

物 件 調 査 書

物件番号 1002 (建 物 付)

所在地	大阪府大阪市中央区谷町6丁目35-26 外1筆					
住居表示	大阪府大阪市中央区谷町6丁目7-14					
現況地目 及び面積等	宅地	36.71 m ²			工作物	—
	公衆用道路	11.94 m ²			立木竹	—
登記簿	地番	35-26	35-32			
	地目	宅地	宅地			
	数量	36.71m ²	11.94m ²			
記載事項	地番					
	地目					
	数量					
接面道路 の状況	北側 舗装私道 幅員約 1.7 m (法第42条第2項道路)					
法令に基づく制限	都市計画法 建築基準法	市街化区域				
		用途地域	第二種住居地域			
		地域・地区				
		建ぺい率	80%			
		容積率	300% (道路幅員による制限あり)			
		高度制限	指定なし			
	防火指定	準防火地域				
その他	文化財保護法第93条(大坂城跡) 航空法第56条の3(高さ制限) 景観法第16条(大阪市景観計画) 大阪市都市景観条例(都心景観形成区域・上町台地景観配慮ゾーン) 大阪市屋外広告物条例(許可地域) 駐車場整備地区(都心部地区)					
私道の負担等 に関する事項	私道負担	有	負担の内容	明細図のとおり	面積 約 10.00 m ²	
	道路後退	有	負担の内容	下記参考事項欄のとおり		
供給処理 施設の概要	供給処理施設	配管等の状況		施設整備状況	施設整備の 特別負担の有無	
	電気	接面道路配線	有	—	—	
	公営水道	接面道路配管	有		無	
	公共下水道	接面道路配管	無	参考事項欄記載のとおり	無	
	都市ガス	接面道路配管	有		無	
交通機関	鉄道等	大阪メトロ谷町線 谷町六丁目駅の 西方 約0.2km 徒歩3分				
公共施設	中央区役所		市立中央小学校	市立上町中学校		
参考事項	別紙を参照してください。					

※ 物件調査は、入札参加者が物件の概要を把握するための参考資料ですので、必ず入札参加者ご自身において、現地及び諸規制についての調査確認を行ってください。

【入札対象物件に関する留意事項】

- ・本物件は、木造瓦葺2階建古家付きでの売却です。

【現況に関する留意事項】

- ・本地を含む周辺地域は、大阪市により水害ハザードマップが作成されています。（詳しくは、大阪市危機管理室TEL06-6208-7384にお問い合わせください。）
- ・本物件については、境界標が一部設置されていません。境界標不存在及び欠落の状況については、地積測量図を閲覧に供しておりますので、必ず閲覧の上、全体の状況を判断してください。
- ・越境物の状況については「概要図」のとおりです。

【法令制限に関する留意事項】

- ・本地は、空港の制限表面区域内に所在するため、建築物・工作物の建築の際には、関西エアポート株式会社との事前協議が必要です。（詳しくは、関西エアポート株式会社 伊丹空港運用部ITAMIオペレーションセンターTEL06-4865-9601にお問い合わせください。）
- ・本地は、文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地（大坂城跡）内に所在するため、土地の掘削工事等を行う場合には、大阪市教育委員会へ文化財保護法に基づく届出の上、試掘調査が必要です。（詳しくは、大阪市教育委員会事務局総務部文化財保護課にお問い合わせください。）

【接面道路に関する留意事項】

- ・本地の北側道路は、建築基準法第42条第2項道路であるため、建物建築の際に、道路中心線から2メートルのセットバックが必要です。
なお、道路中心線が確定していないため、関係権利者及び大阪市と事前協議が必要です。（詳しくは、大阪市計画調整局建築指導部建築企画課にお問い合わせください。）

【ライフラインに関する留意事項】

- ・本地の公営水道の引込みは、西側市道より他人地を經由して私設給水管により、他の土地と共同で引込みされているため、使用については、私設水道管の他の所有者及び使用者の同意が必要です。（詳しくは、大阪市東部水道センター給水装置工事グループにお問い合わせください。）
- ・本地の下水道の引込みは、大阪市下水道台帳施設平面図に記載がなく、公共下水道への接続状況の詳細は不明です。
- ・本地北側の下水管敷設状況は、私有地内のものであるため詳細は不明です。
- ・本地南側の大阪市溝渠（下水道用地）に本地建物便所から汚水が流出する管が存在します。他の汚水の下水管への排水状況の詳細は不明です。
- ・本地に所在する電柱の敷地については、西日本電信電話株式会社と「国有財産有償貸付契約」を締結しています。また、本地に埋設されているガス管については、大阪ガス株式会社と「国有財産一時貸付契約」を締結しています。購入後の電柱及びガス管の取扱いについては、各社と協議が必要です。

