

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 1 8 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 9 月 2 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 9 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 9 月 1 6 日 午前 9 時 3 0 分 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8 年 1 0 月 7 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 7 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 2 4 日 午後 4 時 3 0 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 3 3 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 1 8 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	4,970,000 3,976,000	一括	994,000	72,311	0
1	890,000				
2	2,730,000				
3	1,350,000				



物 件 目 録

1 所 在 千葉市花見川区内山町
 地 番 1 7 0 番 2
 地 目 宅地
 地 積 4 2 9 . 9 4 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 千葉市花見川区内山町
 地 番 1 7 0 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 7 7 5 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 千葉市花見川区内山町 1 7 0 番地 2
 家屋 番号 1 7 0 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 8 . 2 5 平方メートル
 2 階 3 8 . 9 2 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 1 0 3 . 2 5 平方メートル
 2 階 3 8 . 9 2 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

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 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

【物件番号 2】

本件土地の一部につき、売却対象外の下記未登記建物（以下「本件未登記建物」という。）のために法定地上権が成立する。

記

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造平家建

床面積 約 20 平方メートル

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 1, 2】

物件番号 1 の土地のうち、物件番号 3 の建物の敷地部分を除いた部分及び物件番号 2 の土地のうち、本件未登記建物の敷地部分を除いた部分につき、C が占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。

【物件番号 3】

C 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。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1～3】

売却基準価額は、建物の再建築ができないこと、土地上に廃棄物や所有者不明のコンテナ等が存す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

1 所 在 千葉市花見川区山町
 地 番 170 番 2
 地 目 宅地
 地 積 429.94 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 千葉市花見川区山町
 地 番 170 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 775 平方メートル

(現況)

地 目 宅地
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 千葉市花見川区山町 170 番地 2
 家屋 番号 170 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 78.25 平方メートル
 2 階 38.92 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 103.25 平方メートル
 2 階 38.92 平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1



令和8年（ケ）第74号
令和8年4月14日受理
令和8年5月18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 千葉市花見川区山町
地 番 170番2
地 目 宅地
地 積 429.94平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 千葉市花見川区山町
地 番 170番1
地 目 雑種地
地 積 775平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

3 所 在 千葉市花見川区山町170番地2
家屋 番号 170番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 78.25平方メートル
2階 38.92平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



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、2		
現況地目	☒ 宅地（物件 1、2） ☐ 公衆用道路（ ） ☐ 雑種地（ ）		
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	☒ 土地共有者 A、B 上記の者が物件 1 土地に下記建物を所有し、占有している ☒ その他の者 C 上記の者が物件 1、2 土地を駐車場、資材置場として利用している ☒ 「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 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： 1 階 約 103.25 m ²		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積： { ☐ ある		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 C 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 地方裁判所 令和 年 () 第 号 { ☐ ある 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)

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原 (物件1、2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件1のうち物件3の敷地部分を除いた部分及び物件2のうち目的外建物の敷地部分を除いた部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ その他の者C	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 資材置場	
■関係人(■共有者A、■債務者兼共有者B、■占有者C)の陳述 / ■提示文書(契約書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成18年 1月31日	
最初の契約等	契約日	平成18年 1月20日	
	期間	平成18年 1月31日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 共有者A ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者C ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月 金 20,000円 (毎月末日限り 当月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		親族間の賃貸借であり、特に賃貸借期間は設けていない。 上記賃料は物件1～3の一括である。	
その他		家賃の滞納はない。	
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	
占有者Cによると、賃料の支払い時期は毎月末日限り当月分支払、とのことである。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

(占有關係用〈单独〉)

占有者及び占有権原（物件3関係）			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■その他の者C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■共有者A、■債務者兼共有者B、■占有者C)の陳述 / ■提示文書(契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成18年 1月31日	
最初の	契約日	平成18年 1月20日	
契約等	期間	平成18年 1月31日から ☐ 令和 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	
現在の	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■共有者A ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者C ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金 20,000円（毎月末日限り 当月分支払 () ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等		親族間の賃貸借であり、特に賃貸借期間は設けていない。 上記賃料は物件1～3の一括である。	
その他		家賃の滞納はない。	
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	
占有者Cによると、賃料の支払い時期は毎月末日限り当月分支払、とのことである。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件2関係)	
所 在	千葉県花見川区内山町 170番1
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 事務所
構 造	軽量鉄骨造平家建
床面積 (概略)	約20㎡
所 有 者	☒ 土地共有者A、B ☐ その他の者 ☐ 不明
建 築 時 期	☐ 令和 年 月 日 ☒ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	土地共有者A、Bが購入した際には、すでに目的外建物は建っていたことから、所有者は土地共有者A、Bと推定される。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

その他の事項

■土地（物件1、2）について

- 1 物件1は、物件3の敷地に供され、北側市道に接している。
- 2 物件1の北西側にスチール製ガレージ（構築物）と物置（動産）が設置されている。
- 3 物件2は目的外建物の敷地や資材置場の用に供されており、各種資材・廃棄物・塗料缶等が野積みされているほか、所有者不明のコンテナが置かれている。また、目的外建物の北側に物置（動産）が2台設置されている。
- 4 物件2の南西側には深さ約0.7mの池があったとのことであるが、廃棄物や雑木等に阻まれ、視認することができなかった。
- 5 物件1と物件2の境にあるブロック塀が破損し、傾いている。

■建物（物件3）について

- 1 築後約39年経過しており、経年による損耗が見られる。
- 2 占有者Cによると、屋根に設置されている太陽熱温水器は購入時にはすでに設置されていたとのことである。
- 3 キッチンのガス台が撤去されている。
- 4 1階南東側和室の畳に歪みがある。
- 5 未登記の増築（サンルーム、約25㎡）がある。

