

期 間 入 札 の 公 告

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 三 戸 武 志

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 10 月 8 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 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 7 年 11 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 7 年 10 月 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 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 7 年 9 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6,640,000 5,312,000	一括	1,328,000	27,412	5,874
1	2,130,000				
2	4,510,000				



物 件 目 録

1 所 在 千葉市緑区あすみが丘九丁目 24 番地 4

家屋 番号 24 番 4

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 72.45 平方メートル
2 階 49.27 平方メートル

2（地上権）

（1）下記土地につき、平成 10 年 9 月 25 日に設定された地上権

（2）登 記 千葉地方法務局

主 登 記 平成 10 年 11 月 2 日受付第 26385 号

記

所 在 千葉市緑区あすみが丘九丁目

地 番 24 番 4

地 目 宅地

地 積 183.24 平方メートル



物件明細書

令和 7 年 5 月 9 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, 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】

- ・地代の滞納あり。
- ・地代代払の許可あり。
- ・物件番号２の売却対象物件は地上権である。地主（株式会社東急コミュニティー）から、本地上権における敷金返還請求権の承継等については、「買受人に承継されない。買受人は別途、地主に敷金（金２１万９６００円）を差し入れることを要する。」旨の回答がある。

《 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 千葉市緑区あすみが丘九丁目 24 番地 4

家屋 番号 24 番 4

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 72.45 平方メートル
2 階 49.27 平方メートル

2 (地上権)

(1) 下記土地につき、平成 10 年 9 月 25 日に設定された地上権

(2) 登 記 千葉地方法務局

主 登 記 平成 10 年 11 月 2 日受付第 26385 号

記

所 在 千葉市緑区あすみが丘九丁目

地 番 24 番 4

地 目 宅地

地 積 183.24 平方メートル



令和6年（ケ）第513号
令和7年 2月27日受理
令和7年 4月25日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 佐 瀬 淳 司

（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 千葉県緑区あすみが丘九丁目 24 番地 4

家屋 番号 24 番 4

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 72.45 平方メートル
2 階 49.27 平方メートル

2（地上権）

（1）下記土地につき、平成 10 年 9 月 25 日に設定された地上権

（2）登 記 千葉地方法務局

主 登 記 平成 10 年 11 月 2 日受付第 26385 号

記

所 在 千葉県緑区あすみが丘九丁目

地 番 24 番 4

地 目 宅地

地 積 183.24 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	住居表示未実施			
土地	物件2（別紙物件目録記載2、（2）に表示された土地に設定された地上権）			
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 公衆用道路（ ） ☐ 雑種地（ ）			
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（物件1建物所有者） 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☒ 占有権原は別紙「地上権が設定された土地の概況」のとおり			
下記以外の建物（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	4、5枚目「その他の事項」記載のとおり			
建物	物件1			
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が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：			
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 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居宅（空家）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	1 経年による損耗・損傷・汚れ等が目立つ他、クロスの剥がれが散見される（写真番号⑥参照）。 2 室内には、家財道具や大量の衣類日用雑貨等が残置され、維持管理の状況は劣る。			
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 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

(2 枚目)

地上権が設定された土地の概況（物件２関係）

所 在	千葉市緑区あすみが丘九丁目		
地 番	2 4 番 4		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	1 8 3 . 2 4平方メートル (☒ 全部 ☐ 約		平方メートル)
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (株式会社東急コミュニティー)		
そ の 他 の 事 項	4、5 枚目「その他の事項」のとおり		

■関係人（■建物所有者の破産管財人 ■株式会社東急コミュニティー担当者）の陳述
■提示文書（普通借地権（地上権）設定契約書及び回答書）の要旨

占有権原		☐ 所有権 ☒ 地上権（普通借地権） ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐			
占有開始時期		1998年9月25日			
最初の契約等	契約日	1998年9月25日			
	期間	1998年9月25日 から ☒ 2028年9月24日まで30年間 ☐ 期間の定めなし			
更新の種類別		☐ 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 ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし			
契約等当事者	借地権設定者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ）			
	借地権者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者（ ）			
地代・支払時期等		毎月 金36,600円（毎月27日限り翌月分支払。改定後の地代である。）			
地代前払		☒ ない ☐ ある（金 円 分まで）			
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある（ ☒ 敷金219,600円（改定後の敷金額である）			
特約等		4、5枚目「その他の事項」のとおり			
地代滞納		☐ ない ☒ ある（4～5枚目「その他の事項」参照）			
契約解除		☒ ない ☐ ある（ ）			
訴訟提起等		☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年（ ） 第 号 ☐ ある ☐ 係属中 ☐ 終局（ ）			
その他の事項		4～5枚目「その他の事項」のとおり			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 「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

