令和　7年（ケ）第　　４６５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 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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
4, 5	10, 280, 000 8, 224, 000	一括	2, 056, 000	100, 987	21, 639
4	4, 520, 000				
5	5, 760, 000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　４６５号

物　件　目　録

４　所　　在　　千葉市緑区古市場町

　　地　　番　　４３９番４

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　３４７平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　宅地

５　所　　在　　千葉市緑区古市場町４３９番地４、４３９番地１

　　家屋　番号　　４３９番４

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　４９．６８平方メートル

令和７年（ケ）第４６５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　7年（ケ）第　　４６５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４，５】
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４，５】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号５】
Ｃ及びＤが占有している。同人らの占有権原は使用借権と認められる。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号４】
隣地との境界が不明確である。
【物件番号５】
本件建物のために，その敷地の一部（地番４３９番１の一部，所有者Ｃ）につき使用借権が存する。買受人は，敷地利用権の設定を要する。
【物件番号４，５】
売却基準価額は，売却対象外の土地（地番４３９番１等）と一体利用されていること，進入路に同売却対象外の土地が含まれている可能性が高い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。

令和　7年（ケ）第　　４６５号

物　件　目　録

４　所　　在　　千葉市緑区古市場町

　　地　　番　　４３９番４

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　３４７平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地

５　所　　在　　千葉市緑区古市場町４３９番地４、４３９番地１

　　家屋　番号　　４３９番４

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　４９．６８平方メートル

令和７年(ケ)第４６５号
令和８年２月１３日受理
令和８年７月１５日提出

現況調査報告書

（３分冊３）

千葉地方裁判所
執行官　谷下功洋

（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　7年（ケ）第　　４６５号

物　件　目　録

４　所　　在　　千葉市緑区古市場町

　　地　　番　　４３９番４

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　３４７平方メートル

　　所有者　Ｂ

５　所　　在　　千葉市緑区古市場町４３９番地４、４３９番地１

　　家屋　番号　　４３９番４

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　４９．６８平方メートル

　　所有者　Ｂ

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	住居表示未実施
土地	物件４
現況地目	■宅地（物件４） □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	
建物	物件５
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　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　倉庫　駐車場　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	
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

占有者及び占有権原（物件５関係）

占有範囲		■全部 □	■全部 □
占有者		□債務者 ■C	□債務者 ■D
占有状況		□敷地 ■駐車場 □物置 □居宅 □事務所 □店舗 ■倉庫	□敷地 □駐車場 □物置 □居宅 □事務所 □店舗 ■倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■A （所有者B の子)) □文書(□)	■陳述((■A （所有者B の子) □文書(□)
占有権原		□賃借 ■使用借 □転借 □	□賃借 ■使用借 □転借 □
占有開始時期		平成１４年 ５月頃	平成１４年 ５月頃
最初の契約等	契約日	年 月 日	年 月 日
	期間	平成１４年 ５月頃 から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	平成１４年 ５月頃 から □ 年 月 日まで 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	□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 □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他( )	■所有者 □その他( )
	借主	■占有者 □その他( )	■占有者 □その他( )
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分払) □前払 ( ) □相殺 ( )	毎 金 円 (毎 限り 分払) □前払 ( ) □相殺 ( )
敷金・保証金		□ない □ある [□敷金 □保証金 金 円	□ない □ある [□敷金 □保証金 金 円
特約等		□譲渡転貸可 □	□譲渡転貸可 □
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	■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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

目的外土地の概況（物件５関係）

所在	千葉市緑区古市場町
地番	４３９番１
地目	■宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□
地積	２０３平方メートル（□全部　■約２９平方メートル（評価人の概測による））
所有者	□建物所有者　■その他の者（　C　）
その他の事項	

■関係人（■　A　（建物所有者　B　の子）の陳述／□提示文書（　　）の要旨

占有権原		□所有権　□地上権　□賃借権　■使用借権　□
占有開始時期		昭和６０年１０月頃（新築時）
最初の契約等	契約日	年　月　日
	期間	昭和６０年１０月頃（新築時）から　□　年　月　日まで　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　□平成　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■土地所有者　□その他の者（　）
	借主	■建物所有者　□その他の者（　）
地代・支払時期等		毎　金　円（毎　限り　分支払）
地代前払		■ない　□ある（金　円　分まで）
敷金・保証金		■ない　□ある（□敷金　円　□保証金　円）
特約等		
地代滞納		□ない　□ある（平成　年　月　日現在　金　円）
契約解除		□ない　□ある（　）
訴訟提起等		□ない □ある　[　地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号 □係属中　□終局（　）]
その他		
執行官の意見		□上記のとおり　■「執行官の意見」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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■ A （ B の子）	本件建物の所有者である母は本件建物を使用していない。 現在は北側と南側に隣接する親族である C 及び D が倉庫及び自動車１台分の駐車場として使用している。 占有権原は使用借権で両者から使用料等を貰っていない。 占有開始時期は本件建物の保存登記がなされたときからと記憶している。 土地の境界について争いがあるとの認識はない。 本件建物（物件５）が隣地を越境しているとの指摘があるが、それについて隣の家と特に取り決め等はない。親族間なので不要とされたまま現在に至っている 以上

