

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-9、10
名称	大和サニーハイツ高槻三棟		
住居表示	大阪府高槻市宮野町 3 番 3 号		

一棟の建物の表示	所在	高槻市宮野町 100 番地 14			
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建			
	延床面積	9,353.98 m ²	建築時期	昭和 51 年 3 月新築	
専有部分①の表示	家屋番号	宮野町 100 番 14 の 24	建物の番号	212	
	種類	居宅	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床面積	2 階部分 72.98 m ² (登記記録) 壁芯 78.54 m ²			
①の附属建物 (有)無	符号:1、種類:物置、構造:宮野町 100 番地 14 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建床面積 6.17 m ² 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積:2.96 m ²				
専有部分②の表示	家屋番号	宮野町 100 番 14 の 60	建物の番号	512	
	種類	居宅	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建	
	床面積	2 階部分 72.98 m ² (登記記録) 壁芯 78.54 m ²			
②の附属建物 (有)無	符号 1 種類:物置 構造:宮野町 100 番地 14 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建床面積 142.08 m ² 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積:2.96 m ²				
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	高槻市宮野町 100 番地 14	宅地	3,394.52 m ²	所有権	【①】 359,682 分の 3,649
					【②】 359,682 分の 3,649
合計			3,394.52 m ²		
一棟の建物の敷地に関する権利					
面積	実測 3,394.52 m ²	登記簿 3,394.52 m ²		建築確認の対象面積 20,448.160 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			
	対象面積	(登記簿・実測) m ²	期限	年	月
【備考】 建築確認の対象敷地面積は、大和サニーハイツ高槻全体を建築確認対象敷地としております。					

2. 売主の表示と占有に関する事項

(1) 売主 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 <input checked="" type="radio"/> 無		
	所有権以外の権利に関する	有 <input checked="" type="radio"/> 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		
	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・ 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・ 無 ・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・ 無	
敷地面積の最低限度		有・ 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	
街区	11.研究開発地区		
	1.防火地区 ②準防火地区 ③第2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			

(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
	13.港湾法	20.海岸法	③-2.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	③-3.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)	①-7.宅地造成及び特定盛土等規制法 (旧宅地造成等規制法)	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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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、当マンションが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。当該規制区域内で一定規模以上の盛土等を行う場合は、市長の許可が必要となります。 ・32. 土壌汚染対策法について、当マンションは、同法に基づく要措置区域および形質変更時要届出区域の区域内に存していませんが、当マンションにて 3,000 m²以上の土地の形質の変更を行う場合には、市長への届出が必要となります。 ・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外に存しているため、当マンションにて、同計画に定める都市機能誘導施設の建築等または都市機能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 <input checked="" type="radio"/> 私道 (位置指定道路の場合—年—月—日—第—号)
	幅員 約8.3m	接道幅 2m以上
	2024年9月11日 高槻市審査指導課 吉田氏からの聴取によると、次の事項があります。 ①当マンション南側道路(私道)は、建築基準法上の道路ではない。 ②当マンション西方道路(市道)と当マンションとの間には高槻市所有の公園が存しているため、当該市道に接道しているとはみなされない。	

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・ <input checked="" type="radio"/> 無	m ² (持分)
私道に関する負担内容	負担金	有・ <input checked="" type="radio"/> 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	<input checked="" type="radio"/> 公営水道 2. 私営水道 3. 井戸	有・無 年 月 頃	
ガス	<input checked="" type="radio"/> 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	<input checked="" type="radio"/> 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	専有部分の床面積の割合による	
規約の定め	<input checked="" type="radio"/> 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	<input checked="" type="radio"/> 有・無	
備考		
<p>・用途制限</p> <p>区分所有者は、その専有部分を専ら住宅。又は物置としてそれぞれの用途に従って使用し、他の用途に供してはなりません。住宅宿泊事業(民泊)は不可となっております。</p>		
<p>・ペットの飼育制限</p> <p>他人に迷惑または、危害を及ぼす恐れのある動物を飼育することをしてはなりません。但し。専有部分内で、愛玩用小動物を籠、水槽等内のみで飼育する小鳥、金魚等を使用細則に定める飼育方法で飼育する場合、及び身体障害者補助犬法に規定する身体障害補助犬(盲導犬介助犬及び聴導犬)を使用する場合は、この限りではありません。</p>		
<p>・フローリングの制限</p> <p>区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え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。他の居住者に影響を及ぼすおそれのある、営繕工事及び床面改装の際のフローリング施工を行なう場合は、近接住戸(左右、直上直下階、直下階左右と協議のうえ、近接住戸から工事承諾書を取り、管理者に予め提出しなければなりません。また、トラブルが発生したときは、当事者で責任をもって解決しなければなりません。フローリング材は、軽量床衝撃音値L-45以上の遮音基準のものを使用してください。</p>		
<p>・楽器の使用制限</p> <p>住居内においても近隣の迷惑になるような騒音を発する行為してはなりません(特にピアノ等の音響に注意してください)。</p>		

