

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月17日

千葉地方裁判所民事第4部

・裁判所書記官 重 松 孝 尚

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 6年 5月 8日 午前 9時00分から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで。
開札期日	日 時 令和 6年 5月22日 午前 9時30分 場 所 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月 5日 午前10時00分 場 所 千葉地方裁判所民事第4部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月23日 午前 9時00分から 令和 6年 5月27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 6年 4月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件目録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 千葉県花見川区犢橋町 |
| | 地 番 | 61番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 102.98平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県花見川区犢橋町 |
| | 地 番 | 61番17 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 20平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 3 | 所 在 | 千葉県花見川区犢橋町6.1番地9 |
| | 家屋 番号 | 61番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 44.09平方メートル
2階 40.57平方メートル |



令和5年(ケ)第243号

注 意 書

本件における現況調査については「現況調査報告書」及び「再現況調査報告書」
を、評価については「評価書(再評価)」をご覧ください。

千葉地方裁判所民事第4部物件明細・売却係

物件明細書

令和 6年 2月13日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 井上 久美子

- 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1】
売却対象外の土地（地番61番25及び61番32）の一部を通行のため無償で利用している。

《 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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 千葉市花見川区犢橋町 |
| | 地 番 | 61番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 102.98平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉市花見川区犢橋町 |
| | 地 番 | 61番17 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 20平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 3 | 所 在 | 千葉市花見川区犢橋町61番地9 |
| | 家屋 番号 | 61番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 44.09平方メートル
2階 40.57平方メートル |



令和5年(ケ)第243号
(再現況調査命令) 令和6年1月9日受理
令和6年2月9日提出

再現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 橋本文平

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 千葉市花見川区犢橋町 |
| | 地 番 | 61番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 102.98平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉市花見川区犢橋町 |
| | 地 番 | 61番17 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 20平方メートル |
| 3 | 所 在 | 千葉市花見川区犢橋町61番地9 |
| | 家屋 番号 | 61番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 44.09平方メートル
2階 40.57平方メートル |



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	<p>1 昨年の12月12日に本建物で火事が起きて、今、私は別の所に住んでいます。 (令和6年1月12日に電話聴取)</p> <p>2 昨年の12月12日の午後4時頃に、本建物の洋室(1)で火事が起きました。出火当時は本建物に誰もいませんでしたので、直接の怪我をした者はいませんが、火事により発生した灰や煤を私が大量に吸い込んでしまい、一時、入院をしました。</p> <p>3 火元は、私が外出した際に消し忘れた石油ファンヒーターの直ぐ近くにあった布団です。そのファンヒーターは洋室(1)の北西部分に置いてありました。そのファンヒーターを繋いでいたコンセント付近で爆発があったようですが、爆発の原因は分かりません。</p> <p>4 火事によって、2階は、壁や床、天井、ドアが焼けて、穴が開いたり、窓ガラスが割れたりしましたが、2階の洋室(3)とトイレは、床が灰で汚れたことを除いて、無事でした。1階も、床が灰で少し汚れたことを除いて、無事です。1階では、電気やガス、水道も使えると思います。太陽光発電システムは火事により壊れました。</p> <p>5 本建物は火事により住める状況ではなくなってしまったため、私を含めて家族は別の所に住んでいますので、本建物は空き家です。ただ、本建物の直ぐ近くに住んでいますので、駐車スペースだけは私の車を停めて利用しています。</p> <p>6 競売手続きが進んでいますので、本建物を直すつもりはありません。</p> <p>7 その他の状況は、昨年の9月の立入り調査時と変わっていません。 (令和6年1月26日に面談聴取)</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 次 回)

執行官の意見

- 1 記載事項を「1 本件物件について発生した火災による損傷を含む、前回の現況調査時以降変更のあった不動産の形状、占有関係その他の現況 2 その他前回の現況調査時から変更のあった事情等」とする再現調査命令を受け、同事項を中心に、再調査を行い、かつ、本報告書に記載した。
- 2 本調査時の本物件の状況及び所有者の陳述から、2枚目記載のと通りの占有者及び占有状況を認定した。本建物から所有者が退去して、本建物の現況は空き家であった。
- 3 その他の本物件の状況は、建物図面、間取図及び添付写真のとおりである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 次頁)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年1月12日(金)	当庁	所有者電話聴取
令和6年1月26日(金) 12:45-13:23	物件所在地	現場確認、占有確認、写真撮影、所有者面談聴取、評価人同行
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

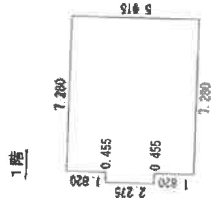
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 次目)

建築物図面

家屋番号 61-9

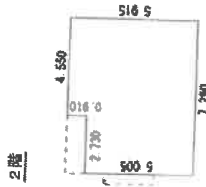
建築物の所在 千葉市花見川区横橋町61番地9

各階平面図



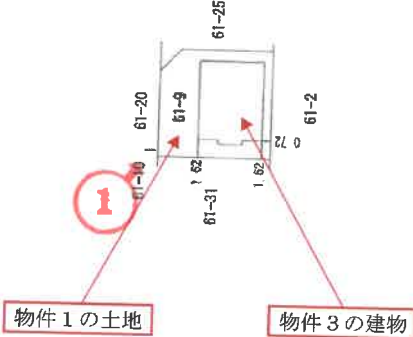
求積表

0.455 x 2.275 =	1.035125
7,280 x 5.915 =	43,061,200
計	44,096,325
床面積	44.09㎡



求積表

7,280 x 5.005 =	36,436,400
4,550 x 0.910 =	4,140,500
計	40,576,900
床面積	40.57㎡



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者 (令和2年8月31日作成)

登記年月日：令和2年9月3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5年6月15日 千葉地方法務局

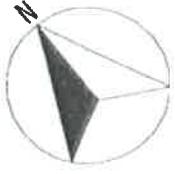
登記官

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

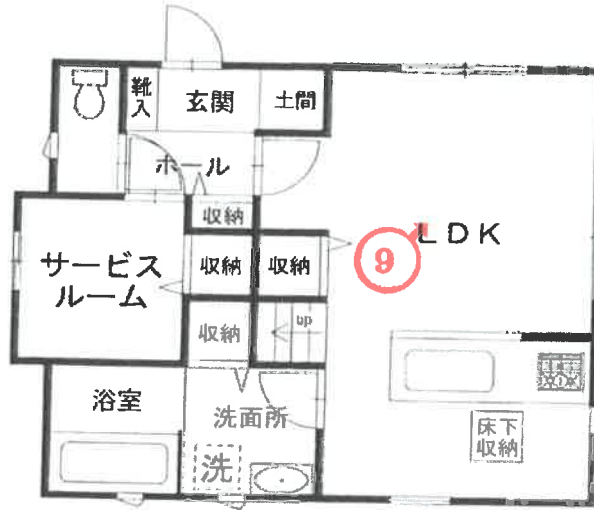
(6 枚目)

