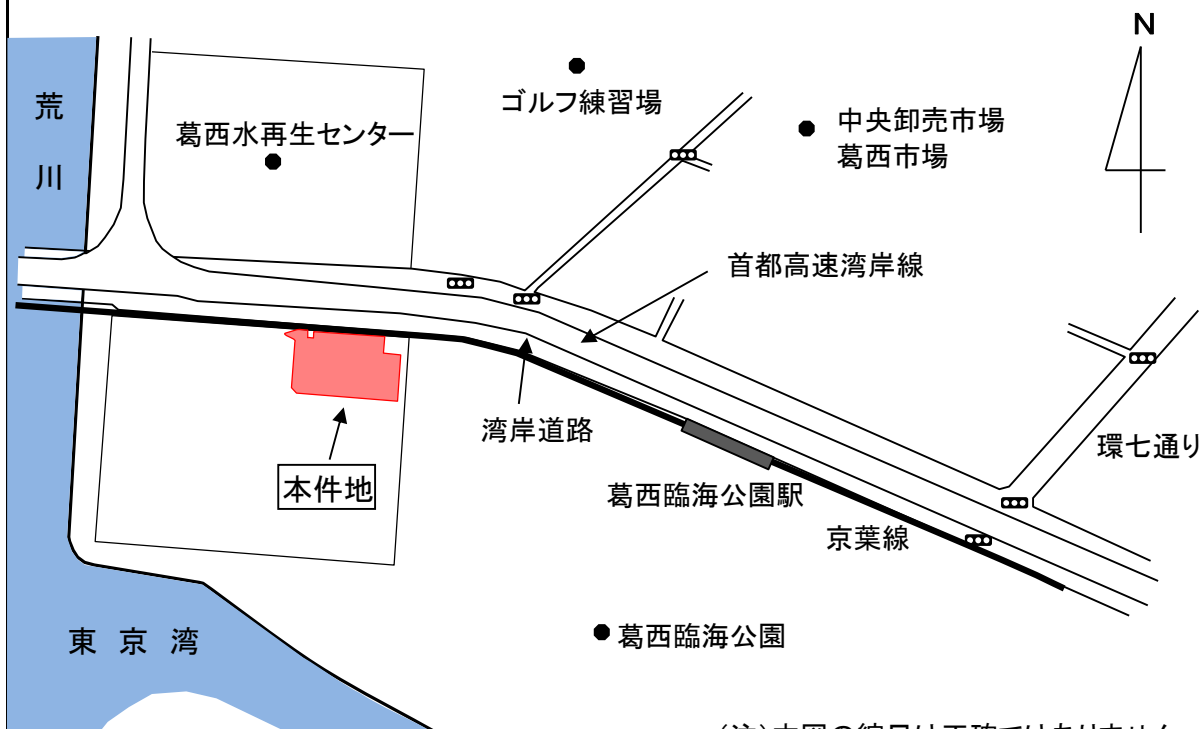


物件番号4

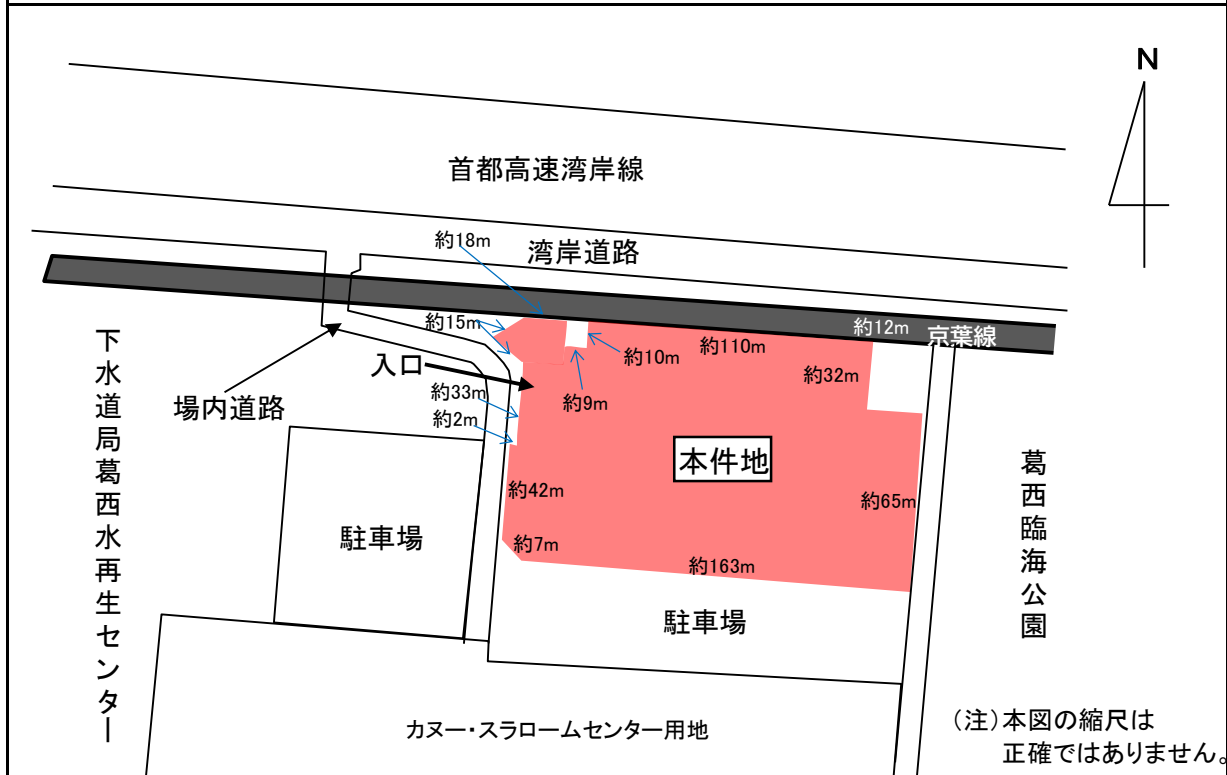
土地の所在	江戸川区臨海町六丁目1番1のうち	地積	15,173.26㎡
住居表示	江戸川区臨海町六丁目1番	最低貸付料	76,472,000円

案 内 図



(注)本図の縮尺は正確ではありません。

明 細 図



(注)本図の縮尺は正確ではありません。

物件番号 4

物 件 調 書

所 在 地	江戸川区臨海町六丁目 1 番 1 のうち				
住 居 表 示	江戸川区臨海町六丁目 1 番				
地 積	15, 173. 26 m ²	地 目	宅地	形 状	ほぼ長方形
公 法 規 制	用 途 地 域 等	工業地域、準防火地域			
	建 ペ い 率	6 0 %			
	容 積 率	2 0 0 %			
道 路 幅 員 及 び 接 面 状 況	本件地の西側に位置する幅員約 7 ～ 9 m 程度の場合内道路（舗装）を介して北側の国道 3 5 7 号（湾岸道路）に通じている。（国道には接面していない。）				
土地の概況	現況は舗装され、駐車場として活用されている。				
交 通 機 関 （現地まで）	J R 京葉線「葛西臨海公園」駅から西方約 0. 6km				
