

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月14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 7年 6月 4日 午前 9時00分から 令和 7年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月18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 7月 2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 6月19日 午前 9時00分から 令和 7年 6月23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 5月14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 | 千葉県若葉区貝塚一丁目 |
| | 地 番 | 1 3 3 8 番 3 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 7. 8 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県若葉区貝塚一丁目 1 3 3 8 番地 3 7 |
| | 家屋 番号 | 1 3 3 8 番 3 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5. 0 8 平方メートル
2 階 4 4. 5 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月25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】

Aが占有している。同人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

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 | 千葉県若葉区貝塚一丁目 |
| | 地 番 | 1338番37 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 137.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県若葉区貝塚一丁目1338番地37 |
| | 家屋 番号 | 1338番37 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.08平方メートル
2階 44.55平方メートル |



令和6年（ケ）第437号
令和7年1月7日受理
令和7年2月17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 | 千葉県若葉区貝塚一丁目 |
| | 地 番 | 1338番37 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 137.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県若葉区貝塚一丁目1338番地37 |
| | 家屋 番号 | 1338番37 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.08平方メートル
2階 44.55平方メートル |



(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ その他A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■債務者兼所有者)の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和2年頃	
最初の	契約日	令和 年 月 日	
契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 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	
現在の	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金 円 (毎月 日 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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	
家賃や賃貸借契約の締結は無いとの陳述があった。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

その他の事項

■土地（物件１）について

- 1 北東側で市道に接している。

■建物（物件２）について

- 1 築後約１４年経過しており、経年による劣化が見られる。

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	1 私は別の場所に居住しており、本物件には居住していない。 2 本物件には、妻（占有者A）と子が居住している。 3 土地の境界争いはない。 4 室内で喫煙はしていない。 5 地震や台風による被害はない。 6 雨漏りや排水の詰まりはない。 7 室内で犬を2匹飼育している。 (以上、令和7年1月21日物件所在地で聴取)

(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7年1月9日（木） 12：55 － 13：10	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため、調査協力文書を投函（応答あり。）
令和7年1月21日（火） 16：20 － 17：05	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、評価人同行 債務者兼所有者が立会、同人から占有状況等を聴取
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		

（特記事項）

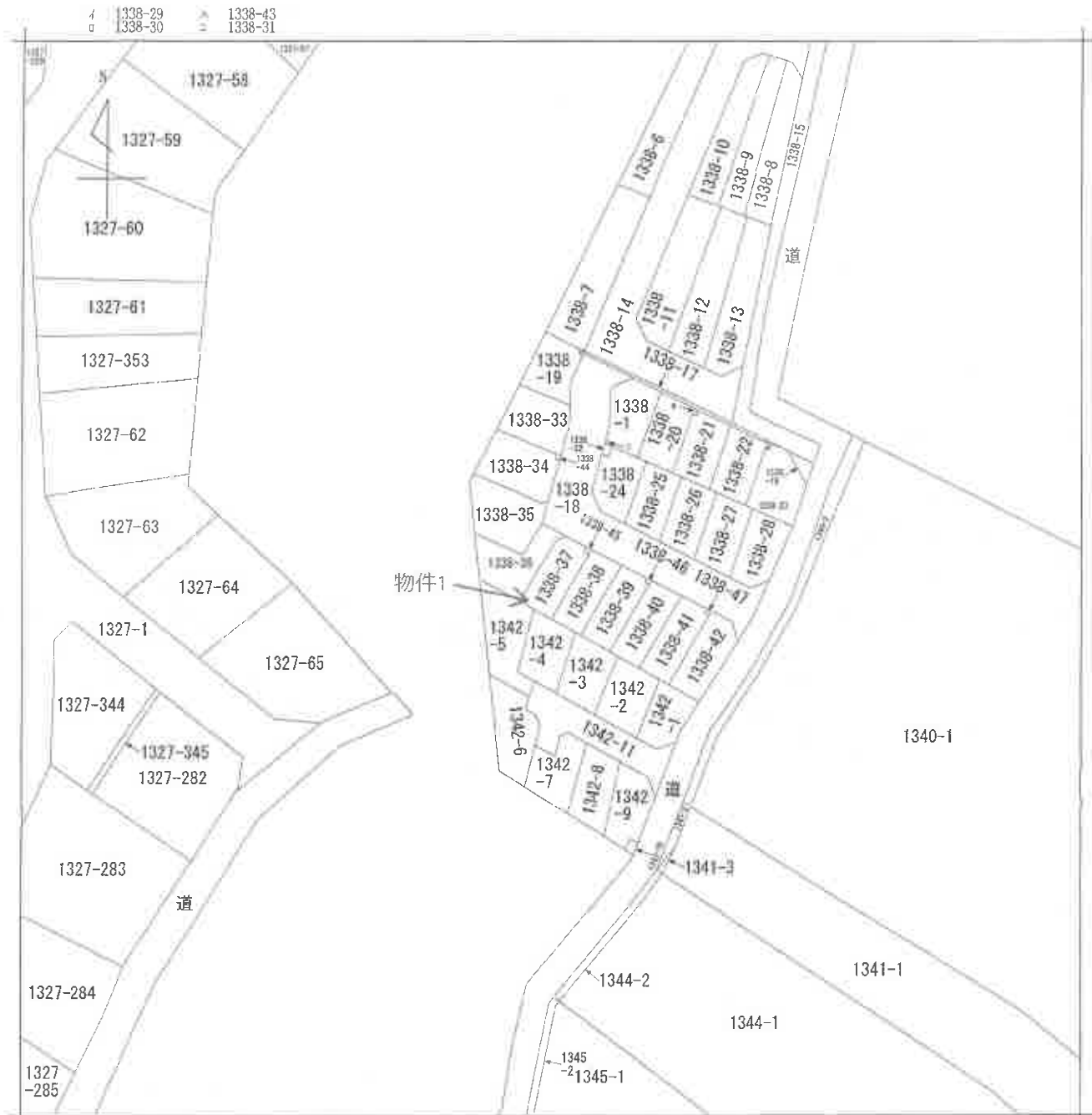
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

