

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 8 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 10 月 29 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 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 11 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 11 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 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。
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 10 月 8 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 | 千葉県花見川区畑町 |
| | 地 番 | 1486番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 110.20平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県花見川区畑町1486番地7 |
| | 家屋 番号 | 1486番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル
2階 45.95平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月18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1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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, 2】

売却基準価額は地盤沈下の形跡があること、ソーラーパネル・蓄電池の所有権留保が不明で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 | 千葉県花見川区畑町 |
| | 地 番 | 1 4 8 6 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 0 . 2 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県花見川区畑町 1 4 8 6 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 4 8 6 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 1 7 平方メートル
2 階 4 5 . 9 5 平方メートル |



令和7年（ケ）第164号
令和7年 6 月 18日受理
令和7年 7 月 22日提出

現 況 調 査 報 告 書

千葉地方裁判所
執行官 関 根 裕 幸

（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 | 千葉市花見川区畑町 |
| | 地 番 | 1486番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 110.20平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉市花見川区畑町1486番地7 |
| | 家屋 番号 | 1486番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル
2階 45.95平方メートル |



(2 枚目)

その他の事項

■ 本土地について

- 1 本建物の敷地として利用されている。
- 2 北東側は幅員約5メートルの市道に接面しており、周辺隣地とはブロックフェンスで区画されているため、現況の形状は地積測量図の記載と概ね一致しているものと思料される（接面道路の状況及び周辺隣地との高低差については評価書を参照）。
- 3 北東側の外構が接面道路側に傾いており、外構と接するコンクリート製の側溝蓋の一部がせり上がっている。また、玄関アプローチでは階段部分の継ぎ目が剥離し、接面道路側に傾いている箇所があり、駐車スペース部分では汚水樹の蓋が地盤面より約10センチメートル沈下している。
- 4 南側の庭部分及び本建物の周囲には雑草や庭木が生い茂っており、これらの枝葉の一部が周辺隣地に越境している。また、北東側の駐車スペース部分にスチール製物置（動産）が1台設置されている。
- 5 その他、評価人の調査によれば、以下のとおりである。
 - (1) 周知の埋蔵文化財包蔵地（御林遺跡）に該当している。
 - (2) 千葉市ハザードマップ等によると、内水浸水想定区域に指定されている。

■ 本建物について（各部屋の配置については、11枚目「間取図」参照）

- 1 木造瓦葺2階建の戸建住宅であり、間取りは4LDK+納戸となっている。
- 2 室内は空家の状況であり、一定量の家財道具及び日用品が残置されている。なお、本建物にはソーラーパネル及び蓄電池ユニットが設置されているところ、所有権留保の有無等の詳細は不明である。
- 3 築後約21年経過しているため、室内外ともに経年による損耗等が見受けられた。なお、水回り（キッチン・浴室・洗面・トイレ）については、リフォームが行われていることが見受けられたものの、債務者兼所有者に確認できなかったため、その詳細は不明である。その他、室内の状況は以下のとおりである（住宅設備機器の稼働状況も不明である。）。
 - (1) 日用品や家庭ゴミが散乱しており、雑然としている。
 - (2) リビングダイニングの壁面には、キャットウォークやキャットカブセルが設置されており、ペット用品も残置されていたので、室内で猫を飼育していたものと思われる。このため、壁面や建具には猫によるものと思われる引っ掻き傷が複数あり、クロスが大きく剥がれている箇所や建具の損傷箇所が複数ある。
 - (3) 洋室①は以前和室であったと推測されるが（室内に畳が立てかけられている。）、床材がフローリングになっている。

(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 本件各物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本建物の表札には債務者兼所有者の姓が表示されており、郵便受けには債務者兼所有者宛の郵便物が滞留していた。
- 3 （稼働している）インターホンによる呼び出しに応答はなく、玄関からの呼びかけにも応答がなかったので、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。
- 4 室内は空家の状況であり、一定量の家財道具及び日用品が残置されていた。ライフライン（電気・ガス・水道）は全て停止（閉栓）されており、水道メーターには閉栓処理票（閉栓年月日「7年4月23日」）が差し置かれていた。
- 5 本件各物件の占有状況については、以上の状況及び立入調査の結果等から、2枚目記載のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

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6月23日 (月) 11:30 — 11:40	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため、調査協力依頼文書を投函 (応答なし。)
令和7年7月3日 (木) 13:50 — 14:00	物件所在地	不在のため、再度調査協力依頼文書を投函 (応答なし。)
令和7年7月4日 (金) 11:20 — 11:30	千葉市西部市税事務所	本建物の家屋見取図の交付を請求
令和7年7月11日 (金) 15:50 — 16:40	物件所在地	解錠立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影 間取り確認
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 7 年 7 月 1 1 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。

