

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 17 日

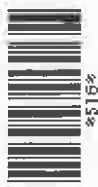
千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 小 嶋 富 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 8 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 22 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 5 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 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 27 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 9 月 17 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	6,300,000 5,040,000	一括	1,260,000	31,904	10,273
1	2,620,000				
2	60,000				
3	3,620,000				



物 件 目 録

1 所 在 千葉市花見川区武石町二丁目

地 番 1056番5

地 目 宅地

地 積 73.31平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部公衆用道路

2 所 在 千葉市花見川区武石町二丁目

地 番 1056番6

地 目 宅地

地 積 1.66平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部公衆用道路

3 所 在 千葉市花見川区武石町二丁目1056番地5

家屋 番号 1056番5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 36.02平方メートル

2階 37.26平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約40平方メートル

2階 約38平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 6 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 ～ 3】

売却基準価額は、物件番号 3 の建物内に日用雑貨・生活ゴミ等が山積みになっていること等を考慮して定められている。

《 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 千葉市花見川区武石町二丁目

地 番 1056 番 5

地 目 宅地

地 積 73.31 平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部公衆用道路

2 所 在 千葉市花見川区武石町二丁目

地 番 1056 番 6

地 目 宅地

地 積 1.66 平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部公衆用道路

3 所 在 千葉市花見川区武石町二丁目 1056 番地 5

家屋 番号 1056 番 5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 36.02 平方メートル
2 階 37.26 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 4.0 平方メートル
2 階 約 3.8 平方メートル



令和7年(ケ)第 76号
令和7年 4月 9日受理
令和7年 5月15日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 衣 斐 主 税

(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 | 千葉県花見川区武石町二丁目 |
| | 地 番 | 1 0 5 6 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 3 . 3 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県花見川区武石町二丁目 |
| | 地 番 | 1 0 5 6 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 . 6 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 千葉県花見川区武石町二丁目 1 0 5 6 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 0 5 6 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 6 . 0 2 平方メートル
2 階 3 7 . 2 6 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, 2 の一部） ☒ 公衆用道路（物件 1, 2 の一部）		
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 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： 1 階約 40 平方メートル 2 階約 38 平方メートル		
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 住居 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

■土地について

物件1, 2土地は一体となり、北西側は物件1土地で約1.78㎡、物件2土地で約0.04㎡セットバックして市道にほぼ等高に接している。北東側は水路を介して市道に接する。

その他の側は隣地との境に塀やフェンスが設置され、地積測量図に照らし概ね土地の範囲を確認できる。

物件1, 2土地は、物件3建物の敷地として利用されている。

■建物について

公簿面積と異なり1階に約4㎡、2階に約1㎡の増築が認められる。

屋根裏収納の入口を確認したが、床に大量の物があり階段を下すことができず立ち入れなく、天井高、床面積等を確認出来なかった。

物件3建物は、室内に物が溢れていて床や壁の状態について詳細に確認できず、損傷の有無も分からない。ただ、長期間使用がない様子で埃や汚れは激しい。

執行官の意見

■占有について

ライフラインの供給は停止され、室内に大量の物が存在するが、生活等に使用している様子は窺えず空家状態あると思料される。

室内には所有者宛の手紙や文書の外に前所有者名が記された文書が多数存在した。

近隣住人への聞き取り調査では、所有者と前所有者は家族関係にあること、以前は所有者が立寄ることはあったが10年程前より見かけないとのことで、所有者が本件物件を占有していると認定した。

(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
R7年4月14日 (月) 10 : 00 - 10 : 15	物件所在地	物件外観調査、写真撮影
R7年4月21日 (月) 9 : 20 - 10 : 00	物件所在地	物件立入調査、写真撮影 評価人同行 近隣住人に聞き取り調査
R7年4月21日 (月) : - :	郵便	所有者に対し照会書送付 (あて所に尋ね当たらずで返送された)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和7年4月21日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。 ■ 令和7年4月21日 目的物件は不在で施錠されていなかったため、立会人を立ち会わ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。 □		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 1049-6 857-1 857-14 865-10 865-7 1055-6
ロ 1049-5 857-10 857-15 865-2 865-5



