

物 件 調 査 書

物件番号 1202

( 建 物 付 )

所在地	京都府京都市東山区今熊野柳ノ森町5-13 外3筆									
住居表示	同 所									
現況地目	雑種地	68.53 m <sup>2</sup>						工作物	—	
及び面積等								立木竹	—	
登記簿	地番	5-13	5-25	5-26	5-28					
	地目	宅地	宅地	宅地	宅地					
	数量	61.59m <sup>2</sup>	3.74m <sup>2</sup>	2.97m <sup>2</sup>	0.23m <sup>2</sup>					
記載事項	地番									
	地目									
	数量									
接面道路 の状況	北側 舗装私有通路 幅員約 0.9~1.3 m (法外道路)									
法令に基づく制限	都市計画法	市街化区域								
		用途地域	第一種中高層住居専用地域							
		地域・地区								
		建ぺい率	60%							
		容積率	200%							
		高度制限	第一種高度地区 (15m)							
	防火指定	準防火地域								
その他	景観法第16条 (京都市景観計画) 文化財保護法第93条 (法住寺殿跡) 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) 京都市眺望景観創生条例 (近景デザイン保全区域 (21-1)、事前協議区域 (21-1)) 京都市市街地景観整備条例 (山ろく型美観地区) 京都市屋外広告物等に関する条例 (第2種地域)									
*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	無					未定		
交通機関	鉄道等	京阪電鉄京阪本線・JR奈良線 東福寺駅の北東方 約0.7km 徒歩9分								
公共施設	京都市東山区総合庁舎				市立東山泉小中学校					
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階建古家付きでの売却です。
- ・本地の西側隣接地（地番；5番14）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。

【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。
- ・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。
- ・本地を含む周辺地域は、京都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、京都市行財政局防災危機管理室 TEL 075-222-3210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（法住寺殿跡）内に所在するため、土地の掘削工事等を行う場合には、京都市文化市民局文化財保護課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、京都市文化市民局文化財保護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いないため、建物建築はできません。
- ・本地の北側通路は財務省所管の道路敷であり、通路の補修等は受益者である使用者において行う必要があります。

【土壌汚染調査に関する留意事項】

- ・本物件については、令和5年9月12日付「土地履歴調査報告書」に記載のとおり、昭和31年頃から現在まで居宅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。

【売買物件引渡し時に交付する資料】

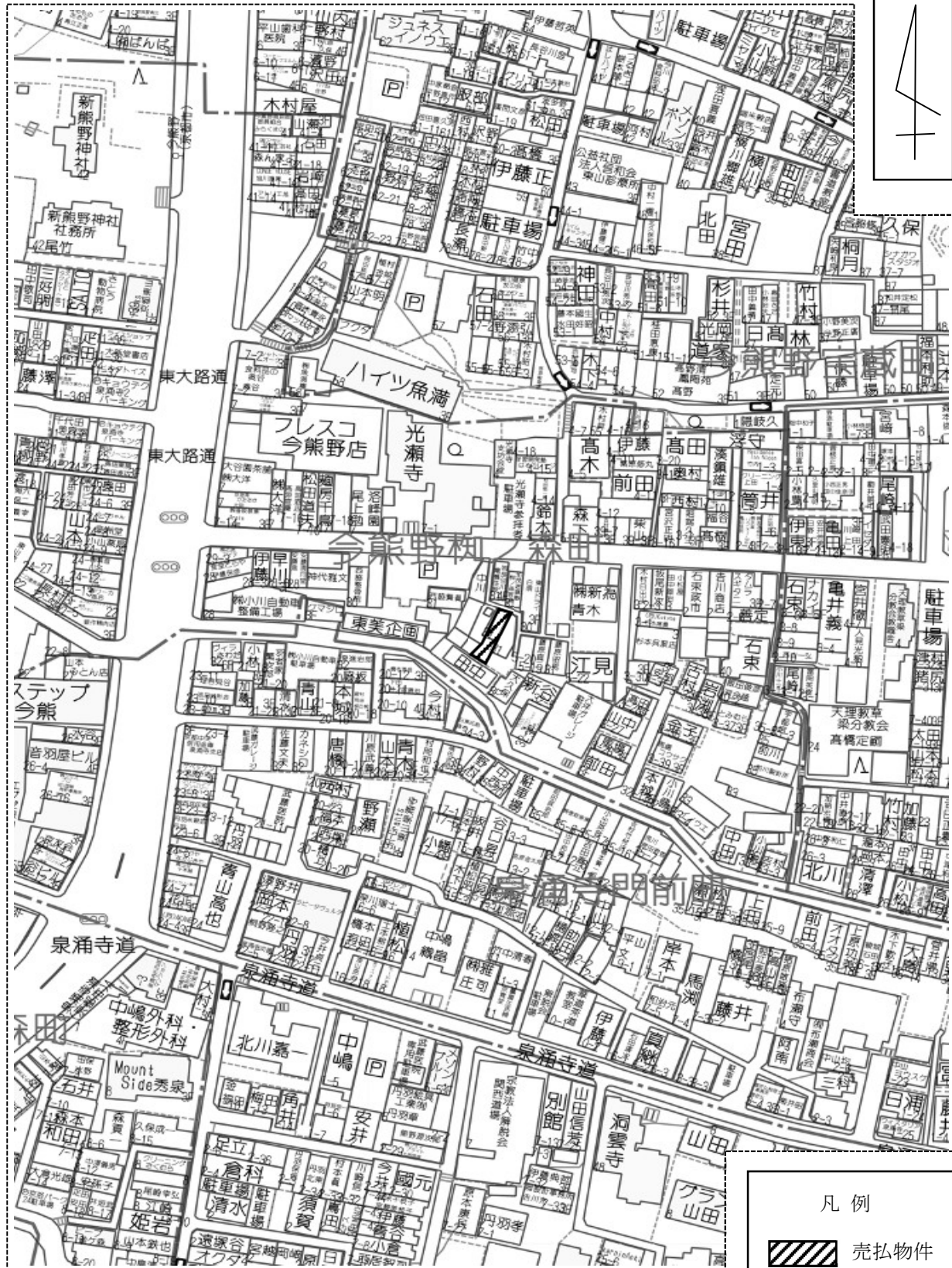
- ・令和5年9月12日付 「土地履歴調査報告書」
- ・平成21年3月26日付 「境界確定協議書」
- ・平成21年3月27日付 「境界確定協議書（対5番3, 5番24, 5番25）」
- ・平成21年3月27日付 「境界確定協議書（対5番15）」
- ・平成21年3月27日付 「境界確定協議書（対31番4）」

