

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月16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。

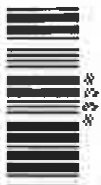
記

入札期間	令和 8年 7月 1日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15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29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 7月16日 午前 9時00分から 令和 8年 7月21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 6月16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 | 千葉市中央区末広三丁目 |
| | 地 番 | 6番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 104.35平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉市中央区末広三丁目6番地7 |
| | 家屋 番号 | 6番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.55平方メートル
2階 33.12平方メートル |



物件明細書

令和 8年 4月15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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件債務者Aが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 | 千葉市中央区末広三丁目 |
| | 地 番 | 6番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 104.35平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉市中央区末広三丁目6番地7 |
| | 家屋 番号 | 6番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.55平方メートル
2階 33.12平方メートル |



令和7年(ケ)第462号
令和8年 1月30日受理
令和8年 4月 6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 | 千葉市中央区末広三丁目 |
| | 地 番 | 6番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 104.35平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉市中央区末広三丁目6番地7 |
| | 家屋 番号 | 6番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.55平方メートル
2階 33.12平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	中央区末広3-6-7			
土地	物件1			
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <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 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	4枚目「その他の事項」記載のとおり			
建物	物件2			
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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(債務者A) 上記の者が本建物を居宅として使用している <input checked="" 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	4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)

占有者及び占有権原 (物件2関係)							
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>						
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 債務者A (所有者の子)						
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>						
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人(<input checked="" type="checkbox"/> A)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27年頃 (所有者の住民票の写し記載の「住民となった年月日」より)						
最初の契約等	<table border="1"> <tr> <td>契約日</td> <td>平成27年頃</td> </tr> <tr> <td>期間</td> <td>平成27年頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日頃まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし</td> </tr> </table>	契約日	平成27年頃	期間	平成27年頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日頃まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし		
契約日	平成27年頃						
期間	平成27年頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日頃まで 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	<table border="1"> <tr> <td>期間</td> <td>年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし</td> </tr> </table>	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし				
期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし						
契約等当事者	<table border="1"> <tr> <td>貸主</td> <td>最初の契約: <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 現在の契約: <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 所有者</td> </tr> <tr> <td>借主</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> その他の者 ()</td> </tr> </table>	貸主	最初の契約: <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 現在の契約: <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 所有者	借主	<input checked="" type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> その他の者 ()		
貸主	最初の契約: <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 現在の契約: <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 所有者						
借主	<input checked="" type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> その他の者 ()						
賃料・支払時期等	<table border="1"> <tr> <td>毎月金</td> <td>円 (毎月 日限り 月分支払)</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 前払 ()</td> <td>分 円)</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 相殺 ()</td> <td>分 円)</td> </tr> </table>	毎月金	円 (毎月 日限り 月分支払)	<input type="checkbox"/> 前払 ()	分 円)	<input type="checkbox"/> 相殺 ()	分 円)
毎月金	円 (毎月 日限り 月分支払)						
<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 checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり						
<p>所有者から聴取することができなかったが、所有者とAは親子関係にあることから、上記のとおりと史料する。</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
(3 枚目)

その他の事項

- 物件1（本土地）について
 - 1 本土地は、物件2の建物の敷地として使用されている。
 - 2 本土地の建物敷地部分は、接面する南東側市道より約0.7m高い。

- 物件2（本建物）について
 - 1 2階建て3DKの住宅である。
 - 2 本建物外観について。
 - 1) 外壁モルタルの一部にクラックがあり、シーリング材等による簡易補修がされている（写真番号⑧参照）。
 - 2) 軒先に腐食がある（写真番号⑦参照）。
 - 3 本建物内部について
 - 1) 室内で小型犬1匹が飼育されている。
 - 2) 一部で床に撓みがある。
 - 3) 1階和室の天井に雨染みが見られた。
 - 4) 各室内には、家財道具・日用品・衣類等が多数散在していたため、床等の状態を十分に確認することができなかった。
 - 4 債務者Aによれば、
 - 1) 1階和室天井の雨染みは令和元年の台風によるもので、その後の雨漏れはない。
 - 2) 生活用水は井戸水を使用している。とのことである。

