

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月23日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 寺 尾 崇

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21日 午前 9時00分から 令和 8年 1月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月 4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18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 2月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 2月 9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23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）
1～3	16,300,000 13,040,000	一括	3,260,000	102,568	0
1	1,460,000				
2	14,220,000				
3	620,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 千葉県若葉区中田町 |
| | 地 番 | 2378番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 136.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県若葉区中田町2378番地7、2378番地108 |
| | 家屋 番号 | 2378番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル
2階 48.85平方メートル |
| 3 | 所 在 | 千葉県若葉区中田町 |
| | 地 番 | 2378番108 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 58.24平方メートル |



物 件 明 細 書

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 菅 野 彬 史

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 | 千葉県若葉区中田町 |
| | 地 番 | 2378番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 136.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県若葉区中田町2378番地7、2378番地108 |
| | 家屋 番号 | 2378番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル
2階 48.85平方メートル |
| 3 | 所 在 | 千葉県若葉区中田町 |
| | 地 番 | 2378番108 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 58.24平方メートル |



令和7年（ケ）第122号
令和7年 8 月 7 日受理
令和7年 9 月 24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 | 千葉県若葉区中田町 |
| | 地 番 | 2378番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 136.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県若葉区中田町2378番地7、2378番地108 |
| | 家屋 番号 | 2378番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル
2階 48.85平方メートル |
| 3 | 所 在 | 千葉県若葉区中田町 |
| | 地 番 | 2378番108 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 58.24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、3	
現況地目	☒ 宅地（物件 1、3） ☐ 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 上記の者が物件 1、3 の土地の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

■ 物件1、3の土地について

- 1 一体となって本建物の敷地として利用されている(合計地積194.85㎡)。
- 2 北東側及び南東側が道路に接面する角地であり、周辺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(接面道路の状況については評価書を参照)。
- 3 南西部分にはプレハブ倉庫(約10㎡:定着性が認められないため動産である。)が設置されており、その周囲及び本建物の玄関周辺には脚立等の什器備品や大量の塗料缶が置かれている。また、本建物の周囲には雑草が生い茂っている。
- 4 その他、主な公法上の規制等については、評価書を参照。

■ 本建物について(各部屋の配置については、11枚目「間取図」参照)

- 1 木造スレートぶき2階建の戸建住宅であり、間取りは3LDKとなっている。
- 2 築後約6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、室内外の状況は以下のとおりである(債務者兼所有者に確認できなかったため、住宅設備機器の稼働状況は不明である。)
(1) 玄関上部の外壁には鳥が営巣していた跡があり、玄関前には鳥の糞の跡がある。また、玄関周辺にはペンキ汚れがある。
(2) 室内で中型犬が1匹飼育されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

