

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	日 時 令和 8年 9月 2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 9月 16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 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	12,800,000 10,240,000	一括	2,560,000	53,026	17,931
1	11,310,000				
2	1,490,000				



物 件 目 録

1 所 在 千葉市緑区あすみが丘三丁目

地 番 56番1

地 目 宅地

地 積 233.40平方メートル

共有者 A 持分70分の6
共有者 B 持分70分の30
共有者 C 持分70分の6
共有者 D 持分70分の3
共有者 E 持分70分の3
共有者 F 持分70分の6
共有者 G 持分70分の6
共有者 H 持分70分の10

2 所 在 千葉市緑区あすみが丘三丁目56番地1

家屋 番号 56番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 116.35平方メートル

(現況)

床 面 積 約90平方メートル

共有者 A 持分700分の252
共有者 B 持分700分の210
共有者 C 持分700分の42
共有者 D 持分700分の21
共有者 E 持分700分の21
共有者 F 持分700分の42
共有者 G 持分700分の42
共有者 H 持分700分の70

物 件 明 細 書

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 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 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

売却基準価額は、供給処理設備の稼働状況が不明であること、建物の増減築時に建築確認及び登記等の手続きがとられていない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 千葉市緑区あすみが丘三丁目

地 番 56番1

地 目 宅地

地 積 233.40平方メートル

共有者 A 持分70分の6
 共有者 B 持分70分の30
 共有者 C 持分70分の6
 共有者 D 持分70分の3
 共有者 E 持分70分の3
 共有者 F 持分70分の6
 共有者 G 持分70分の6
 共有者 H 持分70分の10

2 所 在 千葉市緑区あすみが丘三丁目56番地1

家屋 番号 56番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 116.35平方メートル

(現況)

床 面 積 約90平方メートル

共有者 A 持分700分の252
 共有者 B 持分700分の210
 共有者 C 持分700分の42
 共有者 D 持分700分の21
 共有者 E 持分700分の21
 共有者 F 持分700分の42
 共有者 G 持分700分の42
 共有者 H 持分700分の70



令和7年(ケ)第298号

令和8年4月 9日受理

令和8年5月25日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 鶴 見 淳

(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 千葉市緑区あすみが丘三丁目

地 番 56番1

地 目 宅地

地 積 233.40平方メートル

共有者 A 持分70分の6
共有者 B 持分70分の30
共有者 C 持分70分の6
共有者 D 持分70分の3
共有者 E 持分70分の3
共有者 F 持分70分の6
共有者 G 持分70分の6
共有者 H 持分70分の10

2 所 在 千葉市緑区あすみが丘三丁目56番地1

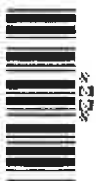
家屋 番号 56番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 116.35平方メートル

共有者 A 持分700分の252
共有者 B 持分700分の210
共有者 C 持分700分の42
共有者 D 持分700分の21
共有者 E 持分700分の21
共有者 F 持分700分の42
共有者 G 持分700分の42
共有者 H 持分700分の70



(2 枚目)

その他の事項

■土地について

- 1 本件土地は、物件2建物の敷地として利用されている。
- 2 本件土地は、北西側隣接地とは等高乃至約1.8メートル低位に接するほか、接面道路及びその他の隣地とは概ね等高に接している。周辺土地の地勢は、複雑な起伏を含んだ傾斜地であるが、本件土地の宅盤は概ね平坦である。
- 3 接面道路及び各隣接地との境界付近に、フェンス及びブロック塀等が設置されているが、フェンスの一部が損傷し、ブロック塀は老朽化している。
- 4 本件土地の南側一部は駐車スペースとして舗装されており、東側境界付近に電線を引き込む電柱が設置されている。
- 5 本件土地上に繁茂している樹木の枝の一部が、接面道路及び隣接地に越境している。

■建物について

- 1 本件建物は平成2年3月25日に登記記録上増築されているものの、現在、当該増築部分は全て減築されている。なお、西側廊下付近が増築（未登記）されていた（写真⑦）。
- 2 本件建物は、経年により損耗しており、床・壁面・柱に汚損が見られる。床全体に歪みを感じられる。10年以上空き家となっており、現在は管理不全の状況である。
- 3 本件建物の天井全体に雨漏り跡が見られ、特に和室1及び玄関の天井の損傷が大きい（写真②）。和室1の天井一部がたわんでおり、その隙間から落下したと思われる詳細不明の黒いゴミが散乱している。和室1の押入から天井裏を確認したところ、一部断熱材がむき出しになっている箇所が見られた（写真③）。
- 4 浴室及び南側廊下付近のサッシの隙間から、ツルのような植物の枝が建物内に侵入している。本件建物の建具は開閉し辛く、建て付けが悪くなっていると思われる。
- 5 和室2と和室3間の襖は、板が打ち付けられているため、開閉できない。
- 6 建物南側の軒天に、蜂の巣跡が確認できた。建物内に蜂のほかにも虫の死骸が確認でき、シロアリが発生していた可能性がある。
- 7 本件建物内に、仏壇（仏具含む）、こたつ、家具等が残置されている。

以 上

(関係人の陳述等用)

