

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 29 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 福 島 泰 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 11 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 3 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 12 月 17 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 12 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 8 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 29 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）
1～6	12,130,000 9,704,000	一括	2,426,000	44,582	0
1	6,050,000				
2	30,000				
3	320,000				
4	10,000				
5	5,650,000				
6	70,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 千葉市中央区赤井町
 地 番 136 番 1
 地 目 宅地
 地 積 344.90 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 千葉市中央区赤井町
 地 番 136 番 2
 地 目 宅地
 地 積 27.89 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

3 所 在 千葉市中央区赤井町
 地 番 137 番 3
 地 目 宅地
 地 積 18.35 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

4 所 在 千葉市中央区赤井町
 地 番 137 番 4



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 0. 1 8 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

5. 所 在 千葉市中央区赤井町

地 番 1 4 1 番 1

地 目 宅地

地 積 3 2 2. 4 3 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

6. 所 在 千葉市中央区赤井町

地 番 1 4 1 番 2

地 目 宅地

地 積 3. 9 2 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 3日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 菅 野 彬 史

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 千葉市中央区赤井町
 地 番 1 3 6 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 4 4 . 9 0 平方メートル
 (現況)

地 目 雑種地

2 所 在 千葉市中央区赤井町
 地 番 1 3 6 番 2
 地 目 宅地
 地 積 2 7 . 8 9 平方メートル
 (現況)

地 目 公衆用道路

3 所 在 千葉市中央区赤井町
 地 番 1 3 7 番 3
 地 目 宅地
 地 積 1 8 . 3 5 平方メートル
 (現況)

地 目 雑種地

4 所 在 千葉市中央区赤井町
 地 番 1 3 7 番 4



物 件 目 録

地 目 宅地
 地 積 0. 1 8 平方メートル
 (現況)

地 目 公衆用道路
 5 所 在 千葉市中央区赤井町
 地 番 1 4 1 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 2 2. 4 3 平方メートル
 (現況)

地 目 雑種地
 6 所 在 千葉市中央区赤井町
 地 番 1 4 1 番 2
 地 目 宅地
 地 積 3. 9 2 平方メートル
 (現況)

地 目 雑種地



令和7年(ケ)第 65号
令和7年5月27日受理
令和7年8月12日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 谷下 功洋

(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 | 千葉市中央区赤井町 |
| | 地 番 | 1 3 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 4. 9 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉市中央区赤井町 |
| | 地 番 | 1 3 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7. 8 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 千葉市中央区赤井町 |
| | 地 番 | 1 3 7 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8. 3 5 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 千葉市中央区赤井町 |
| | 地 番 | 1 3 7 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0. 1 8 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 千葉市中央区赤井町 |
| | 地 番 | 1 4 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 2. 4 3 平方メートル |



物 件 目 録

6	所 在	千葉市中央区赤井町
	地 番	1 4 1 番 2
	地 目	宅地
	地 積	3. 9 2 平方メートル



(土地用)

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, 3, 4, 5, 6			
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件 2, 4） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 1, 3, 5, 6） ☐ 山林（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 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日]			
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）			
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)

執行官の意見

- 1 本件土地のうち物件1, 物件3, 物件5, 物件6については債務者兼所有者が雑草等が繁茂した更地として占有し、物件2及び物件4については近隣住民と共に利用する公衆用道路として供されているものと認められる。
- 2 目視で確認した限りにおいて廃棄物等が投棄されている様子は見受けられなかったが、現地調査前に行った債務者兼所有者宛の書面照会に回答がなく実態は不明である。

