

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 27 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 小 嶋 富 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 9 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 1 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 10 月 15 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 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 6 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 8 月 27 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|---------------|
| 1 | 所 在 | 千葉県若葉区桜木六丁目 |
| | 地 番 | 500 番 37 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 137.41 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|---------------------------------|
| 2 | 所 在 | 千葉県若葉区桜木六丁目 500 番地 37、504 番地 24 |
| | 家屋 番号 | 500 番 37 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 73.70 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造スレート葺・ビニール板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 約 76.70 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-----|--------------|
| 3 | 所 在 | 千葉県若葉区桜木六丁目 |
| | 地 番 | 504 番 24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 27.90 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 1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】

Aが占有している。同人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

なし

《 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 | 千葉県若葉区桜木六丁目 |
| | 地 番 | 5 0 0 番 3 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 7. 4 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県若葉区桜木六丁目 5 0 0 番地 3 7、5 0 4 番地 2 4 |
| | 家屋 番号 | 5 0 0 番 3 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 3. 7 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造スレート葺・ビニール板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 約 7 6. 7 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 千葉県若葉区桜木六丁目 |
| | 地 番 | 5 0 4 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7. 9 0 平方メートル |



令和6年（ケ）第422号
令和6年12月23日受理
令和7年1月24日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 上村卓嗣

（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 | 千葉県若葉区桜木六丁目 |
| | 地 番 | 500番37 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 137.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県若葉区桜木六丁目500番地37、504番地24 |
| | 家屋 番号 | 500番37 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 73.70平方メートル |
| 3 | 所 在 | 千葉県若葉区桜木六丁目 |
| | 地 番 | 504番24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 27.90平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	千葉県若葉区桜木6-23-43		
土地	物件1、3		
現況地目	☒ 宅地（物件1、3） ☐ 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下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
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	「その他の事項」記載のとおり		
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が異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☒ 構造：木造スレート葺・ビニール板葺平家建 ☒ 床面積：約76.70㎡		
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居宅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	「その他の事項」記載のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 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)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ その他A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■所有者の子/■所有者の叔父)の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成5年頃	
最初の	契約日	令和 年 月 日	
契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 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	令和 年 月 日から ☐ 令和 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		毎月 金 円 (毎月 日 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	
家賃や賃貸借契約の締結は無いとの陳述があった。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

そ の 他 の 事 項

■土地（物件 1、3）について

- 1 南東側で市道に接している。
- 2 物件 1、3 は、建物（物件 2）の敷地として使用している。
- 3 南東部分にスチール製簡易物置が 2 台（基礎はなく動産）が存する。

■建物（物件 2）について

- 1 築後約 31 年経過しており、経年による劣化が見られる。
- 2 未登記の増築（約 3 m²）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

(4 枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者の子及び所有者の叔父	1 所有者は父であり、現在入院している。父は、私や母と別の場所に居住しており、本物件には居住していない。 2 本物件には、A（所有者の母）と大叔父（所有者の母の弟）が居住しているが、2人とも高齢であり、立ち会うために私が来た。Aは30年位前から居住しており、大叔父は4年前から居住している。 3 土地の境界争いはない。 4 未登記増築部分は、所有者が作ったようである。 5 室内で喫煙はしていない。 6 地震や台風による被害はない。 7 雨漏りや排水の詰まりはない。 8 壁に大きな穴はない。 (以上、令和7年1月18日物件所在地で聴取)

