

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月26日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 小 嶋 富 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 6月10日 午前 9時00分から 令和 8年 6月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月24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 7月 8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 6月25日 午前 9時00分から 令和 8年 6月29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 5月26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 | 千葉市中央区都町八丁目 |
| | 地 番 | 1299番109 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 23.78平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉市中央区都町八丁目 |
| | 地 番 | 1299番113 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 134.90平方メートル |
| 3 | 所 在 | 千葉市中央区都町八丁目1299番地113、1299番地109 |
| | 家屋 番号 | 1299番113 |
| | 種 類 | 居宅・事務所 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.99平方メートル
2階 39.74平方メートル |



- 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 | 千葉市中央区都町八丁目 |
| | 地 | 番 | 1299番109 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 23.78平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 千葉市中央区都町八丁目 |
| | 地 | 番 | 1299番113 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 134.90平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 千葉市中央区都町八丁目1299番地113、1299番地109 |
| | 家屋 | 番号 | 1299番113 |
| | 種 | 類 | 居宅・事務所 |
| | 構 | 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 | 面積 | 1階 52.99平方メートル
2階 39.74平方メートル |



令和7年(ケ)第346号
令和7年10月28日受理
令和8年2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 | 千葉市中央区都町八丁目 |
| | 地 番 | 1299番109 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 23.78平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉市中央区都町八丁目 |
| | 地 番 | 1299番113 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 134.90平方メートル |
| 3 | 所 在 | 千葉市中央区都町八丁目1299番地113、1299番地109 |
| | 家屋 番号 | 1299番113 |
| | 種 類 | 居宅・事務所 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.99平方メートル
2階 39.74平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	千葉市中央区都町8-13-4
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(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
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 <input type="checkbox"/>
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 上記の者が物件1、2の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」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異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <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 <input type="checkbox"/> ある { 種 類: 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・事務所(空家)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」のとおり
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<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158.68㎡）。
- 2 北西側が幅員約6メートルの市道に接面する中間画地である。北東側及び南西側隣地とはブロックフェンス及びコンクリートブロックで区画されており、南東側隣地沿いの擁壁下には地積測量図で図示された境界標（コンクリート杭）を確認できたため、物件1及び2の土地の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 南西方に下り傾斜する地勢となっており、北東側隣地からは約0～2.5メートル低くなっており、南西側隣地からは約0～0.9メートル高くなっている。また、敷地内で高低差があり、南東側隣地沿いは本建物の敷地部分より約0.9メートル高くなっており、擁壁が設置されている南東側隣地からは約4メートル低くなっている。
- 4 土地にはホイール付タイヤやマフラー等の自動車部品や自転車等の動産が散乱しており、本建物の周囲にはコンテナボックス、テント型物置及びスチール製物置が設置されている（いずれも動産である。）。
- 5 物件1の土地について、以下の内容の地役権が設定されている。

原因 昭和37年6月23日設定

平成1年1月9日変更

目的 送電線路の設置、およびその保全のための土地立入

送電線路の最下垂時における電線から4・8mの範囲内における建造物の築造禁止

爆発性、可燃性を有する危険物の製造、取扱いおよび貯蔵の禁止

送電線路の支障となる工作物の設置、竹木の植栽その他送電線路に支障となる一切の行為の禁止

範囲 全部

要役地 千葉市貝塚町1480番4

- 6 評価人の調査によれば、主な公法上の規制等として、千葉県がけ条例があるとのことである。

■ 本建物について（各部屋の配置については、12枚目「間取略図」参照）

- 1 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建の戸建住宅であり、間取りは1SLDK+WIC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3年経過しており、室内外ともに経年による損耗等が見受けられた（住宅設備機器の稼働状況は不明である。）。

(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)

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 会社代表者	<p>1 半年前から不動産業者に専任媒介で任意売却をお願いしており、今日、買い手が見つかったという連絡を受けました。今後は不動産業者から申立債権者に連絡が入り、不動産売買契約の話が進んで行くことになっています。</p> <p>2 本建物は私の自宅及び債務者兼所有者会社の事務所として使用していましたが、今年の2月末ころからは空家になっています。</p> <p>3 任意売却の進捗については改めて連絡するので、12月に立入調査を行うことにして下さい。</p> <p>(以上、令和7年11月10日電話で聴取)</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

(4 枚目)