(3 枚目)

そ の 他 の 事 項

■ 物件2について

物件2は地番24番4の土地（以下「本土地」という。）に以下の内容が設定登記されている地上権である（以下「本地上権」という）。

受付年月日：平成10年11月2日

受付番号：第26385号

原因：平成10年9月25日設定

目的：木造建物所有

存続期間：30年

- 1 本地上権は、普通借地権であり、その地代は3年ごとに改訂される。
- 2 本地上権における敷金返還請求権の承継等については、(株)東急コミュニティーの担当者及び建物所有者の破産管財人から、「買受人に承継されない。買受人は別途、(株)東急コミュニティーに新敷金（219,600円）を差し入れることを要する。」旨の回答があった。
- 3 (株)東急コミュニティーの担当者によれば、改訂後の地代1ヶ月分（36,600円）と、地代改訂に基づく敷金の追加差し入れ分（3,200円×6か月分＝19,200円）の合計額金55,800円の滞納があるが（令和4年4月11日時点）、申立債権者から、裁判所の代払い許可がでたら滞納を解消するとの回答をもらっているとのことである。
- 4 「普通借地権〈地上権〉設定契約書」（以下「本契約書」という。）で定められた特約等の概要の一部は以下のとおりである（「甲」は建物所有者（地上権者）、「乙」は(株)東急コミュニティー（目的外土地所有者兼地上権設定者）であり、「本物件」は件外土地である。）。

(1) 使用目的（本契約書第2条）

甲は本物件の使用にあたり甲乙間で締結した標記建売住宅売買契約書記載の建物の敷地として使用することとし、堅固な建物は築造しないものとします。

(2) 存続期間等（本契約書第3条。）

- ① 本契約の存続期間は標記のとおり30年間とします。
- ② 前項の期間が満了し、甲が建物を所有し、契約の更新を希望する場合には、甲はその6か月前に乙に対し、その旨申し入れ、乙は特段の異議がない限り更新に応ずるものとします。更新による本契約の存続期間は、最初の更新時より20年間、さらにその後の更新ごとに10年間とします。
- ③ 前項の更新の場合甲は乙に対し本物件の更新時の更地価格（乙が甲に提示するものとします。）の5%を更新料として更新の期日までに支払うものとします。

(3) 敷金（本契約書第8条。但し同条①、③、④は省略）

- ② 第6条により地代の改訂がなされた場合、甲は改訂地代との差額の6か月分を敷金とし追加して乙に差し入れるものとします。

(4) 底地権の買取（本契約書第10条）

本物件の引渡し後、何時でも甲は本物件の土地所有権〈底地権〉の買取を乙に請求できるものとし、乙は乙の算定する底地権譲渡価格を甲に提示のうえ、売買の協議に応じるものとします。

(5) 地上権の譲渡等（本契約書第11条）

- ① 甲は、乙への書面による通知の後に、本件地上権を第三者に譲渡・賃貸できるものとします。ただし、分割して譲渡・賃貸すること、地上建物の所有権と分離して譲渡することはいかなるものともしてはなりません。
- ② 甲が前項の譲渡をなす場合には、あらかじめ譲受人にこの契約の各条項を告知・承認させ、その承諾する旨の書面を乙に提出するものとします。但し、乙はその承諾料を甲に請求しないものとします。

