

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	日 時 令和 8 年 10 月 14 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 10 月 28 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 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	13, 410, 000 10, 728, 000	一括	2, 682, 000	105, 542	35, 053
1	7, 400, 000				
2	6, 010, 000				



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

地 目 山林

地 積 3 3 5 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

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

家屋 番号 1 1 4 8 番 2 の 1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 9 9 . 2 8 平方メートル

2 階 8 3 . 7 5 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

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、有限会社エヌズプランニング、合同会社アルケミー及び株式会社ナミキが占有している。有限会社エヌズプランニング、合同会社アルケミー及び株式会社ナミキ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 1】

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

・本件土地の一部は、本件売却対象外の土地（地番 1 1 4 8 番 2 1）への通行のため無償で利用されている。

【物件番号 2】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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。



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

地 目 山林

地 積 3 3 5 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

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

家屋 番号 1 1 4 8 番 2 の 1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 9 9 . 2 8 平方メートル
2 階 8 3 . 7 5 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1



令和8年(ヌ)第 6号
令和8年2月19日受理
令和8年5月 7日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 谷下功洋

(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

地 目 山林

地 積 3 3 5 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

家屋 番号 1 1 4 8 番 2 の 1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 9 9 . 2 8 平方メートル

2 階 8 3 . 7 5 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 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		
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 ☐ その他の者 上記の者が本土地上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 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（共有者のうち ☒ B） ☒ その他の者 上記の者が本建物を 住居・事務所 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 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■有限会社エヌズプランニング	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■ B) ☐ 文書(☐)	
占有権原		☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		平成13年 6月13日 (法人設立時)	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	平成13年 6月13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 ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他()	
	借主	■占有者 ☐ その他()	
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		■全部 □	□全部 □
占有者		□債務者 ■株式会社ナミキ	□債務者 □
占有状況		□敷地 □駐車場 □ □居宅 ■事務所 □店舗 □倉庫	□敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		■陳述(■ B) □文書(□)	□陳述(□ ()) □文書(□)
占有権原		□賃借 ■使用借 □転借 □	□賃借 □使用借 □転借 □
占有開始時期		令和5年10月17日 (法人設立時)	年 月 日
最初の 契約等	契約日	年 月 日	年 月 日
	期 間	令和5年10月17日から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	年 月 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	□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 □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
	貸主	■所有者 □その他()	□所有者 □その他()
契約等 当事者	借主	■占有者 □その他()	□占有者 □その他()
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) □前払 () □相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) □前払 () □相殺 ()
敷金・保証金		■ない □敷金 □保証金 □ある □金 円	□ない □敷金 □保証金 □ある □金 円
特 約 等		□譲渡転貸可 □	□譲渡転貸可 □
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	□上記のとおり □下記のとおり □「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B	本件建物は私が家族と共に住居として占有している。 私たちの他に株式会社ナミキ、合同会社アルケミー、有限会社エヌズプランニングの事務所となっている。 これらの法人が本件建物を事務所として使用するにあたり契約を交わしたり賃料等を支払っていることはない。 共有者である ■ A は此方に住んでおらず、同人に対し特別な契約や持ち分相当の賃料や使用料等を支払っていることはない。 土地の境界について争いはない。 南側隣接地（1148番21）上の隣家建物は ■ A の所有物件である。 上記建物は東側に設えたシャッターから出入りはしておらず、通常北側玄関から出入りをしている。この場合当方の敷地を通ることになるが、これについて ■ A との間で特に取り決めや金銭の授受はない。 本件建物（物件2）建築後、増改築、外壁の再塗装、防蟻剤の再散布はしていない。 建物に関し雨漏りや水回りの不具合はない。 浴室の換気扇と電灯に不具合がある。 屋内で猫を三匹飼っている。 東日本大震災等の影響で建物に不具合が出ている様子はない。 本件土地建物の持ち分については競売申し立ての際に債権者側で誤った代位登記がされていると認識している。 共有する ■ A は私が亡母から全財産を相続した後の令和2年頃に遺留分請求の訴訟がなされたため、物件1の持ち分は ■ A が4分の1、当方 ■ B が4分の3。物件2の持ち分は ■ A が8分の3、当方 ■ B が8分の5のはずである。但し、判決後に登記をしていなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件建物は持ち分を共有する ■ B ■ が家族と共に住居として占有しているものと認められる。
また同人が占有を主張する有限会社エヌズプランニング、合同会社アルケミー、株式会社ナミキについては、その主張どおり当所を本店所在地とする法人登記が認められたものの、事務所として利用されている様子は見受けられず、占有実態が存在しない印象を禁じ得ない。
- 2 屋内は保守が行き届いていない様子が認められ、経年や動物による汚損、煙草による壁面クロスの汚れが散見されるものの大きな損傷は見受けられなかった。
- 3 本件調査は二度目に臨場した際に ■ B ■ と面談することができ、後刻入室調査の期日調整を約束したものの、同人からの回答がなかったため解錠入室調査を行うこととした。調査日当日立会人及び解錠技術者を伴い臨場したところ、 ■ B ■ が在室しており前頁に記載の陳述を得ることが出来た。

