

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月24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 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4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 8年 5月13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 4月23日 午前 9時00分から 令和 8年 4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。
<p>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 3月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p>	



物 件 目 録

- 1 所 在 千葉市若葉区小倉町
地 番 1748番40
地 目 宅地
地 積 136.40平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 千葉市若葉区小倉町
地 番 1748番46
地 目 雑種地
地 積 3.00平方メートル
共有者 A 持分13分の1
- 3 所 在 千葉市若葉区小倉町1748番地40
家屋 番号 1748番40
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 56.31平方メートル
2階 54.65平方メートル
所有者 A

物件明細書

令和 8年 1月20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

【物件番号2】

本件土地は共有持分についての売却であり、ゴミ置場として利用されている。

《 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 千葉市若葉区小倉町
地 番 1748番40
地 目 宅地
地 積 136.40平方メートル

所有者 A

2 所 在 千葉市若葉区小倉町
地 番 1748番46
地 目 雑種地
地 積 3.00平方メートル

共有者 A 持分13分の1

3 所 在 千葉市若葉区小倉町1748番地40
家屋 番号 1748番40
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 56.31平方メートル
2階 54.65平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第 377号
令和7年11月 5日受理
令和8年 1月 6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 千葉市若葉区小倉町
地 番 1748番40
地 目 宅地
地 積 136.40平方メートル
所有者 A

- 2 所 在 千葉市若葉区小倉町
地 番 1748番46
地 目 雑種地
地 積 3.00平方メートル
共有者 A 持分13分の1

- 3 所 在 千葉市若葉区小倉町1748番地40
家屋 番号 1748番40
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 56.31平方メートル
2階 54.65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	住居表示未実施
土 地	物件1, 2
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) ■雑種地(物件2)
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1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	
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	
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	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(■B(占有者))の陳述の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和4年6月頃	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
所有者の居住は無く、主たる占有者は所有者の妻Bで、賃料等の支払いがないことから使用借権により使用していると認定した。		

(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、北東側が市道にほぼ等高に接し、その他隣地との境にはフェンス等が有り、地積測量図に照らし概ね土地の範囲を確認できる。

物件1土地は、物件3建物の敷地として利用されている。

物件1土地の南東側にカーポートがあるが、その支柱は固定され土地に定着している。

物件2土地は、土地共有者がゴミ置場に使用している。

■建物について

占有者の陳述と目視の限り、特別大きな不具合は見られなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

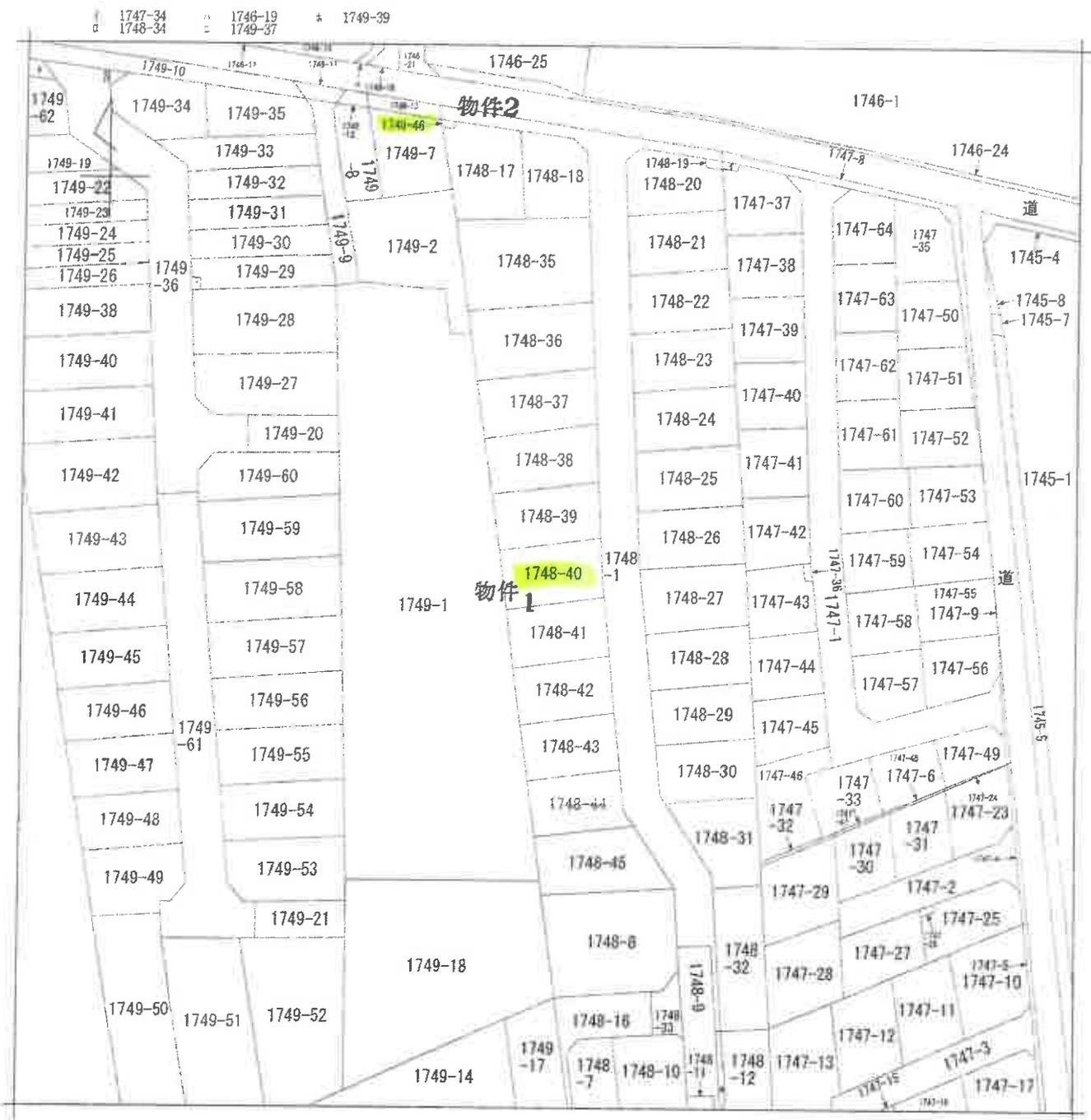
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有者)	土地は登記のとおりで、隣地との間でも境界等の争いはありません。 建物に大きな不具合はありません。 本件物件に私と子2人で居住しています。 所有者は夫ですが、3年半前から帰らず、行方も分かりません。 私が本件物件を使用するのに、夫との間で契約や家賃の支払いありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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
R7年12月16日(火) 11:45-12:05	物件所在地	物件立入調査、写真撮影 占有者に面談、事情聴取 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(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
小倉町

請求部	所在	千葉市若葉区小倉町		地番	1748番40		
出力尺	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判に縮小した。

令和7年10月6日
千葉地方務局

請求番号：12-1
(1/1)

登記官

(7 枚)



登記年月日：平成19年5月9日

110840

地番	748-17 748-36 1748-46
土地の所在	千葉市若葉区小倉町

土地所花(注)
地積測量図 19.5.9



全体図

物件2

物件1



千葉市若葉区小倉町

作成者	土地家屋調査士	申請人	縮尺	1000
[Redacted]		[Redacted]		
(平成19年 5月 1日作成)				