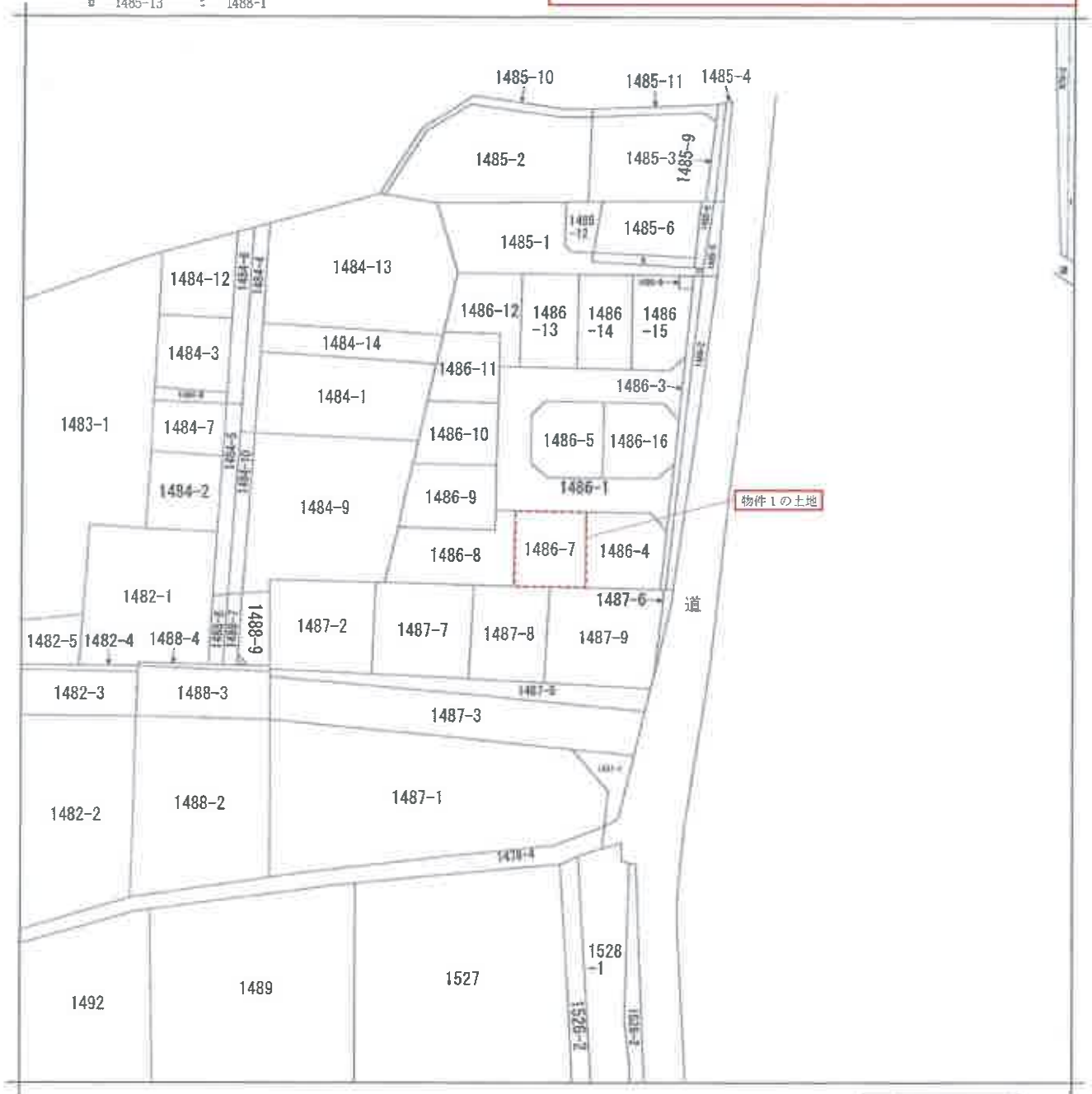
☐ 令和 年 月 日

(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)

イ 875-3 ハ 1485-7
ロ 1485-13 ニ 1488-1

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



(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	千葉県花見川区畑町				地番	1486番7			
出力縮	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	方位不明			

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7年5月7日
千葉地方方法務局

請求番号：28-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年5月7日 千葉地方法務局

172695

地番 1486-4-15
土地の所在 千葉市花見川区畑町

土地積測量図

16.5.26

求積表

地番	1486-4	面積	積算
①	14.637	7.321	107.157477
②	14.637	6.498	96.111226
③	10.385	1.746	18.071220
④			220.339923
⑤			110.1699615
⑥			110.16
⑦			
⑧			
⑨			
⑩			
⑪			
⑫			
⑬			
⑭			
⑮			
⑯			
⑰			
⑱			
⑲			
⑳			
㉑			
㉒			
㉓			
㉔			
㉕			
㉖			
㉗			
㉘			
㉙			
㉚			
㉛			
㉜			
㉝			
㉞			
㉟			
㊱			
㊲			
㊳			
㊴			
㊵			
㊶			
㊷			
㊸			
㊹			
㊺			
㊻			
㊼			
㊽			
㊾			
㊿			

地番	1486-7	面積	積算
①	14.850	7.422	110.216700
②	14.850	7.420	110.187000
③			220.403700
④			110.2018900
⑤			110.20
⑥			
⑦			
⑧			
⑨			
⑩			
⑪			
⑫			
⑬			
⑭			
⑮			
⑯			
⑰			
⑱			
⑲			
⑳			
㉑			
㉒			
㉓			
㉔			
㉕			
㉖			
㉗			
㉘			
㉙			
㉚			
㉛			
㉜			
㉝			
㉞			
㉟			
㊱			
㊲			
㊳			
㊴			
㊵			
㊶			
㊷			
㊸			
㊹			
㊺			
㊻			
㊼			
㊽			
㊾			
㊿			

物件1の土地

地番	1486-8	面積	積算
①	14.674	6.117	89.760850
②	15.567	7.145	111.226216
③	10.236	2.752	28.334592
④	4.184	2.073	8.673432
⑤			237.995097
⑥			118.9975465
⑦			118.99
⑧			
⑨			
⑩			
⑪			
⑫			
⑬			
⑭			
⑮			
⑯			
⑰			
⑱			
⑲			
⑳			
㉑			
㉒			
㉓			
㉔			
㉕			
㉖			
㉗			
㉘			
㉙			
㉚			
㉛			
㉜			
㉝			
㉞			
㉟			
㊱			
㊲			
㊳			
㊴			
㊵			
㊶			
㊷			
㊸			
㊹			
㊺			
㊻			
㊼			
㊽			
㊾			
㊿			

地番	1486-9	面積	積算
①	13.314	5.238	69.738732
②	13.314	6.955	92.598870
③	12.613	3.125	39.415525
④	12.595	1.497	18.84715
⑤			220.607942
⑥			110.3039710
⑦			110.30
⑧			
⑨			
⑩			
⑪			
⑫			
⑬			
⑭			
⑮			
⑯			
⑰			
⑱			
⑲			
⑳			
㉑			
㉒			
㉓			
㉔			
㉕			
㉖			
㉗			
㉘			
㉙			
㉚			
㉛			
㉜			
㉝			
㉞			
㉟			
㊱			
㊲			
㊳			
㊴			
㊵			
㊶			
㊷			
㊸			
㊹			
㊺			
㊻			
㊼			
㊽			
㊾			
㊿			

地番	1486-10	面積	積算
①	11.456	1.060	12.143360
②	14.162	7.825	107.985250
③	14.162	6.932	93.920704
④	11.973	0.124	1.484652
⑤			220.633968
⑥			110.3169830
⑦			110.31
⑧			
⑨			
⑩			
⑪			
⑫			
⑬			
⑭			
⑮			
⑯			
⑰			
⑱			
⑲			
⑳			
㉑			
㉒			
㉓			
㉔			
㉕			
㉖			
㉗			
㉘			
㉙			
㉚			
㉛			
㉜			
㉝			
㉞			
㉟			
㊱			
㊲			
㊳			
㊴			
㊵			
㊶			
㊷			
㊸			
㊹			
㊺			
㊻			
㊼			
㊽			
㊾			
㊿			

