

期間入札の公告

令和 8年 3月24日
 千葉地方裁判所民事第4部
 裁判所書記官 北 澤 幸 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 8年 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4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 8年 5月13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 4月23日 午前 9時00分から 令和 8年 4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。
<p>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 8年 3月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p>	

物 件 目 録

1 所 在 千葉市若葉区大草町
地 番 636番29
地 目 宅地
地 積 175.02平方メートル

所有者 A

2 所 在 千葉市若葉区大草町
地 番 636番14
地 目 雑種地
地 積 3.50平方メートル

共有者 A 持分15分の1

3 所 在 千葉市若葉区大草町636番地29
家屋 番号 636番29
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 51.84平方メートル
2階 51.03平方メートル

所有者 A

物件明細書

令和 8年 1月29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1～3】

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2】

本件土地は共有持分についての売却であり、ゴミ置場として利用されている。

《 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 千葉市若葉区大草町
地 番 636番29
地 目 宅地
地 積 175.02平方メートル

所有者 A

2 所 在 千葉市若葉区大草町
地 番 636番14
地 目 雑種地
地 積 3.50平方メートル

共有者 A 持分15分の1

3 所 在 千葉市若葉区大草町636番地29
家屋 番号 636番29
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 51.84平方メートル
2階 51.03平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第 393号
令和7年12月 4日受理
令和8年 1月14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 千葉市若葉区大草町
地 番 636番29
地 目 宅地
地 積 175.02平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 千葉市若葉区大草町
地 番 636番14
地 目 雑種地
地 積 3.50平方メートル
共有者 A 持分15分の1
- 3 所 在 千葉市若葉区大草町636番地29
家屋 番号 636番29
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 51.84平方メートル
2階 51.03平方メートル
所有者 A



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	本件建物は私が住居として使用している。他に占有者はいない。 土地の境界について争いはない。 ゴミ置き場（物件2）については共有する近隣住民との間で特に取り決め等はない。 建物購入後に増改築はしていない。 建物に関し雨漏りや水回りの不具合はない。 地震等の影響で建物に不具合が出ている様子はない。 屋内で猫を一匹飼っている。 <p style="text-align: right;">以上</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件建物は■A■が占有主体となり住居として占有しているものと認められる。
- 2 屋内は保守が行き届いていない様子が見受けられ、経年劣化による損耗が見受けられるものの、目視で確認した限りにおいて大きな損傷は見受けられなかった。

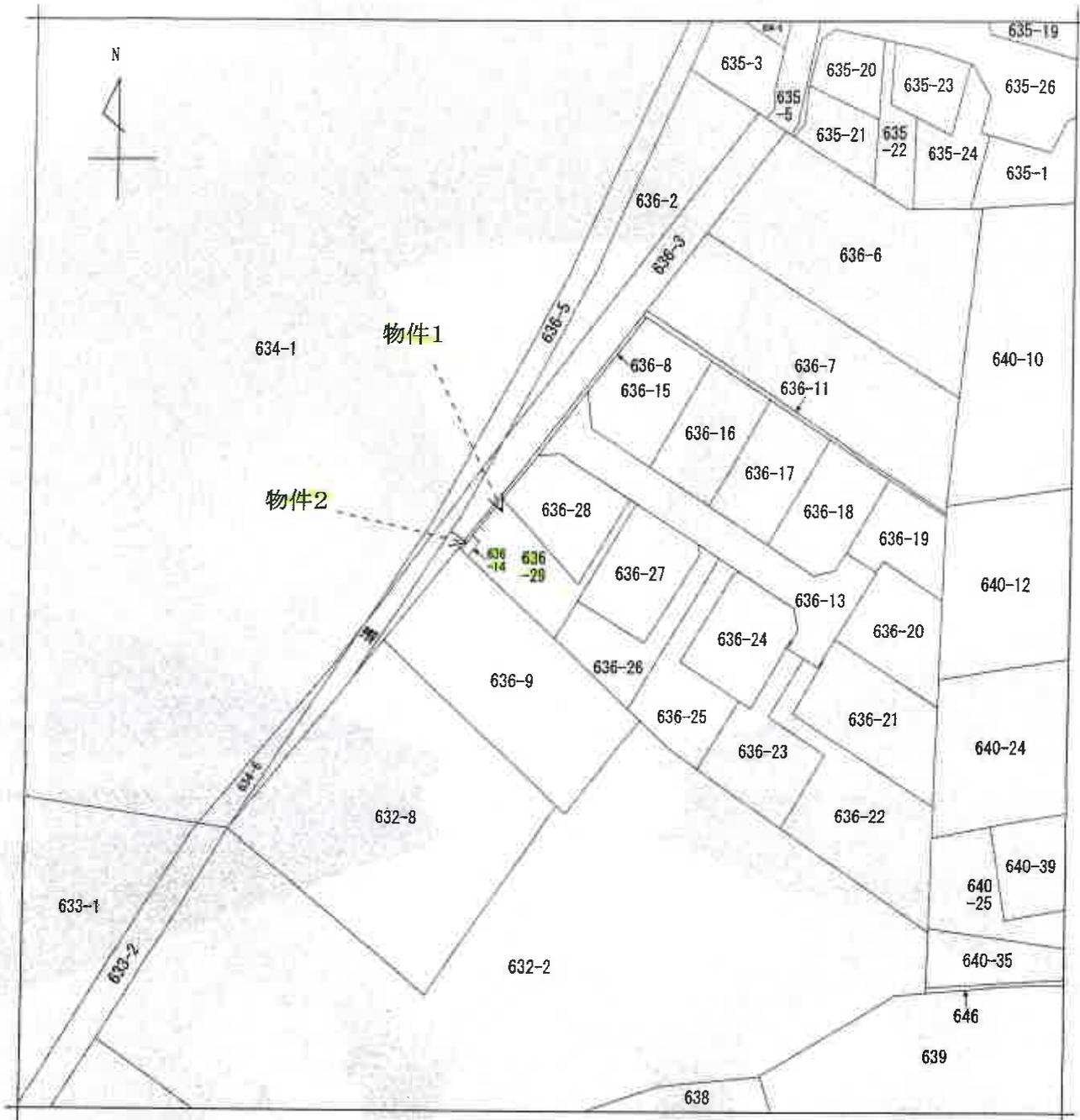
以上

(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12月10日 (水) 14:00-14:10	物件所在地	物件確認、 A と面談、入室調査日打ち合わせ
令和8年1月6日 (火) 12:00-12:30	物件所在地	評価人同行のうえ入室調査、間取り等確認、写真撮影 A と面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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)



(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。

地番区域見出
大草町

請求部	所在	千葉市若葉区大草町			地番	636番29			
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		

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9月22日
千葉地方法務局

請求番号：62-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小

登記年月日：平成29年3月29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9月22日 千葉地方法務局 登記官

地積測量図

地番 636-15~-29
 土地の所在 千葉市若葉区大草町

恒久的地物の座標値

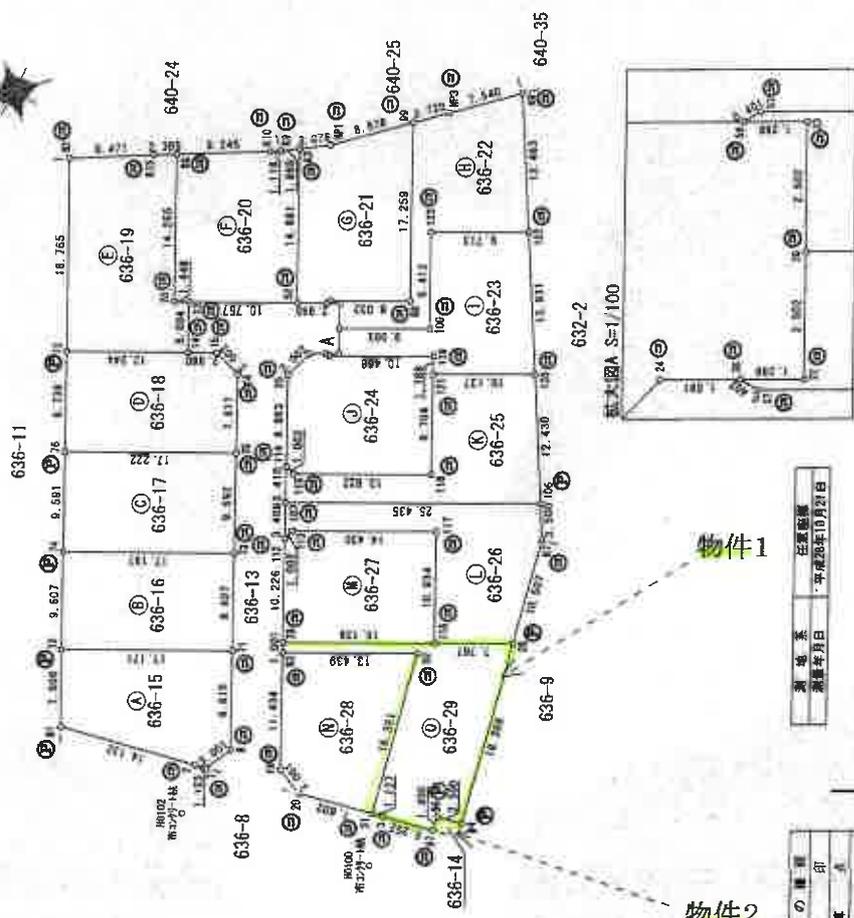
測点名	X座標	Y座標
H0100	-42698.639	31883.393
H0102	-42682.281	31893.859

