

# 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 四-1
所 在	高松市屋島西町字百石	地 番	2012 番 1
		地 目	宅地
		地 積 (持分)	5,247.61 m <sup>2</sup>
合 計			5,247.61 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			

## (2) 建物

広告番号	—	物件番号	R6 四-1
所 在	高松市屋島西町字百石 2012 番地 1	家 屋 番 号	2012 番 1
種 類	共同住宅	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
床 面 積	1 階 368.00 m <sup>2</sup> ・2 階 368.00 m <sup>2</sup> ・3 階 368.00 m <sup>2</sup> ・4 階 368.00 m <sup>2</sup> 〔登記簿〕 合計 1,472.00 m <sup>2</sup>		
建 築 時 期	平成 3 年 3 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:物置 構造:コンクリートブロック造鋼板葺平家建 床面積:10.64 m <sup>2</sup>			
附属建物 符号:2 種類:物置 構造:コンクリートブロック造鋼板葺平家建 床面積:53.46 m <sup>2</sup>			
附属建物 符号:3 種類:自転車置場 構造:軽量鉄骨造鋼板葺平家建 床面積:39.20 m <sup>2</sup>			

広告番号	—	物件番号	R6 四-1
所 在	高松市屋島西町 2012 番地 1	家 屋 番 号	2012 番 1 の 2
種 類	共同住宅	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
床 面 積	1 階 298.96 m <sup>2</sup> ・2 階 298.96 m <sup>2</sup> ・3 階 298.96 m <sup>2</sup> ・4 階 298.96 m <sup>2</sup> 〔登記簿〕 合計 1,195.84 m <sup>2</sup>		
建 築 時 期	平成 6 年 3 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:物置 構造:コンクリートブロック造鋼板葺平家建 床面積:38.88 m <sup>2</sup>			
附属建物 符号:2 種類:プロパン庫 構造:コンクリートブロック造鋼板葺平家建 床面積:10.64 m <sup>2</sup>			

## 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・)

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・ <input checked="" type="radio"/> 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(A)	
	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(B)	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 <input checked="" type="radio"/> 無		
敷地面積の最低限度		有 <input checked="" type="radio"/> 無		
地 域 区 画 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
		11.研究開発地区	⑫大規模集客施設制限地区(B)	
		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 <input checked="" type="radio"/> 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(A)		
私道の変更または廃止の制限		無		
備考				
・対象不動産北方約105mの道路端より約30m以内が近隣商業地域であり、当該地域南端から約95m以内が第2種住居地域(以下、「A」という)、95m超が準工業地域地域(以下、「B」という)に指定されております。				

・対象不動産(B)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、当該地区内外に存し、敷地の過半が同地区内に存する場合には、対象不動産土地全てが同地区の制限を受けます。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。

・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 m<sup>2</sup>を超えるもの

(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	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	
	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	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)	17. 宅地造成等規制法	22.地すべり等防止法	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.急傾斜地法	36.東日本大震災復興特別区域法
		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。		
	30. 国土利用計画法について、買主は、対象不動産の売買契約締結日から起算して 2 週間以内に同法第 23 条に基づく届出を行う必要があります。		
	32. 土壌汚染対策法について、対象不動産は、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、対象不動産にて 3,000 m <sup>2</sup> 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、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 2.私道…下記種類	番 番	敷地と道路との関係（概略図）  ※本書追加補足事項 その他欄参照
	道路位置指定	年 月 日 第 号		
	幅員・接道幅	幅員約 7.9～10.0m 接道幅約 23.3m		
	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・無	
備考				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
対象不動産は建築基準法上の道路と接しておらず、建築基準法に定める接道義務を満たしていません。そのため、対象不動産にて、建物の新築、増改築はできません。ただし、建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づき、特定行政庁が建築審査会の同意を得て許可したものについては、この限りではありません。対象不動産にて建築物を建築する場合には、上記許可基準に基づき、床版等により接道部分の確保が必要となります。なお、2024年9月11日の現地目視調査およびメジャー計測によると、対象不動産北東側および南東側の2箇所に架橋されており、概略図のとおり接道部分が確保されています。				
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
	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

	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	接面部配管 (有・無) (口径 mm) 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		有・無 年月日頃 円

