

# 物件調書

物件番号	2
------	---

予定価格	¥5,230,000
------	------------

所在地	京都府木津川市吐師坊ケ谷44番1
-----	------------------

1 土地の概要					
面積	登記簿	2,151.54㎡	地目	宅地	
	実測	2,151.54㎡			
接面道路の状況		北西 市道 幅員 7m 舗装 有 約1.5m～約4m高く接面 西端のスロープ進入口は等高に接面している。			
地勢等		ほぼ平坦な不整形地(スロープ、擁壁、階段部分を除く)			
法令等による制限	都市計画区域	都市計画区域	区域区分	市街化区域	
	用途地域	第1種低層住居専用地域			
	建ぺい率	40%	容積率	60%	
	高度規制	第1種高度地区(最高10m)	防火指定	建築基準法第22条区域	
	その他の規制	—			
私道の負担等に関する事項		負担の有無	無	負担の内容	—
供給処理施設状況		利用可能な施設	配管等の状況	事業所名 電話番号	
	電気	関西電力	前面道路沿い架空ケーブル有り	関西電力(株)コールセンター 0800-777-3081	
	ガス	任意の プロパンガス取扱店	プロパンガス	—	
	上水道	市営水道	北東側50mm管・引込有り	木津川市上下水道部工務課 0774-75-1251	
	下水道	個別浄化槽 (公共下水なし)	—	木津川市市民環境部環境課 0774-75-1215	
現地までの交通機関	鉄道	近鉄京都線 山田川駅の北西方	道路距離	約850m 徒歩約11分	
	バス	奈良交通バス 山田川駅の北西方	道路距離	約850m 徒歩約11分	
公共施設	市役所	木津川市役所西部出張所 物件の南方	道路距離	約2.7km 徒歩圏外	
	小学校	木津川台小学校 物件の北方	道路距離	約700m 徒歩約9分	
	中学校	木津川第二中学校 物件の南方	道路距離	約1.9km 徒歩約24分	

## 備考

- 1 本件土地には、法務局備え付けの地積測量図があり、土地の範囲は確定しています。
- 2 現況では既設の境界標の一部を確認することができず、土地の範囲を正確に確認することはできません。
- 3 本件土地には、後記建物のほか、構築物、フェンス、コンクリート擁壁、コンクリート階段等があります。コンクリート擁壁は高さ約1.5m～約4m程度であり、側面にクラックが見られます。擁壁の性能診断等は未実施です。なお、本件土地上の建物は、建築確認書類によると、開発許可(昭和56年6月17日・6建第365-6号)を得て建築されており、開発行為に関する工事の検査済証も発行されています。
- 4 本件土地北東端に本件土地への進入路となるコンクリート階段が設置されており、当該階段は本件土地と東側隣接地とに跨って位置しています。階段の修繕等を実施する場合、東側隣接地と協議、調整の上実施する必要があります。
- 5 本件土地北東端のコンクリート階段地下(本件土地内)に上水道の本管が埋設されており、この本管から本件土地に水道が引き込まれています。詳しくは、前記の事業所等へお問い合わせください。
- 6 本件土地には防火水槽、浄化槽等が埋設されています。浄化槽は使用廃止されていますが、点検において破損による水漏れの可能性が指摘されています(詳細不明)。
- 7 後記建物②の設計図書によると、建物基礎の下に長さ7mのPHC杭74本が打設されています。建物①について基礎杭の有無は不明ですが、同様に打設されている可能性があります。
- 8 本件土地の南西側及び南東側の一部に隣接地からの樹木の枝が越境しています。また、本件土地に設置された浄化槽ブロワの電源設備が南東側学校のフェンス支柱に設置されており、南東側隣接地に越境しています。また、プロパンガス庫の屋根が南東側隣接地へ僅かに越境している可能性があります。
- 9 本件土地には関西電力送配電株式会社及び西日本電信電話株式会社が使用している電柱及び支柱支線等が存しており、本件土地上空に送電線が設置されて、本件土地への電気の引込等に利用されています。現在は各事業者から京都府にそれぞれ使用料が支払われていますが、売却後の使用料の支払いについては各事業者への確認が必要となります。くわしくは、関西電力等へお問い合わせください。
- 10 本件土地南西側隣接地は霊園であり、多数の墓があります。本件土地と霊園の土地境界付近には高さ約3.5m～5m程度の土留め擁壁が設置されています。当該擁壁について京都府と隣接地所有者との間で覚書が締結されており、本件土地所有者が当該擁壁を安全な状態に維持管理する責任を負い、経年劣化等により修繕が必要な場合には、本件土地所有者の責任と負担により修繕を実施することなどが規定されています。本件土地の買受人は本覚書の内容を承継する必要があります。なお、当該擁壁の構造確認、性能診断等は未実施です。
- 11 本件土地において開発行為(主として建築物の建築を目的として行う土地の区画形質の変更)を行う場合は京都府の開発許可が必要となります。詳しくは京都府山城南土木事務所建築住宅課(電話0774-72-9521)へお問い合わせください。
- 12 木津川市にて開発行為を行う場合、「木津川市開発指導要綱」に基づき市と協議する必要があります。詳しくは、木津川市都市計画課開発指導係(電話0774-75-1222)へお問い合わせください。
- 13 本件土地の北西側にはため池(四ツ池2号～4号)があります。木津川市ハザードマップ「農業用ため池氾濫想定区域図」によると、ため池周辺は浸水想定区域に含まれています。詳しくはウェブサイト等でご確認ください。
- 14 本件土地の東側はグラウンドであり、グラウンドを使用した活動による騒音が生じる可能性があります。
- 15 上水道の利用にあたっては、工事及び加入金、負担金等の支払いが必要になる場合があります。詳しくは、前記の事業所等へお問い合わせください。
- 16 本件土地は、敷地内の構築物、残存物、雑草木等を含め、現状有姿で引き渡します。登記簿の面積と実測面積に違いが生じても、売買代金の精算は行いません。
- 17 本件土地は、土壤調査、地盤調査及び地下埋設物調査を行っていません。所有権移転後に土壤汚染、地盤沈下、地下埋設物等が発見されても、京都府は責任を負いません。
- 18 上記の記載事項を含め、隣接所有者、近隣者又は関係機関等と必要な協議はすべて買受人が行い、京都府は協議又は協議の結果について一切関与いたしません。

