

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、8.一棟の建物又はその敷地の管理・使用に関する事項についての説明内容と同じものです。
- ② 物件調書は、2024年9月12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06-6344-7159

1. 不動産の表示（※敷地権登記がある場合に利用）

広告番号	—	物件番号	R6 九-1
名称	エンゼルハイム首里坂下		
住居表示	沖縄県那覇市松川二丁目 18 番 2 号		

一棟の建物の表示	所在	那覇市松川二丁目 11 番地			
	構造	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根 6 階建			
	延床面積	885.23 m ²	建築時期	平成 2 年 8 月新築	
専有部分の表示	家屋番号	松川二丁目 11 番の 101		建物の番号	101
	種類	車庫	構造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床面積	1 階部分 50.73 m ² (持分 3 分の 1)			
	家屋番号	松川二丁目 11 番の 501		建物の番号	501
	種類	居宅	構造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床面積	5 階部分 77.99 m ²			
附属建物 無					
敷地権の目的たる土地の表示				敷地権の表示	
符号	所在および地番	地目	地積 (m ²)	敷地権の種類	敷地権の割合
1.	那覇市松川二丁目 11 番	宅地	430.02	所有権	101 : 85912 分の 1416 (上記のうち売 主持分は 85912 分の 472) 501 : 85912 分の 8907
合計			430.02		
一棟の建物の敷地に関する権利					
面積	実測	登記簿	建築確認の対象面積		
	-- m ²	430.02 m ²	432.91 m ²		
権利の種類	敷地権 (1.所有権 ・ 2.地上権 ・ 3.賃借権)				
所有権以外 の場合	土地の所有者	住所			
		氏名	地代	月額	円
	対象面積	(登記簿・実測) m ²		期限	年 月 日

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

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 ※家屋番号:松川二丁目 11 番の 101 については持分 3 分の 1	
		所有権にかかる権利に関する事項	有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無		
	乙区	所有権以外の権利に関する	有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無		
土地 <small>(借地権の場合、借地権の対象となるべき土地)</small>	甲区	名義人	住所	敷地権につき建物と一体。	
			氏名		
		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	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

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)		
都市計画道路	有・ <input type="checkbox"/> 無 (1. 計画決定 2. 事業決定 名称 幅員 m)		
土地区画整理事業	計画 有・ <input type="checkbox"/> 無・施行中	名称	
備考			
当マンション各前面道路は以下の都市計画道路ですが、当マンションが隣接する部分については整備済みです。			
・当マンション北西側前面道路 … 3・4・5 松川石嶺線 代表幅員 16m			
・当マンション北東側前面道路 … 3・5・那 23 金城線 代表幅員 13m			

(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 <input type="checkbox"/> 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%		
敷地面積の最低限度	1. 外壁後退 2. 壁面線の制限 有・ <input type="checkbox"/> 無		
地域地区	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 <input type="checkbox"/> 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()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・ <input type="checkbox"/> 無		
建物の高さ制限	<input type="checkbox"/> 1. 道路斜線制限・ <input type="checkbox"/> 2. 隣地斜線制限・3. 北側斜線制限・4. 絶対高さ制限 (10m・12m) <input type="checkbox"/> 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	13.港湾法	20.海岸法	33.都市再生特別措置法
7.新住宅市街地開発法	14.住宅地区改良法	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	15.公有地拡大推進法	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
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)	16.農地法	22.地すべり等防止法	35.災害対策基本法
	17.宅地造成等規制法	23.急傾斜地法	36.東日本大震災復興特別区域法
	17-2.マンションの建替え等の円滑化に関する法律	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
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	
	18.自然公園法	25.道路法	
制限の概要	5-3.景観法について、当マンションは、同法に基づく景観計画区域内(住居-2)に存しております。当マンションにて一定規模を超える建築物の建築等を行う場合は、市長に対し、同法に基づく届出を行う必要があります。		
	33.都市再生特別措置法について、当マンションは、同法による那覇市立地適正化計画に基づく居住誘導区域内(A)および都市機能誘導区域外に存しております。当マンションにて、同計画に定める誘導施設の建築等または誘導施設の建築を目的とする一定規模以上の開発行為を行う場合は、工事着手の30日前までに市長への届出が必要となります。		