(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	千葉市花見川区武石町二丁目				地番	1056番5			
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。

A3判をA4判に縮小した。

令和7年3月4日
千葉地方務局

請求番号：9-2
(1/1)

登記官



(6 枚 目)

登記年月日：昭和51年10月11日

164626

地積測量図 61.10.11

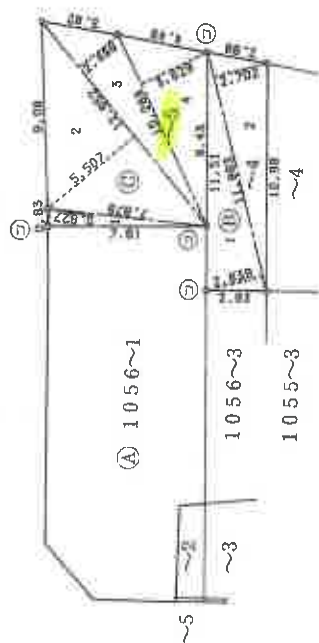
地番	1056~1~4~5
土地の所在	千葉県武石町二丁目

地番	底辺	高さ	併面積
1	11.883	2.839	33.735837
2	11.883	2.702	32.107868
計			65.843703
1/2			32.9218515
地積			32.92 m ²

地番	底辺	高さ	併面積
1	7.879	0.827	6.515933
2	12.852	5.507	70.775984
3	12.852	2.496	32.078592
4	10.289	3.629	37.268201
計			146.638990
1/2			73.318345
地積			73.31 m ²

地番 1056-1
236.9763 ~ 106.2401965 = 130.7361035
地積 130.73 m²

道路



⑦ コンタリート板

作製者	土地家屋調査士
申請人	1/250

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

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7年3月4日

千葉県地方協働局

登記官

(7枚目)

