

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 15 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 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 14 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 28 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 10 月 15 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 19 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 9 月 15 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	38,170,000 30,536,000	一括	7,634,000	206,962	66,685
1	5,530,000				
2	1,710,000				
3	30,930,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 千葉市中央区大巖寺町
 地 番 121 番 4
 地 目 宅地
 地 積 206.61 平方メートル

- 2 所 在 千葉市中央区大巖寺町
 地 番 121 番 5
 地 目 宅地
 地 積 63.69 平方メートル

- 3 所 在 千葉市中央区大巖寺町 121 番地 4、121 番地 5
 家屋 番号 121 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 101.85 平方メートル
 2 階 104.34 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅・事務所
 構 造 木造鋼板葺 2 階建



物 件 明 細 書

令和 8年 7月29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】

本件所有者及び関東塗装工業株式会社が共同して占有している。関東塗装工業株式会社の代表者は本件所有者である。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

・隣地との境界が不明確である。

【物件番号1～3】

・売却基準価額は、規模が大きく、間取りや設備が通常の居宅と異なる建物であり市場性が劣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 千葉市中央区大巖寺町
 地 番 121 番 4
 地 目 宅地
 地 積 206.61 平方メートル
- 2 所 在 千葉市中央区大巖寺町
 地 番 121 番 5
 地 目 宅地
 地 積 63.69 平方メートル
- 3 所 在 千葉市中央区大巖寺町 121 番地 4、121 番地 5
 家屋 番号 121 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 101.85 平方メートル
 2 階 104.34 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅・事務所
 構 造 木造鋼板葺 2 階建



令和7年（ケ）第376号
令和7年11月19日受理
令和8年1月13日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 関根 裕 幸

（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 | 千葉県中央区大巖寺町 |
| | 地 番 | 121番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 206.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県中央区大巖寺町 |
| | 地 番 | 121番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 63.69平方メートル |
| 3 | 所 在 | 千葉県中央区大巖寺町121番地4、121番地5 |
| | 家屋 番号 | 121番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 101.85平方メートル
2階 104.34平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	未実施（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（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 上記の者が物件 1、2 の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	4 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（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：居宅・事務所 ☒ 構造：木造鋼板葺 2 階建 ☐ 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 上記の者らが共同で本建物を居宅・事務所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	4 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
 （ 2 枚目）

占有者及び占有権原			
占有範囲		■全部（債務者兼所有者と共同で占有している） □	
占有者		□債務者 ■関東塗装工業株式会社	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ □居宅 ■事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人（■債務者兼所有者（占有者会社代表者） □ （ ））の陳述／□提示文書（ ）の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		令和5年12月3日（商業登記事項証明書記載の占有者会社の本店移転年月日）	
最初の契約等	契約日	令和5年12月3日ころ	
	期間	令和5年12月3日から ■令和10年12月2日まで5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	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 □その他の者（ ）	
当事者	借主	■占有者 □その他の者（ ）	
賃料・支払時期等		毎月 金150,000円～200,000円（毎月末日限り 翌月分支払） □前払（ ） 分 円） □相殺（ ） 分 円）	
敷金・保証金		□ない ■ある（■敷金 （不明） 円 □保証金 円）	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
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	
1 本件物件の状況は、建物図面、間取図及び添付した写真のとおりである。 2 債務者兼所有者（占有者会社代表者）は「関係人の陳述等」に記載のとおり述べ、室内には、同人が生活の用に供していると思料される家財道具及び日用品等が存在し、居住の実態が認められた。また、占有者会社が事業の用に供していると思料される什器備品も存在し、事務所として使用している実態も認められた。 3 一方で、建物賃貸借契約書の提示を受けることはできなかったため、上記の建物賃借権の存否について、その真偽は不明である。			

(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)

その他の事項

- はじめに
- 1 本件については、同一の物件を対象物件の一部とする競売事件（令和7年（ケ）第327号、以下、本現況調査報告書において「先行事件」という。）が係属しており、本件はその後行事件にあたる。
- 2 本件の対象物件である物件1及び2の土地は、周辺の件外土地とともに一団の土地となっており（合計地積770.52㎡）、債務者兼所有者が周辺の件外土地を所有している（詳細は以下のとおりである。）。
- 3 周辺の件外土地を含めた土地の一覧（土地の所在は全て「千葉市中央区大蔵寺町」である。）

物件 番号	地 番	地 目			地 積	利用状況
		登記	課税	現況		
件外土地	1 2 0 番 1	畑	宅地	雑種地 (非農地)	1 7 0 ㎡	資材置場
件外土地	1 2 0 番 3				1 5 0 ㎡	
件外土地	1 2 0 番 4				9 8 ㎡	
1	1 2 1 番 4	宅地		宅地	2 0 6 . 6 1 ㎡	建物敷地
2	1 2 1 番 5				6 3 . 6 9 ㎡	
件外土地	1 2 1 番 6			雑種地	5 9 . 0 6 ㎡	資材置場
件外土地	1 2 1 番 7				2 3 . 1 6 ㎡	
				合 計	7 7 0 . 5 2 ㎡	

