

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 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 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）
1～3	16,740,000 13,392,000	一括	3,348,000	225,042	76,995
1	4,930,000				
2	5,000,000				
3	6,810,000				
				</	



物 件 目 録

1 所 在 千葉市若葉区都賀四丁目
地 番 2番7
地 目 宅地
地 積 211.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 千葉市若葉区都賀四丁目
地 番 2番9
地 目 宅地
地 積 214.00平方メートル

所有者 A

3 所 在 千葉市若葉区都賀四丁目2番地9、2番地7
家屋 番号 2番9
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 197.38平方メートル
2階 118.61平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫
構 造 鉄骨造陸屋根平家建
床 面 積 約27.4平方メートル

(未登記附属建物)

物 件 目 録

種 類 物置
構 造 木造波板鋼板葺平家建
床 面 積 約 6.6 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1

物 件 明 細 書

令和 6年11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1～3】

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A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3】

- ・ 本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。
- ・ 売却対象外のB（共有持分2分の1）に係る乙区順位番号1番、2番、3番、4番の（根）抵当権設定登記の抹消登記手続は、いずれも本執行手続ではない。

《 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 千葉市若葉区都賀四丁目
地 番 2 番 7
地 目 宅地
地 積 211.00 平方メートル

所有者 A

2 所 在 千葉市若葉区都賀四丁目
地 番 2 番 9
地 目 宅地
地 積 214.00 平方メートル

所有者 A

3 所 在 千葉市若葉区都賀四丁目 2 番地 9、2 番地 7
家屋 番号 2 番 9
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 197.38 平方メートル
2 階 118.61 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫
構 造 鉄骨造陸屋根平家建
床 面 積 約 27.4 平方メートル

(未登記附属建物)



物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造波板鋼板葺平家建
床 面 積	約6.6平方メートル
共有者 A 持分2分の1	



令和6年(ケ)第260号
令和6年8月29日受理
令和6年10月8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 所 在 千葉市若葉区都賀四丁目
地 番 2 番 7
地 目 宅地
地 積 211.00 平方メートル
所有者 A

2 所 在 千葉市若葉区都賀四丁目
地 番 2 番 9
地 目 宅地
地 積 214.00 平方メートル
所有者 A

3 所 在 千葉市若葉区都賀四丁目 2 番地 9、2 番地 7
家屋 番号 2 番 9
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 197.38 平方メートル
2 階 118.61 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	千葉市若葉区都賀4-2-7	
土地	物件1、2	
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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（建物共有者 A ） ☒ その他の者（建物共有者 B ） 上記の者が物件1、2の土地に下記建物を所有（共有）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3	
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： } 3枚目「その他の事項」のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（共有者 A ） ☐ その他の者 上記の者が本建物（主である建物）を居宅として使用している（未登記附属建物1及び2については、3～4枚目「その他の事項」のとおり） ☐ 「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	本件では共有者 A の持分2分の1が対象となっている 3～4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]	
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

■ 物件1及び2の土地について（土地と建物の位置関係については、11枚目「土地建物位置関係図」参照）

- 1 一体となって本建物並びに未登記附属建物1及び2の敷地として利用されている（合計地積425.00㎡）。
- 2 南東側は幅員約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で区画されているため、現況の形状は公図の記載と概ね一致しているものと思料される（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）。
- 3 敷地内は概ね平坦であるが、南東部分に盛土で造成された高さ約2メートルの築山が存在している。
- 4 その他、評価人の調査によれば、以下のとおりである。
 - (1) 南東部分に盛土で造成された高さ約2メートルの築山について、開発許可申請等は関係機関において確認できなかった。
 - (2) 周辺で道路冠水の履歴がある。

■ 本建物について

2枚目「物件目録にない附属建物」について

（未登記附属建物1）

種 類 車庫
構 造 鉄骨造陸屋根平家建
床 面 積 約27.4㎡

（未登記附属建物2）

種 類 物置
構 造 木造波板鋼板葺平家建
床 面 積 約6.6㎡

本建物（主である建物）は、**A** 及び **B** が共有しており、両名の共有持分は各2分の1である。本件では共有者 **A** の持分2分の1が対象となっている。

A から聴取したところによれば、上記の未登記附属建物1及び2は、主である建物と同様に当初から存在しているとのことである。未登記であるため、この権利関係（所有者）については判然としないが、主である建物と同一の権利関係に服していることが自然であり、かつ、当事者の合理的な意思にも合致することから、主である建物と同様に未登記附属建物1及び2についても **A** 及び **B** が共有しているものと考えられる。

以上より、未登記附属建物1及び2についても、主である建物と同様に共有者 **A** の持分2分の1が対象になるものと考えられる。

第1 主である建物について（各部屋の配置については、12～13枚目「間取略図」参照）

- 1 木造瓦葺2階建の居宅であり、不動産登記事項証明書によれば、「昭和52年3月20日新築」、「平成2年2月2日増築」を経て現在に至っている（間取りは8LDK+納戸）。
- 2 築後約48年（増築後約35年）経過しているため、老朽化が進んでおり、室内外ともに経年による損耗等が見受けられた。その他、室内の状況は以下のとおりである（**A** から聴取した損傷箇所等については、5～6枚目「関係人の陳述等」参照）。
 - (1) 床部分（畳部分を含む。）では沈む箇所や凹んでいる箇所があり、床材が剥がれている箇所もある。
 - (2) 天井及び壁面に雨漏り跡や漏水の跡があり、これにより天井及び壁面のクロスが剥がれ、カビが発生している箇所がある。
 - (3) 建て付けが悪くなっており、建具の開閉に支障がある。
- 3 評価人の調査によれば、新築時の完了検査は未済であり、増築時の建築確認申請等の手続は関係機関において確認できなかったとのことである。

（4枚目に続く）

（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

(3枚目の続き)

第2 未登記附属建物1及び2について(14枚目「間取略図」参照)

1 未登記附属建物1について

- (1) 鉄骨造陸屋根平家建の未登記建物であり、車庫となっている。
- (2) 〇〇△から聴取したところによれば、主である建物と同様に当初から存在しているとのことであり、車庫として利用していたが、現在は物置になっているとのことである。
- (3) 主である建物の南東側に近接して存在しているという場所的關係及び主である建物とともに車庫として利用されていた(現在は物置として利用されている)という用途から、主である建物の附属建物であると認めた。
- (4) 築後約48年経過しているため、主である建物と同様に老朽化が進んでおり、室内外ともに経年による損耗等が見受けられた(〇〇△から聴取した損傷箇所等については、5枚目「関係人の陳述等」参照)。
- (5) 評価人の調査によれば、建築確認申請等の手続は関係機関において確認できなかったとのことである。

2 未登記附属建物2について

- (1) 木造波板鋼板葺平家建の未登記建物であり、物置となっている。
- (2) 〇〇△から聴取したところによれば、主である建物と同様に当初から存在しているとのことであり、物置として利用しているとのことである。
- (3) 主である建物の南西側に近接して存在しているという場所的關係及び主である建物とともに物置として利用されているという用途から、主である建物の附属建物であると認めた。
- (4) 築後約48年経過しているため、主である建物と同様に老朽化が進んでおり、室内外ともに経年による損耗等が見受けられた。
- (5) 評価人の調査によれば、建築確認申請等の手続は関係機関において確認できなかったとのことである。

