

物件説明書

物件番号		3	参考価格		6,280,000円	
区 分		所 在 地		地 目	数 量	備 考
土 地		宮古島市伊良部字前里添鯖置588番70		宅地	256.08㎡	登記地積
土 地 の 形 状		短辺約13.8m、長辺約18.4mのほぼ長方形の無道路地である。 画地の南西側と北東側で若干の高低差がある。				
接面道路の幅員 及び構造		接道なし(近接道路・幅員約7m)、土地上に建物あり ※近接道路への出入り及び建物については別紙1参照 ※幅員は現況目測による。				
法令等に基づ く制限	都市計画区域	区域外				
	用途地域	指定なし				
	建ぺい率	—				
	容積率	—				
	その他	宮古島市景観計画区域:農地・集落景観ゾーン(集落地景観)				
供給処理施 設の状況	上水道	有				
	下水道	無				
	都市ガス	無				
交 通 機 関	バス・モノレール	バス停 JA佐良浜店前 約550m				
接 近 条 件	商業中心地	Aコープさらはま店 約550m				
	学校	市立結の橋学園(伊良部島小中学校) 約1.4km				
	公的機関	宮古島市役所伊良部出張所 約2.4km				
	その他	佐良浜郵便局 約900m				
参 考 事 項	○当該不動産は無道路地であり、また土地上に建物が建っています。近接道路への出入り及び建物については別紙1を参照してください。 ○売却地の範囲については、図面及び境界点の写真を確認の上、現地をご確認ください。現地説明会については別紙2を参照してください。 ○全て現況のまま引き渡します。					

- ※ 物件説明書は、物件の概要を把握するための参考資料ですので、必ず購入希望者ご自身において、現地及び諸規制についての調査確認を行ってください。
- ※ 上記以外、土壌調査、地盤調査、地下埋設物調査等はありません。
県が関知していない土壌汚染、地盤沈下、地下埋設物等の調査費用、撤去費用等は買受人の負担となります。
- ※ 調査の結果、地下埋設物や土壌汚染が発見されたとしても、県は一切責任を負わず、調査等に要した費用を含め、県に対して何らの請求もできません。

物件説明書 別紙１（近接道路への出入り及び建物について）

１ 近接道路への出入り

当該不動産は無道路地であり、近接道路（市道伊良部 94 号線）への出入りには隣接する宮古島市営住宅（鯖置団地）の敷地を通行する必要があります。

同敷地の通行等に当たっては以下のような条件（制限）があります。

- (1) 市営住宅敷地のうち当該不動産への進入路部分（市営住宅入居者が通行しない部分）については、落札者が草刈り等を行うこと。
- (2) 当該不動産上における工事のため、市営住宅敷地を工事車両が通行するときは、予め市と協議を行うこと。
- (3) 市営住宅敷地の通行の範囲を確定するために測量等を行うこと（費用は落札者が負担）。測量等を行うに当たっては市と事前に協議を行うこと。
- (4) 電気・水道等の生活インフラの接続及び引き込み等については市と事前協議を行うこと。
- (5) 上記の内容等について、土地購入者と市で協議書を取り交わすこと。



落札者が当該不動産への出入りのために通行できる場所



落札者が当該不動産への進入路確保のため草刈り等を行う場所



宮古島市が管理する土地

2 建物

(1) 概要

ア 種類	居宅
イ 構造	鉄筋コンクリート造平家建
ウ 床面積	75.00 m ² （登記面積） ※登記面積とは別に半地下の倉庫あり（概測 28.35 m ² ）
エ 建築年月	昭和 61 年 7 月（築 40 年）
オ 経緯	昭和 61 年、旧伊良部高校校長住宅として建築。令和 3 年 3 月の同校閉校により未利用となった。

(2) 法律・技術的事項

ア アスベスト使用調査の結果

平成 17 年に行った図面及び目視調査において吹き付けアスベスト等は確認されず。ただし保温材、成形板等の詳細な分析調査は未実施のため、落札者が本建物の改修又は解体工事を行う際は、関係法令に基づき落札者の負担と責任において必要な調査を実施してください。

イ 確認済証及び検査済証…なし

本建物は都市計画区域外にあり、かつ建築基準法第 6 条第 1 項第 1 号から第 3 号までに掲げる規模・用途に該当しない建築物であることから、建築確認及び完了検査を要しないため確認済証及び検査済証はありません。

ウ PCB 使用機器…調査未実施

(3) 引渡条件等

ア 建物及び付帯設備等は、老朽化に伴う損傷等により現状のままでは使用できないものと考えています。このため、建物内の各供給施設（電気、上下水道、ガス）に係る配管の使用可否については、未調査のため不明です。建物及び付帯設備等を使用する場合において、必要となる修繕や整備、安全性の確保については、落札者の負担と責任において行ってください。

イ 現状有姿での売却であり、県は、建物及び付帯設備等に関する欠陥についての責任は一切負いません。

ウ 残置物は落札者が撤去・処分を行ってください。

エ 当該建物に係る図面（建築図面、設備図面、竣工図面）は教育庁働き方改革推進課又は現地説明会で閲覧可能です。教育庁働き方改革推進課での閲覧希望の際は事前にご連絡ください。

3 その他

当該不動産が所在する伊良部島は都市計画区域外となっており、建築基準法上の接道義務はありません。このため当該不動産は無道路地ですが、建物の建て替えに関して建築基準

法上の問題はありません。

ただし、建物の用途・規模によっては無道路地であることでその他の法令に係る規制・制限（消防法／消火設備の上乗せ等）がかかる場合や、ローン審査等で不利になる場合があります。

物件説明書 別紙２（現地説明会について）

1 日程等

(1) 開催日

令和８年 10 月 27 日（火）

(2) 日程及び会場

11:00～12:00 物件説明会 沖縄県宮古合同庁舎 5 階会議室

13:30～15:00 現地内覧会 宮古島市伊良部字前里添 588-70

(3) 備考

物件説明会では、当該不動産に係る説明及び質疑応答を行います。事前に参加申し込みを行ってください。現地内覧会では、自由に建物内を見学できます。参加申し込みは不要です。

2 参加申し込み

物件説明会の参加希望者は、10 月 20 日（火）までに以下のメールアドレスあて参加申し込みを行ってください。

(1) 申込先メールアドレス

aa318800@pref.okinawa.lg.jp

(2) メールに記載する内容

①申込者氏名（会社としてご参加の場合は会社名も記載ください）

②連絡先電話番号

③連絡先メールアドレス

④参加人数

3 注意事項

(1) 当該不動産は市営住宅の敷地内にあります。現地内覧会へご参加の際は、市営住宅入居者の迷惑にならないよう、駐車場所にご配慮をお願いします。

(2) 現地内覧会では質疑応答はできません。質問受付のみ行い、後日県ホームページで回答します。