

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	10,550,000 8,440,000	一括	2,110,000	172,129	0
1	5,700,000				
2	4,850,000				



物 件 目 録

1 所 在 千葉市緑区誉田町二丁目
地 番 29 番 68
地 目 宅地
地 積 795.10 平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部山林

所有者 A

2 所 在 千葉市緑区誉田町二丁目 29 番地 68
家屋 番号 29 番 68
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 121.52 平方メートル
2 階 74.52 平方メートル

所有者 B

物 件 明 細 書

令和 7年 8月 7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

【物件番号1】

本件土地の一部につき、売却対象外の未登記建物（物置・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建・約15㎡）のために法定地上権が成立する。

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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 千葉市緑区誉田町二丁目
地 番 29番68
地 目 宅地
地 積 795.10平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部山林

所有者 A

2 所 在 千葉市緑区誉田町二丁目29番地68
家屋 番号 29番68
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 121.52平方メートル
2階 74.52平方メートル

所有者 B



令和7年（ケ）第111号
令和7年6月9日受理
令和7年7月7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 千葉市緑区誉田町二丁目
地 番 29番68
地 目 宅地
地 積 795.10平方メートル

所有者 A

2 所 在 千葉市緑区誉田町二丁目29番地68
家屋 番号 29番68
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 121.52平方メートル
2階 74.52平方メートル

所有者 B



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1			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 山林（物件1）			
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（土地所有者）が本土地（山林部分）を更地の状態で占有している 上記の者（その他の者）が本土地（宅地部分）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（物件1関係）」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	6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：			
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居宅として使用している ☒ 「占有者及び占有権原（物件2関係）」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	6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 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年（ ）第 号			
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)

(占有関係用〈单独〉)

占有者及び占有権原（物件1関係）			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部（宅地部分）	
占有者		☒ 債務者（建物所有者） ☐	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人（ ☐ （占有者） ☒ （土地所有者））の陳述／ ☐ 提示文書（ ☐ ）の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成19年4月19日（不動産登記事項証明書記載の新築年月日）	
最初の契約等	契約日	平成19年4月19日ころ	
	期間	平成19年4月19日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者（ ☐ ）	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者（ ☐ ）	
	賃料・支払時期等	毎 金 円（毎 限り 分支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
(3 枚目)

目的外建物の概況	
所 在	千葉市緑区誉田町二丁目 29番地68
家 屋 番 号	☒ ない(未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積(概略)	約15㎡
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明(50年以上前)
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者(土地所有者の亡母) ☐ 不明
その他の事項	1 ☒Aから聴取したところによれば、目的外建物は同人の亡母(平成9年1月2日死亡)が建築したものであり、現在の所有者は亡母から上記目的外建物を相続した☒Aであるとのことである。 2 築後50年以上経過しているとのことであり、現在は物置として使用されている。 3 管轄法務局において、物件1の土地を所在とする建物の不動産登記事項証明書の交付を請求したが、目的外建物についての該当はなかった。また、千葉市東部市税事務所において、目的外建物の固定資産公課証明書の交付を請求したが、同様に該当はなかった。

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

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人 (☒ (占有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和5年9月30日 (債務者兼建物所有者の転居年月日から推定)	
最初の 契約等	契約日	令和5年9月30日ころ	
	期間	令和5年9月30日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見 ☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり			
1 占有者は「関係人の陳述等」に記載のとおり述べ、室内には、占有者及びその家族が生活の用に供していると思料される家財道具及び日用品等が存在し、居住の実態が認められた。 2 以上の状況、関係人の陳述及び立入調査の結果等から、上記のとおり認め (一件記録中の債務者兼建物所有者の転居年月日は「令和5年9月30日」)、占有者と同居している同人の家族は占有補助者であると認めた。 3 なお、占有者及びその家族は、債務者兼建物所有者が本建物から転居するまでの間は、債務者兼建物所有者の占有補助者として本建物に居住していたものと思料され、債務者兼建物所有者が本建物から転居した後は、占有者が占有主体となって本建物に居住しているものと思料される。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

その他の事項

■ 本土地について（土地と建物の位置関係については、13枚目「土地建物位置関係図」参照）

- 1 登記上の地目は「宅地」となっているが、現況は南西側が宅地部分、北西側が山林部分となっており、南西側の宅地部分が本建物の敷地として利用されている。また、本建物の南西側には目的外建物が存在している。
- 2 宅地部分と山林部分との間には約3メートルを超える高低差があることに加え、山林部分には雑草や樹木が生い茂っていたため、立ち入ることはできなかったが、宅地部分の南東側は幅員約4.4メートルの市道に接面しており、北東側及び南西側隣地とはコンクリートブロック及びブロックフェンスで区画されているため、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 南東側の接面道路からの出入口付近（西方）に電柱の支線（1本）が設置されている。
- 4 その他、評価人の調査によれば、以下のとおりである。
 - （1）本土地は市街化調整区域内に位置しており、都市計画法43条許可により、本建物の建築確認を取得しているため、再建築にあたっては一定の要件があり、再建築の可否等の詳細については、千葉市担当部署への確認を要する。
 - （2）北西側は急傾斜を含む山林であり、建築計画概要書では、がけ条例の適用が考慮されている。

