

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年12月 4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 7年 2月26日 午前 9時00分から 令和 7年 3月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 3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 7年 3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 7年 3月13日 午前 9時00分から 令和 7年 3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12月 4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

- ☆4 所 在 千葉市緑区高津戸町  
地 番 655番1  
地 目 山林  
地 積 975平方メートル  
(現況)  
地 目 畑
- ☆5 所 在 千葉市緑区高津戸町  
地 番 655番2  
地 目 畑  
地 積 4598平方メートル  
(現況)  
地 目 畑・一部宅地・山林
- 6 所 在 千葉市緑区高津戸町  
地 番 655番3  
地 目 宅地  
地 積 297.52平方メートル
- 7 所 在 千葉市緑区高津戸町655番地3、655番地2  
家屋 番号 655番3  
種 類 居宅・倉庫  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 95.68平方メートル  
 2階 45.76平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 23.18平方メートル

符 号 2

種 類 作業所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・セメントかわらぶき平家建

床 面 積 52.99平方メートル

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 28.98平方メートル

符 号 4

種 類 作業所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 21.18平方メートル

(現況)

種 類 物置

符 号 5



## 物 件 目 録

種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 3.45平方メートル

(現況)

種 類 ポンプ室



令和5年（ケ）第148号（物件4～7）

## 注 意 書

本件の「現況調査報告書」において物件3についての記載がありますが、物件3は同事件番号の異なる売却単位での対象物件であり、本件の売却対象ではありません。

本件の評価については「評価補正書」が提出されていますので、「評価書」と併せてご覧ください。最終的な評価額については「評価補正書」をご覧ください。

千葉地方裁判所民事第4部売却係

## 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

## 物 件 明 細 書

令和 6年 2月21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4～7】

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4～7】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4～7】

本件所有者が占有している。

---

---

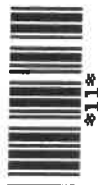
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号4～6】

隣地との境界が不明確である。

### 《 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

- ☆ 4 所 在 千葉市緑区高津戸町  
地 番 655番1  
地 目 山林  
地 積 97.5平方メートル  
(現況)  
地 目 畑
- ☆ 5 所 在 千葉市緑区高津戸町  
地 番 655番2  
地 目 畑  
地 積 459.8平方メートル  
(現況)  
地 目 畑・一部宅地・山林
- 6 所 在 千葉市緑区高津戸町  
地 番 655番3  
地 目 宅地  
地 積 297.52平方メートル
- 7 所 在 千葉市緑区高津戸町655番地3、655番地2  
家屋 番号 655番3  
種 類 居宅・倉庫  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建



物件目録

床面積 1階 95.68平方メートル  
2階 45.76平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床面積 23.18平方メートル

符 号 2

種 類 作業所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・セメントかわらぶき平家建

床面積 52.99平方メートル

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床面積 28.98平方メートル

符 号 4

種 類 作業所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床面積 21.18平方メートル

(現況)

種 類 物置

符 号 5



## 物 件 目 録

種 類 物置  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 3.45平方メートル

(現況)

種 類 ポンプ室



令和5年(ケ)第 148号  
令和5年 6月13日受理  
令和5年11月27日提出

# 現況調査報告書

(物件4, 5, 6, 7)

千葉地方裁判所  
執行官 谷下功洋

(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 千葉市緑区高津戸町  
地 番 594番1  
地 目 山林  
地 積 595平方メートル
- 2 所 在 千葉市緑区高津戸町  
地 番 594番4  
地 目 宅地  
地 積 441.00平方メートル
- 3 所 在 千葉市緑区高津戸町594番地4、594番地1  
家屋 番号 594番4  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 176.20平方メートル  
2階 25.67平方メートル
- 4 所 在 千葉市緑区高津戸町  
地 番 655番1  
地 目 山林  
地 積 975平方メートル
- 5 所 在 千葉市緑区高津戸町  
地 番 655番2



物 件 目 録

- 地 目 畑  
地 積 4598平方メートル
- 6 所 在 千葉県緑区高津戸町  
地 番 655番3  
地 目 宅地  
地 積 297.52平方メートル
- 7 所 在 千葉県緑区高津戸町655番地3、655番地2  
家屋 番号 655番3  
種 類 居宅・倉庫  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 95.68平方メートル  
2階 45.76平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 作業所  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 23.18平方メートル
- 符 号 2  
種 類 作業所  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・セメントかわらぶき平家建  
床 面 積 52.99平方メートル



## 物 件 目 録

符 号	3
種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	28.98平方メートル
符 号	4
種 類	作業所
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	21.18平方メートル
符 号	5
種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	3.45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														
<b>土 地</b>	物件4, 5, 6														
現況地目	■宅地(物件 <sup>件</sup> 5, 6) ■農地(物件4, 5) ■山林(物件5)														
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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 上記の者が本土地上(物件5の一部、6)に下記建物を所有し、占有している 上記の者が本件土地のうち4及び5を農地(畑)として耕作し、物件5の西側を山林として占有している。														
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															
<b>建 物</b>	物件7														
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が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物 ) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: (下記「その他の事項」のとおり) <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 style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <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 住居・倉庫 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	附属建物符号4の現況種類は物置(公簿:作業所)、同符号5の現況種類はポンプ室(公簿:物置)となっている。														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
{	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号										
	保管開始日	平成	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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

農地照会の結果、千葉市農業委員会より以下の要旨の回答がある

(1) 655番1 (物件4)

- ①現況地目：農地 (登記簿地目：山林)
- ②転用許可等の有無とその内容  
無、許可を得る必要がない案件である。
- ③地上権・永小作権・使用借権による権利、賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利に関する事項：無
- ④都市計画法関係：市街化調整区域  
農振法関係：農振地域内、農用地区域外
- ⑤買受適格者証明書：要

(2) 655番2 (物件5)

- ①現況地目：一部宅地 (登記簿地目：畑)
- ②転用許可等の有無とその内容  
有、許可年月日：平成16年7月16日  
許可条項：第4条  
転用目的：専用住宅 (面積4,598㎡のうち1,004.42㎡)  
許可を受けた者：債務者兼所有者
- ③地上権・永小作権・使用借権による権利、賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利に関する事項：無
- ④都市計画法関係：市街化調整区域  
農振法関係：農振地域内、農用地区域外
- ⑤買受適格者証明書：要

(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
■債務者兼所有者の妻	<p>&lt;令和5年8月18日面談時に得られた陳述&gt;            本件建物は1階を収穫した農作物の仕分けをする作業所として、2階は作業員の休憩や宿泊用に使っていたが、現在は主に息子が利用している。            息子は本宅(物件3)でご飯を食べたり風呂に入ったりしており、寝るために此方を利用している。当然賃料等は貰っていない。</p> <p>建物に関し雨漏りや水回りの不具合はない。            付属建物のうち符号1及び2は収穫した農作物の仕分け等に利用している。            符号3は主に農業用機械の置き場として、符号4は農作物の置き場として、符号5はポンプ室として利用している。</p>
■債務者兼所有者	<p>&lt;令和5<sup>年</sup>10月6日面談時に得られた陳述&gt;            物件4及び5の東側は当方が畑として利用している。            但し、物件4はいつもは人参等を植えていたが今年はやらなかった。</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

## 執行官の意見

- 1 本件建物は面談した債務者兼所有者の妻の陳述、屋内の利用状況等から債務者兼所有者が主に1階を作業所として、2階を同人の息子が住居として占有しているものと認められる。  
尚、同息子の占有は父である債務者兼所有者の占有を補助するものと認められる。
- 2 物件4は隣接する物件5の東側と一体として農地(畑)として利用されている。
- 3 物件5は上記のとおりその東側を物件4と共に農地(畑)として利用し、物件6に隣接する部分を宅地として、西側は雑木・雑草の繁茂する山林となっている。
- 4 2度目の調査の際に債務者兼所有者の立ち会いを得られ、凡その範囲を確認できたが、本件土地(物件4、5)に隣接する周辺土地との境界を示す標識が確認できない箇所があり、正確な境界・地積の確定には専門家による測量を要する。
- 5 本件調査は当初債務者兼所有者の協力を得られず、管轄する役所等からの関係資料の入手が困難であったため、建物の間取図の作成、土地建物の位置関係等の確認のため、執行官及び評価人を援助する補助者を使用した。

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

## 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6月20日 (火) 12:05-12:10	物件所在地	物件確認、債務者兼所有者の妻に入室調査について説明、告知書手交
令和5年7月13日 (木) : - :	郵便	千葉県農業委員会に対し農地照会
令和5年7月14日 (金) 12:45-12:50	物件所在地	債務者兼所有者の妻に告知書再手交、外観写真撮影
令和5年8月10日 (木) : - :	郵便	入室調査日を8月18日と定め、入室調査日指定書送付
令和5年8月18日 (金) 14:55-15:30	物件所在地	評価人同行のうえ建物入室調査、間取り等確認、写真撮影、債務者兼所有者の妻と面談
令和5年10月6日 (金) 14:00-15:25	物件所在地	評価人同行のうえ土地再調査、債務者兼所有者と面談
年 月 日 ( ) : - :		

