

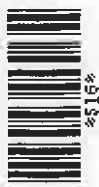
## 期間入札の公告

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 及 川 真 一

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 千葉市稲毛区六方町  
地 番 104番5  
地 目 宅地  
地 積 165.31平方メートル  
所有者 B
- 2 所 在 千葉市稲毛区六方町  
地 番 104番6  
地 目 公衆用道路  
地 積 49平方メートル  
共有者 B 持分40分の1
- 3 所 在 千葉市稲毛区六方町104番地5  
家屋 番号 104番5  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 68.85平方メートル  
2階 56.18平方メートル  
(現況)  
構 造 木造かわらぶき小屋裏3階建  
床 面 積 1階 68.85平方メートル  
2階 56.18平方メートル  
小屋裏3階 約16平方メートル  
共有者 B 持分2分の1  
共有者 C 持分2分の1

## 物件明細書

令和 8年 3月25日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 百家 聡子

---

---

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、売却対象外の土地（地番104番8）と一体として利用されている。

【物件番号3】

売却基準価額は、ソーラーパネルの所有権留保の有無が不明であり、第三者が所有するソーラーパネルの場合、ソーラーパネルが回収される可能性があ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 千葉市稲毛区六方町  
地 番 104番5  
地 目 宅地  
地 積 165.31平方メートル  
所有者 B
- 2 所 在 千葉市稲毛区六方町  
地 番 104番6  
地 目 公衆用道路  
地 積 49平方メートル  
共有者 B 持分40分の1
- 3 所 在 千葉市稲毛区六方町104番地5  
家屋 番号 104番5  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 68.85平方メートル  
2階 56.18平方メートル  
(現況)  
構 造 木造かわらぶき小屋裏3階建  
床 面 積 1階 68.85平方メートル  
2階 56.18平方メートル  
小屋裏3階 約16平方メートル  
共有者 B 持分2分の1  
共有者 C 持分2分の1



令和7年(ケ)第276号  
令和7年9月9日受理  
令和7年11月17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 千葉市稲毛区六方町  
地 番 104番5  
地 目 宅地  
地 積 165.31平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 千葉市稲毛区六方町  
地 番 104番6  
地 目 公衆用道路  
地 積 49平方メートル  
共有者 A 持分40分の1
- 3 所 在 千葉市稲毛区六方町104番地5  
家屋 番号 104番5  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 68.85平方メートル  
2階 56.18平方メートル  
共有者 B 持分2分の1  
共有者 C 持分2分の1



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）
<b>土 地</b>	物件1、2
現況地目	■宅地（物件1） ■公衆用道路（物件2） □ （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の土地に下記建物を所有し、占有している 物件2の土地は道路であり、公衆の通行の用に供されている ■「占有者及び占有権原（物件1関係）」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	4枚目「その他の事項」のとおり
<b>建 物</b>	物件3
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：木造かわらぶき小屋裏3階建 ■床面積：小屋裏3階 約16㎡
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（共有者 <b>B</b> 及び <b>C</b> ） □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	4枚目「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	■ない [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 □ある [ 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)

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者(建物共有者 <b>B</b> 及び <b>C</b> ) <input type="checkbox"/>
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人( <b>B</b> (占有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成21年11月1日(不動産登記事項証明書記載の本建物の新築年月日)
最初の契約等	契約日 平成21年11月1日ころ
	期間 平成21年11月1日ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払)
	<input type="checkbox"/> 前払( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺( 分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

( 3 枚目)

## その他の事項

### ■ 物件1の土地について

- 1 本建物の敷地として利用されている。
- 2 北側が幅員約5.4メートルの市道に、西側が幅員約4.6メートルの私道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（接面道路の状況及び周辺隣地との高低差については評価書を参照）。
- 3 北西端部分は隅切り状に外構が設置されており、隅切り部分には電柱が1本設置されている。
- 4 南側の庭部分及び駐車スペース部分には小型スチール製物置（動産）が1台設置されており、その周囲にはバスケットゴールや自転車等が残置されている。また、庭木が生い茂っており、その枝葉が周辺隣地に越境している。
- 5 南側隣地（104番14）との境界沿いに設置されているコンクリートブロックが一部破損している。

### ■ 物件2の土地について（共有持分40分の1）

- 1 物件1の土地が西側で接面する幅員約4.6メートルの私道の一部となっており、公衆の通行の用に供されている。
- 2 評価人の調査によれば、物件2の土地を含む私道について、建築基準法43条2項2号の許可を得て建築された建物が南方にあるため、物件2の土地については、今後も公衆用道路として利用しなければならないとのことである。

