

## 様式第1号

物件番号	R06地づ01
------	---------

## 物 件 調 書

## 土地の概要

所在地	佐世保市横尾町77-2		地目	宅地
住居表示			形状	測量図のとおり
面積	(実測面積) m <sup>2</sup>	(登記簿面積)	225.30m <sup>2</sup>	
接面道路の幅員及び構造	私道(建築基準法第42条2項) 幅員:約3m 構造:アスファルト舗装			
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1種住居地域
	建ぺい率	指定60%(基準60%)	容積率	指定200%(基準160%)
	その他の制限	建築基準法22条指定区域 土砂災害警戒区域(地滑り)		
所有権を制限する権利設定	無			
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	有	負担の内容	接面道路についてセットバックが必要
供給施設の整備状況	供給施設		事業所名	電話番号
	電気	引込可	九州電力 佐世保営業所	0120-761-371
	上水道	引込可	佐世保市水道局	0956-24-1151
	下水道	引込可	佐世保市水道局	0956-24-1151
	都市ガス	あり	西部ガス佐世保株式会社	0956-23-5931
交通機関(現地まで)	鉄道	松浦鉄道 北佐世保駅まで 約1.0km		
	バス	梅田町バス停まで 約450m		
公共施設(現地から)	市役所	佐世保市役所まで	約2.3km	
	中学校	佐世保市立清水中学校	約1.6km	
	小学校	佐世保市立清水小学校	約1.0km	
◎参考事項(物件の現況、法令上の制限等に関する特記事項)				
1.上記内容については、事前に県が確認したのですが、その他許可条件や建物の建築制限などがある場合がありますので、詳細及び建物建築の可否など建築基準法の規定に関することについては、事前に買主が県または佐世保市に確認する必要があります。				
2.対象地は間口約15m、奥行約15mで、形状は正方形に近い住宅地です。				
3.物件調書は、物件の状況を把握するためのもので、売買契約書の一部となります。				

## 物件調書

## 建物の概要

建物概要	所 在	佐世保市横尾町77-2
	構 造	コンクリートブロック造陸屋根2階建
	用 途	共同住宅
	床 面 積	114.48㎡
	建築年月日	昭和49年11月7日
使用資材等	基 礎	コンクリート基礎
	屋 根	シート防水
	外 壁	仕上塗材、吹付タイル等
	内 壁	合板、ケイ酸カルシウム板、タイル、モルタル等
	天 井	合板、石膏ボード
	床	フローリング、木板、畳、タイル、モルタル等
	建 具	アルミ製ほか
◎参考事項(物件の現況等)		
<p>1.当該建物は、築49年を経過しており、屋根等の躯体・基本的構造部分や電気、給排水、衛生等の諸設備については相当の自然損耗・経年変化が認められるところですので、買主はそれを承認・前提として契約書所定の代金で本件を購入するものとします。引渡後に、自然損耗、経年変化による劣化・腐食等を原因として、諸設備に故障等があったとしても、それらは隠れた瑕疵に該当するものでなく買主の責任と費用で補修するものとし、県に法的請求・費用負担等を求めないものとします。</p> <p>2.居室内部には、雨漏りの跡が確認できており、特に南西側の2階に大量の雨漏りが見られる。屋上の防水工事が必須であり、買主による修理が必要となります。</p> <p>3.内装の汚損、破損や床の軋みなどが認められ、全体的に経年以上の老朽化が進んでおり、賃貸に供するためには内装の全面的な改修が必要です。</p> <p>4.アスベスト調査の結果、ベランダのセメント系ボードや、建物内部の天井・壁に使用されているケイ酸カルシウム版にレベル3のアスベスト含有が認められましたので、改修や取り壊し等の際にはアスベスト対応が必要となります。</p> <p>5.現況のまま引き渡します。</p>		

## 物件調書

## 全部事項証明書(土地)

長崎県佐世保市横尾町77-2

全部事項証明書

(土地)

