

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 4 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 渡 邊 美和子

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 8 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 2 日 午前 9 時 30 分 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 16 日 午前 10 時 00 分 千葉地方裁判所民事第 4 部
特別売却 実施期間	令和 8 年 9 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 7 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 8 月 4 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	3,560,000 2,848,000		712,000	46,695	10,006



物 件 目 録

1 所 在 千葉市緑区おゆみ野南四丁目 3 5 番地 7

家屋 番号 3 5 番 7

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 9 . 9 7 平方メートル
2 階 5 7 . 1 3 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

物 件 明 細 書

令和 8年 6月 8日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 百 家 聡 子

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

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】

- ・ 本件建物のために、その敷地（地番35番7，地積288.06平方メートル，所有者大和ハウス工業株式会社）につき賃借権が存する。買受人は，地主の承諾又は裁判等を要する。

大和ハウス工業株式会社は，買受人による保証金の差入りを承諾の条件として主張している。

- ・ 賃借権の登記は，本執行手続では抹消しない。

《 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。



※11

物 件 目 録

1 所 在 千葉市緑区おゆみ野南四丁目35番地7

家屋 番号 35番7

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 69.97平方メートル
2階 57.13平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和8年（ケ）第46号
令和8年3月31日受理
令和8年5月27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 千葉市緑区おゆみ野南四丁目 35 番地 7

家屋 番号 35 番 7

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 69.97 平方メートル
2 階 57.13 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	住居表示未実施区域			
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	☒ 建物共有者 B ☐ 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 ☐			
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 平成 年（ ）第 号 ☐ 保管開始日 平成 年 月 日			
敷地 （目的外土地）	「目的外土地の概況」のとおり			
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)

目的外土地の概況 (物件1 関係)			
所 在	千葉市緑区おゆみ野南四丁目		
地 番	3 5 番 7		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	2 8 8 . 0 6 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 (大和ハウス工業株式会社)		
そ の 他 の 事 項	本目的外土地は、独立行政法人都市再生機構から大和ハウス工業株式会社に譲渡されたものである。		
☒ 関係人(☒ 建物共有者B ☐ ())の陳述／ ☒ 提示文書(☒ 定期借地権設定契約書 ☒ 賃貸借関係等照会回答書)の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	平成1 2 年 6 月 6 日		
最 初 の 契 約 日	平成1 2 年 6 月 5 日		
契 約 等 期 間	平成1 2 年 6 月 6 日から ☒ 平成6 2 年 6 月 5 日まで5 0 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	平成 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☒ 建物共有者B ☐ その他の者 ()		
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎月 金 3 4 , 0 8 9 円 (毎月2 5 日限り 翌月分支払)		
地 代 前 払	☒ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☒ ある (☐ 敷金 円 ☒ 保証金 4 , 0 0 0 , 0 0 0 円)		
特 約 等	譲渡・転貸を認める (ただし、貸主の承諾を要する)		
地 代 滞 納	☒ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
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

■ 底地所有者（大和ハウス工業㈱）から裁判所に提出された意向表明書の抜粋・要旨

前文

本件競売事件の買受人に対して、下記1の条件を付して現賃借人との間で締結した定期借地権に係る契約の承継を承諾する、又は下記2の条件を付して本土を譲渡する用意があります。

