

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 18 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 9 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 9 月 16 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 10 月 7 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 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 24 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 18 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

11*

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----------|--|
| 1 | 所 在 | 千葉県稲毛区山王町 |
| | 地 番 | 4 2 4 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 0. 5 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県稲毛区山王町 4 2 4 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 4 2 4 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 3. 2 2 平方メートル
2 階 6 5. 4 2 平方メートル |
| | (未登記附属建物) | |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 約 1 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 18 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】

- ・ A が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。
 - ・ 2 階東側事務所部分につき、転借人 E L E 合同会社が占有している。同社の原賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。
-

5 その他買受けの参考となる事項

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 千葉市稲毛区山王町
地 番 4 2 4 番 8
地 目 宅地
地 積 3 3 0 . 5 7 平方メートル
- 2 所 在 千葉市稲毛区山王町 4 2 4 番地 8
家屋 番号 4 2 4 番 8
種 類 居 宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 3 . 2 2 平方メートル
2 階 6 5 . 4 2 平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置
構 造 木造鋼板葺平家建
床 面 積 約 1 0 平方メートル



令和8年(ケ)第102号
令和8年4月24日受理
令和8年5月26日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 村 井 清 英

(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 | 千葉市稲毛区山王町 |
| | 地 番 | 4 2 4 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 0. 5 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉市稲毛区山王町 4 2 4 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 4 2 4 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 3. 2 2 平方メートル
2 階 6 5. 4 2 平方メートル |



(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	未実施			
土地	物件1			
現況地目	■宅地（物件1） □公衆用道路（物件 ） □ （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 上記の者が本件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	4枚目「その他の事項」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（□主である建物 □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：物置 構造：木造鋼板葺平家建 床面積：約10㎡			
占有者及び占有状況	□建物所有者 ■その他の者ら（ △ 、ELE合同会社） 上記 △ が居宅として、ELE合同会社が事務所として本件建物を使用している ■3枚目「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	4枚目「その他の事項」のとおり			
執行官保管の仮処分	■ない { 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 □ある { 保管開始日 平成 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)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐ ☐ 全部 ☒ 2階東側事務所(洋室)	
占有者	☐ 債務者 ☒ △ ☐ 債務者 ☒ E L E 合同会社	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	☒ 陳述(△) ☒ 文書(貸借借契約書) ☒ 陳述(△ (占有者法人の代表者)) ☐ 文書()	
占有権原	☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐ ☐ 賃借 ☐ 使用借 ☒ 転借(使用貸借) ☐	
占有開始時期	令和4年1月13日 令和6年5月14日	
最初の契約等	契約日 令和4年1月7日 令和6年5月14日 令和4年1月13日から ☒ 令和6年1月12日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし 令和6年5月14日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別	☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新 ☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	令和8年1月13日から ☒ 令和10年1月12日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし 年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他() ☐ 所有者 ☒ △
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他() ☒ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期	毎月 金95,000円 (毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 () 毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金	☐ ない ☒ 敷金 ☐ 保証金 ☒ ある [金190,000円 ☒ ない [☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等	☐ 譲渡転貸可 ☐ ☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり ☐ 上記△の賃借権は、本件抵当権の設定に遅れるものである。 ☒ △の陳述及び現場の使用状況から、△とE L E 合同会社間に使用(転)賃借が成立しているものと判断した。 上記「占有開始時期」「契約日」「期間(始期)」は、会社成立の日と認めた。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■ 本件土地について

- 1 北西側で市道に接する宅地で、本件建物の敷地として利用されている。
- 2 本件土地の東側に約2間×約1.5間(約10㎡)大の物置があり、本件建物との位置関係、利用形態等から、本件建物の附属建物(未登記)であるものと認めた。

