

物件説明書

1 物件の概要

(1) 物件名 元職員アパート（長井警第3号、長井第4号）

(2) 物件の所在等

口座名	元長井警第3号職員アパート					
所在	長井市成田字萩前3096番1	長井市成田字萩前3096番1				
区分	土地	建物				
種目	宅地	住宅建 (共同住宅)	雑屋建 (物置)	雑屋建 (自転車置場)	雑屋建 (ポンプ室)	雑屋建 (プロパン庫)
数量	2,561.88㎡ (実測) 約774.97坪	1,114.22㎡ 約337.05坪	51.03㎡ 約15.44坪	14.83㎡ 約4.49坪	22.00㎡ 約6.65坪	7.41㎡ 約2.24坪
備考	令和5年9月29日 実測					

口座名	元長井第4号職員アパート						
所在	長井市成田字萩前3096番2	長井市成田字萩前3096番2					
区分	土地	建物					
種目	宅地	住宅建 (共同住宅)	雑屋建 (物置)	雑屋建 (自転車置場)	雑屋建 (ポンプ室)	雑屋建 (プロパン庫)	雑屋建 (ごみ置場)
数量	1,898.58㎡ (実測) 約574.32坪	1,114.22㎡ 約337.05坪	51.03㎡ 約15.44坪	14.83㎡ 約4.49坪	22.00㎡ 約6.65坪	7.41㎡ 約2.24坪	4.41㎡ 約1.33坪
備考	令和5年9月29日 実測						

(3) 予定価格 34,600,000 円（最低売却価格）

2 物件の現況等

【土地】

現況	建て付け地（4,460.46㎡、1,349.28坪）
交通・接近条件 (道路距離)	・長井市役所まで約2.3km ・山形鉄道フラワー長井線成田駅まで約2.0km ・公立置賜長井病院まで約1.7km ・芳野バス停（市営）まで約0.8km
街路条件	北側：幅員約6mの舗装市道（萩公園北2号線）にほぼ等高に接面 ※画地内の北東端部に元長井警第3号職員アパートに通じるための幅員約6mの舗装道路が設けられている。
画地条件	・間口約32m、奥行き約40～100mのほぼ台形 ・ほぼ平坦地で日照・通風・乾湿等は普通。 ・画地の東側がフラワー長井線の鉄道敷に隣接している。
供給処理施設	上水道：敷地内引込みあり（φ50・1本） 下水道：敷地内引込みあり（2ヶ所） 都市ガス：なし
公法上の規制	・都市計画区域内 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%）
土壌汚染の有無	過去の地歴を調査した結果、土壌汚染の可能性のある用途で使用された可能性は低いと推定されるが、詳細な土壌調査を行っていないため不明である。
地下埋設物の有無	過去の地歴調査及び現地調査の結果、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低いと推定されるが、詳細な調査を行っていないため不明である。
その他	・既存の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。 ・長井市防災マップによると浸水想定区域0.5m未満に該当している。 ・土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域には該当していない。

【建物1】元長井警第3号職員アパート

建築時期・経過年数	昭和59年3月、築約40年
用途／構造	①共同住宅／鉄筋コンクリート造カラー鉄板ぶき6階建 ②物置／L S造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 ③自転車置場／S造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 ④ポンプ室／R C造陸屋根平家建 ⑤プロパン庫／C B造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積	①1～4階：各274.02㎡、5～6階：各9.07㎡、延べ1,114.22㎡ ②51.03㎡、③14.83㎡、④22.00㎡、⑤7.41㎡
維持管理の状況	・経年相当の損耗が認められる。 ・①において、ベランダ天井の剥離が著しく、コンクリート部分に小さなクラックが認められる箇所がある。
有害物質の使用の有無	・専門業者による調査の結果、①においてベランダ天井のリシン吹付の下地材（フィラー）からアスベスト（クリソタイル0.1～5%）が検出され、劣化の程度が著しい箇所が多数とのこと。 ・目視ではP C Bの存在は認められないが、詳細な調査は行っておらず不明である。
使用状況	・職員宿舎（16戸）として使用されてきたが、令和4年11月以降未使用。 ・築後約40年以上が経過し、内壁及び外壁のヒビ・損傷・劣化、設備の劣化・陳腐化、仕様の陳腐化が見られる。 ・ベランダの天井は塗装の剥がれが著しい。 ・電気、給水管等の設備は令和4年11月以降未使用のため状態は不明。
建物と敷地の適応状態	駐車スペースとして利用可能な空き地が十分ありほぼ適応。
その他	建築年から新耐震基準に基づくものと推察されるが、耐震診断等を行っていないため詳細は不明である。

【建物2】元長井第4号職員アパート

建築時期・経過年数	昭和58年3月、築約41年
用途／構造	①共同住宅／鉄筋コンクリート造カラー鉄板ぶき6階建 ②物置／L S造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 ③自転車置場／L S造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 ④ポンプ室／R C造陸屋根平家建 ⑤プロパン庫／C B造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 ⑥ごみ置場／S造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積	①1～4階：各274.02㎡、5～6階：各9.07㎡、延べ1,114.22㎡ ②51.03㎡、③14.83㎡、④22.00㎡、⑤7.41㎡、⑥4.41㎡
維持管理の状況	・経年相当の損耗が認められる。 ・①において、外壁に損傷及びコンクリート基礎に修復の跡のほか小さなクラックが認められる箇所がある。
有害物質の使用の有無	・専門業者による調査の結果、①において外壁（コンクリート打放し）の下地壁材（セメントボード）からアスベスト（クリソタイル0.1～5%）及び⑤のR C基礎のリシン吹付の塗材からアスベスト（クリソタイル0.1～5%）がそれぞれ検出された。 ・目視ではP C Bの存在は認められないが、詳細な調査は行っておらず不明である。
使用状況	・職員宿舎として使用されてきたが、令和5年11月以降未使用。 ・築後約40年以上が経過し、内壁・外壁のヒビ、損傷、劣化、仕様・設備の劣化、陳腐化が見られる。 ・設備に一部損傷等あり。（16室中2部屋は給湯器なし、1室に洗面台ひび割れ） ・電気、給水管等の設備は令和5年11月以降未使用のため状態は不明。
建物と敷地の適応状態	駐車スペースとして利用可能な空き地が十分ありほぼ適応。
その他	建築年から新耐震基準に基づくものと推察されるが、耐震診断等を行っていないため詳細は不明である。

3 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) 本物件説明書と現況が異なる場合、現況を優先します。
- (3) 未使用状態が1年以上であるため、越冬に伴い水道管等が損傷している恐れがありますので、通水等点検の際はご注意ください。
- (4) 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、購入者の負担となります。
- (5) 建物は一部未登記（自転車置場）です。県において表題登記、所有権保存登記及び所有権移転登記は行いません。
- (6) 設備等の仕様書、説明書はありません。
- (7) 電柱について
購入者は東日本電信電話(株)所有の電柱について、賃貸借契約を締結する必要があります。
売払い後、電柱の取扱いについては購入者の責任となります。

4 お問い合わせ先

山形県総務部管財課 施設管理担当（電話 023-630-2063）