令和　８年（ケ）第　　１９５号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７日
千葉地方裁判所民事第４部
裁判所書記官　佐　野　勝　信

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１２月　２日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　９日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時	令和　８年１２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　９年　１月　６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１２月１７日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２１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１１月１７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）
1～3	23,530,000 18,824,000	一括	4,706,000	192,579	0
1	4,280,000				
2	980,000				
3	18,270,000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　１９５号

物　件　目　録

１　所　　在　　千葉市中央区赤井町

　　地　　番　　７５７番５１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７６．００平方メートル

２　所　　在　　千葉市中央区赤井町

　　地　　番　　７５７番９３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４０．３１平方メートル

３　所　　在　　千葉市中央区赤井町７５７番地５１

　　家屋　番号　　７５７番５１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　８６．９５平方メートル
　　２階　７５．１４平方メートル

令和８年（ケ）第１９５号

注　　意　　書

本件については、令和８年８月千葉豪雨前又は令和８年台風第２５号前の調査に基づき売却基準価格を決定しているので、入札される際はご留意ください。

千葉地方裁判所民事第４部

令和　8年（ケ）第　　195号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月10日
千葉地方裁判所民事第4部
裁判所書記官　上　野　裕　介

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2】
地役権（昭和38年4月18日受付第11909号）
原　因　昭和37年7月26日設定
範　囲　全部
要役地　千葉市大宮町2236番2
目　的　電線の支持物の設置を除く送電線路の設置並にその保全のためこの土地に立入ることが出来る
この土地に建物の築造又は送電線路の支障となる竹木の植栽が出来ない
【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
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。

令和　8年（ケ）第　　１９５号

物　件　目　録

１　所　　在　　千葉市中央区赤井町

　　地　　番　　７５７番５１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７６．００平方メートル

２　所　　在　　千葉市中央区赤井町

　　地　　番　　７５７番９３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４０．３１平方メートル

３　所　　在　　千葉市中央区赤井町７５７番地５１

　　家屋　番号　　７５７番５１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　８６．９５平方メートル
　　２階　７５．１４平方メートル

令和８年(ケ)第１９５号
令和８年７月１６日受理
令和８年８月１２日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官　村　井　清　英

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和　8年（ケ）第　　１９５号

物　件　目　録

１　所　　在　　千葉市中央区赤井町

　　地　　番　　７５７番５１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７６．００平方メートル

２　所　　在　　千葉市中央区赤井町

　　地　　番　　７５７番９３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４０．３１平方メートル

３　所　　在　　千葉市中央区赤井町７５７番地５１

　　家屋　番号　　７５７番５１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　８６．９５平方メートル
　　２階　７５．１４平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	未実施
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 上記の者が本件土地上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（□主である建物　□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　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 上記の者が本件建物を居宅(空き家の状態)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　地方裁判所　支部　平成　年(　)第　号 保管開始日　平成　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

■本件土地について

1　物件１、２土地一体で本件建物の敷地として利用されている分譲地内の画地で、南東側で市道に接している。

2　本件土地は高圧線下にあり、物件２土地には以下内容の地役権（承役地地役権）が設定されている。なお、本件建物は物件２土地にはかかっていない。

原因：昭和３７年７月２６日設定

目的：電線の支持物の設置を除く送電線路の設置並にその保全のためこの土地に立入ることが出来る。この土地に建物の築造又は送電線路の支障となる竹木の植栽ができない。

範囲：全部

■本件建物について

1　債務者兼所有者の陳述が得られておらず、本件建物の不具合や設備の故障等の有無については不明であるが、立入調査の際には２階洋室Ａの天井に１ｍ程の亀裂が見られた以外には特記すべき汚損個所は見られず、経年劣化の範囲内の状態にあるものと思われる。

2　家財道具は基本的には搬出済みと思われるが、テレビ、エアコン、小型冷蔵庫、トレーニング器具、犬小屋等のやや大型の物品や、雑品、ごみ等が残置されている。

3　１階浴室の外側にあるエコキュートの製造年（2017年）から、竣工当初よりオール電化仕様になっているものと思われる。

4　２階に犬のケージがあり、屋内で犬を飼育していたものと思われる。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

■本件建物の占有認定について

以下事由及び現場の状況から、本件建物は債務者兼所有者が居宅(空き家の状態)として占有しているものと認めた。

1) 債務者兼所有者宛の郵便物や同人名義の書類等が多数存在していること
2) 電気需給契約(R8年3月30日契約終了)及び水道契約の名義人が債務者兼所有者であること
3) 債務者兼所有者以外の第三者の占有を示す徴表が存在しないこと

（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
R8年7月21日（火） 13：30－13：40	物件所在地	物件確認　不在　占有調査　外観写真撮影 立入調査に関する求連絡書投函(連絡なし)
R8年7月21日（火） ：　－　：	千葉地裁執行官室	電力会社宛に電気需給契約に関する照会書発送(7月30日回答書受領)
R8年8月3日（月） 15：20－16：15	物件所在地	立入調査(物件確認　占有調査　図面作成　写真撮影) 評価人同行
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。