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

A3判をA4判に縮小した。

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

令和7年10月6日 千葉地方検察庁

登記簿

(8 枚目)

請求番号：12-2

(1/4)

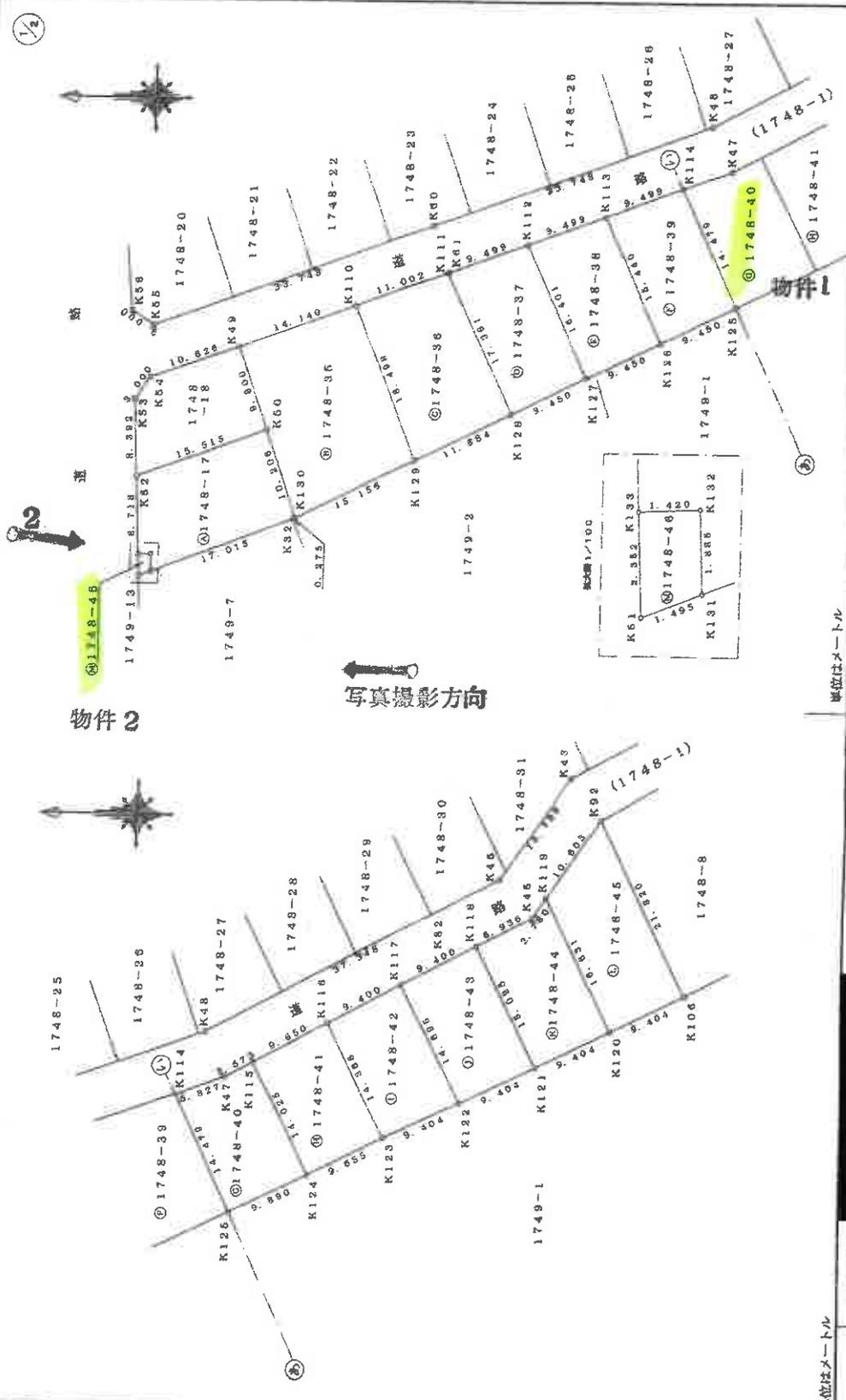
登記年月日 平成19年5月9日

110841

地積測量図

地番 748-17
748-35A-L, 1748-46
土地の所在 千葉市若葉区小倉町

1/3
19.5.9



物件2

物件1

写真撮影方向

作成者	地	縮尺	500
申請人			
500 (平成19年5月1日作成)			

(千葉県土地家屋調査士会所属)

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7年10月6日 千葉地方法務局

登記簿

(9枚目)

A3判をA4判に縮小した。

請求番号 12-2

110842

地積測量図

地番 748-17
748-36(地積)1748-48
土地の所在 千葉市若葉区小倉町

2/3
195.0

求積表

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
K127	-41071.189	30770.381	-10.710	439871.593690
K128	-41079.682	30774.482	18.006	-738950.393972
K113	-41072.991	30788.387	10.710	-439881.733010
K112	-41064.053	30785.172	-18.006	739392.398318
		合計		-300.890674
		合計面積		150.445870
		合計地積		180.44

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
K126	-41026.662	30774.482	-9.543	404347.119066
K125	-41028.185	30775.544	17.140	-704261.490900
K114	-41031.829	30791.502	9.543	-404369.421747
K113	-41072.991	30788.387	-17.140	703931.051740
		合計		-262.739241
		合計面積		141.388806
		合計地積		141.35

物件1

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
K125	-41028.185	30774.482	-8.788	361000.723410
K124	-41027.105	30782.216	16.732	-687638.780840
K116	-41026.662	30785.278	10.768	-440053.392586
K47	-41027.412	30783.874	-3.874	159266.151688
K114	-41031.829	30791.502	-18.006	817461.392870
		合計		-272.818478
		合計面積		135.409890
		合計地積		136.40

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
K124	-41027.105	30782.216	-6.291	247326.097558
K123	-41028.185	30788.986	16.831	-685963.519003
K118	-41026.662	30789.747	8.291	-340783.624739
K116	-41026.662	30792.276	-16.831	693705.082377
		合計		-273.264100
		合計面積		135.382650
		合計地積		135.98

求積表

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
K28	-41020.178	30764.973	-13.900	570441.843000
K139	-41020.874	30770.294	-8.544	354681.841886
K132	-41021.893	30780.329	-1.818	74877.989274
K131	-41022.079	30746.448	4.172	-171144.113288
K29	-41027.980	30764.901	6.174	-253389.488280
K130	-41028.228	30764.820	9.723	-399018.800844
K60	-41034.774	30784.234	4.353	-178834.371232
		合計		-386.198244
		合計面積		175.091120
		合計地積		175.09

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
K138	-41028.228	30764.820	-3.058	125494.201284
K138	-41028.185	30761.156	23.618	-969217.415676
K49	-41024.782	30778.232	12.280	-504029.877260
K60	-41021.457	30773.440	-14.008	574728.649866
		合計		-282.869782
		合計面積		281.44
		合計地積		281.44

