

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

(1) 土地

広告番号	—	物件番号	R6 関-2
所 在	地 番		地 目
神戸市北区有野台四丁目	28 番		宅地
合 計			4,553.42 m ²
実 測 面 積	m ²		
権利の種類	所有権	借地面積	m ²
備考			

(2) 建物(以下、本書において下記対象不動産建物①、②を総称して「対象不動産建物」と表記します。)

対象不動産建物①

広告番号	—	物件番号	R6 関-2
所 在	神戸市北区有野台四丁目 28 番地		家 屋 番 号
種 類	共同住宅	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
床 面 積	1階 263.27 m ² ・2階 263.27 m ² ・3階 263.27 m ² ・4階 263.27 m ² 〔登記簿・現況〕		合計 1,053.08 m ²
建 築 時 期	昭和 48 年 12 月新築		
住 居 表 示	(住居表示未実施)		
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スレート葺平家建 床面積 44.80 m ²			
・対象不動産建物①には、上記床面積以外に増築未登記部分(物置:約 4 m ²)があります。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、固定資産税等が増額される場合があります。			

対象不動産建物②

広告番号	—	物件番号	R6 関-2
所 在	神戸市北区有野台四丁目 28 番地		家 屋 番 号
種 類	共同住宅	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
床 面 積	1階 140.30 m ² ・2階 140.30 m ² ・3階 140.30 m ² ・4階 140.30 m ² 〔登記簿・現況〕		合計 561.20 m ²
建 築 時 期	昭和 48 年 12 月新築		
住 居 表 示	(住居表示未実施)		
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スレート葺平家建 床面積 22.40 m ² 符号 2 種類ポンプ室 構造コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積 12.00 m ²			

・上記 附属建物 符号2 について、建物は現存しておりません。また、上記床面積以外に増築未登記部分(物置:約 4 m²)があります。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増額される場合があります。

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・ <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	土地に同じ。	
			氏名		
		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 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	年 月 日	号
		許可番号	年 月 日	号
		検査済番号	年 月 日	号
都市計画道路	有・無〔計画決定・事業決定〕 名称 幅員			
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
	清算金	換地処分公告	年 月 頃	
備考				
<p>・対象不動産は、都市計画法に基づく市街地開発事業(新住宅市街地開発事業(有野地区))の施行区域内に存しておりますが、当該開発事業は昭和47年8月19日付に工事完了しております。</p> <p>・対象不動産には開発許可を取得した記録があります。 開発許可番号：昭和47年3月15日第129号 許可を受けた者の住所氏名：大阪市西区西長堀北通1-8 日本道路公団 木村保 開発許可に含まれる地域の名称：兵庫区有野台4丁目28 開発区域の面積：4,553㎡ 予定建築物の用途：職員宿舎 検査済証交付年月日：昭和48年4月11日第89号 完了公告年月日：昭和48年4月24日</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	50 %	神戸市建築基準法施行細則第11条の規定に適合する敷地の場合は、10%の緩和措置の適用を受けることができます。
容積率	100 %		
1. 外壁後退 2. 壁面線の制限	有 ①. 無		
敷地面積の最低限度	有 ①. 無		
地域地区街	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	

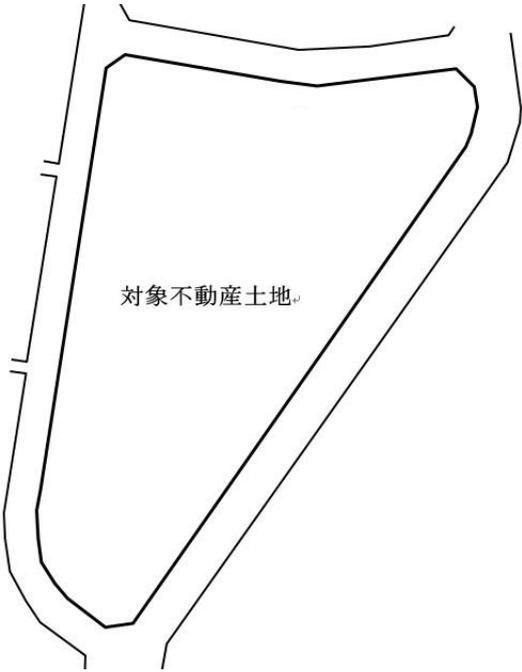
1. 防火地区 2. 準防火地区 3. 第(1)種高度地区 4. 事務所地区 5. 特定街区	
6. 美観地区 7. 第()種風致地区 8. 災害危険地区 9. 地区計画区域 10. 法22条地域	
建築協定	有・無
建物の高さ制限 1. 道路斜線制限・2. 隣地斜線制限・3. 北側斜線制限・4. 絶対高さ制限(※) (10m・12m) 5. 日影による中高層の建築物の制限	
私道の変更または廃止の制限	無
備考	
・対象不動産南東側前面道路の中心線から以遠の地域は、第1種中高層住居専用地域(建ぺい率:60%、容積率:200%)に指定されております。	
※対象不動産建物は、建築当時指定されていた建物の高さ制限の各数値と現在指定されている数値が異なるため、建築基準法上既存不適格であり、増・改築等を行う場合、現在と同規模・同構造の建築物は建築ができません。なお、対象不動産建物②は建築基準法第55条第3項第1号許可を取得しております。(現行法:建築基準法第55条第4項)	