☐ 令和 年 月 日

（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 貝塚町

請 求 部 分	所 在 千葉市若葉区貝塚一丁目					地 番	1338番37				
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 は 番 号 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 事 記 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。

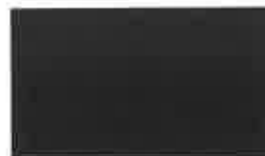
(A3版をA4版に縮小)

令和6年10月23日
千葉地方法務局

請求番号：48-1
(1/1)

登記官

(7枚目)



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10月23日 千葉地方裁判所

(A3版をA4版に縮小)

(8枚目)

登記官

地番 1338-19、-33ないし-47

土地の所在 千葉市若葉区貝塚町

地積測量図

拡大図A 1/40



- | | | | |
|---|---|---|---|
| (1) 平成22年2月9日
地番1338-43については貝塚町が貝塚1丁目に変更となった。 | (2) 平成22年2月9日
地番1338-19については貝塚町が貝塚1丁目に変更となった。 | (3) 平成22年2月9日
地番1338-33については貝塚町が貝塚1丁目に変更となった。 | (4) 平成22年2月9日
地番1338-44については貝塚町が貝塚1丁目に変更となった。 |
| (5) 平成22年2月9日
地番1338-34については貝塚町が貝塚1丁目に変更となった。 | (6) 平成22年2月9日
地番1338-35については貝塚町が貝塚1丁目に変更となった。 | (7) 平成22年2月9日
地番1338-36については貝塚町が貝塚1丁目に変更となった。 | (8) 平成22年2月9日
地番1338-37については貝塚町が貝塚1丁目に変更となった。 |
| (9) 平成22年2月9日
地番1338-45については貝塚町が貝塚1丁目に変更となった。 | (10) 平成22年2月9日
地番1338-38については貝塚町が貝塚1丁目に変更となった。 | (11) 平成22年2月9日
地番1338-39については貝塚町が貝塚1丁目に変更となった。 | (12) 平成22年2月9日
地番1338-46については貝塚町が貝塚1丁目に変更となった。 |
| (13) 平成22年2月9日
地番1338-40については貝塚町が貝塚1丁目に変更となった。 | (14) 平成22年2月9日
地番1338-42については貝塚町が貝塚1丁目に変更となった。 | (15) 平成22年2月9日
地番1338-47については貝塚町が貝塚1丁目に変更となった。 | (16) 平成22年2月9日
地番1338-41については貝塚町が貝塚1丁目に変更となった。 |

(A3版をA4版に縮小)

令和6年10月23日 千葉地方方法務局 登記官

(A3版をA4版に縮小)

(10枚目)

地積測量図

地番 1338-19、-33ないし-47

土地の所在 千葉市若葉区貝塚町

三 斜 求 積 表

地番 NO.	1338-19	底辺	高さ	斜面積
		9.258	0.768	7.10144
		11.462	6.863	78.68650
		11.462	4.242	48.621804
		11.883	6.130	72.842790
		11.883	4.574	54.352842
		4.848	0.702	3.403256
			斜面積	265.017506
			底面積	132.5087530
			坪数	132.50 ㎡
			坪数	40.081

地番 NO.	1338-33	底辺	高さ	斜面積
		13.284	6.302	83.73166
		9.489	126.031676	
		11.414	3.726	42.588264
		11.756	0.671	7.888276
		6.841	0.706	4.829746
			斜面積	265.014230
			底面積	132.5071159
			坪数	132.50 ㎡
			坪数	40.081

