

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 13 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 10 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 11 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 11 月 25 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 11 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 16 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 10 月 13 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	5, 220, 000 4, 176, 000	一括	1, 044, 000	39, 866	11, 809
1	1, 870, 000				
2	3, 350, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 千葉県花見川区長作台一丁目 |
| | 地 番 | 1682番498 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 123.31平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県花見川区長作台一丁目1682番地498 |
| | 家屋 番号 | 1682番498 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 61.27平方メートル
2階 57.75平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 8月13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, 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】
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
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 | 千葉県花見川区長作台一丁目 |
| | 地 番 | 1682番498 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 123.31平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県花見川区長作台一丁目1682番地498 |
| | 家屋 番号 | 1682番498 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 61.27平方メートル
2階 57.75平方メートル |

令和8年（ケ）第160号
令和8年6月24日受理
令和8年7月15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 | 千葉県花見川区長作台一丁目 |
| | 地 番 | 1682番498 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 123.31平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県花見川区長作台一丁目1682番地498 |
| | 家屋 番号 | 1682番498 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 61.27平方メートル
2階 57.75平方メートル |



(2 枚目)

その他の事項

■土地（物件１）について

- 1 南側私道に接している。
- 2 物件２建物の敷地として利用されている。

■建物（物件２）について

- 1 築後約４８年（増築部分約４３年）経過しており、経年による劣化が見られる。
- 2 天井には複数個所に雨漏り跡が見られる。
- 3 一部にクロスの浮き、床の浮き及びたわみ等が認められる。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者	1 本物件に誰も居住していない。空家となってから1年以内である。 2 境界について争いはない。 3 玄関の上部分にあるバルコニー増設したが、時期は覚えていない。 4 浴室を交換し、玄関から浴室までの廊下をバリアフリー仕様にリフォームした。リフォームしてから10年は経過していないと思う。 5 1階和室A中央部の畳を外すと電気式の掘りごたつがある。 6 設備機器の不具合はない。 7 約4年前まで室内で犬を飼育していた。 8 過去に雨漏り及び水漏れがあったがすでに修理している。 9 南側道路の通行について道路所有者との間で特段の取り決めはなく、これまで使用料など金銭の支払いもない。 (以上、令和8年7月11日物件所在地で聴取)

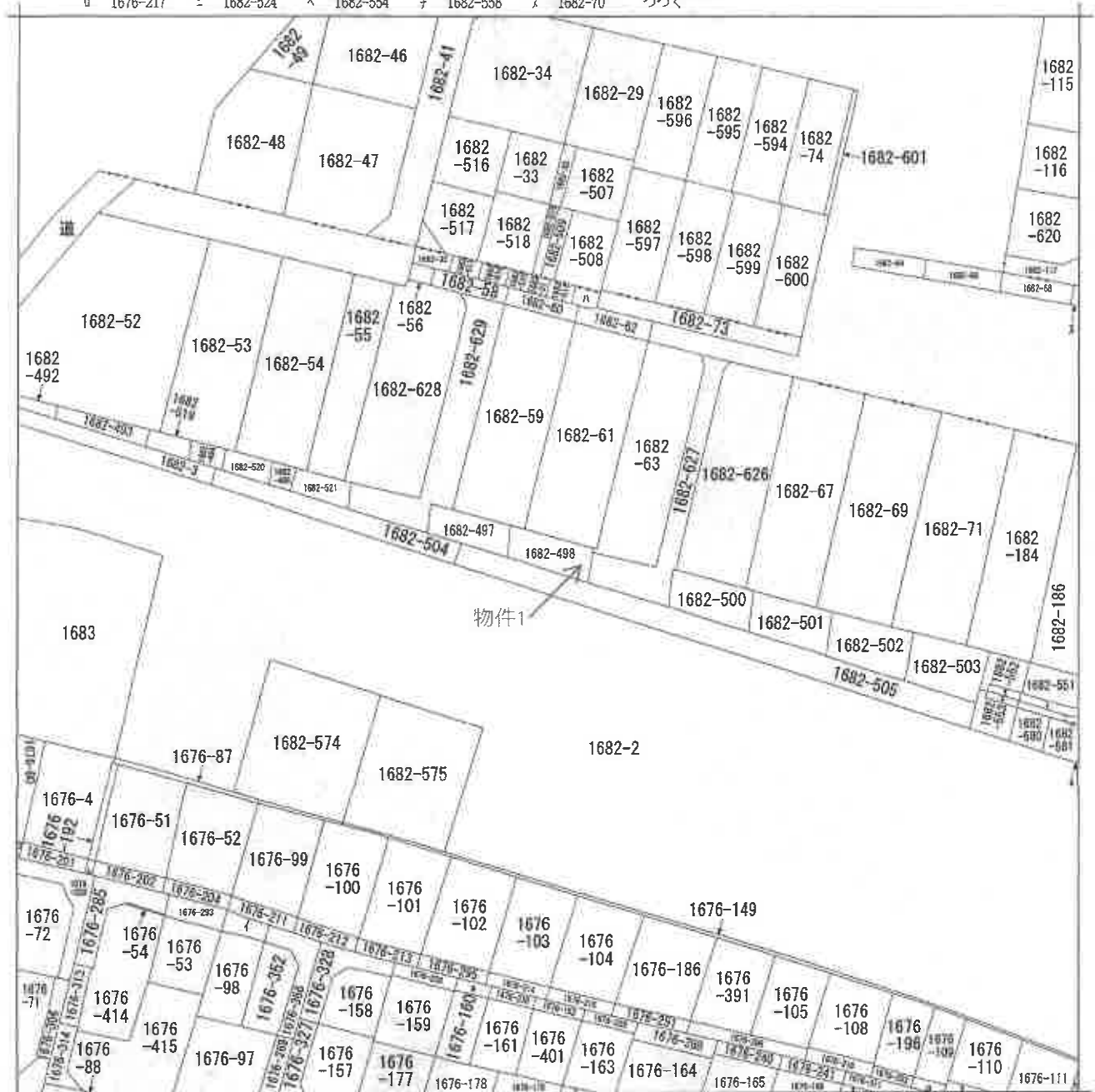
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