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
■ 債務者A (所有者の子)	<ol style="list-style-type: none">1 私は所有者（以下「父」という。）の子です。本建物には私が家族と居住しています。2 父と同居していた期間はありましたが、父は約10年前に転居しています。3 本建物を使用することについて、父と特別な契約を交わしたことはありませんし、使用することについて金銭の授受もありません。4 1階和室天井の雨染みは令和元年の台風によるものです。その後の雨漏れはありません。5 生活用水は井戸水を使用しています。

(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8年1月30日（金） 13：21 - 13：26	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査、全戸不在のため調査協力依頼書を郵便受けに投函
令和8年1月30日（金）	当庁執行官室	所有者へ調査協力依頼書を郵送 （報告書提出時点までに連絡なし）
令和8年3月2日（月）	電話	債務者Aと調査日を3月31日午後1時で調整
令和8年3月31日（火） 12：52 - 13：15	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、間取り確認、債務者A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

(6 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。

地番区域見出し
末広3丁目

請求部	所在	千葉市中央区末広三丁目			地番	6番7	
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は番号は記号	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	昭和55年3月			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。

(千葉地方務局管轄)

令和7年12月17日
東京法務局

(A3判をA4判に縮小)

請求番号：23-1
(1/1)

登記官

(7 枚目)



190863

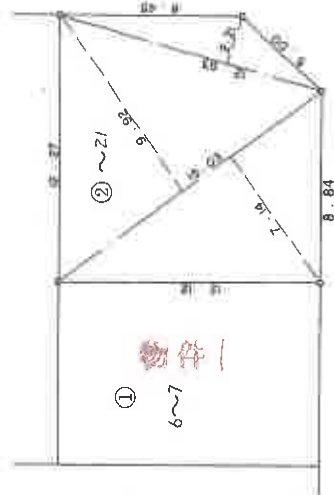
58.9.6
地積測量図

地番
6~7

土地の所在
千葉市末広3丁目

①
6~7
②~21
8.84
~20
道
路
道
道

** マンモネキ ケイサンヒコウ **
 カガサ 7.14 + 9.92) =
 2.21
 マンモネキ
 1/2
 子モネ
 ハイマンモネキ
 256.4118
 27.9123
 284.3241
 142.1620
 142.16 ハイホウマートル



作製者

申請人

縮尺 250

昭和58年 8月26日(作製)

(千葉土地家屋調査士会用紙)

(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。
(千葉地方法律局管理)

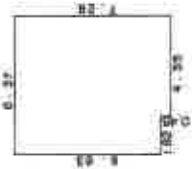
令和7年12月17日 東京法律局

登記官
(8枚目)

建物各階平面図

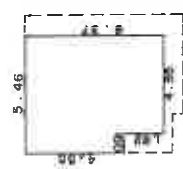
家屋番号 6~7
建物の所在 千葉市未広3丁目6~7

22538 各階平面図



1カイ
** 1カスツベキ ケイカツヒョウ **

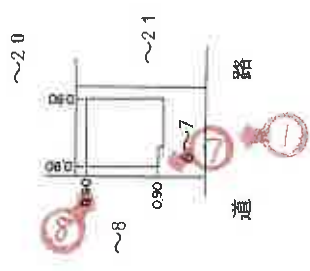
6.83 X
0.45 X
メツベキ 6.37
4.55
1カスツベキ 43.5071
2.0475
45.5546
45.55 ヲイホウメートル



