

物 件 調 書

物件番号： 1

最低売却価格 : 229,600,000 円

所在地（地番）	東京都練馬区北町七丁目 1082 番 2、1082 番 4、1082 番 5 1082 番 6、1082 番 7、1082 番 8			
住居表示	東京都練馬区北町七丁目 20 番			
地積（実測値）等	地積（実測値）	694.29 m ²	地目	宅地
接面道路の状況	東側幅員約 6.2m 区道、南西側幅員約 4.0m 区道			
法令に基づく制限	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、第 1 種高度地区、高さ制限 10m 日影規制(4H/2.5H)、測定面高さ 1.5m 最低敷地面積 80 m ²		
	その他制限	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	可	東京電力エナジーパートナー	0120-995-006
	上 水 道	可	東京都水道局お客様センター	03-5326-1101
	下 水 道	可	東京都下水道局練馬出張所	03-5999-5650
	都市ガス	可	東京ガスお客様センター	0570-002211
交通機関	東京メトロ有楽町線・副都心線「平和台駅」徒歩約 9 分			
近隣の公立施設	どんぐり山の森緑地		北町西小学校	
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、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、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、物件調書と現状が異なる場合には現状を優先します。

- (1) 建築行為等にあたっては、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) 北西側の隣接地権者と境界確認がとれておらず、北西側隣地との境界が未確定です。区の測量上、未確定部分の面積は0.04㎡です。なお、売買契約上の面積には含めません。詳細は、6ページの実測図をご覧ください。その他、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。
- (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、ガラおよび砕石等の除去についても同様です。
- (4) 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。
- (5) 本件地は、令和5年の建物解体時に、地盤改良工事を行っています。その際に土質試験を行っており、地盤改良土は環境庁告示46号に定める環境基準値以下であることが確認されています。なお、地盤の固さを確認する調査は実施していません。
- (6) 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 物件は、現況測量を実施し、上記1(2)に記載の北西側部分の一部を除き、境界標の存在を確認しています。

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)

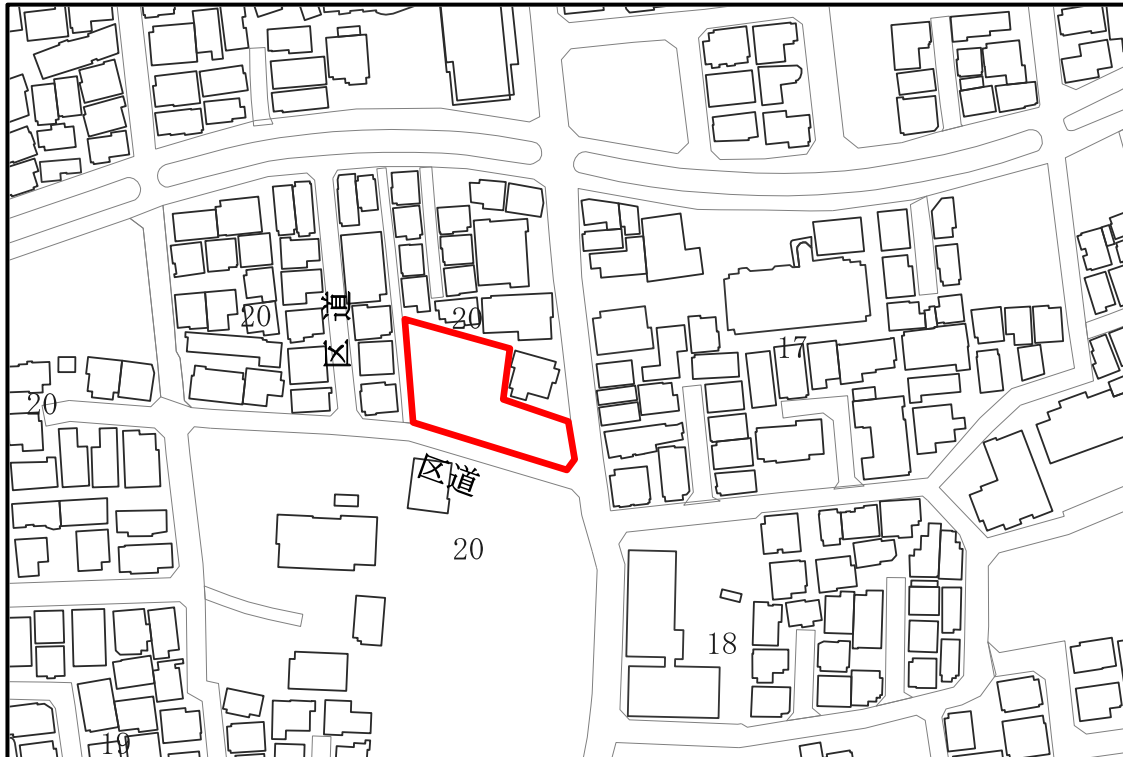
- (1) 所在地欄には、物件の全ての地番を記載しています。
- (2) 住居表示欄には、物件が位置する地域に住居表示が実施されている場合、その街区番号までを記載しています。
- (3) 地積等の記載内容は、練馬区測量の実測面積を記載しています。
- (4) 接面道路の状況欄には、物件に隣接している道路の方角および道路幅員を記載しています。
- (5) 用途地域欄には物件の用途地域を記載しています。
- (6) 法令に基づく制限欄
都市計画法・建築基準法欄には都市計画法・建築基準法に基づく制限について記載しています。制限の詳細については、本区所管課へお問い合わせください。
- (7) その他制限欄には、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
「可」… 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。実測図は、区が令和6年3月に実施した測量に基づくものです。

