

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 6 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 三 戸 武 志

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 8 月 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 10 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 9 月 24 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 9 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 16 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 8 月 6 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	16,620,000 13,296,000	一括	3,324,000	112,179	0
1	2,230,000				
2	10,000				
3	14,380,000				
		</			



物 件 目 録

1 所 在 千葉市若葉区若松町
地 番 2386 番 9
地 目 宅地
地 積 165.61 平方メートル

所有者 A

2 所 在 千葉市若葉区若松町
地 番 2386 番 8
地 目 雑種地
地 積 3.32 平方メートル

共有者 A 持分 11 分の 1

3 所 在 千葉市若葉区若松町 2386 番地 9
家屋 番号 2386 番 9
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 52.17 平方メートル
2 階 47.20 平方メートル

所有者 A

令和 6 年（ヌ）第 1 6 9 号

注 意 書

本件の現況調査報告書としては、「令和 6 年 1 1 月 2 5 日提出」の「現況調査報告書」及び「令和 7 年 5 月 2 3 日提出」の「現況調査報告書（補充）」を、評価書としては、「令和 6 年 1 1 月 1 3 日提出日」の「評価書」及び「令和 7 年 5 月 8 日付け」の「評価書補正書」を、それぞれご覧ください。

千葉地方裁判所民事第 4 部売却係

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 24 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 1～3】

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

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

【物件番号 2】

本件土地は共有持分についての売却であり、ゴミ置場として利用されている。

《 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 千葉市若葉区若松町
地 番 2386 番 9
地 目 宅地
地 積 165.61 平方メートル

所有者 A

2 所 在 千葉市若葉区若松町
地 番 2386 番 8
地 目 雑種地
地 積 3.32 平方メートル

共有者 A 持分 11 分の 1

3 所 在 千葉市若葉区若松町 2386 番地 9
家屋 番号 2386 番 9
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 52.17 平方メートル
2 階 47.20 平方メートル

所有者 A



令和6年(ヌ)第 169号
令和6年 9月12日受理
令和7年 5月23日提出

現況調査報告書

(補充)

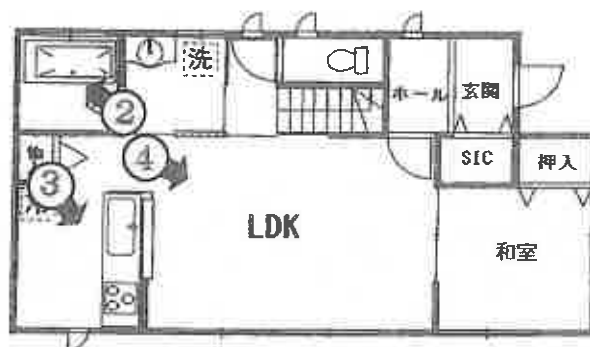
千葉地方裁判所

執行官 谷下 功 洋

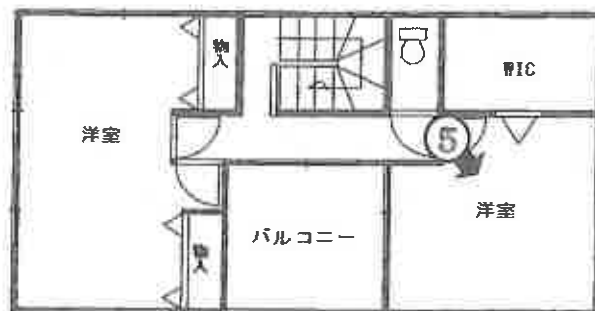
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

先に提出した令和6年（ヌ）第169号現況調査報告書について、評価人より13枚目「建物間取図」の差し替え申し出があったため次頁のものに差し替える。

建物間取図 (評価人作成)



[1階]



[2階]

◀○ 写真撮影位置と方向

令和6年(ヌ)第 169号
令和6年 9月12日受理
令和6年11月25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 千葉市若葉区若松町
地 番 2386番9
地 目 宅地
地 積 165.61平方メートル

所有者 A

2 所 在 千葉市若葉区若松町
地 番 2386番8
地 目 雑種地
地 積 3.32平方メートル

共有者 A 持分11分の1

3 所 在 千葉市若葉区若松町2386番地9
家屋 番号 2386番9
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 52.17平方メートル
2階 47.20平方メートル

所有者 A



(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	本件建物は私が家族と共に住居として占有している。 他に占有者はいない。 土地の境界について争いはない。 建物に関し雨漏りはない、2階トイレが年に数回程度詰まることがあるが、 特段水回りの不具合があるとの認識はない。 屋内で猫を3匹飼っている。 屋根に設置しているソーラーパネル等は後付けで、信販会社のローンを利用 している。所有権留保物件で残債もある。 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

執 行 官 の 意 見

- 1 本件建物は本件土地及び建物の所有権を有する ■ A (債務者) が占有主体となり家族と共に住居として占有しているものと認められる。
- 2 屋内を目視で確認した限りのにおいて経年よりやや劣る汚損が見受けられたが、大きな損傷等は見受けられなかった。

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9月19日 (木) 14:30-14:45	物件所在地	物件確認、不在告知書投函
令和6年10月1日 (火) 12:30-12:40	物件所在地	債務者の妻と面談、告知書手交、入室調査協力要請
令和6年11月1日 (金) 14:00-14:30	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 債務者と面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

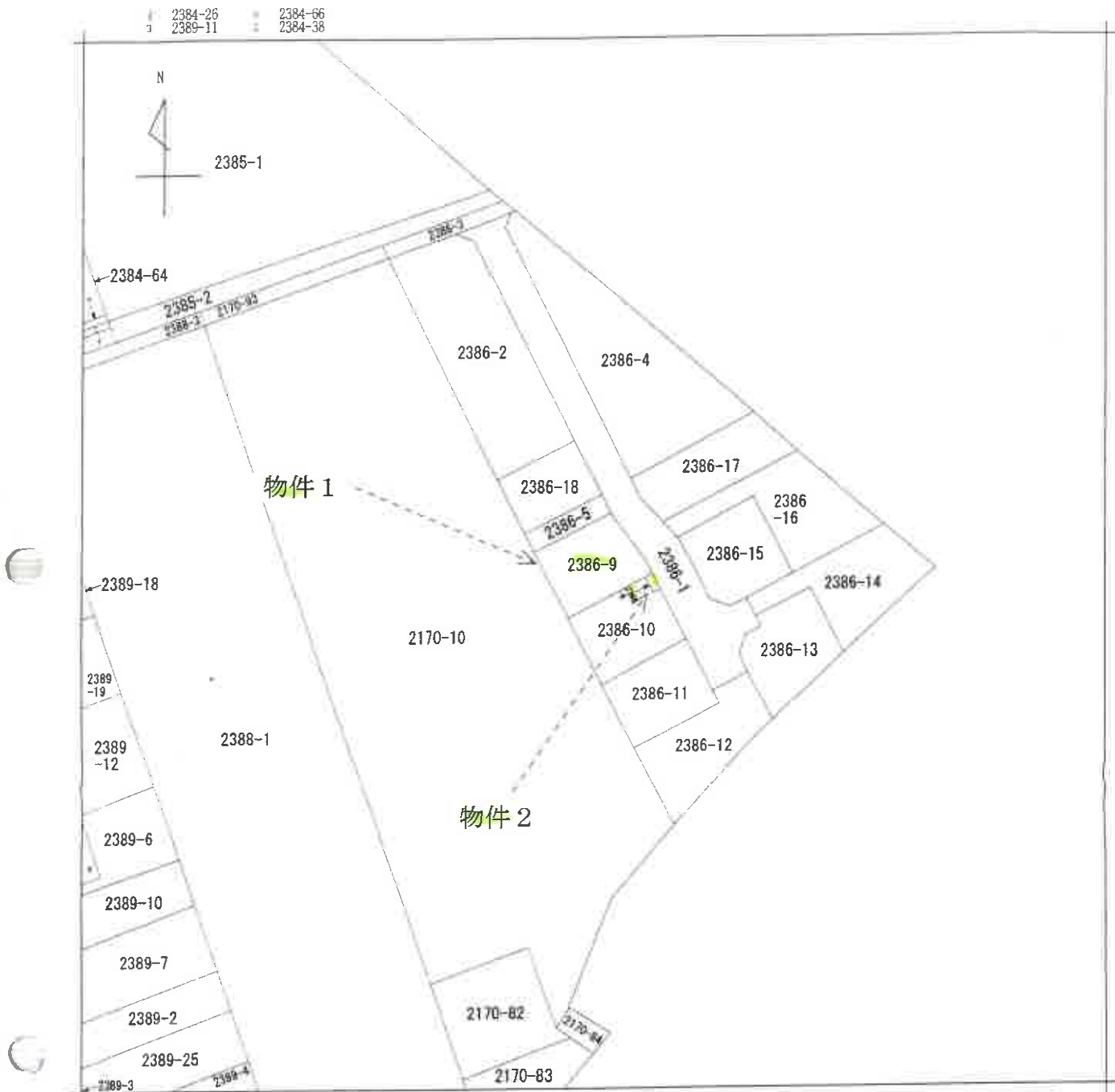
■ 令和 6 年 1 1 月 1 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 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。