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6月25日（木） 13：25 — 13：40	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため調査協力依頼文書を郵送（土日であれば調査協力可能との応答あり。）
令和8年7月11日（土） 9：50 — 10：25	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、評価人同行 所有者立会、同人から占有状況等を聴取
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 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 令和 年 月 日		

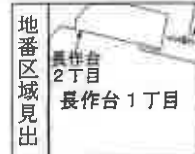
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

イ 1676-365 ハ 1682-512 ホ 1682-545 ト 1682-557 リ 1682-583 ル 1676-237
ロ 1676-217 ニ 1682-524 ヘ 1682-554 テ 1682-558 ス 1682-70 ッ 1676-237



(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。



A 長作台 2丁
B 長作台 1丁
目

請 求 部	所 在	千葉市花見川区長作台一丁目				地 番	1682番498			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		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					備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 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)

令和8年4月15日
千葉地方法務局

整理番号: H38233-1

登記官

(1/2)

(6枚目)



ナ 1676-273
ニ 1676-112
ホ 1676-167
ヘ 1676-180
ト 1676-325
チ 1676-203
ツ 1676-208

(A3版をA4版に縮小)

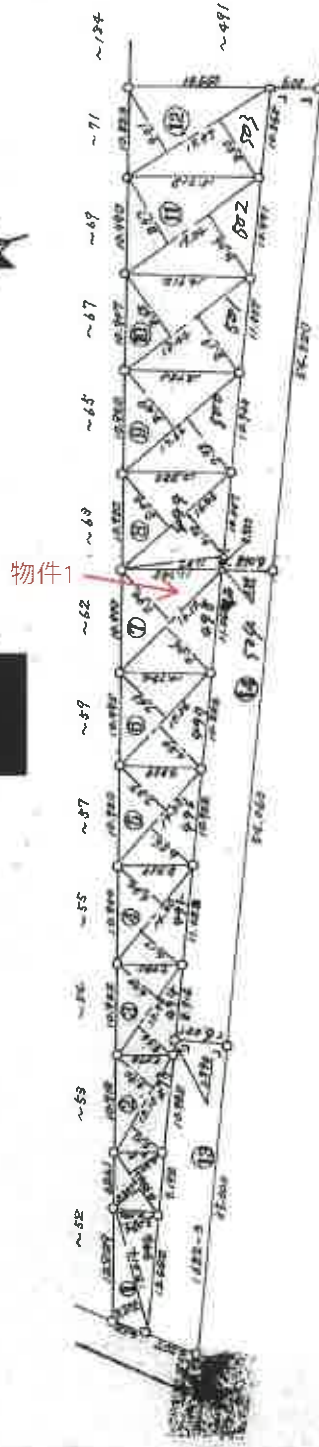
170054

地番	1682-3、~492~504
土地の所在	千葉県千葉市美浜区長作台1丁目

地積測量図

49.2.1

昭和49年2月1日	作製者
和洋建築株式会社	申請人



面積計算表

地番	底辺	高さ	面積	平方メートル
①	15.014	3.724+5.084	66.1967	
②	8.984	3.351+4.815	48.2341	
③	13.10	3.107+5.10	72.0500	
④	13.57	6.637+6.40	111.2741	
⑤			合計	297.5508

