

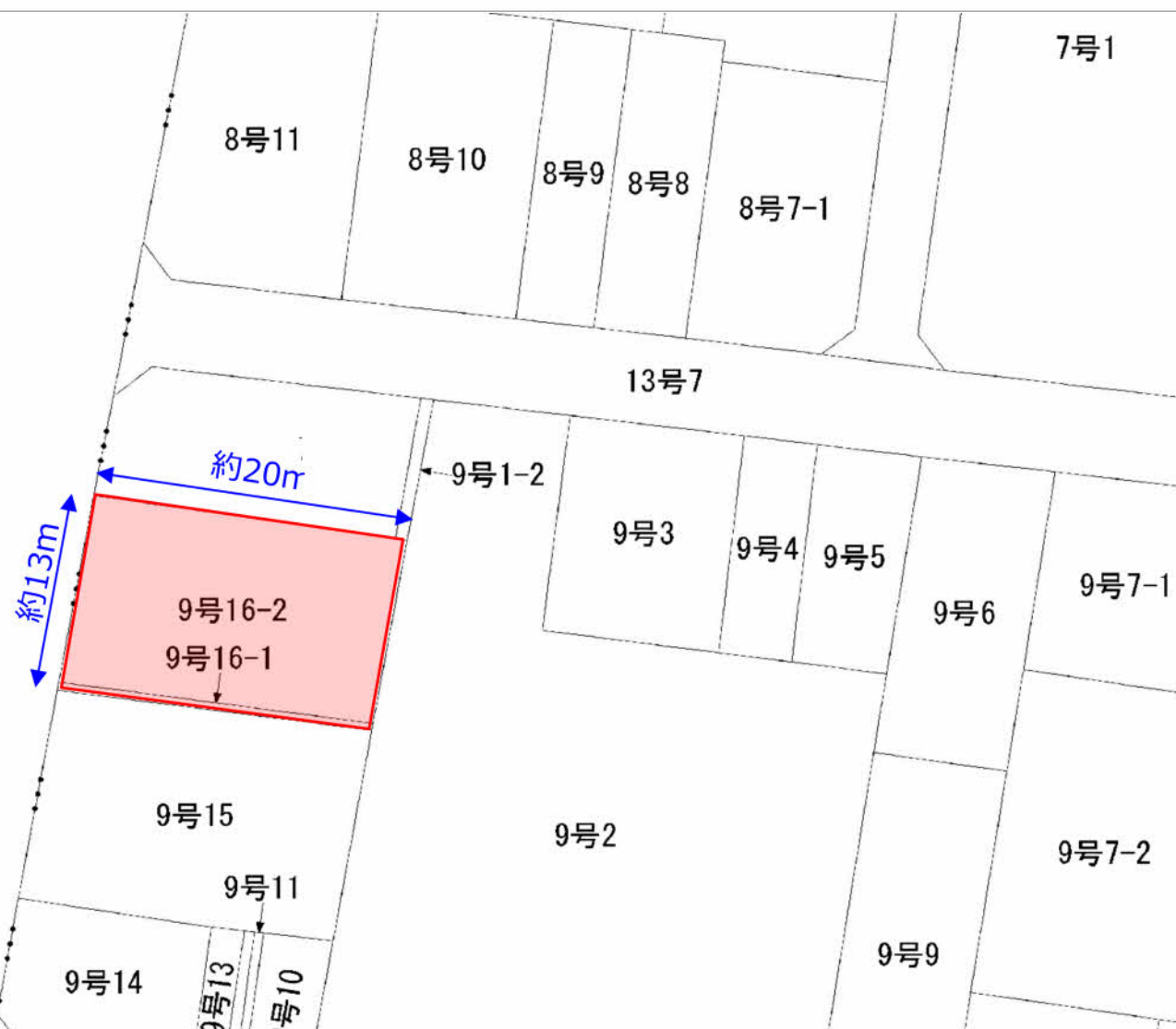
詳しい内容は  
こちらから



# 不動産概要書

所在地	宮崎県都城市小松原町			売買価格	¥8,756,000- (単価) 110,000円/坪			
No.	土地 (登記面積・地目)				建物			
	地番	地積(m <sup>2</sup> )	地積(坪)	地目	家屋番号	床面積(m <sup>2</sup> )	床面積(坪)	地目
1	9号16番1	10.06m <sup>2</sup>	-	宅地	9号16番2	181.73m <sup>2</sup>	(1階)	店舗
2	9号16番2	253.09	-	宅地		13.50m <sup>2</sup>	(2階)	居宅
	面積合計	263.15m <sup>2</sup>	79.6坪		面積合計	195.23m <sup>2</sup>	59.05坪	
地形	※下記公図参照				構造	木/軽量鉄骨造セメント瓦/スレート葺2階建		
接道	(西) 約5.9m (建築基準法1項1号道路)				建築年	昭和41年3月1日変更・増築		
	-	-	-	-	間取/駐車場	- / -		