## (特記事項)

## ■ 令和 5年 8月18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

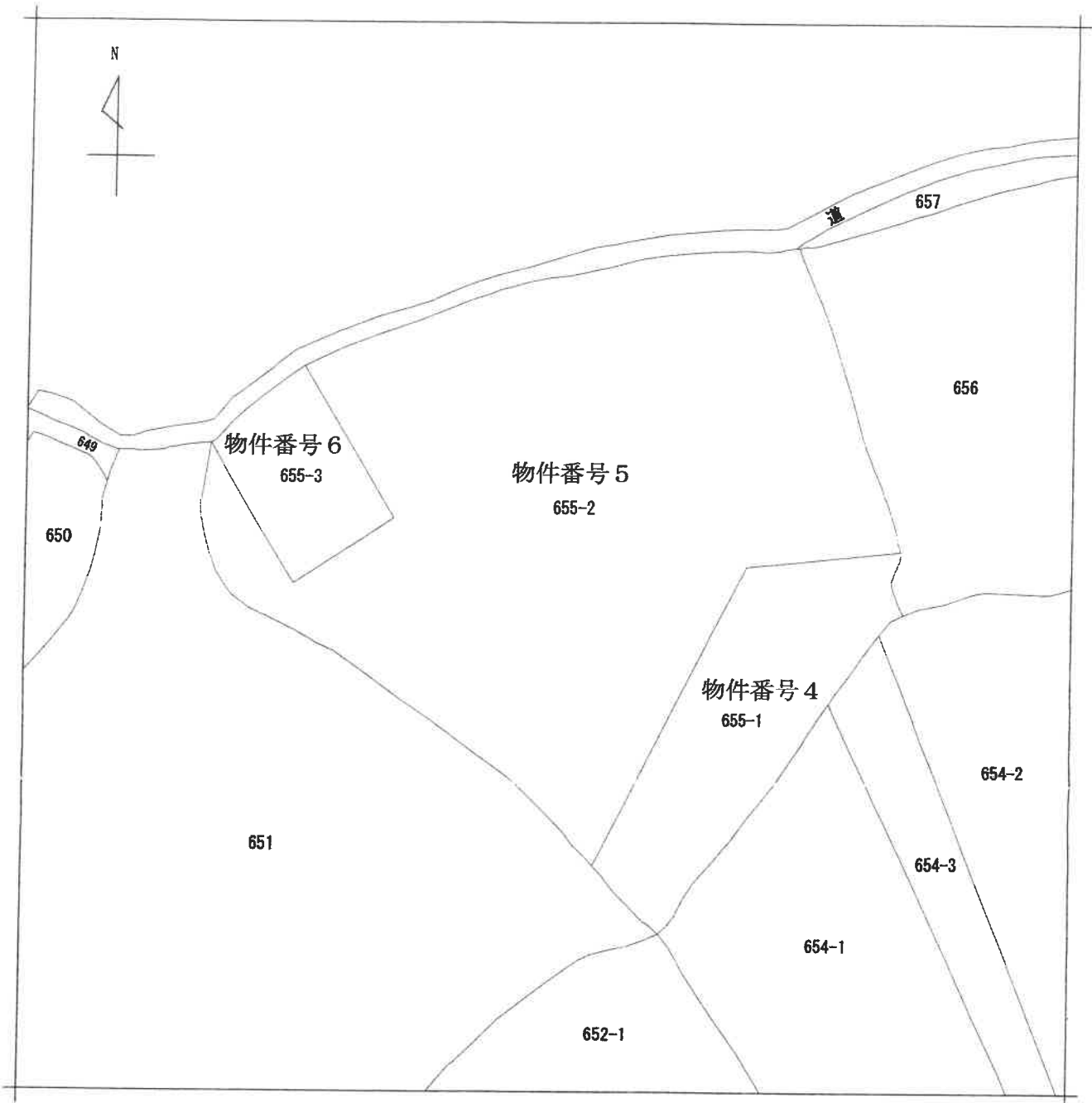
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

## □ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

□

(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	所在	千葉市緑区高津戸町			地番	655番2		
出力縮	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5年4月5日

千葉地方法務局船橋支局

登記官

請求番号：14-3

(1/1)

( 9 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小

登記年月日：平成19年5月21日

平成十九年五月二十一日

建物図面  
各階平面図

19.5.21

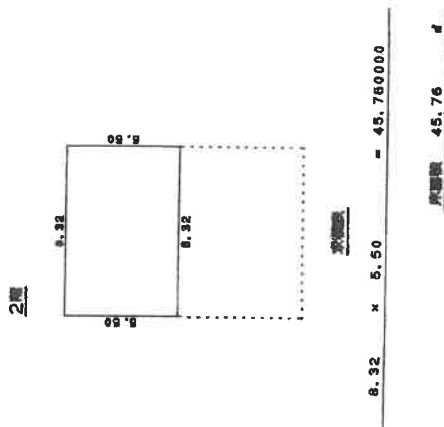
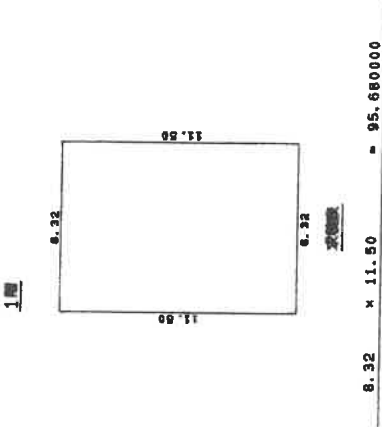
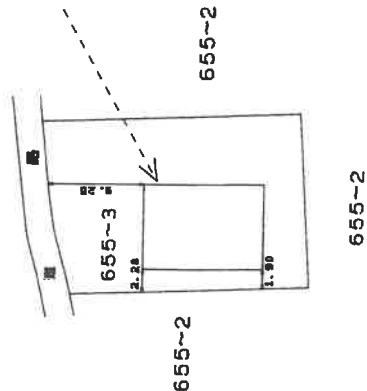
家屋番号	655番3
建物の所在	千葉市緑区高井戸町655番地3

各階平面図

074409



物件番号7



縮尺	1/500
申請人	
縮尺	1/250
申請人	
製作者	
縮尺	

(千葉県土地家屋調査士会所属)

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。

(千葉地方支務局管轄)

令和5年4月5日 千葉地方支務局船橋支局

登記官

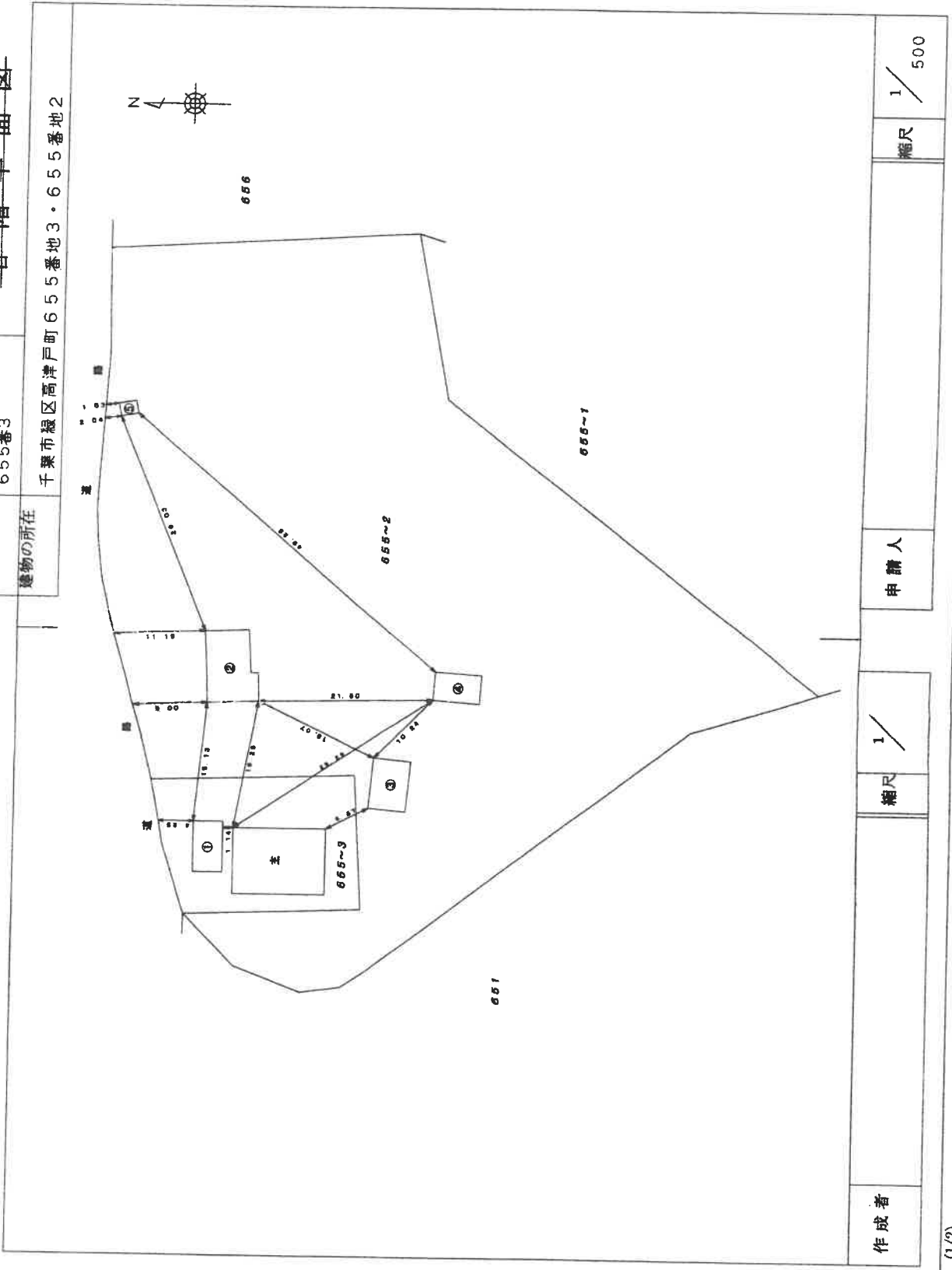
請求番号：14-6

登記年月日：平成28年5月10日

# 各階平面図

# 建物図面 ~~各階平面図~~

家屋番号	655番3
建物の所在	千葉市緑区高津戸町655番地3・655番地2



作成者	縮尺 1/500	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

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。

(千葉地方裁判所管轄)

