

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 重 松 孝 尚

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。
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。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 千葉市稲毛区長沼町 |
| | 地 番 | 176番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 91.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉市稲毛区長沼町 |
| | 地 番 | 176番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 19.77平方メートル |
| 3 | 所 在 | 千葉市稲毛区長沼町176番地11 |
| | 家屋 番号 | 176番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.27平方メートル
2階 30.57平方メートル |



物件明細書

令和 8年 1月30日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 上野 裕介

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1～3】

売却基準価額は、接面私道の持分を有しないこと、北側隣地所有者が駐車の際に物件2の一部を通行することについて異議を述べない旨の覚書が存在すること等を考慮して定められている。

《 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 | 千葉市稲毛区長沼町 |
| | 地 番 | 176番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 91.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉市稲毛区長沼町 |
| | 地 番 | 176番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 19.77平方メートル |
| 3 | 所 在 | 千葉市稲毛区長沼町176番地11 |
| | 家屋 番号 | 176番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.27平方メートル
2階 30.57平方メートル |



令和7年(ヌ)第189号
令和7年10月14日受理
令和7年12月22日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 佐瀬 淳 司

(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 | 千葉市稲毛区長沼町 |
| | 地 番 | 176番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 91.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉市稲毛区長沼町 |
| | 地 番 | 176番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 19.77平方メートル |
| 3 | 所 在 | 千葉市稲毛区長沼町176番地11 |
| | 家屋 番号 | 176番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.27平方メートル
2階 30.57平方メートル |



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
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路() <input type="checkbox"/> 雑種地()
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 物件1、2は、上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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」記載のとおり
建物	物件3
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない 種類: <input type="checkbox"/> ある 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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」記載のとおり
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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、2について

- 1 物件1、2は一体として、物件3の建物の敷地として使用されており、地勢は概ね平坦である。
- 2 本件所有者によれば、北側隣地所有者が駐車場に車両を入れる際に、物件2の土地の一部を通過する可能性があるため、その通行に対して異議等を述べないことを記載した覚書を締結したとのことである。
- 3 物件2に接面する北側の私道（地番：176番8）は第三者法人（物件3の建築主）の所有である。本件所有者によれば、取り決めはないとのことである。

■ 物件3について

- 1 2階建て3LDKの住宅である。
- 2 外壁の剥がれ（写真番号①参照）、2階バルコニーの手摺りに腐食（錆び）、LDの窓ガラスにひび割れ（写真番号⑧参照）、浴室の壁に損傷がある（写真番号⑦参照）他、経年程度の損耗・損傷・汚れ等がある。
- 3 本建物内には、相当数の家具・生活用品がある。

以上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 本件所有者	<ol style="list-style-type: none">1 本建物には私が居住しています。2 LDの窓ガラスが割れています。これは、東日本大震災によるものです。3 雨漏りや設備機器等の不具合はありません。4 家の前に停まっている乗用車は、私のものです。5 北側隣地所有者が駐車場に車両を入れる際に、物件2の土地の一部を通過する可能性があるため、その通行に対して異議等を述べないことを記載した覚書を締結しました。当該覚書には、この内容を土地の承継人にも引き継ぐことになっています。当該覚書は見当たりません。6 北側私道（地番176番8）について、取り決めはありません。

