

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 澤 真理子

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。
<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 5月26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 | 千葉市花見川区千種町 |
| | 地 番 | 168番7 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 70平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉市花見川区千種町 |
| | 地 番 | 168番8 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 68平方メートル |
| 3 | 所 在 | 千葉市花見川区千種町 |
| | 地 番 | 168番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 251.27平方メートル |
| 4 | 所 在 | 千葉市花見川区千種町 |
| | 地 番 | 168番20 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 12平方メートル |
| 5 | 所 在 | 千葉市花見川区千種町168番地12 |
| | 家屋 番号 | 168番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1階	116.00平方メートル
	2階	92.00平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月30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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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, 2, 4】

隣地(地番168番19)との境界が不明確である。

【物件番号3】

本件土地は、売却対象外の土地(地番:168番33、所有者:本件所有者)と一体として利用されている。

【物件番号1～5】

売却基準価額は、ソーラーパネルの所有権留保の可能性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 | 千葉市花見川区千種町 |
| | 地 番 | 168番7 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 70平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉市花見川区千種町 |
| | 地 番 | 168番8 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 68平方メートル |
| 3 | 所 在 | 千葉市花見川区千種町 |
| | 地 番 | 168番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 251.27平方メートル |
| 4 | 所 在 | 千葉市花見川区千種町 |
| | 地 番 | 168番20 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 12平方メートル |
| 5 | 所 在 | 千葉市花見川区千種町168番地12 |
| | 家屋 番号 | 168番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |



物 件 目 録

床面積	1階	116.00	平方メートル
	2階	92.00	平方メートル



令和7年(ヌ)第 208号
令和7年11月 7日受理
令和8年 1月26日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 衣 斐 主 税

(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 | 千葉市花見川区千種町 |
| | 地 番 | 168番7 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 70平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉市花見川区千種町 |
| | 地 番 | 168番8 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 68平方メートル |
| 3 | 所 在 | 千葉市花見川区千種町 |
| | 地 番 | 168番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 251.27平方メートル |
| 4 | 所 在 | 千葉市花見川区千種町 |
| | 地 番 | 168番20 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 12平方メートル |
| 5 | 所 在 | 千葉市花見川区千種町168番地12 |
| | 家屋 番号 | 168番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1階	116.00平方メートル
	2階	92.00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ないし4
現況地目	■宅地(物件3) ■公衆用道路(物件1, 2, 4) □ (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3土地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	4枚目「その他の事項」のとおり
建 物	物件5
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(□主たる建物 □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 住居 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 □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

(3 枚目)

その他の事項

■土地について

物件1, 2土地は、道路で公衆の用に供されている。

物件4土地は物件3土地の敷地延長部分で、道路となっている。

物件3土地は、北東側が物件4土地(敷地延長部分)を介して物件1, 2土地の私道に概ね等高に接し北西側隣地とはほぼ等高、北東側隣地より等高～約0.5m高く、南東側及び南西側隣地より約1.5m低く、地積測量図に照らし概ね土地の範囲を確認できる。

物件3土地は、物件5建物の敷地と^し利用されている。

物件3土地の南西端に電柱が1本ある。また、北東側にスチール製物置があるが、基礎がなく動産と認定した。

本件債務者が所有する件外土地(地番168-33)は物件3土地と一体利用されている。

■建物について

2階階段手摺壁に穴がある外は、目視の限り大きな不具合は見られなかったが、室内は服や物が散乱し床や壁等の詳細は確認できなかった。

エコキュートが北東側に設置されていることから、屋根にはソーラーパネルが設置されている様であるが、目視では確認できずその大きさや発電容量は不明である。

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"/> 債務者	息子と2人で居住している。 建物に不具合はない。

(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

在室していた債務者は終始ベットに横になり布団をかぶり調査に非協力的で、5枚目「関係人の陳述等」以外の陳述を得ることができず、私道についての通行に関する取り決めやソーラーパネルの取得経緯や所有権留保の有無について不明である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年11月26日 (水) 13:35-13:45	物件所在地	物件外観調査、写真撮影 占有者不在
R8年1月13日 (火) : - :	郵便	債務者に対し解錠立入調査実施告知書送付
R8年1月19日 (月) 13:30-14:10	物件所在地	物件立入調査、写真撮影 債務者に事情聴取 評価人同行
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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月19日 目的物件は施錠されていたので技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ、債務者が在室していたが終始ベットに横になったままであったので、立会人を立ち合わせて調査を実施した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：昭和46年3月4日