表題部 (土地の表示)	調製	平成7年10月26日	不動産番号	3103000136884
地図番号	[余白]	筆界特定	[余白]	
所在	佐世保市横尾町			[余白]
①地番	②地目	③地積	㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕
77番2	宅地	219	56	77番から分筆 〔昭和48年8月30日〕
[余白]	[余白]	[余白]		昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成7年10月26日
[余白]	[余白]	225	30	③錯誤 〔令和5年8月10日〕

## 権利部(甲区) (所有権に関する事項)

順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	平成5年6月16日 第12271号	原因 平成5年3月10日売買 所有者 長崎県 順位3番の登記を移記
	[余白]	[余白]	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成7年10月26日

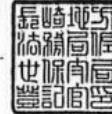


これは登記記録に記載されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に記載されている事項はない。

令和5年8月18日  
長崎地方務局佐世保支局

登記官

藤井浩一



\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 D12441 (1/1)

1/1

## 物件調書

## 全部事項証明書(建物)

公用

長崎県佐世保市横尾町77-2

全部事項証明書

(建物)

表題部 (主である建物の表示)	調製	平成7年10月26日	不動産番号	3103000140911
所在図番号	[余白]			
所在	佐世保市横尾町 77番地2			[余白]
家屋番号	77番2			[余白]
①種類	②構造	③床面積 m <sup>2</sup>		原因及びその日付〔登記の日付〕
居宅	コンクリートブロック造陸屋根2階建	1階	57.24	昭和49年11月7日新築
		2階	57.24	
[余白]	[余白]	[余白]		昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成7年10月26日

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	昭和49年12月24日 第18619号	所有者 東京都新宿区南元町23番地 公立学校共済組合 順位1番の登記を移記
2	所有権移転	平成7年10月24日 第22816号	原因 平成7年9月10日売買 所有者 長崎県 順位2番の登記を移記
	[余白]	[余白]	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成7年10月26日



これは登記記録に記載されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に記載されている事項はない。

(長崎地方法務局佐世保支局管轄)

令和5年3月14日

長崎地方法務局

登記官

檀 英 俊



\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 K48976 (2/2)