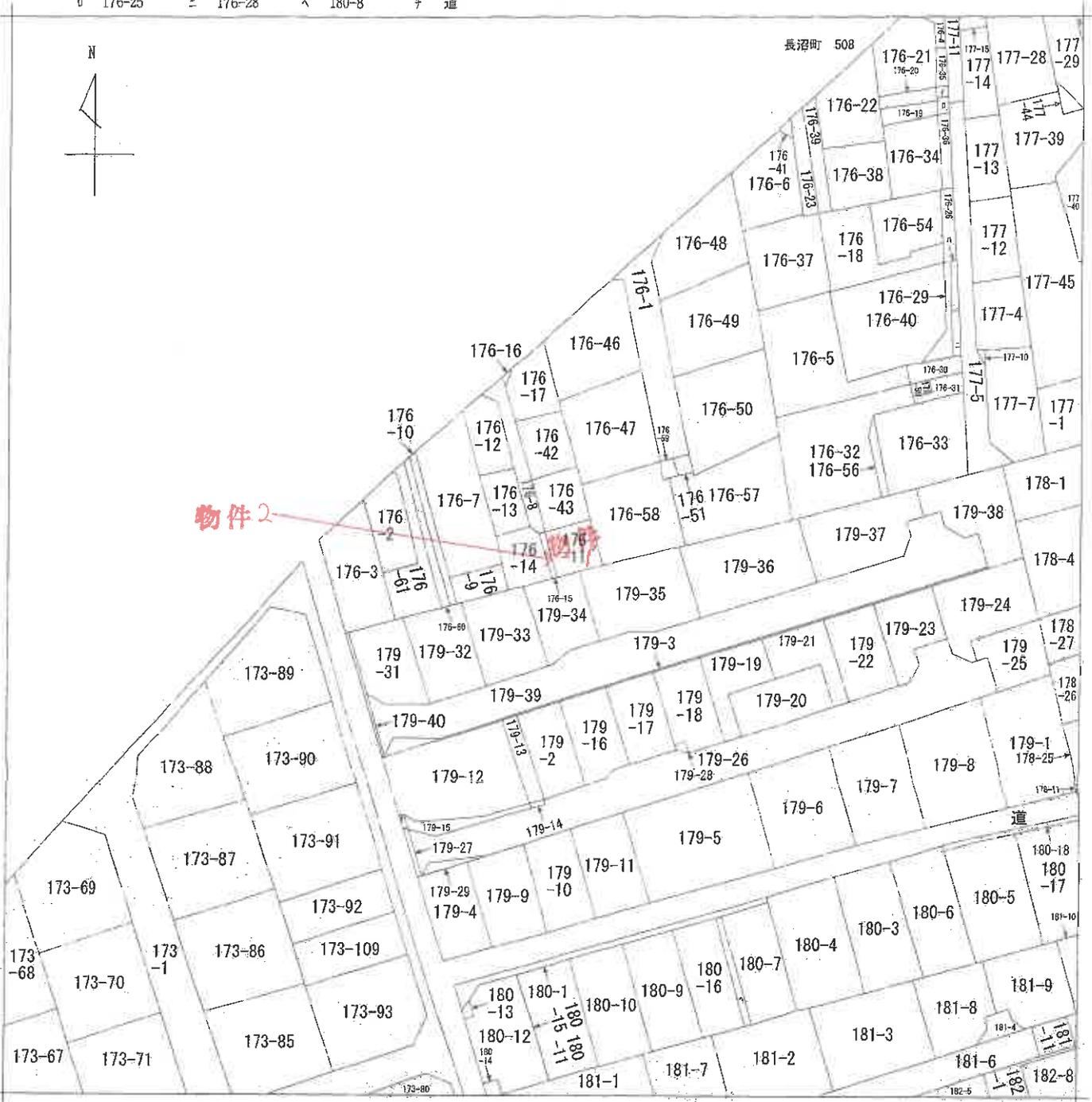
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

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10月16日(木) 13:54 - 14:57	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査、本件所有者と面談聴取、調査日は後日調整
令和7年10月20日(月)	千葉地方法務局	物件1の地積測量図及び北側私道(地番176番8)の全部事項証明書取得
令和7年11月25日(火)	電話	本件所有者と調査日を12月10日午後1時で調整
令和7年12月10日(水) 12:55 - 13:23	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、間取り確認、本件所有者と面談聴取
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p>		

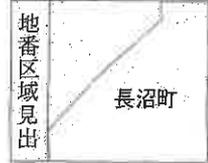
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

イ 176-24 ハ 176-27 ホ 177-30 ト 179-30
 □ 176-25 ニ 176-28 ヘ 180-8 チ 道



(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	千葉県稲毛区長沼町		地番	176番15		
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	
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項		種類	旧土地台帳附属地図

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。

(A3判をA4判に縮小)

令和7年8月22日
 千葉地方法務局

地図整理番号：M92500
 (1/1)

登記官

(6 枚目)



