

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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 千葉市緑区大野台二丁目
3番1
宅地
2243.82平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 千葉市緑区大野台二丁目
3番2
山林
2275平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 千葉市緑区大野台二丁目
3番3
山林
7.31平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 千葉市緑区大野台二丁目
3番4
山林
16平方メートル |
| 5 | 所
地 | 在
番 | 千葉市緑区大野台二丁目
1218番26 |



物 件 目 録

地 目 原野

地 積 659平方メートル

(現況)

地 目 山林

6 所 在 千葉市緑区大野台二丁目3番地1

家屋 番号 3番1

種 類 倉庫・事務所

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 527.29平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 2月 6日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 竹 内 信 俊

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

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

《 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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 千葉市緑区大野台二丁目
3番1
宅地
2243.82平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 千葉市緑区大野台二丁目
3番2
山林
2275平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 千葉市緑区大野台二丁目
3番3
山林
7.31平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 千葉市緑区大野台二丁目
3番4
山林
16平方メートル |
| 5 | 所
地 | 在
番 | 千葉市緑区大野台二丁目
1218番26 |



物 件 目 録

地 目	原野
地 積	659平方メートル
(現況)	
地 目	山林
6 所 在	千葉県緑区大野台二丁目3番地1
家屋 番号	3番1
種 類	倉庫・事務所
構 造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	527.29平方メートル



令和5年(ケ)第 327号
令和5年10月31日受理
令和6年 1月11日提出

現況調査報告書

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

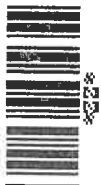
物 件 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 千葉市緑区大野台二丁目
3番1
宅地
2243.82平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 千葉市緑区大野台二丁目
3番2
山林
2275平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 千葉市緑区大野台二丁目
3番3
山林
7.31平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 千葉市緑区大野台二丁目
3番4
山林
16平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 千葉市緑区大野台二丁目
1218番26
原野
659平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 千葉市緑区大野台二丁目3番地1
家屋 番号 3番1
種 類 倉庫・事務所
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 527.29平方メートル

