

公売財産の詳細表示

売却区分番号 HR1-1-3 (19)

見積価額 300,000円 公売保証金 60,000円

所在地 群馬県吾妻郡嬭恋村大字鎌原字鬼の泉水1978番140、170

住居表示 未確定 (地番表示となる見込み)

交通など

鉄道：JR 吾妻線「万座・鹿沢口駅」(約9キロメートル)

バス：西武観光バス「プリンスランド」バス停 (約800メートル)

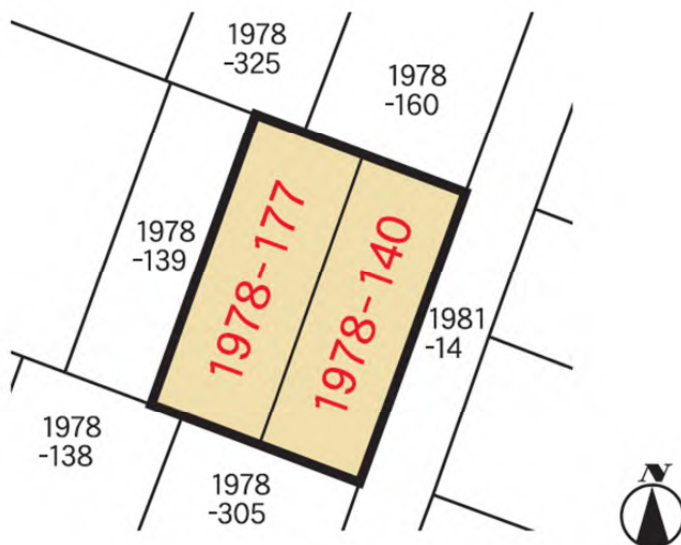
高速：上信越自動車道「碓氷軽井沢IC」より自動車にて50分 (約35キロメートル)

徒歩：西武観光バス「プリンスランド」バス停より徒歩10分 (約800メートル)

所在図



見取図



現況

- (1) 未利用
- (2) 中高木（直径20センチ、高さ10メートル程度）、灌木がやや自生
- (3) 中高木が自生するも、密集しておらず適度な日照がある

地域や周辺の概況

対象物件の周辺は、別荘地の多い地域です。

対象物件は、当該地域の中でも、土地形状、傾斜、日照、二方路の角地、中高木や灌木の自生状況など、比較的条件の良いものであると見受けられます。

土地の情報

土地面積 660平方メートル（2筆の合計、登記簿）

土地権利 所有権

地目 山林

都市計画地域 都市計画区域外

用途地域 無指定

建ぺい率 50%

容積率 100%

高度地区 1種

防火地域 準防火

日影規制 高さが10メートルを超える建物

地盤面から高さ4メートルの水平面に、敷地境界線から水平距離5メートルを超える範囲で敷地境界線から10メートル以内5時間、10メートル超3時間

その他法令などの規制

1. 嬭恋村における建築物の制限に関する条例による指定区域

2. 嬭恋村景観計画に基づく景観形成重点地区の別荘地区内

(1) 1及び2の規制概要

- ・建ぺい率50%、容積率100%
- ・高さ制限は別荘・居宅住宅10メートル以下
- ・建築物の各部の高さは前面道路の反対側の境界線までの距離の1.5倍以内
- ・壁面後退は、別荘概ね3メートル以上、ペンション等は高さの5割以上
- ・屋根の形状は原則的に勾配屋根
- ・し尿雑排水等の末端処理は原則的に地下浸透

3. 日本興業株式会社 奥軽井沢別荘郷管理規定

(1) 木工事等全ての工事及び土地、土地付建物の分譲行為等はあらかじめ日本興業株式会社の承認を要します。

- ・上水道引込管16ミリ以内、1区画当たり1口かつ蛇口5個
- ・下水は1棟ごとに浸透式

※当該物件は日本興業株式会社が整備し、管理する別荘地内にあるため、同社と利用及び管理に関する契約の締結を要します。

地勢など

対象物件は、嬭恋村内において、浅間山を望み、鬼押し園、プリンスランドゴルフクラブや軽井沢おもちゃ王国などの観光資源に恵まれた別荘地域の一面にあって、日本興業株式会社が整備し、管理する別荘地内の土地です。

南西側の供用道路に接する面を最高位に、北東面の隣地に接する面側に約3度緩やかに傾斜しており、地盤面は供用道路面より平均30センチ程度高位となっています。

幅員、接道状況

南西側6メートル及び南東側8メートルの供用道路（日本興業株式会社管理地）に接し、南東側8メートル供用道路は舗装路、南西側6メートル供用道路は未舗装路。

供給処理施設

1. 隣接供用道路に上水道配管及び配電線あり
2. 下水道未整備
3. 都市ガス未整備（供給区域外）

その他土地に関する情報

対象物件は、2筆合わせて長辺28メートル、短辺24.8メートルの二方路、長方形の角地です。

面積は660平方メートルで当該別荘地内では標準的な広さを有する物件です。

買受後は、日本興業株式会社 奥軽井沢別荘郷管理規定に沿って日本興業株式会社との契約が必要です。

1. 利用料等費用の負担について
 - (1) 土地管理費：年41,600円（令和5年の現況）
 - (2) 土地及び建物の管理費：年129,800円（今後建物に建築したとき、令和5年の現況）
2. 水利権等契約金 1,000,000円（日本興業株式会社との管理契約締結時）
3. 建築を行う場合において、建築請負業者は日本興業株式会社に対し建築請負業者分担金の支払いを要します。

【未納管理費について】

日本興業株式会社との管理契約締結時に未納管理費の清算が必要です。

民法第145条によって消滅時効を援用した場合の未納管理費の概算額は204,600円、この他民法所定の利率による遅延損害金の加算など、清算については別荘地管理者である日本興業株式会社との協議が必要です。

※未納管理費は、上記の概算額のほか、平成14年分から未納となっています。

【現地写真】



撮影時期：7月23日



写真手前の青いシートは隣地、建物の敷地として利用されている



撮影時期：1月9日



奥軽井沢郷第二次・第三次分譲地

