令和　８年（ケ）第　　２６７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, 2	15, 670, 000 12, 536, 000	一括	3, 134, 000	102, 513	24, 744
1	2, 940, 000				
2	12, 730, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　２６７号

物　件　目　録

１　所　　在　　千葉市中央区仁戸名町

　　地　　番　　７２０番１３０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５０．１１平方メートル

２　所　　在　　千葉市中央区仁戸名町７２０番地１３０

　　家屋　番号　　７２０番１３０

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５９．６２平方メートル
　　２階　５２．９９平方メートル

令和８年（ケ）第２６７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　　２６７号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月１４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１，２】
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１，２】
売却基準価額は，ゴミ置場として利用されている本件所有者が共有持分（４２分の１）を有している件外土地（地番：７２０番１２３，地目：雑種地）があ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　　２６７号

物　件　目　録

１　所　　在　　千葉市中央区仁戸名町

　　地　　番　　７２０番１３０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５０．１１平方メートル

２　所　　在　　千葉市中央区仁戸名町７２０番地１３０

　　家屋　番号　　７２０番１３０

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５９．６２平方メートル
　　２階　５２．９９平方メートル

令和８年（ケ）第２６７号
令和８年８月２７日受理
令和８年９月３０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　　２６７号

物　件　目　録

１　所　　在　　千葉市中央区仁戸名町

　　地　　番　　７２０番１３０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５０．１１平方メートル

２　所　　在　　千葉市中央区仁戸名町７２０番地１３０

　　家屋　番号　　７２０番１３０

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５９．６２平方メートル
　　２階　５２．９９平方メートル

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
現況地目	■宅地（物件１）　□公衆用道路（物件　）　□雑種地（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	「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 □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

その他の事項

■土地（物件１）について

１　北西側で市道に接している。

２　物件２建物の敷地として利用されている。

３　スチール物置が設置されている（基礎がないことから動産認定）。

■建物（物件２）について

築後約１２年経過しており、経年による劣化が見られる。

■件外土地について

物件１の南西方約８０ｍに件外土地（本件債務者兼所有者の共有部分４２分の１、地番７２０番１２３、地目：雑種地）があり、平成２６年６月５日に本件債務者兼所有者に売買を原因とする所有権移転登記が行われている。現況は、共有者のためゴミ置場として使用されている。

■その他

令和８年８月の千葉豪雨及び同年９月の台風による被害は認められなかった。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	1　本物件には私が家族と住んでいる。 2　令和８年８月の千葉豪雨及び同年９月の台風による被害はない。 3　雨漏りや設備・排水の不具合はない。 4　増改築はしていない。 5　オール電化である。 6　台所か屋外で喫煙している。 7　近隣住民との間で境界線について争いはない。 8　ゴミ置場（件外土地）には、維持管理に関する取り決めや金銭授受等は特にない。 （以上、令和８年９月２６日物件所在地で聴取）

（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
令和8年8月27日（木） 13：00 － 13：15	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため調査協力依頼文書を郵送（土日であれば調査協力可能との応答あり。）
令和8年9月26日（土） 10：00 － 10：20	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、評価人同行 債務者兼所有者が立会、同人から占有状況等を聴取
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。

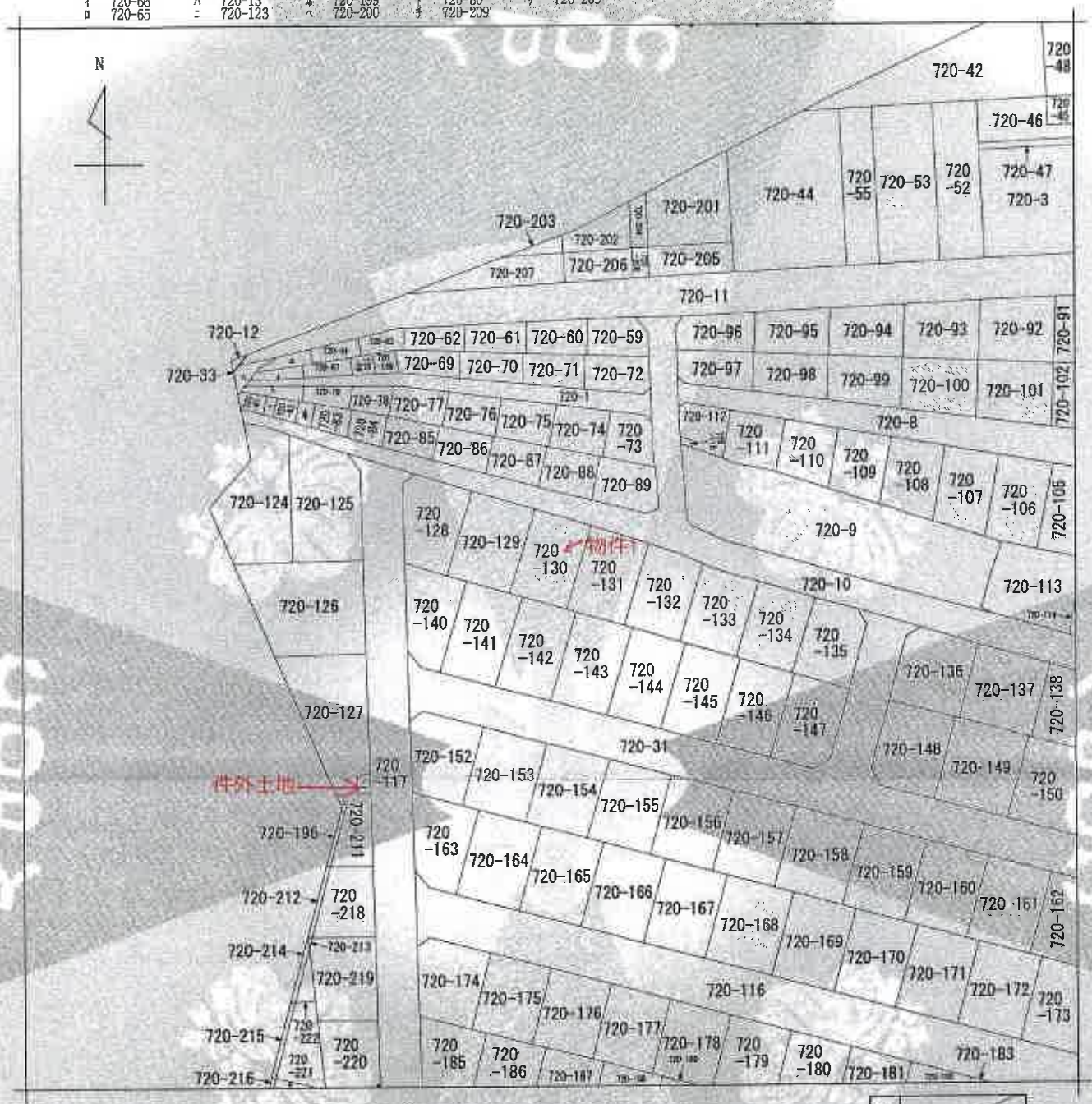
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□ 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

