

物件調書

不動産の表示等

	所在	地番	地目	登記簿面積	実測面積	権利の種類
①	仙台市泉区将監四丁目	5番6	宅地	284.08 m ²	282.66 m ²	所有権
②	同上	5番7	宅地	408.90 m ²	408.62 m ²	所有権
③	同上	1番556	宅地	17.91 m ²	19.51 m ²	所有権
④	同上	1番558	宅地	1149.08 m ²	1149.16 m ²	所有権
⑤	同上	1番559	宅地	894.92 m ²	894.45 m ²	所有権
⑥	同上	1番5の一部 1番440の一部 1番446の一部	宅地	m ²	615.69 m ²	所有権
				登記簿面積合計	m ²	
合計 8 筆				実測面積合計	3370.09 m ²	
(1) 土地	契約対象の 地積の確定	公簿面積による <u>実測面積による</u> → 備考によります。 (実測清算: 有・ <u>無</u>)				
	土地に関する 測量図	確定測量図	年 月 日作製 引渡日までに測量する(別添売買契約書(案)第 条参照)		※確定測量図とは、全ての隣地所有者の立会いを得て境界確定されたもの(官有地に接する場合は、官民査定手続も経たもの)をいいます。 ※現況測量図は、上記確定測量図以外のものをいいます。 ※地積測量図は、分筆登記等の際に添付される測量図で、登記所に申請書類として保管されているものですが確定測量図であるとは限りません。 ※現況測量図、地積測量図の場合、分筆・合筆には隣地所有者の承認が必要な場合があります。詳しくは土地家屋調査士にお問合せください。	
		現況測量図	年 月 日作製 (隣地所有者立会い:) 引渡日までに測量する(別添売買契約書(案)第 条参照) (隣地所有者立会い予定:)			
		地積測量図	年 月 日作製			
		その他 ()				
備考	表記実測面積(3370.09m ²)は、宅地造成許可に係る区域面積である。現在、1番5の一部、1番440の一部及び1番446の一部について、確定測量を行い、土地・建物売買契約締結時までに確定測量図を作製し、物件区域を確定します。現地位置関係により表記面積と異なる場合には、土地・建物売買契約締結時までに作製する確定測量図による面積とします。					

(2) 建 物	所在	仙台市泉区将監四丁目1番地558、1番地559、5番地6		家屋番号	1番558				
	住居表示	仙台市泉区将監四丁目29番1		附属建物	無 ()				
	種類	体育館							
	構造	鉄骨造		亜鉛メッキ鋼板葺		3 階建			
	床面積 登記簿	1階	312.23 m ²	・ 2階	1044.38 m ²	・ 3階	350.10 m ²	計	1706.71 m ²
	新築:	平成	1 年	10 月	増築・	改築:	年	月	
備考									

(3) 付帯設備等	電気設備	高圧気中負荷開閉器、キューピクル、動力分電盤、避雷器、火災報知機、非常放送設備、テレビ機器、インターホン、時計
	機械設備	受水槽、ろ過装置、滅菌装置、膨張水槽、ボイラー、オイルタンク、エアハンドリングユニット、ファンコンベクター、パネルヒーター、遠赤外線電気ヒーター、換気扇、自動制御機器、煤煙濃度計、油面指示計、エアカーテン、ベースボードヒーター
	その他	ウォータースライダー
	備考	

I 対象となる宅地又は建物に直接関係する事項

1 登記記録に記録された事項(令和 年 月 日現在) 詳細は別添の登記事項証明書(登記簿謄本)等参照。

土地 (対象地権 なる場合 は土地の)	権利部 (甲区)	名義人	住所	仙台市青葉区上杉一丁目1番20号
			氏名	宮城県住宅供給公社
		所有権にかかる権利に関する事項 (有 ・ (無))	差押登記 仮差押 仮処分 所有権移転仮登記 ()	
	権利部 (乙区)	所有権以外の権利に関する事項 (有 ・ (無))	地上権 抵当権 根抵当権 賃借権 ()	
建物	権利部 (甲区)	名義人	住所	仙台市青葉区上杉一丁目1番20号
			氏名	宮城県住宅供給公社
		所有権にかかる権利に関する事項 (有 ・ (無))	差押登記 仮差押 仮処分 所有権移転仮登記 ()	
	権利部 (乙区)	所有権以外の権利に関する事項 (有 ・ (無))	抵当権 根抵当権 賃借権 ()	
備考				

2 第三者による対象物件の占有に関する事項

第三者による占有	有
占有者の住所・氏名	仙台市青葉区国見三丁目11番地 株式会社ライブスポーツ
備考	定期賃貸借契約に基づき、令和5年3月31日までの期間において現使用者株式会社ライブスポーツが占有している。物件引渡し時には、第三者による占有は無い。