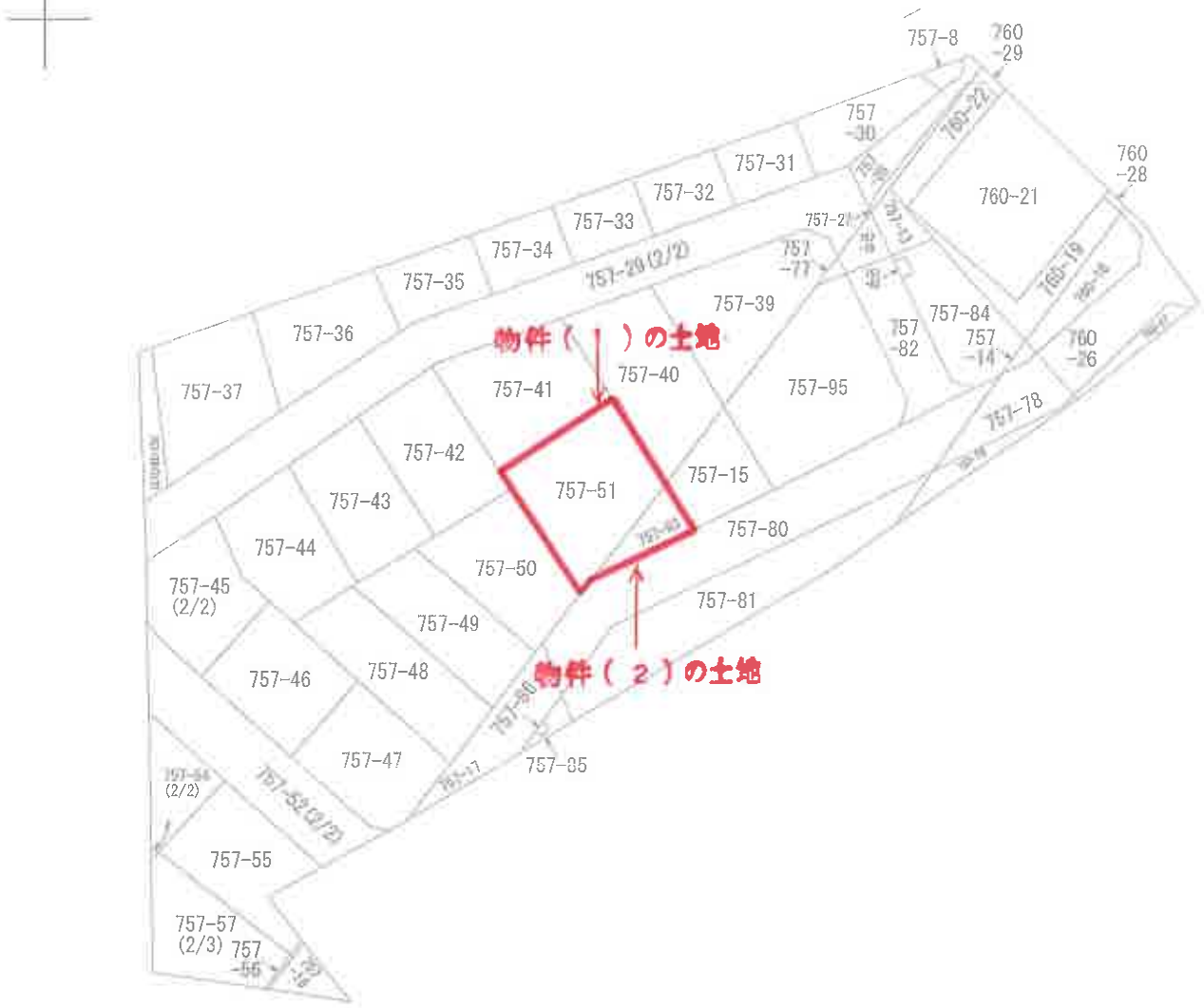
■　令和8年8月3日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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

1 757-58(2/2)



（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。



請求部分	所在	千葉市中央区赤井町			地番	757番51		
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	平成7年2月			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5月14日

東京法務局中野出張所

登記官

A3判をA4判に縮小

請求番号：34-1

(1/1)

（ 6 枚目）

登記年月日：平成29年3月6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）
令和8年5月14日
東京法務局中野出張所
登記官

（7 表題）

地積測量図

地番	757－8，－27 ないし－75
土地の所在	千葉市中央区赤井町



赤井（一）3土壌

A3判をA4判に縮小

作成者	土地家屋

（平成25年10月7日作成）

申請人	

縮尺 1/500

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

登記年月日：平成29年2月21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）
令和8年5月14日　東京法務局中野出張所　登記官

（8枚目）

地積測量図

地番	757－15，－93
土地の所在	千葉市中央区赤井町

座標求積表

地番	(1) 757－15				
No.	標識	X	Y	辺長	No. － No.
P71	コンクリート杭	－47653.176	30795.940	5.531	HHM49 － P71
HHM49	コンクリート杭	－47656.159	30791.283	17.527	KG10 － HHM49
KG10	コンクリート杭	－47671.229	30782.333	12.193	KG13 － KG10
KG13	コンクリート杭	－47681.716	30776.112	6.153	KG29 － KG13
KG29	コンクリート杭	－47686.807	30779.568	30.314	HY118 － KG29
HY118	コンクリート杭	－47669.781	30804.649	3.000	HY117 － HY118
HY117	コンクリート杭	－47666.835	30805.213	16.510	P71 － HY117
	倍積	873.235927	面積	436.6179635	
	坪数	132.07	地積	436.61 ㎡	