(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
■ A (土地所有者(建物共有者))	1 本建物には私が一人で住んでいます。ペットは飼っていません。ここは、私が代表者となっている債務者会社(有限会社宝城)の本店所在地になっていますが、室内に事務所として使用しているところはありません。営業の実態が無くなってから少なくとも25年以上は経っています。 2 本建物の共有者(■ B)は私の母です。約21年前に亡くなっていますが、事情があって相続登記手続きをしていません。このことは申立債権者にも話しています。本建物については私と母で費用を出し合って建てたので、2分の1ずつの共有になっています。意図的に共有にしたわけではありませんでしたが、相続登記手続きが困難な事情が判明し、その影響で税金の滞納による差押えが解除されたり、これまでに申し立てられた競売手続きが取り消されたりということがありました。 3 登記されているとおり、昭和52年に本建物を新築しました。当時は母と私の家族を含めて計7人で住んでいて手狭になったので、平成2年に北側の1階部分及び2階部分を増築しました。1階の増築部分は1階の既存部分と繋がっています。以前、妻が本建物で書道教室をしていた時期があり、1階の増築部分では娘がピアノ教室をしていた時期もあるため、住宅地図では書道教室やピアノ教室の表示がありますが、現在は何もしていません。 4 道路沿いには車庫があり、敷地の南西部分には物置小屋があります。いずれも最初からずっとあるものです。登記はしていません。車庫の入り口部分は電動シャッターになっていますが、水がモーター部分に入り込んでしまっていて壊れています。内部の鉄骨は錆で腐食しており、外部のモルタルには亀裂が入って剥がれそうになっています。 5 本建物については、ずっとリフォームをしていないので、以下の損傷箇所等があります。 (1) 風呂釜(ガス給湯器)が故障しており、お湯が出ません。台所でもお湯が出ない状態です。また、ガス管からガス漏れがあるため、1階の増築部分のキッチンではガスコンロを使用できません。 (2) 前面道路に下水管は敷設されていますが、受益者負担金を支払えなかったため、接続されていません。このため、浄化槽を使用していますが、ここ20年以上は浄化槽の点検清掃を受けていないので、3つあるトイレのうち、2つは排水管が詰まって使用できません。 (3) 水道メーターの検針時に漏水の指摘を受けたのですが、1階のトイレ(南東側)では水を流すと完全に止まらず、ごくわずかですが水が流れ続けることがあります。 (4) 床はあちこち沈んでいます。防蟻の検査はしていません。 (5) 建て付けが悪くなっており、引き戸の開閉がしにくいところがあります。 (6) 雨樋は相当壊れており、玄関の天井部分をはじめ、室内には複数の雨漏り跡があります。また、2階の増築部分では壁掛け式エアコンが隠蔽配管になっているため、エアコンからの排水が1階の増築部分の天井に漏れているようで、雨漏り跡のようになっています。 (6枚目に続く)

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 人 (土地所有者(建物共有者))	(5枚目の続き) (7) 東日本大震災では壁が割れたり、屋根瓦がズレたりしたので、屋根瓦については自分で直しました。 6 物件1及び2の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。ここは区画整理された土地なので、杭が分からなくても図面がしっかりしていると思います。 (以上、令和6年9月30日物件所在地で面談)

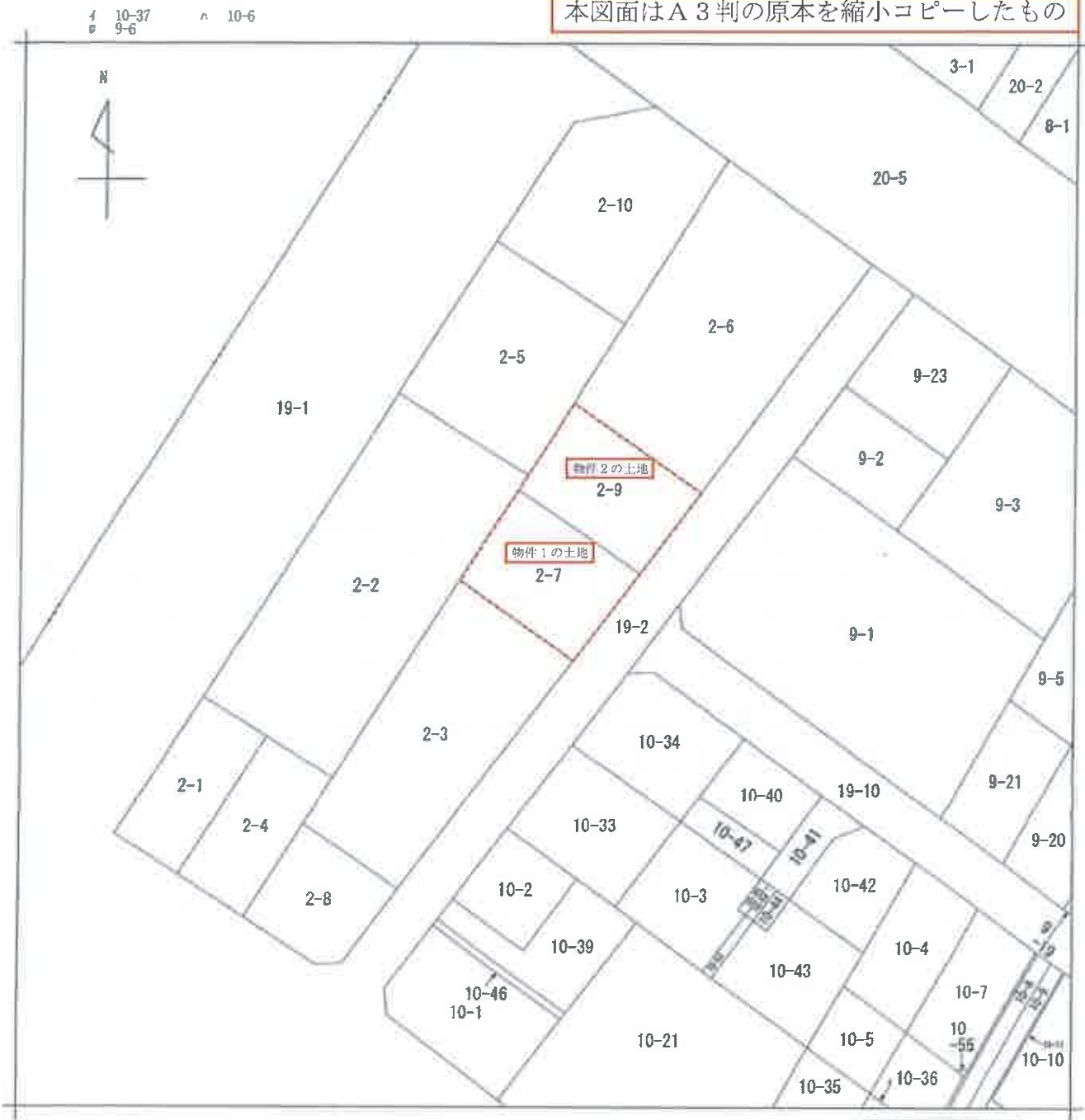
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年9月2日 (月) 15:55 - 16:05	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 (A から葉書で連絡あり。)
令和6年9月2日 (月) 16:30 - 16:50	千葉市東部市税事務所	本建物の平面図 (家屋) の交付を請求
令和6年9月9日 (月)	当庁執行官室	A に対し、立入調査日時調整の文書を郵送 (速達) (A から返信あり。)
令和6年9月11日 (水)	当庁執行官室	A に対し、立入調査日時通知書を郵送 (特定記録)
令和6年9月30日 (月) 10:50 - 12:50	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、 A と面談
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

(7 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。



請 求 部 分	所 在	千葉市若葉区都賀四丁目				地 番	2番7			
出 縮 力 尺	1/500	精 度 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48年2月15日				備 付 年 月 日 (原図)			補 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。

(千葉地方方法務局管轄)

令和6年7月1日

東京法務局品川出張所

請求番号：39-1

登記官

(1/1)

建物図面 各階平面図 8.1.5

家屋番号	2-9
建物の所在	千葉市若葉区都賀4丁目2-9

各階平面図

028595



縮尺 1/500

申請人

縮尺

作製者

7月12日25日作製

(千葉県地家屋調査士会印)