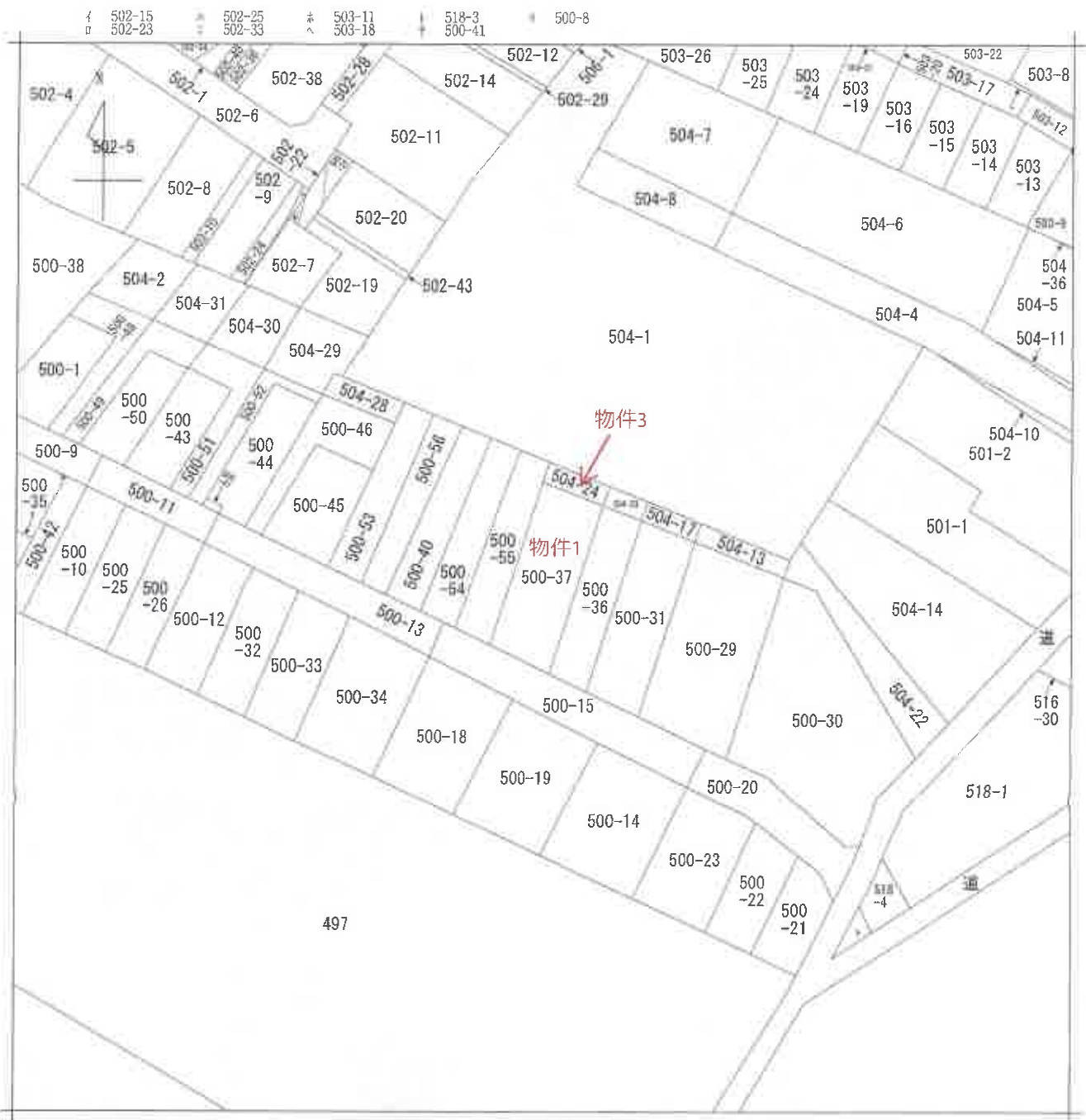
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 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6年12月24日（火） 11：55 － 12：10	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため、調査協力文書を投函（所有者の子から土日であれば調査に協力することが可能との応答あり。）
令和7年1月18日（土） 12：45 － 13：45	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、評価人同行 所有者の子及び叔父から占有状況等を聴取
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
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。 ☐ 令和 年 月 日		

(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)



(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
桜木6丁目

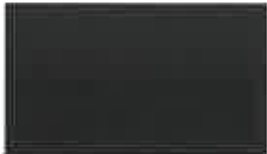
請 求 部 分	所 在 千葉市若葉区桜木六丁目				地 番 500番37			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類 地図に準ずる図面	種 類 旧土地台帳附属地図	
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)		補 記 事 項	

