

# 物件調査書

物件番号		1007		( 建 物 付 )	
所在地		大阪府豊中市中桜塚3丁目151-1 外1筆			
住居表示		大阪府豊中市中桜塚3丁目11-1			
現況地目 及び面積等		宅地	1,396.99 m <sup>2</sup>		工作物 一式
					立木竹 227
登記簿	地番	151-1	151-2		
	地目	宅地	宅地		
	数量	921.01m <sup>2</sup>	475.98m <sup>2</sup>		
記載事項	地番				
	地目				
	数量				
接面道路 の状況		西側	舗装国道	幅員約 14.5~14.9 m	(法第42条第1項第1号道路)
		北側	舗装市道	幅員約 6.0 m	(法第42条第1項第1号道路)
		東側	舗装市道	幅員約 5.9 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 建築基準法	市街化区域			
		用途地域	近隣商業地域 第一種中高層住居専用地域		
		地域・地区			
		建ぺい率	80% 60%		
		容積率	300% 200%		
		高度制限	指定なし 第二種高度地区		
	防火指定	準防火地域 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(桜塚古墳群) 航空法第49条(高さ制限) 景観法第16条(豊中市景観計画) 豊中市都市景観条例 豊中市屋外広告物条例(許可地域) 豊中市土地利用の調整に関する条例 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)				
*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	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	阪急宝塚線 岡町駅の 東方 約0.7km 徒歩9分			
公共施設	豊中市役所		市立南桜塚小学校		市立第三中学校
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】**

- ・本物件については、南側隣接地（地番：152番）との筆界確認書と地積測量図の辺長が一部異なっています。なお、不動産登記規則第10条第4項に規定される誤差の限度内であるため地積更正登記は行っておりません。また、筆界確認書と地積測量図を閲覧に供しておりますので、必ず閲覧してください。
- ・本物件は、鉄筋コンクリート造陸屋根事務所建、ブロック造雑屋建及び鉄筋コンクリート造瓦葺平家建付きでの売却です。
- ・工作物の一式の内訳は、門、雑工作物、囲障、水道、下水、築庭、舗床、照明装置、ガス装置、通風装置、通信装置、冷暖房装置、電力線路、電信線路、電話線路です。

**【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。
- ・越境物の状況については「概要図」のとおりです。
- ・南側隣接者(152番所有者)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、豊中市により浸水ハザードマップが作成されています。（詳しくは、豊中市危機管理課TEL06-6858-2683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、豊中市土地利用の調整に関する条例により、建築物・工作物の建築に際し、建築物等の敷地面積の最低限度50平方メートル（近隣商業地域）、80平方メートル（第一種中高層住居専用地域）等の制限があります。（詳しくは、豊中市都市計画推進部開発審査課にお問い合わせください。）
- ・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（桜塚古墳群）内に所在するため、土地の掘削工事等を行う場合には、豊中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、豊中市教育委員会事務局社会教育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。
- ・本地の前面道路（東側・北側・西側道路）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、NTT西日本大阪社外工事立会センタテル06-4258-4041にお問い合わせください。）
- ・本地の前面道路（北側・西側道路）には、地中ケーブルが埋設されているため、掘削する場合は関西電力と事前協議が必要です。（詳しくは、関西電力送配電株式会社大阪北電力本部北摂配電営業所TEL0800-777-3081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、基礎又は埋設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】**

- ・本物件については、令和2年12月付「豊中桜塚宿舍及び豊中区検察庁土地履歴調査報告書」に記載のとおり、昭和38年から昭和41年頃まで豊中区検察庁、昭和41年から平成30年頃まで、西側は豊中区検察庁、東側は居宅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】**

- ・本地の北側道路は、一方通行道路のため、西側道路（国道）からの車両の進入はできません。
- ・本地の東方約20メートルには、桜塚岡町共同墓地があります。

## 【売買物件引渡し時に交付する資料】

- ・令和2年12月付 「豊中桜塚宿舍及び豊中区検察庁土地履歴調査報告書」
- ・令和4年6月1日付 「地中レーダー探査報告書」
- ・平成11年3月23日付 「筆界確認書」
- ・令和2年10月22日付 豊財資明第194号「公共用地確定図」
- ・令和2年10月29日付 池土第3-0054号「公共用地境界確定について（通知）」
- ・令和3年1月12日付 「筆界確認書」
- ・令和3年1月19日付 「越境物に関する確認書」3通

