

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 15 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 8 年 9 月 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 10 月 14 日 午前 9 時 30 分 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8 年 10 月 28 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 10 月 15 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 19 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 9 月 15 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	9,540,000 7,632,000	一括	1,908,000	80,162	23,228
1	7,610,000				
2	1,930,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 千葉市中央区星久喜町

地 番 1 1 4 8 番 2 1

地 目 宅地

地 積 1 6 2 . 9 7 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

2 所 在 千葉市中央区星久喜町 1 1 4 8 番地 2 1

家屋 番号 1 1 4 8 番 2 1

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 8 4 . 8 4 平方メートル

2 階 4 2 . 0 2 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・事務所

共有者 A 持分 1 0 分の 5

共有者 C 持分 1 0 分の 5

物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 1 9 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, 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

【物件番号 1】

・本件土地は、本件売却対象外の土地（地番 1 1 4 8 番 2，所有者 A 及び B）と一体として利用されている。

・売却対象外の土地（地番 1 1 4 8 番 2）を通行のため無償で利用している。

【物件番号 1, 2】

売却基準価額は、道路から建物への出入りに難があること等を考慮して定められている。

《 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 千葉市中央区星久喜町

地 番 1 1 4 8 番 2 1

地 目 宅地

地 積 1 6 2 . 9 7 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

2 所 在 千葉市中央区星久喜町 1 1 4 8 番地 2 1

家屋 番号 1 1 4 8 番 2 1

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 8 4 . 8 4 平方メートル
2 階 4 2 . 0 2 平方メートル

(現況)

種 類 居宅・事務所

共有者 A 持分 1 0 分の 5

共有者 C 持分 1 0 分の 5



令和8年(ケ)第4号
令和8年4月14日受理
令和8年5月20日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 村 井 清 英

(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 千葉市中央区星久喜町

地 番 1 1 4 8 番 2 1

地 目 宅地

地 積 1 6 2 . 9 7 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

2 所 在 千葉市中央区星久喜町1 1 4 8 番地2 1

家屋 番号 1 1 4 8 番 2 1

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 8 4 . 8 4 平方メートル

2階 4 2 . 0 2 平方メートル

共有者 A 持分10分の5

共有者 C 持分10分の5



(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)

(占有関係用〈単独〉)

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 ☒ C		
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
☒ 関係人(☒ A (共有者) ☒ B (土地共有者・ ☒ A の姉))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31年1月22日		
最初の契約等	契約日	平成31年1月22日	
	期間	平成31年1月22日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別	☐ 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 ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所(共)有者ら ☒ A、 ☒ B ☐ その他の者()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☒ C ☐ 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		
☒ Cの物件1土地利用について、 ☒ A、 ☒ Bともに貸借関係にある認識はないが、親族間での黙示の使用借権が成立しているものと判断した。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

そ の 他 の 事 項

■本件土地について

- 1 幅員約2mの敷地延長部分(約9.4m)を介して東側で市道に接する略旗竿形状の宅地で、本件建物の敷地として利用されている。A及び
- 2 本件土地と北側隣地(地番:1148番2、**B**所有)とは元は一体の土地であり、現在も両地の境には塀等の仕切りはなく地続きとなっている。本件建物の玄関は北側に位置しており、本件土地と市道境に元の一体の土地を囲むようにコンクリートブロック塀があることもあり、本件建物と東側市道との往来には北側隣地を通行する必要がある。一方で、北側隣地の駐車場の一部が本件土地上に所在する関係にある。**A**、**B**の陳述によれば、**C**を含め土地利用に関し、何らかの取決めや使用料の授受等はないとのことである。