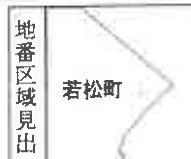
□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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	千葉市若葉区若松町				地番	2386番9			
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					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。

令和6年7月26日
千葉地方法務局

地図整理番号：M87327 登記官

(1/1)

(6 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小

登記年月日：平成29年12月21日

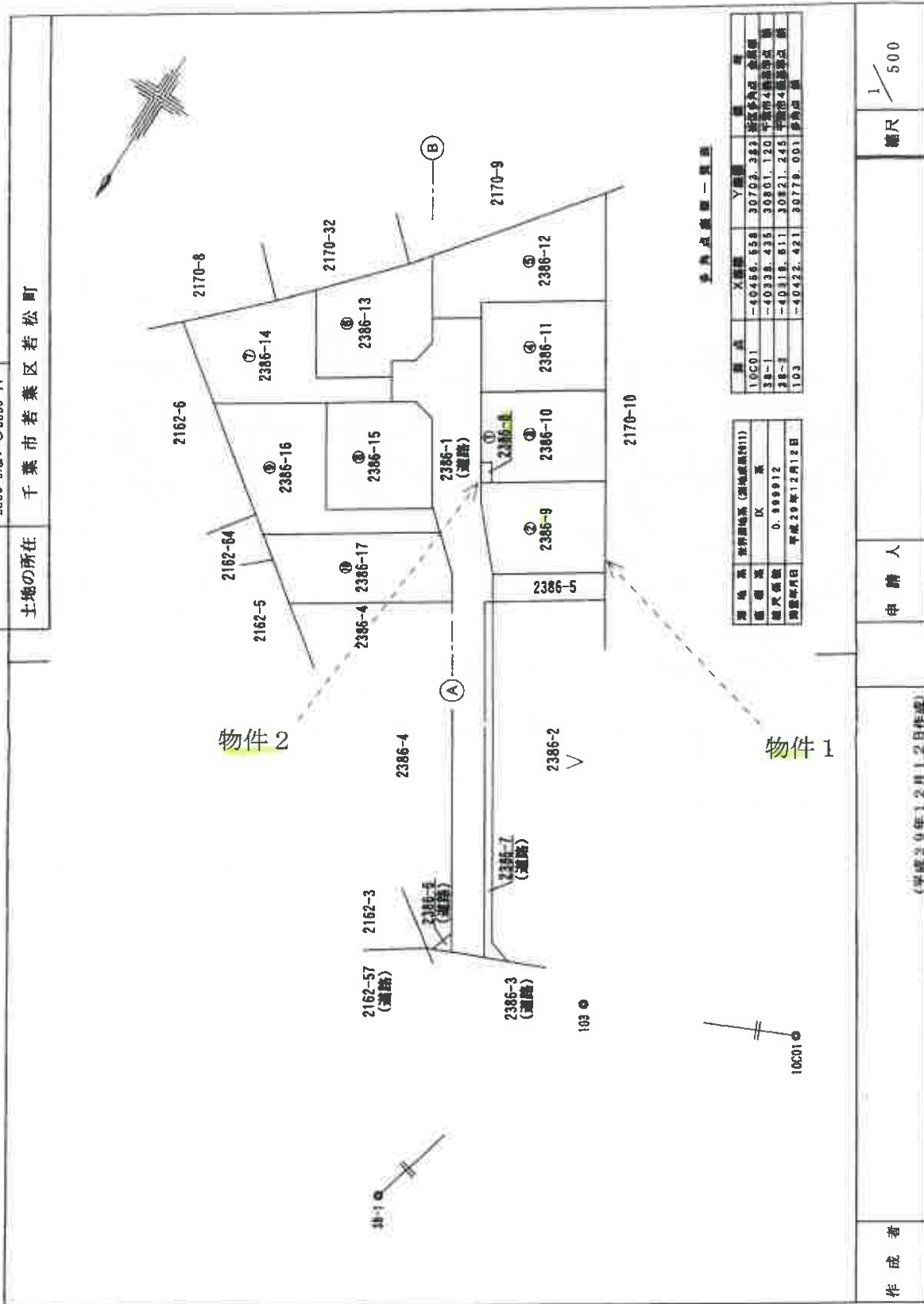
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年7月26日 千葉地方法務局

登記官

地積測量図 (1/4)

地番 2386-8、2386-9ないし2386-17

土地の所在 千葉市若葉区若松町



縮尺 1/500

申請人

(平成29年12月12日作成)

作成者

地図整理番号：M67328

(1/4)

登記年月日：平成29年12月21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6年7月26日 千葉地方広務局 登記官

地 番 2386-8、
2386-9ないし2386-17

地 積 測 量 図 (2/4)

土地の所在 千葉市若葉区若松町

物件2

物件1

写真撮影位置と方向

凡 例
田 コンクリート敷
田 金 属 舗 装
○ 基 礎 点

縮尺 1/250

申請人

作成者

(平成29年12月12日作成)

地図修理事番号 M87328

(2/4)

登記年月日：平成29年12月21日

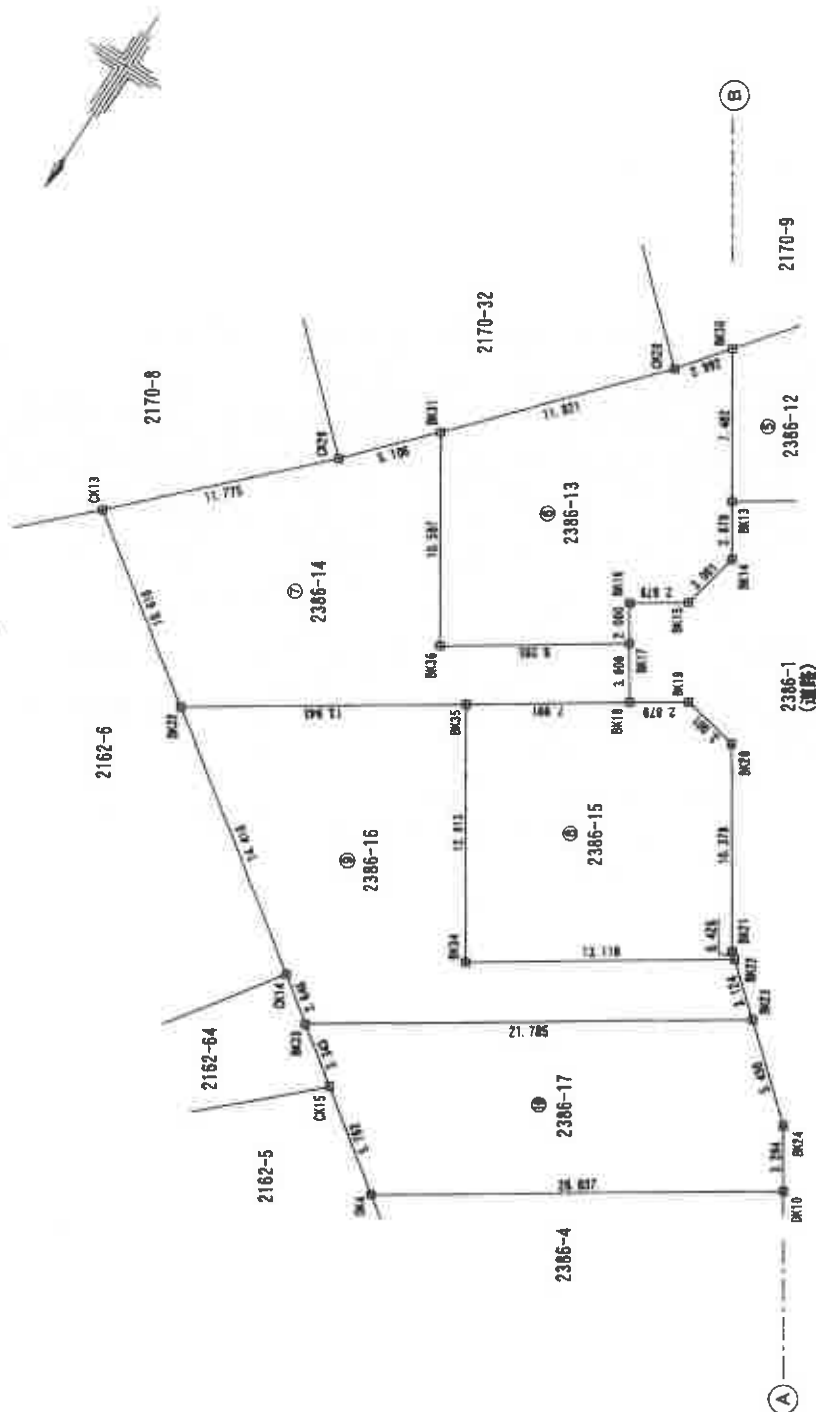
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年7月26日 千葉地方方法務局