物件番号 1007

建 物 の 概 要			
所	在	豊中市中桜塚3-151-1	
①	種 類	事務所(庁舎)	
	構 造	鉄筋コンクリート造 陸屋根 事務所建	
	床 面 積	建築面積	255.60㎡ 延床面積 255.60㎡
	登記床面積	未登記	
②	種 類	雑屋建(燃料庫)	
	構 造	ブロック造 雑屋建	
	床 面 積	建築面積	1.16㎡ 延床面積 1.16㎡
	登記床面積	未登記	
所	在	豊中市中桜塚3-151-2	
③	種 類	住宅建(宿舍)	
	構 造	鉄筋コンクリート造 瓦葺 平家建	
	床 面 積	建築面積	131.99㎡ 延床面積 131.99㎡
	登記床面積	未登記	
建築時期		①②昭和49年4月26日 建築 ③平成17年3月16日 建築	
部 屋 数 等		① 記録倉庫(1)(約21.7畳)、記録倉庫(2)(約20.3畳)、記録倉庫(3)(約14.4畳)、記録倉庫(4)(約11.7畳)、記録倉庫(5)(約10畳)、調室・事務室(約8.5畳)、待合室(約6.5畳)、和室(6畳)、押入、台所、浴室、トイレ、多目的トイレ、玄関ホール、廊下 ② 燃料庫 ③ 居間(約15畳)、和室(1)(10畳)、和室(2)(8畳)、洋室(約7.3畳)、台所(約5.4畳)、収納、床の間、クローゼット、押入、物入、浴室、脱衣室、トイレ、玄関、廊下、縁側 ※現況と部屋数等が異なる場合があります。(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、国有財産台帳数量の合計である建388.75㎡/延388.75㎡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、未登記です。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。 ・本物件(地上建物)については、建物①は令和3年11月以降、建物③は平成29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①)について、建築確認の検査済証の交付状況は不明です。 ・本物件(地上建物)の設計図面を閲覧に供しておりますので、必ずご確認ください。 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。		
	【アスベスト調査に関する留意事項】 ・本物件(地上建物①)については、令和2年10月付「豊中区検察庁アスベスト資料・目視調査及び分析調査業務報告書」に記載のとおり、目視調査の結果、飛散性のある吹付アスベストの使用の可能性があります、分析調査を行った結果、アスベストを含有する建材が確認されました。 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。 ・本物件(地上建物③)については、令和3年1月付「豊中桜塚宿舎に係るアスベスト資料及び目視調査業務報告書」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。 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。		
	【PCB調査に関する留意事項】 ・本物件(地上建物①)については、平成28年11月19日付「豊中区検照明器具調査結果報告書」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。		

