令和　８年（ケ）第　　７４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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	2,980,000 2,384,000	一括	596,000	72,311	0
1	530,000				
2	1,640,000				
3	810,000				
備考	規則３０条の３に基づく変更				

令和　８年（ケ）第　　７４号

物　件　目　録

１　所　　在　　千葉市花見川区内山町

地　　番　　１７０番２

地　　目　　宅地

地　　積　　４２９．９４平方メートル

共有者　Ａ　持分２分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１

２　所　　在　　千葉市花見川区内山町

地　　番　　１７０番１

地　　目　　雑種地

地　　積　　７７５平方メートル

（現況）

地　　目　　宅地

共有者　Ａ　持分２分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１

３　所　　在　　千葉市花見川区内山町１７０番地２

家屋　番号　　１７０番２

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　７８．２５平方メートル
２階　３８．９２平方メートル

（現況）

床　面　積　　１階　約１０３．２５平方メートル
２階　　３８．９２平方メートル

令和　８年（ケ）第　　７４号

物　件　目　録

共有者　Ａ　持分２分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１

売却基準価額の変更についての補足説明書

本事件について，期間入札及び特別売却の方法により売却を実施したが，適法な買受けの申出がなく，不動産の現況，利用状況，手続の経過その他諸般の事情を考慮して，前回の売却基準価額（原則として「評価書」記載の評価額）によりさらに売却を実施させても売却の見込みがないと認められるので，民事執行法６０条２項（１８８条），民事執行規則３０条の３（１７３条１項）に基づき，約４０パーセントの減価をして「期間入札の公告」記載のとおり売却基準価額を変更した。

千葉地方裁判所民事第４部売却係

令和８年（ケ）第７４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　　74号

物　件　明　細　書

令和　8年　6月18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1～3】

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

【物件番号2】

本件土地の一部につき，売却対象外の下記未登記建物（以下「本件未登記建物」という。）のために法定地上権が成立する。

記

種　類　事務所
構　造　軽量鉄骨造平家建
床面積　約20平方メートル

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1，2】

物件番号1の土地のうち、物件番号3の建物の敷地部分を除いた部分及び物件番号2の土地のうち、本件未登記建物の敷地部分を除いた部分につき、Cが占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。

【物件番号3】

Cが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5　その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3】

売却基準価額は、建物の再建築ができないこと、土地上に廃棄物や所有者不明のコンテナ等が存する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　8年（ケ）第　　74号

物　件　目　録

1　所　　在　　千葉市花見川区内山町

地　　番　　１７０番２

地　　目　　宅地

地　　積　　４２９．９４平方メートル

共有者　A　持分２分の１
共有者　B　持分２分の１

2　所　　在　　千葉市花見川区内山町

地　　番　　１７０番１

地　　目　　雑種地

地　　積　　７７５平方メートル

（現況）

地　　目　　宅地

共有者　A　持分２分の１
共有者　B　持分２分の１

3　所　　在　　千葉市花見川区内山町１７０番地２

家屋　番号　　１７０番２

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　７８．２５平方メートル
２階　３８．９２平方メートル

（現況）

床　面　積　　１階　約１０３．２５平方メートル
２階　　３８．９２平方メートル

令和　８年（ケ）第　　７４号

物　件　目　録

共有者　Ａ　持分２分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１

令和８年（ケ）第７４号
令和８年４月１４日受理
令和８年５月１８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

令和　８年（ケ）第　　７４号

物　件　目　録

１　所　　在　　千葉市花見川区内山町

地　　番　　１７０番２

地　　目　　宅地

地　　積　　４２９．９４平方メートル

共有者　Ａ　持分２分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１

２　所　　在　　千葉市花見川区内山町

地　　番　　１７０番１

地　　目　　雑種地

地　　積　　７７５平方メートル

共有者　Ａ　持分２分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１

３　所　　在　　千葉市花見川区内山町１７０番地２

家屋　番号　　１７０番２

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　７８．２５平方メートル
２階　３８．９２平方メートル

共有者　Ａ　持分２分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	住居表示未実施区域
土地	物件１、２
現況地目	■宅地（物件１、２）　□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	■土地共有者Ａ、Ｂ 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 ■その他の者Ｃ 上記の者が物件１、２土地を駐車場、資材置場として利用している ■「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	「その他の事項」記載のとおり
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（■主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： ■床面積：　１階　　約１０３．２５㎡
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Ｃ 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	「その他の事項」記載のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □ある　┌　　地方裁判所　　支部　令和　　年（　）第　　号 　　└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

占有者及び占有権原（物件１、２関係）

占有範囲	□全部 ■物件１のうち物件３の敷地部分を除いた部分及び物件２のうち目的外建物の敷地部分を除いた部分
占有者	□債務者　■その他の者Ｃ
占有状況	□敷地　■駐車場　□ □居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　■資材置場

■関係人（■共有者Ａ、■債務者兼共有者Ｂ、■占有者Ｃ）の陳述 ／ ■提示文書（契約書）の要旨

占有権原		■賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		平成１８年　１月３１日
最初の契約等	契約日	平成１８年　１月２０日
	期間	平成１８年　１月３１日から　□令和　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	令和　年　月　日から　□令和　年　月　日まで　２年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■共有者Ａ　□その他の者（　　）
	借主	■占有者Ｃ　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎月　金　２０，０００円（毎月末日限り　当月分支払　） □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		親族間の賃貸借であり、特に賃貸借期間は設けていない。 上記賃料は物件１～３の一括である。
その他		家賃の滞納はない。
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

占有者Ｃによると、賃料の支払い時期は毎月末日限り当月分支払、とのことである。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原（物件３関係）

占有範囲	■全部　□
占有者	□債務者　■その他の者C
占有状況	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■共有者A、■債務者兼共有者B、■占有者C）の陳述 ／ ■提示文書（契約書）の要旨

占有権原		■賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		平成１８年　１月３１日
最初の契約等	契約日	平成１８年　１月２０日
契約等	期間	平成１８年　１月３１日から　□令和　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	令和　年　月　日から　□令和　年　月　日まで　２年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■共有者A　□その他の者（　　）
	借主	■占有者C　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎月　金　２０，０００円（毎月末日限り　当月分支払　） □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		親族間の賃貸借であり、特に賃貸借期間は設けていない。 上記賃料は物件１～３の一括である。
その他		家賃の滞納はない。

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

占有者Cによると、賃料の支払い時期は毎月末日限り当月分支払、とのことである。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況（物件２関係）	
所在	千葉市花見川区内山町　１７０番１
家屋番号	■ない（未登記）　□
種類	□居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　■事務所
構造	軽量鉄骨造平家建
床面積（概略）	約２０㎡
所有者	■土地共有者Ａ、Ｂ　□その他の者　□不明
建築時期	□令和　　年　　月　　日 ■不明
建築者	□現所有者　□その他の者　■不明
その他の事項	土地共有者Ａ、Ｂが購入した際には、すでに目的外建物は建っていたことから、所有者は土地共有者Ａ、Ｂと推定される。

