令和　７年（ケ）第　　４６２号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　２日
千葉地方裁判所民事第４部
裁判所書記官　及　川　真　一

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１１月１８日　午前　９時００分から 令和　８年１１月２５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　２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　８年１２月１６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　３日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　７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　２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, 2	12, 250, 000 9, 800, 000	一括	2, 450, 000	39, 130	12, 923
1	4, 740, 000				
2	7, 510, 000				
備考					

令和　７年（ケ）第　　４６２号

物　件　目　録

１　所　　在　　千葉市中央区末広三丁目

　　地　　番　　６番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０４．３５平方メートル

２　所　　在　　千葉市中央区末広三丁目６番地７

　　家屋　番号　　６番７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　４５．５５平方メートル
　　２階　３３．１２平方メートル

令和７年（ケ）第４６２号

注　意　書

本件については、令和８年８月千葉豪雨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　7年（ケ）第　　462号

物　件　明　細　書

令和　8年　4月15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1，2】
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】
本件債務者A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　7年（ケ）第　　462号

物　件　目　録

1　所　　在　　千葉市中央区末広三丁目

　　地　　番　　6番7

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　104．35平方メートル

2　所　　在　　千葉市中央区末広三丁目6番地7

　　家屋　番号　　6番7

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺2階建

　　床　面　積　　1階　45．55平方メートル
　　2階　33．12平方メートル

令和７年（ケ）第４６２号
令和８年　１月３０日受理
令和８年　４月　６日提出

現 況 調 査 報 告 書

千葉地方裁判所
執行官　佐　瀬　淳　司

（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　　462号

物　件　目　録

1　所　　在　　千葉市中央区末広三丁目

　　地　　番　　6番7

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　104．35平方メートル

2　所　　在　　千葉市中央区末広三丁目6番地7

　　家屋　番号　　6番7

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺2階建

　　床　面　積　　1階　45．55平方メートル
　　2階　33．12平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	中央区末広３－６－７
土地	物件１
現況地目	■宅地（物件１）　□公衆用道路（　　）　□雑種地（　　）
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	４枚目「その他の事項」記載のとおり
建物	物件２
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　種　類： □ある　構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	□建物所有者　■その他の者（債務者Ａ） 上記の者が本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	４枚目「その他の事項」記載のとおり
執行官保管の仮処分	■ない　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 □ある　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

（占有関係用）

占有者及び占有権原（物件２関係）

占有範囲	■ 全部　□
占有者	□ 債務者　■ 債務者Ａ（所有者の子）
占有状況	□ 敷地　□ 駐車場　□ ■ 居宅　□ 事務所　□ 店舗　□ 倉庫　□

■関係人（■　Ａ）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		平成２７年頃（所有者の住民票の写し記載の「住民となった年月日」より）
最初の契約等	契約日	平成２７年頃
	期間	平成２７年頃から　□　年　月　日頃まで　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　□ 令和　年　月　日まで　年間 □ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	最初の契約：□ その他の者（　　）■所有者 現在の契約：□ その他の者（　　）□所有者
	借主	■ Ａ　□ その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎月　金　　円（毎月　日限り　月分支払） □ 前払（　　分　　円） □ 相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		■ ない　□ ある（□ 敷金　　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

所有者から聴取することができなかったが、所有者とＡは親子関係にあることから、上記のとおりと思料する。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■ 物件１（本土地）について