座標求積表

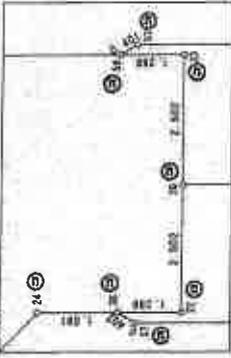
地番	座標		面積
	X座標	Y座標	
72	-42675.312	31912.838	18.620
81	-42673.069	31905.674	-5.663
2	-42684.975	31888.078	-12.888
7	-42685.947	31897.454	-3.795
8	-42688.770	31888.475	-5.732
71	-42691.679	31907.640	13.458
計面積			330.197460
面積積			165.0987300
地積			165.09 m ²

地番	座標		面積
	X座標	Y座標	
72	-42675.312	31912.838	-13.484
71	-42691.679	31907.640	-18.274
73	-42684.586	31916.797	13.494
74	-42678.195	31822.001	18.274
計面積			330.204038
面積積			165.1020190
地積			165.10 m ²

地番	座標		面積
	X座標	Y座標	
74	-42678.195	31922.001	-13.513
73	-42694.586	31916.797	-19.293
75	-42697.468	31925.940	13.513
76	-42681.033	31831.151	19.293
計面積			330.159429
面積積			165.0787145
地積			165.07 m ²



拡大図A S=1/100



測量系 任意測量
 測量年月日 平成29年10月22日

凡 記号 境界線の種類 記号 境界線の種類 記号 境界線の種類
 ① 社 金 ② 金 ③ 金 ④ 金 ⑤ 金 ⑥ 金 ⑦ 金 ⑧ 金 ⑨ 金 ⑩ 金
 ⑪ コンクリート杭 ⑫ 金 ⑬ 金 ⑭ 金 ⑮ 金 ⑯ 金 ⑰ 金 ⑱ 金 ⑲ 金 ⑳ 金
 ㉑ プラスチック杭 ㉒ 金 ㉓ 金 ㉔ 金 ㉕ 金 ㉖ 金 ㉗ 金 ㉘ 金 ㉙ 金 ㉚ 金
 ㉛ 金 ㉜ 金 ㉝ 金 ㉞ 金 ㉟ 金 ㊱ 金 ㊲ 金 ㊳ 金 ㊴ 金 ㊵ 金 ㊶ 金 ㊷ 金 ㊸ 金 ㊹ 金 ㊺ 金
 ㊻ 金 ㊼ 金 ㊽ 金 ㊾ 金 ㊿ 金

作成者 (印) 29年3月16日(作成)

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成29年3月29日

地積測量図

地番 636-15~-29

土地の所在 千葉市若葉区大草町

地番	X座標	Y座標	X (n-1)-X (n-1)	Y (n-1)-Y (n-1)
RP1	-42714.961	31951.876	11.944	319450.050344
53	-42711.638	31952.436	7.528	240537.932206
52	-42707.633	31938.252	1.676	53528.510352
56	-42710.260	31937.356	-3.219	-102806.346745
57	-42710.652	31937.441	-8.048	-257032.825169
58	-42718.308	31935.011	-12.878	-411289.571958
59	-42723.530	31951.462	3.347	106841.543314
			積面積	350.099647
			地積	180.048235
			地積	180.04

地番	X座標	Y座標	X (n-1)-X (n-1)	Y (n-1)-Y (n-1)
RP3	-42727.246	31951.233	11.248	359588.031164
59	-42723.530	31951.462	8.838	285587.167556
60	-42716.308	31936.011	12.878	411258.071658
57	-42710.260	31937.441	8.048	257032.825169
56	-42710.652	31937.356	-0.836	-28899.628180
23	-42711.488	31938.965	-0.471	-16847.310515
26	-42710.791	31934.600	-7.910	-252692.527800
100	-42719.398	31931.829	-11.515	-367896.018935
123	-42722.246	31940.800	-12.106	-386675.324800
122	-42731.504	31937.961	-12.532	-400745.274052
68	-42734.778	31950.920	4.258	136247.017350
			積面積	946.705544
			地積	174.36

地番	X座標	Y座標	X (n-1)-X (n-1)	Y (n-1)-Y (n-1)
122	-42721.504	31937.861	5.869	187443.308209
123	-42722.246	31940.800	12.106	386675.324800
100	-42719.398	31931.829	11.515	367896.018935
26	-42710.731	31934.600	9.424	309851.481920
22	-42708.974	31932.126	1.986	63417.338270
36	-42708.745	31932.586	0.958	39591.417388
37	-42709.016	31932.289	-10.249	-427274.029981
119	-42718.994	31929.121	-3.437	-301315.114877
121	-42718.453	31927.416	-4.121	-391709.981336
120	-42728.115	31974.248	-13.051	-818644.657448
			積面積	530.108800
			地積	168.0543000
			地積	168.05

凡例	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	石コンクリート	◎	金属板	○	印刷
②	プラスチック板	⊙	金属プレート	⊚	算点

作成者

申請人

縮尺 1/

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9月22日 千葉地方方法務局 登記官

請求番号：62-2 (2/3)

登記年月日：平成29年3月29日

令和7年9月22日 千葉地方技術局 登記官

地積測量図

地番 636-15~-29

土地の所在 千葉市若葉区大草町

Table with 5 columns: 地番, 測点名, X座標, Y座標, Y(Xn-1-Xn-1). Contains data for points 29, 116, 117, 113, 112.

Table with 5 columns: 地番, 測点名, X座標, Y座標, Y(Xn-1-Xn-1). Contains data for points 92, 93, 19, 20, 31.

Table with 5 columns: 地番, 測点名, X座標, Y座標, Y(Xn-1-Xn-1). Contains data for points 29, 93, 92, 31, 3, 97, 96, 94, 28, 116.

合計 2581.7842880㎡

Table with 5 columns: 地番, 測点名, X座標, Y座標, Y(Xn-1-Xn-1). Contains data for points 24, 25, 114, 115, 118, 121, 119, 37, 36.

Table with 5 columns: 地番, 測点名, X座標, Y座標, Y(Xn-1-Xn-1). Contains data for points 115, 114, 107, 106, 120, 121, 118.

Table with 5 columns: 地番, 測点名, X座標, Y座標, Y(Xn-1-Xn-1). Contains data for points 107, 112, 113, 117, 116, 28, K7, 106.

Table with 4 columns: 凡例, 境界線の種別, 配号, 境界線の種別. Includes symbols for boundary types and a note about the drawing scale.

