

物 件 調 書

物件番号： 1

最低売却価格：21,300,000 円

所在地（地番）		静岡県下田市須崎字嵐留 73 番 2			
住 居 表 示		静岡県下田市須崎 73 番			
地積（実測値）等		地積（実測値）	2,757.78 m ²	地 目	宅地
接面道路の状況		北側幅員約 2.6～3.5m市道、南西側幅員約 3.8m 私道			
法令に基づく制限	都市計画法 建築基準法	用途地域等	非線引き都市計画区域（用途指定なし）		
		指定建蔽率	6 0 %	指定容積率	2 0 0 %
	その他制限	・ 宅地造成等工事規制区域 ・ がけ条例（静岡県建築基準条例第 10 条） ・ 下田市景観計画区域			
供給処理施設の状況				事 業 所 名	電話番号
		電 気	有	東京電力エナジーパートナー	0120-995-113
		上 水 道	有	下田市上下水道課	0558-22-1200
		下 水 道	無	下田市上下水道課	0558-22-1200
		都市ガス	無	－	－
交 通 機 関		・ 伊豆急行線「伊豆急下田駅」から南東方約 4.2km ・ 東海バス「御用邸前」徒歩約 3 分			
近隣の公共施設		下田市立浜崎小学校		外浦海水浴場	
特記事項	その他の事項については、「売払物件について」による。				

※ 物件調書は、申込者が物件の概要を把握するための参考資料ですので、現状と異なる可能性があります。必ず申込者ご自身で、現地および諸規制についての調査確認を行ってください。

売 払 物 件 に つ い て

売払いの条件となりますので、物件調書と合わせて必ずお読みください。

- 1 売払物件（以下「物件」と言います。）は、現状での売買および引渡しとなります。また、練馬区で契約不適合責任を負わない契約とします（落札者が消費者契約法第2条第1項に規定する消費者である場合を除く）。買受に当っては、当該物件調書をご覧のうえ、必ず事前に現地および近隣状況をご確認ください。なお、当該物件調書内の資料と現状が異なる場合には現状を優先し、記載の有無に関わらず全て現況有姿による引き渡しとします。
 - (1) 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へお問い合わせください。
 - (2) 囲障、工作物等の補修、改修、再築造の必要が生じても、費用負担について区は対応しません。
 - (3) 練馬区で測量を実施し、境界は確定しています。なお、物件および隣接地のブロック等について、地上および地中にて境界を越えている場合、これら越境物の移設・撤去・再築造およびその費用負担、隣接地権者等との協議等について練馬区は対応いたしません。
 - (4) 物件の敷地内に、樹木、切り株および雑草等がある場合、剪定、除去および伐採等の費用負担について、練馬区は対応いたしません。ごみ、ガラおよび砕石等の除去についても同様です。
 - (5) 対象地外周の木柵、東側擁壁およびフェンス、南側フェンス、対象地内の防草シート、土のうは残置して引き渡しを行います。（別添1 現況図参照）
 - (6) 練馬区は、対象地に存していた建物の解体工事を令和7年3月に完了していますが、建物基礎杭（コンクリート杭）のうち42本を地表4m以下の地下に残置しています。残置杭の位置図、グランドレベル等の状況は別添2 残置杭資料を参照してください。
 - (7) 土壌汚染については、特段の調査は実施していません。本件地にて汚染土壌処理基準を超えている土壌が発見された場合でも練馬区は対応いたしません。
 - (8) 地盤に関する調査は行っていません。本件地にて地盤改良工事が必要となった場合でも練馬区は対応いたしません。
 - (9) 買主による後日測量の結果、区の実測面積（売買面積）との間に差異が生じても、区との間で売買代金の清算は行わず、区は地積更正登記の責めは負いません。

2 測量図面、境界確認書については、売買後に引渡しを行います。測量図書は供覧しているので入札前に必ず確認してください。

3 物件の詳細については、物件調書に記載しています。
(主な項目の見方)

(1) 所在地欄には、物件の地番を記載しています。

(2) 住居表示欄には、物件が位置する地域に住居表示が実施されている場合、その街区番号までを記載しています。

(3) 地積等の記載内容は、練馬区測量の実測面積を記載しています。

(4) 接面道路の状況欄には、物件に隣接している道路の方角および道路幅員を記載しています。

(5) 法令に基づく制限欄

都市計画法・建築基準法欄には都市計画法・建築基準法に基づく制限について記載しています。制限の詳細については、下田市所管課へお問い合わせください。

(6) その他制限欄には、都市計画法・建築基準法以外の法令に基づく制限について記載しています。制限の詳細については、下田市所管課へお問い合わせください。

(7) 宅地造成及び特定盛土等規制法に定める規制区域に位置する物件における切土・盛土等の宅地造成行為に当たっては、行政の許可が必要となる場合があります。詳しくは下田市所管課へお問い合わせください。

(8) 供給処理施設の状況欄の記載内容は、つぎのとおりです。

① 施設の種類

「有」… 物件の前面道路に配管等が整備済であることを示しています。なお、物件内への引き込みの場所については施設の設置者にお問い合わせください。

② 以上に関し、それぞれの設置者および管理者が保有する台帳等に基づいて記載していますが、現地の状況と一致していない場合があります。詳細につきましては、それぞれの設置者および管理者へお問合せください。

