

物 件 調 書

物 件 番 号		1		権 利		所 有 権	
所 在 地	千葉県千葉市若葉区若松町420番3			地 目	宅地		
住 居 表 示	千葉県千葉市若葉区若松町420番地3			形 状	明細図のとおり		
面 積	(実測面積) 5192.22㎡		(登記地積) 5192.22㎡				
接 面 道 路 の 幅員及び構造	北側で幅員約5.5～5.7mの舗装市道に接面している。						
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 第一種住居地域		
	建ぺい率	50% 60%		容 積 率	100% 200%		
	その他の制限	第一種高度地区(20m)、本地内の第一種住居地域の一部は都市 計画道路3・4・43号磯辺茂呂町線の区域内、日陰規制(二)、道 路斜線制限、隣地斜線制限、北側斜線制限、建築基準法第22条区 域					
所有権を制限する権利設定				なし			
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	可	東京電力エナジーパートナー(株) カスタマーセンター			0120-995-001	
	上 水 道	可	千葉県水道局県水お客様センター			0570-001-245	
	下 水 道	可	千葉市建設局下水道管理部下水道営業課			043-245-5412	
	ガ ス	可	東京ガス(株)お客さまセンター			0570-002-211	
交 通 機 関 (現地まで)	鉄 道	JR 東日本総武本線都賀駅の北東約1.2km (徒歩約15分)					
	バ ス						
公 共 施 設 (現地から)	市 役 所	千葉市若葉区役所			南方 約1.0km		
	小 学 校	市立若松小学校			東方 約1.0km		
	中 学 校	市立若松中学校			南東方 約1.5km		
◎ 参 考 事 項 (物件の現況、法令上の制限等に関する特記事項)							
・本物件は、実測面積による売買である。							
・本地内はおおむね平坦である。							

・本地は、北側の前面道路より約0.1～1.2m高くなっている。 ・本地は、東側の隣接地より約0.3～1.2m高くなっている。 ・本地は、南側の隣接地より約0.5～0.9m高くなっている。 ・本地は、西側の隣接地より約0.2～0.4m高くなっている。
・本地内の外周沿いにコンクリート擁壁（高さ約0.1m～1.4m）が設置しており、その内側に高さ約1.5m～1.8mのフェンスを設置している。 ・本地の北側には間口12mのスロープ状の進入口がある。
・本地の北側の前面道路に設置してある千葉市所有のカーブミラーの一部が本地内に越境している。 ・本地の東側では、隣接地（419番9）の室外機の一部が本地内に越境している。 ・本地の東側では、隣接地（419番14）の樹木の一部が本地内に越境している。 ・本地の東側では、隣接地（419番14）のブロック塀の一部が本地内に越境している。このことについては、隣接地権者と越境の覚書を締結済である。 ・本地の東側では、隣接地（419番43）の仮設フェンスの一部が本地内に越境している。このことについては、隣接地権者と越境の覚書を締結済である。 ・本地の南側では、隣接地（1207番28）のブロック塀の一部が本地内に越境している。このことについては、隣接地権者と越境の覚書を締結済である。 ・本地の南側では、隣接地（1207番30）のブロック塀の一部が本地内に越境している。このことについては、隣接地権者と越境の覚書を締結済である。 ・本地の南側では、隣接地（1207番31）の建物の雨樋及び防犯灯2本、ブロック塀の一部が本地内に越境している。このことについては、防犯灯を除いた工作物について隣接地権者と越境の覚書を締結済である。
・本地の北東側では、コンクリート擁壁について隣接地権者（419番101）と境界線を境に各自所有することとして覚書を締結済である。
・令和8年8月、本地内建物において窃盗事件が発生しており、当該建物の全46部屋のうち37部屋で水道蛇口等の金属類が盗難又は盗難未遂に遭った。そのため、被害に遭った部屋には、取り外された水道蛇口等の一部附帯設備が残置されている。なお、本件は警察に対して被害届を提出済みである。
・本地内の北側前面道路沿いにはU型側溝を設置しており、撤去する場合には既設側溝接続に関する占用の廃止手続きが必要となる。詳細については、千葉市建設局土木部若葉土木事務所管理課（TEL043-306-0655）へ確認すること。 ・敷地内マンホールから北側前面道路沿い既設置側溝へVU150で接続されている雨水管については、現在の基準VU100へ修繕すること、並びに占有申請が必要となる。詳細については、千葉市建設局土木部若葉土木事務所管理課（TEL043-306-0655）へ確認すること。
・本地内には屋根付きの駐輪所を2か所設置している。 ・本地内の駐車場はアスファルト舗装がされており、駐輪場内はコンクリートたたきとなっている。 ・本地内には、県所有の街灯10本を設置している。 ・本地内には、東京電力パワーグリッド（株）所有の電柱3本及び支線4本が設置されている。 ・本地内には、東日本電信電話（株）所有の電柱1本及び支線1本が設置されている。 ・本地内には雨水枡、汚水枡、量水器、受水槽、調整池、ゴミ置場、車止め、公園（遊具、ベンチ含む）、フェンス等の工作物が多数設置されている。 ・本地内には、樹木と切り株が多数ある。

