

売却物件説明書 (不動産)

令和7月9月1日

入 札 者 各 位

下記の不動産について、次のとおりです。

なお、この内容については、入札参加者が物件の概要を把握するための資料ですので、必ず入札参加者ご自身において、現地及び諸規制について調査確認を行ってください。

1. 売主の住所・氏名

売主	(住所) 寝屋川市本町 1 番 1 号	(氏名) 寝屋川市 上記代表者 広瀬 慶輔
登記名義人が異なる場合	(理由)	

2. 物件の表示

土地	所 在 ・ 地 番		地目	地 積	
	寝屋川市明和一丁目 991 番 11		宅地	51. 57 m ²	
				. m ²	
				. m ²	
実測面積合計		51.57 m ²	公簿面積合計	51.57 m ²	
建物	所 在 ・ 地 番		種類及び構造	面 積	
				1 階	. m ²
				2 階	. m ²
測量図 (有 ・ 無)		確定測量図・現況測量図・地積測量図・その他			
		令和 7 年 8 月 8 日 作成			
売払価格		寝屋川市不動産評価委員会による答申額、又は不動産鑑定書			
(備 考)					

3. 法令に基づく制限の概要

(1) 都市計画法に基づく制限

区 域 区 分	1. 都市計画区域（市街化区域・市街化調整区域・未線引区域）		
	2. 都市計画区域 準都市計画区域（有・無）		
市街化調整区域の場合	開発行為・旧住宅地造成事業法の許可等（有・無）		
	・既存宅地番号	第 号（昭和・平成）年 月 日	
	・許可番号	第 号（昭和・平成）年 月 日	
	・検査済番号	第 号（昭和・平成）年 月 日	
	・完了公告	第 号（昭和・平成）年 月 日	
都市計画道路	有・無（計画決定・事業決定）	名称:	計画幅員 m
都市計画公園・緑地	有・無	名称:	
市街地開発事業	有・無		—
備 考			

(2) 土地区画整理法に基づく制限

土地区画整理事業	計画（有・無・施工中）	名称:
換地（予定）期日	仮換地指定	有・無（平成 年 月 日）
	換地処分の公告	有・無（平成 年 月 日）
清算金	有・無（詳細: ）	

(3) 建築基準法に基づく制限

地 域 地 区 名							制 限 の 内 容	
用 途 地 域		第一種低層住居専用地域				第二種低層住居専用地域		建ぺい率 60% 容 積 率 200%
		第一種中高層住居専用地域				第二種中高層住居専用地域		
	●	第一種住居地域		第二種住居地域		準 住 居 地 域		
		近 隣 商 業 地 域		商 業 地 域		準 工 業 地 域		
		工 業 地 域		工 業 専 用 地 域		指 定 の な い 地 域		
そ の 他 の 地 域 ・ 地 区 等		防 火 地 域	●	準 防 火 地 域		歴史的風土特別保存地区		補足資料参照
		風 致 地 区		緑 化 地 域		生 産 緑 地 地 区		
		緑 地 保 全 地 域		特 定 街 区		中高層階住居専用地区		
		高 度 利 用 地 区		伝統的建造物群保存地区		文 教 地 区		
		航空機騒音障害防止特別地区		研 究 開 発 地 区		景 観 地 区		
		特 別 工 業 地 区		地 区 計 画 区 域		建 築 協 定 区 域		
		臨 海 部 防 災 区 域		高層住居誘導地区		流 通 業 務 地 区		
		駐 車 場 整 備 地 区		特別緑地保全地区		土 砂 災 害 警 戒 区 域		
		臨 港 地 区	●	特定都市河川浸水対策区域		都 機 能 誘 導 区 域		
	●	宅地造成規制区域		第一・二種高度地区	●	居 住 誘 導 区 域		
建ぺい率についての特例			有 ・ 無 （内容： ）					
道路幅員による容積率の制限			有 ・ 無 （容積率＝（道路幅員） × × ＝ ） ※指定容積率200%					
斜 線 制 限			道路斜線制限・隣地斜線制限・北側斜線制限・絶対高さ制限（ m）					
外壁後退・壁面線の制限			有 ・ 無					
敷地面積の最低限度			有 ・ 無 （最低 70㎡）					
日影による中高層の建築物の制限			有 ・ 無 （内容：5時間（5mライン）、3時間（10mライン））					