- 物件1、2の土地について
- 1 一体となって本建物の敷地として利用されている（合計地積270.30㎡）。
- 2 西側は幅員約4メートルの市道に接面しており、北側隣地（121番2）とはコンクリートブロックで区画されている。東側及び南側はいずれも件外土地に接しているところ、上記のとおり、物件1及び2の土地は、周辺の件外土地とともに一団の土地となっているため（各筆ごとに区画されていないため）、これらの件外土地との境界は判然としなかった。ただし、物件1及び2の土地並びに件外土地については、法務局に地積測量図が備え付けられており、一部ではあるものの地積測量図で図示された境界標を確認することができたため、物件1及び2の土地の現況の形状は概ね地積測量図の記載のとおりであると思料される。
- 3 物件1の土地の南東側（本建物の南東側）周辺には単管パイプが土中に埋め込まれている。
- 4 物件2の土地の北西端部分には電柱が1本設置されており、北側隣地（121番2）沿いに支線が1本設置されている。
- 5 先行事件における評価人の調査によれば、物件1及び2の土地の接面道路側の一部（約2.1㎡）はセットバック部分（セットバック済み）であるとのことである。

- 本建物について（各部屋の配置については、11枚目「間取図」参照）
- 1 木造鋼板葺2階建の戸建住宅であり、間取りは1階が2LDK、2階が2LDK+書斎+納戸+ロフトとなっている。なお、登記上、本建物の構造は「かわらぶき」となっているところ、債務者兼所有者から聴取したところによれば、「スレート葺」であるとのことであり、確認したが、判然としなかったため、「鋼板葺」としている。
- 2 2階の洋室（西側）の小屋裏部分には天井高（最高部）約1.4メートルのロフトがある（階数及び床面積には算入されない。）。
- 3 築後の経過年数は約3年であり、室内外ともに通常の使用に伴う損傷等が見受けられた。壁面の一部には猫によるものと思われる引っ掻き傷がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 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
■ 債務者兼所有者	1 本建物には私が住んでおり、私が代表者となっている関東塗装工業株式会社の事務所としても使用しています。東側の件外土地は会社の資材置場として使用しています。 2 会社の本店所在地をここに移転した時（令和5年12月3日）から、本建物を会社の事務所としても使用するようになりました。期間は5年間で、月額賃料は15～20万円だったと思います。毎月末日までに翌月分を支払うことになっていたと思います。敷金の定めもあったと思いますが、賃貸借契約書は見当たりませんでした。 3 本建物と同様に、本建物の敷地以外の件外土地を会社に賃貸しており、会社の本店所在地をここに移転した時（令和5年12月3日）から、会社の資材置場として使用しています。期間は5年間で、月額賃料は23万円だったと思います。毎月末日までに翌月分を支払うことになっていたと思います。賃貸借契約書は見当たりませんでした。 4 本建物に住んでいるのは私一人です。屋外で犬を2匹飼っており、今日は犬の体調が悪そうなので、玄関内に入れてあります。以前に実家から預かっていた猫を室内で飼っていたことがありました。 5 本建物の住宅設備機器に不具合はありません。雨漏りや水漏れ、排水の詰まりはなく、地震や台風による被害もありませんでした。登記上、本建物は「かわらぶき」となっているようですが、スレート葺だったと思います。 6 物件1及び2の土地並びに件外土地の境界について、周辺隣地との間に争いはありません。前所有者から物件1及び2の土地並びに件外土地を購入した際、一体利用している土地が物件1及び2の土地並びに件外土地の範囲だと聞いているので、私もそのように認識しています。 （以上、令和7年12月21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

(5 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7年11月19日 (水) 18:30 — 18:35	当庁執行官室 (電話)	債務者兼所有者に電話し、立入調査日時調整
令和7年12月21日 (日) 14:00 — 15:20	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影 間取り確認、債務者兼所有者と面談 (立入調査日時調整の結果、日曜日調査)
令和8年1月5日 (月) 16:50 — 16:55	千葉地方法務局	占有調査のため、商業登記事項証明書の交付を請求
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 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。

