

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広道通松原上る下弁天町61-3					
住居表示		同 所					
現況地目 及び面積等		宅地	46.14 m ²			工作物	—
			—			立木竹	—
登記簿 記載事項	地番	61-3					
	地目	宅地					
	数量	46.14m ²					
記載事項	地番						
	地目						
	数量						
接面道路 の状況		東側 舗装市道 幅員約 3.0 m (法第42条第2項道路)					
法令に基づく制限	建築基準法	市街化区域					
		用途地域	商業地域				
		地域・地区					
		建ぺい率	80%				
		容積率	400% (道路幅員による制限あり)				
		高度制限	第四種高度地区 (12m)				
	防火指定	指定なし					
その他	建築基準法第22条(屋根) 景観法第16条(京都市景観計画) 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(20)、(31)、遠景デザイン保全区域(11)、(49)、事前協議区域(20)) 京都市市街地景観整備条例(歴史遺産型美観地区、一般地区) 京都市屋外広告物等に関する条例(歴史遺産型第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	有	負担の内容 道路中心線から2m後退			
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	京阪電鉄京阪本線 祇園四条駅の 南東方 約0.8km 徒歩10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2階建古家付きでの売却です。

【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」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。）

【接面道路に関する留意事項】

- ・本地の前面道路は、建築基準法第42条第2項道路であるため、建物建築の際に、道路中心線から2メートルのセットバックが必要です。（詳しくは、京都市都市計画局建築指導部建築指導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。

【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。

【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」
- ・令和5年11月24日付 「道路区域明示及び土地境界明示について（通知）」
- ・令和5年11月17日付 「境界確定協議書（対；61番2）」
- ・令和5年11月17日付 「境界確定協議書（対；61番4）」
- ・令和5年11月17日付 「境界確定協議書（対；67番）」

建物の概要			
所 在	京都市東山区東大路通松原上る三丁目下弁天町61番地3		
家 屋 番 号	5番		
種 類	住宅建(居宅)		
構 造	木造 瓦葺 2階建		
床 面 積	建築面積	32.39㎡	延床面積 47.60㎡
登 記 床 面 積	1階	32.39㎡	
	2階	15.20㎡	
			合計 47.59㎡
建 築 時 期	不詳		
部 屋 数 等	4K		
	1階 和室(1)(4.5畳)、和室(2)(2畳)、洋室(1)(約3.1畳)、 押入、クローゼット、浴室、洗面所、トイレ、玄関、縁側、土間 2階 和室(3)(5.1畳)、収納、板間、ベランダ (平面図のとおり)		
参 考 事 項	【契約数量に関する留意事項】		
	<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32.39㎡/延47.60㎡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 建32.39㎡/延47.60㎡ですが、所有権の移転登記は登記床数量の47.59㎡にて行います。 		
	【入札対象物件に関する留意事項】		
	<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)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)の床の一部は、老朽化により凹み及び沈む箇所が数カ所あります。 ・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。 ・本物件(地上建物)は令和4年6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。 		
	【アスベスト調査に関する留意事項】		
<ul style="list-style-type: none"> ・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。 			
【特約条項に関する留意事項】			
<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。 			

【その他留意事項】

- ・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。
- ・西側隣接地の建物が近接して建てられているため、外壁等の状態は確認出来ておりません。

【売買物件引渡し時に交付する資料】

- ・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」
- ・令和6年2月14日付「アスベスト分析調査報告書」

