

# 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 九-4
所 在		地 番	地 目
大分市城南西二丁目		744 番 2	公衆用道路
同 所		744 番 3	雑種地
同 所		744 番 4	雑種地
同 所		744 番 7	公衆用道路
同 所		745 番 2	雑種地
同 所		745 番 3	山林
同 所		745 番 4	山林
同 所		745 番 7	宅地
同 所		745 番 8	宅地
同 所		745 番 9	山林
同 所		745 番 10	山林
同 所		745 番 11	山林
同 所		745 番 12	山林
同 所		745 番 13	山林
同 所		745 番 14	山林
同 所		745 番 15	山林
同 所		745 番 16	山林
同 所		745 番 21	山林
同 所		745 番 33	山林
同 所		745 番 34	山林
同 所		745 番 46	雑種地
同 所		745 番 47	山林
同 所		745 番 48	宅地
同 所		745 番 49	山林
同 所		745 番 50	山林
同 所		745 番 51	山林
同 所		745 番 52	山林
同 所		782 番 2	公衆用道路
同 所		783 番 2	公衆用道路
合 計			3, 740. 07 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			
・令和 7 年度 固定資産課税台帳記載事項(評価)証明書によると、対象不動産土地のうち、地番:745 番 34、745 番 46、745 番 47、745 番 48、745 番 49、745 番 50、745 番 51、745 番 52 の現況地目は、公衆			

用道路となっており、非課税となっております。ただし、現況、一般の用に供されている道路ではありません。そのため、今後、固定資産税・都市計画税が課税される可能性があります(買主負担)。  
 ・公団と現況との間で、土地形状が相違しております。

(2) 建物

広告番号	一	物件番号	R7 九-4
所 在	城南西二丁目 744 番 2	家 屋 番 号	
種 類	共同住宅	構 造	鉄筋コンクリート造・陸屋根・地上 2 階建
床 面 積	1 階 283.64 m <sup>2</sup> • 2 階 231.83 m <sup>2</sup> • 3 階 . m <sup>2</sup> 〔登記簿・現況・課税床面積〕		合計 515.47 m <sup>2</sup>
建 築 時 期	平成 8 年 2 月 29 日		
住 居 表 示	大分県大分市城南西二丁目 7 番 21 号		
備考	<ul style="list-style-type: none"> <li>対象不動産土地上の建物は全て未登記です。そのため、物件調書(2)建物の記載は令和 7 年度 固定資産課税台帳記載事項(評価)証明書、平面図(資産税課備え)一式、大分市土地・家屋名寄帳兼課税台帳、大分市平成 9 年非木造家屋評価調査表によります。なお、当該、建物の建物表題登記を行う際は、別途費用が生じます(買主負担)。また、未登記建物を売買し、所有者が変更になった際は、市長へ未登記家屋所有者変更届を提出する必要があります。</li> <li>上記建物は、対象不動産土地内北側の「寮」となります。</li> </ul>		

広告番号	一	物件番号	R7 九-4
所 在	城南西二丁目 744 番 2	家 屋 番 号	
種 類	共同住宅	構 造	鉄筋コンクリート造・陸屋根・地上 3 階建
床 面 積	1 階 159.08 m <sup>2</sup> • 2 階 159.08 m <sup>2</sup> • 3 階 159.08 m <sup>2</sup> 〔登記簿・現況・課税床面積〕		合計 477.24 m <sup>2</sup>
建 築 時 期	平成 8 年 2 月 29 日		
住 居 表 示	大分県大分市城南西二丁目 7 番 22 号		
備考	<ul style="list-style-type: none"> <li>上記建物は、対象不動産土地内中央の「職員宿舎」となります。</li> </ul>		