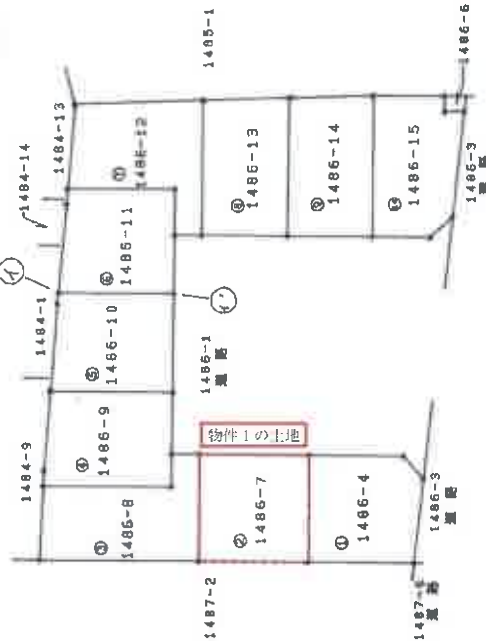
凡例
① 登記簿
② 測量図
③ 航空写真
④ 地籍図
⑤ 地籍簿
⑥ 地籍簿
⑦ 地籍簿
⑧ 地籍簿
⑨ 地籍簿
⑩ 地籍簿
⑪ 地籍簿
⑫ 地籍簿
⑬ 地籍簿
⑭ 地籍簿
⑮ 地籍簿
⑯ 地籍簿
⑰ 地籍簿
⑱ 地籍簿
⑲ 地籍簿
⑳ 地籍簿
㉑ 地籍簿
㉒ 地籍簿
㉓ 地籍簿
㉔ 地籍簿
㉕ 地籍簿
㉖ 地籍簿
㉗ 地籍簿
㉘ 地籍簿
㉙ 地籍簿
㉚ 地籍簿
㉛ 地籍簿
㉜ 地籍簿
㉝ 地籍簿
㉞ 地籍簿
㉟ 地籍簿
㊱ 地籍簿
㊲ 地籍簿
㊳ 地籍簿
㊴ 地籍簿
㊵ 地籍簿
㊶ 地籍簿
㊷ 地籍簿
㊸ 地籍簿
㊹ 地籍簿
㊺ 地籍簿
㊻ 地籍簿
㊼ 地籍簿
㊽ 地籍簿
㊾ 地籍簿
㊿ 地籍簿

作製者
16年5月21日作製

申請人

縮尺 1/

全体図 S=1/500



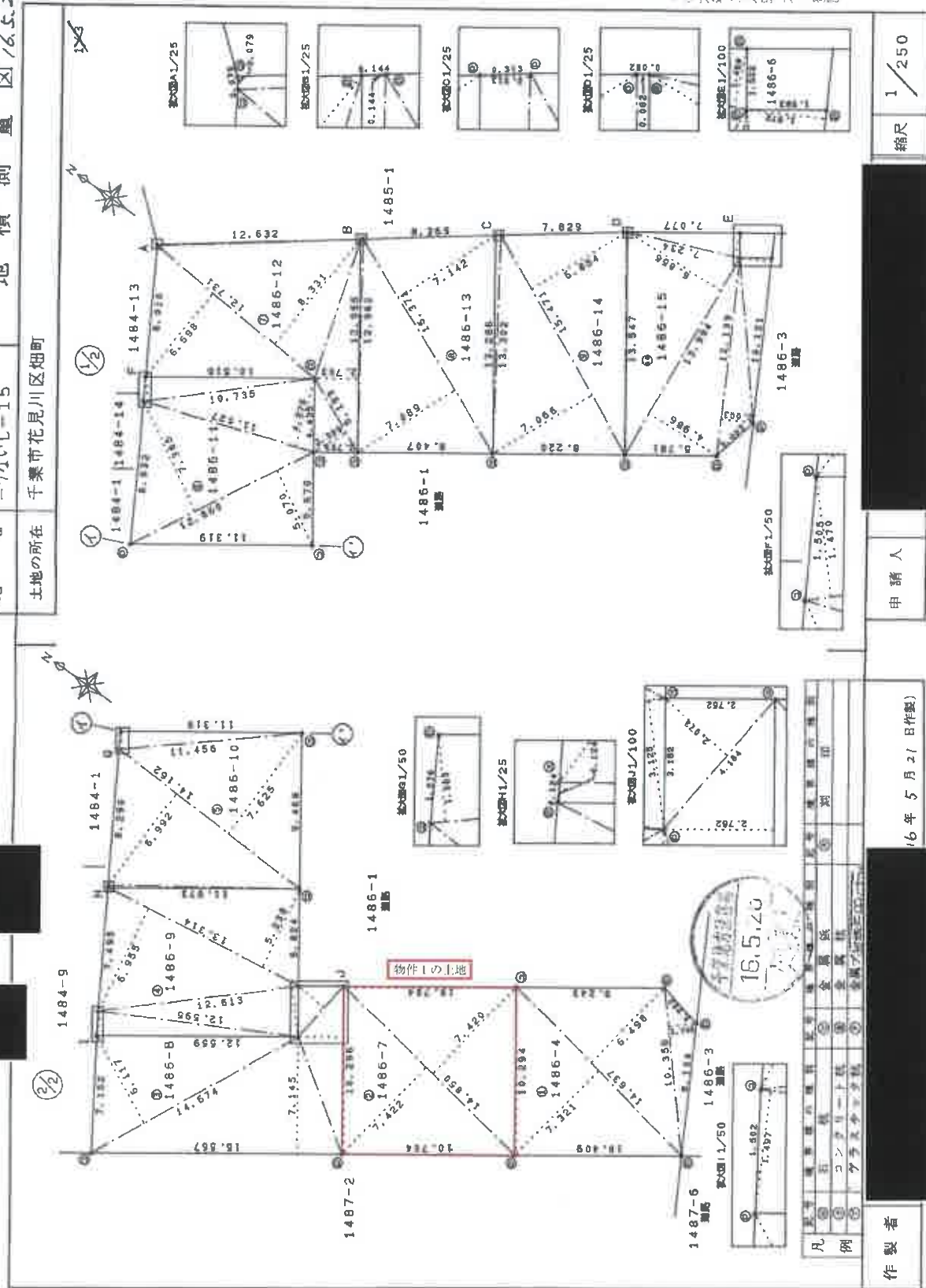
登記年月日：平成16年5月26日

172696

地番 1485-4
二丁がいし-15
土地の所在 千葉市花見川区畑町

地積測量図 16.5.26

2/3



本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

平成16年5月26日

縮尺 1/250

申請人

16年5月21日(作製)