1 原契約の承継の条件

- (1) 買受人が当社の定める資格を有する者であること。
 - ① 買受人が個人である場合は、継続して自ら居住する個人であること、当社の定める収入要件を満たしていること等。
 - ② 買受人が事業者である場合は、代金納付後6か月後を目途に本土地上の定期借地権付建物を上記①の条件等を満たす者に再譲渡すること等。再譲渡の際には当社所定の手続きを行い、当社の承諾を得ること。
 - ③ 反社会的勢力及び反社会的勢力を利用する者、反社会的勢力の維持運営に協力をしている者、反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有している者等でないこと。
 - ④ 買受人が事業者である場合は、役員が反社会勢力等でないこと。
- (2) 買受人は売却許可決定があった後は、直ちに当社に対してその旨を通知し、「定期借地権取得承諾申請書」書式の交付を求めること。また、現賃借人に対し、原契約書等の引継ぎ、本土に係る賃借権の移転登記について協力等を求めること。
- (3) 買受人は原契約をそのまま承継することとし、当社に対して「定期借地権取得契約に関する確認書」を取交すこと。
- (4) 原契約に基づく保証金として、金4,000,000円の確認書を取交し日までに一括で支払うこと（現賃借人が預託した保証金は買受人に承継されないこと。）。
- (5) 建物所有権移転登記の原因日以降の本土の賃料を、確認書の取交し日までに一括で支払うこと。
- (6) 当社は本土地上の占有妨害について一切の責任を負わないこと。
- (7) 買受人は現賃借人に賃借権移転登記等に係る協力を依頼し、登記識別情報（登記済証）の引渡しを受けて、買受人の負担により賃借権移転登記を行うこと（現賃借人の協力が得られない場合の法的手続きを含む。）。

2 本土の譲渡の条件

- (1) 買受人が当社の定める資格を有する者であること。
 - ① 反社会的勢力及び反社会的勢力を利用する者、反社会的勢力の維持運営に協力している者、反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有している者等でないこと。
 - ② 買受人が事業者である場合は、役員が反社会的勢力でないこと。
- (2) 本土の譲渡価額は金36,007,500円（令和8年4月現在）で土地譲渡契約を締結すること。譲渡価額は交渉等に応じられないこと。
- (3) 本土を住宅敷地として使用すること、又は住宅敷地として使用する個人に対し本土を再譲渡すること。
- (4) 裁判所から売却許可決定が通知された後は、直ちに当社に対しその旨を通知し、同時に本土を買受けた旨の申出をすること。
- (5) 建物の所有権移転登記完了後は、直ちに当社の定める土地譲渡契約書（当社指定様式）を用いて契約を締結すること。契約の主な内容は以下のとおり。
 - ① 現状有姿による土地の譲渡及び公簿売買であること（実測と差があっても精算しないこと。）。
 - ② 本土の譲渡代金は契約締結時までに一括して支払うこと。
 - ③ 当社指定司法書士に委任して契約締結後速やかに所有権移転登記を行うこと。
 - ④ 当社は本土及び本土上の住宅等について瑕疵担保責任等の法律上の責任を負わないこと。
 - ⑤ 当年度の公租公課は月額計算により契約締結日の翌月以降は買受人の負担とすること（契約締結日の属する年（ただし契約締結日が1月1日から3月31日までのときはその年の前年）の4月1日を起算日とすること。）。

（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) 当社は本土地上の占有妨害について一切の責任を負わないこと。
- (7) 買受人は、現賃借人に賃借権抹消登記等を係る協力を依頼し、登記識別情報（登記済証）の引渡を受けて、買受人の負担により賃借権抹消登記を行うこと。現賃借人の協力が得られない場合は、原契約を承継し、法的手続きによる借地権登記の移転の後、土地の買取りを申出ること。
- (8) 建物所有権移転登記の原因日以降の土地の使用料として、賃料相当額（1ヶ月に満たないときは日割計算により算出する。）を当社に対し、土地譲渡契約日まで一括で支払うこと。
- 3 買受人が上記条件での原契約の承継、又は本土地の譲渡を拒んだ場合等には、当社は建物収去土地明渡請求訴訟を提起することがあること。
- 保証金返還請求権についての債務者の回答
保証金返還請求権は、どのように扱われるべきだと考えるかについては「わからない」としている。
- 本建物について
- ① 築後約25年経過しているため、経年による劣化が見られた。
 - ② 外壁モルタルの一部や内壁・天井クロスの一部にひび割れが散見される。
 - ③ 1階の階段脇及び2階廊下の内壁に穴が空いている箇所がある。
- 敷地について
- ① 利用権限は一般定期借地権である。
 - ② 北側及び南側の市道に接している。
 - ③ スチール製の簡易物置が存する（動産認定）。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者 (共有者B)	1 本建物には私が家族で住んでいる。 2 土地の賃料や保証金については契約書等のとおりである。 3 室内で犬を一匹飼育している。 (以上、令和8年4月28日物件所在地で聴取)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年4月1日（水） 9：25 － 9：40	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郵送（債務者兼所有者（共有者B）から応答あり。）
令和8年4月28日（火） 9：20 － 10：30	物件所在地	評価人同行、占有調査、写真撮影、間取り確認、 債務者兼所有者（共有者B）の立会、聴取
令和8年5月8日（金）	当庁執行官室	大和ハウス工業株式会社に対し、管理費等に関する照会書を郵送（郵送で回答あり。）
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		