2カイ
** 1カスツベキ ケイカツヒョウ **

4.55 X
1.82 X
メツベキ 5.46
4.55
1カスツベキ 24.8430
8.2810
33.1240
33.12 ヲイホウメートル

(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

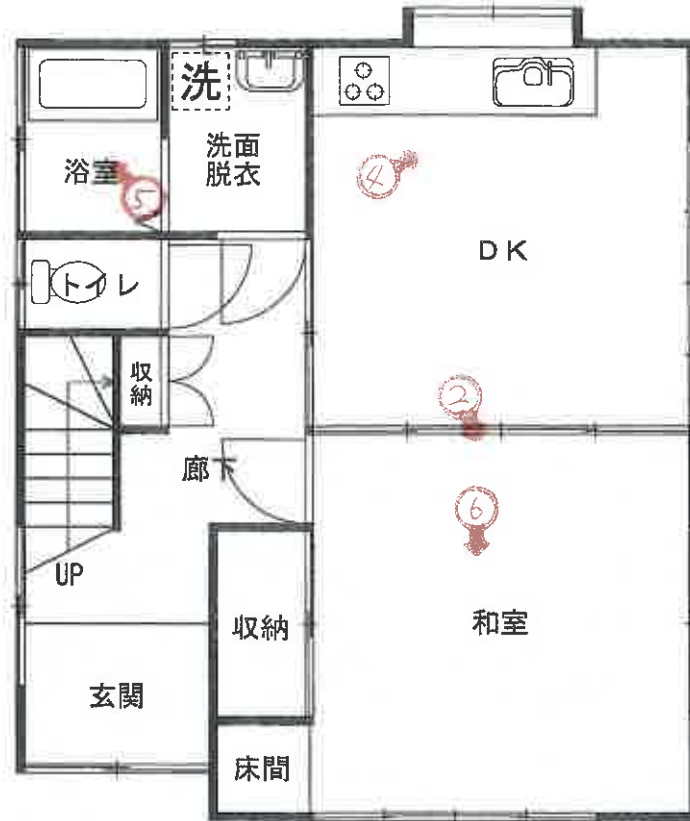
縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会館)

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。
(千葉県方法務局管轄)
令和7年12月17日 東京法務局

登記官
(9枚目)

間取略図



1階

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



2階

(10 枚目)

①



②



1階和室

③



2階洋室

(// 枚目)

④



⑤



⑥



1階和室天井の雨染み

(12 枚目)

⑦



軒先の腐食

⑧



外壁のクラック

令和7年(ケ)第462号

令和8年3月31日 現地調査

令和8年3月31日 評価

第2026-103号 発行番号

令和8年4月3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

後藤 元

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,250,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,740,000 円
物件2 (建物)	金 7,510,000 円

- 1 一括価格は、物件1, 2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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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 住居表示「末広3-6-7」
番号	特 記 事 項		
1, 2	なし		

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 | 千葉市中央区末広三丁目 |
| | 地 番 | 6番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 104.35平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉市中央区末広三丁目6番地7 |
| | 家屋 番号 | 6番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.55平方メートル
2階 33.12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1		
位置・交通	京成千原線「千葉寺」駅の北西方・約700m(道路距離) 最寄バス停「末広町三丁目」の東方・約220m(道路距離) (別添「位置図」参照)		
付近の状況	中小規模一般住宅やアパート，駐車場，事務所等が混在する住宅地域		
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2種住居地域	
	建蔽率	指定 60%	
	容積率	指定 200%	
	防火規制	なし	
	その他の規制	第2種高度地区(最高高さ20m)	
		建築基準法第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)，接道方位(南東)， 南東側間口(約8.6m)，奥行(約12.1m)， 地積(104.35㎡)(登記簿数量) 接面道路との関係：中間画地，舗装部分の出入口は接面道路とほぼ同じ高さであり，建物敷地部分は接面道路より約0.7m高い。 隣地との高低差：建物敷地部分について，隣接地とは概ね等高に接面している。		
接面道路の状況	南東側(市道) 路線名(末広40号線) 幅員(約6.2m)		
	連続性(普通) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(有)		
	建築基準法上の種類	南東側：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 —	
	再建築の可否	可能	
土地の利用状況等	物件1	物件2の建物の敷地として利用されている。	
	隣地	・北東側：戸建住宅 ・北西側：共同住宅 ・南西側：共同住宅 ・南東側：市道を介して駐車場	

