

物件調書

令和4年8月19日時点

物件番号	2201	予定価格	¥10,420,000
------	------	------	-------------

所在地	京都府南丹市八木町大藪折戸15番1、15番2、16番2
-----	-----------------------------

1 土地の概要						
面 積		登 記 簿	995.58㎡	地 目	宅地、公衆用道路、用悪水路	
		実 測	995.58㎡			
接 面 道 路 の 状 況		東側 私有 幅員 6.0m 舗装 有 等高接面 有効宅地である地番15番1が東側にて私有である地番15番2に接面している。				
地 勢 等		概ね整形地 ・ 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	第二種住居地域				
	建 ぺ い 率	60%		容 積 率	200%	
	高 度 規 制	－		防 火 指 定	建築基準法第22条区域	
	その他の規制	立地適正化計画の居住誘導区域				
私有の負担等に関する事項		負担の有無	有	負担の内容	地番15番2の全部が私有(位置指定道路)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 気	関西電力		前面道路架空ケーブル有り		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		東側75mm管・引込有り		南丹市上水道課 0771-68-0053
	下 水 道	公共下水		東側200mm管・接続有り		南丹市下水道課 0771-68-0054
現地までの交通機関		鉄 道	JR山陰本線 八木駅の北西方		道路距離 約900m	徒歩約12分
		バ ス	京阪京都交通バス 国道八木の北西方		道路距離 約800m	徒歩約10分
公 共 施 設		市 役 所	南丹市役所八木支所 物件の南東方		道路距離 約700m	徒歩約9分
		小 学 校	八木西小学校 物件の南東方		道路距離 約1.3km	徒歩約17分
		中 学 校	八木中学校 物件の東方		道路距離 約400m	徒歩約5分

