

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 12 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 北 澤 幸 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 12 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 17 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 8 年 1 月 7 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 12 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 22 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 7 年 11 月 12 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	5,180,000 4,144,000	一括	1,036,000	59,719	0
1	2,590,000				
2	610,000				
3	1,980,000				



物 件 目 録

1 所 在 千葉市若葉区中野町
地 番 66 番 9
地 目 宅地
地 積 700.00 平方メートル

2 所 在 千葉市若葉区中野町 66 番地 9
家屋 番号 66 番 9
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 57.94 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 74.94 平方メートル

3 所 在 千葉市若葉区中野町 66 番地 9
家屋 番号 66 番 9 の 2
種 類 工場・事務所
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 115.38 平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 300.38 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月17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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

【物件番号3】

有限会社日暮自動車が占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

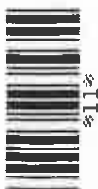
売却基準価額は、市街化調整区域内に存する休業状態の工場等を含む土地建物で市場参加者が限定されること、売却対象外の機械器具等の残置物が存すること等を考慮して定められている。

《 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 | 千葉県若葉区中野町 |
| | 地 番 | 66番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 700.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県若葉区中野町66番地9 |
| | 家屋 番号 | 66番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 57.94平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約74.94平方メートル |
| 3 | 所 在 | 千葉県若葉区中野町66番地9 |
| | 家屋 番号 | 66番9の2 |
| | 種 類 | 工場・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 115.38平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 約300.38平方メートル |



令和5年(ケ)第298号
令和5年10月20日受理
令和5年12月5日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 橋本文平

(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 | 千葉県若葉区中野町 |
| | 地 番 | 66番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 700.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県若葉区中野町66番地9 |
| | 家屋 番号 | 66番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 57.94平方メートル |
| 3 | 所 在 | 千葉県若葉区中野町66番地9 |
| | 家屋 番号 | 66番9の2 |
| | 種 類 | 工場・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 115.38平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	未実施		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に物件2、3の建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
物件2,3以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	評価人の調査によると、縄伸びしている可能性がある。 北西端に屋根板のなくなっている錆びたカーポート（2台分）がある。北東側に電柱が立っている。 南西側に物置がある（基礎がなく、動産と認めた）。 街日暮自動車と表示されている看板は東側接面道路に越境して立っていると思われる。		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：約74.94㎡		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者の相続人 ☐ 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 ☐ 「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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	建物所有者の妻が陳述した損傷の他に、和室Aと和室Bの間の襖の一部が破れていた。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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

(建物用〈単独〉)

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	未実施	
建物	物件3	
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☒ 構造：鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ☒ 床面積：約300.38㎡	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を 工場・事務所 として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐	
その他の事項	工場内に存在する機械器具等について、占有者がその所有物を権原に基づいて附属させたものと認めた。なお、殆どの機械器具等は、外観から価値が余りないと思われる。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年 月 日 第 号	
敷地	物件1の土地	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■有限会社日暮自動車	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■工場・事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
■関係人(■債務者兼所有者の妻)の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐ 無権原	
占有開始時期		昭和58年11月15日 (占有者会社の登記簿上の成立年月日)	
最初の	契約日	不明	
契約等	期間	年 月 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 ☐ 年 月 日まで 年間	
契約等		☐ 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	

(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
■ 債務者兼所有者の娘	1 私は所有者の娘です。所有者である父は10月10日の朝に亡くなりました。父が亡くなってから、母が物件2の建物に一人で住んでいて不安なので、同建物にたまたま来ています。父が亡くなるまでは同建物に両親が二人で住んでいました。 2 物件3の建物は、父が代表を務める有限会社日暮自動車工場として使っていました。工場は、父が体調を崩した7月中旬頃から休止しています。 3 母は、父の相続を放棄する予定なので、物件2の建物から近いうちに出て行きます。私も相続を放棄するつもりです。 (令和5年10月30日に面談聴取)
■ 債務者兼所有者の妻	1 今、娘が話したとおりです。ちなみに、有限会社日暮自動車は、夫と私が二人で働いていた会社で、私は同社の事務だけをしていました。 (令和5年10月30日に面談聴取) 2 一昨日に物件2の建物から引っ越ししました。ライフラインはその時に停めています。立入り調査日には私と娘が立ち会います。 (令和5年11月2日に電話聴取) 3 物件2の建物内の残置動産については、相続放棄をするので、このまま手を着けないつもりです。 4 同建物の給湯器等の住設機器に不具合はありませんが、キッチンの床下収納のプラスチックケースの底が抜けています。また、浴室の天井や壁にカビ汚れがあります。浴室の壁タイルも剥がれ落ちそうなのでガムテープで留めています。雨漏りや水漏れ、排水の詰まりはありません。 5 同建物と物件3の建物の増築はいずれも、夫が平成元年頃に行いました。 6 庭にある物置は夫が設置したものです。土地上にブロックを置いて、その上に物置が載っています。設置当時、物置の屋根の形が建物みたいなので、夫と市役所の間で物置が建物かどうかのやり取りがありました。結果、物置に建物としての固定資産税は掛かっていません。 7 物件3の建物は、有限会社日暮自動車が自動車の板金塗装工場として使っていました。同社が同建物を使うにあたって、家賃のような金銭を所有者である夫に払っていたということはありません。同社は無償で使っていました。それについて、特に契約書のようなものはありません。 8 同建物内にある機械器具等は、同社が購入して設置したものです。同社の法人化は、同建物の新築時より少し後かもしれませんが、同建物は新築当初から同社の事業で使っていました。 9 同建物の不具合について、強い雨が降った時に、増築した部分の天井の継ぎ目から雨漏りする箇所が1箇所あります。また、増築した部分の南側の壁に、猫が外と出入りできる程度の隙間ができてしまっています。給湯室とトイレに水漏れや排水の詰まりはありません。 10 同建物内にある全ての車は、同社がお客様から修理のために預かったものです。工場の運転再開の見込みはなく、近いうちに同社を畳むつもりで弁護士と相談をしています。 11 同建物の東側駐車場に停めてある車3台のうち、1台のトレーラーは同社所有のものです。その他の2台の乗用車は夫所有のものです。 (令和5年11月24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