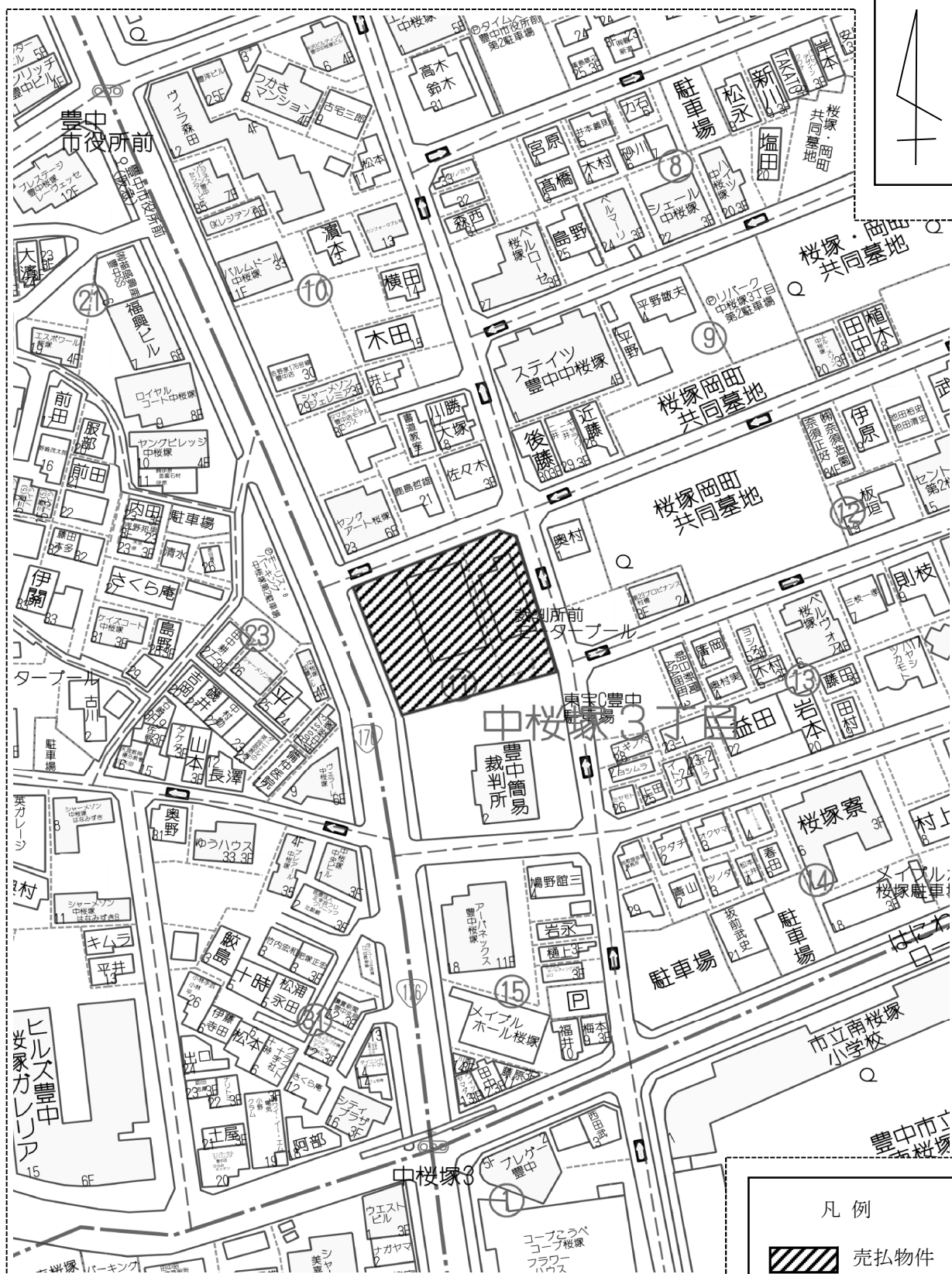
参 考 事 項	<p>【その他留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・本物件(地上建物①)については、平成15年1月に耐震診断業務を行っております。</li><li>・なお、診断結果については「構造体の耐震診断表」(抜粋・写)を閲覧に供しておりますので、必ずご確認ください。</li><li>・本物件(地上建物①)は、住宅用火災報知器が設置されていません。</li></ul> <p>【売買物件引渡し時に交付する資料】</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・令和2年10月付「豊中区検察庁アスベスト資料・目視調査及び分析調査業務報告書」</li><li>・令和3年1月付「豊中桜塚宿舎に係るアスベスト資料及び目視調査業務報告書」</li><li>・平成28年11月19日付「豊中区検照明器具調査結果報告書」</li><li>・平成15年1月付「構造体の耐震診断表」(抜粋・写)</li><li>・昭和48年度豊中区検察庁新営工事</li><li>・昭和63年度身障者対策施設整備工事</li><li>・平成4年度豊中区検察庁排水管取替等工事</li><li>・平成12年度豊中区検ガス配管改修工事</li><li>・平成13年度豊中区検察庁駐車場排水管等補修工事</li><li>・平成16年度大阪・桜塚宿舎新営工事 完成図</li><li>・平成16年度大阪・桜塚宿舎新営工事 承諾図</li><li>・平成16年度大阪・桜塚宿舎新営工事</li><li>・平成16年度大阪・桜塚宿舎新営工事(第1回変更)</li><li>・構造計算書(平成16年度大阪・桜塚宿舎新営工事)</li><li>・平成16年度大阪・桜塚宿舎新営工事 確認済証・検査済証</li><li>・検察庁新築工事確認済証(確認通知)発行証明書(写)</li><li>・各設備取扱説明書</li></ul>
	<p>その他特記事項</p>