165502

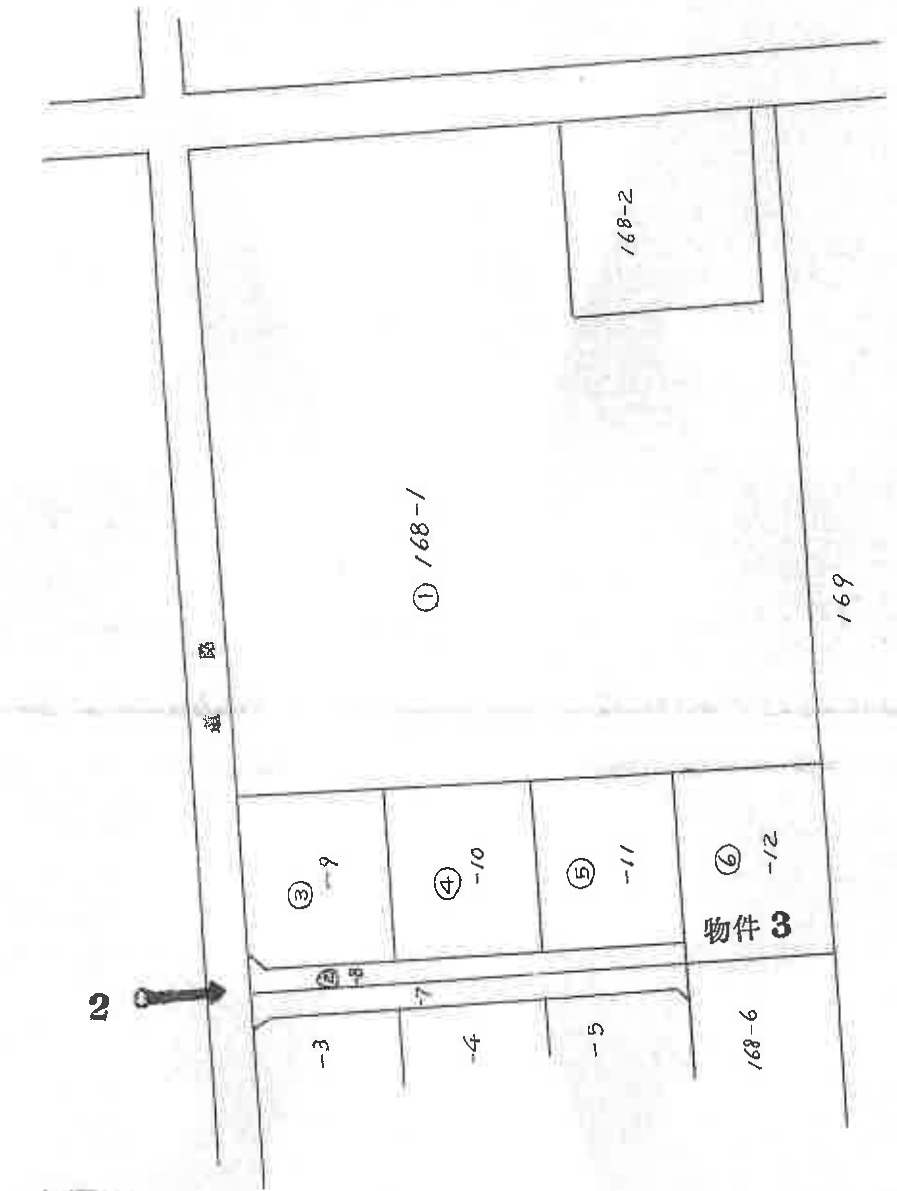
地番	168-6, -9, -10, -11, -12
土地の所在	千葉市千代田区 千代田区

土地積測量図

46.3.4

製作年月日	昭和46年3月4日
製作者	

申請人



(千葉土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/600

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25日 千葉地方法務局

登記官

A3判をA4判に縮小した。

(9枚目)

登記年月日：昭和46年3月4日

165503

地積測量図

地番	168-8, -9, -10, -11, -12
土地の所在	千葉県千葉市花見川区花見町一丁目

46.3.4

昭和四十六年三月九日	作製年月日	作製者	申請人
------------	-------	-----	-----

② 求積計算

$$3.40 \times 1.35 = 4.5900$$

$$39.50 \times (2.00 + 1.95) = 156.2250$$

計 $\frac{1}{2}$ 160.6150

80.3075

③ 求積計算

$$16.40 \times 1.10 = 18.0400$$

$$21.05 \times (10.35 + 8.35) = 414.6850$$

計 $\frac{1}{2}$ 432.7250

216.3625

④ 求積計算

$$21.45 \times (10.70 + 10.80) = 461.1750$$

計 $\frac{1}{2}$ 230.5875

⑤ 求積計算

$$20.90 \times (10.10 + 10.30) = 426.3600$$

計 $\frac{1}{2}$ 213.1800

⑥ 求積計算

$$23.00 \times (10.90 + 10.95) = 502.5500$$

計 $\frac{1}{2}$ 251.2750

(千葉県地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

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25日 千葉地方法務局

登記簿

A3判をA4判に縮小した。

登記年月日：昭和62年7月15日

165508

地番 168-7,-19

地積測量図 62.7.15

土地の所在 千葉県千種町
電尾甲号

道路



求積表

地番	番号	底辺	高さ	倍面積
168-19	1	4.399	1.790	7.874210
②	2	5.751	1.931	11.105181
	3	2.722	1.825	4.967650
			計	23.947041
			1/2	11.9735205

① 168-7
82 508 - ② = 70.5344795㎡

作製者

土地家屋調査士

申請人

縮尺 250

昭和62年7月9日(作製)

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

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10月2日 千葉県地方務局

登記官

A3判をA4判に縮小した。

(11枚目)

