

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 場 所	令和 7 年 7 月 23 日 午前 9 時 30 分 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7 年 8 月 6 日 午前 10 時 00 分 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）
3～5	19,700,000 15,760,000	一括	3,940,000	286,525	61,398
3	4,450,000				
4	3,840,000				
5	11,410,000				



物 件 目 録

3	所 在	千葉県花見川区畑町
	地 番	4 2 5 番 1
	地 目	宅地
	地 積	1 2 6. 6 8 平方メートル
4	所 在	千葉県花見川区畑町
	地 番	4 2 6 番 3
	地 目	宅地
	地 積	1 0 9. 3 0 平方メートル
5	所 在	千葉県花見川区畑町 4 2 5 番地 1
	家屋 番号	4 2 5 番 1
	種 類	事務所・居宅
	構 造	木造スレート葺 3 階建
	床 面 積	1 階 1 0 1. 5 1 平方メートル 2 階 8 7. 1 3 平方メートル 3 階 9 2. 4 6 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3～5】

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3～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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

- | | | |
|---|-------|--|
| 3 | 所 在 | 千葉県花見川区畑町 |
| | 地 番 | 4 2 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 6 . 6 8 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 千葉県花見川区畑町 |
| | 地 番 | 4 2 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 9 . 3 0 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 千葉県花見川区畑町 4 2 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 2 5 番 1 |
| | 種 類 | 事務所・居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 1 . 5 1 平方メートル
2 階 8 7 . 1 3 平方メートル
3 階 9 2 . 4 6 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2（物件番号3～5）

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

- | | | |
|---|-------|---|
| 3 | 所 在 | 千葉県花見川区畑町 |
| | 地 番 | 425番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 126.68平方メートル |
| 4 | 所 在 | 千葉県花見川区畑町 |
| | 地 番 | 426番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 109.30平方メートル |
| 5 | 所 在 | 千葉県花見川区畑町 425番地1 |
| | 家屋 番号 | 425番1 |
| | 種 類 | 事務所・居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 101.51平方メートル
2階 87.13平方メートル
3階 92.46平方メートル |



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）	
土地	物件 3、4	
現況地目	☒ 宅地（物件 3、4） ☐ 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 上記の者が物件 3、4 の土地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 5	
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： ☐ 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事務所・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	
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

■ 物件3及び4の土地について

- 1 一体となって本建物の敷地及び駐車場として利用されている。
- 2 南西側は幅員約10.8メートルの県道に接面しており、北西側及び南東側隣地とはブロックフェンスで区画され、北東側隣地との境界付近では境界標（コンクリート杭）を確認することもできたため、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（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 物件3の土地の北東部分には高床式の受水槽が設置されており、その基礎はスチール製の支柱で固定されている。また、物件3の土地の南端部分、物件4の土地の北側及び南東側には看板が設置されており、いずれもその基礎はスチール製の支柱で固定されている。
- 4 その他、評価人の調査によれば、以下のとおりである。
 - (1) 南西側県道は都市計画道路であり、計画決定のみで事業化の予定はない。都市計画線は現況道路境界よりも4～5メートル程度物件4の土地側にある。
 - (2) 南西側県道では千葉市による歩道整備事業が事業中であり、現況道路境界から約4.3～4.4メートル物件3及び4の土地側に拡張予定である。

■ 本建物について（各部屋の配置については、10～12枚目「間取図」参照）

- 1 木造スレート葺3階建の事務所・居宅であり、間取りは事務室＋ストックルーム＋納戸＋2LDKとなっている。
- 2 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ほか、2階の事務室（南西側）の出窓部分には雨漏り跡があり、雨漏りによるものと思われる腐食やクロスの剥がれがある（債務者兼所有者会社代表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）。
- 3 空家の状況ではあるものの、室内には什器備品及び建築資材が残置されており、本建物の周辺には建築資材や建築廃材が残置されている。
- 4 その他、評価人の調査によれば、以下のとおりである。
 - (1) 検査済証の交付記録はない。
 - (2) 建築確認申請時の敷地の形状と現況の敷地の形状が異なっており、本建物は高度地区の斜線制限に違反している。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者会社代表者の子	1 債務者兼所有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。 2 債務者兼所有者会社については弁護士に債務整理を委任しています。同社の役員となっている父母も連帯保証人になっているので、会社と同様に債務整理を同じ弁護士に委任しています。令和5年12月28日付で債務者兼所有者会社の受任通知が出されており、翌年の2月ころまでは残務をやっていましたが、その後、会社の事業は停止したままになっています。 (以上、令和7年1月20日電話で聴取) 1 この建物は1階及び2階は事務所で、3階は居宅です。3階は以前のモデルルームで、居住の事実はないため、設備をそのまま使用することができるかどうか分かりません。3階の廊下の天井部分には梯子ユニットが設置されていますが、これはメンテナンスのために屋根裏に出られるだけで、小屋裏収納にはなっていません。 2 この建物を新築してから、室内はそのままの状態です。大昔に2階の出窓部分から雨漏りをしたことがありましたが、都度、手入れして使用してきました。外装もほぼノーメンテナンスで、2階のバルコニーのところだけ塗ってもらったことがある程度です。テレビアンテナは風で倒れてそのままになっていると思います。 3 3階に居宅部分がある関係で、室外に高床式の受水槽を設置していますが、その後、直結に変更したため、受水槽は使用しなくなりました。また、この建物ではプロパンガスを使用しており、露出配管になっています。令和5年の中頃に、ガス業者の点検を受けたところ、ガス漏れがあるかもしれないと言われています。 4 物件3及び4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。 なお、北西側隣地（425番4及び426番4、以下同じ。）については、もともと債務者兼所有者会社が所有しており、この建物ができてから分筆して売却したという経緯があります。このため、北西側隣地上の建物とこの建物は近接しており、出窓や柵の蓋が北西側隣地に越境していると思いますし、斜線制限のこともあると思います。債務者兼所有者会社がこの土地建物を売却した時には、この越境状態を解消するというのを、北西側隣地を売却した際の契約条件に入れるか、覚書のようにはしていたと思います。地中の排水管は北西側隣地に越境していないと思いますが、債務者兼所有者会社代表者である父がやっていたことなので、詳細は分かりません。 5 さらに、南西側の道路については、千葉市による歩道整備事業が進められており、これまでに開催された説明会の内容や隣地所有者の方達から聞いた内容では、駐車場となっている物件4の土地の南西側の車2台分くらいのところまでが当該事業の対象となるようです。収用ではなく、通常の売買の形式で行う予定であると聞いています。 (以上、令和7年2月20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) 13:05 - 13:15	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 (債務者兼所有者会社代表者の子から連絡あり。)
令和7年1月20日 (月) 18:45 - 18:50	当庁執行官室 (電話)	債務者兼所有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21日 (火) 15:30 - 15:50	千葉地方法務局	占有調査のため、表札に表示されていた法人について、法人登記事項証明書(閉鎖登記簿謄本)の交付を請求
令和7年2月20日 (木) 13:50 - 15:35	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、債務者兼所有者会社代表者の子と面談
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。

