

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月27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 8年 2月10日 午前 9時00分から 令和 8年 2月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月25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 3月11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 8年 2月26日 午前 9時00分から 令和 8年 3月 2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 8年 1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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	26, 490, 000 21, 192, 000	一括	5, 298, 000	76, 507	32, 788
1	3, 550, 000				
2	22, 940, 000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 千葉市若葉区小倉台七丁目
地 番 1074番37
地 目 宅地
地 積 122.62平方メートル
共有者 A 持分100分の99
共有者 B 持分100分の1
- 2 所 在 千葉市若葉区小倉台七丁目1074番地37
家屋 番号 1074番37
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 47.37平方メートル
2階 49.02平方メートル
共有者 A 持分100分の99
共有者 B 持分100分の1

物 件 明 細 書

令和 7年11月25日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 菅 野 彬 史

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2】

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

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 千葉市若葉区小倉台七丁目

地 番 1074番37

地 目 宅地

地 積 122.62平方メートル

共有者 A 持分100分の99

共有者 B 持分100分の1

2 所 在 千葉市若葉区小倉台七丁目1074番地37

家屋 番号 1074番37

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 47.37平方メートル

2階 49.02平方メートル

共有者 A 持分100分の99

共有者 B 持分100分の1



令和7年（ケ）第267号
令和7年9月4日受理
令和7年10月27日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 関根裕幸

（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 千葉市若葉区小倉台七丁目

地 番 1074番37

地 目 宅地

地 積 122.62平方メートル

共有者 A 持分100分の99

共有者 B 持分100分の1

2 所 在 千葉市若葉区小倉台七丁目1074番地37

家屋 番号 1074番37

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 47.37平方メートル
2階 49.02平方メートル

共有者 A 持分100分の99

共有者 B 持分100分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり																
住居表示	千葉市若葉区小倉台7-11-3-2																
土地	物件1																
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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（共有者ら） ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有（共有）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	3枚目「その他の事項」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： ☐ 床面積：																
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積：</td> </tr> </table>					{	種類：	{	構造：	{	床面積：						
{	種類：																
{	構造：																
{	床面積：																
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（共有者ら） ☐ 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	3枚目「その他の事項」のとおり																
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">]</td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>					[	地方裁判所	支部	令和	年()第	号	]	保管開始日	令和	年	月	日
[	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)

その他の事項

■ 本土地について

- 1 本建物の敷地として利用されている。
- 2 北西側は幅員約8メートルの市道に接面しており、周辺隣地とはブロックフェンスで区画されているため、現況の形状は地積測量図の記載と概ね一致しているものと思料される（接面道路の状況及び周辺隣地との高低差については評価書を参照）。
- 3 評価人の調査によれば、主な公法上の規制等として、小倉台地区地区計画（住宅地域）が定められており、建築物等に関する一定の制限があるとのことである。

■ 本建物について（各部屋の配置については、9枚目「間取図」参照）

- 1 軽量鉄骨造スレートぶき2階建の戸建住宅であり、間取りは4LDK+ウォークインクローゼットとなっている。
- 2 空家の状況であり、室内には少量の家財道具が残置されている程度である。
- 3 築後の経過年数は約3年であるため、2階の洋室④の壁面に穴があいている点を除き、室内には通常の使用に伴う損耗等が見受けられた程度である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ ■ ■ (債務者兼共有者)	1 本建物内にはベッドや冷蔵庫等の残置物はありますが、空家になっています。 2 早く売ろうと思って、私が代表者になっている不動産会社で売却を試みっていますが、なかなか買い手が見つからないまま現在に至っています。 (以上、令和7年10月2日電話で聴取) 1 共有者 ■ ■ ■ は私の母です。母も競売のことは知っています。本建物の新築後は母もここに住んでいた時期がありましたが、通院等の事情があつて転居しました。私は最近までここに住んでいました。室内でペットを飼ったことはありません。 2 本建物は大和ハウスの施工の物件で、長期優良住宅認定物件です。新築当初から屋根にはソーラーパネルを、リビングダイニングには蓄電池をそれぞれ設置しています。リビングダイニングは床暖房の仕様になっています。売電はしておらず、所有権留保も付いていません。電気代がとても低廉な金額になっています。 3 住宅の設備に不具合はありません。少しクロスが剥がれている箇所がある程度だと思います。 (以上、令和7年10月15日物件所在地で面談)

(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)

