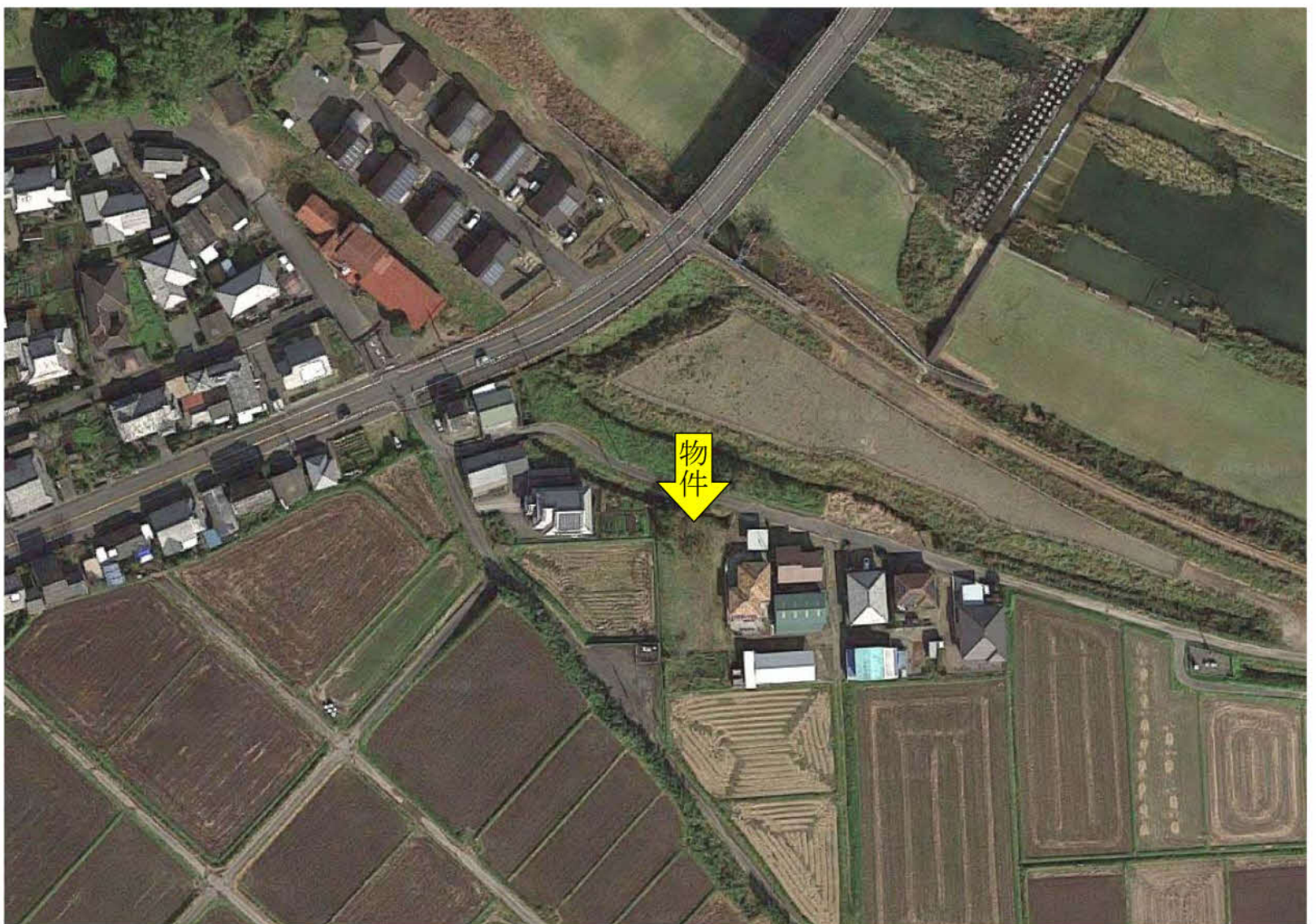


物件内容資料

三股町樺山6058-4, 6058-6
土地面積：157.87坪



不動産の
ことなら

おまかせ
下さい

不動産
TOKAI
FUDOUSAN

