

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）
1～3	10,010,000 8,008,000	一括	2,002,000	72,647	18,046
1	90,000				
2	2,960,000				
3	6,960,000				



物 件 目 録

1 所 在 千葉市若葉区桜木四丁目

地 番 358 番 6

地 目 宅地

地 積 177.45 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 6 分の 1

2 所 在 千葉市若葉区桜木四丁目

地 番 358 番 7 6

地 目 宅地

地 積 121.37 平方メートル

所有者 A

3 所 在 千葉市若葉区桜木四丁目 358 番地 7 6

家屋 番号 358 番 7 6

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 51.34 平方メートル
2 階 52.99 平方メートル

所有者 A

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 上 野 裕 介

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3】

B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 千葉市若葉区桜木四丁目
地 番 358番6
地 目 宅地
地 積 177.45平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分6分の1

2 所 在 千葉市若葉区桜木四丁目
地 番 358番76
地 目 宅地
地 積 121.37平方メートル

所有者 A

3 所 在 千葉市若葉区桜木四丁目358番地76
家屋 番号 358番76
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 51.34平方メートル
2階 52.99平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第 301号
令和7年 9月18日受理
令和7年10月30日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 衣 斐 主 税

(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 千葉市若葉区桜木四丁目
地 番 358番6
地 目 宅地
地 積 177.45平方メートル

共有者 A 持分6分の1

2 所 在 千葉市若葉区桜木四丁目
地 番 358番76
地 目 宅地
地 積 121.37平方メートル

所有者 A

3 所 在 千葉市若葉区桜木四丁目358番地76
家屋 番号 358番76
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 51.34平方メートル
2階 52.99平方メートル

所有者 A



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4-12-40-2	
土地	物件1, 2	
現況地目	☒ 宅地(物件2) ☒ 公衆用道路(物件1) ☐ (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 上記の者が物件2土地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	4枚目「その他の事項」のとおり	
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 ☐ 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住居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	4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 [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

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 ■B	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■B(占有者) ■A(所有者))の陳述の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □	
占有開始時期		平成 2 ¹⁹ 年2月5日(建物新築時)	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	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	
現在の契約等	期間	年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	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	
占有者は建物取得時からローンの返済をしていると述べるが所有権の主張ではなく、占有者の占有権原は賃料の支払いがないことから使用借権であると認定した。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■土地について

物件1土地は、道路（私道）で公衆の用に供されている。

物件2土地は、南西側で物件1の私道にほぼ等高に接し、その他の側は隣地との境にフェンスがあり地積測量図に照らし概ね土地の範囲を確認できる。

物件2土地は、物件3建物の敷地として利用されている。

物件2土地の南西角に電柱支線が1本設置されている。

■建物について

物件3建物の2階北東側洋室に床面積約7㎡の小屋裏収納があるが、その天井高は約1.3mなので、階層、床面積に算入しない。

内壁に凹みや穴が多数あり、換の破損、電気スイッチカバーの破損がある。また、2階トイレは水漏れにより使用されていない。

10年以上前まで室内で犬2匹飼育されていた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	私は本件物件を使用したことはありません。 建物新築時には私の姉家族が住んでいましたが、今は姉の息子が1人で居住しています。姉やその息子から家賃等の支払いを受けたことはありません。
■ B (占有者)	本件建物に私が1人で居住しています。建物新築時には家族で住んでいましたが、今は私が1人で住んでいます。 所有者は叔父(母の弟)で、事情があり叔父の名義を借りローンを組んで本件物件を購入しました。返済口座の通帳を預かり、母と私が返済していました。 叔父に対し家賃等の支払いはありません。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年9月24日 (水) 12:20-12:30	電話	所有者から電話あり、事情聴取
R7年10月6日 (月) 12:50-13:20	物件所在地	物件立入調査、写真撮影 占有者Bに面談、事情聴取 評価人同行
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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

△ 357-37 △ 359-38
□ 358-55 □ 354-27



(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は、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4丁目

請 部 求 分	所 在	千葉市若葉区桜木四丁目			地 番	358番76		
出 縮 力 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 記 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24日