256065

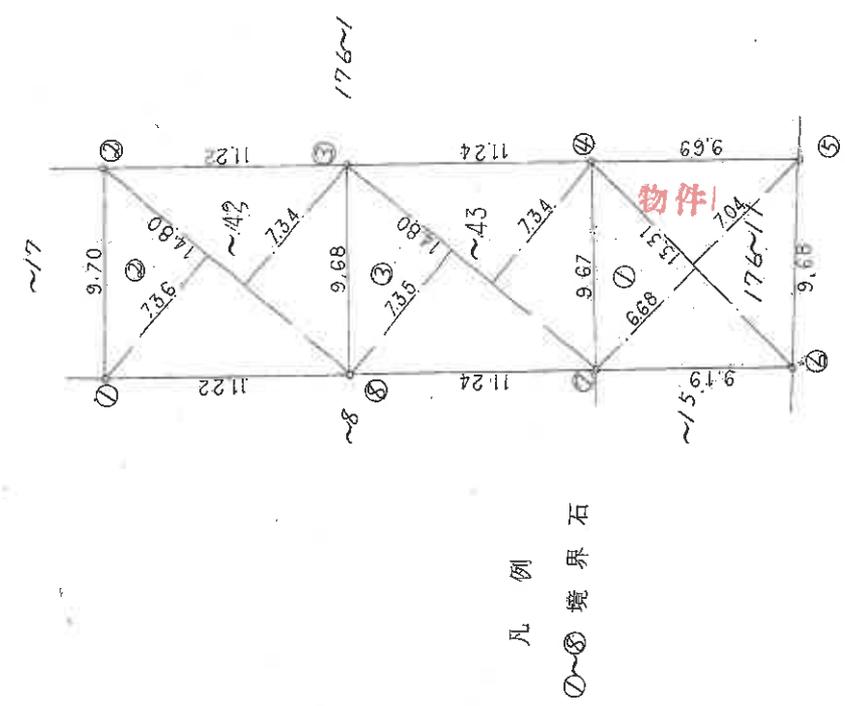
55.6.23

地積測量図

地番 176~1~42
土地の所在 千葉市長沼町

面積計算表

地番	基底辺	垂線	倍面積	面積
276~11	1331	668 + 704	1826132	91,3066
~42	1480	736 + 734	217,5600	108,7800
~43	1480	735 + 734	217,4120	108,7060



凡例
①~⑧ 境界石

作製者

昭和55年6月5日作製

申請人

縮尺 250

(千葉土地家屋調査士会印)

(A3判をA4判に縮小)

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。

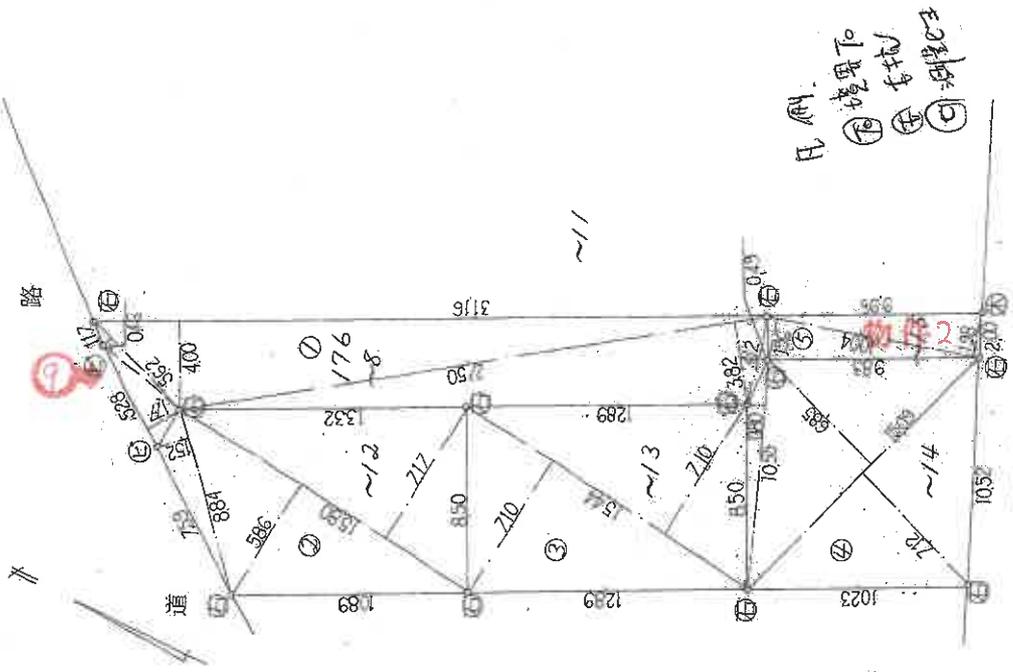
令和7年10月20日 千葉地方庁

登記簿 (7枚目)