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9月9日 (火) 10:05 - 10:10	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため、調査協力依頼文書を投函 (応答なし。)
令和7年9月24日 (水) 12:25 - 12:30	千葉地方法務局	占有調査のため、商業登記事項証明書の交付を請求
令和7年9月25日 (木) 10:25 - 10:30	物件所在地	不在のため、再度調査協力依頼文書を投函 (A から連絡あり。)
令和7年10月2日 (木) 10:30 - 10:35	当庁執行官室 (電話)	A と電話し、占有状況等を聴取 立入調査日時調整
令和7年10月15日 (水) 13:00 - 13:35	物件所在地	立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影 間取り確認、 A と面談
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、立会人を立ち会わせ、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

(5 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

小倉台7丁目

請 部	求 分	所 在 千葉市若葉区小倉台七丁目				地 番 1074番37			
出 縮	力 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	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日		昭和40年			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。

(千葉地方務局管轄)

令和7年7月7日

福岡法務局

地図整理番号:M74243

登記官

(1/1)

登記年月日：令和4年5月10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。
(千葉県地方自治局(管轄))
令和7年7月7日 福岡市役所

登記部

地図整理番号：M74244

地積測量図

地番 1074-17、-37

土地の所在 千葉市若葉区小倉台七丁目

座標求積表

地番	(1) 1074-17					
No.	X	Y	辺長	No.	—	No.
SP3	-41276.797	31183.315	7.084	D43-39	—	SP3
D43-39	-41276.316	31155.578	15.889	MG26	—	D43-36
MG26	-41293.429	31159.372	7.802	SP4	—	MG26
SP4	-41291.884	31167.105	15.505	SP3	—	SP4
総面積	246.245482		辺積	122.622710		
平均	37.09		辺積	122.92		

地番	(2) 1074-37					
No.	X	Y	辺長	No.	—	No.
D43-36	-41276.275	31171.073	7.505	SP3	—	D43-36
SP3	-41276.787	31163.315	15.565	SP4	—	SP3
SP4	-41281.884	31167.105	7.879	MG40	—	SP4
MG40	-41290.360	31174.834	15.546	D43-36	—	MG40
総面積	245.262245		辺積	122.626125		
平均	37.09		辺積	122.92		

総計 245.245625

恒久的建物などの表示

測点名	X	座標	Y	座標	備考
M1	-41273.397		31156.350		マンホール蓋
M2	-41286.263		31194.313		マンホール蓋

測量年月日	令和4年4月30日
測量者	佐藤 誠



境界点	境界線の種類
(1)	コンクリート杭
(2)	金属プレート
(3)	金属板
(4)	計算点

作成者	申請人	縮尺 1/250
-----	-----	----------

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

登記年月日：令和4年9月27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。
(千葉県方法務局発給)
令和7年7月7日 図面法務局

登記簿

(8 枚目)

地図整理番号：M74245

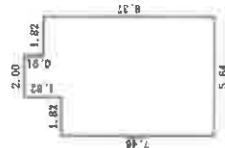
各階平面図

家屋番号 1074番37

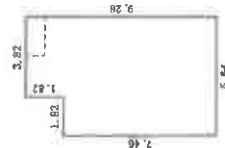
建物の所在 千葉市若葉区小倉台七丁目1074番地37

建物図面
各階平面図

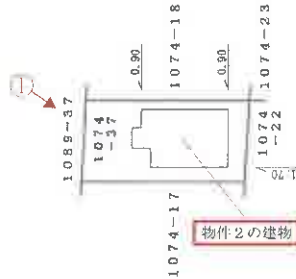
1 階



2 階



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



作成者

縮尺 1/250

(令和4年9月14日作成)

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印)

