

【別紙】

対象不動産の調査報告

1. 対象不動産の概要(法務局調査)

(1) 土地(以下、「対象土地」という。)

- ・ 所在 ○○県○○市○○一丁目
- ・ 地番 75 番 2
- ・ 地目 宅地
- ・ 地積 300.00 m²
- ・ 原因 昭和 52 年 10 月 3 日 売買

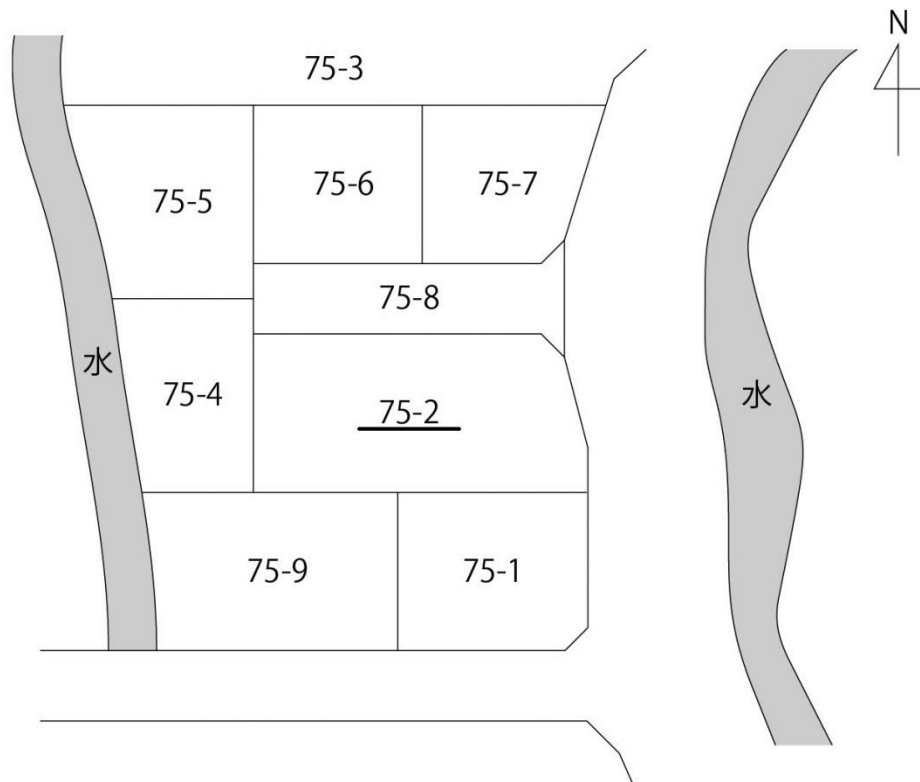
(2) 土地(以下、「位置指定道路」という。)

- ・ 所在 ○○県○○市○○一丁目
- ・ 地番 75 番 8
- ・ 地目 公衆用道路
- ・ 地積 80 m²
持分 6 分の 2
- ・ 原因 昭和 52 年 10 月 3 日 売買

(3) 建物(以下、「対象建物」という。)

- ・ 所在 ○○県○○市○○一丁目 75 番地 2
- ・ 家屋番号 75 番 2 の 2
- ・ 種類 居宅
- ・ 構造 木造瓦葺 2 階建
- ・ 床面積 1階 90.00 m² 2階 60.00 m²
- ・ 原因 昭和 53 年 8 月 29 日新築

(4) 地図(公図写し)



