令和　８年（ケ）第　　１３１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　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 場　所	令和　８年１２月１６日　午前　９時３０分 千葉地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　６日　午前１０時００分 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	13,220,000 10,576,000	一括	2,644,000	98,737	24,190
1	3,380,000				
2	10,000				
3	9,830,000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　131号

物　件　目　録

1　所　　在　　千葉市中央区仁戸名町

　　地　　番　　720番166

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　163．94平方メートル

　　所有者　A

2　所　　在　　千葉市中央区仁戸名町

　　地　　番　　720番122

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　7．42平方メートル

　　共有者　A　持分44分の1

3　所　　在　　千葉市中央区仁戸名町720番地166

　　家屋　番号　　720番166

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき2階建

　　床　面　積　　1階　58．79平方メートル
　　2階　43．57平方メートル

　　所有者　A

令和８年（ケ）第１３１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額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　　131号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月18日
千葉地方裁判所民事第4部
裁判所書記官　百　家　聡　子

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2】
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。

令和　８年（ケ）第　　１３１号

物　件　目　録

１　所　　在　　千葉市中央区仁戸名町

　　地　　番　　７２０番１６６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６３．９４平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　千葉市中央区仁戸名町

　　地　　番　　７２０番１２２

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　７．４２平方メートル

　　共有者　Ａ　持分４４分の１

３　所　　在　　千葉市中央区仁戸名町７２０番地１６６

　　家屋　番号　　７２０番１６６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５８．７９平方メートル
　　２階　４３．５７平方メートル

　　所有者　Ａ

令和８年(ケ)第１３１号
令和８年６月１８日受理
令和８年８月２４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　　131号

物　件　目　録

1　所　　在　　千葉市中央区仁戸名町

　　地　　番　　720番166

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　163．94平方メートル

　　所有者　A

2　所　　在　　千葉市中央区仁戸名町

　　地　　番　　720番122

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　7．42平方メートル

　　共有者　A　持分44分の1

3　所　　在　　千葉市中央区仁戸名町720番地166

　　家屋　番号　　720番166

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき2階建

　　床　面　積　　1階　58．79平方メートル
　　2階　43．57平方メートル

　　所有者　A

（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）　□公衆用道路（物件　　）　■雑種地（物件２）
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	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土地は南側で市道に接する分譲地内の画地で、物件３建物の敷地として利用されている。物件２土地は団地内の共用ゴミ置場の共有持分である。

2　令和８年８月千葉豪雨による敷地内浸水及び近隣冠水等の被害はなかったとのこと。

■本件建物について

1　[redacted]の陳述によれば、建物には雨漏りやシロアリ被害等の不具合はないが、以前の台風の後で屋根スレートが浮いていると言われたことがあるとのこと。設備には１階トイレタンクの水が停止しない問題があり、給水を止めてトイレを使用していないとのことである。

2　一部の収納ドアを意図的に外している部分があったが、維持管理の状態は普通で特記すべき汚損個所等は見られなかった。屋内外とも経年劣化の範囲内の状態にあるものと思われる。

3　１階の屋根裏を利用した約５．２㎡大の小屋裏収納があるが、最大内高が１．４ｍに満たないものであるため、階数及び床面積には算入されないものである。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■ A （債務者兼所有者）	1　この家には、私が妻子らと住んでいます。 2　ペットは飼っていません。 3　この家を購入してからリフォームや増改築をしたことはありません。新築当初からオール電化仕様でエコキュート設備がありますが、ソーラー発電設備はありません。 4　建物には雨漏りやシロアリ被害等の不具合はありませんが、以前の台風の後で屋根スレートが浮いていると言われたことがあります。設備は１階のトイレタンクの水が止まらない問題があり栓を閉めてトイレ自体使用していません。 5　土地境界等、近隣とのトラブルはありません。 6　家の中で起きた火災、事故、事件の履歴はありません。 （以上、令和８年８月１８日に面談聴取）

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（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6月25日（木） 13：35－13：50	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（ A より電話連絡あり）
R8年7月9日（木） 14：20－14：25	千葉地裁執行官室	A より受電
R8年8月18日（金） 16：40－17：20	物件所在地	立入調査（物件確認　占有確認　図面作成　写真撮影） 評価人同行　A に面談聴取
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		

（特記事項）

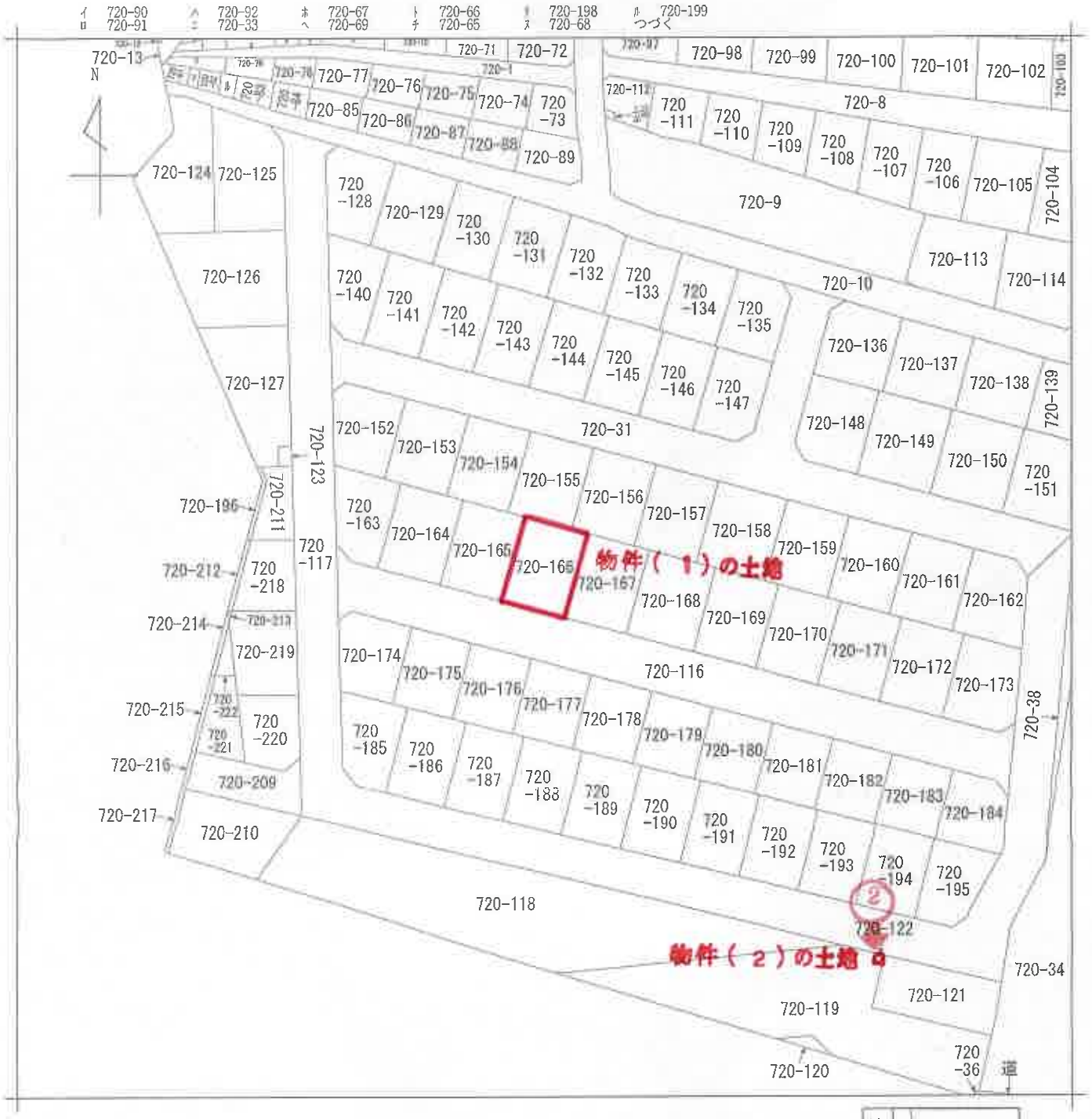
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　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。

