



物件調書

- 物件調書は調査内容を列挙した資料であり、あらゆる場合を想定しているものではありません。物件調書の記載内容と現状とに差異がある場合は、現状を優先します。
- 入札参加希望者は必ず入札前にご自身で諸規制の状況等を確認してください。
- 物件は現状有姿のまま、引き渡します。
- 公開図書は堺市ホームページに掲載しています。
- 買受人は、売買契約の締結後に、引渡された物件に関して数量の不足その他契約の内容に適合しないこと（地下埋設物や土壌汚染等の隠れたものも含む。）を理由として、物件の修補請求、代替物の引渡請求、履行の追完請求、売買代金の減免請求、損害賠償請求及び契約の解除はできないものとします。ただし、消費者契約法（平成12年5月12日法律第61号）第2条第1項に規定する消費者である場合は、物件の引渡しから2年間は売買代金の減免請求に限り応じることができるものとします。物件の現状確認をよく行っただうえで入札してください。

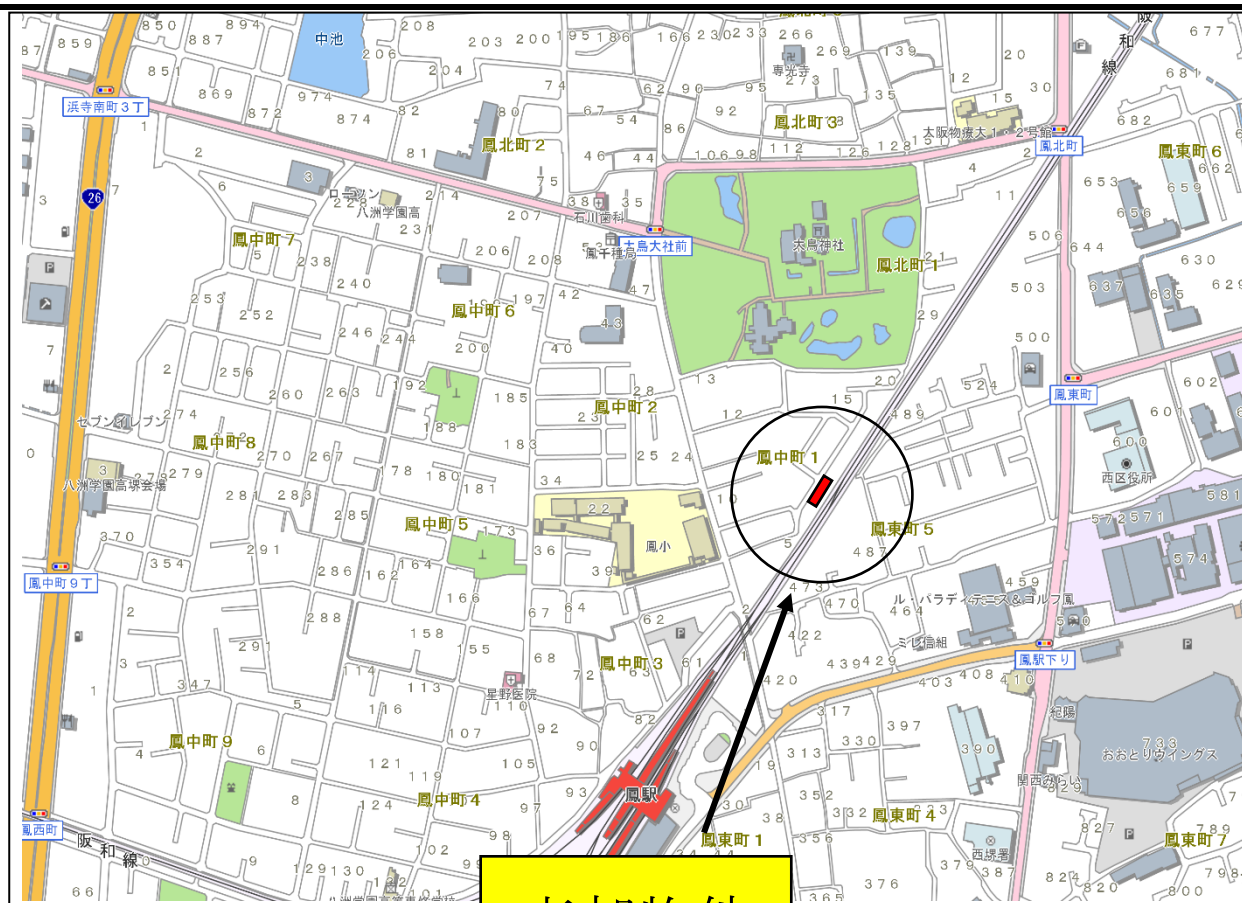


物件調書

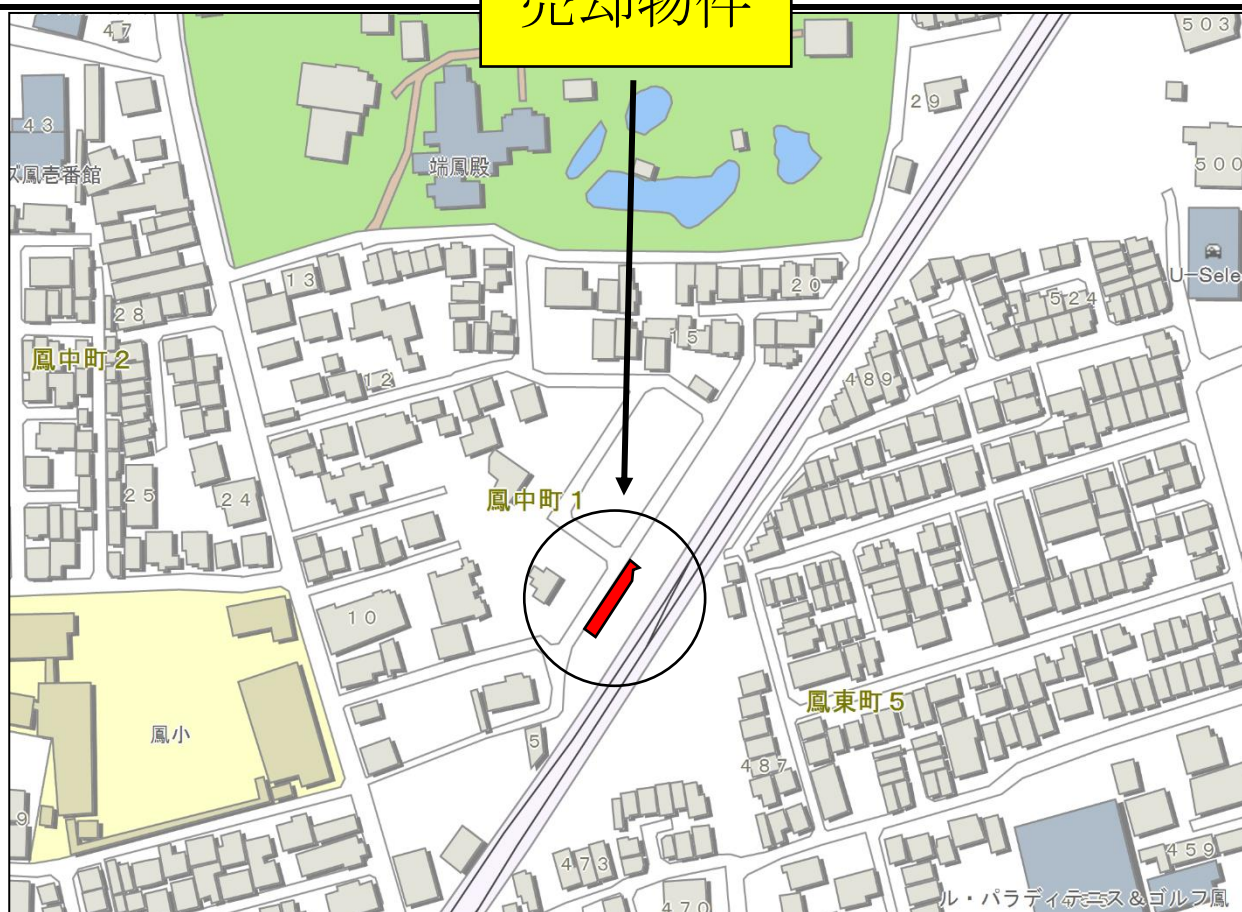
物件番号	1	最低売却価格	1250 万円		
物 件 の 表 示	所在・地番	堺市西区鳳中町一丁 12 番 89			
	地 目	登記	宅地	現況	宅地
	地 積	登記	180.69 m ²	実測	180.69 m ²
	土地の状況	更地		従前用途	更地
住居表示		未実施			
接面道路の状況		西側 市道鳳中 55 号線（幅員約 4m）			
私道負担の有無		無	負担の内容	—	
法令等の 制 限	都市計画 区 域	市街化区域			
	用途地域	第一種中高層住居専用地域			
	指定建蔽率	60%	指定容積率	200%	
	高度制限	第二種高度地区	防火指定	準防火地域	
	そ の 他	宅地造成等工事規制区域、屋外広告物許可区域（第 1 種許可区域）			
供給処理 施 設 の 状 況	項 目	利用可能な施 設	配管等の状況	問い合わせ先	電話番号
	電 気	関西電力(株)	本物件敷地内 及び前面道路 電柱あり	関西電力送配電(株) フリーコール（電気設備）	0800 777-3081
	ガ ス	都市ガス	前面道路 配管あり	大阪ガス(株)	072 238-2428
	上 水 道	市営水道	前面道路 配管あり	上下水道局サービス管理部 給排水設備課	072 250-8945
	下 水 道	公共下水道 （分流式）	前面道路 排水管あり	上下水道局下水道管路部 下水道管理課	072 250-9116
交通機関	鉄 道	JR 阪和線「鳳駅」から北へ約 300m（直線距離）			
	バ ス	南海バス「鳳駅前」から北へ約 300m（直線距離）			
学 校 区	市立鳳小学校			市立鳳中学校	
土地・建 物の履歴	昭和 26 年頃	市営住宅用地として取得			
		以降、更地のまま			
		現在に至る			
境界に関 する事項	境界確定	済			
	道路明示	無			
	地積測量図	有			
	越境物	無			
その他	文化財保護	埋蔵文化財包蔵地「鳳遺跡」内			
	土壌調査	土壌調査は行っておりません。			
	地下埋設物等	地下埋設物等の調査は行っておりません。			

ハザードマップ情報	洪水	区域外
	高潮	区域外
	土砂災害	区域外
	内水	区域外
	津波	区域外