(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 <input checked="" type="radio"/> 無	区分所有者	有 <input checked="" type="radio"/> 無	1. 管理組合・2. その他()
面格子 玄関扉	有 <input checked="" type="radio"/> 無	区分所有者	有 <input checked="" type="radio"/> 無	1. 管理組合・2. その他()
専用庭	有 <input checked="" type="radio"/> 無	区分所有者 (対象不動産にはありません)	有 <input checked="" type="radio"/> 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:7.65 m ² 使用料:区分所有権存続中無償
面格子、玄関扉	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	株式会社浪速管理	TEL	06 - 6458 - 3000
	所在	大阪市福島区鷺洲一丁目 11 番 19 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 060165 号	
通常の管理費	①月額金 9,780 円 ②月額金 9,780 円			

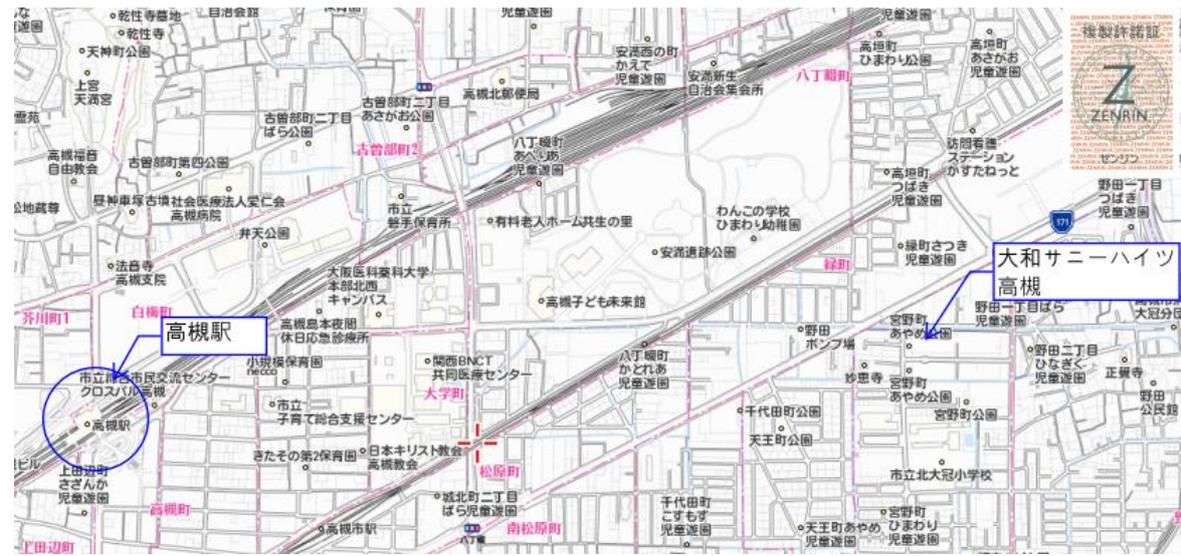
(5) 計画修繕積立金等に関する事項

計画修繕積立金制度	① 有・無	
規約の定め	有	
修繕積立金	① 月 額	金 12,880 円 (2024 年 8 月 31 日現在)
	[滞納額]	-----円 (----年--月--日現在)]
	② 月 額	金 12,880 円 (2024 年 8 月 31 日現在) 512 号室
	[滞納額]	-----円 (----年--月--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)	金 141,687,681 円 (2024 年 7 月 31 日現在)	

(6) その他

【自転車置場・バイク置場・ミニバイク置場について】 当マンションに専用のバイク置場・ミニバイク置場、自転車置場はありません、自転車・バイク・ミニバイクは附属建物である物置に格納になります。
【駐車場について】 ・当マンションに専用駐車場は設置されておりません。 ・当マンション敷地外に大和紡績株式会社が所有・管理する大和サニーハイツ高槻 1 棟乃至 4 棟専用の駐車場があります。使用する場合は大和紡績株式会社と個別契約が必要となります。
【CATV について】 当マンションのテレビ基本放送は C A T V (会社名:ジェイコム)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。
【インターネット契約について】 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、ジェイコム
【大規模修繕工事について】 令和 8 年に大規模修繕工事の実施予定があります。

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。