

物 件 調 査 書

物件番号 1207

(建 物 付)

所 在 地	京都府京都市伏見区銀座町4丁目287-12 外1筆									
住 居 表 示	同 所									
現 況 地 目	雑種地	46.11 m ²					工作物	—		
及び面積等	公衆用道路	6.67 m ²					立木竹	—		
登 記 簿	地番	287-11	287-12							
	地目	宅地	宅地							
	数量	6.67m ²	46.11m ²							
記載事項	地番									
	地目									
	数量									
接面道路	西側 北側	舗装市道 舗装私有通路		幅員約 5.1 m 幅員約 1.3～3.0 m		(法第42条第1項第1号道路) (法外道路)				
の 状 況										
法令に基づく制限	建 都 築 市 基 計 準 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	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 (伏見城跡) 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4種地域、第11条第1項第6号に規定する鉄道等及びその隣接区域)								
		*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	有	負担の内容	上記面積欄のとおり 面積 約 12.00 m ²				
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	有	引込については事前相談要			無			
交通機関	鉄道等	京阪電鉄京阪本線 丹波橋駅の 南西方 約0.3km 徒歩4分								
公共施設	京都市伏見区役所			市立伏見板橋小学校			市立伏見中学校			
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付きでの売却です。
- ・本地の東側隣接地（地番；287番13、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（伏見城跡）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芸術都市推進室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、西側道路に接する長さが2メートル未満であり、現況では、建築基準法の接道要件を満たしていないため、建物建築はできません。
- （詳しくは、京都市都市計画局建築指導部建築審査課にお問い合わせください。）
- ・本地の北側道路は私道の一部を所有している状況のため、使用及び掘削については、他の道路所有者の同意が必要です。

【ライフラインに関する留意事項】

- ・本地通路部分に、公営水道管、公営下水道管、ガス管（私設）が埋設されている可能性があります。
- （詳細は不明です。）
- ・本地の北側道路は私道の一部を所有している状況のため、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、他の道路所有者の同意が必要です。

【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12月14日付「土地履歴調査報告書」に記載のとおり、昭和32年頃から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】