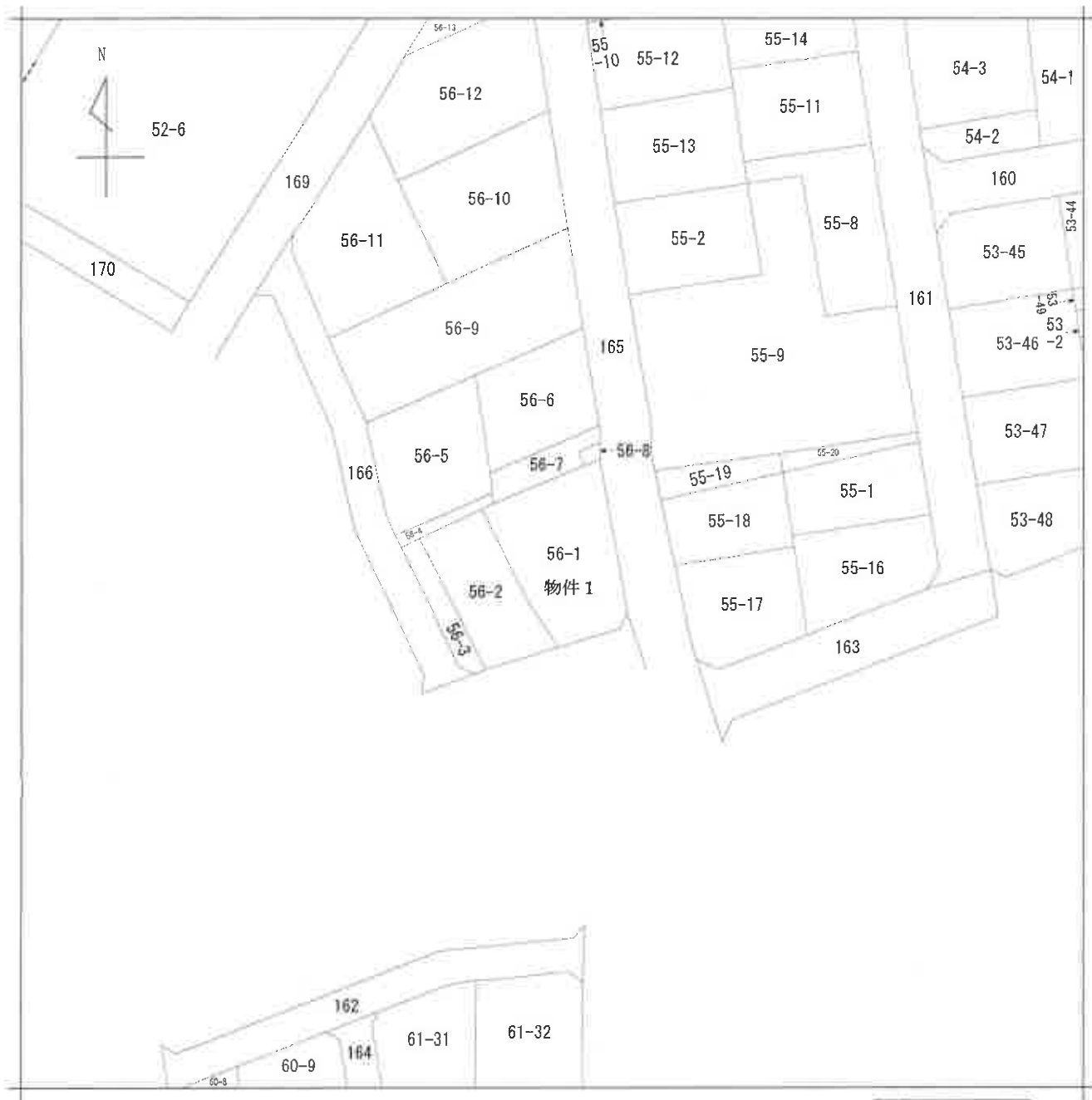
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■申立人代理人弁護士	1 本件建物は、現在空き家です。玄関の鍵は、他の共有者の一人が保管していると思いますが、現在連絡が取れません。 2 本件建物内に存在する動産は、建物共有者全員の共有と考えています。 (令和8年4月14日電話聴取) 3 本件建物の平成2年3月25日付増築部分は、その後全て取り壊されて、減築されています。 (令和8年5月1日電話聴取) 以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

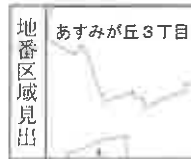
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 4月14日 (火) 12:30-12:45	物件所在地	物件確認、占有調査(空き家)、外観写真撮影
8年 4月14日 (火) 14:15-14:20	当庁執行官室	占有調査(申立人代理人弁護士から電話聴取)
8年 4月30日 (木) 12:50-14:20	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影
8年 5月 1日 (金) 13:57-13:59	当庁執行官室	申立代理人弁護士から建物増築部分について電話聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和 8年 4月30日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、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 8年 4月30日 執行に際し債務者等に出会わなかったため、立会人を立ち会わせた。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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。



あすみが丘3丁目

請 求 部 分	所 在 千葉市緑区あすみが丘三丁目					地 番	56番1			
出 力 縮 小 率	1/500		精 度 区 分	甲一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成8年7月27日				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 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。

