

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 5月 8日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 北 澤 幸 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 6年 5月29日 午前 9時00分から 令和 6年 6月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 6月12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26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 6月13日 午前 9時00分から 令和 6年 6月17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。
<p>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 5月 8日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p>	





物 件 目 録

- |   |       |                                     |
|---|-------|-------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 千葉市中央区浜野町                           |
|   | 地 番   | 476番9                               |
|   | 地 目   | 宅地                                  |
|   | 地 積   | 0.88平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 千葉市中央区浜野町                           |
|   | 地 番   | 477番6                               |
|   | 地 目   | 宅地                                  |
|   | 地 積   | 74.36平方メートル                         |
| 3 | 所 在   | 千葉市中央区浜野町                           |
|   | 地 番   | 478番20                              |
|   | 地 目   | 宅地                                  |
|   | 地 積   | 50.42平方メートル                         |
| 4 | 所 在   | 千葉市中央区浜野町                           |
|   | 地 番   | 478番21                              |
|   | 地 目   | 宅地                                  |
|   | 地 積   | 52.88平方メートル                         |
| 5 | 所 在   | 千葉市中央区浜野町477番地6、478番地20、<br>478番地21 |
|   | 家屋 番号 | 477番6                               |
|   | 種 類   | 居宅                                  |



## 物 件 目 録

構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積	1階 57.50平方メートル
	2階 49.50平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月 4日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 齊 藤 なおこ

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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1～4】

売却対象外の土地を通行のため利用している。

### 《 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   | 千葉県中央区浜野町                           |
|   | 地 番   | 476番9                               |
|   | 地 目   | 宅地                                  |
|   | 地 積   | 0.88平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 千葉県中央区浜野町                           |
|   | 地 番   | 477番6                               |
|   | 地 目   | 宅地                                  |
|   | 地 積   | 74.36平方メートル                         |
| 3 | 所 在   | 千葉県中央区浜野町                           |
|   | 地 番   | 478番20                              |
|   | 地 目   | 宅地                                  |
|   | 地 積   | 50.42平方メートル                         |
| 4 | 所 在   | 千葉県中央区浜野町                           |
|   | 地 番   | 478番21                              |
|   | 地 目   | 宅地                                  |
|   | 地 積   | 52.88平方メートル                         |
| 5 | 所 在   | 千葉県中央区浜野町477番地6、478番地20、<br>478番地21 |
|   | 家屋 番号 | 477番6                               |
|   | 種 類   | 居宅                                  |



## 物 件 目 録

構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積	1階 57.50平方メートル
	2階 49.50平方メートル



令和5年(ケ)第355号  
令和5年12月6日受理  
令和6年2月20日提出

# 現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 田中 劍吾

(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   | 千葉市中央区浜野町                           |
|   | 地 番   | 476番9                               |
|   | 地 目   | 宅地                                  |
|   | 地 積   | 0.88平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 千葉市中央区浜野町                           |
|   | 地 番   | 477番6                               |
|   | 地 目   | 宅地                                  |
|   | 地 積   | 74.36平方メートル                         |
| 3 | 所 在   | 千葉市中央区浜野町                           |
|   | 地 番   | 478番20                              |
|   | 地 目   | 宅地                                  |
|   | 地 積   | 50.42平方メートル                         |
| 4 | 所 在   | 千葉市中央区浜野町                           |
|   | 地 番   | 478番21                              |
|   | 地 目   | 宅地                                  |
|   | 地 積   | 52.88平方メートル                         |
| 5 | 所 在   | 千葉市中央区浜野町477番地6、478番地20、<br>478番地21 |
|   | 家屋 番号 | 477番6                               |
|   | 種 類   | 居宅                                  |



物 件 目 録

構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積	1階 57.50平方メートル
	2階 49.50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													
<b>土 地</b>	物件1乃至4													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1乃至4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )													
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1乃至4土地上下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)													
その他の事項	別紙「その他の事項」記載のとおり													
<b>建 物</b>	物件5													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td rowspan="3" style="font-size: 2em; padding: 0 5px;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:	構造:	床面積:							
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)													
その他の事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本建物には中2階がある(別紙「間取略図」参照)</li> <li>・別紙「その他の事項」記載のとおり</li> </ul>													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td rowspan="2" style="font-size: 2em; padding: 0 5px;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号	保管開始日	令和	年	月	日
[	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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

### ■物件1乃至4（本敷地）について

- 1 本敷地は、物件5の敷地及び駐車スペースとして利用されており、北西側が幅員約4メートルの私道に接する。なお、上記私道(476番1、477番1、478番19外5筆)について、債務者兼所有者は共有持分を有するが、本件売却の対象外である。
- 2 上記私道に接する部分を除き、各隣接地とはフェンスで仕切られており、本敷地の範囲は明確である。
- 3 本敷地内は不用になった家財道具や電化製品が置かれ、ゴミ類が散乱した状態である。また、車検の有効期間が満了している自動車1台が駐車していた(写真①参照)。
- 4 本敷地の北西方向近隣にJR内房線の鉄道用地があり、電車通過時に騒音を感じた。

### ■物件5（本建物）について

- 1 本建物内には通常の生活に使用する家財道具、電化製品、生活雑貨類が存在し、現に居宅として使用されている。各部屋及び廊下には大量の生活雑貨類や衣類、ゴミ等が散乱し(写真②④⑥参照)、これらが堆積していた場所もあったため、床や内壁の損傷の有無・程度等について十分な調査ができなかった。
- 2 天井、内壁、床に経年相応の劣化(細かな傷や変色等)及び汚れがあることに加え、以下の損傷等も見られた。
  - ・リビングダイニングの内壁に穴が開いている(写真⑤参照)。
  - ・内壁クロスや建具に猫によると思われる多数の引っ掻き傷や剥がれ(写真⑦参照)がある。また、内壁や建具の至る所に落書きがされている(写真④⑤⑥参照)。
  - ・ウッドデッキの劣化が進んでいる。
- 3 本建物内で複数の猫を飼育しており、床の一部に糞が見られた。また、リビングダイニングにペットのものと思われる骨壺が2口置かれていた。

(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
<p>■債務者兼所有者の妻</p>	<p>本建物には、私と夫(債務者兼所有者)と子4人の6人が住んでいます。          本建物に住み始めてからリフォームはしていません。          本建物の水回り設備に特に不具合はありません。雨漏りや水漏れ、排水の詰まる箇所はありません。          シロアリの調査は行っていません。          本建物内で猫を6匹飼っています。          本敷地の境界線について近隣との間で争いはありません。          本敷地の周辺で台風や豪雨による被害はありません。          子供が体調不良で休んでいますので、本日の立入調査は延期してください。          (令和6年1月12日に面談聴取)</p> <p>本敷地の前の私道の使用について、他の共有者らとの間で取り決めはなく、金銭の授受もありません。          これから外出する用事があるので、立入調査には立ち会うことができません。          (令和6年2月2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

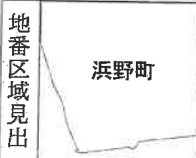
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年12月11日（月） 9：30－9：45	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、連絡書面投函 (期限内に連絡なし)
5年12月22日（金） 14：10－14：15	同上	占有調査、連絡書面再投函 (期限内に連絡なし)
5年12月28日（木） ：－：	千葉地方裁判所 執行官室	東京電力エナジーパートナー株式会社に電気需給契約 の有無等につき照会書発送 (1月12日に回答書受領。契約名義：債務者兼所有者)
6年1月5日（金） ：－：	同上	債務者兼所有者の住所宛てに立入調査日通知書発送
6年1月12日（金） 14：30－15：00	物件所在地	債務者兼所有者の妻と面談(立入調査実施のため評価人 とともに臨場するも債務者兼所有者側の事情により立 入調査を中止)
6年1月22日（月） 15：30－15：40	千葉地方法務局	接面私道の登記調査
6年1月25日（木） ：－：	千葉地方裁判所 執行官室	債務者兼所有者の住所宛てに立入調査日通知書再発送
6年2月2日（金） 14：00－15：00	物件所在地	債務者兼所有者の妻と面談、評価人とともに立入調 査、占有状況等確認、室内等写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和6年1月12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>■ 令和6年2月2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ところ、債務者兼所有者の妻子が在宅していたが、立入調査前に同人らが外出したため、立会人を立ち合わせ、無施錠の建物内に立ち入った。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</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