(調査経過用)

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10月30日(月) 13:18-13:43	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、所有者の妻・娘面談 聴取、居住者への協力依頼書手交
令和5年11月2日(木)	当 庁	所有者の妻電話聴取
令和5年11月24日(金) 9:18-12:05	物件所在地	現場確認、占有確認、写真撮影、所有者の妻面談聴 取、評価人同行
令和5年11月27日(月)	千葉地方法務局	(有)日暮自動車の登記簿謄本取得
年 月 日 () : - :		

(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 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。

☐ 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	千葉市若葉区中野町				地番	66番9			
出力縮尺	1/600	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				備付年月日(原図)			補事項			

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8月23日
千葉地方法務局

地図整理番号：M82479

登記官

(1/1)

(7 2025)

登記年月日：昭和57年12月15日

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8月23日 千葉地方法務局

登記簿

地図整理番号 Y82480

031746

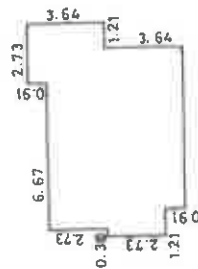
各階平面図

家屋番号 66番9

建築物の所在 千葉市中野町66番地9

岩葉区

建築物各階平面図



$0.91 \times 2.73 = 2.4843$
 $2.73 \times 9.40 = 25.6620$
 $2.73 \times 8.49 = 23.1777$
 $0.91 \times 7.28 = 6.6248$
合 計 57.9488

床面積 57.94㎡



製作者

昭和57年11月13日
(昭和 年 月 日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和58年4月5日

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8月23日 千葉地方裁判所

(9 次目)

登記簿

地図整理番号：M82481

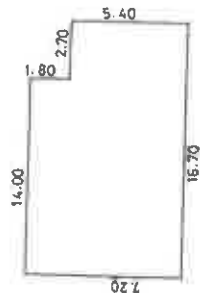
031747

各階平面図

家屋番号
66番9の2

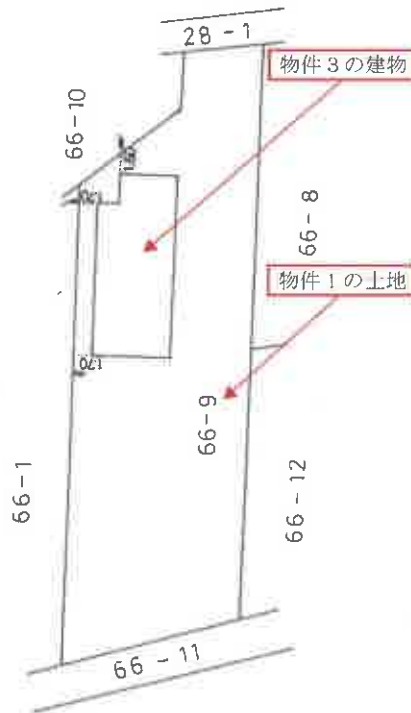
建物の所在
千葉市中野町66番地9
若葉区

建物図面
各階平面図



$$\begin{array}{l} 7.20 \times 14.00 = 100.8000 \\ 5.40 \times 2.70 = 14.5800 \\ \hline \text{合計} \quad 115.3800 \end{array}$$