（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

1　本件建物は面談した　A　の陳述等より　C　及び　D　が倉庫・駐車場として占有しているものと認められる。

2　建物内部は多数の資材、工具等が存在し目視で確認した限りにおいて、経年相当の損耗は見受けられるが、大きな損傷は見受けられなかった。但し、老朽化が著しい印象は否めない。

以上

（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
令和8年3月3日 （火） 10：45－10：55	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和8年3月24日 （火） 10：30－11：05	物件所在地	評価人同行のうえ立ち入り調査、■A■と面談 外観等写真再撮影
年　月　日 （　） ：　－　：		
年　月　日 （　） ：　－　：		
年　月　日 （　） ：　－　：		
年　月　日 （　） ：　－　：		
年　月　日 （　） ：　－　：		

（特記事項）

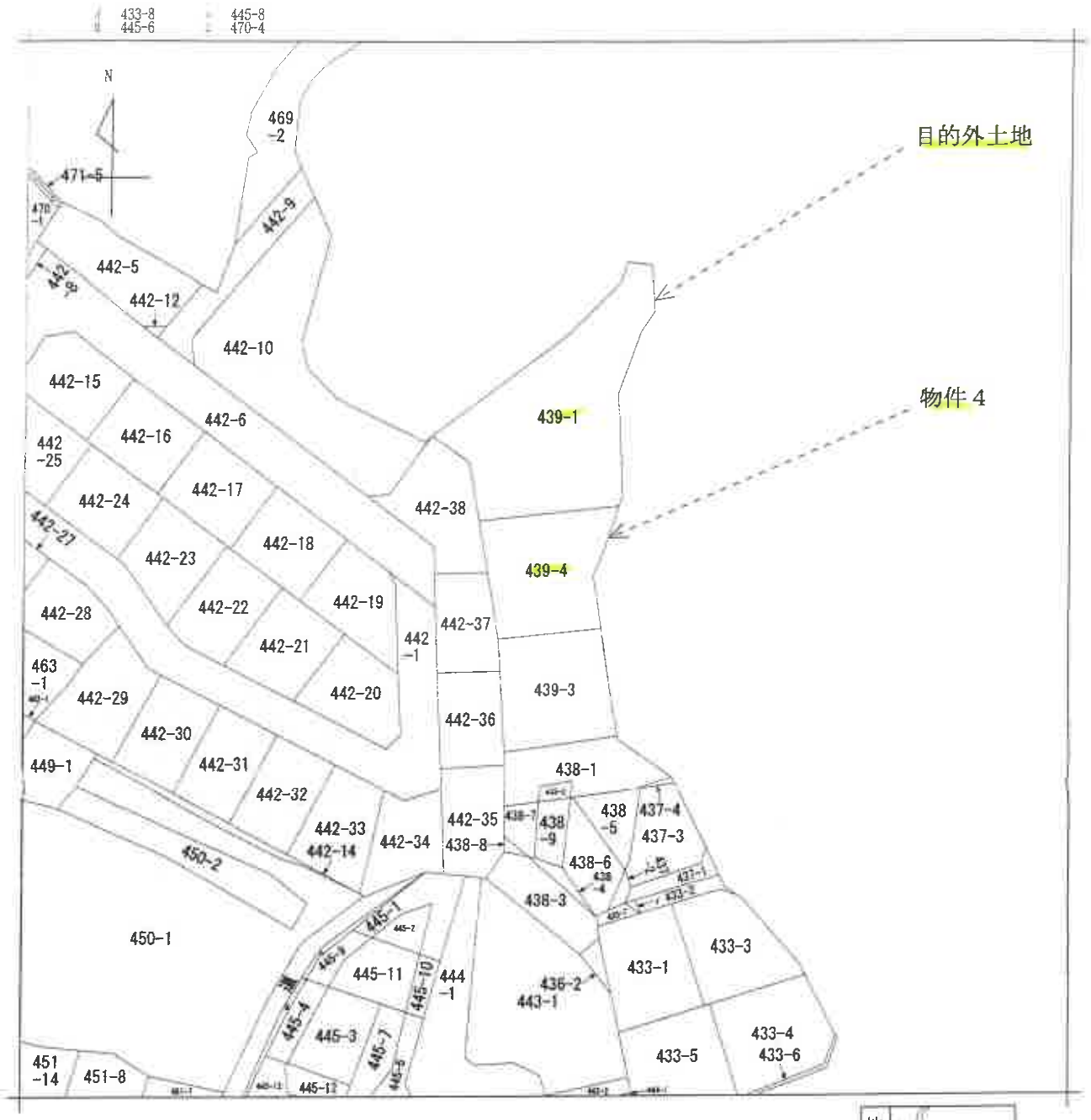
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　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。

□

（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。



請求部分	所在	千葉市緑区古市場町				地番	439番4		
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。

令和7年12月16日
千葉地方法務局
地図整理番号：M94200　　登記官
(1/1)