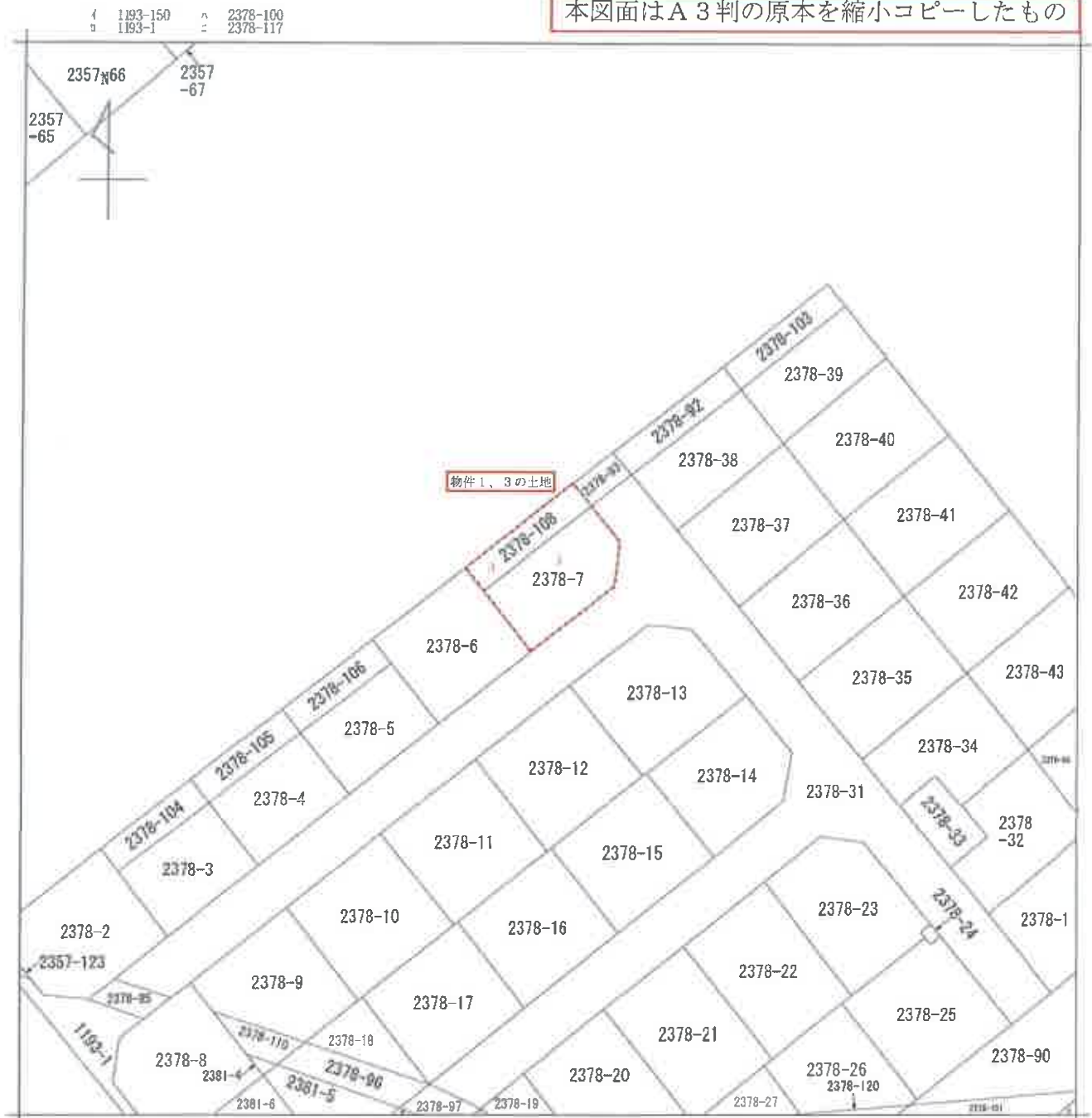
執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本建物に表札は設置されておらず、本建物の玄関脇に置かれた郵便受けにも表示はなかったが、郵便受け内には債務者兼所有者宛の郵便物が存在した。
- 3 インターホンによる呼び出しに応答はなく、玄関からの呼びかけにも応答がなかったので、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。
- 4 室内には債務者兼所有者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が存在するとともに、同人宛の郵便物も存在し、居住の実態が認められた。
- 5 本件各物件の占有状況については、以上の状況及び立入調査の結果等から、2枚目記載のとおり認めた。

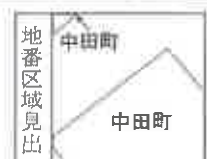
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年8月14日 (木) 11:35 - 11:40	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため、調査協力依頼文書を投函 (応答なし。)
令和7年8月20日 (水) 14:45 - 14:50	千葉市東部市税事務所	本建物の家屋見取図の交付を請求
令和7年8月26日 (火) 10:00 - 10:05	物件所在地	不在のため、再度調査協力依頼文書を投函 (応答なし。)
令和7年9月10日 (水)	当庁執行官室	債務者兼所有者に対し、立入調査日時通知書を郵送 (特定記録) (応答なし。)
令和7年9月17日 (水) 14:40 - 15:15	物件所在地	解錠立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影 間取り確認
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 7 年 9 月 1 7 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
(5 枚目)

本図面はA 3 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 部 分	所 在	千葉市若葉区中田町				地 番	2378番7			
出 力 縮 尺	1/500	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		

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17日
千葉地方法務局

地図整理番号：M91595
(1/1)

登記官

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



作製年月日
昭和四十七年九月五日

作製者

申請人

地積測量図

地番	2378-2 乃至 27
土地の所在	千葉県市川市田町



(千葉県地家屋調査士会用紙)

縮尺 1 / 500

登記年月日：昭和47年9月21日
319175

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13日 千葉県地家屋調査士会

登記簿

登記年月日：昭和47年9月21日

319176

地番	2378-1 2378-2 乃至 -27
土地の所在	千葉県市川町

地積測量図

地積測量式

42821

昭和四十七年九月廿日	作製年月日
作製者	

-20	7.08 12.04	14.91 16.90	105.5628 203.4760
-21	9.77 + 9.80 計	20.72 計	309.0388 154.5194
-22	9.79 + 9.84 計	20.79 計	405.4904 202.7452
-23	2.50 7.55 + 11.54 1.50 0.75 計	12.84 18.18 12.70 10.97 計	32.1000 347.0562 19.0500 8.2275 405.4337
-24	1.50 計	1.50 計	203.2114 2.2500
-25	1.50 0.75 9.62 + 10.34 計	13.62 12.29 18.35 計	20.4300 9.2175 366.2660 395.9135
-26	5.00 + 12.62 計	13.64 計	197.9567 253.9768
-27	6.20 計	12.10 計	126.9884 75.0200

