

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 16 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 7 年 5 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 21 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 6 月 4 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 5 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 26 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 4 月 16 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1,2	24,510,000 19,608,000	一括	4,902,000	219,249	53,731
1	8,090,000				
2	16,420,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 千葉市若葉区千城台東二丁目
地 番 34 番 13
地 目 宅地
地 積 259.73 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 2
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 4 分の 1
- 2 所 在 千葉市若葉区千城台東二丁目 34 番地 13
家屋 番号 34 番 13
種 類 居宅・共同住宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 99.67 平方メートル
2 階 99.57 平方メートル
所有者 C

物 件 明 細 書

令和 7 年 2 月 7 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, 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】

・ 以下①から③まで記載の占有につき、各占有者の賃借権はすべて抵当権に後れる。ただし、いずれも代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

① 201 号室につき、D が占有している。

② 202 号室につき、E が占有している。

③ 203 号室につき、株式会社ワン・ステップが社宅として利用し、占有している。

・ その余の部分につき、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 千葉市若葉区千城台東二丁目

地 番 3 4 番 1 3

地 目 宅地

地 積 2 5 9 . 7 3 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 2

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

2 所 在 千葉市若葉区千城台東二丁目 3 4 番地 1 3

家屋 番号 3 4 番 1 3

種 類 居宅・共同住宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 9 9 . 6 7 平方メートル

2 階 9 9 . 5 7 平方メートル

所有者 C



令和6年(ケ)第 94号
令和6年 6月17日受理
令和6年10月10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 千葉市若葉区千城台東二丁目

地 番 34 番 13

地 目 宅地

地 積 259.73 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 2

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

2 所 在 千葉市若葉区千城台東二丁目 34 番地 13

家屋 番号 34 番 13

種 類 居宅・共同住宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 99.67 平方メートル

2 階 99.57 平方メートル

所有者 C



(土地・建物用)

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（共有者のうち ☒ C ） ☐ 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 ☒ 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 保管開始日 支部 平成 年（ ）第 号			
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)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新	賃料	特約等
			現在の契約	権原		種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 101号室 ----- ☒ C	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	左記の者が事務所として占有している。
2	☐ 全部 ☒ 102号室 ----- ☒ C	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	左記の者が空き室として占有している。
2	☐ 全部 ☒ 201号室 ----- ☒ D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R03・12・20 ----- 自 R05・12・20 期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 45,000円	他に共益費（管理費）月額5,000円、駐車場月額5,000円の負担有り
2	☐ 全部 ☒ 202号室 ----- ☒ E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R06・02・27 ----- 自 R06・02・27 至 R08・02・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 55,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	他に共益費（管理費）月額5,000円の負担有 駐車場月額5,500円の負担有り
2	☐ 全部 ☒ 203号室 ----- (株)ワン・ステップ	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R04・01・15 ----- 自 R06・01・15 期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 45,000円	同社社員 ☒ Fが占有している。他に共益費（管理費）月額5,000円、駐車場月額5,000円の負担有り
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
■ D (201号室占有者)	201号室は私が住居として使用している。 占有権原は賃貸借で、契約期間は令和3年12月20日から令和5年12月19日迄の2年間である。その後の更新はされておらず。法定更新であると理解している。 敷地内駐車場も月額5,000円で利用が認められており、5区画あるうちの北側から数えて3番目(真ん中)の場所を使用している。 屋内の設備に不具合等はない。 最近建物周りの清掃がなされていない様に感じる。
■ E (202号室占有者)	202号室は私が住居として使用している。 占有権原は賃貸借で書面照会で要請された契約書及び回答書は後日送る。 (最終的に提出なし)
■ F (203号室占有 補助者)	203号室は私が勤務する(株)ワン・ステップの社宅となっている。 占有権原は賃貸借で勤務先が借主となっている、契約期間は令和4年1月15日から令和6年1月14日迄の2年間である。契約内容については勤務先に確認頂きたい。
■ (株)ワン・ステップ 担当者	本件建物の203号室は当社が■ Cより借りており、当社社員■ Fに住居(社宅)として使用を認めている。 契約期限経過後、更新の手続きは行っていないので法定更新と理解している。敷地内の駐車場について5区画あるうちの北側端の使用を認められている旨報告を受けている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

