

# 不動産調査報告書

(株)スタイルプランニング  
調査員 中川

## ■所在地【登記簿謄本にて確認 添付書類有り】

岡山市〇〇町△△番□

## ■物件概要【登記簿謄本にて確認 添付書類有り】

現況	更地
地目	宅地
面積	162.00㎡
所有者	岡山 太郎

## ■法令上の制限【役所にて確認】

都市計画区域	市街化区域	
用途地域	第一種住居地域	住居の環境を保護する為の地域です
建ぺい率	60%	97.2㎡(29.4坪)まで建築が可能です
容積率	200%	324㎡(98.01坪)まで延床面積が取れます
高さ制限	有り	道路斜線制限、隣地斜線制限、日影規制の規制があります
道路	東側 公道	岡山市〇〇線20号線

## ■インフラ状況【現地にて確認】

飲用水	岡山市水道	引込有り 20mm
ガス	都市ガス	引込有り
電気	中国電力	電柱有り
污水	公共下水	引込有り

## ■現地調査

周辺環境について	<ul style="list-style-type: none"><li>・周辺には倉庫等ありますが、特段大きな音の出るようなところは無く、概ね閑静な住宅街に位置しています。</li><li>・交通、ショッピングの利便は良く、近隣に新規のスーパーが出来るお話もあるようです。</li><li>・周辺の団地形成は10～15年であり、比較的新しい団地となります。</li></ul>
境界について	<ul style="list-style-type: none"><li>・境界鉾は明示されており境界ブロック等施工済で問題はありません。</li><li>・境界ブロックの一部が未施工であり新築時に売主にて工事をされるようです。</li></ul>
隣地について	<ul style="list-style-type: none"><li>・北側隣地は新築をされ入居中です。面談は出来ませんでしたが小さなお子様がいらしやるようです。</li><li>・南側は地縄を張っており、近く建築が行われるようです。</li><li>・団地北側にお住みの方に面談しましたが、周辺環境は特に問題になるようなところはないとお話でした。</li><li>・周辺には戸建てが多く、長くお住みの方が多いように思います。一部倉庫等ありますが、住環境を壊す恐れのあるものは見受けられません。</li><li>・北側にある倉庫より荷物の出入りが頻繁であることが、団地内からの出入り時に少し影響があるかも知れません。</li></ul>

■その他の確認事項

ゴミ置場	・現状では団地内、団地周辺にはゴミステーションはありません。一番近いところは団地南側入り口の道路を東に100m程度行ったところにあります。 入居時には使用できるゴミステーションの場所を確認した方が良いでしょう。
地盤	・周辺地盤は埋立地になりますので十分な基礎補強工事を行う必要が有ります。 建設会社さんに施工内容を確認する必要があります。
水害	・過去20年間水害被害はないとのことを確認しました。(市役所防災化)
価格について	・団地南側道路向かいの販売中の土地ですが、坪20万円で販売中です。 ・〇〇小学校北側の分譲地は平均坪22万円で販売中です。 ・路線価、販売事例から判断すると現在の販売価格は適当な価格と思われます。 ただし現在の不動産市況を考えると、購入決定に際しては値引きをお願いするのは問題無いと思います。(土地、建物同時購入でもあるので)
その他	・分譲地になる前は△産業の倉庫だったようです。特に問題になるようなことはないようですが、解体建物の基礎の残り、廃材等が残っている可能性もありますので、土地契約時には瑕疵担保責任について確認を行って下さい。

■購入時注意いただくこと

- ・土地購入の契約書・重要事項説明書は事前に書類を確認して下さい。(写しで結構です)
- ・購入土地は以前建物が建っていたところなので、瑕疵担保責任の説明は十分受けておいて下さい。
- ・ローン特約付契約になりますので、その確認をしておいて下さい。

■所感

物件の環境やインフラ状況、周辺の利便性から見ると魅力的な不動産と思われます。価格も周辺に比べ割安感もあります。

建築条件付土地となりますので住宅に関しては選択の余地はありませんが、確認すべき点はあいまいにせず、納得できる資料の提出を求めて下さい。

■現地写真

敷地内設備



水道引込