-11	9.83 + 9.82 計	19.77 計	388.4805 194.2402
-12	9.81 + 9.81 計	19.75 計	387.4950 193.7475
-13	8.89 + 11.81 2.58 計	18.12 14.25 計	375.0840 36.7650 411.8490
-14	2.41 8.56 + 10.87 計	12.92 17.02 計	31.1372 330.6986 361.8358
-15	9.35 + 9.42 計	19.06 計	180.9179 357.7562
-16	9.39 + 9.47 計	19.12 計	178.8781 360.6032
-17	9.45 + 9.49 計	19.18 計	180.3014 363.2692
-18	6.55 計	15.50 計	181.6341 107.7250
-19	4.70 5.05 計	7.40 8.82 計	53.8623 84.7800 44.5410
-20	9.83 + 9.83 計	19.78 計	79.3210 39.6803

2378	8.94 5.974 計	13.40 11.92 計	119.7960 71.2100
-2	7.41 + 7.40 計	16.35 計	191.0060 95.5030
-3	7.42 + 7.39 計	16.32 計	242.1435 121.0717
-4	7.417 + 7.39 計	16.29 計	241.4054 120.7027
-5	7.40 + 7.38 計	16.27 計	241.2060 120.6030
-6	7.28 8.83 2.03 計	15.50 16.00 9.41 計	120.2353 112.8400 141.2800 19.1033
-7	2.50 計	5.50 計	273.2223 136.6111
-8	4.32 計	14.85 計	13.7500 6.8750
-9	9.86 + 6.94 計	15.90 計	54.1520 267.1200
-10	9.83 + 9.83 計	19.78 計	331.2720 165.6360

物件1の土地

(千葉県地家屋調査士会用紙)

縮尺	1 /
----	-----

地図整理番号：M90171

(2/2)

登記簿

22-21-2011-011100

319193

2378-104 B至-108

千葉市美田町

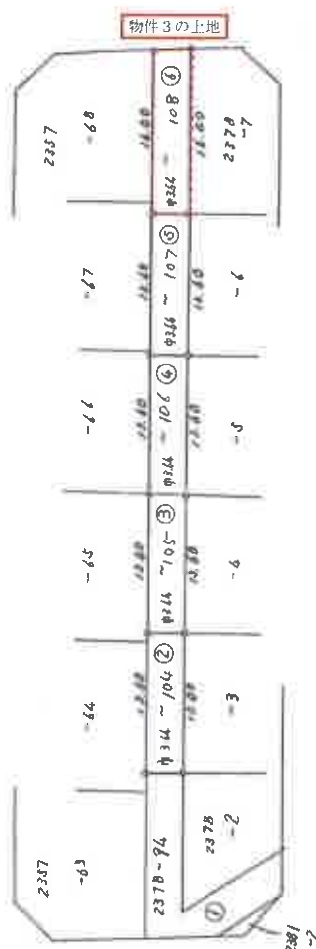




作製年月日
和四九年七月式。

作者

中 國 人



地積計算式

2	13.60	3.66	49.5060
3	13.60	3.66	49.5060
4	13.60	3.66	49.5060
5	13.60	3.66	49.5060
6	16.00	3.66	58.7400

物件3の土地

(干葉土地家屋調査士金用紙)

縮尺 1/500

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17日 千葉地方方法務局

猪油

地圖整理番号 M91594

登記年月日：令和1年10月4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5月16日 千葉県方法務局

登記官

各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

家屋番号 2378-7

建物の所在 千葉市若葉区中田町2378番地7、2378番地108

1 階

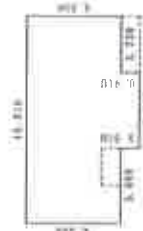


物件2の建物

求 積 表

10.010 × 36.436	364.36406
1.820 × 0.910	1.656206
6.370 × 1.820	11.593406
合 計	48.66000
床面積	48.66㎡

2 階



物件2の建物

求 積 表

10.010 × 45.345	453.45500
3.640 × 0.910	3.312400
合 計	48.83700
床面積	48.83㎡

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



作成者

(令和元年 9月28日作成)

