

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 14 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 7 年 6 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 18 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 7 月 2 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 6 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 23 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 7 年 5 月 14 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	17,020,000 13,616,000	一括	3,404,000	105,368	25,381
1	3,280,000				
2	10,000				
3	70,000				
4	13,660,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 千葉市稲毛区長沼町
地 番 222 番 12
地 目 宅地
地 積 121.87 平方メートル

所有者 A

2 所 在 千葉市稲毛区長沼町
地 番 222 番 1
地 目 雑種地
地 積 4.36 平方メートル

共有者 A 持分 11 分の 1

3 所 在 千葉市稲毛区長沼町
地 番 222 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 257 平方メートル

共有者 A 持分 11 分の 1

4 所 在 千葉市稲毛区長沼町 222 番地 12
家屋 番号 222 番 12
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
床 面 積 1 階 54.67 平方メートル
2 階 49.81 平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年 3月26日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 竹 内 信 俊

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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2】

本件土地は共有持分についての売却であり、ゴミ置場として利用されている。

【物件番号1～4】

売却基準価額は、ソーラーパネル等の発電設備がローン購入で残債があり、販売業者の所有権留保の可能性もあること等不明な点があること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。



物 件 目 録

1 所 在 千葉市稲毛区長沼町
 地 番 222番12
 地 目 宅地
 地 積 121.87平方メートル

所有者 A

2 所 在 千葉市稲毛区長沼町
 地 番 222番1
 地 目 雑種地
 地 積 4.36平方メートル

共有者 A 持分11分の1

3 所 在 千葉市稲毛区長沼町
 地 番 222番2
 地 目 公衆用道路
 地 積 257平方メートル

共有者 A 持分11分の1

4 所 在 千葉市稲毛区長沼町222番地12
 家屋 番号 222番12
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき2階建
 床 面 積 1階 54.67平方メートル
 2階 49.81平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



令和6年(ケ)第 471号
令和7年 2月 4日受理
令和7年 3月17日提出

現況調査報告書

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 千葉市稲毛区長沼町
地 番 222番12
地 目 宅地
地 積 121.87平方メートル

所有者 A

2 所 在 千葉市稲毛区長沼町
地 番 222番1
地 目 雑種地
地 積 4.36平方メートル

共有者 A 持分11分の1

3 所 在 千葉市稲毛区長沼町
地 番 222番2
地 目 公衆用道路
地 積 257平方メートル

共有者 A 持分11分の1

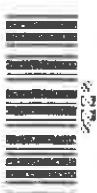
4 所 在 千葉市稲毛区長沼町222番地12
家屋 番号 222番12
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 54.67平方メートル
2階 49.81平方メートル

(1枚目)



物 件 目 録

所有者 A



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			
土地	物件 1, 2, 3			
現況地目	■宅地（物件 1） ■公衆用道路（物件 3） ■雑種地（物件 2）			
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（物件 1）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 2 はゴミ置き場として、物件 3 は公衆用道路として、周辺住民と共に利用されている			
建物	物件 4			
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 { 種類： 構造： 床面積： ☐ ある			
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 住居 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				
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある			
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
☒ A (債務者兼所有者)	本件建物は私が住居として使用している。他に占有者はいない。 敷地（物件1）の境界について争いはない。 建物に関し雨漏りや水廻りの不具合はない。 地震等の影響で建物に不具合が出ている様子はない。 屋内設備も問題なく稼働する。 屋内の主に1階で小型犬を飼っている。 ゴミ置き場（物件2）の管理について共有する近隣住民と特に取り決め等はないが、自治会があり清掃は当番制となっている。 前面道路（物件3、公衆用道路）については通行等に関し特に取り決め等はない 建物所得後2～3年してソーラーパネル及び付帯機器を設置した。 信販会社のローンを組んでおり残債もある。所謂所有権留保物件と思われるが契約書等は手元になく詳細は分からない。 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

執行官の意見

- 1 本件建物（物件4）は■A■が占有主体となり住居として占有しているものと認められる。
- 2 ■A■の独居のため屋内の保守は行き届いていない様子が伺えたが、目立った損傷、小型犬による汚損等は見受けられず動物臭も感じなかった。

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7年2月12日 (水) 12:00-12:18	物件所在地	物件確認、不在告知書投函
令和7年2月28日 (金) 12:10-12:25	物件所在地	不在告知書再投函、外観写真撮影
令和7年3月7日 (金) : - :	郵便	3月11日を入室調査日と指定し A に書面にて告知
令和7年3月11日 (火) 13:55-14:30	物件所在地	評価人同行のうえ入室調査、間取り等確認、写真撮影 A と面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