イ 720-66　ロ 720-65　ハ 720-13　ニ 720-123　ホ 720-199　ヘ 720-200　ト 720-80　チ 720-209　リ 720-209



(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。

地番区域見出　仁戸名町

※ ←0 は添付写真の撮影位置、方向及び番号

調製	求分	所在	千葉市中央区仁戸名町			地番	720番130		
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版をA4版に縮小)

令和8年7月17日
千葉地方法務局
登記官 [redacted]

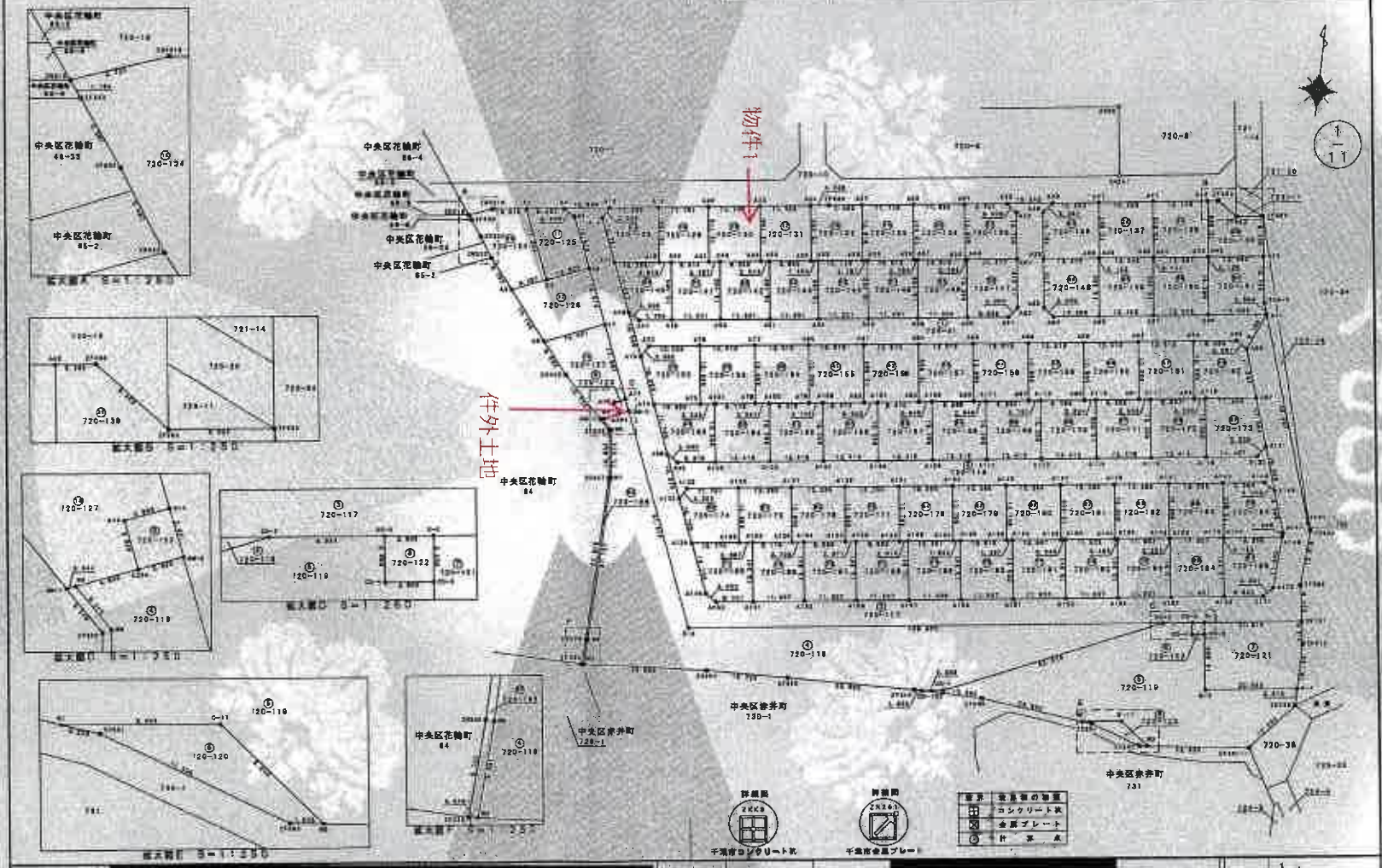
地図整理番号：M97147
(1/1)