物件番号	1202
------	------

建 物 の 概 要				
所 在	京都市東山区今熊野柳ノ森町5番地13			
家 屋 番 号	53番2			
種 類	住宅建(居宅)			
構 造	木造 瓦葺 2階建			
床 面 積	建築面積	23.80㎡	延床面積	32.72㎡
登 記 床 面 積	1階	23.80㎡		
	2階	8.92㎡		
			合計	32.72㎡
建 築 時 期	不詳			
部 屋 数 等	3K			
	1階	和室(1)(4.5畳)、和室(2)(3畳)、板間(判別不可)、収納、台所、洗面所、 トイレ、玄関		
	2階	和室(3)(3畳)、収納		
(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23.80㎡／延32.72㎡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)は、老朽化や腐蝕により、特に2階への階段及び2階の床等については、安全性を確認できていません。 そのため、建物の現地見学は原則1階の入口付近のみとします。 詳しくは、下の「※現地見学時の立入制限について」をご覧ください。 ・本物件(地上建物)の床は、老朽化や雨漏りによる凹み、沈み、抜けが生じています。			
	・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。 本建物全体が老朽化しており、安全性を確認できていません。 ・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。			
参 考 事 項	【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、令和5年10月26日付「アスベスト有無に関する事前調査結果報告書」に記載のとおり、目視調査の結果、非飛散性のアスベストの使用の可能性があり、定性分析調査を行った結果、令和6年2月14日付「アスベスト分析調査報告書」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。			
参 考 事 項	【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)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。</li> <li>・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。</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5年10月26日付 「アスベスト有無に関する事前調査結果報告書」</li> <li>・令和6年2月14日付 「アスベスト分析調査報告書」</li> </ul> <p>※現地見学時の立入制限について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2階部分及び階段部分の安全性を確認できていないことから、建物の現地見学は原則1階の入口付近のみとさせていただきます。</li> </ul>
	その他特記事項

