

## 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。	



物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和4年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	700,000 560,000		140,000	34,528	7,398
備考					



## 物 件 目 録

1 所 在 千葉市中央区都町一丁目27番地4  
家屋 番号 27番4  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 84.91平方メートル  
2階 63.48平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約9.9平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 5年10月 3日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 井 上 久美子

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1】

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

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

株式会社北葉エンジニアリングが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

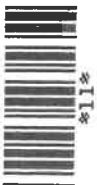
本件建物につき、その敷地（地番27番4，地積285.95平方メートル、所有者A）に関連して、建物収去土地明渡訴訟における原告勝訴判決が確定しており、これに基づく建物収去の授権決定が確定している。

《 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、関係者の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 千葉市中央区都町一丁目27番地4  
家屋 番号 27番4  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 84.91平方メートル  
2階 63.48平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約9.9平方メートル



令和5年(ヌ)第68号  
令和5年6月 2日受理  
令和5年7月11日提出

# 現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 田 中 劍 吾

(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 千葉市中央区都町一丁目27番地4
- 家屋 番号 27番4
- 種 類 居宅
- 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
- 床 面 積 1階 84.91平方メートル  
2階 63.48平方メートル





不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	千葉県千葉市中央区都町1-27-3
建 物	物件1
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が異なる ( <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 type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある ┌ 種類：物置 ├ 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 └ 床面積：約9.9平方メートル
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	1 本建物内には若干の動産が残置していたが、ほぼ空の状態であった。 2 敷地(目的外土地)の南東端付近に未登記の物置が存在する(土地建物位置関係図及び写真②参照)。この物置が建築された時期は不明であるが、建物としての形状を維持しており、内部に本建物の居住者であった元賃借人代表者が不用になった家財道具等を置いていることから、本建物の附属建物と判断した。 3 屋根上に太陽光発電パネルが設置されているが、具体的な設置時期及び所有権の帰属は不明である。 4 本建物内部に経年相応の劣化(細かい傷を含む)や内壁クロスの剥がれ(写真⑤参照)が見られた。また、2階南西側のバルコニーの床が軋む。 5 本建物北西側の玄関横の外壁(パイプスペースの囲み)にへこみがある。 6 敷地(目的外土地)所有者Aから本建物所有者に対し、本建物の無断譲渡を理由に建物収去土地明渡請求の訴えが提起され、令和5年1月にA勝訴の判決が言い渡されている。また、当該確定勝訴判決に基づきAに対し建物収去の授權決定がなされ、確定している。
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 令和    年( )第                      号 ├ 保管開始日                      令和    年    月    日
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
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

占有者及び占有権原 (物件1 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社北葉エンジニアリング (元賃借人)
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B(占有者代表者))の陳述/■提示文書(居住用建物賃貸借契約書、判決正本)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原
占有開始時期	令和2年12月1日ころ
最初の契約等	契約日 令和2年11月17日
契約等	期間 令和2年12月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和4年11月30日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月金150,000円 (毎月末日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (■敷金300,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input checked="" type="checkbox"/> 居住のみを目的として使用する
その他	本建物は、令和5年5月中旬頃まで株式会社北葉エンジニアリングの代表者B及びその家族が居住していたとのことであるが、本建物内の状況等から、同社が現在も空き家の状態で占有しているものと判断した。もっとも、同社に対して令和5年1月に本建物からの退去を命ずる判決が言い渡され、当該判決は確定していることから、同社は適法な占有権原を有していない。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

目的外土地の概況 (物件1関係)		
所在地	千葉市中央区都町一丁目	
地番	27番4	
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>	
地積	285.95平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)	
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (A)	
その他の事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>本建物及び未登記附属建物(物置、写真②参照)の敷地として利用されており、北西側が幅員約9メートルの国道に接する。北西側に駐車スペースがあり、北東側部分には土地に定着したカーポートが設置されている。</li> <li>北西端付近に使用されていない古井戸がある。</li> <li>北東端付近にある樹木の幹の一部が北東側隣接地(27番5)内に越境している。</li> </ul>	
■関係人(■A(目的外土地所有者)代理人弁護士/■提示文書(回答書、土地賃貸借契約書等)の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原	
占有開始時期	平成7年6月22日ころ (本建物の登記上の新築時期より推定)	
最初の契約等	契約日	平成8年10月4日 (土地賃貸借契約書に記載された当初契約日)
	期間	平成7年6月28日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年6月27日まで 30年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
地代・支払時期等	毎月金26,000円 (毎月末日限り 翌月分支払)	
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等		
地代滞納	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (令和 年 月 日現在 金 円)	
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (無断譲渡を理由に令和2年12月29日到達の書面にて解除)	
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある [ 千葉地方裁判所 令和3年(ワ)第940号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input checked="" type="checkbox"/> 終局 (建物収去土地明渡確定判決、授權決定)	
その他	当初の借主は、本建物の前共有者(個人3名)である。	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	

