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		22,719,150円	
土地	所在地	船橋市田喜野井4丁目876番77	
	地目	雑種地	
	地積	(公簿) 168m ²	(実測) 168.29m ²
	現況	更地	
	形状	略台形地	
	道路付	東側（市道第47-055号線）	
法令制限	用途地域等	第1種中高層住居専用地域 建ぺい率の最高限度 60%、容積率の最高限度 200% 第一種高度地区20m	
	防火地域	なし	
	建築基準法 第22条指定区域	該当	
	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2項に規定する道路	
	私道の負担等	なし（開発行為に該当する場合は協議による）	
	給 排 施 設	電 気	東京電力地域
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	新京成線葉園台駅 徒歩約10分 約800m		
公共機関 (現地から)	小学校	二宮小学校	徒歩約8分 約600m
	中学校	二宮中学校	徒歩約5分 約400m
	公園	田喜野井公園	徒歩約3分 約190m
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

- ・土地の平米単価は135,000円。上下水道及び都市ガスが未引込であることで減価しています。

売却・地積・接面道

- ・本件は、実測面積（168.29㎡）による売買となります。
- ・土地の実測面積は市（道路部）が平成17年に行った分筆時に作成した地積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4.8m～約5mの舗装市道（第47-055線）。幅員が4mを超えているのは分筆した市道部分の1筆（田喜野井4-876-98）の幅員を加えているため。道路の種類としては、建築基準法第42条第2項に該当。

インフラ関係

- ・東京電力の電柱が市有地（田喜野井4-876-98）上の三角地帯部分に1本あります。民地との緩衝地の意味があり、そのままの状態となっています。また、当該電柱から支線が1本、売却する市有地（田喜野井4-876-77）に伸びています。移設等を希望される場合は、東電用地株式会社にお問い合わせください。
- ・東日本電信電話株式会社の支線が売却する市有地（田喜野井4-876-77）上に1本あります。現在、貸付契約の手続きを東日本電信電話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。
- ・売却する市有地（田喜野井4-876-77）と市が分筆した市有地（田喜野井4-876-98）が接する境界には土留め鋼板が設置されており、土留め鋼板は売却する市有地内にあります。売却にあたり土留め鋼板の撤去は行いません。
- ・上水道は千葉県水道。前面道路に埋設されており、宅地内には引込はありません。
- ・下水道は船橋市公共下水道（150mm）。污水管は引込があります。合流式。宅内配管はありません。
- ・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。宅地内には引込はありません。

各種調査・現状有

- ・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。
- ・本地において、土壤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。
- ・市は、この土地に係る契約不適合責任（地中埋設物、土壤汚染、越境工作物等を含む。）を一切負いません。

特記事項

境界、境界確認書等

- ・市有地と隣接地との境界については平成17年に市（道路部）が行った分筆時に確認し、公文書として「境界確認書」の取り交わしを行っております（道路管理者を含む）。
- ・地積更正登記を行う際は基本的に「境界確認書」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「境界確認書」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。
- ・北東側の幅約2.1mの通路（田喜野井4-876-67、76の部分）については、隣地であり建築基準法上の道路ではありません。
- ・隣接地（田喜野井4-876-57）側のブロック塀は隣接地所有の工作物です。
- ・隣接地（田喜野井4-876-76、89）側のブロック塀は市所有の工作物です。
- ・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）地積測量図」を参照ください。
- ・上記のとおり「境界確認書」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

- ・本物件の取得経緯等は以下のとおりです。
平成3年5月、都市計画道路の代替地として市が購入。平成17年11月に前面道路の拡幅のため分筆。代替地として道路建設課において草刈り等の管理を行ってきました。
- ・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。
- ・買受時に固定資産税及び都市計画税の精算はありません。募集要領どおり令和7年5月16日付で契約した場合は令和8年度からの課税となります。納税通知書にてご確認ください。