物件番号1・2・3・4

(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。



A3判をA4判に縮小

請求部	所在	千葉市中央区浜野町		地番	477番6	
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
作成年月日	昭和47年12月1日		備付年月日(原図)	補記事項	種類	旧土地台帳附属地図

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5年10月11日  
 東京法務局豊島出張所  
 登記官

整理番号 : H14402-1  
 (1/1)

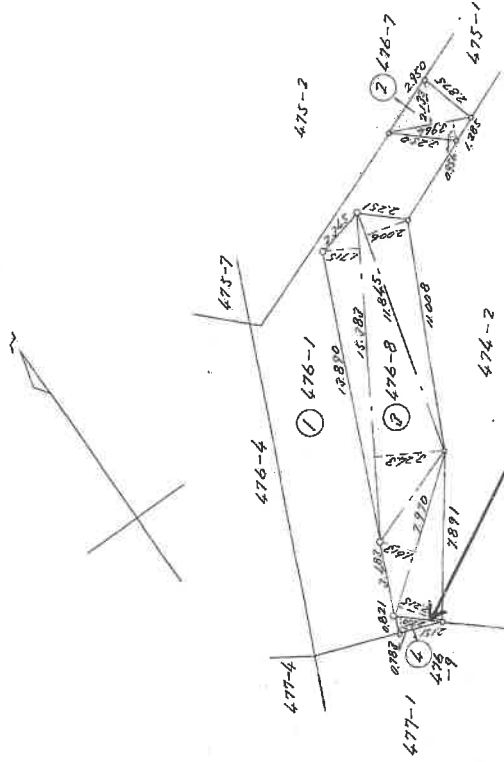
( 7 枚目)

241696

地積測量図 58.10.17

地番 476-1-7-8-9

土地の所在 イイ森市森野町



物件番号 1

② 476-7	$2,184 \times (2,182 + 0,1956) = 12,266,796$	$\frac{1}{2} = 6,133,398$
③ 476-8	$15,188 \times (1,715 + 0,240) = 26,268,914$	$\frac{1}{2} = 13,134,457$
④ 476-9	$2,350 \times (0,788) = 1,861,750$	$\frac{1}{2} = 930,875$

境界線の種類  
 ○---民地境界石  
 ○---民地境界木杭

作製者	申請人	縮尺 1/250
-----	-----	----------

昭和58年10月5日(作製)

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5年10月11日

東京法務局豊島出張所

登記官

(8枚目)



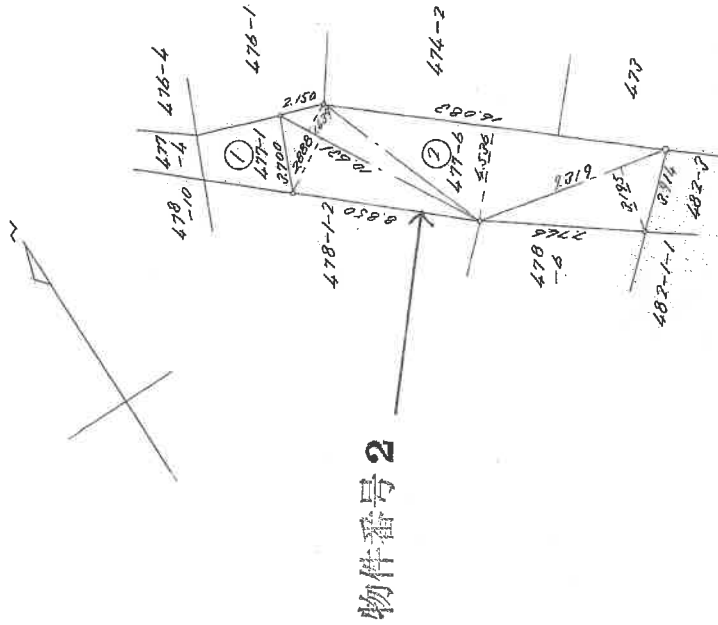
登記年月日：昭和58年10月17日

241698

地積測量図

地番 477-1-6

土地の所在 伊勢市桑野町



物件番号 2

② 477-6

10,1501X(2,888+1,627)	46,000.007
15,087X	4,576 = 72,952.88
2,1219X	2,125 = 29,776.205
	148,227.080
	1/2 = 74,113.540

境界線の種類

- 民地境界石
- 民地境界木杭

作製者

昭和58年10月5日作製

申請人

縮尺 1/250

(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。

(千葉地方務局管轄)

令和5年10月11日

東京法務局登記出張所

登記官

(9枚目)

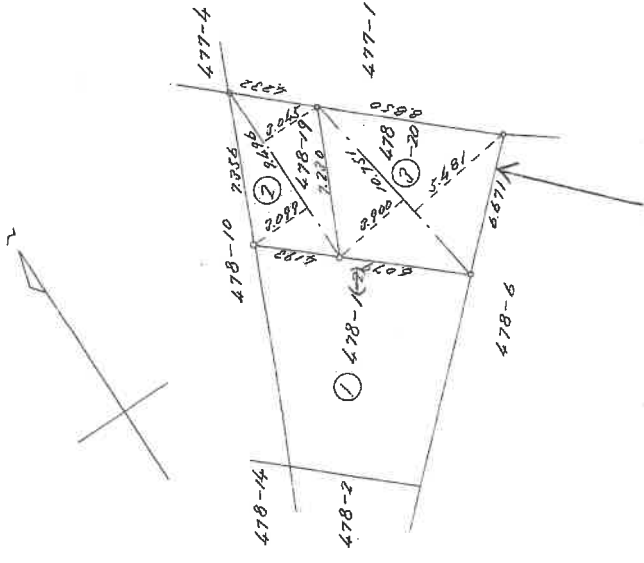
整理番号：H14403-1

A3判をA4判に縮小

241706

前478-1-2  
 地番 478-(1-2)-19,20  
 土地の所在 千葉県京野町

58.10.17  
 地積測量図



物件番号 3

- 境界線の種類  
 ○---民地境界石  
 ○---民地境界木杭
- ② 478-19  
 $9,149.6 \times (2,109) + 2,104.5 = 58,374.3 \times 24$   
 $\frac{1}{2} = 29,171.712$
- ③ 478-20  
 $10,251 \times (0,100 + 5,148) = 100,855.1 \times 1$   
 $\frac{1}{2} = 50,427.565$

作製者	申請人	縮尺	1/250
[Redacted]		[Redacted]	
(昭和58年10月5日作製)			

(千葉県地家屋調査士会印)

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。  
 (千葉県地方務局管轄)

