

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 18 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 北 澤 幸 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 7 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 23 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 8 月 6 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 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 28 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 6 月 18 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, 2	10, 270, 000 8, 216, 000	一括	2, 054, 000	110, 116	31, 097
1	4, 090, 000				
2	6, 180, 000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 千葉市若葉区みつわ台五丁目
 - 地 番 1 番 6 0
 - 地 目 宅地
 - 地 積 215.71 平方メートル

- 2 所 在 千葉市若葉区みつわ台五丁目 1 番地 6 0
 - 家屋 番号 1 番 6 0
 - 種 類 居宅・車庫
 - 構 造 木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下 1 階付 2 階建
 - 床 面 積
 - 1 階 101.85 平方メートル
 - 2 階 81.15 平方メートル
 - 地下 1 階 59.45 平方メートル

- (現況)

- 構 造 木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下 1 階付小屋裏 3 階建

- 床 面 積
 - 1 階 101.85 平方メートル
 - 2 階 81.15 平方メートル
 - 小屋裏 3 階 約 15 平方メートル
 - 地下 1 階 約 114.45 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月14日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 上 野 裕 介

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 | 千葉市若葉区みつわ台五丁目 | |
| | 地 番 | 1番60 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 215.71平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 千葉市若葉区みつわ台五丁目1番地60 | |
| | 家屋 番号 | 1番60 | |
| | 種 類 | 居宅・車庫 | |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 101.85平方メートル |
| | | 2階 | 81.15平方メートル |
| | | 地下1階 | 59.45平方メートル |

(現況)

- | | | | |
|-------|-----------------------------|---------------|--|
| 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付小屋裏3階建 | | |
| 床 面 積 | 1階 | 101.85平方メートル | |
| | 2階 | 81.15平方メートル | |
| | 小屋裏3階 | 約15平方メートル | |
| | 地下1階 | 約114.45平方メートル | |



令和6年（ケ）第428号
令和6年12月27日受理
令和7年3月10日提出

現況調査報告書

2分冊の1（物件番号1、2）

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 | 所 在 | 千葉県若葉区みつわ台五丁目 | | |
| | 地 番 | 1 番 6 0 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 215.71平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 千葉県若葉区みつわ台五丁目1番地60 | | |
| | 家屋 番号 | 1 番 6 0 | | |
| | 種 類 | 居宅・車庫 | | |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 101.85平方メートル | |
| | | 2階 | 81.15平方メートル | |
| | | 地下1階 | 59.45平方メートル | |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	千葉市若葉区みつわ台5-1-60			
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 ☐ 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	3枚目「その他の事項」のとおり			
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（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☒ 構造：木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付小屋裏3階建 ☒ 床面積：小屋裏3階 約15㎡、地下1階 約114.45㎡			
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・車庫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	3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]			
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)

その他の事項

■ 本土地について

- 1 本建物の敷地として利用されている。
- 2 北東側は幅員約6メートルの市道に接面しており、周辺隣地とはコンクリートブロック及びブロックフェンスで区画されているため、現況の形状は地積測量図の記載と概ね一致しているものと思料される。
- 3 敷地内で高低差があり、北東側の車庫部分（地下1階部分）入口は路面と概ね等高となっているが、建物敷地部分（1階部分）は路面より約2メートル高くなっており、路面と建物敷地部分（1階部分）との間には階段が設置されている（接面道路の状況及び周辺隣地との高低差については評価書を参照）。

■ 本建物について（各部屋の配置については、10～11枚目「間取図」参照）

- 1 木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付小屋裏3階建の戸建住宅であり、間取りは6LDK＋納戸（3）＋小屋裏収納（物置）となっている。
- 2 地下1階の納戸は未登記増築部分であり、増築床面積は約55㎡（概測）である。また、小屋裏部分には天井高（最高部）約2メートルの物置（床面積約15㎡（概測））があるため、階数及び床面積に算入される。
- 3 築後約30年経過しているため、室内外ともに経年による損耗等が見受けられた。その他、室内外の状況は以下のとおりである（所有者の子から聴取した損傷箇所等については、4枚目「関係人の陳述等」参照）。
 - （1）軒天材が剥がれている箇所があり、その周囲にカビが発生している。
 - （2）キッチン及び和室（8帖）の天井部分に雨漏り跡がある。
 - （3）各階の壁面に猫の引っ掻き傷があり、クロスのひび割れや剥がれもある。
 - （4）1階のホール及びキッチン間の壁面に□形状にくり抜かれた箇所があり、ペットスルーになっている。また、地下1階のホールの壁面に穴があいている箇所がある。
- 4 その他、評価人の調査によれば、以下のとおりである。
 - （1）検査済証の交付記録はない。
 - （2）地下室及び車庫部分の容積率緩和を考慮すれば、基準容積率の範囲内にあると判断される。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
（ 3 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
■ 所有者（債務者会社代表者）の子	投函された文書（調査協力依頼文書）を見て電話しました。所有者（債務者会社代表者）は私の父です。父は具合が悪いため、私が代わりに連絡しました。本建物には父を含めて家族で住んでいます。 （以上、令和7年1月20日電話で聴取） 1 先日お話したとおり、本建物には父を含めて家族で住んでおり、室内で猫を1匹飼っています。債務者会社の事務所として使用しているところはありません。 2 本建物は父が設計し、自社で施工しました。登記上、地下1階は車庫のみですが、南西側が増築されています。本建物の新築後に増築されていますが、その頃は私が下宿に出ていたもので、はっきりした時期は分かりません。2階の小屋裏には物置もあります。 3 リフォームはしていません。住宅の設備も当初のままで、ガス給湯器を交換した程度です。東日本大震災の前に外壁塗装をしています。介護の関係で、生活の仕方が変わり、2階を使う頻度が減りました。 4 住宅の設備の不具合や損傷箇所については、以下のとおりです。 （1）天井埋め込み型エアコンは全て使用することができないので、コンセントを抜いています。 （2）浴室の浴槽排水ポップアップが壊れているので、代わりにゴム栓を使用しています。 （3）洗面の水栓に不具合があります。 （4）キッチンのガスコンロが壊れているため、上部にIH調理器を置いてあります。 （5）10年以上前に大雪と大雨が重なった際に、ルーフバルコニーの排水ドレンがオーバーフローしてしまった影響なのか、1階のキッチン天井部分に雨漏り跡があります。また、1階の和室（8帖）の天井部分にも雨漏り跡があります。雨漏りはこの時だけで、その後はありません。 （6）築年相応に建付けが悪くなっています。 （7）各階に猫の引っ掻き傷があります。 5 上記のほかに、雨漏りや水漏れ、排水の詰まりはありません。通常の戸建住宅とは異なる特殊な造りになっているので、床下の検査はしていません。 6 これまでの地震による被害としてはクロスのはび割れ程度だと思います。令和元年台風では、屋根瓦が落ちて割れてしまった箇所がありました。綺麗に割れていたのをひとまず応急処置をして、新たな瓦も準備しましたが、交換はしていません。 7 本土地の境界について、周辺隣地との間に争いはありません。 （以上、令和7年1月30日物件所在地で面談）

