

物件調査書

物件番号	1004
------	------

所在地	大阪府大阪市西成区松2丁目5-48					
住居表示	大阪府大阪市西成区松2丁目8街区					
現況地目	宅地	33.69 m ²			工作物	—
及び面積等					立木竹	—
登記簿	地番	5-48				
	地目	宅地				
	数量	33.69m ²				
記載事項	地番					
	地目					
	数量					
接面道路	北側 舗装私道 幅員約 3.3～3.4 m (法第42条第2項道路)					
の状況						
法令に基づく制限	都市計画法	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	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	景観法第16条(大阪市景観計画) 宅地造成及び特定盛土等規制法第12条(宅地造成等に関する工事の許可) 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	有	負担の内容 道路中心線から2m後退			
供給処理	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	—		—
施設の概要	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	大阪メトロ堺筋線、南海電鉄南海線 天下茶屋駅の北西方 約1.0km 徒歩13分				
公共施設	西成区役所		市立橋小学校		市立天下茶屋中学校	
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】

・本地の北側隣接地（5番27）は本地からの分筆後、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。

【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。
・本地の西側隣接建物の外壁が本地に越境していますが、隣接建物の存在中は、隣接建物の保護のため、撤去できません。
・西側隣接者（5番26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、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TEL 06-6208-7384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（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。）

【ライフラインに関する留意事項】

・本地内に大阪ガスのガス管が埋設されています。
・公共下水道について、下水道引込工事を行う際は、市担当者による現地確認が必要となります。
（詳しくは、大阪市津守管路管理センター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。

【土壌汚染調査に関する留意事項】

・本物件については、令和5年10月16日付「土地履歴調査報告書」に記載のとおり、昭和35年頃から令和4年まで居宅の敷地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したうえ、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】

・本物件は、従前の建物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】

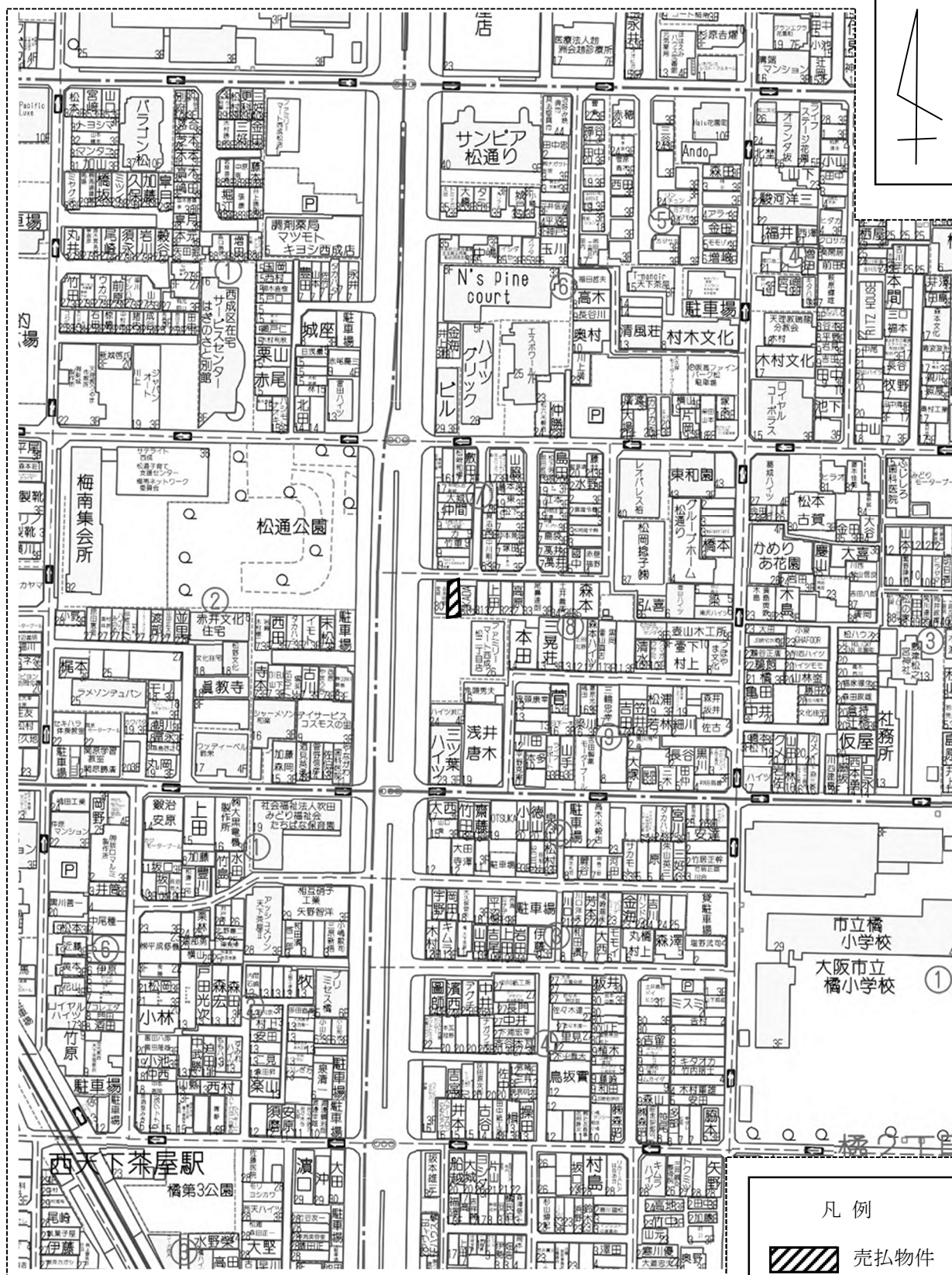
・平成28年8月31日付 「境界確定協議書」
・平成28年9月2日付 「境界確定協議書」
・平成28年10月19日付 「境界確定通知書」
・令和5年10月16日付 「土地履歴調査報告書」
・令和5年10月30日付 「地中レーダー探査報告書」
・令和5年11月27日付 「越境物に関する確認書」

