

物 件 調 査 書

物件番号 1504 (寄 宿 舎)

所在地	奈良県磯城郡田原本町大字保津229-5 外1筆								
住居表示	同 所								
現況地目 及び面積等	雑種地	520.15 m ²				工作物	一式		
						立木竹	—		
登記簿	地番	229-3	229-5						
	地目	宅地	宅地						
	数量	232.05m ²	288.10m ²						
記載事項	地番								
	地目								
	数量								
接面道路 の状況	下記参考事項欄のとおり								
法令に基づく制限	都市計画法 建築基準法	市街化区域・都市計画区域内							
		用途地域	第一種住居地域						
		地域・地区							
		建ぺい率	60%						
		容積率	200%						
		高度制限	15m高度地区						
	防火指定	指定なし							
その他	都市計画法第29条（開発行為の許可） 建築基準法第22条（屋根） 文化財保護法第93条（十六面・薬王寺遺跡） 奈良県屋外広告物条例（許可地域） 奈良県景観条例（一般地域） 田原本町開発行為等に関する指導要綱								
*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	無	—			—		
	公営水道	接面道路配管	無				無		
	公共下水道	接面道路配管	有				無		
	都市ガス	接面道路配管	無				無		
交通機関	鉄道等	近鉄橿原線 田原本駅の 西方 約1.2km 徒歩15分							
公共施設	田原本町役場		町立平野小学校			町立田原本中学校			
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。

【敷地境界及び契約数量に関する留意事項】

・本地の一部（北西側隣接地、地番：227番3との境界）については境界についての同意は得られていますが、筆界確認書の取り交わしが出来ておりません。
明細図及び概要図で状況をご確認いただくほか、地積測量図を閲覧に供しておりますので、必ず閲覧の上、全体の状況を確認してください。

【入札対象物件に関する留意事項】

・本地の地番229番3と229番5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。
・本物件は寄宿舍（木造平家建二戸一古家2棟）、物置（軽量鉄骨造古家4棟）付きでの売却です。
・工作物一式の内訳は、水道、下水、照明装置、ガス装置、浄化装置、囲障、土留です。

【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。
・本地の雨水排水は北側隣接地、地番229番4の埋設排水管に接続されており、放流されています。引き続き隣接地を経由して排水するためには隣接地所有者の同意が必要です。
・北側隣接者（229番4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おりますので、必ず内容を確認してください。
・本地を含む周辺地域は、田原本町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、田原本町防災課TEL0744-34-2059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（十六面・葉王寺遺跡）内に所在するため、土地の掘削工事等を行う場合には、田原本町教育委員会へ文化財保護法に基づく届出のうえ、協議が必要です。（詳しくは、田原本町教育委員会文化財保存課にお問い合わせください。）

【接面道路に関する留意事項】

・本地は建築基準法上の道路に接面しておりません。
・本地の南方の町道（建築基準法第42条第2項道路）から本地に至る通路は私有通路であり、持分は無いため、使用及び掘削については通路所有者の同意が必要です。なお、土地所有者から「土地の無償使用に関する確認書」が提出されており、当該確認書を閲覧に供しておりますので、必ず内容を確認してください。
・本地の前面道路は建築基準法上の道路ではないため、現状のままでは建替え及び建物建築はできません。なお、建築基準法第43条第2項第2号の規定にかかる許可を得た場合は、例外として建築物を建築することができます。（詳しくは、奈良県中和土木事務所建築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】

・公営水道は本地の北方約30メートルの町道から北側隣接地を経由して本地に配管されています。
・公共下水道は本地の南方の町道から南側隣接地を経由して本地に接続されています。
・電気の引込みについては関西電力株式会社高田営業所TEL0800-777-8810にお問い合わせください。
・電話の引込みについてはNTTフィールドテクノ関西支店奈良営業所奈良フィールドサービスセンターアクセス担当TEL0742-36-6788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を行っています。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。
・本物件については、廃止された浄化槽等が地中に残存している可能性があります。（詳細は不明です。）

【土壌汚染調査に関する留意事項】

・本物件については、平成26年3月付「土地履歴調査業務報告書」の記載のとおり、昭和47年から平成20年9月頃まで宿舎として利用されていました。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】