作成者

申請人

縮尺 1/

(3/3)

請求番号：62-2

登記年月日：平成28年12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。
 令和7年9月22日 千葉地方方法務局 登記官

地積測量図

地番 636-8, 636-13~-15
 土地の所在 千葉市若葉区大草町

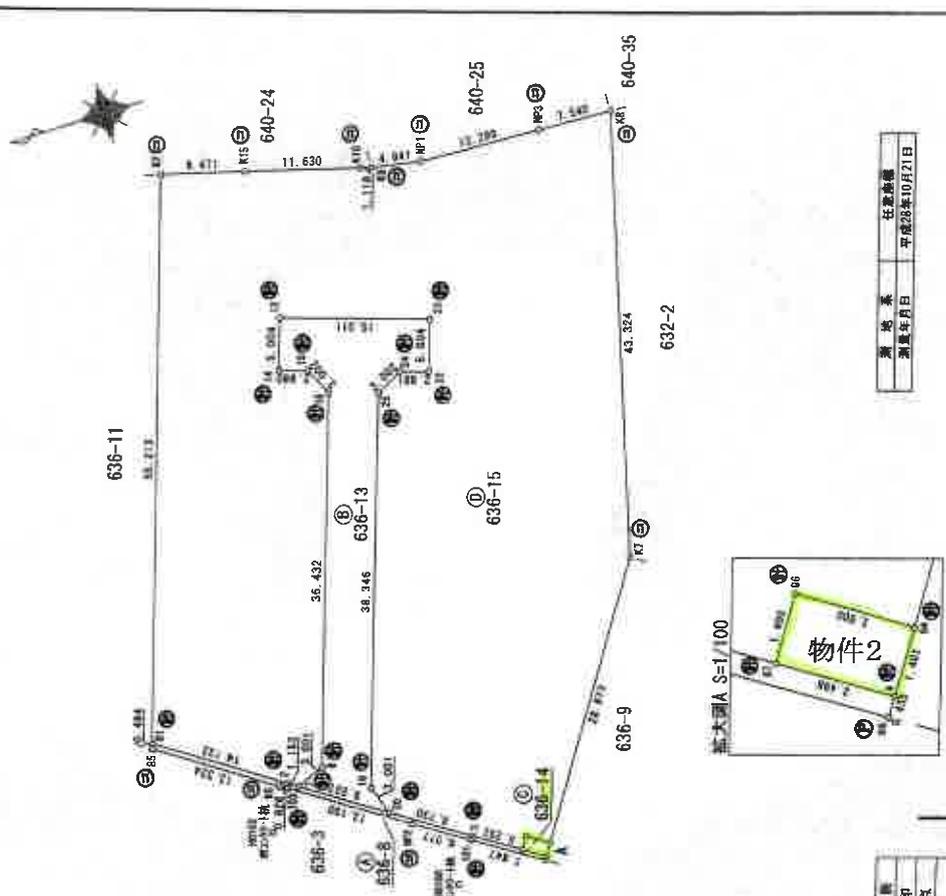
恒久的的地物の座標値

測点名	X座標	Y座標
H0100	-42688.639	31863.393
H0102	-42682.281	31893.859

座標求積表

地番	測点名	X座標	Y座標	X座標	Y座標	面積	
636-8	81	-42673.658	31866.674	12.064	384910.06136		
	85	-42672.911	31866.202	-11.071	-353272.491342		
	85	-42684.130	31898.014	-11.842	-380926.08188		
	103	-42684.853	31897.614	-11.768	-375007.236374		
	MP2	-42685.896	31896.568	-16.166	-515542.889958		
	101	-42701.019	31897.296	-11.733	-374133.649368		
	86	-42707.628	31883.067	-6.846	-218271.476892		
	4	-42707.865	31883.433	6.294	206874.327302		
	3	-42701.335	31887.608	22.890	719907.347120		
	2	-42684.975	31888.076	28.276	901849.896976		
			北面積			37.81034	
			南面積			18.963370	
			地積			18.90	m ²

地番	測点名	X座標	Y座標	X座標	Y座標	面積	
636-13	8	-42688.770	31894.475	13.846	441666.284850		
	7	-42686.947	31897.454	-5.211	-166217.632784		
	20	-42683.981	31892.314	-7.013	-225660.798982		
	19	-42692.960	31905.137	-10.581	-337482.444937		
	26	-42704.562	31931.686	-14.768	-465501.295846		
	24	-42707.228	31933.067	-5.412	-172821.768604		
	22	-42709.974	31932.195	-4.260	-136931.150700		
	23	-42711.488	31938.965	12.784	408651.520210		
	13	-42687.180	31941.507	15.622	505378.625754		
	14	-42695.666	31936.737	-1.232	-39346.058984		
	15	-42698.412	31935.866	-4.127	-131799.318902		
	16	-42699.793	31933.200	9.642	307899.914400		
			北面積			585.795629	
			南面積			292.8963115	
			地積			292.89	m ²



測量系 任意測量
 測量年月日 平成28年10月21日



申請人
 縮尺 1/500

凡例	境界線の識別	記号	境界線の識別	記号	境界線の識別	記号
①	鉄	①	受真	①	境界線の識別	記号
②	コンクリート杭	②	金	②	境界線の識別	記号
③	プラスチック杭	③	金属プレート	③	境界線の識別	記号

作成者

登記年月日：平成28年12月19日

令和7年9月22日 千葉地方法務局 登記官

地積測量図

地番 636-8, 636-13~-15
土地の所在 千葉市若葉区大草町

地番	X座標	Y座標	X (n+1) - X (n-1)	Y (n+1) - Y (n-1)
96	-42706.515	31885.959	2.862	97257.614658
97	-42705.760	31884.779	-1.350	-48344.461650
4	-42707.665	31883.433	-2.862	-91250.365246
94	-42708.622	31884.612	1.350	43044.226200
積面積				7.003962
面積				3.5019810
種				3.60 m ²

地番	X座標	Y座標	X (n+1) - X (n-1)	Y (n+1) - Y (n-1)
81	-42673.059	31905.674	4.651	148333.289774
2	-42684.976	31898.078	-12.888	-411102.403488
7	-42685.947	31897.454	-3.795	-121050.837939
6	-42688.770	31898.476	-13.846	-441646.284650
16	-42689.793	31833.200	-9.642	-307899.814400
15	-42698.412	31835.866	4.127	131709.318982
14	-42695.668	31936.737	1.232	38345.068984
13	-42697.180	31941.507	-15.822	-505378.523754
23	-42711.488	31836.965	-12.794	-408601.530210
22	-42709.874	31932.185	4.240	136031.150700
24	-42707.228	31933.067	5.412	178821.758804
25	-42704.582	31931.886	14.266	488801.298848
19	-42692.960	31895.137	10.581	337482.444597
20	-42693.881	31892.314	-8.375	-267098.129750
3	-42701.335	31887.608	-11.719	-375504.134632
37	-42705.769	31884.779	-5.160	-181163.152220
66	-42706.515	31885.959	-2.862	-97257.614658
84	-42708.622	31884.612	-17.228	-585186.632312
K7	-42724.241	31908.896	-26.156	-834609.083716
K8	-42734.778	31860.920	-3.005	-98012.514600
MP3	-42727.248	31951.283	19.817	633178.575211
MP1	-42714.961	31951.876	17.144	547782.862144
K9	-42710.102	31982.715	5.934	188671.768850
X10	-42709.027	31953.083	12.290	392703.390070
X15	-42697.812	31958.164	19.401	619893.537764
82	-42698.626	31958.343	24.753	791064.864279
積面積				5163.655227
面積				2581.8276135
種				258.82 m ²

凡例	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
①	境界線	①	境界線	②	境界線の種別
②	境界線	③	境界線	④	境界線の種別
③	境界線	⑤	境界線	⑥	境界線の種別
④	境界線	⑦	境界線	⑧	境界線の種別

作成者 _____ 申請人 _____ 縮尺 1/

請求番号：62-4 (2/2)

