

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月17日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 重 松 孝 尚

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 6年 5月 8日 午前 9時00分から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22日 午前 9時30分 場 所 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月 5日 午前10時00分 場 所 千葉地方裁判所民事第4部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月23日 午前 9時00分から 令和 6年 5月27日 午後 4時30分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを 令和 6年 4月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 千葉市緑区おゆみ野二丁目
地 番 3番8
地 目 宅地
地 積 184.70平方メートル
- 2 所 在 千葉市緑区おゆみ野二丁目3番地8
家屋 番号 3番8
種 類 事務所・共同住宅
構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき3階建
床 面 積 1階 75.35平方メートル
2階 66.78平方メートル
3階 46.37平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 1月29日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 中 嶋 路 彦

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

【物件番号2】

賃借権

範 囲 101号室
賃借人 株式会社スマイルケア
期 限 定めなし
賃 料 10万4762円
賃料前払 なし
敷 金 20万円

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

物件2の敷地部分を除き、駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号2】

301号室につき、Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

101号室及び301号室を除くその余の部分につき、本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし



11

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室等に、別ファイルとして備え付けられています。



物件目録

- 1 所 在 千葉市緑区おゆみ野二丁目
地 番 3番8
地 目 宅地
地 積 184.70平方メートル
- 2 所 在 千葉市緑区おゆみ野二丁目3番地8
家屋 番号 3番8
種 類 事務所・共同住宅
構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき3階建
床 面 積 1階 75.35平方メートル
2階 66.78平方メートル
3階 46.37平方メートル



令和5年(ケ)第 196号
令和5年 8月 3日受理
令和5年10月13日提出

現況調査報告書

(物件1、2)

千葉地方裁判所
執行官 谷下功洋

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物件目録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 千葉県緑区おゆみ野二丁目 |
| | 地 番 | 3番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 184.70平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県緑区おゆみ野二丁目3番地8 |
| | 家屋 番号 | 3番8 |
| | 種 類 | 事務所・共同住宅 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 75.35平方メートル
2階 66.78平方メートル
3階 46.37平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	住居表示未実施		
土地	物件1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積： }		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 ・建物所有者が本建物のうち201号及び302号を空室として占有している。 ・その他の者が本建物のうち101号を事務所、301号を住居として占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 }		
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 その他の陳述等 ----- 執行官の意見
	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室 ----- (株)スマイルケア	<input type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H20・09・29 ----- 自R02・09・26 至R05・09・25	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 104,762円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 200,000円	他に敷地内駐車場使用 料として月額14,667円 の負担がある。
	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室 ----- 空室	<input type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	債務者兼所有者の占有 下にあるものと認めら れる。
	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 301 ----- <input checked="" type="checkbox"/> A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	R04・04・30 ----- 自R04・04・30 至R06・04・29	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 38,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 38,000円	他に共益費月額2,000 円の負担をしている
	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 302号室 ----- 空室	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	債務者兼所有者の占有 下にあるものと認めら れる。
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件建物の占有関係はライフライン照会（電気）の回答要旨、面談した各部屋の占有者の陳述及び提出のあった契約書写しの記載内容から、前頁に記載のとおりと認められる。
尚、101号室占有者については面談後に契約期限が到来したので電話で確認したところ、仲介不動産会社から、例年どおりの更新手続きが出来ない旨の連絡があったとのことで、法定更新の状態にあるものと推測される。
- 2 各室はいずれも経年相当の損耗等が認められる。解錠入室調査につき201号室、302号室の設備の稼働の可否は不明である。
本件物件に関する占有関係及び損傷・不具合等の有無について債務者兼所有者の代表者に対し書面照会を行ったが回答はない。

以上

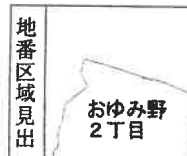
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年8月4日 (金) 11:50-12:07	物件所在地	物件確認、債務者兼所有者に対し不在告知書投函
令和5年8月18日 (金) 12:00-12:23	物件所在地	各階占有者に対し占有関係書面照会書投函 外観写真撮影
令和5年8月18日 (金) : - :	郵便	債務者兼所有者の代表者居所に占有関係等書面照会書を送付(回答期限を過ぎても回答無し) ライフライン(電気)書面照会(8/31回答受領)
令和5年9月23日 (土) 10:00-10:34	物件所在地	評価人同行のうえ入室調査、間取り等確認、屋内写真撮影、301号室占有者と面談
令和5年9月25日 (月) 13:30-14:43	物件所在地	評価人同行のうえ101号室入室調査、間取り等確認、屋内写真撮影、101号室占有者と面談 201及び302号室については解錠入室調査
令和5年9月29日 (金) 15:45-15:47	電話	101号室占有者に賃貸借契約の更新状況確認
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年 9月25日 目的物件(201号室、302号室)は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年 9月23日 休日・夜間執行許可の提示をした。 (301号室については占有者の強い要請により、休日(祝日)に入室調査を行った。)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	千葉市緑区おゆみ野二丁目			地番	3番8			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年3月17日
千葉地方務局

請求番号：47-1
(1/1)

