

物 件 調 査 書

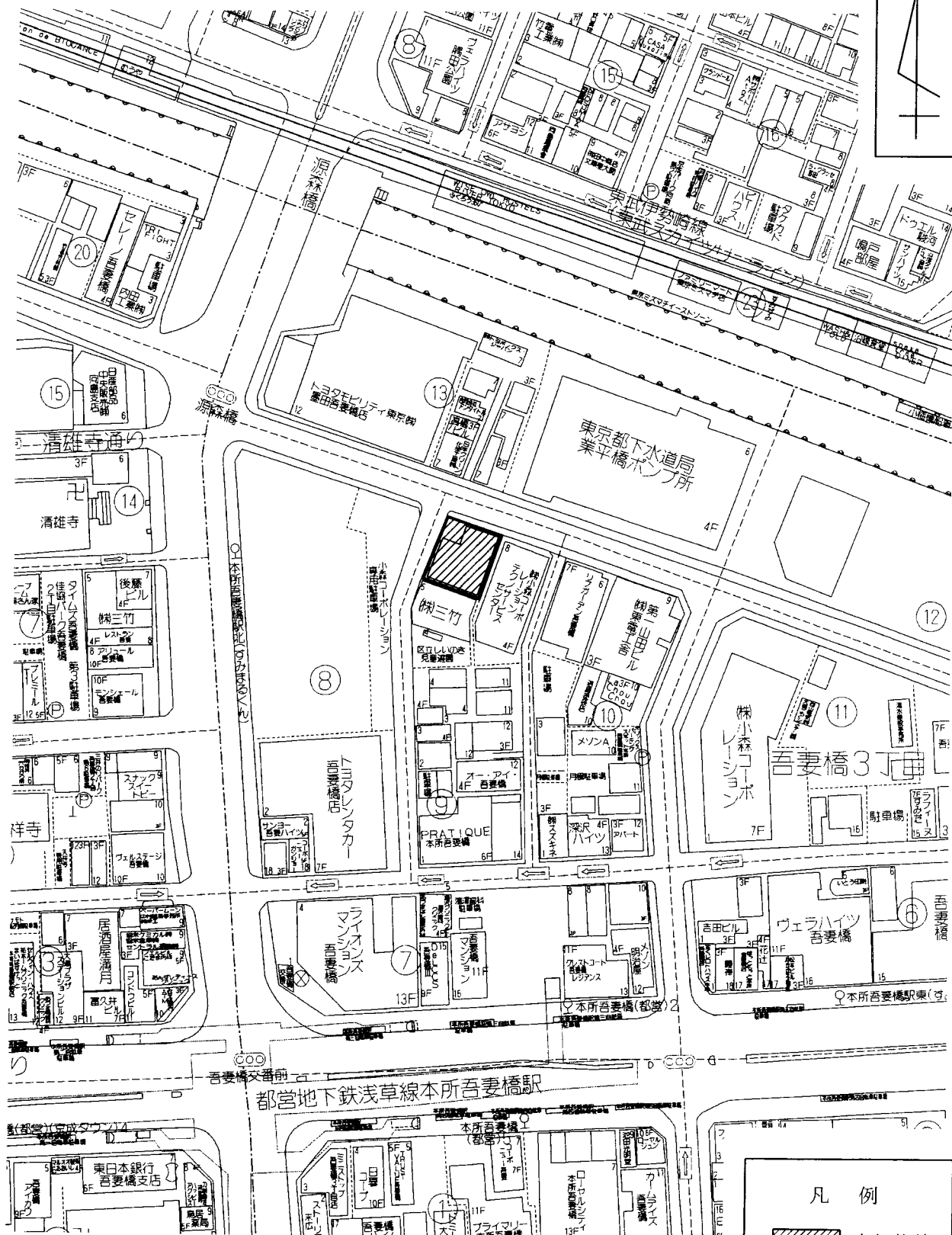
物件番号		0036		(倉 庫 建)		最低売却価格(税込)		247,000,000円	
所在地		東京都墨田区吾妻橋3-11-12							
住居表示		東京都墨田区吾妻橋3-9-7							
現況地目 及び面積等		宅地		266.86㎡		工作物		一式	
						立木竹		—	
登記記録		地番		11-12					
		地目		宅地					
		数量		266.86㎡					
記載事項		地番							
		地目							
		数量							
接面道路 の状況		北東側		舗装区道		幅員約 11.0 m		(法第42条第1項第1号道路)	
		北西側		舗装区道		幅員約 6.0 m		(法第42条第1項第1号道路)	
法令に基づく制限		都市計画 建築基準法		市街化区域					
				用途地域 準工業地域					
				地域・地区 特別用途地区					
				建ぺい率 60%					
				容積率 300%					
				高度制限 22m高度地区					
		その他		防火指定 防火地域					
				建築基準法第49条(第二種特別工業地区) 宅地造成及び特定盛土等規制法第12条(宅地造成等工事の許可) 景観法第16条 墨田区景観条例 水防法第15条(浸水想定区域) 墨田区特別工業地区建築条例					
私道の負担等に関する事項		私道負担		無		負担の内容			
		道路後退		無		負担の内容			
供給処理 施設の概要		供給処理施設		配管等の状況		施設整備状況		施設整備の 特別負担の有無	
		電 気		接面道路配線 有		—		—	