面積計算表

地番	底辺	高さ	面積	平方メートル
①	11.87	0.89	10.5643	
②	16.86	6.90+8.54	256.9464	
③		合計	267.5107	
④		1/2	133.7553	

面積計算表

地番	底辺	高さ	面積	平方メートル
①	14.20	4.25+4.17	52.3710	
②	4.96	4.30+4.25	102.4012	
③	15.36	6.37+6.63	111.6136	
④	16.12	7.56+7.57	123.3180	
⑤			合計	389.7038

面積計算表

地番	底辺	高さ	面積	平方メートル
①	5.00	2.92+3.49	144.9003	
②	8.44	8.68+8.19	152.5413	
③	19.24	8.36+9.97	146.2156	
④	19.97	8.30+9.01	174.8243	
⑤	5.00	13.82+13.00	116.4100	
⑥	6.00	58.94+58.06	350.5120	
⑦	6.00	54.71+51.50	321.8240	
⑧			合計	1448.3840

縮尺 1/600

(日本土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。
令和8年4月15日 千葉地方検察庁

(A3版をA4版に縮小)

登記年月日：昭和58年4月12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8年4月15日 千葉地方建築局

(A3版をA4版に縮小)

(9枚目)

登記書

27298 各階平面図

建物図面

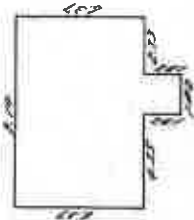
58.4.12

家屋番号 1602~498

建物の所在 千葉市長井町 1602~498

長作台1丁目

1 階

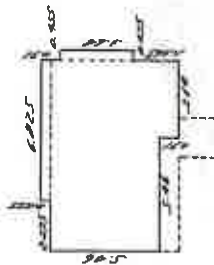


1階床面積

$$\begin{array}{l} 16.0 \times 16.0 = 256.00 \\ 16.0 \times 16.0 = 256.00 \\ 16.0 \times 16.0 = 256.00 \end{array}$$

61.60

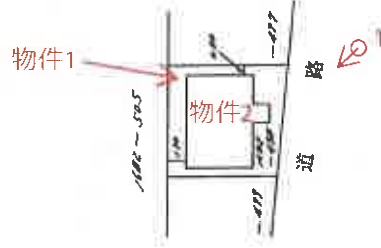
2 階



2階床面積

$$\begin{array}{l} 16.0 \times 16.0 = 256.00 \\ 16.0 \times 16.0 = 256.00 \\ 16.0 \times 16.0 = 256.00 \end{array}$$

