

物 件 調 査 書

物件番号 1204

(建 物 付)

所 在 地	京都府京都市東山区大仏建仁寺町五条下る2丁目東入1丁目下梅屋町152-1									
住 居 表 示	同 所									
現 況 地 目	雑種地	86.49 m ²						工作物	—	
及び面積等								立木竹	—	
登 記 簿	地番	152-1								
	地目	宅地								
	数量	86.49m 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	建 都 市 基 準 画 法	市街化区域								
		用途地域	第二種住居地域							
		地域・地区								
		建ぺい率	60%							
		容 積 率	200%							
		高度制限	第二種高度地区 (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 (六波羅政庁跡) 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 (遠景デザイン保全区域 (11)、(4) - 3km以内、(49)) 京都市市街地景観整備条例 (旧市街地型美観地区) 京都市屋外広告物等に関する条例 (第3種地域) 京都市建築基準条例 (路地状敷地)								
		*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	—				—		
	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 清水五条駅の 南東方 約0.6km 徒歩8分								
公共施設	京都市東山区総合庁舎				市立開晴小中学校					
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、木造瓦葺平家建古家及び木造瓦葺2階建古家付きでの売却です。
- ・本地は、国土調査により確定したため、隣接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】

- ・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。
- ・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TEL075-222-3210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（六波羅政庁跡）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。
- ・本地の北側通路は私有通路であり持分はないため、使用及び掘削については、通路所有者等の同意が必要です。

【ライフラインに関する留意事項】

- ・本地の北側通路は私有通路であり持分はないため、供給処理施設における本地までの引込み及び掘削については、通路所有者等の同意が必要です。
- ・本地内の北東側に、第三者使用の下水道管・水道管が埋設されている可能性があります。（詳細は不明です。）
- ・本地には、電柱（関西電力柱／NTT柱）がありますが、移設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）コールセンターTEL0800-777-3081にお問い合わせください。）

【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9月12日付「土地履歴調査報告書」に記載のとおり、昭和21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。