□

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



（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　仁戸名町

写真撮影位置と方向

請求部分	所在	千葉市中央区仁戸名町			地番	720番166			
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			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。

A3判をA4判に縮小

令和8年3月30日
千葉地方法務局

地図整理番号：M95569　　登記官

（　6　枚目）

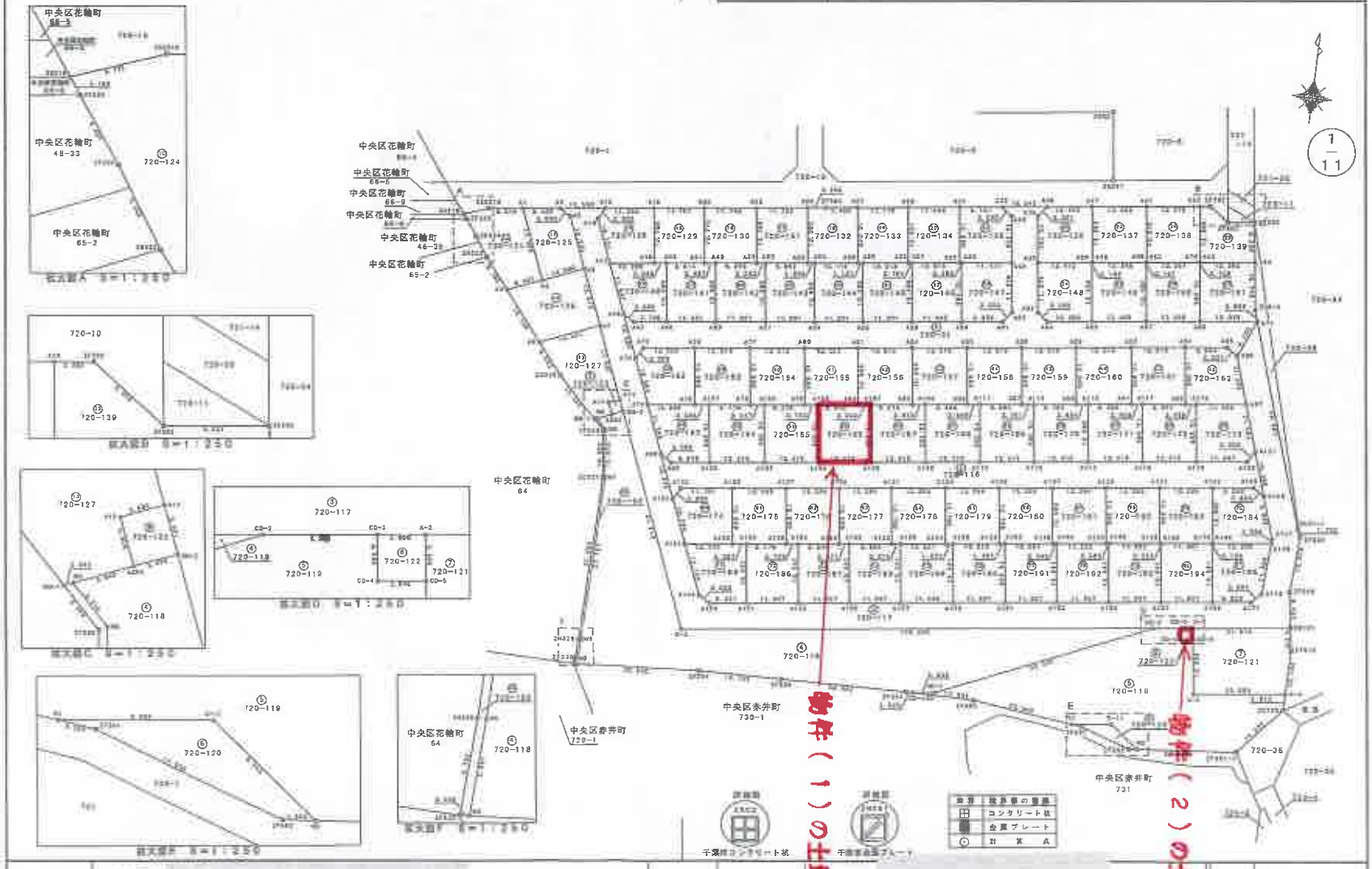
登記年月日：平成25年1月28日

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8年4月22日　千葉地方法務局　登記官

（7枚目）

地番	720−31、−116 ないし−196
土地の所在	千葉市中央区仁戸名町

地積測量図



作成者	申請人	縮尺 1/1000

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M95941　(1/11)