登記年月日：平成8年1月5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。
(千葉県地方自治局電報)

令和6年7月1日

東京法務局品川出張所

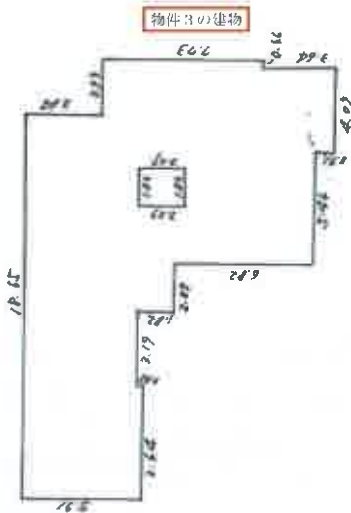
登記官

建物図面 各階平面図 8.1.5

家屋番号 2-9

建物の所在 千葉市若葉区都賀4丁目2-9

階 1

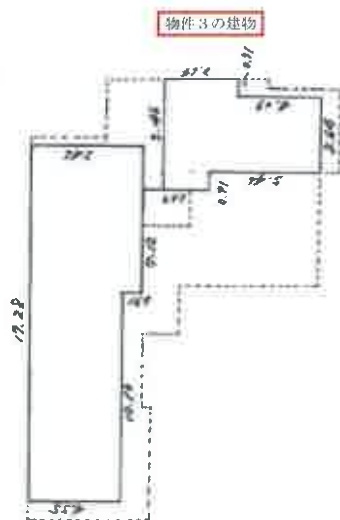


床面積

5.46 X 18.65 = 101.8290
0.45 X 3.64 = 1.6380
1.82 X 2.27 = 4.1314
1.82 X 2.73 = 4.9686
(5.91 X 10.01) - (2.27 X 1.82) = 55.0297
2.73 X 5.46 = 14.9058
3.64 X 4.09 = 14.8876
計 197.3881
197m²38

各階平面図

階 2



床面積

10.16 X 4.55 = 46.2280
7.12 X 5.46 = 38.8752
2.27 X 0.91 = 2.0657
2.73 X 3.64 = 28.1372
3.64 X 0.91 = 3.3124
計 118.6185
118m²61

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

7月12日25日作製

作製者

(千葉市地籍調査士会付属)

(2/2)

請求番号 39-2

登記年月日: 平成8年1月5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。
(千葉地方支務局管理)