周 辺 図



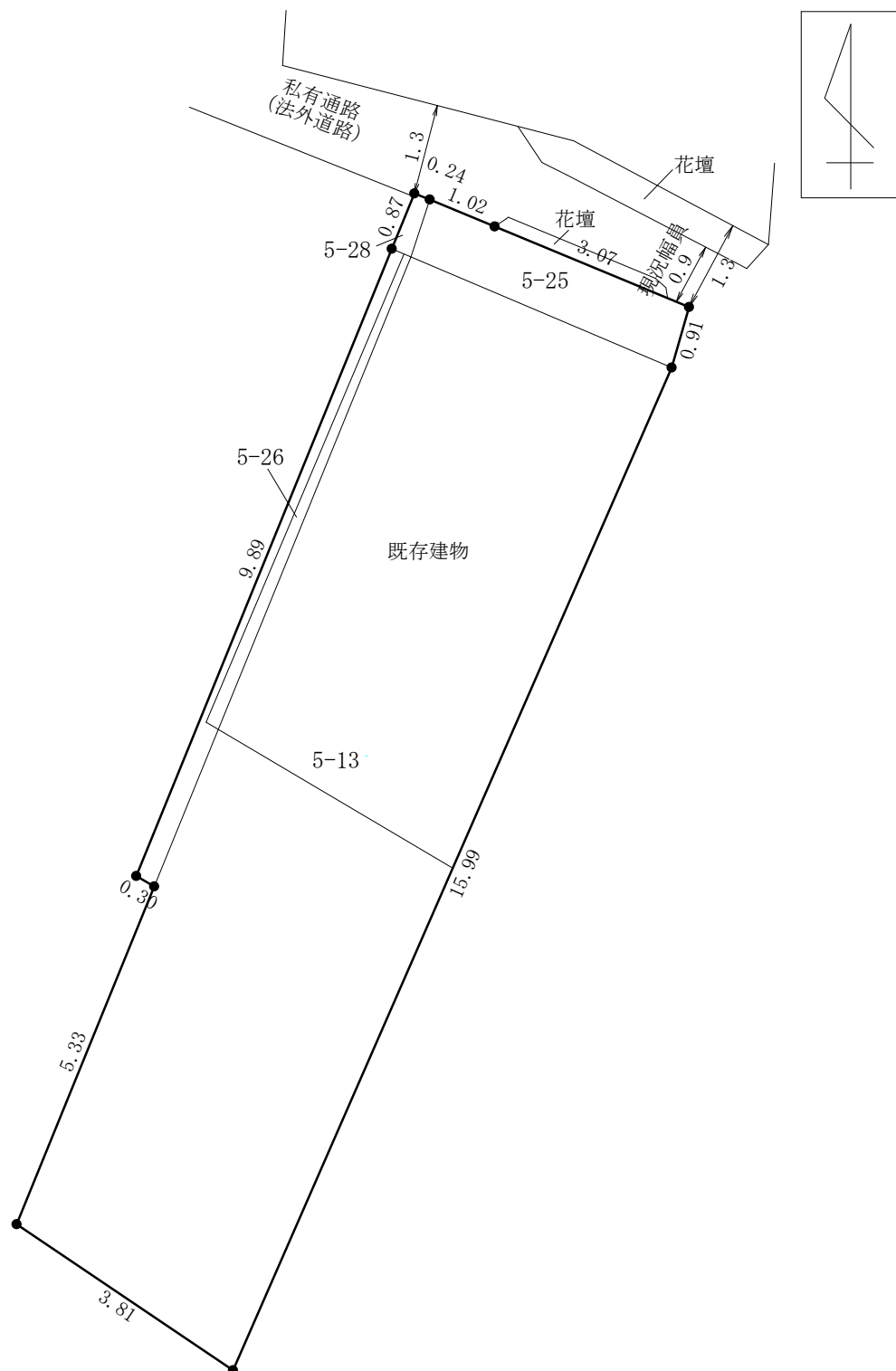
凡 例

売却物件

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

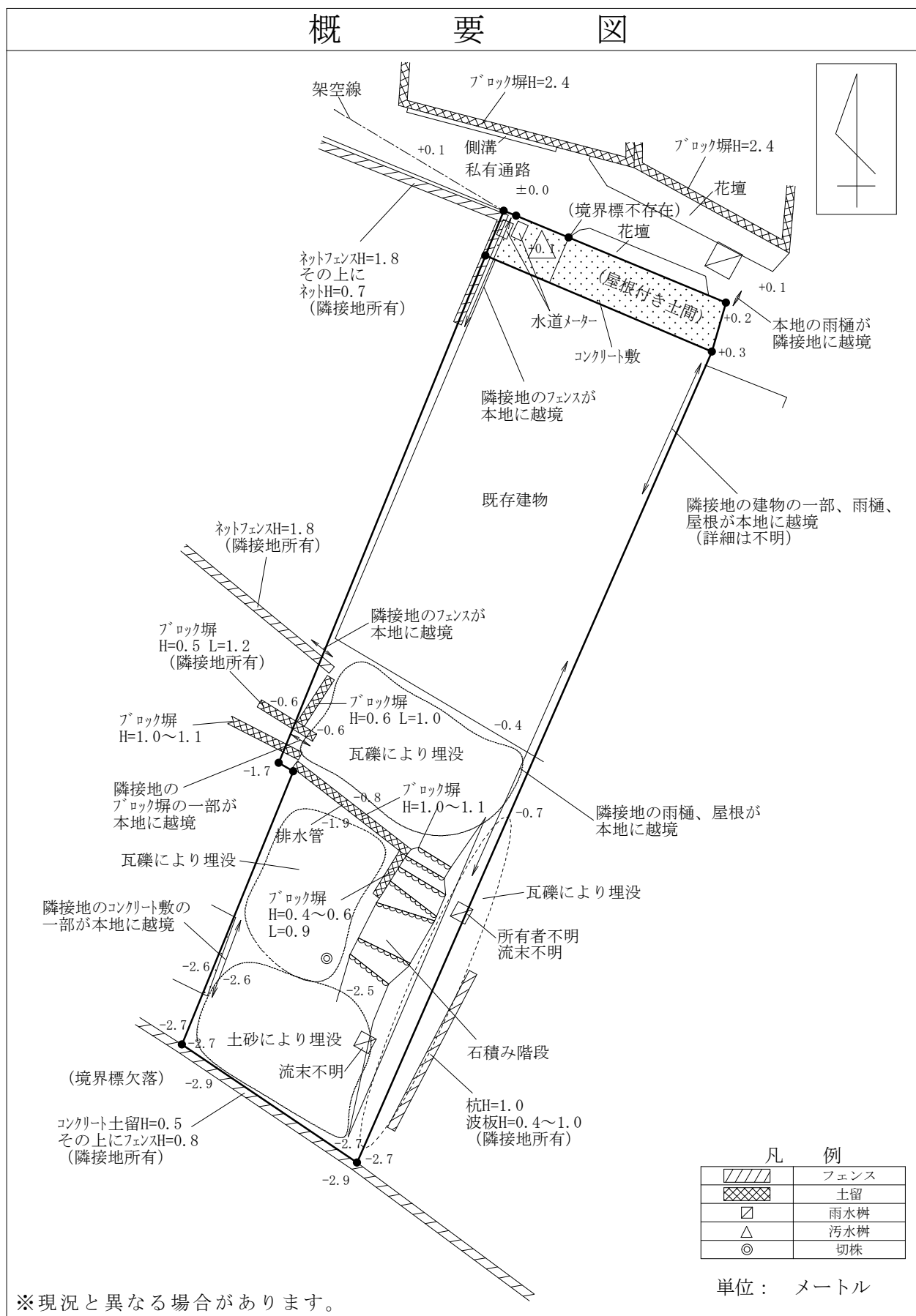
※ 現在の周辺状況と異なる場合があります。

明 細 図



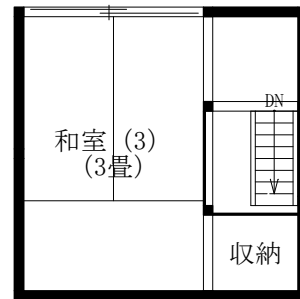