■ 令和 7 年 3 月 1 1 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。

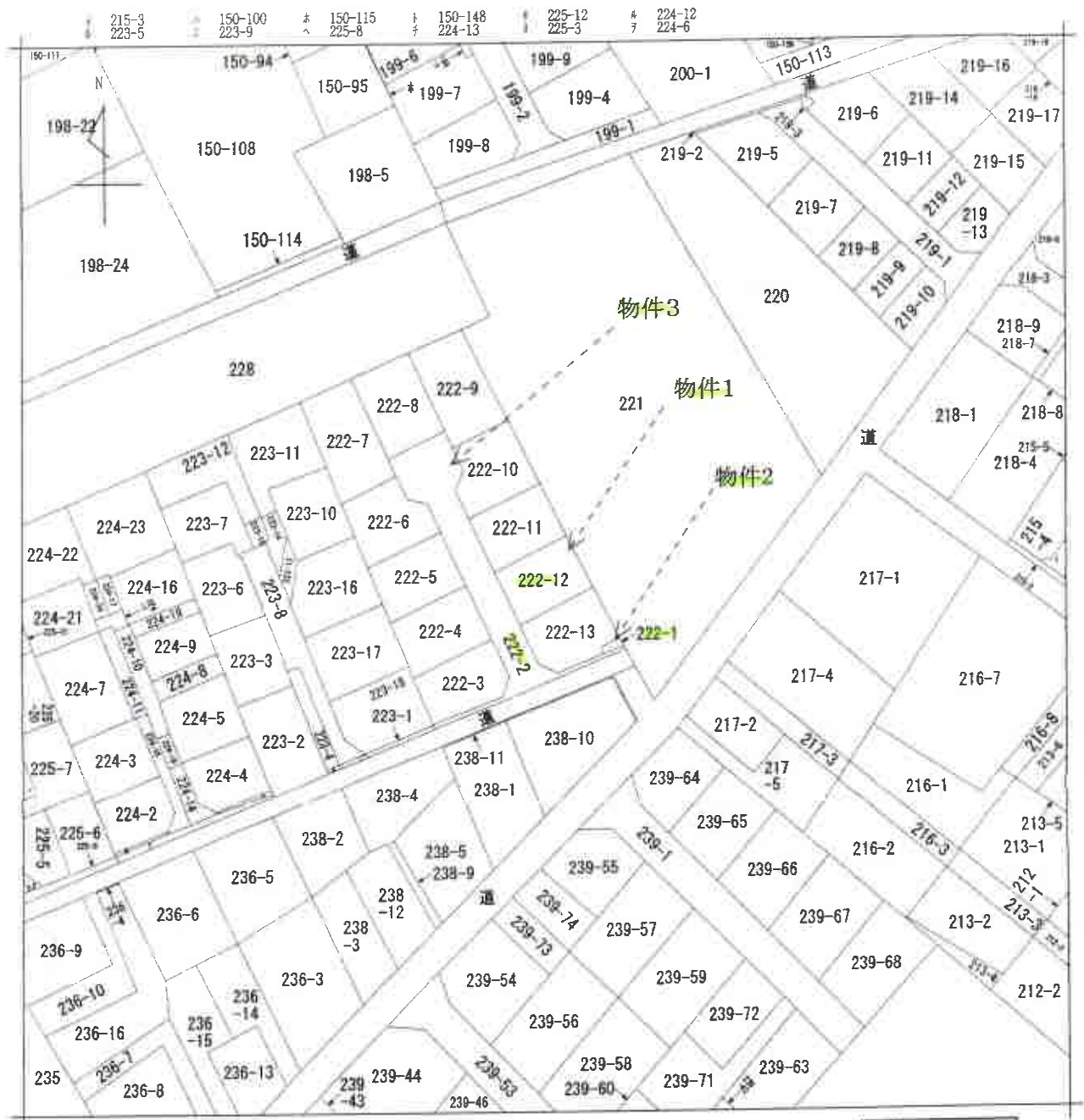
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

(6 枚目)



(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
長沼町

請 求 部	所 在				千葉市稲毛区長沼町		地 番	222番12		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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6年11月8日
千葉地方法務局

請求番号：74-1

登記官

(1/1)

登記年月日：平成28年4月15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6年11月8日 千葉県方法務局

登記官

請求番号 74-2
(1/2)

