

物 件 調 査 書

物件番号 1701

(共 同 住 宅)

所在地		滋賀県大津市滋賀里2丁目510-2						
住居表示		滋賀県大津市滋賀里2丁目28街区						
現況地目 及び面積等		宅地	2,592.11 m ²				工作物	一式
							立木竹	—
登記簿 記載事項	地番	510-2						
	地目	宅地						
	数量	2,592.11 m ²						
	地番							
	地目							
	数量							
接面道路 の状況		東側	舗装市道	幅員約	5.0～5.1 m	(法第42条第1項第1号道路)		
		西側	舗装市道	幅員約	5.0 m	(法第42条第1項第1号道路)		
		北側	舗装市道	幅員約	4.8～5.0 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	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	第二種高度地区					
	防火指定	指定なし						
	その他	都市計画法第29条（開発行為等の許可） 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） 建築基準法第22条（屋根） 文化財保護法第93条（大通寺古墳群） 景観法第16条（大津市景観計画） 大津市景観法施行条例 大津市屋外広告物条例（第1種許可地域） 土砂災害防止法第7条（土砂災害警戒区域） 大津市建築基準条例（がけに近接する建築物）						
	*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	有			無		
交通機関	鉄道等	京阪電鉄石山坂本線 滋賀里駅の 北西方 約0.9km 徒歩12分						
公共施設	大津市民センター唐崎支所		市立唐崎小学校		市立唐崎中学校			
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、鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建共同住宅 2 棟付きでの売却です。
- ・工作物の一式の内訳は、囲障、水道、下水、舗床、照明装置、ガス装置、浄化装置、諸標、貯槽、諸作業装置、雑工作物です。

【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。
 なお、南側東方隣接地との境界付近では樹木の根が地中内で混在している可能性があります。（詳細は不明です。）
- ・本地内の既存擁壁等については、経年による老朽化、劣化等が生じており、建築物・工作物等の建築にあたっては、安全性の確認が必要です。
 なお、本地内の既存擁壁等については、老朽化診断を受けておりません。
- ・本地は、土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊、土石流）に指定されています。
 なお、「土砂災害警戒区域区域図」を閲覧に供しておりますので、必ずご確認ください。
 （詳しくは、滋賀県土木交通部流域政策局砂防室にお問い合わせください。）
- ・本地を含む周辺地域は、大津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、大津市総務部危機・防災対策課 TEL 077-528-2616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（大通寺古墳群）内に所在するため、土地の掘削工事等を行う場合には、大津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、大津市市民部文化財保護課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、地下埋設物の試掘調査の結果、廃棄物（レキ、コンクリート、塩ビ管、煉瓦）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、「埋設物調査報告書」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。
 また、試掘調査により工事前の地耐力を確保していません。