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

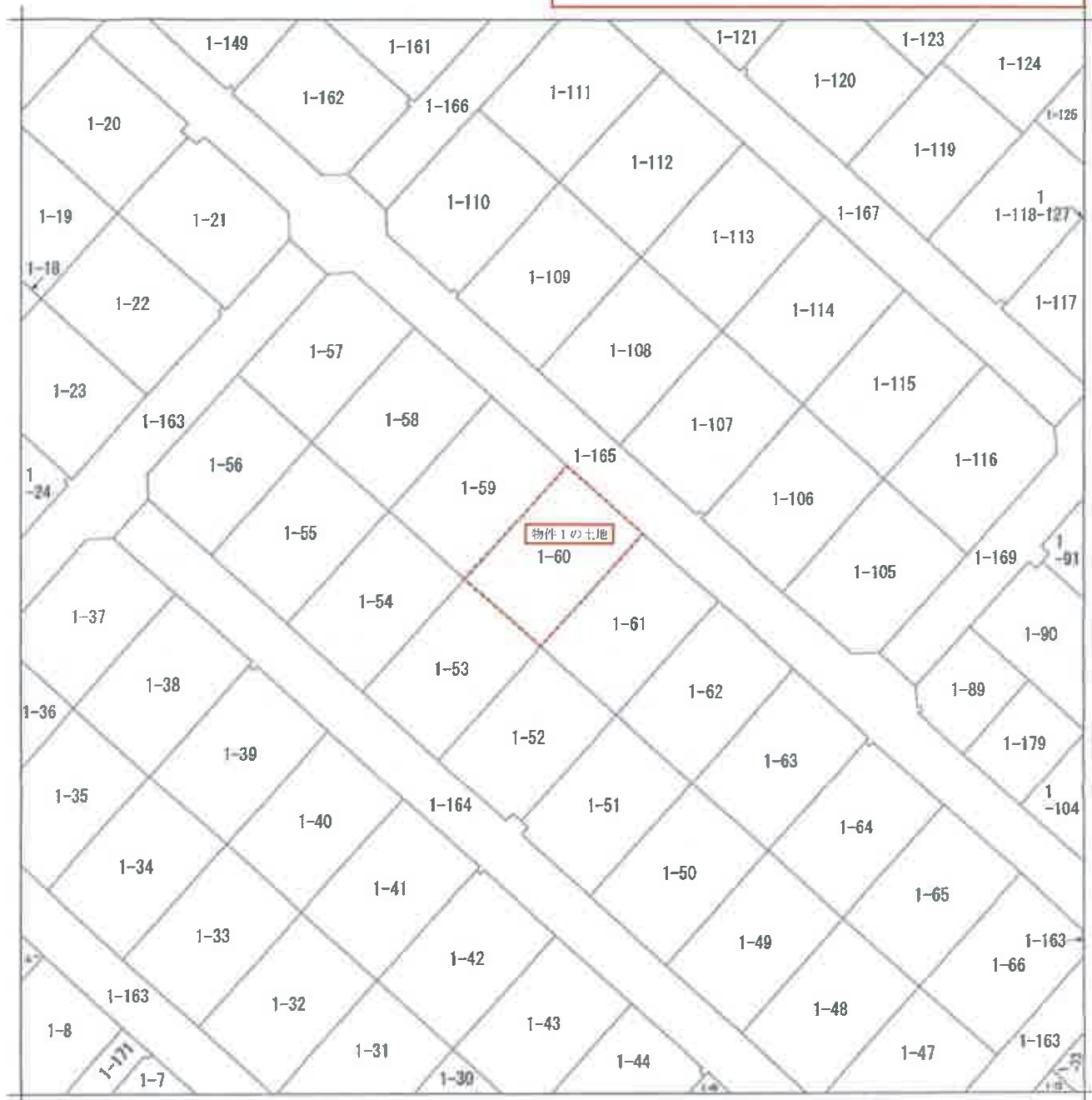
(4 枚目)

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17日（金） 12：30 － 12：35	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 （所有者（債務者会社代表者）の子から連絡あり。）
令和7年1月20日（月） 18：40 － 18：45	当庁執行官室 （電話）	所有者（債務者会社代表者）の子に電話し、占有状況等を聴取、立入調査日時調整
令和7年1月30日（木） 14：00 － 15：40	物件所在地	立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影 間取り確認、所有者（債務者会社代表者）の子と面談
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

(5 枚目)

本図面はA 3判の原本を縮小コピーしたもの



(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

みつわ台5丁目

請 求 部 分	所 在				千葉県若葉区みつわ台五丁目				地 番		1番60					
出 縮	力 尺		1/500		精 度 分		座 標 系 又 是 番 号 記 号		分 類		地図に準ずる図面		種 類		土地区画整理所在図	
作 成 年 月 日		昭和53年2月4日					備 付 年 月 日 (原 図)				補 記 事 項		方位不明			

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6日

千葉地方法務局

地図整理番号：M88499

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和53年2月15日

142106

新豐一四二五

1-163, 1-164
1-165, 1-170, 1-171

毒地

千葉市ゆっわ台5丁目

☐ ☐ ☐

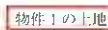
新在区

53, 2, 15

昭和五十八年 九月 四日

著者

人 類 學



（蘇）田名士梅園藏書士京（題）

1,000	尺	寸
-------	---	---

請求番号: 63-1 (1/86)

本図面はA 3判の原本を縮小コピーしたもの

登記冊

(7 枚目)

登記年月日 昭和53年2月15日

142133

1枚目と同様

地

番

1-59, 1-60

土地の所在 千葉市みっわ台5丁目

若葉区

地積測量図

53.2.15

24/60

24/60

作製年月日
昭和五十年四月四日

作製者

申請人



面積計算表

地番	区分	面積	面積	面積
1-59	①	21.627	9.975	215.7293
	②	21.627	9.975	215.7293
1-60	①	21.624	9.975	431.4586
	②	21.624	9.975	215.6994
	計			431.4204

物件1の土地

縮尺 1/250

これは図面に記載されている内容と証明した書面である。

令和6年11月6日

千葉地方支務局

登記官

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

登記年月日：平成7年4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。
令和6年11月6日 千葉県地方検察庁

