

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 4 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 8 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 9 月 2 日 午前 9 時 30 分 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8 年 9 月 16 日 午前 10 時 00 分 千葉地方裁判所民事第 4 部
特別売却 実施期間	令和 8 年 9 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 7 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 8 月 4 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	21, 110, 000 16, 888, 000	一括	4, 222, 000	107, 865	27, 511
1	5, 690, 000				
2	15, 420, 000				



※11※

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 千葉県緑区おゆみ野中央六丁目 |
| | 地 番 | 5 3 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 8 . 5 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県緑区おゆみ野中央六丁目 5 3 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 5 3 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8 . 8 5 平方メートル
2 階 5 0 . 1 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 10 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, 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】

本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

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 | 千葉県緑区おゆみ野中央六丁目 |
| | 地 番 | 53 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 128.53 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県緑区おゆみ野中央六丁目 53 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 53 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 48.85 平方メートル
2 階 50.14 平方メートル |



令和8年（ケ）第40号
令和8年4月9日受理
令和8年5月29日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 上村卓嗣

（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 | 千葉県緑区おゆみ野中央六丁目 |
| | 地 番 | 53番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 128.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県緑区おゆみ野中央六丁目53番地8 |
| | 家屋 番号 | 53番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.85平方メートル
2階 50.14平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	住居表示未実施区域					
土地	物件 1					
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（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 上記の者が本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	「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	☒ 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類： 構造： 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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅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	「その他の事項」記載のとおり					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>				[	地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日
[	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

(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

■土地（物件１）について

- １ 物件２の建物の敷地として利用されている。
- ２ 北東側で市道に接している。

■建物（物件２）について

築後約９年が経過しており、経年による劣化が見られる。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者の妻	1 本物件には家族で居住している。 2 室内で犬を1匹飼育しており、クロスが剥がれはペットによるものである。 (以上、令和8年5月26日物件所在地で聴取)

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4月10日（金） 8：00 － 8：15	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郵送（応答あり。）
令和8年5月26日（火） 9：50 － 10：30	物件所在地	評価人同行、占有調査、写真撮影、間取り確認、 債務者兼所有者の妻が立会、聴取
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		

（特記事項）

☐ 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。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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
（ 5 枚目）

登記年月日：平成27年10月20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8年1月22日 千葉地方検察庁
(A3版をA4版に縮小)

(7枚目)

登記簿

請求番号：29-2

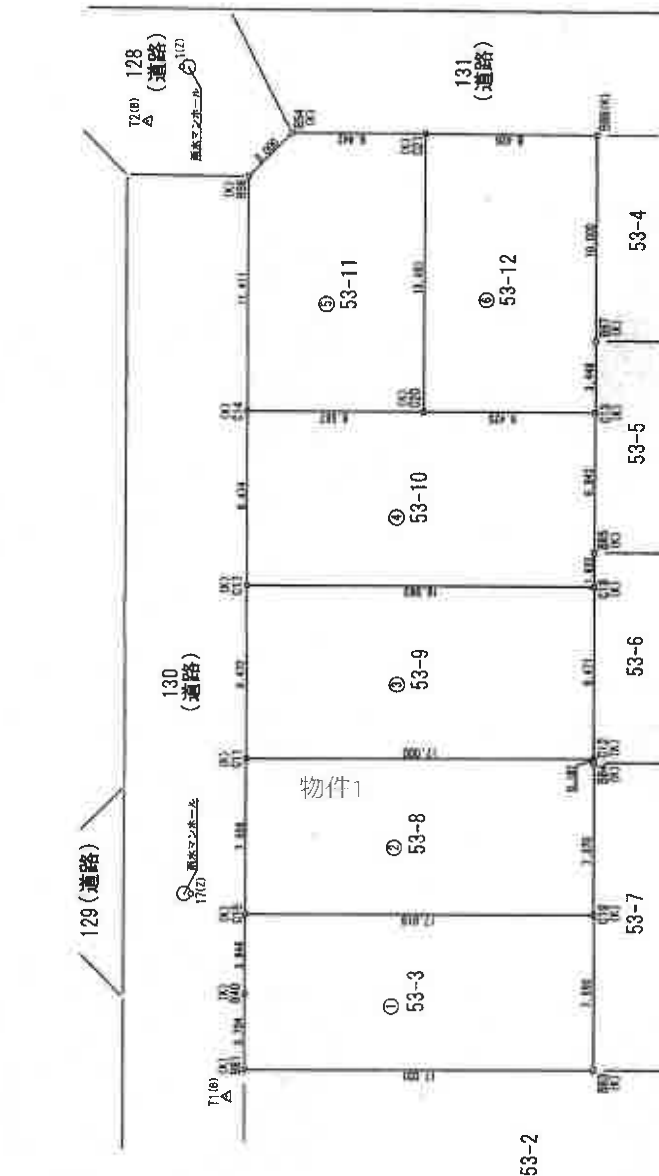
(1/2)