間取図

評価人作成



1階



2階

(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（物件1の土地）①



1階（リビングダイニング）②



1階（キッチン）③



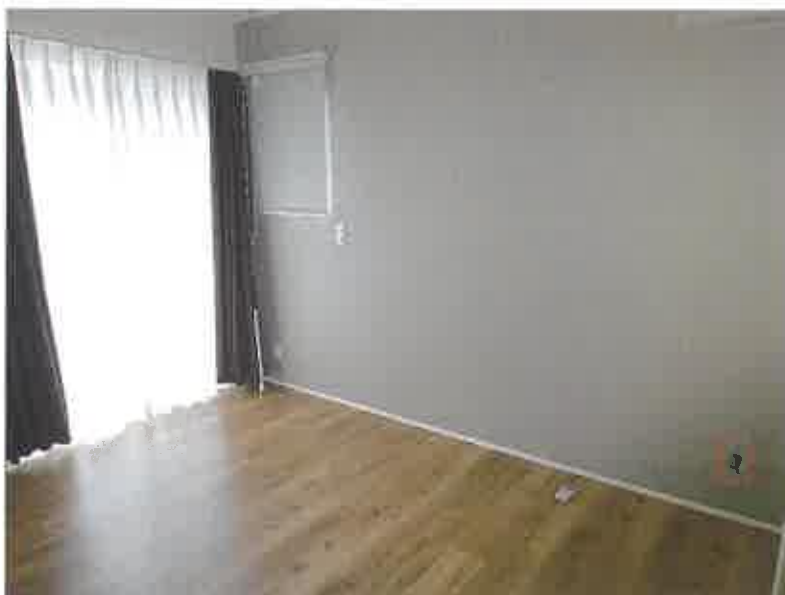
1階（洗面）④



1階（浴室）⑤



2階（洋室④（壁面に穴があいている。））⑥



令和7年(ケ)第267号

令和7年10月15日 現地調査

令和7年11月5日 評 価

第 0187 号 発行番号

令和7年11月5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

高橋 貴俊

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2 6 , 4 9 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3 , 5 5 0 , 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2 2 , 9 4 0 , 0 0 0 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 6 1 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き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 5 8 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。		同左 ・住居表示：小倉台7－1 1－3－2
番 号	特 記 事 項		
	・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 千葉市若葉区小倉台七丁目

地 番 1074番37

地 目 宅地

地 積 122.62平方メートル

共有者 A 持分100分の99

共有者 B 持分100分の1

2 所 在 千葉市若葉区小倉台七丁目1074番地37

家屋 番号 1074番37

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 47.37平方メートル
2階 49.02平方メートル

共有者 A 持分100分の99

共有者 B 持分100分の1

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	千葉都市モノレール2号線「千城台北」駅の西方・道路距離約440m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心とした住宅地域。	
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 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1種低層住居専用地域 指定 50% 指定 100% なし 高さ制限 10m (地区計画により 8.5mに制限) 日影規制 4h-2.5h (平均地盤面からの高さ 1.5m) 小倉台地区地区計画 (住宅地区) 宅地造成等工事規制区域 建築基準法第22条区域 景観計画区域
画 地 条 件	形状 (ほぼ長方形)、地勢 (概ね平坦)、接道方位 (北西)、 間口 (約7.9m)、奥行 (約15.5m)、地積 (122.62 m ² (登記))	
接 面 道 路 の 状 況	北西側市道 (小倉台143号線)、幅員 (約8m)、連続性 (普通)、舗装 (あり)、 歩道 (なし)、側溝 (あり)、高低差 (物件1と概ね等高)	
	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	不要と見込まれる。
	再建築の可否	可能と見込まれる。
土 地 の 利 用 状 況 等	・物件1は物件2 (建物) の敷地及び駐車スペースとして利用されている。 ・周辺は戸建住宅として利用されている。 ・周辺隣地とは概ね等高に接している。 ・敷地はコンクリートブロック塀、フェンス、側溝等により概ね明確に区分されている。	
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 あり 下 水 道 あり	

土 壤 汚 染 等	1. 公簿地目は「宅地」であり、過去地図の閲覧及び土壤汚染対策法に係る区域指定状況等を調査した結果、価格形成に影響を及ぼす土壤汚染が存在する可能性は低いと推定される。 2. 戸建住宅の敷地として利用されており、現存建物に係るもの以外、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される。 3. 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	1. 現地調査の結果は以下のとおり。 ・敷地周辺に特段の破損等は認められなかった。 2. 千葉市ハザードマップ、ちば情報マップ等を閲覧した結果、浸水想定区域には指定されていない。 3. 小倉台地区地区計画により、以下の建築物等に関する制限がある。 ①以下の建築物は建築できない。 ・3戸以上の長屋（長屋建の店舗併用住宅を含む。） ・3戸以上の共同住宅（共同建の店舗併用住宅を含む。） ・寄宿舍 ・下宿（旅館業法第2条5項の下宿営業に係る施設に限る。） ②壁面の位置の制限 ・建築物（地階の部分を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、0.8m以上離さなければならない。 ③建築物の高さの最高限度 ・8.5m