③ 補修、再整備およびその費用負担等について、練馬区は対応いたしません。

(9) 交通機関欄の（道路距離）とは、直線距離ではなく、駅やバス停などの交通機関施設から物件まで道路に沿って測定した距離のことです。

- ・ 徒歩所要時間は、概ね 80m を 1 分として換算しています。
- ・ 公共交通機関は調査時点のものであり、変更されている場合があります。

(10) 周辺図は、現地までの略図です。明細図は、土地の形状等を図面に表した参考図です。公図（写）、地積測量図（写）は、法務局に登録されているものの写しです。

4 その他

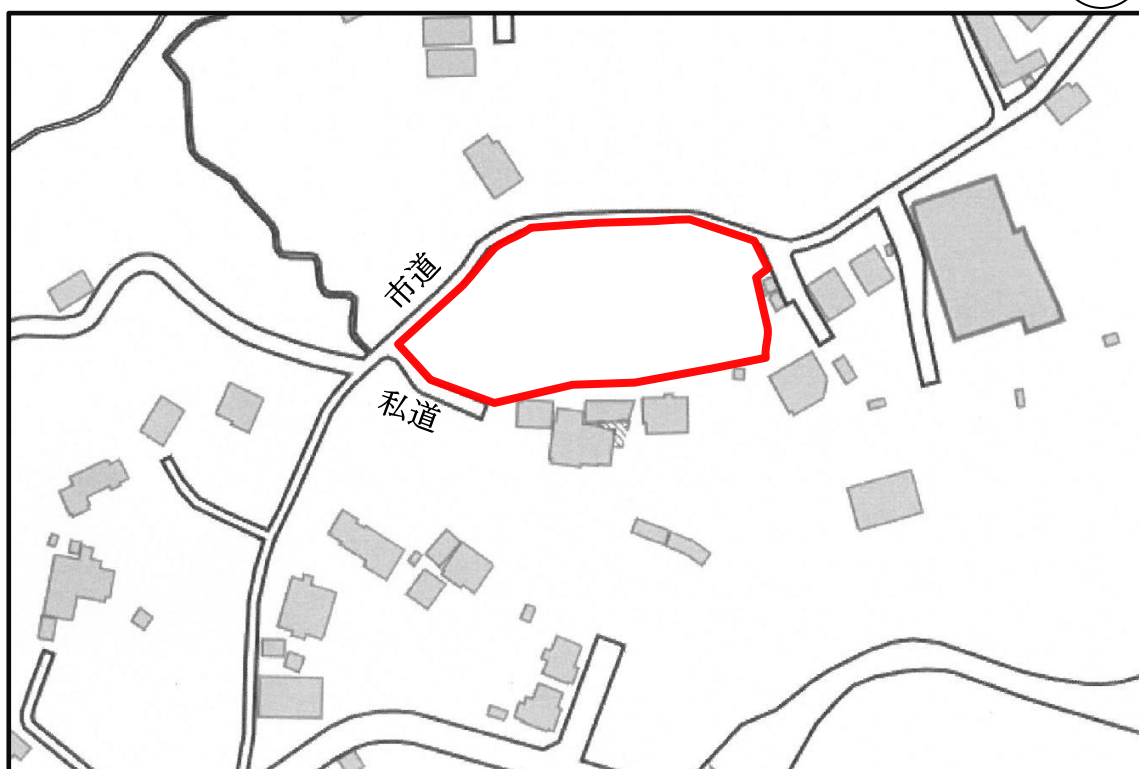
区が建物を撤去するにあたり、大型車両を通すため対象地南側の土地（公図 72 番 4）を賃借していました。売買後の新たな賃貸借契約については、区は関与しません。

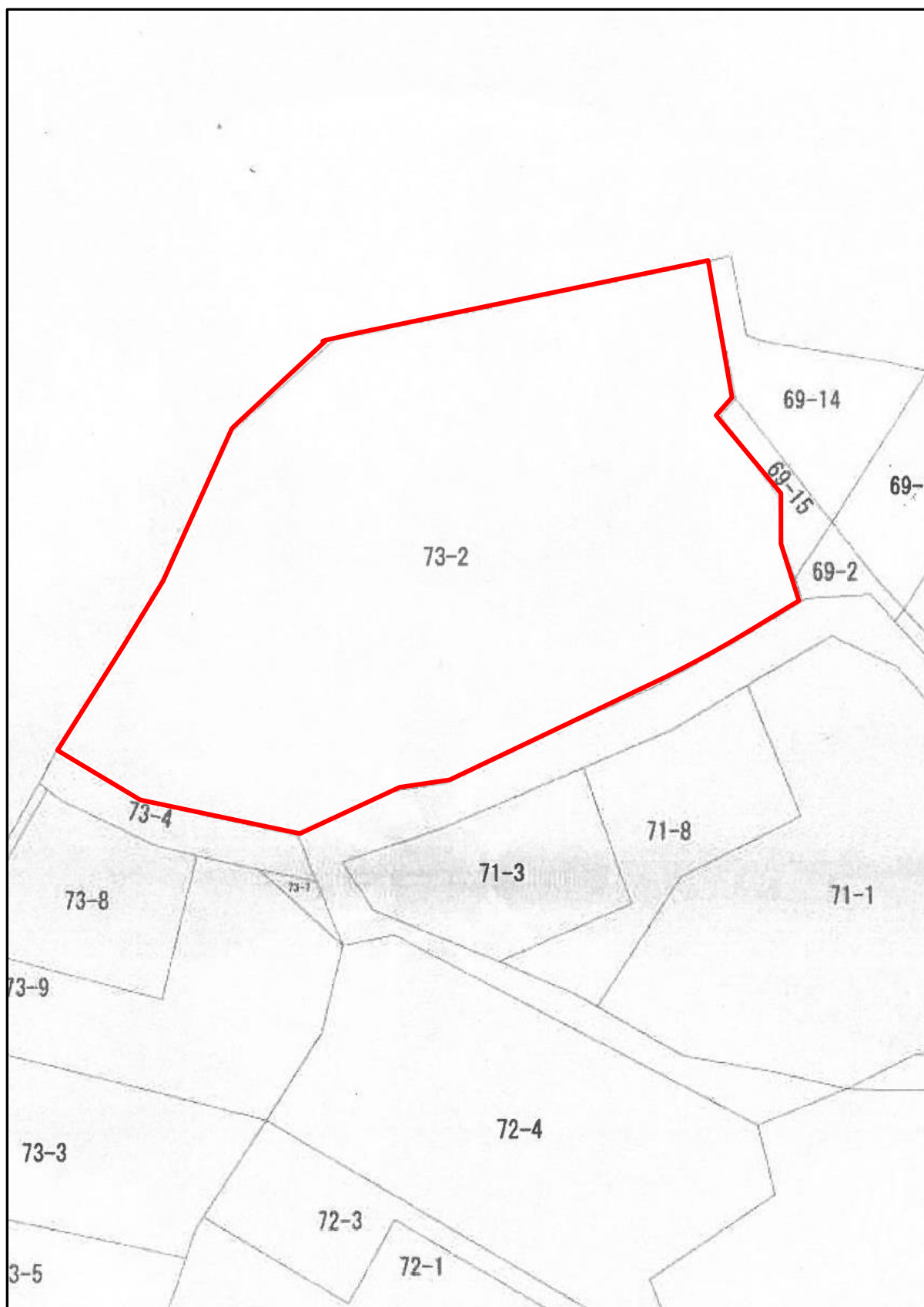
※ 現地をご確認の際は、近隣のご迷惑にならないようご配慮くださいますようお願いいたします。