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
K139	-41021.893	30761.156	-11.939	489872.209824
K138	-41022.816	30766.299	20.780	-853591.746640
K111	-41026.116	30781.686	11.932	-489910.887256
K110	-41024.782	30778.232	-20.790	853320.801280
		合計		-408.873182
		合計面積		204.789606
		合計地積		204.78

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
K122	-41022.018	30766.299	-11.876	478292.780200
K127	-41071.139	30770.291	18.873	-775195.408247
K112	-41024.053	30783.172	11.876	-475216.418478
K111	-41026.118	30781.956	-18.873	774823.184396
		合計		-219.064287
		合計面積		189.327138
		合計地積		189.32

作成者

土地家屋調査士

申請人

縮尺

平成19年 5月 1日(作成日)

(千葉県土地家屋調査士会所属)

A3判をA4判に縮小した。

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7年10月6日 千葉地方方法務局

登記官

(10 枚目)

110843

地積測量図

地番 748-17
土地の所在 千葉市若葉区小倉町

3/3
19.5.9

境界線の種類

Table with columns: 点名, X座標, Y座標, 境界線の種類, 備考. Lists boundary points K32 through K61 with their coordinates and boundary types.

境界線

Table for boundary line 1748-42. Columns: NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn+1-Yn-1, Yn+1-Yn-1, Xn+1-Yn-1. Includes a summary row at the bottom.

Table for boundary line 1748-43. Columns: NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn+1-Yn-1, Yn+1-Yn-1, Xn+1-Yn-1. Includes a summary row at the bottom.

Table for boundary line 1748-44. Columns: NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn+1-Yn-1, Yn+1-Yn-1, Xn+1-Yn-1. Includes a summary row at the bottom.

Table for boundary line 1748-45. Columns: NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn+1-Yn-1, Yn+1-Yn-1, Xn+1-Yn-1. Includes a summary row at the bottom.

Table for boundary line 1748-46. Columns: NO, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn+1-Yn-1, Yn+1-Yn-1, Xn+1-Yn-1. Includes a summary row at the bottom.

物件2

作成者

土地家屋調査士

申請人

縮尺

平成19年 5月 1日作成

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

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。

令和7年10月6日

千葉地方法務局

登記官

(11枚目)

登記年月日：平成19年12月7日

005275

各階平面図

建築物図面

家屋番号 1748番40

建物の所在 千葉市若葉区小倉町1748番地40

19.12.7

1階



求積表

$6.370 \times 6.370 = 40.576900$
 $1.365 \times 5.460 = 7.452900$
 $2.275 \times 3.940 = 8.981500$
合計 56.310800

床面積 56.31 m²

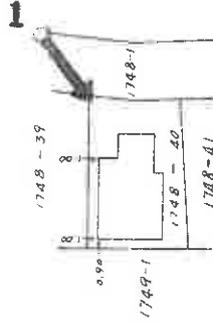
2階



求積表

$8.180 \times 1.820 = 14.887600$
 $10.010 \times 3.640 = 36.436400$
 $3.640 \times 0.910 = 3.312400$
合計 54.636400

床面積 54.65 m²



写真撮影方向

図紙 3

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土木建築調査士会印紙)

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年10月6日 千葉県方法務局

登記簿

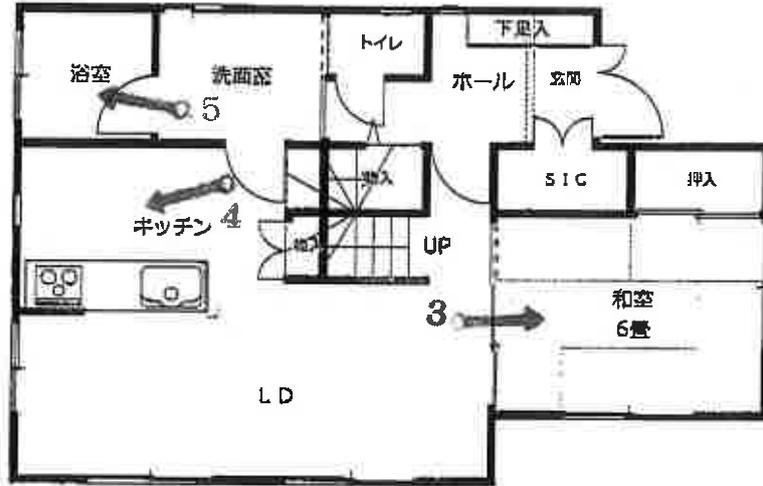
(12枚目)

請求番号：12-3

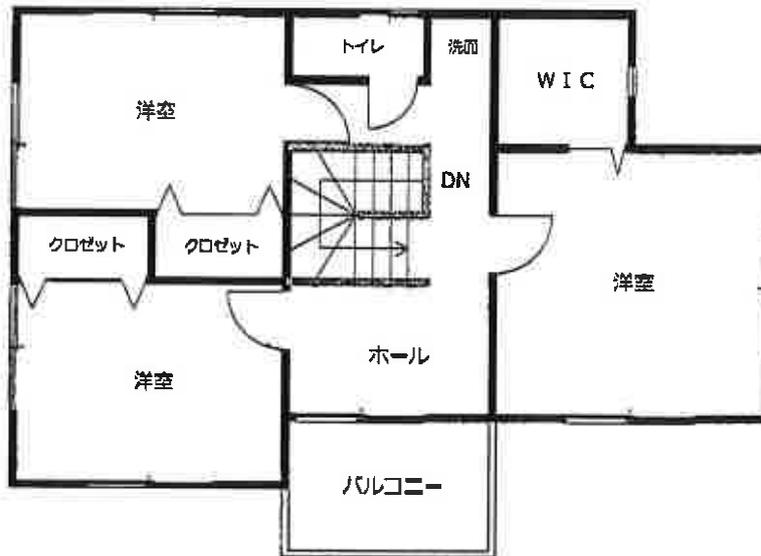
A3判をA4判に縮小した。

間取図

1階



2階



←
写真撮影方向



1



2



物件2土地
ゴミ置場

3



(14 枚目)

4



5



令和 7 年（ケ）第 377 号
令和 7 年 12 月 16 日 現地調査
令和 7 年 12 月 22 日 評 価
第 5 1 5 3 号 発行番号
令和 7 年 12 月 25 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
井 村 弘 範

第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,840,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,870,000円
物件2 (土地)	金 10,000円
物件3 (建物)	金 9,960,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至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合計価格である。
- 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評価するものであり、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・2		物件目録記載のとおり。	同左
3		物件目録記載のとおり。	(住居表示未実施区域)
番号	特記事項		

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 千葉市若葉区小倉町
地 番 1748番40
地 目 宅地
地 積 136.40平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 千葉市若葉区小倉町
地 番 1748番46
地 目 雑種地
地 積 3.00平方メートル
共有者 A 持分13分の1
- 3 所 在 千葉市若葉区小倉町1748番地40
家屋 番号 1748番40
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 56.31平方メートル
2階 54.65平方メートル
所有者 A

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・2)