### 備考

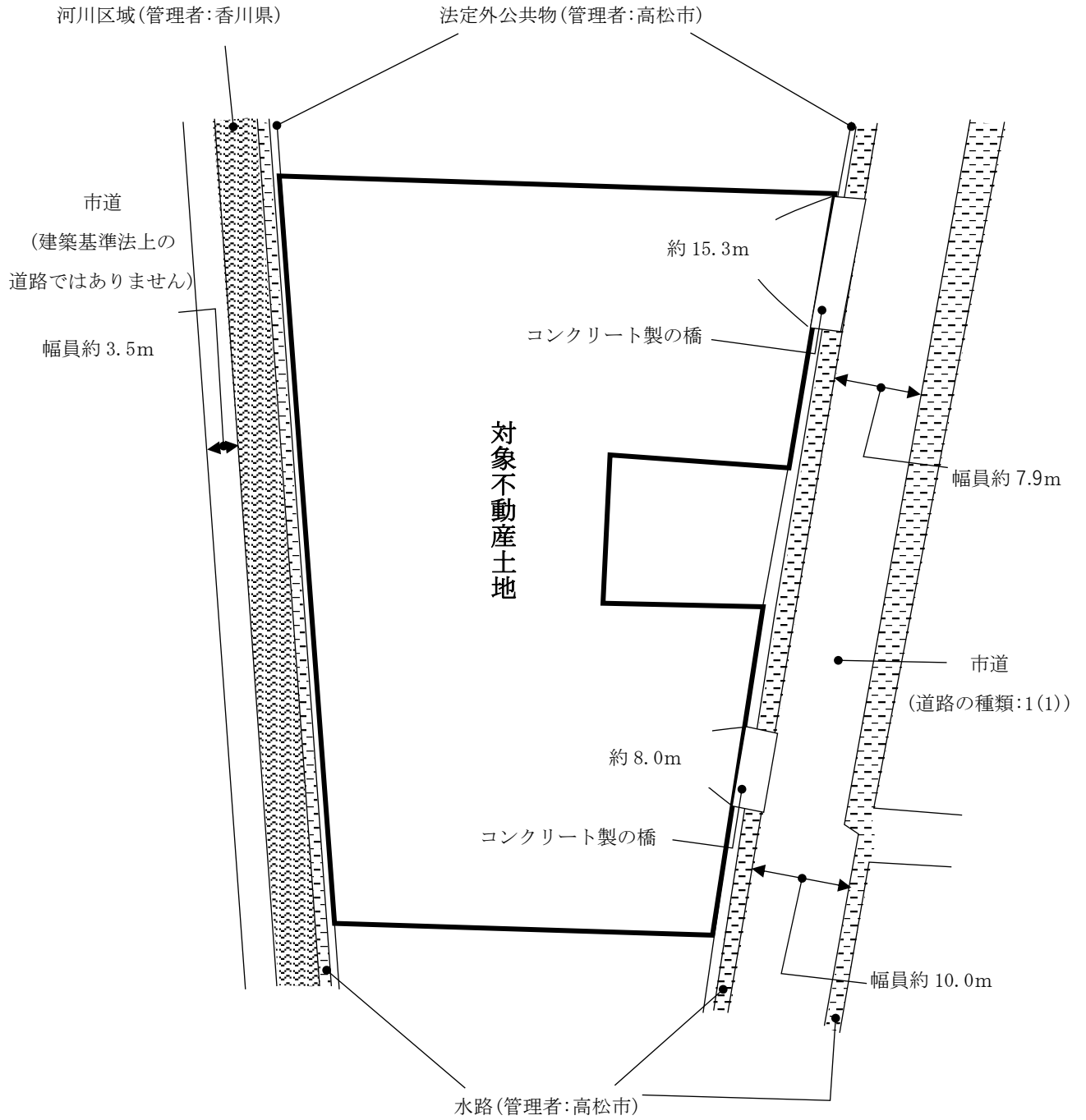
- ・対象不動産には、メーター口径:40mmの公設水道メーター1基(当該口径・個数に応じた水道加入金の権利あり)が設置されております。
- ・対象不動産を含む周辺区域は都市ガス供給区域内ですが、対象不動産周辺に都市ガス本管は敷設されておりません。対象不動産にて都市ガスの利用を希望する場合には、都市ガス本管の対象不動産周辺までの延伸の可否を含めて四国ガス株式会社との協議を要します。
- ・対象不動産は株式会社共同ガスよりプロパンガスの供給を受けておりましたが、既に解約しており現在プロパンガス設備は撤去されております。そのため、プロパンガスを使用する場合、別途プロパンガス会社と供給契約を締結が必要となります。
- ・2024年9月11日の現地目視調査によると、対象不動産の雨水排水は、対象不動産前面の西側および東側の法定外公共物に雨水排水管が配管されており、当該雨水排水管から西方の水路および東方の水路(いずれも高松市管理)に排水されております。当該排水について、本来、法定外公共物の占用許可が必要ですが、当該水路は平成17年まで香川県管理であったため、それ以前に設置されたものについては占用許可があるものとして扱っており、また、3年毎の許可更新手続きも免除されております。ただし、今後、新たに雨水排水管を設置する場合は、占用許可および3年毎の許可更新手続きが必要になるとのことです。また、建築物の用途等により占用料がかかる場合があります。



## 追加補足事項

### ●その他

(本書5.敷地と道路の関係についての概略図)



(対象不動産東方道路および西方道路への橋架の占用許可について)

(1)対象不動産東側隣接地(法定外公共物)および当方の水路、対象不動産西側隣接地(法定外公共物)および西方の水路について

当該隣接地は、高松市道路管理課管理の法定外公共物であるため、対象不動産から当該法定外公共物上に橋を設置する場合、占用許可を取得する必要があります。なお、当該法定公共物に隣接地して高松市河港課管理の水路が存するため、後記(2)と併せて、まとめて同課から占用許可を取得する必要があります。また、土地改良区(連絡先:高松市古高松土地改良区 TEL:087-841-9251)の同意が必要となります。