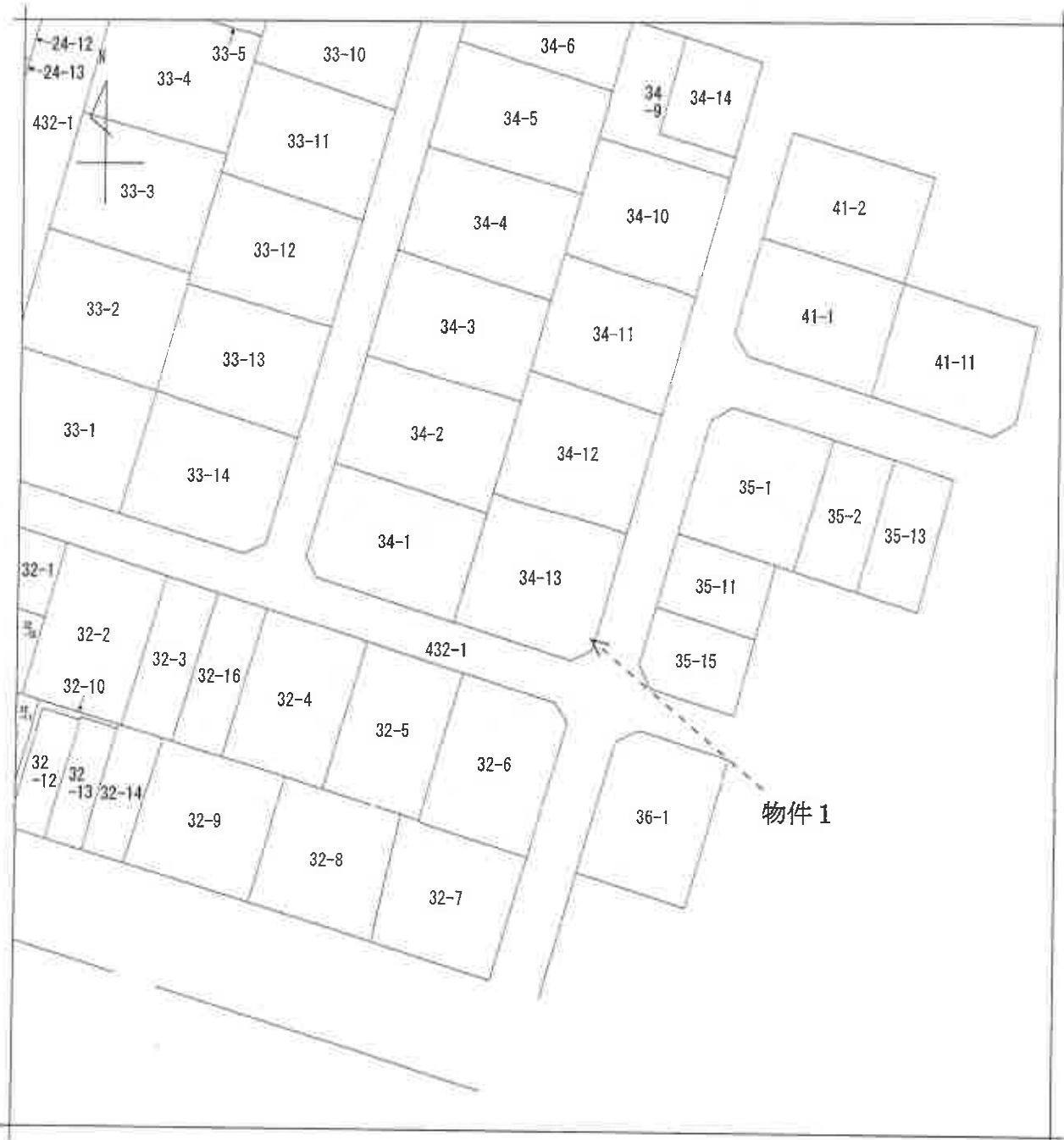
- 1 本件建物の占有関係はライフライン照会（電気）の回答要旨、面談した占有者陳述、屋内の状況等からの3枚目「占有者及び占有権原」に記載のとおりと認められる。203号室を占有する「D」の占有権原は勤務する（株）ワン・ステップの占有を補佐するものと認められる。
尚、最終的に回答のなかった202号室占有者「E」の占有権原は面談時に確認出来た重要事項説明書等の記載から占有を認定している。
- 2 各室賃借人の陳述及び提出のあった契約書等の記載から物件1の東側を居住者用5区画の駐車場として利用している旨の陳述があるが、車止めは一部のみ設えており、明確な駐車場用区画分けがなされている様子が認められず、各室賃借人が自主的に使用箇所を決めているものと推測する。
尚、202号室占有者は重要事項説明書等の記載から敷地内駐車場の利用が認められるが、占有関係書面照会等に回答がなく使用箇所は不明である。
- 3 本件調査は初回告知書投函後、建物を所有する「C」により当職の不在時に執行官室に電話があったものの、折り返し電話をしても出ることはなかった。そのため「C」に対し占有関係書面照会書を送付すると共に入室調査日を8月3日と指定し立ち会うよう要請したが、回答書の返送及び調査日当日の立ち会いもなかったため、同人の占有する101号及び102号室は解錠入室調査を行った。