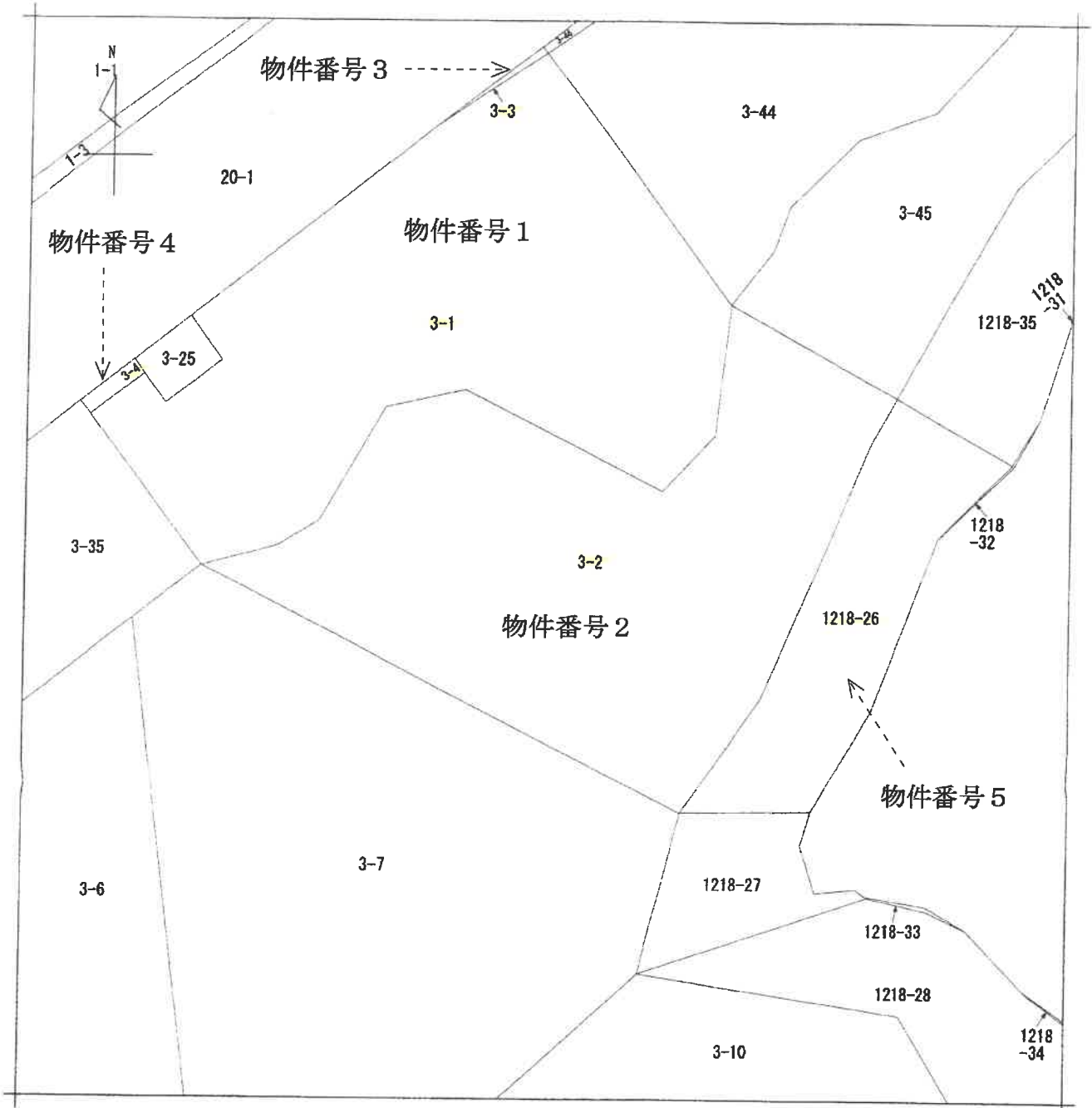


関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■BLUDDOT (株) 代表者	本件建物は当社が倉庫・事務所として使用している。 当社以外に占有者はいない。 土地の境界について争いはない。 建物に関し雨漏りや水廻りの不具合はない。 地震等の影響で建物に不具合が出ている様子はない。 屋内壁面にクロスの亀裂があるのは経年劣化であると思う。

(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11月2日 (木) 11:00-11:10	物件所在地	物件確認、代表者に告知書手交、入室調査日打ち合わせ(11月29日に決定)
令和5年11月28日 (火) 10:30-10:35	電話	入室調査延期申し出あり(12月27日に延期)
令和5年12月27日 (水) 10:00-10:37	物件所在地	評価人同行のうえ入室調査、建物内部確認、写真撮影 代表者と面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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	所在	千葉市緑区大野台二丁目		地番	3番2			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	平成4年6月30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5月8日
千葉地方法務局

請求番号：85-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)

