

物 件 調 書

物件番号：2

最低売却価格：46,300,000 円

所在地（地番）		東京都練馬区大泉学園町三丁目 2510 番 3			
住 居 表 示		東京都練馬区大泉学園町三丁目 6 番			
地積（実測値）等		地積（実測値）	242.40 m ²	地 目	雑種地
接面道路の状況		東側幅員約 6.0m区道			
法令に基づく制限	都市計画法 建築基準法	用途地域	第一種低層住居専用地域		
		指定建蔽率	50%	指定容積率	100%
		その他規制	準防火地域、10m 高さ制限、第 1 種高度地区 日影規制 (4H/2.5H)、測定面高さ 1.5m 最低敷地面積 110 m ² （地区計画）		
	その他制限	地区計画：放射 7 号線西大泉・大泉学園町地区地区計画（住宅地区） 土地地区画整理事業を施行すべき区域：練馬大泉石神井付近 重点地区まちづくり計画：放射 7 号線沿道周辺地区まちづくり計画 景観区域区分：ゆとりある住まい景観ゾーン			
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	東京都水道局お客様センター	03-5326-1101
		下 水 道	有	東京都下水道局練馬出張所	03-5999-5650
		都市ガス	有	東京ガスお客様センター	0570-002-211
交通機関		・西武池袋線「大泉学園駅」徒歩約 20 分 ・西武バス「住宅前」徒歩約 5 分			
近隣の公立施設		いずみの里公園		大泉第三小学校	
特記事項	その他の事項については、「売却物件について」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、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) 物件および隣接地の万年塀等について、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。
- (3) 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、ガラおよび碎石等の除去についても同様です。
- (4) 本件地においては、下記の内容における残置物がある状態での引き渡しとなります。
(配置図・構造図等詳細は別添1をご覧ください)
 - ① 対象地西側 土留め（下部）、木柵
 - ② 対象地南側 U字側溝（約30m）、U字型集水桝
 - ③ 対象地東側 門扉、水道メーター
 - ④ 対象地北側 木柵
 - ⑤ 対象地全体 アスファルト舗装
- (5) 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。
- (6) 地下埋設物については、特段の調査は実施していません。本件地にて既存杭等の地下埋設物が発見された場合でも練馬区は対応いたしません。
- (7) 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。
- (8) 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、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 物件は全て、境界標の存在を確認しています。
現況測量を実施し、境界点間距離および面積は、確定済となっています。
測量図面、境界確認書については、現状での引渡しになります。測量図書は供覧しているので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) 用途地域欄には物件の用途地域を記載しています。
- (6) 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、本区所管課へお問い合わせください。
- (7) 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、本区所管課へお問い合わせください。
- (8) 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、練馬区長の許可が必要となる場合があります。詳しくは本区所管課へお問い合わせください。
- (9) 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 なお、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。
- (10) 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。

