

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。
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 千葉市花見川区畑町
地 番 1 4 8 4 番 1
地 目 宅地
地 積 2 7 7 . 3 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 千葉市花見川区畑町
地 番 1 4 8 4 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 7 2 平方メートル

共有者 A 持分4分の1

3 所 在 千葉市花見川区畑町
地 番 1 4 8 4 番 1 0
地 目 公衆用道路
地 積 4 9 平方メートル

共有者 A 持分4分の1

4 所 在 千葉市花見川区畑町1 4 8 4 番地 1
家屋 番号 1 4 8 4 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 8 4 . 4 6 平方メートル
2階 5 6 . 3 1 平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

売却基準価額の変更についての補足説明書

本事件について、期間入札及び特別売却の方法により売却を実施したが、適法な買受けの申出がなく、不動産の現況、利用状況、手続の経過その他諸般の事情を考慮して、前回の売却基準価額（原則として「評価書」記載の評価額）によりさらに売却を実施させても売却の見込みがないと認められるので、民事執行法60条2項（188条）、民事執行規則30条の3（173条1項）に基づき、約60パーセントの減価をして「期間入札の公告」記載のとおり売却基準価額を変更した。

千葉地方裁判所民事第4部売却係

物 件 明 細 書

令和 8年 1月28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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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】

売却基準価額は、本件土地が建築基準法上の道路に接面せず、建替等に際しては関係権利者の承諾が必要で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

所有者 A



令和7年(ケ)第 200号
令和7年 9月12日受理
令和7年11月21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 千葉市花見川区畑町
地 番 1484番1
地 目 宅地
地 積 277.32平方メートル

所有者 A

2 所 在 千葉市花見川区畑町
地 番 1484番4
地 目 公衆用道路
地 積 72平方メートル

共有者 A 持分4分の1

3 所 在 千葉市花見川区畑町
地 番 1484番10
地 目 公衆用道路
地 積 49平方メートル

共有者 A 持分4分の1

4 所 在 千葉市花見川区畑町1484番地1
家屋 番号 1484番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 84.46平方メートル
2階 56.31平方メートル

(1 枚目)



物 件 目 録

所有者 A



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, 2, 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2, 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 <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2及び物件3は周辺住民と共に利用する公衆用道路に供されている														
建物	物件4														
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;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">}</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em;">}</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em;">}</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 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 空き家 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															
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;"> <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 style="font-size: 2em;">]</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
■亡 B の妻	<p>本件建物は私たちが住んでいたものであるが、当時所有権を有していた夫亡 B が亡くなったため、2年ほど前に退去しており現在は空き家である。当方は既に相続を放棄しているが、時々保守のため立ち寄っている。相続放棄をしていない A は此方に住んでいない。</p> <p>建物に関し雨漏りはないが、台所の排水管に若干水漏れがある。屋内で犬猫を飼ったことは無い。</p> <p>10年ほど前に外壁の再塗装をしている。</p> <p>シロアリの被害が発生している様子は無い。</p> <p>2階洋室（真ん中の部屋）のバルコニー側に設えてあるサッシと2階トイレのドアの建て付けが悪い。</p> <p>東日本大震災の影響で建物に不具合が出ている様子は無いと思う。</p> <p>2階和室壁面畳に染みがあるのは戸袋に巣を作った鳥を追い払うため業者が散布した薬が染み出たもので雨漏りではない。</p> <p>土地の境界について争いはない。</p> <p>前面道路（物件2及び3）の使用について近隣住民と特別な取り決めはない。</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 本件建物は所有権を有する ■ A ■ が空き家として占有しているものと認められる。
- 2 経年相当の損傷等と2階を中心に壁面クロスの亀裂(写真⑦)が散見されたが、目視で確認した限りにおいて大きな損傷は認められなかった。
- 3 2階洋室(真ん中)の床面に若干の傾斜を感じた。

