

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 小 嶋 富 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	日 時 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	日 時 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）
1～3	16,640,000 13,312,000	一括	3,328,000	64,285	27,549
1	2,040,000				
2	30,000				
3	14,570,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 千葉市若葉区愛生町
 地 番 77番5
 地 目 宅地
 地 積 102.51平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地・一部公衆用道路
- 2 所 在 千葉市若葉区愛生町
 地 番 78番12
 地 目 宅地
 地 積 1.64平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地・一部公衆用道路
- 3 所 在 千葉市若葉区愛生町77番地5
 家屋 番号 77番5
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 54.39平方メートル
 2階 49.68平方メートル



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 仲 村 泰 子

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3】

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3】

売却基準価額は、本件建物に設置されたソーラーパネルの所有権留保の有無等が不明であること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 千葉市若葉区愛生町
 地 番 77 番 5
 地 目 宅地
 地 積 102.51 平方メートル
 (現況)

地 目 宅地・一部公衆用道路

2 所 在 千葉市若葉区愛生町
 地 番 78 番 12
 地 目 宅地
 地 積 1.64 平方メートル
 (現況)

地 目 宅地・一部公衆用道路

3 所 在 千葉市若葉区愛生町 77 番地 5
 家屋 番号 77 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 54.39 平方メートル
 2 階 49.68 平方メートル



令和7年(ケ)第 467号
令和8年 2月12日受理
令和8年 4月24日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 衣 斐 主 税

(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 | 千葉県若葉区愛生町 |
| | 地 番 | 77番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 102.51平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県若葉区愛生町 |
| | 地 番 | 78番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1.64平方メートル |
| 3 | 所 在 | 千葉県若葉区愛生町77番地5 |
| | 家屋 番号 | 77番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.39平方メートル
2階 49.68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
土地	物件1、2
現況地目	■宅地（物件1の一部、2の一部） ■公衆用道路（物件1の一部、2の一部）
形状	□公図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり □ ■地積測量図のとおり □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	3枚目「その他の事項」のとおり
建物	物件3
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 { 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 住居（空家状態）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	3枚目「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □ある [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

その他の事項

■土地について

物件1、2土地は一体で、南西側が市道にほぼ等高に接し、その他の隣地との境には塀やフェンスがあり、地積測量図に照らし概ね土地の範囲を確認できる。

物件1、2土地の南西側の一部約1.4㎡はセットバックされ道路となり、公衆の用に供されている。

物件1、2土地は、物件3建物の敷地として利用されている。

物件1、2土地の北側は都市計画道路の計画地に該当する。詳細は評価書のとおり。

■建物について

目視の限り、建物に大きな不具合は確認できなかった。

屋根に太陽光パネルが設置されているが、所有者等の協力を得られず、太陽光発電システムの所有関係、発電容量は不明である。

執 行 官 の 意 見

■ 占有について

建物内に家電やベットは残されているが、電気、水道の供給は停止され、使用している様子はなく、空家の状態で所有者が占有していると思料される。

(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
R8年3月6日 (金) 13:35-13:50	物件所在地	物件外観調査、写真撮影 占有者不在、調査協力依頼文書ポストに投函
R8年4月6日 (月) 12:30-13:25	物件所在地	物件立入調査、写真撮影 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

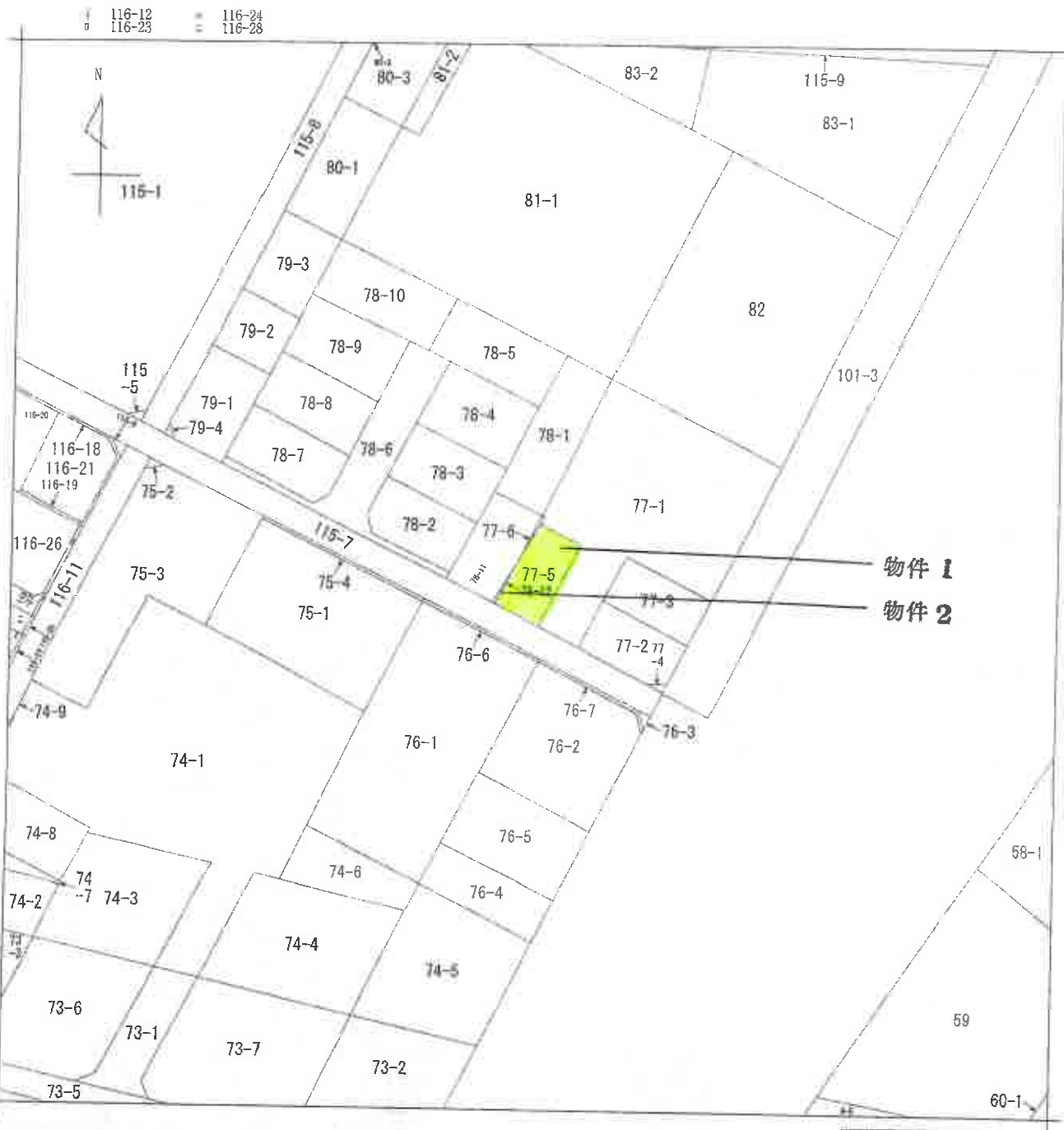
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和8年4月6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。

