

物 件 事 項 説 明 書

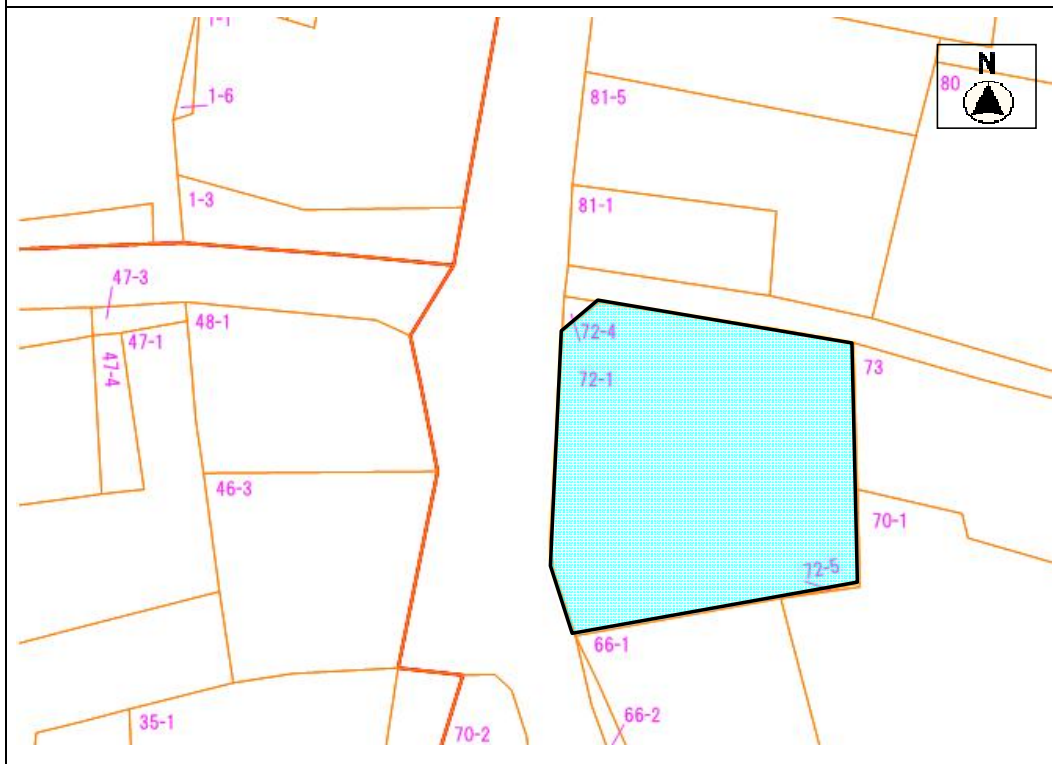
物 件 番 号	第 1 号				
所 在 地	福島県須賀川市岩渕字筑池 7 2 番 1				
地積（実測）	627.18㎡	現況地目	宅地	形状	不整形地
地積（登記）	627.18㎡	登記地目	宅地	状況	更地
接面道路状況	西側に幅員約7.5mの舗装道(市道 I-6 号線、県道木ノ崎岩淵線)が配置しています。 北側に幅員約2.5mの舗装市道(市道4210号線)が配置しています。				
占有物・付属物	電力柱、外構（階段、擁壁）、植栽				
土地境界確認	確定済み				
法規制等	都市計画法及び建築基準法に基づく制限	区域区分	用途地域		建ぺい率
		都市計画区域外	—		—
	その他の規制等				
交 通	J R 東北本線 鏡石駅まで約2.4km(直線距離) J R 東北本線 須賀川駅まで約6.2km(直線距離)				
周辺地域の設備	電気	東北電力			
	ガス	プロパンガス			
	給排水	公営水道、農業集落排水			
近隣の状況 ※距離は直線距離	・当該物件は、J R 東北本線鏡石駅から2.4km、J R 東北本線須賀川駅から約6.2kmに位置し、商業施設の接近性については、南東側約2.3km付近に「イオンスーパーセンター鏡石店」が存しています。 ・当該物件の北側約240mには須賀川市立義務教育学校稲田学園が、北東約260m付近に稲田保育園が存しています。 ・北側約310m付近に稲田コミュニティセンター、北東側約5.3kmに須賀川市役所が位置しています。				
備 考	①令和2年まで稲田公民館敷地として利用されていました。現在建物は解体され更地となっています。 ②敷地北側の市道4210号線と接している部分について、L型擁壁及び階段、植栽があります。L型擁壁の底盤は売却対象地側の地下に埋まっている可能性があります。 ③ ②のL型擁壁及び階段については、市道4210号線の機能維持(土留め)の役割を果たしていますので、道路機能に影響が出ないよう購入者側で土地利用・維持いただくようお願いします。取壊し等の現状変更を計画する場合は、必ず事前に市道路河川課へ相談してください。 ④上記のとおり、土地利用に一定の制限が発生する面積(約55㎡)が含まれることをご了承ください。(別紙「制限箇所イメージ図」のとおり) ⑤土地の売却や相続等により土地所有者が変更となる場合、必ず②～④の事項を新しい所有者へ引継ぎください。 ⑥敷地内(南西側)に東北電力の電力柱が1本あります。所有者変更や撤去等の相談は購入者側でご対応ください。 ⑦物件は現状有姿での引渡しとなります。現地確認及び諸規制の確認は必ず行ってください。 ⑧現状と記載が異なった場合、現状が優先されます。 ⑨売買物件が種類・品質・数量に関して契約の内容に適合しないものであるときも、市は落札者に対して一切責任を負いません。また、購入者は市に対して何らの請求もできないほか、契約の解除をすることもできません。				

