

# 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月12日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 澤

真理子

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12月 3日 午前 9時00分から<br>令和 7年12月10日 午後 5時00分まで                                                                            |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 7年12月17日 午前 9時30分<br>場 所 千葉地方裁判所売却場                                                                                  |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 8年 1月 7日 午前10時00分<br>場 所 千葉地方裁判所民事第4部                                                                                |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 7年12月18日 午前 9時00分から<br>令和 7年12月22日 午後 4時30分まで                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規<br>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<br>令和 7年11月12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）<br>買受可能価額（円）  | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和 7 年度  |          |
|------|-------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                         |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1～4, | 10,970,000<br>8,776,000 | 一括       | 2,194,000  | 54,769   | 15,027   |
| 1    | 200,000                 |          |            |          |          |
| 2    | 950,000                 |          |            |          |          |
| 3    | 7,710,000               |          |            |          |          |
| 4    | 2,110,000               |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         | </       |            |          |          |



## 物 件 目 録

1 所 在 千葉市中央区松ヶ丘町

地 番 57番10

地 目 雑種地

地 積 135平方メートル

(現況)

地 目 宅地

地 積 約5平方メートル

所有者 亡B相続財産

2 所 在 千葉市中央区松ヶ丘町

地 番 57番17

地 目 雑種地

地 積 29平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部公衆用道路

地 積 宅地部分 約24平方メートル

私道部分 約5平方メートル

所有者 亡B相続財産

3 所 在 千葉市中央区松ヶ丘町

地 番 57番20

地 目 雑種地

地 積 198平方メートル

物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

所有者 亡B相続財産

4 所 在 千葉市中央区松ヶ丘町57番地20

家屋 番号 57番20

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 74.94平方メートル  
2階 60.45平方メートル

所有者 亡A相続財産

## 物 件 明 細 書

令和 7年 9月11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1～4】

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】

本件土地の一部は、南側で接面する私道（位置指定道路）の一部となっている。

【物件番号1～4】

売却基準価額は、駐車スペースを使用するには西側の道路上の敷地を通行する必要があるものの、西側敷地の利用権原が不明であること等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 千葉市中央区松ヶ丘町

地 番 57番10

地 目 雑種地

地 積 135平方メートル

(現況)

地 目 宅地

地 積 約5平方メートル

所有者 亡B相続財産

2 所 在 千葉市中央区松ヶ丘町

地 番 57番17

地 目 雑種地

地 積 29平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部公衆用道路

地 積 宅地部分 約24平方メートル

私道部分 約5平方メートル

所有者 亡B相続財産

3 所 在 千葉市中央区松ヶ丘町

地 番 57番20

地 目 雑種地

地 積 198平方メートル



## 物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

所有者 亡B相続財産

4 所 在 千葉市中央区松ヶ丘町57番地20

家屋 番号 57番20

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 74.94平方メートル  
2階 60.45平方メートル

所有者 亡A相続財産



令和7年（ケ）第169号  
令和7年 7 月 3 日受理  
令和7年 8 月 18 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 千葉市中央区松ヶ丘町  
地 番 57番10  
地 目 雑種地  
地 積 135平方メートル

所有者 亡B相続財産

2 所 在 千葉市中央区松ヶ丘町  
地 番 57番17  
地 目 雑種地  
地 積 29平方メートル

所有者 亡B相続財産

3 所 在 千葉市中央区松ヶ丘町  
地 番 57番20  
地 目 雑種地  
地 積 198平方メートル

所有者 亡B相続財産

4 所 在 千葉市中央区松ヶ丘町57番地20  
家屋 番号 57番20  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 74.94平方メートル  
2階 60.45平方メートル



物 件 目 録

所有者 亡A相続財産



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |  |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |  |
| 住居表示           | 未実施（住居表示未実施区域）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |  |
| 土地             | 物件 1 ～ 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 1 ～ 3） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 2） <input type="checkbox"/> （物件 ）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が物件 1 ～ 3 の土地に下記建物を所有し、占有している<br>物件 2 の土地の一部は道路であり、公衆の通行の用に供されている<br><input checked="" 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<br><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         | 5 枚目「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |
| 建物             | 物件 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  |
| 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<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類：<br/>           構造：<br/>           床面積：         </div> </div>                                                                                                                                |  |  |  |
| 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<br>上記の者が本建物を居宅（空家）として使用している<br><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<br><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         | 5 枚目「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所<br/>           保管開始日         </div> </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">           令和 年 月 日<br/>           支部 令和 年（ ）第 号         </div> |  |  |  |
| 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

| 占有者及び占有権原                                                                |     |                                           |  |
|--------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                                                     |     | ■全部（物件2の土地の公衆用道路部分を除く。） □                 |  |
| 占有者                                                                      |     | ■債務者（建物所有者） □                             |  |
| 占有状況                                                                     |     | ■敷地 □駐車場 □<br>□居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □          |  |
| ■関係人（■亡 <b>A</b> （占有者）相続財産清算人 ■亡 <b>B</b> （土地所有者）相続財産清算人）の陳述／□提示文書（ ）の要旨 |     |                                           |  |
| 占有権原                                                                     |     | □貸借権 ■使用借権 □                              |  |
| 占有開始時期                                                                   |     | 平成8年8月24日（不動産登記事項証明書記載の本建物の新築年月日から推定）     |  |
| 最初の契約等                                                                   | 契約日 | 平成8年8月24日ころ                               |  |
|                                                                          | 期間  | 平成8年8月24日ころから □ 年 月 日まで 年間<br>■期間の定めなし    |  |
| 更新の種別                                                                    |     | □合意更新 □自動更新 □法定更新                         |  |
| 現在の契約等                                                                   | 期間  | 年 月 日から □ 年 月 日まで 年間<br>□期間の定めなし          |  |
| 契約等                                                                      | 貸主  | ■所有者 □その他の者（ ）                            |  |
| 当事者                                                                      | 借主  | ■占有者 □その他の者（ ）                            |  |
| 賃料・支払時期等                                                                 |     | 毎 金 円（毎 限り 分支払）<br>□前払（ 分 円）<br>□相殺（ 分 円） |  |
| 敷金・保証金                                                                   |     | ■ない □ある（□敷金 円 □保証金 円）                     |  |
| 特約等                                                                      |     | □譲渡・転貸を認める □                              |  |
| その他                                                                      |     |                                           |  |
| 執行官の意見                                                                   |     | ■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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

( 4 枚目)

## そ の 他 の 事 項

■ 物件1～3の土地について（土地と建物の位置関係については、13枚目「土地建物位置関係図」参照）

- 1 一体となって旗竿状（袋状）の土地を構成しており、本建物の敷地として利用されている。
- 2 路地状となっている物件2の土地の一部（南端部分約5㎡（概測））は、南側で接面する私道（位置指定道路）の一部となっており、公衆の通行の用に供されている。
- 3 南側は幅員約4.5メートルの私道（位置指定道路）に接面しており、周辺隣地とはコンクリート擁壁、コンクリートブロック及びフェンスで区画されているため、現況の形状は公図の記載と概ね一致しているものと思料される、なお、物件3の土地について、東側隣地（57番75）との境界を確認したところ、コンクリート擁壁下に境界標（金属プレート）が設置されていたため、当該擁壁下まで物件3の土地の範囲に含まれているものと思われる（接面道路の状況については評価書を参照）。
- 4 物件1の土地については、登記地積が135㎡となっているが、固定資産税関係証明書に記載されている現況地積は5㎡となっており、概測による地積も約5㎡であるため、縄縮みが生じている。
- 5 敷地内で高低差があり、物件3の土地の建物敷地部分は物件1の土地から約0.7メートル高くなっている。また、物件3の土地の南西側の駐車スペース部分は建物敷地部分から約1.2メートル高くなっており、駐車スペース部分と建物敷地部分との間にはコンクリート造の階段が設置されている（周辺隣地との高低差については評価書を参照）。
- 6 物件3の土地の駐車スペース部分は、西側で道路状の隣地（36番11）と等高に接面しており、当該隣地を利用して車両の出入りを行っていたものと思われるが、評価人の調査によれば、当該隣地は周辺土地所有者が共有する私有地であり（建築基準法上の道路ではない。）、本件の土地所有者及び建物所有者は共有持分を有していないとのことであるため、買受人は当該隣地を当然には利用できない（利用権設定契約の有無等の詳細は不明である。）。
- 7 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、本建物の東側には電柱及びその支線が各1本設置されている。
- 8 その他、評価人の調査によれば、以下のとおりである。
  - (1) 千葉県がけ条例の適用を受ける。
  - (2) 再建築の可否について、合法的なものは可であるが、一定規模の特殊建築物の建築制限がある。
  - (3) 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、14枚目「間取略図」参照）