・建設当時の竣工図によると、本地内の北東側には浄化槽（縦約10.7m×横約2.4m×深さ約2.9m）、ポンプ槽（縦約1.8m×横約1.8m×深さ約3.5m）の記載がある。 また、本地内の南西側には浄化槽（縦約8.7m×横約5.6m×深さ約3.5m）、ポンプ槽（縦約1.8m×横約1.8m×深さ約3.5m）の記載がある。しかし、現況は駐車場になっており、下水道に接続した際の改修図面の所在が不明なため、浄化槽及び関連配管等の撤去状況は不明であり、地中に埋設されたままである可能性は否定できない。
・本地内は上水道、下水道及び都市ガスが引込済みである。 ・下水道については、建設時の竣工図によると浄化槽を設置していたが、現在前面道路には下水道が整備されており、本地内に引込済みである。 ・雨水管については、前面道路に配管済みである。引込については、千葉市建設局下水道企画部下水道営業課（TEL 043-245-5411）へ確認すること。
・本地は、第一種低層住居専用地域と第一種住居地域にまたがる地域となっており、指定容積率及び建ぺい率については、敷地内におけるそれぞれの面積比を用いた加重平均より算定となる。詳細については、千葉市都市局建築部建築情報相談課（TEL 043-245-5839）へ確認すること。 また、本地は、前面道路の幅員×40%の基準容積率が適用される地域でもある。制限が厳しい方が容積率の上限となるため、詳細については千葉市都市局建築部建築情報相談課（TEL 043-245-5839）に確認すること。
・本地は都市計画区域内の区域に位置するため、都市計画制限（都市計画法第53条に基づく建築許可申請）の指導要綱に基づく所定の手続きが必要となる。詳細については、千葉市都市局都市部都市計画課（TEL 043-245-5305）へ確認すること。
・本地は公有地の拡大の推進に関する法律による届出義務がある土地となり、有償で譲渡しようとするときは、契約を結ぶ前に、その土地の面積、譲渡予定価額、譲渡の相手方等を、千葉市長に届け出る必要がある。詳細については、千葉市都市局建築部宅地課（TEL 043-245-5320）へ確認すること。
・本地のうち、都市計画道路 磯辺茂呂町線の区域内に含まれる部分を所有権移転する場合は、公有地の拡大の推進に関する法律に基づき、事前に千葉市長への届出が必要となる場合がある。詳細については千葉市都市局建築部宅地課（TEL 043-245-5320）へ確認すること。
・本地において、3,000㎡以上の土地の区域内における形質変更を行う場合は、土壤汚染対策法第4条により千葉市長に届け出が必要になる。詳細は千葉市環境局環境保全部環境規制課（TEL 043-245-5196）へ確認すること。
・本地は、景観法による景観計画区域内に位置するため、一定規模以上の建築物や工作物の建築等を行う場合は、同法に基づく千葉市長への届出が必要となる。詳細については、千葉市都市局都市部都市計画課（TEL 043-245-5307）へ確認すること。
・本地において宅地開発事業を行う場合は、千葉市宅地開発指導要綱に基づく所定の手続きが必要となる場合がある。詳細については、千葉市都市局建築部宅地課（TEL 043-245-5314）へ確認すること。
・本地において、千葉市ワンルームマンション建築指導要綱の適用対象となる建物を建築する場合は、同指導要綱に基づく所定の手続きが必要となる。詳細については、千葉市都市局建築部建築指導課（TEL 043-245-5836）へ確認すること。
・本地において、2戸以上の共同住宅等を建築する場合は、千葉市共同住宅等におけるごみステーションの設置及び清潔保持等に関する指導要綱に基づく所定の手続きが必要となる場合がある。詳細については、千葉市若葉・緑環境事業所（TEL 043-292-4930）へ確認すること。