床面積 115.38㎡



A3判をA4判に縮小

縮尺
1/250

昭和58年3月19日
（製作）

製作者

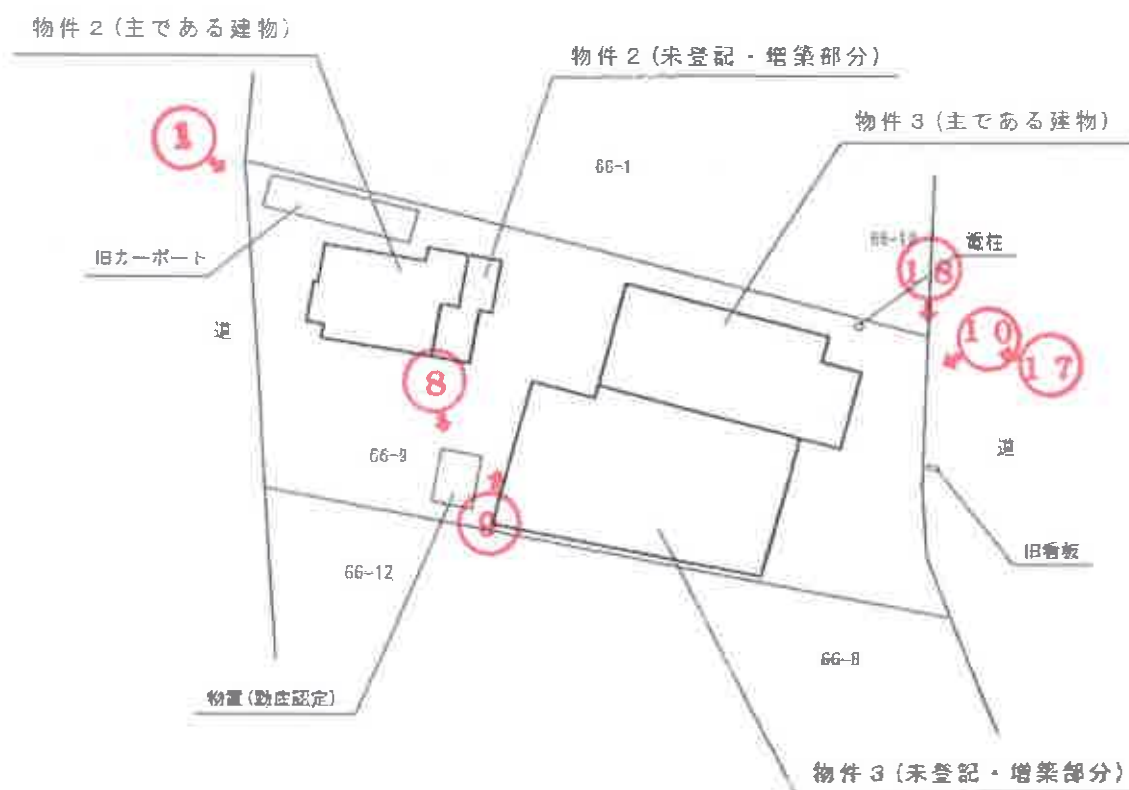
申請人

縮尺
1/500

(千葉土地家屋調査士会掲載)

土地建物位置関係図

評価人作成



これは土地と建物等の概ねの位置関係を示した概略図面で
土地の境界等を示すものでない。

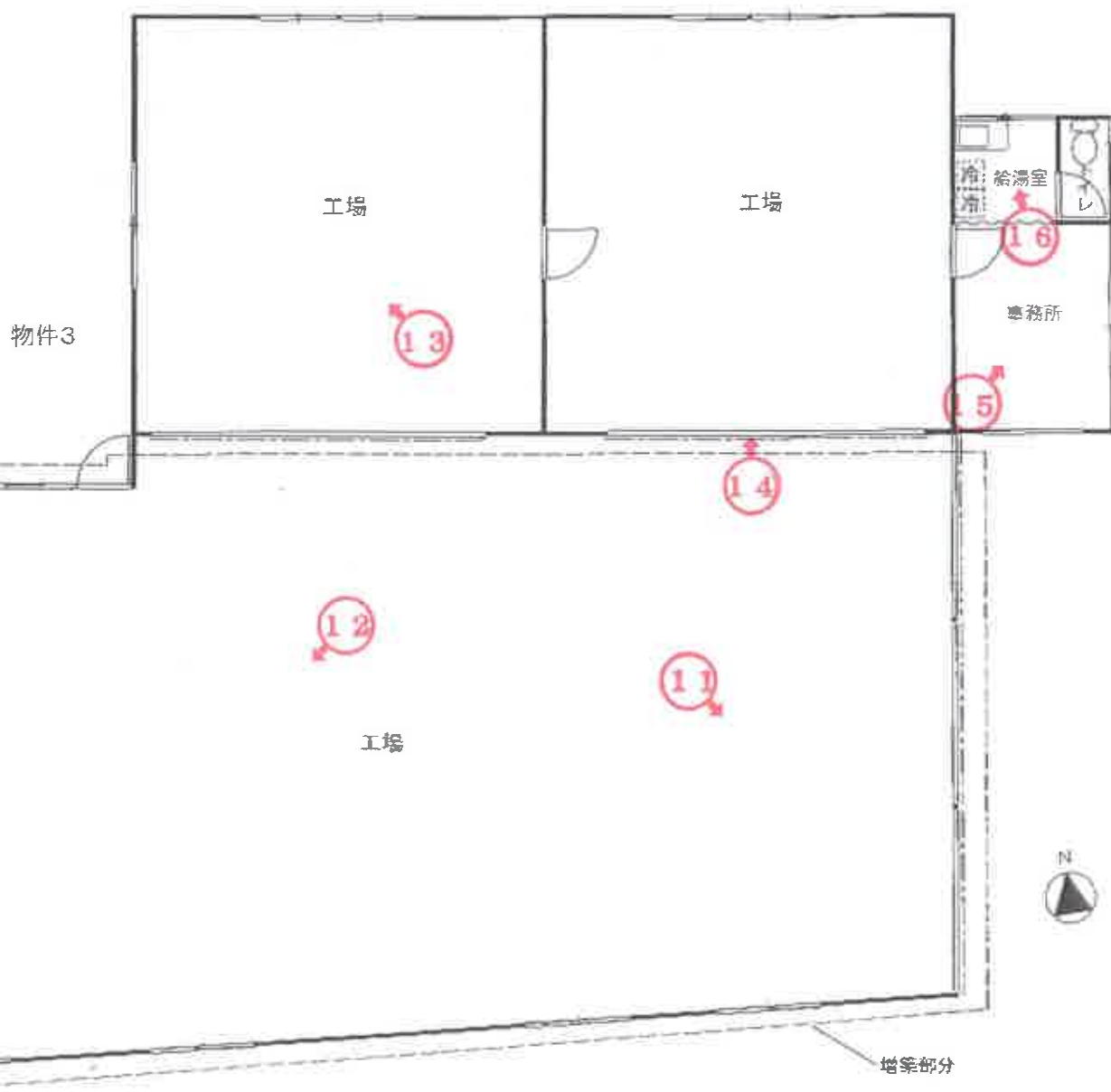
(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