（5枚目に続く）

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（ 4 枚目）

その他の事項

- (6) 存続期間の延長 (本契約書第13条)
- ① 本契約期間中に甲の建物が滅失し、甲が残存期間を超えて建物が存続する新たな建物を築造するときは、甲・乙協議のうえ、存続期間を延長できるものとします。
 - ② 前項による新たな存続期間は、承諾のあった日または建物が築造された日のいずれか早い日から20年とします。
 - ③ 本条項2項により存続期間を延長した場合には、甲は当初の存続期間より延長した期間に応じて第3条第3項に定める金額を乙に支払うものとします。
- (7) 費用負担 (本契約書第15条)
- 本物件の修繕等に要する費用は、すべて甲の負担とします。
- (8) 地上権の消滅 (本契約書第16条)
- 乙は、甲が次の各号の一に該当したときは、何らの催告を要しないで地上権の消滅を請求できるものとします。
1. 破産の宣告を受けたとき、または銀行取引停止処分を受けたとき。
 2. その他甲が本契約に違反し、本契約を継続し難い重大な背信行為があったとき。
- (9) 原状回復等 (本契約書第18条)
- ① 第16条及び第17条(地上権の放棄)所定の地上権が消滅した場合には、甲は甲の責任と負担において本物件をすみやかに原状回復し、更地としてこれを乙に明渡し返還するものとします。
 - ② 前項の明渡しにあたっては、建物その他、甲の所有物は甲の責任と負担により撤去するものとし、甲は乙に対し建物買取請求権、移転料等の費用請求は一切行わないものとします。
 - ③ 地上権が消滅した場合、本件土地に設定された地上権および抵当権の抹消登記ならびに本件土地上の建物の滅失登記等の手続は、甲の責任と負担において行うものとします。

■ 本土地について

- 1 本土地の駐車スペース部分については南西側市道と概ね等高に接面するが、建物敷地部分は当該市道より約1m高く接面する。
- 2 本土地は、北西側隣接地とは約0.5m～約1m高く、北東側隣接地とは約1.6m低く、南東側隣接地とは約1m～約1.5m低く接面する。

以上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 建物所有者 の破産管財人	1 本建物は空家です。 2 本手続きの売却対象である地上権の内容については、提出した普通借地権〈地上権〉設定契約書、回答書、地代改定のお知らせ記載のとおりです。敷金については、買受人が新敷金である219,600円を差し入れるべきと考えています。
■ ㈱東急コミュニティー 一担当者	1 本手続きの売却対象である地上権の内容については、提出した普通借地権〈地上権〉設定契約書、地代改定のお知らせ記載のとおりですが、回答書において、補足及び訂正があります。 まず、地代の滞納金の内訳ですが、地代滞納1ヶ月分(36,600円)と、地代改定に基づく敷金の追加差し入れ分(3,200円×6ヶ月分=19,200円)の合計額となります。もっとも、申立債権者から、裁判所の代払い許可がでたら滞納を解消するとの回答をもらっています。 また、敷金返還請求権は、本件の買受人には承継されないので、買受人に対して新たに敷金(金219,600円)を請求することになります。
■ 建物所有者	1 私は2024年の8月に本建物から転居しています。 2 転居するまで、本建物の設備等の不具合や雨漏り等はありませんでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年3月4日（火） 13：49 — 13：58	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため、調査協力依頼文書を投函（応答なし。）
令和7年3月28日（金）	電話	建物所有者の破産管財人から占有関係につき聴取
令和7年4月3日（木）	当庁執行官室	建物所有者の破産管財人及び㈱東急コミュニティー へ照会書郵送（破産管財人は4月7日回答書等持 参、㈱東急コミュニティーは4月10日レターパッ クにて返送あり）
令和7年4月10日（木） 15：22 — 15：50	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、間取り確認
令和7年4月11日（金） 16：35 — 16：46	破産管財人事務所	破産管財人から地上権回答書の内容につき聴取 借用した鍵を返却
令和7年4月11日（金） 16：53 — 16：56	電話	㈱東急コミュニティーの担当者から地上権回答書の内 容につき聴取
令和7年4月14日（月） 17：01 — 17：04	当庁執行官室	㈱東急コミュニティーの履歴事項全部証明書取得
令和7年4月15日（火） 10：16 — 10：18	電話	建物所有者から物件1の不具合等につき聴取
(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。 ☒ 令和 7年 4月10日 目的物件は施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、破産管財人から借用した鍵を用いて解錠し建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)



(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	千葉市緑区あすみが丘九丁目				地番	24番4			
出力縮	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成8年7月27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。

(A3判をA4判に縮小)

令和6年12月4日
千葉地方務局

請求番号：24-1
(1/1)

登記官

(8 枚目)



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6年12月4日 千葉地方法務局

登記官
(9 枚目)