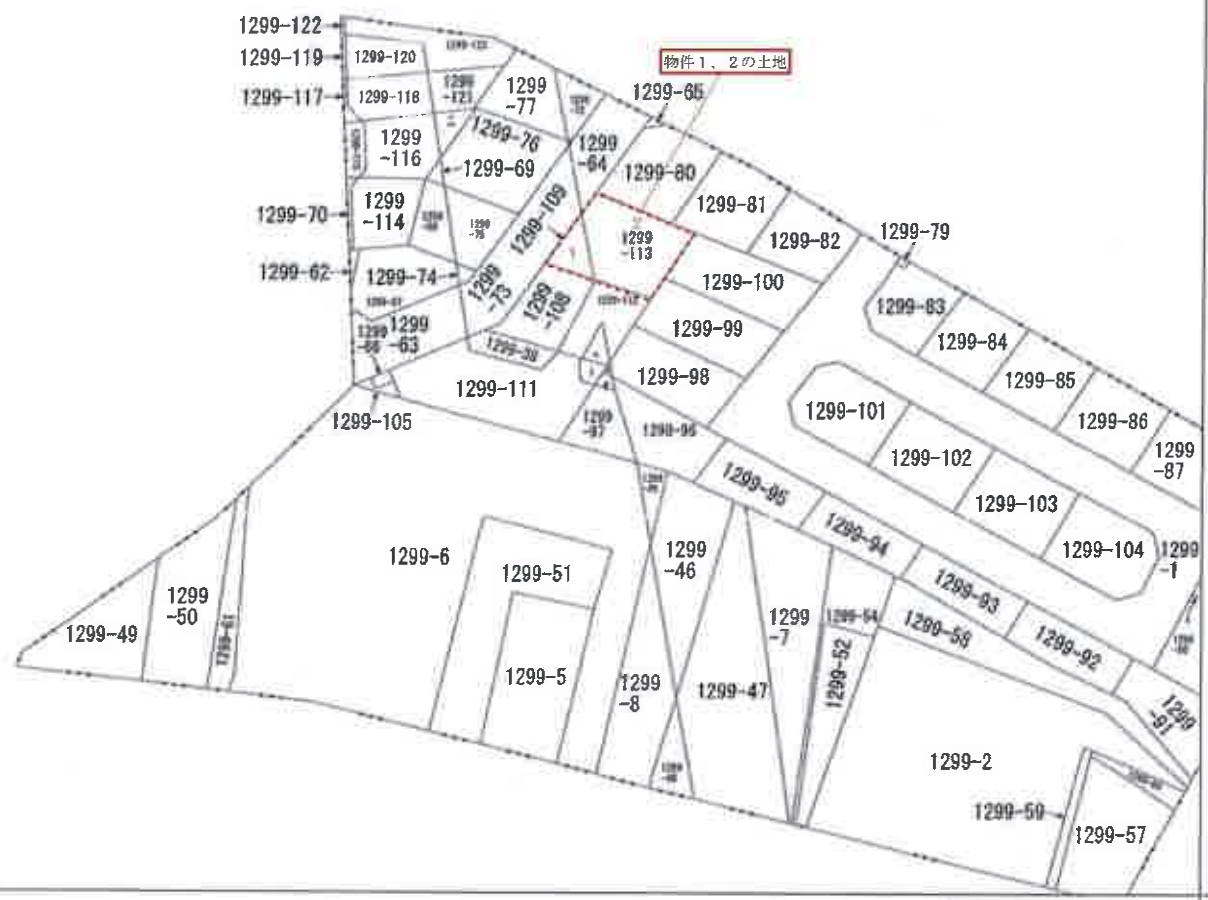
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年10月29日(水) 11:55 - 12:20	千葉市東部市税事務所	本建物の家屋見取図の交付を請求
令和7年10月29日(水) 12:40 - 12:50	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和7年10月29日(水) 13:15 - 13:30	千葉地方法務局	物件1及び2の土地の地積測量図の交付を請求 (申立添付書類に含まれていなかったため。)
令和7年10月30日(木)	当庁執行官室	債務者兼所有者会社に対し、調査協力依頼文書を郵送(特定記録)(同社代表者から連絡あり。)
		ライフライン(電気)照会書を郵送 (令和7年11月19日、郵送で回答あり。)
令和7年11月10日(月) 17:50 - 17:55	当庁執行官室 (電話)	債務者兼所有者会社代表者に電話し、占有状況等を聴取、立入調査日時調整 (その後も立入調査日時の調整を継続した。)
令和8年2月5日(木) 9:40 - 10:20	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
年 月 日 () : - :		
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月5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、債務者兼所有者会社から提供を受けた鍵を用いて建物内に立ち入った。</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 1299-89 ミ 1299-107 ホ 1299-106 ト 1299-44
 ロ 1299-71 ニ 1299-78 ヘ 1299-110

