

物 件 調 査 書

物件番号 1502

(共 同 住 宅)

所在地		奈良県橿原市八木町1丁目521-2 外1筆					
住居表示		奈良県橿原市八木町1丁目6-12					
現況地目 及び面積等	宅地	785.72 m ²				工作物	一式
						立木竹	—
登記簿	地番	521-2	521-3				
	地目	宅地	宅地				
	数量	462.29m ²	323.43m ²				
記載事項	地番						
	地目						
	数量						
接面道路 の状況	北側	舗装市道		幅員約	25.6~25.9 m	(法第42条第1項第1号道路)	
	南側	舗装市道		幅員約	5.0 m	(法第42条第1項第1号道路)	
法令に基づく制限	都市計画法	市街化区域					
		用途地域	商業地域				
		地域・地区					
		建ぺい率	80%				
		容積率	400%				
		高度制限	31m高度地区				
	防火指定	防火地域					
その他	都市計画法第29条(開発行為の許可) 文化財保護法第93条(藤原京跡・横大路) 橿原市屋外広告物条例(許可地域) 景観法第16条(橿原市景観計画) 橿原市景観条例(一般区域) 橿原市開発指導要綱						
*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	近鉄橿原線 八木西口駅の 北東方 約0.4km 徒歩5分					
公共施設	橿原市役所		市立晩成小学校		市立八木中学校		
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】

- ・本地の一部（南側隣接地（地番：521番6）、西側隣接地（地番：521番7、521番8））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。
- ・本物件は、鉄筋コンクリート造陸屋根4階建共同住宅付きでの売却です。
- ・工作物の一式の内訳は、囲障、下水、照明装置、ガス装置、通風装置、通信装置、貯槽、諸作業装置、雑工作物です。

【現況に関する留意事項】

- ・本物件については、境界標が一部欠落しています。境界標欠落の状況については、概要図をご確認ください。
- ・越境物の状況については「概要図」のとおりです。
- ・東側隣接者（520番2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。
- ・本地を含む周辺地域は、橿原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、橿原市危機管理課TEL0744-21-1104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、文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地（藤原京跡、横大路）内に所在するため、土地の掘削工事等を行う場合には、橿原市教育委員会へ文化財保護法に基づく届出の上、協議が必要です。（詳しくは、橿原市教育委員会生涯学習部文化財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】

- ・本地内に大和ガスのガス管が埋設されています。
- ・本地の南側道路には、地中ケーブルが埋設されているため、掘削する場合はNTTと事前協議が必要です。（詳しくは、ミライト・ワン社外工事立会受付担当TEL0742-45-5230にお問い合わせください。）
- ・本地の北側道路には、共同溝が埋設されているため、掘削する場合は橿原市（共同溝管理者）、関西電力、NTTと事前協議が必要です。（詳しくは、橿原市建設管理課、関西電力送配電株式会社奈良本部高田配電営業所TEL0745-23-9583、ミライト・ワン社外工事立会受付担当TEL0742-45-5230にお問い合わせください。）

【地下埋設物調査に関する留意事項】

- ・本物件については、地下埋設物のレーダー探査の結果、埋設管、異物・不明物、ガス管等の地下埋設物の存在が確認されています。
- ・なお、調査結果については、「地中レーダー探査報告書」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。

【土壌汚染調査に関する留意事項】

- ・本物件のうち521番3については、平成25年9月30日付「土地履歴調査報告書」に記載のとおり、明治30年頃から現在まで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査等（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】

- ・本物件のうち521番2については、従前の建物基礎及び杭等を撤去しております。なお、撤去等工事写真を閲覧に供しておりますので、必ずご確認ください。また、撤去工事により工事前の地耐力を確保していません。

【売買物件引渡し時に交付する資料】

- ・平成25年9月30日付 「土地履歴調査報告書（521番3）」
- ・平成29年10月31日付 「地中レーダー探査報告書」
- ・昭和62年10月9日付 「土地境界確認書」
- ・平成26年6月4日付 「境界確定書」
- ・平成26年8月18日付 「境界確定書（対520番1）」
- ・平成26年8月18日付 「境界確定書（対520番2）」
- ・平成27年4月15日付 「境界確定書」
- ・平成27年11月16日付 「越境物に関する確認書」

