

# 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 関-2	
所 在		地 番	地 目	地 積（持分）
宇治市神明石塚		54 番 454	宅地	1,719.06 m <sup>2</sup>
合 計				1,719.06 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

広告番号		—		物件番号		R7 関-2			
所 在		宇治市神明石塚 54 番地 454				家 屋 番 号		54 番 454	
種 類		寄宿舎		構 造		鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建			
床 面 積		1階 241.89 m <sup>2</sup> ・2階 241.89 m <sup>2</sup> ・3階 241.89 m <sup>2</sup> ・4階 241.89 m <sup>2</sup> 〔登記簿・現況〕 合計 967.56 m <sup>2</sup>							
建 築 時 期		昭和 63 年 6 月新築							
住 居 表 示		(住居表示は実施されておられません。)							
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陸屋根平家建 床面積：50.41 m <sup>2</sup>									

## 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	大阪市中央区淡路町一丁目 5 番 5 号
氏 名	公益財団法人京阪神ケーブルビジョン
占有に関する権利	電波障害対策設備及び受信設備 (追加補足事項参照)

### 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 ・ <input checked="" type="radio"/> 無 )			
乙 区	所有権以外の 権利に関する 事 項 ( 有 ・ <input checked="" type="radio"/> 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 ・ <input checked="" type="radio"/> 無 )			
乙 区	所有権以外の 権利に関する 事 項 ( 有 ・ <input checked="" type="radio"/> 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	
		許可番号	年 月 日	号	
		検査済番号	年 月 日	号	
	開発行為・旧宅地造成事業に関する法律許可等	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・ <u>無</u> ・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 % ※準防火地域内の準耐火以上の建築物については、+10%の緩和措置を受けることができます。					
	容積率 200 %					
	1.外壁後退 2.壁面線の制限			有・ <u>無</u>		
	敷地面積の最低限度			有・ <u>無</u>		
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.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				
	街区	1.防火地区 ②準防火地区 ③第(2)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・ <u>無</u>				
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						

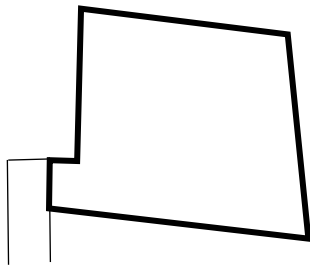
第 1 種中高層住居専用地域において、日影による中高層の建築物の制限の適用区域内では北側斜線制限の規制を受けません。

### (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、一定規模を超える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
28. 文化財保護法:周知の埋蔵文化財包蔵地(石塚遺跡)内に存しているため建築工事等の際は、市長への届出および試掘調査等の手続きが必要
33. 都市再生特別措置法:宇治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
38. 重要土地等調査法:対象不動産は、重要施設の敷地(大久保駐屯地)の周囲概ね 1,000mの区域に存しており、重要土地等調査法による注視区域に指定

## 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 番 ②私道…下記種類 2 番	敷地と道路との関係(概略図) 
	道路位置指定	昭和 61 年 10 月 29 日 字第 328 号	
	幅員・接道幅	幅員:約 6m 接道幅:西側約 8.4m	
	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・ <del>無</del>	
備考 対象不動産東側は里道(市管理通路)であり、 建築基準法上の道路ではありません。			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 4 m 未満のもので特定行政庁が指定したもの。(法第 4 2 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	京都市左京区北白川瀬ノ内町 29 番地
	氏 名	光田清治
備考		

- ・対象不動産西側前面道路(地番:54 番 27)は私道であり、一般通行の用に供されております。
- ・当該私道(通路)の通行、上下水道管やガス管等の敷設・掘削(および道路側溝への雨水排水)する場合は、私道(通路)所有者の承諾が必要です。今後、私道所有者等から通行・掘削等について承諾料および維持管理(修繕)費用等の負担を求められる場合があります(買主負担)。

## 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 <input checked="" type="radio"/> 有・ <input type="radio"/> 無 (口径 75mm) 敷地内への配管 <input checked="" type="radio"/> 有・ <input type="radio"/> 無・ <input type="radio"/> 不明 私設管の有無 (有・ <input checked="" type="radio"/> 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 <input checked="" type="radio"/> 有・ <input type="radio"/> 無 (口径 50 mm) 敷地内への配管 <input checked="" type="radio"/> 有・ <input type="radio"/> 無・ <input type="radio"/> 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. 汲み取り式	接面配管 <input checked="" type="radio"/> 有・ <input type="radio"/> 無 敷地内への配管 <input checked="" type="radio"/> 有・ <input type="radio"/> 無・ <input type="radio"/> 不明 私設管の有無 (有・ <input checked="" type="radio"/> 無) 浄化槽の設置 (有・ <input checked="" type="radio"/> 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 <input checked="" type="radio"/> 有・ <input type="radio"/> 無 敷地内への配管 <input checked="" type="radio"/> 有・ <input type="radio"/> 無・ <input type="radio"/> 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