【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】

- ・駐車場を掘削する場合には巨石が埋まっていることからブレーカー等で破碎する必要があります。

【売買物件引渡し時に交付する資料】

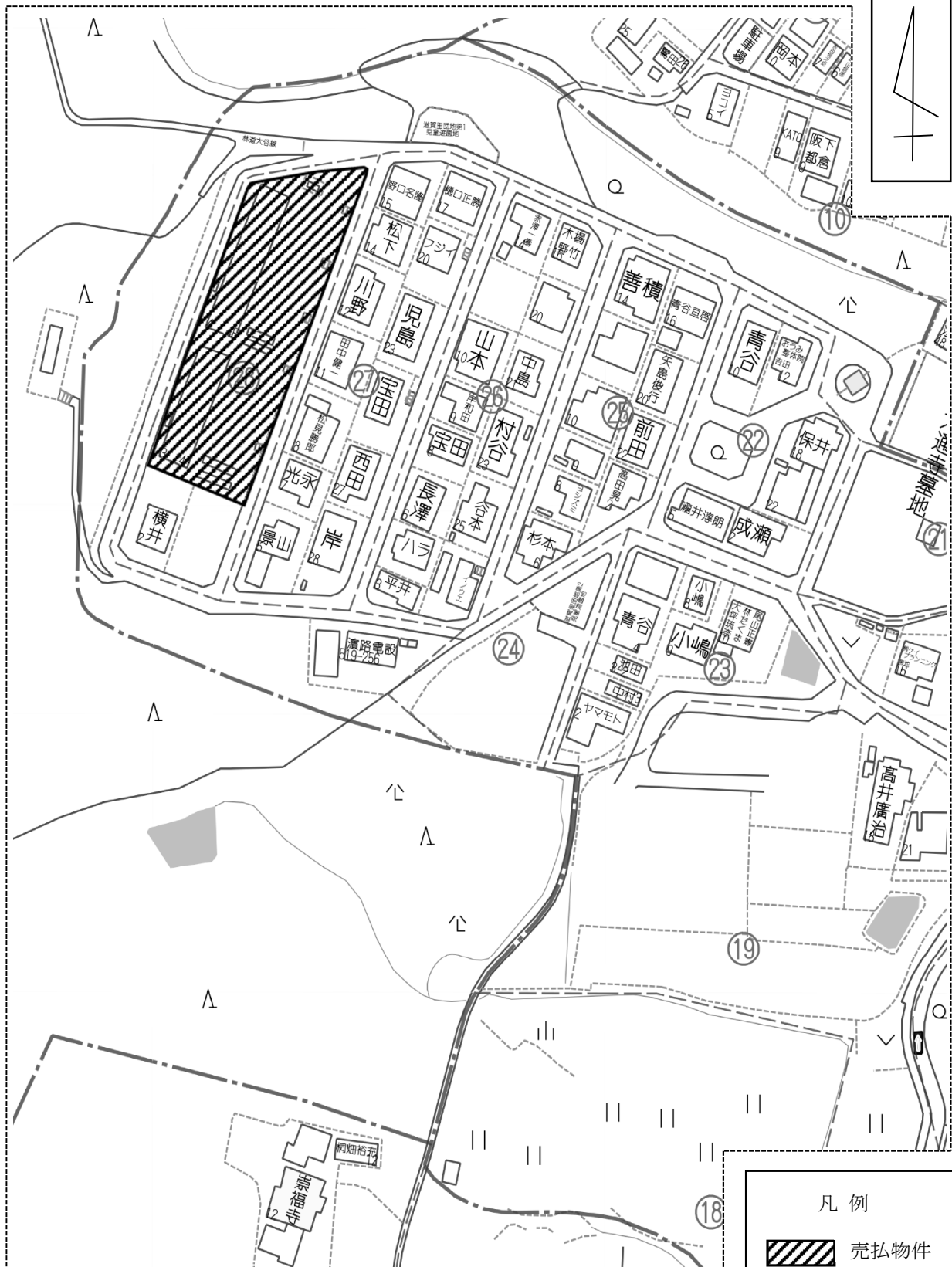
- ・令和6年3月1日付 「埋設物調査報告書」
- ・平成6年9月9日付 大建土第350号「道路境界確定協議書」
- ・平成28年2月17日付 「境界確定書」

建 物 の 概 要 (共同住宅)		
所	在	滋賀県大津市滋賀里2丁目510-2
①	種 類	住宅建 (共同住宅) 1号棟
	構 造	鉄筋コンクリート造 陸屋根 4階建
	床 面 積	建築面積 251.64㎡ 延床面積 998.40㎡
	登 記 床 面 積	未登記
②	種 類	住宅建 (共同住宅) 2号棟
	構 造	鉄筋コンクリート造 陸屋根 4階建
	床 面 積	建築面積 186.10㎡ 延床面積 737.28㎡
	登 記 床 面 積	未登記
建 築 時 期		昭和46年7月28日 建築
部 屋 数 等		<p>1号棟①2DK (24戸) 和室(1)(6畳)、和室(2)(4.5畳)、DK(約5畳)、浴室、洗面所、トイレ、玄関、押入、物入、ベランダ</p> <p>2号棟②3K (16戸) 和室(1)(6畳)、和室(2)(4.5畳)、和室(3)(4.5畳)、K(約3.5畳)、浴室、トイレ、玄関、押入、物入、ベランダ</p> <p style="text-align: right;">(平面図のとおり)</p>
参 考 事 項	【契約数量に関する留意事項】	
	<p>・本物件(地上建物)の契約数量は、国有財産台帳上の数量 建437.74 ㎡／延1,735.68㎡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。</p>	
	【入札対象物件に関する留意事項】	
	<p>・本物件は、現状有姿による売却です。</p> <p>・本物件(地上建物)については、未登記です。</p> <p>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。</p> <p>・本物件は、平成30年3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。</p> <p>・本物件(地上建物)の新築工事図面(一部)を閲覧に供しておりますので、必ずご確認ください。</p> <p>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。</p> <p>・本物件(地上建物)については、国有財産台帳に記載された面積と確認台帳(建築物)記載証明書に記載された面積とに差異がありますが詳細は不明です。</p>	
参 考 事 項	【アスベスト調査に関する留意事項】	
	<p>・本物件(地上建物)については、令和1年7月4日付及び令和元年8月29日付「アスベスト調査結果」に記載のとおり、目視調査の結果、アスベスト含有の可能性のある建材の使用及び飛散性のある吹付アスベストの使用の可能性があり、定性・定量分析調査を行った結果、2019年10月付「石綿含有分析結果報告書」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、必ず閲覧のうえ、使用の状況を確認して下さい。</p>	