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6年6月22日 (土) 11:00-11:15	物件所在地	物件確認、 ■C に対し不在告知書投函
令和6年6月26日 (水) 17:30-17:31	電話	当職の不在時に ■C より執行官室に架電あり、帰庁後折り返し電話するも電話に出ず
令和6年7月4日 (木) 14:52-14:55	電話	当職の不在時に ■C より執行官室に架電あり、帰庁後折り返し電話するも電話に出ず
令和6年7月5日 (金) : - :	郵便	ライフライン(電気) 書面照会書出状
令和6年7月24日 (水) : - :	郵便	■C に対し占有関係書面照会書出状兼入室調査協力要請書(回答なし)
令和6年7月25日 (木) 16:20-16:45	物件所在地	各室占有者に対し占有関係書面照会書、8月3日(土)を入室調査日と定めた入室調査協力要請書を投函
令和6年8月3日 (土) 10:00-11:45	物件所在地	評価人同行のうえ入室調査、202号及び203号室占有者と面談、占有権原等確認、101号及び102号室解錠入室、間取り等確認、写真撮影
令和6年8月13日 (火) 14:00-14:30	物件所在地	評価人同行のうえ入室調査、201号室占有者と面談、間取り等確認、写真撮影、書面照会回答未受領先(2室)に対し占有関係書面照会書再投函
令和6年8月28日 (水) : - :	郵便	202号室占有者に対し占有関係書面照会書出状(回答なし) その後、数度携帯電話に連絡するも反応なし
令和6年10月8日 (火) 16:30-16:35	電話	203号室占有者に対し駐車場の位置等確認
■ 令和 6 年 8 月 3 日 目的物件のうち101号及び102号室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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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。



A 千城台東 1丁目

請求部	所在	千葉市若葉区千城台東二丁目				地番	34番13			
出力縮尺	1/500	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44年6月20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6年2月21日
東京法務局

請求番号：39-1

登記官

(1/1)

(7 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小

登記年月日：昭和44年7月4日

311515

前9-1-13新4-1-13

地番 24 8-1 白 8-2 至 8-13

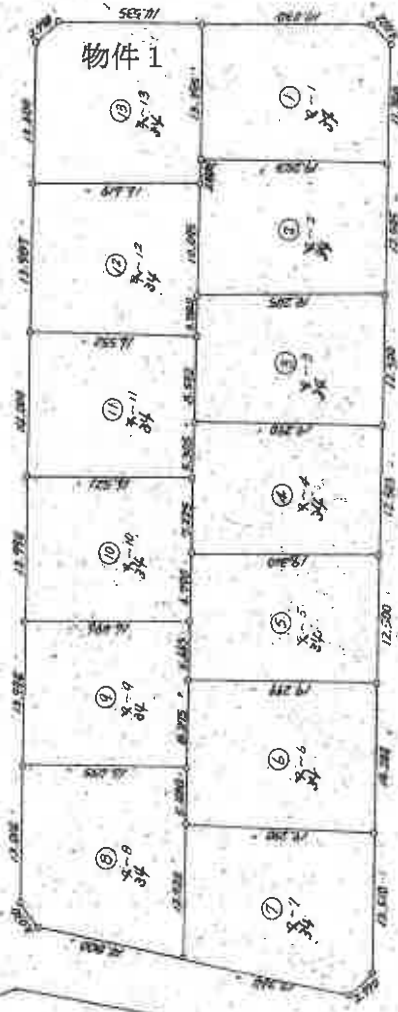
土地の所在 千葉市千城台東町
若葉区千城台東町

測量図

44.7.-4

昭和四十四年六月五日
作製年月日
作製者

申請人



面積計算

求積は弱紙座標法
(電子計算)に依る。

①	面積 = 171.5815	②	面積 = 340.9977
③	面積 = 329.9592	④	面積 = 340.4941
⑤	面積 = 331.7373	⑥	面積 = 341.5823
⑦	面積 = 336.8123	⑧	面積 = 340.9492
⑨	面積 = 331.9779	⑩	面積 = 340.1526
⑪	面積 = 359.7323	⑫	面積 = 373.4378
⑬	面積 = 256.9490		

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。

(千葉県地方事務局管轄)

令和6年2月21日 東京法務局

登記官

(1/14)

請求番号：39-3

登記年月日：昭和44年7月4日

311528

面積測定座標計算表

1枚目と同様
307ブロック番号

千葉市若葉区

千城台東2丁目

地番 6
測量図

44.7.23

44年3月23日

NO. 103

点名	計算番号	x_m	y_m	$\frac{x_{m+1}-x_m}{2} = \bar{x}$	$\frac{y_{m+1}-y_m}{2} = \bar{y}$	(-) $\bar{x} \times \bar{y}$	(+) $\bar{x} \times \bar{y}$
1	1224	-42184.2730	33032.3000				
2	1225	-42197.3010	33026.4070	-13.0280	-6.5360	0.	85.1771
3	1226	-42198.7110	33025.7620	-14.4380	-16.5880	0.	239.0644
4	1227	-42194.5290	33013.8490	-10.2560	-9.9990	0.	102.5497
5	3002	-42181.6840	33015.7630	2.5890	4.5980	0.	11.9042
6	3003	-42179.3880	33016.4470	4.8880	16.5370	0.	80.7632
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							
18							
19							
20							
21							
22							
一般式				B			
				0.			
				A			
				519.4787			
				A-B			
				519.4787			
				M ²			
				259.7393			
				坪			
				78.5712			