登記官

(7 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小

登記年月日：平成18年1月31日

207014

地積測量図 / R.1.3/

43-4, 43-6

地番

千歳市緑区おゆみ野二丁目

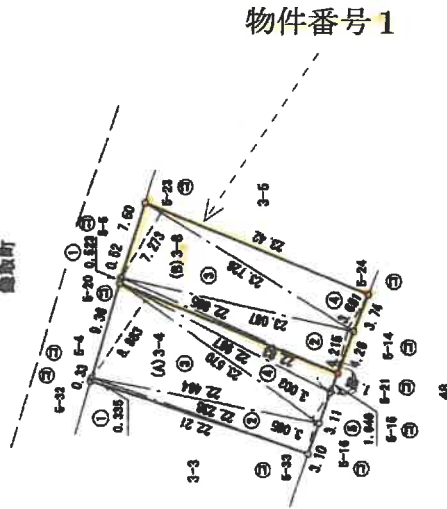
土地の所在

地番 (A)3-4	NO	屋辺	高さ	積面積
	1	22.238	0.335	7.440730
	2	22.464	3.065	68.853160
	3	23.570	6.883	209.372310
	4	23.570	3.003	70.760710
	5	22.947	1.940	44.762843
合計			401.217593	
1/2			200.6087965	
地積			200.60	m ²
地番 (B)3-6	NO	屋辺	高さ	積面積
	1	22.885	0.523	11.874085
	2	23.097	4.215	97.311705
	3	23.728	7.273	172.658198
	4	23.728	3.691	87.572646
合計			369.417634	
1/2			184.7088270	
地積			184.70	m ²

屋 号	X	Y
B-23	-46891.690	31281.694
B-4	-46892.090	31282.109
B-20	-46894.722	31271.164
B-21	-46815.633	31282.509
B-16	-46815.195	31283.677
B-16	-46814.103	31287.789
B-33	-46813.697	31284.826
B-8	-46804.671	31271.670
B-23	-46897.197	31278.654
B-24	-46813.787	31283.944
B-14	-46817.389	31284.490



緑区取町



物件番号 1

凡例	境界線の種類
①	コンクリート敷
②	金属線
③	杭
④	計算点

作製者

申請人

縮尺 1/600

(平成18年 〇月 〇日作製)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 令和5年3月17日 千歳地方事務所 登記官

登記官

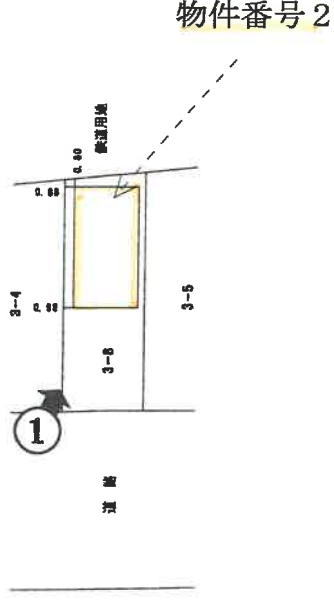
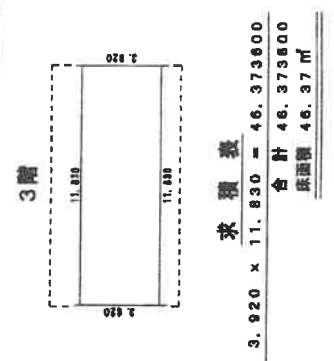
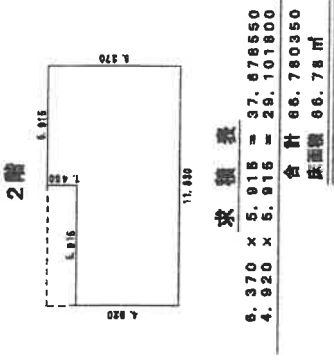
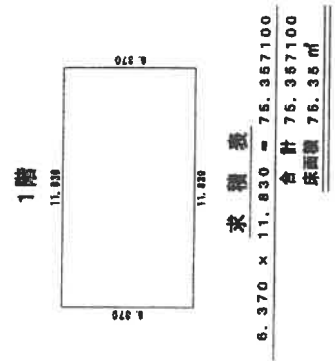
請求番号：48-2

登記年月日：平成20年2月15日

建物図面図
各階平面図

家屋番号	3-8
建物の所在	千葉市緑区おゆみ野二丁目3番地8

各階平面図



写真撮影位置と方向

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

(千葉県土地家屋調査士会所属)

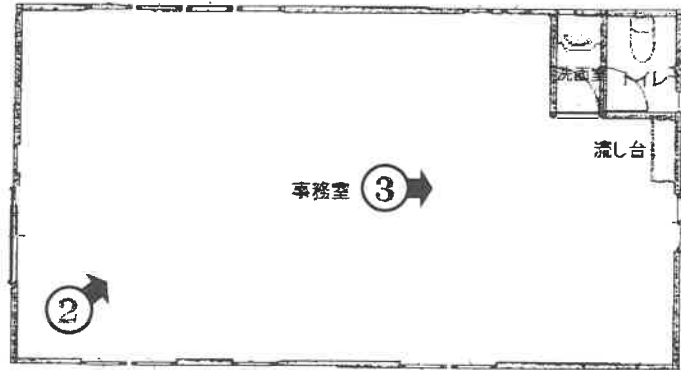
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和5年3月17日 千葉地方事務所 登記官

請求番号：48-1

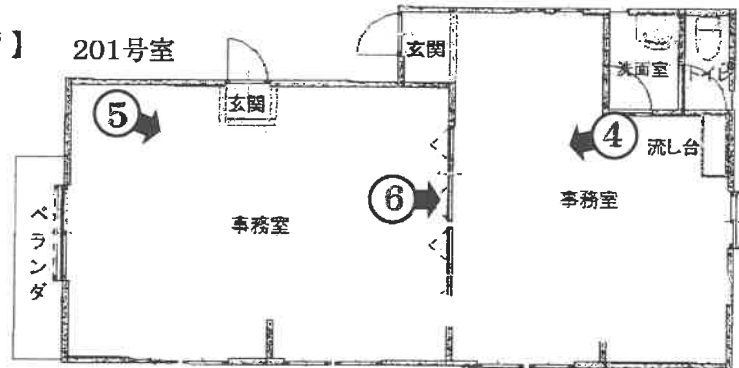
建物間取図 (評価人作成)



