

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 三 戸 武 志

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。
<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 6月16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 千葉市緑区大膳野町  
地 番 4番565  
地 目 山林  
地 積 118平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 千葉市緑区大膳野町4番地565  
家屋 番号 4番565  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 55.48平方メートル  
2階 48.02平方メートル  
共有者 A 持分68分の10  
共有者 B 持分68分の58
- 3 所 在 千葉市緑区大膳野町  
地 番 4番568  
地 目 山林  
地 積 48平方メートル  
(現況)  
地 目 公衆用道路

物 件 目 録

共有者 A 持分8分の1  
共有者 B 持分8分の1

## 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 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2】

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、接面する私道が、旧建築基準法第43条但書の扱いを受けた経緯があり、建物の再建築にあたっては建築基準法第43条の許可を受ける必要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 千葉市緑区大膳野町  
地 番 4番565  
地 目 山林  
地 積 118平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 千葉市緑区大膳野町4番地565  
家屋 番号 4番565  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 55.48平方メートル  
2階 48.02平方メートル  
共有者 A 持分68分の10  
共有者 B 持分68分の58
- 3 所 在 千葉市緑区大膳野町  
地 番 4番568  
地 目 山林  
地 積 48平方メートル  
(現況)  
地 目 公衆用道路



物 件 目 録

共有者 A 持分8分の1  
共有者 B 持分8分の1



令和7年(ケ)第 330号  
令和8年 1月13日受理  
令和8年 3月13日提出

# 現況調査報告書

千葉地方裁判所  
執行官 谷下功洋

(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 千葉市緑区大膳野町  
地 番 4番565  
地 目 山林  
地 積 118平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 千葉市緑区大膳野町4番地565  
家屋 番号 4番565  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 55.48平方メートル  
2階 48.02平方メートル  
共有者 A 持分68分の10  
共有者 B 持分68分の58
- 3 所 在 千葉市緑区大膳野町  
地 番 4番568  
地 目 山林  
地 積 48平方メートル  
共有者 A 持分8分の1  
共有者 B 持分8分の1



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, 3													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件3) <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(共有者) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上(物件1)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	物件3は周辺住民と利用する公衆用道路に供されている													
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 <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	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(共有者 <b>B</b> ) <input type="checkbox"/> 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 <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														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号									
	保管開始日	平成	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

## 関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ B</p>	<p>本件建物は私が家族と共に住居として使用している。他に占有者はいない。土地（物件1，3）及び建物（物件2）を共有する A はこちらに住んでいない。</p> <p>本件建物は父が所有する本件土地（物件1）に当時同居していた私と父の名義で建てたもので A は既に居所を別に定めて不在であった。</p> <p>その際父の名義の土地を本件建物が敷地として利用することについて、建物持ち分相当の使用料等を払ったり特に取り決め等は行っていない。</p> <p>父が亡くなって以降 A がその持ち分を取得してからも同様である。</p> <p>土地の境界について争いはない。</p> <p>前面道路（物件3）は近隣住民と共に公衆用道路として使用しているが、これについても特に取り決め等はない。</p> <p>建築以降増改築はしていない。</p> <p>建物に関し雨漏りはない。1階の洗面所は排水管が老朽化しており使っていない。ホームセンターで流し下の排水管を取り換えれば問題ないものと思われる。他に水回りの不具合はない。</p> <p>屋内で小型犬を一匹、ウサギを一匹飼っている。</p> <p>東日本大震災の影響で屋根瓦の一部（12枚程度）がズレたが補修済みである。1階屋内のドア枠に亀裂（写真⑦）が入ったのも東日本大震災の影響である。</p> <p>風呂場の扉の建てつけが悪くなっている。</p> <p>シロアリによる被害が出ている様子はない。</p> <p style="text-align: right;">以上</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