広告番号	一	物件番号	R7 九-4
所 在	城南西二丁目 744 番 2	家 屋 番 号	
種 類	倉庫一般	構 造	コンクリートブロック、地上 1 階建
床 面 積	1 階 17.01 m <sup>2</sup> 〔登記簿・現況・課税床面積〕		合計 17.01 m <sup>2</sup>
建 築 時 期	平成 8 年 2 月 29 日		
住 居 表 示			
備考	<ul style="list-style-type: none"> <li>上記建物は、職員宿舎の西側の「物置」となります。</li> </ul>		

広告番号	一	物件番号	R7九-4
所 在	城南西二丁目 744 番 2	家 屋 番 号	
種 類	倉庫一般	構 造	コンクリートブロック、地上1階建
床 面 積	1階 10.64 m <sup>2</sup> 〔登記簿・現況・課税床面積〕		合計 10.64 m <sup>2</sup>
建 築 時 期	平成8年2月29日		
住 居 表 示			
備考	・上記建物は、対象不動産土地内北東側のプロパンガス庫となります。		

広告番号	一	物件番号	R7九-4
所 在	城南西二丁目 744 番 2	家 屋 番 号	
種 類	倉庫一般	構 造	コンクリートブロック、地上1階建
床 面 積	1階 9.72 m <sup>2</sup> 〔登記簿・現況・課税床面積〕		合計 9.72 m <sup>2</sup>
建 築 時 期	平成8年2月29日		
住 居 表 示			
備考	<ul style="list-style-type: none"> <li>・上記建物は、対象不動産土地内北東側の物置となります。</li> <li>・対象不動産土地には、上記建物(5棟)以外に、未登記かつ課税されていない建物が、以下、存しております。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。</li> </ul> <p>①対象不動産土地内北東側の受水槽(ポンプ一体型)</p> <p>②対象不動産土地内北東側の自転車置場(プロパンガス庫南側)</p> <p>③対象不動産土地内西側の自転車置場(職員宿舎の西側の物置の北側)</p>		

## 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
		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
		所有権にかかる 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 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
	都市計画道路	有・ <input checked="" type="checkbox"/> [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 換地 (予定) 期日 清算金	計画 有・ <input checked="" type="checkbox"/> 施行中 仮換地指定(未・済) 換地処分の公告 確定・未定 (	名 称 年 月 日 年 月 頃	)
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	60 %			
	容積率	200 %			
	1.外壁後退 2.壁面線の制限	有・ <input checked="" type="checkbox"/>			
	敷地面積の最低限度	有・ <input checked="" type="checkbox"/>			
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域	3.小売店舗地区 6.観光地区 10.商業専用地域	
		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 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・ <input checked="" type="checkbox"/>		
	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				
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(沿道景観美化エリア・市街地エリア)に存しており、対象不動産にて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 15. 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、対象不動産にて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は、市長の許可が必要		

	<p>28. 文化財保護法: 周知の埋蔵文化財包蔵地(尼ヶ城遺跡)内に存しているため、対象不動産にて建築工事等の際は、大分県教育委員会教育長への届出および試掘調査等の手続きが必要</p> <p>30. 土地利用計画法: 買主は、対象不動産の売買契約締結日から起算して2週間以内に同法第23条に基づく届出が必要</p> <p>32. 土壌汚染対策法: 対象不動産にて3,000m<sup>2</sup>以上の土地の形質の変更をおこなう場合には、市長への届出が必要</p> <p>33. 都市再生特別措置法: 大分市立地適正化計画に基づく居住誘導区域(大分市では居住推奨区域)内および都市機能誘導区域外に存しているため、対象不動産にて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</p>
--	---

## 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	幅員:約5.1m 接道幅:約80m	
	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>上記幅員・接道幅は、現地メジャー計測によります。実測した際の数値とは異なる場合があります。</li> <li>右記概略図は、竣工図によります。</li> </ul> <p>以下余白</p>	
下記1～3の道路に2m以上接していなければ建築確認不可			
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		
<ul style="list-style-type: none"> <li>対象不動産土地内北東側の一部が対象不動産北側隣接地（地番：787番2）と一体で、通路形状となっており、第三者が対象不動産東側前面道路と対象不動産北側隣接地との間を通行できる形状となって</li> </ul>		