地番 NO.	1338-34	底辺	高さ	斜面積
		10.722	0.708	7.591176
		13.575	7.147	97.020225
		15.306	1.843	28.208958
		15.306	7.653	117.136818
		10.975	0.707	7.759325
		10.292	0.708	7.286736
			斜面積	265.003538
			底面積	132.5017650
			坪数	132.50 ㎡
			坪数	40.081

地番 NO.	1338-35	底辺	高さ	斜面積
		10.735	1.677	18.002595
		13.546	7.290	96.750340
		13.546	8.595	116.482054
		11.708	2.508	29.363664
		3.458	0.707	2.444806
			斜面積	265.043459
			底面積	132.5217295
			坪数	132.52 ㎡
			坪数	40.087

三 斜 求 積 表

地番 NO.	1338-36	底辺	高さ	斜面積
		11.905	4.710	55.601590
		11.924	3.826	45.621224
		11.924	7.890	93.961120
		8.799	2.653	23.431737
		9.563	2.752	26.317376
		9.563	2.579	24.662977
		3.540	0.681	2.416740
			斜面積	272.006724
			底面積	136.0033620
			坪数	136.00 ㎡
			坪数	41.140

地番 NO.	1338-37	底辺	高さ	斜面積
		11.111	0.940	4.291058
		11.111	6.144	4.629536
		11.140	5.140	58.437050
		11.823	0.510	6.124314
		10.719	0.111	135.275365
		11.472	5.113	66.68736
			斜面積	275.744579
			底面積	137.8722645
			坪数	137.87 ㎡
			坪数	41.705

地番 NO.	1338-38	底辺	高さ	斜面積
		7.936	0.707	5.610752
		18.393	7.443	136.895099
		18.393	7.183	132.116919
			斜面積	274.626770
			底面積	137.3133950
			坪数	137.31 ㎡
			坪数	41.336

地番 NO.	1338-39	底辺	高さ	斜面積
		7.230	0.707	5.111610
		18.099	6.884	124.593516
		18.099	7.211	130.511889
		16.516	0.709	11.709844
			斜面積	271.926859
			底面積	135.9634295
			坪数	135.96 ㎡
			坪数	41.127

三 斜 求 積 表

地番 NO.	1338-40	底辺	高さ	斜面積
		7.939	0.706	5.604228
		18.202	7.429	135.222558
		18.202	7.166	130.435552
			斜面積	271.262418
			底面積	135.6312090
			坪数	135.63 ㎡
			坪数	41.028

地番 NO.	1338-41	底辺	高さ	斜面積
		7.230	0.707	5.111610
		17.814	6.875	123.944000
		17.814	7.112	128.911162
		16.104	0.120	11.575840
			斜面積	268.514634
			底面積	134.3073170
			坪数	134.30 ㎡
			坪数	40.625

地番 NO.	1338-42	底辺	高さ	斜面積
		5.864	0.705	4.134120
		8.075	1.721	13.897075
		16.863	7.678	129.474114
		16.863	6.965	117.450795
			斜面積	264.956104
			底面積	132.4780220
			坪数	132.47 ㎡
			坪数	40.072

地番 NO.	1338-43	底辺	高さ	斜面積
		0.913	0.392	0.357896
		0.913	0.606	0.553278
		0.739	0.197	0.145366
			斜面積	1.056560
			底面積	0.5282800
			坪数	0.52 ㎡
			坪数	0.157

三 斜 求 積 表

地番 NO.	1338-44	底辺	高さ	斜面積
		1.004	0.502	0.504008
		1.004	0.502	0.504008
			斜面積	1.008016
			底面積	0.5040090
			坪数	0.50 ㎡
			坪数	0.151

地番 NO.	1338-45	底辺	高さ	斜面積
		1.005	0.503	0.505515
		1.005	0.502	0.504510
			斜面積	1.010025
			底面積	0.5050125
			坪数	0.50 ㎡
			坪数	0.151

地番 NO.	1338-46	底辺	高さ	斜面積
		1.004	0.502	0.504008
		1.004	0.502	0.504008
			斜面積	1.008016
			底面積	0.5040090
			坪数	0.50 ㎡
			坪数	0.151

地番 NO.	1338-47	底辺	高さ	斜面積
		1.005	0.502	0.504510
		1.005	0.504510	0.504510
			斜面積	1.009020
			底面積	0.5045100
			坪数	0.50 ㎡
			坪数	0.151