【土壌汚染調査に関する留意事項】

- ・本物件については、平成29年9月4日付「土地履歴調査報告書」に記載のとおり、過去に紙工所及び印刷所の敷地として利用されてきました。
- ・土地履歴調査の結果を受け土壌汚染概況調査を実施したところ、平成30年8月8日付「土壌汚染概況調査（個別調査）報告書」に記載のとおり、土壌汚染対策法に定める特定有害物質（これに準ずる物質を含む。）は不検出でした。
- ・なお、調査結果については、上記各報告書を閲覧に供しておりますので、必ず閲覧の上、全体の状況を判断してください。

【特約条項に関する留意事項】

- ・売買契約書第8条に、「買受人は売買物件が売買契約書添付の物件調書等（別紙）記載の内容であることを了承のうえ、売買物件を買い受けるものとする。」との特約条項が付されます。

【売買物件引渡し時に交付する資料】

- ・平成29年9月4日付 「土地履歴調査報告書」
- ・平成30年8月8日付 「土壌汚染概況調査（個別調査）報告書」
- ・平成30年1月9日付 大建測第2523号 「道路区域・市有地境界・公共用地境界 明示（回答）」
- ・平成30年2月9日付 大阪市指令建下施第200号 「境界確定通知書」
- ・平成30年1月12日付 「境界確定協議書（対35番33）」
- ・平成30年1月12日付 「境界確定協議書（対35番9、対35番31）」
- ・平成6年8月3日付 「隣接地の境界に関する同意書」

物件番号	1002
------	------

2 建物の概要

所在	大阪府中央区谷町六丁目35番地26、35番地9、37番地1		
家屋番号	谷町六丁目35番26の1		
種類	住宅建(居宅・作業場)		
構造	木造 瓦葺 2階建		
床面積	建築面積	36.56㎡	延床面積 63.81㎡
登記床面積	1階	35.35㎡	合計 61.53㎡
	2階	26.18㎡	
建築時期	不詳		
部屋数等	3K		
	1階: 作業場(約21.0畳)、トイレ 2階: 和室(6畳)、和室(3畳)、K(約3.4畳)、押入、物入、床の間、板間、バルコニー (平面図のとおり)		
参 考 事 項	【契約数量に関する留意事項】		
	・本物件(地上建物)の契約数量は、国有財産台帳上の数量 建36.56㎡/延63.81㎡です。 なお、当該数量は現在の基準で実測されたものではありません。		
	・本物件(地上建物)の契約数量は、建36.56㎡/延63.81㎡ですが、所有権の移転登記は登記床面積の61.53㎡にて行います。		
	・本物件は、区分所有となっている建物の一部(家屋番号 谷町六丁目35番26の1)のみの売却です。 一棟の建物の表示(参考)		
	所在	大阪府中央区谷町六丁目35番地26、35番地9、37番地1	
	構造	木造瓦葺2階建	
	床面積	1階 65.27㎡	2階 43.05㎡
	専有部分の建物の表示(売却物件)		
	構造	木造瓦葺2階建	
	床面積	1階 35.35㎡	2階 26.18㎡
【入札対象物件に関する留意事項】			
・本物件は、現状有姿による売却です。			
・本物件は2軒長屋のうちの1戸です。			
・本物件(地上建物)については、設計図書が現存していません。			
・本物件(地上建物)にかかる建築確認申請(又は計画通知)による確認済証及び検査済証の交付状況は不明です。			
・本物件(地上建物)は平成28年10月以降不使用であり、建物付属設備、機械等については、経年劣化しており、また、稼働試験等の点検をしておりません。			
・本調書記載の留意箇所は、その余の箇所について安全性の確保を保証するものではありません。			
・本物件(地上建物)は、建物全体が老朽化により傾いており、安全性を確認できていません。			
・本物件(地上建物)の2階の床の一部は、老朽化により凹み及び沈む箇所があります。			
・本物件(地上建物)の階段は、老朽化により段によってたわみます。			
・本物件(地上建物)は、1階及び2階の壁や押入れの中の天井に穴や亀裂が生じています。			
・本物件(地上建物)は、紙工所及び印刷所として使用していたため、機械本体は撤去しているものの鉄骨構造物、配電盤及びメーター類等が壁に多数残存しています。			
・本物件(地上建物)は、1階作業場に木製蓋付のピット(床下空間 縦157cm×横64cm×深さ104cm)がありますが、詳細は不明です。			
・本物件(地上建物)の1階作業場ピットの木製蓋は、安全性を確認できていません。			