図 1/2

土地積量
所在地

地番 222-1~222-13
千葉市稲毛区民沼町

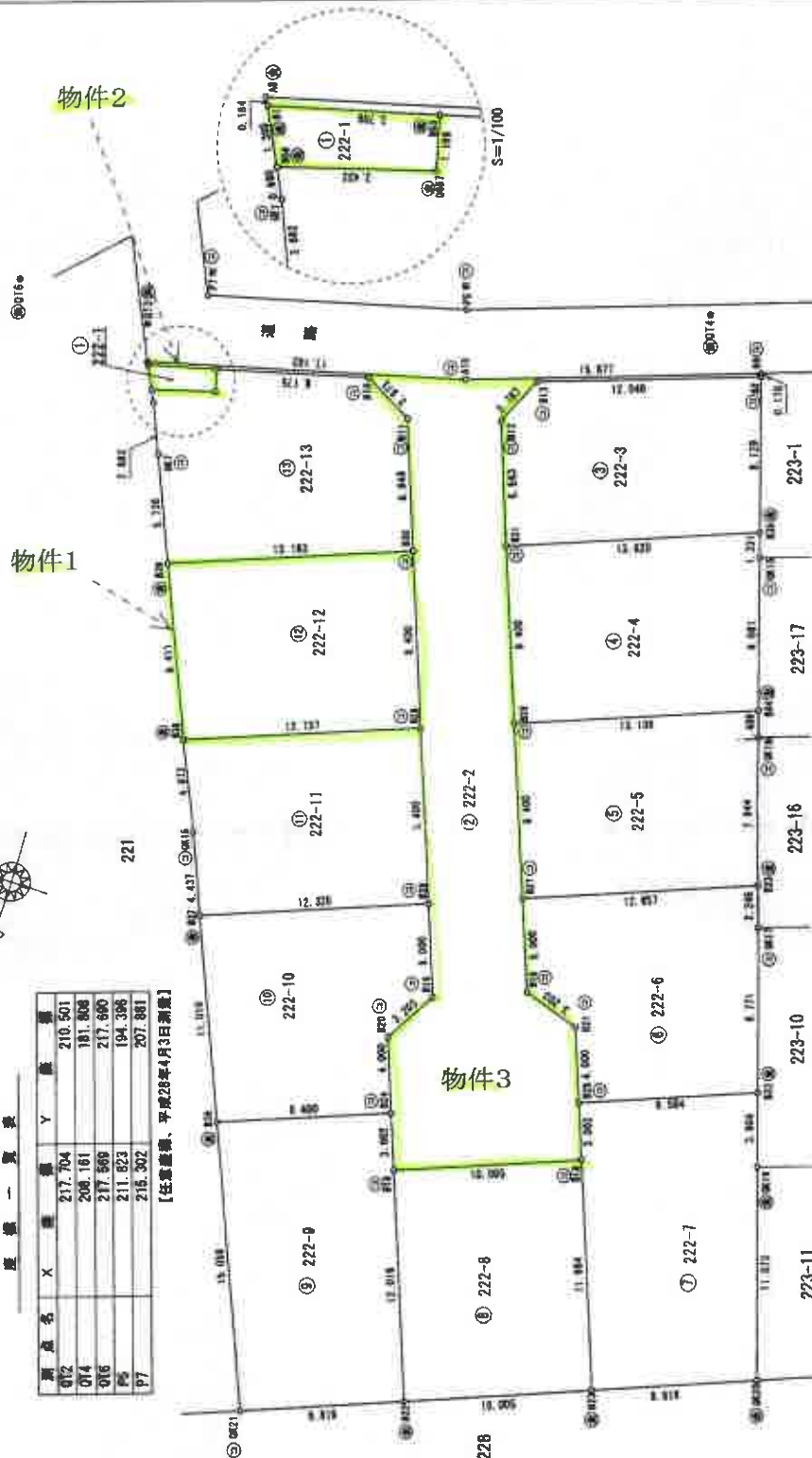
土地の所在



座標一覧表

座標名	X	座標	Y	座標
012	217.704		210.501	
014	208.161		191.808	
016	217.999		217.990	
P5	211.823		194.398	
P7	215.302		207.881	

【任意座標、平成28年4月3日測量】



物件2

物件1

物件3

縮尺 1/250

申請人

(平成 28年 4月 3日作成)

作製者

[illegible]

申請人

(平成 28 年 4 月 3 日付)

畢 節

民輪

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6年11月8日 千葉地方方法務局

登記官

請求番号 74-2

登記年月日：平成29年3月22日

令和6年11月8日 千葉県方法務局

登記簿

請求番号：74-3

各階平面図

1階



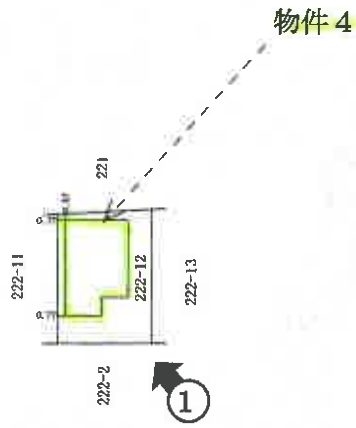
求積表	
7,650 × 2,700	20.655000
9,450 × 3,600	34.020000
合計	54.675000
床面積	54.67 m ²

2階



求積表	
7,650 × 2,700	20.655000
9,450 × 1,800	17.010000
6,750 × 1,800	12.150000
合計	49.815000
床面積	49.81 m ²