		公営水道		接面道路配管 有				無	
		公共下水道		接面道路配管 有				無	
		都市ガス		接面道路配管 有				無	
交通機関		鉄道等		都営浅草線 本所吾妻橋駅の 北方 約0.3km 徒歩4分					
公共施設		墨田区役所		区立横川小学校		区立本所中学校			
参考事項		・越境物の状況については「概要図」のとおりである。 ・本地の越境の状況には、越境物又は工作物に関する「確認書(4件)」があり、閲覧可能である。(詳細は、入札案内書「18. 特約条項及び資料の閲覧」参照。) ・公共下水道は、北東側道路及び北西側道路の一部に配管されている。 ・都市ガスは、北東側道路の一部のみに配管されている。 ・本地は周知の埋蔵文化財包蔵地(墨田区No. 9遺跡)に近接(100m以内)しており、本地は指導要綱対象地になるため、本地の掘削工事等の際は、墨田区に事前連絡が必要である。 ・本地は、墨田区ハザードマップにおいて、浸水想定区域に該当している。(詳細は、入札案内書「18. 特約条項及び資料の閲覧」参照。) ・土地履歴調査の結果、本物件においては、有害物質を使用する可能性のある事業場が立地した履歴は確認されなかった。(詳細は、入札案内書「18. 特約条項及び資料の閲覧」参照。) ・地下埋設物調査の結果、本物件においては、がれき類等の地下埋設物の存在が確認されており、本地の一部については、令和6年6月27日に撤去工事を実施している。また、撤去後埋戻し工事を実施している。(詳細は、入札案内書「18. 特約条項及び資料の閲覧」参照。) ・本地の北東側道路反対側には、東京都下水道局業平橋ポンプ所がある。 ・本地内には旧建物の杭(推定17本)が残存している。(詳細は、入札案内書「18. 特約条項及び資料の閲覧」参照。)							