令和5年4月5日 千葉地方裁判所船橋支局

登記官

(1/2)

請求番号：14-4

登記年月日：平成28年5月10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。

(千葉地方建設局管轄)

令和5年4月5日

千葉地方建設局船橋支局

登記官

請求番号：14-4  
(2/2)

# 建築物図面 各階平面図

## 各階平面図

家屋番号  
655番3

建築物の所在  
千葉市緑区高津戸町655番地3・655番地2

附属建物(符号3)

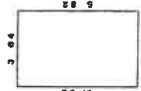


求積表

$$6.37 \times 4.55 = 28.9835$$

床面積 28.98 m<sup>2</sup>

附属建物(符号4)



求積表

$$3.64 \times 3.64 = 13.2496$$

床面積 13.25 m<sup>2</sup>

附属建物(符号5)



求積表

$$1.63 \times 2.12 = 3.4556$$

床面積 3.46 m<sup>2</sup>

附属建物(符号1)

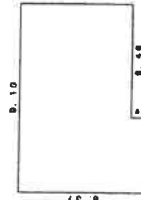


求積表

$$6.37 \times 3.64 = 23.1868$$

床面積 23.19 m<sup>2</sup>

附属建物(符号2)



求積表

$$9.10 \times 5.48 = 49.8680$$

$$3.64 \times 0.91 = 3.3124$$

計 52.9984

床面積 52.99 m<sup>2</sup>

作成者

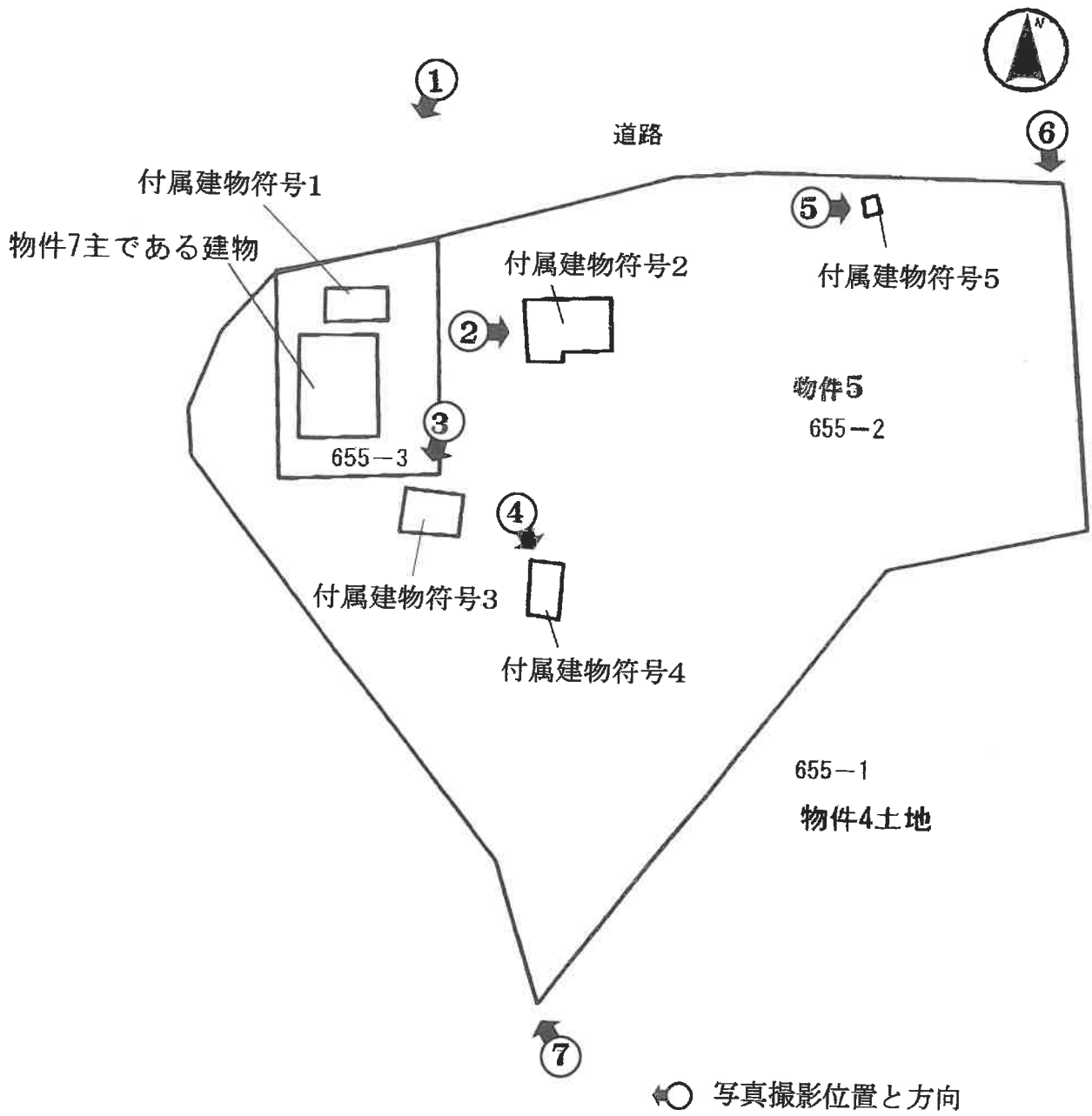
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

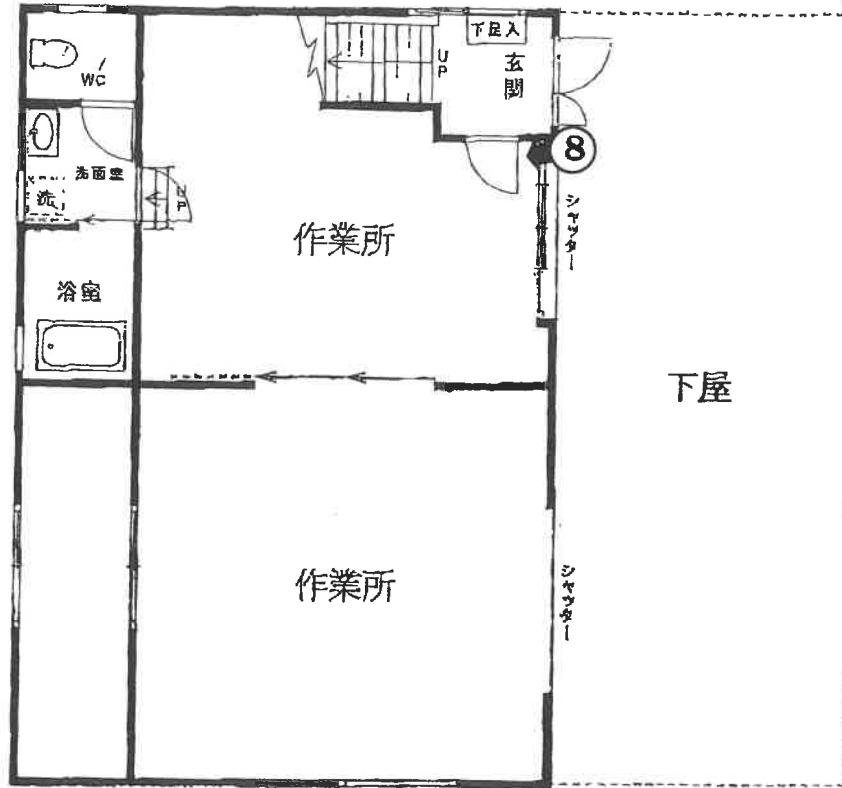


土地建物位置関係図  
(評価人作成)

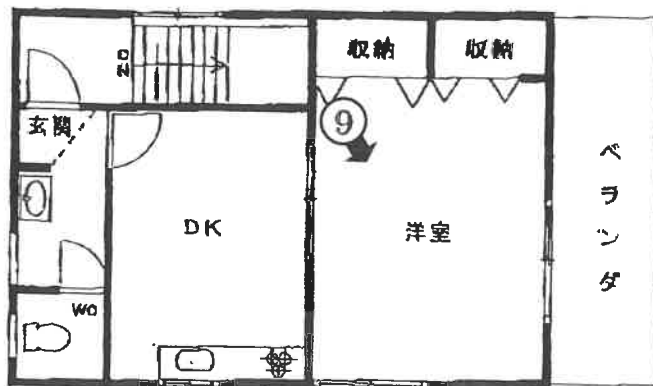


建物間取図  
(評価人作成)

