

物件調書

物件調書は、入札希望者が物件の現況等を確認される上での参考資料です。

入札の前に、必ず現地の状況及び諸規制をご確認ください。開発等（建築を含む）に当たっては、物件調書に記載に事項以外にも都市計画法、建築基準法、文化財保護法等の各法令及び市の条例等により、規制、指導がなされる場合がありますので、詳細は関係機関にご確認ください。

最低売却価格		4,712,468円（①更地価格－②建物解体費）	
		内訳①更地価格 6,462,468円（80,100円/㎡×80.68㎡） ②建物解体費 1,750,000円	
登録免許税（参考）		73,300円	
土地 ①	所在地	船橋市新高根6丁目896番6	
	地目	宅地	
	地積	(公簿) 76.03㎡	(実測) 80.68㎡
	現況	宅地 ※建物あり	
	形状	ほぼ長方形画地	
	道路付	西側（位置指定道路に接道している）	
土地 ②	所在地	船橋市新高根6丁目896番53	
	地目	公衆用道路	
	地積	(公簿) 13㎡	(実測) 15.10㎡
	現況	公衆用道路	
	形状	ほぼ長方形画地	
	道路付	西側及び左右（位置指定道路に接道している）	
建物	住所表示	船橋市新高根6丁目896番地6（家屋番号：896番6 種類：居宅）	
	築年月	昭和41年5月10日	
	構造	木造瓦葺（公簿：レジノ鉄板葺）2階建	
	延床面積	(公簿) 1階 40.90㎡ 2階 23.13㎡ 計64.03㎡	
		(現況) 1階 46.50㎡ 2階 33.48㎡ 計79.98㎡	
	間取り	4K ※別添間取図のとおり	
	仕様概要	基礎：布基礎、構造：木造、屋根：瓦葺、外壁：サイディング 内壁：繊維壁・クロス貼り、天井：合板天井、床：フローリング・畳 設備：電気、都市ガス、水洗便所等	
	利用状況	空き家。家財はなく、片付いている。	
	附属建物	なし ※附属建物ではありませんが、庭に簡易倉庫あり	
	附属工作物	前面・後面のブロック塀 ※左右のブロック塀は隣接所有者の所有	
法令制限	用途地域等	第一種低層住居専用地域 建ぺい率の最高限度 50%、容積率の最高限度 100%	
	地域地区	なし	
	都市施設	なし	
	建物高さ制限	道路斜線、北側斜線、日影規制	
	防火地域等	なし（建築基準法第22条指定区域）	
	開発許可	協議先 船橋市建設局建築部宅地課	
	建築基準法上の道路種別	第42条第1項第5号に規定する道路（位置指定道路）	
私道の負担等		あり	
給排水施設	電気	東京電力地域	東京電力エナジーパートナー(株)
	都市ガス	京葉ガスの低圧ガス本支管整備済	京葉ガス(株)コールセンター
	上水道	県水道が道路に敷設	千葉県企業局船橋水道事務所 船橋北支所
	下水道	市公共下水道管が道路に敷設	船橋市下水道部下水道総務課
交通機関		新京成線 高根公団駅 約1,300m	
公共機関 (現地から)	新高根公民館 徒歩約6分 約600m		
	小学校 高根東小学校 徒歩約2分 約150m		
	中学校 高根中学校 徒歩約4分 約300m		
特記事項		別紙のとおり	

※この調書その他の添付資料は、あくまで参考であり、現況を優先します。各自で必ず物件の調査をしてご確認ください。

特記事項

最低売却価格

- ・建物解体条件付きで公募で売却となります。
- ・取り壊し撤去相当額の減価が認められます。最低売却価格の算定の際には建物の取り壊し費用を控除しています。
- ・土地（１）の平米単価は８０，１００円。規模が小さく、間口が狭く劣ることを減価しています。
- ・土地（２）の私道部分は位置指定道路の共用私道の負担部分であり、経済的価値は見込んでいません。
- ・解体費について、対象建物は敷地いっぱい建てられており、重機の搬入もやや難しく、前面のブロック塀、庭の物置、庭木等があることを鑑み、積算しております。
- ・現況として、屋根工事、増築工事が施されていますが、古く経済的価値はないと考えております。