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。(A3版をA4版に縮小)

令和6年9月2日
千葉地方法務局
請求番号：57-1
(1/1)

登記官

(7枚目)



登記年月日：平成4年9月2日

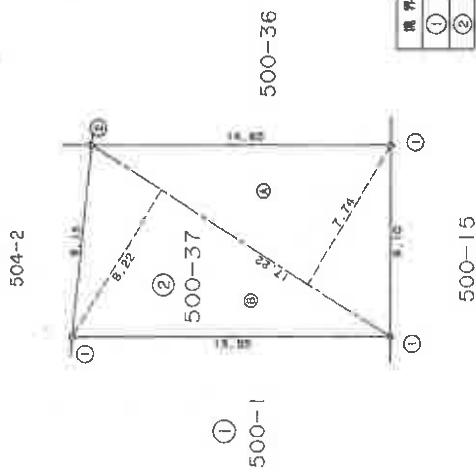
124988

地積測量図

500-1.-37,

地番

土地の所在 千葉市若葉区 桜木6丁目



境界線の種類	
①	コンクリート塀
②	木 柵

三斜求積表

地番	②	500-37	底	辺	高	さ	倍	面	積
A			17.22		7.74			133.2828	
B			17.22		8.22			141.5484	
							倍	面	積
								137.41560	
								坪	数
								41.56	

地番	①	500-1	底辺	高さ	底面積	積
A	4278.5447	4278.5447	7.74	133.2828		
B	4278.5447	4278.5447	8.22	141.5484		
			底面積	274.8312		
			面積	137.41560		
			坪数	41.56		

物件1

土地所在図



1:1000

500-4
500-1
500-2
500-9
500-11
500-13
500-19
500-23
500-36

物件1

作製者

申請人

縮尺 1/250

(千葉土地家屋調査士会印紙)

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9月2日 千葉地方裁判所

(A3版をA4版に縮小)

(8枚目)

図面番号: 124988

登記年月日：平成4年9月2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6年9月9日 千葉県方法務局

(A3版をA4版に縮小)

(9枚目)

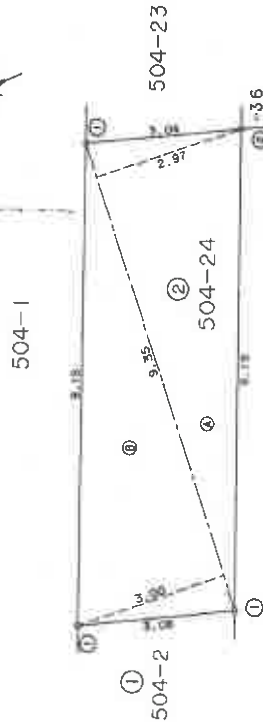
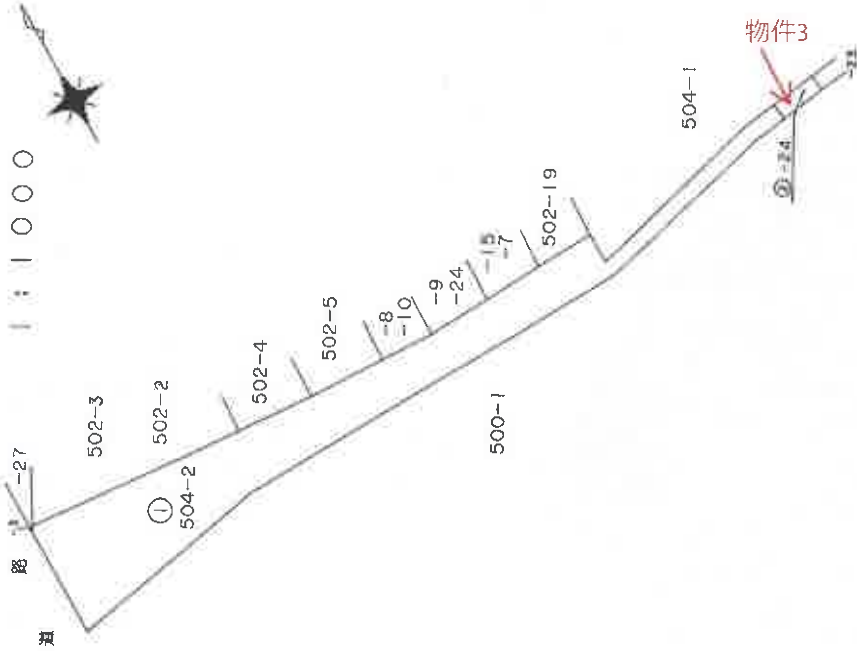
登記簿

