

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 6 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 三 戸 武 志

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 8 月 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 10 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 9 月 24 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 9 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 16 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 8 月 6 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）
3	5,750,000 4,600,000		1,150,000	147,043	31,509



物 件 目 録

3 所 在 千葉市中央区仁戸名町 493 番地 21、493 番地 20

家屋 番号 493 番 21

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 104.34 平方メートル
2 階 89.43 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1



令和6年（ヌ）第162号

注 意 書

1 現況調査報告書について

現況調査報告書には物件1～3が含まれていますが、本件においては、物件3のみが売却対象となりますのでご注意ください。

2 評価書について

本件については、評価書だけではなく、令和7年3月10日提出の補充評価書も併せてご覧ください。

なお、評価書には売却対象物件として物件1～3が記載されていますが、本件においては、物件3のみが売却対象となりますのでご注意ください。

最終的な評価額については、令和7年3月10日提出の補充評価書をご参照ください。

千葉地方裁判所民事第4部売却係

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 13 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 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 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 A 及び売却対象外の共有持分を有する B 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 3】

本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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

3 所 在 千葉市中央区仁戸名町 4 9 3 番地 2 1、4 9 3 番地 2
0

家屋 番号 4 9 3 番 2 1

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 1 0 4 . 3 4 平方メートル
2 階 8 9 . 4 3 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1



令和6年(ヌ)第 162号
令和6年 9月 2日受理
令和6年11月 8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 千葉市中央区仁戸名町

地 番 493番21

地 目 雑種地

地 積 120平方メートル

共有者 A 持分5分の1

2 所 在 千葉市中央区仁戸名町

地 番 493番20

地 目 雑種地

地 積 95平方メートル

共有者 A 持分5分の1

3 所 在 千葉市中央区仁戸名町493番地21、493番地20

家屋 番号 493番21

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 104.34平方メートル
2階 89.43平方メートル

共有者 A 持分2分の1



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	
現況地目	☒ 宅地（物件 1, 2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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（共有者） ☐ その他の者 上記の者のうち ☒ 、 ☒ 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	売却の対象は ☒ の持ち分である 5 分の 1 である	
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（共有者） ☐ 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	売却の対象は ☒ の持ち分である 2 分の 1 である	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年（ ）第 号	
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)	本件建物は私と共有する母 ☒ B が家族と共に住居として使用している。 他に占有者は居ない。 屋内設備について不稼働、不具合等はない。 屋内で犬猫等を飼っていることはない。 土地の境界について争いはない。 土地を私と母と共有する祖父 ☒ C は既に亡くなっている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件建物は「A」及び「B」が住居として占有しているものと認められる。
- 2 建物は所謂二世帯住宅の構造をしているが、屋内で相互に行き来できる構造であり、両名で建物全体を占有しているものと認められる。
- 3 本件土地のうち物件2については以下の地役権の設定がある。
原因 平成24年6月23日設定
目的 (1) 送電線路の架設及びその保守のため土地の立入
(2) 送電線路の最下垂時における電線からの4.8メートル以内の範囲における建造物の設置禁止
(3) 爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱及び貯蔵の禁止
(4) 送電線路に支障となる工作物の設置、竹林の植栽等、その他送電線路の支障となる行為の禁止
範囲 全部
要役地 千葉市若葉区貝塚町1480番2

(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6年9月13日 (金) 14:00-14:20	物件所在地	物件確認、不在告知書投函
令和6年9月17日 (火) 15:30-15:35	電話	債務者と入室調査日打ち合わせ
令和6年10月1日 (火) 11:00-12:00	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 債務者と面談
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。

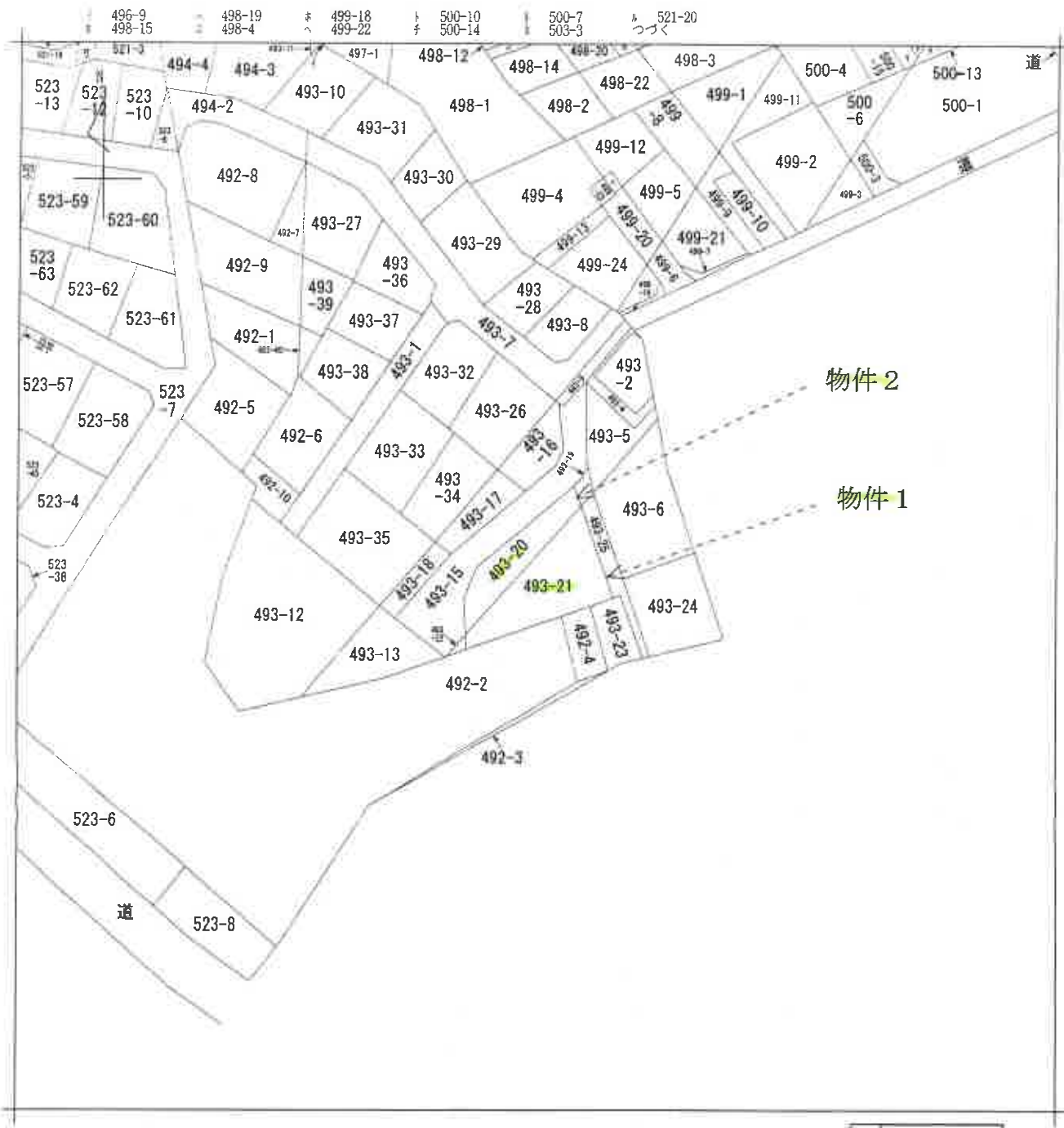
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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 枚目)