登記年月日：平成26年12月18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8年3月30日　千葉地方法務局　登記官

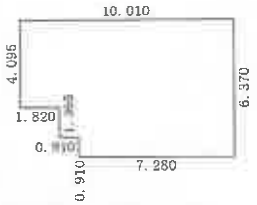
（8枚目）

建物図面
各階平面図

家屋番号	720番166
建物の所在	千葉市中央区仁戸名町720番地166

各階平面図

1階

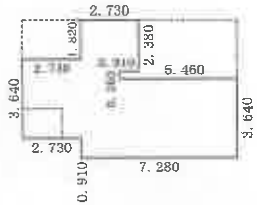


求積表

1.820 ×	4.095	=	7.4529000
0.910 ×	5.460	=	4.9686000
7.280 ×	6.370	=	46.3736000
	計		58.7951000

床面積　58.79 ㎡

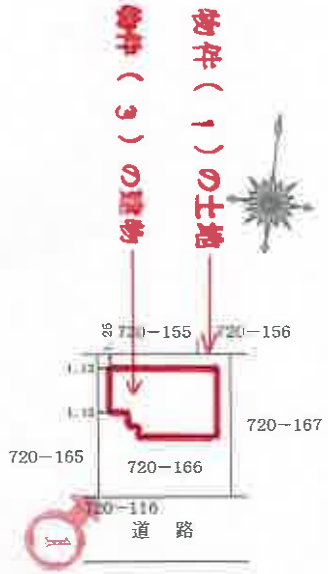
2階



求積表

2.730 ×	3.640	=	9.9372000
1.820 ×	6.370	=	11.5934000
0.910 ×	2.380	=	2.1658000
5.460 ×	3.640	=	19.8744000
	計		43.5708000

床面積　43.57 ㎡



写真撮影位置と方向

A3縮小A4判に縮小

作成者	（平成26年12月11日作成）	縮尺	1/250
申請人		縮尺	1/500

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

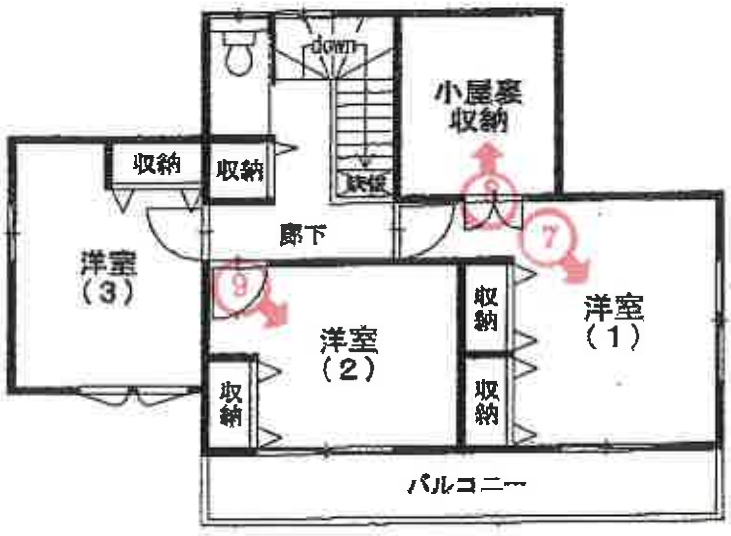
地図整理番号：M95571

《 間 取 略 図 》

〔1階〕



〔2階〕



写真撮影位置と方向



1



2

物件２土地



3



4



5



6

7



8



9



副　本

令和　８年　（ケ）　第　１３１号
令和8年8月18日　現地調査
令和8年8月21日　評　価
第2026－030号　発行番号
令和8年8月24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
秋葉　節久

第１　評価額

一　　括　　価　　格	
金　13,220,000　円	
内　　訳　　価　　格	
物件1（土地）	金　3,380,000　円
物件2（土地）	金　10,000　円
物件3（建物）	金　9,830,000　円

1．一括価格は，物件1乃至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。

　従って，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。 住居表示未実施区域
番　号			

現況欄に記載のない事項については，ほぼ登記記載と同じ。

令和　8年（ケ）第　　１３１号

物　件　目　録

１　所　　在　　千葉市中央区仁戸名町

　　地　　番　　７２０番１６６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６３．９４平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　千葉市中央区仁戸名町

　　地　　番　　７２０番１２２

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　７．４２平方メートル

　　共有者　Ａ　持分４４分の１

３　所　　在　　千葉市中央区仁戸名町７２０番地１６６

　　家屋　番号　　７２０番１６６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５８．７９平方メートル
　　２階　４３．５７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及び2）

位置・交通	ＪＲ外房線「 鎌取 」駅の 北西方 約 2.1ｋｍ（道路距離，以下同じ） 京成千原線「 大森台 」駅の 南東方 約 2.6ｋｍ 京成バス千葉イースト「 赤井交差点 」バス停 約 400m （ＪＲ鎌取駅，ＪＲ千葉駅，ＪＲ蘇我駅，京成千原線大森台駅に連絡） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	周辺は，一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした最寄り駅からは距離のある住宅地域である。対象土地周辺の地勢は，ほぼ平坦で，日照・通風等は普通である。 「千葉市地震・風水害ハザードマップ（ＷＥＢ版）」によれば，対象土地は，「浸水想定区域」及び「高潮浸水想定区域」として公表はされていない。	
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種中高層住居専用地域
	建蔽率	指定： 60%
	容積率	指定： 200%
	防火地域	指定なし
	その他の規制	第1種高度地区（20m），建築基準法第22条指定区域，景観計画区域，都市機能誘導区域外，居住促進（居住誘導）区域内，宅地造成等工事規制区域
画地条件（物件1）（宅地部分）	形状：（正方形状の画地）　地勢：（ほぼ平坦） 間口：（南）（約 12.4m）　奥行：（約 13.2m） 地積：（約 163.94㎡）（登記数量） 接面道路との関係：（一方路）（ほぼ等高）	
画地条件（物件2）（ゴミ置場部分）	形状：（正方形状の画地）　地勢：（ほぼ平坦） 間口：（北）（約 2.8m）　奥行：（約 2.7m） 地積：（約 7.42㎡）（登記数量とほぼ同じ，持分1／44） 接面道路との関係：（一方路）（ほぼ等高）	
接面道路の状況（物件1）（宅地部分）	南側（市道）　路線名（仁戸名町181号線）　幅員（約 6m） 連続性（普通）　舗装（舗装）　歩道（無）　側溝（両側）	
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	南側：　建築基準法42条1項1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能であると推定
接面道路の状況（物件2）	北側（市道）　路線名（仁戸名町179号線）　幅員（約 6m） 連続性（普通）　舗装（舗装）　歩道（無）　側溝（両側）	