☐

(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。



請 求 部 分	所 在	千葉県若葉区愛生町				地 番	77番5		
出 力 縮	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 号 番 号 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。

A3判をA4判に縮小した。

令和7年12月22日
千葉地方法務局

整理番号: H37731-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)



登記年月日：令和3年5月21日

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。
令和7年12月22日 千葉地方建設局

(7 枚目)

登記官

A3判をA4判に縮小した。

地 横 測 量 図

地 番 77-1、-5、-6
土地の所在 千葉市若葉区夢生町

地 番	77-1	Xn	Yn	Xn-1-Yn-1	Xn-(Yn-1-Yn-1)
K0	128.740	128.352	36.709	4763.60770	
PK44	111.830	161.949	19.392	2168.60790	
C322	163.824	145.744	-12.506	-1288.54324	
PK48	94.089	139.443	-17.596	-1846.72408	
PK48	101.955	128.238	-15.388	-1857.34470	
PK47	95.904	124.055	-8.385	-802.23860	
PK48	89.682	119.873	-10.493	-943.86536	
PK48	94.360	113.562	1.193	106.55020	
PK55	105.089	121.002	0.870	91.41000	
PK55	109.482	114.432	-5.415	-593.71130	
PK53	111.301	115.977	0.787	87.55387	
PK50	111.835	115.219	0.785	1200.89575	
合 計				1578.27554	
合 計 面 積				769.13	m ²

地 番	77-5	Xn	Yn	Xn-1-Yn-1	Xn-(Yn-1-Yn-1)
K0	108.642	114.432	9.742	1068.12384	
PK59	108.069	121.002	-0.870	-91.41000	
PK55	94.390	113.562	-11.316	-1068.00460	
K8	97.099	103.586	-5.260	-822.01380	
PK43	92.714	107.362	1.574	155.37636	
PK51	108.084	111.280	2.080	742.94380	
合 計				205.02470	
合 計 面 積				102.51	m ²

地 番	77-6	Xn	Yn	Xn-1-Yn-1	Xn-(Yn-1-Yn-1)
K0	111.835	115.219	4.327	482.698485	
PK62	111.301	115.977	-0.787	-57.553887	
PK53	108.842	114.432	-4.327	-94.42934	
PK61	105.084	111.280	0.785	82.701108	
合 計				3.28472	
合 計 面 積				1.693460	m ²

測量年月日 令和3年4月28日
測量所 任意地

点 名	X座標	Y座標
M16	88.131	135.229
CK19	83.274	131.857



境界	境界線の種類
イ	コンクリート杭
ロ	金属プレート
ハ	金属鉄
ニ	計算点
ホ	プラスチック杭

作成者

千葉市建設局

申請人

縮尺

500

(千葉県土地家屋調査士会刊紙)

整理番号：137732-1

登記年月日 令和3年5月21日

地積測量図

地番	78-1, -11, -12
土地の所在	千葉市若葉区愛生町

地番	① 78-1	Xn	Yn	Yn-1-Yn	Xn - (Yn-1-Yn)
R39	132.785	122.043	9.272		124.470592
R40	129.749	115.392	-6.324		-85.407176
R60	111.643	115.219	-16.535		-143.445376
R61	118.277	109.827	-3.393		-31.168791
R42	112.176	111.826	7.153		64.595375
R7	125.548	116.880	10.317		124.72316
合計面積					252.477741
合計地積					126.238705
㎡					126.23

地番	② 78-11	Xn	Yn	Yn-1-Yn	Xn - (Yn-1-Yn)
R61	115.287	109.827	8.523		92.57109
R60	111.555	115.219	1.433		138.830319
R61	105.084	111.260	-4.219		-463.141111
R54	98.958	107.601	-10.011		-990.748454
R3	102.864	101.249	-3.630		-576.69727
R33	103.129	101.371	5.447		561.741641
R41	110.760	106.696	8.456		936.535566
合計面積					206.783141
合計地積					103.391570
㎡					103.38

地番	③ 78-12	Xn	Yn	Yn-1-Yn	Xn - (Yn-1-Yn)
R01	105.084	111.260	0.361		27.93314
R43	98.714	107.362	-4.259		-470.47219
R54	98.958	107.601	3.898		385.119148
合計面積					3.280098
合計地積					1.640049
㎡					1.64

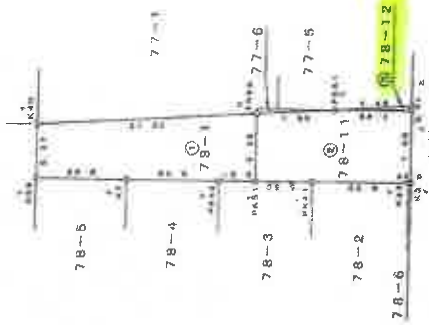
測量年月日	令和3年4月28日
測量者	任意

点名	X座標	Y座標
R15	63.131	135.823
R19	63.214	131.857

境界線の種類	種類
イ	コンクリート杭
ロ	金属プレート
ハ	金属杭
ニ	計算点
ホ	プラスチック杭



81-1 6.2



物件 2

作成者

申請人

縮尺 500

(千葉県土地家屋調査士会刊紙)