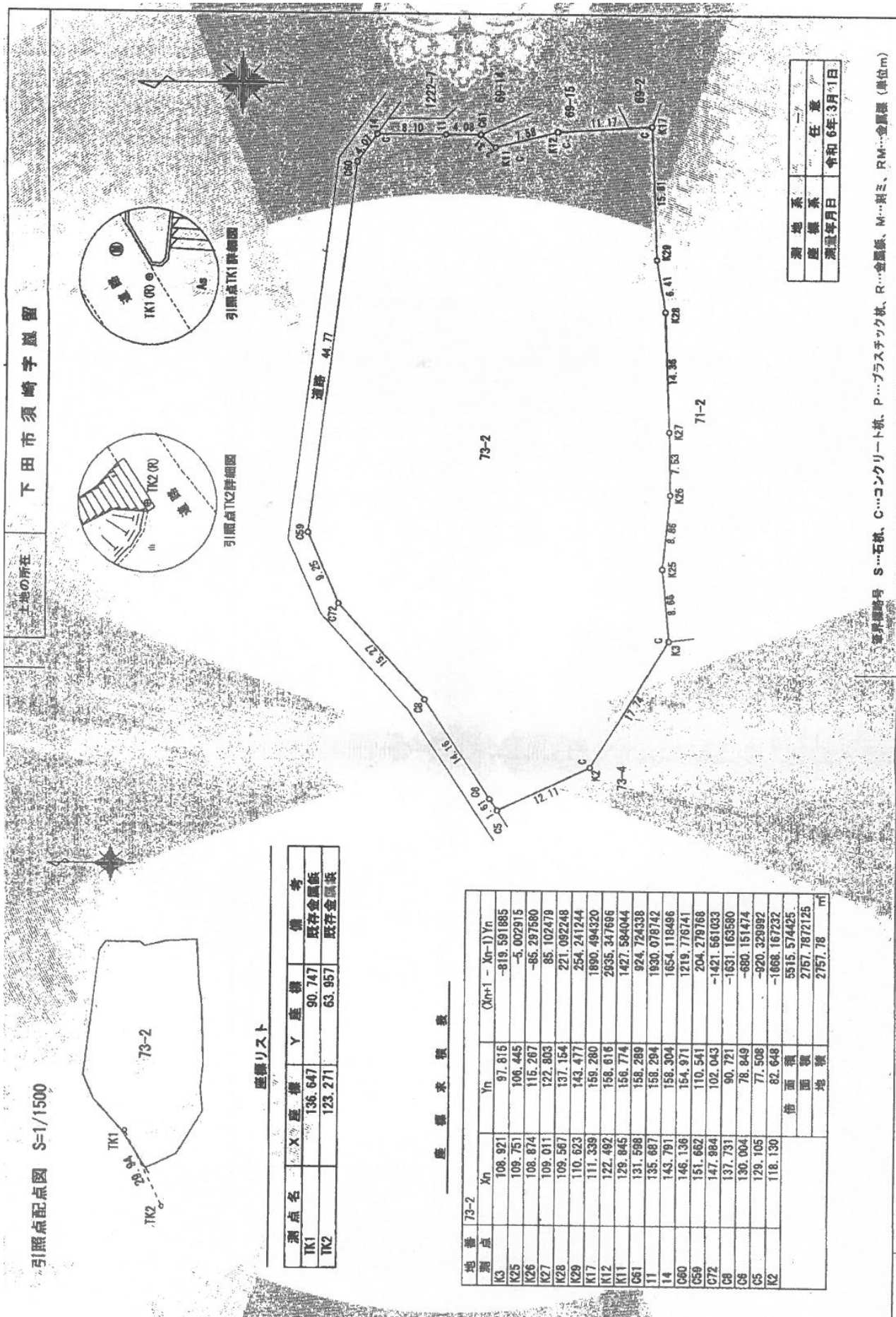
【周辺図】



【明細図】

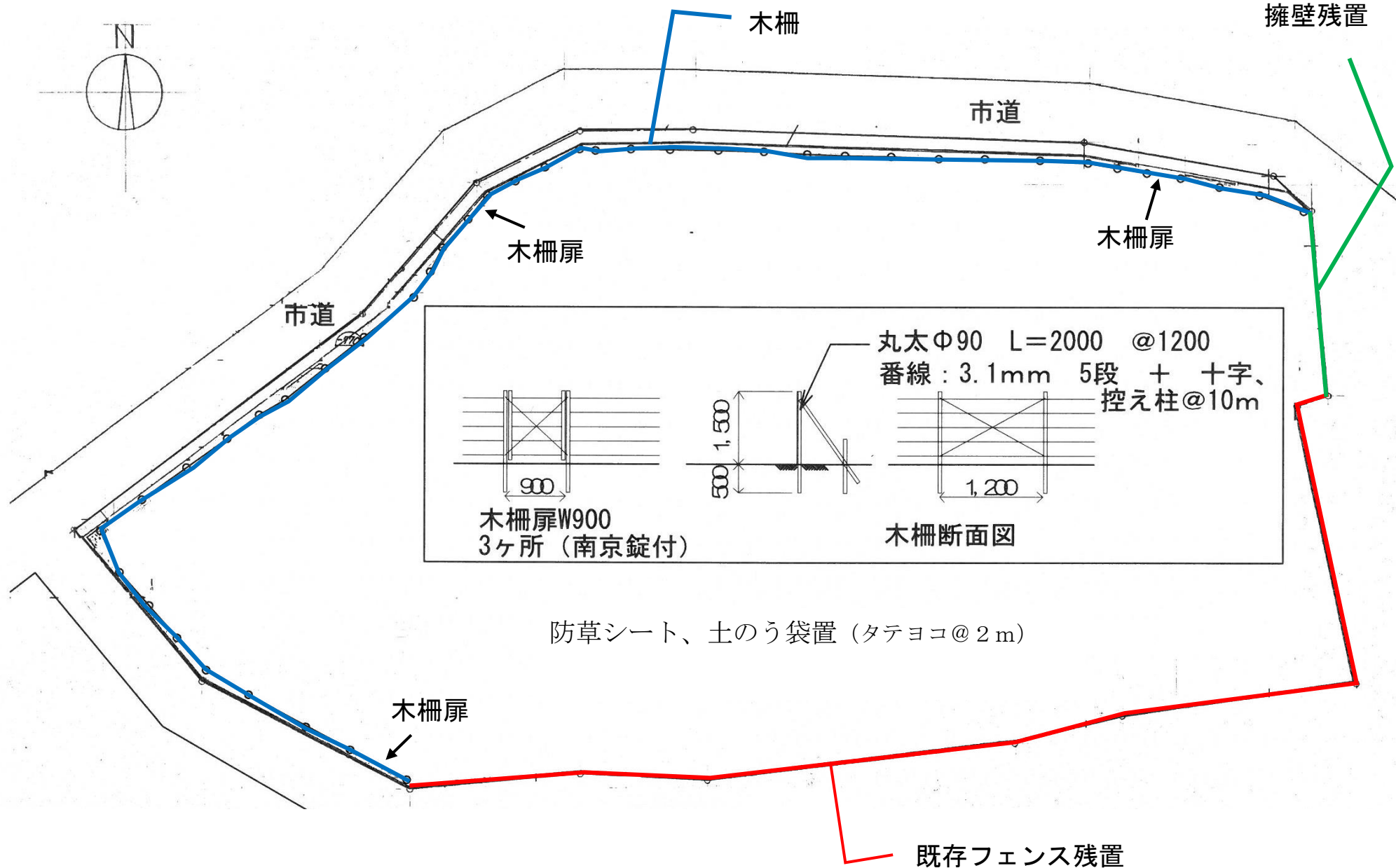