■ 本建物について（各部屋の配置については、14～15枚目「間取図」参照）

- 1 木造かわらぶき2階建の戸建住宅であり、間取りは5LDK+LDK+WIC+書斎となっている。
- 2 築後約18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。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、7枚目「関係人の陳述等」参照）。
 - （1）浴室の折れ戸にひび割れがある。
 - （2）2階の洋室2の入口ドア及び洋室3のクローゼットの折れ戸に穴があいている。
 - （3）室内で猫が2匹飼育されており、これに伴いクロスの引っ掻き傷が複数ある。
 - （4）LDK2には大量の日用品等が置かれていたため、床面や壁面の大部分はその状況を確認できなかった。
- 3 その他、評価人の調査によれば、以下のとおりである。
 - （1）検査済証の記録はない。
 - （2）本建物は、建築計画概要書の配置図に記載された位置より北側に配置されており、同図に記載されたがけ条例の適用のラインを超えている可能性があるため、遵法性に疑義がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 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
■ 申立債権者担当者	1 こちらで把握している情報では、AとBは親族の間柄で、AがBの養父となっています。 2 AはBの連帯保証人になっており、問題なく請求できるので、抵当権設定にあたり、建物の敷地利用権に関する書類までは求めています。 (以上、令和7年6月12日電話で聴取)
■ 破産管財人	1 Bの破産管財人です。Bは本建物から出ており、本建物にはBの元妻が居住していると聞いています。 2 本建物については、既に破産財団から放棄しており、その許可も出ています。 (以上、令和7年6月12日電話で聴取)
■ A の次女 (土地所有者の次女)	1 Aは私の父です。父は怪我をしており、父から執行官への連絡を頼まれて電話しました。投函された文書(調査協力依頼文書)も見えています。 2 本建物には父、Bとその元妻である姉との間の子3人、計4人が住んでいます。姉と私は本建物には住んでいません。 3 本建物の1階部分には玄関が2つありますが、2世帯住宅というわけではなく、内部はつながっています。 4 父の怪我のこともあるので、調査には私も同席します。 (以上、令和7年6月13日電話で聴取)
■ A (土地所有者) A の次女も同席	1 この建物には私が孫3人と住んでおり、猫を2匹飼っています。 2 もともとここには私が所有する古い建物がありましたが、Bが私の長女と婚姻し、婿に入っていたので、皆で一緒に住むために、古い建物を取り壊して、本建物が建てられました。このような経緯があるため、私が所有するこの土地を新たな建物の敷地として利用することについて、契約関係や金銭の授受はありません。同様に、現在、私が孫とともに本建物に居住していることについても、契約関係や金銭の授受はありません。ただ、Bに対しては、離婚する際に、住宅ローンを支払い続けるよう長女が言っていたということを聞いています。 3 この建物に住み始めてからリフォームはしていません。そのままの状態です。1～2か月前に1階のトイレが詰まったので、それを直したのと、2～3年前にガス給湯器を交換した程度です。シロアリの検査は受けていません。1階にはLDKが2か所ある仕様になっていますが、これは、当時、長女がLDK2で家庭保育をやることを考えていたからで、結局、家庭保育はしていません。 4 水道水と井戸水を併用していますが、主に井戸水を使用していて、食洗器にも井戸水を接続しています。飲用のための水質検査はしていません。また、1階のトイレ内の手洗いは給湯器に繋がっていないので、水のみでお湯は出ません。 5 生活していて住宅の設備に不具合はありません。雨漏りや水漏れ、排水の詰まりもなく、これまでに地震や台風による被害もありませんでした。 (8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

(7 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) A の次女も同席	(7枚目の続き) 6 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。境界標は埋まってしまっており、出てきませんでしたが、本土地の形状は地積測量図のとおりであると認識しています。 7 本土地の北西側は山林になっており、本建物の敷地部分との間は法面になっていますが、削っただけで擁壁はありません。これまでに法面が崩れてきたということはなかったと思っています。 8 本建物の南西側の小屋は、私の亡母が建てたもので、築後50年は経っていると思います。当時、私が勤めていたところの関係者から建てさせて欲しいとお願いされたこともあり、亡母がお願いして建ててもらったものです。だいぶ昔のことなので、登記をしていたかどうかといった詳細は分かりません。現在の所有者は私ということになり、物置として使用しています。古い建物なので、床が抜けている箇所があります。 (以上、令和7年6月25日物件所在地で面談)

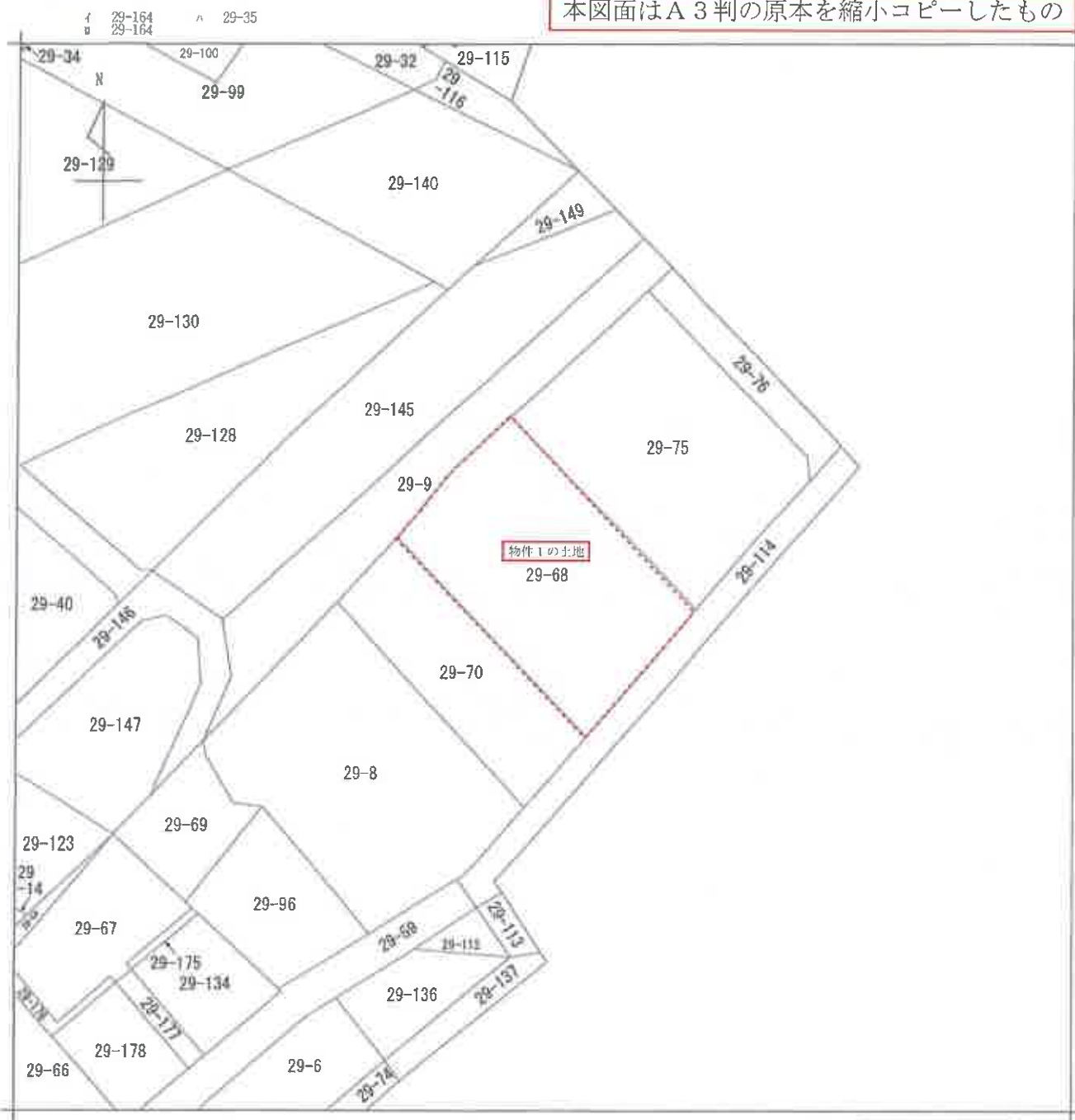
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8 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6月12日 (木) 11:50 — 12:00	当庁執行官室 (電話)	申立債権者に電話し、抵当権設定時における本建物の敷地利用権に関する事項を聴取
令和7年6月12日 (木) 14:30 — 14:35	当庁執行官室 (電話)	■ B ■ の破産管財人に電話し、破産手続の状況を確認
令和7年6月12日 (木) 15:40 — 15:50	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 調査協力依頼文書を投函 (■ A ■ の次女から連絡あり。)
令和7年6月13日 (金) 17:00 — 17:05	当庁執行官室 (電話)	■ A ■ の次女に電話し、占有状況等を聴取 立入調査日時調整
令和7年6月25日 (水) 14:00 — 15:30	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 ■ 及びその次女と面談
令和7年6月26日 (木) 14:35 — 15:00	千葉地方法務局	目的外建物の登記の有無を調査 (該当なし。)
令和7年6月27日 (金) 14:30 — 14:45	千葉市東部市税事務所	目的外建物の公課証明書の交付を請求 (該当なし。)
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
(9 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 分	所 在	千葉市緑区菅田町二丁目				地 番	29番68			
出 力 尺	1/600	精 度 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	明治9年11月			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。