物件2

物件1

(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 493番21			
出 力 尺 寸	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 記 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。

(千葉地方務局管轄)

令和6年7月23日

東京法務局台東出張所

登記官

請求番号：61-1

(1/2)

(6 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小

登記年月日：平成6年2月21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。
(千葉地方方法務局管轄)
令和6年7月23日 東京法務局台東出張所

登記官

請求番号：61-2

226450

地積測量図 6.2.2)

493-21-22-23
493-24-25

地番

土地の所在 千葉市中央区に戸名町

三斜求積表

地番	号	底辺	高さ	面積
493-21	1	20.97	4.48	93.9456
	2	6.34	1.35	8.5590
	3	17.09	2.34	39.9806
	4	15.24	0.17	2.5808
	5	15.13	6.36	96.2288
		底面積		241.3128
		面積		120.6564
		地積		120.65 ㎡
		坪		36.49

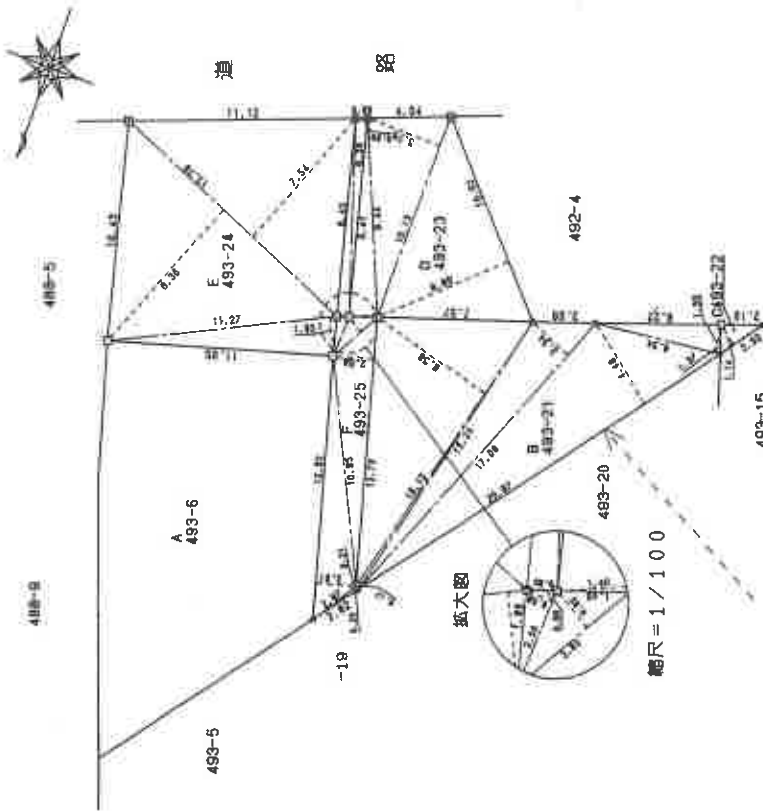
地番	号	底辺	高さ	面積
493-22	1	2.53	1.14	2.8942
		底面積		2.8942
		面積		1.4421
		地積		1.44 ㎡
		坪		0.43

地番	号	底辺	高さ	面積
493-23	1	10.52	6.90	72.5960
	2	10.19	3.76	38.0868
	3	8.44	1.40	11.8160
		底面積		123.8928
		面積		61.9464
		地積		61.94 ㎡
		坪		18.73

地番	号	底辺	高さ	面積
493-24	1	13.78	7.54	103.9766
	2	13.79	8.36	115.2844
	3	11.27	1.83	20.5241
		底面積		239.8851
		面積		119.94255
		地積		119.94 ㎡
		坪		36.28

地番	号	底辺	高さ	面積
493-25	1	2.67	0.20	0.5340
	2	12.52	2.01	25.1652
	3	12.73	2.04	25.9692
	4	2.83	0.82	2.3236
	5	2.00	0.58	1.1200
	6	9.41	0.80	7.5280
	7	8.43	0.80	6.7440
		底面積		88.6960
		面積		33.3480
		地積		33.34 ㎡
		坪		10.00

地番	号	底辺	高さ	面積
493-6	公			620.8400
	合			337.33545
	算			283.60455
	地			283.60 ㎡



田	市街地
□	底コンクリート杭
⊗	鉄
○	野津点

作製者

2月 17日(作製)

申請人

縮尺 250

(千葉土地家屋調査士会印紙)

登記年月日：平成6年2月21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。
(千葉地方法務局寄贈)
令和6年7月23日 東京佐務局台東出張所 登記官

226449

三斜求積表

地番	B	493-15	底辺	高さ	面積
1	13.20	3.46	45.6720		
2	9.88	2.60	27.9440		
3	7.25	0.57	4.1325		
4	5.84	2.76	16.3844		
5	5.84	2.68	15.9192		
6	6.02	0.99	5.8598		
7	6.25	0.55	3.7125		
8	16.11	4.20	63.4620		
9	16.75	4.12	64.2800		
10	4.40	1.75	7.7000		
11	5.42	2.53	13.7126		
12	7.47	4.89	36.5263		
13	11.18	4.60	53.7120		
14	11.18	2.52	28.1880		
15	11.16	0.24	2.6784		
16	11.19	3.13	35.0247		
合計			405.0412		
面積			202.5206		
地積			202.52 ㎡		
坪			61.26		

地番	C	493-16	底辺	高さ	面積
1	10.87	6.33	68.8071		
2	10.87	2.02	21.9574		
3	9.70	3.02	29.2840		
4	9.94	1.15	10.2810		
合計			130.3385		
面積			85.15975		
地積			85.16 ㎡		
坪			19.71		