A3判をA4判に縮小した。

請求番号：9-3

164627

地積測量図 61.10.29

地番 1056~1・~6
土地の所在 千葉市青石町二丁目

求積

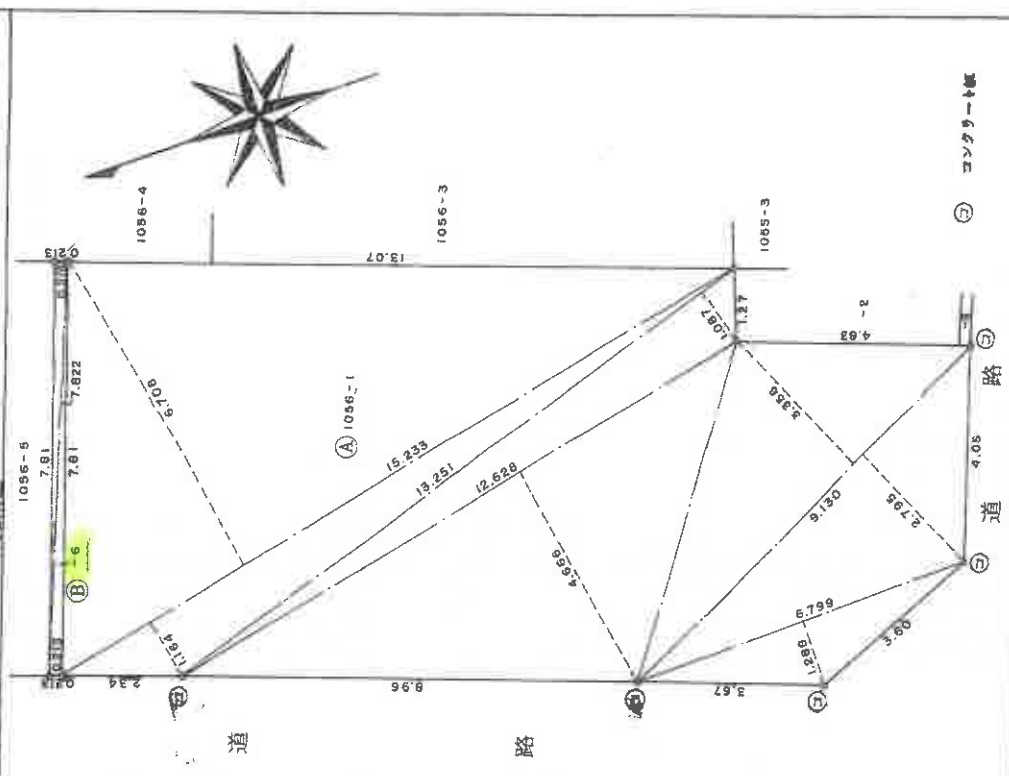
① 1056~1

$(6.708 + 1.164) \times 15.233 \times \frac{1}{2} = 59.957088$
 $1.087 \times 18.251 \times \frac{1}{2} = 7.2019185$
 $4.666 \times 12.628 \times \frac{1}{2} = 29.461124$
 $(8.356 + 2.795) \times 9.130 \times \frac{1}{2} = 28.079315$
 $1.288 \times 6.799 \times \frac{1}{2} = 4.378556$
129.0780015

② 1056~4

$(0.213 + 0.213) \times 7.822 \times \frac{1}{2} = 1.666086$

地積 ① 129.07 m²
② 1.66 m²



作製者 土地家屋調査士
申請人
縮尺 1/100
昭和51年10月25日作製

(千葉土地家屋調査士会印)

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7年3月4日 千葉地方裁判所

登記官

A3判をA4判に縮小した。

22777

各階平面図

建物平面図

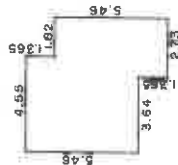
61.10.11

家屋番号 1056~5

北見州

建物の所在 千歳市武石町2丁目1056番地5

1 階

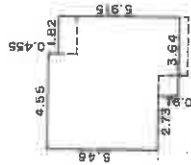


求 積

1.365	×	4.55	=	6.21075
4.095	×	6.37	=	26.08515
1.365	×	2.73	=	3.72645
			計	36.02235

床面積 36.02 m²

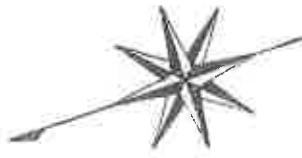
2 階



求 積

0.455	×	4.55	=	2.07025
5.005	×	6.37	=	31.88185
0.91	×	3.64	=	3.3124
			計	37.26450

床面積 37.26 m²



道路

写真撮影方向

作製者

土地家屋調査士

縮尺 250

申請人

縮尺 500

(千歳土地家屋調査士会印)