・本地において、建築物の高さが15mを超えるものを建築する場合は、千葉市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例に基づく所定の手続きが必要となる。詳細については千葉市都市局建築部建築指導課（TEL 043-245-5836）へ確認すること。
・本地において、放射線量の測定等の放射性物質に関する調査は実施していない。 ・本地において、土壌汚染調査は実施していない。
・本物件は、上記及び別記「建物の概要」のとおり建物、工作物等が設置されているが、本調書記載の有無に関わらず、全て現状有姿による引渡しとする。 ・図面その他記載事項と現況が異なっている場合は現況を優先する。 ・土地の開発（建築を含む）にあたっては、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、規制、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こと。

別記 第2号様式

建物等の概要

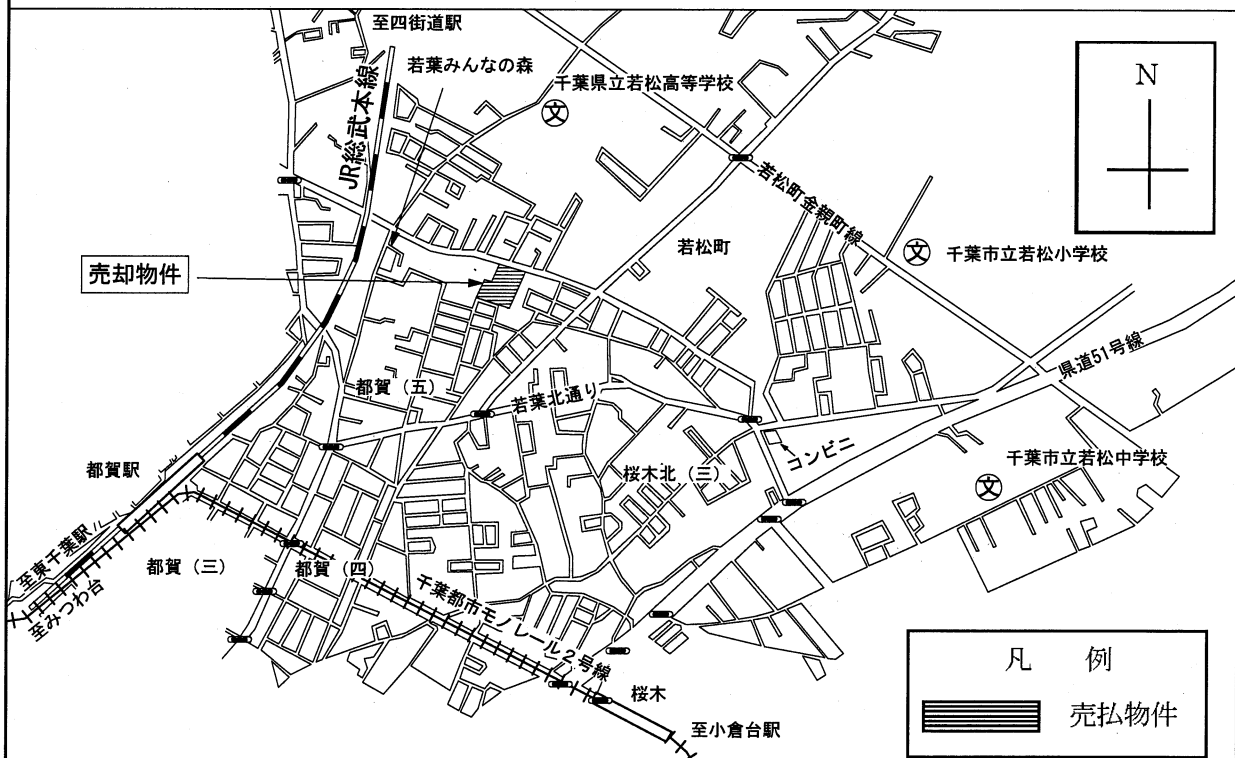
所 在	千葉県千葉市若葉区若松町 420 番地 3	千葉県千葉市若葉区若松町 420 番地 3
家 屋 番 号	4 2 0 番 3 の 1	4 2 0 番 3 の 2
種 類	共同住宅	共同住宅
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
床 面 積	1 階 3 4 7. 8 5 m ² 2 階 3 4 7. 8 5 m ² 3 階 3 4 7. 8 5 m ² 4 階 3 4 7. 8 5 m ² 5 階 3 4 7. 8 5 m ² 延床面積 1 7 3 9. 2 5 m ²	1 階 2 3 1. 9 0 m ² 2 階 2 3 1. 9 0 m ² 3 階 2 3 1. 9 0 m ² 4 階 2 3 1. 9 0 m ² 延床面積 9 2 7. 6 0 m ²
建 築 時 期	平成 2 年 4 月 1 日	平成 2 年 4 月 1 日
間 取 り	1 戸の部屋数 和室 6 帖 (2)、和室 4. 5 帖、 台所兼食事室、浴室、便所、押入 (3)、 バルコニー、物入 1 階から 5 階まで同型 1 フロア 6 戸形式 全 3 0 戸	1 戸の部屋数 和室 6 帖 (2)、和室 4. 5 帖、 台所兼食事室、浴室、便所、押入 (3)、 バルコニー、物入 1 階から 4 階まで同型 1 フロア 4 戸形式 全 1 6 戸