土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1	物件3建物等の敷地（特記事項3参照）
	物件2	コンクリート舗装された共用のゴミ置場の敷地
	隣 地（物件1）	・北側：一般住宅　・南側：市道を介して一般住宅 ・東側：一般住宅　・西側：一般住宅 （特記事項4参照）
供給処理施設（敷地内までの引込みを基準に，引込みがある場合を「あり」，無い場合を「なし」とした。）	上 水 道　あり ガス配管　あり（特記事項5参照） 下 水 道　あり	
土 壌 汚 染 等	1. 物件1土地は，現地調査等から土壌汚染の恐れのある利用がなされた可能性は低いと判断されること，また，現在，物件1土地は，地上2階建の住宅等の敷地であり，物件2土地は，コンクリート舗装された共用のゴミ置場の敷地であり，地下埋設物の存否は確認出来ないが，現地調査の範囲では，地下埋設物の存 する可能性は低いと判断されることから，土壌汚染及び地下埋設物については考慮外とした。 2. 千葉市埋蔵文化センターでの調査によれば，物件1土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていないことから，埋蔵文化財については考慮外とした。	
特 記 事 項	1. 対象土地は，都市計画法の開発行為の許可（開発許可年月日：平成24年6月18日，開発許可番号：千葉市指令都宅第73号，変更許可年月日：平成25年1月23日，変更許可番号：第302号，検査済証：平成25年2月7日・第2036号外，完了公告年月日：平成25年2月13日・第73号外）により整備された住宅地である。千葉市都市局建築部宅地課での調査によれば，開発許可の概要は次の通りである。 ・開発区域の面積：29,231.06㎡ ・予定建築物の用途：専用住宅（専用住宅（128戸） 2. 千葉市都市局都市部都市安全課での調査によれば，対象土地付近は，「谷埋め型大規模盛土造成宅地」になっているとのことである。 3. 南側接面市道に接している南西部分は，コンクリート舗装され，駐車スペースとなっている。 4. 物件1土地は，東側隣接地及び西側隣接委とはほぼ等高で，北側隣接地より約0.6m低い。 5. 物件3建物はオール電化住宅であるため，都市ガスは利用していない。	

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	平成26年2月21日新築　（登記記載）
	増築年月日	－
	経過年数	約 12 年
	経済的残存耐用年数	約 8 年
仕　　様	構　　造	木造
	屋　　根	スレート葺
	外　　壁	サイディング
	内　　壁	クロス貼外
	天　　井	クロス貼外
	床	フローリング，畳外
	設　　備	洗面台，システムキッチン（ＩＨ調理器），浴室，水洗トイレ，エコキュート（ヒートポンプ給湯機，貯湯タンク）等 （電気，上水道，公共下水道）
	その他	オール電化住宅
床面積（現況）	1 階　　58.79㎡ 2 階　　43.57㎡ 延べ　　102.36㎡（ 登記数量とほぼ同じ ）	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	4ＬＤＫ＋小屋裏収納（別添「間取略図」参照）
品等・施工	品等：中位，施工の程度：中位	
保守管理の状態	建物外部は，経年による汚れや損耗・損傷等が見られる程度であり，特段の不具合等は認められなかった。建物内部は，経年による汚れや損耗・損傷等が見られる外，①1階のホールの収納の折戸（ロールカーテンを使用）及び小屋裏収納の右側の観音扉が取り外されており，何れも2階の洋室に置かれている。債務者兼所有者の陳述によれば，①雨漏りや水漏れ・排水の詰まり等の不具合はない②1階トイレのタンクが故障している（水が止まらない）ため，現在は利用していないが，その他の住設機器の作動状況に不具合はない③ペットは飼っていないとのことである。床に撓み・沈み等は確認出来なかったが，白蟻被害の有無については，床下調査を行っていないので不明である。保守管理状況はほぼ普通程度であると思料される。	
建物の利用状況	債務者兼所有者が自宅として．占有・使用している。	

特　記　事　項	1. 建築確認：平成25年7月26日，第13ＳＧＳ－Ａ－01－0745号 完了検査：平成26年2月21日，第13ＳＧＳ－Ｃ－01－0745号 2. 小屋裏収納（広さ：約5.2㎡（概測））が，2階の洋室（2）の北側に存するが，最高の内法の高さが約1.39ｍであるため，建築基準法上は床面積及び階数とも算入されない。また，不動産登記事務取扱手続準則上も階数として算入されない。 3. 物件3建物については，建築時期等からアスベストを含有する資材が使用されている可能性は，ほとんど無いと推察される。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件1及び2（土地）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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	オ 建付地価格（円）（千円未満四捨五入） ア×イ×ウ×エ＝オ
1	60,600	1.05	163.94	0.90	9,388,000
2	60,600	0.01	0.16	1.00	1,000

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－39）

公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		規準価格
57,500円／㎡	×	102.1 ／100	×	100／ 102	×	100／ 95	＝	60,600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：　方位；＋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，接面方位等）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（相乗積）：（物件1）　方位；＋５
（物件2）　共用のゴミ置場の共有持分減価；△ 99

ウ　地　積：（物件1）　163.94㎡（登記数量による）
（物件2）　0.16㎡（登記数量（7.42㎡）×持分1／44による，小数点第3位以下切り捨て）

エ　建付減価：（物件1）　△ 10　建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を，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	エ 建 物 の 価 格（円）（千円未満四捨五入） ア×イ×ウ＝エ
2	180,000	102.36	0.387	7,130,000

イ　登記数量による。

ウ　現価率は耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，下記の計算により求めた。

・経過年数　12年，　経済的残存耐用年数　8年，　合計年数　20年，　残価率　5%
耐用年数法に基づく方法　（定額法）による現価率　43.0%　と観察減価法による減価　△10%の相乗積。　尚，観察法による減価は，物件2建物の現況及び保守管理状況等を考慮して決定した。