A3判をA4判に縮小した。

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。
令和8年1月6日 千葉地方裁判所

登記官

(8 枚目)

整理番号: H37777-1

登記年月日：令和4年10月7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7年12月22日 千葉地方裁判所

(9 枚目)

登記官

登録番号：H37733-1

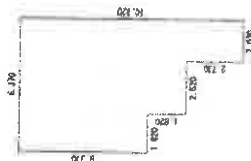
A3判をA4判に縮小した。

建物図面図
各階平面図

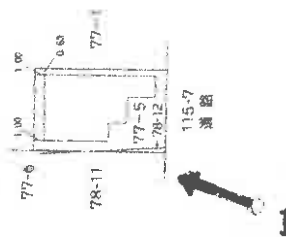
家屋番号 77番5

建物の所在 千葉市若葉区養生町77番地5

1階



2階



写真撮影方向

作成者

土地家屋調査士

(令和4年9月28日作成)

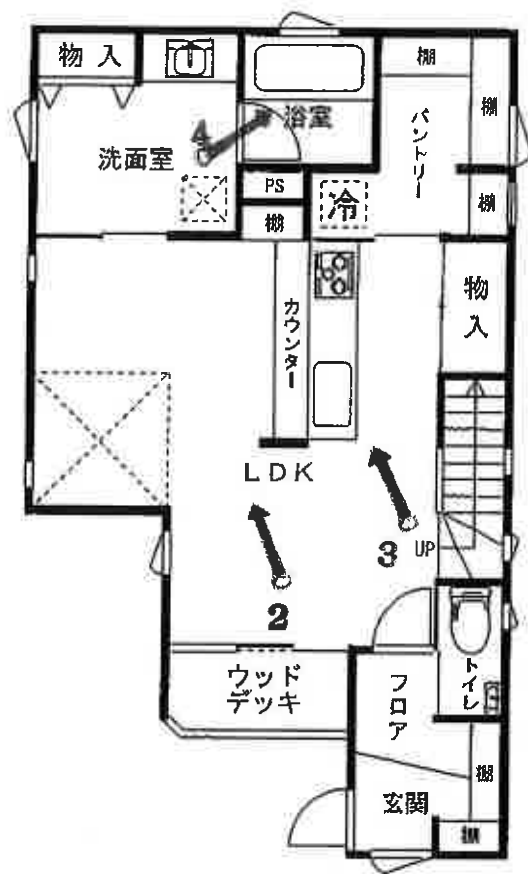
申請人

縮尺

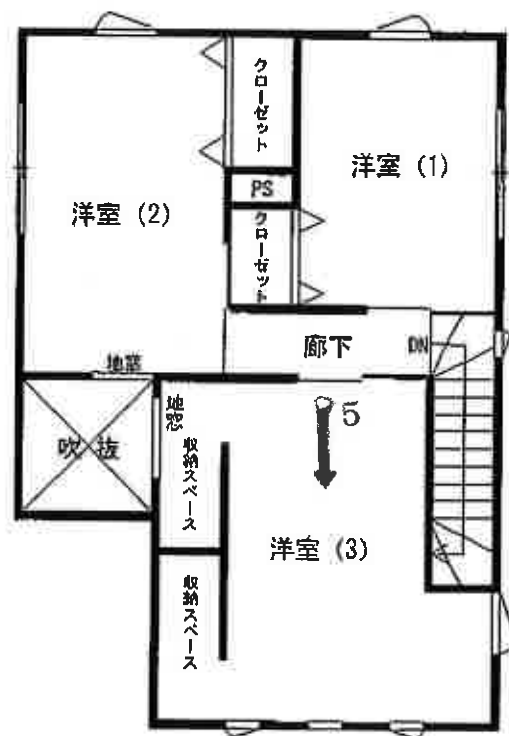
1/500

物件3

間 取 図



1 階平面図



写真撮影方向

2 階平面図

評価人作成

1



2



3



4



5



令和7年(ケ)第467号

令和8年4月6日 現地調査

令和8年4月19日 評価

第R7-42号 発行番号

令和8年4月20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 16,640,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,040,000 円
物件2 (土地)	金 30,000 円
物件3 (建物)	金 14,570,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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, 2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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。		地目：宅地・一部公衆用道路
2	物件目録記載のとおり。		地目：宅地・一部公衆用道路
3	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		
3	・債務者兼所有者が空家の状態で占有している。 ・屋根にはソーラーパネルが設置されている。		

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 | 千葉県若葉区愛生町 |
| | 地 番 | 77 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 102.51 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県若葉区愛生町 |
| | 地 番 | 78 番 12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1.64 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 千葉県若葉区愛生町 77 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 77 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 54.39 平方メートル
2 階 49.68 平方メートル |

1 対象土地の概況及び利用状況等

4

土 壤 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壤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, 2の敷地の範囲・境界線については、南西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. 対象土地の北側半分程度が都市計画道路の計画地に該当している。当該計画地において建築物を建築する場合は、都市計画法第53条の許可が必要となる(千葉県においては、階数の制限が緩和され、原則として地階を有しない3階建が建築可能)。 都市計画道路の名称:3.4.43磯辺茂呂町線 当初計画決定:昭和36年11月17日(事業化は未定) 計画幅員:20m 3. 接面道路は建築基準法の第42条2項の道路に該当し、物件3建物の建築計画概要書によれば、元幅員は3.66mで、道路の両側が後退することによって、現況の幅員は4.0mが確保されている。なお、対象土地側のセットバック部分は、分筆されていないため、対象土地の地積の中にセットバック面積が含まれている(後退0.17m×間口8.0m≒セットバック面積約1.4㎡)。 4. 都市ガスについて、前面道路に本管が埋設されているが、対象土地への引込はない。 5. 千葉県地震・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3)

