

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 三 戸 武 志

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	日 時 令和 8 年 9 月 16 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 10 月 7 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 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。	



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）
1～6	12,090,000 9,672,000	一括	2,418,000	73,810	19,171
1	2,600,000				
2	600,000				
3	70,000				
4	10,000				
5	10,000				
6	8,800,000				



物 件 目 録

1 所 在 千葉市中央区都町四丁目
地 番 1117番16
地 目 宅地
地 積 98.06平方メートル

所有者 A

2 所 在 千葉市中央区都町四丁目
地 番 1117番125
地 目 宅地
地 積 22.63平方メートル

所有者 A

3 所 在 千葉市中央区都町四丁目
地 番 1117番137
地 目 宅地
地 積 2.79平方メートル

所有者 A

4 所 在 千葉市中央区都町四丁目
地 番 1117番42
地 目 雑種地
地 積 2.16平方メートル

共有者 A 持分12分の1

物 件 目 録

5 所 在 千葉市中央区都町四丁目

地 番 1117番138

地 目 雑種地

地 積 0.57平方メートル

共有者 A 持分12分の1

6 所 在 千葉市中央区都町四丁目1117番地16、1117番地125

家屋 番号 1117番16

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 51.34平方メートル

2階 46.78平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 3 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 ～ 6】

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 2 ～ 5】

地役権 (設定登記平成 20 年 8 月 15 日受付第 31240 号)

目 的 1、送電線路の架設及びその保守のための土地立入

2、送電線路の最下垂時における電線から 3・6 メートルの範囲内における建造物の築造禁止

3、爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱及び貯蔵の禁止

4、送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽その他送電線路に支障となる行為の禁止

範 囲 全部

要役地 千葉市若葉区貝塚町 1480 番 2

【物件番号 1、6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 6】

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 ～ 6】

売却基準価額は、太陽光発電システム一式がローン購入で残債があり、販売業者の所有権留保の可能性があること等を考慮して定められている。

【物件番号 4、5】

本件土地は共有持分についての売却であり、ゴミ置場として利用されている。

《 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。



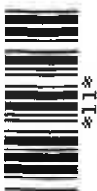
物 件 目 録

1 所 在 千葉市中央区都町四丁目
地 番 1117番16
地 目 宅地
地 積 98.06平方メートル
所有者 A

2 所 在 千葉市中央区都町四丁目
地 番 1117番125
地 目 宅地
地 積 22.63平方メートル
所有者 A

3 所 在 千葉市中央区都町四丁目
地 番 1117番137
地 目 宅地
地 積 2.79平方メートル
所有者 A

4 所 在 千葉市中央区都町四丁目
地 番 1117番42
地 目 雑種地
地 積 2.16平方メートル
共有者 A 持分12分の1



11

物 件 目 録

5 所 在 千葉市中央区都町四丁目

地 番 1117番138

地 目 雑種地

地 積 0.57平方メートル

共有者 A 持分12分の1

6 所 在 千葉市中央区都町四丁目1117番地16、1117番地125

家屋 番号 1117番16

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 51.34平方メートル

2階 46.78平方メートル

所有者 A



令和8年(ケ)第110号
令和8年5月11日受理
令和8年6月18日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 鶴 見 淳

物 件 目 録

1 所 在 千葉市中央区都町四丁目
地 番 1117番16
地 目 宅地
地 積 98.06平方メートル

所有者 A

2 所 在 千葉市中央区都町四丁目
地 番 1117番125
地 目 宅地
地 積 22.63平方メートル

所有者 A

3 所 在 千葉市中央区都町四丁目
地 番 1117番137
地 目 宅地
地 積 2.79平方メートル

所有者 A

4 所 在 千葉市中央区都町四丁目
地 番 1117番42
地 目 雑種地
地 積 2.16平方メートル

共有者 A 持分12分の1



物 件 目 録

5 所 在 千葉市中央区都町四丁目

地 番 1117番138

地 目 雑種地

地 積 0.57平方メートル

共有者 A 持分12分の1

6 所 在 千葉市中央区都町四丁目1117番地16、1117
番地125

家屋 番号 1117番16

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 51.34平方メートル
2階 46.78平方メートル

所有者 A



(3 枚目)

その他の事項

■土地について

- 1 物件1～3は、物件6建物の敷地として利用されている。
- 2 物件4、5は、共有者全員のゴミ置場として使用されている（写真②）。
- 3 本件土地は、接面道路及びその他の隣地と概ね等高に接した、ほぼ平坦地である。
- 4 東側及び南側隣地との境界付近には、ブロック塀が設置されており、敷地は明確に区分されている。
- 5 駐車スペースが設けられている。
- 6 物件2～5の上空には、高圧送電線が通過しており、次の地役権設定登記がなされている。

原因：平成20年8月11日設定

目的：1、送電線路の架設及びその保守のための土地立入

2、送電線路の最下垂時における電線から3・6メートルの範囲内における建造物の築造禁止

3、爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱及び貯蔵の禁止

4、送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽その他送電線路に支障となる行為の禁止

範囲：全部

要役地：千葉市若葉区貝塚町1480番2

■建物について

- 1 建物内の複数個所にクロスのひび割れが確認できる。1階キッチンの巾木に剥がれがあり（写真④）、階段の北側壁面に穴がある（写真⑥）ほか、経年による汚損、損耗が認められる。
- 2 本件建物には、洋室(3)上部に小屋裏収納（床面積不算入）がある。昇降階段下に家具が配置されていたため、小屋裏へ立入りはできず、目視での確認に留まった。
- 3 2階トイレの換気扇から大きな音が発生している。
- 4 本件建物には、太陽光発電システムが設置されており、Aによると建物の購入後に設置したものである。現在も同システムのローン残債があるが、所有権留保特約の有無については確認できなかったことから、同システムの引き上げの可能性は否定できない。

以上

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A	1 土地の境界について、近隣住民との間でトラブルは特にありません。 2 本件建物には、私と家族が居住しています。 3 本件建物には、太陽光発電システムが設置されています。同システムは建物の購入後に設置したものです。現在もローンの残債がありますが、所有権留保特約については、覚えていません。 4 以前、建物内で小型犬2頭を飼育していました。 5 東日本大震災の時に、LDK勝手口ドア付近のクロスにひび割れが確認できました。 6 床掃除は簡易に行っているため、黒く汚れています。 (令和8年6月10日面談聴取) 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 5月15日 (金) 14:05-14:15	物件所在地	物件確認、占有調査 (Aと面談)、外観写真撮影
8年 6月 2日 (火) 10:55-10:57	携帯電話	Aと調査日時の打ち合わせ
8年 6月10日 (水) 13:50-14:23	物件所在地	立入調査 (Aと面談)、評価人同行、写真撮影
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。