案 内 図



※地図中「稲田小学校」は現在「稲田学園」です。
 ※地図中「須賀川市役所・稲田出張所」(旧稲田公民館)は解体済みです。

明 細 図



制限箇所イメージ図





No.1

南西側から撮影

※赤線は境界イメージです。

詳細は地積測量図や現場状況を
参照してください。(以下、同。)



No.2

北西側から撮影



No.3

北側から撮影

No.4

北東側から撮影



No.5

北東部

外構(階段)

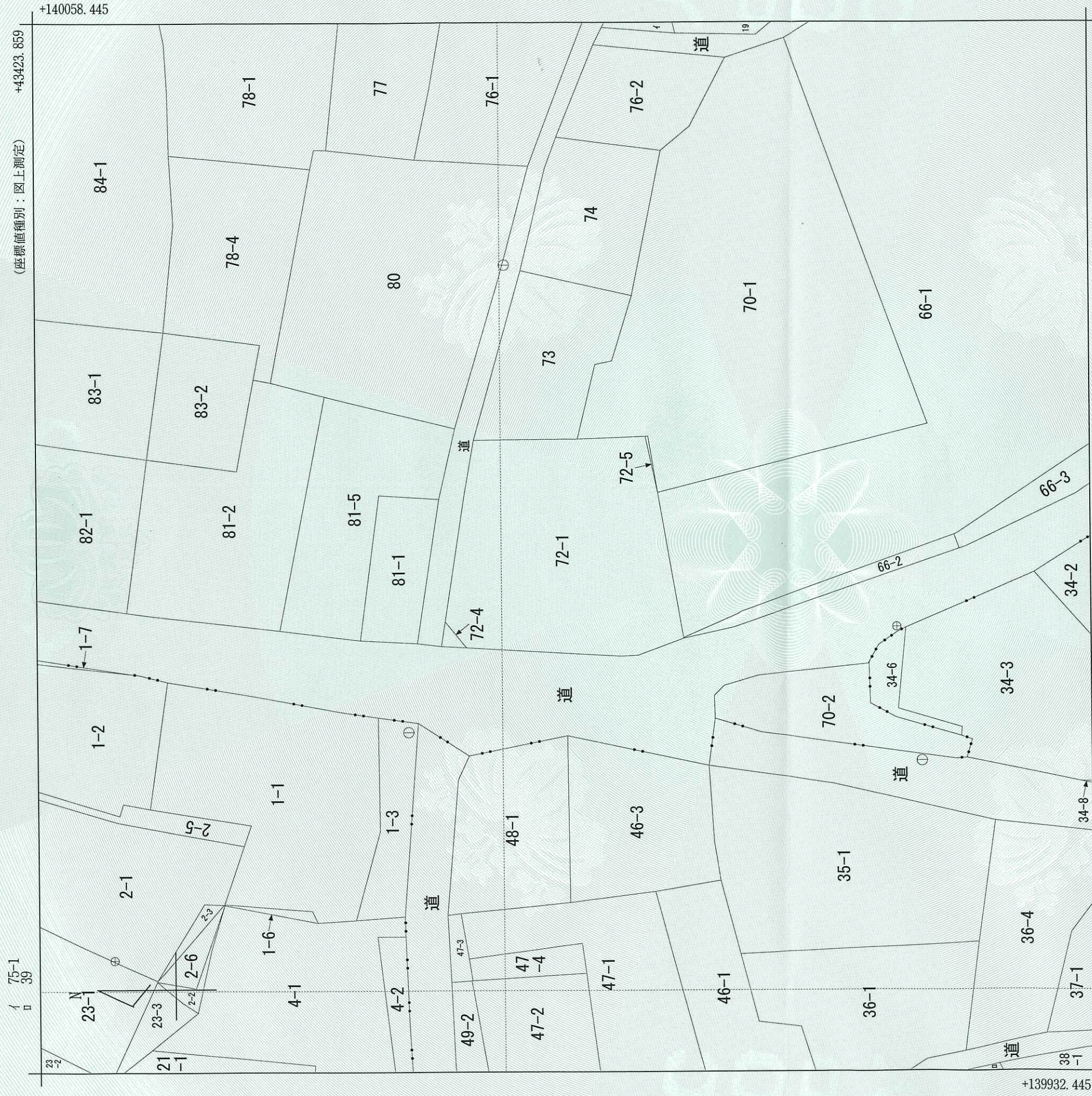


No.6

北部

外構(植栽・擁壁)





+43298.859 (座標値種別：図上測定)

国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

請求部	所 在	須賀川市岩渕字笹池					地 番	72番1		
出力尺縮	1/500	精 度 区		座標系 番号又は 記号	Ⅸ	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種類	地籍図
作成年月日				備 付 年月日 (原図)		昭和56年3月25日			記 項 補 事	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年11月21日
福島地方法律局郡山支局
登記官

但野好次



公用

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年11月21日
福島県地方務局郡山支局

登記官

但野好次



地番	72番1、72番4、72番5	地積測量図
土地の所在	須賀川市岩瀬字笹池	

座標求積表

地番	㊤ 72-1			
測点	X _n	Y _n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n (X _{n+1} -X _{n-1})
A1-1	139981.087	43350.442	-2.385	-103390.804170
K-4	139984.303	43367.766	4.523	196152.405618
C20	139985.610	43374.462	9.317	404119.862454
K5	139993.620	43374.249	20.565	891991.430685
A5-1	140006.175	43373.909	13.828	599774.413652
A6	140007.448	43366.700	3.507	152087.016900
C11	140009.682	43352.461	-0.299	-12962.385839
C13	140007.149	43349.325	-20.470	-887360.682750
K-3	139989.212	43348.310	-19.019	-824441.507890
K-2	139988.130	43348.379	-2.524	-109411.308596
K-1	139986.688	43348.583	-7.043	-305304.070069
倍面積	1254.369995			
面積	627.184997			
地積	627.18m ²			
坪	189.72			

地番	㊤ 72-4			
測点	X _n	Y _n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n (X _{n+1} -X _{n-1})
C13	140007.149	43349.325	-0.466	-20200.785450
C11	140009.682	43352.461	2.999	130014.030539
A7	140010.148	43349.495	-2.533	-109804.270835
倍面積	8.974254			
面積	4.487127			
地積	4.48m ²			
坪	1.36			