57.25



作製者

縮尺 1/250

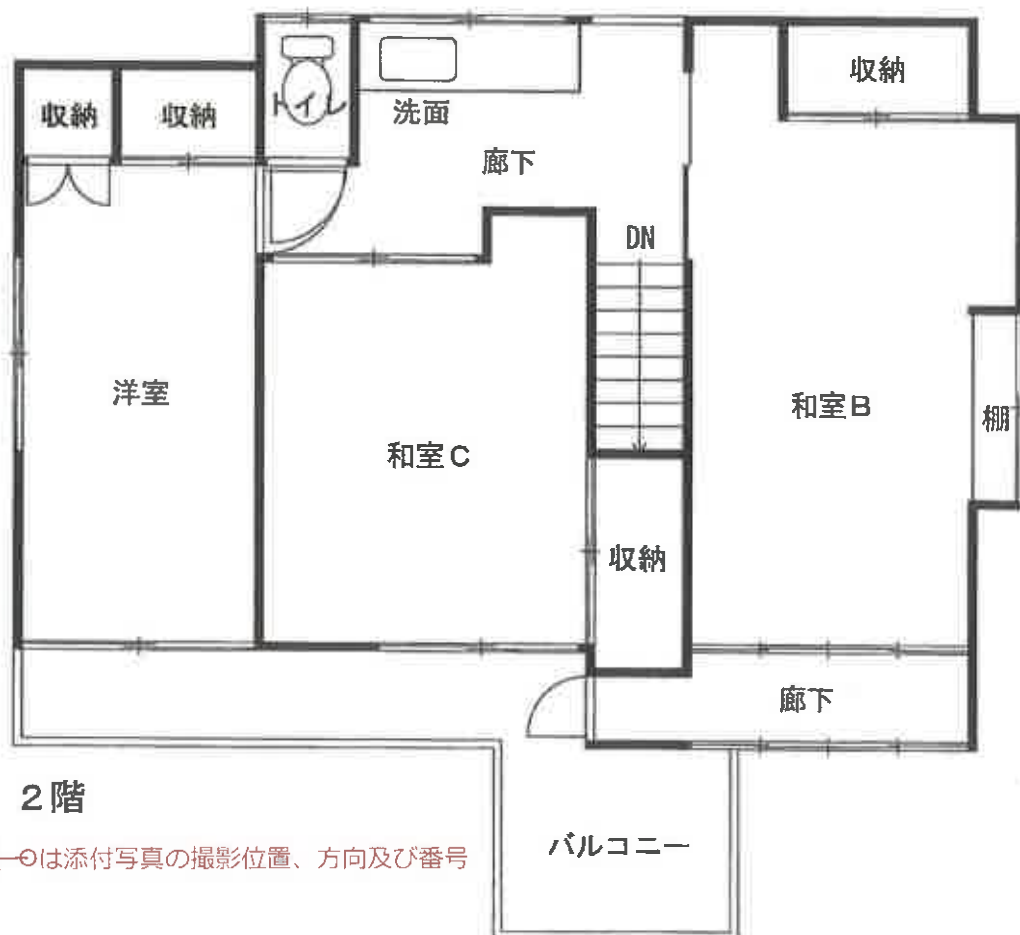
申請人

縮尺 1/500

※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

請求番号：20-2

間取略図



※ ←○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 和室A



令和8年(ケ)第 160 号

令和8年7月11日 現地調査

令和8年7月12日 評 価

第 2026-120 号 発行番号

令和8年7月14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

後藤 元

第1 評価額

一 括 価 格		
金 5,220,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	1,870,000 円
物件2 (建物)	金	3,350,000 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。		同左 住居表示「長作台1-24-51」
番号	特 記 事 項		
1, 2	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 | 千葉県花見川区長作台一丁目 |
| | 地 番 | 1682番498 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 123.31平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県花見川区長作台一丁目1682番地498 |
| | 家屋 番号 | 1682番498 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 61.27平方メートル
2階 57.75平方メートル |



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	京成本線「実籾」駅の南東方・約1.7km(道路距離) 最寄バス停「長作町」の北東方・約350m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並び、駐車場、空地等も見られる住宅地域	
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1種低層住居専用地域
	建 蔽 率	指定 50%
	容 積 率	指定 100%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	建築基準法第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（略長方形），地勢（概ね平坦），接道方位（南）， 間口（約11.0m），奥行（約10.7m～約11.7m） 地 積 （ 123.31㎡ ） （登記簿数量） 接面道路との関係：中間画地，接面道路とほぼ等高。 隣地との高低差：隣接地とは概ね等高に接面している。	
接面道路の状況	南 側 （私道） 路線名（-） 幅員（約6.0m） 連続性（行き止まり） 舗装（無） 歩道（無） 側溝（有） 前面道路は碎石敷きの未舗装私道である。	
	建築基準法上の種類	南 側：建築基準法第43条2項2号通路扱い
	セットバック	不要 セットバック部分の面積 ー
	再建築の可否	原則許可が必要（特記事項2参照）
土地の利用状況等	物件1 隣 地	物件2の建物の敷地として利用されている。 ・東 側：戸建住宅 ・西 側：戸建住宅 ・南 側：私道を介して草地状の空地 ・北 側：戸建住宅