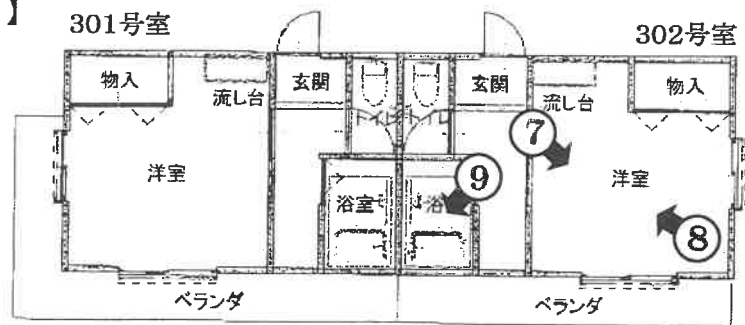
【1階】 101号室



【2階】 201号室



【3階】 301号室



⊙ 写真撮影位置と方向

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



副 本

令和 5年 (ケ) 第 196号
令和5年9月23日外 現地調査
令和5年9月28日 評 価
第 2023 - 030号 発行番号
令和5年10月10日 提出日

千葉地方裁判所
民事第4部 御中

評 価 書

2分冊の1 (物件1及び2)

評価人 不動産鑑定士

秋 葉 節 久

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,030,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,940,000 円
物件2 (建物)	金 8,090,000 円

1. 一括価格は、物件1及び2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
2. 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
3. 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
従って、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	物件目録記載のとおり。		同 左。
2	物件目録記載のとおり。		同 左。 住居表示未実施区域。
番号	特記事項		
2	1. 戸数4戸（事務所2戸，住宅2戸）の賃貸用の事務所・共同住宅であるが，一部，買受人に対抗できると判断される賃借権（長期賃借権）が付着している。		

現況欄に記載のない事項については，ほぼ登記記載と同じ。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 千葉県緑区おゆみ野二丁目 |
| | 地 番 | 3番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 184.70平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県緑区おゆみ野二丁目3番地8 |
| | 家屋 番号 | 3番8 |
| | 種 類 | 事務所・共同住宅 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 75.35平方メートル
2階 66.78平方メートル
3階 46.37平方メートル |

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	JR外房線「鎌取」駅の北西方約450m（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	<p>周辺は、幹線道路沿いに店舗・事務所、店舗・事務所兼共同住宅、共同住宅、一般住宅、有料老人ホーム、駐車場等が混在する近隣商業地域である。対象土地の北東側に隣接してJR外房線（高架）が通っており、電車の通過音が聞こえる。対象土地周辺の地勢は緩やかな北西下り傾斜で、日照・通風等は普通である。「千葉市地震・風水害ハザードマップ（WEB版）」によれば、対象土地は、南西側市道に接面する部分の一部が、「内水浸水想定区域」（浸水深（想定最大規模）0.01m以上0.5m未満）として公表されている。また、千葉県のホームページによれば、北東側のJR外房線沿いの部分は、土砂災害防止法に基づく基礎調査予定箇所（急傾斜地の崩壊）に指定（箇所名：おゆみ野2丁目、市区町村：千葉市緑区、箇所番号：I-015K2010）されている。千葉県千葉土木事務所での調査によれば、R7年度までに調査を行ない、指定の更新を行なう予定とのことである。</p>	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	建蔽率	指定：60%
	容積率	指定：200%
	防火地域	指定なし
	その他の規制	第1種高度地区（20m）、建築基準法第22条指定区域、景観計画区域、都市機能誘導区域外、居住促進（居住誘導）区域内、千葉県建築基準法施行条例第4条（がけ条例）（北東側隣接地との高低差）（特記事項1参照）
画地条件	形状：（長方形の画地） 地勢：（南西部分が緩やかな南西下り傾斜であるが、その他はほぼ平坦） 間口：（南西）（約8m） 奥行：（約22.8～23.4m） 地積：（約184.70㎡）（登記数量とほぼ同じ） 接面道路との関係：（一方路）（ほぼ等高）	
接面道路の状況	南西側（市道） 路線名（おゆみ野東南部3号線） 幅員（約17.5m） 連続性（優） 舗装（舗装） 歩道（両側） 側溝（両側） （特記事項2参照）	
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	南西側：建築基準法42条1項1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能であると推定
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1	物件2建物の敷地及び関連施設の敷地（特記事項3参照）
	隣地	・北東側：JR外房線の線路敷 ・北西側：アパート ・南東側：駐車場 ・南西側：市道を介して有料老人ホーム