物件7主である建物



1階



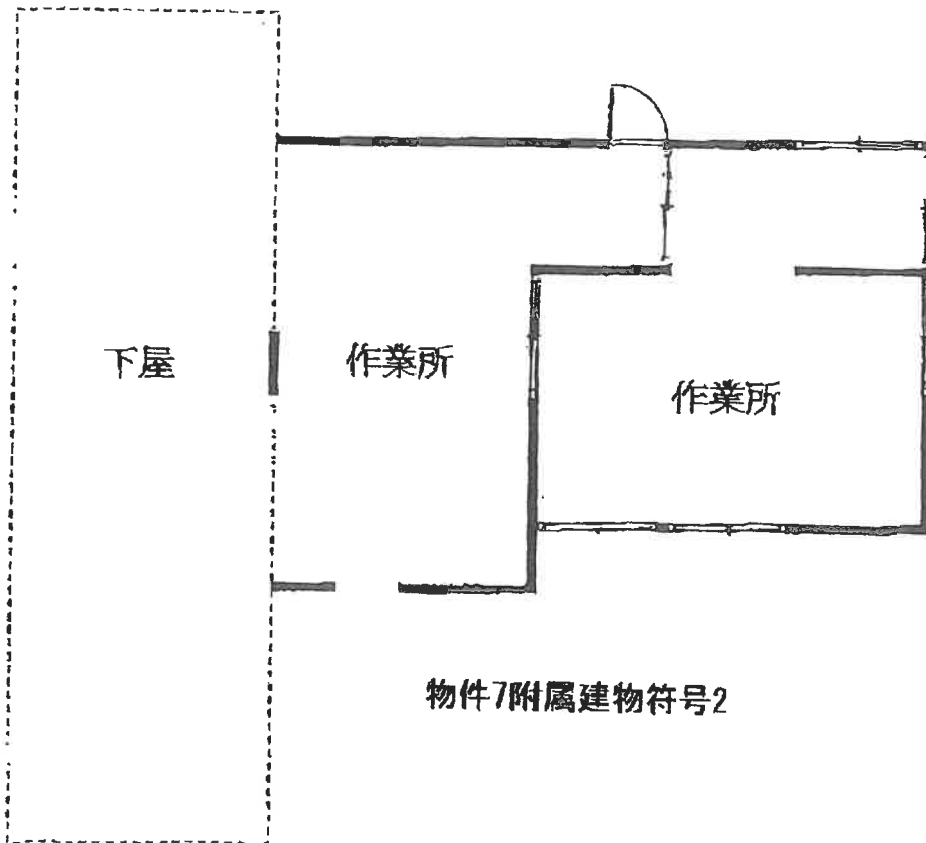
2階

⊙ 写真撮影位置と方向

建物間取図  
(評価人作成)



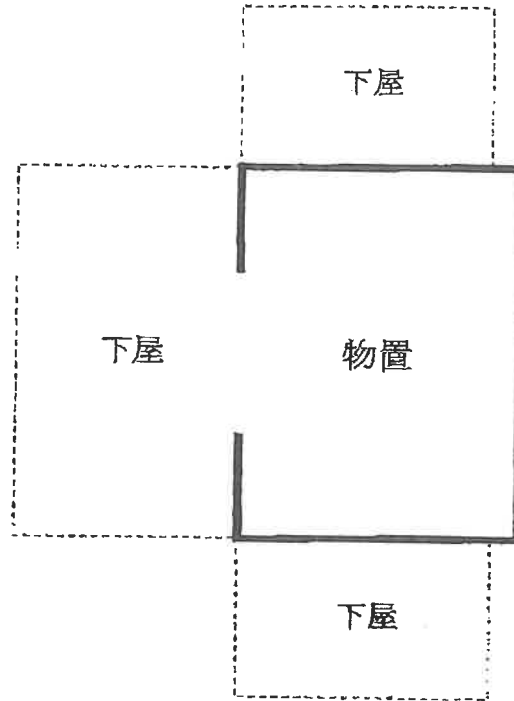
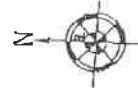
物件7附属建物符号1



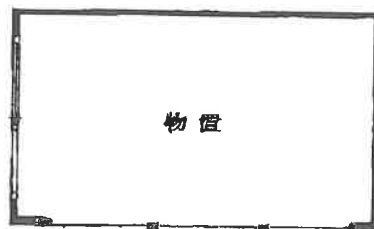
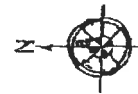
物件7附属建物符号2

建物間取図  
(評価人作成)

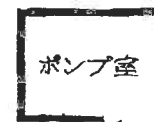
物件7附属建物符号3



物件7附属建物符号4



物件7附属建物符号5



①



②



③



④



⑤



⑥





⑦



⑧



⑨



令和5年(ケ)第148号一②

令和5年 8月18日 現地調査

令和5年10月 6日 現地調査

令和6年 2月 2日 評 価

第 6 - (補) 1 号 発行番号

令和6年 2月 5日 提出日

千葉地方裁判所

民事第四部 御中

## 評価補正書

先に提出いたしました御庁令和5年(ケ)第148号一②に係る不動産評価書につきまして、以下のとおり補正の要があるため、評価書中第1, 第4の1, 第5の2②について本補正書のとおり補正いたします。

(理由) 評価書提出後、農地法第5条の転用許可の可否について千葉市農業委員会より回答があり、評価額に影響を及ぼすと認められるため。

評価人 不動産鑑定士

竹 迫 守 夫



## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 14,310,000円	
内 訳 価 格	
物件4 (土地)	金 2,220,000円
物件5 (土地)	金 9,120,000円
物件6 (土地)	金 390,000円
物件7 (建物)	金 2,580,000円

- 1 一括価格は、物件4～7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5・6の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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4～6）

原評価書7頁の特記事項4に下記を加える。

特記事項	農地法第5条の転用許可の可否について千葉市農業委員会について照会したところ、物件4・5については市街化調整区域にある農振地域内の第1種農地であるため、原則転用許可は不可との回答であった。買受適格証明書を取得することができる者は、原則農業従事者等に限定されるとのことである。買受適格証明書取得に関する詳細については、買受人において調査・確認を要する。
------	--

## 第5 評価額算出の過程

### 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件5・6の土地については物件7の建物のための土地利用権等価格を控除し、物件7の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。

#### 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エ) 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
4	5,289,000			(1-0.4)	0.7	2,220,000
5	23,697,000	-1,991,000		(1-0.4)	0.7	9,120,000
6	1,533,000	-613,000		(1-0.4)	0.7	390,000
7	3,529,000	+1,991,000 +613,000		(1-0.4)	0.7	2,580,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						14,310,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：市街化調整区域内の農地・山林を含む住宅及び敷地であり、規模大で現状転用困難な農地が過半を占め需要者が限定されること、一部境界不明で将来的に専門家による測量を要する可能性があること等から市場流通性の劣る程度を考慮した。

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。

令和5年(ケ)第148号-②

令和5年 8月18日 現地調査

令和5年 10月6日 現地調査

令和5年11月24日 評 価

第 5 - 33 号 発行番号

令和5年11月27日 提出日

千葉地方裁判所

民事第四部 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

竹 迫 守 夫

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 17,880,000円	
内 訳 価 格	
物件4 (土地)	金 2,780,000円
物件5 (土地)	金 11,400,000円
物件6 (土地)	金 480,000円
物件7 (建物)	金 3,220,000円

- 1 一括価格は、物件4～7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5・6の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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ついて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
4	物件目録記載のとおり。		地目 畑
5	物件目録記載のとおり。		地目 畑一部宅地・山林
6	物件目録記載のとおり。		
7	物件目録記載のとおり。		(附属建物符号4) 種類 物置 (附属建物符号5) 種類 ポンプ室  住居表示：未実施
番号	特記事項		
4 ～ 6	一部境界不明		

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 千葉市緑区高津戸町  
地 番 594番1  
地 目 山林  
地 積 595平方メートル
  
- 2 所 在 千葉市緑区高津戸町  
地 番 594番4  
地 目 宅地  
地 積 441.00平方メートル
  
- 3 所 在 千葉市緑区高津戸町594番地4、594番地1  
家屋 番号 594番4  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 176.20平方メートル  
2階 25.67平方メートル
  
- 4 所 在 千葉市緑区高津戸町  
地 番 655番1  
地 目 山林  
地 積 975平方メートル
  
- 5 所 在 千葉市緑区高津戸町  
地 番 655番2

物 件 目 録

- |        |                                  |
|--------|----------------------------------|
| 地 目    | 畑                                |
| 地 積    | 4598平方メートル                       |
| 6 所 在  | 千葉市緑区高津戸町                        |
| 地 番    | 655番3                            |
| 地 目    | 宅地                               |
| 地 積    | 297.52平方メートル                     |
| 7 所 在  | 千葉市緑区高津戸町655番地3、655番地2           |
| 家屋 番号  | 655番3                            |
| 種 類    | 居宅・倉庫                            |
| 構 造    | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建                  |
| 床 面 積  | 1階 95.68平方メートル<br>2階 45.76平方メートル |
| (附属建物) |                                  |
| 符 号    | 1                                |
| 種 類    | 作業所                              |
| 構 造    | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建                   |
| 床 面 積  | 23.18平方メートル                      |
| 符 号    | 2                                |
| 種 類    | 作業所                              |
| 構 造    | 木造亜鉛メッキ鋼板・セメントかわらぶき平家建           |
| 床 面 積  | 52.99平方メートル                      |



物 件 目 録

符 号	3
種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	28.98平方メートル
符 号	4
種 類	作業所
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	21.18平方メートル
符 号	5
種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	3.45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4～6)