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 あり (特記事項4参照) ガス配管 あり 下水道 あり												
土 壌 汚 染 等	1. 過去地図の閲覧及び土壌汚染対策法に係る区域指定状況等を調査した結果、価格形成に影響を及ぼす土壌汚染の存する可能性は低いと推定する。 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. 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の範囲・境界については、コンクリートブロック、フェンス等により区画され、法務局備付の地積測量図と概ね一致している。 2. 物件1の敷地が南側で接面する私道は、建築基準法第43条第2項第2号の通路であり、建物の建替えには、建築審査会の同意を得て特定行政庁の許可を要する。また、許可手続においては、私道所有者の承諾書等を求められる可能性がある。 3. 本件所有者は、南側道路の持分を有していない。所有者によれば、当該道路の通行について道路所有者との間で特段の取り決めはなく、これまで使用料など金銭の支払いもないとのことである。 4. 上水道が引き込まれており使用されているほか、所有者によれば井戸も使用しているとのことである。なお、井戸水の水質検査を実施しているか否かは不明とのことである。 5. 建物南側の樹木の枝葉の一部が前面道路側へ越境している。 6. 千葉県ハザードマップ、ちば情報マップ等を閲覧した結果、敷地北側の一部が内水による浸水想定区域に含まれている。土砂災害警戒区域には指定されていない。 7. 南側私道部分登記簿調査 <table><tr><td>地 番</td><td>登記上地目</td><td>所有者</td></tr><tr><td>1682番505</td><td>公衆用道路</td><td>薫商事株式会社</td></tr><tr><td>1682番504</td><td>公衆用道路</td><td>薫商事株式会社</td></tr><tr><td>1682番3</td><td>公衆用道路</td><td>薫商事株式会社</td></tr></table>	地 番	登記上地目	所有者	1682番505	公衆用道路	薫商事株式会社	1682番504	公衆用道路	薫商事株式会社	1682番3	公衆用道路	薫商事株式会社
地 番	登記上地目	所有者											
1682番505	公衆用道路	薫商事株式会社											
1682番504	公衆用道路	薫商事株式会社											
1682番3	公衆用道路	薫商事株式会社											

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)	昭和53年3月20日 新築
	増 築 年 月 日 (登 記 記 載)	昭和58年3月24日 増築
	経 過 年 数	約 48 年
		増築部分 約 43 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
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル吹付仕上げ等
	内 壁	プリント合板, ビニールクロス, 繊維壁等
	天 井	化粧合板, 化粧吸音板等
	床	畳, フローリング等
	設 備	洗面台, キッチン, 浴室, 水洗トイレ等 (電気, 上水道, 下水道, 都市ガス)
	そ の 他	—
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る 床材の傷, 壁紙・建具の汚れ等, 経年相応の損耗が認められるほか, 天井には複数箇所に雨漏り跡が見受けられ, 一部にクロスの浮き, 床の浮き及びたわみ等も認められる。これらを総合的に勘案すると, 保守管理の状態はやや劣ると思料する。	
床面積(現況)	床面積 1階 61.27㎡ 2階 57.75㎡ 延べ 119.02㎡ (登記簿数量と同じ)	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	1・2階: 住宅
	間 取 り	4LDK+納戸 (別添間取略図を参照)
建物の利用状況	所有者が空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	1. 建築確認: 昭和52年12月17日/第3382号 (新築時), 完了検査: 記録なし 課税明細によれば, 本件建物は昭和53年新築部分96.46㎡及び昭和58年増築部分22.56㎡から構成され, 昭和58年の増築部分は2階和室B部分である。千葉市建築部建築情報相談課への照会によれば, 確認できた建築確認記録は新築時のものに限られ, 昭和58年の増築に係る建築確認記録は確認できなかった。 2. 建築時期を考慮すれば, 屋根材, 天井材, 内外壁材等にアスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。もっとも, 外観上, 飛散が認められる状況にはなく, 通常の使用において直ちに支障はないものと思料する。なお, 将来建物を解体する際には, 別途調査及び適切な処理が必要となる可能性がある。	

特 記 事 項	3. 所有者の陳述 ・ 現在は本物件に誰も居住していない。空家となってから1年以内である。 ・ 境界について争いはない。 ・ 玄関上部分のバルコニーを増設したが、時期は覚えていない。 ・ 浴室を交換し、玄関から浴室までの廊下をバリアフリー仕様にリフォームした。リフォームしてから10年は経過していないと思う。 ・ 1 階和室A中央部の畳を外すと電気式の掘りごたつがある（現地では未確認）。 ・ 設備機器の不具合はない（動作確認は行っていない）。 ・ 約4年前まで室内で犬を飼育していた。 ・ 過去に雨漏り及び水漏れがあったが修理した。現在も雨漏りするか否かは不明である。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(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	67,000	1.05	123.31	1/1	0.75	6,506,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地 (千葉花見川-5)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 90,500 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(101)}{100} & \times \frac{100}{(105)} & \times \frac{100}{(130)} & \approx & 67,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 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) 130

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+5% (格差率) 1.05

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 : 建物は築後相当年数を経過し, 経済的耐用年数もほぼ満了している。現状利用は可能であるものの, 市場参加者の多くは, 将来的な建替えを想定して取得するものと考えられることから, 建物の解体費用及び建替えに伴う負担等を考慮して建付減価を査定した。 (格差率) 0.75