特記事項	①現状有姿による売却ですので、物件の引渡しはあるがままの形になります。 ②本物件敷地北側は法面となっており、土砂崩れを防止するため令和 4 年に本市で擁壁の設置工事を実施しています。買受人の負担と責任において、当該擁壁の維持管理を実施すること。設置工事の仕様書は、公開図書「中鳳住宅管理用地法面土留工事仕様書」を参照してください。 ③本物件敷地内には、過去に設置されていた地域の掲示板の基礎が残置されているため、基礎の撤去は買受人の負担と責任において実施してください。 ④本物件敷地内には、西側市道の雨水排水を受けている U 字側溝があるため、雨水排水機能は今後も存置してください。側溝の形状変更等を実施する場合は、本市建設局土木部西部地域整備事務所（072-223-1600）と協議を行ってください。なお、形状変更等に係る費用は買受人の負担となります。 ⑤雨水排水については、土地利用形態の変更に伴い、溢水等のおそれがあるかどうか、堺市公共下水道事業計画を基に、既設雨水排水施設への影響を検討し、施設管理者と協議を行ってください。 ⑥汚水排水については、土地利用形態の変更に伴い、新たに下水道施設が必要となった場合は、本市上下水道局下水道管路部下水道管理課（072-250-9116）と協議の上、買受人の負担と責任において整備を行ってください。 ⑦本物件敷地内に給水管の引き込みはありません。給水管の新設が必要な場合は本市上下水道局サービス管理部給排水設備課（072-250-8945）との協議が必要です。また、新設に係る費用は買受人の負担となります。 ⑧本物件敷地内に関西電力の電柱 1 本及び支線 1 本があります。契約の引継ぎに関しては買受人が対応してください。また、左記電柱と東側隣接地（地番 15-33）に設置された柱の間に電線が通っているため、本物件敷地の上空の一部を電線が通過しています。電柱の移設等が必要であれば買受人において東側隣接地所有者及び設置事業者と協議してください。本市では対応いたしません。（なお、所有権移転完了後設置事業者により本市から所有権が変更された旨の通知を行います。） ⑨本物件敷地は周知の埋蔵文化財包蔵地内であるため、文化財保護法第 93 条に基づき、土木工事等を行う際には、開発（掘削）に着手する日の 60 日以上前までに堺市長あて（文化庁長官）に届出が必要です。詳細については、本市文化観光局歴史遺産活用部文化財課（072-228-7198）までお問い合わせください。 ⑩西側市道は、建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号の位置指定道路に指定されています。開発行為を行う際は、道路指定による支障等がないか、事前に本市建築都市局開発調整部宅地安全課（072-250-8945）と協議を行ってください。 ⑪本物件敷地は、本市屋外広告物条例で規定する第 1 種許可区域内にあり、本条例が適用されますので、事業計画や開発内容等必要に応じて本市建築都市局都市計画部都市景観課（072-228-7432）と協議が必要です。 ⑫周辺エリアの状況の確認も踏まえ、本市ホームページに掲載している水害ハザードマップを必ずご確認ください。（問合せ先：本市危機管理室防災課 072-228-7605） ⑬物件調書は、調査内容を列挙した資料であり、あらゆる場合を想定しているものではありません。物件調書の記載内容と現状に差異がある場合は、現状を優先します。	

