

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 28 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 6 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 2 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 16 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 7 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 7 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 28 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（一棟の建物の表示）

所 在 千葉県若葉区小倉町1751番地36、1754番地
32

建物の名称 ベルレール小倉台壱番館

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 小倉町1751番36の22

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 57.40平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 千葉県若葉区小倉町1751番地36

地 目 宅地

地 積 3306.81平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 千葉県若葉区小倉町1754番地32

地 目 宅地

地 積 49.25平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 千葉県若葉区小倉町1751番地37

地 目 宅地

地 積 128.03平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 424196分の6271

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 424196分の6271

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 424196分の6271



物 件 明 細 書

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 竹 内 信 俊

1 不動産の表示

【物件番号 1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

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 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉県若葉区小倉町1751番地36、1754番地
32

建物の名称 ベルレール小倉台壱番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小倉町1751番36の22

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 57.40平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 千葉県若葉区小倉町1751番地36

地 目 宅地

地 積 3306.81平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 千葉県若葉区小倉町1754番地32

地 目 宅地

地 積 49.25平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 千葉県若葉区小倉町1751番地37

地 目 宅地

地 積 128.03平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 424196分の6271

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 424196分の6271

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 424196分の6271



令和6年（ケ）第460号
令和7年 1 月 2 4 日受理
令和7年 2 月 6 日提出

現 況 調 査 報 告 書

千葉地方裁判所
執行官 関 根 裕 幸

（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 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉市若葉区小倉町 1 7 5 1 番地 3 6、1 7 5 4 番地
3 2

建物の名称 ベルレール小倉台壱番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小倉町 1 7 5 1 番 3 6 の 2 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 5 7. 4 0 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 千葉市若葉区小倉町 1 7 5 1 番地 3 6

地 目 宅地

地 積 3 3 0 6. 8 1 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 千葉市若葉区小倉町 1 7 5 4 番地 3 2

地 目 宅地

地 積 4 9. 2 5 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 千葉市若葉区小倉町 1 7 5 1 番地 3 7

地 目 宅地

地 積 1 2 8. 0 3 平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4 2 4 1 9 6分の6 2 7 1

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4 2 4 1 9 6分の6 2 7 1

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4 2 4 1 9 6分の6 2 7 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	未実施（住居表示未実施区域）		
建物	物件1		
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（ ☐ 主である建物 ☐ 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居宅（空家）として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	☒ 以下のとおり（月額） 管理費 11,380円 特別修繕費 17,600円 管理組合活動協力金 2,000円 合 計 30,980円		令和7年1月31日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 計0円
管理費等照会先	日本ハウズイング株式会社		
その他の事項	4枚目「その他の事項」のとおり		
敷地権	符号1～3		
現況地目	☒ 宅地（符号1～3） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）		
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 ☐		
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1～3） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）		
その他の事項	4枚目「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
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

(3 枚目)

その他の事項

■ 本建物について（各部屋の配置については、12枚目「建物間取図」参照）

- 1 4階建の集合住宅の3階部分に位置する南西・北東・北西向きの角住戸（301）であり、間取りは2LDK＋納戸となっている。洋室及び納戸はカーペット敷きの仕様になっており、廊下との間に床段差がある。
- 2 空家の状況であり、室内にはエアコン、照明器具及びごく少量の日用品が残置されている。
- 3 築後約31年経過しているため、室内には経年による損耗等が見受けられた。その他、室内の状況は以下のとおりである（住宅設備機器の稼働状況は不明である。）。
(1) 全体的に汚れが目立つ。
(2) 網戸の破れ、天井クロスの剥がれ、内壁クロスのひび割れがある。

■ 敷地権の目的である土地（土地の符号1～3（敷地権の割合424196分の6271））について

- 1 本建物を含む一棟の建物（ベルレール小倉台壱番館）及びベルレール小倉台式番館並びに附属施設等の敷地として利用されている。
- 2 評価人の調査によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地（若松・広ヶ作遺跡）の指定があるとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 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
☒ 債務者兼所有者	1 本建物は賃貸物件として購入しました。購入時には既に入居者がいましたが、昨年5月に退去し、以降は空家になっています。居住者の退去については賃貸管理会社に任せていたので、私は詳細を把握していませんし、本建物に住んだこともありません。 2 本建物の立入調査について、立ち会いは希望しないので、執行官側で行ってもらって差し支えありません。 (以上、令和7年1月30日電話で聴取)

(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27日 (月) 14:00 — 14:10	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
令和7年1月27日 (月)	当庁執行官室	管理会社に対し、管理費等に関する照会書をFAXで送信 (令和7年2月3日、FAXで回答あり。)
令和7年1月27日 (月)	当庁執行官室	ライフライン(電気)照会書を郵送 (令和7年2月3日、郵送で回答あり。)
令和7年1月28日 (火)	当庁執行官室	債務者兼所有者に対し、調査協力依頼文書を郵送 (特定記録) (債務者兼所有者から連絡あり。)
令和7年1月30日 (木) 10:15 — 10:20	当庁執行官室 (電話)	債務者兼所有者と電話し、占有状況等を聴取
令和7年2月3日 (月) 15:30 — 16:00	物件所在地	解錠立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影 間取り確認
令和7年2月3日 (月)	当庁執行官室	管理会社に対し、管理規約の追加提出をFAXで依頼 (令和7年2月3日、FAXで追加提出あり。)
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。