執行官の意見

- 1 本件建物は持ち分を共有する ■ B ■ が占有主体となり家族と共に住居として使用している。
- 2 屋内床面壁面等に損傷が散見される。

以上

(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
令和8年2月2日 (月) 14:15-14:25	物件所在地	物件確認、不在告知書投函
令和8年2月5日 (木) 18:10-18:13	電話	当職の不在時に執行官室に電話があり、折り返し電話するも応答なし(その後数度にわたり電話した)
令和8年2月9日 (月) 12:15-12:20	物件所在地	不在告知書再投函、外観写真撮影
令和8年2月12日 (木) 18:00-18:05	電話	債務者兼所有者より電話あり、占有関係等確認、入室調査日打ち合わせ(2/28に決定)
令和8年2月28日 (土) 10:00-11:20	物件所在地	評価人同行のうえ入室調査、間取り等確認、写真撮影、債務者兼所有者と面談
年 月 日 ( ) : - :		
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28日 占有する債務者兼所有者の要請により休日(土曜日)に調査を行った。</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



(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。



A 大膳野町

請求部	所在	千葉県緑区大膳野町			地番	4番565		
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			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7日  
千葉地方法務局

地図整理番号：M91792 登記官

(1/1)

( 6 枚目)

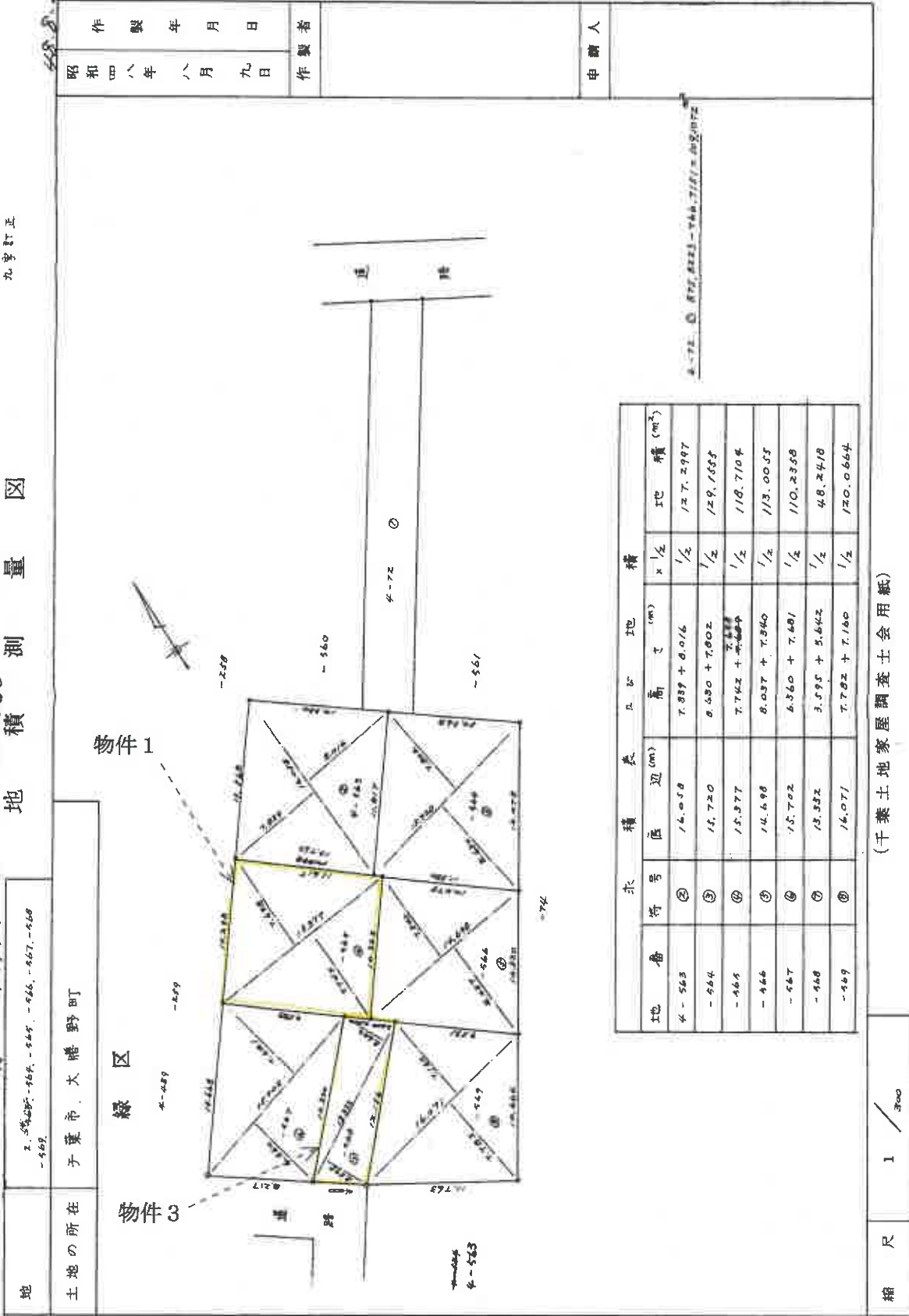
A 3 版を A 4 版に縮小

登記年月日：昭和48年8月21日

四号訂正

前4-72 後新4-72-863~569 地積測量図

九号訂正



製作年月日	昭和四八年八月九日
製作者	
申請人	

地番	符号	積算	高さ	面積	積算	面積 (m <sup>2</sup> )