１　本土地は、物件２の建物の敷地として使用されている。

２　本土地の建物敷地部分は、接面する南東側市道より約０．７ｍ高い。

■ 物件２（本建物）について

１　２階建て３ＤＫの住宅である。

２　本建物外観について。

１）外壁モルタルの一部にクラックがあり、シーリング材等による簡易補修がされている（写真番号⑧参照）。

２）軒先に腐食がある（写真番号⑦参照）。

３　本建物内部について

１）室内で小型犬１匹が飼育されている。

２）一部で床に撓みがある。

３）１階和室の天井に雨染みが見られた。

４）各室内には、家財道具・日用品・衣類等が多数散在していたため、床等の状態を十分に確認することができなかった。

４　債務者Ａによれば、

１）１階和室天井の雨染みは令和元年の台風によるもので、その後の雨漏れはない。

２）生活用水は井戸水を使用している。

とのことである。

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

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Ａ （所有者の子）	1　私は所有者（以下「父」という。）の子です。本建物には私が家族と居住しています。 2　父と同居していた期間はありましたが、父は約１０年前に転居しています。 3　本建物を使用することについて、父と特別な契約を交わしたことはありませんし、使用することについて金銭の授受もありません。 4　１階和室天井の雨染みは令和元年の台風によるものです。その後の雨漏れはありません。 5　生活用水は井戸水を使用しています。

（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1月30日（金） 13：21 ― 13：26	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査、全戸不在のため調査協力依頼書を郵便受けに投函
令和8年1月30日（金）	当庁執行官室	所有者へ調査協力依頼書を郵送 （報告書提出時点までに連絡なし）
令和8年3月2日（月）	電話	債務者Ａと調査日を３月３１日午後１時で調整
令和8年3月31日（火） 12：52 － 13：15	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、間取り確認、債務者Ａと面談聴取

（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



（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	末広３丁目

請求部分	所在	千葉市中央区末広三丁目			地番	6番7			
出力縮尺	1/500	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	昭和55年3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。

（Ａ３判をＡ４判に縮小）

（千葉地方法務局管轄）

令和7年12月17日

東京法務局

請求番号：23-1

登記官 [redacted]

（ 7 枚目）

(1/1)

登記年月日：昭和58年9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7年12月17日　東京法務局
登記官（印省略）

190863

6-7

58.8.6

地番	6～21
土地の所在	千葉市末広3丁目

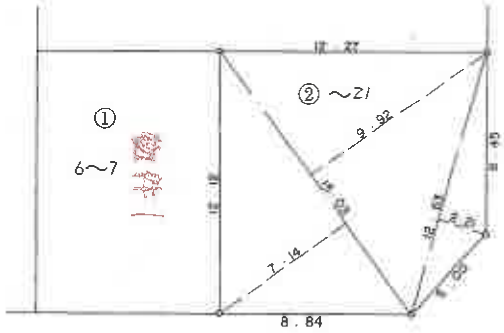
地積測量図

** メンセキ ケイサンヒョウ **

テイヘン		タカサ		ハイメンセキ
15.03	X (	7.14 +	9.92) =	256.4118
12.63	X	2.21	=	27.9123
		ハイメンセキ		284.3241
		1/2		142.1620
		チセキ		142.16 ヘイホウメートル

～20

～8



道

道　路

作製者	[redacted]	昭和58年 8月26日作製）
申請人	[redacted]	縮尺 1/250

（千葉土地家屋調査士会用紙）

（A3判をA4判に縮小）

請求番号：23-2

登記年月日：昭和58年11月24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7年12月17日　東京法務局

登記官

（次頁）

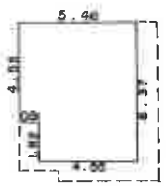
22538 各階平面図



** ユカメンセキ ケイサンヒョウ **

1カイ

			メンセキ
6.83 X	6.37	=	43.5071
0.45 X	4.55	=	2.0475
	メンセキ		45.5546
	ユカメンセキ		45.55 ヘイホウメートル



** ユカメンセキ ケイサンヒョウ **

2カイ

			メンセキ
4.55 X	5.46	=	24.8430
1.82 X	4.55	=	8.2810
	メンセキ		33.1240
	ユカメンセキ		33.12 ヘイホウメートル

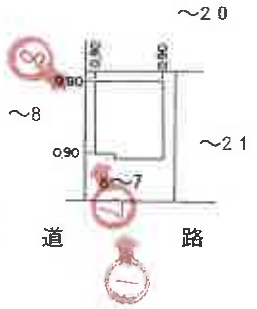
（注）○内は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