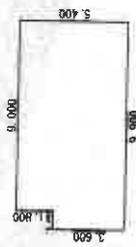
登記年月日：平成29年10月6日

建物各階平面図

家屋番号 636番29
 建物の所在 千葉市若葉区大草町636番地29

各階平面図

1階

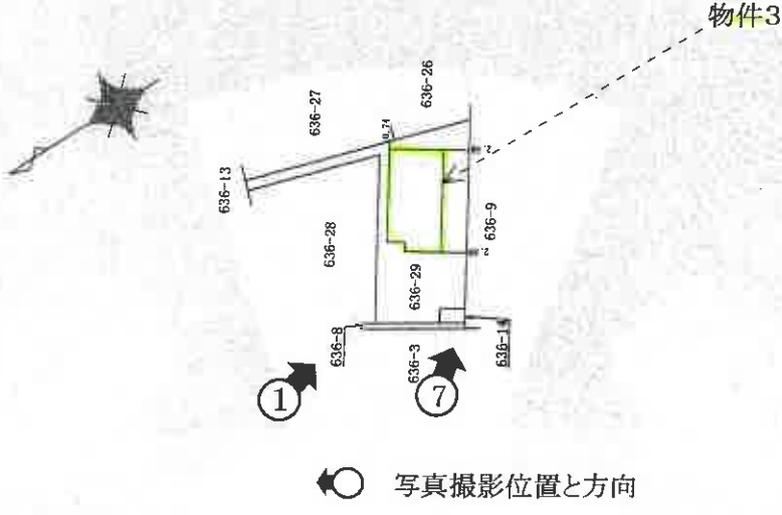


求積表	
9,900 × 3,600	= 35,640,000
9,000 × 1,800	= 16,200,000
合計床面積	51,840,000 ㎡

2階



求積表	
9,900 × 3,600	= 35,640,000
8,550 × 1,800	= 15,390,000
合計床面積	51,030,000 ㎡



写真撮影位置と方向

作成者

申請人

縮尺 250

縮尺 500

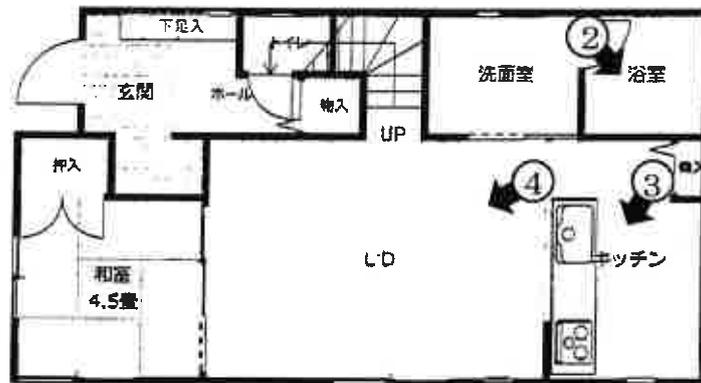
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 令和7年9月22日 千葉地方方法務局 登記官

登記官

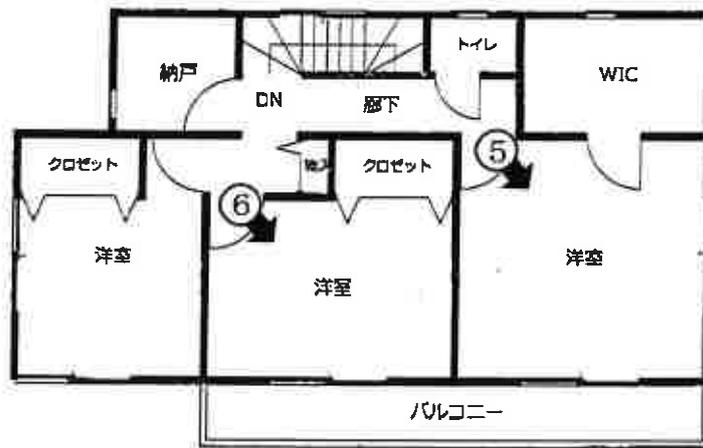
請求番号：62-3

建 物 間 取 図
(評価人作成)

1階



2階



←○ 写真撮影位置と方向

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



令和7年(ケ)第393号
令和8年1月6日現地調査
令和8年1月14日評価
第5156号発行番号
令和8年1月15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
井 村 弘 範

第1 評価額

一 括 価 格	
金18,390,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金3,370,000円
物件2 (土地)	金10,000円
物件3 (建物)	金15,010,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至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合計価格である。
- 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評価するものであり、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・2		物件目録記載のとおり。	同左
3		物件目録記載のとおり。	(住居表示未実施区域)
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 千葉市若葉区大草町
地 番 636番29
地 目 宅地
地 積 175.02平方メートル

所有者 A

2 所 在 千葉市若葉区大草町
地 番 636番14
地 目 雑種地
地 積 3.50平方メートル

共有者 A 持分15分の1

3 所 在 千葉市若葉区大草町636番地29
家屋 番号 636番29
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 51.84平方メートル
2階 51.03平方メートル

所有者 A

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・2)

位置・交通	千葉都市モルル2号線「千城台」駅の南方・道路距離約1.2kmに位置する(別添「目的物件の位置図」参照)。	
付近の状況	中小規模の戸建住宅が建ち並ぶミニ開発の住宅地域である。	
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50% 指定100% - -
画地条件 (物件1)	形状(概ね台形地), 地勢(概ね平坦), 接道方位(北西) 間口(約6.4m), 奥行(約18m), 高低差(無), 地積は登記(175.02㎡)とほぼ同じ。	
接面道路の状況 (物件1)	北西側市道(大草町36号線), 幅員(約5m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有) 北東側市道(大草町118号線), 幅員(約5m), 連続性(行止り), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有)	
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	第42条1項1号 -
	セットバック	不要
	再建築の可否	可
土地の利用状況等	物件1…物件3建物の敷地となっている。 物件2…ゴミ置場。 隣地は, 住宅, ゴミ置場等である。	
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 あり 下水道 あり	
土壌汚染等	過去の利用状況及び現況観察から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外である。	
特記事項	開発行為許可証 千葉市指令都宅第129号(平成28年9月21日)	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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29年7月28日新築 約8年 約15年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 ルーフィング葺 サイディング ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング・畳等 洗面台、浴室、キッチン、トイレ等 (上・下水道、都市ガス、電気)
床面積(現況)	現況の床面積は、以下のとおり。 床面積 1階 51.84㎡ 2階 51.03㎡ 延べ 102.87㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 4LDK(別添間取図の通り)
品 等	普通。	
保守管理の状態	普通。	
建物の利用状況	A が居住中(詳細は執行官の現況調査報告書参照)。	
附 属 建 物	登 記 の 有 無 構 造 ・ 階 層 ・ 用 途 建 築 時 点 ・ 面 積	— — —
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築確認：第17UDI1W建01662号(平成29年5月16日) 完了検査：第17UDI1W建01662号(平成29年7月29日) ・ 室内で猫1匹を飼育している。 	

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	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	66,800	0.90	175.02	1.0	10,522,000
2	66,800	0.05	3.5×1/15	—	1,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（千葉若葉－26）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 77,100\text{円}/\text{m}^2 & \times 104/100 & \times 100/100 & \times 100/120 & \cong & 66,800\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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 0.0%

◇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：物件1 … 形状，ゴミ置場隣接（－10%）

物件2 … 現況ゴミ置場（－95%）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：不要（±0%）。

② 物件3（建物）

目的建物の再調達原価を、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
3	190,000	102.87	0.637	12,450,000

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%	15年	8年	0.67	▲5% (0.95)	0.637

(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、更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	10,522,000	0.6	法定地上権	6,313,000

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60%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) (万円未満四捨五入・最低価格1万円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	10,522,000	-6,313,000		1.0	0.8	3,370,000
2	1,000	-	1.0	1.0	0.8	10,000
3	12,450,000	+6,313,000	1.0	1.0	0.8	15,010,000
一括価格 (合計)						18,390,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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 参考価格資料