登記官

地積測量図 (3/4)

地番
2386-8、
2386-9ないし2386-17

土地の所在
千葉市若葉区若松町



凡例	
①	コンクリート杭
②	金属杭
③	測量点

縮尺
1/250

申請人

作成者

(平成29年12月12日作成)

地図帳理番号：M87328

(3/4)

登記年月日：平成29年12月21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6年7月26日 千葉地方方法務局

登記官

地積測量図 (4/4)

2386-8、
2386-9ないし2386-17

土地の所在 千葉市若葉区若松町

直角座標法求積表

順番	点	X	Y	X _n - X _{n-1}	Y _n - Y _{n-1}	X _n × Y _n - X _{n-1} × Y _{n-1}
8641	1	-49471.132	30316.822			
8642	2	-49484.174	30324.447	-13.042	7.625	-103.150
8643	3	-49481.137	30312.145	3.047	-12.302	-37.510
8644	4	-49471.111	30314.711	10.014	2.566	-25.770
	積算					3.117312
	面積					3.117312

順番	点	X	Y	X _n - X _{n-1}	Y _n - Y _{n-1}	X _n × Y _n - X _{n-1} × Y _{n-1}
8642	2	-49484.174	30324.447			
8643	3	-49481.137	30312.145	3.047	-12.302	-37.510
8644	4	-49471.111	30314.711	10.014	2.566	-25.770
8645	5	-49477.157	30309.484	-5.046	-5.227	26.480
8646	6	-49481.137	30312.145	4.014	2.661	-10.680
8647	7	-49477.157	30314.711	4.014	2.566	-10.310
	積算					185.11
	面積					185.11

順番	点	X	Y	X _n - X _{n-1}	Y _n - Y _{n-1}	X _n × Y _n - X _{n-1} × Y _{n-1}
8641	1	-49474.141	30320.422			
8642	2	-49477.157	30324.713	-3.016	4.291	-12.940
8643	3	-49477.157	30324.713	0.000	0.000	0.000
8644	4	-49477.157	30324.713	0.000	0.000	0.000
8645	5	-49477.157	30324.713	0.000	0.000	0.000
8646	6	-49477.157	30324.713	0.000	0.000	0.000
8647	7	-49477.157	30324.713	0.000	0.000	0.000
	積算					185.11
	面積					185.11

順番	点	X	Y	X _n - X _{n-1}	Y _n - Y _{n-1}	X _n × Y _n - X _{n-1} × Y _{n-1}
8641	1	-49474.141	30320.422			
8642	2	-49477.157	30324.713	-3.016	4.291	-12.940
8643	3	-49477.157	30324.713	0.000	0.000	0.000
8644	4	-49477.157	30324.713	0.000	0.000	0.000
8645	5	-49477.157	30324.713	0.000	0.000	0.000
8646	6	-49477.157	30324.713	0.000	0.000	0.000
8647	7	-49477.157	30324.713	0.000	0.000	0.000
	積算					185.11
	面積					185.11

順番	点	X	Y	X _n - X _{n-1}	Y _n - Y _{n-1}	X _n × Y _n - X _{n-1} × Y _{n-1}
8641	1	-49471.132	30316.822			
8642	2	-49484.174	30324.447	-13.042	7.625	-103.150
8643	3	-49481.137	30312.145	3.047	-12.302	-37.510
8644	4	-49471.111	30314.711	10.014	2.566	-25.770
8645	5	-49477.157	30309.484	-5.046	-5.227	26.480
8646	6	-49481.137	30312.145	4.014	2.661	-10.680
8647	7	-49477.157	30314.711	4.014	2.566	-10.310
	積算					185.11
	面積					185.11

順番	点	X	Y	X _n - X _{n-1}	Y _n - Y _{n-1}	X _n × Y _n - X _{n-1} × Y _{n-1}
8642	2	-49484.174	30324.447			
8643	3	-49481.137	30312.145	3.047	-12.302	-37.510
8644	4	-49471.111	30314.711	10.014	2.566	-25.770
8645	5	-49477.157	30309.484	-5.046	-5.227	26.480
8646	6	-49481.137	30312.145	4.014	2.661	-10.680
8647	7	-49477.157	30314.711	4.014	2.566	-10.310
	積算					185.11
	面積					185.11

順番	点	X	Y	X _n - X _{n-1}	Y _n - Y _{n-1}	X _n × Y _n - X _{n-1} × Y _{n-1}
8641	1	-49474.141	30320.422			
8642	2	-49477.157	30324.713	-3.016	4.291	-12.940
8643	3	-49477.157	30324.713	0.000	0.000	0.000
8644	4	-49477.157	30324.713	0.000	0.000	0.000
8645	5	-49477.157	30324.713	0.000	0.000	0.000
8646	6	-49477.157	30324.713	0.000	0.000	0.000
8647	7	-49477.157	30324.713	0.000	0.000	0.000
	積算					185.11
	面積					185.11

順番	点	X	Y	X _n - X _{n-1}	Y _n - Y _{n-1}	X _n × Y _n - X _{n-1} × Y _{n-1}
8641	1	-49471.132	30316.822			
8642	2	-49484.174	30324.447	-13.042	7.625	-103.150
8643	3	-49481.137	30312.145	3.047	-12.302	-37.510
8644	4	-49471.111	30314.711	10.014	2.566	-25.770
8645	5	-49477.157	30309.484	-5.046	-5.227	26.480
8646	6	-49481.137	30312.145	4.014	2.661	-10.680
8647	7	-49477.157	30314.711	4.014	2.566	-10.310
	積算					185.11
	面積					185.11

順番	点	X	Y	X _n - X _{n-1}	Y _n - Y _{n-1}	X _n × Y _n - X _{n-1} × Y _{n-1}
8642	2	-49484.174	30324.447			
8643	3	-49481.137	30312.145	3.047	-12.302	-37.510
8644	4	-49471.111	30314.711	10.014	2.566	-25.770
8645	5	-49477.157	30309.484	-5.046	-5.227	26.480
8646	6	-49481.137	30312.145	4.014	2.661	-10.680
8647	7	-49477.157	30314.711	4.014	2.566	-10.310
	積算					185.11
	面積					185.11

順番	点	X	Y	X _n - X _{n-1}	Y _n - Y _{n-1}	X _n × Y _n - X _{n-1} × Y _{n-1}
8641	1	-49474.141	30320.422			
8642	2	-49477.157	30324.713	-3.016	4.291	-12.940
8643	3	-49477.157	30324.713	0.000	0.000	0.000
8644	4	-49477.157	30324.713	0.000	0.000	0.000
8645	5	-49477.157	30324.713	0.000	0.000	0.000
8646	6	-49477.157	30324.713	0.000	0.000	0.000
8647	7	-49477.157	30324.713	0.000	0.000	0.000
	積算					185.11
	面積					185.11

合 計 1835.0863825

作成者

申請人

縮尺

(平成29年12月12日作成)