縮尺 250

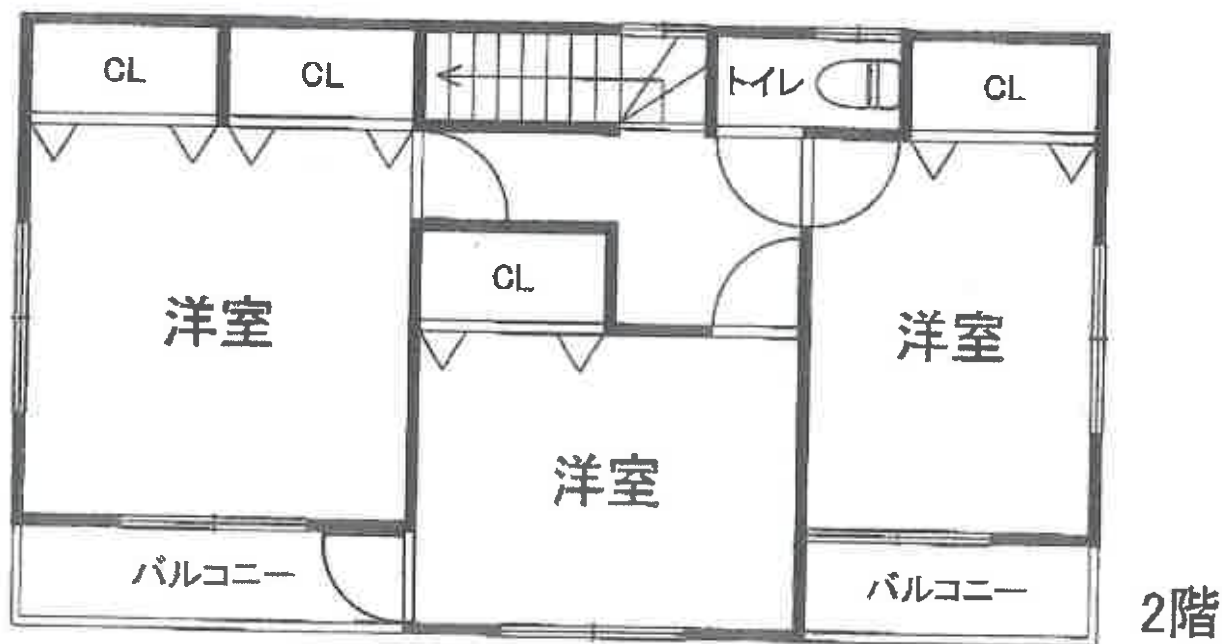
申請人

縮尺 500

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

間 取 図

評価人作成



(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、3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（洗面室）④



1 階（浴室）⑤



令和7年（ケ）第122号

令和7年 9月17日 現地調査

令和7年 10月15日 評 価

第 7 - 36 号 発行番号

令和7年10月17日 提出日

千葉地方裁判所

民事第四部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

竹 迫 守 夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 16,300,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,460,000円
物件2（建物）	金 14,220,000円
物件3（土地）	金 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、3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ついて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
2	物件目録記載のとおり。		住居表示：未実施
3	物件目録記載のとおり。		同左
番 号	特 記 事 項		

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 | 千葉県若葉区中田町 |
| | 地 番 | 2378 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 136.61 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県若葉区中田町 2378 番地 7、2378 番地 108 |
| | 家屋 番号 | 2378 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 49.68 平方メートル
2 階 48.85 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 千葉県若葉区中田町 |
| | 地 番 | 2378 番 108 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 58.24 平方メートル |

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・3）

位 置 ・ 交 通	千葉都市モノレール2号線「千城台駅」の南東方道路距離約 4,420m。 バス停「グリーンタウン」の北方徒歩約4分（別添「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ郊外の区画整然とした住宅地域。道路は幅員約6m道路 が標準で地勢はほぼ平坦。	
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	指定なし
	建 蔽 率	指定60%
	容 積 率	指定200%
	防 火 規 制	ない（建築基準法22条区域）
	そ の 他 規 制	宅地造成工事等規制区域
画 地 条 件	物件1・3：形状（長方形）・地勢（ほぼ平坦）・接道方位（南東・北東）・ 間口（約18m）・奥行（約12m）地積計：194.85㎡（ほぼ登記と同じ）	
接 面 道 路 の 状 況	南東側：市道（中田町125号線）・幅員（約6m）・連続性（普通）・舗装（有）・ 歩道（無）・側溝（有）・高低差（ほぼ等高） 北東側：市道（中田町106号線）・幅員（約6m）・連続性（普通）・舗装（有）・ 歩道（無）・側溝（無）・高低差（ほぼ等高）	
	建築基準法上の種類	いずれも第42条1項1号該当
	セットバック	不要
	再建築の可否	可（ただし後記特記事項1参照）
土地の利用状況等	物件1・3は物件2の建物の敷地として利用されていると認められる。	
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	・土壌汚染対策法要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。水質汚濁防止法上の特定事業場の指定はない。現況は個人住宅の敷地であり土壌汚染を疑わせる徴表は認められず、過去住宅地図においても特定有害物質使用に関連する利用は認められなかった。 ・上記の経緯及び過去住宅地図の調査並びに現地調査において、地下埋設物の存在を疑わせる徴表は認められなかった。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

特 記 事 項	1. 物件1・3地上建物物件2建築の経緯につき調査したところ、物件2は旧住宅地造成事業の承継で都市計画法施行規則60条証明により31千都宅第116号として開発行為の許可を受け建築されたものであり、建替等に当たっては一定の基準に該当する場合許可は不要であるが、許可基準等については市担当部署にて事前相談を要し、許可の基準・条件等詳細は買受人において調査・確認を要する。なお、一般的には既存建物の同一敷地内に建築予定で、延べ面積が1.5倍以内の同一用途の建物を基準とするとのことである（以上市宅地課にて聴取）。 2. 南西部分にはプレハブ倉庫（定着性がないため動産）が設置され、その周辺及び物件2の玄関周辺には脚立等の什器備品や塗料缶が置かれている。
----------------	---

