



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、現状が優先します。
- 現賃借人には、原状回復の義務があるため、物件の引渡し時において、状況が大きく変わっている場合があります。
- 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。
- 賃借人は、賃貸借契約の締結後に、貸付けされた物件に関して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、履行の追完請求、貸付料の減免請求、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、賃借人が消費者契約法（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の場合、物件の引渡しから2年間は、この限りではありません。物件の現状確認をよく行ったうえで入札してください。



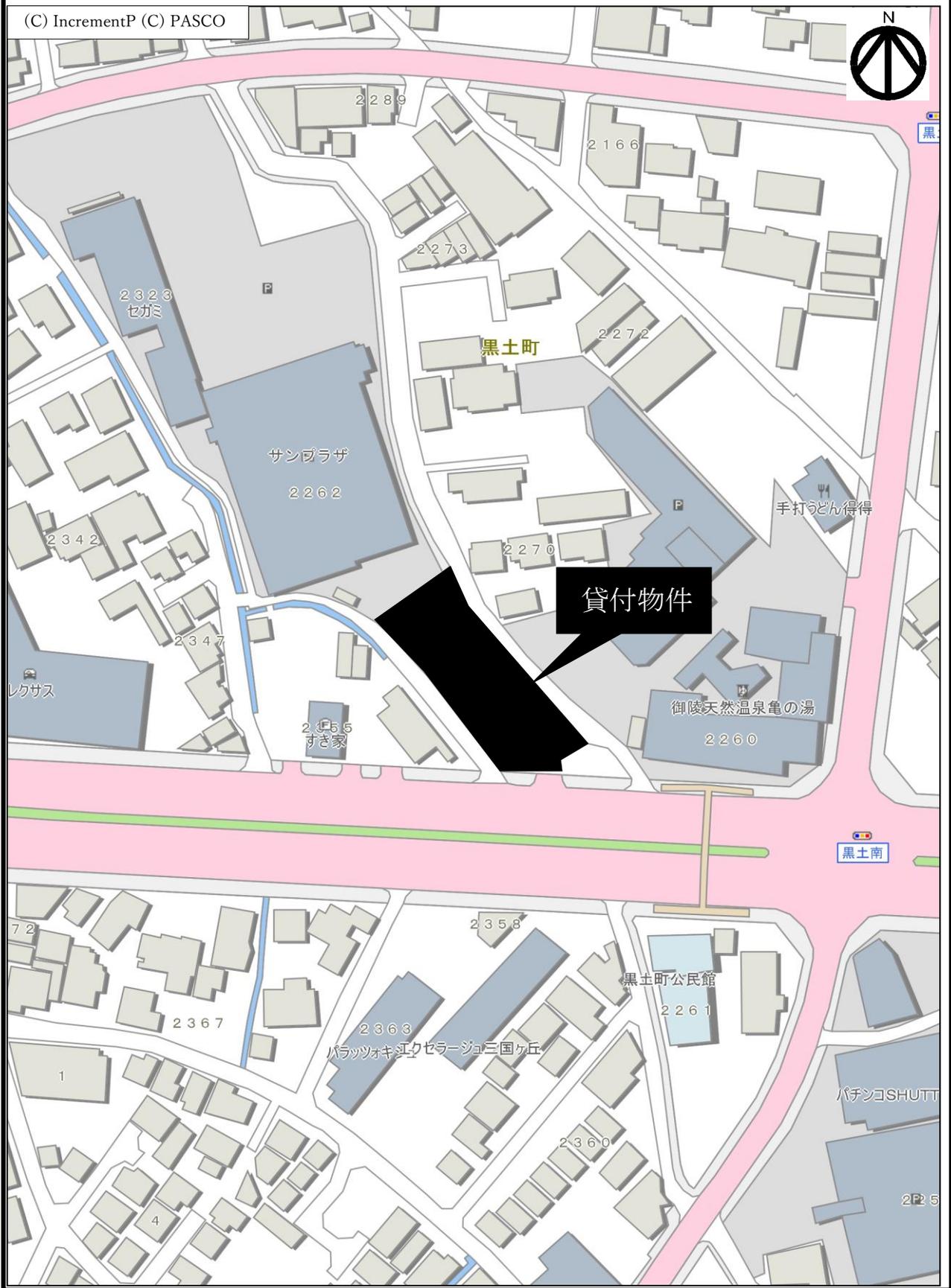
物件調書

物件番号	1	最低月額貸付料	501,300円		
所在・地番	堺市北区黒土町 2262 番 4 のうち				
貸付面積	1,319.57 m ²				
貸付期間	令和7年10月1日から令和10年9月30日まで				
指定用途	平面駐車場				
道路の状況	南側 府道大阪中央環状線（幅員約37m） 東側 建築基準法第42条第2項道路 西側 建築基準法上の非該当道路				
	私道負担	あり ※上記東側道路が建築基準法第42条第2項道路のため、本物件敷地北東側の一部に私道負担があります。			
法令等の制限	都市計画区域	市街化区域			
	用途地域	【北側部分】第一種住居地域 【南側部分】近隣商業地域 ※上記用地地域は、南側府道の道路境界から25m北の位置で分かれています。			
	指定建蔽率	【北側部分】60% 【南側部分】80%	指定容積率	【北側部分】200% 【南側部分】300%	
	その他	準防火地域、宅地造成等工事規制区域 【北側部分】屋外広告物許可区域（第1種許可区域） 【南側部分】屋外広告物許可区域（第2種許可区域） ※上記屋外広告物許可区域は、用地地域と同じ位置で分かれています。			
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㈱	本物件敷地内及び前面道路電柱あり	関西電力送配電㈱ フリーコール（電気設備）	0800 777-3081
	ガス	都市ガス	前面道路配管なし	大阪ガス㈱	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（合流式）	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	南海高野線「百舌鳥八幡駅」から北へ約670m（直線距離）			
	バス	南海バス「黒土口停留所」から北へ約40m（直線距離）			