用途地域	近隣商業地域			⑥ <sup>ハ</sup> -ジ <sup>ニ</sup>	地域地区	準防火地域/駐車場整備地区 ⑥ <sup>ハ</sup> -ジ <sup>ニ</sup>		
建ぺい率/容積率	(建) 80%	(容) 300%	"	"	路線価	90,908円/坪 ⑦ <sup>ハ</sup> -ジ <sup>ニ</sup>		
学区	大王小学校/小松原中学校			⑤ <sup>ハ</sup> -ジ <sup>ニ</sup>	備考			
排水	下水道利用可能エリア			-	※ 建物は解体予定。			
景観条例	市街地区域			-				
浸水想定エリア	エリア外			⑧ <sup>ハ</sup> -ジ <sup>ニ</sup>				

公図 (地図に準ずる図面)

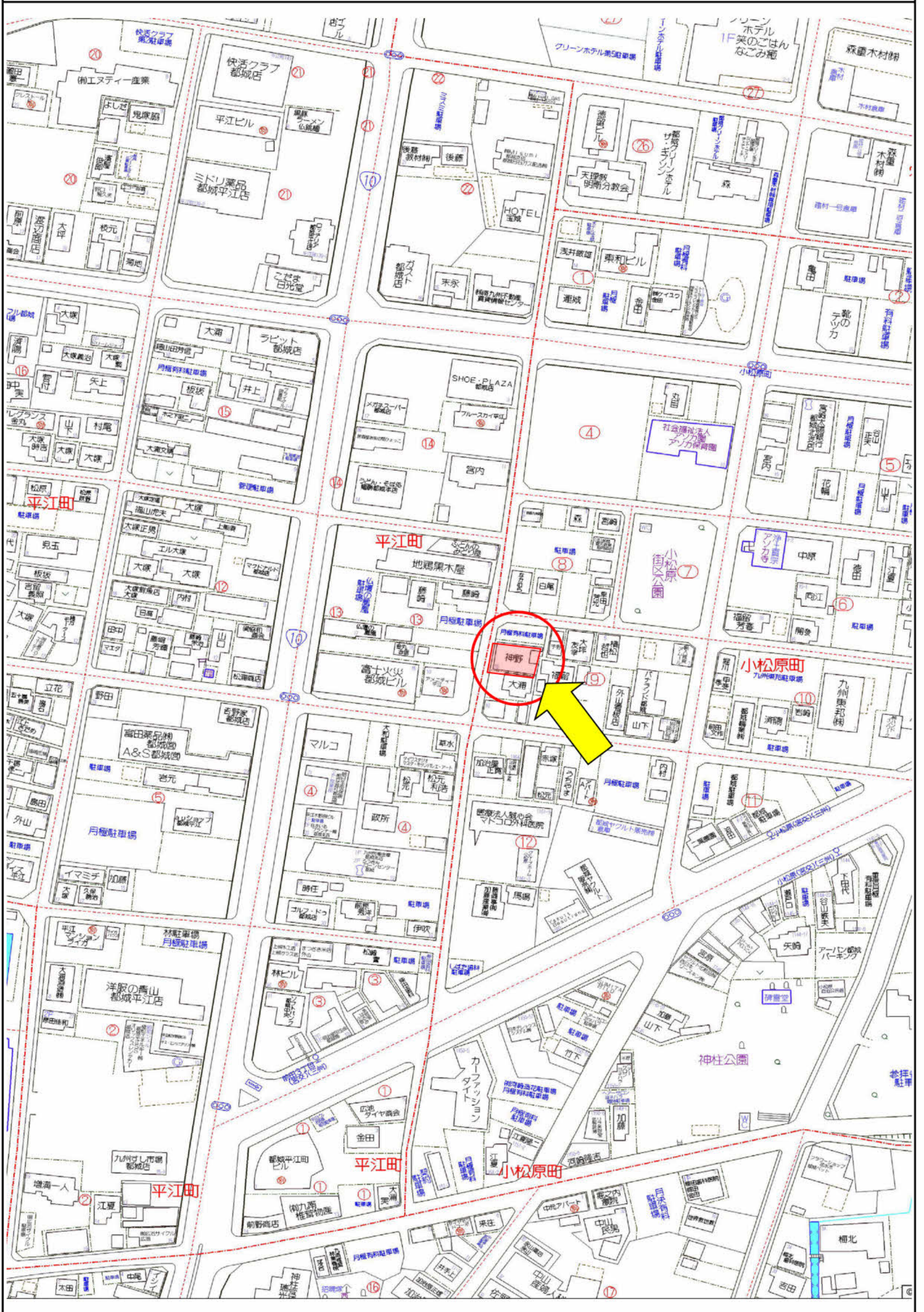


資料作成 仲介業者	(有)天水不動産 てんみず 부동산	[住 所] 宮崎県都城市前田町13街区28号 [TEL] 0986-22-3702
		[免許番号] 宮崎県知事(9)第3405号 [取引士番号] (宮崎)第5596