物件所在地



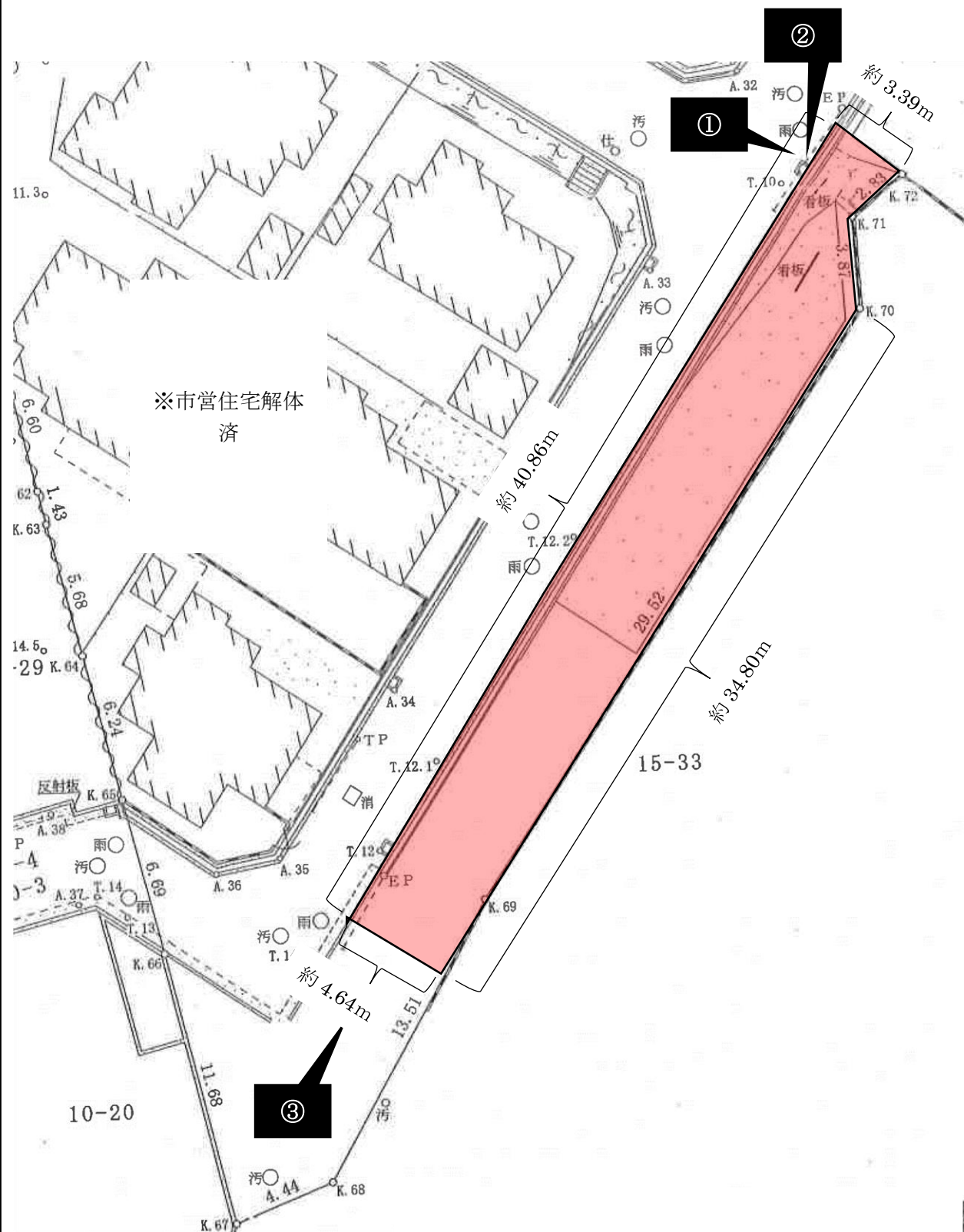
売却物件



航空写真



現況平面図（番号は写真撮影の位置）



①の位置から擁壁設置工事部分を撮影



②の位置から本物件敷地全体を撮影



③の位置から本物件敷地内の電柱及び支線並びに上空の一部を通過している電線を撮影



物件調書

物件番号		2	最低売却価格		3 億 7320 万円		
物件の表示	土 地	所在・地番	①堺市中区小阪 359 番 21、②359 番 22 ※地目、地積及び土地の状況（従前用途）は①②とも同じ				
		地 目	登記	宅 地		現況	宅 地
		地 積	登記	①5,217.35 m ² ②5,744.39 m ² 計 10,961.74 m ²		実測	①5,217.35 m ² ②5,744.39 m ² 計 10,961.74 m ²
		土地の状況	①359 番 21：更地 ②359 番 22：建付地			従前用途	市営住宅敷地
	建 物	棟 名 称	M棟		N棟		O棟
		構 造	4 階建 鉄筋コンクリート造				
		床 面 積	788.28 m ²		788.28 m ²		788.28 m ²
		種 類	住宅				
		登 記	未登記				
		建築年度	昭和 42 年度		昭和 42 年度		昭和 43 年度
	そ の 他 （附属建物）	・自転車置場（各棟に設置） 延床面積：5.28 m ² ×3 棟 建築年月日：昭和 63 年 8 月 8 日 構造：鉄骨造 ・コンテナ置場（各棟に設置） 延床面積：2.72 m ² ×3 棟 建築年月日：昭和 63 年 8 月 8 日 構造：鉄骨造					
住居表示		未実施					
接面道路の状況		359 番 21 と 359 番 22 の間 市道小阪 9 号線（幅員約 6m） 359 番 21 西側 市道小阪 12 号線（幅員約 6m） 359 番 21 南側 市道小阪 14 号線（幅員約 6m）					
私道負担の有無		無	負担の内容		—		
法令等の制限	都市計画 区 域	市街化区域					
	用途地域	第一種中高層住居専用地域					
	指定建蔽率	60%		指定容積率		200%	
	高度制限	第二種高度地区		防火指定		準防火地域	
	そ の 他	宅地造成等工事規制区域、屋外広告物情報（359 番 21 及び 359 番 22 の南端部分以外：第 1 種許可区域、359 番 22 の南端部分：第 1 種許可区域及び沿道禁止区域）					
供給処理 施 設 の 状 況	項 目	利用可能な施設	配管等の状況		問い合わせ先	電話番号	
	電 気	関西電力(株)	前面道路 電柱あり		関西電力送配電(株) フリーコール（電気設備）	0800 777-3081	
	ガ ス	都市ガス	前面道路 配管あり		大阪ガス(株)	072 238-2428	
	上 水 道	市営水道	前面道路 配管あり		上下水道局サ・ビス管理部 給排水設備課	072 250-8945	
	下 水 道	公共下水道 （分流式）	前面道路 排水管あり		上下水道局下水道管路部 下水道管理課	072 250-9116	
交通機関	鉄 道	南海泉北線「深井駅」から南西へ約 1,500m（直線距離）					
	バ ス	南海バス「小阪西口」から南東へ約 100m（直線距離）					
学 校 区	市立久世小学校			市立平井中学校			
土地・建 物の履歴	昭和 42 年度～ 昭和 43 年度	中層耐火構造の市営住宅として建設					
	令和 2 年 12 月	令和 2 年 12 月までに全て除却し、更地となる。（359 番 21）					

	令和7年5月	令和7年5月までにM棟、N棟、O棟を除き除却（359番22）	
		現在に至る	
境界に関する事項	境界確定	済	
	道路明示	無	
	地積測量図	有	
	越境物	有	
その他	文化財保護	周知の埋蔵文化財包蔵地ではありません。	
	土壌調査	土壌調査は行っておりません。	
	地下埋設物等	地下埋設物等の調査は行っておりません。	