<p>供給処理施設 (敷地内までの引込みを基準に、引込みがある場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。)</p>	<p>上水道 あり ガス配管 なし (LPガスを利用, 特記事項4参照) 下水道 あり</p>
<p>土 壌 汚 染 等</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 物件1土地は、現地調査等から、土壌汚染の恐れのある利用がなされた可能性は少ないと判断されること、また、物件1土地は、現在、地上3階建の事務所・共同住宅の敷地であり、地下埋設物の存否は確認できないが、現地調査の範囲では、地下埋設物の存する可能性は低いと判断されることから、土壌汚染及び地下埋設物については考慮外とした。 2. 千葉県教育委員会での調査によれば、物件1土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の「鎌取遺跡」に該当していたが、「鎌取遺跡」は消滅しているとのことから、埋蔵文化財については考慮外とした。
<p>特 記 事 項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 北東側隣接地は、JR外房線の線路敷であり、対象土地より約6.5m (目測) 高く、境界には、垂直のコンクリート擁壁が築造されている。また、南東側隣接地は、対象土地より、約0.7~0.9m高く、境界には、垂直のコンクリート擁壁が築造されている。 2. 南西側接面市道は、都市計画道路3・4・99号線 (東南部3号線) として都市計画決定されているが、千葉県都市局都市部都市計画課での調査によれば、整備済とのことである。 3. 物件2建物の敷地以外の部分は、アスファルト舗装されている。 4. 大多喜ガス(株)での調査によれば、南西側接面市道には、都市ガス本管が敷設されているとのことである。 5. 物件1土地及び周辺地域において、平成23年3月11日の東日本大震災による被害並びに令和元年9月・10月の台風及び豪雨による被害は特段無かったものと推察される。

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	平成20年1月11日 新築（登記記載）
	増築年月日	—
	経過年数	約 16 年
	経済的残存耐用年数	約 14 年
仕 様	構 造	木・鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	サイディング外
	内 壁	1階事務所部分：クロス貼外（特記事項2参照） 2階事務所部分：クロス貼外 3階住宅部分：クロス貼外
	天 井	1階事務所部分：クロス貼外（特記事項2参照） 2階事務所部分：クロス貼外 3階住宅部分：クロス貼外
	床	1階事務所部分：Pタイル，ビニール床外（特記事項2参照） 2階事務所部分：フローリング，ビニール床材外 3階住宅部分：フローリング外
	設 備	1階事務所部分：電気，水道，水洗トイレ，IH調理器外 2階事務所部分：電気，水道，水洗トイレ，IH調理器外 3階住宅部分：電気，水道，水洗トイレ，LPガス，IH調理器外
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	1 階 75.35㎡ 2 階 66.78㎡ 3 階 46.37㎡ 延 べ 188.50㎡（登記数量とほぼ同じ）	
現況用途等	現況用途	事務所・共同住宅
	間取り	1階：事務所×1戸 2階：事務所×1戸 3階：1R×2戸 （別添「間取略図」参照）
品等・施工	品等：中位，施工の程度：中位	
保守管理の状態	建物外部は，経年による老朽化や汚れ，損耗・損傷等が見られる。建物内部は，各室とも程度の差はあるが，経年による汚れや損耗・損傷等が認められる。各室の保守管理の状態は別表1「保守管理の状態一覧」の通りである。床下調査を行っていないため，白蟻被害の有無は不明である。保守管理状況は，概ね普通であると思料される。	

建物の利用状況	<p>占有者提出の「事業用賃貸借契約書（事務所）」、「住宅賃貸借契約書（A）」及び回答書並びに占有者からのヒアリングによれば、別表2「建物の占有者等の状況一覧」の通りである。</p> <p>4室の賃貸用の事務所・共同住宅として利用されているが、現在、201号室及び302号室を、所有者が空家として占有している。</p>
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築確認：平成19年3月1日，第06UD I 3C00541号 完了検査：平成20年2月2日，第06UD I 3C00541号 2. 1階事務所（101号室）の賃借人の陳述によれば，1階事務所（101号室）は，スケルトン物件であり，現状の内装，空調設備及びウォシュレット設備等は賃借人が行なったものとのことである。尚，賃借人提出の令和2年8月18日付の「事業用賃貸借契約書（事務所）」によれば，賃借人は退去時に原状回復義務を負っている。 3. 物件2建物については，建築時期等からアスベストを含有する資材が使用されている可能性は，ほとんど無いと推察される。 4. 平成23年3月11日の東日本大震災による被害並びに令和元年9月・10月の台風及び豪雨による被害は，特段無かったものと推察される。

【 保守管理の状態一覧 】

物件2；カサイビル

部屋番号	保守管理の状態
101号	<ul style="list-style-type: none"> ・経年による汚れ，損耗・損傷等が見られる。 ・占有者の陳述によれば，設備の作動状況に不具合は無いとのことである。 ・占有者の陳述によれば，以前，南西側の内壁の下部に，雨による滲み出しがあったが，修繕してもらったとのことである。現状，雨漏りや水漏れ・排水の詰まり等の不具合等は無とのことである。 ・保守管理の状況は概ね普通程度である。
201号	<ul style="list-style-type: none"> ・経年による汚れ，損耗・損傷等が見られる。2箇所の扉の内，1箇所の扉の鍵穴が塞がれている。 ・解錠調査のため，①雨漏りや水漏れ・排水の詰まり等の不具合等②設備の作動状況は不明である。 ・保守管理の状況は概ね普通程度である。
301号	<ul style="list-style-type: none"> ・経年による汚れ，損耗・損傷等が見られる。 ・占有者の陳述によれば，①設備の作動状況の不具合②雨漏りや水漏れ・排水の詰まり等の不具合は無とのことである。尚，雨の日に，天井で雨音がすることがあるとのことである。 ・保守管理の状況は概ね普通程度である。
302号	<ul style="list-style-type: none"> ・経年による汚れ，損耗・損傷等が見られる。 ・解錠調査のため，①雨漏りや水漏れ・排水の詰まり等の不具合等②設備の作動状況は不明である。 ・保守管理の状況は概ね普通程度である。