登記年月日：平成29年11月21日

これは図面に記録されている内容を証明した簡図である。
令和6年7月26日 千葉地方方法務局

登記官

地図整理番号：W87331

地 番 2386-1、2386-8 地 積 測 量 図

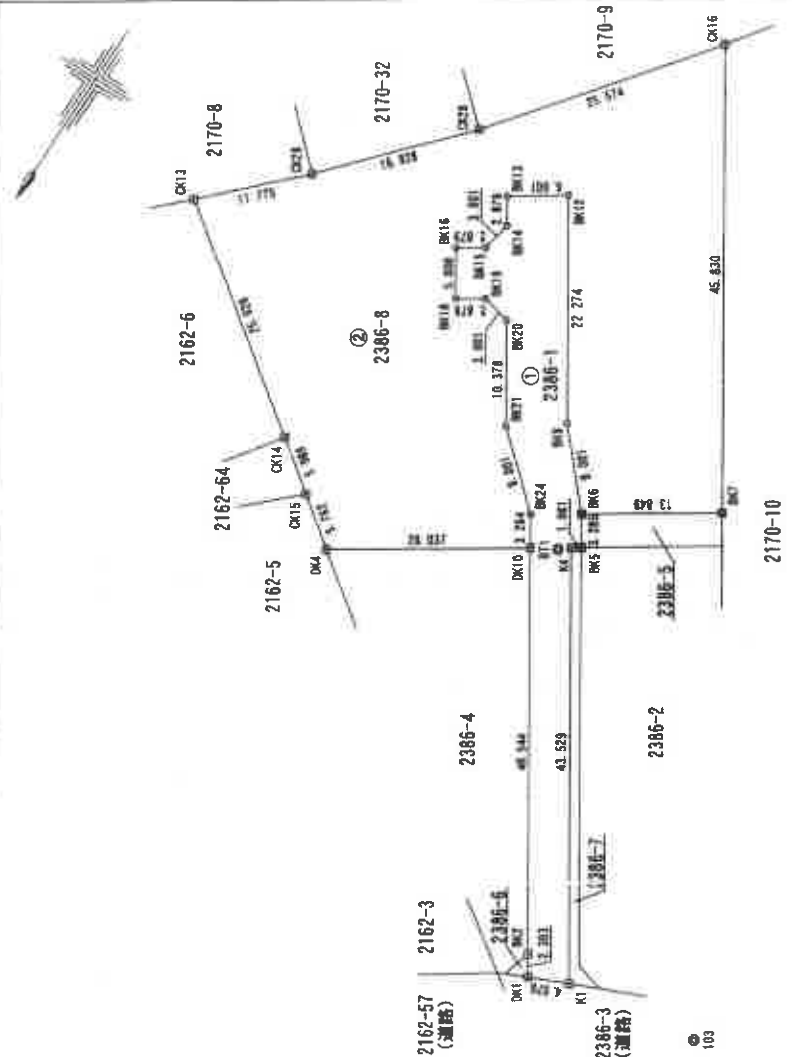
土地の所在 千葉市若葉区若松町

測角略量法求積表

地番	測点	Xn	Yn	Yn - (Xn-1) - Xn-1
2386-1	DK1	-40418.986	30796.150	10347.506400
	K1	-40420.591	30792.399	-1172851.88511
	K4	-40457.085	30616.125	-1141460.886125
	BK5	-40457.632	30815.267	-101752.076764
	BK6	-40460.387	30817.077	-289064.12280
	BK9	-40467.012	30823.170	-779918.670510
	BK12	-40485.680	30835.305	-475141.214745
	BK13	-40482.421	30840.337	175265.635171
	BK14	-40480.007	30838.769	164987.414150
	BK15	-40477.071	30839.392	138900.621568
	BK18	-40475.503	30841.808	177879.844368
	BK19	-40471.310	30839.082	80852.530250
2386-8	BK20	-40472.555	30833.732	-28140.651280
	BK21	-40483.552	30828.078	287555.384632
	BK24	-40457.663	30821.271	449843.316176
	BK10	-40454.926	30819.483	1132184.88848
	BK2	-40420.927	30797.405	1106550.781650
	併用積			803.482772
	地積			401.743860
	地積			401.74 ㎡

地番	測点	Xn	Yn	Yn - (Xn-1) - Xn-1
2386-8	BK6	-40450.387	30817.077	-28351.710840
	BK7	-40487.932	30805.484	-1417238.128764
	CK16	-40506.393	30830.387	-567834.087766
	CK28	-40486.350	30846.271	1002719.731397
	CK29	-40473.886	30857.725	640781.517350
	CK13	-40485.584	30868.075	709117.207050
	CK14	-40450.812	30845.801	561085.120190
	CK15	-40447.394	30840.955	212856.794275
	DK4	-40444.007	30838.294	-232258.988408
	DK10	-40454.926	30819.493	-420870.986408
	BK24	-40437.663	30821.271	-288864.285846
	BK21	-40483.552	30826.078	-449843.316176
2386-1	BK20	-40472.555	30833.732	-287555.384632
	BK19	-40478.878	30836.688	28740.681260
	BK18	-40471.310	30839.082	-80852.530250
	BK15	-40475.503	30841.806	-177879.844368
	BK18	-40477.071	30839.392	-138900.621568
	BK14	-40480.007	30838.768	-164987.414150
	BK13	-40482.421	30840.337	-175265.635171
	BK12	-40485.680	30835.305	-475141.214745
	BK9	-40467.012	30823.170	779918.670510
	併用積			3270.100612
	地積			1835.050360
	地積			1835.05 ㎡

合 計 2035.7816920



多角点座標一覧表

測点	X座標	Y座標	備考
10C01	-40456.558	30703.383	地区多角点 金沢駅
38-1	-40338.439	30801.120	千葉市4号境界点 原
38-2	-40319.611	30821.245	千葉市4号境界点 原
103	-40422.421	30779.001	多角点 橋
BT1	-40456.266	30817.171	多角点 橋

河地系	世界測地系 (海抜調整済11)
測 系	区 域
測尺係数	0.999812
測量年月日	平成29年11月2日

田	コンクリート杭
田	プラスチック杭
田	金 属 型
田	木 杭・鉄線点
田	測 量 点

作成者

申請人

縮尺 1/500

「平成29年11月13日作成」

登記年月日：令和2年1月15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6年7月26日 千葉地方裁判所

登記官

地図管理番号：M87329

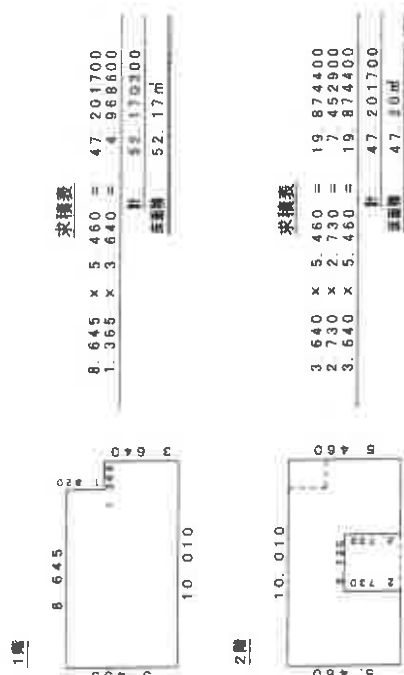
各階平面図

家屋番号 2386-9

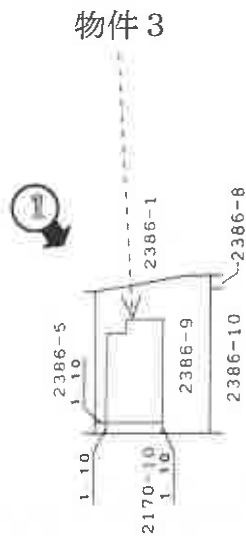
建物の所在 千葉市岩瀬区岩松町2386番地9

建物図面

各階平面図



写真撮影位置と方向



作成者

(令和2 年 1 月 7 日作成)

縮尺 250

申請人

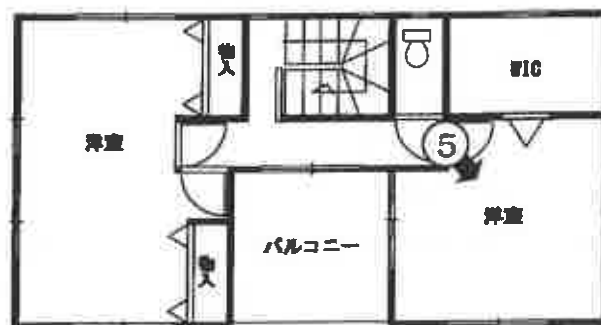
縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会出版)

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



千葉地方裁判所

民事第 4 部 御中

評価書補正書

原評価書7ページ、8ページおよび19ページを別添のとおり訂正する。

〔修正箇所〕

P7：2LDKを3LDKに変更した。

P8：保守管理の状態につき洗濯機にかかる記載を削除。

P19：間取略図：1階和室部分に「和室」と加筆。

令和 7 年 5 月 8 日

評価人 不動産鑑定士

川口 浩司

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

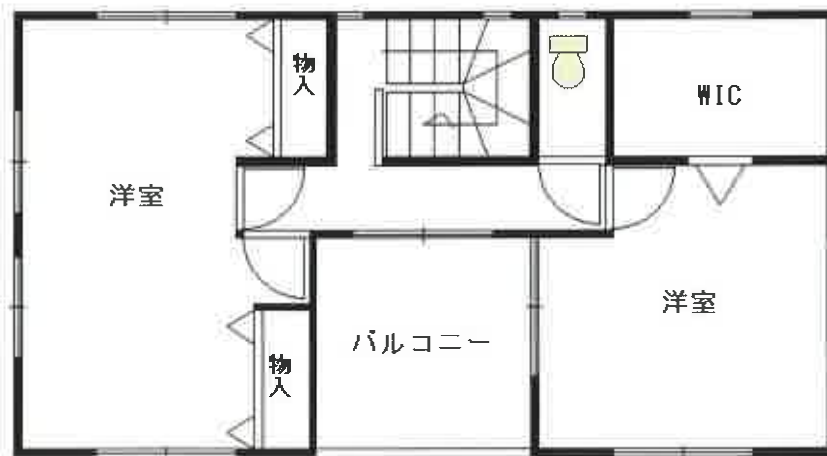
区 分	主である建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）	令和2年1月6日新築
	経過年数	約5年
	経済的残存耐用年数	約20年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング等
	設 備	洗面台，キッチン，浴室，水洗トイレ等 （電気，上水道，都市ガス）
	そ の 他	太陽光発電施設（ソーラーパネル・蓄電池等） が設置されている。また、ヒートポンプ給湯器が 設置されている。 （特記事項3・4参照）
床面積（現況）	床面積 1階 52.17㎡ 2階 47.20㎡ 延べ 99.37㎡ （登記簿数量と同じ）	
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	3LDK（2階洋室は2部屋に分割可）（別添建物間取 略図参照）
品 等	普通	