請求番号：64-3

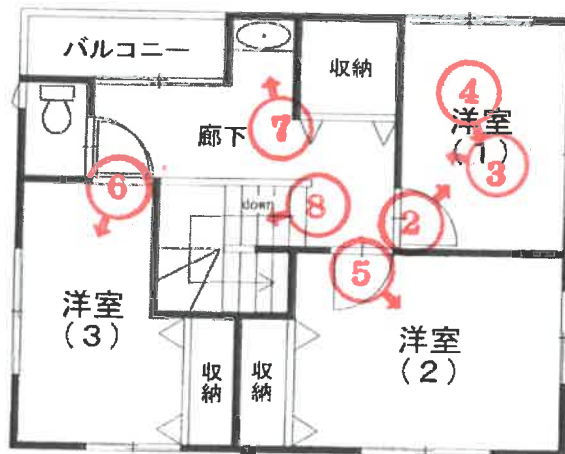
間取図



〔1階〕



〔2階〕



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

評価人作成

本建物外観 ①



洋室(1) ②



洋室(1)の北西部分 ③



洋室(1)の天井 ④



洋室(2) ⑤



洋室(3) ⑥



2階洗面台 ⑦



階段部分 ⑧



LD ⑨



令和5年(ケ)第243号
令和5年8月18日受理
令和5年9月28日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 橋本文平

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 千葉市花見川区犢橋町 |
| | 地 番 | 61番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 102.98平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉市花見川区犢橋町 |
| | 地 番 | 61番17 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 20平方メートル |
| 3 | 所 在 | 千葉市花見川区犢橋町61番地9 |
| | 家屋 番号 | 61番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 44.09平方メートル
2階 40.57平方メートル |



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2) □雑種地(物件)
形状	□公図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり ■地積測量図のとおり □土地建物等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の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	物件1の土地について、売却対象外の土地(地番61番25及び同番32)の一部を通行のため無償で利用している。南西端にスチール製簡易物置(動産)がある。 物件2の土地について、形状が公図と地積測量図で異なる。現地では何れの形状が正しいかは判然としなかったが、地積測量図の地積が登記簿上の地積と一致すること等から、地積測量図の形状が正しいと思われる。
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:
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	室内の状況から、表札に表示された会社の占有実体はなく、建物所有者が建物全体を占有していると認めた(電気需給契約の名義は建物所有者である。) 室内の複数の扉に軽微な傷があった。
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [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

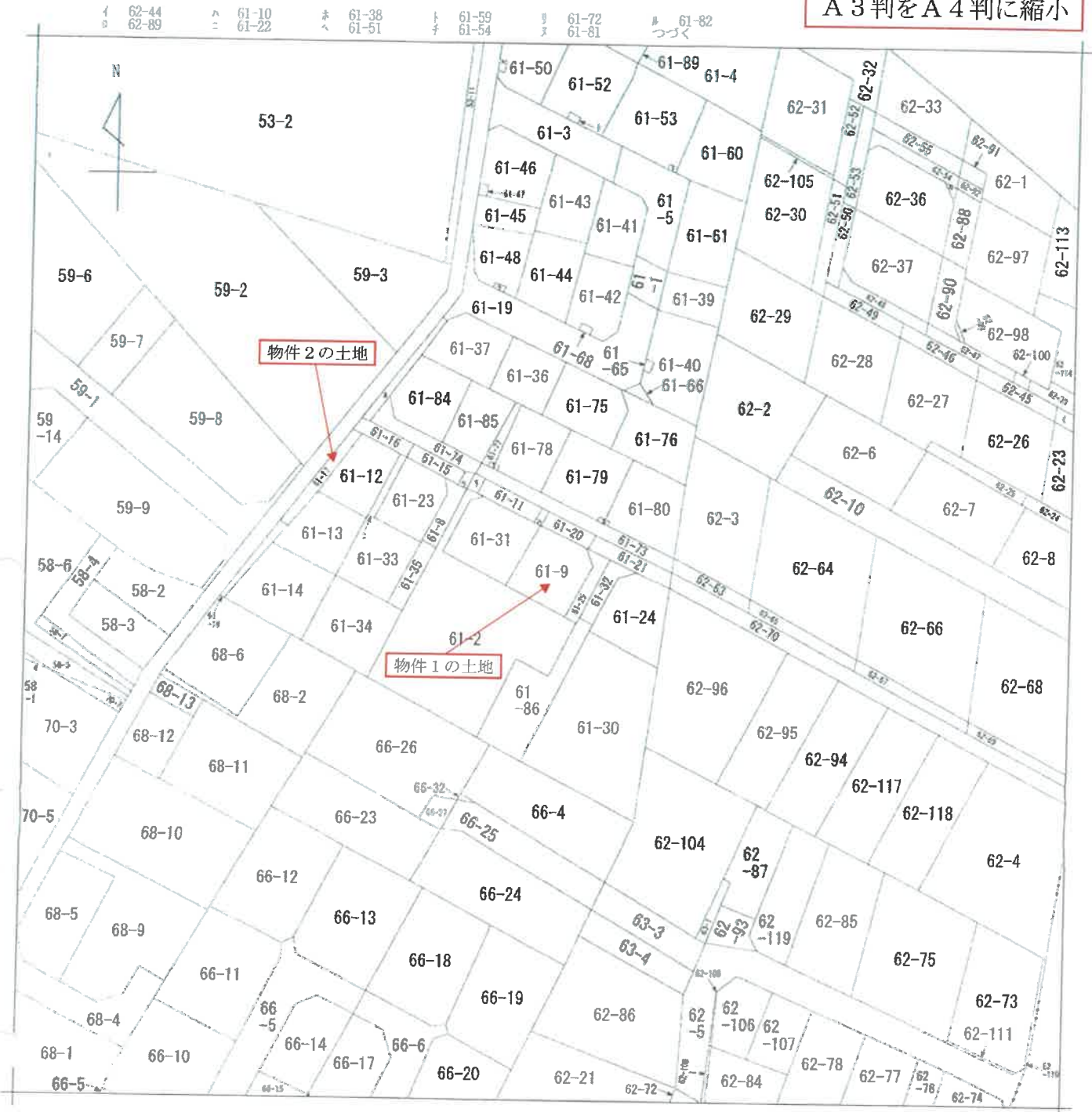
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	<p>1 本建物に家族と共に住んでいます。表札に、私が代表を務める会社名が表示されていますが、その会社は本建物を使っていません。その会社は設立したばかりであり、まだ活動実体がないからです。 (令和5年8月30日に面談聴取)</p> <p>2 給湯器等の住宅設備に不具合はありません。雨漏りや水漏れ、排水の詰まりはありません。</p> <p>3 本建物には、太陽光発電システムが取り付けられています。本建物の購入後に私が取り付けましたものです。同システムの購入代金は全て支払ってありますので、同システムは私の所有物です。売電はしていません。発電量は詳しくは分かりません。</p> <p>4 室内でペットを飼ったことはありません。</p> <p>5 物件1の土地の北東側の接面道路について、通行等についての取り決めや、金銭のやり取りはありません。南東側の接面する私道について、物件1土地の駐車スペースに駐車する際に通行していますが、それについては私道の所有者の承諾があります。同所有者と金銭のやり取りはありません。</p> <p>6 物件1の土地の境界について争いはありません。</p> <p>7 物件2の土地の形が、公図と地積測量図で異なるそうですが、どちらの形が正しいかは分かりません。 (令和5年9月21日に面談聴取)</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年8月30日(水) 12:08-12:28	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、所有者面談聴取、居住者への協力依頼書手交
令和5年8月30日(水)	当庁	電力会社に電気需給契約の照会書郵送 (令和5年9月8日回答書受領)
令和5年8月31日(木)	千葉地方法務局船橋支局	表札の会社の登記簿謄本取得
令和5年9月21日(木) 11:45-12:35	物件所在地	現場確認、占有確認、写真撮影、所有者面談聴取、評価人同行
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3判をA4判に縮小