(6枚目)

登記年月日：平成25年1月28日

[redacted]

地番	720−31，−116 ないし−196	地積測量図
土地の所在	千葉市中央区仁戸名町	



作成者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/1000

（千葉県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。
令和8年7月17日　千葉地方法務局
登記官
（A3版をA4版に縮小）

（7枚目）

地図整理番号：M97149　(1/11)

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7月17日　千葉地方法務局
登記官
（A3版を A4版に縮小）
（8枚目）

登記年月日：平成25年1月25日

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

（4/11）

地番	⑤720－128			
測点	Xn	Yn	(Xn+1－Xn－1) Yn	距離
A6	－46899.928	30088.566	280834.330088	10.000
A2	－46903.748	30060.324	－212429.242708	8.497
A3	－46906.955	30051.472	－625828.358240	14.120
A8	－46917.216	30050.420	－182557.536820	14.401
A7	－46912.416	30073.729	541026.384710	13.513
		倍面積	444.577030	
		面積	222.2885150	
		地積	222.28 ㎡	

地番	⑤720－127			
測点	Xn	Yn	(Xn+1－Xn－1) Yn	距離
A7	－46912.416	30073.729	319413.075709	14.401
A8	－46917.816	30060.420	－376424.585380	9.032
ZG325	－46924.005	30088.143	－478983.724133	12.725
DM－1	－46933.849	30075.195	－262736.903620	0.544
W9	－46933.647	30075.898	48091.041102	3.540
A294	－46932.250	30079.052	122993.284518	2.920
A13	－46929.552	30077.946	111619.257605	2.550
A14	－46928.539	30080.395	515457.646720	17.447
		倍面積	429.094522	
		面積	214.5473110	
		地積	214.54 ㎡	

地番	⑤720－126			
測点	Xn	Yn	(Xn+1－Xn－1) Yn	距離
A19	－46884.015	30082.819	336626.744010	11.255
A15	－46885.477	30071.659	－122080.863881	3.000
A16	－46888.074	30070.157	－376297.944698	10.731
A17	－46897.991	30074.258	－258428.088994	10.288
A18	－46895.667	30084.460	420460.412980	12.758
		倍面積	300.249997	
		面積	150.1249985	
		地積	150.12 ㎡	

地番	⑤720－129			
測点	Xn	Yn	(Xn+1－Xn－1) Yn	距離
A20	－46882.457	30094.480	336222.412720	11.761
A19	－46884.015	30082.819	－426574.370420	12.758
A18	－46898.667	30064.480	－389228.577580	2.946
A45	－46898.298	30087.382	45522.208858	8.814
A21	－46895.154	30095.123	415356.592523	12.770
		倍面積	300.264209	
		面積	150.1321045	
		地積	150.13 ㎡	

物件1

地番	⑤720－130			
測点	Xn	Yn	(Xn+1－Xn－1) Yn	距離
A23	－46880.961	30108.125	335863.941656	11.745
A20	－46882.457	30094.480	－427130.954640	12.773
A21	－46895.154	30095.123	－371596.330681	2.457
A49	－46894.834	30098.589	45478.957979	8.259
A22	－46893.643	30107.771	417885.107083	12.780
		倍面積	300.233387	
		面積	150.1166935	
		地積	150.11 ㎡	

地番	⑦720－121			
測点	Xn	Yn	(Xn+1－Xn－1) Yn	距離
DK101	－46961.182	30239.622	70549.038126	21.915
K－2	－46964.001	30217.889	－184596.841383	2.650
CD－5	－46966.629	30216.230	－458852.294040	12.555
K－3	－46979.178	30219.858	－298844.179782	20.693
K－4	－46976.518	30240.369	384437.539805	10.184
ZF612	－46966.334	30240.597	483786.728382	5.210
		倍面積	659.994238	
		面積	329.9971190	
		地積	329.99 ㎡	

地番	⑤720－122			
測点	Xn	Yn	(Xn+1－Xn－1) Yn	距離
CD－3	－46964.381	30215.112	－98282.764656	2.650
CD－4	－46966.999	30215.452	－88528.647404	2.600
CD－5	－46966.629	30215.230	30282.071240	2.650
K－2	－46964.001	30217.889	88534.172252	2.600
		倍面積	14.841432	
		面積	7.4207160	
		地積	7.42 ㎡	

件外土地

地番	⑤720－123			
測点	Xn	Yn	(Xn+1－Xn－1) Yn	距離
A14	－46928.539	30080.395	50715.645970	2.650
A13	－46929.552	30077.946	－111619.257605	2.550
A294	－46932.250	30079.052	－50713.298532	2.650
DM－2	－46931.238	30081.511	111632.487321	2.921
		倍面積	15.477163	
		面積	7.7385765	
		地積	7.73 ㎡	

地番	⑥720－124			
測点	Xn	Yn	(Xn+1－Xn－1) Yn	距離
A1	－46887.949	30052.792	443519.104936	5.016
ZSC218	－46886.990	30044.844	－91726.908732	5.733
ZN218	－46891.002	30039.478	－89427.520062	1.193
ZF323	－46891.957	30040.178	－140317.671436	4.561
ZF324	－46895.573	30042.670	－247372.991580	5.452
ZN322	－46900.201	30045.907	－340178.758054	8.782
A3	－46906.955	30051.472	－106592.571184	8.497
A2	－46903.748	30059.324	672509.884803	17.066
		倍面積	411.587200	
		面積	205.7936000	
		地積	205.79 ㎡	