作成者

申請人

縮尺

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

- | | | | |
|---|---|---|---|
| (1) 平成22年2月9日
地番 1338-43 については貝塚町が貝塚 1 丁目に変更となった。 | (2) 平成22年2月9日
地番 1338-39 については貝塚町が貝塚 1 丁目に変更となった。 | (3) 平成22年2月9日
地番 1338-33 については貝塚町が貝塚 1 丁目に変更となった。 | (4) 平成22年2月9日
地番 1338-44 については貝塚町が貝塚 1 丁目に変更となった。 |
| (5) 平成22年2月9日
地番 1338-34 については貝塚町が貝塚 1 丁目に変更となった。 | (6) 平成22年2月9日
地番 1338-35 については貝塚町が貝塚 1 丁目に変更となった。 | (7) 平成22年2月9日
地番 1338-36 については貝塚町が貝塚 1 丁目に変更となった。 | (8) 平成22年2月9日
地番 1338-37 については貝塚町が貝塚 1 丁目に変更となった。 |
| (9) 平成22年2月9日
地番 1338-45 については貝塚町が貝塚 1 丁目に変更となった。 | (10) 平成22年2月9日
地番 1338-38 については貝塚町が貝塚 1 丁目に変更となった。 | (11) 平成22年2月9日
地番 1338-39 については貝塚町が貝塚 1 丁目に変更となった。 | (12) 平成22年2月9日
地番 1338-46 については貝塚町が貝塚 1 丁目に変更となった。 |
| (13) 平成22年2月9日
地番 1338-40 については貝塚町が貝塚 1 丁目に変更となった。 | (14) 平成22年2月9日
地番 1338-42 については貝塚町が貝塚 1 丁目に変更となった。 | (15) 平成22年2月9日
地番 1338-47 については貝塚町が貝塚 1 丁目に変更となった。 | (16) 平成22年2月9日
地番 1338-41 については貝塚町が貝塚 1 丁目に変更となった。 |

登記年月日：平成22年12月3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10月23日 千葉地方建築局

(A3版をA4版に縮小)

(12枚目)

登記官

請求番号 48-3

各階平面図

家屋番号 1338-37

建物の所在 千葉市若葉区員塚一丁目1338番地37

建物図面図

1階

求積表

$7,200 \times 2,700 = 19,440,000$
 $9,900 \times 3,600 = 35,640,000$

計 55,080,000
床面積 55.08 m²

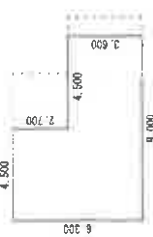


2階

求積表

$4,500 \times 2,700 = 12,150,000$
 $9,000 \times 3,600 = 32,400,000$

計 44,550,000
床面積 44.55 m²



1342

1338-36

1338-37

1338-18

物件1

物件2

1338-38

1338-46

作成者

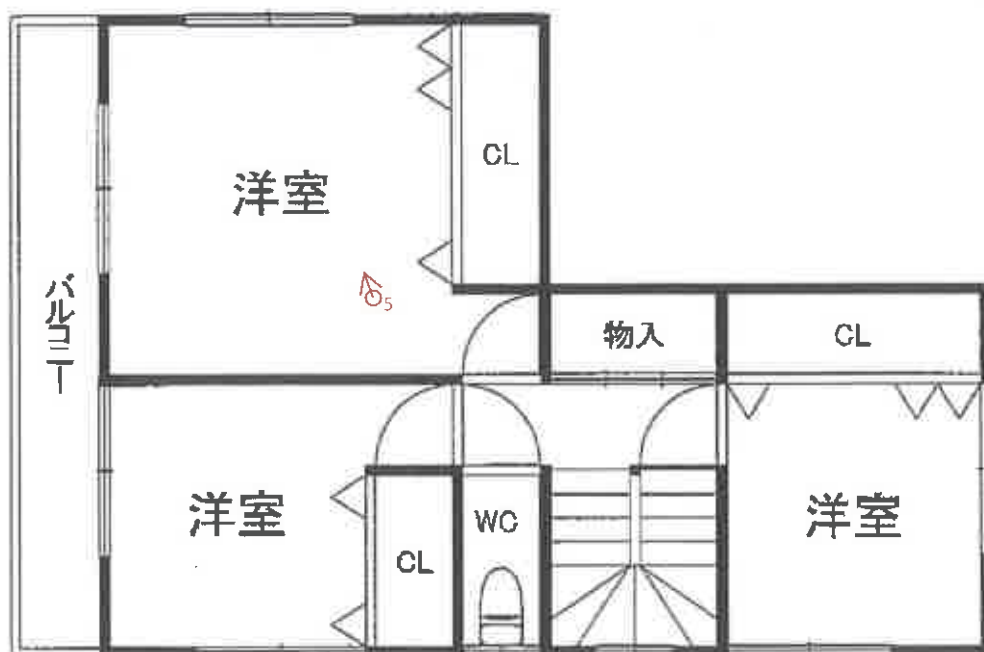
申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

平成22年12月3日 登記

※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号



※ ←○ は添付写真の撮影位置，方向及び番号

① 建物の外観



② キッチン



③ 浴室



④ リビングダイニング



⑤ 洋室



令和6年(ケ)第437号

令和7年 1月21日 現地調査

令和7年 2月12日 評 価

第 7 ー 10 号 発行番号

令和7年 2月14日 提出日

千葉地方裁判所

民事第四部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

竹 迫 守 夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 17,250,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,330,000円
物件2（建物）	金 13,920,000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ついて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。