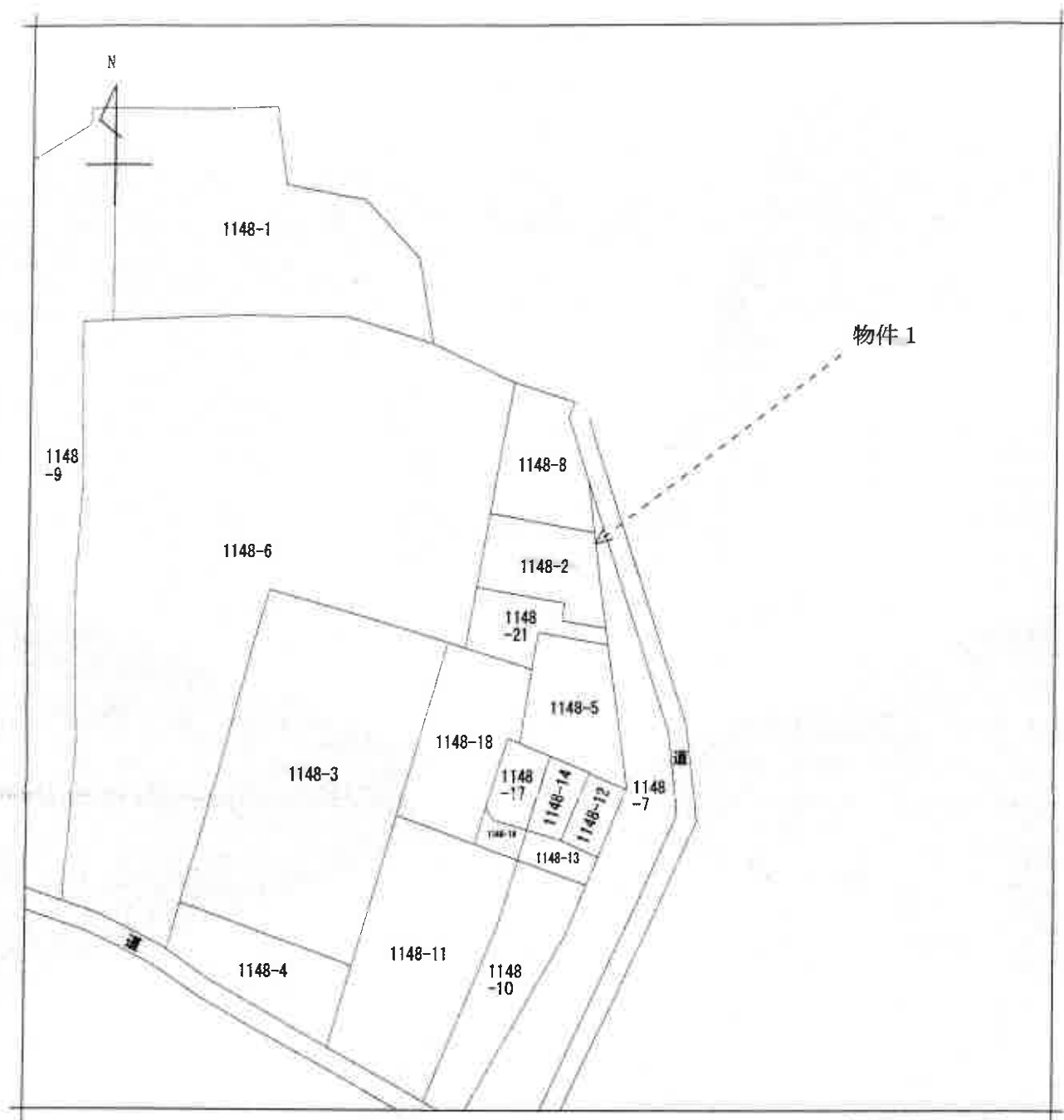
以上

(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
令和8年3月5日 (木) 12:45-12:55	物件所在地	物件確認、告知書を家人に手交、外観写真撮影
令和8年3月16日 (月) 11:30-11:45	物件所在地	■ B と面談、占有関係等確認、入室調査については後日再調整することとしたが、その後連絡なし
令和8年4月10日 (金) : - :	郵便	入室調査日を4/17に定め ■ A 及び ■ B に対し期日指定書送付
令和8年4月17日 (金) 10:00-10:50	物件所在地	評価人同行のうえ入室調査、間取り等確認、写真撮影、■ B と面談
年 月 日 (水) : - :		
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 8 年 4 月 1 7 日 入室調査に立会人及び解錠技術者を伴い臨場した経緯は前頁に記載のとおり。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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。



請 求 部 分	所 在	千葉市中央区星久喜町				地 番	1148番2			
出 力 縮 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 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4日

東京法務局

地図整理番号：M89909

登記官

(1/1)

(8 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小

244273

地積測量図

1148-2. -2.f

土地の所在

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。

(千葉地方法務局管轄)

令和7年11月19日

東京法務局

登記宣

地圖整理番号: M94342

(9 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小

千禧地方方法醫局
13.8.27
处理

表 3-1-1

年	月	日	時間	場所	種別	回数	観客数	収入	備考
1948	2	20	10.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
1948	2	26	10.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00
1948	3	14	10.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00
1948	3	15	10.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
1948	3	17	10.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00
1948	3	21	10.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00	21.00