### ■ 本建物について（各部屋の配置については、11枚目「間取図」参照）

- 1 木造かわらぶき小屋裏3階建の戸建住宅であり、間取りは4LDK+テラスルーム+ホビールーム+小屋裏収納+ロフトとなっている。
- 2 2階の廊下の天井部分に梯子ユニットが設置されており、小屋裏部分には天井高（最高部）約2.1メートルの収納スペース（床面積約16㎡）があるため、階数及び床面積に算入される。
- 3 2階の洋室（2）及び（3）には天井高（最高部）約1.4メートルのロフト（床面積約4㎡）がある（階数及び床面積には算入されない。）。
- 4 屋根にはソーラーパネルが設置されているところ、所有権留保の有無等の詳細は不明である。
- 5 築後の経過年数は約16年であり、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（**B**から聴取した損傷箇所等については、5枚目「関係人の陳述等」参照）。
  - (1) 室内は空家の状況であり、一定量の家財道具、日用品及び家庭ゴミが残置されている。
  - (2) 保守管理の状態がやや劣っており、全体的に汚れが目立つ。
  - (3) 2階の洋室（2）の入口ドアに穴があいている。
  - (4) 住宅設備機器の稼働状況等は不明である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 4 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
<input checked="" type="checkbox"/> ■ B (債務者兼建物共有者)	<p>1 物件1及び2の土地所有者であるAは私の父です。今年の8月26日に亡くなりました。本建物の共有者Cは私の元妻です。本建物には私の母も同居していましたが、約7～8年前に亡くなっています。元妻は約10年前にここを出ており、私も今年の5月ころに転居しています。私が転居する前に父は施設に入っていたので、現在、本建物は空家になっており、折を見て片付けに来ています。ここに住んでいた際にペットは飼っていませんでした。</p> <p>2 物件1の土地にはもともと古い建物がありましたが、それを取り壊して本建物を建築しました。本建物には父も同居していましたが、私と父は親子の関係なので、物件1の土地を本建物の敷地として利用することについて、契約関係や金銭の授受はありませんでした。</p> <p>3 本建物にはガス給湯器が二つ設置してあり、うち一つがINAXの全館暖房のためのものです。床下や天井裏にはそのためのダクトが配管されています。屋根には自家用の電力を賄うためのソーラーパネルを設置しており、本建物を建築して5年くらい経ってから後付けでローンを組んで設置しました。分割で支払ってきましたが、まだ支払いが残っていたと思います。契約書はあったと思いますが手元にはなく、所有権留保が付いていたかどうかは分かりません。</p> <p>4 住み始めてから本建物はそのままの状況です。リフォームはしていません。室内に設置してある壁掛け式のアエアコンに不具合があり、2階のものしか使えなかったと思います。また、トイレのウォシュレットの調子が悪いです。その他に住宅の設備に不具合はなかったと思いますが、全館暖房は使っていなかった時期もあったので、現在も使えるかどうかは分かりません。</p> <p>5 雨漏りや水漏れ、排水の詰まりはなく、地震や台風による被害もありませんでした。</p> <p>6 物件1の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。なお、北西端の隅切り部分には東京電力の電柱が設置されており、父が東京電力から電柱設置料を受け取っていたと聞いていました。また、私道の一部となっている物件2の土地について、周辺土地所有者の方達との間で維持や管理に関する取り決めや金銭的な負担はなかったと思います。</p> <p style="text-align: right;">(以上、令和7年11月5日物件所在地で面談)</p>

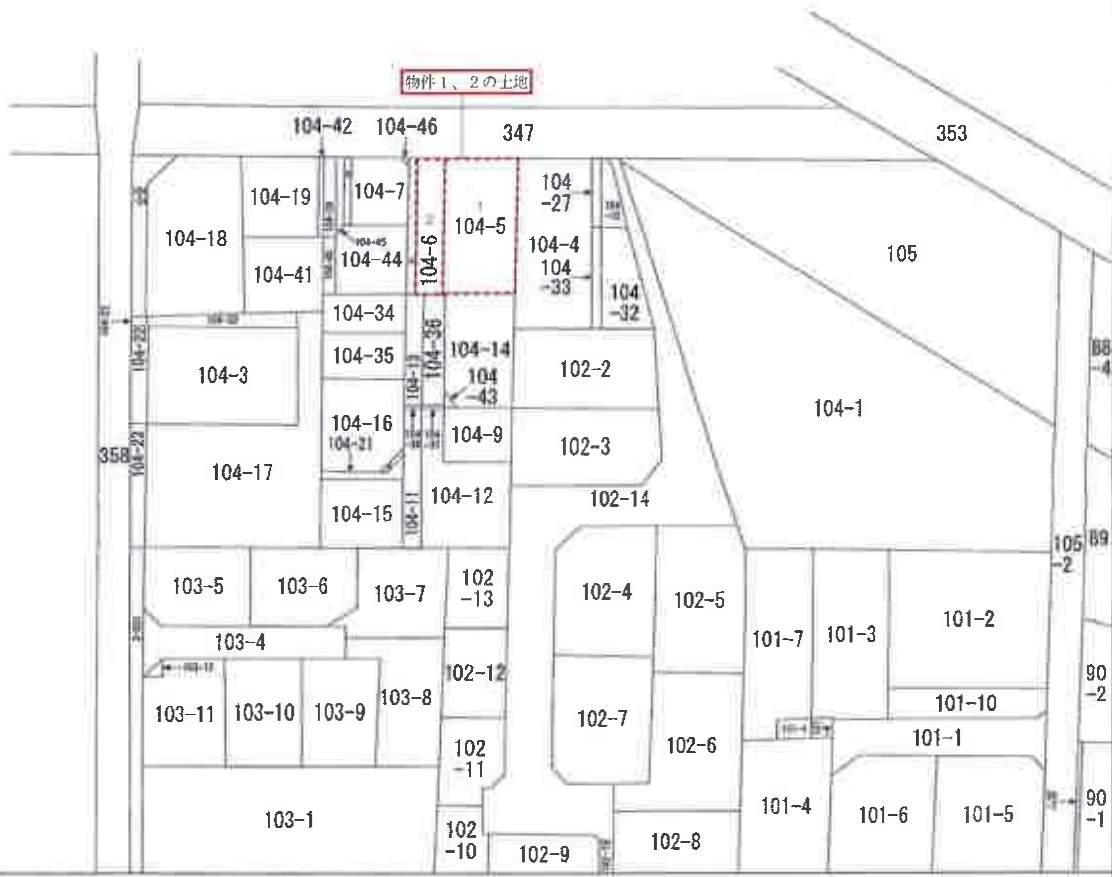
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 5 枚目)

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9月18日(木) 13:10 - 13:15	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
令和7年9月24日(水) 13:20 - 13:30	千葉県西部市税事務所	本建物の家屋見取図の交付を請求
令和7年9月25日(木)	当庁執行官室	■ B ■ 及び ■ C ■ に対し、調査協力依頼文書を郵送(特定記録) (■ B ■ から連絡あり。)
令和7年10月3日(金) 16:55 - 17:00	当庁執行官室 (電話)	■ B ■ に電話し、立入調査日時調整
令和7年11月5日(水) 9:55 - 11:05	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、■ B ■ と面談
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"/> 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