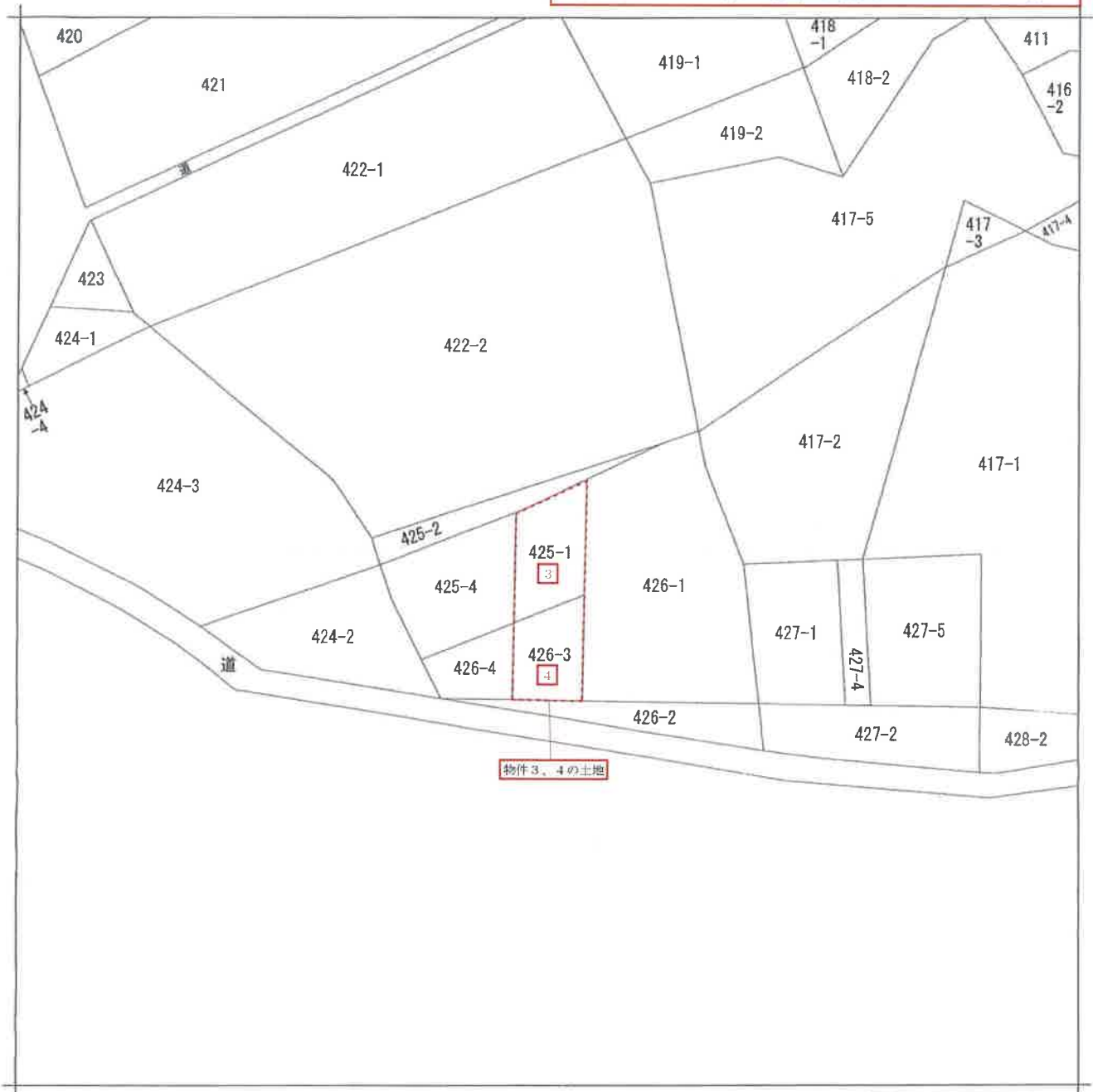
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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
(5 枚目)

本図面はA3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	所在	千葉市花見川区畑町				地番	425番1			
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	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：M88497
(1/1)

登記官

登記年月日：平成6年2月3日

令和6年11月6日
千葉地方方法務局

登記官

地図整理番号：M88501

171512

425-1

地積測量図 6.2.3

地番 425-4, -1

土地の所在 千葉市花見川区畑町

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
(イ) 425-4	1	24.300	X	11.222	= 272.694600
	2	24.300	X	8.433	= 204.921900
	合計		477.616500		
	面積		238.8082500		m ²
坪数		72.2394		238.80 m ²	
(ア) 425-1	-1	簿	365.4979630	m ²	126.68 m ²
		計	238.8082500	m ²	
		地	126.6897130	m ²	
		坪数	38.3236		