(4) その他の法令等に基づく制限

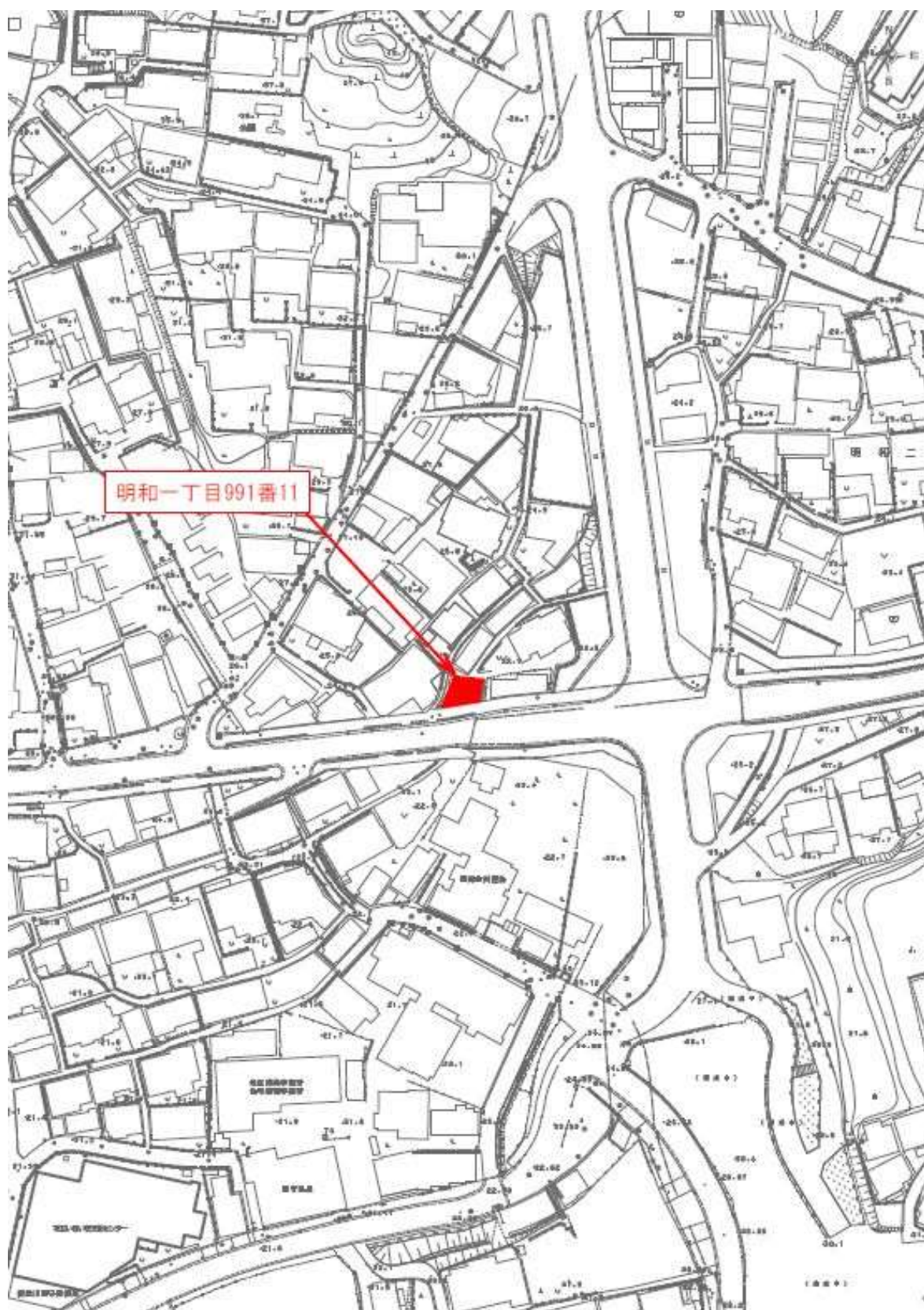
寝屋川市の条例等による制限	有 ・ 無（内容： ）	
その他の法令等に基づく制限	法 令 名	制限の概要
	寝屋川市景観条例	(※1)
	寝屋川市屋外広告物条例	(※2)
	寝屋川市開発事業に関する指導要綱	
備 考	(※1) 景観計画区域（市域全域）、生駒やまなみ緑地軸景観重点地区に該当。 届出対象に該当する場合は外壁、屋根等の色彩規制あり。 (※2) 一定規模の広告物を掲示する場合は許可申請が必要。色彩・形状等の 規制あり。 ・ 上記条例の問い合わせは審査指導課までお願いします。	