※ 物件調書は、入札参加者が物件の概要を把握するための資料ですので、必ず入札参加者ご自身において、現地及び法令に基づく諸条件についての調査確認を行ってください。なお、物件調書は、売買契約書の添付書類となります。

2 建物の概要	
所 在	東京都墨田区吾妻橋3-11-12
種 類	倉庫建
構 造	鉄骨造 陸屋根 3階建
床 面 積	建築面積 196.25㎡ 延床面積 434.98㎡
登 記 床 面 積	未登記
建 築 時 期	昭和63年9月建築
部 屋 数 等	1階:倉庫(約88.4畳)、荷捌室(約23.7畳)、ポンプ室等 2階:事務室(約15.8畳)、操作室(約3.9畳)、湯沸所、トイレ、廊下等 3階:事務室(約16.9畳)、更衣室(約4.0畳)、トイレ等 (平面図のとおり)
参 考 事 項	・本地内建物の内部には、自動倉庫システムが設置されている。 ・PCB調査の結果、本物件内建物の照明器具においては、PCBは使用されていなかった。(詳細は、入札案内書「18. 特約条項及び資料の閲覧」参照。) ・本地内建物については、目視及び分析によるアスベスト調査の結果、吹付け材等の飛散性のアスベストの使用が確認されたが、粉じん調査の結果、空气中アスベスト濃度は規制基準値を下回っている。また、非飛散性のアスベストを含有する建材の使用が確認されている。(詳細は、入札案内書「18. 特約条項及び資料の閲覧」参照。) ・平成4年12月の改修工事において、1階倉庫内部及び階段下ポンプ室の岩綿封じ込め工事を実施している。(詳細は、入札案内書「18. 特約条項及び資料の閲覧」参照。) ・本地内建物については、建物状況調査の結果、建物の構造上主要な部分及び雨水の進入を防止する部分について、劣化事象等は確認されていない。(詳細は、入札案内書「18.特約条項及び資料の閲覧」参照。) ・本地内建物の建築確認済証及び検査済証については、確認されていない。 なお、現況での使用又は増築、改築を行う場合は、監督官庁より是正を求められる可能性がある。
その他特記事項	
・ 本物件は現状有姿による売払である。 ・ 閲覧資料の建物関係図面は抜粋であり、その他に財務事務所等で閲覧可能な資料があります。 ・ 本物件は令和3年3月以降未使用であり、目視できない部分にも相応の経年劣化が見込まれるほか、建物付属設備、機械等を使用する場合には購入者負担により点検・修理が必要である。 ※ 現地説明会を実施します。詳細は入札案内書「16. 現地説明の日時及び場所」を確認願います。	