位置・交通	千葉都市モル-ル2号線「小倉台」駅の北方・道路距離約750mに位置する(別添「目的物件の位置図」参照)。	
付近の状況	中小規模の一般住宅のほかアパート等も混在する住宅地域である。	
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1種低層住居専用地域 指定50% 指定100% - -
画地条件 (物件1)	形状(概ね長方形), 地勢(概ね平坦), 接道方位(北東) 間口(約9.5m), 奥行(約14.5m), 高低差(無), 地積は登記(136.40㎡)とほぼ同じ。	
接面道路の状況 (物件1)	北東側市道(小倉町186号線), 幅員(約5.5m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有)	
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	第42条1項1号 -
	セットバック	不要
	再建築の可否	可
土地の利用状況等	物件1…物件3建物の敷地となっている。 物件2…ゴミ置場。 隣地は, 住宅, 農地である。	
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ある場合を「あり」, 無い場合を「なし」とした。)	上水道 あり ガス配管 なし(オール電化) 下水道 あり	
土壌汚染等	過去の利用状況及び現況観察から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外である。	
特記事項	敷地の南東側にスチール製のカーポート(構築物)が設置されている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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19年12月5日新築 約18年 約5年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 スレート葺 サイディング ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング・畳等 洗面台, 浴室, キッチン, トイレ, エコキュート等 (上・下水道, 電気)
床面積(現況)	現況の床面積は, 以下のとおり。 床面積 1階 56.31㎡ 2階 54.65㎡ 延べ 110.96㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 4LDK(別添間取図の通り)
品 等	普通。	
保守管理の状態	やや劣る。	
建物の利用状況	Aの妻が無償で居住中(詳細は執行官の現況調査報告書参照)。	
附 属 建 物	登 記 の 有 無 構 造 ・ 階 層 ・ 用 途 建 築 時 点 ・ 面 積	- - -
特 記 事 項	・ 建築確認: 第07UDI1C01203号(平成19年7月27日) 完了検査: 第07UDI1C01203号(平成19年12月25日) ・ 建材等にアスベストが使用されている可能性がある。	

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	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	87,000	1.02	136.40	1.0	12,104,000
2	87,000	0.05	3×1/13	—	1,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（千葉若葉－1）

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 76,800\text{円}/\text{㎡} & \times 104/100 & \times 100/102 & \times 100/90 & \approx 87,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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 +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：物件1 … 北東向き（+2%）

物件2 … 現況ゴミ置場（-95%）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：不要（±0%）。

② 物件3（建物）

目的建物の再調達原価を，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
3	200,000	110.96	0.234	5,193,000

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%	5年	18年	0.26	▲10% (0.90)	0.234

(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、更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	12,104,000	0.6	法定地上権	7,262,000

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・最低価格1万円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	12,104,000	-7,262,000		1.0	0.8	3,870,000
2	1,000	-	1.0	1.0	0.8	10,000
3	5,193,000	+7,262,000	1.0	1.0	0.8	9,960,000
一括価格 (合計)						13,840,000

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 参考価格資料

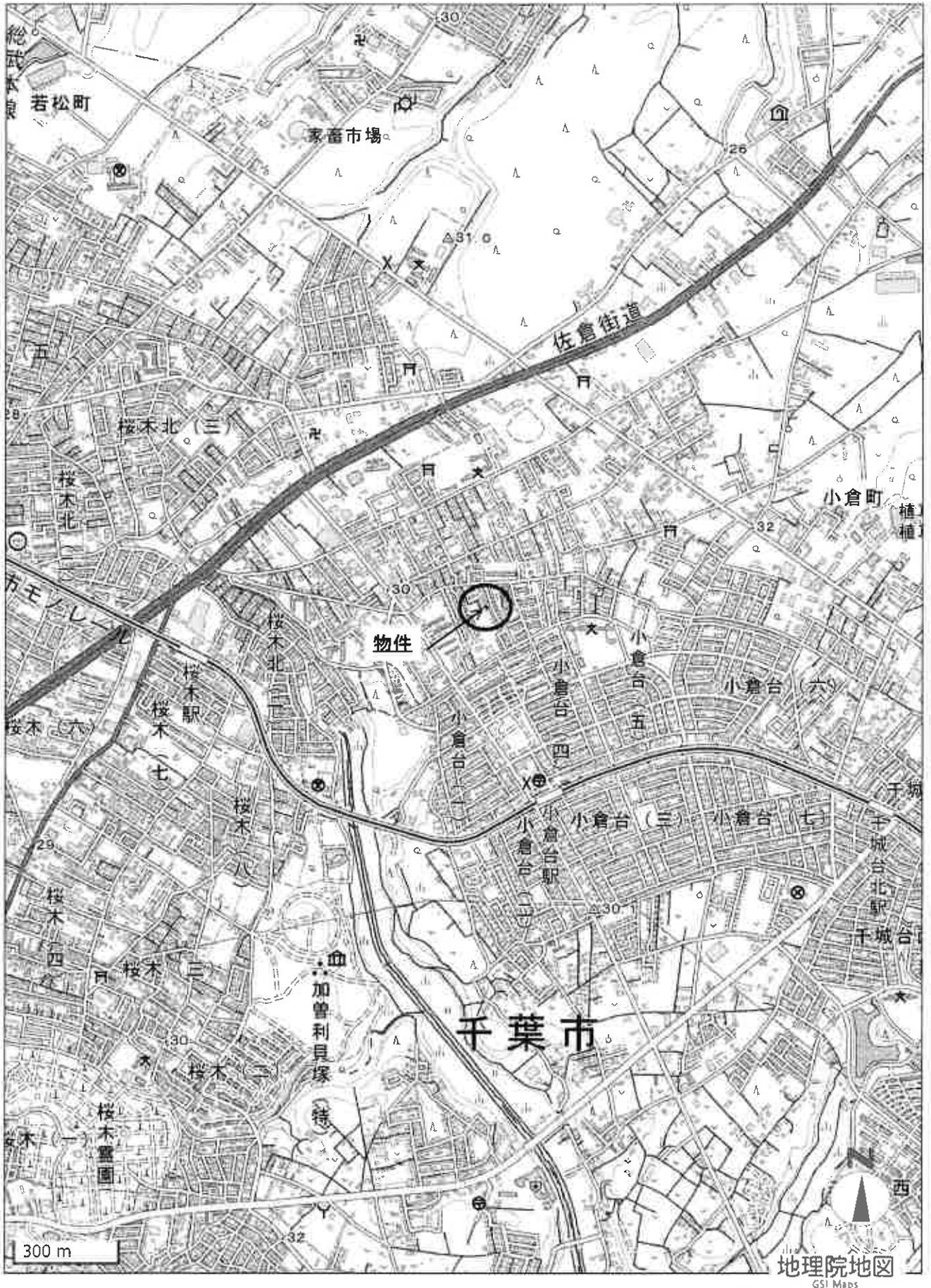
・ 地価公示（千葉若葉－1）

所	在	千葉市若葉区若松町2376番7	
価	格	76,800円/㎡	
位	置	千葉都市モルレ2号線「小倉台」駅の北西方・道路距離約900m。	
価	格	時 点	令和7年1月1日
地	積	175㎡	
供給処理施設	水道, ガス, 下水		
接 面 街 路	北東側5m市道		
用途指定等	第1種低層住居専用地域(建蔽率50%, 容積率100%)		
地域の概要	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域		