（特記事項）

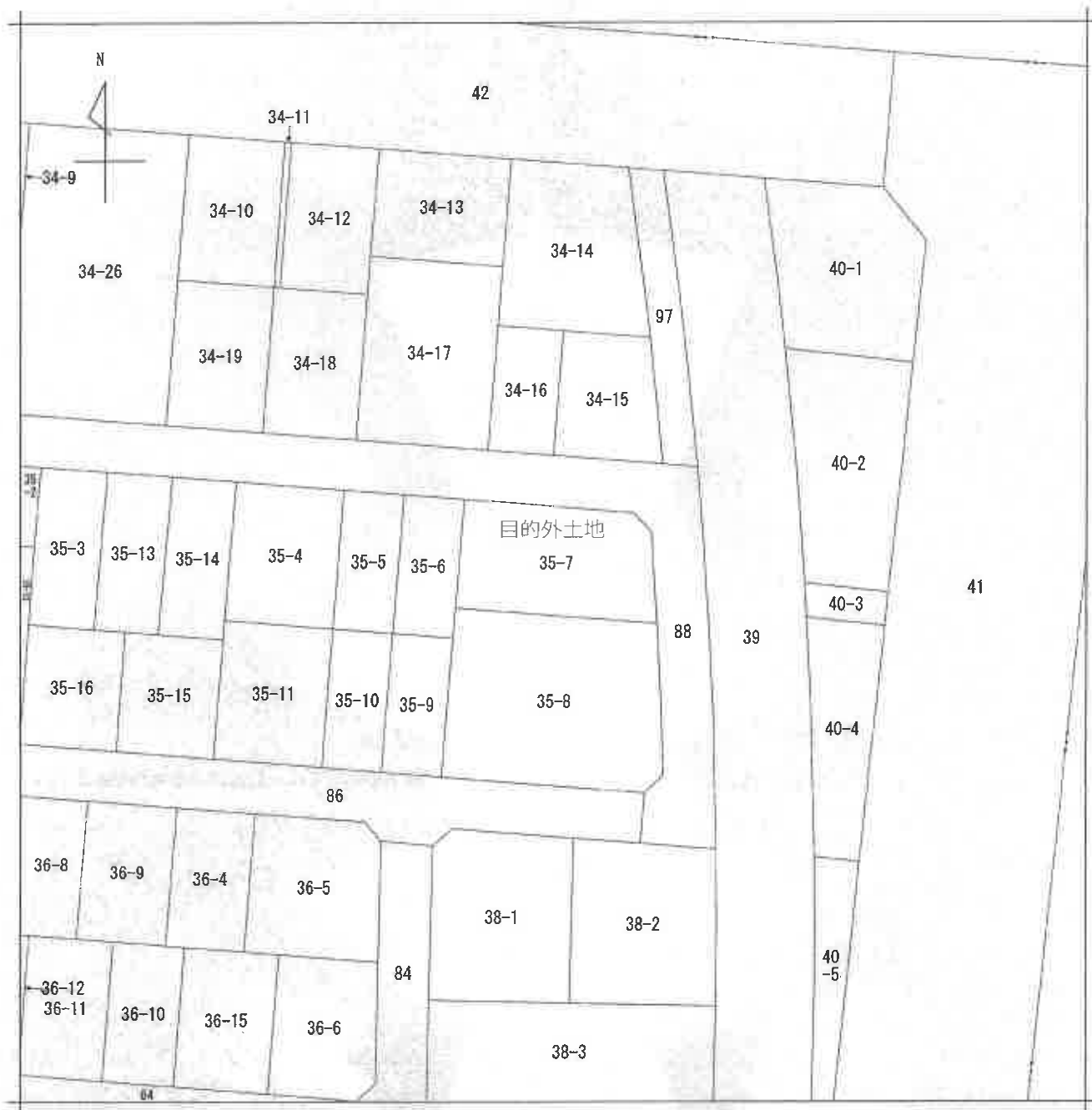
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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
（ 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。

