

物 件 調 書

物件番号：3

最低売却価格：28,500,000円

所在地（地番）		東京都練馬区西大泉五丁目 1115 番 39			
住居表示		東京都練馬区西大泉五丁目 30 番			
地積（実測値）等		地積（実測値）	99.91 m ²	地目	宅地
接面道路の状況		西側幅員約 12.0m 区道			
法令に基づく制限	都市計画法 建築基準法	用途地域	第一種中高層住居専用地域		
		指定建ぺい率	60%	指定容積率	200%
		その他規制	準防火地域、17m 第 2 種高度地区 日影規制(3H/2H)、測定面高さ 4m 最低敷地面積 75m ²		
	その他制限	・放射 7 号線西大泉・大泉学園町地区地区計画 (生活幹線道路等沿道地区 C 地区)			
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		西武池袋線「保谷駅」徒歩約 17 分 みどりバス「西大泉五丁目」徒歩約 2 分			
近隣の公立施設		西大泉こさくっぱら緑地		西大泉マロニエ緑地	
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) 東側および南側の隣地との境界線上にブロック塀があります。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。なお、物件には、アスファルト舗装、木柵が存しますが、令和6年6月中に区が撤去する予定です。
 - (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) 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。
 - (5) 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。
 - (6) 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。
 - (7) 買主による後日測量の結果、公簿地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)

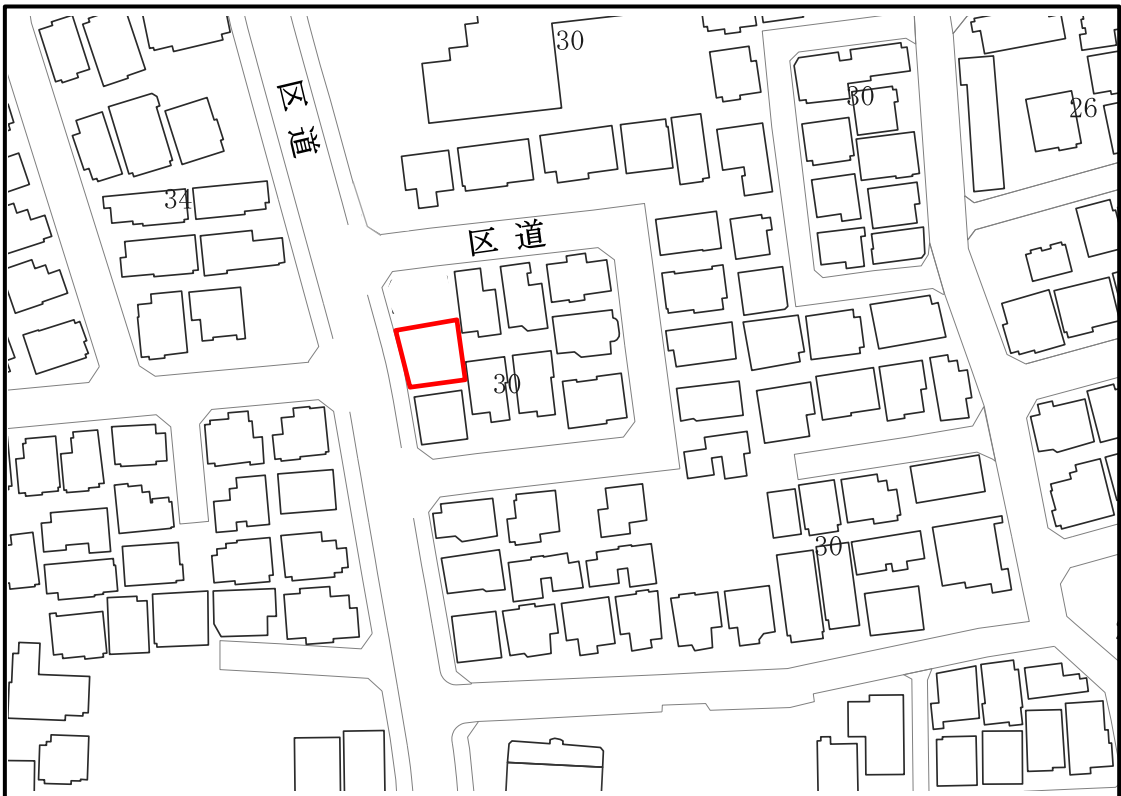
- (1) 所在地欄には、物件の全ての地番を記載しています。
- (2) 住居表示欄には、物件が位置する地域に住居表示が実施されている場合、その街区番号までを記載しています。
- (3) 地積等の記載内容は、練馬区測量の実測面積を記載しています。
- (4) 接面道路の状況欄には、物件に隣接している道路の方角および道路幅員を記載しています。
- (5) 用途地域欄には物件の用途地域を記載しています。
- (6) 法令に基づく制限欄
都市計画法・建築基準法欄には都市計画法・建築基準法に基づく制限について記載しています。制限の詳細については、本区所管課へお問い合わせください。
- (7) その他制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