<p>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。</p>	<p>上水道 なし (井戸水, 特記事項2参照) ガス配管 なし (プロパンガス) 下水道 あり</p>
<p>土 壌 汚 染 等</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 過去地図の閲覧及び土壌汚染対策法に係る区域指定状況等を調査した結果, 価格形成に影響を及ぼす土壌汚染の存する可能性は低いと推定する。 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. 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1の範囲・境界については, コンクリートブロック, フェンス等により区画され, 法務局備付の公図と概ね一致している。 2. 本件土地の前面道路には上水道本管が埋設されていないため, 生活用水は井戸水を利用している。敷地内には井戸水を住宅内に供給するためのホームポンプ及びその付属設備が設置されている。なお, 当該井戸水が水道法の水質基準に適合しているかは不明である。 3. 千葉県ハザードマップ, ちば情報マップ等を閲覧した結果, 高潮の浸水想定区域に指定されている。土砂災害警戒区域には指定されていない。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

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58年11月16日 新築
	経 過 年 数	約 42 年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル塗装仕上げ
	内 壁	ビニールクロス, 繊維壁, プリント合板等
	天 井	化粧石膏ボード、プリント合板等
	床	畳, 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, 井戸, 下水道, プロパンガス)
	そ の 他	-
品 等	普通	
保守管理の状態	<p>やや劣る</p> <p>外観については、外壁モルタルの一部にクラック (ひび割れ) が見られ、シーリング材等による簡易補修跡も確認された。また、軒先付近の木部には腐食が見られる。内部については、DK及び各居室には家財道具、日用品、衣類等が多数散在しており、床の状態を十分に確認することはできなかった。目視で確認した範囲では、床材の傷、壁紙や建具の汚れなど経年相応の損耗が所々に見られる。また、一部で床のたわみが確認された。さらに、1階和室の天井の一部には過去の雨漏りによるものとみられる変色跡が見られる。以上から、建物の保守管理の状態はやや劣るものと判断した。</p>	
床面積 (現況)	床面積 1階	45.55㎡
	2階	33.12㎡
	延べ	78.67㎡ (登記簿数量と同じ)
現況用途等	現況用途	1・2階: 住宅
	間取り	3DK (別添間取略図を参照)
建物の利用状況	債務者Aが家族と共に居住し占有している。	
特記事項	<p>1. 建築確認: 昭和58年10月5日 / 公建114号 完了検査: 昭和59年1月28日 / 公建114号</p> <p>2. 昭和58年築であることから、屋根材、天井材、内外壁材等にアスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。もっとも、外観上、飛散が認められる状況にはなく、通常の使用において直ちに支障はないものと思料する。なお、将来建物を解体する際には、別途調査及び適切な処理が必要となる可能性がある。</p>	

特 記 事 項	<p>3. 債務者 A の陳述</p> <ul style="list-style-type: none">・境界についての争いはない。・設備機器の不具合はない。（動作確認は行っていない）・室内で犬を 1 匹飼育している。・令和元年の台風の際、1 階和室の屋根から雨漏りがあったが、それ以降は雨漏りは確認していない。・債務者兼所有者である父親とは同居していないが、父親との間で賃料や敷金等の金銭の授受はない。・井戸水について水質検査を行っているかどうかは不明。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(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	151,000	0.99	104.35	1/1	0.95	14,819,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地 (千葉中央-4)

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 154,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(101.7)}{100} & \times \frac{100}{(104)} & \times \frac{100}{(100)} & = & 151,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇ 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+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) 100

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+4%、井戸水利用-5% (格差率) 0.99

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) 0.95

② 物件2(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	持分 ウ	現価率 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ = オ
2	180,000	78.67	1/1	0.035	496,000

エ 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		
2	5%	0年	42年	0.05	▲30% (0.70)	0.035