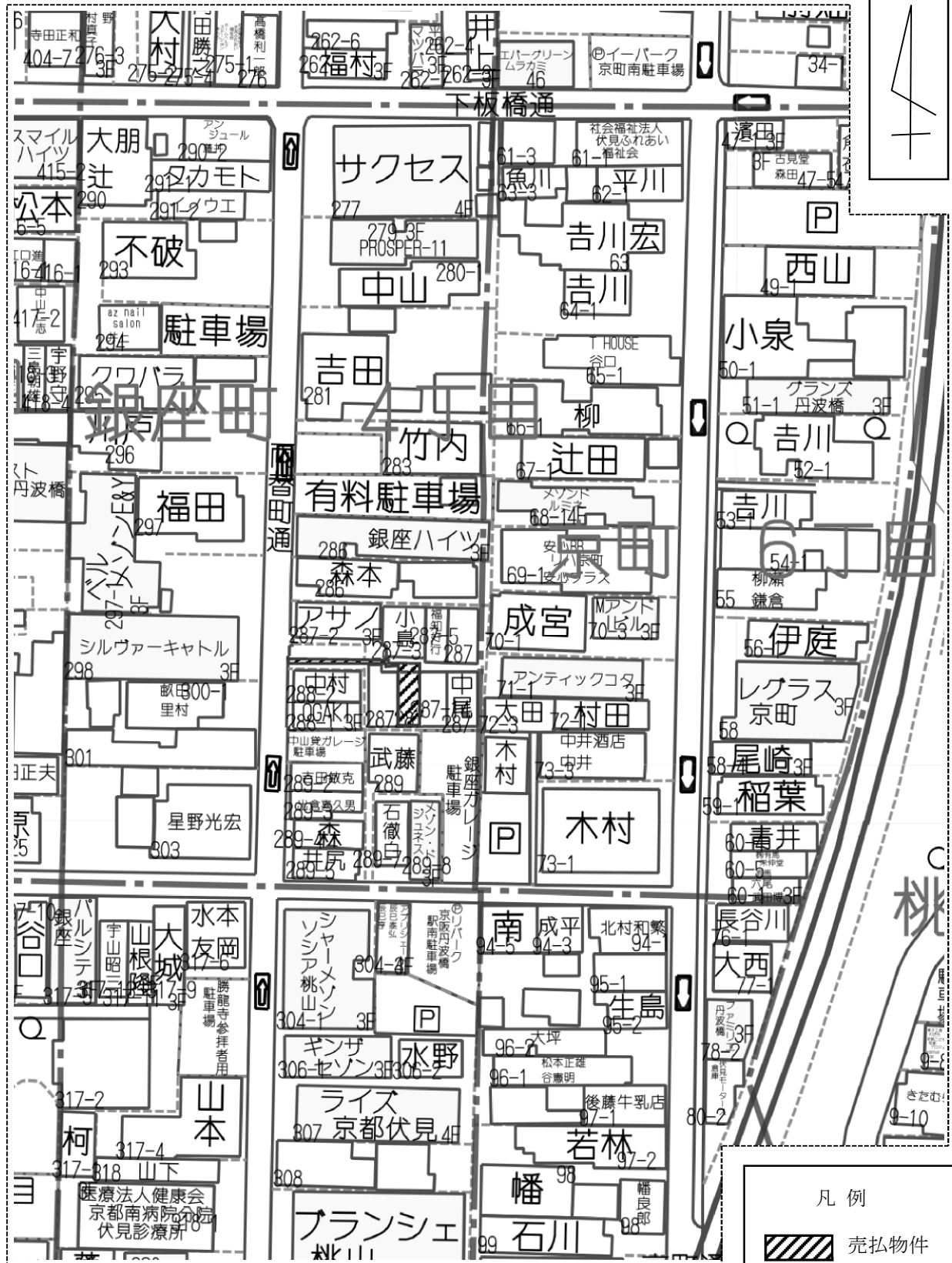
- ・令和5年12月14日付 「土地履歴調査報告書」
- ・平成8年11月18日付 「筆界確認書」
- ・平成8年8月12日付 「筆界確認書」
- ・平成8年8月10日付 「筆界確認書」（写）
- ・平成8年7月23日付 「筆界確認書」
- ・平成7年10月24日付 「道路区域明示図」（写）
- ・平成7年9月14日付 「国有土地境界確定図」（写）

物件番号	1207
------	------

建 物 の 概 要	
所 在	京都市伏見区銀座町4丁目287番地1、287番地10、287番地12、287番地14
家 屋 番 号	銀座町4丁目287番12
種 類	居 宅
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	建築面積 25.58㎡ 延床面積 25.58㎡
登 記 床 面 積	1階 24.57㎡ 合計 24.57㎡
建 築 時 期	不詳
部 屋 数 等	2K
	和室(6畳)、板間(約3畳)、台所(約2.7畳)、玄関、収納、土間 (平面図のとおり)
参 考 事 項	<p>【契約数量に関する留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件(地上建物)の契約数量は、国有財産台帳上の数量 建25.58㎡／延25.58㎡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25.58㎡／延25.58㎡ですが、所有権の移転登記は登記床面積の24.57㎡にて行います。 ・本物件は、区分所有となっている建物の一部(家屋番号 銀座町四丁目287番12)のみの売却です。 <p>一棟の建物表示(参考)</p> <p>所 在 京都市伏見区銀座町4丁目287番地1、287番地10、287番地12、287番地14</p> <p>構 造 木造瓦葺平家建</p> <p>床 面 積 123.47㎡</p> <p>専有部分の建物表示(売却物件)</p> <p>構 造 木造瓦葺平家建</p> <p>床 面 積 24.57㎡</p> <p>【入札対象物件に関する留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、現状有姿による売却です。 ・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。 ・本物件(地上建物)の床の一部は、老朽化により凹み及び沈む箇所が数ヵ所あります。

