

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 18 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 渡 邊 美和子

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 7 年 7 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 23 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 7 年 8 月 6 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 7 年 7 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 28 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せん。
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 7 年 6 月 18 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



11

物 件 目 録

- 1 所 在 匝瑳市野手字試作場
 地 番 3130 番 3
 地 目 宅地
 地 積 642.37 平方メートル

- 2 所 在 匝瑳市野手字試作場 3130 番地 3
 家屋 番号 3130 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 78.67 平方メートル
 2 階 45.54 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅・車庫・事務所
 構 造 木造かわら・合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 119.74 平方メートル
 2 階 83.63 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅・車庫・物置
 構 造 木造瓦ぶき小屋裏 3 階建
 床 面 積 1 階 126.74 平方メートル
 2 階 83.63 平方メートル
 小屋裏 3 階 約 79 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 3 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 百 家 聡 子

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

本件南東側部分につき、駐車場及び資材等置き場として使用されている。使用者の株式会社ハウジングイノベーションの占有権原は不明であるが、仮に賃借権であるとしても同社の占有権原は対抗要件を有していない。

【物件番号 2】

本件主たる建物 2 階部分及び附属建物の 1 階車庫・物置部分につき、株式会社ハウジングイノベーションが占有している。同社の占有権原は不明であるが、仮に賃借権であるとしても、同社の代表者は本件所有者である。その余の部分の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

【物件番号 1, 2】

売却基準価額は、本件建物が建築基準法等の法令に適合しているか不明であること、上水道等の設備が一部不明であること、本件土地につき、登記記録数量を採用したこと等を考慮して定められている。

《 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 匝瑳市野手字試作場
 地 番 3 1 3 0 番 3
 地 目 宅地
 地 積 6 4 2. 3 7 平方メートル

- 2 所 在 匝瑳市野手字試作場 3 1 3 0 番地 3
 家屋 番号 3 1 3 0 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 8. 6 7 平方メートル
 2 階 4 5. 5 4 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅・車庫・事務所
 構 造 木造かわら・合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 1 1 9. 7 4 平方メートル
 2 階 8 3. 6 3 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅・車庫・物置
 構 造 木造瓦ぶき小屋裏 3 階建
 床 面 積 1 階 1 2 6. 7 4 平方メートル
 2 階 8 3. 6 3 平方メートル
 小屋裏 3 階 約 7 9 平方メートル



令和6年(ヌ)第229号
令和6年12月12日受理
令和7年 2月18日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 田 中 剣 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 匝瑳市野手字試作場
 地 番 3130番3
 地 目 宅地
 地 積 642.37平方メートル

- 2 所 在 匝瑳市野手字試作場3130番地3
 家屋 番号 3130番3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 78.67平方メートル
 2階 45.54平方メートル

(附属建物)

- 符 号 1
 種 類 居宅・車庫・事務所
 構 造 木造かわら・合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 119.74平方メートル
 2階 83.63平方メートル



(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件1南東側部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社ハウジングイノベーション	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☒ 資材等置き場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☐ 関係人(☐ (占有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不明	
占有開始時期		平成25年11月7日 (占有者の登記上の会社成立年月日から推定)	
最初の契約等	契約日	平成25年11月7日	
契約等	期間	平成25年11月7日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		当職の調査では、株式会社ハウジングイノベーションの登記上の本店は「匠瑤市野手3130番地1」であり、代表取締役は債務者兼所有者である。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
物件1の南東側部分の占有関係については、以下の状況から、株式会社ハウジングイノベーションによる占有を認めた。同社の占有権原については、関係人の陳述が得られていないため不明とした。 ・物件1土地には、同社が使用していたものと推測される大量の建築廃材等が置かれている。 ・物件1土地上に駐車している自動車1台と軽自動車2台の登録上の所有者は、株式会社ハウジングイノベーションである。			

(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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■主たる建物(2階部分) ■附属建物(1階車庫・物置部分)	
占有者		□債務者 ■株式会社ハウジングイノベーション	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ □居宅 ■事務所(主たる建物) □倉庫 ■車庫・物置(附属建物)	
□関係人(□ (占有者) □ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 □使用借権 ■不明	
占有開始時期		平成25年11月7日 (占有者の登記上の会社成立年月日から推定)	
最初の	契約日	平成25年11月7日	
契約等	期間	平成25年11月7日から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	
1 物件2(主たる建物)の占有関係については、以下の状況から、債務者兼所有者が代表取締役を務める株式会社ハウジングイノベーションによる2階部分の占有を認めた。同社の占有権原については、関係人の陳述が得られていないため不明とした。 ・2階洋室(2)の入口ドアには同社の名称が表示され、同室内に同社の建設業許可票が掲示されている。 ・2階洋室(2)(3)には、同社の帳簿類や同社宛ての郵便物等が置かれている。 ・電気需給契約の契約終了時の契約名義は、同社である。 ・同社の登記上の本店所在地は、主たる建物の住所地である。 2 物件2(附属建物)の占有関係については、以下の状況から、株式会社ハウジングイノベーションによる1階車庫・物置部分の占有を認め、同社の占有権原は上記1と同様に不明とした。 ・車庫内に駐車している自動車の登録上の所有者は、同社である。 ・物置内には、同社が使用していたものと思料される建築資材や工具類が保管されている。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■物件1（本土地）について

- 1 物件2（主たる建物及び附属建物）の敷地等として利用されており、北西側が有効幅員約5.5メートルの市道に、南西側が有効幅員約4.7メートルの市道に、各々接する。本土地は北西側市道より約0.7～約1.3メートル高く、同市道沿いに2段積みの土留めブロックが設置されているため、現況、本土地内へは南西側市道から出入りする(写真①②参照)。南東側に駐車スペースがあり、調査時、長期間放置された状態と推測される自動車1台(登録上の所有者：株式会社ハウジングイノベーション)と軽自動車2台(登録上の所有者：株式会社ハウジングイノベーション)が駐車していた(写真①②参照)。
- 2 本土地と南東側隣接地(3130番1、同番2)との間にはブロック塀等が設置されている。また、北東側隣接地(3127番)との境界線の北西側市道寄りに境界杭が存在し、同隣接地との間には低いブロック塀が設置されている。もっとも、本土地の南東側には大量の建築廃材等が置かれており(写真③参照)、北東側部分は雑木・雑草が繁茂し、量や大量のごみ類が堆積していた。そのため、南東側の一部及び北東側部分には立ち入ることができず、両隣接地との境界線の一部は未確認である。
- 3 本土地西端付近に電柱とその支線が立っている。また、本土地北西端付近には引込柱が立っており、その近くには井戸ポンプ(推測)がある。本土地中央付近には大型の樹木2本が植えられている(写真④参照)。