東京法務局

請求番号：62-1

登記官

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小した。



登記年月日：平成18年5月16日

124520

地番 358-6, 358-72
土地の所在 千葉市若葉区桜木4丁目

地積測量図

物件1

NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
P1	108.077	93.389	3.908	390.725492
S	109.208	90.188	10.182	1076.092458
D4	129.871	92.531	3.311	433.911081
D18	124.828	98.876	-0.867	-70.664843
P34	136.707	92.964	0.073	9.249811
P39	136.830	95.749	3.123	408.974890
P2	134.424	96.090	2.780	361.609330
P81	134.463	94.479	0.749	100.712038
P30	136.563	86.839	-1.331	-187.850843
P29	136.904	85.848	-3.802	-527.810788
P27	130.118	95.537	-4.423	-816.166830
P10	139.536	90.828	-4.862	-886.167873
P9	137.946	88.485	-2.496	-344.810730
P8	137.130	88.330	-0.748	-103.710370
P7	134.014	87.730	0.997	133.911059
P6	131.673	85.327	0.982	10.533689
P28	136.877	84.316	-0.398	-51.890346
P25	124.302	88.980	-0.873	-23.858348
P8	117.038	87.849	-8.470	-289.083860
P2	111.341	88.659	-4.349	-472.763889
合計				-584.907400
合計面積				177.48 ㎡

合計面積 177.48 ㎡

NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
D19	110.919	72.879	7.188	789.213968
D18	108.676	91.598	10.880	1174.781600
P1	108.877	93.300	4.884	536.494928
P2	111.341	86.850	4.148	472.769888
P3	117.038	87.843	-13.182	-1433.318184
P20	119.992	74.397	-18.086	-1808.378873
合計				-248.433948
合計面積				180.2261230 ㎡

面積
測量場所

NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
P3	117.038	87.848	14.632	1712.600016
P25	134.302	88.029	0.678	93.858248
P20	120.877	88.318	-12.607	-1618.910289
P36	124.800	76.822	-13.487	-1737.176600
19	121.888	74.831	-1.825	-322.392876
P20	118.992	74.397	12.814	1533.735284
合計				-248.139844
合計面積				124.0880820 ㎡

作成者

申請人

縮尺 1/250

(平成18年5月15日作成)

(千葉県土地家屋調査士会館)

A3判をA4判に縮小した。

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
(千葉県方法務局寄贈)

令和7年7月24日

東京法務局

(8 枚目)

登記官

請求番号：62-2

124521

地番 358-6-358-72
屋 358-77

地積測量図

土地の所在 千葉市若葉区桜木4丁目

NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _n -1	X _n · (Y _{n+1} -Y _n -1)
P21	134.402	98.479	-10.187	-1359.764394
P22	132.421	98.090	-2.730	-361.509380
P23	130.830	92.748	-3.188	-408.974580
P24	128.707	92.964	-0.073	-9.349311
D12	124.628	95.676	11.360	1418.285440
D13	122.377	104.324	12.601	1510.912477
P24	132.409	106.277	-7.846	-1030.384666
合計				-322.384063
合計				110.1773285
合計				110.17

面積一覽

区分	面積	Y _{面積}
A1	103.493	100.732
D3	131.493	104.174

NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _n -1	X _n · (Y _{n+1} -Y _n -1)
P23	130.143	78.281	9.902	1279.783964
P24	127.130	88.330	10.204	1309.274520
P25	127.948	88.486	2.496	344.310720
P10	129.536	95.322	4.398	558.187872
P27	128.118	93.037	3.918	461.168228
P28	144.907	94.141	-3.804	-487.487134
14	148.978	89.673	-8.049	-888.990677
15	148.396	88.092	-8.540	-1258.808300
16	148.511	80.133	-9.064	-1336.310504
17	139.881	78.438	-1.832	-256.959012
合計				-245.832718
合計				121.8113680
合計				121.81

物件2

NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _n -1	X _n · (Y _{n+1} -Y _n -1)
P28	144.907	94.141	-3.339	-495.944324
P27	139.110	93.037	1.107	154.000303
P29	138.492	95.218	3.802	527.310768
P30	138.353	95.239	1.231	167.850943
P31	134.432	98.479	9.438	1266.023266
P24	132.499	106.277	11.560	1530.568440
10	141.570	108.029	1.371	184.336623
11	141.761	107.848	-9.209	-1305.477049
12	148.782	98.850	-11.378	-1620.210704
13	144.376	95.378	-1.819	-265.330828
合計				-342.751723
合計				121.0789440
合計				121.37

作成者

申請人

縮尺

(平成18年5月16日作成)

(千葉県土地家屋調査士会印)

A3判をA4判に縮小した。

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。
(千葉市地方法務局管理)