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■土地（物件１、２）について

1　物件１は、物件３の敷地に供され、北側市道に接している。

2　物件１の北西側にスチール製ガレージ（構築物）と物置（動産）が設置されている。

3　物件２は目的外建物の敷地や資材置場の用に供されており、各種資材・廃棄物・塗料缶等が野積みされているほか、所有者不明のコンテナが置かれている。また、目的外建物の北側に物置（動産）が２台設置されている。

4　物件２の南西側には深さ約０．７ｍの池があったとのことであるが、廃棄物や雑木等に阻まれ、視認することができなかった。

5　物件１と物件２の境にあるブロック塀が破損し、傾いている。

■建物（物件３）について

1　築後約３９年経過しており、経年による損耗が見られる。

2　占有者Ｃによると、屋根に設置されている太陽熱温水器は購入時にはすでに設置されていたとのことである。

3　キッチンのガス台が撤去されている。

4　１階南東側和室の畳に歪みがある。

5　未登記の増築（サンルーム、約２５㎡）がある。

■備考

1　物件３は、農家の分家住宅として建築されたもので、第三者による再建築はできない。

2　占有者Ｃによると、物件２に野積みされている各種資材・廃棄物・塗料缶等の大部分は残置するとのことであり、撤去費用等につき、買受人の負担となる可能性がある。

（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
■ 共有者Ａ	1　本物件には、子の占有者Ｃが居住している。 2　債務者兼共有者Ｂも私の子である。 3　調査の際には、占有者Ｃが立合う予定である。 （以上、令和８年４月２２日当庁執行官室で電話聴取）
■ 債務者兼共有者Ｂ	1　本物件には、兄弟である占有者Ｃが居住している。 2　所用のため、調査時には立会うことはできない。 （以上、令和８年４月２３日当庁執行官室で電話聴取）
■ 占有者Ｃ	1　本建物には、私が家族と居住している。 2　室内で喫煙している。 3　隣家で鳩を飼育している。 4　近隣とのトラブルがあり困っている。 5　目的外建物は、購入時にはすでに建っていた。 6　目的外建物は、私が営む事業の事務所として使用している。 （以上、令和８年５月９日物件所在地で面談）

（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4月15日（水） 11：10 － 11：25	物件所在地	物件確認、外観調査、写真撮影 不在のため調査協力依頼文書を投函（占有者Cから土曜日であれば立会可能との応答あり）
令和8年4月15日（水）	当庁執行官室	共有者Aに対し、調査協力依頼文書を郵送（応答あり。）
令和8年4月15日（水）	当庁執行官室	債務者兼共有者Bに対し、調査協力依頼文書を郵送（応答あり。）
令和8年4月22日（水） 12：05 － 12：10	当庁執行官室	共有者Aに対し、本物件の使用状況等を電話聴取。
令和8年4月23日（木） 15：20 － 15：25	当庁執行官室	債務者兼共有者Bに対し、本物件の使用状況等を電話聴取。
令和8年5月9日（土） 9：45 － 10：40	物件所在地	占有調査、写真撮影、評価人同行 占有者Cが立会、同人から占有状況等を聴取
年 月 日（ ） ： － ：		

（特記事項）

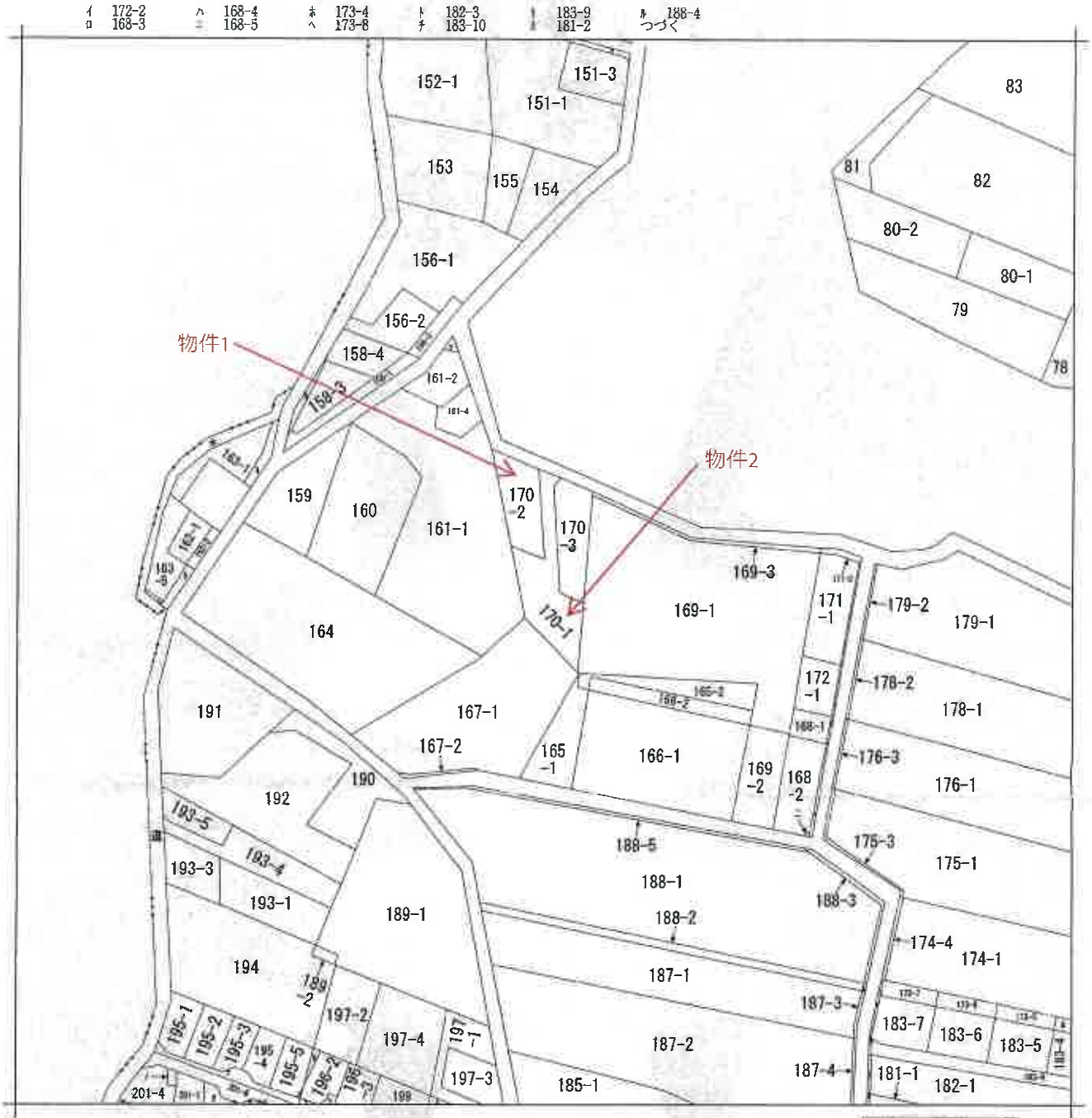
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 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・夜間執行許可を提示した。