写真撮影位置と方向



建物図面

家屋番号 222番12

建物の所在 千葉市稲毛区長沼町222番地12

作成者

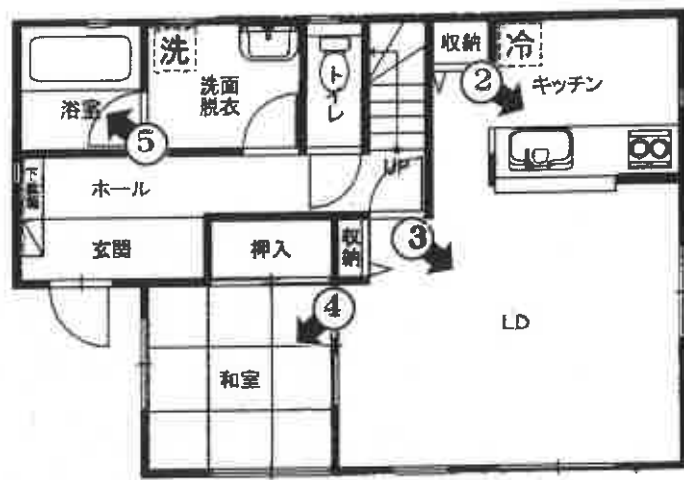
縮尺 250

申請人

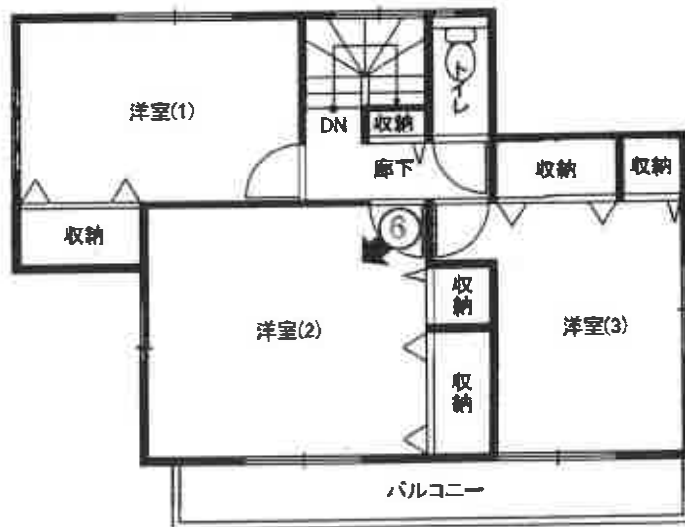
縮尺

500

建 物 間 取 図
(評価人作成)



1階平面図



2階平面図

←○ 写真撮影位置と方向

①



②



③



④



⑤



⑥



令和6年(ケ)第471号

令和7年3月11日 現地調査

令和7年3月13日 評価

第25108号 発行番号

令和7年3月14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

結城 敏勝

第1 評価額

一 括 価 格	
金 17,020,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,280,000 円
物件2 (土地)	金 10,000 円
物件3 (土地)	金 70,000 円
物件4 (建物)	金 13,660,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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。
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
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 住居表示「未実施区域」
番号	特 記 事 項		
1～4	その他は第4目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

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 千葉市稲毛区長沼町
 地 番 222番12
 地 目 宅地
 地 積 121.87平方メートル
 所有者 A

2 所 在 千葉市稲毛区長沼町
 地 番 222番1
 地 目 雑種地
 地 積 4.36平方メートル
 共有者 A 持分11分の1

3 所 在 千葉市稲毛区長沼町
 地 番 222番2
 地 目 公衆用道路
 地 積 257平方メートル
 共有者 A 持分11分の1

4 所 在 千葉市稲毛区長沼町222番地12
 家屋 番号 222番12
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき2階建
 床 面 積 1階 54.67平方メートル
 2階 49.81平方メートル
 所有者 A

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件1		
位 置 ・ 交 通	千葉都市モノレール2号線「スポーツセンター」駅の北方・約2.2km(道路距離) 最寄バス停「京葉自動車教習所入口」の南西方・約300m(道路距離) (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	一般住宅の中にアパート, 中層共同住宅, 農地等が見られる住宅地域。		
主 な 公 法 上 等 の 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 規 制	なし	
	そ の 他 の 規 制	建築基準法22条指定区域	
		第1種高度地区(最高限度20m)	
立地適正化計画:居住誘導区域内			
立地適正化計画:都市機能誘導区域外			
画 地 条 件	形 状 : (概ね長方形) 地 勢 : (概ね平坦)		
	間 口 : (約9.4m) 奥 行 : (約13m)		
	地 積 計 : (121.87㎡) (登記簿数量)		
	接 面 道 路 と の 関 係 : 中間画地:接面道路とは概ね等高に接面。		
	隣 地 と の 高 低 差 : 北西側及び南東側隣接地とは概ね等高に接面し, 北東側隣接地とは約0.5m高く接面している。		
接 面 道 路 の 状 況	南西側 (私道) 路線名 (一) 幅員 (約5m) 連続性 (行止り) 舗装 (インターロッキング) 歩道 (無) 側溝 (有)		
	建築基準法上の種類	南西側: 建築基準法第42条1項5号	
	位置指定年月日・番号	平成28年4月11日・第H27-23号	
接 面 道 路 の 状 況	セットバック	不要 セットバック部分の面積 ー	
	再建築の可否	可能であると推定	
土地の利用状況等	物件1:	物件4の建物の敷地	
	隣 地	・北西側: 一般住宅 ・南東側: 一般住宅 ・北東側: 共同住宅 ・南西側: 私道を介して一般住宅	

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 (敷地内に引込があるが、建物はオール電化仕様) 下水道 あり
土 壌 汚 染 等	1. 物件1は「土地土壤汚染対策法」に基づく土壤汚染の指定区域ではなく、かつ「水質汚濁防止法及び下水道法」に規定する有害物質の取扱事業所としての届出施設にも該当していない。古地図や空中写真(出典:国土地理院),現地調査からも土壤汚染リスクは少ない。 2. 既存建物に係る以外,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。 3. 千葉県埋蔵文化財調査センターでの調査によれば,周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。
特 記 事 項	1. 物件1の敷地の境界線については,隣接地とはコンクリートブロック, ネットフェンス等で区画されており, 法務局備付の平成28年4月3日作製地積測量図と概ね一致している。土地所有者によると境界等についての紛争はないとの事である。 2. 千葉市のハザードマップ等によると対象物件周辺では大雨による道路冠水や建物内の浸水履歴がある。

