

1 物件明細・契約条件等

(1) 物件番号 R7-5 (旧南子安保育園)

① 物件明細

物 件 番 号	R 7 - 5			最低売却額	96,000 千円
土地の概要					
所 在 地	千葉県君津市南子安三丁目 27 番 2, 27 番 3			地 目	雑種地、宅地
住 居 表 示	千葉県君津市南子安三丁目 27 番 1 号 (旧君津市立南子安保育園)			形 状	明細図のとおり
面 積	(実測面積)			(登記地積)	
	27 番 2	33.79 m ²		27 番 2	33 m ²
	27 番 3	3243.49 m ²		27 番 3	3243.49 m ²
	-----			-----	
	計	3,277.58 m ²		計	3,277.58 m ²
接 面 道 路 の 幅 員 及 び 構 造	北西側で幅員 6mの舗装市道路に 10m の間口で接面する。 南西側で幅員 4m の舗装市歩道に 6m の間口で接面する。				
都市計画法・ 建築基準法に基 づく制限	区域区分	市街化区域	用途地域	第一種低層住居専用地域	
	建ぺい率	50%	容 積 率	100%	
	そ の 他 の 制 限	絶対高さ制限 10m、斜線制限、北側斜線制限、日影規制、建築基準法第 22 条指定			
所 有 権 を 制 限 す る 権 利 設 定		無			
私道の負担等に関 する 事 項	私道負担の有無		無	負担の内容	
	道路後退の有無		無	負担の内容	
供 給 施 設 の 整 備 状 況	供給施設		事業所名		電話番号
	電 気	有	東京電力パワーグリッド (株)		0120-955-007
	上 水 道	有	かずさ水道広域連合企業団		0438-38-4609
	下 水 道	有	君津富津広域下水道組合		0439-56-1256
	ガ ス	有	東京ガス(株)		0570-002211
交 通 機 関 (現 地 ま で)	鉄 道	JR 内房線君津駅の東方 2.0 k m、徒歩 25 分			
	バ ス	日東交通 (株) 山王下停留所の西 0.2 k m、徒歩 3 分			
公 共 施 設 (現 地 か ら)	市 役 所	君津市役所			西 方 約 1.3 k m
	小 学 校	南子安小学校			南 方 約 0.2 k m

	中 学 校	君津中学校	西 方 約 0.6 k m
◎ 参 考 事 項 (物件の現況、法令上の制限等に関する特記事項)			
あ 面積及び地目 ・登記地目及び現況地目（カッコ書き）と登記地積及び実測面積（カッコ書き）は、次のとおりである。 ①27 番 2 雑種地（宅地）33（33.79）㎡ ②27 番 3 宅地（同）3243.49（3243.49）㎡			
い 隣接地（接面道路を含む）との高低差 ・北西側接面道路市道から等高で間口 10mの進入路がある。同側に段差地（擁壁）部分もある。 南西側の一部もスロープにて間口は接道 6mである。同側に段差地（擁壁）部分もある。敷地の北東側及び南東側にも段差地（擁壁）がある。			
う 本地内の高低差 ・本地は平坦地である。			
え 障壁（擁壁）等の状況 ・本地の外周沿いの隣接地には、張りブロックが施工された擁壁がある。 ・傾斜測量を実施したところ、がけ条例による規制が適用される箇所があることを確認した。			
お 越境物の状況 ・北東、南東、南西の境界において、木の枝が本地外である道路用地に越境している。 ・南東の境界において、防火水槽標識と避難場所の看板が本地外である道路用地に越境している。 ・北西の境界において、道標が本地内に越境している。 ・北東の境界において、敷地内のマスが一部道路用地に越境している。			
か 物件内の工作物及び樹木等の状況 ・本地北側に、自転車置場がある。 ・本地北東側に、屋内消火栓用ポンプ格納庫があり、それに近接した西側の地中に、屋内消火栓用貯水槽がある。 ・本地南側に、防火水槽標識があり、それに近接した西側の地中に、防火水槽がある。 ・本地西側の地中及び地表に、防災倉庫の基礎（約 30cm 角のコンクリートブロック 6 個）が残置されている。 ・本地北西側に、L P ガス貯蔵設備がある。 ・本地内に、街灯が 3 本、東京電力パワーグリッドの電柱が 3 本、水道蛇口が 1 箇所ある。 ・旧園庭内に、掲示板、表彰台、鉄棒、タイヤ、ブランコ、滑り台、ジャングルジム、その他の遊具が 3 点ある。 ・旧園庭内に、砂場が 2 箇所ある。 ・本地北側の地中に、現在は使用されていない浄化槽が残置されている可能性がある。 ・本地内に、1 本のサルスベリの木（H＝3m）と 10 本のイチョウの木（H＝平均 13m）、4 本の桜の木（H＝平均 5m）、2 本のケヤキの木（H＝平均 11m）がある。			
き「私道の負担等に関する事項（負担の内容）」 無			
く 供給処理施設の状況 ・本地内には、電気・上水道・下水道・ガスが引込済である。 ・水道の給水申込加入権（Φ50mm）が 1 件ある。水道の給水装置（Φ50mm）については、所有者変更手続きのうえ、落札者の負担において撤去してください。ただし、土地利用計画上撤去を要し			