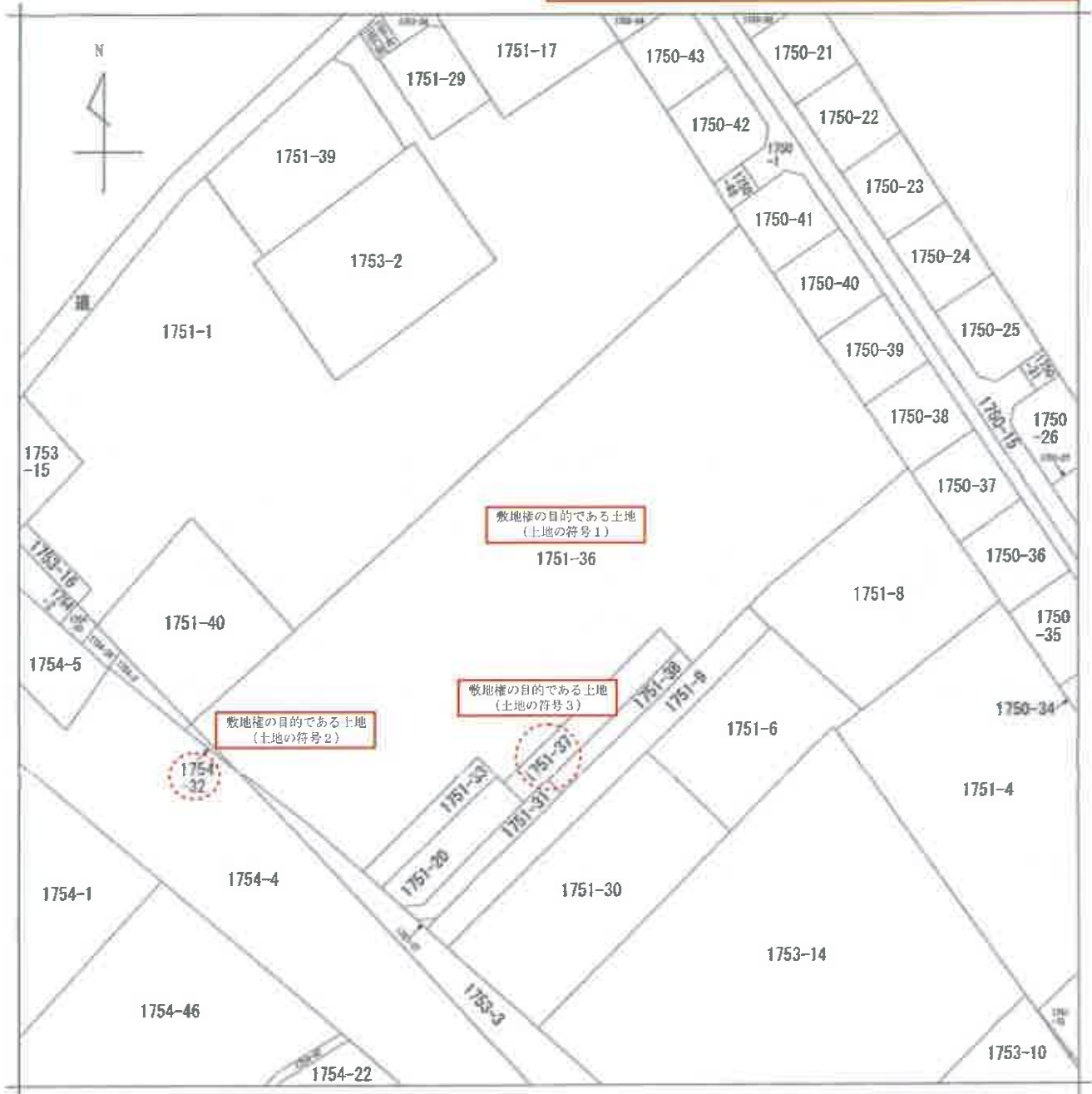
☒ 令和 7 年 2 月 3 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

(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	所在	千葉県若葉区小倉町				地番	1751番36			
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11月5日
千葉地方法務局

請求番号：63-2
(1/1)

登記官

登記年月日：平成11年12月6日

110905

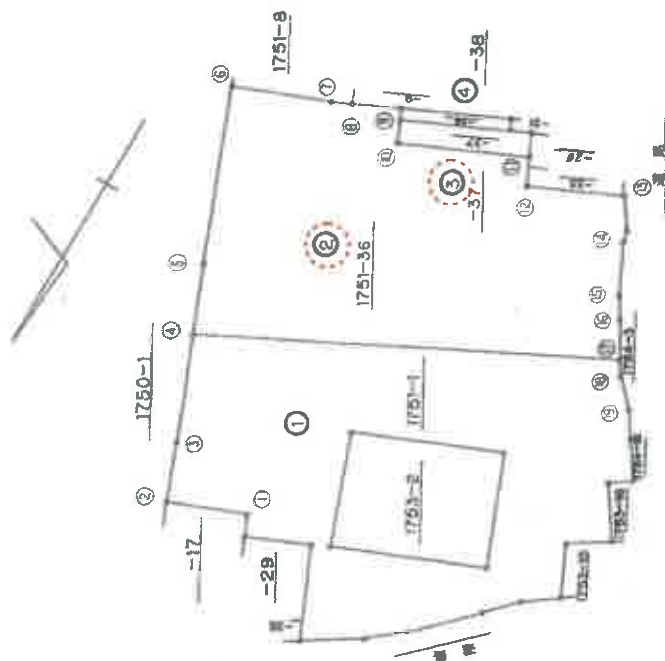
地番

1751-36,-37,-38

土地の所在

千葉市小倉町
若貴区

土地所在図
地積測量図 1.12.6



界	境界線の種類
①	⑨ コンクリート杭

作製者

元年11月22日(作製)

申請人

縮尺 1000

(千葉土地測量士会附紙)