（A3判をA4判に縮小）

作製者	[redacted]	縮尺	1/250

建物図面 各階平面図

家屋番号	6～7
建物の所在	千葉市末広3丁目6～7



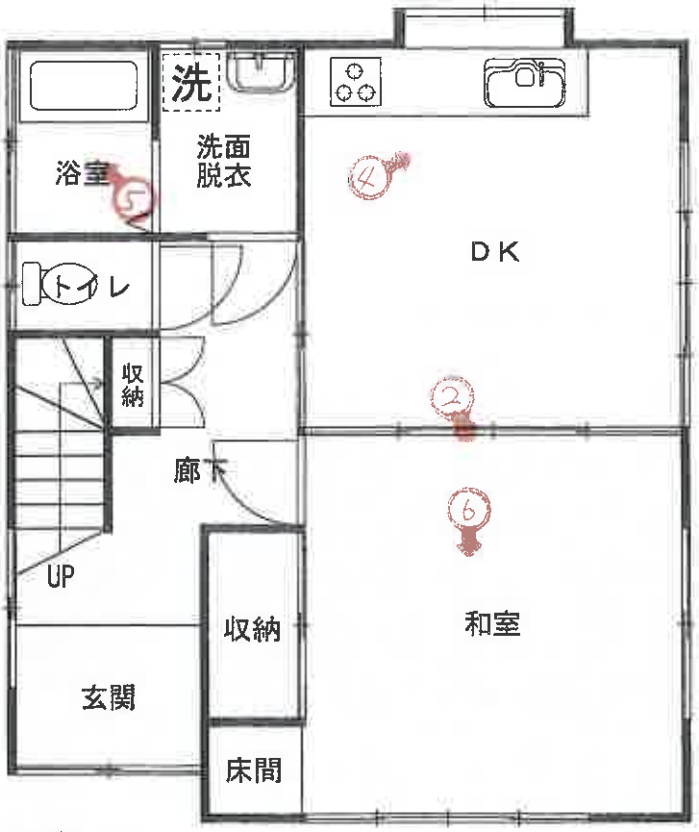
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

昭和 平成 58年 11月 24日 登記

（千葉土地家屋調査士会用紙）

請求番号：23-3

間取略図



1階

(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。





2階

①



②



1階和室

③



2階洋室

④



⑤



⑥



1階和室天井の雨染み

⑦



軒先の腐食

⑧



外壁のクラック

令和７年（ケ）第 462 号

令和８年３月31日 現地調査
令和８年３月31日 評　　価
第　2026-103　号 発行番号
令和８年４月３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　　12,250,000　円	
内　訳　価　格	
物件1（土地）	金　　4,740,000　円
物件2（建物）	金　　7,510,000　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「末広3－6－7」
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。

令和　7年（ケ）第　　４６２号

物　件　目　録

1　所　　在　　千葉市中央区末広三丁目

　　地　　番　　６番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０４．３５平方メートル

2　所　　在　　千葉市中央区末広三丁目６番地７

　　家屋　番号　　６番７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　４５．５５平方メートル
　　２階　３３．１２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	京成千原線「千葉寺」駅の北西方・約700m（道路距離） 最寄バス停「末広町三丁目」の東方・約220m(道路距離) （別添「位置図」参照）	
付近の状況	中小規模一般住宅やアパート，駐車場，事務所等が混在する住宅地域	
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2種住居地域
	建蔽率	指定 60%
	容積率	指定 200%
	防火規制	なし
	その他の規制	第2種高度地区（最高高さ20m）
		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（長方形），地勢（概ね平坦），接道方位（南東）， 南東側間口（約8.6m），奥行（約12.1m）， 地積　（104.35㎡）　（登記簿数量） 接面道路との関係：中間画地，舗装部分の出入口は接面道路とほぼ同じ高さであり，建物敷地部分は接面道路より約0.7m高い。 隣地との高低差：建物敷地部分について，隣接地とは概ね等高に接面している。	
接面道路の状況	南東側　（市道）　路線名（末広40号線）　幅員（約6.2m） 連続性　（普通）　舗装　（有）　歩道　（無）　側溝　（有）	
	建築基準法上の種類	南東側：建築基準法第42条1項1号
	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１	物件２の建物の敷地として利用されている。
	隣地	・北東側：戸建住宅 ・北西側：共同住宅 ・南西側：共同住宅 ・南東側：市道を介して駐車場

