

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月 8日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 澤 真理子

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10月29日 午前 9時00分から 令和 7年11月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月12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11月26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11月13日 午前 9時00分から 令和 7年11月17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10月 8日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



[illegible]

物 件 目 録

1 所 在 千葉市中央区蘇我三丁目
 地 番 139番14
 地 目 宅地
 地 積 164.79平方メートル

共有者 A 持分9分の4
 共有者 B 持分3分の1
 共有者 C 持分9分の1
 共有者 D 持分9分の1

2 所 在 千葉市中央区蘇我三丁目139番地14

家屋 番号 139番14

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 67.00平方メートル
 2階 57.50平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約74.00平方メートル
 2階 57.50平方メートル

共有者 A 持分9分の4
 共有者 B 持分3分の1
 共有者 C 持分9分の1
 共有者 D 持分9分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 8月 8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, 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 千葉市中央区蘇我三丁目
 地 番 139番14
 地 目 宅地
 地 積 164.79平方メートル

共有者 A 持分9分の4
 共有者 B 持分3分の1
 共有者 C 持分9分の1
 共有者 D 持分9分の1

2 所 在 千葉市中央区蘇我三丁目139番地14

家屋 番号 139番14

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 67.00平方メートル
 2階 57.50平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約74.00平方メートル
 2階 57.50平方メートル

共有者 A 持分9分の4
 共有者 B 持分3分の1
 共有者 C 持分9分の1
 共有者 D 持分9分の1



令和7年（ケ）第19号
令和7年4月11日受理
令和7年7月24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 千葉市中央区蘇我三丁目
- 地 番 139番14
- 地 目 宅地
- 地 積 164.79平方メートル
- 共有者 A 持分9分の4
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分9分の1
共有者 D 持分9分の1
- 2 所 在 千葉市中央区蘇我三丁目139番地14
- 家屋 番号 139番14
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレートぶき2階建
- 床 面 積 1階 67.00平方メートル
2階 57.50平方メートル
- 共有者 A 持分9分の4
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分9分の1
共有者 D 持分9分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	千葉市中央区蘇我3-39-14		
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（共有者ら） ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有（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が異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約74㎡		
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（共有者ら） ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅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 南側は市道に接面しており、周辺隣地とはブロックフェンス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（接面道路の状況については評価書を参照）。
- 3 南西端部分に鋼管製の住宅用引込柱が1本設置されており、本建物の玄関脇に木製物置（動産）が1台設置されている。
- 4 南東方に高圧線の鉄塔が設置されており、その上空には高圧線が通過している。また、東方はJR内房線の軌道敷きとなっている。

■ 本建物について（各部屋の配置については、9枚目「間取図」参照）

- 1 木造スレートぶき2階建の戸建住宅であり、間取りは4LDK+サンルームとなっている。
 - 2 1階のサンルームは未登記増築部分であり、増築床面積は約7㎡（概測）である
 - 3 築後約19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。なお、2階の洋室（中央）については、Cからの申出を受けて立ち入っていない。その他、室内の状況は以下のとおりである（Cから聴取した損傷箇所等については、4～5枚目「関係人の陳述等」参照）。
- (1) 室内で多数のペットが飼育されている。このため、1階部分ではペット臭があり、リビングダイニングでは床材の表面が剥がれている。
- (2) 浴室の折れ戸が破損している。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (債務者兼共有者)	1 B は私の母で、A と D は私の弟です。私が長女にあたり、A が長男、D が二男にあたります。 2 本建物には私達共有者と、A の妻と子3人、私の夫の計9人で住んでおり、室内で小型犬を飼っています。 3 2年前に父が亡くなったところに、体調を崩したりといったことが重なり債権者への連絡ができていませんでした。担保不動産競売開始決定も受け取れていないので、受け取って、いくつかの不動産業者からは金額も出してもらっているのですが、債権者に連絡してみようと思います。 (以上、令和7年4月14日物件所在地で面談) 携帯電話が壊れてしまい連絡することができませんでした。この4～5日の間に不動産業者が来ることになっており、リースバックも検討しているところなので、来週の19日までには都合のつく日時を連絡します。 (以上、令和7年6月12日物件所在地で面談) 1 先日お話したとおり、ここには私達共有者とその家族が計9人で住んでいます。主に1階のリビングダイニングで小型犬を20匹飼っており、2階の洋室(東側)では猫を6匹飼っています。 2 ちょうど弟の子が帰宅しているのですが、2階の洋室(中央)に立ち入るのは控えて下さい。この部屋の間取りは用意しておいた建築時の間取図のとおりで、室内は両隣の洋室と同じ仕様です。クローゼット付近の壁にこぶし大の穴があいています。 3 2009年(平成21年)の11月末ころに1階のリビングダイニングの南側に私がサンルームを増設しました。リクシル社の「ココマ」という名称のもので、床面積には含まれないという話だったと思います。その他にリフォームはしていません。 4 浴室のシャワーの水栓部分から水漏れがあったので、業者に修理を依頼しているのですが、応急処置のままで直っていません。一度みてもらった時の修理方法に問題があったのではないかと考えています。また、1階のトイレのウォシュレットで水漏れがあるので、床にペットシートを敷いています。 5 その他の住宅の設備に不具合はありません。屋外にはエネファームが設置してあります。設置してからちょうど10年くらいなのですが、家が競売になっているということもあり、どうしようか考えているところです。約3～4年前に不動産業者に査定をしてもらったことがあり、その際に床下の検査も受けましたが、特に問題はないということでした。雨漏りや水漏れ、排水の詰まりはなく、これまでに地震や台風による被害もありませんでした。 6 1階のリビングダイニングでは「ラミシャット」という名称の防音ガラスを使用しているので、リビングダイニングにいる時には電車の通過による騒音は気になりませんが、他の部屋にいる時には電車の通過による騒音が聞こえます。 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7月7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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (債務者兼共有者)	一昨日の調査の際にお伝えするのを忘れていた事があり電話しました。本建物の新築時には、リビングダイニングの壁面のクロスを上下で貼り分けていましたが、リビングダイニングで小型犬を飼っている関係で汚れるため、サンルームの増設時に併せて、壁面の下部分のクロスをキッチンパネルに変えています。キッチンパネルはガスコンロの周囲に設置してあるものと同様のものです。 (以上、令和7年7月9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