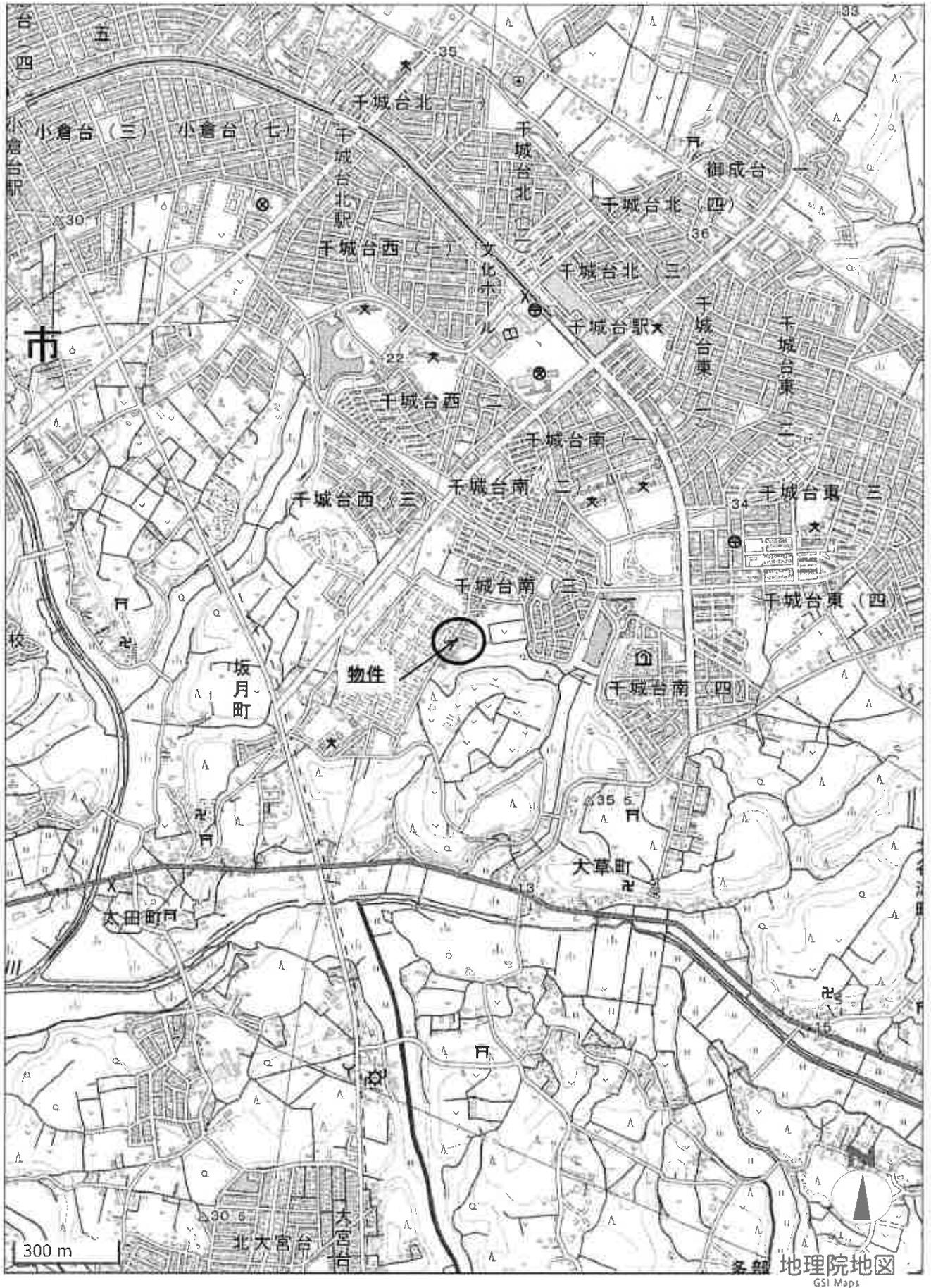
・ 地価公示（千葉若葉－26）

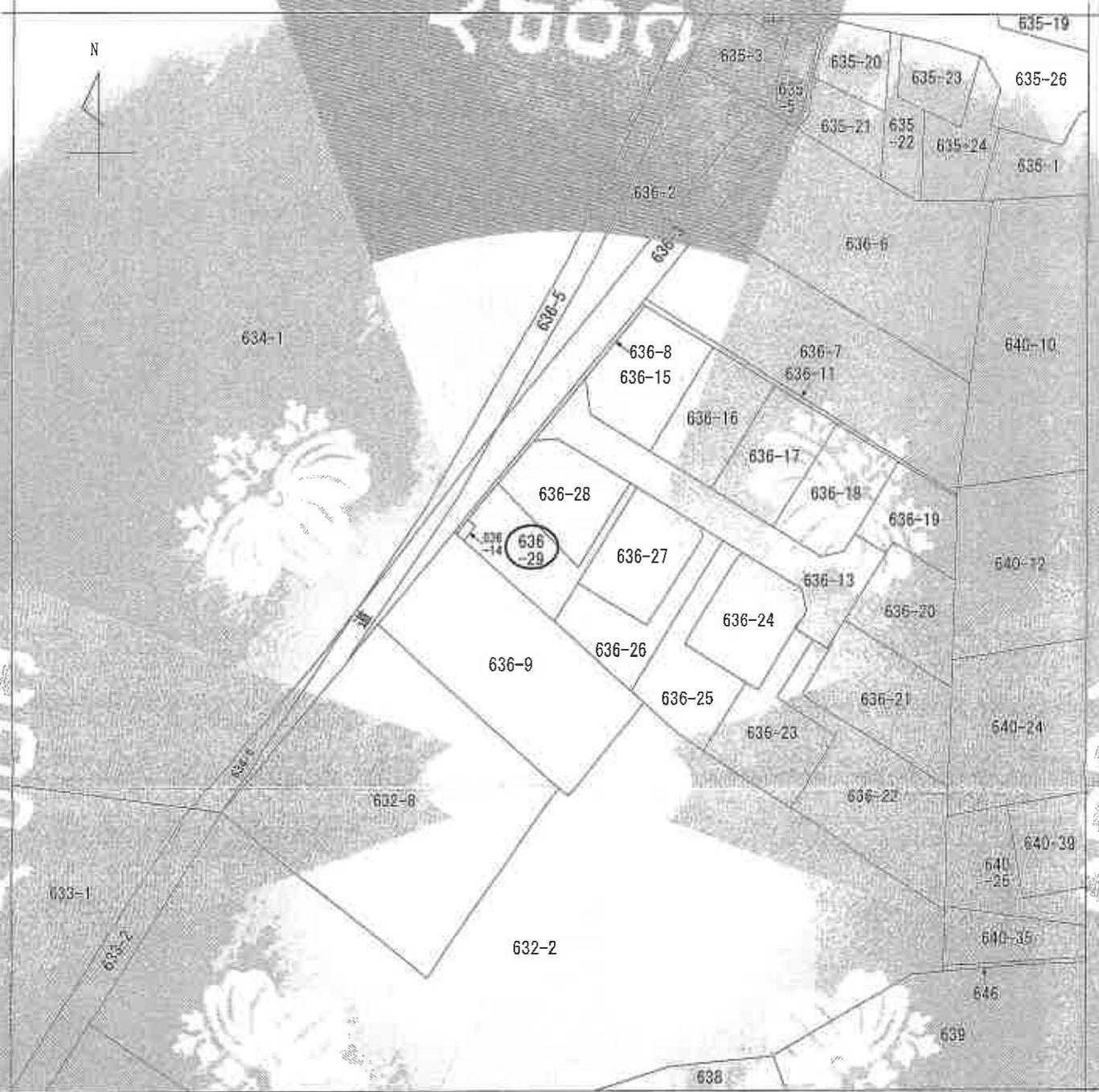
所	在	千葉市若葉区千城台東2丁目30番8「千城台東2-30-8」
価	格	77,100円/㎡
位	置	千葉都市モル-Ⅱ2号線「千城台」駅の東方・道路距離約800m。
価	格	時 点 令和7年1月1日
地	積	215㎡
供給処理施設		水道, ガス, 下水
接 面 街 路		北側5m市道
用途指定等		第1種低層住居専用地域(建蔽率50%, 容積率100%)
地域の概要		一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 地積測量図写
- 5 間取図

目的物件の位置図





(注) 地籍に誤差を認めない。土地の位置を明確にした不動産登記法附則の地図が備え付けられるまでの間、これに代わりのものとして備え付けられている図面である。この位置及び形状の相違を記載する変更はない。

地番区域表出
大草町

請求部	所在	千葉県若葉区大草町		地番	636番29		
出尺	1/600	精度区分	標準系番号又は記号	分類	地籍標準図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備忘年月日				