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。

(千葉地方方法務局管轄)

令和6年2月21日

東京法務局

登記官

(14/14)

請求番号：39-3

登記年月日：平成29年5月11日

令和6年2月21日
千葉県地方裁判所
東京地方裁判所

東京地方裁判所

登記官

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。

請求番号：19-2

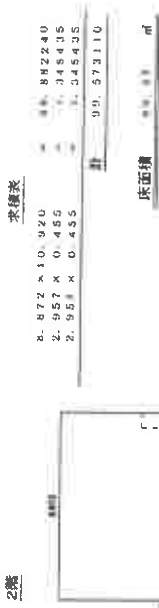
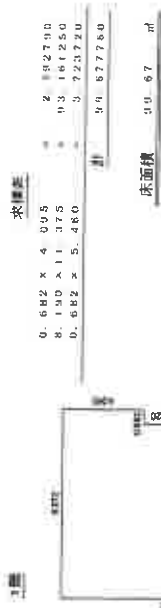
(10 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小

建物図面

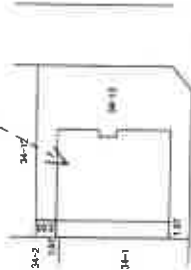
各階平面図

家屋番号	34番13
建物の所在	千葉県若葉区千城台東二丁目34番地13



物件2

写真撮影位置と方向



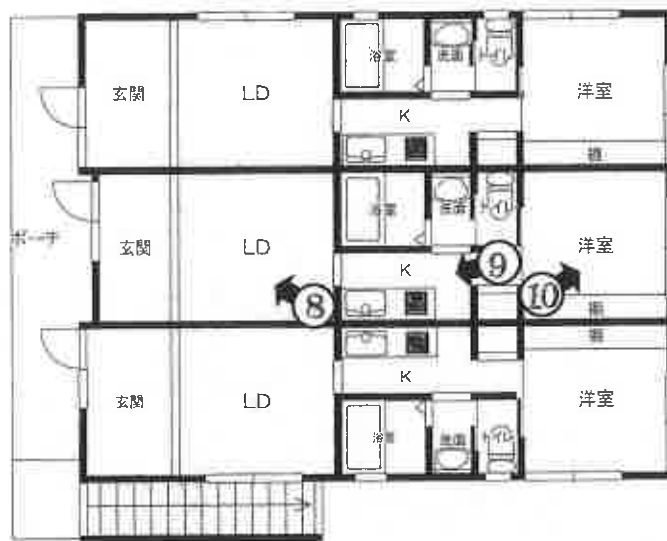
①

作成者	申請人	縮尺	500
-----	-----	----	-----

(千葉県土地家屋調査士会印)

建物間取図 (評価人作成)

2階



1階



←○ 写真撮影位置と方向

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



令和6年（ケ）第94号

令和6年8月3日現地調査

令和6年8月13日現地調査

令和6年10月9日 評 価

第363355号 発行番号

令和6年10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

大平利資夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 24,510,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 8,090,000 円
物件 2 (建物)	金 16,420,000 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 6 1 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 の各内訳価格は物件 2 のための各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 5 8 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:なし
番 号	特 記 事 項		
1, 2	特にない。		

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 千葉県若葉区千城台東二丁目

地 番 34番13

地 目 宅地

地 積 259.73平方メートル

共有者 A 持分4分の2

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

2 所 在 千葉県若葉区千城台東二丁目34番地13

家屋 番号 34番13

種 類 居宅・共同住宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 99.67平方メートル

2階 99.57平方メートル

所有者 C



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	千葉都市モノレール2号線「千城台駅」のほぼ東方・道路距離約800m（別添「位置図」参照），	
付近の状況	戸建住宅を中心にマンション、アパート等が混在する区画の整然とした地域である。	
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1種低層住居専用地域 指定50% 指定100% なし 建物の最高10m
画 地 条 件	形状（ほぼ長方形地），地勢（平坦地），接道方位（南東・南西），南西間口（約17m），奥行（約15m），地積（259.73㎡登記），その他（角地）	
接 面 道 路 の 状 況	○南東側市道（千葉市道156号線），幅員（約6m），連続性（普通），舗装（あり），歩道（なし），側溝（あり），高低差（ほぼ等高） ○南西側市道（千葉市道151号線），幅員（約5m），連続性（普通），舗装（あり），歩道（なし），側溝（あり），高低差（ほぼ等高）	
	建築基準法上の種類	第42条1項1号
	セットバック	なし
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	物件1は物件2の敷地として利用されており，隣接地は戸建住宅，アパートであり，隣地境界はほぼ明確である。	
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ある場合を「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	永く住宅地利用であった土地であり，土壌汚染の存在する可能性は低く，現存する建物に係る以外，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。また周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	
特記事項	○約5台分の駐車スペースがある。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