【その他留意事項】

- ・本地については、国土調査法に基づく地籍調査が完了しており、不動産登記法第14条第1項地図が法務局に備え付けられています。

【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」

物件番号

1204

建 物 の 概 要

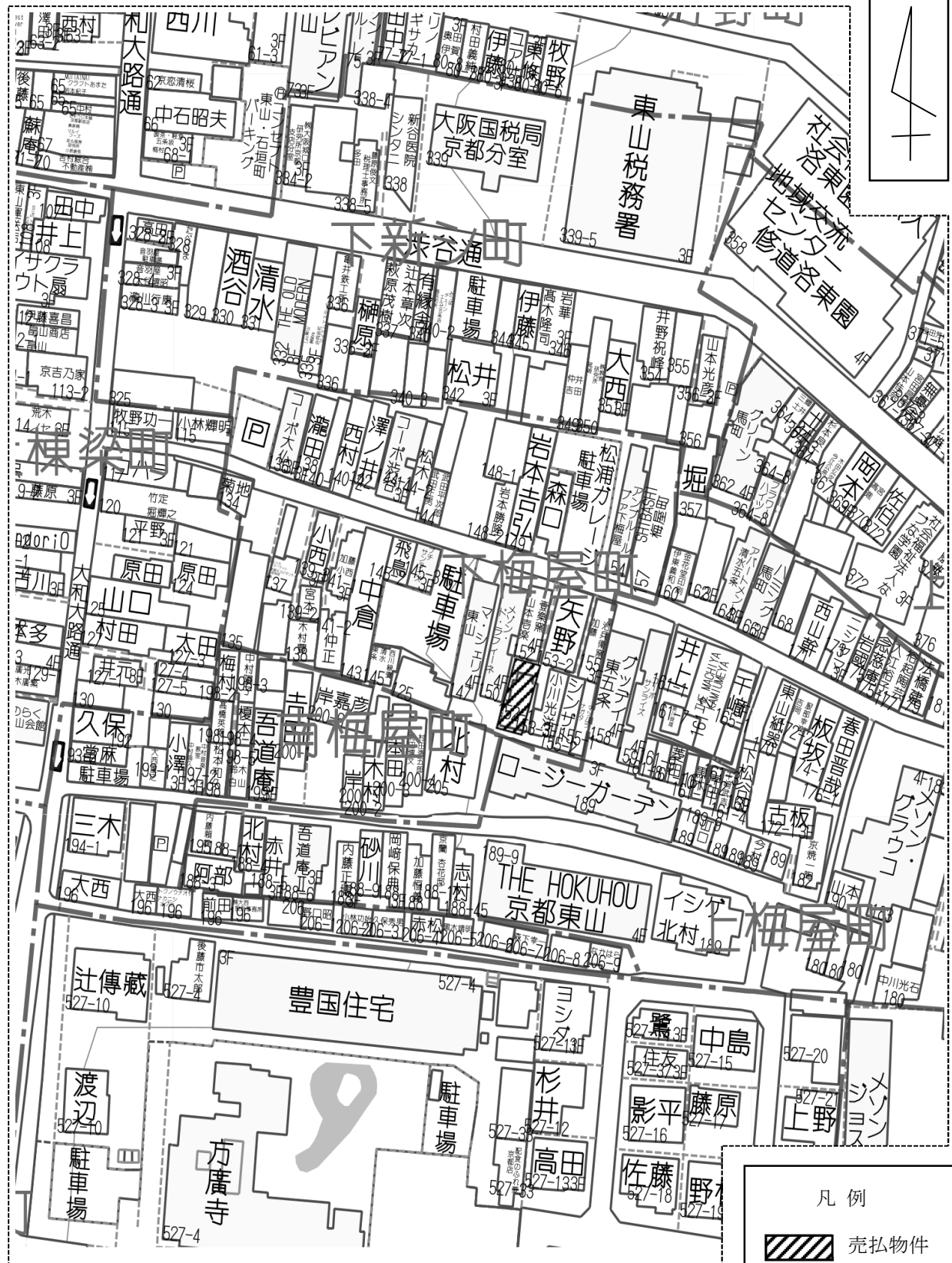
棟 の 建 物	所 在	京都市東山区大和大路通五条下る二丁目東入下梅屋町152番地1				
	家 屋 番 号	34番				
	種 類	住宅建(店舗)				
	構 造	木造瓦葺平家建				
	床 面 積	建築面積	24.82㎡	延床面積	24.82㎡	
	登記床面積	1階	24.79㎡	合計	24.79㎡	
	建 築 時 期	不詳				
附 属 建 物	種 類	住宅建(居宅)				
	構 造	木造瓦葺2階建				
	床 面 積	建築面積	19.40㎡	延床面積	36.98㎡	
	登記床面積	1階	23.14㎡	2階	23.14㎡	
		合計				46.28㎡
部 屋 数 等		平家建 和室(6畳)、床の間、廊下、土間、棚、玄関 2階建 和室(1)(5畳)、和室(2)(6畳)、台所(約3畳)、浴室、洗面所、トイレ、廊下、押入、 収納、土間、ベランダ、板間、玄関 (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44.22㎡／延61.80㎡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、国有財産台帳上の数量の合計である建44.22㎡／延61.80㎡ ですが、所有権の移転登記は登記床数量の合計である建47.93㎡／延71.07㎡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)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。 ・本物件(地上建物)は令和5年4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、稼働試験等の点検をしておりません。					

参 考 事 項	<p>【アスベスト調査に関する留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件(地上建物・居宅)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、非飛散性の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、使用の状況を確認してください。 ・本物件(地上建物・店舗)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、アスベストの使用は確認されていません。 ・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、使用の状況を確認してください。 <p>【特約条項に関する留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>【その他留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 <p>【売買物件引渡し時に交付する資料】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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」(店舗) ・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」(居宅) ・令和6年2月14日付「アスベスト分析調査報告書」
その他特記事項	