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)	令和4年9月28日 新築
	経過年数	約4年
	経済的残存耐用年数	約21年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ銅板ぶき
	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)
	そ の 他	ソーラーパネル, ヒートポンプ給湯器, IIクッキングヒーター
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, 経年相応の損耗程度である。 建具等に目立った損傷等は確認できなかった。キッチン, 浴室等の水回りは通常 程度に清掃されている。	
床面積(現況)	床面積 1階 54.39㎡ 2階 49.68㎡ 延べ 104.07㎡(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+パントリー(別添間取図参照)
建物の利用状況	債務者兼所有者が空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	1. 確認済証:令和4年5月2日, 第千建住220534号 検査済証:令和4年10月6日, 第千建住220534号 2. ベッド・ソファ等の家財道具のほか, 電化製品, 生活雑貨等が残置されてい る。 3. 空家であり, 債務者兼所有者へのヒアリングができなかったため, 住設機器の稼 働状況, 雨漏りや水漏れ・排水の詰まり等の不具合は不明である。 4. 屋根にソーラーパネルが設置されている。太陽光発電システムの所有権が留保 されているかどうかは不明であり, 所有権が異なる場合は, 第三者が所有する太 陽光発電システムが設置されていることによるリスク(パネルが回収される可能性 があること等)がある。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2(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	60,100	1.02	102.51	1/1	0.90	5,656,000
2	60,100	1.02	1.64	1/1	0.90	90,000
計			104.15			5,746,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地 (千葉稲毛-8)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 86,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(100.8)}{100} & \times \frac{100}{(103)} & \times \frac{100}{(140)} & = & 60,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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(南西)+3% (格差率) 103

◇ 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) 140

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, 2】

(相 乗 積) 方位(南西)+3%, セットバック-1% (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3(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	持 分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
3	193,000	104.07	0.850	1/1	17,073,000

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		
3	5 %	21年	4年	0.85	±0% (1.00)	0.850

(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	5,656,000	0.55	法定地上権	3,111,000
2	90,000	0.55	法定地上権	50,000
計	5,746,000			3,161,000

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	5,656,000	－ 3,111,000		1.00	0.80	2,040,000
2	90,000	－ 50,000		1.00	0.80	30,000
3	17,073,000	＋ 3,161,000	1.00	0.90	0.80	14,570,000
一括価格(合計)						16,640,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：ソーラーパネルの所有権留保の有無が不明であり、第三者が所有するソーラーパネルの場合、パネルが回収される可能性があること等に起因する市場性減価が生じているものと判断した。

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

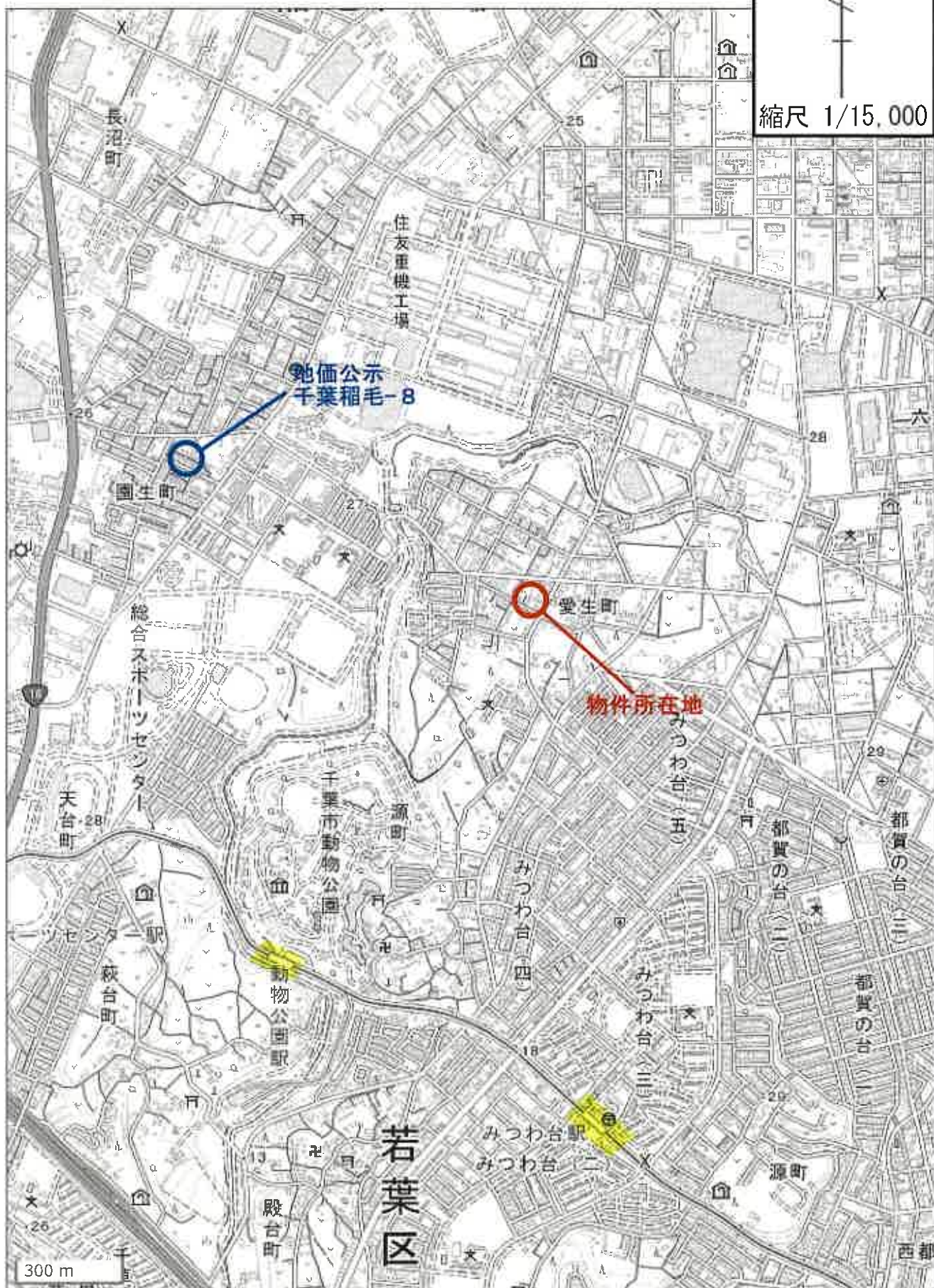
地価公示価格 (千葉稲毛-8)

