

【別紙】

対象不動産の概要及び調査報告

1. 対象不動産の概要（法務局調査による）

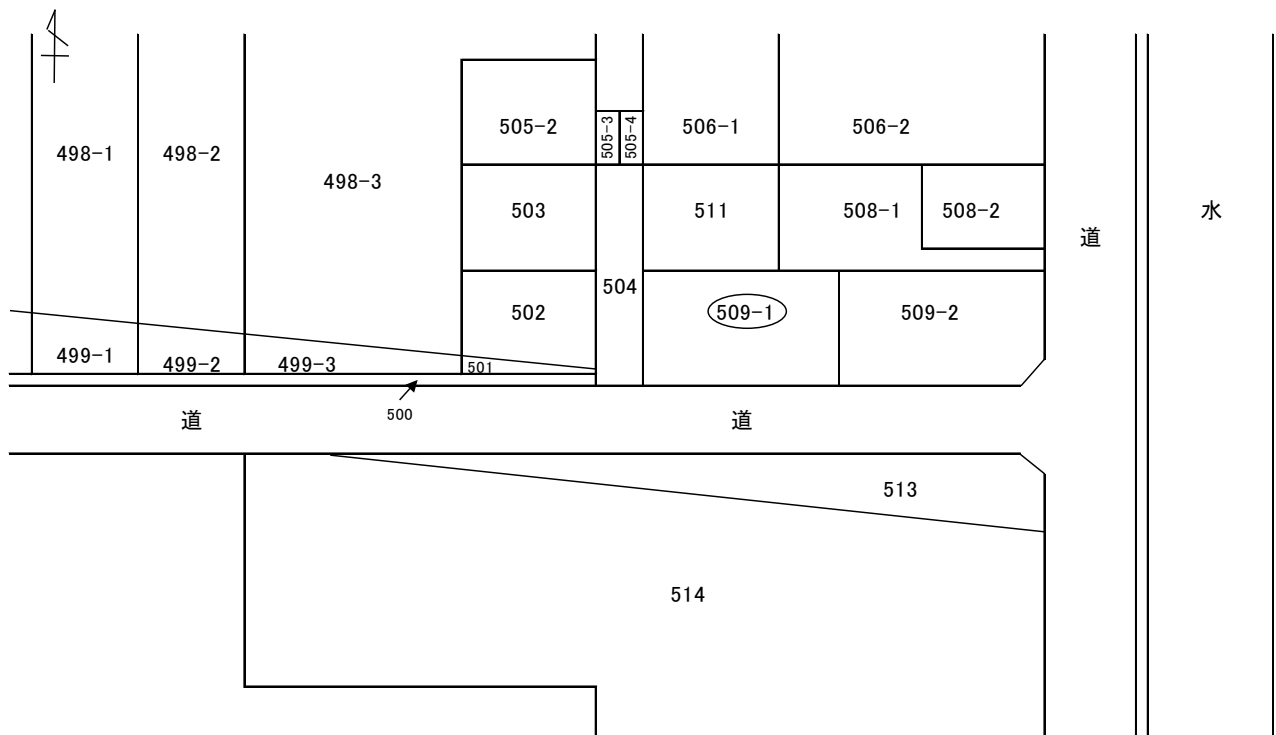
(1) 土地

- ・ 所在 甲県乙市緑町一丁目
- ・ 地番 509番1
- ・ 地目 宅地
- ・ 地積 155.00 m²
- ・ 原因及びその日付 平成4年1月30日売買

(2) 建物

- ・ 所在 甲県乙市緑町一丁目 509番地
- ・ 家屋番号 509番1
- ・ 種類 居宅
- ・ 構造 木造瓦ぶき2階建
- ・ 床面積 1階 71.66 m² 2階 49.68 m²
- ・ 原因及びその日付 平成4年12月15日新築