■物件2（主たる建物、写真④参照）について

- 1 (1) 1階部分には電化製品や家財道具等が置かれていたが、立入調査時に電気の供給が停止しており、人が生活している様子は窺えなかった。各部屋とも家財道具等でやや雑然とした状態である(写真⑤参照)。1階廊下中央付近に大型の家具類が置かれている。
- (2) 2階洋室(2)の入口ドアに「㈱ハウジングイノベーション」との表示があり、洋室(2)の内壁には同社名義の建設業の許可票が掲示されている。また、洋室(2)と洋室(3)の内部には、ソファや机・椅子等が置かれ(写真⑥参照)、同社宛ての郵便物や大量の帳簿類、商品カタログ等も存在したが、雑然としており、人が出入りしている様子は窺えなかった。
- 2 天井、内壁、床に経年相応の劣化(細かな傷や変色等)及び汚損があることに加え、以下の損傷等も見られた。
 - ・1階各室や廊下の天井・内壁のクロスに複数の剥がれた箇所やひび割れがある。
 - ・1階廊下の内壁に複数の穴が開いており、一部はガムテープで塞いで簡易補修している。
 - ・浴室のタイルにひび割れがある(写真⑦参照)。
 - ・台所や洋室(1)の天井に雨漏りの跡(推測)がある(写真⑧参照)。
 - ・1階トイレのドアに凹んだ箇所がある。
 - ・ベランダに大量の雨水(推測)が滞留している(写真⑨参照)。

■物件2（附属建物、写真⑩参照）について

- 1 (1) 1階部分は、南西側部分が居宅(写真⑩参照)、中央部分が車庫、北東側部分が物置となっており、北東端の物置は、未登記の増築部分(約7㎡)である(建物間取図(附属建物)参照)。車庫と物置は壁で仕切られ、出入口も別個に設置されている。
- (2) 2階部分は洋室が4室ある。また、2階の小屋裏部分に床面積約79㎡の収納スペースがあり(写真⑪及び建物間取図(附属建物)参照)、天井最高部が約1.58メートルであることから、階数及び床面積に算入される。小屋裏部分へは北東端洋室の天井に格納されたハシゴを利用して上がる。
- 2 (1) LD内にはソファ、ピアノ、電化製品等の少量の動産が置かれていたが、立入調査時に電気の供給が停止し、冷蔵庫や洗濯機もないため人が生活している様子は窺えなかった。車庫内には自動車1台(登録上の所有者：株式会社ハウジングイノベーション)が駐車していた。また、物置内には大量の建築資材や工具類、ダンボール箱が堆積していた(写真⑬参照)。
- (2) 2階は、テレビ、簡易ベッド、机等の少量の動産が置かれている(写真⑭参照)。2階小屋裏部分には少量の家財道具等が保管されている。
- (3) 附属建物を事務所として使用している実態は認められなかった。
- 3 天井、内壁、床に経年相応の劣化(細かな傷や変色等)及び汚損があることに加え、以下の損傷等も見られた。
 - ・車庫や物置の天井・内壁に雨漏りの跡(推測)がある(写真⑮参照)。
 - ・物置出入口引き戸のガラスが割れている。
 - ・2階洋室(1)の入口ドアに大きく破損した箇所がある。
 - ・2階廊下の天井に亀裂が生じている箇所がある。また、巾木の一部が剥がれている。
 - ・2階廊下や洋室(2)の内壁クロスに落書きがある。

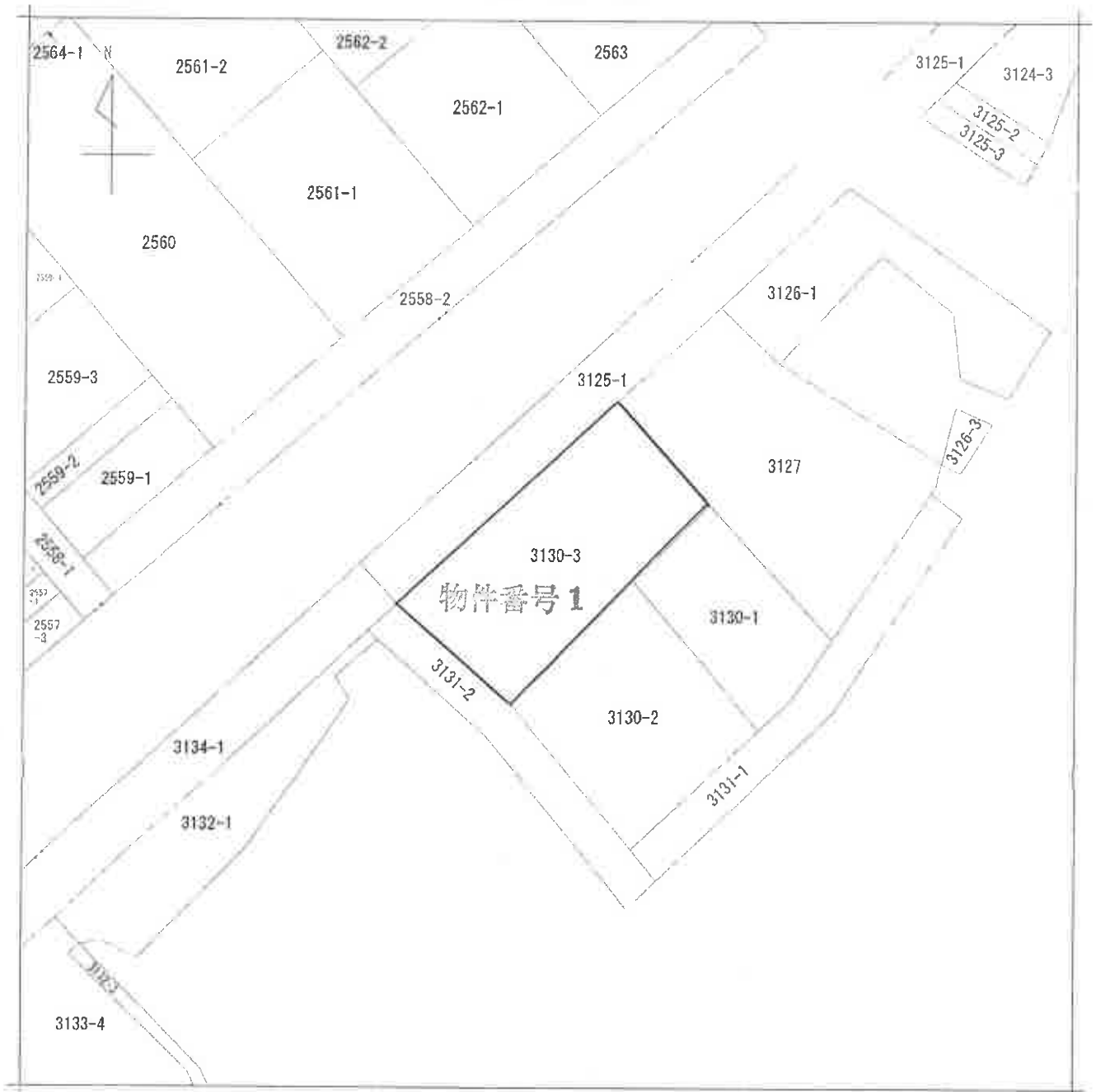
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ 近隣居住者	物件2の建物には、1年以上前から誰も住んでいません。 (令和7年1月17日に面談聴取)

