

# 物 件 調 書

## 注意事項

- ① 本調書の記載内容は、契約締結前に行う重要事項の説明の、1.不動産の表示、2.売主の表示と占有に関する事項、3.登記簿に記載された事項、4.法令に基づく制限の概要、5.敷地と道路との関係、6.私道に関する負担等に関する事項、7.飲用水・ガス・電気の供給施設及び排水施設の整備状況の説明内容と同じものです。
- ② 物件調書は、2025年10月1日調査時点のものであり、周辺の状況や法令等につきましては、申し込み時点で変わる場合がありますので、申し込み前に十分現地等調査の上御検討下さい。
- ③ 物件につきましては、現状有姿での引渡しとなります。

## 地図提供

ゼンリン住宅地図配信サービス

<https://zapl.znet-town.net/znettown/app/login.php?CID=01532101001>

西日本高速道路株式会社

大阪市北区堂島一丁目6番20号 堂島アバンザ19階

保全サービス事業部管理課

電話06-6344-4000（代表）

## 1. 不動産の表示

### (1) 土地

広告番号	一	物件番号	R7 関-1
所 在	地 番	地 目	地 積 (持分)
神戸市北区有野台四丁目	28 番	宅地	4,553.42 m <sup>2</sup>
合 計			4,553.42 m <sup>2</sup>
実測面積	m <sup>2</sup>		
権利の種類	所有権	借地面積	m <sup>2</sup>
備考			

### (2) 建物

※以下、本書において下記対象不動産建物①、②を総称して「対象不動産建物」と表記します。

広告番号	一	物件番号	R7 関-1
所 在	神戸市北区有野台四丁目 28 番地	家屋番号	28 番 1
種類	共同住宅	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
床面積	1 階 263.27 m <sup>2</sup> • 2 階 263.27 m <sup>2</sup> • 3 階 263.27 m <sup>2</sup> • 4 階 263.27 m <sup>2</sup> 〔登記簿・現況〕		合計 1,053.08 m <sup>2</sup>
建築時期	昭和 48 年 12 月新築		
住居表示	(住居表示は実施されておりません。)		
備考			
・附属建物: 符号 1 種類物置 構造コンクリートブロック造スレート葺平家建 床面積 44.80 m <sup>2</sup>			
・上記床面積以外に増築未登記部分(物置:約 4 m <sup>2</sup> )があります。売主は増築部分の表題変更登記をおこないません。表題変更登記をおこなう場合は別途費用が生じます(買主負担)。なお、今後、増築未登記部分につき固定資産税等が課される場合があります。			

### 対象不動産建物②

広告番号	一	物件番号	R7 関-1
所 在	神戸市北区有野台四丁目 28 番地	家屋番号	28 番 2
種類	共同住宅	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
床面積	1 階 140.30 m <sup>2</sup> • 2 階 140.30 m <sup>2</sup> • 3 階 140.30 m <sup>2</sup> • 4 階 140.30 m <sup>2</sup> 〔登記簿・現況〕		合計 561.20 m <sup>2</sup>
建築時期	昭和 48 年 12 月新築		
住居表示	(住居表示は実施されておりません。)		
備考			
・附属建物: 符号 1 種類物置 構造コンクリートブロック造スレート葺平家建 床面積 22.40 m <sup>2</sup>			
符号 2 種類ポンプ室 構造コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積 12.00 m <sup>2</sup>			
・2025 年 10 月 1 日現地目視調査によると、上記附属建物符号 2 は解体・撤去済です。付属建物の滅失登記を行う際は、別途費用が生じます(買主負担)。			
・上記床面積以外に増築未登記部分(物置:約 4 m <sup>2</sup> )があります。売主は増築部分の表題変更登記をおこないません。表題変更登記をおこなう場合は別途費用が生じます(買主負担)。なお、今後、増築未登記部分につき固定資産税等が課される場合があります。			

## 2. 売主の表示と占有に関する事項

(1) 売主 [1.登記名義人と同じ・2.登記名義人と異なる]

住 所	大阪府大阪市北区堂島一丁目 6 番 20 号
氏 名	西日本高速道路株式会社
備考	

(2) 売買契約締結時の占有に関する事項 第三者による占有 (有・無)