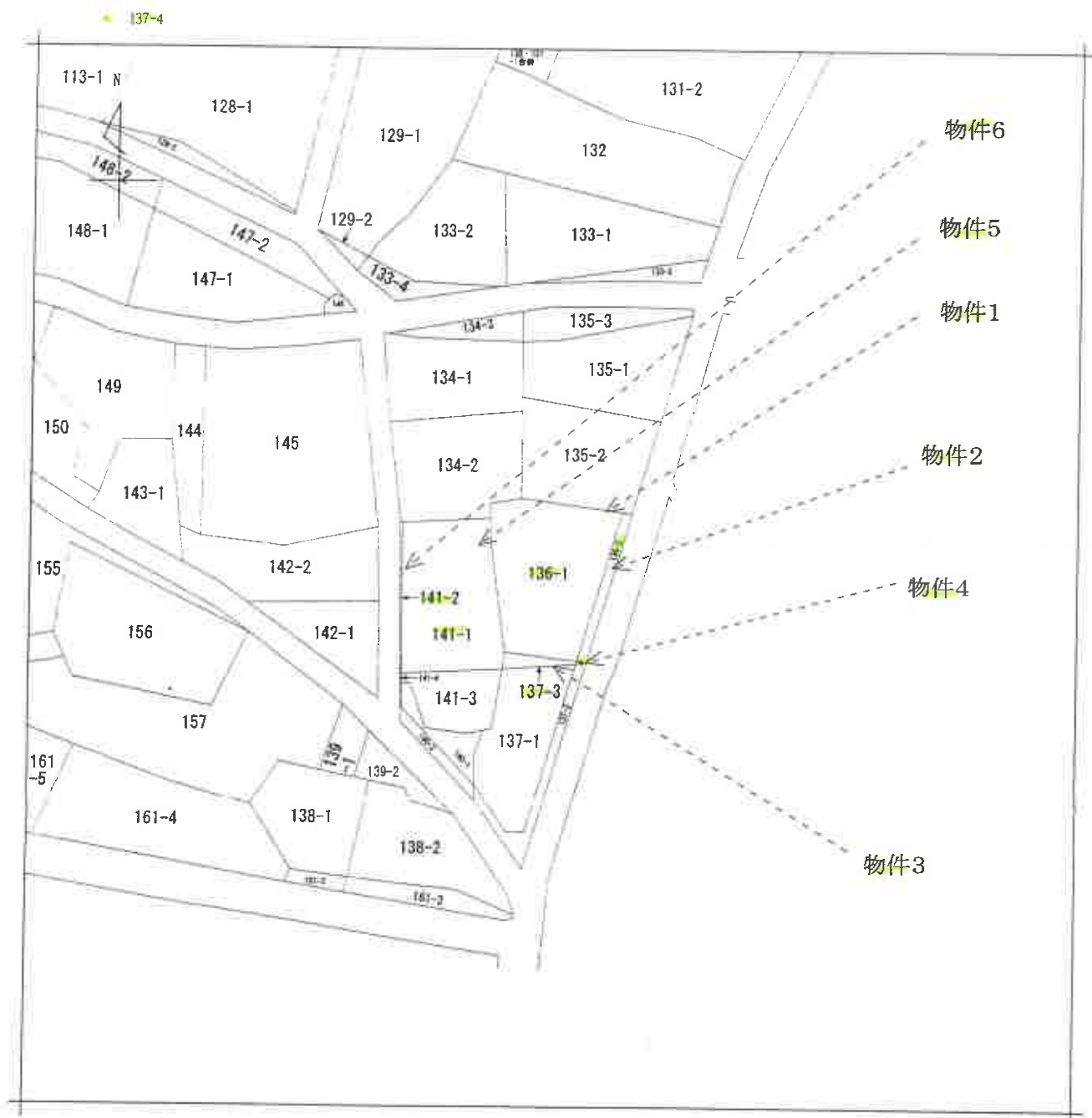
以上

(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6月2日 (月) 14:45-15:00	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年6月26日 (木) : :	郵便	債務者兼所有者に対し占有関係書面照会書出状 (回答なし)
令和7年7月31日 (木) 13:30-14:00	物件所在地	評価人同行のうえ現地調査、物件概測、写真撮影
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。 ☐		

(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) 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	千葉市中央区赤井町				地番	136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	昭和55年3月				備付年月日(原図)		補記事項			

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。

令和7年2月6日
千葉地方法務局

請求番号：53-1

登記官

(1/1)

登記年月日：令和3年5月17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2月6日 千葉地方法務局

登記官

(6 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小

地積測量図

地番 136-1, 136-2

土地の所在 千葉市中央区赤井町

地積測量図

① 136-1				
地番	Xn	Yn	Xn・(Yn-1)-(Yn-1)	距離
K310	-47717.758	29393.081	-251043.124838	5.44
K521	-47717.558	29246.820	-101937.909112	15.95
K529	-47718.462	29314.445	-489944.608076	21.05
K530	-47738.587	29308.243	30975.691043	0.95
K551	-47739.501	29307.956	544850.874013	11.21
K57	-47738.110	29294.830	68785.968670	16.39
K58	-47722.043	29282.559	170415.415553	2.70
K59	-47718.352	29283.259	22806.950256	1.60
合計			689.811459	
合計面積			344.9057295	㎡
			344.90	㎡

② 136-2				
地番	Xn	Yn	Xn・(Yn-1)-(Yn-1)	距離
K529	-47718.462	29314.445	-354786.764970	1.23
BK6	-47718.532	29315.678	237304.259636	21.48
ZK.4	-47736.102	29308.472	304814.166270	0.59
K55	-47739.668	29309.293	72333.336689	1.34
K551	-47739.501	29307.956	50195.478650	0.95
K530	-47738.587	29308.243	-30975.691043	21.05
合計			55.782631	
合計面積			27.8913155	㎡
			27.89	㎡

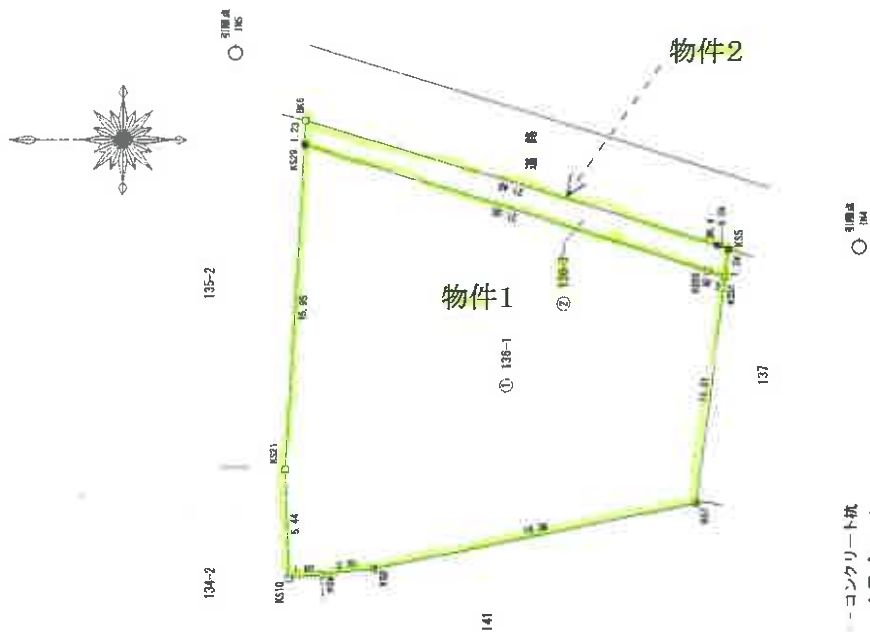
合計面積

372.7970450 ㎡

測量年月日	令和3年4月19日
座標系	任意

引張点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
IMA	-47747.152	29309.645	所本マシナール線跡点
IN6	-47715.000	29319.233	所本マシナール線跡点



- コンクリート杭
- 金属プレート
- 測量点
- 計算点
- ⊗ プラスチック杭

縮尺 1/250

申請人

縮尺

(令和3年4月19日作成)

作成者

登記年月日：令和3年11月2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2月6日 千葉地方裁判所

登記官

地積測量図

地番 137-1, 137-3

土地の所在 千葉市中央区赤井町

求積表

地番	① 137-1	② 137-3
NO	Xn	Yn
K527	-47741.127	29296.403
K537	-47739.764	29307.873
K531	-47758.899	29361.853
K536	-47763.479	29300.465
K547	-47764.046	29296.491
K548	-47760.716	29291.870
K587	-47760.151	29291.200
K566	-47755.701	29291.884
K560	-47752.409	29283.624
K516	-47752.235	29294.315
合計		
面積	470.828498	235.434490
地積	238.41	m ²

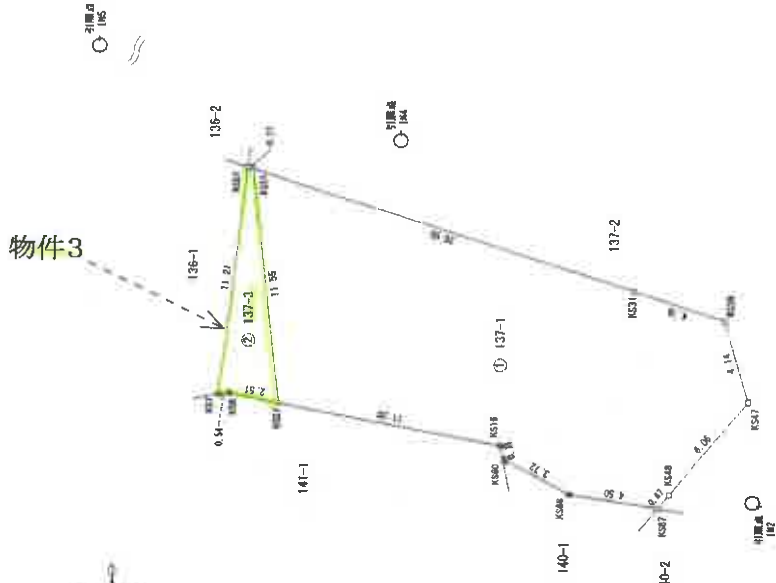
地番	① 137-1	② 137-3
NO	Xn	Yn
K57	-47738.110	29298.830
K551	-47739.601	29307.866
K537	-47739.764	29307.873
K527	-47741.127	29296.403
K56	-47758.651	29296.868
合計		
面積	36.718073	18.3590365
地積	18.35	m ²