256052

59.512/ 地積測量図

地番 176-8 ~ 120
土地の所在 千葉市長沼町



(注) ○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

面積計算表

地番	底辺	垂	線	倍	面積	積	面積
176-8	5.28	1.77			9.3456		
	5.62	0.46			258.52		
	3.116	4.00			1246.400		
	2.750	3.82			1050.500		
	4.12	0.49			20.188		
~12	8.84	1.52			134.368		1218.198
	1.580	5.86+7.17			205.8740		
~13	1.54	7.10+7.10			219.3108		1096.554
~14	1.509	7.12+6.85			219.2480		1096.240
	1.055	0.80			844.00		
~15	1.004	1.96+1.98			219.2473		1096.236
					39.5576		197.788

(A3判をA4判に縮小)

製作者

昭和54年5月8日(作製)

申請人

縮尺 1/250

(千葉県地籍調査士会印紙)

180846 各階平面図

建物各階平面図

家屋番号	176~11
建物の所在	千葉県長沼町176番地11



(1階)床面積

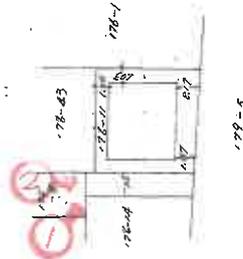
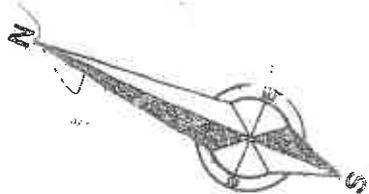
$2.872 \times 2.872 = 8.249$
 $8.249 \times 5.63 = 46.271736$
 46.2717
46.27m²



(2階)床面積

$2.872 \times 2.872 = 8.249$
 $8.249 \times 5.63 = 46.271736$
 46.2717
46.27m²

(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



製作者

縮尺 1/250

申請人 縮尺 1/500

(千葉県地家屋調査士会用品)

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8月22日 千葉県地方整備局

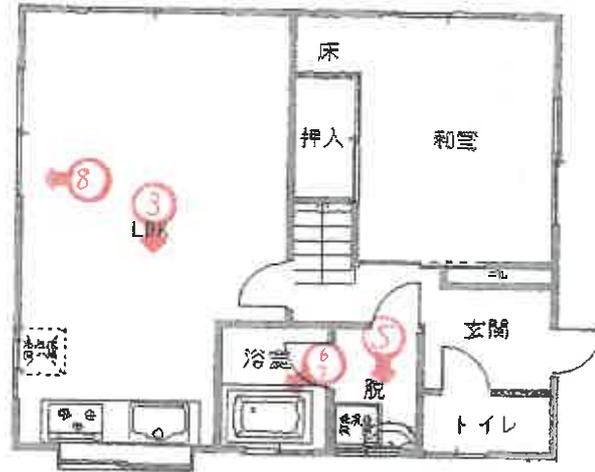
登記簿 (9枚目)

(A3判をA4判に縮小)

間取略図



2階



1階

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



(10枚目)

①



②



北西側隣地駐車場

物件2

境界石

③



DK

(// 枚目)

④



2階和室(2)

⑤



⑥



⑦



浴室壁の損傷

⑧



LD窓ガラスのひび割れ

⑨



件外土地(地番:176番8)

(13 枚目)

副本

令和7年（又）第189号

令和7年12月10日現地調査

令和7年12月11日評価

第25K-923号発行番号

令和7年12月24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 7,430,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,560,000 円
物件2 (土地)	金 550,000 円
物件3 (建物)	金 4,320,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2、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、2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
2	物件目録記載のとおり。		同左
3	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		
1～3	ない。		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 千葉市稲毛区長沼町 |
| | 地 番 | 176番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 91.30平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉市稲毛区長沼町 |
| | 地 番 | 176番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 19.77平方メートル |
| 3 | 所 在 | 千葉市稲毛区長沼町176番地11 |
| | 家屋 番号 | 176番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.27平方メートル
2階 30.57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1，2）