位置・交通	JR外房線「土気駅」の北西方・道路距離約1,690m (徒歩約21分)。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	畑等の空地のなかに農家住宅, 既存の一般住宅等が介在する地域。道路は幅員約3m舗装市道が標準的で地勢は起伏地で, 日照・通風の状態は普通。	
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 その他規制	市街化調整区域 指定なし 指定60% (後記特記事項1参照) 指定200% (同上) ない (建築基準法22条区域) 格別なものはない
画地条件	形状 (不整形), 地勢 (全体として西側傾斜), 接道方位 (北), 間口 (約95m), 奥行 (約80m), 地積: 5,870.52 m <sup>2</sup> (後記特記事項2参照)	
接面道路の状況	北側: 法定外道路 (高津戸町23号線), 幅員 (現況約3m), 連続性 (普通), 舗装 (有), 歩道 (無), 側溝 (有), 高低差 (ほぼ等高)	
	建築基準法上の種類	第42条2項該当
	セットバック	要
	再建築の可否	許可要す (後記特記事項1参照)
土地の利用状況等	物件4は一部物件5の東部と一体として畑の状態, 物件6及び物件5西部は物件7の建物の敷地として利用されていると認められる。敷地部分以外の物件5は西側部分を山林, 東側部分を上記のとおり畑として利用されている。	
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 ガス配管 下水道	なし なし あり
土壌汚染等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土壌汚染対策法要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。水質汚濁防止法上の特定事業場の指定はない。現況は個人住宅の敷地等であり土壌汚染を疑わせる徴表は認められず, 過去住宅地図においても特定有害物質使用に関連する利用は認められなかった。</li> <li>・上記の経緯及び過去住宅地図の調査並びに現地調査において, 地下埋設物の存在を疑わせる徴表は認められなかった。</li> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</li> </ul>	

特 記 事 項

1. 本件建物物件7建築の経緯につき調査したところ、物件7は市街化調整区域の線引き前に宅地であった土地等における建築であるとして都市計画法施行令第36条第1項第3号ホに基づく許可(H16/7/16・千葉市指令都宅第81号)を受けたものであり、建替等に当たっては同じく許可を要するが、許可基準等については市宅地課にて事前に相談を要し、千葉市開発審査会付議基準に基づき建蔽率・容積率・建物の用途・高さ等に制限を受けるとのことである。許可に当たっては千葉市都市計画法に基づく開発行爲等の許可の基準に関する条例、同条例施行規則、上記付議基準等に基づき審査を受けるため、許可の基準・条件等詳細については買受人において調査・確認を要する(以上市宅地課にて聴取)。なお、一般的な基準としては建蔽率50%・容積率100%・高さ10mを上限とするとのことである。地上建物物件7の上記許可の通知書上の敷地の地番は655番3(物件6)・655番2(物件5)の一部で、敷地面積は1,279.17㎡、建物の用途は専用住宅である。
2. 物件4～6を測量した地積測量図は法務局に備付がない。北側は道路との境界が概ね把握でき、東側隣接地(地番656)との境界付近は垣根の位置によりある程度推測できるものの、各筆の境界及び西～南側の隣接地(地番651・654-1・654-3・654-2等)との境界標識は現認できなかった。所有者に立会を求め再度検分したところ、南東及び南端部の棒杭は確認できたものの、その他の境界標識は現認できなかった。物件7建物図面・市路政課備付の道路台帳平面図・航空写真等を参考に所有者が指示した範囲を図上概測したところ、全体の地積は登記地積と大きな齟齬は認められなかった。ただし傾斜地を含む状況等から図上概測の精度は低いおそれがあり、境界・地積の確定に当たっては専門家による測量を要する。
3. 東部は概ね平坦であり、西部は西～南西側に向かう傾斜地であり、所有者によると南西端部は南西側へ下る谷があり、一部をコンクリート擁壁で土留めしているとのことであったが、付近は雑木・雑草が生い茂っており現認できなかった。擁壁・高低差に関して千葉県建築基準法施行条例第4条(いわゆるがけ条例)の適用を受ける可能性があり、建替等に当たっては買受人において当該条例の適用等について調査及び市担当部署との協議を要する。
4. 物件4の登記上地目は山林であるが現況農地であり、物件5の登記上地目は畑である。これについて千葉市農業委員会に照会したところ、物件4については現況転用許可を得る必要なし、物件5については一部農地法第4条の転用許可有で、買受に当たってはいずれも買受適格証明書を要するとのことである。なお、物件5の一部は平成16年7月16日付・転用目的は

	<p>専用住宅として開発許可を受けている。</p> <p>5. 北端中央部・北西端部・南東端部に電柱がある。</p> <p>6. 千葉県地震風水害ハザードマップに浸水（内水）想定情報がある。</p>
--	---

2 建物の概況及び利用状況等（物件7）

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	平成17年12月20日新築 約18年 約7年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	鉄骨造2階建 亜鉛メッキ鋼板ぶき サイディングほか ビニールクロス，合板ほか 化粧ボード，ビニールクロスほか フローリング，コンクリートほか キッチン，トイレ，浴室，洗面室等（井戸利用，プロパンガス， 公共下水道，電気） 格別なものはない
床面積（現況）	床面積 1階 2階 延べ	95.68㎡ 45.76㎡ 141.44㎡
現況用途等	現況用途 間取り	居宅・倉庫 1DK+倉庫（別添間取図参照）
品 等	中品等	
保守管理の状態	劣化・汚損の程度はほぼ経年相応と認められ普通。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項	<p>1. 平成16年7月20日付番号第ER I 04018744号の建築確認済証交付記録があるが，検査済証交付記録は確認できない。建築確認関係台帳記載事項証明書上の工事種別は増築・主要用途は倉庫・住宅であり，建築面積・延べ面積は現況と齟齬がある。</p> <p>2. 所有者によると雨漏り・漏水・設備の不具合等は特段感じられないとのことであった。設備等について動作確認は行っていない。</p>	

区 分	附属建物 (符号1～5)	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日 (登記記載)	符号1：平成1年月日不詳新築 符号2：昭和40年月日不詳新築・昭和55年月日不詳増築 符号3：昭和55年月日不詳新築 符号4：昭和49年月日不詳新築 符号5：平成1年月日不詳新築
	経過年数	符号1・5：約35年 符号2：約59年 符号3：約44年 符号4：約50年
	経済的残存耐用年数	0年 (符号1～5)
仕 様	構造	木造平家建
	屋根	符号1・3～5：亜鉛メッキ鋼板ぶき 符号2：亜鉛メッキ鋼板・セメントかわらぶき
	外壁	モルタルほか
	内壁	コンクリートほか
	天井	鋼板ほか
	床	コンクリートほか
	設備	格別なものはない
	その他	格別なものはない
床面積 (現況)	すべて登記と同じ。符号1：23.18㎡ 符号2：52.99㎡ 符号3：28.98㎡ 符号4：21.18㎡ 符号5：3.45㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	符号1・2：作業所 符号3・4：物置 符号5：ポンプ室 別添間取図参照
品 等	下品等	
保守管理の状態	劣化・汚損の程度はほぼ経年相応と認められ普通。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項	主である建物と同じ。	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件4～6（土地）

目的土地の建付地（土地）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
4	15,500	(1-0.65)	975		5,289,000
5	15,500	(1-0.65)	4,598	(1-0.05)	23,697,000
6	15,500	(1-0.65)	297.52	(1-0.05)	1,533,000

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（緑（県）－11）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 23,200 \text{ 円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \times & 100/150 & = & 15,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：必要なし。

◇地 域 格 差：交通接近条件・街路条件・環境条件・行政的条件等を比較考量し、総合の格差率を判定した。

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：林地及び畑を含み、傾斜部分を含む規模過大の画地でセットバックを要する減価要因を総合的に考慮。－65%

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。

#### ② 物件7（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
7 (主)	180,000	141.44	0.12	3,055,000
7 (附1)	90,000	23.18	0.05	104,000
7 (附2)	70,000	52.99	0.05	185,000
7 (附3)	70,000	28.98	0.05	101,000
7 (附4)	70,000	21.18	0.05	74,000
7 (附5)	60,000	3.45	0.05	10,000
				計 3,529,000

ウ 現価率：

(主である建物) 築後経過年数約 18 年，経済的残存耐用年数約 7 年，残価率 5%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{定率法による率} \times (1 - \text{観察減価率}*) \\ &= 0.12 \times (1 \pm 0.0) \\ &= 0.12 \end{aligned}$$

\* ±0% (経年相応と判断)

(附属建物) 築後経過年数符号 1・5 約 35 年・符号 2 約 59 年・符号 3 約 44 年・符号 4 約 50 年，経済的残存耐用年数いずれも 0 年，残価率 5%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{定率法による率} \times (1 - \text{観察減価率}*) \\ &= 0.05 \times (1 \pm 0.0) \\ &= 0.05 \end{aligned}$$

\* ±0% (経年相応と判断)

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に，物件 5・6 の土地については物件 7 の建物のための土地利用権等価格を控除し，物件 7 の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)	敷地 割合 イ	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=エ
	ア		ウ		
5	23,697,000	0.21	0.4	法定地上権	1,991,000
6	1,533,000	1.0	0.4	法定地上権	613,000

イ 敷地割合：物件5・6それぞれの物件7の敷地と認められる部分の割合。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その価値割合を40%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エ) 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
4	5,289,000			(1-0.25)	0.7	2,780,000
5	23,697,000	-1,991,000		(1-0.25)	0.7	11,400,000
6	1,533,000	-613,000		(1-0.25)	0.7	480,000
7	3,529,000	+1,991,000 +613,000		(1-0.25)	0.7	3,220,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						17,880,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：市街化調整区域内の農地・山林を含む規模の大きな住宅及び敷地であり需要者が限定されること、一部境界不明で将来的に専門家による測量を要する可能性があること等から市場流通性の劣る程度を考慮した。

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

地価調査基準地価格（緑（県）－11）

所 在：千葉市緑区高津戸町45番68

価 格：23,200円/㎡

位 置：「土気駅」の北西方約1,500mに位置する。

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：204㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 街 路：西側幅員6m市道

