

# 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

広告番号	—	物件番号	R6 関-11
名称	レオ高槻		
住居表示	大阪府高槻市古曽部町二丁目 15 番 8-410 号		

一棟の建物の表示	所在	高槻市古曽部町二丁目 202 番地 2			
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建			
	延床面積	7,520.49 m <sup>2</sup>	建築時期	昭和 49 年 9 月新築	
専有部分の表示	家屋番号	古曽部町二丁目 202 番 2 の 41	建物の番号	410 号	
	種類	居宅	構造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床面積	4 階部分 登記記録 67.52 m <sup>2</sup> 壁芯 71.24 m <sup>2</sup>			
附属建物有無	(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	敷地権の種類	敷地権の割合
1	高槻市古曽部町二丁目 202 番 2	宅地	2,661.73 m <sup>2</sup>	所有権	10 万分の 1,235
		合計	2,661.73 m <sup>2</sup>		
一棟の建物の敷地に関する権利					
面積	実測 2,678.49 m <sup>2</sup>	登記簿 2,661.73 m <sup>2</sup>	建築確認の対象面積 2,678.49 m <sup>2</sup>		
権利の種類	敷地権 ( ①.所有権 ・ 2.地上権 ・ 3.賃借権 )				
所有権の場合以外	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 <sup>2</sup>	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	
		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		
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	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・ <del>無</del> (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 <del>無</del> ・施行中	名称	
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・ <del>無</del>		
敷地面積の最低限度	有・ <del>無</del>		
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 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22条地域	
建築協定	有・ <del>無</del>		
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			
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	
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
6-4.被災市街地復興特別措置法	13.港湾法	20.海岸法	32.土壌汚染対策法
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都市再生特別措置法
7-2.新都市基盤整備法	15.公有地拡大推進法	21.砂防法	33-2.地域再生法
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)	16.農地法	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宅地造成等規制法	23.急傾斜地法	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	23-2.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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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に存しており、当マンションにて、高槻市景観計画に定める一定規模を超える建築物等の建築等を行う場合は、同法に基づく市長への届出が必要となります。</li> <li>・ 17. 宅地造成及び特定盛土等規制法(旧宅地造成等規制法)について、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、高槻市では令和6年4月1日に盛土規制法に基づく規制区域が指定され、運用が開始されております。当該規制区域内で一定規模以上の盛土等を行う場合は、工事着手前に市長等の許可が必要となります。なお、対象不動産の存する高槻市全域が宅地造成等工事規制区域に指定されております。</li> <li>・ 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内(都市拠点)、都市機能誘導区域外(生活拠点)に存しております。</li> </ul>		

### 5. 敷地と道路との関係

接 面 道 路	①	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	幅員:約 12m 接道幅:約 42.8m
	②	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	幅員:約 1m 接道幅:2m以上
	③	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	幅員:約 4.8m 接道幅:2m未満
・当マンション東側および南側市道(通路)は、建築基準法上の道路に該当していません。			

### 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私道に関する負担内容	負担面積	有・無	m <sup>2</sup> (持分)
	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	共用の玄関・廊下・階段・外壁・建物躯体・配線(主線)・配管(主管)等		
共用部分の共有持分	管理規約別表 3 に掲げるとおり		
規約の定め	①.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	①・無	
備考		
①用途制限		
・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りません。		
反社会的勢力の事務所等の名称、活動等に関する看板、名札その他これに類する物の掲示または搬入、ならびに反社会的勢力の入退室や居住等の行為または使用をしてはなりません。		
・その専有部分を住宅宿泊事業法第3条(届出)第1項の届出を行って営む同法第2条(定義)第3項の住宅宿泊事業に使用してはなりません。		
・その専有部分を国家戦略特別区域法第13条(旅館業法の特例)第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用してはなりません。		
②ペットの飼育制限		
区分所有者等は、専有部分、共用部分の如何を問わず、犬・猫等の動物を飼育してはなりません。ただし、専ら専有部分内で、かつ、かご・水槽等内のみで飼育する小鳥・観賞用魚類(金魚・熱帯魚等)等は、この限りではありません。		
③フローリングの制限		
・区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替えまたは建物に定着する物の取付けもしくは取変えてあって共用部分または他の専有部分に影響を与える恐れのあるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を申請し、書面による承認を受けなければなりません。		
・フローリング・・・施工可、床材等級・・・床材等級指定あり 明記されていない(重要事項調査報告書による)。		
④楽器の使用制限		
以下の事項は禁止されております。		
・住居を楽器、その他の教室として使用すること。		
・楽器等を夜間長時間演奏すること。		
・ピアノの使用は原則不可、音量を調整できる電子ピアノは理事長の承認を受ければ使用可(重要事項調査報告書による)。		

(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	有・無	区分所有者	有・無	1. 管理組合・2. その他( )
ルーフバルコニー	有・無	区分所有者 (対象不動産は非該当)	有・無	1. 管理組合・2. その他( )
玄関扉 (錠および内部 塗装部分を除く)、窓 枠、窓ガラス、 面格子、網戸等	有・無	区分所有者	有・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:12.08 m <sup>2</sup> 使用料:区分所有権存続中無償
玄関扉 (錠および 内部塗装部分を除 く)、窓枠、窓ガラ ス、面格子、網戸	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	大和ライフネクスト株式会社	TEL 03-5549-7070
	所在	東京都港区赤坂五丁目1番33号	
		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(5)第060755号
通常の管理費	月額金 9,000 円		

(5) 計画修繕積立金等に関する事項

計画修繕積立金制度	有・無
規約の定め	有
修繕積立金	月 額 金 14,820 円 (2024年7月31日現在) [ 滞納額 -----円 (2024年7月31日現在) ] 対象不動産
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)	金 9,562,928 円 (2024年7月31日現在)



## (6) その他

<b>【自転車置場について】</b>
シール代として年 500 円 2024 年 9 月 20 日現在 駐輪可(区画割等されておりません)
<b>【バイク・ミニバイク置場について】</b>
シール代として年 1,000 円 2024 年 9 月 20 日現在 区画数 12 区画 空き 3 台 (駐輪できるバイクは 250 c c まで)
<b>【駐車場について】</b>
・月額使用料：平面駐車場 :月額金 8,000 円、2024 年 9 月 20 日現在 区画数 19 区画 空き無し。
<b>【CATV について】</b>
当マンションのテレビ基本放送は C A T V (会社名: J: C O M) からの設備提供となります。なお、有料放送を視聴する場合は、個別契約が必要となり別途費用が生じます。
<b>【インターネット契約について】</b>
当マンションのインターネット設備を使用する場合は、個別契約が必要となり別途費用が生じます。 提供プロバイダー会社: N T T、J: C O M、K D D I、株式会社オプテージ なお、当マンション内でのインターネットの契約数には上限がある場合があります。契約状況については事前に事業者の確認が必要となります。
<b>【修繕積立金の改定について】</b>
修繕積立金の改定が予定されております。 値上げ額: 2026 年 4 月~252 円/m <sup>2</sup> 、2029 年 4 月~280 円/m <sup>2</sup>

## 案内図



## 全体図

別添「分譲時パンフレット」をご参照下さい。

## 間取図

別添「分譲時パンフレット」をご参照下さい。

※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