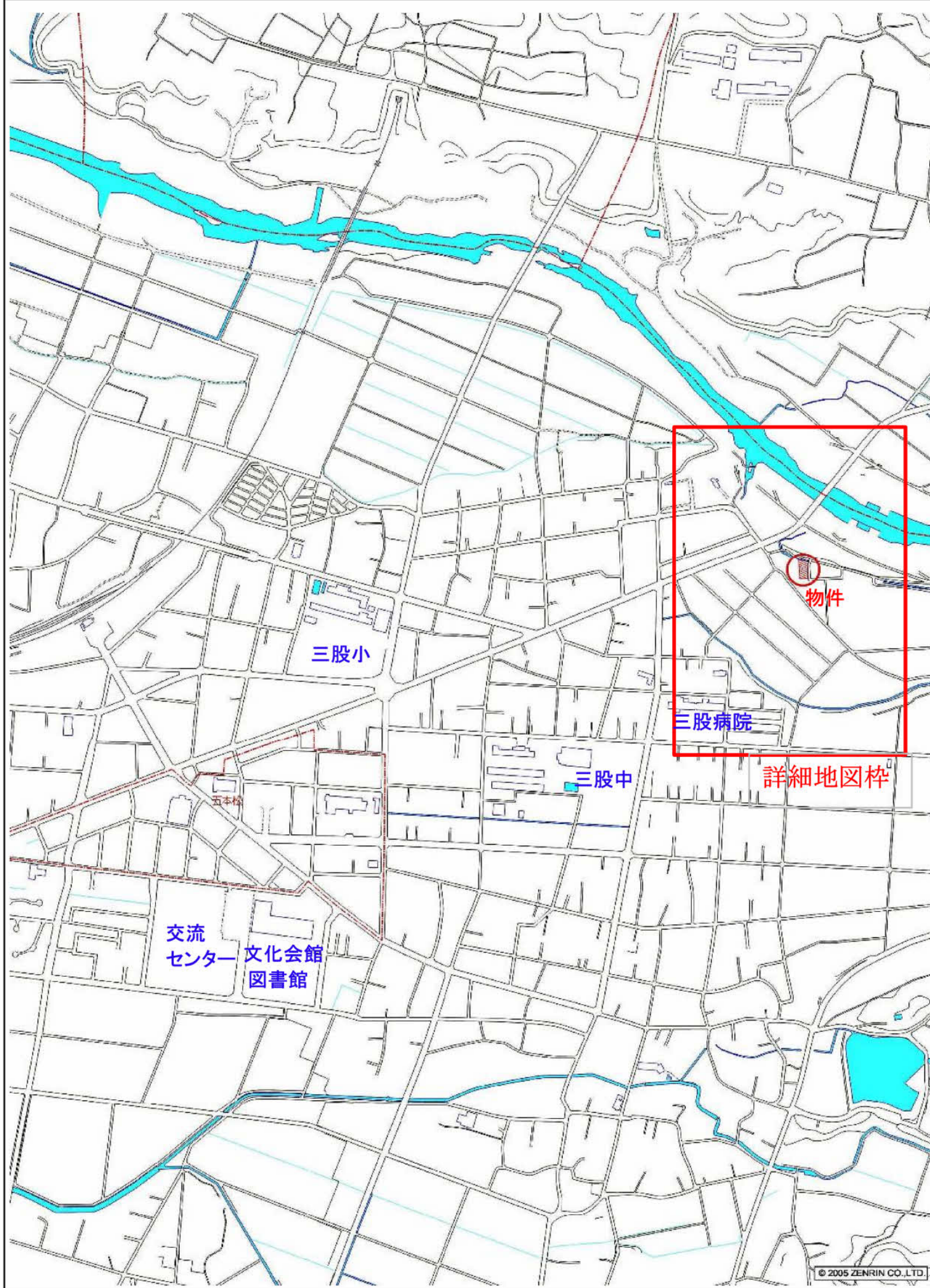
(有)天水不動産
宮崎県知事許可 (9) 3405
取引主任者番号 第 2641
〒885-0025
宮崎県都城市前田町13街区28号
TEL 0986-22-3702