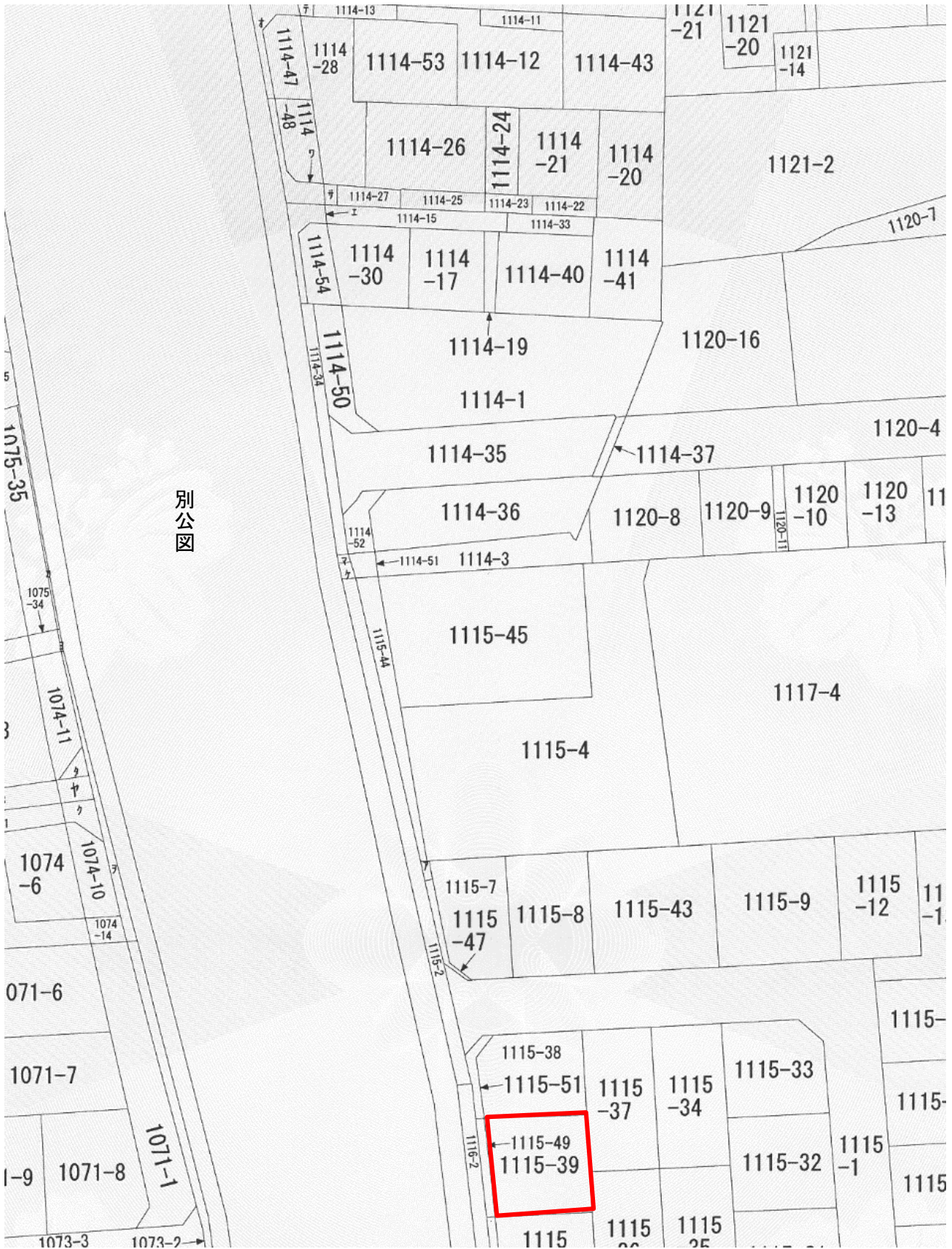
【周辺図】



【明細図】



【公図 (写)】



【地積測量図 (写)】