3 都市計画法・建築基準法等の法令に基づく制限の概要

(1) 都市計画法・建築基準法に基づく制限の概要

①	都市計 画 区 域	区域区分	内	市街化区域 市街化調整区域 線引きされていない区域(市街化区域、市街化調整区域に区分されていない区域)	
		資料参照	外	準都市計画区域 都市計画区域・準都市計画区域外	
		開発行為等 の制限	開発行為をする場合： 許可必要・許可不要		
			開発許可申請後の場合： 許可済(許可番号)・許可未済		
開発行為完了の場合： 工事完了公告有(検査済番号) 工事完了公告無					
②	都市計画制限	有	都市計画施設等の区域内 都市計画事業の事業地内 地区計画の区域内 () (年 月 日 告示第 号)		
		無			
③	用途地域	第1種住居地域	資料参照		
④	地区・ 街区等	特別用途地区 特定用途制限地域	特別用途地区 () 特定用途制限地域		
		その他の 地域地区等	高層住居誘導地区 ○高度地区(種類： 第3種) 高度利用地区 防火地域 準防火地域 特定防災街区整備地区 風致地区 () 資料参照		
⑤	建ぺい率の制限	指定建ぺい率 60 %	資料参照		
⑥	容積率の制限	指定容積率 200 %			
備考	<p>本物件内の擁壁及び本物件と隣接地との境界の擁壁について、現況調査、安全性の検証等を行っていません。本物件での改築、増築等に際して、既存擁壁等が、都市計画法開発許可、宅地造成等規制法の許可基準、建築基準法第88条の規定により準用される建築基準法第20条の規定を満たしていない等、安全性に問題がある場合には、建築確認の申請の際に、確認機関から、補強、建替え、撤去または一部撤去を求められることがあり、その場合、工事費用、建替えなど工事内容によっては多額の工事費用が生じます。</p> <p>本物件北側、西側は条例に定める「がけ」に該当するため、その下端から一定の距離内に(「がけ」の下部、上部にかかわらず)建築物を建築したり、建築敷地を造成する場合には、条例による制限を受けます。また、本物件西側、北側の擁壁は、本物件の土地造成、建物建設に伴いに築造されたものです。建築基準法、都市計画法(開発許可)、宅地造成法その他法令に規定する現行基準に抵触している可能性があります。</p> <p>本物件について開発行為を行う場合、所管官庁から、既存擁壁の大規模な補修や築造し直し等の指導を受ける場合があります。当該擁壁の大規模な補修や築造し直しには、多額の費用が生じる可能性があります。更に、擁壁は都市計画法開発許可、宅地造成等規制法その他法令に定める基準を満たす必要があり、その築造し直し等を行う際には、事前に、開発許可、建築確認の取得等所定の手続きを経る必要があります。また、本物件に建築等を行わない場合も、宅地、建物の安全確保等を目的に、当該擁壁の大規模な補修や築造し直しが必要となる場合があります。</p>				

⑦	建築物の高さの制限	道路斜線制限：有 隣地斜線制限：有 北側斜線制限：無 日影規制：有 絶対高さ制限(第1種又は第2種低層住居専用地域の場合)：無 資料参照					
⑧	その他の建築制限	外壁後退距離制限(第1種又は第2種低層住居専用地域の場合)：無 敷地面積の制限：最低限度 _____ m ² 無 資料参照					
⑨	条例による制限 その他の制限	災害危険区域 地区計画の区域 建築協定区域 風致地区 無					
⑩	敷地と道路との関係による制限	接道義務	建物の敷地は、原則として、幅員(<u>4m</u> ・ 6m)以上の建築基準法に定める道路(下記「*道路の種類」のうちア～カの道路)に2m以上接していなければ建物の建築はできません。				
		接道の状況	接道方向	公・私道の別	接面道路の種類*	幅員	備考
			南側	公道	ア	15.99 m	資料「道路台帳現況平面図」(仙台市ホームページより)による。
			側			m	
側				m			
備考	*道路の種類 ア. 建築基準法第42条第1項第1号の道路 イ. 同条第1項第2号の道路 ウ. 同条第1項第3号の道 エ. 同条第1項第4号の道路 オ. 同条第1項第5号の道路(位置指定道路) 〔指定番号： _____ 年 月 日 第 _____ 号〕 カ. 同条第2項道路(幅員が4m又は6m未満のため、道路中心線から(_____ 2m 3m)後退した線が敷地と道路の境界線とみなされます。) キ. 建築基準法第42条の道路に該当しません。(原則として建築不可。ただし例外あり。)						