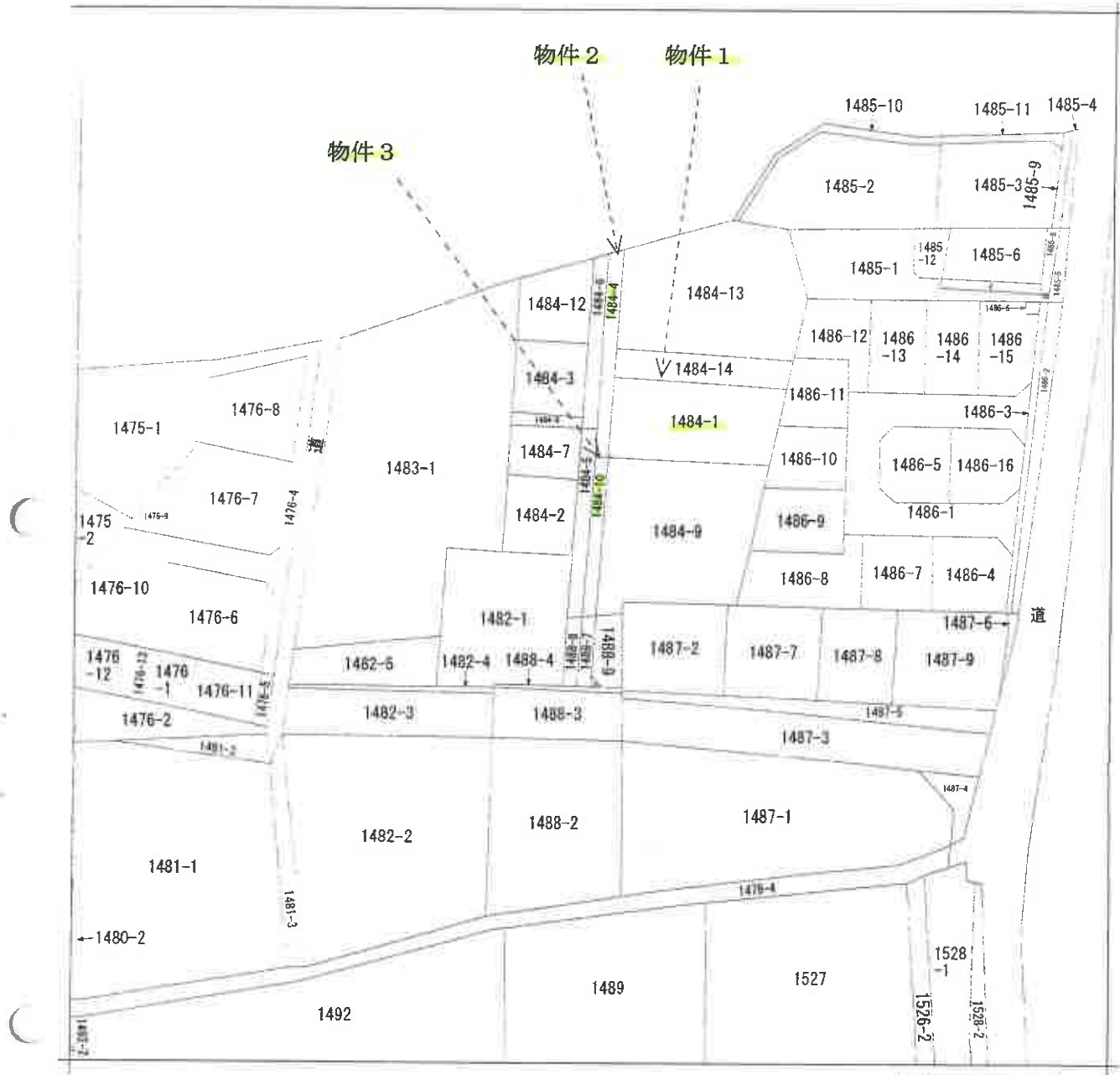
以上

(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7年9月25日 (木) 16:00-16:10	物件所在地	物件確認、不在告知書投函
令和7年9月30日 (火) : - :	郵便	債務者兼所有者に対し占有関係書面照会書出状 (回答なし)
令和7年10月14日 (火) 16:00-16:10	電話	亡■Bの親族より連絡あり、占有関係確認、入室調査日打ち合わせ(10/25に決定)
令和7年10月25日 (土) 11:00-11:58	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 亡■Bの親族と面談
年 月 日 () : - :		
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 7年10月25日 亡■Bの親族の要請により休日(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