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　（井戸水，特記事項２参照） ガス配管　なし　（プロパンガス） 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，法務局備付の公図と概ね一致している。 2. 本件土地の前面道路には上水道本管が埋設されていないため，生活用水は井戸水を利用している。敷地内には井戸水を住宅内に供給するためのホームポンプ及びその付属設備が設置されている。なお，当該井戸水が水道法の水質基準に適合しているかは不明である。 3. 千葉市ハザードマップ，ちば情報マップ等を閲覧した結果，高潮の浸水想定区域に指定されている。土砂災害警戒区域には指定されていない。

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58年11月16日　新築
	経過年数	約 42 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	モルタル塗装仕上げ
	内　　壁	ビニールクロス，繊維壁，プリント合板等
	天　　井	化粧石膏ボード、プリント合板等
	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，井戸，下水道，プロパンガス）
	そ の 他	―
品　　等	普通	
保守管理の状態	やや劣る 外観については，外壁モルタルの一部にクラック（ひび割れ）が見られ，シーリング材等による簡易補修跡も確認された。また，軒先付近の木部には腐食が見られる。内部については，ＤＫ及び各居室には家財道具，日用品，衣類等が多数散在しており，床の状態を十分に確認することはできなかった。目視で確認した範囲では，床材の傷，壁紙や建具の汚れなど経年相応の損耗が所々に見られる。また，一部で床のたわみが確認された。さらに，１階和室の天井の一部には過去の雨漏りによるものとみられる変色跡が見られる。以上から，建物の保守管理の状態はやや劣るものと判断した。	
床面積（現況）	床面積　1階　45.55㎡ 2階　33.12㎡ 延べ　78.67㎡（登記簿数量と同じ）	
現況用途等	現況用途	１・２階：居宅
	間　取　り	３ＤＫ（別添間取略図を参照）
建物の利用状況	債務者Ａが家族と共に居住し占有している。	
特記事項	1. 建築確認：昭和58年10月5日／公建114号 完了検査：昭和59年1月28日／公建114号 2. 昭和58年築であることから，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. 債務者Aの陳述 ・境界についての争いはない。 ・設備機器の不具合はない。（動作確認は行っていない） ・室内で犬を１匹飼育している。 ・令和元年の台風の際，１階和室の屋根から雨漏りがあったが，それ以降は雨漏りは確認していない。 ・債務者兼所有者である父親とは同居していないが，父親との間で賃料や敷金等の金銭の授受はない。 ・井戸水について水質検査を行っているかどうかは不明。

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	151,000	0.99	104.35	1/1	0.95	14,819,000

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－4)

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$154{,}000\ \text{円／㎡} \times \frac{(101.7)}{100} \times \frac{100}{(104)} \times \frac{100}{(100)} \fallingdotseq 151{,}000\ \text{円／㎡}$$

◇ 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)　100

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(相乗積)：【物件1】
方位＋4%，井戸水利用－5%　(格差率)　0.99

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：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。　(格差率)　0.95

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	78.67	1/1	0.035	496,000

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	42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	14,819,000	0.60	法定地上権	8,891,000

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） （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） （万円未満四捨五入） （ア±イ）×ウ×エ×オ
1	14,819,000	－ 8,891,000		1.00	0.80	4,740,000
2	496,000	＋ 8,891,000	1.00	1.00	0.80	7,510,000
一括価格（合計）						12,250,000

ウ　占有減価修正：修正の必要がない。

エ　市場性修正：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慮した。

第6 参考資料

地価公示価格　（　千葉中央－4　）

所　　在	千葉県千葉市中央区末広4丁目6番9「末広4－6－9」
価　　格	154,000 円／㎡
位　　置	京成千原線「千葉寺」駅の西方・約600m
価格時点	令和8年1月1日
地　　積	165㎡
供給処理施設	上水道　都市ガス　下水道
接面街路	南東側 6m 市道
用途指定等	第二種住居地域（指定建蔽率60%，指定容積率200%）
地域の概要	一般住宅と営業所等が混在する住宅地域

