

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月17日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 重松孝尚

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 6年 5月 8日 午前 9時00分から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 6年 5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 6年 6月 5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 6年 5月23日 午前 9時00分から 令和 6年 5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。	
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 6年 4月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		





## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 千葉県若葉区桜木北三丁目                     |
|   | 地 番   | 662番8                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 94.45平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 千葉県若葉区桜木北三丁目                     |
|   | 地 番   | 662番15                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 122.09平方メートル                     |
| 3 | 所 在   | 千葉県若葉区桜木北三丁目662番地15、662番地8       |
|   | 家屋 番号 | 662番15                           |
|   | 種 類   | 店舗・居宅                            |
|   | 構 造   | 木造かわら、亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建               |
|   | 床 面 積 | 1階 66.57平方メートル<br>2階 63.26平方メートル |
|   | (現況)  |                                  |
|   | 種 類   | 事務所・居宅                           |



## 物件明細書

令和 6年 2月 6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

【物件番号2】

地役権(昭和39年6月17日受付第22897号・昭和50年6月26日受付第50475号)

原因 昭和38年3月1日設定

昭和50年6月4日変更

目的 送電線路の設置およびその保全のための土地立入

送電線路の最下垂時における電線から3・6mの範囲内における建造物の築造禁止

爆発性引火性を有する危険物の製造取扱いおよび貯蔵の禁止

送電線路の支障となる工作物の設置・竹木の植栽の禁止

範囲 全部

要役地 千葉市貝塚町1359番2

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

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 千葉市若葉区桜木北三丁目  
地 番 662番8  
地 目 宅地  
地 積 94.45平方メートル
- 2 所 在 千葉市若葉区桜木北三丁目  
地 番 662番15  
地 目 宅地  
地 積 122.09平方メートル
- 3 所 在 千葉市若葉区桜木北三丁目662番地15、662番地8  
家屋 番号 662番15  
種 類 店舗・居宅  
構 造 木造かわら、亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 66.57平方メートル  
2階 63.26平方メートル  
(現況)  
種 類 事務所・居宅



令和5年(ケ)第312号  
令和5年10月17日受理  
令和5年11月13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   | 千葉県若葉区桜木北三丁目                     |
|   | 地 番   | 662番8                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 94.45平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 千葉県若葉区桜木北三丁目                     |
|   | 地 番   | 662番15                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 122.09平方メートル                     |
| 3 | 所 在   | 千葉県若葉区桜木北三丁目662番地15、662番地8       |
|   | 家屋 番号 | 662番15                           |
|   | 種 類   | 店舗・居宅                            |
|   | 構 造   | 木造かわら、亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建               |
|   | 床 面 積 | 1階 66.57平方メートル<br>2階 63.26平方メートル |





不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	千葉市若葉区桜木北3-23-33
<b>土 地</b>	物件1、2
現況地目	■宅地(物件1、2) □公衆用道路(物件 ) □雑種地(物件 )
形 状	□公図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □ ■地積測量図のとおり(物件1、2) □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	「その他の事項」記載のとおり
<b>建 物</b>	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:事務所・居宅 □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 上記の者が事務所・居宅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	「その他の事項」記載のとおり
執行官保管の仮処分	■ない [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 □ある [ 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

( 2 枚目)

## その他の事項

### ■土地（物件1、2）について

- 1 南側で市道に接している。
- 2 物件3の建物の敷地及び駐車スペース等として利用されている。
- 3 物件3の建物の南西側に下屋出し部分があり、建設資材・器機工具、廃材、古タイヤ等が存する。
- 4 物件2の土地の東端付近に井戸ポンプが存する。
- 5 敷地の北西側に高圧線下地が通じており、物件2の土地の範囲につき東京電力による地役権が設定されている。

### ■建物（物件3）について

- 1 室内は家財道具、衣類、寝具等の私物のほか、事務用品、机、椅子、書棚等の什器備品や書類等が雑然としている。
- 2 事務所で犬3匹を飼育しており、床の汚損、ソファー等の損傷が目立つ。
- 3 階段室の1階ドアの扉面が破損しているほか、同2階の天井に水漏れ跡があり、壁の一部が腐食している。
- 4 2階洋室の天井の一部が腐食しており、床に緩み、沈む箇所が複数存する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 3 枚目)