A3判をA4判に縮小した

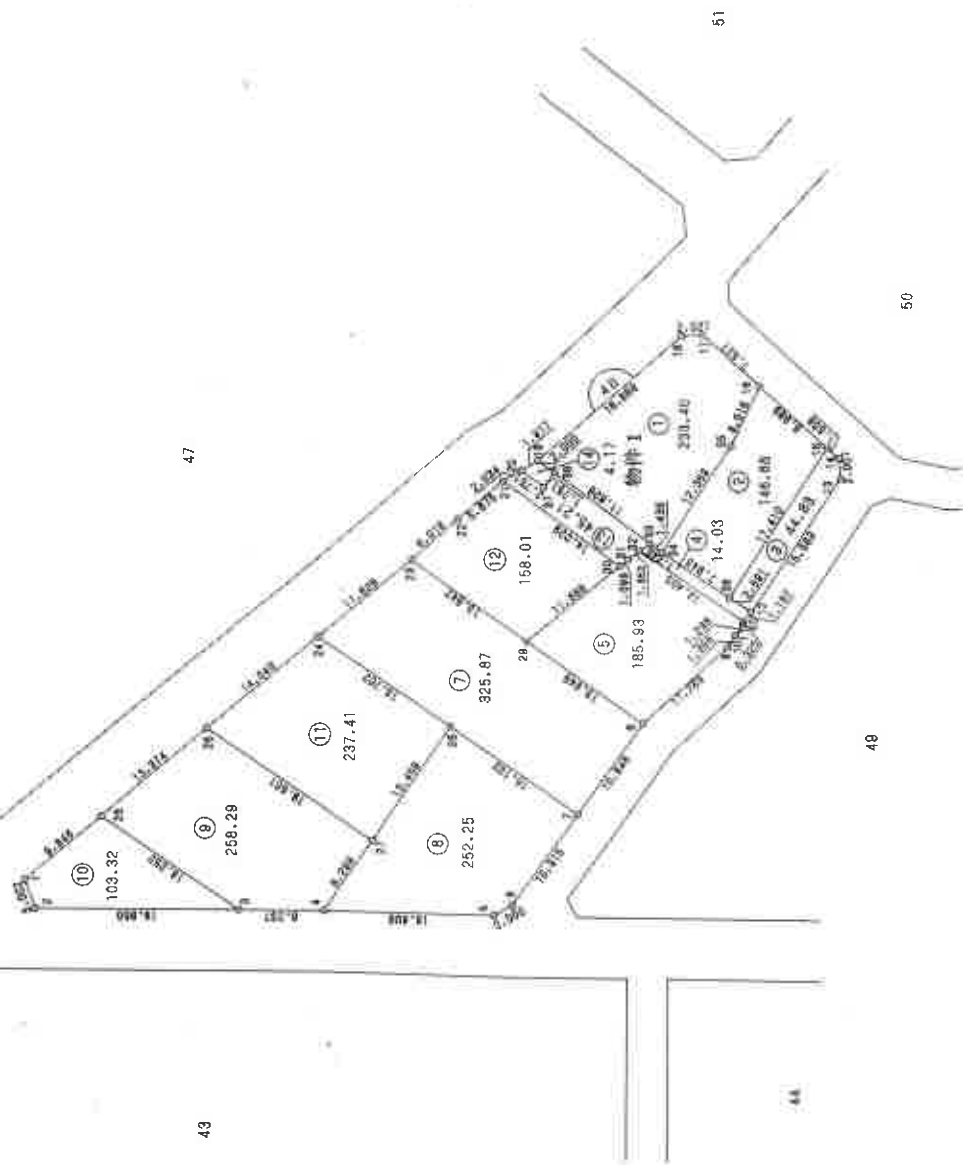
令和7年11月11日
千葉地方法務局

請求番号：21-1
(1/1)

登記官

縮尺1:500 全葉の

あすみが丘 3-56



この画地出来形確認測量図は、当該土地区画整理組合が土地区画整理法第103条の規定に基づく換地処分時（II 8. 7. 26）に伴い作成したものの写しです。（換地処分時に土地権利者に送付したものの写し）

登記年月日：平成2年4月20日

051548

圖面階各

561

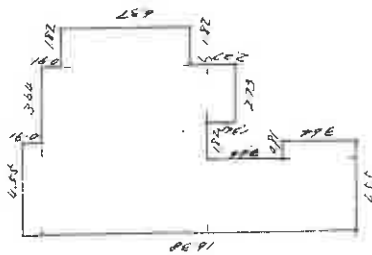
建 物 面 积

2.4.20

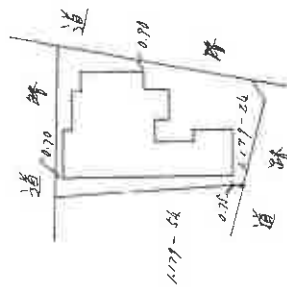
家屋番号

建物の所在

千葉市緑区あすみが丘三丁目56番地1



求積表 m^2

$$\begin{array}{r} 273 \times 136 = 37128 \\ 219 \times 209 = 45771 \\ 405 \times 89 = 36045 \\ 637 \times 152 = 96824 \\ 275 \times 368 = 101100 \\ 364 \times 891 = 324116 \end{array}$$


著作

250
縱尺

人
請
母

縮尺

(千葉土地家屋調査士会用紙)