- 1 木造かわらぶき2階建の戸建住宅であり、間取りは5LDK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に加えて、アップライトピアノや仏壇（遺影・位牌を含む。）も残置されている。
- 3 築後約29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。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等は不明である。）。
  - ・水回り（キッチン・浴室・トイレ）の汚損が目立つ。
- 4 本建物の不動産事項登記事項証明書によれば、「権利部（甲区）（所有権に関する事項）」の順位番号1番（付記1号）の欄に1番登記名義人氏名変更の原因として「推定令和3年5月6日相続人不存在」と記載されているが、これに関する告知事項の有無及びその内容は不明である。
- 5 評価人の調査によれば、建築時期を考慮すれば、建材にアスベストが含有されている可能性を否定できないが、通常使用上は問題がないものと思われ、取り壊し時に特段の対策が必要になる可能性があるとのことである。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（ 5 枚目）

| 関係人の陳述等                                                   |                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)                                         | 陳述内容等                                                                                                                                                    |
| <input checked="" type="checkbox"/> 亡 <b>B</b><br>相続財産清算人 | 1 本建物の敷地利用権に関する取り決めや金銭授受の有無についての認識はありません。<br>2 平成8年に亡 <b>A</b> を債務者、亡 <b>B</b> を（土地）所有者とする金銭消費貸借契約が締結されています。<br>3 対象物件の確認はしていません。<br>(以上、令和7年7月23日電話で聴取) |
| <input checked="" type="checkbox"/> 亡 <b>A</b><br>相続財産清算人 | 1 本建物の敷地利用権に関する取り決めや金銭授受の有無についての認識はありません。<br>2 費用不足のため、対象物件の確認はしておらず、本建物の鍵もありません。<br>(以上、令和7年7月25日電話で聴取)                                                 |

(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)

| 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7月4日 (金)<br>12:30 — 12:45                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 物件所在地          | 物件確認、占有調査、写真撮影                         |
| 令和7年7月4日 (金)<br>13:40 — 13:50                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 千葉市東部市税事務所     | 本建物の家屋見取図の交付を請求                        |
| 令和7年7月23日 (水)<br>14:25 — 14:30                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 当庁執行官室<br>(電話) | 亡 <b>B</b> 相続財産清算人に電話し、敷地利用権の有無等について聴取 |
| 令和7年7月25日 (金)<br>16:55 — 17:00                                                                                                                                                                                                                                                                                               | (電話)           | 亡 <b>A</b> 相続財産清算人に電話し、敷地利用権の有無等について聴取 |
| 令和7年8月6日 (水)<br>15:50 — 17:00                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 物件所在地          | 解錠立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影<br>間取り確認        |
| 年 月 日 ( )<br>: — :                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                |                                        |
| 年 月 日 ( )<br>: — :                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                |                                        |
| 年 月 日 ( )<br>: — :                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                |                                        |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7 年 8 月 6 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</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

( 7 枚目)



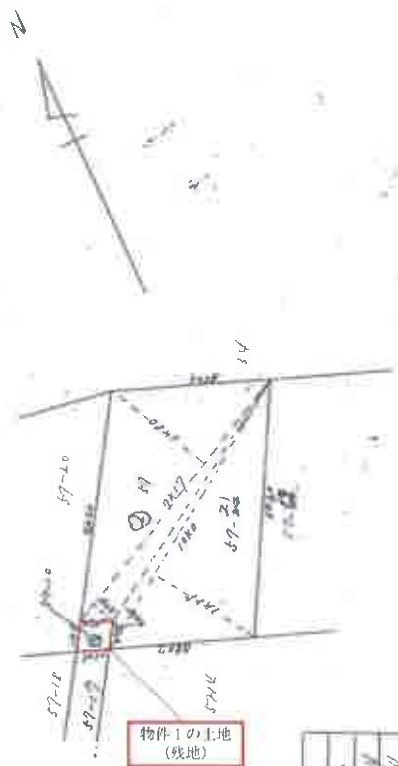
38.3.13

|       |            |
|-------|------------|
| 作製年月日 | 昭和38年3月13日 |
| 作製者   | [Redacted] |
| 申請人   | [Redacted] |

地積測量図

232595

|       |          |
|-------|----------|
| 地番    | 57-10-21 |
| 土地の所在 | 千葉県松戸市   |



物件1の土地  
(残地)  
※尺貫法

|   |                                            |
|---|--------------------------------------------|
| 式 | 積算                                         |
|   | $1040 \times (1485 + 0445) \div 2 = 21400$ |
|   | $9480 \times (680 + 0480) \div 2 = 21400$  |
| 計 | 42800                                      |

|    |       |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/300 |
|----|-------|

登記年月日 昭和38年3月13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4月21日 千葉県地方事務局

登記部

登記年月日：昭和37年12月5日

232592

|       |             |
|-------|-------------|
| 地番    | 57-14-17-18 |
| 土地の所在 | 千葉県上野市      |

地積測量図

37.12.5

|       |            |     |  |     |  |
|-------|------------|-----|--|-----|--|
| 作製年月日 | 昭和37年12月5日 | 作製者 |  | 申請人 |  |
|-------|------------|-----|--|-----|--|



|    |       |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/300 |
|----|-------|

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4月21日 千葉県方法務局

登記官

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたも

37.12.5

地積測量圖

昭和十三年九月一日

\_\_\_\_\_

中 國 人



$$\begin{aligned} -19 & 13kz + (k^2 + k + 1)z = -19kz \\ -20 & 13kz + (4k^2 + 5k + 2)z = 60kz \end{aligned}$$

物件3の土地  
奈良県法

|    |       |
|----|-------|
| 總尺 | 1/300 |
|----|-------|

令和7年4月21日  
千葉地方法務局

张其成

( 11 枚目)

登記年月日：平成8年8月27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4月21日 千葉地方佐務局

登記号

請求番号 002

4029240244 各階平面図

建物図面図

家屋番号 57番20

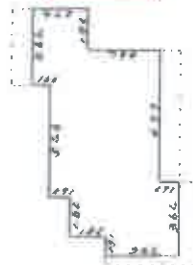
建物の所在 千葉市中央区松ヶ丘町57番地20



1 階

3.64 × 1.82 = 6.6248  
1.82 × 1.82 = 3.3124  
6.37 × 6.37 = 40.5769  
7.28 × 0.91 = 6.6248  
6.37 × 1.82 = 11.5934  
1.365 × 4.55 = 6.21075

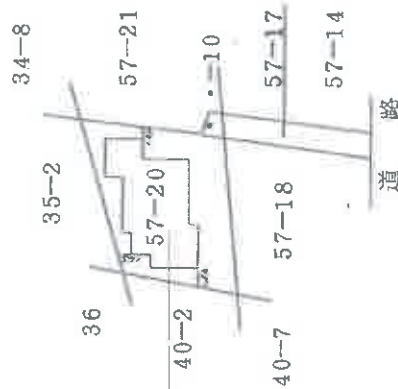
74.94305



2 階

3.64 × 0.91 = 3.3124  
1.82 × 1.82 = 3.3124  
5.46 × 6.37 = 34.7802  
6.37 × 0.91 = 5.7967  
5.46 × 1.82 = 9.9372  
3.64 × 0.91 = 3.3124

