

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月16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 8年 1月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 1月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月21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 8年 2月 4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 8年 1月22日 午前 9時00分から 令和 8年 1月26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12月16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 | 千葉県花見川区長作台二丁目 |
| | 地 番 | 1 6 8 2 番 5 9 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 3 . 8 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県花見川区長作台二丁目 1 6 8 2 番地 5 9 8 |
| | 家屋 番号 | 1 6 8 2 番 5 9 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 0 . 8 6 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月16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、ソーラーパネル（太陽光発電システム）について所有権留保等の詳細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 | 千葉県花見川区長作台二丁目 |
| | 地 番 | 1682番598 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 133.83平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県花見川区長作台二丁目1682番地598 |
| | 家屋 番号 | 1682番598 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.86平方メートル
2階 49.68平方メートル |



令和7年（ケ）第214号
令和7年 7月16日受理
令和7年 8月20日提出

現 況 調 査 報 告 書

千葉地方裁判所
執行官 佐 瀬 淳 司

（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 | 千葉県花見川区長作台二丁目 |
| | 地 番 | 1682番598 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 133.83平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県花見川区長作台二丁目1682番地598 |
| | 家屋 番号 | 1682番598 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.86平方メートル
2階 49.68平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	花見川区長作台2-7-4			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路() ☐ 雑種地()			
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)			
その他の事項	3枚目「その他の事項」記載のとおり			
建物	物件2			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:			
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類: ☐ ある 構造: 床面積:			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)			
その他の事項	3枚目「その他の事項」記載のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 年 月 日			
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(2 枚目)

その他の事項

■ 物件1（本土地）について

- 1 本土地は物件2の建物の敷地及び駐車スペースとして使用されている。
- 2 本土地の駐車スペース部分は接面する南西側市道とほぼ等高であるが、当該駐車スペースは、庭・玄関アプローチ等の建物外周部分より約0.6m低い（写真番号①参照）。

■ 物件2（本建物）について

- 1 2階建て4LDK＋納戸の住宅である。
- 2 本建物の屋根にソーラーパネルが設置されている（写真番号②参照）が、購入者、購入方法・ローン残債の有無等は不明である。
- 3 本建物内でペットを飼育していた形跡があり、リビング・和室を中心に動物臭がある。
- 4 1階和室の畳にシミが散見され（写真番号④参照）、障子が広範に破れている。
- 5 2階階段付近の壁が一部割れている（写真番号⑥参照）。
- 6 設備の稼働状況については不明である。
- 7 ソファ、ダイニングテーブル、椅子、ベッド枠組みの他、相当程度の生活小物が残置されている。

以上

執行官の意見

- 1 本建物の表札には、占有者を示す表示はない。
- 2 郵便受け及び本建物内には、郵便等は見当たらなかった。
- 3 東京電力エナジーパートナー株式会社の回答によれば、契約名義は債務者兼所有者であったが、当該契約は令和7年6月26日で終了している。
- 4 本建物内には、テレビ・冷蔵庫・洗濯機等の電化製品、家具（ベッド枠組みを除く）はなく、寝具・衣類も少数しか存在しなかった。
- 5 本建物内のカレンダーは、2025年5（6）月のものであった。
- 6 上記の他、現場の状況から、第三者が占有している徴表は認められず、本建物の占有者及び占有状況を2枚目記載のとおり認めた。

なお、郵便物等については第2項記載のとおりであるから、定期的に郵便物等を回収していると思料される。

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18日 (金) 8:34 - 8:40	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査、全戸不在のため調査協力依頼書を郵便受けに投函
令和7年7月25日 (金) 13:28 - 13:33	物件所在地	全戸不在、調査協力依頼書を郵便受けに投函
令和7年7月28日 (月)	当庁執行官室	ライフライン (電気) 照会書郵送 (8月9日回答あり)
令和7年8月4日 (月)	当庁執行官室	債務者兼所有者へ立入調査予告書兼占有及びソーラーパネルに関する照会書郵送 (報告書提出時点で回答なし)
令和7年8月19日 (火) 8:30 - 9:00	物件所在地	立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影、間取り確認

(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 8 月 1 9 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