第7 附属資料の表示

- 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 地積測量図写
- 5 間取図

目的物件の位置図



登記年月日 平成29年12月10日現在

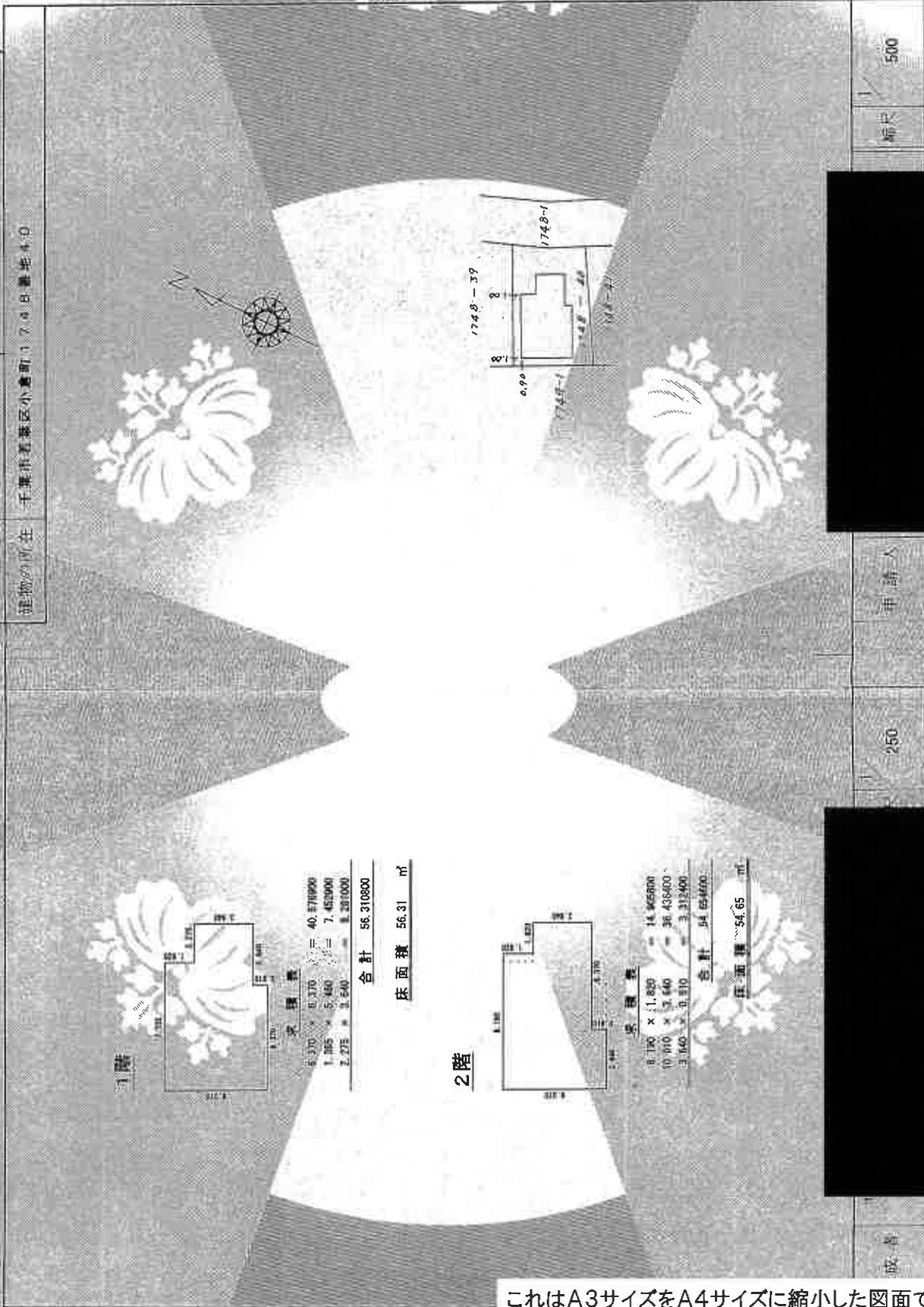
005275

各階平面図

建物図面

各階平面図 19.12.7

登記番号	1748番4D
建物の所在	千葉県君津郡小倉町1748番地4D



これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

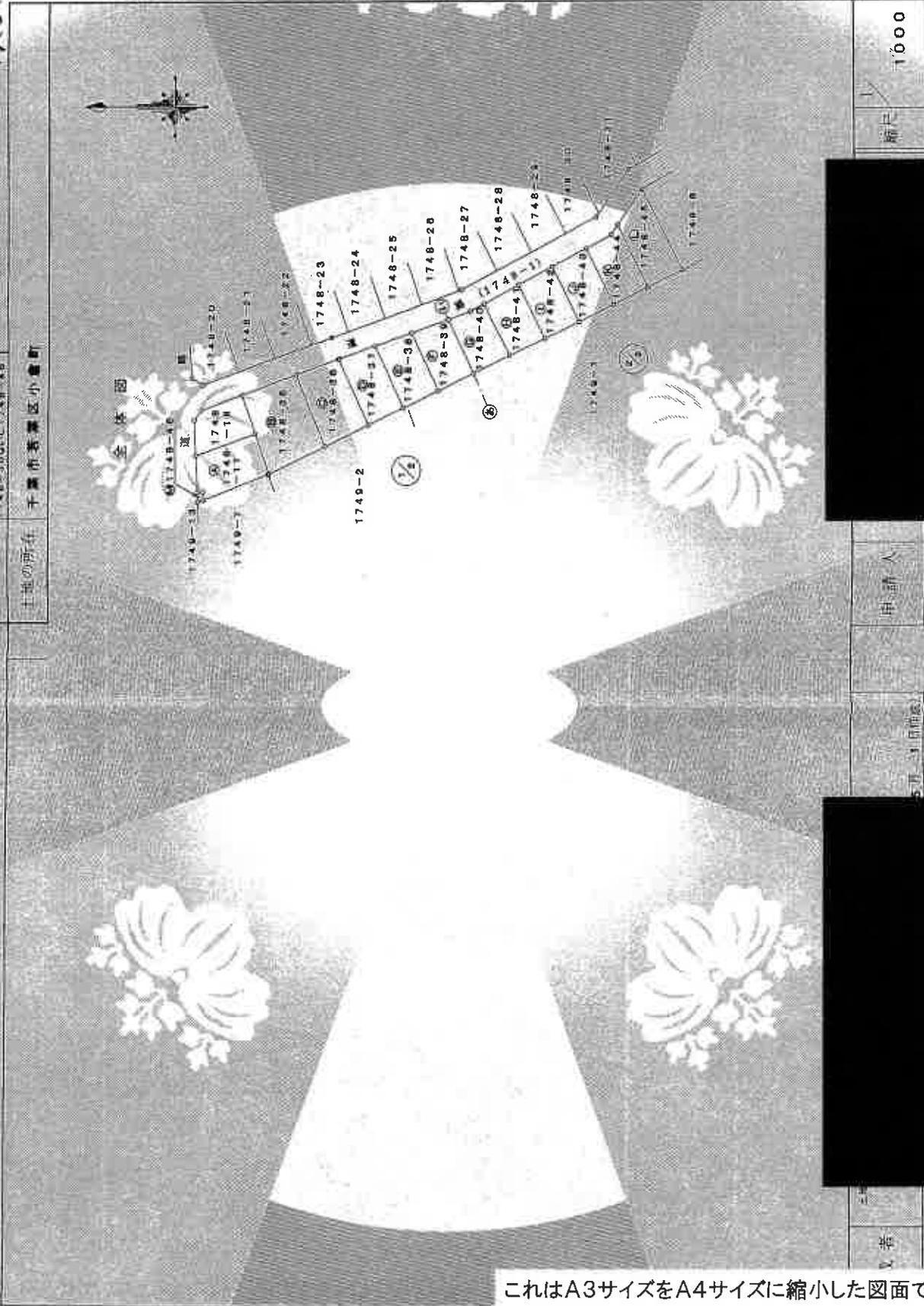
これは図面に記録されている内容と異なる場合があります。令和7年10月6日 千葉県司法書士会