① 耐用年数法(定額法)

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

- 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	
1	14,819,000	0.60	法定地上権	8,891,000

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) (1㉔カ, 1㉔オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2㉔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	14,819,000	- 8,891,000	/	1.00	0.80	4,740,000
2	496,000	+ 8,891,000	1.00	1.00	0.80	7,510,000
一 括 価 格 (合 計)						12,250,000

ウ 占有減価修正:修正の必要がない。

エ 市場性修正:特段考慮すべき要因はないことから、不要と判断した。

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 (千葉中央-4)

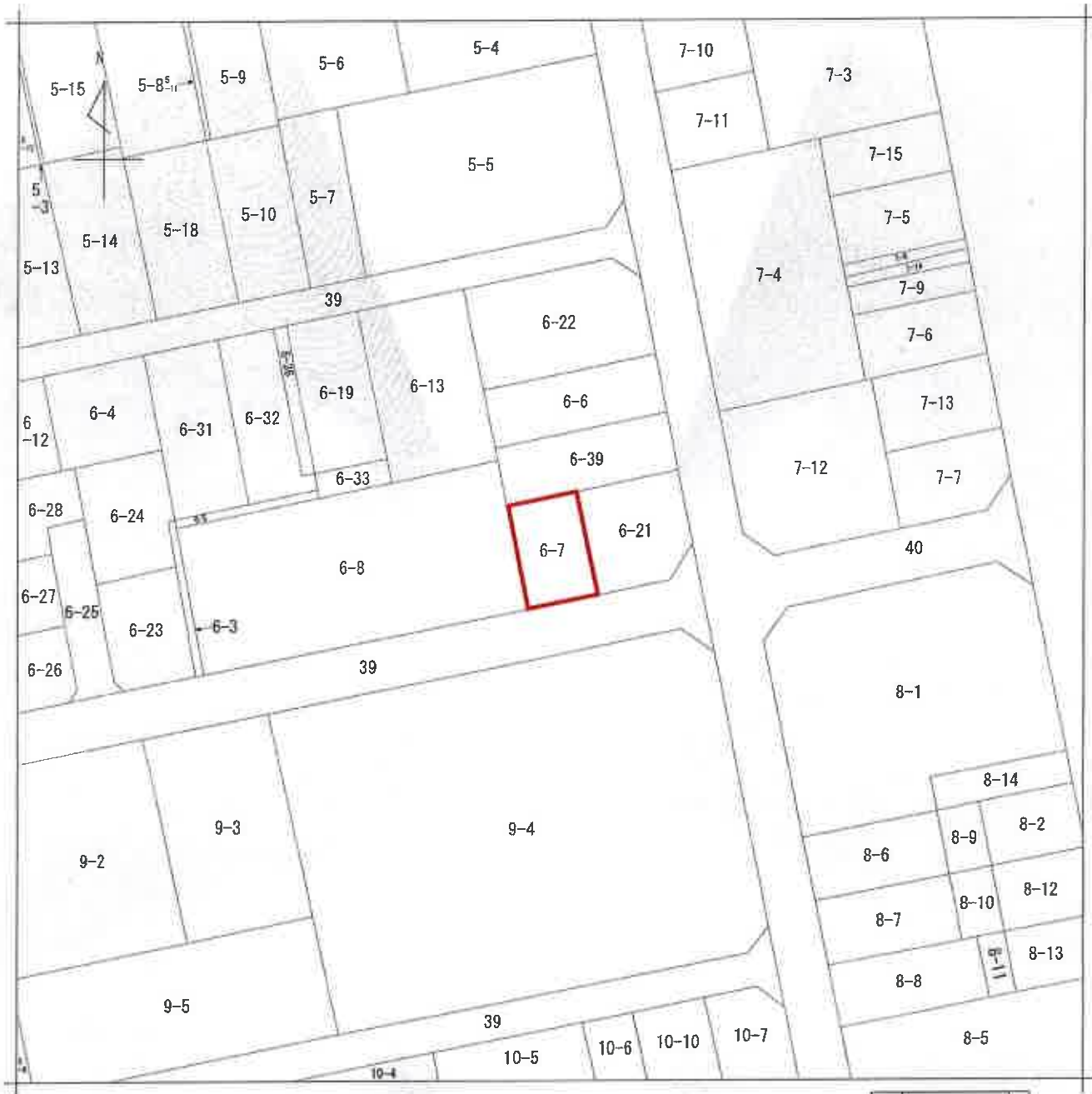
所 在	千葉県千葉市中央区末広4丁目6番9「末広4-6-9」
価 格	154,000 円/㎡
位 置	京成千原線「千葉寺」駅の西方・約600m
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	165㎡
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道
接 面 街 路	南東側 6m 市道
用 途 指 定 等	第二種住居地域 (指定建蔽率60%, 指定容積率200%)
地 域 の 概 要	一般住宅と営業所等が混在する住宅地域