60.4513



平成八年八月二十七日

作製者

縮尺 250

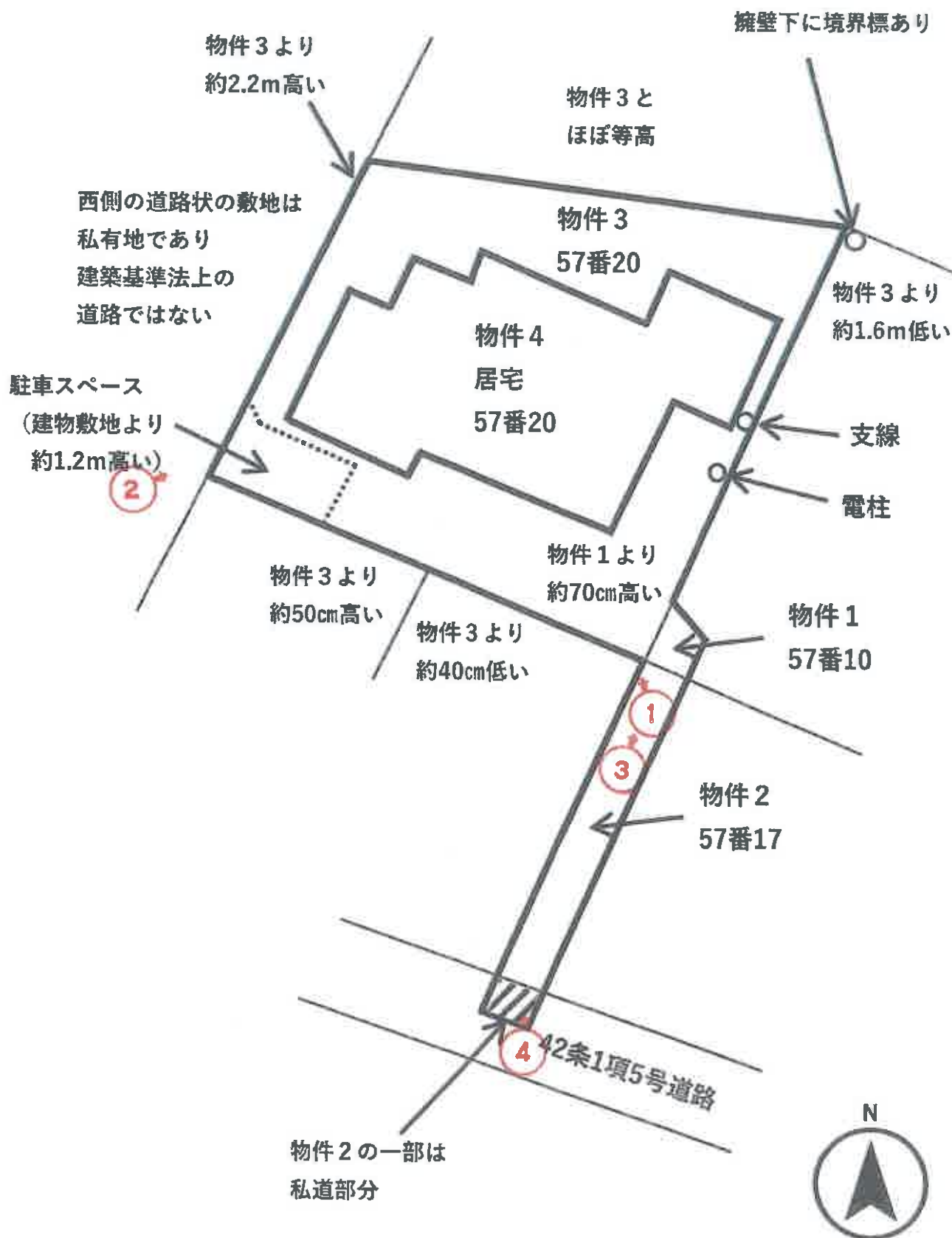
申請人

縮尺 500

(千葉土地家屋調査士会印紙)