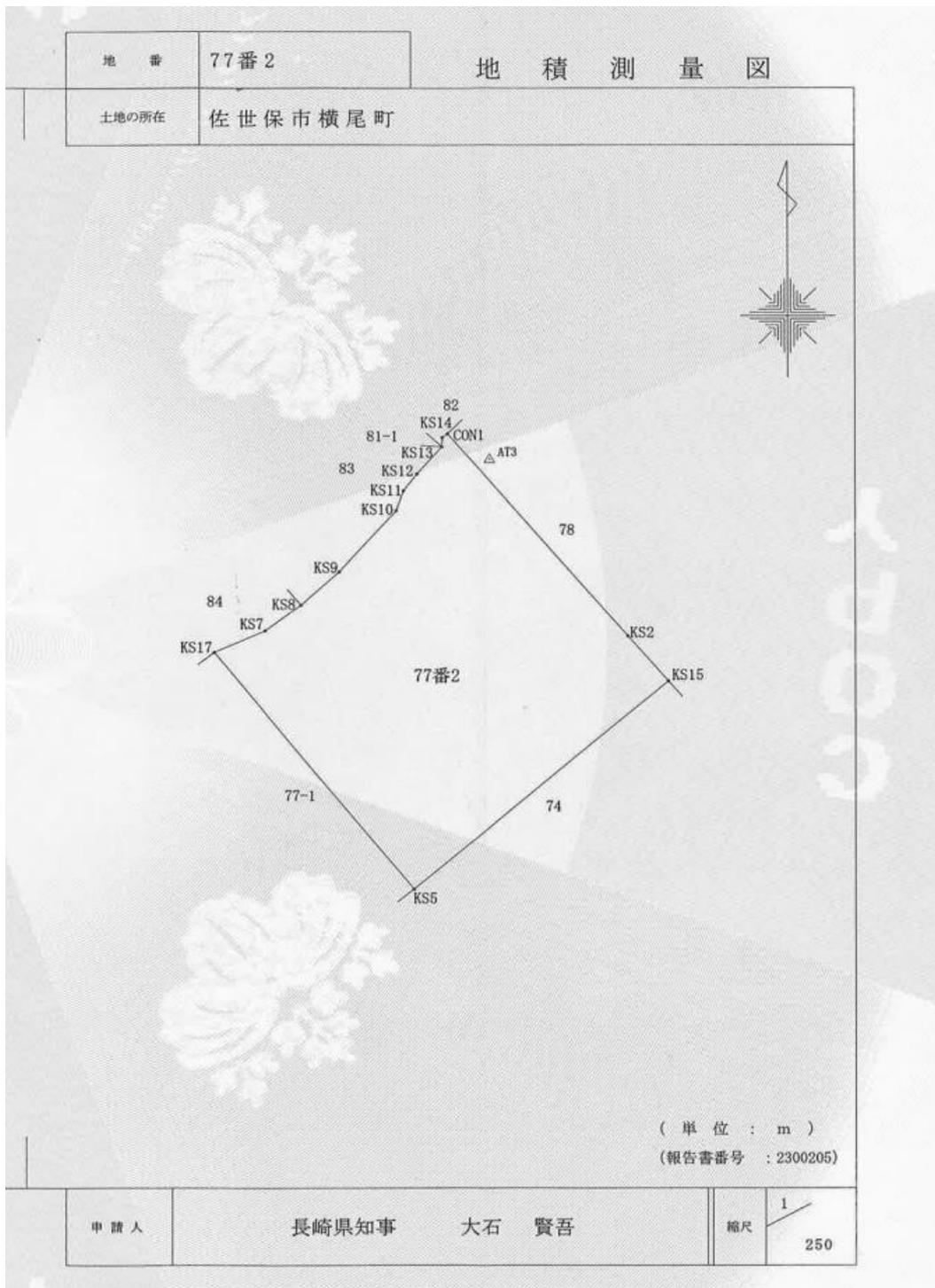
1/1

物件番号

R06地づ01

# 物件調査

## 測量図等



物件調査書

測量図等

地番		77番2					
境界点	X座標(X <sub>n</sub> )	Y座標(Y <sub>n</sub> )	点間距離	境界種別	備考	摘要	
KS15	21425.325	20314.275	2.89	金属板			
KS2	21427.500	20312.376	12.99	金属板			
CON1	21437.284	20303.830	0.32	コンクリート杭	既存		
KS14	21437.092	20303.577	0.44	金属板			
KS13	21436.655	20303.560	1.76	金属プレート標			
KS12	21435.337	20302.388	1.06	プラスチック杭			
KS11	21434.507	20301.734	1.09	金属プレート標			
KS10	21433.560	20301.401	4.01	金属プレート標			
KS9	21430.592	20298.709	2.41	金属プレート標			
KS8	21428.989	20296.906	2.11	プラスチック杭			
KS7	21427.758	20295.193	2.65	プラスチック杭			
KS17	21426.717	20292.757	14.87	金属プレート標			
KS5	21415.246	20302.218	15.71	金属プレート標			
KS15	21425.325	20314.275		金属板			
計算方法				2F=Σ(Y <sub>n</sub> (X <sub>n+1</sub> - X <sub>n-1</sub> ))			
倍面積				450.602425			
面積(m <sup>2</sup> )				225.3012125			
地積				225.30 m <sup>2</sup>			

地番	面積
77番2	225.3012125m <sup>2</sup>
総合計面積	225.3012125m <sup>2</sup>

基準点座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	種類
PA067	21374.986	20330.054	街区多角点
PA066	21364.601	20304.771	街区多角点
AT1	21386.824	20288.716	多角点
AT2	21413.924	20327.049	多角点
AT3	21436.063	20305.814	多角点
AT4	21413.536	20278.330	多角点
PA064	21440.898	20276.580	街区多角点
4A650	21480.605	20318.663	街区多角点