地番	D	493-17	底辺	高さ	面積
1	8.05	0.78	6.3585		
2	10.75	6.89	75.1425		
3	12.18	4.14	50.4252		
4	4.87	1.56	7.5972		
合計			139.5244		
面積			68.7622		
地積			68.76 ㎡		
坪			21.10		

地番	E	493-18	底辺	高さ	面積
1	7.66	3.85	29.4910		
2	10.26	4.25	43.6050		
3	5.76	2.28	13.1904		
合計			86.2864		
面積			43.1432		
地積			43.14 ㎡		
坪			13.04		

地番	F	493-19	底辺	高さ	面積
1	3.18	2.57	8.1883		
2	3.07	1.78	5.4032		
合計			13.5915		
面積			8.8075		
地積			8.80 ㎡		
坪			2.05		

地番	G	493-20	底辺	高さ	面積
1	20.87	6.82	128.2384		
2	17.84	1.93	34.5242		
3	15.58	1.99	31.9241		
合計			191.8877		
面積			95.94385		
地積			95.94 ㎡		
坪			29.02		

地番	A	493-5	底辺	高さ	面積
合計			599.0000		
面積			482.34335		
地積			115.85965		
坪			115.85 ㎡		

田	市鎮野郷
□	民コンクリート杭
■	金属プレート杭
◎	鉄釘
○	計算点

年 2 月 17 日 作製

作製者

申請人

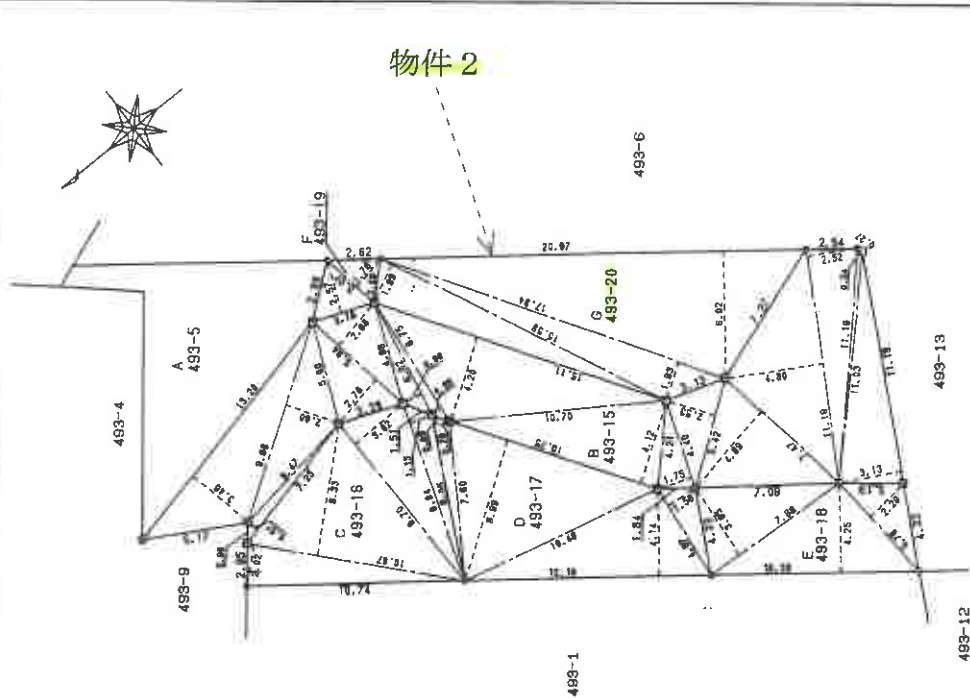
縮尺 1/250

(千葉土地家屋調査士会印紙)

地番 493-15、-16、-17、
493-5、-18、-19、-20

土地の所在 千葉市中央区仁戸名町

地積測量図 6.6.21



物件2

登記年月日：平成24年10月16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。
(千葉県方法務局管轄)

令和6年7月23日

東京法務局台東出張所

登記官

(9 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小

建物図面図

各階平面図

家屋番号 493番21

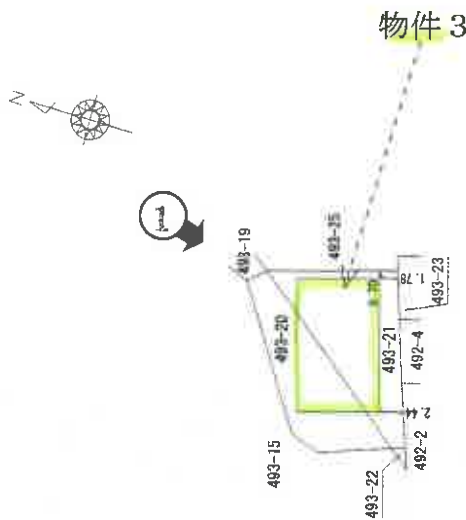
建物の所在 千葉県中央区仁戸名町493番地21, 493番地20

1階
求積表
12.74 × 8.19 = 104.3406

床面積 104.34 ㎡

2階
求積表
10.92 × 8.19 = 89.4348

床面積 89.43 ㎡



写真撮影位置と方向

作成者

(平成24年 10月 10日作成)