5. 敷地と道路との関係

接面道路	道路の種類	1.公道 2.私道 (位置指定道路の場合 年 月 日 第 号)
	幅員・接道幅	北西側 公道 幅員：約 15.5m 接道幅：約 11.7m 南側 公道 幅員：約 4m 接道幅：約 14.4m ※北東側公道(市道 崎山松川線)の歩道部分は道路法の道路区域に含まれていないため、接道とはみなされません。

6. 私道に関する負担等に関する事項

対象不動産に含まれる	負担面積	有・無	㎡ (持分)
私道に関する負担内容	負担金	有・無	
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	各施設の整備予定・負担金	備考
飲用水	1. 公営水道 2. 私営水道 3. 井戸	有・無 年 月頃	
ガス	1. 都市ガス 2. 個別プロパン 3. 集中プロパン	有・無 年 月頃	
電気	有	有・無 年 月頃	
排水	1. 公共下水 2. 個別浄化槽 3. 集中浄化槽	有・無 年 月頃	

8. 一棟の建物又はその敷地の管理・使用に関する事項

(1) 共用部分に関する規約の定め

共用部分	エントランスホール、ポーチ、エレベーターホール、エレベーター機械室、廊下、パ イプスペース、屋根、床スラブ、界壁、外壁、基礎部分、柱、梁、バルコニー、各階段 および階段室、管理人室		
共用部分の共有持分	専有部分の床面積の割合による		
規約の定め	有・無		
備考			

(2) 専有部分の用途その他の制限に関する規約等の定め

規約の定め	有・無	
備考		
管理規約第 12 条(抜粋)		
区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。		
2. 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第 3 条第 1 項の届出を行って営む同法第 2 条第 3 項 の住宅宿泊事業に使用してはならない。		
4. 区分所有者は、その専有部分を消防法・建築基準法等の関係法規に抵触するシェアハウス(建築基準 法上の寄宿舎に該当する利用行為)等の用途に供してはならない。		
7. 車庫部分の区分所有者は、その専有部分を専ら駐車場として使用するものとし、他の用途に供して はならない。		

(3) 専用使用権に関する規約等の定め

一棟の建物およびその敷地の専用使用権について

名称	有無	専用使用権をなしうる者の範囲	専用使用料の有無と帰属先
バルコニー	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	区分所有者、占有者	有・ <input type="checkbox"/> 無 1. 管理組合・2. その他()
メーター類	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	区分所有者、占有者	有・ <input type="checkbox"/> 無 1. 管理組合・2. その他()
集合郵便受	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	区分所有者、占有者	有・ <input type="checkbox"/> 無 1. 管理組合・2. その他()
玄関扉、窓枠、窓ガラス	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	区分所有者、占有者	有・ <input type="checkbox"/> 無 1. 管理組合・2. その他()

対象不動産に付随する専用使用権について

名称	使用部分、面積、期間、料金等
バルコニー	対象不動産付設部分 面積:19.15 m ² 使用料:区分所有権存続中無償
メーター類	対象不動産付設部分 使用料:区分所有権存続中無償
集合郵便受	対象不動産付設部分 使用料:区分所有権存続中無償
玄関扉、窓枠、窓ガラス	対象不動産付設部分 使用料:区分所有権存続中無償

(4) 管理について

管理の形態	1. 全部委託管理	2. 一部委託管理	3. 自主管理
管理委託先	名称	株式会社長谷工コミュニティ沖縄	TEL 0120-009-226
	所在	沖縄県那覇市久茂地三丁目15番9号 アルテビルディング那覇 5F	
		中高層分譲共同住宅管理業者登録規定による登録を受けている場合の登録番号	国土交通大臣(1)第034480号
通常管理費	101(分譲駐車場) 月額金 2,200円 (2024年7月31日現在) 501(住戸) 月額金 20,880円 (2024年7月31日現在)		