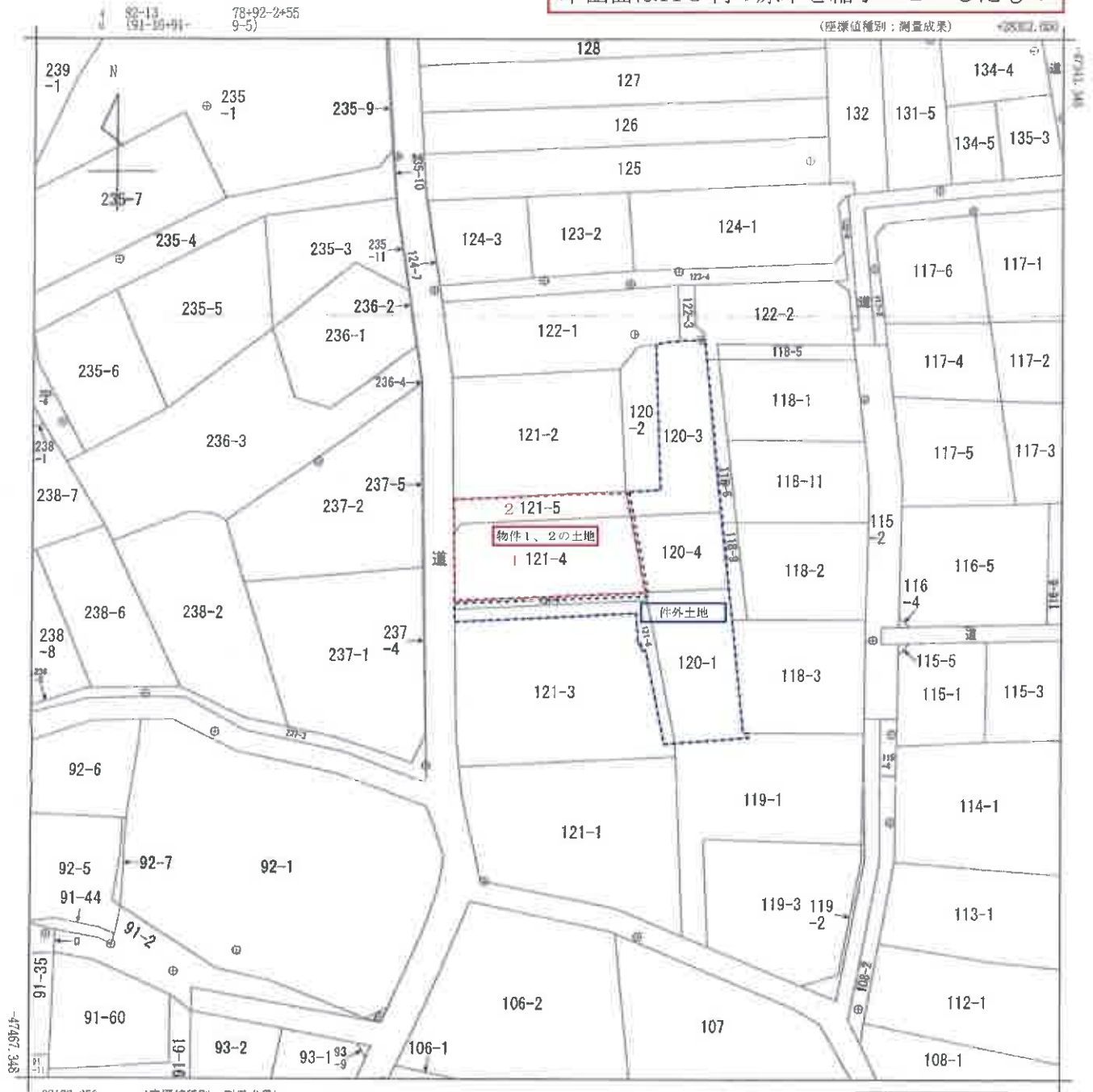
■ 令和 7 年 1 2 月 2 1 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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

(6 枚目)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyowaki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

大巖寺町

請求部分	所在地				千葉県中央区大蔵寺町				地番		121番4	
出力縮尺	1/500		精度区分	甲	座標系又は 基準記号	区	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図	
作成年月日	平成18年2月				備付年月日 (原図)				補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年9月16日
千葉地方法務局

請求番号：62-1
(1/1)

登記官

(7 枚目)

登記年月日 令和4年5月23日

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
令和7年9月16日 千葉地方建設局

登記号

(8 枚目)

請求番号 62-2

地 積 測 量 図

地 番 121-4、-7

土地の所在 千葉市中央区大蔵寺町



15065
+

求積表

地 番 ① 121-4					
地番	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)	
P01	-47359.124	28248.912	-22.208	1052632.745782	
P24	-47400.080	28228.597	-21.294	1009337.300530	
P23	-47401.126	28227.618	-0.813	38537.115438	
P66	-47408.498	28227.784	23.187	-1089284.030126	
P67	-47408.338	28250.805	21.128	-1001643.355264	
合 計				-413.220640	
合 計 面 積				206.615200	m ²