1/2

地積測量図

地番 53-3
53-8ないし53-12

土地の所在 千葉市緑区おゆみ野中央六丁目



境界	境界線の種類	境界線の位置
K	コンクリート	石
M	鋼影	石
P	金	鋼
SP	貼付	金
B	金	鋼
PU	プラスチック	板
S	計	算
Z	マンホール	蓋

座標リスト

点名	X座標	Y座標	備考
11	500.000	500.000	測量基準点 金属板
12	472.066	538.550	測量基準点 金属板
1	469.067	539.383	マンホール蓋印 引線点
17	494.886	508.630	マンホール蓋印 引線点

作成者

土地測量士

申請人

縮尺 250

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

登記年月日：平成27年10月20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8年1月22日 千葉地方法務局

(A3版をA4版に縮小)

(8枚目)

登記官

請求番号：29-2

(2/2)

2/2

地積測量図

53-3
53-8ないし53-12

土地の所在
千葉市緑区おゆみ野中央六丁目

座標求積表

地番 測点	⑤3-3 Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
B81	498.478	500.414	-6227.825058
B83	485.604	489.264	-8712.813312
C18	480.670	494.978	3924.185884
C15	483.532	506.119	7784.678339
B40	486.051	503.213	2488.891498
	倍面積		287.055051
	面積		128.5275255
	地積		128.52

物件1

地番 測点	⑤3-4 Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
C15	493.532	508.119	-4003.907409
C19	485.670	494.978	-8780.710062
B84	475.853	500.557	-2472.751060
C12	475.730	500.608	6372.884144
C11	480.581	511.828	9111.562056
	倍面積		257.071149
	面積		128.5355745
	地積		128.53

地番 測点	⑤3-9 Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
C11	488.581	511.828	-3736.856228
C12	475.730	500.698	-9206.834824
C18	470.193	507.109	3702.482809
C17	483.031	518.228	9929.176464
	倍面積		287.888221
	面積		143.9441105
	地積		143.94

地番 測点	⑤3-10 Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
C17	483.031	518.228	-3775.809208
C18	470.193	507.109	-7051.350645
B85	469.126	508.344	-2895.884296
C13	464.634	513.506	963.850762
C20	471.903	519.022	6665.837890
C14	477.479	524.631	6310.261668
	倍面積		287.905871
	面積		143.9529355
	地積		143.95

地番 測点	⑤3-11 Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
C14	477.479	524.631	524.106369
C20	471.003	519.022	-2848.821930
C21	462.164	529.215	-2112.626280
B54	467.011	533.457	4182.302880
B56	470.004	533.252	5582.081936
	倍面積		227.042975
	面積		113.5214875
	地積		113.52

地番 測点	⑤3-12 Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
C20	471.003	519.022	1281.984340
C13	464.634	513.506	-4432.583792
B87	462.371	516.107	-4547.418777
B88	455.823	523.685	-108.398655
C21	462.164	529.215	8033.483700
	倍面積		227.066816
	面積		113.5334080
	地積		113.53
	合計		772.0150415

土地家屋調査士

作成者

申請人

縮尺

1/

(千葉県土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成29年3月3日

これは図面に記録されている内容を実証した書面である。
令和8年1月22日 千葉地方広務局

(A3版をA4版に縮小)

(9枚目)