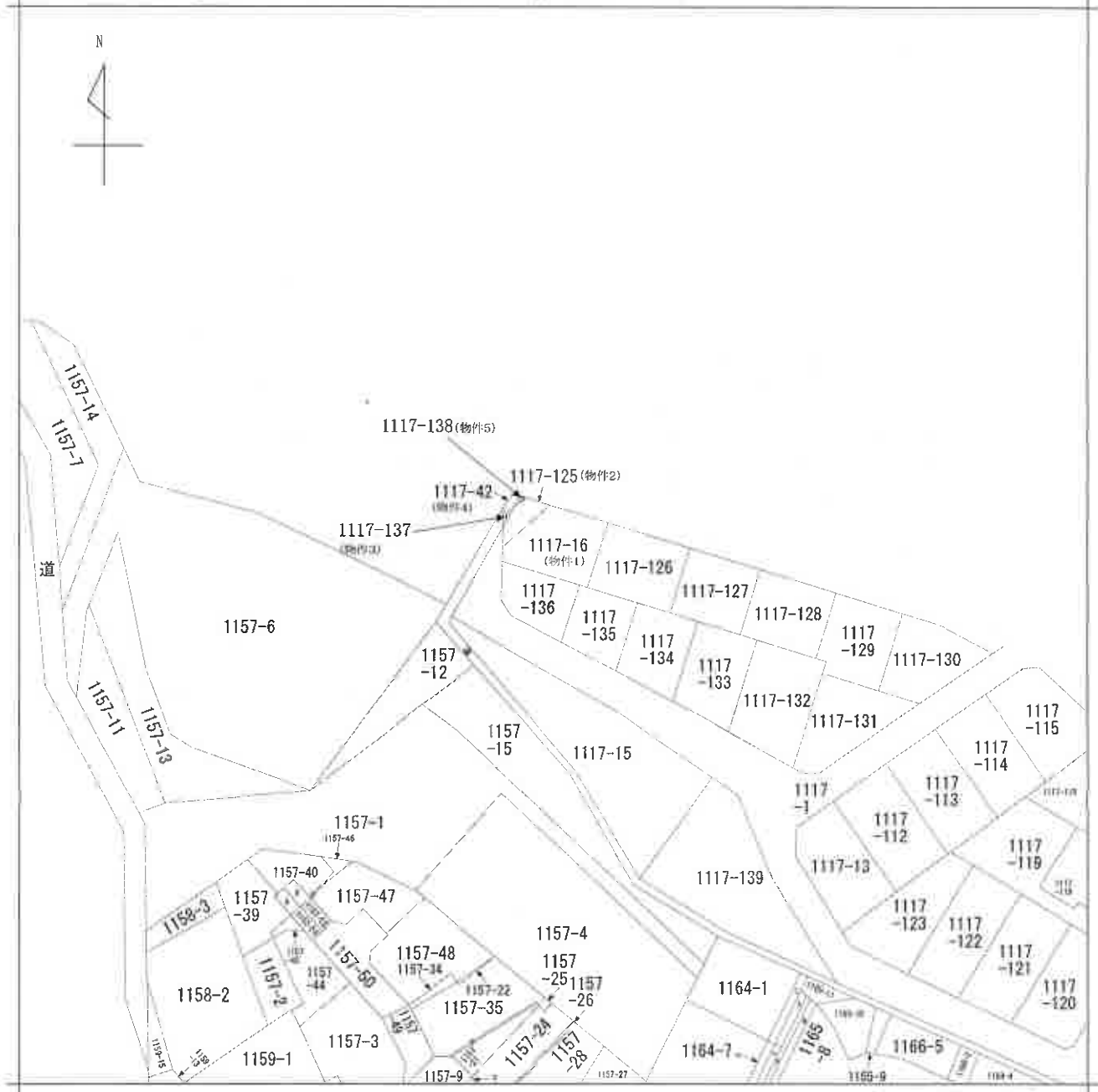
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

イ 1117-137 1164-10 1165-1 ト 1165-6 1157-41 1157-43
ロ 1117-138 1164-11 1165-5 チ 1165-7 1157-42 つづく



(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	千葉市中央区都町四丁目				地番	1117番16			
出力縮	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55年12月10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。

(千葉地方方法務局管轄)

令和8年3月3日

福岡法務局

請求番号：35-1

(1/2)

登記官

(7 枚目)

A 3判をA 4判に縮小した

57-17
57-38

A 3 判を A 4 判に縮小した

請求番号：35-1
(2/2)

(8 枚目)

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 轄)
令和8年3月3日 福岡法務局

A3判をA4判に縮小した

登記官

(9 枚目)

請求番号：35-2 (1/4)

地積測量図

地番	1117-16
土地の所在	千葉市中央区都町

座標求積表

NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
TO-4	-43447.142	28547.941	-6.088	284306.306430
P34	-43447.564	28547.564	12.343	-536274.308394
P35	-43443.585	28560.284	13.856	-502037.449760
P36	-43440.210	28561.820	-6.232	270719.388720
TO-3	-43438.932	28554.032	-13.879	602888.937228
合計				-196.131710
面積				98.0868550
合計面積				98.0868550

NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
P35	-43449.585	28560.284	10.982	-477183.402470
P42	-43451.644	28572.802	14.954	-610669.404776
P43	-43442.289	28574.338	-10.982	477082.998158
P36	-43440.210	28561.820	-14.054	610508.711340
合計				-241.037746
面積				120.5187740
合計面積				120.5187740

NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
P42	-43451.644	28572.802	7.897	-343137.632650
P33	-43453.195	28582.235	12.518	-543947.098010
P44	-43453.698	28585.320	4.622	-200842.992156
P45	-43444.323	28586.857	-1.549	87205.258327
K203	-43443.820	28583.771	-12.519	543873.182580
P43	-43442.289	28574.338	-10.969	476518.248861
合計				-241.032246
面積				120.5183350
合計面積				120.5183350

NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
P44	-43453.698	28585.320	10.982	-477208.511436
P46	-43455.740	28597.539	14.055	-610770.425700
P47	-43445.365	28599.375	-10.982	477127.988330
P45	-43444.323	28586.857	-14.055	610609.959765
合計				-240.906941
面積				120.4984705
合計面積				120.4984705

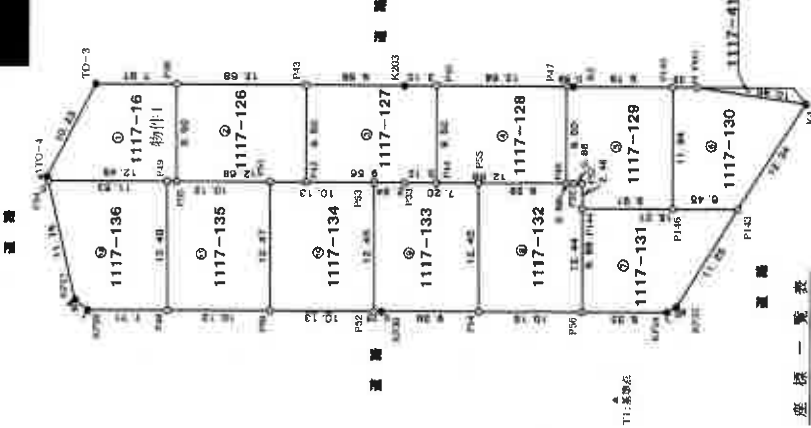
凡例	① 測量地	② 境界線	③ 測量点	④ 測量線	⑤ 測量点	⑥ 測量線	⑦ 測量点	⑧ 測量線	⑨ 測量点	⑩ 測量線
例	アラスチア	アラスチア	アラスチア	アラスチア	アラスチア	アラスチア	アラスチア	アラスチア	アラスチア	アラスチア