Ａ３版をＡ４版に縮小

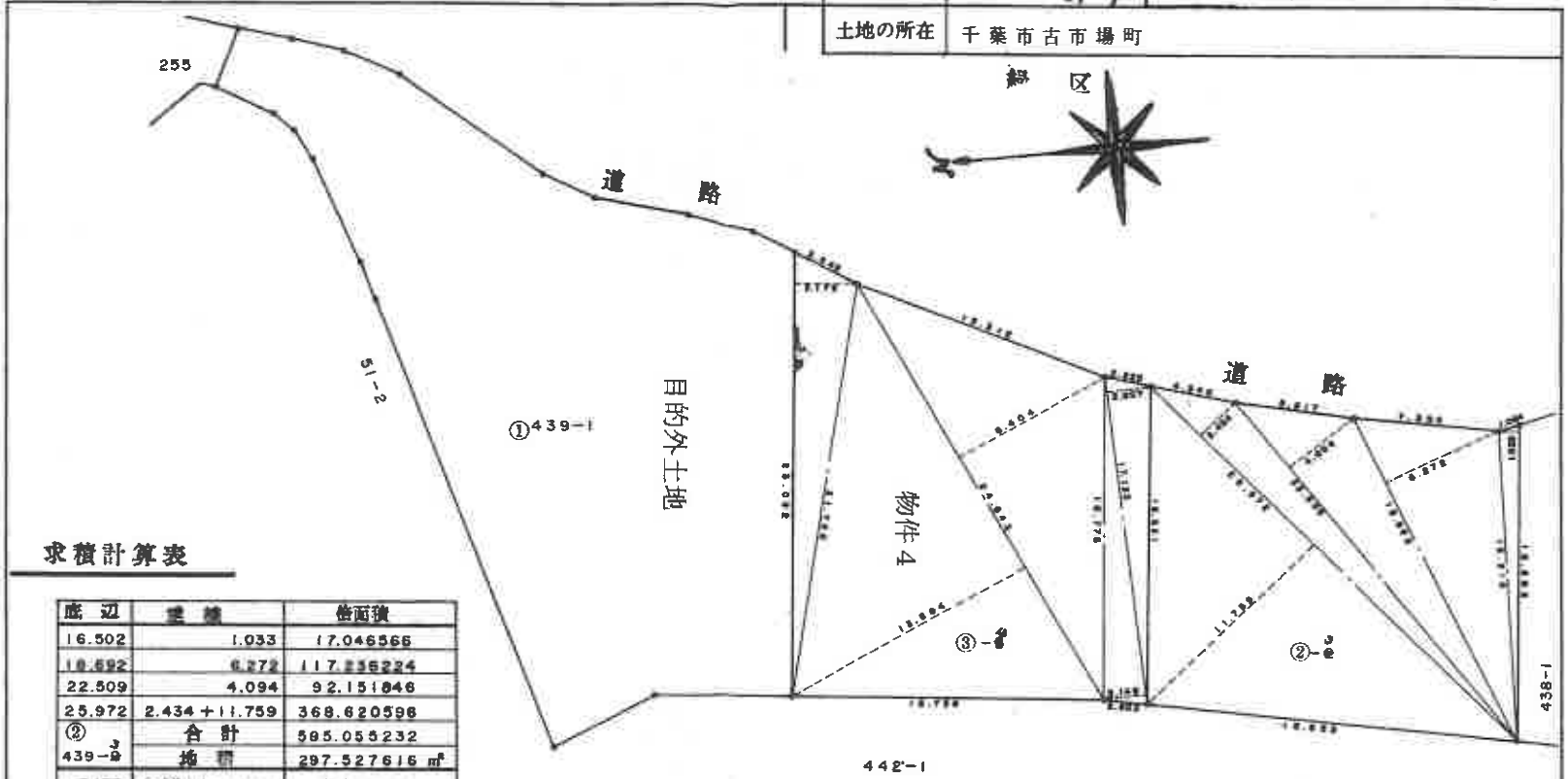
登記年月日：昭和58年5月2日

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12月16日　千葉地方法務局　登記官

221953

地番	439～1、~~-3、-4~~ 計439
土地の所在	千葉市古市場町

地積測量図 58.5.2



求積計算表

底辺	垂線	倍面積
16.502	1.033	17.046566
18.692	6.272	117.236224
22.509	4.094	92.151846
25.972	2.434＋11.759	368.620596
②439-ぇ	合計	595.055232
	地積	297.527616 ㎡
17.133	2.207＋2.146	74.579949
24.843	8.404＋13.594	546.496314
23.052	3.173	73.143996
③439-ぇ	合計	694.220259
	地積	347.1101295㎡

作製者	（昭和58年2月16日作成）	申請人		縮尺	1/250

（千葉土地家屋調査士会用紙）

地図整理番号：M94199

（9-1枚目）　A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成14年3月7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12月16日　千葉地方法務局　登記官