物件番号

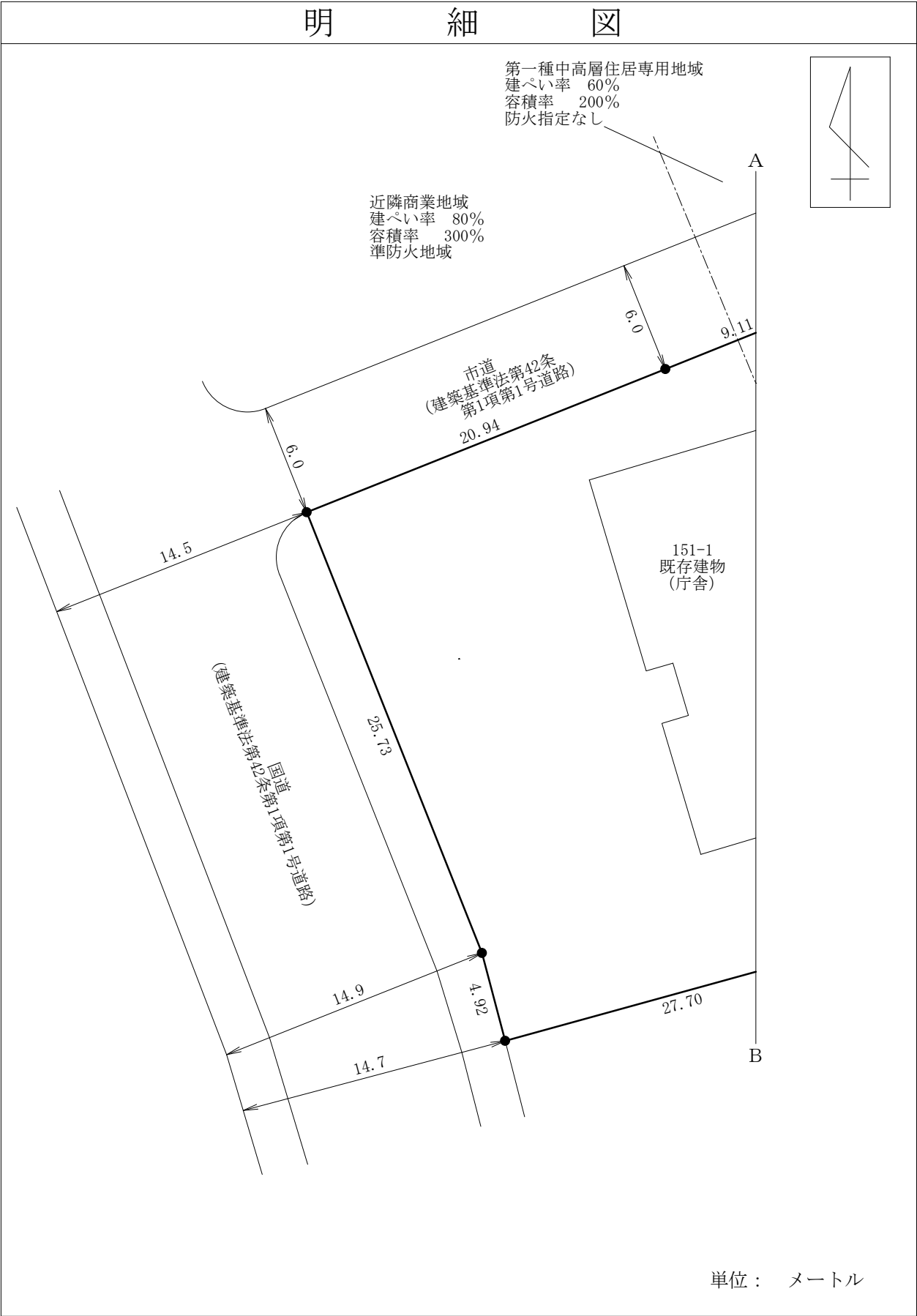
1007

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。