(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
 犇橋町

請求部分	所在	千葉市花見川区犇橋町		地番	61番9		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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5年6月15日
 千葉地方法務局

請求番号：64-1
 (1/2)

登記官

5 次目)



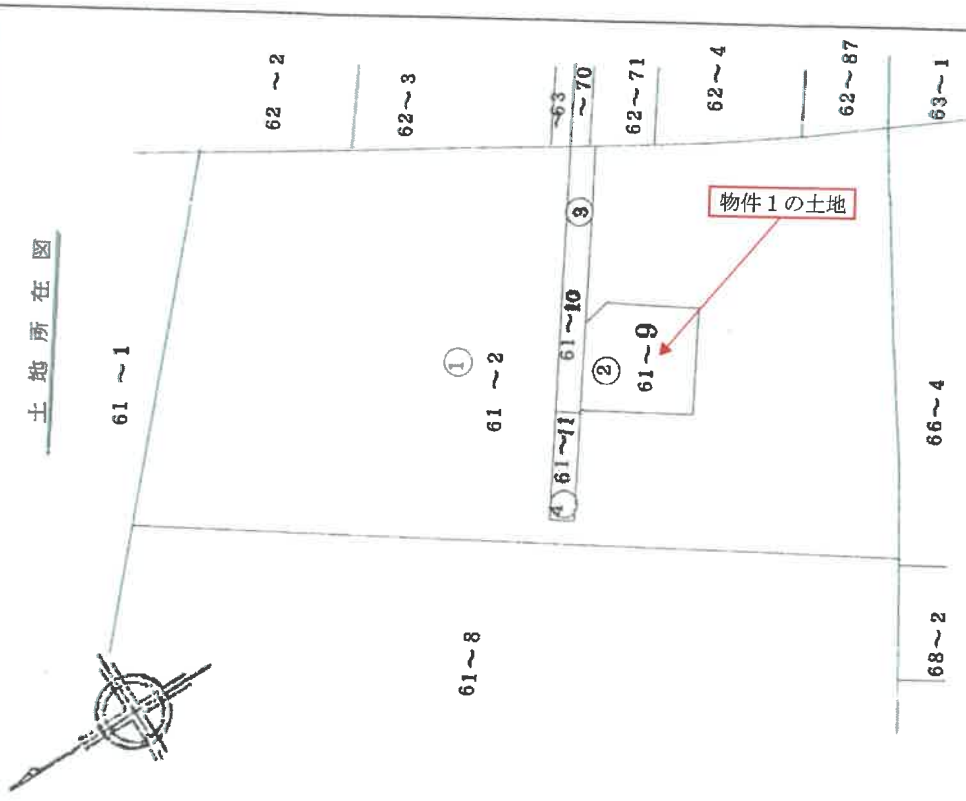
登記年月日：昭和54年11月27日

156495

地番	前 61-2 61-9~10 61-11, -2
土地の所在	千葉県 市川区 市川町

土地所在図
地積

54.11.27



作製者

(昭和54年11月10日作製)

申請人

縮尺 1/500

請求番号：64-2

(1/2)

(千葉県地家産調査士会所属)

A3判をA4判に縮小

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5年6月15日 千葉県地方務局 登記官

令和5年6月15日
千葉地方務局

(8 添) 登記官

156496

前 61-2

地番	61-9~10
土地の所在	花見川区 千葉市花見町

地積測量図 54.11.27

求積計算

61-9	
②	$10,197 \times 1,568 = 15,988896$
	$13,125 \times (7,99946,476) = 189,984375$
	205,973271
	1/2面積 102,98

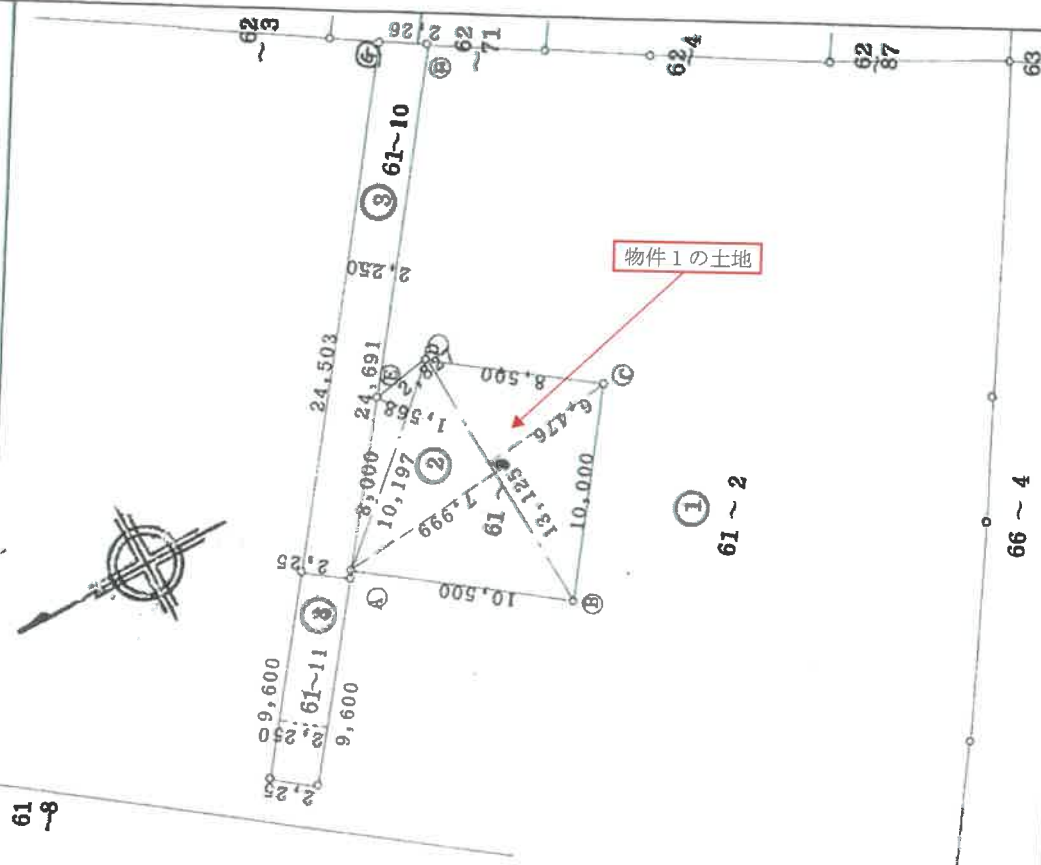
61-10	
③	$2,250 \times (24,503 + 24,691) = 110,686500$
	1/2面積 55,34