<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	令和4年9月14日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約3年
	経済的残存耐用年数	約27年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング、クッションフロア等
	設 備	システムキッチン、浴室、水洗トイレ等 （電気、上水道、下水道、都市ガス等）
	その他	太陽光発電システム（蓄電池あり）、床暖房（LD）
床面積（現況）	床面積	1階 47.37㎡ 2階 49.02㎡ 延床 96.39㎡
現 況 用 途 等	現況用途	1～2 階共に居宅
	間 取 り	4LDK＋ウォークインクローゼット
品 等	普通	
保守管理の状態	概ね普通（特記事項参照）	
建物の利用状況	調査時点現在、共有者A・Bが空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	1. 建築確認及び検査済証の交付の日付・番号については、千葉県建築指導課での閲覧・聴取によれば次のとおりである。 ・建築確認：令和4年7月15日 第ERI-22025555号 ・検査済証：令和4年9月26日 第ERI-22025555号 2. 現地調査の結果は以下のとおり。（部屋名は間取図参照） ・2階洋室④の壁に穴があいている。その他は、経年相応の損耗が見られる程度で、早急な修繕を要する破損は認められなかった。 3. 共有者Aの陳述は以下のとおり。 ・ペットは飼育していない。 ・太陽光発電システム及び蓄電池は購入時に設置されており、所有権留保も付いていない。	

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	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	89,500	1.01	122.62	1.00	11,084,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（若葉-3）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
88,400 円/㎡ × 102.3/100 × 100/101 × 100/100 = 89,500 円/㎡

◇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：方位等の画地条件等を考慮した。

◇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：北西向き中間画地 +1%

ウ 地 積：登記面積

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態を考慮した。

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	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2	255,000	96.39	0.896	22,023,000

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 現価率			
2	5%	27 年	3 年	0.905	▲1%	(0.99)	0.896

(1)耐用年数法 (定額法)

$$(D) \text{現価率} = 1 - (1-A) \times \frac{C}{(B+C)}$$

(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（建物状態、損耗、破損等）、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	11,084,000	0.6	法定地上権	6,650,000

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。

<以下余白>

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	11,084,000	－	6,650,000	1.0	1.00	0.8	3,550,000
2	22,023,000	＋	6,650,000	1.0	1.00	0.8	22,940,000
一 括 価 格 (合 計)							26,490,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

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。

<以下余白>

第6 参考資料

基準地価格（若葉-3）

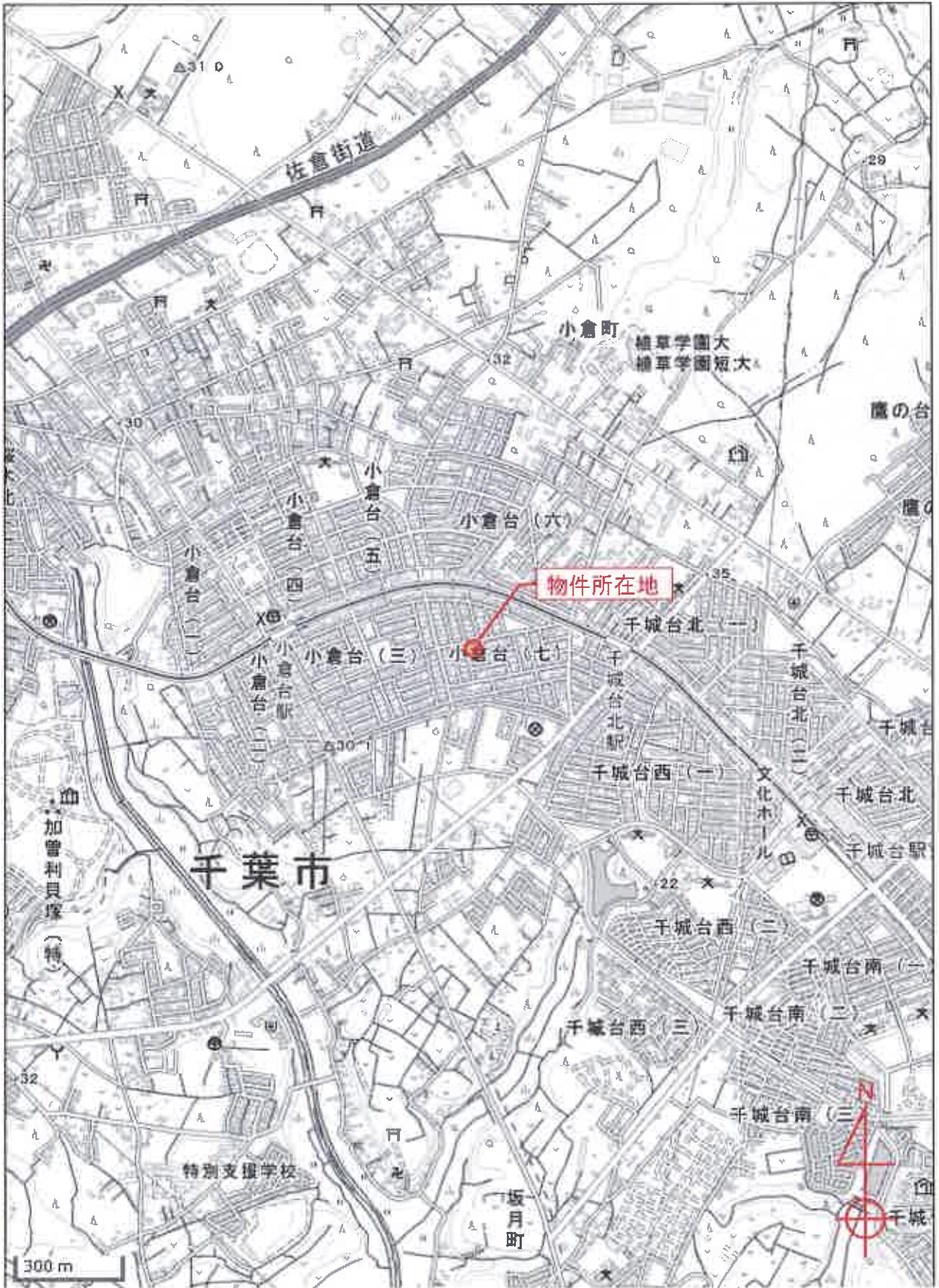
所 在：千葉県千葉市若葉区小倉台7丁目1074番16
価 格：88,400 円/㎡
位 置：千葉都市モノレール2号線「千城台北」駅の西方約450m
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：245 ㎡
供給処理施設：水道、下水、ガス
接 面 街 路：北側幅員約8.0m市道
用 途 指 定 等：市街化区域
第一種低層住居専用地域（建蔽率 50%、容積率 100%）
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