【 建物の占有者等の状況一覧 】

物件2；カサイビル

部屋番号	賃貸人	賃借人	占有開始時期	契約期間	月額賃料（円）	敷金等（円）
101号	所有者	占有者 (法人)	H20. 9. 26	(自) R2. 9. 26	119, 429 円	200, 000 円
				(至) R5. 9. 25		
<ul style="list-style-type: none"> ・ R5. 9. 26以降は，法定更新されているものと判断される。 ・ 月額賃料は，賃料104, 762円（内消費税相当額9, 523円）及び駐車場使用料14, 667円（内消費税相当額1, 333円）の合計額である。 ・ 占有者が，事務所として占有・使用している。 ・ 占有権原は，最先順位抵当権の設定前に設定され，かつ，対抗要件を備えた賃借権（長期賃借権）であると思料されることから，買受人に対抗できる賃借権（長期賃借権）であると判断される。 						
201号	—	—	—	(自) —	—	—
				(至) —		
<ul style="list-style-type: none"> ・ 解錠調査のため詳細は不明であるが，所有者が事務所として使用していたが，現状は空家として占有しているものと推察される。室内には，所有者のものとして推察される事務用家具，事務機器及び書類等が残置されている。 						
301号	所有者	占有者 (個人)	R4. 4. 30	(自) R4. 4. 30	40, 000 円	38, 000 円
				(至) R6. 4. 29		
<ul style="list-style-type: none"> ・ 月額賃料は賃料38, 000円及び共益費2, 000円の合計額である。 ・ 占有者が居宅として占有・使用している。 ・ 占有権原は買受人に対抗出来ない賃借権（明渡猶予の適用）である。 						
302号	—	—	—	(自) —	—	—
				(至) —		
<ul style="list-style-type: none"> ・ 解錠調査のため詳細は不明であるが，所有者が空家として占有しているものと推察される。室内には，エアコン，冷蔵庫，洗濯機，掃除機，机等が残置されている。 						

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格と収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記の通り決定した。

I. 積算価格の試算

1. 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	オ 建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	142,000	0.77	184.70	0.90	18,176,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

《地価公示地》 (千葉緑5-1)

$$\begin{array}{cccccc} \text{公 示 価 格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規 準 価 格} \\ 221,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 103.3 / 100 & \times & 100 / 105 & \times & 100 / 153 & = & 142,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：角地；+ 5

◇地域格差：街路、交通接近、環境、行政条件格差等を考慮した。

標準画地は、近隣地域において、土地の概況（間口、奥行、規模、接面方位等）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

イ 個別格差： 方位；± 0 間口・奥行；± 0 隣接地との高低差・千葉県がけ条例の適用；△ 15
(相乗積) JR外房線の線路敷に隣接；△ 5 都市ガス引込み無し；± 0
土砂災害防止法に基づく調査予定箇所に指定されている；△ 5

ウ 地 積： 184.70㎡ (登記数量による)

エ 建付減価： △ 10 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を，建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め，これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて，建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現価率 ウ	エ 建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2	210,000	188.50	0.182	7,204,000

イ 登記数量による。

ウ 現価率は耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，下記の計算により求めた。

・経過年数 16年， 経済的残存耐用年数 14年， 合計年数 30年， 残価率 5%
耐用年数法に基づく方法（定率法）による現価率 20.2% と観察減価法による減価 △10%
の相乗積。尚，観察法による減価は，物件2建物の現況及び保守管理状況等を考慮して決定した。

$$\begin{aligned} \therefore \text{現価率} : & \quad (\text{耐用年数法による現価率}) & \quad (\text{観察減価法による現価率}) \\ & \quad 0.202 & \quad \times (1 - 0.1) & \quad = & \quad 0.182 \end{aligned}$$

2 積算価格の査定

前記により求めた価格に、土地（物件1）については土地利用権等価格を控除し、建物（物件2）については土地利用権等価格を加算し、下記の通り積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		ウ 土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
	1	18,176,000	0.55	法定地上権

イ 土地利用権等割合：55% 法定地上権が成立。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	積 算 価 格 (円) ア±イ=ウ	構 成 比 ウ÷エ=オ
	1	18,176,000	△ 9,997,000	8,179,000
2	7,204,000	+ 9,997,000	17,201,000	0.678
積 算 価 格 (合 計) エ			25,380,000	1.000

II. 収益価格の試算

収益価格は、総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

総収益 (円) ア	家賃等 補正(%) イ	粗利回り (%) ウ	その他 補正(%) エ	収益価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ÷ウ×エ=オ
2,985,433	100	15.0	90	17,913,000

ア 総収益の査定

現行支払賃料を基礎に目的物件の存する近隣地域及び類似地域における収益物件の賃料動向等を検討して、総収益を査定した。

①年額支払賃料	$276,429 \text{ 円/月} \times 12\text{か月} = 3,317,148 \text{ 円}$
②空室損失	$① \times 10\% = 331,715 \text{ 円}$
③総収益	$① - ② = 2,985,433 \text{ 円}$

イ 家賃等補正

現行の実際支払賃料は、周辺の市場水準から判断してほぼ妥当な水準であること及び査定した賃料水準も適正であることから、家賃補正は不要と判断した。

ウ 粗利回りの査定

周辺地域の取引利回り、金融市場の動向、対象建物の個別的要因等を検討し、15.0%を採用した。

エ その他補正

保守管理状況を勘案し、リフォーム、その他修繕に要する費用等を考量した。

Ⅲ. 評価額の判定

収益用不動産であることから、現在の賃貸状況及び賃借人との賃貸借契約の内容並びに建物の保守管理状況、仕様及び経済的残存耐用年数等を総合的に検討した結果、本件においては、収益価格を重視し、積算価格を関連付けて（積算価格と収益価格を概ね2：8のウエイトで考慮）、調整後の目的物件の価格を19,406,000円と求め、これを積算価格の構成比で各物件に配分し、さらに市場修正及び競売市場修正を施し、さらに引受債務相当額等の減価を考慮して、評価額を以下の通り求めた。