製作者

凡例

① 石垣
② コンクリート
③ 金属板
④ 金属板
⑤ 金属板
⑥ 金属板
⑦ 金属板
⑧ 金属板
⑨ 金属板
⑩ 金属板
⑪ 金属板
⑫ 金属板
⑬ 金属板
⑭ 金属板
⑮ 金属板
⑯ 金属板
⑰ 金属板
⑱ 金属板
⑲ 金属板
⑳ 金属板
㉑ 金属板
㉒ 金属板
㉓ 金属板
㉔ 金属板
㉕ 金属板
㉖ 金属板
㉗ 金属板
㉘ 金属板
㉙ 金属板
㉚ 金属板
㉛ 金属板
㉜ 金属板
㉝ 金属板
㉞ 金属板
㉟ 金属板
㊱ 金属板
㊲ 金属板
㊳ 金属板
㊴ 金属板
㊵ 金属板
㊶ 金属板
㊷ 金属板
㊸ 金属板
㊹ 金属板
㊺ 金属板
㊻ 金属板
㊼ 金属板
㊽ 金属板
㊾ 金属板
㊿ 金属板

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7年5月7日 千葉地方法務局

登記官

登記年月日：平成16年5月26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7年5月7日 千葉地方事務所

登記官

172697

地 番 1486-4-15

地 積 測 量 図 16.5.26

土地の所在 千葉市花見川区畑町

測 量 図 1486-15			
地 番	面 積	面 積	面 積
①	10.121	1.972	19.95612
②	12.139	2.003	24.31417
③	13.994	4.986	59.774064
④	13.994	6.856	93.942864
⑤	7.234	1.459	10.626746
合 計			220.616723
合 計			110.3083615

測 量 図 1486-15 1120.2537420 ㎡

測 量 図 1486-15			
地 番	面 積	面 積	面 積
①	1486-4	110.169915	㎡
②	1486-7	110.2018500	㎡
③	1486-8	116.9575485	㎡
④	1486-9	110.3039710	㎡
⑤	1486-10	110.3169830	㎡
⑥	1486-11	110.3005975	㎡
⑦	1486-12	119.0330145	㎡
⑧	1486-13	110.3056145	㎡
⑨	1486-14	110.3153500	㎡
⑩	1486-15	110.3083615	㎡

物件1の土地

測 量 図 1486-11			
地 番	面 積	面 積	面 積
①	12.660	5.070	54.186200
②	12.660	7.385	93.494100
③	11.027	4.275	47.140425
④	10.735	1.470	19.700450
合 計			220.601175
合 計			110.3065875

測 量 図 1486-12			
地 番	面 積	面 積	面 積
①	12.632	0.079	0.997928
②	12.731	0.331	106.061961
③	12.731	6.986	83.999198
④	12.988	2.703	35.017365
⑤	5.193	2.309	11.990637
合 計			238.067029
合 計			119.0235145

測 量 図 1486-13			
地 番	面 積	面 積	面 積
①	12.962	0.144	1.866528
②	15.371	7.089	106.965019
③	15.371	7.142	109.779682
合 計			220.611229
合 計			110.3056145

測 量 図 1486-14			
地 番	面 積	面 積	面 積
①	13.202	0.313	4.163526
②	15.471	7.066	109.318065
③	15.471	6.854	106.038234
④	13.547	0.092	1.10854
合 計			220.630700
合 計			110.3153500

凡 例	石 垣	コンクリート	アスファルト	舗 装	土 地	地 積	面 積	面 積	面 積
例	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨

作 製 者

16 年 5 月 21 日 (作製)

申 請 人

縮 尺

1 /

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

平成十六年五月二十六日登記

登記年月日：平成16年10月6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7年5月7日 千葉地方裁務局 登記官

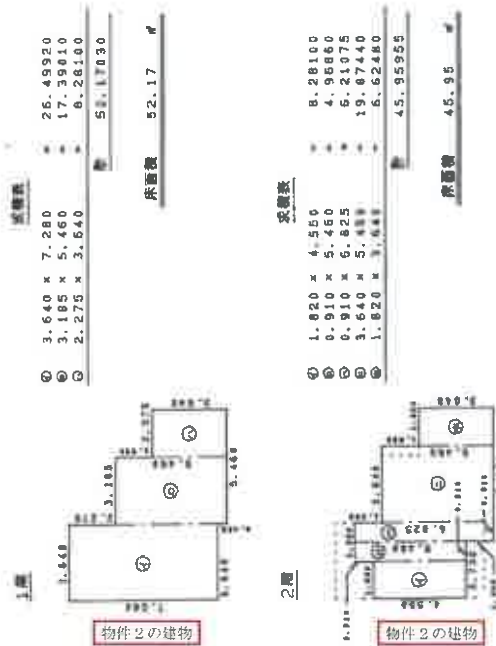
31866

各 階 平 面 図

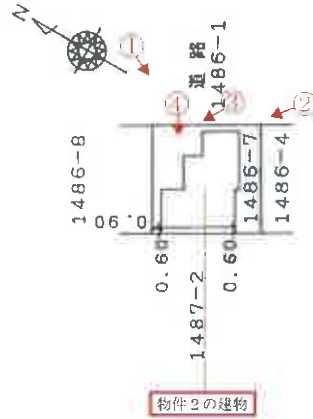
家 屋 番 号 1486-7

建 物 図 面 各 階 平 面 図

建物の所在 千葉市花見川区畑町1486番地7



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



作成 地丈 2017.4.21 測記

作 製 者

縮 尺 1 / 250

申 請 人

縮 尺 1 / 500

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

請求番号 28-3

評価人作成



(11 枚目)

物件2の建物（物件1の土地）①



物件1の土地（北東側の外構）②



物件1の土地（北東側の外構と接する側溝蓋）③



物件1の土地（駐車スペース部分の汚水枳の蓋）④



物件2の建物（1階 リビングダイニング）⑤



物件2の建物（1階 キッチン）⑥



物件2の建物（1階 洗面）⑦



物件2の建物（1階 浴室）⑧



令和7年(ケ)第164号

令和7年7月11日 現地調査

令和7年7月24日 評 価

第 0176 号 発行番号

令和7年7月24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

高橋 貴俊

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,250,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,010,000 円
物件2（建物）	金 8,240,000 円

- 1 一括価格は、物件1～2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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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。		同左 ・住居表示：未実施区域
番 号	特 記 事 項		
	・なし		