登記簿

地図整理番号 M68500

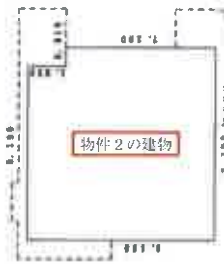
040537

各階平面図

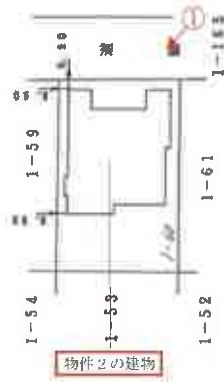
建物図面
各階平面図

家屋番号 1-60

建物の所在 千葉市若葉区みつわ台5丁目1番地60



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



作製者

平成 7年 4月 4日(作製)

縮尺 1/250

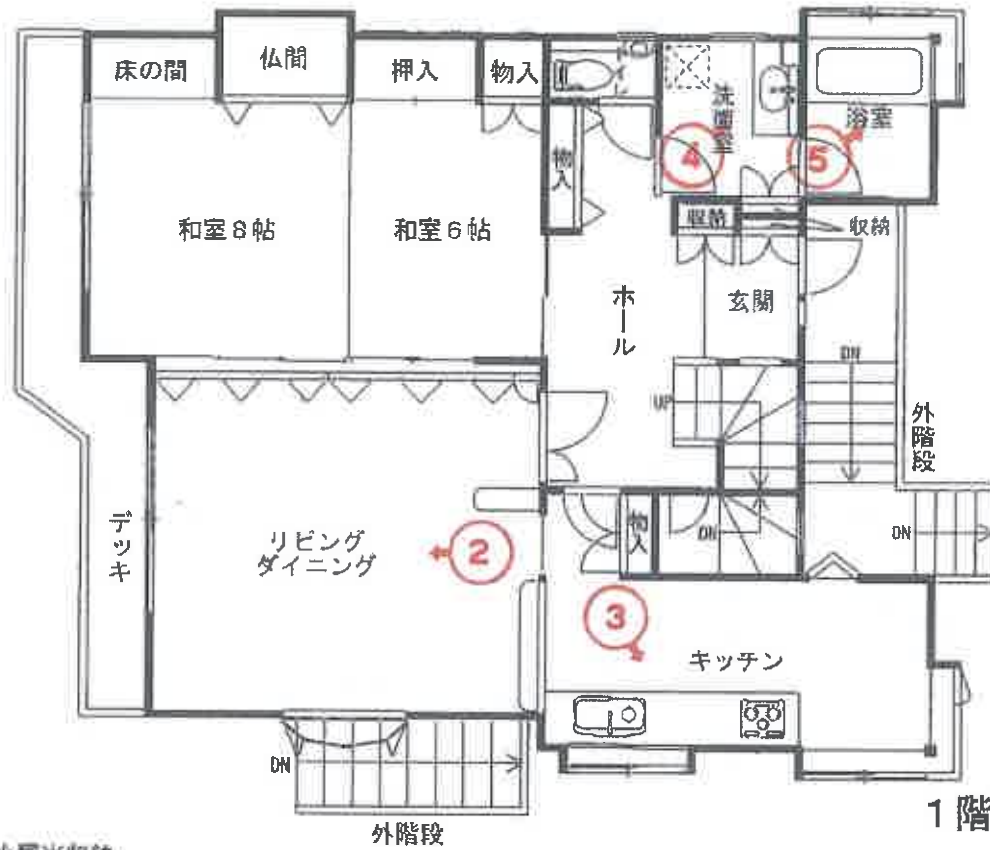
申請人

縮尺 1/500

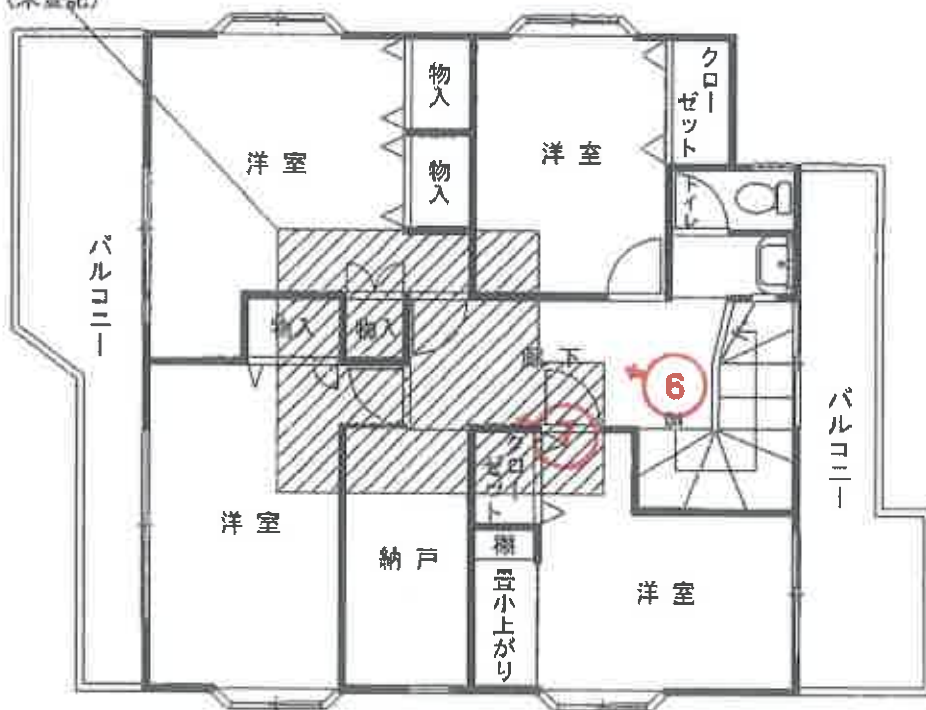
(千葉県土地家屋調査士会印紙)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