令和5年10月11日 東京法務局書寫出張所

登記官

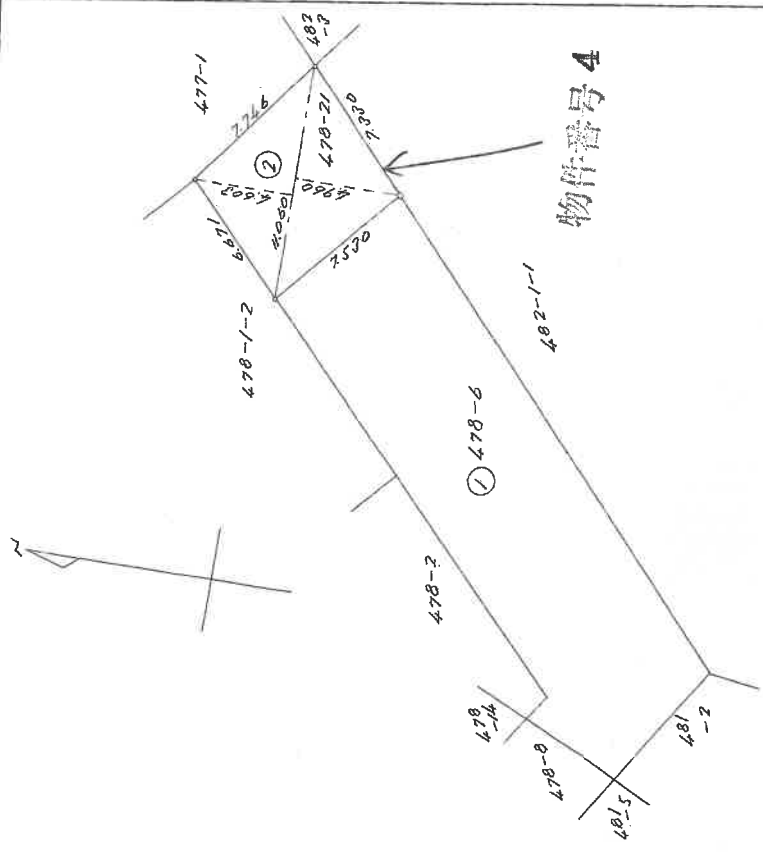
A31427A14404-1

登記年月日：昭和58年10月17日

241707

58.10.17  
地積測量図

地番	478-6, -21
土地の所在	千葉県茨城県野町



② 478-21  
 $\frac{11,060 \times (4,196 + 4,160)}{2} = 105,766,780$   
 $\frac{1}{2} = 52,883,390$

境界線の種類  
 --- 民地境界石  
 ..... 境界標の種類  
 民地境界木杭

作製者	申請人	縮尺	1/250
年 10月 5日 (作製)			

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

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。  
 (千葉県地方事務所管轄)  
 令和5年10月11日 東京法務局豊島出張所

△3判をA4判に縮小

登記年月日：平成24年11月17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。  
(千葉県法務局管轄)

令和5年10月11日 東京法務局豊田出張所

登記官

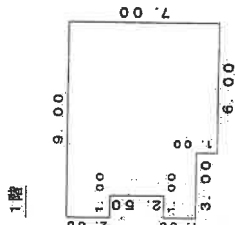
(12枚目)

建物図面図

各階平面図

家屋番号 477番6

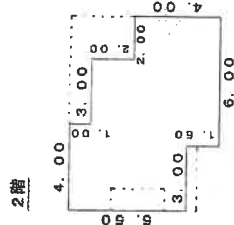
建物の所在 千葉市中央区浜野町477番地6, 478番地20, 478番地21



床積算

1.00	X	1.50	=	1.50000
1.00	X	2.00	=	2.00000
8.00	X	6.00	=	48.00000
6.00	X	1.00	=	6.00000
計				57.50000

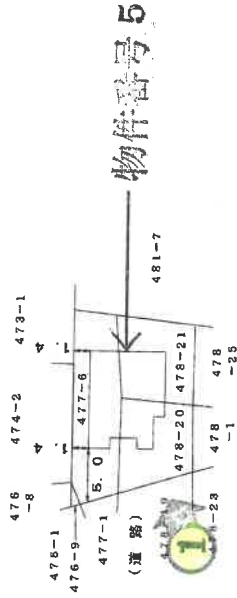
床面積 57.50 m<sup>2</sup>



床積算

4.00	X	1.00	=	4.00000
7.00	X	4.50	=	31.50000
4.00	X	1.50	=	6.00000
2.00	X	4.00	=	8.00000
計				49.50000

床面積 49.50 m<sup>2</sup>



作成者

1日作成

縮尺 250

申請人

縮尺 500

(千葉県土地家屋調査士会用品)

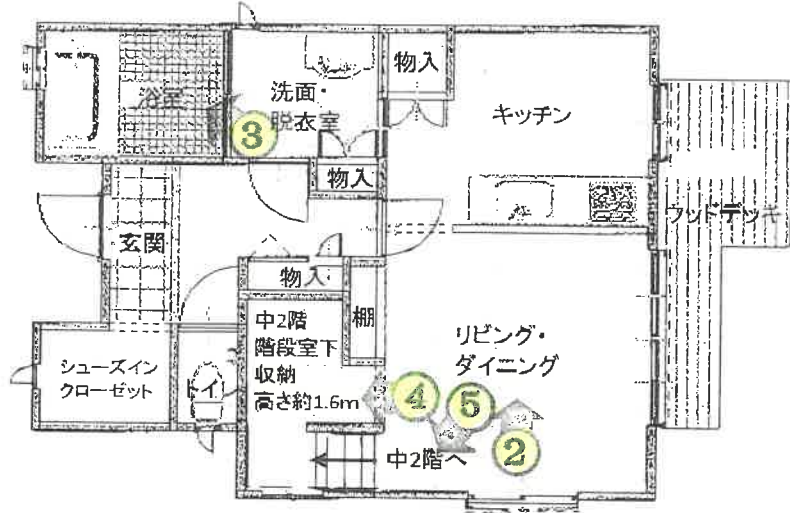
整理番号：H4401-1

A3用紙A4判に縮小

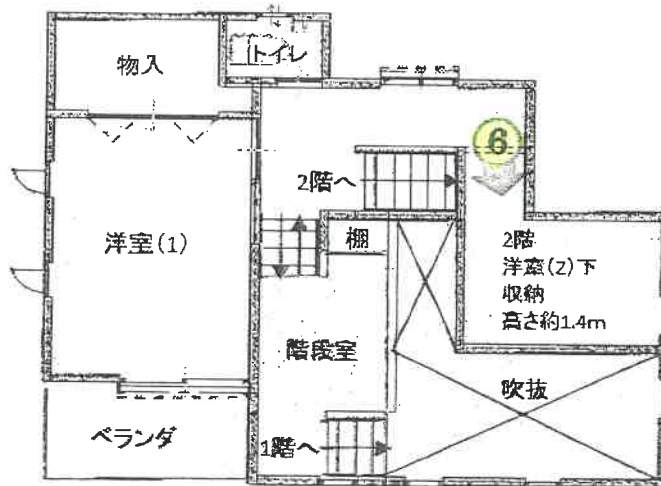
# 《 間 取 略 図 》

◀ 写真撮影位置と方向

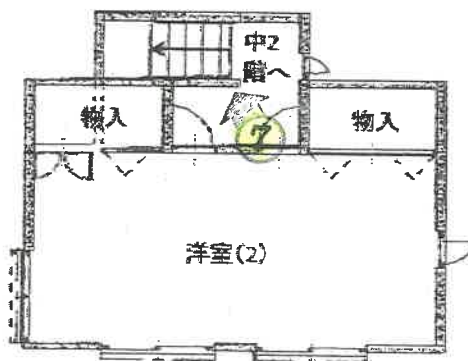
## 【 1階 】



## 【 中2階 】



## 【 2階 】





①



②



③



④



⑤

内壁の穴



⑥



⑦

内壁クロス  
の剥がれ

(15枚目)

副 本

令和 5 年 (ケ) 第 355 号

令和6年2月2日 現地調査

令和6年2月8日 評 価

第 2024 - 003 号 発行番号

令和6年2月13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

秋 葉 節 久



## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,550,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 10,000 円
物件2 (土地)	金 980,000 円
物件3 (土地)	金 670,000 円
物件4 (土地)	金 700,000 円
物件5 (建物)	金 6,190,000 円

