

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		208,722,200円（①更地価格－②建物解体費） 内訳①更地価格 225,202,200円（345,000円/㎡×652.76㎡） ②建物解体費 16,480,000円	
登録免許税（参考）		（国税）1,422,000円	
土地	所在地	船橋市本中山1丁目78番	
	地目	（公簿）宅地	（現況）宅地
	地積	（公簿）630.77㎡	（実測）652.76㎡
	地形	概ね長方形（間口）約16.5m、（奥行）約34.1m～37.6m	
道路付	南側 幅員約14m両側歩道付舗装国道（14号）に接道		
建物	住所表示	船橋市本中山1丁目78番地	
	家屋番号	78番	
	種類	（公簿）博物館（現況）博物館	
	築年月	新築：昭和55年2月12日 増築：平成13年11月30日	
		対象建物は昭和55年2月12日に新築（新築時は鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：203.43㎡）され、その後平成13年11月30日に一部取り壊し、増築を経て現在に至る	
	構造	（公簿・現況）鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
	延床面積	（公簿）1階 223.68㎡ 2階 82.05㎡ 計305.73㎡	
	仕様	（躯体）鉄筋コンクリート・鉄骨造 （屋根）陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 （外壁）タイル張、ALC版・吹付タイル仕上 （基礎）コンクリート布基礎 （天井）岩綿吸音板、杉柾合板張、ビニルクロス貼、プラスターボード下地 エマルジョンペイント塗等 （内壁）ビニルクロス貼、ジュラクサテン吹付等 （床）花崗岩張、タイルカーペット、畳、クッションフロア等	
		付帯設備	受変電設備、消火設備、火災報知器、換気設備、給湯器、冷暖房設備 防犯設備、屋外駐車場約3～4台分
	建物の状況	建物は新築後約42年、一部増築後約20年を経過しているが建物の状態は概ね経年相当	
	間取り	博物館用の建物としては概ね標準的な間取りである。※各階平面図(2)参照	
	管理状況	展示品、家具等はなく、片付いている。ショーケースは残置	
	附属建物	なし ※附属建物ではないが、土地の北東端部、2階陸屋根に各倉庫がある	
	附属工作物等	フェンス、ブロック塀、記念碑、門扉、植栽等	
法令制限	用途地域等（画地全体）	近隣商業地域（近隣商業地域：画地の約74.9%、第1種住居地域：画地の約25.1%） ※都市計画道路（3・4・17号線）の北側計画線の影響で2つの用途地域に分かれる 基準建蔽率：約85.0%、基準容積率：200%	
	高度地区	第2種高度地区（最高31m）	
	都市施設	なし	
	建物高さ制限	道路斜線、日影規制	
	防火地域等	準防火地域	
	開発許可	協議先 船橋市建設局建築部宅地課	
	都市計画道路	3・4・17号 計画幅員16m 都市計画決定：昭和44年1月27日 現況の道路境界より上記、都市計画道路予定地に含まれる	
	建築基準法上の道路種別	第42条第1項第1号に規定する道路（道路法による道路）	
私道の負担等	なし		
周辺土地利用	北：駐車場・船橋市西部公民館、東：水路敷が介在して船橋市西部公民館		
	南：国道が介在して店舗併用住宅、西：共同住宅（賃貸マンション）		
給排施設	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	有（前面国道の接面側に低圧φ100mm管の埋設あり）	京葉ガス(株)コールセンター
	上水道	有（前面国道の接面側にφ300mm管の埋設あり）	千葉県企業局船橋水道事務所
	下水道	有（東側水路敷にφ250mm管の埋設あり）	船橋市下水道部下水道総務課
交通機関	JR総武線 下総中山駅 約480m、京成本線 京成中山駅 約340m バス停 京成バスシステム「本中山一丁目」が最寄り		
公共機関（現地から）	船橋市役所 約4.1km、西部公民館 隣地 小学校 小栗原小学校 約480m、中学校 葛飾中学校 約1.8km		
幹線道路	国道14号：0m（接面）、主要地方道 市川印西線：約580m 京葉道路（原木IC）：約1.9km		
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。
- ・建物解体撤去費については、対象建物がアスベストを使用している建物であることを踏まえ、建物解体業者等への聴取等の諸資料から検討し、更に、近年の人件費の高騰のほか、廃材処分場の不足及び分別作業の細分化・複雑化、廃材処分費の上昇による近年の建物解体費用の高騰傾向を加味した結果、対象建物の解体撤去費用相当額(博物館・植栽及び塀等の土地定着物の解体、撤去、運搬等に必要経費)を、49,000円/㎡(税抜)と査定しました。
※49,000円/㎡ × 305.73㎡ (床面積) × 1.10 (消費税) = 16,480,000円 (建物解体撤去費相当額)