地番	⑤720－125			
測点	Xn	Yn	(Xn+1－Xn－1) Yn	距離
A4	－46888.849	30081.182	12084.595184	8.452
A1	－46887.949	30052.792	－507862.132008	17.096
A2	－46903.748	30059.324	－380080.642196	10.000
A6	－46899.928	30088.566	462985.710702	12.525
A5	－46888.351	30063.779	393204.165541	3.000
		倍面積	311.697203	
		面積	155.8486015	
		地積	155.84 ㎡	

作成者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

登記年月日：平成26年5月23日

建物図面
各階平面図

家屋番号	720番130
建物の所在	千葉市中央区仁戸名町720番地130

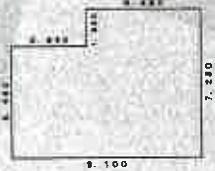
各階平面図

1階

求積表

3.640	×	5.460	=	19.874400
5.460	×	7.280	=	39.748800
		計		59.623200

床面積 59.62 ㎡

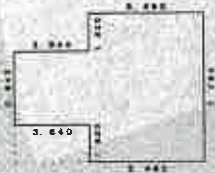


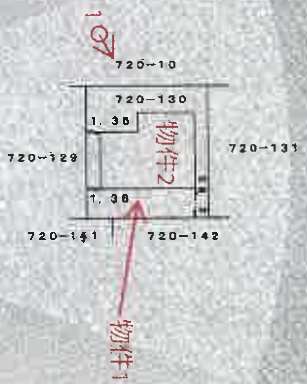
2階

求積表

3.640	×	3.640	=	13.249600
5.460	×	7.280	=	39.748800
		計		52.998400

床面積 52.99 ㎡





※←○は添付写真の撮影位置、方向及び番号

作成者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

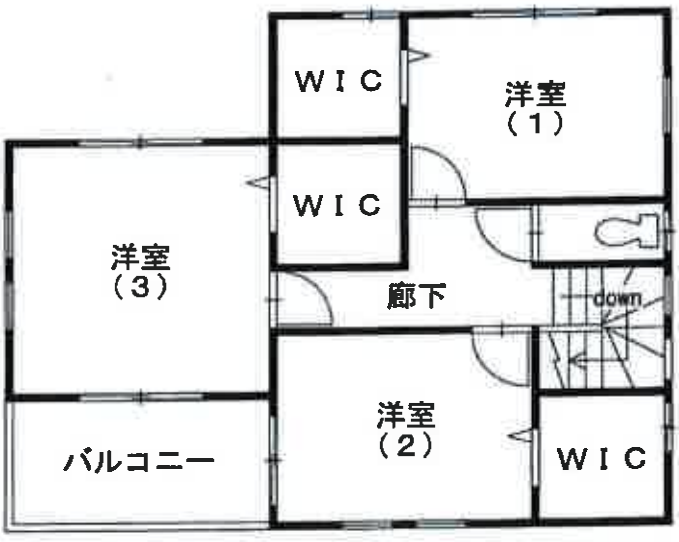
（千葉県土地家屋調査士会用紙）

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7月17日　千葉地方法務局　登記官 [redacted]
（A3版をA4版に縮小）
（9枚目）

地図整理番号：M97148



〔1階〕



〔2階〕



間取図

※ ←⊙ 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



令和８年（ケ）第２６７号
令和８年　９月２６日　現地調査
令和８年　９月２８日　評　　価
第２６０８３１０１号　発行番号
令和８年１０月　１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
玉 谷　昌 弘

第１　評価額

一　括　価　格	
金１５，６７０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金２，９４０，０００円
物件２（建物）	金１２，７３０，０００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 住居表示未実施区域
番　号	特　　記　　事　　項		
	特になし		

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　8年（ケ）第　　２６７号

物　件　目　録

１　所　　在　　千葉市中央区仁戸名町

　　地　　番　　７２０番１３０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５０．１１平方メートル

２　所　　在　　千葉市中央区仁戸名町７２０番地１３０

　　家屋　番号　　７２０番１３０

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５９．６２平方メートル
　　２階　５２．９９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）

位置・交通	・ＪＲ外房線「鎌取駅」の 北西方・道路距離約 2.3km ・最寄バス停「千葉南高校」の南西方・道路距離約 300m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。	
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	市街化区域
	用途地域	第二種中高層住居専用地域
	建蔽率	指定 60%
	容積率	指定 200%
	防火規制	－
	その他の規制	第一種高度地区（最高高さ：20m） 宅地造成工事規制区域 居住促進区域内，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（北西側）， 間口（約 11.7m），奥行（約 12.8m），地積（150.11 ㎡（登記））	
接面道路の状況	北西側市道（名称：花輪町 34 号線），幅員（約 6m），連続性（普通）， 舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差（概ね等高に接面）	
	建築基準法上の種類	建築基準法第 42 条 1 項 1 号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	・物件１は，物件２建物の敷地として使用されている。 ・隣地は，北西側で公衆用道路に接面し，そのほかは戸建住宅の敷地として使用されている。	

