

# 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 10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 中-1
所 在		地 番	地 目
(1) 広島市安佐北区亀崎三丁目		85 番 2	宅地
(2) 同 所		86 番 1	宅地
(3) 同 所		90 番 2	宅地
合 計			1,713.41 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			
・本書において、上記所在(1)(2)を「対象不動産土地①」、上記所在(3)を「対象不動産土地②」と表記します。			

### (2) 建物

広告番号	—	物件番号	R6 中-1
所 在	広島市安佐北区亀崎三丁目 86 番地 1、85 番地 2		家 屋 番 号 86 番 1
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 352.00 m <sup>2</sup> ・2 階 295.95 m <sup>2</sup> ・3 階 295.95 m <sup>2</sup> ・4 階 295.95 m <sup>2</sup> 〔登記簿・現況〕 合計 1239.85 m <sup>2</sup>		
建 築 時 期	平成 9 年 3 月新築		
住 居 表 示	広島県広島市安佐北区亀崎三丁目 6 番 12 号		
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

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
	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				

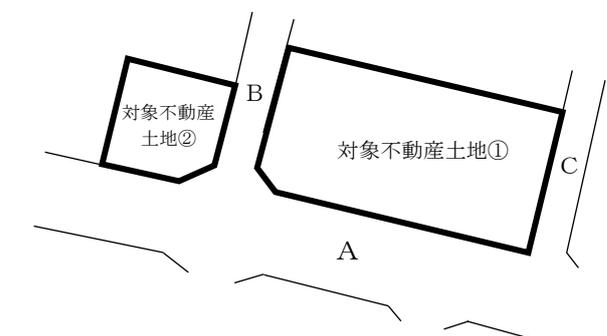
##### (2) 建築基準法に基づく制限

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 %	
容積率		200 %	
1. 外壁後退 2. 壁面線の制限		有 ⑤. 無	
敷地面積の最低限度		有 ⑥. 無	
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	
街区		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	
	建築協定	有 ⑦. 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			
建物の高さの制限 ③. 北側斜線制限については、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	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		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	18-5.水防法	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	18-6.下水道法	
		19.河川法	
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	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	31.廃棄物の処理及び清掃に関する法律
	13.港湾法	20.海岸法	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	20-2.津波防災地域づくりに関する法律	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		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:令和5年5月26日付で改正宅地造成及び特定盛土等規制法(以下、「盛土規制法」という)が施行されており、広島市では令和7(2025)年5月26日までに盛土規制法に基づく規制区域を指定し運用開始予定。当該運用開始日までは同法改正前の旧宅地造成等規制法に基づく宅地造成工事規制区域が適用されており、対象不動産は同区域内に存しているため、一定の切土または盛土を行う場合は、市長の許可が必要。また、対象不動産を含む一団の区域において、過去に以下の宅地造成工事許可が取得された記録あり。 許可年月日:昭和53年3月28日 許可番号:記録なし 完成年月日:昭和56年5月23日(部分完了)		
	33.都市再生特別措置法:居住誘導区域内および都市機能誘導区域内に存している。		
	※7.新住宅市街地開発法:市街地開発事業(高陽新住宅市街地開発事業)の施行区域内に存しているが、当該開発事業は昭和61年に事業完了しているため、建築物および権利の処分についての制限等なし。		

### 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) 番号 2.私道…下記種類 番号		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	A 幅員:約 14m 接道幅:①約 46m ②約 17m B 幅員:約 6.2m 接道幅:①約 22m ②約 16m C 幅員:約 4.6m 接道幅:約 26m		
	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				
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

対象不動産土地①

飲用水	直ちに利用可能な施設	配管等の状況	整備予定・負担金
	1. 公営水道	接面道路配管 (有・無) (口径 南側・西側150mm)	有・無 年月日頃 円
	2. 私営水道	敷地内への配管 (有・無・不明)	
3. 井戸	私設管の有無 (有・無)		

ガス	① 都市ガス 2. 個別プロパン 3. 集中プロパン	接面並路配管 (有・無) (口径 南側300mm 西側200mm) 敷地内への配管 (有・無・不明)	有・無 年月日頃 円
電気	中国電力		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	接面並路配管 (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	接面並路配管 (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			

対象不動産土地②

	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	接面並路配管 (有・無) (口径 南側・東側150mm) 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	接面並路配管 (有・無) (口径 南側300mm 東側200mm) 敷地内への配管 (有・無・不明)	有・無 年月日頃 円
電気	中国電力		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	接面並路配管 (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	接面並路配管 (有・無) 敷地内への配管 (有・無・不明)	有・無 年月日頃

	3. 集中浄化槽 4. 側溝等 5. 浸透式		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			

## 追加補足事項

### ●その他

(ブロック塀について)

