

# 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25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-3
所 在	地 番	地 目	地 積 (持分)
京都市山科区大塚南溝町	10 番 34	宅地	1,268.83 m <sup>2</sup>
合 計			1,268.83 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			
実測面積については、実測図等がないため、不明です。			
上記所在には、私道負担部分(位置指定道路(指定番号:第557号)(南東側隅切り部分))が約2.3 m <sup>2</sup> 含まれます。			

### (2) 建物

広告番号	—	物件番号	R6 関-3
所 在	京都市山科区大塚南溝町 10 番地 34	家 屋 番 号	10 番 34
種 類	共同住宅	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
床 面 積	1 階 228.18 m <sup>2</sup> ・2 階 228.18 m <sup>2</sup> ・3 階 228.18 m <sup>2</sup> 〔登記簿〕	合 計	684.54 m <sup>2</sup>
建 築 時 期	昭和 53 年 3 月新築		
住 居 表 示	(住居表示未実施)		
備考			
上記建物以外に、下記附属建物が登記されております。			
・符号 1 種類:物置、構造:コンクリートブロック造陸屋根平家建、床面積:15.09 m <sup>2</sup>			
・符号 2 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:29.83 m <sup>2</sup>			
令和 6 年度土地・家屋評価証明書によると、対象不動産建物の評価床面積は 723.57 m <sup>2</sup> となっており、登記簿面積と異なっております。			

## 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
	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

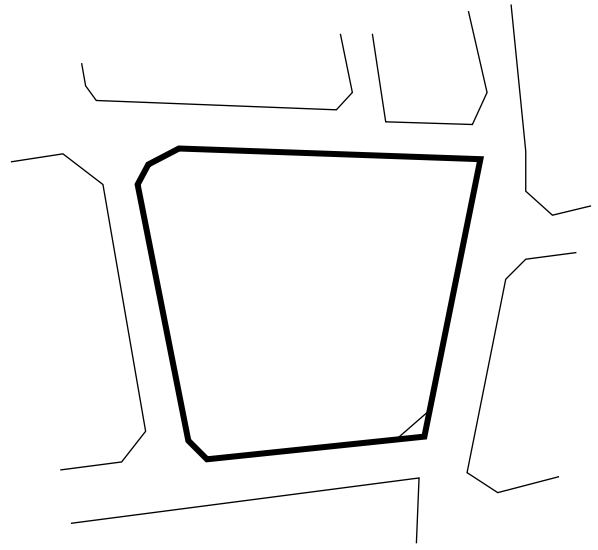
用途地域	1.第一種低層住居専用地域	2.第二種低層住居専用地域	③.第一種中高層住居専用地域	
	4.第二種中高層住居専用地域	5.第一種住居地域	6.第二種住居地域	
	7.準住居地域	8.田園住居地域	9.近隣商業地域	
	10.商業地域	11.準工業地域	12.工業地域	
	13.工業専用地域	14.用途地域の指定無し		
建ぺい率		60	%	
容積率		200	%	
1.外壁後退 2.壁面線の制限		有・③.無		
敷地面積の最低限度		有・③.無		
地域地区	特別用途地区	1.第( )種特別工業地区 2.第( )種文教地区 3.小売店舗地区		
		4.事務所地区 5.娯楽・レクリエーション地区 6.観光地区		
		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 ③.15m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 ③.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(2-(二))		
私道の変更または廃止の制限		有		
備考				
ただし、第一種中高層住居専用地域において、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	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.宅地造成及び特定盛土等規制法	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:対象不動産は、同法に基づく景観計画区域(山ろく型建造物修景地区(伏見・山科地区))内に存しており、対象不動産にて、建築物等の建築等を行う場合には、同法および京都市市街地景観整備条例に基づき、市長との事前協議等が必要となります。		
	10. 近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律:対象不動産は、同法に基づく近郊整備区域に存しておりますが、建築に係る制限等はありません。		
	17. 宅地造成及び特定盛土等規制法:対象不動産は、宅地造成等工事規制区域に指定されているため、建築物等の建築には、知事等の許可が必要です。		
	33. 都市再生特別措置法:京都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です。		

## 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 番	敷地と道路との関係（概略図）
	道路位置指定	2.私道…下記種類 番 年 月 日 第 ※2 号	
	幅員・接道幅	※3	
	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			
※1 1-(1)、2 ※2 ①指定年月日：昭和 33 年 12 月 2 日 番号：第 495 号 ②指定年月日：昭和 34 年 7 月 27 日 番号：第 557 号 ③指定年月日：昭和 38 年 8 月 31 日 番号：第 1102 号 ※3 西側：位置指定道路① 幅員：約 4m、接道幅：約 35.9m 南側：位置指定道路② 幅員：約 4m、接道幅：約 29.9m 北側：位置指定道路③ 幅員：約 4m、接道幅：約 27.6m 東側：幅員：約 5.1m、接道幅：約 31.4m			
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 4 m 未満のもので特定行政庁が指定したもの。（法第 4 2 条第 2 項）	