■備考

- 1 物件3は、農家の分家住宅として建築されたもので、第三者による再建築はできない。
- 2 占有者Cによると、物件2に野積みされている各種資材・廃棄物・塗料缶等の大部分は残置することであり、撤去費用等につき、買受人の負担となる可能性がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

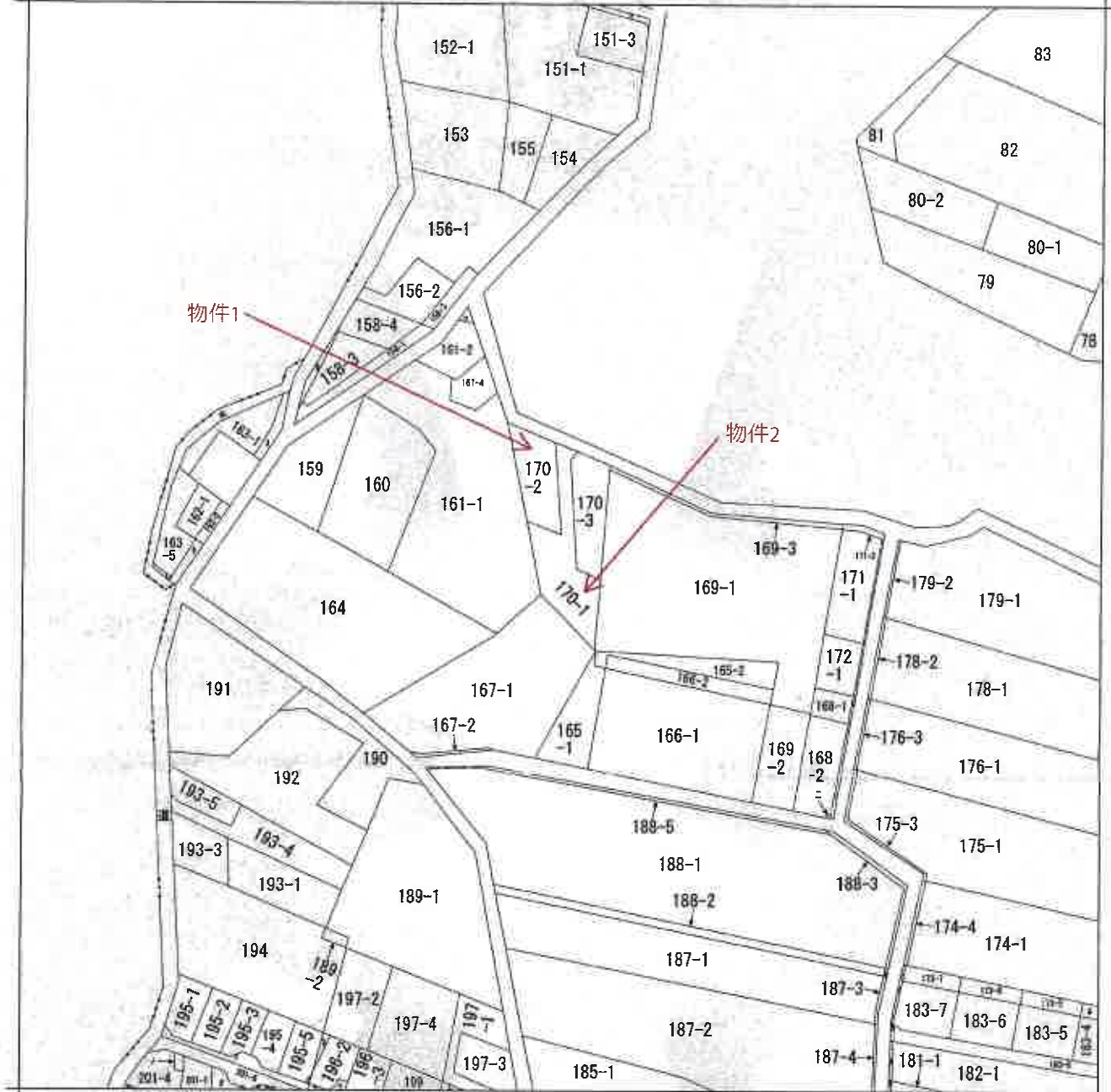
関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ 共有者A	1 本物件には、子の占有者Cが居住している。 2 債務者兼共有者Bも私の子である。 3 調査の際には、占有者Cが立合う予定である。 (以上、令和8年4月22日当庁執行官室で電話聴取)
■ 債務者兼共有者B	1 本物件には、兄弟である占有者Cが居住している。 2 所用のため、調査時には立会うことはできない。 (以上、令和8年4月23日当庁執行官室で電話聴取)
■ 占有者C	1 本建物には、私が家族と居住している。 2 室内で喫煙している。 3 隣家で鳩を飼育している。 4 近隣とのトラブルがあり困っている。 5 目的外建物は、購入時にはすでに建っていた。 6 目的外建物は、私が営む事業の事務所として使用している。 (以上、令和8年5月9日物件所在地で面談)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7 枚目)

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15日 (水) 11:10 - 11:25	物件所在地	物件確認、外観調査、写真撮影 不在のため調査協力依頼文書を投函（占有者Cから土曜日であれば立会可能との応答あり）
令和8年4月15日 (水)	当庁執行官室	共有者Aに対し、調査協力依頼文書を郵送（応答あり。）
令和8年4月15日 (水)	当庁執行官室	債務者兼共有者Bに対し、調査協力依頼文書を郵送（応答あり。）
令和8年4月22日 (水) 12:05 - 12:10	当庁執行官室	共有者Aに対し、本物件の使用状況等を電話聴取。
令和8年4月23日 (木) 15:20 - 15:25	当庁執行官室	債務者兼共有者Bに対し、本物件の使用状況等を電話聴取。
令和8年5月9日 (土) 9:45 - 10:40	物件所在地	占有調査、写真撮影、評価人同行 占有者Cが立会、同人から占有状況等を聴取
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・夜間執行許可を提示した。 ☐ 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