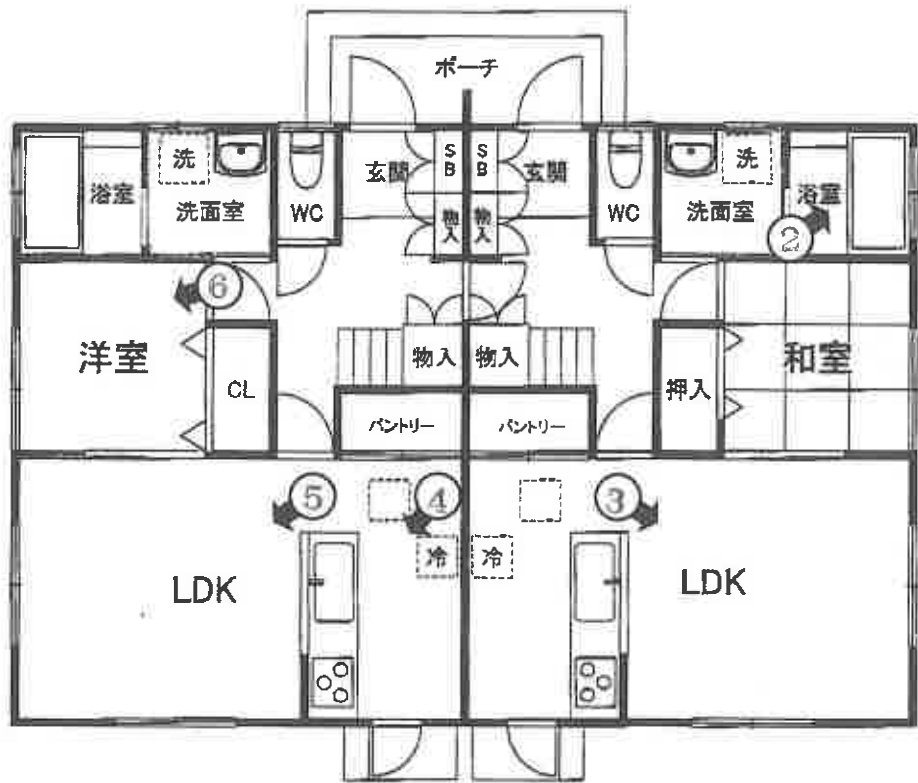
縮尺 1/250

申請人

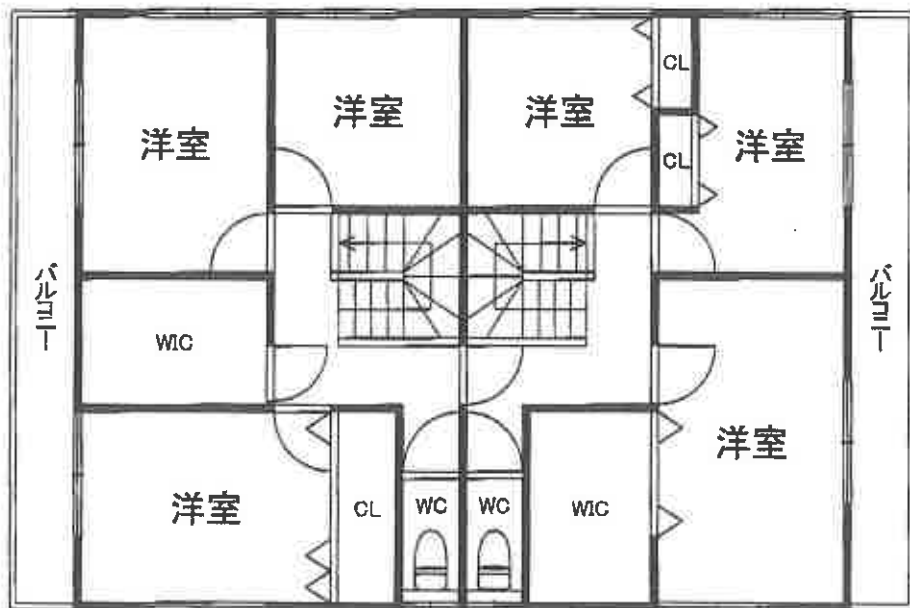
縮尺 1/500

請求番号：61-4

建 物 間 取 図 (評価人作成)



1階



2階

←○ 写真撮影位置と方向

①



②



③



④



⑤



⑥



令和6年（ヌ）第162号

令和6年10月1日 現地調査

令和7年3月5日 評価

第7（補）－1号 発行番号

令和7年3月10日 提出日

千葉地方裁判所

民事第四部 御中

補 充 評 価 書

私が評価を受命しました御庁令和6年（ヌ）第162号事件の評価書について、下記のとおり評価額を補充いたします。

記

物件3のみを売却した場合の評価額

評価人 不動産鑑定士

竹 迫 守 夫

第1 補充評価額

物件3（建物）	金 5,750,000円
---------	--------------

1. 補充評価額は、物件3（共有者Aの共有持分1/2）につき単独で売却することを前提とした価格である。
2. 物件3の価格は物件1・2の土地利用権等付建物としての価格である。

以下、「第2評価の条件」から「第5評価額算出の過程 1 基礎となる価格」まで令和6年11月8日付評価書と同じ（原評価書参照）。

第5評価額算出の過程

2 評価額の判定

物権3の個別売却を前提とすることから、物件3の建物について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	7,994,000	0.15	場所的利益	1,199,000
2	6,328,000	0.15	場所的利益	949,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その価値割合を15%と査定した。

② 評価額（物件3の個別売却を前提とした補充評価額）

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カ） イ	占有減 価修正 ウ	共有 持分 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	評 価 額 （円） （1万円未満四捨五入） （ア±イ）×ウ×エ×オ×カ
3	25,229,000	+1,199,000 +949,000		1/2	(1-0.40)	0.7	5,750,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 共有持分：評価対象共有持分。

オ 市場性修正：場所的利益付建物の共有持分のみの売却であり，共有物分割に係るコストが見込まれ使用収益が実質的に制約されるおそれがあること，土地利用権の不安定性，将来的に紛争が発生する恐れ等から複合不動産としての市場流通性の減退の程度を総合的に考慮して修正を行った。

カ 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。

以下、「第6参考資料」から「第7附属資料」まで令和6年11月8日付評価書と同じ（原評価書参照）。

以 上

令和6年（又）第162号

令和6年10月 1日 現地調査

令和6年11月 5日 評 価

第 6 - 27 号 発行番号

令和6年11月 8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 9,030,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 760,000円
物件2 (土地)	金 600,000円
物件3 (建物)	金 7,670,000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・2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
1	物件目録記載のとおり。		地 目 宅 地
2	物件目録記載のとおり。		地 目 宅 地
3	物件目録記載のとおり。		住居表示：未実施
番 号	特 記 事 項		
1・2	共有者Aの共有持分1／5の評価		
3	共有者Aの共有持分1／2の評価		

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 千葉市中央区仁戸名町
地 番 493 番 21
地 目 雑種地
地 積 120 平方メートル
共有者 A 持分 5 分の 1
- 2 所 在 千葉市中央区仁戸名町
地 番 493 番 20
地 目 雑種地
地 積 95 平方メートル
共有者 A 持分 5 分の 1
- 3 所 在 千葉市中央区仁戸名町 493 番地 21、493 番地 20
家屋 番号 493 番 21
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 104.34 平方メートル
2 階 89.43 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1

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	京成千原線「大森台駅」の北東方道路距離約1,220m・バス停「仁戸名坂上」の南西方徒歩約4分程度。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	幅員約4m市道沿いに中小規模一般住宅が建ち並び、駐車場、雑木林等の空地も介在する既成住宅地域で区画はやや雑然としている。地勢は南西方へ緩傾斜している。	
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	ない(建築基準法22条区域)
	そ の 他 規 制	第1種高度地区・日影規制3~2h/4m
画 地 条 件	形状(ほぼ台形)、地勢(南西方へ緩傾斜)、接道方位(北西~南西)、間口(約25m)、奥行(約10m)、地積:計215㎡(ほぼ登記のとおり)	
接 面 道 路 の 状 況	市道(仁戸名町164号線)、幅員(約4.2~8.2m)、連続性(行止り)、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1項1号該当
	セットバック	不要
	再建築の可否	可(ただし後記特記事項参照)
土地の利用状況等	物件1・2は物件3の建物の敷地として利用されていると認められる。物件2は上空を送電線が通っている。	
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
	下 水 道	あり
土 壌 汚 染 等	・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。 ・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。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