# 土地建物位置関係図

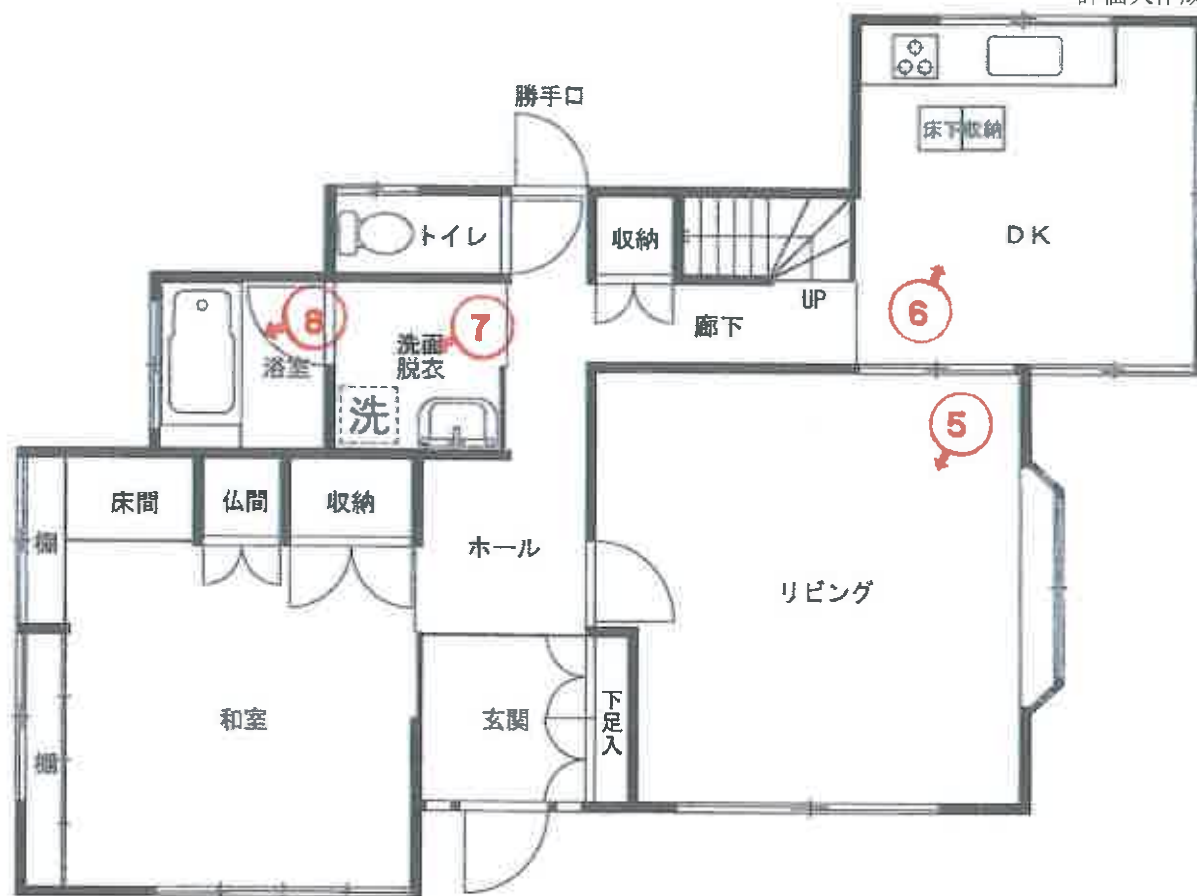
評価人作成



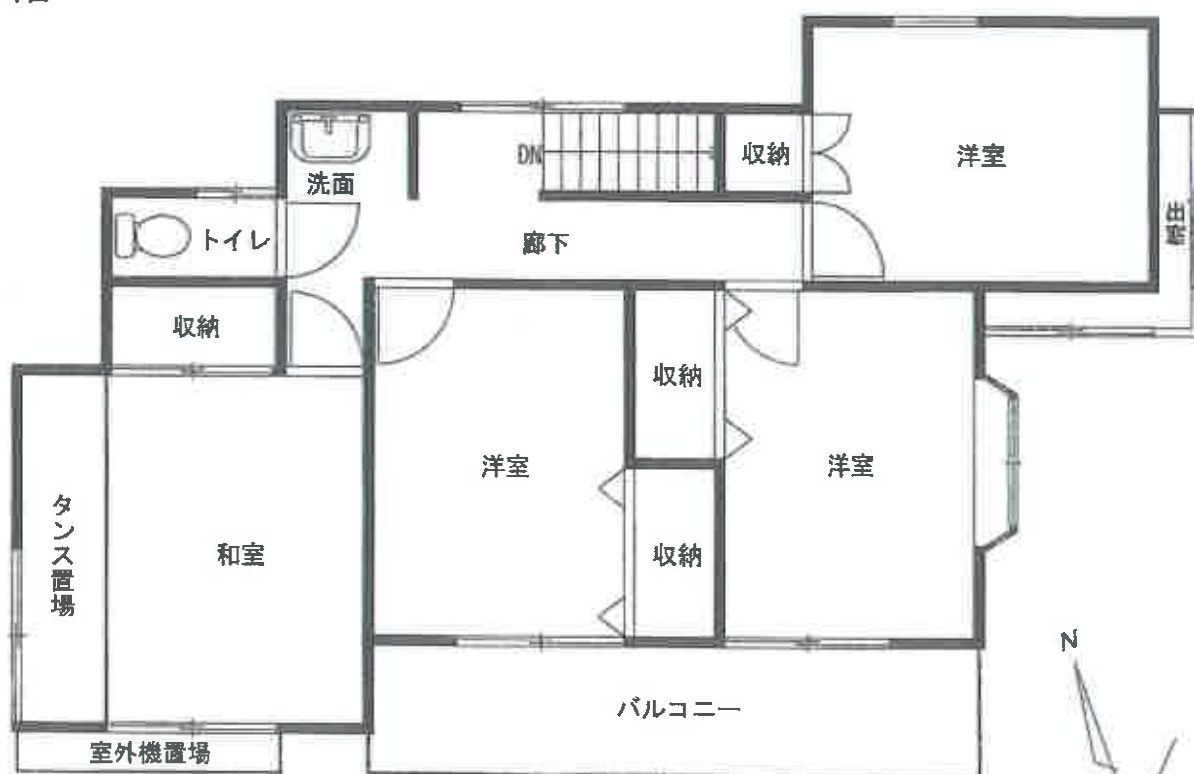
(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

# 間取略図

評価人作成



1 階



2 階



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

物件4の建物（物件3の土地）①



物件4の建物（物件3の土地）②



物件1の土地（「-----」はおおよその境界線を示す。）③



物件2の土地（一部公衆用道路（「---」はおおよその境界線を示す。）④



1階（リビング）⑤



1階（ダイニングキッチン）⑥



1階（洗面脱衣）⑦



1階（浴室）⑧



令和7年(ケ)第169号

令和7年8月6日 現地調査

令和7年8月8日 評価

第2025-117号 発行番号

令和7年8月12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

後藤 元

## 第1 評価額

| 一 括 価 格        |   |             |
|----------------|---|-------------|
| 金 10,970,000 円 |   |             |
| 内 訳 価 格        |   |             |
| 物件1 (土地)       | 金 | 200,000 円   |
| 物件2 (土地)       | 金 | 950,000 円   |
| 物件3 (土地)       | 金 | 7,710,000 円 |
| 物件4 (建物)       | 金 | 2,110,000 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1～3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。                                                                                                                                   |     | 現況地目:宅地<br>地積:約5㎡(概測)<br>その他は同左                               |
| 2   | 物件目録記載のとおり。                                                                                                                                   |     | 現況地目:宅地・一部公衆用道路<br>地積:宅地部分約24㎡(概測)<br>私道負担部分約5㎡(概測)<br>その他は同左 |
| 3   | 物件目録記載のとおり。                                                                                                                                   |     | 現況地目:宅地<br>その他は同左                                             |
| 4   | 物件目録記載のとおり。                                                                                                                                   |     | 同左<br><br>住居表示「未実施区域」                                         |
| 番号  | 特 記 事 項                                                                                                                                       |     |                                                               |
| 1～4 | <p>物件1土地の地積については、公簿数量は135㎡となっているが、固定資産税の課税地積は5㎡である。建築計画概要書等を基にした概測によれば約5㎡であり、縄縮みが生じている。</p> <p>物件2土地は、南端付近の一部が私道負担部分(建築基準法第42条1項5号道路)である。</p> |     |                                                               |

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 千葉市中央区松ヶ丘町  
地 番 57番10  
地 目 雑種地  
地 積 135平方メートル

所有者 亡B相続財産

2 所 在 千葉市中央区松ヶ丘町  
地 番 57番17  
地 目 雑種地  
地 積 29平方メートル

所有者 亡B相続財産

3 所 在 千葉市中央区松ヶ丘町  
地 番 57番20  
地 目 雑種地  
地 積 198平方メートル

所有者 亡B相続財産

4 所 在 千葉市中央区松ヶ丘町57番地20  
家屋 番号 57番20  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 74.94平方メートル  
2階 60.45平方メートル

物 件 目 録

所有者 亡A相続財産

## 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 (物件1～3)

|                                                             |                                                                             |                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                   | 京成千原線「大森台」駅の北西方・約1.2km(道路距離)<br>最寄バス停「松ヶ丘十字路」の東方・約200m(道路距離)<br>(別添「位置図」参照) |                                                                                                                      |
| 付 近 の 状 況                                                   | 戸建住宅が建ち並ぶ幹線道路背後の住宅地域                                                        |                                                                                                                      |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br><br>(道路の幅員等<br>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                                                                     | なし                                                                                                                   |
|                                                             | そ の 他 の 規 制                                                                 | 建築基準法第22条指定区域                                                                                                        |
|                                                             |                                                                             | 第1種高度地区20m                                                                                                           |
|                                                             |                                                                             | 宅地造成等工事規制区域                                                                                                          |
|                                                             |                                                                             | 立地適正化計画：居住誘導区域内<br>立地適正化計画：都市機能誘導区域外<br>千葉県がけ条例                                                                      |
| 画 地 条 件                                                     | 形状 (不整形・旗竿地), 地勢 (南東方から北西方へ緩やかな上り傾斜),<br>接道方位 (南), 間口 (約2.1m), 奥行 (約32m)    |                                                                                                                      |
|                                                             | 地 積 (約232㎡) (概測, 登記地積は362㎡, 特記事項2参照)                                        |                                                                                                                      |
|                                                             | 接 面 道 路 と の 関 係                                                             | 中間画地, 南側の接面道路とほぼ等高。物件3の西側の道路状の敷地は私有地であり, 建築基準法上の道路ではない。                                                              |
|                                                             | 隣 地 と の 高 低 差                                                               | 物件3の東側隣地より約1.6m高く, 南側隣地 (57番70) より約0.4m高く, 南側隣地 (57番69) より0.5m低く, 西側隣地より約1.2～約2.2m低く, 北側隣地とほぼ等高に接面している。(土地建物位置関係図参照) |
| 接面道路の状況                                                     | 南側 (私道), 幅員 (約4.5m), 連続性 (普通),<br>舗装 (有), 歩道 (無), 側溝 (有), 高低差 (物件2とほぼ等高)    |                                                                                                                      |
|                                                             | 建築基準法上の種類                                                                   | 建築基準法第42条1項5号                                                                                                        |
|                                                             | 位置指定年月日・番号                                                                  | 昭和38年5月9日・第383号                                                                                                      |
|                                                             | セットバック                                                                      | 不要<br>セットバック部分の面積 —                                                                                                  |
|                                                             | 再建築の可否                                                                      | 合法的なものは可 (路地状の部分だけで道路に接する敷地のため, 一定規模の特殊建築物の建築制限あり。千葉県改正建築基準法施行条例第7条等。)                                               |