125073

地番 504-2, -24,

土地の所在 千葉市若葉区 492
成木6丁目

土地所在図



測量係の範囲	
①	コンクリート製
②	木造

三斜求積表

地番	②	504-24	NO.	底辺	高さ	倍	面積
A				9.35		2.97	27.769500
B				9.35		3.00	28.050000
倍面積							55.819500
面積							27.9097500
坪数							27.90
							8.44

残地番	①	504-2	公簿	面積	倍	面積
			1658.4761		27.9097500	
				1630.5663500		
				1630.56		m ²

作製者

申請人

縮尺 1/100

(千葉県地家賃調査工賃用紙)

請求番号 62-1

登記年月日：平成5年11月5日

016313

各階平面図

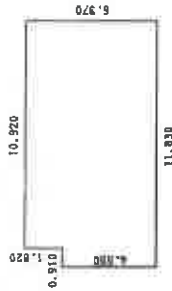
建物図面

家屋番号 500番37

建物の所在 千葉市若葉区桜木町500番地37、504番地24

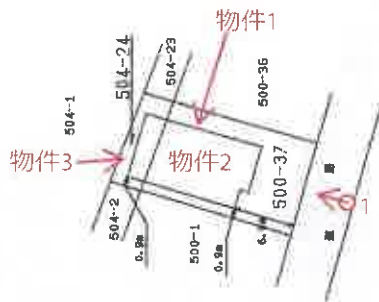
桜木6丁目

5
11
5



求積表

4.550×0.910	$=$	4.140500
6.970×10.920	$=$	69.560400
合計		73.700900
床面積		73.70㎡



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会印)

※ ←○ は添付写真の撮影位置，方向及び番号

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6年9月2日

千葉地方事務所

登記部

(A3版をA4版に縮小)

(10枚目)

間取図



■■■■ 増築部分



※ ←○ は添付写真の撮影位置，方向及び番号

① 建物の外観



② 台所



③ 浴室



④ リビングダイニング



⑤ 和室



令和6年（ケ）第422号

令和7年 1月18日 現地調査

令和7年 1月19日 評 価

第24122601号 発行番号

令和7年 1月22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

玉 谷 昌 弘

第1 評価額

一 括 価 格	
金10,710,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金3,440,000円
物件2（建物）	金6,570,000円
物件3（土地）	金700,000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及び3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。		構 造 木造スレート葺・ビニール 板葺平家建 床面積 約 76.70 m² 住居表示 「桜木 6-23-43」
3	物件目録記載のとおり。		同左
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

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 | 千葉市若葉区桜木六丁目 |
| | 地 番 | 500番37 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 137.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉市若葉区桜木六丁目500番地37、504番地24 |
| | 家屋 番号 | 500番37 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 73.70平方メートル |
| 3 | 所 在 | 千葉市若葉区桜木六丁目 |
| | 地 番 | 504番24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 27.90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及び3）