備 考

- 1 本物件調書は令和元年9月30日時点のものであり、物件調書上の記載と現況が異なる場合は、現況を優先します。
- 2 本物件には、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。
- 3 本件土地のうち、15番1は有効宅地、15番2は私道、16番2は水路となっています。
- 4 本件土地のうち15番2は建築基準法第42条第1項第5項の位置指定道路で、当該道路の東側共同住宅及び南側折戸集会所の接面道路としても利用されています。
当該道路について、京都府は東側共同住宅所有者に対し、東側共同住宅への出入りのために当該道路を永続的に利用(通行)できることを書面で承諾しています。
本物件の買受人においても、上記の承諾内容を承継すること等を売却条件とします。詳細は後述「売却条件(物件番号3)」をご覧ください。売却条件に関しては、京都府教育庁管理部福利課(075-414-5807)にお問い合わせください。
- 5 私道である15番2には上水道及び下水道の本管が埋設されており、有効宅地部分である15番1に引き込まれているほか、東側共同住宅及び南側折戸集会所にも引き込まれて利用されています。
- 6 本件土地のうち16番2は地目「用悪水路」で、現況は農業用水路と推測され、16番2から南向きに位置指定道路である15番2を横切って水路が存在します。(明細図参照)
15番2は一筆の土地であり、公図上には当該水路部分は記載されていませんが、現状はグレーチング蓋により暗渠化されて水が流れています。当該水路は南丹市が管理する水路の台帳に記載がなく、八木町土地改良区でも管理していないとのことです。地元水利組合によると、水利組合は当該水路を管理していないが、対象土地周辺の農地における農業用水として利用されているものと推測され、地元の農家との協議を経て現状の流れとなっているものと推測されるということです。
京都府は当該水路設置の経緯を把握しておらず、水利権の有無等は不詳です。本件売却は現状での引渡しを前提とするものですので、当該水路の存在により、土地利用の制限や交渉・手続き等の必要が生じて、京都府は一切関与いたしません。
- 7 本件土地には関西電力の電柱が3本及び支線が設置され、本件建物、東側共同住宅及び南側折戸集会所へと電気が引き込まれています。また、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㈱コールセンター(設備関連0800-777-3081)等へお問い合わせください。
- 8 本物件の有効宅地部分は地積が500㎡以上あるため、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る可能性があります。詳しくは、京都府南丹土木事務所建築住宅課(0771-62-0364)にお問い合わせください。
- 9 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(想定最大浸水深1.0m～2.0m未満、一部2.0m～3.0m未満)の範囲に含まれ、水害リスクがあると思われます。
- 10 本件土地には、後記建物のほか、フェンス、擁壁、自治会のものと推測される消防用ホース格納箱等が存しています。なお、擁壁等の性能診断等は未実施です。
- 11 本件土地の南端、折戸集会所敷地との境界上付近にある集会所への電気引込用ポールの一部が本件土地上にまたがって設置されている可能性があります。
- 12 上水道及び下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、前記の南丹市上下水道課または南丹市経営総務課(0771-68-0064)へお問い合わせください。
- 13 本物件は、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、売買代金の精算は行いません。
- 14 本物件は、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 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	①15番1の1(主である建物、附属建物符号1、符号2) ②15番1の2(主である建物、附属建物符号1、符号2) ③15番1の3(主である建物、附属建物符号1、符号2) ④15番1の4(主である建物、附属建物符号1、符号2、符号3)
種 類	①主…居宅(2連棟式住宅)、附属1…物置、附属2…物置 ②主…居宅(2連棟式住宅)、附属1…物置、附属2…物置 ③主…居宅(2連棟式住宅)、附属1…物置、附属2…物置 ④主…居宅(3連棟式住宅)、附属1…物置、附属2…物置、附属3…物置
構 造	①主 …鉄筋コンクリート造ルーフィング葺2階建 附属1、2…鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ②主 …鉄筋コンクリート造ルーフィング葺2階建 附属1、2…鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ③主 …鉄筋コンクリート造ルーフィング葺2階建 附属1、2…鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ④主 …鉄筋コンクリート造ルーフィング葺2階建 附属1、2、3…軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	①主…1階45.57㎡、2階45.57㎡、計91.14㎡、附属1…3.00㎡、附属2…3.00㎡ ②主…1階45.57㎡、2階45.57㎡、計91.14㎡、附属1…3.00㎡、附属2…3.00㎡ ③主…1階45.57㎡、2階45.57㎡、計91.14㎡、附属1…3.00㎡、附属2…3.00㎡ ④主…1階82.08㎡、2階82.08㎡、計164.16㎡、 附属1…2.58㎡、附属2…2.58㎡、附属3…2.58㎡
建 築 時 期	①昭和54年10月9日 ②昭和54年10月9日 ③昭和54年10月9日 ④昭和57年4月26日
備 考	
1 本建物は、長期空家の状況にて放置されています。 2 本建物は、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。建物内部には天井の一部に雨漏り跡と思われるしみが確認されており、附属建物の一部は屋根が破損しています。 3 本件建物において、平成8年に不自然死がありました。 4 本建物の性能診断等は未実施です。 本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。 5 本建物において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。 6 本建物・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。	

売却条件等(物件番号2201)

本物件の宅地(地番15-1)は、建築基準法上の接道義務を位置指定道路(地番15-2)により満たしています。本物件には、当該位置指定道路が含まれており、次のとおり売却条件を付します。

1 位置指定道路の概況

ア 登記簿表示

所在地:南丹市八木町大藪折戸15-2

所有者:京都府

地目:公衆用道路

地積:316㎡

イ 道路種別

京都府指定道路(5号道路) S54.8.31 指定 園第2号

2 位置指定道路に係る利用承諾の承継

ア 買受人は、京都府が東側共同住宅地権者に対し、位置指定道路を永続的に利用(通行)することを承諾し、無償利用を認めているため、これらの事項を承継しなければなりません。

承諾内容は次のとおりです。

承諾日:平成28年5月27日

相手方:隣地地権者(南丹市八木町大藪折戸16-1、19)

所在地:南丹市八木町大藪折戸 15-2(16-3合筆済み)

種類:公衆用道路(位置指定道路)

利用種別:通行

イ 買受人は、位置指定道路を適法な状態に維持管理をする義務があり、修繕等に要する費用を負担しなければなりません。

ウ 買受人は、売買物件の所有権を第三者に移転する場合は、前記ア及びイに定める義務を当該第三者に履行させなければなりません。

3 買戻しの特約

ア 京都府は、買受人が前記2の規定に違反したときは、売買物件を買い戻すことができます。

イ 前記アの規定により、買戻しをすることができる期間は、売買物件の所有権が移転した日から起算して10年間とします。

ウ 京都府は、アの規定により売買物件を買い戻すときは、売買代金を買受人又は転得者に返還し、契約費用は返還しないものとします。この場合において、当該売買代金には、利息を付さないものとします。

