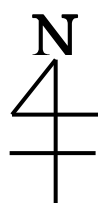


売却区分番号		東大阪26-01		
見積価額		3,610,000円	公売保証金	500,000円
目的物件の表示	物件(1) (土地の表示) 所在 東大阪市若江本町四丁目 地番 541番2 地目 宅地 地積 129.09㎡		物件(2) (主である建物の表示) 所在 東大阪市若江本町四丁目 541番地2 家屋番号 541番2 種類 居宅・作業場 構造 鉄骨造陸屋根垂鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積 1階 99.21㎡ 2階 97.96㎡	
	以上登記簿による表示			
目的物件上の賃借権等の権利の内容等	公法上の規制	(都市計画区域) ・市街化区域 ・用途地域:第1種住居地域 ・建ぺい率60%、容積率200% ・防火規制:準防火地域 ・宅地造成等工事規制区域		
	接道状況	道路等直接的な接面はない。		
	画地条件	地積:129.09㎡(登記簿) 形状:東西約8m、南北約18mのほぼ台形地 接面道路との関係:無道路地(概ね等高) 地勢:概ね平坦地 地盤:強度は普通		
	使用状況等	・令和8年7月に現地調査した結果、空家となっており使用されていない。		

目的物件上の賃借権等の権利の内容等	建物の状況	建 築 時 期	登記:昭和55年7月7日新築(登記年月日)
		床 面 積	現況 登記 1階: 93.21㎡/99.21㎡ 2階: 82.91㎡/97.96㎡ 延床: 176.12㎡/197.17㎡ 建物については、建物図面の計算過程が誤っている為登記数量より少ないものと思われる。詳細については専門機関による実測を要する。
		使用資材の品等	屋根:陸屋根 外壁:ALC板、モルタル等 天井:ボード張・合板等 内壁:クロス貼・EP等 床:畳・フローリング等
		設 計 ・ 意 匠	電気、給排水設備等(動作は未確認)
		機 能 性 ・ 設 備 等	経年による機能劣化が認められる。
		維 持 ・ 管 理 状 態	壁面、床等に汚れ、変色、疵等が散見された。保守管理状況はやや劣る。
		耐 震 性	昭和56年の建築基準法改正(新耐震基準)以前の建築につき、新耐震基準が適用されていない。
		有害物質の有無等	目視の限度において、有害物質(アスベスト含有建材等)の使用は認識できなかったが、建築年・構造等からそのリスクは否定できない。詳細は専門機関による調査を要する。
	特 記 事 項	・目的物件は、東大阪市農業委員会によると「非農地」扱いである。 ・目的物件の引渡しについては、所有者と協議すること。 ・境界については、買受人にて隣地所有者と協議すること。 ・目的物件内にある動産等の処理については、所有者と協議すること。 ・東大阪市環境部公害対策課によると、目的土地は要措置区域、形質変更時要届出区域には該当していない。また、利用履歴・古地図・現地目視等の調査からは、汚染の可能性を示す端緒は確認されず。ただし、後日土壌調査等により有害物質による土壌汚染が認められ、調査費用や除去費用が発生したときは、買受人の負担となる。 ・東大阪市人権文化部文化室文化財課に確認した事項は次のとおり。 ①目的土地は周知の遺跡、若江遺跡の包蔵地内である。目的土地では過去の調査履歴はないが、隣地の調査履歴より深度0.1m以下で室町時代の若江城に関連した遺物を含む遺物包含層や遺構が確認されている。 ②周辺では若江遺跡第5次発掘調査などの本調査も実施されている。今後新たに土木・建築工事等の掘削作業を行うときは、工事着工60日前までに文化財保護法に基づく届出の提出が義務づけられている。 ③届出内の最大掘削深度や改良の有無を確認し慎重工事・立会調査・試掘調査の指示を行う。試掘等の費用が発生したときは、買請人の負担になることがある。 ・目的土地は袋地であり、道路等に接面しない無道路地であるが、南側に通路がある。この通路は隣地上にあり、通行に関して隣地所有者へ聞き取りしたところ、契約等は結んでいないとのことである。 ・東大阪市建築部建築審査課によると、目的物件についての建築確認は行われた経過がないとのことである。よって、基準建ぺい率を超過しているおそれがある。	

