

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 16 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 三 戸 武 志

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 8 年 1 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 21 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 8 年 2 月 4 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 8 年 1 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 26 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 12 月 16 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	8,180,000 6,544,000	一括	1,636,000	51,572	13,851
1	3,220,000				
2	4,960,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 千葉県緑区誉田町一丁目 |
| | 地 番 | 1037番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.74平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県緑区誉田町一丁目1037番地7 |
| | 家屋 番号 | 1037番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 43.06平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月 8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

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, 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】

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

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 千葉県緑区誉田町一丁目 |
| | 地 番 | 1037番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.74平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県緑区誉田町一丁目1037番地7 |
| | 家屋 番号 | 1037番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 43.06平方メートル |



※223※

令和7年（ケ）第223号
令和7年 7 月 29日受理
令和7年 9 月 26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 | 千葉県緑区誉田町一丁目 |
| | 地 番 | 1037番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.74平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県緑区誉田町一丁目1037番地7 |
| | 家屋 番号 | 1037番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 43.06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 1			
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 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 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（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 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)

その他の事項

■ 本土地について

- 1 本建物の敷地として利用されている。
- 2 北東側が幅員約6メートルの市道に、北西側が幅員約5メートルの市道に接面する角地であり、周辺隣地とはブロックフェンスで区画されているため、現況の形状は公図の記載と概ね一致しているものと思料される。
- 3 南東側の駐車スペース部分は接面道路と概ね等高となっており、北西側の接面道路と建物敷地部分との間には約0.5メートルの高低差がある（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）。
- 4 北側の外構の接合部分に隙間ができており、当該部分の外構が接面道路側に傾いている。
- 5 西端部分に電柱が1本設置されており、南西側の庭部分にスチール製物置（動産）が2台設置されている。また、本建物の周囲には雑草が生い茂っている。
- 6 北東方はJR外房線の軌道敷きとなっている。

■ 本建物について（各部屋の配置については、8枚目「間取略図」参照）

- 1 木造スレート葺2階建の戸建住宅であり、間取りは4LDKとなっている。
- 2 室内は空家の状況であり、一定量の家財道具及び日用品が残置されている。
- 3 築後約24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（債務者兼所有者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）。
 - (1) 1階のトイレのドア及びLDKから廊下に至る引き戸に穴があいている。
 - (2) 和室のクロスに大きく剥がれている箇所がある。
 - (3) 洗面所（脱衣所）では床面及び壁面のカビ汚れが目立ち、浴室では床面の劣化が目立つ。

(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)

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 明日、立入調査を行うという通知書が届きましたが、明日は仕事の関係で立ち会うことができません。9月13日(土)か9月21日(日)であれば立ち会えます。説明も聞きたいので、日程を変更して下さい。 2 本建物には、つい最近まで元妻と娘が住んでいました。現在は二人とも転居しており、本建物は空家になっています。室内には物が多く残っていると思います。私は、約6年前に離婚した後、約4年前には本建物から転居しており、郵便物を確認するために定期的に立ち寄っていました。本建物の鍵も持っており、元妻が鍵を変えたりといったことは無いと思います。 (以上、令和7年9月2日電話で聴取) 1 先日お話したとおり、現在、本建物は空家になっています。つい最近まで元妻と娘が住んでいたもので、室内には家財道具や日用品が残ったままになっています。ペットを飼ったことはありませんでした。 2 これまでにリフォームをしたことはありません。そのままの状態です。シロアリの検査を受けたことはありません。住宅の設備については、キッチン及び洗面所の水栓部分から水漏れがあるようで、パッキンの劣化だと思います。雨漏りや排水の詰まりはありません。これまでに地震による被害はありませんでした。令和元年台風では、屋根の一部が損傷したので、応急処置をしています。 3 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。西端部分にある電柱については、東京電力から何年かに一度、電柱敷地料の支払いを受けています。 (以上、令和7年9月21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7月30日（水） 12：10 － 12：15	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（応答なし。）
令和7年8月14日（木） 15：45 － 15：50	物件所在地	不在のため、再度調査協力依頼文書を投函 （応答なし。）
令和7年8月15日（金）	当庁執行官室	債務者兼所有者に対し、調査協力依頼文書を郵送 （特定記録）（応答なし。）
令和7年8月20日（水） 14：40 － 14：45	千葉市東部市税事務所	本建物の家屋見取図の交付を請求
令和7年8月28日（木）	当庁執行官室	債務者兼所有者に対し、立入調査日時通知書を郵送 （特定記録）（債務者兼所有者から連絡あり。）
令和7年9月2日（火） 18：20 － 18：25	当庁執行官室	債務者兼所有者に電話し、占有状況等を聴取 立入調査日時調整
令和7年9月21日（日） 11：00 － 11：40	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、債務者兼所有者と面談 （立入調査日時調整の結果、日曜日調査）
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 7 年 9 月 2 1 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