縮尺：約 1 / 500

間取図

評価人作成



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

物件2の建物（居宅）外観 ①



LD ②



キッチン ③



洗面所 ④



浴室 ⑤



浴室の天井 ⑥



床下収納庫のプラスチックの破損 ⑦



物置 ⑧



古タイヤの野積み ⑨



物件3の建物（工場・事務所）外観 ⑩



工場内部 ⑪



工場内部 ⑫



工場内部 ⑬



工場内部 ⑭



事務所 ⑮





電柱（北東端境界付近）⑬



旧看板（北東端境界付近）⑭



令和5年(ケ)第298号

令和5年11月24日 現地調査

令和5年11月27日 評価

小調第931号 発行番号

令和5年11月29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

小畑 昌也

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,180,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2,590,000 円
物件 2 (建物)	金 610,000 円
物件 3 (建物)	金 1,980,000 円

- 1 一括価格は、物件 1～3 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 2，3 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2，3 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。

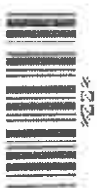
第3 目的物件

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。		住居表示未実施区域 床面積：約74.94㎡
3	物件目録記載のとおり。		住居表示未実施区域 構 造：鉄骨造スレート・亜鉛メッキ 鋼板葺平家建 床面積：約300.38㎡
番 号	特 記 事 項		
1～3	第4 目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

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 | 千葉県若葉区中野町 |
| | 地 番 | 6 6 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 0 0 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県若葉区中野町 6 6 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 6 6 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 7 . 9 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 千葉県若葉区中野町 6 6 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 6 6 番 9 の 2 |
| | 種 類 | 工場・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 1 5 . 3 8 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 外房線「土気」駅の北方・道路距離約5.7 k m 最寄バス停「中野操車場」の南東方・道路距離約250m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	周辺を農地・山林に囲まれた，一般住宅，在来住宅，事業所等が見られる国道（東金街道）背後の地域である。	
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	市街化調整区域 － 指定60% 指定200% なし 建築基準法第22条指定区域
画 地 条 件	形状（略台形），地勢（概ね平坦），接道方位（西・東）， 間口（西側間口約22m），奥行（約48m），地積（特記事項参照）	
接 面 道 路 の 状 況	①西側市道（中野町296号線），幅員（約4.0～4.5m）， 連続性（普通），舗装（有），歩道（無），側溝（無）， 高低差（道路と概ね等高） ②東側市道（中野町242号線），幅員（約3.0～3.7m（舗装部分））， 連続性（劣る），舗装（有），歩道（無），側溝（無）， 高低差（道路と概ね等高）	
	建築基準法上の種類	①・②：第42条1項1号（特記事項参照）
	セ ッ ト バ ッ ク	不要
	再 建 築 の 可 否	合法的なものは可（特記事項参照）
土地の利用状況等	物件1は，物件2，3の建物の敷地，庭，駐車スペース等として利用されている。 隣地は，北側が畑等，南側は戸建住宅，車輛置場等，東側は道路を介して戸建住宅，西側は道路を介して畑である。	
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 なし（井戸水） ガス配管 なし（プロパン） 下 水 道 あり（農業集落排水）	

土 壌 汚 染 等	○ 物件3の工場部分では、自動車钣金塗装業が営まれていたことから、土壌汚染対策法の特定有害物質の使用時期があった可能性が推せられ、部分的汚染の可能性はある。 ただし、土壌汚染の有無を確定させるためには、指定調査機関等による土壌汚染調査を行う必要がある。 ○ 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。
特 記 事 項	○ 現況の利用状況、航空写真等に基づき簡易概測した結果、約30%程度の縄延びの可能性はある。 ただし、正確な地積を査定するためには、隣接所有者立会いのもと境界確定と専門家による測量が必要である。 ○ 東側市道については、現状、建築基準法第42条2項に指定されている。ただし、道路区域は幅員約7.3mで境界確定されており、かつ、対象地前面は通行上支障がないと判断されることから、運用上は同法第42条1項1号扱いになると推察されるところ（千葉市建築指導課） ○ 本件土地は市街化調整区域内に存するため、建物の再建築の可否等について、千葉市宅地課、建築指導課にて聴取したところ、以下の内容の回答が得られた。 ただし、実際の再建築に際しては、同課等と再建築の可否を含めて詳細な協議を行う必要がある。 ・ 本件建物（物件2，3）は、都市計画法第29条の開発許可、同法第43条の建築許可並びに建築確認の記録がなく、違反建築物の疑いがある。 ・ 建物の再建築については、限定的ではあるが、同法第34条の各号に規定する立地基準（並びに同法第33条の技術基準）に適合すれば、同法第43条又は第29条の許可を取得することにより、建築は可能である。 ・ なお、都市計画法第29条に規定する許可不要の建築物（農家住宅等の農林漁業用建築物等）であれば、同法施行規則第60条証明等の交付申請により建築は可能である。 ○ 物件2建物の北西側に、鉄骨が錆びつき屋根板のないカーポートが存する。 ○ 物件2建物の南東側に物置（動産認定）が設置されており、その東側には古タイヤが野積みされている。 ○ 敷地の東側の道路区域部分に古看板が越境している。