■ 本件建物について

- 1 ■ハ■の陳述によれば、本件建物には過去に一度雨漏りがあったが、それ以降は発生しておらず、不具合はないとのことである。設備としては2階トイレの換気扇が機能していないものの、簡単に修理できるとのことである。なお、立入調査の際に1階内縁(広縁)にある物入の上側壁面にしみ跡のようなものが見られたが、雨漏りによるものか否かは不明である。また、不具合とまでは言えないものの、庭に建てられたTVアンテナ用の金属柱を固定している針金が緩んでおり、強風時に倒れる懸念がある。
- 2 維持管理の状態としては普通で、特記すべき汚損箇所等は見られず、経年劣化の範囲内の状態にあるものと思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (建物賃借人・占有者)	1 この家は不動産屋を通して4年以上前から賃借しています。 2 私が妻子らと居住しているほか、私の事業の事務所としても使用しています。事業は2年前に法人化しています(E L E 合同会社)がこの家に関して私との間に(転)貸借契約や、賃料の授受等はありません。 (以上、令和8年5月8日に電話聴取) 3 建物の不具合はありませんが、過去に一度だけ風雨の強い日に1階洋室の天井から雨漏りしたことがあります。設備は2階トイレの換気扇が機能していませんが簡単に修理できると思います。浄化槽は定期的にメンテナンスを受けています。 4 ペットは飼っていません。 5 近隣とのトラブル等はありません。 6 家の裏にある物置も私が使用しており、中にある物は全て私のものです。 (以上、令和8年5月18日に面談聴取)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年5月1日（金） 11：45－12：00	物件所在地	物件確認 不在 占有調査 外観写真撮影 立入調査に関する求連絡書投函(■▲より電話連絡あり)
R8年5月1日（金） ： ー ：	千葉地裁執行官室	債務者兼所有者宛に占有状況等に関する照会書を発送 (5月15日回答書、賃貸借契約書(写)受領)
R8年5月8日（金） 15：15－15：20	千葉地裁執行官室	■▲より受電・聴取
R8年5月18日（月） 9：50－10：40	物件所在地	立入調査(物件確認 占有確認 図面作成 写真撮影) 評価人同行 ■▲に面談聴取、賃貸借契約書(写)受領
R8年5月19日（火） 8：45－8：50	法務局佐倉支局	占有者法人の履歴事項証明書取得
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
(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 を立ち合わせ、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
(6 枚目)

イ 419-7
ロ 422-13
エ 423-28
カ 423-3
コ 420-9
ク 423-32



(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	千葉市稲毛区山王町				地番	424番8			
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	昭和51年10月20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。

(千葉地方法務局管轄)

令和8年2月24日

福岡法務局

請求番号：50-1

(1/1)

登記官

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和49年11月22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。
(千葉地方裁判所管轄)
令和8年2月24日 福岡法務局

(8 枚目)