253.111045 m²

測量年月日	令和3年10月18日
測量者	測量

引張点座標一覧表

点	X座標	Y座標	備考
IN2	47765.235	29291.357	所収マンホール縁面
IN4	-47747.152	29309.645	所収マンホール縁面
IN5	47716.000	29319.233	所収マンホール縁面



- コンクリート杭
- 金属プレート
- 金属板
- 計算点
- プラスチック杭

縮尺 1/250

申請人

縮尺

(令和3年10月18日作成)

作成者

登記年月日：令和3年11月2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2月6日 千葉地方方法務局

登記官

(8 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小

地 積 測 量 図

地 番 137-2, 137-4

土地の所在 千葉市中央区赤井町

求積表

地 番 ① 137-2					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)	
KS37	-47739.764	29307.873	7.410	-35519.3	844150
KS6	47739.686	29309.293	4.791	228720.749	384
2K.6	-47759.294	29303.082	-9.189	438860.152	586
2K.16	47768.979	29300.104	-3.114	148751.355	008
2K.8	-47760.001	29299.968	-0.169	7595.211	159
KS25	-47769.133	29298.948	8.978	428871.376	074
KS24	-47761.516	29290.990	-6.745	417674.467	420
KS67	-47760.151	29291.200	0.880	-42028.332	560
KS48	-47760.715	29291.870	5.291	-282701.843	063
KS47	-47764.640	29296.491	6.588	-410537.122	371
KS36	47763.479	29300.469	6.362	250107.774	392
KS31	-47738.699	29301.853	7.408	-353797.923	192
合 計					115.710844
合 計 面 積					57.8564740
					57.85
					m ²

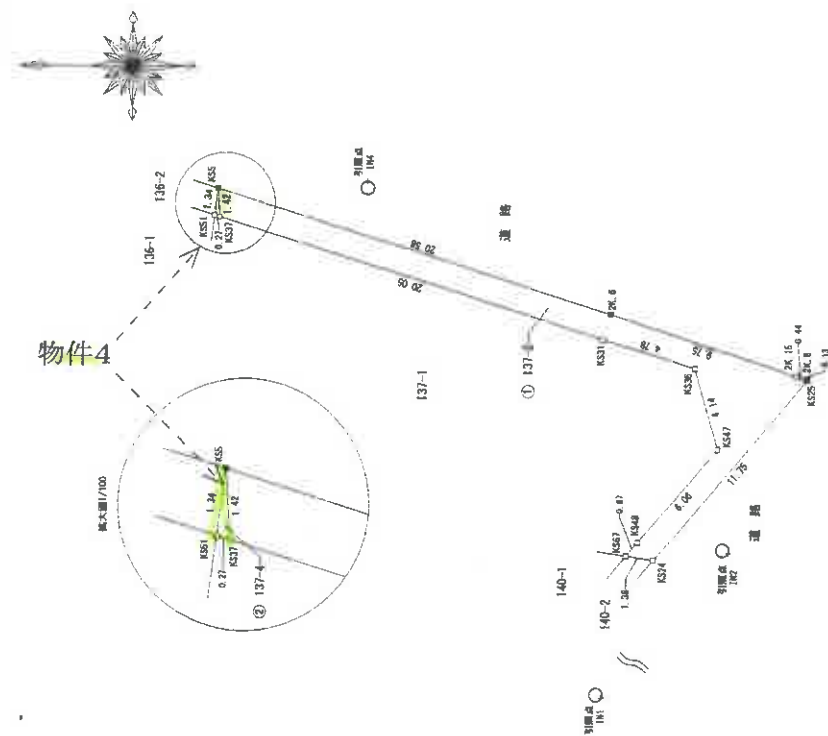
地 番 ② 137-4					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)	
KS51	47739.501	29307.956	7.420	-67750.091	420
KS5	-47739.686	29309.293	-0.063	3962.392	444
KS37	-47739.764	29307.873	-1.337	63928.064	468
合 計					0.365492
合 計 面 積					0.1827480
					0.18
					m ²

地合計面積 58.0382200 m²

測量年月日 令和3年10月18日
測量系 任意

引張点座標一覧表

点 名	X座標	Y座標	備 考
IN1	-47764.006	29278.354	旧水門ホール跡地内
IN2	-47766.236	29281.357	旧水門ホール跡地内
IN4	-47747.152	29309.643	旧水門ホール跡地内



- --- コンクリート杭
- --- 金属プレート
- ④ --- 金属板
- --- 計算点
- ⊗ --- プラスチック杭

作成者

申請人

縮尺 1/250

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2月6日 千葉地方法務局

千葉地方法務局

請求番号: 300

A 3 版を A 4 版に縮小

千葉市中央区赤井町

地 區	1941-1			Yn	Yn+1-Yn-1		Xn	Xn+1-Yn-1	
	NO	Xn	Yn		Yn+1	Yn-1		Xn+1	Yn-1
K542		-4772.0	845	49273.552		12.178		-58193.389155	
	K59	-4771.6	362	49293.259	13.707			-65400.187654	
	K58	-4772.8	043	49293.259	3.571	7.0415		-135053	
	K57	-4773.8	110	49296.830		3.309		157953.406390	
	K56	-4773.0	863	49296.830	0.427			20384.404831	
K541		-4774.1	427	49296.403	-15.768			753736.913076	
		-4774.2	269	49293.080				790186.328499	
								790186.328499	
				合 計	合 計		644	877844	
				合 計	合 計		322	4389220	
							322	4389220	

序 号	No	141-3		Yn	Yn+1-Yn-1	Σ(Xn+1-Yn-1)
		Xn	Yn			
	K541	-47743.849	29281.080	15.134	-722058.11076	
	K542	-47741.127	29286.403	13.278	-631883.81545	
	K543	-47762.236	29424.315	-2.779	132703.48384	
	K560	-47752.409	29283.624	-3.592	174526.653128	
	K581	-47783.001	29290.723	-8.878	-423988.695879	
	K562	-47762.285	29284.745	-8.240	390467.399850	
	K563	-47745.987	29282.615	-3.468	105487.009542	
	K584	-47746.066	29281.279	-1.433	96420.112378	
			合 計	270	649300	
			計 期 間	235	243600	
						19542