位置・交通	千葉都市モノレール2号線「スポーツセンター」駅の北方・約2.2km(道路距離) JR総武線「稲毛」駅の北東方・約3.9km(道路距離) 最寄バス停「宮野木小学校」の北東方・約550m(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	千葉県都市景観条例
		立地適正化計画(居住誘導区域)
		建築基準法第22条指定区域
第1種高度地区(20m)		
	宅地造成工事規制区域	
面地条件 (規模,形状等)	形状:(略長方形地) 地勢:(略平坦) 接道方位:(北) 間口:(約2m) 奥行:(約10m) 地積:(111.07㎡) (登記とほぼ同じ) 接面道路との関係:(中間画地) 隣地との高低差:(各隣接地と略等高)	
接面道路の状況	北側(私道) 路線名(-) 幅員(約4m) 連続性(行止り) 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	北側: 建築基準法第42条1項5号
	位置指定年月日・番号	北側: 昭和54年8月22日・第S54-4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, 2	物件3及びカースペースの敷地
	隣地	<ul style="list-style-type: none"> ・北側：私道, 住宅 ・東側：住宅 ・南側：住宅 ・西側：住宅
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり	
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。		
土壌汚染等	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件1, 2は従来農地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3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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 物件1, 2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、現況の地形はほぼ地積測量図に符合するものと推測する。 2. 債務者ヒアリングによれば、北側隣接地所有者が駐車場に車両を入れる際に、物件2の土地を通過する可能性があるため、その通行に対して異議等を述べないことを記載した覚書を締結した経緯があるとのこと。 3. 物件2に接面する北側の私道は、第三者法人（物件3の建築主）であるが、通行にあたっての特段の取り決め等はないとのこと。（詳細、経緯等不明） 	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

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)	昭和56年2月5日新築
	経過年数	約45年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数は満了している。
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス, 塗り壁等
	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 46.27㎡ 2階 30.57㎡ 延べ 76.84㎡ (登記簿数量と同じ)	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	3LDK(別添建物間取略図参照)
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	<p>やや劣る</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 築後相当年数経過しているため建物内外部に相応の劣化がある。外壁に剥がれている箇所があり, 建物内部も経年劣化によるビニールクロスの破れ, 変色・汚れ, フローリング・畳の変色・劣化, 傷等が確認される。また浴室壁に剥がれている箇所のほか, リビング窓ガラスが割れている。 ・ 債務者へのヒアリングによれば, 雨漏り, 水漏れ及び排水の詰まり等の不具合及び令和元年台風被害の影響等は特段なかったとのことである。また, 住宅機器・設備等の稼働状況等及び建物内部の建具の建て付け等には特段問題はないとのことである。 	

建物の利用状況	債務者が自宅として居住し占有している。
特記事項	<p>1. 建築確認：昭和55年11月18日／第2087号 検査済証：昭和56年5月30日／第2087号</p> <p>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蓋然性を否定できないが飛散性は低く通常使用上は問題無いと推定する。</p>

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	標準面地価格 (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	83,600	1.00	91.30	0.95	7,251,000
2	83,600	1.00	19.77	0.95	1,570,000
計					8,821,000

ア 標準価格：(公示価格等からの規準)

地価公示等(地価公示地 千葉稲毛-11)

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準面地価格} \\ 87,800 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(103)}{100} & \times & \frac{100}{(103)} & \times & \frac{100}{(105)} & \div & 83,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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) 105

標準面地は, 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面地を想定した。

イ 個別格差：【物件1】

(相乗積) - (格差率) 1.00

【物件2】

- (格差率) 1.00

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 3 (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
3	180,000	76.84	0.048	664,000

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%	0年	45年	0.05	▲5% (0.95)	0.048

(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	7,251,000	0.55	法定地上権	3,988,000
2	1,570,000	0.55	法定地上権	864,000
計				4,852,000

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	7,251,000	- 3,988,000		0.98	0.80	2,560,000
2	1,570,000	- 864,000		0.98	0.80	550,000
3	664,000	+ 4,852,000	1.00	0.98	0.80	4,320,000
一括価格 (合計)						7,430,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：接面私道の持ち分がないこと、及び隣接地所有者が駐車場に車両を入れる際に、物件2の土地を通過する可能性があることにより市場性修正を行った。

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

- 地価公示価格（千葉稲毛-11）

所 在	千葉市稲毛区長沼町173番87
価 格	87,800円/㎡
位 置	JR総武線「稲毛駅」の北東方約4.0kmに位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	210㎡
供 給 処 理 施 設	水道, ガス, 下水
接 面 街 路	南西6m市道
用 途 指 定 等	市街化区域, 第一種低層住居専用地域（建蔽率60%, 容積率150%）
地 域 の 概 要	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