おります。ただし、調査時点で、侵入防止板が設置されており、通行が不可能な状態です。

## (2) 対象不動産に含まれない私道に関する事項

所有者名義人	住所	大分市大字永興 787 番地の 1 (尼ヶ城ハイツ 1)
	氏名	園田ヤスコ(地番:787 番 2)
備考		
概要については、上記(1)参照		

## 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
ガス	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 50 mm) 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. 泊み取り式	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) ※使用しなくなった浄化槽が残置されている可能性 があり。	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			
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

#### ・ガスについて

##### (1)都市ガスについて

対象不動産前面道路に都市ガス本管(口径:50mm)が配管されておりますが、対象不動産において、都市ガスを利用しておりません。対象不動産にて、都市ガスの利用を希望する際は、別途配管工事費用が生じます(買主負担)。

##### (2)プロパンガスについて

対象不動産にてプロパンガスを利用する際はプロパンガス事業者との供給契約および宅内配管工事が必要であり、別途費用が生じます(買主負担)。

対象不動産使用時において、プロパンガスの供給を石田産業株式会社から受けておりましたが、同会社の設備については償却済とのことです。

#### ・排水施設について

##### (1)公共下水道について

対象不動産を含む周辺区域は、対象不動産新築後の平成17年11月に公共下水道(分流式)の供用が開始されておりますが、対象不動産は公共下水道に接続済とのことです。ただし、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)。

##### (2)受益者負担金について

対象不動産のうち、地番:745番7については、土地所有者から申告されておらず、下水道受益者負担金(分担金)が賦課されていないとのことです。そのため、同土地を建築物の建築等を行う際に一体で敷地利用をする場合は、下水道受益者負担金(分担金)(m<sup>2</sup>あたり 365円)を支払う必要があるとのことです(買主負担)。

##### (3)雨水について

大分市公共下水道(汚・雨水)施設平面図によると、対象不動産前面道路には雨水管がないため、対象不動産から生じる雨水の処理方法については、雨水の浸透枠等を設置し、宅地内処理するか、対象不動産前面道路の側溝へ放流する必要があるとのことです。なお、対象不動産前面道路の側溝へ雨水を放流する際は、占用申請が必要となるとのことです。ただし、占用料等は生じないとのことです。

なお、対象不動産から生じる雨水の現状の処理方法について、詳細な図面の保存がないため不明です。

## ●その他

### (高速道路近接工事について)

対象不動産西側には西日本高速道路株式会社の高速道路があるため、対象不動産にて建築工事等を行う際は、事前に同社との近接工事安全対策のための協議が必要となります。当該協議には2、3か月の期間を要する場合がある場合があるため、余裕を持った協議が推奨されております。

### (地勢について)

対象不動産土地と対象不動産各隣接地との間において、以下の通りの高低差が生じております。当該高低差の部分が大分県建築基準法施行条例第2条(がけに近接する建築物)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、同條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)。

- ①対象不動産西側の高速道路より、対象不動産土地は高くなっています。
- ②対象不動産北側隣接地(地番:779番)より、対象不動産土地は低くなっています。
- ③対象不動産北側隣接地(地番:787番1、787番2)より、対象不動産土地は低くなっています。

対象不動産土地内北西側で、高低差(対象不動産北側が低い)が生じております。

上記②および③の高低差が生じている箇所の、隣接地側に擁壁が築造されております。当該擁壁に対して、都市計画法に基づく開発許可、旧宅地造成等規制法に基づく許可、建築基準法に基づく確認済証および検査済証が交付された記録はありません。そのため、構造耐力上安全性が確保されているか否かは不明です。対象不動産にて建築物の建築を行う際は、隣接地に存している場合でも、安全対策を講ずる必要がある場合があり、その際は別途費用が生じます(買主負担)。なお、その際は、隣接地側の所有者との間で協議が必要となります。また、③の擁壁の水抜き穴の水が対象不動産へ排水される形状となっております。

