

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月12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 7年 4月 2日 午前 9時00分から 令和 7年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月16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 7年 5月 7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 7年 4月17日 午前 9時00分から 令和 7年 4月21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 7年 3月12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 千葉市稲毛区轟町四丁目
地 番 5番34
地 目 宅地
地 積 114.70平方メートル

所有者 A

2 所 在 千葉市稲毛区轟町四丁目5番地34

家屋 番号 5番34

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 67.41平方メートル
2階 66.10平方メートル
3階 37.47平方メートル

共有者 A 持分10分の6

共有者 B 持分10分の4

物件明細書

令和 7年 1月14日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 齊藤 なおこ

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

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 千葉市稲毛区轟町四丁目
地 番 5番34
地 目 宅地
地 積 114.70平方メートル

所有者 A

2 所 在 千葉市稲毛区轟町四丁目5番地34
家屋 番号 5番34
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 67.41平方メートル
2階 66.10平方メートル
3階 37.47平方メートル

共有者 A 持分10分の6
共有者 B 持分10分の4

令和6年(ケ)第313号
令和6年10月 1日受理
令和6年12月 6日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 佐瀬 淳 司

(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 千葉市稲毛区轟町四丁目
地 番 5番34
地 目 宅地
地 積 114.70平方メートル

所有者 A

2 所 在 千葉市稲毛区轟町四丁目5番地34
家屋 番号 5番34
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 67.41平方メートル
2階 66.10平方メートル
3階 37.47平方メートル

共有者 A 持分10分の6
共有者 B 持分10分の4



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	稲毛区轟町4-7-8		
土地	物件1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路() <input type="checkbox"/> 雑種地()		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(建物共有者)A <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(建物共有者B) 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない 種類: <input type="checkbox"/> ある 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者A・B <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	3枚目の「その他の事項」参照		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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)

占有者及び占有権原 (物件1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"/> 建物共有者B (土地所有者 (建物共有者) Aと共同占有)
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input 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(■ A)の陳述 <input type="checkbox"/> 提示文書()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	平成14年 2月23日 (建物新築時)
最初の契約等	契約日 平成14年 2月23日頃
	期間 平成14年 2月23日頃から <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	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 最初の契約: <input type="checkbox"/> その他の者() <input checked="" type="checkbox"/> 前所有者 現在の契約: <input type="checkbox"/> その他の者() <input checked="" type="checkbox"/> 所有者A
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者B <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎月金 円 (毎月 日限り 月分支払) <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 checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

- 物件2について（各部屋の配置については、10～12枚目「間取略図」参照）
- 1 エレベーター（2人乗り）が1基ある。Aによれば、定期的に点検を行っているとのことである。
 - 2 本建物の屋根にはソーラーパネルが設置されている。Aによれば、これはAが2011年9月8日頃にローンで購入したもので、あと1～2年くらいで完済するとのこと。
 - 3 経年相応の損耗・汚れの他、1階DKの天井に大きな穴が開いている（写真番号⑨参照）。なお、当該天井の穴は、2階の洗濯機から水があふれ、1階の天井がふやけてしまったためとのこと、現在は水漏れはないとのことである。
 - 4 Aによれば、令和元年の台風で1階和室天井の南端に雨漏りがあったとのことである。
 - 5 2階リビングのゲージ内で、犬が1匹飼育されていた。

以上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	<ol style="list-style-type: none">1 建物共有者Bは私の妻です。2 本建物には、私がB及び家族と居住しています。3 本建物に設置してあるソーラーパネルは、私が2011年9月8日頃にローンで購入したもので、あと1～2年くらいで完済すると思います。4 1階DK天井の穴は、2階の洗濯機から水があふれ、1階の天井がふやけてしまったため開いたものです、現在、水漏れはありません。5 令和元年の台風で1階和室天井の南端に雨漏りがありましたが、以降、雨漏りはありません。6 エレベーターは2人乗りで、定期点検を行っております。7 本土地上に本建物が存することについて、前所有者（私の亡父）と私及びBの間で特別な契約はなく、また、金銭の授受もありませんでした。父が死亡し私が本土地を相続した後も同様です。

(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
令和6年10月3日(木) 10:45 - 10:56	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査、全戸不在のため調査協力依頼書を郵便受けに投函
令和6年10月8日(火)	電話	Aから占有関係につき聴取、調査日は後日調整となる
令和6年11月21日(木) 9:50 - 11:17	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、間取り確認、Aと面談聴取
令和6年11月26日(火)	電話	Aからソーラーパネルの残債及びエレベーターについて聴取
令和6年11月28日(木)	電話	Aから、本建物に関するBの本土地に対する利用関係につき聴取
<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 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> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</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
(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。



請求部分	所在	千葉市稲毛区轟町四丁目		地番	5番34				
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	昭和56年2月17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6年7月26日
千葉地方法務局

