

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月27日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 竹 内 信 俊

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 9月17日 午前 9時00分から 令和 7年 9月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月 1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10月15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10月 2日 午前 9時00分から 令和 7年10月 6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 8月27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	15,960,000 12,768,000	一括	3,192,000	103,494	25,013
1	5,240,000				
2	40,000				
3	10,680,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 千葉市中央区星久喜町
 地 番 9 8 9 番 2 7
 地 目 宅地
 地 積 1 1 1 . 2 3 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地・一部公衆用道路
- 2 所 在 千葉市中央区星久喜町
 地 番 9 8 9 番 2 8
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 4 平方メートル
- 3 所 在 千葉市中央区星久喜町 9 8 9 番地 2 7
 家屋 番号 9 8 9 番 2 7
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 2 . 1 7 平方メートル
 2 階 4 8 . 0 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 8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1～3】

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1, 2】

物件番号1の一部(北東側, 約1.47平方メートル)及び物件番号2は, 売却対象外の土地(地番989番26等)と一体として公衆用道路として利用されている。

《 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 千葉市中央区星久喜町
 地 番 9 8 9 番 2 7
 地 目 宅地
 地 積 1 1 1 . 2 3 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地・一部公衆用道路
- 2 所 在 千葉市中央区星久喜町
 地 番 9 8 9 番 2 8
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 4 平方メートル
- 3 所 在 千葉市中央区星久喜町 9 8 9 番地 2 7
 家屋 番号 9 8 9 番 2 7
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 2 . 1 7 平方メートル
 2 階 4 8 . 0 2 平方メートル



令和7年（ケ）第 42号
令和7年 3月25日受理
令和7年 5月21日提出

現 況 調 査 報 告 書

千葉地方裁判所
執行官 佐 瀬 淳 司

（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 | 千葉市中央区星久喜町 |
| | 地 番 | 989 番 27 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 111.23 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉市中央区星久喜町 |
| | 地 番 | 989 番 28 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 14 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 千葉市中央区星久喜町 989 番地 27 |
| | 家屋 番号 | 989 番 27. |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 52.17 平方メートル
2 階 48.02 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	住居表示未実施			
土地	物件1、2			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件1の一部、物件2） ☐ 雑種地（ ）			
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 1 上記の者が物件1の土地に下記建物を所有し、占有している 2 物件1の北東側の一部（約1.47㎡）及び物件2は公衆用道路として使用されている ☐ 「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	1 物件1（物件3の建物周辺）には、比較的多くの動産がある 2 再建築の可否については評価書を参照されたい			
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（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：			
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 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	4LDKの住宅である			
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある 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）

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 本建物には私が家族と居住しています。 2 物件2を含む本建物北東側の私道に関し、近隣住民との間で取り決め等はありません。 3 物件1に停めてある車両は、私が使用・所有する車両です。 4 本建物でペットは飼っていません。 5 境界の争いや近年の自然災害による被害はありません。

(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)

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3月28日 (金) 11:33 - 11:41	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査、全戸不在のため調査協力依頼書を郵便受けに投函
令和7年4月7日 (月)	電話	債務者兼所有者から占有関係につき聴取
令和7年4月9日 (水)	電話	債務者兼所有者の希望で調査日を4月26日 (土) 午前10時で調整
令和7年4月25日 (金)	電話	債務者兼所有者の都合により明日の調査中止
令和7年4月30日 (水)	電話	債務者兼所有者の希望で調査日を5月17日 (土)、調査開始時間を午前9時で調整
令和7年5月17日 (土) 8:47 - 9:24	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、間取り確認、債務者兼所有者と面談聴取

