

## 物 件 調 査 書

物件番号		1007		( 一 戸 建 )	
所在地		大阪府大阪市住之江区西加賀屋3丁目19-9			
住居表示		大阪府大阪市住之江区西加賀屋3丁目10-14			
現況地目 及び面積等		宅地	59.41 m <sup>2</sup>	工作物	—
				立木竹	—
登記簿	地番	19-9			
	地目	宅地			
	数量	59.41 m <sup>2</sup>			
記載事項	地番				
	地目				
	数量				
接面道路 の状況		西側 舗装市道 幅員約 6.0 m (法第42条第1項第1号道路)			
法令に基づく制限	建都 市計 画法 基 準 法	市街化区域			
		用途地域	第一種住居地域		
		地域・地区			
		建ぺい率	80%		
		容積率	200%		
		高度制限	指定なし		
	防火指定	準防火地域			
その他	景観法第16条(大阪市景観計画) 大阪市都市景観条例(一般区域) 大阪市屋外広告物条例(許可地域)				
*別葉「補足説明事項」参照					
私道の負担等 に関する事項		私道負担	無	負担の内容	
		道路後退	無	負担の内容	
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
	都市ガス	接面道路配管	有		無
交通機関	鉄道等	大阪メトロ四つ橋線 北加賀屋駅の 南西方 約0.7km 徒歩9分			
公共施設	住之江区役所		市立住吉川小学校	市立真住中学校	
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階建古屋付きでの売却です。

**【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。
- ・北側隣接者（19番10所有者）及び東側隣接者（19番20所有者）と「越境物に関する確認書」を取り交わしていますが、現状は当時の状況と異なっておりますので、現地又は「概要図」にて確認願います。
- ・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。）

**【ライフラインに関する留意事項】**

- ・北側隣接地の汚水排水が本地の下水管に流入していた可能性があります。詳細は不明です。
- ・本地の汚水排水が東側隣接地に流出している可能性があります。詳細は不明です。
- ・本地内に大阪ガスのガス管が埋設されています。

**【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10月3日付「土地履歴調査報告書」に記載のとおり、昭和22年頃から令和元年頃まで住宅地として利用されてきました。
- ・また、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。
- ・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、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】**

- ・令和元年10月3日付 「土地履歴調査報告書」
- ・令和元年8月7日付 大建測第1250号 「道路区域・市有地境界・公共用地境界 明示（回答）」
- ・令和4年12月21日付 「境界確定協議書（対；19番10,19番20）」
- ・令和4年12月21日付 「境界確定協議書（対；19番18）」
- ・令和4年12月21日付 「越境物に関する確認書」

2 建物の概要		
所 在	大阪市住之江区西加賀屋三丁目19番地9	
①	家屋番号	19番9の1
	種類	住宅建(居宅)
	構造	木造瓦葺2階建
	登記床面積	1階 28.49㎡ 合計 28.49㎡
②	家屋番号	19番9の3
	種類	住宅建(居宅)
	構造	木造瓦葺2階建
	登記床面積	1階 3.70㎡ 2階 26.77㎡ 合計 30.47㎡
建 築 時 期	昭和23年4月	
床 面 積	建築面積 32.19㎡ 延床面積 58.96㎡	
部 屋 数 等	5DK	
	①和室(1)(6畳)、洋室(1)(約4.9畳)、D・K(約6.1畳)、浴室、洗面所、トイレ(1)、 玄関、押入、床間 ②1階: 土間 2階: 和室(2)(7畳)、洋室(2)(約3.8畳)、洋室(3)(約3.5畳)、トイレ(2)、押入、ベランダ (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32.19㎡/延58.96㎡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。	
	【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(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)の床の一部は、老朽化により凹み及び沈む箇所が数カ所あり、傾きが見られます。また、外壁に亀裂や剥離等が生じているほか、経年による著しい劣化が生じています。 ・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。本建物全体が著しく老朽化しており、安全性を確認できていません。 ・本物件は、平成30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。	
	【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、平成30年7月3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の使用の可能性があります。定性分析調査を行った結果、令和元年8月16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」に記載のとおり、アスベストを含有する建材が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、使用の状況を確認してください。	