（9-2枚目）

076629

各階平面図

建物図面
~~各階平面図~~

家屋番号	439番4
建物の所在	千葉市緑区古市場町439番地4、439番地1

14.3.7

求積表

4.550 × 10.920 = 49.6860

床面積　49.68 ㎡





平成14年3月7日

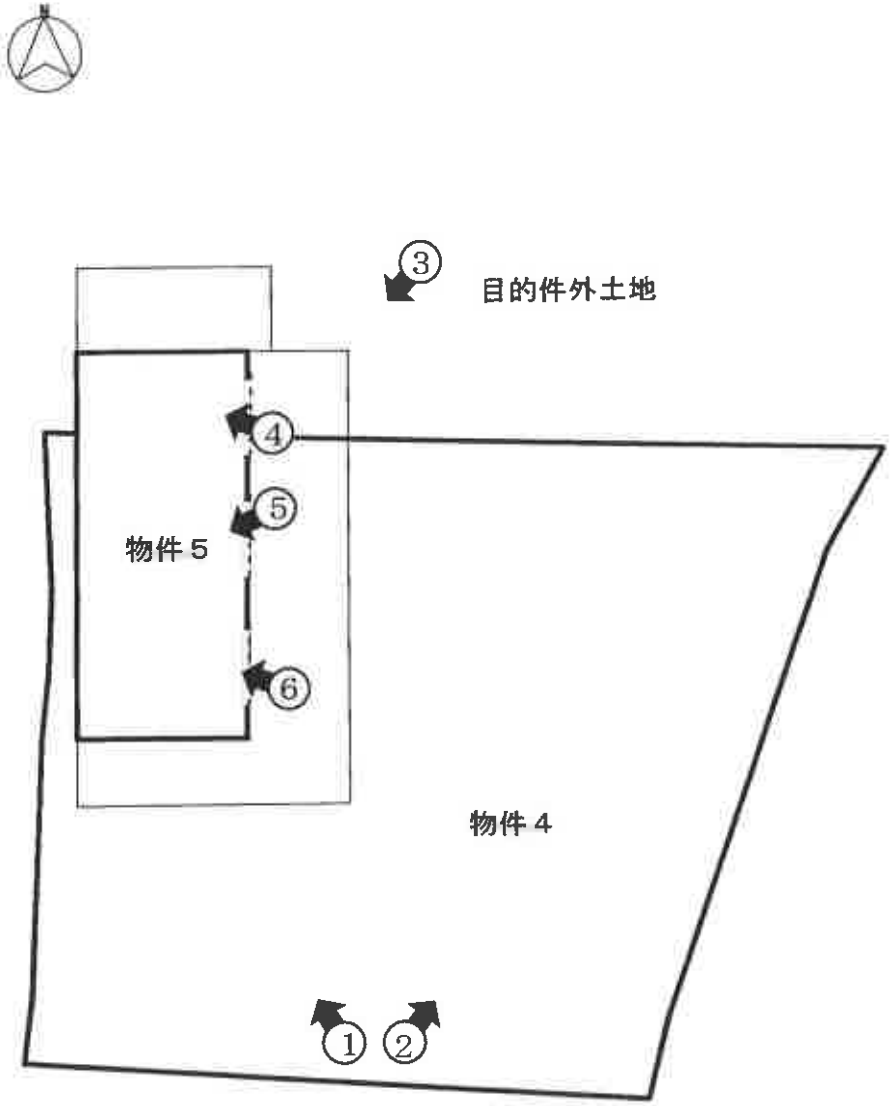
作製者	（平成 14 年 3 月 6 日作製）	縮尺	1/250
申請人		縮尺	1/500

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M94198

土地建物位置関係図
（評価人作成）



写真撮影位置と方向

①



②



③



④



⑤



⑥



副本

令和７年（ケ）第 465 号

令和８年３月24日 現地調査
令和８年３月25日 評　　価
第Ｋ２６０４９５６号 発行番号
令和８年７月５日 提 出 日

千葉地方裁判所

民事第４部 御中

評　価　書

（３分冊の３）

評価人　不動産鑑定士

小塚隆雄

第１　評価額

一　括　価　格	
金　10,280,000　円	
内　訳　価　格	
物件4（土地）	金　4,520,000　円
物件5（建物）	金　5,760,000　円

1　一括価格は、物件４、５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４の内訳価格は物件５のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件５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
4	物件目録記載のとおり。		地目：宅地
5	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示未実施区域
番号	特記事項		
4、5	ない。		

令和　7年（ケ）第　　４６５号

物　件　目　録

４　所　　在　　千葉市緑区古市場町

　　地　　番　　４３９番４

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　３４７平方メートル

　　所有者　Ｂ

５　所　　在　　千葉市緑区古市場町４３９番地４、４３９番地１

　　家屋　番号　　４３９番４

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　４９．６８平方メートル

　　所有者　Ｂ

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（物件４）

<table>
<tr><td>位置・交通</td><td colspan="2">JR内房線「浜野」駅の南東方・約2.5km(道路距離)
京成千原線「おゆみ野」駅の南西方・約1.7km(道路距離)
最寄バス停「市営団地入口」の東方・約500m(道路距離)
（別添「位置図」参照）</td></tr>
<tr><td>付近の状況</td><td colspan="2">住宅地域と農地地域の境にある戸建住宅を中心とする地域</td></tr>
<tr><td rowspan="10">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</td><td>市街化区域</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>第1種住居地域</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td>指定 60%</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>指定 200%</td></tr>
<tr><td>防火規制</td><td>なし</td></tr>
<tr><td rowspan="6">その他規制</td><td>日影規制（4時間、2.5時間、4m）</td></tr>
<tr><td>第１種高度地区（20m）</td></tr>
<tr><td>千葉市都市景観条例</td></tr>
<tr><td>立地適正化計画（都市機能誘導区域外・居住誘導区域内）</td></tr>
<tr><td>建築基準法第22条指定区域</td></tr>
<tr><td>宅地造成等工事規制区域（市内全域）</td></tr>
<tr><td>画地条件
（規模，形状等）</td><td colspan="2">形　状：（ほぼ台形）　地　勢：（ほぼ平坦）
接道方位：（東）
間　口：（約19m）　奥　行：（約17～約23m）
地　積：（347㎡）　（登記とほぼ同じ程度と推定）
接面道路との関係：（中間画地）
隣地との高低差：（南側及び北側隣接地と等高、西側隣接地より約0.4m～約0.6m低く接する。）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">接面道路の状況</td><td colspan="2">東側（市道）　路線名（古市場町52号線）　幅員（約4.3m～約4.5m）
連続性（普通）　舗装（有）　歩道（無）　側溝（有）　高低差（道路より約1m高く接す。）</td></tr>
<tr><td>建築基準法上の種類</td><td>建築基準法第42条1項1号</td></tr>
</table>