登記官

(7 枚目)



昭 和 4 9 年 7 月 2 6 日

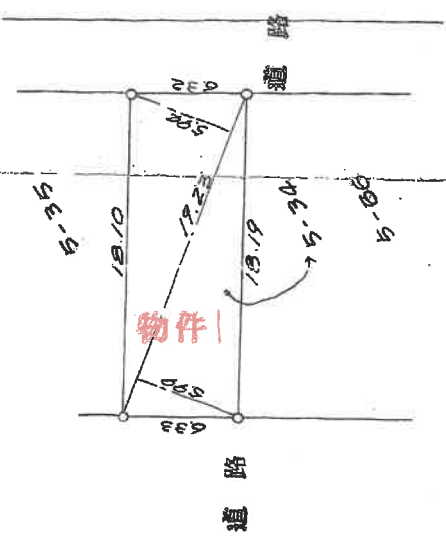
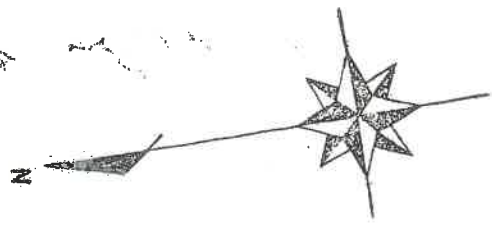
218964

地番	5 番 34
土地の所在	千葉市 轟田 4 丁目

地積測量図

昭和 49 年 1 月 30 日 登記

作製年月日	昭和 49 年 1 月 30 日
作製者	作製者
申請人	申請人



求積表
 $13.23 \times (5.34 + 5.34) = 228.4139$
 $228.4139 \times \frac{1}{2} = 114.20695$

縮尺	1/300
----	-------

(大蔵省関東財務局)

縮刷印-575-44

(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 6 年 7 月 26 日 千葉地方方法務局

登記官

(8 枚目)

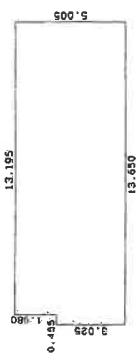
請求番号: 47-2

330 MLT-7-2-1-1 1564297102/13A114

建物図面
各階平面図

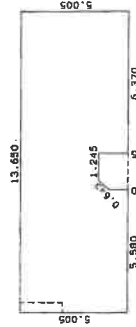
家屋番号 5-34
建物の所在 千葉市稲毛区森町4丁目5番地34

88916 各階平面図



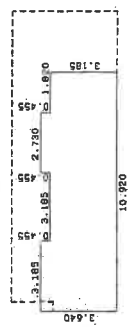
求積表

3.025 X 0.455 = 1.376375
5.005 X 13.195 = 66.040975
合計 67.417350
床面積 67.41 ㎡



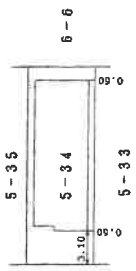
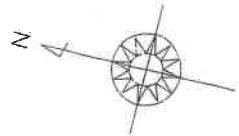
求積表

5.005 X 5.580 = 27.927900
(4.095 + 3.640) X 0.455 X 1/2 = 1.7597125
3.640 X 1.245 = 4.531800
5.005 X 6.370 = 31.881850
合計 66.1012625
床面積 66.10 ㎡



求積表

0.455 X 3.185 = 1.449175
0.455 X 2.730 = 1.242150
3.185 X 10.920 = 34.780200
合計 37.471525
床面積 37.47 ㎡



(注) ○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(A3判をA4判に縮小)

申請者 [Redacted] 縮尺 1/250
申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

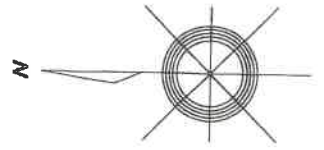
(千葉県土地家屋調査士会印)

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6年7月26日 千葉地方法務局

登記簿 (9 枚目)