位置図

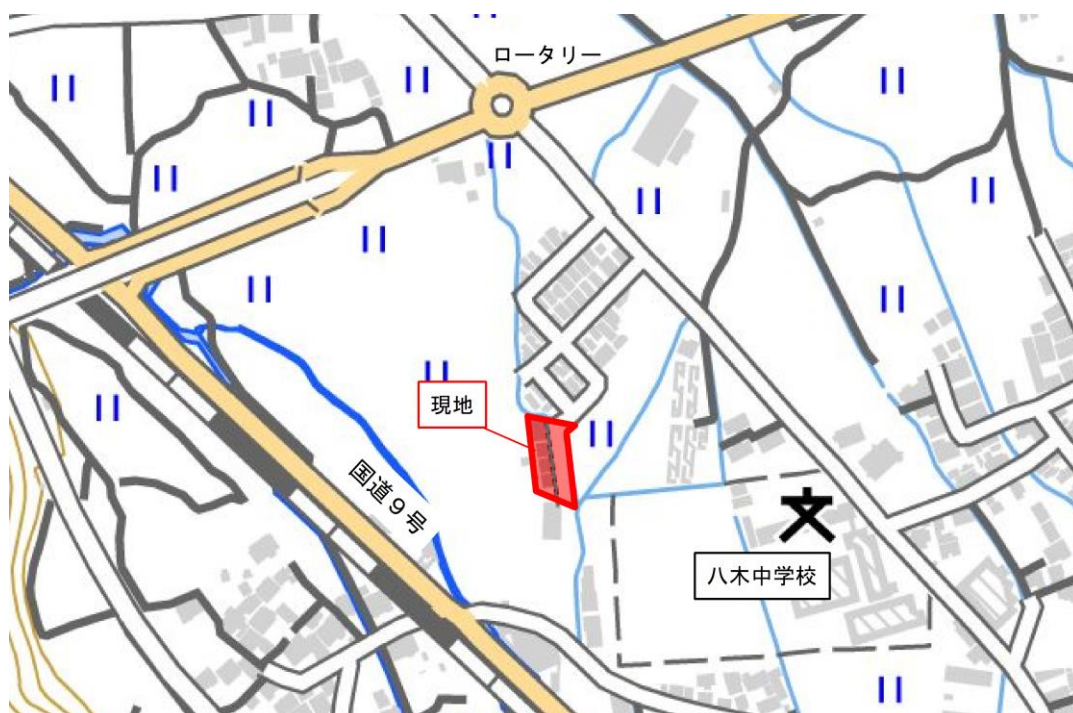
地理院タイルに現地、目標物等を追記して掲載



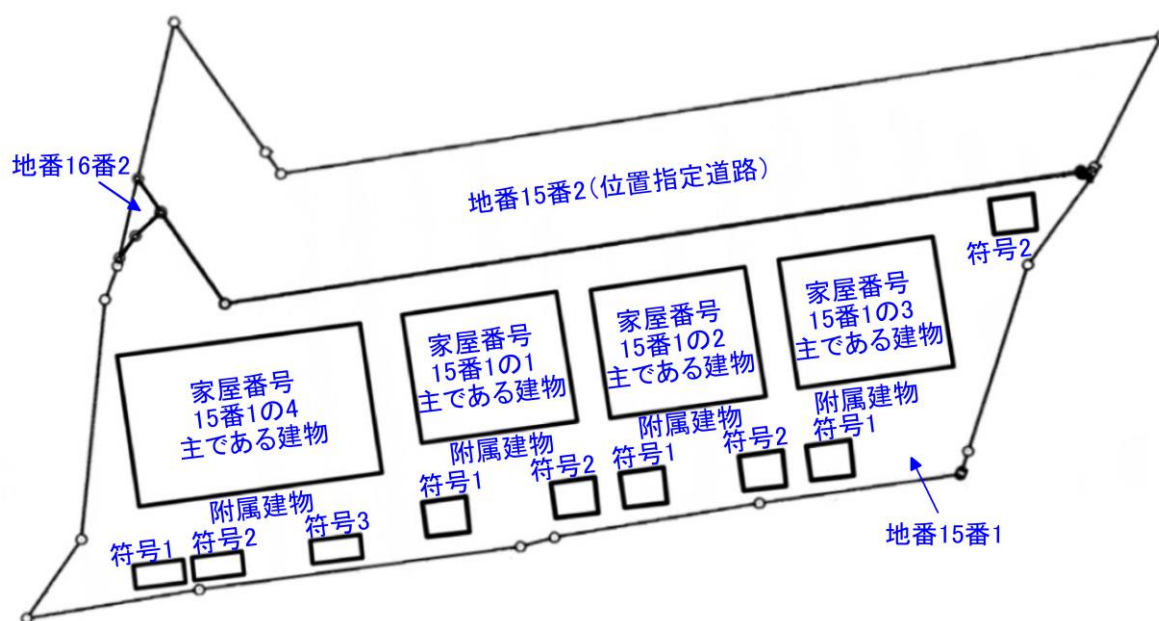
●広域図



●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。)

物件の外観

本物件の北西側より撮影



建物の外観

手前から家屋番号15番1の3、15番1の2、15番1の1、15番1の4