(2) 都市計画法・建築基準法以外の法令に基づく制限の概要

仙台市都市計画情報インターネット提供サービス(中心地:仙台市泉区将監4丁目周辺)において、都市計画以外の制限は以下のとおり。具体的な規制内容については、同サービスに記載の担当部局に問合せ、確認願います。資料参照

景観計画区域ゾーン区分	郊外住宅地ゾーン
屋外広告物条例	第二種許可地域
宅地造成等規制法	宅地造成工事規制区域
下水道処理区域	分流式処理区域
備考	

4 私道の負担に関する事項(私道がある場合:「敷地と道路との関係図」参照)

負担	<input checked="" type="radio"/> 無 ・ 有 (面積 _____ m ² ・ 共有持分 _____ 分の _____ / 負担金 _____ 円)
備考	

5 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か

宅地造成等規制法	造成宅地規制区域 外 ・ <input checked="" type="radio"/> 内
----------	-------------------------------------------------

6 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か

土砂災害防止 対策推進法	ア. 土砂災害警戒区域	外 ・ <input checked="" type="radio"/> 内
	イ. 土砂災害特別警戒区域	外 ・ <input checked="" type="radio"/> 内

7 当該宅地建物が津波災害警戒区域内か否か

津波防災地域づくり に関する法律	ア. 津波災害警戒区域	<input checked="" type="radio"/> 外 ・ 内
	イ. 津波災害特別警戒区域	<input checked="" type="radio"/> 外 ・ 内
備考		

8 建物についての石綿使用調査結果の記録に関する事項

石綿使用調査結果 の記録の有無	石綿使用調査の内容
無 不明 <input checked="" type="radio"/> 有	<p>【石綿使用調査結果の内容は以下のとおりです】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・石綿使用調査結果の記録(調査年月日 令和 3年 12月 22日) ・調査の実施機関 公益財団法人 宮城県公害衛生検査センター ・調査の範囲 <u>柱・梁(鉄骨被覆)、外壁(外壁塗料)、天井(フレキシブルボード)、天井(石綿吸音板)</u> ・石綿使用の有無 有 <p>(石綿の使用が有る場合) ・石綿が使用されている箇所 外壁(外壁塗料)、天井(フレキシブルボード)</p>
備考	資料 将監屋内プール施設外壁等仕上塗剤石綿含有調査業務委託報告書(令和3年12月)による。

9 建物の耐震診断に関する事項

耐震診断の有無	耐震診断の内容
<input checked="" type="radio"/> 無 有	
備考	建築計画通知書(平成1年3月13日)、建築検査済証(平成1年10月26日)

10 飲用水・ガス・電気の供給施設及び排水施設の整備状況

項 目	直ちに利用可能な施設※	配管等の状況
① 飲用水	水道(公営)	前面道路配管 (有) 敷地内配管 (有) 私設管の有無 (無)
② ガス	都市ガス	前面道路配管 (有) 敷地内配管 (無)
③ 電気		有
④ 汚水	公共下水	前面道路配管 (有) 私設管の有無 (有) 浄化槽施設の必要 (無)
⑤ 雑排水	公共下水	前面道路配管 (有) 私設管の有無 (有)
⑥ 雨水	側溝	

11 その他

①	建物、プール設備等に関する修繕の履歴は、修繕工事資料のとおりです。
②	本件建物、付属物等は、現状での引渡しとなります。売却者は、建物、建物附帯設備、プール施設の設備等の一切について機能を保証しません。使用にあたり修繕または撤去等が必要な場合は、全て買受者の負担となります。また、本物件の地下埋設物については、別添の工事竣工図のとおりです。工事完了後の維持、修繕の工事等により、竣工図の内容と現状が異なる場合には、現状のとおりです。
③	上水道、下水道、電気について、引渡時の状態は、協議によります。
④	敷地の地盤調査、土壌汚染の有無について、調査を行っていないため不明です。なお、本件土地には、本件建物以外に利用されたことはありません。また、調査、改良等が必要となる場合、費用は買受人の負担となります。
⑤	本件土地「1番559」の西側境界において隣接権利者所有の鋼製倉庫の一部が越境している可能性があります。隣接権利者との間で越境している場合には、予約契約締結時までに越境していることの確認と越境物の所有者が物件区域外への移転を行うことの覚書を締結いたします。売却後は、当該覚書の規定に基づき取り扱うこととなります。
⑥	敷地内の南西箇所に設置されている排水設備(排水桝及び排水管)については、公社が、物件引渡前までに本物件区域外に移設する。既存排水設備は、機能停止のうえ、現位置での残置とする。