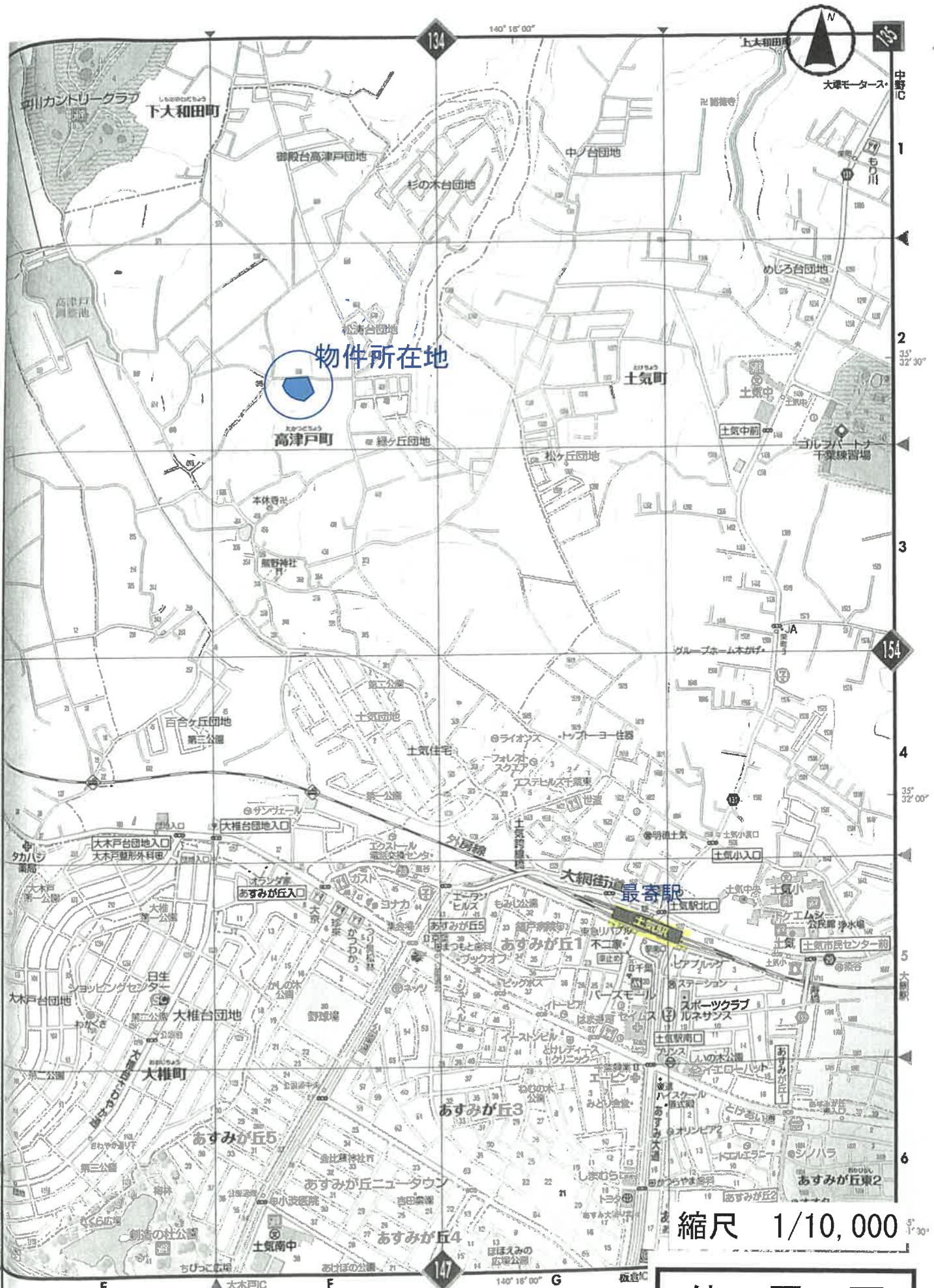
用途指定等：市街化調整区域，用途地域指定なし（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ山林や畑地に囲まれた住宅地域

## 第7 附属資料

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

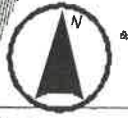
以 上



千葉便利情報地図 昭文社 2021年2月2版141図

縮尺 1/10,000  
位置図





N

← 650 650 650

物件5

物件6

655-3

655-2

655-1

651

物件4

654-1

652-1

縮尺 1/600

公 図 写

本図面は、土地の区画を明確とした不動産登記法第17条の地図が備え付けられるまでの間、これに代り、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



登記年月日 平成24年5月21日

これは図面に記載された内容に必ずしも一致しない場合があります

(千葉県地方務局管轄)

令和5年10月5日

千葉県地方建設局登記部

本図はA3版をA4版に縮小

建物図面  
各階平面図

家屋番号 655番3

千葉県緑区高津戸郵便局55番地3

074409

19.5.21

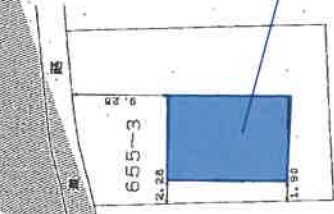
建物の所在

各階平面図



YD000

平成 24年 5月 21日 登記



物件7主である建物

655-2

655-2

655-2

8.32 x 11.50 = 95.680000

床面積 95.68 m<sup>2</sup>

2階



縮尺 500

千葉県国土家屋調査士会(印)

申請人

縮尺 250

作製者

YD000

号: 14-6

建物図面・各階平面図写

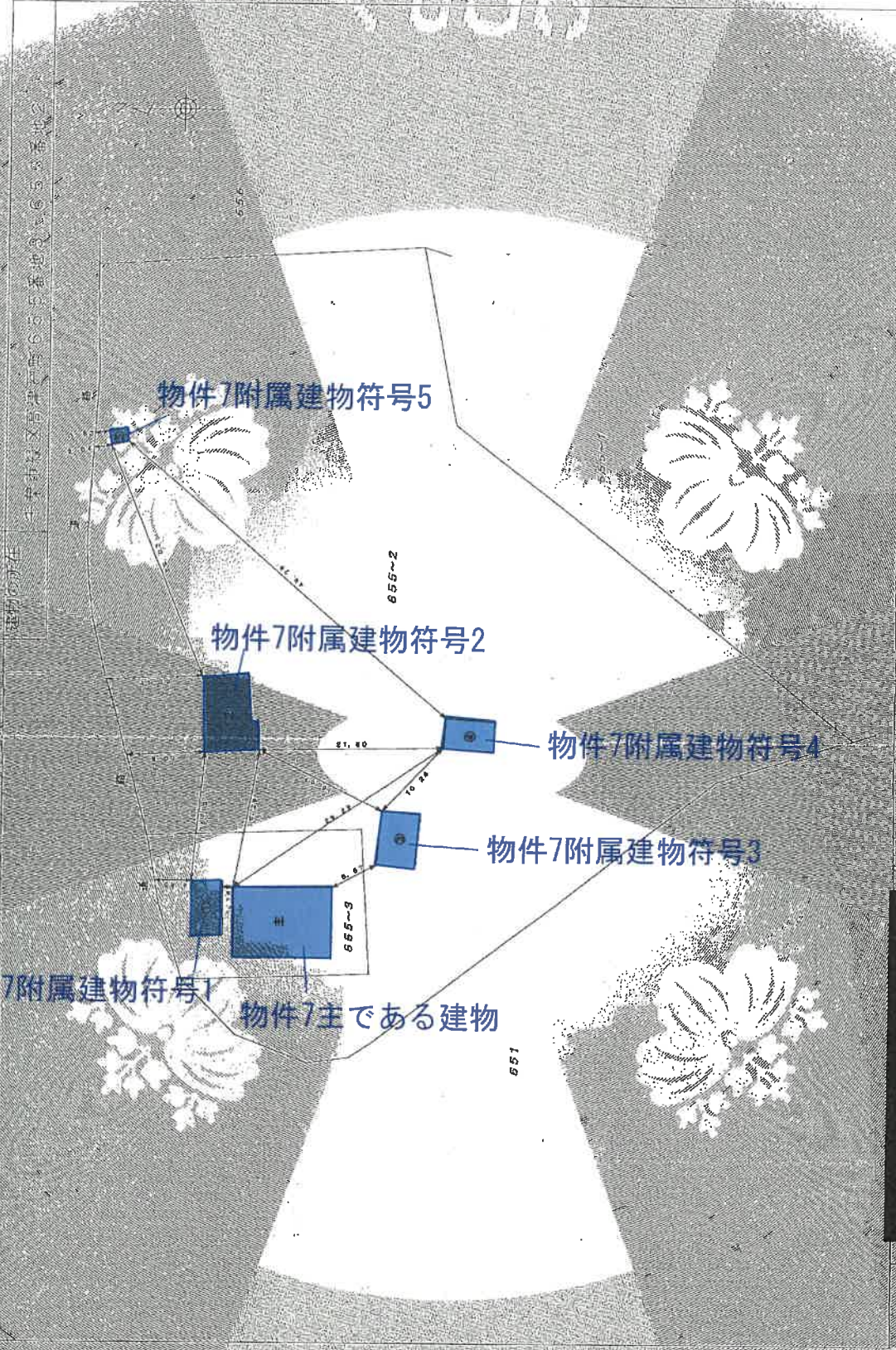


YDQY

YDQY

建物図面  
各階平面図

各階平面図



家屋番号  
65503

建物の所在  
千葉県文京区平野655番地1653系北

縮尺  
500

申請人

縮尺  
(cm)