2 建物の概要	
家屋番号	建物①…44番1 建物②…44番1の2 建物③…未登記建物
種類	建物①…共同住宅 建物②…共同住宅 建物③…プロパンガス庫
構造	建物①…鉄筋コンクリート造ルーフィング葺2階建 建物②…鉄筋コンクリート造スレート葺2階建 建物③…コンクリートブロック造スレート葺平家建
床面積	建物①…1階・2階同型239.39㎡、延478.78㎡ 建物②…1階・2階同型181.03㎡、延362.06㎡ 建物③…6.5㎡
建築時期	建物①…昭和56年12月14日 建物②…昭和62年3月18日 建物③…不詳
備考	
<p>1 本件建物は、令和4年に用途廃止され空家の状況にて放置されています。</p> <p>2 本件建物は、築後相当年数を経過しており、物理的損傷や形式の旧式化等が認められ、経済的耐用年数を満了しています。建物外壁等の一部にクラックやコンクリート剥落などの破損箇所が見られます。</p> <p>3 建物①について、102号は玄関ドアが開かず、内部を確認することができません。また、103号、104号は令和3年に内装の改修工事が行われています。 建物②について、105号、106号、205号は令和2年に内装の改修工事が行われています。105号と106号は脱衣室の壁が撤去され繋がっています。107号は平成27年か28年頃に改修されています。207号は水道設備が一部破損しています。</p> <p>4 建物①②ともに水道は直圧で送水されるよう改修されており、受水槽及び高架水槽は使用していません。ただし、揚水ポンプは故障しています。</p> <p>5 本件建物の耐震性等の性能診断等は未実施です。 本件建物を使用する場合は、専門業者による補修・点検等の必要な措置を行い、安全性及び使用方法等を確認する必要があります。</p> <p>6 本件建物において内外装、塗装材、成形板等にアスベスト含有建築材料が使用されている可能性があります。専門業者による調査を行っていないため、その状況は不明です。</p> <p>7 本件建物・設備、建物内にある残置物を含め、現状有姿で引き渡します。上記面積と実測面積に違いが生じてても、売買代金の精算は行いません。</p>	