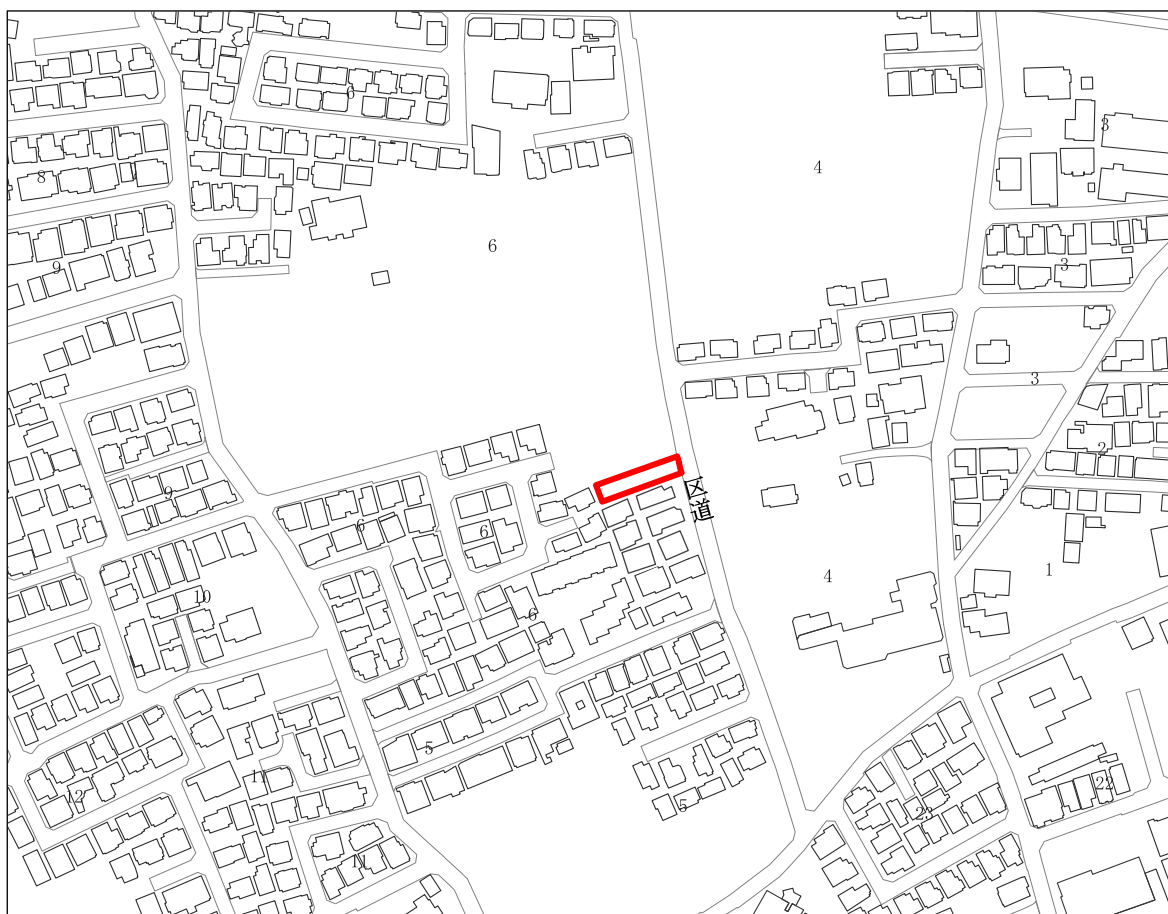
(11) 周辺図は、現地までの略図です。明細図は、土地の形状等を図面に表した参考図です。公図（写）、地積測量図（写）は法務局で登録されているものの写しです。