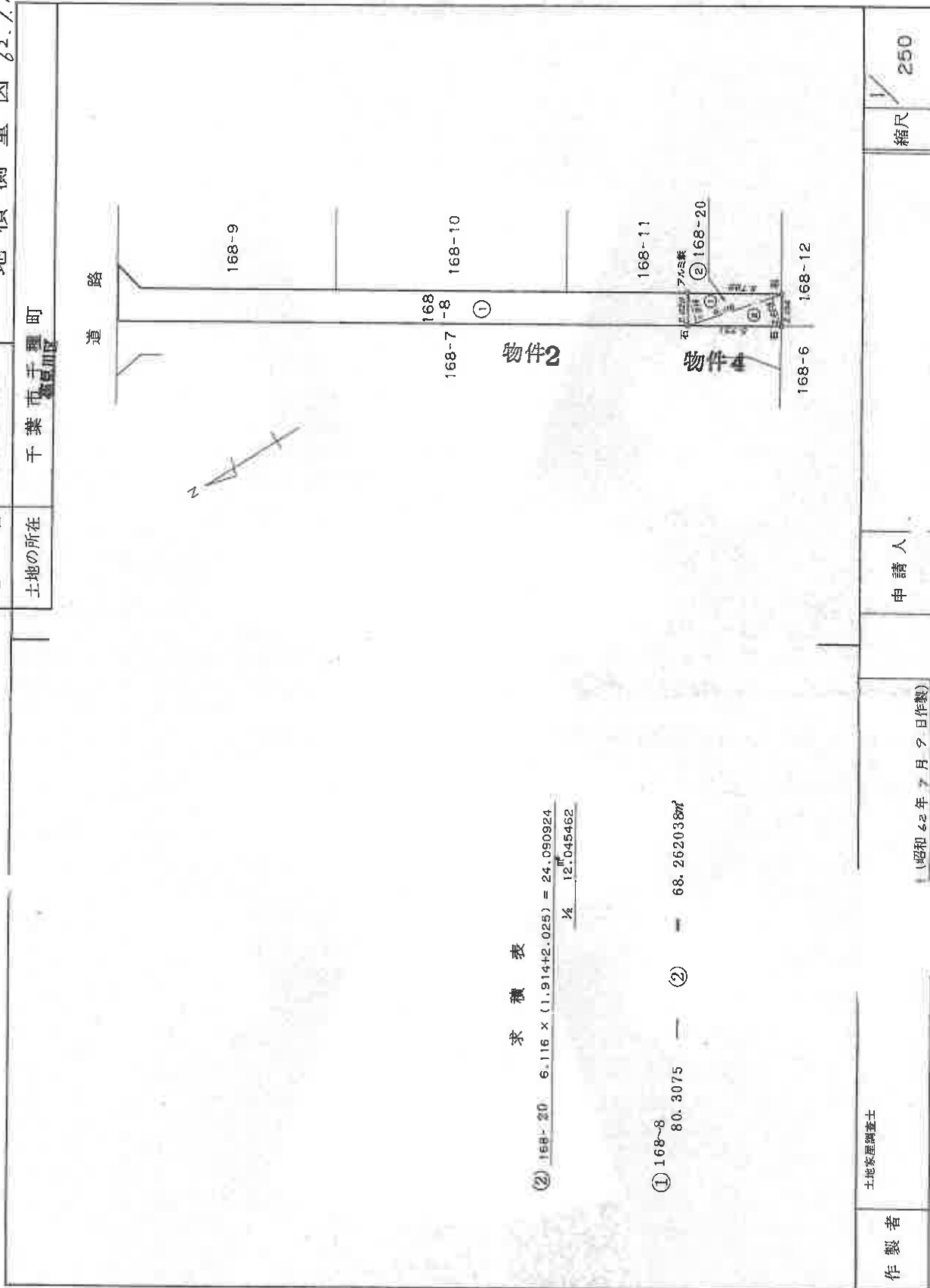
登記年月日：昭和62年7月15日

165509

地積測量図 62.7.15

地番 168-8.-20

土地の所在 千葉県千葉市千代田区



求積表

② 168-20 $6.116 \times (1.914 + 2.025) = 24.050924$
 $\frac{1}{4} 12.045462$

① 168-8 $80.3075 - ② = 68.262038m^2$

作製者

土地家屋調査士

申請人

(昭和62年7月7日作製)

縮尺 250

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

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25日 千葉県地方整備局

登記官

A3判をA4判に縮小した。

(12枚目)

地図整理番号：M93073

登記年月日：平成19年2月23日

令和7年9月25日 千葉県地方整備局

登記簿

A3判をA4判に縮小した。

地図整理番号：M93074

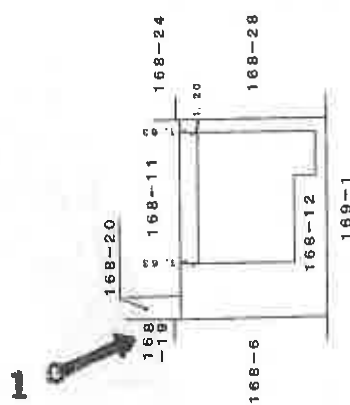
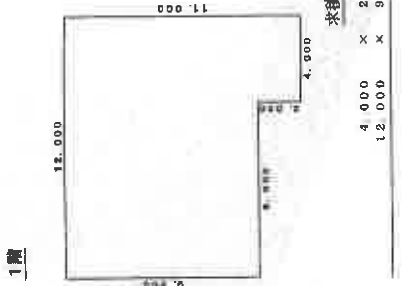
平成十九年貳月貳拾日登記

建物図面
各階平面図

家屋番号 168番12

建物の所在 千葉市花見川区千種町168番地12

23414
各階平面図



物件 5

写真撮影方向

縮尺 1/500

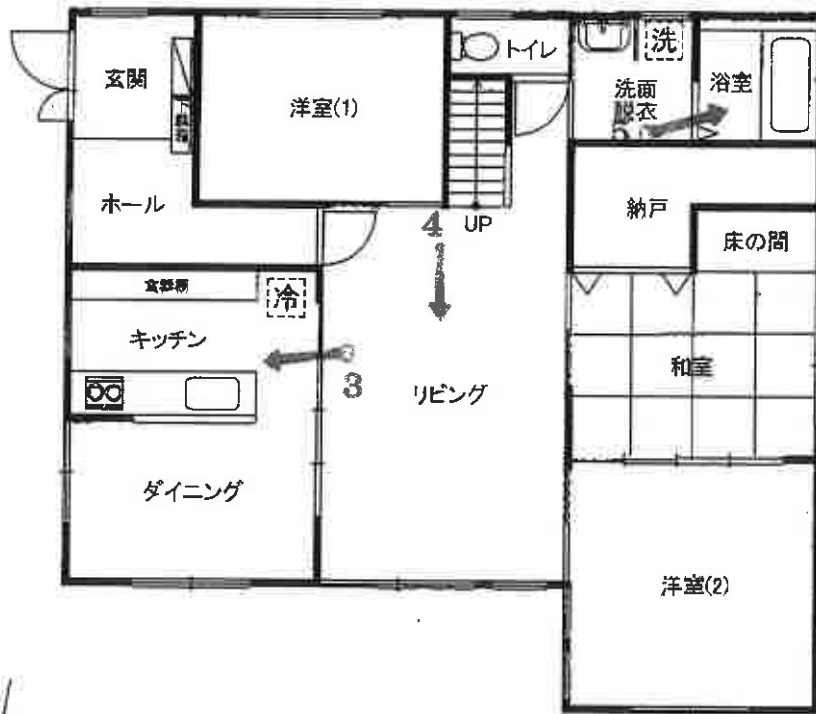
縮尺 1/250

(平成19年)