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　あり ガス配管　あり　（敷地内への引込はあるが，建物はオール電化。） 下水道　あり
土壌汚染等	・土地の利用履歴及び現況観察によれば，対象地自体の土地の使用による土壌汚染の存在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。 ・本件土地は，「仁戸名遺跡に該当しています。開発に伴い，埋蔵文化財発掘の届出の提出を受け，試掘の結果，慎重工事の取り扱いになっています。建て替え等，土木工事をされる際は，埋蔵文化財発掘の届出の提出をお願いします。取り扱いは，前回の取り扱いを踏襲し，慎重工事となります。」とのこと。（千葉市埋蔵文化財調査センターの回答）
特記事項	・物件1の南西方約80mに件外土地（本件債務者兼所有者の共有持分42分の1，地番720番123，地目：雑種地）があり，平成26年6月5日に本件債務者兼所有者に売買を原因とする所有権移転登記が行われている。現況は，共有者のためのゴミ置場として使用されている。 ・開発許可の概要（千葉市宅地課の回答） 開発許可番号：千葉市指令都宅第73号（平成24年6月18日） 検査済証：第2036号（平成25年2月7日） ・千葉市公表のハザードマップ参照 ・千葉市公表の大規模盛土造成地マップによれば，本件土地付近は谷埋め型大規模盛土造成地となっている。 ・東側にスチール製簡易物置（基礎はなく動産と判定）がある。 ・南東側隣接地より約0.5m高い。 ・そのほか，債務者兼所有者の陳述によれば，以下のとおりである。 ①　近隣住民との間で境界線について争いはない。 ②　ゴミ置場（件外土地）には，維持管理に関する取り決めや金銭授受等は特にない。 ③　給湯器の横（北側）にあるのは，浄水器（セントラル浄水器）です。

2　建物の概況及び利用状況等（物件２）

区　　分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）	平成２６年４月８日新築
	経過年数	約１２年
	経済的残存耐用年数	約１３年
仕　　様	構　造	木造
	屋　根	瓦葺
	外　壁	サイディング等
	内　壁	クロス等
	天　井	クロス等
	床	フローリング等
	設　備	電気，上水道，下水道，台所，浴室，トイレ，洗面台等
	その他	オール電化，家庭用ヒートポンプ給湯器 モニタ付インターホン，ビルトイン式食器洗浄乾燥機 浴室暖房乾燥機，温水洗浄便座，ＩＨコンロ
床面積（現況）	床面積　１階　59.62㎡ ２階　52.99㎡ 延べ　112.61㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	３ＬＤＫ＋４ＷＩＣ（別添間取図参照）
品　　等	普通	
保守管理の状態	・債務者兼所有者の陳述によれば，室内等の状況は以下のとおりである。 ①　ペットは，飼育していない。 ②　台風や浸水による被害はない。 ③　雨漏りや設備・排水の不具合はない。 ④　増改築はしていない。 ⑤　オール電化である。 ⑥　タバコは，主に台所か屋外で喫煙している。 （設備等の動作確認は行っていない。）	

建物の利用状況	債務者兼所有者及びその家族が居宅として使用している。
特　記　事　項	・建築確認の概要は以下のとおり。（千葉市建築情報相談課の回答） 確認済証：第 ERI13013069 号（平成 25 年 4 月 1 日） 検査済証：記録なし ・当該建物の使用資材，建築時期等から推察するに石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている可能性は低いものと判断され，特に問題無いと推定する。

－　以下余白　－

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	64,500	1.00	150.11	1.00	9,682,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（千葉中央－39）

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
57,500 円/㎡	×	103/100	×	100/102	×	100/90	＝	64,500 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：西道路＋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：北西道路＋1%，埋蔵文化財包蔵地－1%（相乗積：±0%）

ウ　地　　積：登記数量による。

エ　建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

－　以下余白　－

② 物件~~3~~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	現価率 ウ	建物の価格（円）（千円未満四捨五入）ア×イ×ウ＝エ
2	180,000	112.61	0.54	10,946,000

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 経過年数	B 経済的残存耐用年数	C 残価率	D 定額法による率		
2	12年	13年	5%	0.54	±0%（1.00）	0.54

（1）耐用年数法（定額法）

D 定額法による率＝B／（A＋B）×（1－C）＋C

（2）観察減価率

概ね経年相応であり，特段不要と判断した。

－ 以下余白 －

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	9,682,000	0.60	法定地上権	5,809,000

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
1	9,682,000	−5,809,000		0.95	0.8	2,940,000
2	10,946,000	+5,809,000	1.0	0.95	0.8	12,730,000
一　括　価　格（合　計）						15,670,000

ウ　占有減価修正：特にない。

エ　市場性修正：共有持分を有している件外土地（ゴミ置場）があることによる不確実性等を考慮した。

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　参考資料

地価公示価格（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京葉線ほか「蘇我駅」の　南東方約 3.2kmに位置する。

価 格 時 点：令和８年１月１日

地　　積：179 ㎡

供給処理施設：水道，下水，ガス

接 面 街 路：西側幅員 5.0m市道

用 途 指 定 等：第二種中高層住居専用地域（建蔽率 60%，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