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 | 千葉県花見川区畑町 |
| | 地 番 | 1 4 8 6 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 0. 2 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県花見川区畑町 1 4 8 6 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 4 8 6 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2. 1 7 平方メートル
2 階 4 5. 9 5 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）

位 置 ・ 交 通	JR 中央・総武緩行線「新検見川」駅の北東方・道路距離約 1.6 k m 京成バス「畑入口」停留所の南西方・道路距離約 200m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心とした住宅地域。	
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1種低層住居専用地域 指定 60% 指定 150% なし 高さ制限 10m 日影規制 4h-2.5h (水平測定面 1.5m) 宅地造成等工事規制区域 建築基準法第22条区域 景観計画区域
画 地 条 件	形状 (ほぼ正方形)、地勢 (宅盤は概ね平坦だが、周辺地域は南東方に下り傾斜している)、接道方位 (北東)、間口 (約 10.7m)、奥行 (約 10.3m)、地積 (110.20 m ² (登記))	
接 面 道 路 の 状 況	北東側市道 (畑町232号線)、幅員 (約5m)、連続性 (普通)、舗装 (あり)、歩道 (なし)、側溝 (あり)、高低差 (物件1の駐車場部分と概ね等高)	
	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	不要と見込まれる。
	再建築の可否	可能と見込まれる。
土地の利用状況等	・物件1は物件2 (建物) の敷地及び駐車スペースとして利用されている。 ・周囲は戸建住宅として利用されている。なお、駐車スペースにスチール製の物置が設置されているが、動産と判断した。 ・南東側隣地とは約1m高く、南西側隣地及び北西側隣地の駐車場部分とは概ね等高に接している。 ・敷地はコンクリートブロック塀、境界ブロック、フェンス等により概ね明確に区分されている。	

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 あり 下水道 あり
土 壌 汚 染 等	1. 公簿地目は「宅地」であり、過去地図の閲覧及び土壌汚染対策法に係る区域指定状況等を調査した結果、価格形成に影響を及ぼす土壌汚染が存在する可能性は低いと推定される。 2. 戸建住宅の敷地として利用されており、現存建物に係るもの以外、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される。 3. 埋蔵文化財包蔵地である「御林遺跡」に該当している。
特 記 事 項	1. 以下の開発許可を取得し、開発分譲されている。 ・開発許可 平成 16 年 1 月 20 日 千葉市指令都宅第 223 号 ・検査済証 平成 16 年 5 月 7 日 第 78 号 2. 現地調査の結果は以下のとおり。 ・北東側の外構に傾きが見られ、市道に設置されたコンクリート製の側溝蓋の一部がせりあがっている。 ・玄関アプローチ付近で階段部分の剥離が見られ、郵便受けが傾いている。 ・駐車スペースに設置された汚水枥の蓋が約 10 センチ沈んでいる。 ・建物の周囲は雑草、庭木が生い茂っており、一部が隣地に越境している。 3. 千葉市ハザードマップ、ちば情報マップ等を閲覧した結果、内水浸水想定区域に指定されている。

<以下余白>

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

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	平成 16 年 9 月 6 日新築（登記記載）	
	経 過 年 数	約 21 年	
	経済的残存耐用年数	9 年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	瓦葺	
	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、クッションフロア等	
	設 備	システムキッチン、浴室、水洗トイレ等 （電気、上水道、公共下水道、都市ガス等）	
	その他	ソーラーパネル、蓄電池	
床面積（現況）	床面積	1階	52.17㎡
		2階	45.95㎡
		延床	98.12㎡
現 況 用 途 等	現況用途	1～2 階共に居宅	
	間 取 り	4LDK＋納戸	
品 等	普通		
保守管理の状態	やや劣る（特記事項参照）		
建物の利用状況	調査時点現在、債務者兼所有者が空家の状態で占有していると推定される。		
特 記 事 項	1．建築確認及び検査済証の交付の日付・番号については、千葉県建築指導課での閲覧・聴取によれば次のとおりである。 ・建築確認：平成 16 年 5 月 11 日 第 H16UDI 千葉 00363 号 ・検査済証：平成 16 年 9 月 7 日 第 H16UDI 千葉 00363 号 2．現地調査の結果は以下のとおり。（部屋名は間取図参照） ・室内は生活用品、ゴミ等が散乱している。 ・猫を飼育していた形跡があり、室内の壁や建具に傷、ビニールクロスの剥がれ等が散見される。特に 2 階の階段付近の壁は下地が露出している。 ・リフォーム履歴、設備の稼働状況については不明である。なお、1 階洋室①は以前和室であったと推測されるが、床材が貼り替えられている。 ・ソーラーパネル及び蓄電池の所有権留保の有無については不明である。なお、		

	ソーラーパネルの発電容量は不明であるが、蓄電池のラベルには定格容量 6.5kWh の記載がある。 ・その他、壁紙の汚れ、剥がれ、床材の傷等、経年相応の損耗が見られる。
--	--

<以下余白>

1 基礎となる価格

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/㎡) 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	117,000	0.81	110.20	1.00	10,444,000

地価公示等（千葉花見川-25）

◇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：方位等の画地条件等を考慮した。

◇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：

・北東向き中間画地	+2%
・地盤沈下の形跡あり	△20%
・庭木の一部越境	△1%
(相乗積)	△19%

ウ 地 積：登記面積

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態を考慮した。

② 物件 2 (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	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
2	185,000	98.12	0.285	5,173,000

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 現価率			
2	5%	9 年	21 年	0.335	▲15%	(0.85)	0.285

(1)耐用年数法 (定額法)

$$(D) \text{現価率} = 1 - (1-A) \times \frac{C}{(B+C)}$$

(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（建物状態、損耗、破損等）、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
1	10,444,000	0.6	法定地上権	6,266,000

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。

<以下余白>

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カ) 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	10,444,000	－	6,266,000	1.0	0.9	0.8	3,010,000
2	5,173,000	＋	6,266,000	1.0	0.9	0.8	8,240,000
一 括 価 格 (合 計)							11,250,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：地盤沈下の形跡があること、ソーラーパネル・蓄電池の所有権留保が不明なことを考慮した。

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慮した。

<以下余白>

第6 参考資料

地価公示価格（千葉花見川-25）

所 在：千葉県千葉市花見川区畑町1 4 3 5 番 4 6
価 格：125,000 円/㎡
位 置：JR 中央・総武緩行線「新検見川」駅の北東方約 1.9km
価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日
地 積：141 ㎡
供給処理施設：水道、下水、ガス
接 面 街 路：南東側幅員約 5.5m市道
用 途 指 定 等：市街化区域
第一種低層住居専用地域（建蔽率 60%、容積率 150%）
地 域 の 概 要：中規模の戸建住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