1485-13 1488-1
1485-7 1493



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	千葉県花見川区畑町		地番	1484番10		
出力尺	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	方位不明

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。

(千葉県方法務局管轄)
令和7年5月7日
福岡法務局

請求番号：45-2 登記官
(1:1)

昭和63年4月6日

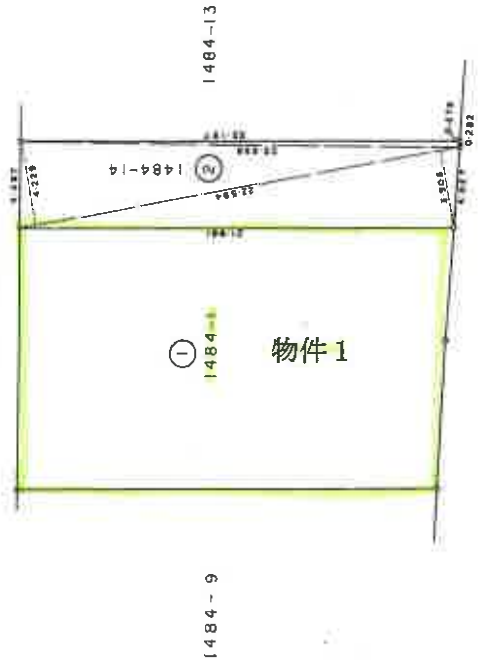
172681

地積測量図 63.4.6

地番	1484-1-14
土地の所在	千葉県 千葉市 稲佐区



道路



面積計算表

符号	底辺	辺長	面積	面積	面積	面積	面積
②	22	236	0	279	6	2038	
	22	594	4	229	9	5500	
	22	594	3	906	8	2521	
			1	90	10	059	9
							5
							1
							0
							2
							8
							1
							7
							3
							8

申請人

作製者

昭和63年4月6日作製

縮尺 1/250

(千葉県地家調査士会所属)

