

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	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）
1～3	4,970,000 3,976,000	一括	994,000	26,253	7,555
1	2,080,000				
2	60,000				
3	2,830,000				



物 件 目 録

1 所 在 千葉市中央区都町八丁目
地 番 1280番25
地 目 宅地
地 積 102.37平方メートル
所有者 亡A相続財産

2 所 在 千葉市中央区都町八丁目
地 番 1280番4
地 目 宅地
地 積 57.36平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路
共有者 亡A相続財産 持分3分の1

3 所 在 千葉市中央区都町八丁目1280番地25
家屋 番号 1280番25
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 37.05平方メートル
2階 33.12平方メートル
所有者 亡A相続財産

3 点セットの補足説明書

【現況調査報告書・評価書の補足説明】

本件では、現況調査等の実施中の令和 7 年 1 1 月 1 5 日に所有者が死亡したことが後に判明したものの、現況調査報告書及び評価書提出時には、上記事実が判明しておらず、かつ、相続手続未了でしたので、占有者の特定に関しては、物件明細書（同明細書添付の物件目録を含む。）を併せてご覧ください。

以 上

物 件 明 細 書

令和 8年 7月14日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 竹 内 信 俊

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1～3】

売却基準価額は、建物の老朽化や管理の状況、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 千葉市中央区都町八丁目
地 番 1280番25
地 目 宅地
地 積 102.37平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 千葉市中央区都町八丁目
地 番 1280番4
地 目 宅地
地 積 57.36平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 亡A相続財産 持分3分の1

3 所 在 千葉市中央区都町八丁目1280番地25
家屋 番号 1280番25
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 37.05平方メートル
2階 33.12平方メートル

所有者 亡A相続財産



令和7年(ケ)第 352号
令和7年10月28日受理
令和8年 1月 6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 千葉市中央区都町八丁目
地 番 1280番25
地 目 宅地
地 積 102.37平方メートル

所有者 A

2 所 在 千葉市中央区都町八丁目
地 番 1280番4
地 目 宅地
地 積 57.36平方メートル

共有者 A 持分3分の1

3 所 在 千葉市中央区都町八丁目1280番地25
家屋 番号 1280番25
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 37.05平方メートル
2階 33.12平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	千葉市中央区都町8-5-16														
土地	物件1, 2														
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☒ 公衆用道路(物件2) ☐ (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 上記の者が物件1土地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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:	{	構造:	{	床面積:						
{	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 として占有している ☐ 「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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	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土地は、北側が市道にほぼ等高に接し、その他隣地との境にはコンクリートブロック積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土地は、物件3建物の敷地として利用されている。また、土地の北東端にスチール製物置があるが、基礎がなく動産と認めた。

物件2土地は、未舗装の私道（建築基準法外道路）である。

■建物について

建物は老朽化が進み、床のタワミ、和室畳の損耗、沈みがあり、建物全体で損耗、損傷、汚れが激しい。

執行官の意見

■占有について

物件3建物室内には動産類が残置されているが、ライフラインの供給は停止され空家状態であると思料される。

物件内に所有者以外の者の占有を示す物がないことから、所有者が空家状態で占有していると認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

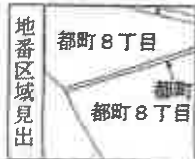
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年11月11日 (火) 13 : 15 - 13 : 25	物件所在地	物件外観調査、写真撮影 占有者不在
R7年12月12日 (金) 11 : 50 - 12 : 15	物件所在地	物件立入調査、写真撮影 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和7年12月12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

(5 枚目)



(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	千葉市中央区都町八丁目				地番	1280番25			
出力縮	1/600	精度区		座標系又は記号		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7年9月2日

東京法務局品川出張所

登記官

(6 枚目)

A3判をA4判に縮小した。

請求番号：39-1

(1/2)

1	1278-6
2	1278-23
3	1278-26
4	1278-29
5	1278-33
6	1278-34
7	1278-37
8	1278-47
9	1278-49
10	1278-51
11	1278-53
12	1278-54
13	1278-57
14	1278-58
15	1278-75
16	1278-76
17	1278-77
18	1278-78
19	1278-92
20	1278-93
21	1278-94
22	1278-97
23	1278-100
24	1278-119
25	1278-124
26	1278-125
27	1278-131
28	1278-135

