

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		80,667,540円	
土地	所在地	船橋市南海神1丁目1826番2	
	地目	雑種地	
	地積	(公簿) 352㎡	(実測) 352.26㎡
	現況	更地	
	形状	ほぼ長方形	
	道路付	東側(市道07-004号線)、南側(市道00-064号線)	
法令制限	用途地域等	工業地域 建ぺい率の最高限度 60%、容積率の最高限度 200% 第二種高度地区(最高限) 31m	
	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1項1号に規定する道路	
	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
	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		JR総武線「西船橋」駅 徒歩約28分 約2.0km	
		京成本線「海神」駅 徒歩約21分 約1.4km	
		京成バス千葉セントラル「海神陸橋下」 徒歩約16分 約1.1km	
		国道14号 約1.1km	
		国道357号 約850m	
		京葉道路(船橋IC) 約560m	
		東京外環自動車道(高谷JCT) 約2.4km	
公共機関		船橋市役所 徒歩約27分 約1.7km	
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

- ・市有地（南海神 1－1 8 2 6－2）の平米単価は 2 2 9， 0 0 0 円。

売却・地積・接面道

- ・本件は、実測面積（3 5 2． 2 6 m²）による売買となります。
- ・土地の実測面積は市（道路部）が令和 7 年に行った分筆時に作成した地積測量図に基づく表示となります。
- ・接面道路の幅員は南側約 8． 2 m の舗装市道（第 0 0－0 6 4 号線）であり、第 4 2 条第 1 項 1 号に該当。
- ・市有地（南海神 1－1 8 2 6－2）と第 0 0－0 6 4 号線の間に都市計画道路 3・4・2 4 号線用地としてセットバックした市有地（南海神 1－1 8 2 6－1 3）が存在しています。
- ・接面道路の幅員は東側約 6． 6 m の舗装市道（第 0 7－0 0 4 号線）。道路の種類としては、第 4 2 条第 1 項 1 号に該当。

インフラ関係

- ・東日本電信電話株式会社（第一種電話柱 1 本、支線 2 本）、東京電力パワーグリッド株式会社（第三種電柱 1 本、支線 2 本）及び船橋市が以前使用していた電灯用の電柱が市有地（南海神 1－1 8 2 6－2）上に設置されております。移設等を希望される場合は、東電用地株式会社及び NTT 東日本にそれぞれお問い合わせください。売却にあたり電灯の撤去は行いません。
- ・東日本電信電話株式会社（第一種電話柱 1 本、支線 2 本）、東京電力パワーグリッド株式会社（第三種電柱 1 本、支線 2 本）については、現在、貸付契約の手続きを東日本電信電話株式会社千葉事業部千葉支店、東京電力パワーグリッド株式会社京葉支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。
- ・上水道は千葉県水道。前面道路に埋設されており、宅地内に引込はありません。
- ・下水道は船橋市公共下水道（2 0 0 mm）。污水管は引込があります。
- ・前面道路まで京葉ガスの低圧ガス本管（2 0 0 mm）、中圧ガス本管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。
- ・売却する市有地（南海神 1－1 8 2 6－2）の外周には万能鋼板が設置されており、売却にあたり撤去は行いません。
- ・売却する市有地（南海神 1－1 8 2 6－2）の地表面より 3 0 0～3 5 0 mm の深さの位置にアスファルトの存在が確認されており、売却にあたり撤去は行いません。
- ・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、境界確認書等

- ・市有地と隣接地との境界については令和6年に確認し、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）。
- ・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。
- ・隣接地（南海神1－1826－13）側のブロック塀は市所有の工作物です。ブロックの一部が売却する市有地（南海神1－1826－2）に越境していますがブロックが一体として土留めの役割を果たしていることから、売却にあたり撤去は行いません。
- ・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。
- ・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。