# 広域地図



# 詳細地図



公図と航空写真の重ね図 (1)



公図と航空写真の重ね図 (2)



# 小・中学校までの距離とルート (\*徒歩1分=80m)

物件から**大王小学校**までのルートと距離：約600m (徒歩 約8分)



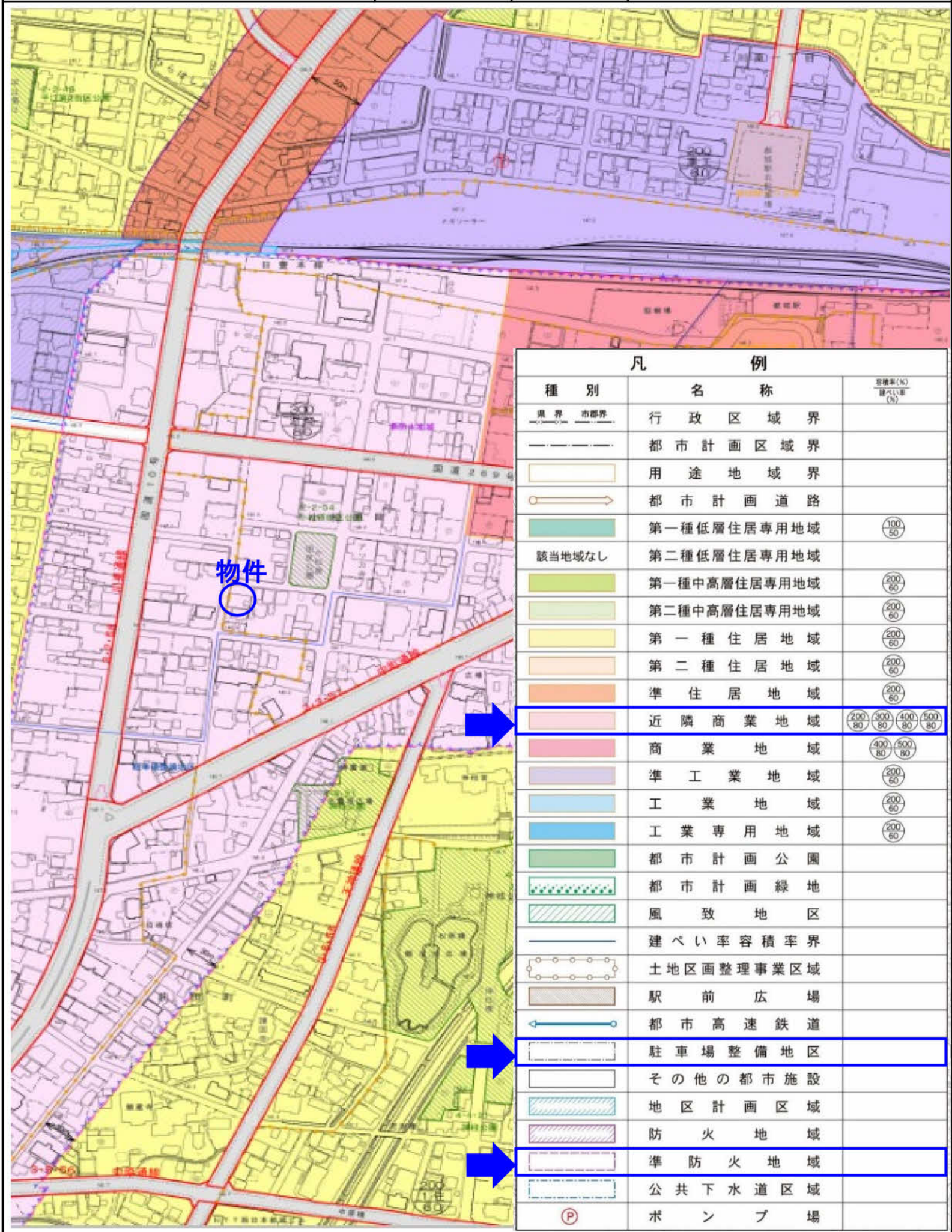
物件から**小松原中学校**までのルートと距離：約350m (徒歩 約5分)