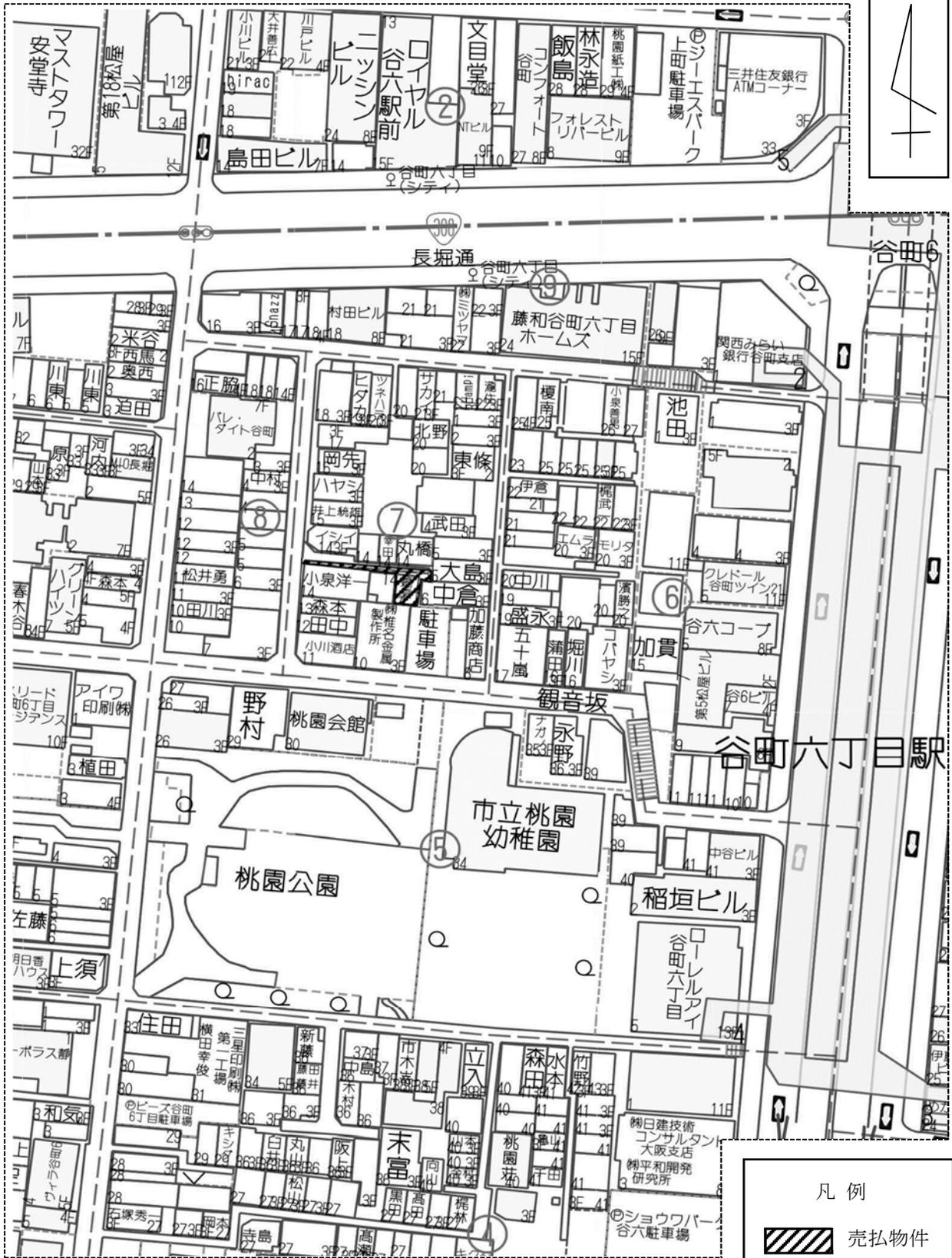
物件番号

1002

参 考 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件(地上建物)の屋根は、老朽化の上、平成30年9月の台風で破損したため、平成31年3月に補修工事を行いました。 ・本物件(地上建物)は、東側の壁、屋根等が東側隣接地に越境していたため、平成31年3月に撤去及び補修工事を行いました。一部越境部分が残っています。工事後の越境の状況については「概要図」とおりです。 ・南側隣接地の大阪市溝渠への越境については、管理者(大阪市下水道局)との協議が必要となります。 <p>【アスベスト調査に関する留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件(地上建物)については、平成29年10月18日付「アスベスト調査報告書」に記載のとおり、目視調査の結果、飛散性のある吹付けアスベストの使用は確認されていませんが、非飛散性のアスベストを含有する建材等が使用されている可能性が確認されました。 ・目視調査の結果を受け、定性分析調査を行った結果、平成30年8月21日付「石綿障害予防規則 第3条第2項に基づく事前調査における石綿分析結果報告書(証明書)」に記載のとおり、当該調査箇所からはアスベストの使用は確認されませんでした。 <p>なお、調査結果については、上記各報告書を閲覧に供しておりますので、必ず閲覧の上、使用の状況をご確認ください。</p> <p>【PCB調査に関する留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件(地上建物)については、平成29年10月18日付「PCB調査報告書」に記載のとおり、PCBを含有する電気設備機器は使用されておりません。(ただし、一部使用の有無が不明なものがあります。) <p>なお、調査結果については、上記報告書を閲覧に供しておりますので、必ずご確認ください。</p> <p>【特約条項に関する留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・売買契約書第8条に、「買受人は売買物件が売買契約書添付の物件調書等(別紙)記載の内容であることを了承のうえ、売買物件を買い受けるものとする。」との特約条項が付されます。 <p>【その他留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件(地上建物)については、建築物の耐震改修の促進に関する法律第4条第2項第3号の技術上の指針となるべき事項に基づく耐震診断を受けておりません。 ・本物件(地上建物)は、住宅用火災報知器が設置されていません。 <p>【売買物件引渡し時に交付する資料】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成29年10月18日付 「アスベスト調査報告書」 ・平成29年10月18日付 「PCB調査報告書」 ・平成30年8月21日付 「石綿障害予防規則 第3条第2項に基づく事前調査における石綿分析結果報告書(証明書)」
その他特記事項	