61-11	
④	$2,250 \times 9,600 = 21,600000$
	面積 21,60

61-2	
①	$2390,25 - 179,92 = 2210,33$

境界線の種類

境界 ④ ~ ⑤ コンクリートぐい



作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]
縮尺	1/250

(昭和54年11月10日作製)

A3判をA4判に縮小

(千葉土地家屋調査士会印)

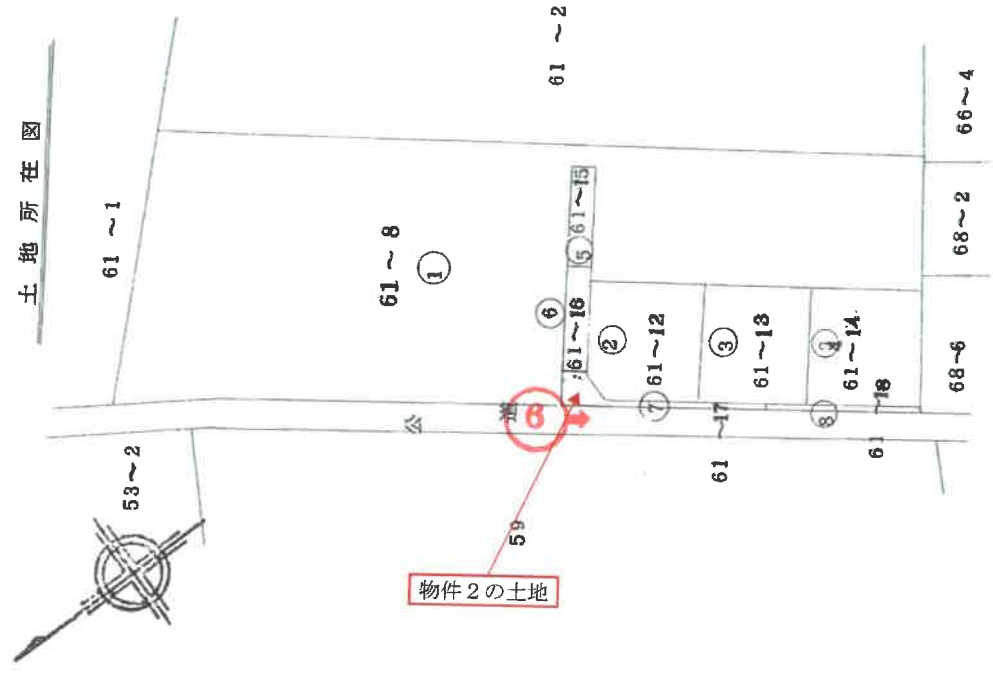
A 3判をA 4判に縮小

登記年月日：昭和54年11月27日

156497

前61-8
 地番 61-15-18
 61-13-16-8
 61-17-8
 千葉市花見川区
 土地の所在

土地所在図
 縮尺 1/500
 64.11.27



物件2の土地

作製者
 (昭和54年11月10日作製)

申請人

縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会印紙)

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5年6月15日 千葉地方法務局

登記簿

(注) ←○は写真撮影位置，方向及び写真番号を示す。

(9次目)

請求番号：64-4 (1/2)

登記年月日：昭和54年11月27日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 令和5年6月15日 千葉地方方法務局

156498

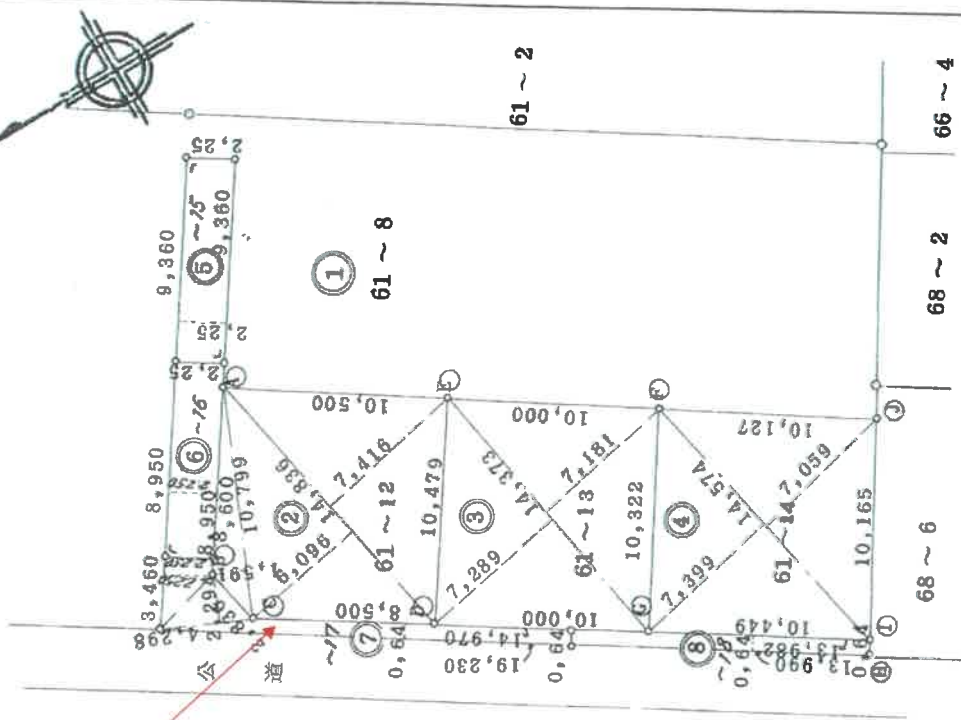
地積測量図 54-11-57

地番	前 61-8 61-12-15-16 61-13-17-8
土地の所在	千葉県千葉市花見川区

求積計算

- 61-12
② $10,799 \times 1,591 = 17,181,209$
 $14,836 \times (6,096 + 7,416) = 200,464,032$
 $\frac{1}{2}$ 面積 $\frac{217,645,241}{108,82}$
- 61-13
③ $14,373 \times (7,289 + 7,181) = 207,977,310$
 $\frac{1}{2}$ 面積 $103,98$
- 61-14
④ $14,574 \times (7,399 + 7,059) = 210,710,892$
 $\frac{1}{2}$ 面積 $105,35$
- 61-15
⑤ $2,250 \times 9,360 = 21,060,000$
面積 $21,06$
- 61-16
⑥ $2,25 \times 8,950 = 20,137,500$
面積 $20,13$
- 61-17
⑦ $2,25 \times (3,46 + 0,790) = 9,562,500$
 $4,298 \times 2,294 = 9,859,612$
 $0,640 \times (19,230 + 14,970) = 21,888,000$
 $\frac{1}{2}$ 面積 $\frac{41,310,112}{20,65}$
- 61-18
⑧ $0,640 \times (13,990 + 13,982) = 17,902,080$
 $\frac{1}{2}$ 面積 $8,95$
- 61-8
① $1724,75 - 388,94 = 1335,81$
境界線の種類