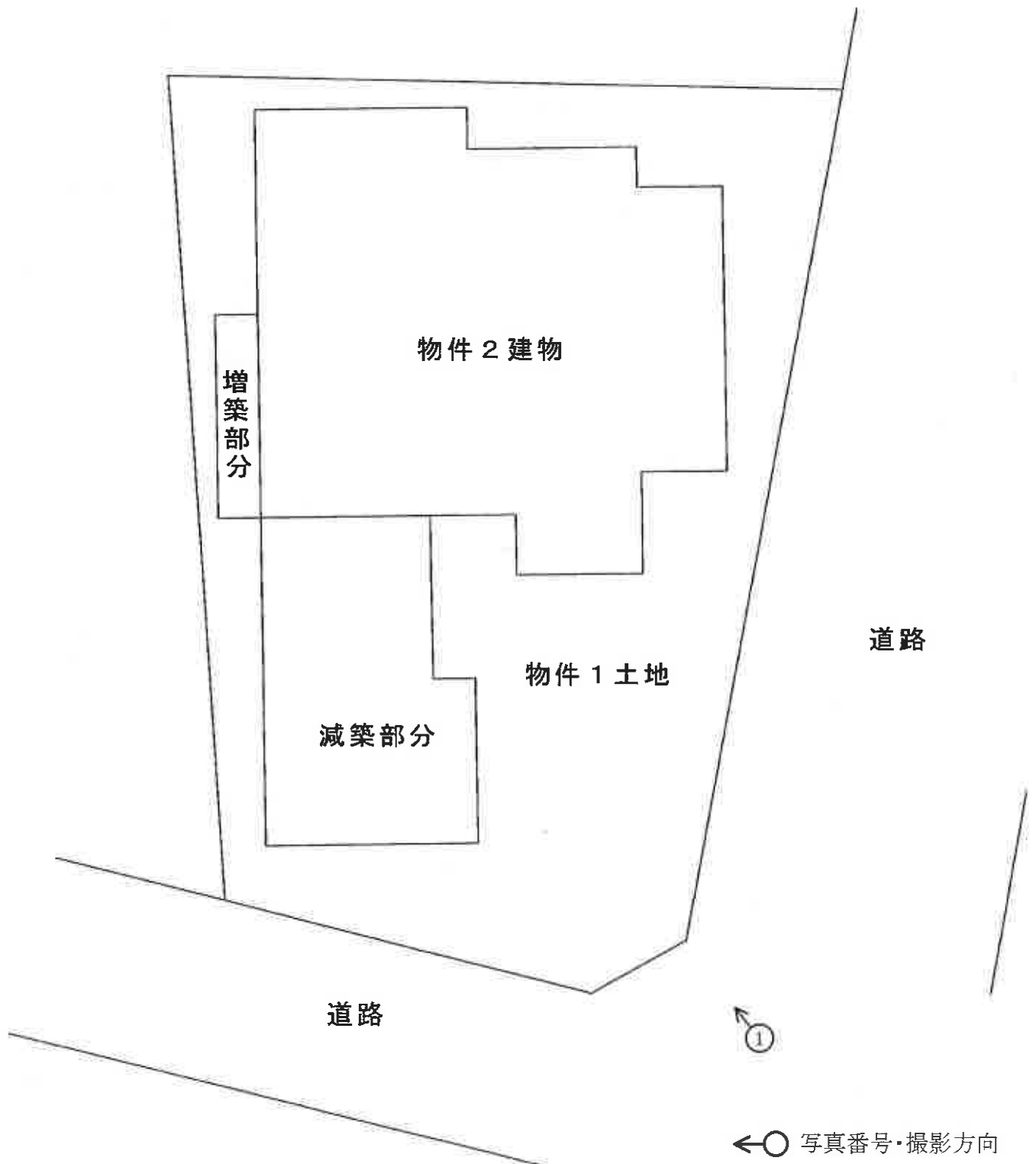
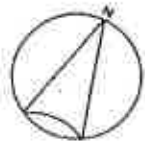
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年11月11日 千葉地方方法務局

登記簿

請求番号 21-2

土地建物位置関係図

(評価人作成)



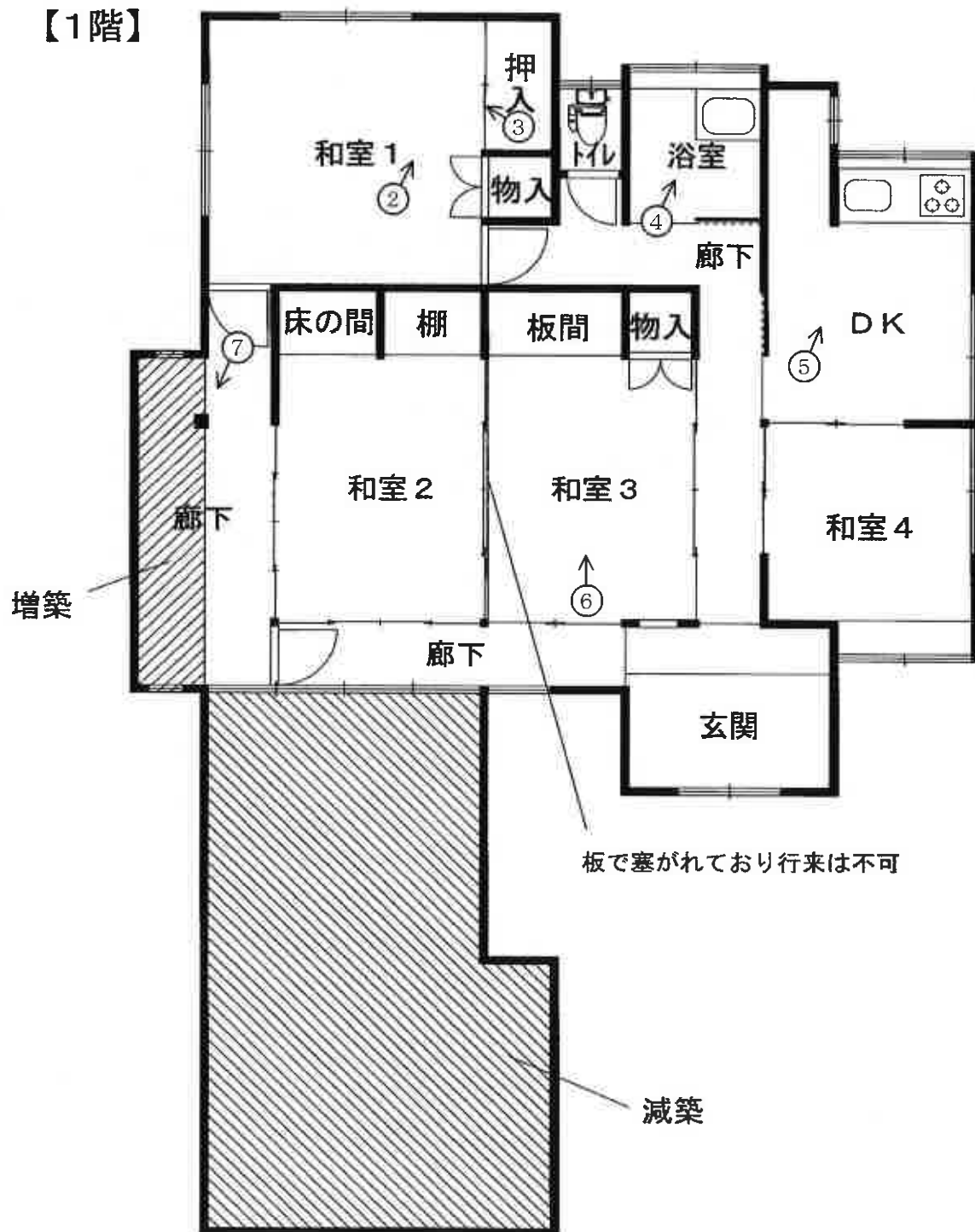
←○ 写真番号・撮影方向



建物間取略図

(評価人作成)