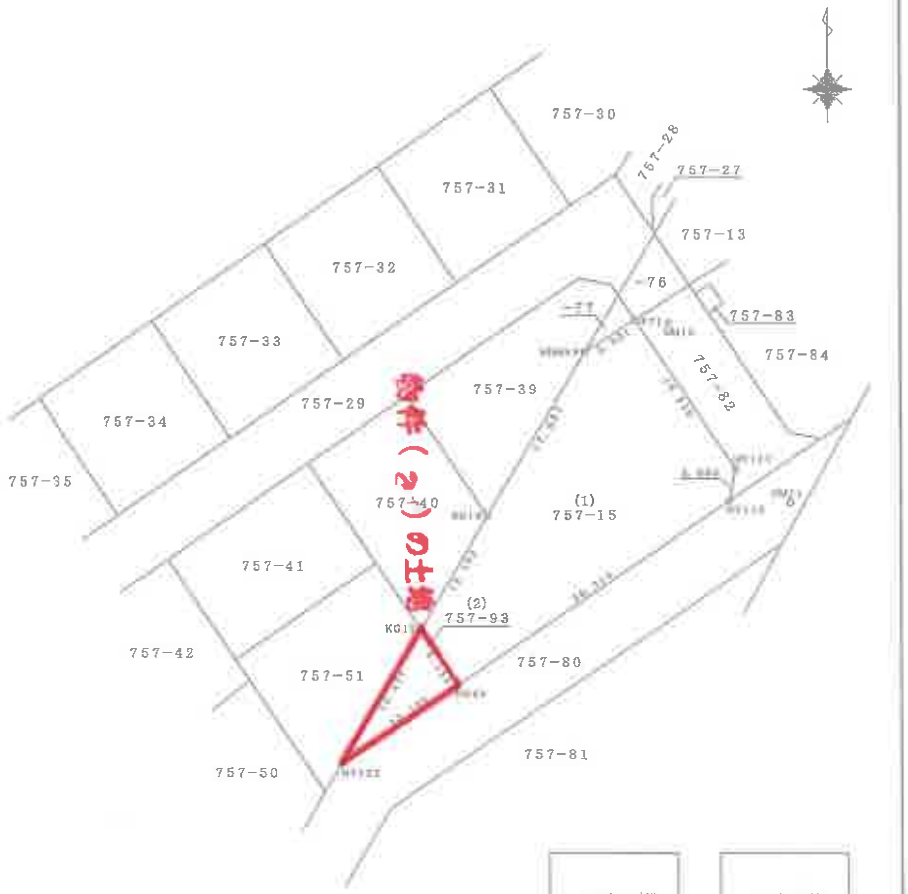
地番	(2) 757－93				
No.	標識	X	Y	辺長	No. － No.
KG13	コンクリート杭	－47681.716	30776.112	14.477	HY122 － KG13
HY122	コンクリート杭	－47694.167	30768.725	13.165	KG29 － HY122
KG29	コンクリート杭	－47686.807	30779.568	6.153	KG13 － KG29
	倍積	80.637873	面積	40.3189365	
	坪数	12.19	地積	40.31 ㎡	

総計　476.9369000

恒久的地物などの表示

測点名	X座標	Y座標	種類
UMJ1	－47669.983	30810.282	マンホール刻み
UMJ2	－47653.450	30799.081	マンホール刻み

測量年月日	平成29年2月10日
座標系	任意座標



作成者	土地家屋調査士	（　年　月　日作成）
申請人		

縮尺　1／500

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

A3判をA4判に縮小

請求番号：34-3

登記年月日：平成29年9月26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）
令和8年5月14日
東京法務局中野出張所
登記官

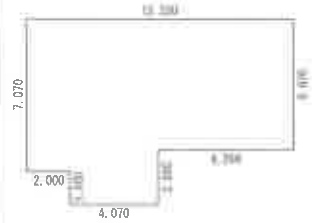
（9枚目）

各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	757-51
建物の所在	千葉市中央区赤井町７５７番地５１

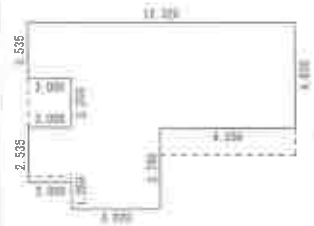
1階



求積表

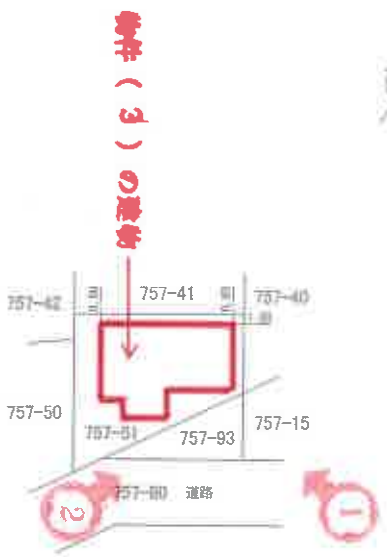
12.320 ×	6.070	=	74.7824000
6.070 ×	1.000	=	6.0700000
4.070 ×	1.500	=	6.1050000
計			86.9574000
床面積			86.95 ㎡

2階



求積表

12.320 ×	2.535	=	31.2312000
10.320 ×	2.250	=	23.2200000
12.320 ×	0.035	=	0.4312000
6.070 ×	2.500	=	15.1750000
4.070 ×	1.250	=	5.0875000
計			75.1449000
床面積			75.14 ㎡



○写真撮影位置と方向

A3判をA4判に縮小

作成者		縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500

（29 年 9 月 23 日作成）

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

請求番号：34-4

間取図





N

写真撮影位置と方向

1



2



物件３建物

物件１土地

物件２土地

（黄色破線はおおよその土地境を示す）

3





4



5



6



7



8



9



１０



１１



１２



１３



１４



１５

令和８年（ケ）第１９５号
令和８年８月３日　現地調査
令和８年８月４日　評　価
小調第１１１３号　発行番号
令和８年８月１８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
小　畑　昌　也

第１　評価額

一　括　価　格	
金２３，５３０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金４，２８０，０００円
物件２（土地）	金９８０，０００円
物件３（建物）	金１８，２７０，０００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。		住居表示未実施区域 同左
番　号	特　　記　　事　　項		
１～３	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。