筆界 (A) ~ (J) エコリートくい



作製者

(昭和54年11月10日作製)

申請人

縮尺 1/250

請求番号：64-4 (2/2)

(千葉土地家屋調査士会印)

A3判をA4判に縮小

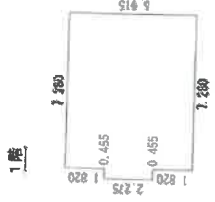
(10 表)

登記官

各階平面図

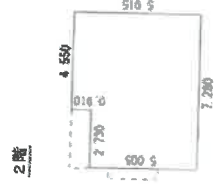
建物図面

家屋番号 61-9
 建物の所在 千葉市花見川区横橋町61番地9



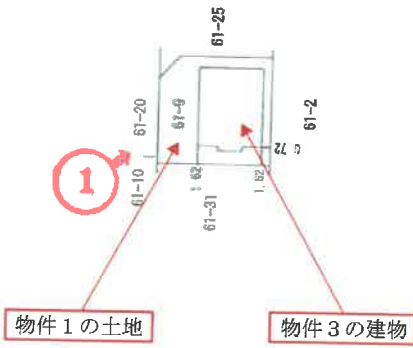
求積表

0.455 x 2.275 =	1.035125
7.280 x 5.915 =	43.061200
計	44.096325
床面積	44.09㎡



求積表

7.280 x 5.005 =	36.436400
4.550 x 9.10 =	41.405000
計	77.841400
床面積	77.84㎡



作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(令和 2 年 8 月 31 日作成)

登記年月日：令和2年9月3日

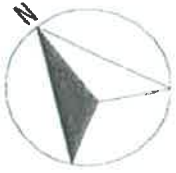
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 令和5年6月15日 千葉地方裁判所

登記官

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(11次目)

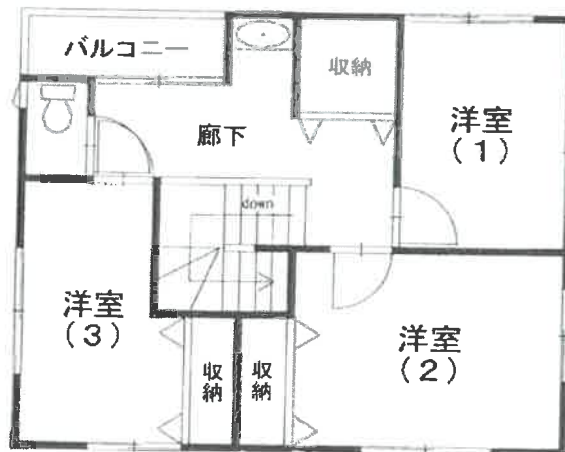
間取図



〔1階〕



〔2階〕



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

評価人作成

(12次目)

本建物外観 ①



LD ②



キッチン ③



洗面所 ④



浴室 ⑤



物件2の土地を含む公衆用道路 ⑥



令和5年(ケ)第243号

令和6年 1月26日 現地調査

令和6年 1月29日 評価

第24011101号 発行番号

令和6年 2月 8日 提出日

千葉地方裁判所

民事第4部 御中

評価書
(再評価)

評価人 不動産鑑定士

玉谷 昌弘

第1 評価額

一 括 価 格	
金4,050,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金1,010,000円
物件2 (土地)	金30,000円
物件3 (建物)	金3,010,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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。		地目 公衆用道路
3	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		
3	令和5年12月12日に室内にて火災あり。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 千葉市花見川区犢橋町 |
| | 地 番 | 61番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 102.98平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉市花見川区犢橋町 |
| | 地 番 | 61番17 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 20平方メートル |
| 3 | 所 在 | 千葉市花見川区犢橋町61番地9 |
| | 家屋 番号 | 61番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 44.09平方メートル
2階 40.57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1～2）

位置・交通	<ul style="list-style-type: none"> ・JR総武本線「四街道駅」の西方・道路距離約5.0km ・京成本線「実籾駅」の南東方・道路距離約5.1km ・最寄バス停「長沼」の北西方・道路距離約550m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	戸建住宅が多く建ち並び、なかにアパート等も見られる住宅地域である。	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 指定60% 指定200% — 第一種高度地区（最高高さ20m） 都市機能誘導区域外，居住促進区域内
画地条件 （物件1）	形状（略正方形），地勢（概ね平坦），接道方位（北東側），間口（約8m），奥行（約10.5m），地積（102.98㎡（登記））	
接面道路の状況 （物件1）	北東側市道（犢橋町148号線），幅員（約4.5m），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	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1は，物件3建物の敷地として使用されている。 ・物件2は，公衆用道路として使用されている。 ・隣地は，北東側で市道に接面し，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 なし 下水道 あり	

<p>土 壤 汚 染 等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。
<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・北東側市道は、一部は千葉市所有の市有地であるほか、その他の一部は沿道の土地所有者等により所有権を持ち合っている私有地であり、当該所有者等の通行等の用に供されている。千葉市路政課の回答では、当該私有地部分も含めて市道の区域線が定められており、市道部分として認定しているとのことである。（なお、債務者兼所有者の陳述では、利用に関する取り決めや金銭授受の有無等は特にないとのことである。） ・物件2は、公図と地積測量図で形状に相違がある。地積測量図の作製年月日は昭和54年11月10日、地積は20.65㎡であり、物件2が現在の地番・地積として分筆登記されたのが昭和54年11月27日及びその後分筆や地積の変更等の登記がないことから、現状は地積測量図のとおり境界確定が行われており、形状は概ね地積測量図と一致するものと推定される。（なお、債務者兼所有者の陳述では、形状及び範囲については分からないとのことである。） ・南西部分にスチール製簡易物置（基礎はなく動産と判定）がある。 ・千葉市公表のハザードマップ参照。 ・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。 <ol style="list-style-type: none"> ① 物件1には、南東側に隣接する第三者所有の私有地（地番61番25及び61番32、建築基準法の道路ではない。）の一部を通行の用に供する出入口があるが、当該部分の通行に関する承諾がある。 ② 近隣住民との間で境界線について争いはない。 ③ 現在は、物件3建物には居住していないが、近隣に居住しているため、駐車車場部分は車を駐車して使用している。