457.8635720 m²

10月18日

名	登録簿	Y 座価	備考
N2	4778.354	29278.354	片ヤンホール蔵あり
N2	765.235	29291.357	片ヤンホール蔵あり

物件5

☐	コンクリート杭
☒	金属プレート
☒	金 属 板
☐	計 算 点
☒	プラスチック杭

申請人

總及

(令和3年10月18日作成)

縮尺 1/250

登記年月日：令和3年11月22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。
令和7年2月6日 千葉地方裁判所

登記官

(10 枚目)

A3版をA4版に縮小

地積測量図

地番 141-2、141-4

土地の所在 千葉市中央区赤井町

全地積

地番	① 141-2				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)	
K20	-47720.966	29279.672	-1.047	-49983.861402	
K542	-47720.945	29279.852	1.408	-67191.090560	
K541	-47742.849	29281.080	1.047	-49986.448203	
K19	-47742.666	29280.899	-1.408	-67221.632928	
合計				7.844657	
合計地積				3.922656	m ²
				3.92	m ²

地番	② 141-4				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)	
K19	-47742.566	29280.899	-0.018	-907.108754	
K541	-47742.549	29281.080	0.340	-138142.168620	
K564	-47746.056	29281.279	0.019	-907.175254	
K563	-47746.076	29281.099	-0.340	-18143.503610	
合計				1.274520	
合計地積				0.037260	m ²
				0.03	m ²

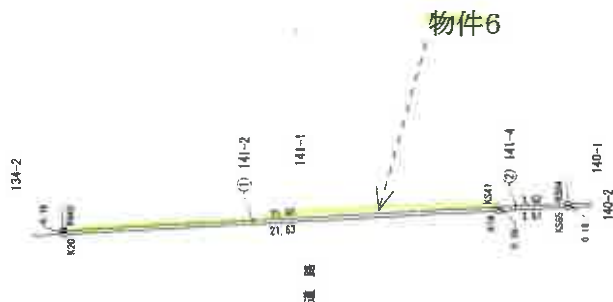
総合計面積

4.960316 m²

測量年月日	令和3年10月18日
測量者	住友

引張点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
IN1	-47758.008	29278.354	清水マンホール敷地外
IN2	-47765.235	29291.357	清水マンホール敷地外



- — コンクリート杭
- — 金属プレート
- — 鉄釘
- — 計算点
- ⊗ — プラスチック杭

引張点
IN1

引張点
IN2

作成者

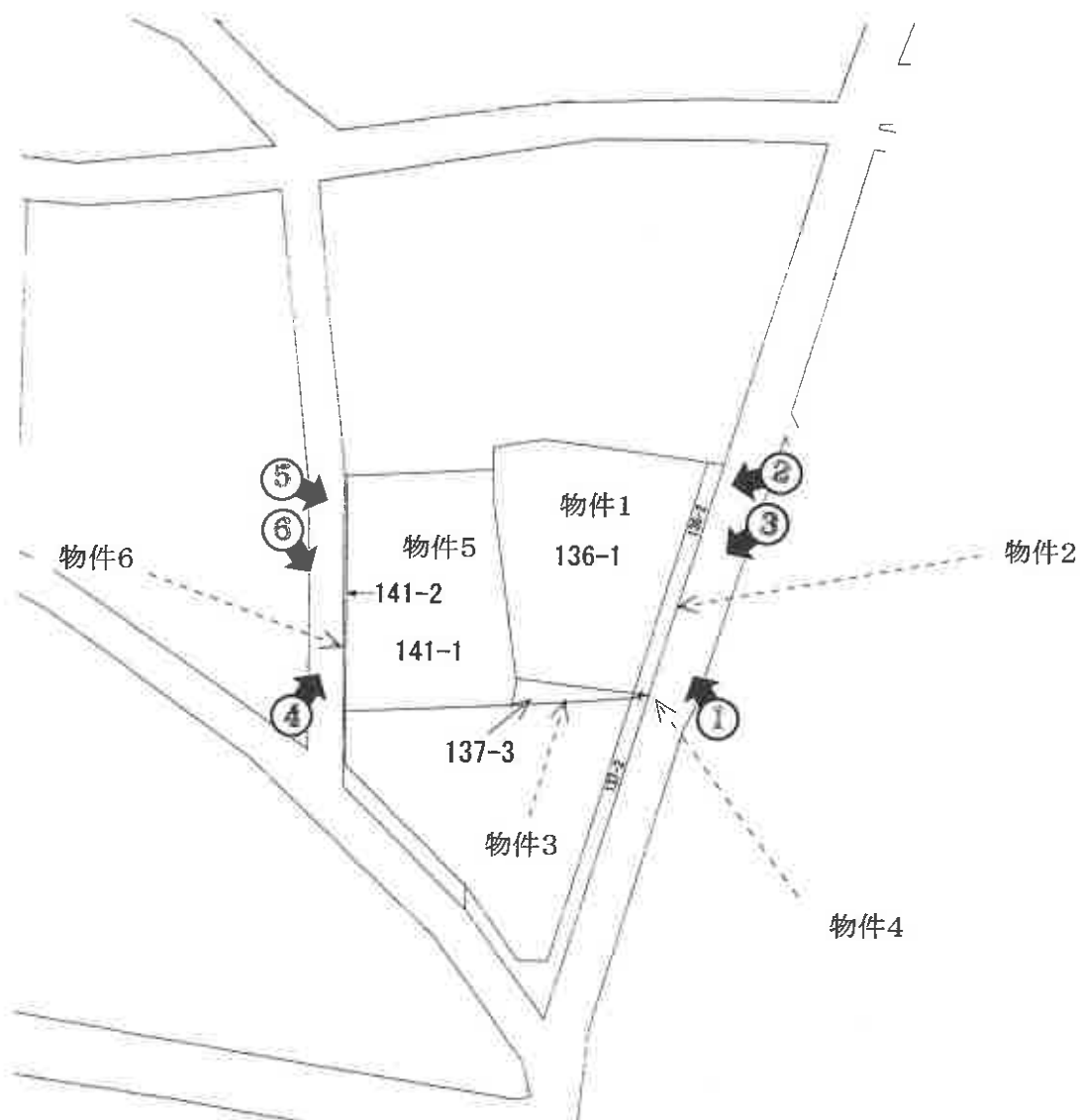
申請人

縮尺

(令和3年10月18日作成)