<p>特記事項</p>	<p>①貸付当初（平成 27 年 4 月 1 日）、本物件敷地は 8 ページの写真のとおり裸地であり、本物件敷地の南側及び東側境界線に沿って本市所有の工事用フェンスを設置した状態で現賃借人に貸し付けています。なお、上記フェンスは、現賃借人が撤去して本市資材置場に留置していましたが、老朽化により本市において廃棄処分しています。よって、貸付期間満了までに原状回復を行う際、賃借人において、工事用フェンス等を準備し、本物件敷地の南側及び東側境界線に沿って設置する必要があります。</p> <p>②本物件敷地上のアスファルト舗装、雨水排水設備（桧、U字型側溝）及びポール・チェーンは現賃借人が敷設・設置したものです。</p> <p>③現賃借人は、貸付期間満了（令和 7 年 9 月 30 日）までに原状回復を行い、本市の検査を経て本物件敷地を返還する義務を負っています。しかし、賃借人（落札者）が現賃借人の設置したアスファルト舗装等の残置を希望する場合、賃借人（落札者）は現賃借人と協議を行い、現賃借人の原状回復義務を承継することについて、本市の承認を得る必要があります。本市の承認後、本市と賃借人（落札者）は公有財産貸付契約を締結します。なお、本市の承認にあたり、賃借人（落札者）は現賃借人と締結した「原状回復義務の承継に関する覚書」をご提出ください。本市は協議を含む一切に関与しません。</p> <p>④本物件敷地の境界標の一部が欠落していますが、現状のままでの引き渡しとなります。</p> <p>⑤本物件敷地の西側のブロック塀は撤去できません。現状のままでの引き渡しとなります。</p> <p>⑥本物件敷地の南東隣接地（地番 2261-13）から工作物（ネットフェンス、ブロック塀及びアスファルト舗装の一部）が越境しています。</p> <p>⑦本物件敷地の北側隣接地（地番 2262-1）から工作物（ネットフェンス、擁壁の水抜き穴）が越境しています。</p> <p>⑧本物件敷地の東側及び西側道路を通行等で利用する場合、賃借人（落札者）において道路敷地所有者等と協議してください。</p> <p>⑨建物の建築はできません。（指定建蔽率及指定容積率は、用途地域の説明のため、記載しています。）</p> <p>⑩本市は、車庫証明発行のための対応はいたしません。</p> <p>⑪本物件敷地の南西角に関西電力送配電株式会社の電柱 1 本があり、本市と関西電力送配電株式会社との間で賃貸借契約を締結しています。同社の社員等が設備の管理、保守等を行う場合、本物件敷地内への立入りを認めてください。</p> <p>⑫貸付面積 1,319.57 m²は、登記面積 1,319.65 m²から上記⑪の電柱 1 本の面積 0.08 m²を控除したものです。</p> <p>⑬駐車場の土地利用計画により許可等が必要な場合、賃借人は、関係法令等を遵守し、賃借人の負担と責任において行ってください。</p> <p>⑭賃借人には、貸付財産を使用して行う事業に一切の責任があります。貸付期間中は賃借人が物件全体の管理責任を負うものとし、その維持管理に必要な費用は賃借人の負担とします。</p>
-------------	---