1948	3	22	10.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00
1948	3	23	10.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00
1948	3	24	10.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00	24.00
1948	3	25	10.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
1948	3	26	10.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00
1948	3	27	10.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00
1948	3	28	10.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00
1948	3	29	10.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00
1948	3	30	10.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
1948	3	31	10.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00	31.00

地番	NO.	區	段	高	之	總	面積
1148-21		區	段	19.569	0.246		2.624574
				12.232	5.657		69.139854
				12.232	8.754		106.991386
				17.010	4.638		78.892380
				7.480	2.490		18.625200
				13.323	2.010		30.799230
				9.426	1.922		18.685572
						325	958198
						162	9790990
							162.97

498-1961630



(1148-7)

品名	名	単位
(1)	コンクリート製	
(2)	金網	
(3)	プラスチック	

著 者

申請人

縮尺 1/250

(干満煤土地寒濕潤臺士会用紙)

登記年月日：平成10年1月13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。
(千葉地方裁務局管轄)
令和7年7月4日 東京法務局

登記官

地図整理番号：M89908

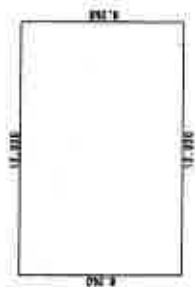
建築物図面

家屋番号 1148番2の1

建築物の所在 千葉市中央区皇久郷町1148番地2

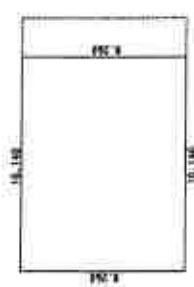
38341 各階平面図

1階 平面図

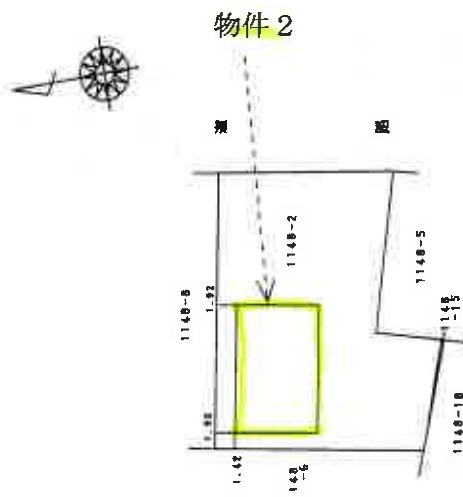


1階	求積数
12.020 × 8.260 ^m	99.285200
合 計	99.285200
床面積	99.28 m ²

2階 平面図



2階	求積数
10.140 × 8.260 ^m	83.756400
合 計	83.756400
床面積	83.75 m ²



昭和平成10年1月13日登記

作製者

(平成10年1月13日作製)