物件 番号	調整後の 合計価格 (円) ア	構成比 (I 2②オ) イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	引受債務 相当額等 (円) オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	19,406,000	0.322	0.90	0.70		3,940,000
2		0.678	0.90	0.70	200,000	8,090,000
一 括 価 格 (合 計)						12,030,000

ウ 市場性修正率：△10% 投資用資産としての中古の収益物件の需給動向等を考慮して決定した。

エ 競売市場修正率：第2「評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量のうえ、競売市場修正率として70%を乗じた。

オ 引受債務相当額等：200,000円 引受けとなる101号の敷金200,000円を控除した。

第6 参考価格資料

1 地価公示地 (千葉緑5-1)

所 在： 千葉市緑区おゆみ野3丁目23番7外
価 格： 221,000円/㎡
位 置： JR外房線「鎌取」駅 西方 約 150m
価 格 時 点： 令和5年1月1日
地 積： 1,137㎡
供給処理施設： 上水道，都市ガス，下水道
接 面 街 路： 北東側 25m 市道，南東側道
用 途 指 定 等： 商業地域 指定建蔽率：80%，指定容積率：400%，準防火
地 域 の 概 要： 駅前の銀行，スーパー等が見られる商業地域

第7 附属資料の表示

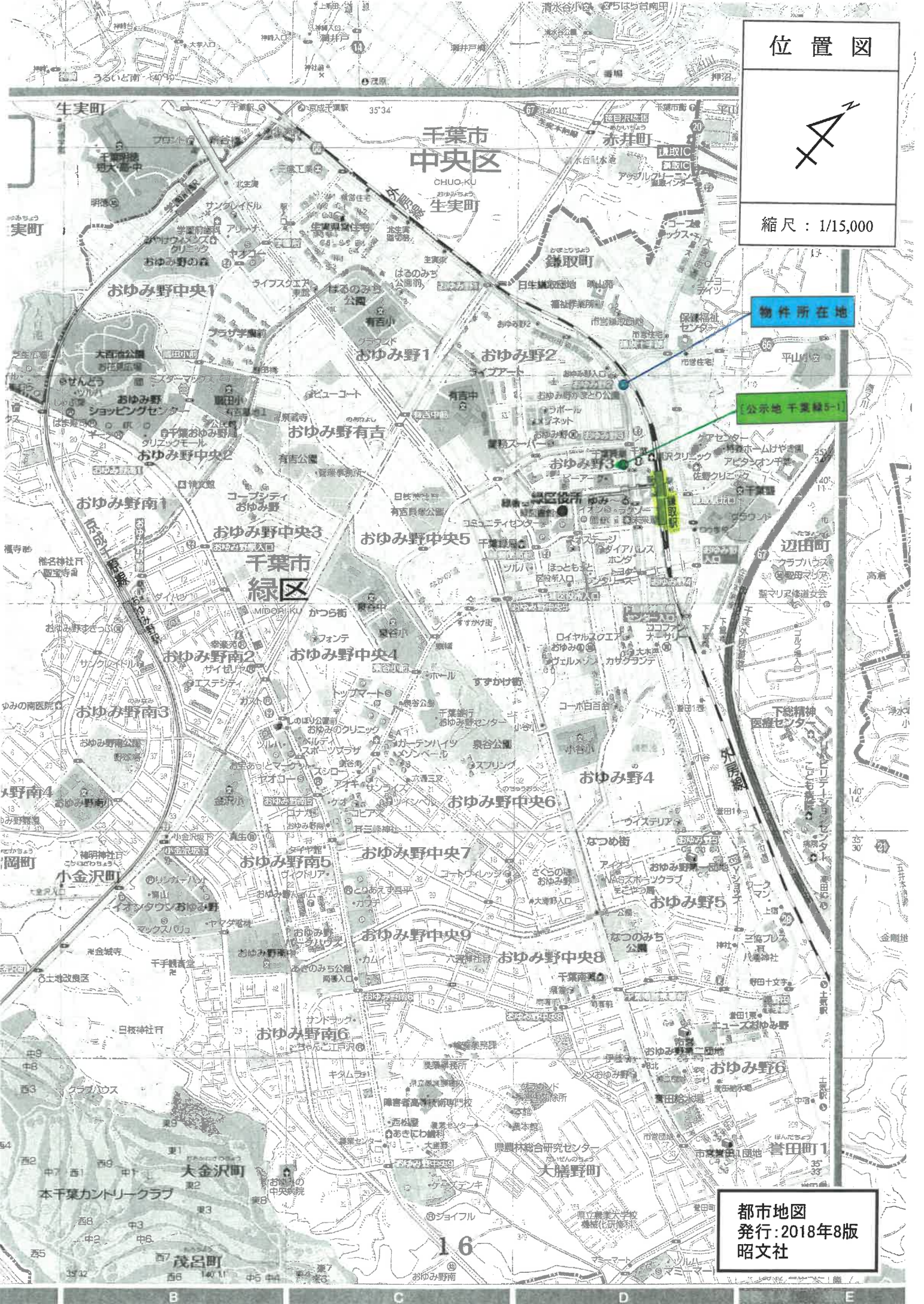
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図 (写)
- 3 地積測量図 (写)
- 4 建物図面・各階平面図 (写)
- 5 間取略図