□ 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。



請求部分	所在	千葉市花見川区内山町				地番	170番1		
出力縮尺	1/1200	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	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）

（千葉地方法務局管轄）

令和8年1月29日

東京法務局

地図整理番号：M96748　　登記官 [redacted]

（1/2）

（9枚目）

ヲ　151-2
リ　161-3
ル　158-2
ヨ　163-2
タ　163-3
レ　163-4
[illegible]　195-6
[illegible]　195-7
[illegible]　196-1
[illegible]　196-5
テ　196-5
ム　198-1
ウ　201-3
ノ　201-5
モ　201-7
ク　201-9
オ　201-8
マ　201-8
ケ　201-11

（A3版をA4版に縮小）

登記年月日：平成4年7月9日

151204

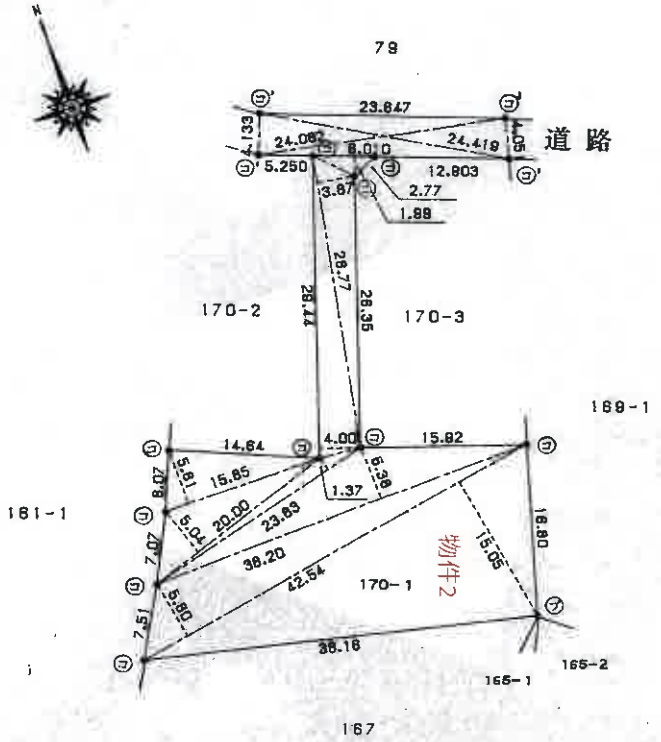
地番	170-1
土地の所在	千葉市花見川区内山町

地積測量図

4.7.9

地番	170-1	
底辺	高さ	倍面積
42.54	15.05	640.2270
42.54	5.80	246.7320
36.20	5.36	205.5160
23.83	1.37	32.6471
20.00	5.04	100.8000
15.85	5.61	88.9185
29.44	4.00	117.7600
28.77	3.67	105.5659
6.01	1.99	11.9599
	倍面積	1550.1464
	面積	775.07320
	地積	775.07 ㎡

物件2



境界標の種類

- ㋑' コンクリート杭(市)
- ㋑ コンクリート杭(民)
- ㋒ プラスチック杭

作製者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

(千葉土地家屋調査士会用紙)

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。
(千葉地方法務局管轄)
令和8年1月29日　東京法務局
登記官

(A3版をA4版に縮小)

(11枚目)

[redacted]

地図整理番号：M96749

登記年月日：昭和61年2月27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1月29日　東京法務局
登記官

（A3版をA4版に縮小）

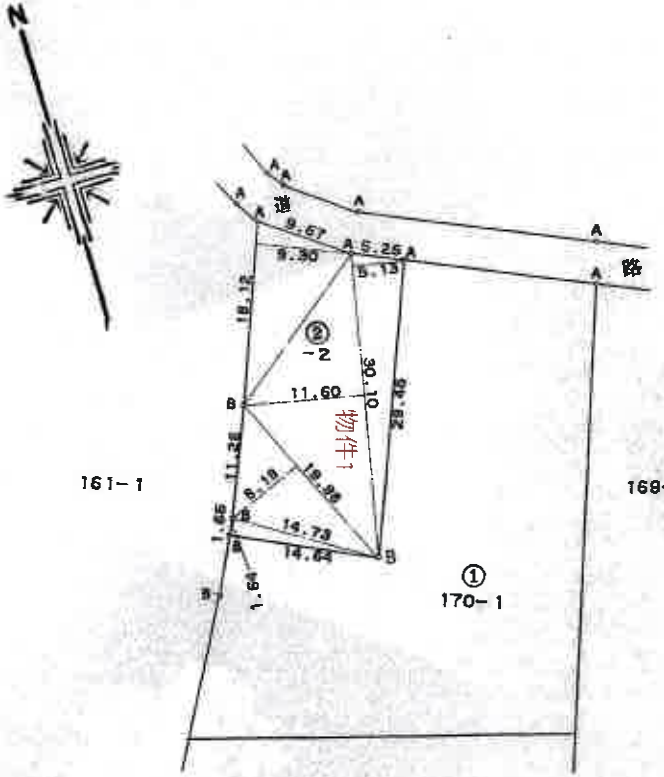
（12枚目）

151205

前 170

地番	170-1 170-2,
土地の所在	千葉市花見川区 千葉市内山町

地積測量図 61.2.27



面積求積表

	底辺	垂線	倍面積	面積
②	18.12	9.30	168.5160	
	30.10	11.60 + 5.13	503.5730	
	19.98	8.18	163.6362	
	14.73	1.64	24.1572	
			859.8824	429.94㎡

物件1

境界標の種類

°A　市コンクリート杭

°B　民コンクリート杭

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

（千葉土地家屋調査士会用紙）

地図整理番号：M96751

登記年月日：昭和62年11月12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1月29日　東京法務局
登記官

（A3版をA4版に縮小）

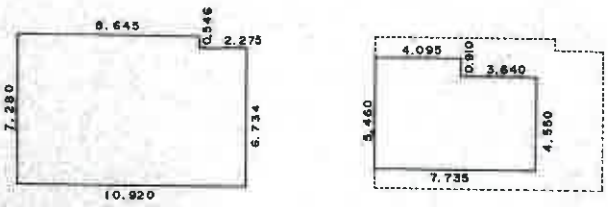
（13枚目）

5016　各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	170～2
建物の所在	千葉市花見川区内山町170番地2