4-563	②	14.058	7.889 + 0.076	1/2	127.2997	
-564	③	15.720	0.680 + 7.002	1/2	129.1558	
-565	④	15.377	7.742 + 7.237	1/2	118.7104	
-566	⑤	14.698	8.037 + 7.340	1/2	113.0055	
-567	⑥	15.702	6.360 + 7.441	1/2	110.2358	
-568	⑦	13.882	3.595 + 5.642	1/2	48.2418	
-569	⑧	16.071	7.782 + 7.140	1/2	120.0664	

(千葉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/3000

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7日 千葉地方検察庁

登記官

地図整理番号：M91793

075090

各階平面図

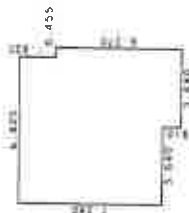
建物図面

12,9,28

家屋番号	4-565
建物の所在	千葉市緑区入野町四番地五六五

図録

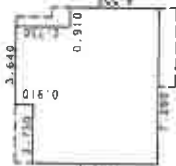
1階



採積表

7.280 x 3.640	=	26.499200
8.190 x 3.685	=	29.065150
6.370 x 0.455	=	2.898350
合計		55.462700
床面積		55.46 m <sup>2</sup>

2階



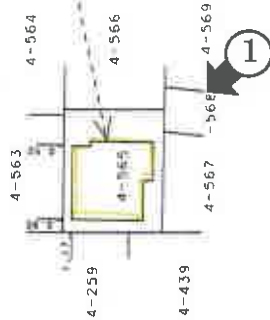
採積表

6.370 x 2.730	=	17.390100
7.280 x 3.640	=	26.499200
4.550 x 0.910	=	4.140500
合計		48.029800
床面積		48.02 m <sup>2</sup>

写真撮影位置と方向



物件2



作製者

縮尺 1/250

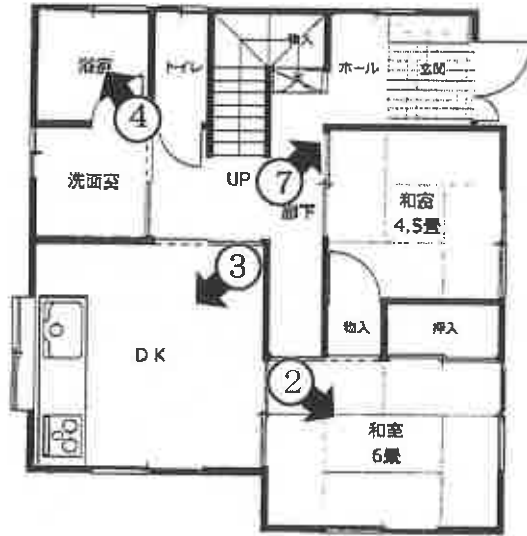
申請人

縮尺 1/500

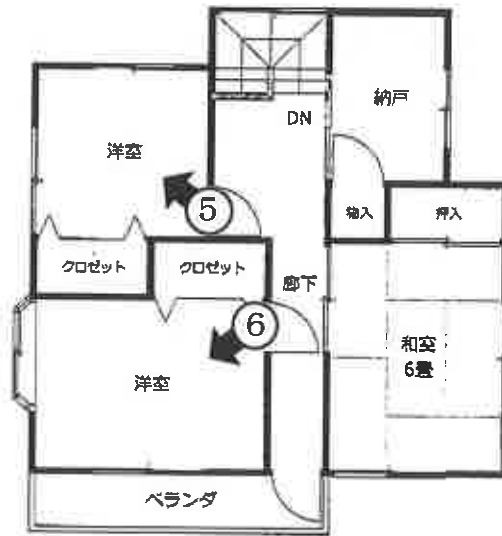
(千葉県土木家協会調査士会印紙)

