

物 件 調 書

所在地	浜松市浜名区細江町広岡字東カイド18番				
住居表示	—				
面積	441.81㎡ (実測面積) 439.49㎡ (登記簿面積)	地目	(現況)宅地 (登記簿)宅地	土地の形状 ほぼ長方形	
接面道路の幅員、種別、状況等	無道路地(西方に幅員約1.8mの舗装市道(建築基準法上の道路ではない。)がある。)				
私道の負担等に関する事項	無				
法令に基づく制限の概要	都市計画区域	市街化区域	用途地域	第一種住居地域	
	建ぺい率	指定建ぺい率	60%	基準建ぺい率 60%	
	容積率	指定容積率	200%	基準容積率 200%	
	高さの制限	道路斜線制限	無・有	隣地斜線制限	無・有
		北側斜線制限	無・有	絶対高さ制限	無・有 (10m・12m)
		日影による中高層の建築物の制限		無・有	
	外壁後退	無・有	壁面線の制限	無・有	
	準防火地域	無・有	防火地域	無・有	
その他	景観法第8条に基づく景観計画区域、静岡県建築基準条例第10条(がけ条例)屋外広告物規制地域(第一種普通規制地域)				
※ 各制限内容の詳細は、関係市町村の建築確認担当課にお問い合わせください。					
供給処理施設の状況			事業所名	電話番号	
	電気	引込不可・引込可	中部電力パワーグリッド(瀬浜北営業所)	0120-977-607	
	上水道	引込不可・引込可	浜松市北部上下水道課	053-525-6081	
	下水道	引込不可・引込可	浜松市北部上下水道課	053-525-6081	
	都市ガス	引込不可・引込可			
※ 引込み費用等の詳細は、上記事業所にお問い合わせください。					
交通機関(直線距離)	バス	遠鉄バス「浜松みをつくし特別支援学校」停留所:物件の東方約0.2km			
	鉄道	天竜浜名湖線「岡地」駅:物件の東方約0.4km			
公共施設(直線距離)	区役所	浜松市役所北行政センター :物件の南西方約1.2km			
	小学校	浜松市立気賀小学校 :物件の南西方約0.7km			
	中学校	浜松市立細江中学校 :物件の南西方約1.5km			
◎参考事項(物件の状況、法令上の制限等に関する特記事項)					
・北側隣接地ががけ地となっており斜面から本件土地に植栽が伸びてきています。					
・西側隣接地は、石積擁壁にて一部区画されており、本件土地に越境している可能性があります。					
・東側隣接地は畑として利用されており、果樹の枝葉が越境している可能性があります。					
・本件地内に側溝があります。					
・北側隣接地とは約4m、南側隣接地とは約2mの高低差があり、がけ条例の適用対象です。現在、擁壁はありません。					
・上水道の権利(メーター口径13mm)があります。給水管は隣地内(細江町広岡19番2)を通過して、本件土地にあります。					
・境界杭について、確認できないものがあります。					
・入口の現在舗装されている道路は、約5分の3が浜松市、約5分の2が隣地所有者のもので、隣地を通過して、本件地への進入が可能となります。					
・現在は、隣地広岡19番2所有者と県の間で、相互に敷地内の通行を認める覚書を締結しています。					

- ・隣地広岡19番2所有者は、広岡19番2の売却を希望しています。
 - ・国道362号の道路中心から47mを超える部分の用途地域は、第1種低層住居専用地域となります。
 - ・本件地南側に接しているのは、建築基準法第42条に定める道路ではありませんが、建築基準法第43条に該当すれば建築可能な道路とみなされ、住宅建築が可能となる可能性があります。詳細については浜松市建築行政課(053-457-2471)へお問合せください。
 - ・本件地は現況有姿での引渡しとなります。したがって、コンクリートブロック等の工作物等を含むものとし、越境物がある場合についても、現状有姿のまま引き渡すことになります。
- ※物件調書は、入札参加者が物件の概要を把握するための資料にすぎません。
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調査確認を行ってください。