登記年月日 平成19年5月9日

110840

土地所在図
地積測量図 19.5.9

地番	1748-17 1748-30011 1748-48
土地の所在	千葉県香取区小倉町



これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

これは図面に記録された内容と異なる内容を含む場合があります。ご了承ください。
令和7年10月6日 千葉県庁地籍課

13

作者

5月9日地籍

申請人

縮尺 1/1000

(千葉県土地家屋調査士会刊)

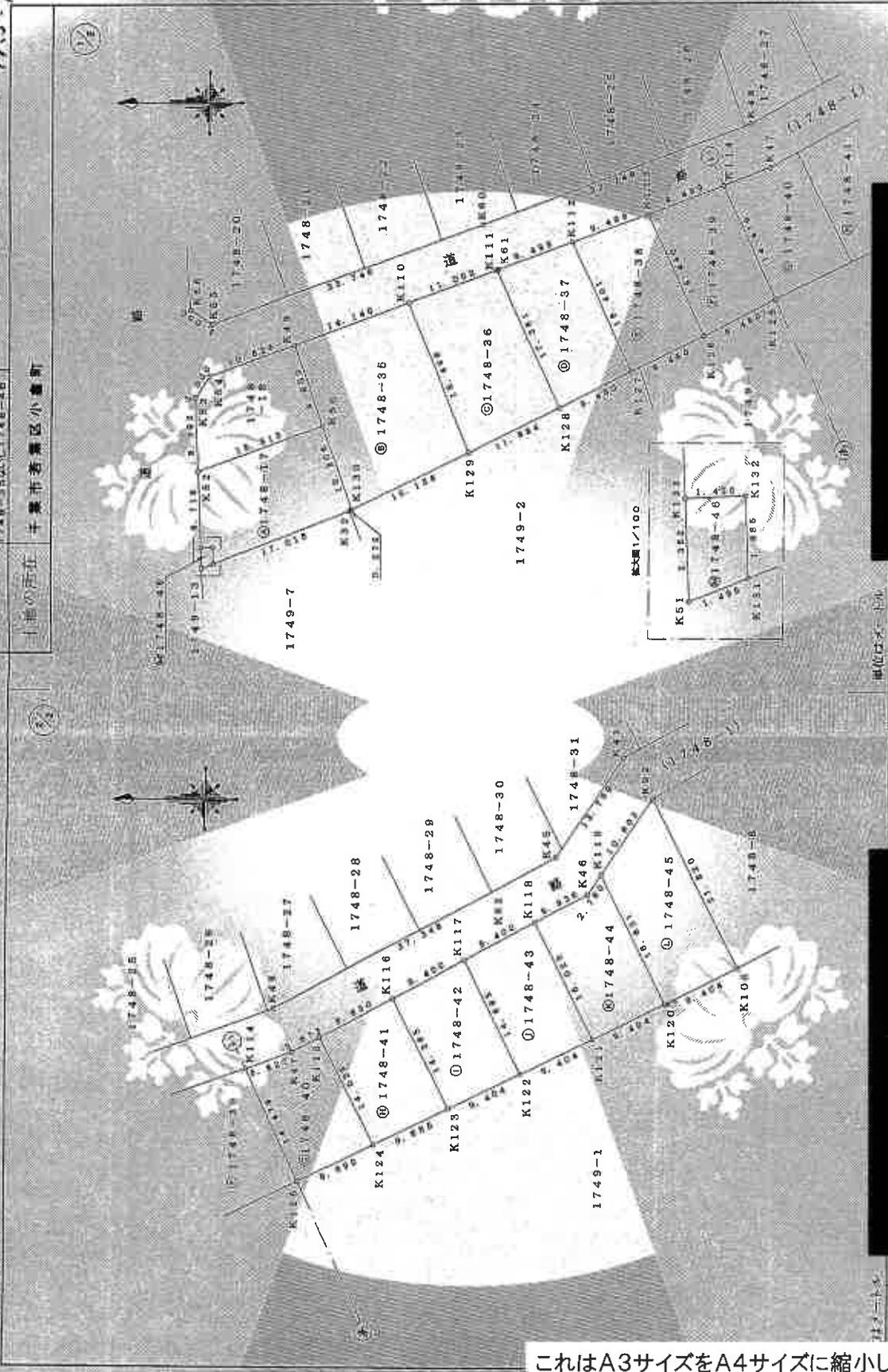
登記年月日 平成25年5月10日

110841

地積測量図

1/3
19.5.9

地積 1748-17
1748-36, 1748-40
土地の所在 千葉市若葉区小倉町



単位はメートル

500
5月 1 1954

1/500

図主

申請人

500

千葉市若葉区測量士会(用紙)

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

110842

地積測量図

1748-17

1748-360L1748-40

土地の所在 千葉市若葉区小倉町

2/3
1959

家積積

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}}	X _{n+1}-X_{n-1}}}	X _n · (Y _{n+1}-Y_{n-1})}}
K112	-41023.133	31776.392	-10.710	42391.818	173800.818
K114	-41023.185	31774.493	18.088	7198.850	30232.7
K115	-41022.551	31782.387	10.130	42681.733	173810
K117	-41024.051	31787.133	-19.405	73328	-149112
合計					-300.85664
合計面積					186.452726
地積					186.44

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}}	X _{n+1}-X_{n-1}}}	X _n · (Y _{n+1}-Y_{n-1})}}
K118	-41022.662	31774.812	-8.843	40434.7	165972
K119	-41022.185	31782.814	17.140	70421.849	288900
K120	-41021.929	31791.602	8.843	-40438.9	-167147
K122	-41022.991	31788.387	-17.140	70389.1	288740
合計					141.36
合計面積					141.36
地積					141.36

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}}	X _{n+1}-X_{n-1}}}	X _n · (Y _{n+1}-Y_{n-1})}}
K123	-41021.185	31778.844	-8.786	36100.0	148341.0
K124	-41027.102	31782.816	16.732	-88763.0	-358860
K125	-41020.887	31785.278	10.768	-44205.3	-181558
K127	-41027.412	31783.374	-3.674	15093.5	-61688
K128	-41021.329	31791.602	-15.080	61741.1	-251287.0
合計					-22.815478
合計面積					136.4092396
地積					136.40