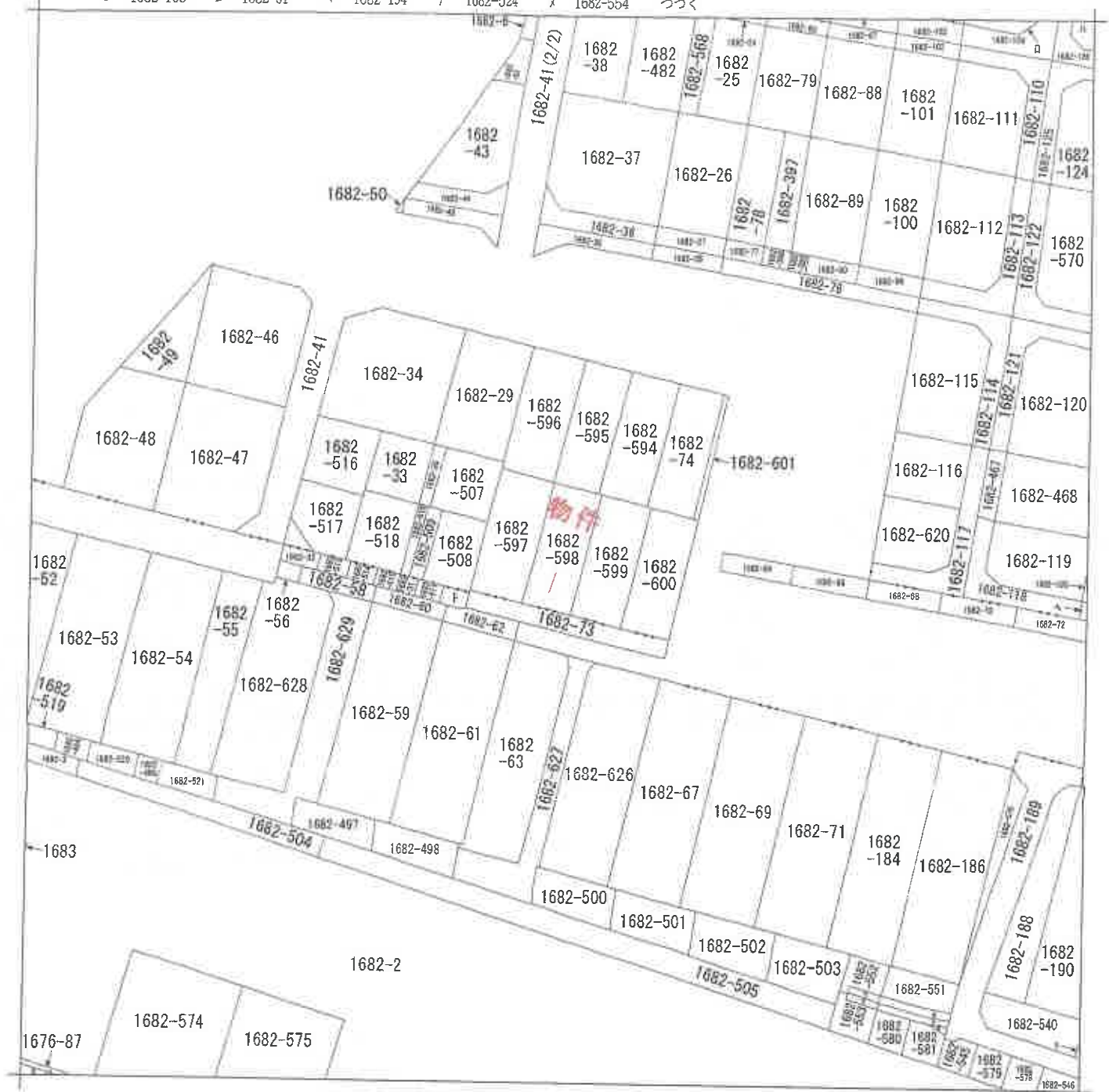
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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 1682-104 ハ 1682-178 ヘ 1682-86 ト 1682-512 リ 1682-541 ル 1682-557
 0 1682-108 ニ 1682-61 ホ 1682-194 ツ 1682-524 ヌ 1682-554 っ 1682-557



(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	千葉市花見川区長作台二丁目				地番	1682番598			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		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。

(A3判をA4判に縮小)

令和7年5月23日
 千葉地方務局

請求番号：40-1
 (1/2)

登記官

(6枚目)



1682-558
7 1682-583
1676-51
1676-52

(A3判をA4判に縮小)

(7 枚目)

登記年月日：平成12年5月10日

令和7年5月23日
千葉地方方法務局

(8 枚目)

170386

12.5.10
地積測量図

地番
1682-594~1682-601

土地の所在
千葉市花見川区長作町一長作台2丁目

三斜求積表

地番	1682-594	底辺	高さ	倍面積
符号		17.463	5.747	100.39861
		17.463	6.993	122.118759
		16.490	1.312	21.634880
合計				244.113500
1/2				122.056750
地積				122.05m ²

地番	1682-595	底辺	高さ	倍面積
符号		17.938	6.805	122.068090
		17.938	6.802	122.014276
合計				244.082366
1/2				122.041183
地積				122.04m ²

地番	1682-596	底辺	高さ	倍面積
符号		18.222	7.326	133.494372
		18.222	7.347	133.877034
合計				267.371406
1/2				133.685703
地積				133.68m ²