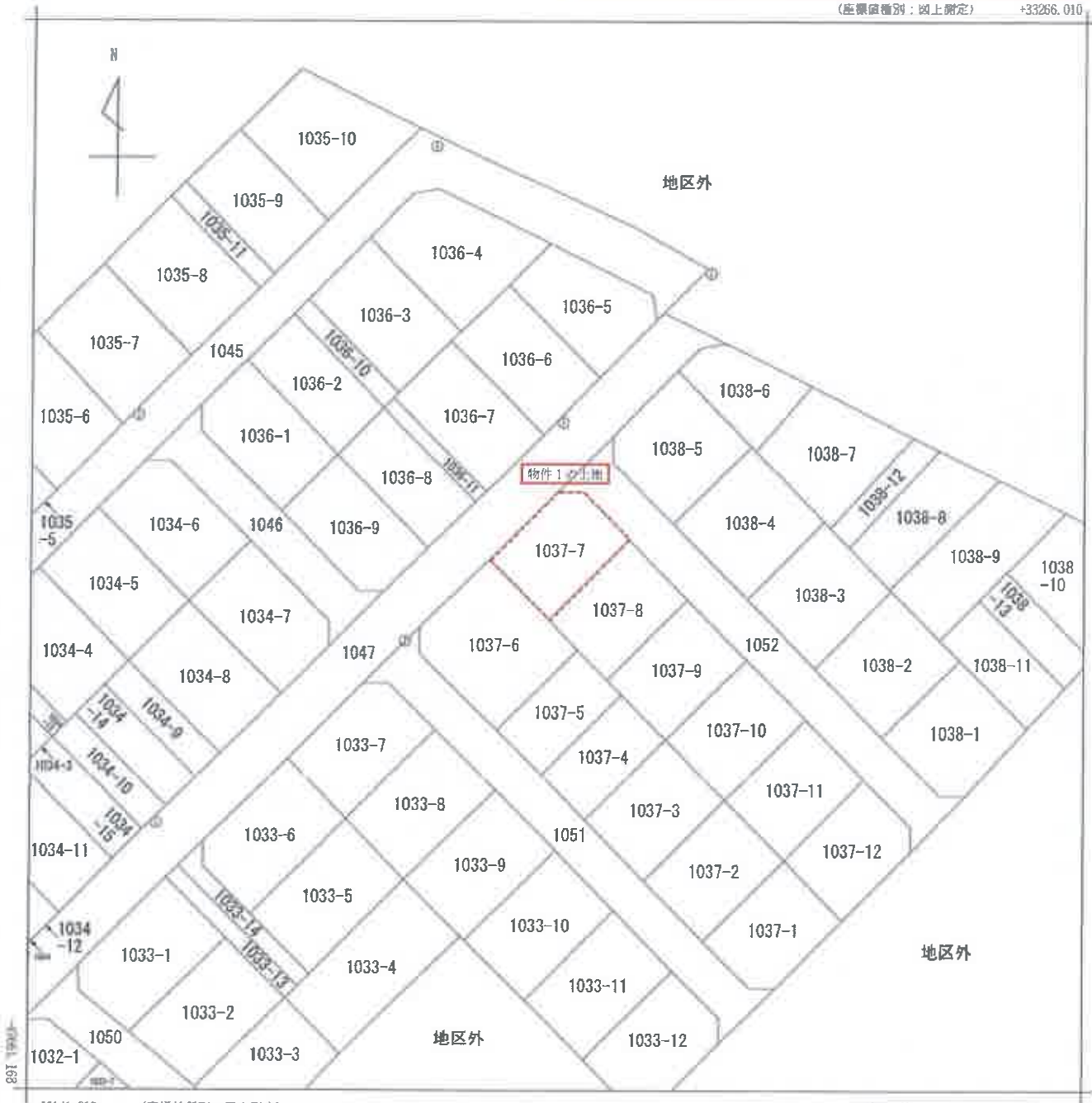
☐ 令和 年 月 日

(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

(座標値種別：図上測定) +33266.010

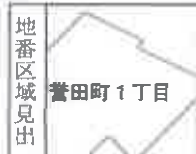
49535.168



+33141.010 (座標値種別：図上測定)