登記官

A3判をA4判に縮小

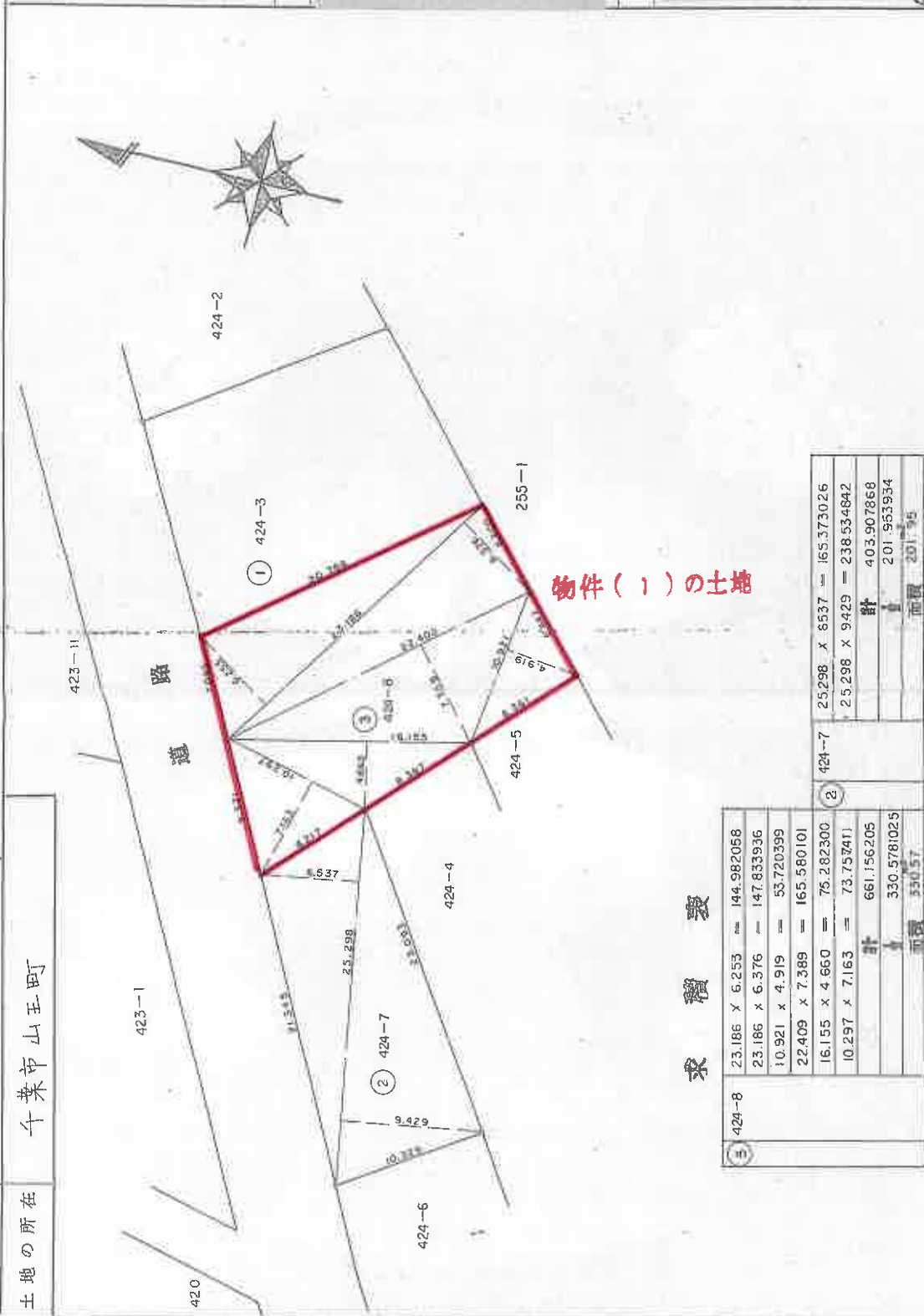
262777 地積測量図

49.11.22

地番	424-7	424-8
土地の所在	千葉市山王町	

作製年月日	昭和49年11月22日
作製者	

申請人	株式会社
-----	------



求積表

③ 424-8	23.186 x 6.253 = 144.982058
	23.186 x 6.376 = 147.833936
	10.921 x 4.919 = 53.720399
	22.409 x 7.389 = 165.580101
	16.155 x 4.660 = 75.282300
	10.297 x 7.163 = 73.757411
	計 661.156205
	面積 330.5781025

② 424-7	25.298 x 8.537 = 165.373026
	25.298 x 9.429 = 238.534842
	計 403.907868
	面積 201.953934

縮尺 1/300

(日本地家屋調査士会連合会用紙)

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。

(千葉地方法務局管轄)

令和8年2月24日 福岡法務局

交貨品

(9 枚目)

請求番号: 50-3

A3判をA4判に縮小

製作手帳

(製)