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

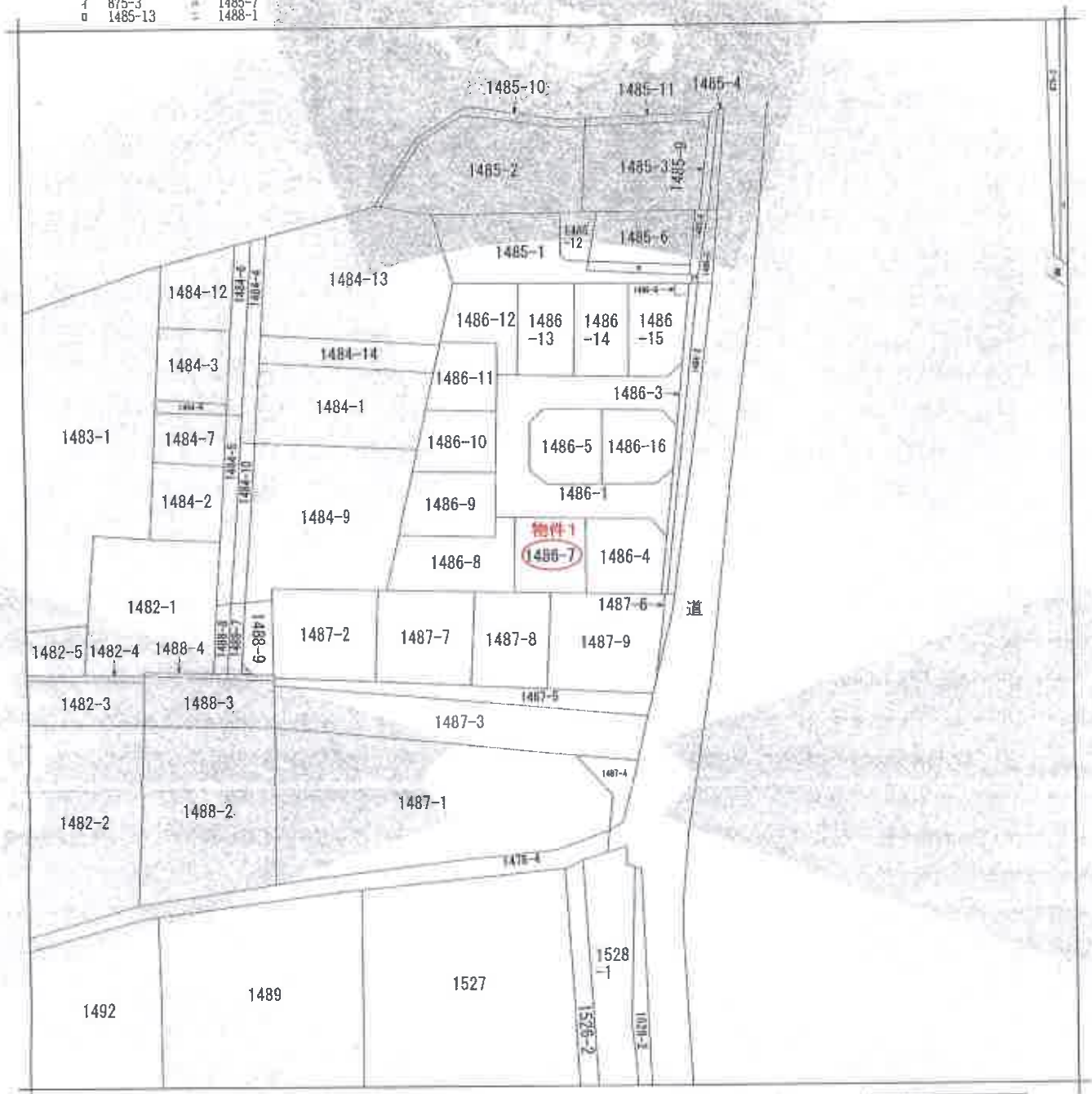
位置図



S=1/15,000

国土地理院地形図写し

1 875-3 1485-7
 □ 1485-13 1488-1



(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	所在	千葉市花見川区畑町			地番	1486番7		
出力尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	方位不明		

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7年5月7日
 千葉地方法務局

請求番号：28-1
 (1/1)