物件所在図

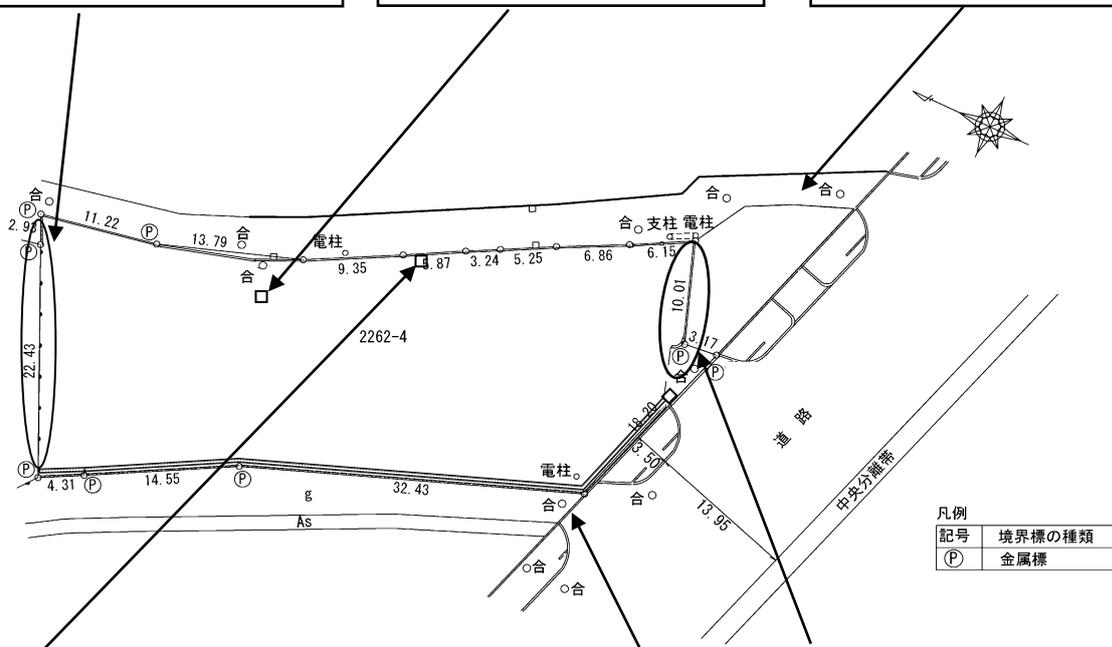
(C) IncrementP (C) PASCO



現況写真（遠景）



現況写真 (近景)



当初貸付（平成 27 年 4 月 1 日）以前の現場写真

遠景写真



東側 建築基準法 42 条第 2 項道路



中心部から南側



中心部から北側



東側工事用フェンス



西側ブロック塀