物件番号

1007

**【PCB調査に関する留意事項】**

・本物件(地上建物)については、平成30年7月3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。

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、確認してください。

**【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。

**【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。

**【売買物件引渡し時に交付する資料】**

・平成30年7月3日付 「アスベスト調査報告書」

・令和元年8月16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」

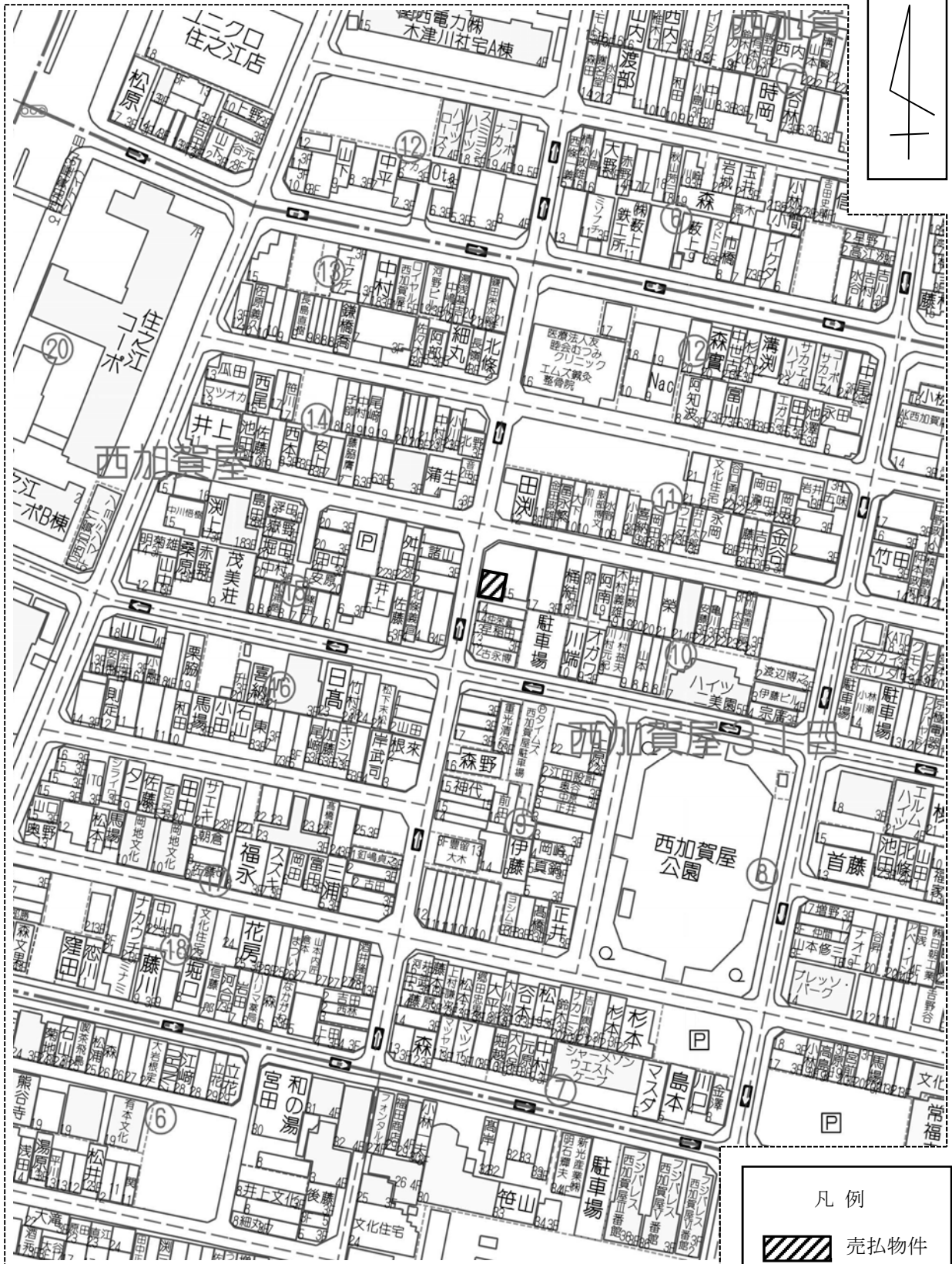
・平成30年7月3日付 「PCB調査報告書」

参  
考  
事  
項

その他特記事項

物件番号 1007

周 辺 図



凡 例  
 売払物件

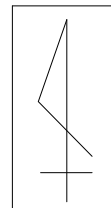
複製許諾番号 : Z24JH 第 670 号 ©ZENRIN CO., LTD.