保守管理の状況	やや劣る ・ 生活用品等の物品が多く建物の詳細は確認できなかった。全般的に、清掃等は行き届いておらず築年からやや劣る程度の状況と見受けられる。 ・ 所有者からの聴取によると屋内で猫3匹が飼育されており、それによる汚損箇所等が散見される。 ・ 所有者からの聴取によると2階トイレにつき水が詰まるときが年に数回程度あるとのことである。 ・ 2階南西側洋室の壁クロスに破れが見られる。
建物の利用状況	所有者が同居人1名と居住し占有している。詳細は現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	1. 建築確認：交付年月日 令和元年9月6日／第千建住192502号 検査済証：交付年月日 令和元年12月18日／第千建住192502号 2. 新築年次が平成18年9月の石綿障害予防規則改正によるアスベスト含有量0.1重量%超の建材禁止以降の建築物である。 3. 太陽光発電設備が設置されている。蓄電池は室内（1階LDK）に設置されている。所有者からの聴取によると、建物新築後、後付けで当該設備を設置したとのことである。ローンを使用し残債が残っており、所有権は設置者が留保しているとのことである。 4. ヒートポンプ給湯器が設置されている。太陽光発電設備と同時期に設置されていたものと推測されるが、当該設備の所有権の状況等詳細は不明である。

建物間取略図



[1階]



[2階]

副本

令和 6 年（ヌ）第 169 号

令和 6 年 11 月 1 日 現地調査

令和 6 年 11 月 2 日 評価

第 241004 号 発行番号

令和 6 年 11 月 13 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

川口 浩司

第1 評価額

一 括 価 格		
金 16,620,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	2,230,000 円
物件2 (土地)	金	10,000 円
物件3 (建物)	金	14,380,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2、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
3	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		
1～3	ない		

物 件 目 録

1 所 在 千葉市若葉区若松町
地 番 2386番9
地 目 宅地
地 積 165.61平方メートル

所有者 A

2 所 在 千葉市若葉区若松町
地 番 2386番8
地 目 雑種地
地 積 3.32平方メートル

共有者 A 持分11分の1

3 所 在 千葉市若葉区若松町2386番地9
家屋 番号 2386番9
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 52.17平方メートル
2階 47.20平方メートル

所有者 A



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（物件 1， 2）

位置・交通	千葉都市モノレール2号線「小倉台」駅の北東方・約1.2km(道路距離) 最寄バス停「北小倉」の北東方・約700m(道路距離) (別添「位置図」参照)		
付近の状況	農地の中に住宅も比較的多数見られる地域		
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	市街化調整区域	
	用途地域	無指定	
	建蔽率	指定 50%	
	容積率	指定 100%	
	防火規制	なし	
	その他の規制	景観条例	
		建築基準法第22条指定区域	
		開発行為における法41条第1項の制限	
		立地適正化計画(都市機能誘導区域外・居住促進区域(居住誘導区域)外)	
画地条件 (規模,形状等)	【物件1】 接道方位:(北東) 形状:(ほぼ長方形地) 地勢:(ほぼ平坦) 接道方位:(北東) 間口:(約11m)奥行:(約14m) 地積:(165.61㎡)(登記) 接面道路との関係:(中間画地) 隣地との高低差:(南西側隣接地より約0.50m～約1.0m程度高い、南東側隣接地とは概ね等高、北西側隣接地とは概ね等高) 【物件2】 形状:带状地,地積:3.32㎡,幅:約2.5m,長さ:約1.3m,持分11分の1,その他:物件1が属する開発地のゴミ置場		

接 面 道 路 の 状 況	北東側（市道） 路線名（若松町243号線） 幅員（約5m～約6m） 連続性（行止り） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（有） 高低差（道路と概ね等高） 特になし	
	建築基準法上の種類	北東側： 4 2 条 1 項 1 号道路
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能であると推測（特記事項1参照）
土地の利用状況等	物件1	物件 3 建物の敷地
	物件2	物件 1 が属する開発地のゴミ置場
	隣 地	・北東側： 市道を介して戸建住宅 ・南東側： 戸建住宅 ・南西側： 農地（畑） ・北西側： 未利用地
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	なし
土 壌 汚 染 等	1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ従前は未利用地、農地等であった様子である。また、土壌汚染対策法上の要措置区域等、下水道法上の特定施設、水質汚濁防止法上の特定施設等のいずれにも該当せず土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 2. 地下埋設物の存否は確認できないが、物件 1 は物件 3 建物の敷地、物件 2 はゴミ置場であり、現地調査の範囲では、現存建物に係る以外等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. 千葉県埋蔵文化財調査センターでの調査によれば、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	1. 物件1は市街化調整区域内の土地であるが、都市計画法34条11号の規定で開発された土地であり、用途・規模等に制限があるが建物の（再）建築が可能な土地である。 2. 上記建蔽率および容積率については、開発行為に伴う法41条第1項の制限に記載された数値を記載した。 3. 開発許可の番号・日付：平成29年8月21日 千葉市指令都宅第128号 （開発行為の）検査済証の交付年月日：平成30年2月5日 第1728号 4. 物件2には、スチール製のゴミ入れが設置され、物件2共有者で共用しているものとみられる。 5. 物件1、物件2の前面街路は、当該土地付近で幅員が徐々に広がっており、5～6m程度となっている。 6. 物件1の庭や建物外周部は雑草等が生い茂っており立ち入りが困難な状況である。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

区 分	主である建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）	令和2年1月6日新築
	経過年数	約5年
	経済的残存耐用年数	約20年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	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、都市ガス)
	そ の 他	太陽光発電施設（ソーラーパネル・蓄電池等） が設置されている。また、ヒートポンプ給湯器が 設置されている。 (特記事項3・4参照)
床面積（現況）	床面積 1階 52.17㎡ 2階 47.20㎡ 延べ 99.37㎡ （登記簿数量と同じ）	
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	2LDK（2階洋室は2部屋に分割可）（別添建物間取 略図参照）
品 等	普通	

保守管理の状態	やや劣る ・ 生活用品等の物品が多く建物の詳細は確認できなかった。全般的に、清掃等は行き届いておらず築年からやや劣る程度の状況と見受けられる。 ・ 所有者からの聴取によると屋内で猫3匹が飼育されており、それによる汚損箇所等が散見される。 ・ 所有者からの聴取によると洗濯機に水漏れ等の不具合があるとのことである。また2階トイレにつき水が詰まるときが年に数回程度あるとのことである。 ・ 2階南西側洋室の壁クロスに破れが見られる。
建物の利用状況	所有者が同居人1名と居住し占有している。詳細は現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	1. 建築確認：交付年月日 令和元年9月6日／第千建住192502号 検査済証：交付年月日 令和元年12月18日／第千建住192502号 2. 新築年次が平成18年9月の石綿障害予防規則改正によるアスベスト含有量0.1重量%超の建材禁止以降の建築物である。 3. 太陽光発電設備が設置されている。蓄電池は室内（1階LDK）に設置されている。所有者からの聴取によると、建物新築後、後付けで当該設備を設置したとのことである。ローンを使用し残債が残っており、所有権は設置者が留保しているとのことである。 4. ヒートポンプ給湯器が設置されている。太陽光発電設備と同時期に設置されていたものと推測されるが、当該設備の所有権の状況等詳細は不明である。

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	46,400	1.02	165.61	—	0.95	7,446,000
2	46,400	0.05	3.32	1/11	—	1,000
計						7,447,000

ア 標準価格：(公示価格等からの規準)

地価公示等(地価公示地 千葉若葉住1)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 73,400 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(103.1)}{100} & \times & \frac{100}{(102)} & \times & \frac{100}{(160)} & = & 46,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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+2% (格差率) 102

◇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) 160

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：【物件1】

(相乗積) 方位+2%, 形状±0% (格差率) 1.02

【物件2】

ゴミ置場-95% (格差率) 0.05

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) 0.95

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	229,000	99.37	0.770	17,522,000
計				17,522,000

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 よる現価率		
3	5 %	20年	5年	0.81	▲5% (0.95)	0.770

(1)耐用年数法(定額法)

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

(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

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) 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	7,446,000	0.55	法定地上権	4,095,000
計				4,095,000

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55%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) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	7,446,000	－ 4,095,000		0.95	0.70	2,230,000
2	1,000			0.95	0.70	(最低価格) 10,000
3	17,522,000	＋ 4,095,000	1.00	0.95	0.70	14,380,000
一括価格 (合計)						16,620,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：太陽光発電設備につき（残債があるため所有権留保特約等により）係争可能性が存すること、ヒートポンプ給湯器の所有権等の詳細が不明であること等による市場性の減退等を考慮した。