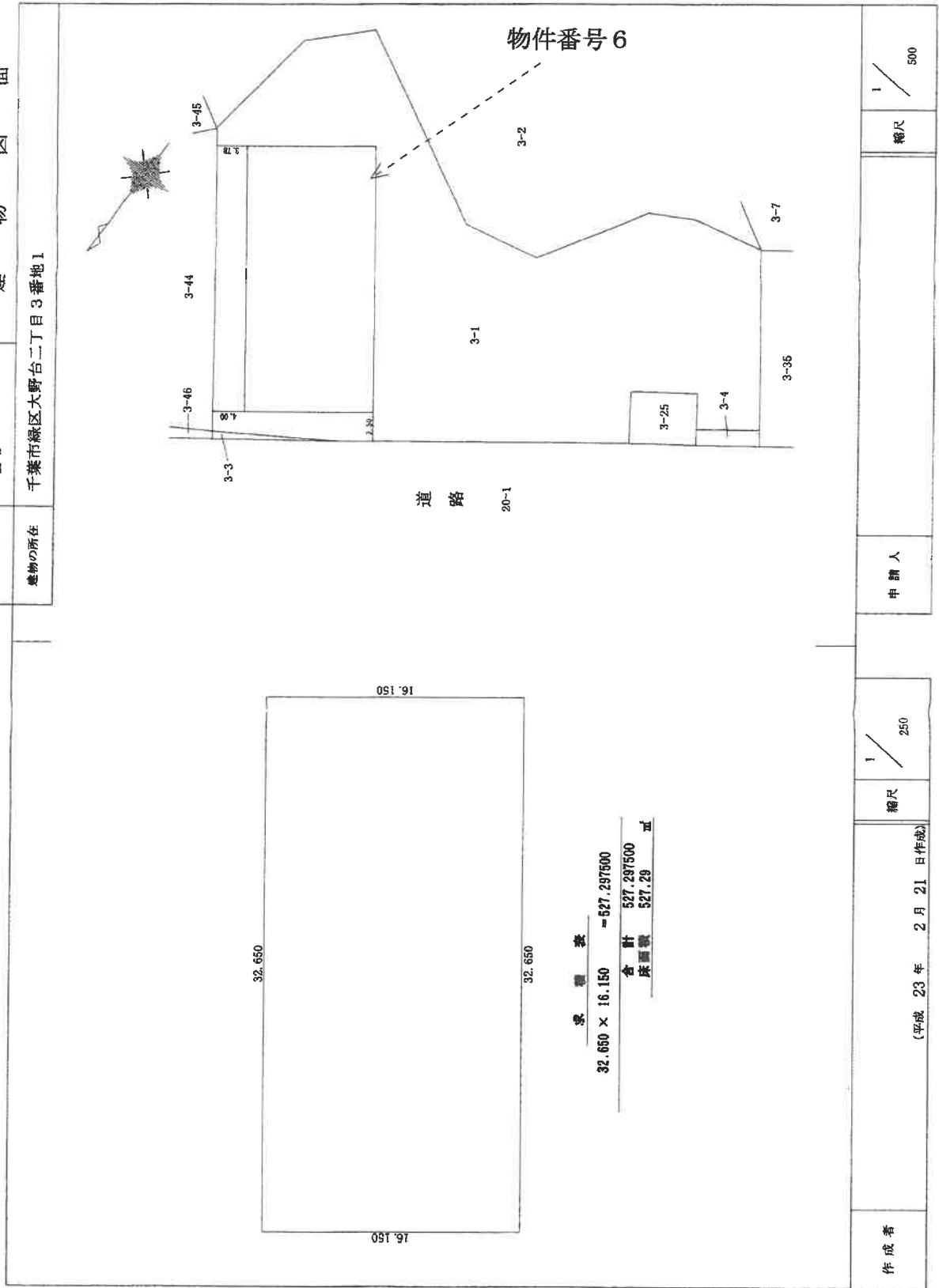
A 3 版を A 4 版に縮小

登記年月日：平成23年2月28日

各階平面図

建物図面

家屋番号	3番1
建物の所在	千葉市緑区大野台二丁目3番地1



家屋表	
32.650 × 16.150	= 527.297500
合計	527.297500
床面積	527.29 ㎡

作成者	(平成 23 年 2 月 21 日作成)	縮尺	1 / 250	申請人
-----	----------------------	----	---------	-----