縮尺 1/250

写真撮影位置図



◀○ 写真撮影位置と方向

①



②



③



④



⑤



⑥



令和7年(ケ)第65号

令和7年7月31日 現地調査

令和7年7月31日 評価

第2025-112号 発行番号

令和7年8月4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

後藤 元

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,130,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 6,050,000 円
物件2 (土地)	金 30,000 円
物件3 (土地)	金 320,000 円
物件4 (土地)	金 10,000 円
物件5 (土地)	金 5,650,000 円
物件6 (土地)	金 70,000 円

- 1 一括価格は、物件1～6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。

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。		同左 現況地目:雑種地
2	物件目録記載のとおり。		同左 現況地目:公衆用道路
3	物件目録記載のとおり。		同左 現況地目:雑種地
4	物件目録記載のとおり。		同左 現況地目:公衆用道路
5	物件目録記載のとおり。		同左 現況地目:雑種地
6	物件目録記載のとおり。		同左 現況地目:雑種地
番号	特 記 事 項		
1～6	物件1～6土地の所在する地区は、住居表示が実施されていない。 その他は第4目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

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 | 千葉市中央区赤井町 |
| | 地 | 番 | 136番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 344.90平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 千葉市中央区赤井町 |
| | 地 | 番 | 136番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 27.89平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 千葉市中央区赤井町 |
| | 地 | 番 | 137番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 18.35平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 千葉市中央区赤井町 |
| | 地 | 番 | 137番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 0.18平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 千葉市中央区赤井町 |
| | 地 | 番 | 141番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 322.43平方メートル |

物 件 目 録

6	所	在	千葉市中央区赤井町
	地	番	141番2
	地	目	宅地
	地	積	3.92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 (物件1～6)

位 置 ・ 交 通	JR内房・JR京葉・JR外房線「蘇我」駅の南東方・約2.6km(道路距離) 最寄バス停「台町」の南西方・約150m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農地や未利用地が広がる中に一般住宅や農家住宅等が見られる郊外の住宅地域。	
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	市街化調整区域
	用 途 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	建築基準法第22条指定区域
		宅地造成等工事規制区域
		立地適正化計画：居住誘導区域外
		立地適正化計画：都市機能誘導区域外
画 地 条 件	形状（ほぼ台形），地勢（概ね平坦），接道方位（東・西），東側間口（約21.5m），西側間口（約21.6m），東西の幅（約28m～約36m） 地 積 （717.67㎡）（登記記録） 接 面 道 路 と の 関 係：二方路地：接面道路とは概ね等高に接面している。 隣 地 と の 高 低 差：北側及び南側隣接地とは概ね等高に接面している。	
接 面 道 路 の 状 況	東側市道（赤井町6号線），幅員（約3.7m），連続性（普通）， 舗装（有），歩道（無），側溝（有）	
	西側市道（赤井町8号線），幅員（約3.6m），連続性（普通）， 舗装（有），歩道（無），側溝（無）	
	建築基準法上の種類	東側：建築基準法第42条2項 西側：建築基準法第42条2項
	セッバック	必要
		セッバック部分の面積（約7.5㎡：概測）
	再建築の可否	合法的なものは可（特記事項2参照）
土地の利用状況等	物件1，3，5，6は全体に人の背丈ほどの雑草が繁茂する未利用地であり， 目視で確認した限りでは，廃棄物等が投棄されている様子や，第三者の利用形 態は見受けられない。物件2，4はアスファルト舗装され，道路として利用さ れている。	
	隣 地	・東 側：市道を介して戸建住宅や未利用地 ・西 側：市道を介して戸建住宅 ・南 側：戸建住宅 ・北 側：戸建住宅や未利用地

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 （本件土地の南東端付近に引き込みあり） ガス配管 なし 下水道 あり （本件土地の北西端付近に引き込みあり）
土 壌 汚 染 等	1. 地層調査及び地図調査によると、令和2年の過去地図には戸建住宅と思われる建物が存し、千葉県都市局建築部宅地課での調査によれば、主要用途：農家住宅併用倉庫、延床面積：249.81㎡、建築確認：昭和58年11月14日、の記録がある。過去の利用状況及び現況観察から、土壌汚染の存する可能性は低いと推定する。 2. 雑草が繁茂する以外、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。 3. 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	1. 物件の範囲・境界線について、北側及び南側隣地とは、コンクリートブロック・フェンスで区画され、法務局備付の地積測量図と概ね一致している。 2. 本件土地は市街化調整区域内に存するため、建物の建築の可否等について、千葉県都市局建築部宅地課にて聴取したところ、以下の回答が得られた。ただし、実際の再建築に際しては、同課等と再建築の可否を含めて詳細な協議を行う必要がある。 ・本件土地では、令和5年8月2日に都市計画法第43条の許可（千葉県指令都宅第78号、農家住宅から専用住宅への用途変更の許可）を得て、専用住宅の建築確認を受けている（確認済証番号：第千建住231943号、交付年月日：令和5年9月22日、敷地面積669.93㎡、建築物の延べ面積225.24㎡）が、工事着手はされておらず、更地のままとまっている。建築確認を受けた建築物（専用住宅）と同一用途、同一敷地、延べ面積が1.5倍以下の予定建築物であれば、都市計画法施行規則第60条に基づく証明書の交付により、第三者買受人においても建物の建築は可能である。 3. 千葉県風水害ハザードマップを閲覧した結果、本件土地の北東部が内水の浸水想定区域（浸水深0.01m以上0.5m未満）に指定されている。土砂災害警戒区域には指定されていない。 4. 物件2、物件4、物件6の登記地目は宅地、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。物件2と物件4（本件土地の東端部分）はアスファルト舗装されており、道路として利用されているが、物件6（本件土地の西端部分）は舗装されておらず、道路として利用されていない。なお、千葉県建設局土木部中央・美浜土木事務所管理課での調査によれば、物件2、4、6はいずれも市道には含まれていない。 5. 本件土地の西側に電柱及び支線が存する。建築計画概要書及び現地での境界の位置によれば、電柱及び支線は西側市道上に存し、本件土地内には存しない。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～6（土地）

目的土地の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	土地価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ = カ
1	28,100	0.78	344.90	1/1	---	7,560,000
2	28,100	0.05	27.89	1/1	---	39,000
3	28,100	0.78	18.35	1/1	---	402,000
4	28,100	0.05	0.18	1/1	---	0
5	28,100	0.78	322.43	1/1	---	7,067,000
6	28,100	0.78	3.92	1/1	---	86,000
計	717.67					15,154,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 （千葉若葉-12）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 29,300 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(100.6)}{100} & \times \frac{100}{(105)} & \times \frac{100}{(100)} & = & 28,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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+3%, 角地+2% (格差率) 105