特 記 事 項	1 本件地の現状 本件地は、令和 8 年 3 月 31 日まで駐車場用地として賃貸を行っており、現在の賃借人の設備等が設置されている。本件賃貸借契約の始期である同年 4 月 1 日までに、現在の賃借人が設備等を撤去し、当局に返地する予定である。当局は、更地の状態で賃借人に引き渡す予定である。				
	2 建物の設置について				
	(1) 設置場所 当局は、賃借人が道路運送法に基づく自動車運送事業に用いる場合に限り、本件地の北東側に所在する約 1, 000 m ² の建物建築用地（契約書（案）別添図面 1 参照、以下「使用許可地」という。）について、東京都下水道局固定資産事務規程第 26 条の 2 第 1 項第 6 号に基づき、賃借人に有償により使用許可をする。ただし、使用許可地の一部のみの使用は認めないものとする。 また、使用許可地のうち、接道するための敷地延長部分の通路（幅 2m）について、通路と他の敷地の間にフェンス等を賃借人の責任と負担により設置しなければならない。				
	(2) 建物設置関係者との調整 ア 本件用地の南側及び南西側に別途使用許可を受ける者（以下「使用者」という。）がいる可能性があるが、使用者を令和 8 年 2 月までに決定し、賃借人に使用者を通知する。 イ 建物には使用者が入居することとし、使用面積等について、賃借人と使用者の 2 者間で協議を行うこと。				