ハザードマップ情報	洪水	区域外
	高潮	区域外
	土砂災害	区域外
	内水	区域外
	津波	区域外
特記事項	【両物件に関する事項】 ①既存建築物、工作物や設備配管などの地下埋設物、その他当該処分地に存するものすべてを現状有姿で売却しますので、引渡しはあるがままの状態です。 ②地上又は地中の別に関わりなく、本物件敷地に存する既存建築物の改修・補修・除却、工作物又は地下埋設物の撤去・移設を行う場合は買受人の負担と責任において関係法令等を遵守のうえ適切に実施してください。 ③令和2年度に作成している建物解体設計図面及び令和7年度のP棟解体工事完成図面において、既存建築物、工作物や設備配管などの地下埋設物等の状況を示した図面があります。M棟、N棟、O棟及び附属建物の建物図面は、令和7年度のP棟解体工事完成図面の5～19ページを参考にして下さい。なお、P棟及びP棟東側の駐輪場、P棟北側のゴミ収集所は令和7年に除却済みで、P棟の杭解体後はセメントベントナイトで埋め戻ししています。（P棟の浄化槽は撤去しておりません）その他、本市において認識している既存建築物、工作物や設備配管などの地下埋設物等はありません。詳しくは公開図書「令和2年度建物解体設計図面」及び「令和7年度P棟解体工事完成図面」を確認してください。 ④平成28年度に実施した本物件敷地の土地利用履歴等調査の結果、特定有害物質の履歴は確認されず、土壌汚染の恐れはないことを確認しています。詳しくは公開図書「土地利用履歴等調査資料」を確認してください。 ⑤本物件敷地内に防犯灯が接面道路沿いに8か所設置されています。防犯灯は、359番21の敷地において、北西側に2か所、東側に3か所の計5か所設置しています。また、359番22のうち、ネットフェンス等で囲まれた敷地（359番21の北側道路対側地）において、南側に3か所設置しています。買受人は撤去・移設を検討される場合は、本市中区役所自治推進課や地元自治会等と協議の上、移設等により防犯灯を設置してください。	

- ⑥下水道整備の実施の計画に際しては現地調査・測量等を行い計画すること。
- ⑦雨水排水については、土地利用形態の変更に伴い、溢水等のおそれがあるかどうか、堺市公共下水道事業計画を基に、既設雨水排水施設への影響を検討し、施設管理者と協議を行ってください。
- ⑧本物件敷地の前面道路（小阪9号線、小阪12号線、小阪14号線）にある既設雨水管を利用若しくは残置する場合は、不良箇所の改修等を行うものとする。
- ⑨汚水排水については、土地利用形態の変更に伴い、新たに下水道施設が必要となった場合は、下水道管理課と協議の上、開発者責任で整備を行ってください。
- ⑩本物件敷地は、本市屋外広告物条例で規定する第1種許可区域または、第1種許可区域及び沿道禁止区域にあり、本条例が適用されますので、事業計画や開発内容等必要に応じて本市建築都市局都市計画部都市景観課（072-228-7432）と協議が必要です。
- ⑪周辺エリアの状況の確認も踏まえ、本市ホームページに掲載している水害ハザードマップを必ずご確認ください。（問合せ先：本市危機管理室防災課 072-228-7605）
- ⑫物件調書は、調査内容を列挙した資料であり、あらゆる場合を想定しているものではありません。物件調書の記載内容と現状に差異がある場合は、現状を優先します。

【359番21に関する事項】

- ①整地後、敷地中央部に水捌け用の素掘側溝を設置しています。
- ②敷地南側にある関西電力の電柱の架空線が一部敷地内の上空を占有しています。当該越境部分の取扱いについては、買受人において架空線所有者と協議してください。本市では対応いたしません。
- ③敷地北西角付近に西日本電信電話株式会社が所有の電話柱の支線があります。張力の方向の関係上、支線の移設は困難であり、所有者から柱自体の移設も難しいとの回答がありましたが、移設等を検討される場合は、買受人において支線所有者と協議してください。本市では対応いたしません。
- ④防草シート及びネットフェンス等を除去する場合は買受人の負担と責任において行ってください。