# 建物間取図 (評価人作成)

1階



2階



←○ 写真撮影位置と方向

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



令和7年(ケ)第330号

令和8年2月28日現地調査

令和8年3月3日評価

第5163号発行番号

令和8年3月5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

井 村 弘 範

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 7 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 2 2 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 2, 5 1 0, 0 0 0 円
物件3 (土地)	金 2 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1乃至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合計価格である。
- 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 本件価格は、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評価するものであり、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。	地目 宅地
2		物件目録記載のとおり。	(住居表示未実施区域)
3		物件目録記載のとおり。	地目 公衆用道路 (非建築基準法)
番号	特記事項		

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 千葉県緑区大膳野町  
地 番 4番565  
地 目 山林  
地 積 118平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 千葉県緑区大膳野町4番地565  
家屋 番号 4番565  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 55.48平方メートル  
2階 48.02平方メートル  
共有者 A 持分68分の10  
共有者 B 持分68分の58
- 3 所 在 千葉県緑区大膳野町  
地 番 4番568  
地 目 山林  
地 積 48平方メートル  
共有者 A 持分8分の1  
共有者 B 持分8分の1

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地の概況及び利用状況等(物件1・3)

位置・交通	JR外房線「誉田」駅の南西方・道路距離約1.7km, 最寄バス停「大膳野町」の南東方・道路距離約500mに位置する。 (別添「目的物件の位置図」参照)。	
付近の状況	中小規模の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定50% 指定100% - -
画地条件 (物件1)	形状(袋地), 地勢(概ね平坦), 接道方位(南東) 間口(約2m), 奥行(約10m), 高低差(西側隣地より約1m低い), 地積は登記(118㎡)とほぼ同じ。	
接面道路の状況 (物件1)	南東側私道, 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 位置指定年月日・番号	非建築基準法(特記事項) -
	セットバック	-
	再建築の可否	不詳(特記事項)
土地の利用状況 等	物件1…物件2建物の敷地となっている。 物件3…公衆用道路(非建築基準法)。 隣地は, 住宅, 空地等である。	
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。)	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり	
土壌汚染等	過去の利用状況及び現況観察から土壌汚染の存在する可能性は低い と推定する。 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。 周知の埋蔵文化財包蔵地外である。	
特記事項	接面する私道は, 旧建築基準法第43条但し書きの扱いを受けた経 緯があるが, 再建築にあたっては, 建築基準法第43条に基づく許 可等を受ける必要がある。 敷地の北東側にスチール製の物置(動産), 南側にスチール製ガレ ージ(構築物)があるほか, 電柱とその支柱が設置されている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成12年9月21日新築 約26年 約0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 瓦葺 サイディング ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング・畳等 洗面台, 浴室, キッチン, トイレ等 (上・下水道, 都市ガス, 電気)
床面積(現況)	現況の床面積は, 以下のとおり。 床面積 1階 55.48㎡ 2階 48.02㎡ 延べ 103.50㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 5DK+納戸(別添間取図の通り)
品 等	普通。	
保守管理の状態	劣る。	
建物の利用状況	Bが家族と居住中(詳細は執行官の現況調査報告書参照)。	
附 属 建 物	登 記 の 有 無 構 造 ・ 階 層 ・ 用 途 建 築 時 点 ・ 面 積	— — —
特 記 事 項	壁クロスや床材の損傷等が各所で見られた。 室内で犬1匹, ウサギ1匹を飼育している。	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1・3（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/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) 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	50,000	0.80	118	0.9	4,248,000
3	50,000	0.05	48×1/4	—	30,000

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地（千葉緑・県－3）

基準地価格      時点修正      標準化補正      地域格差      標準画地価格  
 $51,500\text{円}/\text{m}^2 \times 101/100 \times 100/104 \times 100/100 \approx 50,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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%

◇地域格差：街路，交通接近，環境，行政条件格差等を考慮した。

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 … 袋地（-20%）

物件3 … 現況公衆用道路（-95%）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：古家の存在を考慮した（-10%）。

② 物件 2 (建物)

目的建物の再調達原価を、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、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延べ面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2	200,000	103.50	0.045	932,000