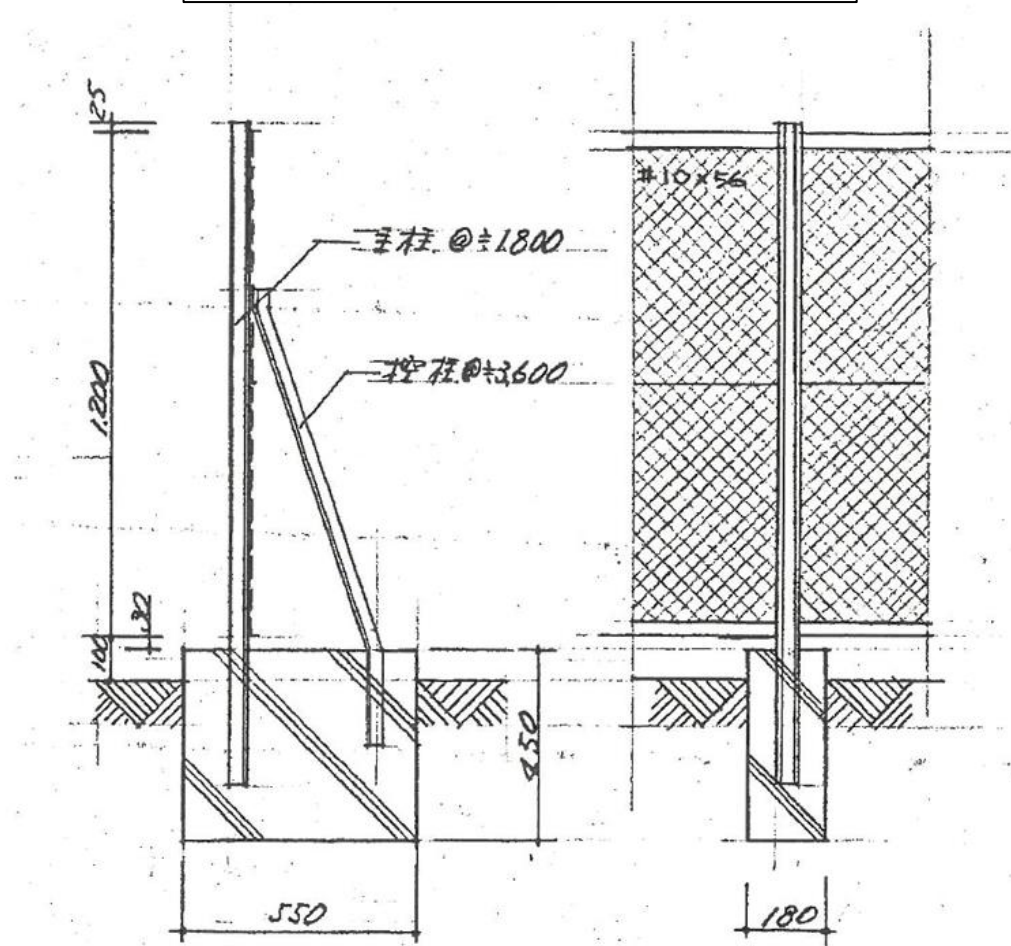


現況図

既存フェンス・
擁壁残置



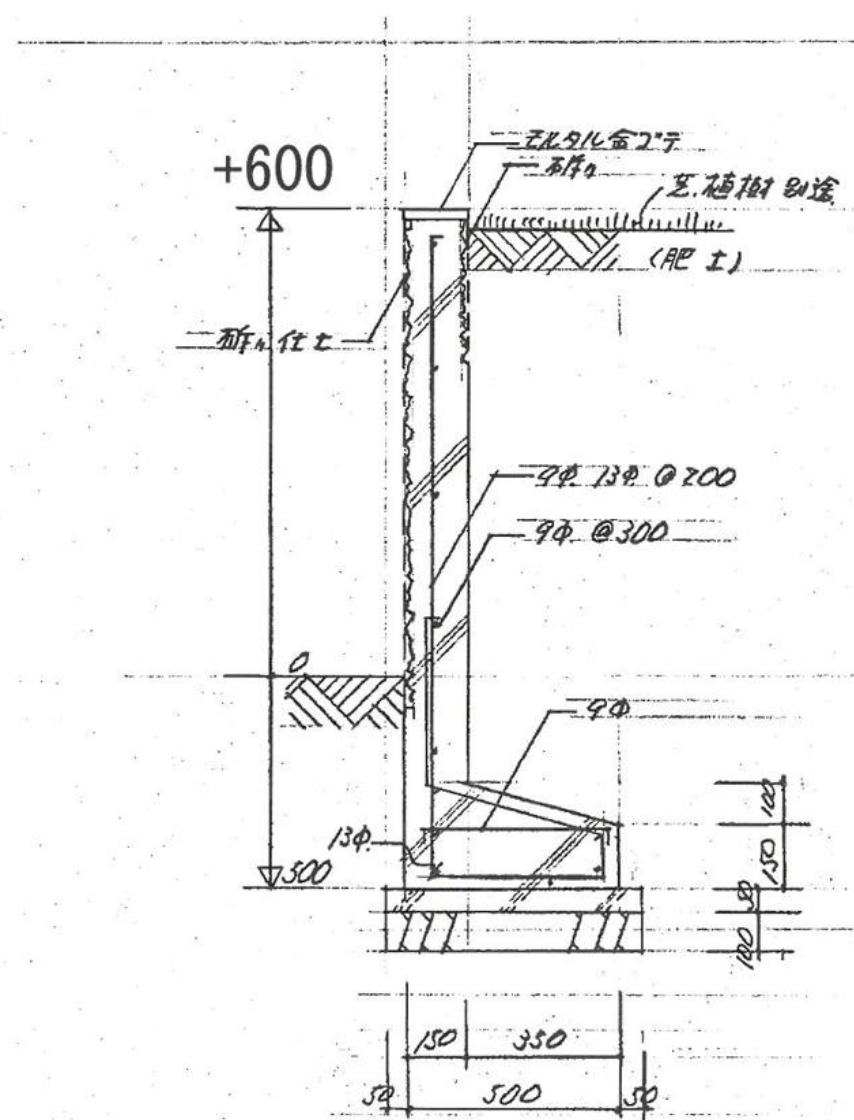
既存フェンス設計断面図(参考)