1. 一括価格は、物件1乃至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1乃至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。  
従って、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。
3		物件目録記載のとおり。	同 左。
4		物件目録記載のとおり。	同 左。
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		
5	1. オール電化住宅である。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

物 件 目 録

- |   |       |                                     |
|---|-------|-------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 千葉市中央区浜野町                           |
|   | 地 番   | 476番9                               |
|   | 地 目   | 宅地                                  |
|   | 地 積   | 0.88平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 千葉市中央区浜野町                           |
|   | 地 番   | 477番6                               |
|   | 地 目   | 宅地                                  |
|   | 地 積   | 74.36平方メートル                         |
| 3 | 所 在   | 千葉市中央区浜野町                           |
|   | 地 番   | 478番20                              |
|   | 地 目   | 宅地                                  |
|   | 地 積   | 50.42平方メートル                         |
| 4 | 所 在   | 千葉市中央区浜野町                           |
|   | 地 番   | 478番21                              |
|   | 地 目   | 宅地                                  |
|   | 地 積   | 52.88平方メートル                         |
| 5 | 所 在   | 千葉市中央区浜野町477番地6、478番地20、<br>478番地21 |
|   | 家屋 番号 | 477番6                               |
|   | 種 類   | 居宅                                  |

## 物件目録

構造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床面積	1階 57.50平方メートル
	2階 49.50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乃至4）

位置・交通	J R内房線「浜野」駅の北東方 約 850m（道路距離、以下同じ） 小湊バス「浜野新田」バス停 約 700m（J R浜野駅に連絡） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	対象土地周辺は、一般住宅、アパートの外、駐車場等も見られる住宅地域である。対象土地周辺地勢は、ほぼ平坦で、日照・通風等は普通である。対象土地の西方、私道を介して、J R内房線が通っており、騒音等が気になる。「千葉県地震・風水害ハザードマップ（WEB版）」によれば、対象土地は、①洪水浸水深（想定最大規模）0.01m以上0.5m未満の区域②高潮浸水深（想定最大規模）2m以上3m未満の区域としてそれぞれ公表されている。	
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1種住居地域
	建蔽率	指定：60%
	容積率	指定：200%
	防火地域	指定なし
	その他の規制	第1種高度地区（20m）、建築基準法第22条指定区域、景観計画区域、都市機能誘導区域外、居住促進（居住誘導）区域内、
画地条件	形状：（ほぼ台形状の画地） 地勢：（ほぼ平坦） 間口：（北西）（約 11.8m） 奥行：（約 13.6～18.3m） 地積：（約 178.54㎡）（登記数量とほぼ同じ） 接面道路との関係：（一方路）（ほぼ等高）	
接面道路の状況	北西側（私道） 路線名（－） 幅員（約4m） 連続性（行き止まり） 舗装（舗装） 歩道（無） 側溝（片側） （特記事項1参照）	
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	北西側：建築基準法上の道路に該当しない （特記事項2参照）
	セットバック	特記事項2参照
	再建築の可否	特記事項2参照
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1乃至4	物件5建物等の敷地（特記事項3参照）
	隣地	・北東側：アパート・北西側：私道を介してJ R内房線の線路敷 ・南東側：駐車場 ・南西側：一般住宅
供給処理施設 （敷地内までの引込みを基準に、引込みがある場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。）	上水道 あり ガス配管 なし（物件5建物はオール電化住宅） 下水道 あり	

土 壤 汚 染 等	<p>1. 物件1乃至4土地は、従前は農地であったと推察され、また、現地調査等からも土壌汚染の恐れのある利用がなされた可能性は低いと判断されること、また、現在、物件1乃至4土地は、地上2階建の住宅等の敷地であり、地下埋設物の存否は確認出来ないが、現地調査の範囲では、地下埋設物の存する可能性は低いと判断されることから、土壌汚染及び地下埋設物については考慮外とした。</p> <p>2. 千葉県教育委員会での調査によれば、物件1乃至4土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていないことから、埋蔵文化財については考慮外とした。</p>
特 記 事 項	<p>1. 北西側接面私道及びその南東延長の私道（地番「471番16」土地、「473番4」土地、「474番4」土地、「474番6」土地、「475番1」土地、「475番2」土地、「476番1」土地、「477番1」土地、「478番19」土地、「478番22」土地及び「478番23」土地）のうち、債務者兼所有者は、物件2土地及び物件3土地の前面部分である地番「477番1」土地及び「478番19」土地について1/6の持分を、地番「471番16」土地、「473番4」土地、「474番4」土地、「474番6」土地、「475番1」土地及び「476番1」土地について1/15の持分を、「475番2」土地について1/10の持分をそれぞれ有しているが、債権者が抵当権の設定を行っていないため、売却対象外である。</p> <p>尚、千葉県都市局建築部建築情報相談課での調査によれば、私道の内、地番「471番16」土地、「473番4」土地、「474番4」土地及び「474番6」土地の一部は、建築基準法第42条1項5号道路（位置指定年月日：昭和60年8月1日、指定番号：第S60-5号、延長：35.00m、幅員：4m）であり、「474番6」の土地の一部、「475番1」土地、「475番2」土地、「476番1」土地、「477番1」土地、「478番19」土地、「478番22」土地及び「478番23」土地は建築基準法の道路にはない（特記事項2参照）とのことである。</p> <p>2. 千葉県都市局建築部建築情報相談課での調査によれば、物件1乃至4土地が接面する部分の私道は、建築基準法上の道路ではないため、物件1乃至4土地を敷地として建築物を建築する場合は、建築基準法第43条第2項第2号（旧第43条第1項ただし書き）の規定により、一定の基準に適合する建築物で、千葉県長が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて、建築審査会の同意を得て許可した場合においては、建築することが可能になるとのことであるが、許可申請の流れ等については、担当課に事前相談して欲しいとのことである。物件5建物の「建築計画概要書」によれば、建築時の物件5建物の前面道路は、建築基準法第43条ただし書き扱い（建築審査会の同意：千葉県指令都建審第25号、平成23年10月4日）になっているとのことである。</p> <p>尚、物件5建物の北西側接面私道の幅員は4mとなっており、セットバックは行なわれていない。</p> <p>3. 北東側隣接地及び南西側隣接地とはほぼ等高に、南東側隣接地とは約0.4m高で接面する。</p> <p>4. 占有者の陳述によれば、物件1乃至4土地及び周辺地域において、令和元年9月及び10月の台風及び豪雨による被害は、特段無かったとのことである。</p>

2 建物の概況及び利用状況等（物件5）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 増築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	平成24年1月5日 新築（登記記載） — 約 12 年 約 8 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板葺
	外 壁	サイディング
	内 壁	クロス貼外
	天 井	クロス貼外
	床	フローリング外
	設 備	電気，上水道，水洗トイレ，IH調理器，ヒートポンプ給湯機・貯湯ユニット（屋外用）
	そ の 他	オール電化住宅
床面積（現況）	1 階 57.50㎡ 2 階 49.50㎡ 延 べ 107.00㎡（登記数量とほぼ同じ）	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	2LDK（別添「間取略図」参照）（特記事項2参照）
品等・施工	品等：中位，施工の程度：中位	
保守管理の状態	<p>建物外部は，ウッドデッキに傷みが見られるが，その外は，経年による汚れや損耗・損傷等が見られる程度であり，特段の不具合等は認められなかった。建物内部は，経年による汚れや損耗・損傷等が見られる外，①内壁に落書がある箇所が多数見られる②内壁や建具等に猫によるものと推察される傷やクロスの剥がれが見られる箇所が多数ある③1階のリビング・ダイニングの壁に穴が開いている箇所がある④システムキッチン、洗面台及びトイレ等の住設機器は汚れが酷く，使用可能か否かは不明である⑤床には衣類，雑品及びゴミ等が多数置かれていたため，床面の確認が出来ない箇所が多数ある。占有者の陳述によれば，①雨漏り，水漏れ及び排水の詰り等の不具合はない②白蟻調査は行っていない③室内で猫を6匹飼っているとのことである。床に撓み・沈み等は確認出来なかったが，白蟻被害の有無については，床下調査を行っていないので不明である。保守管理状況は相当程度劣ると思料される。</p>	
建物の利用状況	所有者が家族とともに，自宅として占有・使用している。	
特記事項	<p>1. 建築確認：平成23年10月7日，第千建住1102954号 完了検査：平成24年1月20日，第千建住1102954号</p> <p>2. 中2階が存する構造になっている。</p> <p>3. 物件5建物については，建築時期等からアスベストを含有する資材が使用されている可能性は，ほとんど無いと推察される。</p>	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1乃至4（土地）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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	オ 建 付 地 価 格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	61,300	0.80	0.88	0.90	39,000
2	61,300	0.80	74.36	0.90	3,282,000
3	61,300	0.80	50.42	0.90	2,225,000
4	61,300	0.80	52.88	0.90	2,334,000