間 取 図



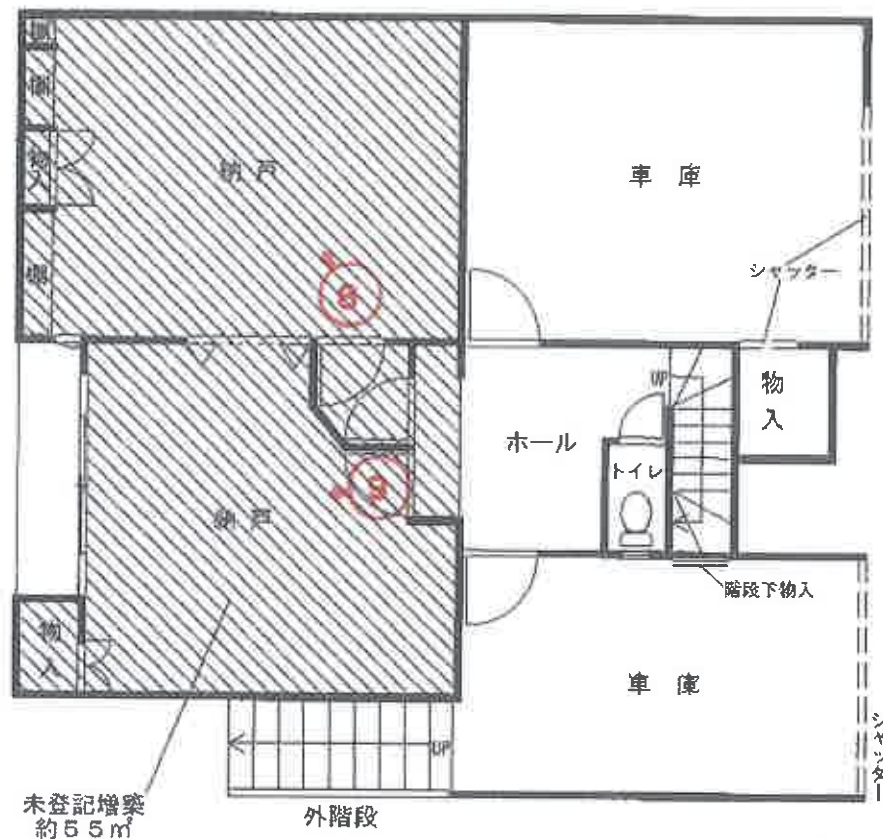
小屋裏収納
約1.8㎡
(未登記)



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

評価人作成

間 取 図



地下1階平面図

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

評価人作成

物件2の建物（物件1の土地）①



1階（リビングダイニング）②



1階（キッチン）③



1階（洗面室）④



1階（浴室）⑤



2階（小屋裏収納（物置）入口）⑥





地下1階（納戸（南西側）未登記増築部分）⑧



地下1階（納戸（南東側）未登記増築部分）⑨



令和6年(ケ)第428号

令和7年1月30日 現地調査

令和7年3月9日 評価

第R6-35-1号 発行番号

令和7年3月10日 提出日

千葉地方裁判所

民事第4部 御中

評価書

2分冊の1

物件 1・2

評価人 不動産鑑定士

木下 浩二

第1 評価額

一 括 価 格		
金 10,270,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	4,090,000 円
物件2 (建物)	金	6,180,000 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。		構造:木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付 小屋裏3階建 床面積: ・地下1階の納戸は未登記増築部分であり, 増築床面積は約55㎡である。 ・小屋裏部分に天井高(最高部)約2m, 床面積約15㎡程度の物置があり, 階層及び床面積に算入される。 <table><tr><td>1階</td><td>101.85㎡</td></tr><tr><td>2階</td><td>81.15㎡</td></tr><tr><td>小屋裏3階</td><td>約15.－㎡</td></tr><tr><td>地下1階</td><td>約114.45㎡</td></tr><tr><td>延床面積</td><td>約312.45㎡</td></tr></table> 住居表示「みつわ台5－1－60」	1階	101.85㎡	2階	81.15㎡	小屋裏3階	約15.－㎡	地下1階	約114.45㎡	延床面積	約312.45㎡
1階	101.85㎡												
2階	81.15㎡												
小屋裏3階	約15.－㎡												
地下1階	約114.45㎡												
延床面積	約312.45㎡												
番 号	特 記 事 項												
2	・軒天材が剥がれている箇所があり, その周辺にカビが発生している。 ・キッチン及び和室(8帖)の天井部分に雨漏り跡がある。												

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 | 千葉県若葉区みつわ台五丁目 | |
| | 地 番 | 1 番 6 0 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 1 5 . 7 1 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 千葉県若葉区みつわ台五丁目 1 番地 6 0 | |
| | 家屋 番号 | 1 番 6 0 | |
| | 種 類 | 居宅・車庫 | |
| | 構 造 | 木・鉄筋コンクリート造スレート葺地下1階付2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 1 0 1 . 8 5 平方メートル |
| | | 2階 | 8 1 . 1 5 平方メートル |
| | | 地下1階 | 5 9 . 4 5 平方メートル |

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「みつわ台」駅の北方・約950m(道路距離) 最寄バス停「みつわ台四丁目」の北方・約250m(道路距離) (別添「位置図」参照)					
付 近 の 状 況	中規模の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域					
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種低層住居専用地域				
	建 蔽 率	指定 50%				
	容 積 率	指定 100%				
	防 火 規 制	なし				
	そ の 他 の 規 制	東寺山土地地区画整理事業(施行済),日影規制				
		絶対高さ10m,建築基準法第22条指定区域				
		立地適正化計画:都市機能誘導区域外				
		立地適正化計画:居住促進区域(居住誘導区域)内				
画 地 条 件	形 状 : (長方形) 地 勢 : (敷地内に高低差がある) 間 口 : (約12.0m) 奥 行 : (約18.0m) 地 積 計 : (215.71m^2) (登記とほぼ同じ) 接面道路との関係:中間画地 物件2建物の地下1階部分と接面道路は概ね等高に接する。建物の1階部分は接面道路より約2.0m高い。 隣地との高低差:南東側及び北西側:等高 南西側:隣地より約0.7m低い。					
接面道路の状況	北東側 (市道)	路線名(みつわ台129号線) 幅員 (約6.0m)				
	連続性 (普通)	舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有)				
	建築基準法上の種類	北東側: 建築基準法第42条1項1号				
	セットバック	不要 セットバック部分の面積 -				
	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				
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 壤 汚 染 等	1. 対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。 2. 近隣地域及び対象不動産の現況等から判断して土壤汚染の存する可能性は低いと推察する。 3. 現地調査において、コンクリートの突出物等の地下埋設物を疑わせるようなものは見られなかった。
特 記 事 項	1. 物件1の敷地の範囲・境界線については、北東側市道及び周辺ブロック塀等により判別され、現況の地形は地積測量図と概ね符合する。 2. 千葉市地震・風水害ハザードマップ参照 3. 所有者の子への聴取によれば、土地の境界について、周辺隣地との間で争いはないとのこと。