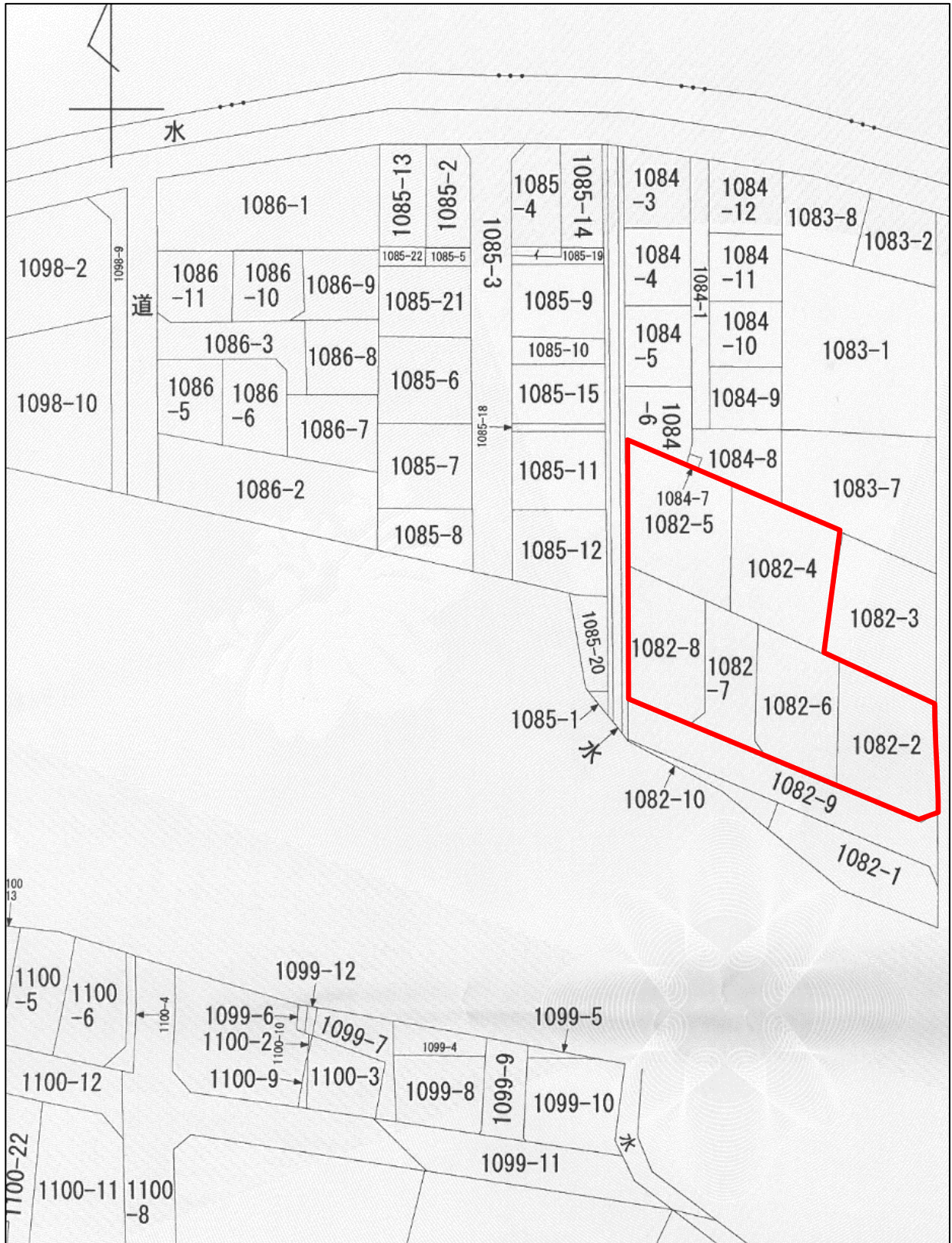
※ なお、現地をご確認の際は、近隣のご迷惑にならないようご配慮くださいますようお願いいたします。