特記事項	○ 敷地の北東端付近にN T Tの電柱が存する。 ○ 物件3建物の東側に、(有)日暮自動車名義のトラックが1台、債務者兼所有者（亡）名義の乗用車が2台残置されている。 ○ 建物の周囲及び庭には植栽・樹木・雑草等が繁茂・鬱蒼としている箇所が多く見られる。 ○ 千葉県風水害ハザードマップによると、敷地の大半が内水氾濫の浸水想定区域にある。
------	---

2 建物の概況及び利用状況等（物件2，3）

区 分	物件2：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53年4月28日新築 約46年 0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 瓦葺 サイディング張り等 繊維壁，ビニールクロス貼り等 合板，ビニールクロス貼り等 畳，フローリング張り等 キッチン，浴室，洗面台，水洗トイレ等 （電気，井戸水，下水道，プロパンガス） 床下収納等
床面積（現況）	東側に未登記の増築（約17㎡・平成元年頃に増築したとのことであるが詳細は不明）があり，現況床面積は以下のとおり。 床面積 74.94㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 4LDK（別添間取図参照）
品 等	普通。	
保守管理の状態	劣る。	
建物の利用状況	本件債務者兼所有者（亡）の相続人が，空家の状態で占有している。	
特記事項	○ 外壁のサイディングが汚損している。 ○ 室内は家財道具・私物等が雑然としており，山積みになっている箇所もある。 ○ 和室の襖の一部が破れている。 ○ キッチンの床下収納庫のプラスチックが破損している。 ○ 浴室に大量のカビが発生しているほか，壁タイルに剥がれ落ちそうな部分がある。	

区 分	物件3：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58年3月9日新築 約41年 0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	鉄骨造 スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 スレート，鋼板等 ビニールクロス貼り，鋼板等 ボード等 CF，土間コンクリート等 台所，水洗トイレ等 （電気，井戸水，下水道） －
床面積（現況）	南側に未登記の増築（約185㎡・平成元年頃に増築したとのことであるが詳細は不明）があり，現況床面積は以下のとおり。 床面積 300.38㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	工場・事務所 工場，事務所，給湯室，トイレ（別添間取図参照）
品 等	普通。	
保守管理の状態	劣る。	
建物の利用状況	(有)日暮自動車（钣金塗装業）が使用借権に基づき工場・事務所として占有している。 なお，工場・事務所内に機械器具等が存するが，同法人の所有に属するものであること，令和5年7月中旬から休業状態であり運転再開の見込みがないこと，及び現況観察から使用価値も殆ど認められないことを考慮し，調査等は不要と判断した。	
特 記 事 項	○ 屋内は機械器具，工具，塗料，ガスボンベ等の钣金塗装関連の資材が雑然と大量に残置されているほか，修理中とみられる自動車が複数台存する。 ○ 増築部分の南側外壁の一部に，屋外と通じる隙間が空いているとのこと。また，増築部分の天井の中央部から雨漏りが生じるとのこと。 ○ 当該建物の使用資材，建築時期等から石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている可能性はあるが，飛散性は低いと推察される。	

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 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	持 分 エ	建付減価 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
1	13,700	1.02	700.00	1/1	0.90	8,804,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（千葉緑-2）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 14,300\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/101 & \times & 100/103 & = & 13,700\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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+1%

◇ 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：二方路+2%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 持 分：登記簿のとおり。

オ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。－10%

② 物件 2, 3 (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	180,000	74.94	0.040	540,000
3	90,000	300.38	0.045	1,217,000

ウ 現 価 率 : 物件 2

築後経過年数約46年、経済的残存耐用年数0年、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定率法による率} \times (1 - \text{観察減価率} \ast) \\
 &= 0.05 \times (1 - 0.20) \\
 &\div 0.040
 \end{aligned}$$

*保守管理状況等を考慮した。

物件 3

築後経過年数約41年、経済的残存耐用年数0年、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定率法による率} \times (1 - \text{観察減価率} \ast) \\
 &= 0.05 \times (1 - 0.10) \\
 &\div 0.045
 \end{aligned}$$

*保守管理状況等を考慮した。

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、さら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	8,804,000	0.40	法定地上権	3,522,000

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40%と査定した。

また、物件2、3に係る土地利用権等が及ぶ範囲については、建築面積、接面道路との位置関係、建物の配置等の現実の利用状況を考慮して、物件1の敷地全体に及ぶものと判定した。