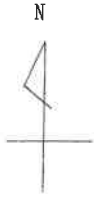
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■目的外土地所有者Aの 代理人弁護士	<p>私は、本建物の敷地(目的外土地)の所有者であるAの代理人弁護士です。本建物所有者との間の借地契約は無断譲渡を理由に解除しており、既に建物収去土地明渡請求の勝訴判決が言い渡されて確定しています。また、本建物を法人が賃借し、その代表者Bが住んでいましたが、当該法人に対しても建物退去土地明渡請求の勝訴判決が言い渡されています。</p> <p>現在、Bは居住していないと思います。</p> <p>(令和5年6月9日に電話聴取)</p>
■株式会社北葉エンジニアリング代表者B(本建物の元賃借人代表者)	<p>本建物は、私が代表者である株式会社北葉エンジニアリングが本建物所有者から令和2年12月に期間2年の約定で借り、私と家族が住んでいました。ところが、敷地所有者Aから裁判を起こされ、今年1月に判決で本建物からの退去と土地明渡を命じられたので、今年5月中旬頃に引っ越しました。現在、本建物内と物置内に荷物がまだ少し残っていますが、すべて使わなくなった物です。</p> <p>本建物所有者の代表者が令和3年9月に亡くなった頃から、家賃は支払っていません。</p> <p>本建物に入居後、トイレと2階洗面所で水漏れがありましたが、いずれも修理しました。</p> <p>本建物の屋根上の太陽光発電パネルについて、問い合わせなどは一度もありません。</p> <p>本建物居住時にペットは飼育していませんでしたが、前の所有者が犬を飼っていた可能性があります。</p> <p>本建物の中の物が突然勝手に動いたり、真夜中に大きな物音がするなど奇妙な現象が度々起きています。</p> <p>敷地の北東端付近にある木の枝が隣のアパートの土地上に越境し、アパートの管理人から切るように言われたことがあります。</p> <p>(令和5年6月14日に電話聴取、同29日に面談聴取)</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年6月9日(金) 15:00-15:10	千葉地方裁判所 執行官室	A代理人弁護士より本建物の占有状況等を電話聴取
5年6月13日(火) 15:35-15:50	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、連絡書面投函
5年6月14日(水) 17:00-17:10	千葉地方裁判所 執行官室	本建物の元賃借人代表者Bより本建物の占有状況を電話聴取、同人と立入調査日の打ち合わせ
5年6月16日(金) : - :	同上	A代理人弁護士宛てに調査協力依頼書を発送 (6月21日に回答書等を受領)
5年6月29日(木) 14:30-15:40	物件所在地	Bの立会いのうえ評価人とともに立入調査、占有状況等確認、室内等写真撮影
年 月 日 ( ) : - :		
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 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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



A3判をA4判に縮小



請求部分	所在	千葉市中央区都町一丁目			地番	27番4		
出縮	1/500	精度区分	甲二	座標系 番号 は記号	分類	地図(法第14条第1項)国調法1 9-5指定	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29日  
千葉地方法務局

請求番号：42-1  
(1/1)

登記官

( 7 枚目)

登記年月日：平成7年6月28日

令和5年3月29日 千葉地方建設局

登記者

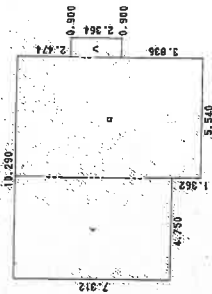
請求番号：42-2

### 階段平面図

31729

※建物の配置などを示します。

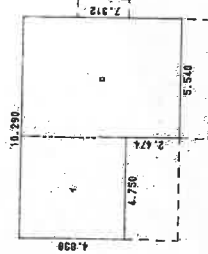
1階



#### 求積表

1	7.312 X	4.750	=	34.732000
2	8.674 X	5.540	=	48.053960
3	2.364 X	0.900	=	2.127600
合計				84.913560
床面積				84.91 m <sup>2</sup>

2階



#### 求積表

1	4.838 X	4.750	=	22.980500
2	7.312 X	5.540	=	40.508480
合計				63.488980
床面積				63.48 m <sup>2</sup>

