物　件　説　明　書　５

令和８年 10 月 26 日

所在地	美作市林野字上ヘ町 62 番					
物件の状況	土地			建物		
	地積(実測)	地目	形状	構造	延面積	建築年
	3,855.72 ㎡	学校用地	ほぼ整形	(1)鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造陸屋根３階建	505.74 ㎡(登記)	S51
				(2)鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造陸屋根２階建	396.77 ㎡(登記)	S54
				(3)ｺﾝｸﾘｰﾄﾌﾞﾛｯｸ造陸屋根平家建	6.63 ㎡(登記)	S54
				(4)ｺﾝｸﾘｰﾄﾌﾞﾛｯｸ造ｽﾚｰﾄ葺平家建	2.67 ㎡(登記)	S54
				(5)鉄骨造平屋建	15.30 ㎡(未登記)	不明
				(6)鉄骨造平屋建	21.16 ㎡(未登記)	不明
				(7)FRP 製	8.06 ㎡(未登記)	S51
接面道路の幅員及び構造	南側：幅員約 5.0m の舗装公衆用道路（建築基準法第 42 条第１項第３号）に接面					
都市計画法及び建築基準法上の主な制限	都市計画区域	非線引都市計画区域		用途地域	第一種住居地域	
	日影制限	制限有（二）		建ぺい率	60%	容積率 200%
	防火区域			その他	土砂災害特別警戒区域（急傾斜） 土砂災害警戒区域（急傾斜） 岡山県景観計画	
占有物件等	[有]・無	物件の内容	中国電力：電柱１本、ＮＴＴ：電話柱２本 町内会：防犯灯１基			
私道の負担等	有・[無]	物件の内容				
供給処理施設の状況		供給	事業所名	電話番号	負担金等	
	電気	可				
	上水道	可	美作市都市整備部 水道課	0868-72-2661	【納入済み（休止）】 ・建物(1) 25mm×１ ・建物(2) 13mm×１ 【要負担金（廃止済み）】 ・建物(1) 20mm×１ ・建物(2) 13mm×６	
	下水道	可	美作市都市整備部 下水道課	0868-72-6700	負担金不要	
	都市ガス	不可				
交通機関	バス	美作共同バス「上本町」停留所　南西方　直線距離　約 0.1km				
	鉄道	ＪＲ姫新線「林野」駅　北方　直線距離　約 1.3 km				
公共施設等	市役所	北方　直線距離 約 0.7km		郵便局	北西方 直線距離 約 0.5km	
	小学校	南西方 直線距離 約 1.2km		中学校	南方　直線距離 約 0.6km	
	交　番	南西方 直線距離 約 1.3km		病　院	北西方 直線距離 約 12.0km	
近隣の状況	・当該地は、主に一般住宅が建ち並ぶほか共同住宅も混在する地域です。 ・近隣の主な公共施設として、市立美作中学校、県立林野高校、ハローワークがあります。					
建物の状況	建築年	上記表のとおり	使用状況	職員住宅として、建物(1)は平成 19 年２月まで、建物(2)は平成 26 年２月まで使用		
	石綿使用調査	[実施(一部)]・未	建物(1)(2)ともに、内外壁及び天井には吹付けアスベストの使用なし。 建物(5)の屋根及び目隠し板に石綿スレート板を使用。			
	耐震診断	実施・[未]				
売払価格	４，１６５，０００円（更地価格から建物等撤去費相当額を控除した額）					

参考事項	① 土地、建物、工作物（定着物及び附属物を含む）及び残置物を現状有姿のまま、一体で引き渡します。工作物及び残置物等を撤去する場合は、購入者が購入者自身の負担により行ってください。 ・ 建物(1)及び(2)には解体撤去条件を附すとともに、当条件の不履行に対して売買物件の買戻しができることとします。 ・ 建物内には、照明器具、ガス給湯器、エアコン（室外機含む）、家電製品、布製品、家具、その他物品等の残置物があります。 ・ 本敷地の北東部に立水栓及び水受けが設置されています。 ・ 本敷地の南東部にカーブミラー及び凍結防止剤の看板が設置されています。 ・ 本敷地内には、主に法面部分に多数の樹木（切株を含む。）が存在します。樹木を撤去する場合は、購入者が購入者自身の負担により行ってください。 ・ 本敷地の北東部に、支柱が設置されています。（設置者不明） ② 本物件は、長期間未使用であり、築後相当の年数を経過していることから、目視可能部分のみならず、目視不可部分についても相応の経年劣化が見込まれます。建物、建物付属設備、機械設備等を使用する場合には、購入者の責任と負担による点検、修繕、諸手続が必要となります。 ③ 上水道については、建物(1)の 20㎜・１基及び建物(2)の 13㎜・６基を廃止しており、これらを使用する場合は、加入者負担金及び工事費等が必要になります。詳細は、美作市都市整備部水道課（電話 0868-72-2661）にお問い合わせください。 ④ 建物(1)は下水道を引込済みです。建物(2)は最終ますの位置及び下水道の引込みを確認していません。 ⑤ 正確な場所を特定していませんが、本敷地の南東側及び西側の地中２か所に、浄化槽が撤去されないまま存置しています。 ⑥ 本敷地の南側に高低差約４ｍの下り法面が、北側に高低差約３～４ｍの上り法面があり、がけ地となっているため、建築行為を行う場合は、建築物等の制限に関する条例の適用を受ける可能性があります。詳細は岡山県美作県民局建設部管理課建築指導班（電話 0868-23-1260）にお問い合わせください。 ⑦ 本敷地の一部が、土砂災害特別警戒区域（急傾斜）に該当しています。建築行為を行う場合、岡山県美作県民局建設部管理課建築指導班（電話 0868-23-1260）にお問い合わせください。 ⑧ 本物件の南側に接面する道路から国道 179 号までの間は、里道（法定外公共物）であり、建築基準法第 42 条第２項に該当します。 ⑨ 本敷地の北側に墓地があります。 ⑩ 建物(1)の設計図面（建築、電気設備、給排水設備）及び建物(2)の設計図面（建築）はありますが、その他の図面はありません。 ⑪ 土壌汚染調査、地質調査、地下埋設物調査及び建物状況調査は実施していません。 ⑫ 土地及び登記建物は、購入者に登録免許税を負担いただき、県が所有権移転登記を行います。 ⑬ 県では、未登記建物の表題登記及び所有権保存登記を行いません。登記を行う場合は、購入者が購入者自身の負担により行ってください。