登記官

各階平面図

家屋番号 53番8

建物図面

建物の所在 千葉市緑区おゆみ野中央六丁目53番地8

1階



求積表

8.645	×	5.460	=	47.201700
0.455	×	0.910	=	0.414050
0.455	×	2.730	=	1.242150
				計 48.857900

床面積 48.85 ㎡

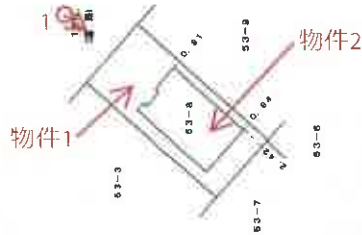
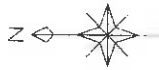
2階



求積表

9.100	×	5.460	=	49.686000
0.250	×	1.820	=	0.455000
				計 50.141000

床面積 50.14 ㎡



※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

作成者

縮尺 1 / 250

申請人

縮尺

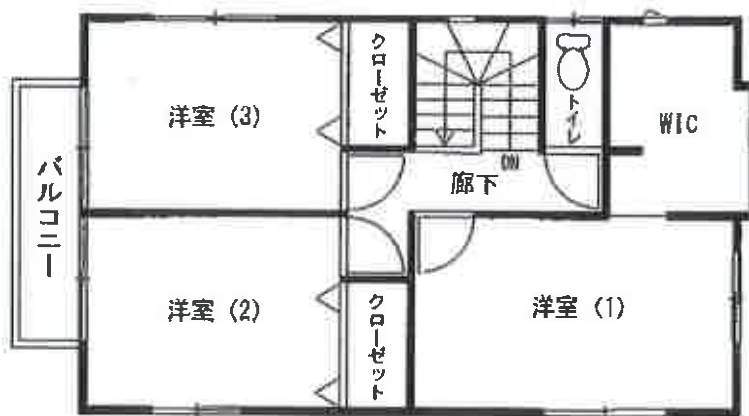
1 / 500

請求番号：29-3

間 取 図



1階平面図



2階平面図

※ ←○は添付写真の撮影位置、方向及び番号

評価人作成

① 建物の外観



② 浴室



③ キッチン



④ リビングダイニング



令和8年(ケ)第40号

令和8年5月26日 現地調査

令和8年5月28日 評価

第R8-O7号 発行番号

令和8年5月29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 21,110,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	5,690,000 円
物件2 (建物)	金	15,420,000 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「未実施区域」
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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 | 千葉県緑区おゆみ野中央六丁目 |
| | 地 番 | 53番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 128.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県緑区おゆみ野中央六丁目53番地8 |
| | 家屋 番号 | 53番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.85平方メートル
2階 50.14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	JR外房線「鎌取」駅の南東方・約1.9km(道路距離) 最寄バス停「大膳野入口」の北東方・約200m(道路距離) (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	戸建住宅や低層アパート等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域		
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1種低層住居専用地域	
	建 蔽 率	指定 50%	
	容 積 率	指定 100%	
	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, 絶対高さ10m	
		宅地造成等工事規制区域	
		立地適正化計画:都市機能誘導区域外 :居住誘導区域内	
面 地 条 件	形 状 : (長方形) 地 勢 : (敷地内は概ね平坦) 間 口 : (約7.6m) 奥 行 : (約17m) 地 積 計 : (128.53㎡) (登記) 接 面 道 路 と の 関 係 : 中間画地:接面道路とは概ね等高に接面している。 隣 地 と の 高 低 差 : 南東側, 北西側隣地とは概ね等高に接面している。 南西側隣地よりも約0.8m高い。		
接 面 道 路 の 状 況	北東側 (市道)	路線名 (おゆみ野中央100号線) 幅員 (約6.0m)	
	連続性 (普通)	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	
供 給 処 理 施 設 (敷地内までの引き込みを基準に、引き込みがある場合を「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	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。 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。 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。
特 記 事 項	1. 物件1の敷地の範囲・境界線については、北東側市道及び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。 2. 対象地内は概ね平坦であるが、対象地周辺の地勢は、西方に緩やかな傾斜となっている。 3. 千葉市地震・風水害ハザードマップ参照。