056635

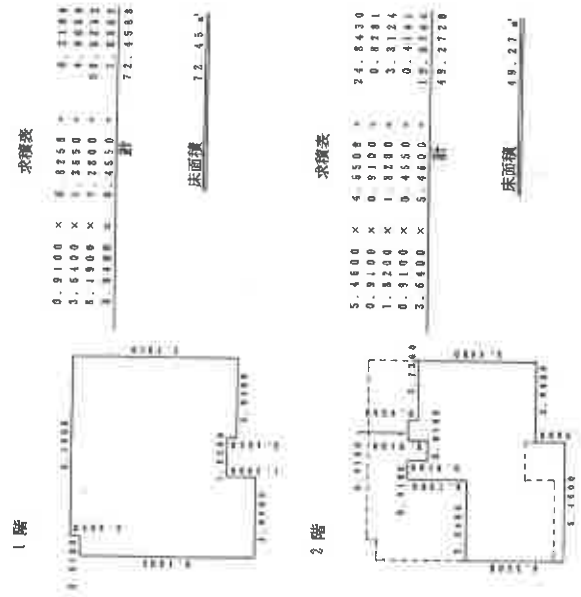
各階平面図

建物図面

家屋番号 24番4

建物の所在 千葉市緑区あすみが丘9丁目24番地4

10.10.13



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

道

作製者

縮尺 1/250

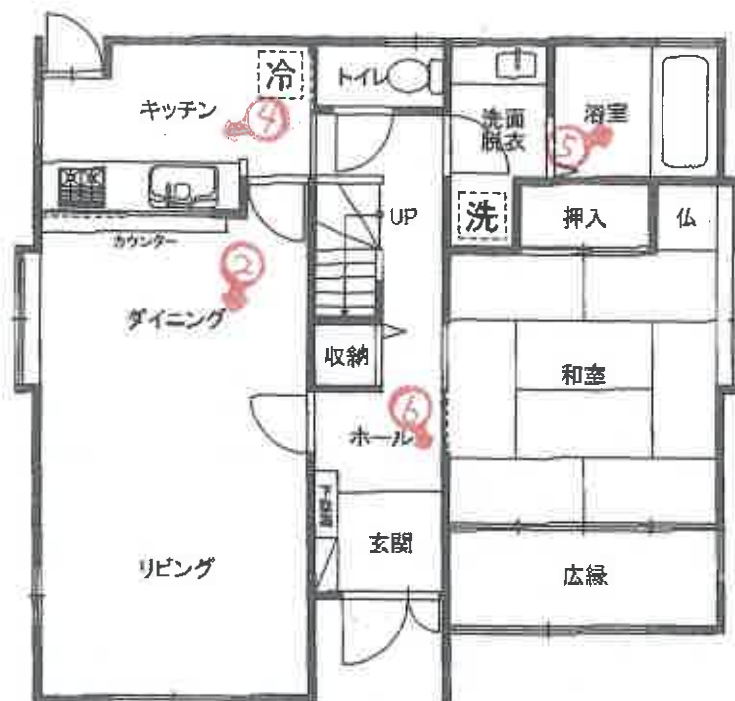
申請人

縮尺 1/500

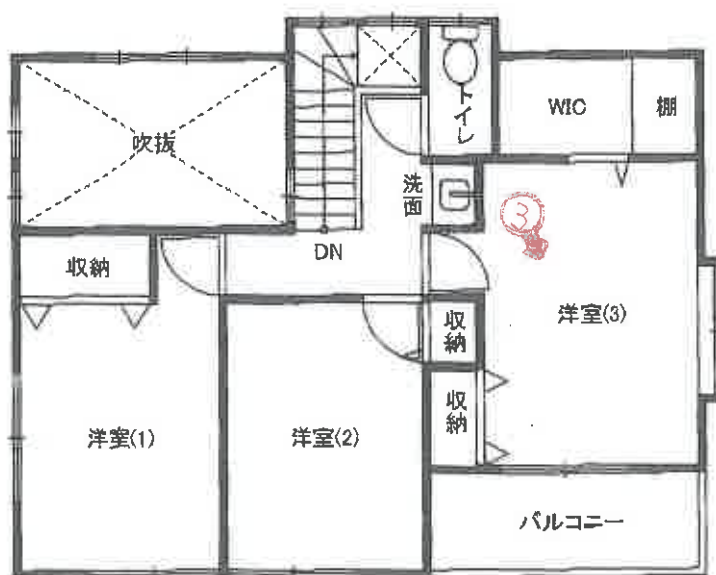
(千葉土地家屋調査士会印紙)