∴現価率：　（耐用年数法による現価率）　（観察減価法による現価率）

0.43　×　（　1　－　0.1　）　＝　0.387

2　評価額の判定

前記により求めた価格に，土地（物件1）については土地利用権等価格を控除し，建物（物件3）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，下記の通り評価額を決定した。

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		ウ　土地利用権等価格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ＝ウ
1	9,388,000	0.55	法定地上権	5,163,000

イ　土地利用権等割合：55%　　法定地上権が成立。

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） （万円未満四捨五入） （ア±イ）×ウ×エ×オ
1	9,388,000	△ 5,163,000		1.00	0.80	3,380,000
2	1,000	－		1.00	0.80	10,000
3	7,130,000	＋ 5,163,000	1.00	1.00	0.80	9,830,000
一　括　価　格　（合　計）						13,220,000

※　1万円未満の場合は最低金額の1万円に切り上げ。

ウ　占有減価修正：　± 0 %　　不要と判断した。

エ　市場性修正　：　± 0 %　　特段考慮すべき要因はないことから，不要と判断した。

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量のうえ，競売市場修正率として　80%　を乗じた。

第６　参考価格資料

１　地 価 公 示 地　（千葉中央－39）

所　　在：　千葉市中央区花輪町38番46
価　　格：　57,500円／㎡
位　　置：　ＪＲ内房・外房・京葉線「 蘇我 」駅　東方　約 3.2ｋｍ
価 格 時 点：　令和8年1月1日
地　　積：　179㎡
供給処理施設　：　上水道　，　都市ガス　，　下水道
接 面 街 路：　西側　5m　市道
用 途 指 定 等：　第2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：　一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第７　附属資料の表示

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

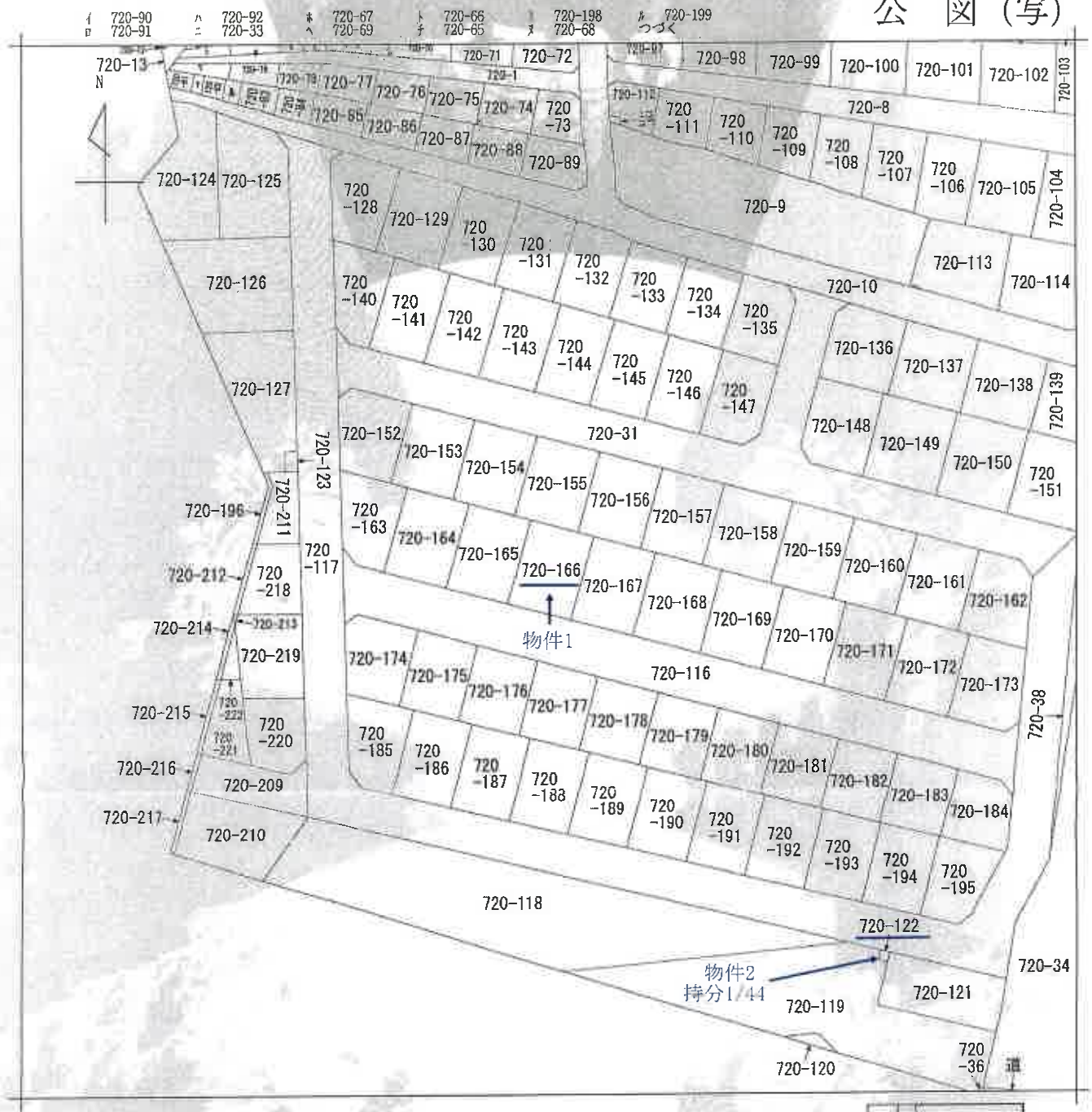


縮尺：1 / 12,500

地理院タイル（国土地理院）を利用して作成

0　250　500m

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。

地番区域見出　仁戸名町

請求部分	所在	千葉市中央区仁戸名町			地番	720番166			
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				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。

複写機にてＡ3をＡ4に縮小

令和8年3月30日
千葉地方法務局
登記官 [redacted]

地図整理番号：M95569
(1/2)