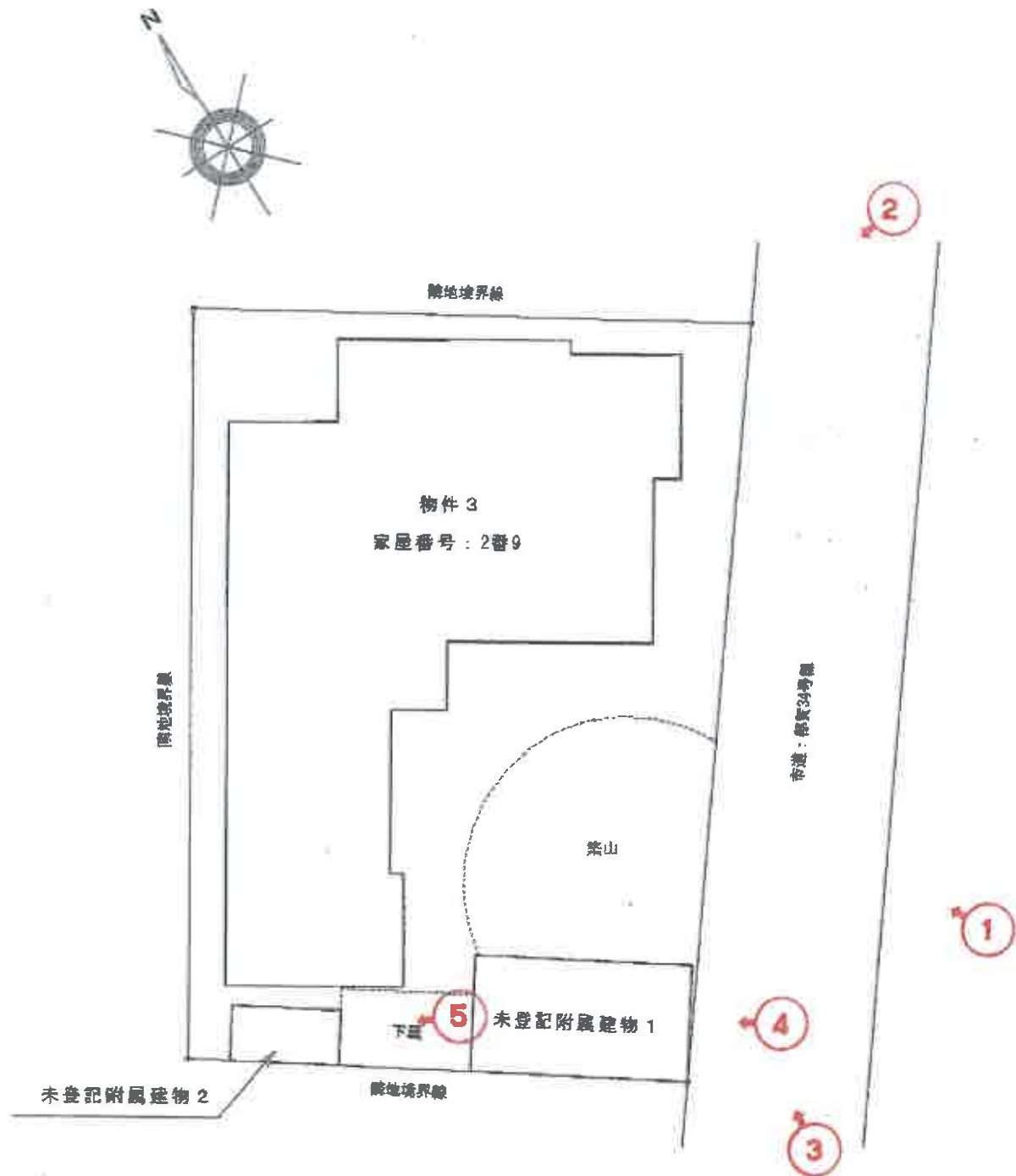
令和6年7月1日

東京支務局品川出張所

登記官

【土地建物位置関係図】

評価人作成

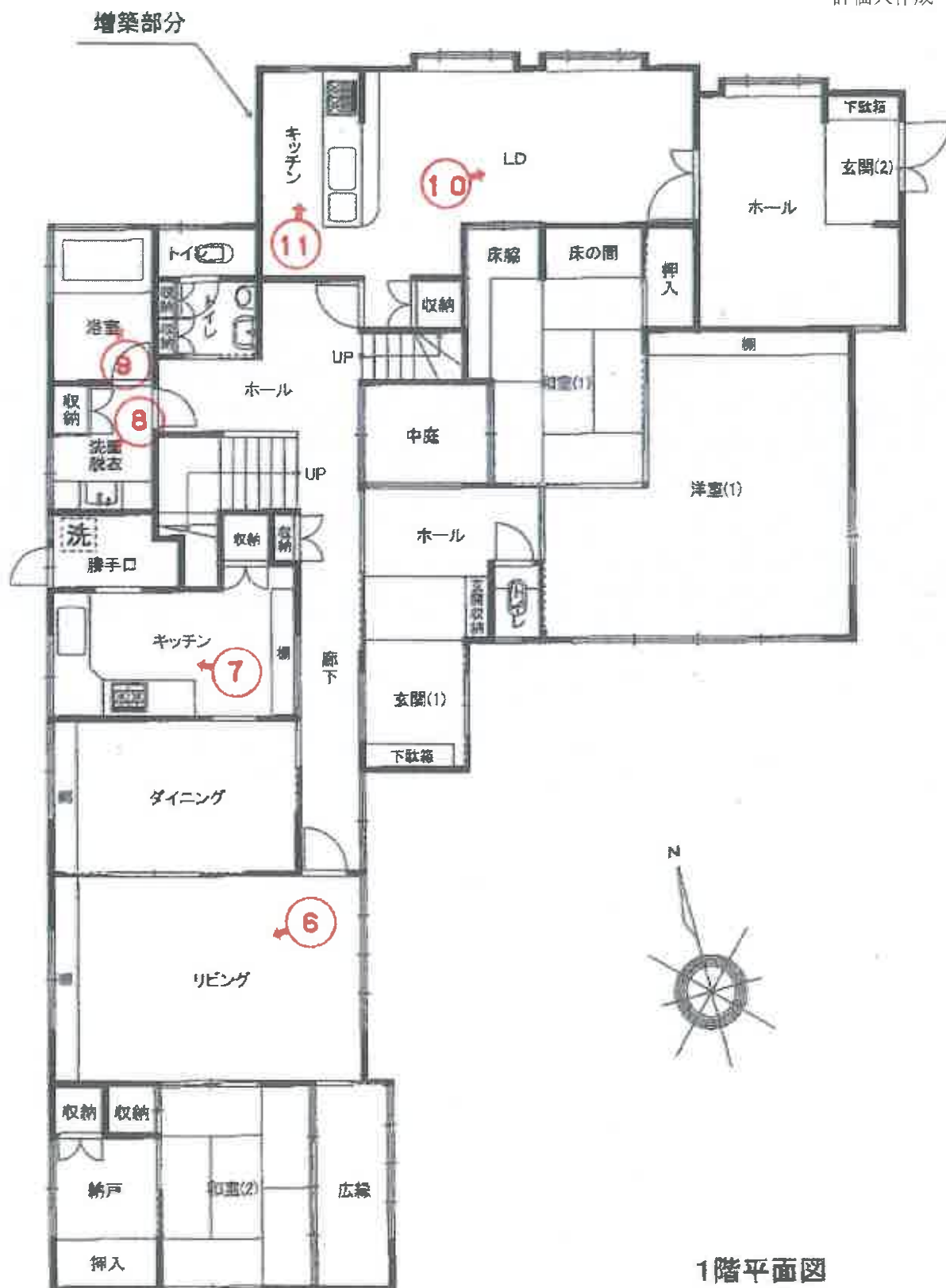


注. 敷地は公図を基にした。

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

【間取略図】

評価人作成

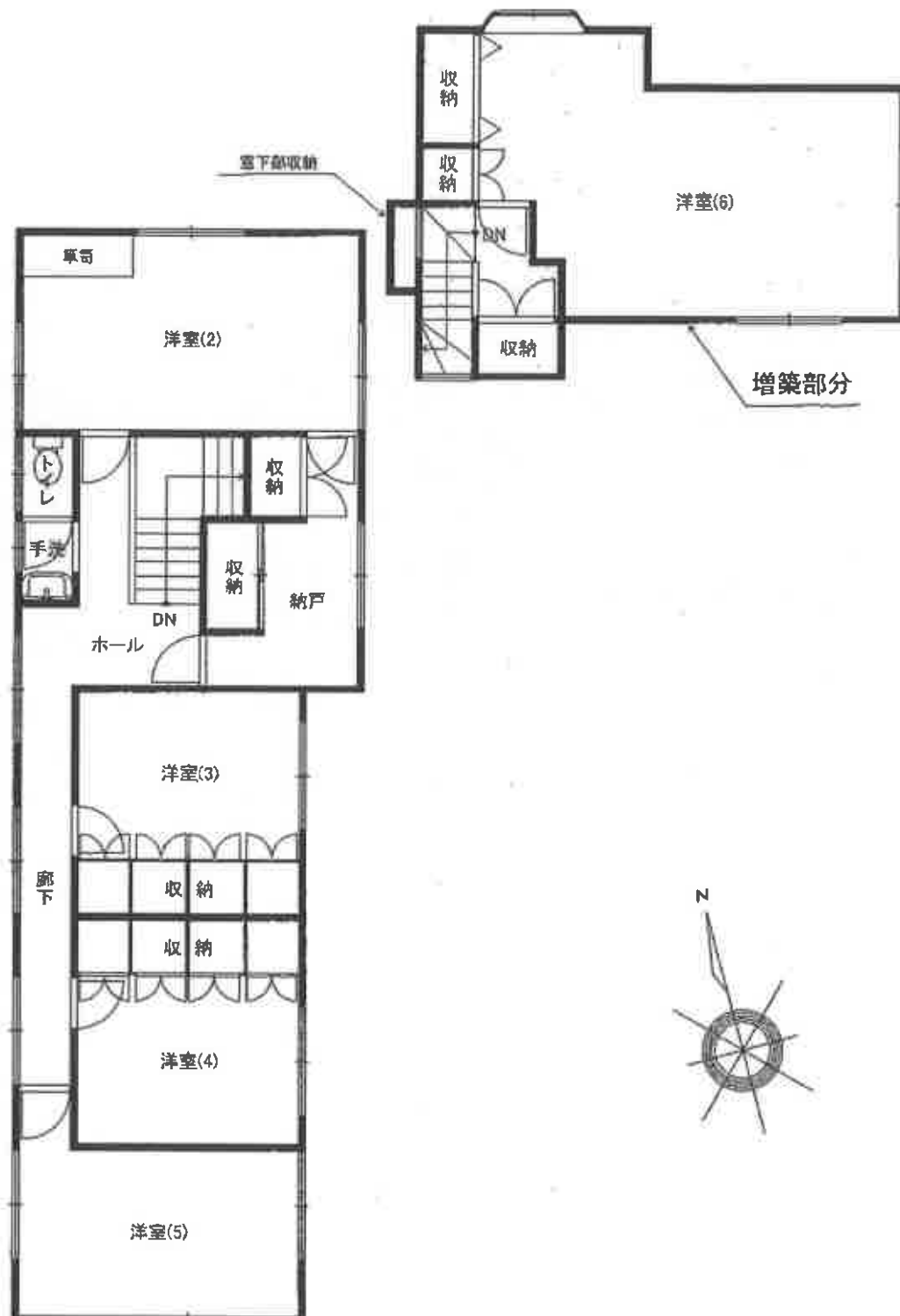


1階平面図

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

【間取略図】

評価人作成



2階平面図

【間取略図】

評価人作成



未登記附属建物1



未登記附属建物2

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

物件3の建物（物件1、2の土地）①



物件3の建物（物件1、2の土地）②



物件3の建物（物件1、2の土地）③



未登記附属建物 1 ④



未登記附属建物 2 ⑤



主である建物（1階 リビング）⑥



主である建物（1階 キッチン）⑦



主である建物（1階 洗面脱衣）⑧



主である建物（1階 浴室）⑨



主である建物（1階（増築部分）リビングダイニング）⑩



主である建物（1階（増築部分）キッチン）⑪



未登記附属建物 1 ⑫





令和6年(ケ)第260号

令和6年9月30日 現地調査
令和6年10月4日 評価
第24125号 発行番号
令和6年10月7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

結城 敏勝

第1 評価額

一 括 価 格		
金 16,740,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	4,930,000 円
物件2 (土地)	金	5,000,000 円
物件3 (建物)	金	6,810,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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, 2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。		・附属建物 1（未登記） 種 類 車庫 構 造 鉄骨造陸屋根平家建 床面積 約27.4㎡ ・附属建物 2（未登記） 種 類 物置 構 造 木造波板鋼板葺平家建 床面積 約6.6㎡ 住居表示「都賀4-2-7」
番号	特 記 事 項		
1～3	物件3の建物は、共有者A及び共有者B（共有者Aの亡母）の共有名義であるが、評価対象は共有者Aの持分2分の1である。 その他は第4目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

