

# 物件調書

物件番号 1

予定価格 ¥99,770,000

所在地 京都府京都市右京区山ノ内宮脇町12番

1 土地の概要					
面積	登記簿	922.89㎡	地目	宅地	
	実測	922.89㎡			
接面道路の状況		東側 市道 幅員約2.3m～約4m 舗装有 ほぼ等高～やや高く接面 (セットバックにより現況幅員は約4m)			
地勢等		不整形地・平坦地			
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	工業地域			
	建ぺい率	60%	容積率	200%	
	高度規制	20m第4種高度地区	防火指定	準防火地域	
	その他の規制	町並み型建造物修景地区、遠景デザイン保全区域、屋外広告物規制区域第6種地域、周知の埋蔵文化財包蔵地「平安京跡」等			
私道の負担等に関する事項		負担の有無	有	負担の内容	本件土地東端部分(幅約1m～約2m)が東側接面市道に提供されている。
供給処理施設状況		利用可能な施設	配管等の状況	事業所名号 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	大阪ガス	東側50mm管(南東側一部には埋設なし)・引込有り	大阪ガス(株)ガス導管ダイヤル 0120-544-209	
	上水道	市営水道	東側50mm管(南東側一部には埋設なし)・引込有り	京都市上下水道局西部営業所 075-841-9184	
	下水道	公共下水	東側300mm管・接続有り	京都市上下水道局西部営業所 075-841-9184	
現地までの交通機関		鉄道	京福嵐山本線 山ノ内駅の北方	道路距離	約230m 徒歩約3分
		バス	京都市バス 山ノ内御池の南東方	道路距離	約210m 徒歩約3分
公共施設		市役所	右京区役所 物件の西方	道路距離	約800m 徒歩約10分
		小学校	山ノ内小学校 物件の南方	道路距離	約750m 徒歩約10分
		中学校	四条中学校 物件の南方	道路距離	約1km 徒歩約13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 本件土地境界付近には一部コンクリートブロック塀があり、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 本件土地南西側建物の庇が本件土地上のブロック塀に被せて施工されており、僅かに本件土地上に越境しています。また、本件土地北西端に位置する建物の屋根が北側隣接地に越境している可能性があるほか、本件土地上の樹木の枝が北側隣接地に越境しており、地中の根も越境していると推定され、伐採・抜根の際は隣地(児童館敷地)の掘削等を伴う可能性があります。
- 4 本件土地の北側境界付近には、隣接する児童館の運営者が設置した防球ネットがあり、その支柱の基礎部分の一部がわずかに本件土地上に越境しています。詳細は現地説明会において確認ください。
- 5 本件土地上には、後記建物・構築物のほか、フェンス、コンクリートブロック塀、焼却炉等が存しています。
- 6 本件土地東端部分(幅約1m～約2m)が東側接面市道に提供されています。また、当該市道のうち幅員が4m未満の箇所は建築基準法第42条第2項道路であるため、建物建築の際には道路中心線から2メートルのセットバックが必要です。
- 7 本件土地上のコンクリートブロック塀は老朽介して危険であるため一部は金属製のフェンスに交換されていますが、南西側及び南側のコンクリートブロック塀は改修が済んでおらず、亀裂や傾きが認められます。性能診断等は未実施ですが老朽化が著しく危険性があるものと推測されます。  
なお、南西側コンクリートブロック塀は隣接建物の外壁としても機能しており、塀を撤去する際には隣接建物所有者と協議する必要があります。
- 8 本件土地上には電柱2本、支線柱、支線が設置され、本件建物及び隣接地上建物への電気の引込に利用されています。当該電柱は関西電力送配電株式会社、株式会社オプテージ、西日本電信電話株式会社により利用され、現在は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。詳しくは、関西電力(前記事業所)等へお問い合わせください。
- 9 本件土地は地積が500㎡以上あるため、開発行爲(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)を行う場合は京都市の開発許可が必要となります。本件土地周辺道路は幅員が4m程度であり、開発許可に必要な道路要件を満たさない可能性があります。この場合、開発許可を得られない可能性もありますので、詳しくは京都市都市計画局都市景観部開発指導課(075-222-3558)にお問い合わせください。
- 10 京都府マルチハザード情報提供システムによると、本物件は洪水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。
- 11 本件土地の北側は児童館、東向かいには保育園等として利用されており、活動による騒音が生じる可能性があります。
- 12 上水道、下水道、都市ガス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。
- 13 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。
- 14 本件土地は、土壌調査、地盤調査及び地下埋設物調査を行っていません。所有権移転後に土壌汚染、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。
- 15 埋蔵文化財包蔵地に関する事項は、京都市文化財保護課(075-222-3130)へお問い合わせください。
- 16 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。