(A3判をA4判に縮小)

【間取略図】



1階平面図



2階平面図

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

①



②



LD

③



洋室(3)

(// 枚目)

④



⑤



⑥



令和6年(ケ)第513号

令和7年4月10日 現地調査

令和7年4月25日 評価

第25113号 発行番号

令和7年4月28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

結城 敏勝

第1 評価額

一 括 価 格		
金 6,640,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（建 物）	金	2,130,000 円
物件2（地上権）	金	4,510,000 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。

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。		同左 住居表示「未実施区域」
2	物件目録記載のとおり。		同左
番号	特 記 事 項		
1～2	○物件2は本土地に設定された地上権である。 ○その他は第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 千葉市緑区あすみが丘九丁目24番地4

家屋 番号 24番4

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 72.45平方メートル
2階 49.27平方メートル

2 (地上権)

(1) 下記土地につき、平成10年9月25日に設定された地上権

(2) 登 記 千葉地方法務局

主 登 記 平成10年11月2日受付第26385号

記

所 在 千葉市緑区あすみが丘九丁目

地 番 24番4

地 目 宅地

地 積 183.24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

目 的 物 件	物件2(地上権)		
位 置 ・ 交 通	JR外房線「土気」駅の南西方・約2.6km(道路距離) 最寄バス停「あすみ大通り南」の北方・約150m(道路距離) (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	区画整理事業により整備せれた街区で、中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。		
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	市街化区域	
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域	
	建 蔽 率	指定 50%	
	容 積 率	指定 100%	
	防 火 規 制	なし	
	そ の 他 の 規 制	建築基準法22条指定区域	
		立地適正化計画:居住誘導区域内	
		立地適正化計画:都市機能誘導区域外	
土気南特定土地区画整理事業(事業完了)			
画 地 条 件	形 状 : (長方形)		

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 あり 下水道 あり								
土 壌 汚 染 等	1. 物件2の土地は「土地土壌汚染対策法」に基づく土壌汚染の指定区域ではなく、かつ「水質汚濁防止法及び下水道法」に規定する有害物質の取扱事業所としての届出施設にも該当していない。古地図や空中写真(出典:国土地理院),現地調査からも土壌汚染リスクは少ない。 2. 既存建物に係る以外,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。 3. 千葉県埋蔵文化財調査センターでの調査によれば,周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。尚,周辺には埋蔵文化財包蔵地が存在していたが,調査済みで消滅している。								
特 記 事 項	1. 物件2の敷地の境界線については,北西側隣接地とはコンクリート塀, ネットフェンス, 北東側隣接地とは練積ブロック擁壁等, 南東側隣接地とはコンクリートブロック塀, フェンス等で区画されている。 2. 物件2の土地に地上権の設定登記がある。地上権設定の契約内容等は、後記[表イ]のとおりである。 3. 接面道路等登記簿調査 <table><tr><td>地番</td><td>登記上地目</td><td>所有者</td><td>備 考</td></tr><tr><td>132番</td><td>公衆用道路</td><td>千葉市</td><td>土地区画整理法による換地処分</td></tr></table>	地番	登記上地目	所有者	備 考	132番	公衆用道路	千葉市	土地区画整理法による換地処分
地番	登記上地目	所有者	備 考						
132番	公衆用道路	千葉市	土地区画整理法による換地処分						