【1階】



←○ 写真番号・撮影方向



写真①



写真②



写真③

和室1押入れの
天井裏から撮影



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦

副本

令和 7 年（ケ）第 298 号

令和 8 年 4 月 30 日 現地調査

令和 8 年 5 月 1 日 評価

第 K 2 6 1 1 9 6 3 号 発行番号

令和 8 年 5 月 22 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

小塚隆雄

第 1 評価額

一 括 価 格		
金		12,800,000 円
内 訳 価 格		
物件 1 (土地)	金	11,310,000 円
物件 2 (建物)	金	1,490,000 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 6 1 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 5 8 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。		床面積：約90㎡ 住居表示未実施区域
番号	特 記 事 項		
2	物件2建物は、未登記の減築及び増築が認められた。		

物 件 目 録

1 所 在 千葉県緑区あすみが丘三丁目

地 番 56 番 1

地 目 宅地

地 積 233.40 平方メートル

共有者 A 持分 70 分の 6
 共有者 B 持分 70 分の 30
 共有者 C 持分 70 分の 6
 共有者 D 持分 70 分の 3
 共有者 E 持分 70 分の 3
 共有者 F 持分 70 分の 6
 共有者 G 持分 70 分の 6
 共有者 H 持分 70 分の 10

2 所 在 千葉県緑区あすみが丘三丁目 56 番地 1

家屋 番号 56 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 116.35 平方メートル

共有者 A 持分 700 分の 252
 共有者 B 持分 700 分の 210
 共有者 C 持分 700 分の 42
 共有者 D 持分 700 分の 21
 共有者 E 持分 700 分の 21
 共有者 F 持分 700 分の 42
 共有者 G 持分 700 分の 42
 共有者 H 持分 700 分の 70

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

① (物件1)

位 置 ・ 交 通	JR外房線「土気」駅の南西方・約800m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅を中心に共同住宅も存する区画整然とした住宅地域。あすみが丘3丁目は全体的に起伏のある地勢となっている。	
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	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	絶対高さ10m
		日影規制(4時間、2.5時間、1.5m)
		建築基準法第22条指定区域
		宅地造成等工事規制区域(市内全域)
		千葉市景観計画区域
		立地適正化計画(都市機能誘導区域外・居住誘導区域内)
		土気南特定土地区画整理事業(換地処分平成8年7月26日)
		土気南促進区域
画 地 条 件 (規模,形状等)	形 状 :(ほぼ台形) 地 勢 :(ほぼ平坦) 接道方位:(東・南) 間 口 :(約18m) 奥 行 :(約15m・東西最深) 隅 切 り :(約2m) 地 積 :(233.40㎡) (登記) 接面道路との関係:(角地) 隣 地 と の 高 低 差 :(南西側隣接地とほぼ等高に接し、北西側隣接地より約0m～約1.8m低く接する。)	
接 面 道 路 の 状 況	東側(市道) 路線名(あすみが丘94号線) 幅員(約6m～約6.6m) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(有) 高低差(道路と概ね等高)	

	南側（市道） 路線名（あすみが丘96号線） 幅員（約4m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（有） 高低差（道路と概ね等高）	
	建築基準法上の種類	いずれも建築基準法第42条1項1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	物件1	物件2建物の敷地
	隣地	周辺には一般住宅が建ち並んでいる。
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 （特記事項5参照）	
土 壌 汚 染 等	1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件1は土地整理事業以前は農村住宅地域であり、区画整理後は住宅地として推移しており、土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 2. 現在、物件2建物の敷地であり、地下埋設物の存否は確認できないが、現地調査の範囲では、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。 3. 千葉県教育委員会への聴取によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。	
特 記 事 項	1. 物件1の敷地の範囲、境界線についてはフェンス及びブロック塀等により明瞭に判別され、現況の地形はほぼ公図及び画地出来形確認測量図（第二工区）等に符合するものと推測する。なお、ブロック塀は老朽化し、フェンスの一部は破損している。 2. 物件2建物の南側にコンクリート敷の駐車スペースがある。 3. 物件1敷地には、雑草や樹木が繁茂しており、道路及び隣接地へ枝葉が越境している。敷地内には、廃材やパイプ製の棚等が存している。 4. 物件1敷地内に引込柱（電柱）1本が存するが、利用阻害はないものと判断した。	

5. 前面道路に公共下水道の本管が埋設されており、図面上、対象画地への引込管は存在する。千葉市役所での聴取によれば過去に下水道の使用履歴は認められるものの、現在は未使用とのこと。
6. 『千葉市ハザードマップ』によれば、物件1は津波、高潮及び洪水の浸水想定エリアに指定されていない。詳細は『千葉市ハザードマップ』ご参照。

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）	昭 和 53 年 10 月 1 日 新築
	増築年月日（登記記載）	平 成 2 年 3 月 25 日 増築
	増築年月日（未登記）	年月日不詳 減築 年月日不詳 増築
	経 過 年 数	約 48 年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	経済的耐用年数は満了している。
仕 様	構 造	木造
	屋 根	かわらぶき
	外 壁	金属サイディング（旧式）、コンクリートブロック等
	内 壁	砂壁、板等
	天 井	板等
	床	フローリング、畳等
	設 備	キッチン、浴室、水洗トイレ等 （電気、上水道、都市ガス、下水道） （特記事項参照）
	そ の 他	特になし
床 面 積（現 況）	床面積 1階 約90 m ² ・ 登記面積は116.35m ² であるが、未登記の減築約30m ² と増築約4m ² があり、現況床面積は上記のとおりである。（別添建物図面及び建物間取略図参照）	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4DK（別添建物間取略図参照）
品 等	やや劣る	
	劣る	