物件番号 1002

周 辺 図

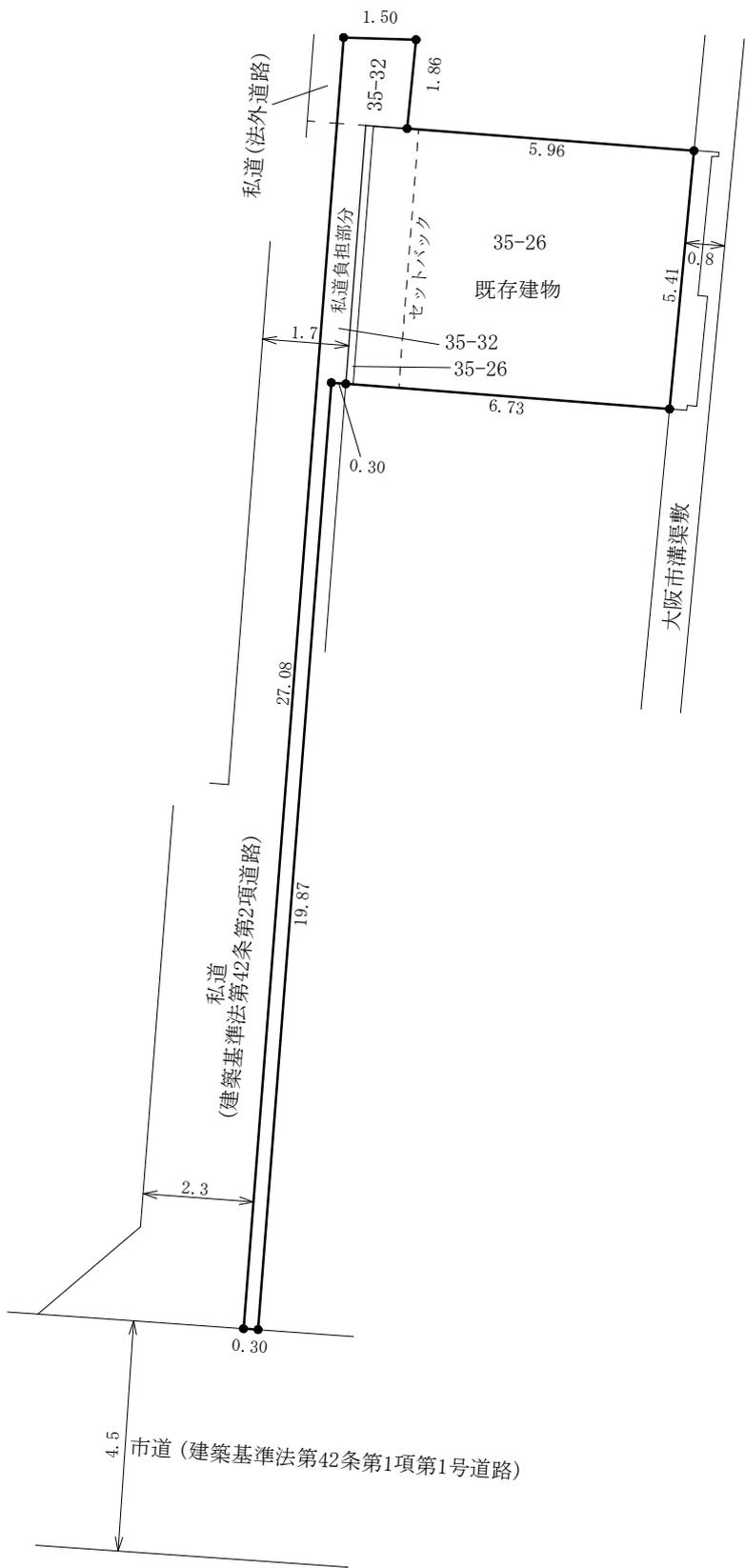
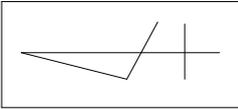


複製許諾番号 : Z24JH 第 670 号 ©ZENRIN CO., LTD.