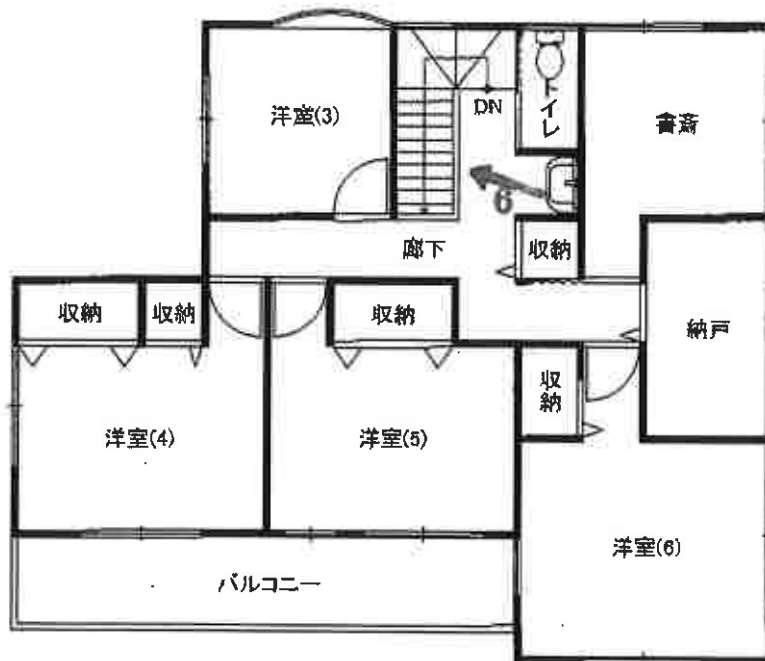
作製者 土地家屋調査士

申請人

【間取略図】



1階平面図



2階平面図

1



2



物件1,2,4土地
道路

3



(1 救目)

4



5



6



壁の穴

(16 枚目)

令和7年(又)第208号

令和8年1月19日 現地調査

令和8年1月20日 評価

第26103号 発行番号

令和8年1月21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

結城 敏勝

第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,400,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 110,000 円
物件2 (土地)	金 110,000 円
物件3 (土地)	金 2,940,000 円
物件4 (土地)	金 20,000 円
物件5 (建物)	金 12,220,000 円

- 1 一括価格は、物件1～5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3の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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
4		物件目録記載のとおり。	同左
5		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		
1～5	その他は第4目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

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 | 千葉市花見川区千種町 |
| | 地 番 | 168番7 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 70平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉市花見川区千種町 |
| | 地 番 | 168番8 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 68平方メートル |
| 3 | 所 在 | 千葉市花見川区千種町 |
| | 地 番 | 168番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 251.27平方メートル |
| 4 | 所 在 | 千葉市花見川区千種町 |
| | 地 番 | 168番20 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 12平方メートル |
| 5 | 所 在 | 千葉市花見川区千種町168番地12 |
| | 家屋 番号 | 168番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 116.00平方メートル
2階 92.00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

目的物件	物件3	
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4.5km(道路距離) 最寄バス停「犢橋中学校」の南西方・約400m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模の一般住宅のほか倉庫、営業所等が混在する地域。	
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2種中高層住居専用地域
	建蔽率	指定 60%
	容積率	指定 200%
	防火規制	なし
	その他の規制	第1種高度地区(最高限度20m)
		建築基準法22条指定区域
		宅地造成等工事規制区域
立地適正化計画:居住誘導区域内 立地適正化計画:都市機能誘導区域外		
画地条件	形状:(長方形) 地勢:(概ね平坦) 間口:(接道間口約2m) 奥行:(約13.7m) 地積計:(251.27㎡) (登記簿数量) 接面道路との関係:物件4の敷地延長部分を介して、私道(物件1,2)に等高に接面している。 隣地との高低差:北西側隣接 ^地 とは概ね等高に、北東側隣接地とは約0m～約0.5m高く、南東側及び南西側隣接地とは約1.5m低く接面している。	
接面道路の状況	北東側(私道) 路線名(一) 幅員(約4m) 連続性(行止り) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(有)	
	建築基準法上の種類	北東側:建築基準法第42条1項5号
	位置指定年月日・番号	昭和45年2月20日・第S44-69号 昭和59年6月5日・第S59-5号
接面道路の状況	セットバック	不要
	再建築の可否	適法な範囲で可能であると推定
土地の利用状況等	物件3:	物件5の建物の敷地
	隣地	・北西側:一般住宅 ・北東側:一般住宅 ・南東側:一般住宅 ・南西側:倉庫

<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 なし (建物オール電化仕様)</p> <p>下水道 あり</p>
<p>土 壌 汚 染 等</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 物件3は「土地土壌汚染対策法」に基づく土壌汚染の指定区域ではなく、かつ「水質汚濁防止法及び下水道法」に規定する有害物質の取扱事業所としての届出施設にも該当していない。古地図や空中写真(出典:国土地理院),現地調査からも土壌汚染リスクは少ない。 2. 既存建物に係る以外,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. 千葉情報マップによると,対象地は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>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 物件3の敷地の境界線については,隣接地とはコンクリートブロック,フェンス,RC擁壁等で区画されている。尚,物件3北東側の地番168番33の所有者は本件債務者であり,物件3と一体で利用されているが,目的外土地である。また,境界等についての紛争の有無は不明である。 2. 敷地南西端部に電柱が設置されている。また,敷地北東部にスチール製物置が設置されているが,基礎はなく据置型であることから,動産と判断した。 3. 千葉市のハザードマップ等によると内水氾濫による浸水が想定される区域である。また,対象物件周辺では大雨による床下浸水や道路冠水の履歴がある。