(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(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(towhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	千葉市緑区菅田町一丁目				地番	1037番7			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成13年3月23日			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6月6日
千葉地方法務局

地図整理番号：M91446

登記官

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成14年2月15日

令和7年6月6日 千葉地方裁判所

登記簿

地図登録番号 M91445

079110

各階平面図

家屋番号 1037-7

建物の所在 千葉市緑区善田町一丁目1037番地7

建物図面

各階平面図 / 4.2.15

1階



2階



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



千葉市緑区善田町一丁目1037番地7

作製者

申請人

縮尺

1/500

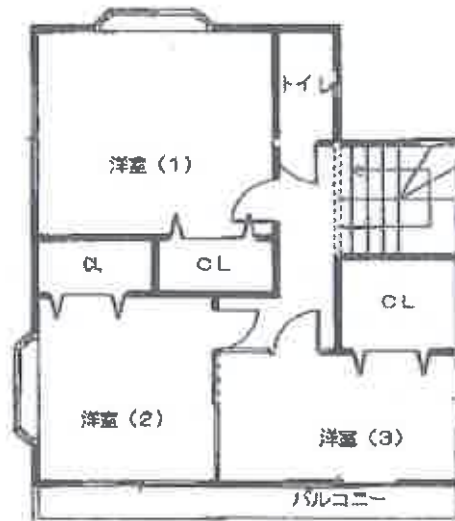
縮尺 250

7月14日(作製)

(千葉県土地家屋調査士会印)

間 取 略 図

評価人作成



2階



1階



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

物件2の建物（物件1の土地）①



1階（リビングダイニング）②



1階（キッチン）③



1 階（洗面所（脱衣所））④



1 階（浴室）⑤



副本

令和 7 年（ケ）第 223 号

令和 7 年 9 月 21 日 現地調査

令和 7 年 9 月 22 日 評価

第 7K - 916 号 発行番号

令和 7 年 9 月 28 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

山口真由美

第 1 評価額

一 括 価 格		
金 8,180,000 円		
内 訳 価 格		
物件 1 (土地)	金	3,220,000 円
物件 2 (建物)	金	4,960,000 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 6 1 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 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 5 8 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	
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		
1,2	ない		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 千葉県緑区誉田町一丁目 |
| | 地 番 | 1037番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.74平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県緑区誉田町一丁目1037番地7 |
| | 家屋 番号 | 1037番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 43.06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）

位 置 ・ 交 通	JR外房線「誉田」駅の北西方・約1.9km(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 規 制	第1種高度地区(20m)
		千葉県都市景観条例
		立地適正化計画(居住誘導区域)
		宅地造成工事規制区域 建築基準法第22条指定区域
画 地 条 件 (規模,形状等)	形 状:(略長方形地) 地 勢:(略平坦) 接道方位:(北西・北東) 間 口:(約7.8m) 奥 行:(約11.3m) 地 積:(132.74㎡) (登記とほぼ同じ) 接面道路との関係:(角地) 隣地との高低差:(各隣接地と略等高)	
接面道路の状況	北西側(市道) 路線名(誉田町203号線) 幅員(約6m) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(有) 高低差(道路より約0.5m高位)	
	北東側(市道) 路線名(誉田町203号線) 幅員(約5m) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(有) 高低差(道路と概ね等高)	
	建築基準法上の種類	いずれも建築基準法第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 1	物件 2 建物及び駐車スペースの敷地
	隣地	・北東側：市道を介して共同住宅 ・南東側：住宅 ・南西側：住宅 ・北西側：市道を介して共同住宅
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. 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件 1 は従来山林であった土地を宅地へと転換した土地であり、土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 2. 現在、物件 2 建物の敷地であり、地下埋設物の存否は確認できないが、現地調査の範囲では、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。 3. 『ちば情報マップ』によれば、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 1 の敷地の範囲、境界線についてはブロック塀等により明瞭に判別され、現況の地形はほぼ公図、建物図面等に符合するものと推測する。 2. 物件 1 の南東側部分はアスファルト敷きの駐車スペースとなっており道路と略等高である。その余は物件 1 建物の敷地となっており、駐車スペースより約0.5m高く、階段が設置されている。 3. 敷地の南西側にスチール製の物置が二つ存するが、基礎は無く、据置型であることから、動産と判断した。また西端に電柱が1本が存するが利用障害はないものと判断。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）	平成14年2月11日 新築
	経 過 年 数	約24年
	経済的残存耐用年数	約1年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス、合板等
	床	フローリング、畳等
	設 備	洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 （電気、上水道、都市ガス、公共下水道）
	そ の 他	－
床面積（現況）	床面積 1階 56.31㎡ 2階 43.06㎡ 延べ 99.37㎡ （登記簿数量と同じ）	
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	4LDK（別添建物間取略図参照）
品 等	普通	