2 建物の概要(宿舎)	
所 在	奈良県橿原市八木町1丁目521-3
種 類	住宅建 (共同住宅)
構 造	鉄筋コンクリート造 陸屋根 4階建
床 面 積	建築面積 150.72㎡ 延床面積 602.88㎡
登 記 床 面 積	未登記
建 築 時 期	昭和54年3月1日建築
部 屋 数 等	3DK (8戸) 和室(1)(6畳)、和室(2)(6畳)、和室(3)(6畳)、DK(約9.5畳)、浴室、洗面所、トイレ、玄関、押入、物入、バルコニー (平面図のとおり)
参 考 事 項	<p>【契約数量に関する留意事項】</p> <p>・本物件(地上建物)の契約数量は、国有財産台帳上の数量 建150.72㎡/延602.88㎡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。</p>
	<p>【入札対象物件に関する留意事項】</p> <p>・本物件は、現状有姿による売却です。</p> <p>・本物件(地上建物)については、未登記です。</p> <p>なお、登記に係る費用(図面作成費を含む)については、購入者の負担となります。</p> <p>・本物件は、平成24年2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。</p> <p>・本物件(地上建物)の新築工事図面を閲覧に供しておりますので、必ずご確認ください。</p> <p>なお、竣工後の改修等により、現況と異なる場合があります。</p> <p>・本物件(地上建物)については、新築工事図面の建築面積と計画通知に記載された面積とに差異がありますが詳細は不明です。</p> <p>なお、新築工事図面及び計画通知を閲覧に供しておりますので、必ずご確認ください。</p> <p>また、竣工後の改修等により、現況とは異なる場合があります。</p>
	<p>【アスベスト調査に関する留意事項】</p> <p>・本物件(地上建物)については、平成27年3月27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、非飛散性のアスベスト含有の可能性のある建材が使用されており、定性分析調査を行った結果、平成30年9月10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、アスベストを含有する建材が確認されました。</p> <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、必ず閲覧の上、使用の状況を確認してください。</p>
	<p>【PCB調査に関する留意事項】</p> <p>・本物件(地上建物)については、平成27年3月27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。</p> <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、必ず閲覧の上、確認してください。</p>
	<p>【特約条項に関する留意事項】</p> <p>・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>
<p>【その他留意事項】</p> <p>・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。</p>	

【売買物件引渡し時に交付する資料】

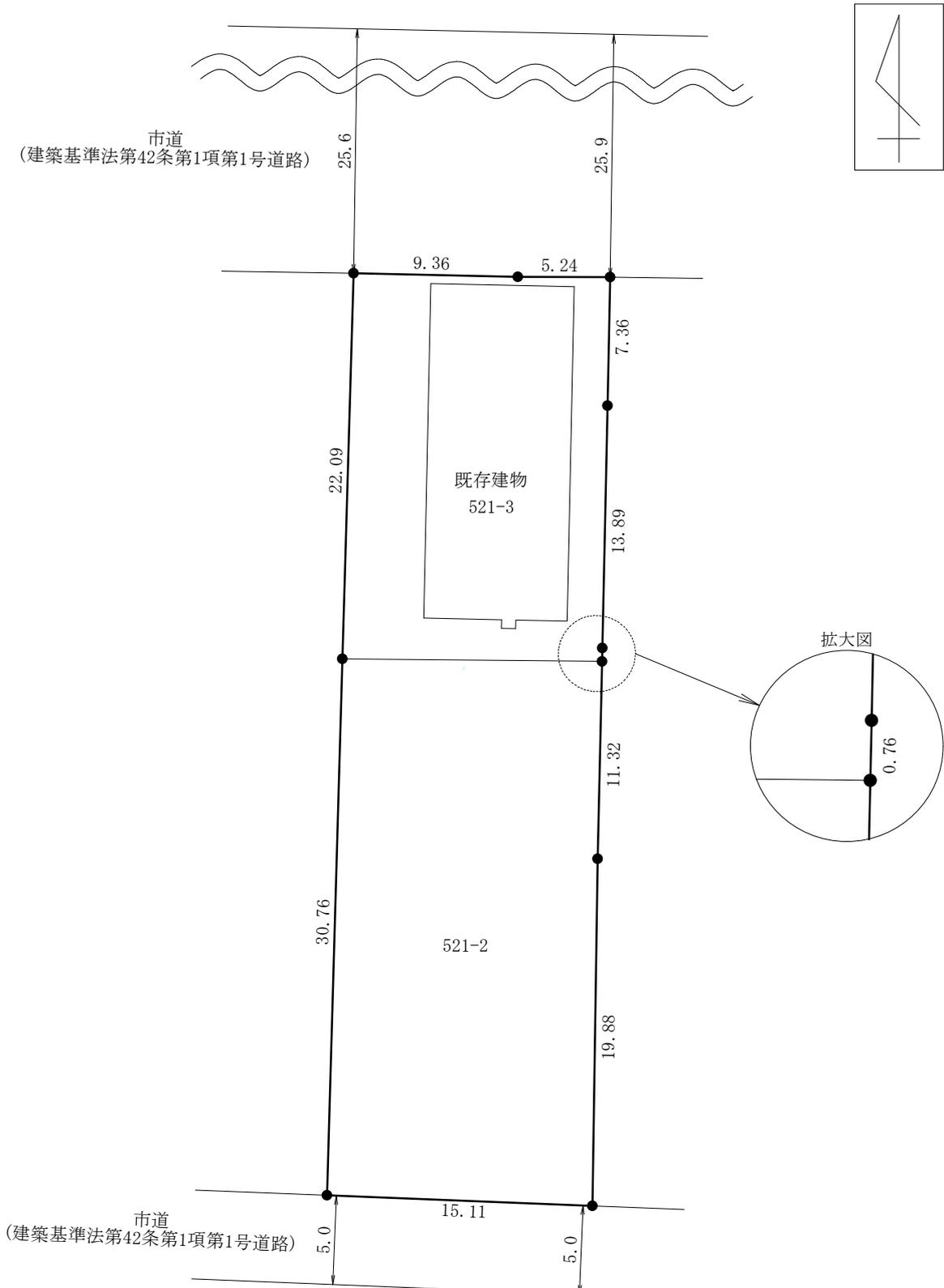
- ・平成27年3月27日付 「アスベスト調査報告書」
- ・平成27年3月27日付 「PCB調査報告書」
- ・平成30年9月10日付 「石綿障害予防規則 第3条第2項に基づく事前調査における石綿分析結果報告書(証明書)」
- ・大阪国税局八木宿舎新築工事図面