(物件2:雑種地(ゴミ置場))

物件2は, 物件1より南方約20m(直線距離)に位置し, ゴミ置場で共同利用されている。当該ゴミ置場は南東方で物件3の私道及び幅員約3.8mの舗装市道に接面している。

幅約3.7m, 奥行約1.2m, 地積約4.36㎡の概ね台形の画地で, 登記簿上の地目は雑種地, 現況はゴミ置場である。公法上の規制は物件1と同じ。

土地所有者によると, ゴミ置場の管理に関する取決め等は特にないが, 自治会があり清掃は当番制になっているとの事。尚, 自治会費は支払っていないとの事である。

(物件3:公衆用道路)

物件3は, 物件1が南西側で接面する私道(建築基準法42条1項5号道路)の共有持分である。

公簿地積257㎡の舗装道路で, 登記簿上の地目は公衆用道路, 固定資産税の現況地目も公衆用道路であり, 非課税である。公法上の規制は物件1と同じ。

尚, 土地所有者によると, 通行等に関する取決めはないとの事である。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件4)

区 分	主である建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)	平成29年3月10日 新築
	経過年数	約8年
	経済的残存耐用年数	約22年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	ルーフィング葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング, 畳, カーペット等
	設 備	洗面台, キッチン, 浴室, 水洗トイレ等 (電気, 上下水道)
	そ の 他	ソーラーパネル, オール電化仕様, エコキュート, IHクッキングヒーター
品 等	普通	
保守管理の状態	普通 経年による損耗等のほか, 汚れも見られるが, 目視可能な範囲では大きな損傷箇所はなく, 維持管理の状況は概ね普通程度と思量される。	
床面積(現況)	床面積 1階	54.67㎡
	2階	49.81㎡
	延べ	104.48㎡
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	4LDK(別添間取略図を参照)
建物の利用状況	債務者兼所有者が居住し占有している。尚, 屋根にソーラーパネルが設置されているが, ローンの残債があり所有権留保の可能性はある。	
特 記 事 項	1. 建築確認:平成28年10月28日/第16UDI1W建07420号 検査済証:平成29年3月13日/第16UDI1W建07420号 2. 債務者兼所有者の陳述 ・建物購入後リフォームはしていない。 ・室内に雨漏りや設備機器等の不具合はない。 ・ソーラーパネルは建物購入後2~3年後に設置した。 ・オール電化仕様の建物であり, 都市ガスは使用していない。 ・入居後5年目位から室内で犬1匹を飼育している。 3. 所有権留保付きのソーラーパネルの場合は, 回収される可能性がある事, 及び当該行為に伴い建物の補修・改修等の工事が必要になる可能性がある事等のリスクがある。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3(土地)

目的土地の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	持 分 エ	建付減価 オ	土地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ = カ
1	76,400	1.03	121.87	1/1	1.00	9,590,000
2	76,400	0.05	4.36	1/11	---	2,000
3	76,400	0.05	257.00	1/11	---	89,000
計						9,681,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地 (千葉稲毛-23)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 76,700 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(102.6)}{100} & \times \frac{100}{(103)} & \times \frac{100}{(100)} & \div & 76,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 方位+3% (格差率) 103

◇ 地 域 格 差 : 街路, 交通接近, 環境, 行政条件格差等を考慮した。 (格差率) 100

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】

(相乗積) 方位+3% (格差率) 1.03

【物件2】

ゴミ置場-95% (格差率) 0.05

共同利用されているゴミ置場で, 宅地利用は困難であり, 市場性が劣る。

【物件3】

公衆用道路-95% (格差率) 0.05

共同利用されている私道で, 宅地利用は困難であり, 市場性が劣る。

ウ 地 積 : 登記簿数量による。

エ 持 分 : 登記簿のとおり

オ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。 (格差率) 1.00

② 物件4(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
4	180,000	104.48	0.675	12,694,000

ウ 現価率

物件 番号	①耐用年数法 (定額法)				②観察減価率	現価率 ①(D)×②
	(A) 残価率	(B) 経済的残存 耐用年数	(C) 経過年数	(D) 定額法に よる率		
4	5 %	22年	8年	0.75	▲10% (0.90)	0.675

① 耐用年数法(定額法)

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

A. 残価率
B. 経済的残存耐用年数
C. 経過年数

② 観察減価率

建物躯体の状態、保守管理状況、建築様式、建築資材の変化等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、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
		率	利用権等	
1	9,590,000	0.55	法定地上権	5,275,000

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55%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カ, 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	9,590,000	－ 5,275,000		0.95	0.80	3,280,000
2	2,000			0.95	0.80	最低価格 10,000
3	89,000			0.95	0.80	70,000
4	12,694,000	＋ 5,275,000	1.00	0.95	0.80	13,660,000
一 括 価 格 (合 計)						17,020,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない

エ 市場性修正：ソーラーパネルの所有権留保の可能性等から市場での需要減退等を考慮した。

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

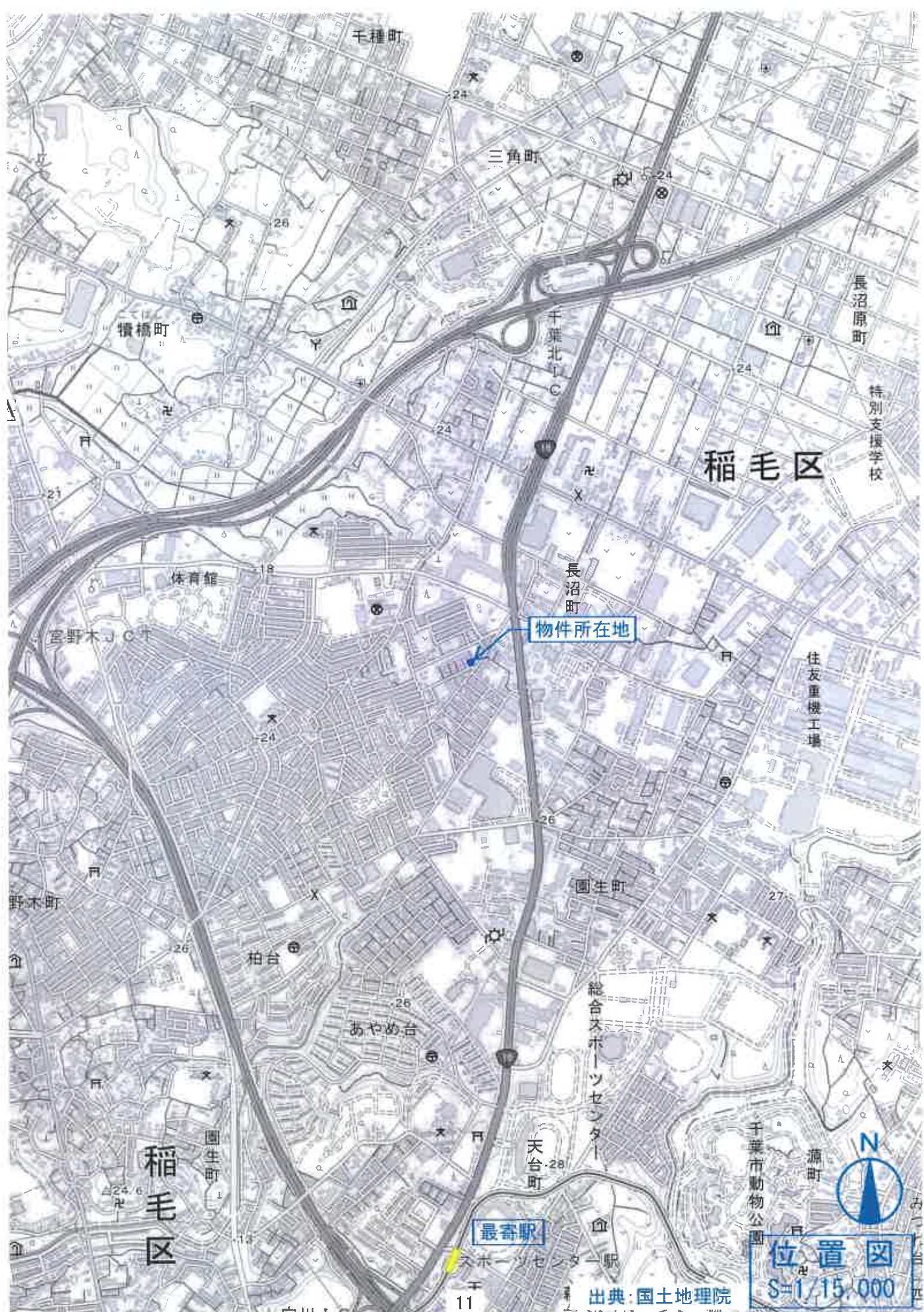
地価公示価格 (千葉稲毛-23)

所 在	千葉市稲毛区長沼町231番14
価 格	76,700 円／㎡
位 置	JR総武・総武本線「稲毛」駅の北東方・約4km
価 格 時 点	令和6年1月1日
地 積	151 ㎡
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道
接 面 街 路	南西側 5m 市道
用 途 指 定 等	第一種住居地域（指定建蔽率60%，指定容積率200%）
地 域 の 概 要	中小規模一般住宅のほか農地も見られる住宅地域