これは図面に記載されている内容を確認した図面である。
令和6年11月22日 千葉地方裁判所

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11月5日 千葉県方法務局 登記官

110906

地番 1751-36, -37, -38

地積測量図 1/200

土地の所在 千葉県小倉町

若葉区

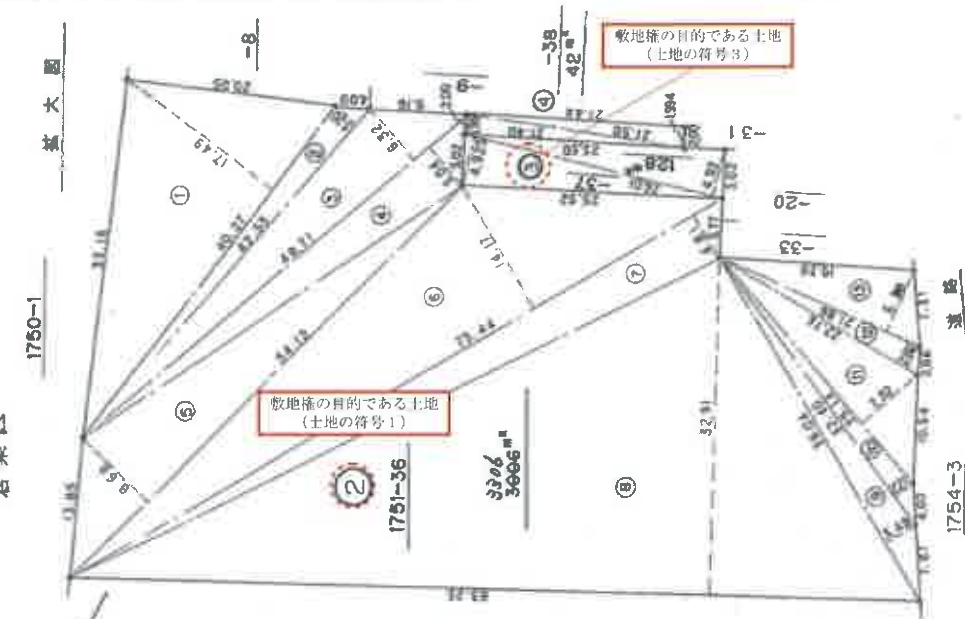
基本図

1750-1

1751-1

地番	求積表		
	順次番号	面積	積算面積
② 1751-36	1	40.87	17.49
	2	42.53	3.90
	3	46.71	6.12
	4	46.71	5.04
	5	54.11	8.60
	6	73.44	14.17
	7	73.44	4.81
	8	83.25	32.81
	9	39.04	3.48
	10	32.40	2.21
	11	29.14	7.32
	12	22.70	2.06
	13	21.86	6.36
③ 1751-37	14	26.01	4.925
	15	21.50	1.994
④ 1751-38	16	21.50	1.994
	17	42.8280	42.8280

① $6535 - (3306.8105 + 128.034225 + 42.8280) = 3157.327275$



作製者

申請人

縮尺 1/500

(千葉県地籍測量士会所属)

平成17年11月22日作成

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

地積測量図 5.1.14

地番	1754-32
土地の所在	千葉市若葉区小倉町

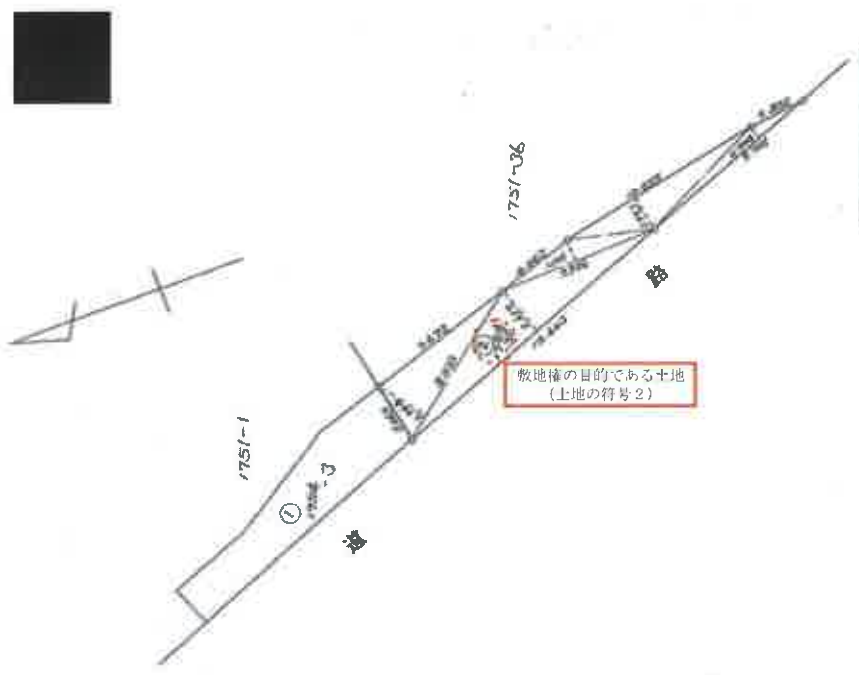
110954

面積計算

② 1754-32	
8.531 x 2.264	= 21.414552
15.403 x 2.617	= 40.337081
7.986 x 1.101	= 8.785766
10.555 x 1.781	= 18.798015
9.701 x 0.754	= 7.312554
倍面積	= 98.51648
面積	= 29.20824

敷地権の目的である土地
(土地の符号2)

① 1754-32
$$\frac{98.51648}{2.264} = 43.514346 \approx 43.514346$$



境界 境界線の種類
○ ロックリット法

作製者	申請人	縮尺 1/250
(平成 年 月 日作製)		

(千葉土地測量士会所属)

登記年月日：平成6年3月14日

005353

各階平面図

建物図面

6.3.14

家屋番号
小倉町1751-36-22

建物の所在
千葉市若葉区小倉町1751番地36、1754番地32

建物の存する部分3階



求積表

1	11.460	X	3.780	=	43.318800
□	10.890	X	0.640	=	6.969600
△	3.650	X	0.460	=	1.679000
○	0.910	X	0.240	=	0.218400
水	2.220	X	0.240	=	0.532800
合	6.700	X	0.700	=	4.690000
合計				=	57.408000
床面積				=	57.40 m ²

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

物件1の建物

製作者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

日作製)

(千葉市若葉区測量士会所属)