(千葉地方法務局管轄)

令和7年3月12日

東京法務局

地図整理番号：M85530

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和40年3月29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。
(千葉県地方自治局登録)
令和7年3月12日 東京法務局

登記簿

230570

地番	29~9, -68
土地の所在	千葉市誉田町2丁目 緑区

40.3.29

作製年月日	昭和40年3月29日
作製者	
申請人	



(千葉県地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

登記年月日：平成19年4月19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。

(千葉地方送務局管轄)

平成19年4月12日

東京地務局

登記号

079856

各階平面図

家屋番号 29番68

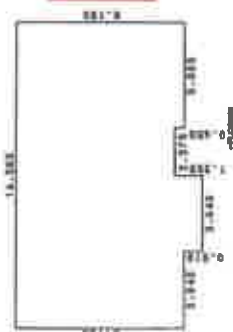
建物の所在 千葉市緑区菅田町二丁目29番地68

建物図面

各階平面図 19.4.19

1層

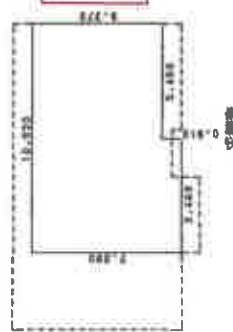
物件2の建物



延床面積 121.52 m²

2層

物件2の建物



延床面積 74.52 m²

29-9

29-68

29-70

物件2の建物

29-75

3.60

29-114

04.5

09.6



作成者

19年 4月19日(作成)

縮尺 1/250

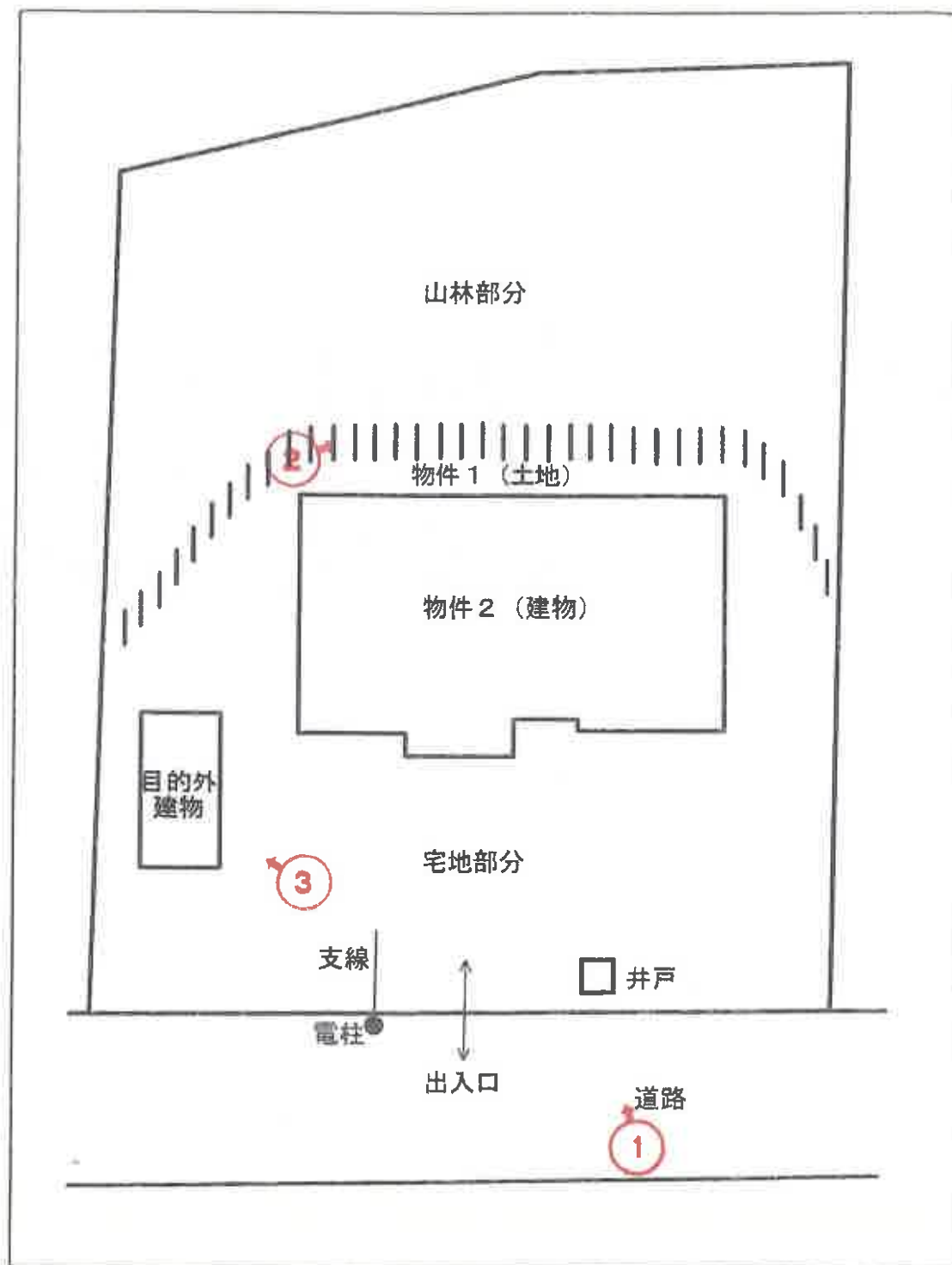
申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