1階　　2階



求積

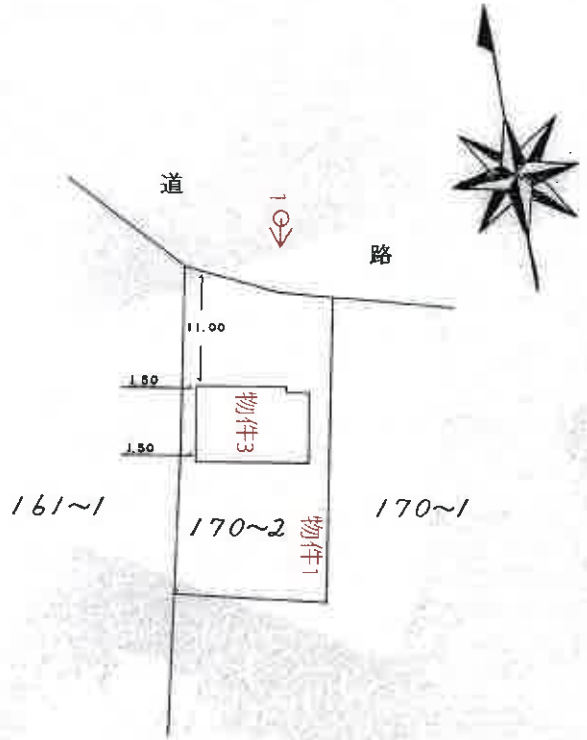
1階　7.280×8.645＝62.935600
　　6.734×2.275＝15.319850
　　計　78.255450

2階　5.460×4.095＝22.358700
　　4.550×3.640＝16.562000
　　計　38.920700

床面積

1階　78.25㎡

2階　38.92㎡



※←⊖は添付写真の撮影位置、方向及び番号

作製者　[redacted]　縮尺 1/250

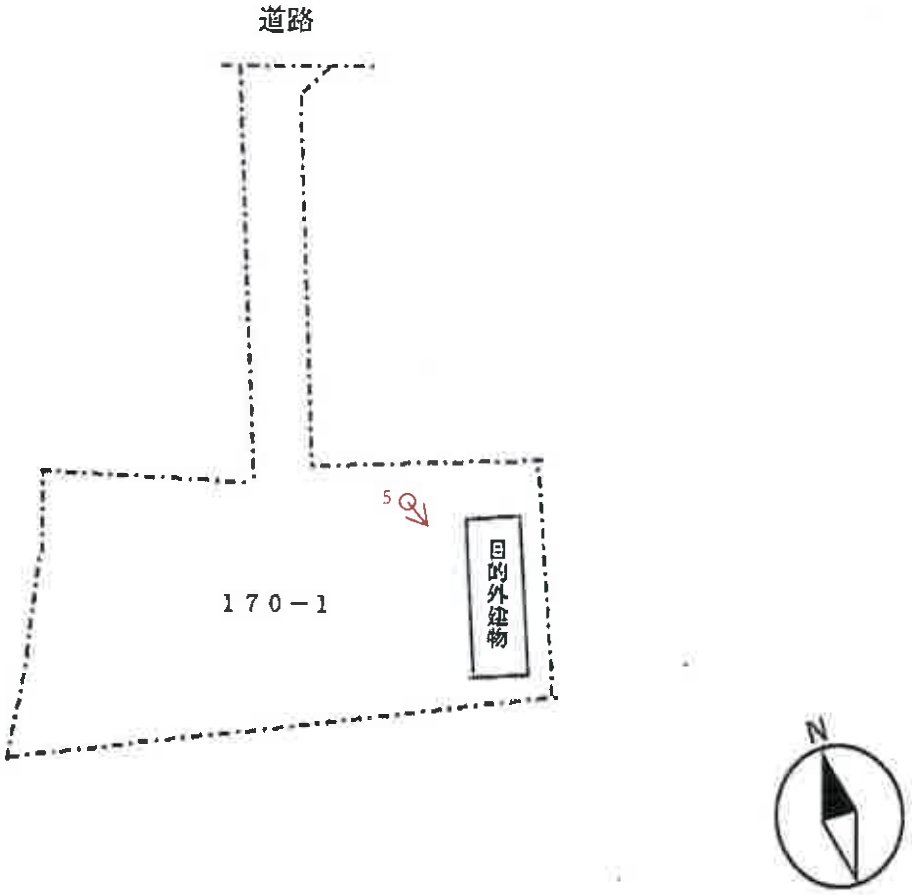
申請人　[redacted]　縮尺 1/500

昭和62年11月12日

（千葉土地家屋調査士会用紙）

地図整理番号：M96752

土地建物位置関係図



これは土地と建物の概ねの位置関係を示した概略図面である。

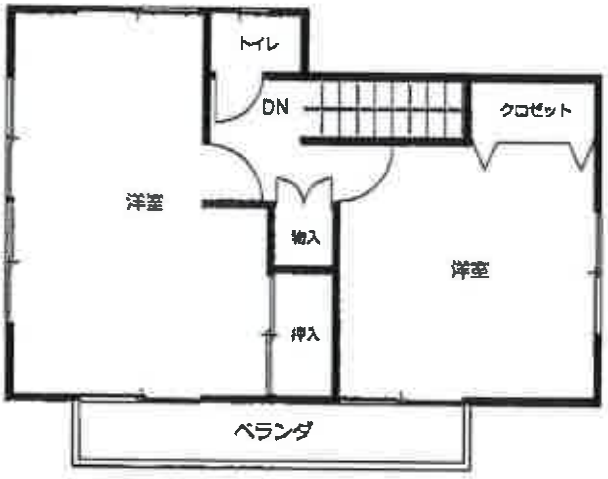
※ ←5 は添付写真の撮影位置、方向及び番号

間取図

1階



2階





※ ←○ 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　目的外建物



令和８年（ケ）第　７４号
令和８年５月９日現地調査
令和８年５月15日評　価
第５１８０号発行番号
令和８年５月21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
井　村　弘　範

第１　評価額

一　括　価　格	
金４，９７０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金８９０，０００円
物件２（土地）	金２，７３０，０００円
物件３（建物）	金１，３５０，０００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合計価格である。

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建物のための，物件２の内訳価格は目的外建物のための，それぞれ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評価するものであり，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。		
2	物件目録記載のとおり。		地目　宅地
3	物件目録記載のとおり。		（住居表示未実施区域） 床面積　１階　約１０３．２５㎡
番　号	特　記　事　項		