(物件1, 2, 4:公衆用道路)

物件1, 2は,物件3が物件4を介して接面する私道(建築基準法42条1項5号道路)である。また,物件2には電柱が2本設置されている。

物件4は物件3の敷地延長部分である。尚,北西側隣接地(地番168番19)とは,物件1, 2を含め一体で舗装され,私道の用に供されており,境界は不明瞭である。

物件1, 2, 4の登記簿上の地目は公衆用道路,固定資産税の現況地目も公衆用道路であり,非課税である。公法上の規制は物件3と同じ。

通行等に関する取決め有無は不明である。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件5)

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19年2月17日 新築
	経過年数	約19年
	経済的残存耐用年数	約11年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディング等
	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, Pタイル, 畳等
	設 備	洗面台, キッチン, 浴室, 水洗トイレ等 (電気, 上水道, 公共下水道)
	そ の 他	ソーラーパネル, オール電化仕様, エコキュート, IHクッキングヒーター
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る 経年による損耗等のほか, 汚れも見られる。また, 2階の階段手摺壁には穴が見られる。室内はゴミや衣類, 雑貨物等が散乱しており, 維持管理の状況は劣ると思料される。	
床面積(現況)	床面積 1階	116.00㎡
	2階	92.00㎡
	延べ	208.00㎡
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	7LDK+書斎, 納戸(別添間取略図を参照)
建物の利用状況	所有者が居住し占有している。尚, 屋根にソーラーパネルが設置されているが, ローン の残債は不明であり, 所有権留保の可能性はある。	
特記事項	<p>1. 建築確認:平成18年12月4日/第千建住0605497号 検査済証:平成19年3月29日/第千建住0605497号</p> <p>2. 所有者の陳述 ・設備機器等の不具合はない。</p> <p>3. 所有権留保付きのソーラーパネルの場合は, 回収される可能性がある事, 及び当該 行為に伴い建物の補修・改修等の工事が必要になる可能性がある事等のリスクがあ る。</p>	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～4(土地)

目的土地の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	土地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ = カ
1	44,600	0.05	70.00	1/1	---	156,000
2	44,600	0.05	68.00	1/1	---	152,000
3	44,600	0.81	251.27	1/1	1.00	9,077,000
4	44,600	0.05	12.00	1/1	---	27,000
計						9,412,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 (花見川-2)

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 \text{円/㎡} & & & & & & \text{円/㎡} \\
 51,000 & \times & \frac{(100)}{100} & \times \frac{100}{(104)} & \times \frac{100}{(110)} & = & 44,600
 \end{array}$$

◇ 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+4% (格差率) 104

◇ 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3】

(相乗積) 接道間口狭小-10%、規模大-10% (格差率) 0.81

【物件1, 2, 4】

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) 1.00

② 物件5(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
5	180,000	208.00	0.320	11,981,000

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 よる率		
5	5 %	11年	19年	0.40	▲20% (0.80)	0.320

① 耐用年数法(定額法)

$$(D)定額法による率 = \left(1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right)$$

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, 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	
3	9,077,000	0.55	法定地上権	4,992,000

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カ, 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) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	156,000			0.90	0.80	110,000
2	152,000			0.90	0.80	110,000
3	9,077,000	- 4,992,000		0.90	0.80	2,940,000
4	27,000			0.90	0.80	20,000
5	11,981,000	+ 4,992,000	1.00	0.90	0.80	12,220,000
一 括 価 格 (合 計)						15,400,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない

エ 市場性修正：建物の管理状態が劣り、また、ソーラーパネルの所有権留保の可能性等から市場での需要減退等を考慮した。

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

基準地価格 (花見川-2)

所 在	千葉市花見川区千種町204番19
価 格	51,000 円/㎡
位 置	JR総武線「新検見川」駅の北東方・約6km
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	142 ㎡
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道
接 面 街 路	南東側 4.5m 市道
用 途 指 定 等	第一種住居地域 (指定建蔽率60%, 指定容積率200%)
地 域 の 概 要	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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 間取略図