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。

千葉県地方公務局 登録

昭和63年5月8日

福岡事務所

登記官

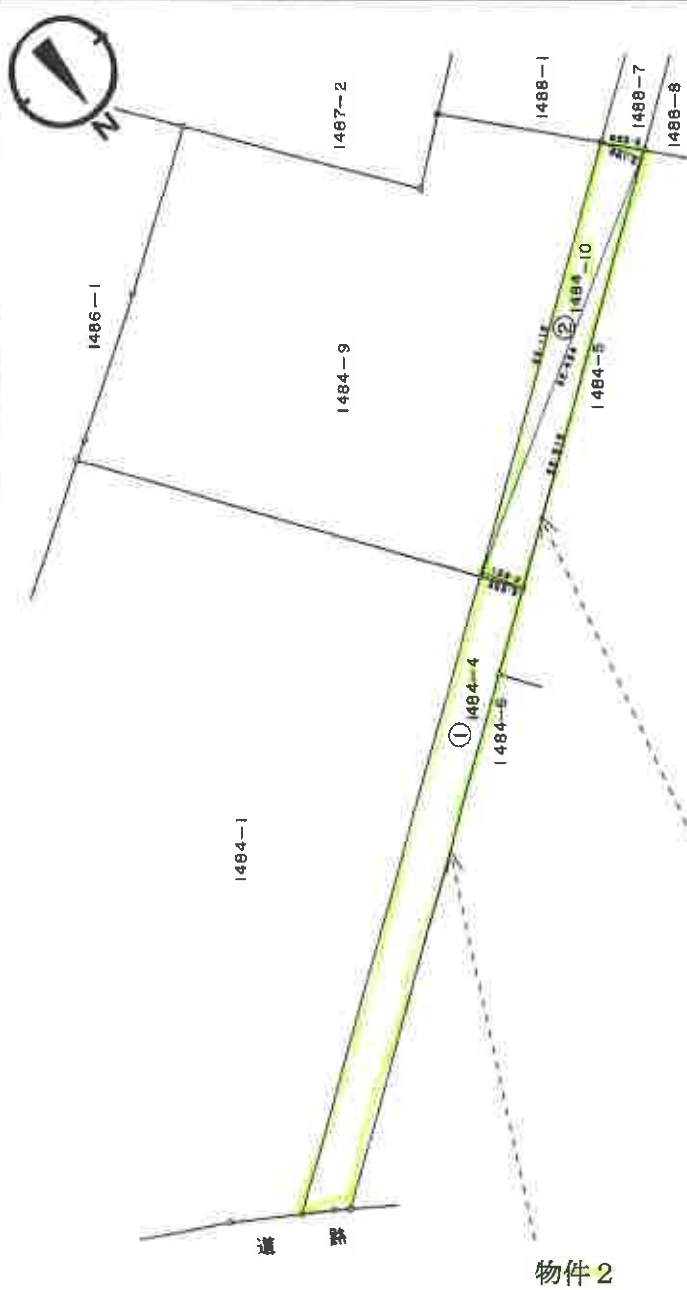
請求番号: 24-1

172677

地積測量図 55-1-28

千葉県市川区町

地番	1484-4-10
土地の所在	千葉県市川区町



符号	底辺	辺長	面積	積算面積	面積	積算面積
②	224.24	21.9	493.103			
	224.24	22.1	496.037			
		計	989.140	495.770	1499.09	

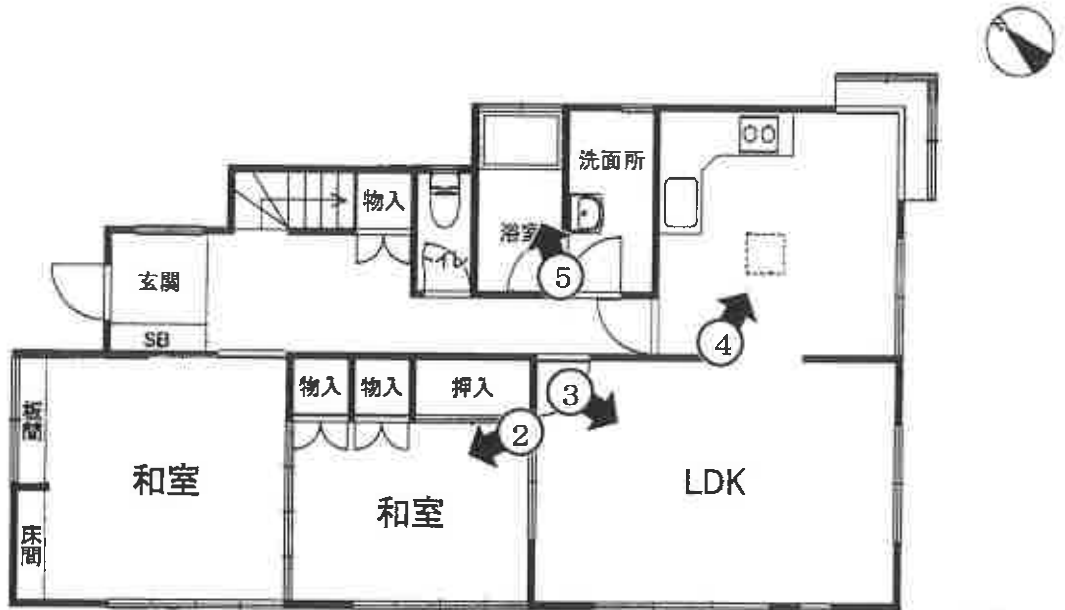
作製者	(昭和55年11月23日作製)	申請人	縮尺 250
-----	-----------------	-----	--------

(千葉県地籍測量士会印)

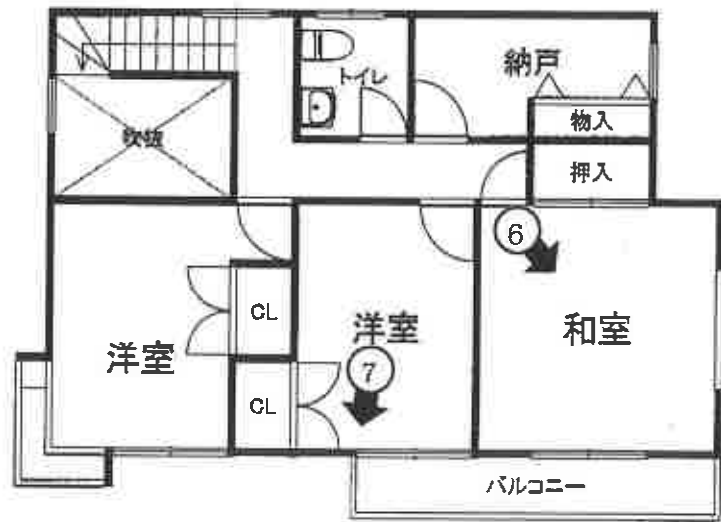
本図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (千葉県地方務局管轄)
 昭和55年5月7日 市川区法務局 登記官