参
考
事
項

その他特記事項

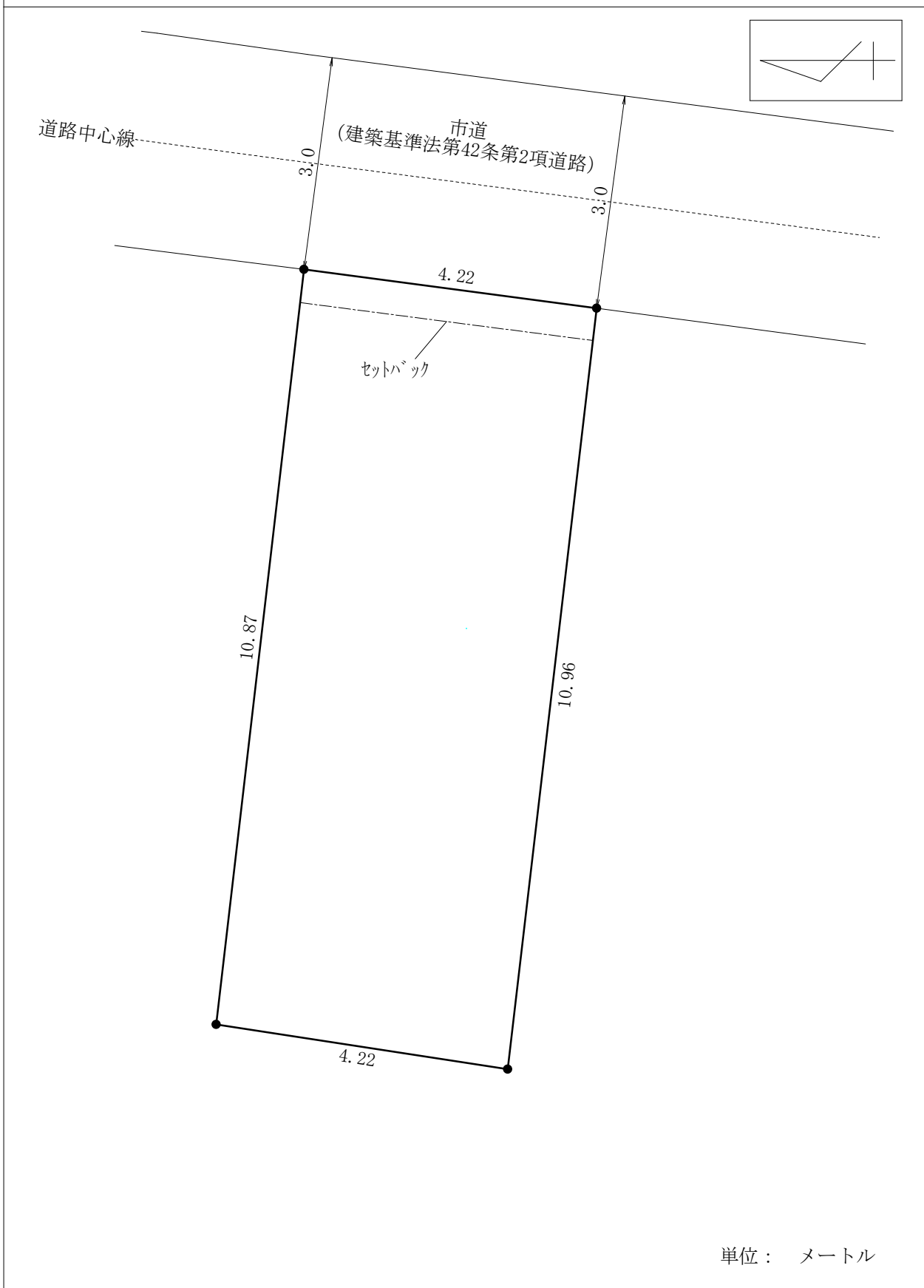
周 辺 図



国土地理院地図を加工して作成

※ 現在の周辺状況と異なる場合があります。

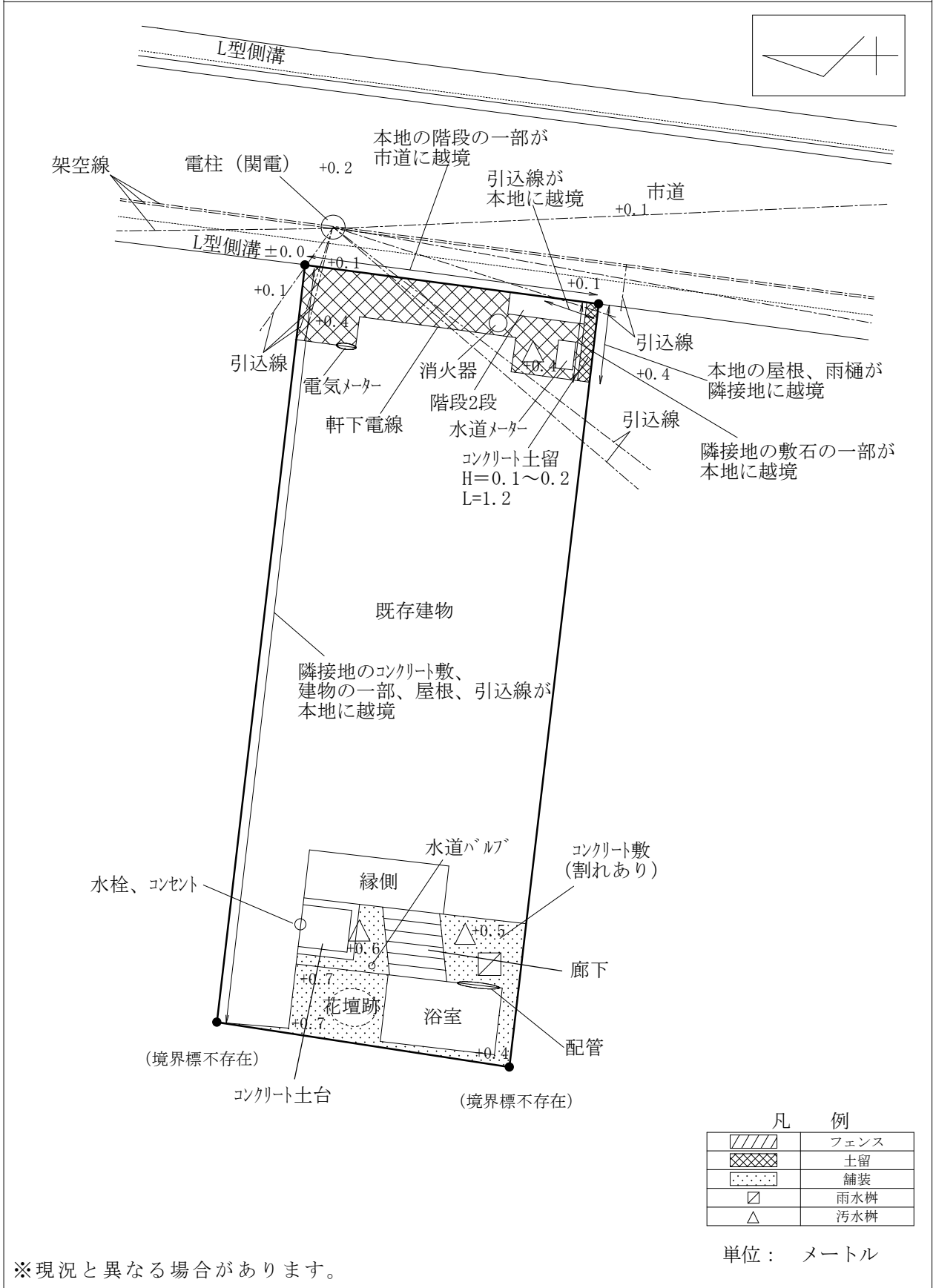
明 細 図



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。