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7年3月28日 新築																		
	経過年数	約30年																		
	経済的残存耐用年数	ほぼ満了している。																		
仕 様	構 造	木・鉄筋コンクリート造																		
	屋 根	スレート葺																		
	外 壁	サイディング																		
	内 壁	ビニールクロス, 塗壁等																		
	天 井	ビニールクロス等																		
	床	フローリング, 畳等																		
	設 備	キッチン, 浴室, 洗面台, 水洗トイレ (電気, 上水道, 公共下水道, 都市ガス)																		
	そ の 他	ガス給湯器																		
品 等	やや優る																			
保守管理の状態	普通 築後約30年経過しており, 建物の内外に経年相応の損耗が見られた。確認できた事項は以下のとおり。 ・ 軒天材が剥がれている箇所があり, その周辺にカビが発生している。 ・ キッチン及び和室(8帖)の天井部分に雨漏り跡がある。 ・ 各階の壁面に猫の引っ掻き傷があり, クロスのひび割れや剥がれもある。																			
床面積(現況)	・地下1階の納戸は未登記増築部分であり, 増築床面積は約55㎡である。 ・小屋裏部分に天井高(最高部)約2m, 床面積約15㎡程度の物置があり, 階層及び床面積に算入される。 ・地下室の容積率緩和及び車庫部分の容積率緩和を考慮すれば, 物件2建物は基準容積率の範囲内にあると判断される。 <table> <tr> <td>床面積</td><td>1階</td><td>101.85㎡</td></tr> <tr> <td></td><td>2階</td><td>81.15㎡</td></tr> <tr> <td></td><td>小屋裏3階</td><td>約15.－㎡</td></tr> <tr> <td></td><td>地下1階</td><td>約114.45㎡</td></tr> <tr> <td colspan="3">延べ</td></tr> <tr> <td colspan="3">約312.45㎡(登記部分約242.45㎡, 未登記増築部分約70㎡)</td></tr> </table>		床面積	1階	101.85㎡		2階	81.15㎡		小屋裏3階	約15.－㎡		地下1階	約114.45㎡	延べ			約312.45㎡(登記部分約242.45㎡, 未登記増築部分約70㎡)		
床面積	1階	101.85㎡																		
	2階	81.15㎡																		
	小屋裏3階	約15.－㎡																		
	地下1階	約114.45㎡																		
延べ																				
約312.45㎡(登記部分約242.45㎡, 未登記増築部分約70㎡)																				
現況用途等	現況用途	居宅・車庫																		
	間取り	6LDK+3納戸+小屋裏収納(別添間取図参照)																		
建物の利用状況	所有者が家族と居住し占有している。																			

特 記 事 項	1. 確認済証:平成6年8月26日, 第907号 (未登記増築部分は, 建築確認時の計画において無い) 検査済証の交付記録は無い。 2. 所有者の子へのヒアリングによれば, 次のとおりである。 ・ 室内で猫を1匹飼っている。 ・ 登記上, 地下1階は車庫のみだが, 南西側が増築されている。増築時期は分かりません。 ・ 住宅設備は概ね当初のままで, ガス給湯器は交換した。リフォームは実施していない。 ・ 天井埋め込み型エアコンは故障している。 ・ 浴室の浴槽排水ポップアップが壊れているので, ゴム栓を使用している。 ・ 洗面の水栓に不具合がある。 ・ キッチンのガスコンロが壊れているため, 上にIH調理器を置いている。 ・ 10年以上前的大雪と大雨が重なった時, バルコニーの排水ドレンがオーバーフローしてしまった影響なのか, 1階キッチンと1階和室(8帖)の天井部分に雨漏り跡がある。雨漏りはこの時だけで, その後はないと思う。 ・ 地震の被害は, クロスのひび割れ程度だと思う。令和元年の台風では, 屋根瓦が落ちて割れてしまった箇所があるが, 応急処置をした。
---------	---

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	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	105,000	0.91	215.71	1/1	0.90	18,550,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基 準 地 (若葉-4)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 104,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(103.9)}{100} & \times \frac{100}{(103)} & \times \frac{100}{(100)} & = & 105,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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(南西)+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 : 【物件1】
《 相 乗 積 》 方位(北東)+1%, 敷地内高低差-10% (格差率) 0.91

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) 0.90

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	持 分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
2	220,000	約 312.45	0.035	1/1	2,406,000

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		
2	5 %	ほぼ満了してい る。	30年	0.05	▲30% (0.70)	0.035

(1) 耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{現価率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

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

建物躯体の状態(建物状態、損耗、破損等)、保守管理状況、建築様式、建築資材の変化等を考慮した。

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	18,550,000	0.55	法定地上権	10,203,000

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オ) 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	18,550,000	－ 10,203,000		0.70	0.70	4,090,000
2	2,406,000	＋ 10,203,000	1.00	0.70	0.70	6,180,000
一 括 価 格 (合 計)						10,270,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：未登記増築部分が、建築確認時の計画に無いことや建物の完了検査が未済で、遵法性に問題があること、建物規模が大きく、やや特殊な間取りである等から、市場での需要減退等を考慮した。