- ・平成24年1月16日付「土地の無償使用に関する確認書」
- ・平成28年6月30日付「地中レーダー探査報告書」
- ・平成26年3月31日付「土地履歴調査業務報告書」
- ・平成27年7月28日付「越境物に関する確認書」
- ・平成25年12月10日付「筆界確認書（対227番4）」
- ・平成25年12月10日付「筆界確認書（対227番5）」
- ・平成25年12月10日付「筆界確認書（対227番6）」
- ・平成25年12月10日付「筆界確認書（対229番4）」
- ・平成25年12月10日付「筆界確認書（対229番1、229番6）」
- ・平成21年3月24日付「筆界確認書（対230番4）」
- ・平成21年3月24日付「筆界確認書（対230番5）」
- ・平成21年3月24日付「筆界確認書（対230番7）」
- ・平成21年3月25日付「筆界確認書（対230番6）」

2 建物の概要(宿舎)		
所 在	奈良県磯城郡田原本町大字保津229番地3	
①	種 類	住宅建 (一戸建 (二戸一)) 1号棟 (居宅)
	構 造	木造瓦棒葺平家建
	床 面 積	建築面積 100.15㎡ 延床面積 100.15㎡
	登記床面積	建築面積 101.02㎡ 延床面積 101.02㎡
所 在	奈良県磯城郡田原本町大字保津229番地3、229番地5	
②	種 類	住宅建 (一戸建 (二戸一)) 2号棟 (居宅)
	構 造	木造亜鉛鉄板瓦葺平家建
	床 面 積	建築面積 118.41㎡ 延床面積 118.41㎡
	登記床面積	建築面積 118.41㎡ 延床面積 118.41㎡
③	種 類	雑屋建
	構 造	軽量鉄骨造
	床 面 積	建築面積 1.80㎡ 延床面積 1.80㎡
	登記床面積	未登記
④	種 類	雑屋建
	構 造	軽量鉄骨造
	床 面 積	建築面積 1.80㎡ 延床面積 1.80㎡
	登記床面積	未登記
⑤	種 類	雑屋建
	構 造	軽量鉄骨造
	床 面 積	建築面積 1.80㎡ 延床面積 1.80㎡
	登記床面積	未登記
⑥	種 類	雑屋建
	構 造	軽量鉄骨造
	床 面 積	建築面積 1.80㎡ 延床面積 1.80㎡
	登記床面積	未登記
建築時期	① 昭和47年3月31日 建築(昭和50年12月20日 増築) ② 昭和48年3月19日 建築(昭和50年12月20日 増築) ③、④、⑤、⑥ 昭和48年3月19日 建築	
部屋数等	① 東側 3DK 西側 3DK 和室6畳、和室4.5畳、洋室(約6畳)、DK(約4.5畳)、浴室、洗面、トイレ、玄関、廊下 ② 北側 3DK 南側 5DK 北側:和室6畳、和室4.5畳、洋室(約6畳)、DK(約4.5畳)、浴室、洗面、トイレ、玄関、廊下 南側:和室6畳、和室4.5畳、洋室1(約6畳)、洋室2(約6畳)、洋室3(約4.5畳)、DK(約4.5畳) 浴室、洗面、トイレ、廊下、玄関 ③ ④ ⑤ ⑥ 物置 4棟 (平面図のとおり)	
参考事項	・別紙を参照してください。	

【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、国有財産台帳数量の合計である、建225.76㎡/延225.76㎡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225.76㎡/延225.76㎡ですが、所有権の移転登記は登記床面積の219.43㎡にて行います。

【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)は平成20年9月以降未使用であり、建物付属設備、機械等については、経年劣化しており、また、稼動試験等の点検をしておりません。購入者の負担により点検・修理が必要です。
- ・本物件(地上建物)及び物置(4棟)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)については設計図書が現存していません。

【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23年9月15日付「国有建物及び工作物に係るアスベスト目視調査業務」及び平成27年2月13日付「田原本一号楼・二号楼アスベスト分析調査業務調査報告書」に記載のとおり、非飛散性(区分:レベル3)の建材の使用が確認されております。また、平成30年2月22日付「国有建物及び工作物にかかるアスベスト資料及び分析調査業務(田原本1号楼・2号楼)」に記載のとおり、建物内部の内壁には石綿は含有されていないことが確認されています。
- 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。

【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27年1月15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、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。

