

# 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2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 九-3	
所 在		地 番	地 目	地 積 (持分)
八代市竹原町字空正		1724 番 7	宅地	3,067.55 m <sup>2</sup>
合 計				3,067.55 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	<p>対象不動産を含む周辺区域は、平成 29 年度に地籍調査が実施されておりますが、地籍調査事業における登記が完了していない「未登記地区」となります。なお、地積調査による土地面積は 3,062.24 m<sup>2</sup>となっております。</p>			

### (2) 建物

広告番号	一	物件番号	R7 九-3			
所 在	八代市竹原町字空正 1724 番地 7		家屋番号	1724 番 7		
種類	共同住宅	構造	鉄骨コンクリート造陸屋根 4 階建			
床面積	1 階 332.12 m <sup>2</sup> • 2 階 332.12 m <sup>2</sup> • 3 階 332.12 m <sup>2</sup> • 4 階 333.43 m <sup>2</sup> 〔登記簿・現況〕		合計 1,329.79 m <sup>2</sup>			
建築時期	昭和 54 年 11 月新築					
住居表示	住居表示は実施されておりません。					
備考	<ul style="list-style-type: none"> <li>令和 7 年度 固定資産(土地・家屋)評価証明書による現況(課税)床面積は 1,365.44 m<sup>2</sup>となっており、登記記録面積と差異があります。当該差異は、階段の踊り場部分等(35.65 m<sup>2</sup>)が課税床面積として算入されていることにより生じているとのことです(2025 年 10 月 2 日 八代市資産税課にて調査)。</li> <li>対象不動産建物には、上記床面積以外に未登記建物があります。</li> </ul> <p>①附属家(ポンプ室) : 13.11 m<sup>2</sup> 鉄筋コンクリート造陸屋根 地上 1 階建 昭和 54 年建築      ②附属家(物置) : 42.93 m<sup>2</sup> コンクリート・ブロック造 スレート葺 地上 1 階建 昭和 54 年建築      ③附属家(プロパン室、自転車置場) : 36.27 m<sup>2</sup> 軽量鉄骨造 スレート葺 地上 1 階建 昭和 54 年建築      なお、上記③の附属家には上記の他にさらに約 7.2 m<sup>2</sup> 増築未登記部分(プロパン室の西側に隣接する部分)があります。</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 )		
	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	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					
対象不動産建物の建築を目的とする開発行為について、過去に以下の開発許可が取得されています。					
【開発許可年月日・番号】昭和 54 年 4 月 11 日・指令八土第 51 号					
【許可を受けた者の住所氏名】福岡市中央区天神二丁目 13-7 日本道路公団福岡建設局 局長 下荒磯 滋					
【開発許可に含まれる地域の名称】八代市竹原町字空正 1724 番 7					
【開発区域の面積】3,067.55 m <sup>2</sup>					
【予定建築物の用途】自己の住居(公団職員住宅)					
【検査済証交付年月日】昭和 54 年 12 月 14 日					
【完了公告年月日】昭和 54 年 12 月 18 日					

### (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(10m・12m) 5.日影による中高層の建築物の制限(2-(二))
私道の変更または廃止の制限	無
備考	
第2種中高層住居専用地域において、5.日影による中高層の建築物の制限の適用区域内では3.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(一般地区)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(旧宅地造成等規制法)：宅地造成等工事規制区域に指定されており、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の際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(遺跡名:竹原古墳群)内存しているため建築工事等の際は、工事着手の 60 日前までに知事への届出が必要。また、工事により埋蔵されている文化財に影響が及ぶと判断された場合、発掘調査が必要。		
	32 土壤汚染対策法：土壤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せんが、対象不動産にて 3,000 m <sup>2</sup> 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。		
	33 都市再生特別措置法による立地適正化計画の策定中であり、令和 8 年 3 月を目途に施行予定。		

## 5. 敷地と道路との関係

接 面 道 路	道 路 の 種 類	右記概略図参照	敷地と道路との関係 (概略図)  市道 1-(1)番 幅員:約 5m 約 6m 幅員:約 3.2m 水路敷 水路幅:約 2m 市道 3 番  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	
	道路位置指定	右記概略図参照		
	幅員・接道幅	右記概略図参照		
	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 <input checked="" type="radio"/> 無 <input type="radio"/>		
備考				
<ul style="list-style-type: none"> <li>対象不動産は建築基準法に定める接道義務を満たしていないため、原則として建築物の建築はできません。ただし、敷地と道路間の水路について水路占用使用許可を取得することにより、建築物の建築は可能とのことです(2025年10月2日 八代市建築指導課にて調査)。</li> <li>既存の橋梁の占用許可の取得状況については、不明です(2025年10月2日 八代市土木課にて調査)。</li> <li>その他、追加補足事項に記載。</li> </ul>				
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 北側:100、東側:75 mm) 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 北側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. 池取り式	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)	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 4. 水路		有・無 年 月 日頃 円

### 備考

・対象不動産土地内北東側の地中には、過去に使用していた浄化槽が廃棄されている可能性があります。

・下水道受益者負担金は、納付済みです(2025年9月1日 八代市下水道総務課にて調査)。

## 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

(排水管設置のための水路占用用許可について)

2025年10月1日の現地目視によると、対象不動産からの雨水等の排水管が対象不動産東側に隣接する八代市が管理する水路敷の地中に埋設されております。当該事項に関する過去の水路占用許可の取得の状況については不明です。今後、既存の排水管を継続して使用する場合は、水路占用許可(期間:5年、占用料:無償)を要します。