イ 172-2 ハ 168-4 あ 173-4 ト 182-3 リ 183-9 ア 188-4
ロ 168-3 ニ 168-5 へ 173-8 チ 183-10 ス 181-2 っづく



(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	千葉県花見川区内山町				地番	170番1			
出力縮尺	1/1200	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				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。

(A3版をA4版に縮小)

(千葉地方法務局管轄)

令和8年1月29日

東京法務局

地図整理番号：M96748

登記官

(1/2)

(9枚目)



ラ 151-2
リ 161-3
ル 161-4
ロ 161-5
レ 161-6
リ 195-6
ル 195-7
ロ 196-1
レ 196-5
リ 196-5
ル 198-1
ロ 201-3
レ 201-5
リ 201-7
ル 201-9
ロ 201-11
レ 201-8
リ 201-11

(A3版をA4版に縮小)

登記年月日：平成4年7月9日

151204

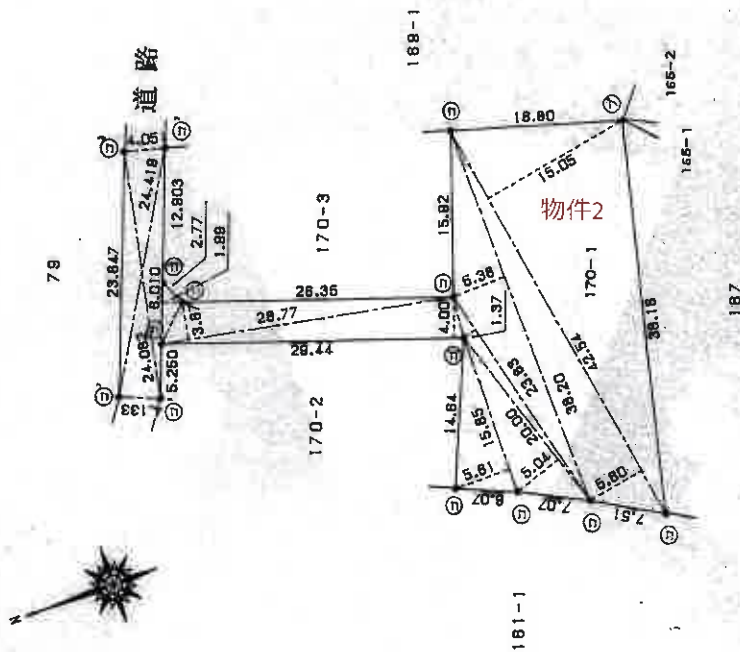
地積測量図 4.7.9

地番 170-1

土地の所在 千葉市花見川区内山町

地番	170-1	面積
42.54	15.05	840.2270
42.54	5.80	248.7320
38.20	5.38	205.5150
23.83	1.37	32.8471
20.00	5.04	100.8000
15.85	5.61	88.9185
28.44	4.00	117.7800
28.77	3.87	105.5859
6.01	1.99	11.9589
面積		1550.1464
面積		775.0720
面積		775.07 m ²

物件2



境界線の種類

- ⑤ コンクリート杭(市)
- ⑥ コンクリート杭(民)
- ⑦ プラスチック杭

作製者

申請人

縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会印)

地図整理番号：N96749

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。

(千葉土地家屋調査士会印)

令和8年1月29日 東京地方法務局

(A3版をA4版に縮小)

登記官

(11枚目)

登記年月日：昭和61年2月27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1月29日 東京送達局

(A3版をA4版に縮小)

(12枚目)

登記官

151205

地積測量図 61.2.27

地番	前 170 170-1 170-2
土地の所在	千葉県市川市 千葉区山崎



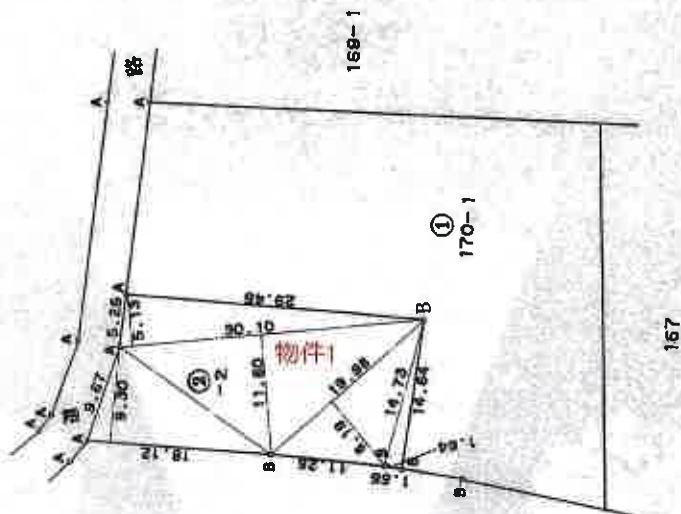
面積求積表

区画	面積	積面積	面積
18.12	9.30	168.5160	
30.10	11.90 + 5.13	509.5730	
19.88	8.19	163.5362	
14.73	1.64	24.1572	
		859.8824	429.94㎡

物件1

境界線の種類

- 。A 市コンクリート杭
- 。B 民コンクリート杭



作製者

申請人

縮尺

1/500

(千葉土地家屋調査士会印紙)

地図整理番号：M96751

登記年月日：昭和62年11月12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1月29日 東京法務局

(A3版をA4版に縮小)

(13枚目)