(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。

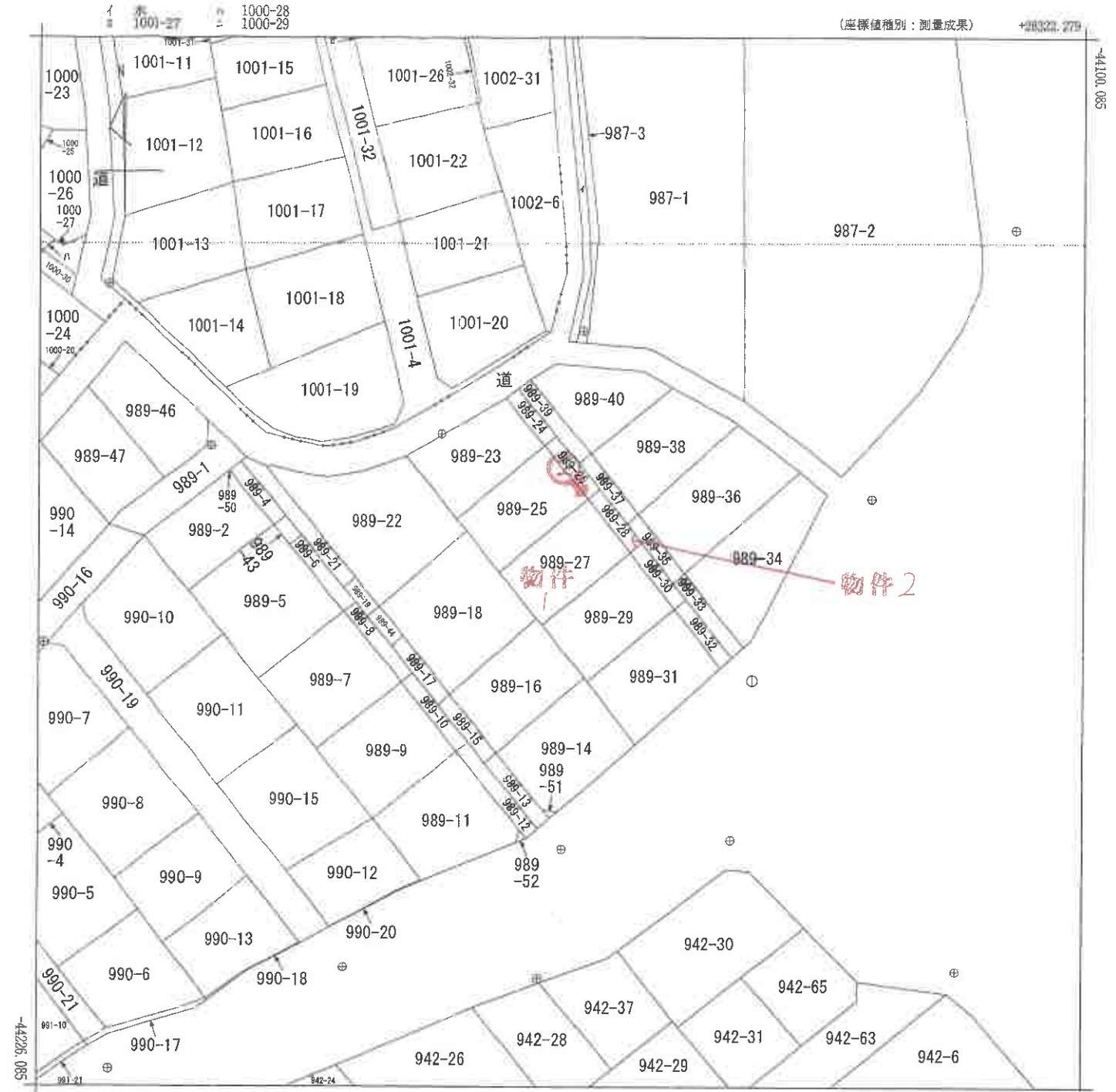
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

(4 枚目)



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

(注) ○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



請求部	所在	千葉市中央区星久喜町				地番	989番27			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	令和3年12月22日			備付年月日(原図)	令和4年2月1日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。 (A3判をA4判に縮小)