第7 附属資料

1　目的物件の位置図

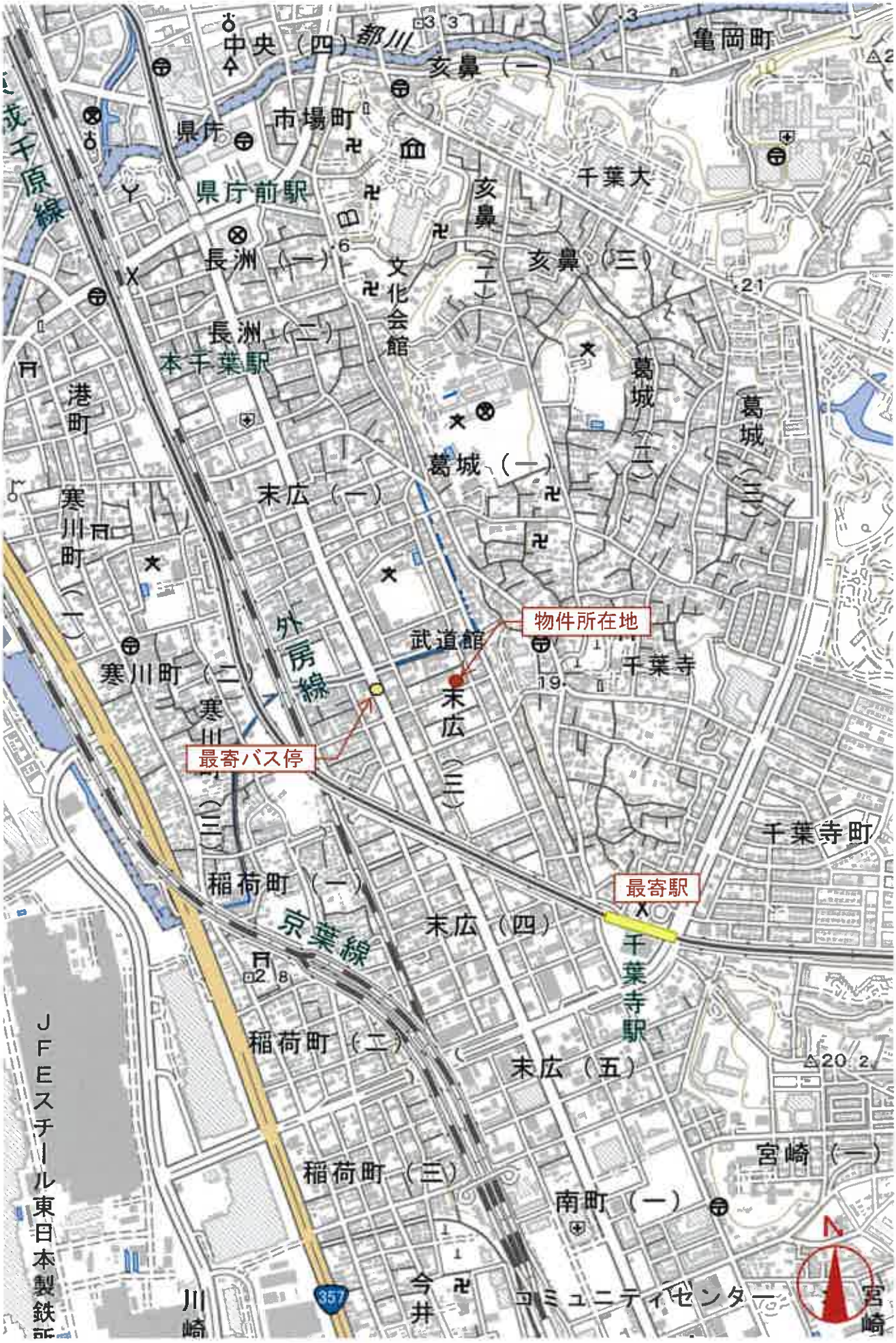
2　公図写

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



縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル（国土地理院）を利用して作成

0 250 500m



(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	末広３丁目

請求部分	所在	千葉市中央区末広三丁目		地番	6番7		
出力縮尺	1/500	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	昭和55年3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7年12月17日
東京法務局