作成者 20年 8月 7日作成

申請人

縮尺

1/500



座標一覧表

点名	X座標	Y座標
T1	-43477.303	28599.340
T7	-43448.991	28630.174

座標系	日本測地系
投影法	メルカトル

点名	X座標	Y座標
T1	-43477.303	28599.340
T7	-43448.991	28630.174

平成20年8月11日登記

- (1) 令和2年2月3日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更されたこと
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

登記年月日：平成20年8月11日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

令和8年3月3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。
(千葉地方法務局管轄)
福岡法務局

A3判をA4判に縮小した

登記官

(11 校目)

請求番号：35-5

(1/2)

A

地積測量図

地番	1117-42, 1117-137
土地の所在	千葉市中央区都町

座標求積表

地番	座標	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
U183	① 1117-42	-43440.087	28547.543	-1.980	86011.372260
P37		-43441.124	28547.501	1.774	-77054.553976
P41		-43439.533	28549.317	2.146	-93221.237818
S48		-43438.224	28549.747	0.204	-11457.631136
K204		-43438.197	28549.581	-2.204	95737.786188
合計					-4.324482
面積					2.1622410
合計面積					2.1622410
地積					2.16 ㎡

地番	座標	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
NO	② 1117-137	-43441.124	28547.601	-1.541	66942.772084
P37		-43444.223	28547.776	1.716	-74550.286668
P41		-43439.533	28549.317	-0.175	7601.918275
合計					-6.596309
面積					2.7981546
合計面積					2.7981546
地積					2.79 ㎡

総合計面積	4.9603955 ㎡
-------	-------------

座標一覧表

点名	X座標	Y座標
T1	-43477.303	28598.340
T2	-43449.991	28630.174

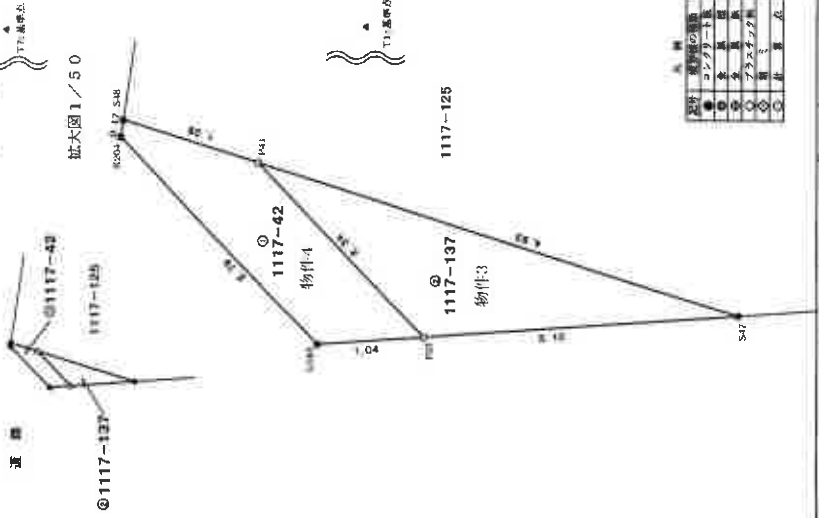
測地座標系	日本測地系
座標系	IX 系

凡例	地籍簿の備考欄	地籍簿の備考欄	地籍簿の備考欄	地籍簿の備考欄
①	石	コンクリート	アスファルト	金属プレート

作成者
[黒塗り]
平成20年 8月 7日作成

申請人
[黒塗り]
縮尺 1/250

点名	座標の単位
①	コンクリート
②	アスファルト
③	金属プレート



平成20年8月11日登記

- (1) 令和2年2月3日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

(2/2)

請求番号：35-5

A 3判をA 4判に縮小した

- (1) 令和2年2月3日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

A 3判をA 4判に縮小した

次頁に図面に関する変更内容を示す。

登記年月日：平成21年9月11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。
(千葉県地方務局電報)
令和8年3月3日 福岡法務局

各階平面図

家屋番号 1117-16

建物図面

建物の所在 千葉市中央区都町1117番地16・同番地125

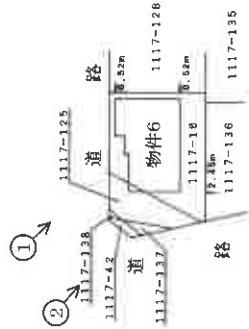
1階求積表

3.640 X 0.910	=	3.312400
5.480 X 0.455	=	2.484300
3.100 X 5.005	=	45.545500
合 計		51.342200
床面積		51.34 m ²



2階求積表

1.820 X 1.965	=	2.484300
7.280 X 0.455	=	3.312400
6.645 X 0.910	=	7.866950
3.100 X 3.840	=	33.124000
合 計		46.787650
床面積		46.78 m ²



←○写真番号・撮影方向

作成者

日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

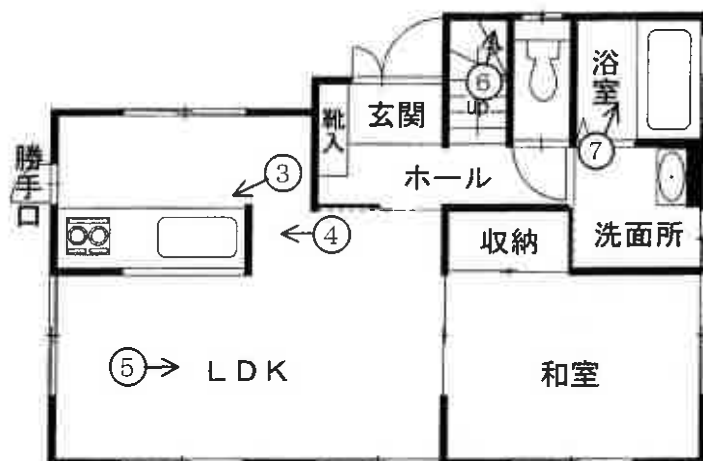
平成21年9月11日登記

A3判をA4判に縮小した

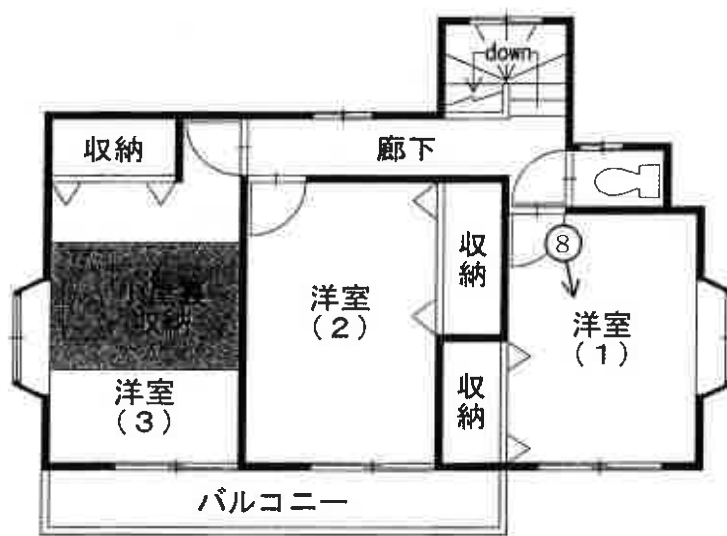
- (1) 令和2年2月3日
この図面に記載されている建物の全部又は一部についてその所在又は番地が変更された。上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日付である。