作成者

登記年月日  
平成28年2月10日

これは図面に記載されたものの複製品であり、本物の図面ではありません。  
千葉県庁法務局管理  
令和5年4月5日  
千葉県庁法務局記録課発行

本図はA3版をA4版に縮小

建物図面・各階平面図写



登記年月日: 平成28年5月15日

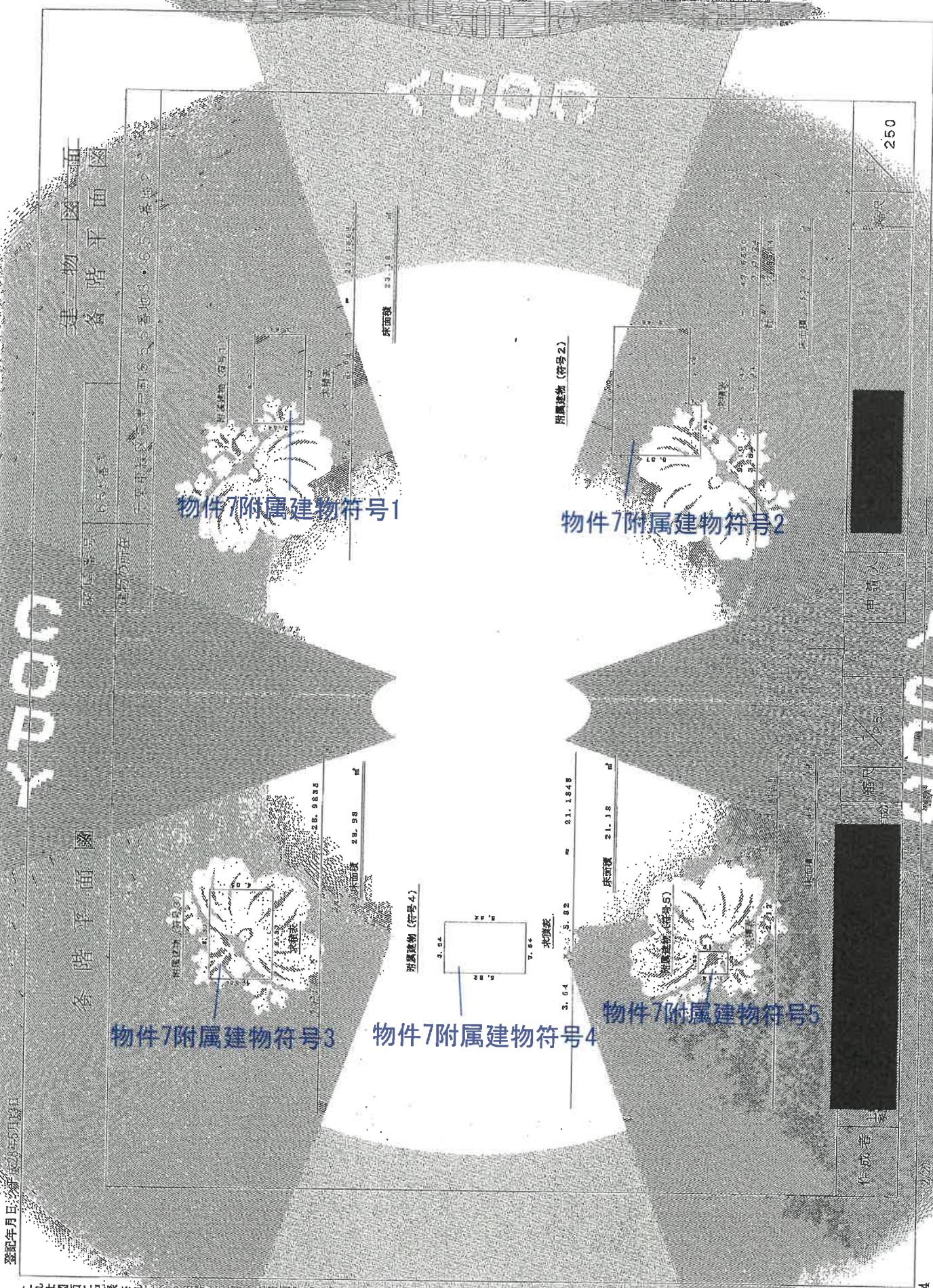
これは図面に記載されたものとは異なる場合があります。ご留意ください。  
(千葉地方建設局管轄)