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

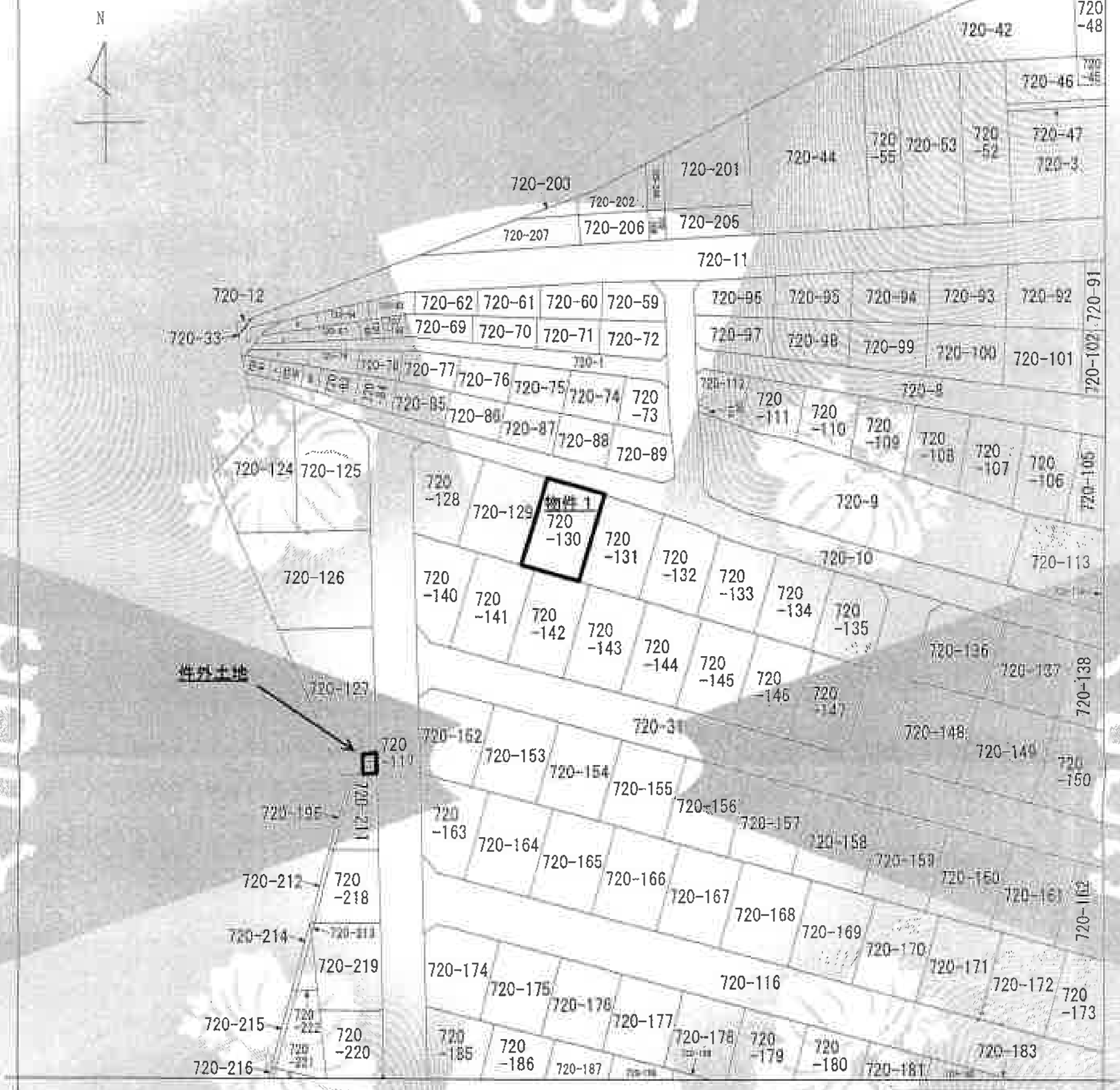


縮尺　1:15,000

位置図

出典:地理院地図

イ 720-66　ロ 720-65　ハ 720-11　ニ 720-123



（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。



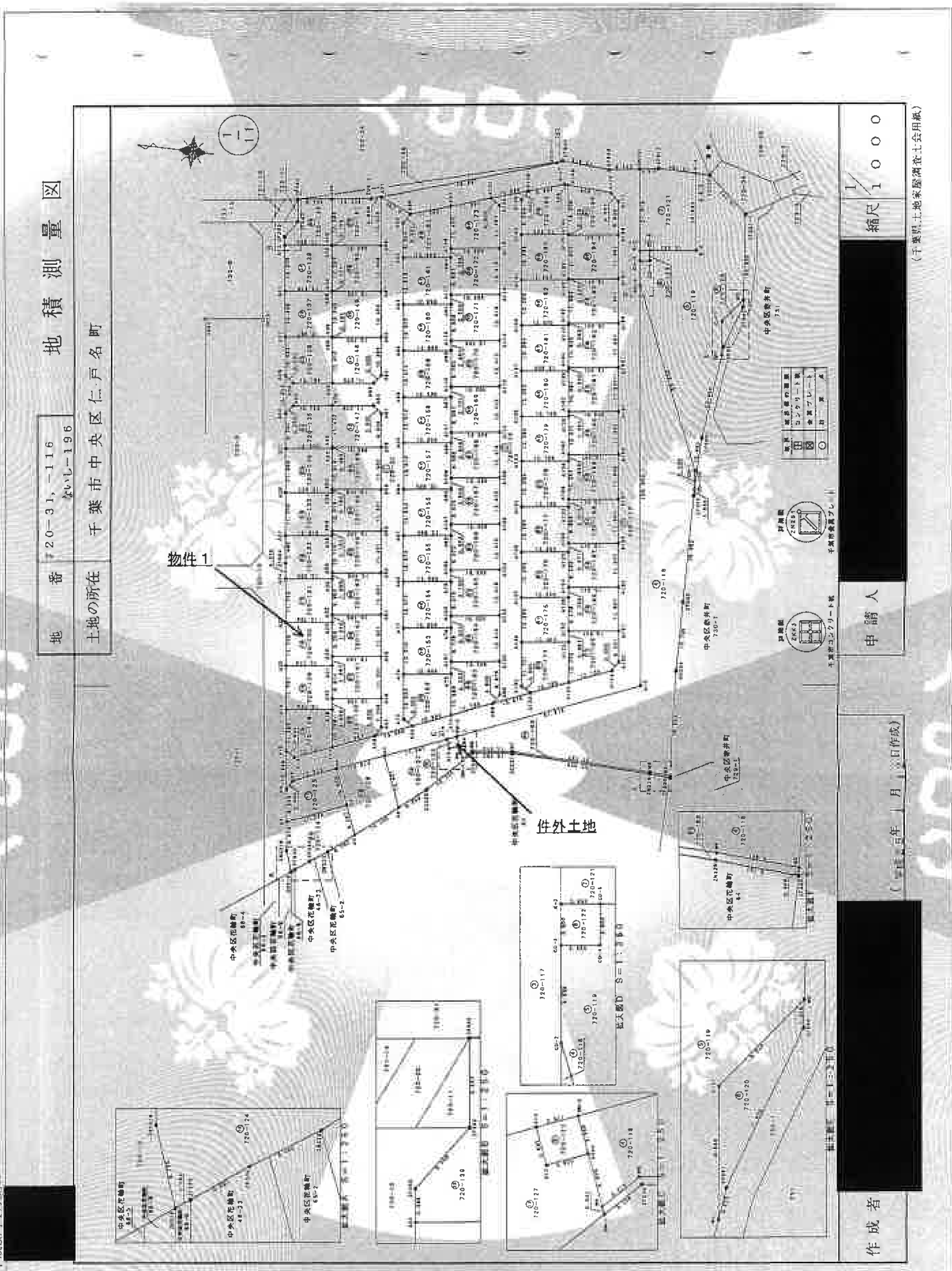
請求部分	所在	千葉市中央区仁戸名町	地番	720番130			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日		備付年月日(原図)		補記事項			