保守管理の状態	普通 ・ 建物外部に目立った損傷は見られないが、経年程度の汚れがある。建物内部も経年劣化によるビニールクロス、障子の破れ、変色・汚れ、フローリング・畳の変色・劣化、小傷等が確認される。また1階トイレドア及びLDKから廊下に至る引き戸に穴が開いているほか、和室のクロスに大きく剥がれている箇所がある。その他洗面所床・壁にはカビによる汚れが目立った。 ・ 所有者へのヒアリングによれば、雨漏り、排水の詰まりはないが、キッチン及び洗面所の水栓部分から水漏れがあるとのこと。また地震による被害はなかったが、令和元年台風時に、屋根の一部が損傷したので、応急処置をしているとのことである。なお、住宅機器及び建物内部の建具の建て付け等には概ね問題がなかった。
建物の利用状況	所有者が空き家の状態で占有しているものと推定する。室内に家財道具と日用品が残置されている。
特記事項	1. 建築確認：平成13年11月22日／第H13確認建築千葉市03136号 検査済証：未了 2. 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と推察される。

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	67,500	1.05	132.74	0.95	8,938,000

ア 標準価格：（公示価格等からの規準）

地価公示等（基準地 緑（県）-10）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 65,300 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(101.1)}{100} & \times & \frac{100}{(103)} & \times & \frac{100}{(95)} & = & 67,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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% (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) 95

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：方位+2%，角地+3% (格差率) 1.05
(相 乗 積)

ウ 地 積：登記簿数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。(格差率) 0.95

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	180,000	99.37	0.072	1,288,000

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		
2	5 %	1年	24年	0.09	▲20% (0.80)	0.072

(1)耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{ 定額法による現価率} = \left(1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right)$$

(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

保守管理状況等を考慮した。

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	8,938,000	0.55	法定地上権	4,916,000

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) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	8,938,000	－ 4,916,000		1.00	0.80	3,220,000
2	1,288,000	＋ 4,916,000	1.00	1.00	0.80	4,960,000
一括価格 (合計)						8,180,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：特になし

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

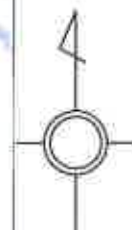
- ・ 基準地価格（緑（県）-10）

所 在	千葉県緑区誉田町 1 丁目 7 9 1 番 3 3
価 格	65,300円/㎡
位 置	JR外房線「誉田駅」より約1.3kmの位置にある。
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	138㎡
供 給 処 理 施 設	水道，ガス，下水
接 面 街 路	南西4m私道
用 途 指 定 等	市街化区域，第一種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率100%）
地 域 の 概 要	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ道路条件の劣る既存の住宅地域

第 7 附属資料

1. 位置図
2. 地図写
3. 建物図面・各階平面図写
4. 建物間取略図

以 上



地図写

(座標値種別：図)

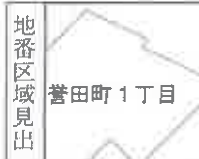
S=1:500



+33141.010 (座標値種別：図上測定)

(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。

(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	千葉市緑区誉田町一丁目				地番	1037番7			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成13年3月23日				備考 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。

複合機にて A3 を A4 に縮小

令和7年6月6日
千葉地方法務局

地図整理番号：M91446

登記官

(1/1)

登記年月日：平成14年2月15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6月6日 千葉地方税務局 登記簿

079110

各階平面図

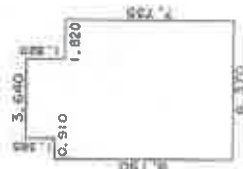
建物図面

各階平面図 / 4.2/15

家屋番号 1037-7

建物の所在 千葉市緑区善田町一丁目1037番地7

1階



求積表	
3,640 x 1,820	4,968,600
4,550 x 0,455	2,070,250
6,370 x 7,735	49,271,950
合計	56,310,800
床面積	56.31 m ²

2階



求積表	
4,550 x 1,820	8,281,000
6,370 x 5,460	34,780,200
合計	43,061,200
床面積	43.06 m ²

物件2



複合図にて A3 を A4 に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

（千葉県国土家屋調査士会印紙）

間 取 略 図



2階



1階