品質に係る注意事項

- (1) 物件の引渡しは、物件調書に特段の記載のない限り、現状のままで行います。
- (2) 埋設物調査は実施していませんので、地中埋設物が存在している可能性があります。
- (3) 物件によっては、上下水道設備、ガス設備が敷設されていますが、経年劣化による影響等については確認していません。これらの設備の品質は保証できません。
- (4) 物件及び隣接地の擁壁・直壁・ブロック塀等について、地上及び地中にて境界を越えている場合があります。
- (5) 物件の敷地内(地中を含む)にゴミ(家電等を含む)・ガラ・碎石・切り株・雑草等が存在する場合があります。
- (6) 物件調書に特段の記載のない限り、土壌汚染及び地盤に関する調査は行っていません。

その他の注意事項（契約不適合責任の免責等）

- (1) 物件の引渡しは、物件調書に特段の記載のない限り、現状のままで行いますので、物件調書をご参照のうえ、必ず事前に現地の確認をしてください。
なお、物件調書と現状が異なる場合には現状を優先します。
- (2) 土地の形質変更を行う際は、形質変更に伴う粉塵防止対策として、散水等に努めてください。
- (3) 土地の形質変更をする場合の費用負担については、県は対応しません。また、土地の形質変更をする場合は、騒音・粉塵防止対策等の周辺の環境に配慮してください。
- (4) 新たな建物を建築するにあたっては、建築基準法、文化財保護法及び県、市町の条例のほか協定等により、指導がなされる場合や開発負担金等が必要となる場合がありますので、関係機関にご確認ください。
- (5) 物件によっては、敷地内にフェンス、塀、柵等が設置されていますが、これらの工作物の補修・改修・撤去・再築造及びその費用負担については、県は対応しません。
- (6) 埋設物調査は実施していませんので、地中埋設物が存在している可能性があります。地中埋設物が発見されたとしても、これらの撤去及びその費用負担については、県は対応しません。
- (7) 物件によっては、埋蔵文化財包蔵地に該当するため、開発方法によっては試掘調査が必要となる場合があります。（詳しくは物件所在市町村の教育委員会にお問合わせください。）
- (8) 物件によっては、上下水道設備、ガス設備が敷設されていますが、経年劣化による影響等については確認していません。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負担等については、県は対応しません。
- (9) 物件及び隣接地の擁壁・直壁・ブロック塀等について、地上及び地中にて境界を越えている場合がありますが、現状引渡しとなりますので、移設・撤去・再築造及びその費用負担等については、県は対応しません。
- (10) 物件の敷地内及び敷地上空又は隣接地等に電柱(電信柱・電柱付属物・電線等を含む)・支線・ゴミ置き場・道路設置物(ガードレール等)・道路標識(カーブミラー等を含む)等がある場合の移設・撤去等の可否等の取扱いについては、設置者又は管理者等にお問い合わせください。県ではこれらについて対応しません。
- (11) 物件の敷地内(地中を含む)にゴミ(家電等を含む)・ガラ・碎石・切り株等が存在する場合があります(品質)が、撤去及びその費用負担等については、県は対応しません。
- (12) 現状での引渡しのため、現地の除草・伐採及びその費用負担等については、県は対応しません。

案内図



旧気賀高等学校校長住宅（浜松市浜名区細江町広岡字東カイド18番）

表題部 (土地の表示)		調製	平成19年1月15日	不動産番号	0804005177453
地図番号	H 54-2 55-1	筆界特定	[余白]		
所在	浜松市細江町広岡字東カイド			[余白]	
	浜松市北区細江町広岡字東カイド			平成19年4月1日変更 平成20年1月10日登記	
	浜松市浜名区細江町広岡字東カイド			令和6年1月1日変更 令和6年6月19日登記	
①地番	②地目	③地積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕	
18番	宅地	152 06		[余白]	
[余白]	[余白]	439 49		③19番1、19番3を合筆 国土調査による成果 〔昭和53年5月30日〕	
[余白]	[余白]	[余白]	平成17年法務省令第18号附則第3条第2項 の規定により移記 平成19年1月15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	合併による所有権登記	[余白]	所有者 静岡県 昭和53年5月30日登記 順位6番の登記を移記
	[余白]	[余白]	平成17年法務省令第18号附則第3条第2項 の規定により移記 平成19年1月15日



これは登記記録に記録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録されている事項はない。

(静岡地方法務局浜松支局管轄)