令和　8年（ケ）第　　１９５号

物　件　目　録

１　所　　在　　千葉市中央区赤井町

　　地　　番　　７５７番５１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７６．００平方メートル

２　所　　在　　千葉市中央区赤井町

　　地　　番　　７５７番９３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４０．３１平方メートル

３　所　　在　　千葉市中央区赤井町７５７番地５１

　　家屋　番号　　７５７番５１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　８６．９５平方メートル
　　２階　７５．１４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）

<table>
<tr><td>位置・交通</td><td colspan="2">ＪＲ外房線「鎌取」駅の北西方・道路距離約1.2ｋｍ
最寄バス停「鎌取インター」の南方・道路距離約200m
（別添「位置図」参照）</td></tr>
<tr><td>付近の状況</td><td colspan="2">中規模一般住宅が建ち並ぶ県道背後の住宅地域である。</td></tr>
<tr><td>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）</td><td>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</td><td>市街化調整区域
－
指定５０％
指定１００％
なし
建築基準法第２２条指定区域</td></tr>
<tr><td>画地条件</td><td colspan="2">形状（略長方形），地勢（概ね平坦），接道方位（南東），
間口（約16.1m），奥行（約13.5～14.8m），
高低差（北西側隣地より約0.5～1.0m低い，北東側隣地より概ね等高～約1.3m低い，南西側隣地より約0.6m高い）
地積は登記（計216.31㎡）とほぼ同じ。</td></tr>
<tr><td rowspan="4">接面道路の状況</td><td colspan="2">南東側市道（赤井町105号線），幅員（約6.0m），連続性（普通），舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差（道路より概ね等高～約0.9m高い）</td></tr>
<tr><td>建築基準法上の種類</td><td>第４２条１項１号</td></tr>
<tr><td>セットバック</td><td>不要</td></tr>
<tr><td>再建築の可否</td><td>合法的なものは可（特記事項参照）</td></tr>
<tr><td>土地の利用状況等</td><td colspan="2">物件１，２は，物件３の建物の敷地及び庭等として利用されている。
隣地は，南西側・北西側が戸建住宅，北東側は戸建住宅，緑地，南東側側は道路を介して緑地である。</td></tr>
<tr><td>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。）</td><td colspan="2">上水道　あり
ガス配管　あり
下水道　あり</td></tr>
</table>

土壌汚染等	○ 過去の利用状況及び現況観察から，土壌汚染の存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	○ 本件土地は市街化調整区域内に存するため，建物の再建築の可否等について，千葉市宅地課にて聴取したところ，以下の内容の回答が得られた。 ただし，実際の再建築に際しては，同課等と再建築の可否を含めて詳細な協議を行う必要がある。 ・ 本件建物は，都市計画法第29条の開発許可（許可番号：千葉市指令都宅第223号，平成24年11月1日）を受けて建築された建築物のため，同法施行規則第60条証明等の交付申請により建て替えは可能である。 この場合，同一用途（原則として，専用住宅），同一敷地（高さが1mを超える切土・盛土等は不可），建蔽率50%以下・容積率100%以下・高さ10m以下・敷地面積165㎡以上の建築物である必要がある。 ・ なお，都市計画法第29条に規定する許可不要の建築物（農家住宅等の農林漁業用建築物等）であれば，同法施行規則第60条証明等の交付申請により建築は可能である。 ○ 敷地の上空に使用電圧275,000ボルトの特別高圧線が，北東方乃至南西方へ通じており，東京電力パワーグリッド株式会社によれば，下記の建築制限等が課されているとのこと。 ・ 物件１については，送電線路の最下垂時における電線（高さ約42m）から5.76mの離隔距離を確保する必要がある。 ・ 物件２については，東京電力による地役権が設定されており，当該土地の範囲の全部につき，建物の築造又は送電線路の支障となる竹木の植栽が禁止されている。 ○ 大規模盛土造成地マップによると，谷埋め型大規模盛土造成地の範囲にある。 ○ 千葉市風水害ハザードマップによると，内水氾濫の浸水想定区域にある。

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29年9月23日新築 約9年 約16年
仕　　様	構　造 屋　根 外　壁 内　壁 天　井 床 設　備 その他	軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板ぶき サイディング張り，タイル貼り等 ビニールクロス貼り等 ビニールクロス貼り，ボード等 フローリング張り，ユニット畳，土間コンクリート，タイル等 キッチン（ＩＨ），ユニットバス，洗面台，水洗トイレ等 （電気（オール電化），上水道，下水道） ―
床面積（現況）	床面積　１階　86.95㎡ ２階　75.14㎡ 延べ　162.09㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 ２ＬＤＫ＋ＷＩＣ×２＋納戸×２＋書斎＋車庫 （別添間取図参照）
品　　等	普通。	
保守管理の状態	普通。	
建物の利用状況	本件債務者兼所有者が，空家の状態で占有している。	
特記事項	○ 建築確認：平成29年6月22日，第東日本17-03-1221号 完了検査：平成29年9月22日，第東日本17-03-1221号 ○ 室内は少量の生活用品，雑貨，フィットネス器具等の私物が残置されている。 ○ ２階洋室Ａの天井クロスにひび割れが確認される。また，バルコニー側の窓前に犬小屋が残置されており，室内でペットの犬を飼育していたと見られる。 ○ 住宅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	持　分 エ	建付減価 オ	建付地価格(円)（千円未満四捨五入）ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
1	69,100	0.88	176.00	1/1	1.00	10,702,000
2	69,100	0.88	40.31	1/1	1.00	2,451,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（千葉緑－5）

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
66,900円/㎡	×	102 /100	×	100 /104	×	100 /95	＝	69,100円/㎡