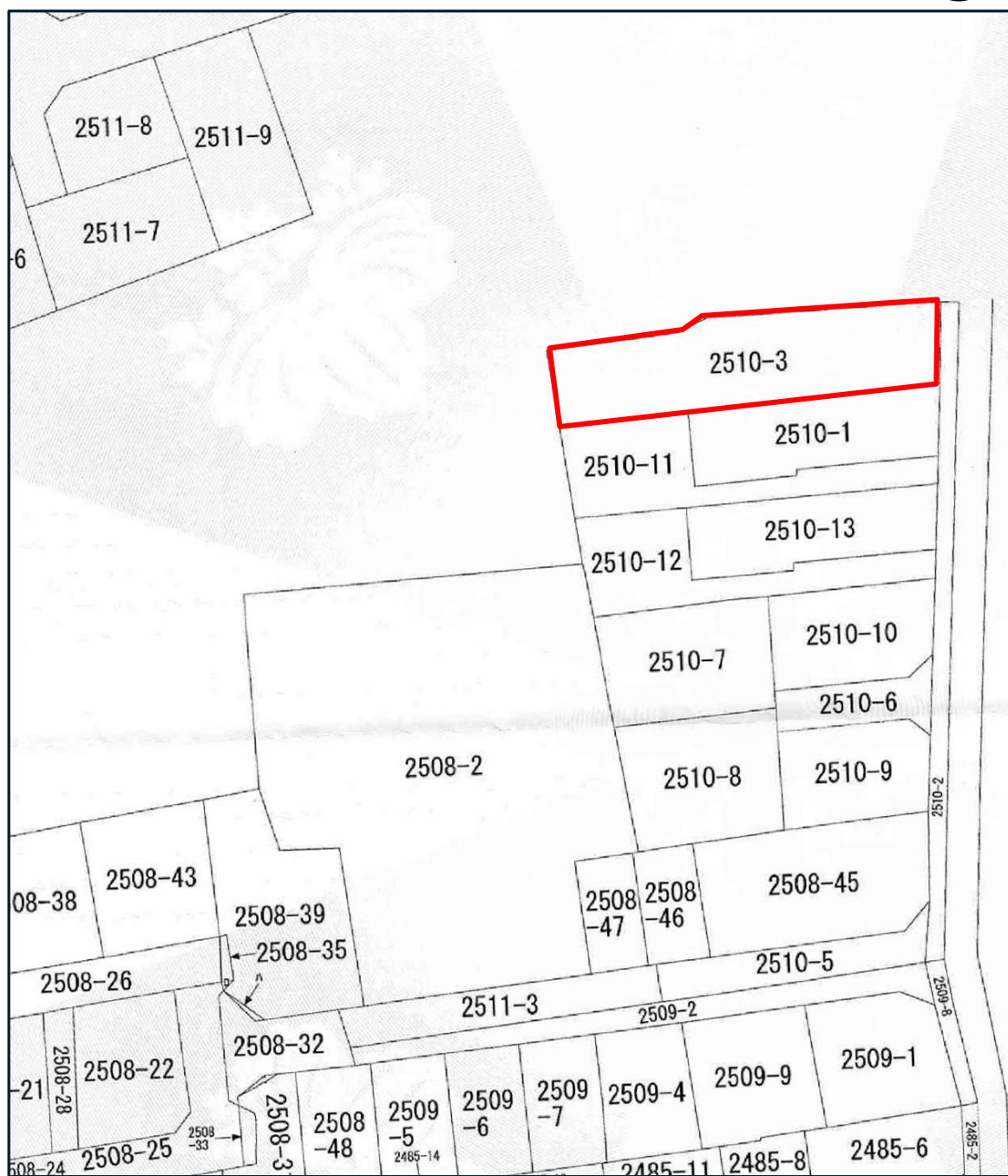
※ なお、現地をご確認の際は、近隣のご迷惑にならないようご配慮くださいますようお願いいたします。

