

公売財産の明細

物件の情報	
物件の種類 :	土地・建物
物件の所在 :	千葉市中央区弁天二丁目1番1ほか
見積価額 :	27,048,000円
公売保証金額 :	2,710,000円
売却区分番号 :	西1-2302

基本情報	
登記簿の表示	<p>○土地の表示</p> <p>【所在】 千葉市中央区弁天二丁目</p> <p>【地番】 1番1</p> <p>【地目】 宅地</p> <p>【地積】 100.27㎡</p> <p>○土地の表示</p> <p>【所在】 千葉市中央区弁天二丁目</p> <p>【地番】 1番4</p> <p>【地目】 宅地</p> <p>【地積】 1.88㎡</p> <p>○建物の表示</p> <p>【所在】 千葉市中央区弁天二丁目1番地1</p> <p>【家屋番号】 1番1</p> <p>【種類】 車庫 事務所 教習所</p> <p>【構造】 鉄骨造陸屋根3階建</p> <p>【床面積】</p> <p>1階85.62㎡ 2階86.73㎡ 3階86.73㎡</p>
交通、最寄り駅など	JR総武線「千葉」駅北口より北東方約650m、徒歩7分 千葉都市モノレール2号線「千葉公園」駅より南方約450m、徒歩5分
所在図	※別図
現況	・1階は店舗(中華料理店)、2階は住宅1室、3階は住宅2室(1室は3~4階のメゾネット)、4階は3階の1室(302号室)からつながる居室・物置に供されています。

<p>その他事項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 公売財産の面積等は、公簿上によるものです。 2 差押えている土地2筆及び建物1棟を国税徴収法第89条第3項の規定に基づき、一括換価の方法により公売します。 3 千葉市は差押えている公売財産の登記簿上の権利移転登記のみを行います。 4階部分の増築部分は、未登記です。 4 見積価額は、土地2筆及び建物1棟のみの設定です。 5 躯体や設備、敷地内の構造物の設計や工法が不明であることから、本建築物等を引続き継続利用する場合は、都市計画法、建築基準法、消防法等の関係規定の適合について、調査を勧奨します。 6 本物件の再建築の可否は、千葉市関係部局へお問合せください。 7 差押え財産以外の動産等について、「残存物処分同意書」の提出は受けておりません。 8 本市は公売財産の引渡し義務を負わないため、使用者又は占有者に対して明渡しを求める場合や建物・敷地内の残置物、樹木、動産類等の処分、越境物の処理については、買受人の責務において行ってください。 9 購入後は不動産取得税、固定資産税、登録免許税などが別途、課税されます。 10 公売財産は、混在財産(非課税財産と課税財産が混在する財産)です。 入札書の入札価額欄に記載された金額をもって売却決定を行います。 11 本市記載のものとは現況が異なる場合は、現況を優先します。 12 本市は、公売財産の種類又は品質に関する不適合についての担保責任等を負いません。 公売財産の所有権移転後の問題解決は、すべて買受人の自己責任で行ってください。
--------------	--

土地の情報			
土地面積	102.15㎡	土地権利	所有権
土地持分	全部	地目	宅地
都市計画区域	市街化区域	用途地域	近隣商業地域
建ぺい率(指定)	80%	容積率(指定)	200%
地勢など	ほぼ平坦		
幅員、接道状況	・北西側から北側にかけて幅員約19mの舗装市道「椿森弥生町線」に、東側が幅員約21mの舗装市道「幕張町弁天線」に接しています。		
供給処理施設	上水道・公共下水道・ガス		
その他土地に関する 物件情報	<ol style="list-style-type: none"> 1 公売対象不動産は、鉄骨造4階建店舗兼住宅ビルの敷地として利用されています。 2 北西側から北側にかけては幅員約19mの市道「椿森弥生町線」に、東側は幅員約21mの市道「幕張町弁天町線」に接面。いずれも建築基準法の第42条第1項第1号の規定に該当する道路。 3 土地の間口(北西側～北側)約11m・奥行約7.7m～役11m・地積102.15㎡の平坦なほぼ台形の角地です。東側・北西側とも市道と等高に接面し、隣接地(南側・西側)との高低差はありません。 4 西側にコンクリート製の塀がありますが、その他は塀等の工作物はありません。 5 土地の境界標は、3ヶ所の金属プレートが目視可能でしたが、ほかの1ヶ所は目視・立入困難です。 6 土壌汚染に関しては、有害物質の使用の形跡は認められず、土壌汚染が存在する端緒は発見されませんでした。 7 土壌汚染、アスベスト、途上汚染、地下埋没、地盤等の専門的な調査は行っておりません。 		