土地建物位置関係図

評価人作成



※本図は、土地と建物等の概ねの位置関係を示した概略図面であり、土地の境界等を示すものではない。



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

評価人より受領

評価人より受領

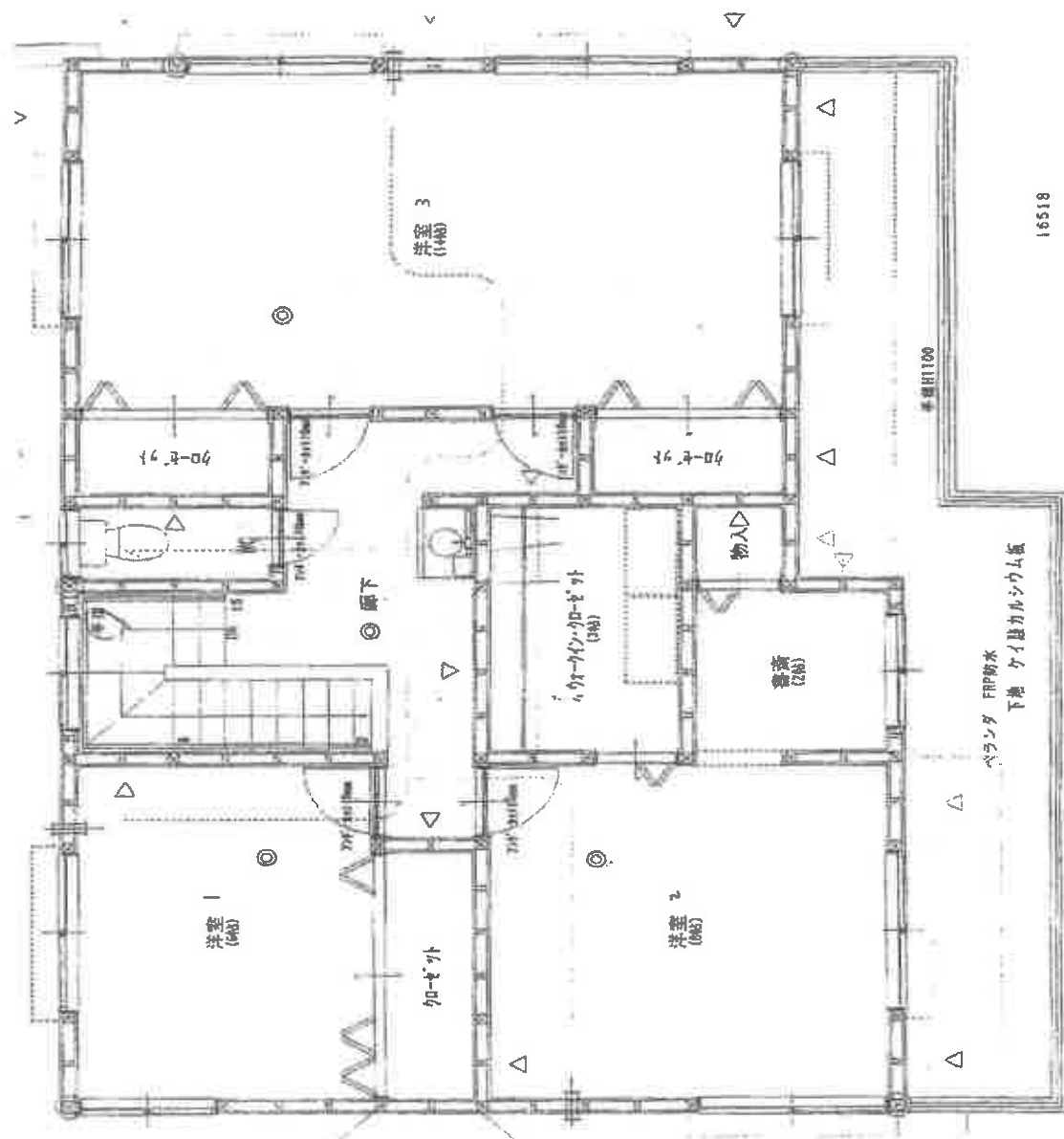


■債権者保管の設計図書を基に評価人にて一部修正

(14 枚目)

【間取図】

評価人より受領



【2 階】

■出典：債権者保管の設計図書

物件2の建物（物件1の土地（宅地部分））①



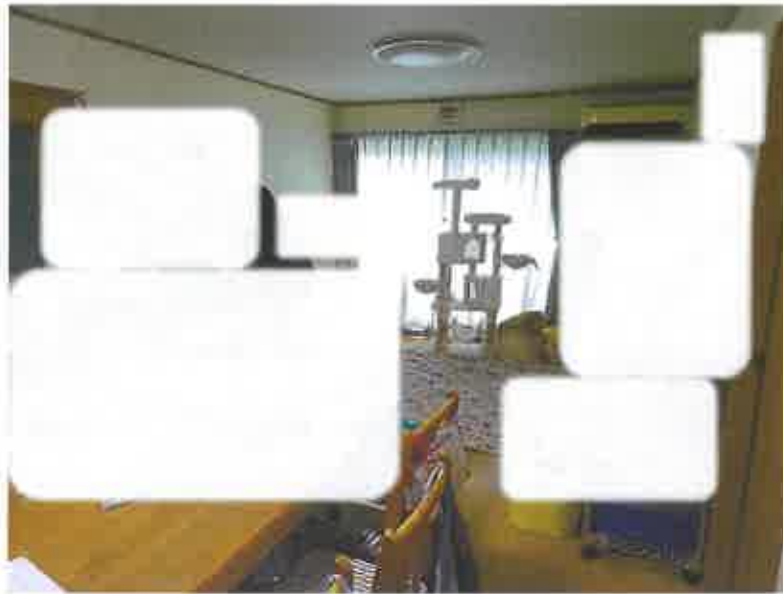
物件1の土地（山林部分）②



目的外建物 ③



1階 (LDK1) ④



1階 (LDK1) ⑤



1階 (LDK2) ⑥



1階（LDK2）⑦



1階（洗面所）⑧



1階（浴室）⑨



令和7年（ケ）第111号

令和7年 6月25日 現地調査

令和7年 6月30日 評 価

第25061201号 発行番号

令和7年 7月 3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

玉 谷 昌 弘

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,550,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 5,700,000円
物件2（建物）	金 4,850,000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及び目的外建物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，一部山林
2	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		
1	目的外建物 1 棟あり。		