所 在	千葉県千葉市稲毛区園生町408番35
価 格	86,000 円／㎡
位 置	JR総武・総武本線「稲毛」駅の北東方・約4.2km
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	南西側 4m 市道
用 途 指 定 等	第一種住居地域（指定建蔽率60％，指定容積率200％）
地 域 の 概 要	小規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

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・各階平面図等
- 5 間取図

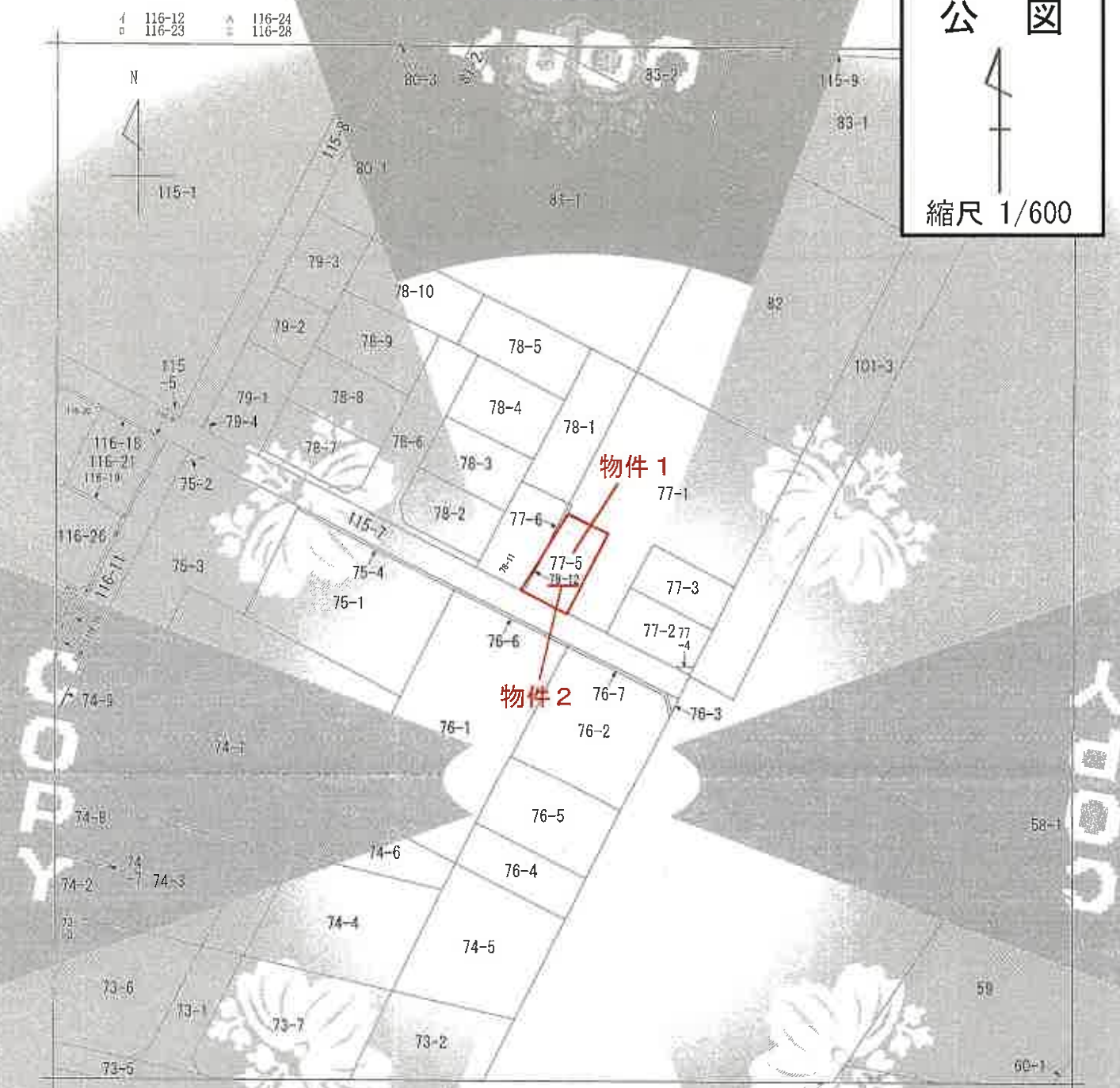
以 上



公 図



縮尺 1/600



この図面に準ずる図面は、土地の区画を明確にした土地所有を法定の地区が備え付けられるまでの間、これに代りても利用して備え付けられている図面です。土地の区画が明確な図面を記載した図面です。



請求 区分	所在	千葉県若葉区豊後町		地番	77番5	
縮尺	1/600	精度 区分		座標系 国号又は記号	分類	種類
作成 年月日					地籍図に準ずる図面	国土土地台帳附属図