令和7年7月24日 東京法務局

登記官

登記年月日：平成19年2月8日

（千葉県土地家屋調査士会印紙）
令和7年7月24日 東京法務局

（10枚用）

登記官

015624

各階平面図

家屋番号 358-76

建物の所在

千葉市若葉区桜木町358番地76

建物図面
各階平面図 19.2.8

1階



求積法

6.180 x 5.460 = 44.7174
1.820 x 3.640 = 6.6240
計 51.3422

床面積 51.34 m²

2階



求積法

6.190 x 5.460 = 44.7174
1.820 x 4.550 = 8.2810
計 52.9984

床面積 52.99 m²

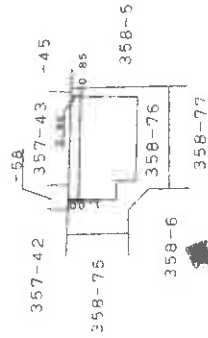


写真
撮影場所

作製者

2月7日(作製)

縮尺

1/250

申請人

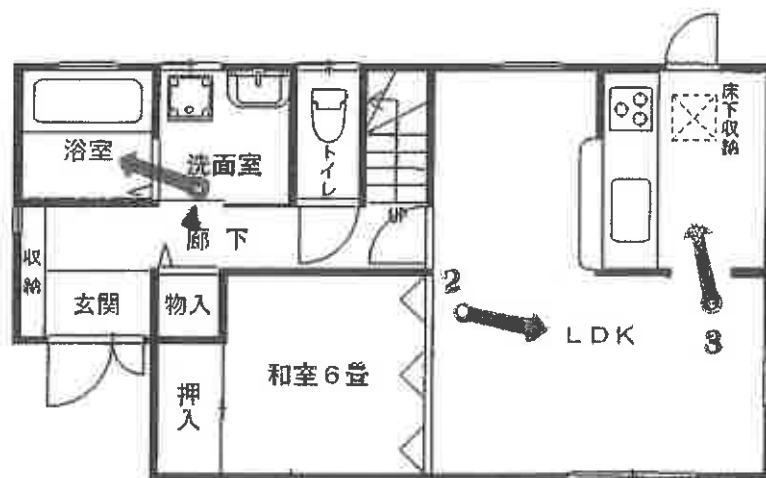
縮尺

1/500

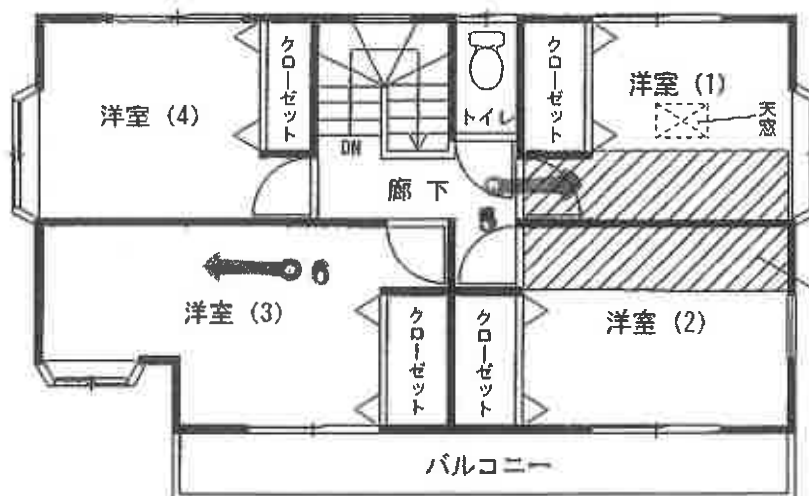
(千葉県土地家屋調査士会印紙)