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：「1－3－29」
番 号	特 記 事 項		

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 | 千葉県若葉区貝塚一丁目 |
| | 地 番 | 1338番37 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 137.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県若葉区貝塚一丁目1338番地37 |
| | 家屋 番号 | 1338番37 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.08平方メートル
2階 44.55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)

位 置 ・ 交 通	千葉都市モノレール2号線（タウンライナー）「桜木駅」の南西方道路距離約1,260m（徒歩約16分）。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	幅員約5.5m市道沿いに中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で地勢はほぼ平坦。	
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 規 制	市街化区域 第一種住居地域 60% (指定) 200% (指定) 指定なし (22条区域) 第1種高度地区 (20m)・日影規制 4～2.5h/4m
画 地 条 件	形状 (ほぼ長方形), 地勢 (ほぼ平坦), 接道方位 (北東), 間口 (約6.8m), 奥行 (約16.9m), 地積 137.87 m ² (ほぼ登記のとおり)	
接 面 道 路 の 状 況	市道 (貝塚町167号線), 幅員 (約5.49m), 連続性 (普通), 舗装 (有), 歩道 (無), 側溝 (有), 高低差 (ほぼ等高)	
	建築基準法上の種類	第42条1項1号該当
	セットバック	不要
	再建築の可否	可
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地として利用されていると認められる。	
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	なし
	下 水 道	あり
土 壌 汚 染 等	・土壌汚染対策法要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。水質汚濁防止法に基づく特定事業場に該当しない。現況は個人住宅敷地であり, 現況建物建築以前の地目は山林で空地等であったと推定され, 過去住宅地図においても土壌汚染を疑わせる徴表は認められなかった。 ・上記の経緯, 過去住宅地図及び現地調査から, 地下埋設物の存在を疑わせる徴表は認められなかった。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	
特 記 事 項	格別なものはない	

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物		
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日	平成22年12月1日（登記記載）	
	経 過 年 数	約14年	
	経済的残存耐用年数	約16年	
仕 様	構 造	木造2階建	
	屋 根	スレートぶき	
	外 壁	サイディングほか	
	内 壁	ビニールクロスほか	
	天 井	ビニールクロス，合板ほか	
	床	フローリング，CFシートほか	
	設 備 その他	浴室，システムキッチン，洗面室，トイレ等（上下水道，電気） オール電化仕様とのこと	
床面積（現況）	床面積 1階	55.08㎡	
	2階	44.55㎡	
	延べ	99.63㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅	
	間 取 り	4LDK（別添間取図参照）	
品 等	中品等		
保守管理の状態	下記特記事項2のとおり損傷があるが汚損の程度は概ね経年相応で普通。		
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。		
特 記 事 項	1. 平成22年7月22日付第千建住1002056号で建築確認済証交付記録があり，平成22年12月10日付同番号で検査済証の交付記録がある。 2. 室内で犬2頭を飼育しているとのことで，リビングの床に若干の掻き傷がみられる。居住者によると雨漏り・漏水，設備の不具合等は特段感じられないとのことであった。設備等の動作確認は行っていない。		

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	79,400	(1-0.02)	137.87	(1-0.03)	10,406,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（若葉（県）－7）

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
81,000 円/㎡	×	101/100	×	100/100	×	100/103	=	79,400 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：方位格差を考慮。

◇地 域 格 差：公示地等は交通接近・環境条件に優る点を考慮した。

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：間口と奥行の関係にやや劣る減価要因を考慮。

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	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2	200,000	99.63	0.56	11,159,000

ウ 現価率：築後経過年数約14年，経済的残存耐用年約数約16年，残価率5%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.56 \times (1 \pm 0.0) \\
 &= 0.56
 \end{aligned}$$

* ±0%（概ね経年相応と判断）

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1の土地については物件2の建物のための土地利用権等価格を控除し、物件2の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	10,406,000	0.60	法定地上権	6,244,000

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	10,406,000	－6,244,000		1.0	0.8	3,330,000
2	11,159,000	＋6,244,000		1.0	0.8	13,920,000
一 括 価 格（合 計）						17,250,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：必要なし。

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

地価調公示価格（若葉（県）－7）

所 在：千葉市若葉区貝塚1丁目1327番105 「貝塚1－25－7」

価 格：81,000円/㎡

位 置：「都賀駅」の南東方約1,400mに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：193 ㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 街 路：北東側幅員6.0m市道