これは地図に準ずる図面に記載された図面の内容を証明した図面である。

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

令和7年12月22日

千葉県地方務局

整理番号：H37731-1

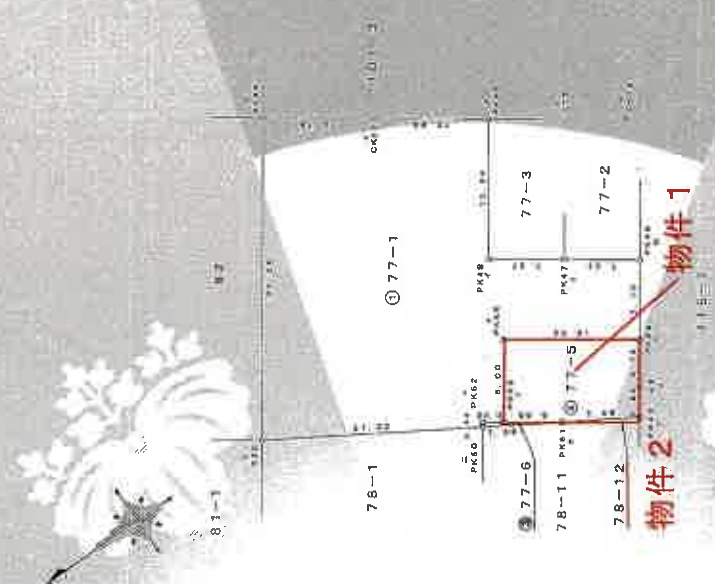
(1/1)

[illegible]

地 名	緯 度	經 度	Yr-1-Nr-1	Yr-1-Nr-2
NO	40	111 55.5	115 219	4.327
PA00	40	111 58.7	115 587	-0.327
PA02	40	112 14.2	114 432	-4.327
PA03	40	112 55.4	111 253	0.327
PA04	40	113 00.0	110 000	0.327
PA05	40	113 00.0	109 000	0.327
PA06	40	113 00.0	108 000	0.327
PA07	40	113 00.0	107 000	0.327
PA08	40	113 00.0	106 000	0.327
PA09	40	113 00.0	105 000	0.327
PA10	40	113 00.0	104 000	0.327
PA11	40	113 00.0	103 000	0.327
PA12	40	113 00.0	102 000	0.327
PA13	40	113 00.0	101 000	0.327
PA14	40	113 00.0	100 000	0.327
PA15	40	113 00.0	99 000	0.327
PA16	40	113 00.0	98 000	0.327
PA17	40	113 00.0	97 000	0.327
PA18	40	113 00.0	96 000	0.327
PA19	40	113 00.0	95 000	0.327
PA20	40	113 00.0	94 000	0.327
PA21	40	113 00.0	93 000	0.327
PA22	40	113 00.0	92 000	0.327
PA23	40	113 00.0	91 000	0.327
PA24	40	113 00.0	90 000	0.327
PA25	40	113 00.0	89 000	0.327
PA26	40	113 00.0	88 000	0.327
PA27	40	113 00.0	87 000	0.327
PA28	40	113 00.0	86 000	0.327
PA29	40	113 00.0	85 000	0.327
PA30	40	113 00.0	84 000	0.327
PA31	40	113 00.0	83 000	0.327
PA32	40	113 00.0	82 000	0.327
PA33	40	113 00.0	81 000	0.327
PA34	40	113 00.0	80 000	0.327
PA35	40	113 00.0	79 000	0.327
PA36	40	113 00.0	78 000	0.327
PA37	40	113 00.0	77 000	0.327
PA38	40	113 00.0	76 000	0.327
PA39	40	113 00.0	75 000	0.327
PA40	40	113 00.0	74 000	0.327
PA41	40	113 00.0	73 000	0.327
PA42	40	113 00.0	72 000	0.327
PA43	40	113 00.0	71 000	0.327
PA44	40	113 00.0	70 000	0.327
PA45	40	113 00.0	69 000	0.327
PA46	40	113 00.0	68 000	0.327
PA47	40	113 00.0	67 000	0.327
PA48	40	113 00.0	66 000	0.327
PA49	40	113 00.0	65 000	0.327
PA50	40	113 00.0	64 000	0.327
PA51	40	113 00.0	63 000	0.327
PA52	40	113 00.0	62 000	0.327
PA53	40	113 00.0	61 000	0.327
PA54	40	113 00.0	60 000	0.327
PA55	40	113 00.0	59 000	0.327
PA56	40	113 00.0	58 000	0.327
PA57	40	113 00.0	57 000	0.327
PA58	40	113 00.0	56 000	0.327
PA59	40	113 00.0	55 000	0.327
PA60	40	113 00.0	54 000	0.327
PA61	40	113 00.0	53 000	0.327
PA62	40	113 00.0	52 000	0.327
PA63	40	113 00.0	51 000	0.327
PA64	40	113 00.0	50 000	0.327
PA65	40	113 00.0	49 000	0.327
PA66	40	113 00.0	48 000	0.327
PA67	40	113 00.0	47 000	0.327
PA68	40	113 00.0	46 000	0.327
PA69	40	113 00.0	45 000	0.327
PA70	40	113 00.0	44 000	0.327
PA71	40	113 00.0	43 000	0.327
PA72	40	113 00.0	42 000	0.327
PA73	40	113 00.0	41 000	0.327
PA74	40	113 00.0	40 000	0.327
PA75	40	113 00.0	39 000	0.327
PA76	40	113 00.0	38 000	0.327
PA77	40	113 00.0	37 000	0.327
PA78	40	113 00.0	36 000	0.327
PA79	40	113 00.0	35 000	0.327
PA80	40	113 00.0	34 000	0.327
PA81	40	113 00.0	33 000	0.327
PA82	40	113 00.0	32 000	0.327
PA83	40	113 00.0	31 000	0.327
PA84	40	113 00.0	30 000	0.327
PA85	40	113 00.0	29 000	0.327
PA86	40	113 00.0	28 000	0.327
PA87	40	113 00.0	27 000	0.327
PA88	40	113 00.0	26 000	0.327
PA89	40	113 00.0	25 000	0.327
PA90	40	113 00.0	24 000	0.327
PA91	40	113 00.0	23 000	0.327
PA92	40	113 00.0	22 000	0.327
PA93	40	113 00.0	21 000	0.327
PA94	40	113 00.0	20 000	0.327
PA95	40	113 00.0	19 000	0.327
PA96	40	113 00.0	18 000	0.327
PA97	40	113 00.0	17 000	0.327
PA98	40	113 00.0	16 000	0.327
PA99	40	113 00.0	15 000	0.327
PA100	40	113 00.0	14 000	0.327
PA101	40	113 00.0	13 000	0.327
PA102	40	113 00.0	12 000	0.327
PA103	40	113 00.0	11 000	0.327
PA104	40	113 00.0	10 000	0.327
PA105	40	113 00.0	9 000	0.327
PA106	40	113 00.0	8 000	0.327
PA107	40	113 00.0	7 000	0.327
PA108	40	113 00.0	6 000	0.327
PA109	40	113 00.0	5 000	0.327
PA110	40	113 00.0	4 000	0.327
PA111	40	113 00.0	3 000	0.327
PA112	40	113 00.0	2 000	0.327
PA113	40	113 00.0	1 000	0.327
PA114	40	113 00.0	0 000	0.327