附 属 建 物	種類 機械室 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根 平家建 床面積 8. 7 5 m ² 建設時期 平成 2 年 4 月 1 日	種類 機械室 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根平 家建 床面積 8. 7 5 m ² 建設時期 平成 2 年 4 月 1 日
そ の 他 の 特 記 事 項	・本物件は、主たる建物 2 棟及び附属建物 2 棟、駐輪場、公園等の工作物及び建物に付帯する設備等付の物件である。 ・本物件内には、浴槽、照明器具等が多数設置されている。	
	竣工図によると、建物等の為の基礎杭は次の通り設置している。 4 2 0 番 3 の 1 PHC パイル φ 4 5 0 L=1 5. 0 m 9 2 本 4 2 0 番 3 の 1 受水槽 PHC パイル φ 4 5 0 L=1 5. 0 m 4 本 4 2 0 番 3 の 1 附属建物符号 1 ポンプ室 PHC パイル φ 4 5 0 L=1 5. 0 m 1 本 4 2 0 番 3 の 2 PHC パイル φ 4 5 0 L=1 5. 0 m 5 2 本 4 2 0 番 3 の 2 受水槽 PHC パイル φ 4 5 0 L=1 5. 0 m 4 本	
	・竣工図によると、建物外壁等の仕上げ材としてアクリルリシン吹付を使用しているが、アスベスト含有調査は未実施である。建物等については厳密な調査をしたわけではないため、アスベスト含有建材等の使用についても否定できない。	
	・本物件については、耐震診断は実施していない。 ・PCB については、令和 6 年度資産経営課現地調査により使用していないことを確認した。	

	・本物件については、建築時の竣工図に基づき記載しているため、現況と異なる可能性がある。
	・図面その他記載事項と現況が異なる場合は現況を優先する。
	・本物件は新築より長期間が経過し、家屋番号420番3の1、420番3の1付属建物符号1、420番3の2、420番3の2付属建物符号1は令和5年4月から未使用となっており、建物の劣化等が著しいため使用する場合は大規模な修繕等が必要と思われる。
	・解体撤去をする場合には、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）に基づく届け出が必要になるとともに、廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づき、廃棄物の適切な処理が義務付けられる。
	・建物内の備品等も買受人の負担で適切に処理すること。特に、特定家庭用機器再商品化法（家電リサイクル法）に基づく適切な処理を行うこと。
	・本物件に含まれる建物、工作物及び建物に付帯する設備等が現況のまま引き渡されることを十分に理解し、これを使用する場合において必要となる修繕や整備、安全性の確保については、自らの負担と責任において行うこと。