位 置 ・ 交 通	・ 千葉都市モノレール「桜木駅」の 南西方・道路距離約 650m ・ J R 総武本線「都賀駅」の 南東方・道路距離約 1.4km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並び、共同住宅等も見られる住宅地域である。	
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	市街化区域 第一種住居地域 指定 60% 指定 200% － 第一種高度地区（最高高さ：20m） 居住促進区域内，都市機能誘導区域外
画 地 条 件	形状（略長方形），地勢（概ね平坦），接道方位（南側）， 間口（約 9.1m），奥行（約 18m），地積（165.31 m ² （登記））	
接 面 道 路 の 状 況	南側市道（名称：桜木町 165 号線），幅員（約 6m），連続性（普通）， 舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差（概ね等高に接面）	
	建築基準法上の種類	建築基準法第 42 条 1 項 1 号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	・ 物件 1 及び 3 は，物件 2 建物の敷地として使用されている。 ・ 隣地は，南側で公衆用道路に接面し，北側は宗教施設，そのほかは戸建住宅等の敷地として使用されている。	

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 あり ガス配管 なし 下 水 道 あり
土 壌 汚 染 等	・土地の利用履歴及び現況観察によれば、対象地自体の土地の使用による土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ・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	・南東部分にスチール製簡易物置が２台（基礎はなく動産と判定）ある。 ・そのほか、所有者の家族の陳述によれば、以下のとおりである。 ① 近隣住民との間で境界線について争いはない。

— 以下余白 —

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	平成5年10月23日新築 約31年 約0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 スレート葺，ビニール板葺 サイディング等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング，畳等 電気，上水道，下水道，プロパンガス，台所，浴室，トイレ， 洗面台等 －
床面積（現況）	未登記の増築（約3㎡）があり，現況床面積は次のとおり。 床面積 約76.70㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 2LDK＋物置（別添間取図参照）
品 等	やや劣る	

保守管理の状態	・所有者の家族の陳述によれば、室内等の状況は以下のとおりである。 ① ペットは飼育していない。 ② 室内で喫煙はしていない。 ③ 地震や台風による被害はない。 ④ 雨漏りや排水のつまりはない。 ⑤ 大きな穴はない。 ・そのほか、軽微な傷や表面材の剥がれ、床のたわみ、使用による汚れ等の経年相応の汚損・損耗等がある。 (設備等の動作確認は行っていない。)
建物の利用状況	使用借人が居宅として使用している。 ※詳細は現況調査報告書を御参照ください。
特 記 事 項	・当該建物の使用資材、建築時期等から推察するに石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている可能性は低いものと判断され、特に問題無いと推定する。

— 以下余白 —

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1及び3（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	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	96,500	1.03	137.41	0.90	12,292,000
3	96,500	1.03	27.90	0.90	2,496,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（若葉(県)－14）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 86,000 \text{ 円/㎡} & \times & 103/100 & \times & 100/102 & \times & 100/90 & = & 96,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：北東道路＋2%

◇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：南道路＋5%，宗教施設隣接－2%（相乗積：＋3%）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

＝ 以下余白 ＝

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	135,000	76.70	0.05	518,000

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 ①D×②
	A 経過年数	B 経済的残存 耐用年数	C 残価率	D 定額法 による率		
2	31 年	0 年	5%	0.05	±0% (1.00)	0.05

① 耐用年数法（定額法）

$$D \text{ 定額法による率} = B / (A + B) \times (1 - C) + C$$

② 観察減価率

概ね経年相応であり，特段不要と判断した。

— 以下余白 —

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	12,292,000	0.60	法定地上権	7,375,000
3	2,496,000	0.60	法定地上権	1,498,000

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60%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） （1①オ, 1②エ） ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 （円） （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	12,292,000	－7,375,000		1.0	0.7	3,440,000
2	518,000	＋8,873,000	1.0	1.0	0.7	6,570,000
3	2,496,000	－1,498,000		1.0	0.7	700,000
一 括 価 格（合 計）						10,710,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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（若葉（県）－14）

所 在：千葉市若葉区桜木7丁目345番117（桜木7－3－42）

価 格：86,000 円/㎡

位 置：千葉都市モノレール「桜木駅」の 南方約 600mに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：165 ㎡