(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
6年12月19日 (木) ①15:40-15:55 ②16:25-16:30	①物件所在地 ②千葉地方法務局 匝瑳支局	①物件確認、占有調査(空き家の可能性あり)、外観写真撮影 ②株式会社ハウジングイノベーションの履歴事項全部証明書取得
6年12月20日 (金) : : :	千葉地方裁判所 執行官室	東京電力エナジーパートナー株式会社に電気需給契約の有無等につき照会書発送 (1月6日に回答書受領。契約終了日(主たる建物): 令和5年11月8日)
6年12月25日 (水) : : :	同上	債務者の住所宛てに連絡依頼書兼占有状況照会書を発送(期限内に連絡・回答なし)
7年1月9日 (木) : : :	同上	東京電力パワーグリッド株式会社に電気需給契約の有無等につき照会書発送 (1月31日に回答書受領。付属建物の契約該当なし)
7年1月14日 (火) 16:00-16:05	物件所在地	占有調査、立入調査日時通知書投函
7年1月17日 (金) 13:00-16:00	同上	評価人とともに主たる建物及び付属建物の立入調査、占有状況等確認、室内等写真撮影、近隣居住者に物件2の占有状況等を面談聴取
7年2月4日 (火) ①9:00-9:10 ②9:25-9:35	①関東運輸局 千葉運輸支局 ②軽自動車検査協会 千葉事務所	①②本土地上及び付属建物内車庫に駐車している自動車・軽自動車の調査
(特記事項) ☐ 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。 ☒ 令和7年1月17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主たる建物内及び付属建物内に各々立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(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揃え付けられるまでの間、これに代わるものとして揃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。



A3判をA4判に縮小

請 部 分	所 在	匝瑳市野手字試作場				地 番	3130番3			
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	土地改良所在図
作 成 年 月 日	昭和50年12月1日			備 付 年 月 日 (原図)	平成7年8月10日			備 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。

(千葉地方方法務局匝瑳支局管轄)

令和6年9月13日

千葉地方方法務局

請求番号：31-1

(1/1)

登記官

(8 枚目)

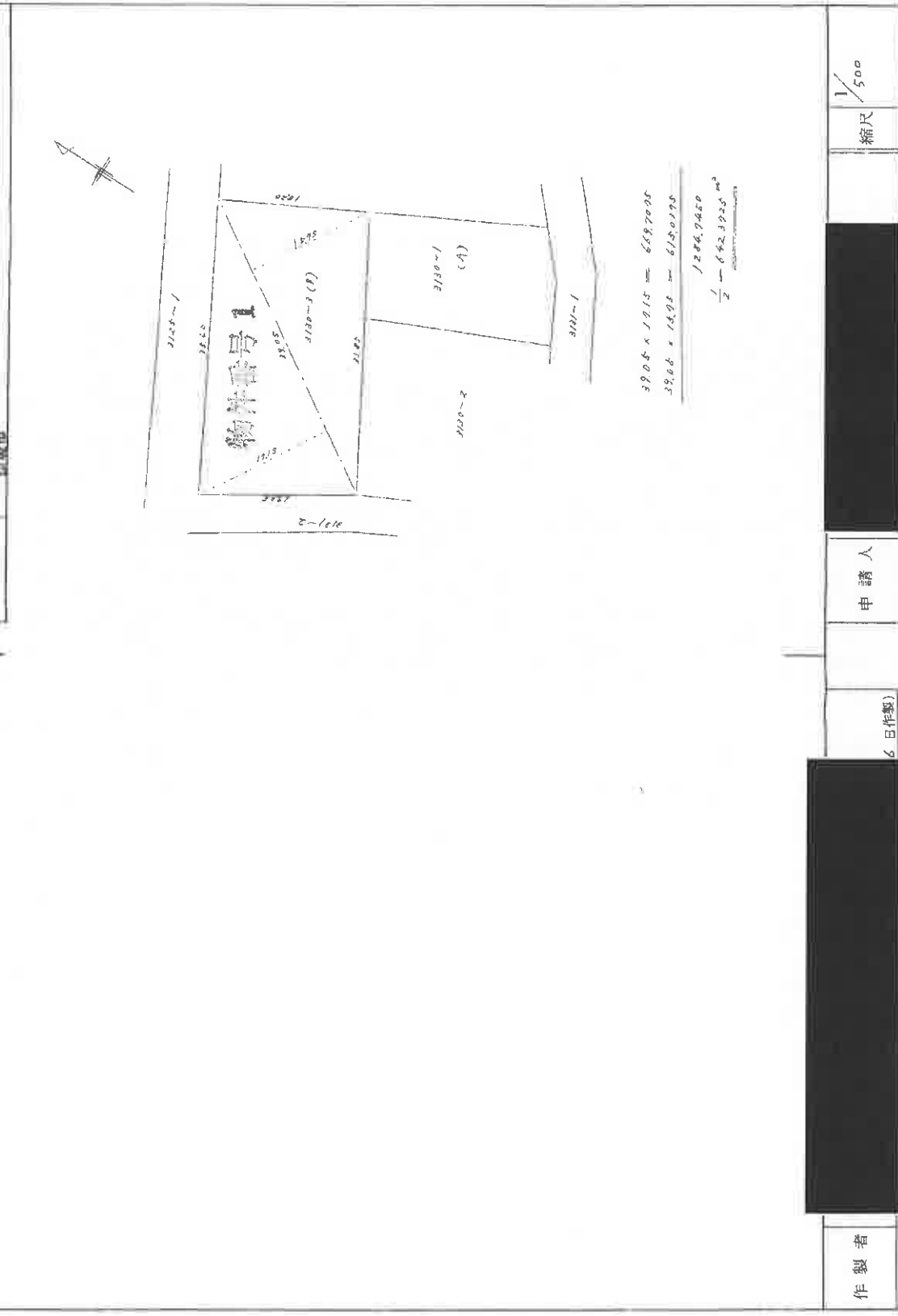
276550

56.7.8

地積測量図

地番 1.3130番3

土地の所在 千葉県野栄町野手字試作場



(千葉県地籍測量院)

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。
千葉県地方務局 図面支助有償
令和6年9月13日 千葉県地方務局