A3判をA4判に縮小した

間取図



〔1階〕



〔2階〕

←○ 写真番号・撮影方向

(17 枚目)



写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧

令和8年（ケ）第110号

令和8年 6月10日 現地調査

令和8年 6月12日 評 価

第26051501号 発行番号

令和8年 6月19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

玉 谷 昌 弘

第1 評価額

一 括 価 格	
金12,090,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金2,600,000円
物件2（土地）	金600,000円
物件3（土地）	金70,000円
物件4（土地）	金10,000円
物件5（土地）	金10,000円
物件6（建物）	金8,800,000円

- 1 一括価格は、物件1～6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1～3の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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
3	物件目録記載のとおり。		同左
4	物件目録記載のとおり。		同左
5	物件目録記載のとおり。		同左
6	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示 「都町 4-22-1」
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 千葉市中央区都町四丁目
地 番 1117番16
地 目 宅地
地 積 98.06平方メートル

所有者 A

2 所 在 千葉市中央区都町四丁目
地 番 1117番125
地 目 宅地
地 積 22.63平方メートル

所有者 A

3 所 在 千葉市中央区都町四丁目
地 番 1117番137
地 目 宅地
地 積 2.79平方メートル

所有者 A

4 所 在 千葉市中央区都町四丁目
地 番 1117番42
地 目 雑種地
地 積 2.16平方メートル

共有者 A 持分12分の1



物 件 目 録

5 所 在 千葉市中央区都町四丁目

地 番 1117番138

地 目 雑種地

地 積 0.57平方メートル

共有者 A 持分12分の1

6 所 在 千葉市中央区都町四丁目1117番地16、1117番地125

家屋 番号 1117番16

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 51.34平方メートル

2階 46.78平方メートル

所有者 A



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1～5）

位 置 ・ 交 通	・ JR総武線ほか「千葉駅」の 東方・道路距離約 3.7km ・ 最寄バス停「都町五差路」の北西方・道路距離約 400m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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	市街化区域 第二種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% － 第一種高度地区（最高高さ 20m） 都市機能誘導区域外，居住促進区域内 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件 (物 件 1 ～ 3)	形状（略台形），地勢（概ね平坦），接道方位（北側・西側），間口（約 11.4m），奥行（約 9.5m），地積（123.48 m ² （登記））	
接 面 道 路 の 状 況 (物 件 1 ～ 3)	・ 北側市道（都町 103 号線），幅員（約 4.4m），連続性（普通），舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差（概ね等高に接面） ・ 西側市道（都町 107 号線），幅員（約 5m），連続性（普通），舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差（概ね等高に接面）	
	建築基準法上の種類	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 1～3 は，物件 6 建物の敷地として使用されている。 ・ 物件 4～5 は，ゴミ置場として使用されている。 ・ 隣地は，北側及び西側で公衆用道路に接面し，北西側はゴミ置場，そのほかは戸建住宅等の敷地として使用されている。	

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
土 壌 汚 染 等	・土地の利用履歴及び現況観察によれば、対象地自体の土地の使用による土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ・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。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地について、千葉市埋蔵文化財調査センターより、「辺田遺跡に該当しており、平成19年度に確認調査を行った結果、竪穴住居跡が検出されたため、協議の結果、盛土を行い、地下の埋蔵文化財に影響がないかたちで住宅を建設しています。今後、建て替え等の工事を行う場合は、文化財保護法第93条に基づく届出の提出をお願いします。」との回答あり。
特 記 事 項	・物件2～5の上空には高圧送電線が通過しており、以下の地役権設定登記がある。 原因：平成20年8月11日設定 目的：1. 送電線路の架設及びその保守のための土地立入 2. 送電線路の最下垂時における電線から3.6メートルの範囲内における建造物の築造禁止 3. 爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱及び貯蔵の禁止 4. 送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽その他送電線路に支障となる行為の禁止 範囲：全部 要役地：千葉市若葉区貝塚町1480番2 ・駐車スペースあり。 ・債務者兼所有者の陳述によれば、以下のとおりである。 ① 近隣住民との間で境界線について争いはない。 ② 都市ガスは止めており、使用していないが、使用できるように引き込まれている。

2 建物の概況及び利用状況等（物件6）

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	平成20年9月3日新築 約18年 約7年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 スレート葺 吹付等 クロス等 クロス等 フローリング、畳等 電気、上水道、下水道、台所、浴室、トイレ、洗面台等 モニタ付インターホン、温水洗浄便座、浴室暖房乾燥機 IHコンロ、太陽光発電システム、家庭用ヒートポンプ給湯器 オール電化
床面積（現況）	登記面積とほぼ同じ （注：小屋裏部分に天井高（最高部）約1.1m、床面積約5㎡の収納スペースがあるが、階数及び床面積には算入されない） 床面積 1階 51.34㎡ 2階 46.78㎡ 延べ 98.12㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	1～2階は居宅 小屋裏は物置 4LDK+小屋裏収納
品 等	普通	

保守管理の状態	・債務者兼所有者の陳述によれば、室内等の状況は以下のとおりである。 ① ペットは、小型犬2匹を飼育していたが、今は飼育していない。 ② 東日本大震災のときに、LDKの勝手口ドア付近のクロスにひび割れが発生した。それ以外には、地震や台風による被害はない。 ③ 雨漏りや水漏れ、水回りや設備の不具合はない。 ④ リフォームや増改築、設備の入れ替えはしていない。 ⑤ 都市ガスは引き込んであるが使用しておらず、オール電化である。 ⑥ 太陽光発電システムは建物購入後に設置したものであり、残債がある。 ⑦ 小屋裏収納があるが、下に家具があるため、梯子を使用できない。 ⑧ 階段の北側壁面に穴がある。 ⑨ 床掃除を簡易に行っているので、床に汚れがある。 ・上記以外では、室内等の状況は以下のとおりである。 ① 室内のドア付近の複数箇所にクロスのひび割れがある。 ② 1階キッチンの巾木に剥がれがある。 ③ 2階トイレの換気扇の音が大きい。 ④ そのほか、軽微な傷や表面材の剥がれ、使用による汚れ等の経年相応の汚損・損耗等がある。 (設備等の動作確認は行っていない。)
建物の利用状況	債務者兼所有者及びその家族が居宅として使用している。
特 記 事 項	・債務者兼所有者の陳述では、太陽光発電システム一式の代金については、残債があるとのことである。所有権留保があるかどうかは、不明であるが、引き上げの可能性は否定できない。 ・小屋裏部分には、収納スペースがあるが、調査時、小屋裏収納下には家具があったため、梯子の使用及び内部への立ち入りが出来ず、確認できない箇所が存在した。(計測及び内部の状況等の確認は、この状況下で目視可能な範囲で行われたものである。) ・建築確認の概要は以下のとおり。(千葉県建築情報相談課の回答) 確認済証：第千建住 0707595 号(平成 20 年 3 月 26 日) 検査済証：第千建住 0707595 号(平成 20 年 9 月 9 日) ・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可能性は低いものと判断され、特に問題無いと推定する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～5（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	105,000	0.83	98.06	1.00	8,546,000
2	105,000	0.83	22.63	1.00	1,972,000
3	105,000	0.83	2.79	1.00	243,000
4	105,000	0.05	2.16 ×持分 1/12	—	10,000 (最低価格)
5	105,000	0.05	0.57 ×持分 1/12	—	10,000 (最低価格)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（中央（県）－26）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 104,000 \text{ 円/㎡} & \times & 106/100 & \times & 100/105 & \times & 100/100 & = & 105,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：南道路＋5%

