

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 九-1
所 在		地 番	地 目
筑紫野市針摺東一丁目	570 番 50	畠	4,857 m ²
合 計			4,857 m ²
実測面積	m ²		
権利の種類	所有権	借地面積	m ²
備考			

(2) 建物

広告番号		物件番号	
所 在		家屋番号	
種 類		構 造	
床 面 積	1階 . m ² • 2階 . m ² • 3階 . m ²	〔登記簿・現況〕	合計 . m ²
建 築 時 期	年 月新築	(増築・改築 年 月)	年 月頃)
住 居 表 示			
備考			

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	所有権以外の 権利に関する 事 項 (有 ・ 無)		
		名義人	住 所	
			氏 名	
建 物	甲 区	所有権にかかる 権利に関する 事 項 (有 ・ 無)		
		所有権以外の 権利に関する 事 項 (有 ・ 無)		
建 物	乙 区			

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 2. 都市計画区域外	(1)市街化区域 (1.準都市計画区域 2.都市計画区域・準都市計画区域外)	3.線引きされていない区域)	
		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 開発行為・旧宅地造成事業に 関する法律許可等	既存宅地番号 許可番号 検査済番号 公 告	年 月 日 年 月 日 年 月 日 年 月 日	号 号 号 号
土 地 区 画 整 理 法	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) 換地処分の公告	年 月 日 年 月 頃		号
	清算金	確定・未定()
	備考				

(2) 建築基準法に基づく制限

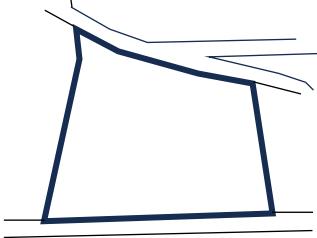
用 途 地 域	1.第一種低層住居専用地域 4.第二種中高層住居専用地域 7.準住居地域 10.商業地域 13.工業専用地域	2.第二種低層住居専用地域 5.第一種住居地域 8.田園住居地域 11.準工業地域 14.用途地域の指定無し	3.第一種中高層住居専用地域 6.第二種住居地域 9.近隣商業地域 12.工業地域
	建ぺい率	50 %	
	容積率	80 %	
	1.外壁後退 2.壁面線の制限	有・無 1m	
	敷地面積の最低限度	有・無 200 m ²	
地 域 地 区 街 区	特別 用 途 地 区	1.第()種特別工業地区 4.事務所地区 7.特別業務地区 11.研究開発地区	2.第()種文教地区 5.娯楽・レクリエーション地区 8.厚生地区 9.中高層階住居専用地区 10.商業専用地区
		1.防火地区 6.美観地区	2.準防火地区 7.第()種風致地区
	3.第()種高度地区	3.第()種高度地区 8.災害危険地区	4.事務所地区 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 (1.0m・1.2m)		
	5.日影による中高層の建築物の制限 (1-(一))種		
私道の変更または廃止の制限			
備考			

(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.森林経営管理法
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	16.農地法:対象不動産の地目は畑であるため、農地を宅地として使用する目的で所有権を移転する場合は農地法第5条の届出が必要です。		
	17.宅地造成及び特定盛土等規制法:対象不動産は宅地造成等工事規制区域に指定されているため、宅地造成等工事規制区域内においておこなわれる一定規模を超える宅地造成、特定盛土、土石の堆積に関する工事については、着手する前に知事の許可が必要となります。		

	28. 文化財保護法: 対象不動産は、文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地(大曲り遺跡)内に存しているため、建築工事等をおこなう場合には事業着手の 60 日前までに市長へ届け出る必要があります。また、試掘が必要となる場合があります。
	29. 航空法: 福岡空港の延長進入表面(制限高: 約 241m)に存しております。
	30. 土地利用計画法: 売買契約締結日から起算して 2 週間以内に同法第 23 条に基づく届出を市長へおこなう必要があります。
	32. 土壌汚染対策法: 土壌汚染対策法に基づく要措置区域および形質変更時要届出区域の区域内に存しておりますが、対象不動産にて 3,000 m ² 以上の土地の形質の変更をおこなう場合には、知事への届出が必要です。

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 北東側: 1-(1)、南側: 3 番 ②. 私道 … 下記種類 番	敷地と道路との関係(概略図) 
	道路位置指定	年月日 第 号	
	幅員・接道幅	北東側: 約 67.7m 南側: 約 91.1m	
	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・無	
備考 南側前面道路は下記 3 番道路ですが、現況 4m 以上ある場合は、セットバック不要です。			下記 1~3 の道路に 2m 以上接してい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 4m 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)	

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	接面直配管 (有・無) (口径 北東側 100mm) (口径 南側 50mm一部) 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	接面直配管 (有・無) (口径 北東側 300mm) (口径 南側 75mm) 敷地内への配管 (有・無・不明) ※引き込み管は敷地内に入った所で仮止め	有・無 年 月 日頃 円
電 気	九州電力		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. 浸透式	接面直配管 (有・無) 敷地内への配管 (有・無・不明) 私設管の有無 (有・無) 浄化槽の設置 (有・無) ※廃止済み	有・無 年 月 日頃 円
雑 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	接面直配管 (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			

追加補足事項

●その他

(高低差について)