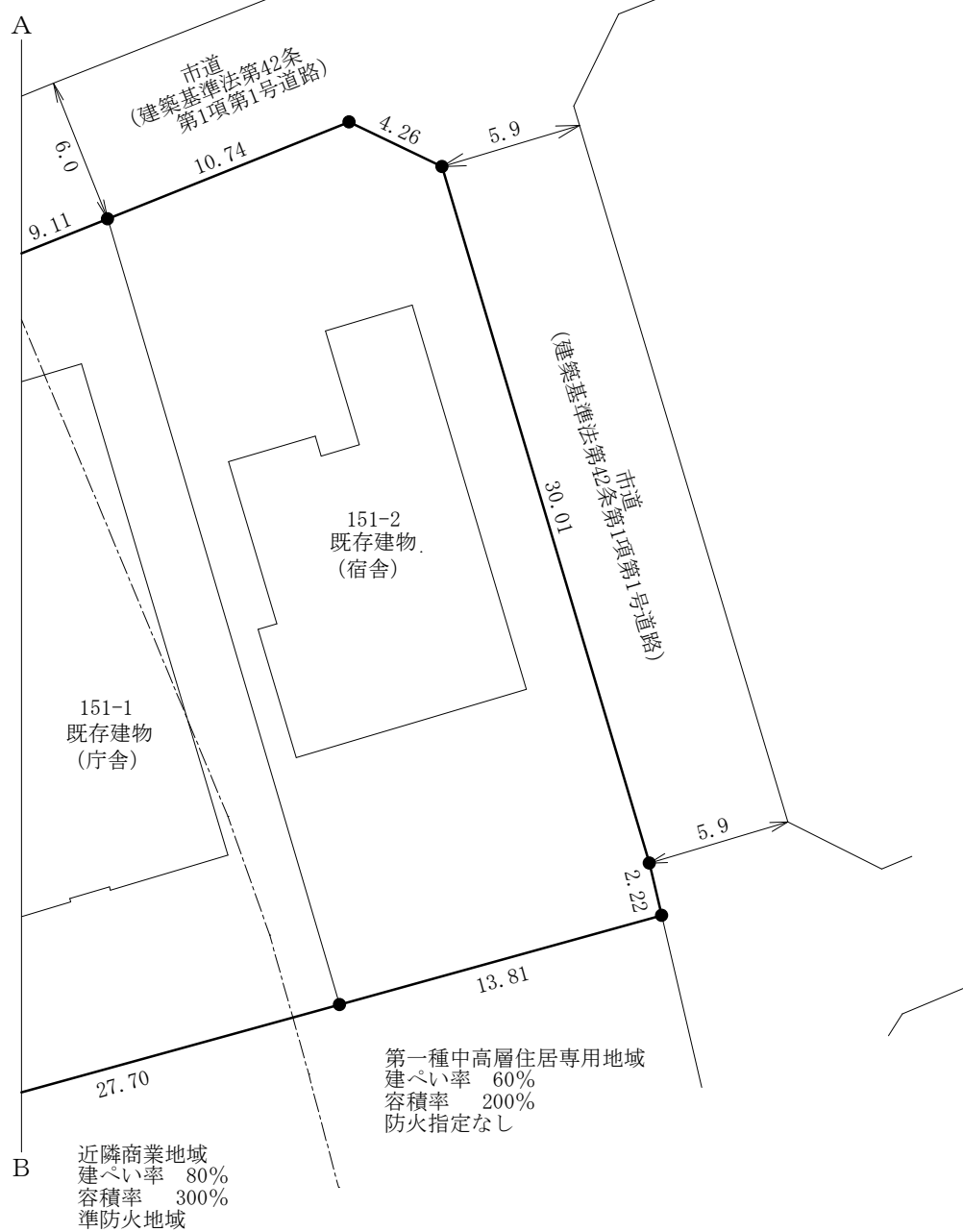
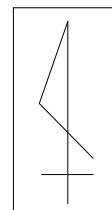


