

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、物件調書に記載の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		59,616,180円（税抜価格56,940,000円）			
土地	所在	千葉県船橋市宮本2丁目42番1			
	住居表示	千葉県船橋市宮本2丁目1番4号			
	地目	宅地			
	地積	（公簿）619.90㎡			
建物（一棟）の概要	新築年月日	昭和46年5月20日（新築）			
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建			
	主な仕様	（躯体）鉄骨鉄筋コンクリート造 （屋根）陸屋根 （外壁）東・南・西面：吹付タイル、北面：御影石調タイル、タイル貼 （内装）天井：吹付など 内壁：モルタルペンキ塗 床：（廊下）長尺ビニルシート、（階段）一部タイル貼など （建具）アルミサッシ、ステンレス自動扉等 （設備）電気、上水道、都市ガス、公共下水道、エレベーター（1基11名乗り）、集合ポスト、駐車スペース（使用方法は細則による）			
	主たる用途	地下1階空間、1階事務所、2階事務所・管理人室、3階～10階住宅			
	管理費等	管理費、修繕積立金（専有面積に応じて按分 管理規則別表6及び別表7参照）			
	尊法性等	昭和56年新耐火基準 非適法。耐震基準 Is値0.275			
	管理組合	船橋スカイビル管理組合（法人格なし）			
	建物管理会社	日本ハウズイング株式会社 千葉支店 電話047-495-7311			
	法令等に基づく制限	区域区分	市街化区域		
		用途地域等	商業地域、近隣商業地域にまたがる 駐車場整備地区、景観計画区域（市内全域）		
都市施設		なし			
防火地域等		防火地域、準防火地域にまたがる			
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			
私道の負担等		なし			
給排施設	電気	東京電力地域 （船橋市専有部分のみ高圧電力を使用）	丸紅新電力株式会社		
	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		
	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	総武本線船橋駅	徒歩約10分	約850m		
公共機関（現地から）	船橋市役所	徒歩約20分	約1.2km		
	船橋駅前総合窓口センター	徒歩約10分	約770m		
専有建物1（101号室）	家屋番号	宮本二丁目 42番1の77			
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造2階建			
	床面積	地下1階部分	22.79㎡	1階部分	454.09㎡
	敷地権	登記なし（土地持分61990分の12010の一部） 管理規則による敷地権割合 61990分の9322			
	種類	（公簿）店舗（現況）事務所			
	用途	事務所（事務室、会議室、相談室、ロビー、倉庫、トイレ、休憩室など）			
	設備	電気（高圧受変電設備を利用）、水道、ガス（使用はしてないが配管はあり）、ミニキッチン（IH）、電気温水器、エアコン（業務用天井埋め込み式）、トイレ			
主な仕様	（天井）主として石綿吸音板 （壁）主としてビニルクロス貼、（ロビー）ペンキ塗り他 （床）主としてタイルカーペット、（ロビー）Pタイル、（相談室・倉庫）長尺ビニルシート貼、（トイレ）タイル貼など				

専有建物2 (102号室)	家屋番号	宮本二丁目 42番1の78
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
	床面積	1階部分 112.11㎡
	敷地権	登記あり 61990分の3458
	種類	(公簿)店舗 (現況)事務所
	用途	専有建物1と同じ
	主な仕様	専有建物1と同じ
	設備	専有建物1と同じ
専有建物3 (206号室)	家屋番号	宮本二丁目 42番1の6
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
	床面積	2階部分 50.31㎡
	敷地権	登記なし(土地持分61990分の12010の一部) 管理規則による敷地権割合 61990分の746
	種類	(公簿)事務所 (現況)事務所
	用途	事務所(事務室、一部畳敷、倉庫、湯沸室、トイレ)
	設備	電気(高圧受変電設備を利用)、水道、ガス(使用はしてないが配管はあり)、キッチン(IH)、電気温水器、エアコン(家庭用壁掛け式)、トイレ
	主な仕様	(天井)石綿吸音板 (壁)ビニルクロス貼 (床)クッションフロア、一部畳
専有建物4 (207・208号室)	家屋番号	宮本二丁目 42番1の7
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
	床面積	2階部分 94.78㎡
	敷地権	登記なし(土地持分61990分の12010の一部) 管理規則による敷地権割合 61990分の1233
	種類	(公簿)事務所 (現況)事務所
	用途	事務所(事務室、和室、湯沸室、トイレ)
	設備	電気(高圧受変電設備を利用)、水道、ガス(使用はしてないが配管はあり)、キッチン(IH)、電気温水器、エアコン(家庭用壁掛け式)、トイレ
	主な仕様	(天井)洋室:石綿吸音板 和室:化粧合板 トイレ:ペンキ塗 (壁) 洋室:モルタル+ペンキ塗 和室:砂壁 トイレ:タイル貼 (床) 洋室:木目調タイル 和室:畳 トイレ:タイル貼 長尺ビニルシート貼
専有建物5 (209号室)	家屋番号	宮本二丁目 42番1の8
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建
	床面積	2階部分 48.31㎡
	敷地権	登記なし(土地持分61990分の12010の一部) 管理規則による敷地権割合 61990分の709
	種類	(公簿)事務所 (現況)事務所
	用途	事務所(事務室、印刷室)
	設備	電気(高圧受変電設備を利用)、水道(配管はあり)、エアコン(業務用天井埋め込み式、家庭用壁掛け式)
	主な仕様	(天井)石綿吸音板 (壁)ビニルクロス貼 (床)長尺ビニルシート貼
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