登記年月日：令和4年2月1日

令和7年1月29日 千葉地方法務局

(6 枚目)

(A3判をA4判に縮小)

地図整理番号：M89572

地 積 測 量 図

地 番 989-27

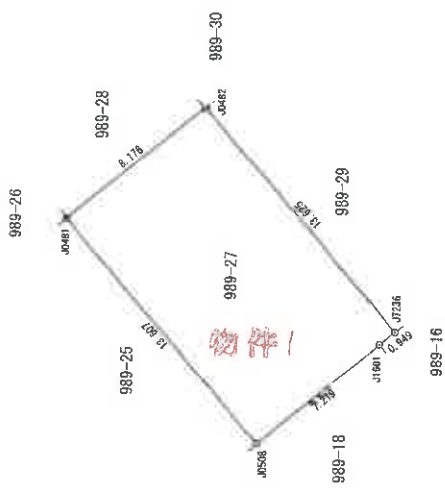
土地の所在 千葉市中央区星久喜町

989-27				
地 番	X座標(Xn)	Y座標(Yn)	点間距離	面積(㎡)
地番1	-44155.515	28292.422	8.178	8.178
地番2	-44161.887	28287.546	13.053	13.053
地番3	-44170.656	28257.117	0.340	0.340
地番4	-44168.912	28253.857	7.219	7.219
地番5	-44164.279	28232.072	13.607	13.607
地番6	-44155.515	28262.422		
計 算 方 法				
計算方法	平均法(Sho-L - Sh-L)			
計算結果	-222.475044			
面積(㎡)	111.23			

測量の基準				
測量点	点 名	X座標	Y座標	標 高
測量点1	1013A	-44395.905	27801.988	26.373
測量点2	1013B	-43937.345	28391.010	6.052
測量点3	1014	-44177.255	28282.400	8.134
測量点4	1015	-44397.656	28085.748	11.461
測量点5	1016	-44568.575	27934.508	26.339
測量点6	1017	-44188.784	27936.656	7.801
測量点7	1018	-44435.862	28372.988	11.410
測量点8	1019	-44430.470	28060.380	11.741
測量点9	1020	-44430.151	28060.078	85.242
測量点10	98-002	-44324.867	27717.861	21.985
測量点11	98-004	-44477.631	27897.773	23.482

測量の基準				
測量点	点 名	X座標	Y座標	標 高
測量点1	02074	-44147.722	28244.989	8.822
測量点2	02075	-44135.502	28261.729	8.445

測量点	測量点番号(測量年度2011)
測量点	0.99970
測量点	0.99970
測量点	0.99970



作業機関

計画機関

千葉地方法務局
(不動産登記法第14条第1項地図作成作業)

縮尺 1/250

登記年月日：令和4年2月1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7年1月29日 千葉地方法務局

(7 枚目)

(A3判をA4判に縮小)

地積測量図

地番 989-28

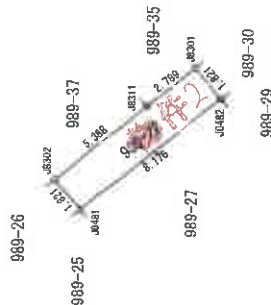
土地の所在 千葉市中央区星久喜町

989-28			
境界点	X座標(Xm)	Y座標(Ym)	点間距離
0302	-44154.342	28263.815	5.306
0311	-44158.541	28267.882	2.789
0301	-44160.715	28268.940	1.821
0302	-44161.887	28267.546	8.178
0301	-44136.515	28262.422	1.821
0302	-44154.342	28263.815	
計算方法			
計算式	$2 \times \sum \sqrt{(X_n - X_1)^2 + (Y_n - Y_1)^2}$		
計算結果	29.778656		
計算単位	14.88 m		