目 次 内 容

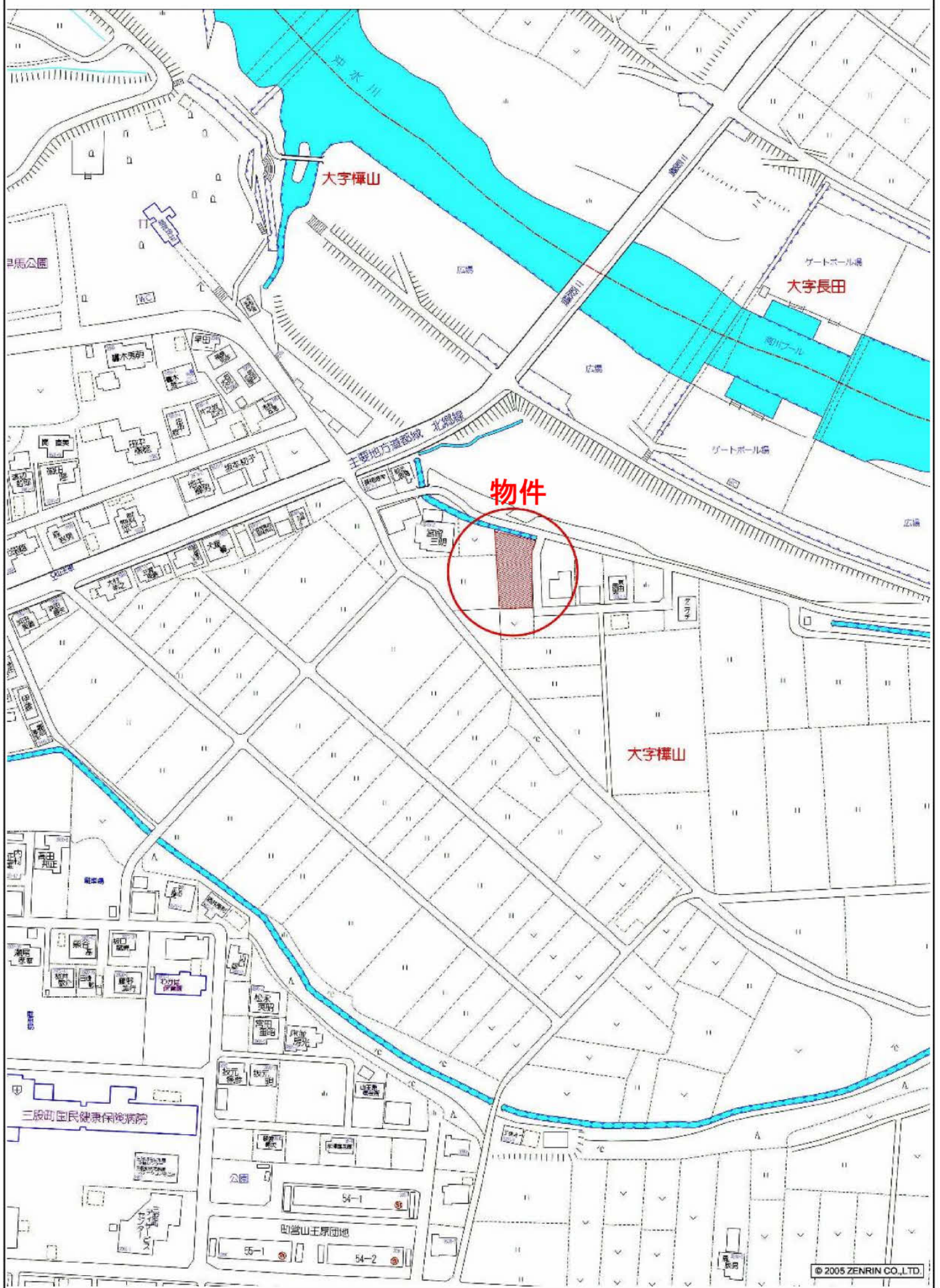
[illegible]

物件概要書							作成日	R5. 11. 1	
							更新予定日		
土地 内容	所在地	三股町樺山		土地価格		3,160,000円	単価	20,000円/坪	
	地番	地積(m ²)	地籍(坪)	地目	建ぺい率	容積率	用途地域	備考	
	6058-4	44.00m ²	13.31坪	雑種地	70%	200%	無指定		
	6058-6	477.89m ²	144.56坪	宅地	70%	200%	無指定		
	合計	521.89m ²	157.87坪						
学校区	三股小学校・三股中学校				敷地形状	多少変形した長方形			
特 記	①	地番6058-2を通路として利用出来ますが、水路に2m幅以上 道路に接道する橋を作らないと建築許可が出ません。（橋の工事費用約60万円）							
	②	他持分所有、地番6058-2持分8290/48939(約1/6)・地番6058-1持分約1/6							
		地番6060-1持分約1/6・地番6060-4持分約1/6							
公 図									
物件管理 業者情報	会社名	(有) 天水不動産				取引態様	仲介	免許 番号	宮崎県知事 (9)第3405号
	住所	宮崎県都城市前田町13-28				TEL	0986-22-3702	取引士番号	第2641

