

物件調書〔土地・建物の売買〕

1 物件番号及び物件名称

物件名称	旧国民宿舎「鹿月荘」及び旧鹿教湯健康センター「クアハウスかけゆ」
物件の種別	土地・建物

2 不動産情報

(1) 土地・建物の概要

土 地	所在地	上田市鹿教湯温泉字原かいと 1293-1、1295-1、1295-2
	登記簿地目	宅 地
	登記簿面積(実測面積)	1,950.32 m ²
	契約対象の地積の確定	公簿面積による
	土地に関する測量図	有り(地積測量図)
	備考	敷地面積 4,461.59 m ² 外 3 筆 2,511.27 m ² は借地
建 物	所在地	上田市鹿教湯温泉字原かいと 1293-1
	家屋番号	1293 番 1
	種類	旅館・共同浴場
	構造	鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき地下 1 階付き 2 階建て
	床面積	1 階 1,923.25 m ² 2 階 1,189.73 m ² 地下1階 396.97 m ² 計 3,512.95 m ²
	建築確認用途	旅館・共同浴場

3 所有権に係る権利

	所有権に係る権利(甲区)	所有権以外の権利(乙区)
土地	所有者:上田市、権利の種類:所有権	無し
建物	所有者:上田市、権利の種類:所有権	無し

4 法令に基づく制限の概要

区域区分	都市計画区域内 非線引(市街化区域、市街化調整区域に区分されていない区域)
開発行為等の制限	開発行為をする場合は、上田建設事務所 建築課にお問い合わせください。
都市計画制限	無
用途地域	無
建ぺい率の制限	指定建ぺい率 70%
容積率の制限	指定容積率 300% 特例容積率の適用:無

建築物の高さの制限	道路斜線制限、隣地斜線制限(詳細は、上田市 都市建設部 建築指導課にお問い合わせください)
都市計画施設(都市計画道路、都市公園等)	計画なし
防火・準防火地域	無
景観法	上田市景観計画、上田市景観条例 用途地域:無 地域区分:田園 高さ制限:25m(詳細は上田市 都市建設部 都市計画課にお問い合わせください)
文化財保護法(埋蔵文化財包蔵地等)	指定無
長野県屋外広告物条例	指定無
土地区画整理法による制限	該当無

5 水防法施行規則の規定により市町村の長が提供する図面

水害ハザードマップの有無	洪水	無
	雨水出水(内水)	無
	高潮	無
水害ハザードマップにおける宅地の所在地	該当する図面(ハザードマップ)における当該宅地の所在地については別添のとおりです。水害ハザードマップに記載されている内容については、今後変更される場合があります。	
備考	上田市洪水・土砂災害マップ参照	

6 土砂災害警戒区域

土砂災害防止対策推進法	土砂災害警戒区域	外
	土砂災害特別警戒区域	外
備考	上田市洪水・土砂災害マップ参照	

7 接面道路と私道の負担に関する事項

敷地と道路との関係による制限	敷地の接道義務 建物の敷地は、原則として、幅員4m以上の建築基準法に定める道路に2m以上接していなければ建物の建築はできません。				
接道の状況	接道方向	公道私道の別	接面道路の種類	幅員	接道長さ
	北西	公道	建築基準法 42 条 第一項第 1 号	6.0m	348.9m
	北東	公道	建築基準法 42 条 第一項第 1 号	4.8m	90.07m
敷地と道路との関係	別添公図参照				
私道にかかる制限	私道の変更・廃止は、原則としてできません。				

8 建物状況調査の結果の概要

建物状況調査の実施の有無	無
建物状況調査の結果の概要	—

9 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況

確認の申請書及び添付図書並びに確認済証	旧鹿教湯健康センター「クアハウスかけゆ」確認済証のみ有 18-338(昭和57年9月29日実施)
検査済証	無
定期調査報告書	有(令和6年実施)

10 石綿使用調査の内容

石綿使用調査結果の記録の有無	無
----------------	---

11 耐震診断の内容

耐震診断の有無	無
---------	---

12 交通機関

北陸新幹線、しなの鉄道、上田交通別所線「上田駅」から約 20.3km
上田電鉄別所線「下之郷駅」から約 14.5km
しなの鉄道「大屋駅」から約 19.1km
上信越道「東部湯の丸 I.C.」から約 24.0km

13 公共施設

上田市役所「丸子地域自治センター」 約 13.4km
鹿教湯三才山リハビリテーションセンター鹿教湯病院 約 250m
上田警察署西内警察官駐在所 約 2.8km

14 現況及び従前の利用状況

現況	旧国民宿舎「鹿月荘」及び旧鹿教湯健康センター「クアハウスかけゆ」
従前	同上

15 飲用水、ガス、電気の供給施設及び排水施設の整備状況

項目		直ちに利用可能な施設※	配管等の状況	整備予定負担金予定額
①	飲用水	無	南側道路配管(有) 敷地内配管(有)	無
②	プロパンガス	無	無	無
③	電気	有		無
④	汚水	有	無	無

⑤	雑排水	無	無	無
⑥	雨水	無	下水道への雨水の流入はできません。	無
	備考	<p>① 長野県企業局 上田水道管理事務所 Tel 0268-22-2110</p> <p>② 上田広域 LP ガス協同組合 Tel 0268-24-6020</p> <p>③ 中部電力パワーグリッド(株)他小売事業者選択可</p> <p>※「直ちに利用可能な施設」とは、説明時において、現に利用されている施設及び利用可能な状態にある施設をいいます。(例えば、前面道路まで私設管が配管されており、道路所有者等の承諾を要せず、いつでも敷地内に引き込める状態にあることをいいます。この場合、引き込み費用の負担があります。)</p> <p>また、現在利用されている給水配管が容量不足となった場合、配管取替え工事が必要となることがあります。</p>		

16 容認事項

<p>売主、買主は次の事項を承諾し、これにつき異議、苦情を申し立てないものとします。尚、買主は本物件を第三者に譲渡または貸与する場合も承継させるものとします。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 周辺の環境について、建築物建設等により周辺環境、景観、日照、眺望、風向等に変化が生じる可能性があります。 2. 法令の改正等により制限の付加または緩和について、都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限は、本物件調書説明時点における内容であり、法令の改正等により、本物件の利用等に関する制限が付加または緩和されることがあります。 3. 土壌汚染について、汚染物質の有無の調査はしていません。 4. 地中残存物について、売主は把握していません。 5. 本件土地は、ボーリング調査及び土質調査を行っておりません。本件土地については、埋蔵物等に対するボーリング調査並びに土壌汚染に関する専門的な調査は未了です。 6. 上下水道は使用可能です(一部不良あり)。 7. 建物の建築確認用途は、旅館・共同浴場です。建築基準法の特殊建物として使用の場合、用途により、建築確認申請(用途変更)が必要な場合があります。詳しくは、上田市都市建設部 建築指導課にお問い合わせください。 8. 建物のアスベスト使用について、吹付アスベスト材の使用は確認されておりませんが、アスベスト含有建材使用の可能性があります。そのため、解体もしくは改修等の作業を実施の場合、アスベスト含有調査を実施する必要があります。なお、アスベスト含有調査等に要する費用は、買受者の負担となります。 9. その他、懸案事項や補修等が必要な個所は、募集要領別添の資料を参照ください。
--

17 添付書類

1. 土地・建物 登記事項要約書	2. 公図・地積測量図
3. 建物図面	4. 上下水道配管図
5. 上田市洪水・土砂災害マップ	6. 現況写真
7. 土地建物売買仮契約書(案)	