本図面はA3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。



請求部	所在	千葉市中央区都町八丁目		地番	1299番109			
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	平成8年7月19日		備付年月日 (原図)		補事項			

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2日
 千葉地方法務局

地図整理番号：M92676

登記官



登記年月日：令和1年11月28日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

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29日 千葉地方登記所 登記簿

地積測量図

地番 1299-38, -108, -109
 土地の所在 千葉市中央区都町

座標求積表

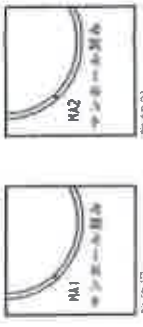
地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
FS6	34.137	115.167	-269.030112
FK3	32.893	115.203	-544.334175
FK4	29.412	120.187	-416.328703
FK5	29.426	122.276	238.805028
FK14	31.365	123.817	718.257685
30420	35.231	117.538	325.815336
係面積			53.065039
面積			26.5425295
地積			26.54 m ²
坪数			8.028

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
30420	35.231	117.536	-590.875440
FK16	31.365	123.817	549.875446
FK16	39.809	130.412	1471.000064
FK16	42.852	130.336	713.045725
30417	45.152	123.517	-126.472177
4047	36.461	120.202	-1197.332122
面積			105.007131
地積			82.83 m ²
坪数			25.058

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
3041	45.192	125.577	-1277.997129
FK16	42.252	130.336	944.544992
FS7	52.439	130.039	381.014270
係面積			47.562133
面積			23.7810663
地積			23.78 m ²
坪数			7.183
合計地積			133.15 m ²

引張点座標一覧表(任意座標)

点名	X座標	Y座標
MA1	32.123	102.021
MA2	39.225	117.737



凡例

田	コンクリート舗
区	金属アスファルト舗
◎	引張点
○	計
■	界
△	点



測量年月日 令和元年11月16日

作成者

(令和元年11月16日作成)