物件1の土地

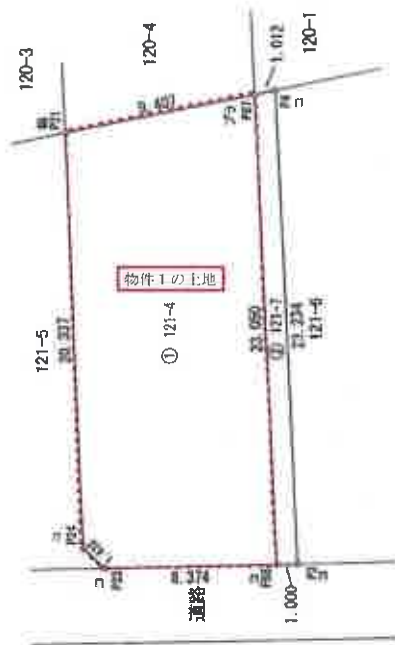
地 番 ① 121-7					
地番	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)	
P66	-47409.498	28227.784	-23.001	1090485.863486	
P3	-47410.499	28227.804	23.225	-1101108.932775	
P4	-47409.330	28251.009	23.001	-1090481.993330	
P67	-47408.338	28250.805	-23.225	1101068.650050	
合 計				-46.32057	
合 計 面 積				23.16	m ²

総合計面積 229.7778485 m²

測量年月日	令和4年 5月 15日
測量系	任意座標

点 名	X座標	Y座標	備 考
15065	-47371.992	28225.004	法政町4番地境界点
15066	-47429.410	28224.395	法政町4番地境界点

境界点	境界線の種類
コ	コンクリート杭
ブ	プレート
鉄	鉄製板
ブラ	プラスチック板



15066

作成者

申請人

縮尺 250

(令和 4年 5月 16日作成)

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

登記年月日 令和1年5月31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9月16日 千葉地方方法務局

登記官

(9 枚目)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

地 積 測 量 図

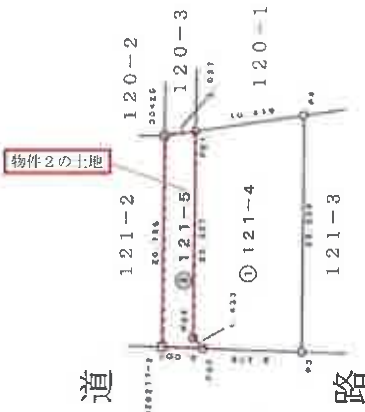
地 番
121-4
121-5

土地の所在
千葉市中央区大蔵寺町

求積表

区画 00 121-4					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}
P21	-47399.124	28248.912	-22.412	1052309.167088	
P24	-47400.080	28228.597	-21.294	1009337.303520	
P23	-47401.126	28227.618	-0.793	37589.092919	
P3	-47410.499	28227.804	23.391	-1108978.982109	
P4	-47408.330	28251.009	21.108	-1000716.137640	
				-459.556223	
				229.776115	
				229.77	m ²

区画 00 121-5					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}
30429	-47396.149	28248.301	-21.374	1013045.288726	
820277-2	-47397.126	28227.538	-20.683	980314.757058	
P23	-47401.126	28227.618	1.059	-50197.792434	
P24	-47400.060	28228.587	21.284	-1089337.303520	
P21	-47399.124	28248.912	19.704	-939952.338236	
				-127.389466	
				63.6947330	
				63.69	m ²



基準点座標一覧

点 名	X座標	Y座標	備 考
16096	-47429.410	28224.395	公設測量基準点
16085	-47443.492	28231.640	公設測量基準点

境界点	測量方式	備考
○	コンクリート杭	
◇	石	
◎	金属釘	
□	金属プレート	
×	計算点	

作成者

令和1年5月20日(作成)

申請人

縮尺 500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

図面番号: 60-1

登記年月日：令和5年5月24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9月16日 千葉地方法務局

登記官

図面番号：02-3

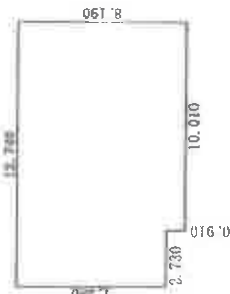
各階平面図 建物図面

家屋番号 121番4

建物の所在 千葉市中央区大蔵寺町121番地4、121番地5

建物の所在

1階



物件3の建物

求積表

10.010×8.190	$=$	81.981900
2.730×7.280	$=$	19.874400
合計		101.856300
床面積		101.85 m ²