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

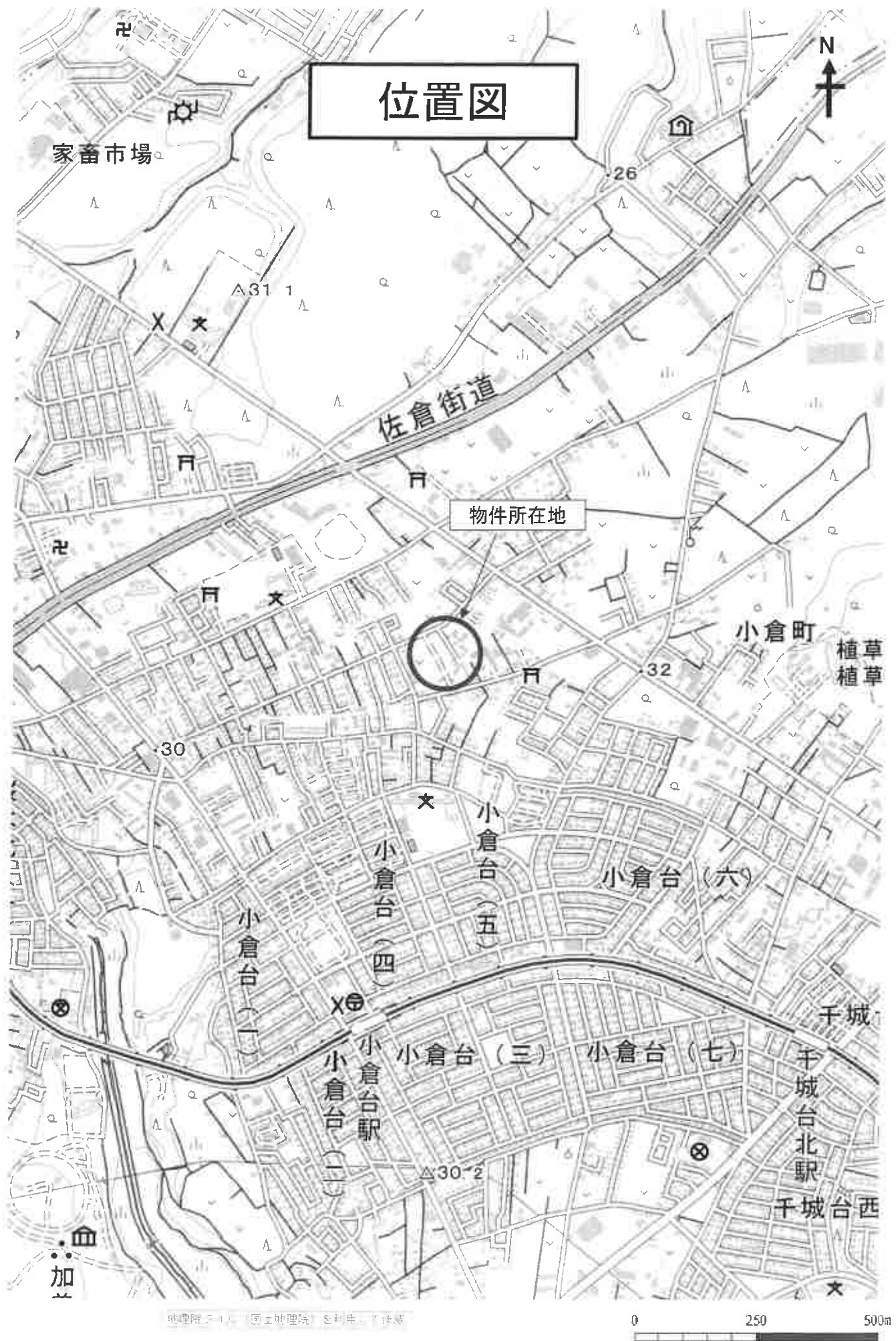
- ・ 地価公示価格（千葉若葉-1）

所 在	千葉市若葉区若松町 2 3 7 6 番 7
価 格	73,400円/㎡
位 置	千葉都市モノレール 2 号線「小倉台駅」の北西方約900mに位置する。
価 格 時 点	令和6年1月1日
地 積	175㎡
供 給 処 理 施 設	水道，ガス，下水
接 面 街 路	北東5m市道
用 途 指 定 等	市街化区域，第一種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率100%）
地 域 の 概 要	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地所在図・地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取略図

以 上



位置図

物件所在地

植草
植草

小倉町

小倉台 (六)

小倉台 (五)

小倉台 (四)

小倉台 (一)

小倉台 (七)

小倉台 (三)

小倉台駅
小倉台 (二)

千城

千城台北駅

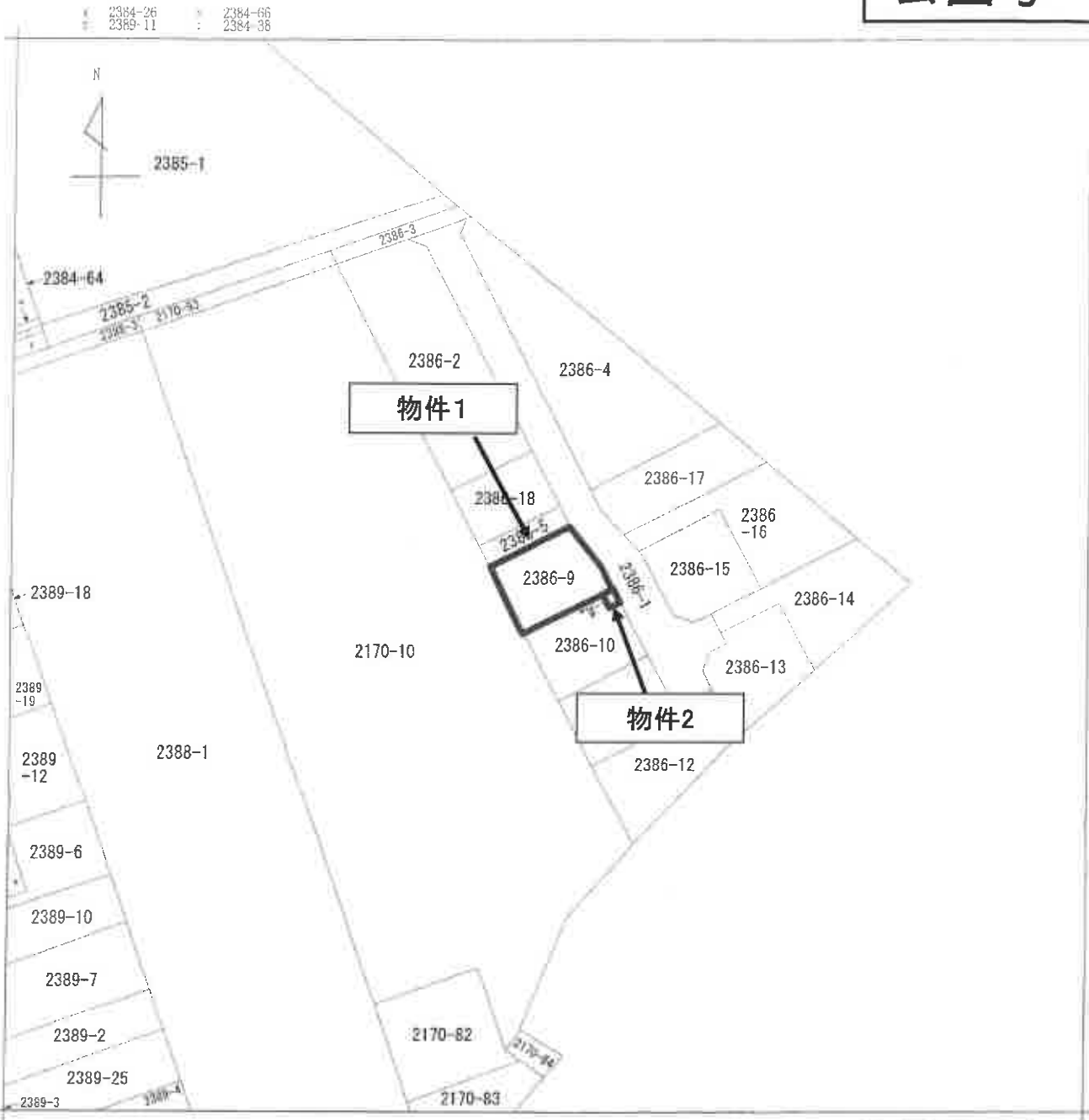
千城台西

加

地理院 2-4 (国土地理院) を利用、作成

0 250 500m

公図写



(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。

地番区域見出し
若松町

請求部	所在	千葉市若葉区若松町				地番	2386番9			
出力尺	1/600	精度	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				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。

令和6年7月26日
千葉地方法務局

地図整理番号：M87327
(1/1)