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 土地の利用状況等                                                  | 物件 1, 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 物件 4 の建物の敷地として利用されている。                                                                                                                |
|                                                           | 物件 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 物件 4 の建物の敷地及び南側私道の一部として利用されている。                                                                                                       |
|                                                           | 隣 地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・東 側：戸建住宅</li> <li>・西 側：道路状の敷地（私有地）及び戸建住宅</li> <li>・南 側：私道及び戸建住宅</li> <li>・北 側：戸建住宅</li> </ul> |
| 供 給 処 理 施 設<br>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<br>ガ ス 配 管   あり<br>下 水 道   あり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                       |
| 土 壌 汚 染 等                                                 | <ol style="list-style-type: none"> <li>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」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）、過去の利用状況及び現況観察から、土壤汚染の存する可能性は低いと推定する。</li> <li>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。</li> <li>3. 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                       |
| 特 記 事 項                                                   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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、フェンス等で区画されており、敷地の形状は法務局備付の公図と概ね一致している。</li> <li>2. 物件 1 土地の地積については、公簿数量は135㎡となっているが、固定資産税の課税地積は5㎡である。建築計画概要書等を基にした概測によれば約5㎡であり、縄縮みが生じている。物件1土地の縄縮みを考慮して、土地面積は約232㎡（5㎡+29㎡+198㎡）とした。</li> <li>3. 南側の道路に面する間口について、接道部分の西側にはコンクリート杭があり、接道部分の東側には境界標らしきものは見られない。接道部分の土地57番17の地積測量図（昭和37年12月1日作製）によれば、幅は1K1と記載がある（1.1間≒約2m）。現況の間口は約2.1mであり、建築計画概要書記載の間口も約2.1mとなっている。</li> <li>4. 物件 2 土地は、南端付近の一部が私道負担部分（建築基準法第42条1項5号道路）である。私道負担部分の面積は、地積測量図等を基にした概測によれば約5㎡である。</li> <li>5. 物件 3 土地は、西側隣地より最大で約2m以上低いため、建物建築の際にがけ条例（千葉県建築基準法施行条例第4条）の適用を受ける。</li> </ol> |                                                                                                                                       |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <p>6. 物件3土地の南西部分に車1台分の駐車スペースがあり、駐車スペースは物件3の建物敷地部分より約1.2m高く、西側の道路状の敷地（地番：36番11、地目：雑種地、幅：約4m）とほぼ等高である。現地調査時点では車が駐車されていなかったが、西側敷地を利用して車の出入りを行っていたものと思われる。西側敷地は建築基準法上の道路ではなく、複数人が共有で所有する私有地となっており、債務者兼所有者及び土地所有者の持分はない。西側敷地を車が通行することについての取り決めの有無や使用料の有無等は不明である。</p> <p>7. 物件4建物の東側、物件3の敷地内に電柱と支線が存する。</p> <p>8. 物件3の北東端の境界標は擁壁の東側下にあり、擁壁下まで対象地に含まれているものと思われる。</p> <p>9. 物件3の敷地内には、人の背丈を超える雑草や庭木が多数繁茂しており、敷地の一部や建物外観の一部が視認困難な箇所がある。長期間にわたり管理・手入れが行われていない様子であり、これらの枝葉の一部が隣地に越境している。</p> <p>10. 千葉県ハザードマップ，ちば情報マップ等を閲覧した結果，内水の浸水想定区域（0.01m～0.5m未満・想定最大規模）に指定されている。土砂災害警戒区域には指定されていない。</p> |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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<br>経 済 的 残 存<br>耐 用 年 数 | 建 築 年 月 日 （ 登 記 記 載 ）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                      | 平成8年8月24日 新築      |
|                                       | 経 過 年 数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                      | 約 29 年            |
|                                       | 経 済 的 残 存 耐 用 年 数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                      | 約 1 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 合板，ビニールクロス等                          |                   |
|                                       | 床                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 畳，フローリング等                            |                   |
|                                       | 設 備                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 洗面台，キッチン，浴室，水洗トイレ等<br>（電気，上下水道，都市ガス） |                   |
|                                       | そ の 他                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | －                                    |                   |
| 品 等                                   | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                      |                   |
| 保守管理の状況                               | やや劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                      |                   |
| 床 面 積（ 現 況 ）                          | 床面積                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1階                                   | 74.94㎡            |
|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2階                                   | 60.45㎡            |
|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 延べ                                   | 135.39㎡（登記簿数量と同じ） |
| 現 況 用 途 等                             | 現 況 用 途                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1・2階：居宅                              |                   |
|                                       | 間 取 り                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 5LDK（別添間取略図を参照）                      |                   |
| 建 物 の 利 用 状 況                         | 亡所有者の占有下にあると推定する。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                      |                   |
| 特 記 事 項                               | 1. 建築確認：平成8年4月15日／第H07認建千市005174号<br>完了検査：台帳記載なし<br>2. 建築時期を考慮すれば，屋根や天井，内外壁材等にはアスベスト含有の可能性は否定できないが，外観から飛散している箇所は見受けられず，通常使用上は問題がないものと思われる。但し，建物取り壊し時に特段の対策が必要になる可能性がある。<br>3. 建物外部は，経年による汚れや損耗は見られるが，目視できる範囲において特段の破損等はない。<br>4. 建物内部は，経年による汚れや損耗・損傷等が見られ，特にトイレ，風呂，キッチン等の水回りの汚れが目立つ。また，リビング・キッチン及び各室には大量の雑貨・家財道具・敷物・ゴミ等が散在しており，床の状態を十分確認することができなかった。保守管理の状況はやや劣ると思料される。<br>5. 東日本大震災や令和元年台風による被害，雨漏りやシロアリ被害，住宅設備の稼働状況等については不明である。 |                                      |                   |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1～3(土地)

目的土地の価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号      | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 持 分<br>エ | 建付減価<br>オ | 土地価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ×オ = カ |
|---------------|----------------------|-----------|-----------------|----------|-----------|----------------------------------------|
| 1             | 78,600               | 0.85      | 約 5             | 1/1      | 0.90      | 301,000                                |
| 2<br>宅地<br>部分 | 78,600               | 0.85      | 約 24            | 1/1      | 0.90      | 1,443,000                              |
| 2<br>私道<br>部分 | 78,600               | 0.05      | 約 5             | 1/1      | ---       | 20,000                                 |
| 3             | 78,600               | 0.85      | 198             | 1/1      | 0.90      | 11,906,000                             |
| 計             |                      |           |                 |          |           | 13,670,000                             |

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 (中央-24)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 77,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(105.2)}{100} & \times & \frac{100}{(103)} & \times & \frac{100}{(100)} \\ & & & & & & \Rightarrow 78,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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, 物件2宅地部分, 物件3】  
( 相 乗 積 ) 方位+5%, 形状-10%, 隣地との高低差-10% (格差率) 0.85