物件番号

1204

周 辺 図



凡 例

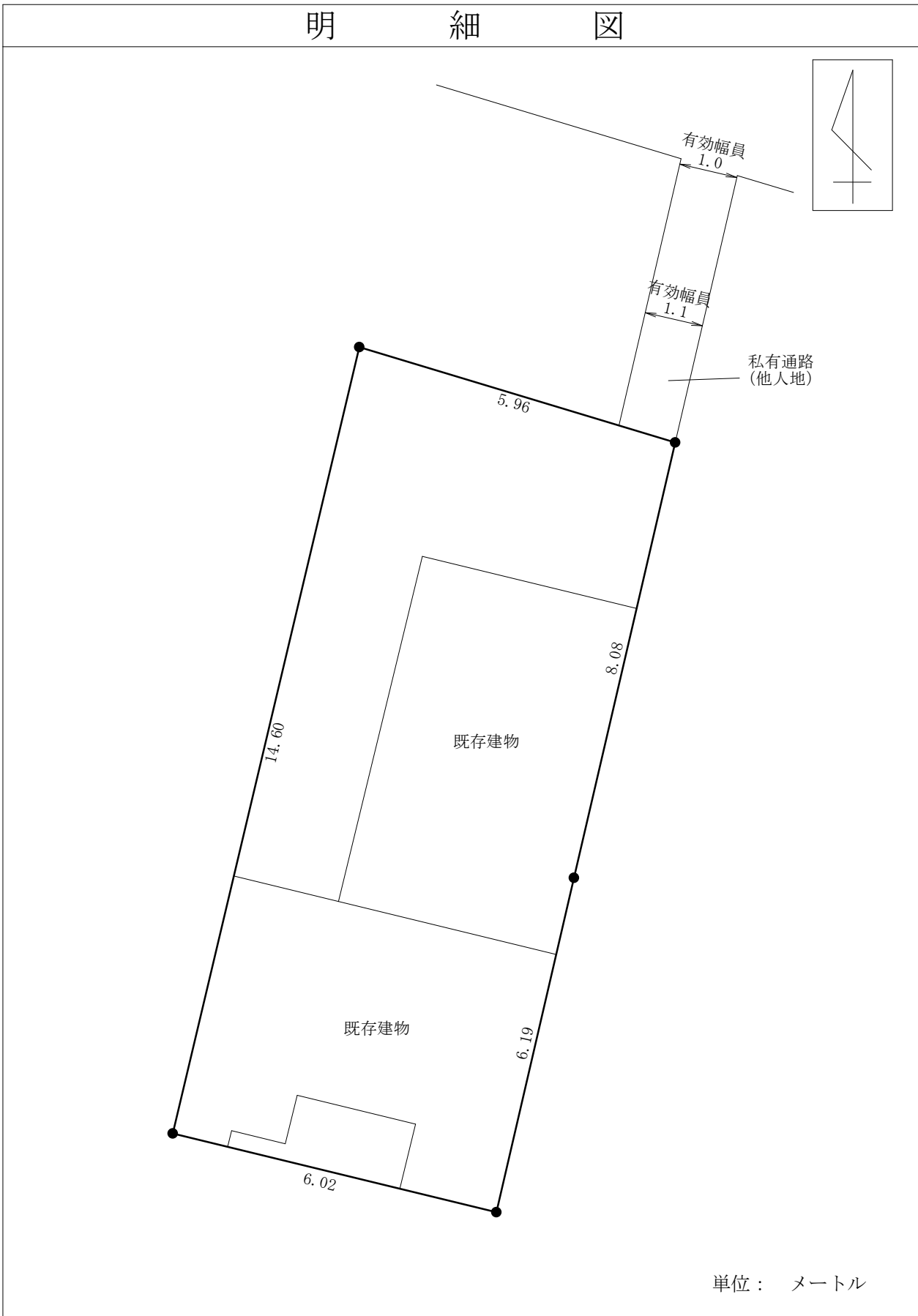


売払物件