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}}	X _{n+1}-X_{n-1}}}	X _n · (Y _{n+1}-Y_{n-1})}}
K129	-41027.003	31782.818	-8.281	34073.6	-141258
K130	-41023.812	31786.385	16.931	-65588.2	-269580
K131	-41024.715	31788.041	8.221	-34073.6	-141258
K132	-41020.882	31782.274	-14.853	68570.6	-280311
合計					124.93
合計面積					124.93
地積					124.93

坪積積

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}}	X _{n+1}-X_{n-1}}}	X _n · (Y _{n+1}-Y_{n-1})}}
K133	-41020.375	31784.978	12.886	17281.1	70300.0
K134	-41020.874	31782.154	-8.844	17103.1	-69820
K135	-41021.891	31785.332	10.130	17487.1	71520
K137	-41022.918	31784.445	-19.405	17154.1	-69820
K138	-41027.380	31784.900	8.074	-17388.1	-71380
K139	-41028.222	31784.820	-19.405	17281.1	-70820
K140	-41024.774	31784.224	10.130	17281.1	70300.0
合計					100.000000
合計面積					100.00
地積					100.00

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}}	X _{n+1}-X_{n-1}}}	X _n · (Y _{n+1}-Y_{n-1})}}
K130	-41028.222	31784.820	-3.058	17347.1	-71020
K129	-41021.898	31781.166	22.812	-34073.6	-141258
K110	-41024.782	31782.232	12.280	-50473.1	-207120
K48	-41021.457	31773.446	-14.008	37253.1	-152220
K10	-41024.774	31784.224	-18.856	7105.1	-29120
合計					500.000000
合計面積					500.00
地積					500.00

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}}	X _{n+1}-X_{n-1}}}	X _n · (Y _{n+1}-Y_{n-1})}}
K129	-41021.898	31781.166	-11.933	40581.1	-166334
K128	-41022.816	31786.299	20.720	-34073.6	-141258
K111	-41025.110	31781.888	11.883	-14000.1	-57122
K110	-41024.774	31784.222	-20.790	62320.1	-258220
合計					500.000000
合計面積					500.00
地積					500.00

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_{n-1}}}	X _{n+1}-X_{n-1}}}	X _n · (Y _{n+1}-Y_{n-1})}}
K127	-41022.918	31784.224	18.853	-7103.1	-29120
K128	-41021.185	31782.816	-19.405	17154.1	-69820
K131	-41024.051	31787.133	10.130	-17388.1	-71380
K132	-41022.991	31788.387	-17.140	70389.1	288740
合計					100.000000
合計面積					100.00
地積					100.00

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

作成者

申請人

縮尺

5月 1日 出物版

(千葉県土地審判委員会用紙)

110843

地積測量図

地番 1748-17
1748-18
1748-19
1748-20
1748-21
1748-22
1748-23
1748-24
1748-25
1748-26
1748-27
1748-28
1748-29
1748-30
1748-31
1748-32
1748-33
1748-34
1748-35
1748-36
1748-37
1748-38
1748-39
1748-40
1748-41
1748-42
1748-43
1748-44
1748-45
1748-46
1748-47
1748-48
1748-49
1748-50
1748-51
1748-52
1748-53
1748-54
1748-55
1748-56
1748-57
1748-58
1748-59
1748-60
1748-61
1748-62
1748-63
1748-64
1748-65
1748-66
1748-67
1748-68
1748-69
1748-70
1748-71
1748-72
1748-73
1748-74
1748-75
1748-76
1748-77
1748-78
1748-79
1748-80
1748-81
1748-82
1748-83
1748-84
1748-85
1748-86
1748-87
1748-88
1748-89
1748-90
1748-91
1748-92
1748-93
1748-94
1748-95
1748-96
1748-97
1748-98
1748-99
1748-100