（1）○物件2：全体の概要

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）	平成 29 年 5 月 3 日新築
	経 過 年 数	約 7 年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約 23 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	サイディングボード
	内 壁	クロス貼り等
	天 井	クロス貼り等
	床	フローリング等
	設 備	キッチン, 浴室, 洗面, 水洗トイレ, 電気, 上水道, プロパンガス, ポーチ等
床 面 積（現 況）	床面積 1 階	99.67 m ²
	2 階	99.57 m ²
	延べ	199.24 m ²
現 況 用 途 等	現況用途	居宅・共同住宅
	間 取 り	アパートとして, 1 階は 2 部屋, 2 階は 3 部屋に分かれている (別添建物間取図参照)
品 等	中位	
保守管理の状態	特別大きな破損はない様子で, 経年程度と判断した。	
建物の利用状況	1 階の 2 部屋は所有者の占有下にある様子であり, 2 階の 3 部屋は賃借人の占有下にある様子である。そのほかは現況調査報告書の通り。	
特 記 事 項	○建築確認済証番号：平成 28 年 10 月 7 日, 第 SJK-KX1612070562 号 ○同検査済：平成 29 年 5 月 17 日, 第 SJK-KZ1712070115 号 ○2 階ポーチの階段近くに約 15cm メートルの段差が見られた。	

(2) ○物件2:各部屋の概要

部 屋 番 号 等	1 階 101 号室
床 面 積	約 66 m ²
間 取 り	2 事務所+K (別添建物間取図参照)
仕 様	天 井：クロス等 床：P タイル等 内 壁：クロス等 設 備：上水道, 公共下水道, 電気, プロパンガス, 水洗トイレ, ユニットバス, 洗面室, ポーチ, キッチン等
保 守 管 理 の 状 態	経年程度の状態と感じられた。なお設備の稼働状況は確認できなかった。
占有部分の利用状況等	所有者の占有下にある様子であり, そのほかは現況調査報告書の通り。
特記事項	○多少の残置物が見られた。 ○1LDK として居住用にそのまま転用可能であると判断した。 ○101 号室と 102 号室との内壁のうち玄関付近の一部にガラスブロックが使用されており, 以前は出入りできていた可能性がある。

部 屋 番 号	1 階 102 号室
床 面 積	約 33 m ²
間 取 り	1K+店舗 (別添建物間取図参照)
仕 様	天 井：クロス等 床：樹脂床等 内 壁：クロス等 設 備：上水道, 公共下水道, 電気, プロパンガス, 水洗トイレ, 洗面室, キッチン(IH コンロ)等
保 守 管 理 の 状 態	経年程度の状態と感じられた。なお設備の稼働状況は確認できなかった。
占有部分の利用状況等	所有者の占有下にある様子であり, そのほかは現況調査報告書の通り。
特記事項	○現状, 浴室はないが, 多少のリホームによって 1LDK の居住用に変更可能であると判断した。 ○101 号室と 102 号室との内壁のうち玄関付近の一部にガラスブロックが使用されており, 以前は出入りできていた可能性がある。

部 屋 番 号	2 階 201 号室
床 面 積	約 33 m ²
間 取 り	1LDK（別添建物間取図参照）
仕 様	天 井：クロス等 床 ：フローリング等 内 壁：クロス等 設 備：上水道、公共下水道、電気、プロパンガス、水洗トイレ、ユニットバス、洗面室、キッチン等
保 守 管 理 の 状 態	経年程度の状態と感じられた。
占有部分の利用状況等	現在賃借人の占有下にある様子であり、そのほかは現況調査報告書の通り。
特記事項	浴室の追い炊き機能に不具合があるとの話が家人よりあり。

部 屋 番 号	2 階 202 号室
床 面 積	約 32 m ²
間 取 り	1LDK（別添建物間取図参照）
仕 様	天 井：クロス等 床 ：フローリング等 内 壁：クロス等 設 備：上水道、公共下水道、電気、プロパンガス、水洗トイレ、ユニットバス、洗面室、キッチン等
保 守 管 理 の 状 態	経年程度の状態と感じられた。
占有部分の利用状況等	現在賃借人の占有下にある様子であり、そのほかは現況調査報告書の通り。
特記事項	特にないものと判断した。

部 屋 番 号	2 階 203 号室
床 面 積	約 33 m ²
間 取 り	1LDK（別添建物間取図参照）
仕 様	天 井：クロス等 床 ：フローリング等 内 壁：クロス等 設 備：上水道，公共下水道，電気，プロパンガス，水洗トイレ，ユニットバス，洗面室，キッチン等
保 守 管 理 の 状 態	経年程度の状態と感じられた。
占有部分の利用状況等	現在賃借人の占有下にある様子であり，そのほかは現況調査報告書の通り。
特記事項	特にないものと判断した。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格と収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