※法令等に基づく区域指定線等については概略線であり、必ずご自身において関係機関にご照会ください。

物件番号

1007

明 細 図

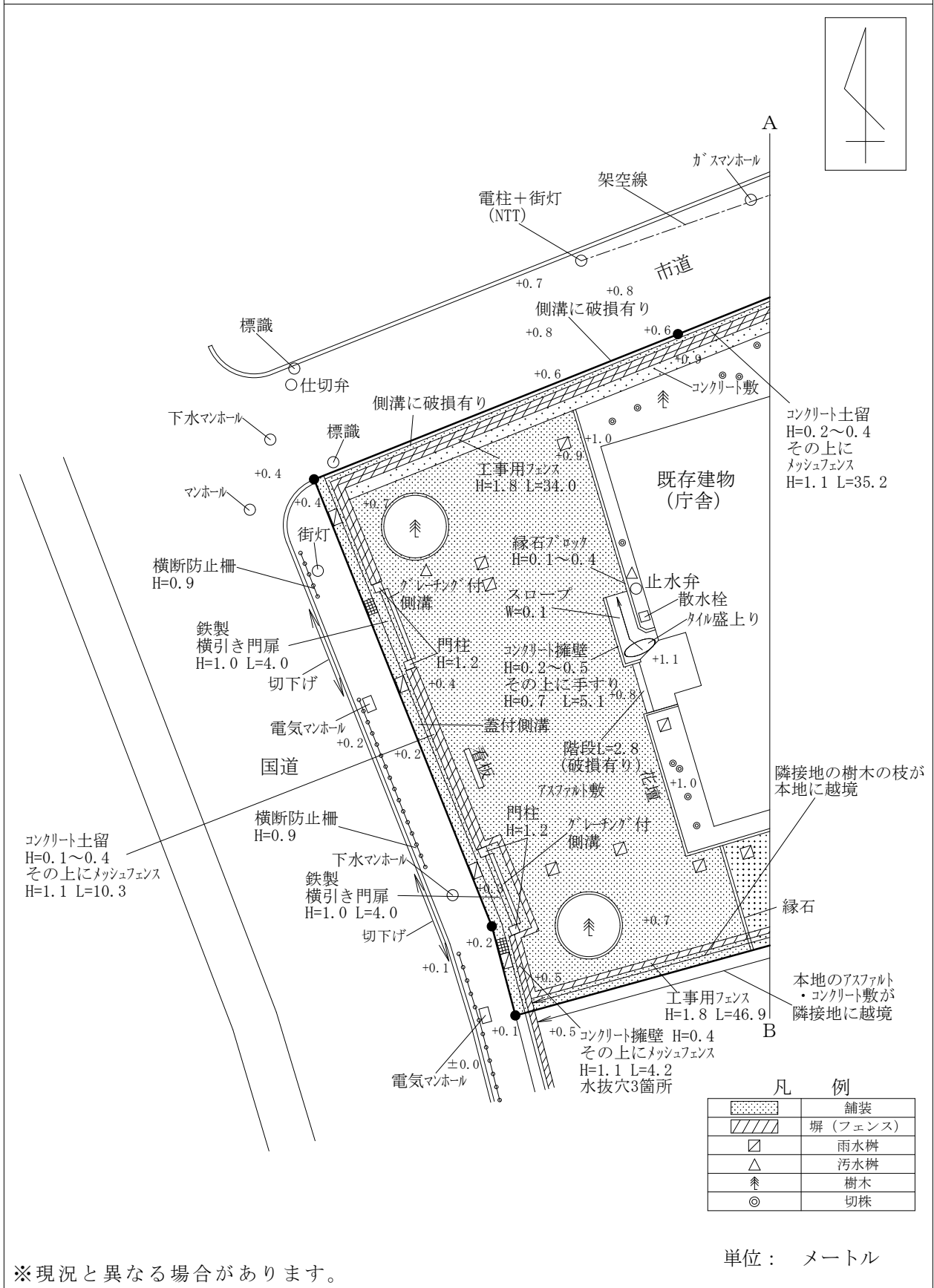


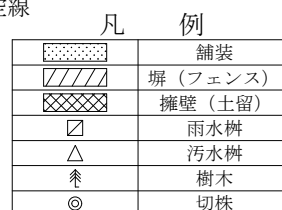
単位：メートル

※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。



概 要 図