## 執行官の意見

■本建物の占有について

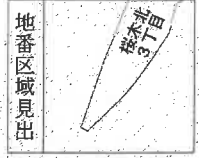
- 1 事務所ドアには債務者名の表示がされ、室内には債務者宛の郵便物等が見られた。また、2階には布団があり寝泊りしている様子が伺える。他の者が占有している徴表は見られなかったことから、本建物の占有者は債務者兼所有者であり、事務所・居宅として使用していると思料する。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年10月20日(金) 11:55 - 12:10	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投函(応答なし。)
令和5年10月20日(金)	当庁執行官室	債務者兼所有者の代表者に対し、調査協力依頼文書を郵送(応答なし。)
令和5年11月6日(月) 9:30 - 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
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年11月 6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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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)



(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	千葉市若葉区桜木北三丁目			地番	662番15		
出力縮尺	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版をA4版に縮小)

令和5年9月8日  
千葉地方法務局



請求番号：44-1  
(1/1)

登記官

(6枚目)

登記年月日：昭和42年7月3日

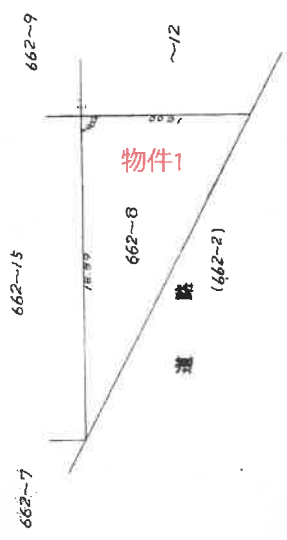
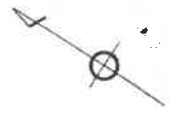
128109

地番	662-8
土地の所在	千葉市 <del>桜木町</del> 若葉区桜木北3丁目

地積測量図

42.7.3

作製年月日	昭和四十二年六月三十日
作製者	[Redacted]



地積計算表	
462	1889 x 10.00 = 18890.00
2	2152.13

(千葉県地家屋調査士会印)

縮尺	1/300
----	-------

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5年9月8日 千葉地方庁務局

(A3版をA4版に縮小)

(7枚目)