請求番号 62-3

間 取 図



1 階平面図



2 階平面図

評価人作成

1



2



3



4

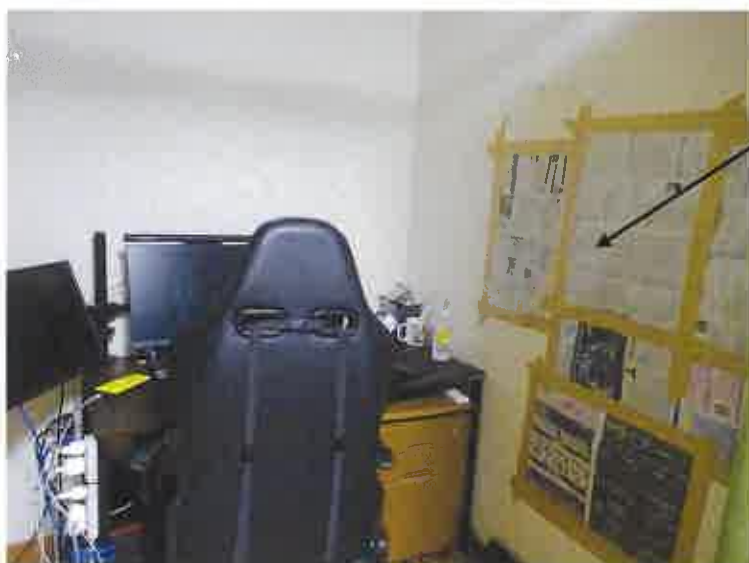


5



小屋裏収納入口

6



壁の穴を塞いだ様子



物件1
私道

令和7年(ケ)第301号

令和7年10月6日 現地調査

令和7年10月20日 評価

第R7-26号 発行番号

令和7年10月21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

木下 浩二

第1 評価額

一 括 価 格		
金 10,010,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	90,000 円
物件2 (土地)	金	2,960,000 円
物件3 (建物)	金	6,960,000 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2の内訳価格は物件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。		地目：公衆用道路
2	物件目録記載のとおり。		同左
3	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示「桜木4-12-40-2」
番号	特 記 事 項		
1	対象となるのは、持分6分の1である。		

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 千葉市若葉区桜木四丁目
地 番 358 番 6
地 目 宅地
地 積 177.45 平方メートル
共有者 A 持分 6 分の 1
- 2 所 在 千葉市若葉区桜木四丁目
地 番 358 番 7 6
地 目 宅地
地 積 121.37 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 千葉市若葉区桜木四丁目 358 番地 7 6
家屋 番号 358 番 7 6
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 51.34 平方メートル
2 階 52.99 平方メートル
所有者 A

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件2	
位 置 ・ 交 通	千葉都市モノレール2号線「桜木」駅の南方・約1.2km(道路距離) 最寄バス停「貝塚中学校入口」の南東方・約270m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅等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	絶対高さ10m,建築基準法第22条区域
		日影規制,宅地造成等工事規制区域
		立地適正化計画:都市機能誘導区域外 :居住促進区域内
画 地 条 件	形 状 : (やや不整形) 地 勢 : (敷地内は概ね平坦) 間 口 : (約7.0m) 奥 行 : (約14.3m) 地 積 計 : (121.37㎡) (登記) 接 面 道 路 と の 関 係 : 中間画地:接面道路とは概ね等高に接面している。 隣 地 と の 高 低 差 : 隣接地とは概ね等高に接面している。	
接面道路の状況	南西側 (私道) 路線名 (一) 幅員 (約4.5m)	
	連続性 (行止り) 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有)	
	建築基準法上の種類	南西側: 建築基準法第42条1項5号
	位置指定年月日・番号	平成18年8月18日・第H18-3号
	セットバック	不要 セットバック部分の面積 -
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	物件2:	物件3の建物の敷地
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 (特記事項3参照)	

土 壌 汚 染 等	1. 対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。 2. 近隣地域及び対象不動産の現況等から判断して土壌汚染の存する可能性は低いと推察する。 3. 現地調査において、コンクリートの突出物等の地下埋設物を疑わせるようなものは見られなかった。
特 記 事 項	1. 物件2の敷地の範囲・境界線については、南西側私道及び周辺ブロック塀等により判別され、現況の地形は地積測量図と概ね符合する。 2. 建物占有者Bへのヒアリングによれば、前面道路(私道)の取り扱いについて、共有者間での取り決めは不明とのことである。 3. 千葉市下水道維持課での調査によれば、下水管は私設管とのこと(私設管の共有者は前面道路の共有者と同一と推察される)。また、建物占有者Bへのヒアリングによれば、私設管の取り扱いについて、不明とのことである。 4. 物件2上には東京電力の支線柱が1本設置されており、土地所有者へ敷地料が支払われている。 5. 物件2の北方約10～15mの上空に、概ね東西方向に送電線が通っている(電圧154,000V、最下垂の高さ約24m)。株式会社タワーソリューションへの調査によれば、物件2において送電線による建築制限等はないとのことである。 6. 千葉市地震・風水害ハザードマップ参照。

(物件1:公衆用道路)

物件1は、物件2が南西側で接面する幅員約4.5mの舗装私道(位置指定道路)の共有持分である。

幅員4.5m、道路延長約29m、公簿地積合計約177.45㎡の帯状地で、登記簿上の地目は「宅地」となっているが、現況及び固定資産税の現況地目は「公衆用道路」で、非課税である。物件1上には電柱(本柱)が2本設置されている。