広域地図



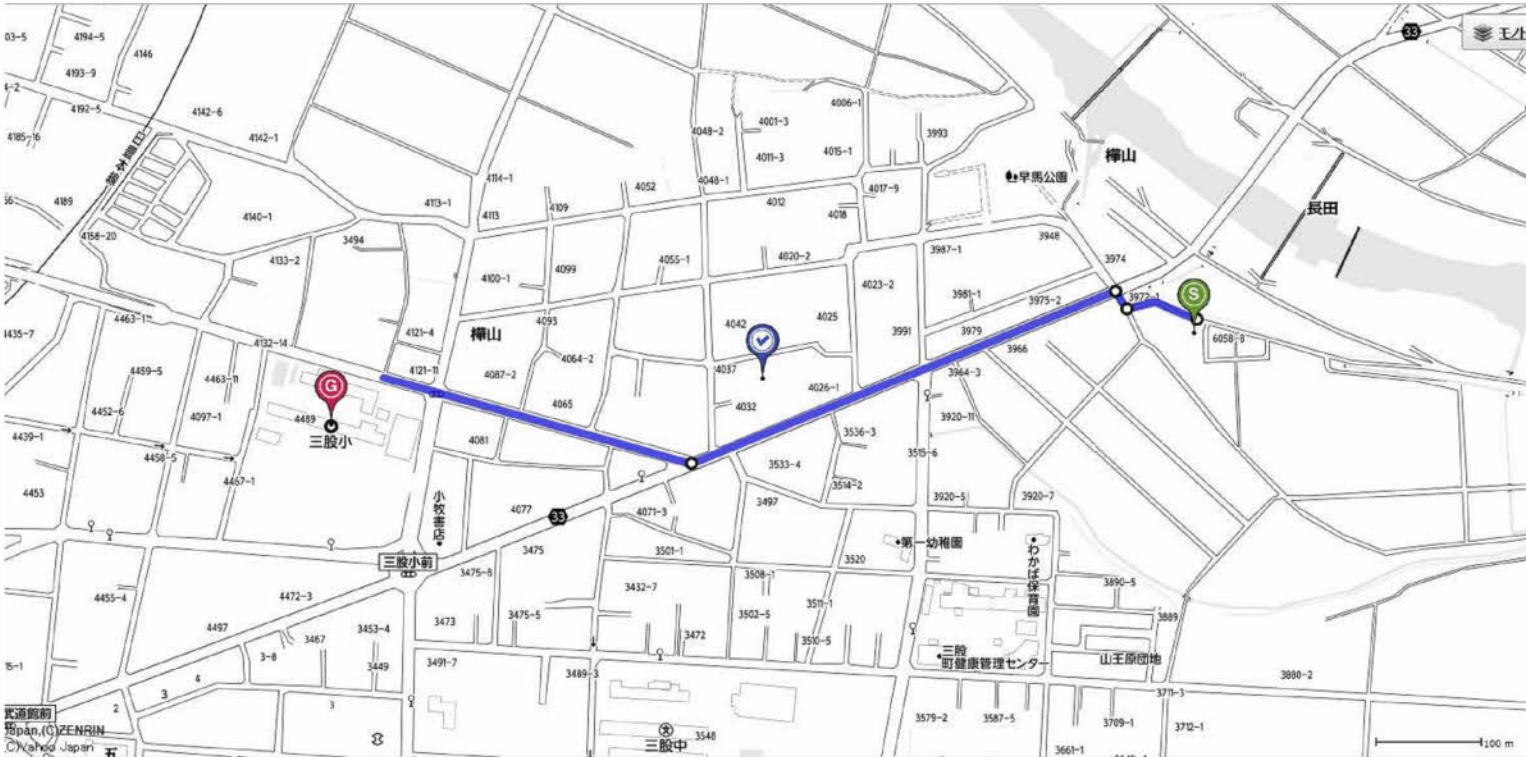
物件近隣地図



小・中学校までの距離とルート

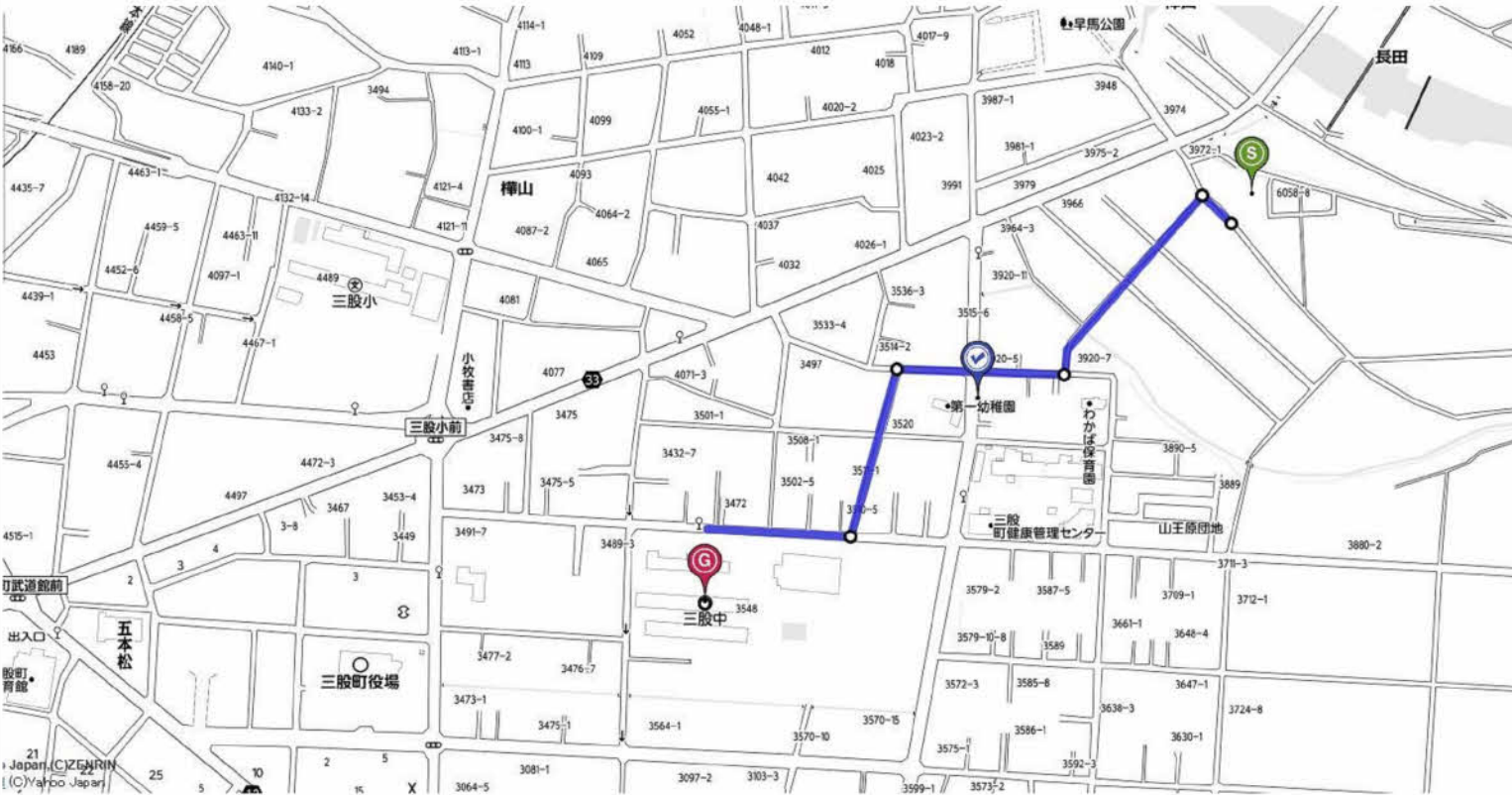
物件から三股小学校までのルートと距離

距離	1.11km	徒歩	13分
----	--------	----	-----

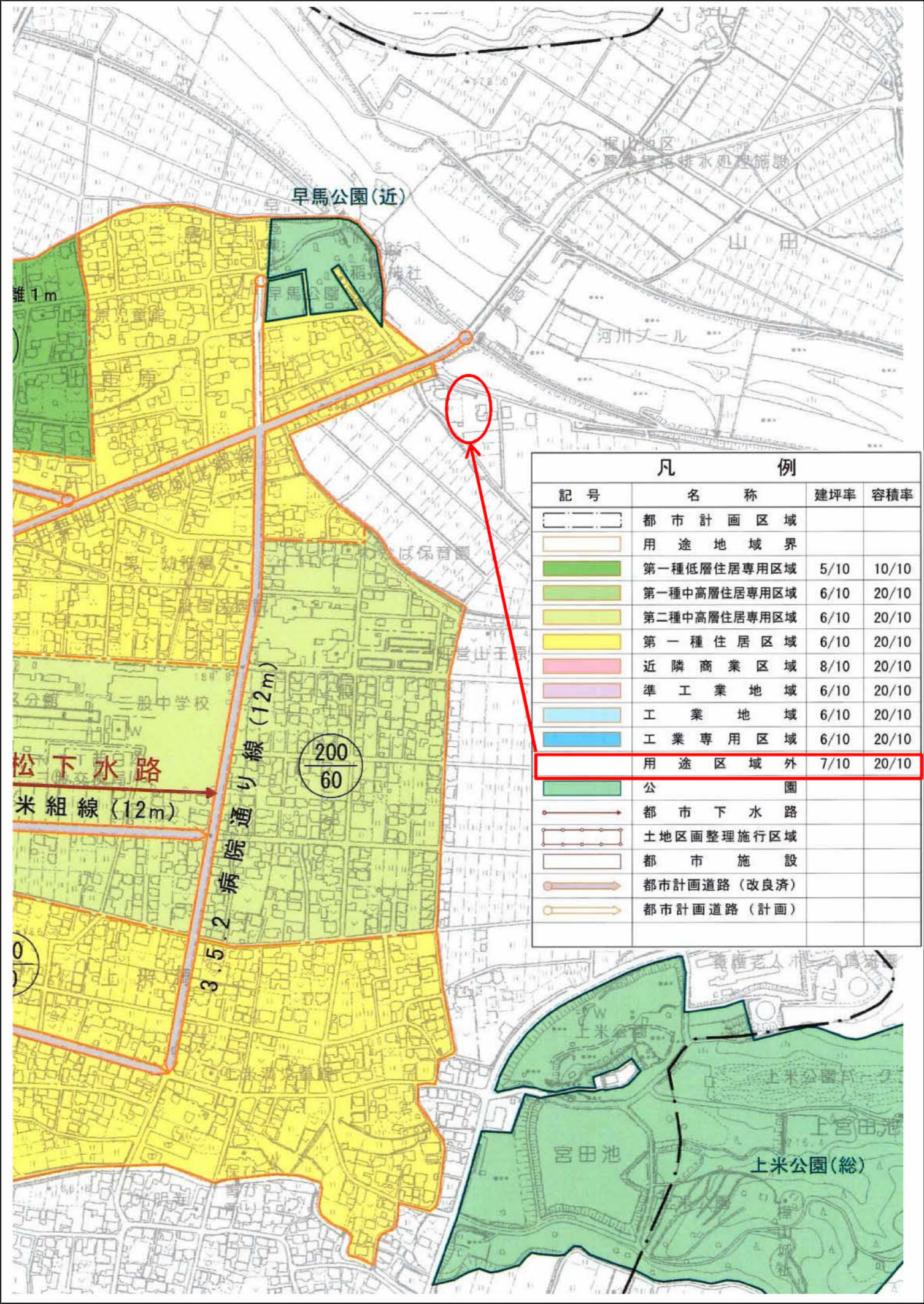


物件から三股中学校までのルートと距離

距離	1.01km	徒歩	12分
----	--------	----	-----



No.	用途地域	建ぺい率	容積率	備考
	無指定	70%	200%	



凡 例			
記 号	名 称	建坪率	容積率
	都 市 計 画 区 域		
	用 途 地 域 界		
	第一種低層住居専用区域	5/10	10/10
	第一種中高層住居専用区域	6/10	20/10
	第二種中高層住居専用区域	6/10	20/10
	第一種住居区域	6/10	20/10
	近 隣 商 業 区 域	8/10	20/10
	準 工 業 地 域	6/10	20/10
	工 業 地 域	6/10	20/10
	工 業 専 用 区 域	6/10	20/10
	用 途 区 域 外	7/10	20/10
	公 園		
	都 市 下 水 路		
	土地区画整理施行区域		
	都 市 施 設		
	都市計画道路(改良済)		
	都市計画道路(計画)		

計画区域外

三股町公共下水道事業計画図 (汚水)