■本件建物について

- 1 **A**、**B**の陳述によれば、本件建物には雨漏りやシロアリ被害等の不具合はないとのことであるが、長期間未利用の建物であるため、設備の稼働状況は不明とのことである。なお、立入調査の際には以下の難点を認めた。
 - 1) 1階LDKにあるトップライトの一つの枠周りに滲み跡があり、雨漏りの可能性が疑われた。
 - 2) ドア等に猫によるひっかき傷と思われる跡が散見される。
- 2 維持管理の状態は不良で、床板に汚れによる変色が見られるほか、土埃が堆積している。
- 3 家の周囲に造られたウッドデッキが腐っている。
- 4 2階の廊下の北側に屋根裏を利用した約4㎡大の収納があるが、最大内高が約1.1mしかなく、階数及び床面積には算入されないものである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ B (Aの実姉)	1 対象の家は弟(A)夫婦の家ですが、Aは15～16年位前に出ており、その後、私が7～8位前まで住んでいました。 (以上、令和8年4月17日に面談聴取) 2 対象の家には雨漏り、シロアリ被害等の不具合はないと思いますが、長年使用していないので設備の稼働状況等は不明です。 3 床暖房設備があり、建てた当初からそのための発電用のソーラー設備が屋根上にあります。 4 家の中で猫を数匹飼っていました。 5 東側市道へのアクセスは、Bが住んでいる隣地(1148番2)を通行する必要があります。一方で本件土地上にB宅の駐車場があります。 A～C間での土地利用の取決めや、貸借契約、使用料の授受などは一切ありません。 6 A、B間で、裁判所で相続について係争中です。 (以上、令和8年5月15日に面談聴取)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年4月17日 (金) 13:45-14:15	物件所在地	物件確認 占有調査 外観写真撮影 ■Bに面談聴取
R8年4月27日 (月) : : :	千葉地裁執行官室	■A、■C宛に求連絡書発送(5月1日に■Aより連絡あり)
R8年5月15日 (金) 8:50-9:45	物件所在地	立入調査(物件確認 占有確認 図面作成 写真撮影) 評価人同行 ■A、■Bに面談聴取
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
(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。



請求部	所在	千葉市中央区星久喜町				地番	1148番21		
出力縮	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	昭和54年1月31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。

(千葉地方法務局管轄)
令和7年7月4日
東京法務局

地図整理番号：M89906
(1/1) 登記官

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成13年8月27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。

(千葉県地方税務局管轄)

令和7年7月4日 東京法務局

登記官

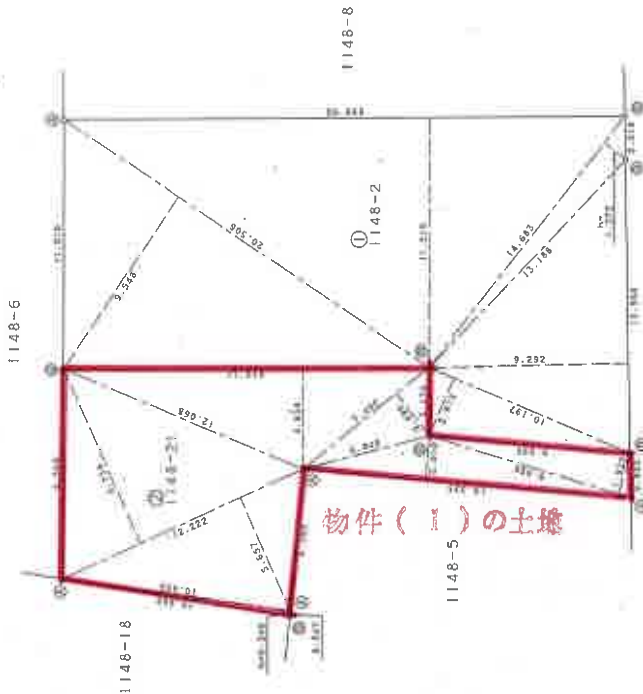
(8 枚目)

244275

地積測量図

地番 1148-2.-21

土地の所在 千葉市中央区星久喜町



三斜求積表

地番	① 1148-2	底辺	高さ	面積
NO.		20.506	9.548	195.791288
		26.088	11.510	300.272880
		14.683	1.272	18.676776
		13.560	9.292	125.999520
		10.197	2.912	29.693664
			他面積	670.434128
			他面積	335.2170640
			地積	335.21 m ²

地番	② 1148-21	底辺	高さ	面積
NO.		10.669	0.246	2.624574
		12.222	5.657	69.139854
		12.222	8.754	106.991388
		17.010	4.638	78.892380
		7.480	2.490	18.625200
		15.323	2.010	30.799230
		9.826	1.922	18.885572
			他面積	325.958198
			他面積	162.9790990
			地積	162.97 m ²

総計 498.1961630



境界線の種類	
記号	名称
④	コンクリート境
⑤	金属標
⑥	プラスチック

道路

土地

作製者

申請人

13 年 8 月 23 日(作製)