供給処理施設：水道，下水，ガス

接 面 街 路：北東側幅員 6.0m市道

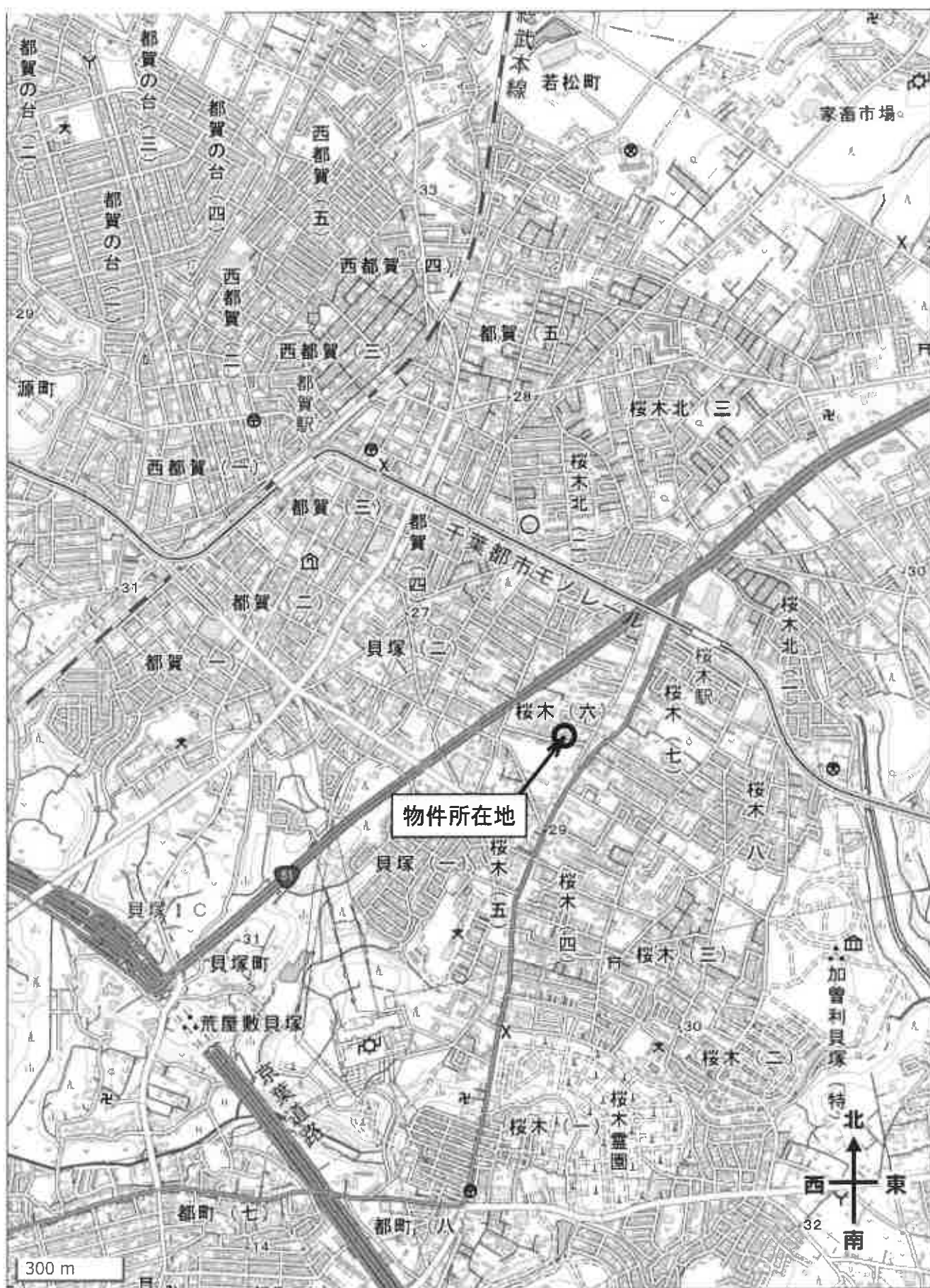
用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域（建蔽率 50%，容積率 100%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多く見られる住宅地域