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 千葉市若葉区都賀四丁目
地 番 2番7
地 目 宅地
地 積 211.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 千葉市若葉区都賀四丁目
地 番 2番9
地 目 宅地
地 積 214.00平方メートル

所有者 A

3 所 在 千葉市若葉区都賀四丁目2番地9、2番地7

家屋 番号 2番9

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 197.38平方メートル
2階 118.61平方メートル

共有者 A 持分2分の1

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, 2	
位 置 ・ 交 通	JR総武本線, 千葉都市モノレール2号線「都賀」駅の南東方・約400m(道路距離) 最寄バス停「都賀三丁目」の南方・約200m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	
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)	対象敷地北西方の都市計画道路(3・4・38号線)計画線より25m超	
	都 市 計 画 区 分	市街化区域
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	第2種高度地区(最高限度20m) 建築基準法22条区域 立地適正化計画:居住誘導区域内 立地適正化計画:都市機能誘導区域外
	対象敷地北西方の都市計画道路(3・4・38号線)計画線より25m以内	
	都 市 計 画 区 分	市街化区域
	用 途 地 域	近隣商業地域
	建 蔽 率	指定 80%
	容 積 率	指定 300%
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他 の 規 制	立地適正化計画:居住誘導区域内 立地適正化計画:都市機能誘導区域内
画 地 条 件	形 状 : (概ね長方形) 地 勢 : (平坦地であるが、盛土された高さ約2m程度の築山が存する。) 間 口 : (約25m) 奥 行 : (約17m) 地 積 : (425.00㎡) (登記とほぼ同じ程度と推定) 接 面 道 路 と の 関 係 : (中間画地:接面道路とは概ね等高に接面している。) 隣 地 と の 高 低 差 : (隣接地とは概ね等高に接面している。)	
接 面 道 路 の 状 況	南東側 (市道) 路線名(都賀34号線) 幅員 (約6m) 連続性 (普通) 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有)	
	建築基準法上の種類	南東側: 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	適法な範囲内で可能であると推定

土地の利用状況等	物件1, 2: 物件3の建物の敷地 隣地 ・北東側：店舗、営業所 ・北西側：店舗、営業所 ・南西側：共同住宅 ・南東側：市道を介して一般住宅，共同住宅								
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　（敷地内に引込可能であるが，現在浄化槽を利用）								
土 壌 汚 染 等	1. 「土地土壤汚染対策法」に基づく土壤汚染の指定区域ではなく，かつ「水質汚濁防止法及び下水道法」に規定する有害物質の取扱事業所としての届出施設にも該当していない。古地図や空中写真（出典：国土地理院），現地調査からも土壤汚染リスクは少ない。 2. 既存建物に係る以外，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。 3. 千葉市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, 2の敷地の境界線については，隣接地とはコンクリートブロック等で区画されている。土地所有者によると境界等についての紛争はないとの事である。 2. 敷地の南東部に盛土により造成された高さ約2mの築山が存しているが，開発許可申請等は関係機関において確認できなかった。 3. 土地所有者によると前面道路には下水道の本管が埋設されているが，受益者負担金が支払えなかったため，現在も浄化槽を利用しているとの事である。 4. 千葉市防災マップ等によると対象物件周辺では，道路冠水の履歴がある。 5. 接面道路登記簿調査 <table><tr><td>地番</td><td>地目</td><td>所有者</td><td>備考</td></tr><tr><td>19番2</td><td>公衆用道路</td><td>千葉市</td><td>—</td></tr></table>	地番	地目	所有者	備考	19番2	公衆用道路	千葉市	—
地番	地目	所有者	備考						
19番2	公衆用道路	千葉市	—						

2 建物の概況及び利用状況等

目 的 物 件	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）	昭和52年3月20日 新築	
		平成2年2月2日 増築	
	経 過 年 数	約 48 年（増築後約35年）	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	経済的耐用年数はほぼ満了している。	
仕 様	構 造	木造2階建	
	屋 根	瓦葺	
	外 壁	モルタル塗装等	
	内 壁	ビニールクロス, 板張り, 塗り壁等	
	天 井	ビニールクロス, 板張り, 石膏ボード等	
	床	フローリング, 畳, カーペット等	
	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, 浄化槽）	
	そ の 他	－	
品 等	普通		
保 守 管 理 の 状 態	劣る 建物の老朽化が進んでおり, 損耗・損傷・汚れ等が見られる。床部分は沈む箇所や凹んでいる箇所があり, 床材が剥れている箇所もある。天井及び壁面には雨漏り跡や漏水跡があり, これにより天井やクロスが剥れ, カビが発生している箇所がある。また, 建付が悪くなっており, 建具の開閉に支障がある。維持管理の状況は劣ると思料される。		
床 面 積（現 況）	床面積	1階	197.38㎡
		2階	118.61㎡
		延べ	315.99㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅	
	間 取 り	8LDK＋納戸 （別添間取略図参照）	
建 物 の 利 用 状 況	土地所有者(建物共有者A)が一人で居住し占有している。		
特 記 事 項	1.【新築時】 ・建築確認:昭和51年8月18日／第1068号 ・完了検査:未済 【増築時】 ・建築確認申請等の手続は関係機関において確認できなかった。		

特 記 事 項	2. 土地所有者(建物共有者A)の陳述 ・ 建築後リフォームはしていない。 ・ ガス給湯器が故障しており、風呂や台所のお湯が出ない。 ・ ガス管からガス漏れがあるため、1階増築部分のガスコンロが使えない。 ・ 20年以上浄化槽の清掃点検を受けていないので、3つあるトイレのうち2つは排水管が詰まって使えない。 ・ 1階南東側のトイレでは水を流すと完全に止まらず、ごくわずかであるが水が流れ続けることがある。 ・ 床はあちこち沈んでいるが、防蟻検査はしていない。 ・ 建付が悪くなっており、引き戸の開閉がしにくいところがある。 ・ 雨樋は相当壊れており、玄関の天井部分をはじめ、室内には複数の雨漏り跡がある。また、2階の増築部分では壁掛け式エアコンが隠蔽配管になっているため、エアコンからの排水が1階増築部分の天井に漏れており、雨漏り跡のようになっている。 ・ 東日本大震災では壁が割れたり、屋根瓦がズレたりしたので、屋根瓦については自分で直した。 ・ 室内でペットは飼育していない。
---------	---

区 分	附属建物1 (未登記)	
建 築 時 期 等 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日	昭和52年頃
	経 過 年 数	約 48 年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造	鉄骨造平家建
	屋 根	陸屋根(デッキ床版)
	設 備	電動シャッター
品 等	劣る	
床 面 積 (現 況)	約 27.4㎡ (現地概測)	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	車庫
建 物 の 利 用 状 況	土地所有者(建物共有者A)が物置として利用している。	
特 記 事 項	1. 附属建物1の建築確認申請等の手続は関係機関において確認できなかった。 2. 土地所有者(建物共有者A)の陳述 ・ 主である建物と同様に当初から存在していた。 ・ 車庫の入口は電動シャッターになっているが、水がモーター部分に入り込み故障している。 ・ 内部の鉄骨は錆で腐食し、外部のモルタルには亀裂が入り剥れそうになっている。 3. 老朽化が進んでおり、室内外ともに経年による損耗が見られる。	