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 千葉市緑区誉田町二丁目
地 番 29 番 68
地 目 宅地
地 積 795.10 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 千葉市緑区誉田町二丁目 29 番地 68
家屋 番号 29 番 68
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 121.52 平方メートル
2 階 74.52 平方メートル

所有者 B



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	・ JR外房線「誉田駅」の 北西方・道路距離約 1.8 k m ・ 最寄バス停「誉田郵便局」の 北東方・道路距離約 950m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅のほかに林地も多い市街化調整区域内の地域である。	
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 その他の規制	市街化調整区域 — 指定 60% 指定 200% — 居住促進区域外，都市機能誘導区域外 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	形状（略長方形）， 地勢（北西の山林部分に傾斜あり。そのほかは，概ね平坦。）， 接道方位（南東側），間口（約 25m），奥行（約 30m） 地積（795.10 m ² （登記））	
接 面 道 路 の 状 況	南東側市道（誉田町 161 号線），幅員（約 4.4m）， 連続性（普通），舗装（有），歩道（無），側溝（有）， 高低差（約 0～0.8m高く接面）	
	建築基準法上の種類	建築基準法第 42 条 1 項 1 号
	セットバック	不要
	再建築の可否	※特記事項参照

土地の利用状況等	・物件1の南東部分は物件2建物の敷地として使用貸借されているほか、目的外建物の敷地として使用されている。また、北西部分は山林となっている。 ■土地使用貸借（物件2建物の土地占有権原）の概要 占有者：建物所有者 占有権原：使用借権 占有開始時期：平成19年4月19日 契約日：平成19年4月19日頃 期間：平成19年4月19日から 期間の定めなし ■目的外建物の概要 登記の有無：なし 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約15㎡ 所有者：土地所有者 建築年月日：不詳（約50年以上前） ※詳細は現況調査報告書を御参照ください。 ・隣地は、南東側で公衆用道路に接面し、北東乃至北西側は林地、南西側は一般住宅、北東側は事業所等の敷地として使用されている。
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 なし 下水道 あり
土 壌 汚 染 等	・土地の利用履歴及び現況観察によれば、対象地自体の土地の使用による土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ・現存建物に係る以外、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。 ・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	・本件土地は、都市計画法第 43 条許可（平成 18 年 10 月 11 日、第 228 号）により、本件建物の建築確認を取得している。そのため、①予定建築物の用途は、既存建築物の用途と同一であること（専用住宅）・②予定建築物の敷地は、既存建築物の敷地と同一であること（本件建物の建築確認における敷地面積は、429.55 m²）・③予定建築物の延べ面積は、既存建築物の延べ面積の 1.5 倍以内であること、を要件として都市計画法施行規則第 60 条証明により再建築は可能とのことである。なお、再建築の可否等の詳細については千葉市宅地課に確認のこと。（千葉市宅地課の回答） ・北西部分は、急傾斜を含む山林である。本件建物の建築確認に関する建築計画概要書では、宅地部分は南東部分の 429.55 m²であり、山林部分との高低差により千葉県建築基準法施行条例第 4 条（がけ条例）の適用が考慮されている。 ・宅地部分と山林部分では約 3m を超える高低差があり、宅地部分は北東側隣接地より約 0～2.5m 低く、南西側隣接地より約 0～2.5m 高い。なお、いずれも擁壁は設置されていない。 ・山林部分については、草木が繁茂している急傾斜を含む地形により、立ち入ることが出来なかったため、不明瞭な部分がある。 ・道路側の出入口西方付近に、道路内にある電柱からの支線が 1 本ある。 ・そのほか、建物占有者の陳述によれば、以下のとおりである。 ① 近隣住民との間で境界線について争いはない。 ② 山林部分が崩れたことはないと思う。
----------------	--

＝ 以下余白 ＝

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（登記記載） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成19年4月19日新築 約18年 約7年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 瓦葺 サイディング等 クロス等 クロス等 フローリング、畳等 電気、上水道（井戸併用）、下水道、プロパンガス、台所、 浴室、トイレ、洗面台等 温水洗浄便座
床面積（現況）	床面積 1階 121.52 m ² 2階 74.52 m ² 延べ 196.04 m ²	
現況用途等	現況用途 間 取 り	1～2階は居宅 5LDK+LDK+WIC+書斎（別添間取図参照）
品 等	やや劣る	

保守管理の状態	・建物占有者の陳述によれば、室内等の状況は以下のとおりである。 ① 猫2匹を飼育している。 ② 雨漏りや排水のつまりはない。 ③ 地震や台風による被害はない。 ④ 上水道は引き込まれているが、主に井戸水を使用している。井戸水の水質検査はしていない。 ⑤ リフォームはしていない。 ⑥ 2～3年前にガス給湯器を交換した。 ⑦ シロアリの検査はしていない。 ⑧ 1階のトイレの洗面は、給湯器に接続していないため、水のみでお湯は出ない。 ⑨ 1階部分には、玄関とLDKが2つあるが、二世帯住宅ではなく、一部を家庭保育として使用するための間取りである。ただし、いままで家庭保育に使用していない。 ・上記以外では、室内等の状況は以下のとおりである。 ① 猫による引っ掻き傷が複数ある。 ② 浴室の折れ戸にひび割れがある。 ③ 2階洋室2の入口ドア及び洋室3のクローゼットの折れ戸に穴がある。 ④ 1階LDK2には、大量の雑貨等があり、床及び壁等の室内の状態については不明瞭な部分がある。そのほか、目視により確認できる範囲では、使用による軽微な傷や表面材の剥がれ等は見られるものの、汚損・損耗等の程度は、概ね経年相応である。 (設備等の動作確認は行っていない。)
建物の利用状況	建物使用借人及びその家族が居宅として使用している。 ■建物使用貸借の概要 占有者：土地所有者 占有権原：使用借権 期間：期間の定めなし ※詳細は現況調査報告書を御参照ください。

特 記 事 項	・ 建築確認の概要は以下のとおり。（千葉市建築情報相談課の回答） 確認済証：第 H18 確認建築千葉市 00331 号（平成 18 年 10 月 17 日） 検査済証：記録なし ・ 本件建物は、建築計画概要書の配置図に記載された位置より北側に配置されており、同図に記載された千葉県建築基準法施行条例第 4 条（がけ条例）適用のラインを超えている可能性があるため、遵法性に疑義がある。なお、建物の配置の現況は建物図面と概ね一致する。 ・ 当該建物の使用資材、建築時期等から推察するに石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている可能性は低いものと判断され、特に問題無いと推定する。
----------------	--