住 所	
氏 名	
占有に関する 権利	

### 3. 登記簿に記載された事項

土地 (借地権の場合借地権の対象となるべき土地)	甲区	名義人	住 所	大阪市北区堂島一丁目 6 番 20 号
			氏 名	西日本高速道路株式会社
		所有権にかかる 権利に関する 事 項 (有・無)		
建 物	乙区	名義人	住 所	大阪市北区堂島一丁目 6 番 20 号
			氏 名	西日本高速道路株式会社
建 物	甲区	所有権にかかる 権利に関する 事 項 (有・無)		
建 物	乙区	所有権以外の 権利に関する 事 項 (有・無)		

## 4. 法令に基づく制限の概要

### (1) 都市計画法・土地区画整理法に基づく制限

都 市 計 画 法	区域区分	1. 都市計画区域	1. 市街化区域 2. 市街化調整区域 3. 線引きされていない区域	
		2. 都市計画区域外	1. 準都市計画区域 2. 都市計画区域・準都市計画区域外	
	線引きされていない区域・準都市計画区域・市街化調整区域の場合	既存宅地番号	年 月 日	号
	開発行為・旧宅地造成事業に関する法律許可等	許可番号	年 月 日	号
		検査済番号	年 月 日	号
土 地 区 画 整 理 法	公 告	年 月 日	号	
	都市計画道路	有・無〔計画決定・事業決定〕名称	幅員	m
	土地区画整理事業	計画 有・無・施行中	名 称	
	換地(予定)期日	仮換地指定(未・済)	年 月 日	号
		換地処分の公告	年 月 頃	
	清算金	確定・未定( )		
備考				
<ul style="list-style-type: none"> <li>対象不動産は、都市計画法に基づく市街地開発事業(新住宅市街地開発事業(有野地区))の施行区域内に存しておりますが、当該開発事業は昭和47年8月19日付に工事完了しております(神戸市内陸・臨海振興課 シモチ氏より聴取)。</li> <li>対象不動産には開発許可を取得した記録があります。</li> </ul> <p>開発許可番号：昭和47年3月15日 第129号</p> <p>許可を受けた者の住所氏名：大阪市西区西長堀北通1-8 日本道路公団 木村保</p> <p>開発区域に含まれる地域の名称：兵庫区有野台4丁目28</p> <p>開発区域の面積：4,553 m<sup>2</sup></p> <p>予定建築物の用途：職員宿舎</p> <p>検査済証交付年月日：昭和48年4月11日</p> <p>完了公告年月日：昭和48年4月24日</p>				

### (2) 建築基準法に基づく制限

用 途 地 域	1. 第一種低層住居専用地域	2. 第二種低層住居専用地域	3. 第一種中高層住居専用地域
	4. 第二種中高層住居専用地域	5. 第一種住居地域	6. 第二種住居地域
	7. 準住居地域	8. 田園住居地域	9. 近隣商業地域
	10. 商業地域	11. 準工業地域	12. 工業地域
	13. 工業専用地域	14. 用途地域の指定無し	
	建ぺい率	50%	
※神戸市建築基準法施行細則第11条の規定に適合する敷地の場合は、10%の緩和措置の適用を受けることができます。			
容積率		100%	
1. 外壁後退	2. 壁面線の制限	有・無	
敷地面積の最低限度	有・無		