【売買物件引渡し時に交付する資料】

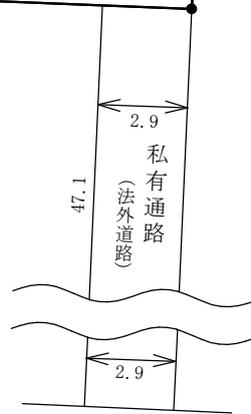
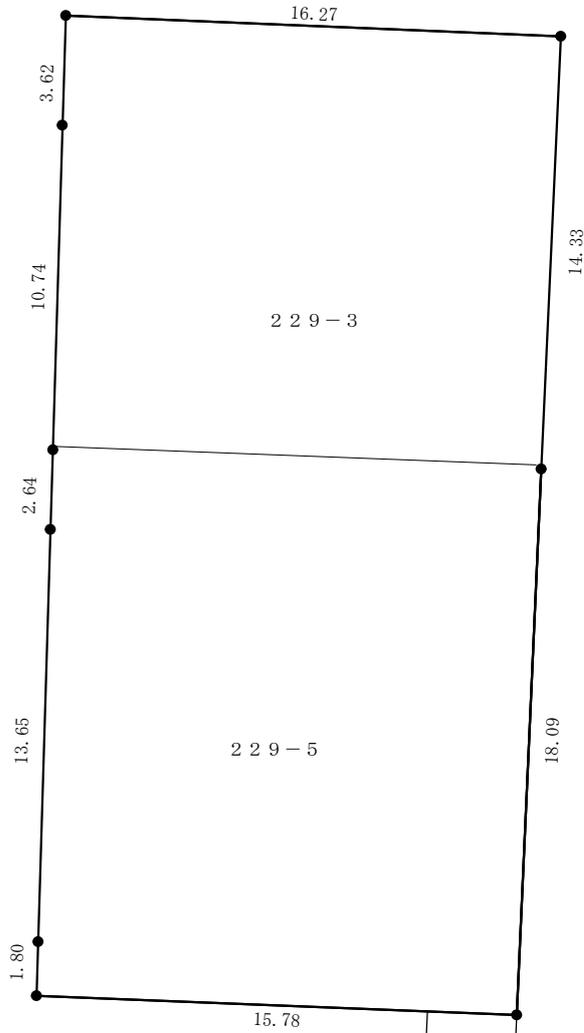
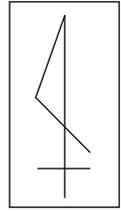
- ・平成23年9月15日付「国有建物及び工作物に係るアスベスト目視調査業務」
- ・平成27年2月13日付「田原本一号楼・二号楼アスベスト分析調査業務調査報告書」
- ・平成30年2月22日付「国有建物及び工作物にかかるアスベスト資料及び分析調査業務(田原本1号楼・2号楼)」
- ・平成27年1月15日付「PCB調査報告書」