公法上の規制は物件2と同じ。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

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19年2月5日 新築												
	経過年数	約19年												
	経済的残存耐用年数	約6年												
仕 様	構 造	木造												
	屋 根	瓦葺												
	外 壁	サイディング												
	内 壁	ビニールクロス等												
	天 井	ビニールクロス, 板貼り等												
	床	フローリング, 畳等												
	設 備	キッチン, 浴室, 洗面台, 水洗トイレ (電気, 上水道, 公共下水道, 都市ガス)												
	そ の 他	ガス給湯器												
品 等	普通													
保守管理の状態	やや劣る 雨漏り等の重大な欠陥は無く, 経年相応の老朽化, 損耗程度である。現地調査では, 以下の事項が確認できた。 - 各部屋, トイレ, 階段, LDK等の内壁クロスに凹みや穴が空いている所が10箇所以上ある。また, 和室の襖が破れている。 - 階段下の電気のスイッチカバーが欠損している。													
床面積(現況)	2階洋室(1)に収納式の階段が設置されており, 小屋裏収納がある。天井高(最高部)約1.3m, 床面積は約7㎡程度で, 階層及び床面積には算入されない。 <table> <tr> <td>床面積</td><td>1階</td><td>51.34㎡</td></tr> <tr> <td></td><td>2階</td><td>52.09㎡</td></tr> <tr> <td colspan="3"> </td></tr> <tr> <td></td><td>延べ</td><td>103.43㎡(登記簿数量とほぼ同じ)</td></tr> </table>		床面積	1階	51.34㎡		2階	52.09㎡					延べ	103.43㎡(登記簿数量とほぼ同じ)
床面積	1階	51.34㎡												
	2階	52.09㎡												
	延べ	103.43㎡(登記簿数量とほぼ同じ)												
現況用途等	現況用途	居宅												
	間取り	5LDK(別添間取図参照)												
建物の利用状況	使用借権に基づき, 占有者Bが居住し占有している。													
特記事項	1. 確認済証:平成18年10月11日, 第H18確認建築千葉市00325号 検査済証:平成19年2月9日, 第H18確済建築千葉市00302号 2. 占有者Bへのヒアリングによれば, 次のとおりである。 2階トイレは水漏れするので使っていない。それ以外は設備等に不具合はない。 10年以上前に犬を2匹飼っていたが, その後は飼っていない。 - 新築時から住んでいるが, リフォームはしていない。 - 東日本大震災及び令和元年の台風・豪雨等による被害は特段なかった。													

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2(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	77,700	0.05	177.45	1/6	---	115,000
2	77,700	0.97	121.37	1/1	0.90	8,233,000
計			298.82			8,348,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地 (千葉若葉-6)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 79,100 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(105.2)}{100} & \times \frac{100}{(102)} & \times \frac{100}{(105)} & = & 77,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 方位(北東)+2% (格差率) 102

◇ 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) 105

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) 公衆用道路-95% (格差率) 0.05

共同利用されている私道で, 宅地利用は困難であり, 市場性が劣る。

【物件2】
形状△3, 行止り△3, 方位(南西)+3 (格差率) 0.97

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) 0.90

② 物件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	持 分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
3	180,000	103.43	0.224	1/1	4,170,000

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		
3	5 %	6年	19年	0.28	▲20% (0.80)	0.224

(1) 耐用年数法(定額法)

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

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(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
		率	利用権等	
2	8,233,000	0.55	法定地上権	4,528,000

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55%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カ, 1②オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)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) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	115,000	－ 0		1.00	0.80	90,000
2	8,233,000	－ 4,528,000		1.00	0.80	2,960,000
3	4,170,000	＋ 4,528,000	1.00	1.00	0.80	6,960,000
一括価格（合計）						10,010,000

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。

第6 参考資料

地価公示価格 (千葉若葉-6)

所 在	千葉県千葉市若葉区桜木3丁目245番10
価 格	79,100 円／㎡
位 置	JR内房線, JR外房線, JR総武線外「千葉」駅の北東方・約5.1km
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	132 ㎡
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道
接 面 街 路	北東側 5.5m 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	中小規模住宅の中にアパートも見られる住宅地域