地 域 地 区	特 別 用 途 地 区	1.第( )種特別工業地区	2.第( )種文教地区	3.小売店舗地区		
		4.事務所地区	5.娯楽・レクリエーション地区	6.觀光地区		
街 区	建築協定	7.特別業務地区	8.厚生地区	9.中高層階住居専用地区	10.商業専用地区	
		11.研究開発地区				
1.防火地区		2.準防火地区	3.第(1)種高度地区	4.事務所地区	5.特定街区	
6.美観地区		7.第( )種風致地区	8.災害危険地区	9.地区計画区域	10.法22条地域	
建築協定 有 無						
建物の高さ制限		1.道路斜線制限・2.隣地斜線制限	3.北側斜線制限・4.絶対高さ制限 (10m・12m)			
私道の変更または廃止の制限		5.日影による中高層の建築物の制限				
備考						
<p>・対象不動産南東側前面道路の中心線以遠の地域は、第1種中高層住居専用地域(建ぺい率:60%、容積率:200%)に指定されております。</p> <p>※対象不動産を含む周辺区域では、対象不動産建物の新築に係る建築確認申請(計画通知)当時に建物の高さ制限の指定がなかったため、対象不動産建物の高さについては建築基準法上既存不適格となります。そのため、対象不動産土地上で建物の新築もしくは増・改築等を行う場合、現在と同規模・同構造の建築物は建築ができません。なお、対象不動産建物②は建築基準法第55条第3項第1号許可を取得しております。(現行法:建築基準法第55条第4項)</p>						

### (3) その他の法令に基づく制限

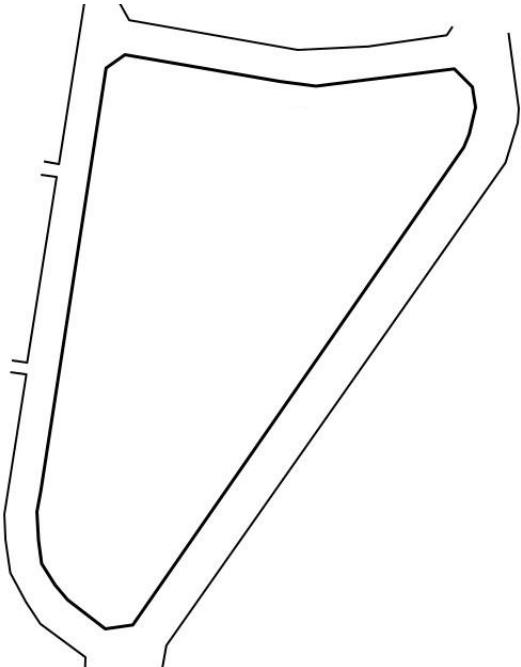
3.古都保存法	12-2.沿道整備法	18-6.下水道法	30-2.核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律
4.都市緑地法	12-3.集落地域整備法	19.河川法	31.廃棄物の処理及び清掃に関する法律
5.生産緑地法	12-4.密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律	19-2.特定都市河川浸水被害対策法	32.土壤汚染対策法
5-2.特定空港周辺特別措置法	12-5.地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律	20.海岸法	33.都市再生特別措置法
5-3.景観法	13.港湾法	20-2.津波防災地域づくりに関する法律	33-2.地域再生法
6.土地区画整理法	14.住宅地区改良法	21.砂防法	34.高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
6-2.大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法	15.公有地拡大推進法	22.地すべり等防止法	35.災害対策基本法
6-3.地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律	16.農地法	23.急傾斜地法	36.東日本大震災復興特別区域法
6-4.被災市街地復興特別措置法	17.宅地造成及び特定盛土等規制法	23-2.土砂災害防止対策推進法	37.大規模災害からの復興に関する法律
7.新住宅市街地開発法 ※	17-2.マンションの建替え等の円滑化に関する法律	24.森林法	38.森林經營管理法