これは図面に記載されている内容と一致した範囲である。

令和6年11月5日 千葉地方建設局

登記簿

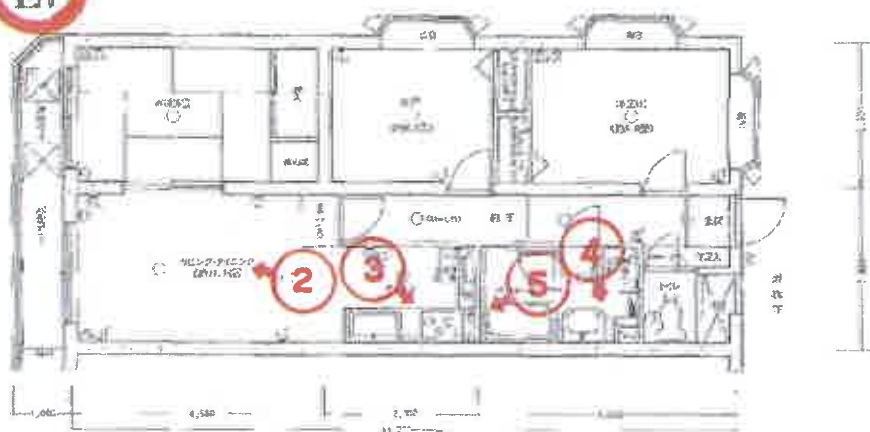
第10号

建物間取図

評価人より受領

2LDK+S E1 ●専有面積/62.71㎡ ●バルコニー面積/4.90㎡(2あり) E2 ●専有面積/62.71㎡ ●テラス面積/9.51㎡(2あり) ●延床/83.25㎡

E1



E2

※E2タイプはE1タイプと間取りは共通ですが、バルコニーがテラスになります。



＜各番館＞

4		D3	C3	B6	F2	A'3	A3	A'9	B'3	B3	B"3
3	E1	D1	C1	B4	F1	A'1	A1	A'7	B'1	B1	B"1
2	E1	D1	C1	B4	F1	A'1	A1	A'7	B'1	B1	B"1
1	E2	D2	C2	B5		A'2	A2	A'8	B'2	B2	B"2

＜式番館＞

4	J3	I3	H3	A'6	A6	A11	G3
3	J1	I1	H1	A'4	A4	A'7	G1
2	J1	I1	H1	A'4	A4	A'7	G1
1	J2	I2	H2	A'5	A5	A10	G2



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

TP009

本建物を含む一棟の建物 ①



リビング・ダイニング ②



キッチン ③



化粧室 ④



バスルーム ⑤



令和6年(ケ)第460号

令和7年2月3日 現地調査

令和7年2月4日 評価

第373380号 発行番号

令和7年2月5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

物件番号	評価額
物件1	金 7,200,000 円

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 住居表示：実施されていない
番 号	特 記 事 項		
1	特にないものと判断した。		

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 (一棟の建物の表示)

所 在 千葉市若葉区小倉町1751番地36、1754番地
32

建物の名称 ベルレール小倉台港番館

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小倉町1751番36の22

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 57.40平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 千葉市若葉区小倉町1751番地36

地 目 宅地

地 積 3306.81平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 千葉市若葉区小倉町1754番地32

地 目 宅地

地 積 49.25平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 千葉市若葉区小倉町1751番地37

地 目 宅地

地 積 128.03平方メートル



物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 424196分の6271

土地の符号 2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 424196分の6271

土地の符号 3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 424196分の6271



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（土地の符号1～3）

位 置 ・ 交 通	千葉都市モノレール2号線「小倉台駅」のほぼ北西方・道路距離約600m（別添「位置図」参照）		
付 近 の 状 況	マンション, 駐車場, 店舗, 戸建住宅等が混在する地域となっている。		
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 その他	市街化区域 第2種住居地域 指定60% 指定200% 第1種高度地区, 最高高さ20m	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定50% 指定100% 最高高さ10m
画 地 条 件	全体規模 形状 間口×奥行 敷地権の割合 接面道路上の関係	3,484.09㎡ 略長方形地 南西側約33m×約86m 424196分の6271（所有権）。 中間画地	
接面道路の状況	○南西側市道（千葉市道磯辺茂呂町線），幅員（約18m），連続性（良好），舗装（あり），歩道（あり），側溝（あり）		
	建築基準法上の種類	第42条1項1号道路	
	セットバック	不要	
	再建築の可否	可能	
土地の利用状況等	土地の符号1～3はマンション，駐車場等の敷地として利用され, 周辺は南東側が駐車場等, 北西側が駐車場, 店舗等, 北東側が戸建住宅等, 道路を介した南西側は事業所, 店舗等である。また，境界は明確で, 管理状況は良好である。		
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 あり ガス配管 あり 下水道 あり		

土 壌 汚 染 等	○周知の埋蔵文化財包蔵地（若松・広ヶ作遺跡）の指定はあるが、マンション敷地で影響低いと推定する。 ○永くマンションの敷地であり、マンションの敷地に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や土壤汚染の可能性は低いと推定する。
特 記 事 項	○地震による揺れ、液状化等の可能性は千葉市等のハザードマップ等の確認が望ましい。

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ベルレール小倉台壱番館
建物の用途	住宅用（壱番館：42戸，貳番館：28戸），管理事務所（1戸）
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6年2月20日新築 経過年数：約31年 経済的残存耐用年数：約29年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
仕様	屋根：陸屋根（アスファルト防水） 外壁：タイル貼等 その他：外廊下等（ノンスリップシート等）
設備等 （団地全体）	供給処理設備：上水道，都市ガス，公共下水道，電気 エレベーター：1基 駐車場：あり 集会場等：なし オートロック：なし その他：駐輪場，管理事務所等
建物の品等	使用資材：普通 施工：普通
管理の形態等	管理組合：あり 名称（ベルレール小倉台管理組合） 管理方式：全部委託 管理会社：日本ハウズイング株式会社 管理形態：月～土は午前8時～12時の日勤
管理の状況	良好
特記事項	○平成23年3月11日の震災の特別大きな被害はなかった様子 ○建築確認済証番号：平成5年1月20日第2797号 ○同検査合格証番号：平成6年3月23日第2797号 ○全体での修繕積立金残高合計額103,528,127円（令和6年12月31日現在）

【2】専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	3階（301号室） 主要開口部の方位：南西向き・北東向き・北西向き・角部屋	
床 面 積	57.40 m ² （登記面積）	
間 取 り	2LDK＋納戸（別添建物間取図参照）・バルコニー面積約 4.90 m ²	
仕 様	天 井：クロス等 床 ：フローリング, 畳, カーペット等 内 壁：クロス等 設 備：上水道, 公共下水道, 電気, 都市ガス, 水洗トイレ, キッチン, 洗面室, ユニットバス, クローゼット, バルコニー等	
保守管理の状態	経年等によると思われる破損, キズ, 汚れ等が見られた。なお設備の稼働状況は確認できなかった。	
管 理 費 等	管理費 特別修繕費 管理組合活動協力金 滞納額	11,380 円/月 17,600 円/月 2,000 円/月 令和7年1月31日現在なし 遅延損害金は年 14%
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, その他は現況調査報告書の通り。	
特 記 事 項	○廊下と各部屋等の間の床に若干の段差が見られた。	