以 上

位置図



縮尺：1/15,000

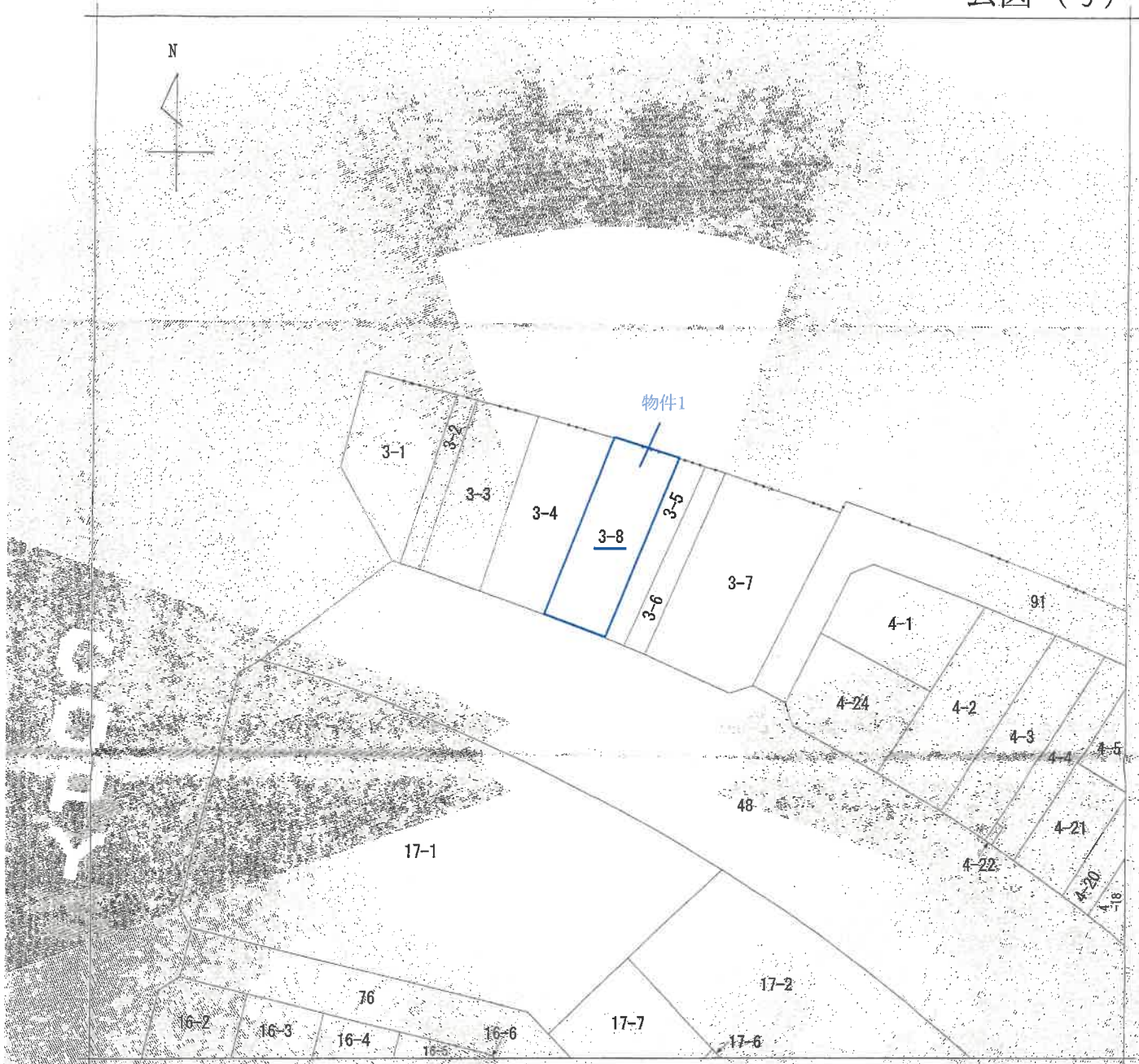


物件所在地

〔公示地 千葉線5-1〕

都市地図
発行：2018年8版
昭文社

公図 (写)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求 部分	所在	千葉市緑区おゆみ野二丁目		地番	3番8			
出 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	出 縮 尺 番 号 記 号	分 類	地図に準ずる図面	種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

複写機にてA3をA4に縮小

令和5年3月17日
千葉地方務局

請求番号：47-1
(1/1)

登記官

登記年月日：平成18年1月31日

207014

地積測量図 18.1.3/

43-4-003-9

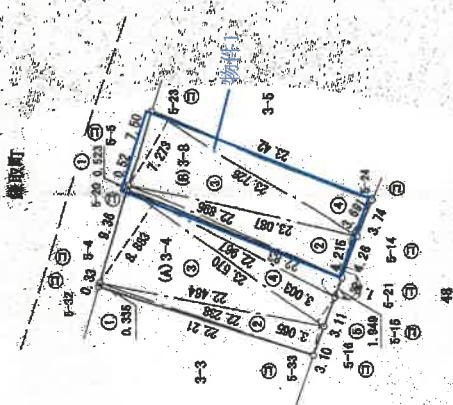
千葉市緑区おゆみ野二丁目

地番

土地の所在

地番 (A)3-4	N O 座標	高さ	積面積
1	22,238	0.335	7,449.32
2	22,464	3.065	68,862.60
3	23,570	6.088	206,372.10
4	23,570	3.003	70,780.71
5	22,997	1.949	44,782.653
合計			401,217.683
1/2			200,608.7965
地積			200.00 m ²
地番 (B)3-5	N O 座標	高さ	積面積
1	22,895	0.523	11,974.085
2	23,087	4.215	97,311.705
3	23,726	7.273	172,559.188
4	23,726	3.091	67,572.665
合計			369,417.643
1/2			184,708.8270
地積			184.70 m ²