請求番号: 47-3

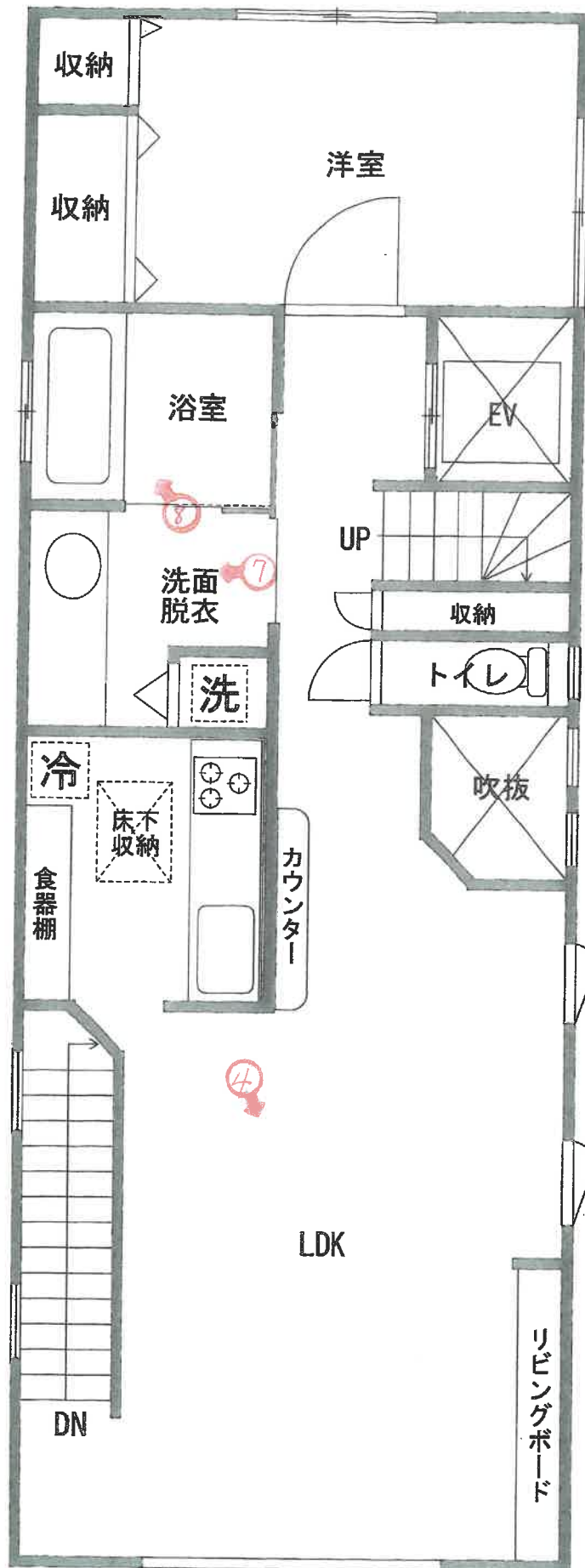
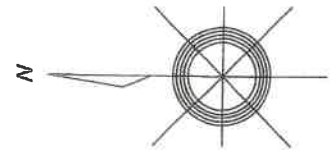
間取略図
1階



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(10 枚目)

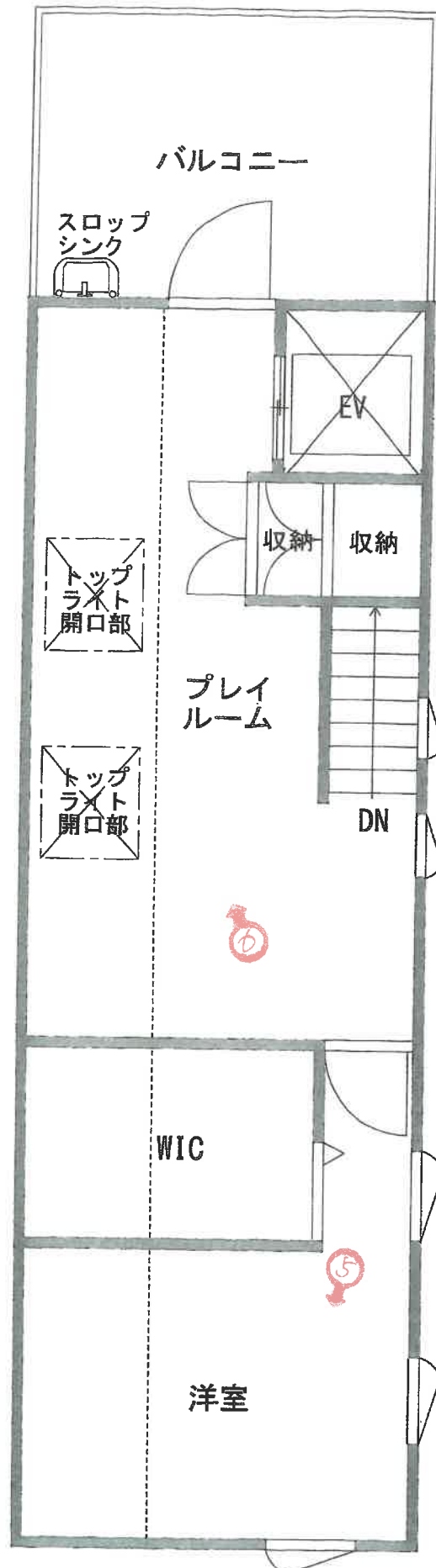
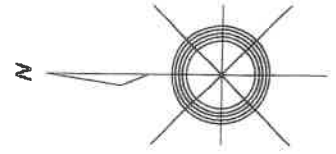
間取略図
2階



(// 枚目)

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

間取略図 3階



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(12 枚目)