参 考 事 項	<p>・本物件(地上建物)については、外壁に亀裂等が発生しているほか、経年による劣化等が生じています。</p> <p>・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。</p> <p>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。</p> <p>・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。</p> <p>・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。</p> <p>・本物件は、4軒長屋のうちの1戸です。</p> <p>・本物件(地上建物)については、登記床面積、当局保管の建物図面の面積とに差異がありますが詳細は不明です。</p> <p>なお、当局保管の建物図面を閲覧に供しておりますので、必ずご確認ください。</p> <p>また、竣工後の改修等により、現況とは異なる場合があります。</p> <p>【アスベスト調査に関する留意事項】</p> <p>・本物件(地上建物)については、令和6年1月10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、飛散性のある吹付け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7月4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。</p> <p>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> <p>【特約条項に関する留意事項】</p> <p>・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> <p>【その他留意事項】</p> <p>・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。</p> <p>・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> <p>【売買物件引渡し時に交付する資料】</p> <p>・令和6年1月10日付「アスベスト有無に関する事前調査結果報告書」</p> <p>・令和6年7月4日付「アスベスト分析調査報告書」</p>
その他特記事項	

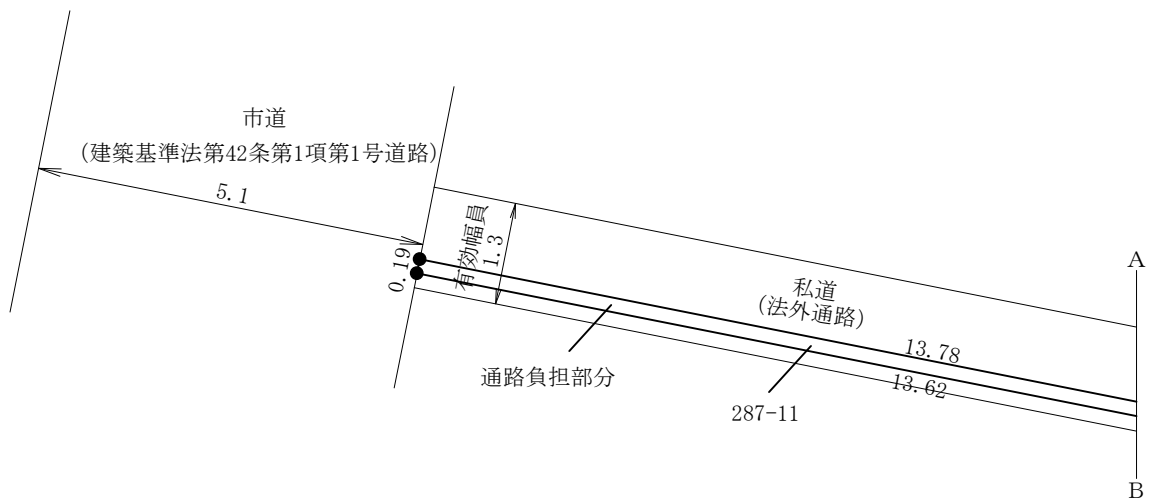
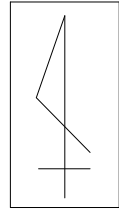
周 辺 図