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

これは地図に準ずる図面に記録された図面であり、図面を印刷した図面である。

令和7年9月22日
千葉地方法務局

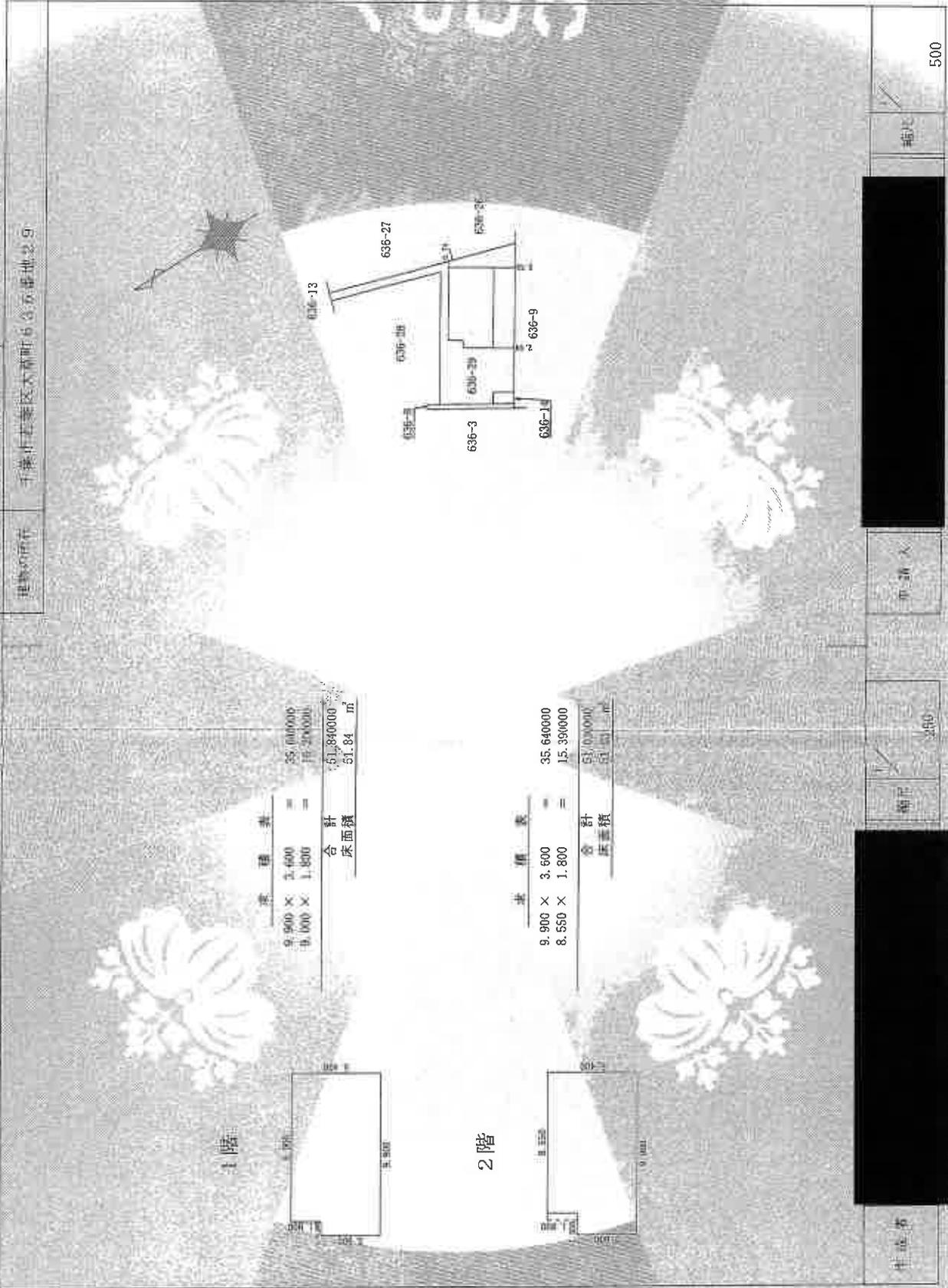
請求番号：62-1
(1/1)

これは図面に記録されたものを印刷したものであり、
令和7年9月22日 千葉市工務局

建築物各階平面図

案件番号 633市建29
提出所名 千葉市芝山区大新町6(3)京産地29

各階平面図



床面積表

9,900 × 1,400	=	13,860,000
9,900 × 1,800	=	17,820,000
合計		31,680,000
床面積		51.84 m

床面積表

9,900 × 3,600	=	35,640,000
8,550 × 1,800	=	15,390,000
合計		51,030,000
床面積		51.03 m

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

登記年月日：平成29年11月29日

令和7年9月22日

千葉県有価証券

地積測量図

地番 636-15-20

土地の所在 千葉市若葉区大塚町

恒久的物測の成果値

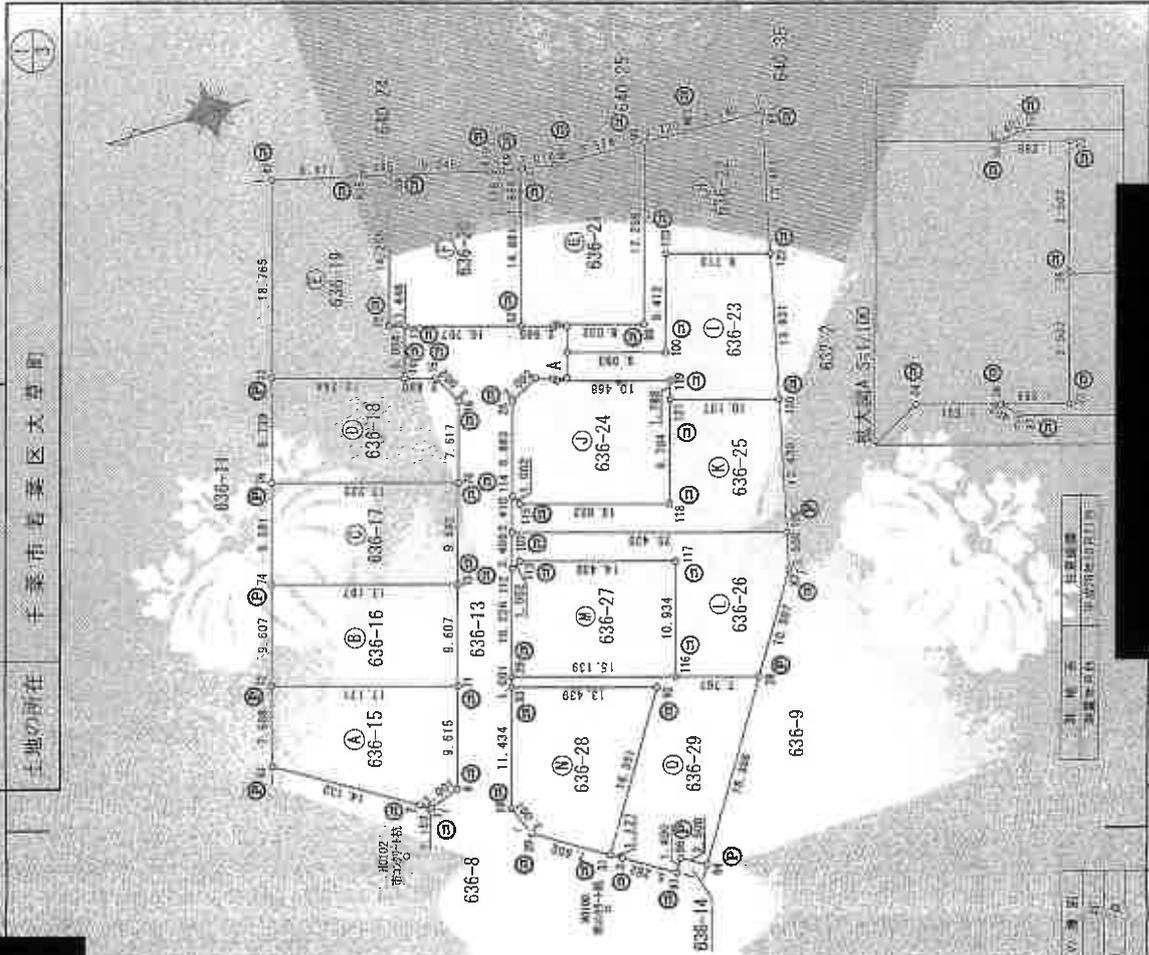
測点名	X座標	Y座標
10100	-4,008.009	3,583.993
10102	-4,007.201	3,584.671

坐標成果表

検点番号	X座標	Y座標	X (n-1) - X (n-1)	Y (X (n-1) - X (n-1))
72	-42678.312	31912.836	18.620	684217.06520
81	-42673.069	31915.674	-9.663	-308304.52782
2	-42684.915	31908.076	-12.888	-411102.40368
7	-42686.347	31897.454	-3.795	-121050.87330
8	-42688.770	31898.475	-5.732	-182842.06300
71	-42691.079	31907.640	13.458	429413.01920
倍面積		330.19760		
面積		165.0987300		
地積		165.09		m ²

検点番号	X座標	Y座標	X (n-1) - X (n-1)	Y (X (n-1) - X (n-1))
72	-42675.312	31912.836	-13.484	-430312.68264
71	-42681.079	31907.640	-19.274	-614887.85360
73	-42694.586	31916.797	13.484	430366.080748
74	-42678.195	31912.001	19.274	615264.64724
倍面積		300.20408		
面積		150.102040		
地積		150.10		m ²