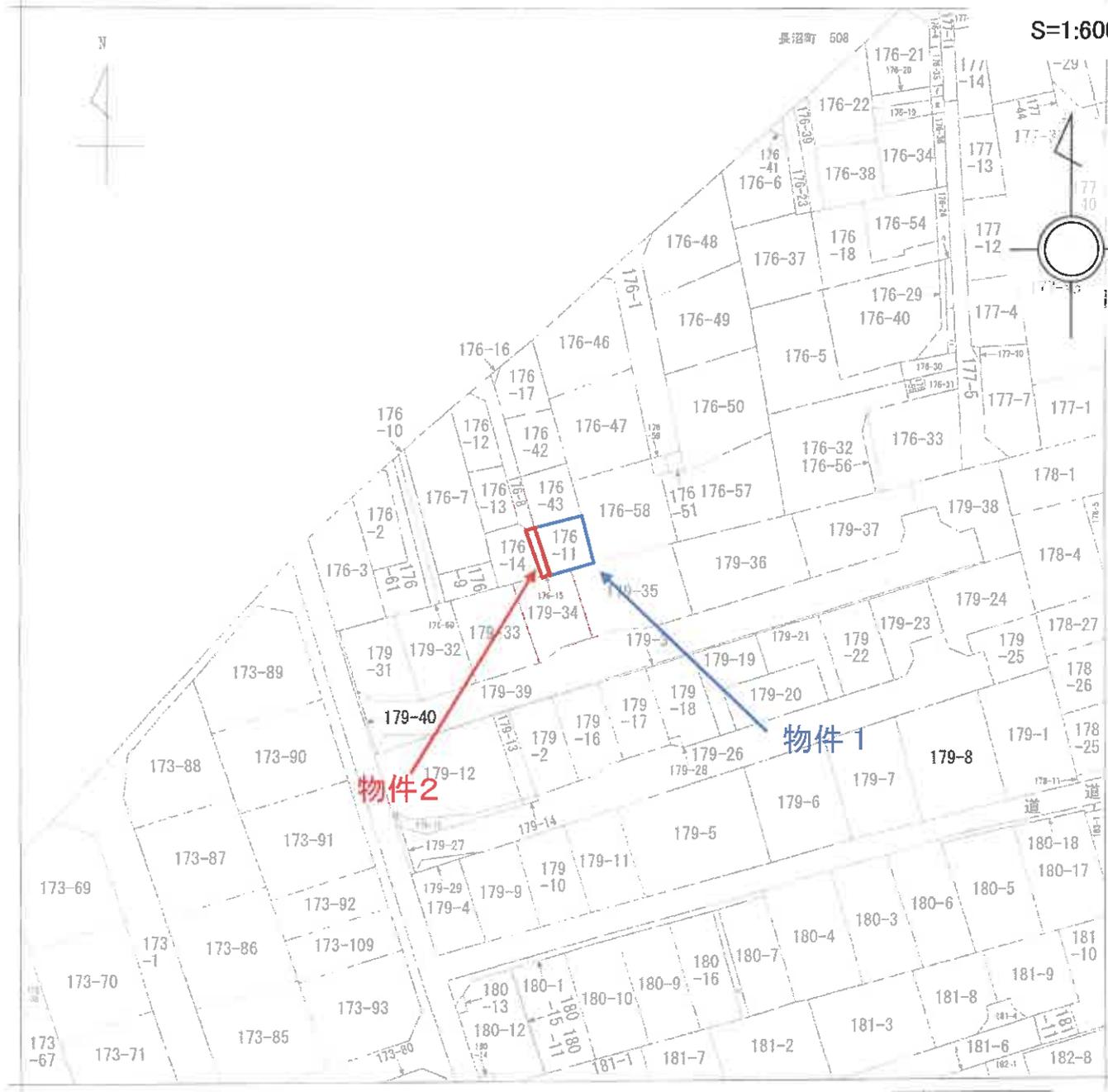
第7 附属資料

1. 位置図
2. 地図写
3. 土地所在図・地積測量図写
4. 建物図面・各階平面図写
5. 建物間取略図

以 上



176-24 176-27 177-43 182-5 179-30
 176-25 176-28 180-8 183-8



(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	千葉市稲毛区長沼町		地番	176番11	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は番号記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図