令和7年4月23日

静岡地方法務局

登記官

藤沼正彦

* 「登記の目的」欄に「相続人申告」と記載されている登記は、所有権の登記名義人(所有者)の相続人からの申出に基づき、

登記官が職権で、申出があった相続人の住所・氏名等を付記したものであり、権利関係を公示するものではない。

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

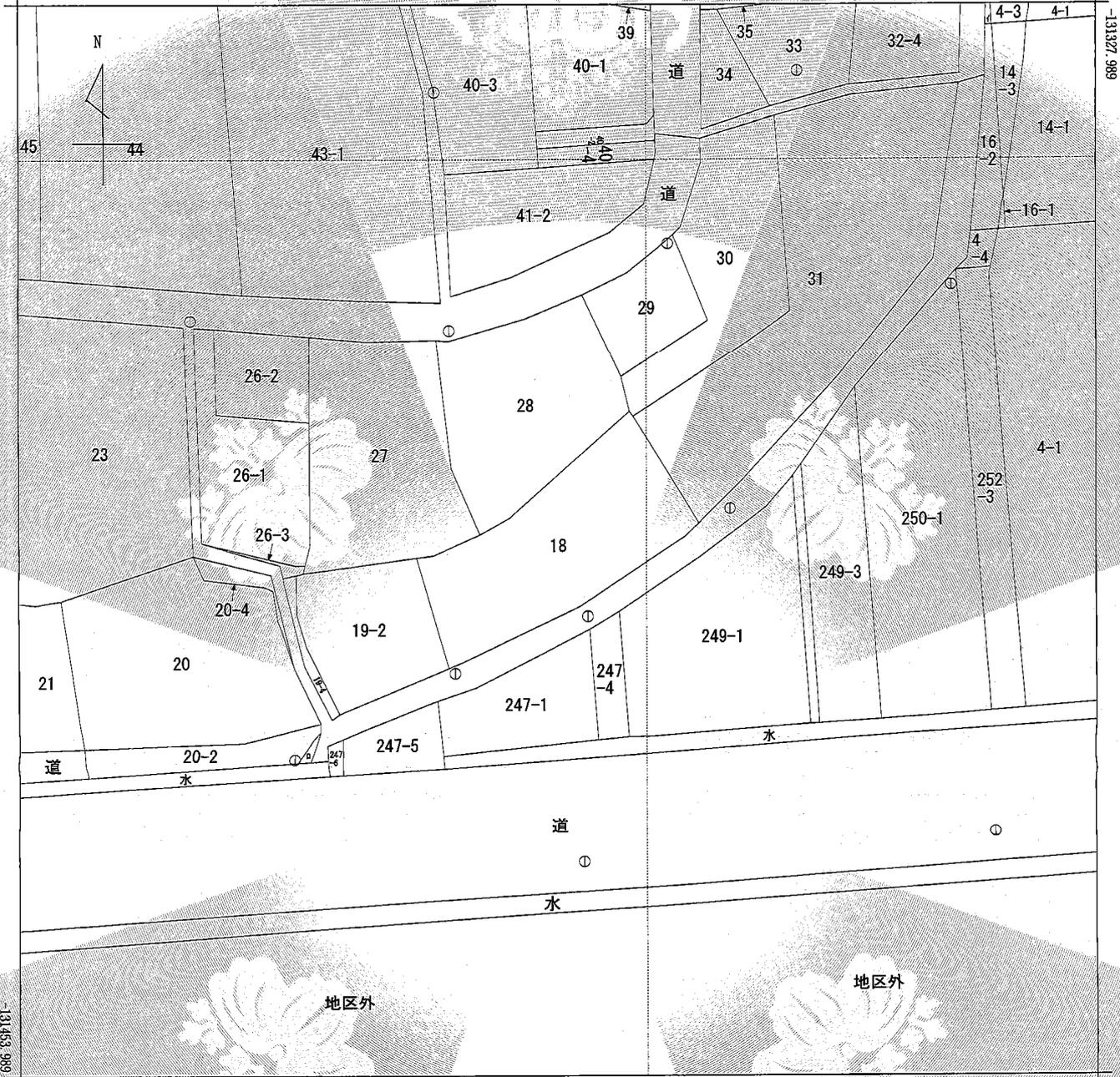
整理番号 K30727 (1/2)



32-2
20-3

(座標値種別：図上測定)