用途指定等：市街化区域，第一種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）

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

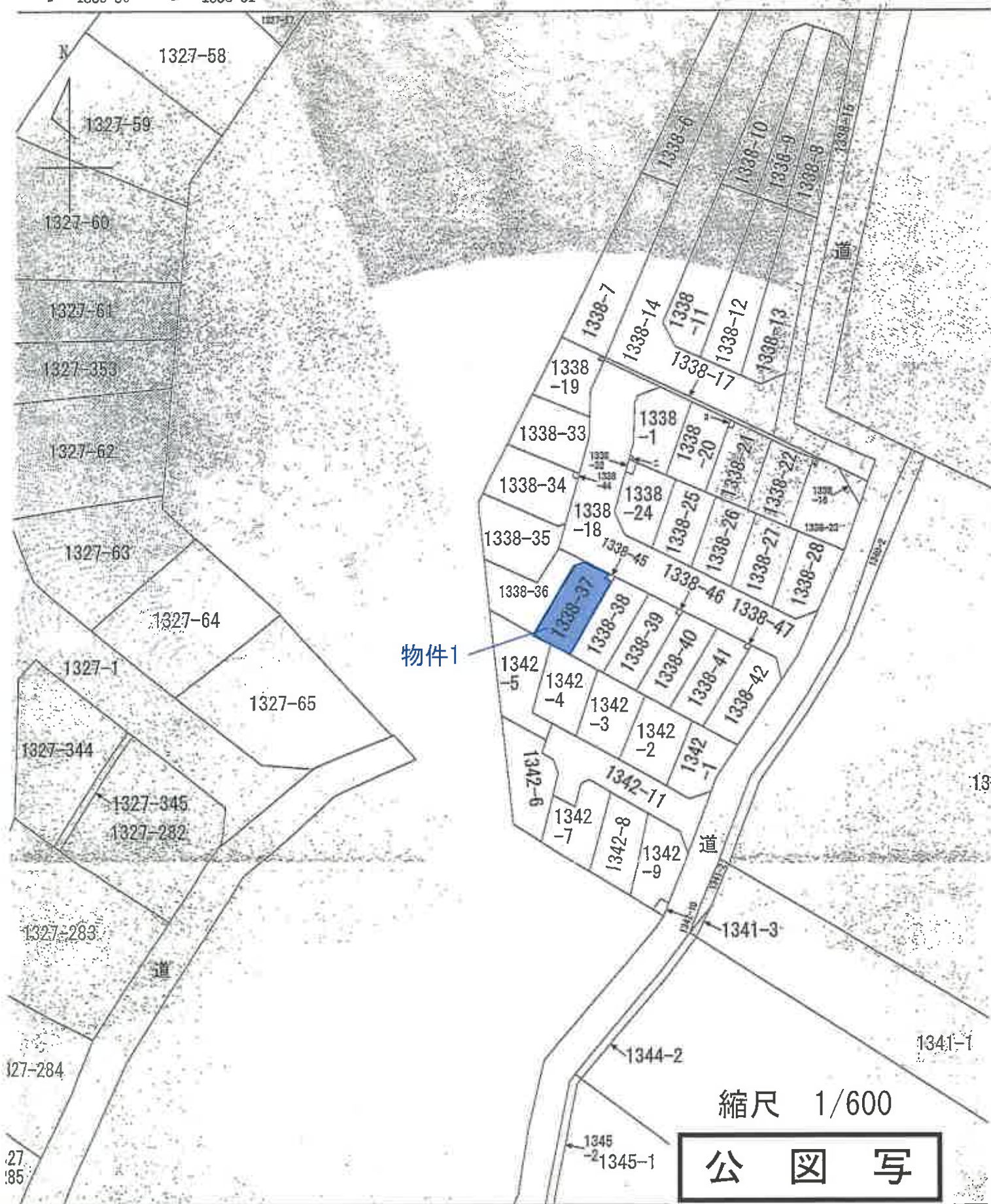
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図

以 上



縮尺 1/10,000

位置図



登記年月日：平成27年1月22日

これは図面に記録されている測量成果の縮小図であり、
令和6年10月23日 千葉地方法務局 登記官

本図はA3版をA4版に縮小

地積測量図写

(1/4)

2

1/2

地積測量図

地番 1338-19、-30、-41、-47
土地の所在 千葉市香取区長見屋町

1338-19、-30、-41、-47



位置一覽表 (長さ単位)

地点名	X	Y	長さ
1338-19	-4538.42	2817.32	
1338-30	-4538.42	2817.32	
1338-41	-4538.42	2817.32	
1338-47	-4538.42	2817.32	
1338-19	-4538.42	2817.32	
1338-30	-4538.42	2817.32	
1338-41	-4538.42	2817.32	
1338-47	-4538.42	2817.32	

位置一覽表 (長さ単位)

地点名	X	Y	長さ
1338-19	-4538.42	2817.32	
1338-30	-4538.42	2817.32	
1338-41	-4538.42	2817.32	
1338-47	-4538.42	2817.32	
1338-19	-4538.42	2817.32	
1338-30	-4538.42	2817.32	
1338-41	-4538.42	2817.32	
1338-47	-4538.42	2817.32	

物件1

地点名	X	Y	長さ
1338-19	-4538.42	2817.32	
1338-30	-4538.42	2817.32	
1338-41	-4538.42	2817.32	
1338-47	-4538.42	2817.32	
1338-19	-4538.42	2817.32	
1338-30	-4538.42	2817.32	
1338-41	-4538.42	2817.32	
1338-47	-4538.42	2817.32	