		・建物内部の各階居室の床や天井にはシミが、壁紙には剥がれが散見された。また、1階広間の天井は天井板がなく、鉄骨が露出している。外壁には複数個所のひび割れが見られた。
	住居表示等	東大阪市若江本町4丁目6番7号
	最寄駅等	近鉄奈良線「若江岩田」駅の南西方約1.2km(道路距離)
	その他事項	・物件(1)、(2)は、一括で公売する。 ・目的物件の下見については、買受人自身で行うこと。
問	合	先
	せ	
		〒577-8521 東大阪市荒本北一丁目1番1号 東大阪市税務部納税課 納税第五係(東大阪市役所3階) TEL:06-4309-3153

所 在 図



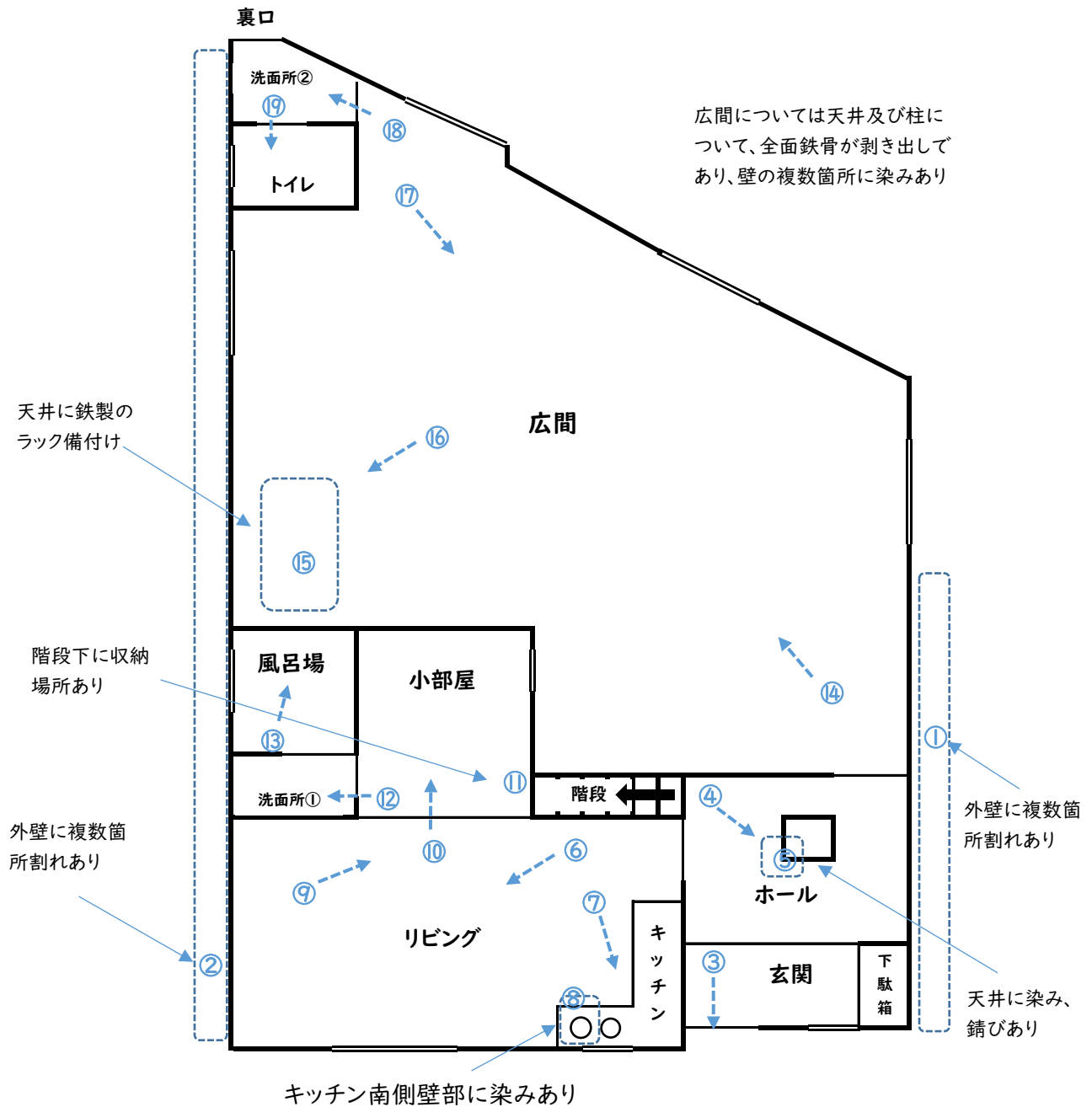
目的物件



間取略図

I 階

N
4