<p>参 考 事 項</p>	<p>【PCB調査に関する留意事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件(地上建物)については、2018年7月12日付「PCB使用有無証明書」、2018年7月12日付「PCB含有有無証明書」及び平成30年7月17日付「PCB無使用の件」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。 <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。 <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1年7月4日付 「アスベスト調査結果」 ・令和元年8月29日付 「アスベスト調査結果」 ・2019年10月付 「石綿含有分析結果報告書」 ・2018年7月12日付 「PCB使用有無証明書」 ・2018年7月12日付 「PCB含有有無証明書」 ・平成30年7月17日付 「PCB無使用の件」 ・平成30年1月15日付 大未建指第27号「確認台帳(建築物)記載証明書」
	<p>その他特記事項</p> <p>自転車置場(金属造・カラー折板葺・平家建)</p> <p>受水槽(FPR製)</p>

参
考
事
項

周 辺 図



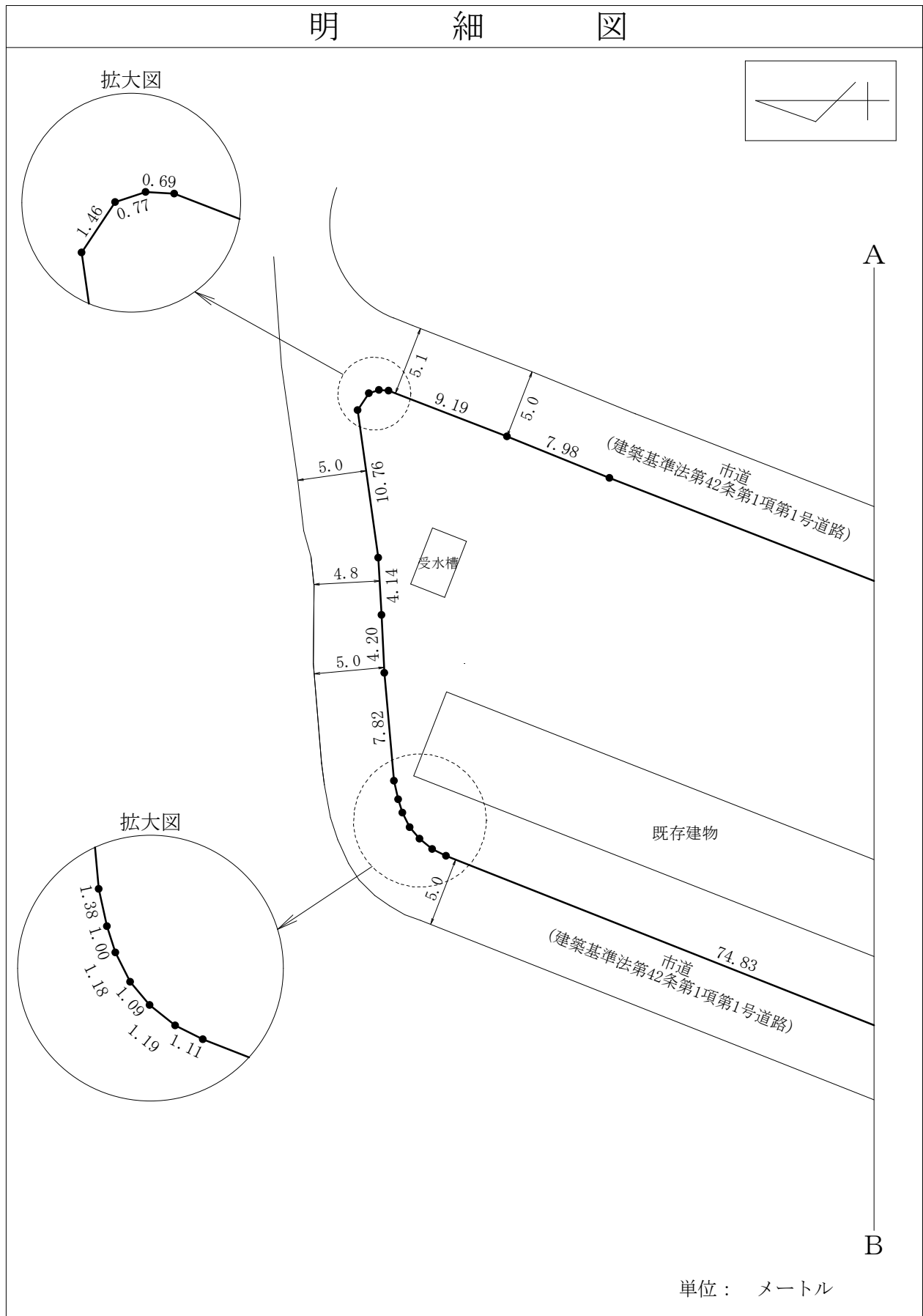
凡 例

 売払物件

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

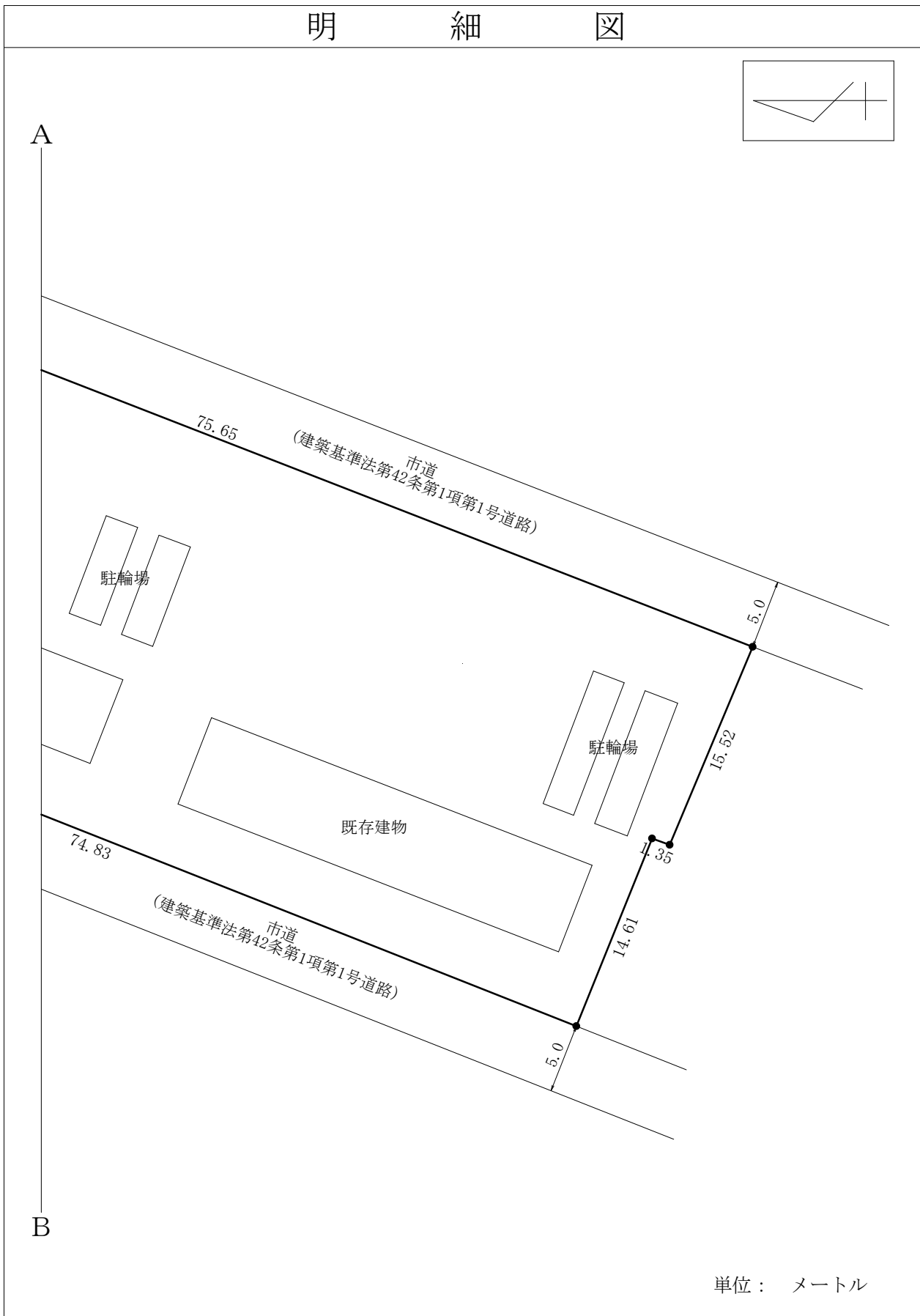
※ 現在の周辺状況と異なる場合があります。

明 細 図



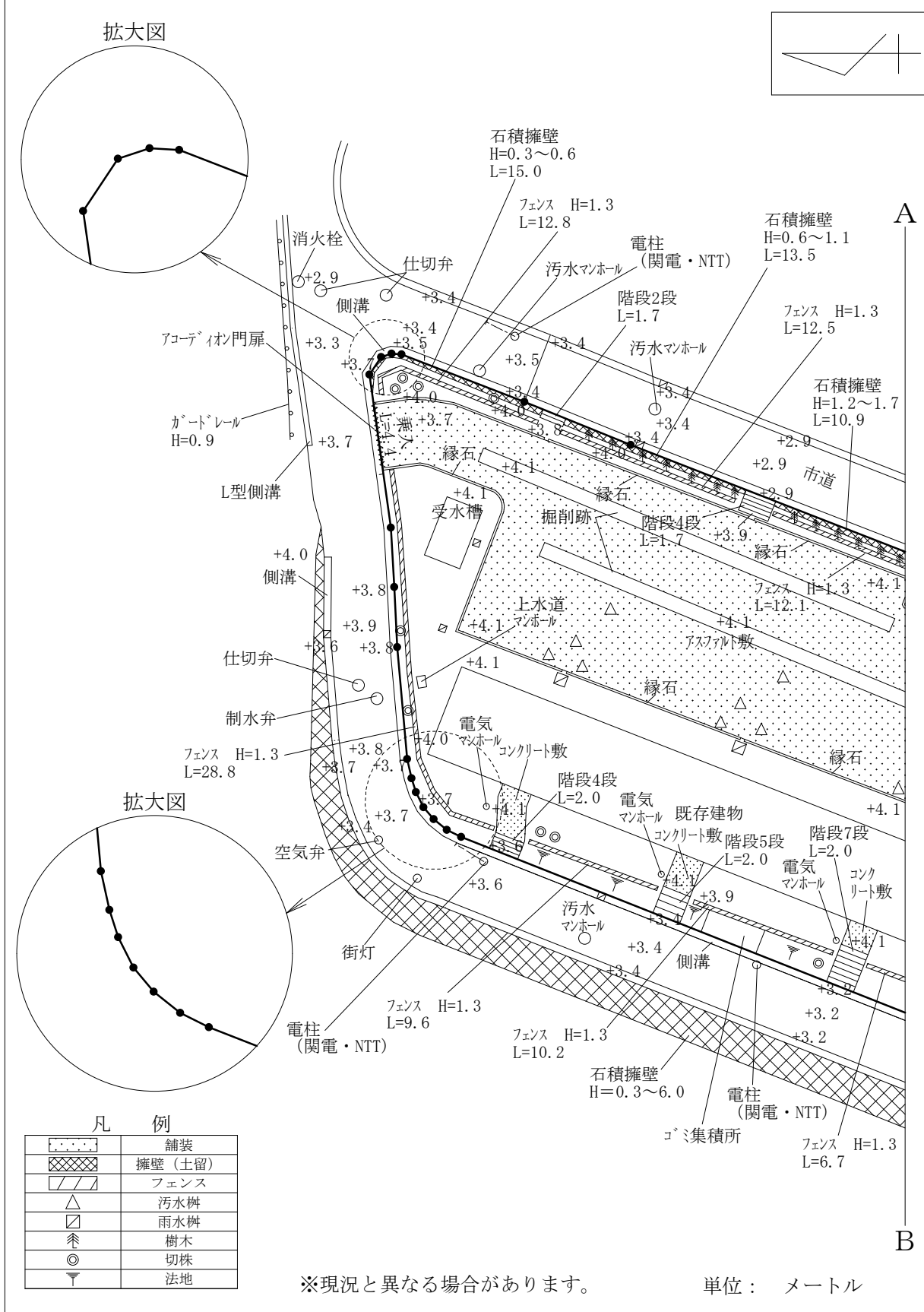
※法令等に基づく区域指定線等については概略線であり、必ずご自身において関係機関にご照会ください。