地番	㊤ 72-5			
測点	X _n	Y _n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _n (X _{n+1} -X _{n-1})
K-4	139984.303	43367.766	-0.328	-14224.627248
A3	139985.282	43374.471	1.307	56690.433597
C20	139985.610	43374.462	-0.979	-42463.598298
倍面積	2.208051			
面積	1.104025			
地積	1.10m ²			
坪	0.33			

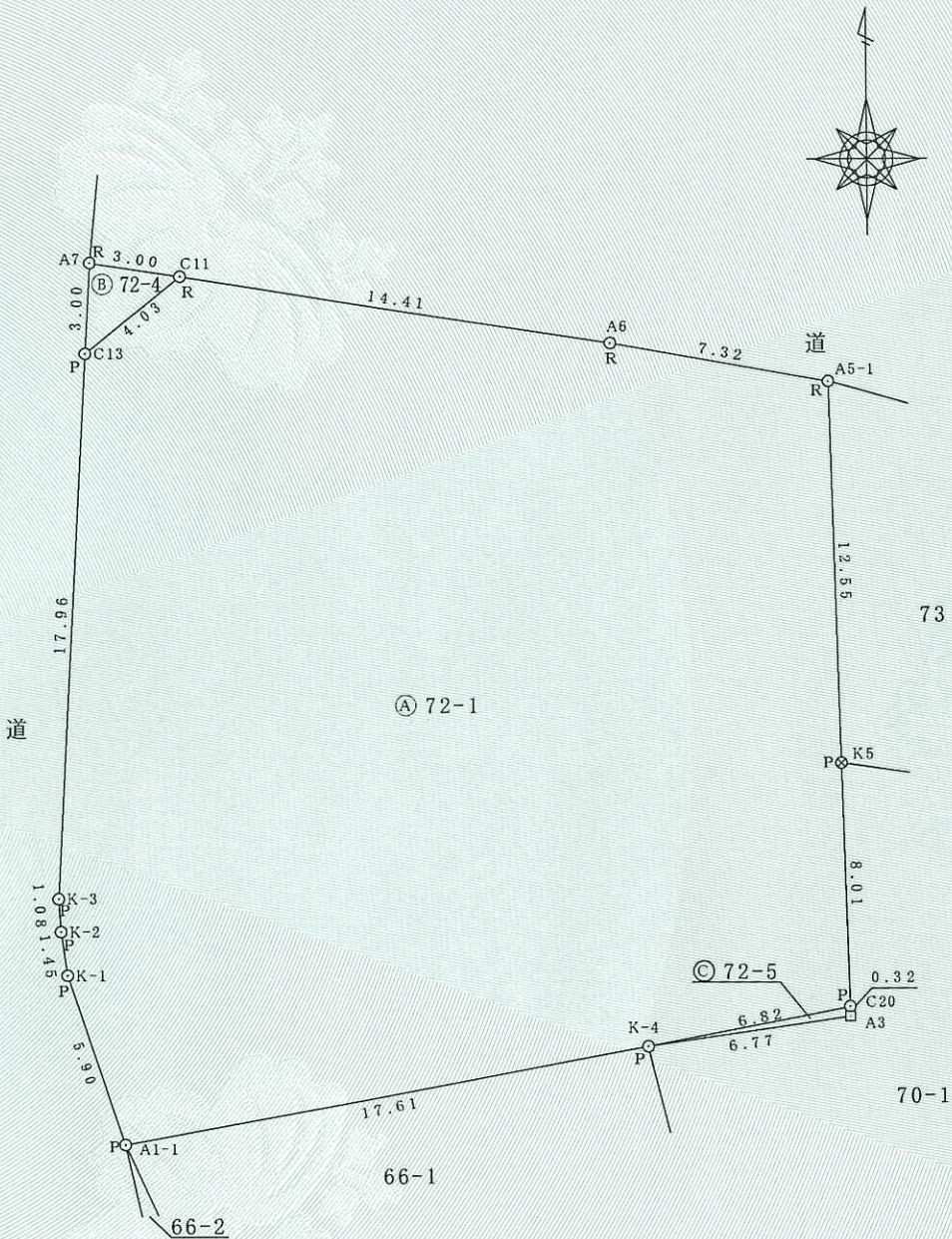
基準点の名称及び座標値

点名	基準点の種類	標識	X	Y
GG12-9	国土調査基準点	石杭	140384.433	43073.990
GG12-12	国土調査基準点	鋳	140575.585	43071.422
T2-1	多角点	鋳	140006.896	43339.227
KT2	多角点	刻み	140072.976	43355.379

「この測量に使用した基本三角点等は、パラメータ変換実施」

座標変換パラメータファイル	TKY2JGD.par	Ver. 2.1.2
PatchJGD	touhokutaiheiyouuki2011.par	Ver. 3.0

KT2方向
68.02m
T2-1



境界標の種類			
⊗	既設境界標（規則77条1項9号に定める境界標）		
○	新設境界標（規則77条1項9号に定める境界標）		
⊠	既設境界標（規則77条1項9号以外の境界標）		
□	新設境界標（規則77条1項9号以外の境界標）		
P	プラスチック杭	A	金属プレート
R	鋳	M	刻み
C	コンクリート杭		

測量年月日	令和3年6月30日
測地系	世界測地系(測地成果2011)
平面直角座標系	9系

作成者	公益社団法人福島県公共嘱託登記土地家屋調査士協会 土地家屋調査士 渡部和歩 (令和4年3月3日作成)	縮尺	1/250	嘱託者	須賀川市長 橋本克也	縮尺	1/250
-----	--	----	-------	-----	------------	----	-------

表 題 部 (土地の表示)		調製	平成 8 年 2 月 2 2 日	不動産番号	3 8 2 4 0 0 0 0 6 2 5 2 0