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。

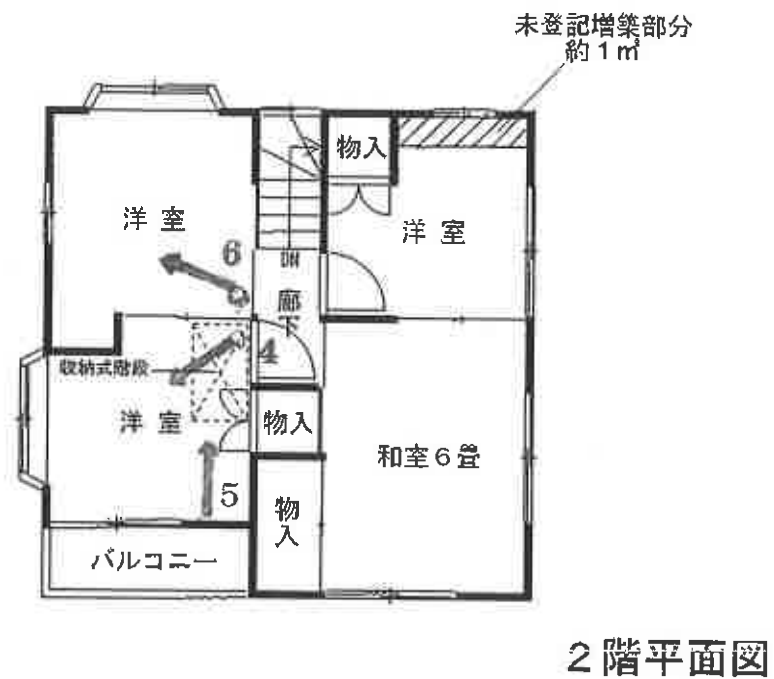
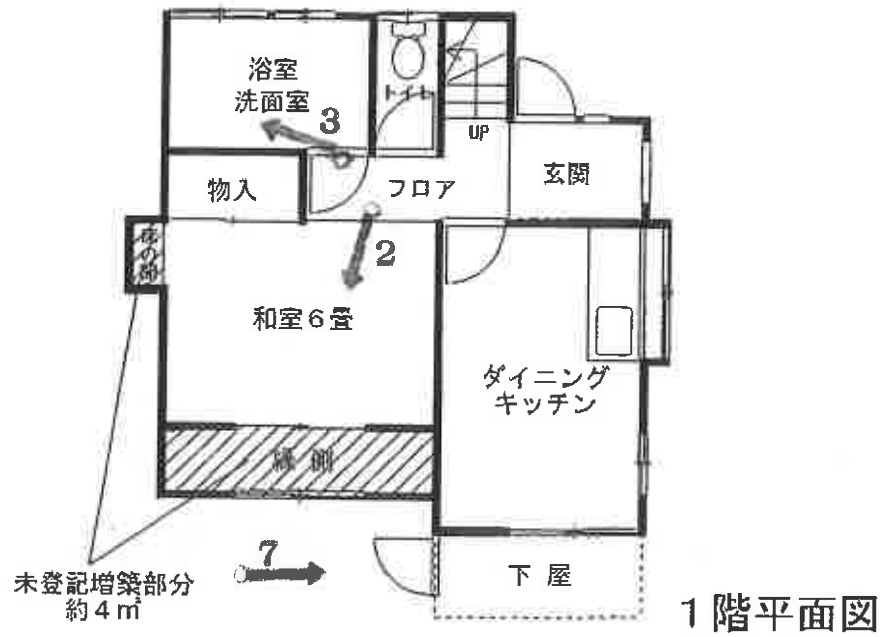
令和7年3月4日

千歳地方方法務局

登記官

A3判をA4判に縮小した。

間 取 図



写真撮影方向

評価人作成

1



2



3



4



5



屋根裏収納入口

6





令和7年(ケ)第76号

令和7年4月21日 現地調査

令和7年5月19日 評価

第R7-07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 6,300,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	2,620,000 円
物件2 (土地)	金	60,000 円
物件3 (建物)	金	3,620,000 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。		地 目 ： 宅 地 ・ 一 部 公 衆 用 道 路
2	物件目録記載のとおり。		地 目 ： 宅 地 ・ 一 部 公 衆 用 道 路
3	物件目録記載のとおり。		未登記の増築がある(1階約4㎡, 2階約1㎡) 床面積： 1階 約 40㎡ 2階 約 38㎡ 延べ 約 78㎡ 住居表示「未実施区域」
番 号	特 記 事 項		
3	建物内は全体的に日用雑貨, 衣類, 生活ゴミ等が山積みになっている。		