262386

地積測量図

地番	1280-4 1280-25-26-27
土地の所在	千葉県市郡町

物件 1

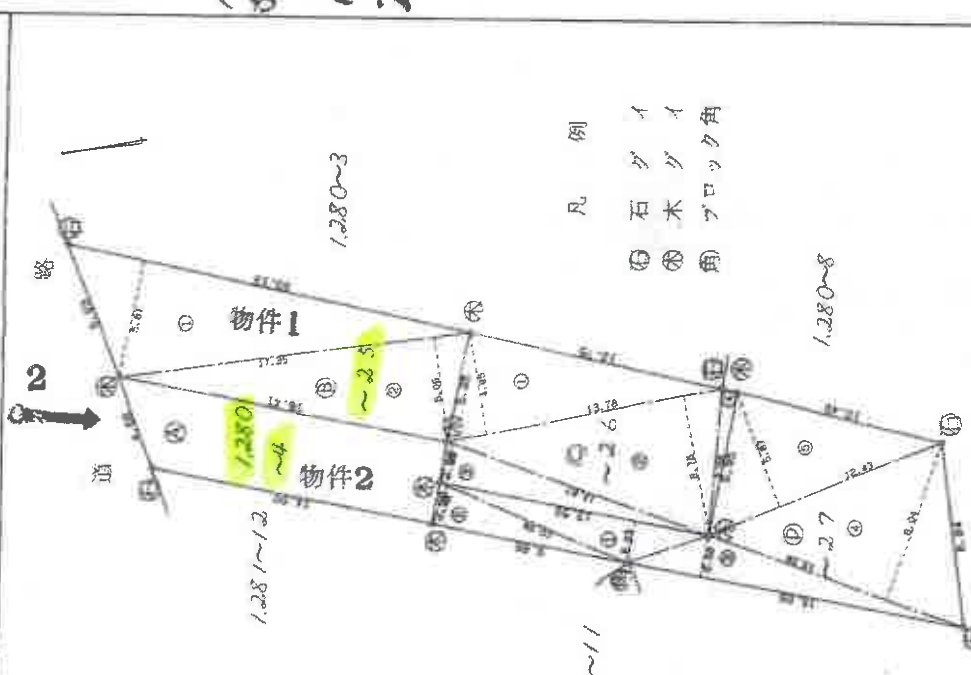
チハツ	1280-25	タイ	タリ	ピキ
1	20.13	X	5.81	116.9553
2	17.35	X	5.06	87.7910
コウガイ 1/2 ツボスウ				204.7463 102.3731 30.9678

物件 2

チハツ	1280-26	タイ	タリ	ピキ
1	13.78	X	4.95	68.2110
2	13.78	X	6.75	93.0150
3	13.67	X	1.98	27.0666
4	7.02	X	0.75	5.2650
コウガイ 1/2 ツボスウ				193.5576 96.7788 29.2755

物件 3

チハツ	1280-27	タイ	タリ	ピキ
1	13.50	X	2.03	27.4050
2	10.09	X	1.96	19.7764
3	16.86	X	2.02	34.0572
4	13.39	X	8.04	107.6556
5	12.43	X	5.87	72.9641
コウガイ 1/2 ツボスウ				261.8583 130.9291 39.6060
コウガイ ツボスウ				330.0910 99.8495



凡例
石
木
角
グ
グ
グ
ブ
ク
ク
角

作製者

申請人

縮尺 1/250

(昭和58年9月7日作製)

(千葉県地家産調査士会館蔵)

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。
(千葉県地方事務管理局)

令和7年9月2日 東京法務局品川出張所

(8 枚目)

(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。

(9 枚印)

A3判をA4判に縮小した。

登記年月日：昭和58年12月7日

これは図面に記録されている内容を証明した捺印である。
(千葉県地方税務局管轄)
令和7年9月2日 東京法務局品川出張所

(10枚目)

登記印

A3判をA4判に縮小した。

請求番号：39-3

(1/2)