請求番号：23-1 登記官 [redacted]

(1/1)

本図面はＡ３判を
Ａ４に縮小したものです

登記年月日：昭和58年9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7年12月17日　東京法務局

登記官

本図面はA3判をA4に縮小したものです

-14-

190863

6-7

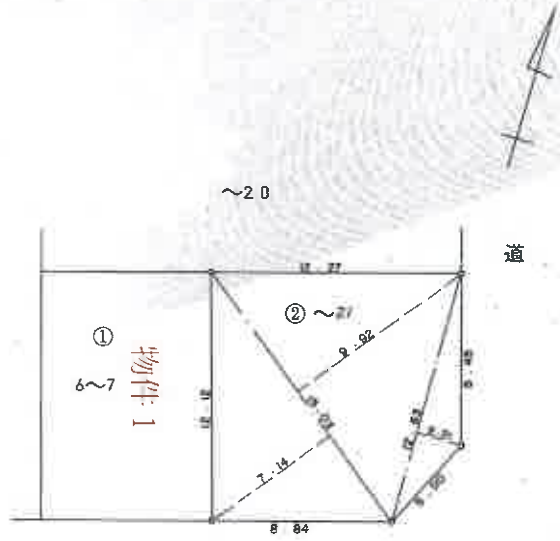
58.9.6

地積測量図

地番	6～21
土地の所在	千葉市末広3丁目

** メンセキ ケイサンヒョウ **

テイヘン		タカサ		ハイメンセキ
15.03	X (	7.14 +	9.92) =	256.4118
12.63	X	2.21	=	27.9123
		ハイメンセキ		284.3241
		1/2		142.1620
		チセキ		142.16 ヘイホウメートル



作製者	[redacted]	昭和58年 8月26日作製）	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

（千葉土地家屋調査士会用紙）

請求番号：23-2

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7年12月17日　東京法務局
登記官

本図面はA3判をA4に縮小したものです

[redacted]

[redacted]

請求番号：23-3

登記年月日：昭和58年11月24日

22538 各階平面図

建物図面 各階平面図

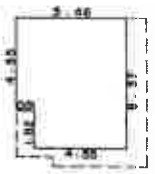
家屋番号	6～7
建物の所在	千葉市末広3丁目6～7



** ユカメンセキ ケイサンヒョウ **

1カイ

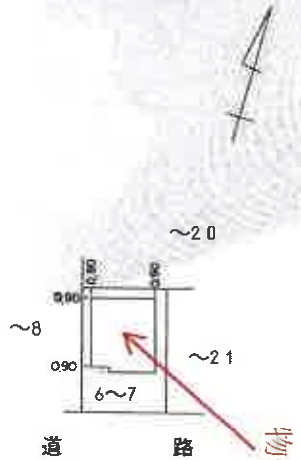
			メンセキ
6.83 X	6.37	=	43.5071
0.45 X	4.55	=	2.0475
	メンセキ		45.5546
	ユカメンセキ		45.55 ヘイホウメートル



** ユカメンセキ ケイサンヒョウ **

2カイ

			メンセキ
4.55 X	5.46	=	24.8430
1.82 X	4.55	=	8.2810
	メンセキ		33.1240
	ユカメンセキ		33.12 ヘイホウメートル



作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

昭和58年11月24日登記

（千葉土地家屋調査士会用紙）

間取略図


洗
浴室
洗面
脱衣
DK
トイレ
収納
廊下
UP
収納
和室
玄関
床間

1階


タンス置場
和室
DN
収納
収納
収納
洋室
収納
バルコニー

2階


N