物件2、3に加算される土地利用権等価格については、各物件の建築面積の割合を乗ずることにより案分査定した。

物件 番号	土地利用権等価格 の合計（円） エ	案分率 オ		土地利用権等価格（円） （千円未満四捨五入） エ×オ＝カ
		建築面積	面積割合	
2	3,522,000	74.94㎡	0.200	704,000
3		300.38㎡	0.800	2,818,000
計		375.32㎡	1.000	3,522,000

オ 建築面積には、未登記増築部分の建築面積を含む。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①カ, 2①カ) 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	8,804,000	－ 3,522,000		0.70	0.70	2,590,000
2	540,000	＋ 704,000	1.00	0.70	0.70	610,000
3	1,217,000	＋ 2,818,000	1.00	0.70	0.70	1,980,000
一 括 価 格 (合 計)						5,180,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：市街化調整区域内に存する土地建物（休業状態の工場等を含む）で市場参加者が限定されること，違反建築物の疑いがあること，土壤汚染の可能性があること，及び残置物が存すること等を考慮した。

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 参考資料

○ 地価公示価格（千葉緑－2）

所 在：千葉市緑区越智町184番2外

価 格：14,300円/㎡

位 置：JR外房線「土気」駅の西方約3.5kmに位置する。

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：717㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南側幅員5.2m市道，東側道