〔表イ〕 物件 2 地上権の内容

占有開始時期等		平成10年9月25日		
占有権原		地上権である借地権	占有の範囲	宅地（実測）183.24㎡
占有権原の内容	契約当事者	借主(甲):債務者兼所有者 貸主(乙):(株)東急コミュニティー	利用目的	建売住宅の建物 (非堅固な建物)の所有
	契約期間	平成10年9月25日から30年間	現行地代	月額：36,600円
	改定後敷金	219,600円	地上権割合	50%
	地代の改定	3年毎に下記の算式により改定する。 前回改定時の(月額地代－月額公租公課)×110%＋今回改定時の月額公租公課		
	敷金等	敷金には利息をつけない。 地代の改定がなされた場合、改定地代との差額6ヶ月分を敷金として追加して差し入れるものとする。 地代の支払を怠った時は敷金より充当するものとし、敷金に不足が生じた場合は直ちに不足分を支払うものとする。 敷金は本契約終了時、残存債務を差し引き返還する。		
	地上権の更新	甲が契約の更新を希望する場合は、6ヶ月前にその旨申入れ、乙は特段の異議がない限り更新に応ずるものとする。 更新による存続期間は、最初の更新時より20年間、さらにその後の更新ごとに10年間とする。 更新料は更新時の更地価格(乙が甲に提示する)の5%とする		
	底地権の買取	甲は本物件の土地所有権（底地権）の買取を請求できるものとし、乙は底地権譲渡価格(買取請求時の更地価格の50%)を提示のうえ、協議に応ずる。		
	地上権の譲渡	甲は本件地上権を第三者に譲渡・賃貸できるものとする。但し、分割して譲渡・賃貸すること、建物所有権と分離して譲渡することはできないものとする。 甲は譲受人にこの契約の各条項を告知・承認させ、その承諾する旨の書面を乙に提出するものとする。但し、乙はその承諾料を請求しないものとする。		
	建物の増改築	甲は本契約期間中に建物の増改築または再建築をするときは、乙の承諾を得なければならない。但し、乙はその承諾料を請求しないものとする。		
	存続期間の延長	本契約期間中に建物が滅失し、甲が新たに建物を建築するときは、甲・乙協議の上、存続期間を延長することができる。 存続期間は、承諾のあった日または建物が築造された日のいずれか早い日から20年とする。 存続期間を延長した場合、甲は当初の残存期間より延長した期間に応じて上記更新料の範囲内の金額を支払わなければならない。		
特記事項	地上権の消滅	乙は、次の場合に該当したときは地上権の消滅を請求することができる。 ・甲が破産の宣告、銀行取引停止処分を受けたとき。 ・甲が本契約に違反し、重大な背信行為があったとき。		
	原状回復等	地上権が消滅した場合には、甲は本物件をすみやかに原状回復し、更地として明渡し返還するものとする。 建物等は甲の負担により撤去するものとし、建物買取請求、移転料等の費用請求は一切行わないものとする。		
特記事項		地代は2025年4月1日より改定されている。(2028年3月分まで月額36,600円) 地代の滞納：あり(改定後地代1ヶ月分36,600円、敷金追加分19,200円) 申立債権者は、担保保全のため裁判所から代払い許可を得たら、滞納を解消するとの事。また、敷金等返還請求権は買受人に承継されないもので、新たな敷金(219,600円)の差し入れが必要になるとの事である。		

2 建物の概況及び利用状況等 (物件1)

区 分	主である建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)	平成10年1月12日 新築
	経過年数	約27年
	経済的残存耐用年数	約3年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	モルタル塗装等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス, 杉桤化粧石膏ボード等
	床	フローリング, 畳等
	設 備	洗面台, キッチン, 浴室, 水洗トイレ等 (電気, 上下水道, 都市ガス)
	そ の 他	—
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る 経年による損耗・損傷・汚れ等が目立つ。また、クロスの剥れが散見される。室内には家財道具や大量の衣類, 日用雑貨, ゴミ等が残置されており, 維持管理の状況は劣ると思料される。	
床面積(現況)	床面積 1階	72.45㎡
	2階	49.27㎡
	延べ	121.72㎡
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	4LDK(別添間取略図を参照)
建物の利用状況	建物所有者は2024年8月に本建物から転居しており, 現在は空家の状態である。	
特 記 事 項	1. 建築確認: 令和9年6月16日/第H09認建千市000961号 検査済証: 令和10年1月13日/第H09証建千市001657号 2. 供給処理施設・設備等の稼働状況は不明である。 尚, 建物所有者が転居するまで, 本建物の設備等の不具合や雨漏り等は無かったとの事である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2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
2	69,800	1.03	183.24	1/1	1.00	13,174,000

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-1)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 79,400 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(101.6)}{100} & \times \frac{100}{(105)} & \times \frac{100}{(110)} & = & 69,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 方位+5% (格差率) 105