— 以下余白 —

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 宅地	28,900	0.95	429.55	1.00	11,793,000
1 山林	28,900	0.15	365.55	1.00	1,585,000
合 計					13,378,000

※物件1は、宅地（物件2建物及び目的外建物の敷地）及び山林として使用されているため、現実の利用状況を踏まえ、開発許可及び建築確認において宅地性が認められている429.55㎡を宅地と判定し、それ以外を山林と判定した。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（緑(県)－12)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 52,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \times & 100/180 & = & 28,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：北道路±0%

◇地 域 格 差：街路、交通接近、環境、行政条件格差等を考慮した。

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：（宅地部分）がけ条例－5%

（山林部分）現況傾斜の山林－85%

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。

— 以下余白 —

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	170,000	196.04	0.27	8,998,000

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 ①D×②
	A 経過年数	B 経済的残存 耐用年数	C 残価率	D 定額法 による率		
2	18 年	7 年	5%	0.32	▲15% (0.85)	0.27

① 耐用年数法（定額法）

$$D \text{ 定額法による率} = B / (A + B) \times (1 - C) + C$$

② 観察減価率

保守管理状況等を考慮した。

— 以下余白 —

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
1 宅地	物件 2	11,793,000	0.10 × 0.93	使用借権	1,097,000
	目的外	11,793,000	0.50 × 0.07	法定地上権	413,000
合 計					1,510,000

イ 土地利用権等割合

物件 2 建物：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を 10%と査定した。

目的外建物：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 50%と査定した。

※土地利用権等が及ぶ範囲を、現況の利用状況等を考慮して、物件 2 は全体の約 93%、

目的外建物は全体の約 7%と判定した。

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) (7±イ)×ウ×エ×オ
1	13,378,000	－1,510,000		0.6	0.8	5,700,000
2	8,998,000	＋1,097,000	1.0	0.6	0.8	4,850,000
一 括 価 格 (合 計)						10,550,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：土地の一部が山林であること、建物建築の遵法性に疑義があり災害の危険性を否定しえないこと、一部が家庭保育用の間取りであること等を考慮した。

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

基準地価格（緑（県）－12）

所 在：千葉市緑区誉田町2丁目20番686

価 格：52,000 円/㎡

位 置：J R 外房線「誉田駅」の 東方約 800mに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：165 ㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：北側幅員 4.0m市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域（建蔽率 60%，容積率 200%）

地 域 の 概 要：一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域

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 土地建物位置関係図
- 6 間取図

以 上



縮尺 1:15,000

位置図

出典:地理院地図

A3をA4に縮小

令和7年3月12日

千葉県地方方法務局管轄

東京法務局

登記官

地図整理番号：485531

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。

230570

地番	29-9, -68
土地の所在	千葉市登田町エ丁目

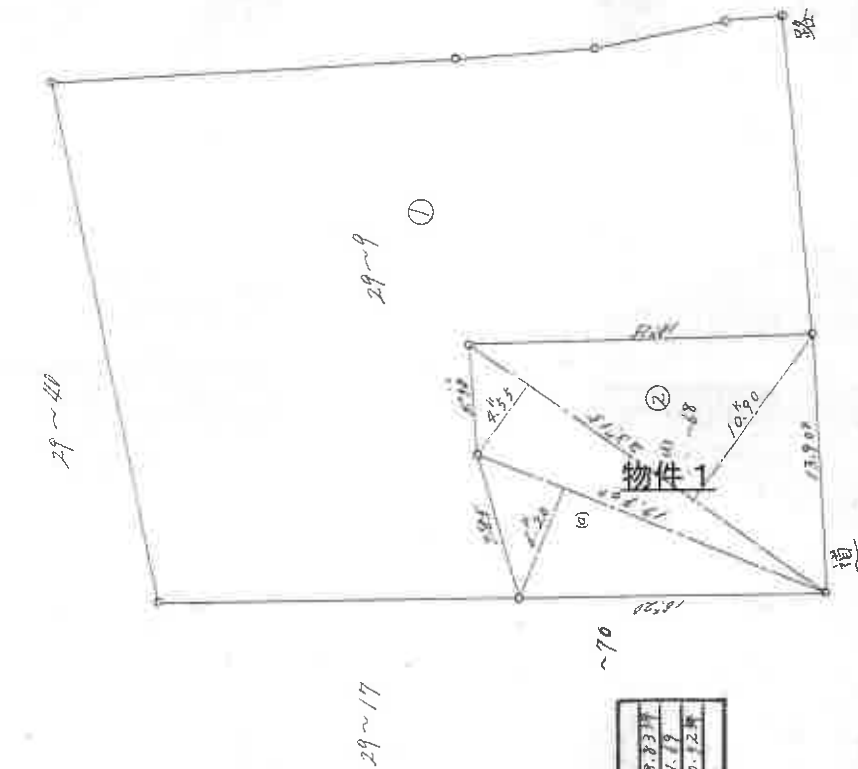
緑区

地積測量図

40.3.29

製作年月日	昭和40年3月29日
-------	------------

製作者	
申請人	



求積量	
29-68	(イ) 238.15 (45.1 + 10.70) ÷ 2 = 178.83
	(ロ) 19.90 × 6.20 ÷ 2 = 61.19
計	240.12