7-2.新都市基盤整備法	17-3.都市公園法	25.道路法	39.踏切道改良促進法
8.旧市街地改造法 (旧防災建築街区造成法において準用する場合に限る)	18. 自然公園法	26.全国新幹線鉄道整備法	40.長期優良住宅の普及の促進に関する法律
9.首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律	18-2.首都圏近郊緑地保全法	27.土地収用法	41.重要土地等調査法
10.近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の設備及び開発に関する法律	18-3.近畿圏の保全区域の整備に関する法律	28.文化財保護法	42.生物多様性増進のための活動の促進等に関する法律
11.流通業務市街地整備法	18-4.都市の低炭素化の促進に関する法律	29.航空法 (自衛隊法において準用する場合を含む)	
12.都市再開発法	18-5.水防法	30.国土利用計画法	
制限の概要	5-3. 景観法:景観計画区域内に存しており、一定規模以上の建築物等の建築等には、市長への届出が必要。		
	17. 宅地造成及び特定盛土等規制法:宅地造成等工事規制区域に指定されているため、建築物等の建築等には、市長の許可が必要。なお、対象不動産には過去に旧宅地造成等規制法に基づく宅地造成工事許可を取得した記録あり(神戸市防災課 山内氏より聴取)。		
	30. 国土利用計画法:市街化区域内において 2,000 m <sup>2</sup> 以上の土地取引を行う場合、買主は、対象不動産の売買契約締結日から起算して 2 週間以内に届出が必要。		
	32. 土壌汚染対策法: 要措置区域および形質変更時要届出区域の区域内には存していないが、3,000 m <sup>2</sup> 以上の土地の形質の変更を行う場合は、市長への届出が必要。		
	33. 都市再生特別措置法:神戸市都市空間向上計画(立地適正化計画)に基づく駅・バス停周辺居住区域居住誘導区域(居住誘導区域)内および広域型都市機能誘導区域外に存しているため、同計画に定める都市機能誘導施設の建築等の際は、市長への事前届出が必要。		
	※7. 新住宅市街地開発法:新住宅市街地開発事業(新住宅市街地開発事業(有野地区))の施工区域内に存しているが、当該開発事業は昭和 47 年 8 月 19 日付に工事完了しているため、建築物および権利の処分についての制限等は無し。		

## 5. 敷地と道路との関係

接 面 道 路	道 路 の 種 類	①公道 …下記種類(1-(1)番 2.私道…下記種類番  道路位置指定 年 月 日 第 号  幅員・接道幅 幅員:約 11m・約 6m 接道幅:約 300m  道路境界線後退による建築確認 対象面積の減少の有無 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/>	
	備考		
	<p>対象不動産土地地盤面の大部分が対象不動産前面道路地盤面より高く位置しておりますが、有効接道していると判断される間口は、対象不動産土地地盤面と対象不動産前面道路地盤面の高さが同じであり通路として有効に使用できる部分のみになります。なお、神戸市内の共同住宅の敷地は 4m以上接道している必要がありますが、そのうち有効接道している間口の長さが 1.5m以上あれば、他の前面道路地盤面と高低差がある間口部分も接道の長さに含めることができます(神戸市建築安全課 三谷氏より聴取)。</p>		
	下記1～3の道路に2m以上接してない場合建築確認不可		
道 路 の 種 類	1	(1) 道路法による道路 (2) 都市計画法、土地区画整理法、旧住宅造成事業法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する法律による道路。 (3) 建築基準法第3章が適用されるに至った際、現に存在する道路。 (4) 道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する法律による新設変更の事業計画のある道路で 2 年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの。	
	2	土地を建築物の敷地として利用するため上記1の法によらないで道を築造しようとする者が特定行政庁から指定を受けたもの。(位置指定道路)	
	3	上記1の(3)に該当する道路の内、幅員が 4 m未満のもので特定行政庁が指定したもの。(法第42条第2項)	

敷地と道路との関係 (概略図)



## 6. 私道に関する負担等に関する事項

### (1) 対象不動産に含まれる私道に関する負担等の内容

負 担 面 積	有・無	
負担金の有無	有・無	
備考		

### (2) 対象不動産に含まれない私道に関する事項

所有名義人	住 所	
	氏 名	
備考		

## 7. 飲用水・ガス・電気の供給設備及び排水施設の設備状況

直ちに利用可能な施設		配管等の状況	整備予定・負担金
飲 用 水	①. 公営水道 2. 私営水道 3. 井戸	接面道路配管 (有)無 (口径 南東側150mm 西側100mm 北側100mm) 敷地内への配管 (有)無・不明 私設管の有無 (有)無	有・無 年月日頃 円
ガ 斯	①. 都市ガス 2. 個別プロパン 3. 集中プロパン	接面道路配管 (有)無 (口径 南東側150mm 西側100mm、50mm 北側100mm) 敷地内への配管 (有)無・不明	有・無 年月日頃 円
電 気	関西電力		有・無 年月日頃 円
汚 水	①. 公共下水 2. 個別浄化槽 (放流先: 1. 中心管 2. 側溝 3. 浸透式) 3. 集中浄化槽 4. 汎取り式	接面道路配管 (有)無 敷地内への配管 (有)無・不明 私設管の有無 (有)無 処理槽の設置 (有)無・不明	有・無 年月日頃 円
雜 排 水	①. 公共下水 2. 個別浄化槽 3. 集中浄化槽 4. 側溝等 5. 浸透式	接面道路配管 (有)無 敷地内への配管 (有)無・不明	有・無 年月日頃 円
雨 水	1. 公共下水 ②. 側溝等 3. 浸透式		有・無 年月日頃 円
備考 後記参照			