*使用機番名 JEC GEO STATION システム

物件3の土地
(残地)

物件3の土地

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

作製者

(平成6年1月1日作製)

申請人

縮尺 250

(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。
令和6年11月6日 千葉地方法務局

(8 枚目)

本図面はA 3判の原本を縮小コピーしたもの

426-3

地積測量図 6.2.3

地番	426-4-3
----	---------

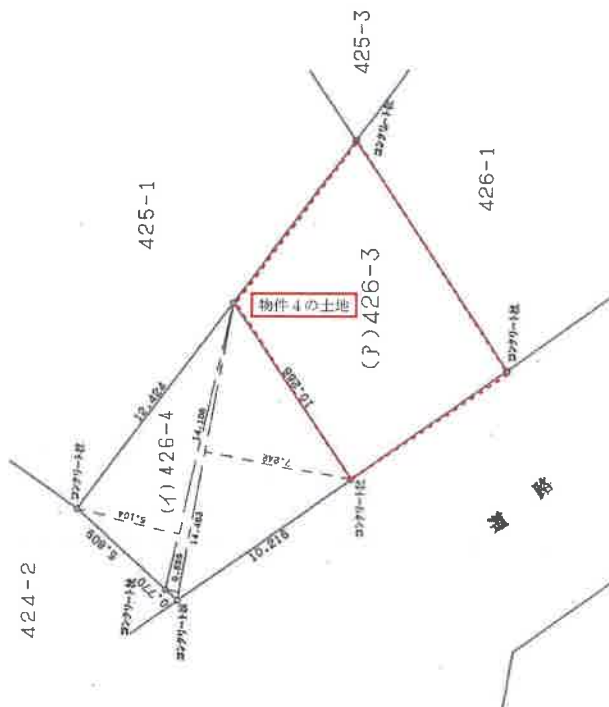
千葉市花見川区畑町

表積求斜三

地番	NO	座	辺	高	名	借	面積	地積
6044-4	1	14.100	×	5.104	=	71.966400		
	2	14.483	×	0.659	=	9.544297		
	3	14.483	×	7.242	=	104.895886		
		合計				186.396583		
		面積				93.1982915	m ²	93.19 m ²
		坪数				28.1924		
(7)426		公	簿	202.5043600	m ²			
-3		計	計	93.1982915	m ²			
		総		109.3060685	m ²			109.30 m ²
		残						
		坪	数	33.0650				

※使用機種名 JEC GEO STATION システム

物件4の土地
(残地)



作者

(平成 6 年 1 月 14 日作製)

人請申

縮尺

250

(千葉土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成6年11月8日

これは図面に記録されている内容が透明した複写面である。
令和6年11月6日 千葉県庁地籍課

登記官

地図整理番号：M88498

30775

各階平面図

家屋番号 425-1

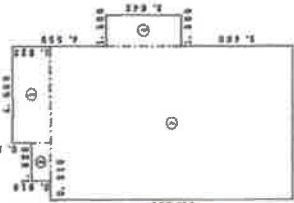
建物図面
各階平面図

千葉市花見川区佃町425番地1

建物の所在

1階 求積表

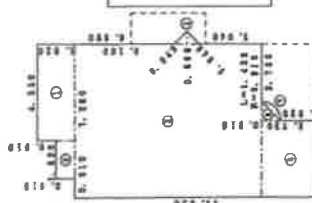
①	4.550 × 1.820 =	8.281000
②	1.820 × 0.910 =	1.656200
③	7.280 × 11.830 =	86.122400
④	3.640 × 1.500 =	5.460000
合計		101.519600
床面積		101.51㎡



物件5の建物

2階 求積表

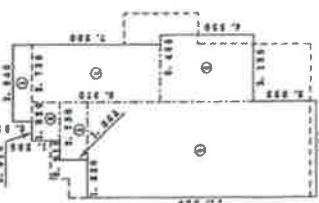
①	4.550 × 1.820 =	8.281000
②	1.820 × 0.910 =	1.656200
③	7.280 × 9.100 =	66.248000
④	1.200 × 0.600/2 =	0.360000
⑤	3.640 × 2.780 =	10.119200
⑥	0.910 × 0.510/2 =	0.235575
⑦	3.14159 × 0.910/4 =	0.710725
合計		87.132780
床面積		87.13㎡



物件5の建物

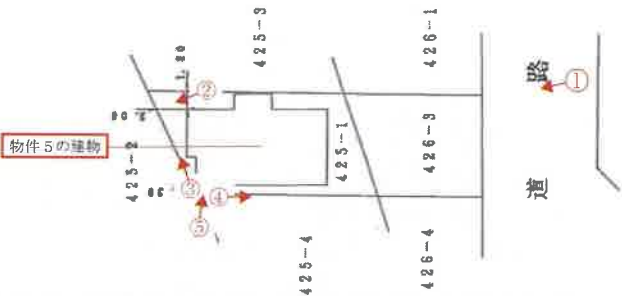
3階 求積表

①	0.910 × 1.640 =	1.492400
②	1.820 × 1.820 =	3.316400
③	1.820 × 2.730 =	4.968600
④	6.370 × 2.130 =	13.568100
⑤	6.550 × 3.185 =	20.861375
⑥	11.223 × 4.530 =	50.841190
合計		92.469665
床面積		92.47㎡



物件5の建物

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



物件5の建物

道路

作製者

成6年11月4日(作製)