地番区域見出
おゆみ野南
4丁目

請求部	所在	千葉市緑区おゆみ野南四丁目				地番	35番7			
出力縮	1/500	精度区分	甲二	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13年6月25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8年1月30日
千葉地方法務局

請求番号：50-1
(1/1)

登記官

(8枚目)



登記年月日：平成13年8月22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8年1月30日

千葉地方法務局

(A3版をA4版に縮小)

(9枚目)

登記書

請求番号: 50-2

各階平面図

面
圖
物
建

35-7

号
番
屋
家

建物の所在

070300

各階平面圖 13.8.22

竹葉節緑区おひみ野南4丁目35番地7

附



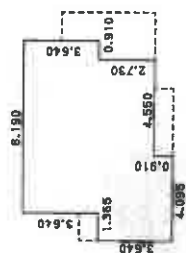
來德興

1.365	x	4.550	=	6.210750
5.915	x	7.280	=	43.061200
2.275	x	6.370	=	14.491750
1.365	x	4.550	=	6.210750

計畫	面	合床
----	---	----

69.97450
69.97 m²

附 2



求積表

1.365	x	3.640	=	4.968600
2.730	x	7.280	=	19.874400
4.550	x	6.370	=	28.983500
0.910	x	3.640	=	3.312400

面
來

57.138900
57.13 m²

作者

縮尺 1/250

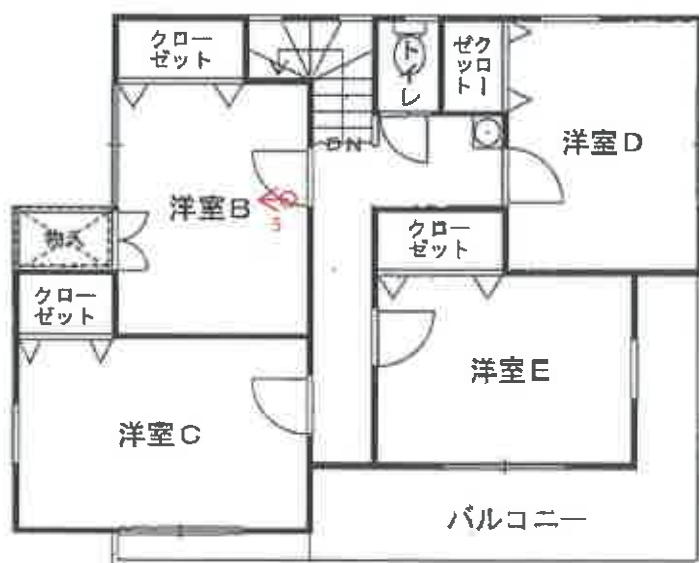
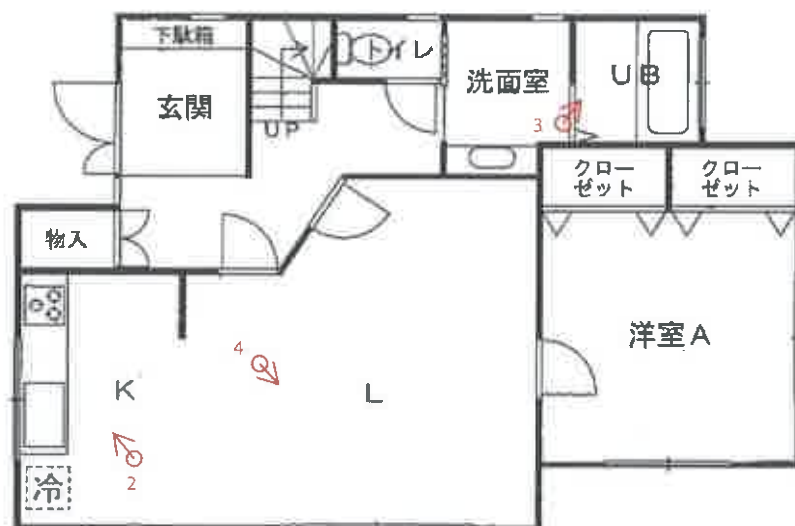
申請人