第7 附属資料

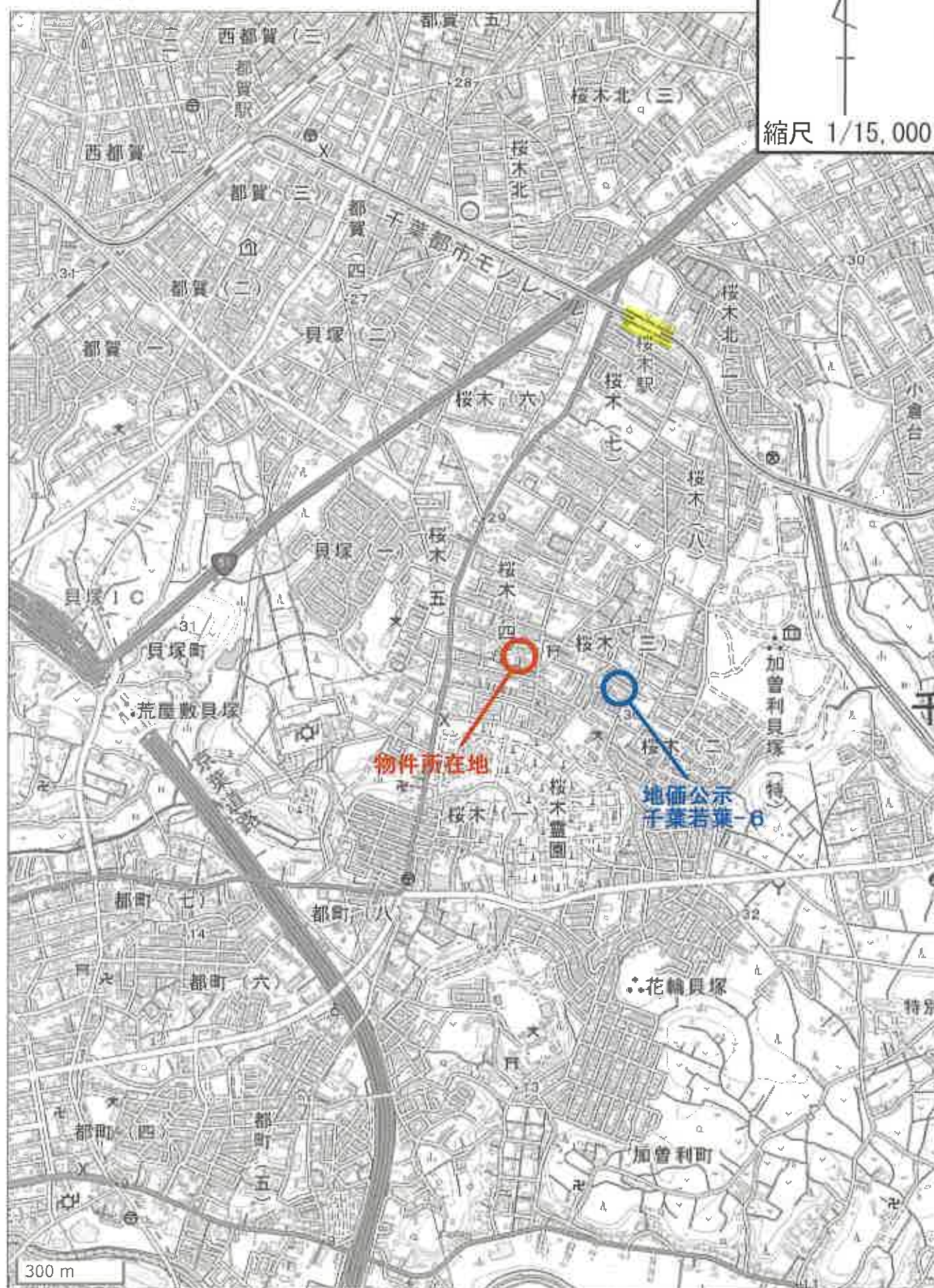
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図