縮尺

250

申請人

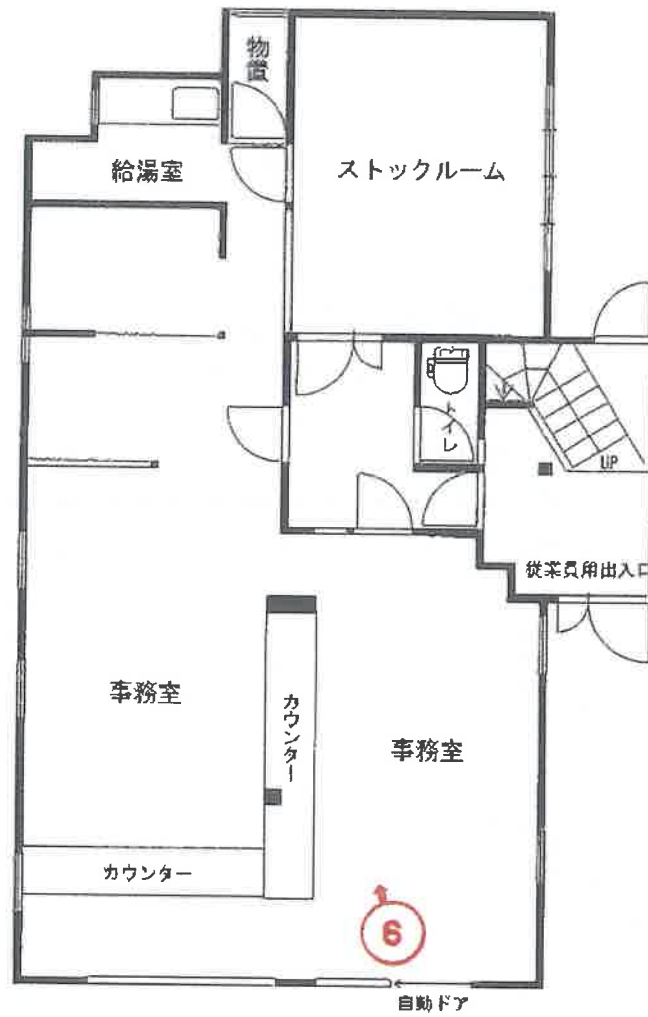
縮尺

500

(千葉県地籍調査士会所属)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

間 取 図



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

間 取 図



2 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

間 取 図



3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5の建物（物件3及び4の土地）①



高床式の受水槽（物件3の土地の北東部分）②



北東側隣地周辺（「 - - - - 」はおおよその境界線を示す。）③



北西側隣地周辺（「-----」はおおよその境界線を示す。）④



北西側隣地周辺（「-----」はおおよその境界線を示す。）⑤



1階（事務室）⑥



2階（事務室（南西側））⑦



3階（リビングダイニング）⑧



3階（キッチン）⑨



3階（洗面室）⑩



3階（浴室）⑪



令和6年(ケ)第428号

令和7年2月20日 現地調査

令和7年3月9日 評価

第R6-35-2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2

物件 3～5

評価人 不動産鑑定士

木下 浩二

第1 評価額

一 括 価 格		
金 19,700,000 円		
内 訳 価 格		
物件3 (土地)	金	4,450,000 円
物件4 (土地)	金	3,840,000 円
物件5 (建物)	金	11,410,000 円

- 1 一括価格は、物件3～5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3, 4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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
3	物件目録記載のとおり。		同左
4	物件目録記載のとおり。		同左
5	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示「未実施区域」
番号	特 記 事 項		
4	南西側県道では、千葉市による歩道整備事業が事業中であり、現況道路境界から約4.3～4.4m 拡幅予定である。		
5	高度地区の斜線制限に違反している。		

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

3	所 在	千葉県花見川区畑町
	地 番	425 番 1
	地 目	宅地
	地 積	126.68 平方メートル
4	所 在	千葉県花見川区畑町
	地 番	426 番 3
	地 目	宅地
	地 積	109.30 平方メートル
5	所 在	千葉県花見川区畑町 425 番地 1
	家屋 番号	425 番 1
	種 類	事務所・居宅
	構 造	木造スレート葺 3 階建
	床 面 積	1 階 101.51 平方メートル 2 階 87.13 平方メートル 3 階 92.46 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3, 4	
位 置 ・ 交 通	JR総武線「新検見川」駅の北東方・約1.6km(道路距離) 最寄バス停「畑町西」の北西方・約80m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道沿いに事業所, 営業所, 店舗付共同住宅等が建ち並ぶ地域	
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2種住居地域
	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1種高度地区(最高高さ20m), 宅地造成工事規制区域
		日影規制, 建築基準法第22条区域
		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 : (ほぼ長方形) 地 勢 : (敷地内は概ね平坦) 間 口 : (約9.2m) 奥 行 : (約32m) 地 積 計 : (235.98㎡) (登記) 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	南西側 (県道) 路線名(穴川天戸線) 幅員 (約10.8m) 連続性 (稍優る) 舗装 (有) 歩道 (有) 側溝 (有)	
	建築基準法上の種類	南西側: 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3, 4:	物件5の建物の敷地及び駐車場
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 (特記事項6参照) 下 水 道 あり	