-76629.864



-131453.989

-131327.989

-76754.864

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
細江町広岡

請求部分	所在	浜松市浜名区細江町広岡字東カイド				地番	18番		
出力縮尺	1/500	精度区	乙一	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(静岡地方法務局浜松支局管轄)

令和7年4月23日

静岡地方法務局

請求番号：23-1

登記官

藤沼正彦



A3→A4に縮小

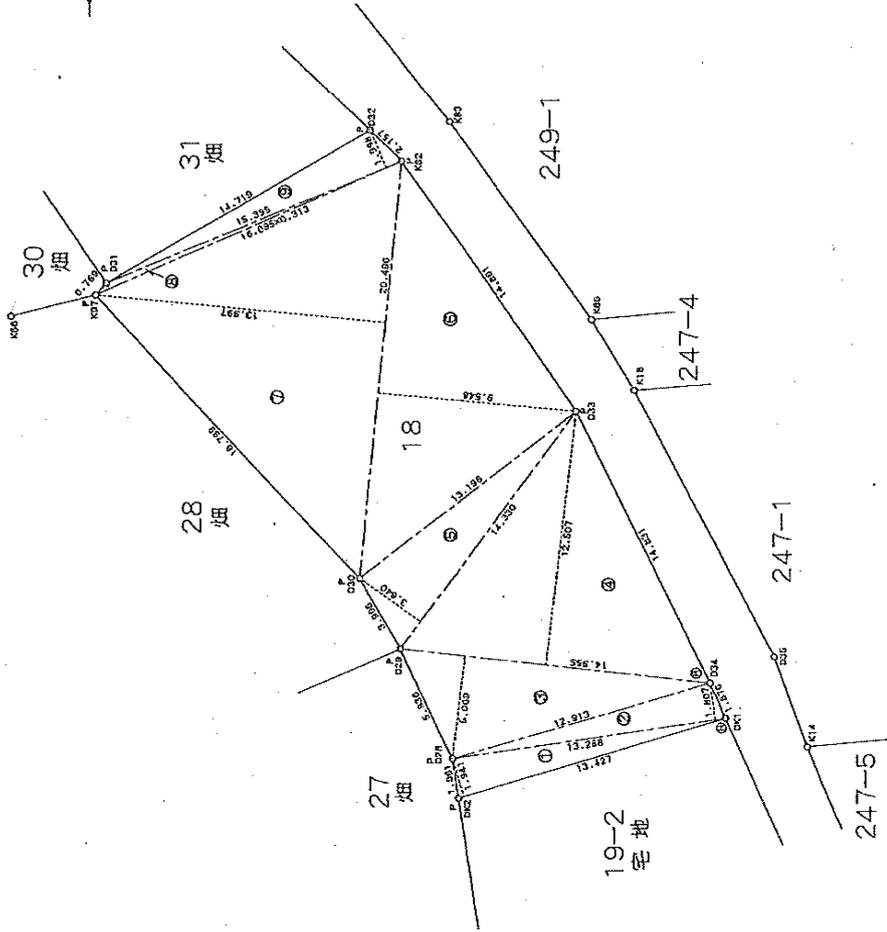
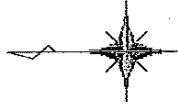
(1/1)

公用

参考資料

引佐郡 細江町 大字 広岡

宇東カイド



符号	地番	地号	地種	台帳	所有者	計	式	
18	宅地	宅地	宅地	宅地	新岡果	底辺	高さ	
①						13.427	1.941	26.061807
②						13.288	1.807	24.011416
③						14.985	5.069	75.857585
④						14.965	12.507	187.167255
⑤						14.330	3.640	52.151200
⑥						20.496	9.548	195.698808
⑦						20.496	13.997	286.892512
⑧						16.085	0.913	5.037735
⑨						15.395	1.998	30.759210
計								883.634528
面								441.8172640
地								441.81

凡	例
RM	金属標
C	コンクリート杭
P	プラスチック杭
R	金属板
M	刻印
W	木杭
⊕	多角点
⊗	コンクリート根杭

A3→A4に縮小

平成14年10月25日 測量
測量者：(株)技研測量 渡辺 隆久

縮尺 1/250

確認番号	氏名	静岡県
住所		
図所在地	引佐郡 細江町 広岡 宇東カイド	