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

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 千葉県花見川区武石町二丁目 |
| | 地 番 | 1056番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 73.31平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県花見川区武石町二丁目 |
| | 地 番 | 1056番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1.66平方メートル |
| 3 | 所 在 | 千葉県花見川区武石町二丁目1056番地5 |
| | 家屋 番号 | 1056番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 36.02平方メートル
2階 37.26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, 2	
位 置 ・ 交 通	JR総武線「幕張」駅の北東方・約850m(道路距離) 最寄バス停「みずほばし西」の北東方・約150m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅や低層アパート等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), 日影規制
		建築基準法第22条指定区域
		東幕張土地区画整理事業区域(未施行)
		立地適正化計画:都市機能誘導区域外
		立地適正化計画:居住促進区域内
画 地 条 件	形 状 : (ほぼ長方形) 地 勢 : (敷地内は概ね平坦) 北 西 側 間 口 : (約10m) 奥 行 : (約8m) 地 積 計 : (74.97㎡) (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	北西側 (市道) 路線名(武石町53号線) 幅員(約4.0m) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(無)	
	建築基準法上の種類	北西側: 建築基準法第42条2項
	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1.82㎡
	再建築の可否	許可が必要(特記事項6参照)
土地の利用状況等	物件1, 2:	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 なし (特記事項4参照) 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・2の敷地の範囲・境界線については、北東側水路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。なお、北西側については、42条2項道路によるセットバックが実施されており、物件1・2の宅地部分及び公衆用道路部分との境界は、塀が設置され明確になっている（ただしセットバック部分は分筆されていない）。 2. 北西側市道（42条2項）の元幅員は3.6mであり、現況道路幅員は4.0mが確保されている。本件の物件3建物及び対面側の建物の建築計画概要書によれば、物件1・2の土地及び対面側土地が0.18mずつ後退して道路提供されている。物件1・2の土地の地目ごとの地積を以下のとおりと判断した。 ・物件1土地 宅地:71.53㎡ 公衆用道路:1.78㎡ ・物件2土地 宅地:1.62㎡ 公衆用道路:0.04㎡ 3. 物件1・2土地の北東側は、幅0.6～1.0m程度の水路があり、当該水路を挟んで幅員約3.5mの市道（42条2項）が存する。千葉市下水道維持課での調査によれば、当該水路は北東側市道の一部ではなく、水路として管理しているとのことである。なお、物件3建物の玄関の前面あたりは暗渠となっており、北東側からの出入りが可能な状況となっている（他の部分は開渠）。また、北東側市道のセットバック方法について、千葉市建築指導課での調査によれば、道路中心線から2.0mのセットバックが必要とのことで、中心線から2.0m以内に物件1土地が含まれる場合はセットバックが必要となるが、現地の状況から物件1土地の北東側でのセットバックは不要と判断される。 4. 物件1・2土地の北西側及び北東側市道には、公共の水道管が敷設されている。ただし、物件1・2土地へ引込はない。現地調査において、物件3建物の北東側に井戸ポンプを確認したが、使用可能かどうかは不明である。 5. 千葉市ハザードマップ参照。 6. 物件1・2土地は、東幕張土地区画整理事業の区域（未施行）に該当し、建築物を建築する場合等は、都市計画法第53条の許可が必要となる（許可基準あり）。

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)	昭和61年10月1日 新築
	経過年数	約 39 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	瓦葺
	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, 水洗トイレ (電気, 井戸水道, 公共下水道, 都市ガス)
	そ の 他	なし
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る 雨漏り跡は確認できなかったが, 外壁の亀裂や内壁クロスの亀裂が確認でき, 概ね経年相応の損耗程度である。 なお, 建物内は全体的に日用雑貨, 衣類, 生活ゴミ等が山積みになっており, 各部屋の床の状態は確認できなかった。 また, 1階のトイレ, 洗面室, 浴室の前のフロアに棚や雑貨等が置かれていたため, これらの中を確認することができず, 中の状況は不明である。したがって, 確認できた事項は目視可能な範囲に限られる。	
床面積(現況)	2階南西部の洋室の天井に収納式階段があり, 小屋裏収納があると思われるが, 日用雑貨等があり, 当該階段を降ろせなかったため小屋裏収納を確認することができなかった。小屋裏収納の天井高, 面積が不明であり, 階層及び床面積には参入しない。 1階に約4㎡, 2階に約1㎡の未登記増築を確認した(別添間取図参照)。 床面積 1階 約 40㎡ 2階 約 38㎡ 延べ 約 78㎡ (既存部分73.28㎡, 未登記増築部分約5㎡)	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	5DK(別添間取図参照)
建物の利用状況	債務者兼所有者が空家の状態で, 占有している。	
特記事項	1. 確認済証: 昭和61年1月25日, 第S60確認建築千葉県市02535号 検査済証の交付記録は無い。 2. 空家であることから, 住設機器の稼働状況, 排水の詰まり等の不具合については不明である。	

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	(宅地部分) 138,000	1.02	71.53	1/1	0.90	9,062,000
	(道路部分) 138,000	0.05	1.78	1/1	---	12,000
	小計					9,074,000
2	(宅地部分) 138,000	1.02	1.62	1/1	0.90	205,000
	(道路部分) 138,000	0.05	0.04	1/1	---	※ 1,000
	小計					206,000
計			74.97			9,280,000

※最低価格を1,000円とした。

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-9)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 166,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(102.7)}{100} & \times \frac{100}{(103)} & \times \frac{100}{(120)} & = & 138,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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(東)+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) 120