申請人

縮尺 1/250

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたものと

(1) 令和2年2月3日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

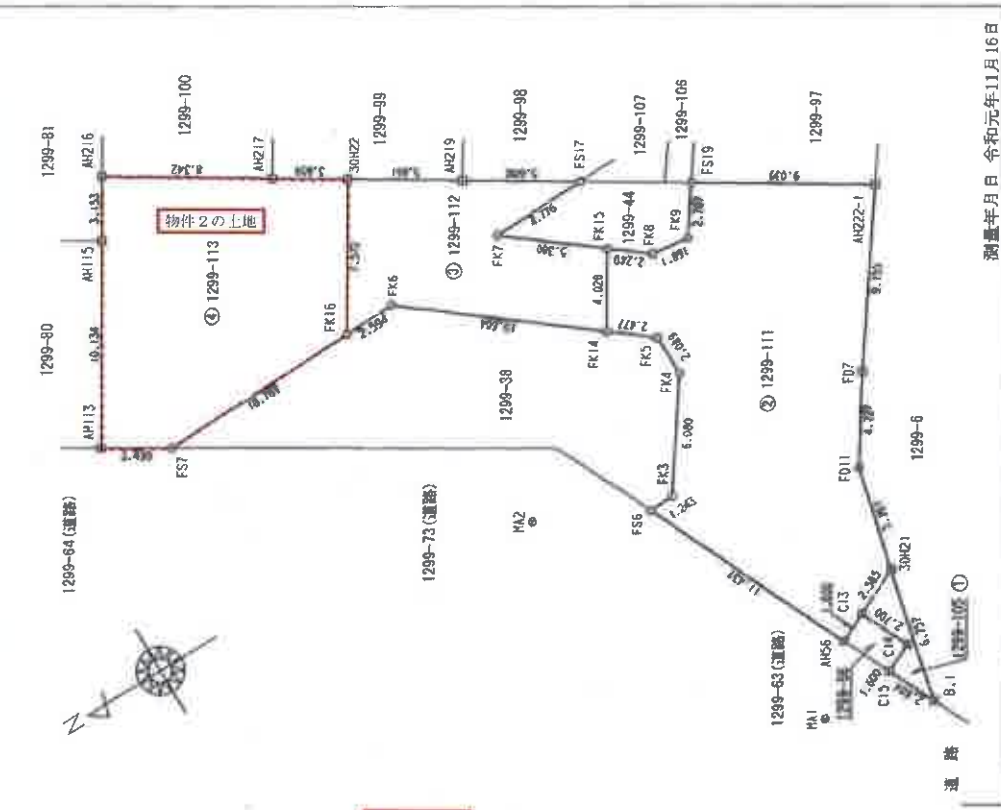
登記年月日：令和1年11月28日

次頁に図面に関する要覧内容を示す。

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和7年10月29日 千葉地方支務局 登記官

地積測量図

地番 1299-105、-111乃至-113
土地の所在 千葉市中央区榎町



1299-105 地積測量図

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)/2n
FK14	31.382	128.817	-1289.677872
FK15	29.753	127.247	207.54947
FK17	53.663	150.591	-74.763813
FK19	28.197	130.751	4.587854
FK21	33.364	133.766	1284.287306
FK22	39.753	136.181	1197.192472
FK23	42.789	139.336	179.372335
FK24	39.693	136.412	-1421.899584
FK25	74.328	133.130	74.92
FK26	72.653		

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)/2n
FK27	52.436	150.538	-1709.682811
FK28	47.767	150.338	-1843.733076
FK29	38.253	136.784	-119.412432
FK30	41.389	138.725	1408.576555
FK31	40.444	143.153	1247.123930
FK32	50.099	140.494	978.585570
FK33	55.411	131.468	308.511120
FK34			269.811776
FK35			134.865884
FK36			134.59
FK37			40.507

1299-111 地積測量図

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)/2n
FK38	102.331	37.643922	
FK39	21.128	99.867	-764.711856
FK40	25.543	106.397	82.033490
FK41	27.899	105.653	124.125397
FK42	26.753	103.682	33.083642
FK43			13.534353
FK44			6.771195
FK45			6.77
FK46			2.047

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)/2n
FK47	115.187	-409.073184	
FK48	29.243	104.283	-654.539480
FK49	27.899	105.653	-409.291409
FK50	25.543	106.397	-379.271720
FK51	24.338	111.599	-426.681790
FK52	21.718	115.350	-912.318060
FK53	16.428	123.002	-789.919714
FK54	24.075	127.822	1174.576934
FK55	25.825	129.603	436.064872
FK56	27.499	125.874	456.398312
FK57	31.365	123.817	21.420341
FK58	28.426	122.276	-236.09308
FK59	29.412	120.187	416.938703
FK60	32.885	115.203	544.334713
FK61			484.377110
FK62			202.286650
FK63			202.28
FK64			61.183

物件2の土地



引照点座標一覧表(任意座標)

測点名	X座標	Y座標
MA1	32.128	102.021
MA2	39.329	117.737

凡例	説明
田	コンクリート打
区	金属プレート埋
金	金属
刻	刻
計	計算
点	点

測量年月日 令和元年11月16日
申請人 [Redacted]
縮尺 1/250

作成者 [Redacted]
(令和元年11月16日作成)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたものと見なす。

(1) 令和2年2月3日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

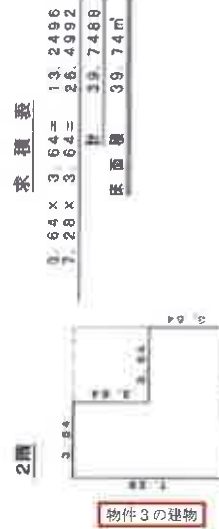
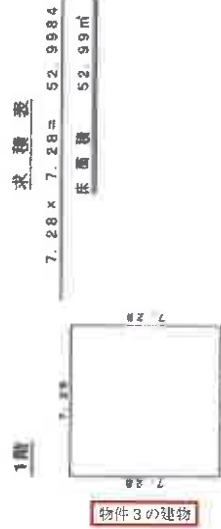
(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたものの

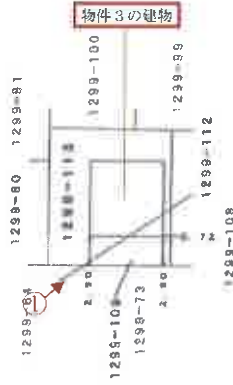
建物図面図
各階平面図

家屋番号 1299番113

建物の所在 千葉市中央区都町八丁目1299番地113、1299番地109



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



作成者

縮尺 1/250
(令和5年2月3日作成)

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：令和5年2月13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2日 千葉地方送務局

