

# 物件状況確認書（建物）

## 1 基本情報

|       |                           |                  |             |
|-------|---------------------------|------------------|-------------|
| 物件名   | 浜玉町世代間交流センター<br>「やすらぎ荘」本館 | 鑑定<br>評価額        | 1, 4 3 5 万円 |
| 所在地   | 唐津市浜玉町東山田 2 2 0 1 番地      |                  |             |
| 登記簿   | 登記の有無：無し                  | 所有権に関する事項（乙区等記載） |             |
| 記載事項  | 登記簿面積： m <sup>2</sup>     |                  |             |
| 図面の有無 | 主たる建物の図面有り及び従たる建物の図面無し    |                  |             |

## 2 （1）主たる建物の概要

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |      |                           |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------|
| 登記の有無    | 無し                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |                           |
| 家屋番号     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |      |                           |
| 種目（種類）   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |      |                           |
| 構造       | 木・一部鉄骨・鉄筋コンクリート造瓦葺<br>地下 1 階付平屋建                                                                                                                                                                                                                                                                                       |      |                           |
| 床面積（1 階） | 7 4 3. 4 6 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 延床面積 | 7 4 3. 4 6 m <sup>2</sup> |
| 規模       | 管理棟：玄関、事務室、ロビー、厨房、食堂（テラス有）、倉庫、<br>大広間（4 4 畳）、研修室（8 畳 3 部屋）、トイレ（身障者用有）<br>浴場棟（各男女）：室内浴場 1、露天風呂 1、サウナ 1、冷水浴 1、<br>掛かり湯洗い場、脱衣室、トイレ<br>地下（機械室）                                                                                                                                                                             |      |                           |
| 従来用途     | 公衆浴場                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |      |                           |
| 従物       | ボイラー 2、貯湯タンク 1 式、下水道、循環ポンプ一式、循環ろ過<br>機、オイルタンク、電気設備、空調設備、給排水衛生設備、火災報<br>知器、非常用照明、排煙設備、誘導灯、自動ドア、キュービクル、<br>井戸                                                                                                                                                                                                            |      |                           |
| 建築年月日    | 平成 1 4 年 3 月 1 5 日                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |                           |
| 建物の状況    | 当初の建築からは約 2 3 年を経過しており、老朽化の程度は経年相<br>応である。維持管理の状態は概ね良好であるが、内壁に若干剥がれ<br>や隙間が見られ、外壁も一部剥がれている部分があり、塗り替えも<br>必要な時期に来ている。また、大広間北側の倉庫部分には小規模な<br>雨漏りの箇所があり、地下の機械室も雨水が浸みってくる箇所があ<br>る。<br>外壁及び内装等、浴槽についても大規模な補修、修繕の時期が来て<br>いるものと思われる。内風呂のボイラーは令和 3 年 6 月に、外湯用<br>ボイラーは令和 5 年 2 月に交換されているが、設備全般について<br>も、今後順次交換の時期が来るものと思われる。 |      |                           |

## 2 (2) 従たる建物の概要

|           |                                                                |      |                  |
|-----------|----------------------------------------------------------------|------|------------------|
| 登記の有無     | 無し                                                             |      |                  |
| 家屋番号      |                                                                |      |                  |
| 種目 (種類)   | 公衆便所                                                           |      |                  |
| 構造        | 木造スレート葺平屋建                                                     |      |                  |
| 床面積 (1 階) | 6 m <sup>2</sup>                                               | 延床面積 | 6 m <sup>2</sup> |
| 規模        | 男女共用 大1 小1                                                     |      |                  |
| 従来用途      | 公衆便所                                                           |      |                  |
| 従物        | 電灯                                                             |      |                  |
| 建築年月日     | 平成14年3月15日                                                     |      |                  |
| 建物の状況     | 当初の建築からは約23年を経過しており、老朽化の程度は経年相応である。維持管理の状態は概ね普通である。男女壁の仕切りがない。 |      |                  |

## 3 その他

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 耐震診断の状況  | 未実施                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| アスベスト使用  | 吹付アスベスト：図面等では使用されていない（調査未実施）<br>アスベスト含有保温材等：不明                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| その他の参考事項 | <p>【登記】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物は現在未登記ですが、引渡し前に登記を行います。</li> </ul> <p>【修繕必要箇所】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 外壁の木板は全体的に劣化が進み、特に露天風呂側は腐食が著しいため全面補修が必要です。</li> <li>・ 排煙窓は開閉不能で、バンパーやオペレーター、ワイヤーの不良に加え、ガラスのひび割れも確認されています。</li> <li>・ 防犯カメラは録画不可で一式交換が必要、ロビー照明は点灯せずLED化が望まれます。</li> <li>・ ブロアーは使用を中止し、撤去とタイル張替が必要ですが、構造不明のため見積未確定です。</li> <li>・ 男湯内湯からの漏水があり、配管切り回しが必要です。</li> <li>・ 高圧電気設備は更新が必要で、PCB 処分期限は令和9年3月末。</li> <li>・ その他、男湯脱衣所での雨漏り、女湯引戸の劣化、事務室エアコンの故障、排水管の再詰まりの可能性があります、それぞれ修繕が求められます。</li> </ul> <p>【物品等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本物件に設置されている什器備品・設備についても譲渡とします。ただし、現指定管理者が所有する物品は譲渡対象に含みません。</li> </ul> |

|  |                                                                                                  |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>【屋外構築物の譲渡】</p> <p>・野田川に架かる平成13年築造の橋梁（幅約6m・長さ約8m）、看板、藤棚、ベンチ、日除け等の構築物及び植栽、庭石等は現状有姿のまま譲渡します。</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------|

【財産管理台帳 管理番号 264】

【作成日 令和7年10月27日】