【359番22に関する事項】

- ①ネットフェンス等で囲まれた敷地（359番21の北側道路対側地）において、整地後、舗装及び敷地中央部に水捌け用のU字側溝を設置しています。
- ②敷地北側に民営駐車場へ通じる敷地内通路があり、当該通路部分に駐車場所所有者の通行地役権が生じている可能性があるため、通行路を確保してください。当該通路部分の維持や付け替え等については駐車場所所有者と適切に協議し、買受人の負担と責任において行ってください。
- ③仮囲い万能塀等で囲まれた敷地（359番21の東側道路対側地）の間に市道から里道に通じる敷地内通路があり、通行路を確保してください。通行路の維持や付け替え等については、地元自治会と適切に協議し、買受人の負担と責任において行ってください。
- ④敷地南側に隣接している急傾斜地は土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域に指定されています。詳しくは公開図書「土砂災害警戒区域等の指定の公示に係る図書」を参照ください。
- ⑤敷地東側（約5.4mの高低差）・北側（約1.5mの高低差）には、造成時の設計図書や検査済証等はない擁壁があります。
- ⑥開発する際に擁壁工事・建物基礎工事・建物の配置等について対応が必要な場合は、「堺市の開発指導基準」や「宅地造成等規制法のしおり（宅地造成工事技術資料）」に基づき、関連部局、隣接物件所有者等と事前に協議を行い、買受人の負担と責任において適切な処置を講じてください。
- ⑦本物件敷地の北西側の境界が本市所有フェンス外にあり、北側隣地所有の樹木並びに西側隣地所有の建物の樋、波板屋根及び樹木が当該物件に越境しています。当該

越境部分の取扱いについては、買受人において隣接物件所有者と協議してください。本市では対応いたしません。

⑧本物件敷地の南東側隣地所有の樹木が当該物件に越境しています。当該越境部分の取扱いについては、買受人において隣接物件所有者と協議してください。本市では対応いたしません。

⑨本物件敷地の北東側の境界が本市所有フェンス外にあります。当該境界の存する擁壁が墓地側へ傾斜している状況にあります。本市と墓地の墓地管理委員会との間で、建物の解体時に擁壁の傾斜部分を撤去・新設する事が合意しているので、この合意に基づく義務を承継し、その撤去・新設等について墓地管理委員会と適切に協議してください。本市では対応いたしません。

⑩敷地東側の境界が本市所有の擁壁外にあり、本市と墓地の境界付近にU字側溝及び桧が存在します。境界線の一部がU字側溝及び桧にまたがっていますが、当該U字側溝及び桧の所有者は不明です。また、当該U字側溝及び桧の排水は、墓地の敷地内を南側へ下り、市道から里道へ通じる敷地内通路の下を通して、敷地内通路の下から南側に突き出した管から敷地内に排水されている可能性があります。当該排水管の所有者も不明です。当該U字側溝、桧、排水管等の撤去及び新設等については、墓地管理委員会等の関係者と適切に協議してください。

⑪仮囲い万能塀に市が電気料金を支払っている仮設防犯灯が5本設置されています。仮設防犯灯は、仮囲い万能塀等で囲まれた敷地（359番21の東側道路対側地）の間にある市道から里道に通じる敷地内通路沿いに3本、左記敷地内通路南側の仮囲い万能塀等で囲まれた敷地（359番21の東側道路対側地）の西側市道沿いに2本設置されています。所有権移転日以降は買受人において電気料金を支払ってください。現状の仮囲いの状態で仮設防犯灯を撤去する場合は、地元自治会と協議してください。

⑫ネットフェンス等を除去する場合は買受人の負担と責任において行ってください。

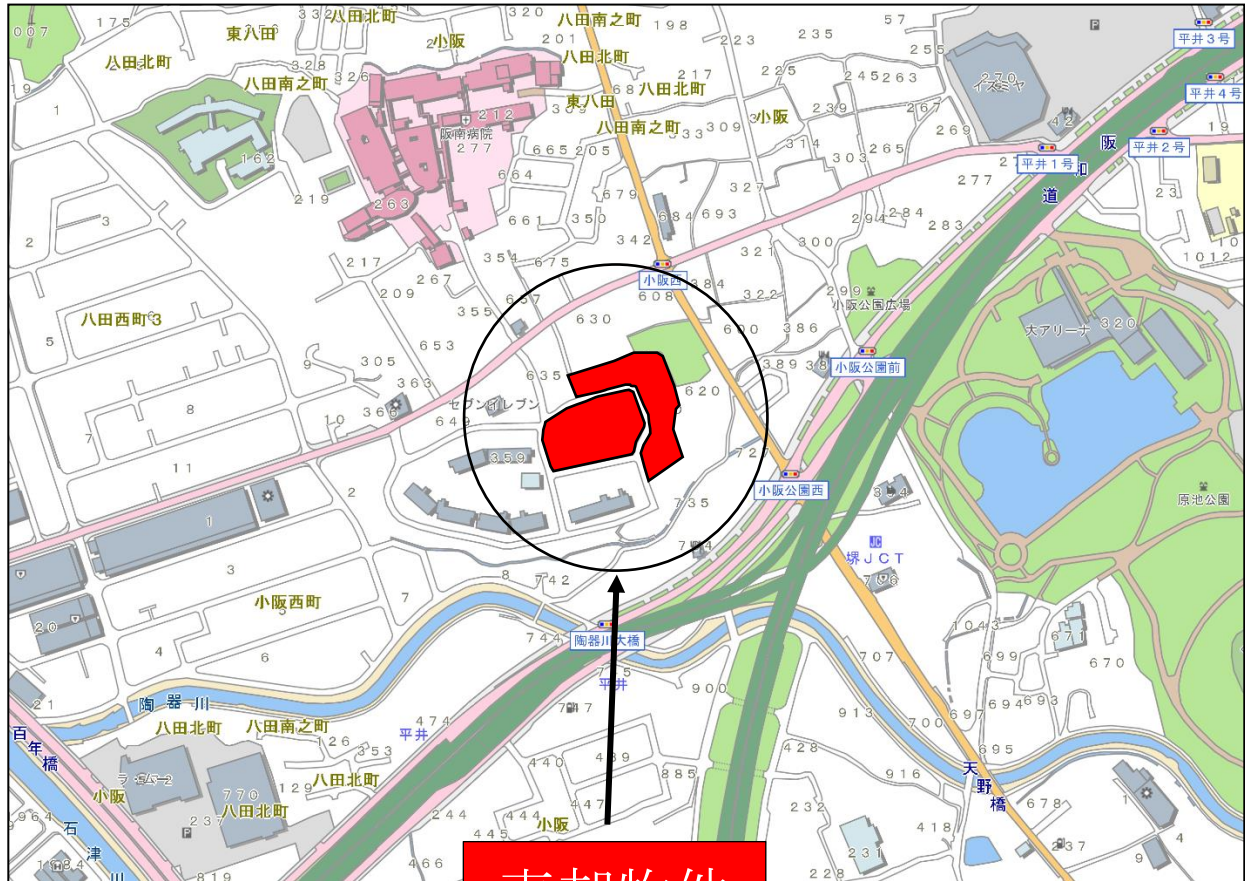
⑬既存建築物、諸設備及び工作物は、建築時期より相応の年数が経過しており、経年使用等により、目視できない部分にも毀損・損耗・劣化等が見込まれます。

