

物件調書

物件番号	1	予定価格	¥94,360,000
------	---	------	-------------

所在地	京都府京都市左京区北白川山田町65番2
-----	---------------------

1 土地の概要						
面 積		登 記 簿	375.02㎡		地 目	宅 地
		実 測	375.02㎡			
接 面 道 路 の 状 況		東側 市道 幅員約5.8m 舗装有 ほぼ等高に接面				
地 勢 等		ほぼ平坦(西端に法面有り)、ほぼ長方形				
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
	範 囲	白川通より25m以东			白川通より25m以内	
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域			近隣商業地域	
	建蔽率・容積率	50%・80%			80%・300%	
	敷地面積の最低限度	100㎡			—	
	高 度 規 制	10m高度地区			15m第4種高度地区	
	防 火 指 定	建築基準法第22条区域			建築基準法第22条区域	
	景 観 保 全	山ろく型建造物修景地区			沿道型美観形成地区(幹線地区)	
	その他の規制	遠景デザイン保全区域、屋外広告物規制区域、居住誘導区域、宅地造成等工事規制区域、周知の埋蔵文化財包蔵地「北白川廃寺」(重要遺跡・小規模遺跡)				
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	大阪ガス		東側200mm管・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40mm管・引込有り		京都市上下水道局お客さまサービスセンター 075-672-7770
	下 水 道	公共下水		東側250mm管・接続有り		京都市上下水道局お客さまサービスセンター 075-672-7770
現地までの交通機関		鉄 道	叡山電鉄叡山本線 茶山・京都芸術大学駅の南東方			道路距離 約1km 徒歩約13分
		バ ス	京都市バス 上終町・瓜生山学園 京都芸術大学前の南東方			道路距離 約240m 徒歩約3分
公 共 施 設		市 役 所	左京区役所 物件の北西方			道路距離 約2.7km 徒歩圏外
		小 学 校	北白川小学校 物件の南方			道路距離 約320m 徒歩約4分
		中 学 校	近衛中学校 物件の南西方			道路距離 約2.4km 徒歩圏外