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		
2	5 %	0年	26年	0.05	▲10% ( 0.90 )	0.045

(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、更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
1	4,248,000	0.6	法定地上権 2,549,000

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） （1①オ, 1②エ） ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 （円） （2①カ）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・最低価格1万円） （ア±イ）×ウ×エ×オ
1	4,248,000	-2,549,000		0.9	0.8	1,220,000
2	932,000	+2,549,000	1.0	0.9	0.8	2,510,000
3	30,000	-	1.0	0.9	0.8	20,000
一括価格（合計）						3,750,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：再建築の不確実性を考慮した。

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 参考価格資料

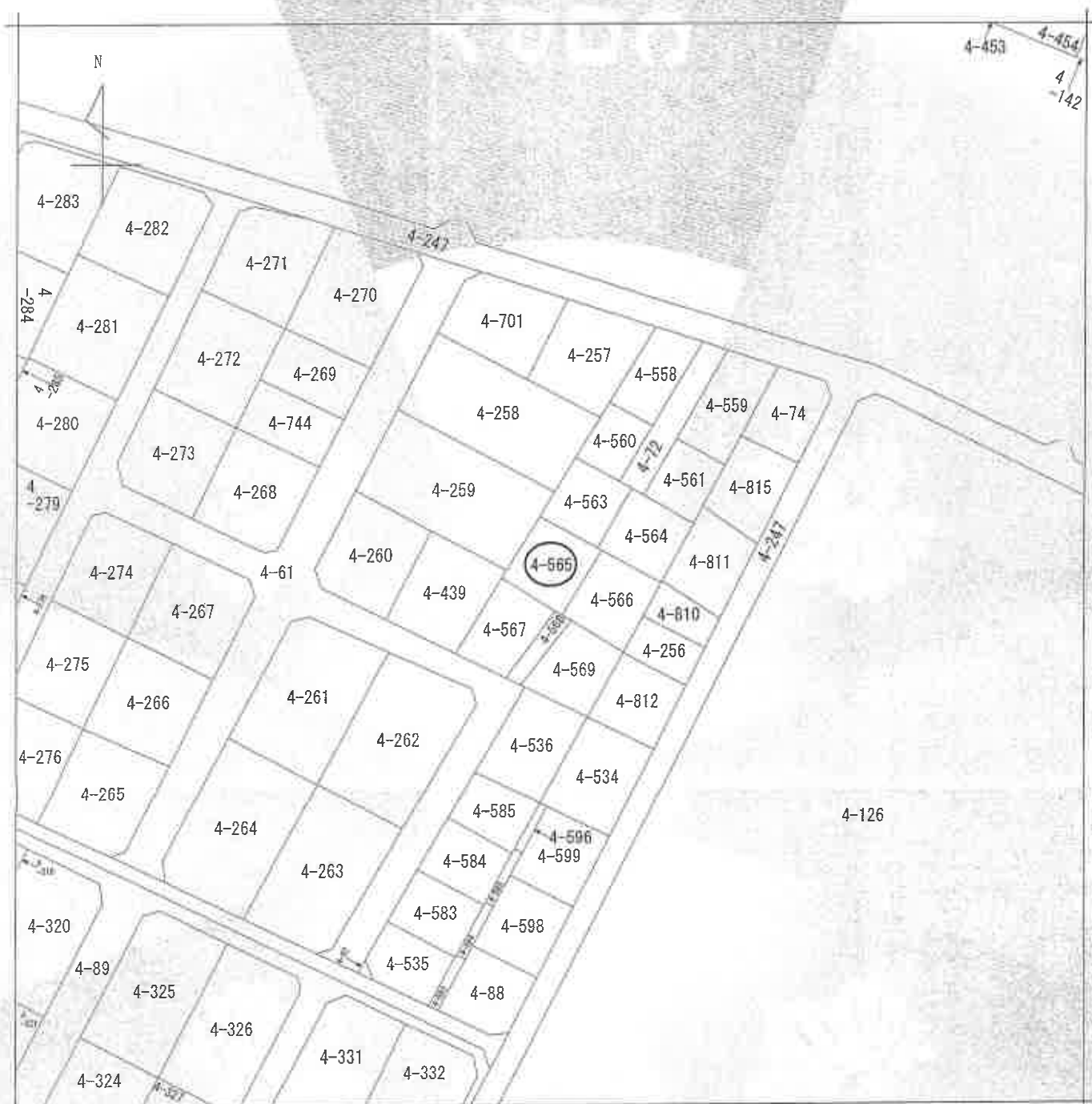
- ・ 地価調査基準地（千葉緑・県－3）
  - 所 在 千葉市緑区大膳野町4番279
  - 価 格 51,500円/㎡
  - 位 置 JR外房線「誉田」駅の南西方・道路距離約1.7km。
  - 価 格 時 点 令和7年7月1日
  - 地 積 215㎡
  - 供給処理施設 水道、ガス、下水
  - 接 面 街 路 南東4m市道
  - 用途指定等 第1種低層住居専用地域(建蔽率50%、容積率100%)
  - 地 域 の 概 要 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