登記官

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

172695

土地の所在
千葉市花見川区畑町

地番
1486-4, 15

地積測量図
16.5.26

交換表

地番	1486-4	地番	1486-7
①	14.637	①	14.850
②	14.637	②	14.850
③	10.356	③	14.850
④	10.356	④	14.850
⑤	10.356	⑤	14.850
⑥	10.356	⑥	14.850
⑦	10.356	⑦	14.850
⑧	10.356	⑧	14.850
⑨	10.356	⑨	14.850
⑩	10.356	⑩	14.850
⑪	10.356	⑪	14.850
⑫	10.356	⑫	14.850
⑬	10.356	⑬	14.850
⑭	10.356	⑭	14.850
⑮	10.356	⑮	14.850
⑯	10.356	⑯	14.850
⑰	10.356	⑰	14.850
⑱	10.356	⑱	14.850
⑲	10.356	⑲	14.850
⑳	10.356	㉑	14.850
㉒	10.356	㉓	14.850
㉔	10.356	㉕	14.850
㉖	10.356	㉗	14.850
㉘	10.356	㉙	14.850
㉚	10.356	㉛	14.850
㉜	10.356	㉝	14.850
㉞	10.356	㉟	14.850
㊱	10.356	㊲	14.850
㊳	10.356	㊴	14.850
㊵	10.356	㊶	14.850
㊷	10.356	㊸	14.850
㊹	10.356	㊺	14.850
㊻	10.356	㊼	14.850
㊽	10.356	㊾	14.850
㊿	10.356	㋀	14.850
㋁	10.356	㋂	14.850
㋃	10.356	㋄	14.850
㋅	10.356	㋆	14.850
㋇	10.356	㋈	14.850
㋉	10.356	㋊	14.850
㋋	10.356	㋌	14.850
㋍	10.356	㋎	14.850
㋏	10.356	㋐	14.850
㋑	10.356	㋒	14.850
㋓	10.356	㋔	14.850
㋕	10.356	㋖	14.850
㋗	10.356	㋘	14.850
㋙	10.356	㋚	14.850
㋛	10.356	㋜	14.850
㋝	10.356	㋞	14.850
㋟	10.356	㋠	14.850
㋡	10.356	㋢	14.850
㋣	10.356	㋤	14.850
㋥	10.356	㋦	14.850
㋧	10.356	㋨	14.850
㋩	10.356	㋪	14.850
㋫	10.356	㋬	14.850
㋭	10.356	㋮	14.850
㋯	10.356	㋰	14.850
㋱	10.356	㋲	14.850
㋳	10.356	㋴	14.850
㋵	10.356	㋶	14.850
㋷	10.356	㋸	14.850
㋹	10.356	㋺	14.850
㋻	10.356	㋼	14.850
㋽	10.356	㋾	14.850
㋿	10.356	㋿	14.850
㌀	10.356	㌁	14.850
㌁	10.356	㌂	14.850
㌂	10.356	㌃	14.850
㌃	10.356	㌄	14.850
㌄	10.356	㌅	14.850
㌅	10.356	㌆	14.850
㌆	10.356	㌇	14.850
㌇	10.356	㌈	14.850
㌈	10.356	㌉	14.850
㌉	10.356	㌊	14.850
㌊	10.356	㌋	14.850
㌋	10.356	㌌	14.850
㌌	10.356	㌍	14.850
㌍	10.356	㌎	14.850
㌎	10.356	㌏	14.850
㌏	10.356	㌐	14.850
㌐	10.356	㌑	14.850
㌑	10.356	㌒	14.850
㌒	10.356	㌓	14.850
㌓	10.356	㌔	14.850
㌔	10.356	㌕	14.850
㌕	10.356	㌖	14.850
㌖	10.356	㌗	14.850
㌗	10.356	㌘	14.850
㌘	10.356	㌙	14.850
㌙	10.356	㌚	14.850
㌚	10.356	㌛	14.850
㌛	10.356	㌜	14.850
㌜	10.356	㌝	14.850
㌝	10.356	㌞	14.850
㌞	10.356	㌟	14.850
㌟	10.356	㌠	14.850
㌠	10.356	㌡	14.850
㌡	10.356	㌢	14.850
㌢	10.356	㌣	14.850
㌣	10.356	㌤	14.850
㌤	10.356	㌥	14.850
㌥	10.356	㌦	14.850
㌦	10.356	㌧	14.850
㌧	10.356	㌨	14.850
㌨	10.356	㌩	14.850
㌩	10.356	㌪	14.850
㌪	10.356	㌫	14.850
㌫	10.356	㌬	14.850
㌬	10.356	㌭	14.850
㌭	10.356	㌮	14.850
㌮	10.356	㌯	14.850
㌯	10.356	㌰	14.850
㌰	10.356	㌱	14.850
㌱	10.356	㌲	14.850
㌲	10.356	㌳	14.850
㌳	10.356	㌴	14.850
㌴	10.356	㌵	14.850
㌵	10.356	㌶	14.850
㌶	10.356	㌷	14.850
㌷	10.356	㌸	14.850
㌸	10.356	㌹	14.850
㌹	10.356	㌺	14.850
㌺	10.356	㌻	14.850
㌻	10.356	㌼	14.850
㌼	10.356	㌽	14.850
㌽	10.356	㌾	14.850
㌾	10.356	㌿	14.850
㌿	10.356	㍀	14.850
㍀	10.356	㍁	14.850
㍁	10.356	㍂	14.850
㍂	10.356	㍃	14.850
㍃	10.356	㍄	14.850
㍄	10.356	㍅	14.850
㍅	10.356	㍆	14.850
㍆	10.356	㍇	14.850
㍇	10.356	㍈	14.850
㍈	10.356	㍉	14.850
㍉	10.356	㍊	14.850
㍊	10.356	㍋	14.850
㍋	10.356	㍌	14.850
㍌	10.356	㍍	14.850
㍍	10.356	㍎	14.850
㍎	10.356	㍏	14.850
㍏	10.356	㍐	14.850
㍐	10.356	㍑	14.850
㍑	10.356	㍒	14.850
㍒	10.356	㍓	14.850
㍓	10.356	㍔	14.850
㍔	10.356	㍕	14.850
㍕	10.356	㍖	14.850
㍖	10.356	㍗	14.850
㍗	10.356	㍘	14.850
㍘	10.356	㍙	14.850
㍙	10.356	㍚	14.850
㍚	10.356	㍛	14.850
㍛	10.356	㍜	14.850
㍜	10.356	㍝	14.850
㍝	10.356	㍞	14.850
㍞	10.356	㍟	14.850
㍟	10.356	㍠	14.850
㍠	10.356	㍡	14.850
㍡	10.356	㍢	14.850
㍢	10.356	㍣	14.850
㍣	10.356	㍤	14.850
㍤	10.356	㍥	14.850
㍥	10.356	㍦	14.850
㍦	10.356	㍧	14.850
㍧	10.356	㍨	14.850
㍨	10.356	㍩	14.850
㍩	10.356	㍪	14.850
㍪	10.356	㍫	14.850
㍫	10.356	㍬	14.850
㍬	10.356	㍭	14.850
㍭	10.356	㍮	14.850
㍮	10.356	㍯	14.850
㍯	10.356	㍰	14.850
㍰	10.356	㍱	14.850
㍱	10.356	㍲	14.850
㍲	10.356	㍳	14.850
㍳	10.356	㍴	14.850
㍴	10.356	㍵	14.850
㍵	10.356	㍶	14.850
㍶	10.356	㍷	14.850
㍷	10.356	㍸	14.850
㍸	10.356	㍹	14.850
㍹	10.356	㍺	14.850
㍺	10.356	㍻	14.850
㍻	10.356	㍼	14.850
㍼	10.356	㍽	14.850
㍽	10.356	㍾	14.850
㍾	10.356	㍿	14.850
㍿	10.356	㏀	14.850
㏀	10.356	㏁	14.850
㏁	10.356	㏂	14.850
㏂	10.356	㏃	14.850
㏃	10.356	㏄	14.850
㏄	10.356	㏅	14.850
㏅	10.356	㏆	14.850
㏆	10.356	㏇	14.850
㏇	10.356	㏈	14.850
㏈	10.356	㏉	14.850
㏉	10.356	㏊	14.850
㏊	10.356	㏋	14.850
㏋	10.356	㏌	14.850
㏌	10.356	㏍	14.850
㏍	10.356	㏎	14.850
㏎	10.356	㏏	14.850
㏏	10.356	㏐	14.850
㏐	10.356	㏑	14.850
㏑	10.356	㏒	14.850
㏒	10.356	㏓	14.850
㏓	10.356	㏔	14.850
㏔	10.356	㏕	14.850
㏕	10.356	㏖	14.850
㏖	10.356	㏗	14.850
㏗	10.356	㏘	14.850
㏘	10.356	㏙	14.850
㏙	10.356	㏚	14.850
㏚	10.356	㏛	14.850
㏛	10.356	㏜	14.850
㏜	10.356	㏝	14.850
㏝	10.356	㏞	14.850
㏞	10.356	㏟	14.850
㏟	10.356	㏠	14.850
㏠	10.356	㏡	14.850
㏡	10.356	㏢	14.850
㏢	10.356	㏣	14.850
㏣	10.356	㏤	14.850
㏤	10.356	㏥	14.850
㏥	10.356	㏦	14.850
㏦	10.356	㏧	14.850
㏧	10.356	㏨	14.850
㏨	10.356	㏩	14.850
㏩	10.356	㏪	14.850
㏪	10.356	㏫	14.850
㏫	10.356	㏬	14.850
㏬	10.356	㏭	14.850
㏭	10.356	㏮	14.850
㏮	10.356	㏯	14.850
㏯	10.356	㏰	14.850
㏰	10.356	㏱	14.850
㏱	10.356	㏲	14.850
㏲	10.356	㏳	14.850
㏳	10.356	㏴	14.850
㏴	10.356	㏵	14.850
㏵	10.356	㏶	14.850
㏶	10.356	㏷	14.850
㏷	10.356	㏸	14.850
㏸	10.356	㏹	14.850
㏹	10.356	㏺	14.850
㏺	10.356	㏻	14.850
㏻	10.356	㏼	14.850
㏼	10.356	㏽	14.850
㏽	10.356	㏾	14.850
㏾	10.356	㏿	14.850
㏿	10.356	㐀	14.850
㐀	10.356	㐁	14.850
㐁	10.356	㐂	14.850
㐂	10.356	㐃	14.850
㐃	10.356	㐄	14.850
㐄	10.356	㐅	14.850
㐅	10.356	㐆	14.850
㐆	10.356	㐇	14.850
㐇	10.356	㐈	14.850
㐈	10.356	㐉	14.850
㐉	10.356	㐊	14.850
㐊	10.356	㐋	14.850
㐋	10.356	㐌	14.850
㐌	10.356	㐍	14.850
㐍	10.356	㐎	14.850
㐎	10.356	㐏	14.850
㐏	10.356	㐐	14.850
㐐	10.356	㐑	14.850
㐑	10.356	㐒	14.850
㐒	10.356	㐓	14.850
㐓	10.356	㐔	14.850
㐔	10.356	㐕	14.850
㐕	10.356	㐖	14.850
㐖	10.356	㐗	14.850
㐗	10.356	㐘	14.850
㐘	10.356	㐙	14.850
㐙	10.356	㐚	14.850
㐚	10.356	㐛	14.850
㐛	10.356	㐜	14.850
㐜	10.356	㐝	14.850