【物件2私道部分】  
道路-95% (格差率) 0.05

ウ 地 積 : 物件1は縄縮みを考慮した概測による。物件2, 物件3は登記簿数量による。  
物件2の宅地部分と私道部分の内訳地積は概測による。

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) 0.90

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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延べ面積<br>(㎡)<br>イ | 現 価 率<br>ウ | 建物の価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ = エ |
|----------|---------------------|--------------------|------------|-------------------------------------|
| 4        | 180,000             | 135.39             | 0.064      | 1,560,000                           |

ウ 現価率

| 物件<br>番号 | ①耐用年数法 (定額法) |                      |             |                    | ②観察減価率        | 現価率<br>①(D)×② |
|----------|--------------|----------------------|-------------|--------------------|---------------|---------------|
|          | (A)<br>残価率   | (B)<br>経済的残存<br>耐用年数 | (C)<br>経過年数 | (D)<br>定額法に<br>よる率 |               |               |
| 4        | 5 %          | 1年                   | 29年         | 0.08               | ▲20% ( 0.80 ) | 0.064         |

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, 遵法性等を考慮した。

## 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<br>番号  | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ=ウ |
|-----------|-------------------|---------------|-------|------------------------------------|
|           |                   | 率             | 利用権等  |                                    |
| 1         | 301,000           | 0.10          | 場所的利益 | 30,000                             |
| 2<br>宅地部分 | 1,443,000         | 0.10          | 場所的利益 | 144,000                            |
| 3         | 11,906,000        | 0.10          | 場所的利益 | 1,191,000                          |

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、その割合を10%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号        | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①カ, 1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ)イ | 占有<br>減価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|-----------------|-----------------------------------|--------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-------------------------------------------|
| 1               | 301,000                           | － 30,000                             |                 | 0.90           | 0.80            | 200,000                                   |
| 2<br>宅地部分       | 1,443,000                         | － 144,000                            |                 | 0.90           | 0.80            | 940,000                                   |
| 2<br>私道部分       | 20,000                            |                                      |                 | 0.90           | 0.80            | 10,000                                    |
| 物件 2 計          |                                   |                                      |                 |                |                 | 950,000                                   |
| 3               | 11,906,000                        | － 1,191,000                          |                 | 0.90           | 0.80            | 7,710,000                                 |
| 4               | 1,560,000                         | ＋ 1,365,000                          | 1.00            | 0.90           | 0.80            | 2,110,000                                 |
| 一 括 価 格 ( 合 計 ) |                                   |                                      |                 |                |                 | 10,970,000                                |

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：①物件1土地の地積が縄縮みを生じており、正確な地積を把握するには測量を要すること、②駐車スペースを使用するには西側の道路状の敷地を通行する必要があるものの、西側敷地の利用権原が不明であること、等を考慮して市場性修正した。

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

基準地価格（中央-24）

|           |                                  |
|-----------|----------------------------------|
| 所 在       | 千葉県千葉市中央区松ヶ丘町109番                |
| 価 格       | 77,000 円／㎡                       |
| 位 置       | 京成千原線「大森台」駅の北西方・約1km             |
| 価 格 時 点   | 令和6年7月1日                         |
| 地 積       | 224㎡                             |
| 供給処理施設    | 上水道 下水道 都市ガス                     |
| 接 面 街 路   | 南西側 4m 私道                        |
| 用 途 指 定 等 | 第一種低層住居専用地域（指定建蔽率60%, 指定容積率150%） |
| 地 域 の 概 要 | 戸建住宅の中にアパートが見られる住宅地域             |

## 第7 附属資料

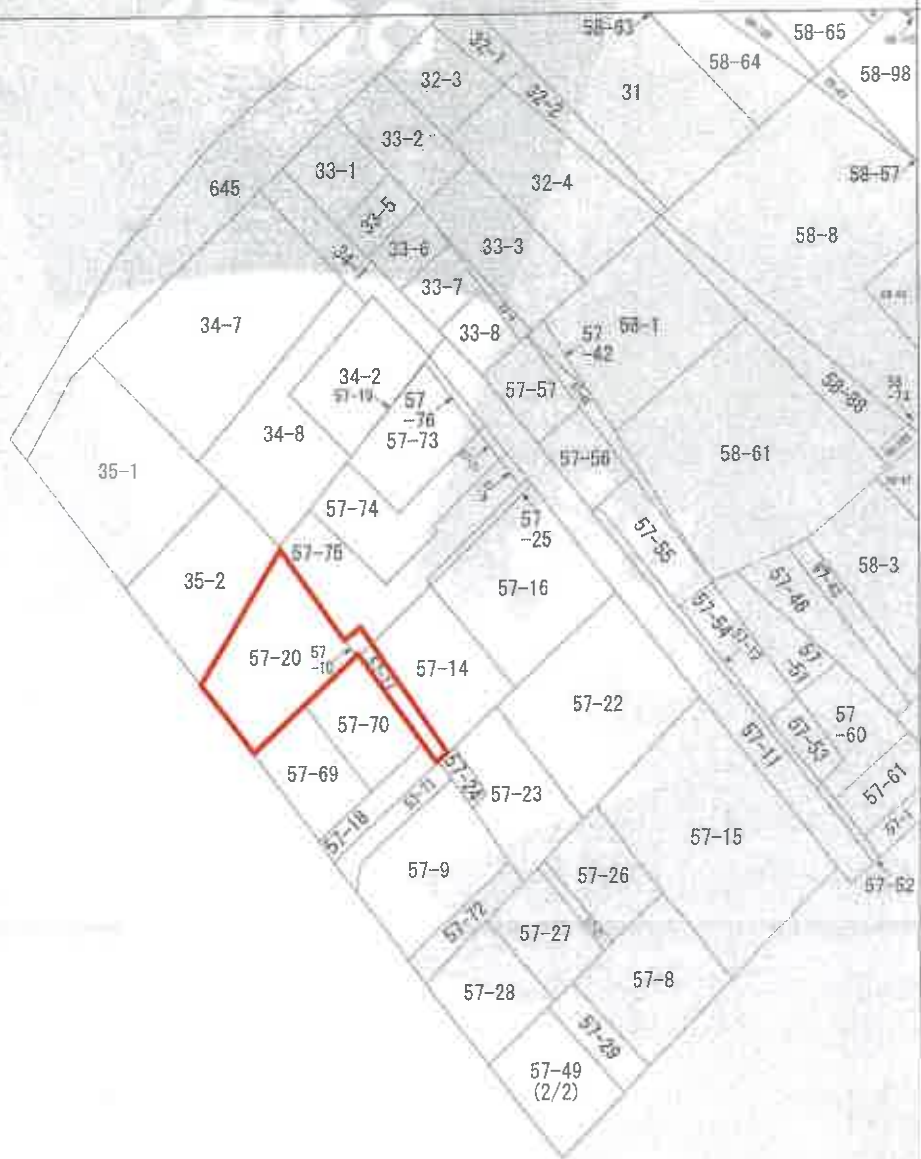
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取略図
- 6 土地建物位置関係図

以 上



58-113  
58-66

N



(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

松ヶ丘町

|       |            |            |  |                   |               |    |          |  |      |           |
|-------|------------|------------|--|-------------------|---------------|----|----------|--|------|-----------|
| 請求部分  | 所在         | 千葉市中央区松ヶ丘町 |  |                   |               | 地番 | 57番20    |  |      |           |
| 出力縮尺  | 1/600      | 精度区分       |  | 座標系<br>番号又は<br>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 | 昭和46年12月1日 |            |  |                   | 備付年月日<br>(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7年4月21日  
千葉地方法務局

請求番号：66-1  
(1/1)