塀(建築基準法第2条 建築物)を建てる際には建築基準法施行令第61条および建築基準法施行令第62条の8の基準に適合しなければなりません。

対象不動産土地①内北側にブロック塀(最高2.1m)がありますが、控え壁の未設置等により前記の基準に適合していない可能性があります。そのため、特定行政庁の指導、近隣住民の要望等により補強・再構築・撤去等が必要となる場合があります、その際は別途費用が生じます(買主負担)。

(各隣接地との高低差について)

対象不動産土地①②の地盤面と各隣接地の地盤面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広島県建築基準法施行条例第4条の二に定める「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①の地盤面は、南西側前面道路(地番:101番)および北東側前面道路(地番:102番)地盤面より最高約3.3m高くなっております。
- ・対象不動産土地②の地盤面は、南西側前面道路(地番:101番)より最高約1.6m高く、北側隣接地(地番:90番1)の地盤面より約1.1m低く、西側隣接地(地番:91番1、91番2)の地盤面より約0.9m低くなっております。

(対象不動産に築造された擁壁について)

対象不動産土地①②内の各擁壁は、高さ2mを超えていますが開発許可や建築確認済証および検査済証を取得してなく、かつ現行の基準に適合しない構造であり、また経年変化等により、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建築・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、当該擁壁について改修・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。

※対象不動産を含む一団の区域において、過去に宅地造成工事許可を取得しております。

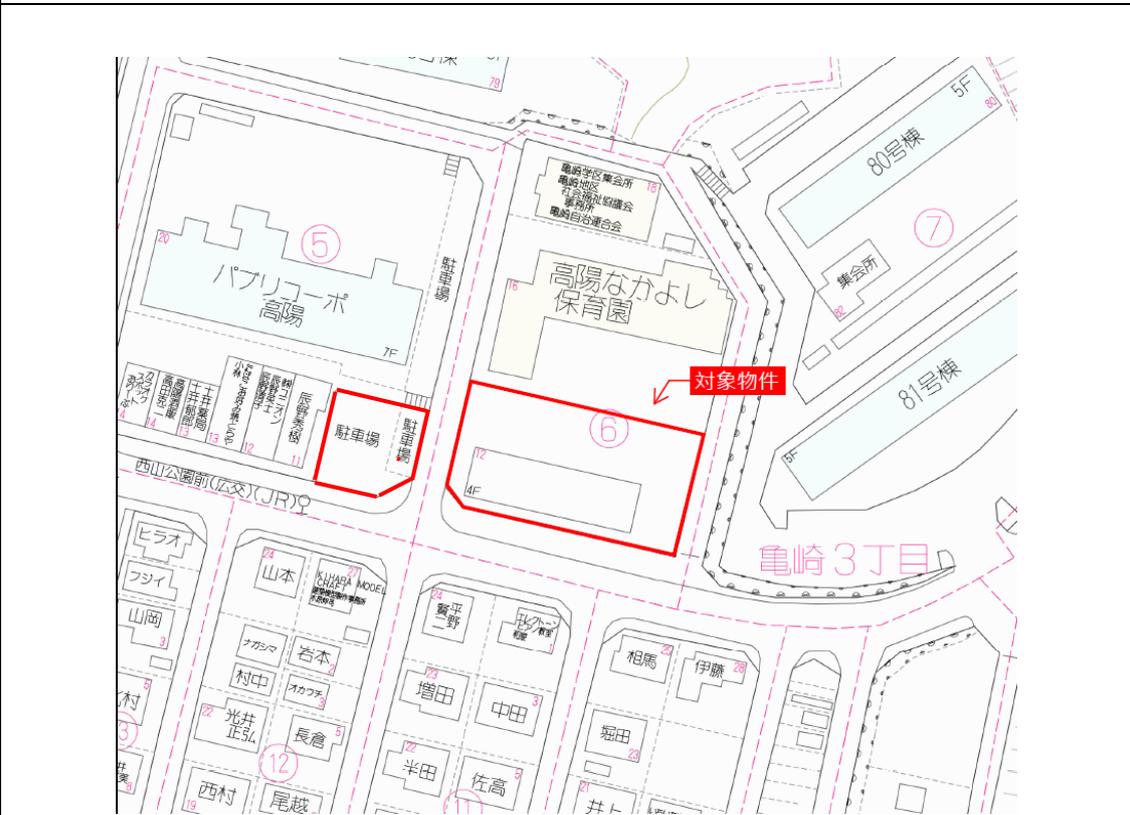
(電柱敷地料等について)

対象不動産土地内南西側に中国電力株式会社の電柱が1本建植されており、電柱敷地料として年額金1,500円が同社より土地所有者に支払われております。買主は、対象不動産引渡し後、同社との間で敷地使用に関する承諾書の締結が必要となるとのことです。

## 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。