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-11）

$$\text{公 示 価 格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{規 準 価 格}$$

$$66,200\text{円}/\text{m}^2 \times 102.8 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 110 = 61,300\text{円}/\text{m}^2$$

◇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；+1

◇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，接面方位等）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乃至4）形状；△2 方位；+1 建築基準法上の手続き；△10  
（相乗積） JR内房線の線路敷に近接；△10

ウ 地 積：（物件1） 0.88㎡（登記数量による）  
（物件2） 74.36㎡（登記数量による）  
（物件3） 50.42㎡（登記数量による）  
（物件4） 52.88㎡（登記数量による）

エ 建付減価：（物件1乃至4） △10 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。



② 物件5（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	エ 建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
5	180,000	107.00	0.258	4,969,000

イ 登記数量による。

ウ 現価率は耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，下記の計算により求めた。

・経過年数 12年， 経済的残存耐用年数 8年， 合計年数 20年， 残価率 5%  
耐用年数法に基づく方法（定額法）による現価率 43.0% と観察減価法による減価 △40%  
の相乗積。尚，観察法による減価は，物件5建物の現況及び保守管理状況等を考慮して決定した。

$$\therefore \text{現価率} : \quad (\text{耐用年数法による現価率}) \quad \times \quad (\text{観察減価法による現価率}) \\ 0.430 \quad \times \quad (1 - 0.4) \quad = \quad 0.258$$

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地（物件1乃至4）については土地利用権等価格を控除し、建物（物件5）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、下記の通り評価額を決定した。

### 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		ウ 土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
	1	39,000	0.55	法定地上権
2	3,282,000	0.55	法定地上権	1,805,000
3	2,225,000	0.55	法定地上権	1,224,000
4	2,334,000	0.55	法定地上権	1,284,000

イ 土地利用権等割合：55% 法定地上権が成立。

### 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) (ア±イ) ×ウ×エ×オ
	1	39,000	△ 21,000		0.95	0.70
2	3,282,000	△ 1,805,000		0.95	0.70	980,000
3	2,225,000	△ 1,224,000		0.95	0.70	670,000
4	2,334,000	△ 1,284,000		0.95	0.70	700,000
5	4,969,000	+ 4,334,000	1.00	0.95	0.70	6,190,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						8,550,000

ウ 占有減価修正： ± 0% 不要と判断した。

エ 市場性修正： △ 5% 接面私道の持分が売却対象外であることを考慮した。

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量のうえ、競売市場修正率として 70% を乗じた。

## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示地 (千葉中央-11)

所 在： 千葉市中央区浜野町1228番12外

価 格： 66,200円/㎡

位 置： JR内房線「浜野」駅の北西方 約 950m

価 格 時 点： 令和5年1月1日

地 積： 149㎡

供給処理施設： 上水道，都市ガス，下水道

接 面 街 路： 北西側 5.5m 市道

用 途 指 定 等： 第1種住居地域 指定建蔽率：60% 指定容積率；200%

地 域 の 概 要： 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

## 第7 附属資料の表示

1 目的物件の位置図

2 公図(写)

3 地積測量図(写)

4 建物図面・各階平面図(写)