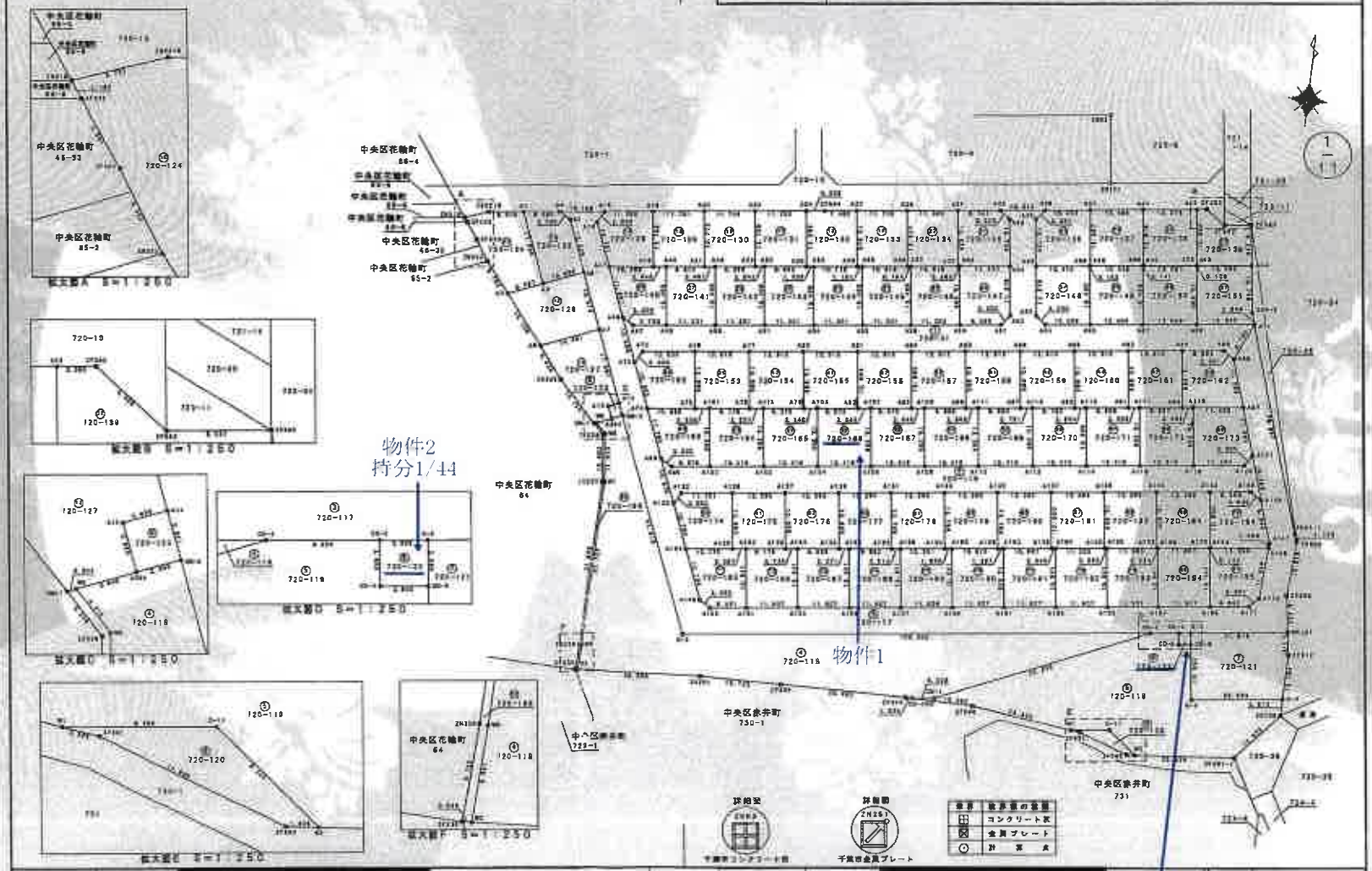
登記年月日：平成25年1月28日

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8年4月22日　千葉地方法務局　登記官

14

地積測量図

地番	720-31、-116 ないし-196
土地の所在	千葉市中央区仁戸名町



作成者	土地家屋調査士 [redacted]	（平成25年 1 月 15 日作成）	申請人	[redacted]	縮尺 1/1000

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

地図整理番号　M95941　(1/11)

複写機にてA3をA4に縮小

COPY

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22日　千葉地方法務局　登記官
15

登記年月日：平成25年1月28日

[redacted]

地番	720-31, -116 ないし-196
土地の所在	千葉市中央区仁戸名町

地積測量図

地番	㊀720-166		
測点	Xn	Yn	(Xn+1−Xn−1) Yn	距離
A107	−46922.359	30138.218	382875.921472	3.043
A82	−46922.751	30135.200	−48156.049600	9.372
A105	−46923.957	30125.906	−430830.581706	13.205
A104	−46937.052	30127.605	−346407.202290	12.416
A106	−46935.456	30139.917	442845.800481	13.206
		倍面積	327.888357	
		面積	163.9441785	
		地積	163.94 ㎡	

← 物件1

地番	㊀720-167		
測点	Xn	Yn	(Xn+1−Xn−1) Yn	距離
A109	−46920.762	30150.530	383394.139480	2.945
A83	−46921.141	30147.608	−48145.731573	9.470
A107	−46922.359	30138.218	−431398.452452	13.206
A106	−46935.456	30138.917	−346548.765585	12.415
A108	−46933.857	30152.229	443026.700697	13.205
		倍面積	327.890486	
		面積	163.9452430	
		地積	163.94 ㎡	

地番	㊀720-168		
測点	Xn	Yn	(Xn+1−Xn−1) Yn	距離
A111	−46919.165	30152.843	383942.828547	2.849
A86	−46919.531	30160.016	−48185.548746	9.568
A109	−46920.762	30150.530	−431936.492780	13.205
A108	−46933.857	30152.229	−346880.329042	12.416
A110	−46932.260	30164.542	443177.451064	13.205
		倍面積	327.909043	
		面積	163.9545215	
		地積	163.95 ㎡	

地番	㊀720-169		
測点	Xn	Yn	(Xn+1−Xn−1) Yn	距離
A113	−46917.568	30175.155	384461.648855	2.751
A87	−46917.922	30172.427	−48185.365919	9.664
A111	−46919.165	30162.843	−432474.842934	13.205
A110	−46932.260	30154.542	−346831.903916	12.415
A112	−46930.663	30176.854	443358.338968	13.205
		倍面積	327.876054	
		面積	163.9380270	
		地積	163.93 ㎡	