第5 評価額算出の過程

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

I 比準価格の試算

基準階中間室の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	占有減価 修正 エ	比準価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
200,000	0.95	57.40	1.0	10,906,000

ア 基準階中間室の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例・売り出し価格を収集分析し、各補修正及び価格形成要因の比較を行って、基準階中間室の専有部分（登記面積）の1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差：角部屋、室内の状況、階層等を考慮した。

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

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ないが、その収益力を把握するために、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ので、必ずしも仮定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(円)

(※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	正味復帰価格の現価					収益価格 (千円未満四捨五入)
	4年目期末 有効純収益	最 終 還 元 利回り	3年目期末 復帰価格 ※1 $\text{イ} \div \text{ウ} \times (1 - 0.03)$	複 利 現価率 ※2 (8.3%)	正味復帰 価格現価	
ア	イ	ウ	エ	オ	$\text{エ} \times \text{オ} = \text{カ}$	$\text{ア} + \text{カ} = \text{キ}$
348,472 (8.4%)	424,140	8.5%	4,840,186	0.7873	3,810,678 (91.6%)	4,159,150 ≒ 4,159,000 (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

$$\frac{1}{(1+8.3\%)^3} = 0.7873$$

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

比準価格 10,906,000 円

収益価格 4,159,000 円

の両価格が算定された。比準価格は近時に生起した類似のマンションの取引事例について補修正等を行い求めた価格で、市場の需給動向を反映した信頼性の高い価格である。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。

両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ファミリータイプのマンションであることを考慮して、比準価格と収益価格を調整のうえ、調整後の価格を 9,000,000 円と求めた。

2 評価額の判定

調整後の価格に、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。

調整後の 価 格 (円)	市場性 修 正	競売市場 修 正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の 控除減価 (円) (敷金等)	評 価 額 (円) (1 万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
9,000,000	1.0	0.8	1.0	—	7,200,000

イ 市場性修正：標準的な規模のマンションであり、市場性修正は要さない。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：令和7年1月3日時点での滞納はなく、減価を行なわない。

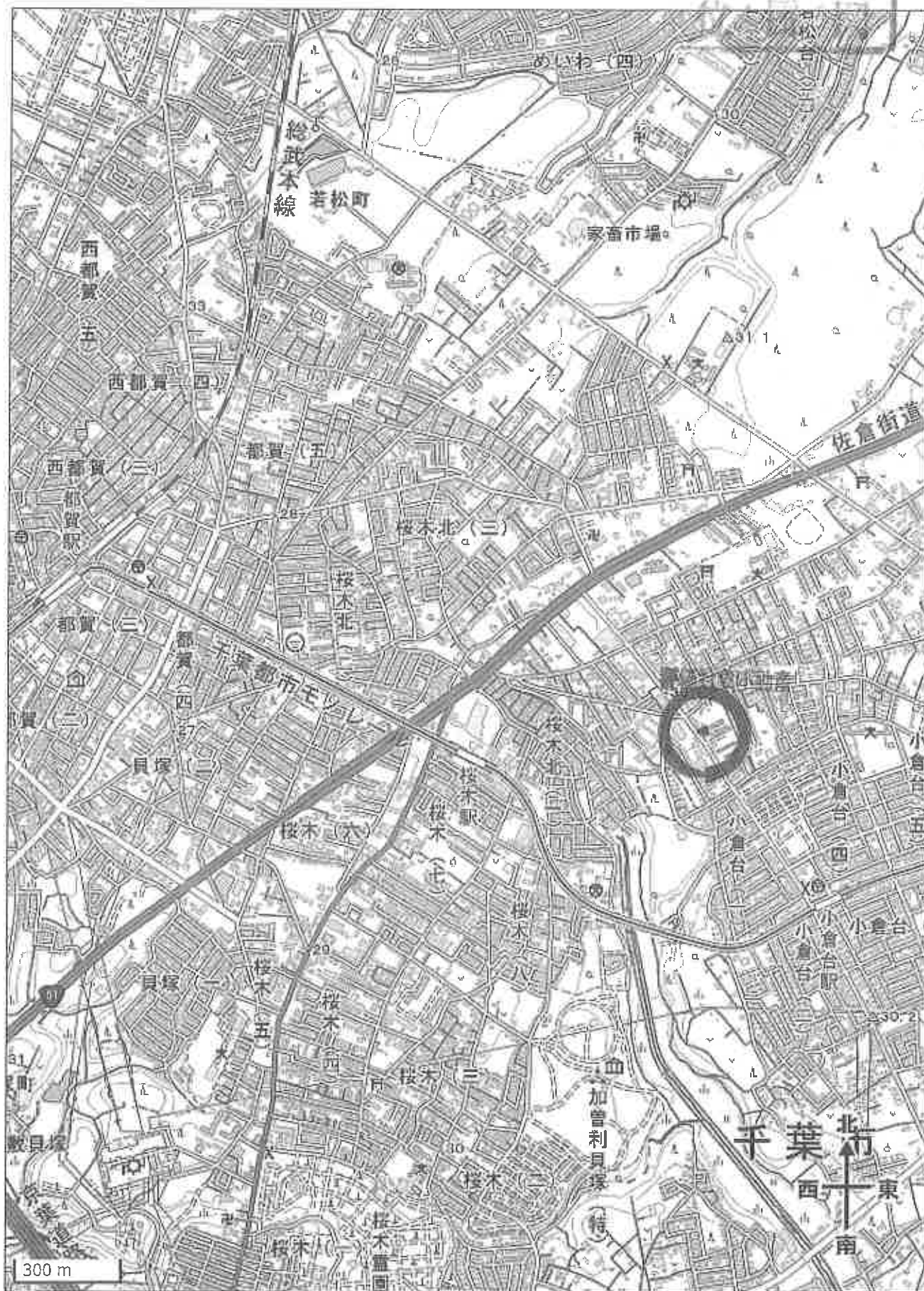
オ その他の控除減価（敷金等）：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件はない。