登記官

請求番号：44-3

昭和四十二年六月八日

42.6.8

作製年月日  
昭和四十二年六月五日

作製者

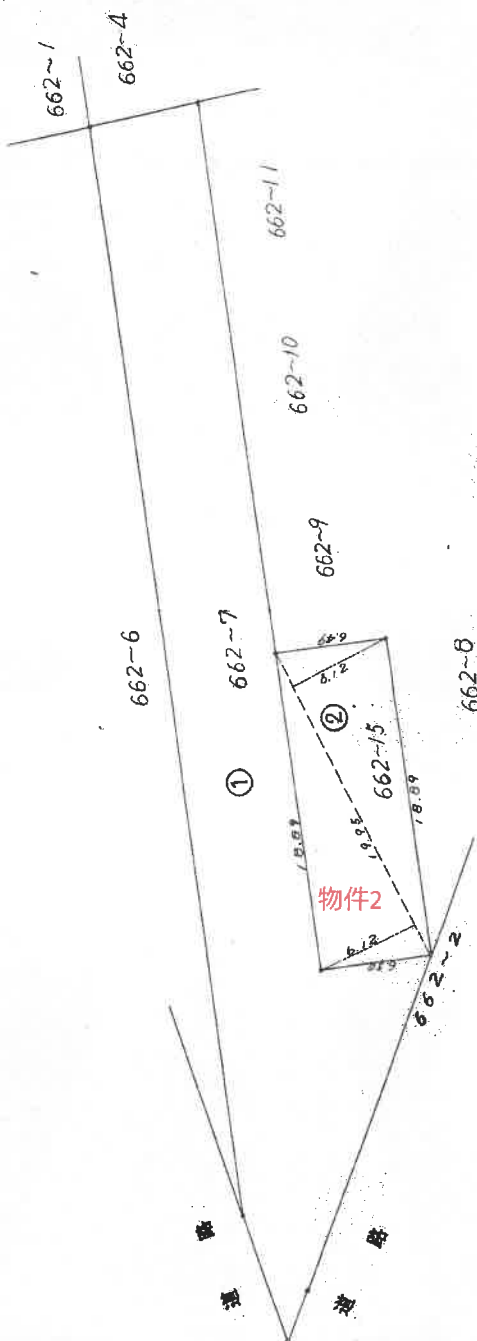
申請人

地積測量図

128112

地番 662-7, ~15

土地の所在 千葉市桜木町  
若葉区桜木北3丁目



地積計算表	
$19.95 \times (6.12 + 6.12)$	$= 244.1880$
$2) 244.1880$	$122.0940 \text{ m}^2$
②	

物件2

縮尺 1/300

(千葉土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：昭和42年6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。

令和5年9月8日 千葉地方法務局

登記官

(A3版をA4版に縮小)

(8枚目)

請求番号：44-2

登記年月日：平成20年3月19日

019361

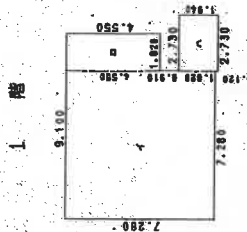
各階平面図

家屋番号 862-15

建物図面

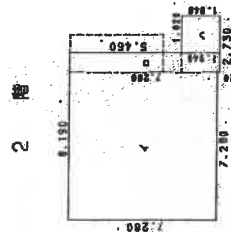
各階平面図 20.3.19

建物の所在 千葉県千葉市若葉区桜木北3丁目662番地15、662番地8



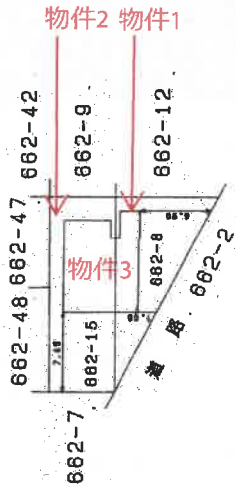
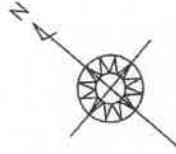
求積表

イ	7.280	X	7.280	=	52.998400
ロ	4.550	X	1.920	=	8.281000
ハ	1.940	X	2.730	=	5.296200
合計					66.575600
床面積					66.57 ㎡



求積表

イ	7.280	X	7.280	=	52.998400
ロ	7.400	X	0.910	=	6.734000
ハ	1.940	X	1.820	=	3.530800
合計					63.263200
床面積					63.26 ㎡



瓦葺部分: 68.55 ㎡、有舗部分: 4.18 ㎡  
 瓦葺部分: 44.71 ㎡、有舗部分: 2.28 ㎡

※ ← ⊙ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

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5年9月8日 千葉県方法務局

登記官

(A3版をA4版に縮小)

(9枚目)