(3) 公図（抜粋）



(4) 公法上の規制

市街化区域 準工業地域 建ぺい率 60% 容積率 200%

(5) 道路

前面道路（南側）：現況幅員 6m 市道 建築基準法第 42 条第 1 項 1 号道路

側道（西側）：現況幅員 3.8m 私道、建築基準法第 42 条第 2 項道路
（取引物件はセットバック済み）

2. 物件調査（現場状況）及び永田氏への聞き取り調査の概要

(1) 住宅地図



(2) 現場写真

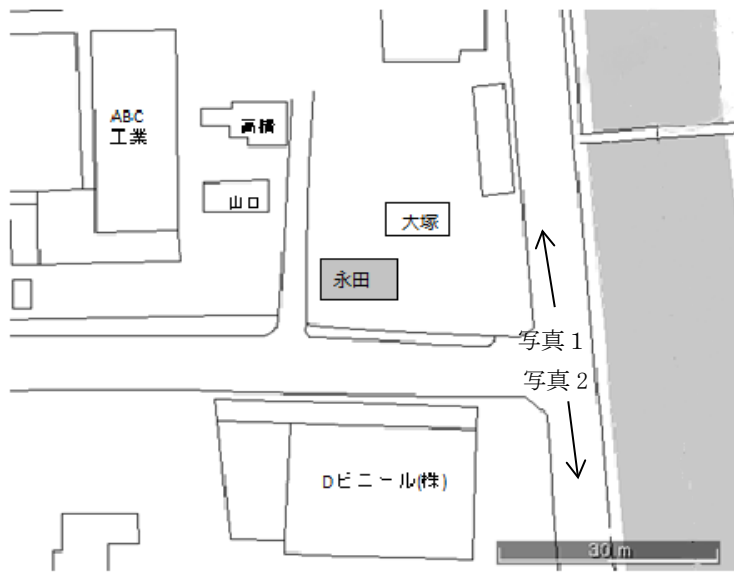


写真1



写真2



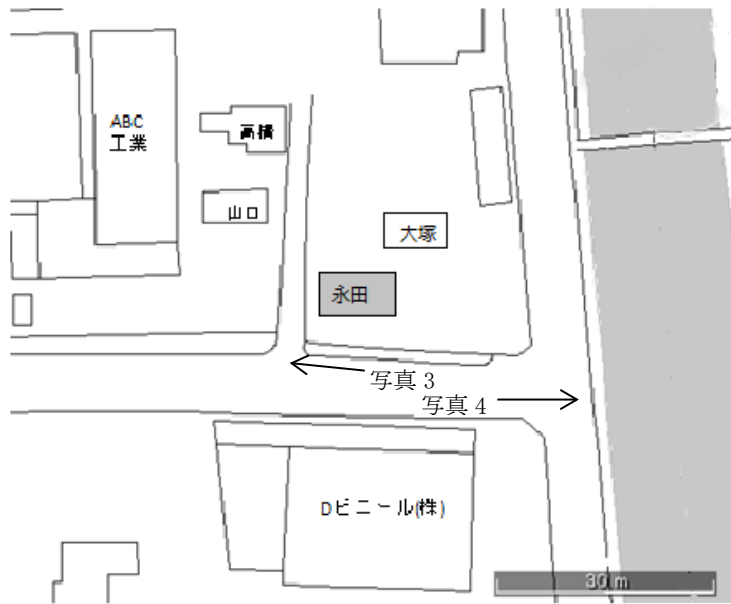


写真3



写真4



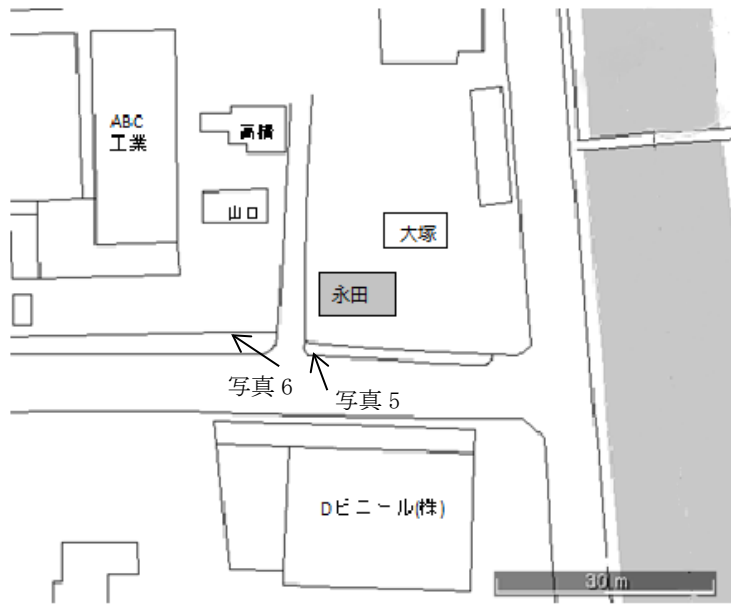


写真 5



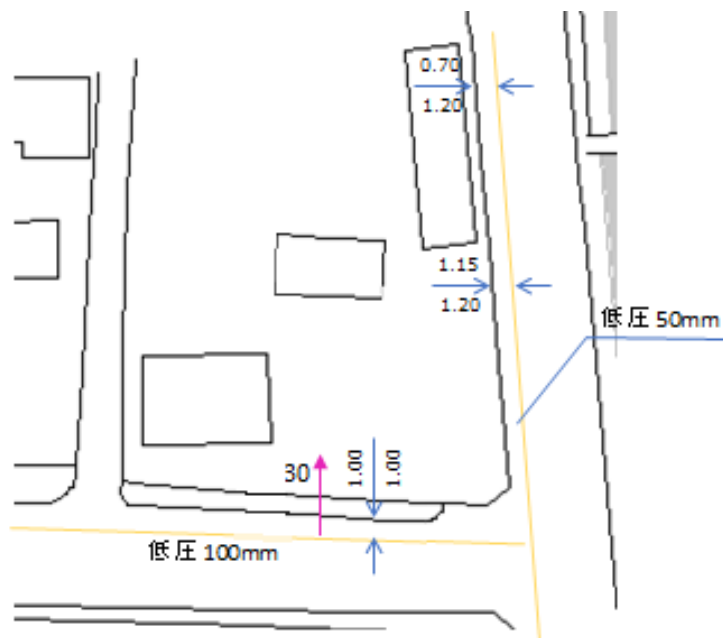
写真 6



(3) 生活関連施設調査

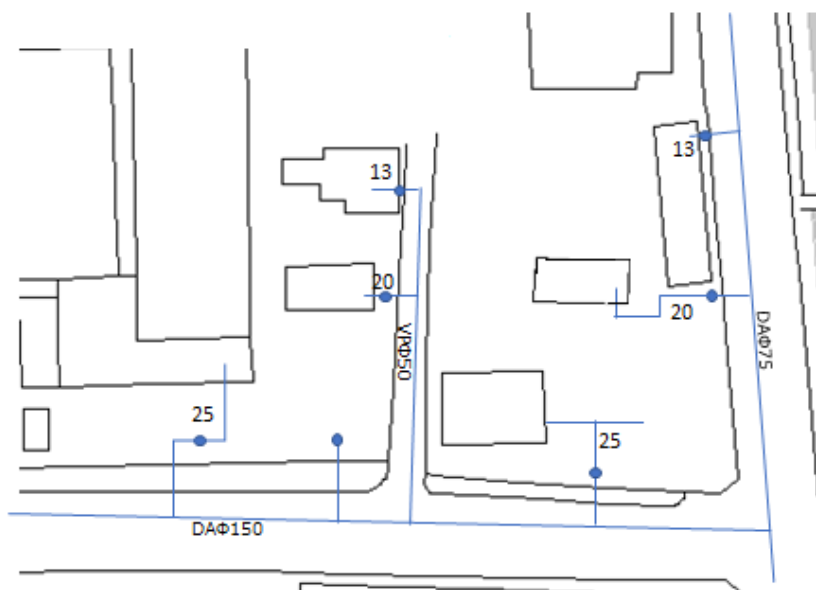
① ガス ××ガス株式会社。ガス会社のサイトから入手した図面は次のとおり。

【ガス埋設管図面(略図)】



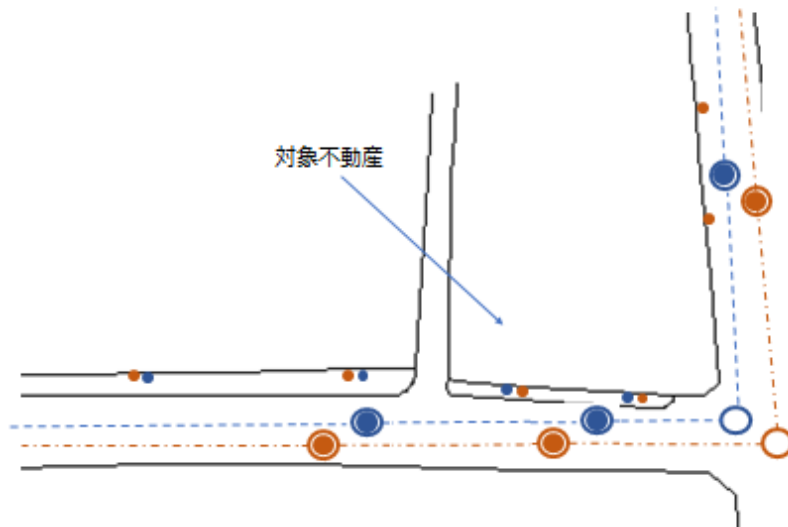
② 給水 乙市公営水道。乙市の水道局で入手した図面は次のとおり。

【水道埋設管図面(略図)】