$$\frac{1}{250}$$

中

500
yard

尺

◀ 写真撮影位置と方向

物件（~~と~~）の建物

物件（Ⅰ）の土地

道

424

10

424

424

424 ⁵

床面積 103.22 m²

求積表

隋

求積表

床面積 $\frac{65.4290}{65.42 \text{ m}^2}$

2. 臨

面
图
物
建

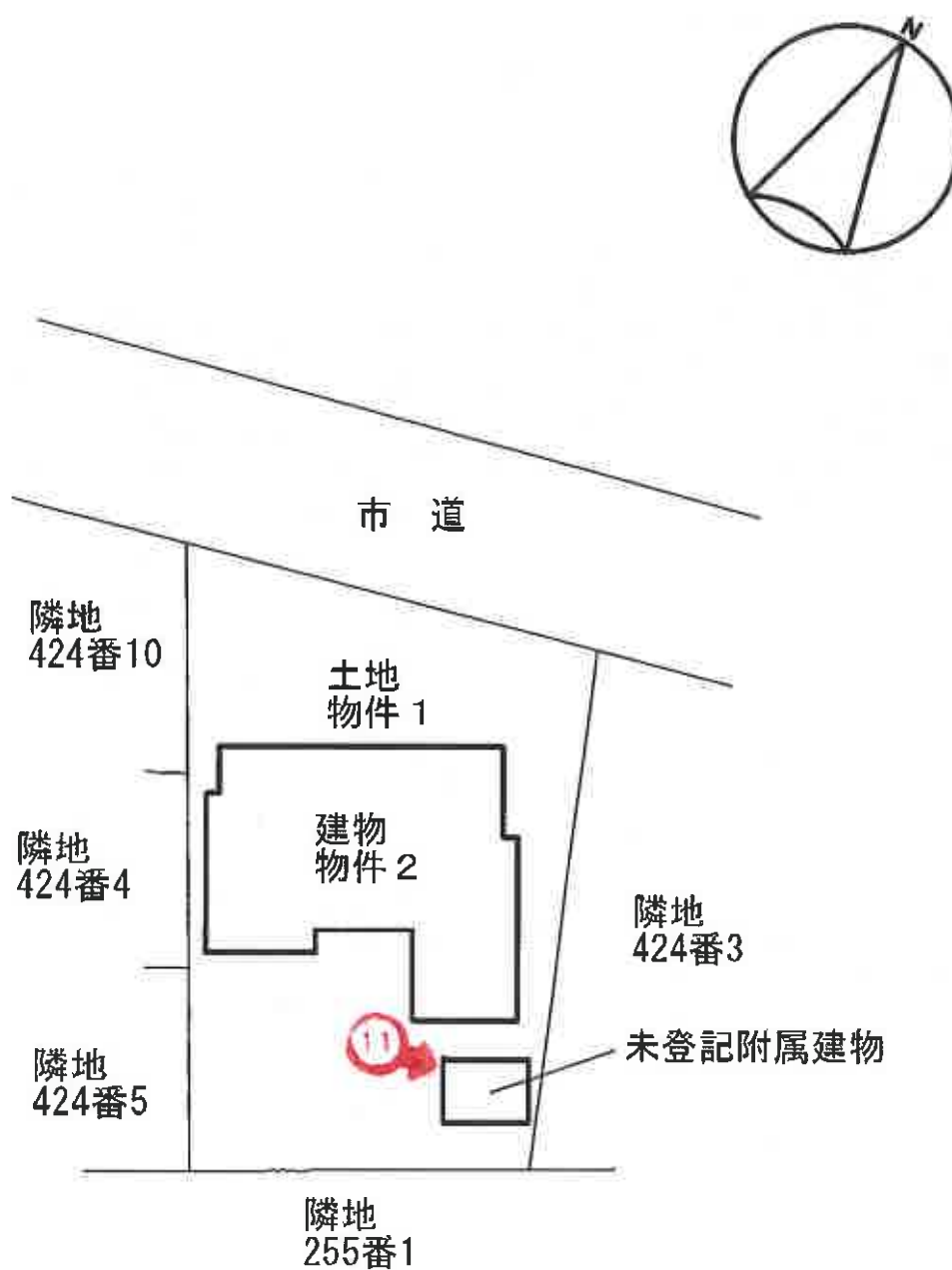
424番8

千葉市山王町 424番地8

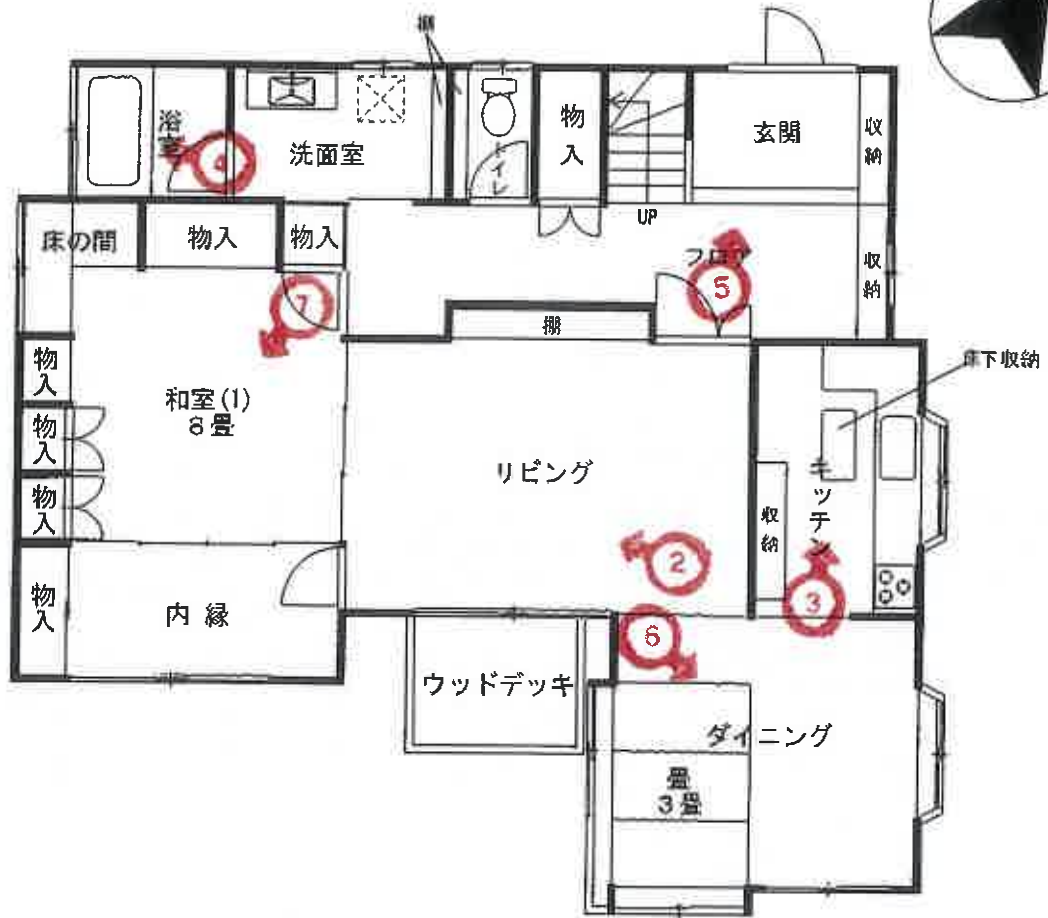
118634 各階平面図

宣統元年春月 九日 不記

土地建物等位置関係図



写真撮影位置と方向



評価人作成

間 取 図



11

12



未登記附属建物

写真撮影位置と方向



1



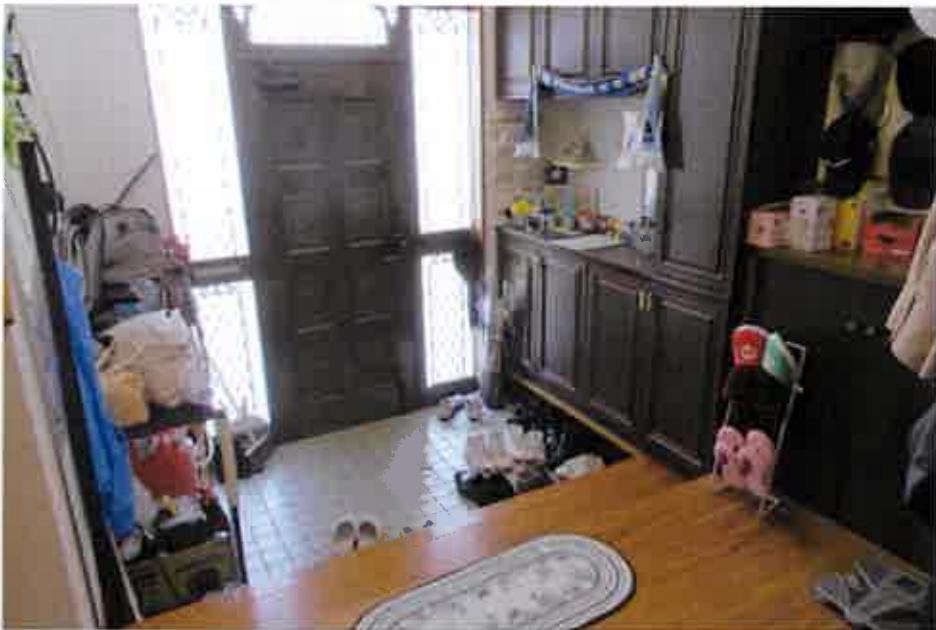
2



3



4



5



6



7



8



9



1 0



1 1



1 2

令和8年(ケ)第102号

令和8年5月18日 現地調査

令和8年5月26日 評価

第R8-09号 発行番号

令和8年5月27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 12,250,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	5,010,000 円
物件2 (建物)	金	7,240,000 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。		主である建物のほか、未登記の附属建物が存在する。 【未登記附属建物】 種類:物置 構造:木造鋼板葺平家建 床面積: 約10㎡ 住居表示「未実施区域」
番号	特 記 事 項		
	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 | 千葉県稲毛区山王町 |
| | 地 番 | 4 2 4 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 0. 5 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県稲毛区山王町 4 2 4 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 4 2 4 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 3. 2 2 平方メートル
2 階 6 5. 4 2 平方メートル |