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4月14日（月） 15：05 — 15：25	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 ■C■と面談し、占有状況等を聴取 立入調査日時調整 (その後も立入調査日時の調整を継続した。)
令和7年4月15日（火） 15：35 — 15：45	千葉市東部市税事務所	本建物の家屋見取図の交付を請求
令和7年6月12日（木） 15：00 — 15：05	物件所在地	■C■と面談し、再度立入調査日時調整
令和7年7月7日（月） 14：00 — 14：50	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、■C■と面談
令和7年7月9日（水） 17：52 — 17：54	当庁執行官室	■C■と電話し、本建物のリフォーム箇所について追加聴取
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

(6 枚目)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



+27191.409 (座標値種別：測量成果)
(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
蘇我3丁目
蘇我4丁目

請 部 分	所 在					地 番					
	千葉市中央区蘇我三丁目					139番14					
出 縮	力 尺	1/500	精 区 度 分	甲一	座 標 系 又 番 号 記 号	Ⅹ	分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 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。

(千葉地方法律局管轄)

令和7年1月6日
東京法律局

地図整理番号：M83025

登記官

(1/1)

登記年月日：平成28年5月16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。
(千葉県司法書士会 電話)

令和7年1月6日

東京司法書士会

登記官

建物図面図

139番14

家屋番号

139番14

建物の所在

千葉県中央区新我三丁目139番地14

20880 各階平面図

1 階



求積表

7.00 x 5.00 = 35.0000
8.00 x 4.00 = 32.0000

合計 67.0000
床面積 67.00 m²

2 階

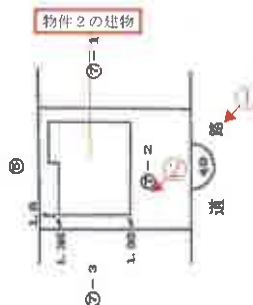


求積表

2.00 x 2.00 = 4.0000
1.00 x 4.00 = 4.0000
5.00 x 9.00 = 45.0000
1.50 x 3.00 = 4.5000