①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	共有持分 割合 オ	建付地等価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	75,800	1.05	259.73	0.90	—	18,605,000

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-26）

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
74,300 円/㎡	×	101/100	×	100/100	×	100/99	=	75,800 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：特にない。

◇地 域 格 差：街路条件、環境条件等を考慮した。

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：角地、道路の接面方位等を考慮した。

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。

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	共有持分 割合 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
2	190,000	199.24	0.70	—	26,499,000

物件 番号	㊦耐用年数法(定額法)				㊧ 観察減価率	現価率 ㊦D×㊧
	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	約 7 年	約 23 年	5%	0.78	▲10%(0.90)	0.70

㊦耐用年数法(定額法)

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

$$0.78 = 23 / (7 + 23) \times (1 - 0.05) + 0.05$$

㊧観察減価法

建物の保守管理状況等を考慮した。

2 土地利用権等価格

建付地価格に土地利用権等割合を乗じて土地利用権等価格を求めた。

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	18,605,000	0.20	使用借権	3,721,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を20%と査定した。

3 積算価格

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、個別格差等を勘案のうえ、下記のとおり積算価格を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 （円） ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 （円） イ	土地建物 一体の 個別格差 ウ	占有減価 修 正 エ	積算価格 （円） （ア±イ） ×ウ×エ	価格割合 （%）
1	18,605,000	－3,721,000	0.80		11,907,000	33.0
2	26,499,000	＋3,721,000	0.80		24,176,000	67.0
合計					36,083,000	100

ウ 個別格差(品等程度等)：管理状況等を考慮した。

エ 占有減価修正：不要と判断した。

II 収益価格

本件は賃貸借に供されている建物で、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さらに競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるもので、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

DCF法による価格査定表

（※この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、かつ買受人に保証しているものでない）

3年間の有効 純収益現価の 合 計 (円) ア	正味復帰価格の現価					・収益価格 (千円未満四捨五入) (円) ア+カ=キ
	4年目期末 有効純収益 (円) イ	最 終 還 元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 ※1 (円) イ÷ウ×(1-0.03) エ	複 利 現価率 ※2 (8.0%) オ	正味復帰 価格現価 (円) エ×オ=カ	
5,829,302 (18.1%)	2,800,900	8.2%	33,132,598	0.7938	26,300,656 (81.9%)	32,129,958 ≒32,130,000 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1+8.0\%)^3} = 0.7938$$

ア：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を、複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ：保有期間終了後（4年目）の正味純収益である。

ウ：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。

エ：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額を控除した価格である。

オ：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

キ：保有期間中に得られる有効純収益の現在価値と保有期間終了後の売却予想価格の現在価値の合計額である。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

以上により

積算価格 36,083,000 円

収益価格 32,130,000 円

の二価格が算定された。積算価格は費用性に着目し、まず、再調達原価を求め、これに減価修正を行い、求めた価格である。一方、収益価格は目的物件が有する収益性に着目した価格である。

二価格ともそれぞれ妥当な根拠を有しており、本件においても収益性や居住の快適性・利便性の諸要因を中心に価格形成されている賃貸用の不動産であることを考慮して、収益価格と積算価格を調整のうえ、調整後の価格を 35,000,000 円と求めた。

2 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

物件 番号	調整後の価格(円) ア	価格割合(%) イ	案分後の価格(円) ア×イ
1	35,000,000	33.0	11,550,000
2	35,000,000	67.0	23,450,000

3 評価額の判定

案分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	案分後の 価 格 (円) ア	占有減 価修正 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	その他の 控除減価 (円) (敷金等) オ	共有 持分 割合 カ	評 価 額 (円) (1 万円未満四捨 五入) (ア×イ×ウ× エーオ)×カ
1	11,550,000	1.0	0.7	1.0	—	—	8,090,000
2	23,450,000	1.0	0.7	1.0	—	—	16,420,000
一括価格（合計）							24,510,000

イ 占有減価修正：本件は賃貸目的の建物とその敷地であり、賃借人が占有するのが通常であるので特に必要ないものと判断した。

ウ 市場修正：特にないものと判断した。

エ 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。

オ その他の控除減価（敷金等）：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件はない。

カ 共有持分割合：なし。

第6 参考資料

1 公示地価額（千葉若葉-26）

所 在：千葉市若葉区千城台東2丁目30番8

価 格：74,300 円/㎡

位 置：千城台駅約800mに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：215 ㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：北側幅員5m市道