(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)	17. 宅地造成及び特定盛土等規制法	22. 地すべり等防止法	35. 災害対策基本法
	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	36. 東日本大震災復興特別区域法
		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
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: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。		
	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、市長の許可が必要。なお、対象不動産には過去に旧宅地造成等規制法に基づく宅地造成工事許可を取得した記録あり(神戸市防災課 山内氏より聴取)。		

	30. 国土利用計画法:市街化区域内において 2,000 m ² 以上の土地取引を行う場合、買主は、対象不動産の売買契約締結日から起算して2週間以内に届出が必要。
	32. 土壌汚染対策法: 要措置区域および形質変更時要届出区域の区域内には存していないが、3,000 m ² 以上の土地の形質の変更を行う場合は、市長への届出が必要。
	33. 都市再生特別措置法:神戸市都市空間向上計画(立地適正化計画)に基づく駅・バス停周辺居住区域居住誘導区域(居住誘導区域)内および広域型都市機能誘導区域外に存しているため、同計画に定める都市機能誘導施設の建築等の際は、市長への事前届出が必要。
	※7. 新住宅市街地開発法:新住宅市街地開発事業(新住宅市街地開発事業(有野地区))の施工区域内に存しているが、当該開発事業は昭和47年8月19日付に工事完了しているため、建築物および権利の処分についての制限等は無し。

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)  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	年 月 日 第 号	
	幅員・接道幅	幅員:約8m・約6m 接道幅:約300m	
	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 (無)	
備考			
対象不動産土地地盤面の大部分が対象不動産前面道路地盤面より高く位置しておりますが、有効接道していると判断される間口は、対象不動産土地地盤面と対象不動産前面道路地盤面の高さが同じであり通路として有効に使用できる部分のみになります。なお、神戸市内の共同住宅の敷地は4m以上接道している必要がありますが、そのうち有効接道している間口の長さが1.5m以上あれば、その他の前面道路地盤面と高低差がある間口部分も接道の長さを含めることができますとのことです(神戸市建築安全課 田渕氏より聴取)。			
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	接面部配管 (有) 無 (口径 南東側150mm 西側100mm 北側100mm) 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	接面部配管 (有) 無 (口径 南東側150mm 西側100mm、50mm 北側100mm) 敷地内への配管 (有) 無・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) 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・不明	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	接面部配管 (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

- ・対象不動産には、メーター口径：20mmの公設水道メーター25基および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(神戸市水道局配水課 北野氏より聴取)。
- ・対象不動産を含む周辺区域は、昭和55年12月に公共下水道(分流式)の供用が開始されていますが、対象不動産は供用開始以前の建築のため、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)。

● その他

(建築確認について)

神戸市では同一時期に建築等を行った建物等の合計面積が10㎡を超える場合は建築確認申請が必要となり、それぞれの建物等が異なる時期に建築等を行ったと判断される場合は単体の建物等の面積が10㎡を超える場合に建築確認申請が必要となります(神戸市建築安全課 田淵氏より聴取)。なお、対象不動産土地内対象不動産建物①側には物置(約4㎡)、駐輪場(約6㎡)が設置、また対象不動産建物②側には物置(約4㎡)、駐輪場(約6㎡)が設置されています。当該物置および駐輪場の設置時期は不明です。

(高低差とがけについて)

①各隣接地との高低差について

対象不動産の地盤面と各前面道路との間では以下の高低差があります。当該高低差の部分が神戸市建築物の安全性の確保等に関する条例第20条および同施行規則第10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)。

- ・対象不動産土地の地盤面は、南東側前面道路(地番:32番)より最高約3m高くなっております。
- ・対象不動産土地の地盤面は、北側前面道路(地番:32番)より最高約6m高くなっております。
- ・対象不動産土地の地盤面は、西側前面道路(地番:32番、無番地)より最高約6m高くなっております。
- ・対象不動産土地内建物②側の地盤面は、対象不動産土地内建物①側の地盤面より最高約3m高くなっております。

②対象不動産に築造された擁壁について

対象不動産土地内周囲の擁壁は、旧宅地造成等規制法に基づく宅地造成工事許可(昭和47年3月15日付第46-508号)を取得していますが、経年変化等により、現在、安全性が確保できているか不確定な状況です。対象不動産土地内において建物を増改築する場合、擁壁のひび割れ、膨らみ等が見られる場合など、擁壁の強度・安全性が確保されていない擁壁であると、

建築士、所轄官庁等が判断した場合、高さ 1mを超える崖の中心からの水平距離が崖の高さの 1.5 倍以内の位置に建物を建てることはできません。そのため、所轄官庁から対象不動産土地内周囲の擁壁について改修・補修・組み直し等の指導を受ける場合や、建物の荷重等が既存擁壁に構造耐力上不利な影響を与えないように、深基礎や杭打ちをするなど、新たに荷重・土圧等の影響を及ぼさないようにすることが必要です。また、建物をそのまま使用する場合にも、当該擁壁について所轄官庁から改修・補修等の指導を受ける場合があります。その際必要となる工事費用等については、買主の負担となります。

(道路占用許可について)

対象不動産の排水管が対象不動産南側前面道路に越境して設置されております。また、対象不動産所有の可能性のあるグレーチングおよびコンクリート蓋が対象不動産南東側前面道路に設置されております。ただし、対象不動産が道路占用許可を取得した記録はないとのことです(神戸市道路管理課 田中氏より聴取)。そのため、買主は対象不動産引渡し後、すみやかに神戸市への道路占用許可申請等を行う必要があり、別途許可手数料等が生じます(買主負担)。また、買主は当該グレーチングおよびコンクリート蓋の所有者について、神戸市との協議が必要となります。

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。