点名	X	Y
P-32	-46881.900	31261.668
P-4	-46882.090	31263.180
P-20	-46884.722	31271.164
P-21	-46815.853	31282.009
P-16	-46815.156	31280.677
P-33	-46814.103	31267.764
P-9	-46813.087	31264.625
P-23	-46814.671	31271.570
P-24	-46817.107	31278.834
P-14	-46817.389	31266.460



凡例	境界線の種類
⊙	コンクリート杭
⊖	金属杭
⊕	鉄
⊗	計測点

作製者

申請人

縮尺

1/500

(平成18年1月31日作成)

複写機にてA3をA4に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和5年3月17日 千葉市地方法務局

登記官

請求番号：48-2

登記年月日：平成20年2月15日

061223

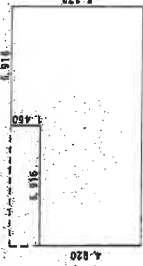
各階平面図



求積表

$6.370 \times 11.830 = 75.357100$
 合計 75.357100
 床面積 75.35㎡

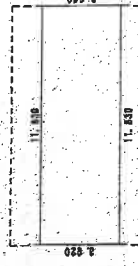
2階



求積表

$4.820 \times 11.830 = 57.020600$
 合計 57.020600
 床面積 57.02㎡

3階



求積表

$4.920 \times 11.830 = 58.203600$
 合計 58.203600
 床面積 58.20㎡

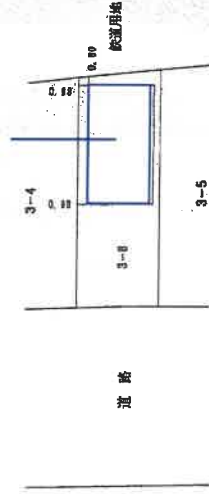
建物図面

家屋番号 3-8

建物の所在 千葉市緑区おゆみ野二丁目3番地8



物件2



作成者

土地家屋調査士

縮尺 250

申請人

縮尺 500

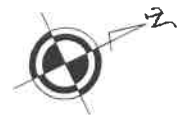
(千葉県土地家屋調査士会印)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和2年3月17日 千葉地方検察庁

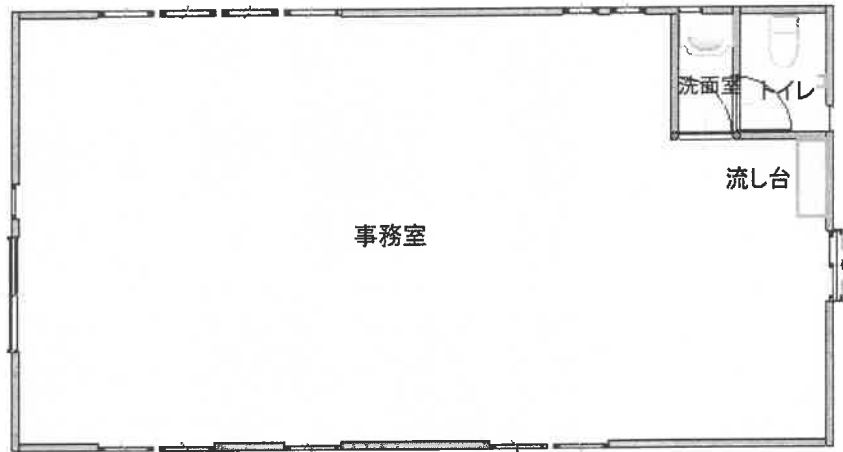
登記官

複写機にてA3をA4に縮小

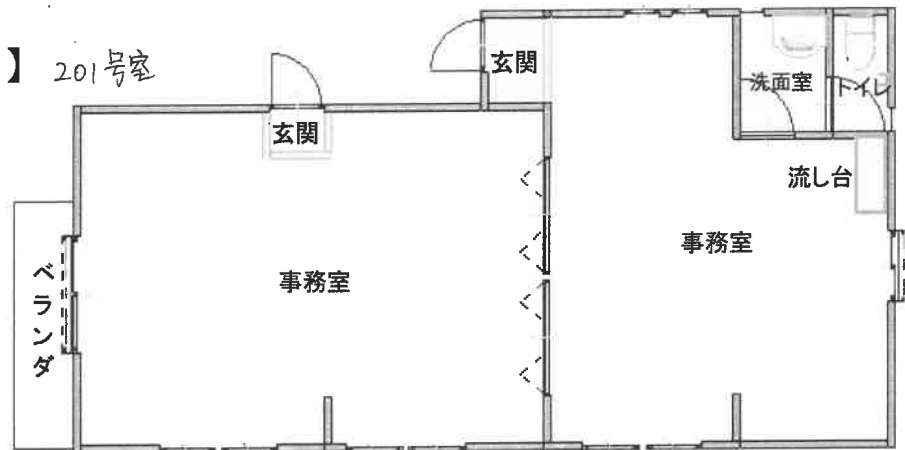
《 間 取 略 図 》



【1階】 101号室



【2階】 201号室



【3階】