保守管理の状態	・ 長期間空き家の状態にあり、上水道、ガス、下水道等の設備の稼働状況は不明である。建物内部には仏壇、棚等の残置物が存している。 室内は、全体的に劣化が見受けられた。天井材の一部がたわんでおり、雨漏りと推察される跡は全体的に確認された。特に和室1は屋根裏の断熱材等が破損しており、直下の天井には雨漏り跡、天井材の劣化及び直下の床には詳細不明の黒いゴミが散乱している。床は全体的に歪みを感じられたが、ビー玉は転がらなかった。壁は劣化、変色、ひび割れ、小傷等が確認された。和室2と和室3の襖が板の打ち付けにより開閉ができなくなっている。窓の開閉が重く建付けが悪い可能性がある。浴室を中心にカビが確認された。和室4の出窓部分に複数の蜂の死骸が確認され、建物南側に蜂の巣が存している。ツルの一部が室内に入り込んでいる。柱に亀裂が見受けられる。西側の増築部分は仕上げ工事が完了しておらず、下地のままとっている。玄関の一部でシロアリ被害の可能性のある跡が見られた。 ・ 建物外部に目立った損傷は見られないが、建物全体がツタやツルで覆われて、外壁材及び木材は劣化している。 ・ 長期間空き家であったことから、目視で確認できた箇所以外にも劣化している箇所が存する可能性がある。以上のほかは建物外部及び内部のいずれも概ね経年相応の減耗等が生じているものと判断される。
建物の利用状況	全共有者が空き家の状態で占有しているものと推定する。
特記事項	1. 新築 建築確認：昭和53年6月2日／第690号 検査済証：無し 申請面積：84.40㎡ 増築 建築確認：平成2年2月28日／第2981号 検査済証：無し 申請面積：29.81㎡ 2. 当該建物の使用資材、建築時期等から推察するに石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている蓋然性を否定できない。

3. 共有者の陳述によると、平成2年の約30㎡の増築部分は、取り壊し済とのこと。

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	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	80,000	1.10	233.40	0.90	18,485,000

ア 標準価格：（公示価格等からの規準）

地価公示等（地価公示地 千葉緑-8）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 96,300 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(101.7)}{100} & \times & \frac{100}{(102)} & \times & \frac{100}{(120)} & = & 80,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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+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) 120

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：方位+5%、角地+5% (格差率) 1.10
(相乗積)

ウ 地 積：登記簿数量による。

エ 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
2	150,000	90.00	0.025	338,000

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	48年	0.05	▲50% (0.50)	0.025

(1)耐用年数法(定額法)

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

(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

保守管理状況等を考慮した。

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	18,485,000	0.10	使用借権	1,849,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	18,485,000	－ 1,849,000		0.85	0.80	11,310,000
2	338,000	＋ 1,849,000	1.00	0.85	0.80	1,490,000
一括価格 (合計)						12,800,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：供給処理設備の稼働状況が不明であること、建築確認における検査済証の交付の記録がないこと、建物の増減築時に建築確認及び登記等の手続きがとられていないこと等を考慮して査定した。

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（千葉緑-8）

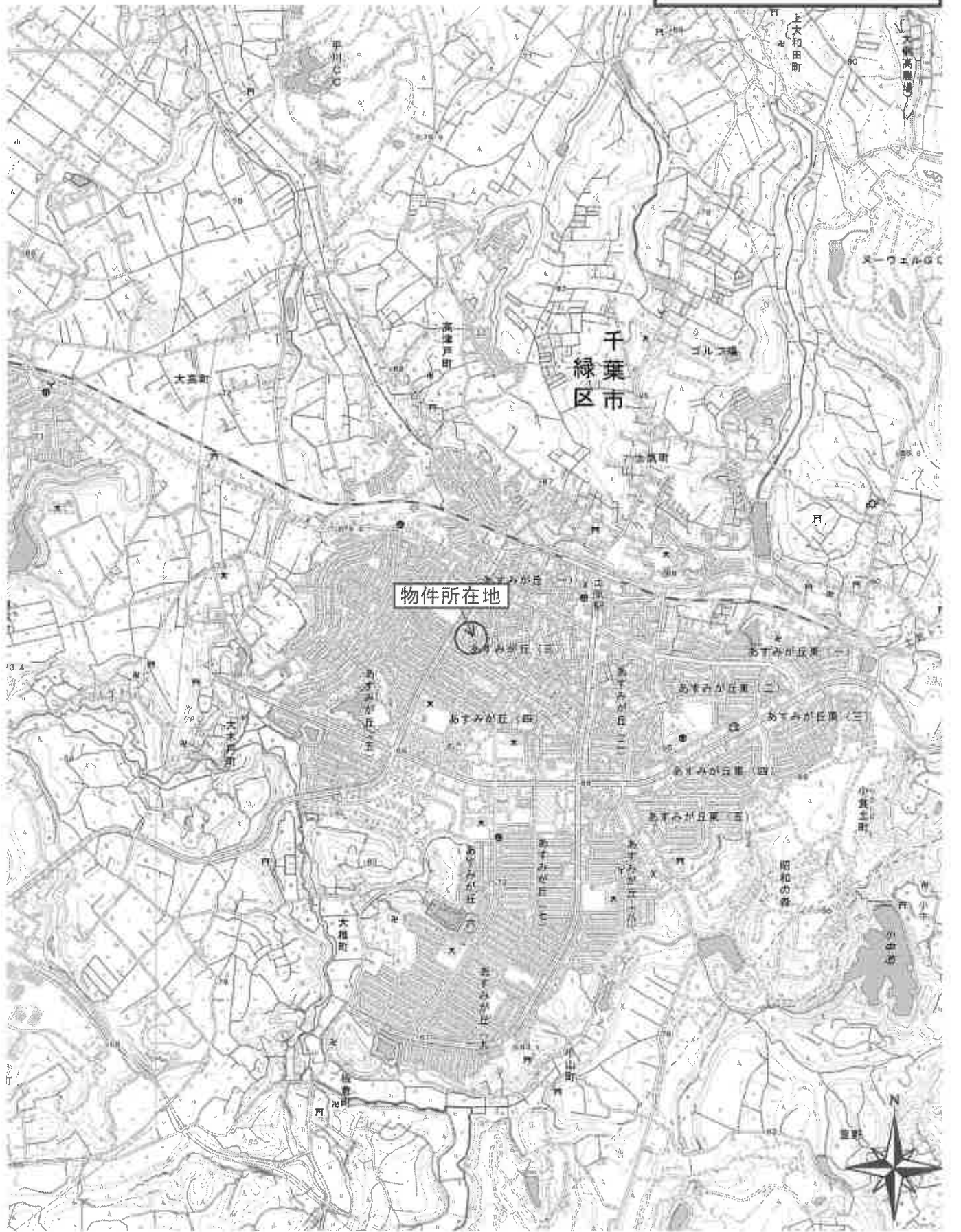
所	在	千葉市緑区あすみが丘 2 丁目 1 8 番 9
価	格	96,300円/㎡
位	置	JR外房線「土気駅」の南方約650mに位置する。
価	格	時 点
地	積	198㎡
供	給	処 理 施 設
接	面	街 路
用	途	指 定 等
地	域	の 概 要