◇ 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 ：道路方位＋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 ：道路方位＋4%，高圧線下地－15%　　計（相乗積）－12%

ウ　地　　積 ：登記数量による。

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結果，特に建付減価はないものと判断した。

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	持　分 エ	建物の価格(円)（千円未満四捨五入）ア×イ×ウ×エ＝オ
3	190,000	162.09	0.528	1/1	16,261,000

ウ　現　価　率

物件番号	耐用年数法（定額法）				観察減価率	現価率
	残価率 (A)	経済的残存耐用年数 (B)	経過年数 (C)	定額法による現価率 (D)	(E)	(D)×(1－(E))
3	0.05	16年	約9年	0.66	0.20	0.528

◇ 耐用年数法（定額法）：

$$(D)\text{現価率} = 1 - (1 - (A)\text{残価率}) \times \frac{(C)\text{経過年数}}{(B)\text{経済的残存耐用年数} + (C)\text{経過年数}}$$

◇ 観察減価率　：保守管理状況，規模等を考慮した。

エ　持　　分　：登記簿のとおり。

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	10,702,000	0.50	法定地上権	5,351,000
2	2,451,000	0.50	法定地上権	1,226,000
計				6,577,000

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ｶ，1②ｵ) 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	10,702,000	－ 5,351,000		1.00	0.80	4,280,000
2	2,451,000	－ 1,226,000		1.00	0.80	980,000
3	16,261,000	＋ 6,577,000	1.00	1.00	0.80	18,270,000
一括価格（合計）						23,530,000

ウ　占有減価修正　：特にない。

エ　市場性修正　：特にない。

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（千葉緑－5）

所　　在：千葉市緑区鎌取町273番68

価　　格：66,900円/㎡

位　　置：ＪＲ外房線「鎌取」駅の北西方約1.0ｋｍに位置する。

価格時点：令和8年1月1日

地　　積：171㎡

供給処理施設：水道，下水

接面街路：南東側幅員4.0m市道

用途指定等：第１種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率100%）

地域の概要：一般住宅の中に空地等が見られる閑静な住宅地域

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

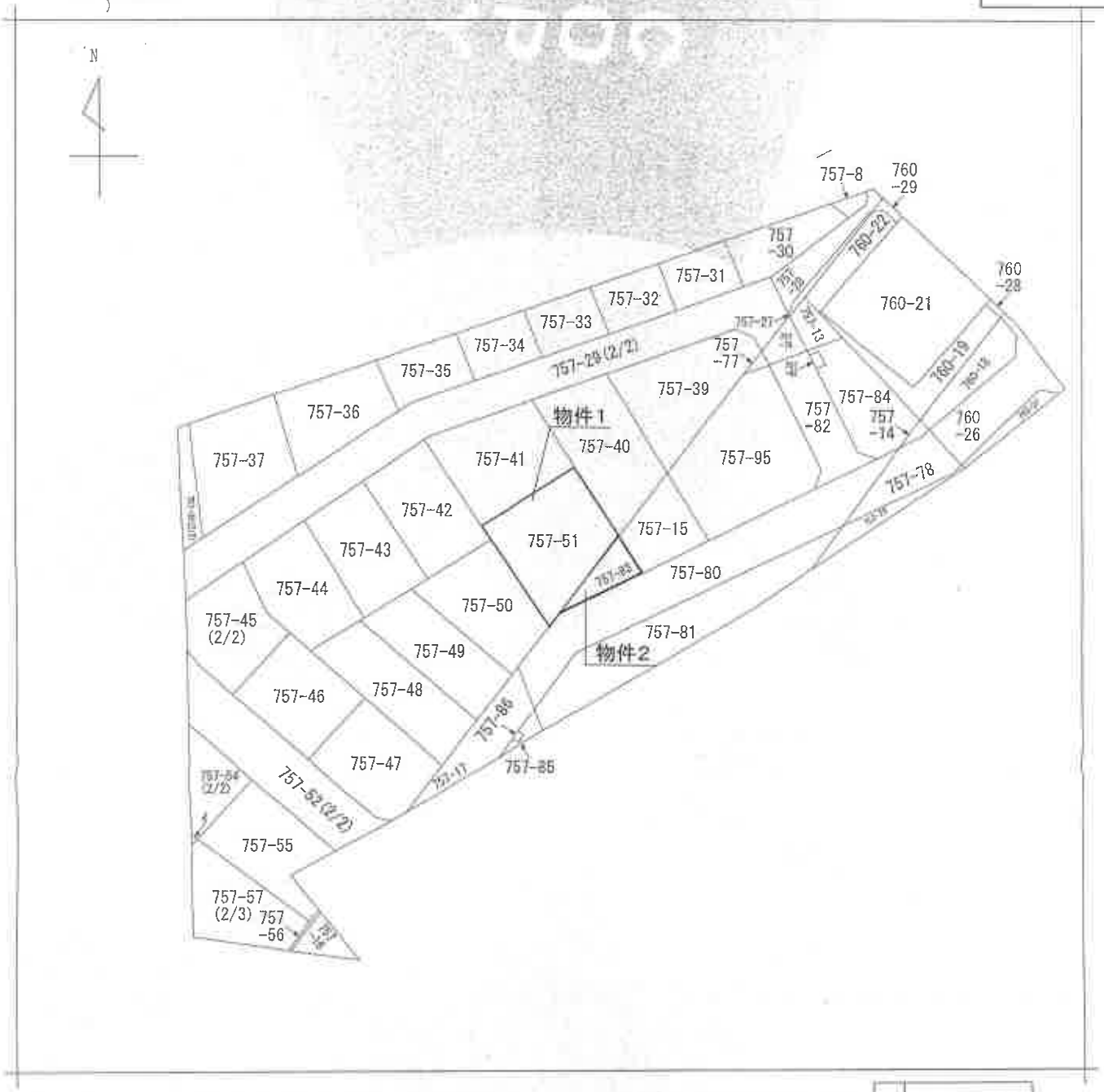
以　上

位置図

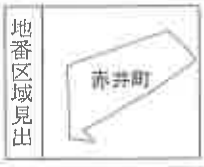
地理院地図
GSI Maps



公図写



(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。



請求部分	所在	千葉市中央区赤井町				地番	757番51		
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	平成7年2月			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5月14日