【周辺図】

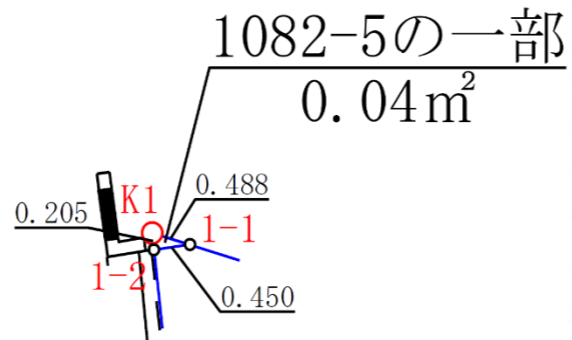


【明細図】

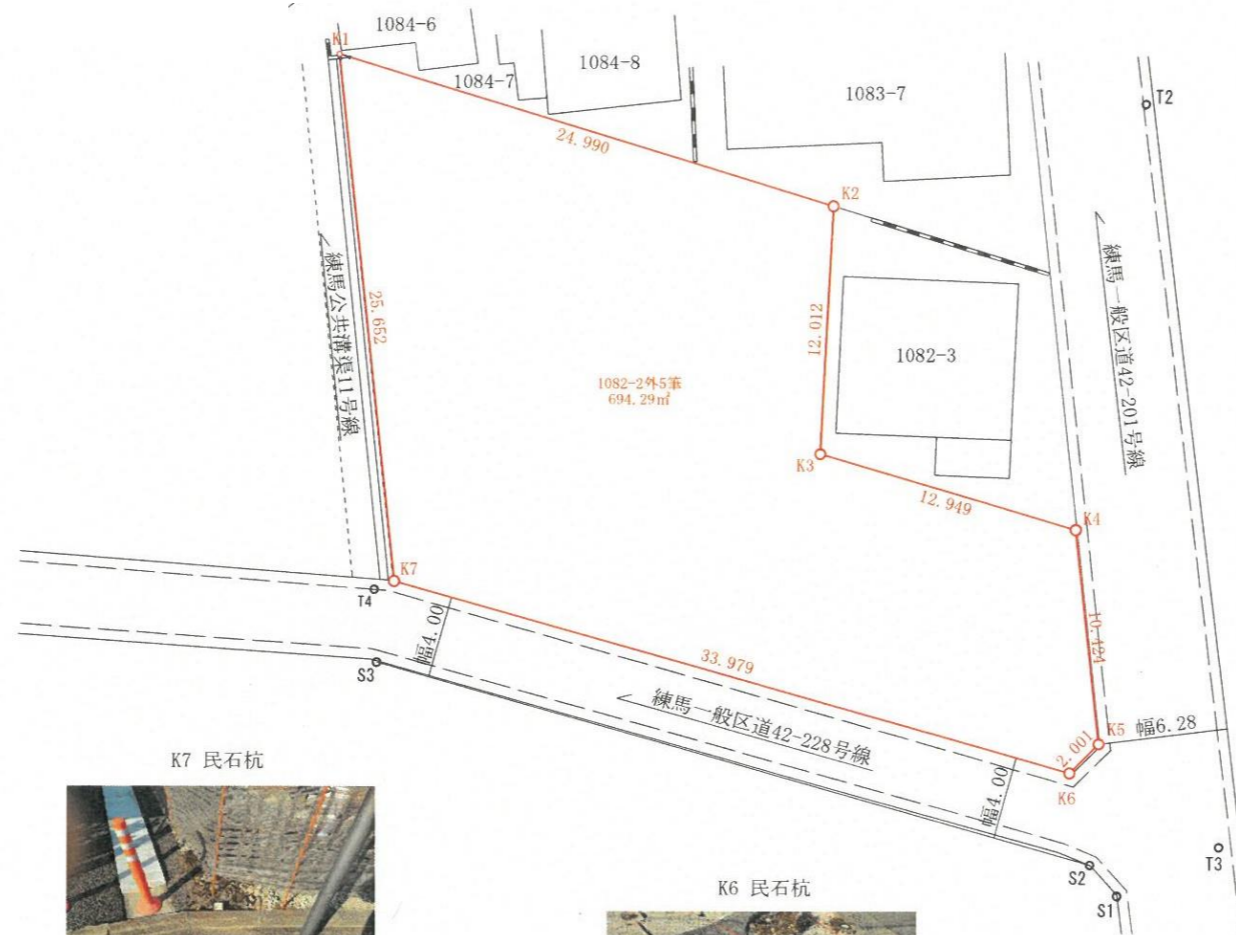




【実測図】



北町七丁目



K3 民石杭



K4 民石杭



K7 民石杭



K6 民石杭



K5 民石杭

座標求積表

地番	1082-2外5筆		
No.	Xn	Yn	辺長
K1	-26240.512	-16541.952	24.990
K2	-26247.836	-16518.059	12.012
K3	-26259.833	-16518.652	12.949
K4	-26263.515	-16506.237	10.424
K5	-26273.878	-16505.107	2.001
K6	-26275.296	-16506.519	33.979
K7	-26266.017	-16539.206	25.652
	倍面積	-1388.589796	
	面積	694.294898	
	地積	694.29 m ²	

座標求積表

地番	1082-5の一部		
No.	Xn	Yn	辺長
K1	-26240.512	-16541.952	0.488
1-1	-26240.655	-16541.485	0.450
1-2	-26240.716	-16541.931	0.205
	倍面積	-0.092265	
	面積	0.046132	
	地積	0.04 m ²	

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
K1	-26240.512	-16541.952	計算点
K2	-26247.836	-16518.059	民石杭
K3	-26259.833	-16518.652	民石杭
K4	-26263.515	-16506.237	民石杭
K5	-26273.878	-16505.107	民石杭
K6	-26275.296	-16506.519	民石杭
K7	-26266.017	-16539.206	民石杭
S1	-26281.235	-16504.231	区金属標
S2	-26279.729	-16505.548	区石杭
S3	-26269.933	-16540.060	計算点
T2	-26242.909	-16502.916	鉄
T3	-26278.872	-16499.276	鉄
T4	-26266.414	-16540.186	鉄

実測図		原本縮尺
		1/250
所在地番	東京都練馬区北町七丁目1082番2外5筆	
測量年月日	令和6年3月15日	
作成年月日	令和6年3月25日	
作成者		