登記部

登記年月日：平成13年2月5日

添頁に図面に関する変更内容を示す

87849

各階平面図

建物図面
各階平面図 3.2.5

家屋番号 3130番3

建物の所在

千葉県千葉市中央区新大塚3130番地3

主たる建物 1階

床面積 33.1240
3.64 x 9.10 = 33.1240
1.82 x 8.83 = 16.0506
4.55 x 7.20 = 32.7600
78.6786

床面積 78.67 m²

主たる建物 2階

床面積 16.5620
2.73 x 4.55 = 12.4215
2.73 x 0.91 = 2.4843
1.82 x 2.73 = 4.9686
3.64 x 5.46 = 19.8744
45.54

床面積 45.54 m²

附属建物(荷1) 1階

床面積 83.8656
14.56 x 5.76 = 83.8656

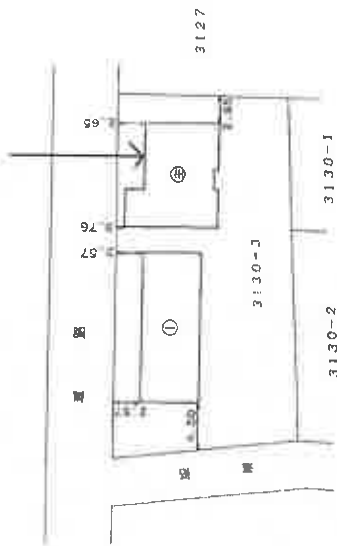
床面積 83.86 m²

附属建物(荷1) 2階

床面積 79.4976
14.56 x 5.46 = 79.4976

床面積 79.49 m²

物件番号2
(主たる建物)



縮尺：m

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(千葉県建築士会印)

請求番号：3130

(1/2)

A3判をA4判に縮小

(1) 平成27年3月3日
建設27年3月3日
在り1の図面建物の増築により建物図面は変更さ
れた。

登記年月日 平成27年2月25日

（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。
（千葉県地方振興局匝瑳支局管轄）

令和6年9月13日 千葉県地方振興局

登記官

(12 枚目)

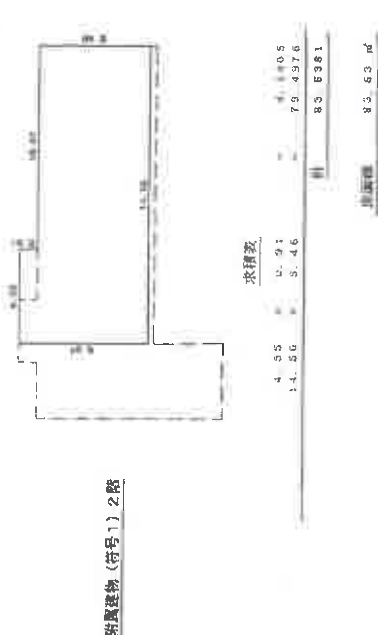
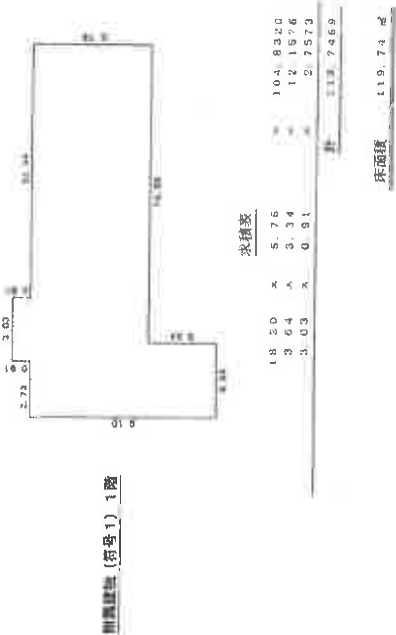
請求番号 31-3

各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

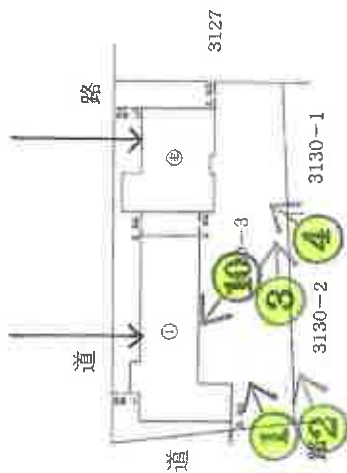
家屋番号 3130番3

建物の所在 匝瑳市野手字試作場3130番地3



写真撮影位置と方向

物件番号2 (附属建物)
物件番号2 (主たる建物)



作成者

月 18 日作成

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会用品)

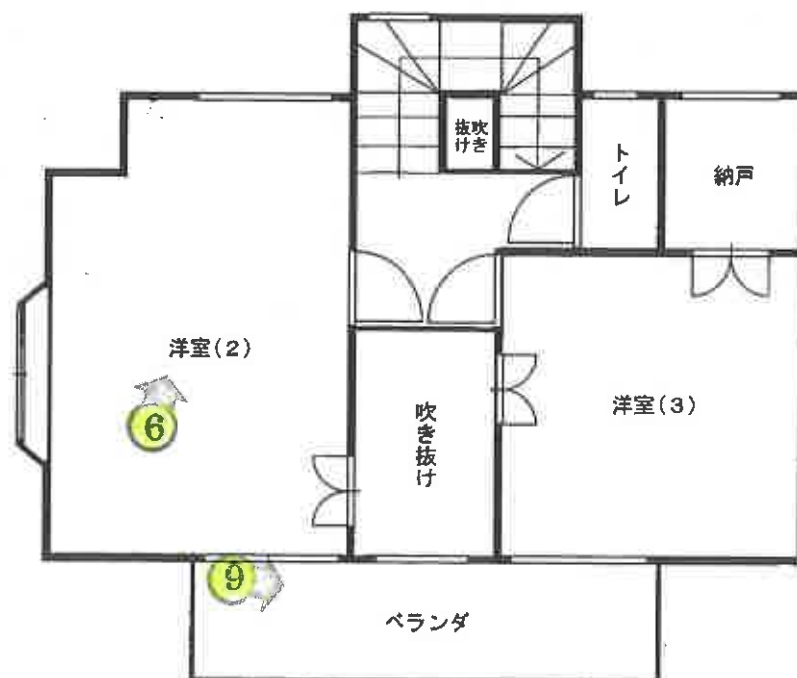
A3判をA4判に縮小

主である建物

写真撮影位置と方向



2階



評価人作成

建物間取図

五ノ二



小屋裏部分

2階





①



②

物件 2
(主たる建物)

物件 2
(付属建物)



③

大量の建築廃材等
が置かれている



④
物件 2
(主たる建物)



⑤



⑥



⑦

タイルのひび割れ



⑧

雨漏りの跡(推測)



⑨

大量の雨水(推測)が滞留



⑩
物件 2
(付属建物)



⑪



⑫
小屋裏部分



⑬



⑭



⑮

雨漏りの跡(推測)