縮尺

250

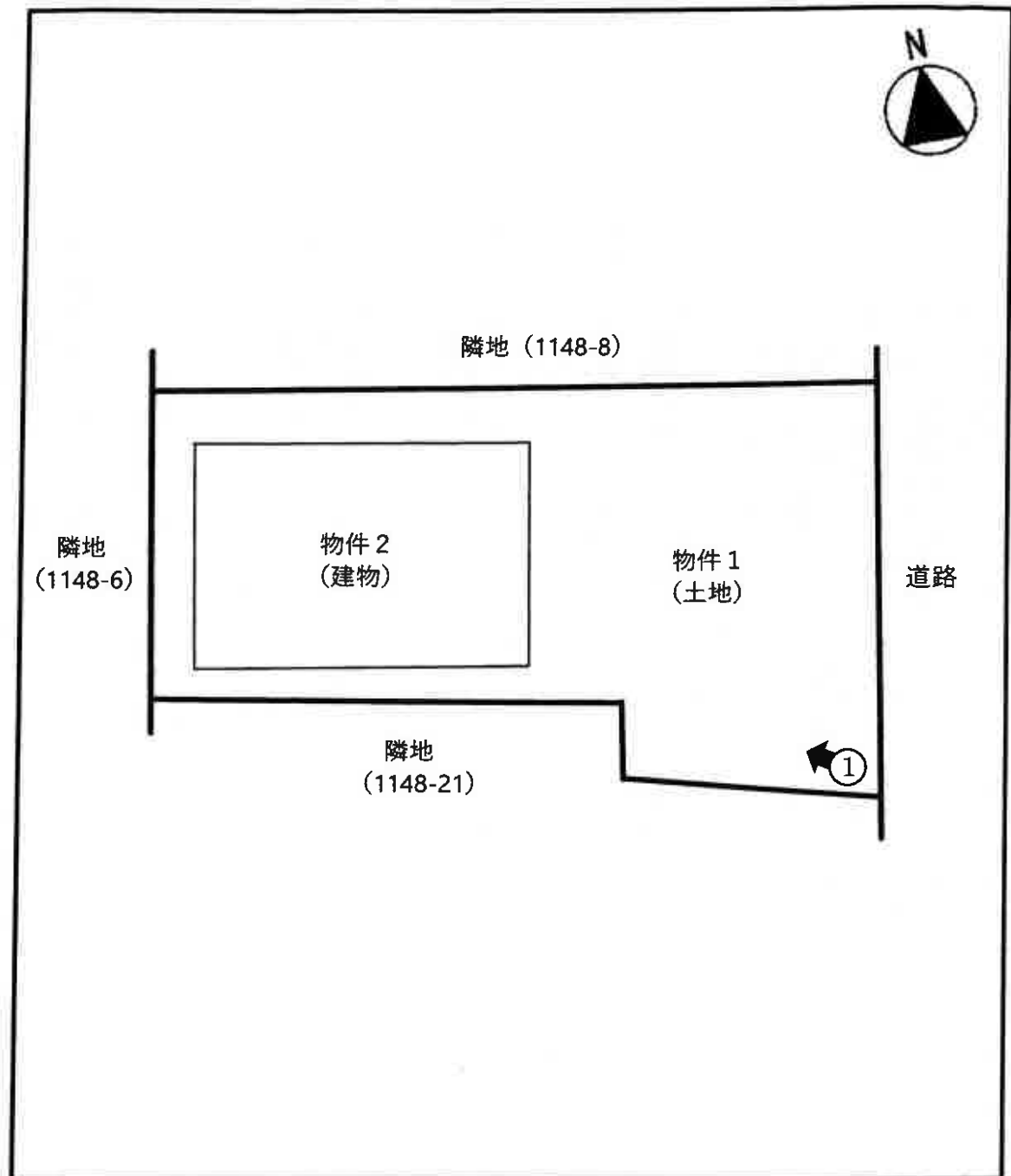
申請人

縮尺

500

(千葉土地家屋調査士会印紙)

土地建物位置関係図
(評価人作成)