建物の情報	
建物の名称	セイフティビル
建物面積	1階85.62㎡ 2階86.73㎡ 3階 86.73㎡
構造	鉄骨造陸屋根3階建
建築年月	平成8年3月22日
階建/階	3階建
	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築時期及び経済的残存耐用年数 建築年月:平成8年3月頃新築 経過年数:約27年 経済的残存耐用年数:約13年 経済的全耐用年数:約40年 2 仕様 基礎:鉄骨基礎 構造:鉄骨造、4階増築部分は軽量鉄骨造 柱・梁に保護材として吹付材が利用されており、目視・建築時期等からアスベストが含まれる可能性が高い。 また、2・3・4階の床裏にも吹付材が利用されている。 屋根:陸屋根防水、4階増築部分は鋼板葺 外壁:タイル貼 ほか 内壁:化粧合板・ビニールクロス ほか 天井:化粧合板・ビニールクロス ほか

その他建物に関する
物件情報

床 :塩ビシート ほか

各階現況用途・設備

1階:店舗(中華料理店)として客室・厨房・トイレ・洗面所ほか

2階:住宅(1室)で洋室3部屋とLDK・トイレ・浴室・洗面台ほか

3・4階:3階は住宅(2室)4階は3階の1室(302)から繋がる居室・物置

301号室は、3階部分にある住宅で、2DK(洋室2・DK・トイレ・洗面室・浴室ほか)との事であったが、内覧はできず詳細不詳。

302号室は、3～4階のメゾネット住宅で、3DK(3階部分は洋室2・DK・トイレ・洗面室ほか)。

4階部分は、洋室1を居室、洋室2を物置として利用し、その他にトイレ跡・浴室跡がある。

また、4階外部に下屋がある。

3 床面積

4階建

(1階85.62㎡・2階86.73㎡・3階86.73㎡・4階約42㎡、延約301.08㎡)

4 保守管理の状態

2階から4階への階段西側の壁・鉄骨・梁・階段ほかに雨漏りが長期間発生し、未修繕で鉄骨吹付材の剥離・サビがほぼ一面に発生しており、保守管理は劣る。

5 建物の利用状況

所有者とその家族が店舗・住宅として利用し、占有しています。

6 目視の調査範囲での調査結果

・電気・供給処理施設の作動状況は未確認ですが、所有者への聴取では特に修繕等は不要とのことです。

・1階の住宅への入口付近の外壁タイルに数ヶ所亀裂・欠落が発生していません。

・2・3階の廊下・階段の壁・天井は石膏ボード板の下地で、ビニールクロス等の仕上げはされていません。

・302号室の台所は改築された給排水管が露出しています。

・302号室DKの北側床にはネズミ捕りマットと殺鼠剤が置かれています。

7 その他

建築台帳記載事項証明書上は平成2年7月6日に3代前の土地所有者が主要用途を「鉄骨造3階建、駐車場・事務所」として敷地面積101.87㎡・建築面積85.34㎡・延べ244.99㎡(利用容積率約240%)で建築確認済。

(完了検査済証の交付記録はなし。)

その後、競売・売買により現所有者は3代目。

本件建物は、平成8年3月頃の新築で、平成8年3月22日に新築登記され、登記簿上は「鉄骨造陸屋根3階建、車庫・事務所・教習所、1階85.62㎡・2階86.73㎡・3階86.73㎡・延べ259.08㎡、敷地102.15㎡」。

利用容積率は約254%で、基準容積率200%を超過していますが、車庫部分の容積不算入を考慮すると基準容積率の範囲内と推認されます。

但し、その後4階部分約42㎡(住宅・廊下ほか)を増築するとともに、1階を店舗・2～3階を住宅に用途変更・改築(時期不明)しています。

このため、現状の建物は建築基準法上、約95%の容積率違反・用途違反となっています。

なお、現在の所有者が平成23年1月の取得時には、既に現在の状況だったとのこと。

本件建物を建築基準法上の適合とするためには、4階増築部分を解体撤去することと1階店舗を駐車場に改築することが必要で、そのためには多額の費用を必要とするとともに店舗利用が困難となり、収益性が大幅に低下します。