## 第7 附属資料の表示

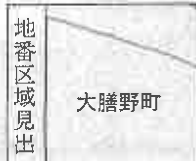
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 地積測量図写
- 5 間取図

# 目的物件の位置図





(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。



A 大膳野町

請求部	所在	千葉市緑区大膳野町		地番	4番565	
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。

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

令和7年7月7日  
千葉地方裁判所

地図整理番号：M91792

登記官

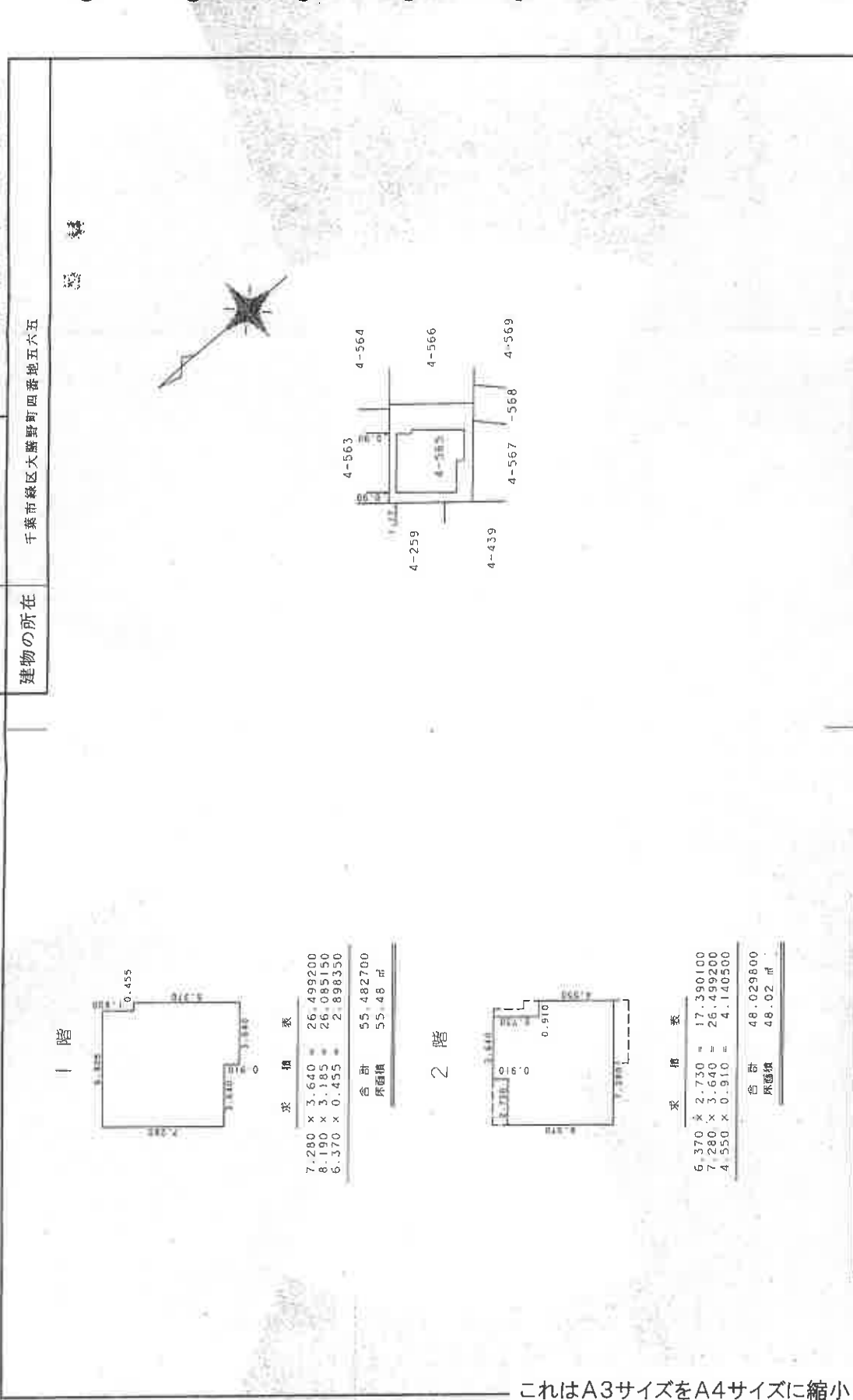
登記年月日：平成12年9月28日

令和7年7月7日 千葉地方法務局

登記官

建築物図面  
各階平面図

075090  
家屋番号 4-565  
建築物の所在 千葉市緑区大藤野町四番地五六五



製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
----	----------	-----	----------

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

登記年月日：昭和四十八年八月九日

四号