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)	平成29年2月19日 新築												
	経過年数	約9年												
	経済的残存耐用年数	約16年												
仕 様	構 造	木造												
	屋 根	スレート葺												
	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	ガス給湯器												
品 等	普通													
保守管理の状態	普通 雨漏り等の重大な欠陥は無く、経年相応の損耗, 汚れの程度である。確認できた事項は以下のとおり。 ・リビングダイニングの内壁クロス, 幅木に傷みや剥がれが複数箇所見られる。 ・キッチンの内壁に小さな穴が空いている。2階洋室(3)の扉に小さな穴が空いている。													
床面積(現況)	<table> <tr> <td>床面積</td><td>1階</td><td>48.85㎡</td></tr> <tr> <td></td><td>2階</td><td>50.14㎡</td></tr> <tr> <td colspan="3"> </td></tr> <tr> <td></td><td>延べ</td><td>98.99㎡(登記簿数量とほぼ同じ)</td></tr> </table>		床面積	1階	48.85㎡		2階	50.14㎡					延べ	98.99㎡(登記簿数量とほぼ同じ)
床面積	1階	48.85㎡												
	2階	50.14㎡												
	延べ	98.99㎡(登記簿数量とほぼ同じ)												
現況用途等	現況用途	居宅												
	間取り	3LDK+WIC(別添間取図参照)												
建物の利用状況	債務者兼所有者が, 家族と居住し占有している。													
特記事項	1. 確認済証:平成28年9月29日, 第千建住1602297号 検査済証:平成29年1月31日, 第千建住1602297号 2. 債務者兼所有者の妻の陳述は, 次のとおりである。 ・室内で小犬を1匹飼育している。クロスの剥がれはペットによるものである。 ・リフォームは実施していない。 ・令和元年の台風・豪雨等による被害は特段なかった。													

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	134,000	1.02	128.53	1/1	0.90	15,811,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地 (千葉緑-7)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 141,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(103.5)}{100} & \times \frac{100}{(102)} & \times \frac{100}{(107)} & = & 134,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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(北東)+2% (格差率) 102

◇ 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) 107

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(北東)+2% (格差率) 1.02

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、建物の価額を求めた。

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	建物の価額(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
2	180,000	98.99	0.594	1/1	10,584,000

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 %	16年	9年	0.66	▲10% (0.90)	0.594

(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	15,811,000	0.55	法定地上権	8,696,000

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	15,811,000	－ 8,696,000		1.00	0.80	5,690,000
2	10,584,000	＋ 8,696,000	1.00	1.00	0.80	15,420,000
一 括 価 格 (合 計)						21,110,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：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 (千葉緑-7)

所 在	千葉県千葉市緑区おゆみ野5丁目24番2
価 格	141,000 円／㎡
位 置	JR外房線「鎌取」駅の南東方・約1.4km
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	171 ㎡
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道
接 面 街 路	北東側 6m 市道
用 途 指 定 等	第一種低層住居専用地域（指定建蔽率50％，指定容積率100％）
地 域 の 概 要	中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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

GSI Maps

4

千葉市
緑区



11

登記年月日：平成27年10月20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8年1月22日 千葉地方公務局 登記官

地積測量図 (1/2)

地番 53-3
53-8ないし53-12

土地の所在 千葉市緑区おちの野中央六丁目



境界	境界線の種類
K	コンクリート杭
M	鋼影、石
P	金風標
SP	貼付金風標
B	金風、鉄
PU	プラスチック杭
S	計算点
Z	マンホール蓋

座標リスト

点名	X座標	Y座標	備考
T1	500.000	500.000	測量基準点 測量所
T2	472.066	538.550	測量基準点 測量所
1	469.067	539.383	マンホール蓋 測量所
17	494.866	508.630	マンホール蓋 測量所

作成者

申請人

縮尺 1/250

(千葉市土地家屋調査士会印紙)

登記年月日：平成27年10月20日

これは図面に記載されている内容を証明する図面である。
令和8年1月22日 千葉地方法務局

登記官

請求番号 29-2

(2/2)