4. 敷地と道路との関係

法：建築基準法

接面道路	接道方向	公・私道の別	道路または通路の種類	幅 員	接道の長さ
	南側	公道・私道	法第 42 条第 1 項第 1 号	12.65m	9.53m
道路境界線後退（セットバック）による建築確認対象面積の減少				有 ・ 無	
路地状敷地（敷地延長）の制限		有 ・ 無 （内容： ）			
		長さ m ・ 幅員 m			
建築物の建築可否		(可 ・ 否) ※ただし寝屋川市開発事業に関する指導要綱施行要領第 16 条の規定により一戸建て住宅を建築する場合は最小敷地面積以上を確保すること。			
私道の変更又は廃止の制限		有 ・ 無 （内容：建築基準法第 45 条第 1 項のとおり ） 建築基準法 (私道の変更又は廃止の制限) 第四十五条 私道の変更又は廃止によって、その道路に接する敷地が第四十三条第一項の規定又は同条第三項の規定に基づく条例の規定に抵触することとなる場合においては、特定行政庁は、その私道の変更又は廃止を禁止し、又は制限することができる。			

敷地と道路の関係概略図



備 考

5. 給水等設備関係の状況

	設備の状況	配管等の状況	整備予定の有無
飲料水 (※1)	1. 公営水道 2. 私営水道 3. 井戸水	接面道路配管 (有・無) (口径 南側 100mm) (口径 西側 75 mm) 敷地内配管 (有・無) (口径 mm) 私設管 (有・無)	(有・無)
ガ ス	1. 都市ガス 2. プロパン (個別・集中)	接面道路配管 (有・無) (口径 西側 50mm) 敷地内配管 (有・無) (口径 mm)	(有・無)
電 気	関西電力 (株)	単2・単3・無	(有・無)
汚 水	1. 公共下水 2. 個別浄化槽 3. 集中浄化槽 4. 汲取り式	接面道路配管 (有・無) (口径 本管 200mm) (口径取付管 150 mm) 敷地内配管 (有・無) 私設管 (有・無) 浄化槽の設置 (可・否)	(有・無)
雑排水	1. 公共下水 2. 浄化槽 (個別・集中) 3. 側溝等 4. 浸透式	接面道路配管 (有・無) (口径 mm) 敷地内配管 (有・無) 私設管 (有・無)	(有・無)
雨 水 (※2)	1. 公共下水 2. 側溝等 3. 浸透式	接面道路配管 (有・無) (口径 mm) 敷地内配管 (有・無) 浄化槽への雨水の流入はできません	(有・無)
その他	(※1) 地籍測量図 (B) の区域内に水道管が埋設されていると想定していますが、売却地の区域内に水道管の一部が埋設されていた場合、(B) への水道管移設が必要となり、移設費用は当該地購入者の負担となります。また、撤去する場合は、隣接地の給水計画との調整が必要なため、別途、水道事業課、経営総務課給水担当との協議が必要となります。 (※2) 雨水の排水先については下水道事業室との協議が必要となります。		

6. その他

石綿使用調査	有・無 (内容:)
耐震診断	有・無 (内容:)
建築確認 (新築時)	(昭和・平成) 年 月 日 号
検査済証 (新築時)	(昭和・平成) 年 月 日 号