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M89907

登記年月日：平成14年5月1日

これは図面に記録されている内容を証明した断面である。

(千葉県地方税務局管轄)

令和7年7月4日 東京法務局

登記官

(9 枚目)

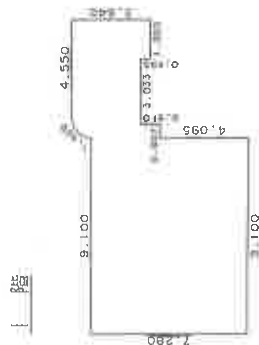
地図整理番号：N89905

38352 各階平面図

建物図面図

家屋番号 1148-21

建物の所在 千葉市中央区星久喜町1148番地21

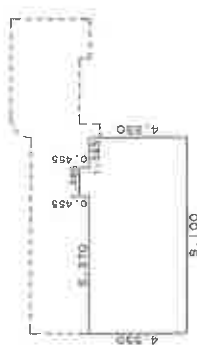


求積表

	㎡	×	0.910 ² /4=	0.650388
9.100 × 7.280	=			66.248000
0.607 × 3.185	=			1.933255
0.303 × 2.275	=			0.689325
2.730 × 3.185	=			8.695050
1.820 × 3.640	=			6.624800
合計				84.840858

床面積 84.84㎡

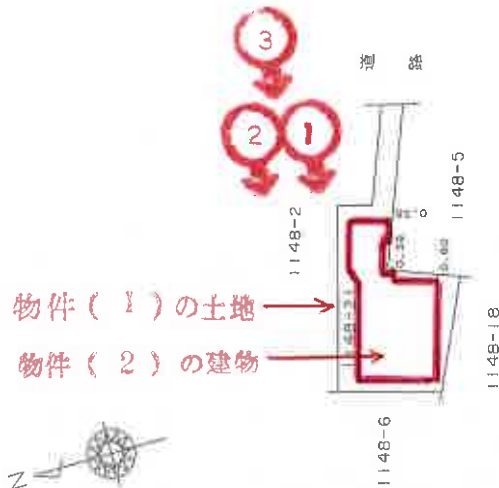
2階



求積表

6.370 × 4.550	=	28.983500
1.365 × 5.005	=	6.831825
1.365 × 4.550	=	6.210750
合計		42.026075

床面積 42.02㎡



物件(1)の土地
物件(2)の建物



写真撮影位置と方向

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

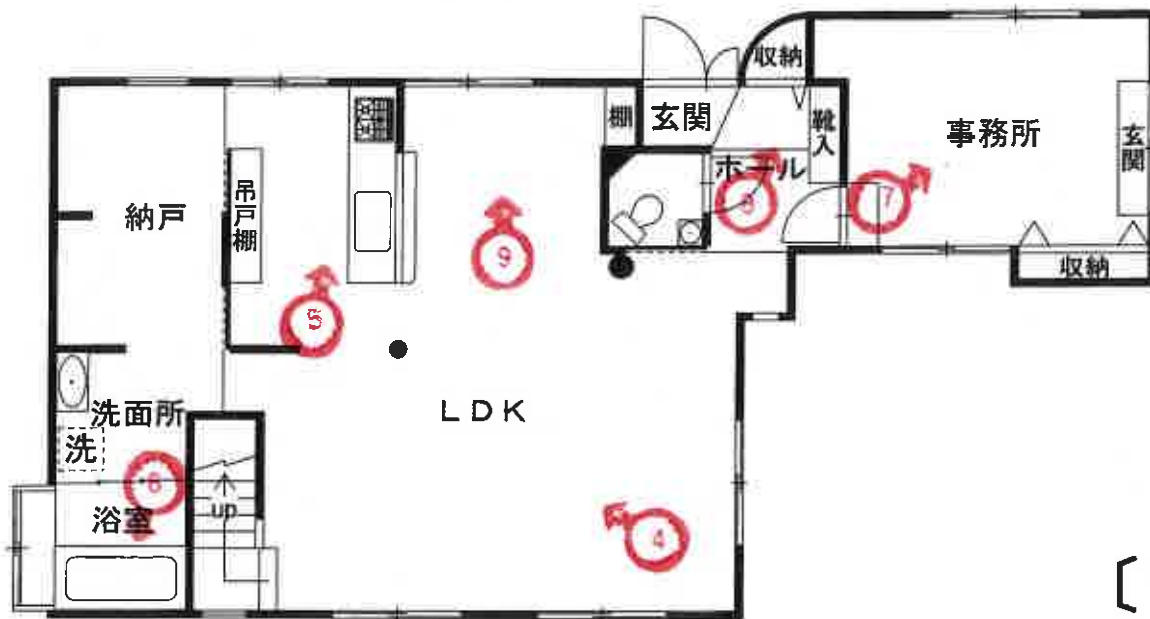
(平成14年 4月 30日作製)