ない場合は、必ずしも撤去の対象とはしないものとします。															
建物概要															
所 在	千葉県君津市南子安三丁目 27 番地 3														
家 屋 番 号	27 番 3														
種 類	主 である建 物 保育園 附属建物符号 1 倉庫 附属建物符号 2 倉庫 附属建物符号 3 シャワー室 附属建物符号 4 倉庫														
構 造	主 である建 物 木造鋼板ぶき平家建 附属建物符号 1 コンクリートブロック造スレートぶき平家建 附属建物符号 2 木造鋼板ぶき平家建 附属建物符号 3 木造鋼板ぶき平家建 附属建物符号 4 軽量鉄骨造鋼板ぶき平家建														
床 面 積	<table border="0"> <tr> <td>主 である建 物</td> <td>825.52 m²</td> </tr> <tr> <td>附属建物符号 1</td> <td>5.44 m²</td> </tr> <tr> <td>附属建物符号 2</td> <td>9.93 m²</td> </tr> <tr> <td>附属建物符号 3</td> <td>4.96 m²</td> </tr> <tr> <td>附属建物符号 4</td> <td>13.52 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">-----</td> </tr> <tr> <td>延床面積</td> <td>859.37 m²</td> </tr> </table>	主 である建 物	825.52 m ²	附属建物符号 1	5.44 m ²	附属建物符号 2	9.93 m ²	附属建物符号 3	4.96 m ²	附属建物符号 4	13.52 m ²	-----		延床面積	859.37 m ²
主 である建 物	825.52 m ²														
附属建物符号 1	5.44 m ²														
附属建物符号 2	9.93 m ²														
附属建物符号 3	4.96 m ²														
附属建物符号 4	13.52 m ²														

延床面積	859.37 m ²														
建 築 時 期	主 である建 物 昭和 50 年月日不詳新築、昭和 51 年月日不詳増築、平成 20 年月日不詳増築 附属建物符号 1 昭和 50 年月日不詳新築 附属建物符号 2 昭和 50 年月日不詳新築 附属建物符号 3 昭和 50 年月日不詳新築 附属建物符号 4 昭和 50 年月日不詳新築														
間 取 り	主 たる 建 物 玄関（２）、保健室（１）、職員室（１）、保育室（５）、ほふく室（１）、乳児室（１）、遊戯室（１）厨房（１）、休憩室（１）、便所（６）、脱衣所（１）、浴室（１）、台所（１）、和室（２） 附属建物符号 1 倉庫（１） 附属建物符号 2 倉庫（１） 附属建物符号 3 シャワー室（１） 附属建物符号 4 倉庫（１）														