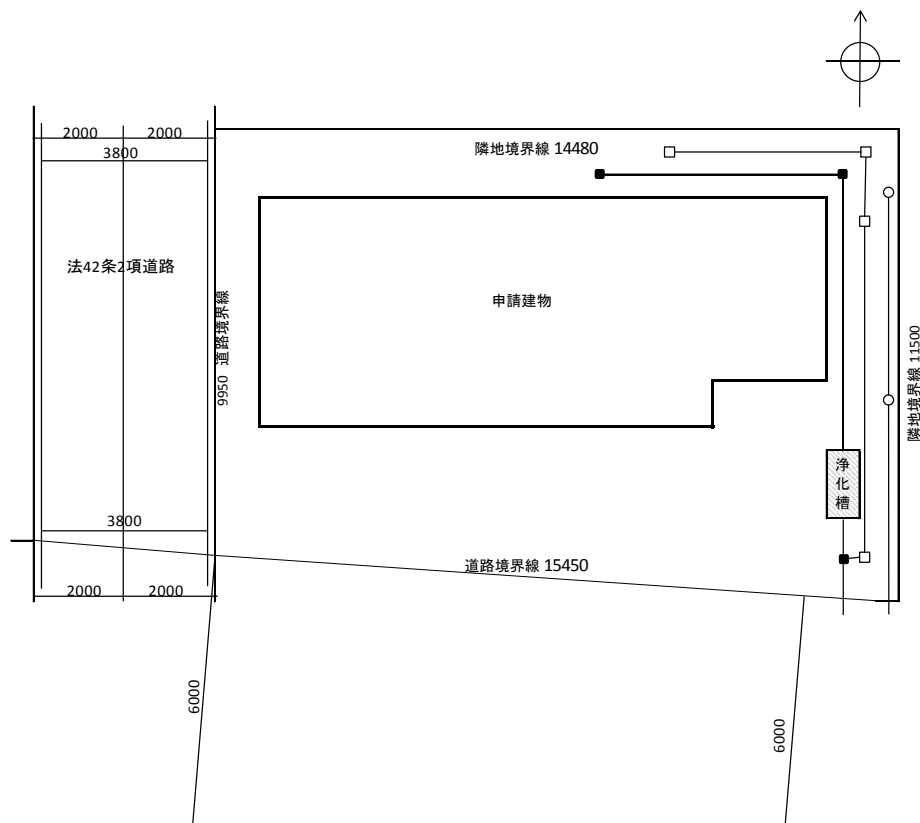
③ 排水施設 公共下水道（平成20年から供用開始）。下水道課で入手した図面は次のとおり。

【公共下水道埋設管図面(略図)】



(4) 永田氏が保有する対象不動産に関する資料

- ① 土地・建物の権利証は保有している。
- ② 建物に関する図面（配置図、平面図など）や建築確認済証、完了検査済証は保有していない。
なお、乙取引士が閲覧入手した建築計画概要書の一部（配置図、略図）は次の通りである。



③ その他、土地の実測図及び境界確認書などは保有していない。

(5) 対象不動産の地歴

乙取引士が行った公簿調査や売主への聞き取り調査、住宅地図（2. (1)参照）等から対象不動産の地歴をまとめると次の通りである。

昭和 54 年 地番 509 番の所有者から、乙の川不動産会社が土地を購入

昭和 54 年 乙の川不動産会社が地番 509 番を 509 番 1、509 番 2 へ分筆

平成 4 年 永田氏の父が本物件（地番 509 番 1）を売買により取得、戸建住宅を建築し夫妻で居住

平成 22 年 永田氏の母が死亡、その後も父が一人で対象不動産に居住

平成 26 年 永田氏の父（被相続人）が死亡、そのまま空家として放置

(6) 隣地との境界及び周辺環境（現地調査及び聞き取り調査の結果）