## 追加補足事項

### ●飲用水・ガス・電気の供給施設及び排水施設の整備状況

- ・2025年10月1日現地目視調査によると、対象不動産の公設水道メーター(口径：20mm×25基および口径:25mm×1基)は水道局により撤去済ですが、当該メータ一口径・個数分の加入金の権利があるとのことです(神戸市水道局配水課 オザキ氏より聴取)。
- ・対象不動産を含む周辺区域は、昭和55年12月に公共下水道(分流式)の供用が開始されておりますが、対象不動産は供用開始以前の建築のため、過去使用していた浄化槽が残置されている可能性があります。当該浄化槽の残置が確認された場合、撤去等に別途費用が生じます(買主負担)。

### ●その他

#### (建築確認について)

対象不動産には建築確認等の記録がない建築物(対象不動産建物①付近の物置:約4m<sup>2</sup>、駐輪場:約6m<sup>2</sup>、および対象不動産建物②付近の物置:約4m<sup>2</sup>、駐輪場:約6m<sup>2</sup>)があります。合計面積が10m<sup>2</sup>を超える増築の際は建築確認申請が必要となります。各増築部分の建築時期が不明なため、増築時の建築確認申請の要否については不明とのことです(神戸市建築安全課 三谷氏より聴取)。

#### (高低差とがけについて)

##### ①各隣接地との高低差について

対象不動産の地盤面と各前面道路地盤面には以下の高低差があります。当該高低差の部分が神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例第20条に定める「がけ」に該当する場合、対象不動産での建築行為の際、同条に定めるがけ対策を講じる必要があり、別途費用が生じます(買主負担)。

- ・対象不動産土地の地盤面は、南東側前面道路(地番:32番)より最高約3m高くなっている箇所があります。
- ・対象不動産土地の地盤面は、北側前面道路(地番:32番)より最高約6m高くなっています。
- ・対象不動産土地の地盤面は、西側前面道路(地番:32番)より最高約6m高くなっている箇所があります。
- ・対象不動産土地内南側(建物②側)の地盤面は、対象不動産土地内北側(建物①側)の地盤面より最高約3m高くなっています。

##### ②対象不動産に築造された擁壁について

対象不動産土地内周囲の擁壁は、旧宅地造成等規制法に基づく宅地造成工事許可(昭和47年3月15日付第46-508号)を取得していますが、経年変化等により、現在、安全性が確保できているか不確定な状況です。対象不動産土地内において建築行為をおこなう際、建築士、特定行政庁等により既存擁壁の耐久性・安全性が確保されていない状態と判断された場合、原則として高さ1mを超える崖の中心からの水平距離が崖の高さの1.5倍以内の位置に建物を建てるることはできません。既存擁壁の改修・補修・組み直し等を行う場合、予定建築物の

深基礎工法等を行う場合は別途工事費用が生じます(買主負担)。なお、建築行為を行わず、対象不動産建物を使用する場合であっても、既存擁壁について所轄官庁から改修・補修等の指導を受ける場合があります。その際は、別途工事費用が生じます(買主負担)。

(道路占用許可について)

対象不動産の排水管が対象不動産南東側前面道路側溝内に越境して設置されております。また、対象不動産所有の可能性があるグレーチングおよび道路側溝蓋が対象不動産南東側前面道路に設置されております。対象不動産では道路占用許可が取得された記録がないため、買主は対象不動産引渡し後、すみやかに道路管理者との協議を行い、当該グレーチングおよび道路側溝蓋の所有権の帰属先を確認したうえで、道路占用許可申請等を行う必要があります。その際は、別途許可手数料等が生じます(買主負担)。