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。
- ・土地の実測面積は株式会社イケダ測量設計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。
- ・幅員約14m両側歩道付舗装国道(14号)に接道している。建築基準法第42条第1項第1号の道路法による道路。敷地の東側は現況「船橋市西部公民館」内の敷地内通路(旧暗渠)で、道路法上及び建築基準法上の道路ではありません。

建物関係

- ・当該建物は築後約42年5ヶ月経過する建物であり、鉄筋コンクリート造の建物としての一般的な経済的耐用年数は50年程度(税務上の耐用年数は47年)であるところからすると、経済的耐用年数は満了に近付いている。なお、今日においては対象建物のような特殊用途の建物(博物館)に対する需要は極端に乏しいところから、対象建物の経済的減価は著しく、市場価値は認められない。
- ・当該建物の新築年月日は昭和55年2月12日であり、新耐震基準が施行された1981年(昭和56年)6月1日より以前であるため、当該建物は旧耐震基準下において建築された建物となります。
- ・対象建物の南側前面はタイル張になっているほか、花壇等の構築物があります。また対象土地の北東端部にはスチール製の物置(動産、約2.0㎡)が置かれています。当該物置に基礎等は無く土地には定着していません。
- ・建物についてアスベストの有無及び含有率の分析を行っております。分析結果としては「含有」5、「不含」12となっております。分析結果の詳細は別添の資料にてご確認ください。なお、解体費用にアスベスト調査の結果を反映しております。(アスベスト分析方法：JISA 1481,5、委託事業者：中外テクノス株式会社 関東環境技術センター)

インフラ関係

- ・電気は引き込み済。現状、照明及び機械警備のみに使用。
- ・上水道は千葉県水道。引込有。敷地内の井戸は使用していません。
- ・下水道は船橋市公共下水道。合流式。
- ・前面道路まで京葉ガスの低圧ガス本支管(100mm)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(株)コールセンターにご相談ください。

各種調査・現状有姿・契約不適合責任等

- ・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及び含有率の分析を行っております。分析結果としては「含有」5、「不含」12となっております。分析結果の詳細は別添の資料にてご確認ください。なお、解体費用にアスベスト調査の結果を反映しております。(アスベスト分析方法：JISA 1481,5、委託事業者：中外テクノス株式会社 関東環境技術センター) (再掲)
- ・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。
- ・敷地内に井戸がありますが、上水道として使用はされておらず、詳細は不明です。

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。
- ・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。地積更正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。
- ・対象土地の東側には幅員約2.4mの水路敷がありますが、現在は船橋市西部公民館の駐輪スペース(インターロッキング舗装)として使用されています。
- ・近隣との申し合わせ事項はありません。

取得経緯・税金・その他等

- ・本物件の取得経緯は以下のとおりです。
（一財）吉澤野球博物館の解散に伴い、平成27年11月20日付、市が寄贈（土地・建物）を受け入れました。令和4年3月31日付で用途廃止し、普通財産として教育委員会 文化課から企画財政部 財産管理課へ所管換えとなっております。
- ・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5年1月18日付で契約した場合は令和6年度からの課税となります。
- ・土地の所有権移転登記後1年以内に建物撤去を完了させてください。1年以内に解体撤去が完了しない場合は契約書に基づき違約金を請求します。建物撤去の報告書等を確認した後、本市で建物滅失登記を行います。売買物件の落札者は、建物滅失登記に必要な書類の作成、提出に協力するものとします。
- ・現在、警備業務委託を締結しております。売却後、警備業務委託の契約解除を行うにあたり、警備業務委託契約書にて1ヵ月前に書面をもって通知するとあることから、少なくとも1ヵ月半以上前にご連絡ください。
- ・災害発生の危険性については市ハザードマップをご確認ください。
- ・騒音・振動等について、国道14号の車輛通行量が多く、車輛通行時の騒音・振動は若干あります。
- ・現場確認をする場合、前面は国道であるため路上駐車はくれぐれも控えてください。