区 分	附属建物 2（未登記）		
建 築 時 期 等 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日	昭和52年頃	
	経 過 年 数	約 48 年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	経済的耐用年数はほぼ満了している。	
仕 様	構 造	木造平家建	
	屋 根	波板鋼板葺	
	設 備	—	
品 等	劣る		
床 面 積（現 況）	約 6.6㎡（現地概測）		
現 況 用 途 等	現 況 用 途	物置	
建 物 の 利 用 状 況	土地所有者（建物共有者A）が物置として利用している。		
特 記 事 項	1. 附属建物2の建築確認申請等の手続は関係機関において確認できなかった。 2. 土地所有者（建物共有者A）の陳述 主である建物と同様に当初から存在していた。 3. 老朽化が進んでおり、室内外ともに経年による損耗が見られる。		

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	138,000	0.84	211.00	1/1	0.80	19,567,000
2	138,000	0.84	214.00	1/1	0.80	19,846,000
計			425.00			39,413,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基 準 地 (若葉-5)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 141,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(101.7)}{100} & \times \frac{100}{(104)} & \times \frac{100}{(100)} & \approx & 138,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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+4% (格差率) 104

◇ 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, 2】
(相 乗 積) 規模大-10%, 築山の存在-10%, 方位+4% (格差率) 0.84

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) 0.80

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、建物の価額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ = エ
3	200,000	315.99	0.040	2,528,000
附属 建物1	110,000	27.40	0.035	105,000
附属 建物2	90,000	6.60	0.035	21,000
計				2,654,000

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 よる率		
3	5 %	経済的耐用年数は ほぼ満了している。	48年	0.05	▲20% (0.80)	0.040
附属 建物1	5 %	経済的耐用年数は ほぼ満了している。	48年	0.05	▲30% (0.70)	0.035
附属 建物2	5 %	経済的耐用年数は ほぼ満了している。	48年	0.05	▲30% (0.70)	0.035

① 耐用年数法(定額法)

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

- 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, 保守管理状況, 建築様式, 建築資材の変化, 遵法性等を考慮した。

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) (千円未満四捨五人) ア×イ=ウ
		率	利用権等	
1	19,567,000	0.55	法定地上権	10,762,000
2	19,846,000	0.55	法定地上権	10,915,000
計				21,677,000

イ 土地利用権等割合:物件1, 2の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	持分 ウ	占有 減価修正 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五人) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	19,567,000	－ 10,762,000	1/1		0.80	0.70	4,930,000
2	19,846,000	－ 10,915,000	1/1		0.80	0.70	5,000,000
3	2,654,000	＋ 21,677,000	1/2	1.00	0.80	0.70	6,810,000
一 括 価 格 (合 計)							16,740,000

ウ 占有減価修正: 修正の必要がない

エ 市場性修正: 建物建築に係る完了検査未了等の遵法性の欠如が認められ、建物間取・仕様がやや特殊で、設備等の老朽化も認められる。また、建物は共有持分1/2が対象である。更に地域の標準的な一般住宅と比べ、建物の規模が過大であるなど、市場が限定的となることを考慮した。

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-5 ）

所 在	千葉市若葉区都賀2丁目23番12
価 格	141,000 円／㎡
位 置	JR総武本線, 千葉都市モノレール2号線「都賀」駅の南方・約600m
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	165 ㎡
供給処理施設	上水道 下水道 都市ガス
接 面 街 路	南東側 6m 市道
用 途 指 定 等	第二種中高層住居専用地域（指定建蔽率60%, 指定容積率200%）
地 域 の 概 要	一般住宅等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 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取略図

以 上



陸下志津駐屯地

和良比

めいわ (三)

めいわ (四)

総武本線
若松町

家畜市場

都賀の台 (二)

都賀の台 (三)

都賀の台 (四)

西都賀 (五)

西都賀 (四)

都賀 (五)

桜木北 (三)

最寄駅

西都賀 (一)

西都賀 (三)

都賀 (三)

物件所在地

都賀 (四)

都賀 (二)

都賀 (一)

貝塚 (二)

桜木 (六)

桜木 (七)

桜木 (八)

貝塚 (一)

桜木 (五)

桜木 (四)

桜木 (三)

桜木 (二)

桜木 (一)

加曾利貝塚

貝塚 IC

貝塚町

荒屋敷貝塚

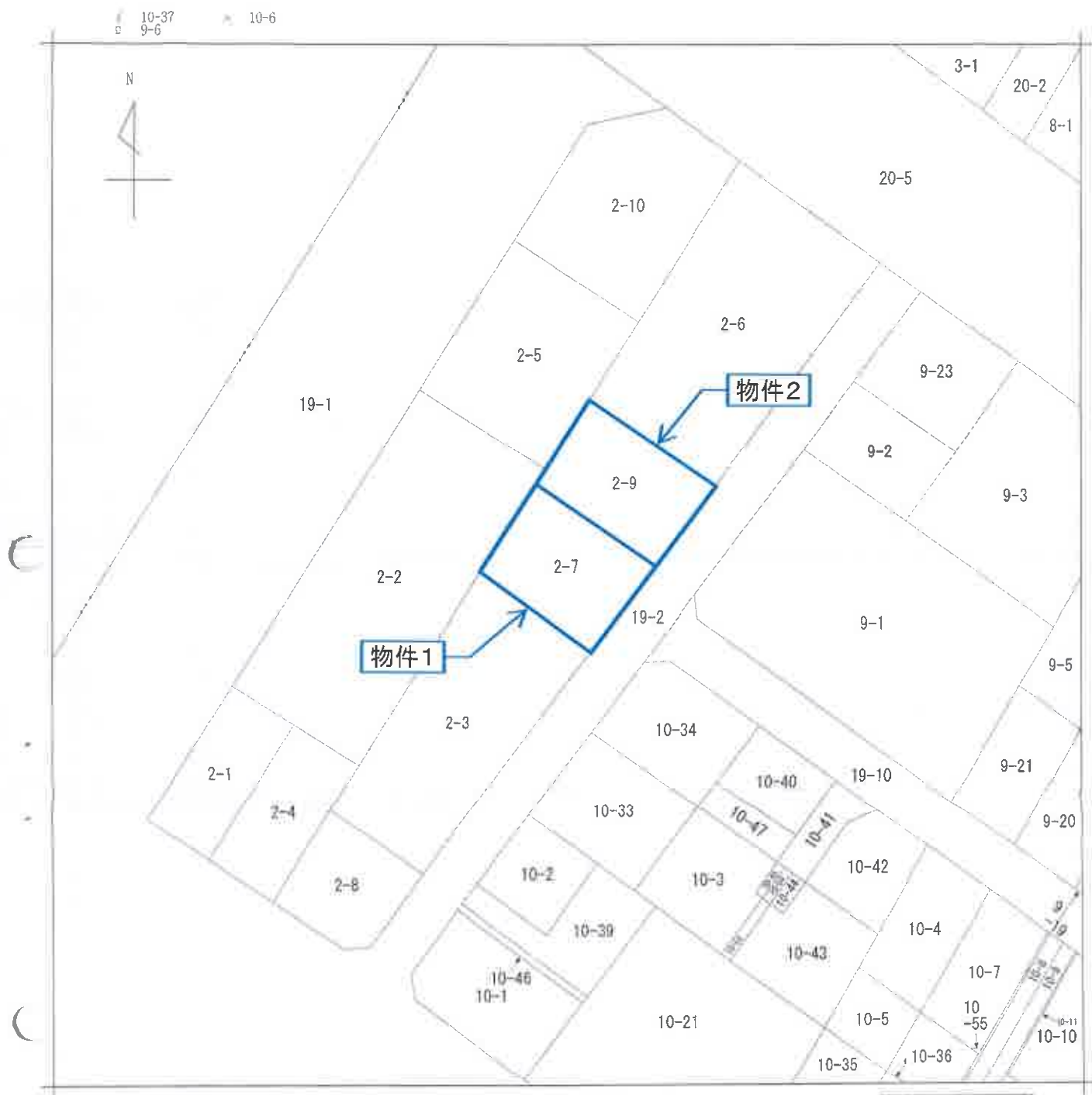
高品町

都町 (七)