①



②



ソーラーパネル

③



1階ダイニング インナーテラス

④



2階LD

⑤



3階洋室

⑥



3階プレイルーム

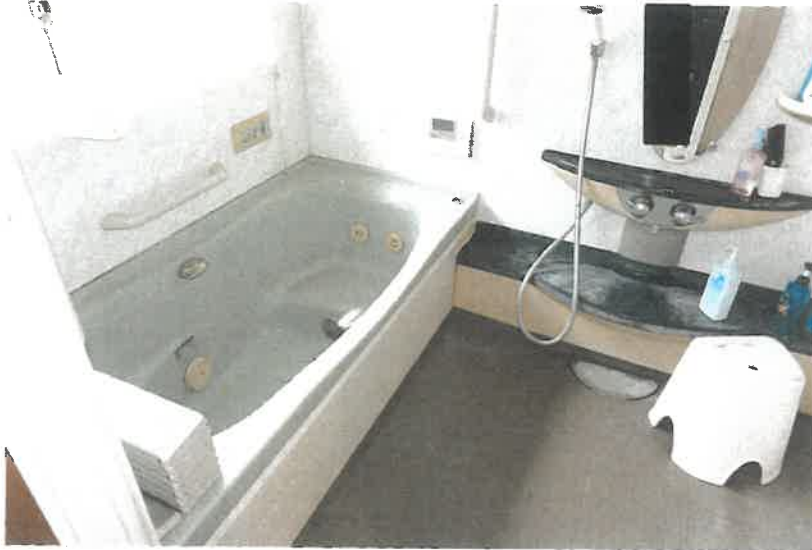
(14 枚目)

⑦



2階洗面

⑧



⑨



1階DK天井の損傷

(15 枚目)

令和6年(ケ)第313号

令和6年11月21日 現地調査

令和6年11月25日 評価

第2024-107号 発行番号

令和6年11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

後藤 元

第1 評価額

一 括 価 格	
金 20,920,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 14,640,000 円
物件2 (建物)	金 6,280,000 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 本件評価は、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 住居表示「轟町4-7-8」
番号	特記事項		
1~2	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 千葉市稲毛区轟町四丁目
地 番 5番34
地 目 宅地
地 積 114.70平方メートル

所有者 A

2 所 在 千葉市稲毛区轟町四丁目5番地34
家屋 番号 5番34
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 67.41平方メートル
2階 66.10平方メートル
3階 37.47平方メートル

共有者 A 持分10分の6

共有者 B 持分10分の4

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等

目的物件	物件1		
位置・交通	千葉都市モノレール2号線「作草部」駅の北西方・約270m(道路距離) JR総武線「西千葉」駅の北東方・約1.2km(道路距離) (別添「位置図」参照)		
付近の状況	中小規模一般住宅や共同住宅が建ち並び、企業の寮や事務所等も混在する住宅地域。		
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	市街化区域	
	用途地域	第1種住居地域	
	建蔽率	指定 60%	
	容積率	指定 200%	
	防火規制	なし	
	その他の規制	建築基準法第22条指定区域	
		第1種高度地区(20m)	
立地適正化計画:居住誘導区域内			
	立地適正化計画:都市機能誘導区域外		
画地条件	形状(長方形)、地勢(概ね平坦)、接道方位(西、東)、 西側間口(約6.3m)、奥行(約18.1m) 地積(114.70㎡)(登記簿数量)		
接面道路の状況	西側市道(轟町90号線)、幅員(約8.0m)、連続性(普通)、 舗装(有)、歩道(有)、側溝(有)、高低差(道路と概ね等高)		
	東側市道(轟92号線)、幅員(約4.0m)、連続性(普通)、 舗装(有)、歩道(無)、側溝(有)、高低差(道路と概ね等高)		
	建築基準法上の種類	西側: 建築基準法第42条1項1号 東側: 建築基準法第42条1項1号	
セッバック	不要 セッバック部分の面積 —		
	再建築の可否	可能	
土地の利用状況等	物件1:	物件2の建物の敷地として利用されている。	
	隣地	・東側: 市道を介して戸建住宅や住居兼整骨院 ・西側: 市道を介して事務所ビル ・南側: 共同住宅 ・北側: 戸建住宅	