測量の基準			
測点	点種別	座標	点名
世界	2級基準点	-44352.905	28301.999
世界	3級基準点	-43337.345	28391.010
世界	3級基準点	-44171.295	28282.400
世界	3級基準点	-44095.768	11.461
世界	3級基準点	-44059.575	28334.999
世界	3級基準点	-44159.794	28396.883
世界	3級基準点	-44435.952	28372.558
世界	3級基準点	-44450.470	28660.299
世界	3級基準点	-44720.161	28520.079
世界	3級基準点	-44824.887	27717.551
世界	3級基準点	-44477.631	27897.773

測量の基準及び座標			
測点	点種別	座標	点名
世界	2級基準点	-44147.722	28244.999
世界	3級基準点	-44135.502	28261.729

測量系	世界測地系(測地成果2011)
投影法	0310
縮尺係数	0.999910
測量年月日	令和3年10月14日



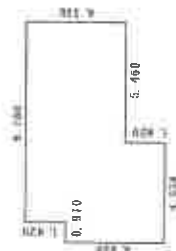
圖面平面階各

建 物 面 圖
各 階 平 面 圖

989-27

千葉市中央区星久喜町989番地27

階
I



求積表

$$\begin{array}{r} 1 \quad 9.10 \times 1.82 = 16.5620 \\ 2 \quad 10.01 \times 2.73 = 27.3273 \\ 3 \quad 4.55 \times 1.82 = 8.2810 \end{array}$$

合計	52	1703
床面積	52	17 m ²

23

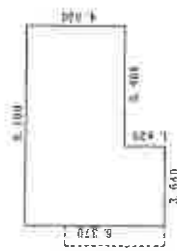


表 積 庫

$$\begin{array}{r} 1910 \times 4.55 = 414050 \\ 2364 \times 1.82 = 66248 \end{array}$$

合計	48 0298
床面積	48 02 m ²

(A3判をA4判に縮小)

作者 成 耆

縮尺 250

人請申

縮尺 500

(平成29年7月31日作成)

藥品

(8 枚目)

間 取 図



1 階平面図



2 階平面図

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

①



②



物件2 物件1公衆用道路部分

③

(注) 点線は境界を示すものではない



LD

(10 枚目)

④



2階南側洋室

⑤



⑥



令和7年(ケ)第42号

令和7年5月17日 現地調査

令和7年5月20日 評価

第R7-05号 発行番号

令和7年5月21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

木下 浩二

第1 評価額

一 括 価 格		
金 15,960,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	5,240,000 円
物件2 (土地)	金	40,000 円
物件3 (建物)	金	10,680,000 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。		地目：宅地・一部公衆用道路
2	物件目録記載のとおり。		同左
3	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		
	なし		

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 千葉市中央区星久喜町
 地 番 9 8 9 番 2 7
 地 目 宅地
 地 積 1 1 1. 2 3 平方メートル

- 2 所 在 千葉市中央区星久喜町
 地 番 9 8 9 番 2 8
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 4 平方メートル

- 3 所 在 千葉市中央区星久喜町 9 8 9 番地 2 7
 家屋 番号 9 8 9 番 2.7
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 2. 1 7 平方メートル
 2 階 4 8. 0 2 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	JR総武線「千葉」駅の南東方・約3.5km(道路距離) 最寄バス停「南矢作」の北東方・約320m(道路距離) (別添「位置図」参照)				
付 近 の 状 況	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 60%			
	容 積 率	指定 150%			
	防 火 規 制	なし			
	そ の 他 の 規 制	絶対高さ10m,建築基準法第22条区域			
		千葉県景観計画, 日影規制			
		宅地造成工事規制区域			
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) 間 口 : (約8.2m) 地 積 計 : (111.23㎡) (登 記) 地 勢 : (敷地内は概ね平坦) 奥 行 : (約13.6m) 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	北東側 (私道)	路線名 (一)	幅員 (約3.8m)		
	連続性 (普通)	舗装 (無)	歩道 (無)	側溝 (有)	
	建築基準法上の種類	北東側: 建築基準法第43条2項2号			
	セットバック	実施済み(セットバック部分の分筆はされていない) セットバック部分の面積 概測1.47㎡			
	再建築の可否	許可が必要(特記事項2参照)			
土地の利用状況等	物件1:	物件3の建物の敷地(一部は, 公衆用道路(セットバック部分))			