(千葉県地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

079856 各階平面図

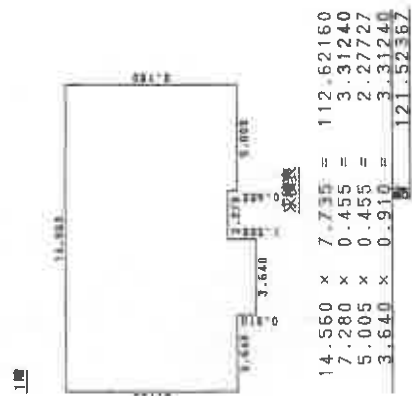
家屋番号	29番68
------	-------

千葉市緑区蒼田町二丁目29番地68

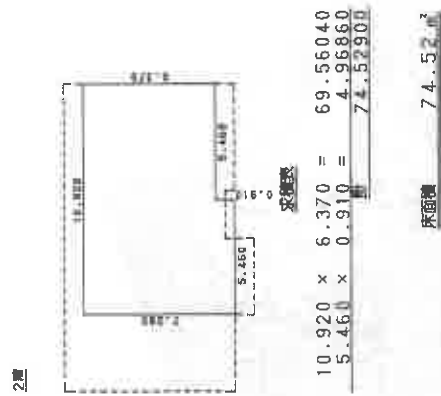
面
义
物
建

~~各階平面圖~~ 19.4.19

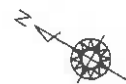
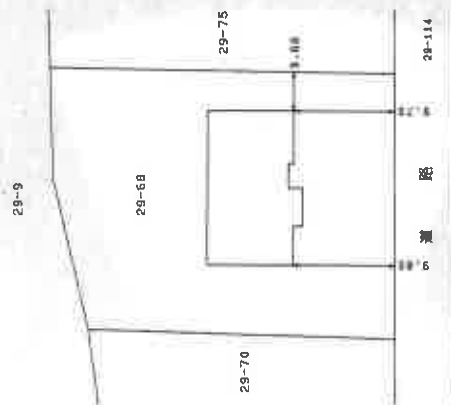
【物件 2】

[illegible]