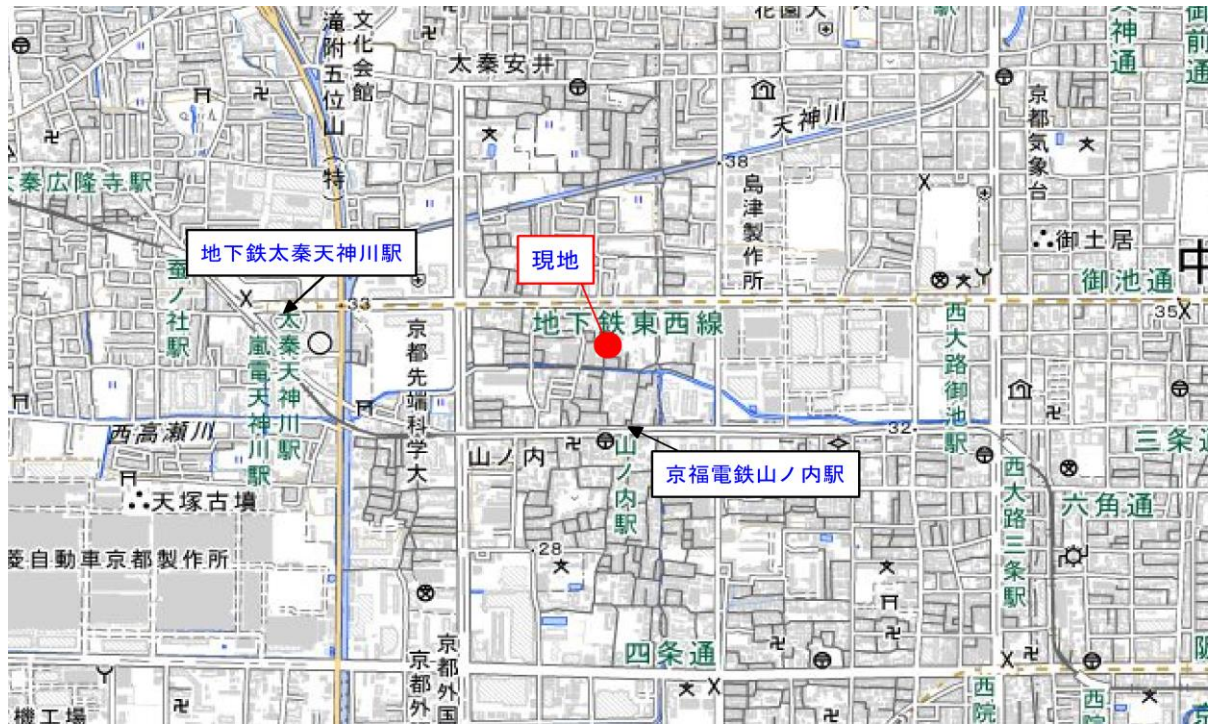
2 建物の概要	
家屋番号	①②③⑤ 未登記建物 ④ 構築物 (なお、本件土地には家屋番号34番の建物が登記されていますが、現況建物と相違があり、現況建物との関係は不明です。)
種類	①事務所 ②③倉庫 ④⑤自転車置場・物置
構造	①鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 ②軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ③鉄骨鉄筋コンクリート造スレート葺平家建 ④軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺のカーポート ⑤軽量鉄骨造スレート葺平家建
床面積	①199.75㎡ ②19.44㎡ ③42.48㎡ ④13㎡ ⑤17.27㎡
建築時期	①昭和45年12月 ②不明 ③不明 ④不明 ⑤昭和45年12月
備考	
<p>1 本件建物は、現在未利用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。また、建物内部には天井の一部に雨漏りによる天井板の破損が確認されています。</p> <p>3 本件建物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、安全及び使用方法等を確認する必要があります。</p> <p>4 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>5 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