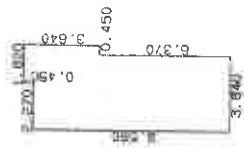
30750 各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 1,280-25

建物の所在 千葉県都市 1,280-25

1 階

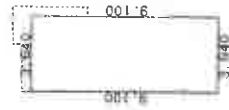


1 カイノエカメバキ

ヨコ	タテ	セキ
1,820	X 0,450	= 0,8190
4,090	X 3,190	= 13,0471
3,640	X 6,370	= 23,1868
ジョウカイ		37,052900

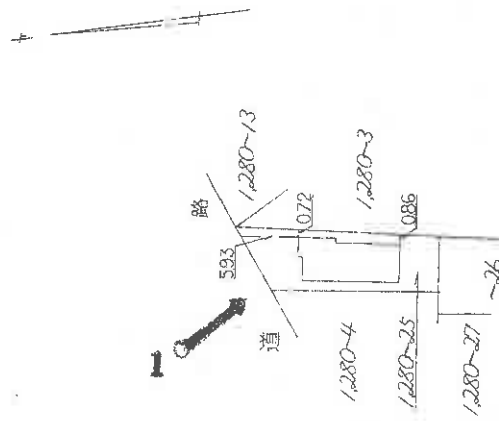
エカメバキ 37,05

2 階



2 カイノエカメバキ

ヨコ	タテ	セキ
3,640	X 9,100	= 33,1240
ジョウカイ		33,124000
エカメバキ		33,12



写真撮影方向

作製者

58年11月28日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県地家屋調査士会印)

次回に図面に開する変更内容を示す。

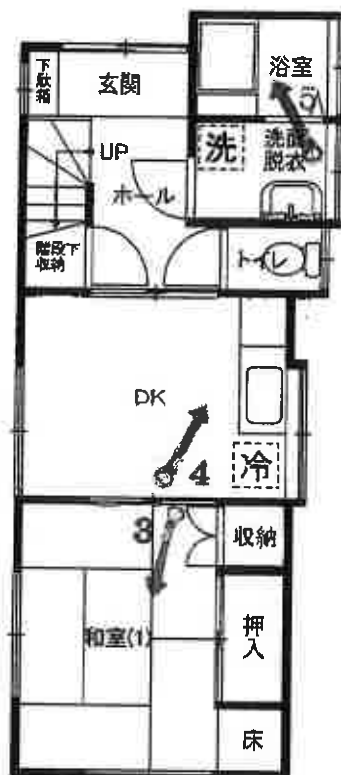
昭和58年12月7日登記

(1) 令和2年2月3日
この図面に記録されている建物の全額又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された、
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。

(11校目)

【間取略図】



1階平面図



2階平面図

← 写真撮影方向

1



2



物件2土地
公衆用道路

3



4



5



6



令和7年(ケ)第 352 号

令和7年12月12日 現地調査

令和7年12月22日 評 価

第 2 5 1 3 7 号 発行番号

令和7年12月23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

結城 敏勝

第1 評価額

一 括 価 格		
金 4,970,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	2,080,000 円
物件2 (土地)	金	60,000 円
物件3 (建物)	金	2,830,000 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き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。		現況地目:公衆用道路
3	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示「都町8丁目5番16号」
番号	特 記 事 項		
1～3	その他は第4目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

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 千葉市中央区都町八丁目
地 番 1 2 8 0 番 2 5
地 目 宅地
地 積 1 0 2 . 3 7 平方メートル

所有者 A

2 所 在 千葉市中央区都町八丁目
地 番 1 2 8 0 番 4
地 目 宅地
地 積 5 7 . 3 6 平方メートル

共有者 A 持分3分の1

3 所 在 千葉市中央区都町八丁目 1 2 8 0 番地 2 5
家屋 番号 1 2 8 0 番 2 5
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 3 7 . 0 5 平方メートル
2階 3 3 . 1 2 平方メートル