⑭建物の耐震診断は行っていません。また、利用に当たって事前に調査や補修等の必要が生じる場合であっても、本市では調査や補修等はいりません。

⑮外壁塗材等にアスベスト含有建材を使用しています。ただし、含有率や使用量等の詳細が不明です。既存建築物の一部を調査した結果は、公開図書「アスベスト調査資料」をご覧ください。なお、既存建築物全体に関するアスベスト調査は行っていません。アスベストに関する詳細な調査、改修、補修又は除却工事を行う場合は、買受人が関係法令等を遵守し、必要な手続き等を買受人の負担と責任において行ってください。

⑯建物は未登記ですので、ここに記載している床面積の数量は、不動産登記法、その他登記に必要となる諸規則の規定に基づき算定されたものではありません。建物登記が必要な場合は、買受人が売買契約締結後、自らの費用で行ってください。

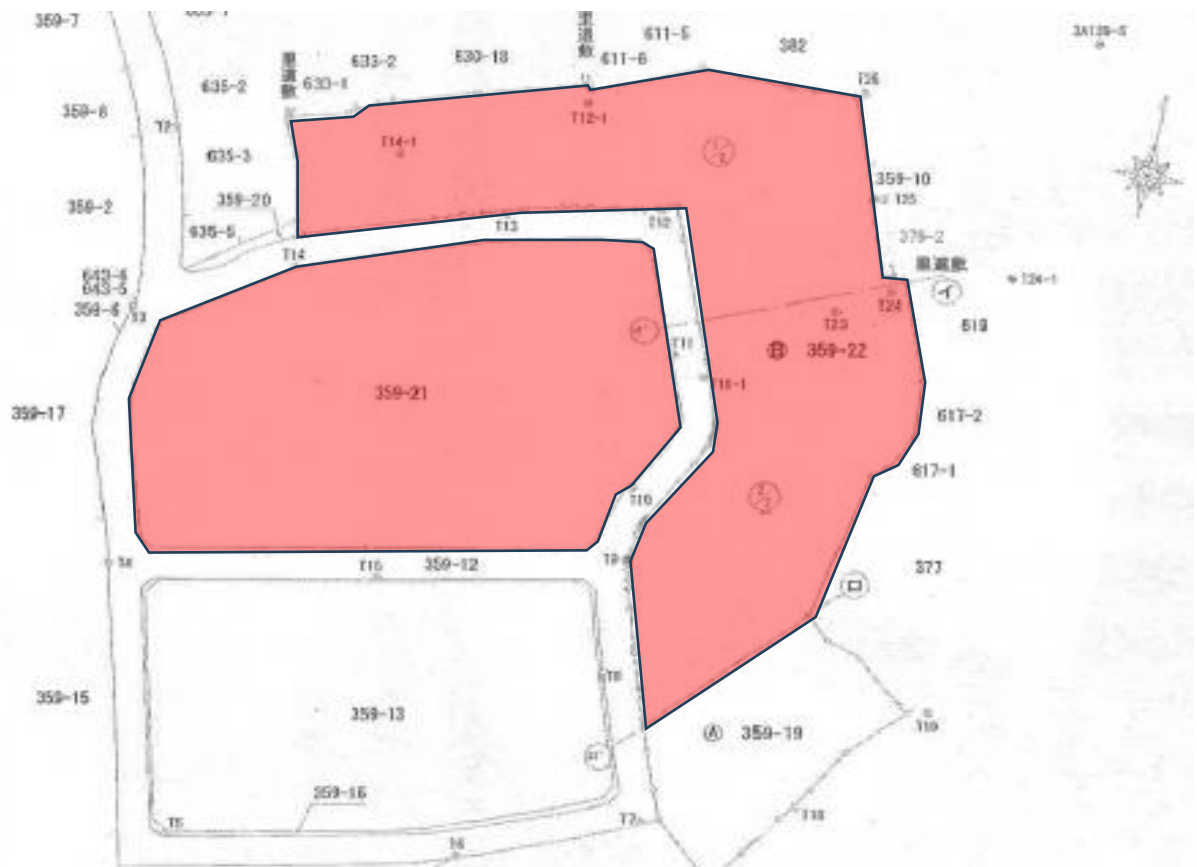
物件所在地



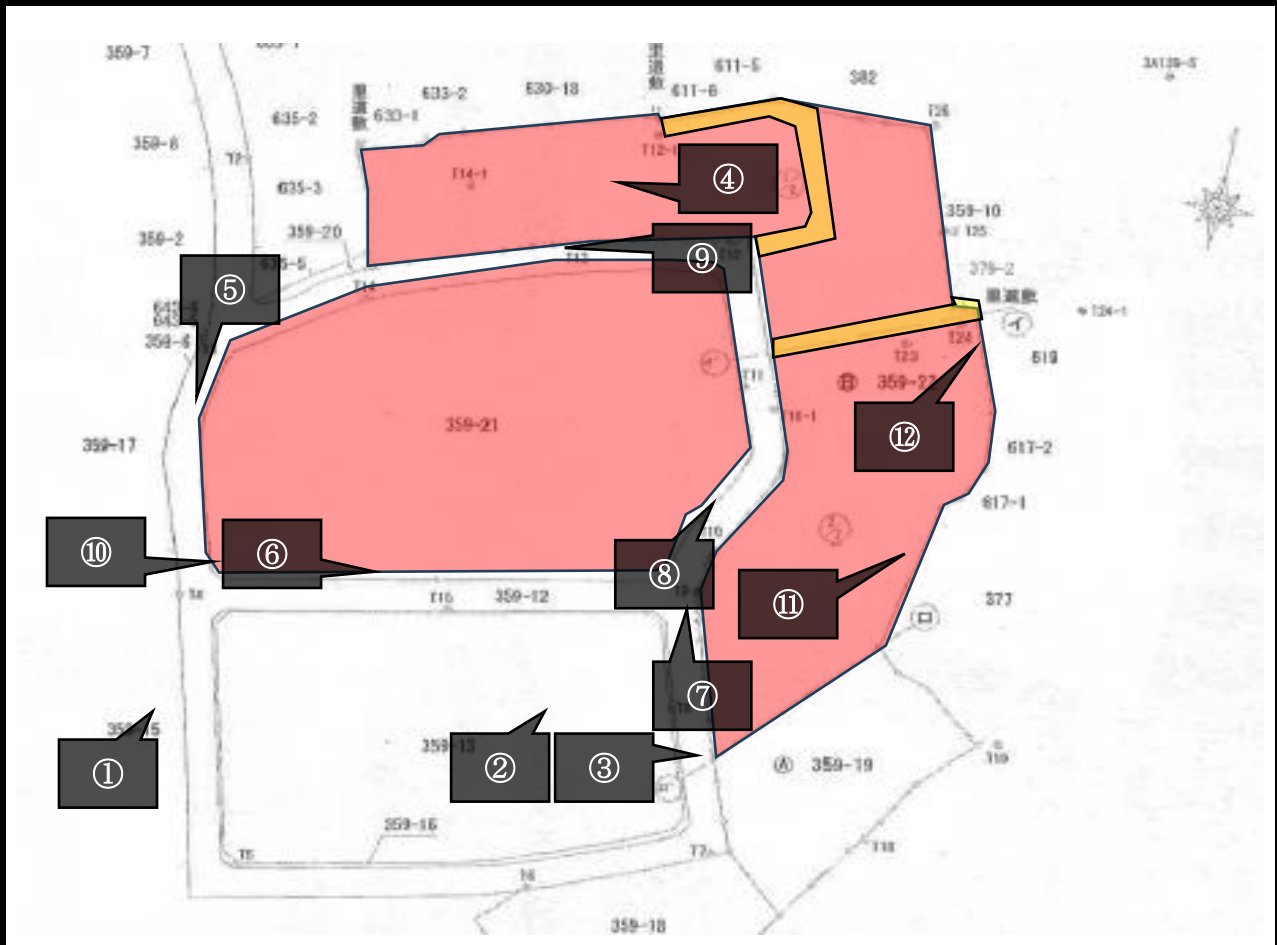
売却物件



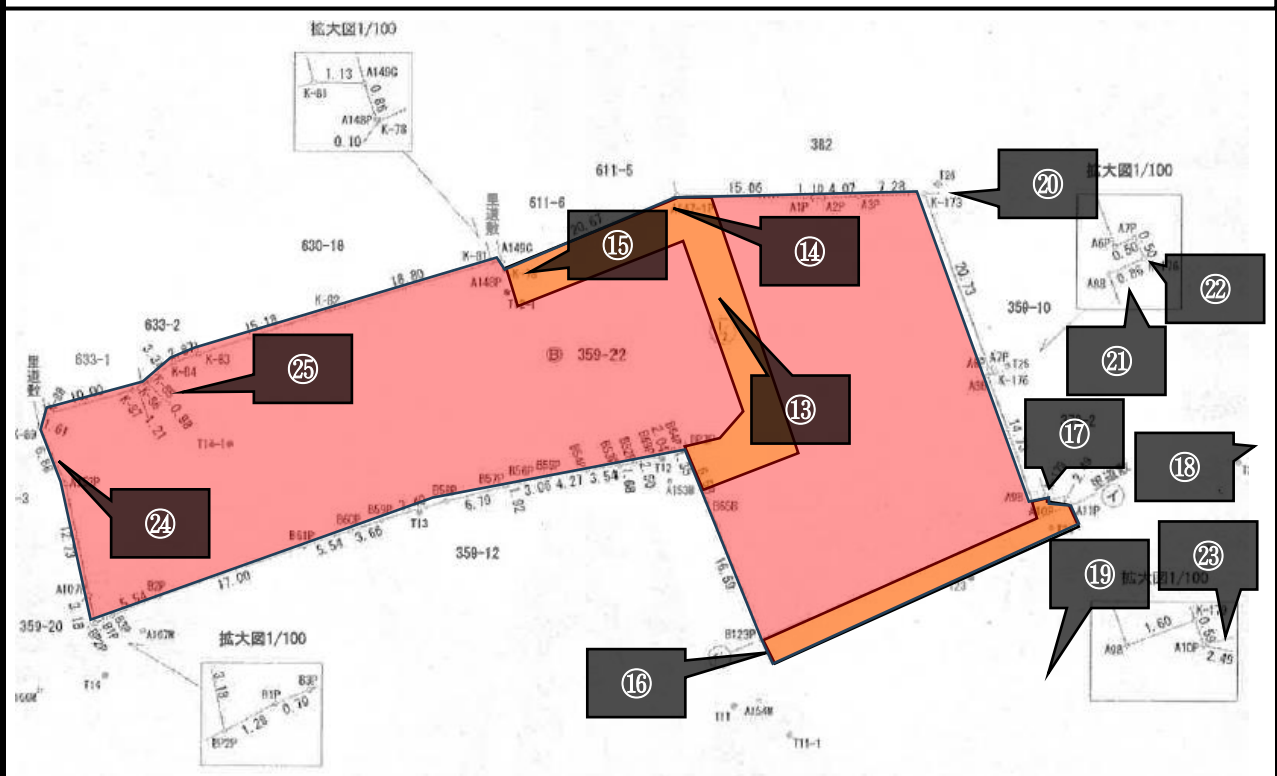
航空写真等



現況平面図【広域図】(※番号は写真撮影の位置)



現況平面図【詳細図】(※番号は写真撮影の位置)