2階

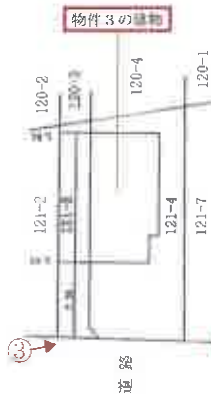


物件3の建物

求積表

12.740×8.190	$=$	104.340600
合計		104.340600
床面積		104.34 m ²

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



作製者

(令和5年5月12日作成)

縮尺

250

申請人

縮尺

500

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

間 取 図

先行事件の
評価人作成



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

物件3の建物（物件1、2の土地）①



物件1、2の土地 件外土地（「---」はおおよその境界線を示す。）②



物件1、2の土地（「---」はおおよそのセットバック部分を示す。）③



1 階（ダイニングキッチン（事務室））④



1 階（キッチン）⑤



1 階（洗面室）⑥



1階（シャワールーム）⑦



1階（浴室）⑧



2階（リビングダイニング（事務室））⑨



2階（キッチン）⑩



2階（洗面）⑪



令和7年（ケ）第376号

令和8年7月21日ほか 現地調査

令和8年 7月27日 評 価

第26062401号 発行番号

令和8年 7月28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 38,170,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 5,530,000 円
物件2（土地）	金 1,710,000 円
物件3（建物）	金 30,930,000 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。		種類 居宅・事務所 構造 木造鋼板葺2階建 住居表示未実施区域
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 | 千葉県中央区大巖寺町 |
| | 地 番 | 1 2 1 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 6 . 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県中央区大巖寺町 |
| | 地 番 | 1 2 1 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 3 . 6 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 千葉県中央区大巖寺町 1 2 1 番地 4、1 2 1 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 2 1 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 1 . 8 5 平方メートル
2 階 1 0 4 . 3 4 平方メートル |



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	・ J R 京葉線ほか「蘇我駅」の 南東方・道路距離約 2.0km ・ 最寄バス停「大巖寺」の 南東方・道路距離約 160m （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	戸建住宅や共同住宅を中心とする住宅地域である。	
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 第一種低層住居専用地域 指定 60% 指定 150% ー 高さ制限 10m 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	形状（略長方形），地勢（概ね平坦），接道方位（西側）， 間口（約 12.3m），奥行（約 23m），地積（270.30 m ² （登記））	
接 面 道 路 の 状 況	・ 西側市道（大巖寺町 16 号線），幅員（約 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）	
	建築基準法上の種類	第 42 条 2 項
	セットバック	セットバック済（約 2 m ² ）
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	・ 物件 1 ～ 2 は，物件 3 建物の敷地として使用されている。 ・ 隣地は，西側で公衆用道路に接面し，そのほかは共同住宅・戸建住宅等の敷地のほか資材置場・駐車スペース等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 壤 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は指定されていない。
特 記 事 項	・千葉県公表のハザードマップ参照

— 以下余白 —

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 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	令和5年5月10日新築 約3年 約22年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 鋼板葺 タイル等 クロス等 クロス等 フローリング等 電気、上水道、下水道、台所、浴室、トイレ、洗面台等 シャワールーム
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1.4m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 101.85㎡ 2階 104.34㎡ 延べ 206.19㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅・事務所 小屋裏は物置 2LDK（1階）＋2LDK（2階）＋書斎＋納戸＋小屋裏収納
品 等	やや上位	

保守管理の状態	・室内等の状況は以下のとおりである。 ① 短期間室内で猫を飼育していたことがあり、僅かな傷がある。 ② そのほか、目視可能な範囲では、汚損・損耗等の程度は、概ね経年相応である。 (設備等の動作確認は行っていない。)
建物の利用状況	所有者が使用している部分と債務者法人が賃借人として使用している可能性がある部分がある様子である。なお、大半が事務所等として使用されているが、全体の住居使用も可能とみられた。 占有状況の概要は以下のとおり。 ・占有権原：賃借権 ・占有の範囲：全部 ・賃貸人：所有者 ・占有者：賃借人 ・占有開始日：令和5年12月3日 ・現在の契約期間：令和5年12月3日～令和10年12月2日の5年間 ・賃料：150,000～200,000円 ・敷金等：不明 ※詳細は現況調査報告書をご参照ください。
特記事項	・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22UDI1C建06102号(令和4年11月29日) 検査済証：第22UDI1C建06102号(令和5年5月1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。

— 以下余白 —

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	77,500	0.96	206.61	1.00	15,372,000
2	77,500	0.96	63.69	1.00	4,739,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（千葉中央－34）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 76,000 \text{ 円/㎡} & \times & 104/100 & \times & 100/102 & \times & 100/100 & = & 77,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：西道路＋2%

◇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：西道路＋2%，画地規模－5%，セットバック－1%（相乗積：－4%）

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	210,000	206.19	0.76	32,908,000

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		
3	3年	22年	5%	0.89	－15% (0.85)	0.76

