

物 件 調 査 書

令和8年4月15日

所在地	井原市井原町字鬼ヶ淵下3619番地							
物件の状況	土 地				※解体撤去が条件となる建物			
	地番	地積	地目	形状	構造	床面積	建築年	
	3619番の一部 3620番1の一部 3621番の一部 3622番1の一部	約925㎡	宅地	不整形	鉄骨造スレート葺 平家建	484.00㎡ (未登記)	S45.3	
最低売払価格	△(マイナス)3,000,000円 ※予定価格は、市が算定した土地の価格に諸経費等を加えた額から、建物解体撤去費を控除した額を設定しています。							
接面道路の幅員及び構造	北側幅員約7.0m～約8.0mの舗装市道に接面							
都市計画法及び建築基準法上の主な制限	都市計画区域	非線引都市計画区域						
	用途地域	指定なし			建ぺい率	60%		
	日影制限				容積率	200%		
	防火地域	地域外 (建築基準法第22条指定地域)			その他			
占有物件等	有・無	物件の内容						
私道の負担等	有・無	負担の内容						
供給処理施設の状況		供給	事業所名	電話番号	負担金等			
	電気	可						
	上水道	可	井原市上水道課	0866-62-0824	左記にお問い合わせください。			
	下水道	不可	井原市下水道課					
	都市ガス	不可						
交通機関	バス	市内循環バス「いばらサンサン交流館」停留所 北西方 直線距離 約0.1km						
	鉄道	井原鉄道「井原駅」南方 直線距離 約1.6km						
公共施設等	市役所	南方	直線距離 約1.0km	郵便局	南方	直線距離 約0.2km		
	小学校	南方	直線距離 約0.3km(井原)	中学校	南東方	直線距離 約0.8km		
	駐在所	南方	直線距離 約1.5km	病院	南西方	直線距離 約0.5km		
近隣の状況	・当該地は、市道昭和橋大正橋線沿いに位置し、南側に小田川が流れています。 ・近隣の主な公共施設としては、いばらサンサン交流館、桜橋公園があります。							
建物の状況	建築年	上記表のとおり		使用状況	令和7年3月まで体育施設として使用			
	石綿使用調査	実施・未		屋根部及び便所天井部に石綿材使用				
	耐震診断	実施・未						
参考事項	① 土地に現存する、上記「物件の状況」に記載する建物の解体及び撤去を条件として土地の処分を行います。 ② 土地、工作物(定着物及び付属物を含む)及び残置物等を現状有姿のまま一体で処分します。工作物及び残置物等を撤去する場合は、購入者が購入者自身の負担により行ってください。(※下記工作物等の解体撤去は、必要に応じて任意で行っていただきます。) ・本敷地北部から東部にかけて溝渠が設置してあります。							

- ・本敷地西部に屋外水道が設置してあります。
- ・敷地外の北部にある電柱に屋外外灯が設置してあります。

- ③ 落札後に、市が土地の分筆測量・登記を行います。
- ④ 上水道は「休止」としており、使用するには給水装置所有者異動届及び使用開始届の提出が必要です。また工事等が必要となる場合がありますので、詳しくは井原市上水道課へお問い合わせください。
- ⑤ し尿処理は浄化槽（単独：分離接触ばっき方式 50人槽）で、本敷地内南西部に設置してあります（休止中）。解体にあたっては、汚泥等を引抜き適正な処分をお願いします。また、備中県民局環境課へ「浄化槽使用廃止届」の提出をお願いします。
- ⑥ 電気の契約は、中国電力(株)倉敷営業所と協議してください。（屋外外灯を含む。）
- ⑦ 都市ガスの供給エリア外のため、プロパンガス供給会社と協議してください。
- ⑧ 土壤汚染調査、地質調査、地下埋設物調査は実施していません。
- ⑨ 水防法に基づき作成された水害ハザードマップ（想定最大規模）における浸水想定区域に該当しません。ハザードマップについては、下記のアドレスから「井原市防災マップ」を確認してください。
<https://www.city.ibara.okayama.jp/soshiki/4/1986.html>
 井原市防災マップにおける「土砂災害警戒区域」の急傾斜地の警戒区域に該当します。
- ⑩ 土地の所有権移転については、買受人に登録免許税を負担いただき、井原市が所有権移転登記を行います。