<p>供給処理施設</p> <p>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。</p>	<p>上水道 あり</p> <p>ガス配管 あり</p> <p>下水道 あり</p>
<p>土 壌 汚 染 等</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 物件1は「土地土壤汚染対策法」に基づく土壤汚染の指定区域ではなく、かつ「水質汚濁防止法」に規定する有害物質の取扱事業所としての届出施設にも該当していない。古地図や空中写真（出典：国土地理院）、過去の利用状況及び現況観察から、土壤汚染の存する可能性は低いと推定する。 2. 既存建物に係る以外、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。 3. 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。
<p>特 記 事 項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 物件1の敷地の境界線については、隣接地とはコンクリートブロック、ネットフェンス等で区画されており、法務局備付の昭和49年1月25日作製地積測量図と概ね一致している。 2. 千葉市のハザードマップによると、本件土地は津波、洪水、内水、高潮のいずれも浸水が想定される区域に指定されておらず、土砂災害警戒区域にも指定されていない。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)	平成14年2月23日 新築
	経過年数	約23年
	経済的残存耐用年数	約7年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング等
	設 備	洗面台, キッチン, 浴室, 水洗トイレ等 (電気, 上水道, IH, 下水道)
そ の 他	太陽光パネル, ヒートポンプ給湯機, エレベーター1基	
品 等	普通	
保守管理の状態	<p>やや劣る</p> <p>建物外部に目立った損傷は見られないが, 経年程度の汚れがある。建物内部は, 経年による汚れや損耗のほか, 1階DKの天井に穴が開いており, 1階WIC内のクロスが一部剥がれている。2階リビングに犬が1匹, ケージ内で飼育されている。3階のプレイルームはペットによる汚れが所々に見られる。保守管理の状態はやや劣ると思料される。</p>	
床面積(現況)	床面積	1階 67.41㎡ 2階 66.10㎡ 3階 37.47㎡ 延べ 170.98㎡(登記簿数量と同じ)
現況用途等	現況用途	1・2・3階: 住宅
	間取り	4LDK+2WIC+インナーテラス+プレイルーム(ダイニング2カ所, キッチン2カ所, 別添間取略図を参照)
建物の利用状況	債務者兼所有者が居住し占有している。	
特記事項	<p>1. 建築確認: 平成13年9月5日/第H13確認建築千葉市02091号 完了検査: 平成14年2月6日/第H13確済建築千葉市02496号</p> <p>2. 本件建物の建築資材, 建築時期からアスベスト含有材が使用されている可能性は低いと推察する。</p>	

特 記 事 項	<p>3. 所有者 A の陳述</p> <ul style="list-style-type: none">・ 設備機器の不具合はない。・ 1階DKの天井の穴は、2階の洗濯機から水が溢れ、1階の天井がふやけてしまい、穴が開いたとのことである。1階と2階は貫通しておらず、現在は水漏れはない。・ 東日本大震災による被害はない。・ 令和元年台風で1階和室の天井の南端に雨漏りがあった。以降は雨漏りはない。・ 新築以降、建物内部でリフォームはしていない。・ 都市ガスの引き込みはあるが、オール電化のためガスは使用していない。・ エレベーターは2人乗りで、定期的に点検を行っている。・ 太陽光パネルのローンは返済中であり、あと1～2年残っている。
---------	--

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	土地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ = カ
1	193,000	1.05	114.70	1/1	1.00	23,244,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地 (千葉稲毛-3)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 190,000 & \text{円/㎡} & \times \frac{(104.6)}{100} & \times \frac{100}{(103)} & \times \frac{100}{(100)} & = & 193,000 & \text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：方位+3% (格差率) 103

◇ 地域格差：街路、交通接近、環境、行政条件格差等を考慮した。(格差率) 100

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：方位+2%、二方路+3% (格差率) 1.05
(相乗積)

ウ 地積：登記簿数量による。

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。(格差率) 1.00

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	170.98	0.216	6,648,000
計				6,648,000

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 よる率		
2	5%	7年	23年	0.27	▲20% (0.80)	0.216

① 耐用年数法(定額法)

$$(D)定額法による率 = \left(1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right)$$

- 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、保守管理状況、建築様式、建築資材の変化、遵法性等を考慮した。

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) 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
		率	利用権等	
1	23,244,000	0.10	場所的利益	2,324,000

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カ, 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) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	23,244,000	－ 2,324,000	/	1.00	0.70	14,640,000
2	6,648,000	＋ 2,324,000	1.00	1.00	0.70	6,280,000
一 括 価 格 (合 計)						20,920,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない

エ 市場性修正：特段考慮すべき要因はないことから、不要と判断した。

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 (千葉稲毛-3)