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）	令和1年9月28日新築
	経 過 年 数	約6年
	経済的残存耐用年数	約24年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディングほか
	内 壁	ビニールクロス、合板ほか
	天 井	化粧ボード、ビニールクロス、合板ほか
	床	フローリング、CFシートほか
	設 備	キッチン、トイレ、浴室、洗面室等（上下水道・プロパンガス・電気）
	その他	格別なものはない
床面積（現況）	床面積 1階	49.68㎡
	2階	48.85㎡
	延べ	98.53㎡
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	3LDK（別添間取図参照）
品 等	中品等	
保守管理の状態	経年相応の損耗のほか、特記事項2のとおりやや劣る。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	1. 平成31年4月22日付番号第19UDI2C建00203号の建築確認済証交付記録及び令和元年10月18日付同番号で検査済証交付記録がある。 2. 玄関上部の外壁に鳥が営巣していた跡があり、玄関前には鳥の糞の跡がある。また、玄関周辺にはペンキ汚れがある。室内では、家財道具や日用品が散在し、中型犬が1匹飼育されている。 3. 調査日現在居住者不在であり、雨漏り・漏水・設備の不具合等は確認できなかった。設備等について動作確認は行っていない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・3（土地）

目的土地の建付地（土地）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	26,700	(1+0.03)	136.61	(1-0.03)	3,644,000
3	26,700	(1+0.03)	58.24	(1-0.03)	1,554,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（若葉（県）－17）

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
25,600 円/㎡	×	101/100	×	100/97	×	100/100	=	26,700 円/㎡

◇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：方位格差を考慮。

◇地 域 格 差：交通接近条件・環境条件等を比較考量し、総合の格差率を判定した。

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：角地で利用効率が優る。

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。

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	200,000	98.53	0.77	15,174,000

ウ 現価率：築後経過年数約6年、経済的残存耐用年数約24年、残価率5%、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.81 \times (1 - 0.05)
 \end{aligned}$$

$$= 0.77$$

* -5%（保守管理の状態を考慮）

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1・3の土地については物件2の建物のための土地利用権等価格を控除し、物件2の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	3,644,000	0.50	法定地上権	1,822,000
3	1,554,000	0.50	法定地上権	777,000

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、その価値割合を50%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	3,644,000	-1,822,000		1.0	0.8	1,460,000
2	15,174,000	+1,822,000 +777,000		1.0	0.8	14,220,000
3	1,554,000	-777,000		1.0	0.8	620,000
一 括 価 格（合 計）						16,300,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：必要なし。

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

地価調査価格（若葉（県）－17）

所 在：千葉市若葉区中田町2357番66

価 格：25,600円/㎡

位 置：「千葉駅」の南東方約11,000 mに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：189㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：北西側幅員6m市道