所有者 A

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件1	
位 置 ・ 交 通	千葉都市モノレール2号線「桜木」駅の南西方・約2km(道路距離) 最寄バス停「車坂上」の南方・約100m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅, アパート, 倉庫等が混在する地域。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別 的な規制を考慮しな い一般的な規制)	都 市 計 画 区 分	市街化区域
	用 途 地 域	第2種住居地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	第1種高度地区(最高限度20m)
		建築基準法22条指定区域
		宅地造成等工事規制区域
		立地適正化計画:居住誘導区域内 立地適正化計画:都市機能誘導区域外
画 地 条 件	形 状 : (概ね台形) 地 勢 : (概ね平坦) 間 口 : (約6.9m) 奥 行 : (約16m～約20m) 地 積 計 : (102.37㎡) (登記簿数量) 接 面 道 路 と の 関 係 : 中間画地:接面道路とは概ね等高に接面 隣 地 と の 高 低 差 : 隣接地とは概ね等高に接面	
接 面 道 路 の 状 況	北 側 (市道) 路線名(都町15号線) 幅員(約3.9m) 連続性 (普通) 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (無)	
	建築基準法上の種類	北 側: 建築基準法第42条1項1号
接 面 道 路 の 状 況	セットバック	特記事項2参照
	再建築の可否	適法な範囲で可能であると推定
土地の利用状況等	物件1:	物件3の建物の敷地
	隣 地	・ 東 側 : 駐車場 ・ 南 側 : 一般住宅 ・ 西 側 : 私道(物件2)を介して一般住宅 ・ 北 側 : 市道を介して一般住宅

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 不明（特記事項3参照） ガス配管 あり 下水道 あり
土 壌 汚 染 等	1. 物件1は「土地土壤汚染対策法」に基づく土壤汚染の指定区域ではなく、かつ「水質汚濁防止法及び下水道法」に規定する有害物質の取扱事業所としての届出施設にも該当していない。古地図や空中写真(出典:国土地理院),現地調査からも土壤汚染リスクは少ない。 2. 既存建物に係る以外,土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在する可能性は低いと推定する。 3. 千葉情報マップによると,対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。
特 記 事 項	1. 物件1の敷地の境界線については,隣接地とはコンクリートブロック等で区画されており,法務局備付の昭和58年9月7日作製地積測量図と概ね一致している。尚,境界等の紛争の有無は不明。 2. 物件1が北側で接面する市道は建築基準法42条1項1号であるが,現況幅員は4m未満であり,セットバックが必要となる可能性がある。 3. 物件1が北側で接面する市道には上水道の本管が埋設されているが,敷地内への引込状況は不明である。 4. 敷地北部の樹木の枝が市道に越境している。また,敷地北東端部にスチール製物置が設置されているが,基礎はなく据置型であることから,動産と判断した。 5. 物件1の東方約20mの上空に高圧線が通っている。

(物件2:公衆用道路)

物件2は,物件1が西側で接面する未舗装の私道(建築基準法外道路)である。尚,物件1南方に所在する土地(地番:1280番26,1280番27)の建物新築時には敷地延長部分として確認申請がなされている。

公簿地積57.36㎡の台形状地で,登記簿上の地目は宅地,固定資産税の現況地目は雑種地である。公法上の規制は物件1と同じ。

尚,通行や土地利用等に関する取決めの有無は不明である。

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)	昭和58年11月24日 新築
	経過年数	約42年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル塗装等
	内 壁	塗壁, 板張り, ビニールクロス等
	天 井	板張り, ビニールクロス等
	床	畳, カーペット, 塩ビシート等
	設 備	洗面台, キッチン, 浴室, 水洗トイレ等 (電気, 都市ガス, 公共下水道)
	そ の 他	上水道の引込状況は不明
品 等	やや劣る	
保守管理の状況	劣る 建物の老朽化が進んでおり, 損耗・損傷・汚れ等が目立つ。キッチンの床には撓みが見られ, 1階和室(1)の畳の損耗が著しい。また, 2階和室(2)の障子や襖紙に破れが見られる。維持管理の状況は劣ると思料される。	
床面積(現況)	床面積 1階	37.05㎡
	2階	33.12㎡
	延べ	70.17㎡
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	4DK(別添間取略図を参照)
建物の利用状況	現地調査時点では居住者が不在であったが, 債務者兼所有者の占有下にあると推定する。	
特記事項	1. 建築確認:昭和58年9月28日/第公597号 完了検査:未済 2. 供給処理施設・設備等の稼働状況は不明である。	