作成者

縮尺 1/250

申請人

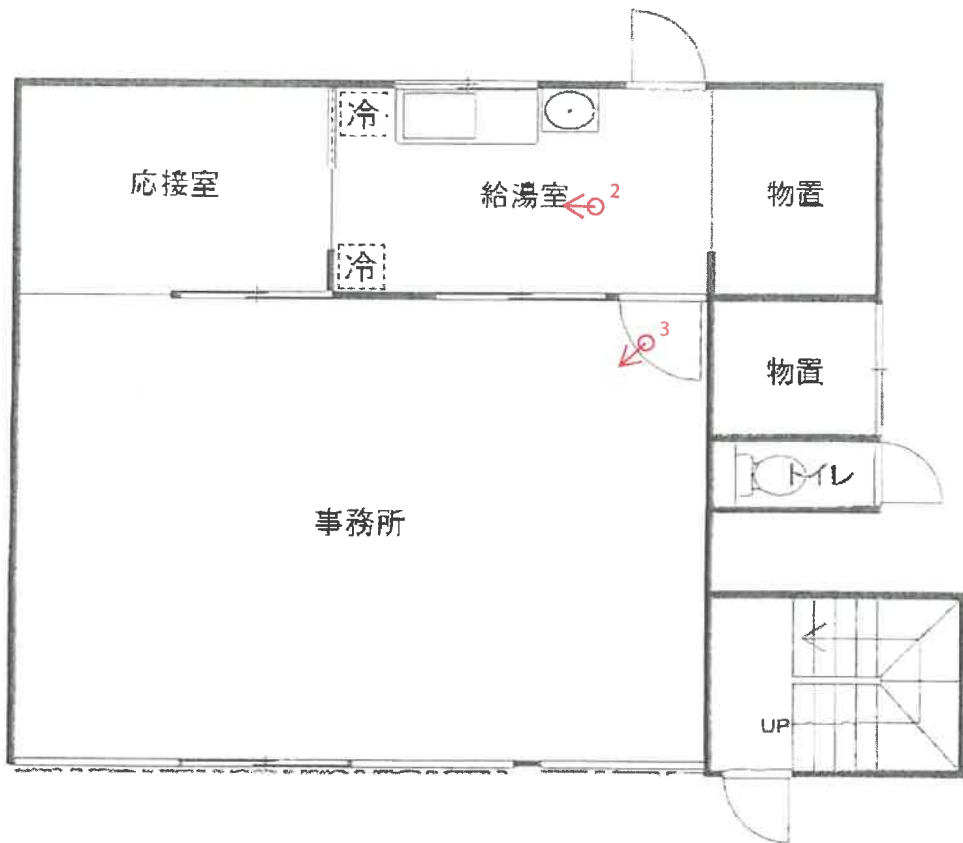
縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会刊)

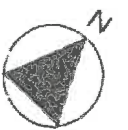
請求番号: 44-4



# 間取図



1階



2階

※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

(10枚目)

① 建物の外観



② 給湯室



③ 事務所



④ キッチン



⑤ 浴室



⑥ 洋室



令和5年(ケ)第312号

令和5年11月6日 現地調査

令和5年11月7日 評価

小調第930号 発行番号

令和5年11月10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

一 括 価 格	
金 1 4 , 6 3 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2 , 4 4 0 , 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 3 , 1 6 0 , 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 9 , 0 3 0 , 0 0 0 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1、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。		同左
3	物件目録記載のとおり。		住居表示「桜木北3-23-33」 種類：事務所・居宅
番号	特記事項		
1～3	第4目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

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   | 千葉県若葉区桜木北三丁目                     |
|   | 地 番   | 662番8                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 94.45平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 千葉県若葉区桜木北三丁目                     |
|   | 地 番   | 662番15                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 122.09平方メートル                     |
| 3 | 所 在   | 千葉県若葉区桜木北三丁目662番地15、662番地8       |
|   | 家屋 番号 | 662番15                           |
|   | 種 類   | 店舗・居宅                            |
|   | 構 造   | 木造かわら、亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建               |
|   | 床 面 積 | 1階 66.57平方メートル<br>2階 63.26平方メートル |



#### 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	J R総武本線「都賀」駅の北東方・道路距離約800m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅，店舗，共同住宅等が混在する若葉北通り沿いの住宅地域である。	
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2種低層住居専用地域 指定50% 指定100% なし 建築基準法第22条指定区域
面地条件	形状(略台形)，地勢(概ね平坦)，接道方位(南)， 間口(約21.5m)，奥行(約6.5~16.5m)， 地積は登記(計216.54㎡)とほぼ同じ。	
接面道路の状況	南側市道(桜木町4号線)，幅員(約8.6~9.0m)，連続性(普通)， 舗装(有)，歩道(有)，側溝(有)，高低差(道路と概ね等高)	
	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1，2は，物件3の建物の敷地及び駐車スペース等として利用されている。 隣地は，北東・北西・南西側が戸建住宅等，南側は道路を介して共同住宅，駐車場等である。	
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 なし(井戸水) ガス配管 なし(プロパン) 下水道 あり	



