

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		6,200,000円（①更地価額－②建物修繕費）	
		内訳 ①更地価額 8,940,000円（55,100円/㎡×162.16㎡） ②建物修繕費 2,740,000円	
登録免許税(参考)		111,000円	
土地	所在地	船橋市金杉六丁目1472番地25	
	住居表示	船橋市金杉六丁目12番28号	
	地目	(公簿)宅地	(現況)宅地
	地積	(公簿)162.16㎡	(実測)162.16㎡
	形状	旗竿地	
	道路付	南東側（建築基準法第42条第1項第5号に規定する道路に接道している）	
建物	所在地	船橋市金杉六丁目1472番地25（家屋番号：1472番25 種類：居宅）	
	築年月	昭和58年9月22日	
	構造	木造スレートぶき2階建て	
	延床面積	(公簿)1階54.44㎡ 2階45.28㎡ 計99.72㎡ (現況)1階54.44㎡ 2階45.28㎡ 計99.72㎡	
	間取り	3LDK ※別添間取図のとおり。	
	仕様概要	基礎：布基礎、構造：木造、屋根：スレート葺、外壁：モルタル 内壁：クロス貼り・聚楽壁、天井：ラワン合板、床：フローリング 設備：電気、都市ガス、浄化槽水洗(公共下水道接続可)等	
	利用状況	現況は、町会が会館として使用中です。 引渡しまでに家財道具一式を片付けます。	
	附属建物	なし	
	附属工作物	前面・右面・後面のブロック塀 ※左のブロック塀は隣接土地所有者の所有物	
	法令制限	用途地域等	市街化区域：第一種低層住居専用地域 指定建蔽率：40%、基準建蔽率：40% 指定容積率：80%、基準容積率：80%
地域地区		風致地区、景観計画区域、建築基準法第22条区域	
日影規制		軒高7m超又は地上階数3以上の建物について、敷地境界線から5m超の範囲：3.0時間以上、10m超の範囲：2.0時間以上、平均地盤面からの高さ：1.5m	
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		市道（船橋市：34-004号線）、幅員（約4.0m）、舗装（有：アスファルト舗装）、歩道（なし）、系統・連続性（やや劣る） 第42条第1項第5号に規定する道路(位置指定道路)(昭和33年4月12日第41号指定)	
私道の負担等		なし	
インフラ	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(未接続)	船橋市下水道部下水道総務課
交通機関	鉄道駅：新京成線 滝不動駅 約1,300m バス停：船橋新京成バス 御滝中学校前 約330m（市立御滝中学校正門前）		
公共機関(現地から)	小学校 金杉台小学校 徒歩約8分 約630m 中学校 御滝中学校 徒歩約4分 約330m		
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、土地は実測面積で、建物は現況面積による売買となります。
- ・土地の測量は平成29年1月に実施済みで、全ての境界標が設置されています。落札者には市が保有している「筆界確認書」に本市が原本証明をした「筆界確認書(写)」をお渡しします。
- ・土地の実測面積は測量事務所作成の確定測量図に基づく表示で、地積更正登記も実施済みのため、不動産登記記録上の表示面積と同じになります。
- ・建物の公簿面積は建築当初の工事図面からの算定面積であり、建物の表題登記・保存登記は実施済みです。
- ・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。

インフラ関係

- ・電気メータと引き込み線は設置済です。
- ・水道メータは設置済です。
- ・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（分流式）整備済みの区域。汚水管は前面道路に200mm管で埋設されており、宅地内には150mm管で引込有、かつ公共汚水柵設置済。雨水排水管は、前面道路に250mm管で埋設されており、宅地内に125mm管の引込有。
- ・本件は、浄化槽付きの物件になります。公共下水道は令和3年10月1日に供用開始の区域のため、令和6年9月末までに公共下水道へ接続しなくてはなりません。
- ・都市ガスは京葉ガス。前面道路に低圧ガス本支管（50mm）が埋設されており、宅地内に25mm管で引込有。ガスメータは設置済です。

各種調査・費用負担

- ・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。
- ・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。
- ・公共下水道への接続工事費用は買主負担になります。
- ・所有権移転登記は市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。

取得経緯・税金等

- ・本物件の取得経緯は以下のとおりです。
昭和57年12月23日付、前所有者より土地を売買して取得しました。建物は市発注工事により昭和58年9月22日竣工で建築しております。（土地の所有権移転登記 昭和57年12月27日第62021号）
- ・事件・事故について把握している情報はありません。
- ・売買契約書（当院保管用のもの1部）に、貼付する収入印紙は落札者の負担になります。（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（参考：111,000円）は落札者の負担となります。
- ・売買契約締結後に、不動産取得税（都道府県税）が落札者の負担となります。（詳細は千葉県にお問い合わせください。）
- ・令和4年度の固定資産税・都市計画税（市税）の負担はありません。課税は令和5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。
- ・公共下水道が供用開始されましたので、下水道事業受益者負担金が賦課されますが、当院の負担となります。

特記事項

その他

- ・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。
- ・現場確認をする場合、前面の市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。