

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26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 九-2
所 在		地 番	地 目
都城市下川東一丁目		9号5番	宅地
合 計			2,621.03 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	甲 区	名義人	住 所	
			氏 名	
		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
			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
		換地処分の公告	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	
		4.事務所地区	5.娯楽・レクリエーション地区	
		7.特別業務地区	8.厚生地区	
1.防火地区		3.第()種高度地区	4.事務所地区	
6.美観地区		5.特定街区		
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)			
	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	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: 宅地造成工事規制区域に指定されているため、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、知事の許可が必要		

	33. 都市再生特別措置法:都城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内に存しているため、同計画に定める誘導施設を休止又は廃止しようとする際は、市長への事前届出が必要
--	--

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	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	東側前面道路 幅員:約 6.2m 接道幅:約 57m	
		北西側前面道路 幅員:約 5.1m 接道幅:約 5.8m	
	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 対象不動産土地地盤面と対象不動産北西側前面道路とは約 1.2m の高低差が生じております。			
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	接面道配管 (有・無) (東側口径50mm) (西側口径50mm) 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	接面道配管 (有・無) (東側口径100mm) (西側口径150mm) 敷地内への配管 (有・無) 不明	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	接面道配管 (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	接面道配管 (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

●飲用水・ガス・電気の供給施設及び排水施設の整備状況

- ・飲用水について、東側前面道路の水道本管より口径：50mm の引込管がありますが、敷地境界にて配管は切断されております。
- ・ガスについて、対象不動産東側前面道路および北西側前面道路には、宮崎ガスの都市ガス管が敷設されておりますが、対象不動産への引込みはありません。そのため、対象不動産にて都市ガスを使用する際は、別途引込工事費用等が生じます(買主負担)。
- ・雨水排水について、対象不動産の雨水排水は、対象不動産南側水路となっております。

●その他

(高低差について)

対象不動産土地の地盤面は対象不動産南側水路より約 2m 超高く、北西側前面道路地盤面より約 1.2m 高くなっています。当該高低差の部分が宮崎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)

対象不動産土地内西側の擁壁には劣化箇所(ひび、経年劣化等)があります。また、土地内北西側はコンクリートブロックの土留め(高さ約 1.2m)となっております。都城市ではコンクリートブロックで土留めを行う場合、土圧がかかる部分の高さを 1m 以内にしなければなりません。そのため、今後、対象不動産にて建築物の建築等をおこなう際は、擁壁の補修や土留めの再建築等が必要となる場合があり、その際は別途費用が生じます(買主負担)。

(地中障害物について)

対象不動産土地内には、過去に存した解体済み建物および構築物の基礎・杭、地中杭、地中梁、配管、瓦礫、受水槽、浄化槽、便槽、塵芥、上下水道配管等および過去の土地利用において廃棄された残置物が埋設されている可能性があります。今後、残置されていたことが確認され撤去が必要となった際は、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、南側および西側水路へ越境しております。
- ・対象不動産土地内西側の上空を電線が通過しております。
- ・対象不動産北西側隣接地(地番：9 号 6 番)の引込線が、対象不動産北西側上空を通過しております。

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。