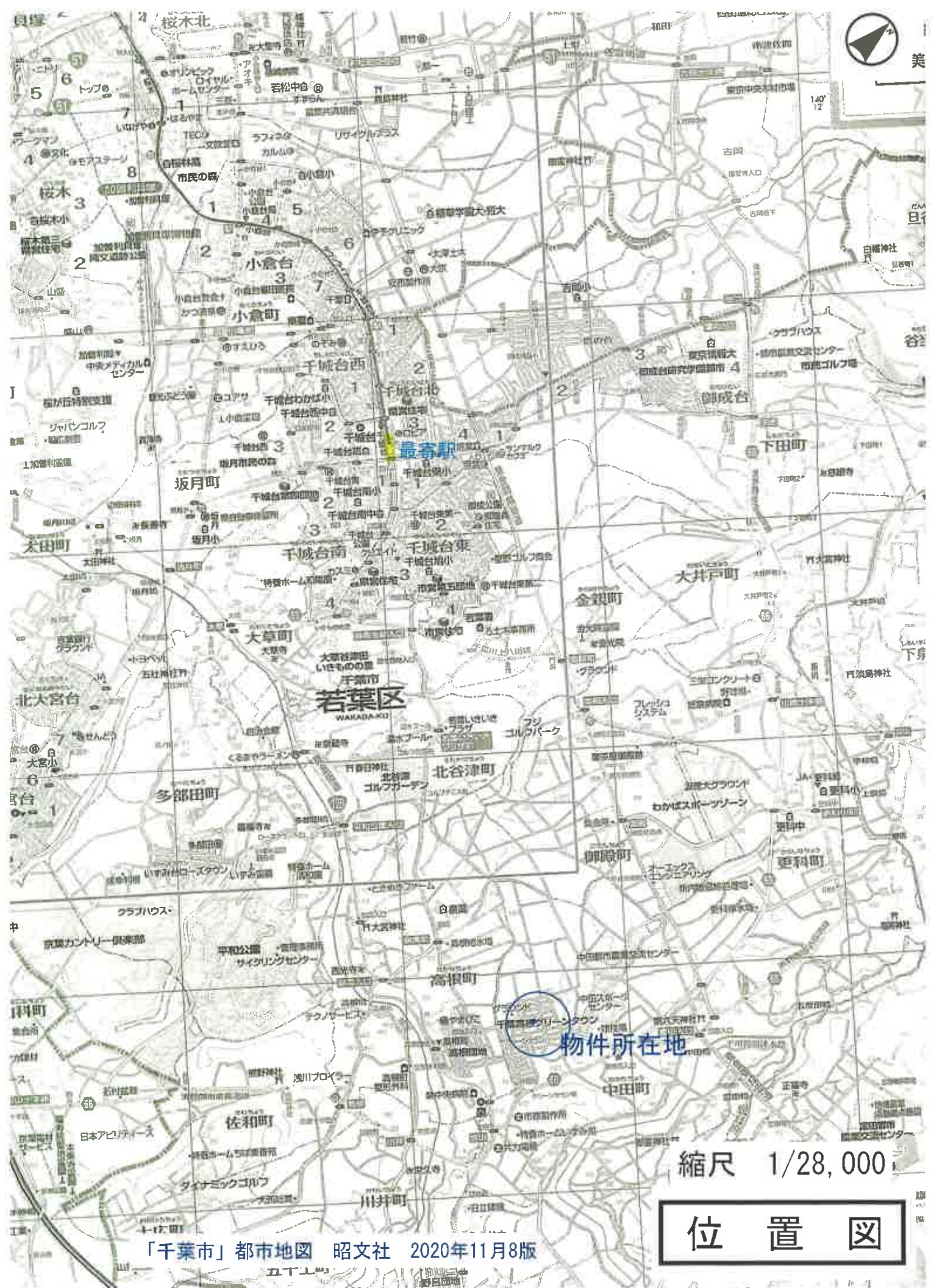
用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60％・容積率200％）