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　　７４号

物　件　目　録

1　所　　在　　千葉市花見川区内山町

地　　番　　１７０番２

地　　目　　宅地

地　　積　　４２９．９４平方メートル

共有者　A　持分２分の１
共有者　B　持分２分の１

2　所　　在　　千葉市花見川区内山町

地　　番　　１７０番１

地　　目　　雑種地

地　　積　　７７５平方メートル

共有者　A　持分２分の１
共有者　B　持分２分の１

3　所　　在　　千葉市花見川区内山町１７０番地２

家屋　番号　　１７０番２

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　７８．２５平方メートル
２階　３８．９２平方メートル

共有者　A　持分２分の１
共有者　B　持分２分の１

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）

位置・交通	京成本線「勝田台」駅の南方・道路距離約3km， 最寄バス停「上横戸」の北東方・道路距離約500mに位置する。 （別添「目的物件の位置図」参照）。	
付近の状況	農地，農家住宅，作業場，資材置場等が混在する地域である。	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 － 指定６０％ 指定２００％ － －
画地条件	形状（鍵型），地勢（概ね平坦），接道方位（北） 間口（約21m），奥行（約47m），高低差（道路より約0～1m高い）， 地積は登記（1,204.94㎡）程度と推察する。	
接面道路の状況	北側市道（内山町7号線），幅員（約4m），連続性（普通），舗装（有）， 歩道（無），側溝（有）	
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	第４２条１項１号 －
	セットバック	－
	再建築の可否	不可（特記事項）
土地の利用状況等	物件１…物件３建物の敷地等。 物件２…目的外建物の敷地，資材置場等。 　なお，物件１のうち物件３の敷地部分を除いた部分及び物件２のうち目的外建物の敷地部分を除いた部分については，以下の賃借権が設定されている（詳細については執行官の現況調査報告書参照）。 賃貸人　A 賃借人　C 占有開始　平成１８年１月３１日 契約期間　定めなし 賃料　月額２０，０００円（物件１～３の一括） 敷金・保証金　なし 隣地は，住宅，作業場等である。	
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・特記事項） ガス配管　なし（プロパン） 下水道　あり	
土壌汚染等	設備関係の各種資材・廃棄物・塗料缶等が野積みされているほか，占有者によれば，過去，地中に何かを埋めていた可能性があるとのことで，土壌汚染や地中埋設物が存在する可能性は否定できない。 周知の埋蔵文化財包蔵地「沢下西遺跡」周辺にあり，埋蔵文化財が確認される可能性がある。	

特　記　事　項	・物件３建物は，農家の分家住宅として建築が許可されたもので，第三者による再建築はできない。 ・物件２の南東側に下記の目的外建物が存しており，当該建物について千葉市建築指導課及び宅地課での調査によれば，建築確認や開発許可を受けた記録がなく，違法に建築されたものと見られる。 種　類　事務所 構　造　軽量鉄骨造平家建 床面積　約20㎡ ・物件１の北西側にスチール製ガレージ（構築物）と物置（動産）が設置されている。 ・物件２の南側には既述の各種廃棄物等が野積みされているほか，所有者不明のコンテナが置かれている。また，目的外建物の北側に C 所有の物置（動産）が２台設置されている。 C によれば，物件２の南西側には深さ約0.7mの池があったとのことであるが，廃棄物や雑木等に阻まれ，視認することができなかった。 ・物件１と物件２の境にあるブロック塀が破損し，傾いている。 ・隣地から樹木が越境している。 ・ C によれば，井戸水は飲料不可とのこと。 ・ C によれば，隣家で鳩を飼育しているほか，近隣トラブルがあるとのこと。

2　建物の概況及び利用状況（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)	昭和６２年１１月６日新築
	経　過　年　数	約３９年
	経済的残存耐用年数	約０年
仕　　様	構　造	木造
	屋　根	瓦葺
	外　壁	吹きつけ
	内　壁	ビニールクロス等
	天　井	ビニールクロス等
	床	フローリング・畳等
	設　備	洗面台，浴室，キッチン，トイレ等 (井戸，下水道，プロパン，電気)
床面積（現況）	サンルームが増築（約25㎡）され，現況の床面積は，以下のとおり。 床面積　１階　約103.25㎡ ２階　38.92㎡ 延べ　約142.17㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	４ＬＤＫ＋サンルーム（別添間取図の通り）
品　　等	普通。	
保守管理の状態	劣る。	
建物の利用状況	C が下記条件で使用中（詳細は執行官の現況調査報告書参照）。 賃貸人　A 賃借人　C 占有開始　平成１８年１月３１日 契約期間　定めなし 賃　　料　月額２０，０００円（物件１～３の一括）	
附属建物	登記の有無	－
	構造・階層・用途	－
	建築時点・面積	－
特記事項	既述のとおり，農家の分家住宅として建築されたもので，第三者よる再建築はできない。 屋根に太陽熱温水器が設置されている。 キッチンのガス台が撤去されている。 １階南東側和室の畳に歪みがある。 築年からすると建材等にアスベストが使用されている可能性は否定できない。	

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	建付減価 エ	建付地価格（円）（千円未満四捨五入）ア×イ×ウ×エ＝オ
1	18,500	0.7	429.94	0.8	4,454,000
2	18,500	0.7	775	0.8	8,029,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（花見川－２６）

公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
38,500円／㎡	×	100／100	×	100／104	×	100／200	＝	18,500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％
◇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：形状・規模等（－30％）
ウ　地　　積：登記数量による。
エ　建付減価：古家の存在を考慮した（－20％）。

② 物件３（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	建物の価格（円）（千円未満四捨五入）ア×イ×ウ＝エ
3	180,000	142.17	0.045	1,152,000

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		
3	5 %	0年	39年	0.05	▲10%（0.90）	0.045

(1) 耐用年数法(定額法)

$$(D)\text{現価率} = \left[1-(1-A)\times\frac{C}{(B+C)} \right]$$

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

建物躯体の状態（建物状態，損耗，破損等），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，更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	4,454,000	0.5	法定地上権	2,227,000
2	8,029,000	0.5× 0.3（※）	法定地上権	1,204,000

※目的外建物のための敷地利用権の及ぶ範囲を物件２土地の約30％と判定した。

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・最低価格1万円） （ア±イ）×ウ×エ×オ
1	4,454,000	−2,227,000		0.5	0.8	890,000
2	8,029,000	−1,204,000	1.0	0.5	0.8	2,730,000
3	1,152,000	+2,227,000	1.0	0.5	0.8	1,350,000
一括価格（合計）						4,970,000

ウ　占有減価修正：不要。

エ　市場性修正：建物の再建築ができないこと，違法な目的外建物が存在すること，廃棄物や所有者不明のコンテナ等があること，土壌汚染・地下埋設物・埋蔵文化財の可能性があること，近隣トラブルがある可能性があること等を考慮した。