【周辺図】



【明細図】





土地の所在

地 區	1970-3					Σ	Year-1971	Σ	Σ (Year-1971)
	M0	M1	P1	P2	P3				
P1	-25361	696		-22423	600		-32 410		890743 329260
P2	-26374	136		-27452	219		-28 559		754000 144000
P3	-25390	761		-27452	189		-32 410		-88120 275010
P4	-25348	766		-22421	809		28 559		-753854 651174
							合計		-484 302024
							合計		242 4010120
							面積		342.40

多角点据图 $S=1/7500$



座標一覽表

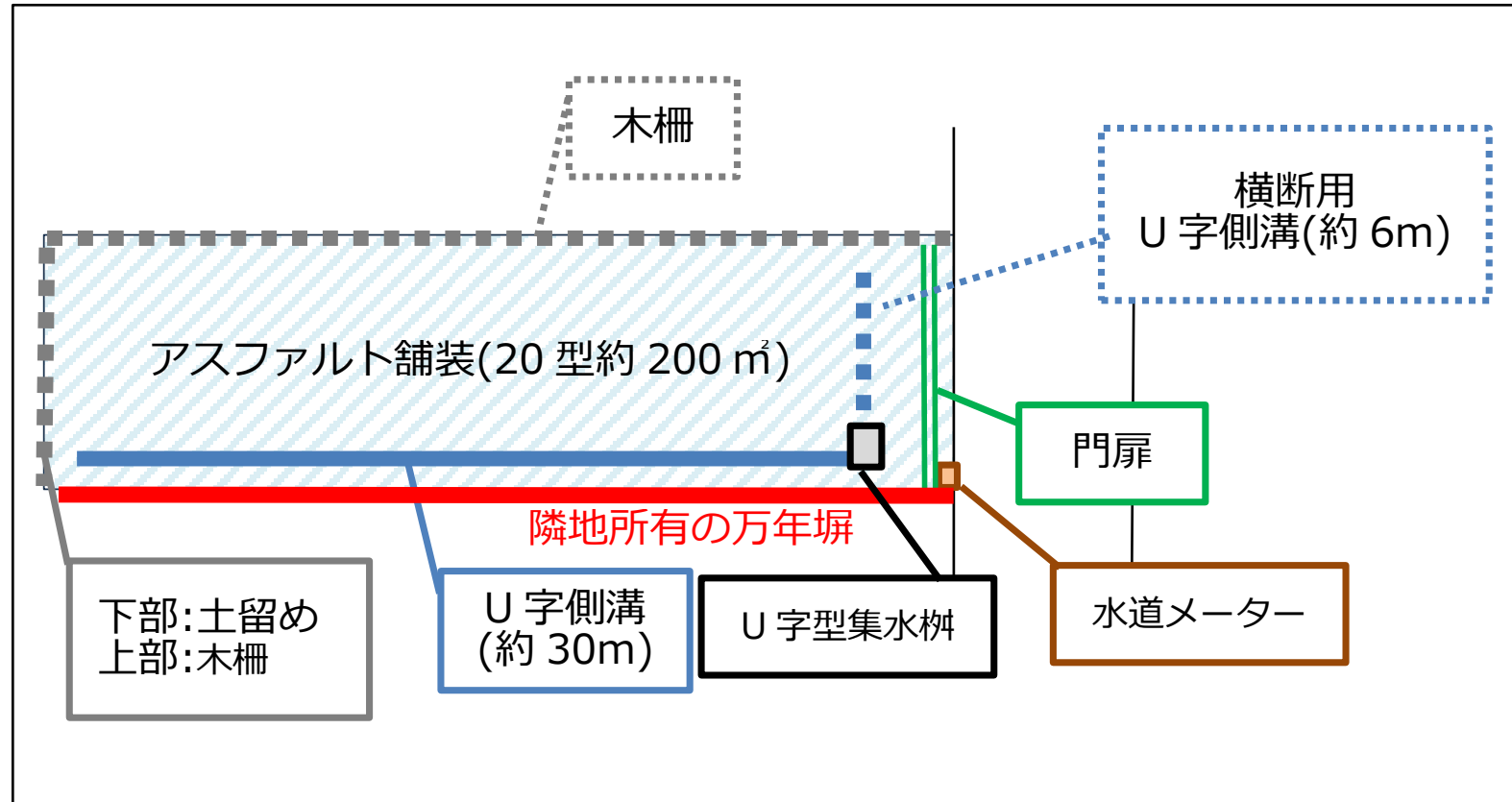
品名	X座標	Y座標	備考
P1	-26101.686	-22423.600	コンクリート柱
P2	-26374.100	-22455.219	コンクリート柱
P3	-26390.761	-22452.189	コンクリート柱
P4	-26388.768	-22431.809	コンクリート柱
S1	-26342.644	-22427.781	区コンクリート柱
S2	-26381.263	-22423.707	区コンクリート柱
S3	-26019.913	-22408.868	鉄
10M54	-26171.137	-22185.359	鉄
10B51	-26222.422	-22469.438	鉄
10R12	-26700.052	-22644.397	鉄
T1	-26588.000	-22478.575	鉄
T2	-26549.835	-22435.936	鉄
T3	-26500.306	-22374.162	鉄
T4	-26416.449	-22404.180	鉄
T5	-26302.402	-22417.931	鉄
15-1	-26378.871	-22449.006	鉄
T6	-26324.273	-22425.545	鉄
T7	-26359.790	-22437.891	鉄
T8	-26136.615	-22446.020	鉄
T9	-26148.808	-22390.263	鉄
T10	-26157.307	-22312.900	鉄
T11	-26165.188	-22254.921	鉄
15-1	-26351.368	-22440.819	鉄

「この測量に使用した基本三角点等は、管運者のパラメーター交換等による（測量成果2011）」



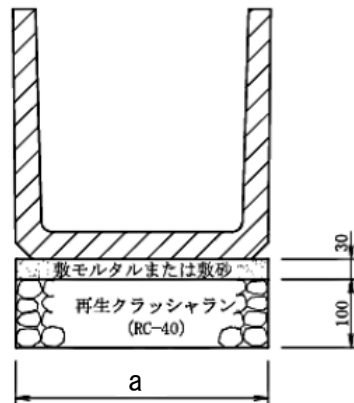
創地系	世界源地区(2011)
座博系	区系
確尺係数	0.999906
測量年月日	令和5年7月1日

【残置物配置図】



【残置物②U字側溝（南側約30m部分）構造図】

断面図



U 形 溝

寸 法 表

(単位 mm)

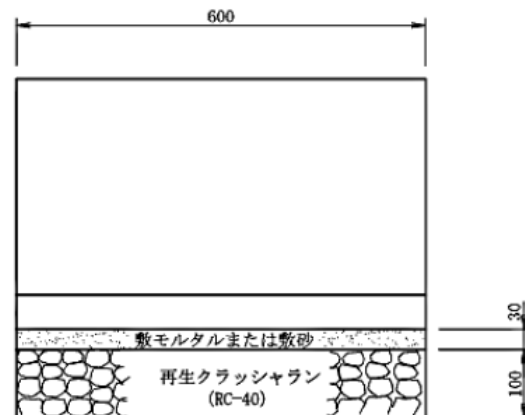
	呼 び 名				
	180	240	300A~C	360A, B	450
a	250	300	370	460	560