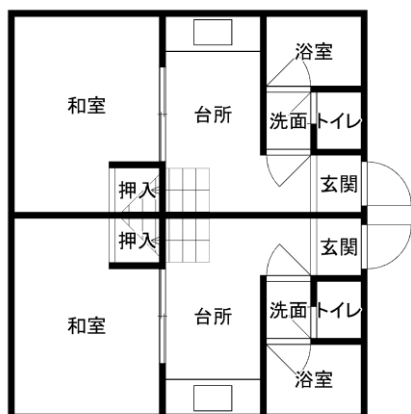


間 取 図

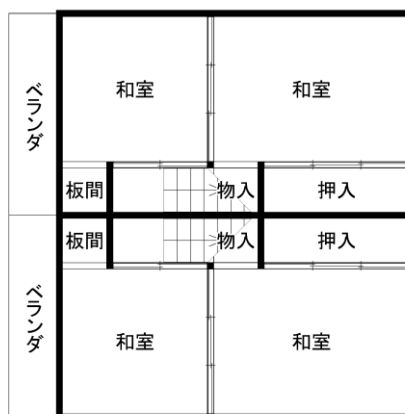


家屋番号15番1の1～3(各棟共通)

1 階

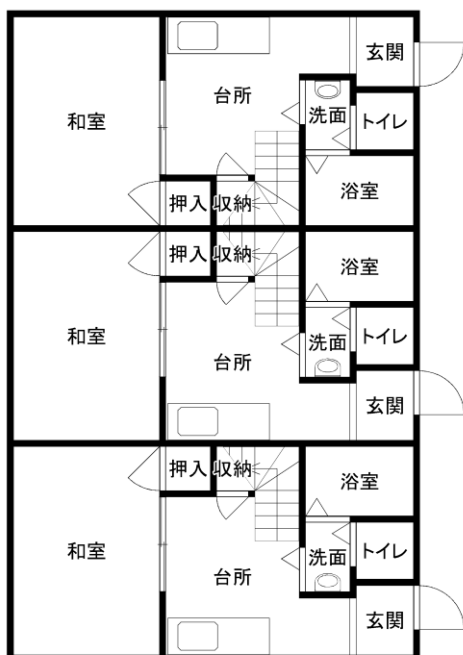


2 階

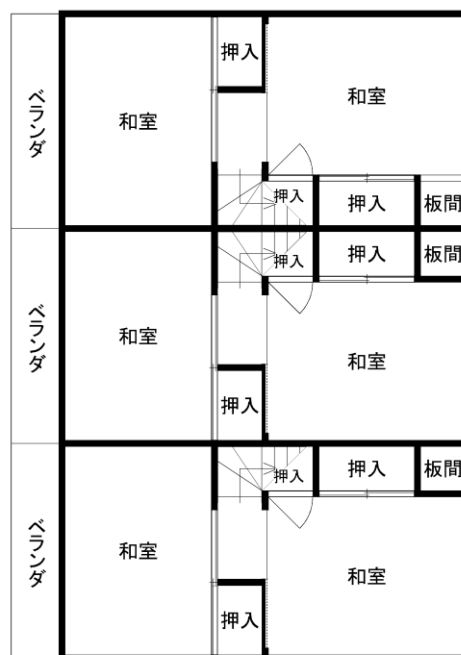


家屋番号15番1の4

1 階



2 階



(※附属建物については簡易構造に付き図示省略。)

