

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、2024年9月4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06-6344-7159

1. 不動産の表示

(1) 土地

広告番号	—	物件番号	R6 関・1	
所 在		地 番	地 目	地 積 (持分)
高槻市宮が谷町		143 番 26	雑種地	77 m ²
同 所		144 番 11	雑種地	58 m ²
同 所		145 番 12	雑種地	115 m ²
同 所		145 番 23	雑種地	112 m ²
同 所		145 番 24	雑種地	3.18 m ²
同 所		146 番 5	雑種地	23 m ²
合 計				388.18 m ²
実 測 面 積	390.35 m ²			
権利の種類	所有権	借地面積	m ²	
備考				
・ 公図、地番図、用地実測図によると、上記所在 1. と所在 2. ～6. との間には無番地(里道)があり、分断されております。				
・ 令和 6 年度固定資産評価証明書によると、一部の課税地目は「公衆用道路」となっており、登記記載内容と相違しております。また、当該所在は固定資産税・都市計画税の非課税措置を受けております。				

(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	合計 . m ²		
	[登記簿・現況]			
建 築 時 期	年 月新築	(増築・改築	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	
売主と登記名義人は同一法人ですが、地番:145 番 12 の土地を除き、本店移転登記および商号変更登記が未了です。	

(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	(地番:143番26、144番11、145番23、145番24、146番5)	
			住所	東京都千代田区霞が関三丁目3番2号
			氏名	日本道路公団
			(地番:145番12)	
		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)		
		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	
			氏名	
		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・無〔計画決定・事業決定〕 名称 3・4・207-14 号 別所日吉 幅員 16m 台線		
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 日頃		
	清算金	確定・未定（ ）		
備考				
<p>・対象不動産前面道路には上記都市計画道路が計画決定されております。当該都市計画道路計画予定線の詳細位置の判定については、対象不動産土地の詳細実測図(対象地内構造物および前面道路測量等の反映含む)をもって、高槻市都市づくり推進課への都市計画道路証明申請書の提出が必要となるため、本調査時点では不明です。なお、当該都市計画道路のうち、対象不動産南西方約 10 m の古曽部跨道線以南については整備済です。</p> <p>・対象不動産土地内に、上記都市計画施設(都市計画道路)の拡幅予定区域が含まれている場合、都市計画道路の区域における建築については都市計画法第 53 条に基づく市長の許可が必要です。ただし、階数が 3 階以下でかつ地階を有しない木造・鉄骨造・コンクリートブロック造建築物等に限られます。また、都市計画法第 53 条に基づき許可を受けた場合でも、都市計画道路が事業化された場合には、建物の規模の縮小や取り壊しが必要となります。なお、施工者および事業決定の時期は未定です。</p>				

(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	

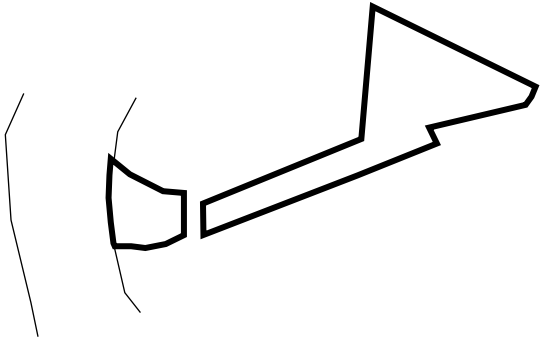
地域 地区 街区	特別用途地区	1.第()種特別工業地区 2.第()種文教地区 3.小売店舗地区 4.事務所地区 5.娯楽・レクリエーション地区 6.観光地区 7.特別業務地区 8.厚生地区 9.中高層階住居専用地区 10.商業専用地区 11.研究開発地区
		1.防火地区 2.準防火地区 3.第()種高度地区 4.事務所地区 5.特定街区 6.美観地区 7.第()種風致地区 8.災害危険地区 9.地区計画区域 10.法22条地域
	建築協定	有・無
建物の高さ制限		1.道路斜線制限 2.隣地斜線制限・3.北側斜線制限・4.絶対高さ制限(10m・12m) 5.日影による中高層の建築物の制限
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	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	18-2.首都圏近郊緑地保全法	26.全国新幹線鉄道整備法
4.都市緑地法		18-3.近畿圏の保全区域の整備に関する法律	27.土地収用法
5.生産緑地法	11.流通業務市街地整備法		28.文化財保護法
5-2.特定空港周辺特別措置法	12.都市再開発法	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)
5-3.景観法	12-2.沿道整備法	18-5.水防法	30.国土利用計画法
6.土地区画整理法	12-3.集落地域整備法	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
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	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.河川法	31.廃棄物の処理及び清掃に関する法律
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	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	19-2.特定都市河川浸水被害対策法	32.土壌汚染対策法
6-4.被災市街地復興特別措置法	14.住宅地区改良法	20.海岸法	33.都市再生特別措置法
7.新住宅市街地開発法	15.公有地拡大推進法	20-2.津波防災地域づくりに関する法律	33-2.地域再生法
7-2.新都市基盤整備法	16.農地法	21.砂防法	
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)	17.宅地造成及び特定盛土等規制法	22.地すべり等防止法	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
	17-2.マンションの建替え等の円滑化に関する法律	23.急傾斜地法	35.災害対策基本法
		23-2.土砂災害防止対策推進法	36.東日本大震災復興特別区域法
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	17-3.都市公園法	24.森林法	37.大規模災害からの復興に関する法律
	18.自然公園法	25.道路法	
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		
	15.公有地拡大推進法:都市計画道路計画予定線がかかっている可能性があるため、土地の有償譲渡の際は届出が必要。		
	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		