令和6年(ヌ)第229号
令和7年1月17日 現地調査
令和7年2月19日 評価
第6-868号 発行番号
令和7年2月20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
村上兼三

第1 評価額

一括価格	
金5,010,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,910,000円
物件2(建物)	金3,100,000円

- ①一括価格は、物件1・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。
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		
2	物件目録記載のとおり		附属建物 1 居宅・車庫・物置 木造瓦ぶき小屋裏 3 階建 1 階約 1 2 6.7 4 m ² 2 階 8 3.6 3 m ² <u>小屋裏 3 階約 7 9 m²</u> 約 2 8 9.3 7 m ² 未実施 (住居表示未実施区域)
番 号	特 記 事 項		
1	北西側の辺の長さは、約 3 5.1 m(地積測量図では 3 5.4 0 m)、南西側は、約 2 0.2 m(同, 1 9.0 5 m)で、現況と地積測量図の数値が異なっている。		
2	主である建物のベランダには、雨水が溜まっている。		

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 | 匝瑳市野手字試作場 |
| | 地 番 | 3 1 3 0 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 4 2. 3 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 匝瑳市野手字試作場 3 1 3 0 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 3 1 3 0 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 8. 6 7 平方メートル
2 階 4 5. 5 4 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 居宅・車庫・事務所 |
| | 構 造 | 木造かわら・合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 9. 7 4 平方メートル
2 階 8 3. 6 3 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	J R 総武本線「八日市場駅」の南東方，道路距離約 7.2 k m に位置する。（附属資料の位置図を参照して下さい）	
付 近 の 状 況	周囲に農地も見られる，農家住宅や作業所などが存する地域である。	
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	都市計画区域外 なし なし なし なし 総合保養地域整備法(リゾート法)の特定地域
画 地 条 件	形状（ほぼ長方形），地勢（平坦），接道方位（北西，南西）， 間口（約 35.1 m），奥行（約 20.2 m），地積（642.37 m ² ） ほぼ登記記録数量と同じである…特記事項①参照）	
接面道路の状況	北西側市道（0205号線），幅員（認定：約 4.9～5.6 m，有効： 約 5.5 m）本件において，認定とは，匝瑳市建設課に備え付けの道路 台帳に記載されている数値を，有効とは舗装がなされる等，容易に他 の土地と識別でき，法地を含まない部分の数値を意味する，連続性（普 通），舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差（道路より約 70 c m～1.3 m 高く接する…土留めブロックは2段積みしている）	
	南西側市道（11231号線），幅員（認定，有効ともに約 4.7 m）， 連続性（普通），舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差（道路 より約 0～70 c m 高く接する）	
	建築基準法上の種類	判定はしていない。
	セットバック	不要
	再建築の可否	一定の要件のもとに可能(特記事項③参照)

土地の利用状況等	物件 1	土地の南東側を、法人が資材等置場及び駐車場として利用している。その余の部分を、物件 1 の所有者が物件 2 及び附属建物 1 の敷地として利用している。（占有関係などの詳細は現況調査報告書を参照して下さい） 隣地は戸建住宅、雑種地、市道である。
供給処理施設		上水道：あり（敷地内までの引き込みを基準に、引き込みがある場合を「あり」とし、無い場合を「なし」とした。以下同様である。）…特記事項②を参照 ガス配管：なし 下水道：なし
土壌汚染等		①役所調査・現地調査等により土壌汚染が存在する兆候は認められなかった。 ②現地調査により現存する建物に関する以外に土地利用を著しく妨げる地下埋設物が存在する兆候は認められなかった。 ③匝瑳市教育委員会生涯学習課によれば、「対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していません」とのことである。
特記事項		①本件土地の南東側周辺には、建築廃材などが大量に残置され、北東側は、雑木が繁茂しており、立ち入れず、測量できなかった。測量が可能な北西側の辺の長さは、約 35.1 m(地積測量図では 35.40 m)、南西側は、約 20.2 m(同、19.05 m)と、現況と地積測量図とで、異なっている。また、本件土地の西側の角は、公図や地積測量図と異なり、現況は、隅切りとなっている。 本件では、評価を行う必要性から、便宜上、登記記録数量を採用した。（正確な地積等を確定するためには、隣地の地主の立ち合いの下に、測量の専門家による測量が、最終的には必要となる） ②八匠水道企業団によれば、「手前の建物(附属建物 1)には、南西側市道に埋設されている水道の本管(口径 25 ミリ)から、引き込みがなされており、水道メーターは、13 ミリをご利用いただいております。20 ミリへ口径変更する場合には、給水申込納付金の差額分と工事費用などを自己負担していただきます」とのことである。 また、主である建物については、「当企業団の資料では、水道を利用している記録はなく、引き込みがなされているかは不明です」とのことであり、附属建物 1 と共同利用しているかを、所有者にヒアリングできなかった。しかし、現地で確認をすると、井戸を利用している形跡がうかがえた。

特 記 事 項	③本件土地の北西側には、土留めブロックが２段積みされており、このブロックの安全性の確保が求められる。 ④本件土地の南東方には、九十九里浜が存在しており、匝瑳市の津波ハザードマップでは、津波浸水想定区域に指定されている。 ⑤本件土地内には、建築廃材や自動車３台が残置されている。他には、電柱とその支線、引込柱や比較的大きな木(フェニックス：温暖な気候で植生する常緑樹)が２本ある。 ⑥本件土地の西方に位置する市道０１０２号線の背後には、牧場が存在しているが、現地調査時、臭いは、特段しなかった。
---------	--

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(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和６２年１２月７日新築，平成１２年９月２０日増築 約３８年 約０年(増築も考慮した)
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 瓦葺 サイディング，タイル クロスなど 合板，クロスなど フローリング，コンクリートなど 電気。井戸と思われるが，実態は不明，個別浄化槽，ＬＰガス 灯油給湯器
床面積(現況)	第３ 目的物件記載のとおり，延べ面積は１２４．２１㎡である。	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 ３ＬＤＫ＋納戸＋物干し場（別添間取図を参照）
品 等	普通である。	
保守管理の状態	空家で，家財道具などを残置しており，劣る。	

建物の利用状況	法人が、2階部分を事務所(空家)として占有し、その余の部分を、所有者が居宅(空家)として占有している。
特記事項	①新築時の建築確認：昭和62年6月17日 公第62-1-7号 完了検査：記載がなく、受けているかは、不明である。 ②使用された建築資材、建築時期等から判断するとアスベストが使用されている可能性はあるが、外観から飛散している箇所は見受けられず、通常の使用に問題はないと思われる。 ③洗面脱衣室・浴室等を調査したが、シロアリの存在を確認できなかった。しかし、床下調査を行ったわけでもなく、シロアリ対策を施しているか否かを所有者にヒアリングできなかった。よってシロアリによる被害の有無や被害の程度は不明である。 ④床の傾きの有無を確認したが、評価人によるビー玉を用いた調査では、傾いている様子は見受けられなかった。 ⑤現場で見分したところ、経年相応の損耗の他に、以下の損傷等を確認した。 ○内壁のクロスに、剥がれが、複数認められる。 ○内壁に、穴が複数、空いている(簡易に補修している箇所もある)。 ○台所や洋室(1)の天井には、雨漏り跡のシミが見受けられる。 ○LDの内壁や天井と風呂場のタイルに、ヒビが入っている。 ○1階トイレのドアに、へこんでいる箇所がある。 ○ベランダには、雨水が溜まっている。