7. 契約の締結に関する事項

①瑕疵の責任及び 瑕疵による解除	契約締結後、売買物件に数量の不足その他隠れた「契約の内容に適合しないもの」があることを発見した場合においても、売買代金の減免若しくは損害賠償の請求又は契約の解除はできません。
②所有権移転	1. 売買物件の所有権は、買受人が売買代金の支払いを完了したときに、買受人に移転する。 2. 寝屋川市は、前項の規定により売買物件の所有権が移転した後、その所有権移転の登記を嘱託するものとする。 3. 買受人は、前項の登記に必要な書類等を、予め寝屋川市に提出するものとする。

③費用	1. 契約の締結に要する費用及び所有権移転登記に要する費用は、すべて買受人の負担とする。 2. 入札保証金及び契約保証金は、売買代金の一部に充当するものとする。
-----	--

8. 契約の解除等に関する事項

①契約の解除	1. 入札説明書で定める参加資格を偽る等、不正な行為によりこの契約を締結したとき 2. 所有権が移転するまでに破産、民事再生、会社更生又は特別清算等の手続開始の申立て（自己申立てを含む。）等があったとき 3. 所有権が移転するまでに法人が合併され、又は解散した場合で、寝屋川市と買受人の協議によってもこの契約に定める義務が履行される見込みがないとき 4. 買受人（買受人が共同体であるときは、その構成員のいずれかの者。以下この号において同じ。）が次のいずれかに該当する場合 ア 役員等（買受人が個人である場合にはその者を、買受人が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。）が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。以下この号において「暴力団対策法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員（以下この号において「暴力団員」という。）であると認められるとき イ 暴力団（暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下この号において同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき ウ 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき エ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき オ 役員等が暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき 5. 土地売買契約書第11条（公序良俗に反する使用等の禁止）の定めに従ったとき 6. 前各号のほか、この契約に定める義務を履行しないとき
②損害賠償	買受人が契約に定める義務を履行しないために損害を受けたときは、違約金に加えその損害を請求できる。
③引渡し前の滅失等の解除	1. 対象物件が引渡し前に、天災地変その他寝屋川市及び買受人のいずれの責にも帰すことができない事由により滅失又は毀損し、本契約の履行が不可能となったときは、買受人は本契約を解除することができる。 2. 前項により本契約が解除された場合は、寝屋川市は受領済の金員全額を無利息で遅滞なく買受人に返還しなければならない。

④その他	買受人は、当該土地の所有権を第三者に移転するときは、買受人の責任と負担により、当該土地の「契約の内容に適合しないもの」を処理または、「契約の内容に適合しないもの」の有無を契約書に明記しなければならない。
------	---