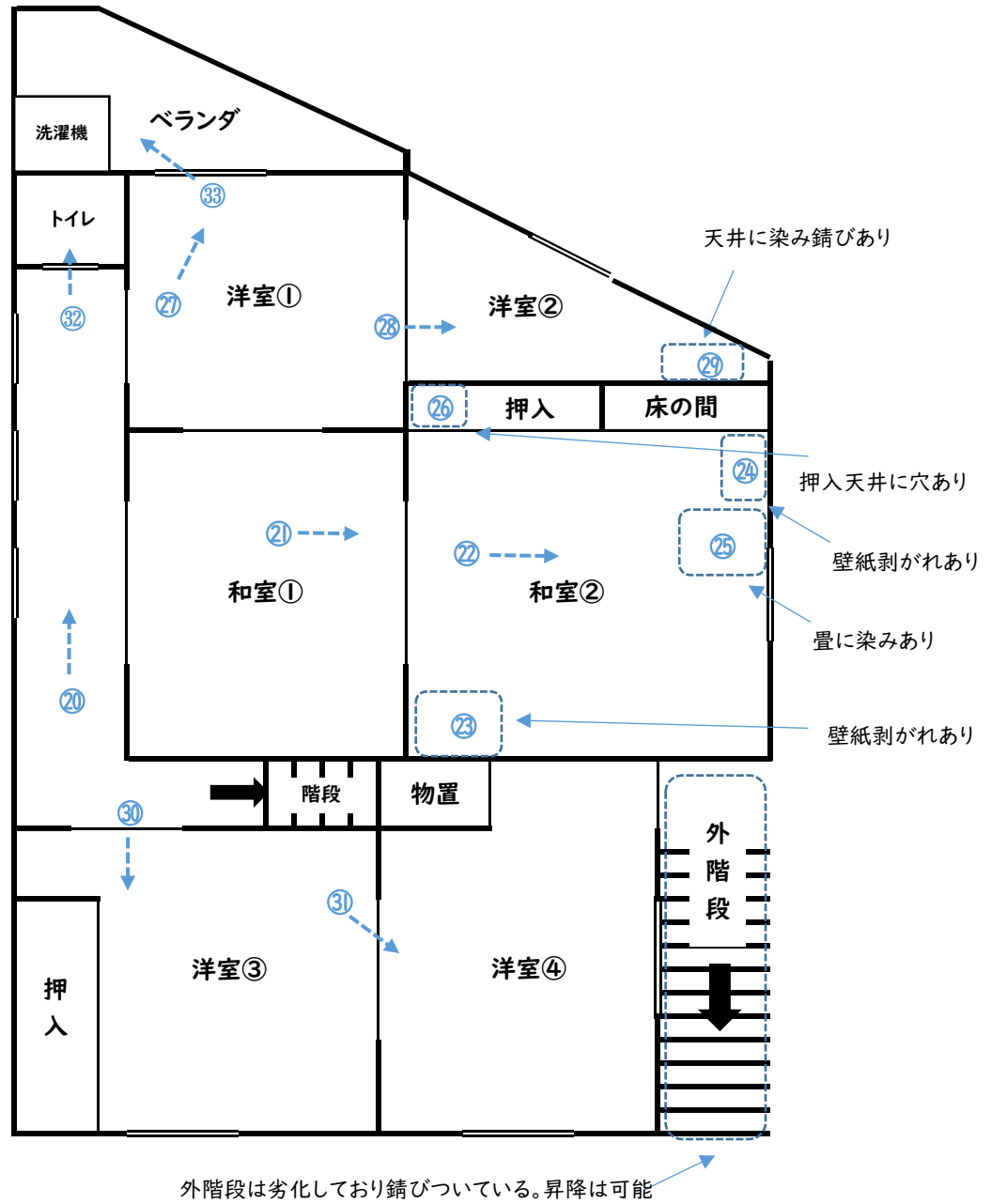


※東大阪市職員による作成のため、多少の誤差あり。

間取略図

2階

N
4

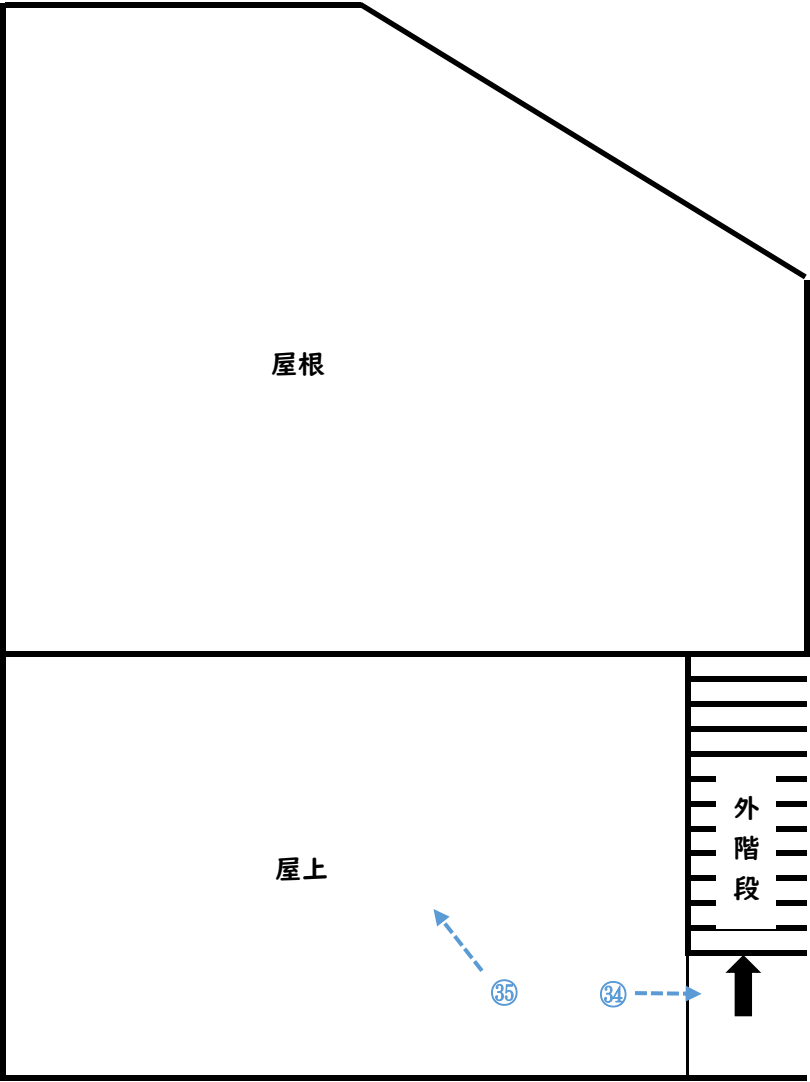


※東大阪市職員による作成のため、多少の誤差あり。

間取略図

屋上

N
4



屋上部分は北側から南側にかけて下る傾斜あり

※東大阪市職員による作成のため、多少の誤差あり。

売却区分番号:東大阪26-01

外観(東側)



外観(南東側)



外観(南西側)



外観(北側)





① 東側 外壁



② 西側 外壁



③ IF 玄関



④ IF 玄関ホール



⑤ IF 玄関ホール(天井)



⑥ IF リビング



⑦ IF キッチン



⑧ IF キッチン(南側)



⑨ IF リビング



⑩ IF 小部屋



⑪ IF 階段下



⑫ IF 洗面所①



⑬ IF 風呂場



⑭ IF 広間



⑮ IF 広間(天井ラック部分)



⑯ IF 広間(天井ラック部分)



⑰ IF 広間



⑱ IF 洗面所②



①⑨ 1F トイレ



②⑩ 2F 廊下



②⑪ 2F 和室①



②⑫ 2F 和室②



②⑬ 2F 和室② (南側壁紙)



②⑭ 2F 和室② (東側壁紙)



㊦ 2F 和室②(東側畳)



㊧ 2F 和室②(押入)



㊨ 2F 洋室①



㊩ 2F 洋室②



㊪ 2F 洋室②(南側天井)



㊫ 2F 洋室③



③ 2F 洋室④



③ 2F トイレ



③ 2F ベランダ



③ 屋上(東側)



③ 屋上