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

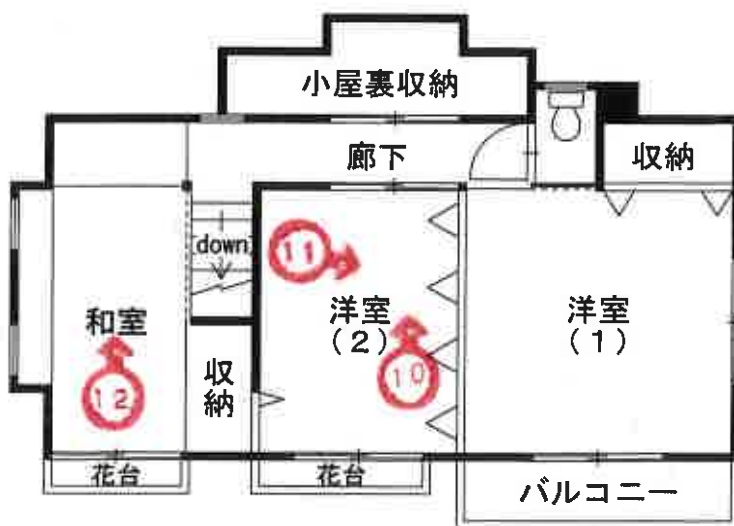
平成14年5月1日 登記

A3判をA4判に縮小

間取図



〔1階〕



〔2階〕

←○写真撮影位置と方向



1



2

物件 2 建物

物件 1 土地

(黄色破線はおおよそその土地境を示す。
以下、同様)



3

物件 2 建物

物件 1 土地



4



5



6



7



8



9



1 0



1 1



1 2

令和8年（ケ）第4号
令和8年 5月15日 現地調査
令和8年 5月18日 評 価
第26041801号 発行番号
令和8年 5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 9, 5 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 7, 6 1 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 9 3 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。		種類 居宅・事務所 住居表示未実施区域
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 千葉市中央区星久喜町

地 番 1 1 4 8 番 2 1

地 目 宅地

地 積 1 6 2 . 9 7 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

2 所 在 千葉市中央区星久喜町 1 1 4 8 番地 2 1

家屋 番号 1 1 4 8 番 2 1

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 8 4 . 8 4 平方メートル

2 階 4 2 . 0 2 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 5

共有者 C 持分 1 0 分の 5



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	・京成千原線「大森台駅」の 北方・道路距離約 1.4km ・JR総武線ほか「千葉駅」の 南東方・道路距離約 4.4km ・最寄バス停「星久喜坂上」の 西方・至近 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	戸建住宅や共同住宅のほかに、事業所等も見られる地域である。	
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） 都市機能誘導区域外、居住促進区域内 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	形状（不整形）、地勢（概ね平坦）、接道方位（東側）、間口（約 2m）、奥行（約 26m）、地積（162.97 m ² （登記））	
接 面 道 路 の 状 況	東側市道（貝塚町宮崎町線）、幅員（約 11.5m）、連続性（普通）、舗装（有）、歩道（有）、側溝（有）、高低差（概ね等高に接面）	
	建築基準法上の種類	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 は、物件 2 建物の敷地として使用されている。 ・隣地は、東側で公衆用道路に接面し、西側は寺院、そのほかは戸建住宅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	・本件建物の主となる玄関は北側隣接地（1148 番 2）側にあり、本件土地の東側接道部分にもブロックが設置されているため、道路までは北側隣接地を通行しなければならない。 ・本件土地の東部分は、北側隣接地（1148 番 2）の駐車場の一部として使用されている。 ・そのほか、債務者（共有者 A 及び B）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。 ② 北側隣接地（1148 番 2）の通行及び本件土地の一部が北側隣接地（1148 番 2）の駐車場の一部として使用されていることについて、金銭の授受等は特にない。 ③ 本件建物が使用するライフライン（上水道・下水道）の埋設管が北側隣接地（1148 番 2）の地中を通過しているかは分からない。