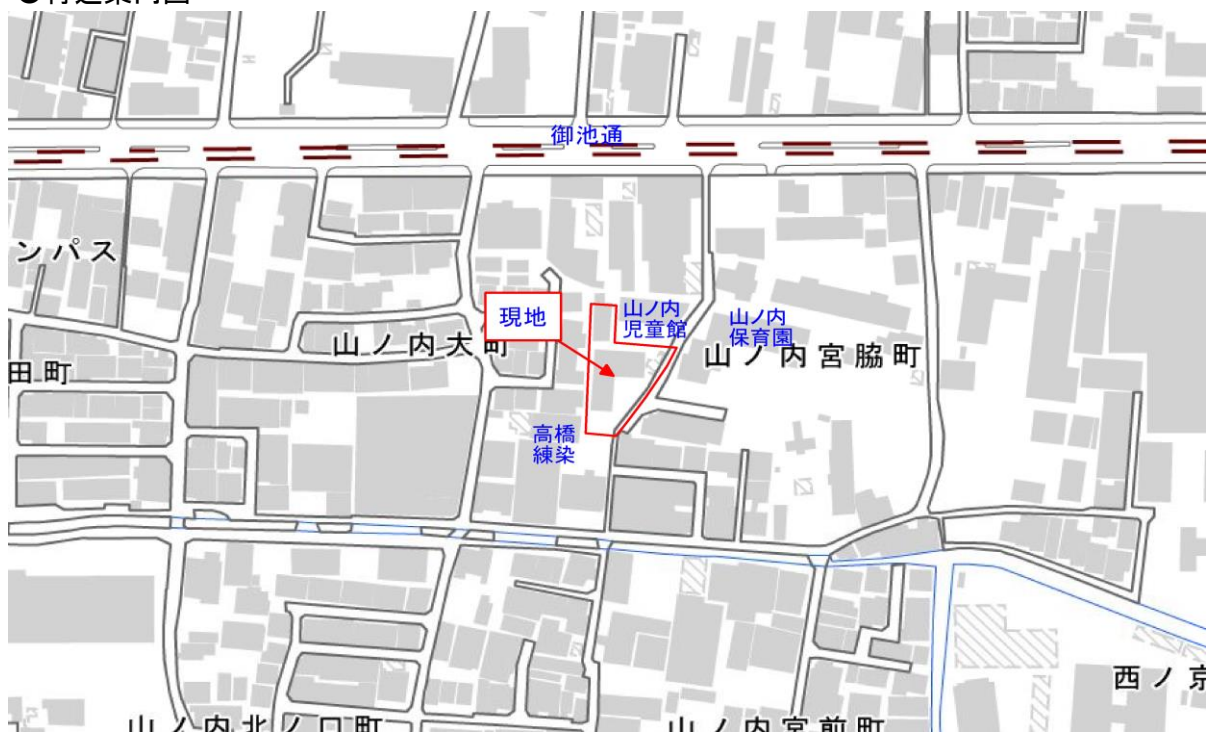
地理院タイルに現地、目標物等を追記して掲載



## ●広域図



## ●付近案内図





## 建物の外観

### ①事務所



### ②倉庫



## 建物の外観

③倉庫(手前は②倉庫)



④⑤自転車置場・物置



間 取 図