5 間取略図

以 上

位置図

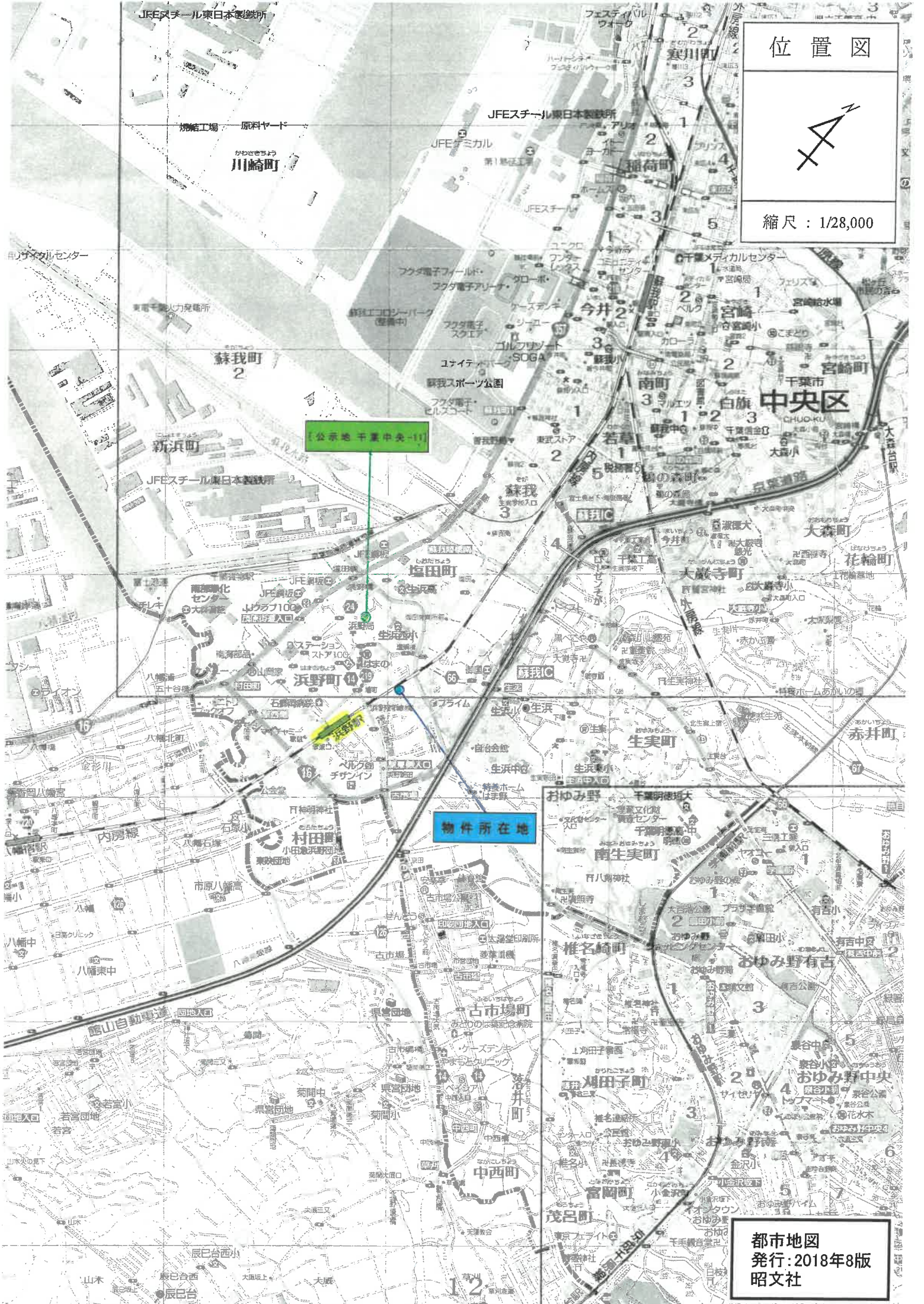


縮尺：1/28,000

「公示地 千葉中央-11」

物件所在地

都市地図  
発行：2018年8版  
昭文社





登記年月日：昭和58年10月17日

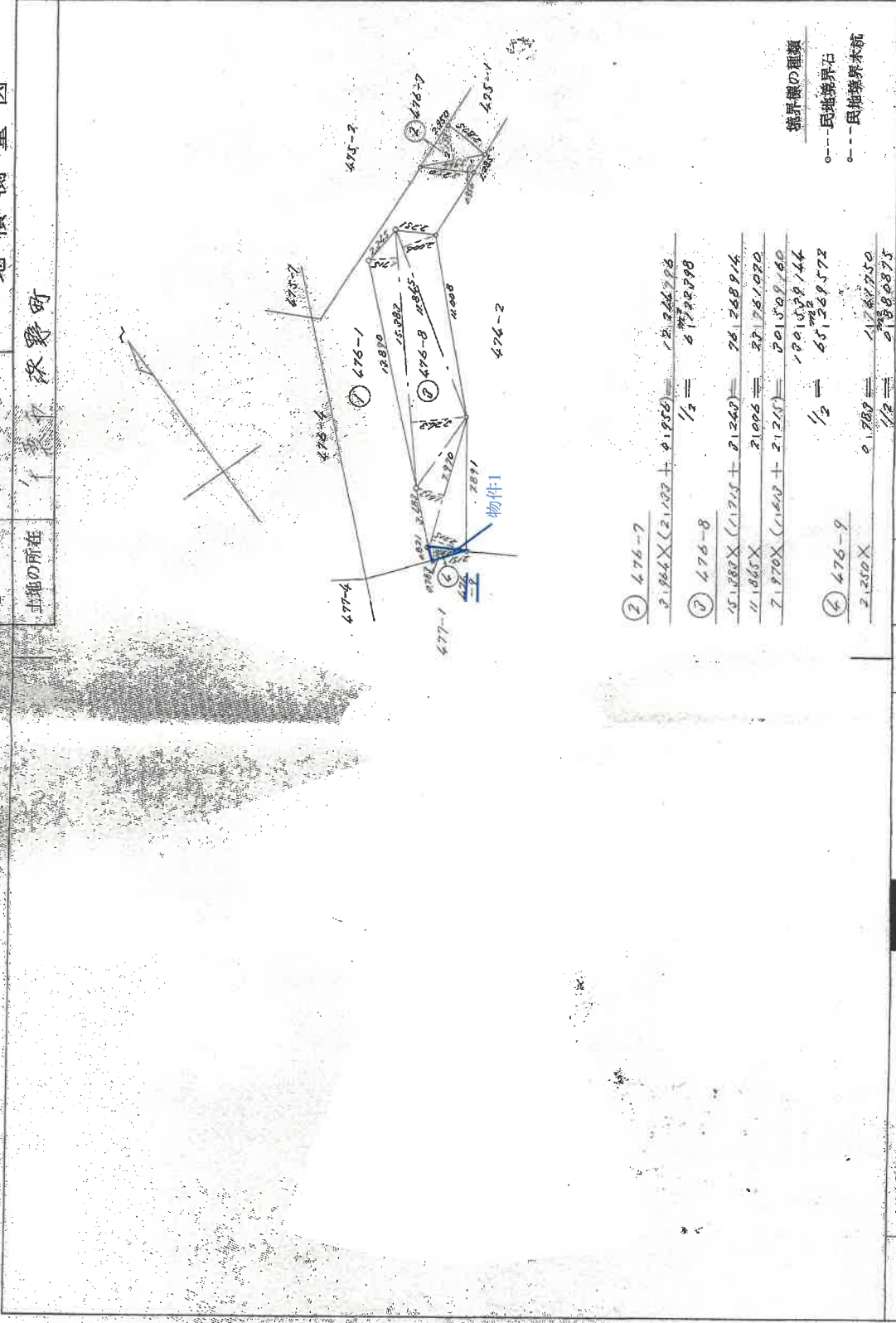
241696

58.10.17

地積測量図

地番 476-1-2-8-9

土地の所在 千葉県深野町



② 476-7	$2,844 \times (2,182 + 4,856) \div 2 = 12,266.98$
② 476-8	$15,282 \times (1,715 + 2,260) \div 2 = 26,268.94$
	$11,865 \times 2,100 = 24,916.50$
	$2,970 \times (1,647 + 2,125) \div 2 = 40,509.60$
④ 476-9	$2,200 \times (1,789 + 1,888) \div 2 = 4,088.50$
	$1,800 \times (1,800 + 1,800) \div 2 = 3,600.00$

境界線の種類  
 ○---民地境界石  
 ○---民地境界木杭

作製者	土地家屋調査士	昭和58年10月5日(作製)
申請人	[Redacted]	縮尺 250

(千葉県土地家屋調査士会印)

複写機にてA3をA4に縮小

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。  
 (千葉県方法務局印)