( 6 枚目)



(注) 地籍に準ずる図面は、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	千葉市稲毛区六方町			地番	104番5		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	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7月29日  
 千葉地方法務局

整理番号：H37125-1  
 (1/1)

登記官



登記年月日：昭和49年5月20日

234919 地積測量図

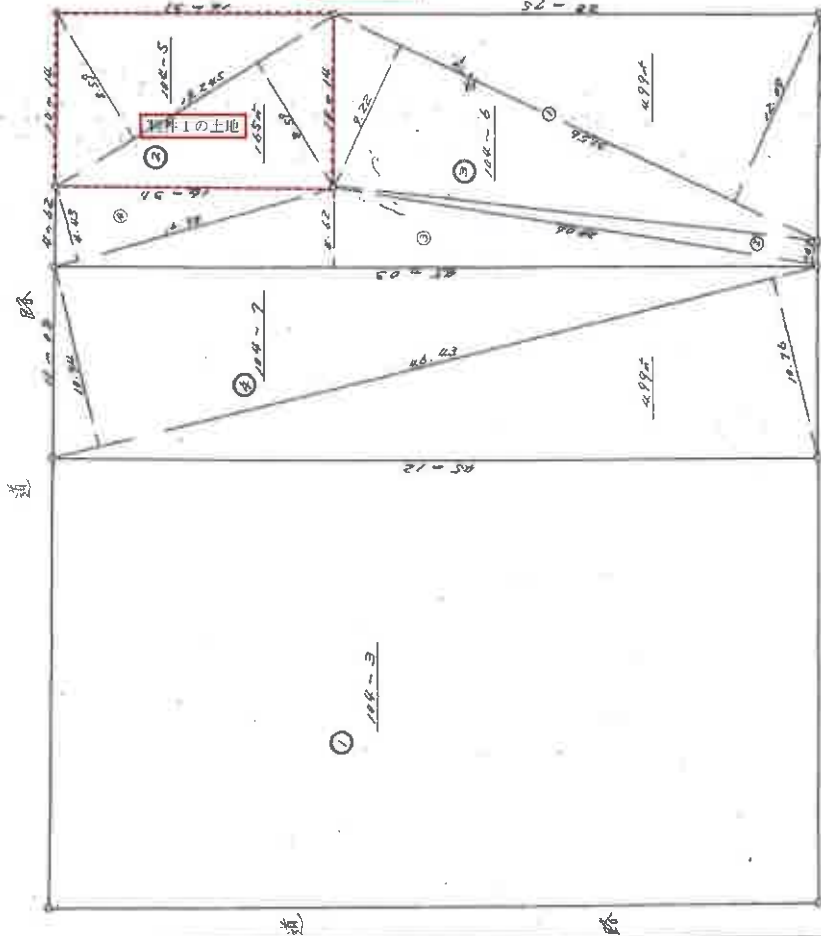
49.5.20

前 104-3

地番 104-3 104-5 104-7

土地の所在 千葉市大方町

製作年月日	昭和四九年五月九日	製作者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	-----------	-----	------------	-----	------------



地番	積算	積算	積算	積算
104-3	18.45	5.57	0.57	230.2291
104-5	31.56	12.07	0.22	165.001405
104-6	24.06	1.87		62.7282
104-7	45.03	0.62		202.2226
計	119.10	20.06	0.79	454.2214
1/2	46.43	10.74	0.76	192.2608
104-7	46.43	10.74	0.76	192.2608
104-2				179.2225

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

(日 記 理 9)

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7月29日 千葉地方支務局 登記官 [Redacted]

整理番号 H37127-1

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

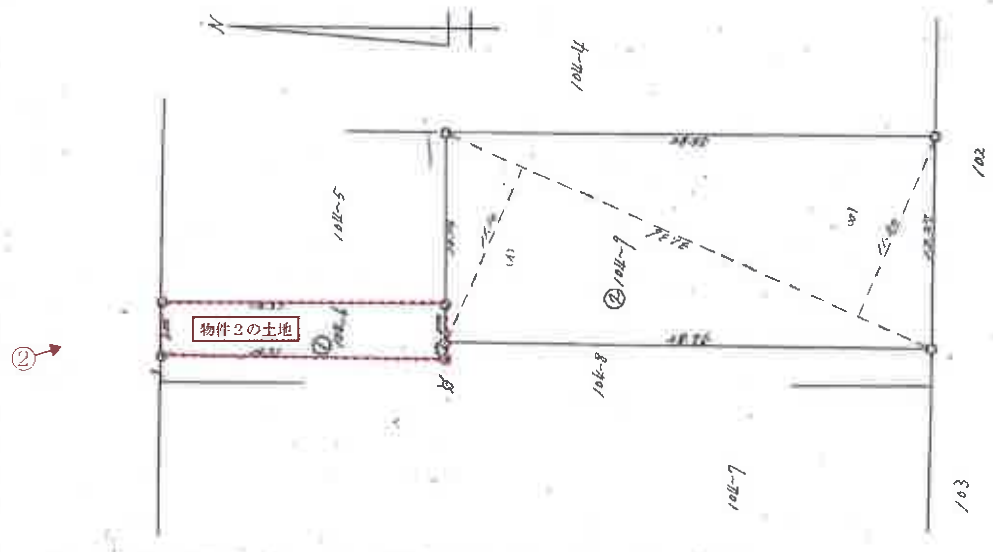
地積測量図

49.9.18

作製年月日  
昭和49年9月18日

作製者  
[Redacted]

申請人  
[Redacted]



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

求積表

地積	面積	積算	面積
1	31.340	11.100	34.710
2	31.340	11.200	34.710
合計	62.680	22.300	69.420

物件2の土地  
(残地)  
① 104-6 48.97 ㎡

(千葉県地家屋調査士会用紙)