【土地・建物】

- 本件は、登記簿上の面積による売買となります。
- 平成30年3月に耐震診断を実施し、Is値が0.275（※安全とされる基準値はIs値0.6以上）でした。この結果を受け管理組合により対応策は検討されましたが、現在のところ、耐震工事は見合わせており実施予定はありません。
- 専有建物2のみ敷地権が登記されていますが、その他の本市専有部分は敷地権が登記されていません。法務局に確認したところ、本市の現状では敷地権を設定することが出来ず、売却等の事由が発生した場合に敷地権を設定できるとのことでした。その為所有権移転登記後に敷地権設定登記を行います。
- 専有建物1は当初から所有していましたが、専有建物2は後から購入し、その後全体的な改修工事を行っております。専有建物1と専有建物2は登記簿上分かれています。現況は壁もなく境が分かるような状況ではありません。本市では専有建物1と専有建物2の建物合体登記を行わず、登記費用も一切負担いたしません。
- 専有建物1には登記簿上地下部分（22.79㎡）が存在します。現況も地下部分が存在しますが、現在は使用していません。過去にどのような地下の状況であったかは不明です。地下部分に関して、本市では建物滅失登記を行わず、費用も一切負担いたしません。
- 専有建物3は倉庫と他のスペースが分離しており、入り口が異なります。
- 専有建物4は登記簿上1部屋となっておりますが、船橋スカイビル管理規則では2部屋（207号室、208号室）に分かれております。現況は壁と扉で部屋を分けることが可能です。
- 本市専有部分は船橋スカイビル管理規則上、事務室、店舗としての用途に限定されています。現在の管理規約では住居として使用することはできない為、住居として使用したい場合は管理組合へ協議し管理規約の変更が必要となります。本市はその変更に関して一切関与いたしませんので、変更や協議が必要な場合は直接管理組合、または管理会社へ協議してください。
- 自転車や二輪自動車を使用される場合、道路上への駐車は違法となりますので、駐車場所を確保してください。駐車スペースはありますが、管理規約第15条により、管理組合が管理するスペースとなり、使用の場合は申請が必要となります。使用希望の場合は直接管理組合にお問い合わせください。
- 船橋スカイビル管理組合の理事に選任された場合、理事会へ出席するよう努めてください。
- 建物内に残地する備品や工作物は全て所有権を移転します。落札者が不要な場合でも、本市は撤去費用を負担いたしません。
- 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。

【専有部分の変遷】

昭和46年（1971年） 宮本公設小売市場（スカイマーケット）開設
昭和54年（1979年） 幼児療育相談センター 設置（207号室のみ）
昭和59年（1984年） 幼児療育相談センター 廃止（207号室のみ）
昭和60年（1985年） 老人憩いの家 設置（207号室のみ）
平成 3年（1991年） 宮本公設小売市場（スカイマーケット）廃止
平成 6年（1994年） 女性センター設置
令和 元年（2020年） 10月31日 男女共同参加センター廃止
令和 2年（2021年） 3月31日 老人憩いの家（207号室のみ）廃止
～現在 財産管理課にて管理 部屋の使用なし

【インフラ関係】

【電気】

- 電気について、他の階は家庭用電力の供給となりますが、本市専有部分のみ高圧受電による電力供給となっています。高圧受変電設備は2階電気室（共有部分）に設置してあります。
- 現在の電気契約は、所有権を移転する際に解約させていただきます。電気を使用される場合は電力会社への申込が必要となりますので、電力会社にご相談ください。
- 高圧受変電設備を使用しない場合にも、本市は撤去費用を負担いたしません。
- 高圧受変電設備の使用を終了し、家庭用電力の供給に切り替える場合、現在の家庭用電力の容量を増やす必要があり、容量を増やす費用は申請者の負担となること電力会社に確認済みです。工事費用の負担や工事内容の協議について本市は一切関与いたしません。協議が必要な場合は電力会社にお問い合わせください。