製作者

6月22日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

27-4

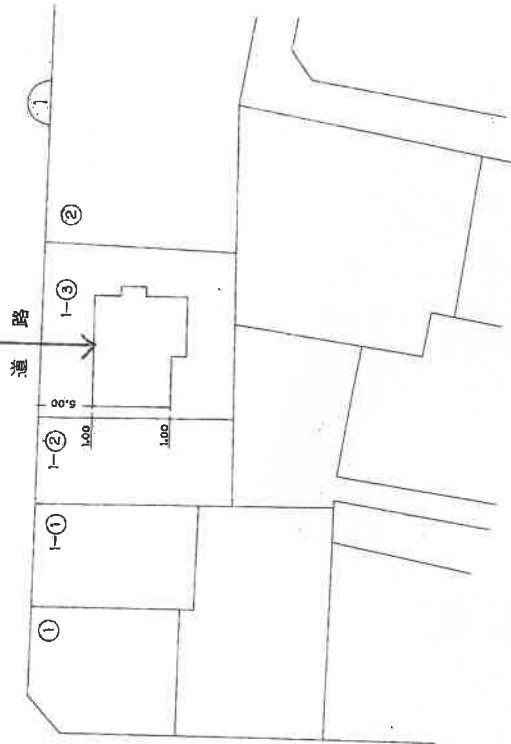
家屋番号 799番

建物の所在

千葉市中央区都町1丁目27番地4  
千葉市中央区都町799番地1  
物地区千葉都立跡画郷地区土地区画整理事業1街区1-3画地

### 建各階平面図

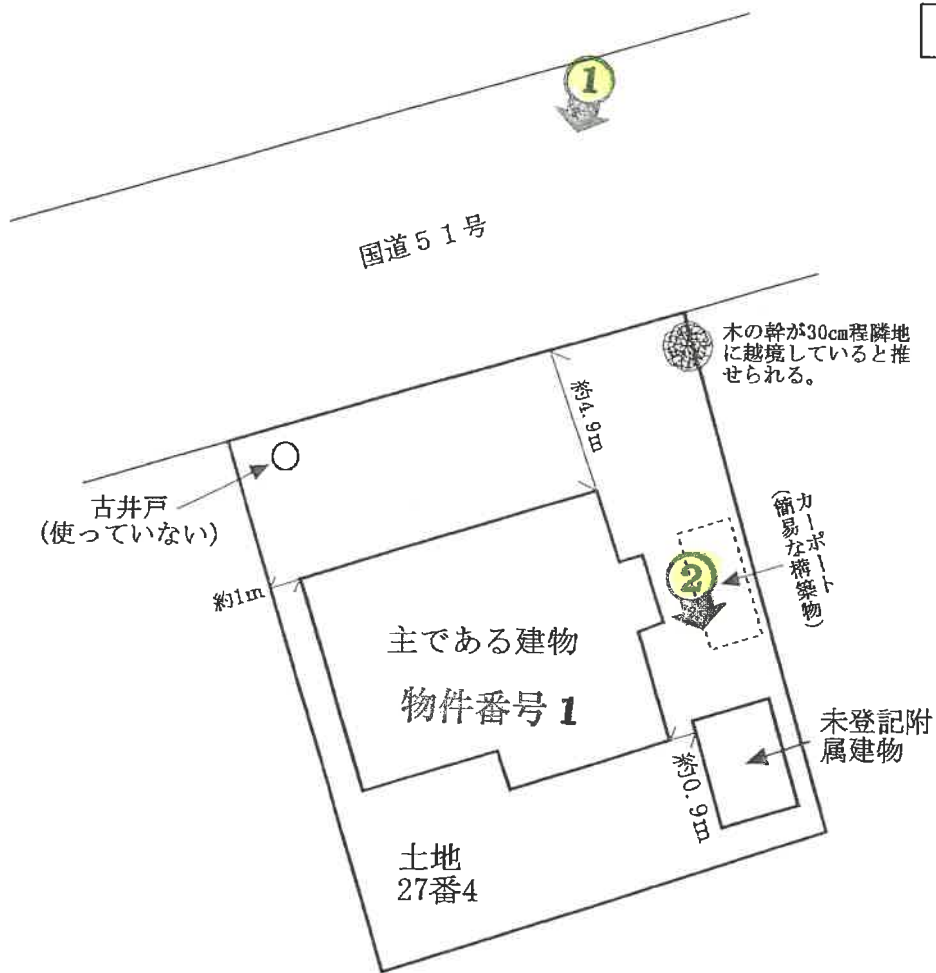
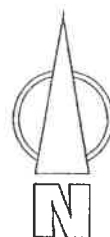
## 物件番号 1