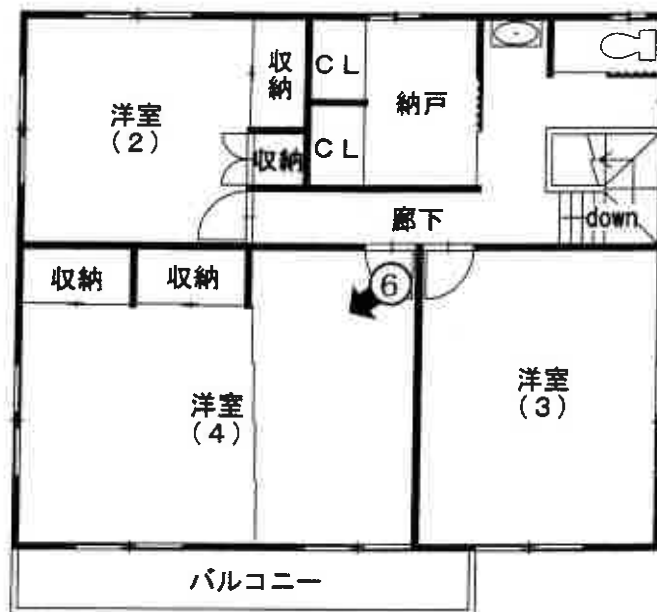
本図は、土地と建物等の概ねの位置関係を示した概略図面であり、土地の境界等を示すものではない。

←○ 写真撮影位置と方向

建 物 間 取 図 (評価人作成)



〔1階〕



〔2階〕

←○ 写真撮影位置と方向

①



②



③



④



⑤



⑥



令和8年（又）第6号
令和8年 4月17日 現地調査
令和8年 4月18日 評 価
第26022401号 発行番号
令和8年 4月28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 13,410,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 7,400,000円
物件2（建物）	金 6,010,000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。		地目 宅地
2	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示未実施区域
番 号	特 記 事 項		
2	共有持分を売却の対象とした物件である。		

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 千葉市中央区星久喜町

地 番 1 1 4 8 番 2

地 目 山林

地 積 3 3 5 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

家屋 番号 1 1 4 8 番 2 の 1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 9 9 . 2 8 平方メートル

2 階 8 3 . 7 5 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 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	・京成千原線「大森台駅」の 北方・道路距離約 1.4km ・J R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（略整形），地勢（概ね平坦），接道方位（東側），間口（約 15.5m），奥行（約 26m），地積（335 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，北側は歯科医院，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 あり 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	・東側は駐車場として使用されている。当該駐車場は、南側隣接地（1148番21）の一部に跨っている。 ・北側にスチール製簡易物置（基礎はなく動産と判定）が3台ある。 ・北東側には電灯があり、その支柱は土地に定着している。 ・そのほか、債務者（共有者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 南側隣接地（1148番21）に存する建物は玄関が北側にあり、当該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、道路までは本件土地を通行しなければならない。通行にあたって、取り決めや金銭の授受等は特にない。当該建物が使用するライフライン（上水道・下水道・都市ガス）の埋設管が本件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9年12月16日新築 約28年 約0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	軽量鉄骨造 スレート葺 サイディング等 クロス等 クロス等 フローリング、畳等 電気、上水道、下水道、都市ガス、台所、浴室、トイレ、洗面台等 ビルトイン式食器洗淨乾燥機、モニタ付インターホン、床暖房、追い炊き機能
床 面 積（現 況）	床面積 1階 99.28 m ² 2階 83.75 m ² 延べ 183.03 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 5LDK＋納戸
品 等	普通	

保守管理の状態	・債務者（共有者B）及びその家族の陳述によれば、室内等の状況は以下のとおりである。 ① 室内で猫3匹を飼育している。 ② 地震や台風での建物への被害はない。 ③ 雨漏りや水漏れはない。 ④ 増改築や外壁の再塗装はしていない。 ⑤ シロアリの被害はなく、防蟻剤の再散布はしていない。 ⑥ 浴室の換気扇と電気に不具合がある。 ⑦ たばこは、主に洋室（1）または玄関で喫煙している。 ・上記以外では、室内等の状況は以下のとおりである。 ① 壁面のクロスには、猫によるものと思われるキズや剥がれが複数ある。 ② 洋室（1）では、たばこによるものと思われるクロスの黄ばみや臭いがある。 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B）及びその家族が住居として使用している。 また、債務者（共有者B）及びその家族が経営する法人（3社）が、使用借権に基づき、事務所としての使用目的のため、占有している。ただし、調査日現在では、事務所として使用されている様子は見受けられなかった。 ※詳細は現況調査報告書をご参照ください。
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	0.93	335	1.00	33,024,000