地点名	X	Y	長さ
1338-19	-4538.42	2817.32	
1338-30	-4538.42	2817.32	
1338-41	-4538.42	2817.32	
1338-47	-4538.42	2817.32	
1338-19	-4538.42	2817.32	
1338-30	-4538.42	2817.32	
1338-41	-4538.42	2817.32	
1338-47	-4538.42	2817.32	

作成者

申請人

平成27年1月22日

500

(千葉県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成22年1月22日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

本図はA 3版をA 4版に縮小

令和 6 年10月23日

千葉地方裁務局

登記官

地積測量図写

(3/4)

2

地 積 測 量 図

地 番 1338-19、-33ないし-47

土地の所在 千葉市若葉区貝塚町

三 番 地 積 測 量 表				三 番 地 積 測 量 表				三 番 地 積 測 量 表			
1338-19				1338-33				1338-47			
NO.	面 積	面 積	面 積	NO.	面 積	面 積	面 積	NO.	面 積	面 積	面 積
1	11.605	11.605	55.5054	1	7.230	7.230	5.311602	1	17.504	17.504	5.52415
2	11.524	11.524	55.521712	2	17.504	17.504	5.52415	2	17.504	17.504	5.52415
3	11.524	11.524	55.521712	3	17.504	17.504	5.52415	3	17.504	17.504	5.52415
4	11.524	11.524	55.521712	4	17.504	17.504	5.52415	4	17.504	17.504	5.52415
5	11.524	11.524	55.521712	5	17.504	17.504	5.52415	5	17.504	17.504	5.52415
6	11.524	11.524	55.521712	6	17.504	17.504	5.52415	6	17.504	17.504	5.52415
7	11.524	11.524	55.521712	7	17.504	17.504	5.52415	7	17.504	17.504	5.52415
8	11.524	11.524	55.521712	8	17.504	17.504	5.52415	8	17.504	17.504	5.52415
9	11.524	11.524	55.521712	9	17.504	17.504	5.52415	9	17.504	17.504	5.52415
10	11.524	11.524	55.521712	10	17.504	17.504	5.52415	10	17.504	17.504	5.52415
11	11.524	11.524	55.521712	11	17.504	17.504	5.52415	11	17.504	17.504	5.52415
12	11.524	11.524	55.521712	12	17.504	17.504	5.52415	12	17.504	17.504	5.52415
13	11.524	11.524	55.521712	13	17.504	17.504	5.52415	13	17.504	17.504	5.52415
14	11.524	11.524	55.521712	14	17.504	17.504	5.52415	14	17.504	17.504	5.52415
15	11.524	11.524	55.521712	15	17.504	17.504	5.52415	15	17.504	17.504	5.52415
16	11.524	11.524	55.521712	16	17.504	17.504	5.52415	16	17.504	17.504	5.52415
17	11.524	11.524	55.521712	17	17.504	17.504	5.52415	17	17.504	17.504	5.52415
18	11.524	11.524	55.521712	18	17.504	17.504	5.52415	18	17.504	17.504	5.52415
19	11.524	11.524	55.521712	19	17.504	17.504	5.52415	19	17.504	17.504	5.52415
20	11.524	11.524	55.521712	20	17.504	17.504	5.52415	20	17.504	17.504	5.52415
21	11.524	11.524	55.521712	21	17.504	17.504	5.52415	21	17.504	17.504	5.52415
22	11.524	11.524	55.521712	22	17.504	17.504	5.52415	22	17.504	17.504	5.52415
23	11.524	11.524	55.521712	23	17.504	17.504	5.52415	23	17.504	17.504	5.52415
24	11.524	11.524	55.521712	24	17.504	17.504	5.52415	24	17.504	17.504	5.52415
25	11.524	11.524	55.521712	25	17.504	17.504	5.52415	25	17.504	17.504	5.52415
26	11.524	11.524	55.521712	26	17.504	17.504	5.52415	26	17.504	17.504	5.52415
27	11.524	11.524	55.521712	27	17.504	17.504	5.52415	27	17.504	17.504	5.52415
28	11.524	11.524	55.521712	28	17.504	17.504	5.52415	28	17.504	17.504	5.52415
29	11.524	11.524	55.521712	29	17.504	17.504	5.52415	29	17.504	17.504	5.52415
30	11.524	11.524	55.521712	30	17.504	17.504	5.52415	30	17.504	17.504	5.52415
31	11.524	11.524	55.521712	31	17.504	17.504	5.52415	31	17.504	17.504	5.52415
32	11.524	11.524	55.521712	32	17.504	17.504	5.52415	32	17.504	17.504	5.52415
33	11.524	11.524	55.521712	33	17.504	17.504	5.52415	33	17.504	17.504	5.52415
34	11.524	11.524	55.521712	34	17.504	17.504	5.52415	34	17.504	17.504	5.52415
35	11.524	11.524	55.521712	35	17.504	17.504	5.52415	35	17.504	17.504	5.52415
36	11.524	11.524	55.521712	36	17.504	17.504	5.52415	36	17.504	17.504	5.52415
37	11.524	11.524	55.521712	37	17.504	17.504	5.52415	37	17.504	17.504	5.52415
38	11.524	11.524	55.521712	38	17.504	17.504	5.52415	38	17.504	17.504	5.52415
39	11.524	11.524	55.521712	39	17.504	17.504	5.52415	39	17.504	17.504	5.52415
40	11.524	11.524	55.521712	40	17.504	17.504	5.52415	40	17.504	17.504	5.52415
41	11.524	11.524	55.521712	41	17.504	17.504	5.52415	41	17.504	17.504	5.52415
42	11.524	11.524	55.521712	42	17.504	17.504	5.52415	42	17.504	17.504	5.52415
43	11.524	11.524	55.521712	43	17.504	17.504	5.52415	43	17.504	17.504	5.52415
44	11.524	11.524	55.521712	44	17.504	17.504	5.52415	44	17.504	17.504	5.52415
45	11.524	11.524	55.521712	45	17.504	17.504	5.52415	45	17.504	17.504	5.52415
46	11.524	11.524	55.521712	46	17.504	17.504	5.52415	46	17.504	17.504	5.52415
47	11.524	11.524	55.521712	47	17.504	17.504	5.52415	47	17.504	17.504	5.52415