以 上

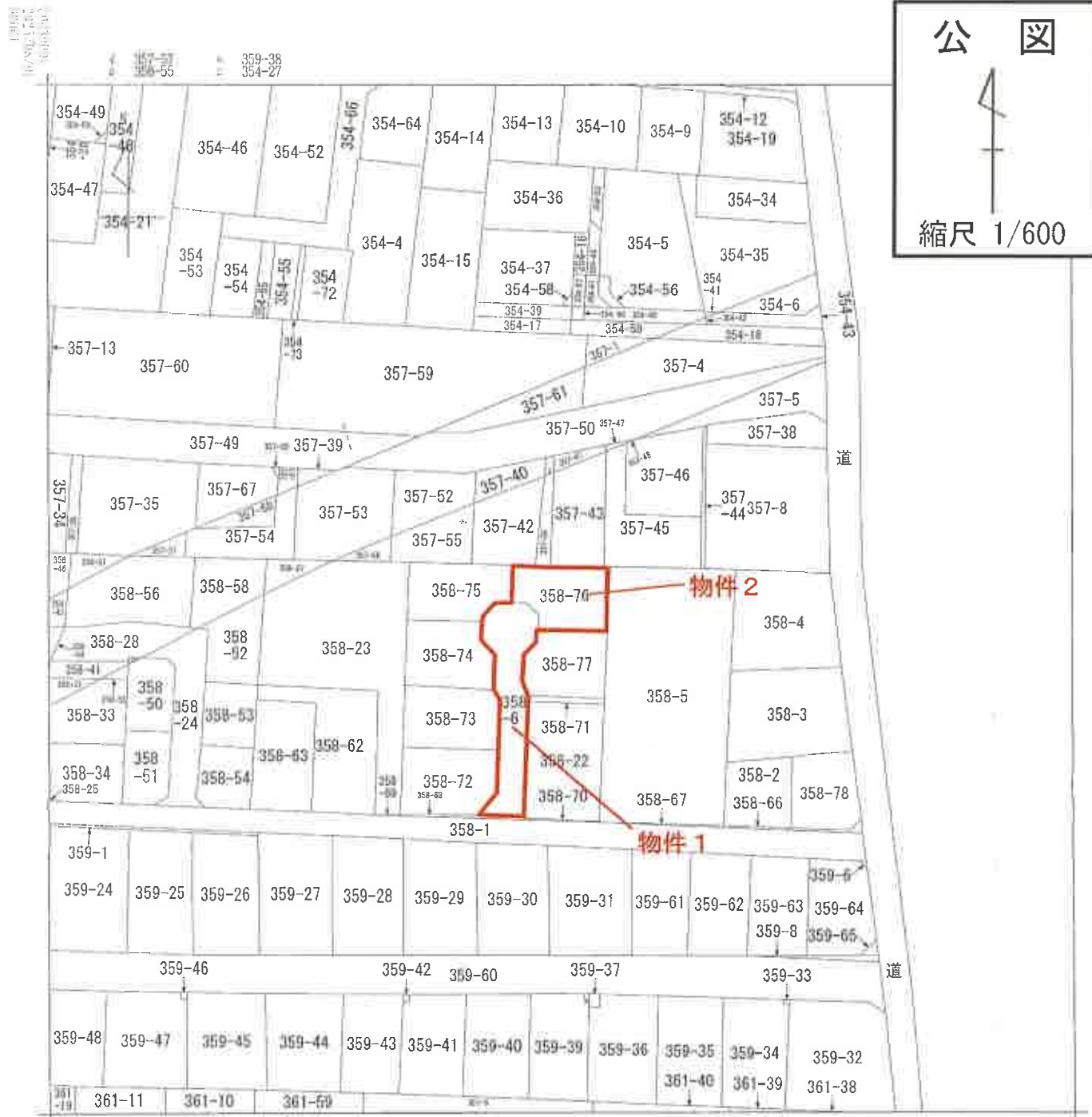
GSI Maps

4

縮尺 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

桜木4丁目

請求 部分	所在	千葉市若葉区桜木4丁目			地番	358番76		
出 縮 力 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。
(千葉地方法律局管轄)

令和7年7月24日
東京法律局

請求番号: 62-1
(1/1)

登記官

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

124520

地	番	358-6.358-72
---	---	--------------

地積測量圖

土地の所在

物件 1

[illegible]

地 區	358-72	X_n	Y_n	$Y_{n-1}-Y_n-1$	$X_n \cdot \{Y_{n+1}-Y_n-1\}$
NO	110	616	72,579	7,198	796,213,988
D19	108	573	81,595	10,820	1,174,781,500
D18	108	573	81,595	4,964	636,494,228
F1	108	077	83,599	4,72	7,538,85
P2	111	341	86,559	4,246	472,753,885
P3	117	038	87,545	-12,162	-1428,416155
P20	118	682	74,397	15,086	1803,279072
合 計				-246,452,245	123,2561230
合 計 城 區				123,22	123,22

預 算	368-73								
		X	Y	$\bar{Y}_{n+1}-\bar{Y}_{n-1}$	$\bar{X}_n \cdot \{\bar{Y}_{n+1}-\bar{Y}_{n-1}\}$				
NO	P3	117,038	87,845	14,832	1712,50018				
	P25	124,302	89,028	0,673	83,655248				
	P26	126,377	88,318	-12,807	-1618,510239				
	P35	128,800	76,232	-13,487	-1737,152029				
	P21	121,859	74,831	-1,826	-222,392675				
	P20	119,592	74,397	12,614	1533,733288				
				合計	-248,139584				
			合計	總變	124,069920				
			總變	總變	12,006				

作者

人讀母

縮尺 250

(千葉県土地家屋調査士会用具)