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。

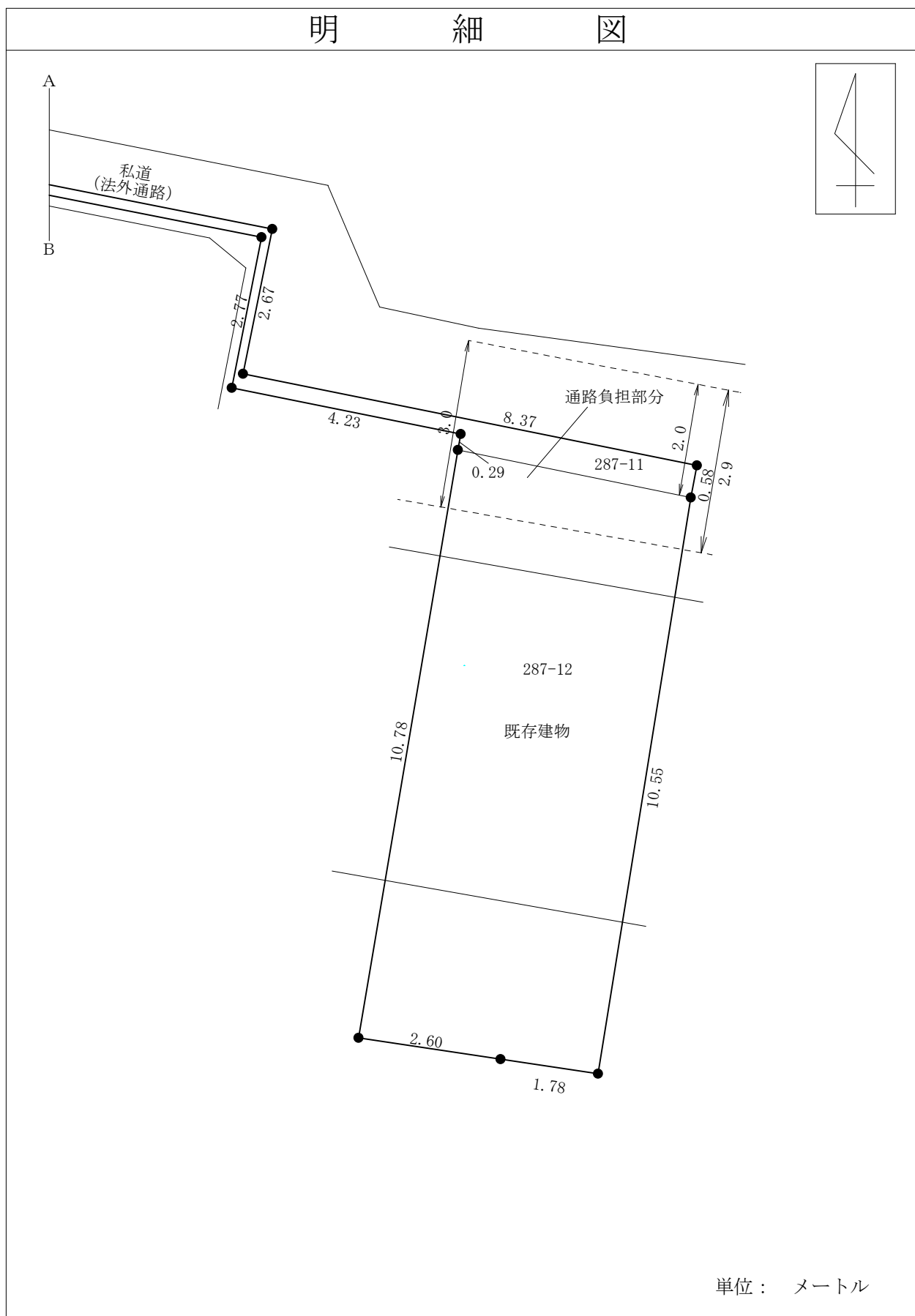
明 細 図