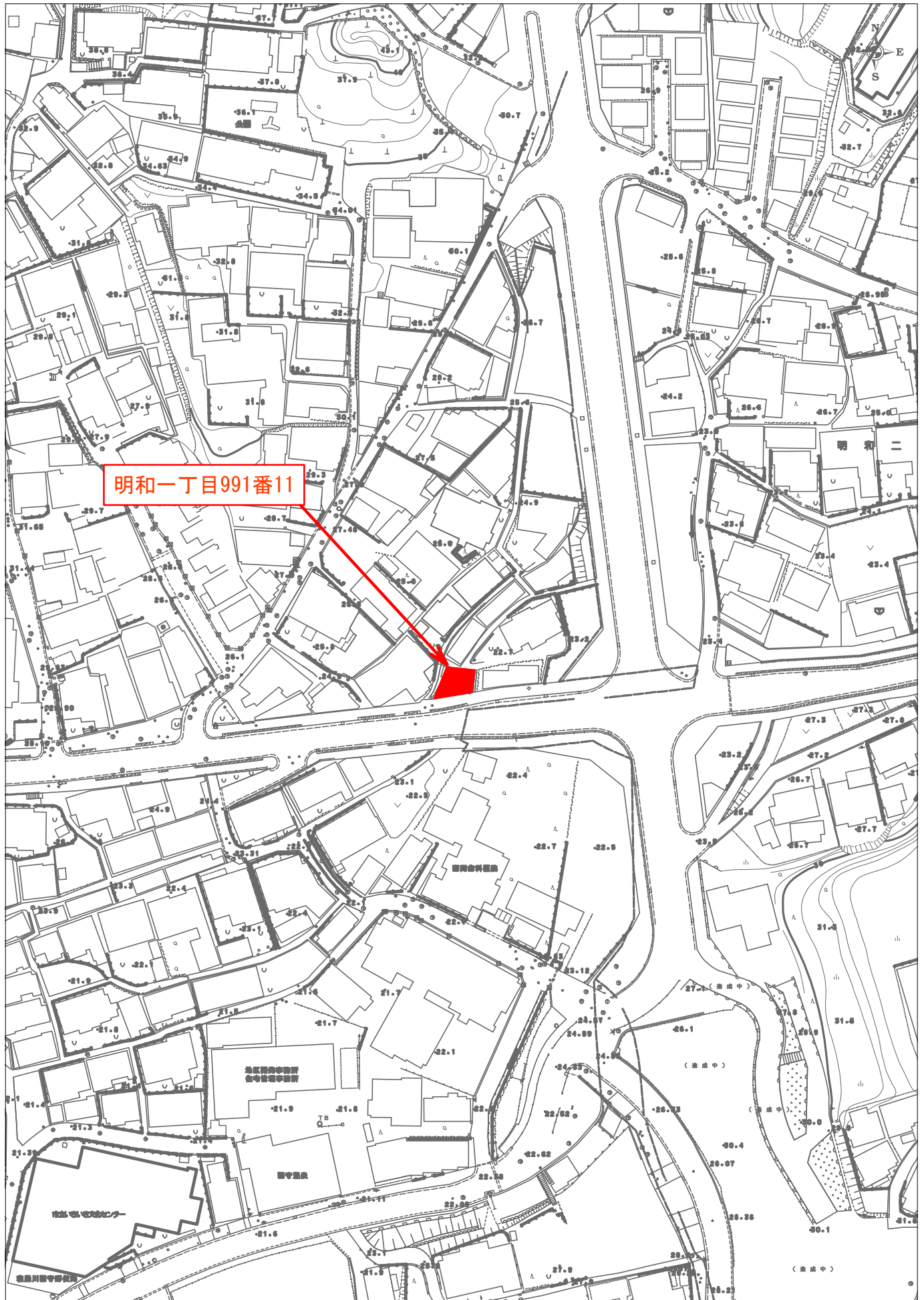
9. 付属書類

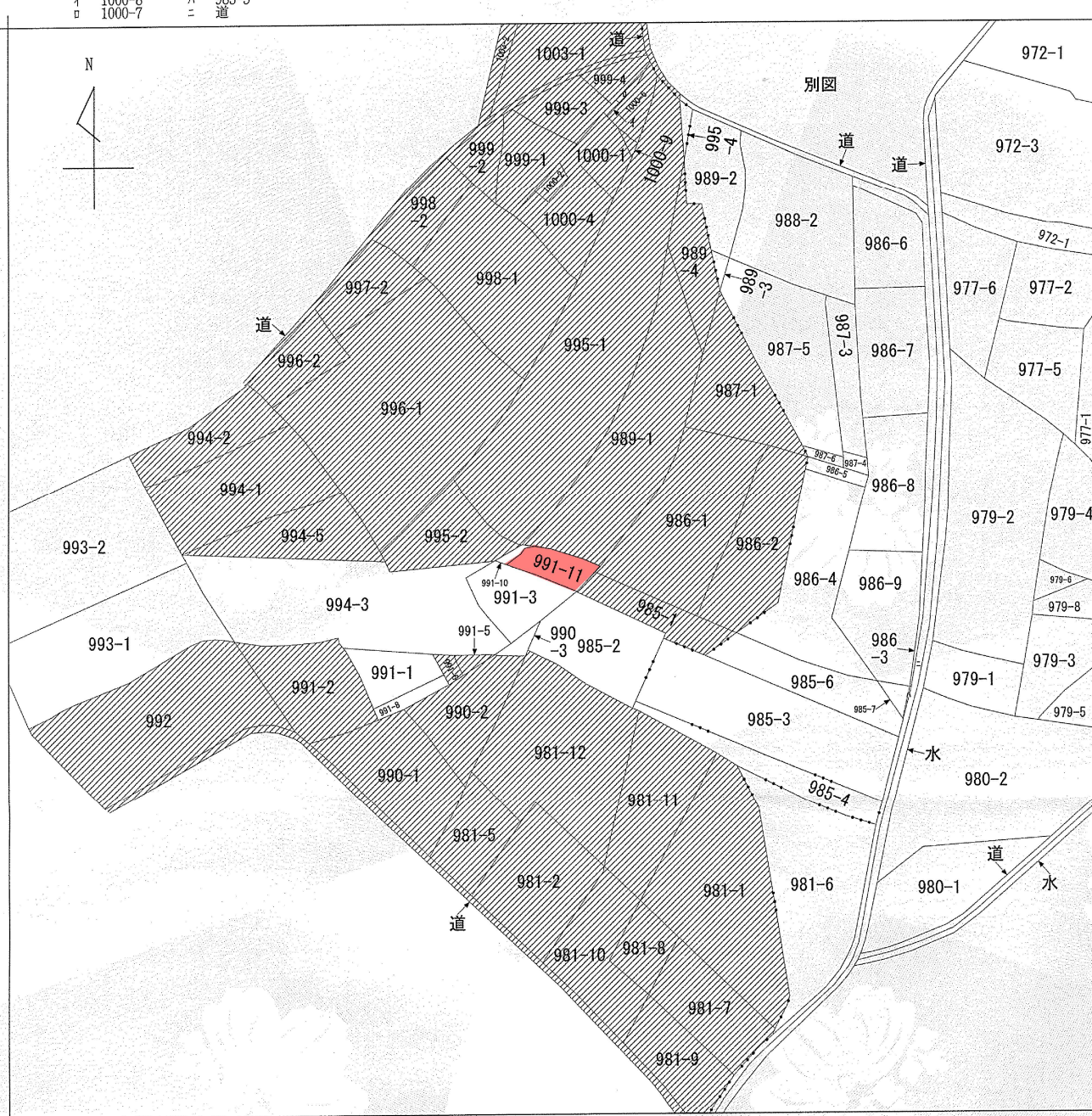
	重要事項説明書補足資料		現況測量図
●	位置図		境界確定図
●	公図（写）	●	全部事項証明書（写）
	地籍図（写）		建物図面
●	地積測量図（写）		

位置図

寝屋川市

縮尺：1／1200





地積測量図

地番 991-3, 991-10, 991-11

土地の所在 寝屋川市明和一丁目

求積表

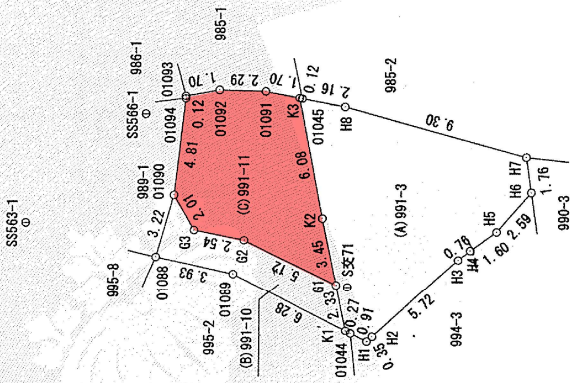
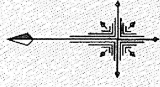
地番	(A) 991-3	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)	備考
N0						金鳳標
K1		-13254.412	-32644.492	-2.405	332501.860860	金鳳標
01044		-13254.555	-32644.616	-0.538	74381.004390	金鳳標
H1		-13255.467	-32645.030	-0.171	23841.684857	金鳳標
H2		-13255.726	-32644.787	4.093	-565890.86518	金鳳標
H3		-13259.959	-32640.937	4.326	-598112.582634	金鳳標
H4		-13260.354	-32640.461	1.431	-197850.827774	金鳳標
H5		-13261.847	-32639.506	2.916	-403171.516852	金鳳標
H6		-13263.546	-32637.545	2.709	-512819.492114	金鳳標
H7		-13263.282	-32635.797	4.236	-585953.782552	金鳳標
H8		-13254.314	-32633.309	2.916	-403149.579624	金鳳標
01045		-13252.060	-32632.881	0.454	-62766.492898	金鳳標
K3		-13252.060	-32632.855	-5.944	821770.244640	金鳳標
K2		-13253.221	-32638.825	-9.356	1293497.135676	金鳳標
G1		-13253.932	-32642.211	-5.667	783485.032644	金鳳標
合計					-157.531899	
合計面積					78.76	m ²