登記官

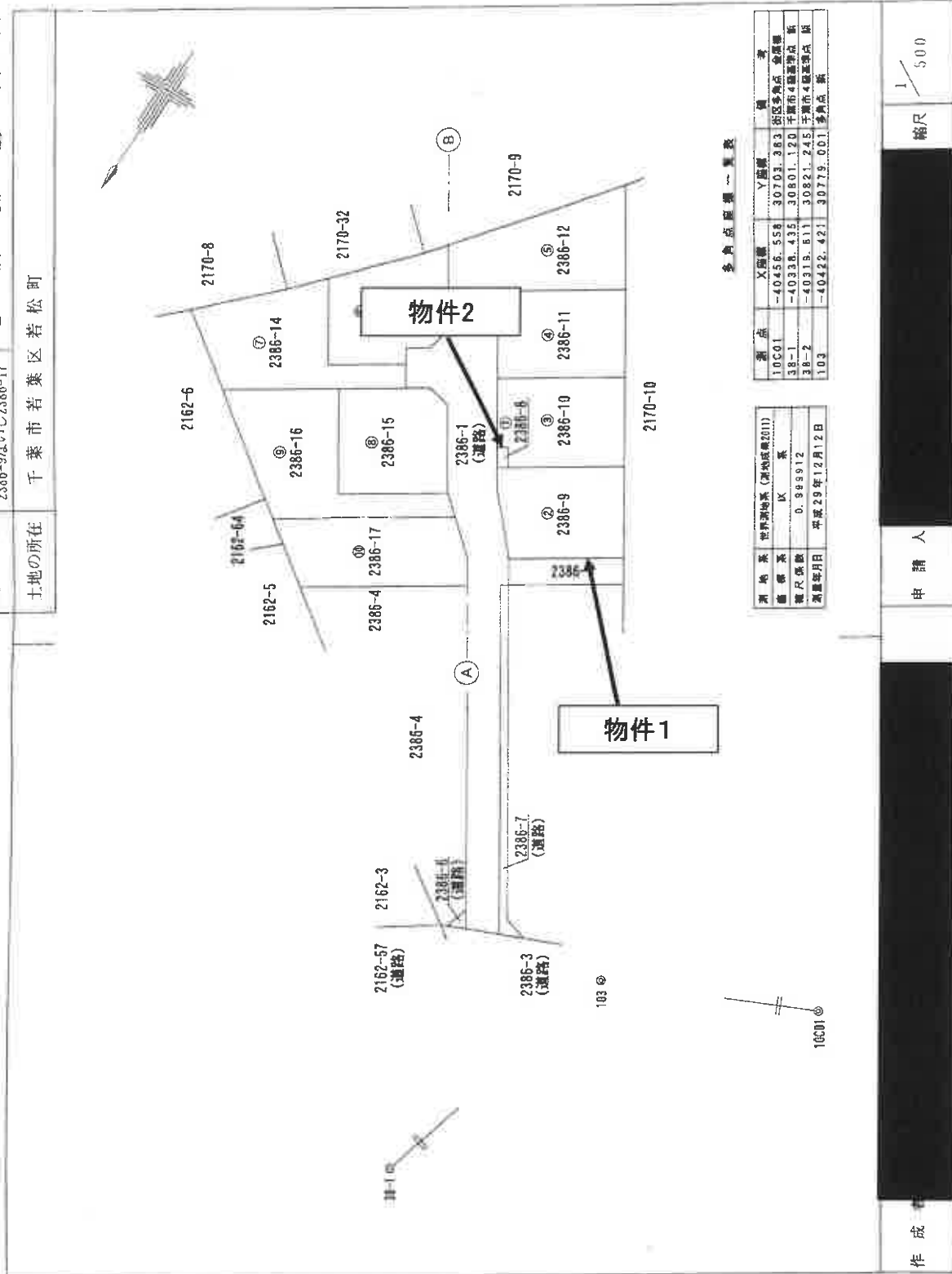
本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

[物件1・2]

地積測量図 (1/4)

地番 2385-8、
2385-9ないし2385-17
土地の所在 千葉市若葉区若松町



測点	X座標	Y座標	備考
10C01	-40456.558	30703.383	地区多角点 金原線
38-1	-40338.435	30801.120	千葉市4級基準点 新
38-2	-40318.611	30821.245	千葉市4級基準点 旧
103	-40422.421	30779.001	多角点 新

測点	X座標	Y座標	備考
10C01	-40456.558	30703.383	地区多角点 金原線
38-1	-40338.435	30801.120	千葉市4級基準点 新
38-2	-40318.611	30821.245	千葉市4級基準点 旧
103	-40422.421	30779.001	多角点 新

測点	X座標	Y座標	備考
10C01	-40456.558	30703.383	地区多角点 金原線
38-1	-40338.435	30801.120	千葉市4級基準点 新
38-2	-40318.611	30821.245	千葉市4級基準点 旧
103	-40422.421	30779.001	多角点 新

測点	X座標	Y座標	備考
10C01	-40456.558	30703.383	地区多角点 金原線
38-1	-40338.435	30801.120	千葉市4級基準点 新
38-2	-40318.611	30821.245	千葉市4級基準点 旧
103	-40422.421	30779.001	多角点 新

測点	X座標	Y座標	備考
10C01	-40456.558	30703.383	地区多角点 金原線
38-1	-40338.435	30801.120	千葉市4級基準点 新
38-2	-40318.611	30821.245	千葉市4級基準点 旧
103	-40422.421	30779.001	多角点 新

測点	X座標	Y座標	備考
10C01	-40456.558	30703.383	地区多角点 金原線
38-1	-40338.435	30801.120	千葉市4級基準点 新
38-2	-40318.611	30821.245	千葉市4級基準点 旧
103	-40422.421	30779.001	多角点 新

多角点座標一覧表

縮尺 1/500

申請人

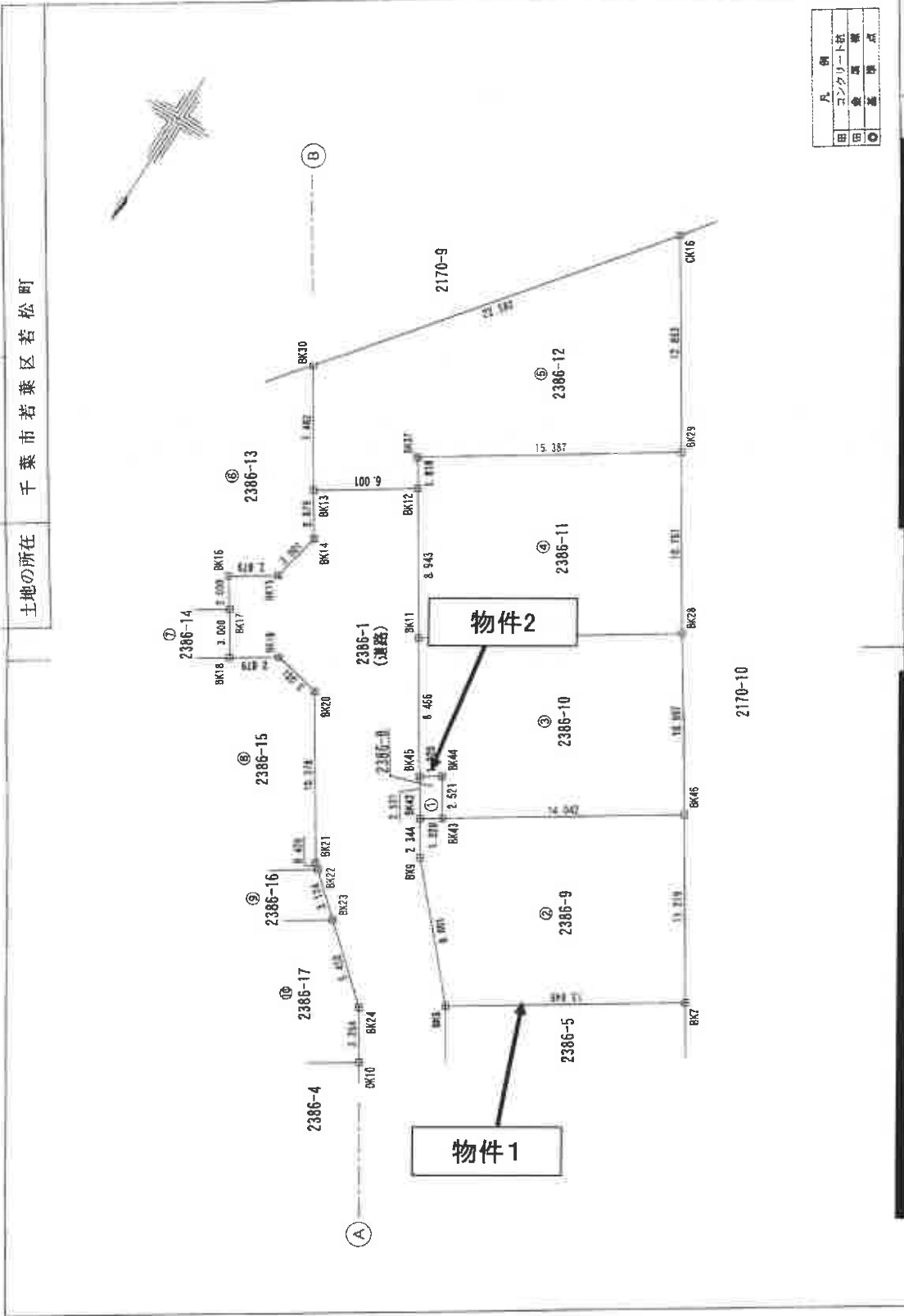
作成

[物件1・2]