土 壌 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壌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3, 4の敷地の範囲・境界線については、南西側県道及び周辺ブロックフェンス、境界標等により判別され、現況の地形は地積測量図と概ね符合する。 2. 物件3の土地の北東部分に高床式の受水槽が設置されており、その基礎はスチール製の支柱で固定されている。また、物件3の土地の南端部分、物件4の土地の北側及び南東側には看板が設置されており、いずれもその基礎はスチール製の支柱で固定されている。 3. 南西側県道は都市計画道路であるが、計画決定のみで事業化の予定はない(3.4.34園生町柏井町線、計画幅員18m)。千葉市都市計画図及び周辺建物の建築計画概要書によれば、都市計画線は現況道路境界よりも4～5m程度、物件4の土地側にある。 4. 公法上の規制に関して、物件3, 4の敷地の大半は、前記公法上の規制に記載のとおりであるが、特記事項3に記載の都市計画道路の計画線から25mを超える部分については、用途地域が「第1種住居地域」となっている。その他の規制は同じ。 5. 南西側県道では、千葉市による歩道整備事業が事業中であり、物件3, 4の敷地側は現況道路境界から約4.3～4.4m拡幅予定である。千葉市道路建設課での聴取によれば、令和7年4月以降に道路買収していく予定とのことである。なお、本事業は都市計画道路とは別の事業であるため、本事業の道路拡幅線と都市計画線が一致しているかどうかは不明とのことである。なお、現況、駐車場は4台分あるが、道路買収後は2台分程度となる。 6. 都市ガスについて、南西側県道にガス管があるが、物件3, 4の敷地には引込はない。 7. 千葉市地震・風水害ハザードマップ参照。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件5)

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6年11月4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, 板貼り等
	床	Pタイル, カーペット, フローリング, 畳等
	設 備	シンク, キッチン, 浴室, 洗面台, 水洗トイレ (電気, 上水道, 公共下水道, プロパンガス)
	そ の 他	なし
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る 築後約30年経過しており, 建物内外ともに経年相応程度の損耗等が見られる。また, 2階南西部の事務室の出窓部分に雨漏り跡があり, 腐食やクロスの剥がれも見られた。	
床面積(現況)	床面積 1階 101.51㎡ 2階 87.13㎡ 3階 92.46㎡ 延べ 281.10㎡ (登記簿数量とほぼ同じ)	
現況用途等	現況用途	事務所, 居宅
	間 取 り	事務室+ストックルーム+納戸+2LDK(別添間取図参照)
建物の利用状況	債務者兼所有者会社が空家の状態で占有している。 なお, 室内には什器備品及び建築資材が残置されており, 物件5の建物の周辺にも建築資材や建築廃材が残置されている。	

特 記 事 項	1. 確認済証:平成6年4月26日,第3109号 検査済証の交付記録は無い。 なお,物件5の建築計画概要書によれば,建築確認申請時の建物の敷地は,建物の北西部周辺が,現況の北西側隣地境界線よりも2m程度北西側へ突き出た形状となっている。現況の北西側隣地境界線が概ね直線になっていることにより,物件5の建物は高度地区の斜線制限に違反している。 2. 物件5の建物の出窓や換気扇の屋外フードが北西側隣地に僅かに越境しているように見える。債務者兼所有者会社の代表者の子への聴取によれば,出窓や柵の蓋が北西側隣地に越境していると思うとのことであり,債務者兼所有者会社の代表者が,北西側隣地所有者と,建替え等の際に越境状態を解消する旨の覚書を締結したと記憶しているが,詳細は不明とのこと。 3. 債務者兼所有者会社代表の子へのヒアリングによれば,次のとおりである。 ・ 3階は居宅で,以前はモデルルームとして使用していた。居住の事実がないため,設備をそのまま使用できるかどうかは分からない。 ・ 大昔に2階出窓部分から雨漏りをしたことがあり,その都度メンテナンスを行った。 ・ 外装はほとんどメンテナンスをしていない。 ・ テレビのアンテナは風で倒れて,そのままになっている。 ・ 建物ではプロパンガスを使用しており,露出配管になっている。令和5年の中頃にガス業者の点検を受けたところ,ガス漏れがあるかもしれないと言われた。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3, 4(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
3	155,000	1.00	126.68	1/1	0.90	17,672,000
4	155,000	1.00	109.30	1/1	0.90	15,247,000
計			235.98			32,919,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地 (千葉花見川-34)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 164,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(100)}{100} & \times \frac{100}{(101)} & \times \frac{100}{(105)} & \asymp & 155,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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(北西)+1% (格差率) 101

◇ 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) 105

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3, 4】
(相 乗 積) 標準的±0 (格差率) 1.00
なお、物件4の土地の一部が歩道整備事業の対象となっており、道路買収される予定であるが、相応の価格で買収されることから減価はないと判断した。

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5(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
5	180,000	281.10	0.045	1/1	2,277,000

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		
5	5 %	ほぼ満了してい る。	30年	0.05	▲10% (0.90)	0.045

(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	
3	17,672,000	0.55	法定地上権	9,720,000
4	15,247,000	0.55	法定地上権	8,386,000
計	32,919,000			18,106,000

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
3	17,672,000	－ 9,720,000		0.80	0.70	4,450,000
4	15,247,000	－ 8,386,000		0.80	0.70	3,840,000
5	2,277,000	＋ 18,106,000	1.00	0.80	0.70	11,410,000
一 括 価 格 (合 計)						19,700,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：越境の覚書が締結されているとのことであるが、将来的に紛争が生じる可能性があること、建物が高度地区の斜線制限に違反していること、用途が事務所等で需要がやや限定されることから、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

地価公示価格 (千葉花見川-34)

所 在	千葉県千葉市花見川区朝日ヶ丘5丁目662番128
価 格	164,000 円／㎡
位 置	JR総武線「新検見川」駅の北東方・約1.3km
価 格 時 点	令和6年1月1日
地 積	188 ㎡
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道
接 面 街 路	北西側 16m 市道
用 途 指 定 等	第一種低層住居専用地域（指定建蔽率60%, 指定容積率150%）
地 域 の 概 要	中規模住宅が建ち並ぶ幹線道路沿いの住宅地域