土 壤 汚 染 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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。</li> <li>○ 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。</li> <li>○ 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。</li> </ul>
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 上水道・都市ガスについては、前面道路に本管が敷設されているため、接続利用は可能である。</li> <li>○ 敷地の北西側に高圧線下地が通じており、物件2の土地の範囲につき東京電力による地役権が設定されている。 送電線の使用電圧は66,000ボルトであり、送電線路の最下垂時における電線（高さ約28m）から3.6mの範囲内における建造物の築造等が禁止されている。 要役地：千葉市貝塚町1359番2</li> <li>○ 物件3建物の南西側に下屋出し部分があり、建設資材・器機工具、廃材、古タイヤ等が存する。</li> <li>○ 物件2土地の東端付近に井戸ポンプが存する。</li> <li>○ 千葉市風水害ハザードマップによると、内水氾濫の浸水想定区域にある。</li> </ul>

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載） 増築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和43年5月20日新築 昭和50年月日不詳変更，増築 昭和53年月日不詳一部取毀，増築 約55年 0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 かわら，亜鉛メッキ鋼板ぶき サイディング張り等 ビニールクロス貼り，砂壁，合板等 ビニールクロス貼り，合板，ボード等 フローリング，カーペット，土間コンクリート等 キッチン，浴室，洗面台，水洗トイレ等 （電気，個別井戸，下水道，プロパンガス） －
床面積（現況）	床面積	1階 66.57㎡ 2階 63.26㎡ 延べ 129.83㎡
現況用途等	現況用途 間取り	事務所・居宅 1階：事務所，給湯室，応接室，物置，トイレ等 2階：洋室，DK，洗面所，浴室，トイレ等 （別添間取図参照）
品 等	普通。	
保守管理の状態	劣る。	
建物の利用状況	本件債務者兼所有者（法人）が，事務所・居宅として占有している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 室内は家財道具，衣類，寝具等の私物のほか，事務用品，机，椅子，書棚等の什器備品や書類等が雑然としている。</li> <li>○ 1階事務所で犬3匹を飼育しており，床の汚損，ソファ等の損傷が目立つ。</li> <li>○ 階段室の1階ドアの扉面が破損しているほか，同2階の天井に水漏れ跡があり，壁の一部が腐食している。</li> </ul>	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 2階洋室の天井の一部が腐食しており，床に緩み・沈む箇所が複数存する。</li><li>○ 下屋出し部分の天井に複数の穴が開いている。</li><li>○ 設備等の稼働状況は不明である。</li><li>○ 当該建物の使用資材，建築時期等から石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている可能性はあるが，飛散性は低いと推察される。</li></ul>
---------	---

## 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	108,000	0.95	94.45	1/1	0.90	8,722,000
2	108,000	0.95	122.09	1/1	0.90	11,274,000

#### ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示等 (千葉若葉-10)

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 96,500\text{円}/\text{m}^2 & \times & 103/100 & \times & 100/102 & \times & 100/90 & = & 108,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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+5%, 形状-3%, 高圧線下地-5%, 上水道なし-2%  
計 (相乗積) -5%

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 : 古家の存在を考慮した。-10%

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	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
3	200,000	129.83	0.035	909,000

ウ 現 価 率： 築後経過年数約55年，経済的残存耐用年数0年，残価率5%，耐用年数に基づく方法と観察減価を併用し，現価率を査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定率法による率} \times (1 - \text{観察減価率}*) \\
 &= 0.05 \times (1 - 0.30) \\
 &\simeq 0.035
 \end{aligned}$$

\*保守管理状況等を考慮した。

## 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
	ア	イ		
1	8,722,000	0.60	法定地上権	5,233,000
2	11,274,000	0.60	法定地上権	6,764,000
計				11,997,000

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カ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①カ) 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	8,722,000	- 5,233,000		1.00	0.70	2,440,000
2	11,274,000	- 6,764,000		1.00	0.70	3,160,000
3	909,000	+ 11,997,000	1.00	1.00	0.70	9,030,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						14,630,000

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 参考資料

### ○ 地価公示価格（千葉若葉-10）

所 在：千葉市若葉区桜木北3丁目654番17外 「桜木北3-22-34」

価 格：96,500円/㎡

位 置：JR総武本線「都賀」駅の北東方約1.0kmに位置する。

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：165㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：西側幅員6.0m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：一般住宅のほか駐車場等が見られる住宅地域