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8月22日
 千葉地方法務局

複合機にてA3をA4に縮小

地図整理番号：M92501

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和55年6月23日

256065

55.6.23

土地積測量図

176~1~42

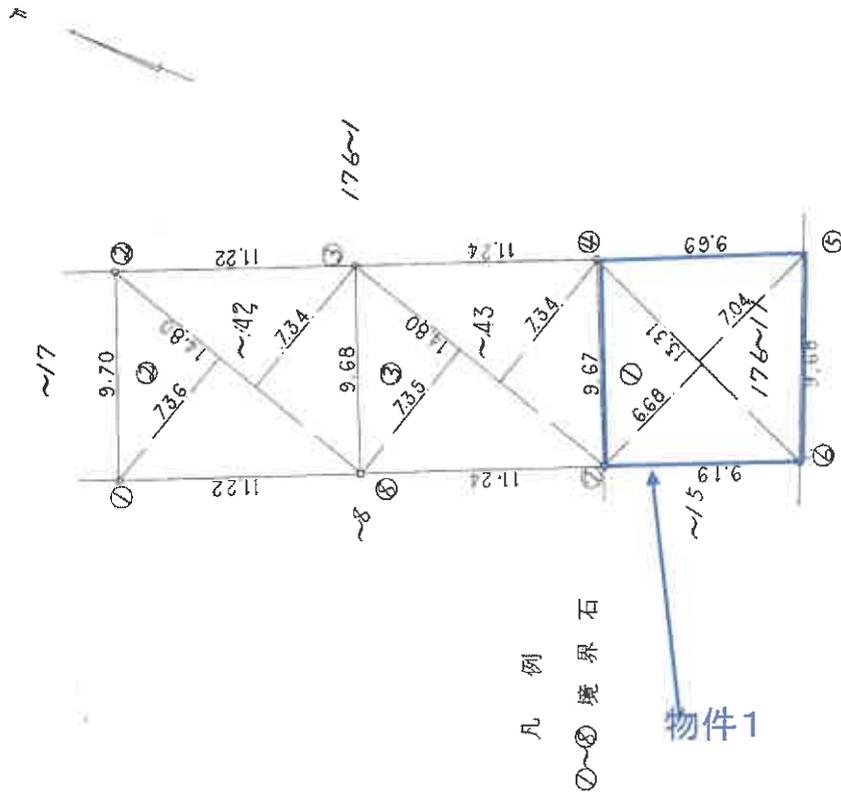
千葉市長沼町

地番

土地の所在

面積計算表

地番	垂直底辺	線倍	面積	積
176~11	1331	668 + 704	182,6132	91,3066
~42	1480	736 + 734	217,5600	108,7800
~43	1480	735 + 734	217,4120	108,7060



物件1

作製者

55年6月5日(作製)

申請人

1/250

(家賃調査士会印紙)