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	土地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ = カ
1	90,700	0.77	102.37	1/1	0.90	6,434,000
2	90,700	0.05	57.36	1/3	---	87,000
計						6,521,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地 (千葉中央-18)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 106,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(107.8)}{100} & \times \frac{100}{(105)} & \times \frac{100}{(120)} & = & 90,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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+5% (格差率) 105

◇ 地 域 格 差 : 街路, 交通接近, 環境, 行政条件格差等を考慮した。 (格差率) 120

標準画地は, 近隣地域において, 土地の概況(間口, 奥行, 規模等)及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

イ 個 別 格 差 : 【物件1】

(相 乗 積) 間口狭小-10%, 高压線近接-5%, 上水道管の引込状況が不明-10% (格差率) 0.77

【物件2】

公衆用道路-95% (格差率) 0.05

共同利用されている私道で, 宅地利用は困難であり, 市場性が劣る。

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	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ = エ
3	160,000	70.17	0.035	393,000

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 よる率		
3	5 %	経済的耐用年数は ほぼ満了している。	42年	0.05	▲30% (0.70)	0.035

① 耐用年数法(定額法)

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

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、保守管理状況、建築様式、建築資材の変化、遵法性等を考慮した。

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	6,434,000	0.55	法定地上権	3,539,000

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) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	6,434,000	－ 3,539,000		0.90	0.80	2,080,000
2	87,000			0.90	0.80	60,000
3	393,000	＋ 3,539,000	1.00	0.90	0.80	2,830,000
一 括 価 格 (合 計)						4,970,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない

エ 市場性修正：建物の老朽化や管理の状況、遵法性に問題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

地価公示価格 (千葉中央-18)

所 在	千葉市中央区都町6丁目1062番12
価 格	106,000 円／㎡
位 置	JR内房線, JR外房線, JR総武線外「千葉」駅の東方・約3.4km
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	166 ㎡
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道
接 面 街 路	南側 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	区画整然とした高台の閑静な住宅地域

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 間取略図

以 上



(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。

地番区域見出し
都町8丁目
都町8丁目

請 求 部 分	所 在	千葉市中央区都町八丁目				地 番	1280番25			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 是 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	昭和55年12月10日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方法務局管轄)

令和7年9月2日

東京法務局品川出張所

登記官

請求番号：39-1

(1/2)

公図写

A3版をA4版に縮小

東京法務局印刷出張所

登記官

需求者 - 39

A3版をA4版に縮小

地積測量圖

地 番

土地の所在

下基市都町

イ チバ"フ 1280~25

7717 7717

主也

[illegible]

01161.13 30.9 33.1 2

204.7463

イナウ

 $\frac{1}{2}$

1280-1280-226

5192

॥
ॐ

	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	2
--	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	---

2007-06-01

4	7.02	X	0.75		5.2650
---	------	---	------	--	--------

193 5576

ענין

21

7728

1861

100

—

$$1 \quad 13.40 \times 2.03 = 27.4050$$
[illegible][illegible][illegible]

1951 261 8523

11/11/11

12

03909-5

320 063

ツボナス 99.8495

著作

人語中

明和5年 9 月 2 日 卯時

解尺

030

藥土地家厝調查！(食用紙)

需求者 - 39

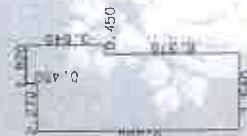
これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
千葉県地方事務局長 署 印
昭和58年9月2日 東京法律事務所 出 発 所

建築物各階平面図

家屋番号	1,280-25
建物の所在	千葉県市都町 1,280-25

30750

1 階



1 階 / コマメ

ヨコ	タテ	坪
1,820	X	0.450
4,090	X	3.190
3,840	X	6.370
コメ		23.1868
コメ		37.052900

2 階



2 階 / コマメ

ヨコ	タテ	坪
3,640	X	9.100
コメ		33.124000
コメ		33.12

作製者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会印)

A3版をA4版に縮小

【間取略図】



1階平面図



2階平面図