地番	1682-597	底辺	高さ	倍面積
符号		18.213	7.344	133.736272
		18.213	7.354	133.938402
合計				267.694674
1/2				133.847337
地積				133.84m ²

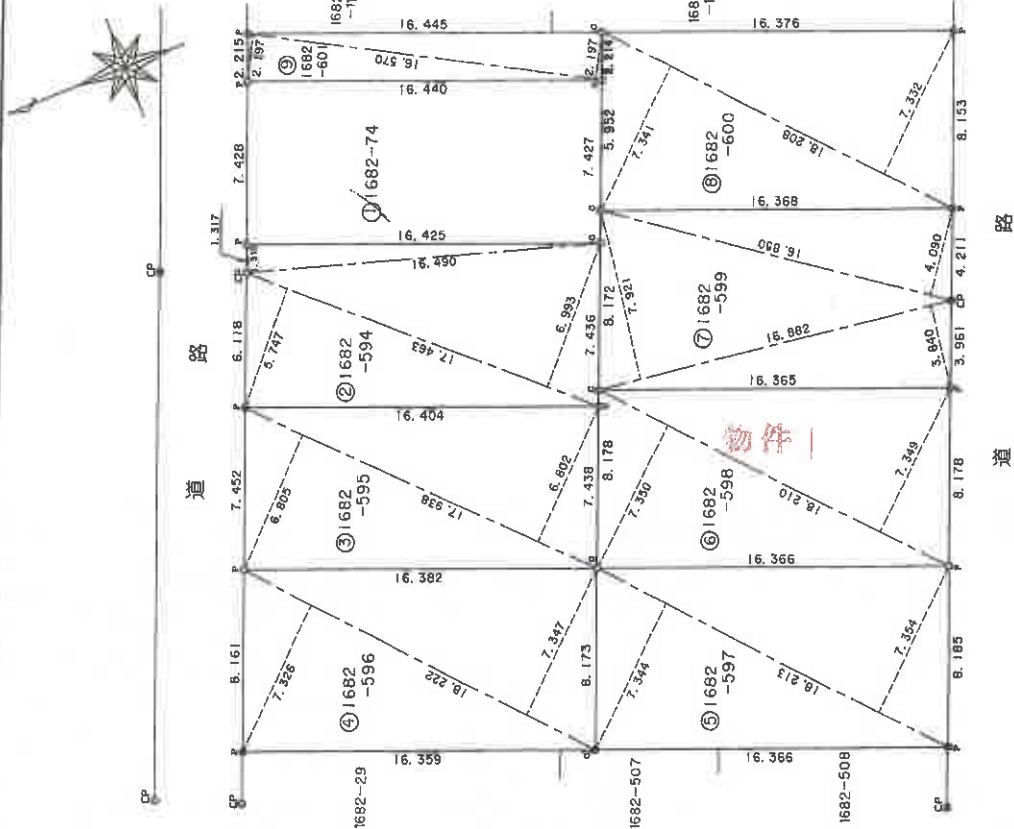
地番	1682-598	底辺	高さ	倍面積
符号		18.210	7.350	133.843500
		18.210	7.349	133.825290
合計				267.668790
1/2				133.834395
地積				133.83m ²

地番	1682-599	底辺	高さ	倍面積
符号		16.882	7.921	133.722322
		16.882	3.840	64.826880
		16.850	4.090	68.916500
合計				267.465702
1/2				133.732851
地積				133.73m ²

地番	1682-600	底辺	高さ	倍面積
符号		18.208	7.341	133.664928
		18.208	7.332	133.501056
合計				267.165984
1/2				133.582992
地積				133.58m ²

地番	1682-601	底辺	高さ	倍面積
符号		16.570	2.197	36.404290
		16.570	2.197	36.404290
合計				72.808580
1/2				36.404290
地積				36.40m ²

地番	1682-74	底辺	高さ	倍面積
符号		1061.15	949.185501	111.964499
合計				111.96m ²
地積				111.96m ²



CP=千葉市プレート P=プレート C=コンクリート杭

作製者

申請人

縮尺
1/250

(千葉県土地家屋調査士会印)

(A3判をA4判に縮小)

27808

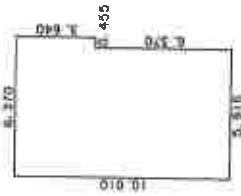
各階平面図

建築物各階平面図
12.8.22

家屋番号	1682番598
建物の所在	千葉市花見川区長作町1682番地598

長作台2丁目

1 階



求積表

6.370 X 3.640	=	23.186800
5.915 X 6.370	=	37.678550
合計		60.865350
床面積		60.86㎡

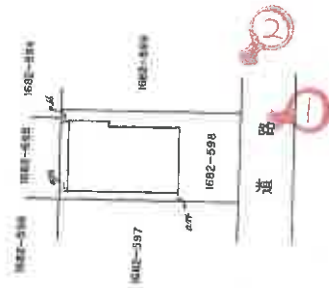
2 階



求積表

6.370 X 2.730	=	17.390100
5.915 X 5.460	=	32.295900
合計		49.686000
床面積		49.68㎡

(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印)