21.砂防法: 砂防指定地に存しており、一定の建築行為等を行う場合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(古曽部芝谷遺跡)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: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

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)番号 2.私道…下記種類 番号	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 16m 接道幅:約 11.2m	
	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	
備考			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
対象不動産土地は高槻市所有無番地(里道)により分断されております。対象不動産土地の一体利用を希望する場合、当該里道部分の公用廃止・払下げ手続きを行う必要があります。なお、当該里道部分については売主により高槻市へ公用廃止・払下げの事前協議がなされており、「公用廃止可能」との判定を受けております。			
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	
		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	接面部配管 (有・ <input checked="" type="radio"/>) (口径 mm) 敷地内への配管 (有・ <input checked="" type="radio"/> 不明) 私設管の有無 (有・ <input checked="" type="radio"/>)	有・ <input checked="" type="radio"/> 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	接面部配管 (有・ <input checked="" type="radio"/>) (口径 300mm) 敷地内への配管 (有・ <input checked="" 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	接面部配管 (有・ <input checked="" type="radio"/>) 敷地内への配管 (有・ <input checked="" type="radio"/> 不明) 私設管の有無 (有・ <input checked="" type="radio"/>) 浄化槽の設置 (有・ <input checked="" type="radio"/>)	有・ <input checked="" type="radio"/> 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	接面部配管 (有・ <input checked="" type="radio"/>) 敷地内への配管 (有・ <input checked="" type="radio"/> 不明)	有・ <input checked="" type="radio"/> 年月日頃 円
雨水	1. 公共下水 2. 側溝等 3. 浸透式		有・ <input checked="" type="radio"/> 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

- ・ 飲用水について、対象不動産前面道路には、公営水道本管が未整備です。対象不動産にて飲用水の引込みを希望する場合、高槻市水道部との事前協議の上、対象不動産北方約 20mの公営水道本管からの分岐・引込管配管工事が必要であり、別途工事費用が生じます(買主負担)。また、設置する公設メーターの個数・口径に応じた加入金および各種手数料が生じます(買主負担)。
- ・ 汚水・雑排水について、対象不動産前面道路には公共下水道施設が未整備です。対象不動産にて公共下水道施設の使用を希望する場合、高槻市下水河川企画課との事前協議の上、対象不動産北方約 20mの公共下水道本管からの分岐・本管延長工事が必要であり、別途工事費用が生じます(買主負担)。また、その際は、土地面積に応じた公共下水道受益者負担金(金 490 円/㎡)の納付が必要です(対象不動産は市街化区域内・北負担区に該当)。
- ・ 雨水について、高槻市では宅内雨水排水の浸透処理を原則として禁止しております。そのため、対象不動産にて建築物の建築を行う場合、宅地内から生じる雨水の排水先を確保する必要があります。対象不動産前面道路には道路側溝が未整備であり、最寄りの排水溝は対象不動産北西方約 10mの車道端集水桝となります。当該集水桝への排水管接続を希望する場合、高槻市道路課との事前協議の上、排水管敷設工事および市長の道路占用許可の取得が必要となり、別途費用が生じます(買主負担)。

● その他

(高速道路近接工事について)

対象不動産南側には西日本高速道路株式会社的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りますため、余裕を持った協議が推奨されております。

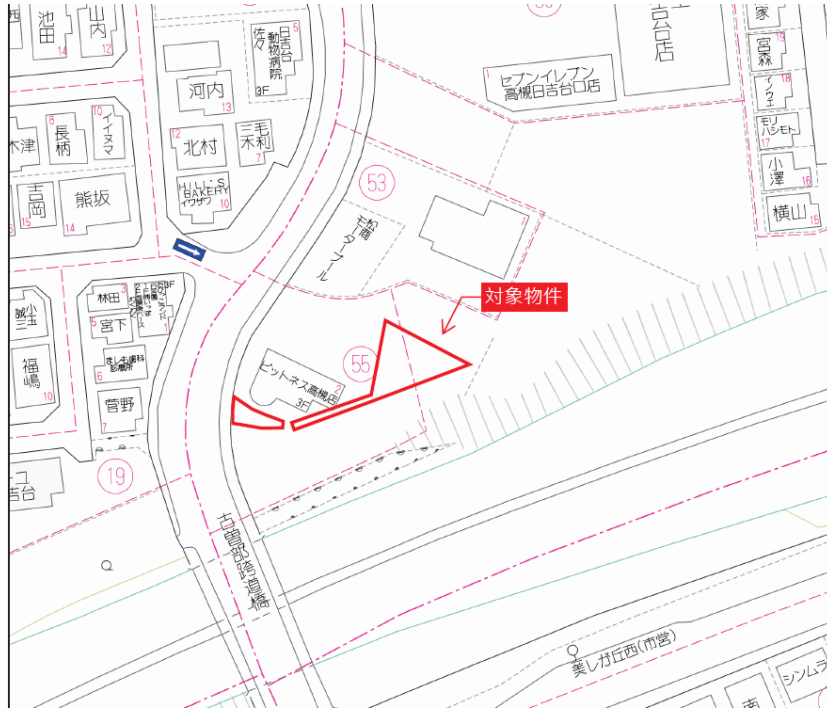
(地勢について)

対象不動産南方には名神高速道路が近接しており、高さ 2m超のがけ地があります。また、対象不動産北側隣接地(地番:145 番 13)の地盤は対象不動産土地地盤より 2m超高くなっており、擁壁が築造されております。対象不動産にて建築行為を行う際、周辺隣接地と高低差が生じる部分について、がけ地対策、雨水排水対策等を行う際は別途費用が生じます(買主負担)。なお、当該北側隣接地では過去に都市計画法に基づく開発行為の記録があります。

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。