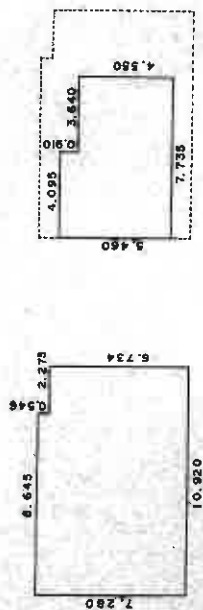
登記官

5016 各階平面図

建物図面

家屋番号	170~2
建物の所在	千葉県内田町170番地2

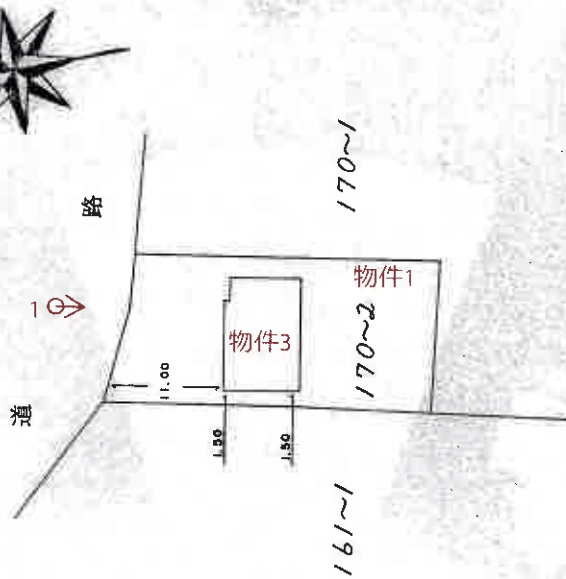
2 階



求 積
1 階 $7.280 \times 8.645 = 62.935600$
 $6.734 \times 2.275 = 15.319850$
計 78.255450
2 階 $5.460 \times 4.095 = 22.358700$
 $4.550 \times 3.640 = 16.562000$
計 38.920700

床 面 積

1 階 78.25 m^2
2 階 38.92 m^2



作製者

縮尺 1/250

申請人

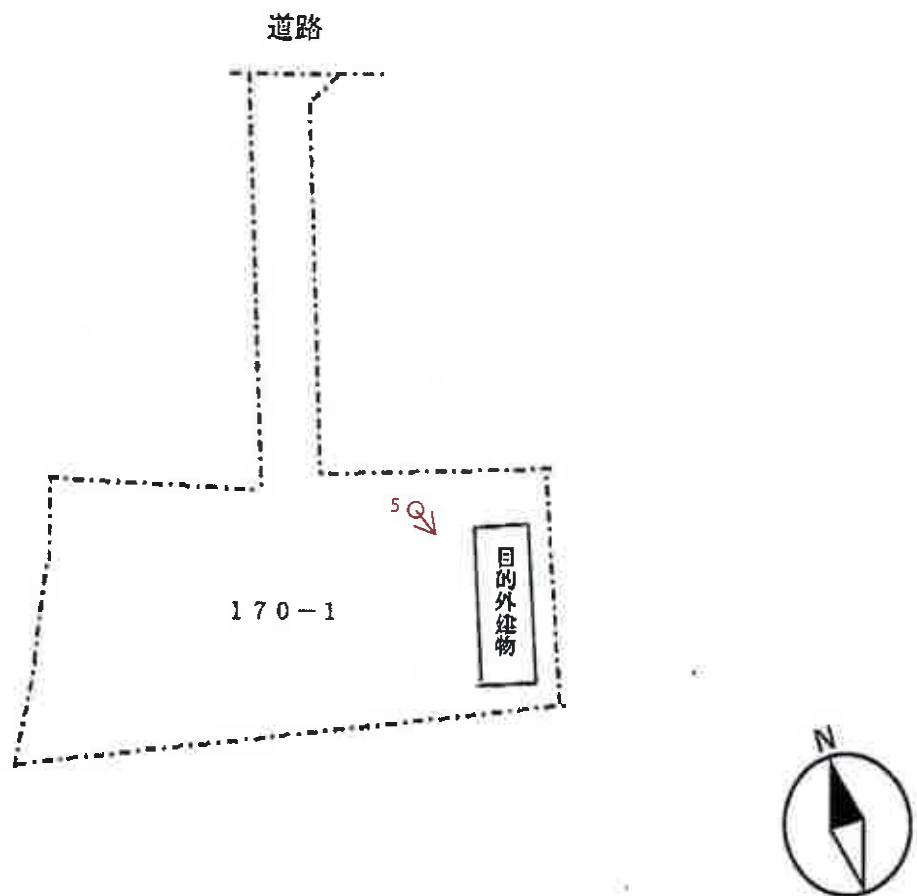
縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会印)