— 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14年4月30日新築 約24年 約1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 サイディング等 クロス等 クロス、板張り等 フローリング、畳、フロアタイル等 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 モニタ付インターホン、ソーラーパネル（床暖房）、追い炊き機能
床面積（現況）	登記面積とほぼ同じ （注：小屋裏部分に天井高（最高部）約1.1m、床面積約4㎡の収納スペースがあるが、階数及び床面積には算入されない） 床面積 1階 84.84㎡ 2階 42.02㎡ 延べ 126.86㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	1階は居宅・事務所、2階は居宅 小屋裏は物置 3LDK＋事務所＋納戸＋小屋裏収納（別添間取図参照）
品 等	普通	

保守管理の状態	・債務者（共有者A及びB）の陳述によれば、室内等の状況は以下のとおりである。 ① 約7～8年前から空き家である。 ② 室内で猫を複数匹飼育していた。 ③ 雨漏りや水漏れはない。 ④ ガスはプロパンガスを使用している。 ⑤ ソーラーパネルを設置している。床暖房用である。建物建築時に設置・購入したものであり、残債はない。 ・上記以外では、室内等の状況は以下のとおりである。 ① 事務所では、クロスに複数箇所のひび割れがあるほか、床のフロアタイルの一部が割れている。 ② LDKでは、トップライト付近に染みがある。 ③ そのほか、軽微な傷や表面材の剥がれ、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	債務者（共有者）が空き家の状態で占有している。
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（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	106,000	0.72	162.97	1.00	12,438,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（中央（県）－21）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 63,000 円/㎡ × 101/100 × 100/100 × 100/60 = 106,000 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：北道路±0%

◇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：形状－15%，道路から建物への出入りに難あり－15%（相乗積：－28%）

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	180,000	126.86	0.07	1,598,000

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 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	24 年	1 年	5%	0.09	▲20% (0.80)	0.07

(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

保守管理状況のほか，建物の出入りに難がある玄関の位置関係等を考慮した。

— 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	12,438,000	0.10	場所的利益	1,244,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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） （1万円未満四捨五入） （ア±イ）×ウ×エ×オ
1	12,438,000	－1,244,000		0.85	0.8	7,610,000
2	1,598,000	＋1,244,000	1.0	0.85	0.8	1,930,000
一 括 価 格（合 計）						9,540,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：土地の一部が北側隣接地（1148番2）の駐車場の一部として使用されているほか、道路から建物への出入りに難があり、市場性が劣ること等を考慮した。

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

基準地価格（中央（県）－21）

所 在：千葉市中央区星久喜町7 5 1 番 2 5

価 格：63,000 円/㎡

位 置：J R総武線ほか「千葉駅」の 南東方約4.6kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：158 ㎡