1 対象土地の概況及び利用状況等

4

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 (特記事項2参照) 下水道 なし (特記事項2参照)
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. 都市ガス及び下水道について、前面道路には本管が埋設されているが、対象地への引込みはない。なお、下水道の受益者負担金は負担済みである。 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1年1月13日 新築									
	経過年数	約 37 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	瓦葺									
	外 壁	サイディング									
	内 壁	ビニールクロス, 塗壁等									
	天 井	ビニールクロス, 板貼り等									
	床	フローリング, 畳等									
	設 備	キッチン, 浴室, 洗面台, 水洗トイレ (電気, 上水道, 浄化槽, プロパンガス)									
	そ の 他	ガス給湯器									
品 等	普通										
保守管理の状況	普通 雨漏り等の重大な欠陥は無く, 経年相応の老朽化及び損耗程度である。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。確認できた事項は以下のとおり。 ・ 内縁の内壁にシミ跡が見られた。										
床面積(現況)	<table> <tr> <td>床面積</td><td>1階</td><td>103.22㎡</td></tr> <tr> <td></td><td>2階</td><td>65.42㎡</td></tr> <tr> <td></td><td>延べ</td><td>168.64㎡ (登記簿数量とほぼ同じ)</td></tr> </table>		床面積	1階	103.22㎡		2階	65.42㎡		延べ	168.64㎡ (登記簿数量とほぼ同じ)
床面積	1階	103.22㎡									
	2階	65.42㎡									
	延べ	168.64㎡ (登記簿数量とほぼ同じ)									
現況用途等	現況用途	居宅, 事務所									
	間 取 り	3LDK+納戸+事務所(別添間取図参照)									
建物の利用状況	賃借人Aが居住し, 占有している。また, 2階東側洋室をELE合同会社(Aが代表 者)が事務所として, 賃借人Aから使用(転)貸借している。										

特 記 事 項	1. 確認済証:昭和63年7月18日, 第公234号 検査済証の交付記録は無い。 2. 賃借人Aへのヒアリングによれば, 次のとおりである。 ・2階トイレの換気扇が作動しない。 ・1階ダイニングの天井から一度だけ雨漏りしたことがあったが, 対応してもらったあとは, 雨漏りはしなくなった。 ・浄化槽は定期的に清掃してもらっている。 ・未登記の附属建物(物置)を含めて, 賃借しているという認識である。 3. 建物賃貸借契約の概要は次のとおり。 貸主: 建物所有者 借主: A 賃貸借期間 (当初): 令和4年1月13日～令和6年1月12日 賃貸借期間 (現行): 令和6年1月13日～令和10年1月12日 8年1月13日～令和10年1月12日 月額賃料: 95,000円 月額共益費: なし 敷金: 190,000円 礼金: なし
---------	--

区 分	附属建物 (未登記)	
建 築 時 期 等 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日	新築年月日不明
	経 過 年 数	-
	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	木造鋼板葺平家建
	設 備	電気設備
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
床 面 積 (現 況)	床面積	約 10㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途	物置
建 物 の 利 用 状 況	賃借人Aが占有している。	
特 記 事 項	1. 新築時期は不明であるが, 老朽化や損傷等が見られ, 新築から相当年数経過していると推察される。 2. 主である建物の南東方に未登記附属建物が存する。	

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	64,200	0.81	330.57	1/1	0.90	15,471,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基 準 地 (稲毛-14)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 60,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(101.6)}{100} & \times \frac{100}{(100)} & \times \frac{100}{(95)} & = & 64,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : - (格差率) 100

◇ 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) 95

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(北西)+1%, 規模大-20% (格差率) 0.81

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	168.64	0.050	1/1	1,518,000
附属 建物	100,000	10.00	0.025	1/1	25,000
計					1,543,000

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 %	経済的耐用年数は満了している。	37年	0.05	±0% (1.00)	0.050
附属 建物	5 %	経済的耐用年数は満了している。	—	0.05	▲50% (0.50)	0.025

(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	15,471,000	0.55	法定地上権	8,509,000

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	15,471,000	－ 8,509,000		0.90	0.80	5,010,000
2	1,543,000	＋ 8,509,000	1.00	0.90	0.80	7,240,000
一 括 価 格 (合 計)						12,250,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：建物の完了検査が未済で、建物の遵法性に問題があること等から、市場での需要減退等を考慮した。

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 参考資料

基準地価格（稲毛-14）

所 在	千葉県千葉市稲毛区山王町72番9
価 格	60,000 円／㎡
位 置	JR総武本線「四街道」駅の西方・約2.5km
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	135 ㎡
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道
接 面 街 路	北側 6m 市道
用 途 指 定 等	第一種中高層住居専用地域（指定建蔽率60%, 指定容積率200%）
地 域 の 概 要	住宅、アパート、社宅、寮が混在する住宅地域