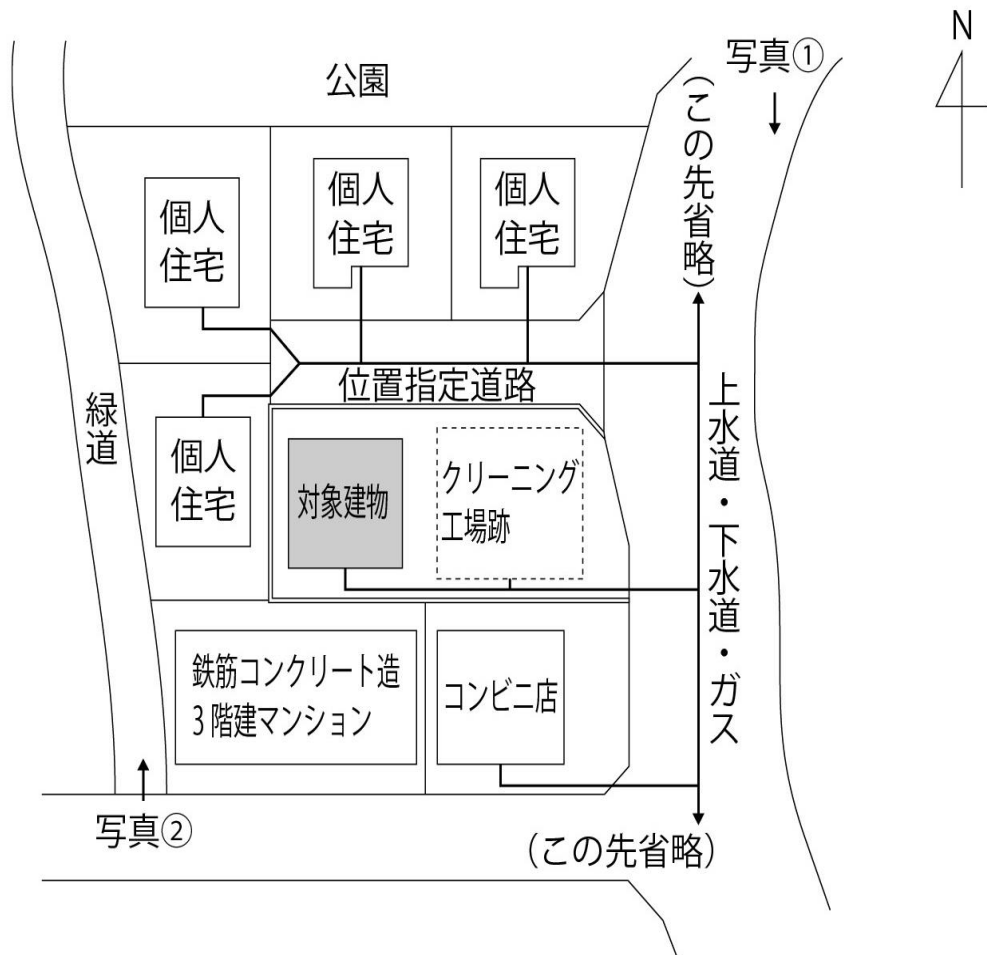
なお、地積測量図の備え付けは、ない。

2. 対象不動産及び近隣の状況

(1) 地域図



(2) 周辺概要図



(3) 写真

(写真①:北側から見た東側界面道路)



(写真②:南側から見た街区西側の緑道)



3. 現地調査及び周辺環境等の調査

- JR〇〇線〇〇駅の南方、直線距離で約1km、徒歩 15 分。
- 東方向には小学校やゴルフ練習場、一級河川が、西方向には昔からの地主一族の比較的大きな家が分散しており、戸建・アパートを中心とした住居地域であるが、物件周辺には大きな公園・駐車場や田畑が散見される比較的確かな地域。一部にはミニ開発による宅地化が進んでいる。
- 地勢は、対象不動産から東方約 200mにある河川に向けて、西側から東側に緩やかに下り傾斜している。
- 近隣の空き地には、水田などに自生するイネ科の雑草が群生しているのが見られる。
- 地域道路は、見通しのきかない S 字や狭隘であり整然としていない。
- 北方にある公園は園内に自然の池を有しており、苔が美しい日本庭園として近隣住民の憩いの場になっている。
- 同街区の東側道路と西側緑道は暗渠となっており、雨が降っていなくても常に水が流れる音がする。
- 永田氏によれば、北方に建材会社の資材置き場兼駐車場があり、大型トラックが通ると家屋が揺れるのを感じることもある。
- 対象土地の東側約半分は駐車場、家庭菜園などで利用され、対象建物は敷地の西側に建築されている。
- 対象建物は築年数(40年)相応の劣化に加え、基礎に幅0.5mm 以上のひび割れ、深さ20mm 以上の欠損が見られる。
- 対象土地は、東側道路からの出入り口を除き、ブロック塀で囲まれていて北側のブロック塀は、施工不良が原因であるのか不明であるが、少し位置指定道路側に傾いている。
- 境界標はすべてあり、メジャーで測定したところ、概ね、登記面積と一致。

4. 役所調査(〇〇県、〇〇市役所等にて調査)

(1) 主な公法規制

用途地域:準工業地域

建蔽率:60%

容積率:200%

第2種高度地区 準防火地域 日影規制:5時間-3時間(測定面 4m)