用途指定等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率50%，容積率100%）

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域。

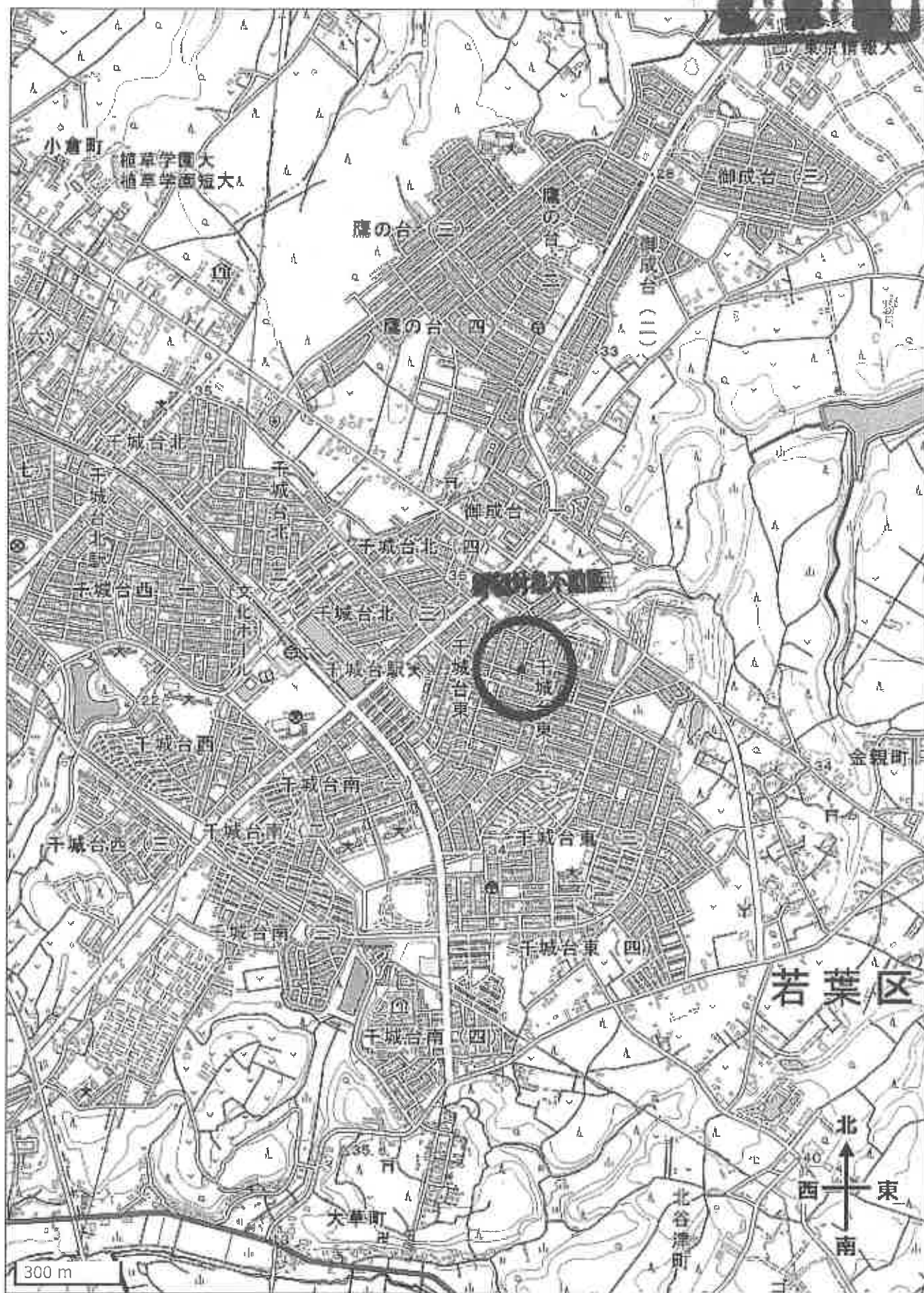
第7 附属資料

- 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 建物間取図

第8 賃借人等の占有状況

物件	部屋番号等	賃貸人	占有者等	占有開始日	現在の契約期間	月額賃料等	敷金等
2	1 階南東寄り 101 号室	—	所有者	—	—	—	—
○占有権原は所有権で所有者が事務所として占有している。							
2	1 階北西寄り 102 号室	—	所有者	—	—	—	—
○占有権原は所有権で所有者が空き室として占有している。							
2	2 階 201 号室	所有者	賃借人	令和 3 年 12 月 20 日	令和 3 年 12 月 20 日～期間の定めなし	賃 料 45,000 円 管 理 費 5,000 円	45,000 円
○占有権原は賃借権で賃借人が居宅として使用している。 ○駐車場を月額 5,000 円で使用している。							
2	2 階 202 号室	所有者	賃借人	令和 6 年 2 月 27 日	令和 6 年 2 月 27 日～令和 8 年 2 月 28 日	賃 料 55,000 円 管 理 費 5,000 円	なし
○占有権原は賃借権で賃借人が居宅として使用している。 ○駐車場を月額 5,500 円で使用している。							
2	2 階 203 号室	所有者	賃借人	令和 4 年 1 月 15 日	令和 6 年 1 月 15 日～期間の定めなし	賃 料 45,000 円 管 理 費 5,000 円	45,000 円
○占有権原は賃借権で賃借人が居宅として使用している。 ○駐車場を月額 5,000 円で使用している。							