# 位置図

地理院タイルに現地、目標物等を追記して掲載



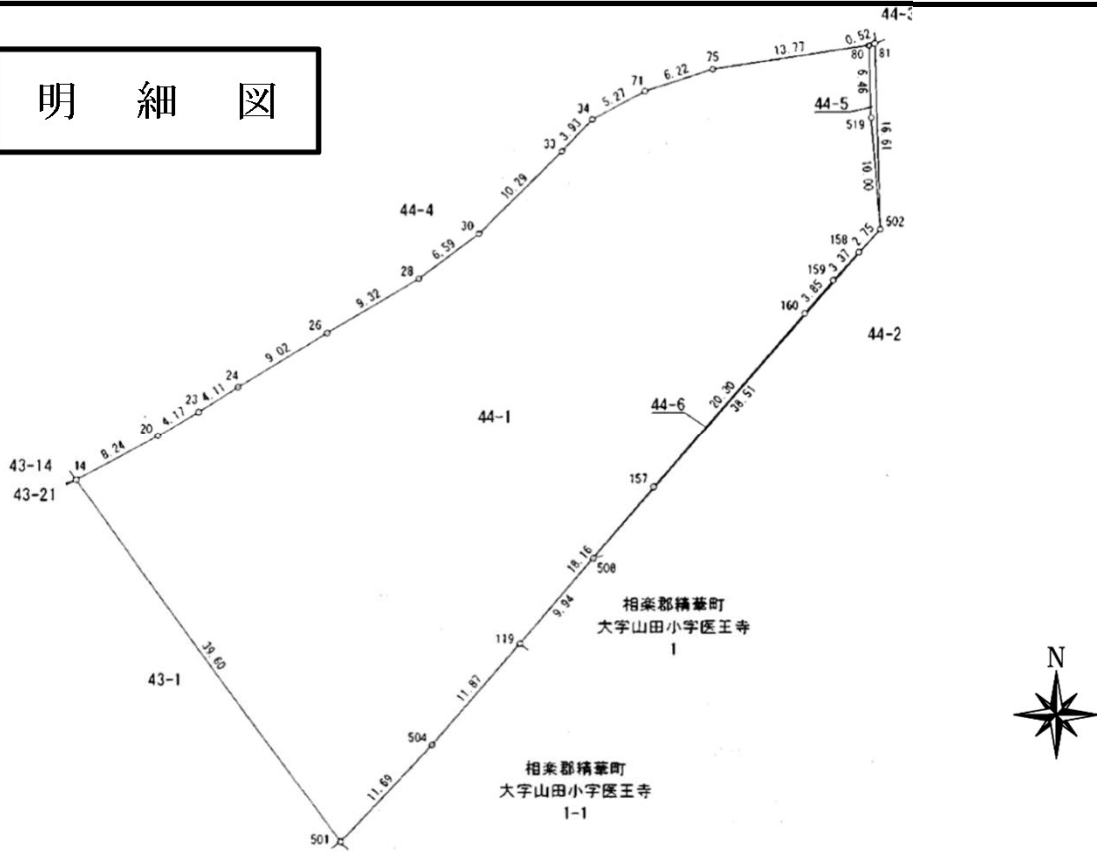
## ● 広域図



## ● 付近案内図



# 明細図



(当図は、空撮画像に、地積測量図を重ねたものであり、その位置及び縮尺については若干のズレが生じている可能性があります。)

## 建物の外観

建物①(西側より撮影)



建物②(東側より撮影)



## 建物の外観

建物③未登記建物プロパンガス庫(西側より撮影)



建物①②(遠景・西側より撮影)