	セットバック	不要 セットバック部分の面積　－
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	物件4	物件５建物の敷地
	隣地	・北　側：　住宅 ・東　側：　市道を介して農地 ・南　側：　住宅 ・西　側：　住宅・公園
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　なし　（特記事項参照） ガス配管　なし 下水道　なし　（特記事項参照）	
土壌汚染等	1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件４は従来農地・雑種地であった土地を宅地へと転換した住宅地域内の土地であり、土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 2. 現在、物件５建物の敷地及び庭であり、地下埋設物の存否は確認できないが、現地調査の範囲では、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。 3. 千葉市教育委員会への聴取によれば、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４土地の西側の境界線については、ブロック塀等により明瞭に判別されるが、公図や地積測量図の境界線とは若干異なる。物件４土地の北側と南側は、隣接地と一体利用されており、南東端に石杭は存するものの当該境界については不明瞭の状態にある。東側道路との間には、側溝があるため境界は明瞭となっている。地積・形状については、若干の差異がある可能性があるが、地積測量図とほぼ同じ程度と推定された。 2. 物件４敷地内は、物件５建物の敷地以外は、庭として利用されており、砂利、芝生、植木、畑等となっている。	

	3. 東側市道と物件４土地との境界には高さ約１ｍのコンクリートブロック及びフェンスが設置されており、現況のままでは当該市道から物件４土地へ直接出入りすることは困難である。従って買受人は買受後、当該市道からの出入りのためにコンクリートブロック及びフェンスを取り壊しの上、整地等を行う必要がある。なお、現在の物件４土地の出入口は、北側隣接地439番１を利用している 4. 所有者の子A~~B~~の陳述によると、隣接地所有者も親族のため越境や利用について特に取り決め等はないとのこと。 5. 物件４土地の敷地内に、引込柱が３本、もしくは４本存している。 6. 東側市道下に水道本管、下水道管が埋設されているが、物件４土地への引き込みはない。 7. 『ちば情報マップ』及び『千葉市ハザードマップ』によれば、物件４は高潮浸水想定約0.3ｍ～3.0ｍ、洪水浸水想定約0.5ｍ～2.0ｍ、内水浸水想定は一部が約0.5ｍ未満のエリアに指定されている。詳細は『ちば情報マップ』及び『千葉市ハザードマップ』ご参照。

2　建物の概況及び利用状況等　（物件5）

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60年10月日不詳 新築
	経過年数	約40年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数は満了している。
仕　　様	構　　造	木造
	屋　　根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外　　壁	カラー鉄板等
	内　　壁	板、現し等
	天　　井	現し等
	床	コンクリート等
	設　　備	蛍光灯 （電気）
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	床面積　1階　　49.68㎡　（登記簿数量と同じ）	
現況用途等	現況用途	倉庫
	間取り	3区画
品　　等	普通	
保守管理の状態	普通 ・建物外部に目立った損傷は見られないが、経年程度の汚れがある。建物内部は、床はコンクリート、天井・内壁は現しであり、目視の範囲では特段の問題は見当たらない。 なお、多数の資材、工具、雑貨等が存しており、目視で確認できた箇所以外にも劣化している箇所が存する可能性がある。以上のほかは建物外部及び内部のいずれも概ね経年相応の減耗等が生じているものと判断される。	
建物の利用状況	A 所有者の子Bの陳述によると、物件5建物は親族C及びDが無償で使用しているとのこと。	
特記事項	1. 千葉市建築指導課での聴取によると、建築確認の交付の記録はないとのこと。	

	2. 対象建物の構造より、石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている蓋然性は低いと推定する。 3. 比較的広い下屋が存する。建物間取略図ご参照。 4. 北側の下屋は駐車場として利用されている。定着性は低く、外気遮断性も乏しいため、下屋もしくは構築物と判断した。 5. 物件５建物は、物件４土地と、目的外土地（地番439番1）に跨って建築されている。所有者の子Aの陳述によると、目的外土地（地番439番1、親族Cの所有）の利用について、特に金銭等のやりとりはないとのこと。 6. 物件５建物の目的外土地（地番439番1）における面積は現地にて約29㎡と概測した。

第５　評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件４、目的外土地（土地）

目的土地及び目的外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
4	49,200	0.92	347	1.00	15,707,000
目的外土地	49,200	1.01	約29	1.00	1,441,000

