

物 件 調 査 書

物件番号 1003

(建 物 付)

| | | | | | | |
|------------------|--|---------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|----------------------|
| 所在地 | 大阪府大阪市中央区谷町7丁目15-76 外2筆 | | | | | |
| 住居表示 | 大阪府大阪市中央区谷町7丁目1-6 | | | | | |
| 現況地目 及び面積等 | 宅地 | 102.15 m ² | | | 工作物 | — |
| | 公衆用道路 | 12.23 m ² | | | 立木竹 | — |
| 登記簿 | 地番 | 15-76 | 15-78 | 15-80 | | |
| | 地目 | 宅地 | 宅地 | 宅地 | | |
| | 数量 | 59.99m ² | 42.16m ² | 12.23m ² | | |
| 記載事項 | 地番 | | | | | |
| | 地目 | | | | | |
| | 数量 | | | | | |
| 接面道路 の状況 | 南側 | 舗装私道 | | 幅員約 3.4 m | (法第42条第2項道路) | |
| | 北側 | 舗装私道 | | 幅員約 1.6~2.9 m | (法第42条第2項道路) | |
| 法令に基づく制限 | 都市 計画法 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(上本町遺跡) 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 | 13.00 m ² |
| | 道路後退 | 有 | 負担の内容 | 道路中心線から2m後退 | | |
| 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 | 有 | | | 無 |
| 交通機関 | 都市ガス | 接面道路配管 | 有 | 無 | | |
| | 鉄道等 | 大阪メトロ谷町線 谷町六丁目駅の南東方 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階建古家及び木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建古家付きでの売却です。
・本地の東側隣接地（地番；15番62、15番65、15番・16番1合併1の7）は自己筆界による境界の確定後、国から他者へ所有権が移った物件であるため、所有権移転後の同地との境界に関する書面はありません。また、西側隣接地（地番；15番77、15番79、15番81）との境界は自己筆界であるため、境界に関する書面はありません。

【現況に関する留意事項】

・越境物の状況については「概要図」のとおりです。
・東南側隣接者（家屋番号：谷町七丁目15番1の2の7所有者）と「越境物に関する確認書」を取り交わしています。当該確認書を閲覧に供していますので、必ず内容を確認してください。
・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。
・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。）

【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（上本町遺跡）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】

・本地の前面道路（南側道路及び北側道路）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。（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。）
・本地の北側道路は私道であり持分はないため、使用及び掘削については、道路所有者等の同意が必要です。
・本地の南側道路は私道であり持分が一部しかないため、使用及び掘削については、他の道路所有者の同意が必要です。

【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、東側道路より他人地を経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、大阪市水道局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。）
・本地内に大阪ガスのガス管が埋設されています。
・本物件（地上建物）の軒先に、連棟式建物共用の電線が配線されています。

【土壌汚染調査に関する留意事項】

・本物件については、令和元年8月6日付「土地履歴調査報告書」に記載のとおり、遅くとも昭和23年から現在まで住宅地として利用されてきました。
なお、本地上の建物登記において、平成7年以前に工場の立地が確認されました。
・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、令和元年12月2日付「土壌汚染概況調査報告書」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。）は不検出又は指定基準値以下でした。
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、必ず閲覧の上、全体の状況を判断してください。
なお、土壌汚染対策法第6条に規定する要措置区域及び同法第11条に規定する形質変更時要届出区域の指定は受けておりません。