明 細 図



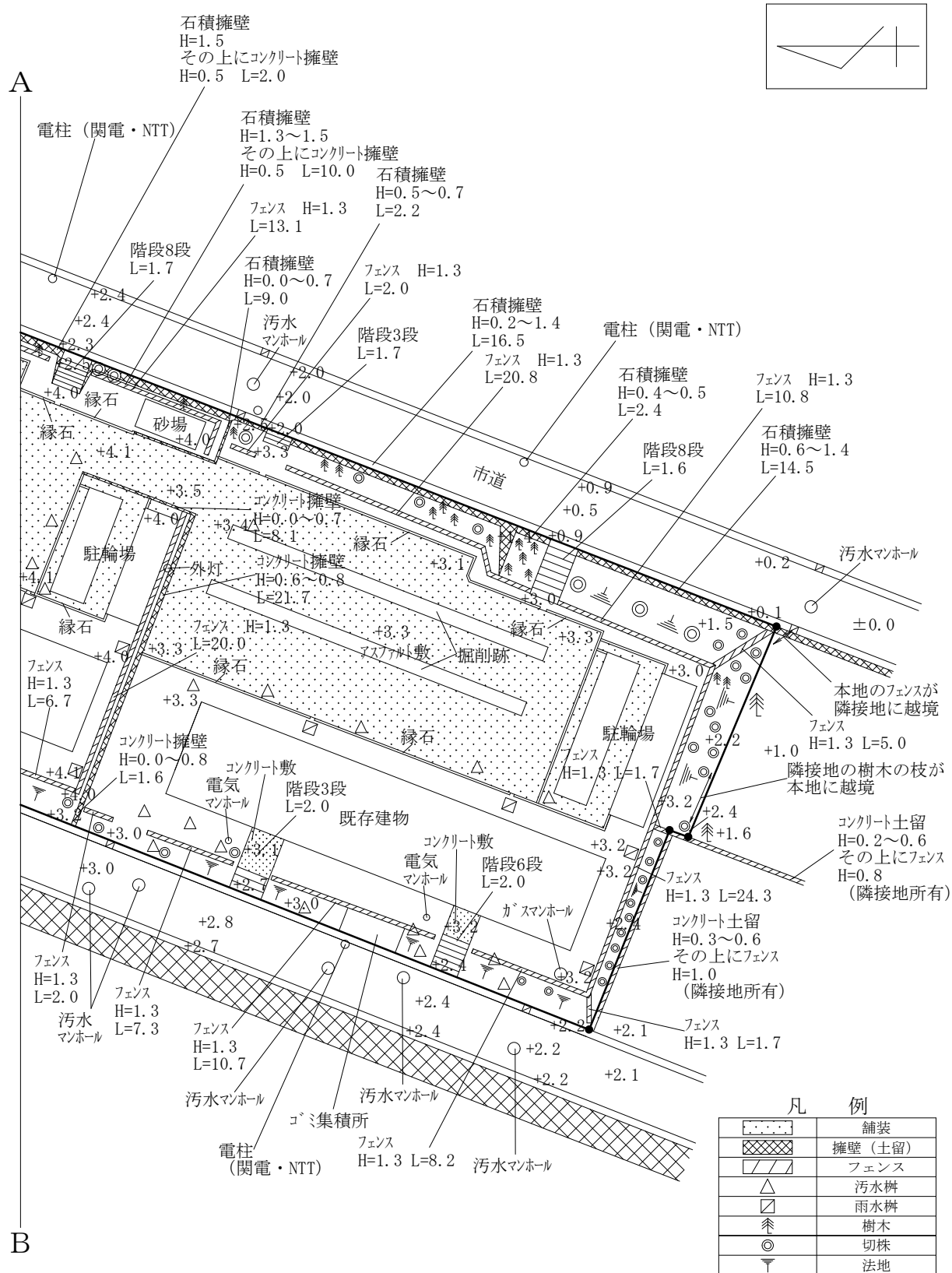
※法令等に基づく区域指定線等については概略線であり、必ずご自身において関係機関にご照会ください。