令和5年4月5日

千葉地方建設局領有登記

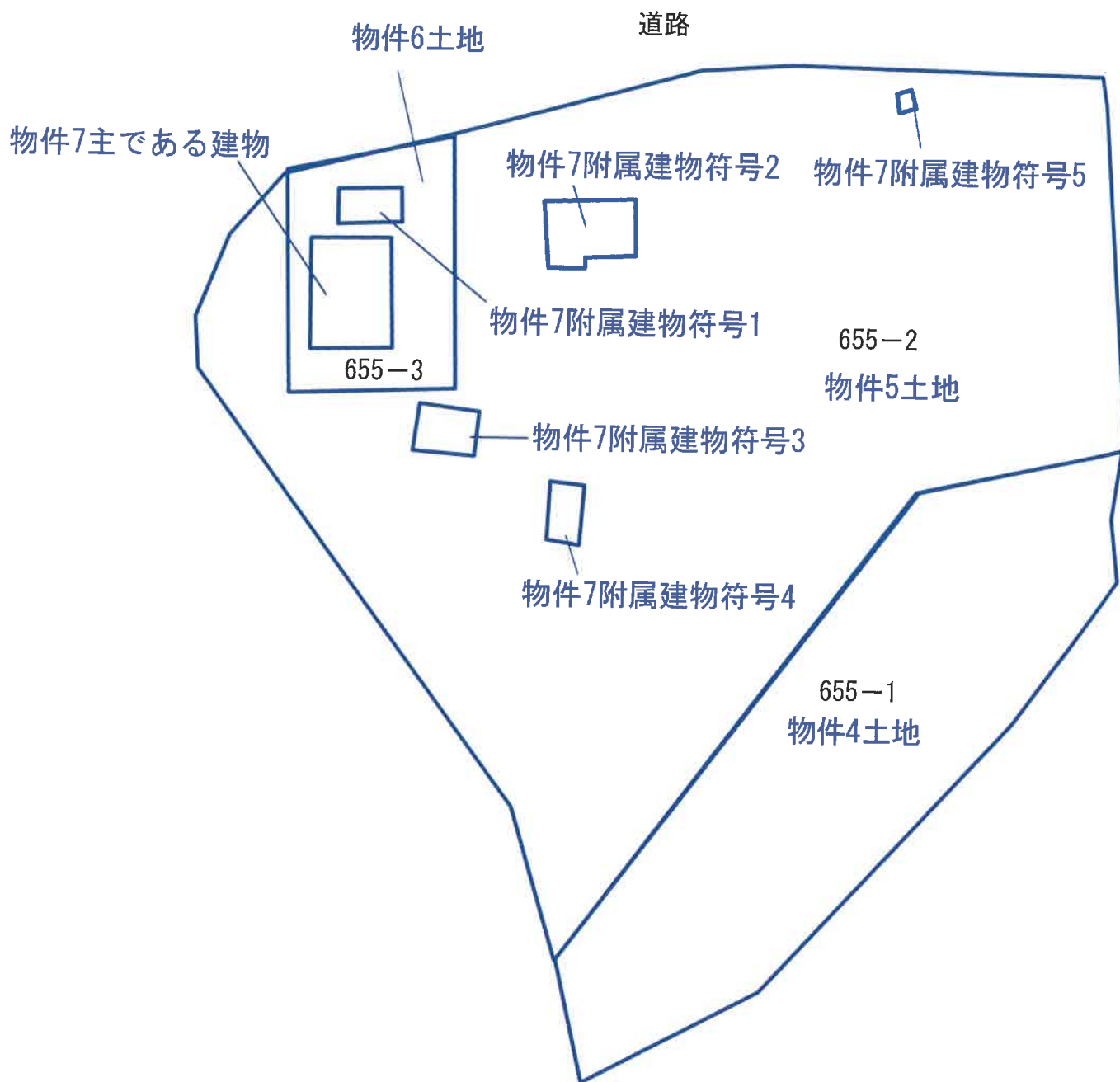
本図はA3版をA4版に縮小

各階平面図写



申請人	作成者
[Redacted]	[Redacted]
縮尺	縮尺
1/250	1/250
250	250
250	250

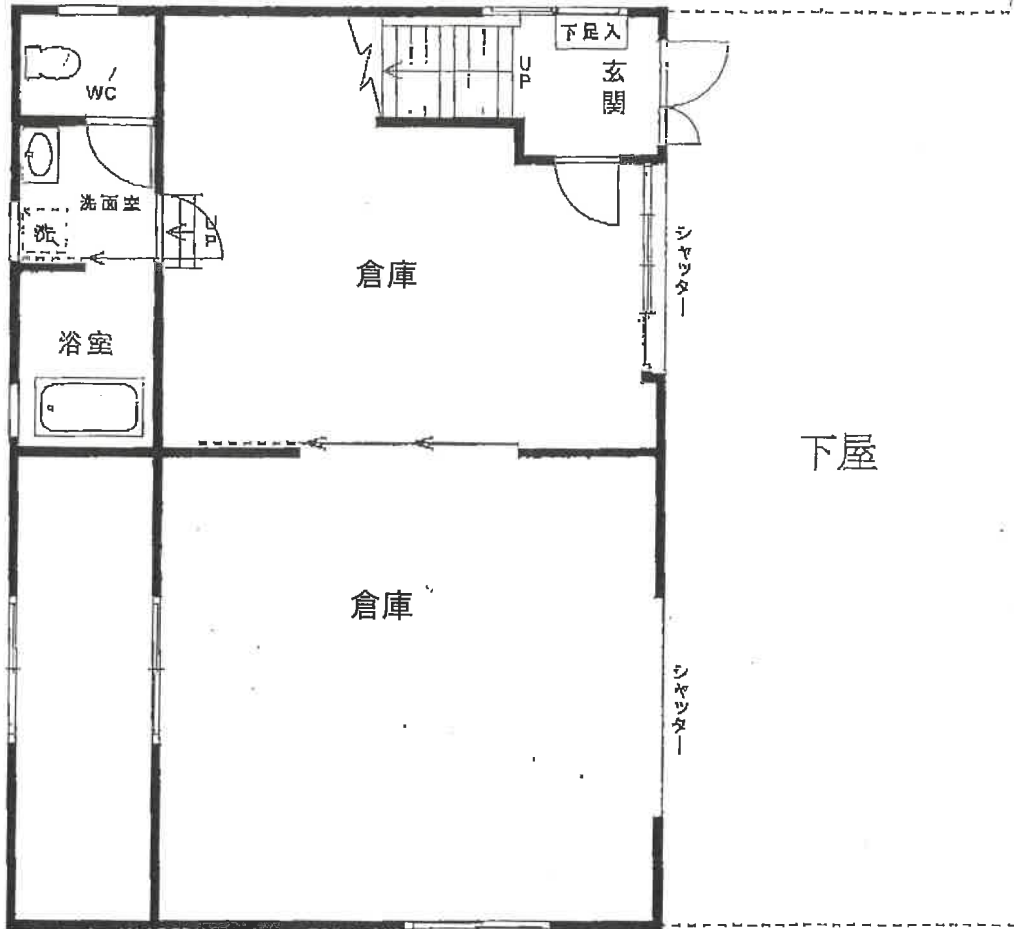
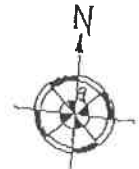




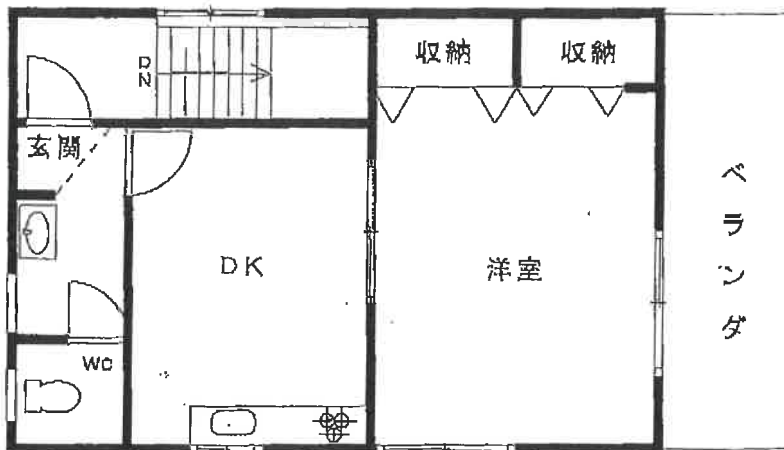
土地建物位置関係図



物件7主である建物

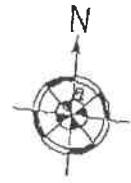


1階

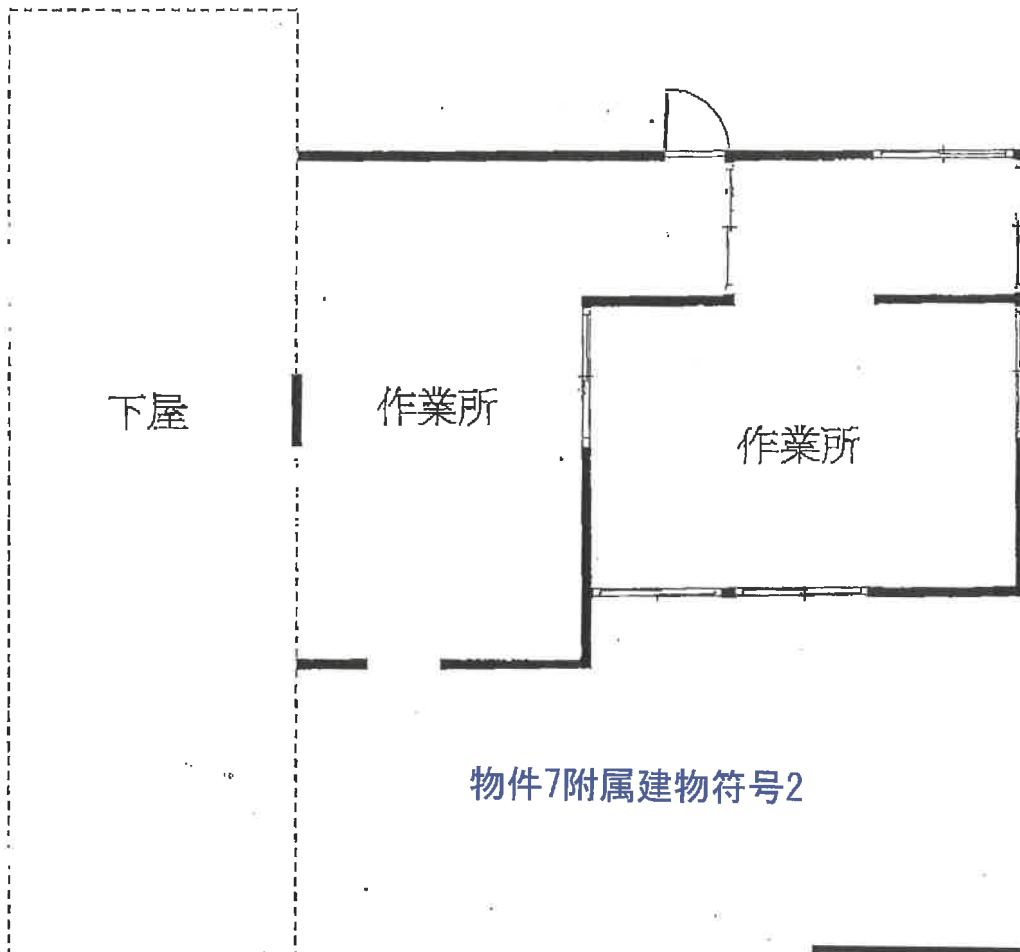


2階

間取図



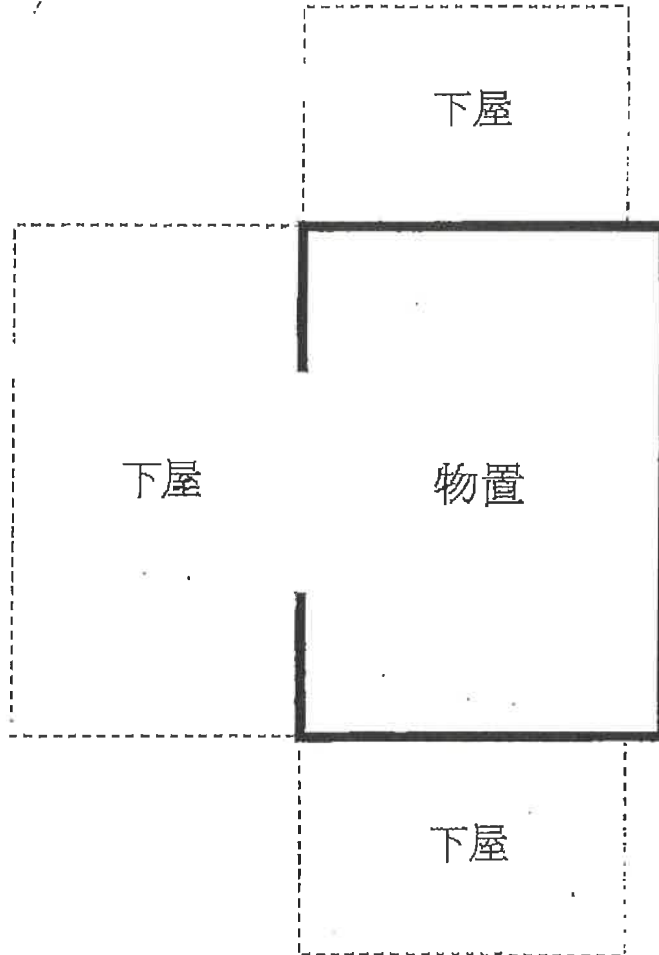
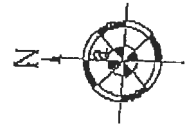
物件7附属建物符号1



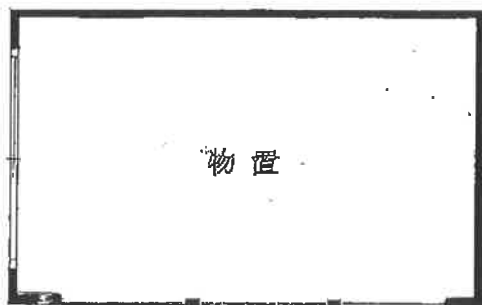
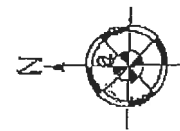
物件7附属建物符号2

間 取 図

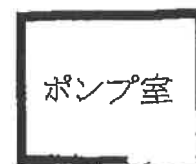
物件7附属建物符号3



物件7附属建物符号4



物件7附属建物符号5



間 取 図