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。ただし、調査時点現在では、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。
- 2 本件土地には、後記建物のほか、灯籠、庭石、電動シャッター(故障)、カーポート(ポリカーボネート)、物置、金属フェンス、コンクリートブロック塀、間知石擁壁等があります。また、雑草に覆われている部分に残置物等が存する可能性があります。
- 3 ・擁壁は、本件土地西端のフェンス外側(本件土地内)に位置しており、現地での目視確認は難しいものの、後記建物の設計図書によると、高さ約2.2m～2.4mの間知石擁壁であり、建物の建築(平成18年)に際して既存の擁壁として存置されたものと推測されます。なお、設計図書によると後記建物は、地盤改良(改良杭工法、径600mm、GL約4.75mまで)により、GL約4.5mの支持地盤で支持されています。当該擁壁は施工時期が古く、現在の建築基準法への適合性及び構造上の安全性は確認されておらず、性能診断等も実施されていません。将来的な擁壁の造り替え費用の発生や建築上の制限等の潜在的リスクが認められます。
・また、当該擁壁は高さが2mを超える崖(法面)となっているため、本件土地上で新たに建築を行う場合には、京都市建築基準条例第7条(崖の付近の建築制限)により、崖の下端及び上端からそれぞれ崖の高さの2倍以内の範囲で建築の制限を受ける可能性があります。後記建物は、上記の地盤改良により基礎を崖の安息角をなす面より下方の支持地盤に定着させることで、同条ただし書に基づき建築されたものと考えられます。新たな建築を計画する場合は、あらかじめ京都市建築指導部建築審査課(075-222-3616)にご確認ください。
- 4 本件土地の西側一部に、隣接地の樹木の枝が越境しています。
- 5 本件土地の北側土地境界は、地積測量図では直線となっていますが、コンクリートブロック塀は直線ではなく、東端部分が折れ曲がっています。目視確認によると、塀が折れ曲がっているあたりで、北側建物外壁から突出した部分が本件土地上空に越境しています。
- 6 北側及び南側のコンクリートブロック塀には、いずれも本件土地側に控え壁が設置されています。
- 7 本件土地の南側のコンクリートブロック塀は、現況平面図上は南側の土地境界線上に位置しており、塀の地上部分は南側隣接地に越境していません。ただし、当該塀の東端(道路側)において、その基礎の一部とみられるコンクリートが南側隣接地側にはみ出しています。また、一般にコンクリートブロック塀の基礎は塀本体より幅が広く塀の直下に設けられるため、地表の塀面より南北両側に張り出していると考えられ、地中に埋設された当該塀の基礎が南側隣接地に越境している可能性があります。
- 8 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。
- 9 周知の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。
- 10 本件土地は、敷地内の建物、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。
- 11 本件土地について、京都府は、土壌汚染調査、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。
- 12 本件土地について、京都府は、擁壁、構築物、工作物、残置物及び越境物その他土地の状態に関し、修復、損害賠償、売買代金の減額、契約の解除等、一切の契約不適合責任を負いません。本調書に記載した内容と適合しない事項、または本調書に記載のない事項が所有権移転後に発見された場合であっても同様とし、これらに関して必要となる調査、測量、修繕、改修、撤去、隣接地との協議等は、すべて買受人の責任と負担において行っていただきます。
- 13 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	未登記
種 類	居宅
構 造	鉄筋コンクリート造スレート葺平屋建
床 面 積	118.90㎡
建 築 時 期	平成18年6月頃（検査済証交付年月日：平成18年6月19日）
備 考 1 本件建物は、空家の状態が継続しています。 2 本件建物（設備等を含む建物全体）について、専門家による耐震診断、構造・性能の調査、設備の動作確認等は一切実施しておらず、建物や設備に故障、破損、劣化等の不具合が存在する可能性があります。本件建物に不具合、故障、本調書の記載と適合しない事項等（潜在的な不適合を含む）が発見された場合であっても、京都府は修復、損害賠償、売買代金の減額等、一切の契約不適合責任を負いません。建物の補修や設備の修繕・交換等が必要となる場合は、すべて買受人の責任と負担において行っていただきます。 3 敷地北東端の駐車スペース出入口となっている電動シャッターは故障しています。 4 本件建物には、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実施していないため、実際に使用されているかどうかは確認できていません。建物を使用又は解体等する場合は、買受人の責任と負担において必要な調査および適切な措置を講じてください。 5 本件建物は未登記です。本件建物に関する登記手続きが必要な場合は、すべて買受人の責任と負担において行っていただきます。 6 本件建物は、付帯設備、建物内にある残置物を含め、現状有姿で引き渡します。また、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。	