◇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：物件 1～3：西道路＋2%，形状－1%，二方路＋2%，ゴミ置場－10%

高圧送電線－10%（相乗積：－17%）

物件 4～5：ゴミ置場－95%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件6（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
6	180,000	98.12	0.29	5,122,000

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 経過年数	B 経済的残存 耐用年数	C 残価率	D 定額法 による率		
6	18年	7年	5%	0.32	－10% (0.90)	0.29

(1) 耐用年数法（定額法）

$$D \text{ 定額法による率} = B / (A + B) \times (1 - C) + C$$

(2) 観察減価率

保守管理状況等を考慮した。

— 以下余白 —

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
1	8,546,000	0.60	法定地上権	5,128,000
2	1,972,000	0.60	法定地上権	1,183,000
3	243,000	0.60	法定地上権	146,000

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60%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	8,546,000	－5,128,000		0.95	0.8	2,600,000
2	1,972,000	－1,183,000		0.95	0.8	600,000
3	243,000	－146,000		0.95	0.8	70,000
4	10,000	－		0.95	0.8	10,000 （最低価格）
5	10,000	－		0.95	0.8	10,000 （最低価格）
6	5,122,000	＋6,457,000	1.0	0.95	0.8	8,800,000
一 括 価 格（合 計）						12,090,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：太陽光発電システム一式の代金に残債があり、引き上げの可能性を否定できないこと等を考慮した。

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 参考資料

基準地価格（中央（県）－26）

所 在：千葉市中央区都町5丁目1208番12外（都町5－19－18）

価 格：104,000 円/㎡

位 置：JR総武線ほか「千葉駅」の東方約3.5kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：137 ㎡

供給処理施設：水道，下水，ガス

接 面 街 路：南側幅員5.0m市道

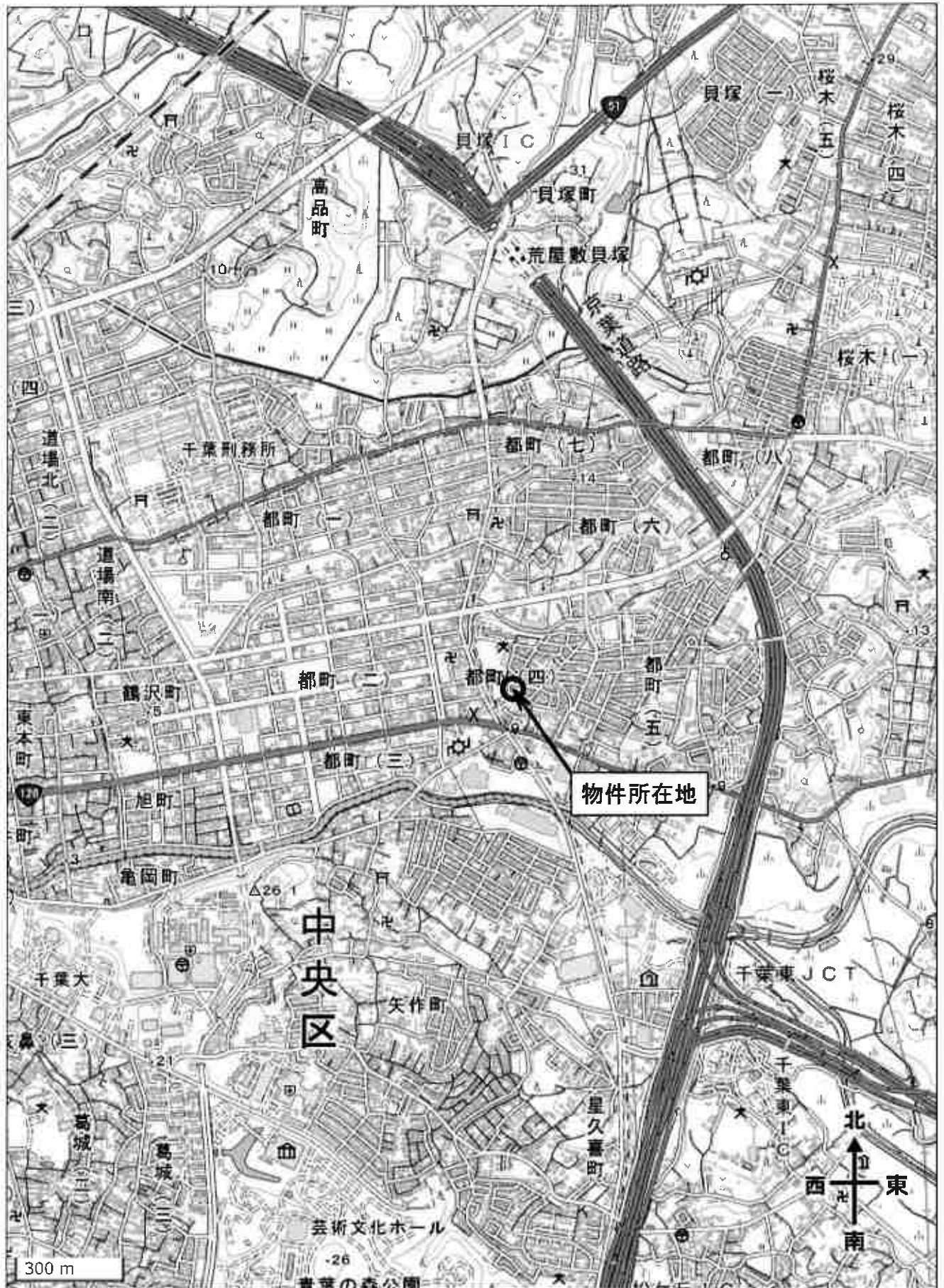
用 途 指 定 等：第一種中高層住居専用地域（建蔽率60%，容積率200%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅を中心とする区画整然とした閑静な住宅地域