至宮崎

三股中央
浄化センター

現在接続可能区域

至鹿児島

三股駅

三股小学校

三股町役場

平成22~26年度 整備区域

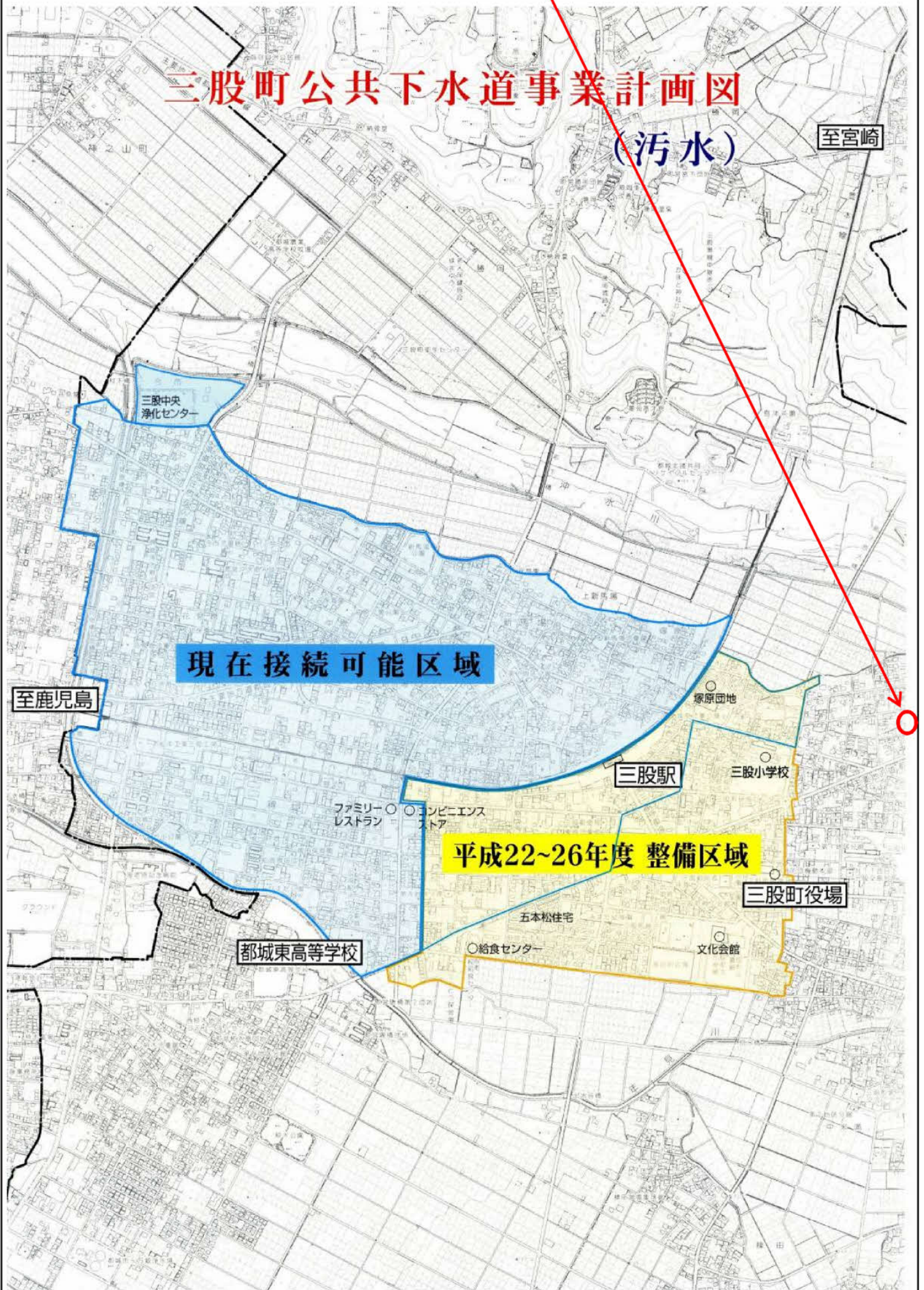
都城東高等学校

五本松住宅

給食センター

文化会館

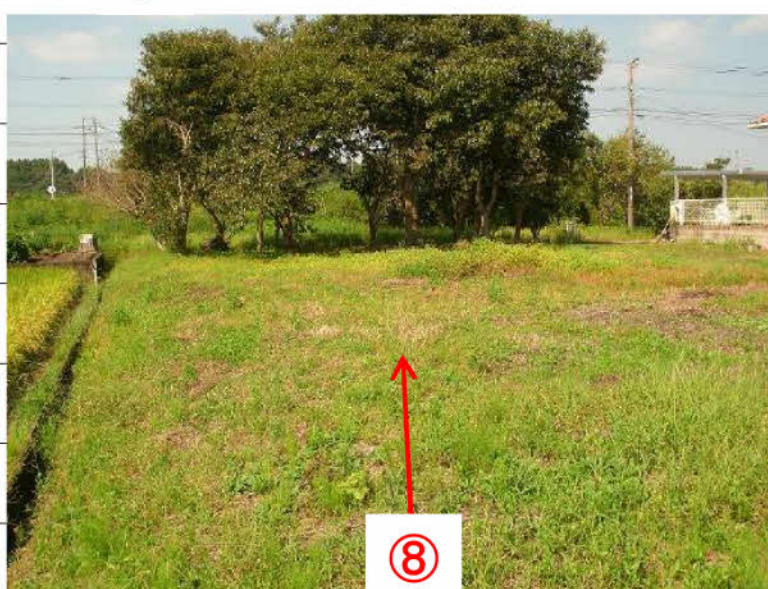
ファミリーレストラン
コンビニエンスストア



物件写真資料-1



物件写真資料-2





6058-6

6058-2

6058-4

6058-1

Google

(1) 排水環境(①ページ概要書公図水色着色部、⑧ページ写真で水路の状況確認)

三股町役場の水陸組合で確認したところ、周りの住宅も敷地北側の水路に生活排水は流しているので問題ありませんと回答がある。そのまま役場の水道課に水路を跨いでの水道引き込みは可能か確認したところ引き込めますと返事をもらいました。

(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、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
指定なし		商業施設等の特定大規模建築物を禁止 劇場・映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食 店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券 売場等で、その用途の床面積が10,000㎡を超える ものは制限されます。

(3) 廻りの環境

右に物件を中心に半径1kmの範囲地図
を作成しました。

町の外れの感覚ですが、意外に学校の他に
国保病院、町役場、中央公民館が、
この円の中に入っており、そして少し外れて
文化会館や図書館なども近い位置に有る事な
分かります。

車で3、4分走ると生活用品をそろえた
スーパーもあり、買い物の不便もなく
静かで、便利の良い場所と言えます。



物件を中心に半径1kmの円を描いた地図

(4) 通学環境(④学校区通学ルート地図参照)

三股小学校までの距離は1,110m、そして三股中学校までの距離は1,000mと近く、三股小以外の
小学校では小学校が近くても、中学校が遠くなるのが三股町に1校しかない中学校の現状です。