2025年10月1日現地目視調査によると、対象不動産は斜面地に位置しております。対象不動産北東側前面道路と南側前面道路との間には約10mの高低差があり、当該高低差を解消するため、対象不動産と各隣接地および対象不動産土地内には、高さ3mを超える法地・斜面等があります。

当該高低差の部分が福岡県建築基準法施行条例第5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)。

(擁壁について)

対象不動産土地内には、各隣接地との間に擁壁が築造されております。2025年10月1日福岡県那珂県土整備事務所建築指導課 甲斐氏からの聴取によると、対象不動産には、工作物の建築確認の記録はないとのことです。また、開発許可の記録はありますが、図面等の保管がないため、当該擁壁の築造経緯は不明です。

対象不動産にて建築物の再建築等の際、建築土等による擁壁の構造確認・検査等により、安全上支障があると判断された場合は修繕・再築造等が必要であり、その際は別途多額の費用が生じます(買主負担)。なお、2025年10月1日現地目視調査によると、当該擁壁には汚れ、経年劣化、結合部分のすき間等があります。

(法面について)

- ・対象不動産土地内には一部土の法面が存しております、降雨等によって崩れる危険性があります。なお、当該法面に接している対象不動産東側隣接地(地番:570番15)のコンクリートブロック積みが、隣接地側へ傾いております。

- ・対象不動産地内には、従前建物で使用していた柵、階段、擁壁等が残置されております。なお、当該残置物を撤去する場合、別途費用が生じます(買主負担)。

- ・対象不動産土地内北東側および南側境界付近に九州電力の電柱および支線あり、一部対象不動産土地内にある可能性があります。

(越境について)

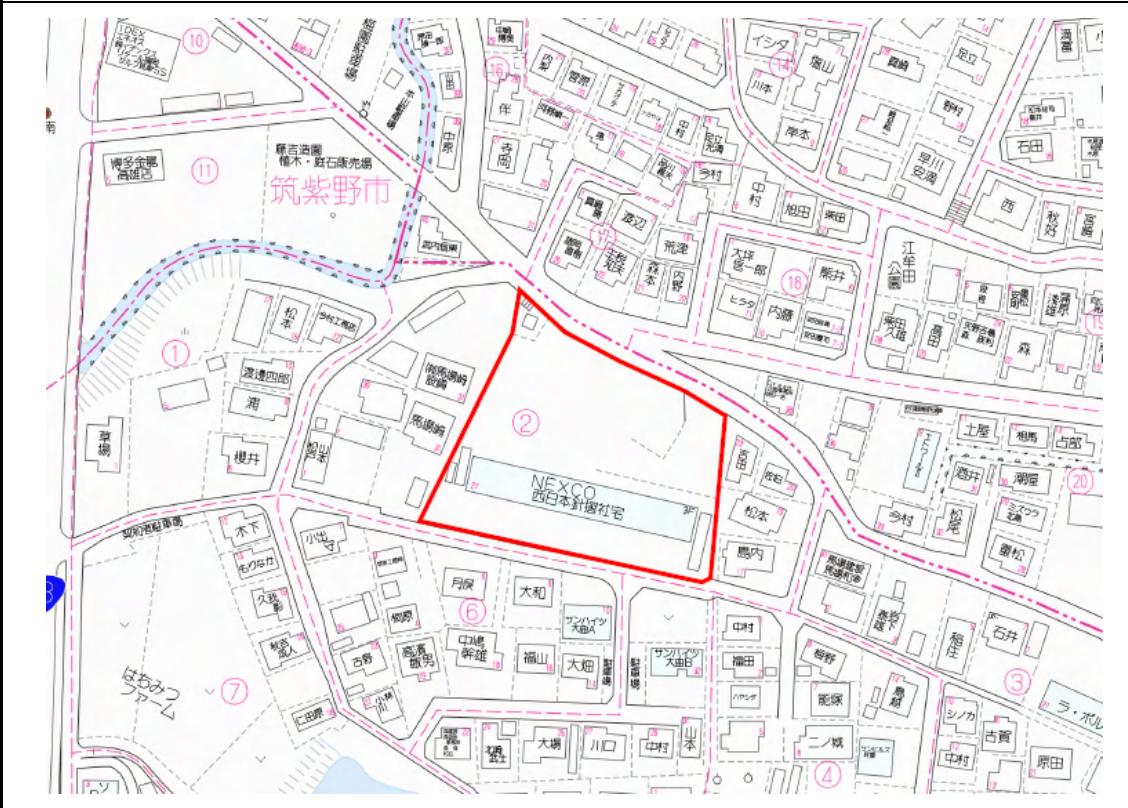
- ・対象不動産東側隣接地(地番:570番15)への引込線が、対象不動産上空を通過。
- ・対象不動産土地内南側の上空を電線が通過。
- ・対象不動産南側前面道路のカーブミラーが対象不動産に越境。
- ・対象不動産土地内西側の一部を対象不動産西側各隣接地(地番:570番13、570番67)が一体利用。
- ・対象不動産のブロック塀造土留めが対象不動産北西側隣接地(地番:570番67)に越境。
- ・対象不動産南側前面道路に建植されている電柱の支線が対象不動産に越境。

以上

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。