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

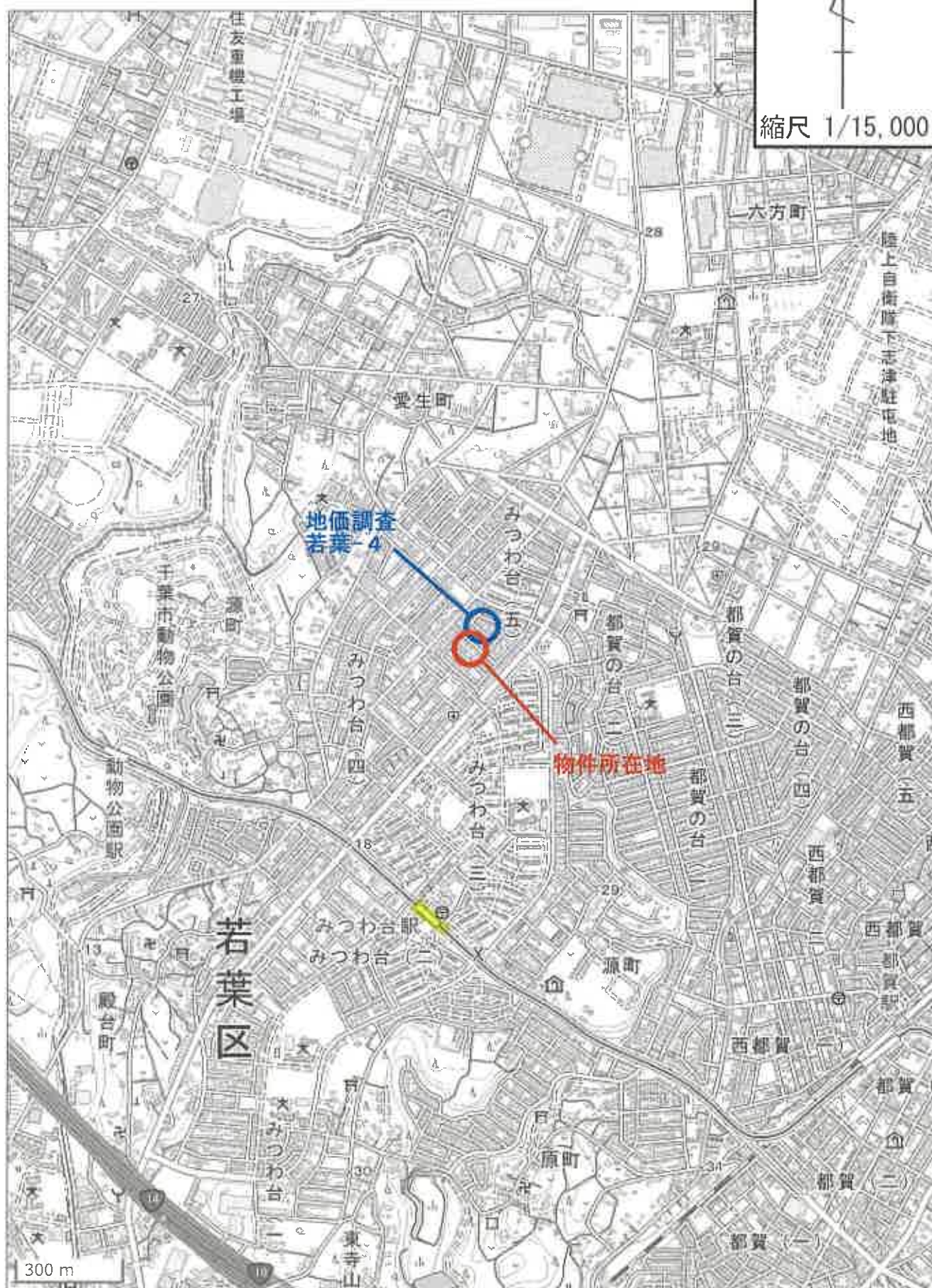
基準地価格（ 若葉-4 ）

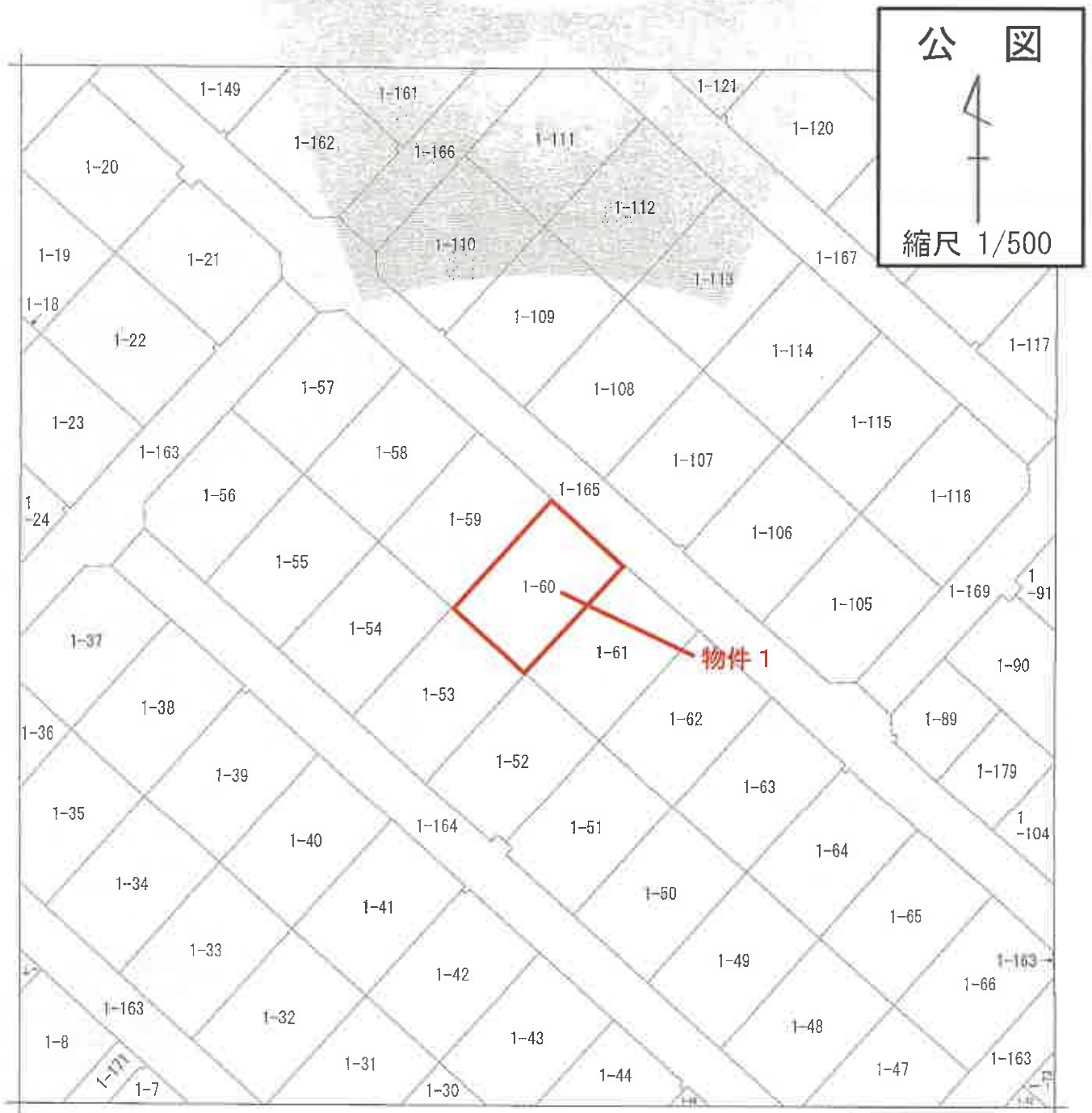
所 在	千葉県千葉市若葉区みつわ台5丁目1番120
価 格	104,000 円／㎡
位 置	千葉都市モノレール2号線「みつわ台」駅の北方・約1km
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	238 ㎡
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道
接 面 街 路	南西側 6m 市道
用 途 指 定 等	第一種低層住居専用地域（指定建蔽率50%, 指定容積率100%）
地 域 の 概 要	中規模の戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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 間取図

以 上





(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
みつわ台5丁目

請求部	所在	千葉県若葉区みつわ台五丁目				地番	1番60			
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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和53年2月4日			備付年月日(原図)		補記事項	方位不明			

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。

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

令和6年11月6日
千葉県地方務局

地図整理番号：M88499
(1/1)