【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6年11月18日付 「筆界確認書（対15・16-1合併1-6・15-51）（写）
・平成6年11月28日付 「筆界確認書（対15・16-1合併12）（写）
・令和元年8月6日付 「土地履歴調査報告書」
・令和元年12月2日付 「土壌汚染概況調査報告書」
・令和5年11月30日付 「越境物に関する確認書」

| 2 建物の概要 | | | | |
|---------|------------------|--|-------------|--|
| ① | 所在 | 大阪府中央区谷町七丁目 15番地65、15番地・16番地1合併1の7、15番地78、15番地79 | | |
| | 家屋番号 | 谷町七丁目 15番78 | | |
| | 種類 | 住宅建(居宅) | | |
| | 構造 | 木造瓦葺2階建 | | |
| | 床面積 | 建築面積 34.64㎡ | 延床面積 57.02㎡ | |
| | 登記床面積 | 1階 34.64㎡ | | |
| | | 2階 22.38㎡ | 合計 57.02㎡ | |
| 建築時期 | 不詳 | | | |
| ② | 所在 | 大阪府中央区谷町七丁目 15番地76 | | |
| | 家屋番号 | 15番76 | | |
| | 種類 | 住宅建(居宅) | | |
| | 構造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 | | |
| | 床面積 | 建築面積 50.27㎡ | 延床面積 50.27㎡ | |
| | 登記床面積 | 1階 50.27㎡ | 合計 50.27㎡ | |
| | 建築時期 | 不詳 | | |
| 部屋数等 | | 5DK | | |
| | | ①1階: 板間(2)(約5.5畳)、板間、浴室、洗面所、トイレ、土間(約7畳) 2階: 板間(1)(約8畳)、板間(3)(約3.3畳)、ベランダ ②和室7.5畳、板間(4)(約1.4畳)、DK(約11畳)、押入、トイレ、玄関、廊下、土間 (平面図のとおり) | | |
| 参考事項 | 【契約数量に関する留意事項】 | <ul style="list-style-type: none"> ・本物件(地上建物)の契約数量は、国有財産台帳数量の合計である建84.91㎡/延107.29㎡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。 ・本物件の一部(家屋番号;15番78)は、区分所有となっている建物の一部(家屋番号 谷町七丁目15番78)のみの売却です。 一棟の建物表示(参考) 所在 大阪府中央区谷町七丁目 15番地65、15番地・16番地1合併1の7、15番地78、15番地79 構造 木造瓦葺2階建 床面積 1階 127.82㎡ 2階 95.50㎡ 専有部分の建物表示(売却物件) 構造 木造瓦葺2階建 床面積 1階 34.64㎡ 2階 22.38㎡ | | |
| | 【入札対象物件に関する留意事項】 | <ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、現状有姿による売却です。 ・本物件については、設計図書が現存していません。 ・本物件(地上建物)は、平成31年4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。 ・本調査記載の留意箇所は、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。 本建物全体が老朽化しており、安全性を確認できていません。 ・本物件(地上建物)にかかる建築確認申請による確認済証及び検査済証の交付状況は不明です。 ・本物件の一部(家屋番号;15番78)は、4軒長屋のうちの1戸です。 | | |

物件番号

1003

【アスベスト調査に関する留意事項】

- ・本物件(地上建物)については、令和元年8月29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、アスベストを含有する建材を使用し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ところ、令和2年9月2日付「アスベスト分析調査報告書」に記載のとおり、当該調査個所からはアスベストの使用は確認されませんでした。
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、必ず閲覧の上、使用の状況をご確認ください。