縮尺 1 / 300

登記年月日 昭和49年9月18日

234921

地番 104-6  
土地の所在 千葉県大万田 104-6

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7月29日 千葉県方法務局

登記官 [Redacted]

整理番号 H37198-1

登記年月日：平成21年11月6日

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7月29日 千葉地方事務所

登記官

整理番号：H37129-1

建物図面  
各階平面図

家屋番号 104番5

建物の所在 千葉市稲毛区六方町104番地5

各階平面図

1 階



求積表

1	6.969	X	1.818	=	12.669642
2	7.726	X	7.272	=	56.183472
合計					68.853114
床面積					68.85 m <sup>2</sup>

2 階



求積表

1	7.726	X	7.272	=	56.183472
合計					56.183472
床面積					56.18 m <sup>2</sup>



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

平成21年11月6日 登記

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

年 11月5日(作成)

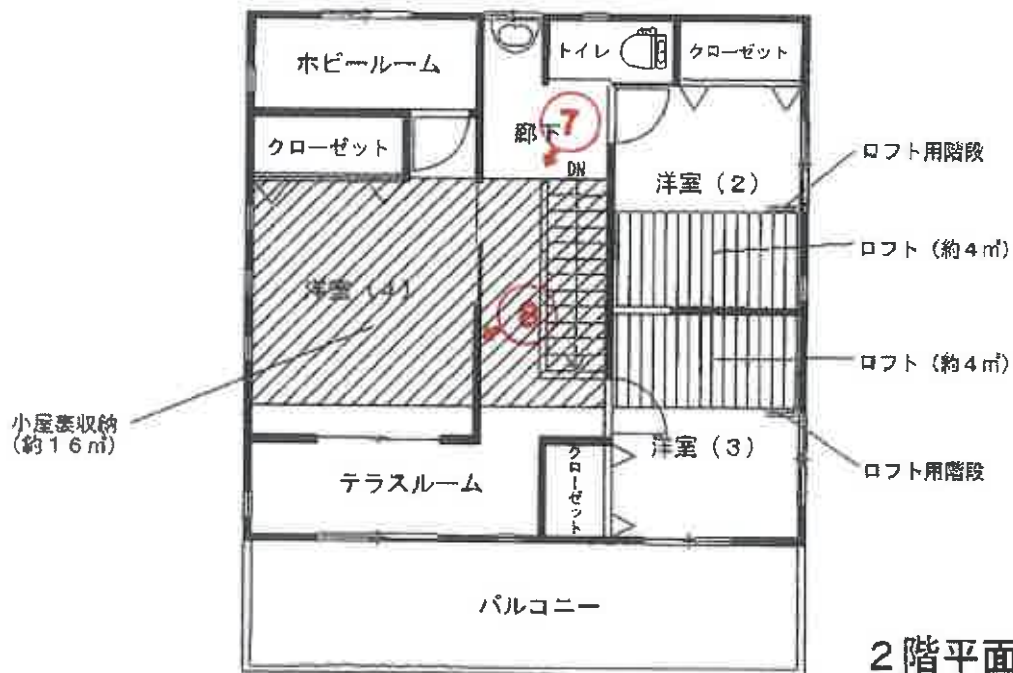
作成者

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

# 間取図



1階平面図



2階平面図

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3の建物（物件1の土地）①



物件2の土地（「---」はおおよその境界線を示す。）②



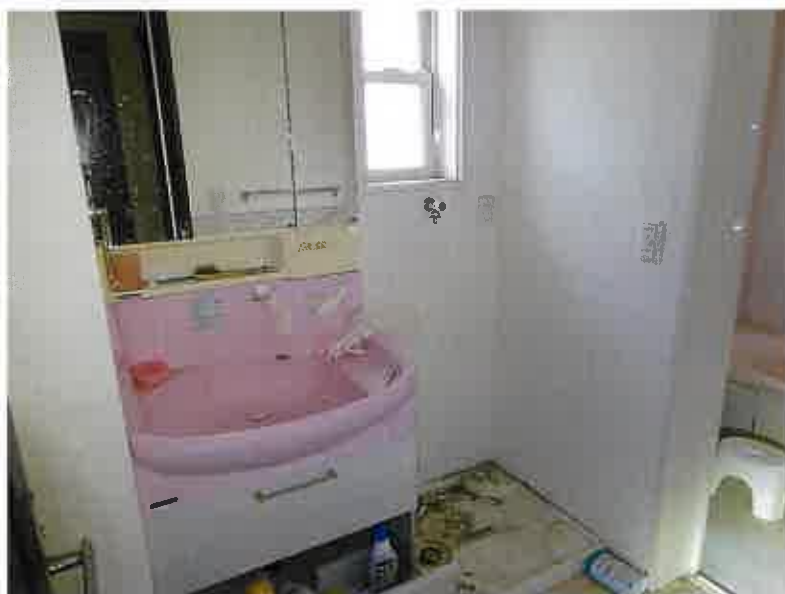
1階（リビングダイニング）③



1階 (キッチン) ④



1階 (洗面室) ⑤



1階 (浴室) ⑥



2階（廊下（梯子ユニット））⑦



小屋裏物置 ⑧



令和7年(ケ)第276号

令和7年11月5日 現地調査

令和7年11月17日 評価

第R7-25号 発行番号

令和7年11月18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

木下 浩二

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,040,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,520,000 円
物件2 (土地)	金 10,000 円
物件3 (建物)	金 6,510,000 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。		<p>構造:木造かわらぶき小屋裏3階建</p> <p>床面積:</p> <p>小屋裏部分に天井高(最高部)約2.1m, 床面積約16㎡の物置があり, 階層及び床面積に算入される。</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>1階</td> <td>68.85㎡</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td>56.18㎡</td> </tr> <tr> <td>小屋裏3階</td> <td>約16.一㎡</td> </tr> <tr> <td>延べ</td> <td>約141.03㎡</td> </tr> </table> <p>住居表示「未実施区域」</p>	1階	68.85㎡	2階	56.18㎡	小屋裏3階	約16.一㎡	延べ	約141.03㎡
1階	68.85㎡										
2階	56.18㎡										
小屋裏3階	約16.一㎡										
延べ	約141.03㎡										
番号	特記事項										
2	対象となるのは, 持分40分の1である。										