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8年7月17日
千葉地方法務局
登記官 [redacted]

A3をA4に縮小

地図整理番号：M97147
(1/1)



登記年月日：平成25年1月25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7月17日
千葉地方法務局
登記官 [redacted]

地図整理番号：M97149

A3をA4に縮小

登記年月日　平成25年1月28日

A3をA4に縮小

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7月17日　千葉地方法務局

登記官

15

地積測量図

地番	720−31，−116 ないし−190
土地の所在	千葉市中央区仁戸名町

(4/11)

地番	⑦720−126		
測点	Xn	Yn	(Xn+1−Xn−1)Yn	距離
A6	−46899.928	30085.566	250634.330088	10.000
A2	−46893.748	30059.324	−212429.242708	8.497
A3	−46906.995	30051.472	−425829.356240	14.120
A8	−46917.916	30060.420	−182957.536820	14.401
A7	−46912.416	30073.729	541026.384710	13.513
		倍面積	444.577030	
		面積	222.2885150	
		地積	222.28 ㎡	

地番	⑦720−127		
測点	Xn	Yn	(Xn+1−Xn−1)Yn	距離
A7	−46912.416	30073.729	319413.075709	14.401
A8	−46917.916	30060.420	−375424.585380	0.032
ZC325	−46924.905	30066.143	−478983.724133	12.725
DM−1	−46933.849	30075.195	−262736.903520	0.544
W9	−46933.841	30075.698	48091.041102	3.640
A294	−45932.250	30079.062	122993.284518	2.920
A13	−46929.552	30077.946	111619.257605	2.650
A14	−45928.539	30080.395	615457.646720	17.447
		倍面積	429.094622	
		面積	214.5473110	
		地積	214.54 ㎡	

地番	⑦720−128		
測点	Xn	Yn	(Xn+1−Xn−1)Yn	距離
A19	−46884.015	30082.819	336626.744610	11.255
A15	−46886.477	30071.659	−122060.883881	3.000
A16	−46888.074	30070.157	−376297.944588	10.731
A17	−46897.991	30074.258	−258428.088984	10.288
A18	−46895.557	30084.460	420460.412980	12.758
		倍面積	300.249997	
		面積	150.1249985	
		地積	150.12 ㎡	

地番	⑦720−129		
測点	Xn	Yn	(Xn+1−Xn−1)Yn	距離
A20	−45882.487	30094.460	335222.412720	11.761
A19	−46884.015	30082.819	−426574.370420	12.758
A18	−46895.557	30084.460	−369226.577580	2.948
A45	−46896.268	30087.382	45522.208986	8.814
A21	−46895.154	30096.123	415356.593523	17.773
		倍面積	300.264209	
		面積	150.1321045	
		地積	150.13 ㎡	

地番	⑦720−130		
測点	Xn	Yn	(Xn+1−Xn−1)Yn	距離
A23	−46880.961	30106.126	335883.941656	11.746
A20	−45882.487	30094.460	−427130.954640	12.773
A21	−46895.154	30096.123	−371596.830681	2.487
A49	−46894.834	30098.589	45478.967978	9.259
A22	−46883.643	30107.771	417685.107083	12.788
		倍面積	300.231397	
		面積	150.1155985	
		地積	150.11 ㎡	

地番	⑦720−121		
測点	Xn	Yn	(Xn+1−Xn−1)Yn	距離
DK101	−46961.182	30230.822	20549.038126	21.915
K−2	−46964.001	30217.889	−184596.841383	2.650
CD−5	−46966.829	30218.230	−458652.284940	12.655
K−3	−46979.179	30215.656	−298844.175752	20.683
K−4	−46976.518	30240.369	385437.539805	10.184
ZF612	−46966.334	30240.397	453766.728382	5.210
		倍面積	659.994236	
		面積	329.9971180	
		地積	329.99 ㎡	

地番	⑧720−122		
測点	Xn	Yn	(Xn+1−Xn−1)Yn	距離
CD−3	−45964.351	30215.112	−90282.754556	2.650
CD−4	−46966.989	30215.453	−68528.647404	2.800
CD−5	−46966.829	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 ㎡	