平成7年6月28日

A3判をA4判に縮小

◀○ 写真撮影位置と方向



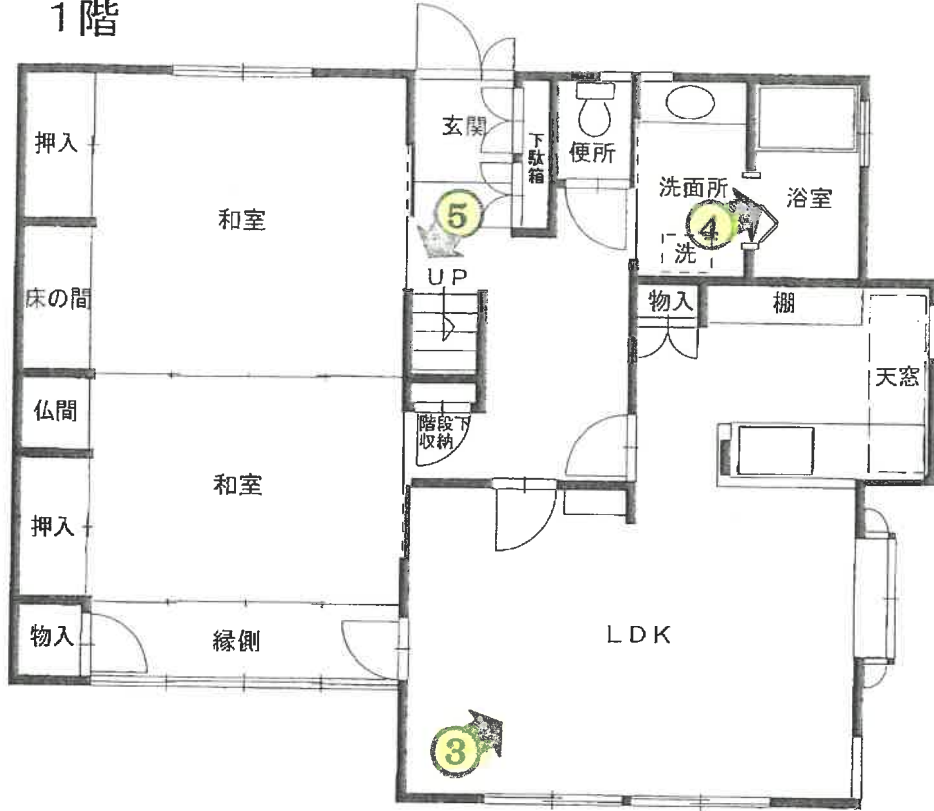
## 土地建物位置関係図

(評価人作成)

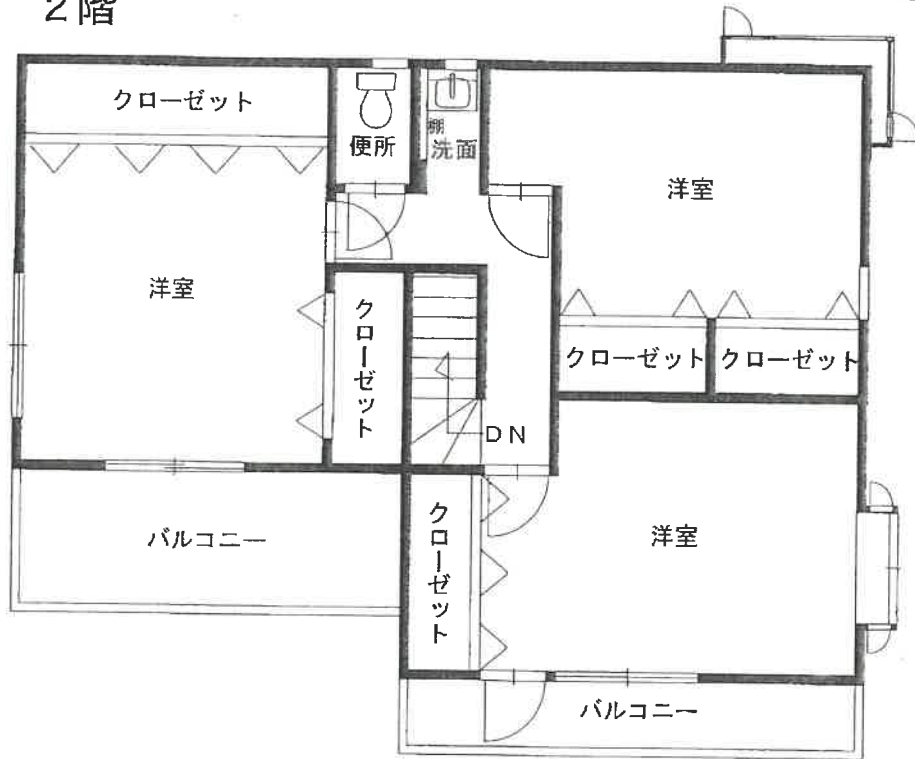


# 主である建物

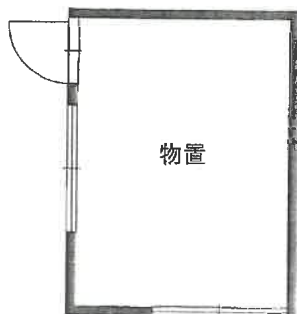
## 1階



## 2階



←○写真撮影位置と方向



未登記附属建物

間取図  
(評価人作成)