特 記 事 項	1. 物件 2 について地役権が設定されており概要は下記のとおり。 原因 平成 2 4 年 6 月 2 3 日設定 目的 (1) 送電線路の架設及びその保守のための土地の立入 (2) 送電線路の最下垂時における電線からの 4.8m 以内の範囲における建造物の設置^架造禁止 (3) 爆発性, 引火性を有する危険物の製造, 取扱及び貯蔵の禁止 (4) 送電線路に支障となる工作物の設置, 竹木の植栽等, その他送電線路の支障となる行為の禁止 範囲 全部 要役地 千葉市若葉区貝塚町 1 4 8 0 番 2 2. 千葉市地震・風水害ハザードマップ Web 版に浸水想定情報(内水)がある。
---------	---

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	建築年月日（登記記載）	平成24年10月10日新築
経 済 的 残 存	経 過 年 数	約12年
耐 用 年 数	経済的残存耐用年数	約18年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディングほか
	内 壁	ビニールクロス，合板，タイルほか
	天 井	化粧ボード，ビニールクロス，合板ほか
	床	フローリング，畳，CFシートほか
	設 備	キッチン，トイレ，浴室，洗面室等（上下水道・電気）
	その他	オール電化仕様
床面積（現況）	床面積 1階	104.34㎡
	2階	89.43㎡
	延べ	193.77㎡
現 況 用 途 等	現況用途	居宅（二世帯住宅）
	間 取 り	4LDK＋ウォークインクローゼット×2（別添間取図参照）
品 等	中品等	
保守管理の状態	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	1. 平成24年5月24日付番号第12UDI2C建00264号の建築確認済証交付記録及び平成24年10月22日付同番号で検査済証交付記録がある。 2. 建物共有者Aによると調査日現在雨漏り・漏水・設備の不具合等は特段感じられない，屋内で犬猫等の飼育は行ってい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。 3. 都市ガスは引込み済みだが利用していないとのことである。	

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（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
1	70,800	(1-0.03)	120	(1-0.03)	7,994,000
2	70,800	(1-0.03)	95	(1-0.03)	6,328,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（中央（県）－27）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 76,600 \text{ 円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/102 & \times & 100/106 & = & 70,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：方位格差を考慮。

◇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：準角地である増価要因、送電線下地を含む減価要因等を考慮。

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	210,000	193.77	0.62	25,229,000

ウ 現価率：築後経過年数約 12 年，経済的残存耐用年数約 18 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。

現価率 = 定額法による率 × (1 - 観察減価率*)

$$= 0.62 \times (1 \pm 0.0)$$

$$= 0.62$$

* ±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 1・2 の土地については物件 3 の建物のための土地利用権等価格を控除し，物件 3 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) 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	7,994,000	0.15	場所的利益	1,199,000
2	6,328,000	0.15	場所的利益	949,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し，その価値割合を 15%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	共有 持分 エ	市場性 修 正 オ	競売市 場修正 カ	評 価 額 (円) (1 万円未満四捨五入) (ア±イ) × ウ × エ × オ × カ
1	7,994,000	-1,199,000		1/5	(1-0.20)	0.7	760,000
2	6,328,000	-949,000		1/5	(1-0.20)	0.7	600,000
3	25,229,000	+1,199,000 +949,000		1/2	(1-0.20)	0.7	7,670,000
一 括 価 格 (合 計)							9,030,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 共有持分：評価対象共有持分。

オ 市場性修正：居宅及び敷地の共有持分のみの売却であり，共有物分割に係るコストが見込まれ使用収益が実質的に制約されるおそれがあることから市場流通性の劣る程度を総合的に考慮した。

カ 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（中央(県)－27）

所 在：千葉市中央区仁戸名町657番9

価 格：76,600円/㎡

位 置：「千葉駅」の南東方約5.7kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：172㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南側幅員6m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、アパート等が混在する住宅地域