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 間取略図

以 上



千種町

三角町

横橋町

長沼原町

特別支援学校

稲毛区

体育館

宮野木JCT

長沼町

物件所在地

住友重機工場

野木町

園生町

柏台

あやめ台

稲毛区

園生町

総合スポーツセンター

天台町

最寄駅

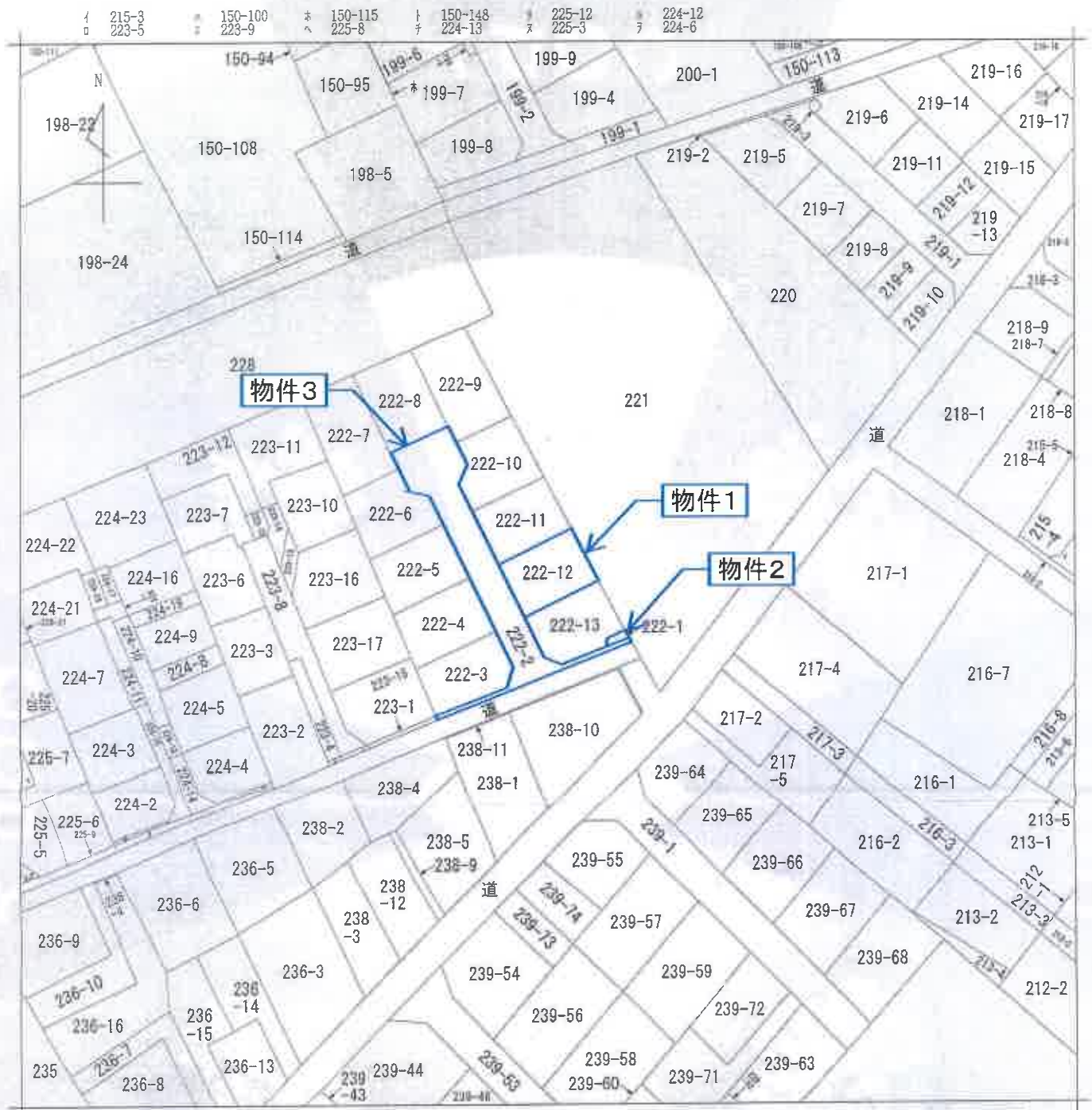
スポーツセンター駅



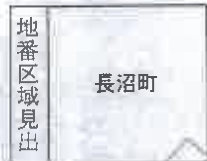
位置図

S=1/15,000

出典・国土地理院



(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 千葉市稲毛区長沼町				地 番 222番12		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 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6年11月8日
千葉地方事務局

請求番号：74-1
(1/1)