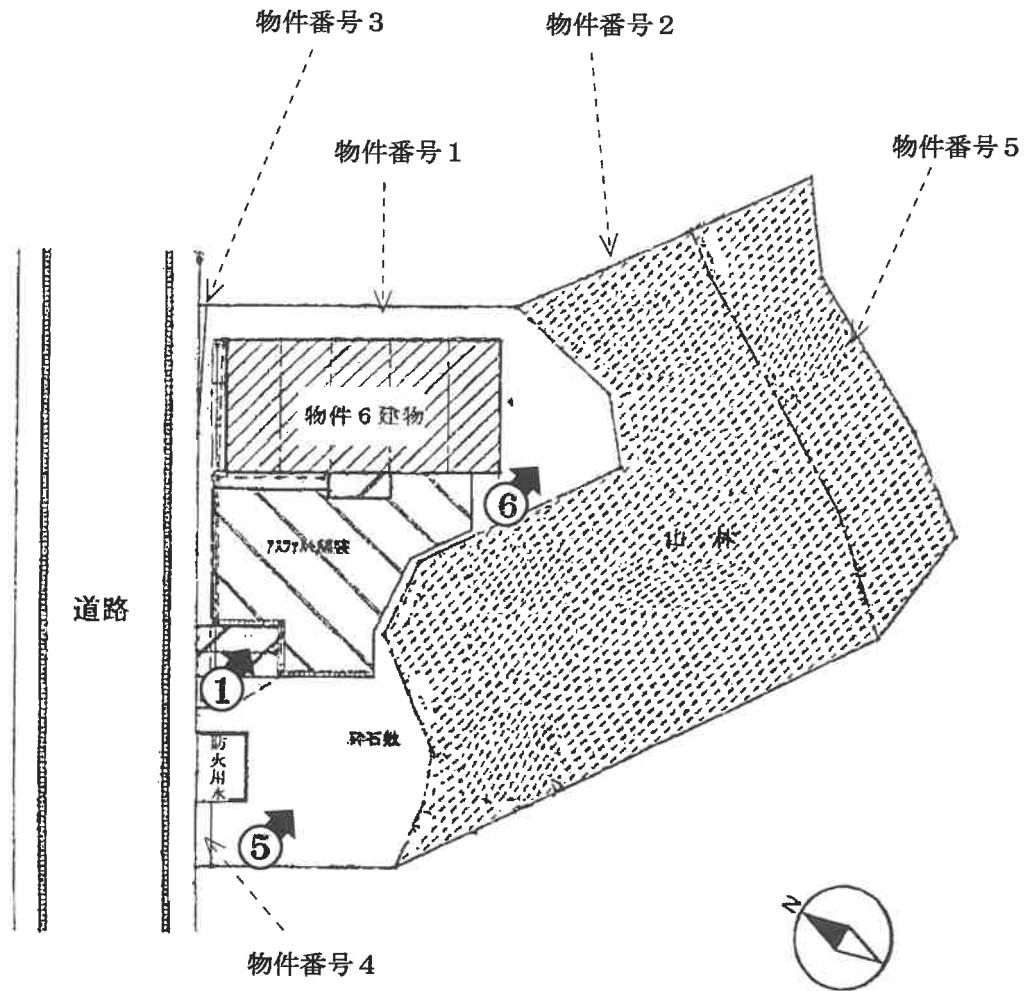
縮尺	1 / 500
----	---------

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5月8日 千葉地方方法務局

登記官

請求番号：85-2

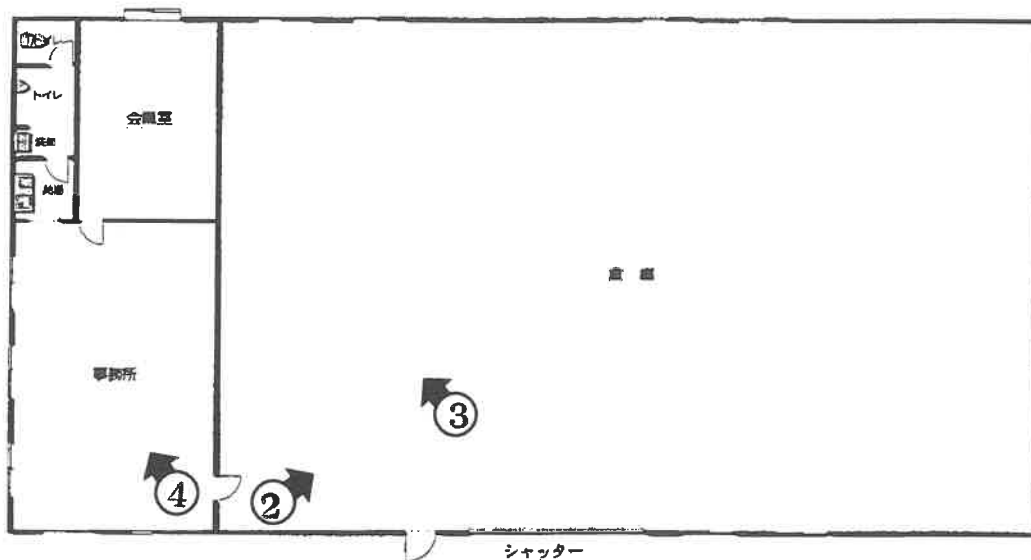
土地建物位置関係図 (評価人作成)



これは土地と建物の概ねの位置関係を示した概略図面である。

⦿ 写真撮影位置と方向

建物間取図
(評価人作成)



←○ 写真撮影位置と方向

①



②



③



④



⑤



⑥



令和 5 年（ケ）第 327 号
令和 5 年12月27日 現地調査
令和 6 年 1 月 4 日 評 価
第 5 0 6 0 号 発行番号
令和 6 年 1 月10日 提出日

千葉地方裁判所
民事第4部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
井 村 弘 範

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6 3, 9 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1 5, 7 8 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1, 3 3 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 5 0, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 9 0, 0 0 0 円
物件 5 (土地)	金 3 9 0, 0 0 0 円
物件 6 (建物)	金 4 6, 3 4 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 乃至 6 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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 及び物件 3 の内訳価格は物件 6 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 6 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 本件価格は、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。
したがって、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評価するものであり、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 5 8 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・2 ・4		物件目録記載のとおり。	同左
3		物件目録記載のとおり。	地目：宅地
5		物件目録記載のとおり。	地目：山林
6		物件目録記載のとおり。	(住居表示未実施区域)
番号	特記事項		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 千葉市緑区大野台二丁目
3番1
宅地
2243.82平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 千葉市緑区大野台二丁目
3番2
山林
2275平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 千葉市緑区大野台二丁目
3番3
山林
7.31平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 千葉市緑区大野台二丁目
3番4
山林
16平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 千葉市緑区大野台二丁目
1218番26
原野
659平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在 千葉市緑区大野台二丁目3番地1
家屋 番号 3番1
種 類 倉庫・事務所
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 527.29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1～5)

位置・交通	JR外房線「土気」駅の南西方・道路距離約3.7km, 最寄バス停「中外テクノス入口」の北東方・道路距離約100m。 (別添「目的物件の位置図」参照)	
付近の状況	中規模の工場や倉庫等が建ち並ぶ工業団地である。	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域(特記事項) 工業地域 指定60% 指定200% なし 南東側の山林部分の一部:地域森林計画対象民有林
画地条件	形状(不整形地),地勢(傾斜有・特記事項),接道方位(北西), 間口(約60m),奥行(約100m),高低差(有・特記事項) 地積は登記合計(5,201.13㎡)程度と推察する。	
接面道路の状況	北西側市道(大木戸町土気町線),幅員(約22m),連続性(良), 舗装(有),歩道(有),側溝(有)	
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	第42条1項1号 -
	セットバック	不要
	再建築の可否	可(特記事項)
土地の利用状況等	物件1・3…物件6建物の敷地として利用されている。 物件2・4・5…山林。 隣地は,工場,防火用水,山林等である。	
供給処理施設 (敷地内までの引き込みを基準に引き込みが有る場合を「あり」,無い場合を「なし」とした。)	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり	
土壌汚染等	過去の利用状況及び現況観察から土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 現存建物に係る以外,土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在する可能性は低いと推定する。 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。	