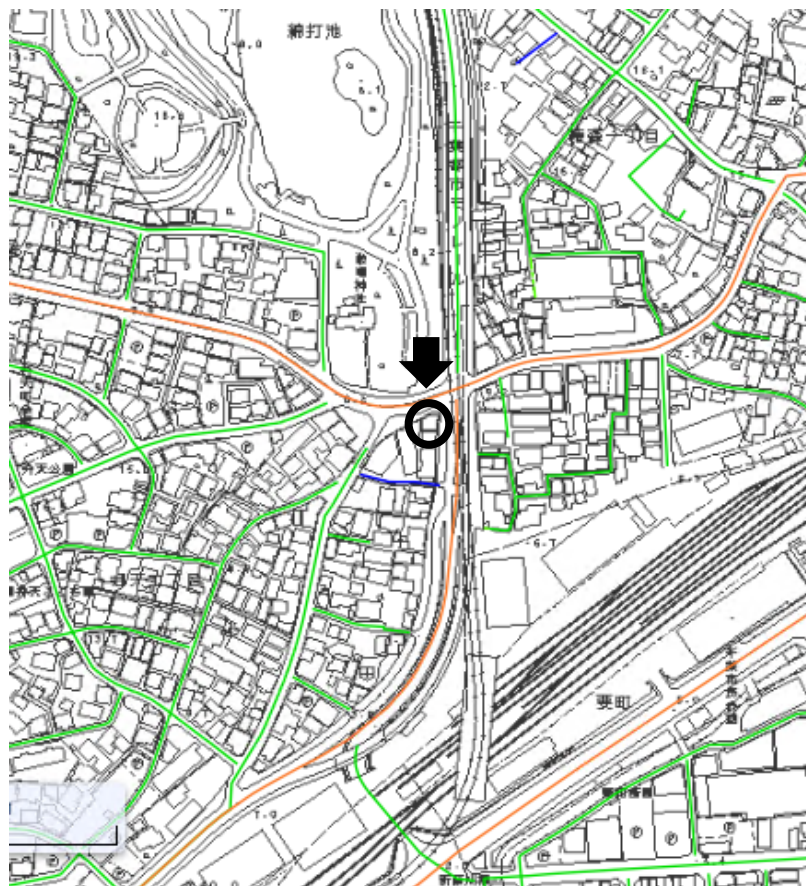
建物本体は新築後約27年経過しています。但し、1階店舗・2～3階住宅への改築と4階増築時期の資料はなく、現所有者の話でも不明でした。前述のとおり、現所有者が平成23年1月に購入した時には既に増改築されていたとの事ですので、増改築後20数年以上経過しているものと推認されます。

保守管理の程度は劣っていますが、新築後約27年の鉄骨造4階建の店舗・住宅ビルで、物理的には今後も利用可能と見込まれます。

ただし、利用するには、建物 全般と電気・給排水設備の点検・修繕、並びに雨漏り修繕ほかが必要です。

売却区分番号 西1-2302

所在図(周辺)