地番	㊀720-170		
測点	Xn	Yn	(Xn+1−Xn−1) Yn	距離
A115	−46915.970	30167.488	385010.965872	2.654
A90	−46916.312	30164.836	−48235.367928	9.762
A113	−46917.568	30175.155	−433043.649405	13.205
A112	−46930.663	30176.854	−345973.457292	12.415
A114	−46929.088	30189.166	443569.416038	13.206
		倍面積	327.880285	
		面積	163.9491425	
		地積	163.94 ㎡	

地番	㊀720-161		
測点	Xn	Yn	(Xn+1−Xn−1) Yn	距離
A94	−46900.205	30207.982	340655.413014	12.513
A92	−46901.815	30195.573	−437745.221781	12.895
A91	−46914.702	30197.245	−379217.002710	2.556
A117	−46914.373	30199.780	48621.645800	8.857
A93	−46913.092	30209.654	428010.377872	12.995
		倍面積	325.212195	
		面積	162.6060975	
		地積	162.60 ㎡	

地番	㊀720-162		
測点	Xn	Yn	(Xn+1−Xn−1) Yn	距離
A96	−46900.589	30219.941	372521.212707	3.001
A95	−46898.982	30217.407	11503.484288	9.504
A94	−46900.205	30207.982	−426234.625020	12.995
A93	−46913.092	30209.654	−379765.580434	2.458
A119	−46912.776	30212.092	53868.160038	11.400
A97	−46911.309	30223.397	368332.539239	11.263
		倍面積	325.209815	
		面積	162.6049080	
		地積	162.60 ㎡	

地番	㊀720-163		
測点	Xn	Yn	(Xn+1−Xn−1) Yn	距離
A75	−46927.550	30097.974	−55470.666062	10.989
A74	−46928.994	30087.076	−370221.470180	11.785
A98	−46939.885	30091.579	−372985.121705	3.000
A99	−46941.389	30094.175	−10894.091350	8.879
A106	−46940.247	30102.980	428606.229240	13.208
A101	−46927.151	30101.281	381292.925427	3.335
		倍面積	327.905350	
		面積	163.9531750	
		地積	163.95 ㎡	

地番	㊀720-164		
測点	Xn	Yn	(Xn+1−Xn−1) Yn	距離
A103	−46925.554	30113.593	381780.132054	3.237
A78	−46925.971	30110.393	−48086.291651	9.178
A101	−46927.151	30101.281	−429725.887555	13.208
A100	−46940.247	30102.980	−345124.084040	12.415
A102	−46938.649	30115.292	442483.985356	13.205
		倍面積	327.884163	
		面積	163.9420815	
		地積	163.94 ㎡	

地番	㊀720-165		
測点	Xn	Yn	(Xn+1−Xn−1) Yn	距離
A105	−46923.957	30125.906	382327.873046	3.140
A79	−46924.381	30122.792	−48106.098624	9.276
A103	−46925.554	30113.593	−430263.016784	13.205
A102	−46938.649	30115.292	−346265.527416	12.416
A104	−46937.052	30127.605	442534.772560	13.205
		倍面積	327.902582	
		面積	163.8513410	
		地積	163.85 ㎡	

日−11

作成者	[redacted]	（平成25年 1 月 12 日作成）
申請人	[redacted]	縮尺 1/

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

複写機にてA3をA4に縮小

地図整理番号：M95941　(8/11)

登記年月日：平成25年1月28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8年4月22日　千葉地方法務局　登記官

16

地積測量図

地番	720-31，-116 ないし-196
土地の所在	千葉市中央区仁戸名町

地番	⑰720-126			
測点	Xn	Yn	(Xn+1−Xn−1) Yn	距離
A6	−46899.928	30088.566	260634.330088	10.000
A2	−46903.748	30059.324	−212429.242708	8.497
A3	−46905.995	30051.472	−425829.358240	14.120
A8	−46917.918	30060.420	−162257.536820	14.401
A7	−46912.416	30073.729	541026.384710	13.513
		倍面積	464.577030	
		面積	232.2885150	
		地積	232.28 ㎡	

地番	⑰720-127			
測点	Xn	Yn	(Xn+1−Xn−1) Yn	距離
A7	−46912.416	30073.729	319413.075709	14.401
A8	−46917.918	30060.420	−375424.585360	9.032
ZC325	−46924.905	30068.143	−478983.724133	12.725
DM−1	−46933.849	30075.195	−262736.903520	0.544
W8	−46933.641	30075.596	48091.041102	3.640
A294	−46932.250	30079.062	122993.284518	2.920
A13	−46929.552	30077.946	111619.257606	2.650
A14	−46926.539	30080.395	515457.648720	17.447
		倍面積	429.094822	
		面積	214.5473110	
		地積	214.54 ㎡	

地番	⑰720-128			
測点	Xn	Yn	(Xn+1−Xn−1) Yn	距離
A19	−46884.015	30082.519	336626.744610	11.255
A15	−46885.477	30071.659	−122060.883881	3.000
A16	−46886.074	30070.157	−376297.944698	10.731
A17	−46897.891	30074.258	−268428.098984	10.288
A18	−46896.667	30084.460	420460.412960	12.758
		倍面積	300.249997	
		面積	150.1249985	
		地積	150.12 ㎡	

地番	⑰720-129			
測点	Xn	Yn	(Xn+1−Xn−1) Yn	距離
A20	−46882.487	30094.480	335222.412720	11.751
A19	−46884.015	30082.819	−426574.373420	12.758
A18	−46896.667	30084.460	−359226.577580	2.946
A45	−46896.288	30087.382	45522.208985	8.814
A21	−46895.154	30096.123	415356.593523	12.773
		倍面積	300.264209	
		面積	150.1321045	
		地積	150.13 ㎡	

地番	⑰720-130			
測点	Xn	Yn	(Xn+1−Xn−1) Yn	距離
A23	−46880.961	30106.126	336863.941656	11.746
A20	−46882.487	30094.480	−427130.954540	12.773
A21	−46895.154	30096.123	−371536.830581	2.487
A49	−46894.834	30098.589	45478.967979	9.259
A22	−46893.843	30107.771	417885.107083	12.788
		倍面積	300.231387	
		面積	150.1156685	
		地積	150.11 ㎡	