参
考
事
項

奈
良
県

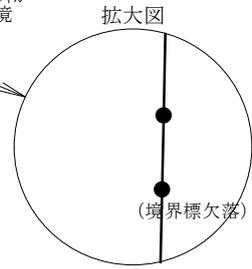
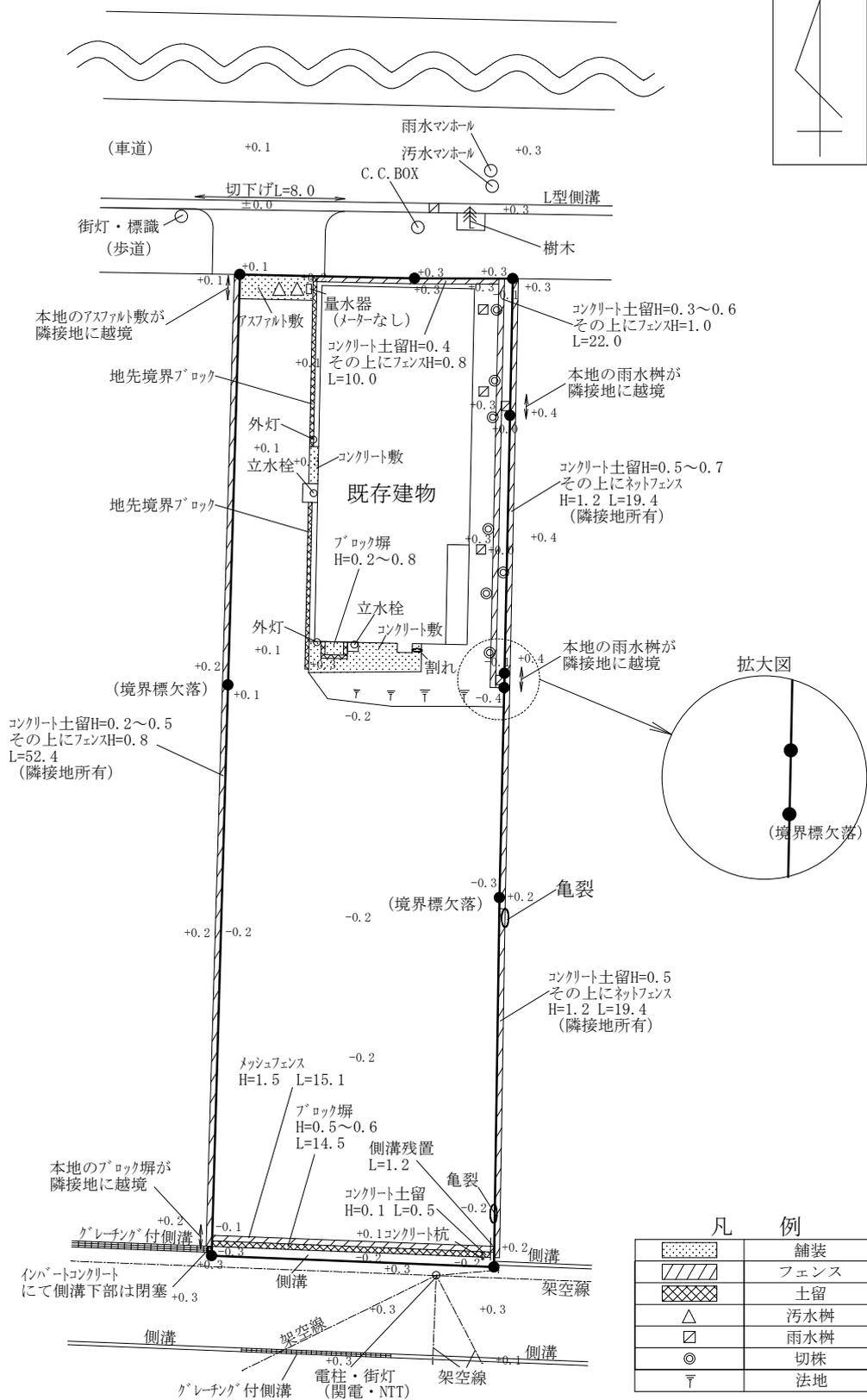
その他特記事項