◇ 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) 100

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, 3, 5, 6】

(相乗積) 方位+3%, 二方路+2%, 規模大-25%, セットバックを要する-1% (格差率) 0.78

【物件2, 4】
道路-95% (格差率) 0.05

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 : なし

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1㊦カ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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	7,560,000	—	—	1.00	0.80	6,050,000
2	39,000	—	—	1.00	0.80	30,000
3	402,000	—	—	1.00	0.80	320,000
4	0	—	—	1.00	0.80	最低価格 10,000
5	7,067,000	—	—	1.00	0.80	5,650,000
6	86,000	—	—	1.00	0.80	70,000
一 括 価 格 (合 計)						12,130,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：なし

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

地価公示価格 （ 千葉若葉-12 ）

所 在	千葉県千葉市若葉区大宮町2124番2
価 格	29,300 円／㎡
位 置	JR内房線, JR外房線, JR総武線外「千葉」駅の南東方・約8km
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	293㎡
供給処理施設	上水道 下水道
接 面 街 路	東側 3.6m 道路 側道
用 途 指 定 等	市街化調整区域（指定建蔽率60%, 指定容積率200%）
地 域 の 概 要	幹線道路に近い空き地も混じる一般住宅地域

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

以 上





4 137-4 物件 4

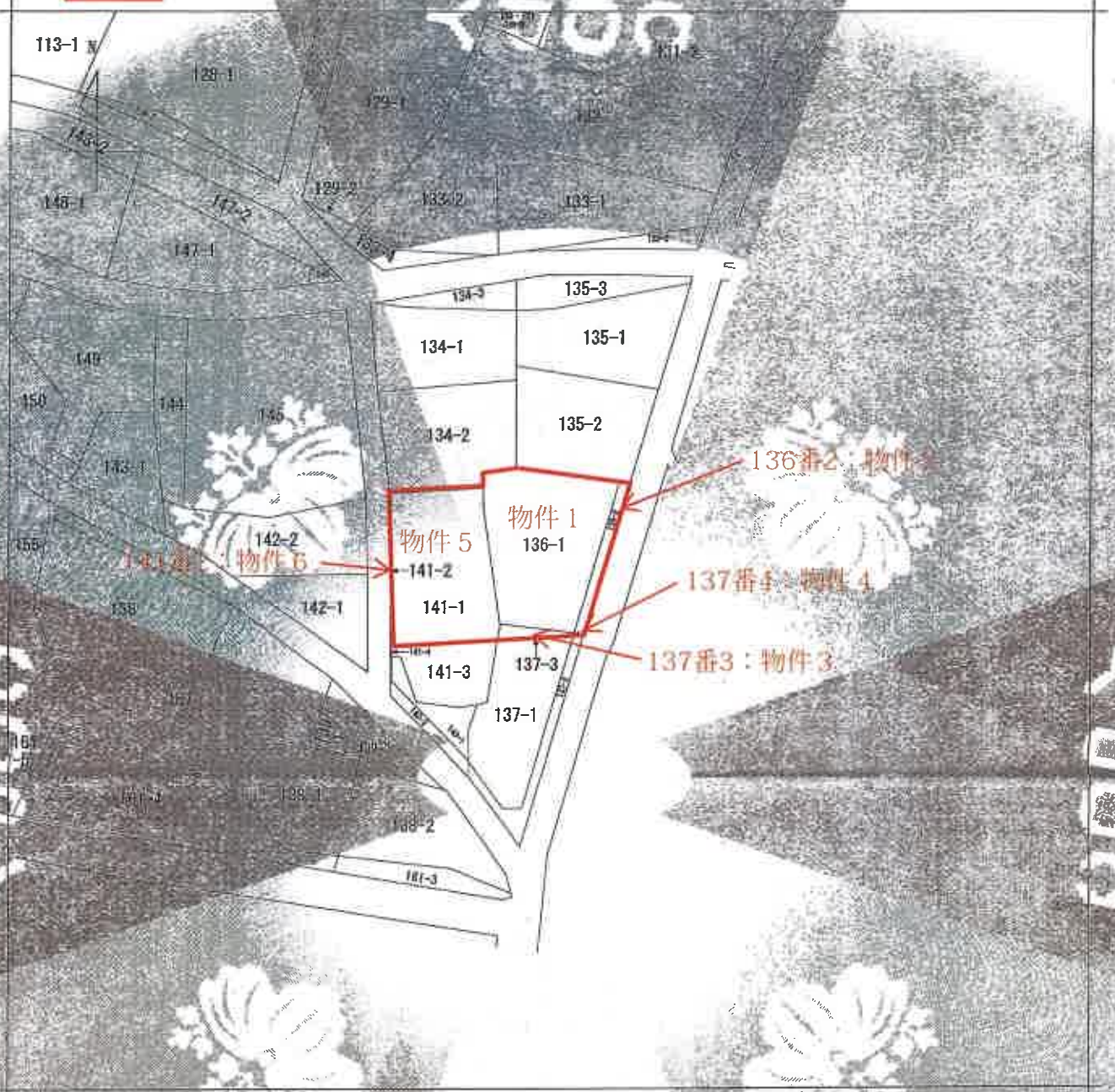


図3 地図に示れる図面は、土地の区画境界を示す不動産登記簿の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられる図面であり、土地の位置及び形状の図面を記載した図面です。



図 求 示 在	千葉県中央区 井町				地 番	136番1	
作 成 年 月 日	昭和35年3月	精 度 区 分	標準系 都市文 付記号	図 示 区 画 界 限	図 示 区 画 界 限	国土院 国土院 国土院 国土院	

これは地図に準ずる図面に記載された内容に準じて、本図面に示す。

令和7年2月6日

千葉地方裁判所

請求番号：53-1
(1/1)