①



②

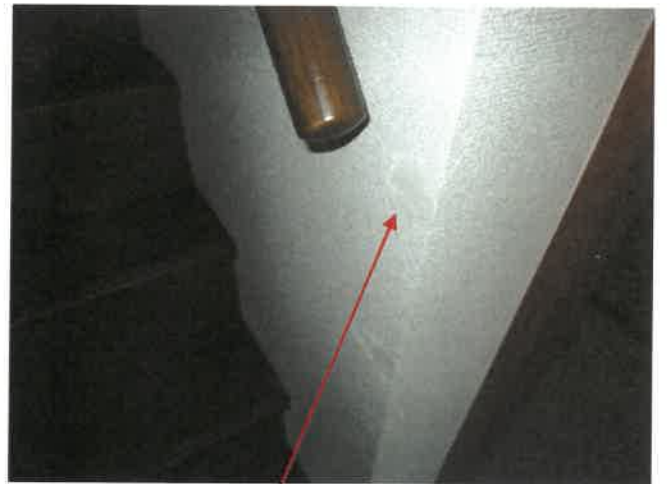


③

未登記附属建物(物置)



④



⑤

内壁クロスの剥がれ

令和5年 (又) 第68号  
令和5年 6月29日 現地調査  
令和5年 6月29日 評価  
第1393号 発行番号  
令和5年 7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

富 井 康 司 印

## 第1 評価額

価 格	
物件1(建物)	金700,000円

## 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。	住居表示：千葉市中央区都町 1-27-3 ・未登記附属建物が1棟ある。 構 造：軽量鉄骨造亜鉛メ ツキ鋼板葺平家建 種 類：物 置 床面積：約9.9㎡
番 号	特 記 事 項		
1	土地利用権の付かない建物。		

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 在 千葉市中央区都町一丁目2,7番地4  
家屋 番号 2,7番4  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 84.91平方メートル  
2階 63.48平方メートル



第4 目的物件の位置・環境等

1 目的外土地の概況及び利用状況等(物件1 所在の土地)

添付「土地建物位置関係図」参照

< 目的外土地の登記内容 >

所 在：千葉市中央区都町1 丁目2 7 番4

地 目：宅地

地 積：285.95㎡

所有者：第三者(下記「土地の利用状況等」内の地主)

位 置 ・ 交 通	JR 総武線「千葉」駅から東方へ道路距離で約2.5km。 路線バス「貝塚」停からは至近。 (附属資料「所在位置略図」参照)	
付 近 の 状 況	国道51号沿いの共同住宅・戸建住宅を中心に店舗・事務所も混在する路線地域。	
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 第2種住居地域 指定60% 指定200% — 第1種高度地区(20m), 日影規制(4-2.5h)
画 地 条 件	形状(長方形) 地勢(平坦) 接道方位(北西) 間口(約16m) 奥行(約18m) 地積(285.95㎡(登記))	
接 面 道 路 の 状 況	国道(51号), 幅員(幅約9m), 連続性(良), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有), 高低差(等高)	
	建築基準法上の種類	第42条1項1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可
土地の利用状況等	物件1の主である建物及び未登記附属建物の敷地。カーポート(簡易構築物で価値なし)があり, 北西端部に使用していない古井戸があって南側庭には桜等の樹木が見られた。 隣接は, 北東側が共同住宅, 南東側が共同住宅の駐車場, 南西側が貸家, 北西側が国道を介して戸建住宅。	

	<p>&lt;物件1の建物との関係&gt;</p> <p>物件1は、令和1年に競売申立(借地権付き建物)があり、令和2年8月に買受人が取得。同人が建物を第三者に賃貸し、その後地主の承諾をとらず別の第三者へ売却し、地主から契約解除されている。地主が原告となり、借地人及び借家人を被告とする訴訟で、令和5年1月に下記概要の判決が出ている。</p> <p>① 借地人は原告に対し建物を収去し、土地を明け渡せ。  ② 借家人は原告に対し、建物から退去して土地を明け渡せ。  ③ その他</p> <p>現状は、建物収去・土地明け渡しには至っていない。借家人(法人)の代表が家族と居住していたが、5月に退去し建物は若干の動産が残るも空き家状態。但し、未登記附属建物内には同人の不要物が残置されている。</p> <p>尚、物件1及び目的外土地の占有権原についての詳細は、現況調査報告書のとおり。</p>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土壌汚染の可能性(前建物も住宅であり、可能性は低いと推せられる)</li> <li>・ 埋蔵文化財包蔵地指定(無)</li> <li>・ 建物敷きであり、外観からは建物関連以外の地下埋設物の存在が推せられるものは見られなかった。</li> </ul>
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 北東端部に幹の太い樹木があり、幹は30cm程隣地側に越境して跨がっている。樹木の所有関係は不明。</li> </ul>