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 千葉市稲毛区六方町  
地 番 104番5  
地 目 宅地  
地 積 165.31平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 千葉市稲毛区六方町  
地 番 104番6  
地 目 公衆用道路  
地 積 49平方メートル  
共有者 A 持分40分の1
- 3 所 在 千葉市稲毛区六方町104番地5  
家屋 番号 104番5  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 68.85平方メートル  
2階 56.18平方メートル  
共有者 B 持分2分の1  
共有者 C 持分2分の1

## 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

目的物件	物件1	
位置・交通	JR総武本線「四街道」駅の南西方・約2km(道路距離) 最寄バス停「山王公民館」の南方・約350m(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ほか、小規模な工場、事業所等も見られる住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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	準工業地域
	建蔽率	指定 60%
	容積率	指定 200%
	防火規制	なし
	その他の規制	建築基準法第22条区域,日影規制 宅地造成等工事規制区域 千葉県景観計画区域 立地適正化計画:都市機能誘導区域外 :居住促進区域内
画地条件	形状:(長方形) 地勢:(敷地内は概ね平坦) 間口:(約10.1m) 奥行:(約16.3m) 地積計:(165.31㎡) (登記) 接面道路との関係:角地:接面道路とは概ね等高に接面している。 隣地との高低差:隣接地とは概ね等高に接面している。	
接面道路の状況	北側(市道)	路線名(六方町4号線) 幅員(約5.4m)
	連続性(普通)	舗装(有) 歩道(無) 側溝(有)
	西側(私道)	路線名(-) 幅員(約4.6m)
	連続性(行止り)	舗装(有) 歩道(無) 側溝(有)
	建築基準法上の種類	北側:建築基準法第42条1項1号 西側:建築基準法第43条2項2号通路
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3の建物の敷地(2台分程度の駐車スペースあり)

<p>供給処理施設</p> <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</p> <p>ガス配管 あり</p> <p>下水道 あり</p>
<p>土壌汚染等</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。</li> <li>2. 近隣地域及び対象不動産の現況等から判断して土壌汚染の存する可能性は低いと推察する。</li> <li>3. 現地調査において、コンクリートの突出物等の地下埋設物を疑わせるようなものは見られなかった。</li> </ol>
<p>特記事項</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 物件1の敷地の範囲・境界線については、北側市道及び西側私道並びに周辺ブロック塀等により判別され、現況の地形は地積測量図と概ね符合する。</li> <li>2. 建物共有者Bへの聴取によれば、西側私道の取り扱いについて、共有者間で特段の取り決めは無いとのことである。</li> <li>3. 南側隣地(地番104-14)との境界沿いに設置されているブロックに破損している箇所がある。</li> <li>4. 物件1の北西端に東京電力の電柱が1本設置されており、東電用地(株)への聴取によれば、宅地の場合は、土地所有者へ敷地料が支払われているとのこと。</li> <li>5. 物件1の南東端付近にスチール製の物置が設置されているが、基礎が無く定着性の無い動産であると判断した。</li> <li>6. 物件1の南側の庭部分及び駐車スペースに庭木が生い茂っており、その枝葉が周辺隣地に越境している。</li> <li>7. 千葉県地震・風水害ハザードマップ参照。</li> </ol>

(物件2:公衆用道路)

物件2は、物件1(土地)が西側で接面する幅員約4.6mの舗装私道(建築基準法の道路ではなく、43条2項2号で取り扱われる通路)の一部の共有持分である。

当該私道の一部である西側隣地(地番:104-8, 地目:公衆用道路)との境界は確認できなかった。公簿地積約49㎡の带状地で、登記簿上の地目、現況、及び固定資産税の現況地目は公衆用道路であり、非課税である。

物件1(土地)は、北側市道(建築基準法の道路)に接しているため、物件1単独で接道要件を満たしているが、物件2を含む当該私道を建築基準法43条2項2号で許可を得て建築された建物が南方に存するため、物件2は今後も公衆用道路として利用しなければならない。

公法上の規制は物件1と同じ。

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)	平成21年11月1日 新築												
	経 過 年 数	約 16 年												
	経済的残存耐用年数	約 9 年												
仕 様	構 造	木造												
	屋 根	瓦葺												
	外 壁	サイディング												
	内 壁	ビニールクロス等												
	天 井	ビニールクロス等												
	床	フローリング等												
	設 備	キッチン, 浴室, 洗面台, 水洗トイレ (電気, 上水道, 公共下水道, 都市ガス)												
そ の 他	ソーラーパネル, 全館暖房, 食洗器													
品 等	やや優る													
保守管理の状態	<p>やや劣る</p> <p>雨漏り等の重大な欠陥は無く, 経年相応の損耗程度である。現地調査で確認できた事項は以下のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2階洋室(2)のドアに穴が空いている。</li> <li>・ ベッド, ソファ, 冷蔵庫等の家具家電のほか, 全体的に日用雑貨, 衣類, 家庭ごみが残置されている。</li> <li>・ LDKを中心に全体的に汚れが目立つ。</li> </ul>													
床面積(現況)	<p>洋室(2)及び洋室(3)にそれぞれ約4㎡のロフトがあるが, 天井高(最高部)約1.4mであるため階層及び床面積には算入されない。</p> <p>2階廊下の天井に梯子ユニットが設置されており, 小屋裏部分には物置(約16㎡)がある。天井高(最高部)約2.1mであるため階層及び床面積には算入される。</p> <table border="0"> <tr> <td>床面積</td> <td>1階</td> <td>68.85㎡</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2階</td> <td>56.18㎡</td> </tr> <tr> <td></td> <td>小屋裏3階</td> <td>約16. - ㎡</td> </tr> <tr> <td colspan="2">延べ</td> <td>約141.03㎡ (1階及び2階は登記簿数量とほぼ同じ)</td> </tr> </table>		床面積	1階	68.85㎡		2階	56.18㎡		小屋裏3階	約16. - ㎡	延べ		約141.03㎡ (1階及び2階は登記簿数量とほぼ同じ)
床面積	1階	68.85㎡												
	2階	56.18㎡												
	小屋裏3階	約16. - ㎡												
延べ		約141.03㎡ (1階及び2階は登記簿数量とほぼ同じ)												
現況用途等	現況用途	居宅												
	間取り	4LDK+テラスルーム+ホビールーム+小屋裏収納+ロフト (別添間取図参照)												
建物の利用状況	建物共有者B及びCが空家の状態で, 占有している。													