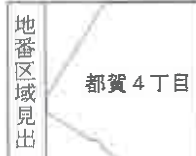
都町 (八)

位置図
S=1/15,000

出典: 国土地理院



(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	千葉市若葉区都賀四丁目				地番	2番7			
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48年2月15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7月1日

東京法務局品川出張所

登記官

請求番号：39-1

(1/1)

公図写

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成8年1月5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。
（工業地方法務局管轄）
令和6年7月1日 東京法務局品川出張所

登記官

028595

各階平面図

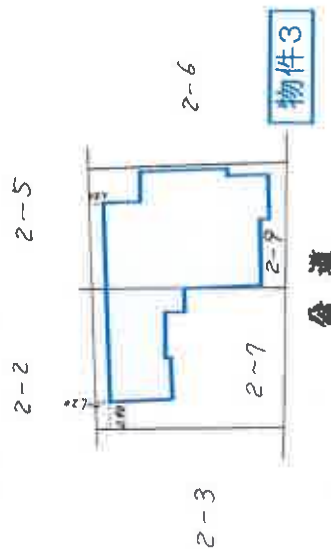
建物図面
各階平面図 8.1.5

家屋番号 2-9

建物の所在 千葉市若葉区御賀4丁目2-9

2-9

2-7



作製者

申請人

縮尺

縮尺

500

（千葉土地家屋調査士会用紙）

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。
(千葉地方法務局寄稿)

令和6年7月1日 東京法務局品川出張所

222

請求番号: 39-

028596

圖面階各

家屋番号 2-9

建·物·因·面

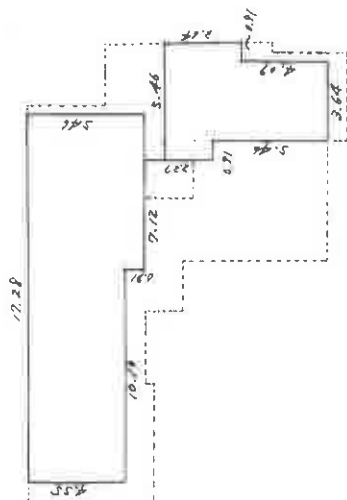
各階平面圖 8.1.5

千葉市若葉区都賀4丁目2-2-7
建物の所在

2

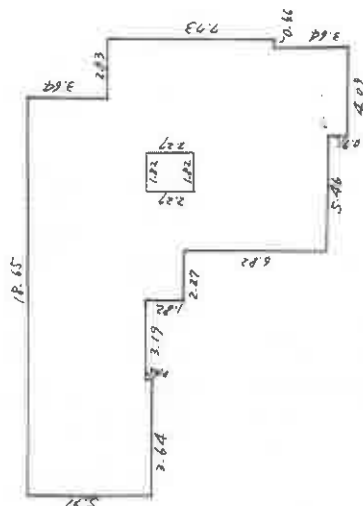
五

道



床面積

10.16	X	4.55	=	46.2280
7.12	X	5.46	=	38.8752
2.27	X	0.91	=	2.0657
7.73	X	3.64	=	28.1372
3.64	X	0.91	=	3.3124
				118.6185
				118m.61



末面禮

5.46	X	18.65	=	101.8290
0.45	X	3.64	=	1.6380
1.82	X	2.27	=	4.1344
1.82	X	2.73	=	4.9686
5.91 X 10.01	-	(227 X 182)	=	55.0277
2.73	X	5.46	=	14.9058
3.64	X	4.09	=	14.8876
$\frac{1}{10}$				197.3881
				197m38

作者

縮尺 250

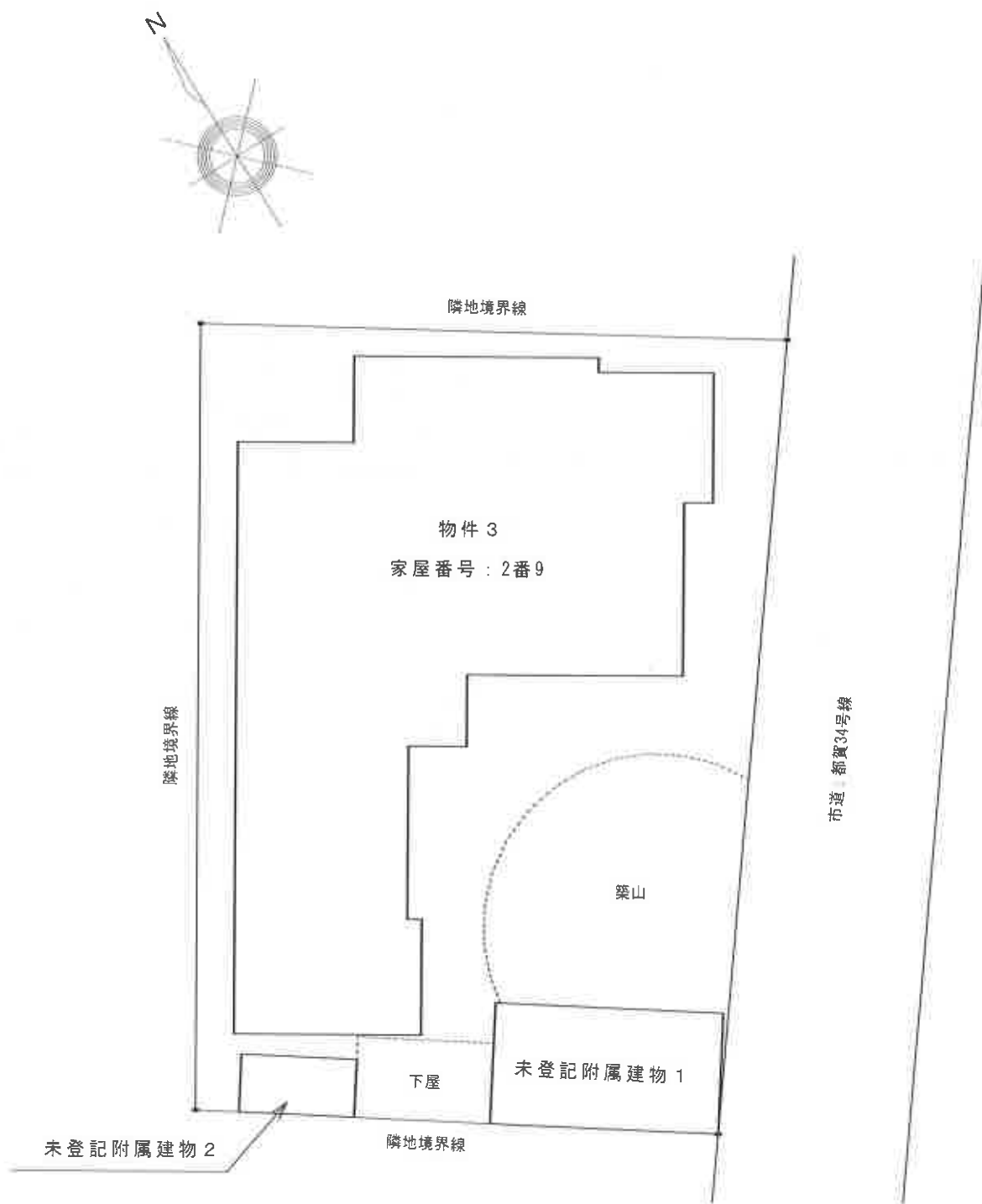
申請人

7 年 12 月 25 日 (作製)

千葉土地家屋調査士会用紙)