## 2 建物の概況及び利用状況等(物件1)

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7年6月22日建築 約28年 12年



仕 様	基 礎 構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	コンクリート 軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板 金属ボードに樹脂系吹き付け ビニールクロス ビニールクロス、合板 合板、畳 トイレ、バス、キッチン (上水、電気、公共下水) オール電化 屋根に太陽光パネル、エコキュート
床 面 積(現 況)	登記簿 1階 84.91㎡ 2階 63.48㎡ 延べ148.39㎡で、現況もほぼ同じ。	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居 宅 5LDK (別添間取図参照)
品 等	中 位	
保守管理の状態	<p>外部は、経年と国道沿いにあるため煤けたようなくすみや汚れがあることや国道側外壁に設置されているパイプスペースの囲みにへこみが見られたほかは目立つ傷みは見られなかった。</p> <p>内部は、和室の畳が家具や敷物の影響で場所により色が変わって<sup>い</sup>た。一部建具に傷みが見られたが、大きく目立つ傷みはなかった。令和2年8月から12月の間に1階LDK西側にあった和室が内壁を撤去し、床をフローリングへと改修のうえLDKに組み込まれた。また、2階西側和室も床がフローリングに改修され洋室となっている。</p> <p>保守管理状態は普通。</p>	
建物の利用状況	現況は空き家状態であるが、居住していた元借家人(法人)の代表者がカギを所持しており、権原は有しないが同法人が占有しているものと推せられる。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築確認：平成7年2月16日付 第公1955号</li> <li>変 更：平成7年7月13日付 第公1955号</li> <li>完了検査：無</li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 築年から屋根や天井・内外壁材などにアスベスト含有の可能性あるも詳細は不明。</li> <li>・ 太陽光発電設備は, 所有権帰属については不明であるが, 令和2年12月から今年5月までいた元借家人(法人)代表者への聴取で同設備関連での問い合わせなどは一度もなかったとの回答。</li> </ul>
--	---

区 分	未登記附属建物	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日(前回競売時資料) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	40年以上前の建築 40年以上 0年
仕 様	基 礎 構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床	コンクリートブロック 軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板 亜鉛メッキ鋼板 合板 合板 合板
床 面 積(現 況)	平家建で現況床面積は約9.9㎡。	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	物 置 別添間取図参照
品 等	下 位	
保守管理の状態	内部は, 老朽化が進み天井に雨漏り跡のようなものも見られ保守管理状態は劣る。	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 目的外土地

目的外土地の建付地価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 補正率 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
103,000	100%	285.95	96%	28,275,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

・基準地(中央(県)ー9)

価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$106,000\text{円}/\text{㎡} \times 103.8/100 \times 100/104 \times 100/103 \div 103,000\text{円}/\text{㎡}$$

◇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(相乗):道路方位 +4%

◇地域格差(相乗):街路,交通接近,環境,行政的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,奥行き,規模等)及び利用状況等が標準的な中間画地を想定。

イ 個別格差(相乗):無(100%)

ウ 地積:登記簿数量による。

エ 建付減価補正率:建物と敷地の適応(建物の老朽化の程度を考量) -4%

#### ② 物件1(建物)

目的物件の再調達原価を,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,建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
1主	200,000	148.39	12%	3,561,000
1附	70,000	9.9	3%	21,000
合計				3,582,000

ウ 現価率

・主である建物

築後経過年数約28年,経済的残存耐用年数12年,残価率5%の耐用年数に基づく方法(定率法)と観察減価法を併用し,現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{(定率法による率)}}{12\%} \times \frac{\text{(観察減価)}}{(1-0)} \approx 12\%$$

・附属建物

新築後経過年数40年以上、経済的残存耐用年数0年のため現況を観察して現価率を3%に設定した。

2 評価額の判定

前記により求めた建物価格に土地利用権価格を加算し、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 土地利用権価格

目的外 土地	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
		28,275,000	5%	場所的利益

イ 土地利用権等割合：借地権は契約解除されているため場所的利益と判断し、その割合を5%に設定。

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 修正率 エ	競売市 場修正 率 オ	評 価 額 (円) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	3,582,000	+1,414,000	—	20%	70%	700,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：目的物件は目的外土地上の建物で、土地使用者がいないため買受人は土地所有者から建物収去並びに土地明渡請求される可能性が高いため▲80%の修正を施す。