東京法務局中野出張所

登記官 [redacted]

(A3版をA4版に縮小)

請求番号：34-1

(1/1)

登記年月日：平成29年2月21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）
令和8年5月14日　東京法務局中野出張所
登記官

13

地積測量図

地番	757－15，－93
土地の所在	千葉市中央区赤井町

座標求積表

地番	(1) 757-15					
No.	標識	X	Y	辺長	No. － No.	
P71	コンクリート杭	-47653.175	30795.940	5.531	HHM49 － P71	
HHM49	コンクリート杭	-47656.159	30791.283	17.527	KG10 － HHM49	
KG10	コンクリート杭	-47671.229	30782.333	12.193	KG13 － KG10	
KG13	コンクリート杭	-47681.719	30776.112	6.153	KG29 － KG13	
KG29	コンクリート杭	-47686.807	30779.568	30.314	HY118 － KG29	
HY118	コンクリート杭	-47669.781	30804.649	3.000	HY117 － HY118	
HY117	コンクリート杭	-47656.835	30805.213	16.510	P71 － HY117	
	倍積	873.235927	面積	436.6179635		
	坪数	132.07	地積	436.61 ㎡		

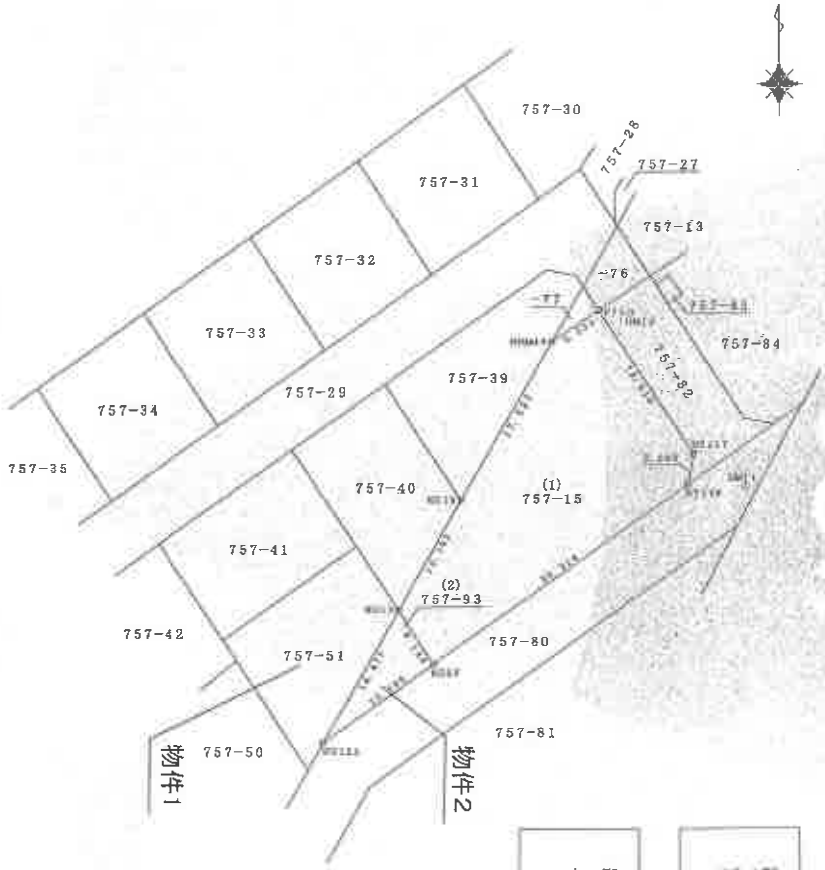
地番	(2) 757-93					
No.	標識	X	Y	辺長	No. － No.	
KG13	コンクリート杭	-47681.719	30776.112	14.477	HY122 － KG13	
HY122	コンクリート杭	-47694.167	30768.725	13.105	KG29 － HY122	
KG29	コンクリート杭	-47686.807	30779.568	6.153	KG13 － KG29	
	倍積	80.937873	面積	40.3189365		
	坪数	12.19	地積	40.31 ㎡		

総計　476.9369000

恒久的地物などの表示

測点名	X座標	Y座標	種類
UMJ1	-47669.983	30810.282	マンホール刻み
UMJ2	-47653.450	30799.081	マンホール刻み

測量年月日	平成29年2月10日
座標系	任意座標



作成者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

地積測量図

（A3版をA4版に縮小）

請求番号：34-3

登記年月日：平成29年3月6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）
令和8年5月14日
東京法務局中野出張所
記官

14

（A3版をA4版に縮小）

地番	757－8，－27 ないし－75
土地の所在	千葉市中央区赤井町

地積測量図

土地全体図

1/11



測量年月日	平成25年10月7日
座標系	任意座標

「震災前の基本三角点等の成果に基づき測量」

基準点座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	種類
3－4	－47837.563	29730.012	千葉市三級基準点
3－5	－47748.786	30107.378	千葉市三級基準点
3－6	－47862.458	30395.537	千葉市三級基準点
2015	－47649.615	30362.381	トラバー点