登記官

公図写

A3版をA4版に縮小

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6年11月8日 千葉地方法務局

1/2

所在地 千葉市稲毛区長沼町

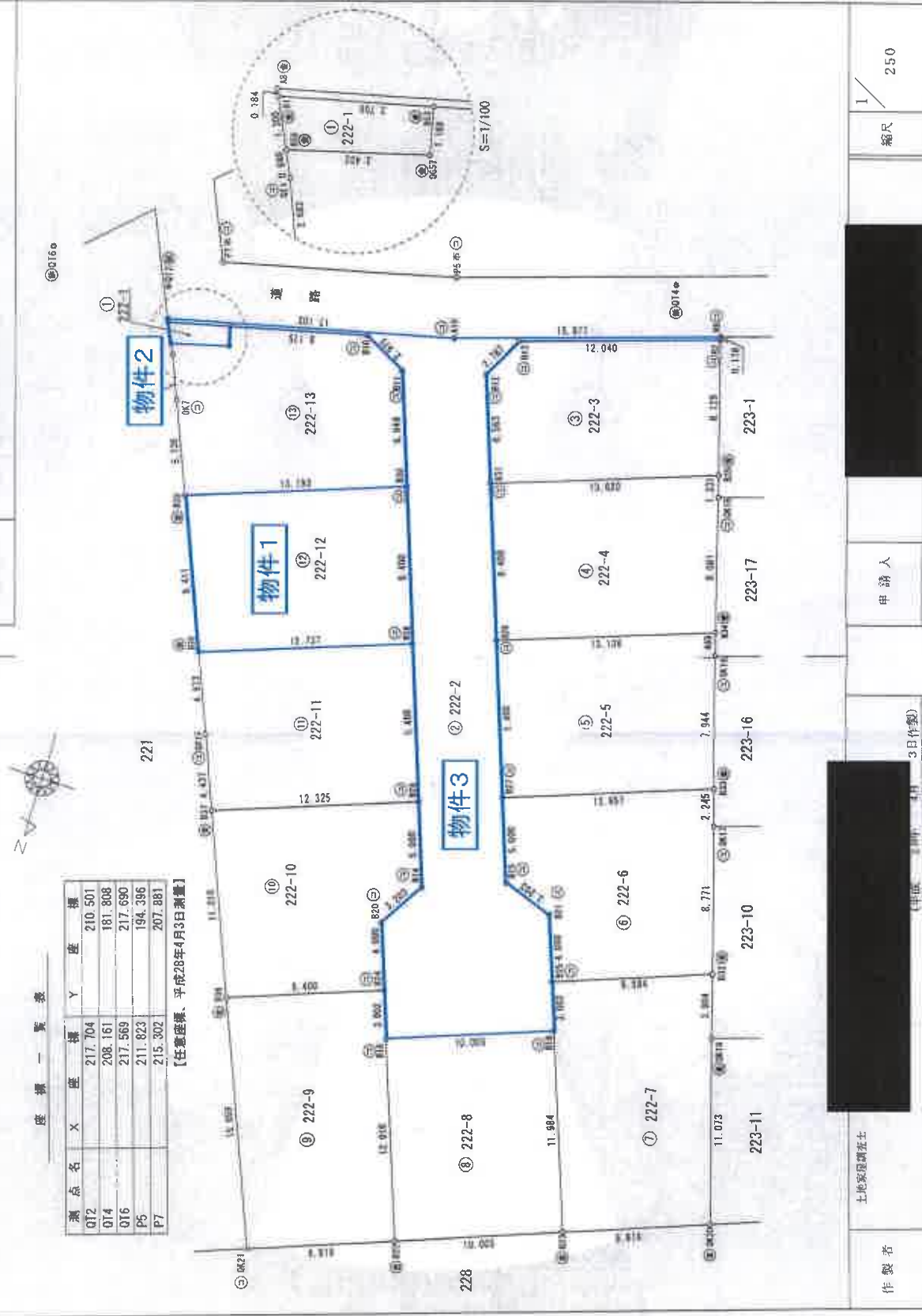
地番 222-1~222-13

土地積算 土地の所在

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
QT2	217.704	210.501		
QT4	208.161	181.808		
QT6	217.569	217.690		
P5	211.823	194.396		
P7	215.302	207.881		

【任意座標、平成28年4月3日測量】



土地家屋調査士

製作者

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成29年3月22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6年11月8日 千葉地方裁判所

登記官

請求番号 74-

各階平面図

建物図面図

家屋番号 222番12

建物の所在 千葉市稲毛区長沼町222番地12

1階

求積表

7.650 × 2.700	20.165000
9.450 × 3.600	34.020000
合計	54.185000
床面積	54.19 m ²



2階

求積表

7.650 × 2.700	20.655000
9.450 × 1.800	17.010000
6.750 × 1.800	12.150000
合計	49.815000
床面積	49.82 m ²



222-11

221

222-12

222-13

物件4

作成者

申請人

縮尺 1/250

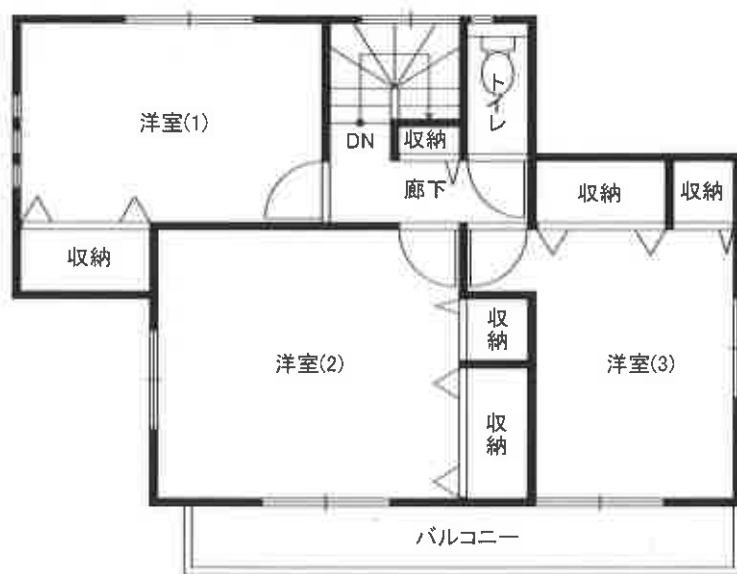
縮尺 1/500

A3版をA4版に縮小

【間取略図】



1階平面図



2階平面図