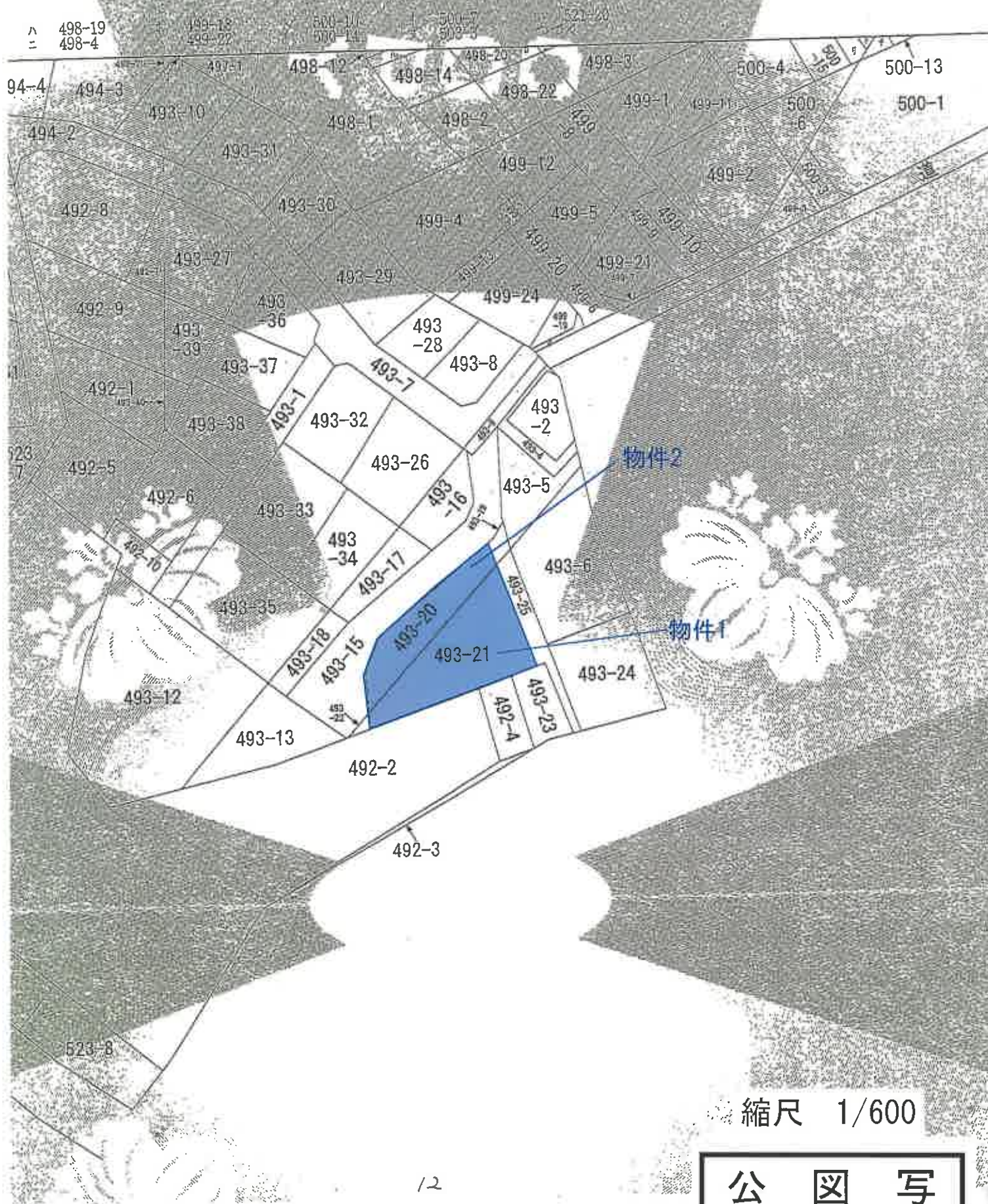
第7 附属資料

- 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 建物間取図

以 上



//



登記年月日：平成16年2月23日

2264150

令和6年7月23日
（千葉県地方税局管轄）
千葉県地方税局管轄

地番 493-21-22-28
土地の所在 千葉県市川市戸名田

地積測量図 6.2.2

測量図

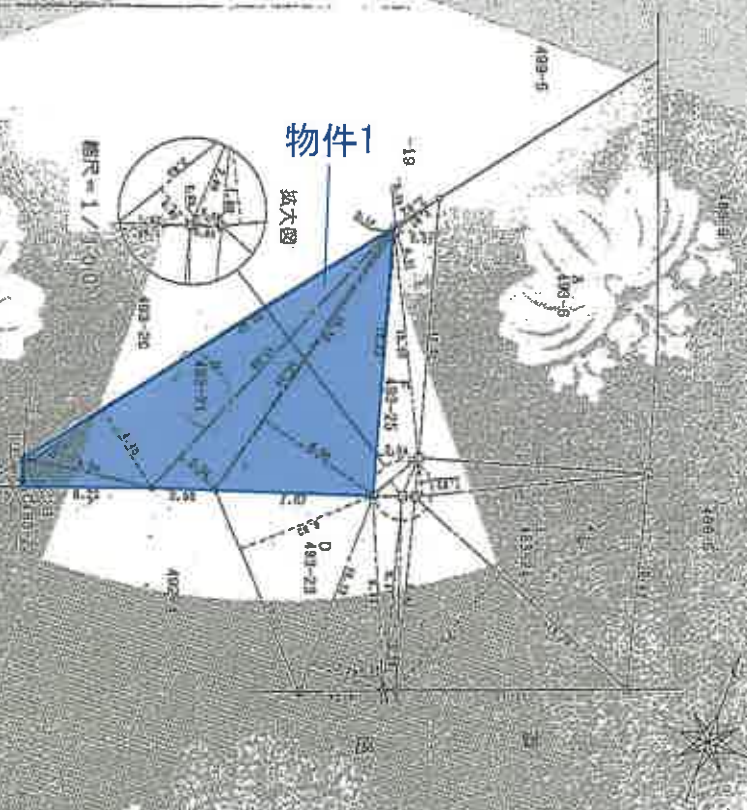
測量図	測量図	測量図	測量図
1	2.81	2.81	2.81
2	2.81	2.81	2.81
3	2.81	2.81	2.81
4	2.81	2.81	2.81
5	2.81	2.81	2.81
6	2.81	2.81	2.81
7	2.81	2.81	2.81

測量図	測量図	測量図	測量図
1	2.81	2.81	2.81
2	2.81	2.81	2.81
3	2.81	2.81	2.81
4	2.81	2.81	2.81
5	2.81	2.81	2.81
6	2.81	2.81	2.81
7	2.81	2.81	2.81

測量図	測量図	測量図	測量図
1	2.81	2.81	2.81
2	2.81	2.81	2.81
3	2.81	2.81	2.81
4	2.81	2.81	2.81
5	2.81	2.81	2.81
6	2.81	2.81	2.81
7	2.81	2.81	2.81

測量図	測量図	測量図	測量図
1	2.81	2.81	2.81
2	2.81	2.81	2.81
3	2.81	2.81	2.81
4	2.81	2.81	2.81
5	2.81	2.81	2.81
6	2.81	2.81	2.81
7	2.81	2.81	2.81

測量図	測量図	測量図	測量図
1	2.81	2.81	2.81
2	2.81	2.81	2.81
3	2.81	2.81	2.81
4	2.81	2.81	2.81
5	2.81	2.81	2.81
6	2.81	2.81	2.81
7	2.81	2.81	2.81



物件1

縮尺図

縮尺=1/5000

測量図	測量図	測量図	測量図
1	2.81	2.81	2.81
2	2.81	2.81	2.81
3	2.81	2.81	2.81
4	2.81	2.81	2.81
5	2.81	2.81	2.81
6	2.81	2.81	2.81
7	2.81	2.81	2.81