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
- 6 土地建物位置関係図

以 上



縮尺 1/15,000



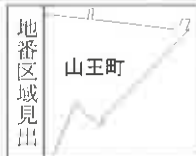
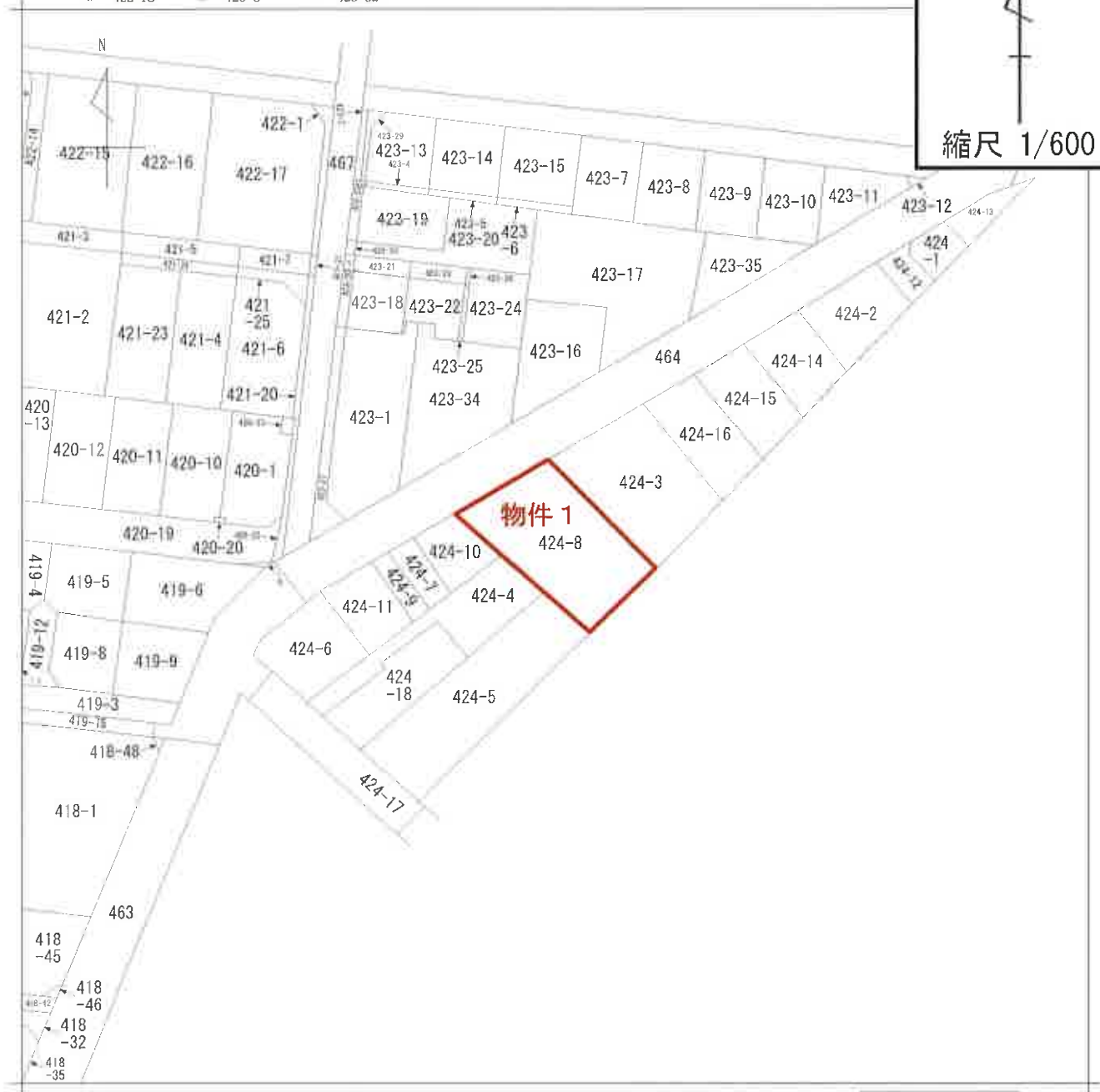
表示年月日 2026/05/27

419-7 423-28 420-9
422-13 423-3 423-32

公 図



縮尺 1/600



請求部	所在	千葉県稲毛区山王町				地番	424番8			
出縮	力尺	1/600	精度分		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	昭和51年10月20日				備付年月日(原図)			補記事項		

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：昭和49年11月22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。

(千葉地方方法務局管轄)