(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

間取りや設備が通常の居宅と異なり機能性が劣ること、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	15,372,000	0.50	法定地上権	7,686,000
2	4,739,000	0.50	法定地上権	2,370,000

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） （1万円未満四捨五入） （ア±イ）×ウ×エ×オ
1	15,372,000	-7,686,000		0.9	0.8	5,530,000
2	4,739,000	-2,370,000		0.9	0.8	1,710,000
3	32,908,000	+10,056,000	1.0	0.9	0.8	30,930,000
一 括 価 格（合 計）						38,170,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：規模が大きく、間取りや設備が通常の居宅と異なる建物であり市場性が劣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 参考資料

地価公示価格（千葉中央－34）

所 在：千葉市中央区大蔵寺町1 1 7 番 5

価 格：76,000 円/㎡

位 置：J R 京葉線ほか「蘇我駅」の 南東約 2.1kmに位置する。

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：173 ㎡

供給処理施設：水道，下水，ガス

接 面 街 路：西側幅員 4.0m市道

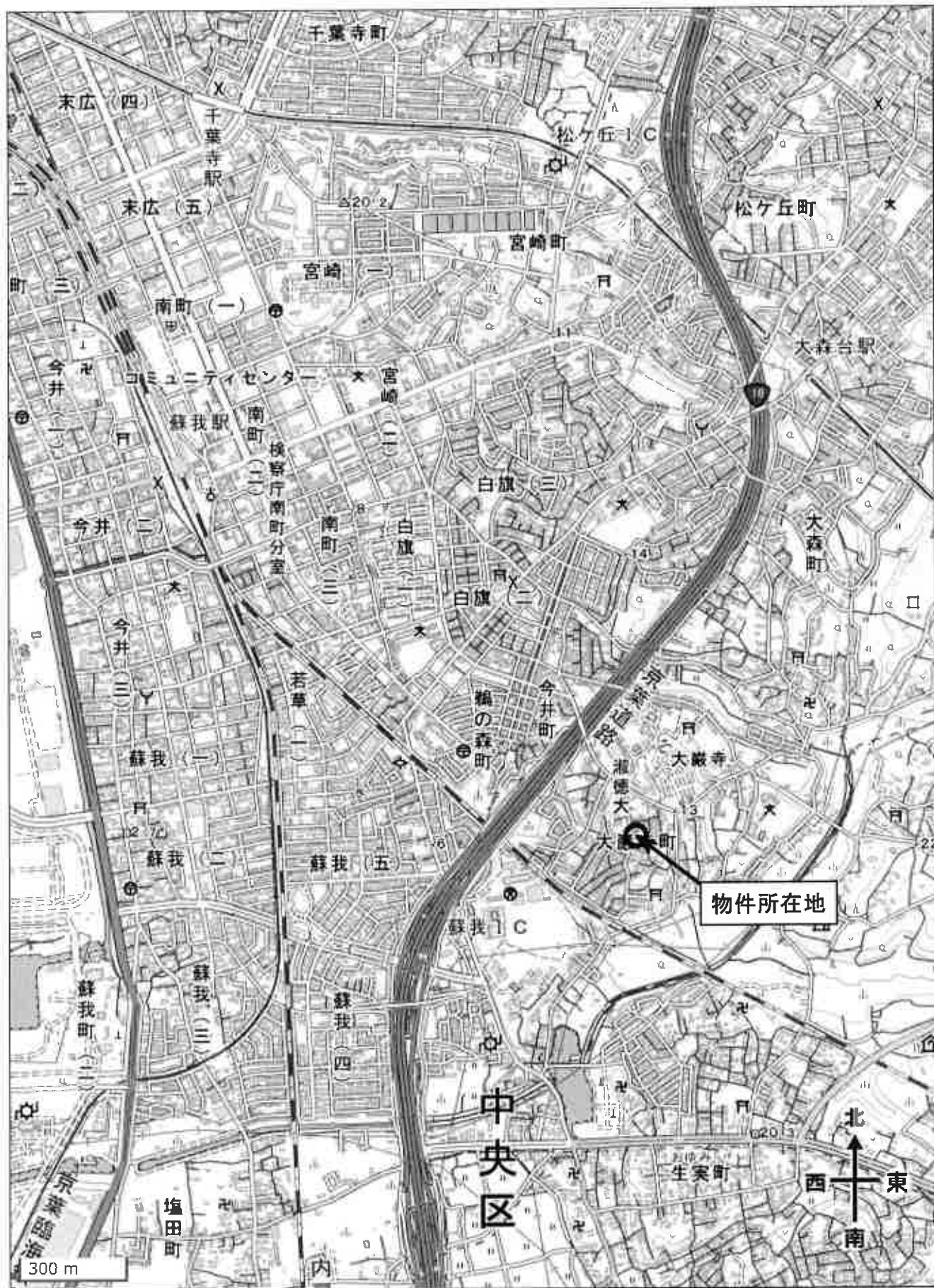
用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域（建蔽率 60%，容積率 150%）