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

## 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	<input checked="" type="radio"/> 有・ <input type="radio"/> 無	約 2.3 m <sup>2</sup>
負担金の有無	有・ <input checked="" type="radio"/> 無	
備考		
上記負担面積は、対象不動産南東側の位置指定道路の隅切り部分です。実測等により面積に差異が生じる場合があります。当該私道は、私道所有者にて管理責任があり、別途維持管理費用等が生じます(買主負担)。		

(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	京都市山科区大塚南溝町 56 番地の 32	京都市山科区大塚南溝町 56 番地の 32
地番:10 番 35	氏 名	舛見信之(持分:2 分の 1)	舛見幸子(持分:2 分の 1)
	住 所	京都市山科区大塚南溝町 56 番地の 32	
地番:10 番 36	氏 名	舛見信之	
	住 所	京都市東山区山科大塚南溝町 56 番地の 44	
地番:10 番 37	氏 名	園田六太郎	
備考			
上記地番は、対象不動産北西側角に接する京都市が管理する道路区域(敷地民有道路)であり、一般通行の用に供されています。当該部分に、上下水道管やガス管等の敷設・掘削(および道路側溝への雨水排水)等をする場合は、上記私道所有者の承諾が必要です。			

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	接面配管 <input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無 口径 西側 50 mm (一部) 北側 150 mm 東側 150 mm (一部) 50 mm 敷地内への配管 <input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無 <input type="radio"/> 不明 私設管の有無 <input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 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	接面配管 <input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無 (口径 北側 80 mm (一部) 西側 80 mm 南側 80、150 mm 東側 80 mm) 敷地内への配管 <input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無 <input 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 ④ 不明) 3. 集中浄化槽 4. 汲み取り式	接面配管 <input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無 敷地内への配管 <input type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無 <input checked="" type="radio"/> 不明 私設管の有無 <input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無 浄化槽の設置 <input type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 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	接面配管 <input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無 敷地内への配管 <input type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 無 <input checked="" type="radio"/> 不明	有・無 年月日頃 円

	5. 浸透式		
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：40mm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)が設置されております。

・対象不動産を含む周辺区域は、昭和62年5月に公共下水道(分流式)の供用が開始されておりますが、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設置(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)。

・対象不動産には下水道本管への取付管は設置されておりますが、「接続ますなし」の記載になっており、当該本管への接続状況については不明です。

そのため、対象不動産の汚水・雑排水等の排水方法・放流先等は不明です。対象不動産にて未だ浄化槽が使用されていた場合、下水道法の規定により、土地所有者等は、すみやかに汚水・雑排水を公共下水道に接続しなければなりません。なお、公共下水道への切替工事および浄化槽設備の廃止処理・撤去等を行う際は、別途費用が生じます(買主負担)。また、公共下水道本管への接続の際には、事前に下水道管理者等との協議等が必要となります。

・対象不動産を含む周辺地域の雨水の処理方法は側溝になるとのことです。また、雨水を側溝に排水する際は道路敷一部現状変更承認申請が必要になるとのことです。

### ● その他

#### ・電柱敷地料等について

対象不動産土地内北東側、および北西側に関西電力送配電株式会社所有の電柱等(電柱2本、支線1本、支柱1本)が建植されており、電柱敷地料として年額金2,500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手続きが必要となります。

#### ・高低差について

対象不動産には、以下の高低差が生じております。

①対象不動産土地内西側の地盤面は、対象不動産西側前面道路地盤面よりも約2m高くなっております。

②対象不動産土地内北東側の地盤面は、対象不動産北側前面道路地盤面よりも約0.6m高くなっております。

③対象不動産土地内北側の地盤面は、対象不動産北側前面道路地盤面よりも約1.5m高くなっております。

上記①の高低差の部分が京都市建築基準条例第7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ます、別途費用が生じます(買主負担)。

#### ・擁壁について

対象不動産に築造されている擁壁には劣化箇所(ひび、経年劣化、毀損等)があり、また、当該擁壁の一部は、築造時期不詳の擁壁となっております。また、当該擁壁には建築確認の交付、開発

許可等の記録がなく、築造経緯は不明です。対象不動産を含む周辺区域の安全性の確保や適正な防災等の管理のため、擁壁の補修等が必要となります。また、対象不動産にて建築物の建築等を行う際に、同擁壁に関する建築士等による擁壁の構造確認・検査等により、安全上支障があると判断された場合は、修繕・再築造等が必要であり、その際は別途多額の費用が生じます(買主負担)。

上記の他、対象不動産所有の擁壁の一部が対象不動産南側および北側前面道路に越境しているため、今後、対象不動産にて建築物の建替等行う際には擁壁を境界線位置にて再築造する必要があるとのことです。修繕・再築造等の際は、別途多額の費用が生じます(買主負担)。

・ゴミステーションについて

対象不動産北東側、北西側、南西側の車道部分にそれぞれゴミステーションが設置されております。なお、現時点での移設等可否については不明です。また、臭気等の影響を受ける場合があります。

# 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。