<p>特 記 事 項</p>	<p>(公法上の規制について) 南東側の一部は「市街化調整区域」に指定されている。</p> <p>(地勢・高低差について) 建物の敷地部分(物件1)は道路より等高～約1m高い概ね平坦な地勢であるが、南東側の山林部分は、高低差約20mの崖状の急傾斜地となっている。なお、南東側の一部については、崖地のため立ち入りができず、遠方からの目視により状況確認を行った。</p> <p>(再建築について) 既述のとおり崖地を含むため、千葉県建築基準法施行条例第4条(がけ条例)による建築制限がある。</p> <p>(その他) 南東側の山林部分は「基礎調査予定箇所」(急傾斜地の崩壊)に指定されている。 建物の敷地内にスチール製の物置3台(いずれも動産)ある。</p>
----------------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成23年1月19日新築 約13年 約20年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	鉄骨造 合金メッキ鋼板葺 サイディング 現し・VP等 現し・石膏ボード等 コンクリート・Pタイル等 洗面台, ミニキッチン, 水洗トイレ, 天井エアコン等 (上・下水道, 電気)
床面積(現況)	現況床面積は次の通り。 1階 527.29㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	倉庫・事務所 倉庫・事務所・会議室等(別添間取図の通り)
品 等	普通。	
保守管理の状態	普通。	
建物の利用状況	BLUE DOT株式会社が倉庫等として使用中(詳細については, 執行官の現況調査報告書参照)。	
附 属 建 物	登 記 の 有 無 構 造 ・ 階 層 ・ 用 途 建 築 時 点 ・ 面 積	— — —
特 記 事 項	建築確認: 第BVJ-C10-10-0338号(平成22年9月30日) 完了検査: 第BVJ-C10-39-0338号(平成23年1月31日)	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～5（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

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	建 付 地 価 格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	31,000	0.90	2,243.82	1.0	62,603,000
2	31,000	0.03	2,275	—	2,116,000
3	31,000	0.90	7.31	1.0	204,000
4	31,000	0.30	16	—	149,000
5	31,000	0.03	659	—	613,000

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9-1）

$$\text{公示価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$46,000\text{円}/\text{m}^2 \times 103/100 \times 100/102 \times 100/150 \approx 31,000\text{円}/\text{m}^2$$

◇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：二方路 +2%

◇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：物件1・3 … 不整形 -10%
 物件2・5 … 急傾斜の現況山林 -97%
 物件4 … 現況山林 -70%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：不要。

② 物件6（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/m ²) ア	現況延べ面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
6	120,000	527.29	0.567	35,877,000

ウ 現価率

物件 番号	(1)耐用年数法 (定額法)				(2)観察減価率	現価率 (1)(D)×(2)
	(A) 残価率	(B) 経済的残存 耐用年数	(C) 経過年数	(D) 定額法に よる現価率		
6	5%	20年	13年	0.63	▲10% (0.90)	0.567

(1) 耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{現価率} = \left(1 - (1-A) \times \frac{C}{(B+C)} \right)$$

A. 残価率
B. 経済的残存耐用年数
C. 経過年数

(2) 観察減価率

建物躯体の状態（建物状態、損耗、破損等）、保守管理状況、建築様式、建築資材の変化等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、更に競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	62,603,000	0.6	法定地上権	37,562,000
3	204,000	0.6	法定地上権	122,000
計				37,684,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を60%と査定した。

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	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入・最低価格1万円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	62,603,000	-37,562,000		0.9	0.7	15,780,000
2	2,116,000	-	1.0	0.9	0.7	1,330,000
3	204,000	-122,000		0.9	0.7	50,000
4	149,000	-	1.0	0.9	0.7	90,000
5	613,000	-	1.0	0.9	0.7	390,000
6	35,877,000	+37,684,000	1.0	0.9	0.7	46,340,000
一括価格 (合計)						63,980,000