(2)対象不動産北東側および南東側の橋、対象不動産西側の橋および階段について

2024年9月11日の現地目視調査によると、対象不動産北東側および南東側と東方水路上の2箇所に、コンクリート製の橋が設置されております。また、対象不動産西側と西方水路上の2箇所に、コンクリート製の橋および鉄製の階段が設置されております。本来、橋および階段を設置する場合は、水路占用許可を取得する必要がありますが、当該水路は平成17年まで香川県管理であったため、それ以前に設置されたものについては占用許可があるものとして扱っており、また、3年毎の許可更新手続きについても現在は免除されております。今後、新たに橋および階段を設置する場合は、占用許可の取得および3年毎の許可更新手続きが必要となります。また、建築物の用途等により占用料がかかる場合があります。

(3)対象不動産東方道路(市道:高松市道新川東堤防線)について

上記市道に橋を設置する場合は、同課から道路法第24条に基づく道路工事施行承認を得る必要があるとのことです。なお、対象不動産については、当該承認についての記録が保管されていないため、承認の有無は不明です。

(4)対象不動産西方近接地(河川区域(堤))について

当該河川区域(「道」表記および地番:2041番、2044番)は、香川県管理の河川区域であるため、当該法定外公共物上に橋を設置する場合、占用許可を取得する必要があります。なお、2024年9月11日の現地目視調査によると、対象不動産西側から当該河川区域へコンクリート製の橋(幅:約1.0m)が設置されております。当該橋は、河川法第24条に基づく占用許可を取得する必要がありますが、同許可が取得された記録はありません。そのため、当該橋を利用する場合、同法に基づく許可を取得する必要があります。なお、占用料は1㎡あたり年間金240円です。上記許可を取得しない場合、撤去等を指導される可能性があり、別途撤去費用が生じます(買主負担)。

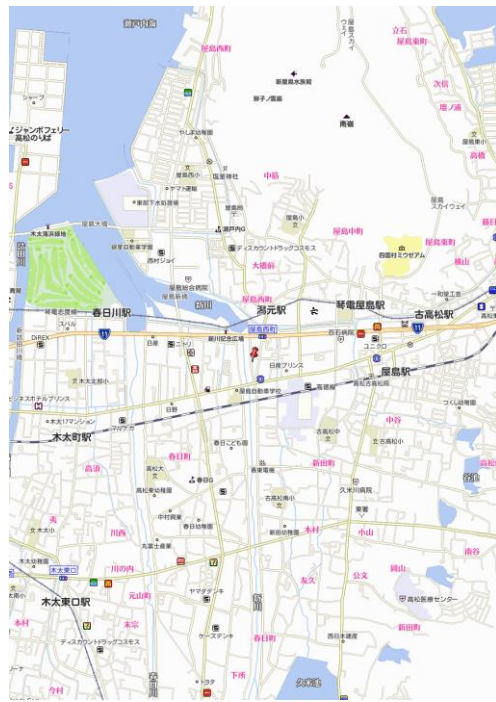
(がけについて)

2024年9月11日の現地目視調査によると、対象不動産の地盤面と対象不動産西方約1mに存する河川区域(堤防)の地盤面には高低差(対象不動産が3m超低い)があります。高低差が3mを超え高松市建築基準法施行条例第4条に定める「がけ」に該当する場合、対象不動産における建築行為の際、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)。

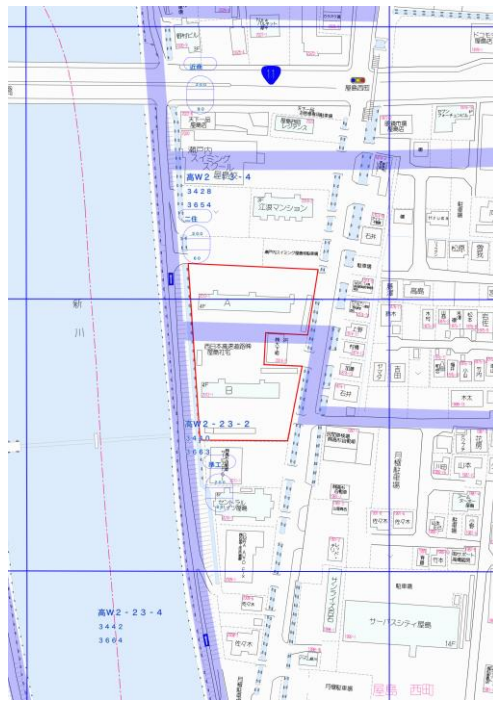
(電柱敷地料等について)

対象不動産土地内東側および南東側に四国電力送配電株式会社の電柱が 2 本(本柱 2 本)建植されており、電柱敷地料として年額金 3,000 円(各金 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。