第 7 附属資料

1. 位置図
2. 公図写
3. 画地出来形確認測量図（第二工区）写
4. 建物図面・各階平面図写
5. 建物間取略図
6. 土地建物位置関係図

以 上

位置図



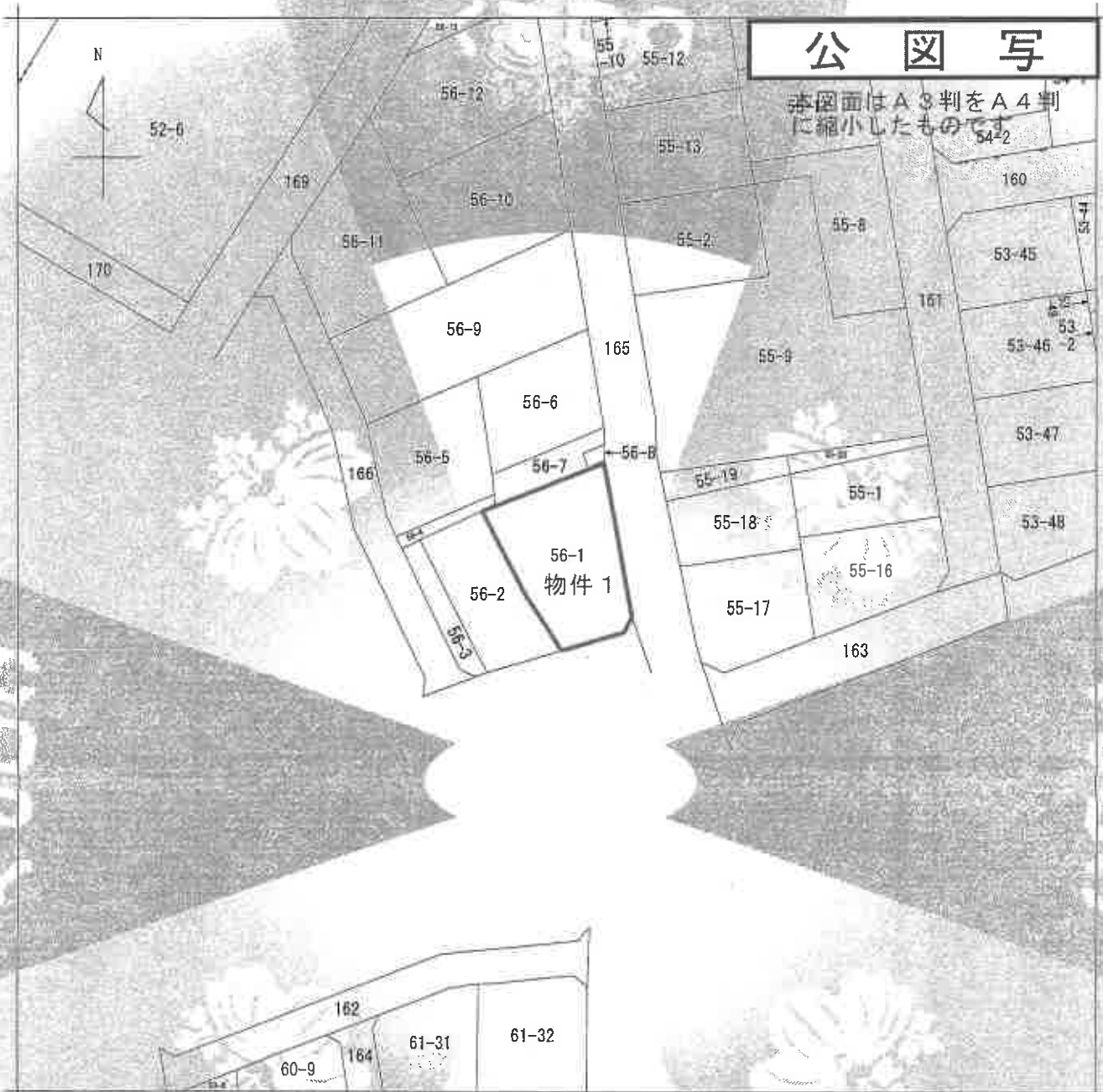
縮尺: 1 / 25,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 500 1000m

公 図 写

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。



(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置を明確にした不特定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 区分	所在地	千葉市緑区あすみが丘二丁目			地番	56番1		
出力 力尺	1/500	精度 区分	甲	座標系 番号又は 記号	分類	地区に準ずる図面	種類	土地地区画整理所在図
作成 年月日	平成8年7月27日			備 注 年月日 (印)(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5月14日
千葉地方裁判所