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、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	持分 ウ	現価率 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
2	180,000	119.02	1/1	0.035	750,000

エ 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		
2	5 %	0年	48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	6,506,000	0.60	法定地上権	3,904,000

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) (1㊦カ, 1㊦オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2㊦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	6,506,000	－ 3,904,000		0.90	0.80	1,870,000
2	750,000	＋ 3,904,000	1.00	0.90	0.80	3,350,000
一 括 価 格 (合 計)						5,220,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：対象土地が接する道路は建築基準法第43条第2項第2号通路扱いであり、建物の建替えには建築審査会の同意を得たうえで特定行政庁の許可を要することから、需要者がやや限定される点を考慮した。

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

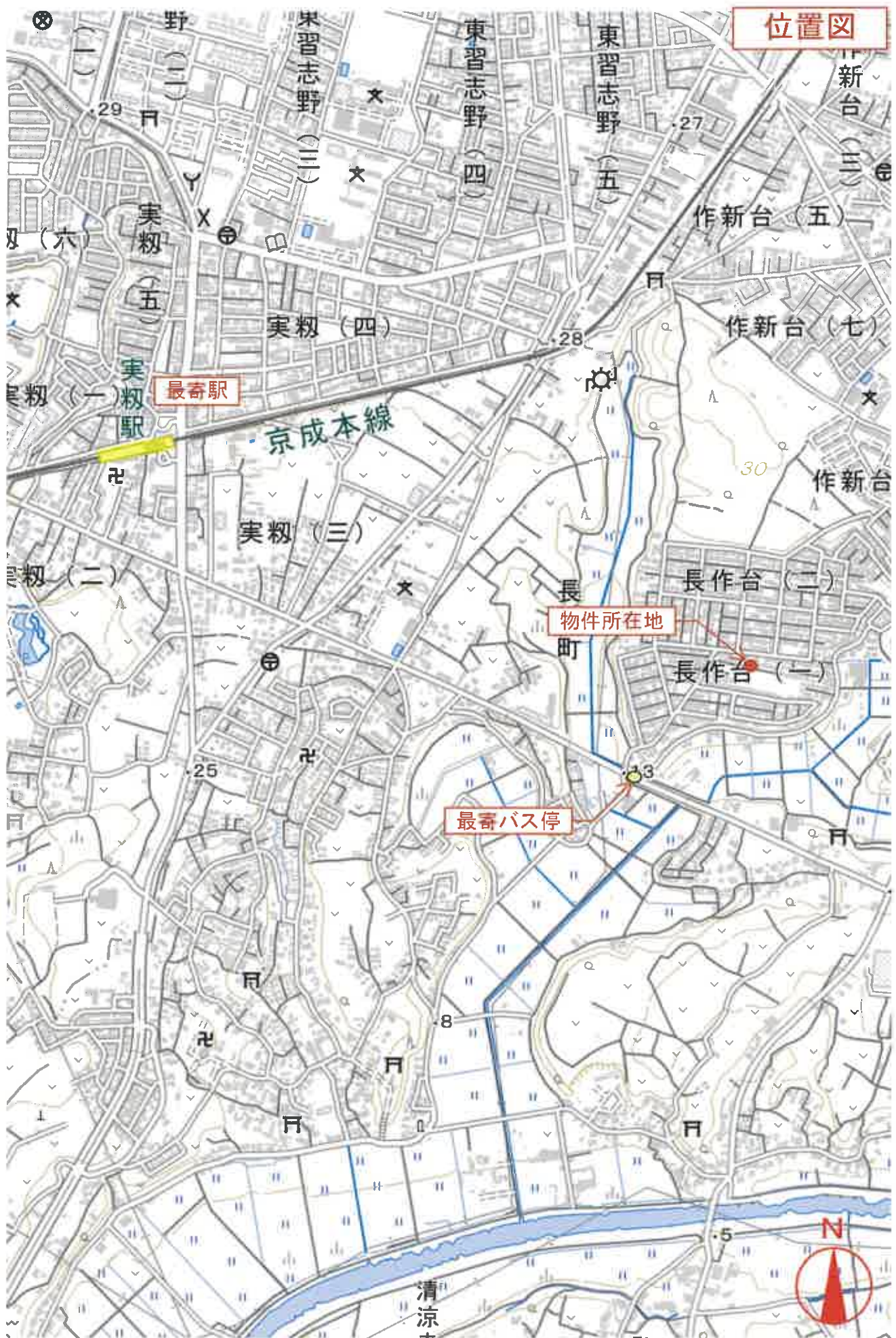
地価公示価格 （ 千葉花見川－5）

所 在	千葉県千葉市花見川区長作台1丁目1676番80「長作台1－23－26」
価 格	90,500 円／㎡
位 置	京成本線「実籾」駅の南東方・約1.6km
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	119㎡
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道
接 面 街 路	南側 4m 市道
用 途 指 定 等	第一種低層住居専用地域（指定建蔽率50％，指定容積率100％）
地 域 の 概 要	小規模住宅が建ち並ぶ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



位置図

最寄駅

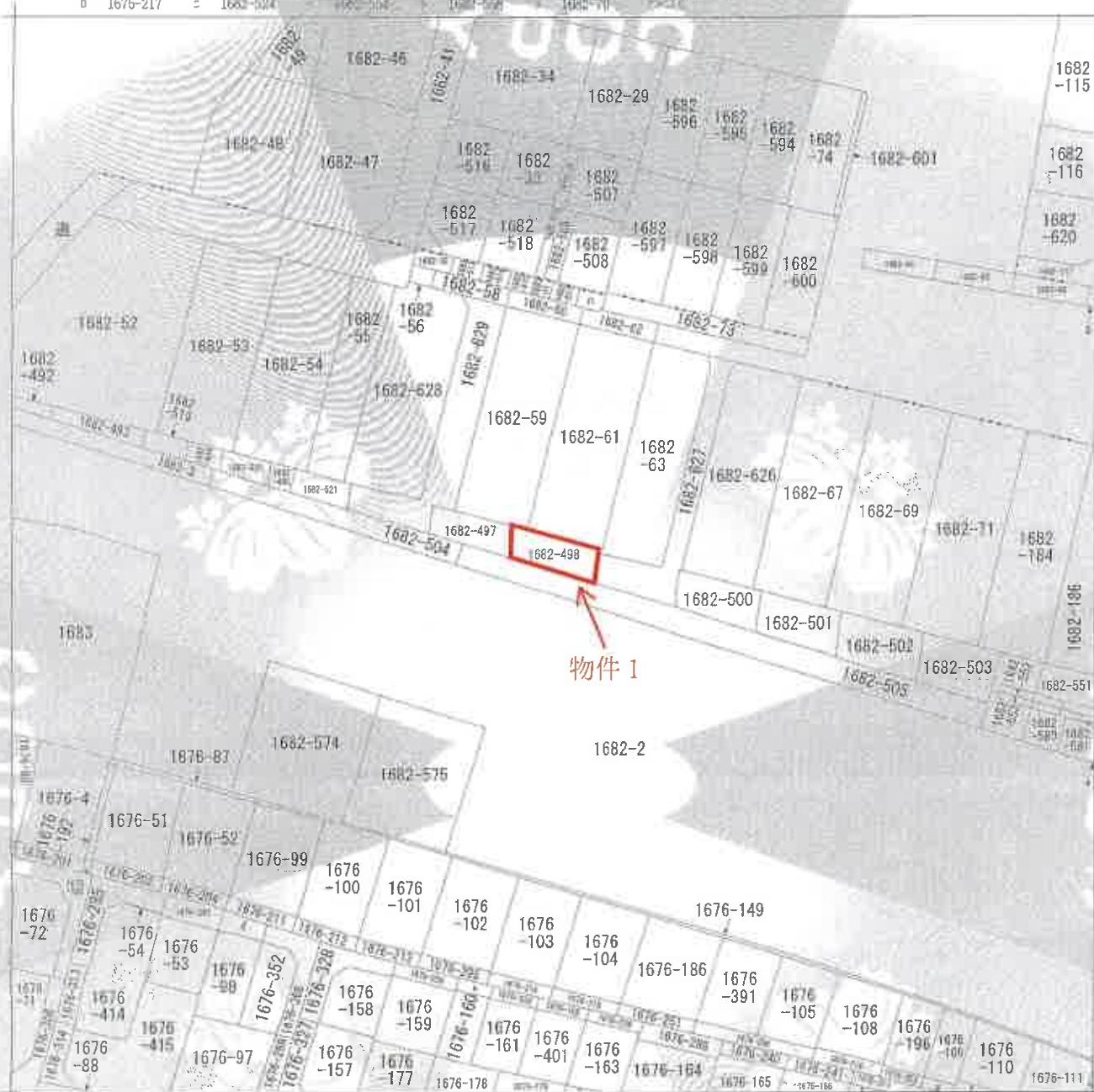
京成本線

物件所在地

最寄バス停

1 1676-365 1682-912 1682-913 1682-914 1682-915 1682-916 1682-917

0 1676-217 1682-504



〔注〕 地図に準ずる図面は、土地の位置関係を正確にした「四至隣接関係図」の地図が備え付けられるまでの間、これに代りて右記のとおり備え付けられている。土地の位置及び形状の概略を記載した図面である。