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	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1の敷地の範囲・境界線については、北東側私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. 前面道路は建築基準法の道路ではなく、建築基準法第43条2項2号(旧法43条1項ただし書)として扱う道路(元幅員は約3.6m)となっており、物件2の土地は、当該道路の一部である。物件1の土地において、建築物の建築を行う場合は、許可が必要となり、また、道路中心線から2.0mのセットバックが必要となる。物件1の土地ではセットバック済みで、物件3の建物の建築計画概要書及び周辺の土地利用状況から、物件1の土地のセットバック面積を1.47㎡(≒後退約0.18m×間口約8.24m)と査定した(物件1の土地の宅地面積は109.76㎡)。なお、物件3の建物の新築時の許可は次のとおり。 許可番号:千葉市指令都建審第531号 許可日:平成29年3月22日 3. 前面道路の一部はアスファルト等で舗装されているが、物件1の土地の前面では未舗装(砂利)となっている。 4. 債務者兼所有者へのヒアリングによれば、物件2を含む前面道路(私道)の取り扱いについて、所有者間で特段の取り決めは無いとのことである。

(物件2:公衆用道路)

物件2は、物件1が北東側で接面する幅員約3.8mの私道(建築基準法第43条2項2号の取扱)の一部である。物件2は未舗装(砂利)となっている。

現地で所在位置を概ね確認でき、公簿地積約14㎡の带状地で、登記簿上の地目、現況、及び固定資産税の現況地目は公衆用道路であり、非課税である。

公法上の規制は物件1と同じ。

2 建物の概況及び利用状況等 (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)	平成29年7月25日 新築												
	経 過 年 数	約 8 年												
	経済的残存耐用年数	約 17 年												
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	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	普通													
保守管理の状態	普通 一部内壁クロスの浮きが見られるものの, 雨漏り等の重大な欠陥は無く, 経年相応の損耗程度である。 その他建具等に目立った損傷等は確認できなかった。キッチン, 浴室等の水回りは通常程度に清掃されている。													
床面積(現況)	<table> <tr> <td>床面積</td><td>1階</td><td>52.17㎡</td></tr> <tr> <td></td><td>2階</td><td>48.02㎡</td></tr> <tr> <td colspan="3"> </td></tr> <tr> <td></td><td>延べ</td><td>100.19㎡ (登記簿数量とほぼ同じ)</td></tr> </table>		床面積	1階	52.17㎡		2階	48.02㎡					延べ	100.19㎡ (登記簿数量とほぼ同じ)
床面積	1階	52.17㎡												
	2階	48.02㎡												
	延べ	100.19㎡ (登記簿数量とほぼ同じ)												
現況用途等	現況用途	居宅												
	間 取 り	4LDK(別添間取図参照)												
建物の利用状況	債務者兼所有者が, 家族と居住し占有している。													
特記事項	1. 確認済証:平成29年3月25日, 第16UDI2C建02516号 検査済証:平成29年8月3日, 第16UDI2C建02516号 2. アスベストについては, 建築年月日から問題ないと判断した。 3. 債務者兼所有者へのヒアリングによれば, 次のとおりである。 ・ 雨漏り, 水漏れ, 排水の詰まりはなく, 住設設備等に不具合はない。 ・ 建物を購入してから, 増築やリフォームは行っていない。 ・ ベットは飼っていない。 ・ 令和元年の台風・豪雨等による被害は特段なかった。													