- ・対象不動産には、メーター口径：25mm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)が設置されているとのことです(2025年10月2日 宇治市水道部工務課 向井氏より聴取)。
- ・対象不動産を含む周辺区域は、平成26年7月25日に公共下水道(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、過去に利用していた浄化槽が残置されている可能性があります。なお、2017年3月28日付で当該浄化槽の廃止届が提出されているとのことです(2025年10月2日 宇治市環境企画課 ヤギ氏より聴取)。また、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

(越境について)

2025年10月1日の現地目視調査によると、以下の越境が確認できます。

- ・対象不動産のコンクリート構造物の一部が、対象不動産西側前面道路(地番:54番27)に越境。

(地方公共団体の条例等による制限について)

- ・宇治市良好な居住環境の整備及び景観の形成を図るためのまちづくりに関する条例に定める開発事業に該当する場合は、道路整備(接する道路の幅員が原則6m以上必要)、駐車場・駐輪場などの附置義務、緑化義務、雨水の流出抑制対策が必要とのことです(2025年9月30日 宇治市開発指導課 別生氏より聴取)。

対象となる開発事業(開発行為・建築行為)については以下の(1)～(5)をご確認ください。

#### (1) 宅地開発事業

事業区域面積300㎡以上(開発道路・位置指定道路の新設を含む)の宅地開発事業

#### (2) 中高層建築行為

建築物の高さが10m以上の建築物(事業区域面積に関わらず)

#### (3) 特定用途建築行為

A. 事業区域面積300㎡以上が手続対象となる建築物

- 1) 集客施設(店舗・飲食店・ホテルなど)
- 2) 工場・事務所・倉庫・病院・神社など

B. 事業区域面積に関わらず手続が必要な建築物

- 3) 集合住宅(共同住宅・長屋・寄宿舍・戸建賃貸住宅)
- 4) 危険物の貯蔵場
- 5) 葬祭場
- 6) 学校
- 7) 福祉施設
- 8) 墓地
- 9) その他、宇治市長が必要と認めたもの

#### (4) 地区まちづくり計画が認定されている地区内で行われる開発事業(開発行為・建築行為)

#### (5) 建築行為等を伴わない土地利用の変更(構想周知の手続のみ)



1) 事業区域面積 300 m<sup>2</sup>以上の資材置き場・自動車駐車場・洗車場・墓地へ利用を変更する行為

2) その他、宇治市長が必要と認めたもの

ただし、「自己の居住の用に供する住宅」、「国・地方公共団体等が行う開発事業」及び、上記  
\* (1)～(4)の事項で「軽易な建築行為等」を除きます。

- ・ 京都府地球温暖化対策条例について、宇治市内で敷地面積 1,000 m<sup>2</sup>以上の建築物の新築、改築を計画されている方は、宇治市都市整備部公園緑地課にて事前相談を行う必要があるとのこと(2025 年 9 月 30 日 宇治市公園緑地課 増田氏より聴取)。

(がけについて)

- ・ 2025 年 10 月 1 日現地目視調査によると、対象不動産土地と各隣接地の地盤面には、次の高低差が存します。

対象不動産地盤面は、対象不動産東側前面道路(無地番)地盤面より最高約 2m 低い。

対象不動産北側隣接地(地番:54 番 3)地盤面より最高約 2m 低い。

対象不動産西側隣接地(地番:54 番 3)地盤面より最高約 1.2m 高い。

- ・ 当該高低差の部分が、京都府建築基準法施行条例第 6 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)。
- ・ 対象不動産土地内西側、東側および北側の擁壁は、建築確認、開発許可等の記録がなく、築造経緯が不明です。そのため、対象不動産にて建築物の再建築等の際、同擁壁に関する建築士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、その際は別途費用が生じます(買主負担)。

(定期点検等について)

- ・ 対象不動産の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び設備等を適法な状態に維持するよう努めなければなりません。建築基準法、消防法およびその他関連法令等に基づき、対象不動産の所有者等は、有資格者による建築物等の定期的な検査(調査)および点検等を行い、その結果を特定行政庁、所轄消防署等に報告する必要があり、点検等費用が生じます(買主負担)。なお、当該点検の結果、不具合箇所・指摘事項等が判明した際は是正等工事を行う必要があり、費用が生じます(買主負担)。また、名義変更等が必要な場合は、対象不動産の所有権移転後すみやかに当該手続きを行う必要があります。

- ・ 対象不動産にて必要な定期点検等は以下の通りです。

消防用設備等(特殊消防用設備等)点検

簡易専用水道定期検査

受水槽清掃点検

(電波障害対策について)

敷地内に本物件建設に伴う電波障害対策として、電波障害対策設備及び受信基地が設置されており、対象不動産建物と周辺建物（２２戸）との間にケーブルが架線されております。いずれも所有者は公益財団法人京阪神ケーブルビジョンとなります。本件に関しては売主と公益財団法人京阪神ケーブルビジョンとの間で「テレビジョン電波共同受信施設の設置等に関する基本協定」を締結しており、協定は買主に継承される事となります。今後建物の建て替えなどにより当該施設での受信が困難となった場合や、当該設備の運用の停止や撤去を行う場合は、周辺建物所有者及び公益財団法人京阪神ケーブルビジョンとの事前協議、電波障害対策の見直しや撤去費用等の負担が生じます（買主負担）。

## 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