地番区域見出し

長作台
2丁目
長作台1丁目

長作台2丁目
長作台1丁目

請求 番号	所在	千代田市花見川区長作台1丁目				地番	1682番498			
出力 形式	1/500	精度 区分		座標系 番号又は 記号	分幅	地図に準ずる図面	種類	国土院作成図面		
作成 年月日				備考 年月日 （版次）			備考 事項	方位不明		

これは地図に準ずる図面に記述されている内容を説明した図面である。

令和8年4月15日

千葉地方方法務局

登記官

整理番号：H38233-1

(1/2)

本図面はA3判を
A4に縮小したものです

170054

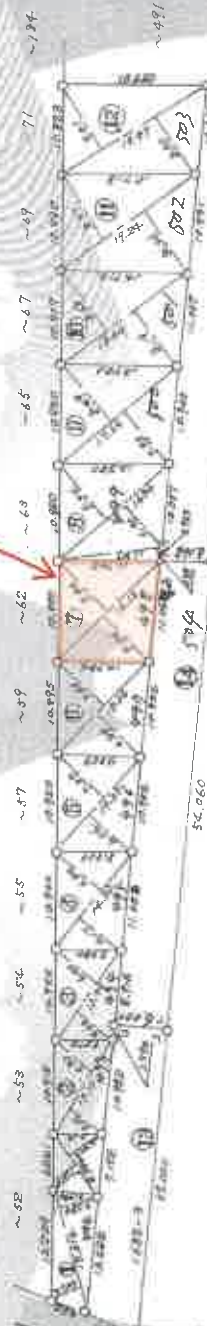
地番	1682-3、~492~504
土地の所在	千葉県市川市長作台1丁目

地積測量図

49.2.1

昭和54年4月15日
製作年月日
製作者
申請人

物件1



面積計算表

地番	底辺	高	倍面積	平方メートル
1682-3	15.014	3.724	55.884	66.1957
492	8.784	3.851	33.815	33.8151
504	13.10	5.10	66.810	72.0500
合計				112.0507

面積計算表

地番	底辺	高	倍面積	平方メートル
504	11.87	0.89	10.5643	
502	16.86	6.90	116.9464	
合計				127.5107

面積計算表

地番	底辺	高	倍面積	平方メートル
1682-3	15.014	3.724	55.884	66.1957
492	8.784	3.851	33.815	33.8151
504	13.10	5.10	66.810	72.0500
合計				172.0608

物件1

(接頭辞)

縮尺 1/600

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面に記載されている内容を確認し、正誤を認める。
昭和54年4月15日 千葉県地方事務所 登記官

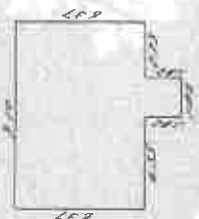
本図面はA3判をA4に縮小したものです

これは図面に記載されている図面を証明した図面である。
 昭和58年4月15日 千葉地方建設局 登記官

本図面はA3判をA4に縮小したものです

27298 各階平面図

1 階

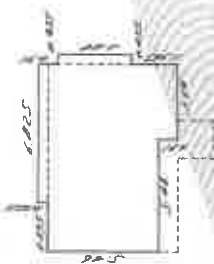


1階床面積

16.9	×	26.2	=	505.40
16.9	×	17.02	=	525.44
				1130.84

61.21

2 階



2階床面積

10.25	×	10.25	=	105.06
5.01	×	7.11	=	35.62
5.01	×	10.25	=	51.36
0.455	×	7.11	=	3.23
				195.27

57.25

58.4.12

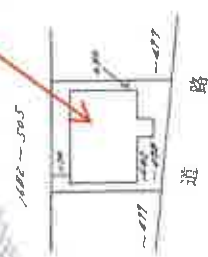
建物図面

家屋番号 1002 ~ 298

建物の所在 千葉市長持町 1002 ~ 298

長持台1丁目

物件2



作製者

年 4 月 9 日 (製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

間取略図