(2) 役所調査事項

- ① 対象建物の台帳記載事項証明書を手入。(〇〇市建築指導課で、建築確認及び検査済証の発行を確認)。
- ② 土壌汚染対策法第6条に基づく要措置区域及び同法第11条に基づく形質変更時要措置区域の指定は無(〇〇市環境課で確認)。
- ③ ハザードマップを手入。

(3) 道路の調査

- ① 東側:市道 認定幅員 8.0m

建築基準法第42条第1項第1号道路

- ② 北側:私道 現況幅員 4.0m

建築基準法42条第1項第5号の位置指定道路

(位置指定道路)

地番:〇〇県〇〇市〇〇一丁目75番8

持分:位置指定道路に面する土地所有者5名の共有

永田氏は持分2/6、他の共有者はそれぞれ1/6

道路位置指定図面の写しを〇〇市から入手

(幅員及び延長距離を現地で測ったところ図面と一致)

5. 生活関連施設の調査

(1) 上水道:〇〇市水道局

- ① 東側市道の配水管(管径 200mm)から対象不動産へ引き込み。道路際にメーターボックス(引込み給水管の管径 25mm)。
- ② 位置指定道路には私設管が埋設され、各区画に給水されているが、当該私設管から対象不動産への引込みはされていない。
- ③ 上水道管の配水経路の略図は「周辺概要図」参照。

(2) 下水道:〇〇市下水道課

- ① 東側市道に合流式下水管が敷設。対象不動産の排水管に接続。
- ② 位置指定道路にも下水道管が埋設されているが、対象不動産の排水管は位置指定道路の下水道管には接続されていない。
- ③ 下水道管の配管経路の略図は「周辺概要図」参照。

(3) ガス:都市ガス(事業者:T ガス株式会社)

- ① 東側市道のガス管から対象不動産にガス管の引込み有り。
- ② 位置指定道路のガス管から対象不動産への引込みはされていない。
- ③ ガス管の供給経路の略図は「周辺概要図」参照。

6. 面接聞き取り調査と対象不動産の利用履歴等

永田氏への聞き取り調査によれば、対象不動産の利用履歴等は、次のとおり。

- (1) 対象土地は、地元の不動産業者が造成した土地であり、昭和 52 年(1977 年)に、永田氏の父親が購入した。
- (2) 永田氏の父親は、対象土地を取得後、直ちにクリーニング工場と居宅(対象建物)を建築し、職住の拠点とした。
- (3) クリーニング工場は、昭和 53 年(1978 年)8 月に操業を開始し、平成 16 年(2004 年)8 月に廃業した。
廃業時には、土壤汚染対策法及び〇〇県条例に基づく土壤調査を実施し、法令及び条例に規定する土壤処理基準以下である旨の調査報告を〇〇市に提出し、受理された。
- (4) クリーニング工場は、廃業後直ちに解体し、現在は、自宅の庭、家庭菜園、自家用の駐車場として利用している。
ただし、クリーニング工場の建物基礎の地中部分は撤去していない。

なお、クリーニング工場の滅失登記については、閉鎖登記簿で確認した。

(家屋番号:75 番 2 の 1 種類:工場 構造:鉄骨造平家建

床面積:90.00 m² 平成 16 年 10 月 1 日 取壊)

- (5) 境界標はすべてあり、位置指定道路に接面する共有者との関係も良好だが、昭和 60 年頃、南側のマンション建築時に比較的長期間にわたり支持杭を打つ工事があり、大型車両の出入りの際、家が揺れたり、建築時の騒音がうるさかったことから、苦言を呈して以来、マンションオーナーとは不仲であると父親から聞いたことがあるとのことである。
- (6) 父親は、在宅ケアを受けながら、一人で対象建物に居住していたが、平成 29 年(2017 年)11 月下旬に体調を崩し入院し、同年 12 月に病院で死去した。なお、母親は、5 年前に病院で死去している。
- (7) 対象不動産は、平成 30 年(2018 年)3 月に相続人間で遺産分割協議が成立し、永田氏が一人で相続した。
- (8) 対象不動産は、父親の相続発生から今日(平成 30 年 8 月)まで空き家の状況にあり、事業、貸付け又は居住いずれの用にも供していない。永田氏は、今後も対象不動産を自ら利活用する意向はなく、売却を計画している。
- (9) 永田氏が保有していた書類
 - ① 対象土地・位置指定道路・対象建物の登記済証(権利証)。
 - ② 建物図面(対象建物およびクリーニング工場の配置図、平面図、構造図等)。
 - ③ 対象建物の建築確認通知書、検査済証。
 - ④ 隣地との境界承諾書は保有していない。

以上