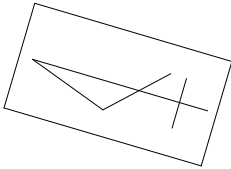




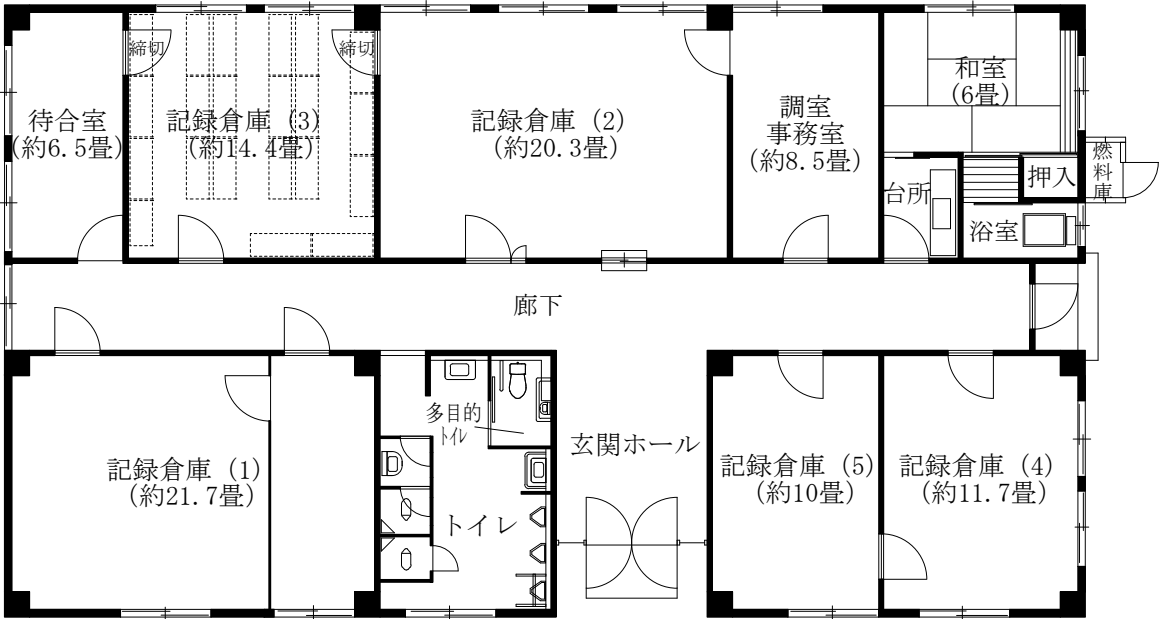
単位：メートル

120

平面図



庁舎・燃料庫

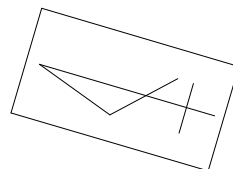


1 階

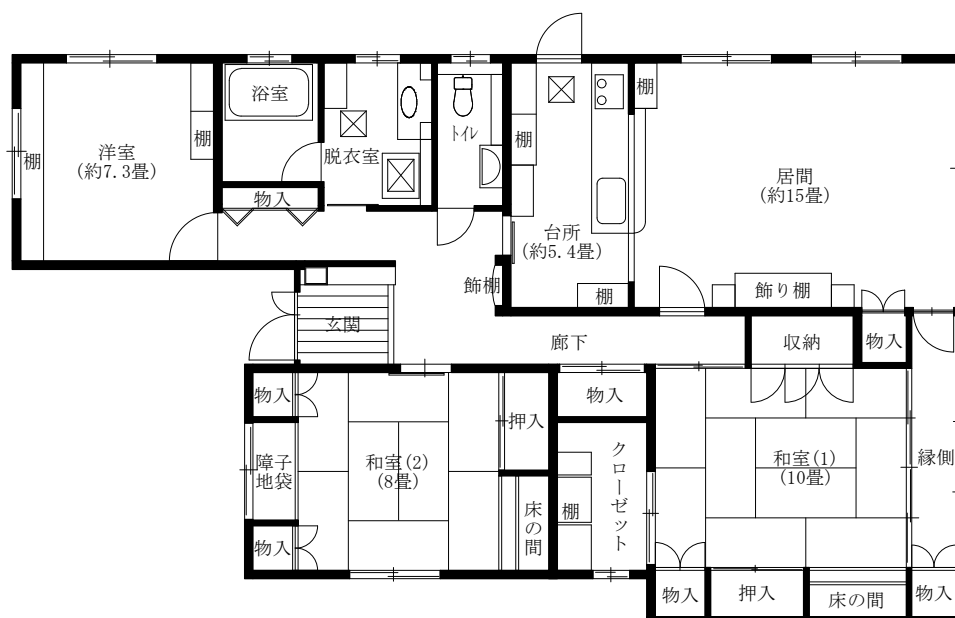
※現況と異なる場合があります。

物件番号 1007

平面図



宿舎



1 階

※現況と異なる場合があります。