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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



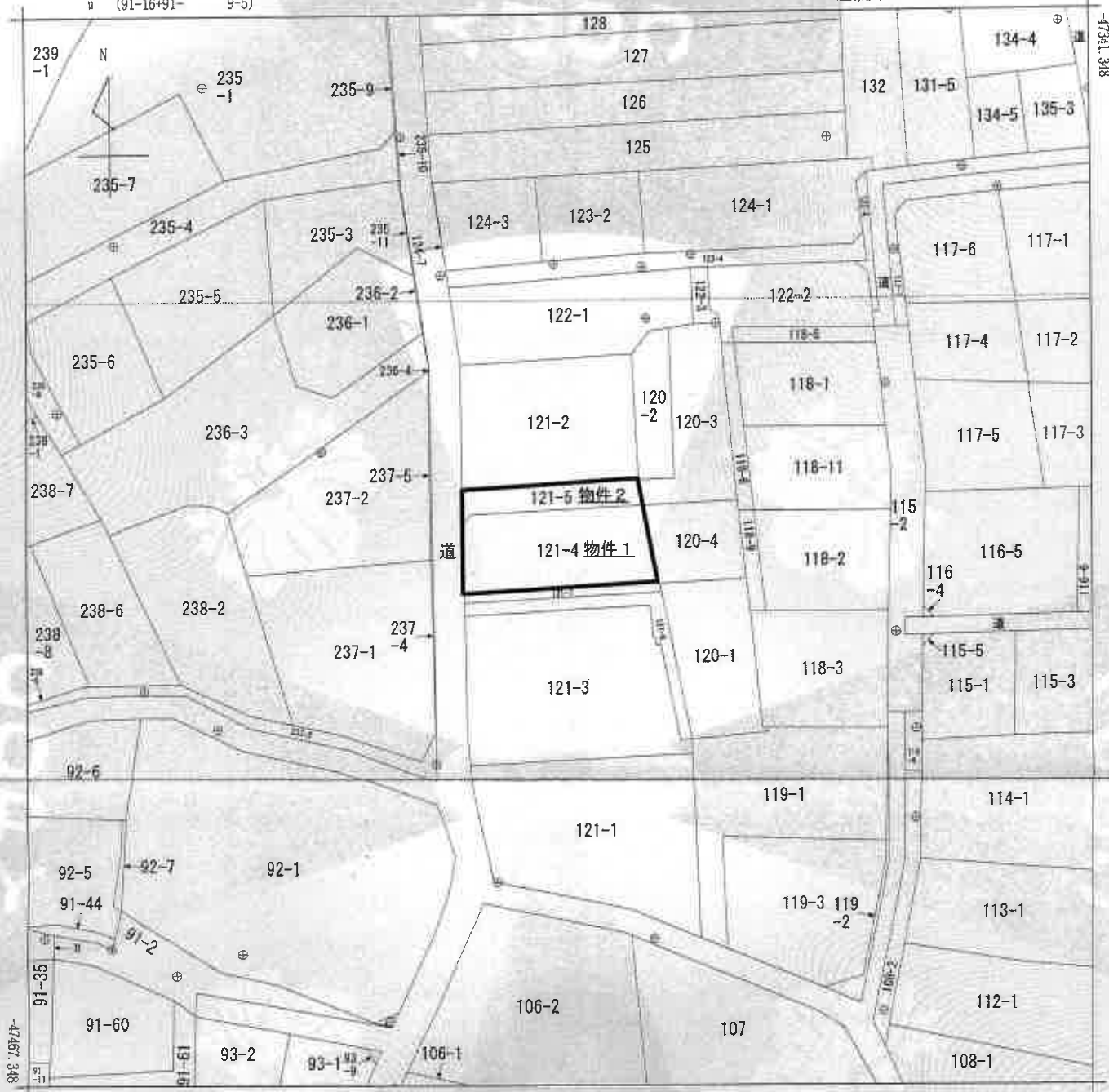
縮尺 1:15,000

位置図

出典:地理院地図

1 92-13 78+92-2+55
9 91-16+91- 9-5)

(座標値種別：測量成果) +28302.050



+28177.050 (座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
大蔵寺町

請求部	所在	千葉市中央区大蔵寺町				地番	121番4			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成18年2月			備付年月日(原図)		補記事項				

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

A3をA4に縮小

令和7年9月16日
千葉地方法務局

請求番号：62-1
(1/1)