以 上

千葉市
花見川区

物件所在地

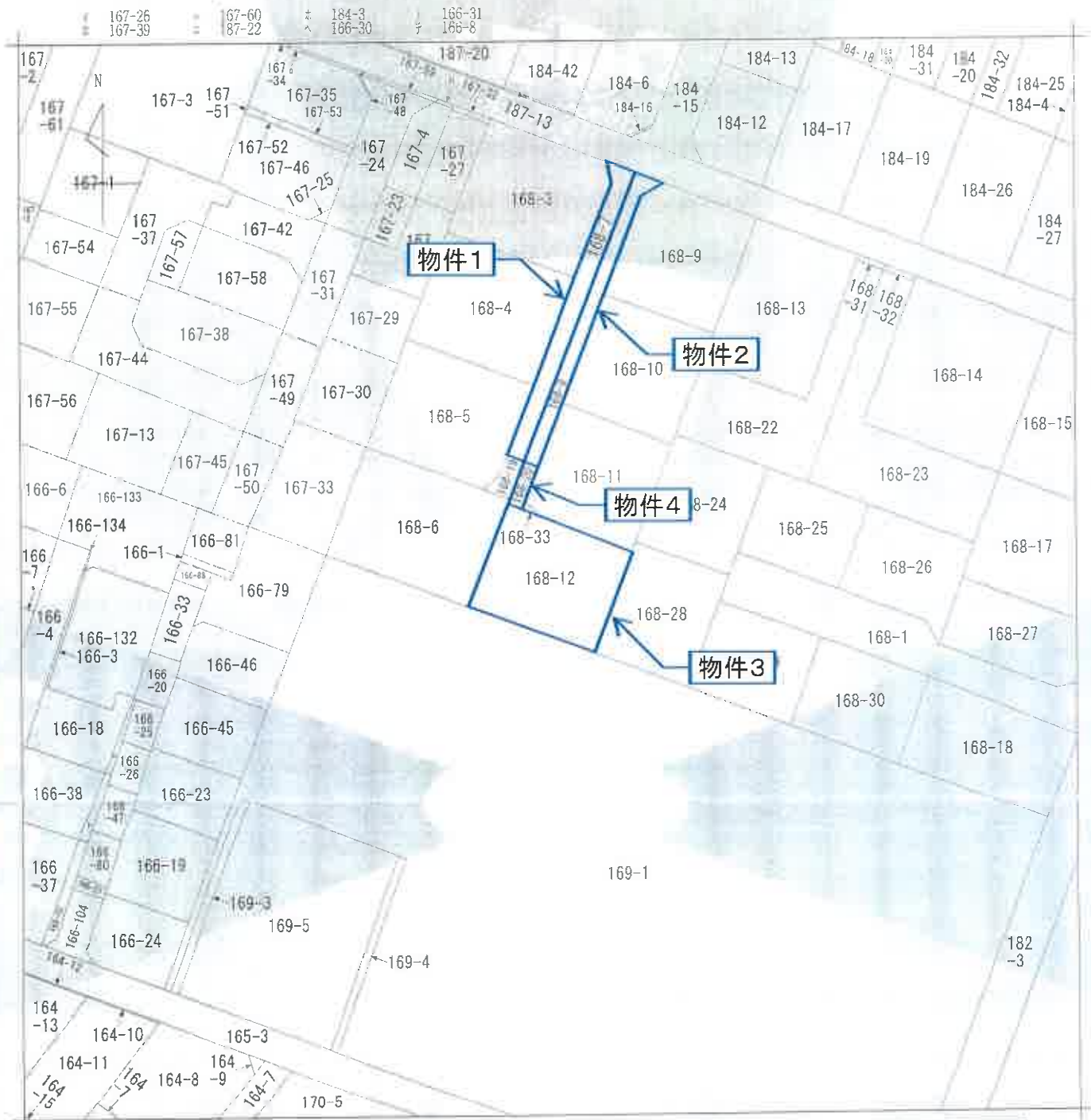
稲毛区



住友重機工場

位置図
S=1/15,000





(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。

地番区域見出し
千種町

請求部	所在	千葉市花見川区千種町		地番	168番12		
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9月25日
千葉地方務局

地図整理番号：M93072
(1/1)