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

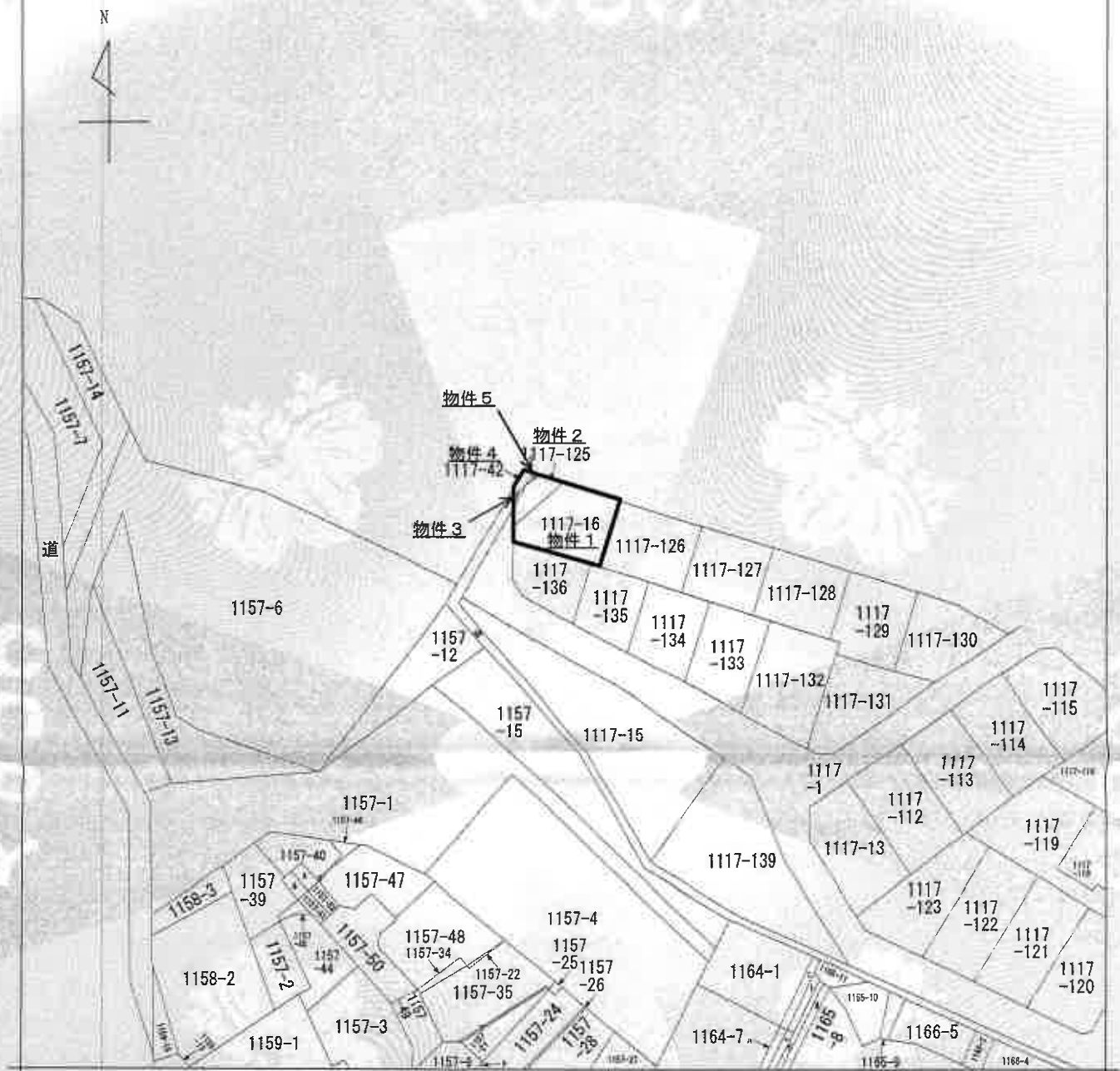


縮尺 1:15,000

位置図

出典:地理院地図

イ 1117-137 ハ 1164-10 ホ 1165-1 ト 1165-6 ニ 1157-41 ヘ 1157-43
 ロ 1117-138 ニ 1164-11 ヘ 1165-5 テ 1165-7 ノ 1157-42 ツ 1157-43



(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 部 求 分	所 在	千葉市中央区都町四丁目				地 番	1117番16			
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55年12月10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3月3日
 福岡法務局

A3をA4に縮小

A3をA4に縮小

令和8年3月3日

福岡法務局

登記官

(千葉地方方法務局管轄)

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。

座標求積表

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
70-4	-43447.142	28547.941	-6.088	-264506.206496
P34	-43447.568	28547.964	12.343	-538273.208394
P35	-43449.585	28550.284	13.856	-602037.449780
P36	-43440.210	28561.820	-6.232	-270719.383720
70-3	-43438.932	28554.052	-13.979	-602888.937228
合計				-196.131710
面積				98.0658550
合計面積				98.06

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
P38	-43449.565	28560.284	10.982	-477163.342470
P42	-43451.644	28572.302	14.054	-610669.404778
P43	-43442.269	28574.338	-10.982	-477082.998168
P36	-43440.210	28561.820	-14.054	-610506.711340
合計				-241.037748
面積				120.5188740
合計面積				120.51

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
P42	-43451.644	28572.302	7.997	-349337.832668
P33	-43453.195	28582.235	12.518	-543947.095010
P44	-43453.698	28585.320	4.622	-200842.992186
P45	-43444.923	28596.857	-1.549	-67295.286327
K203	-43443.820	28593.771	-12.519	-543973.182580
P43	-43442.269	28574.338	-10.982	-476518.248081
合計				-241.032285
面積				120.5161330
合計面積				120.51

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
P44	-43453.698	28585.320	10.982	-477208.511436
P46	-43456.740	28597.839	14.066	-610770.455700
P47	-43446.325	28598.375	-10.982	-477127.980430
P45	-43444.923	28596.857	-14.068	-610608.959785
合計				-240.995941
面積				120.4984705
合計面積				120.49