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】宅地部分
(相乗積) 方位(北西)+2% (格差率) 1.02

【物件1, 2】道路部分
公衆用道路 ▲95% (格差率) 0.05
建築基準法の道路の一部で, 宅地利用は困難であり, 市場性が劣る。

ウ 地 積 : 登記簿数量を前提として, 各物件の道路部分の地積は, 現地調査及び収集した資料により査定した(5ページの特記事項2参照)。

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	約 78㎡	0.040	1/1	562,000

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 %	ほぼ満了してい る。	39年	0.050	▲20% (0.80)	0.040

(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	
(宅地) 1	9,062,000	0.55	法定地上権	4,984,000
(宅地) 2	205,000	0.55	法定地上権	113,000
計	9,267,000			5,097,000

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	9,074,000	－ 4,984,000		0.80	0.80	2,620,000
2	206,000	－ 113,000		0.80	0.80	60,000
3	562,000	＋ 5,097,000	1.00	0.80	0.80	3,620,000
一 括 価 格 (合 計)						6,300,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：建物の完了検査が未済及び未登記増築があり、建物の遵法性に問題があること、浴室等の状況や各部屋の床の状態が確認できなかったこと、建物内には日用雑貨・生活ゴミ等が山積みになっていることに起因する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-9 ）

所 在	千葉県千葉市花見川区幕張町3丁目1136番3
価 格	166,000 円／㎡
位 置	JR総武線「幕張」駅の北方・約850m
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	166 ㎡
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道
接 面 街 路	東側 4m 市道
用 途 指 定 等	第一種住居地域（指定建蔽率60％，指定容積率200％）
地 域 の 概 要	一般住宅を主に共同住宅が混在する既成住宅地域

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



登記年月日 昭和47年10月11日

164626

地番 1056~1.056~5 地積測量図 61.10.11

土地の所在 千葉県武石町二丁目
長見川段

地番 1056~4				
番号	底辺	高さ	側面積	
1	11.853	2.831	33.75837	
2	11.883	3.702	43.107889	
計			65.843203	
1/2			32.9218515	
地積			32.92	m ²

地番 1056~5				
番号	底辺	高さ	側面積	
1	7.879	0.827	6.515933	
2	12.852	5.507	70.775984	
3	12.852	2.496	32.078592	
4	10.289	3.629	37.268201	
計			146.638909	
1/2			73.318345	
地積			73.31	m ²

地番 1056~5
246.9763 m² 106.2401965 m² 130.7361035
地積 130.73 m²



作製者

申請人

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会所属)