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（登記記載） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	令和2年8月7日新築 約3年 約22年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 スレート葺 サイディング ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング等 電気，上水道，下水道，プロパンガス，台所，浴室，トイレ，洗面台等 太陽光発電システム
床面積（現況）	床面積 1階 44.09 m ² 2階 40.57 m ² 延べ 84.66 m ²	
現況用途等	現況用途 間取り	1～2階は居宅 3SLDK（別添間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状況	<p>・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。</p> <p>① 令和5年12月12日午後4時頃に室内にて火災があり，その後は，近隣に居住しているため，現在は空き家である。</p> <p>② 火元は，2階洋室（1）であり，コンセントに接続していた石油ファンヒーターから近くにあった布団類に引火したことが原因と思われるが，詳しいことは分からない。</p> <p>③ 2階洋室（1）は火元のため燃焼が激しく，天井や壁面，床には消防によって開けられた穴がある。</p> <p>④ 洋室（2）の電気類は，火災により使用できなくなった。</p> <p>⑤ 2階バルコニーの壁面及び屋根の一部は，火災による煙で黒くなってい</p>	

	<p>る。</p> <p>⑥ 水道・電気・ガスは止めているが、1階では使用できると思う。</p> <p>⑦ 太陽光発電システムは、火災により使用できなくなったと思う。</p> <p>・上記以外では、室内等の状況は以下のとおりである。</p> <p>① 2階洋室（1）は火元のため激しい燃焼跡があり、天井や壁面及びドアなどに焼け落ちた跡があるほか、窓ガラスが割れている。</p> <p>② 2階洋室（2）及び廊下は、火災により全体的に黒く、建具や内装材及び設備の一部には高熱による剥離や変形等が見られる。</p> <p>③ 2階バルコニーのガラスが割れている。</p> <p>④ そのほか、1階や2階洋室（3）及びトイレでは火災による激しい燃焼跡は目視の範囲内では確認出来なかったが、室内は全体的に埃や灰などが多く、黒くなっている箇所も多数見られる。 (設備等の動作確認は行っていない。)</p>
建物の利用状況	債務者兼所有者が空き家の状態で占有している。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築確認の概要は以下のとおり。(千葉県建築情報相談課からの聴取。) 確認済証：第 20UDI12C 建 00015 号 (令和 2 年 4 月 10 日) 検査済証：第 20UDI12C 建 00015 号 (令和 2 年 8 月 8 日) ・ 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）を含む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。

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/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) 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	54,500	1.02	102.98	0.90	5,152,000
2	54,500	0.05	20	—	55,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（花見川(県)－2）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 51,000 \text{ 円/m}^2 & \times & 100/100 & \times & 100/104 & \times & 100/90 & = & 54,500 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

◇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：南東道路+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：物件1：北東道路+2%

物件2：公衆用道路-95%

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 (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
3	200,000	84.66	0.18	3,048,000

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 ①D×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		
3	3年	22年	5%	0.89	▲80% (0.20)	0.18

① 耐用年数法 (定額法)

$$D \text{ 定額法による率} = B / (A + B) \times (1 - C) + C$$

② 観察減価率

保守管理状況のほか、火災による燃焼の程度等を考慮した。

— 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
	ア	イ		
1	5,152,000	0.60	法定地上権	3,091,000

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	5,152,000	-3,091,000		0.7	0.7	1,010,000
2	55,000	-		0.7	0.7	30,000
3	3,048,000	+3,091,000	1.0	0.7	0.7	3,010,000
一 括 価 格 (合 計)						4,050,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：建物の火災跡の状況及び設備等の動作の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

基準地価格（花見川(県)－2)

所 在：千葉市花見川区千種町204番19

価 格：51,000 円/㎡

位 置：JR総武線「新検見川駅」の北東方約6.0kmに位置する。

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：142 ㎡

供給処理施設：水道，下水，ガス

接 面 街 路：南東側幅員4.5m市道

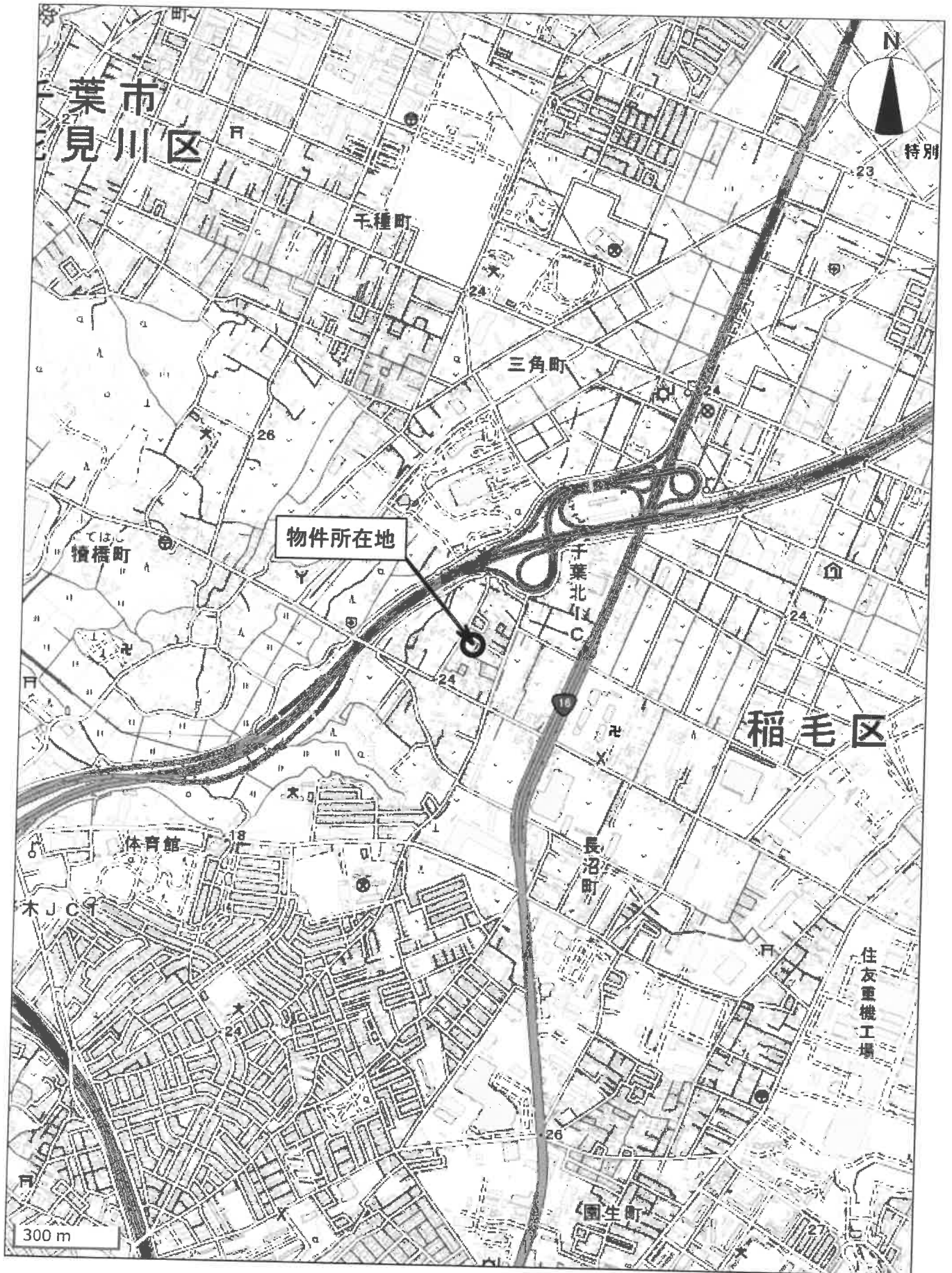
用途指定等：第一種住居地域（建ぺい率60%，容積率200%）

地域の概要：中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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