合計 57.5000
床面積 57.50 m²

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

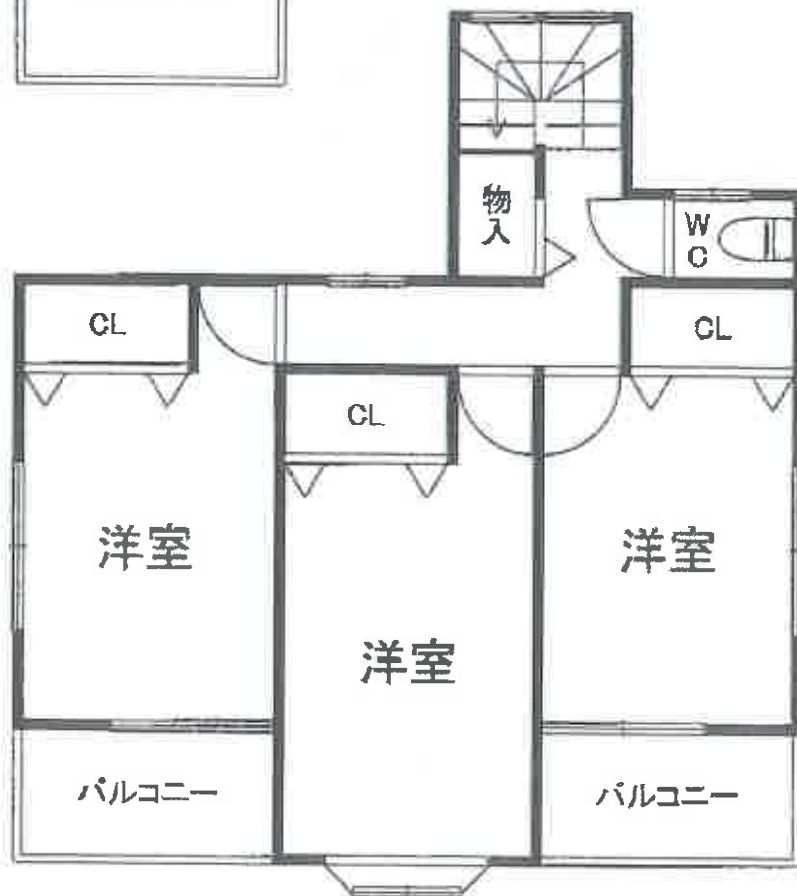
(千葉県土地家屋調査士会印紙)

間 取 図

評価人作成



1階



2階

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

物件2の建物（物件1の土地）①



1階（サンルーム（未登記増築部分））②



1階（リビングダイニング）③



1階（キッチン）④



1階（洗面室）⑤



1階（浴室）⑥



令和7年（ケ）第19号
令和7年 7月 7日 現地調査
令和7年 7月25日 評 価
第 7 - 25 号 発行番号
令和7年 7月29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 21,560,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 5,930,000円
物件2（建物）	金 15,630,000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。		床面積 1階 約74.00平方メートル 住居表示：「3－39－14」
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 千葉市中央区蘇我三丁目
 地 番 139 番 14
 地 目 宅地
 地 積 164.79 平方メートル
 共有者 A 持分 9 分の 4
 共有者 B 持分 3 分の 1
 共有者 C 持分 9 分の 1
 共有者 D 持分 9 分の 1

2 所 在 千葉市中央区蘇我三丁目 139 番地 14
 家屋 番号 139 番 14
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 67.00 平方メートル
 2 階 57.50 平方メートル
 共有者 A 持分 9 分の 4
 共有者 B 持分 3 分の 1
 共有者 C 持分 9 分の 1
 共有者 D 持分 9 分の 1

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	J R 外房線「蘇我駅」の南方道路距離約 1,980m・バス停「蘇我南」の東方徒歩約 2・3 分程度。(別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	幅員約 6 m 市道沿いに中小規模一般住宅が建ち並びアパート等も介在する住宅地域で地勢はほぼ平坦。東方に J R の軌道が近接する。	
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 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 (南), 間口 (約 11.5 m), 奥行 (約 14.5m), 地積 164.79 m ² (ほぼ登記のとおり)	
接 面 道 路 の 状 況	市道 (蘇我町 151 号線), 幅員 (約 6m), 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	共有者らにより物件 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	あり
	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。現況は平成 27 年に換地処分された区画整理済みの個人住宅敷地であり, 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	1. 南西端部に鋼管製の住宅用引込柱が 1 本設置されている。 2. 千葉県風水害ハザードマップに洪水・内水・高潮に関する想定情報あり。	

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18年2月20日（登記記載）
	経 過 年 数	約19年
	経済的残存耐用年数	約11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，畳，CFシートほか
	設 備	システムキッチン，浴室，洗面室，トイレ等（上下水道，電気）
	その他	格別なものはない
床面積（現況）	1階LD南側にサンルームが増築（2009年11月末頃設置とのこと）されていると認められる。	
	床面積 1階	約74.00㎡
	2階	57.50㎡
	延べ	131.50㎡
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	4LDK+サンルーム（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・3のとおり内装の汚損・設備の不具合・臭気が認められ劣る。	
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17年11月11日付第H17UD I千葉03154号で建築確認済証交付記録があり，平成18年3月17日付同番号で検査済証の交付記録がある。 2. 1階LDで小型犬20頭・2階東側洋室で猫6匹を飼育しているとのことであり，1階部分はペット飼育による臭気が相当程度感じられ，LDの床材に剥離がみられる。浴室の折れ戸が破損している。なお，2階中央の洋室はCの申出により立ち入りはできなかったが，その洋室内クローゼット付近の内壁にこぶし大の穴があるとのことである。 3. CによるとLDには防音ガラスを使用しているが，その他の室内では電車通過時の騒音が若干感じられるとのことである。また，1階トイレのウォシュレットに水漏れがある，浴室のシャワー水栓からの水漏れがあり応急処置済みで，その他に雨漏りや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	116,000	(1±0.0)	164.79	(1-0.03)	18,542,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（千葉中央-22）