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　参考価格資料

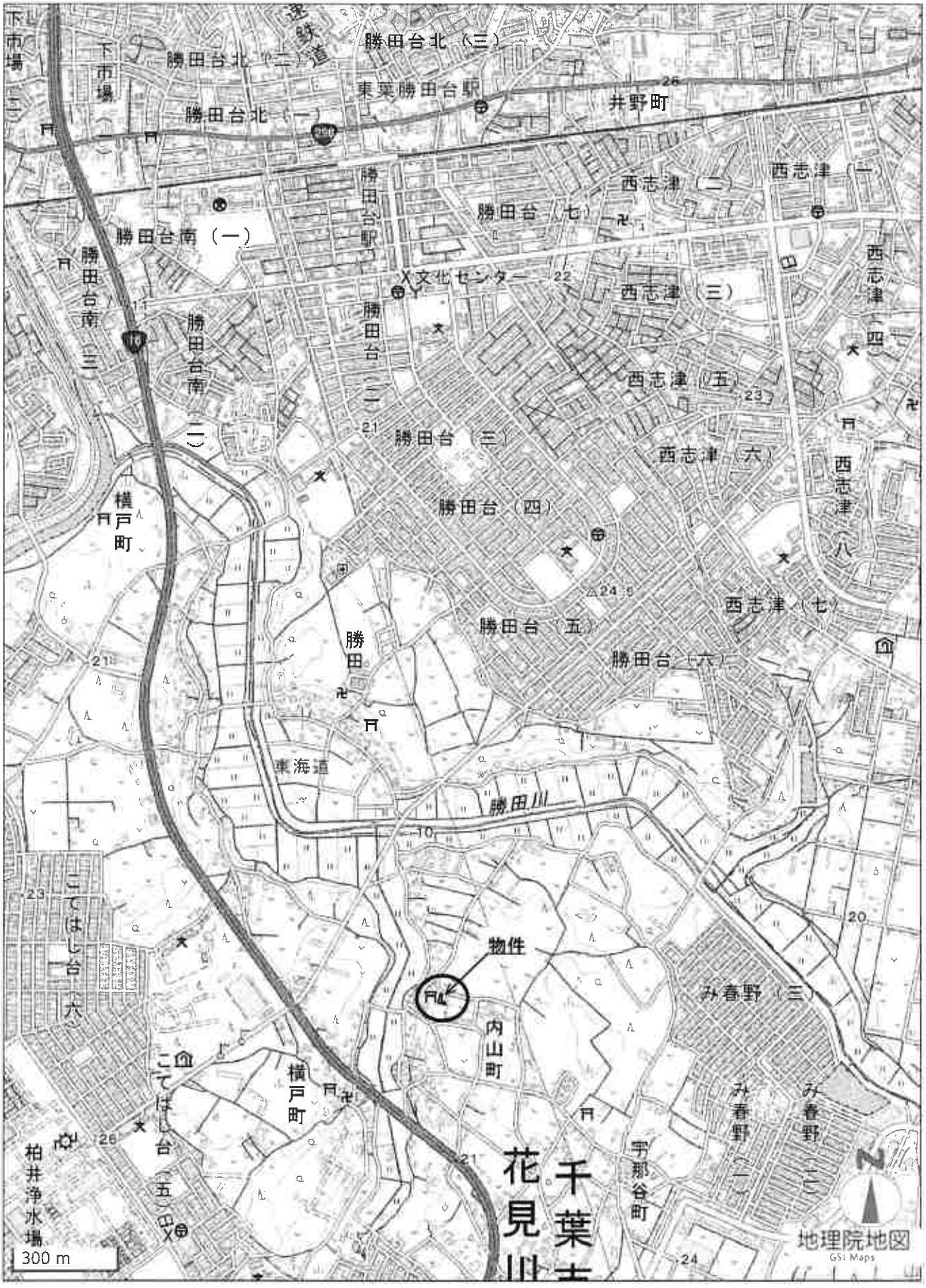
・地価公示（花見川－２６）

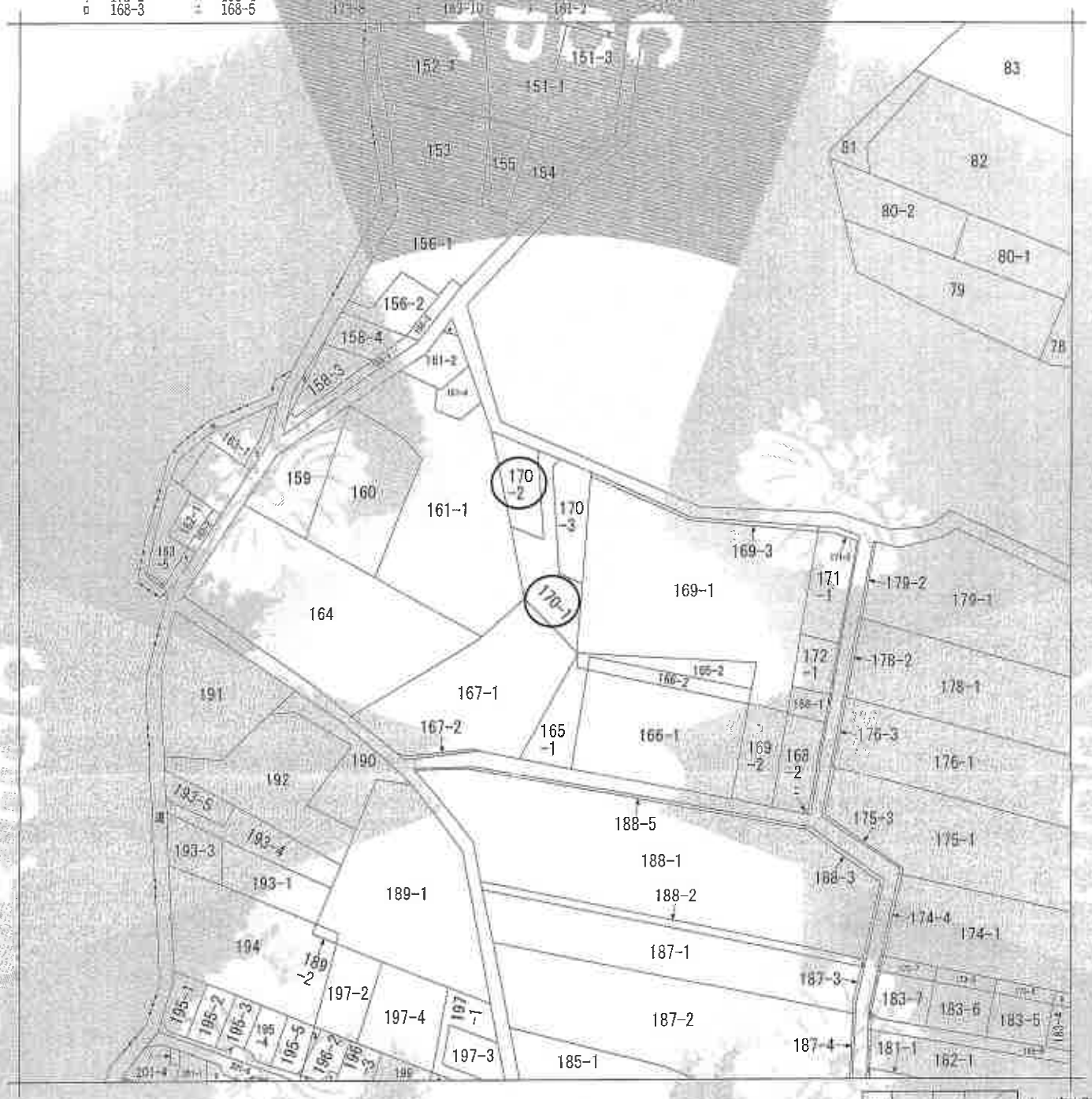
所在	花見川区大日町１４２０番４３
価格	38,500円／㎡
位置	京成本線「勝田台」駅の南方・道路距離約4.7km。
価格時点	令和８年１月１日
地積	142㎡
供給処理施設	水道，ガス，下水
接面街路	南東側4m市道
用途指定等	市街化調整区域（建蔽率60％，容積率200％）
地域の概要	畑に囲まれた一般住宅を中心とする住宅地域