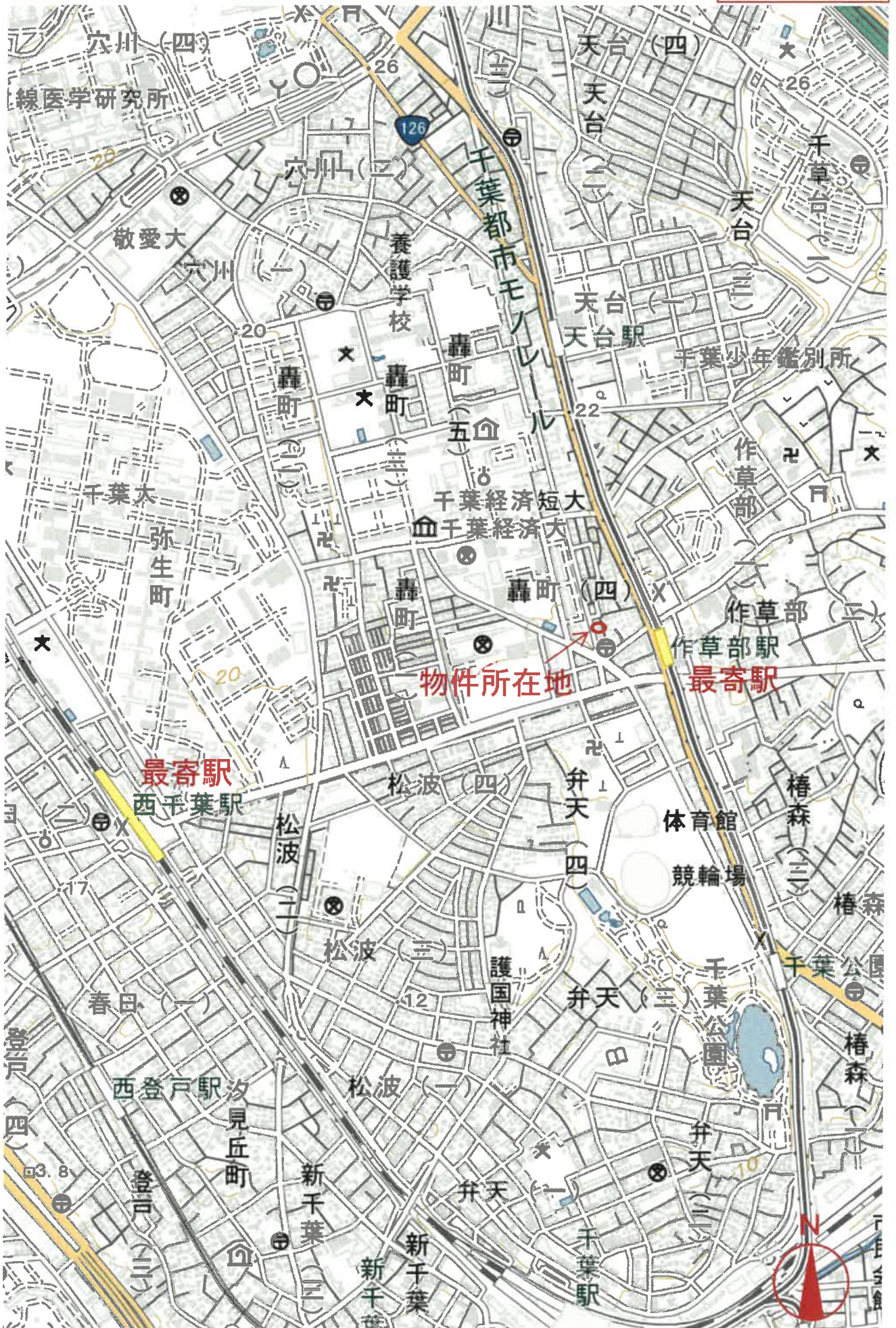
所 在	千葉県千葉市稲毛区轟町5丁目82番11 「轟町5-6-2」
価 格	190,000 円/m ²
位 置	JR総武線「西千葉」駅の北東方・約1.6km
価 格 時 点	令和6年1月1日
地 積	199m ²
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道
接 面 街 路	南西側 6m 市道
用 途 指 定 等	第一種住居地域 (指定建蔽率60%, 指定容積率200%)
地 域 の 概 要	中規模な住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