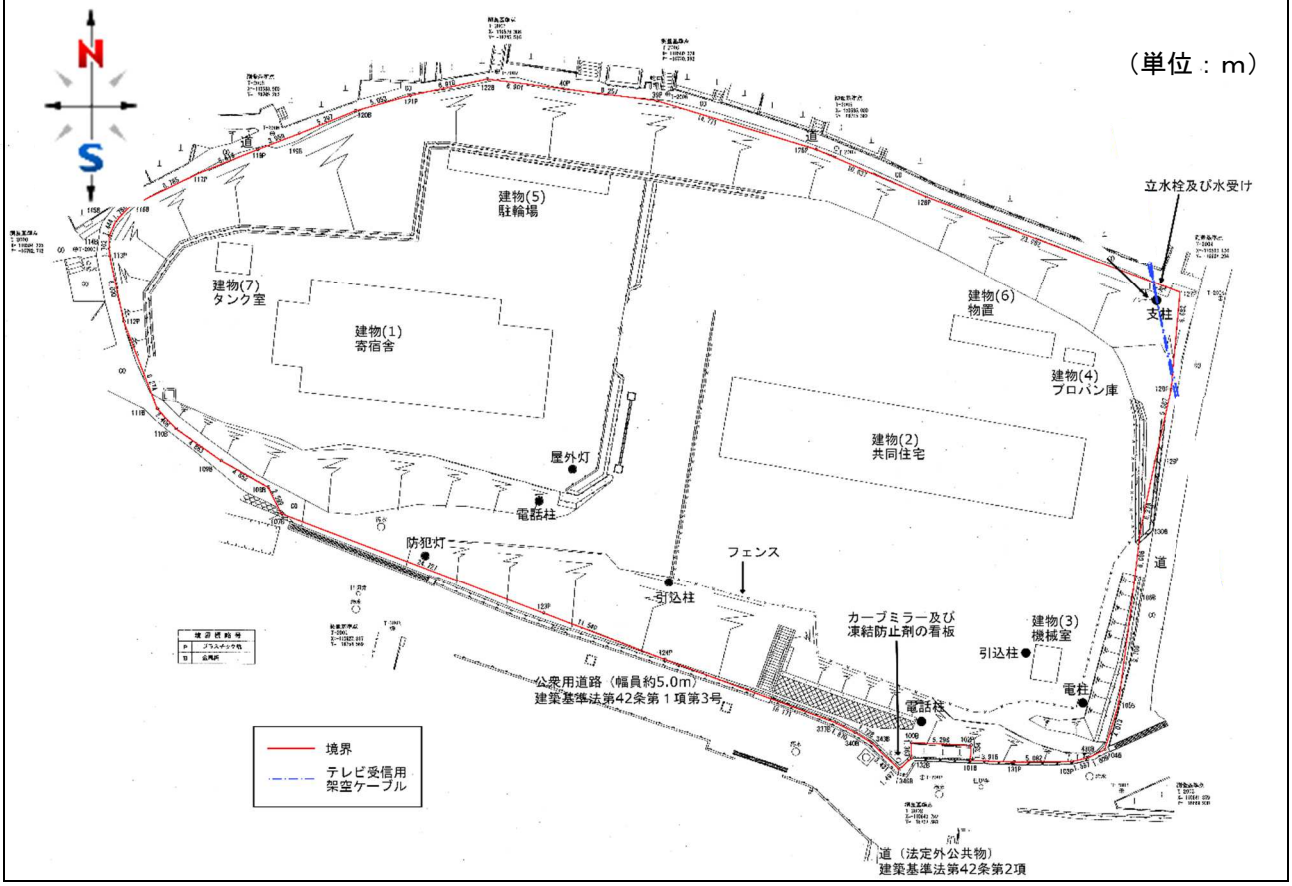
（注）物件説明書は、入札参加者が物件の概要を把握するための参考資料ですので、必ず入札参加者ご自身において現地及び諸規制についての確認を行ってください。

案　内　図



おかやま全県統合型 GIS

明　細　図



現況写真

建物（1） 寄宿舎





建物（2） 共同住宅