第７　附属資料の表示

１　目的物件の位置図
２　公図写
３　土地建物位置関係図
４　建物図面・各階平面図写
５　地積測量図写
６　間取図

目的物件の位置図


勝田台北（三）
勝田台北（二）
勝田台北（一）
東葉勝田台駅
井野町
勝田台南（一）
勝田台駅
西志津（二）
西志津（一）
勝田台（七）
文化センター
西志津（三）
勝田台南（二）
勝田台（三）
西志津（五）
西志津（六）
横戸町
勝田台（四）
勝田台（五）
勝田台（六）
西志津（七）
西志津（八）
勝田
東海道
勝田川
物件
こてはし台（六）
こてはし台（五）
内山町
み春野（三）
み春野（一）
み春野（二）
宇那谷町
柏井浄水場
千葉
花見
300 m
地理院地図
GSI Maps



(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第14条第1項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。



調製部分	所在	千葉市花見川区内山町		地番	170番1		
出力縮尺	1/1200	精度区分		座標系番号又は記号		作成	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）				再調製	元位不明		

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

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1月29日

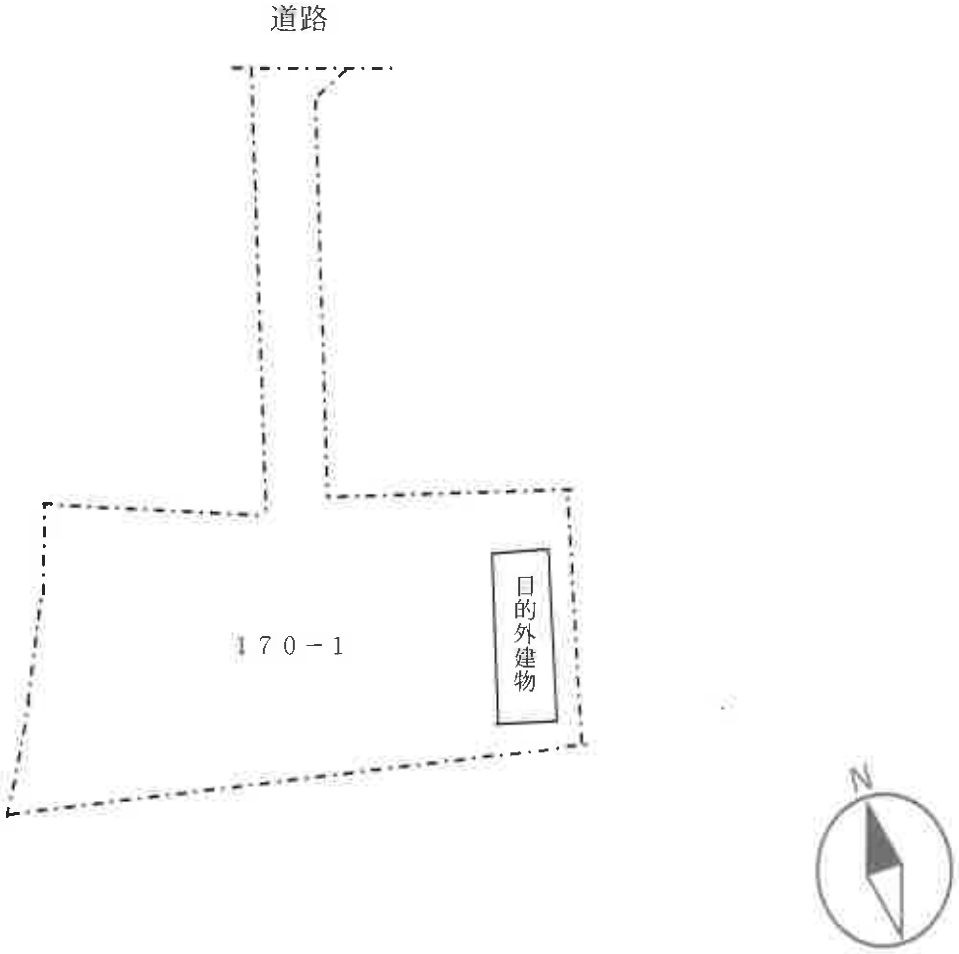
東京法務局

登記官 [redacted]

地図整理番号：M96748

(1/2)

土地建物位置関係図



これは土地と建物の概ねの位置関係を示した概略図面である。

登記年月日：昭和62年11月12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1月29日
東京法務局
登記官

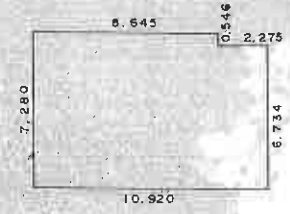
14

5016 各階平面図

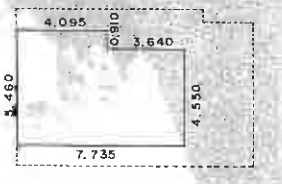
建物図面 各階平面図

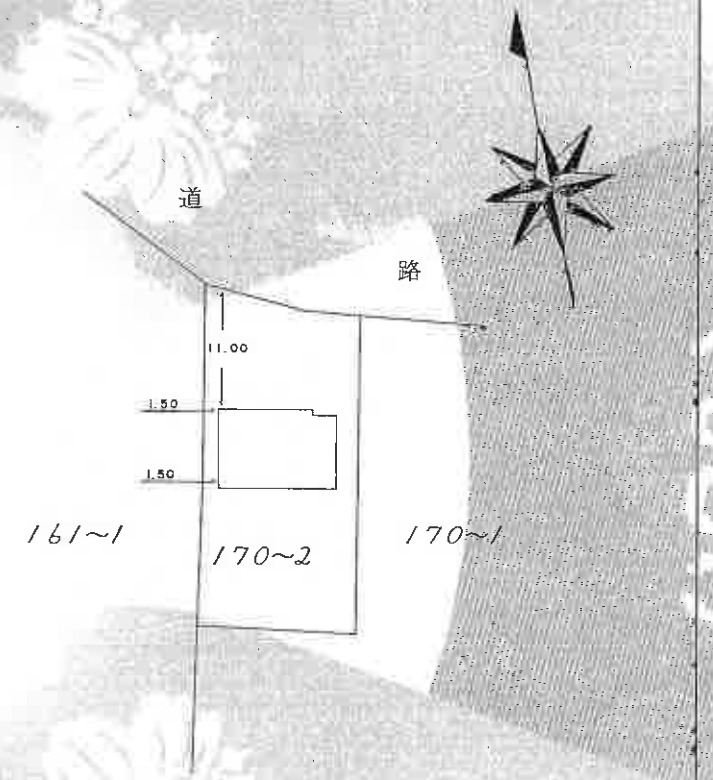
家屋番号	170～2
建物の所在	千葉市花見川区 [redacted] 170番地2