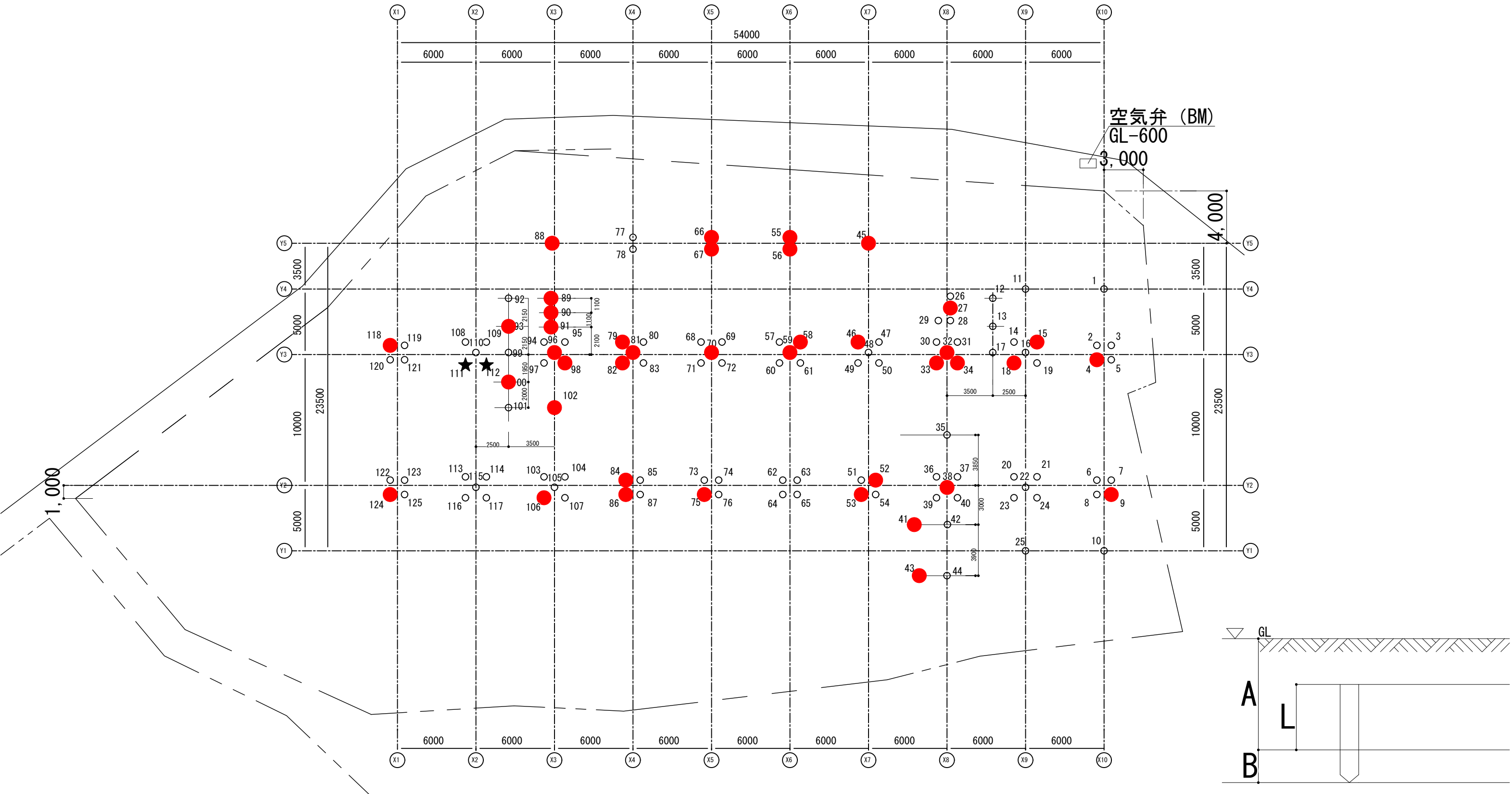


金網棚詳細図 1:20

註記: 東芝製銅KK.フェンス使用.
V.B 5型ヒニールヒフ77変開

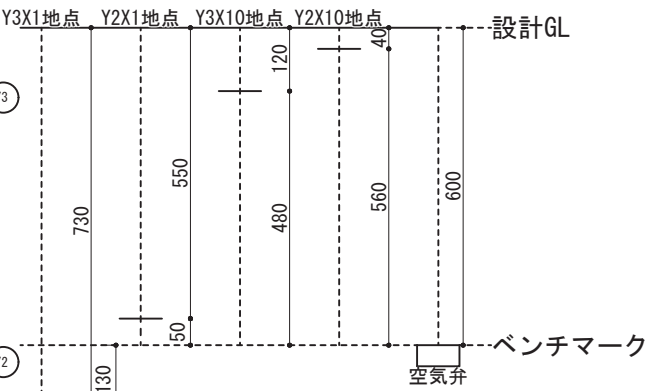
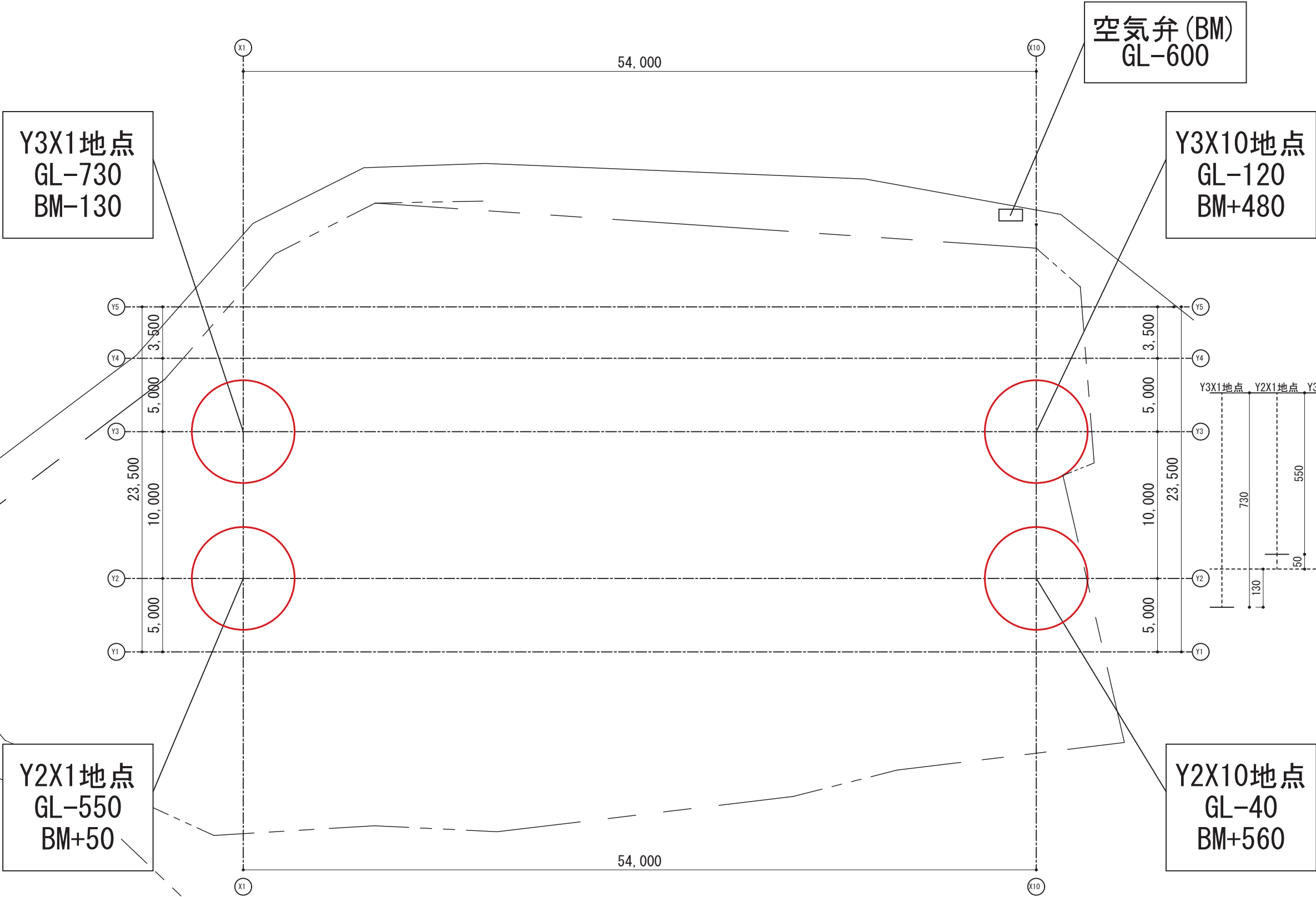
既存擁壁設計断面図（参考）



