

14. 物件調書

1 特記事項

- (1) 売買物件は、全て現況有姿による引渡しとなります。売買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。
- (2) 入札に参加される場合は、物件調書に記載の条件等の内容を十分に確認し、現地見学会に参加するか、必ず事前に現地を確認してください。
- (3) 売買物件に附帯する建物（以下「本件建物」といいます。）は、令和7年4月1日に施行された改正建築基準法（以下「改正建築基準法」といいます。）施行前に建築されたものであり、改正前の建築基準法第6条第1項第4号の特例により、一部の審査が省略されていました。そのため、改正建築基準法に基づく確認申請の提出に必要となる図書（以下「必要図書」といいます）が存在しません（又は、町及び本件建物の建築工事請負業者への確認の結果、必要図書が保存されていないことが判明しています）。
- (4) 本件建物の一部は検査済証を取得していない又は取得が確認できない建物であり、既存不適格建物又は違反建築物である可能性があることから、物件が既存不適格建物又は違反建築物であった場合、現行の建築基準法及び都市計画法等の規定に適合していないものとして、将来、同一規模又は同一用途の建築物の建築・増改築ができないおそれがあります。
- (5) 契約締結後、本件建物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、落札者自らの責任と費用負担で対応してください。ただし、本件建物は改正建築基準法第6条第1項第2号に該当し、審査省略制度の対象外となるため、本件建物を増改築（大規模な修繕・模様替えを含む。以下「増改築等」といいます）を行う場合、必要図書が存在しないことにより、増改築等の実施が困難となる、又は制限を受ける可能性があります。さらに、建築確認の申請が可能であっても、必要図書の作成が求められることにより、工事費用の増加や工期の遅延が生じるおそれがあります。
- (6) 建物を新たに建築するにあたっては、都市計画法、建築基準法及び県、町の条例等により指導等がなされる場合がありますので、必ず関係機関にあらかじめ確認してください。
- (7) 売買物件及び隣接地の擁壁等について、地上及び地中におい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、町は対応しません。
- (8) 売買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、町は負担しません。
- (9) 売買物件の敷地内に、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、町は負担しません。ごみ、ガラ及び碎石等の除去についても同様とします。
- (10) 売買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、町は負担しません。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。

- (11) 売買物件に上下水道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、町は負担しません。
- (12) 売買物件において、耐震診断、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、その他落札者が任意に実施する調査に要する費用は、落札者の負担となります。
- (13) 売買物件について土地履歴調査、土壌汚染調査又はアスベスト（石綿）調査等が必要と認められた場合、落札者の費用負担において調査及び対応を実施してください。落札者は、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。
- (14) 以上のことから、特定行政庁から本件建物の一部又は全部の除去、移転、使用制限その他の是正措置を命じられた場合においても、落札者は、自己の責任と負担となることを承諾したものとみなし、町に対して契約不適合責任を追及できないものとします。