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：東道路＋3%，規模－10%（相乗積：－7%）

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	183.03 ×持分 2/1	0.05	824,000

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	28 年	0 年	5%	0.05	▲10% (0.90)	0.05

(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	33,024,000	0.60	法定地上権	19,814,000

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） （1万円未満四捨五入） （ア±イ）×ウ×エ×オ
1	33,024,000	－19,814,000		0.7	0.8	7,400,000
2	824,000	＋19,814,000 ×持分 2/1	1.0	0.7	0.8	6,010,000
一 括 価 格（合 計）						13,410,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：南側隣家との本件土地利用に関する現状，経済的耐用年数を満了している建物であるほか，建物の共有持分を売却の対象としてお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~~60~~%，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 土地建物位置関係図
- 6 間取図

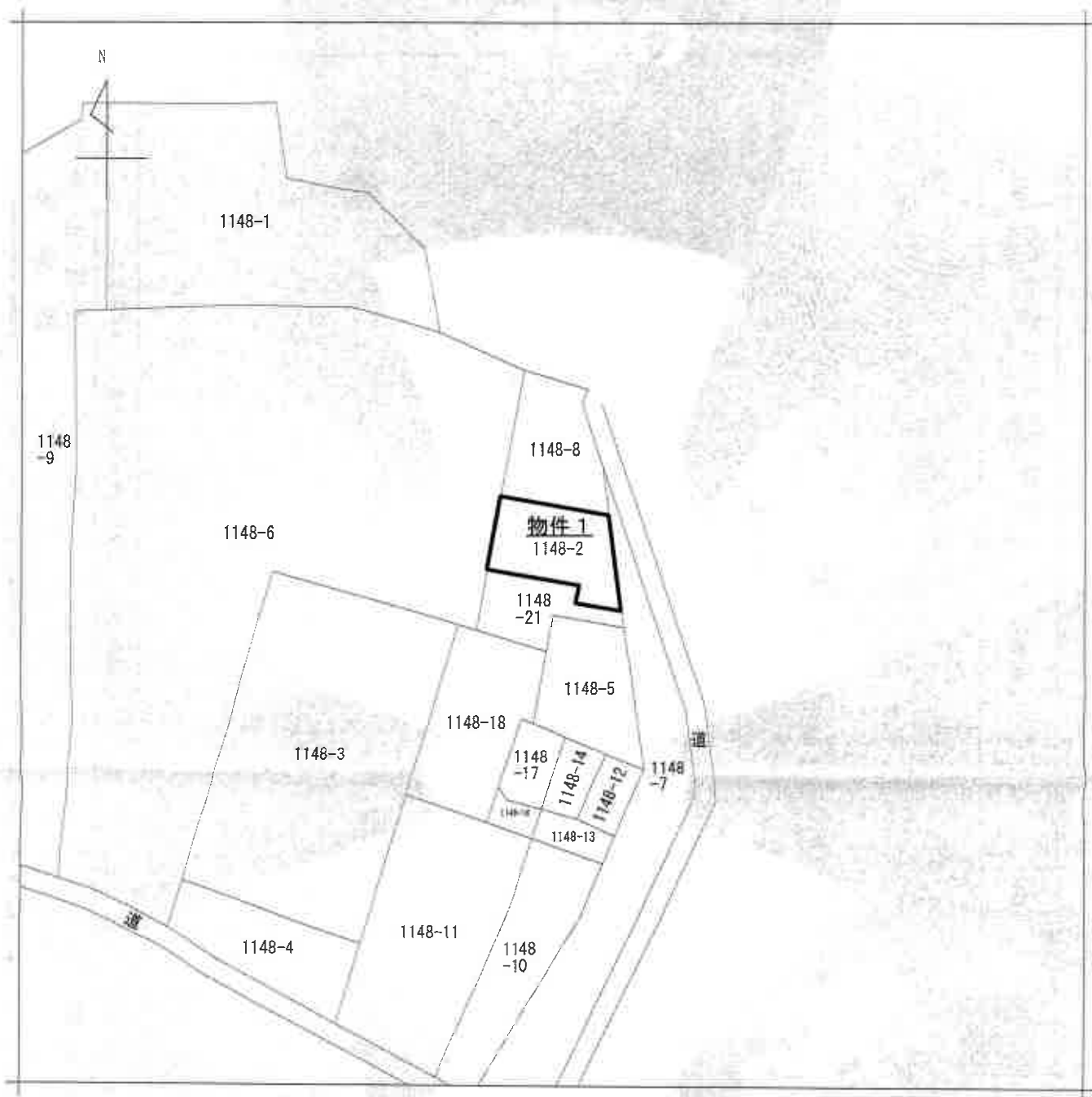
以 上



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。



請求部分	所在	千葉市中央区星久喜町			地番	1148番2		
出力縮尺	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4日