本図はA3版をA4版に縮小

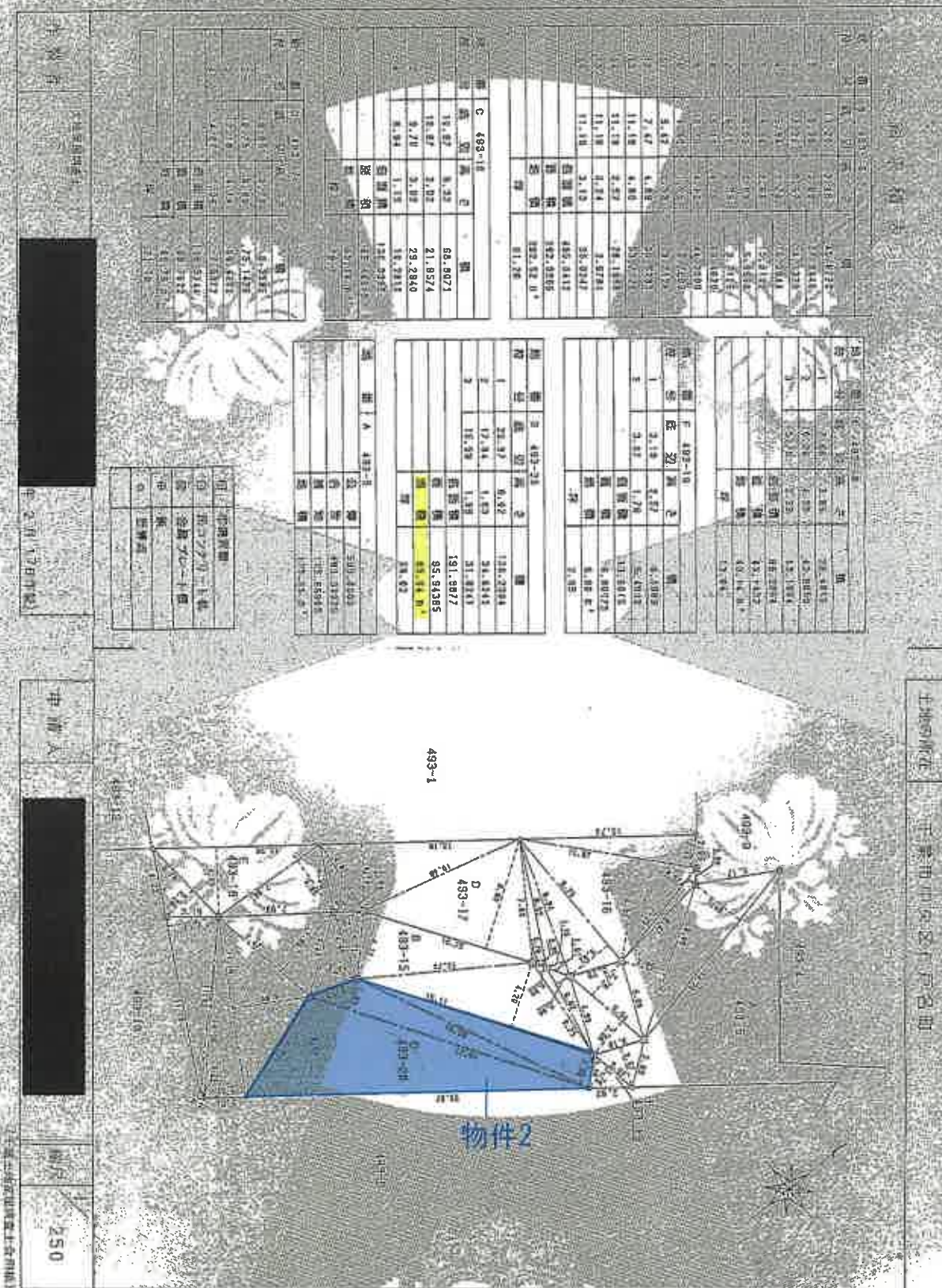
地積測量図写

登記年月日：平成6年7月23日

（土地地方自治局管轄）
（これは図面に反映され）
東京建設局測量課

2B1A9

地積測量図 6.6.2
土地の所在 千代田市中央区千代田



本図はA3版をA4版に縮小
地積測量図写

登記年月日：平成24年10月16日

（千葉県地方自治局管轄）
令和6年7月23日