その他特記事項

--

参
考
事
項

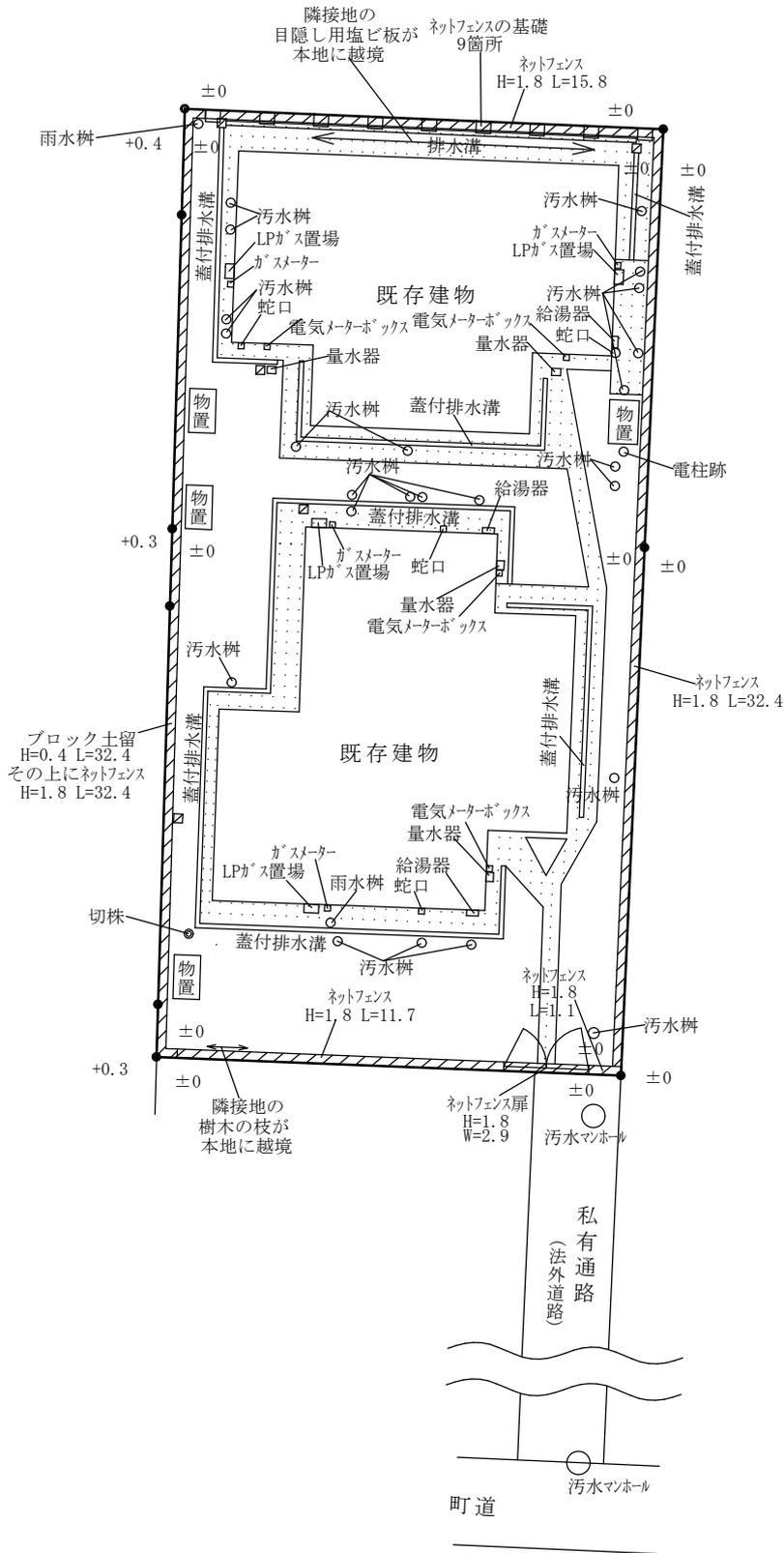
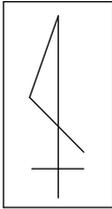
明 細 図



町道 (建築基準法第42条第2項道路)