請求番号 45-3

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



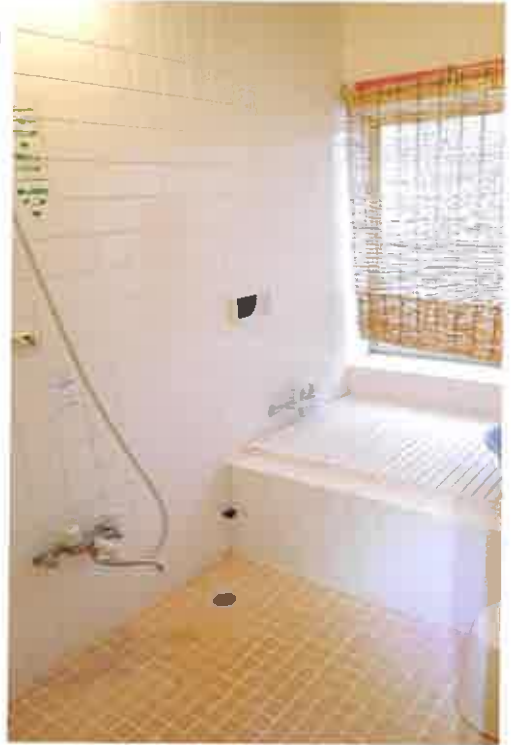
③



④



⑤



⑥



⑦



令和7年(ケ)第200号

令和7年10月25日 現地調査

令和7年11月20日 評価

第7-40号 発行番号

令和7年11月21日 提出日

千葉地方裁判所

民事第四部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

竹 迫 守 夫

第1 評価額

一括価格	
金 20,670,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 7,750,000円
物件2 (土地)	金 170,000円
物件3 (土地)	金 120,000円
物件4 (建物)	金 12,630,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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ついて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。		住居表示：未実施
番号	特記事項		
2・3	共有者Aの共有持分1/4の評価		

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 千葉市花見川区畑町
地 番 1484番1
地 目 宅地
地 積 277.32平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 千葉市花見川区畑町
地 番 1484番4
地 目 公衆用道路
地 積 72平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 3 所 在 千葉市花見川区畑町
地 番 1484番10
地 目 公衆用道路
地 積 49平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 4 所 在 千葉市花見川区畑町1484番地1
家屋 番号 1484番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 84.46平方メートル
2階 56.31平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

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総武本線「新検見川駅」の北方道路距離約1,650m・バス停「畑入口」の西方徒歩2分程度。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中規模の戸建住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域。道路は幅員約4.5m道路が標準的で地勢はほぼ平坦。	
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	第一種低層住居専用地域
	建蔽率	指定60%
	容積率	指定150%
	防火規制	ない(建築基準法22条区域)
	その他規制	日影規制4～2.5h/1.5m、絶対高さ10m、宅地造成等工事規制区域
画地条件	物件1: 形状(長方形)・地勢(ほぼ平坦)・接道方位(北西) 間口(約13.5m)・奥行(約21m) 地積: 277.32㎡(ほぼ登記と同じ) 物件2・3: 形状(ほぼ帯状)・地勢(ほぼ平坦)・幅(約2.2m) 延長(約53m) 地積: 物件2・3計121㎡(ほぼ登記と同じ)	
接面道路の状況	北西側: 私道(物件2・3を含む)・幅員(約4.5m)・連続性(普通)・舗装(有)・歩道(無)・側溝(有)・高低差(ほぼ等高)	
	建築基準法上の種類	該当しない。建築基準法上は通路扱い。
	セットバック	物件1宅地については不要
	再建築の可否	不明(後記特記事項2参照)
土地の利用状況等	物件1は物件4の建物の敷地として利用されており、物件2・3は共有者ら及び近隣住民により道路として通行の用に供されていると認められる。	
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	なし
	下水道	あり
土壌汚染等	<ul style="list-style-type: none"> ・土壌汚染対策法要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。水質汚濁防止法上の特定事業場の指定はない。現況は個人住宅の敷地であり土壌汚染を疑わせる徴表は認められず、過去住宅地図においても特定有害物質使用に関連する利用は認められなかった。 ・上記の経緯及び過去住宅地図の調査並びに現地調査において、地下埋設物の存在を疑わせる徴表は認められなかった。 	