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 (宅地)	72,200	1.02	109.76	1/1	0.90	7,275,000
1 (道路)	72,200	0.05	1.47	1/1	---	5,000
	小計					7,280,000
2	72,200	0.05	14	1/1	---	51,000
計			125.23			7,331,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 (中央-23)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 80,500 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(100.6)}{100} & \times & \frac{100}{(102)} & \times & \frac{100}{(110)} \\ & & & & & & 72,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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(西)+2% (格差率) 102

◇ 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) 110

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・宅地部分】
(相乗積) 方位(北東)+2% (格差率) 1.02

【物件1・道路部分, 物件2】
公衆用道路-95% (格差率) 0.05

共同利用されている私道で, 宅地利用は困難であり, 市場性が劣る。

ウ 地 積 : 登記簿数量による。また, 物件1の土地については, 現地調査及び収集した資料により, 宅地及び道路の地積をそれぞれ査定した。

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
3	180,000	100.19	0.700	1/1	12,624,000

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		
3	5 %	17年	8年	0.70	±0% (1.00)	0.700

(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 (宅地)	7,275,000	0.10	場所的利益	728,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権不成立による場所的利益と判定し、その割合を10%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	7,280,000	－ 728,000		1.00	0.80	5,240,000
2	51,000	－ 0		1.00	0.80	40,000
3	12,624,000	＋ 728,000	1.00	1.00	0.80	10,680,000
一 括 価 格 (合 計)						15,960,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：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

基準地価格（中央-23）	
所 在	千葉県千葉市中央区矢作町991番64
価 格	80,500 円／㎡
位 置	JR総武線外「千葉」駅の南東方・約3.5km
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	153 ㎡
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道
接 面 街 路	西側 4m 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200％）
地 域 の 概 要	中小規模の戸建住宅を中心にアパートも見られる丘陵地の住宅地域