# 用途地域図

用途地域	建ぺい率	容積率	地域地区
近隣商業地域	80%	300%	準防火地域/駐車場整備地区



凡 例		
種 別	名 称	容積率(%) 建ぺい率 (%)
—	行政区区域界	
---	都市計画区域界	
—	用途地域界	
—	都市計画道路	
■	第一種低層住居専用地域	100 50
■	該当地域なし	
■	第二種低層住居専用地域	
■	第一種中高層住居専用地域	200 60
■	第二種中高層住居専用地域	200 60
■	第一種住居地域	200 60
■	第二種住居地域	200 60
■	準住居地域	200 60
■	近隣商業地域	200/80 300/80 400/80 500/80
■	商業地域	400/80 500/80
■	準工業地域	200 60
■	工業地域	200 60
■	工業専用地域	200 60
■	都市計画公園	
■	都市計画緑地	
■	風致地区	
—	建ぺい率容積率界	
■	土地区画整理事業区域	
■	駅前広場	
—	都市高速鉄道	
■	駐車場整備地区	
■	その他の都市施設	
■	地区計画区域	
■	防火地域	
■	準防火地域	
■	公共下水道区域	
Ⓟ	ポ ン プ 場	

# 用途規制表

## 都城市における土地利用のルール

～用途地域・特別用途地区・特定用途制限地域～

### 規制内容版

用途地域、特別用途地区 及び特定用途制限地域の 建築物の用途制限	用途地域・特別用途地区・特定用途制限地域											備考					
	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第三種中層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域		工業専用地域	特定用途制限地域			
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿																	
専用住宅で、非住宅部分が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの																	非住宅部分の用途制限あり
店舗等の床面積が150㎡以下のもの		①	②	③								④					①2階以下。日用品販売店舗、理髪店及び ②2階以下。①の店舗等に加え、物品販売 ③2階以下。①の店舗等に加え、物品販売 ④4物販売店舗、飲食店は除く。 ⑤農産物直売所、農家レストラン等のみ。 ⑥1,000㎡以下
店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③								④					
店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③								④					
店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの												④					
店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの												④					
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの																	
【大規模集客施設】劇場、映画館、演芸場、競馬場、店舗、展示場、遊技場、馬券・車券・舟券売場等																	※1
ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パチンコ場等				①	①							①					①3,000㎡以下 ②10,000㎡以下 ③客席200㎡以下 ④一部個室浴場等は除く ⑤馬券・車券・舟券売場は10,000㎡以下
カラオケボックス、ダンスホール等				②	①	②	②					②					
マージャン屋、ばちこ部屋、射的場、馬券・車券・舟券売場等				②	①	②	②					②					
劇場、映画館、演芸場、競馬場、ナイトクラブ						③											
キャレー、料理店等												④					
留室付浴場に係る公衆浴場等																	
事務所等の床面積が150㎡以下のもの						①											①2階以下
事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの						①											
事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの						①											
事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの																	
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの																	
ホテル、旅館					①												①3,000㎡以下
幼稚園、小学校、中学校、高等学校																	①600㎡以下 ②3,000㎡以下
図書館等																	
神社、寺院、教会等																	
老人ホーム、身体障害者福祉施設等																	
老人福祉センター、児童厚生施設等		①	①														
保育所等、公衆浴場、診療所																	
巡査派出所、500㎡以下の郵便局																	
大学、高等専門学校																	
病院																	
自動車教習所												②					
単独車庫(付属車庫を除く)						①	①	①	①			①					①2階以下、300㎡以下。 ①1階以下、600㎡以下。 ②2階以下、3,000㎡以下。③2階以下 また、①～③は延べ面積の1/2以下。
建築物付属車庫		①	①	②	②	③	③										
倉庫業倉庫																	
15㎡を超える畜舎						①	①										①3,000㎡以下 作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 ④500㎡以下 ⑤3,000㎡以下 原動機・作業内容の制限あり
自動車修理工場						①	①	①	②								①原動機出力0.75kW以下 ②作業場の床面積 ③50㎡以下 ④150㎡以下 ⑤500㎡以下 ⑥3,000㎡以下 ⑦農作物の生産、集荷、処理、貯蔵に供するもの に限る。(著しい騒音を発生するものを除く) ※2
7℃度、米産、豆腐産、菓子産、養蚕、洋服店、縫製屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		①	①	①													
危険性及び環境を悪化させるおそれが少ない工場						①	①	①	①	①	⑤	②	②	②			③③④④ ③③④④
危険性及び環境を悪化させるおそれが少ない工場																	④④④④
危険性及び環境を悪化させるおそれがやや多い工場																	④④④④
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場																	④④④④
量が非常に少ない施設						①	②										①2階以下、1,500㎡以下。 ②3,000㎡以下
量が少ない施設																	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量																	
量がやや多い施設																	
量が多い施設																	
砕石工場、生コンクリート工場、アスファルト製造工場及びその他これらに類する用途に供するもの(工作物)												①	①	①	①	①	①アスファルト等製造を除く ※3
卸売市場、火葬場、屠畜場、汚物処理場、ごみ焼却施設																	※4

※都城市では、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域の指定はありません。(H30.4.1時点)