登記官

本図面はA3判を  
A4に縮小したものです

登記年月日：昭和38年3月13日

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4月21日 千葉地方建設局

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記番

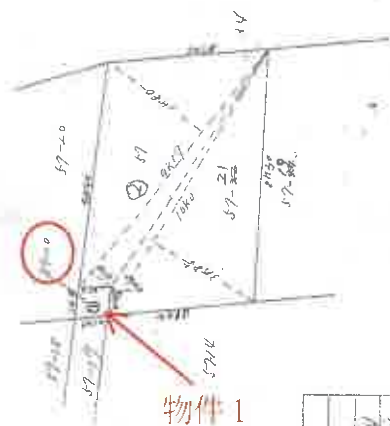
請求番号：66-4

地積測量図

232595

|       |          |
|-------|----------|
| 地番    | 57-10-26 |
| 土地の所在 | 千葉市松ヶ丘所  |

|       |            |
|-------|------------|
| 作製年月日 | 昭和38年3月13日 |
| 作製者   | 中野人        |



物件1

|                                                                                                                        |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 水                                                                                                                      | 和 |
| $\frac{(0.00 \times (300 + 0.00) + 0.00) \div 2 + 2.15 \times 0}{9.57 \times (0.00 + 0.00) \div 2 + 2.15 \times 0.00}$ |   |
| 4.31994                                                                                                                |   |

縮尺 1/300

登記年月日：昭和37年12月5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4月21日 千葉地方法務局

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記官

232592

|       |             |
|-------|-------------|
| 地番    | 57-14-17-18 |
| 土地の所在 | 千葉県千葉市      |

地積測量図

37.12.5

|              |         |        |
|--------------|---------|--------|
| 作製年<br>昭和37年 | 月<br>12 | 日<br>5 |
| 製作者<br>昭和37年 | 月<br>12 | 日<br>5 |

|     |  |
|-----|--|
| 申請人 |  |
|-----|--|

物件2



|                          |
|--------------------------|
| 求積表                      |
| ① 8480 (8480/10) = 848.0 |
| ② 8480 (8480/10) = 848.0 |

|    |       |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/300 |
|----|-------|

請求番号 66-5

登記年月日：昭和37年12月5日

232593

|       |             |
|-------|-------------|
| 地番    | 59-10-19-20 |
| 土地の所在 | 千葉県松戸市      |

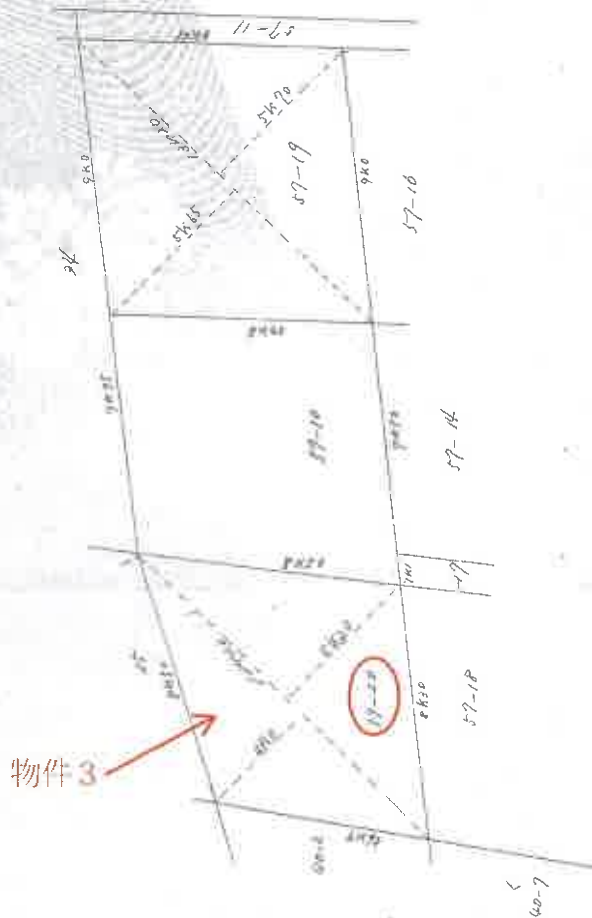
地積測量図

37.12.5

|       |            |
|-------|------------|
| 作製年月日 | 昭和37年12月5日 |
| 作製者   |            |

申請人

物件3



|     |        |
|-----|--------|
| 計   | 12.000 |
| -19 | 12.000 |
| -20 | 12.000 |

縮尺 1/300

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4月21日 千葉県地方税局

登記官

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記年月日：平成27年3月6日

本図面はA3判をA4に縮小したものです

# 地積測量図 1/2

地番 36-1乃至-11

土地の所在 千葉市中央区松ケ丘町

三角測量法求積表

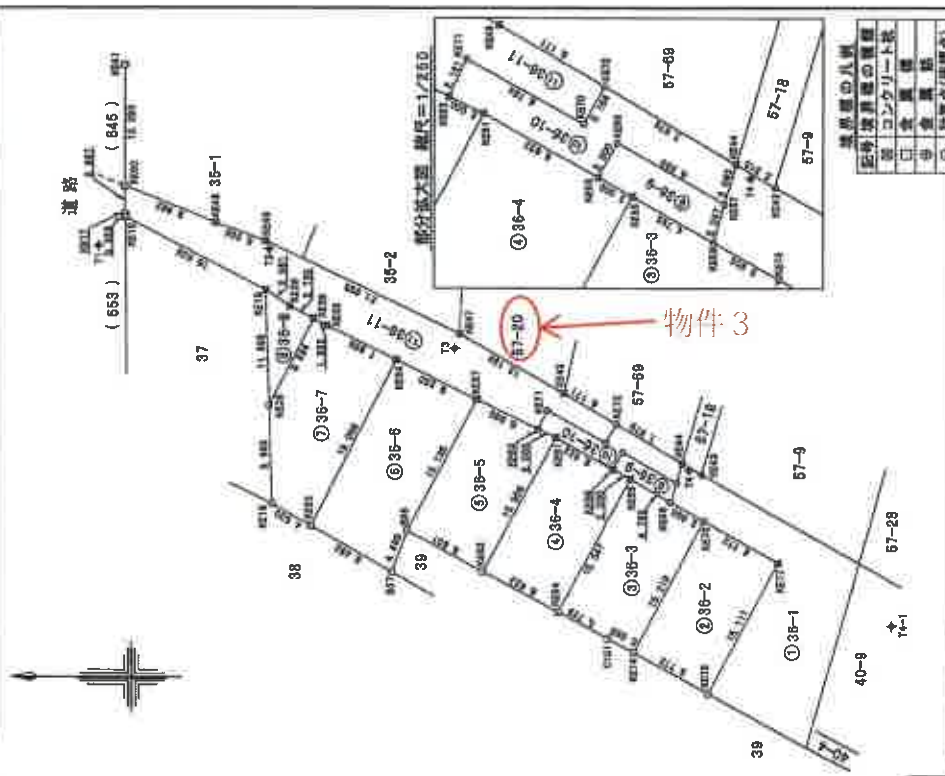
| 点番   | NO        | Xn        | Yn             | Xn - (Yn+1 - Yn-1) | 距離 |
|------|-----------|-----------|----------------|--------------------|----|
| KE76 | 45226.525 | 28273.721 | 412240.452325  | 2.773              |    |
| KE74 | 45228.809 | 28277.897 | -795856.095589 | 15.210             |    |
| KE75 | 45228.050 | 28297.273 | -412235.123650 | 8.773              |    |
| KE77 | 45243.719 | 28267.010 | 794117.736336  | 15.111             |    |
| 面積   |           |           | 285.071443     |                    |    |
| 面積   |           |           | 133.007215     |                    |    |
| 面積   |           |           | 133.007215     |                    |    |
| 面積   |           |           | 40.33          | 坪                  |    |