【建物の解体撤去について】

(1) 解体物件には、土地に現存する建物及び建物内にある残置物全てを含みます。ただし、「上記②」に記載の工作物等は除きます。

<参考>・建物に付属する浄化槽

・建物内の運動用具類等の残置物 など

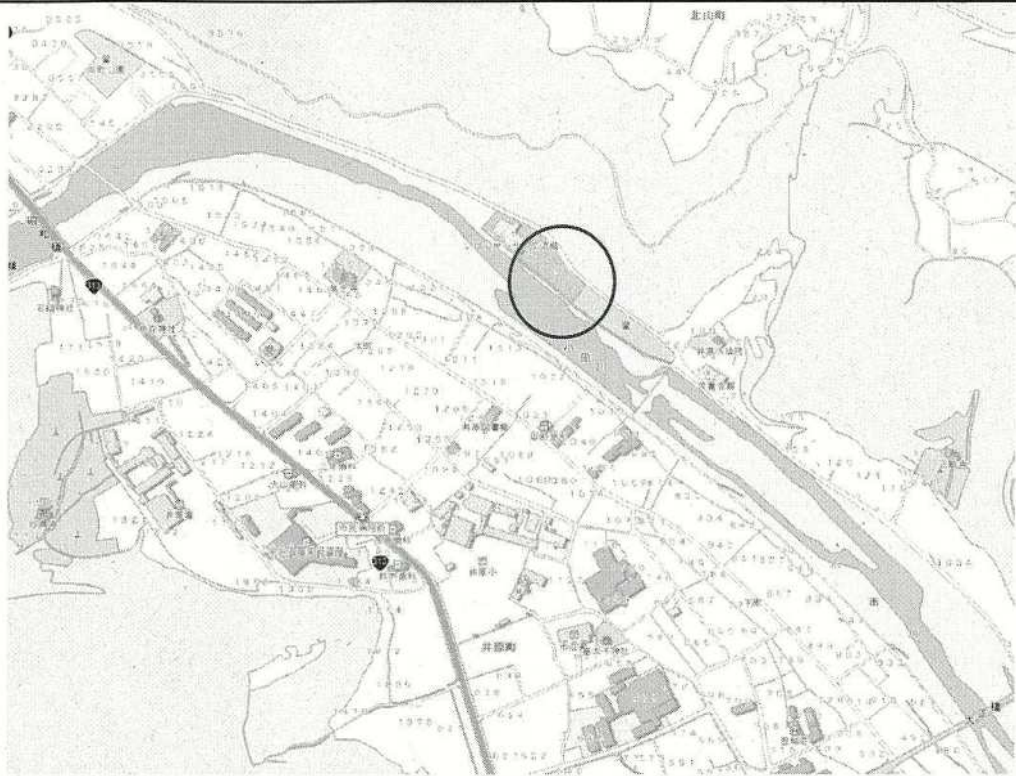
(2) 本件の建物の建材の一部に、アスベスト含有建材が使用されています。なお、建物の屋根部についてはアスベスト含有分析調査を実施しておりませんが、建築年等を鑑みてアスベスト含有建材が使用されているものみなして解体費の積算をしております。

【アスベスト含有調査結果及び除去作業レベル】

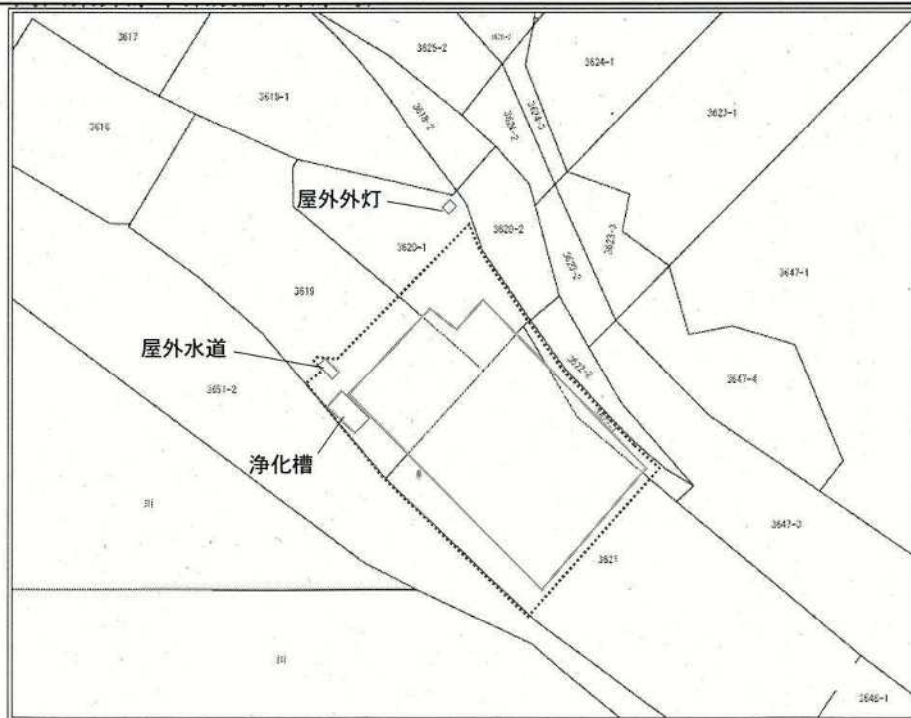
	採集場所	部材名・建材名	含有調査結果 (種類)	含有率	除去作業レベル
①	外壁	壁	無	無検出	—
②	玄関	天井	無	無検出	—
③	便所	天井	有 (クリソイル)	50-100%	3
④	体育館	天井ボード	無	無検出	—

(注) 物件調書は、入札参加者が物件の概要を把握するための参考資料ですので、必ず入札参加者ご自身において、都市計画法、建築基準法、土砂災害防止法その他の法令及び岡山県、井原市の条例・規則等に基づく諸規制等についての確認を行ってください。

案内図



明細図



: 対象地
 : 解体条件付き建物
 : 構造物等