ウ 占有減価修正：不要。

エ 市場性修正：土地の一部が基礎調査予定箇所（急傾斜地の崩壊）に指定されていること、崖状の山林のため立ち入りが困難であることを考慮した。

オ 競売市場修正：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慮した。

第6 参考価格資料

・地価公示地（千葉緑9-1）

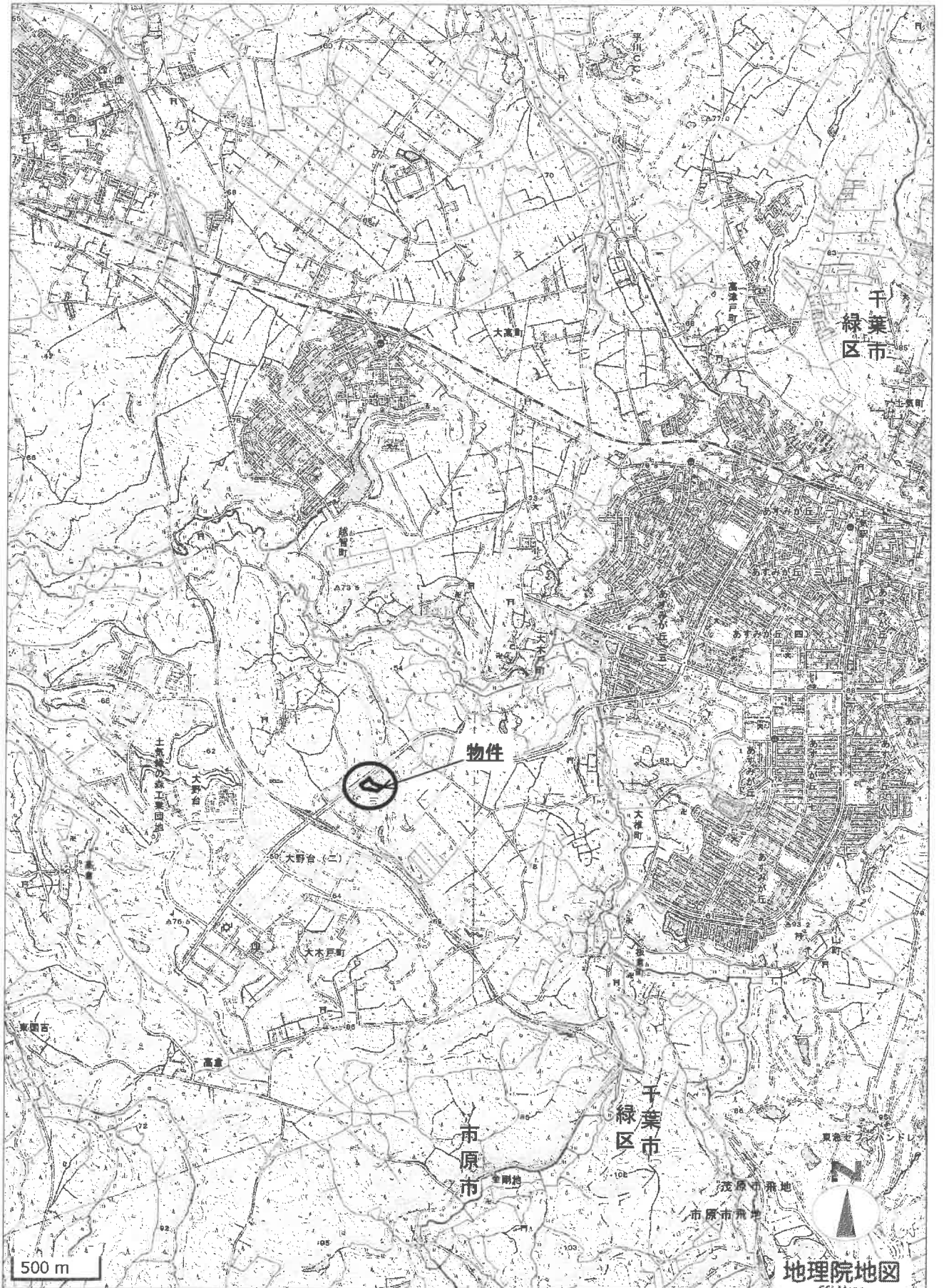
所 在	千葉市緑区古市場町474番313
価 格	46,000円/㎡
位 置	JR内房線「浜野」駅の東方・道路距離約1.9kmに位置する。
価 格 時 点	令和5年1月1日
地 積	890㎡
供給処理施設	ガス・水道・下水
接 面 街 路	南東側幅員8m私道，背面道
用途指定等	準工業地域(建蔽率60%，容積率200%)
地域の概要	中規模の工場、事務所等が建ち並ぶ工業地域