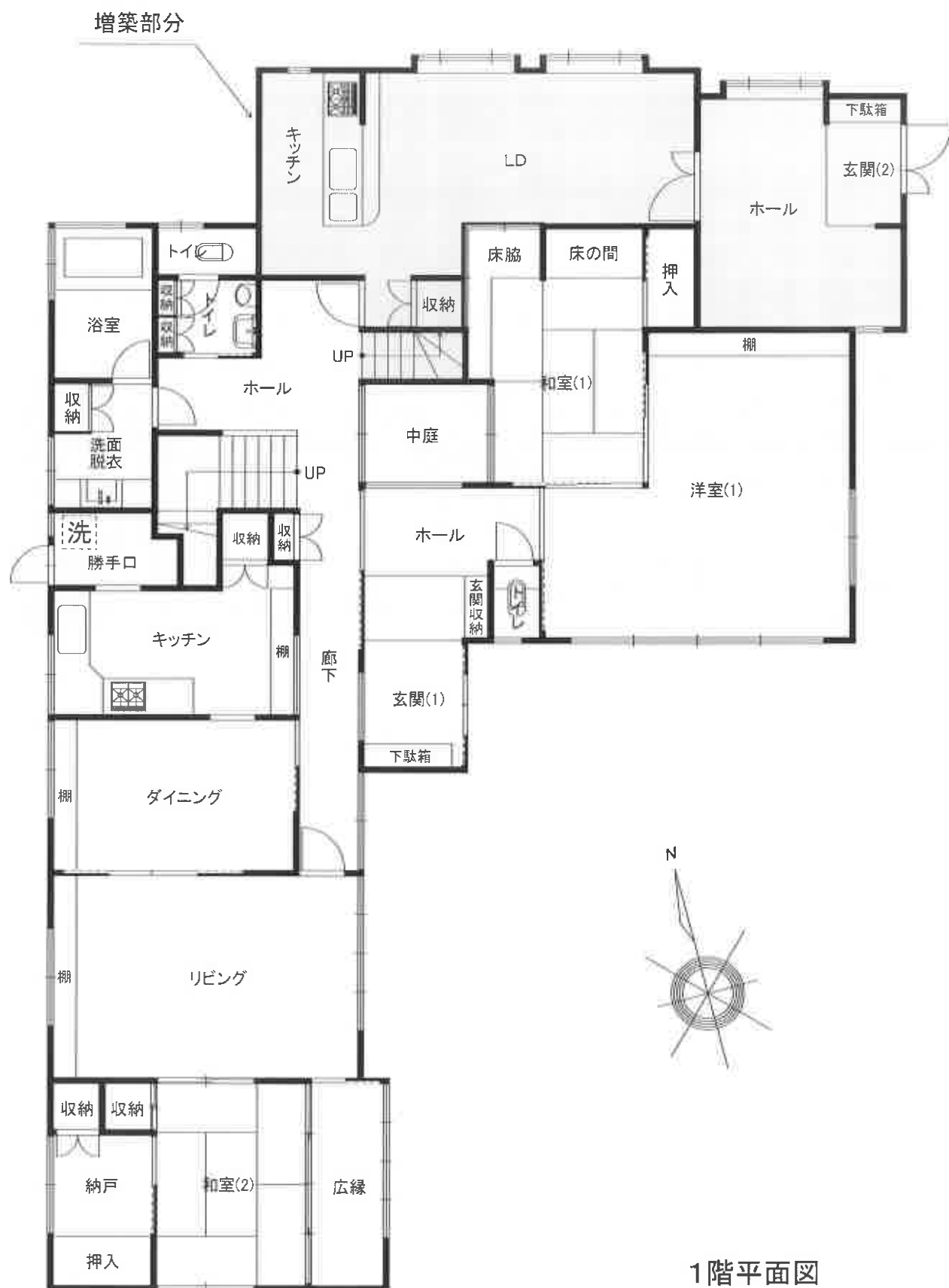
A3版をA4版に縮小

【土地建物位置関係図】

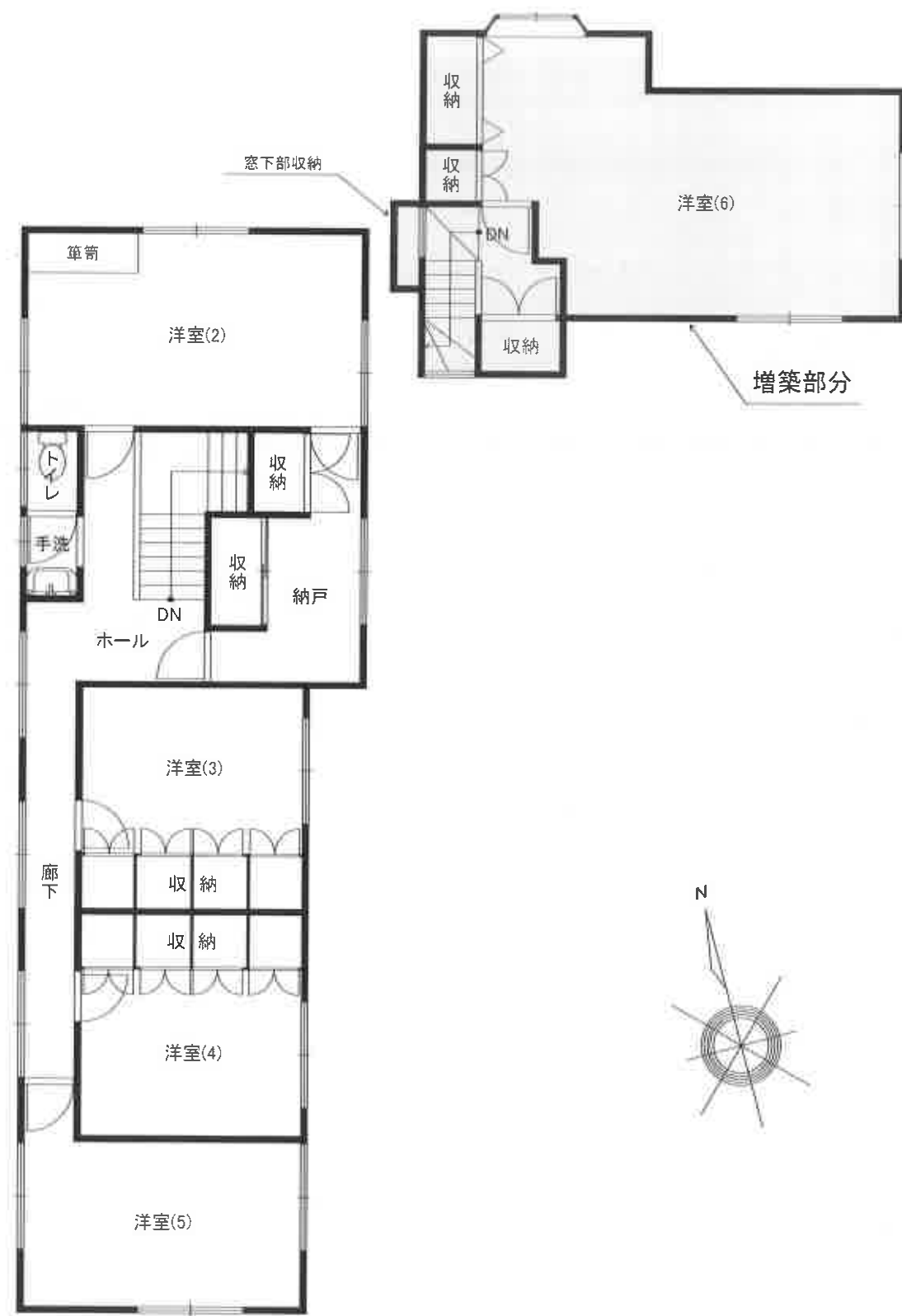


注: 敷地は公図を基にした。

【間取略図】



【間取略図】



2階平面図

【間取略図】



未登記附属建物1



未登記附属建物2