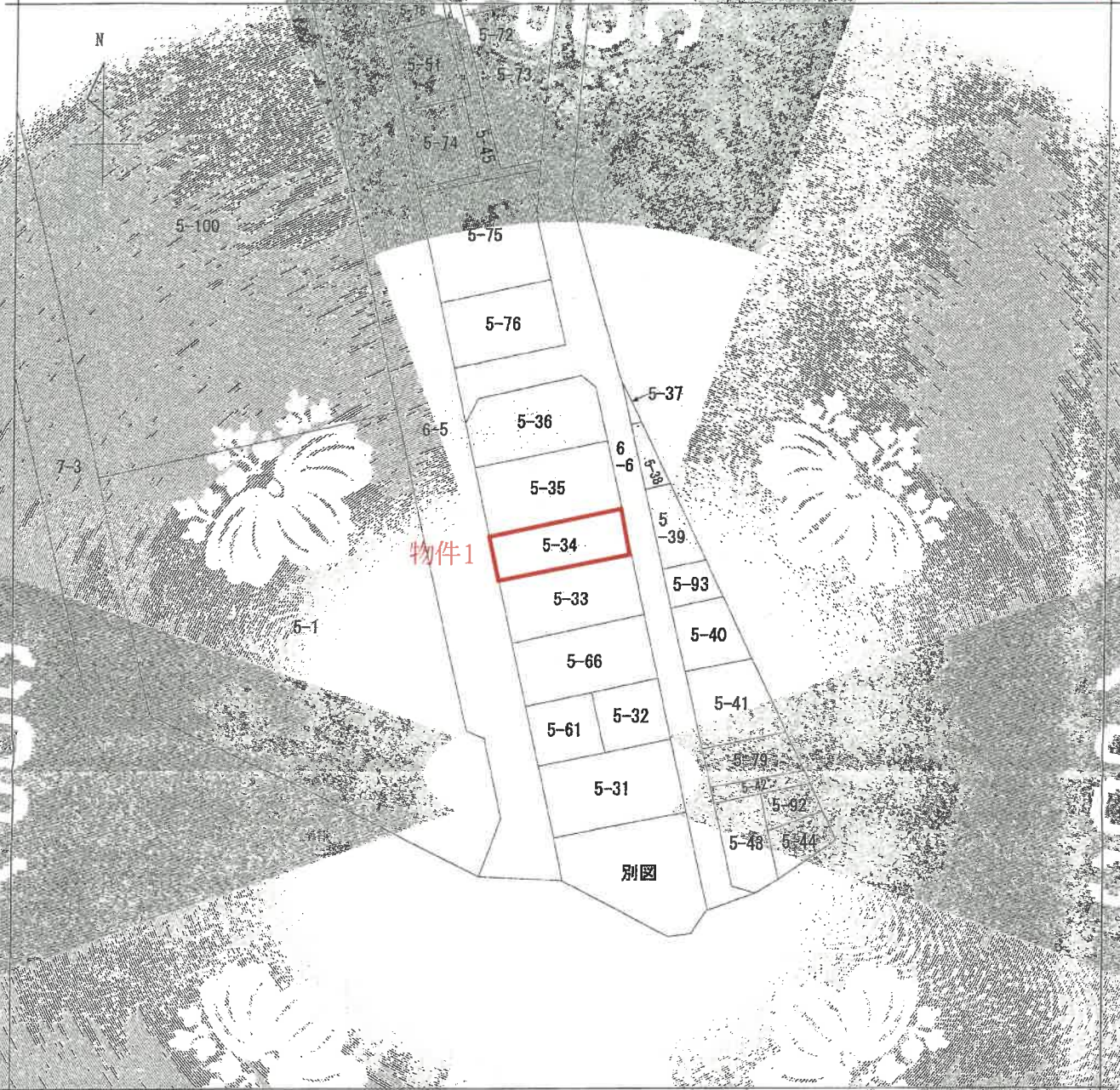
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取略図

以 上

位置図



1 5-52
2 5-65



(注) 地図に準ずる図面が、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補入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	千葉市稲毛区轟町四丁目		地番	5番34
出力尺	1/600	精度区分		分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和56年2月17日	標準系又は記号		種類	旧土地台帳附属地図
		備付年月日(原図)		備考	

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す。

令和6年7月26日
千葉地方法務局

請求番号：47-1
(1/1)

本図面はA3判をA4に縮小したものです

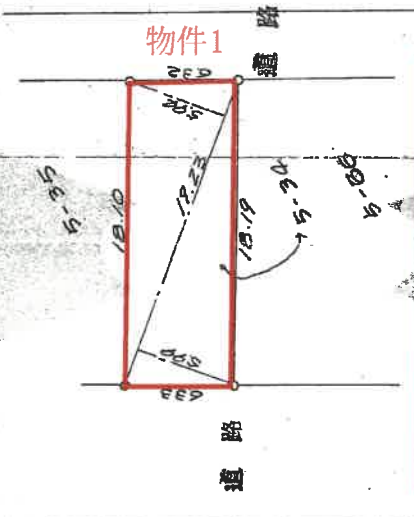
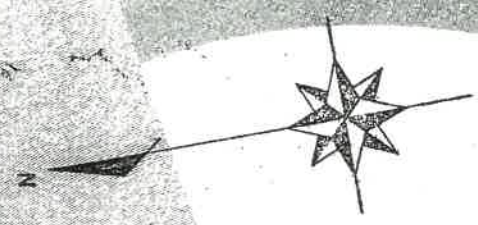
登記年月日：昭和49年1月30日

218964

地番	5巻34
土地の所在	千葉県香取市4丁目

地積測量図 昭和49年1月30日 登記

作製年月日	昭和49年1月30日
申請人	[Redacted]



求積表
 $18.23 \times (5.34 + 5.34) = 228.4139 \text{ m}^2$
 $228.4139 \times \frac{1}{2} = 114.20695 \text{ m}^2$