ア　標　準　価　格：（公示価格等からの規準）

地価公示等（地価公示地　千葉緑-14）

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$60{,}900\text{円/㎡} \times \frac{(100.8)}{100} \times \frac{100}{(104)} \times \frac{100}{(120)} \fallingdotseq 49{,}200\text{円/㎡}$$

◇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＋4%　（格差率）104

◇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4】

（相乗積）　方位＋3%、規模－3%、道路出入口に土留－5%、境界不明瞭－3%　（格差率）0.92

【目的外土地】

方位＋3%、形状－2%　（格差率）1.01

ウ　地　　積：登記簿数量による。

エ　建　付　減　価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。　（格差率）1.00

② 物件5（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
5	90,000	49.68	0.048	215,000

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) 定額法による現価率		
5	5％	0年	40年	0.05	▲5％ （0.95）	0.048

(1)耐用年数法(定額法)

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

(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

保守管理状況等を考慮した。

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	
4	15,707,000	0.55	法定地上権	8,639,000
目的外土地	1,441,000	0.10	使用借権	144,000
計				8,783,000

イ　土地利用権等割合：物件4の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。また、目的外土地の土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10％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
4	15,707,000	－　8,639,000	1.00	0.80	0.80	4,520,000
5	215,000	＋　8,783,000	1.00	0.80	0.80	5,760,000
一括価格（合計）						10,280,000

ウ　占有減価修正：特にない

エ　市場性修正：目的外土地と一体利用されていること、進入路に目的外土地が含まれている可能性が高いこと、目的外土地所有者との間で交渉が必要となること、建物利用者C、Dの所有する資材等が存すること、建築確認の交付の記録がないこと等による市場性の減退を考慮した。

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（千葉緑-14）

所在	千葉市緑区古市場町４７４番２１０
価格	60,900円/㎡
位置	JR内房線「浜野駅」の東方約1.5kmに位置する。
価格時点	令和8年1月1日
地積	177㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接面街路	南東6m市道
用途指定等	市街化区域、第一種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要	一般住宅の中にアパート等が混在する住宅地域