昭和62年11月12日

地図整理番号：M96752

土地建物位置関係図

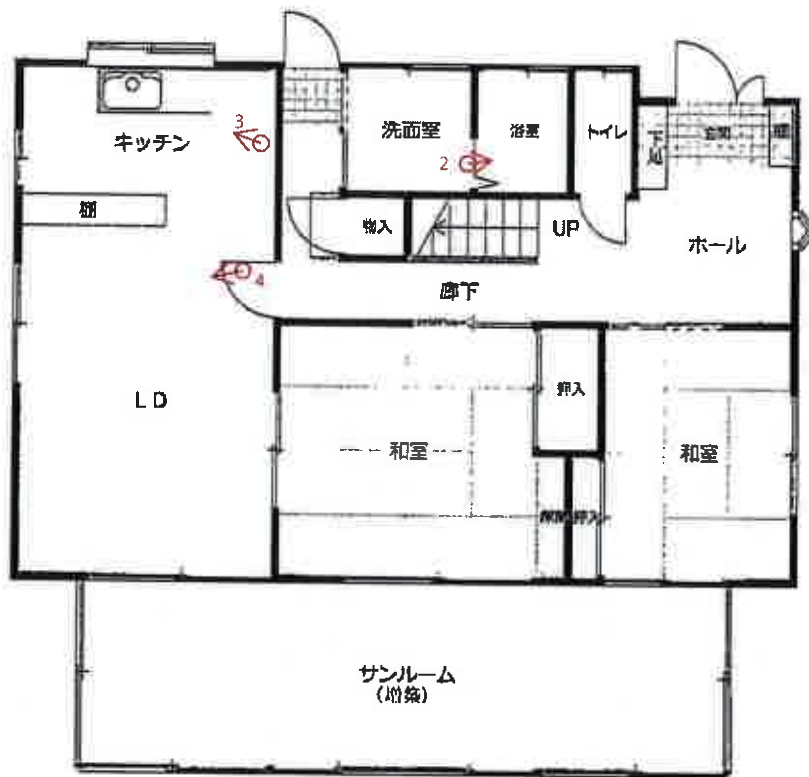


これは土地と建物の概ねの位置関係を示した概略図面である。

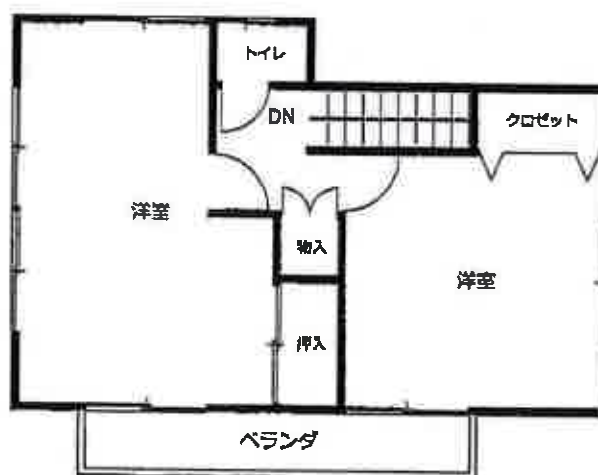
※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

間 取 図

1階



2階



※ ←① は添付写真の撮影位置、方向及び番号

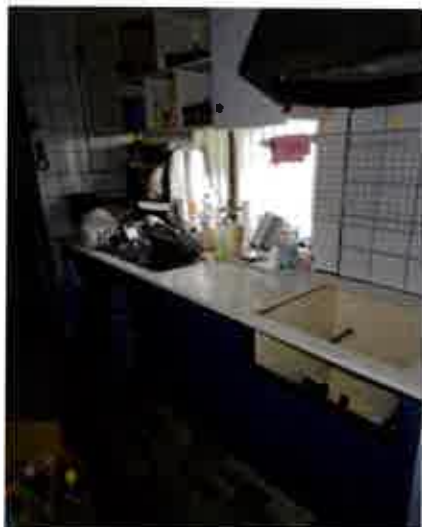
1 建物の外観



2 浴室



3 キッチン



4 リビングダイニング



5 目的外建物



令和 8 年（ケ）第 74 号

令和 8 年 5 月 9 日 現地調査

令和 8 年 5 月 15 日 評 価

第 5180 号 発行番号

令和 8 年 5 月 21 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

井 村 弘 範

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 9 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 8 9 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 2, 7 3 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 1, 3 5 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 乃至 3 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合計価格である。
- 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 3 建物のための、物件 2 の内訳価格は目的外建物のための、それぞれ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評価するものであり、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。		
2	物件目録記載のとおり。		地目 宅地
3	物件目録記載のとおり。		(住居表示未実施区域) 床面積 1階 約103.25㎡
番 号	特 記 事 項		

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 千葉市花見川区山町
地 番 170 番 2
地 目 宅地
地 積 429.94 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 千葉市花見川区山町
地 番 170 番 1
地 目 雑種地
地 積 775 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 3 所 在 千葉市花見川区山町 170 番地 2
家屋 番号 170 番 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 78.25 平方メートル
2 階 38.92 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

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・2)

位 置 ・ 交 通	京成本線「勝田台」駅の南方・道路距離約3km, 最寄バス停「上横戸」の北東方・道路距離約500mに位置する。 (別添「目的物件の位置図」参照)。	
付 近 の 状 況	農地, 農家住宅, 作業場, 資材置場等が混在する地域である。	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域 － 指定60% 指定200% － －
画 地 条 件	形状(鍵型), 地勢(概ね平坦), 接道方位(北) 間口(約21m), 奥行(約47m), 高低差(道路より約0~1m高い), 地積は登記(1,204.94㎡)程度と推察する。	
接面道路の状況	北側市道(内山町7号線), 幅員(約4m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有)	
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	第42条1項1号 －
	セ ッ ト バ ッ ク	－
	再 建 築 の 可 否	不可(特記事項)
土地の利用状況 等	物件1…物件3建物の敷地等。 物件2…目的外建物の敷地, 資材置場等。 なお, 物件1のうち物件3の敷地部分を除いた部分及び物件2の うち目的外建物の敷地部分を除いた部分については, 以下の賃借権 が設定されている(詳細については執行官の現況調査報告書参照)。 賃 貸 人 A 賃 借 人 C 占有開始 平成18年1月31日 契約期間 定めなし 賃 料 月額20,000円(物件1~3の一括) 敷金・保証金 なし 隣地は, 住宅, 作業場等である。	
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 なし(井戸・特記事項) ガス配管 なし(プロパン) 下 水 道 あり	
土 壌 汚 染 等	設備関係の各種資材・廃棄物・塗料缶等が野積みされているほか, 占有者によれば, 過去, 地中に何かを埋めていた可能性があるとの ことで, 土壌汚染や地中埋設物が存在する可能性は否定できない。 周知の埋蔵文化財包蔵地「沢下西遺跡」周辺にあり, 埋蔵文化財が 確認される可能性がある。	