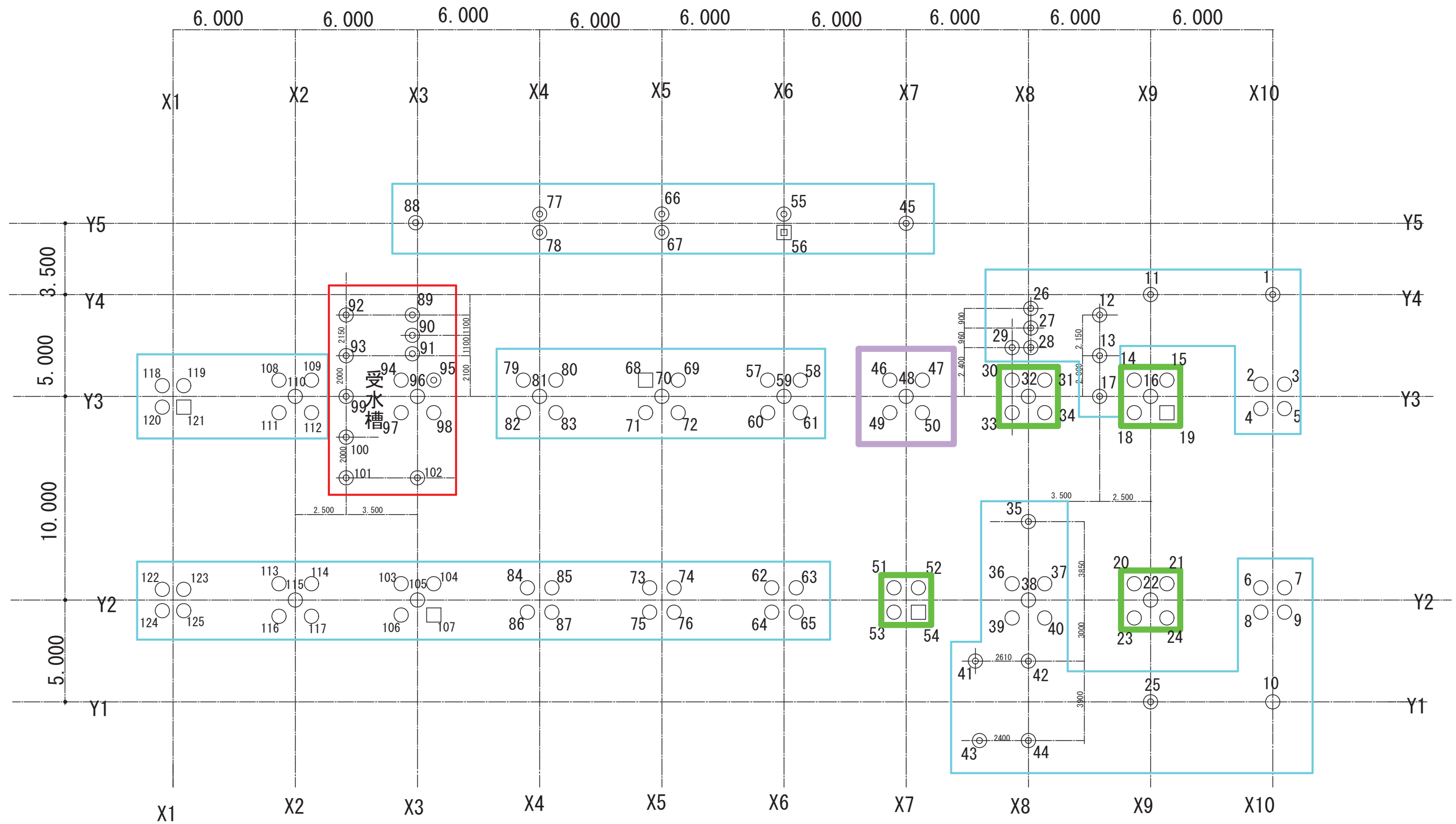


★ ★																																										
杭No	No4	No9	No15	No18	No27	No32	No33	No34	No38	No41	No43	No45	No46	No52	No53	No55	No56	No58	No59	No66	No67	No70	No75	No79	No81	No82	No84	No86	No88	No89	No90	No91	No93	No96	No98	No100	No102	No106	No111	No112	No118	No124
フーチン下端 GL-	1.5m	1.5m	2.0m	2.0m	1.5m	2.0m	2.0m	2.0m	1.5m	1.5m	1.5m	1.5m	3.0m	2.0m	2.0m	1.5m	1.5m	1.5m	1.5m	1.5m	1.5m	1.5m	1.5m	1.5m	1.5m	1.5m	1.5m	1.5m	1.5m	4.0m	4.0m	4.0m	4.0m	4.0m	4.0m	4.0m	4.0m	1.5m	1.5m	1.5m	1.5m	1.5m
撤去杭長さ L	5.6m	6.5m	3.0m	6.5m	4.5m	5.9m	6.7m	2.5m	6.5m	7.9m	3.8m	5.9m	3.2m	6.0m	4.1m	5.4m	6.8m	5.6m	2.6m	3.4m	5.8m	6.5m	3.9m	4.7m	3.5m	3.2m	4.3m	4.2m	5.8m	1.2m	2.0m	2.1m	1.9m	1.6m	1.6m	1.8m	1.6m	3.5m	2.4m	1.6m	3.9m	5.1m
残置杭頭位置 GL- A	7.1m	8.0m	5.0m	8.5m	6.0m	7.9m	8.7m	4.5m	8.0m	9.4m	5.3m	7.4m	6.2m	8.0m	6.1m	6.9m	8.3m	6.5m	4.1m	4.9m	7.3m	8.0m	5.4m	6.2m	5.0m	4.7m	5.8m	5.7m	7.3m	5.2m	6.0m	6.1m	5.9m	5.6m	5.6m	5.8m	5.6m	5.0m	4.5m	4.5m	5.4m	6.6m
● 残置杭 長さ B	7.4m	6.5m	10.0m	6.5m	8.5m	7.1m	6.3m	10.5m	6.5m	5.1m	9.2m	7.1m	9.8m	7.0m	8.9m	7.6m	8.2m	7.4m	10.4m	9.6m	7.2m	6.5m	9.1m	8.3m	9.5m	9.8m	8.7m	8.8m	7.2m	11.8m	11.0m	10.9m	11.1m	11.4m	11.4m	11.2m	11.4m	9.5m	10.6m	11.4m	9.1m	7.9m

※1 ★:No. 111、No. 112はGL-4.5m付近まで試掘調査確認
※2 B寸法は、建設当時の杭打ち施工管理図面が残っていないため、設計図面を基に推測される最大寸法を記入