周 辺 図

東京都墨田区吾妻橋3-11-12



凡 例

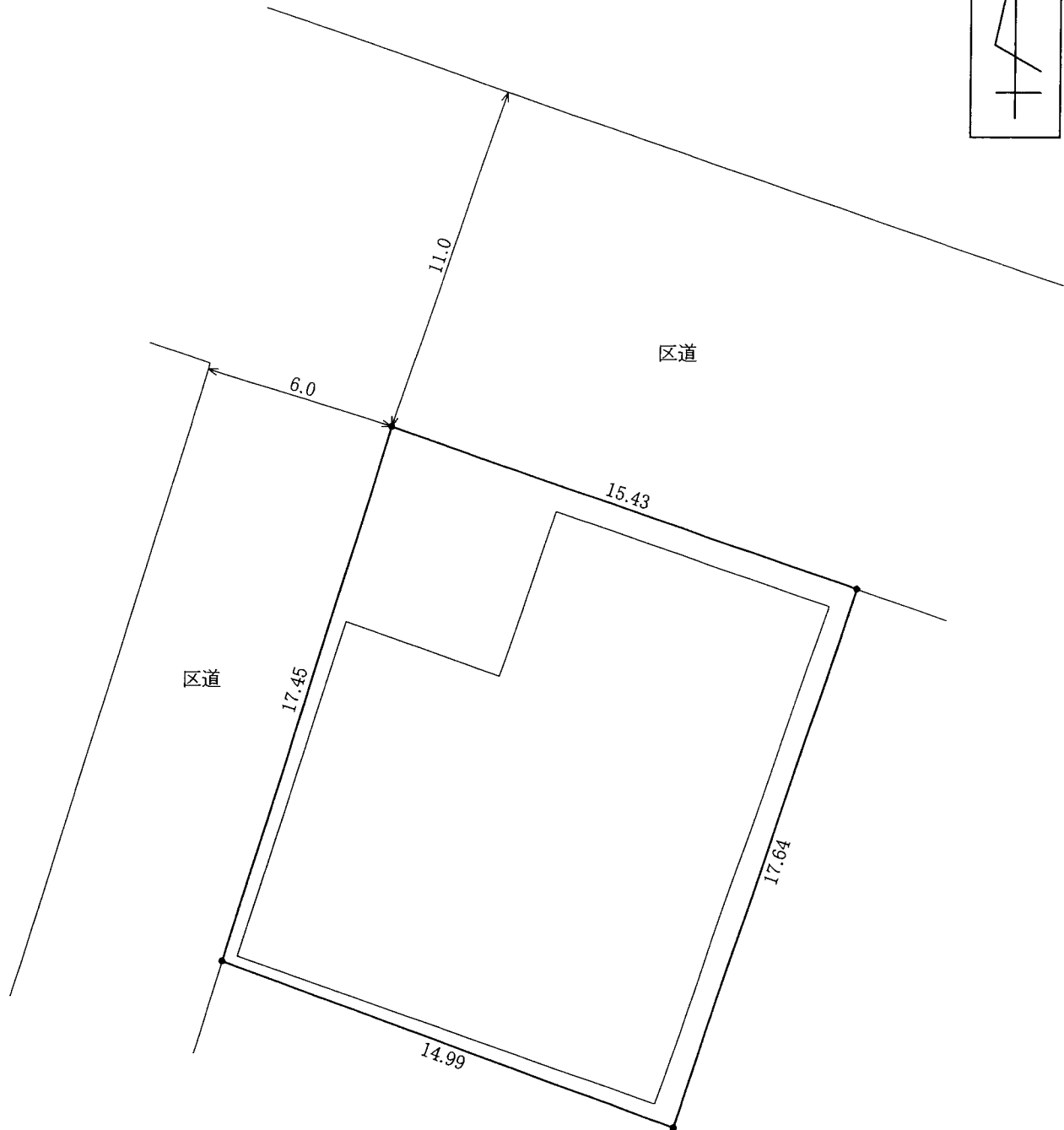
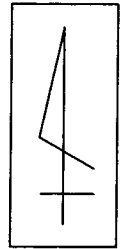
売払物件

許諾番号 : Z25LC第383号 ©ZENRIN CO., LTD.