特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 確認済証:平成21年6月8日, 第千建住0901068号 検査済証:平成21年11月9日, 第千建住0901068号</li><li>2. 空家の状態であり, 住宅設備機器の稼働状況は不明である。</li><li>3. 建物共有者Bへのヒアリングによれば, 次のとおりである。<ul style="list-style-type: none"><li>・ ペットを飼ったことはない。</li><li>・ 物件1(建物の敷地)の所有者Aは父であるが, 本建物を敷地として利用するにあたり, 契約関係や金銭の授受はない。</li><li>・ 屋根にソーラーパネルを設置している。本建物の新築後, 5年くらい経ってから, 後付けでローンを組んで設置したもので, まだ支払いは残っていたと思う。契約書が手元に無いので, 所有権留保が付いていたかどうかは不明である。</li><li>・ リフォームをしたことはない。</li><li>・ トイレのウォシュレットの調子が悪い。エアコンは不具合があり, 2階のものしか使えない。</li><li>・ 全館暖房は, 使っていなかった時期があり, 現在使えるかどうか分からない。</li><li>・ 地震や台風・豪雨による被害はこれまで特段なかった。</li></ul></li></ol>
---------	--

## 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	持分 エ	建付減価 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ = カ
1	50,000	1.03	165.31	1/1	0.90	7,662,000
2	50,000	0.05	49.00	1/40	---	3,000
計			214.31			7,665,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地 (千葉稲毛-20)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 57,800 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(100)}{100} & \times \frac{100}{(105)} & \times \frac{100}{(110)} & = & 50,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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(南)+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) 角地+1%, 方位(西)+2% (格差率) 1.03

【物件2】

公衆用道路-95% (格差率) 0.05

共同利用されている私道で, 宅地利用は困難であり, 市場性が劣る。

ウ 地積 : 登記簿数量による。

エ 持分 : 登記簿のとおり

オ 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) 0.90

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	持 分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
3	190,000	141.03	0.351	1/1	9,405,000

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 %	9年	16年	0.39	▲10% (0.90)	0.351

(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、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	7,662,000	0.10	使用借権	766,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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カ, 1②オ) 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) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	7,662,000	- 766,000		1.00	0.80	5,520,000
2	3,000	- 0		1.00	0.80	※ 10,000
3	9,405,000	+ 766,000	1.00	0.80	0.80	6,510,000
一括価格(合計)						12,040,000

※最低価格1万円

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：ソーラーパネルの所有権留保の有無が不明であり、第三者が所有するソーラーパネルの場合、パネルが回収される可能性があること等に起因する市場性減価が生じているものと判断した。

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-20 )

所 在	千葉県千葉市稲毛区山王町359番50
価 格	57,800 円/㎡
位 置	JR総武本線「四街道」駅の西方・約2.3km
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	118 ㎡
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道
接 面 街 路	南側 5.5m 市道
用 途 指 定 等	準工業地域 (指定建蔽率60%, 指定容積率200%)
地 域 の 概 要	中小規模一般住宅、工場等の混在する住宅地域