本図面はA3判を
A4に縮小したものです

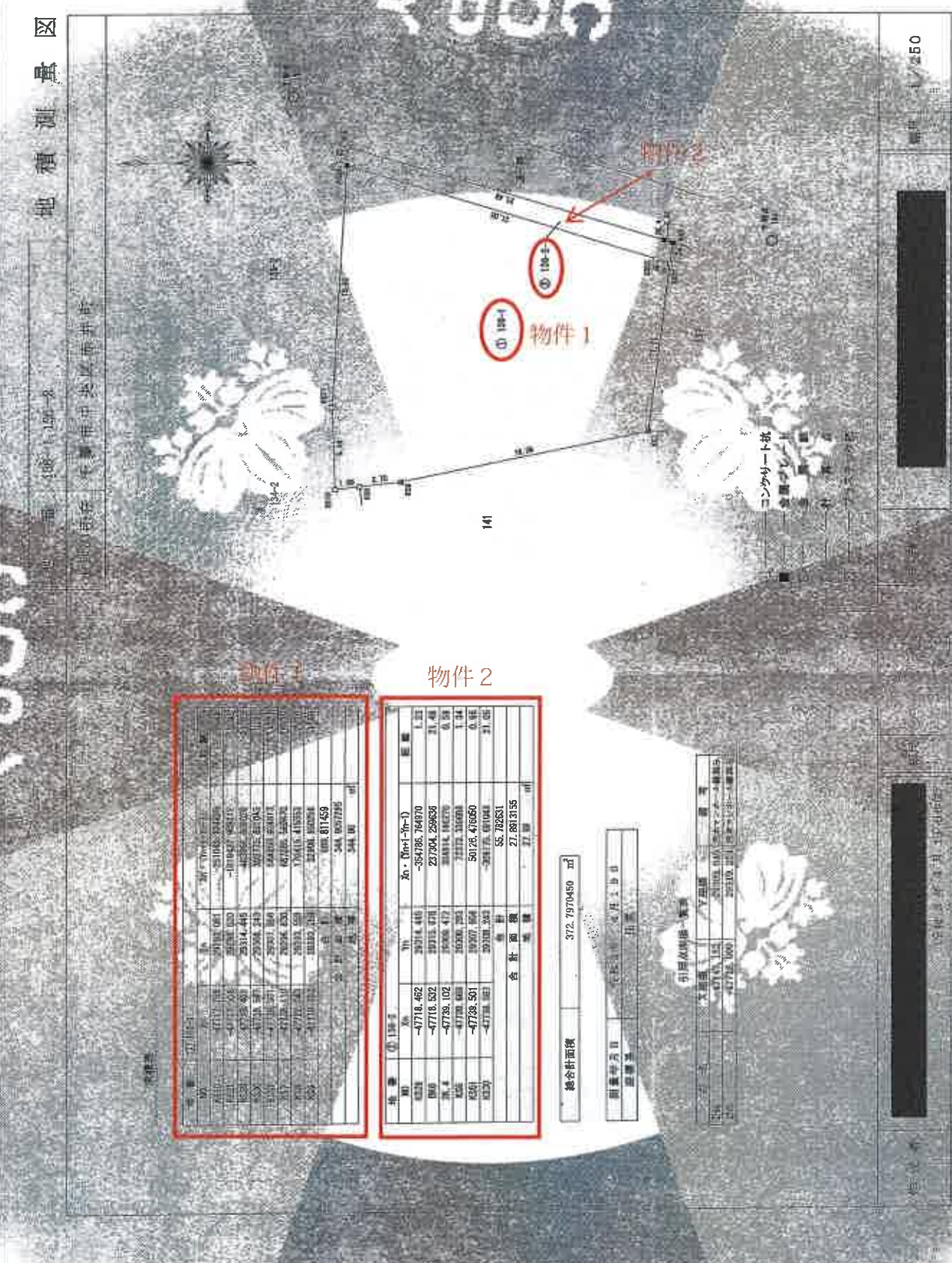
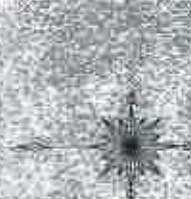
これは裏面に記載されている内容が誤り、千葉地方建設
令和7年2月6日 千葉地方建設局

本図面は A 3 判を A 4 判に縮小したものである。

區 量 地 積 測

三 冊 188-189-8

益壽延年之方，日世傳之，其法



總合計面積	372.7970450 m ²
-------	----------------------------

重刊月日	光緒三十四年四月十一日
------	-------------

引用数据库—页码

2019.10.10	2019.10.10
------------	------------

Feeds water

100

[illegible]

100

10

10

これは図面に記録されている正確な位置と一致
令和7年2月6日 千葉市防災部

本図面は A 3 判を A 4 に縮小したものである。

-15-

XS47	417.7	24,324.873	8.978	417.7
XS48	417.7	24,324.873	8.978	417.7
XS49	417.7	24,324.873	8.978	417.7
XS50	417.7	24,324.873	8.978	417.7
XS51	417.7	24,324.873	8.978	417.7
XS52	417.7	24,324.873	8.978	417.7
XS53	417.7	24,324.873	8.978	417.7
XS54	417.7	24,324.873	8.978	417.7
XS55	417.7	24,324.873	8.978	417.7
XS56	417.7	24,324.873	8.978	417.7
XS57	417.7	24,324.873	8.978	417.7
XS58	417.7	24,324.873	8.978	417.7
XS59	417.7	24,324.873	8.978	417.7
XS60	417.7	24,324.873	8.978	417.7
XS61	417.7	24,324.873	8.978	417.7
XS62	417.7	24,324.873	8.978	417.7
XS63	417.7	24,324.873	8.978	417.7
XS64	417.7	24,324.873	8.978	417.7
XS65	417.7	24,324.873	8.978	417.7
XS66	417.7	24,324.873	8.978	417.7
XS67	417.7	24,324.873	8.978	417.7
XS68	417.7	24,324.873	8.978	417.7
XS69	417.7	24,324.873	8.978	417.7
XS70	417.7	24,324.873	8.978	417.7
XS71	417.7	24,324.873	8.978	417.7
XS72	417.7	24,324.873	8.978	417.7
XS73	417.7	24,324.873	8.978	417.7
XS74	417.7	24,324.873	8.978	417.7
XS75	417.7	24,324.873	8.978	417.7
XS76	417.7	24,324.873	8.978	417.7
XS77	417.7	24,324.873	8.978	417.7
XS78	417.7	24,324.873	8.978	417.7
XS79	417.7	24,324.873	8.978	417.7
XS80	417.7	24,324.873	8.978	417.7
XS81	417.7	24,324.873	8.978	417.7
XS82	417.7	24,324.873	8.978	417.7
XS83	417.7	24,324.873	8.978	417.7
XS84	417.7	24,324.873	8.978	417.7
XS85	417.7	24,324.873	8.978	417.7
XS86	417.7	24,324.873	8.978	417.7
XS87	417.7	24,324.873	8.978	417.7
XS88	417.7	24,324.873	8.978	417.7
XS89	417.7	24,324.873	8.978	417.7
XS90	417.7	24,324.873	8.978	417.7
XS91	417.7	24,324.873	8.978	417.7
XS92	417.7	24,324.873	8.978	417.7
XS93	417.7	24,324.873	8.978	417.7
XS94	417.7	24,324.873	8.978	417.7
XS95	417.7	24,324.873	8.978	417.7
XS96	417.7	24,324.873	8.978	417.7
XS97	417.7	24,324.873	8.978	417.7
XS98	417.7	24,324.873	8.978	417.7
XS99	417.7	24,324.873	8.978	417.7
XS00	417.7	24,324.873	8.978	417.7