 $\frac{1}{500}$

(五) 蘇聯領土在國際法上之地位

※ ←○は添付写真の撮影位置、方向及び番号

間取図



※ ←○は添付写真の撮影位置、方向及び番号



① 建物の外観



② キッチン



③ 浴室



④ リビング



⑤ 洋室B



令和 8 年（ケ）第 4 6 号

令和 8 年 4 月 2 8 日 現地調査

令和 8 年 4 月 3 0 日 評価

小調第 1 0 8 1 号 発行番号

令和 8 年 5 月 2 6 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

小 畑 昌 也

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 3, 5 6 0, 0 0 0 円

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。		住居表示未実施区域 同左
番 号	特 記 事 項		
1	物件1は、定期借地権付の建物である。 物件1の建物が存する地番35番7の土地について、借地借家法第22条に定める一般定期借地権設定契約が締結されている。		

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 千葉市緑区おゆみ野南四丁目 35 番地 7

家屋 番号 35 番 7

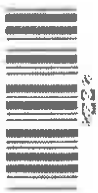
種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 69.97 平方メートル
2 階 57.13 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 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の建物の存する借地部分：地番35番7)

位 置 ・ 交 通	京成千原線「おゆみ野」駅の南東方・道路距離約950m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模の一般住宅の中にアパート，駐車場等も見られる鉄道高架に近接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	①京成千原線の西側線路端から25m以内 ②京成千原線の西側線路端から25m超 ①，②市街化区域 ①第1種住居地域，②第1種低層住居専用地域 ①指定60%，②指定50% ①指定200%，②指定100% なし ①第1種高度地区(20m) 建築基準法第22条指定区域 東南部土地区画整理事業(施行済)
画 地 条 件	形状(略長方形)，地勢(概ね平坦)，接道方位(北・東)， 間口(北約22.0m)，奥行(約12.8m)， 地積は登記(288.06㎡)とほぼ同じ。	
接 面 道 路 の 状 況	①北側市道(おゆみ野南73号線)，幅員(約6.0m)，連続性(普通)， 舗装(有)，歩道(無)，側溝(有)，高低差(道路より等高～ 約0.5m高い) ②東側市道(おゆみ野南73号線)，幅員(約6.0m)，連続性(普通)， 舗装(有)，歩道(無)，側溝(有)，高低差(道路より約0.6～ 0.8m高い)	
	建築基準法上の種類	①，②：第42条1項1号
	セ ッ ト バ ッ ク	不要
	再 建 築 の 可 否	本件借地契約及び借地借家法の条件等を満たす場合には，可能であると推定する。 (特記事項参照)

土地の利用状況等	本物件1の定期借地権付建物の敷地、庭及び駐車スペースとして利用されている。 隣地は、西側が戸建住宅、南側は駐車場、北側は道路を介し戸建住宅、アパート等、東側は道路を介し鉄道高架等である。
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	○ 過去の利用状況及び現況観察から、土壌汚染の存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指定されていない（神明社裏遺跡、調査済・消滅扱い）。
特 記 事 項	○ 大規模盛土造成地マップによると、谷埋め型大規模盛土造成地に近接する。 ○ 鉄道高架に近接しており、騒音・振動等が気になる。 ○ 物件1建物の南側に木製の物干し小屋、南西側にスチール製の簡易物置が存する（動産認定）。 ○ 物件1の建物が存する地番35番7の土地には、下記賃貸人及び賃借人との間で借地借家法第22条に規定する定期借地権を設定するものとされ、以下のとおり一般定期借地権設定契約が締結されている。その概要は以下のとおり。 借地権設定者（賃貸人）：大和ハウス工業株式会社 借地権者（賃借人）：個人（共有者B） 所在地：千葉市緑区おゆみ野南4丁目35番7 用途等：自己の居住の用に供する住宅の敷地として 地 積：288.06㎡ 期 間：平成12年6月6日から令和32年6月5日までの50年間 保証金：4,000,000円（無利息） 賃 料：（原契約）月額30,500円 （現行）月額34,089円 支払期：毎月25日まで その他契約条項： ・ 契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がなく、建物の買取を請求することができない。