(道路側溝の破損について)

対象不動産北側前面道路側溝の対象不動産側の側壁が道路側へ傾倒している箇所があります。道路側溝の修繕については道路管理者との協議を行い、道路法に基づく必要手続きを行う必要があります。当該協議の結果、自費工事が必要な際は、別途費用が生じます(買主負担)。

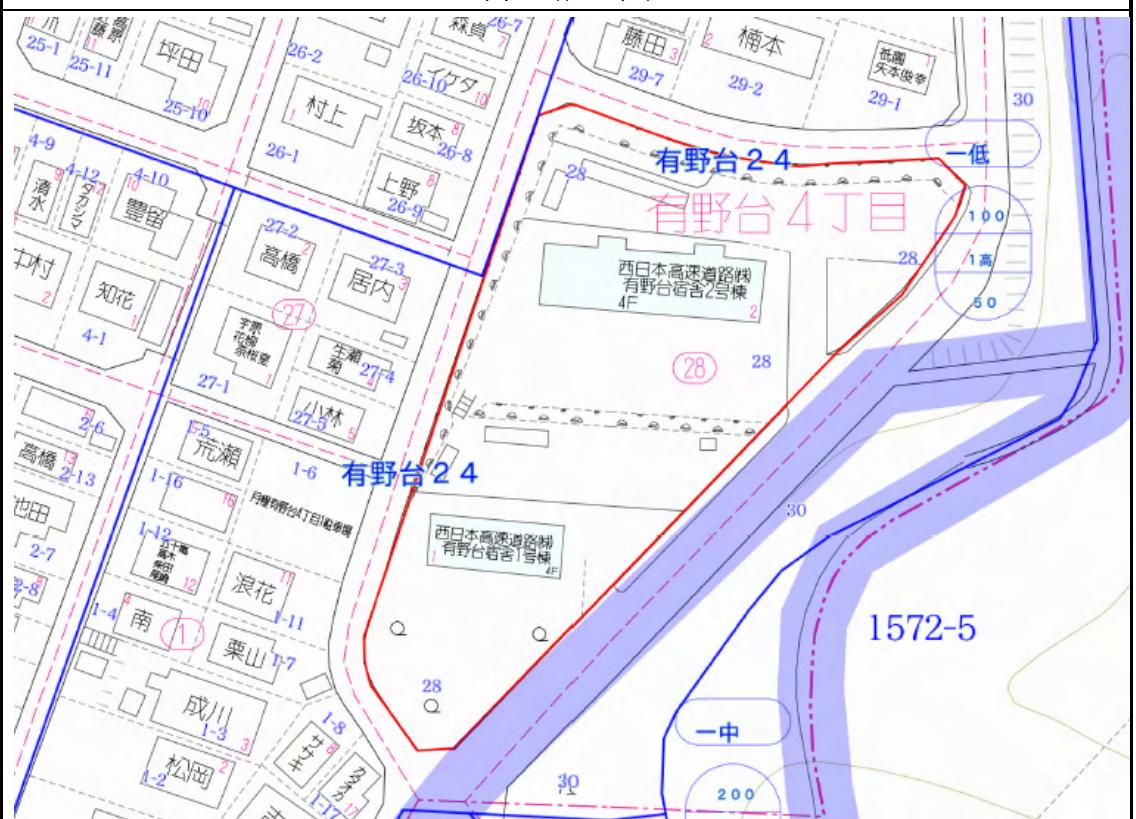
(越境について)

- ・対象不動産の排水管が、対象不動産南東側前面道路に越境しております。
- ・対象不動産に所有権帰属の可能性があるグレーチングおよび側溝蓋が、対象不動産前面道路に設置されております。
- ・対象不動産土地内南西側の上空を、電線が通過している可能性があります。
- ・対象不動産土地内のフェンスに歪みが生じており、一部が対象不動産前面道路に越境しております。

## 案 内 図



## 明 細 図



※本図は概略図です。本図と現況が異なる場合は現況が優先します。