明 細 図



単位：メートル

概要図



凡例

	舗装
	フェンス
	土留
	汚水樹
	雨水樹
	切株
	法地

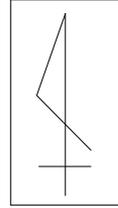
単位：メートル

※現況と異なる場合があります。

※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。

奈良県

平 面 図



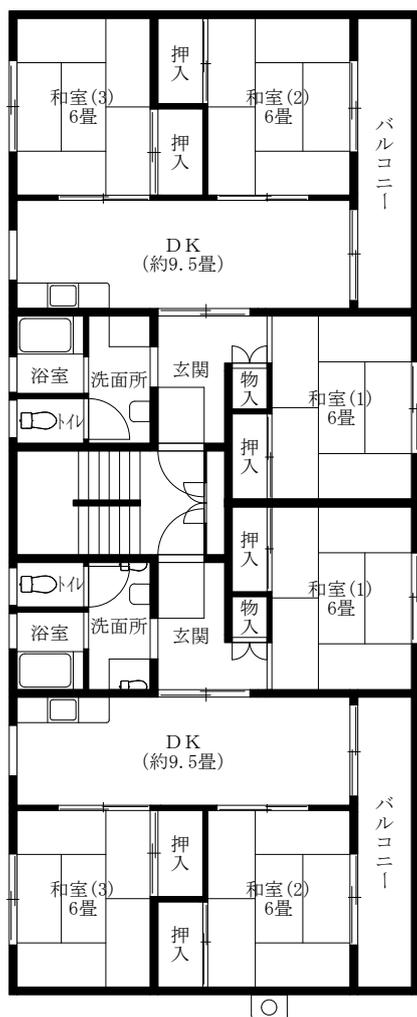
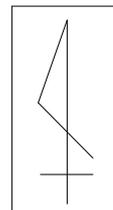
1階



2階

※現況と異なる場合があります。

平面図



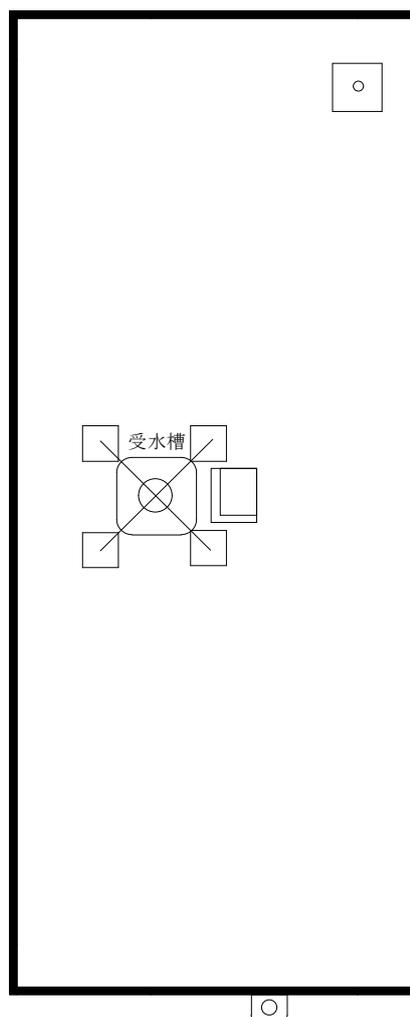
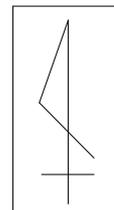
3階



4階

※現況と異なる場合があります。

平 面 図



R階

※現況と異なる場合があります。