登記官

公図写

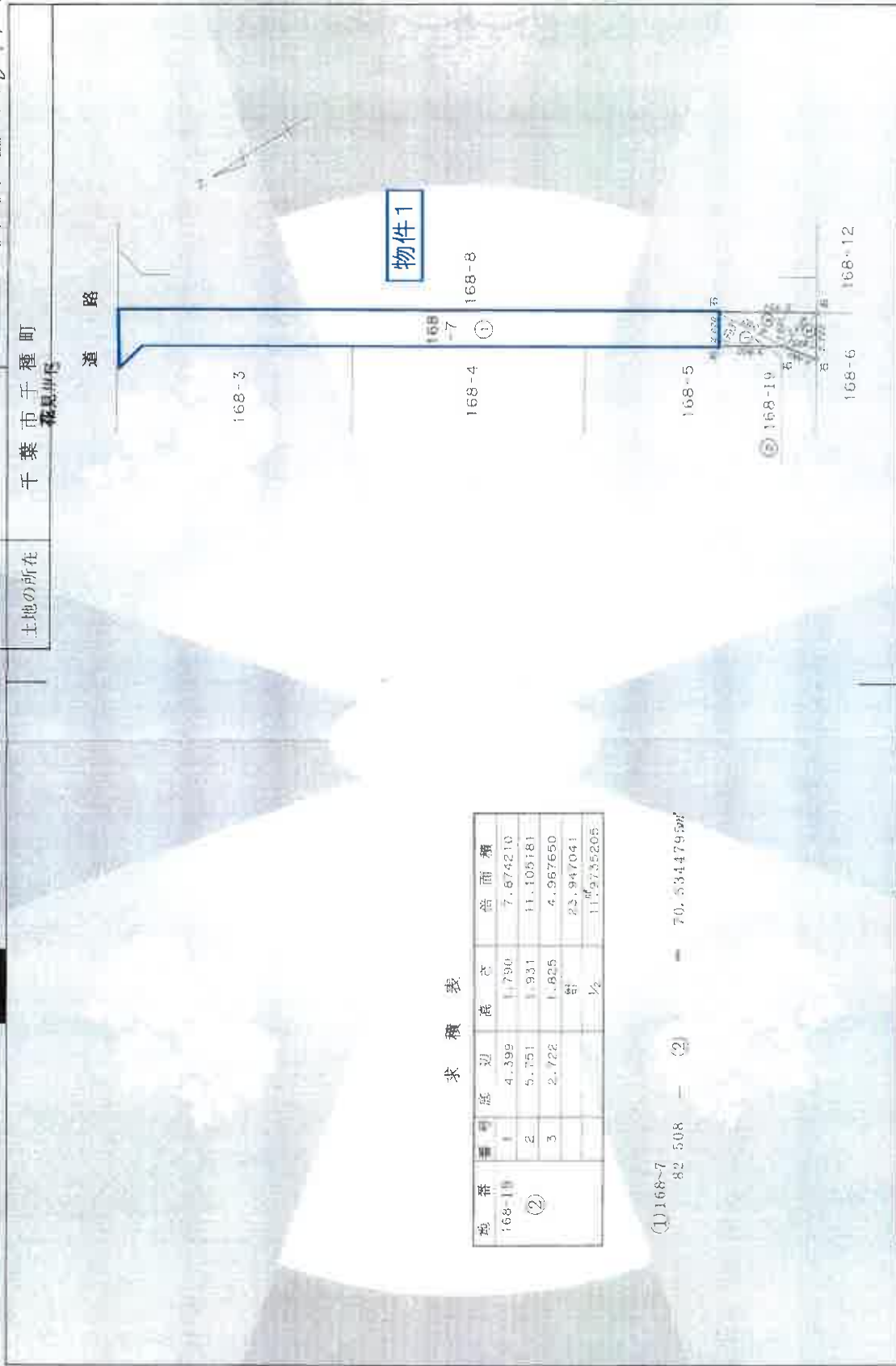
A3版をA4版に縮小

165508

地積測量図 62.7.15

地番 168-7,-19

土地の所在 千葉市千種町
花見山



求積表

地番	幅	高さ	面積
168-19	4.399	1.790	7.674210
②	5.751	1.931	11.105181
3	2.722	1.625	4.367650
		計	23.947041
		1/2	11.9735205

(1) 168-7
82.508 = (2) - 70.5344795m²

作製者

162年7月9日作成

申請人

縮尺 250

千葉市地籍課第五分室用紙

これは図面に記録されている内容を説明した書面である
令和7年10月2日 千葉地方支務局 登記官

登記年月日：昭和62年7月15日

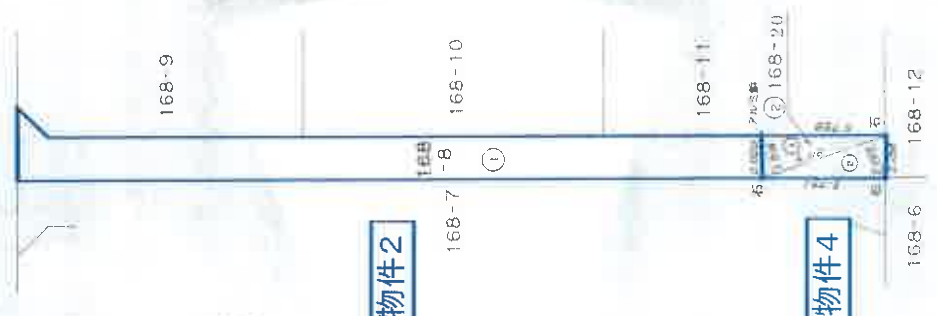
165509

地積測量図 62.7.15

地番 168-8.-20

土地の所在 千葉市千代田区

道路



求積表

$$(2) 168-20 \quad 6.116 \times (1.314 + 2.025) = 24.99024$$

$$\frac{1}{2} \quad 12.04512$$

$$(1) 168-8 \quad 80.3075 \quad = \quad (2) \quad = \quad 68.2620384$$

作製者

申請人

縮尺 250

(昭和62年7月15日)

A3版をA4版に縮小

地積測量図番号：165509

(千葉市地籍課測量士会印紙)

