

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11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

大阪市北区堂島市一丁目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 四-2
所 在	地 番	地 目	地 積 (持分)
高松市屋島西町字百石	1978 番 8	宅地	1,400.02 m ²
合 計			1,400.02 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

広告番号	—	物件番号	R6 四-2
所 在	高松市屋島西町字百石 1978 番地 8	家 屋 番 号	1978 番 8
種 類	寄宿舎	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
床 面 積	1 階 311.71 m ² ・ 2 階 218.49 m ² ・ 3 階 218.49 m ² 〔登記簿・現況〕		合計 748.69 m ²
建 築 時 期	昭和 63 年 5 月新築		
住 居 表 示	住居表示は実施されていません		
備考	附属建物 符号:1 種類:自動車置場 構造:軽量鉄骨造鋼板葺平家建 床面積:9.80 m ² 附属建物 符号:2 種類:物置 構造:鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積:5.16 m ² 附属建物 符号:3 種類:自転車置場 構造:未登記のため詳細不明 床面積:未登記のため詳細不明 ※広告日(2024年9月27日)以降に登記予定となります。		

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・④.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 of 公告 年 月 頃		
清算金	確定・未定 ()			
備考				
<p>・対象不動産前面道路および対象不動産北側隣接地等を目的とする開発行為について、過去に以下の開発許可が取得されております。</p> <p>開 発 許 可 番 号 : 第 48-329 号</p> <p>許 可 を 受 け た 者 の 住 所 氏 名 : 高松市多賀町 2 丁目 4-12 双葉興業株式会社 代表取締役 藤沢 保夫</p> <p>開 発 許 可 に 含 ま れ る 地 域 の 名 称 : 高松市屋島西町字百石 1977-2、1978-4、1980、1978-5</p> <p>開 発 区 域 の 面 積 : 2,930 m²</p> <p>予 定 建 築 物 の 用 途 : 分譲地(28 区画)</p> <p>検 査 済 証 交 付 年 月 日 : 昭 和 49 年 4 月 2 日</p> <p>完 了 公 告 年 月 日 : 昭 和 49 年 5 月 13 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	①.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		⑥.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	
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	⑦.大規模集客施設制限地区		
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	⑧.法 2 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	<p>・対象不動産は、特別用途地区(大規模集客施設制限地区)内に存しております。なお、同地区の制限内では以下の建築物を建築することは原則としてできません。</p> <p>・劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、ナイトクラブその他これに類する用途で規則で定めるもの又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途で規則で定めるものに供する建築物でその用途に供する部分(劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。)の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの</p>

(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.景観法について、対象不動産は、同法に基づく景観計画区域内に存しており、対象不動産にて、高松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。		
	33.都市再生特別措置法について、対象不動産は、同法による高松市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に存しております。		

5. 敷地と道路との関係

接 面 道 路	道路の種類	1.公道…下記種類 番 ②私道…下記種類 1(2)番	敷地と道路との関係 (概略図)
	道路位置指定	年 月 日 第 号	
	幅員・接道幅	幅員約 6m 接道幅約 49.9m	
	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			<p>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</p>
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・ <input checked="" type="radio"/> 無
負担金の有無	有・ <input checked="" type="radio"/> 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	香川県高松市屋島西町 1666 番地 2	香川県高松市多賀町二丁目 4 番 12 号
	氏名	堤 勇	双葉興業株式会社
備考			
・対象不動産前面道路(通路)は私道であり、一般通行の用に供されています。			

・当該私道(通路)の通行、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)する場合は、私道(通路)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	接面部配管 (有)・無 (口径 200mm) 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 75mm) 敷地内への配管 (有)・無・不明	有・無 年月日頃 円
電気	四国電力		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	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 ④ 不明		有・無 年月日頃 円

備考

- ・対象不動産には、メーター口径:20mmの公設水道メーター1基(当該口径・個数に応じた水道加入金の権利あり)が設置されております。
- ・対象不動産を含む周辺区域は都市ガス供給区域内であり、対象不動産前面道路には都市ガス本管が敷設されておりますが、都市ガス引込管がありません。対象不動産にて都市ガスを利用する場合、引込管および宅内配管工事が必要となり別途費用が生じます(買主負担)。
- ・対象不動産はプロパンガスの供給を受けておりましたが、既に解約しており現在プロパンガス設備は撤去されております。そのため、買主はプロパンガスの利用を希望する場合には、別途任意のプロパンガス会社と供給契約を締結する必要があります。
- ・対象不動産の雨水排水について、対象不動産前面道路には雨水本管が存しておりません。また、対象不動産前面道路には側溝が存しておらず、雨水排水経路については不明です。

追加補足事項

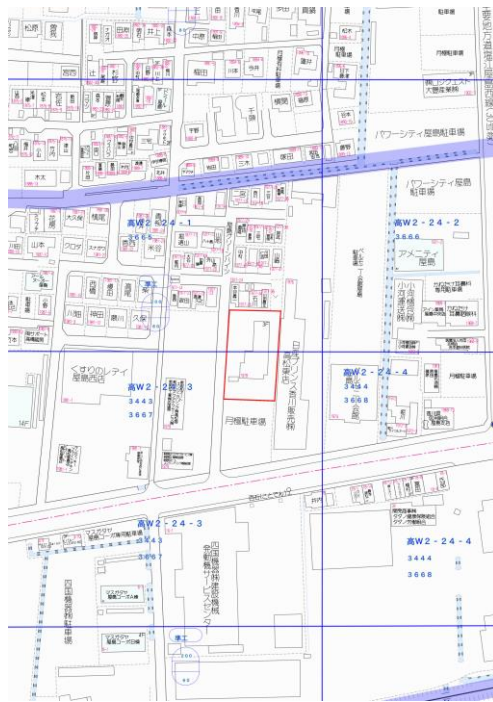
(附属建物の追加登記について)

対象不動産土地内南東側に設置されている自転車置場について、公告日(2024年9月27日)以降、売主の負担にて附属建物 符号:3 として登記予定です。

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。