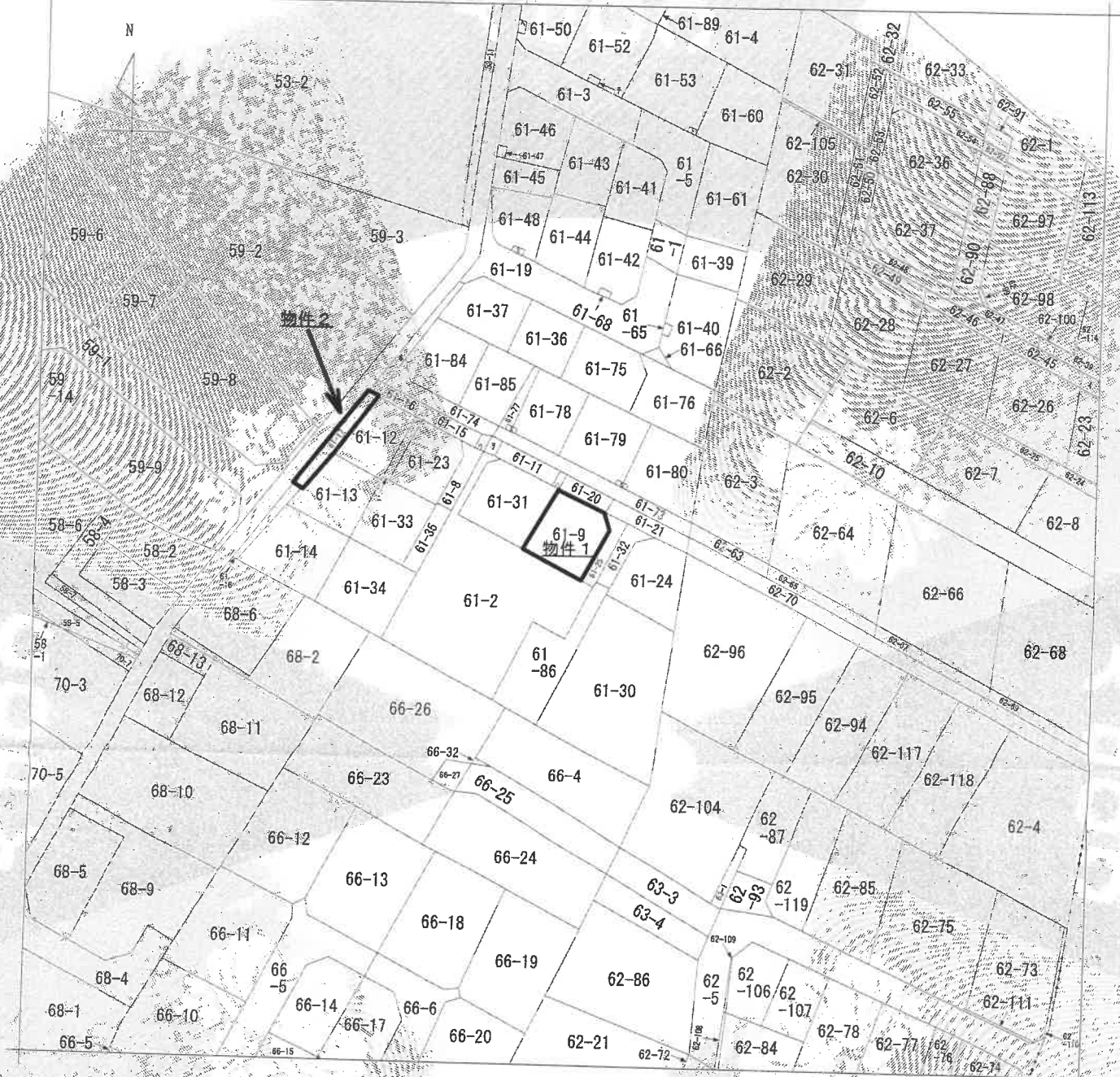


縮尺 1:15,000

位置図

出典:地理院地図

イ 62-44 ハ 61-10 ホ 61-38 ト 61-59 ヴ 61-72 ホ 61-82
 62-89 ニ 61-22 ヘ 61-61 テ 61-54 ヱ 61-81 ッツク



(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。

地番区域見出し
 横橋町

請求部分	所在	千葉市花見川区横橋町		地番	61番9				
出方縮尺	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載されている内容を証明した書面である。

令和5年6月15日
 千葉地方法務局

請求番号：64-1
 (1/2)