凡例
① 石
② コンクリート杭
③ プラスチック杭
④ 金属杭
⑤ 金属プレート

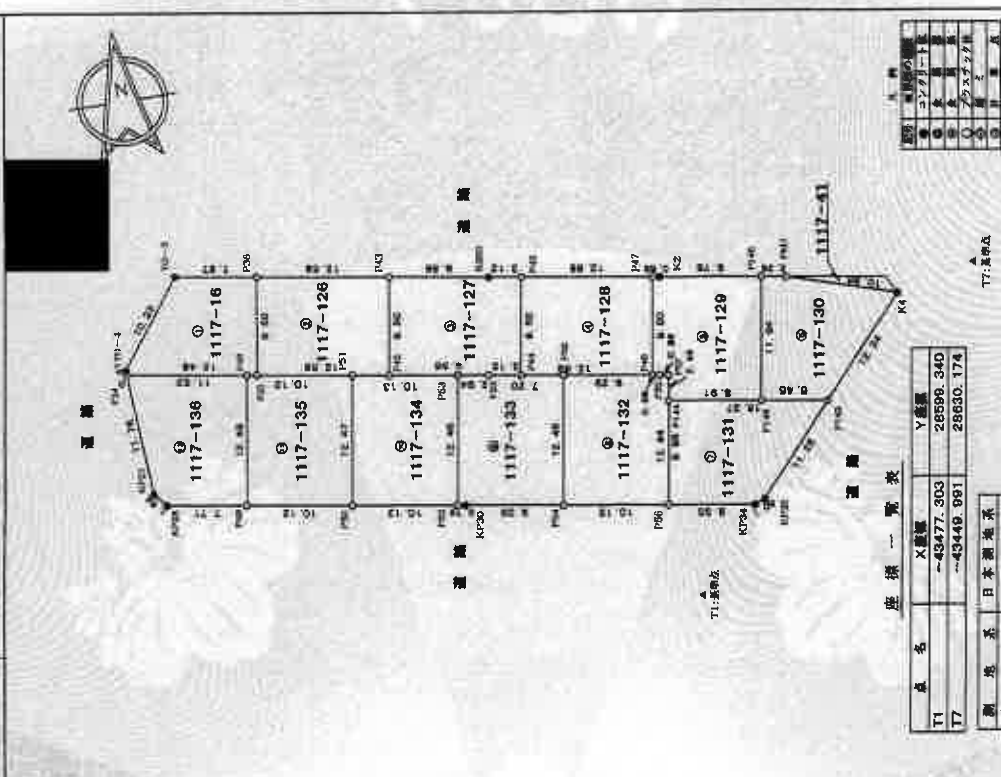
作成者
平成20年 8月 7日作成

地積測量図

1/2

地番

土地の所在
千葉市中央区都町



座標一覧表

点名	X座標	Y座標
T1	-43477.303	28599.340
T7	-43449.991	28630.174

77:基準点

測地系	日本測地系	区系
測地系	日本測地系	区系

申請人

縮尺 1/500

平成20年 8月 7日 登記

これは函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)

45. $\frac{1}{2} \log 2 + \frac{1}{2} \log 2$

අප්‍රේල් 04 08:00

福岡法務局

登記官

請求番号: 35-2

$$(3/4)$$

作者

20年 8月 7日(作成)

人
書
目

見

地積測量図 2/

16

番也

土地の所在

年	1917-1933	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
P32	-43465, 012	28577, 318	-1, 270	53200, 565240
P30	-43465, 133	28578, 063	10, 016	-433846, 721128
P54	-43466, 639	28587, 334	11, 285	-490621, 021115
P55	-43484, 355	28589, 348	-5, 099	221673, 756145
P33	-43483, 195	28582, 235	-10, 015	435183, 747926
P53	-43462, 718	28558, 332	-4, 317	213857, 014406
		合計	合計	-252, 709537
			面積	126, 3567635
			面積	126, 35

地 号	1117-134	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
P50		-43463.386	28587.315	7.985	-347055.137210
P52		-43466.012	28577.318	12.018	-522362.514216
P53		-43462.718	28579.333	-7.985	348969.953230
P51		-43451.073	28589.333	-12.018	521194.095314
			合 計		-252.702882
			面 積		126.3514410
		合 計	面 積		126.3514410
			地 價		126.35

地区	NO	1117-135	$\bar{Y}_n$	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$\bar{X}_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
P48		-43461.763	28557.326	7.967	-346259.865821
P50		-43463.366	28587.315	12.007	-521866.4875702
P61		-43451.073	28589.333	-7.967	345174.652615
P49		-43449.431	28559.348	-12.007	521697.318017
			合計		-252.724915
			通算		126.3624575
			合計		126.3624575
			所得		126.36

地 名	NO	1117-136	Y_n	Y_{n+1}	Y_{n-1}	X_n	$(Y_{n+1} + Y_{n-1})$
P34		-43487.558	28587.984	-10.121		468801.289318	
KP27		-43489.298	28586.627	1.747		375923.393606	
KP28		-43480.626	28584.71	6.899		-378063.115674	
P48		-43461.763	28587.326	9.637		-418864.010031	
P49		-43449.431	28589.348	-6.302		408775.373052	
				合 計		-252.676971	
				面 積		126.3384866	
			合 計	面 積		126.3384855	
							126.33

総合計面積	1447.5848180	m ²
-------	--------------	----------------

凡例	記号	主要原料の種類	主成分	境界層の組成
(6)	石杭	(6)	金、鉄	割印
(7)	コンクリート杭	(7)	金属杭	
(8)	プラスチック杭	(8)	金属アレート	

[illegible]

地 名	1117-130	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
NO				
KA	-43451. 711	28622. 413	-2. 084	90553. 363724
	-43446. 441	28612. 059	-12. 713	552360. 030433
PMI	-43448. 056	28609. 700	-4. 287	186261. 811785
P146	-43459. 842	28607. 771	4. 442	-193043. 618164
P143	-43460. 877	28614. 142	14. 642	-636354. 161034
		合 計	-227. 871258	113. 7856280
		五 項 總 和		113. 7856280
		地 塊 總 和		113. 78

機 種	Q	1117-131	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	X_n	$(Y_{n+1}-Y_n) \cdot X_n$
P50		-43468.267	28597.357	6.607	-287194.840689	
KP34		-43469.603	28565.580	9.249	-402603.558147	
KP35		-43469.228	28566.606	8.562	-372183.330136	
P143		-43450.877	28514.142	-7.633	371736.874141	
P144		-43456.413	28598.973	-16.785	799449.463305	
				合 計	-242.392006	
				面 積	121.1960030	
				全 計 面 積	121.1960030	

NO	X_{n-1}	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	X_n	$(Y_{n+1}-Y_{n-1})$
P54	-43466.639	28597.324	8.008	-348124.311751	
P55	-43468.267	28597.387	12.036	-353184.061612	
P56	-43465.980	28599.370	11.159	-353856.492110	
P57	-43465.851	28598.516	-10.022	-355514.539722	
P58	-43454.356	28589.348	-11.182	-358906.597810	
		合計	50.000	-222.729441	
		面積	180.3647205		
		合計面積	180.3647205		
		端	180.36		

登記年月日：平成20年8月11日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

令和8年3月3日 福岡法務局

A3をA4に縮小

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)

地積測量図

地番 1117-125, 1117-138
土地の所在 千葉市中央区都町

座標求積表

地番	座標	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn+1-Yn-1	Yn+1-Xn-1
NO	1117-125						
S47		-43444.223	28547.776	-1.376	59779.250648		
TO-4		-43447.142	28547.841	6.276	-272674.263192		
TO-3		-43438.932	28554.052	2.639	-114835.341848		
P38		-43438.361	28550.680	-4.735	205680.839335		
P41		-43439.533	28549.317	-2.804	121804.450322		
				合計	-45.264025		
				面積	22.0320125		
				合計面積	22.03		m ²

地番	座標	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn+1-Yn-1	Yn+1-Xn-1
NO	1117-138						
S48		-43438.224	28549.747	-1.263	54802.476912		
P41		-43439.533	28649.317	0.833	-36185.120989		
P38		-43438.361	28550.580	0.430	-18678.495230		
				合計	-1.49307		
				面積	0.5748535		
				合計面積	0.57		m ²

総合計面積 23.2066660 m²

座標一覽表

点名	X座標	Y座標
T1	-43477.303	28598.340
T7	-43449.991	28630.174

測地系	日本測地系	IX系
-----	-------	-----

凡例	① 測量地の境界線	② 測量地の境界線	③ 測量地の境界線	④ 測量地の境界線	⑤ 測量地の境界線
例	コンクリート	コンクリート	コンクリート	コンクリート	コンクリート
作成者	[Redacted]				
20年 8月 7日作成					