※ 現在の周辺状況と異なる場合があります。

明 細 図

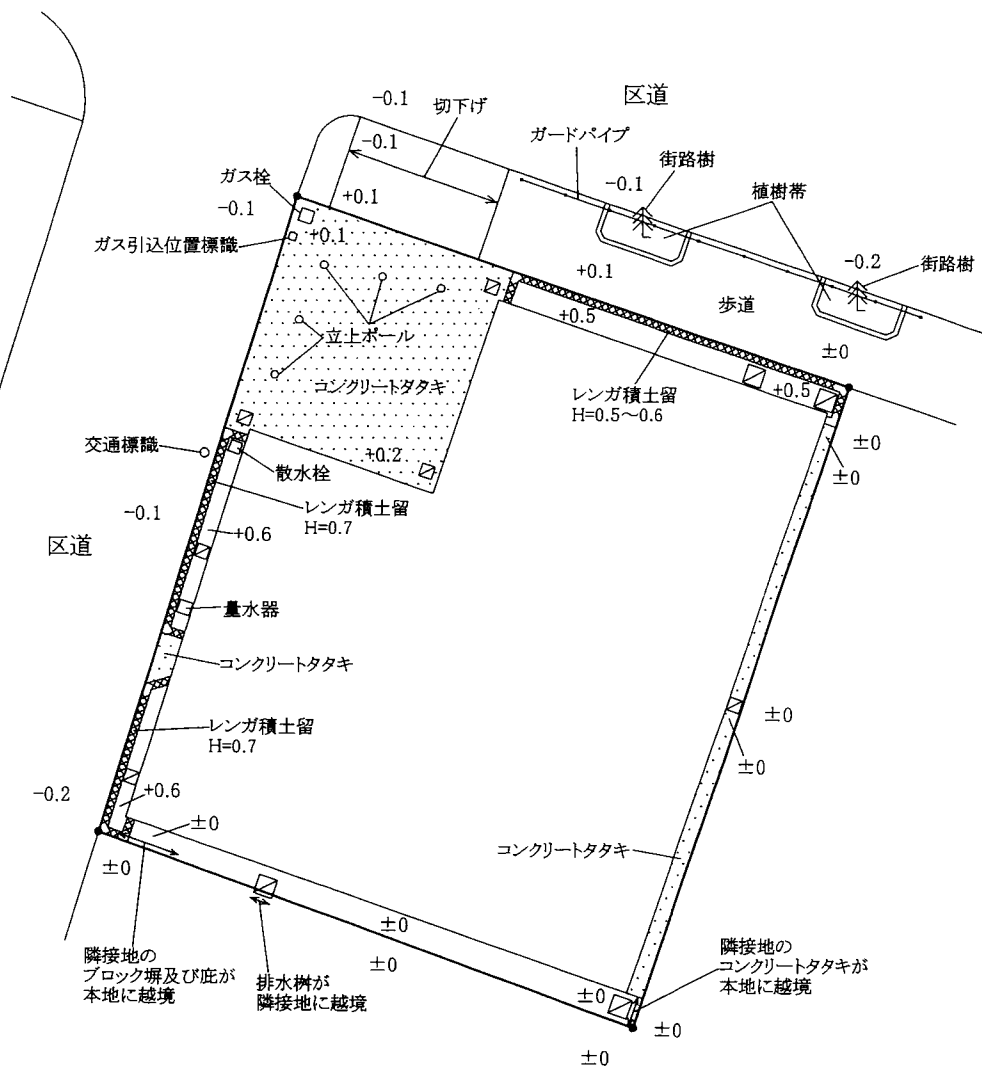
東京都墨田区吾妻橋3-11-12



単位：メートル

概 要 図

東京都墨田区吾妻橋3-11-12



凡 例

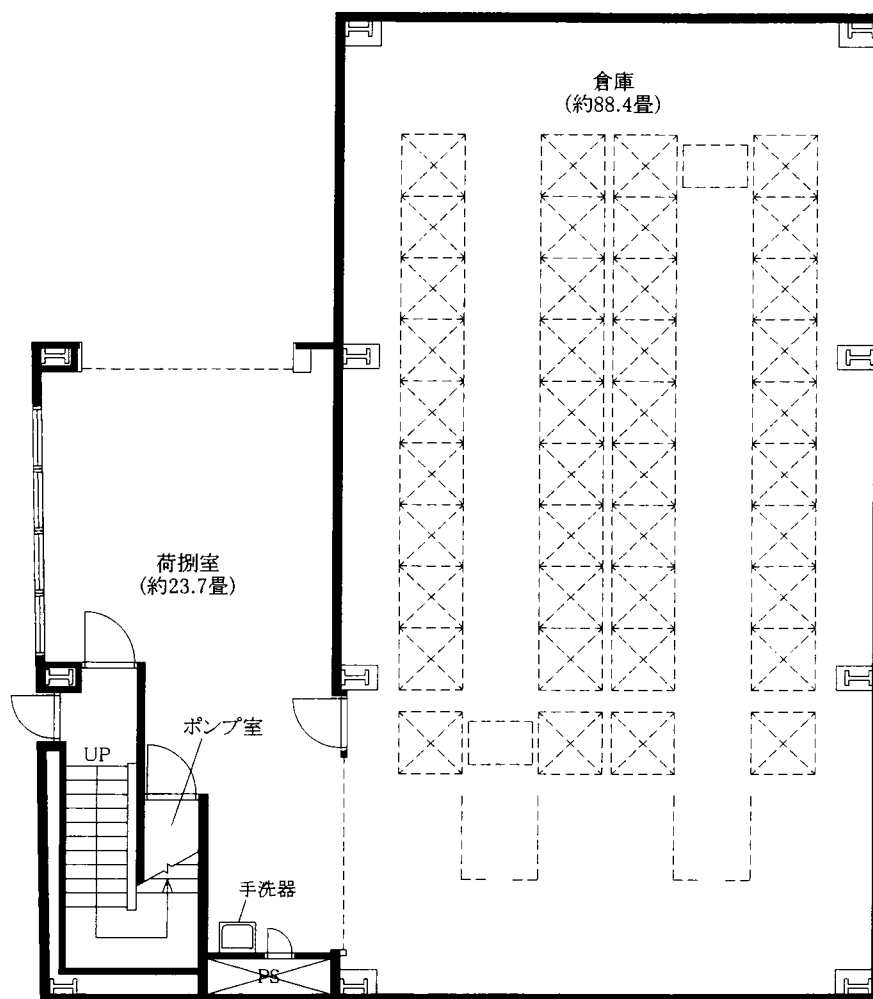
	擁壁(土留)
	舗 装
	排水樹

単位：メートル

※ 工作物や樹木の越境等については、極力概要図