[illegible]

東 京	境 界 標 の 種 別
1	コンクリート製
2	土質カポラー
3	石 質 の 柱
4	木 柱
5	コンクリート製



凡

005

中華民國二十六年三月三十一日

整理番号: H37732-1

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

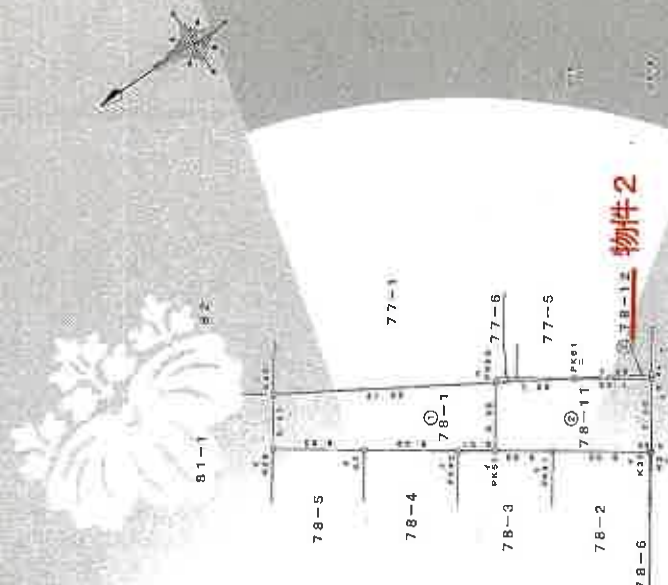
Figure 1

土地の附任 千代田市若葉区愛生町

[illegible]

年	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120	2121	2122	2123	2124	2125	2126	2127	2128	2129	2130	2131	2132	2133	2134	2135	2136	2137	2138	2139	2140	2141	2142	2143	2144	2145	2146	2147	2148	2149	2150	2151	2152	2153	2154	2155	2156	2157	2158	2159	2160	2161	2162	2163	2164	2165	2166	2167	2168	2169	2170	2171	2172	2173	2174	2175	2176	2177	2178	2179	2180	2181	2182	2183	2184	2185	2186	2187	2188	2189	2190	2191	2192	2193	2194	2195	2196	2197	2198	2199	2200	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213	2214	2215	2216	2217	2218	2219	2220	2221	2222	2223	2224	2225	2226	2227	2228	2229	2230	2231	2232	2233	2234	2235	2236	2237	2238	2239	2240	2241	2242	2243	2244	2245	2246	2247	2248	2249	2250	2251	2252	2253	2254	2255	2256	2257	2258	2259	2260	2261	2262	2263	2264	2265	2266	2267	2268	2269	2270	2271	2272	2273	2274	2275	2276	2277	2278	2279	2280	2281	2282	2283	2284	2285	2286	2287	2288	2289	2290	2291	2292	2293	2294	2295	2296	2297	2298	2299	2300	2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308	2309	2310	2311	2312	2313	2314	2315	2316	2317	2318	2319	2320	2321	2322	2323	2324	2325	2326	2327	2328	2329	2330	2331	2332	2333	2334	2335	2336	2337	2338	2339	2340	2341	2342	2343	2344	2345	2346	2347	2348	2349	2350	2351	2352	2353	2354	2355	2356	2357	2358	2359	2360	2361	2362	2363	2364	2365	2366	2367	2368	2369	2370	2371	2372	2373	2374	2375	2376	2377	2378	2379	2380	2381	2382	2383	2384	2385	2386	2387	2388	2389	2390	2391	2392	2393	2394	2395	2396	2397	2398	2399	2400	2401	2402	2403	2404	2405	2406	2407	2408	2409	2410	2411	2412	2413	2414	2415	2416	2417	2418	2419	2420	2421	2422	2423	2424	2425	2426	2427	2428	2429	2430	2431	2432	2433	2434	2435	2436	2437	2438	2439	2440	2441	2442	2443	2444	2445	2446	2447	2448	2449	2450	2451	2452	2453	2454	2455	2456	2457	2458	2459	2460	2461	2462	2463	2464	2465	2466	2467	2468	2469	2470	2471	2472	2473	2474	2475	2476	2477	2478	2479	2480	2481	2482	2483	2484	2485	2486	2487	2488	2489	2490	2491	2492	2493	2494	2495	2496	2497	2498	2499	2500	2501	2502	2503	2504	2505	2506	2507	2508	2509	2510	2511	2512	2513	2514	2515	2516	2517	2518	2519	2520	2521	2522	2523	2524	2525	2526	2527	2528	2529	2530	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	2549	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579	2580	2581	2582	2583	2584	2585	2586	2587	2588	2589	2590	2591	2592	2593	2594	2595	2596	2597	2598	2599	2600	2601	2602	2603	2604	2605	2606	2607	2608	2609	2610	2611	2612	2613	2614	2615	2616	2617	2618	2619	2620	2621	2622	2623	2624	2625	2626	2627	2628	2629	2630	2631	2632	2633	2634	2635	2636	2637	2638	2639	2640	2641	2642	2643	2644	2645	2646	2647	2648	2649	2650	2651	2652	2653	2654	2655	2656	2657	2658	2659	2660	2661	2662	2663	2664	2665	2666	2667	2668	2669	2670	2671	2672	2673	2674	2675	2676	2677	2678	2679	2680	2681	2682	2683	2684	2685	2686	2687	2688	2689	2690	2691	2692	2693	2694	2695	2696	2697	2698	2699	2700	2701	2702	2703	2704	2705	2706	2707	2708	2709	2710	2711	2712	2713	2714	2715	2716	2717	2718	2719	2720	2721	2722	2723	2724	2725	2726	2727	2728	2729	2730	2731	2732	2733	2734	2735	2736	2737	2738	2739	2740	2741	2742	2743	2744	2745	2746	2747	2748	2749	2750	2751	2752	2753	2754	2755	2756	2757	2758	2759	2760	2761	2762	2763	2764	2765	2766	2767	2768	2769	2770	2771	2772	2773	2774	2775	2776	2777	2778	2779	2780	2781	2782	2783	2784	2785	2786	2787	2788	2789	2790	2791	2792	2793	2794	2795	2796	2797	2798	2799	2800	2801	2802	2803	2804	2805	2806	2807	2808	2809	2810	2811	2812	2813	2814	2815	2816	2817	2818	2819	2820	2821	2822	2823	2824	2825	2826	2827	2828	2829	2830	2831	2832	2833	2834	2835	2836	2837	2838	2839	2840	2841	2842	2843	2844	2845	2846	2847	2848	2849	2850	2851	2852	2853	2854	2855	2856	2857	2858	2859	2860	2861	2862	2863	2864	2865	2866	2867	2868	2869	2870	2871	2872	2873	2874	2875	2876	2877	2878	2879	2880	2881	2882	2883	2884	2885	2886	2887	2888	2889	2890	2891	2892	2893	2894	2895	2896	2897	2898	2899	2900	2901	2902	2903	2904	2905	2906	2907	2908	2909	2910	2911	2912	2913	2914	2915	2916	2917	2918	2919	2920	2921	2922	2923	2924	2925	2926	2927	2928	2929	2930	2931	2932	2933	2934	2935	2936	2937	2938	2939	2940	2941	2942	2943	2944	2945	2946	2947	2948	2949	2950	2951	2952	2953	2954	2955	2956	2957	2958	2959	2960	2961	2962	2963	2964	2965	2966	2967	2968	2969	2970	2971	2972	2973	2974	2975	2976	2977	2978	2979	2980	2981	2982	2983	2984	2985	2986	2987	2988	2989	2990	2991	2992	2993	2994	2995	2996	2997	2998	2999	3000
---	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