作成者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/1500

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

地積測量図

請求番号：34-2

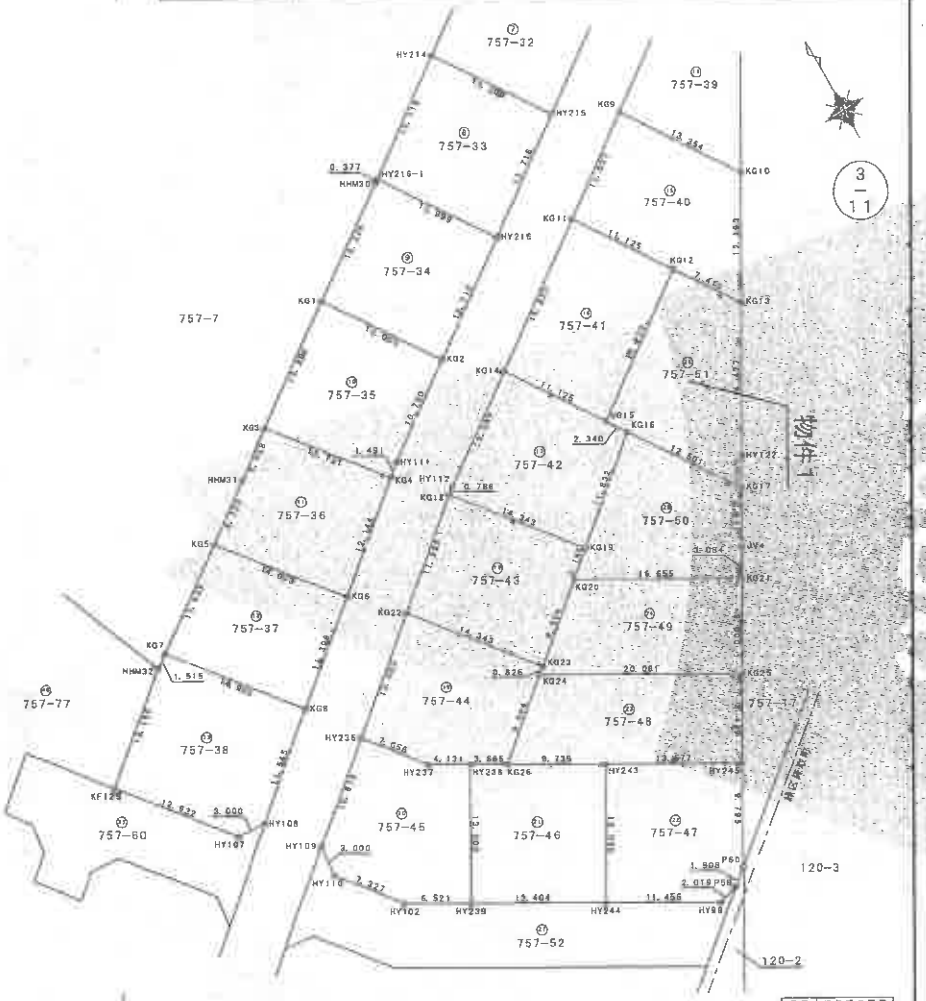
(1/11)

登記年月日：平成[redacted]年[redacted]月[redacted]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）
令和8年5月14日
東京法務局中野出張所

地積測量図

地番	757－8，－27 ないし－75
土地の所在	千葉市中央区赤井町



作成者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

地積測量図

（A3版をA4版に縮小）

15

請求番号：34-2

登記年月日：平成29年3月6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）
令和8年5月14日
東京法務局中野出張所
登記官
16

（A3版をA4版に縮小）

地番	757－8、－27 ないし－75
土地の所在	千葉市中央区赤井町

地積測量図

物件1

地番	㉗757-47			
測点	Xn	Yn	(Xn+1−Xn−1)Yn	距離
HY245	−47719.301	30753.832	465873.923592	13.577
HY243	−47712.380	30742.151	−131053.789713	13.000
HY244	−47723.564	30735.524	−523241.560576	11.458
HY99	−47729.404	30745.330	−164149.583820	2.019
P59	−47728.903	30747.336	51532.535136	1.908
P60	−47727.728	30748.889	41264.941938	0.271
HD43	−47727.561	30749.052	259122.261204	9.543
		倍面積	348.727761	
		面積	174.3638805	
		地積	174.36 ㎡	

地番	㉘757-46			
測点	Xn	Yn	(Xn+1−Xn−1)Yn	距離
KG25	−47711.989	30758.165	538775.037585	20.061
KG24	−47701.752	30740.889	140608.826286	9.094
KG26	−47707.415	30733.773	−326638.539444	8.739
HY243	−47712.380	30742.151	−365401.206786	13.577
HY245	−47719.301	30753.832	12024.748312	8.499
		倍面積	366.865553	
		面積	184.4329765	
		地積	184.43 ㎡	

地番	㉙757-49			
測点	Xn	Yn	(Xn+1−Xn−1)Yn	距離
KG21	−47704.246	30752.753	499371.769449	16.655
KG20	−47695.756	30748.424	92491.269392	8.804
KG23	−47701.238	30741.535	−184326.243860	9.825
KG24	−47701.752	30740.889	−330495.297539	20.061
KG25	−47711.989	30758.165	−76710.863510	9.000
		倍面積	330.523832	
		面積	166.3119160	
		地積	165.31 ㎡	

地番	㉚757-50			
測点	Xn	Yn	(Xn+1−Xn−1)Yn	距離
KG17	−47696.748	30767.395	467292.157560	12.501
KG16	−47686.405	30760.174	91511.617650	11.832
KG19	−47693.773	30750.916	−287561.815516	3.185
KG20	−47695.756	30748.424	−322025.244552	16.655
KG21	−47704.246	30762.753	−179562.189281	3.064
JV4	−47701.593	30764.325	230670.908850	5.631
		倍面積	332.334831	
		面積	166.1674155	
		地積	168.16 ㎡	