◇ 地 域 格 差 : 街路, 交通接近, 環境, 行政条件格差等を考慮した。 (格差率) 110

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】
(相 乗 積) 方位+3% (格差率) 1.03

ウ 地 積 : 登記簿数量による。

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。 (格差率) 1.00

② 物件2の地上権価格を次のとおり求めた

物件 番号	建付地価格(円) (①カ)ア	地上権 割合 イ	(1-名義書換相当率) ウ	個別修正 エ	地上権価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ = オ
2	13,174,000	0.50	(1 - 0%)	0.95	6,258,000

イ 地上権割合: 地上権設定契約書等から地上権割合を50%と判断した。

ウ 名義書換相当率: 地上権設定契約書の契約条件から名義書換料は不要と判断した。

エ 個別修正: 将来予測される更新料を考慮した。

③ 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	180,000	121.72	0.135	2,958,000

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 よる率		
1	5 %	3年	27年	0.15	▲10% (0.90)	0.135

① 耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{定額法による率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

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, 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

前記により求めた建物価格に、土地利用権である地上権価格を加算し、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。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1②オ, 1③エ) ア	占有 減価修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	2,958,000	1.00	0.90	0.80	2,130,000
2	6,258,000		0.90	0.80	4,510,000
一 括 価 格 (合 計)					6,640,000

イ 占有減価修正：修正の必要がない

エ 市場性修正：対象物件は地上権付建物であり、また、申立債権者が地代の代払いをしている事等から市場での需要減退等を考慮した。

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-1)

所 在	千葉市緑区あすみが丘7丁目25番11
価 格	79,400 円／㎡
位 置	JR外房線「土気」駅の南方・約1.8km
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	227 ㎡
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道
接 面 街 路	南側 6m 市道
用 途 指 定 等	第一種低層住居専用地域（指定建蔽率50％, 指定容積率100％）
地 域 の 概 要	中規模住宅の多い区画整理済の閑静な住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間取略図

以 上

区市

土気町

最寄駅

あすみが丘(一)

あすみが丘(三)

あすみが丘東(一)

あすみが丘(五)

あすみが丘(四)

あすみが丘(二)

あすみが丘東(二)

あすみが丘東(三)

あすみが丘東(四)

あすみが丘東(五)

あすみが丘(六)

あすみが丘(七)

あすみが丘(八)

昭和の森

大椎町

物件所在地

あすみが丘(九)

小山町

板倉町

N

位置図

S=1/15,000

出典: 国土地理院



(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。

地番区域見出し

あすみが丘
9丁目

請求部	所在	千葉市緑区あすみが丘九丁目				地番	24番4		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成8年7月27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6年12月4日
千葉地方法務局

請求番号：24-1
(1/1)

登記官

公図写

A3版をA4版に縮小

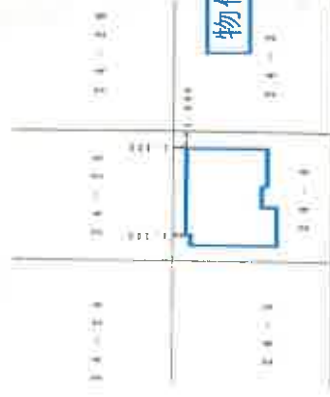
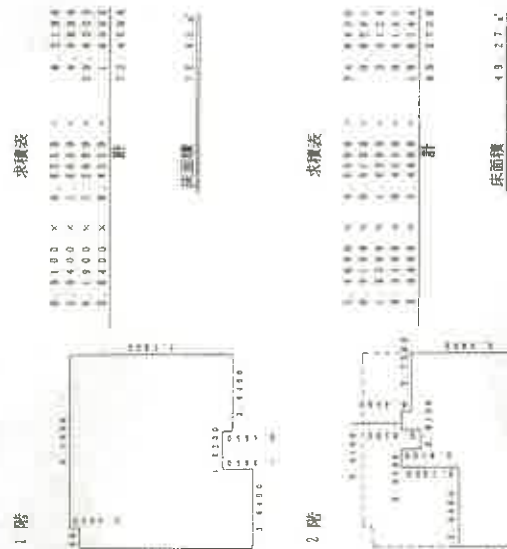
建物図面
各階平面図 0.10.13