AT4△

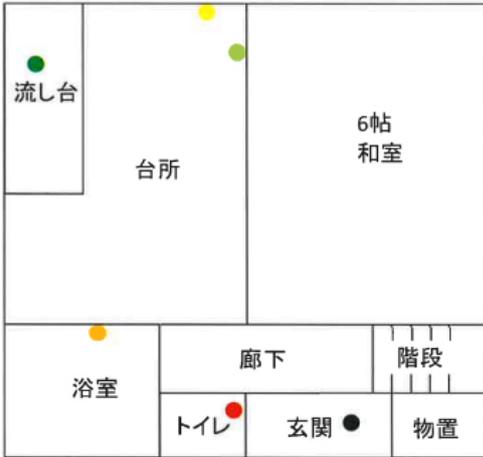
測量年月日	令和5年7月25日
座標系	世界測地系座標 1系

製作者 長崎県佐世保市木場田町10番13号  
 土地家屋調査士法人アドバンス  
 土地家屋調査士 船津 学 (令和 5年 7月 27日作製)

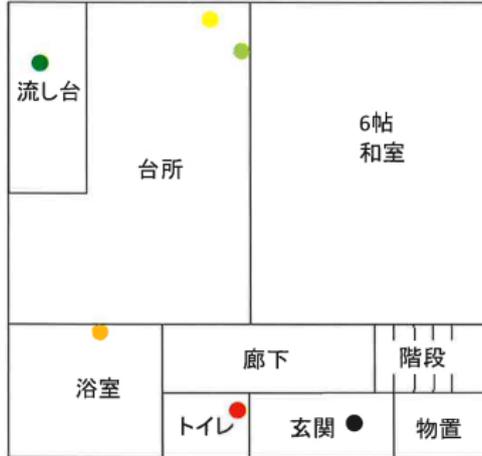
物件調書

間取り図

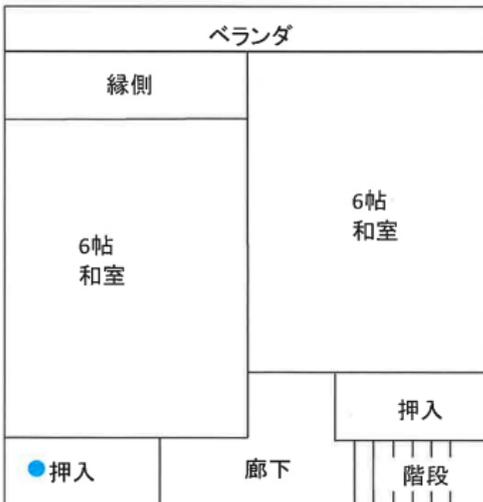
1号室1階



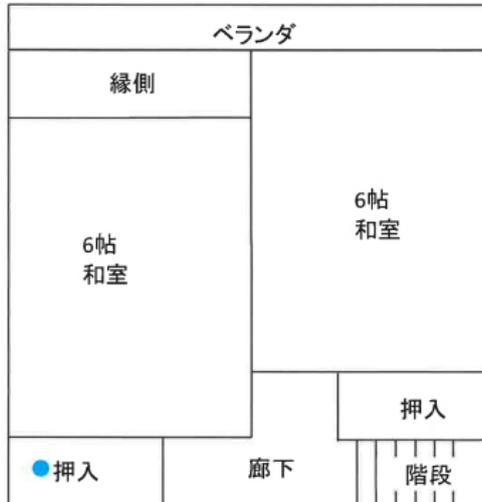
2号室1階



1号室2階



2号室2階



物件番号

R06地づ01

# 物件調書

## 写真

①玄関



②1階キッチン



③1階居間