ウ 建物は、賃借人が管理・運営し、(2) イで定める協議についても賃借人の責任において行うものとする。

(3) 建築確認等の手続きについて

ア 賃借人は、使用者とは、建物の使用面積等について及び(1)の敷地延長部分の隣接地使用者とは、フェンスの仕様について、自己の責任において調整を行う。

イ 賃借人は、(1)に定める建物等について概要を当局へ提出すること。当局は建物概要を確認し、承諾をする。

ウ (3)イの承諾の後、賃借人は当局に使用許可地の使用について申請を行う。当局は、規程等に照らし、賃借人の使用が行政目的を妨げる恐れがないことを確認の上、本件賃貸借契約の締結を条件として使用許可を行う。

エ 賃借人は、(3)ウで定める許可を受けた後に、自己の責任で建築確認を取得すること。また、賃借人は、それに付随する許認可等についても自己の責任で取得すること。ただし、建築確認の取得の可否については、当局は責任を負わない。

なお、本件地に建物その他の工作物等を一切築造することはできない。

(4) 使用許可期間について

使用許可は原則1年とする。ただし、当局が賃借人の使用が適正であると確認したときは、本件地の賃貸借期間が満了する令和13年3月31日までは、原則再度の使用許可を行うものとする。なお、使用許可とは、法令に基づき当局が行う行政処分であり、賃貸借契約とは異なる法的性質を有することに留意すること。

(5) インフラ（電気・上下水道・ガス）について

ア 電気については、賃借人の責任と費用で東京電力パワーグリッド株式会社と協議の上、引き込むこと。ただし、本件地に隣接した土地の令和7年度使用者が設置した電柱等の使用については、当事者間で協議すること。容量や電力設備の撤去・変更等についても同様に当事者間で協議すること。

イ 上下水道については、契約書(案)第3条並びに別添図面3(水道管管理図)及び4(下水道管管理図)により確認の上、賃借人の責任と費用で敷設すること。

ウ ガスの使用は、できないものとする。

3 原状回復について

(1) 本件地の原状回復は、賃貸借期間が満了する令和13年3月31日までにを行い、更地にして当局に返還しなければならない。本件賃貸借契約については、更新および延長は認めないものとする。

(2) 使用許可地の原状回復についても、使用許可満了日までに建物を収去し、更地にして当局に返還しなければならない。

4 法令遵守

本件賃貸借契約に基づく本件地及び使用許可地の使用並びに建物の設置・管理等に当たり、関係法令及び当局の定める規程等を遵守しなければならない。

	<p>5 その他</p> <p>(1) 本件地内に地中電線用のハンドホールが2箇所設置されており、当該箇所には荷重制限がある（契約書（案）別添図面2参照）。</p> <p>(2) 本件地の外周付近に電柱が設置されているが、電柱の設置面積は地積から除外している（契約書（案）別添図面2参照）。</p> <p>(3) その他、本件地の貸付条件等の詳細については、契約書（案）の定めによるものとする。</p>
--	--