登記年月日：平成16年5月26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7年5月7日 千葉地方支務局 登記官

172697

地番 1486-4-15
土地の所在 千葉市花見川区畑町

地積測量図 16.5.26

測量 1486-15			
番	測量	高さ	面積
①	10.121	1.972	19.95612
②	12.139	2.003	24.31417
③	13.994	4.986	69.774064
④	13.994	6.856	95.942864
⑤	7.234	1.469	10.626746
合 計			220.616723
合 計			110.3083615
合 計			110.30

測量面積 1120.2537420 ㎡

測量			
番	測量	高さ	面積
①	1486-4	110.1699615	㎡
②	1486-7	110.2018600	㎡
③	1486-8	118.9975485	㎡
④	1486-9	110.3039710	㎡
⑤	1486-10	110.3169830	㎡
⑥	1486-11	110.3083875	㎡
⑦	1486-12	119.0335145	㎡
⑧	1486-13	110.3056145	㎡
⑨	1486-14	110.3153500	㎡
⑩	1486-15	110.3083615	㎡

測量 1486-11			
番	測量	高さ	面積
①	12.664	5.070	64.186200
②	12.664	7.386	99.494100
③	11.027	4.275	47.140425
④	10.735	1.470	15.780450
合 計			220.601175
合 計			110.3005875
合 計			110.30

測量 1486-12			
番	測量	高さ	面積
①	12.632	0.079	0.997928
②	12.731	8.331	106.061961
③	12.731	6.596	83.999138
④	12.955	2.703	35.017365
⑤	5.193	2.309	11.990637
合 計			238.067029
合 計			119.0335145
合 計			119.03

測量 1486-13			
番	測量	高さ	面積
①	12.962	0.144	1.865528
②	15.371	7.089	108.965019
③	15.371	7.142	109.775682
合 計			220.611229
合 計			110.3056145
合 計			110.30

測量 1486-14			
番	測量	高さ	面積
①	13.302	0.313	4.163526
②	15.471	7.066	109.318086
③	15.471	6.854	106.038234
④	13.547	0.082	1.110854
合 計			220.630700
合 計			110.3153500
合 計			110.31

平成16年5月26日登記

凡 例	① 測量	② 測量	③ 測量	④ 測量	⑤ 測量	⑥ 測量	⑦ 測量	⑧ 測量	⑨ 測量	⑩ 測量
作製者	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇

6年5月21日作製

申請人

1/

請求番号：28-2

(3/3)

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

登記年月日：平成16年10月6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7年5月7日 千葉地方建設局

登記書

請求番号：28-3

31866

各階平面図

家屋番号 1486-7

建物各階平面図

千葉市花見川区畑町1486番地7

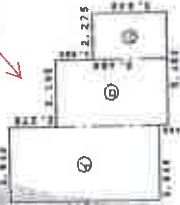
建物の所在

1階

物件2

床面積	延床面積
① 3.640 x 7.280	25.49920
② 3.185 x 5.460	17.39010
③ 2.275 x 3.640	8.28100
計	52.17030

床面積 52.17 m²



2階

物件2

床面積	延床面積
① 1.820 x 4.550	8.28100
② 0.910 x 5.460	4.95960
③ 0.910 x 6.825	6.21075
④ 3.640 x 5.460	19.87440
⑤ 1.820 x 3.640	6.62480
計	45.95955

床面積 45.95 m²



1486-8

0.60

1487-2

0.60

道路
1486-1

物件2

1485-4

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

平成16年10月6日 登記

本図面はA3版をA4版に縮小したものです

(埼玉県建築調査士会印)

間取図



1階



2階