第７ 附属資料

1. 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. 建物間取略図
6. 土地建物位置関係図

以 上

位　置　図



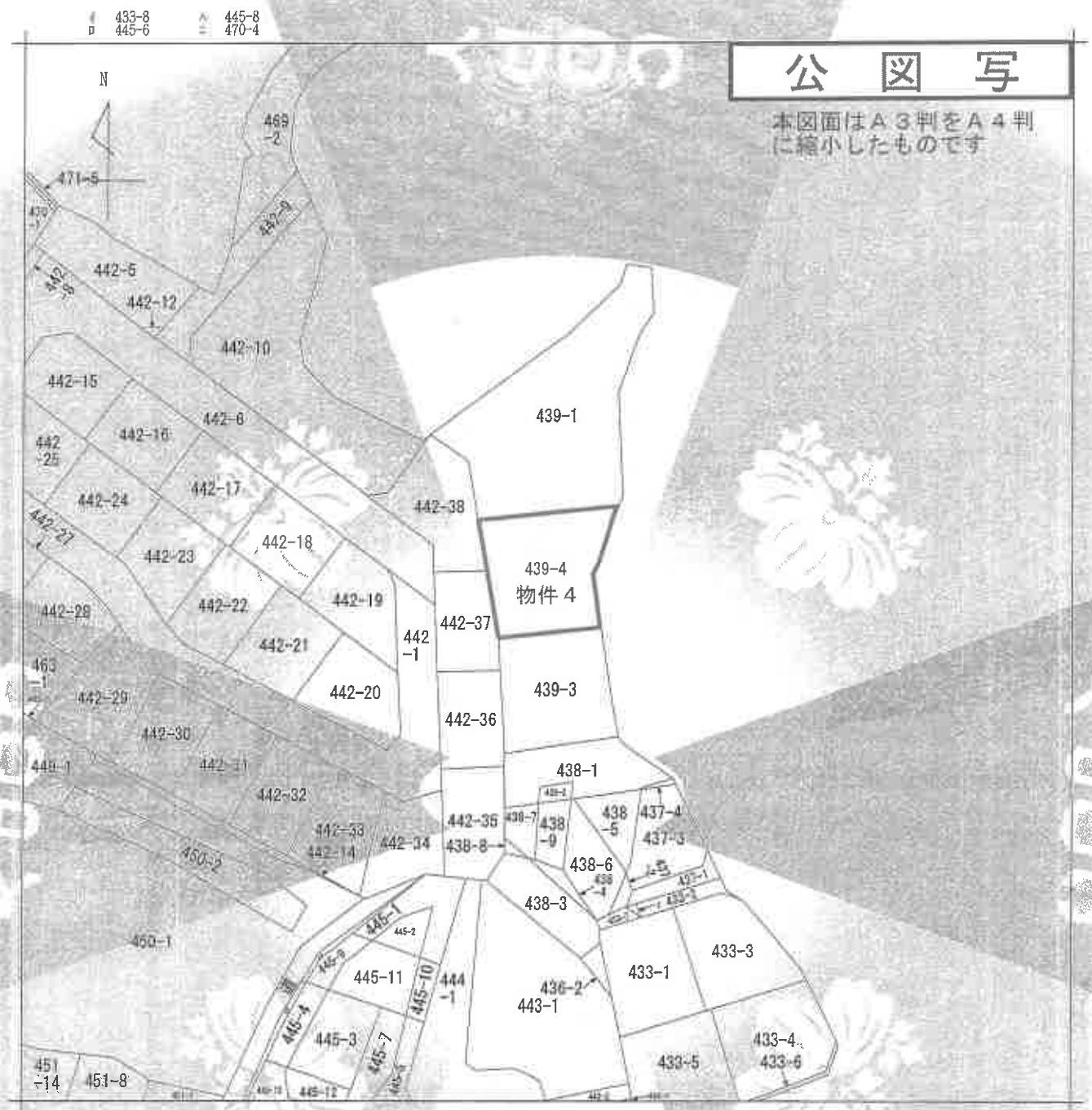
縮尺：1 / 25,000

地理院タイル（国土地理院）を利用して作成

0　500　1000m

公　図　写

本図面はＡ３判をＡ４判に縮小したものです



（注）地図に準ずる図面は、土地区画を明確にし全筆整備記録用正式地図が備え付けられるまでの間、これにか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確認を証明した図面です。



請求	所在	千葉市緑区古市場町			地番	439番4			
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	土地台帳附属地図
作成年月日				備考（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。

令和7年12月16日
千葉地方法務局
登記官 [redacted]

地図整理番号：M94200
(1/1)

登記年月日：昭和58年5月2日

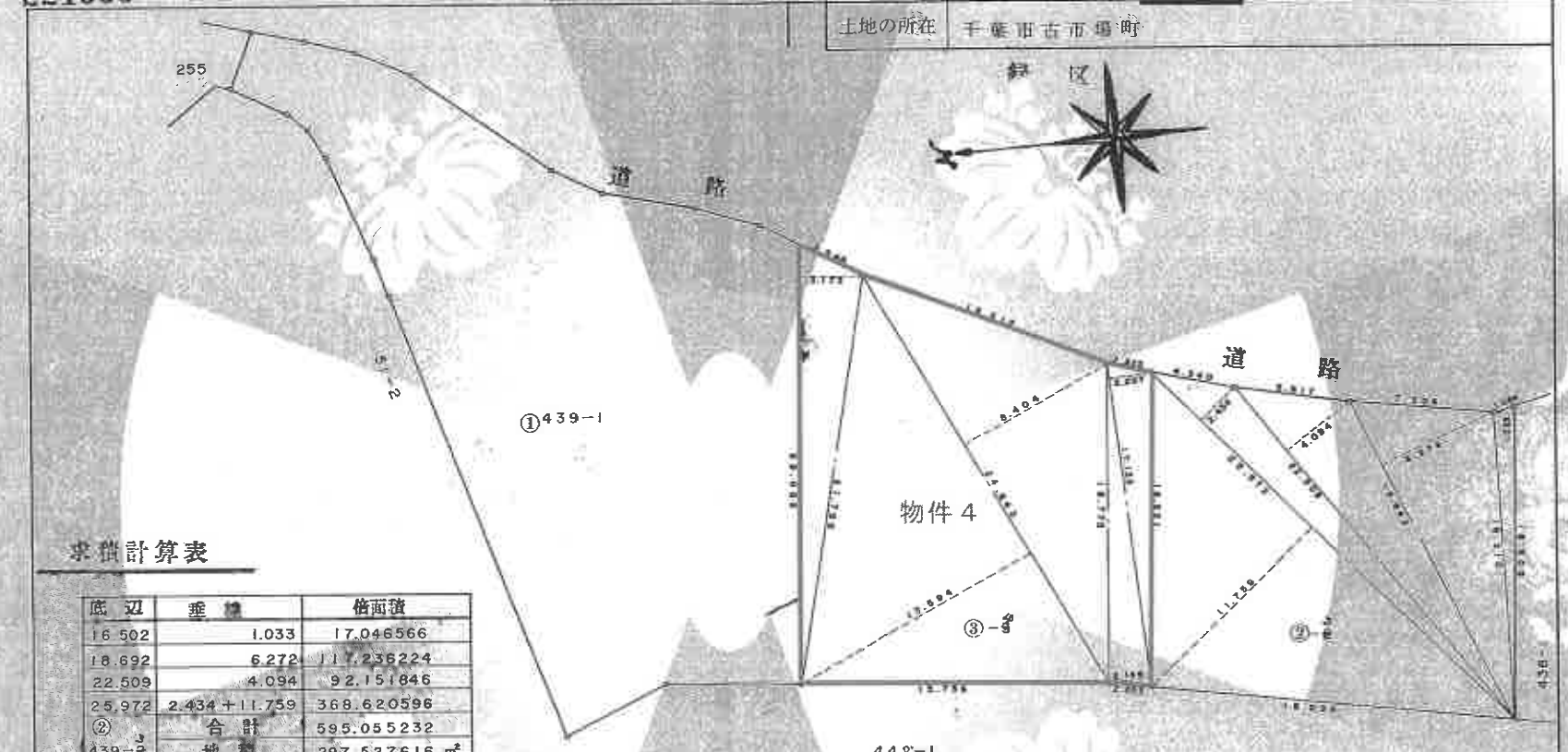
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年12月16日
千葉地方法務局
登記官
15