特 記 事 項	・ 物件 3 建物は、農家の分家住宅として建築が許可されたもので、第三者による再建築はできない。 ・ 物件 2 の南東側に下記の目的外建物が存しており、当該建物について千葉市建築指導課及び宅地課での調査によれば、建築確認や開発許可を受けた記録がなく、違法に建築されたものと見られる。 種類 事務所 構造 軽量鉄骨造平家建 床面積 約20㎡ ・ 物件 1 の北西側にスチール製ガレージ（構築物）と物置（動産）が設置されている。 ・ 物件 2 の南側には既述の各種廃棄物等が野積みされているほか、所有者不明のコンテナが置かれている。また、目的外建物の北側に C 所有の物置（動産）が 2 台設置されている。C によれば、物件 2 の南西側には深さ約0.7mの池があったとのことであるが、廃棄物や雑木等に阻まれ、視認することができなかった。 ・ 物件 1 と物件 2 の境にあるブロック塀が破損し、傾いている。 ・ 隣地から樹木が越境している。 ・ C によれば、井戸水は飲料不可とのこと。 ・ C によれば、隣家で鳩を飼育しているほか、近隣トラブルがあるとのこと。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和62年11月6日新築 約39年 約0年
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備	木造 瓦葺 吹きつけ ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング・畳等 洗面台、浴室、キッチン、トイレ等 (井戸、下水道、プロパン、電気)
床面積（現況）	サンルームが増築（約25㎡）され、現況の床面積は、以下のとおり。 床面積 1階 約103.25㎡ 2階 38.92㎡ 延べ 約142.17㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 4LDK+サンルーム（別添間取図の通り）
品 等	普通。	
保守管理の状態	劣る。	
建物の利用状況	■C■が下記条件で使用中（詳細は執行官の現況調査報告書参照）。 賃貸人 ■A■ 賃借人 ■C■ 占有開始 平成18年1月31日 契約期間 定めなし 賃 料 月額20,000円（物件1～3の一括）	
附属建物	登記の有無 構造・階層・用途 建築時点・面積	— — —
特記事項	既述のとおり、農家の分家住宅として建築されたもので、第三者よる再建築はできない。 屋根に太陽熱温水器が設置されている。 キッチンのガス台が撤去されている。 1階南東側和室の畳に歪みがある。 築年からすると建材等にアスベストが使用されている可能性は否定できない。	

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	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	18,500	0.7	429.94	0.8	4,454,000
2	18,500	0.7	775	0.8	8,029,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（花見川－26）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 38,500\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/104 & \times & 100/200 & = & 18,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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　＋4％

◇地 域 格 差：街路，交通接近，環境，行政条件格差等を考慮した。

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：形状・規模等（－30％）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：古家の存在を考慮した（－20％）。

② 物件3（建物）

目的建物の再調達原価を、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
3	180,000	142.17	0.045	1,152,000

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 %	0年	39年	0.05	▲10% (0.90)	0.045

(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、更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
1	4,454,000	0.5	法定地上権	2,227,000
2	8,029,000	0.5× 0.3(※)	法定地上権	1,204,000

※目的外建物のための敷地利用権の及ぶ範囲を物件2土地の約30%と判定した。

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50%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） (万円未満四捨五入・最低価格1万円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,454,000	-2,227,000		0.5	0.8	890,000
2	8,029,000	-1,204,000	1.0	0.5	0.8	2,730,000
3	1,152,000	+2,227,000	1.0	0.5	0.8	1,350,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						4,970,000

ウ 占有減価修正：不要。

エ 市場性修正：建物の再建築ができないこと、違法な目的外建物が存在すること、廃棄物や所有者不明のコンテナ等があること、土壌汚染・地下埋設物・埋蔵文化財の可能性があること、近隣トラブルがある可能性があること等を考慮した。