東京法務局

地図整理番号：M89909

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成13年8月27日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(千葉地方方法務局管轄)

令和7年11月19日

東京法務局

登記官

A3をA4に縮小

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	② 1148-21	③ 1148-18	④ 1148-6	⑤ 1148-8	⑥ 1148-2
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	10.246	5.657	69.139854
			670.434128			106.991388
			335.2170640			78.892380
			335.21			18.625200
						30.799230
						18.86572
						325.958198
						162.9790990
						162.97

地番	① 1148-21	② 1148-2	③ 1148-18	④ 1148-6	⑤ 1148-8	⑥ 1148-2
NO.	10.569	0.246	2.624574	12.222	5.657	69.139854
	12.222	8.754	106.991388	17.010	4.636	78.892380
	7.460	2.490	18.625200	15.323	2.010	30.799230
	9.826	1.922	18.86572			325.958198
			162.9790990			162.97

総計 498.1961630



境界線の種類	記号	名	値
コンクリート線	A	コンクリート線	1148-2
金属線	B	金属線	1148-6
プラスチック	C	プラスチック	1148-8

作製者

申請人

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

登記年月日：平成10年1月13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。

(千葉地方裁判所管轄)

令和7年7月4日

東京法務局

登記号

A3をA4に縮小

【物件2】

平成10年1月13日登記

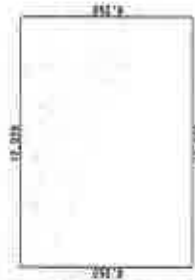
建物図面

家屋番号 1148番2の1

建物の所在 千葉市中央区星久喜町1148番地2

38341 各階平面図

1階平面図

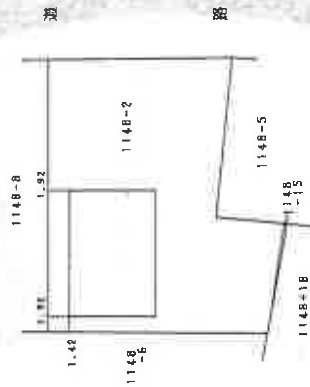


1階	求積数
12.020 × 8.260 =	99.285200
合計	99.285200
床面積	99.28 m²

2階平面図



2階	求積数
10.140 × 8.260 =	83.756400
合計	83.756400
床面積	83.75 m²



作製者

縮尺 1/250

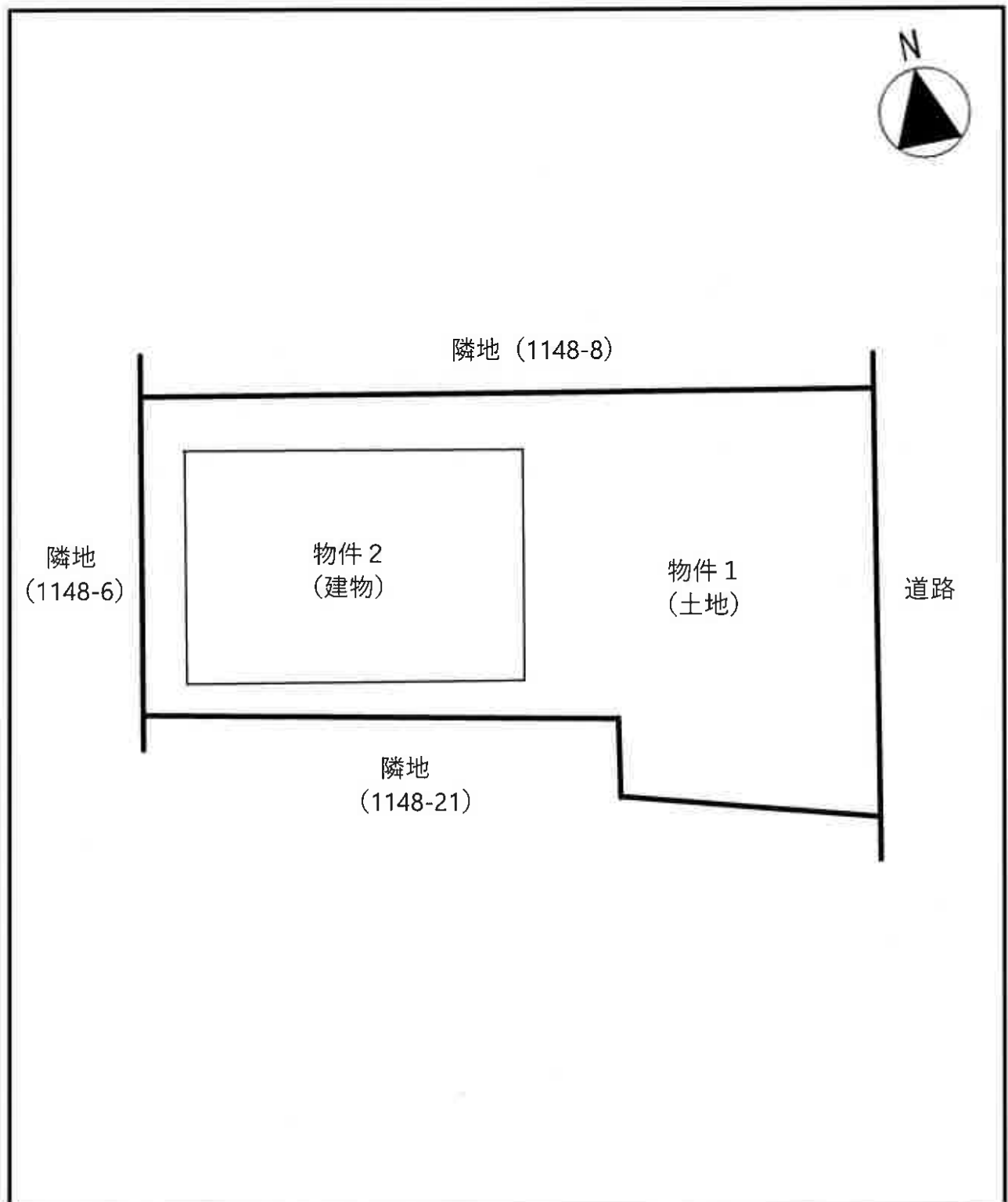
申請人

縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会印紙)

地図整理番号：M89908

土地建物位置関係図

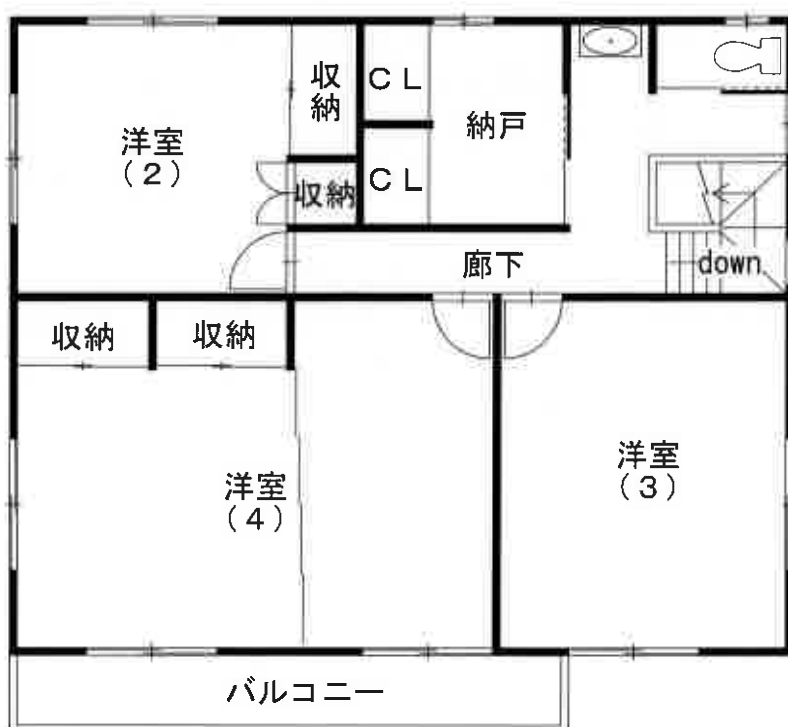


本図は、土地と建物等の概ねの位置関係を示した概略図面であり、土地の境界等を示すものではない。

間取図



〔1階〕



〔2階〕