	<p>・周知の埋蔵文化財包蔵地（御林遺跡）の指定あり。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<p>1. 物件2・3は隣接地地番1484番5・6とともに私道の一部となっており、各筆の境界は判然としない。私道の北東端は建築基準法第42条第2項該当の市道に接続している。なお、物件2・3の使用について共有者ら・近隣住民との間に特段の取り決めはないとのことである（前所有者亡Bの妻・子より聴取）。</p> <p>2. 物件1地上建物物件4建築の経緯につき調査したところ、物件4は物件2を路地状部分として北東側で接続する市道（建築基準法第42条第2項該当）に接道するとして建築確認を受けているものであり、市担当部署での聴取によると、物件1を敷地とする再建築に当たっては、建築基準法第43条第2項第2号の許可または建築審査会の同意及び許可に代わる認定が必要とのことである。許可または認定に当たっては、千葉市及び建築審査会があらかじめ包括的に同意する基準として定めた「包括同意基準」が適用される（千葉市建築基準法第43条第2項第2号（旧第43条第1項ただし書）許可申請マニュアル）。市建築指導課・建築情報相談課で聴取したところ、物件1については前記マニュアル記載の基準（3）（包括同意基準第2-3通路の現況幅員4m以上）敷地が幅員4m以上の通路に2m以上接する場合に該当する可能性があるとのことである。この場合通路部分の権利者全員からの通行の承諾が得られていることが必要で、許可または認定の申請に当たって通行承諾書の提出を要することから、物件2・3共有者らのほか、隣接地地番1484番5・同番6の権利者からの承諾を得る必要があると認められ、再建築の可否については不確定である。その他許可基準等については市担当部署にて事前相談を要し、許可の基準・条件等詳細は買受人において調査・確認を要する。</p> <p>3. 物件1・2を測量した地積測量図は法務局に備付がない。物件1の残地の地積測量図・市役所道路台帳平面図（写）等を参考に検尺したところ、登記と現況の地積に大きな齟齬はないと推定されるが、境界及び地積の確定には専門家による測量を要する。</p> <p>4. 周知の埋蔵文化財包蔵地（御林遺跡）の指定があり、工事着手日の60日前までに市関係部署への届出を要する。</p> <p>5. 千葉市ハザードマップに浸水想定情報（内水）がある。</p>

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

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）	昭和62年9月26日新築
	経 過 年 数	約38年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	瓦ぶき
	外 壁	サイディングほか
	内 壁	ビニールクロス、合板ほか
	天 井	化粧ボード、ビニールクロス、合板ほか
	床	フローリング、畳、CFシートほか
	設 備	キッチン、トイレ、浴室、洗面室等（上下水道・プロパンガス・電気）
	その他	格別なものはない
床面積（現況）	床面積 1階	84.46㎡
	2階	56.31㎡
	延べ	140.77㎡
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	5LDK+納戸（別添間取図参照）
品 等	中品等	
保守管理の状態	下記特記事項2のとおりやや劣る。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項	<p>1. 昭和62年5月7日付番号第公5号の建築確認済証交付記録があるが、検査済証の交付記録はなく、建築基準法令適合性に疑義がある。なお、建築計画概要書上の敷地面積は347.85㎡で物件1のほか私道部分の物件2を含んでいると推定される。</p> <p>2. 立会者である前所有者亡Bの妻（2年程前に退去し時々保守のため立ち寄っているとのこと）によると、台所の配水管に若干水漏れがあるほか、2階洋室のバルコニー側サッシュと2階トイレのドアの建付けが悪い等の不具合があり、2階和室の壁面と畳に染みがあるが、戸袋に巣を作った鳥を追い払うために業者が散布した薬によるものである（雨漏りではない）、10年程前に外壁の再塗装を行っている等の申告があった。2階を中心に壁面クロスの亀裂が散見され、2階中央部洋室の床面には若干の傾斜が感じられた。</p> <p>3. 亡Bの妻によると調査日現在上記2のほか雨漏り・漏水・設備の不具合等は特段ないと思われるが、詳細はわからないとのことであった。設備等について動作確認は行っていない。</p>	