単位：メートル

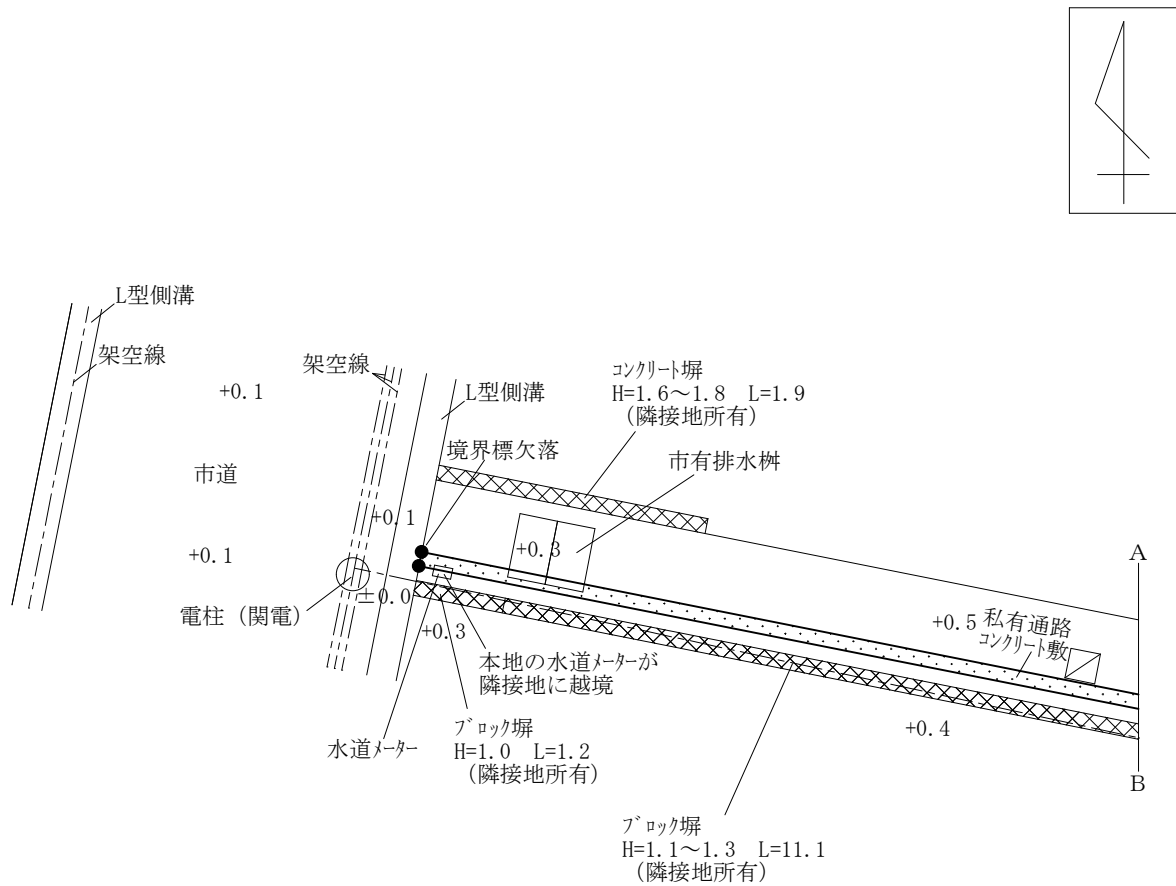
※法令等に基づく区域指定線等については概略線であり、必ずご自身において関係機関にご照会ください。