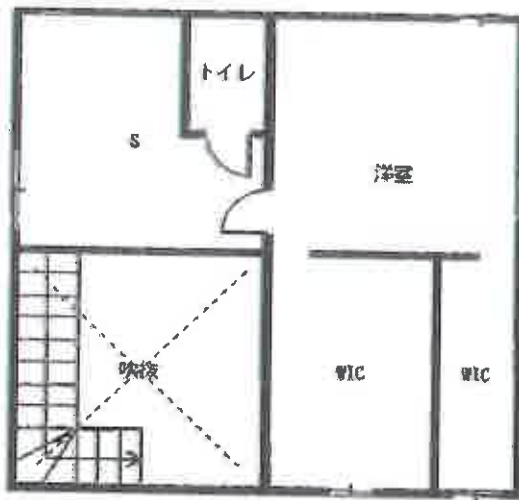
登記官

地図整理番号：M92677

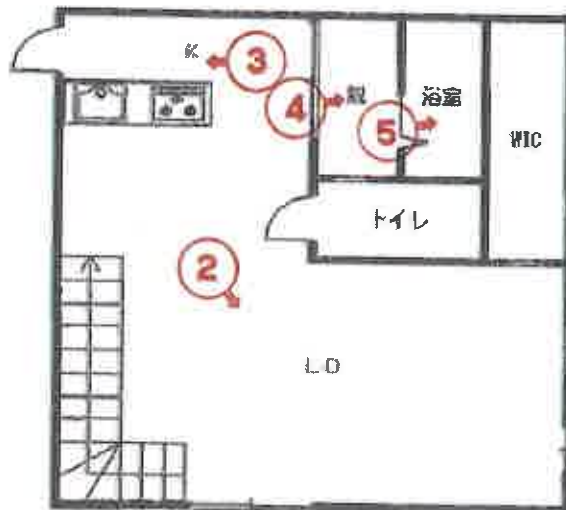
間取略図

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3の建物（物件1、2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346号

令和8年2月5日現地調査

令和8年2月6日評価

第75K-924号発行番号

令和8年2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 22,080,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 720,000 円
物件2 (土地)	金 4,230,000 円
物件3 (建物)	金 17,130,000 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「都町8-13-4」
番号	特記事項		
1~3	ない。		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 千葉市中央区都町八丁目 |
| | 地 番 | 1299番109 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 23.78平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉市中央区都町八丁目 |
| | 地 番 | 1299番113 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 134.90平方メートル |
| 3 | 所 在 | 千葉市中央区都町八丁目1299番地113、1299番地109 |
| | 家屋 番号 | 1299番113 |
| | 種 類 | 居宅・事務所 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.99平方メートル
2階 39.74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

① (物件1, 2)

位置・交通	千葉都市モノレール2号線「桜木」駅の南西方・約2.2km(道路距離) JR総武本線, 千葉都市モノレール2号線「都賀」駅の南方・約2.7km(道路距離) 最寄バス停「車坂上」の北方・約190m(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)	
		宅地造成等工事規制区域	
千葉市都市景観条例			
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 千葉県がけ条例			
面地条件 (規模, 形状等)	形状:(略長方形地) 地勢:(概ね平坦) 接道方位:(北西) 間口:(約12m) 奥行:(約13m) 地積:(158.68㎡) (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:(北東側隣接地より約0~2.5m低位, 南西側隣接地より約0~0.9m高位。また南東側隣接地より約4m低位、そのため南東側隣接地との間には擁壁(隣接地側)がある。 (特記事項3参照)		

接 面 道 路 の 状 況	北西側（市道） 路線名（都町166号線） 幅員（約6m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（有） 高低差（道路と概ね等高）	
	建築基準法上の種類	北西側： 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 ー
	再建築の可否	可能
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1,2	物件3建物の敷地
	隣地	・北東側： 住宅 ・南東側： 擁壁を介して住宅 ・南西側： 住宅 ・北西側： 市道を介して住宅
供 給 処 理 施 設	<p>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。</p> <p>上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり</p>	
土 壌 汚 染 等	<p>1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件1, 2は従来山林であった土地を宅地へと転換した土地であり、土壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
特 記 事 項	<p>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。敷地内で高低差があり、南東側隣地沿いは本建物の敷地部分より約0.9m高くなっている。</p> <p>2. 敷地内にはホイール付タイヤやマフラー等の自動車部品や自転車等の動産が散乱しており、敷地南東側にはコンテナボックス、テント型物置、スチール製物置等が存するが、基礎は無く、据置型であることから、動産と判断した。</p>	

	<p>3. 開発行為による間知コンクリートブロック擁壁 開発許可年月日，番号：平成28年9月30日，千葉市指令都宅第147号 完了検査済交付年月日，番号：平成29年10月10日，第748号</p> <p>4. 物件1には以下の地役権が設定されている。 目的：送電線路の設置及びその保全のための土地立入 等 範囲：全部 要役地：千葉市貝塚町1480番4 送電線地上高：約28m 最下垂時の離隔距離：4.8m 送電線の電圧：154,000V</p>
--	--