供給処理施設：水道，下水，ガス

接 面 街 路：北側幅員6.0m市道

用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域（建蔽率⁶⁰~~50~~%，容積率150%）

地 域 の 概 要：中小規模の戸建住宅が建ち並ぶ丘陵地に開発された住宅地域

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

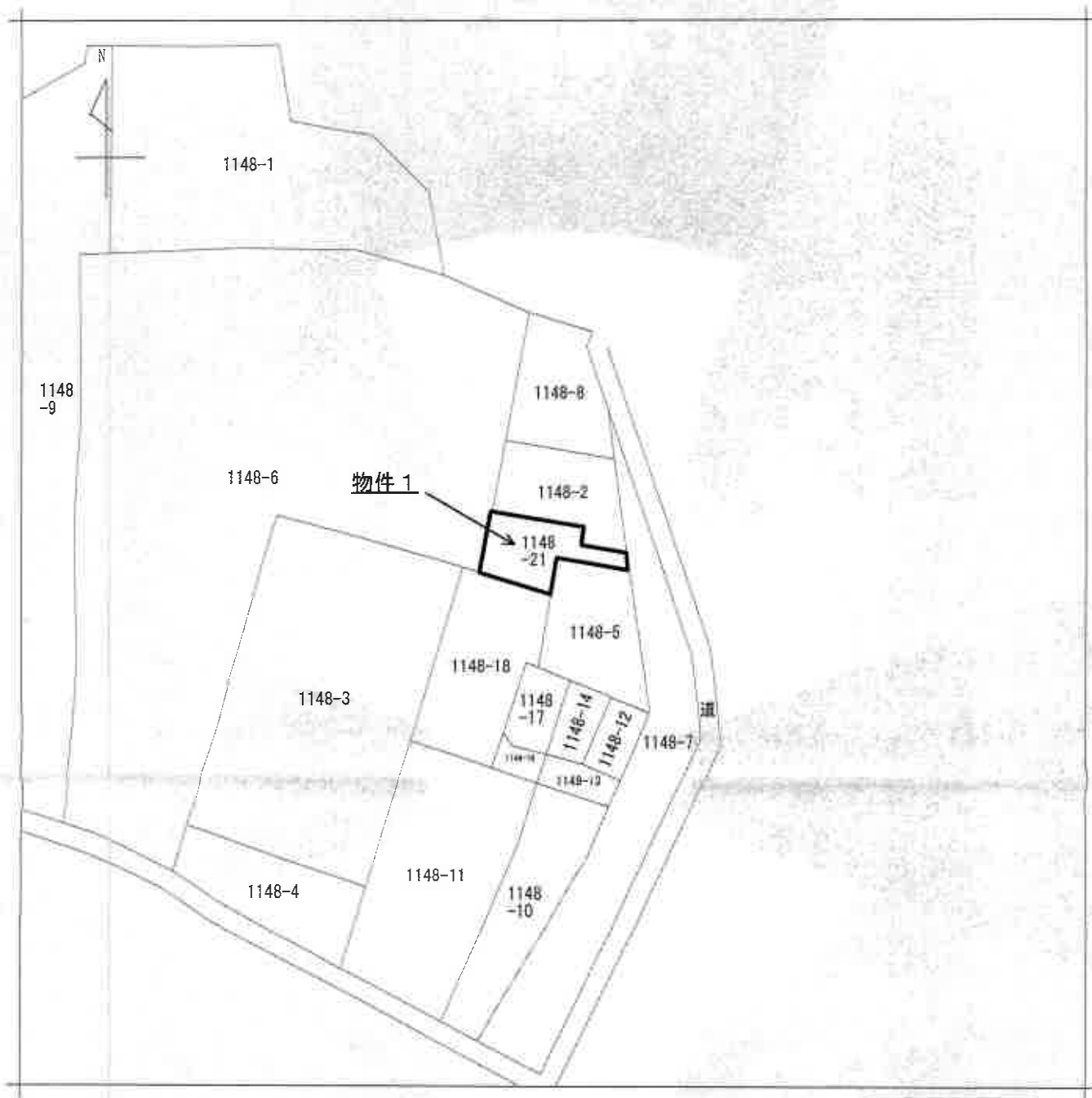
以 上



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。



請求部	所在	千葉市中央区星久喜町				地番	1148番21			
出力尺	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	昭和54年1月31日			備付年月日 (原図)		補事項				

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4日

東京法務局

地図整理番号：M89906

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成13年8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。
(千葉地方裁判所管轄)

令和7年7月4日 東京法務局

A3をA4に縮小

登記官

地図整理番号：M8907

244275

地積測量図

番 1148-2.-21

土地の所在 千葉市中央区星久喜町

三別求積表

地番 ① 1148-2				
NO.	底面	高さ	底面積	積
	20.505	9.548	195.791288	
	26.068	11.510	300.272880	
	14.663	1.272	18.676776	
	13.560	9.292	125.999520	
	10.197	2.912	29.693664	
		底面積	670.434128	
		地積	335.2170640	m ²

地番 ② 1148-21				
NO.	底面	高さ	底面積	積
	10.669	0.246	2.624574	
	12.222	5.657	69.139854	
	12.222	8.754	106.991368	
	17.010	4.638	78.892360	
	7.480	2.490	18.625200	
	15.323	2.010	30.799230	
	9.826	1.922	18.885572	
		底面積	325.958198	
		地積	162.9790990	m ²