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 間取図

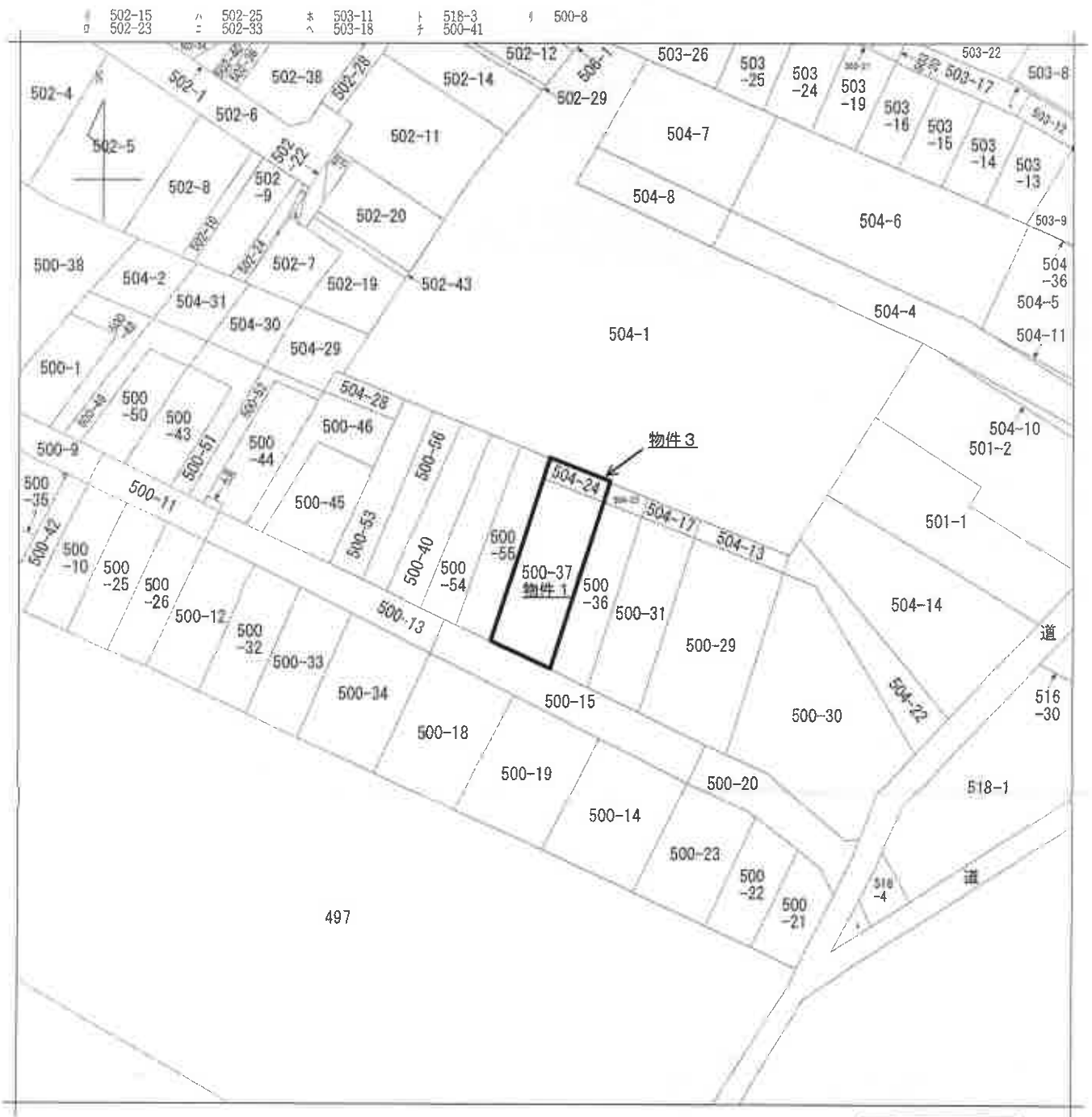
以 上



縮尺 1:15,000

位置図

出典:地理院地図



(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
桜木6丁目

請 求 部	所 在	千葉県若葉区桜木六丁目				地 番	500番37		
出 力 縮 尺	1/600	精 区 度 分		座 標 系 又 番 号 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。