その他特記事項

■ 使用歴

本物件は、保育園として使用していたが、令和 6 年 5 月以降は使用されていない。

■ 現況有姿

本物件は、全て現況有姿による引渡しとなります。本物件の図面その他記載事項と現況が相違する場合は、現況を優先するものとします。

■ 解体撤去

売買物件において解体撤去の対象となるのは、本敷地外に越境している木の枝、防火水槽標識、避難場所の看板を含め、本敷地内に存在する建物、その付帯設備、工作物、樹木その他一切の動産です。

買主は、関係法令に定められた処理方法に基づき、廃棄物等を適切に処理してください。

なお、本敷地内に存在する屋内消火栓用貯水槽、防火水槽等の消防関係の工作物等について、それらを解体撤去したとしても、新たな代替水利を設置する必要はありません。

ただし、境界付近にフェンス及びコンクリート擁壁がある場合で、転落防止や土留めとしての安全上の機能も有しており、これを解体撤去することによる不都合が予見される場合は、必ずしも解体撤去の対象とはしないものとします。

■ ライフライン

ライフラインは、電気・上水道・下水道・都市ガスは現在停止している。

■ 地下埋設物等

本物件に上下水道設備及びガス設備が敷設されている場合には、経年劣化による影響等については確認しておりません。これらの敷設設備の補修、移設、改修、撤去、再築造及びその費用等について、君津市は、負担いたしません。

■ 耐震性

耐震診断は実施していない。

■ アスベスト(石綿)

令和 6 年 3 月 1 日付けアスベスト分析調査結果は、下記のとおりである。なお、下記調査結果については、サンプル調査の結果であり、建物全体を網羅したものではないため、調査した箇所以外にもアスベストが含有されている建材等が存在する可能性がある。本物件について、アスベスト（石綿）調査等が必要と認められた場合、買主の費用負担において調査及び対応を実施してください。買主は、関係法令に定められた処理方法に基づき、廃棄物等を適切に処理してください。売買物件における建物の一部にアスベストが含有されていることを確認しているため、建物を解体撤去する際には、関係法令等に則り、調査の上でアスベストの飛散等が発生しないよう十分に留意して、解体撤去工事をしてください。

○保育室棟・事務室棟・管理人室 外壁（外壁材）

新築時から存在する外壁の 3 箇所からそれぞれ採取した検体について、混合して一括して分析した結果、クリソタイルが検出された。3 箇所の外壁材と、それぞれ採取した検体の外観が同様であるので、3 箇所全ての検体にアスベストが含有していたものと推定される。

また、設計図における外部仕上表上の記載は、次のとおりである。

【昭和 50 年新築部分】

君津市立南子安保育園新築工事設計図の外部仕上表の外壁欄に「5. 5 m/mフレキシブルボード セメントリシン吹付（ダイヤブレックス混入）」と記載されている。

【昭和 51 年増築部分】

君津市立南子安保育園増築工事設計図の外部仕上表の外壁欄に「5. 5 m/mフレキシブルボード アクリルリシン吹付」と記載されている。

【平成 20 年増築部分】

設計図なし。

- 附属建物符号 3（シャワー室） 外壁（外壁材）
不検出。

■ 目視調査

目視調査の結果は、次のとおりである。

附属建物符号 1（倉庫）・屋内消火栓用ポンプ格納庫・LPガス貯蔵設備の屋根材にアスベストの含有ありと推定される波板スレートが使用されている。

■ PCB

PCBについては、目視で確認した限り、確認できなかった。

■ 放射線量の測定等

- ・ 本地において、放射線量の測定等の放射性物質の調査、地下埋蔵物及び土壌汚染等の調査、地盤及び地質等に関する調査は行っていません。それらの調査、その他買主が任意に実施する調査に要する費用は、買主の負担となります。
- ・ 本件土地及び建物等について、土地履歴調査又は土壌汚染調査等が必要と認められた場合、買主の費用負担において調査及び対応を実施してください。買主は、関係法令に定められた処理方法に基づき、廃棄物等を適切に処理してください。