## 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

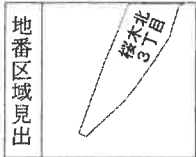
以 上







(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	千葉市若葉区桜木北三丁目			地番	662番15			
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)

令和5年9月8日  
千葉地方法務局

請求番号：44-1  
(1/1)

登記官



登記年月日：昭和42年7月3日

128109

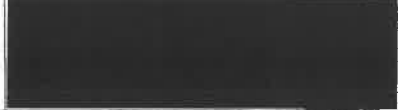
地番	662-8
土地の所在	千葉県市川市 若葉区桜木北3丁目

地積測量図

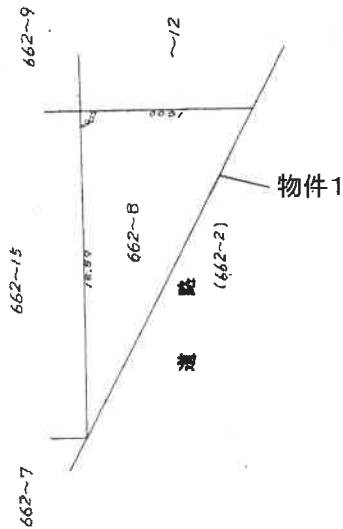
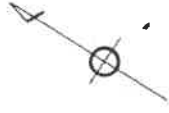
42.7.3

製作年月日  
昭和四十六年六月三十日

作者



地積計算表
462 18.89 x 10.00 = 188.9000
~2 22.00 x 10.00 = 220.0000
14.1100



(A3判をA4判に縮小)

縮尺	1/300
----	-------

(千葉県地積測量士会 用紙)