登記官

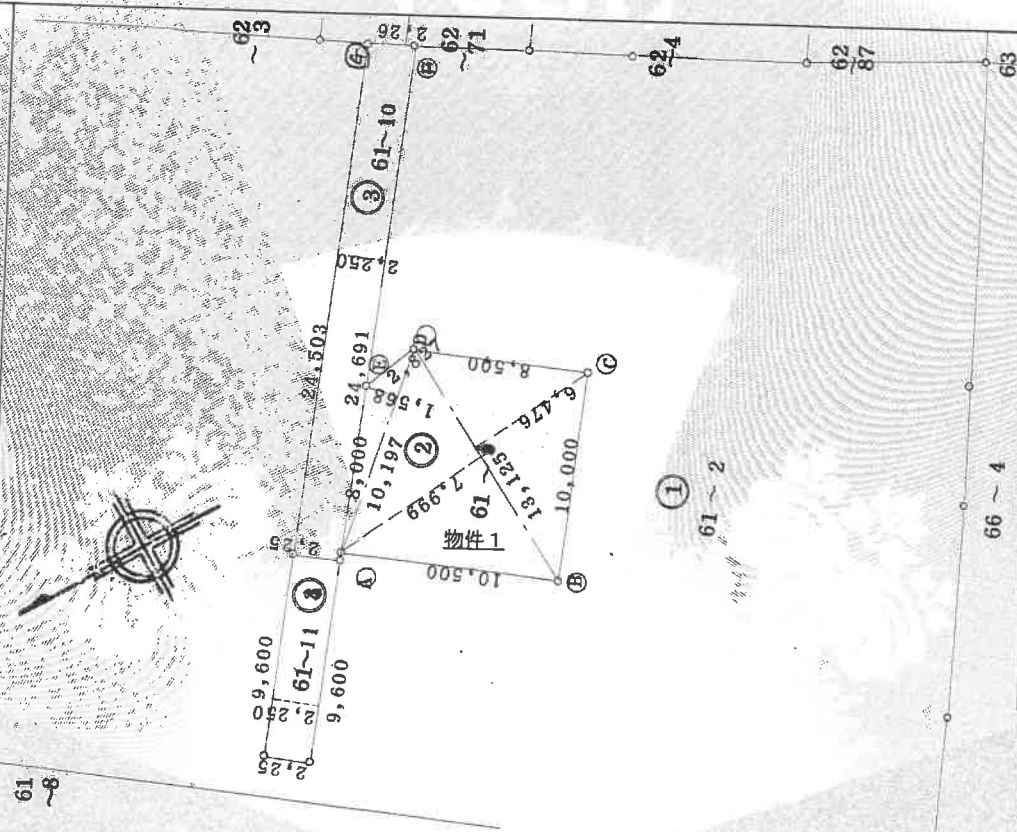
A3をA4に縮小

登記年月日：昭和54年11月27日

156496

地積測量図 54.11.27

地番 61-9-10
土地の所在 千代田区千代田



求積計算

61-9
 ② $10,197 \times 1,568 = 15,988.96$
 $13,125 \times (7,999.46, 476.) = 189,984.375$
 $205,973.271$
 合面積 102.98

61-10
 ③ $2,250 \times (24,503 + 24,691) = 110,686.500$
 合面積 55.34

61-11
 ④ $2,250 \times 9,600 = 21,600.000$
 面積 21.60

61-2
 ① $2390.25 - 179.92 = 2210.33$

境界線の種類

境界 ① ~ ⑥ コンクリートぐい

作製者	申請人	縮尺
		1/250

(昭和54年11月10日作製)

(2/2)

請求番号：64-2

A3をA4に縮小

登記官

登記年月日：昭和54年11月27日

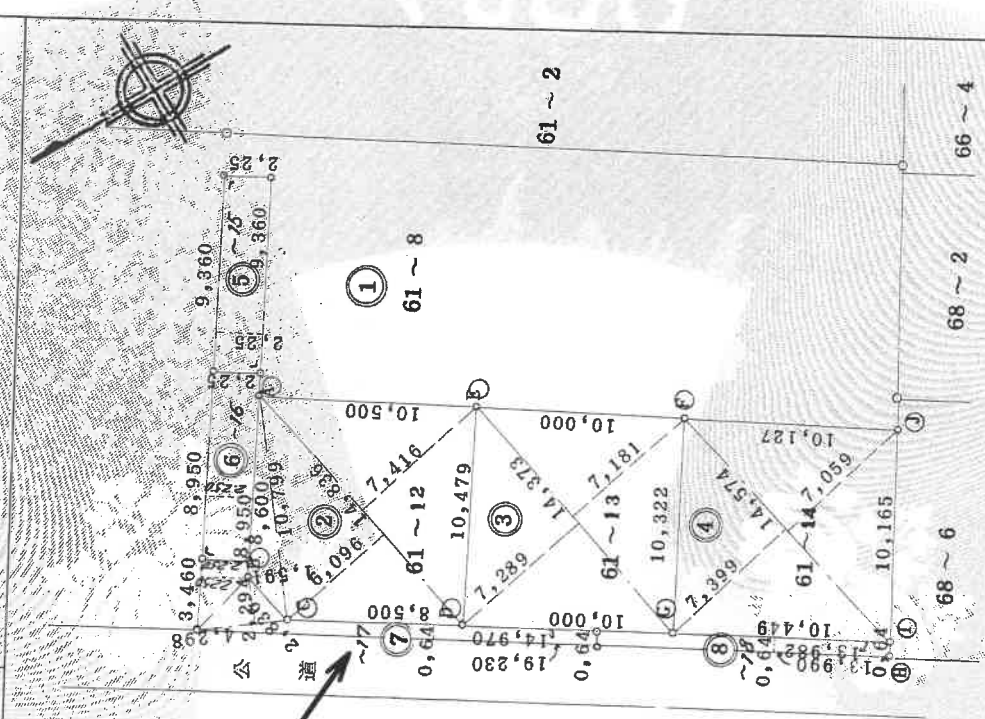
156498

求積計算

- 61-12
② $10,799 \times 1,591 = 17,181,209$
 $14,836 \times (6,096 + 7,416) = 200,464,032$
1/2面積 217,645,241
- 61-13
③ $14,373 \times (7,289 + 7,181) = 207,977,310$
1/2面積 103,98
- 61-14
④ $14,574 \times (7,399 + 7,059) = 210,710,892$
1/2面積 105,35
- 61-15
⑤ $2,250 \times 9,360 = 21,060,000$
面積 21,06
- 61-16
⑥ $2,25 \times 8,950 = 20,137,500$
面積 20,13
- 61-17
⑦ $2,25 \times (3,46 + 0,790) = 9,562,500$
 $4,298 \times 2,294 = 9,859,612$
 $0,640 \times (19,230 + 4,970) = 21,888,000$
41,310,112
1/2面積 20,65
- 61-18
⑧ $0,640 \times (13,990 + 13,982) = 17,902,080$
1/2面積 8,95
- 61-8
① $1724,75 - 388,96 = 1335,79$
境界線の面積

筆界(A)~(J)にクリートくい

地積測量図 54.11.27
前 61-8
12-15-18
13-16-8
14-17-8
土地の所在 千葉県千葉市若葉区



物件2

製作者	申請人	縮尺	1/250

(昭和54年11月10日作製)

請求番号：64-4

(2/2)

(千葉土地家屋調査士会印)

A3をA4に縮小

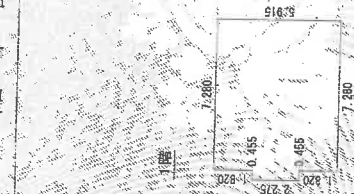
登記官

これは図面に記載されている内容に準じた書面である。
令和5年6月15日 千葉県地方法務局

【物件3】

登記年月日：令和2年9月3日

各階平面図



求積表

0.455 x 2.275 =	1.036125
7.280 x 5.915 =	43.061200
計	44.096325
床面積	44.09㎡

2階



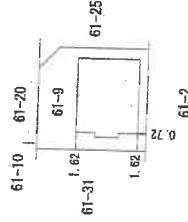
求積表

7.280 x 5.005 =	36.436400
4.550 x 0.910 =	4.140500
計	40.576900
床面積	40.57㎡

建物図面

家屋番号 61-9

建物の所在
千葉県花見川区権柄町6-1番地9



作成者

縮尺 1/250

(令和2年8月31日作成)

申請人

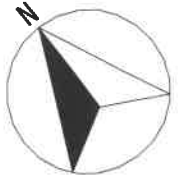
縮尺 1/500

A3をA4に縮小

これは図面に記載されている内容と証明した書面である。
令和5年6月15日 千葉県地方事務局 登記官

請求番号：64-3

間取図



〔1階〕



〔2階〕