■ 土地利用計画

- ・ 売却後の土地の利用については、規制、制限及び関係法令を確認した上で計画してください。本要領に定めのない事項については、地方自治法、同法施行令、その他関連法令等の定めるところにより処理します。
- ・ 本地の開発等（建築を含む）に当たっては、上記以外にも都市計画法、建築基準法等の各法令及び各地方公共団体の条例等により、指導がなされる場合があるので、詳細は各関係機関に確認する必要があります。
- ・ 土地利用内容については、君津市と事前に協議してください。
- ・ 契約締結後、施設の改修や維持管理を行う上で、法令により処理が必要なものについては、買主自らの責任と費用負担で対応してください。
- ・ 周辺住民の生活環境に十分配慮した土地利用内容としてください。
- ・ 北側の前面道路の一部は、本市が収集する家庭ごみの集積場所として利用されています。買主は、土地利用に当たって、集積場所の変更などが必要な場合は、自治会等と調整のうえ本市の環境衛生課と協議してください。

■ 越境物

- ・ 本物件及び隣接地の擁壁、直壁及びブロック塀等について、地上及び地中にて境界を越えている場

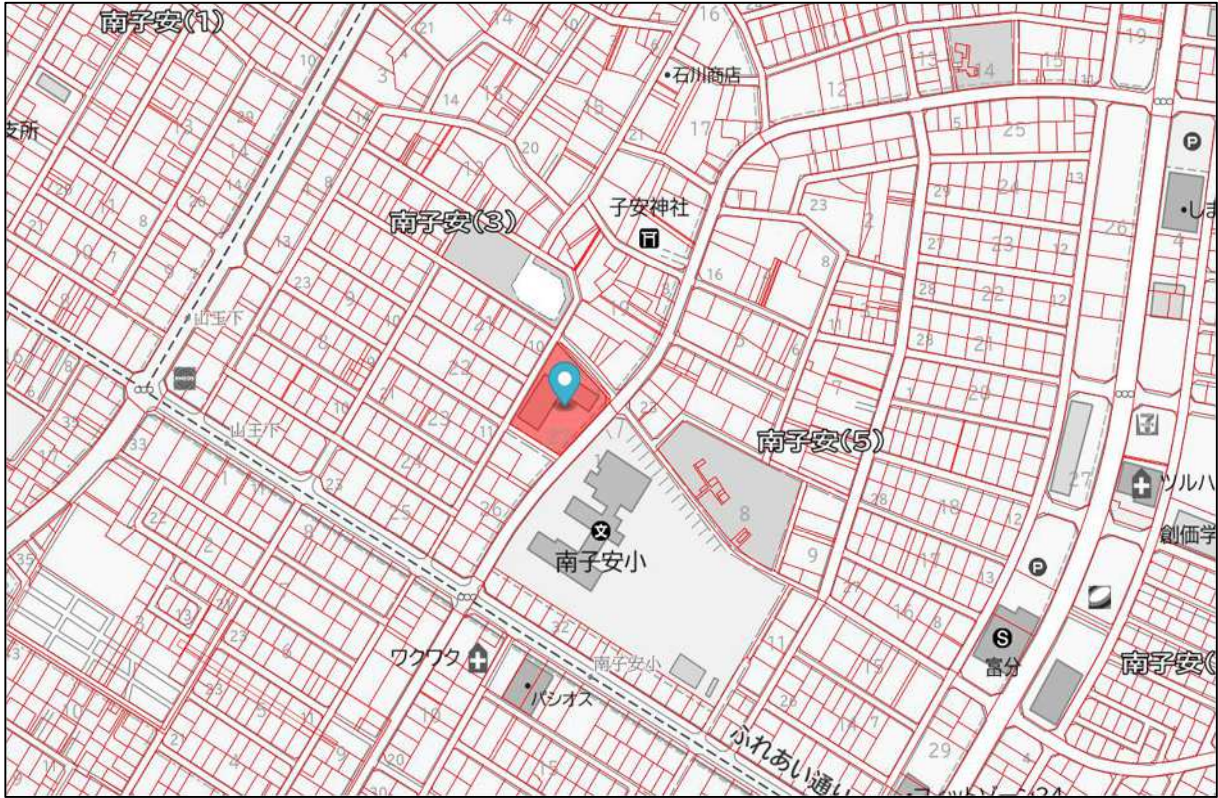
合があります。これら越境物の移設・撤去・再築造及びその費用負担、隣接地権者等との協議等について、君津市は、対応いたしません。