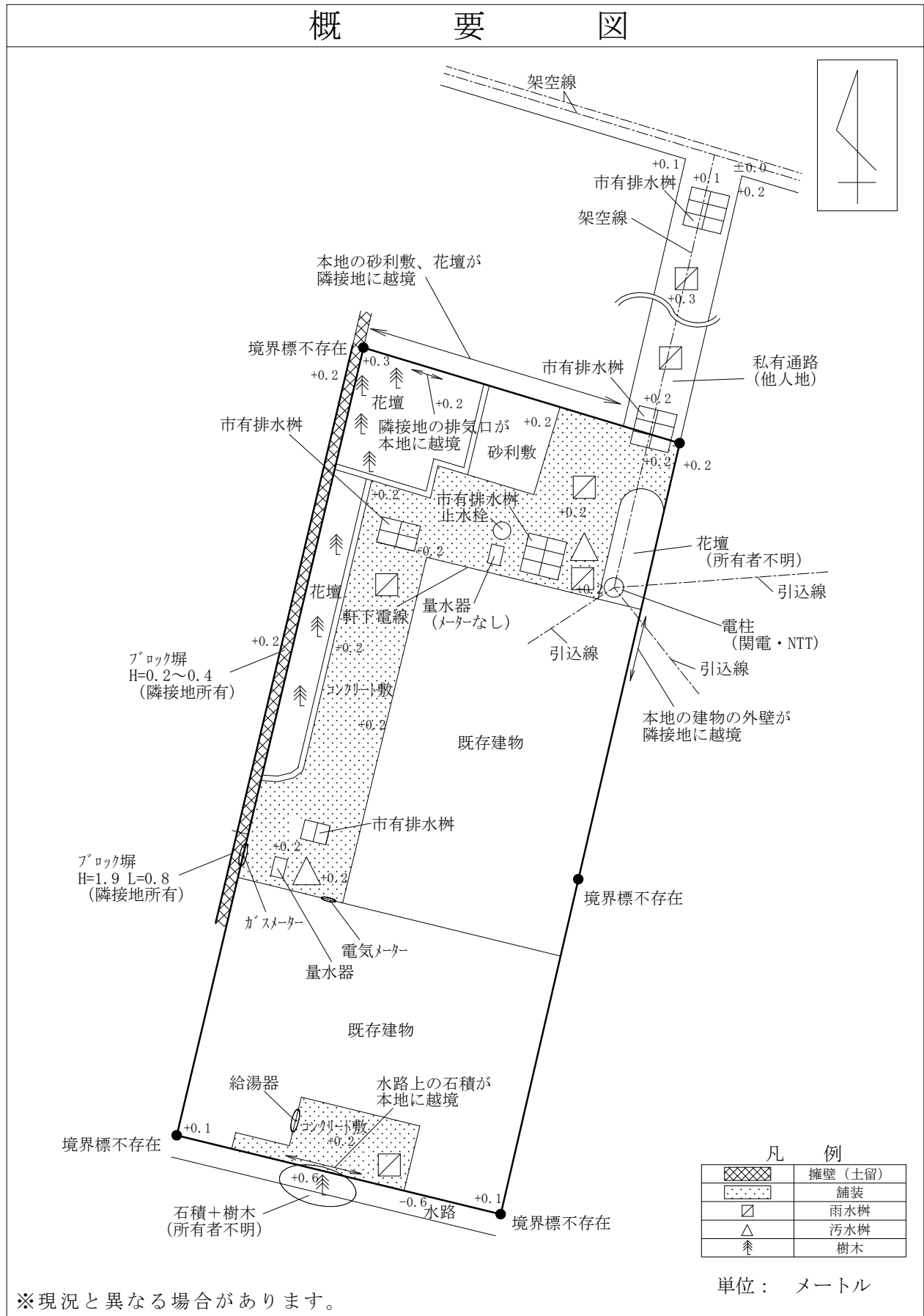
複製許諾番号 : Z25JH 第768号 ©ZENRIN CO., LTD.