単位：メートル

概 要 図



凡 例

	塀(フェンス)
	舗装
	切株
	雨水樹

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

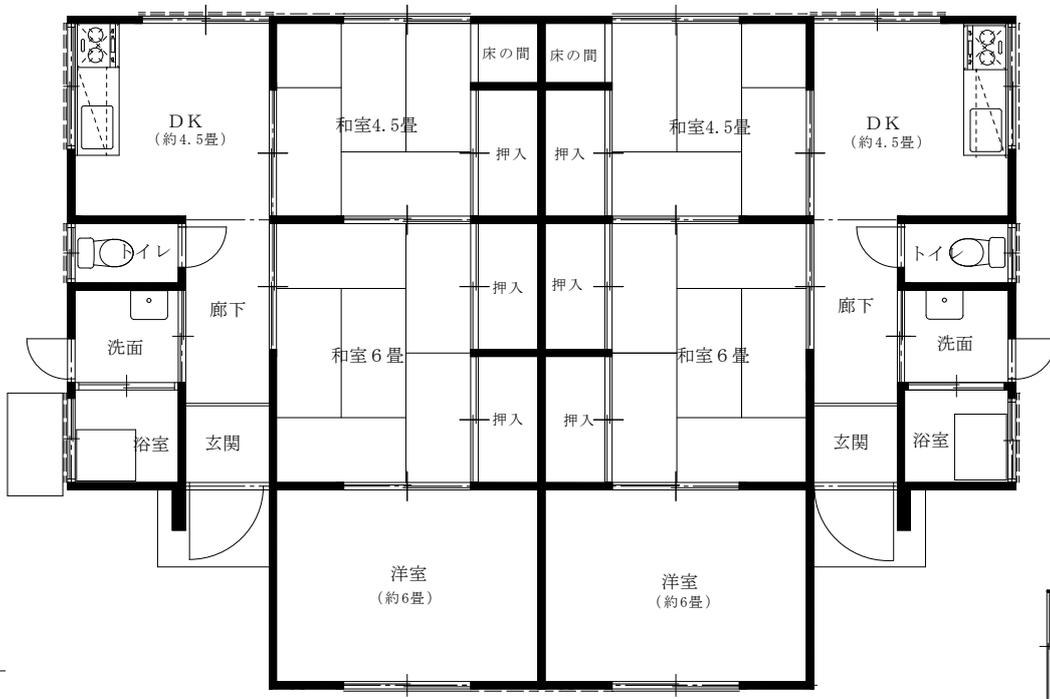
平面図

1号棟



(西住戸)

(東住戸)

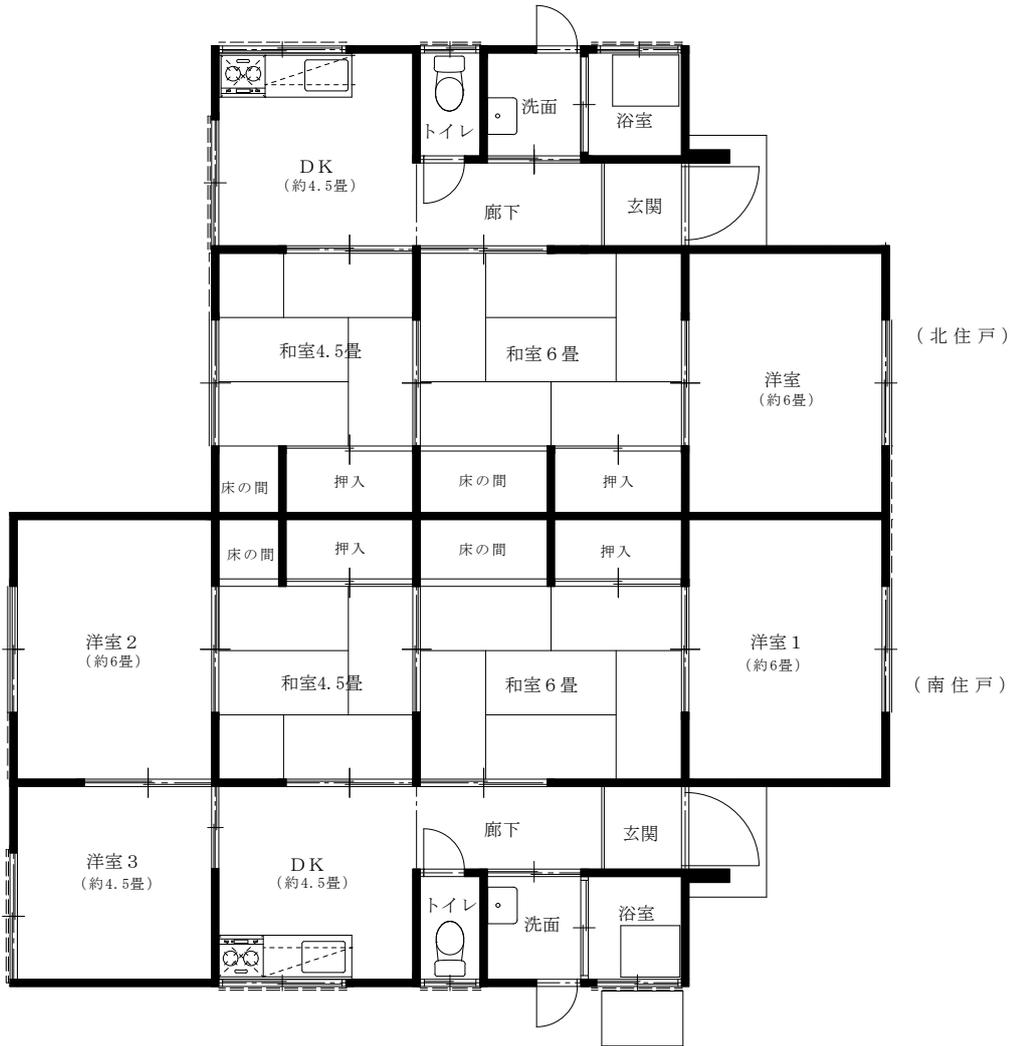


1階平面図

※現況と異なる場合があります。

平面図

2号棟



1階平面図

※現況と異なる場合があります。