家屋番号 24番4

建物の所在 千葉市緑区あすみが丘9丁目24番地4

各階平面図

056635



道路

物件2

土地家屋

作製者

250

縮尺

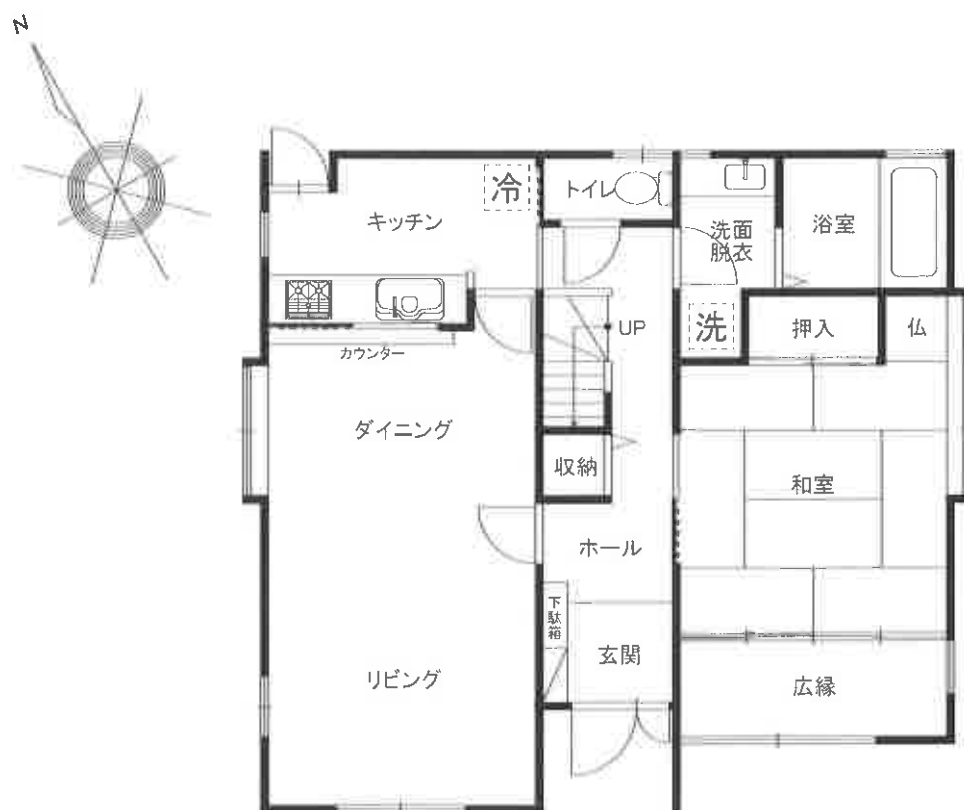
申請人

500

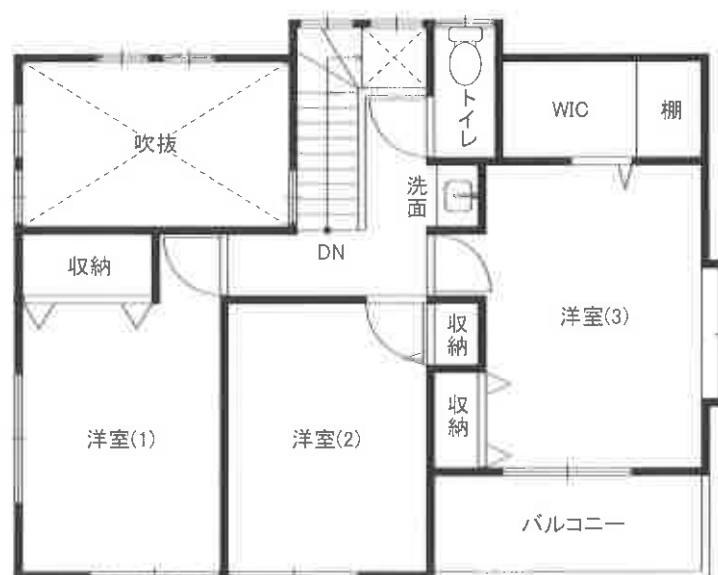
縮尺

(千葉土地家屋調査士会月紙)

【間取略図】



1階平面図



2階平面図