請求番号：49-1
(1/1)

登記官

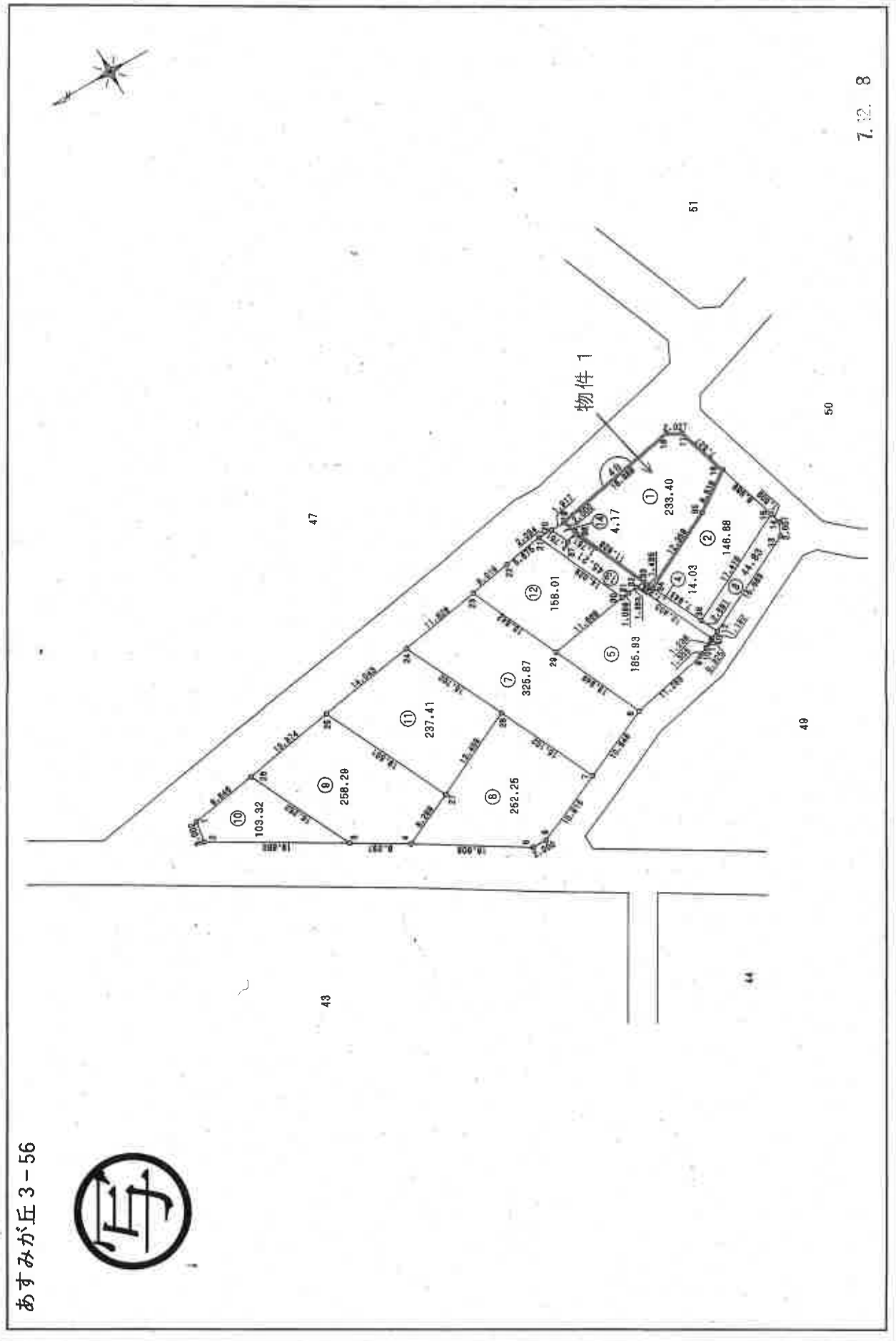
千葉都市計画事業土気南特定土地区画整理事業 画地出来形確認測量図（第二工区）

縮尺 1:500 全葉の

あすみが丘 3-56



平成 年 月



千葉市土気南土地区画整理組合

千葉市街地開発コンサルタント協同組合

この画地出来形確認測量図は、当該土地区画整理組合が土地区画整理法第 103 条の規定に基づき換地処分時（H 8. 7. 26）に伴い作成したものの写しです。（換地処分時に土地権利者に送付したものの写し）

登記年月日：平成27年4月20日

051548

各階平面図

56番1

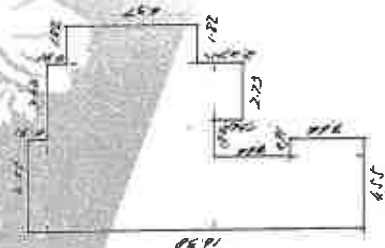
建物図面
各階平面図
2.4.20

家屋番号

建物の所在

千葉県市川市
千葉市緑区あすみが丘三丁目56番地1

千葉市緑区あすみが丘三丁目56番地1



床積表 m²

2.4.20	14.5	4.747
2.4.20	1.15	4.3077
2.4.20	1.15	8.181
2.4.20	1.22	11.596
2.4.20	1.22	26.546
2.4.20	1.22	12.123
床面積	計	116.222
		116.220 m ²



作製者

縮尺

申請人

縮尺

(千葉県建築士会関係)

本図面はA3判をA4に縮小したものです

これは図面に記録されている内容と異なる場合があります

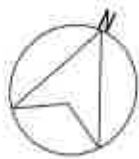
令和7年5月14日

千葉県方法局

登記官

17

請求番号：49-2



建物間取略図

(評価人作成)

【1階】



土地建物位置関係図

(評価人作成)