- ※1 建築基準法別表第2
- ※2 建築基準法別表第2
- ※3 量については、建築基準法施行令第130条の9を参照
- ※4 建築基準法施行令第138条第3項第1号を参照
- ※5 準住居地域及び準工業地域は、全域で特別用途地区による追加規制があります。
- ※6 用途地域の定めがない地域(無指定)では、全域で特定用途制限地域による規制があります。(農用地、保安林、住宅目的の開発区域を除く)

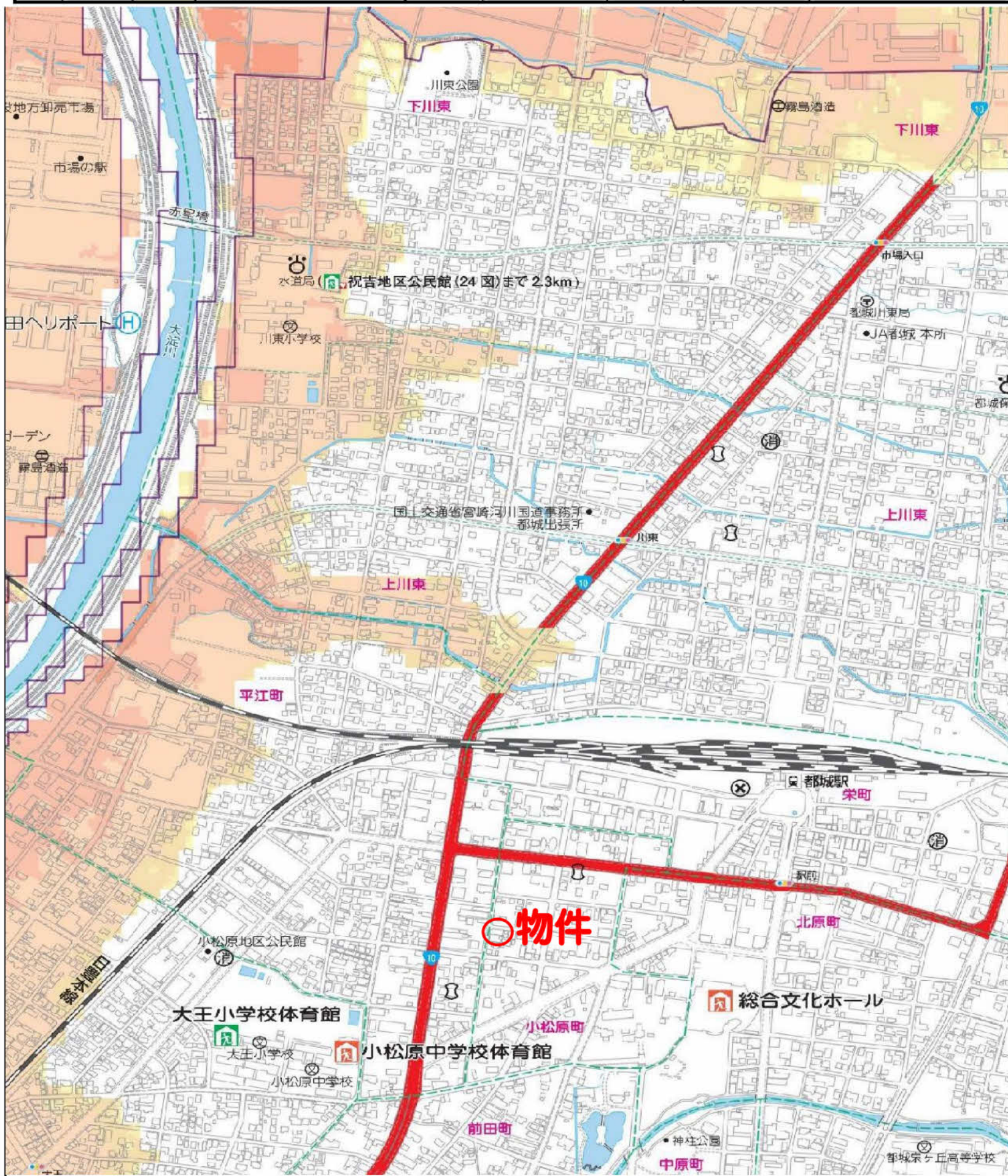
- ◆ 用途地域・特別用途地区・特定用途制限地域の規制地図は別刷りのパンフレット及びホームページをご覧ください。
- ◆ 本制限表は平成30年4月1日時点のものです。以後の法律・条例の改正によって内容が変わることがあります。
- ◆ 本制限表はすべての制限を掲載したものではありません。詳細は建築課へお問い合わせください。