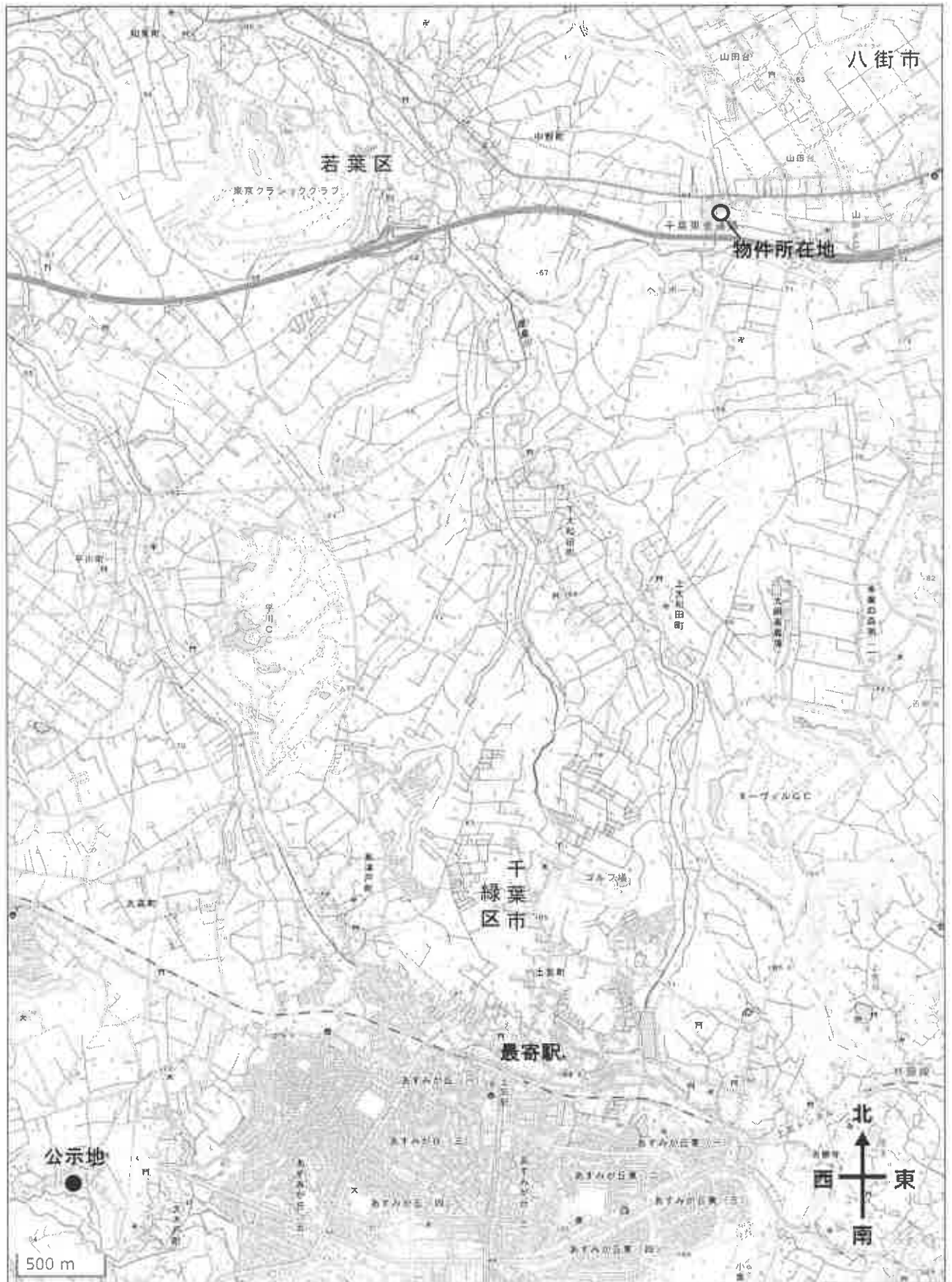
用 途 指 定 等：市街化調整区域（建蔽率60%，容積率200%）

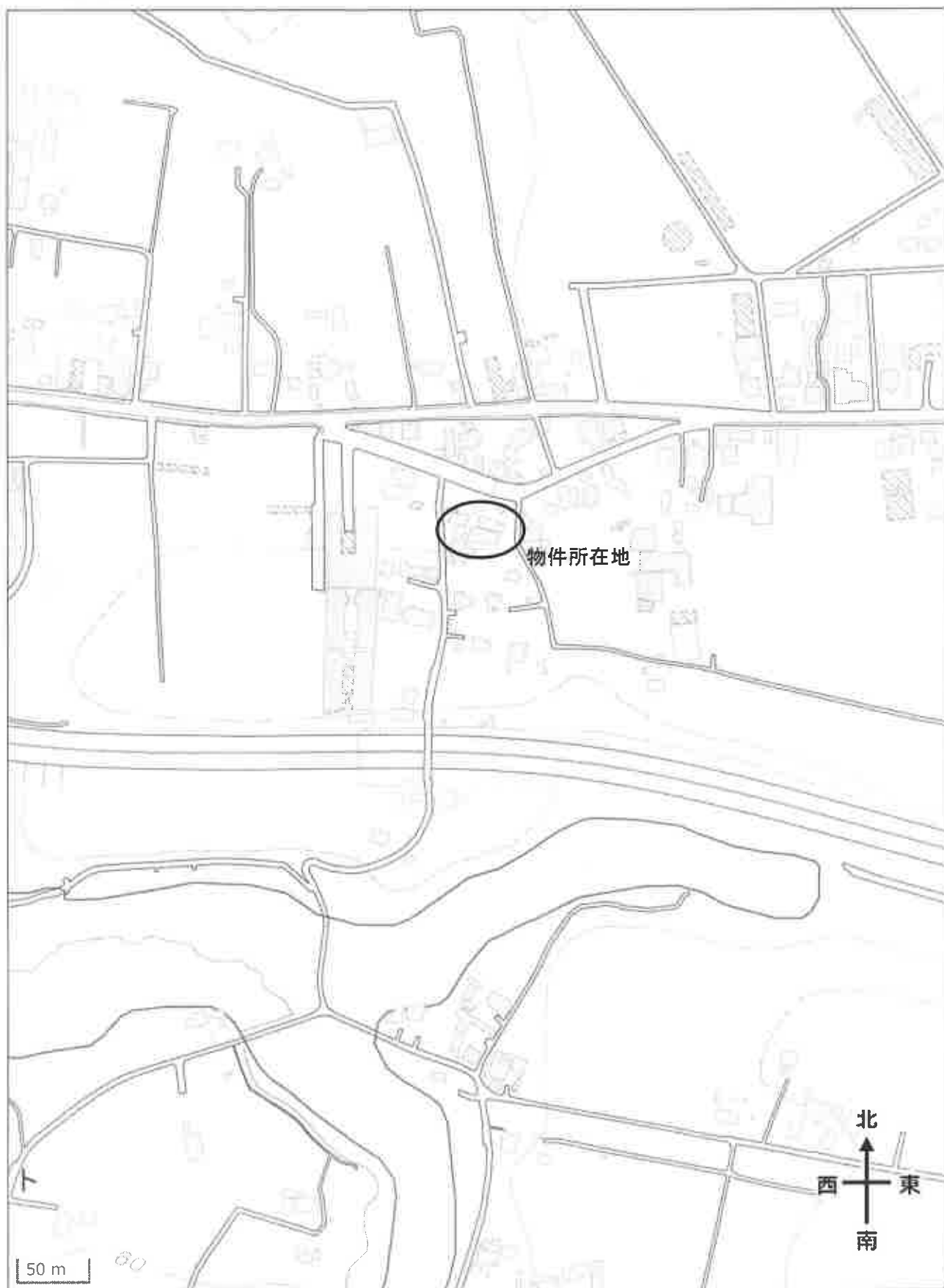
地 域 の 概 要：周囲に農地，山林が見られる農家住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 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







(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	千葉市若葉区中野町				地番	66番9			
出力縮尺	1/600	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					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8月23日