第7 附属資料

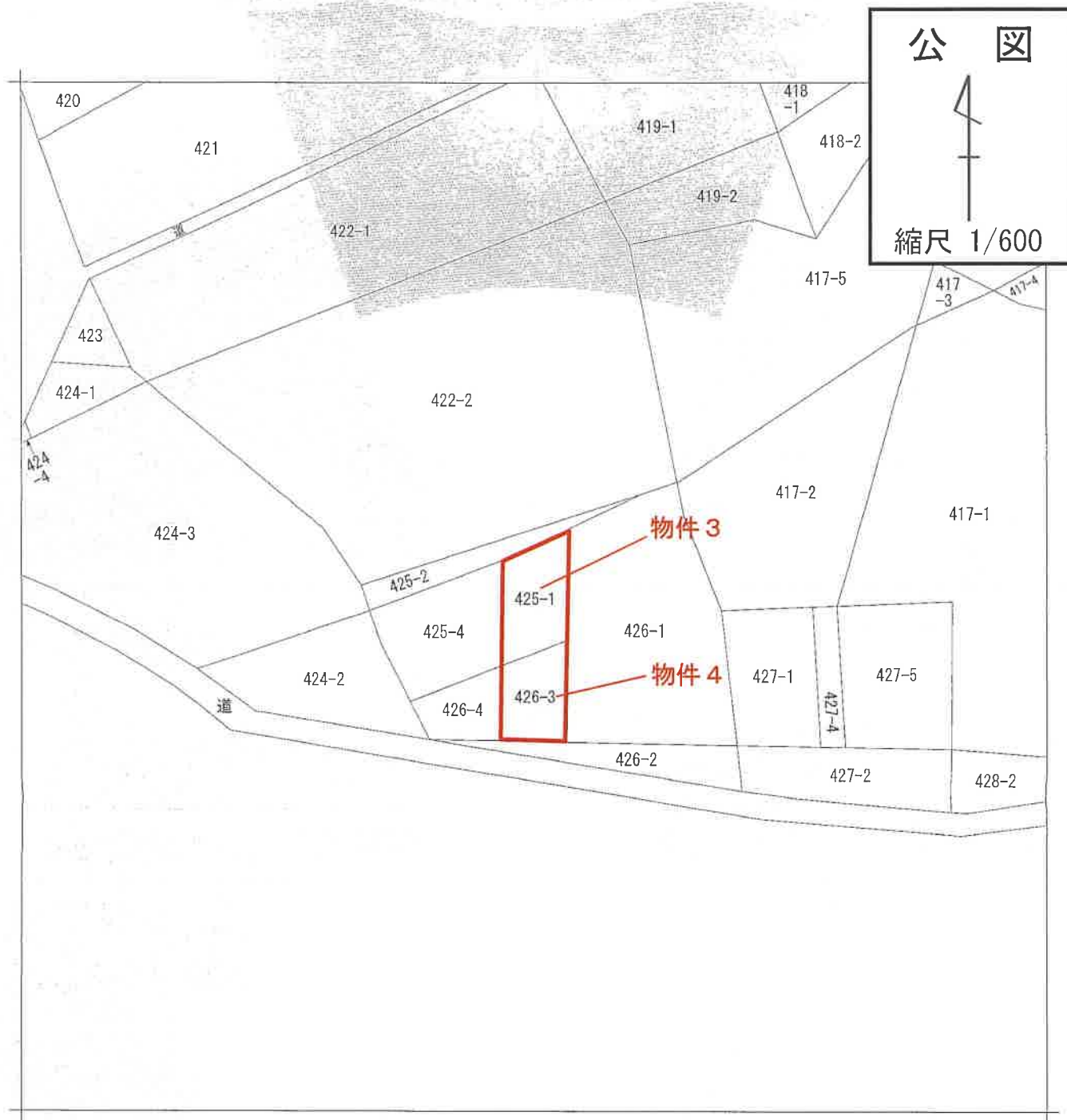
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図

以 上



縮尺 1/15,000





(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	千葉県花見川区畑町				地番	425番1			
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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	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
千葉地方方法務局

地図整理番号：M88497

登記官

(1/1)

登記年月日：平成6年2月3日

171512

地番 425-4-1

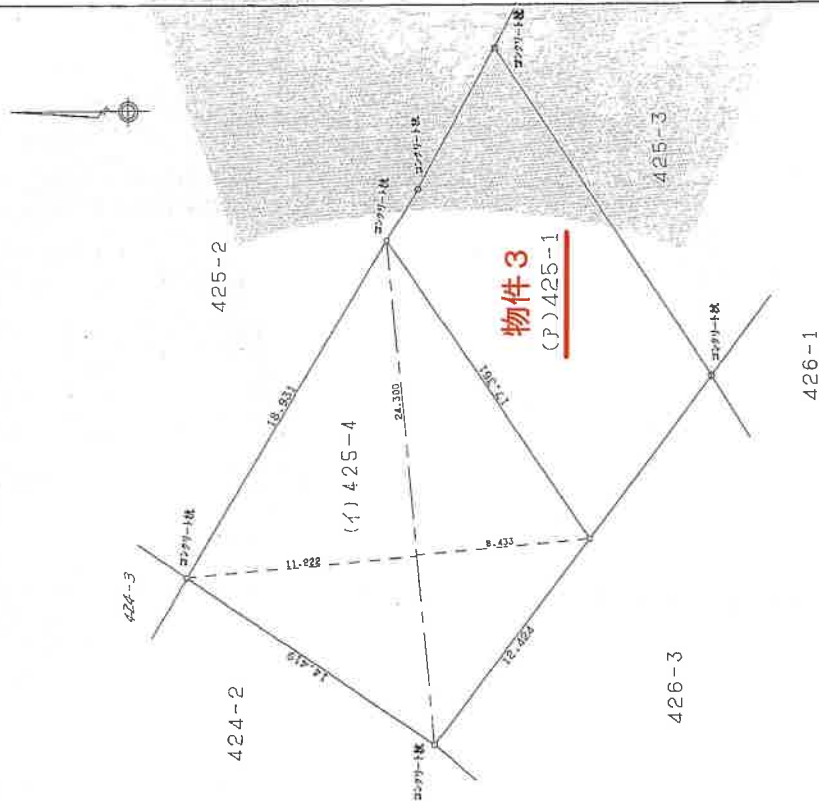
地積測量図 6.2.3

土地の所在 千葉市花見川区畑町

三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	底面積	地積
(イ) 425-4-1	1	24.300	11.222	272.694600	
	2	24.300	8.433	204.921900	
	合計		477.616500		238.80 m ²
(ロ) 425-1		面積	238.8082500	m ²	
		坪数	72.2394		
公積		365.4979630	m ²		
総計		238.8082500	m ²		126.68 m ²
残地		126.6897130	m ²		
坪		38.3236			