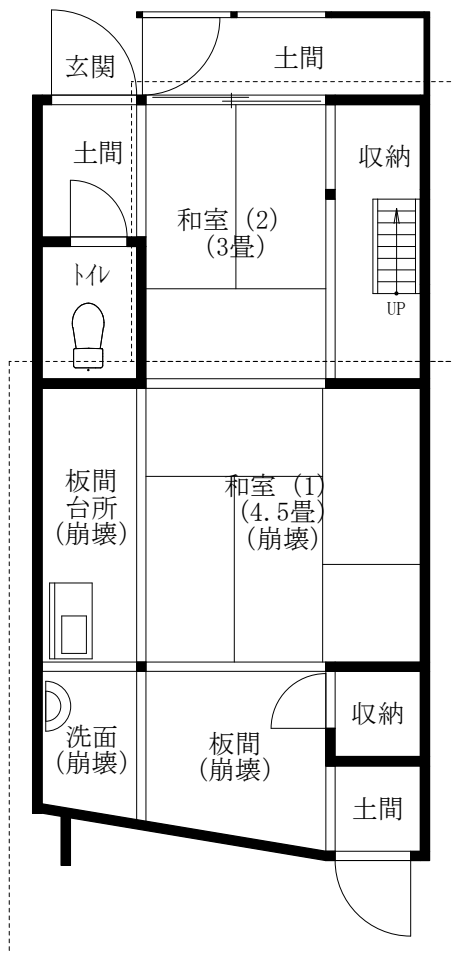
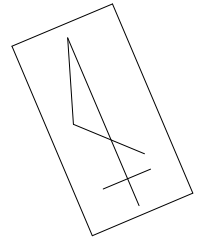
単位：メートル

# 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。

# 平 面 図



内部が崩壊しており、平面図の形状とは異なります。

1 階

2 階

※現況と異なる場合があります。