※ 現在の周辺状況と異なる場合があります。

明 細 図

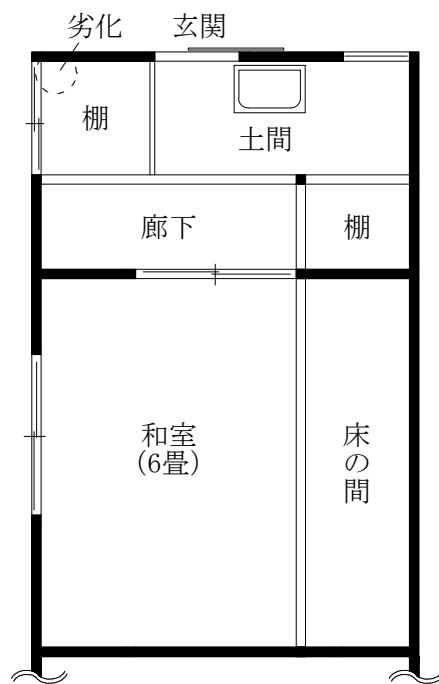
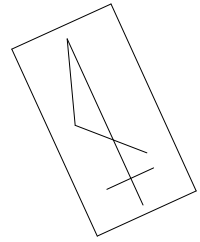


概 要 図



※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。

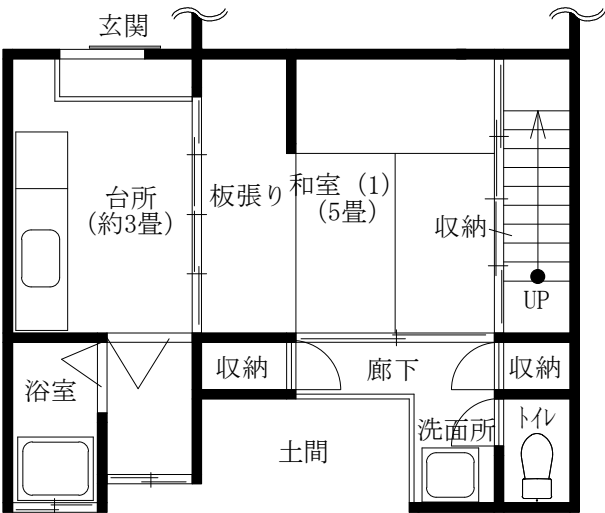
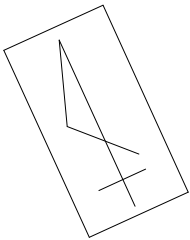
平 面 図



1 階

※現況と異なる場合があります。

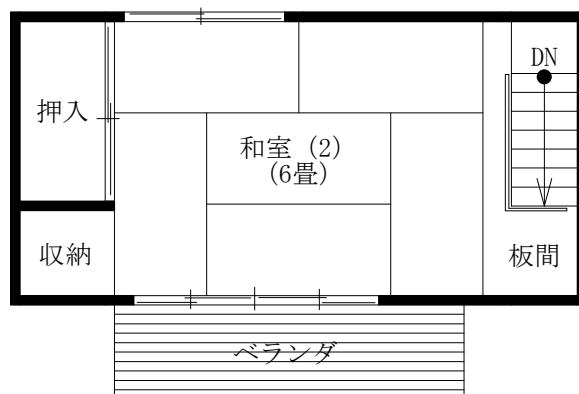
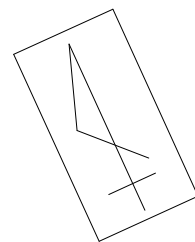
平 面 図



1 階

※現況と異なる場合があります。

平面図



2階

※現況と異なる場合があります。