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 間取略図

以 上





(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
末広3丁目

請求部	所在	千葉市中央区末広三丁目		地番	6番7	
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和55年3月		備付年月日(原図)		補記事項	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。
(千葉地方法務局管轄)

令和7年12月17日
東京法務局

請求番号：23-1
(1/1)

登記官

本図面はA3判を
A4に縮小したものです

登記年月日：昭和58年9月6日

190863

6-7
6~Z1
58.只6
地積測量図

地番

土地の所在
千葉市末広3丁目

タイム
15.03 X (7.14 + 2.21) =
12.63 X
 ハイム
256.4118
27.9125
284.3241
142.1620
142.16 ハイムメートル
 ハイム
256.4118
27.9125
284.3241
142.1620
142.16 ハイムメートル
 ハイム
256.4118
27.9125
284.3241
142.1620
142.16 ハイムメートル

** マンセル ケイサンヒコウ **

タイム
15.03 X (7.14 + 2.21) =
12.63 X
 ハイム
256.4118
27.9125
284.3241
142.1620
142.16 ハイムメートル

~2.0



~8

物件1
①
6~7

道

道

作製者

申請人

縮尺 250

昭和58年 8月26日(印)

(千葉土地家屋調査士会印紙)

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。

(千葉地方事務所管轄)

令和7年12月17日

東京法務局

登記官

本図面はA3判をA4に縮小したものです

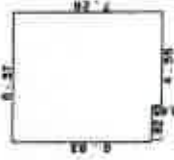
登記年月日：昭和58年11月24日

昭和58年11月24日登記

建物各階平面図

家屋番号	6~7
建物の所在	千葉市末広3丁目6~7

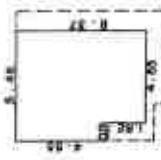
22538 各階平面図



1カ1

** 2カメレキ ケイカツビヨウ **

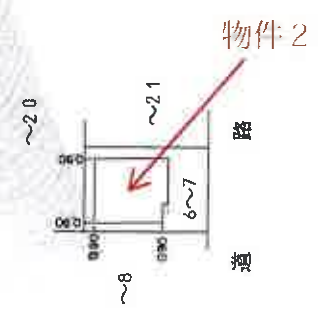
6.83 X	6.37	メツベキ	43.5071
0.45 X	4.55	メツベキ	2.0475
		2カメレキ	45.5546
			45.55 ヲイホウメートル



2カ1

** 2カメレキ ケイカツビヨウ **

4.55 X	5.46	メツベキ	24.8430
1.82 X	4.55	メツベキ	8.2810
		2カメレキ	33.1240
			33.12 ヲイホウメートル



作製者	縮尺 250	申請人	縮尺 500
-----	--------	-----	--------

(千葉県地家屋調査士会印紙)

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(千葉県地方事務局管轄)

令和7年12月17日 東京法務局

登記官

本図面はA3判をA4に縮小したものです

間取略図



1階



2階