登記官

登記年月日：令和4年5月23日

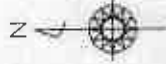
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年9月16日 千葉地方裁判所

A3をA4に縮小

地積測量図

地番 121-4、-7

土地の所在 千葉市中央区大蔵寺町



16085
+
16086

求積表

地番	① 121-4	x_n	y_n	y_{n-1}	x_{n-1}	$x_n \cdot (y_{n-1} - y_n) - y_n \cdot (x_{n-1} - x_n)$
P21		-47395.124	28248.912	-22.208	1052538.74592	
P24		-47400.080	28228.597	-21.294	1050337.30320	
P23		-47401.126	28227.618	-9.613	38537.115438	
P46		-47409.498	28227.784	23.197	-1099284.030126	
P87		-47408.338	28250.805	21.128	-1001843.355244	
合計					-413.230640	
合計面積					206.6152200	
地積					206.61	m^2

地番	② 121-7	x_n	y_n	y_{n-1}	x_{n-1}	$x_n \cdot (y_{n-1} - y_n) - y_n \cdot (x_{n-1} - x_n)$
P86		-47409.488	28227.764	-23.001	1090465.883498	
P3		-47410.499	28227.804	23.225	-1101108.93275	
P4		-47409.332	28251.009	23.001	-1090461.999330	
P87		-47408.338	28250.805	-23.225	1101058.650950	
合計					-48.295057	
合計面積					23.1925265	
地積					23.19	m^2

総合計面積 229 777.8485 m^2

測量年月日	令和4年 5月 15日
座標系	任意座標

点名	X座標	Y座標	備考
16085	-47371.992	28225.004	測量4設置地点
16086	-47428.410	28224.395	測量4設置地点

境界点	境界線の種類
コ	コンクリート杭
ブ	プレート
鉄	金属板
ブラ	プラスチック杭

作成者

申請人

縮尺 1/250

(令和4年 5月 16日作成)

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

登記年月日：令和1年5月31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9月16日 千葉地方法務局

A3をA4に縮小

登記官

請求番号：62-4

地積測量図

地番	121-4 121-5
土地の所在	千葉市中央区大蔵寺町

求積表

NO	① 121-4	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
P21		-47399.124	28248.912	-22.412	1062309.167068
P24		-47400.080	28228.597	-21.294	1009337.303520
P23		-47401.126	28227.618	-0.793	37589.092918
P3		-47410.498	28227.804	23.391	-1108978.982109
P4		-47409.330	28251.009	21.108	-1000716.137640
			合計		-459.556223
			面積		229.777 m ²

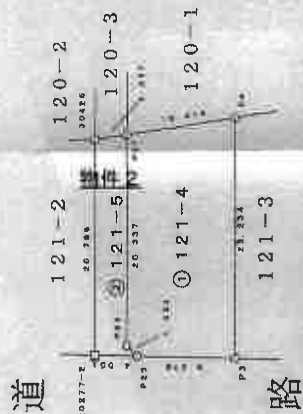
NO	① 121-5	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
30425		-47396.149	28248.301	-21.374	1013045.288726
820277-2		-47397.126	28227.538	-20.683	980314.757058
P23		-47401.126	28227.618	1.059	-50197.792434
P24		-47400.080	28228.597	21.294	-1009337.303520
P21		-47399.124	28248.912	19.704	-933952.339236
				合計	-127.389466
				面積	63.697330 m ²

図面係	任意
測量年月日	令和1年5月20日

基準点座標一覧

△	名	X座標	Y座標	備 考
16066		-47429.410	28224.395	旧国庫・測量所点
16085		-47443.432	28231.640	旧国庫・測量所点

境界点	境界線の種類
○	コンクリート杭
◇	石杭
◎	金属釘
□	金属プレート
図	計算点



作成者	申請人	縮尺 1/500
-----	-----	----------

(千葉県土地家屋調査士会用品)

【物件3】

登記年月日：令和5年5月24日

各階平面図 建物図面

121番4

家屋番号

建築物の所在
千葉市中央区大蔵寺町121番地4、121番地5

1階



求積表

10.010 × 8.190 = 81.981900
2.730 × 7.280 = 19.874400

合計 101.856300
床面積 101.85 m²

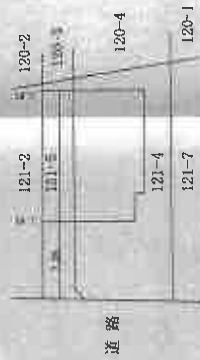
2階



求積表

12.740 × 8.190 = 104.340600

合計 104.340600
床面積 104.34 m²



作製者

申請人

縮尺

250

500

（作成） 令和5年5月12日 作成

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9月16日 千葉地方方法務局

A3をA4に縮小

登記簿

請求番号：62-3

【間取図】