地 带	②	137-4
NO	Xn	Yn+1-Yn-1
K351	-47798.501	29307.956
K356	-47798.666	29309.293
K357	-47799.764	29307.873
		合計
		0.356492
		0.1877460
		0.18

總合計面積	29,632.00	m ²
-------	-----------	----------------

圖書出版月報 第三卷 第二期 一九五二年二月

中國信託銀行—資產

日期	2011.11.11
姓名	李国栋

[illegible]

THE JOURNAL OF THE

1997

100

WILLIAM S. KILPATRICK

111

100

— 100 —

100

1998

100

2000

100

請求番号: 56-3

これは前面に記載されている内容と一致し、
令和7年8月6日 千葉地方広域

本図面はA3判をA4に縮小したものです

圖 8 地積預測量

$$\text{rank } \nabla^2 \mathcal{L}(\mathbf{w}^*) = 8$$

而考厥國存亡相繼亡 對德三



① 141-1

物件 5

14]-2

140-2

同

250

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

	NO	141-3	Yn+1	Yn-1	$\bar{X}_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
K541		-47742.549	29296.013	15.124	-722068.311036
K547		-47741.127	29296.408	13.435	-631863.915845
K515		-47752.230	29296.413	-2.779	132703.463844
K560		-47752.409	29293.524	-8.582	171526.453128
K551		-47769.001	29280.733	-5.589	423998.698579
K562		-47752.286	29284.746	-8.210	392048.259850
K563		-47745.987	29282.513	-3.466	165487.592942
K564		-47744.069	29281.279	-1.433	68420.112578
					270.649300
					135.4246500

総合計面積	457.8635720 m ²
-------	----------------------------

457.8635720 m²

三民主义	民生主义
------	------

[illegible]

登記年月日 令和3年11月18日

本図面はA3判をA4に縮小したもので
千葉地方裁判所
令和3年11月18日

図 量 測 地 図

図 135-2-141-1
千葉県国土交通委員会

点	X	Y	Z	点	X	Y	Z
380	47742.588	1019.019	0.019	381	47742.588	1019.019	0.019
XS41	47742.588	1019.019	0.019	XS42	47742.588	1019.019	0.019
XS64	47742.588	1019.019	0.019	XS65	47742.588	1019.019	0.019
XS88	47742.588	1019.019	0.019	XS89	47742.588	1019.019	0.019

点	X	Y	Z	点	X	Y	Z
380	47742.588	1019.019	0.019	381	47742.588	1019.019	0.019
XS41	47742.588	1019.019	0.019	XS42	47742.588	1019.019	0.019
XS64	47742.588	1019.019	0.019	XS65	47742.588	1019.019	0.019
XS88	47742.588	1019.019	0.019	XS89	47742.588	1019.019	0.019

総合計面積 4.5597435 ㎡

測量年月日 令和3年10月18日
測量者 任意

点	X	Y	Z	点	X	Y	Z
380	47742.588	1019.019	0.019	381	47742.588	1019.019	0.019
XS41	47742.588	1019.019	0.019	XS42	47742.588	1019.019	0.019
XS64	47742.588	1019.019	0.019	XS65	47742.588	1019.019	0.019
XS88	47742.588	1019.019	0.019	XS89	47742.588	1019.019	0.019

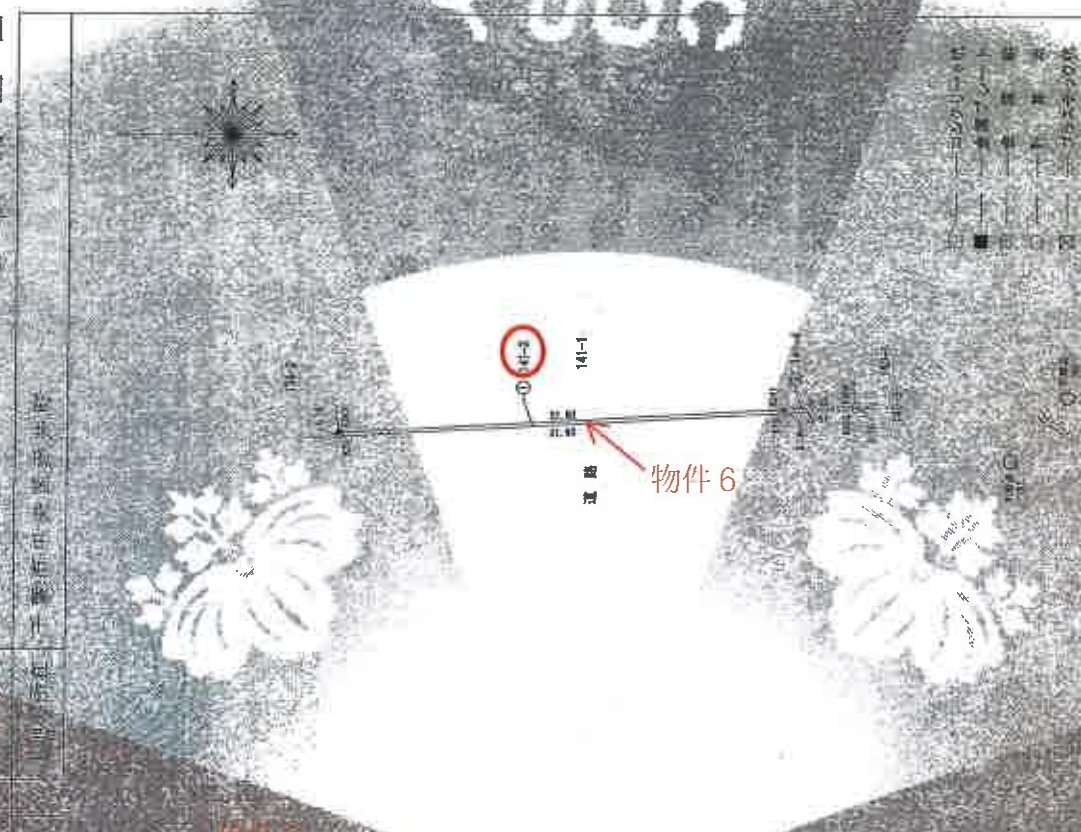


図 135-2-141-1

千葉県国土交通委員会

測量者 任意

測量年月日 令和3年10月18日

総合計面積 4.5597435 ㎡

図 135-2-141-1