申請人	[Redacted]
縮尺	1/250

T1: 測量点

T7: 測量点

平成20年8月11日登記

登記年月日：平成20年8月11日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

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。

(千葉地方方法務局等機)

令和8年3月3日 福岡法務局

A3をA4に縮小

登記官

請求番号：35-5

(1/2)

地積測量図

地番	1117-42, 1117-137
土地の所在	千葉市中央区都町

座標求積表

順番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
1	U183	-43440.087	28547.543	-1.980	89011.372250
2	P37	-43441.124	28547.601	1.774	-77064.553976
3	P41	-43430.533	28549.317	2.146	-93221.237818
4	S48	-43436.224	28549.747	0.264	-11467.691136
5	X204	-43436.197	28549.581	-2.204	93737.786198
合計					-4.324482
面積					2.1622410
合計面積					2.16

順番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
1	P37	-43441.124	28547.601	-1.541	66542.772084
2	S47	-43444.223	28547.776	1.716	-74550.280668
3	P41	-43439.533	28549.317	-0.176	7601.918275
合計					-5.596309
面積					2.7981545
合計面積					2.79

総合計面積	4.9603955 m ²
-------	--------------------------

座標一覧表

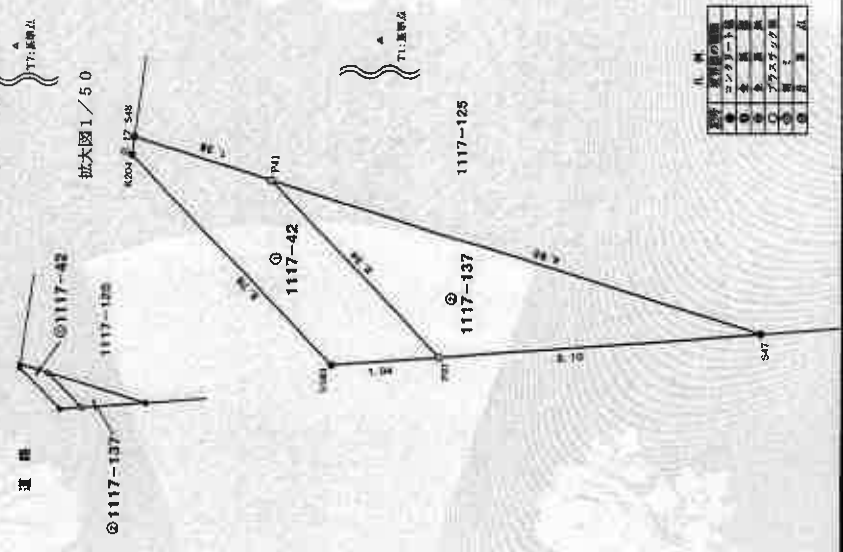
点名	X座標	Y座標
T1	-43477.303	28599.340
T7	-43449.991	28530.174

測地系	日本測地系
座標系	IX系

凡例	① 測量地の境界	② 測量地の境界	③ 測量地の境界	④ 測量地の境界	⑤ 測量地の境界
例	コンクリート	コンクリート	コンクリート	コンクリート	コンクリート

作成者	成20年 8月 7日(作成)
申請人	

縮尺	1/250
----	-------



平成20年八月念日登記

A

登記年月日：平成21年9月11日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

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3月3日

福岡法務局

登記官

請求番号：35-3

(1/2)

A

A3をA4に縮小

各階平面図

家屋番号 1117-16

建物図面

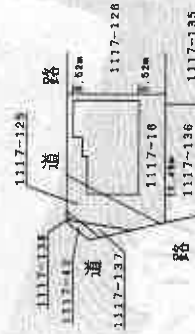
建物の所在 千葉市中央区都町1117番地16・同番地125

1階求積表

3,640 X 0.910	=	3,312,400
5,460 X 0.455	=	2,484,300
8,100 X 5.005	=	40,545,500
合計		51,342,200
床面積		51.34㎡

2階求積表

1,820 X 1.385	=	2,484,300
7,280 X 0.455	=	3,312,400
8,645 X 0.910	=	7,868,950
8,100 X 3.640	=	33,124,000
合計		46,787,650
床面積		46.78㎡



平成21年9月登記簿記載

作成者

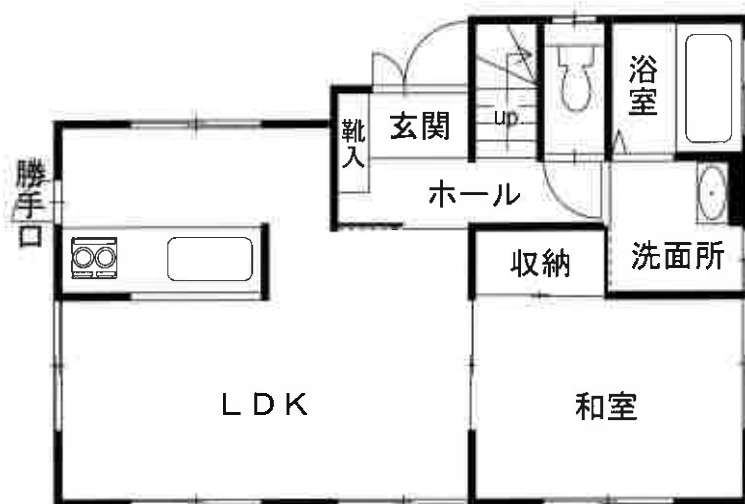
縮尺 1/250

申請人

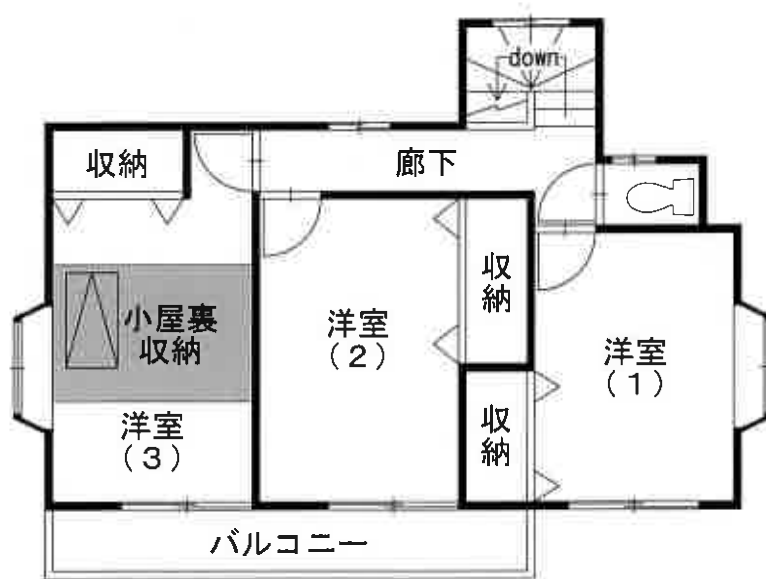
縮尺 1/500

【物件6】

間取図



〔1階〕



〔2階〕