※ 現在の周辺状況と異なる場合があります。

物件番号 1002

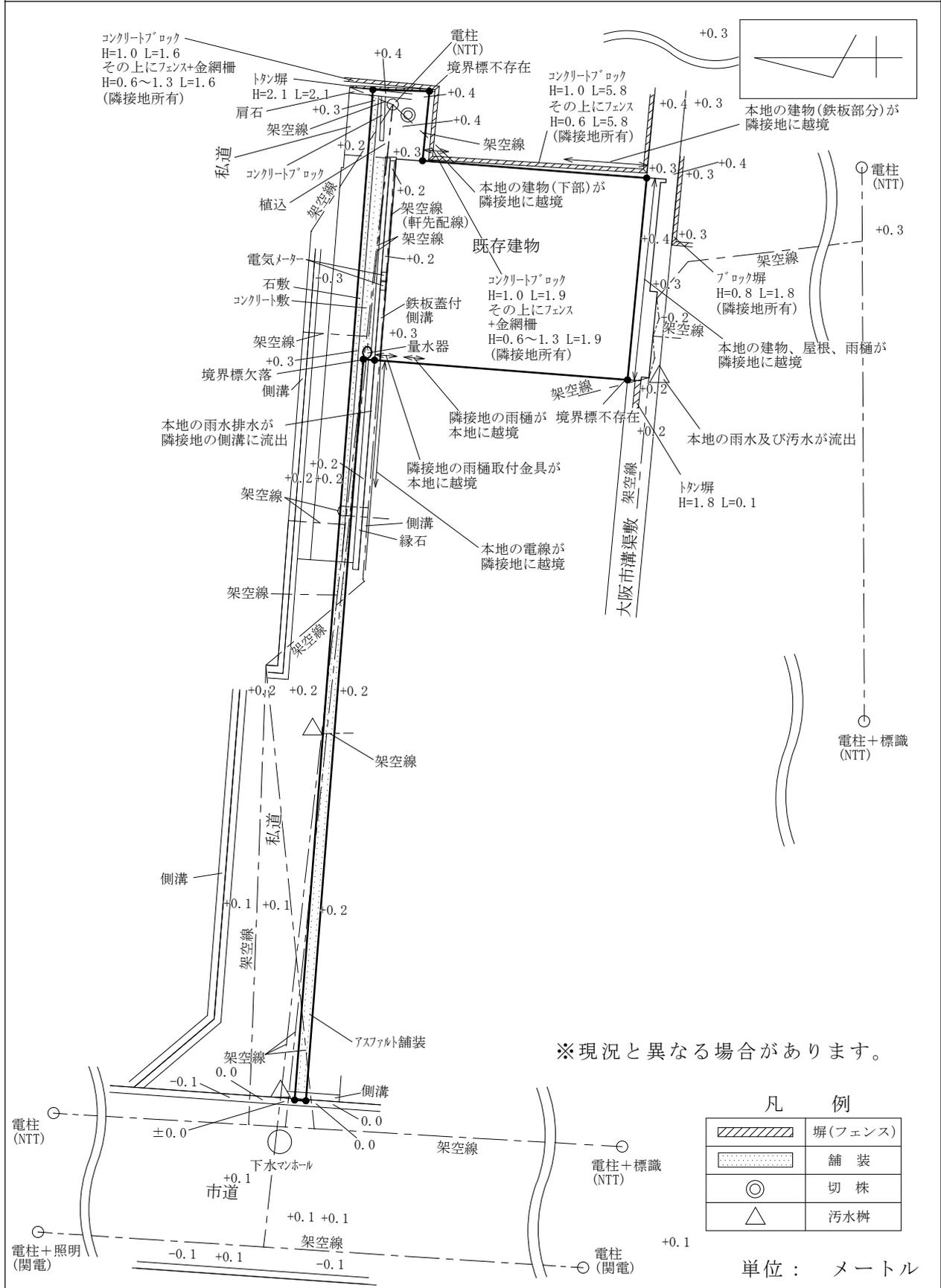
明 細 図



単位：メートル

※ 法令等に基づく区域指定線等については概略線であり、必ずご自身において関係機関にご照会ください。

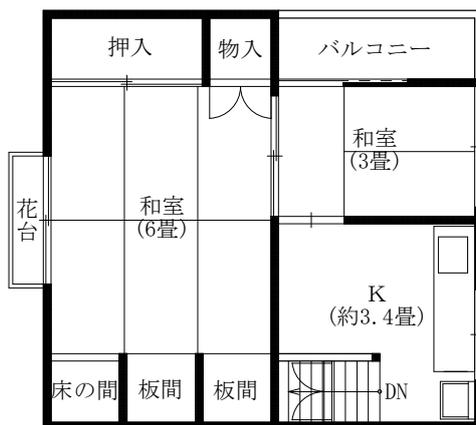
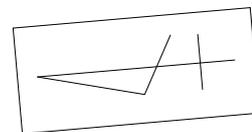
概要図



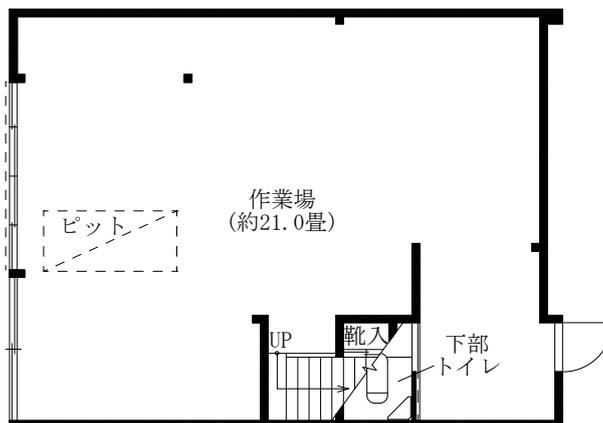
※ 工作物や樹木の越境等については、極力概要図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。物件は、現状有姿の引渡しとなりますので、必ず入札参加者ご自身において現地等の調査確認を行ってください。

物件番号 1002

平面図



2階平面図



1階平面図

※現況と異なる場合があります。