4-72 後新 4-72-563 ~ -569 地積測量図 216505

九号訂

地

土地の所在

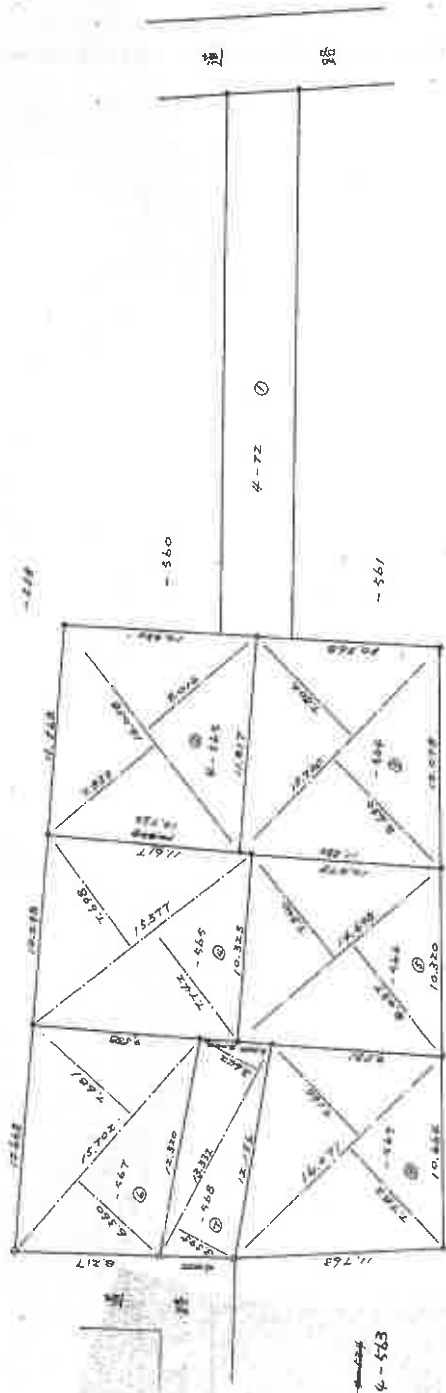
千葉県、大幡野町

緑区

作製年月日  
昭和四十八年八月九日

作製者  
[Redacted]

申請人  
[Redacted]



地番	符号	積	長	高さ	地積 (m <sup>2</sup> )
4-563	②	16.058	7.837 + 0.016	1/2	127.2997
-564	③	15.720	6.630 + 7.902	1/2	129.1858
-565	④	15.377	7.742 + 7.637	1/2	118.7104
-566	⑤	14.698	6.037 + 7.340	1/2	113.0055
-567	⑥	15.702	6.360 + 7.661	1/2	110.2338
-568	⑦	15.352	3.575 + 3.642	1/2	48.2418
-569	⑧	16.071	7.782 + 7.160	1/2	120.0664

4-72 ① 825.8223 - 766.7151 = 109

(千葉県地家屋調査士会用品)

尺 1 / 300

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。  
令和7年7月7日 千葉県方法務局

登記官

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

# 間取図

## 1階



## 2階