千葉地方法務局

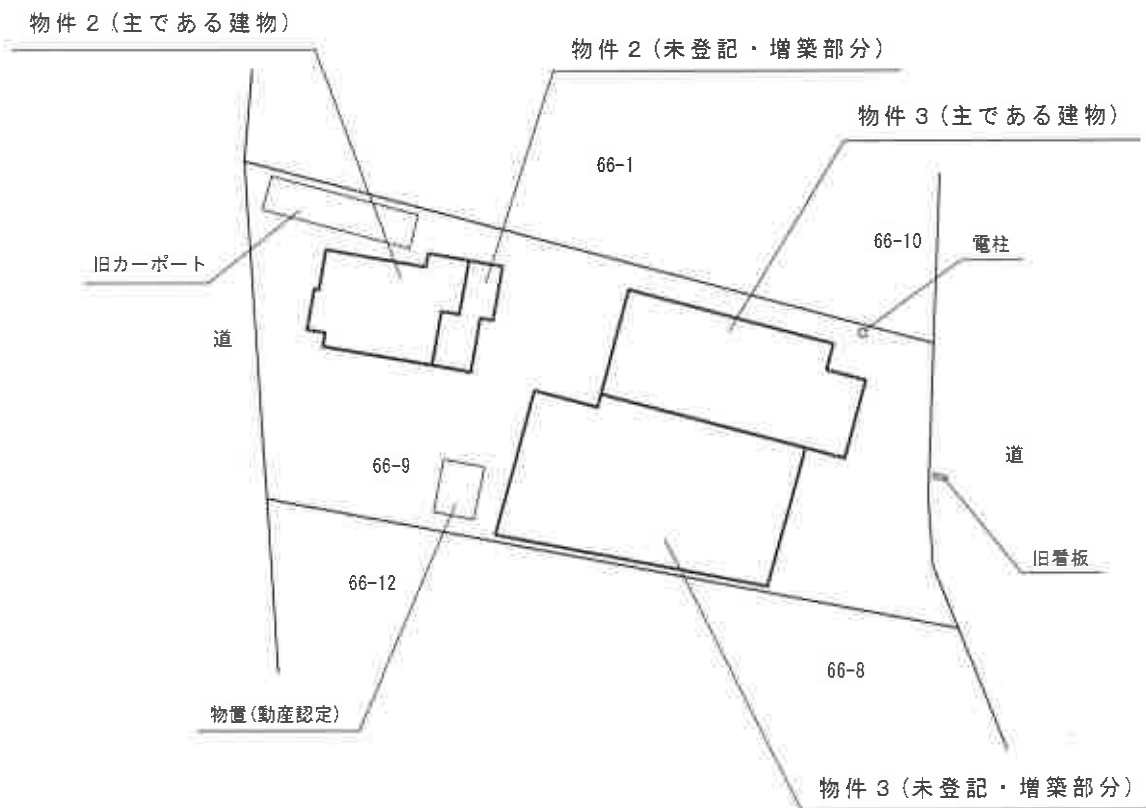
地図整理番号：M82479

登記官

(1/1)

(A3判をA4判に縮小)

土地建物位置関係図



これは土地と建物等の概ねの位置関係を示した概略図面で
土地の境界等を示すものでない。



縮尺：約 1 / 5 0 0

登記年月日：昭和57年12月15日

031746

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 66番9

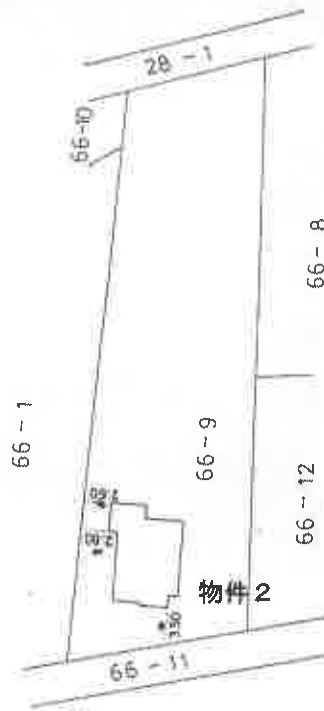
建物の所在 千葉市中野町66番地9

若葉区



$0.91 \times 2.73 = 2.4843$
 $2.73 \times 9.40 = 25.6620$
 $2.73 \times 6.49 = 23.1777$
 $0.91 \times 7.28 = 6.6248$
合計 57.9488

床面積 57.94㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(A3判をA4判に縮小)

(千葉土地家屋調査士会印紙)

地図管理番号：M82480

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8月23日 千葉地方法務局

登記官

登記年月日：昭和38年4月5日

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
令和5年8月23日 千葉地方裁判所

031747

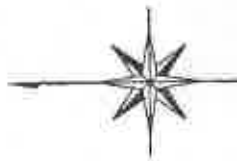
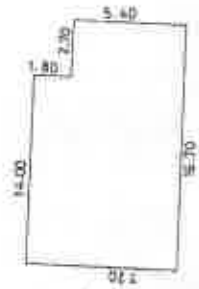
各階平面図

建物図面
各階平面図

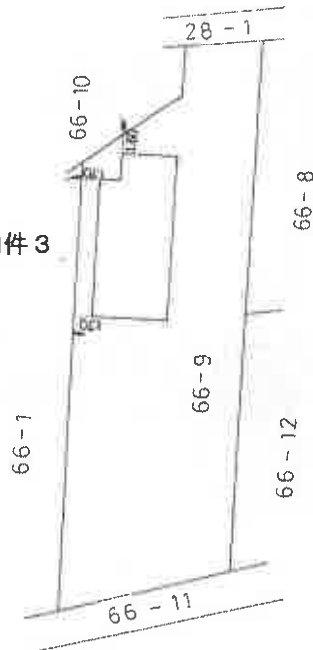
家屋番号 66番9の2

建物の所在

千葉市中野町6番地9
若葉区



物件3



$$\begin{aligned} 7.20 \times 14.00 &= 100.8000 \\ 5.40 \times 2.70 &= 14.5800 \\ \hline \text{合計} &115.3800 \end{aligned}$$

床面積 115.38㎡

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 500

(A3判をA4判に縮小)

地籍管理番号：M824E1

(千葉土地家屋調査士会印紙)

間取図