A3をA4に縮小

令和6年9月2日

千葉地方務局

請求番号：57-1

登記官

(1/1)

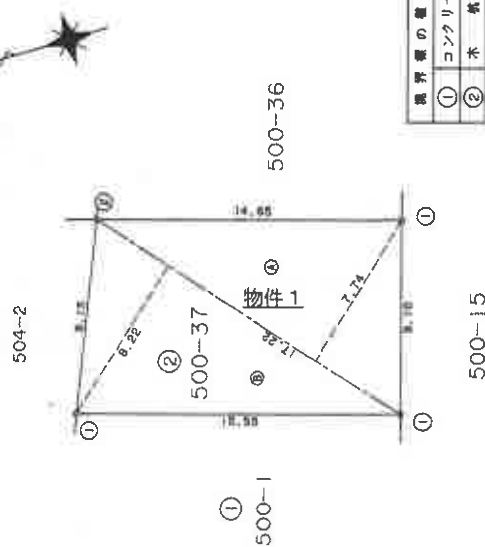
登記年月日：平成4年9月2日

124988

地積測量図 202

地番 500-1, -37.

土地の所在 千葉市若葉区榎木6丁目



境界線の種類	
①	コンクリート塀
②	木杭

三 斜 求 積 表

地番	②	500-37	NO.	底辺	高さ	底面積
A			17.22	7.74		133.2828
B			17.22	8.22		141.5484
					底面積	274.8312
					面積	137.41560
					坪数	41.56

残地番	①	500-1	NO.	底辺	高さ	底面積
A			4278.5447			137.41560
					残地	4141.12910
					面積	4141.12 m ²

土地所在図



1:1000

作製者

申請人

縮尺 1/250

(千葉土地家屋調査士会所属)

(平成4年8月25日付)

A3をA4に縮小

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9月2日 千葉地方地務局 登記官

登記官

請求番号: 57-2

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9月9日 千葉地方方法務局

令和6年9月9日

千葉地方方法務局

登記官

需求番号 62-1

A3をA4に縮小

125073

地積測量図

地 番 504-2, -24,

干葉市若葉区

土地所在图

图 1-1000

504-1

500-1

第 1 次 入 門	①
第 2 次 入 門	②

三斜求積表

地番 ②		504-24			
NO.	底	辺	高	さ	積
A		9.35		2.97	27.769500
B		9.35		3.00	28.050000
				積	55.819500
				積	27.9097500
				地積	27.90 m ²
				坪数	8.44

震地番	①	504-2		
公海		1658.4761	總計	27.9097500
			震地	1630.5663500
			地積	1630.56 m ²

作者

平成 4 年 8 月 20 日 (作製)

人請申

100

(千葉土地家屋調査士会用紙)

【物件 2】

5.11.5

建物図面
各階平面図

家屋番号 500番37

建物の所在 千葉市若葉区根本町500番地37、504番地24

根本6丁目

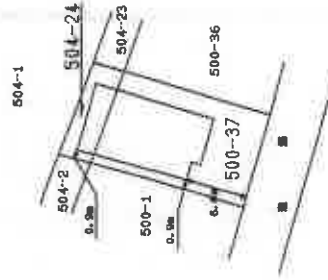
各階平面図

016313



求積表

4.550×0.910	$=$	4.140500
6.370×10.920	$\approx$	69.560400
合計		73.700900
床面積		73.70㎡



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)

登記年月日：平成5年11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6年9月2日 千葉地方法務局

A3をA4に縮小

登記官

間取図



・ ・ ・ 増築部分