令和5年10月11日 東京方法務局豊島出張所

登記官

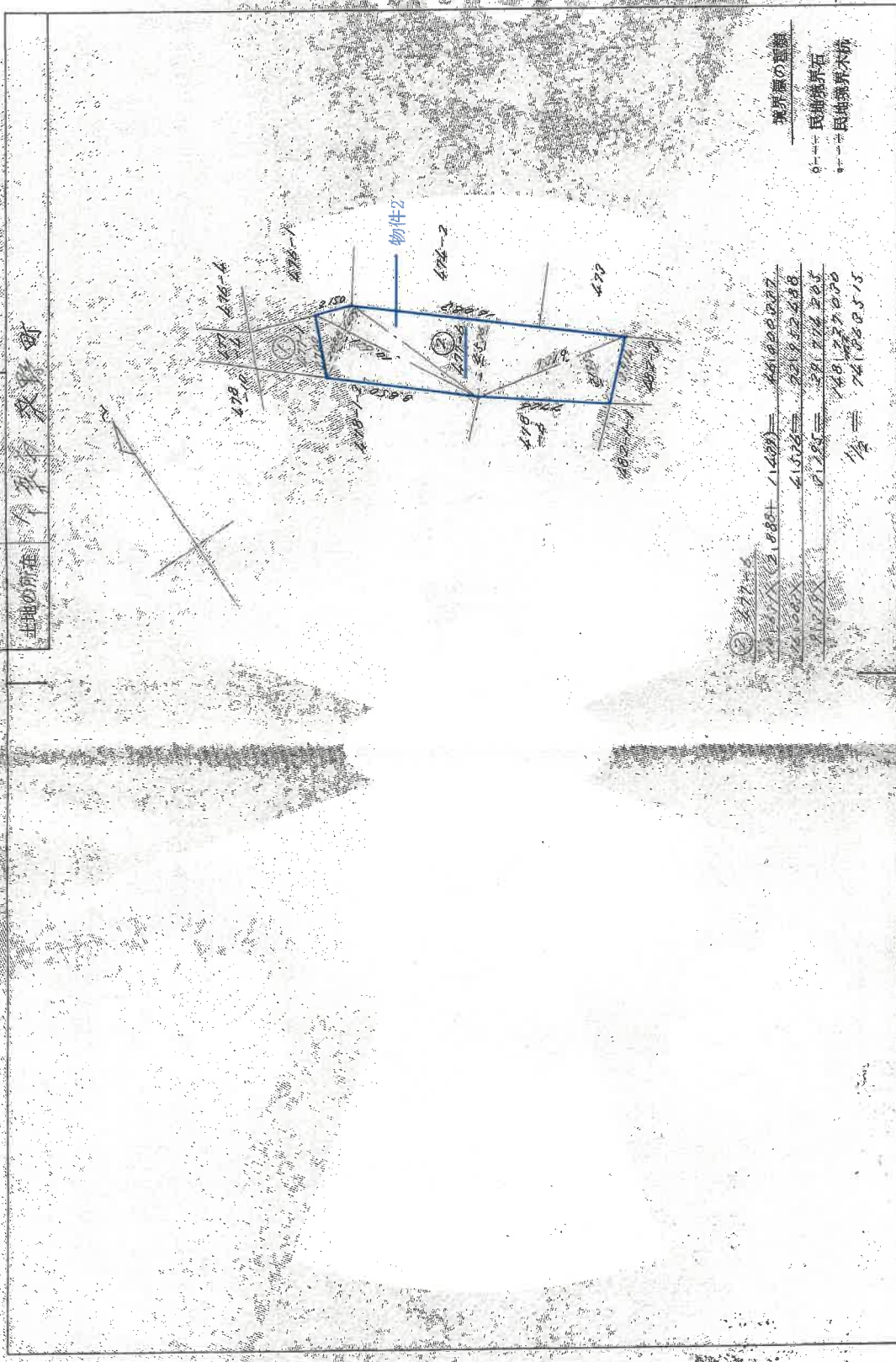
整理番号：H14406-1

登記年月日：昭和58年10月17日

58.10.17  
地積測量図

地番 477-1-6  
土地の所在 千葉県 茨城県

241698



境界線の種類  
 〇---〇 民地境界石  
 \*---\* 民地境界木杭

441,000.00
41,000.00
482,000.00
521,000.00
148,000.00
741,000.00

製作者 土地家屋調査士 [Redacted]	申請人 [Redacted]	縮尺 1/250
------------------------------	-------------------	-------------

(昭和58年10月17日作成)

(千葉県土地家屋調査士会印)

これは図面に記録されている内容を証明しただけであり  
 (千葉県方法務局管轄)  
 令和5年10月11日 東京方法務局登記出張所

登記簿

複写機にてA3をA4に縮小

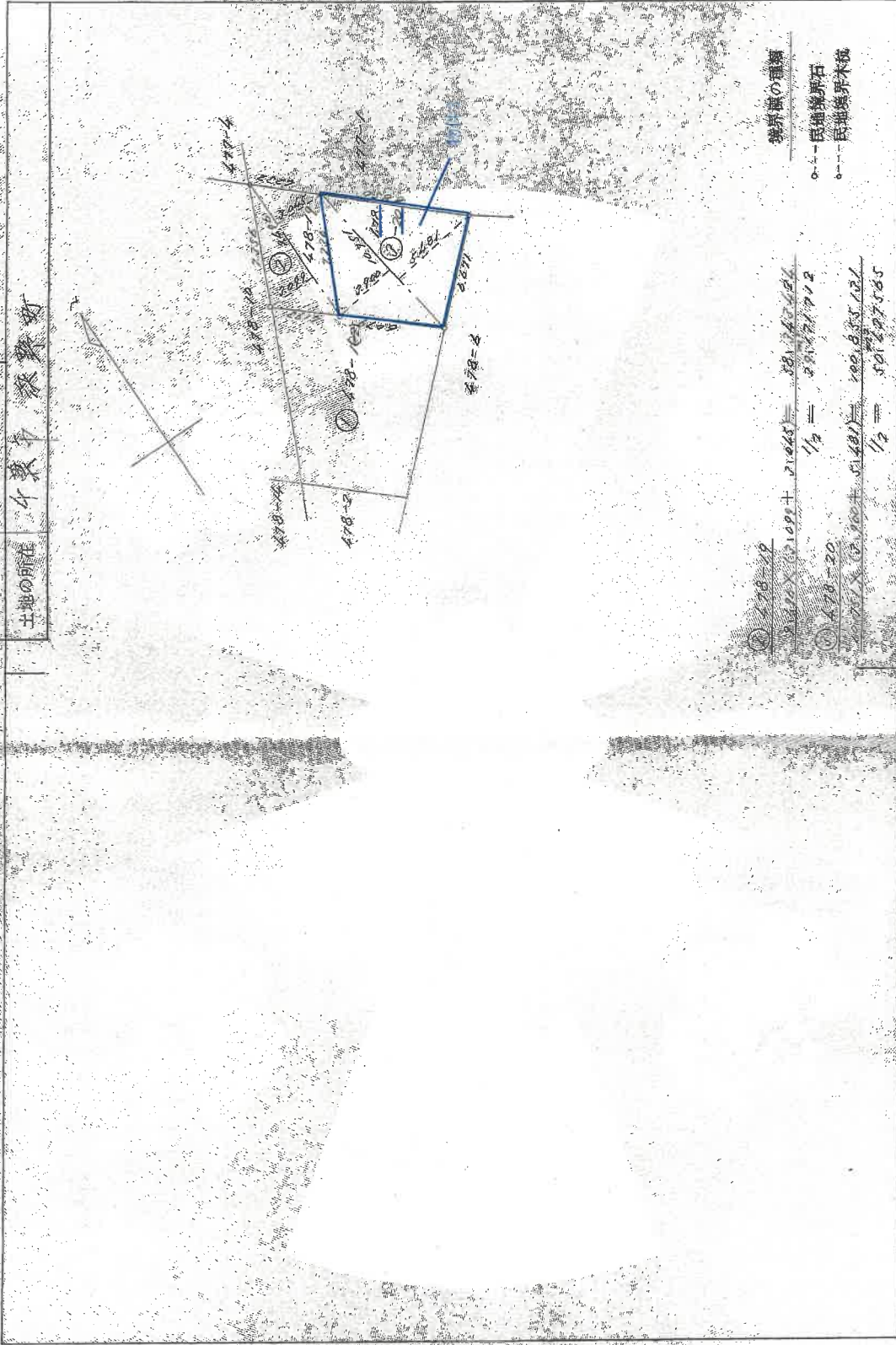
整理番号：III4403-1

登記年月日：昭和58年10月17日

# 地積測量図

地番 478-12  
 土地の所在 千葉県 茨城県 新

241706



## 境界線の種類

- 民権境界石
- 民権境界木杭

① 478-12  
 $381.1 \times 3.1091 + 21.045 = 381.147151$   
 $\frac{1}{2} = 381.1271712$

② 478-20  
 $202.7 \times (3.100 + 3.142) = 202.733121$   
 $\frac{1}{2} = 202.747565$

作製者	土地家屋調査士	申請人	縮尺	1/250
				(千葉県土地家屋調査士会用品)

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。  
 (千葉県地方事務局管轄)  
 令和5年10月11日 東京法務局豊島出張所