杭頭位置図



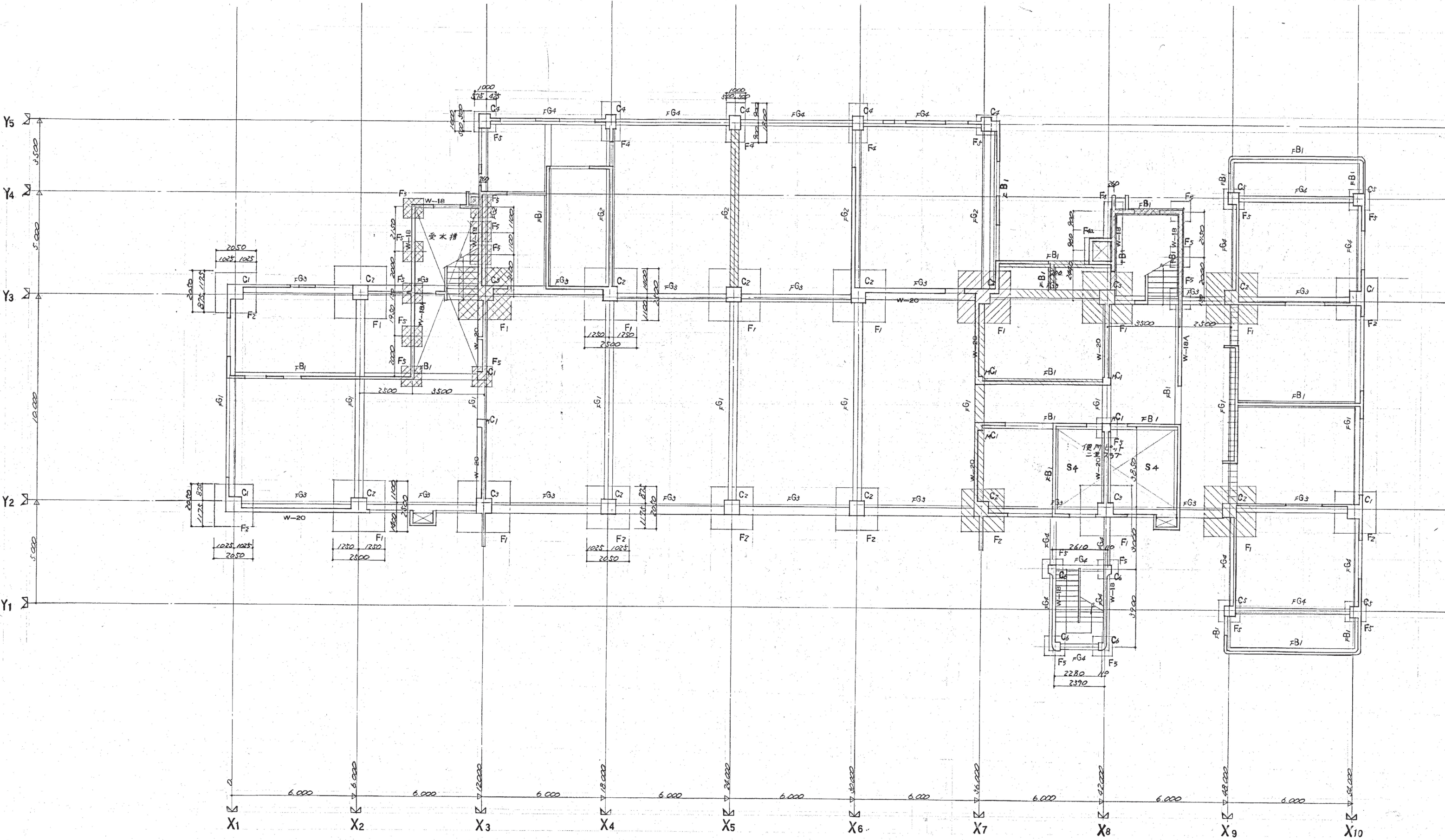
杭頭位置（フーチン下端位置）	杭 径	杭 本 数	備 考
 GL-1500	○ Φ350	61	13.000m
	◎ Φ300	22	13.000m
	□ Φ350	3	15.000m試験杭
	▣ Φ300	1	15.000m試験杭
 GL-2000	○ Φ350	17	13.000m
	□ Φ350	2	15.000m試験杭
 GL-3000	○ Φ350	5	13.000m
 GL-4000	○ Φ350	4	13.000m
	◎ Φ300	10	13.000m

杭引抜管理表

杭番号	引抜日	杭径	杭長		備考	杭番号	引抜日	杭径	杭長		備考	杭番号	引抜日	杭径	杭長		備考	杭番号	引抜日	杭径	杭長		備考						
1	1月23日	300	6.5	m		26	1月31日	300	9.5	m		51	2月4日	350	9.65	m		76	2月7日	350	10.1	m		101	2月18日	300	5.1	m	
2	1月24日	350	10.0	m		27	1月31日	300	4.5	m	×	52	2月4日	350	6.0	m	×	77	2月7日	300	9.3	m		102	2月17日	300	1.6	m	×ビット
3	1月24日	350	9.5	m		28	1月31日	300	2.5m	先端金物 確認	残杭無	53	2月4日	350	4.1	m	×	78	2月7日	300	10.2	m		103	2月14日	350	7.3	m	
4	1月24日	350	5.6	m	×	29	1月31日	300	9.15	m		54	2月4日	350	8.3	m		79	2月13日	350	4.7	m	×	104	2月13日	350	8.0	m	
5	1月24日	350	9.1	m		30	2月3日	350	8.8	m		55	2月3日	300	5.35	m	×	80	2月12日	350	9.1	m		105	2月13日	350	8.3	m	
6	1月24日	350	11.5	m		31	2月3日	350	8.5	m		56	2月3日	300	6.8	m	×	81	2月13日	350	3.5	m	×	106	2月14日	350	3.5	m	×
7	1月24日	350	8.3	m		32	2月3日	350	5.9	m	×	57	2月6日	350	8.3	m		82	2月13日	350	3.2	m	×	107	2月13日	350	7.2	m	
8	1月24日	350	6.0	m		33	2月3日	350	6.7	m	×	58	2月6日	350	5.6	m	×	83	2月13日	350	9.5	m		108	2月18日	350	8.0	m	
9	1月24日	350	6.5	m	×	34	2月3日	350	2.5	m	×	59	2月6日	350	2.6	m	×	84	2月12日	350	4.3	m	×	109	2月18日	350	8.0	m	
10	1月24日	350	7.5	m		35	1月31日	300	9.5	m		60	2月7日	350	9.1	m		85	2月12日	350	7.7	m		110	2月18日	350	8.3	m	
11	1月23日	300	10.5	m		36	1月30日	350	10.9	m		61	2月6日	350	10.0	m		86	2月12日	350	4.2	m	×	111	2月18日	350	2.4	m	★×
12	1月28日	300	8.9	m		37	1月30日	350	10.8	m		62	2月6日	350	10.7	m		87	2月12日	350	8.0	m		112	2月18日	350	1.6	m	★×
13	1月28日	300	9.0	m		38	1月30日	350	6.5	m	×	63	2月5日	350	11.5	m		88	2月12日	300	5.8	m	×	113	2月20日	350	9.2	m	
14	1月27日	350	8.3	m		39	1月30日	350	8.85	m		64	2月5日	350	11.0	m		89	2月14日	300	1.2	m	×	114	2月19日	350	9.0	m	
15	1月28日	350	3.0	m	×	40	1月30日	350	10.6	m		65	2月5日	350	11.2	m		90	2月14日	300	2.0	m	×	115	2月19日	350	4.1	m	
16	1月27日	350	9.1	m		41	1月29日	300	7.9	m	×	66	2月6日	300	3.4	m	×	91	2月14日	300	2.1	m	×	116	2月20日	350	9.1	m	
17	1月29日	300	9.6	m		42	1月29日	300	10.8	m		67	2月6日	300	5.8	m	×	92	2月17日	300	5.7	m		117	2月19日	350	8.1	m	
18	1月27日	350	6.5	m	×	43	1月29日	300	3.8	m	×	68	2月10日	350	10.5	m		93	2月17日	300	1.9	m	×	118	2月19日	350	3.9	m	×
19	1月27日	350	9.2	m		44	1月29日	300	10.6	m		69	2月10日	350	8.0	m		94	2月17日	350	5.4	m		119	2月19日	350	9.0	m	
20	1月27日	350	8.1	m		45	1月31日	300	5.9	m	×	70	2月10日	350	6.5	m	×	95	2月14日	300	1.0m	先端金物 確認	残杭無	120	2月19日	350	5.9	m	
21	1月27日	350	10.5	m		46	2月5日	350	3.2	m	×	71	2月10日	350	4.9	m		96	2月14日	350	1.6	m	×	121	2月19日	350	9.1	m	
22	1月27日	350	10.6	m		47	2月5日	350	7.4	m		72	2月10日	350	8.9	m		97	2月17日	350	0.5m	先端金物 確認	残杭無	122	2月20日	350	8.6	m	
23	1月27日	350	9.1	m		48	2月4日	350	8.1	m		73	2月10日	350	8.4	m		98	2月14日	350	1.6	m	×	123	2月20日	350	9.6	m	
24	1月27日	350	10.0	m		49	2月5日	350	6.7	m		74	2月7日	350	8.9	m		99	2月17日	300	6.5	m		124	2月20日	350	5.1	m	×
25	1月23日	300	10.5	m		50	2月4日	350	5.4	m		75	2月10日	350	3.9	m	×	100	2月18日	300	1.8	m	×	125	2月20日	350	9.4	m	