特記事項	・ 賃料は、固定資産税の基準年度ごとに、基準年度の4月1日に次に掲げる式により改定する。 改定後の賃料（月額）＝（A－B）×（1＋P）＋B’ A　：従前の賃料(月額) B　：従前の賃料決定時の公租公課の額 B’：改定時の公租公課の額 P　：総務省統計局の消費者物価指数（全国平均・総合指数）の変動率 ・ 賃借人は賃貸人の承諾を得て本件借地権を譲渡する場合を除き、保証金返還請求権を第三者に譲渡してはならない。 ・ 賃貸人は、賃借人に返還することとなる保証金があり、かつ、賃借人が公庫等と金銭消費貸借抵当権設定契約を締結し、公庫等債務を負っている場合にあっては、公庫等債務の額が返還金の額以上であるときは返還金の額を、公庫等債務の額が返還金の額未満であるときは公庫等債務に相当する額を、賃借人の公庫等債務の弁済に充てるため、賃貸人が賃借人に代わって公庫等に支払うものとする。 ・ 賃貸人の承諾を要する事項 本件借地権を譲渡し、又は本件土地を転貸しようとするとき。 住宅の全部又は一部について所有権を移転しようとするとき。 住宅を再築し、又は増改築しようとするとき。 上記に関する賃貸人の承諾に係る承諾料は、無償とする。 ・ 賃借人は、賃貸人の承諾を得て本件借地権を第三者に譲渡する場合には、保証金返還請求権を本件借地権とともに当該第三者に譲渡するものとする。 ・ 本件賃貸借が終了した場合には、賃借人は、直ちに本件土地に存する住宅その他の工作物を収去し、更地で返還しなければならない。 住宅等の収去に要する費用は、賃借人の負担とする。 ・ 立退料等の金銭の支払いを請求することができない。 ・ 有益費償還請求権の放棄
------	--

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 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13年7月26日新築 約25年 0年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 瓦葺 モルタル仕上げ，タイル貼り等 ビニールクロス貼り，ペンキ塗り等 ビニールクロス貼り，ペンキ塗り等 フローリング，CF等 キッチン，ユニットバス，洗面台，水洗トイレ等 （電気，上水道，下水道，都市ガス） －	
床 面 積（現 況）	床面積	1 階	69.97㎡ 2階 57.13㎡ 延べ 127.10㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 5 L D K（別添間取図参照）	
品 等	普通。		
保守管理の状態	普通。		
建物の利用状況	本件債務者兼所有者（共有者B）が，妻と居住して占有中。		
特 記 事 項	○ 外壁モルタルの一部や内壁・天井クロスの一部にひび割れが散見される。 ○ 1 階の階段脇及び2 階廊下の内壁に穴が開いている箇所がある。 ○ 床鳴りが一部で確認される。 ○ 階段壁部分のペンキが塗装中である。 ○ 室内でペットの犬一匹を飼育しているとのこと。		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1の建物の存する借地部分の土地価格（地番35番7）

上記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
	132,000	1.06	288.06	1/1	1.00	40,305,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（千葉緑-10）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 150,000\text{円/㎡} & \times & 103/100 & \times & 100/102 & \times & 100/115 & = & 132,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：道路方位+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：道路方位+3%，角地+3% 計（相乗積）+6%

ウ 地 積：登記数量による。

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結果，特に建付減価はないものと判断した。

② 定期借地権価格

定期借地権価格については、下記の割合方式を適用して次のとおり求めた。

物件 番号	建付地価格 (円) ア	既存借地 権割合 イ	1－定借 減価率 ウ	1－名義書 換料相当率 エ	定期借地権価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
	40,305,000	0.50	(1－0.70)	(1－0.10)	5,441,000