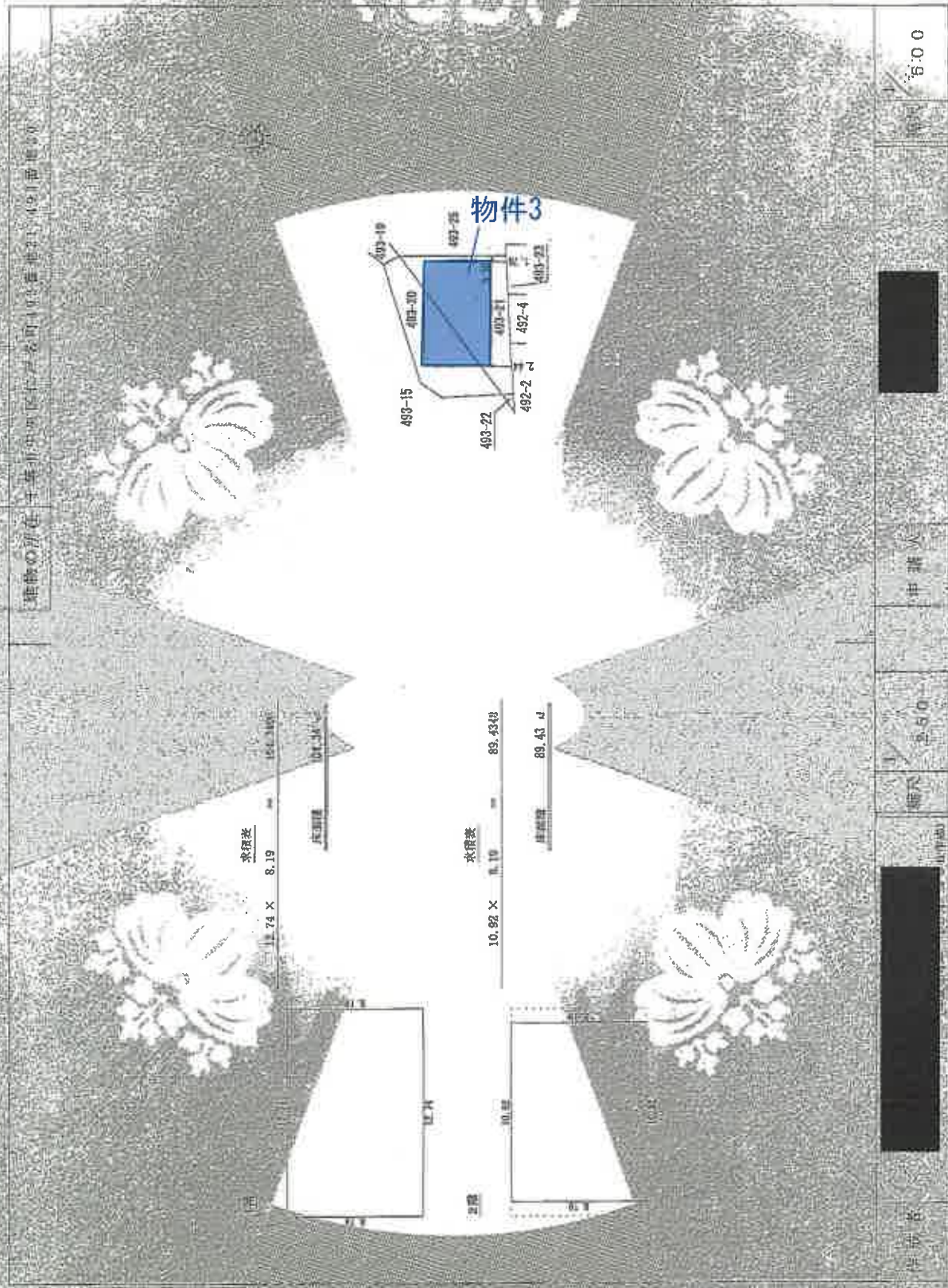
本図はA 3版をA 4版に縮小

建物図面
各階平面図

建築番号：4933823

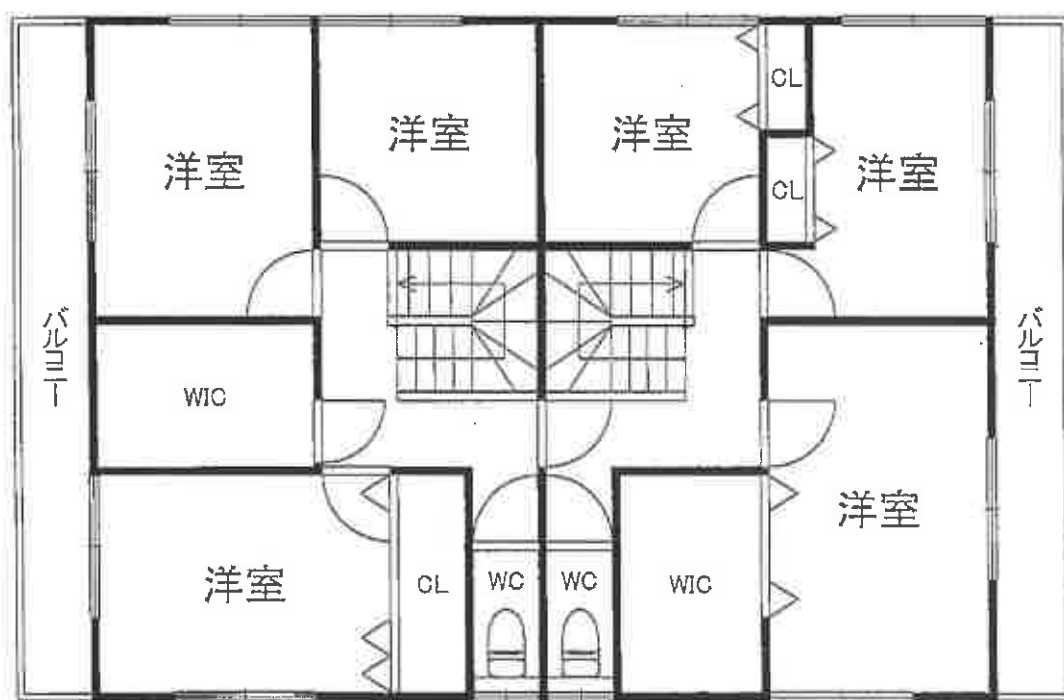
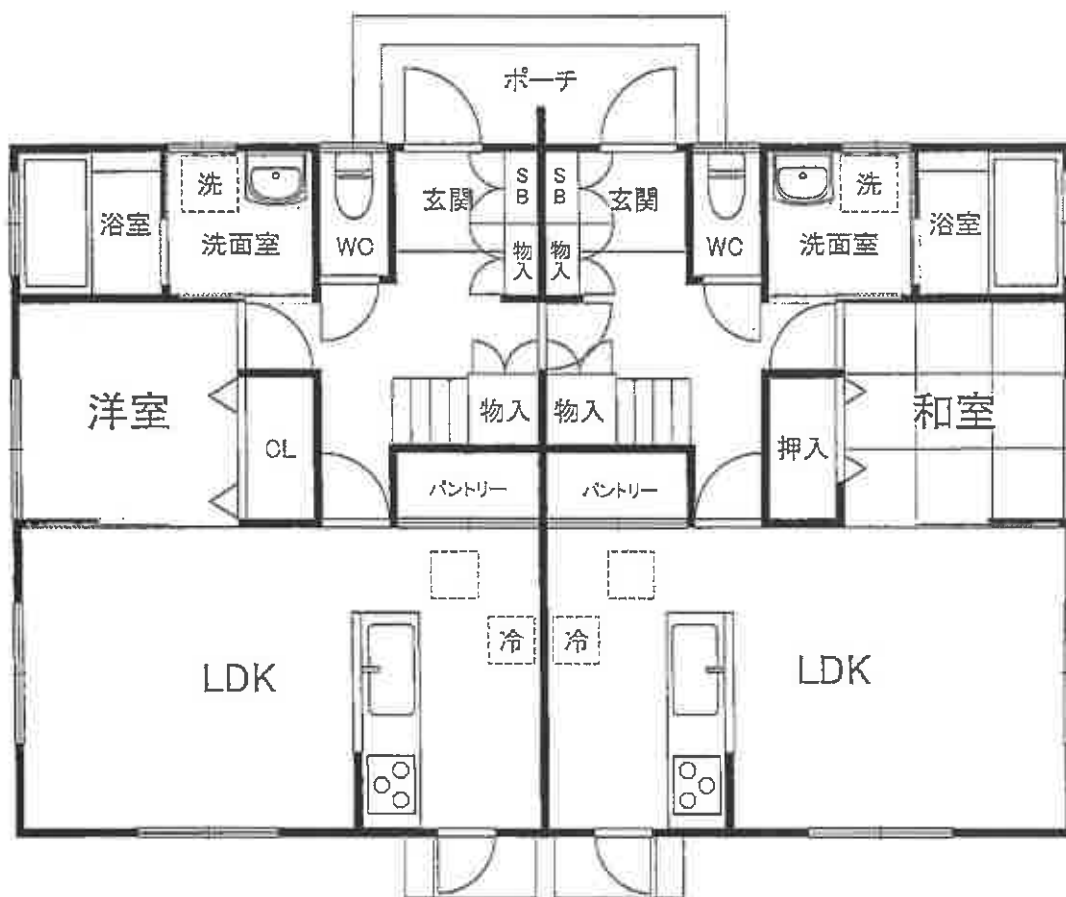
建物の所在：千葉県市川市千代田1丁目1番地21（91番地）

各階平面図



建物図面・各階平面図写

請求番号：61-4



間 取 図