*使用機運名 JEC GEO STATION システム



作製者

申請人

縮尺 1/250

(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。

令和6年11月6日

千葉地方司法務局

登記官

地図整理番号：M88501

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6年11月8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11月6日 千葉地方法務局 登記官

30775

各階平面図

家屋番号 425-1

建物図面図

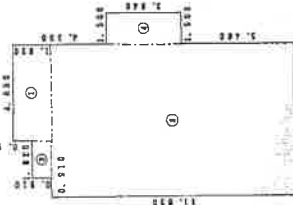
6.11.8

建物の所在

千葉市花見川区畑町425番地1

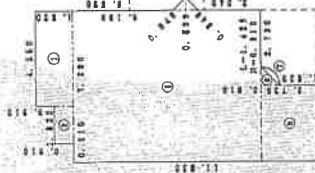
1階 求積表

①	4.550 × 1.820 =	8.281000
②	1.820 × 0.910 =	1.656200
③	7.280 × 11.830 =	86.122400
④	3.640 × 1.500 =	5.460000
合計		101.519600
床面積		101.51㎡



2階 求積表

①	4.550 × 1.820	-	8.281000
②	1.820 × 0.910	-	1.656200
③	7.280 × 9.100	-	66.248000
④	1.200 × 0.600/2	-	0.360000
⑤	3.640 × 2.730	-	9.937200
⑥	0.910 × 0.910/2	-	0.414050
⑦	3.14159 × 0.910/4	-	0.23633
合計			87.132180
床面積			87.13㎡

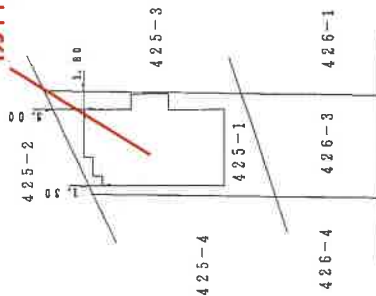


3階 求積表

①	0.910 × 3.640 =	3.312400
②	1.365 × 1.820 =	2.484300
③	1.365 × 2.730 =	3.726450
④	6.870 × 2.730 =	17.390100
⑤	4.550 × 3.185 =	14.491750
⑥	1.223 × 4.550 =	5.564650
合計		42.469650
床面積		42.46㎡



物件5



道 路

作 製 者

縮尺 1/250

申 請 人

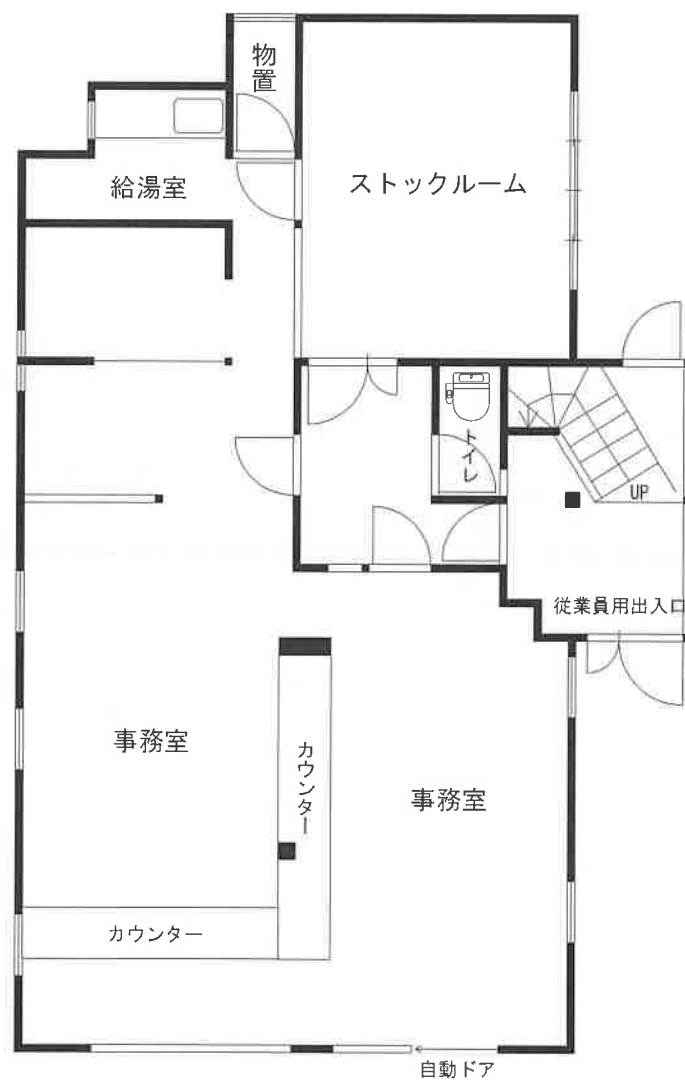
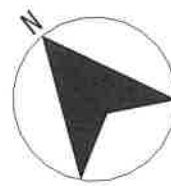
縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会印)