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）	令和5年2月1日新築
	経 過 年 数	約3年
	経済的残存耐用年数	約22年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング等
	設 備	洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 (電気、上下水道、都市ガス)
	そ の 他	—
床面積（現況）	床面積 1階 52.99㎡ 2階 39.74㎡ 延べ 92.73㎡（登記簿数量とほぼ同じ）	
現況用途等	現況用途	居宅・事務所
	間取り	1SLDK+WIC（別添建物間取略図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	<p>普通</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。また建物内部も経年劣化による若干のビニールクロスの破れ、変色・汚れ、フローリングの変色・劣化、小傷等が確認される。 ・ 空き家であり、雨漏り、水漏れ及び排水の詰まり等の不具合及び台風等被害の影響等は不明である。また、住宅機器・設備等の稼働状況等も不明であるが、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。室内には一定量の家財道具及び日用品等が残置されていた。
特記事項	1. 建築確認：令和5年1月24日／第22EBCT0033号 検査済証：令和5年2月7日／第22EBCT0033号 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ないと推察される。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 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	99,600	0.91	23.78	0.95	2,048,000
2	99,600	0.94	134.90	0.95	11,998,000
計					14,046,000

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 千葉中央-18)

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 106,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(108.5)}{100} & \times & \frac{100}{(105)} & \times & \frac{100}{(110)} & = & 99,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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+5% (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) 110

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】

(相乗積) 方位+1%，高圧線下地-10% (格差率) 0.91

【物件2】

方位+1%，敷地内高低差-2%，高圧線近接-5% (格差率) 0.94

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	92.73	0.846	14,121,000

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 %	22年	3年	0.89	▲5% (0.95)	0.846

(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	2,048,000	0.55	法定地上権	1,126,000
2	11,998,000	0.55	法定地上権	6,599,000
計				7,725,000

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	2,048,000	- 1,126,000		0.98	0.80	720,000
2	11,998,000	- 6,599,000		0.98	0.80	4,230,000
3	14,121,000	+ 7,725,000	1.00	0.98	0.80	17,130,000
一括価格(合計)						22,080,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：南東側隣接地との間には適法擁壁が存するが、その他隣接地との関係において、がけ条例の適用の可能性があ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（千葉中央-18）

所 在	千葉市中央区都町6丁目1062番12「都町6-13-17」
価 格	106,000円/㎡
位 置	JR内房線，JR外房線，JR総武線外「千葉駅」の東方約3.4kmに位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	166㎡
供 給 処 理 施 設	水道，ガス，下水
接 面 街 路	南6m市道
用 途 指 定 等	市街化区域，第一種中高層住居専用地域（建蔽率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要	区画整然とした高台の閑静な住宅地域

第7 附属資料

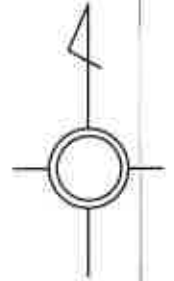
1. 位置図
2. 地図写
3. 土地所在図・地積測量図写
4. 建物図面・各階平面図写
5. 建物間取略図

以 上



1299-89 1299-107 1299-106 1299-44
 1299-71 1299-78 1299-110

S=1:600



(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	千葉市中央区都町八丁目		地番	1299番109	
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	平成8年7月19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。

複合機にて A3 を A4 に縮小

令和7年9月2日
 千葉地方法務局

地図整理番号：M92676

登記官

地積測量図

地番 1299-38,-108,-109
土地の所在 千葉市中央区都町

座標求積表

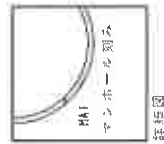
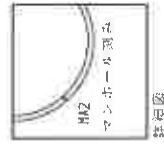
地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
① 1299-38			
測点 FS6	34.137	115.167	-269.030112
FK3	32.895	115.203	-544.334175
FK4	29.412	120.187	-416.928703
FK5	29.426	122.276	738.805028
FK14	31.365	123.817	718.757685
30H20	35.231	117.538	325.815336
係面積			53.085059
面積			26.5425295
地積			26.54 m ²
坪数			8.028

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
② 1299-108			
測点 30H20	35.231	117.538	-598.973648
FK14	31.365	123.817	549.499846
FK6	39.669	130.412	1421.099564
FK16	42.262	130.336	719.845728
30H1	45.192	125.577	-728.472177
AH57	36.461	120.202	-1197.332122
係面積			165.667191
面積			82.8355955
地積			82.83 m ²
坪数			25.056