2/2

地積測量図

地番 53-3
53-2ないし53-12

土地の所在 千葉市緑区おゆみ野中央六丁目

逐様求積表

地番 測点	① 53-3 X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n)Y_n$
B81	498.478	500.414	-5227.85058
B83	485.604	499.264	-8712.813312
C19	480.670	494.978	3924.185684
C15	493.592	506.119	7784.616339
B40	496.051	503.213	2488.891498
		倍面積	257.055051
		地積	128.5275255
		地積	128.52

地番 測点	② 53-8 X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n)Y_n$
C16	493.532	506.119	-4003.907409
C19	480.670	494.978	-8750.716062
B84	475.853	500.557	-2472.751560
C12	475.730	500.698	6372.884144
C11	488.581	511.828	9111.562056
		倍面積	257.071149
		地積	128.5355745
		地積	128.53

物件 1

地番 測点	③ 53-9 X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n)Y_n$
C11	488.581	511.828	-3736.856228
C12	475.730	500.698	-9206.834624
C18	470.193	507.109	3702.402809
C17	483.031	518.228	9529.176464
		倍面積	287.888221
		地積	143.9441105
		地積	143.94

地番 測点	④ 53-10 X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n)Y_n$
C17	493.031	518.228	-3775.809208
C18	470.193	507.109	-7051.350545
B85	463.125	508.344	-2825.844296
C13	464.634	513.506	968.850762
C20	471.093	519.022	3866.837690
C14	477.479	524.631	5310.261668
		倍面積	287.965871
		地積	143.9829355
		地積	143.95

地番 測点	⑤ 53-11 X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n)Y_n$
C14	477.479	524.631	524.105669
C20	471.093	519.022	-7948.871930
C21	462.184	529.215	-2112.616280
B54	467.011	533.457	4182.302860
B56	470.004	533.252	5582.081836
		倍面積	227.042975
		地積	113.5214875
		地積	113.52

地番 測点	⑥ 53-12 X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n)Y_n$
C20	471.093	519.022	-7261.964140
C15	464.634	513.506	-4432.583752
B47	462.171	515.107	-4542.448777
B88	463.123	523.656	118.365555
C21	462.164	529.275	-3033.463100
		倍面積	202.086216
		地積	113.5310000
		地積	113.53

作成者

申請人

縮尺 1/

(千葉市土地家屋調査士会所属)

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29年3月3日

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8年1月22日 千葉地方建設局 登記官

各階平面図

家屋番号 53番8

建物図面

建物の所在 千葉市緑区おゆみ野中央六丁目53番地8

1階



床面積

床面積 48.85 m²

2階

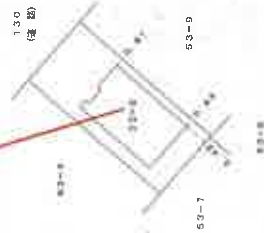


床面積

床面積 50.13 m²



物件2



作成者

縮小 1/300

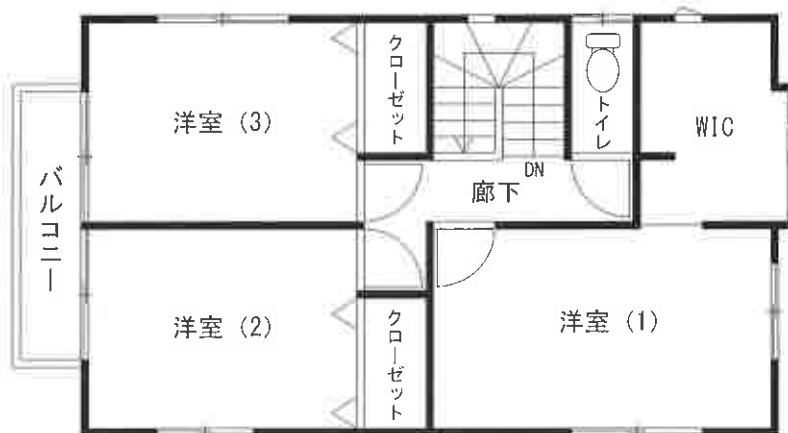
申請人

縮尺 1 / 500

間 取 図



1 階平面図



2 階平面図

評価人作成