| 点番   | NO        | Xn        | Yn             | Xn - (Yn+1 - Yn-1) | 距離 |
|------|-----------|-----------|----------------|--------------------|----|
| KE74 | 45228.809 | 28277.897 | 940494.267650  | 2.985              |    |
| CE11 | 45226.175 | 28279.323 | -186331.841000 | 5.728              |    |
| KE84 | 45221.120 | 28282.017 | -731642.058240 | 15.347             |    |
| KE85 | 45228.451 | 28285.000 | -504342.457101 | 4.796              |    |
| KE88 | 45232.641 | 28293.166 | 191188.373507  | 3.900              |    |
| KE75 | 45238.050 | 28281.273 | 607409.719550  | 15.210             |    |
| 面積   |           |           | 265.004288     |                    |    |
| 面積   |           |           | 133.0071339    |                    |    |
| 面積   |           |           | 133.0071339    |                    |    |
| 面積   |           |           | 40.33          | 坪                  |    |

| 点番   | NO        | Xn        | Yn             | Xn - (Yn+1 - Yn-1) | 距離 |
|------|-----------|-----------|----------------|--------------------|----|
| KE84 | 45221.120 | 28282.017 | 426344.716350  | 5.623              |    |
| KE82 | 45218.511 | 28285.072 | -799239.233947 | 15.508             |    |
| KE51 | 45220.918 | 28286.994 | -470342.768118 | 5.622              |    |
| KE59 | 45226.704 | 28295.473 | 188580.785576  | 2.000              |    |
| KE55 | 45228.451 | 28295.500 | 653222.487655  | 15.347             |    |
| 面積   |           |           | 265.001627     |                    |    |
| 面積   |           |           | 133.007635     |                    |    |
| 面積   |           |           | 133.007635     |                    |    |
| 面積   |           |           | 40.33          | 坪                  |    |

| 点番   | NO        | Xn        | Yn             | Xn - (Yn+1 - Yn-1) | 距離 |
|------|-----------|-----------|----------------|--------------------|----|
| KE82 | 45218.511 | 28285.072 | 426714.611302  | 5.601              |    |
| B39  | 45205.744 | 28290.212 | -795699.141839 | 15.136             |    |
| KE57 | 45212.915 | 28303.541 | -467908.457335 | 6.890              |    |
| KE53 | 45218.115 | 28300.561 | 173957.935405  | 2.000              |    |
| KE61 | 45220.918 | 28295.694 | 885205.840802  | 15.506             |    |
| 面積   |           |           | 270.728338     |                    |    |
| 面積   |           |           | 135.3641690    |                    |    |
| 面積   |           |           | 135.3641690    |                    |    |
| 面積   |           |           | 40.34          | 坪                  |    |

| 点番   | NO        | Xn        | Yn             | Xn - (Yn+1 - Yn-1) | 距離 |
|------|-----------|-----------|----------------|--------------------|----|
| B57  | 45204.154 | 28286.011 | -207116.839659 | 9.482              |    |
| RE53 | 45195.868 | 28290.657 | -970157.429778 | 15.009             |    |
| RE54 | 45204.597 | 28307.543 | -382410.027748 | 3.250              |    |
| RE57 | 45212.915 | 28300.541 | 783585.029865  | 15.136             |    |
| B55  | 45205.744 | 28290.212 | 792436.892320  | 4.488              |    |
| 面積   |           |           | 252.425031     |                    |    |
| 面積   |           |           | 126.2126136    |                    |    |
| 面積   |           |           | 126.2126136    |                    |    |
| 面積   |           |           | 53.30          | 坪                  |    |



作成者

平成27年 3 月 26 日作成

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会所属)

登記年月日：平成8年8月27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4月21日 千葉地方裁判所

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記簿

請求番号 66-2

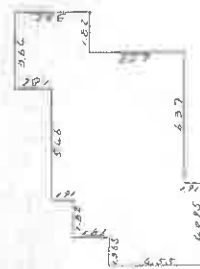
402924027#

各階平面図

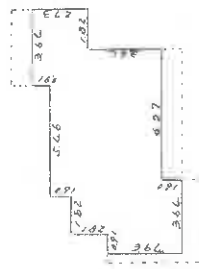
家屋番号 57番20

建物の所在 千葉市中央区松ヶ丘町57番地20

建物平面図

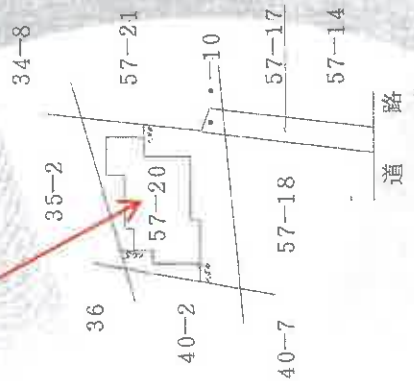


1 階



2 階

物件4



作製者

縮尺 250

8年 8月27日作製

申請人

縮尺 500

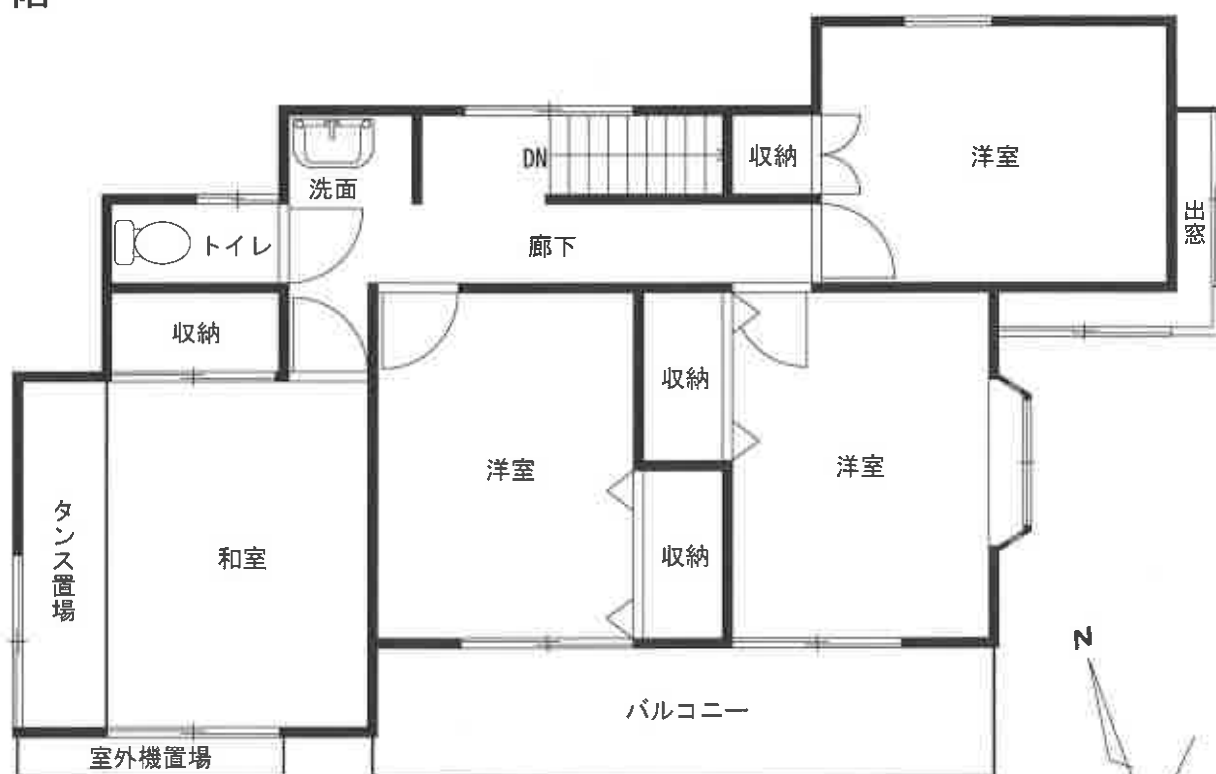
(千葉県地家屋調査士会印紙)

平成8年8月27日

# 間取略図



1 階



2 階



# 土地建物位置関係図