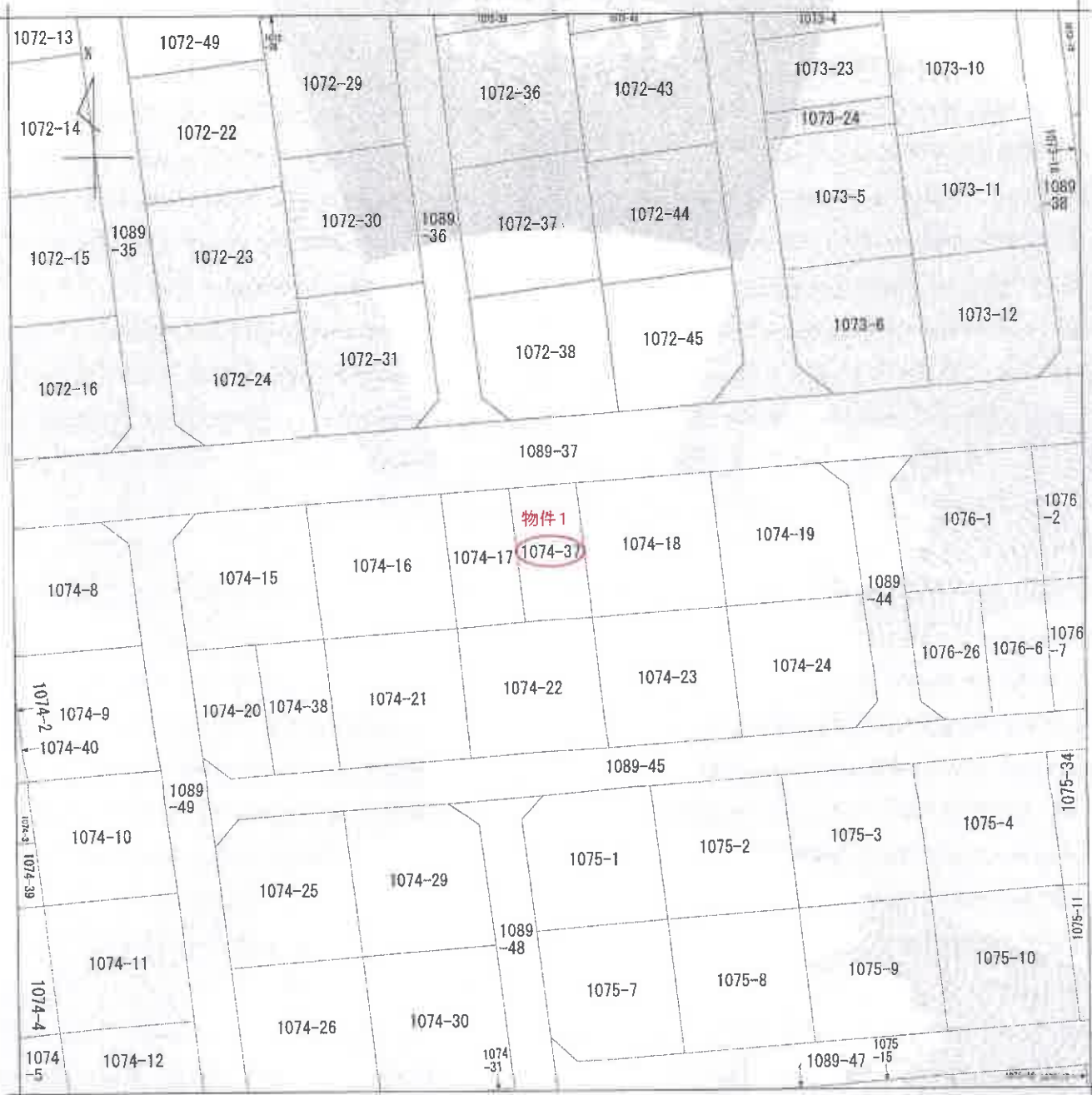
第7 附属資料

- 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

位置図


$$S = 1 / 15,000$$



(注) 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
小倉台7丁目

請求部	所 在 千葉市若葉区小倉台七丁目				地 番 1074番37			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	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	昭和40年			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。

(千葉地方法務局管轄)

令和7年7月7日

福岡法務局

地図整理番号：M74243

登記官

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

登記年月日：令和4年5月10日

（千葉県地方税務局管轄）
令和7年7月7日 福岡法務局

地積測量図

地番 1074-17.-37

土地の所在 千葉市若葉区小倉台七丁目

座標表

(1) 1074-17				
No.	X	Y	辺長	No. - No.
SP3	-41276.737	31163.315	7.864	D43-38 - SP3
D43-38	-41276.316	31155.578	15.583	HQ26 - D43-38
HQ26	-41293.428	31159.373	7.882	SP4 - HQ26
SP4	-41291.894	31187.105	15.565	SP3 - SP4
併 計	245.245482		面積	122.8227410
併 計	37.09		地積	122.62 m ²

(2) 1074-37				
No.	X	Y	辺長	No. - No.
D43-36	-41275.275	31171.073	7.905	SP3 - D43-36
SP3	-41276.787	31163.315	15.565	SP4 - SP3