概 要 図



※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



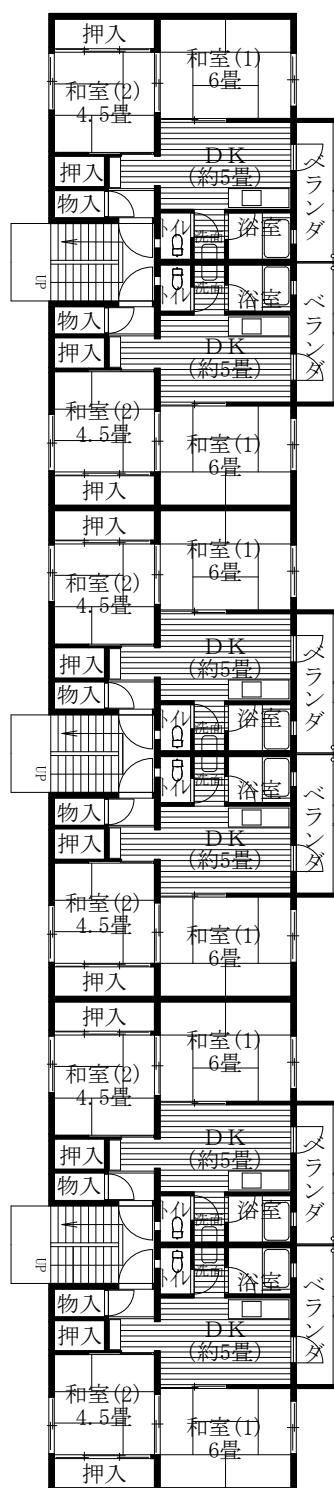
1号棟

1階

2号棟

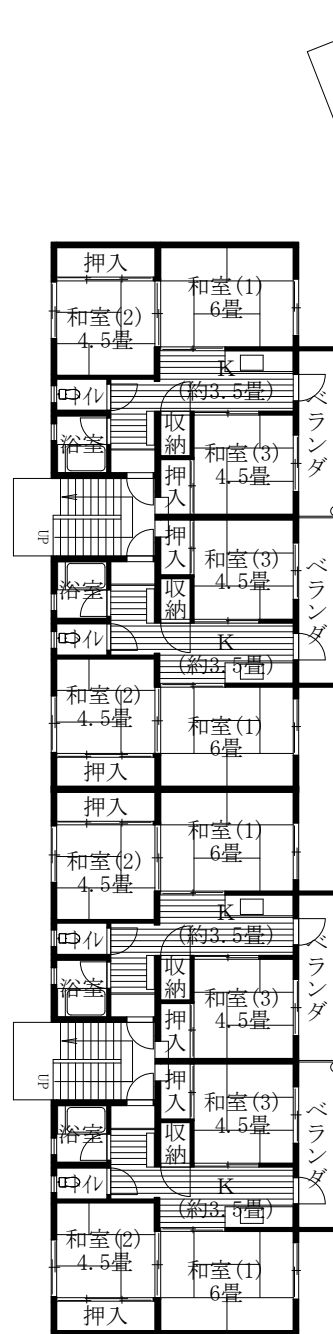
※現況と異なる場合があります。

平面図



1号棟

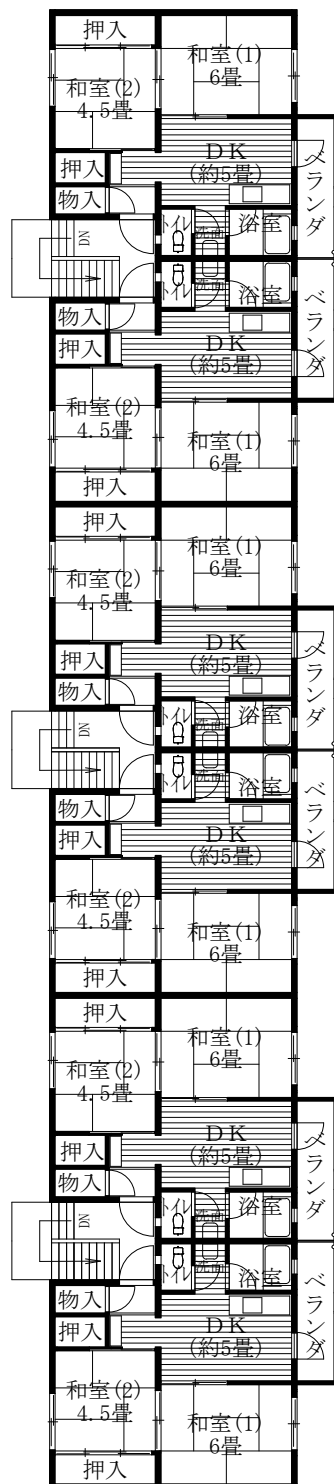
2～3階



2号棟