図文番号: 9-3

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

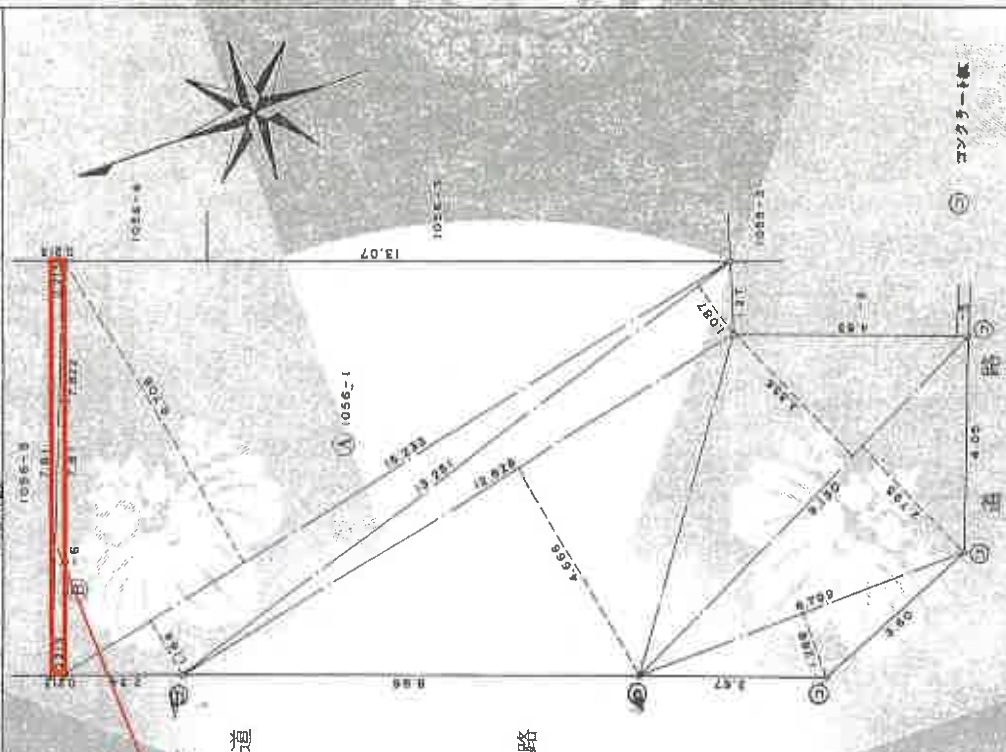
登記年月日：昭和10年10月28日

164627

地積測量図 6/10.29

地番 1056-1-6

所在地 千葉県市川市花見川区



東 積

④ 1056-1

$(6708+1164) \times 15233 \times \frac{1}{2} = 59957088$
 $1087 \times 13251 \times \frac{1}{2} = 7201918$
 $1664 \times 12628 \times \frac{1}{2} = 29461121$
 $(8556+2795) \times 9130 \times \frac{1}{2} = 2807931$
 $1288 \times 6799 \times \frac{1}{2} = 4378556$
計 1290780015

⑤ 1056-6

$(0213+0213) \times 7822 \times \frac{1}{2} = 1666086$

地 積

④ 12907 m²

⑤ 166 m²

地番

申請人

縮尺 1/100

千葉県測量士会印

これは図面に記録されている測量図面に準じて
令和7年3月4日 千葉県測量士会

請求番号：9-4

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：昭和四十年四月一日

これは図面に記載されている区画図に準じて作成された図面です。
令和7年3月4日 千葉県地政所

22777

各階平面図

建物図面

各階平面図 61.10.11

家屋番号 1056~5

千葉県武石町2丁目1056番地5

建物図面

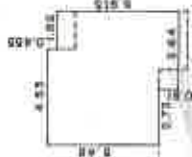
1 階



求 積			
1365	×	455	621075
4085	×	537	2608515
1365	×	273	272645
		合	3602235

床面積 3602 m²

2 階

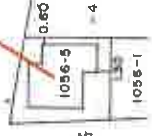


求 積			
0457	×	455	207025
5005	×	637	3188185
091	×	364	33124
		合	3726450

床面積 3726 m²



物件3



道路

作製者

縮尺 1/500

申請人

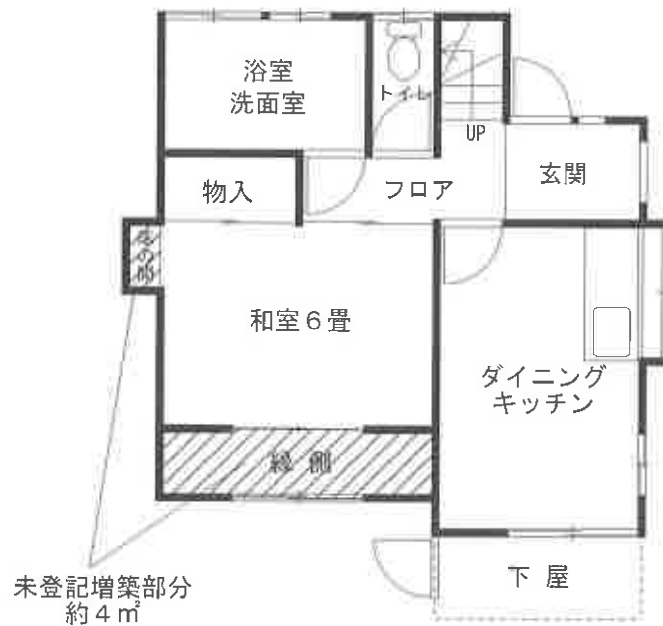
縮尺 1/500

（千葉県地政調査士会印）

請求番号：9-5

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



2 階平面図

評価人作成