■ 工作物等

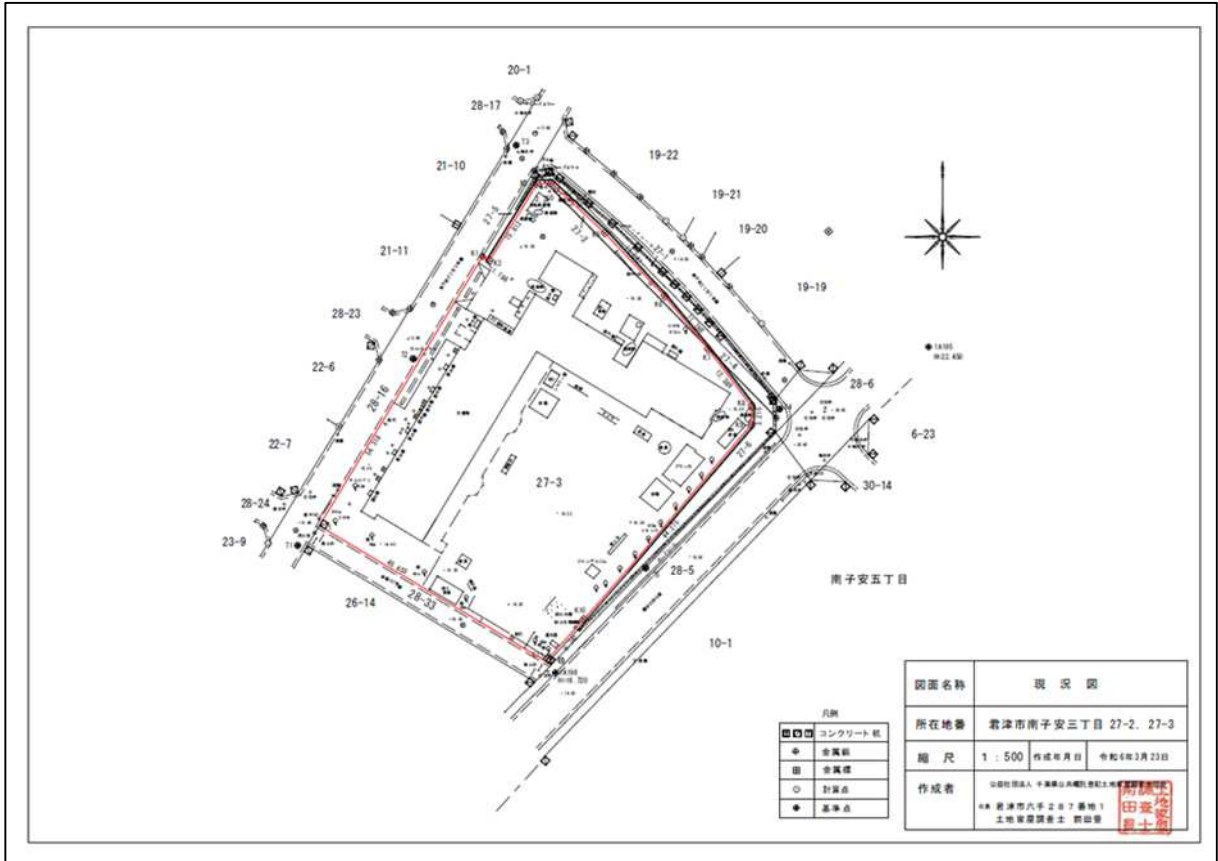
- ・ 本物件の敷地内にフェンス、塀、柵等の工作物が設置されている場合には、これらの工作物の補修、改修、撤去、再築造及びその費用等について、君津市は、負担いたしません。
- ・ 本物件の敷地内に、樹木、切り株及び雑草等がある場合には、剪定、除去及び伐採等の費用について、君津市は、負担いたしません。ごみ、ガウ及び碎石等の除去についても同様とします。
- ・ 本物件の敷地内又は隣接地等に電柱、電線、ケーブル、ゴミ置き場、道路設置物（ガードレール等）及び道路標識（カーブミラー等を含む）等がある場合には、移設及び撤去の可否等の取扱いについて、設置者又は管理者等にお問い合わせください。君津市は、対応いたしません。
- ・ 本物件の敷地内に擁壁、直壁等（付帯する水抜き穴等を含む。）が築造されている場合には、経年劣化による影響については確認しておらず、その構造物にひび、破損、エフロレッセンス（コンクリートの表面に析出する石灰質の粉）及び亀裂等が見られる場合もあります。これらの構造物の補修、改修、撤去、再築造及びその費用等について、君津市は、負担いたしません。