オ 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慮した。

## 第6 参考資料

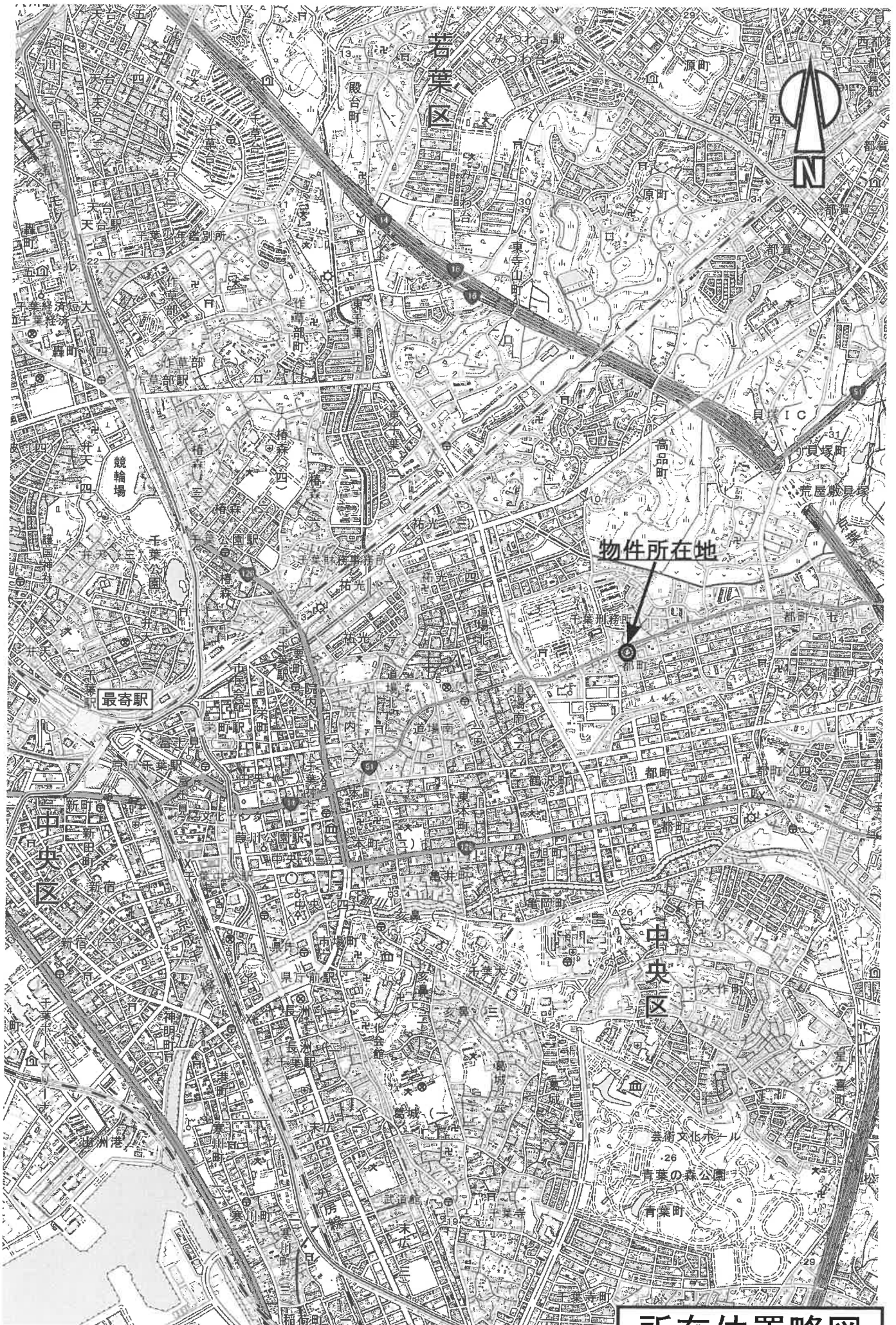
### ・基準地（中央(県)－9）

所	在	千葉市中央区都町1丁目3番10「住居表示：都町1-3-14」	
価	格	106,000円／m <sup>2</sup>	
位	置	総武線「千葉」駅から2.4km。	
価	格	時 点	R4.7.1
地	積	172m <sup>2</sup>	
供給処理施設	上水，ガス，下水		
接 面 街 路	南6m市道		
用途指定等	非線引き都市計画区域，第1種中高層住居専用地域（60，200）		
地域の概要	中規模一般住宅を中心にアパート等も混在する区画整然とした住宅地域。		

## 第7 附属資料

- 1 目的物件の所在位置略図
- 2 地図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図

以 上

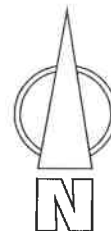




地 圖 寫

N

1  
500



## 土地建物位置関係図

(評価人作成)



31729 各階平面図

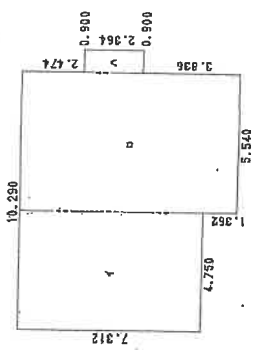
27-4

建築物各階平面図

家屋番号 799番  
 建築物の所在 千葉県中央区都町1丁目27番地4  
千葉県中央区都町799番地1  
 換地千葉県市計画部地区土地区画整理事業1街区1-3画地