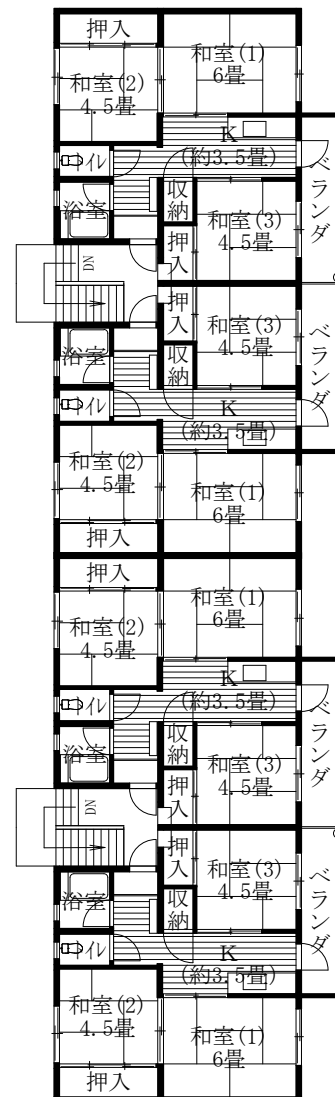
※現況と異なる場合があります。

平 面 図



1号棟

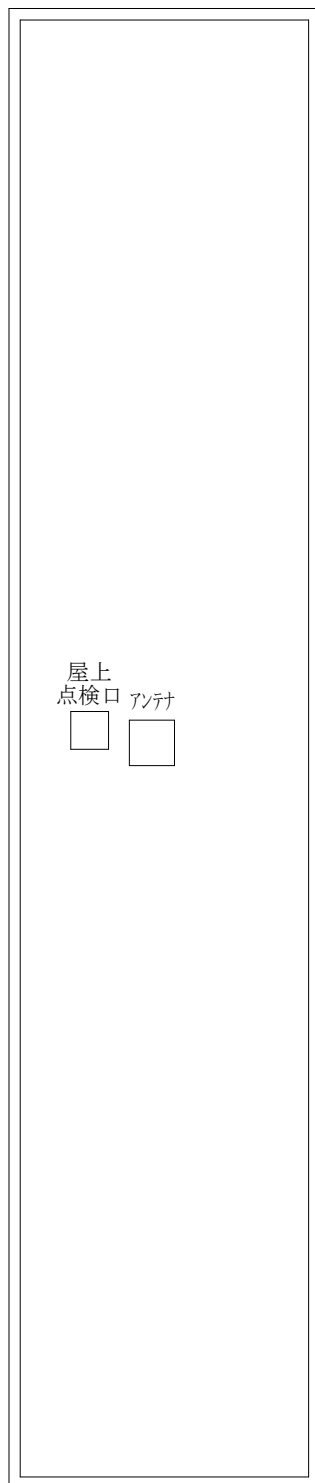
4階



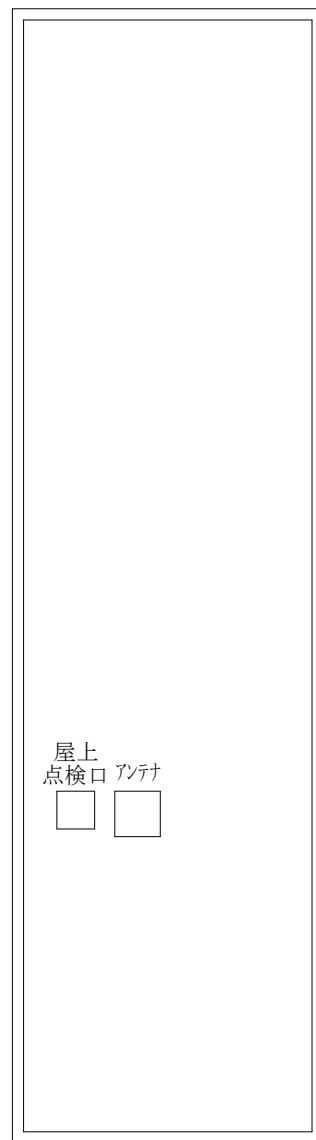
2号棟

※現況と異なる場合があります。

平面図

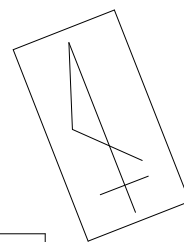


1号棟



2号棟

R階



※現況と異なる場合があります。