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

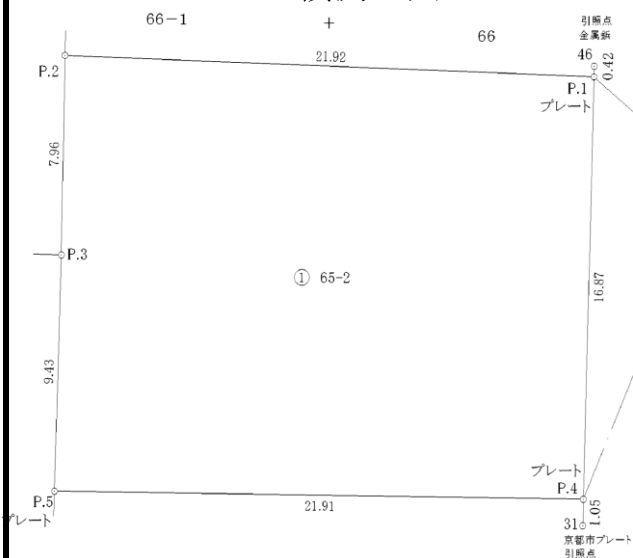


●付近案内図

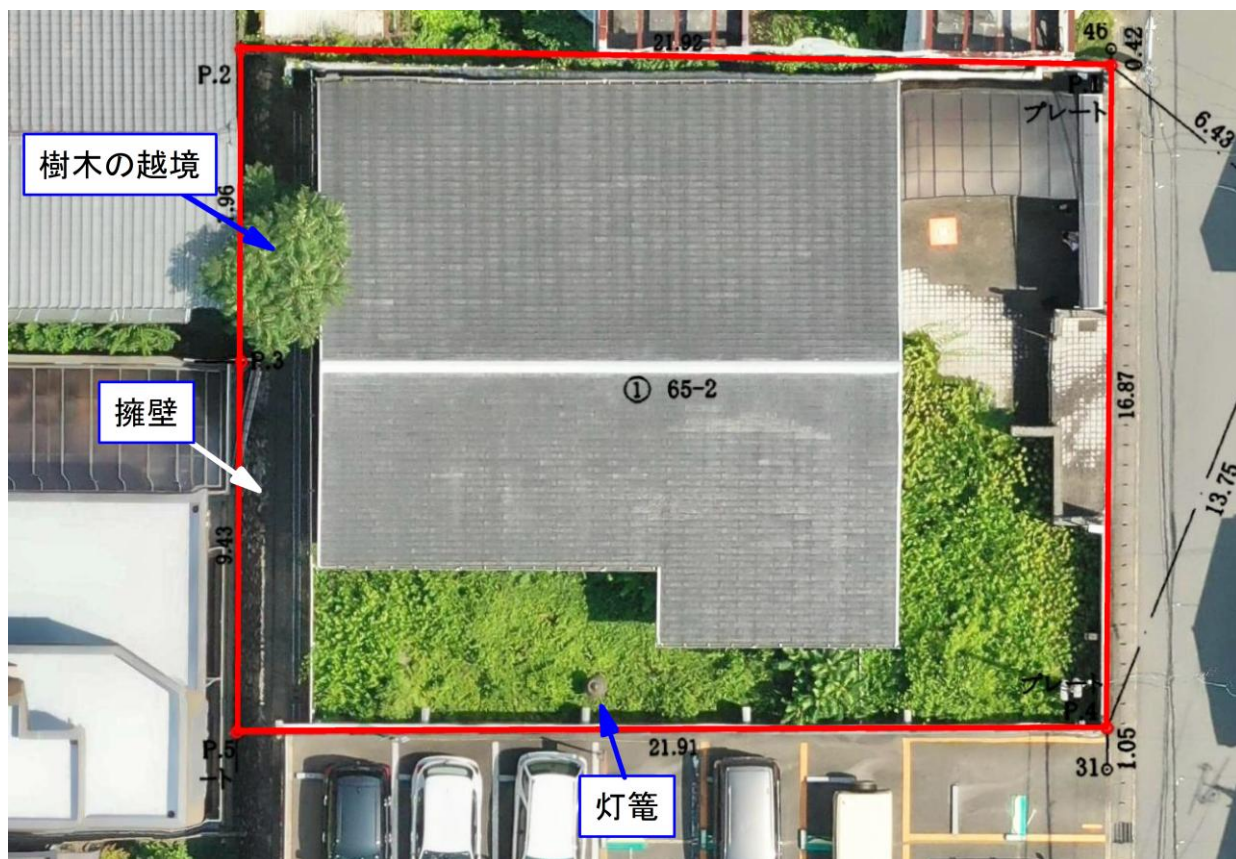
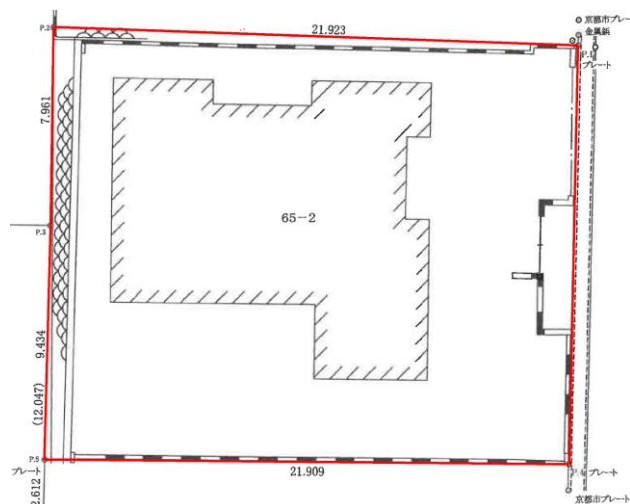


明 細 図

地積測量図



現況平面図(参考図)



(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

(南東側より撮影)



(北東側より撮影)



建物の外観

(北東側より撮影)



(東側より撮影)



間 取 図