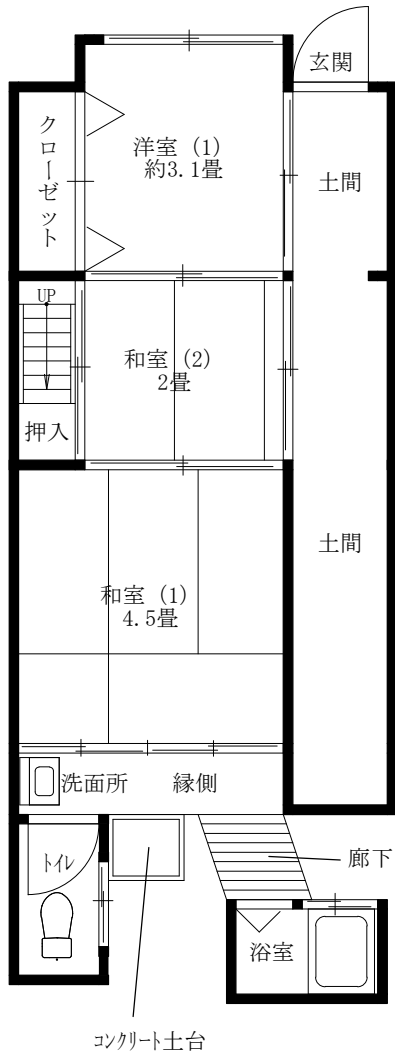
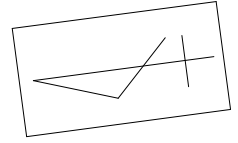
概 要 図



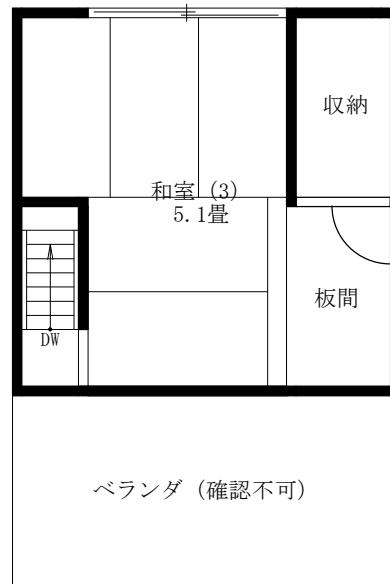
※現況と異なる場合があります。

※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。

平面図



1階



2階

※現況と異なる場合があります。