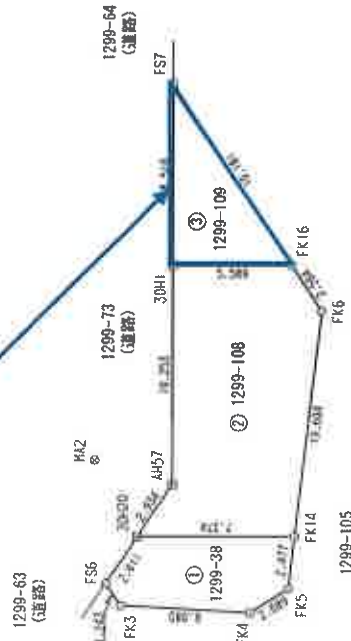
地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
③ 1299-109			
測点 30H1	45.192	125.577	-1277.997129
FK16	42.262	130.336	944.544992
FS7	52.439	130.039	381.014270
係面積			47.562133
面積			23.7810665
地積			23.78 m ²
坪数			7.193
合計地積			133.15 m ²

引照点座標一覧表(任意座標)

測点名	X座標	Y座標
MA1	32.123	102.021
MA2	39.329	117.737



物件1



凡例

田	コンクリート杭
区	金属プレート標
⊙	刻
◎	計
●	裏
○	点

縮尺 1/250

測量年月日 令和元年11月16日

申請人

月 16 日(作成)

作成者

複合機にてA3をA4に縮小

地積測量図

地番 1299-105、-111乃至-113
土地の所在 千葉市中央区都町

座標求積表

地番	座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn) × Yn
① 1299-105	C15	28.211	102.331	37.04822
	B-1	27.120	99.967	-266.711956
	30421	25.543	106.537	82.633490
	C13	27.890	105.433	128.123395
	C14	26.758	103.002	33.953642
階面積				13.554393
面積				6.777965
坪数				6.77
坪数				2.047

地番	座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn) × Yn
② 1299-111	FS6	34.157	105.157	-409.973184
	AH56	29.343	104.783	-654.579401
	C13	27.890	105.433	-400.721690
	30421	25.543	106.537	-379.271720
	FD11	24.330	111.590	-426.831750
	FD7	21.718	115.530	-912.916050
	AH222-1	16.428	123.002	289.915714
	FS19	24.075	127.822	1175.379354
	FK9	25.825	125.803	430.060672
	FK8	27.499	125.854	456.598312
	FK14	29.233	127.247	491.936902
	FK15	31.365	123.817	21.426341
	FK5	29.426	122.276	-238.802928
	FK4	29.412	120.187	416.928783
	FK3	32.895	115.203	544.334175
階面積				404.572710
面積				202.2868050
坪数				202.28
坪数				61.189

座標求積表

地番	座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn) × Yn	
③ 1299-112	FK14	31.365	123.817	-1299.576782	
	FK15	29.233	127.247	267.349947	
	FK7	33.466	130.393	-73.262673	
	FS17	28.692	130.393	4.967854	
	AH219	33.504	133.768	1284.287656	
	30422	38.293	136.184	1197.594272	
	FK15	42.262	130.336	179.342336	
	FK8	39.669	130.412	-1421.095564	
	階面積				74.9288330
	坪数				74.92
坪数				22.653	

地番	座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn) × Yn	
④ 1299-113	FS7	52.439	130.039	-1789.882311	
	FK16	42.262	130.336	-1843.733036	
	30422	38.293	136.184	-119.412432	
	AH217	41.389	138.755	1408.576455	
	AH216	48.466	143.183	1287.129350	
	AH115	50.099	140.498	978.588570	
	AH113	55.411	131.868	388.571120	
	階面積				265.811776
	坪数				134.9093880
	坪数				134.90