※ 現在の周辺状況と異なる場合があります。

物件番号

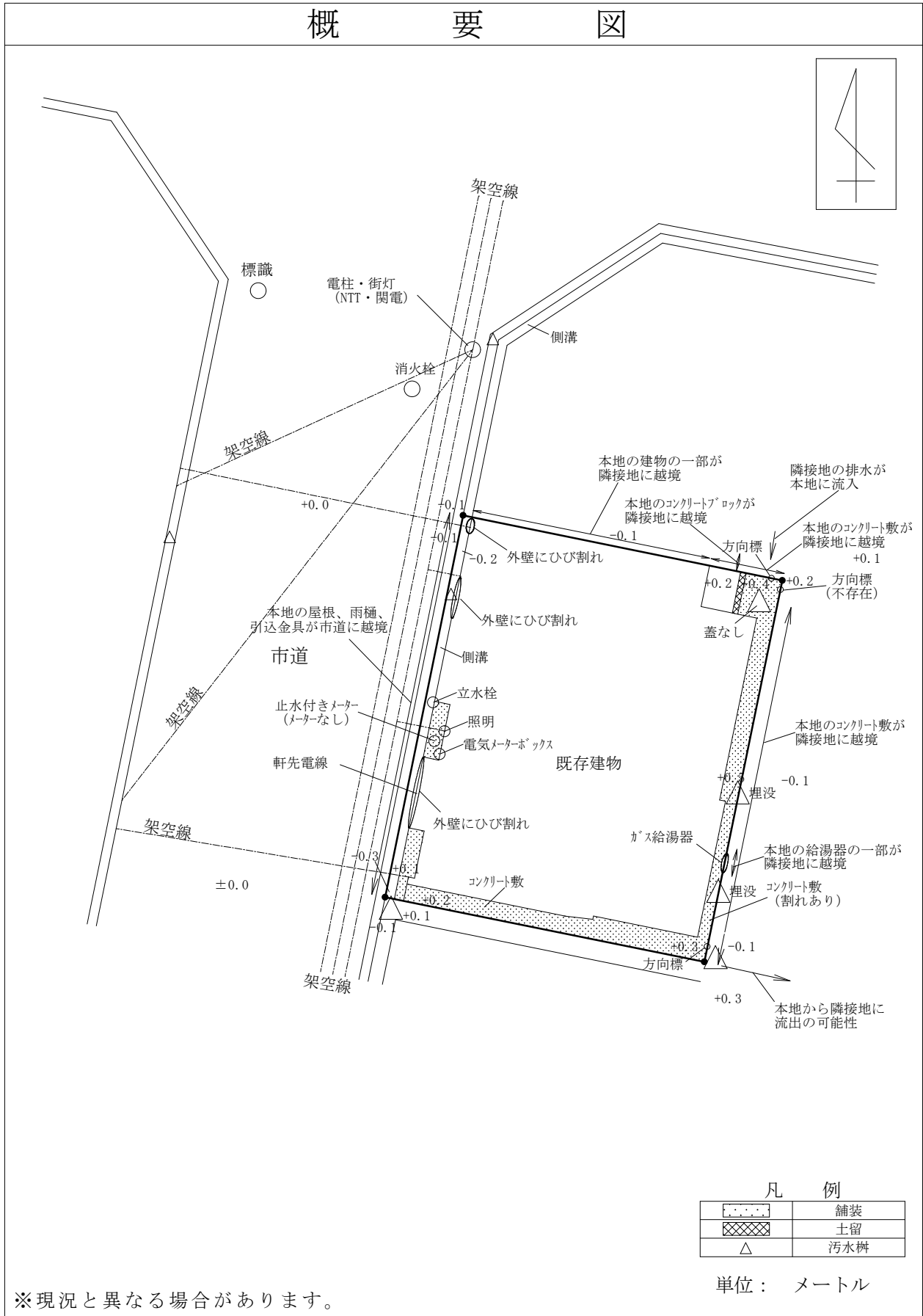
1007

明 細 図



単位：メートル

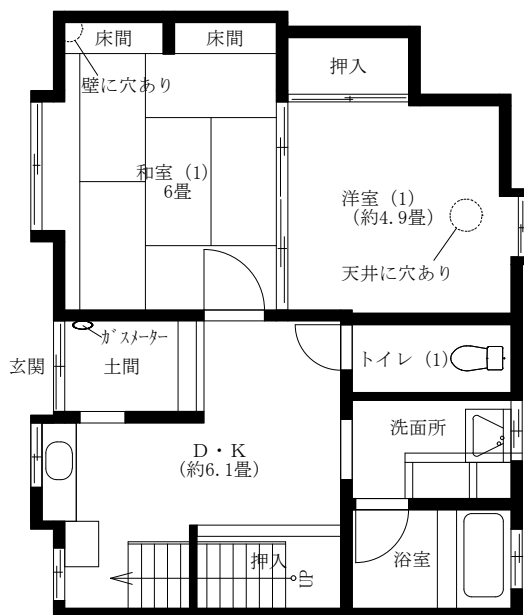
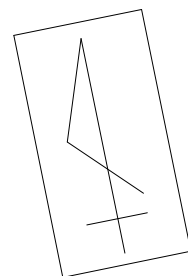
概要図



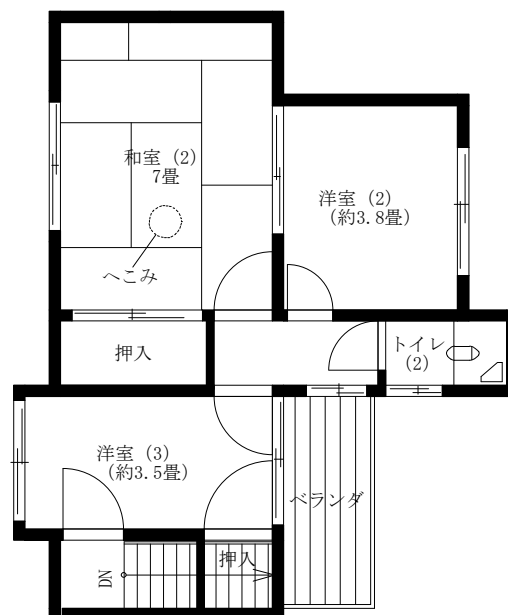
※工作物や樹木の越境等については、極力概要図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。物件は、現状有姿の引渡しとなりますので、必ず入札参加者ご自身において現地等の調査確認を行ってください。

物件番号 1007

平面図



1階



2階

※現況と異なる場合があります。