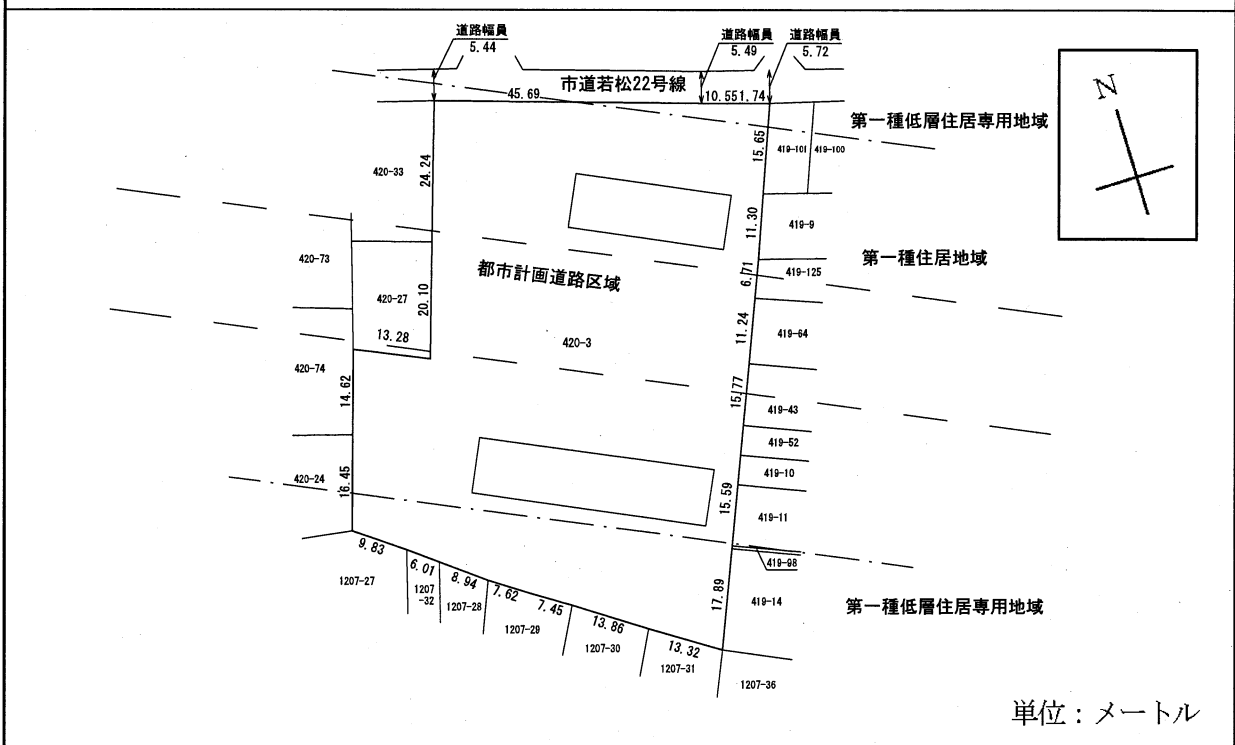
物件番号

1

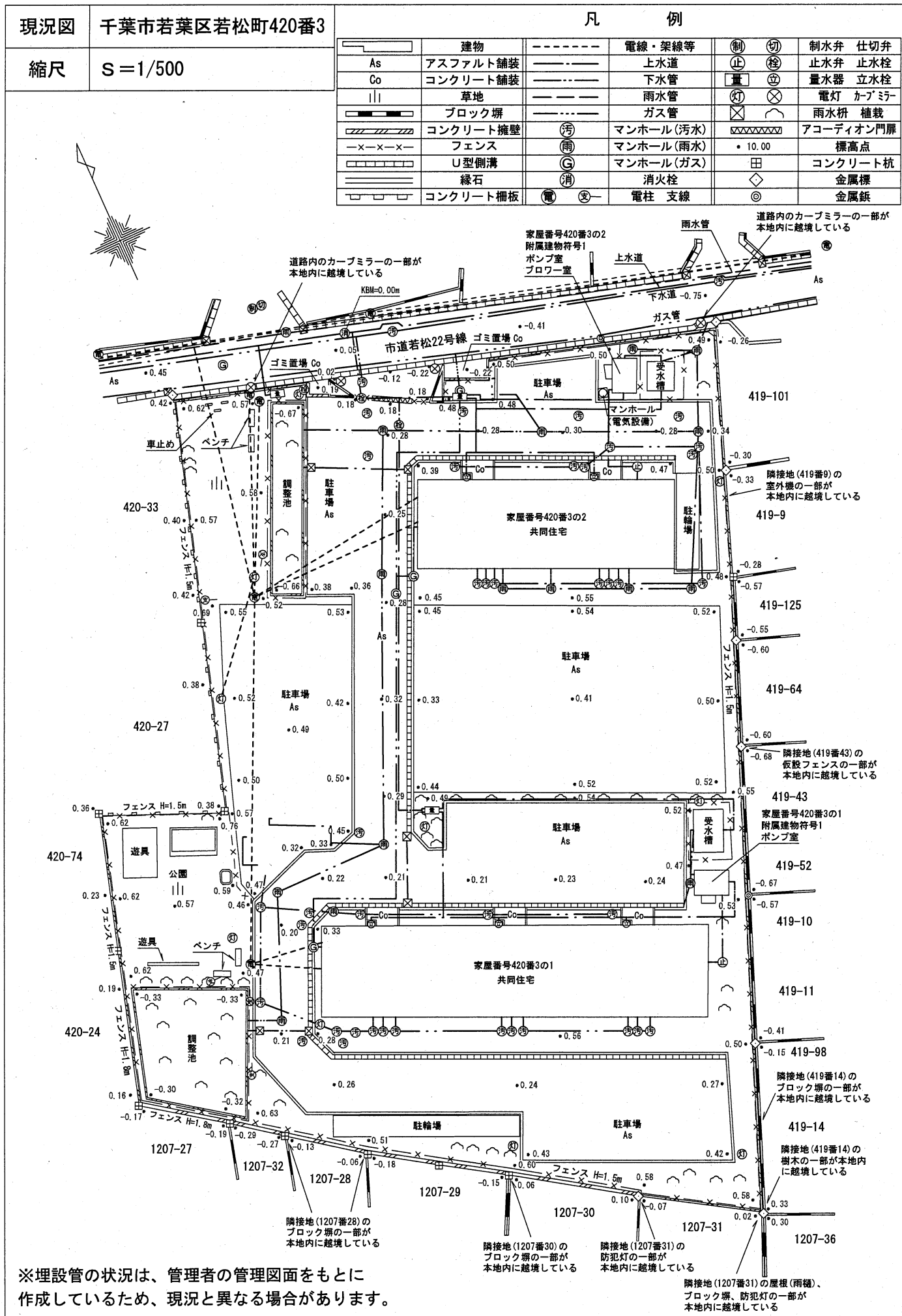
案 内 図



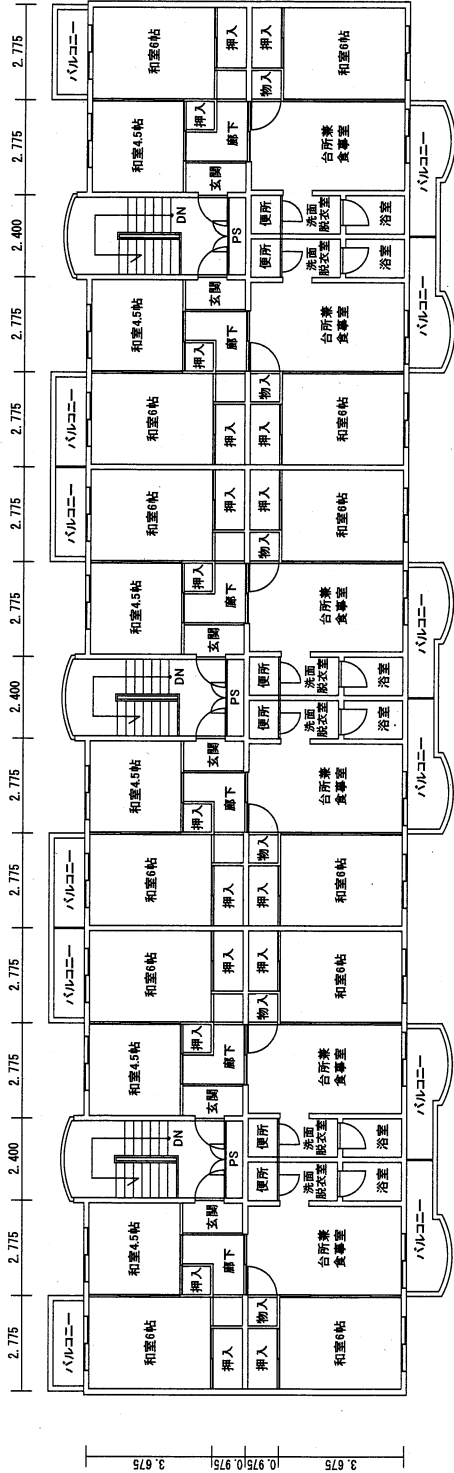
明 細 図



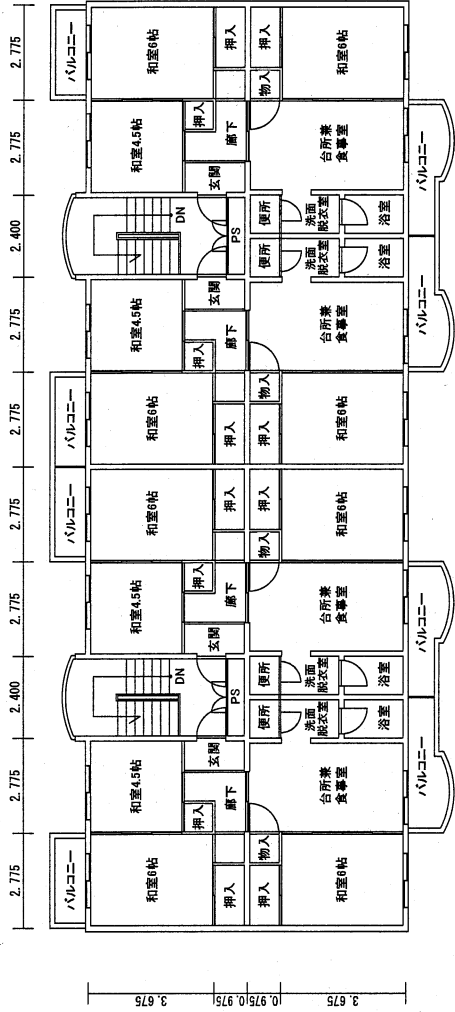
単位：メートル