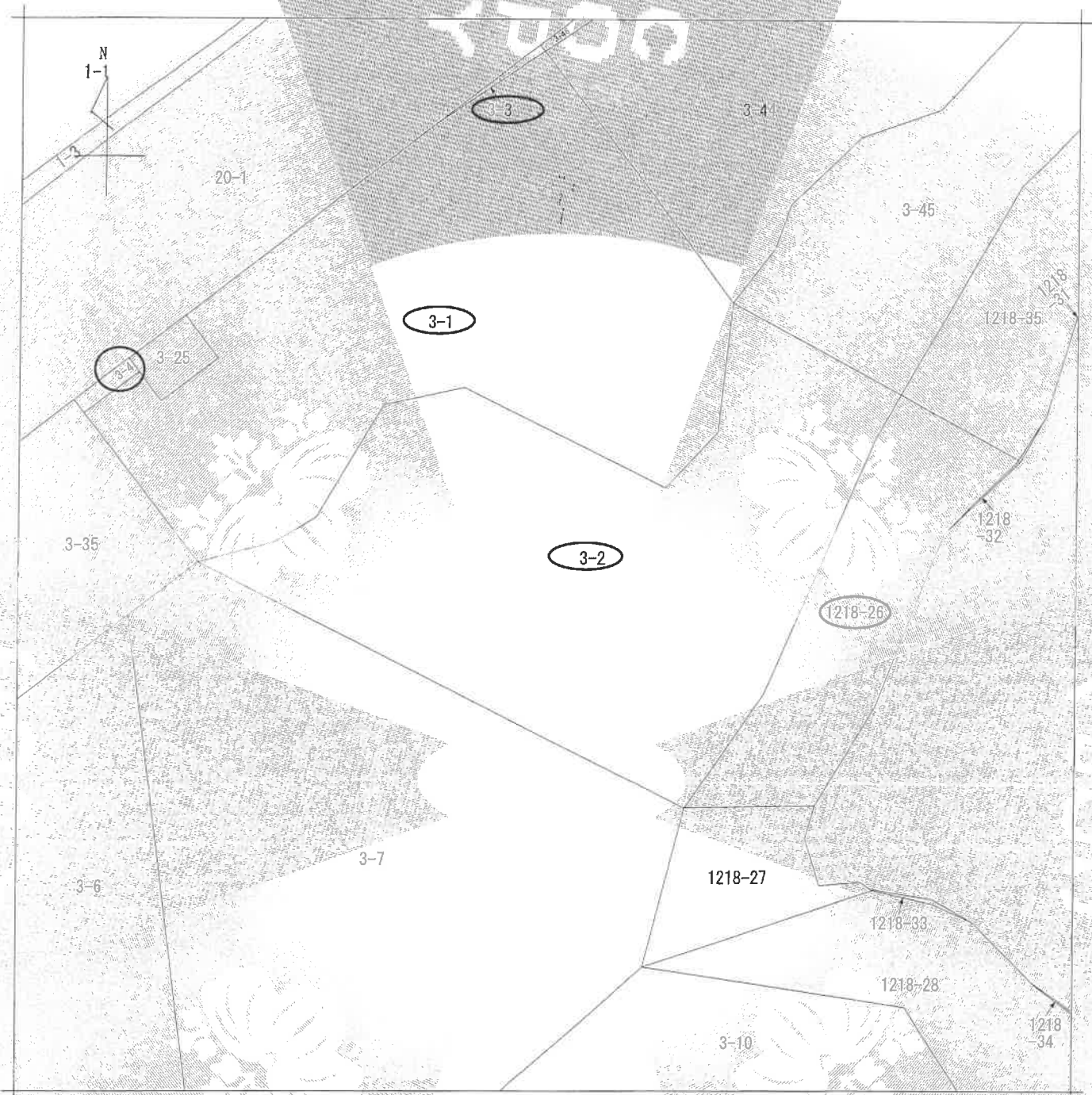
第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面
- 5 間取図

以 上

目的物件の位置図





(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	所在	千葉市緑区大野台二丁目		地番	3番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	平成4年6月30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。

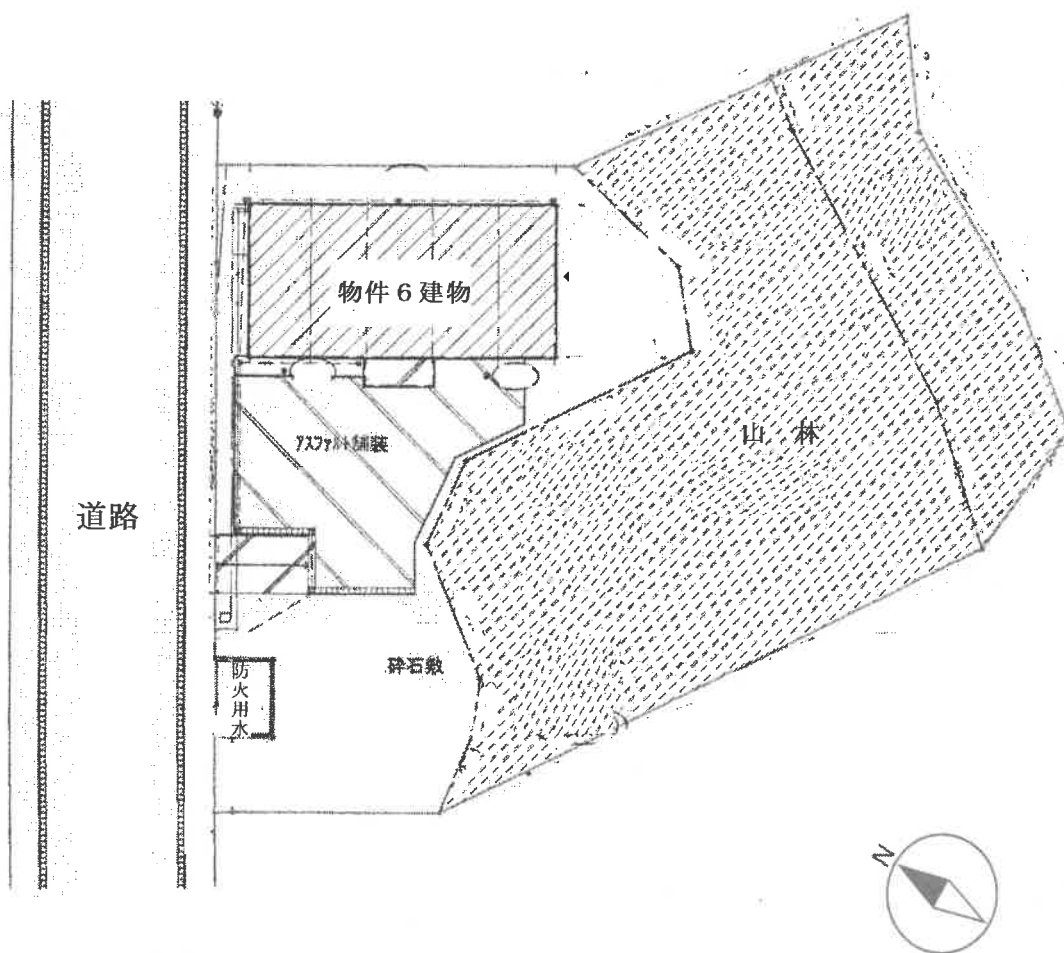
これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