地番	(B) 991-10	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)	備考
N0						金鳳標
K1		-13254.412	-32644.492	-0.574	79358.032488	金鳳標
G1		-13253.932	-32642.211	4.580	-633203.008560	金鳳標
G2		-13249.348	-32639.912	2.817	-389448.413316	金鳳標
G3		-13246.856	-32639.394	2.259	-312299.647704	金鳳標
01090		-13245.850	-32637.653	-1.366	188443.831100	金鳳標
01098		-13244.974	-32640.760	-3.984	560767.976416	金鳳標
01099		-13248.814	-32641.637	-3.732	515944.573848	金鳳標
合計					-36.855728	
合計面積					18.32	m ²

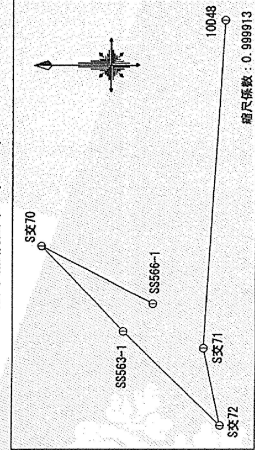
地番	(C) 991-11	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)	備考
N0						金鳳標
G1		-13253.932	-32642.211	1.087	-150282.024084	金鳳標
K2		-13253.221	-32638.825	9.356	-1293497.135676	金鳳標
K3		-13252.060	-32632.855	6.306	-871817.490380	金鳳標
01091		-13250.387	-32632.519	0.409	-56544.408283	金鳳標
01092		-13248.091	-32632.446	-0.230	31797.060930	金鳳標
01093		-13246.410	-32632.749	-0.424	58516.477840	金鳳標
01094		-13246.409	-32632.870	-4.904	677980.389736	金鳳標
01090		-13245.850	-32637.653	-6.524	901915.925400	金鳳標
G3		-13246.856	-32639.394	-2.259	312299.647704	金鳳標
G2		-13249.348	-32639.912	-2.817	389448.413316	金鳳標
合計					-103.143477	
合計面積					51.5717385	m ²
総計面積					148.665520m ²	

座標リスト

点名	X座標	Y座標	備考
10048	-13258.656	-32576.959	街区多角点金鳳標
SS563-1	-13253.504	-32639.016	地籍細部図標点
SS566-1	-13244.432	-32633.642	地籍細部図標点
S交70	-13222.251	-32622.045	地籍細部図標点
S交71	-13254.466	-32642.307	地籍細部図標点
S交72	-13257.865	-32657.662	地籍細部図標点



基準点縮図 (S=1/1000)



測量年月日	令和7年8月8日
座標系	世界測地系：新VI系
縮尺	1/250

嘱託者

寝屋川市長 広瀬 慶輔

(令和7年8月8日作成)

作成者 大阪府守口市神木町7番14-1 土家屋調査士 狹野 亮太



表 題 部 (土地の表示)		調製	余 白	不動産番号	1215001396359
地図番号	余 白	筆界特定	余 白		
所 在	寝屋川市明和一丁目			余 白	
① 地 番	②地 目	③ 地 積	m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕	
991番11	宅地	51	57	991番3から分筆 〔令和7年8月15日〕	

権 利 部 (甲 区) (所 有 権 に 関 す る 事 項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権移転	平成2年3月30日 第8307号	原因 平成2年3月30日売買 所有者 寝 屋 川 市 順位1番の登記を転写 令和7年8月15日受付 第30840号



2025.08.15