作成者

作成年： 平成22年 月 日

申請人

代理人

(千葉市土地家屋調査士会印)

登記年月日：平成28年12月1日

令和6年10月23日

千葉地方事務所

登記官

本図はA3版をA4版に縮小

13

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 1338-37

建物の所在 千葉市若葉区貝塚一丁目1338番地3-7

1階



求積表

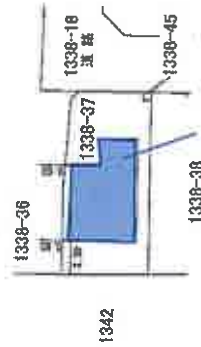
7,200 x 2,700	=	19,440,000
8,900 x 3,600	=	32,040,000
計		51,480,000
床面積		55.08 m ²

2階



求積表

4,500 x 2,700	=	12,150,000
9,000 x 3,600	=	32,400,000
計		44,550,000
床面積		44.55 m ²



1342

物件2

作成者

設年(年月日作成)

登記

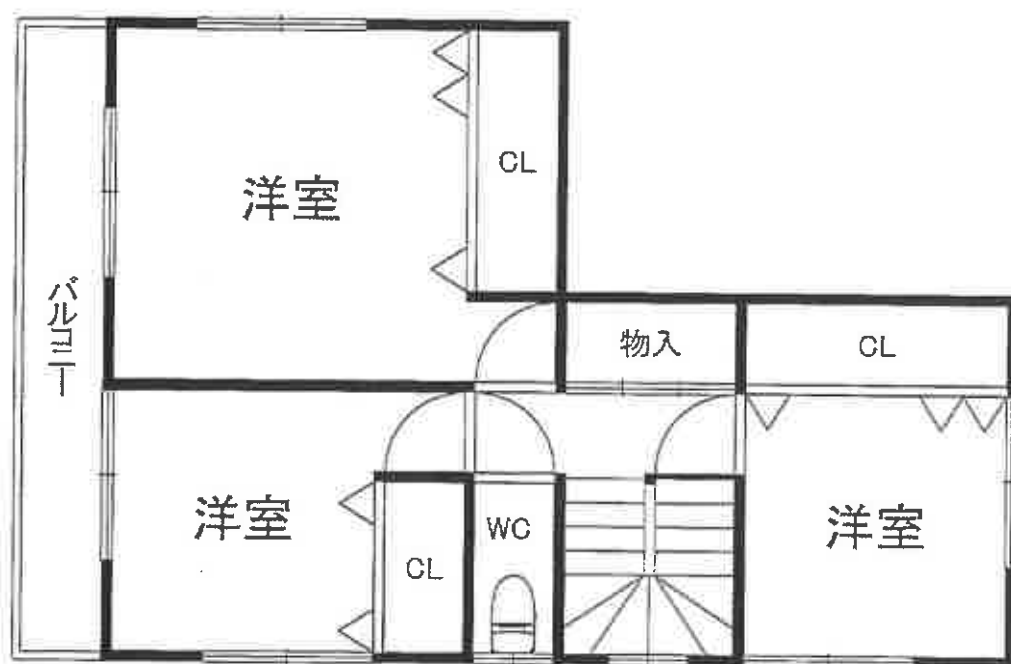
申請人

500

(千分の一縮小した平面図)

平成28年12月1日 登記

建物図面・各階平面図写



間 取 図