地番	㉛757-51			
測点	Xn	Yn	(Xn+1−Xn−1)Yn	距離
KG13	−47681.716	30776.112	571312.489296	7.412
KG12	−47675.564	30771.949	−84715.175597	15.820
KG15	−47684.469	30758.860	−332841.624060	2.340
KG16	−47686.405	30760.174	−377704.176546	12.501
KG17	−47696.748	30767.195	−238814.967590	3.000
HY122	−47694.187	30768.725	462515.474200	14.477
		倍面積	352.019703	
		面積	176.0098515	
		地積	176.00 ㎡	

8－11

地番	㉖757-42			
測点	Xn	Yn	(Xn+1−Xn−1)Yn	距離
KG16	−47686.405	30760.174	286192.558686	2.340
KG15	−47684.469	30758.860	342684.459280	11.125
KG14	−47675.264	30752.612	74113.794520	12.099
HY112	−47682.059	30742.601	−223990.590885	0.788
KG18	−47682.550	30741.985	−360111.512290	14.343
KG19	−47693.773	30750.916	−118544.781180	11.832
		倍面積	343.928720	
		面積	171.9643600	
		地積	171.96 ㎡	

地番	㉗757-43			
測点	Xn	Yn	(Xn+1−Xn−1)Yn	距離
KG19	−47693.773	30750.916	405096.596696	14.343
KG18	−47682.550	30741.985	115528.379630	11.989
KG22	−47690.015	30732.604	−574330.993552	14.343
KG23	−47701.238	30741.535	−176487.152435	8.804
KG20	−47695.756	30748.424	229536.985160	3.185
		倍面積	343.905499	
		面積	171.9527495	
		地積	171.95 ㎡	

地番	㉘757-44			
測点	Xn	Yn	(Xn+1−Xn−1)Yn	距離
KG23	−47701.238	30741.535	360813.396295	14.343
KG22	−47690.015	30732.604	102001.512876	12.089
HY236	−47697.919	30722.672	−412513.315944	7.058
HY237	−47703.442	30727.066	−234386.059448	4.137
HY238	−47705.547	30730.620	−122092.753260	3.665
KG26	−47707.415	30733.773	115534.668535	9.004
KG24	−47701.752	30740.889	188986.471353	0.820
		倍面積	343.919202	
		面積	171.9596035	
		地積	171.95 ㎡	

地番	㉙757-45			
測点	Xn	Yn	(Xn+1−Xn−1)Yn	距離
HY238	−47705.547	30730.620	408379.209156	4.137
HY237	−47703.442	30727.066	234386.059448	7.058
HY236	−47697.919	30722.672	−30434.062672	10.878
HY109	−47704.693	30714.159	−299516.621045	3.000
HY110	−47707.674	30713.823	−267540.236794	7.327
HY102	−47713.407	30718.383	−278216.394831	6.521
HY239	−47716.731	30723.993	241490.584980	13.000
		倍面積	348.535856	
		面積	174.2694330	
		地積	174.26 ㎡	

地番	㉚757-46			
測点	Xn	Yn	(Xn+1−Xn−1)Yn	距離
HY243	−47712.380	30742.151	496454.996499	9.739
KG26	−47707.415	30733.773	210003.670909	3.665
HY238	−47705.547	30730.620	−286286.455920	13.000
HY239	−47716.731	30723.993	−553554.181581	13.404
HY244	−47723.564	30735.524	133730.264924	13.000
		倍面積	348.494531	
		面積	174.2472655	
		地積	174.24 ㎡	

作成者		申請人		縮尺	1／

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

地積測量図

登記年月日：平成29年9月26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）
令和8年5月14日
東京法務局中野出張所
登記官
[redacted]

17

各階平面図

[redacted]

家屋番号	757-51
建物の所在	千葉市中央区赤井町７５７番地５１

建物図面 各階平面図

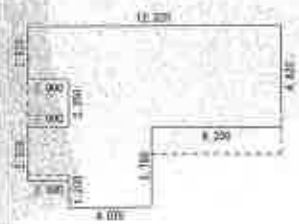
1階



求積表

12.320 ×	6.070	=	74.7824000
6.070 ×	1.000	=	6.0700000
4.070 ×	1.500	=	6.1050000
	計		86.9574000
	床面積		86.95 ㎡

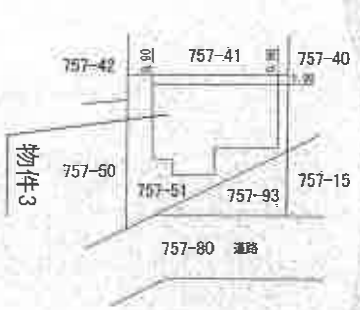
2階



求積表

12.320 ×	2.535	=	31.2312000
10.320 ×	2.250	=	23.2200000
12.320 ×	0.035	=	0.4312000
6.070 ×	2.500	=	15.1750000
4.070 ×	1.250	=	5.0875000
	計		75.1449000
	床面積		75.14 ㎡

物件3





作成者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

（A3版をA4版に縮小）

建物図面

請求番号：34-4

間取図


トイレ
PS
棚
物入
洗面室
車庫
LDK
UP
玄関
下駄箱


洗
棚
棚
棚
棚
棚
棚
納戸A
UB
洗面室
トイレ
WIC A
洋室A
冷
PS
DN
書斎
吹抜
納戸B
棚
棚
WIC B
バルコニー
洋室B


N