①から本物件敷地全体を撮影



②から本物件敷地内の建物を撮影



③から旧P棟（解体済）敷地を撮影



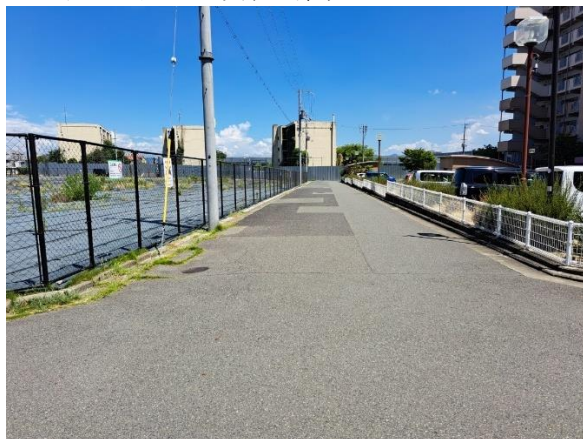
④から本物件敷地の一部を撮影



⑤から市道小阪 12 号線を撮影



⑥から市道小阪 14 号線を撮影



⑦から市道小阪 9 号線を撮影



⑧から市道小阪 9 号線を撮影



⑨から市道小阪 9 号線を撮影



⑩から上空の一部を占有する架空線を撮影



現地写真

⑪から南東側隣地の越境樹木を撮影



⑫から南東側隣地の越境樹木を撮影



⑬から民間駐車場への敷地内通路を撮影



⑭から民間駐車場への敷地内通路を撮影



⑮から民間駐車場への敷地内通路を撮影

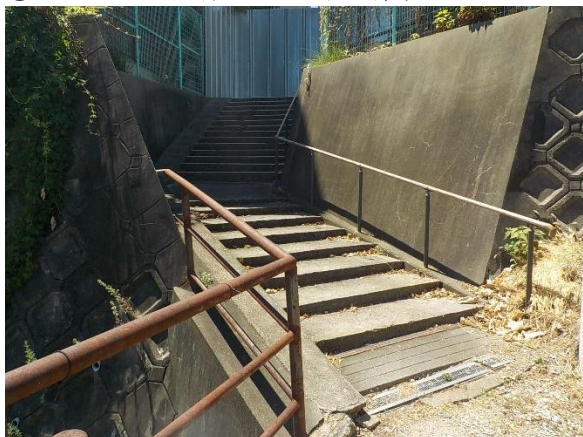


⑯から里道への敷地内通路を撮影

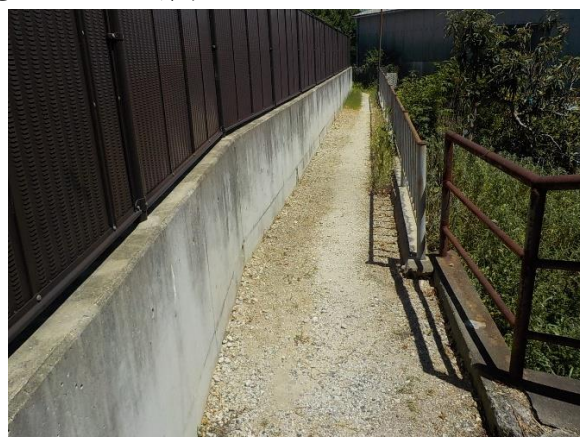


現地写真

⑰から里道への敷地内通路を撮影



⑱から里道を撮影



⑲から擁壁（高低差約 5.4m）を撮影



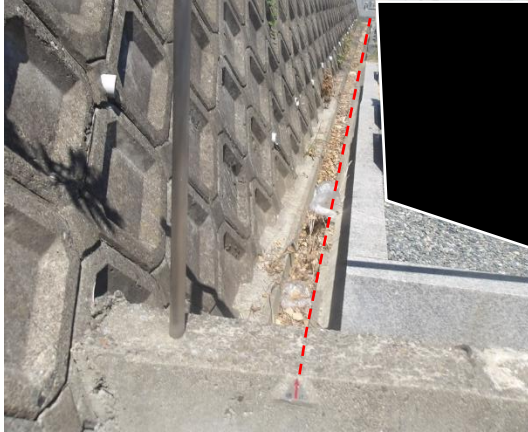
⑳から傾く擁壁（高低差約 1.5m）を撮影



現地写真

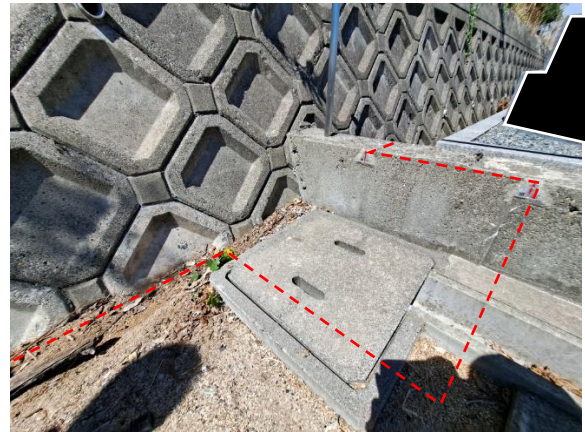
②①から境界を撮影

※金属標は地積測量図測点 A6P です。
※赤の点線はおおよその境界線です。



②②からU字側溝及び柵をまたぐ境界を撮影

※金属標は地積測量図測点 A6P、A7P です。
※赤の点線はおおよその境界線です。



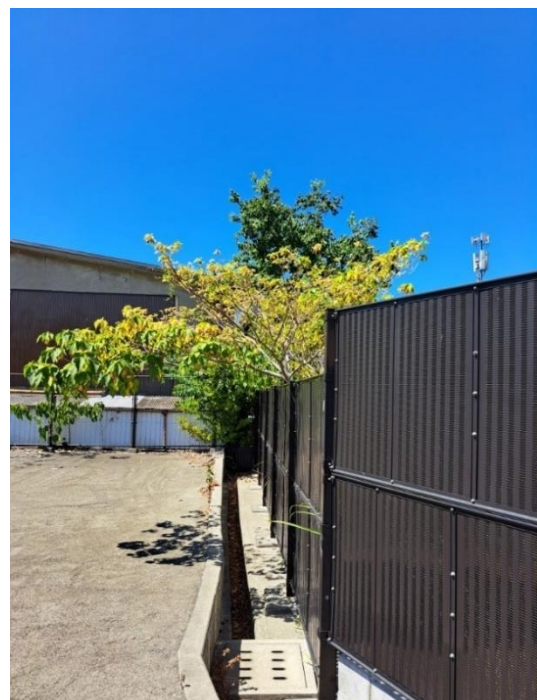
②③から敷地内通路下からの排水管を撮影



②④から西側隣地の越境している
建物の樋、波板屋根及び樹木を撮影



②⑤から北側隣地の越境樹木を撮影



【物件番号 1】

- ①中鳳住宅管理用地法面土留工事仕様書

【物件番号 2】

- ①アスベスト調査資料
- ②土砂災害警戒区域等の指定の公示に係る図書
- ③土地利用履歴等調査資料
- ④令和 2 年度建物解体設計図面
- ⑤令和 7 年度 P 棟解体工事完成図面