1階



2階





求積

1階 7.280×8.645＝62.935600
6.734×2.275＝15.319850
計 78.255450

2階 5.460×4.095＝22.358700
4.550×3.640＝16.562000
計 38.920700

床面積

1階 78.25㎡
2階 38.92㎡

作製者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

昭和62年11月12日 登記

（千葉土地家屋調査士会用紙）

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

地図整理番号：西6752

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。
（千葉地方法務局管轄）
令和8年1月29日　東京法務局
登記官
15

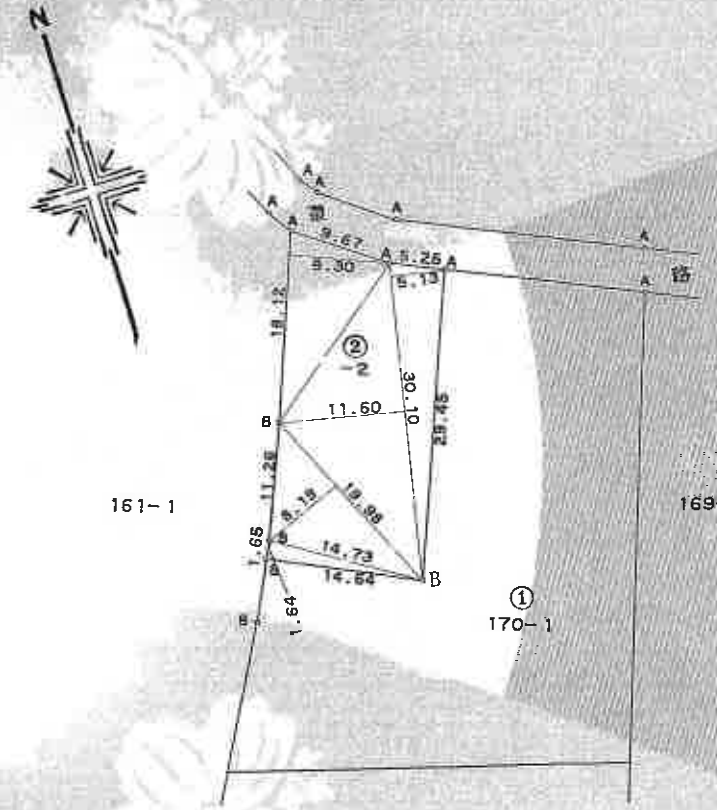
登記年月日：昭和61年2月27日

151205

前 170

地番	170-1 170-2
土地の所在	千葉市花見川区 千葉市内山町

地積測量図 61.2.27



面積求積表

	底辺	垂線	倍面積	面積
	18.12	9.30	168.5160	
	30.10	11.60 + 5.13	503.5730	
②	19.98	8.19	163.6362	
	14.73	1.64	24.1572	
			859.8824	429.94㎡

境界標の種類

- A　市コンクリート杭
- B　民コンクリート杭

作製者 [redacted]　年2月12日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

（千葉土地家屋調査士会用紙）

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

地図整理番号：M96751

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1月29日　東京法務局

登記年月日：平成4年7月9日

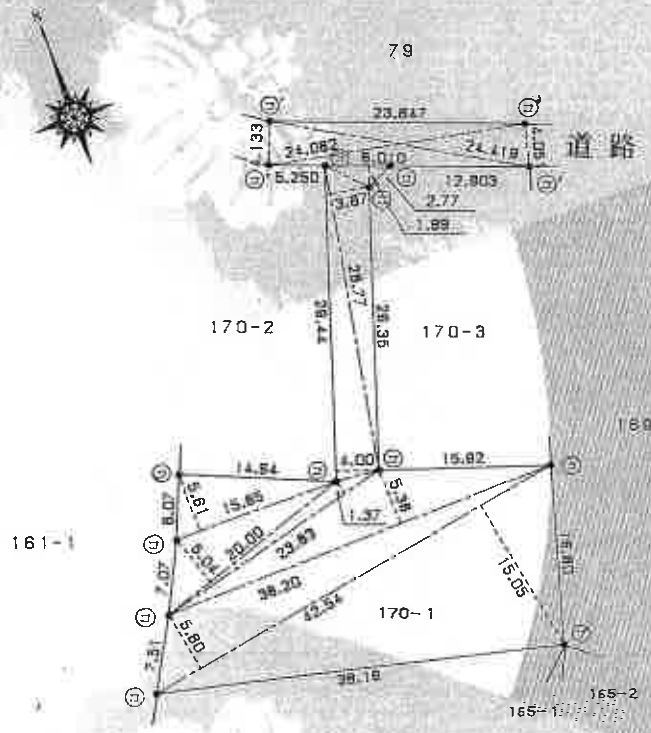
151204

地番	170-1
土地の所在	千葉市花見川区内山町

地積測量図

4.7.9

地番	底辺	高さ	倍面積
170-1	42.54	15.05	640.2270
	42.54	5.80	246.7320
	38.20	5.38	205.5160
	23.83	1.37	32.6471
	20.00	5.04	100.8000
	15.85	5.61	88.9185
	29.44	4.00	117.7600
	28.77	3.67	105.5859
	6.01	1.99	11.9599
		倍面積	1550.1464
		面積	775.07320
		地積	775.07㎡



境界標の種類

- ㋑ コンクリート杭（市）
- ㋺ コンクリート杭（民）
- ㋩ プラスチック杭

作製者 [redacted]　年 5 月 26日作製

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

（千葉土地家屋調査士会用紙）

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

登記官 [redacted]

16

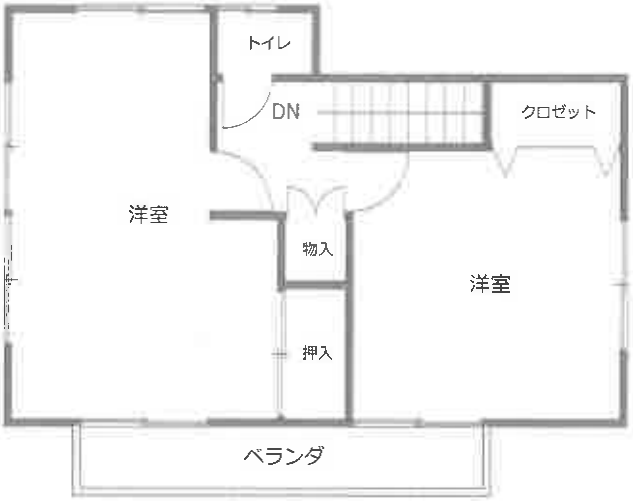
地図整理番号：M96749

間取図

1階


キッチン
洗面室
浴室
トイレ
下足
玄関
棚
物入
UP
ホール
廊下
LD
押入
和室
和室
床下収納
サンルーム
(増築)

2階


トイレ
DN
クロゼット
洋室
物入
洋室
押入
ベランダ


N