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 参考価格資料

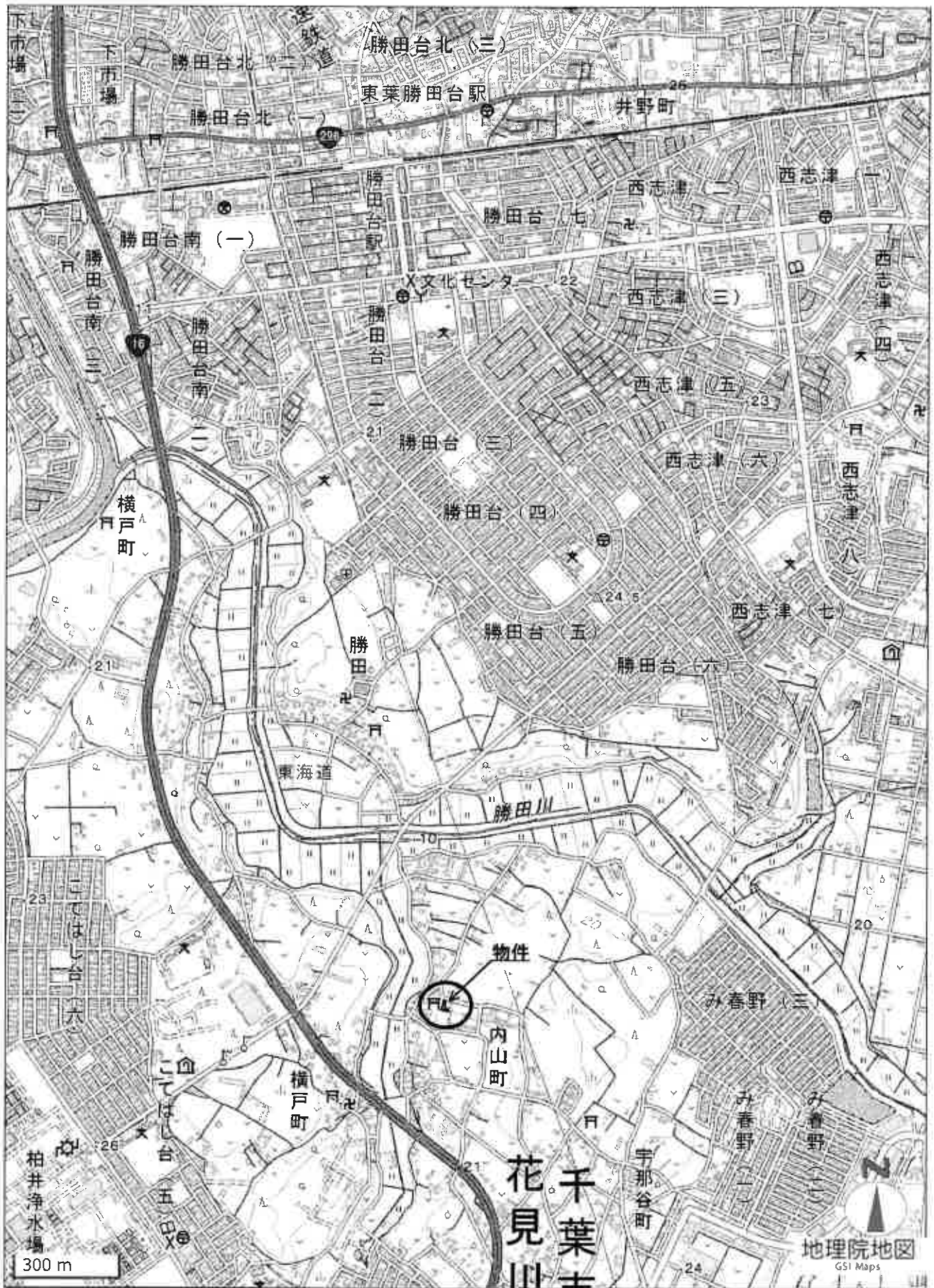
・地価公示（花見川－26）

所	在	花見川区大日町1420番43		
価	格	38,500円／㎡		
位	置	京成本線「勝田台」駅の南方・道路距離約4.7km。		
価	格	時	点	令和8年1月1日
地	積	142㎡		
供給処理施設	水道、ガス、下水			
接面街路	南東側4m市道			
用途指定等	市街化調整区域（建蔽率60％，容積率200％）			
地域の概要	畑に囲まれた一般住宅を中心とする住宅地域			

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 地積測量図写
- 6 間取図

目的物件の位置図

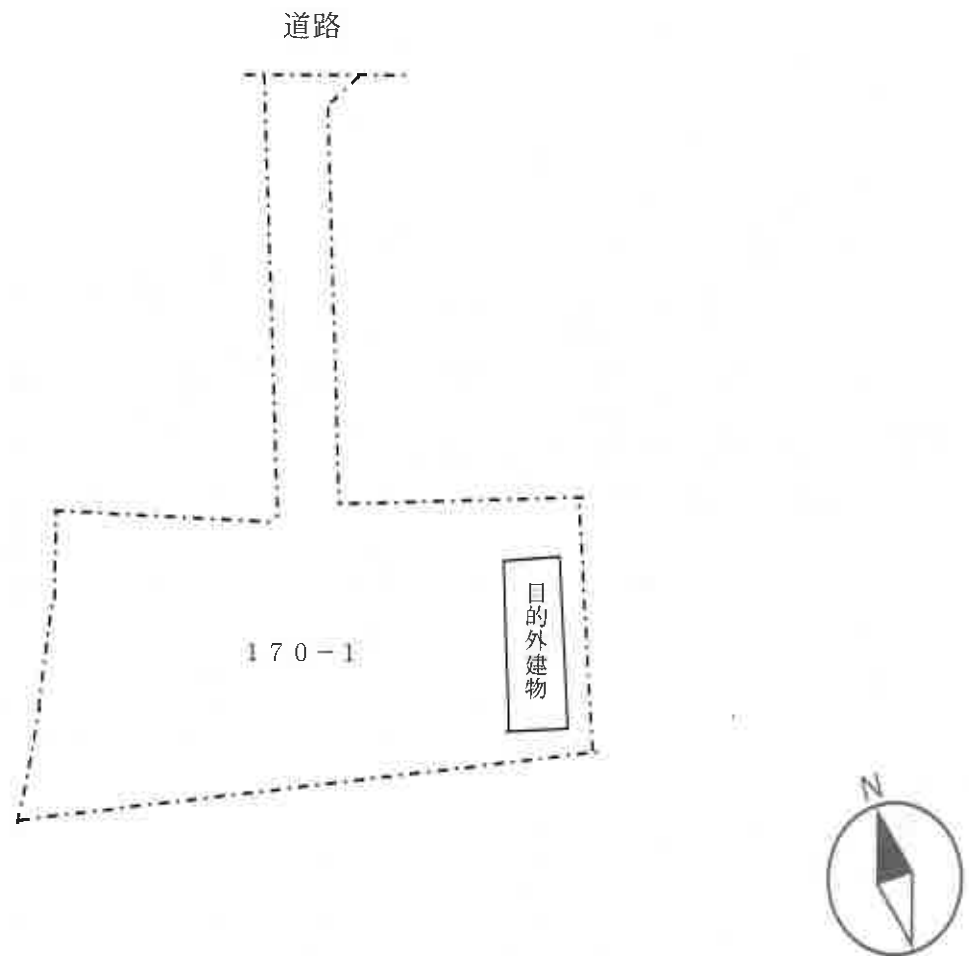




これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

12

土地建物位置関係図



これは土地と建物の概ねの位置関係を示した概略図面である。

登記年月日：令和8年1月13日

（土地勘定簿記載事項）

令和8年1月29日

東京法務局

5016

各階平面図

建物図面
各階平面図

変更番号 170~2

建物の所在 千代田区千代田170番地2

1 階 2 階



求積

1 階 $7.280 \times 8.645 = 62.935600$
 $6.734 \times 2.275 = 15.319850$
計 78.255450