第 6 附屬資料

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

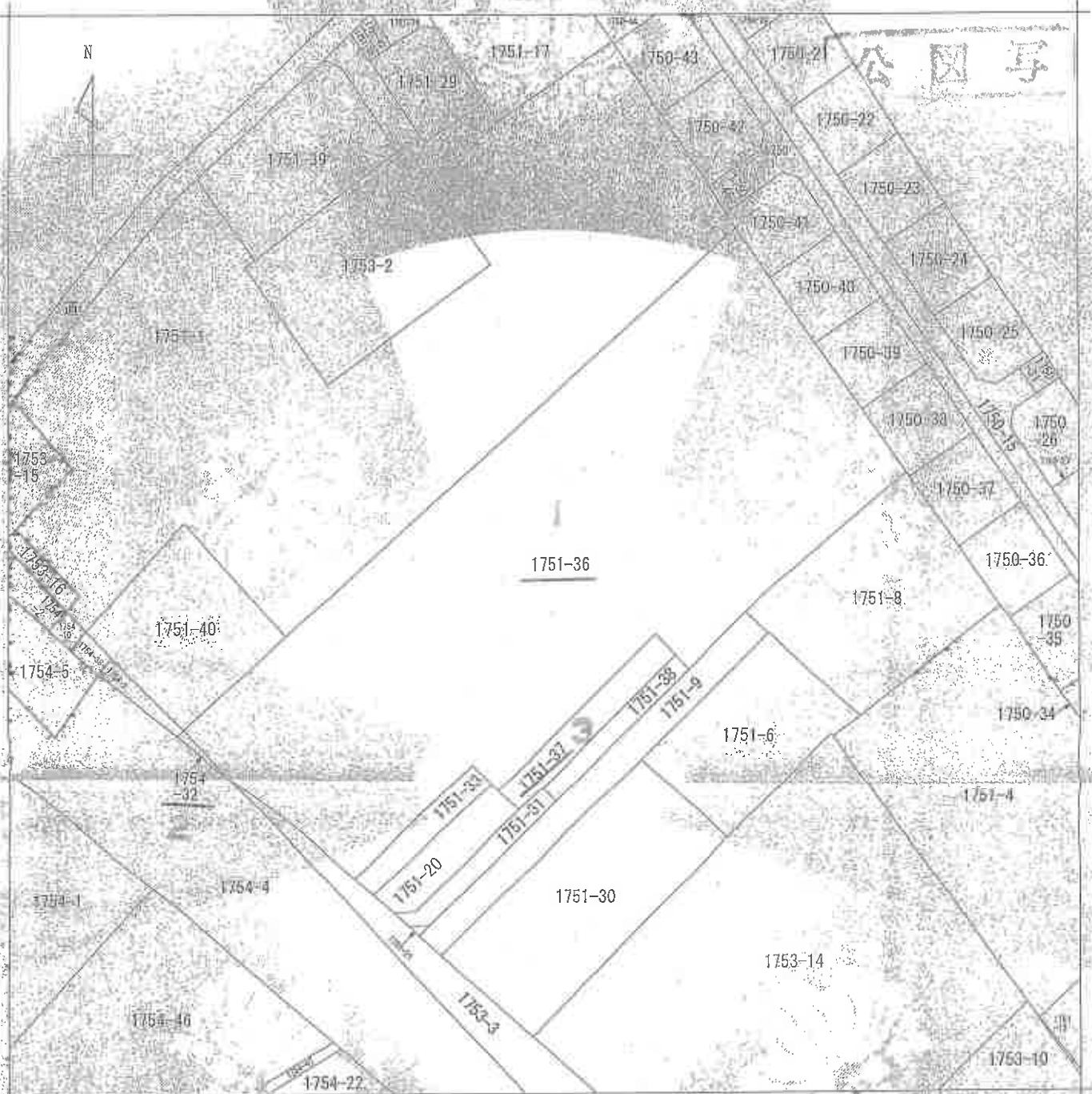
以 上





15000

14



(注) 地図に示す図面は、土地が買収されるまでに、土地の買収を決定した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、地図に示す図面と同等の精度で記載された図面です。

本図面はA3紙をA4紙に縮小したものです。



請求 部分	所在	千葉県若葉区小倉町			地番	1751番36	
出力 縮尺	1/600	精度 区分	地籍 番号 又は 記号	小倉町に属する図面		種類	国土院台帳附属地図
作成 年月日	測量 年月日 原簿			補記 事項			

これは地図に準ずる図面の記載を目的としたものであり、

令和6年11月5日
千葉県地方

110905

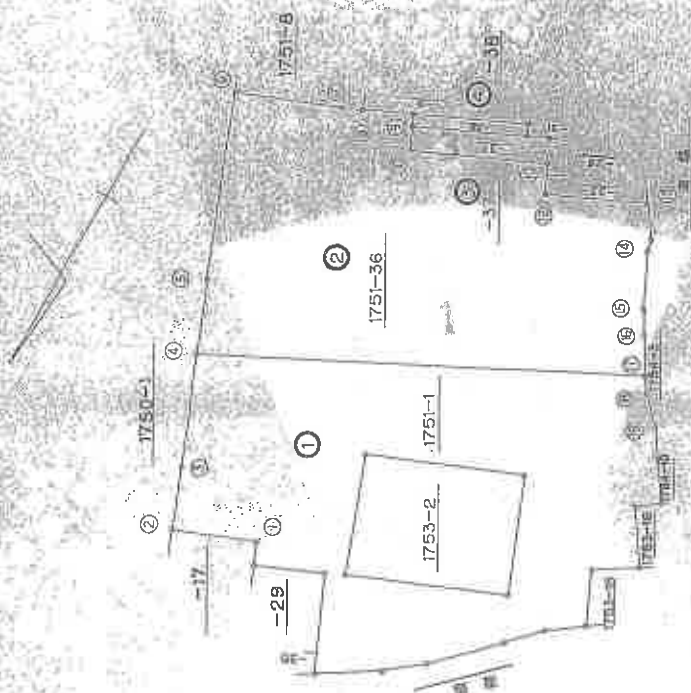
令和6年11月5日 千葉地方裁判所

16

1751-36-384-38

圖 2-1-1 扣鋼

四一四



①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	⑰	⑱	⑲	⑳	㉑	㉒	㉓	㉔	㉕	㉖	㉗	㉘	㉙	㉚	㉛	㉜	㉝	㉞	㉟	㊱	㊲	㊳	㊴	㊵	㊶	㊷	㊸	㊹	㊺	㊻	㊼	㊽	㊾	㊿
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