## 第7 附属資料

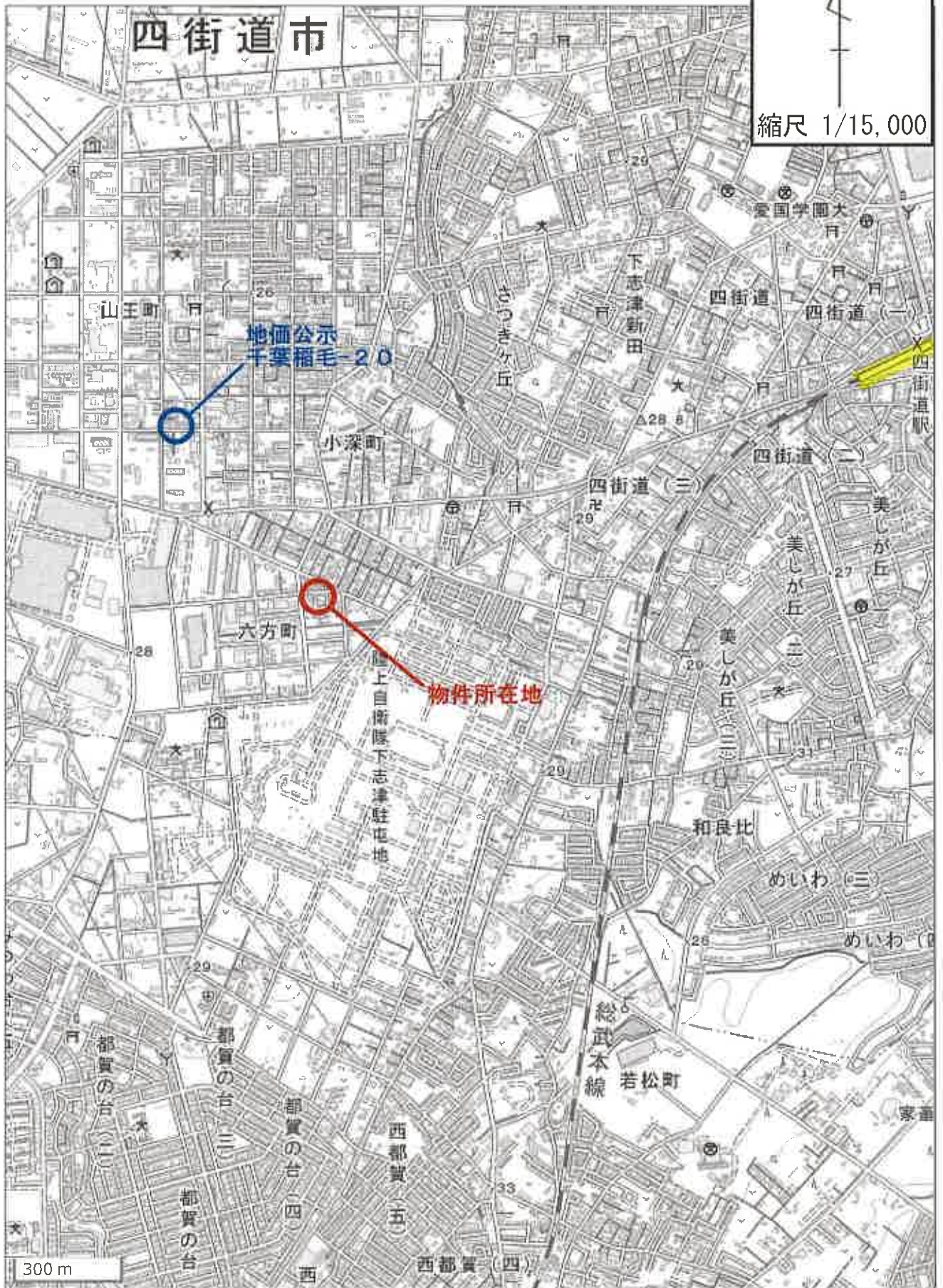
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図

以 上

位置図



縮尺 1/15,000



出典：国土地理院

イ 104-26  
ウ 104-47

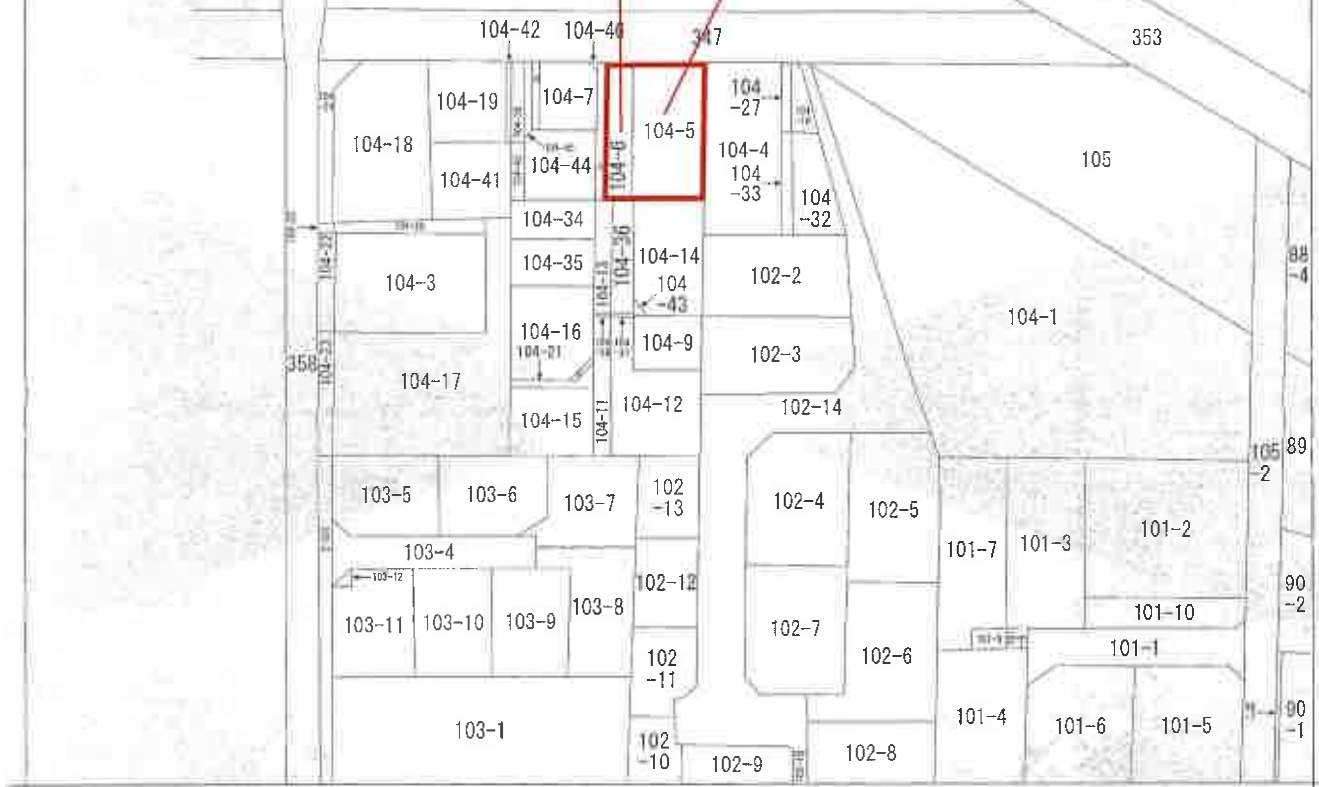


公 図

縮尺 1/600

物件 2

物件 1



(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	千葉県稲毛区六方町		地番	104番5	
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	種別	
					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。

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

令和7年7月29日  
千葉県地方務局

整理番号: H37125-1  
(1/1)