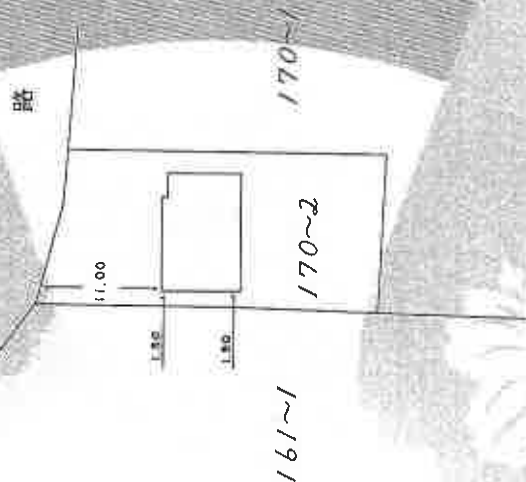
2 階

$5.460 \times 4.095 = 22.358700$
 $4.550 \times 3.640 = 16.562000$
計 38.920700

床面積

1 階 78.255m^2
2 階 38.922m^2

道路



作製書

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

地図整理番号 N96752

昭和62年11月12日

（千代田区建築課第七分課）

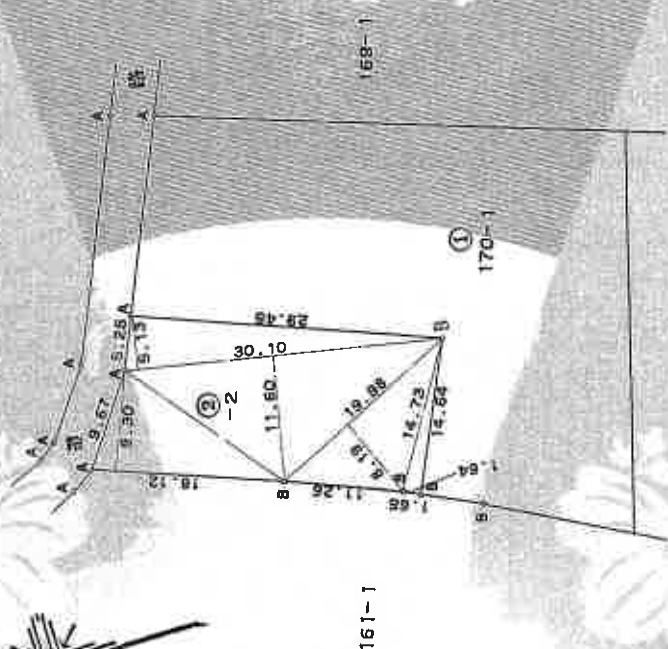
登記年月日：昭和34年2月27日

151205

前 70

地積測量図 61.2.27

地番	170-1 170-2
土地の所在	花見川区 千葉市四山町



面積求積表

区画	量数	積面積	面積
18.12	9.30	168.5160	
30.10	17.60 + 5.13	503.5730	
19.98	8.19	163.6362	
14.73	1.64	24.1572	
②		859.8824	429.94㎡

境界線の種類

- 市界線
- 市界線
- 市界線
- 市界線

作製者

年2月12日作製

申請人

縮尺

500

(千葉市地籍測量士会印)

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(千葉地方法務局管轄)

令和8年1月29日

東京法務局

登記年月日：平成4年7月9日

151204

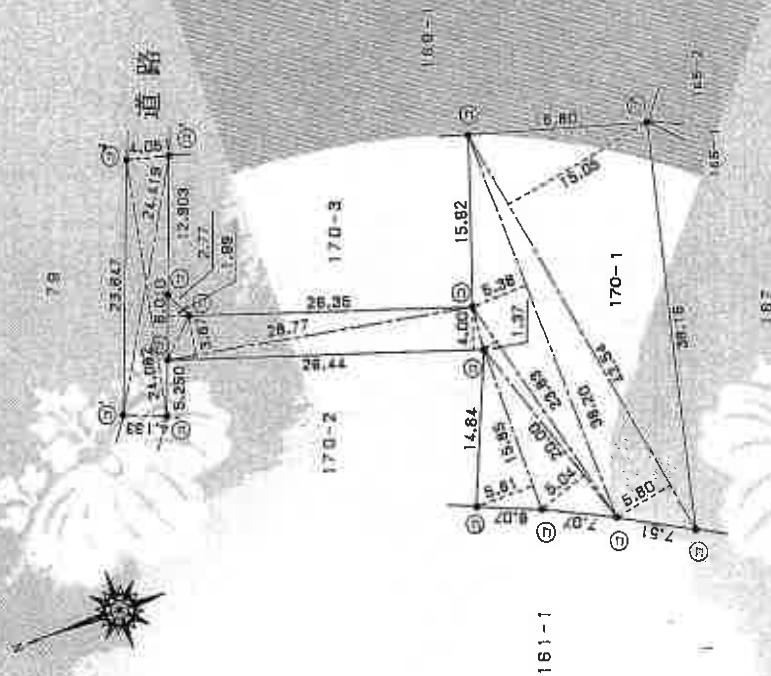
地積測量図 47.9

地番 170-1
土地の所在 千葉市花見川区内山面

地番	170-1	地積
42.54	15.05	640.2270
42.54	5.80	246.7320
38.20	5.38	205.5160
23.83	1.37	32.6471
20.00	5.04	100.8000
15.65	5.61	86.9185
29.44	4.00	117.7600
28.77	3.67	105.5858
6.01	1.99	11.9599
		1550.1464
		775.07320
		775.07 m ²

境界線の種類

- コンクリート杭(市)
- コンクリート杭(民)
- △ グラスエース杭



申請人

製作者

縮尺 500

平成5月26日作成

(千葉県地籍測量士会印)

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

これは図面に記録されている内容と証明、正確である。
(千葉地方広務局管轄)
令和8年1月29日 東京地籍局

図面印

間 取 図

1階



2階