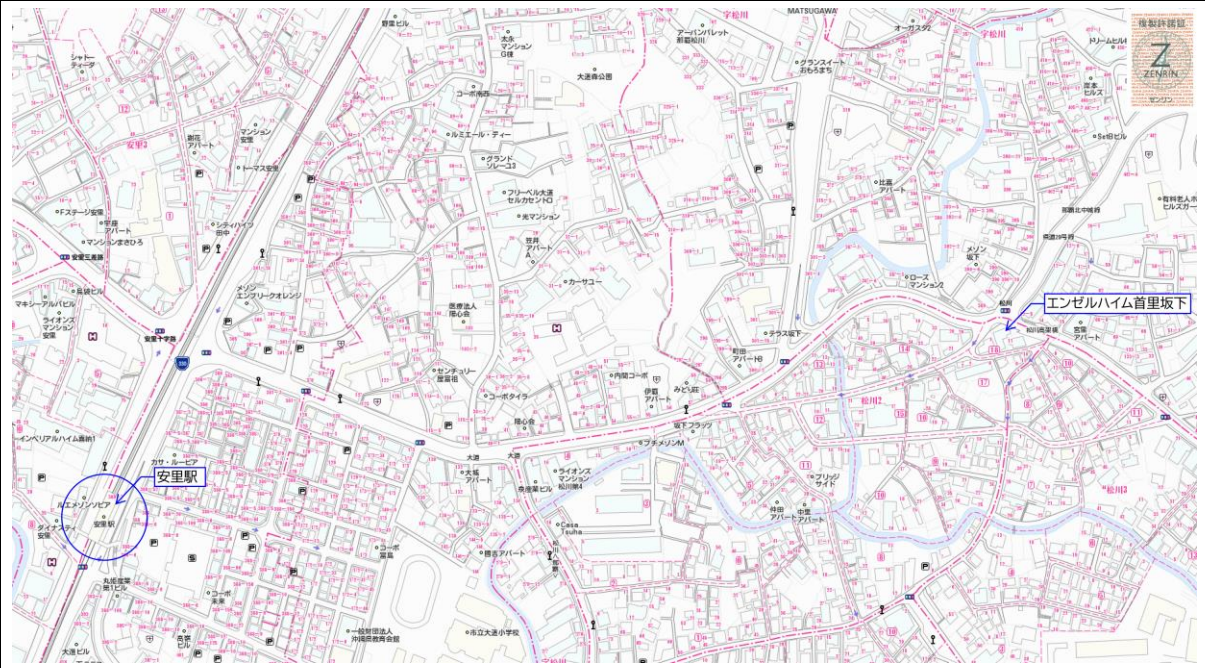
(5) 計画修繕積立金等に関する事項

計画修繕積立金制度	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
規約の定め	管理規約第25、28、49条をご覧ください。
修繕積立金	101(分譲駐車場) 月額金 1,770円 (2024年7月31日現在) 501(住戸) 月額金 10,800円 (2024年7月31日現在) [滞納額 0円 (2024年7月31日現在)]
すでに積立てられている額 (明確に会計が区分されている場合に限る)	(6)その他 参照

(6) その他

管理会社より開示された管理に係る重要事項調査報告書によると、2023年11月現在の管理組合の収支・財産状況として以下の記載がされています。
・修繕積立金会計繰越額：-1,346,810円
・修繕積立金会計資産総額：5,096,366円(内、滞納額 10,880円)
・修繕積立金会計負債総額：6,443,176円(内、借入金残高 3,835,729円)

案内図



全体図

別添「分譲時パンフレット」をご参照ください。

間取図

別添「分譲時パンフレット」をご参照ください。

※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。