【問合せ先】 ◆都市計画について 都市計画課 0986-23-2762 ◆用途制限・建築物・工作物について 建築課 0986-23-2091

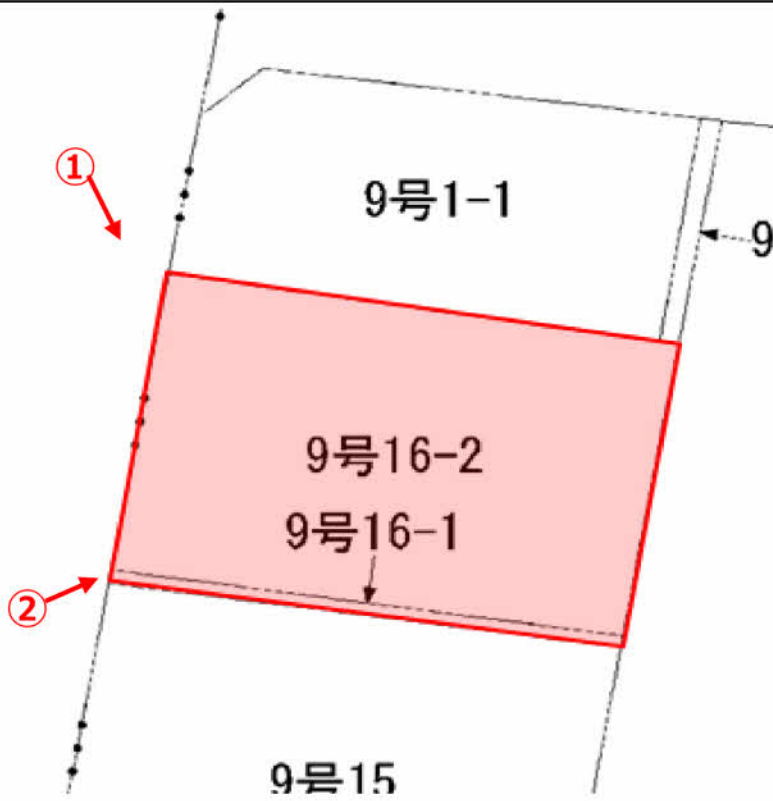
# 都城市総合防災マップ

着色なし：浸水想定区域及び土砂災害警戒区域の対象エリア外です

凡例	浸水した場合に想定される水深	10.0m以上の区域	土砂災害警戒区域		
		5.0 m～10.0m未満の区域	土石流	急傾斜地の崩壊	地すべり
		3.0m～5.0m未満の区域	土砂災害特別警戒区域		
		1.0m～3.0m未満の区域	土石流	急傾斜地の崩壊	
	0.5m～1.0m未満の区域				
	0.3m～0.5m未満の区域				
	0.3m未満の区域				



敷地図・航空写真



写真①



写真②



## 不動産に関する調査整理書

### 1. 排水環境

物件は下水道利用可能地域であり、既に下水道に接続されている為、浄化槽管理の必要もありません。

### 2. 用途地域による規制（⑤ページ用途地図参照）

用途地域図を閲覧したとき、近隣商業地域で、制限等は下表の通りです。

用途地域	性格（建築基準法第9条第1項～第12項）	用 途 制 限
近隣商業地域	近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するため定める地域	一定の工場、キャバレー、料理店、個室付浴場、一定の危険物貯蔵所等を禁止

本土地は上記用途地域以外に「駐車場整備地区」及び「準防火地域」という地域地区となっています。

準防火地域の場合、木造住宅を建てる場合は一定の防火措置を取る必要がある為建築費用が通常に比べて高くなります。

### 3. 周辺環境（参考：車で1kmの場所に行く場合の所要時間は5分程度）

約半径500m以内にハピネス都城店、コンビニ（ローソン、ファミリーマート、セブンイレブン）飲食店も多数あり、その他にも公園や保育園、銀行、本屋、病院等も近くにあります。半径500m以内ですとスーパーが少ないようですが、半径1km以内ですとタイヨー川東店コスモス大王店、ダイレックス大王店等多数スーパーがあります。

### 4. 通学環境（学校区通学ルート地図参照）

現在、住宅地を探されている方は、お子様の通学時間を15分以内で希望される方が多いようです。特に小学生のお子様がいいらっしゃる方は10分以内の場所を希望される場合もありますが、今回の土地は大王小学校までのルート距離は600mで通学時間約8分小松原中学校まではルート距離350mで通学時間約5分程度と、小学校・中学校共に近い距離にありますので、小さいお子様がいいらっしゃる方にも安心して検討頂ける場所です。また、登校の際は大きな道路である10号線を横断する必要がありますが横断歩道及び信号機、歩道も設置・整備されている道路を通学しますので安心です。

### 5. 土地面積

住宅用の土地ですと、広さは約70～100坪、購入価格は400～500万円程度を希望される方が多いようです。必要以上に広い土地ですと、建築費と合わせますと予算オーバーになり逆に狭い土地ですと、平屋建てを希望していても2階建てになってしまったりと希望の間取りが入らない場合があります。今回の土地は79.60坪ありますので、住宅用地を探されている方にはちょうど良い広さです。但し、都城市の平均土地坪単価と比較しますと、今回の土地は評価の高いエリアになりますので、土地の総体金額も大きくなりやすいです。