土地の所在 千葉市若葉区小倉町

面積一覧表・境界線の種類

点	文面	面積	境界線の種類	備考
K32	-41037.640	30764.501	境界線	
K46	-41122.025	30811.872	境界線	
K47	-41087.612	30793.874	境界線	
K48	-41031.687	30773.448	境界線	
K50	-41024.777	30764.224	境界線	
K51	-41010.083	30741.114	境界線	
K52	-41021.125	30756.970	境界線	
K53	-41021.125	30833.180	境界線	
K54	-41019.746	30813.233	境界線	
K55	-41044.123	30778.232	境界線	
K56	-41036.125	30781.856	境界線	
K57	-41044.024	30788.172	境界線	
K58	-41021.051	30788.387	境界線	
K59	-41081.929	30791.802	境界線	
K60	-41090.667	30795.276	境界線	
K61	-41099.219	30799.747	境界線	
K62	-41107.549	30804.103	境界線	
K63	-41115.879	30808.458	境界線	
K64	-41123.624	30813.946	境界線	
K65	-41131.258	30799.171	境界線	
K66	-41122.776	30795.109	境界線	
K67	-41114.294	30791.047	境界線	
K68	-41105.813	30786.985	境界線	
K69	-41097.105	30782.810	境界線	
K70	-41088.185	30778.544	境界線	
K71	-41079.652	30774.462	境界線	
K72	-41071.139	30770.381	境界線	
K73	-41062.616	30768.299	境界線	
K74	-41051.898	30761.166	境界線	
K75	-41043.224	30754.620	境界線	
K76	-41031.687	30748.446	境界線	
K77	-41021.125	30740.129	境界線	
K78	-41010.083	30730.284	境界線	
K79	-41001.213	30817.212	境界線	
K80	-41010.083	30810.025	境界線	
K81	-41005.199	30798.533	境界線	
K82	-41010.083	30769.568	境界線	
K83	-41021.125	30769.449	境界線	
K84	-41031.687	30755.776	境界線	
K85	-41044.123	30747.333	境界線	
K86	-41051.898	30740.129	境界線	
K87	-41062.616	30730.284	境界線	
K88	-41071.139	30720.429	境界線	
K89	-41081.929	30710.584	境界線	
K90	-41090.667	30700.739	境界線	
K91	-41100.514	30690.894	境界線	
K92	-41110.401	30681.049	境界線	
K93	-41120.288	30671.204	境界線	
K94	-41130.175	30661.359	境界線	
K95	-41140.062	30651.514	境界線	
K96	-41150.000	30641.669	境界線	
K97	-41160.000	30631.824	境界線	
K98	-41170.000	30621.979	境界線	
K99	-41180.000	30612.134	境界線	
K100	-41190.000	30602.289	境界線	
K101	-41200.000	30592.444	境界線	
K102	-41210.000	30582.599	境界線	
K103	-41220.000	30572.754	境界線	
K104	-41230.000	30562.909	境界線	
K105	-41240.000	30553.064	境界線	
K106	-41250.000	30543.219	境界線	
K107	-41260.000	30533.374	境界線	
K108	-41270.000	30523.529	境界線	
K109	-41280.000	30513.684	境界線	
K110	-41290.000	30503.839	境界線	
K111	-41300.000	30493.994	境界線	
K112	-41310.000	30484.149	境界線	
K113	-41320.000	30474.304	境界線	
K114	-41330.000	30464.459	境界線	
K115	-41340.000	30454.614	境界線	
K116	-41350.000	30444.769	境界線	
K117	-41360.000	30434.924	境界線	
K118	-41370.000	30425.079	境界線	
K119	-41380.000	30415.234	境界線	
K120	-41390.000	30405.389	境界線	
K121	-41400.000	30395.544	境界線	
K122	-41410.000	30385.699	境界線	
K123	-41420.000	30375.854	境界線	
K124	-41430.000	30366.009	境界線	
K125	-41440.000	30356.164	境界線	
K126	-41450.000	30346.319	境界線	
K127	-41460.000	30336.474	境界線	
K128	-41470.000	30326.629	境界線	
K129	-41480.000	30316.784	境界線	
K130	-41490.000	30306.939	境界線	
K131	-41500.000	30297.094	境界線	
K132	-41510.000	30287.249	境界線	
K133	-41520.000	30277.404	境界線	
K134	-41530.000	30267.559	境界線	
K135	-41540.000	30257.714	境界線	
K136	-41550.000	30247.869	境界線	
K137	-41560.000	30238.024	境界線	
K138	-41570.000	30228.179	境界線	
K139	-41580.000	30218.334	境界線	
K140	-41590.000	30208.489	境界線	
K141	-41600.000	30198.644	境界線	
K142	-41610.000	30188.799	境界線	
K143	-41620.000	30178.954	境界線	
K144	-41630.000	30169.109	境界線	
K145	-41640.000	30159.264	境界線	
K146	-41650.000	30149.419	境界線	
K147	-41660.000	30139.574	境界線	
K148	-41670.000	30129.729	境界線	
K149	-41680.000	30119.884	境界線	
K150	-41690.000	30110.039	境界線	
K151	-41700.000	30100.194	境界線	
K152	-41710.000	30090.349	境界線	
K153	-41720.000	30080.504	境界線	
K154	-41730.000	30070.659	境界線	
K155	-41740.000	30060.814	境界線	
K156	-41750.000	30050.969	境界線	
K157	-41760.000	30041.124	境界線	
K158	-41770.000	30031.279	境界線	
K159	-41780.000	30021.434	境界線	
K160	-41790.000	30011.589	境界線	
K161	-41800.000	30001.744	境界線	
K162	-41810.000	29991.899	境界線	
K163	-41820.000	29982.054	境界線	
K164	-41830.000	29972.209	境界線	
K165	-41840.000	29962.364	境界線	
K166	-41850.000	29952.519	境界線	
K167	-41860.000	29942.674	境界線	
K168	-41870.000	29932.829	境界線	
K169	-41880.000	29922.984	境界線	
K170	-41890.000	29913.139	境界線	
K171	-41900.000	29903.294	境界線	
K172	-41910.000	29893.449	境界線	
K173	-41920.000	29883.604	境界線	
K174	-41930.000	29873.759	境界線	
K175	-41940.000	29863.914	境界線	
K176	-41950.000	29854.069	境界線	
K177	-41960.000	29844.224	境界線	
K178	-41970.000	29834.379	境界線	
K179	-41980.000	29824.534	境界線	
K180	-41990.000	29814.689	境界線	
K181	-42000.000	29804.844	境界線	
K182	-42010.000	29794.999	境界線	
K183	-42020.000	29785.154	境界線	
K184	-42030.000	29775.309	境界線	
K185	-42040.000	29765.464	境界線	
K186	-42050.000	29755.619	境界線	
K187	-42060.000	29745.774	境界線	
K188	-42070.000	29735.929	境界線	
K189	-42080.000	29726.084	境界線	
K190	-42090.000	29716.239	境界線	
K191	-42100.000	29706.394	境界線	
K192	-42110.000	29696.549	境界線	
K193	-42120.000	29686.704	境界線	
K194	-42130.000	29676.859	境界線	
K195	-42140.000	29667.014	境界線	
K196	-42150.000	29657.169	境界線	
K197	-42160.000	29647.324	境界線	
K198	-42170.000	29637.479	境界線	
K199	-42180.000	29627.634	境界線	
K200	-42190.000	29617.789	境界線	
K201	-42200.000	29607.944	境界線	
K202	-42210.000	29598.099	境界線	
K203	-42220.000	29588.254	境界線	
K204	-42230.000	29578.409	境界線	
K205	-42240.000	29568.564	境界線	
K206	-42250.000	29558.719	境界線	
K207	-42260.000	29548.874	境界線	
K208	-42270.000	29539.029	境界線	
K209	-42280.000	29529.184	境界線	
K210	-42290.000	29519.339	境界線	
K211	-42300.000	29509.494	境界線	
K212	-42310.000	29499.649	境界線	
K213	-42320.000	29489.804	境界線	
K214	-42330.000	29479.959	境界線	
K215	-42340.000	29470.114	境界線	
K216	-42350.000	29460.269	境界線	
K217	-42360.000	29450.424	境界線	
K218	-42370.000	29440.579	境界線	
K219	-42380.000	29430.734	境界線	
K220	-42390.000	29420.889	境界線	
K221	-42400.000	29411.044	境界線	
K222	-42410.000	29401.199	境界線	
K223	-42420.000	29391.354	境界線	
K224	-42430.000	29381.509	境界線	
K225	-42440.000	29371.664	境界線	
K226	-42450.000	29361.819	境界線	
K227	-42460.000	29351.974	境界線	
K228	-42470.000	29342.129	境界線	
K229	-42480.000	29332.284	境界線	
K230	-42490.000	29322.439	境界線	
K231	-42500.000	29312.594	境界線	
K232	-42510.000	29302.749	境界線	
K233	-42520.000	29292.904	境界線	
K234	-42530.000	29283.059	境界線	
K235	-42540.000	29273.214	境界線	
K236	-42550.000	29263.369	境界線	
K237	-42560.000	29253.524	境界線	
K238	-42570.000	29243.679	境界線	
K239	-42580.000	29233.834	境界線	
K240	-42590.000	29223.989	境界線	
K241	-42600.000	29214.144	境界線	
K242	-42610.000	29204.299	境界線	
K243	-42620.000	29194.454	境界線	
K244	-42630.000	29184.609	境界線	
K245	-42640.000	29174.764	境界線	
K246	-42650.000	29164.919	境界線	
K247	-42660.000	29155.074	境界線	
K248	-42670.000	29145.229	境界線	
K249	-42680.000	29135.384	境界線	
K250	-42690.000	29125.539	境界線	
K251	-42700.000	29115.694	境界線	
K252	-42710.000	29105.849	境界線	
K253	-42720.000	29096.004	境界線	
K254	-42730.000	29086.159	境界線	
K255	-42740.000	29076.314	境界線	
K256	-42750.000	29066.469	境界線	
K257	-42760.000	29056.624	境界線	
K258	-42770.000	29046.779	境界線	
K259	-42780.000	29036.934	境界線	
K260	-42790.000	29027.089	境界線	
K261	-42800.000	29017.244	境界線	
K262	-42810.000	29007.399	境界線	
K263	-42820.000	29000.000	境界線	

間取図

1階



2階