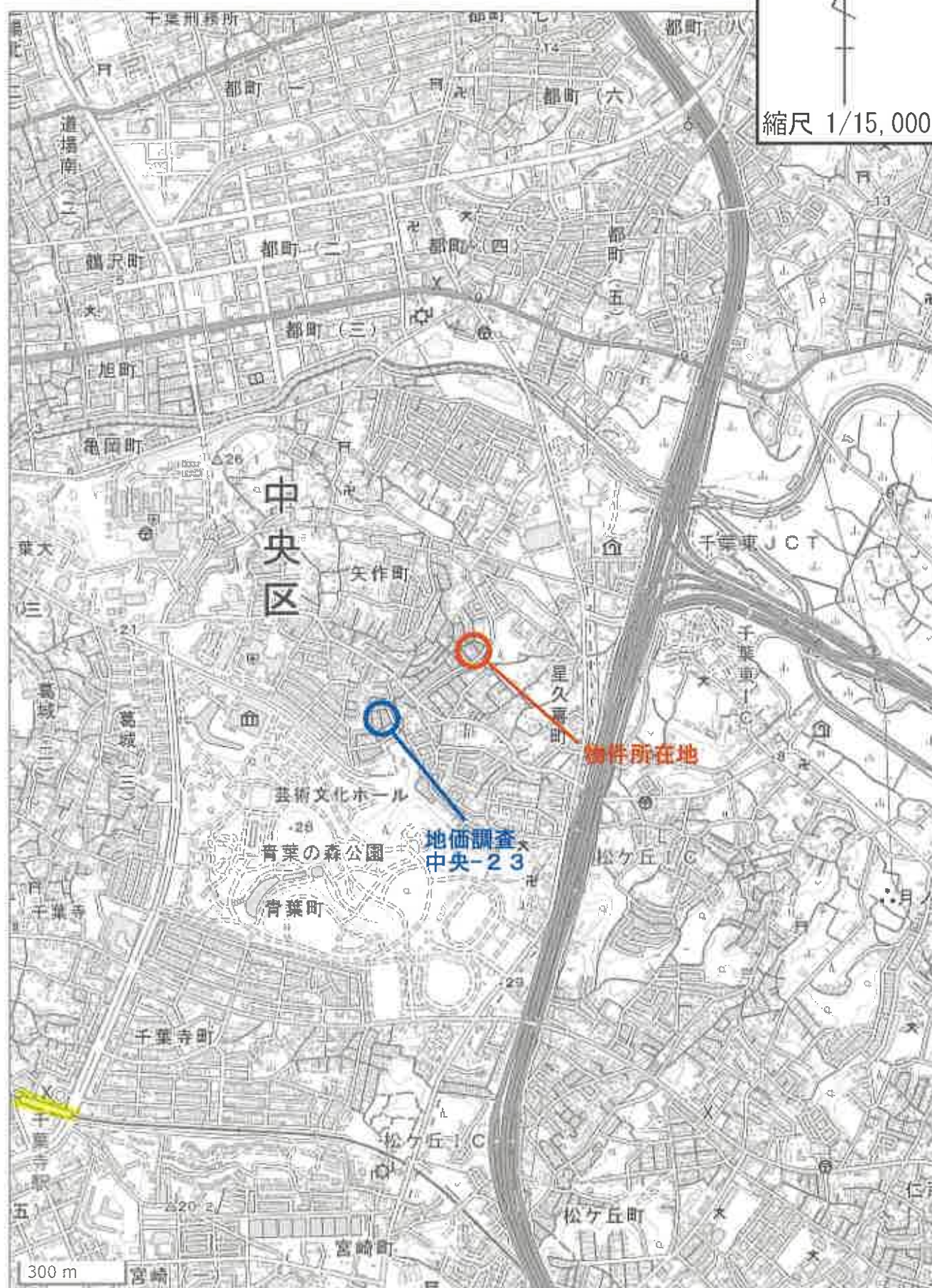
第7 附属資料

- 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



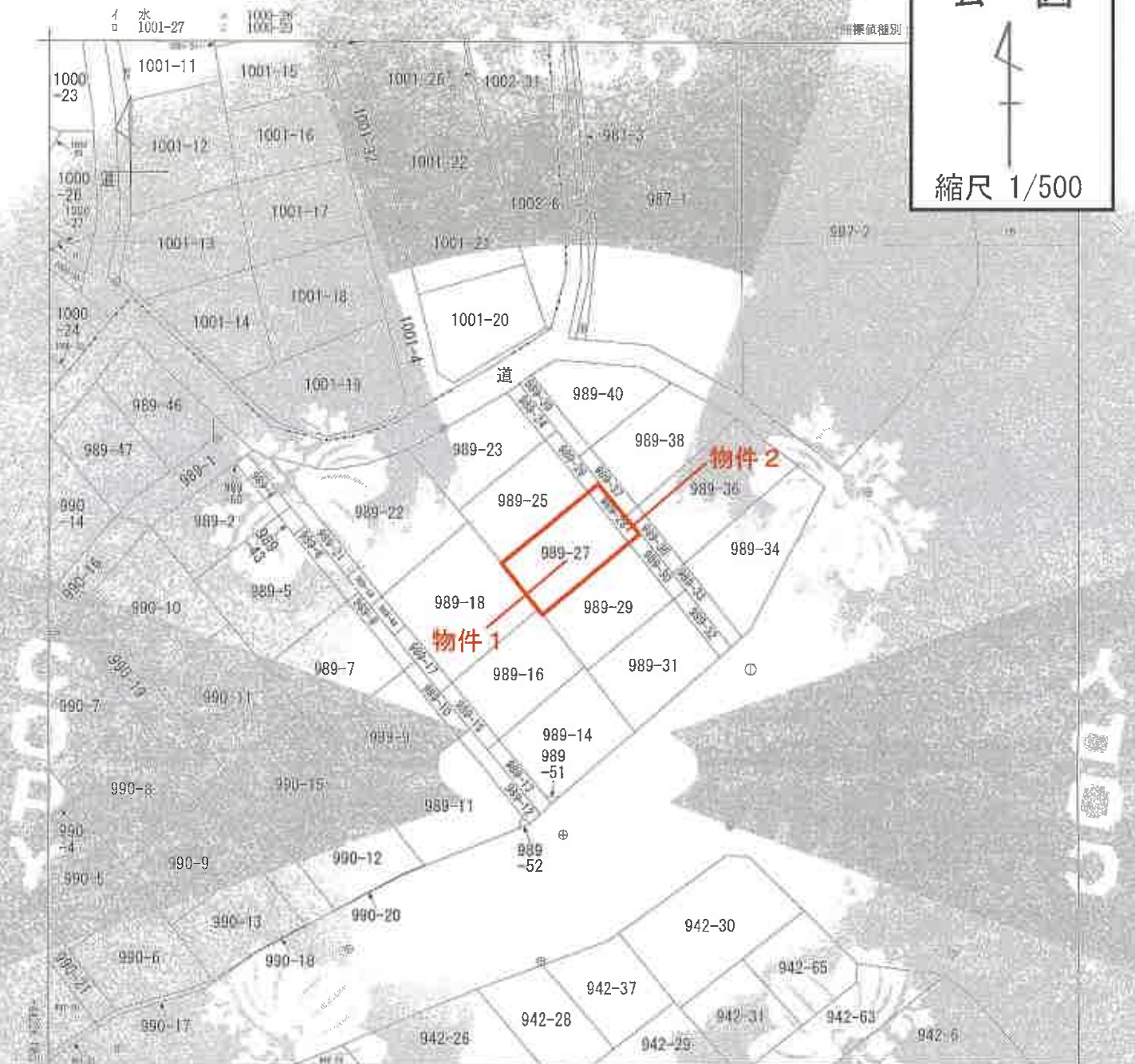
縮尺 1/15,000



公 図



縮尺 1/500



2897/279 伊藤誠一郎 測量成果

注1 測量成果図と地理院が公表した地籍図正射像データ(https://www.hiyouki2011.par)による修正がされています。



所在地	千葉県中央区星久喜町	地番	989番27
縮尺	1/500	精度	中
座標系	国土地理院	分類	地籍(建築士・建築士)
種類	建築士作成地図	種類	建築士作成地図
作成年月日	令和3年12月22日	測量年月日	令和3年12月22日
測量者	伊藤誠一郎	測量者	伊藤誠一郎

これは地図に記載されている内容を正確に表現したものです。

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

令和7年1月29日
千葉地方裁務局

地図整理番号：M89571

(1/1)

これは図面と記録
 平成7年1月29日

干腐病防治措施

圖 3 種地

電話 989-2762

土地の所在 千葉県中央区星久留町

[illegible][illegible][illegible]

系地	世界地系(鄧地成果2011)
座標系	DC系
縮尺係數	0.99910
測量年月日	令和3年10月14日



11

四、

250
尺
量

地图整理番号：K89572

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

牛膝散

一、

土地の所在

利地系	世界湖地系(新地成果2011)
座標系	DC系
極度係數	0.999910
測量年月日	令和3年10月14日



422

100

精片 250

地区整理番号: M89573

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29年7月26日

各階平面図

家目番号 989-29

建物図面図
建物の所在 千葉市中央区豊久森町9-9番地27

1階



求積表

1	9.10 × 1.82
2	10.01 × 2.77
3	4.55 × 1.82
合計	170.17 m ²

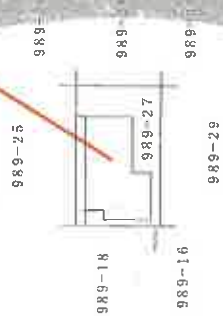
2階



求積表

1	9.10 × 4.55
2	3.64 × 1.82
合計	45.00 m ²

物件3



戸数 1

積戸 230

申請人

積戸 500

間 取 図



1 階平面図



2 階平面図

評価人作成