凡例	Φ350	13m	
	Φ300	13m	
	Φ350	15m	□試験杭 5本
	Φ300	15m	□試験杭 1本

受水槽ビット下杭頭GL-4.0m
備考無印 先端部分金物確認のため残杭無し
× 残杭を示す
×石 杭の周りから石の確認
先端金物確認 先端金物確認のため残杭無し
□ 試験杭
★ GL-4.5m付近まで試掘調査済み

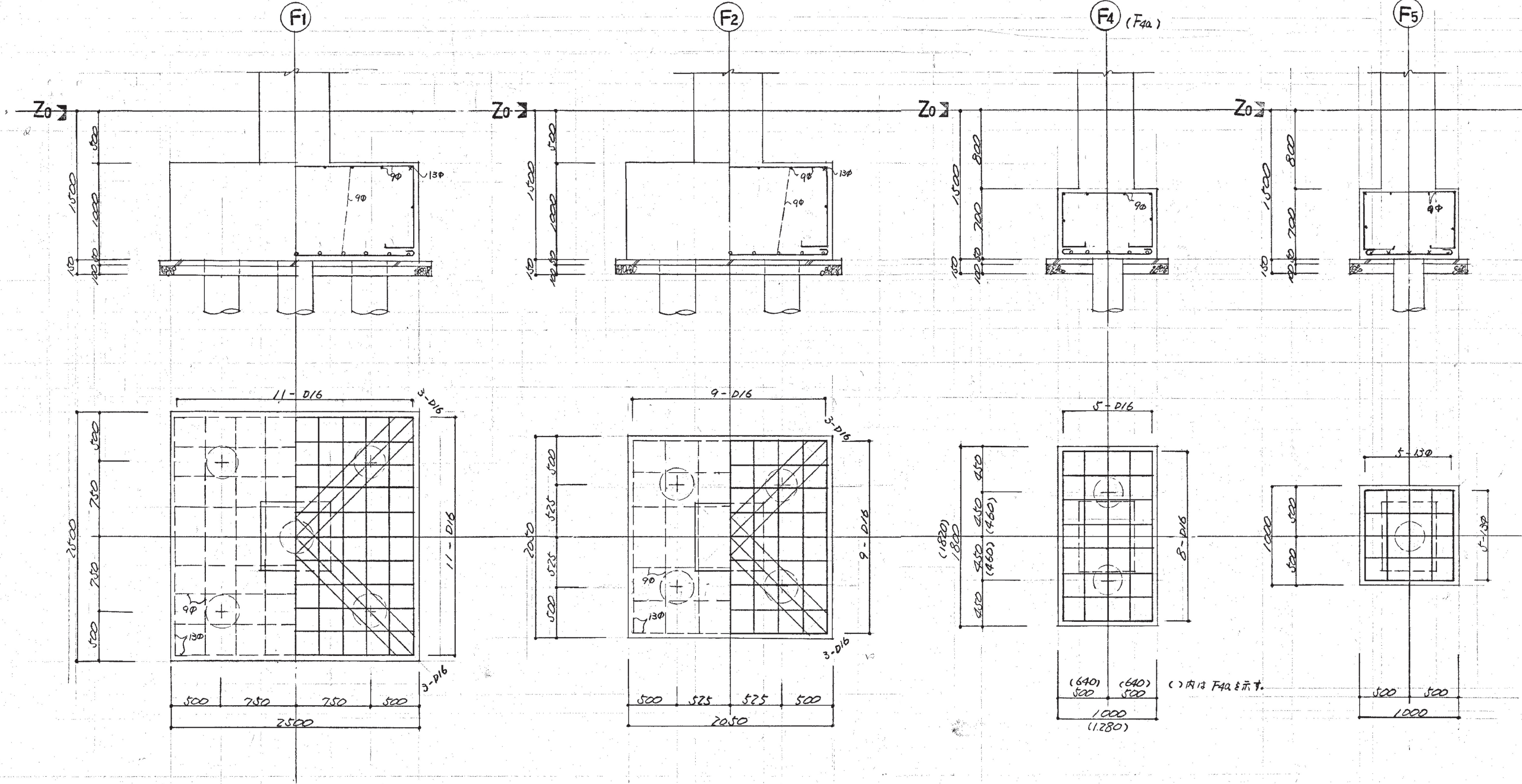


基礎, Z1 階 伏図 1:100

註) 特記なき限り 盤厚は W-12 とす。

基礎下側位置	地中梁上側位置
Z0 - 1500	Z0 + 150
Z0 - 2000	Z0 ± 0
Z0 - 3000	Z0 - 950
Z0 - 4000	Z0 - 100
	Z0 - 300

基礎 リスト 1:30



一般事項

1. 材料

1) コンクリート 設計基準強度 $F_0=210\text{ kg/cm}^2$

2) 鉄筋 SD30 ○ D16 ○ D19 ○ D22
SR24 ○ 9φ × 13φ

2. 配筋要領

1) 特記なき限り建設省管轄局建築工事共通仕様書による。

2) 鉄筋の継手は「重ね継手」とする。

3. 基礎形式

1) P.Cパイプ

2) 至、設計耐力、長さ

至	設計耐力(長期)	長さ	備考
300	40 t	6 + 7 = 13 m	但し試験杭は L = 7 + 8 = 15 m とす
350	55 t	6 + 7 = 13	

3) 杭の継手は「溶接式」とす

4. 地業

1) 基礎、ピット下 捨てコンクリート 50 mm
砂利 100

2) 土間コンクリート下 割栗 120

3) 地中梁下 捨てコンクリート 50
砂利 50