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。
物件は、現状有姿の引渡しとなりますので、必ず入札参加者ご自身において現地等の調査確認を行ってください。

平 面 図

東京都墨田区吾妻橋3-11-12



1階

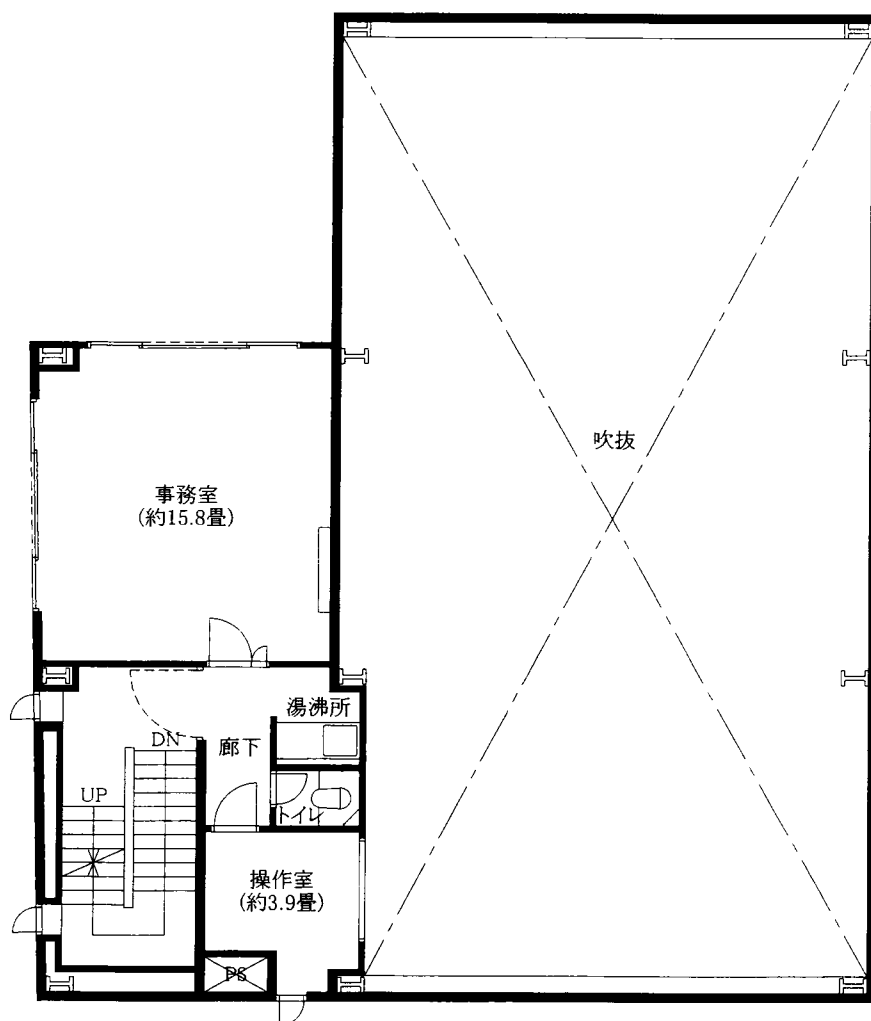
※ 建物・設備等については、極力平面図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。