複合機にてA3をA4に縮小

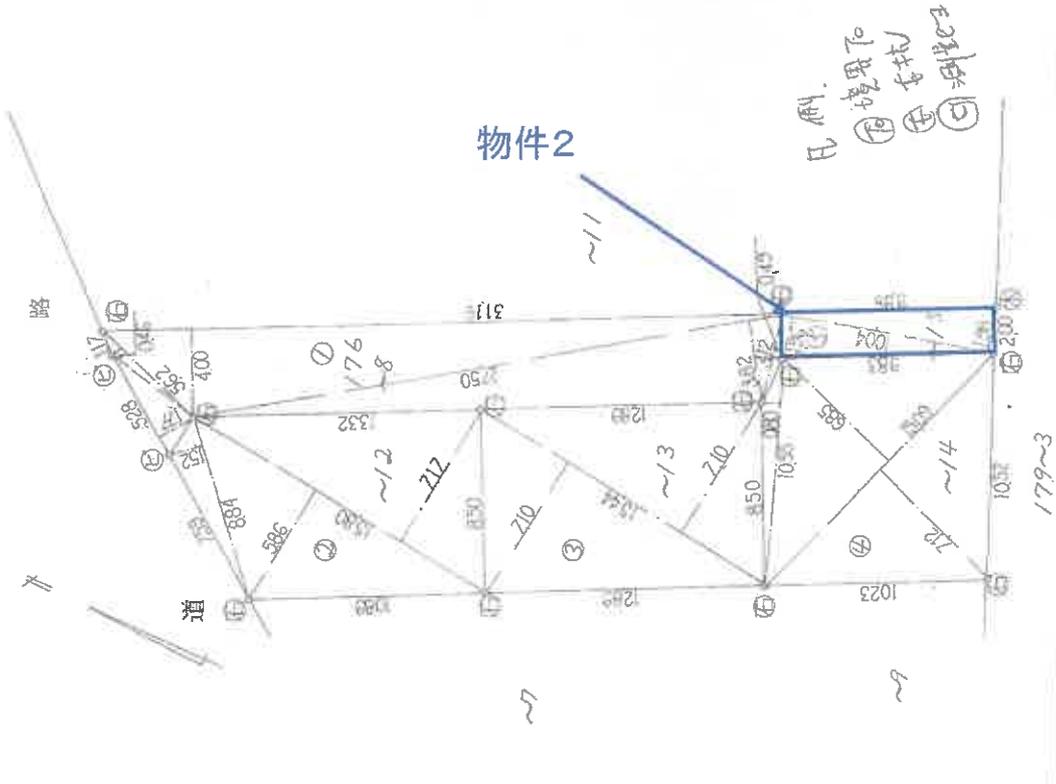
256052

54.5.21
地積測量図

地番 176~8
土地の所在 千葉市長沼町

面積計算表

地番	底辺	垂線	線倍	面積	面積
176~8	5.28	1.77		9.3456	
	5.62	0.46		2.5852	
	37.16	4.00		149.4400	
	27.50	3.82		105.0500	
	41.2	0.49		20.188	
				243.6396	1218.198
~12	8.84	1.52		134.368	
	1.580	5.86+7.17		205.8740	
				219.3108	109.6554
~13	1.544	7.10+7.10		219.2480	109.6240
~14	1.509	7.12+6.85		210.8073	
	1.055	0.80		8.4400	
~15	1.004	1.96+1.98		219.2473	109.6236
				39.5576	19.7788



申請人

縮尺 250

(昭和54年5月8日作製)

作製者

複合機にてA3をA4に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した裏面である。
令和7年8月22日 千葉地方法務局

登記官

登記年月日：昭和56年2月25日

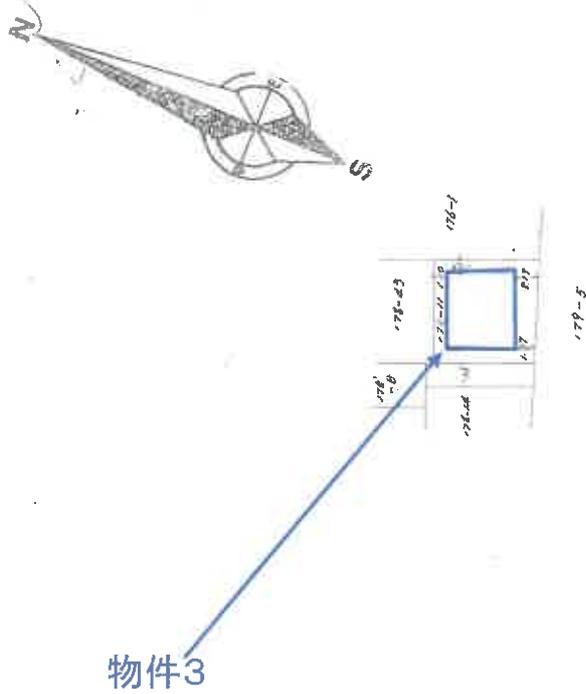
昭和56年2月25日登記

建物図面図

各階平面図

家屋番号 176~11
建物の所在 千葉県長沼町176番地11

180846



(1階)床面積

$4545 \times 2122 = 9645790$
 $9645790 \div 10000 = 964.5790$
964.5790



(2階)床面積

$4545 \times 2122 = 9645790$
 $9645790 \div 10000 = 964.5790$
964.5790

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

製作者

業土地家産調査士会(用紙)

複合機にてA3をA4に縮小

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。

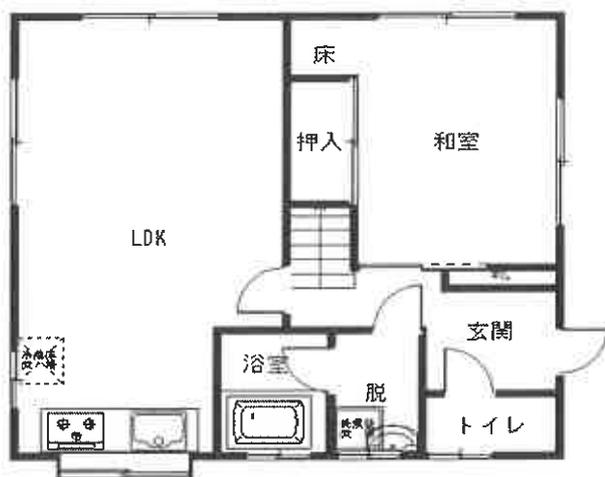
令和7年8月22日 千葉県地方検察庁

登記簿

間取略図



2階



1階