縮尺	1/300
----	-------

これは図面に記録されている内容を示した書面である。
 令和6年7月26日 千葉地方建設局

本図面はA3判をA4に
 縮小したものです

登記年月日：平成14年3月13日

88916 各階平面図



1階

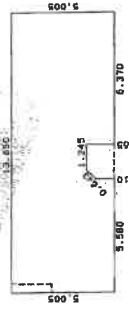
求積表

$$3.095 \times 0.455 = 1.376375$$

$$3.005 \times 13.195 = 39.640975$$

合計 67.417350

床面積 67.41 m²



2階

求積表

$$5.005 \times 5.560 = 27.827900$$

$$(4.095 + 3.640) \times 0.455 \times 1/2 = 1.7597125$$

$$3.640 \times 1.245 = 4.531800$$

$$5.005 \times 6.370 = 31.881850$$

合計 66.1012625

床面積 66.10 m²



3階

求積表

$$0.455 \times 3.185 = 1.449175$$

$$0.455 \times 2.730 = 1.242150$$

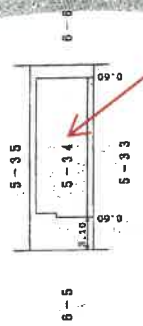
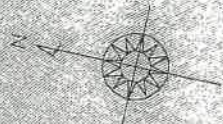
$$3.185 \times 10.920 = 34.780200$$

合計 37.471525

床面積 37.47 m²

建物図面

家屋番号 5-34
 千葉市稲毛区藤町4丁目5番地34



物件2

縮尺 500

申請人

縮尺 250

作製者

平成14年3月13日
 千葉県土地家屋調査士会 用紙

縮尺 500

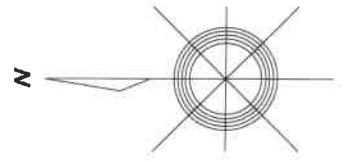
縮尺 250

請求番号：47-3

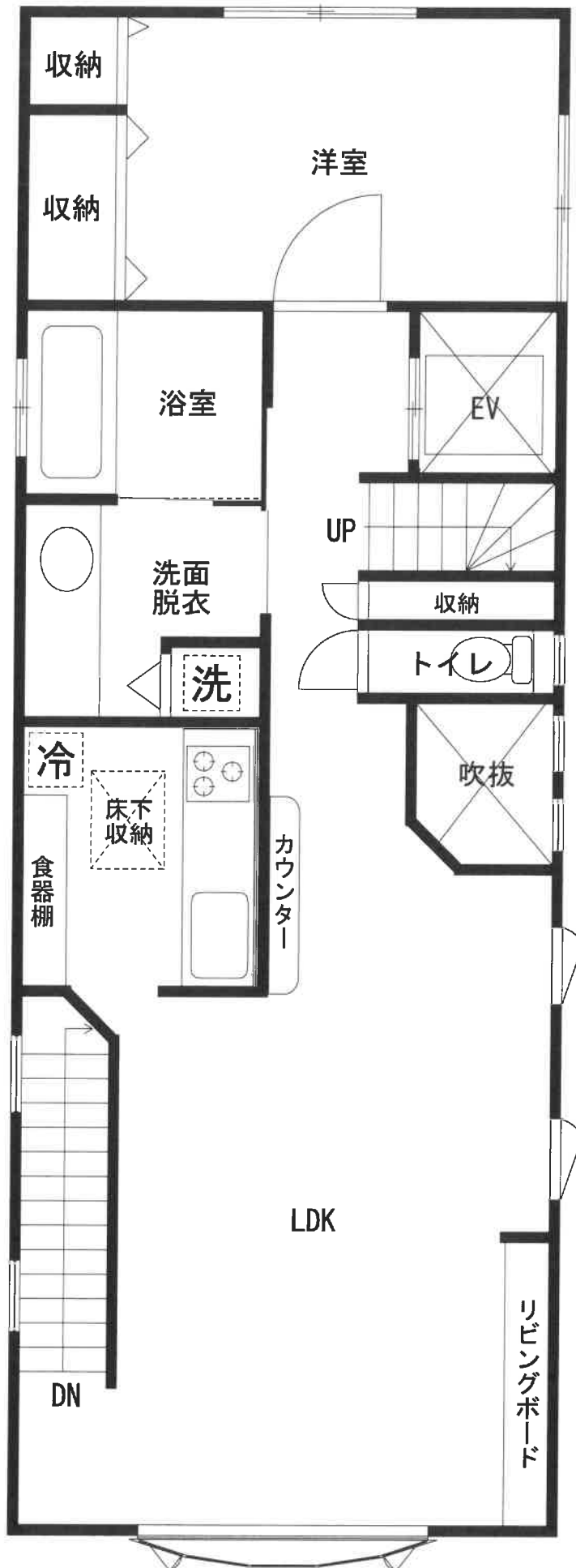
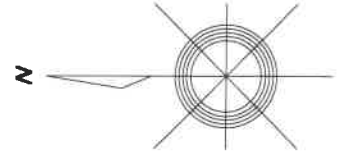
これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
 令和6年7月26日 千葉地方法務局

本図面はA3判をA4に縮小したものです

間取略図
1階



間取略図
2階



間取略図 3階