地図整理番号：M88498

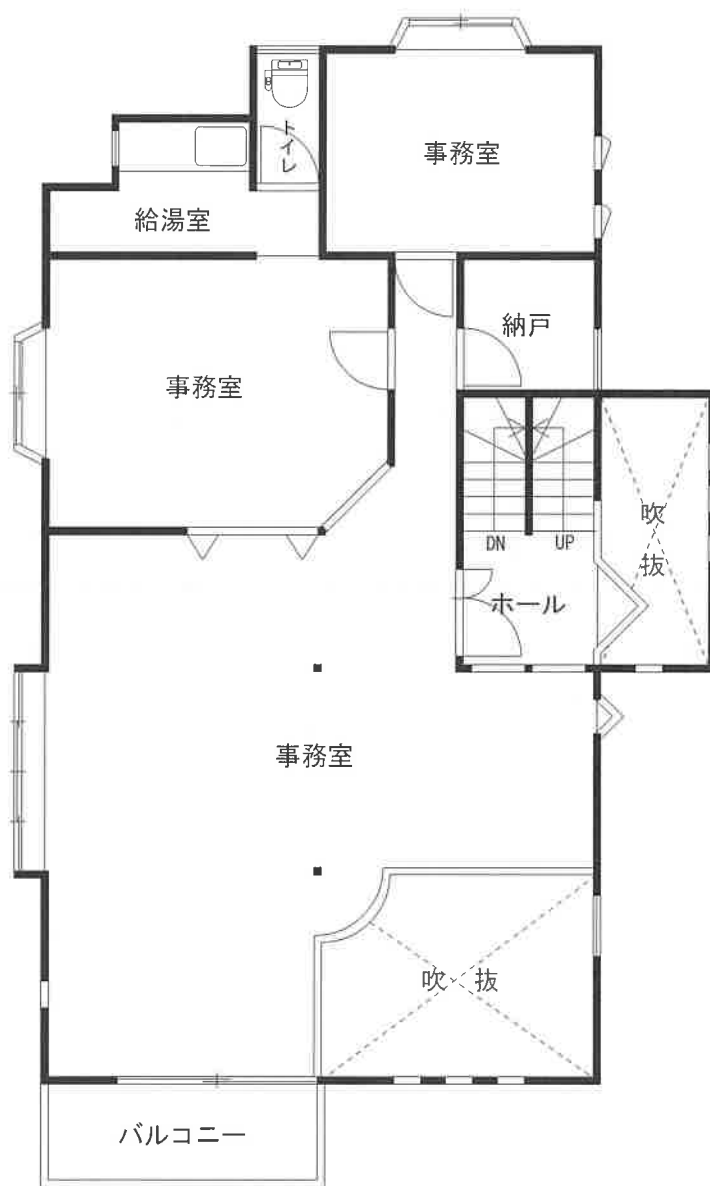
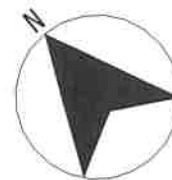
この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

間 取 図



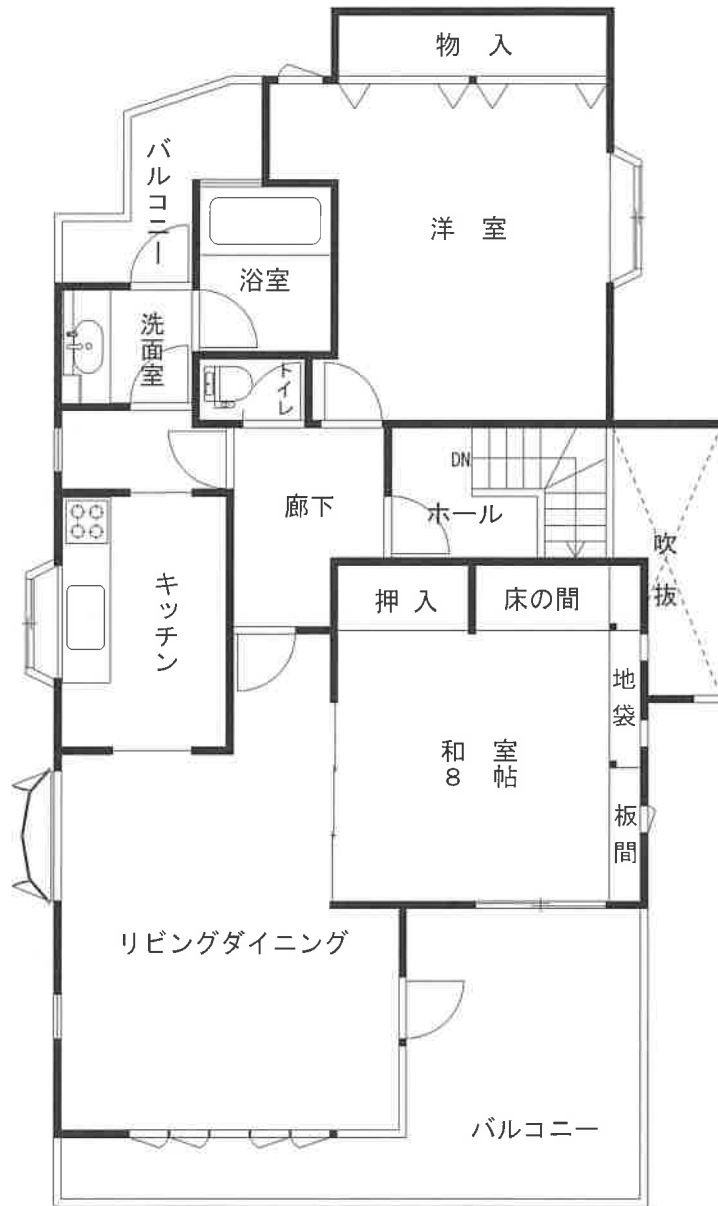
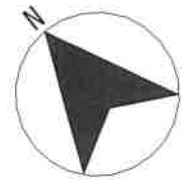
1 階平面図

間 取 図



2 階平面図

間 取 図



3階平面図