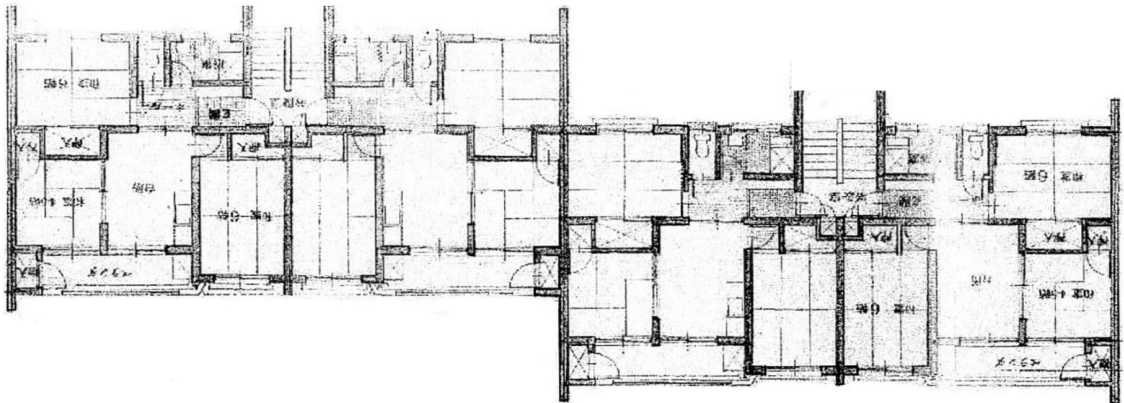


間 取 図

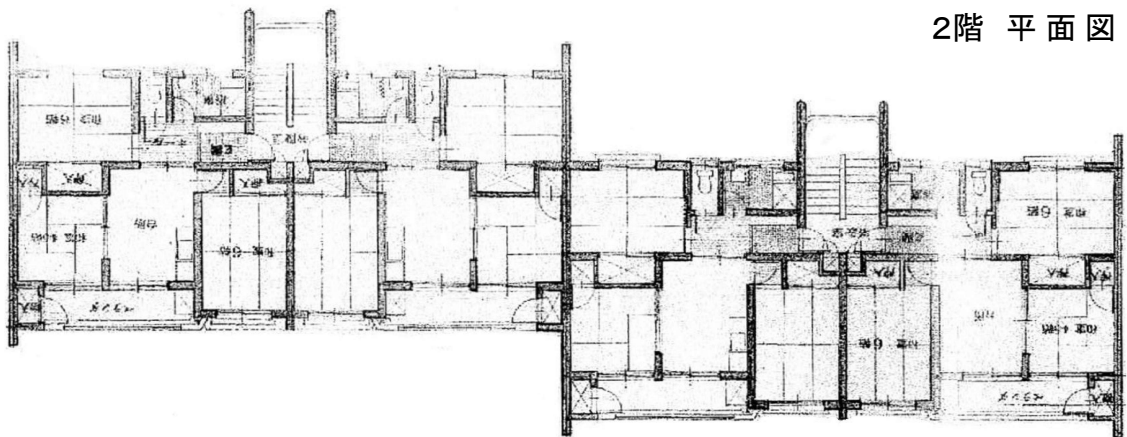


建物①

1階 平面図



2階 平面図



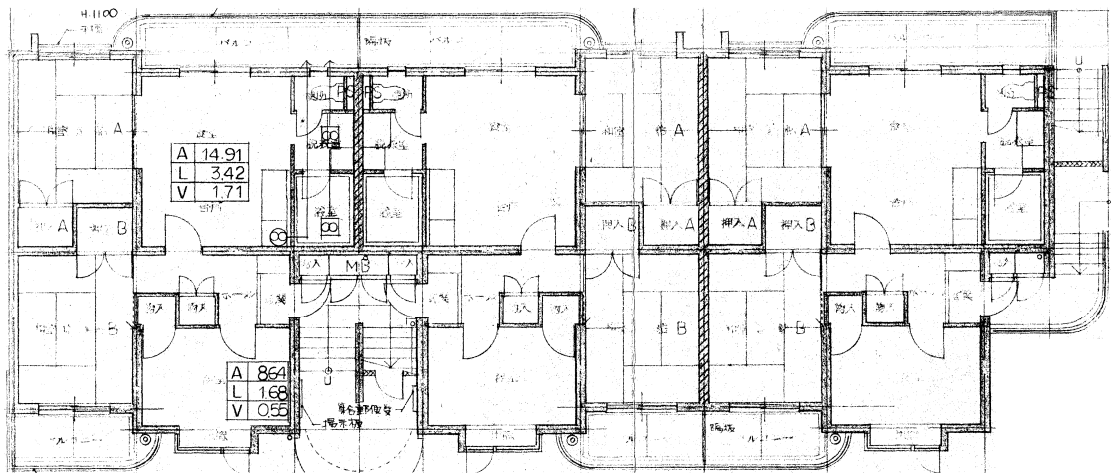


# 間取図



建物②

1階 平面図



2階 平面図