五、五、

2017年11月22日

五言

英尺	1000
----	------

中國土地資源調查主編組編

請求番号：63-3

登記年月日：平成15年12月16日

令和6年11月5日 千葉地方法務局

110906

地番 1751-36-37-38

地積測量図 1.12.6

土地の所在地

千葉市小倉町

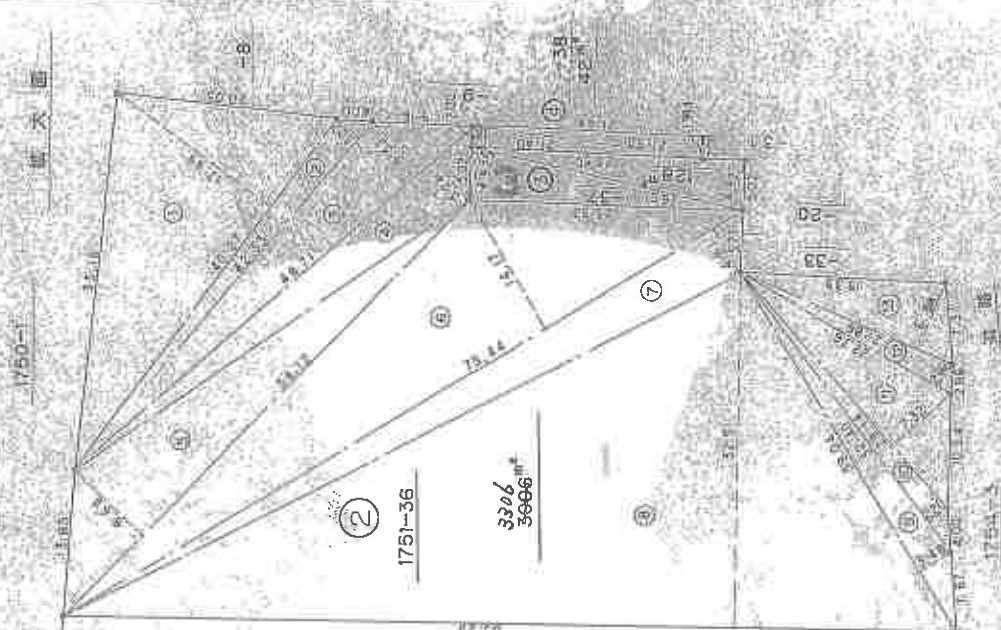
若葉区

1750-1 1750-2

地番	地積	求積表	
		面積	作面積
② 1751-36	1	40.97	17.49
	2	42.53	3.20
	3	48.7	6.32
	4	48.7	5.04
	5	94.15	8.60
	6	73.44	14.17
	7	73.44	4.81
	8	83.25	32.91
	9	39.04	3.48
	10	32.40	2.21
	11	29.14	7.32
	12	22.76	2.66
③ 37	13	21.85	6.38
	14	28.01	4.925
④ 38	15	21.50	1.994
	16	28.01	4.920

① 16635-13365+105+126+04225+142+8560=315752776

本測量は30歳を以て縮小したものです。



土地所有権者

申請人

縮尺 1/500

元 年 月 日 時 分

(千葉市測量所図士会印)

登記年月日：平成5年11月14日

令和6年11月5日

千葉県国土審判部

登記

18

請求番号：63-4

1110954

地番 1754-02

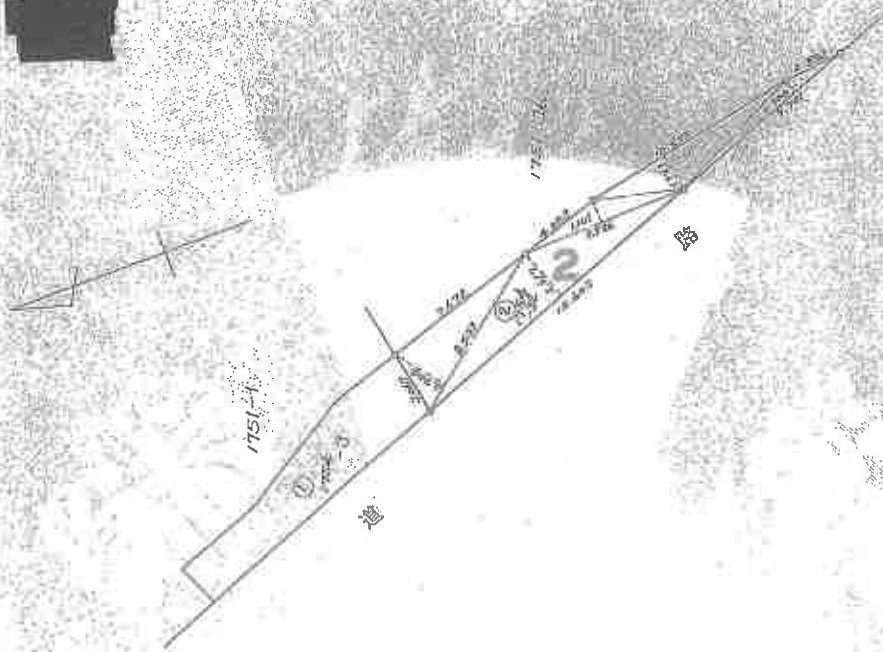
土地の所在 宇奈市 志奈邑 小倉町

地積測量図 5.1.14

面積計算

① 1754-02	
$8.531 \times 2.726 = 23.44552$	
$15.663 \times 2.617 = 40.833031$	
$2.926 \times 1.101 = 3.221526$	
$10.555 \times 1.771 = 18.714015$	
$9.701 \times 0.774 = 7.508574$	
倍面積 = 48.517441	
面積 = 40.258824	