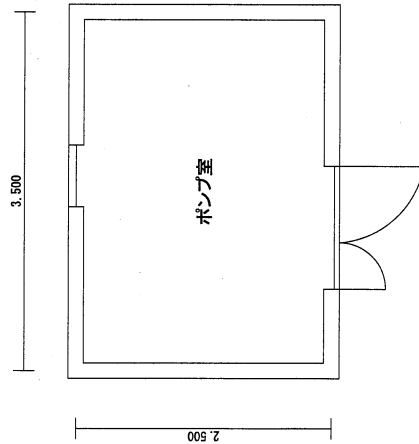
建物平面図		縮 尺
土地の所在地	千葉市若葉区若松町420番3	$\frac{1}{150}$
家屋番号	420番3の1	
(共同住宅 5 階 平面図)		



建 物 平 面 図		縮 尺
土地の所在 地 番	千葉市若葉区若松町420番3	1 150
家屋番号	420番3の2	
(共 同 住 宅 4 階 平 面 図)		



建物平面図		縮尺
土地の所在地番	千葉市若葉区若松町420番3	$\frac{1}{50}$
家屋番号	420番3の1 附属建物 符号1	
(機械室 1階 平面図)		



建 物 平 面 図		縮 尺
土地の所在 地 番	千葉市若葉区若松町420番3	$\frac{1}{50}$
家屋番号	420番3の2 附属建物 符号1	
(機 械 室 1 階 平 面 図)		