区 分	附属建物1	
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5年6月日不詳新築 平成10年10月5日、平成26年12月2日増築 約32年 約1年(増築も考慮した)
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 瓦ぶき サイディング クロスなど 合板、クロスなど フローリング、コンクリートなど 電気、上水道、個別浄化槽 エコキュートと思われるが、実態は不明である。
床面積(現況)	第3 目的物件の現況欄記載のとおり、延べ面積は約289.37㎡である。	

現況用途等	現況用途 間取り	1階：居宅・車庫・物置 2階：居宅 小屋裏 3階：物置 別添間取図のとおり
品等	普通である。	
保守管理の状態	空家で、生活雑貨などが残置されている箇所もあり、劣る。	
建物の利用状況	法人が、1階の車庫(自動車が1台残置されている)・物置を空家の状態で占有し、その余の部分を、所有者が居宅(空家)として占有している。	
特記事項	①都市計画区域外であり、建築確認の申請義務はなく、確認できない。 ②使用された建築資材、建築時期等から判断するとアスベストが使用されている可能性はあるが、外観から飛散している箇所は見受けられず、通常の使用に問題はないと思われる。 ③洗面脱衣室・浴室等を調査したが、シロアリの存在を確認できなかった。しかし、床下調査を行ったわけでもなく、シロアリ対策を施しているか否かを所有者にヒアリングできなかった。よってシロアリによる被害の有無や被害の程度は不明である。 ④床の傾きの有無を確認したが、評価人によるビー玉を用いた調査では傾いている様子は見受けられなかった。 ⑤1階には、未登記の増築部分(物置)が約7㎡ある。2階の小屋裏部分には天井高(最高部)約1.58m、床面積約7.9㎡の収納スペースがあり、階層及び床面積に参入される。 ⑥現地での外観調査では、建物の高さや屋根の勾配により、1階の居宅部分(建物の南西側)の屋根の構造、状態を目視できなかった。 ⑦現場で見分したところ、経年相応の損耗の他に、以下の損傷等を確認した。 ○車庫は、雨漏りしている箇所がある。 ○物置は、雨漏りしている箇所がある。出入口引き戸のガラスが割れており、コンセントカバーも、外れてなくなっている。 ○2階洋室には、ドアに大きく破損している箇所がある。 ○2階の廊下は、天井に亀裂が生じている箇所が、壁に落書きされている箇所がある。	

第5 評価額算出の過程

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とおり求めた。

物件 番号	標準画地 価格 ア (円/㎡)	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	7,350	1.04	642.37	0.95	4,665,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（匝瑳・県－8）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $8,350\text{円}/\text{㎡} \times 99.4/100 \times 100/100 \times 100/113 = 7,350\text{円}/\text{㎡}$

◇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：画地条件等を考慮した。

◇地域格差：街路、交通接近、環境、行政的条件の格差等を考慮した。

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。

標準画地価格は、大地震で発生する津波により、浸水の恐れがある地域であることも考慮して算定した。

イ 個別格差：方位＋3％・間口が広い＋5％・角地＋2％・規模大－6％の相乗積により求めた。

ウ 地積：登記記録数量を採用した。

エ 建付減価：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
2主である 建物	180,000	124.21	0.03	671,000
附属建物1	170,000	210.37	0.07	2,503,000
小屋裏 収納	20,000	約79	0.07	111,000
				合計3,285,000

ウ 現価率

主である建物：築後経過年数約38年，経済的残存耐用年数約0年，残価率5%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率} \times) \\ &= 0.05 \times (1 - 0.40) = 0.03\end{aligned}$$

* P7特記事項⑤等により観察減価法による減価率を40%と査定した。

附属建物1：築後経過年数約32年，増築を考慮した経済的残存耐用年数約1年，残価率5%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率} \times) \\ &= 0.08 \times (1 - 0.15) = 0.07\end{aligned}$$

* P8特記事項⑦等により観察減価法による減価率を15%と査定した。

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，さらに競売市場修正等を施して，次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	4,665,000	0.35	法定地上権	1,633,000

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0.35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) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,665,000	-1,633,000	—	0.90	70%	1,910,000
2	3,285,000	+1,633,000	1.0	0.90	70%	3,100,000
一括価格 (合計)						5,010,000

ウ 占有減価修正：修正の必要は特にない。

エ 市場性修正：①本件建物は、構造計算による安全性の確認、車庫の内装制限、井戸と浄化槽の位置関係など、建築基準法等の法令に適合しているかは、不明であること②本件建物の屋根の構造、状態を一部、目視できなかったこと③蟻害の可能性も否定できないこと④上水道等の設備が一部、不明であり、また、正常に稼働するかも不明であること⑤本件土地は、登記記録数量を正しいものとして、採用したこと等を考慮して査定した。

