

物件概要書
(平成 28 年 5 月 9 日現在版)

売主代理人 (連絡先)	名 称	社) 日本民事紛争等和解仲介機構
	住 所	東京都品川区東五反田 1-8-10MI ビル 2 階
	電 話 番 号	03-3473-1320
	担 当	代表理事 小泉賢司
売主	名 称	オーナーズトラスト株式会社
	住 所	東京都目黒区柿の木坂二丁目 11 番 15 号
	電 話 番 号	03 (5791) 1300

1. 登記簿に記載された事項

土 地	表 題 部	所 在	山口県山口市大内御堀		
		地 番	①136 番 2、②137 番 1、③138 番 1、④139 番 2		
		地 目	宅地 (④は、現況通路用益となる)		
		地 積 (公簿)	①194.52 m ² ②347.18 m ² ③34.49 m ² ④13.73 m ² (合計 589.92 m ² /178.45 坪) (売却対象地積 555.43 m ² /168 坪)		
	甲 区	名 義 人	住 所	オーナーズトラスト株式会社	
			氏 名	東京都目黒区柿の木坂二丁目 11 番 15 号	
	乙 区	所有権にかか る権利に 関する事 項	所有権にかか る権利に 関する事 項	無	
			所有権以外 の権利に 関する事 項	無	

2. 通路用益利用制限に関する事項

通行の承諾を受けている 隣 接 地 の 表 示	139-6 の土地の一部 (4.30 m ²) 坪島巖美 137-2 の土地の一部 (2.43 m ²) 河村茂男
隣接地権者へ通行承諾する 土 地 の 表 示	①136-2 の内 41.31 m ² (坪島巖美への通行承諾地) ④139-2 13.73 m ² (坪島巖美、河村茂男への通行承諾地)
売買代金算定対象外の土地	③の土地は、売買代金算定より控除します。
通 路 用 益 利 用 制 限 の 概 要	当社所有地 139-2、136-2 の一部、及び隣接地権者の所有地 139-6 の一部、 137-2 の一部にて、本件土地に導入するための通路形成及び利用の合意が あります。(添付書類 3 図面参照)

*隣接地権者からの通行承諾に関しては、承継義務が合意されていますので、将来にわたり、疑義なく、通路利用が可能です。

3. 法令に基づく制限の概要

法 令	区 分	制限の概要		
都市計画法	市街化区域	市街化を促進する区域であるが、用途地域が指定されます。		
	都市計画の有無	無		
	用途地域	第1種中高層住居地域		
	その他の地域地区	22条地域		
	建蔽率	60%	容積率	200%
建築基準法	建築物の制限	用途地域により建築物が制限されます。(補足資料参照)		
	建蔽率特例措置	該当しない		
	容積率幅員制限	該当する (4m × 4/10 = 160% > 200%)		
	敷地と道路との関係	建築物の敷地は道路に2m以上接する必要があります。		
	私道の変更・廃止制限	私道の変更・廃止は制限されます。		
	日影規制	補足資料参照		
	その他	本法におけるその他の規定は別添の補足資料を参照下さい。		

4. その他の法令に基づく制限

法 令	制限の概要
該当なし	現在のところ上記以外の土地利用に関する制限はありません。

5. 敷地の接する道路に関する事項

道路区分	公道
建築基準法の種別	建築基準法第42条2項
接道状況	西側幅員約4.0mの上記道路に3.55m接する。
備考	本件土地への導入部分に関して、隣接地権者との通路用益協定により導入間口3mを確保しております。(添付書類3図面参照)

6. 通路の負担に関する事項

通路負担	有 (1.に記載した①④地)			
負担の内容	通路に供する	①41.31 m ²	合計	55.04 m ²
	面積	②13.73 m ²		
	廃止変更制限	通路利用承諾地の廃止変更が制限されています。		
備考	隣地所有地の一部の通行承諾（承継合意あり）を得ています。 (添付書類3 図面参照)			

7. 飲用水・電気・ガスの供給並びに排水施設の整備状況

施設の種類	供給先等	配管等の状況	負担金
飲用水	公営水道	目的物件内	無
ガス	〇〇ガス	目的物件内	無
電気	〇〇電力	—	無
排水	汚水	公共下水道	目的物件内
	雑排水	公共下水道	目的物件内
備考			

8. 未完成物件の売買に関する事項

未完成物件の売買	該当しない。
完成時の形状構造等	該当しない。

9. 添付書類

No.	書 類	No.	書 類
1	土地登記事項証明書	5	坪島氏との通路協定に関する合意書
2	公図	6	河村氏との通行承諾を受ける土地の合意書
3	通路用益関係図面（林測量士作成）	7	
4	物件所在地図	8	

10. その他参考となるべき事項

添付書類 5、及び 6 の原本は売主代理人にて保管しております。

売買契約成立時に、買主に原本を引渡します。

尚、売買交渉時において「写し」を必要とする場合、ご連絡ください。