【水道・下水道】

- 水道及び下水道使用料については、「水道等使用料の算出方法に関する細則」により、管理組合より請求があります。落札者決定後、所有者が変更になった旨、本市から管理会社に報告させていただきます。支払いは口座引き落としとなりますので、口座登録が必要となります。
- 本市専有部分のメーターは1階に1つあります。専有建物1～5の合計値となりますので、個別にメーター設置を希望する場合は別途工事をし、個別のメーターを設置する必要があります。工事費用の負担や工事内容の協議について本市は一切関与いたしません。水道工事会社にご相談ください。

【ガス】

- ガス管はありますが、現在は使用していません。使用する場合は京葉ガス(株)コールセンターにご相談ください。

【法定点検】

【電気設備】

- 高圧受変電設備は電気主任技術者が行う法定点検が必要となります（毎月1回、年1回）。
令和6年10月までの点検は本市で行いますが、引渡し後（令和6年11月）以降は購入者の負担で点検を行ってください。令和5年12月時点の点検では、特に異常はありません。設備は購入者の所有物となりますので、点検及び設備の不良があった場合は、購入者の負担となります。
現在の委託業者：有限責任事業組合 東京電気管理技術者組合京葉 理事長 緒方 正利

【空調設備】

- フロン点検を実施する必要があります（3年に1度）。直近での調査は令和5年11月に行いましたので、次回は令和8年度に点検を行う必要があります。令和5年11月時点の点検では、特に異常はありません。
現在の委託業者：ダイキン工業株式会社

【消防設備】

- 使用方法によって消防局への届け出が必要となります。届け出については消防局へお問い合わせください。
1階の排煙設備は2階の機械室（共有部分）に電源や装置があります。令和5年8月時点の点検では、特に異常はありません。設備は購入者の所有物となりますので、点検は管理組合が実施しますが、設備の不良があった場合は、購入者の負担となります。
現在の委託業者：ハタノホーチキ株式会社

【管理費等】

○管理費

- 101号室：月額193,470円（1階は1部屋とみなされている）
206号室：月額12,540円
207号室：月額11,430円
208号室：月額12,120円
209号室：月額11,980円

○修繕積立金

- 101号室：月額53,010円（1階は1部屋とみなされている）
206号室：月額4,530円
207号室：月額4,130円
208号室：月額4,410円
209号室：月額4,350円

- 船橋スカイビル管理規則第25条により、新たに組合員になったときは、一時徴収金として別途定める定額の入会金を管理組合に納入しなければなりません。別途定める金額は船橋管理規約別表6、別表7を参照してください。
○令和6年10月分までの管理費や修繕積立金は本市が支払いますが、令和6年11月分以降の管理費や修繕積立金の支払いは落札者の負担となります。

【税金】

<契約締結時>

- 売買契約書（船橋市保管用のもの1部）に、貼付する収入印紙は落札者の負担となります。（売買金額に応じて価格変動。）
○所有権移転登記を行う際の登録免許税（1,119,500円）は落札者の負担となります。
○建物のみ消費税がかかります。消費税額は落札額により金額が変動しますが、土地：建物の比率は固定資産評価額を基に積算した53：47（土地：建物）で固定とし算定します。
（例） 落札額1億円の場合 土地：5300万円 建物4700万円
建物4700万円×10%=470万円 よって消費税は470万円

<契約締結後>

- 売買契約書締結後に不動産取得税（道府県税）がかかります。（詳細は千葉県にお問い合わせください）
○令和6年度の固定資産税及び都市計画税（市税）の負担はありません。課税は令和7年度からとなり、現時点では課税金額は未確定のため課税標準額納税通知書にて金額をご確認ください。

【その他】

- 所有権移転登記は市職員が手続きを行いますので、所有権移転登記に関する司法書士手数料はかかりません。
○本件に含まれる建物、工作物、建物に付帯する諸設備等が現状のまま引き渡されることを十分に理解し、これを使用する場合において必要となる修繕や整備、安全性の確保については、自らの負担において行ってください。
○開発等（建築を含む）に当たっては、物件調書に記載の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。
○本件において、土壌汚染調査、放射線量の測定等の放射線物質に関する調査は行っていません。
○売却に際し測量は行っていません。面積は登記簿上の面積での売買となります。
○市は、この土地、建物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。