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（土地）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	共有 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	120,000	(1-0.25)	277.32		(1-0.03)	24,210,000
2	120,000	(1-0.90)	72	1/4		216,000
3	120,000	(1-0.90)	49	1/4		147,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（千葉花見川-25）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 125,000 \text{ 円/㎡} & \times & 103/100 & \times & 100/102 & \times & 100/105 & = & 120,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：方位格差を考慮。

◇地域格差：公示地の所在地域は対象地域と比較し、交通接近条件に劣るが街路・環境条件が優ることを比較考量し、総合の格差率を判定した。

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－周知の埋蔵文化財包蔵地の指定があること、規模がやや大きいこと、建築基準法上の道路に接面せず、建替等に際しては関係権利者の承諾が必要等街路条件が劣ることを総合的に考慮 -25%

物件2・3－第三者と共有の私道であり私道減価率を総合的に考慮 -90%

ウ 地積：登記数量による。

エ 共有持分：評価対象共有持分。

オ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件4（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
4	200,000	140.77	0.045	1,267,000

ウ 現価率：築後経過年数約 38 年、経済的残存耐用年数 0 年、残価率 5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\ &= 0.05 \times (1 - 0.1) \\ &= 0.045 \end{aligned}$$

* -10% (維持管理の状況を考慮)

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件 1 の土地については物件 4 の建物のための土地利用権等価格を控除し、物件 4 の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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	24,210,000	0.60	法定地上権	14,526,000

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、その価値割合を 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カ, 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) (1 万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	24,210,000	-14,526,000		1.0	0.8	7,750,000
2	216,000			1.0	0.8	170,000
3	147,000			1.0	0.8	120,000
4	1,267,000	+14,526,000		1.0	0.8	12,630,000
一 括 価 格 (合 計)						20,670,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：必要なし。

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（千葉花見川－25）

所 在：千葉市花見川区畑町1435番46

価 格：125,000円/㎡

位 置：「新検見川駅」の北方約1,900mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：141㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南東側幅員5.5m市道

用途指定等：第一種低層住居専用地域（建蔽率60％・容積率150％）

地域の概要：中規模の戸建住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

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 建物間取図

以 上



-1



方位の記載なし

縮尺 1/600

公 図 写

登記年月日：昭和63年4月6日

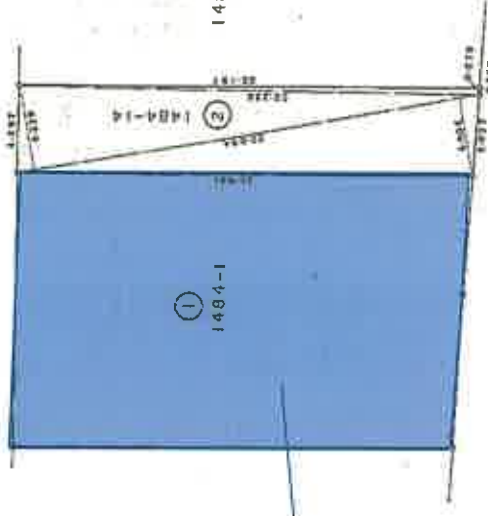
172681

地積測量図 63.4.6

地番	1484-1-1-14
土地の所在	千葉県船橋市



道路



物件1

面積計算表

符号	底辺 m	高さ m	積算面積 m ²	面積 m ²	積算面積 m ²	面積坪
②	22.366	0.279	6.2038			
	22.594	4.229	95.5500			
	22.594	3.906	88.2521			
			190.0059	95.0029	28.738	