 $(1/2)$

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

平康曆八年五月卷六

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。
(千葉県地方事務管理局管轄)
令和7年7月24日 東京法務局 登記官

124521

地 番 358-6・358-72
358-77

土地の所在 千葉市若葉区桜木4丁目

地 番	358-77				
	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
P31	134.482	94.479	-10.187	-1368.764394	
P32	132.431	94.090	-2.730	-361.509330	
P33	130.830	93.749	-3.126	-408.974880	
P34	126.707	92.964	-0.573	-9.248611	
D12	124.689	93.676	11.360	1416.785440	
D13	122.277	104.324	12.801	1540.812477	
P24	132.439	106.277	-7.846	-1039.464656	
合 計					-232.354553
面 積					116.17

図面記載

点 名	X座標	Y座標
A1	103.493	100.732
D3	121.493	104.174

物件区

地 番	358-75				
	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
P22	139.143	78.281	9.902	1377.793886	
P8	137.130	86.330	10.204	1399.274320	
P9	137.945	86.485	2.486	344.310720	
P10	139.536	90.826	4.552	635.167872	
P27	139.115	93.037	3.915	461.166225	
P28	144.307	94.141	-3.364	-487.467148	
14	143.973	89.673	-6.046	-882.890677	
15	146.365	88.052	-8.640	-1356.605300	
16	148.511	80.133	-9.664	-1436.210304	
17	139.881	78.428	-1.852	-259.053612	
合 計					-243.522718
面 積					121.81

物件区

地 番	358-76				
	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
P28	144.907	94.141	-3.339	-483.844473	
P27	139.115	93.037	1.107	154.000305	
P29	138.693	95.248	3.802	627.310786	
P30	136.268	96.838	1.231	167.860843	
P31	134.462	96.479	9.438	1269.052358	
P24	132.499	106.277	11.550	1530.363450	
10	141.673	108.029	1.371	194.233083	
11	141.761	107.648	-9.209	-1305.477049	
12	143.782	98.820	-11.272	-1620.710704	
13	144.375	96.376	-4.679	-675.530629	
合 計					-242.751728
面 積					121.37

作成者

申請人

縮尺 1/

(千葉県土地建物課より提供)

登記年月日：平成19年2月8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。
(千葉県地方自治局管轄)
令和7年7月24日 東京法務局

登記官

405350111
2025 請求番号：62-3
630001

015624

各階平面図

建物図面

名階平面図 19.2.8

家屋番号 358-76

建物の所在

千葉県若葉区桜木町358番地76

1階



床面積

8.190 x 5.460 = 44.7174
1.820 x 3.640 = 6.6248
計 51.3422

床面積 51.34 m²

2階



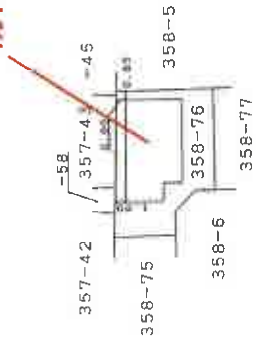
床面積

8.190 x 5.460 = 44.7174
1.820 x 4.550 = 8.2810
計 52.9984

床面積 52.99 m²



物件3



作製者

申請人

縮尺 1/500

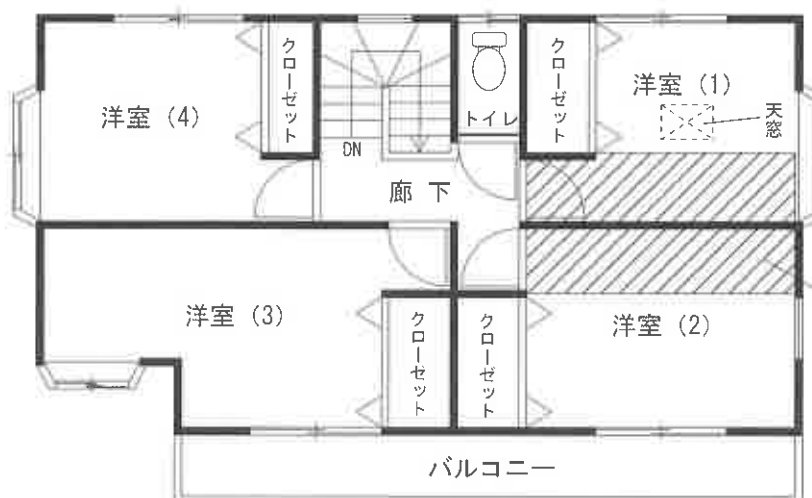
(千葉県土地家屋調査士会印紙)

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

間 取 図



1 階平面図



2 階平面図

評価人作成