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ郊外の区画整然とした住宅地域

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 建物間取図

以 上



「千葉市」都市地図 昭文社 2020年11月8版

縮尺 1/28,000

位置図



2381-4
2381-5

2357
-67

57-66

物件3

2378-108

2378-7

物件1

2378-6

2378-106

2378-5

2378-13

2378-35

2378-104

2378-105

2378-4

2378-3

2378-12

2378-14

2378-31

2378

2378-2

8-2

2378-10

2378-16

2378-23

2378-95

2378-9

2378-17

237

237

2378-8

2378-110

2378-96

2378-20

縮尺 1/500

公 図 写

登記年月日：昭和47年9月21日

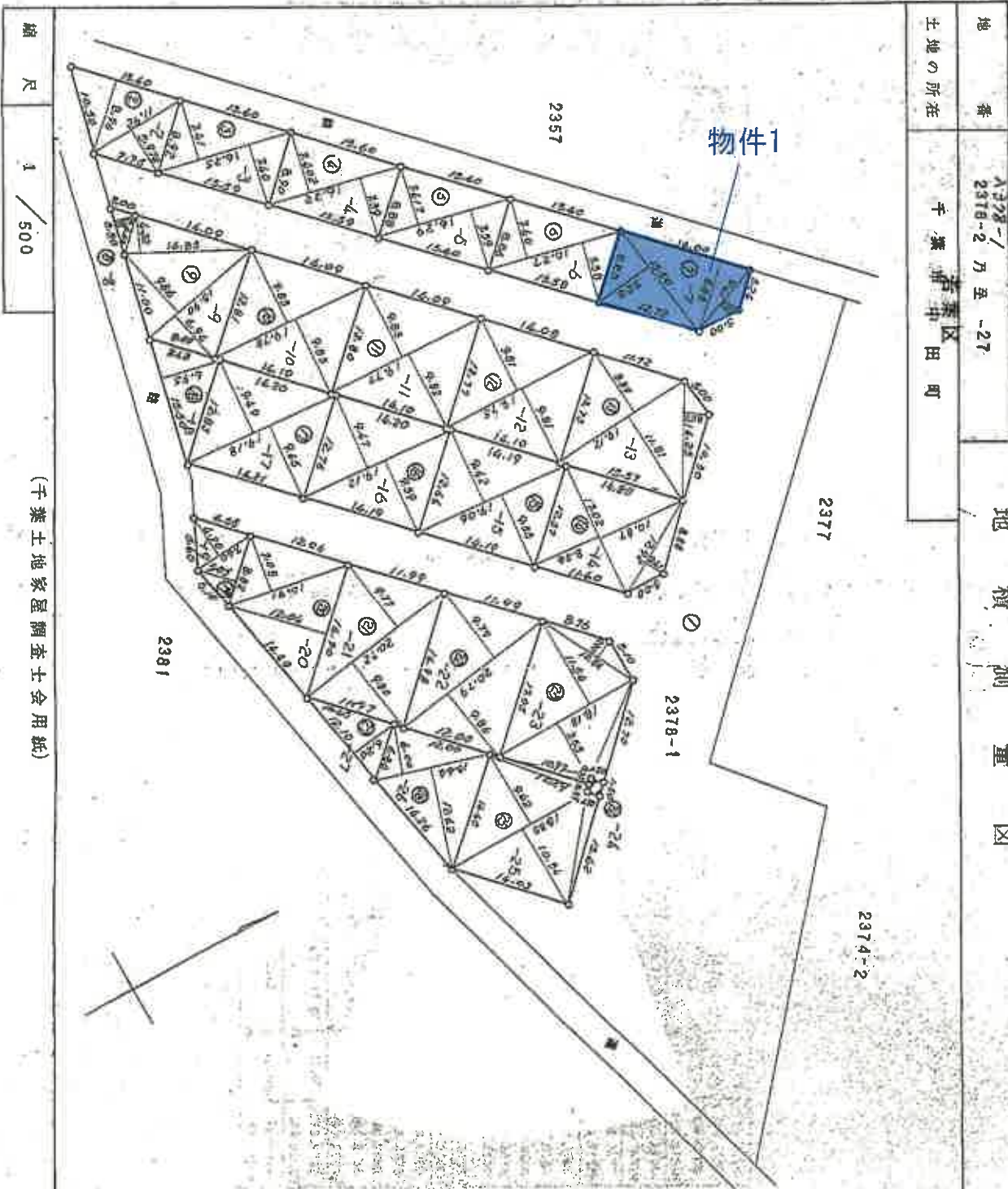
319175

地番 A378-1/27

土地の所在 千葉県市川市

地積測量図

これは図面に記述されている内容を証明した書面である
令和7年3月13日 千葉県地方法務局 登記官



(千葉県地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500

本図はA3版をA4版に縮小

地積測量図写

昭和47年九月九日

作製者

申請人

登記年月日 昭和47年3月13日

319176

3378

2378-2 万 坪 27

土地の所在

千葉県市川市

地積測量図

地積計算式

注

昭和47年3月13日

地積測量図写

本図はA3版をA4版に縮小

-2378	8.54 E.074	13.40 11.92	119,7960 71,2103
-2	11.92 11.92	11.92 11.92	119,7960 71,2103
-3	7.41 + 7.40 16.35	16.32 16.32	241,4054 121,0717M ²
-4	7.402 + 7.38 14.78	14.78 14.78	241,4054 121,0717M ²
-5	7.417 + 7.39 14.80	14.80 14.80	241,4054 121,0717M ²
-6	7.40 + 7.38 14.78	14.78 14.78	241,4054 121,0717M ²
-7	7.28 8.83 2.03	15.50 16.00 9.41	112,8600 141,2800 19,1023 273,2223
-8	2.50	5.50 14.85	12,7500 8,0750M ² 54,1920
-9	9.84 + 6.94 16.78	16.78 16.78	267,1700 331,2720 165,4360M ²
-10	9.84 + 6.94 16.78	16.78 16.78	267,1700 331,2720 165,4360M ²

-11	9.83 + 9.82 19.65	19.65 19.65	388,4805 184,2402M ²
-12	9.81 + 9.81 19.62	19.62 19.62	387,4950 183,7475M ²
-13	8.86 + 18.81 27.67	18.12 14.25	375,0840 36,7650 411,8490 205,9245M ²
-14	2.41 8.56 + 10.87 13.33	12.92 17.02	31,1372 330,6986 361,8358
-15	9.35 + 9.42 18.77	19.08 17.8781M ²	357,7562 180,9179M ²
-16	9.39 + 9.47 18.86	19.12 18.3016M ²	360,5032 180,3016M ²
-17	9.45 + 9.49 18.94	19.18 181,6346M ²	363,2692 181,6346M ²
-18	6.95 15.50	15.50 53,862M ²	107,7250 53,862M ²
-19	5.05 8.82	7.40 44,5410	74,7800 44,5410 79,3210 39,6505M ²

-20	2.08 12.04	14.81 6.90	105,5578 203,4310 209,2186
-21	9.71 + 9.80 19.51	20.72 20.72	426,4500 203,1500M ²
-22	9.79 + 9.84 19.63	20.79 20.79	426,4500 203,1500M ²
-23	2.50 7.55 + 11.54 14.09	12.84 18.18 12.70	22,1000 347,0462 19,0500 406,4332
-24	1.50 1.50	1.50 203,2168M ²	2,1500M ²
-25	0.75 9.62 + 10.34 20.00	13.62 12.29 18.35	20,6500 3,0792 366,2500 395,3005 101,9500M ²
-26	6.40 + 12.62 19.02	19.44 12.10	253,9760 2,0984M ²
-27	6.40 + 12.62 19.02	19.44 12.10	253,9760 2,0984M ²