作製者	申請人	縮尺
		1/250

昭和63年4月6日(作製)

(千葉県地家区測量士会印紙)

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。

(千葉県地方自治局印)

令和7年5月8日

本図はA3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和55年1月28日

172677

地番	1484-4-10
土地の所在	千葉県千葉市若葉区

地積測量図 55/10



物件3
コンクリート杭

控号	延面積	単面積	昔面積	面積	面積
②	221424	2105	493103		
	221424	2121	494037		
			911140	491070	1419909

作製者
1955年1月23日(印)

申請人

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会印)

地積測量図写

本図はA3版をA4版に縮小

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。
千葉県地方税務局(管轄)
昭和55年5月7日
福岡法務局
登記官

登記年月日：昭和62年10月5日

31854

各階平面図

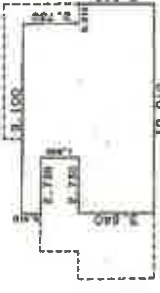
1 階



求積表

3.640 X 1.365	=	4.968600
5.460 X 1.820	=	9.937200
6.370 X 3.640	=	23.186800
7.280 X 6.370	=	46.373600
合計		84.466200
床面積		84.46 ㎡

2 階

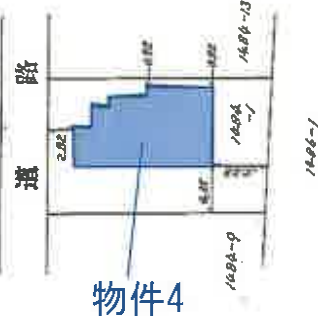
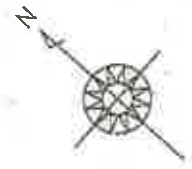


求積表

3.640 X 2.730	=	9.937200
0.910 X 2.730	=	2.484300
6.370 X 6.370	=	40.576900
3.640 X 0.910	=	3.312400
合計		56.310800
床面積		56.31 ㎡

建物図面
各階平面図

家屋番号 1484番1
建築物の所在 北見市旭町1484番地1



縮尺 1/250

縮尺 1/500

作業者 土岐実隆株式会社

申請人

(千葉土地家屋調査士会印紙)

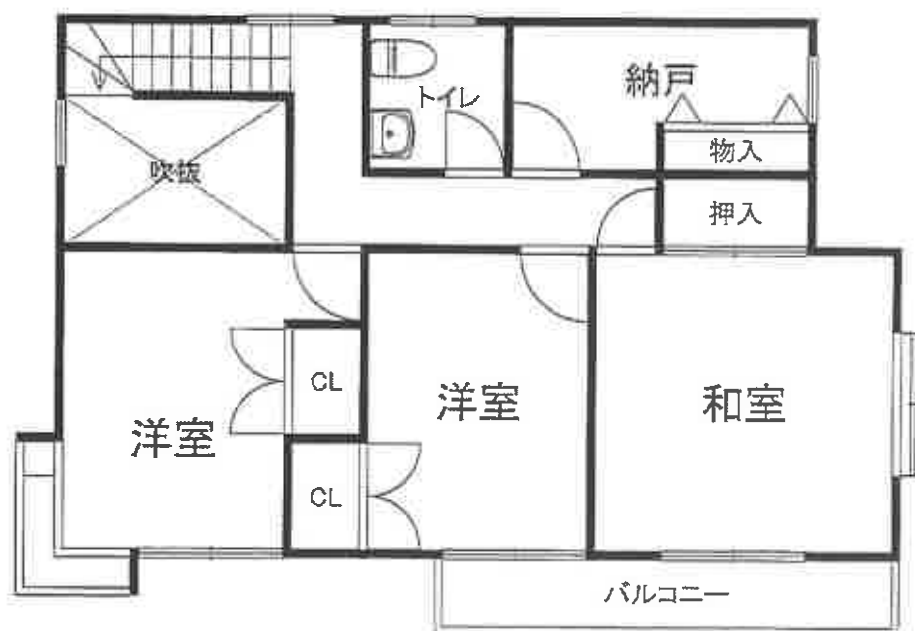
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年5月15日

本図はA3版をA4版に縮小

建物図面・各階平面図写



1階



2階

間取図