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
104,000 円/㎡	×	102/100	×	100/95	×	100/96	=	116,000 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：公示地等は環境条件に劣る点を考慮した。

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：ほぼ標準的画地と認められ必要なし。

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	約 131.50	0.32	8,416,000

ウ 現価率：築後経過年数約 19 年，経済的残存耐用年数約 11 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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.40 \times (1 - 0.20) \\
 &= 0.32
 \end{aligned}$$

* -20%（維持管理の状態を総合的に考慮）

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	18,542,000	0.60	法定地上権	11,125,000

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	18,542,000	－11,125,000		1.0	0.8	5,930,000
2	8,416,000	＋11,125,000		1.0	0.8	15,630,000
一 括 価 格（合 計）						21,560,000

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（千葉中央－22）

所 在：千葉市中央区蘇我4丁目120番8 「蘇我4－20－8」

価 格：104,000円/㎡

位 置：「蘇我駅」の南方約2kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：157㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 街 路：北側幅員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 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図

以 上

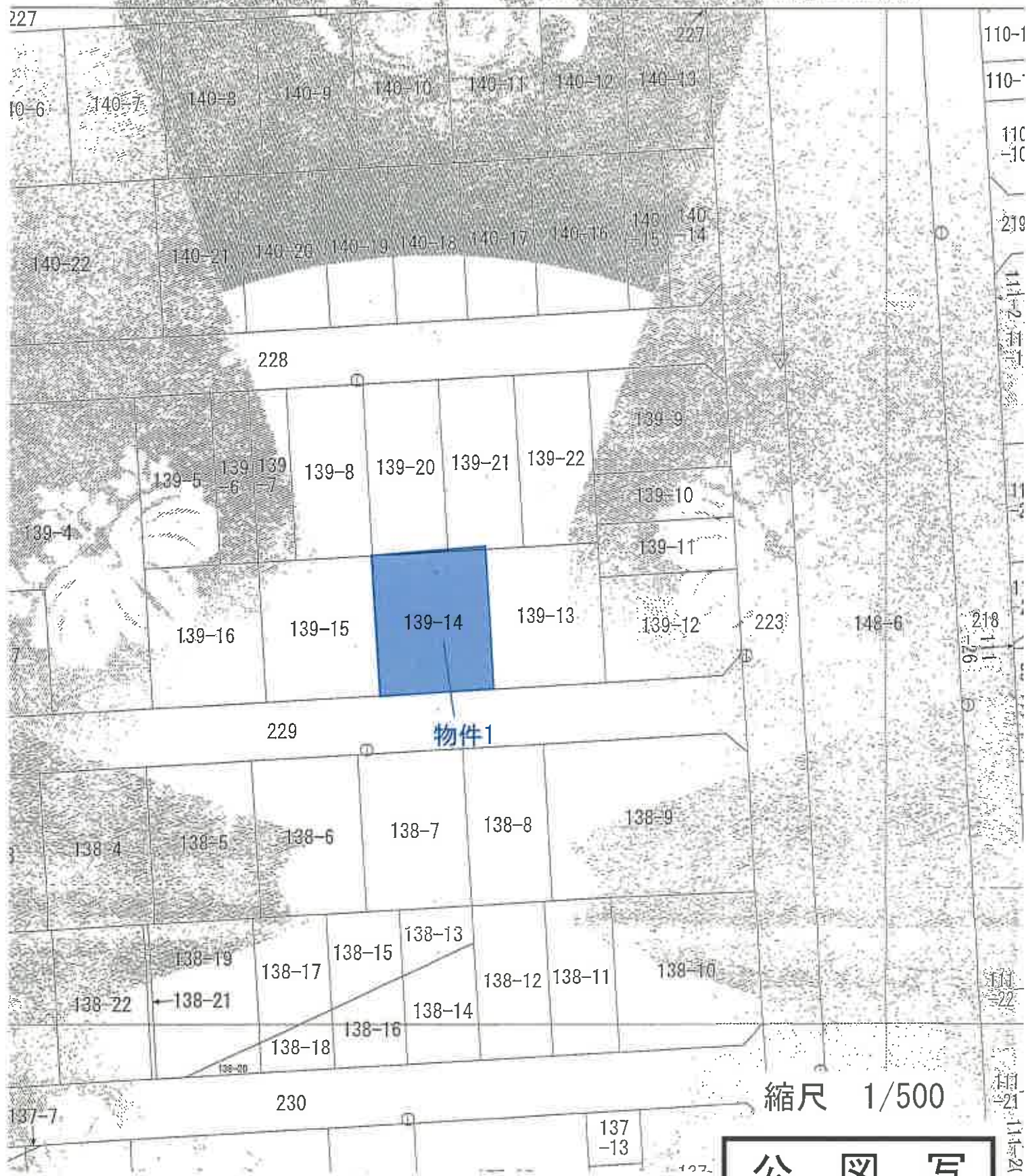


縮尺 1/15,000



(座標値種別：測量成果)

+27316.4



登記年月日：平成28年10月16日

20880 各階平面図

139番地

建物図面 各階平面図

家屋番号	139番地
建物の所在地	千葉県中央区新我三丁目139番地1号 （千葉県中央区新我三丁目139番地1号）

千葉県中央区新我三丁目139番地1号

令和7年1月6日
千葉県地方自治体（千葉県地方自治体）
千葉県地方自治体

1 階



求積表

7.00 X 5.00	=	35.0000
8.00 X 4.00	=	32.0000

合計 67.0000
床面積 67.00 m²

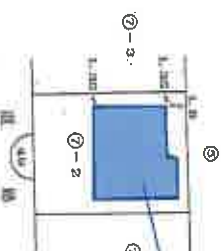
2 階



求積表

2.00 X 2.00	=	4.0000
1.00 X 4.00	=	4.0000
5.00 X 3.00	=	15.0000
1.50 X 3.00	=	4.5000

合計 27.5000
床面積 27.50 m²



物件2

縮尺

縮尺 1/250

縮尺

縮尺 1/500

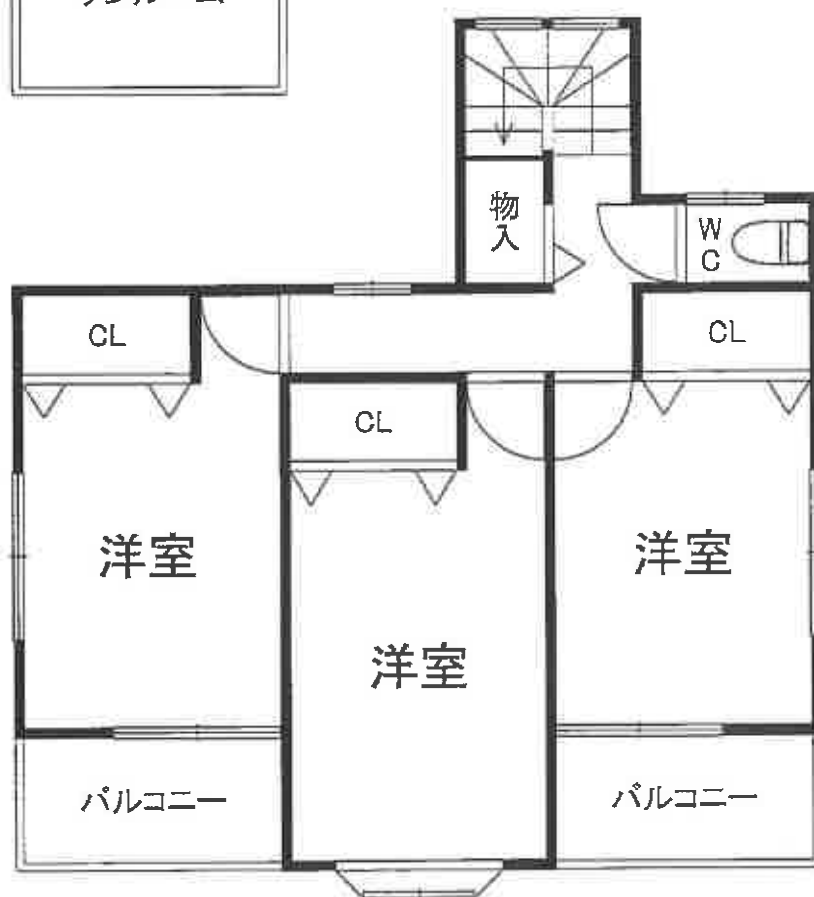
（千葉県土地家屋調査士会印）

本図はA3版をA4版に縮小

建物図面・各階平面図写



1階



2階

間 取 図