SP4	-41291.834	31187.105	7.879	HQ40 - SP4
HQ40	-41280.300	31174.834	16.546	D43-38 - HQ40
併 計	245.252245		面積	122.6261226
併 計	37.09		地積	122.62 m ²

総 計 245.248835

恒久的地物などの表示

測 点 名	X	座 標	Y	座 標	備 考
M1	-41273.297		31158.358		マンホール蓋み
M2	-41266.253		31194.313		マンホール蓋み

測量年月日	令和4年4月30日
座 標 系	任意座標



凡 例

境界点	境界線の種類
(○)	コンクリート杭
(△)	金属プレート
(□)	金 属 杭
(◇)	計 算 点

作成者

申請人

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

地図整理番号：N74244

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

登記年月日：令和4年9月27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。
(千葉県地方税務局管轄)
令和7年7月7日 福岡法務局

登記官

各階平面図

家屋番号 1074番37

建物の所在 千葉市若葉区小倉台七丁目1074番地37

建物図面

各階平面図

1 階

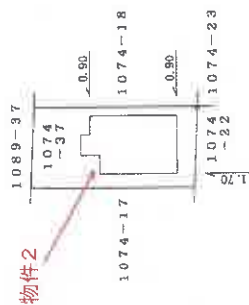
物件2

求積表			
1.82 ×	8.37	=	15.2334
2.00 ×	9.28	=	18.5600
1.82 ×	7.46	=	13.5772
合 計			47.3706
床面積			47.37 m ²

2 階

物件2

求積表			
3.82 ×	9.28	=	35.4496
1.82 ×	7.46	=	13.5772
合 計			49.0268
床面積			49.02 m ²



作成者

縮尺 250

縮尺 500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

間取図



1階



2階