イ 既存借地権割合については、本件では50%と査定した。

ウ 定借減価率については、既存借地権との比較において、本件借地の経過期間及び残存期間並びに建物買取請求権はなく、更地化して返還しなければならないこと等を考慮のうえ、70%減と査定した。

エ 名義書換料相当率については、本件では10%と査定した。

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	持 分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	180,000	127.10	0.040	2/2	915,000

ウ 現 価 率

物件 番号	耐用年数法（定額法）				観察減価率 (E)	現価率 (D) × (1 - (E))
	残価率 (A)	経済的残存 耐用年数 (B)	経過 年数 (C)	定額法に よる現価率 (D)		
1	0.05	0年	約25年	0.05	0.20	0.040

◇ 耐用年数法（定額法）：

$$(D) \text{現価率} = 1 - (1 - (A) \text{残価率}) \times \frac{(C) \text{経過年数}}{(B) \text{経済的残存耐用年数} + (C) \text{経過年数}}$$

◇ 観察減価率：保守管理状況等を考慮した。

エ 持 分：登記簿のとおり。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、本件建物については土地利用権等価格（定期借地権価格）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) 建物の価格 (1③オ) ア	土地利用権等価格 の加算 (円) (1②オ) 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) $(ア+イ) \times ウ \times エ \times オ$
1	915,000	+ 5,441,000	1.00	0.70	0.80	3,560,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：対象物件は定期借地権付の建物であり、売却に際しては、通常の完全所有権の戸建住宅の建物の売却と比べると需要は劣り、市場性は劣るものと判断される。したがって、本件では市場性の観点から市場性修正として30%の減価を施した。

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-10）

所 在：千葉市緑区おゆみ野中央3丁目21番7

価 格：150,000円/㎡

位 置：京成千原線「おゆみ野」駅の北東方約530mに位置する。

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：227㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：北東側幅員6.0m市道

用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%，容積率200%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

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 間取図

以 上



公函写



野野中
丁目

番 号	所 在	千葉県新田郡新田町		地 番	35番7	
出 発 地	積 込 区	甲 二	座 番 系 之 号 （は 記 号）	分 割	地図に準ずる図面	種 類
作 成 日	平成19年6月25日			備 考 対 年 月 日 （原 簿）	油 品 類	土地区画整理所在図

三つは酒肉に耽する閑職に記録されている内容を註明した書面である。

(A3版をA4版に縮小)

李和8年1月30日
主要研究方法摘要

清康熙二十六年(1687)

NOTES

建物図面

建物図面
各階平面図

35-7

家賃番号

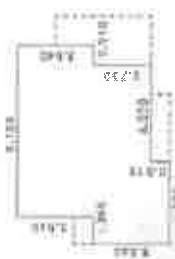
建物の所在地
〒100-0001 東京都千代田区千代田 35-7

各階平面図

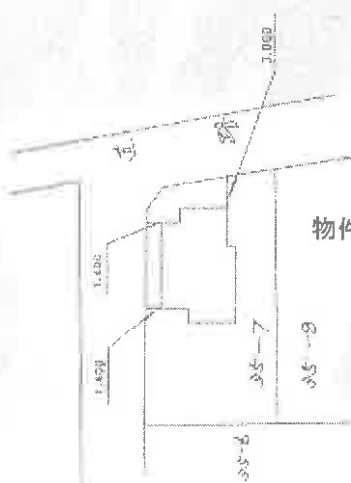
020300



求積数	6,210,750
1,365 × 3,640 =	4,959,000
5,915 × 3,640 =	21,530,600
2,275 × 3,640 =	8,281,000
1,365 × 3,640 =	4,959,000
計	69,974,500
合算面積	59.97㎡



求積数	4,959,000
1,365 × 3,640 =	4,959,000
5,915 × 3,640 =	21,530,600
2,275 × 3,640 =	8,281,000
1,365 × 3,640 =	4,959,000
計	57,129,000
合算面積	57.13㎡



物件1

35-7

申請人

35-7

作成者

(A3版をA4版に縮小)

間取図