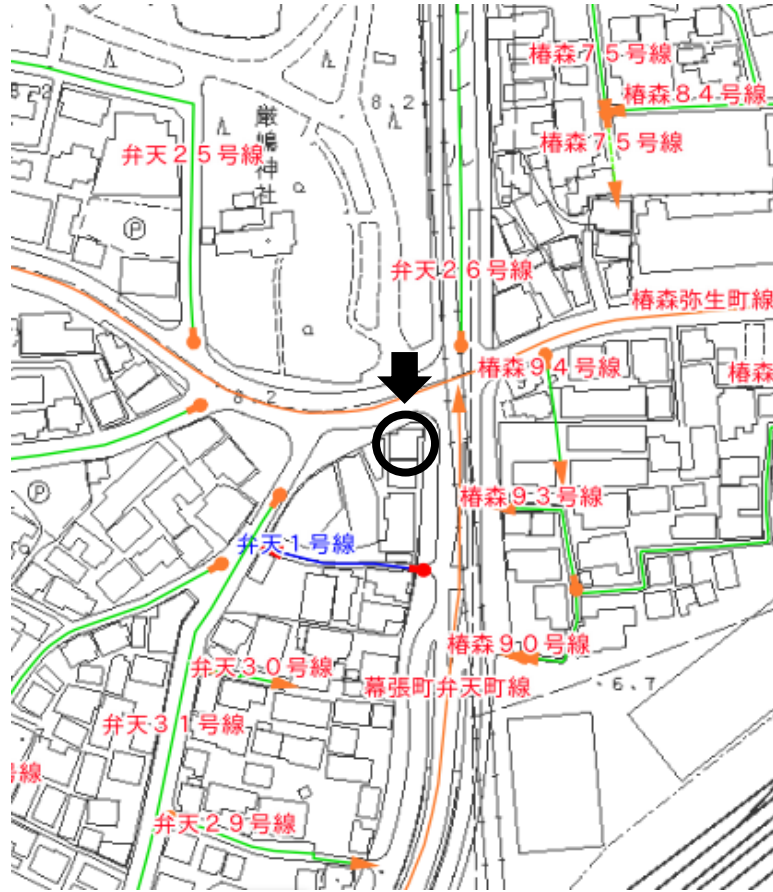


1/5000の地図

売却区分番号

西1-2302

所在図(拡大)



1/2500の地図

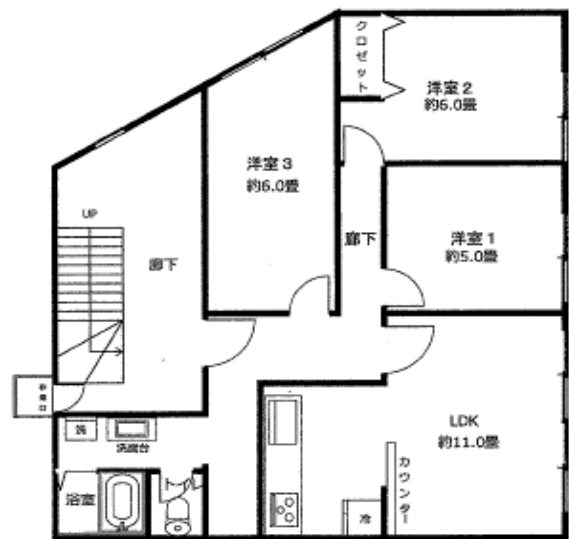


見取図上の線は、境界線を示すものではありません。
境界線については隣接土地所有者と協議してください。

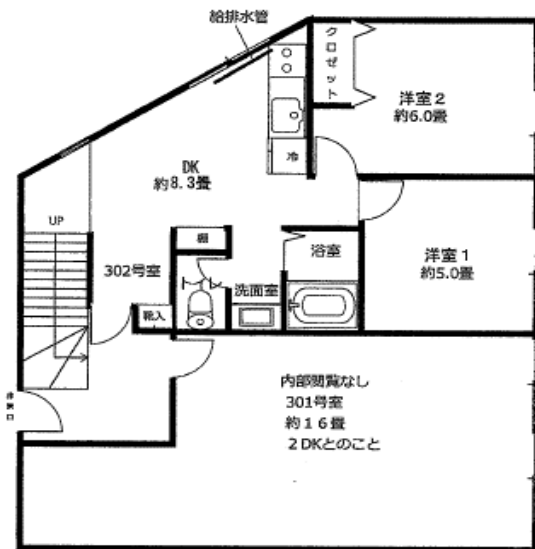
1階 店舗



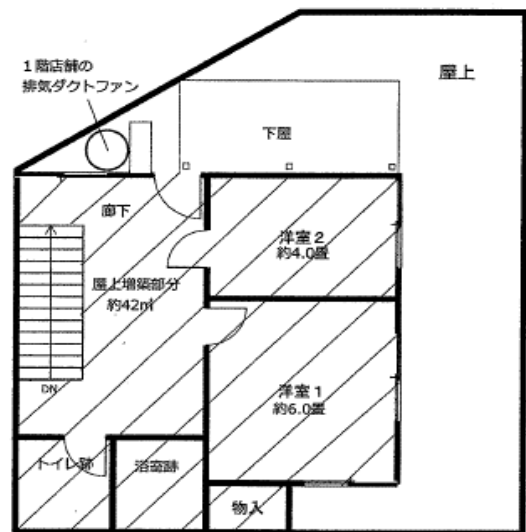
2階 居宅



3階 居宅



4階 屋上増築部分



間取略図です。不詳部分等あるので参考としてください。