② 1754-03
 $15.31771 - 41.15224 = -46.434571$



測量	地積測量図
作成	1754-02

1/250

申請人

作成者 測量士 土地審判部

作成年 平成5年11月17日(取)

国土審判部(千葉県)

登記年月日：平成28年3月14日

これは図面に記録された土地の位置と形状を示す図面です。
令和6年11月5日

土地の位置

登記番号

10

005353

各階平面図

建物平面図

文庫番号 小倉町1751-1
35-22

建物の所在 千葉県千葉市中央区小倉町1751番地58、1751番地59

6.3.16

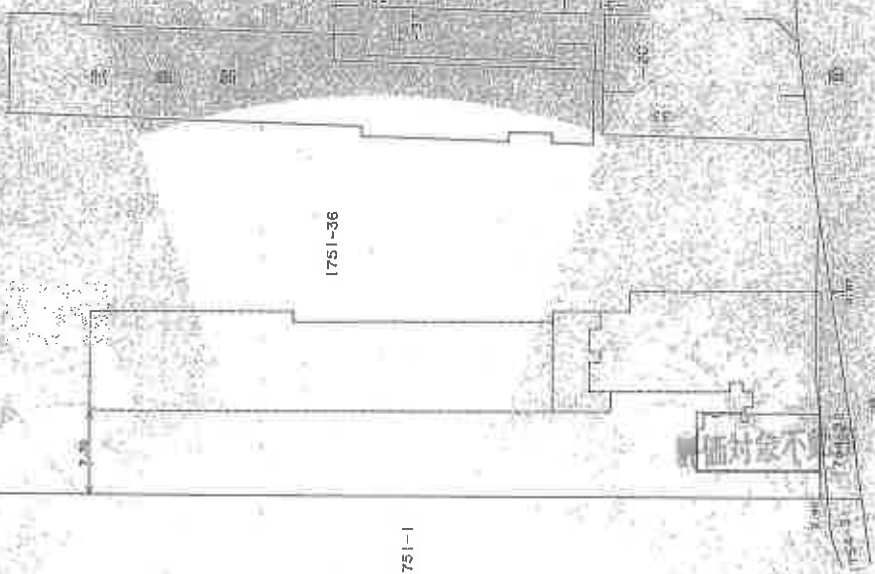
1751-1 建物の所在を示す図



求積表

イ	11.460	X	3.780	=	43.318800
ロ	10.890	X	0.640	=	6.969600
ハ	3.650	X	0.460	=	1.679000
ニ	0.910	X	0.240	=	0.218400
ホ	2.220	X	0.240	=	0.532800
ヘ	6.700	X	0.700	=	4.690000
合計				=	57.408600
床面積				=	57.40 m ²

本図面は、登記簿に記録されたものです。



作製者

1/250

単 位 人

5.00

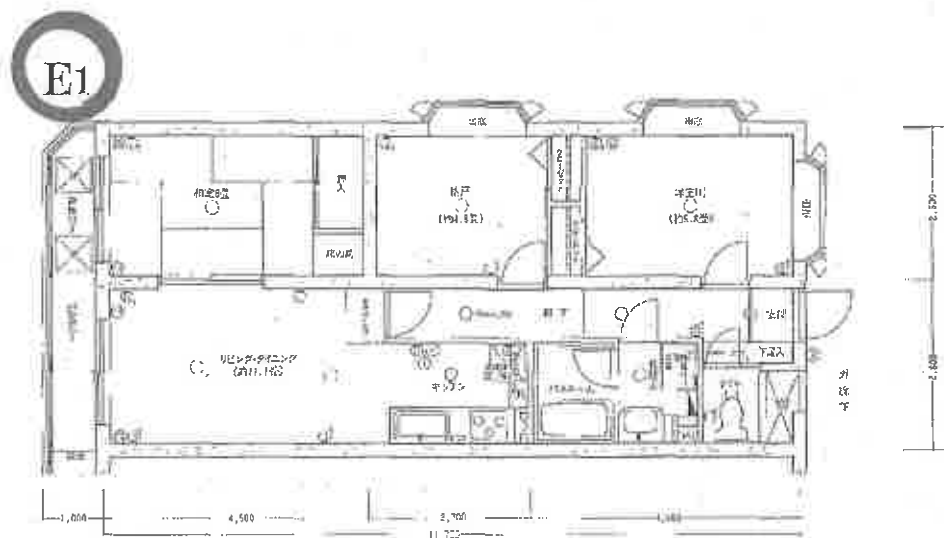
請求番号：63-1

建物留取区

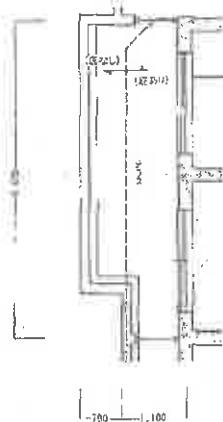
2LDK+S E1
TYPE (納戸)

- 専有面積/62.71㎡
- バルコニー面積/4.90㎡(広さあり)

E2 ●専有面積/62.71㎡
●テラス面積/8.61㎡(庭あり/5.36㎡・柵なし/3.25㎡)



E2 ※E2タイプはE1タイプと間取りは共通ですが、バルコニーがテラスになります。



〈七番館〉

4		D3	C3	B6		F2	A'3	A3	A'9	B'3		B3	B'3
3	E1	D1	C1	B4	外	F1	A'1	A1	A'7	B'1	外	B1	B'1
2	E1	D1	C1	B4	外	F1	A'1	A1	A'7	B'1	外	B1	B'1
1	E2	D2	C2	B5	外	A'2	A2	A'8	B'2			B2	B'2

〈式番館〉

4F	エレベーター	J3	I3	H3	A'6	A6	外階	A'11	G3
3F		J1	I1	H1	A'4	A4		A'7	G1
2F		J1	I1	H1	A'4	A4		A'7	G1
1F		J2	I2	H2	A'5	A5		A'10	G2