※建築物の配置などを示します。

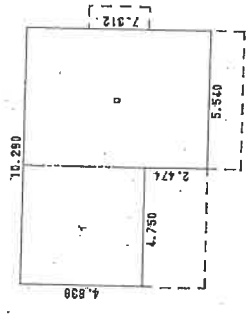
1階



求積表

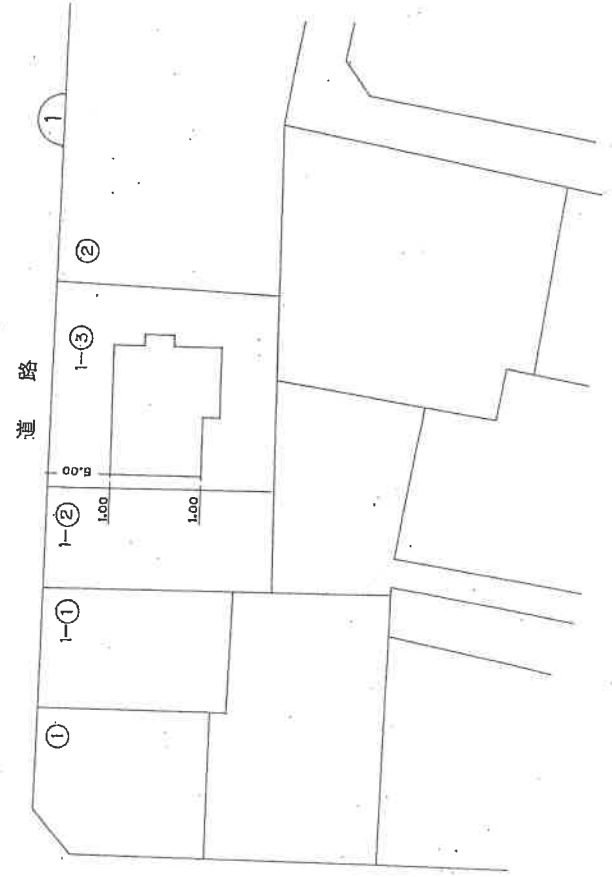
イ	7.312 X 4.750 =	34.732000
ロ	8.674 X 5.540 =	48.053960
ハ	2.364 X 0.900 =	2.127600
合計		84.913560
床面積		84.91 m <sup>2</sup>

2階



求積表

イ	4.838 X 4.750 =	22.980500
ロ	7.312 X 5.540 =	40.508480
合計		63.488980
床面積		63.48 m <sup>2</sup>



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

本図面はB4判をA4判に縮小したものです。

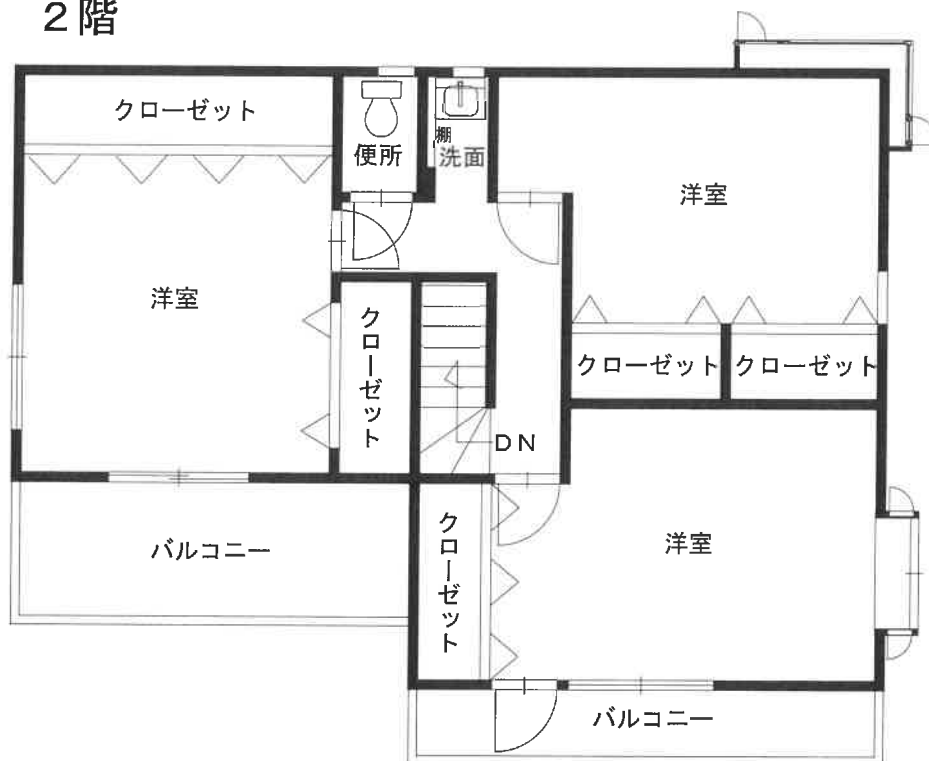
本図面に記録されている内容を証明した書面である。

# 主である建物

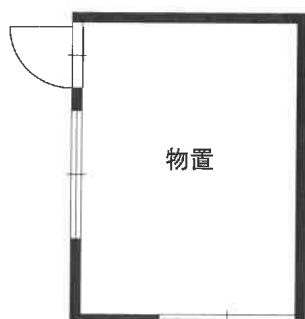
## 1階



## 2階



## 未登記附属建物



# 間取図

(評価人作成)