材 料 表

(100m当り)

品 名	形 状 寸 法	単 位	呼 び 名				
			180	240	300A~C	360A, B	450
基 礎 材	再生クラッシュラン RC-40	m ³	2.5	3.0	3.7	4.6	5.6
	敷モルタル または敷砂	#	0.8	0.9	1.1	1.4	1.7
U 形 溝		個	165.0	165.0	165.0	165.0	165.0
(モルタル)	(1 : 3) (目地モルタル用)	m ³	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

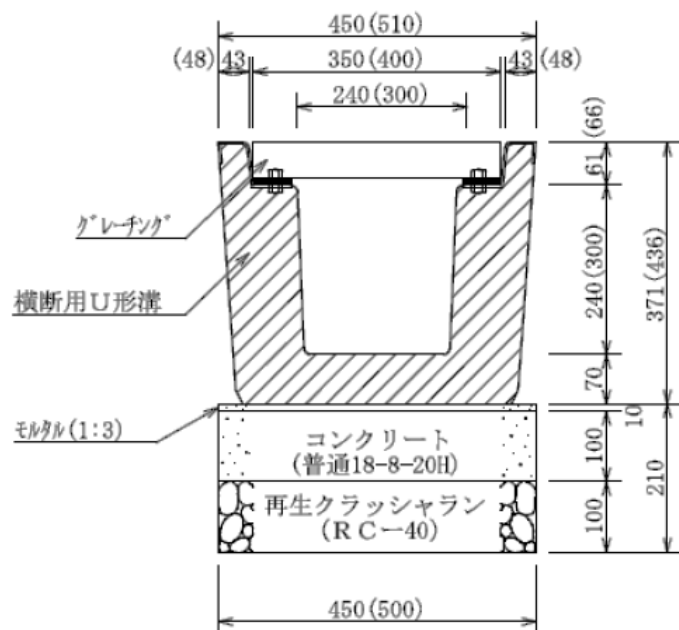
側面図



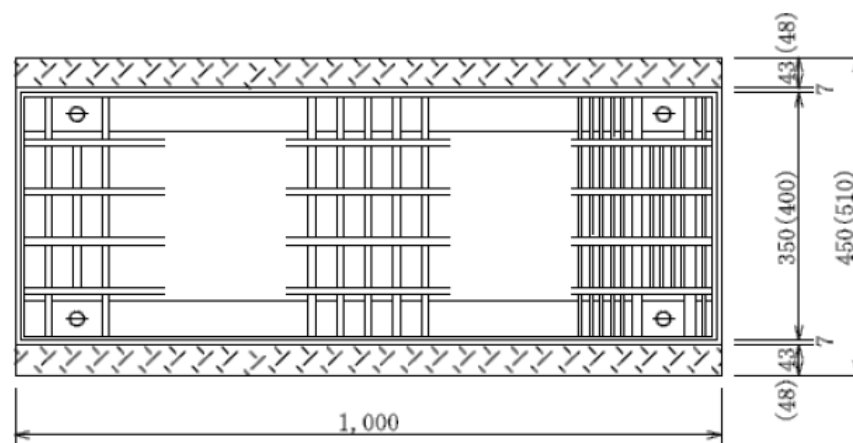
(注) 各ブロックの間には、目地モルタルを施すこと。

【残置物②横断用 U 字側溝（東側約 6 m 部分）構造図】

横断用 U 形溝工



() 内は300用



材 料 表

(100m 当り)

品 名	形 状・寸 法	単 位	数 量				摘 要
			240	300	240細目	300細目	
横 断 用 U 形 溝	240	個	100.0	—	100.0	—	コムパッキン付
	300	個	—	100.0	—	100.0	
グレーチング (T-25)	350×995×50	枚	100.0	—	—	—	取付金具含
	400×995×55	枚	—	100.0	—	—	
グレーチング (T-25, 細目)	350×995×50	枚	—	—	100.0	—	
	400×995×55	枚	—	—	—	100.0	
再生クラッシュラン	RC-40	m ³	4.5	5.0	4.5	5.0	
モ ル タ ル	1 : 3	m ³	0.5	0.5	0.5	0.5	
コンクリート	普通18-8-20H	m ³	4.5	5.0	4.5	5.0	
型 枠		m ²	20.0	20.0	20.0	20.0	

【残置物②集水枳（南東側）構造図】