また、擁壁等の構造物について、宅地造成時の構造図面及び構造計算書等はありませんので、建築行為等に当たっては、必要な手続きの申請先である各審査機関等にお問い合わせください。

② 位置図



③ 現況平面図



④ 主な契約条件

主な契約の条件は、以下のとおりです。契約内容の詳細については、以下をご確認ください。

■ 一括払いの場合：

様式_市有財産売買契約書（建物等解体条件付）一括払

■ 契約保証金払いの場合

様式_市有財産売買契約書（建物等解体条件付）契約保証金払

(ア) 建物等の解体撤去及び買戻特約

- 売買物件の土地には、延床面積 859.37 m²の木造鋼板ぶき平家建の外、4 棟の附属建物が存在していますが、これらの 5 棟の建物（建物の付帯設備、工作物、樹木その他一切の動産を含む。）を落札者において所有権移転の日から 1 年以内に解体撤去することが条件となります。ただし、災害その他やむを得ない事情がある場合には、落札者からの申出により市の承諾を得た場合は、所有権移転の日から 2 年を超えない範囲で、期間を延長することができます。条件に違反した場合は、君津市が本物件を買い戻すことができる旨の買戻特約等に係る規定を売買契約の条項に盛り込みます。その買戻特約については、所有権移転登記と同時に付記登記するものとします。
- 建物等の解体撤去が完了したときは、速やかに建物等解体撤去完了報告書（様式）に添付書類を添えて市に報告する必要があります。
- 建物等の解体撤去についての履行を市が確認するまでは、物件について売買、贈与、交換、出資等により所有権を移転することはできません。
- 工事（建物等解体撤去工事を含む。）に係る工事車両の経路・時間等について、事前に地元自治会と十分調整を行ったうえで、書面等で早期に地元自治会に知らせるようにしてください。また、近隣の道路への駐車（時間調整の待機を含む。）は、控えるようにし、アイドリングの騒音や排気ガス等で周辺住民に迷惑を及ぼさないよう十分配慮してください。

(イ) 契約不適合責任

買主は、引き渡された売買物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるときにおいても、履行の追完の請求、売買代金の減額の請求、損害賠償の請求又は契約の解除をすることはできません。

(ロ) 禁止用途

- 買主は、売買物件を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら売買物件を第三者に譲渡若しくは地上権、賃借権その他の使用収益を目的とする権利を設定してはなりません。
- 買主は、売買物件を君津市暴力団排除条例（平成 24 年君津市条例第 3 号）第 2 条第 1 号に規定する暴力団の事務所その他これらに類するものの用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら売買物件を第三者に譲渡若しくは地上権、賃借権その他の使用収益を目的とする権利を設定してはなりません。

(ハ) 違約金

買主が売買契約書に記載された条件に違反したときは、売買代金の 20 パーセントに相当する額を

違約金として支払わなければならないものとします。