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 参考資料

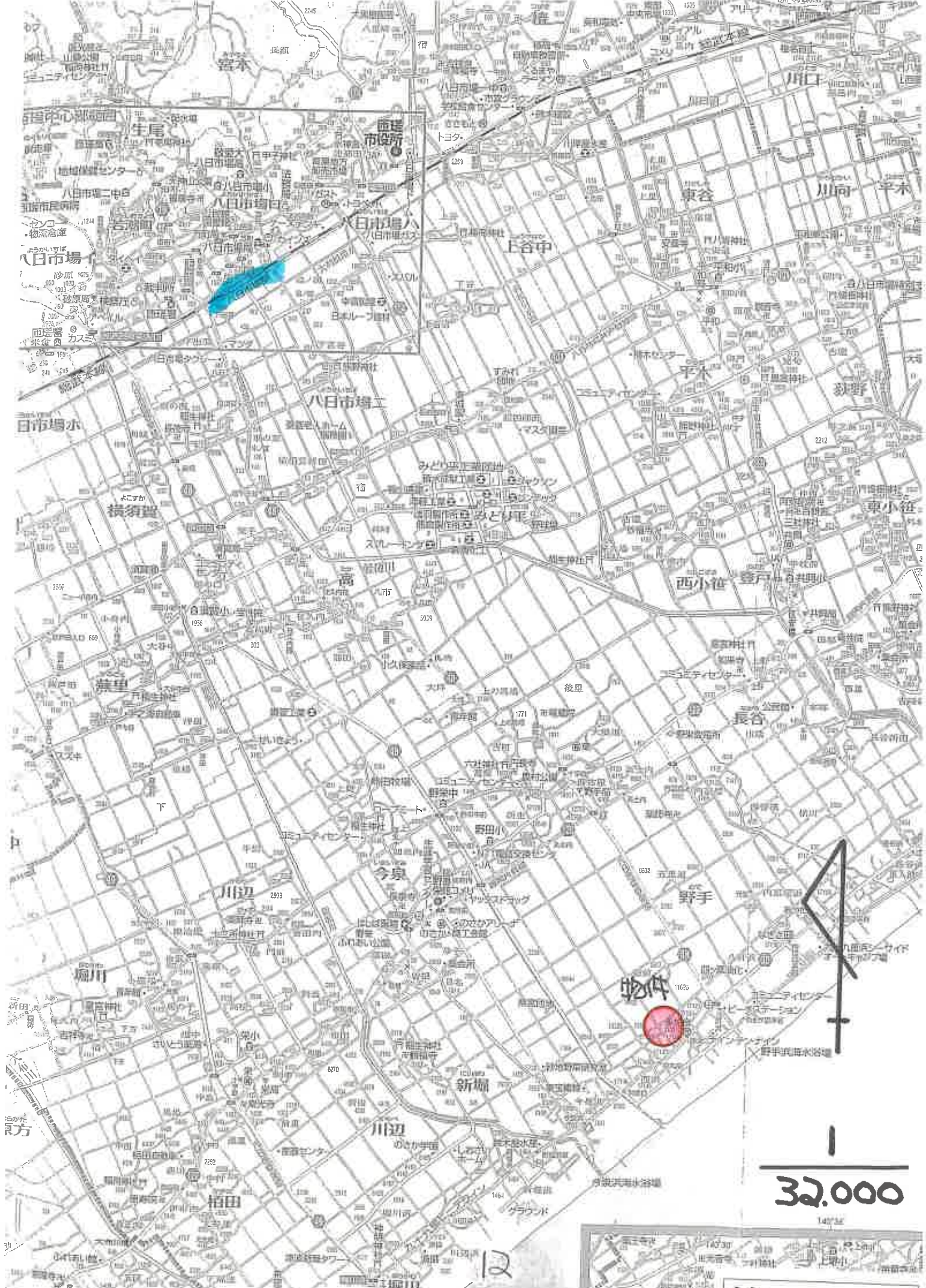
基準地価格（匝瑳・県－8）

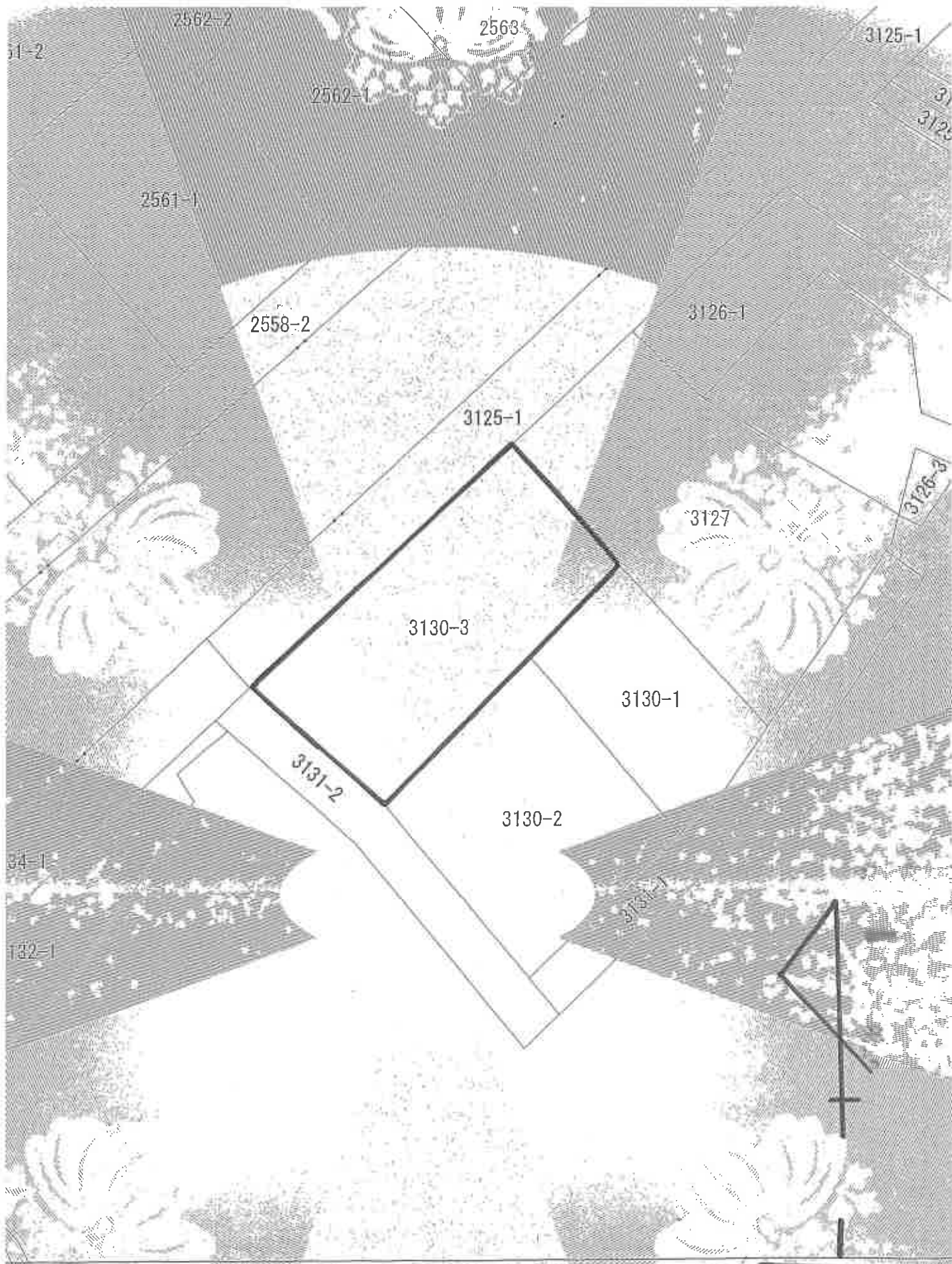
所 在	匝瑳市今泉字東妻6300番1
価 格	8,350円/㎡
位 置	JR総武本線「八日市場駅」の南東方、5.3kmに位置する。
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	1,193㎡
供給処理施設	水道
接 面 街 路	南東側6.8m市道、背面道
用途指定等	都市計画区域の定めのない区域
地域の概要	旧来からの住宅が多い農家住宅地域