登記年月日：昭和46年3月4日

165503

地積測量図

地番 168-8-9-10-11-12

土地の所在 千葉県市川市花見川区

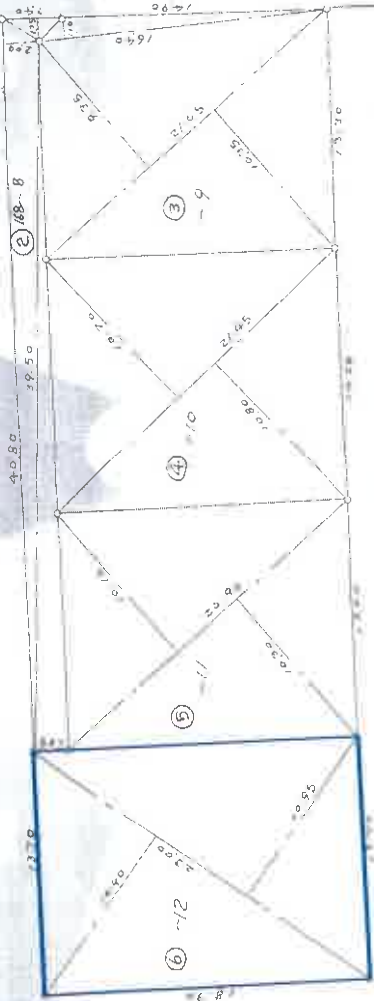
46.3.4

昭和四十六年三月九日 製作年月日

製作者



物件3



⑥ 求積計算

$$\frac{23.90 \times (10.30 + 10.30)}{2} = 502.5500$$

④ 求積計算

$$\frac{21.45 \times (10.70 + 10.80)}{2} = 461.1750$$

③ 求積計算

$$\frac{18.40 \times 6.70}{2} = 61.5400$$

$$\frac{21.05 \times (10.35 + 10.35)}{2} = 414.6850$$

計 476.1250

② 求積計算

$$\frac{3.40 \times 4.35}{2} = 7.3950$$

$$\frac{37.50 \times 6}{2} = 112.5000$$

計 119.8950

⑤ 求積計算

$$\frac{20.90 \times (10.10 + 10.30)}{2} = 426.3600$$

(千葉県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

A3版をA4版に縮小

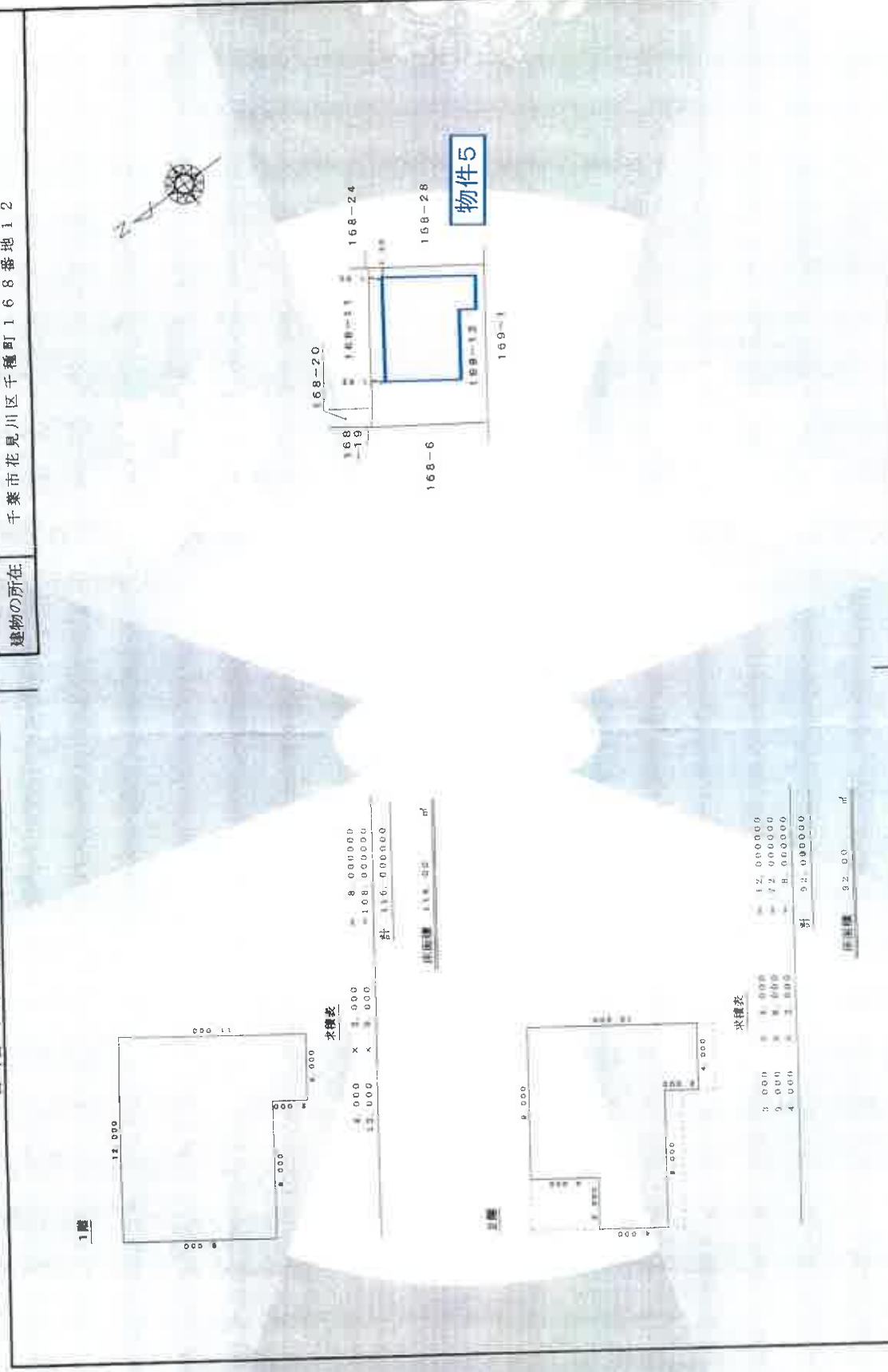
これは図面に記載されている内容を証明した図面である
令和7年9月25日 千葉県方法務局 登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号	168番12
建物の所在	千葉市花見川区千種町168番地12

各階平面図

23414



作製者	士橋敬臣	縮尺	1/250	申請人	[Redacted]	縮尺	1/500
-----	------	----	-------	-----	------------	----	-------

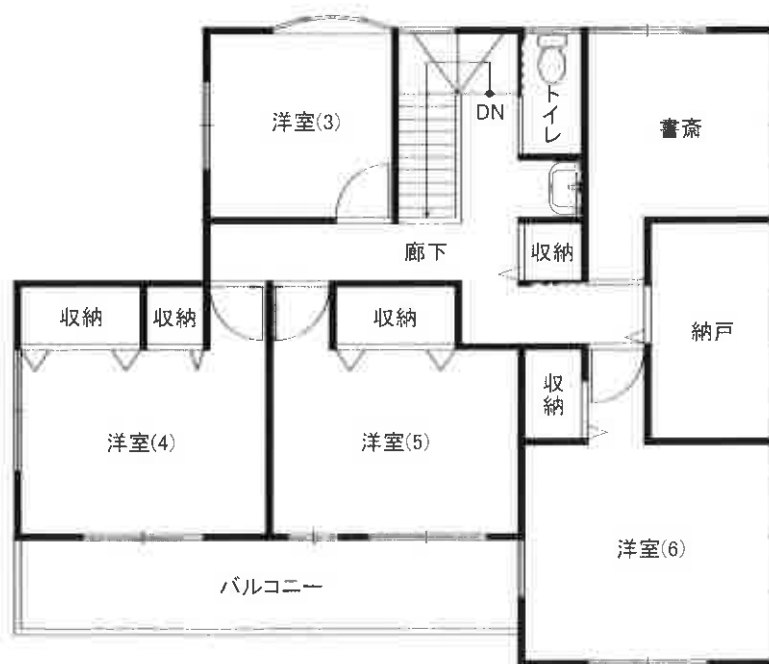
これは図面に記録されている内容を証明した書面である
令和7年9月25日 千葉地方建務局 登記官

A3版をA4版に縮小

【間取略図】



1階平面図



2階平面図