明 細 図



※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



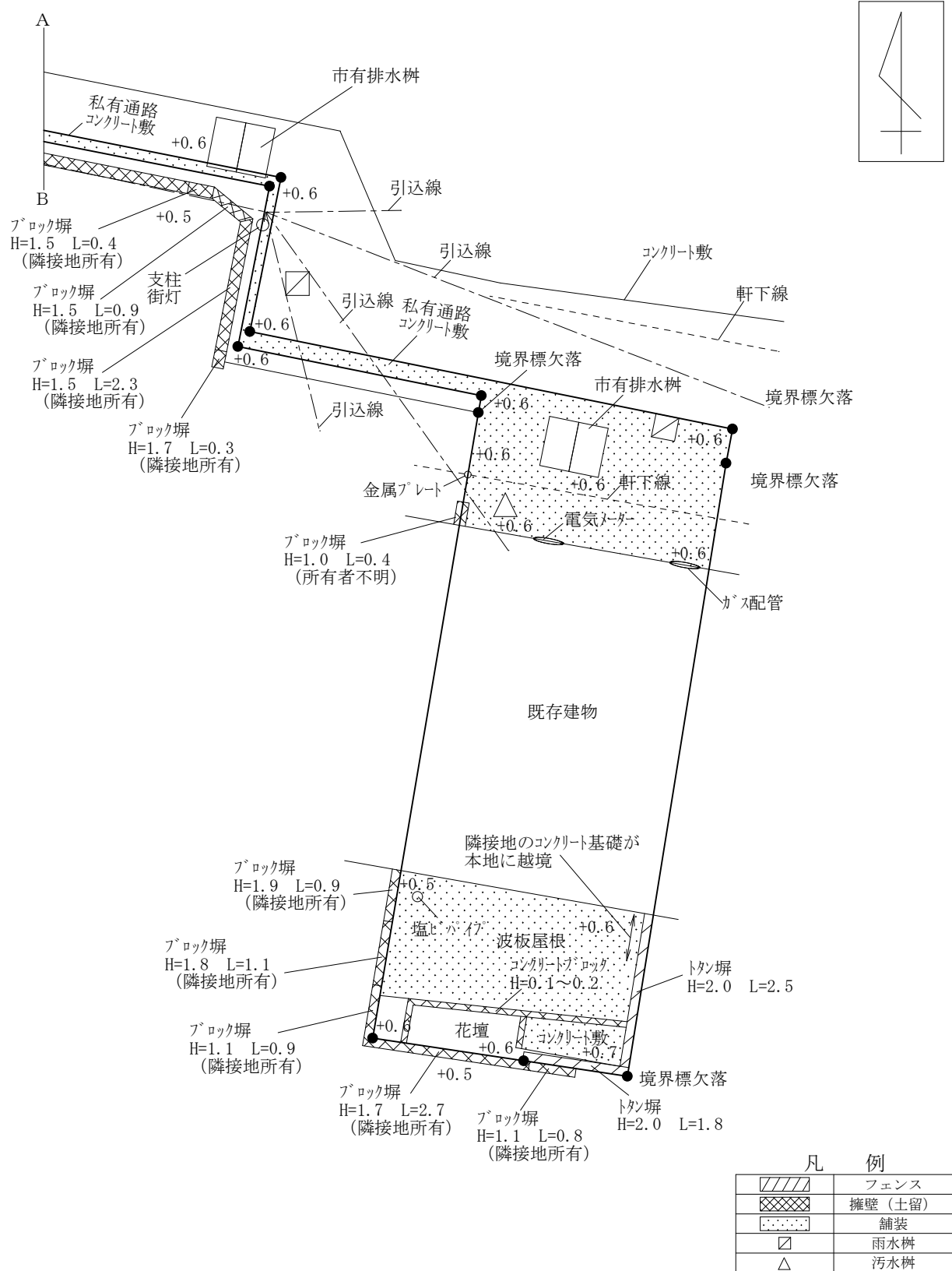
凡 例	
	フェンス
	擁壁 (土留)
	舗装
	雨水樹
	汚水樹

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。

概 要 図

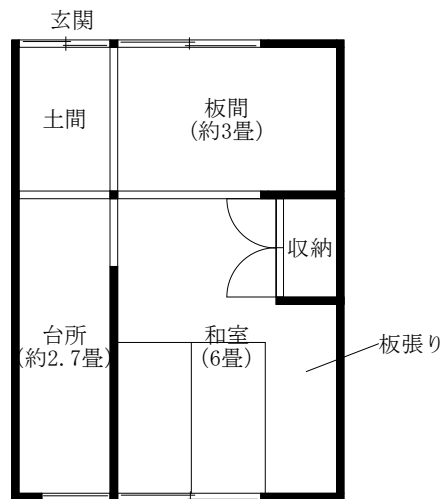
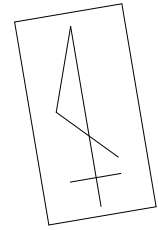


※現況と異なる場合があります。

単位：メートル

※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



※現況と異なる場合があります。