

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	—	物件番号	R7 中-1	
所 在		地 番	地 目	地 積 (持分)
三次市南畑敷町		12 番	宅地	2,106.00 m ²
合 計				2,106.00 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		R7 中-1			
所 在		三次市南畑敷町 12 番地				家 屋 番 号		12 番	
種 類		居宅		構 造		鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建			
床 面 積		1 階 301.35 m ² ・2 階 301.35 m ² ・3 階 301.35 m ² ・4 階 302.30 m ² 〔登記簿・現況〕 合計 1,206.35 m²							
建 築 時 期		昭和 50 年 8 月新築 (増築・改築 年 月頃)							
住 居 表 示		(住居表示は実施されておりません)							
備考									
符号:1 種類:物置・プロパン庫 構造:コンクリートブロック造スレート葺平家建 床面積:56.67 m ²									
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:10.88 m ²									
符号:3 種類:自転車置場 構造:鉄骨造スレート葺平家建 床面積:20.00 m ²									

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)			
	乙 区	所有権以外の 権利に関する 事 項 (有 ・ 無)			
建 物	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)			
	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 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	年 月 日	号
		許可番号	年 月 日	号
		検査済番号	年 月 日	号
		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		
土地区画整理法	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		
		換地処分公告 年 月 頃		
	清算金	確定・未定 ()		
備考				

(2) 建築基準法に基づく制限

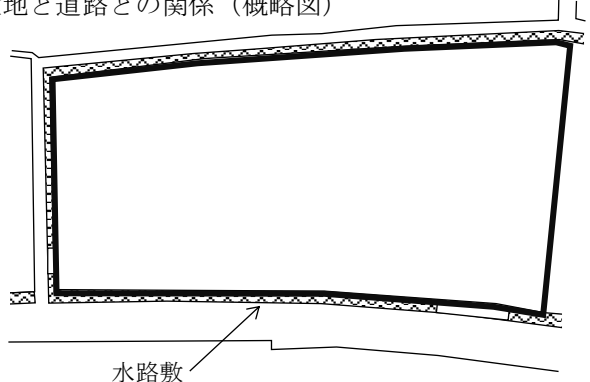
用途地域	1. 第一種低層住居専用地域	2. 第二種低層住居専用地域	3. 第一種中高層住居専用地域
	4. 第二種中高層住居専用地域	⑤. 第一種住居地域	6. 第二種住居地域
	7. 準住居地域	8. 田園住居地域	9. 近隣商業地域
	10. 商業地域	11. 準工業地域	12. 工業地域
	13. 工業専用地域	14. 用途地域の指定無し	
建ぺい率		60%	
容積率		200%	
1. 外壁後退 2. 壁面線の制限		有・ 無	
敷地面積の最低限度		有・ 無	
地域地区街区	特 別 用 途 地 区	1. 第 () 種特別工業地区 2. 第 () 種文教地区 3. 小売店舗地区	
		4. 事務所地区 5. 娯楽・レクリエーション地区 6. 観光地区	
		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 () 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 2 2 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 (10 m・12 m) ⑤. 日影による中高層の建築物の制限		
私道の変更または廃止の制限		無	
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.土壌汚染対策法
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	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、知事の許可が必要		
	33. 都市再生特別措置法: 高槻市立地適正化計画に基づく居住誘導区域内および都市機能誘導区域外に存しているため、同計画に定める誘導施設の建築等の際は、市長への事前届出が必要		

	※ 28. 文化財保護法 対象不動産は、埋蔵文化財の包蔵地に該当しておりませんが、開発行為、建築物の建築を行う場合、三次市教育委員会との事前協議をお願いしたい
--	---

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 2. 私道…下記種類		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			
	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 対象不動産は建築基準法に定める接道要件を満たしていないため、原則として建築物の建築を行うことはできません。補足説明は、追加補足事項を参照ください。				
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）
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				

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	接面配管 (有・無) (口径: 南側100mm) (口径: 西側100mm) (口径: 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
ガス	1. 都市ガス ②. 個別プロパン 3. 集中プロパン	接面配管 (有・無) (口径 mm) 敷地内への配管 (有・無・不明)	有・無 年 月 日頃 円
電気	中国電力		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. 汲み取り式	接面配管 (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)	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(水路) 3. 浸透式		有・無 年 月 日頃 円
備考			
追加補足事項を参照ください。			

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

(水道について)

- ・対象不動産の飲用水の引込管は南側本管より口径:40mmにて引き込まれております。また、対象不動産には、メーター口径:40mmの公設水道メーター1基(当該口径・個数に応じた加入金の権利あり)が設置されております。
- ・対象不動産には、有効容量8tの受水槽が設置されております。
- ・各室には、私設メーターが設置されており、計量法に基づき定期的な交換が必要となります(買主負担)。なお、当該私設メーターの有効期限は平成9年5月で切れているため、使用する場合には、交換が必要となります。

(ガスについて)

対象不動産は、イワタニ山陽株式会社よりプロパンガスの供給を受けておりました。なお、同プロパンガスボンベは既に撤去済ですが、メーター、調整器等は残置されているとのことです。今後、対象不動産建物の解体、プロパンガス会社の変更等により、当該設備を撤去する場合は、同社への連絡が必要となり、別途撤去手数料が生じます。

(雨水排水について)

対象不動産の雨水は、対象不動産北側、西側、南側各水路の排水管より排水されております。なお、記録等の保管がないため、当該排水管設置に伴う水路管理者の承認の有無は不明です。対象不動産にて、建物の建替え等にもない当該水路に雨水排水する場合、市長の承認が必要となり、また、南畑敷水利組合の同意が必要となります。

●その他

(接道について)

対象不動産南方前面道路は、建築基準法第42条第1項第1号道路ですが、対象不動産と当該前面道路との間に幅約1.7mの水路が存しているため建築基準法上の道路に接道しておりません。また、西方および北側水路に接する道路は、建築基準法上の道路ではありません。そのため、対象不動産にて建築物の建築等をおこなう場合、南側の接する水路に幅員2m以上の橋を設け、同法第43条第2項に基づく認定または許可が必要となります。ただし、現時点でその可否は不明です。現在、対象不動産南東側には、幅員約8.2mの橋が設置されておりますが、安全上支障がある場合には、補修、再構築等が必要となり別途費用が生じます。(買主負担)なお、対象不動産建物建築時の資料の保管がないため、上記接道に関する許可取得の状況は、不明です。