地図番号	G 5 5 - 1、5 5 - 3	筆界特定	余 白		
所 在	須賀川市大字岩渕字策池			余 白	
	須賀川市岩渕字策池			平成 1 7 年 4 月 1 日変更 平成 1 7 年 4 月 2 2 日登記	
① 地 番	② 地 目	③ 地 積	m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕	
7 2 番 1	宅地	6 3 4	5 0	余 白	
余 白	余 白	余 白		昭和 6 3 年法務省令第 3 7 号附則第 2 条第 2 項の規定により移記 平成 8 年 2 月 2 2 日	
余 白	余 白	6 2 7	1 8	③ 7 2 番 1、7 2 番 4、7 2 番 5 に分筆 〔令和 4 年 3 月 2 2 日〕	

権 利 部 (甲 区) (所 有 権 に 関 す る 事 項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	合併による所有権登記	余 白	所有者 須 賀 川 市 昭和 4 5 年 2 月 2 0 日登記 順位 6 番の登記を移記
	余 白	余 白	昭和 6 3 年法務省令第 3 7 号附則第 2 条第 2 項の規定により移記 平成 8 年 2 月 2 2 日



これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に記録されている事項はない。

令和 7 年 1 1 月 5 日
福島地方法務局郡山支局

登記官

但 野 好 次

* 「登記の目的」欄に「相続人申告」と記載されている登記は、所有権の登記名義人（所有者）の相続人からの申出に基づき、

登記官が職権で、申出があった相続人の住所・氏名等を付記したものであり、権利関係を公示するものではない。

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 D 2 9 2 4 8 (2 / 4)



1 / 1

(案)

土地売買契約書

売出人 須賀川市（以下「甲」という。）と買受人（以下「乙」という。）とは、次の条項により土地売買契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（売買物件）