- ① 北側隣接地所有者（地番 511 番、508 番 1）との交点（対象不動産からみて北側）には境界標が確認できない。地番 511 番の土地所有者を探そうとしたが、現住所が登記記録と異なっており、近隣に聞き取り調査を行ったが行方不明である。
- ② その他の境界は、全て境界標を確認できている。
- ③ 隣地との高低差は、東側隣地(地番 509 番 2)が緩やかに低く傾斜している。

3. 永田氏及び近隣からのヒアリング内容

(1) 永田氏へヒアリングしたところ、次の点が明らかになった。

- ① 本物件は被相続人である父が一人で暮らしていたため、自分は住んだことがない。
- ② 被相続人から生前、「乙の川不動産会社が販売した際、地番 509 番 1 及び 2 において水道とガスの共用管が設置されている。」と聞いたことがある。
- ③ その他の本物件に関する事項については、住んだことがないのでよく知らないとのことである。

(2) 近隣住民へヒアリングしたところ、次の点が明らかになった。

- ① 地番 498 番 3 他の土地上にある「ABC 工業」は、工場として平日稼働しているが、騒音等は聞こえない。
- ② 地番 500 番の土地は、現在「暗渠」であるが、昔は地域住民の人たちが生活排水を流していた（乙取引士が調べたところ、登記記録上の地目は「用悪水路」であった）。
- ③ 上記②について、「ABC 工業」の従業員へヒアリングしたところ、「昔は、工場の排水先として用悪水路を使用していた。」とのことである。

以 上