項目	10月	11月	12月	合計	10月	11月	12月	合計
売上	105,084	111,500	127,365	343,949	105,084	111,500	127,365	343,949
売上	98,714	107,365	127,365	333,444	98,714	107,365	127,365	333,444
売上	310,565	343,949	343,949	1,000,463	310,565	343,949	343,949	1,000,463

[illegible][illegible][illegible]

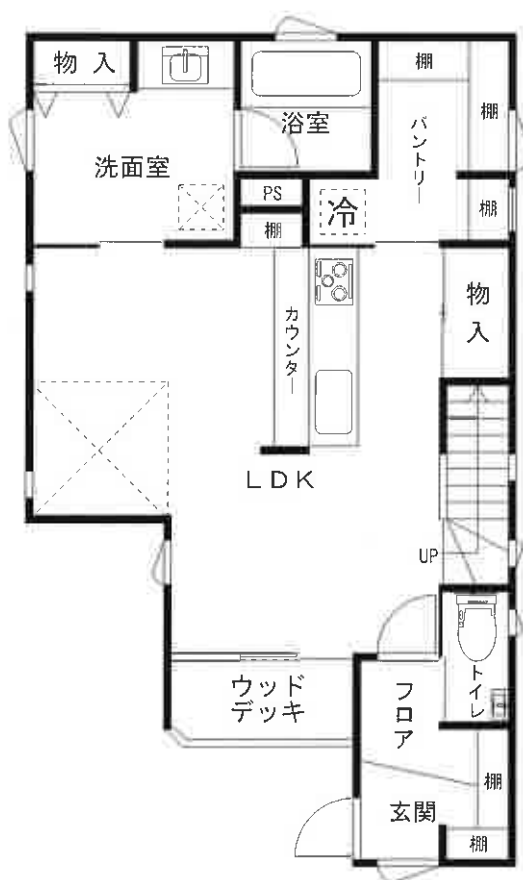
800
 1200
 1600

三、

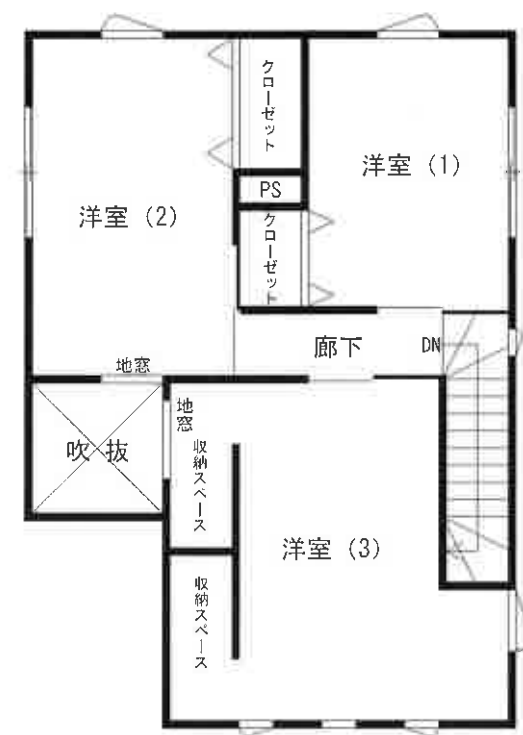
10

005

間 取 図



1 階平面図



2 階平面図

評価人作成