売却・地積・接面道路

- ・本件は、実測面積による売買となります。
- ・土地（１）、土地（２）の実測面積はイデア測量開発株式会社作成の確定測量図に基づく表示で、不動産登記記録上の表示面積と異なります。
- ・確定測量の結果、不動産登記記録上の面積と実測面積との間に差異が生じていますが、売主による地積更正登記は行いません。
- ・接面道路の幅員は約４ｍ。アスファルトコンクリート舗装。道路の種類としては、建築基準法第４２条第１項第５号の位置指定道路（昭和３９年１２月２１日第５７６号指定）。

インフラ関係

- ・東京電力の電柱が土地②の公衆用道路内に１本あります。電柱番号は「高根東２２３」です。現在、電柱用地の貸付契約の手続きを東電用地株式会社と行っております。売却後、所有者変更の手続きが必要です。
- ・電気メータと引き込み線は撤去済です。
- ・水道メータの取り外し及び分岐止め済です。
- ・上水道は千葉県水道。前面道路に７５ｍｍ管で埋設されており、宅地内には２０ｍｍ管の引込有。
- ・下水道は船橋市公共下水道。１５０ｍｍの汚水管は引込あり。分流式、２５０ｍｍの雨水排水管は前面道路にあり。
- ・前面道路まで京葉ガスの低圧ガス本支管（５０ｍｍ）が整備されています。建物の解体時において、ガス管の切断等については京葉ガス㈱コールセンターにご相談ください。

各種調査・現状有姿・契約不適合責任

- ・本地において、放射線量の測定等の放射線物質に関する調査は行っておりません。
- ・建物についてアスベストの有無の調査は実施しておりません。
- ・本地において、土壌汚染調査は行っておりません。
- ・現況有姿での引き渡しとなります。この調書その他の添付資料はあくまでも参考であり、現況を優先します。
- ・図面その他記載事項と現況が異なる場合は現況を優先します。
- ・（再掲）開発等（建築を含む）に当たっては、物件調書に記載に事項以外にも都市計画法、建築基準法、文化財保護法等の各法令及び市の条例等により、規制、指導がなされる場合がありますので、詳細は関係機関にご確認ください。
- ・市は、この土地に係る契約不適合責任（地中埋設物、土壌汚染、越境工作物等を含む。）を一切負いません。

特記事項

境界、筆界確認書等

- ・市有地と隣接地との境界について確認し、公文書として「筆界確認書」の取り交わしを行っております。
※一部の公衆用道路のみで接している方とは境界確認ができておりませんが、売買における実測面積には影響はありません。
- ・地積更正登記を行う際は基本的に「筆界確認書」の原本が必要になるかと思われますので、その際は原本をお貸しいたします。登記時には原本還付にて法務局にて手続きを行っていただき、登記終了後に筆界確認書の原本を市に返却ください。地積更生登記の手続きについては土地家屋調査士にご相談ください。
- ・保有している「筆界確認書」について、その写しに本市が原本証明を行い、落札者にお渡しします。
- ・境界標の設置は行われています。位置等についてはホームページにて公開しております「物件案内（3）確定測量図」を参照ください。
- ・No.3のとおり「筆界確認書」の取り交わしを行っておりますことから、隣地との境界争いはありません。
- ・近隣との申し合わせ事項はありません。

取得経緯・税金等

- ・本物件の取得経緯は以下のとおりです。
令和3年11月11日付、遺言執行者より、土地・建物の寄附申出書が提出され、特定遺贈として市が受け入れました。（所有権移転登記 令和3年11月18日第50559号）
- ・事件・事故について把握している情報はありません。
- ・市税である固定資産税及び都市計画税は固定資産課税台帳に登録された価格が課税標準額になり、その金額に税率をかけて算出します。令和5年1月1日の課税標準額は確定していないため、回答することができません。納税通知書にてご確認ください。
- ・買受時に固定資産税・都市計画税の精算はありません。募集要領どおり令和4年10月14日付で契約した場合は令和5年度からの課税となります。
- ・現場確認をする場合、全面の私道は生活道路であるため、路上駐車はくれぐれも控えてください。