(千葉県土地整理調査士会利用)

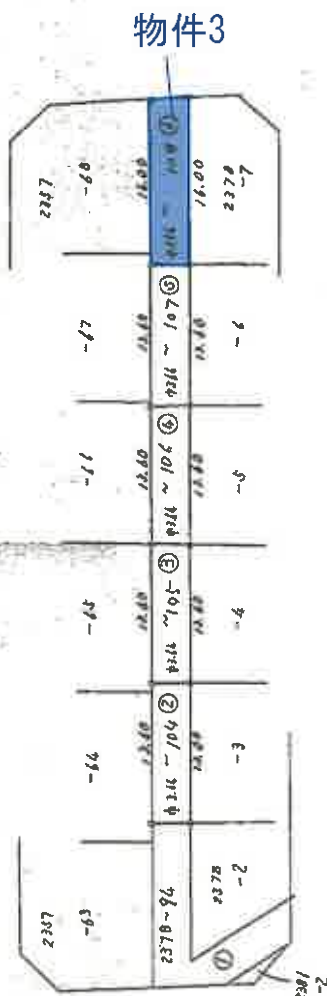
登記年月日：昭和50年3月5日

319193

地積測量図
新2378-2, -6, -104 ~ -106, -108
2378-104 B至 -108

千葉県市川町

昭和四十九年庚戌月式。日
作製年月日
作製者



地積計算式

①	13.60	376	49,5060
②	13.60	376	49,5060
③	13.60	376	49,5060
④	13.60	376	49,5060
⑤	13.60	376	49,5060
⑥	13.60	376	49,5060

(千葉県地籍調査会用品)

1 / 500

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6月17日 千葉県地方建設局 登記官

本図はA 3版をA 4版に縮小

地積測量図写

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5月16日 千葉地方法務局

千葉地方法務局

發刊言

15

91113

建 物 面 圖
各 階 平 面 圖

家屋番号

千葉市若葉区中田町2378番地7. 2378番地108

10. $010 \times 3,540 = 35,430$
 1. $320 \times 0,910 = 1,55200$
 5. $370 \times 1,820 = 11,53400$

合計 49,68600
 床面積 49,686㎡

	0.810	0.910	2.730
10.010			

10. $910 \times 4.50 = 4095.00$
 3. $540 \times 0.90 = 486.00$
 合計 4581.00
 底面積 48.5 m²

2357-67

2374-108

2374-7

2374-93

2378-31

2357-59

X

Y

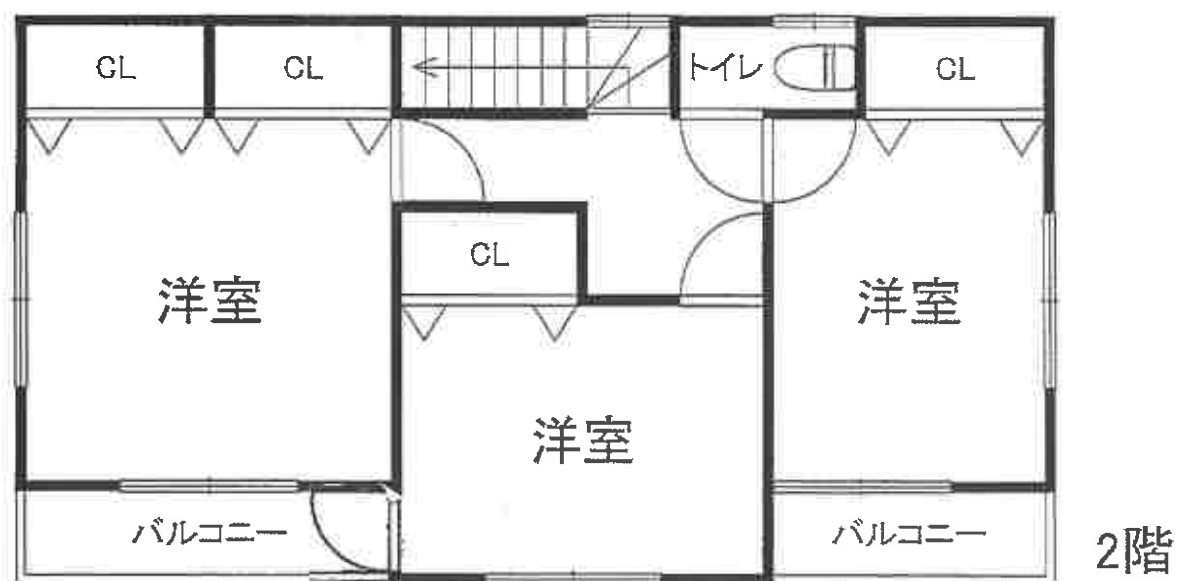
作者

縮尺 250

人謝中

500
—/—
500

建物図面・各階平面図写



間 取 図