総計 498.1961630



作製者

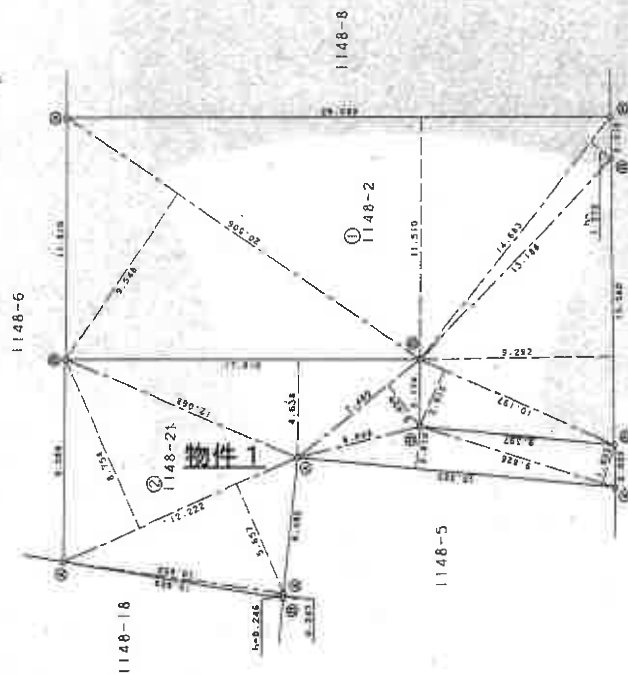
申請人

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会印)

平成13年8月27日

境界線の種類	
記号	名称
A	コンクリート壁
B	金目壁
C	ブロック



(1148-7)

道路

登記年月日：平成14年0月11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4日 東京法務局

A3をA4に縮小

登記官

地図整理番号：M89905

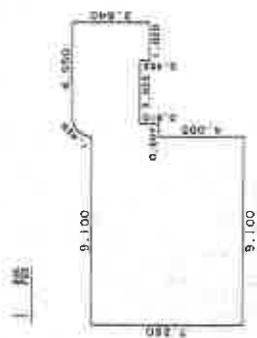
38352

各階平面図

建物図面

家屋番号 1148-21

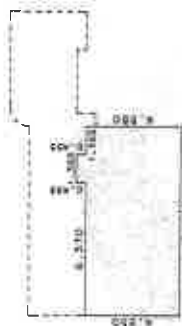
建物の所在 千葉市中央区星久喜町1148番地21



求積表

π × π × 0.3147 / 4	0.650388
9.100 × 7.250	66.248000
0.607 × 3.165	1.933295
0.303 × 2.275	0.689325
2.730 × 3.165	8.695050
1.820 × 3.640	6.624800
合計	84.840558
床面積	84.84 m ²

2 階



求積表

6.370 × 4.550	28.983500
1.365 × 5.005	6.831825
1.365 × 4.550	6.210750
合計	42.026075
床面積	42.02 m ²

【物件 2】

平成 14 年 5 月 1 日 登記

14:5:1

1148-2

1148-6

1148-18

1148-5

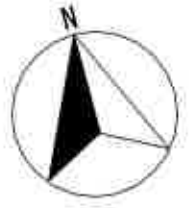
作製者

縮尺 1/250

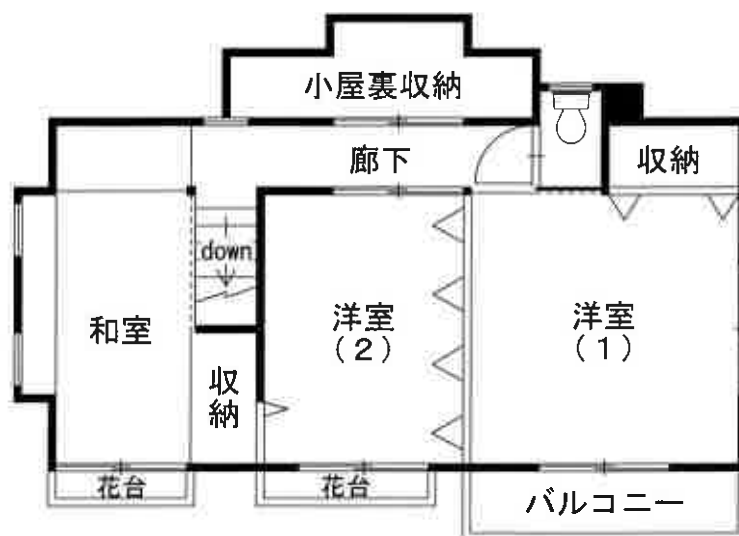
申請人

縮尺 1/500

間取図



〔1階〕



〔2階〕