### ●その他

(接道のための橋梁の設置について)

- 既存の橋梁を継続して使用する場合は、水路占用許可(期間:5年、占用料:無償)を要します。
- 対象不動産は未接道のため、水路占用許可を取得していることが建築確認許可の条件となります。そのため、建築確認申請前に、水路占用許可の取得が必要です。
- 橋梁の設置に際しては、設置基準があります。

(建築基準法第42条2項道路について)

対象不動産と東側前面道路(建築基準法第42条2項道路)の間に水路が存しております。当該水路の幅は1.1m以上そのため、セットバックは不要です。

(既存建物の建築確認および検査済証について)

建築確認および検査済証が交付された記録はないとのことです(2025年9月29日 八代市建築指導課にて調査)。そのため、対象不動産建物の建築基準法その他関係法令への遵法性は不明です。関係法令の適合しない箇所がある場合、監督官庁等から是正指導等を受ける場合があり、その際は是正費用が生じます(買主負担)。また、建築確認の申請を要する増築等ができない場合があります。

(八代市建築基準条例18条について)

建築物の床面積の合計が1,000平方メートルを超えるものの敷地は、幅員4メートル以上の道路に6メートル以上接しなければなりません。

(都市計画法による開発許可制度について)

対象不動産土地は過去に都市計画法に基づく開発許可を受けているため、区画形質の変更がなく土地の利用をする場合は、開発許可は不要です。なお、「質」の変更がなく、「形」の変更のみ(道路の新設など)をおこなう際は、「形」の変更をおこなう部分の面積が3,000m<sup>2</sup>を超える場合、開発許可を要します。対象不動産の土地面積は3,062.24m<sup>2</sup>(地籍調査の結果)のため、道路を新設した場合、開発許可は不要ですが、八代市建設政策課への「新たな予定建築物の土地利用計画図」の提出が必要となります。なお、戸建分譲等をおこなう際は、都市計画法による開発許可制度に準じ、以下の基準が課されることとなります。

- ・最低敷地面積:165 m<sup>2</sup>、平均面積:180 m<sup>2</sup>
- ・敷地内に新設道路を設置する場合の幅員:6m

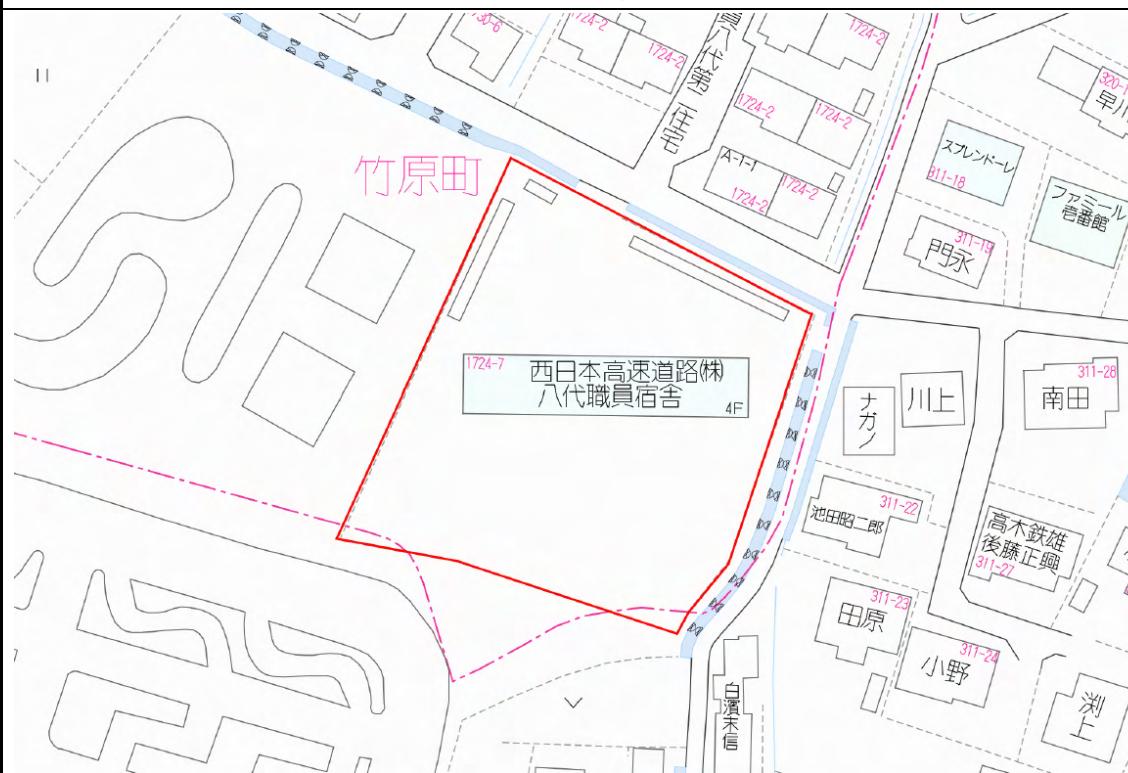
(越境について)

- ・対象不動産土地内東側上空を電線が通過しております。
- ・対象不動産の排水管が、対象不動産東側の水路敷に越境しております。
- ・対象不動産建物(物置)の雨樋の一部が越境しております。

## 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。