令和8年2月24日

福岡法務局

登記官

請求番号：50-2

262777 地積測量図

49.11.22

地番	424-7	424-8
土地の所在	千葉市山王町	

作製年月日
昭和49年11月22日

作製者



物件1

求積表

① 424-7	23.186 × 6.253 = 144.982058
	23.186 × 6.376 = 147.833936
	10.921 × 4.919 = 53.720399
	22.409 × 7.389 = 165.580101
	16.155 × 4.660 = 75.282300
	10.297 × 7.163 = 73.752411
	計 661.156205
	面積 330.5781025

(食 祭 納)

② 424-8	25.298 × 6.537 = 165.373026
	25.298 × 9.429 = 238.534842
	計 403.907868
	面積 201.953934

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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1年1月19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。
(千葉県地方公務局管轄)

令和8年2月24日 福岡法務局

登記官

建物図面

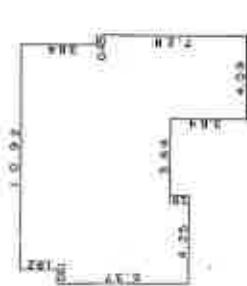
家屋番号 424番8

建物の所在 千葉市山王町 424番地8

118634 各階平面図

第1

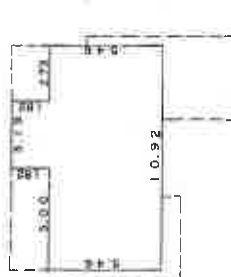
1 階



求積表

1.19	1.0925	7.2475
0.81	1.0915	0.8831
3.48	3.48	1.1915
7.28	3.48	2.5434
		103.22 m ²

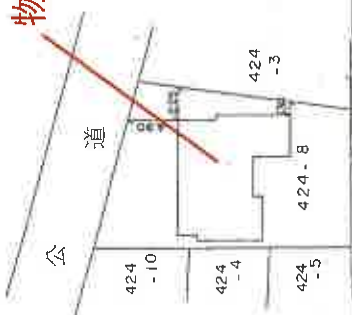
2 階



求積表

1.82	3.19	5.8258
1.82	10.92	19.8744
		65.42 m ²

物件2



製作者

申請人

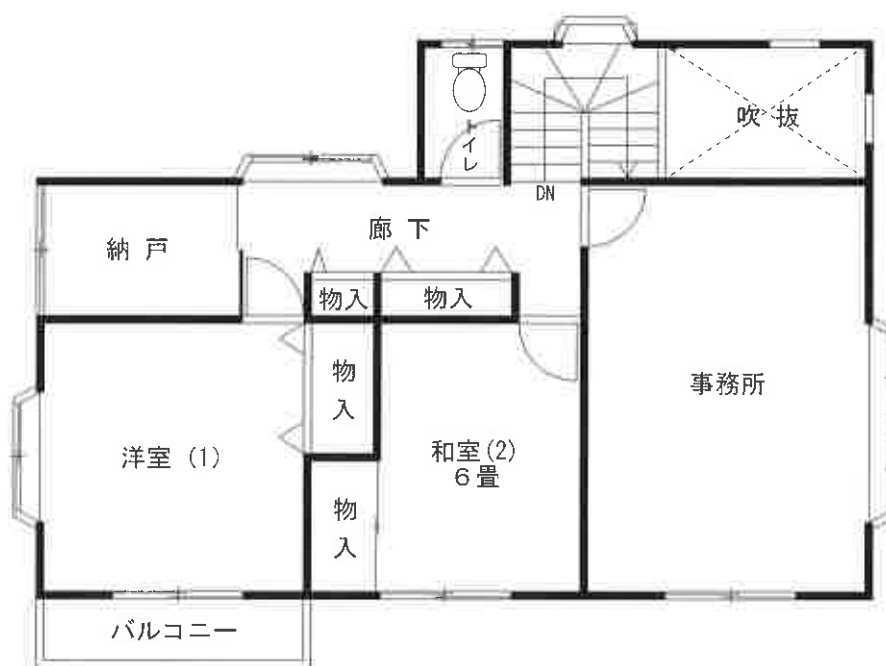
請求番号：50-3

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

間 取 図



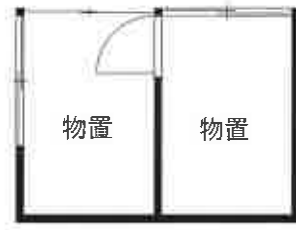
1 階平面図



2 階平面図

評価人作成

間 取 図



未登記附属建物

土地建物等位置関係図