【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。

【その他留意事項】

- ・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。

参
考
事
項**【売買物件引渡し時に交付する資料】**

- ・令和元年8月29日付 「アスベスト調査報告書」
- ・令和2年9月2日付 「アスベスト分析調査報告書」

その他特記事項

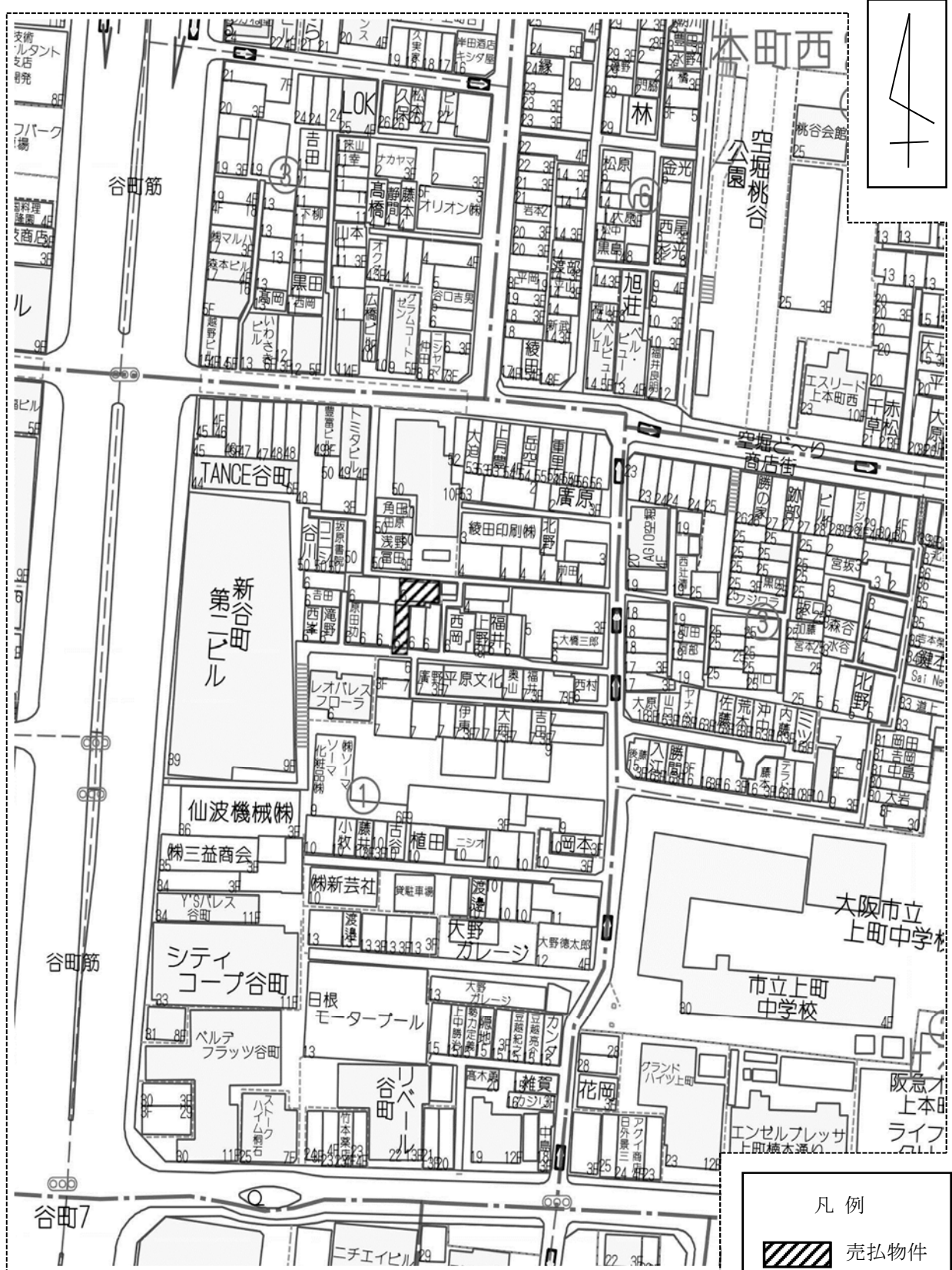
物件番号

1003

参考事項

物件番号 1003

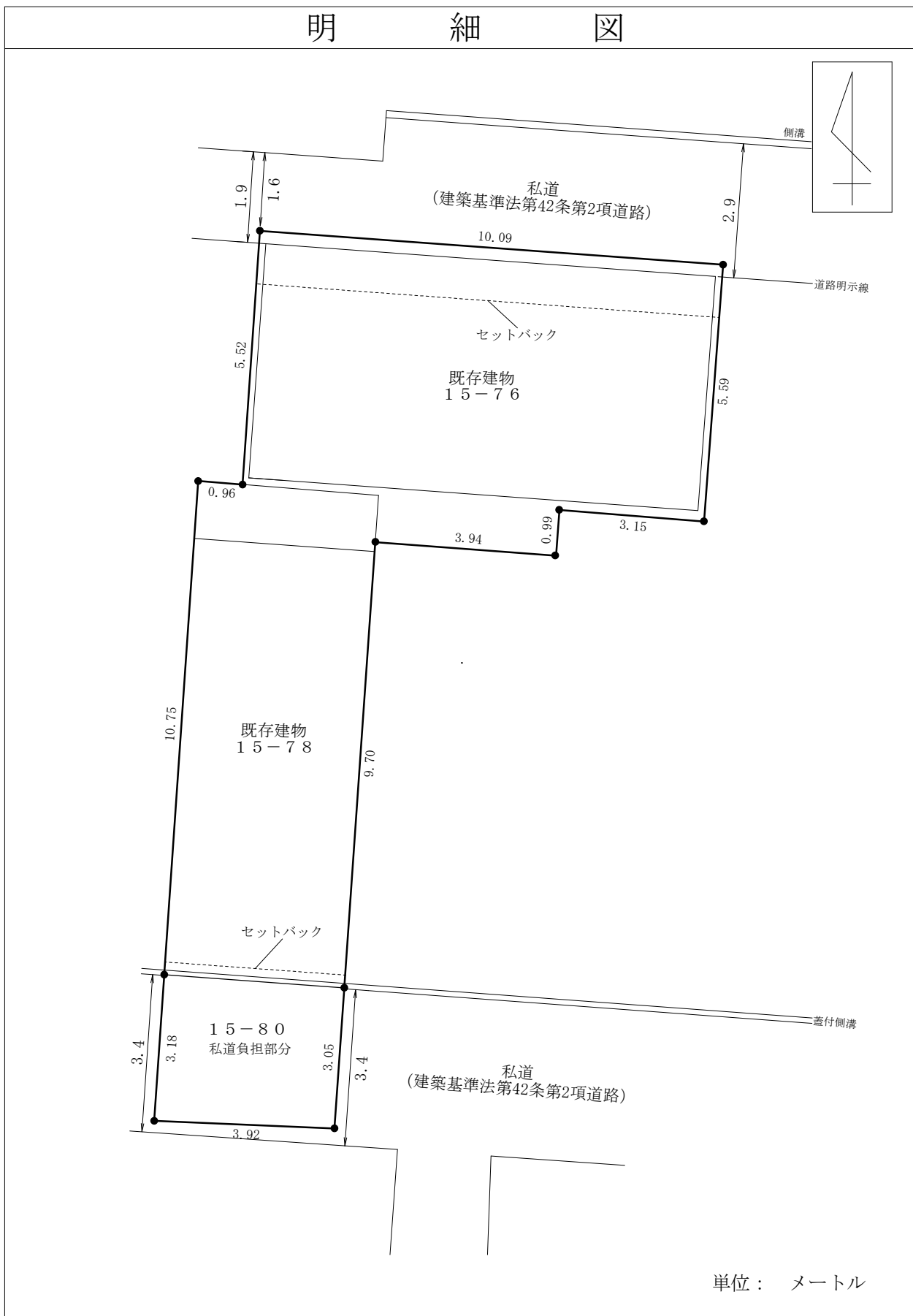
周 辺 図