地積測量図 (2/4)

地番 2386-8、
2386-9ないし2386-17

土地の所在 千葉市若葉区若松町



縮尺 1/250

申請人

作成者

登記年月日：平成29年12月21日

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

登記簿

登記年月日：平成29年12月21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6年7月26日 千葉地方裁判所

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

(4/4)

地番 2386-8, 2386-9ないし2386-17
土地の所在 千葉市若葉区若松町

地積測量図

直角座標法求積式

物件2

物件1

地番	測点	Xn	Yn	Yn(Xn+1 - Xn-1)
2386-15	BK22	-40463.213	30827.156	-228865.260544
	BK21	-40463.652	30828.078	-176187.796196
	BK20	-40472.215	30833.732	-217551.384832
	BK19	-40472.878	30836.688	-21140.851260
	BK18	-40471.311	30839.182	11829.041144
2386-16	BK15	-40466.956	30845.183	48300.677506
	BK14	-40456.128	30838.748	113579.108884
	地積			155.51 m ²

地番	測点	Xn	Yn	Yn(Xn+1 - Xn-1)
2386-16	BK23	-40461.228	30825.393	-428835.343595
	BK22	-40463.213	30827.156	157252.303316
	BK21	-40463.652	30828.078	-113579.080844
	BK20	-40472.215	30833.732	-98593.570556
	BK19	-40472.878	30836.688	48300.677506
2386-17	BK15	-40466.956	30845.183	30851.01502
	BK14	-40456.128	30838.748	-318134.040112
	地積			213.67 m ²

地番	測点	Xn	Yn	Yn(Xn+1 - Xn-1)
2386-17	BK10	-40454.976	30819.493	-420870.985418
	BK24	-40431.663	30821.271	-194216.471113
	BK23	-40463.213	30825.393	116004.688665
	BK11	-40449.358	30843.610	476722.016108
	BK15	-40466.956	30845.183	165016.958105
2386-18	BK4	-40444.907	30815.174	-232258.955408
	地積			180.204705
	地積			18.22 m ²

合計 1635.0363825

地番	測点	Xn	Yn	Yn(Xn+1 - Xn-1)
2386-12	BK12	-40461.431	30840.237	-211185.493340
	BK17	-40466.956	30845.183	30851.01502
	BK13	-40467.813	30846.183	-117812.153816
	BK16	-40466.956	30845.183	30851.01502
	BK14	-40456.128	30838.748	-318134.040112
2386-13	BK11	-40449.358	30843.610	476722.016108
	地積			201.04 m ²
	地積			201.04 m ²

地番	測点	Xn	Yn	Yn(Xn+1 - Xn-1)
2386-13	BK12	-40461.431	30840.237	-211185.493340
	BK17	-40466.956	30845.183	30851.01502
	BK13	-40467.813	30846.183	-117812.153816
	BK16	-40466.956	30845.183	30851.01502
	BK14	-40456.128	30838.748	-318134.040112
2386-14	BK11	-40449.358	30843.610	476722.016108
	地積			201.04 m ²
	地積			201.04 m ²

地番	測点	Xn	Yn	Yn(Xn+1 - Xn-1)
2386-14	BK12	-40461.431	30840.237	-211185.493340
	BK17	-40466.956	30845.183	30851.01502
	BK13	-40467.813	30846.183	-117812.153816
	BK16	-40466.956	30845.183	30851.01502
	BK14	-40456.128	30838.748	-318134.040112
2386-15	BK11	-40449.358	30843.610	476722.016108
	地積			201.04 m ²
	地積			201.04 m ²

地番	測点	Xn	Yn	Yn(Xn+1 - Xn-1)
2386-8	BK45	-40471.992	30821.920	37326.548650
	BK42	-40466.978	30824.447	-43000.103565
	BK43	-40469.597	30823.340	-87322.522220
	BK44	-40471.811	30824.713	-43000.474635
	地積			6.654770
2386-9	BK42	-40466.978	30824.447	37326.548650
	BK43	-40469.597	30823.340	-87322.522220
	地積			155.51 m ²

地番	測点	Xn	Yn	Yn(Xn+1 - Xn-1)
2386-9	BK42	-40466.978	30824.447	37326.548650
	BK43	-40469.597	30823.340	-87322.522220
	BK44	-40471.811	30824.713	-43000.474635
	BK45	-40471.992	30821.920	37326.548650
	地積			155.51 m ²

地番	測点	Xn	Yn	Yn(Xn+1 - Xn-1)
2386-10	BK11	-40478.181	30830.432	477100.935200
	BK45	-40471.992	30821.920	37326.548650
	BK44	-40471.811	30824.713	-43000.474635
	BK46	-40477.327	30817.140	-120838.010240
	BK28	-40486.587	30817.140	-16030.113750
2386-11	地積			155.51 m ²
	地積			155.51 m ²
	地積			155.51 m ²

地番	測点	Xn	Yn	Yn(Xn+1 - Xn-1)
2386-11	BK12	-40461.431	30840.237	-211185.493340
	BK17	-40466.956	30845.183	30851.01502
	BK13	-40467.813	30846.183	-117812.153816
	BK16	-40466.956	30845.183	30851.01502
	BK14	-40456.128	30838.748	-318134.040112
2386-12	BK11	-40449.358	30843.610	476722.016108
	地積			201.04 m ²
	地積			201.04 m ²

作成者

申請人

縮尺

(4/4)

地籍図番号 第328号

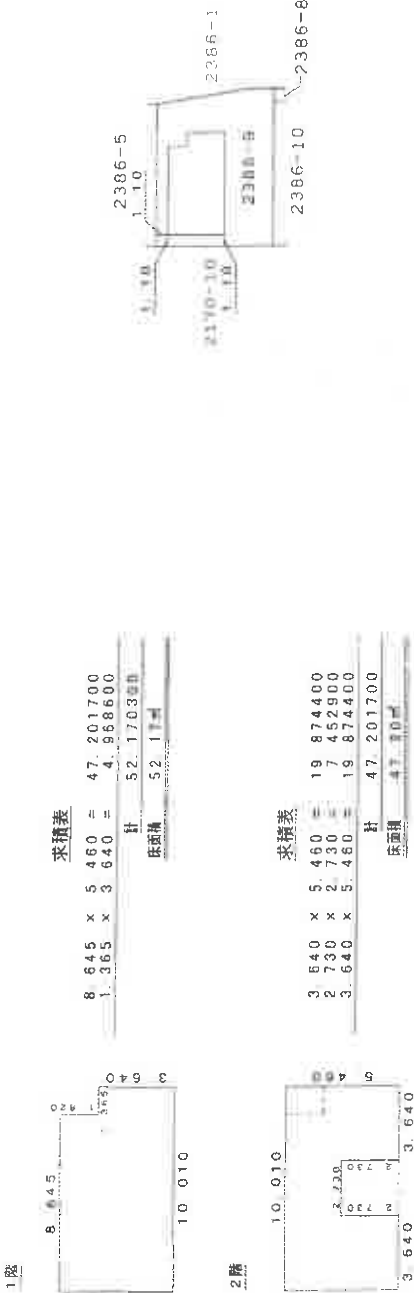
登記年月日：令和2年1月15日

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。
令和6年7月26日 工業地方法務局

各階平面図 建物各階平面図

家屋番号 2386-9

建物の所在 千歳市岩間区岩間町2386番地



作成者

縮尺 250

申請人

縮尺 500

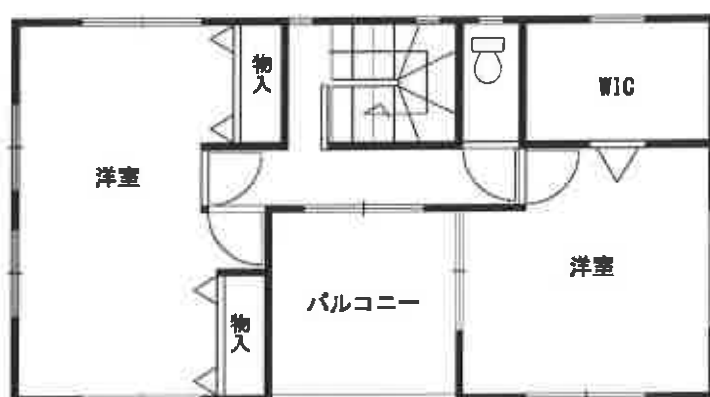
(千歳市工業地方法務局 岩間町)

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

建物間取略図



[1階]



[2階]