地番	⑦720-121			
測点	Xn	Yn	(Xn+1−Xn−1) Yn	距離
DK101	−46961.182	30238.822	70549.038126	21.915
K−2	−46954.001	30217.889	−184596.841383	2.550
GD−5	−46955.629	30218.230	−458652.294840	12.855
K−3	−46979.179	30219.858	−298644.175762	20.683
K−4	−46975.518	30245.269	388437.539805	10.184
ZF512	−46966.334	30240.397	483766.728392	5.210
		倍面積	659.994238	
		面積	329.9971190	
		地積	329.99 ㎡	

地番	⑦720-122			
測点	Xn	Yn	(Xn+1−Xn−1) Yn	距離
CD−3	−46964.361	30215.112	−80282.754656	2.550
CD−4	−46966.889	30215.463	−68526.647404	2.600
GD−5	−46966.629	30218.230	90292.071240	2.650
K−2	−46964.001	30217.889	68534.172252	2.800
		倍面積	14.841432	
		面積	7.4207160	
		地積	7.42 ㎡	

← 物件2
持分1/44

地番	⑦720-123			
測点	Xn	Yn	(Xn+1−Xn−1) Yn	距離
A14	−46929.539	30080.395	50715.545970	2.650
A13	−46929.552	30077.946	−111619.257606	2.920
A294	−46932.250	30079.062	−50713.298532	2.650
DM−2	−46931.238	30081.511	111632.487321	2.921
		倍面積	15.477153	
		面積	7.7385765	
		地積	7.73 ㎡	

地番	⑦720-124			
測点	Xn	Yn	(Xn+1−Xn−1) Yn	距離
A1	−46867.949	30052.792	443519.104336	8.036
ZSC218	−46888.990	30044.644	−81725.908732	5.733
ZN218	−46891.002	30039.476	−89427.520052	1.193
ZF323	−46891.967	30040.178	−140317.871438	4.581
ZF324	−46895.673	30042.570	−247372.991580	5.452
ZN322	−46900.201	30045.907	−340179.759054	8.782
A3	−46905.995	30051.472	−106592.571184	8.497
A2	−46903.748	30059.324	572509.884904	17.096
		倍面積	411.567200	
		面積	205.7836000	
		地積	205.78 ㎡	

地番	⑦720-125			
測点	Xn	Yn	(Xn+1−Xn−1) Yn	距離
A4	−46866.849	30061.102	12084.595164	8.462
A1	−46867.949	30052.792	−507662.132008	17.096
A2	−46903.748	30059.324	−360080.642196	10.000
A6	−46899.928	30058.566	462965.710702	12.528
A5	−46888.351	30053.779	393204.165541	3.000
		倍面積	311.697203	
		面積	155.8486015	
		地積	155.84 ㎡	

作成者	[redacted]	（平成25年 1 月 12 日作成）	申請人	[redacted]	縮尺	1/

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

複写機にてA3をA4に縮小

地図整理番号：M95941　(4/11)

登記年月日：平成26年12月18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8年3月30日　千葉地方法務局　登記官

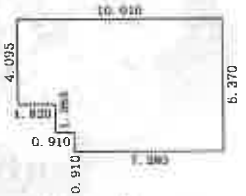
17

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	720番166
建物の所在	千葉市中央区仁戸名町720番地166

1階

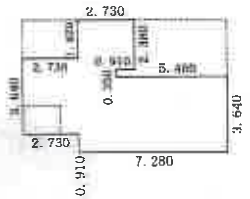


求積表

1.820 ×	4.095	=	7.4529000
0.910 ×	5.460	=	4.9686000
7.280 ×	6.370	=	46.3736000
	計		58.7951000

床面積　58.79 ㎡

2階

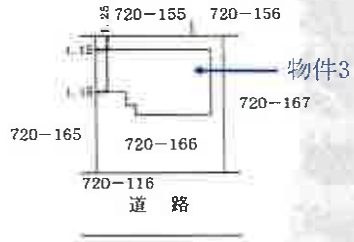


求積表

2.730 ×	3.640	=	9.9372000
1.820 ×	6.370	=	11.5934000
0.910 ×	2.380	=	2.1658000
5.460 ×	3.640	=	19.8744000
	計		43.5708000

床面積　43.57 ㎡





作成者　[redacted]　（平成 26年 12月 11日作成）　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）

複写機にてA3をA4に縮小

[redacted]

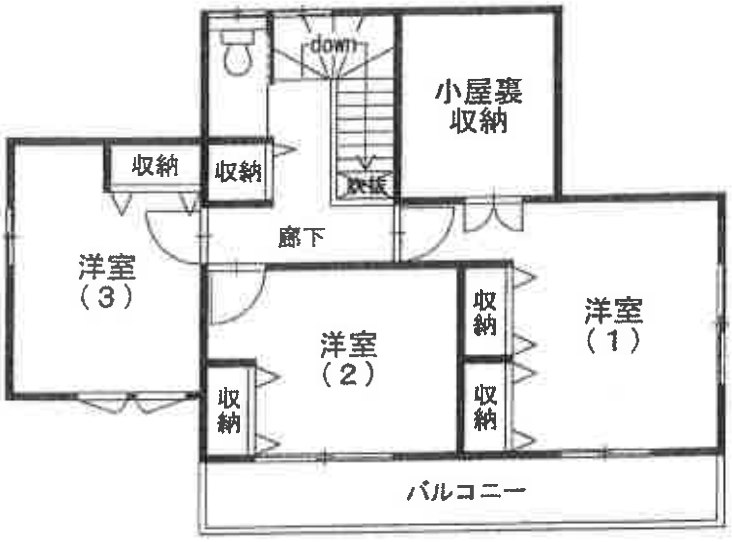
地図整理番号　M95571

《 間 取 略 図 》

〔1階〕


浴室
洗
洗面所
床下収納
棚
収納
SIC
up
床下収納
玄関
ホール
LDK
収納
和室

〔2階〕


down
小屋裏収納
収納
収納
収納
廊下
洋室（3）
洋室（2）
収納
収納
洋室（1）
収納
バルコニー