床面積	121.52 m ²
-----	-----------------------



床面積 74.52²



作者

縮尺 250

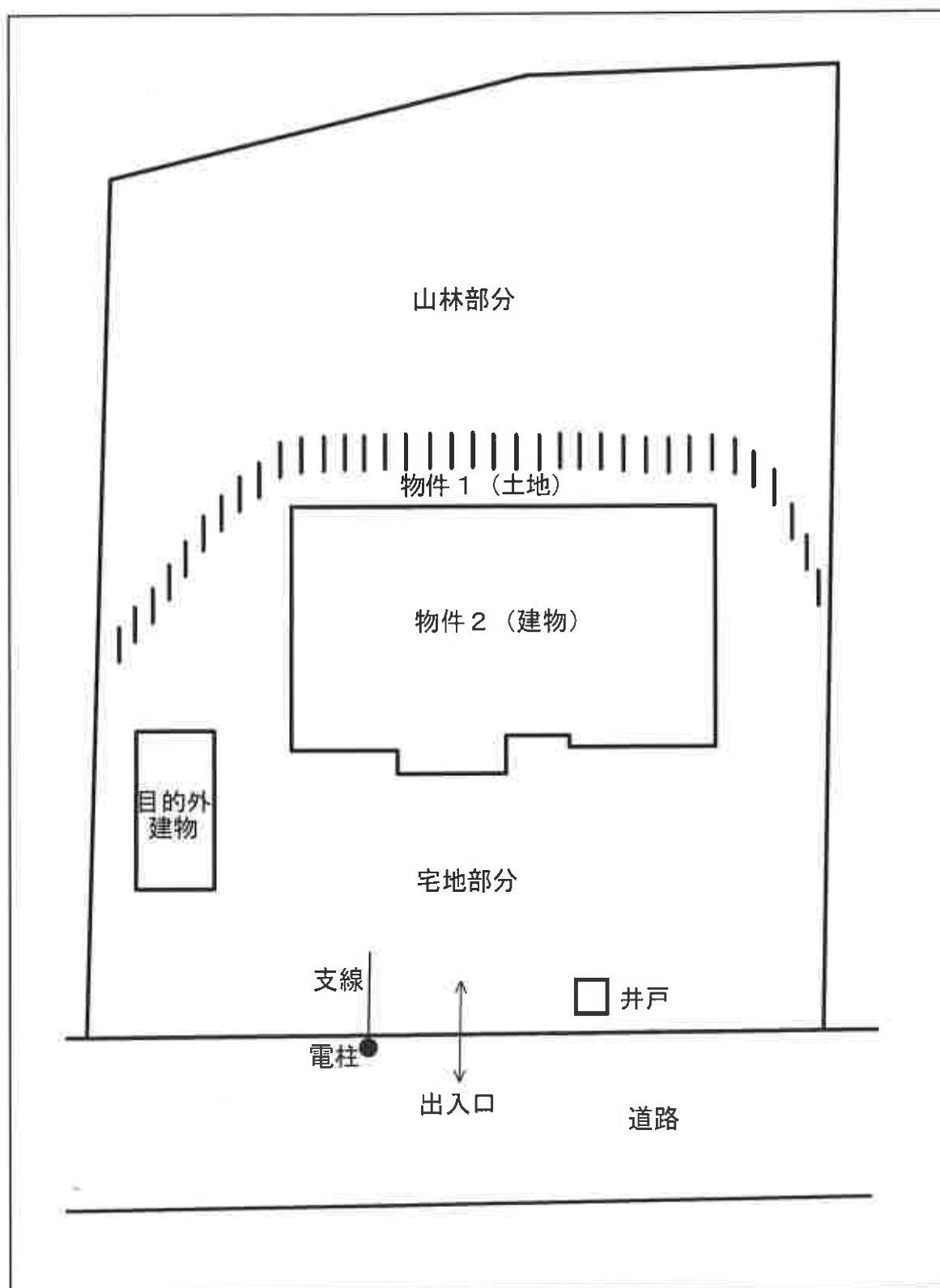
人請中

箱尺	500
----	-----

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

A3をA4に縮小

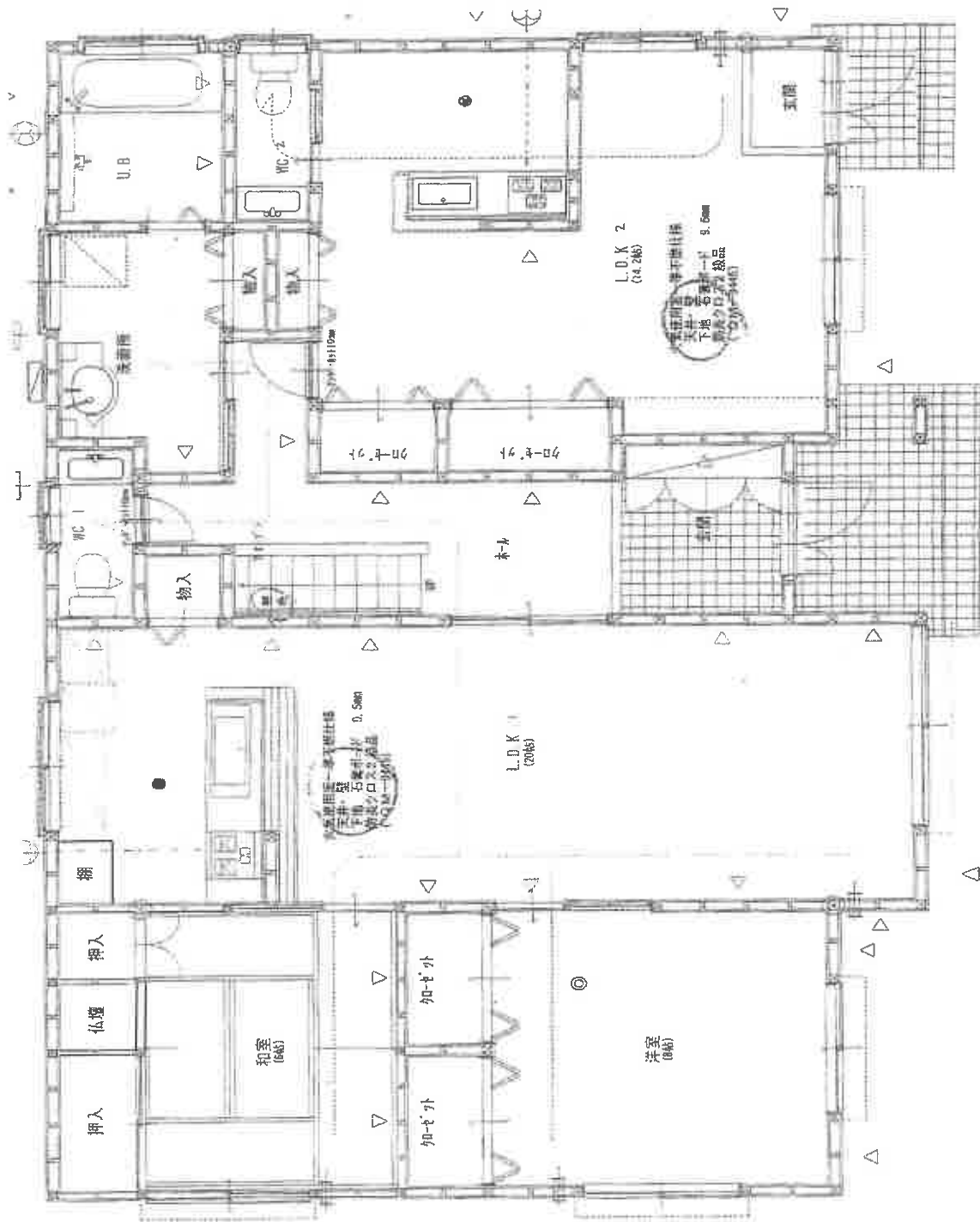
土地建物位置関係図



※本図は、土地と建物等の概ねの位置関係を示した概略図面であり、土地の境界等を示すものではない。



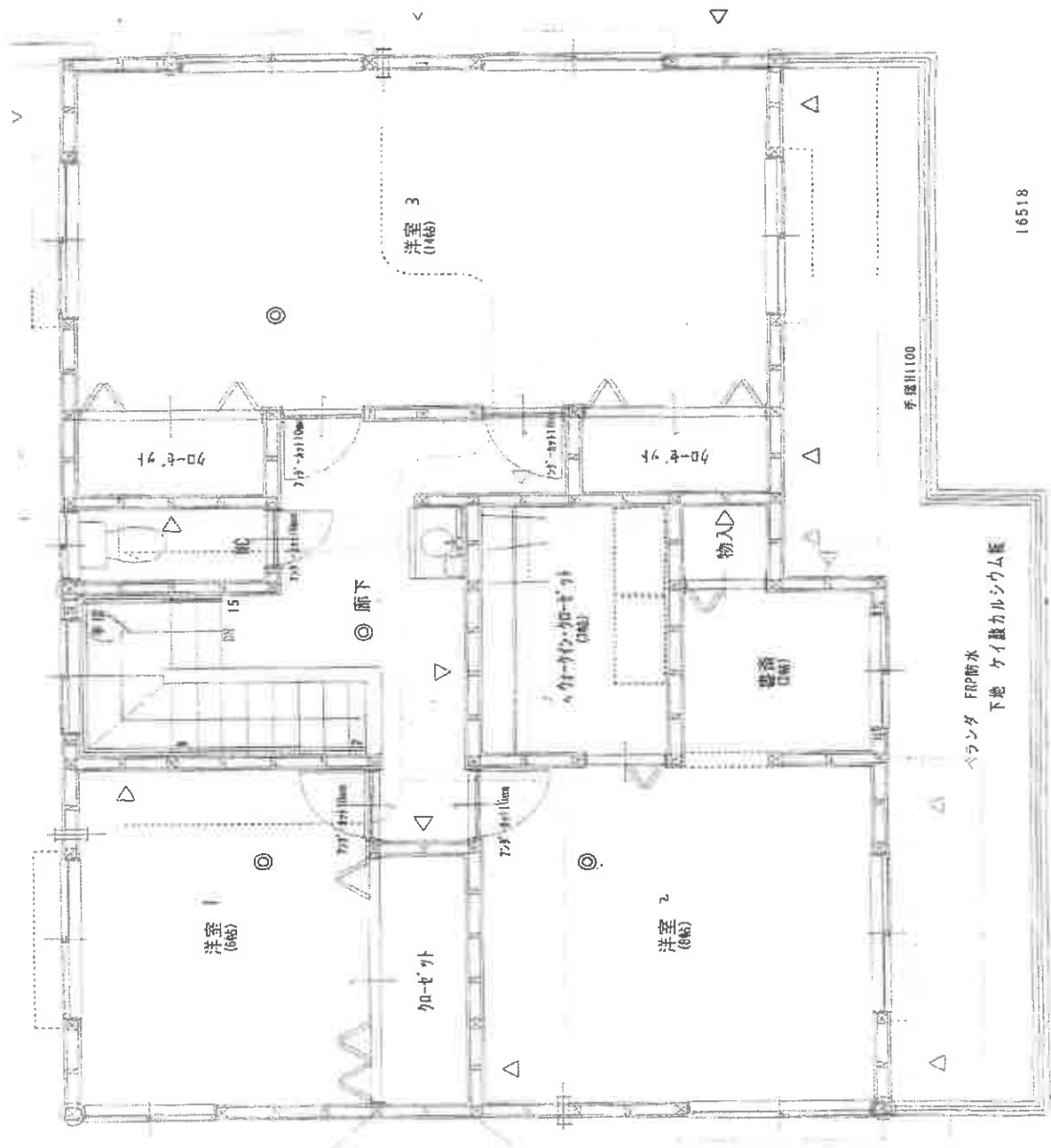
【間取図】



【1階】

■ 債権者保管の設計図書を基に評価人にて一部修正

【間取図】



【2階】

■出典：債権者保管の設計図書