以 上





公園等



(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 部 分	所 在	千葉市若葉区千城台東二丁目				地 番	34番13			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		図 標 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44年6月20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。

(千葉地方方法務局管轄)

令和6年2月21日

東京法務局

請求番号：39-1
(1/1)

登記官

19

COE30082
2024/02/26
00002

447-4

作製年月日

昭和四十四年六月 發行

五

西遊記

求積は別紙座標法(電子計算)に依る。

②	N_{-1}	面積 = 27.5845	N_{-2}	面積 = 240.4977
③	N_{-2}	面積 = 229.9594	N_{-3}	面積 = 240.4941
④	N_{-3}	面積 = 237.1237	N_{-4}	面積 = 241.5203
⑤	N_{-4}	面積 = 236.8123	N_{-5}	面積 = 240.9492
⑥	N_{-5}	面積 = 237.6795	N_{-6}	面積 = 270.1536
⑦	N_{-6}	面積 = 259.7392	N_{-7}	面積 = 277.4378
⑧	N_{-7}	面積 = 256.9490		

~~1/500~~

日本土地家屋調査士会連合会(紙)

~~1500~~

(1/14)

0093035
2013 請求番号 : 39-3

311528

面積測定座標計算表

1枚目と同様

千葉市若葉区 千城台東2丁目

44.7.-4

昭和44年

3月23日

地番

3097000番

面積

図

量

測

定

算

表

表

表

表

表

表

表

表

表

表

表

表

表

表

表

表

表

表

表

表

表

表

表

表

表

表

表

表

表

表

表

表

表

表

表

表

表

表

表

表

本図面は図面または図面に添付したものです。

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。

(千葉地方支庁管理局)

令和6年2月21日

東京支局

登記簿

21

登記年月日：平成29年5月11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。

(千葉地方裁判所電帳)

令和6年2月21日

東京法務局

登記簿

22

建物図面図

家屋番号 34番13

建物の所在 千葉市若葉区千城台東三丁目34番地13

各階平面図

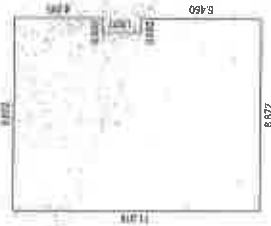
1階

求積表

0.682 x 4.005
8.190 x 11.375
0.682 x 5.460
計 99.872750

床面積

99.87



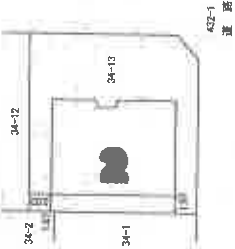
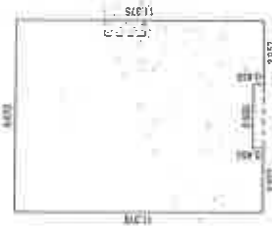
2階

求積表

8.872 x 10.920
2.557 x 0.455
2.557 x 0.455
計 99.573110

床面積

99.57



作成者

平成29年5月8日作成

縮尺

250

申請人



縮尺

500

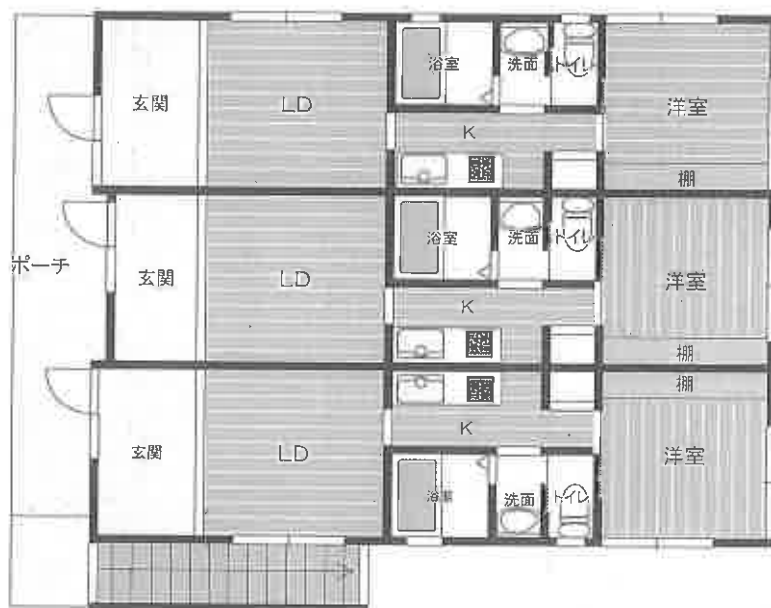
(千葉県土地家屋調査士会印)

2024/05/11
2024/05/11
2024/05/11

請求番号：39-2

建物間取図

2階平面図



203号室

202号室

201号室



102号室

101号室

1階平面図