検点番号	X座標	Y座標	X (n-1) - X (n-1)	Y (X (n-1) - X (n-1))
74	-42674.000	31922.001	-11.912	-431061.99613
73	-42684.000	31918.001	-19.933	-615770.784321
71	-42697.400	31908.500	13.533	431415.22720
72	-42678.000	31912.001	19.274	615001.85024
倍面積		300.00000		
面積		150.00000		
地積		150.00		m ²



測量者 測量士 測量士補

測量所長 測量士 測量士補

申請人

土地所有権者

作成者

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

地積測量図

地番 636-19

土地の所在 千葉市花巻区大森町

3

地番	X座標	Y座標	X _{n-1} -X _n	Y _{n-1} -Y _n	面積	地積
636-19	31937.246	31957.283	11.248	35938.03184		
636-19	31957.283	31957.283	0.000	28582.16786		
636-19	31957.283	31957.283	12.878	41259.07166		
636-19	31957.283	31957.283	0.048	257032.925168		
636-19	31957.283	31957.283	-0.836	28659.828780		
636-19	31957.283	31957.283	-0.471	15942.310915		
636-19	31957.283	31957.283	-7.910	232692.927900		
636-19	31957.283	31957.283	-11.515	367695.070985		
636-19	31957.283	31957.283	-12.106	386675.324800		
636-19	31957.283	31957.283	-12.592	400945.274852		
636-19	31957.283	31957.283	4.268	13647.073960		
636-19	31957.283	31957.283		348.35844		
636-19	31957.283	31957.283		174.367270		

地番	X座標	Y座標	X _{n-1} -X _n	Y _{n-1} -Y _n	面積	地積
636-19	31937.246	31957.283	11.248	35938.03184		
636-19	31957.283	31957.283	0.000	28582.16786		
636-19	31957.283	31957.283	12.878	41259.07166		
636-19	31957.283	31957.283	0.048	257032.925168		
636-19	31957.283	31957.283	-0.836	28659.828780		
636-19	31957.283	31957.283	-0.471	15942.310915		
636-19	31957.283	31957.283	-7.910	232692.927900		
636-19	31957.283	31957.283	-11.515	367695.070985		
636-19	31957.283	31957.283	-12.106	386675.324800		
636-19	31957.283	31957.283	-12.592	400945.274852		
636-19	31957.283	31957.283	4.268	13647.073960		
636-19	31957.283	31957.283		348.35844		
636-19	31957.283	31957.283		174.367270		

地番	X座標	Y座標	X _{n-1} -X _n	Y _{n-1} -Y _n	面積	地積
636-20	31937.246	31957.283	11.248	35938.03184		
636-20	31957.283	31957.283	0.000	28582.16786		
636-20	31957.283	31957.283	12.878	41259.07166		
636-20	31957.283	31957.283	0.048	257032.925168		
636-20	31957.283	31957.283	-0.836	28659.828780		
636-20	31957.283	31957.283	-0.471	15942.310915		
636-20	31957.283	31957.283	-7.910	232692.927900		
636-20	31957.283	31957.283	-11.515	367695.070985		
636-20	31957.283	31957.283	-12.106	386675.324800		
636-20	31957.283	31957.283	-12.592	400945.274852		
636-20	31957.283	31957.283	4.268	13647.073960		
636-20	31957.283	31957.283		348.35844		
636-20	31957.283	31957.283		174.367270		

地番	X座標	Y座標	X _{n-1} -X _n	Y _{n-1} -Y _n	面積	地積
636-18	31937.191	31925.940	-13.492	-43015.089292		
636-18	31925.940	31925.940	-18.720	-59163.596800		
636-18	31925.940	31925.940	-0.924	29516.278800		
636-18	31925.940	31925.940	4.127	13199.318982		
636-18	31925.940	31925.940	14.416	46040.000592		
636-18	31925.940	31925.940	14.593	46106.300106		
636-18	31925.940	31925.940		317.27688		
636-18	31925.940	31925.940		165.673340		

地番	X座標	Y座標	X _{n-1} -X _n	Y _{n-1} -Y _n	面積	地積
636-19	31940.442	31938.737	-13.184	-42105.840608		
636-19	31940.442	31938.737	-0.133	-428.270491		
636-19	31940.442	31938.737	-2.932	-53653.742740		
636-19	31940.442	31938.737	-2.013	-54326.459116		
636-19	31940.442	31938.737	10.486	335092.335704		
636-19	31940.442	31938.737	13.816	441536.465888		
636-19	31940.442	31938.737		426.03217		
636-19	31940.442	31938.737		213.05160985		

地番	X座標	Y座標	X _{n-1} -X _n	Y _{n-1} -Y _n	面積	地積
636-20	31955.532	31941.945	13.228	42707.772996		
636-20	31955.532	31941.945	2.932	99663.742740		
636-20	31955.532	31941.945	11.634	371507.492438		
636-20	31955.532	31941.945	-2.969	-48281.051884		
636-20	31955.532	31941.945	2.909	92960.622475		
636-20	31955.532	31941.945	9.990	319211.289170		
636-20	31955.532	31941.945		354.091047		
636-20	31955.532	31941.945		177.0455235		

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

申請人

申請人

平成29年3月28日

地積測量図

地番 430 伍～29

土地の所在 千葉市若葉区大草町



地番	X座標	Y座標	X n-1-X n	Y (X n-1-X n)
24	42704.228	31533.067	4.183	132576.619761
25	42704.682	31933.866	5.347	170738.725042
114	42704.981	31923.239	2.220	70691.589260
115	42706.342	31923.348	-13.835	-43293.127328
118	42715.517	31918.166	-16.111	-514233.572476
121	42716.453	31927.616	3.477	-111071.625032
119	42716.384	31929.171	9.437	-301315.174877
37	42709.015	31932.288	10.240	327274.078966
38	42706.745	31932.566	1.789	57056.463187
		積面積	300.65063	
		面積	155.326415	
		地積	165.30	

地番	X座標	Y座標	X n-1-X n-1	Y (X n-1-X n-1)
92	42709.230	31901.959	3.965	12691.307885
93	42696.420	31906.035	16.270	519111.189650
19	42692.860	31895.137	2.439	77792.239143
20	42693.381	31892.314	-7.425	-236800.431650
31	42700.385	31888.216	-15.249	-486263.405184
		積面積	330.898444	
		面積	165.449220	
		地積	165.44	

地番	X座標	Y座標	X n-1-X n-1	Y (X n-1-X n-1)
28	42686.723	31906.990	14.730	470885.683670
93	42696.420	31906.035	-12.507	-399048.779745
92	42709.230	31901.959	-3.965	-126491.307885
3	42700.385	31888.216	23757.465220	
97	42700.162	31854.779	-5.375	-171365.893000
96	42700.111	31842.053	-2.862	-91257.514686
94	42700.022	31841.877	-12.042	-383954.487704
95	42711.531	31838.059	-2.531	-80739.048229
111	42711.142	31838.000	21.834	696457.199109
		積面積	350.050855	
		面積	175.025427	
		地積	175.00	

合計 331.441100

地番	X座標	Y座標	X n-1-X n-1	Y (X n-1-X n-1)
24	42704.228	31533.067	4.183	132576.619761
25	42704.682	31933.866	5.347	170738.725042
114	42704.981	31923.239	2.220	70691.589260
115	42706.342	31923.348	-13.835	-43293.127328
118	42715.517	31918.166	-16.111	-514233.572476
121	42716.453	31927.616	3.477	-111071.625032
119	42716.384	31929.171	9.437	-301315.174877
37	42709.015	31932.288	10.240	327274.078966
38	42706.745	31932.566	1.789	57056.463187
		積面積	300.65063	
		面積	155.326415	
		地積	165.30	

地番	X座標	Y座標	X n-1-X n-1	Y (X n-1-X n-1)
115	42702.342	31922.348	13.636	43293.127328
114	42701.881	31923.288	1.493	47857.304324
107	42706.849	31919.987	-23.211	-74086.318257
106	42725.082	31912.291	-27.265	-870820.574605
120	42726.115	31924.348	6.639	217945.574572
121	42716.453	31927.416	12.598	40221.585566
118	42715.517	31918.166	16.111	514233.572476
		積面積	360.092557	
		面積	170.042927	
		地積	170.00	