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5年9月8日 千葉県地積測量士会

登記官

請求番号：44-3

登記年月日：昭和42年6月8日

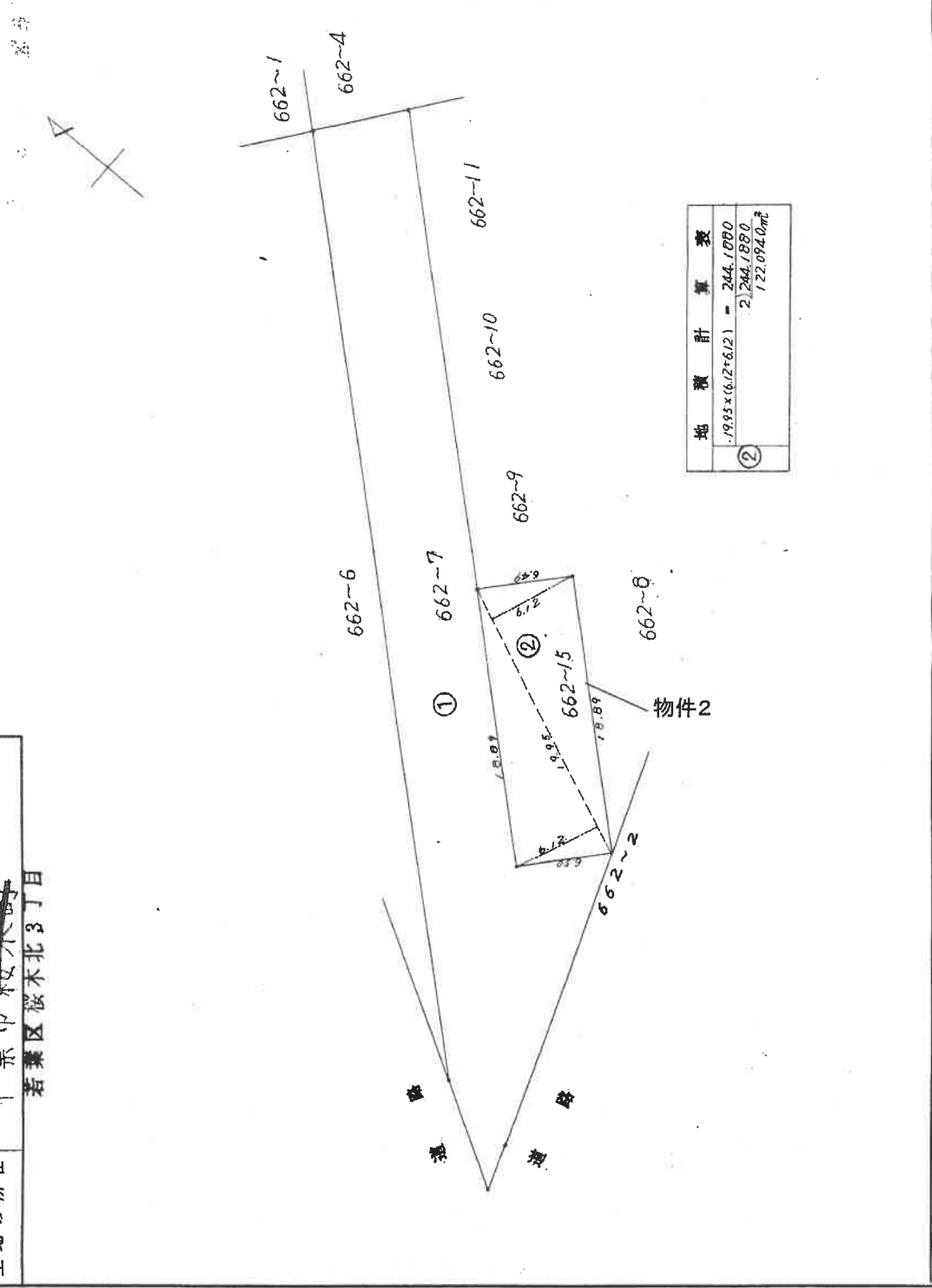
128112

地番 662-7-15  
 土地の所在 千葉市桜木町  
 若葉区桜木北3丁目

地積測量図

42.6.8

作製年月日 昭和四十二年六月五日	作製者 [Redacted]	申請人 [Redacted]
---------------------	-------------------	-------------------



(千葉土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/300

(A3判をA4判に縮小)

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5年9月8日 千葉地方法務局

登記官

請求番号：44-2

登記年月日：平成20年3月19日

019361

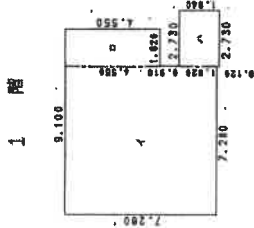
各階平面図

建築物平面図

20.3.19

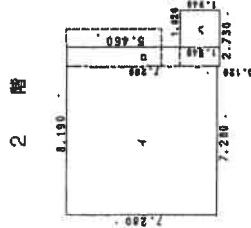
家屋番号 662-15

建築物の所在 千葉県若葉区新木北3丁目662番地15、662番地8



求積表

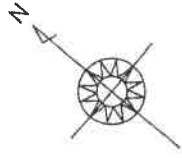
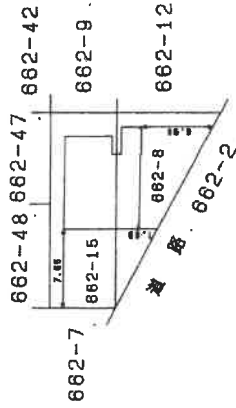
イ	7.280 X 7.280	= 52.998400
ロ	4.550 X 1.820	= 8.281000
ハ	1.940 X 2.730	= 5.296200
合計		66.575600
床面積		66.57 m <sup>2</sup>



求積表

イ	7.280 X 7.280	= 52.998400
ロ	7.400 X 0.910	= 6.734000
ハ	1.940 X 1.820	= 3.530800
合計		63.263200
床面積		63.26 m <sup>2</sup>

物件3



千葉県国土審判官事務所

尾宅部分: 68.55<sup>m<sup>2</sup></sup>、在鋪部分: 61<sup>m<sup>2</sup></sup>  
 瓦葺部分: 44.71<sup>m<sup>2</sup></sup>、更張り瓦葺部分: 22.68<sup>m<sup>2</sup></sup>

(A3判をA4判に縮小)

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

(千葉県土地家屋調査士会用品)

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5年9月8日 千葉県方法務局

登記官

請求番号：44-4

# 間取図