物件番号

0036

平 面 図

東京都墨田区吾妻橋3-11-12

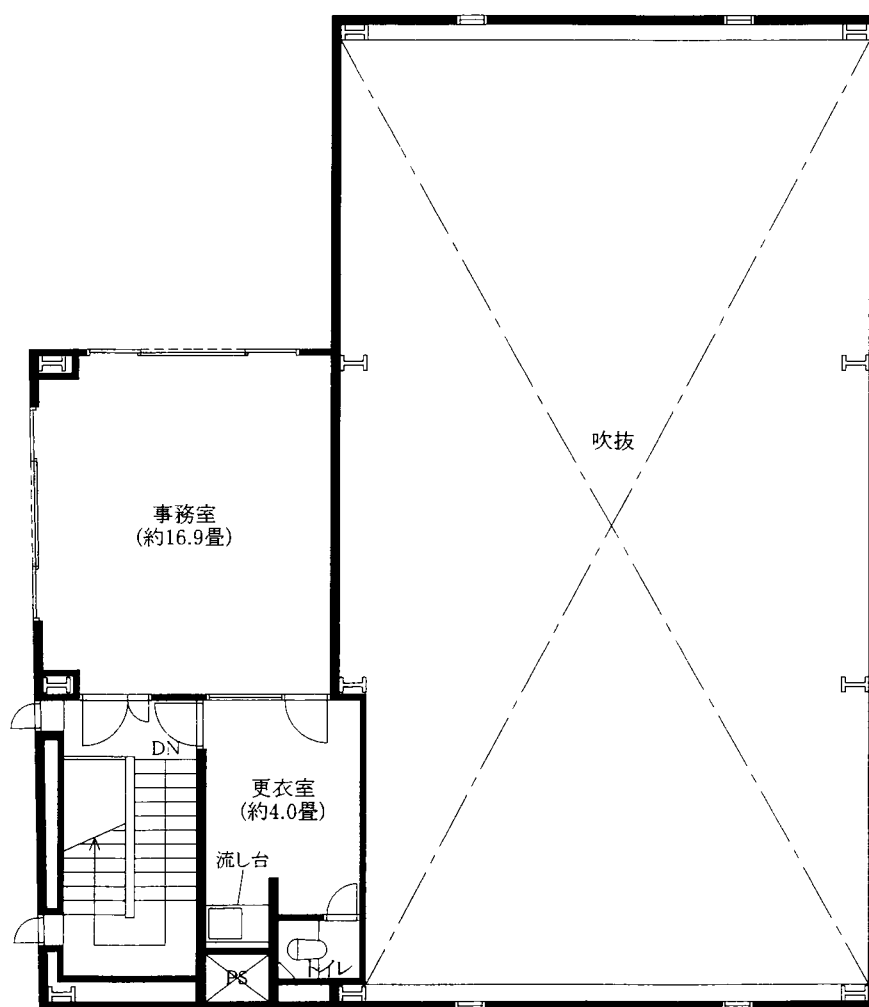
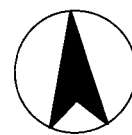


2階

※ 建物・設備等については、極力平面図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。

平 面 図

東京都墨田区吾妻橋3-11-12



3階

※ 建物・設備等については、極力平面図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。