第2条 売買物件は、次のとおりとする。

所在地	地目	面積（㎡）
須賀川市岩渕字笹池 72 番 1	宅地	627.18

2 売買物件の敷地内北側の市道 4210 号線と接している部分について、L 型擁壁及び階段、植栽が存在し、現状有姿での引き渡しとする。

3 乙は、前項の L 型擁壁の底盤が売買物件側の地下に埋まっている可能性があることを承知したうえでこの売買物件を購入する。

4 第2項の L 型擁壁及び階段については、市道 4210 号線の機能維持（土留め）の役割を果たしているため、乙は道路機能に影響が出ないように土地利用及び維持管理を行うものとし、取壊し等の現状変更を計画する場合は、必ず事前に市道路河川課へ相談することに合意した。

5 将来、土地の売却や相続等により土地所有者が変更となる場合、必ず第3項及び第4項の事項について新しい所有者へ引き継ぐものとする。

（売買方法）

第3条 売り渡す物件は、上記の面積とし、現状のまま売り渡すものとする。

（売買代金）

第4条 売買代金は、金 円とする。

（売買代金の納入方法）

第5条 乙は、売買代金をこの契約締結日から 60 日以内に、甲の発行する納入通知書により、指定する機関に指定する期日までに納入しなければならない。

（所有権の移転）

第6条 売買物件の所有権は、乙が第4条に定める売買代金の支払いを完了したときに、甲から乙に移転するものとする。

（売買物件の引渡し）

第7条 甲は、前条の定めにより売買物件の所有権が乙に移転したときに、乙に対し現状のまま引渡し、乙は売買物件の受領書を甲に提出するものとする。

（所有権移転登記）

第8条 乙は、第7条の定めにより売買物件の所有権が移転したときは、速やかに甲に対し所有権の移転登記に必要な書類を請求するものとし、甲は、その請求により遅滞なく関係書類を提出するものとする。

2 前項の所有権の移転登記に要する手続き、登録免許税その他の費用は、全て乙の負担とする。

（契約不適合）

第9条 乙は、本契約締結後、売買物件について品質又は数量その他に関して契約不適合を発見しても、売買代金の減免もしくは損害賠償の請求、又は契約の解除をすることができない。

（報告及び通報の義務）

第10条 乙は、暴力団等による不当介入を受けたときは、須賀川市の締結する契約等に係

る暴力団等排除措置要綱（平成２２年７月１日制定。以下「暴力団等排除措置要綱」という。）第７条第１項に規定する報告及び通報をしなければならない。

（契約の解除）

第11条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、本契約を解除することができる。

- （１）第５条に定める期間内に売買代金を納入しないとき。
 - （２）本契約条項に違反したとき。
 - （３）暴力団等排除措置要綱第３条及び第４条の規定による措置を受けたとき。
- （返還金及び違約金等）

第12条 甲は、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さないものとする。

２ 甲は、解除権を行使したときは、乙が負担した契約の費用は返還しない。

３ 甲は、解除権を行使したときは、乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は返還しない。

４ 甲が解除権を行使したときは、乙は売買代金の１割を違約金として支払わなければならない。

（公租公課の負担）

第13条 売買物件に係る公租公課の負担については、物件の引き渡しを行った日から乙の負担とする。

（原状回復義務）

第14条 乙は、甲が第11条の定めにより、解除権を行使したときは、甲の指定期日までに売買物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、現状のまま返還することができる。

２ 乙は、前項の定めるところにより、売買物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに売買物件の所有権移転登記の承諾書を甲に提出しなければならない。

（損害賠償）

第15条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないために損害を受けたときは、その損害の賠償を請求できる。

（契約の費用）

第16条 本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

（疑義の決定）

第17条 本契約の各条項の解釈について疑義を生じたとき、又は本契約に定めのない事項については、甲乙協議のうえ定めるものとする。

本契約の締結を証するため、本契約書を２通作成し、両者記名押印のうえ各自１通を保有する。

令和 年 月 日

甲（売出人） 須賀川市

代表者 須賀川市長 大寺 正晃

乙（買受人） 住所

氏名

印