登記官

複写機にてA3をA4に縮小

整理番号：H4404-1

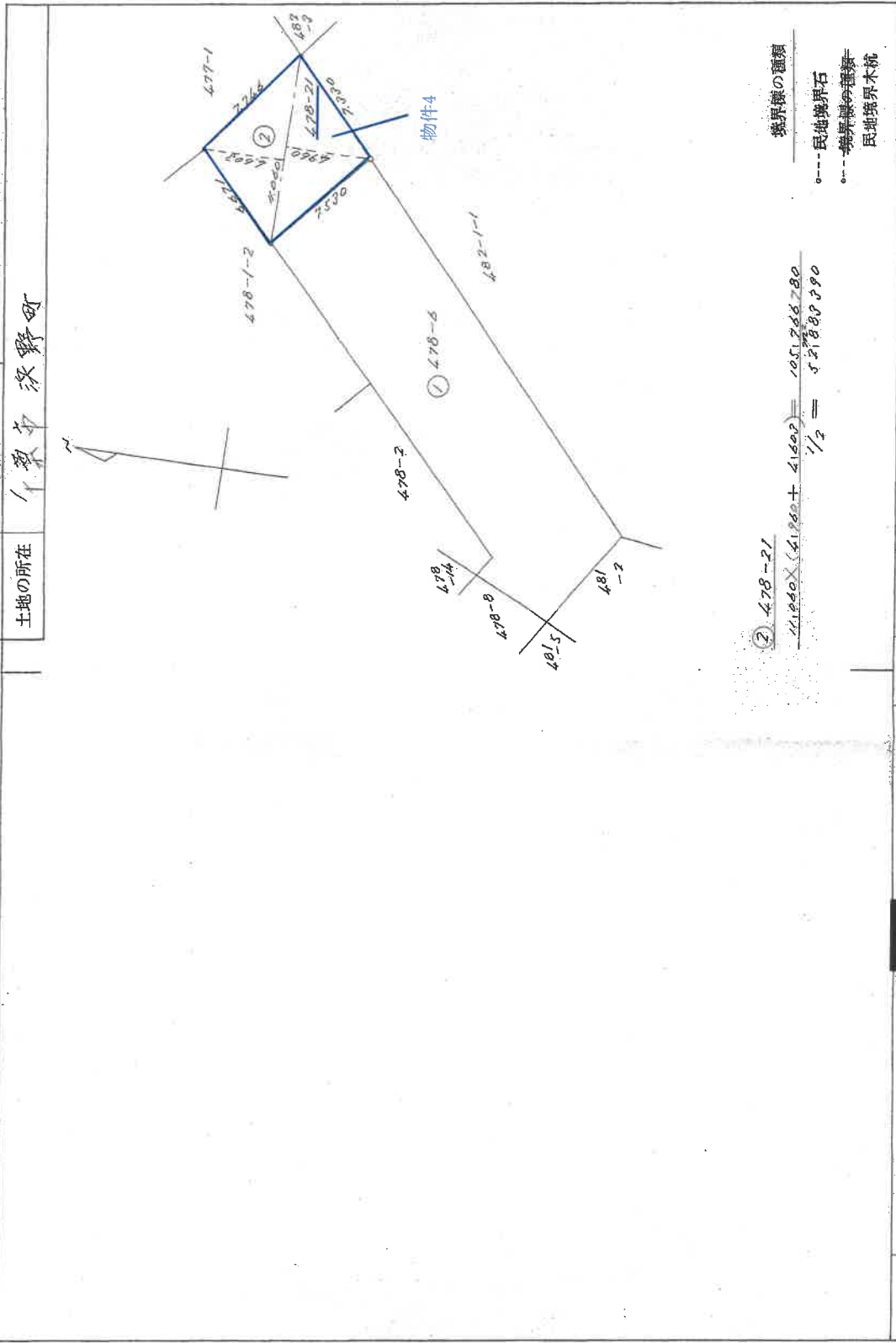


登記年月日：昭和58年10月17日

241707

58.10.17  
地積測量図

地番	478-6, -21
土地の所在	千葉県深野町



境界線の種類  
 ○---民地境界石  
 ○---境界線の種類  
 民地境界木杭

② 478-21  

$$\frac{21,000 \times (4,800 + 4,100)}{2} = 205,725$$

$$\frac{21,000 \times (4,800 + 4,100)}{2} = 53,880$$

製作者	土地家屋調査士	申請人	縮尺	1/250
昭和58年10月5日(作製)				

(千葉県土地家屋調査士会印)

複写機にてA3をA4に縮小

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。  
 (千葉県地方自治局管轄)

令和5年10月11日 東京法務局豊島出張所

登記官

整理番号：H4405-1

登記年月日：平成24年1月17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。  
(千葉県地方事務官管轄)  
令和5年10月11日 東京法務局豊島出張所

登記官

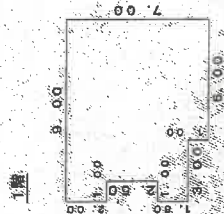
整理番号：H4401-1

建物階平面図

家賃番号 477番6

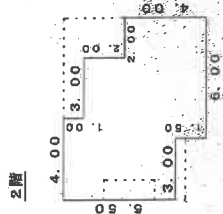
建物の所在 千葉市中央区京町477番地6、478番地20、478番地21

各階平面図



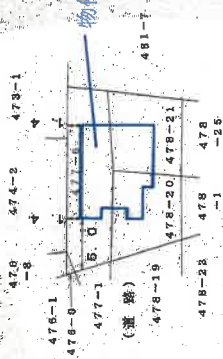
床面積	面積
1.50	1.50000
2.00	2.00000
4.00	4.00000
6.00	6.00000
計	57.50000

床面積 57.50 m<sup>2</sup>



床面積	面積
4.00	4.00000
7.00	7.00000
4.00	4.00000
2.00	2.00000
計	49.50000

床面積 49.50 m<sup>2</sup>



作成者

土地家屋調査士

成24年1月11日作成

縮尺 1/250

申請人

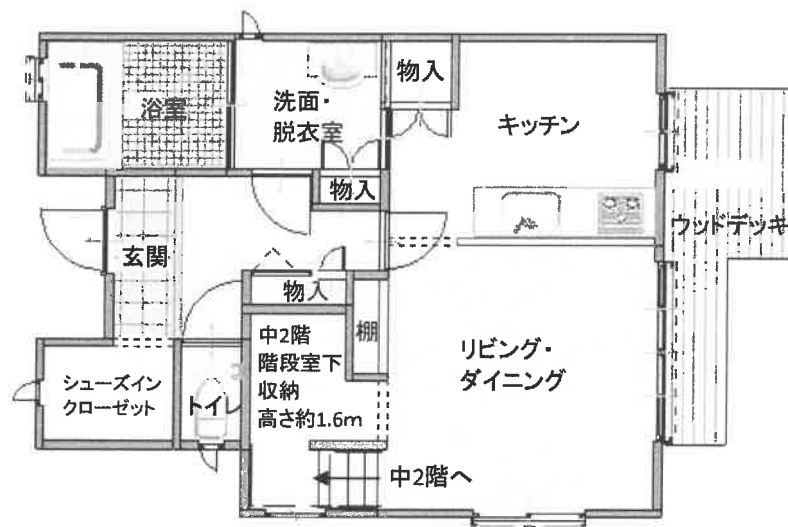
縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会用品)

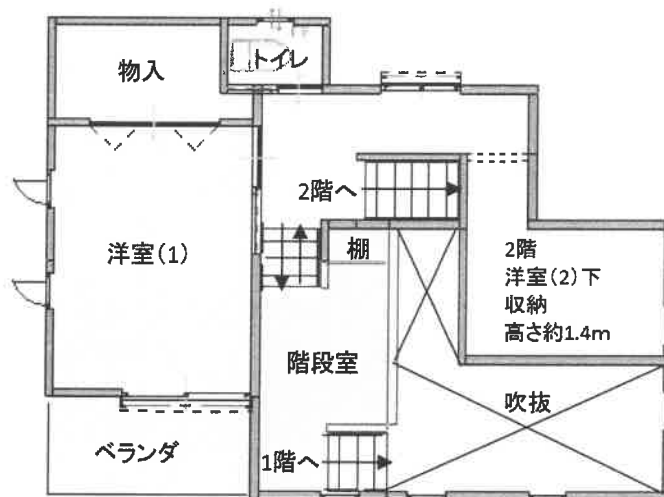
複写機にてA3をA4に縮小

# 《 間 取 略 図 》

## 【 1階 】



## 【 中2階 】



## 【 2階 】