登記官

登記年月日：昭和53年2月15日

142106

前1 後新 1-1~1-171

地番 1-1~1-74 1-163, 1-164 1-165, 1-170, 1-171

土地所在 函

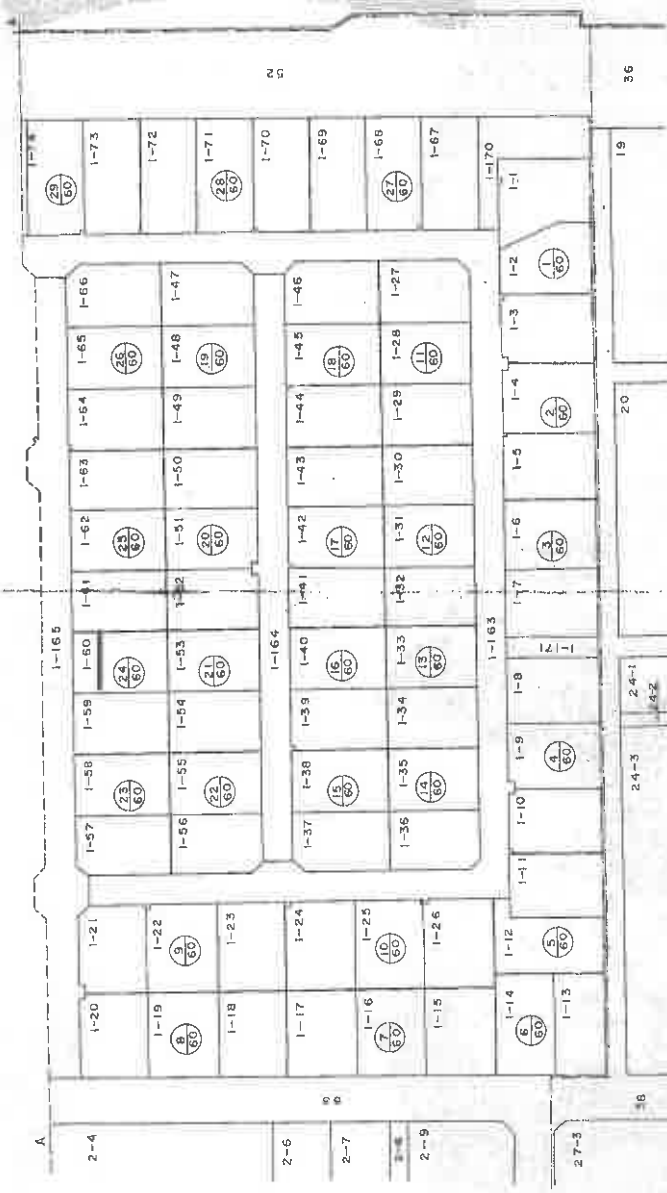
土地の所在 千葉市みづわ台5丁目

若葉区

53.2.15

作製年月日 昭和五十年四月四日

申請人



(東京土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/1,000

請求番号：63-1

(1/86)

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

登記年月日：昭和53年2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11月6日 千葉県法務局 登記官

142133

1枚目と同様

地番

1-59, 1-60

土地の所在

千葉市 千代田区 5丁目

若葉区

地積測量図

53.2.15

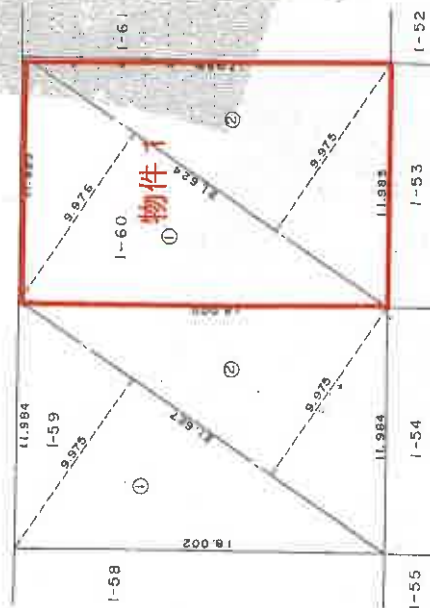
作製年月日
昭和53年 2月 15日

作製者

申請人

1-109 1-108 1-107

1-165 道路



面積計算表

地番	面積	延面積	面積
1-59	1	21.627	215.7293
	2	21.627	215.7293
	計		431.4586
1-60	1	21.624	215.7210
	2	21.624	215.6994
	計		431.4204

縮尺 1/250

請求番号：63-1

(28/86)

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

登記年月日：平成7年4月11日

令和6年11月6日
千葉県地方整備局

登記書

地図影写番号：M88500

040537

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
1-60

建物の所在
千葉市若葉区みつわ台5丁目1番地60

1階 求積表

1. 820 x 0.300=	0.546000
2. 275 x 1.820=	4.140500
4. 550 x 10.010=	45.545500
5. 005 x 5.460=	27.327300
5. 460 x 3.640=	19.874400
2. 430 x 1.820=	4.422800
合計	101.856300
床面積	101.85㎡

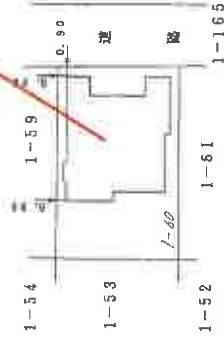
2階 求積表

8. 190 x 9.100=	74.529000
0. 910 x 7.280=	6.624800
合計	81.153800
床面積	81.15㎡

地下1階 求積表

5. 255 x 0.215=	32.659825
0. 455 x 4.550=	2.070250
3. 890 x 4.765=	18.535850
1. 820 x 3.400=	6.188000
合計	59.453925
床面積	59.45㎡