地番	⑧720−123		
測点	Xn	Yn	(Xn+1−Xn−1)Yn	距離
A14	−45928.539	30080.395	50715.545975	2.650
A13	−45929.552	30077.946	−111619.257605	2.920
A294	−45932.250	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	−46887.949	30052.792	443519.104336	8.016
ZSC216	−46888.990	30044.844	−91726.908732	5.733
ZN218	−46891.002	30039.476	−89427.520052	1.193
ZF323	−46891.967	30040.178	−140317.671438	4.561
ZF324	−46895.673	30042.870	−247372.991560	5.452
ZN322	−46900.201	30045.907	−340179.758054	8.782
A3	−46905.995	30051.472	−106592.571184	8.497
A2	−46903.748	30059.324	572509.884204	17.096
		倍面積	411.587200	
		面積	205.7936000	
		地積	205.79 ㎡	

地番	⑦720−125		
測点	Xn	Yn	(Xn+1−Xn−1)Yn	距離
A4	−45886.849	30051.182	12084.595164	8.462
A1	−46887.949	30052.792	−507862.132008	17.096
A2	−46903.748	30059.324	−380080.542196	10.000
A6	−46899.928	30066.566	462965.710702	12.528
A5	−46886.351	30063.779	393204.185541	3.000
		倍面積	311.697203	
		面積	155.8486015	
		地積	156.84 ㎡	

作成者 [redacted]　（平成[redacted]年[redacted]月[redacted]日作成）

申請人 [redacted]　縮尺 1/

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

登記年月日：平成26年5月23日

各階平面図

家屋番号	720番130
建物の所在	千葉市中央区仁戸名町720番地130

建物図面
各階平面図

【物件2】

1階

求積表

3.640	× 5.460	=	19.874400
5.460	× 7.280	=	39.748800
	計		59.623200

床面積 59.62 ㎡



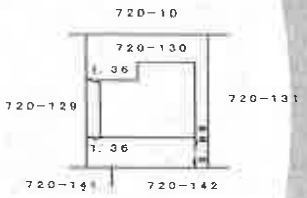
2階

求積表

3.640	× 3.640	=	13.249600
5.460	× 7.280	=	39.748800
	計		52.998400

床面積 52.99 ㎡







作成者	[redacted]	縮尺	1/250

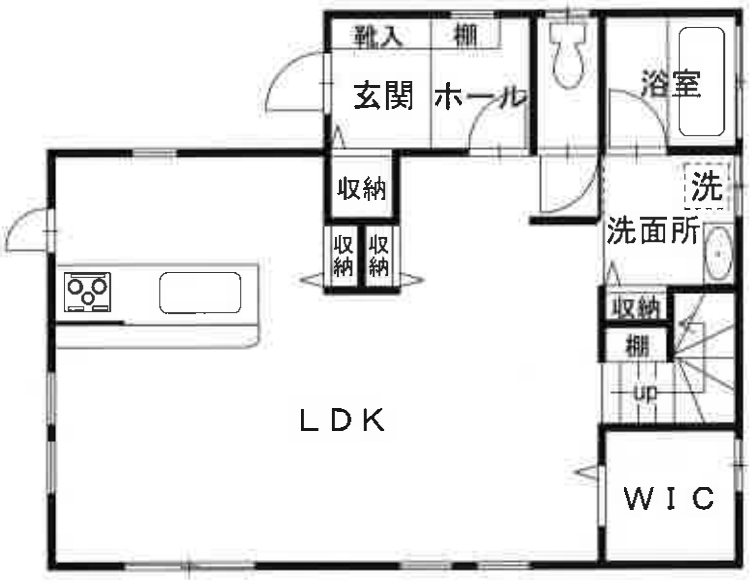
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

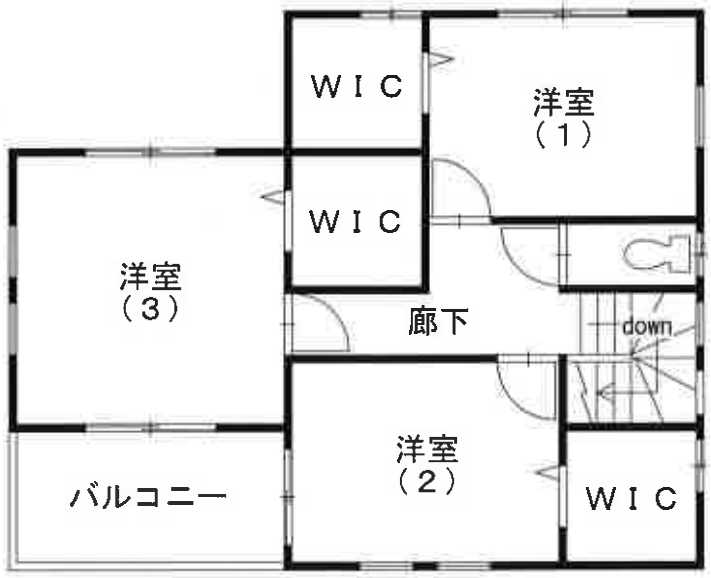
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年7月17日　千葉地方法務局
登記官 [redacted]

A3をA4に縮小

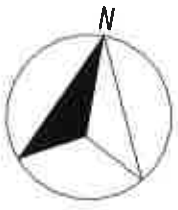
地図整理番号：M97148


靴入
棚
玄関
ホール
浴室
収納
収納
収納
洗
洗面所
収納
棚
up
LDK
WIC

〔1階〕


WIC
洋室
(1)
WIC
洋室
(3)
廊下
down
洋室
(2)
バルコニー
WIC

〔2階〕


N

間取図