

物 件 説 明 書

1 物件の概要

(1) 物件名 元警察職員福祉施設パラシオもがみ

(2) 物件の所在等

口座名	元警察職員福祉施設パラシオもがみ			
所 在	天童市鎌田二丁目1番62 ほか4筆			
区 分	土 地	建 物	建 物	建 物
種 目	宅 地	保養所	機械室	物置
数 量	6,271.80㎡ 約1,897.21坪	2,819.68㎡ 約852.95坪	68.00㎡ 約20.57坪	6.24㎡ 約1.89坪
備 考	令和2年10月(実測) 5筆	平成4年新築 1棟 (登記簿面積)	平成4年新築 1棟 (登記簿面積)	平成4年新築 1棟 (登記簿面積)

(3) 予定価格 109,200,000 円 (最低売却価格)

5 物件の現況等

【土地】

現況	建て付け地
交通・接近条件 (道路距離)	J R 奥羽本線天童駅の東方約1.6 k m 山形中央自動車道「天童I.C」まで約4.2 k m 一般国道 1 3 号線まで約150m
街路条件	画地の北東側が幅員約 8 m の舗装市道にほぼ等高に、南側が幅員約11mの 舗装市道にほぼ等高に、西側が幅員約 8 m の舗装市道にほぼ等高に接面
画地条件	形状：間口約34m、奥行約125mの不整形地 地勢：ほぼ平坦
供給処理施設	上水道 あり、下水道 あり、都市ガス なし
公法上の規制	市街化区域、商業地域、天童市建築物における駐車施設の附置等に関する 条例 基準建ぺい率：90% (角敷地または2つの道路の間にある敷地に係る緩和)、基準容積率400% 文化財保護法の周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし
土壤汚染の有無	過去の地歴を調査した結果、対象不動産は土壤汚染のある用途で使用された可能性は低いと推定されるが、詳細な土壤調査を行っていないため不明である。なお、土壤汚染対策法の要措置区域、形質変更時要届出区域に指定されていない。
その他	・過去の地歴を調査した結果、現存する建築物のもの以外に、地中にかつて大規模建築物を支えていたコンクリート基礎等が残存する可能性は薄い が、詳細な調査を行っていないため不明である。 ・ハザードマップによると浸水想定区域 (浸水深0.5m未満) に該当する。 北東側道路沿いにおいて、過去に浸水履歴あり。

【建物】

建築時期・経過年数	平成4年8月頃、築約32年
構造／用途	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建（保養所）：1棟 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建（機械室）：1棟 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建（物置）：1棟
床面積（登記簿面積）	延2,819.68㎡（保養所）、68.00㎡（機械室）、6.24㎡（物置）
維持管理の状況	普通
有害物質の使用の有無	アスベスト含有材：建物について、専門業者によるアスベスト含有の調査を実施し、外壁下地調整剤等からアスベスト検出。当面の使用については問題ないものの、将来における建物取壊しに際し、当該アスベストの除去工事に多額の費用を要する。 PCB：使用及び保管なし。また、「ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法」による「ポリ塩化ビフェニル廃棄物等の保管及び処分状況等届出書」の提出なし。
使用状況	平成4年建築後、保養所として使用し、令和2年9月30日営業終了。営業終了以降は特段の維持管理は行っていない。
その他	建物は、1981年施行の建築基準法（新耐震設計基準）以後に設計

6 特記事項

- (1) 物件については現状引渡しとしますので、必ず事前に確認願います。
- (2) 建物・設備等の使用等に伴い必要な点検、整備、調査、撤去及び修繕等の費用については、買受者の負担となります。
- (3) 設備等の仕様書、説明書はありません。
- (4) 敷地内に東北電力の電力柱及び天童市の防犯灯が設置されていますので、引渡後の取扱いについては買受者が設置者と協議願います。
- (5) 敷地内の北東部に法定外公共物（水路）がありますので、天童市から使用許可を受け、使用料を支払う必要があります。
- (6) 買受者は、消防法に基づき危険物に係る届出等を天童市消防本部に提出願います。
- (7) 買受者は、給水装置所有者異動届を天童市に提出願います。
- (8) 温泉権はありません。
- (9) 南面4階屋根からの落雪により大浴場付近の1階瓦屋根が損壊しています。また同所における落雪及び瓦の落下に注意願います。
- (10) 外壁等にアスベスト含有調査に伴う検体採取痕（59か所）があります。
- (11) 現状引渡しには出入口ゲートも含みます。

7 お問い合わせ先

山形県警察本部警務部会計課 施設係（電話 023-630-2454）