221953

前439

地番	439-1, -3, -4
土地の所在	千葉市古市場町

地積測量図 58.5.2



求積計算表

底辺	垂線	倍面積
16.502	1.033	17.046566
18.692	6.272	117.236224
22.509	4.094	92.151846
25.972	2.434＋11.759	368.620596
②	合計	595.055232
439-2	地積	297.527616 ㎡
17.133	2.207＋2.146	74.579949
24.843	8.404＋13.594	546.496314
23.052	3.173	73.143996
③	合計	694.220259
439-3	地積	347.110129 5 ㎡

作製者	[redacted] 昭和58年2月1日	申請人	[redacted]
			縮尺 1/250

（千葉土地家屋調査士会用紙）

本図面はA3判をA4に縮小したものです

地図整理番号：M94199

登記年月日：平成14年3月7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12月16日
千葉地方法務局

登記官
16

076629　各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	439番4
建物の所在	千葉市緑区古市場町439番地4、439番地1

14.3.7

求積表

4.553 × 10.920 = 49.6860

床面積　49.68 ㎡

物件5

442-10
439-1
442-38
439-4
442-37
439-3

平成14年3月7日

作製者	[redacted]	縮尺	1/259	作成人	[redacted]	縮尺	1/500

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

本図面はA3判をA4に縮小したものです

16

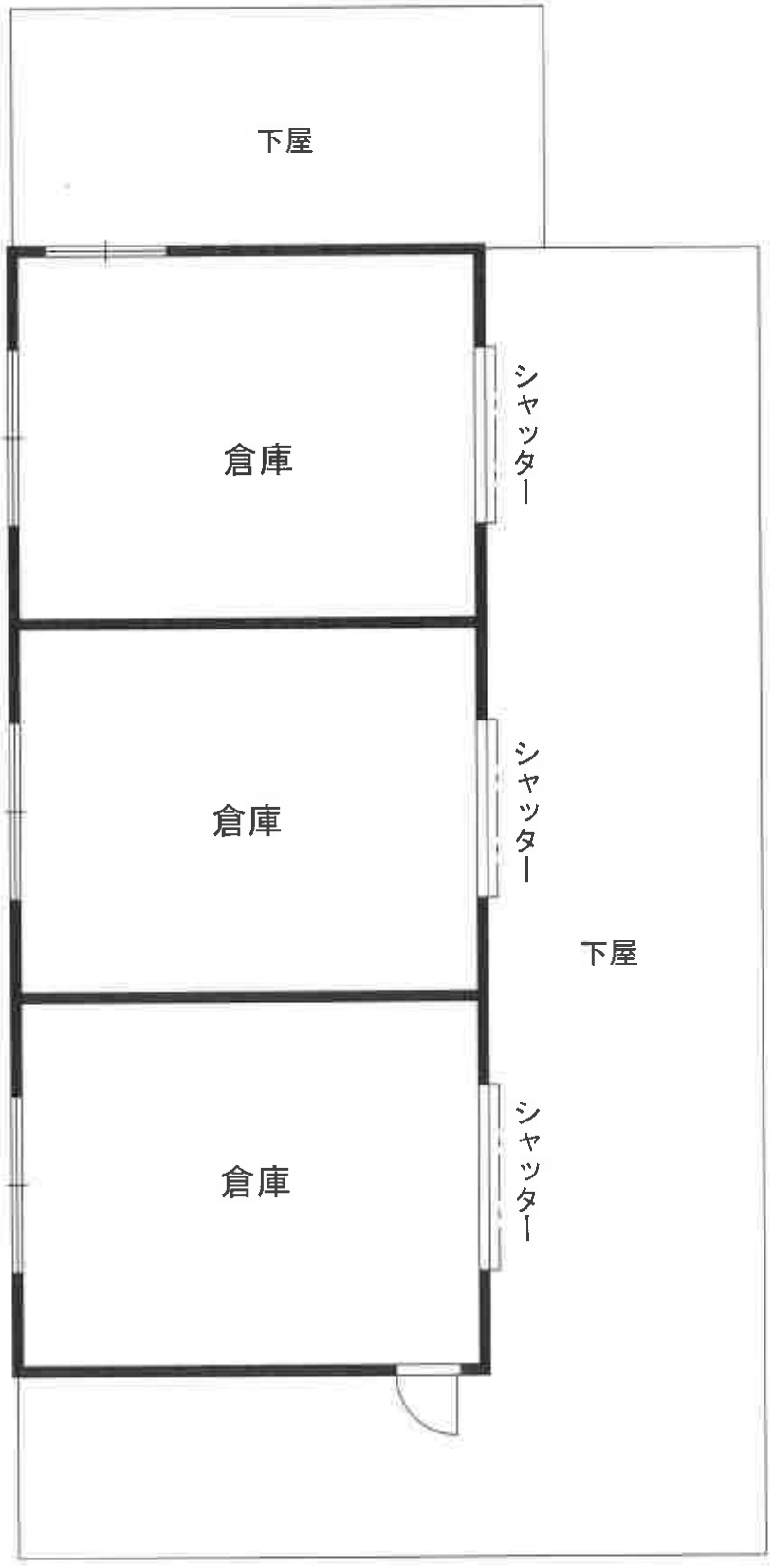
地図整理番号：M94198

建物間取略図

（評価人作成）



【1階】



土地建物位置関係図

（評価人作成）