女子中学生のいらっしゃる家庭にはお勧めの物件と言えます。

(5) 土地状況環境

登記上は宅地及び雑種地になっていますが、市の課税台帳で農地課税になっている場合は

農地法の五条許可申請が必要になります。

水路の管理機関に北側水路による水害を確認したところ、大雨による水路の増水報告があった場合は、上流の分岐で水門を閉じるので問題ありませんと回答を頂きました。

157坪で316万円の土地価格は、これから家を建てる方にとって、少しでも建築資金に予算を回せるので理想的な住宅建設が可能となります。

157坪の広さがあれば、平家で40坪の住宅を建て、駐車スペースも十分に確保したうえ、家庭菜園を作ることも可能ですので、ゆとりのある生活が送れる環境だと思われます。

(6) 建築許可の取得

敷地の東側面を北側の公道から4.0m幅員の通路が通っています。

敷地への車の乗り入れは、この通路から十分できますが調べたところ建築用道路ではありません。

住宅を建てる為の建築申請は、この通路では持分の権利が足りないため許可は下りません。

町の建築課に相談したところ、北側の公道と敷地の間にある水路に建築に必要な橋を設置してもらえば許可は出しますと回答をもらいました。

この橋は、住宅建設前に購入者において設置施工する必要が有ります。

(7) 本物件の総合評価

○ プラス要因

1 学校との距離が④の通学資料を見てもらえば分かるように、適度な距離にあります。

2 町から少し離れた所に位置し、住宅には静かで住みやすい環境です。

3 町から少し離れていますが、公共機関や病院までは、車で3分の距離にあります。

4 車で4、5分走ると、大型のスーパーにたどり着くことができます。

○ マイナス要因

1 大きい通りからの入口が分かり難い。

2 若干敷地が変形している。

3 水路に橋を渡せば許可が出ますが、設置費用が必要となります。



請 求 部 分	所 在	北諸県郡三股町大字樺山字稻荷下					地 番	6060番5		
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系 番号又は 記号	Ⅱ	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)			補 記 事 項		