## 6. 土地形状

西側の道路に面した、間口約13m×奥行約20mの長方形の整形地で、変形している土地に比べると、間取りも組みやすいです。

ここ最近では駐車スペースとして、3～4台分を希望される方が多いですが、今回の土地は間口が13mありますので、駐車スペースを西側に配置する場合、並列で4台程度は駐車スペースとして確保できます。

## 7. 土地境界

現地を確認しましたが、境界杭を確認出来ませんでしたので、不動産売却の際は隣接所有者立ち合いの元、境界杭の復元及び確定測量を行い引き渡しとなります。

## 8. 土地価格の算出（①不動産査定概要書に価格掲載）

別紙資料として掲載している、固定資産税評価額は坪単価(90,908円/坪)となっておりますが周辺半径500m以内の売りに出ている物件及び過去実績の約68物件の坪単価を参考にしますと約120,000円/坪前後となります。

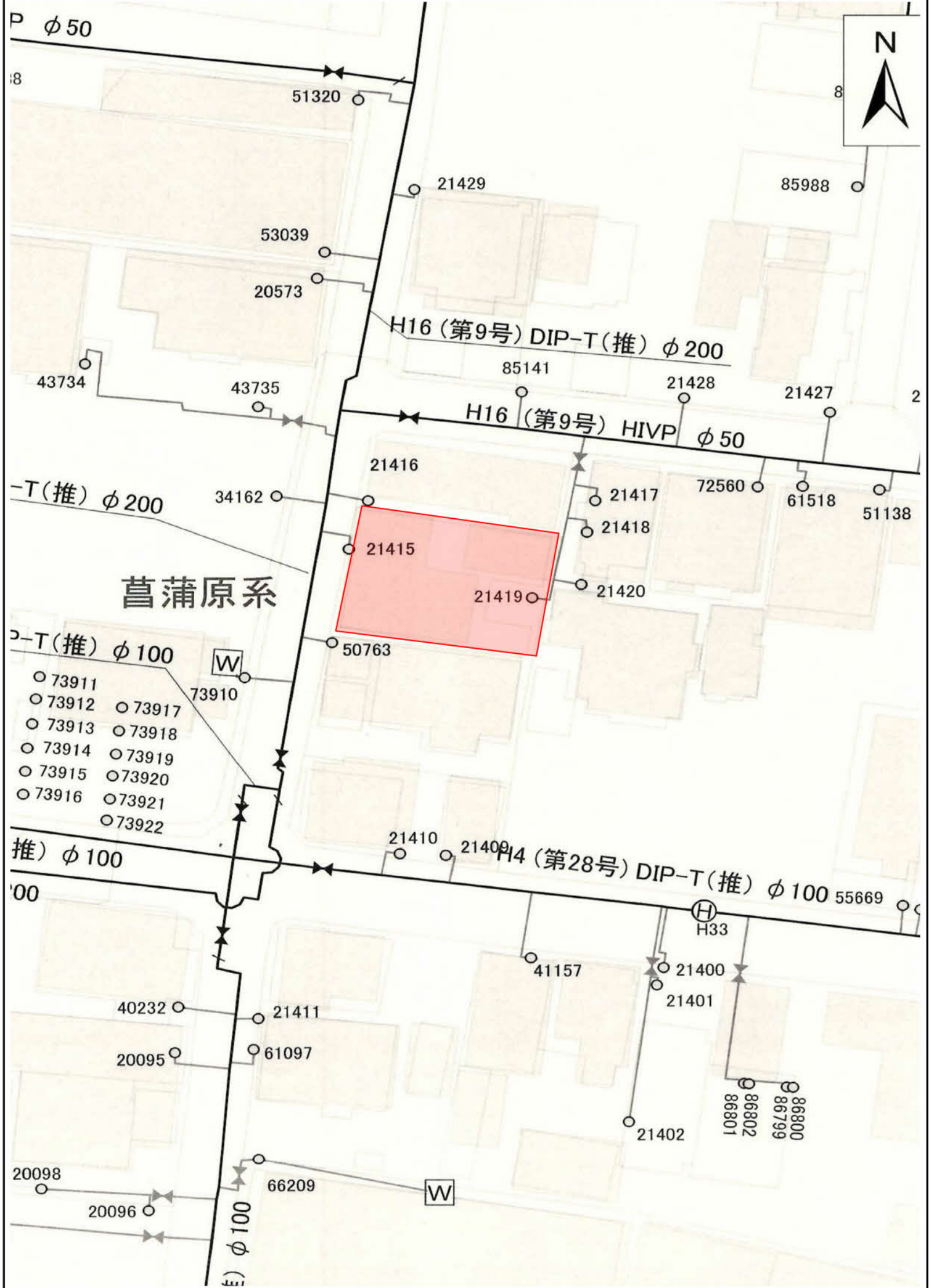
建物解体引き渡しの売買価格として坪単価11万円/坪は安いと思います。

## 10. 本物件調査まとめ

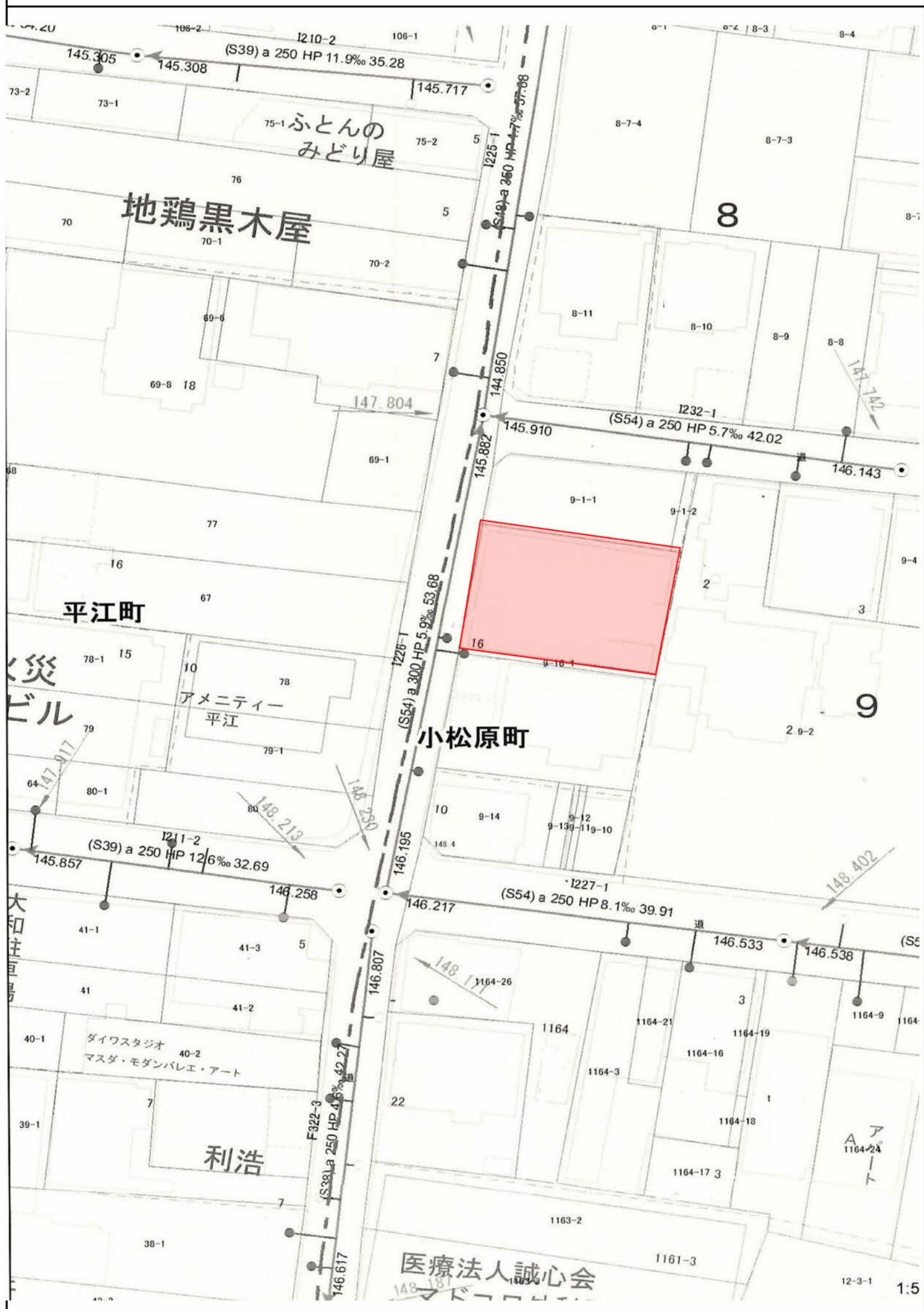
以上の内容をまとめますと以下の通りです。

- ①周辺店舗や施設も多くあり、住みやすいエリアにあります。
- ②用途地域が「近隣商業地域」ですので、店舗にも向いているエリアです。
- ③小学生のお子様がいらっしゃるご家庭の方は安心して通学できる通学時間及び距離です。
- ④準防火地域の為、建築の際に防火措置が必要となり通常より建築費用が高くなります。
- ⑤住宅を建てるのに良い広さの土地ですが、土地評価の高いエリアの為、建築費の全体予算が3,000万円を超える事が予想されます。

# 給水配管図



# 排水配管図



地鶏黒木屋

平江町

小松原町

利浩

医療法人誠心会