### (越境について)

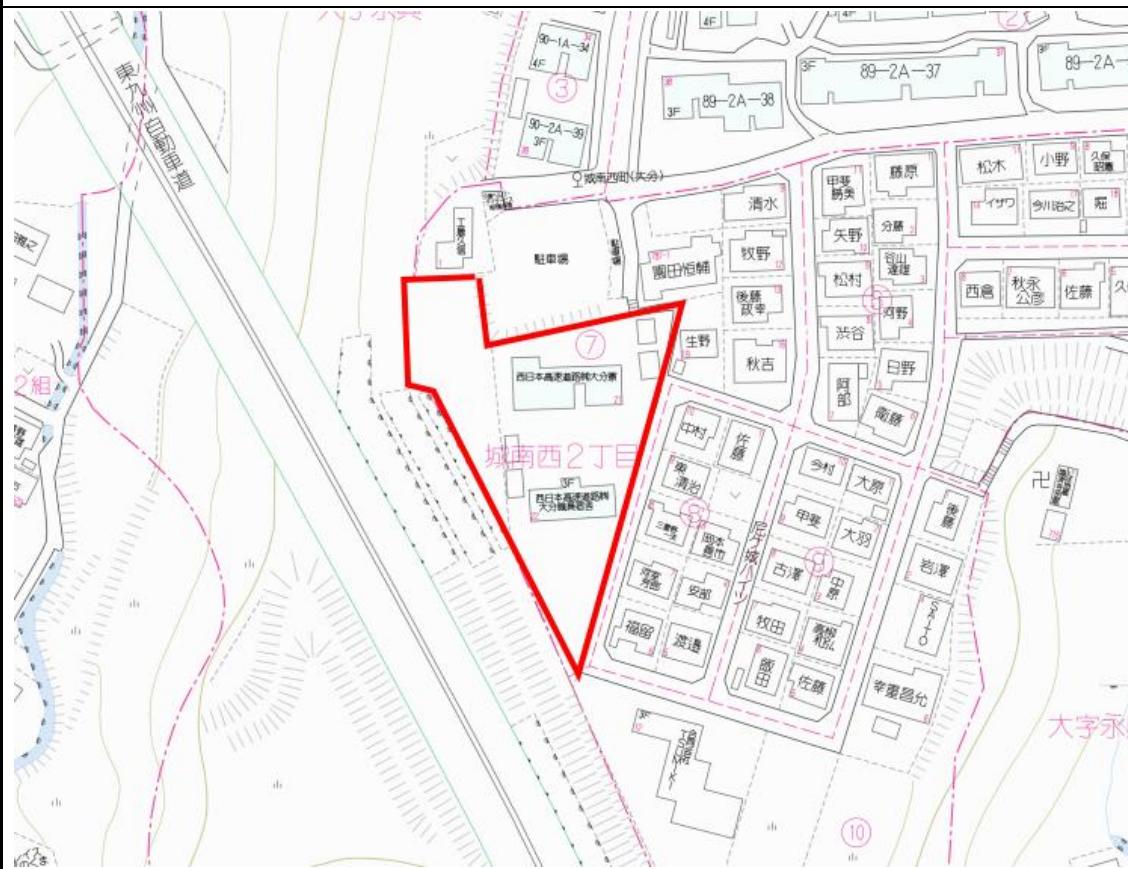
- ・対象不動産のフェンスおよびフェンス基礎が、対象不動産前面道路へ越境
- ・対象不動産土地内東側の上空を電線が通過。
- ・対象不動産北側隣接地(地番:745番6もしくは745番5)の物干し台が、対象不動産に越境の可能性。
- ・対象不動産のものと推測されるフェンスが、対象不動産と対象不動産南側隣接地等との間を跨って設置。
- ・対象不動産のものと推測されるフェンスが、対象不動産と対象不動産北側隣接地との間を跨って設置

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。