参 考 事 項	
------------------	--

物件番号

1004

周 辺 図



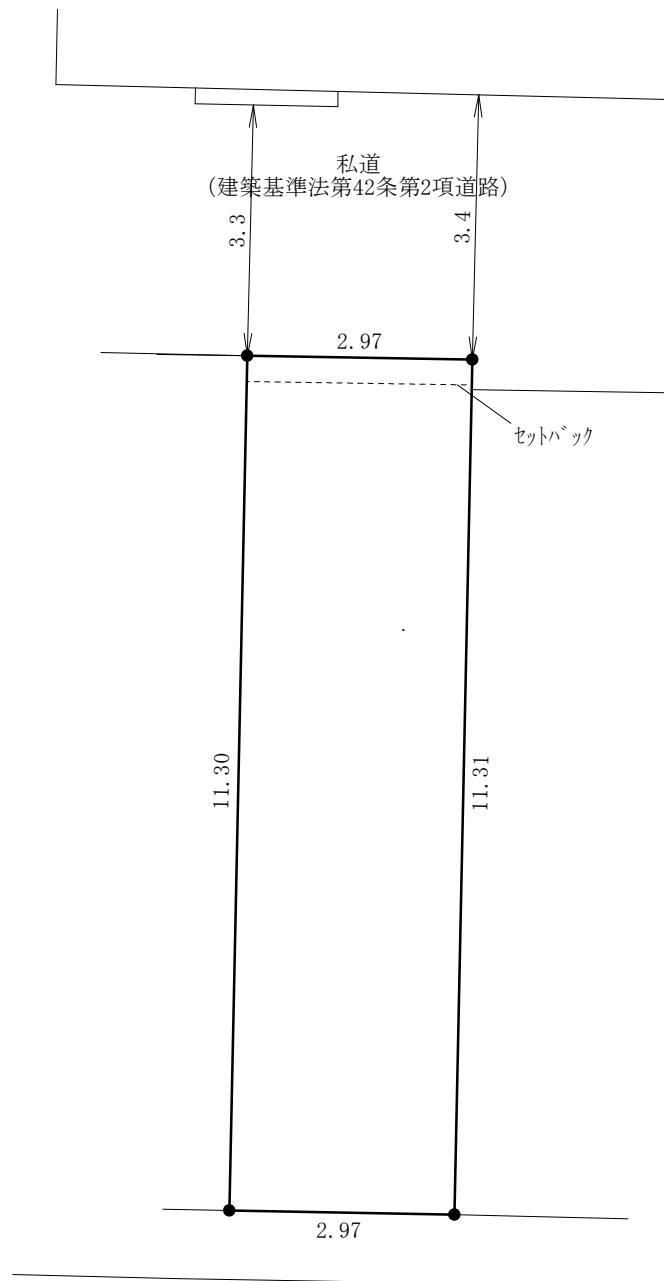
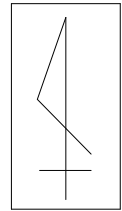
複製許諾番号 : Z25JH 第 768 号 ©ZENRIN CO., LTD.