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。

明 細 図

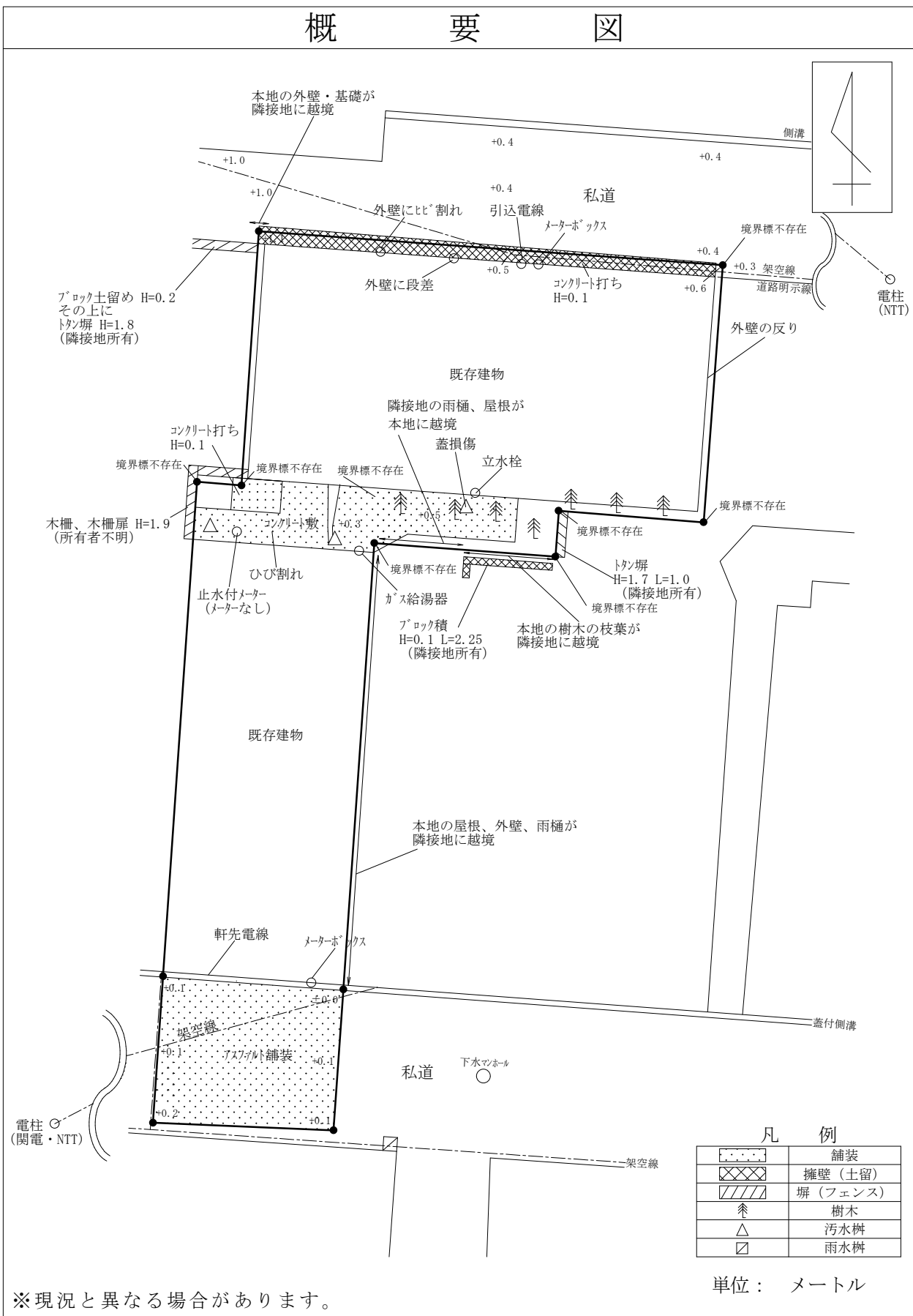


※法令等に基づく区域指定線等については概略線であり、必ずご自身において関係機関にご照会ください。

物件番号

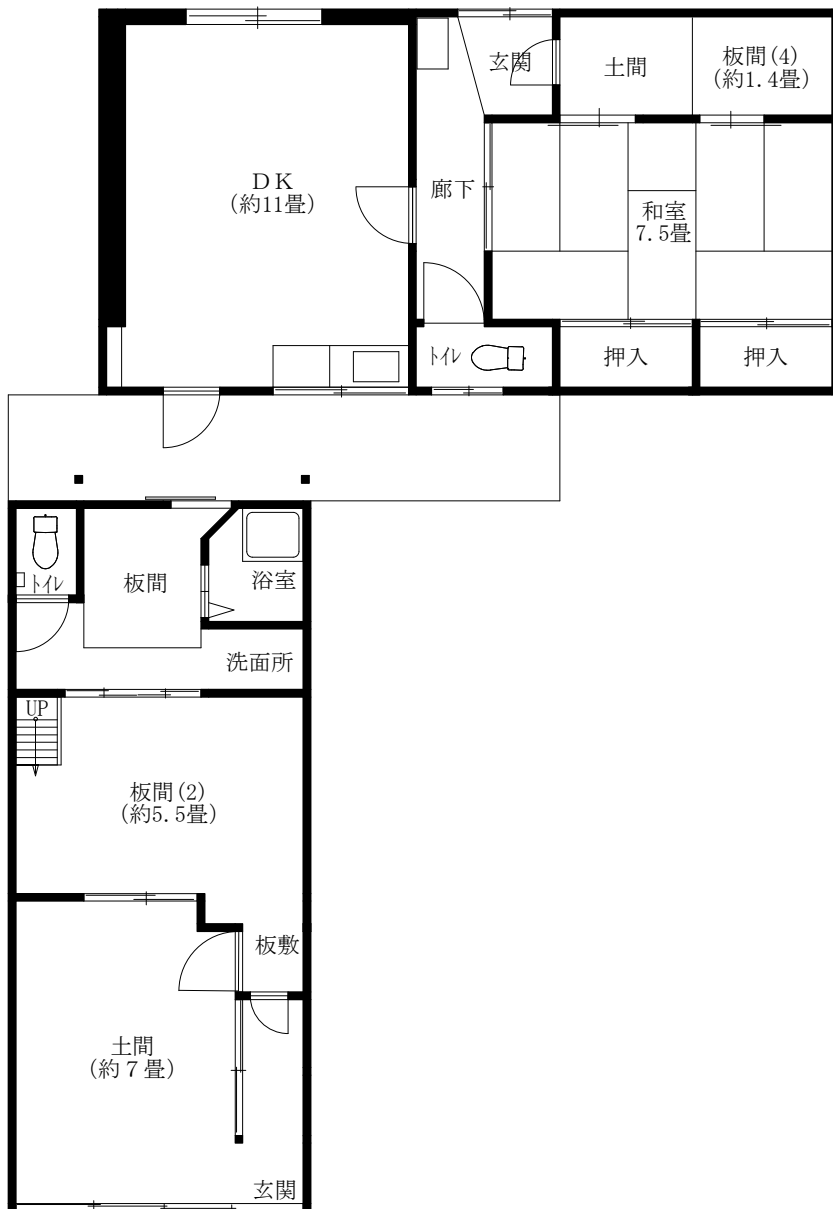
1003

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。

平面図

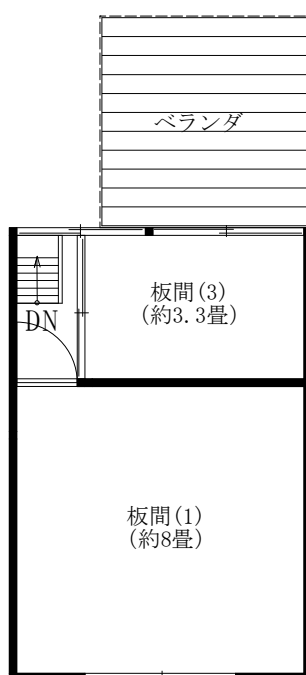


1階

※現況と異なる場合があります。

物件番号 1003

平面図



2階

※現況と異なる場合があります。