令和5年5月8日
千葉地方法務局

登記官

13

土地建物位置関係図



これは土地と建物の概ねの位置関係を示した概略図面である。

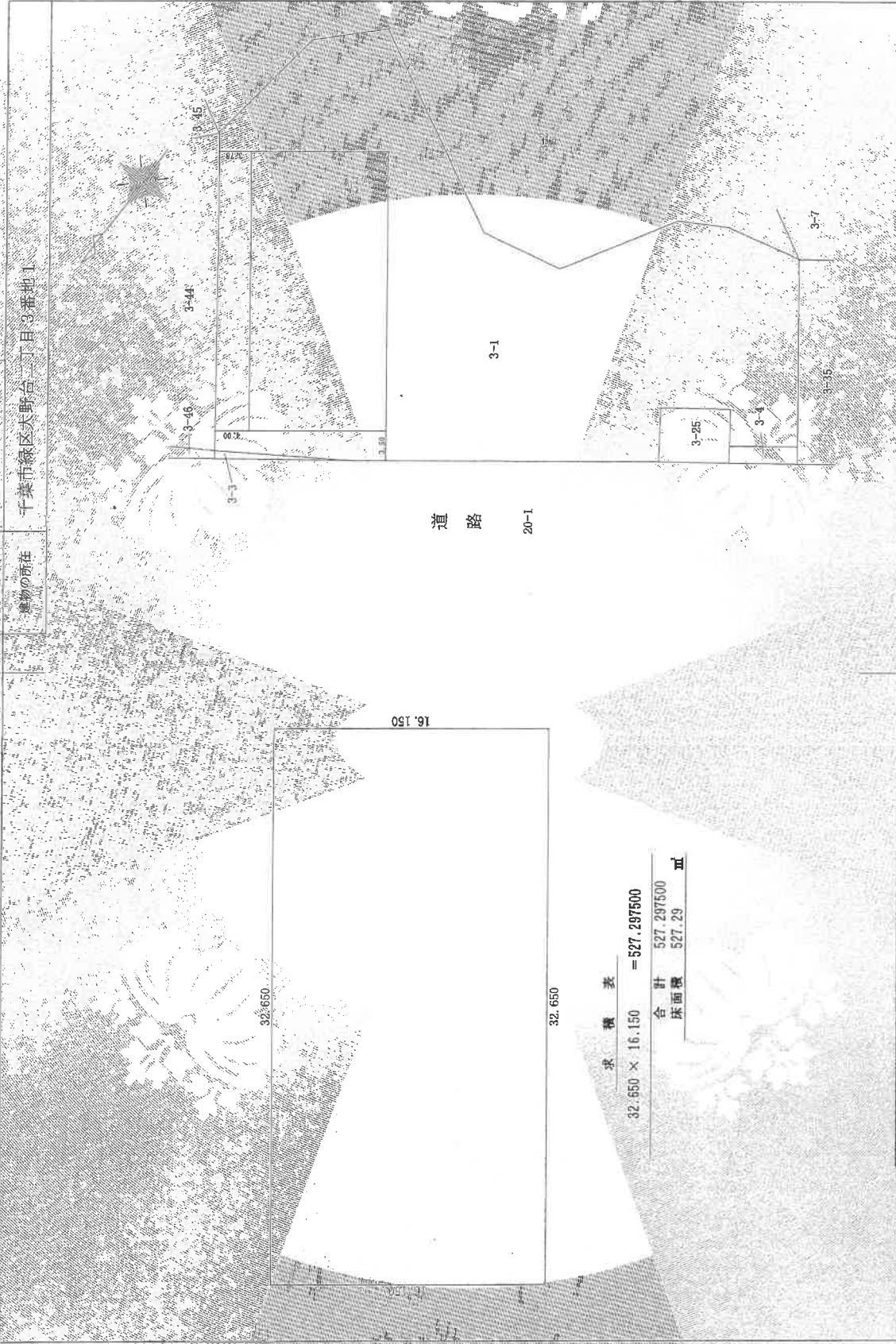
登記年月日：平成33年2月28日

令和5年5月8日 千葉地方建設局

各階平面図 建築物図面

原簿番号 3番1

建築物の所在 千葉市緑区大野台二丁目3番地1



道路 20-1

求積表

32.650 × 16.150	= 527.297500
合計	527.297500
床面積	527.29 ㎡

作成者	東京都中央区 土地調査士 事務所	縮尺	1/250	申請人	[Redacted]	縮尺	1/500
-----	------------------------	----	-------	-----	------------	----	-------

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

請求番号：85-

間取図