※ 現在の周辺状況と異なる場合があります。

物件番号

1004

明 細 図



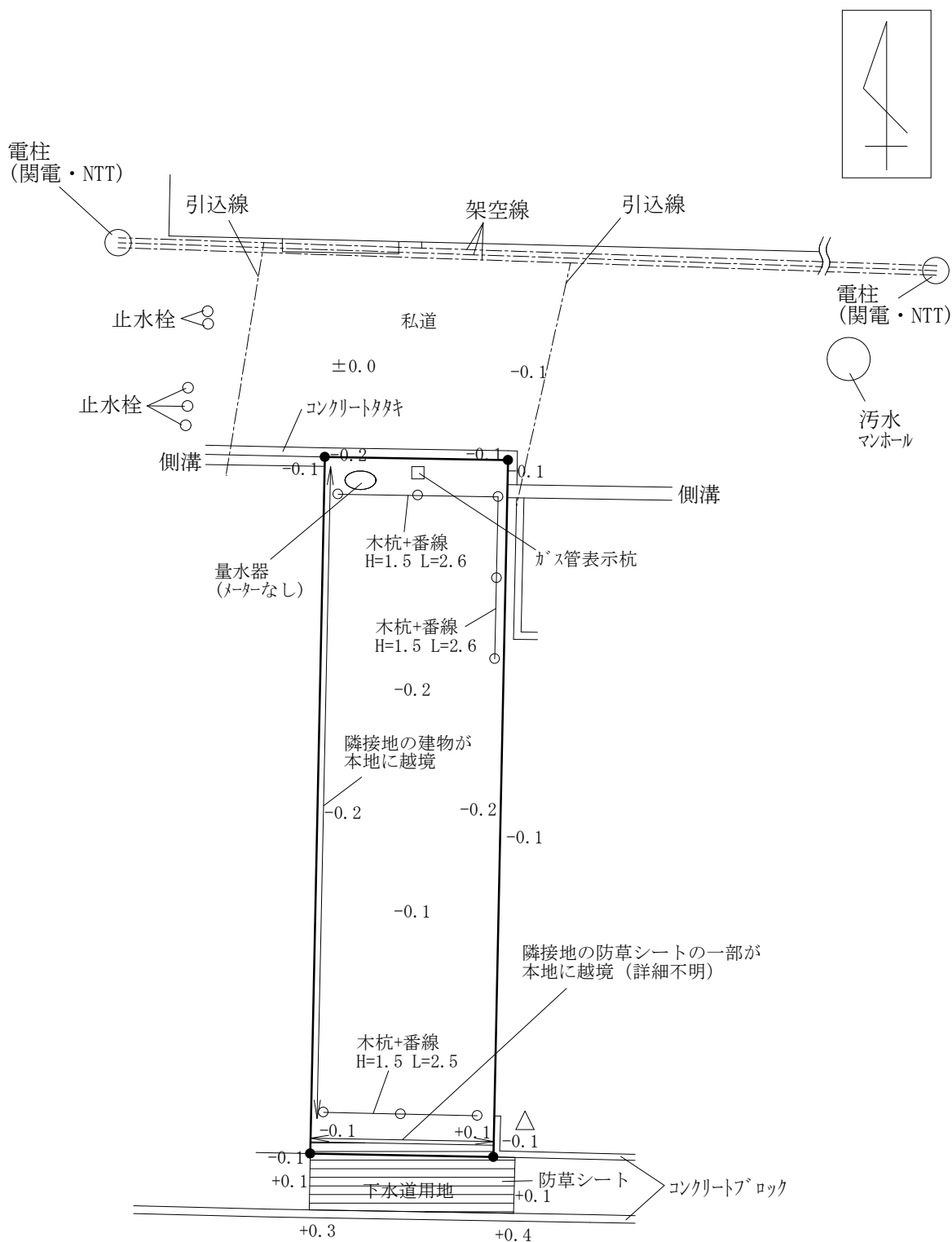
単位：メートル

※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。

物件番号

1004

概 要 図



凡 例

△	汚水樹
---	-----

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。