合計地積 418.87 ㎡

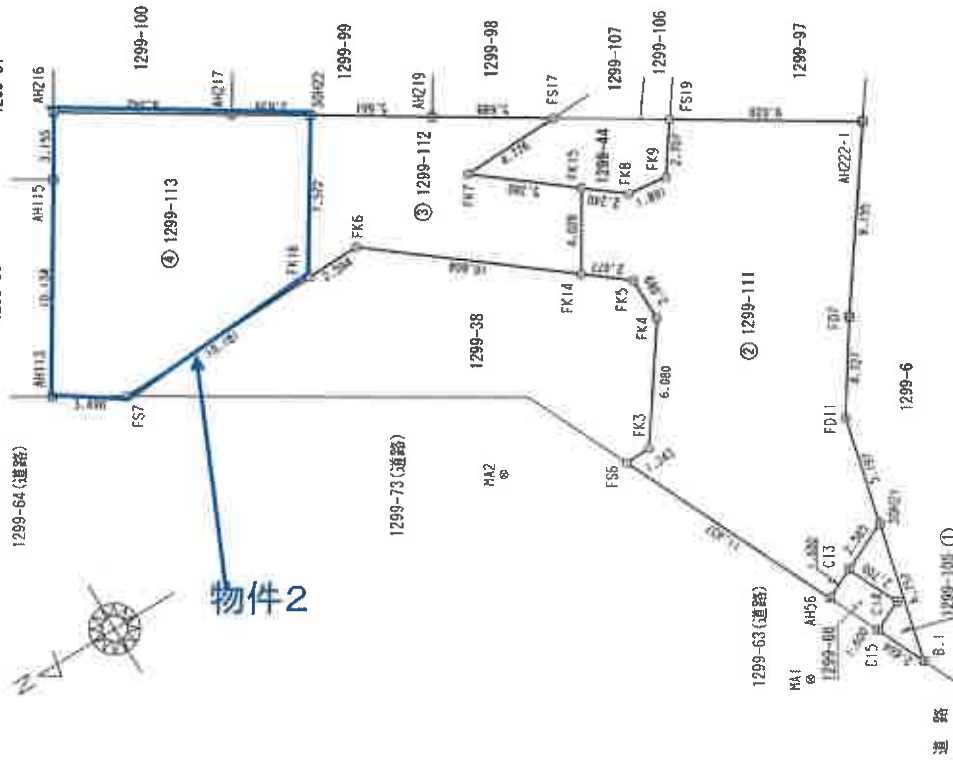
引照点座標一覧表(任意座標)

照点名	X座標	Y座標
AH1	32.123	102.021
AH2	39.325	117.737

凡例

田	コンクリート	植
☒	金属プレート	障
☐	金	紙
⊙	刻	み
○	計	算
●	点	

複合機にてA3をA4に縮小



測量年月日 令和元年11月16日

申請人

月 16 日(作成)

作成者

縮尺 1/250

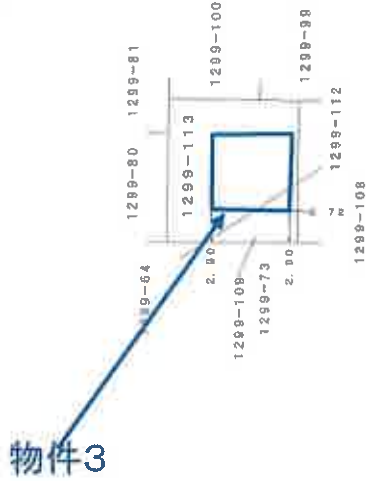
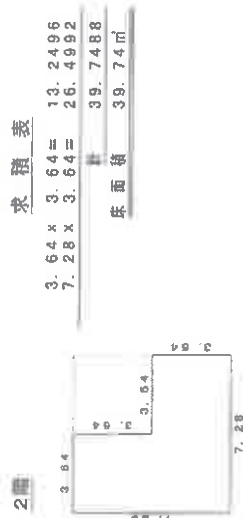
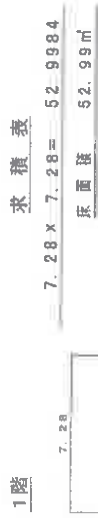
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年9月2日 千葉地方裁判所

登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号 1299番113

建物の所在 千葉市中央区都町八丁目1299番地113, 1299番地109



作成者

縮尺 1/250

日作成

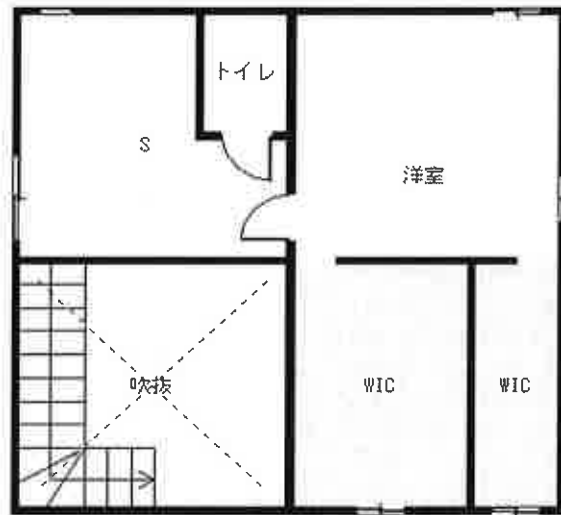
申請人

縮尺 1/500

複合機にて A3 を A4 に縮小

間取略図

2階



1階