物件2



作製者

縮尺

250

申請人

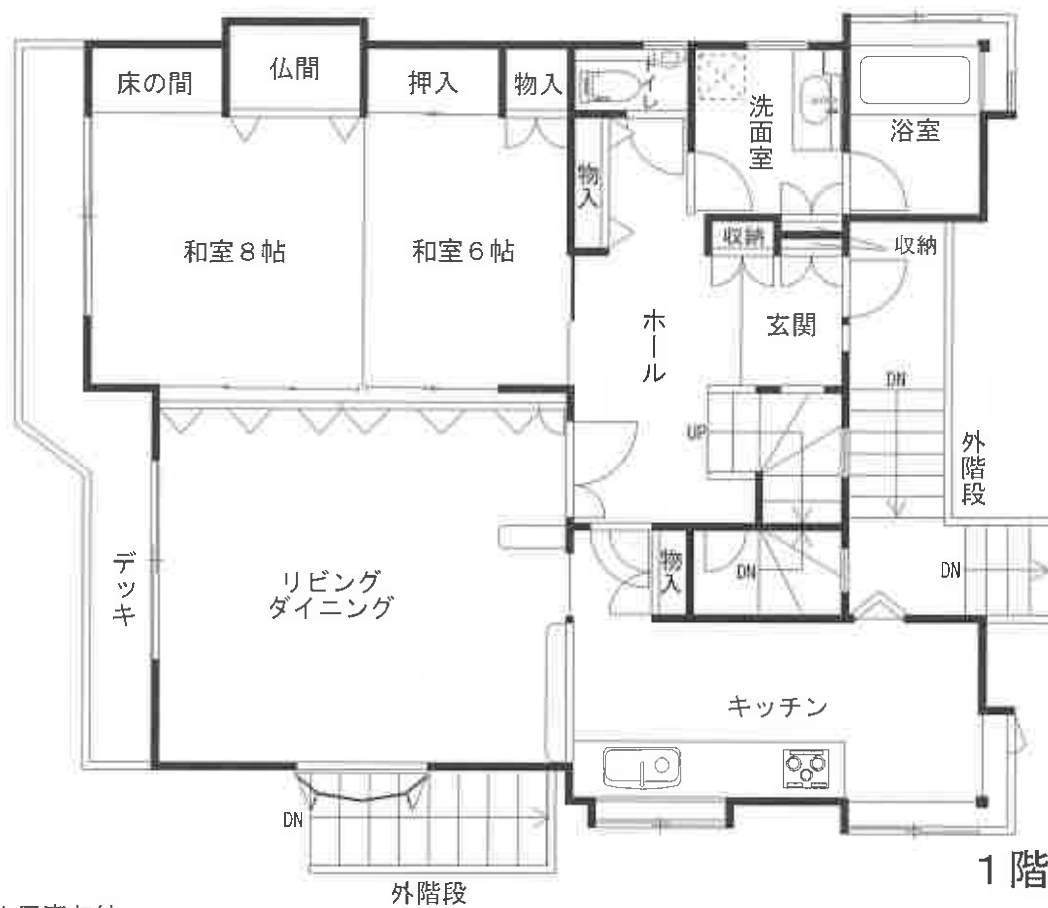
縮尺

500

(千葉県土地建物調査士会用紙)

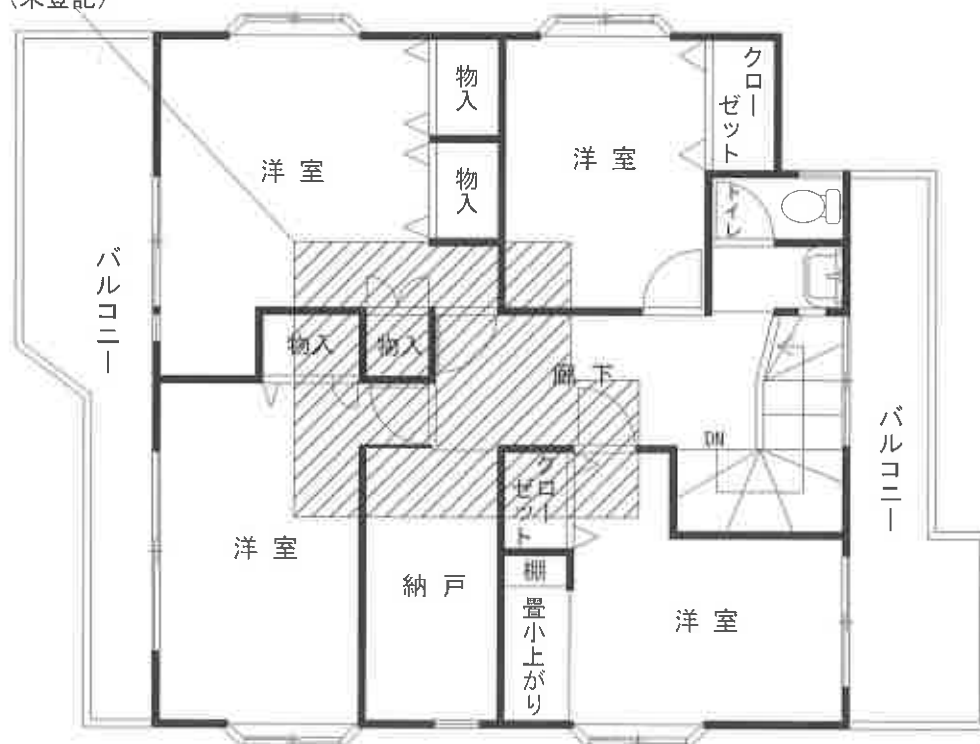
この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

間 取 図



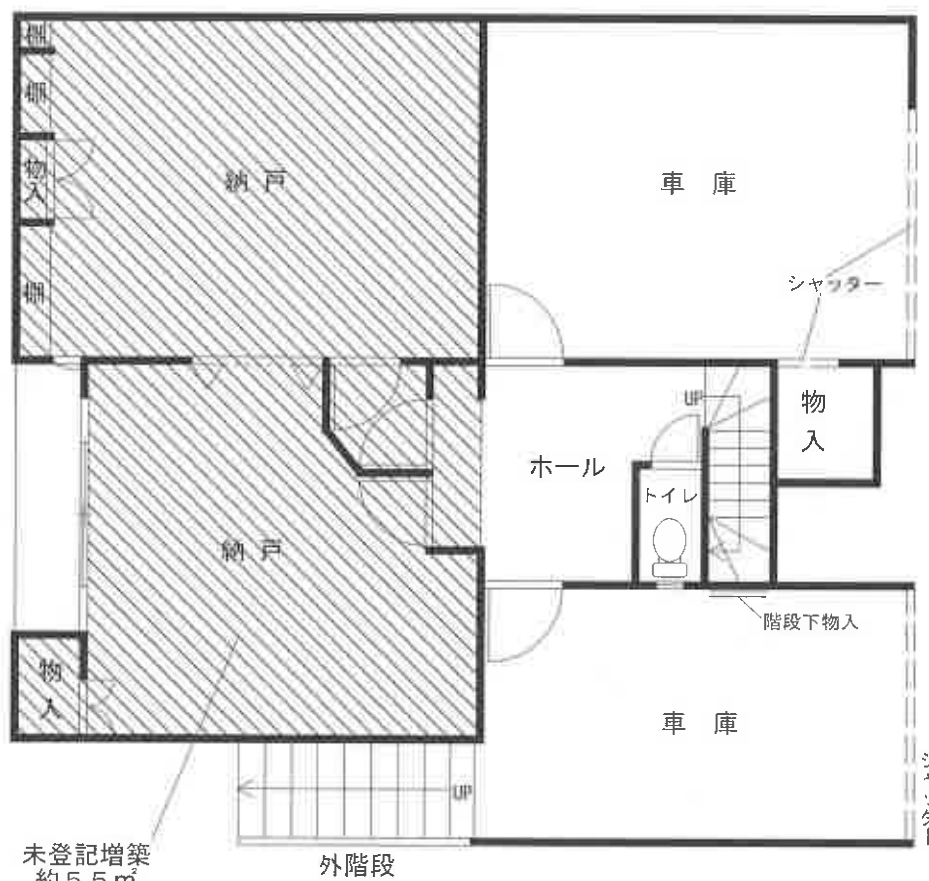
1 階平面図

小屋裏収納
約 1.5 m²
(未登記)



2 階平面図

間 取 図



地下1階平面図

評価人作成