登記官



登記年月日：昭和49年9月10日

234921 地積測量図

前 104-6

104-6

104-9

104-6

土地の所在 千葉市大田区 104-6

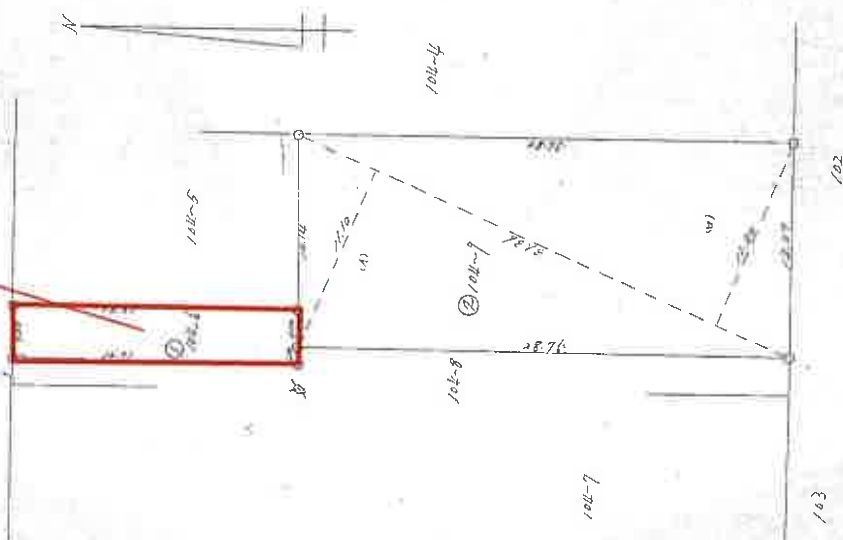
49.9.18

昭和49年9月18日 製作年月日

製作者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

物件2



面積表

地番	底辺	高さ	面積
② 102-9	31.310m	11.170m	348.076㎡
① 102-9	31.360m	11.280m	351.232㎡
合計			700.308㎡

① 102-9 = 59.99㎡

(千葉土地家屋調査士会印紙)

縮尺 1/300

本図は図面に記載されている内容を証明した図面である  
令和7年7月29日 千葉地方法務局

登記官 [Redacted]

整理番号：E37128-1

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

登記年月日：平成21年11月6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7月29日 千葉地方庁務局 登記官

建物平面図

家屋番号 104番5

建物の所在 千葉市稲毛区六方町104番地5

各階平面図

1 階



求積表

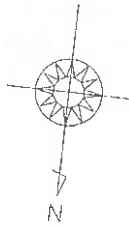
イ	6.969	X	1.815	=	12.669642
ロ	7.726	X	7.272	=	56.183472
合計					68.853114
床面積					68.95 ㎡

2 階

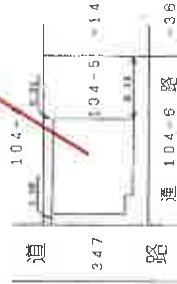


求積表

	7.726	X	7.272	=	56.183472
床面積					56.18 ㎡



物件3



平成21年11月6日登記

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会所属)

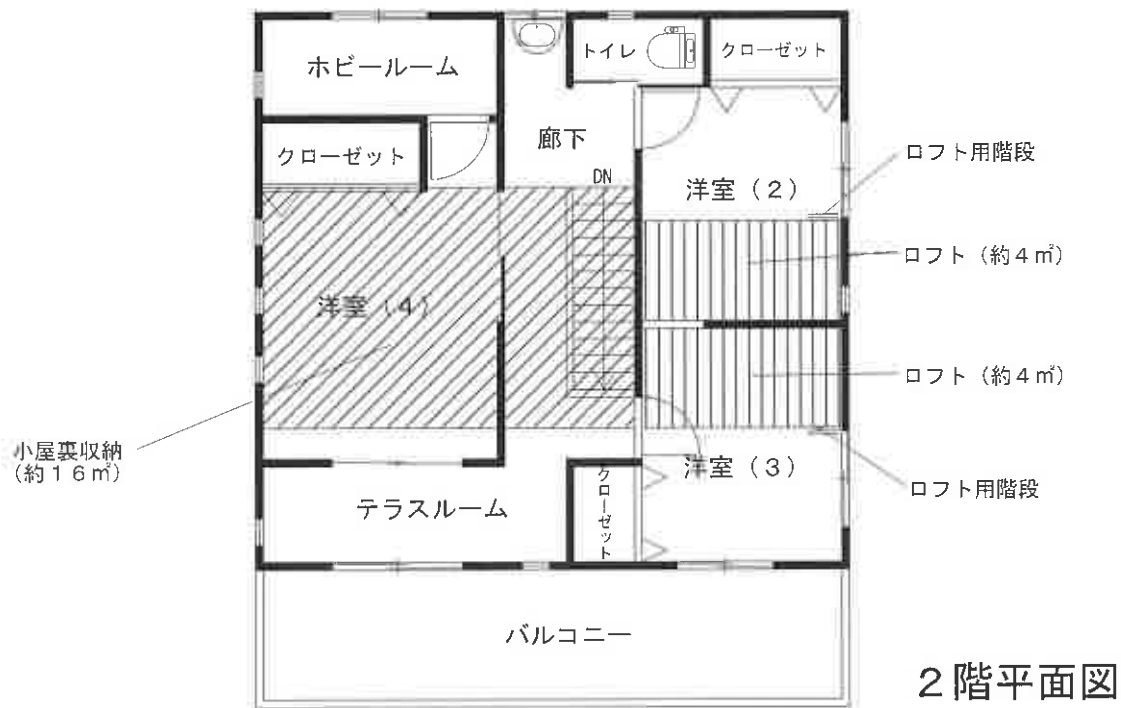
整理番号：H37129-1

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

# 間取図



1階平面図



2階平面図