第7 附属資料

- 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 建物間取図

以 上





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
位置及び形状の概略を記載した図画です。

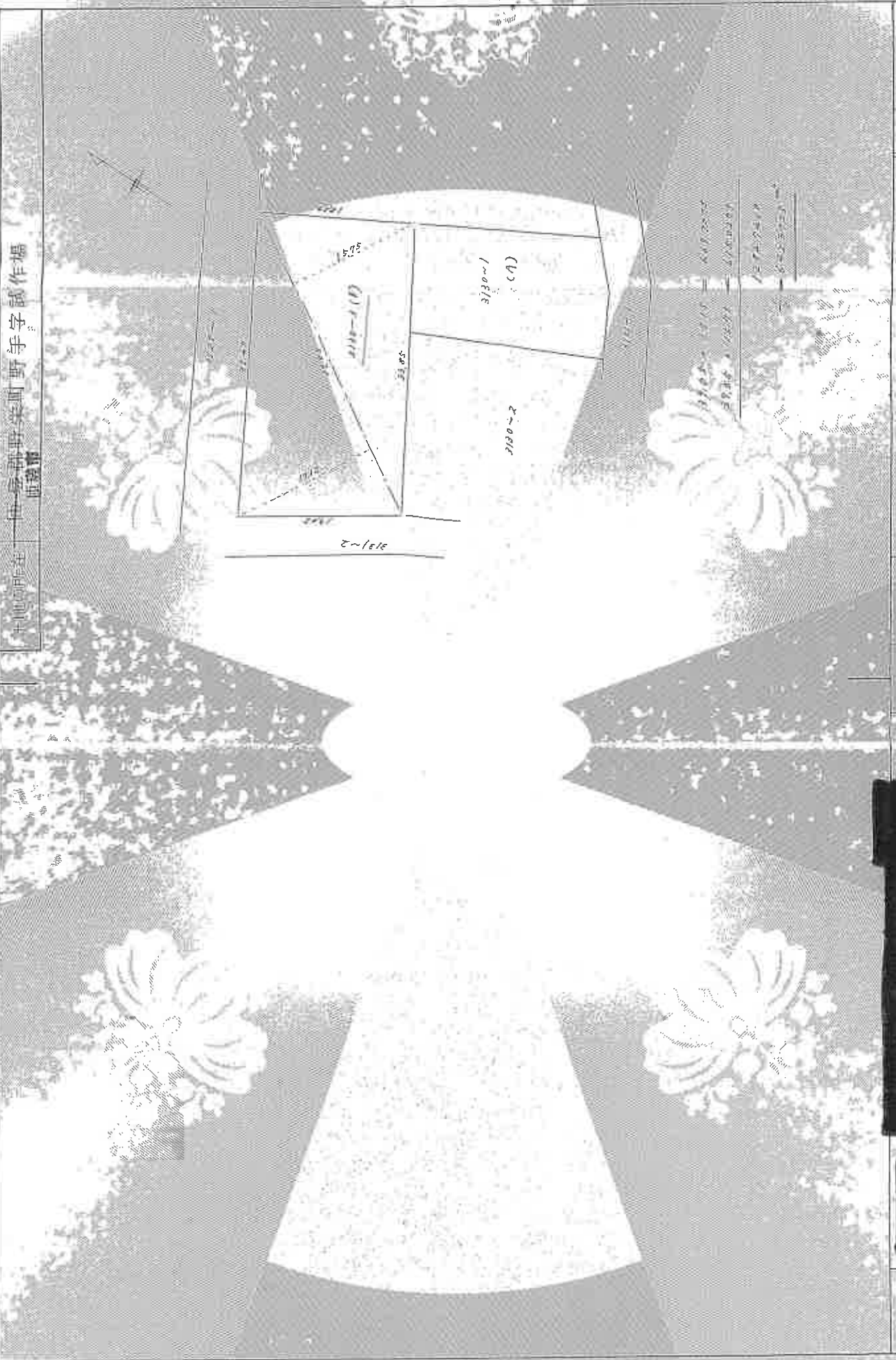
500
番地
区

13

公 図 写

地積測量図

地積測量図



作成者	申請人	図面番号

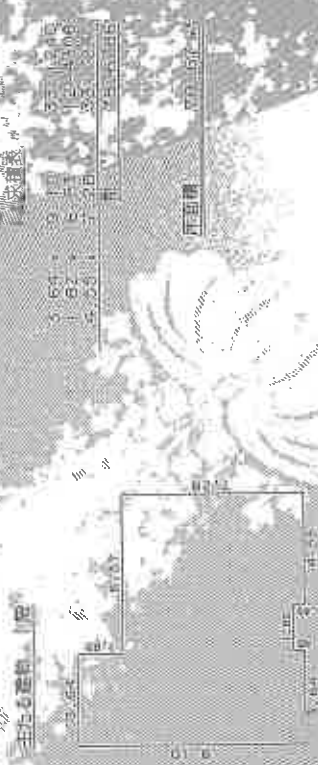
本図面はB4と5A9の間にあり
4-

87849

各階平面図

建物図面 各階平面図 13.2.5

建物番号	3130番3
建物名称	旭東ビル
所在地	東京都中央区銀座3-13-0番地3



求積表	床面積
3.64 x 4.55 =	16.5620
2.73 x 0.91 =	2.4843
2.73 x 0.91 =	2.4843
1.82 x 2.73 =	4.9686
3.64 x 5.46 =	19.8744
0.91 x 0.91 =	-0.8281
	45.5455



求積表	床面積
14.56 x 5.76 =	83.8656
	83.8656
	83.8656
	83.8656
	83.8656



求積表	床面積
14.56 x 5.76 =	83.8656
	83.8656
	83.8656
	83.8656
	83.8656



作成者	3.50	申請人	縮尺	500
-----	------	-----	----	-----

本図面はB4と5A4の縮小図

昭和21年11月1日
国産市野手3130-3

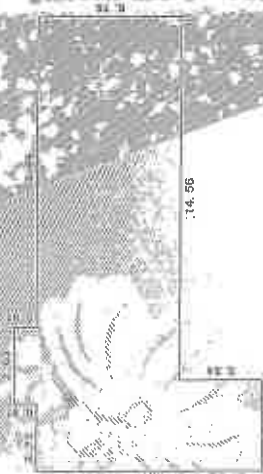
本図面は 03 規定の 4 号に 適用
16

建物各階平面図

各階平面図

家屋番号 3130-0番3

建物所在地 西宮市町手子取作場3130番地3



求積表

20	×	5.76
164	×	3.34
103	×	0.91

計 119.7459

床面積 119.74 m²



求積表

4.55	×	0.91
14.56	×	2.46

計 17.00

附属建物 (符号1) 2階



道

道

路

作成者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 300

本図面はB4用紙A4用紙に縮小した

2017.12

主である建物