地番	X座標	Y座標	X n-1-X n-1	Y (X n-1-X n-1)
107	42700.849	31919.987	25.275	80677.671455
112	42686.817	31916.727	0.142	4632.186581
113	42700.707	31917.149	-14.644	-67355.475127
117	42714.461	31912.831	10.448	333351.432656
116	42711.153	31902.406	3.095	130572.267284
28	42716.587	31900.959	-13.086	-247507.972137
97	42724.242	31903.886	5.538	208524.635360
106	42725.082	31912.291	23.392	748932.31072
		積面積	349.504197	
		面積	170.250985	
		地積	170.20	

申請人

作成者

補尺

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

これは図面に記載を以てし、完全な正確性を保証するものではありません。

登記年月日：平成28年12月19日

令和7年9月22日 千葉地方法務局

地積測量図

地番 536-8
430-13-1-14
土地の所在 千葉市若葉区大草町

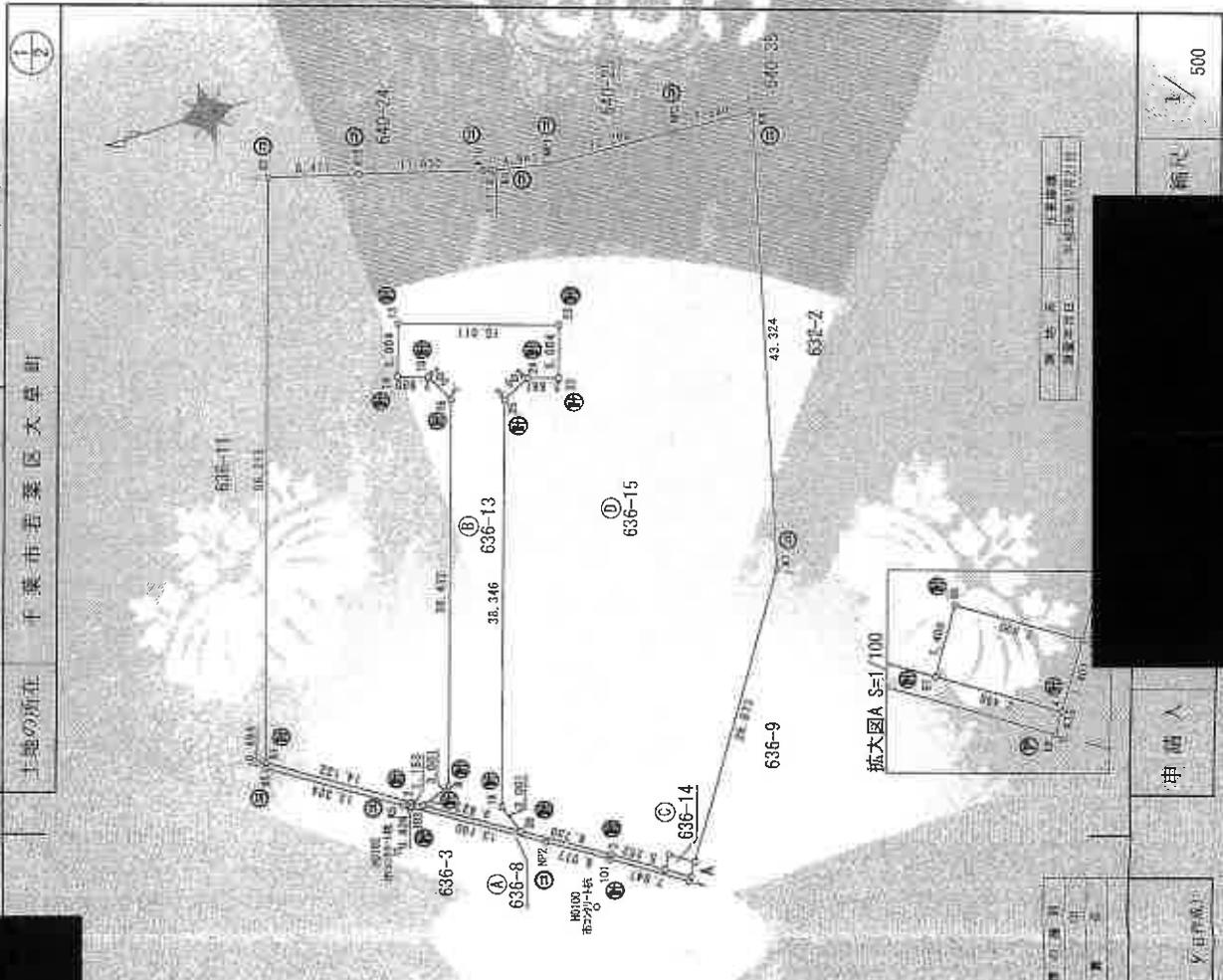
過去の測地の座標値

測点名	X座標	Y座標
PH107	42602.530	31881.393
PH102	42602.204	31883.853

座標求積表

測点名	X座標	Y座標	X (n-1) - X (n-1)	Y (X (n-1) - X (n-1))
81	-42613.059	31895.674	12.064	384910.051136
85	-42612.911	31885.202	-11.071	-385222.09342
45	-42604.730	31894.014	-11.786	-380926.083189
103	-42604.853	31897.614	-11.786	-375307.326324
NP2	-42605.086	31890.566	-16.166	-515542.889956
101	-42701.019	31887.296	-11.733	-374133.643998
86	-42707.629	31883.067	-6.846	-218271.776822
4	-42707.665	31883.433	6.294	206574.327802
3	-42701.326	31887.608	22.890	729807.347120
2	-42684.675	31898.076	23.276	901949.596976
倍面積				37,811074
面積				18,9055370
地積				18.90

測点名	X座標	Y座標	X (n-1) - X (n-1)	Y (X (n-1) - X (n-1))
8	-42688.770	31895.475	13.846	441666.284650
7	-42685.947	31897.454	-5.211	-186217.932794
28	-42693.891	31892.114	-7.013	-213910.10984
18	-42677.100	31881.137	-10.581	-337482.444937
35	-42701.120	31831.888	-54.063	-655801.295848
24	-42717.120	31831.903	-5.412	-172821.758604
22	-42709.374	31822.195	-4.260	-156031.160700
23	-42711.488	31835.346	12.794	408881.930075
19	-42687.060	31841.307	15.122	505476.117794
16	-42685.666	31840.737	-1.222	-35340.111924
17	-42681.415	31839.106	-4.113	-131798.318937
15	-42680.073	31833.200	6.543	201810.913400
倍面積				345,238263
面積				172,6191315



縮尺 1/500

申請人

図面作成日

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

地積測量図

所在地 千葉市若葉区大草町

地番 531-35-15



測点名	X座標 (m)	Y座標 (m)	面積 (㎡)
96	42704.315	31855.014	0.051
4	42700.005	31833.433	0.051
34	42708.622	31833.433	0.051

測点名	X座標 (m)	Y座標 (m)	面積 (㎡)
81	42704.051	31855.016	4.651
2	42704.075	31858.076	-12.888
7	42700.005	31897.464	-3.785
8	42688.770	31898.475	-13.846
14	42699.793	31933.200	-9.888
15	42688.412	31935.866	8.127
14	42695.666	31936.737	1.232
13	42697.180	31941.907	-13.822
23	42711.488	31936.365	-12.794
22	42709.974	31932.195	4.260
24	42707.228	31933.067	5.412
25	42704.552	31931.586	14.268
19	42704.001	31895.137	10.581
20	42704.001	31892.314	-8.375
3	42704.335	31897.668	-11.779
17	42704.700	31884.779	-5.180
18	42704.015	31886.959	-2.862
16	42704.017	31884.812	-17.726
K7	42704.241	31894.888	-26.156
K8	42704.178	31894.810	-8.188
1P3	42727.236	31891.319	19.870
1P1	42714.861	31911.818	1.184
K9	42710.103	31901.718	1.174
K10	42709.007	31911.083	1.730
E10	42688.472	31944.144	18.411
11	42688.476	31944.341	18.413

測点名	X座標 (m)	Y座標 (m)	面積 (㎡)
12	42704.001	31892.314	-8.375
11	42704.001	31895.137	10.581
10	42704.335	31897.668	-11.779
9	42704.700	31884.779	-5.180
8	42704.015	31886.959	-2.862
7	42704.017	31884.812	-17.726
6	42704.241	31894.888	-26.156
5	42704.178	31894.810	-8.188
4	42727.236	31891.319	19.870
3	42714.861	31911.818	1.184
2	42710.103	31901.718	1.174
1	42709.007	31911.083	1.730

申請人

申請日

1/

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

間取図

1階



2階