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23日 千葉地方法務局

(9 枚目)

間取図



1階



2階

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(10 枚目)

①



②



ソーラーパネル

③



LDK

④



1階和室畳の染み

⑤



2階南側洋室

⑥



2階段付近壁の損傷

(12 枚目)

⑦



⑧



令和7年(ケ)第214号

令和7年8月19日 現地調査

令和7年8月23日 評 価

第 0178 号 発行番号

令和7年8月23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 12,330,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,640,000 円
物件2（建物）	金 8,690,000 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：長作台2－7－4
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 | 千葉県花見川区長作台二丁目 |
| | 地 番 | 1682番598 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 133.83平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県花見川区長作台二丁目1682番地598 |
| | 家屋 番号 | 1682番598 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.86平方メートル
2階 49.68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	京成本線「実籾」駅の南東方・道路距離約 1.7 k m 千葉シーサイドバス「長作町」停留所の北東方・道路距離約 420m (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 50% 指定 100% なし 建築物の高さの限度 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(長方形)、地勢(概ね平坦)、接道方位(南西)、 間口(約8.2m)、奥行(約16.4m)、地積(133.83 m ² (登記))	
接 面 道 路 の 状 況	南西側市道(長作町154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、庭・玄関アプローチ等の建物外周部分より約0.6m低い)	
	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。 ・周辺は戸建住宅として利用されている。 ・隣接土地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、フェンス、側溝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(※引込み済みであるが、建物はオール電化住宅である。) 下 水 道 あり	

土 壤 汚 染 等	1. 公簿地目は「宅地」であり、過去地図の閲覧及び土壤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壤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. 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。
特 記 事 項	1. 現地調査の結果は以下のとおり。 ・敷地周辺に特段の破損等は認められなかった。 2. 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12年8月16日新築（登記記載）	
	経 過 年 数	約25年	
	経済的残存耐用年数	約5年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	スレート葺	
	外 壁	サイディング等	
	内 壁	ビニールクロス、繊維壁等	
	天 井	ビニールクロス、化粧ボード等	
	床	フローリング、畳、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、公共下水道等）	
	その他	ソーラーパネル（太陽光発電システム） ※物件2はオール電化住宅である。	
床面積（現況）	床面積	1階	60.86㎡
		2階	49.68㎡
		延床	110.54㎡
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	概ね普通（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ものと推測される。		
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12年8月16日 第H12 確更建築千葉県市01168号 ・ 検査済証：記載なし 2．現地調査の結果は以下のとおり。（部屋名は間取図参照） ・ 1階リビングにペット用品があり、ペットを飼育していた形跡がある。また、リビング、和室を中心に動物臭がある。 ・ 1階和室の畳にシミが散見される。また障子が広範に破れている。 ・ 2階階段付近の壁が一部割れている。 ・ ソーラーパネル（太陽光発電システム）について、発電量、所有権留保の有		

	無等の詳細は不明である。 ・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。 3. 目視においてはアスベスト含有建材の存在は認められなかった。
--	--

<以下余白>

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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	85,300	1.05	133.83	1.00	11,986,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（千葉花見川-5）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 88,800 円/㎡ × 100.9/100 × 100/105 × 100/100 = 85,300 円/㎡

◇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：・南西向き中間画地 +5%

※南方位と同等の効用と判断

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	205,000	110.54	0.187	4,238,000

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%	5 年	25 年	0.208	▲10%	(0.90)	0.187

(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	11,986,000	0.6	法定地上権	7,192,000

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ウ) イ		占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (1 万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	11,986,000	－	7,192,000	1.0	0.95	0.8	3,640,000
2	4,238,000	＋	7,192,000	1.0	0.95	0.8	8,690,000
一 括 価 格 (合 計)							12,330,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：ソーラーパネル（太陽光発電システム）について所有権留保等の詳細が不明なこと、及び検査済証未取得による市場流通性の減退を考慮した。

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-5）

所 在：千葉県千葉市花見川区長作台1丁目1676番80

価 格：88,800 円/㎡

位 置：京成本線「実籾」駅の南東方約 1.6km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：119 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：南側幅員約 4.0m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 50%、容積率 100%）

地 域 の 概 要：小規模住宅が建ち並ぶ高台の閑静な住宅地域

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

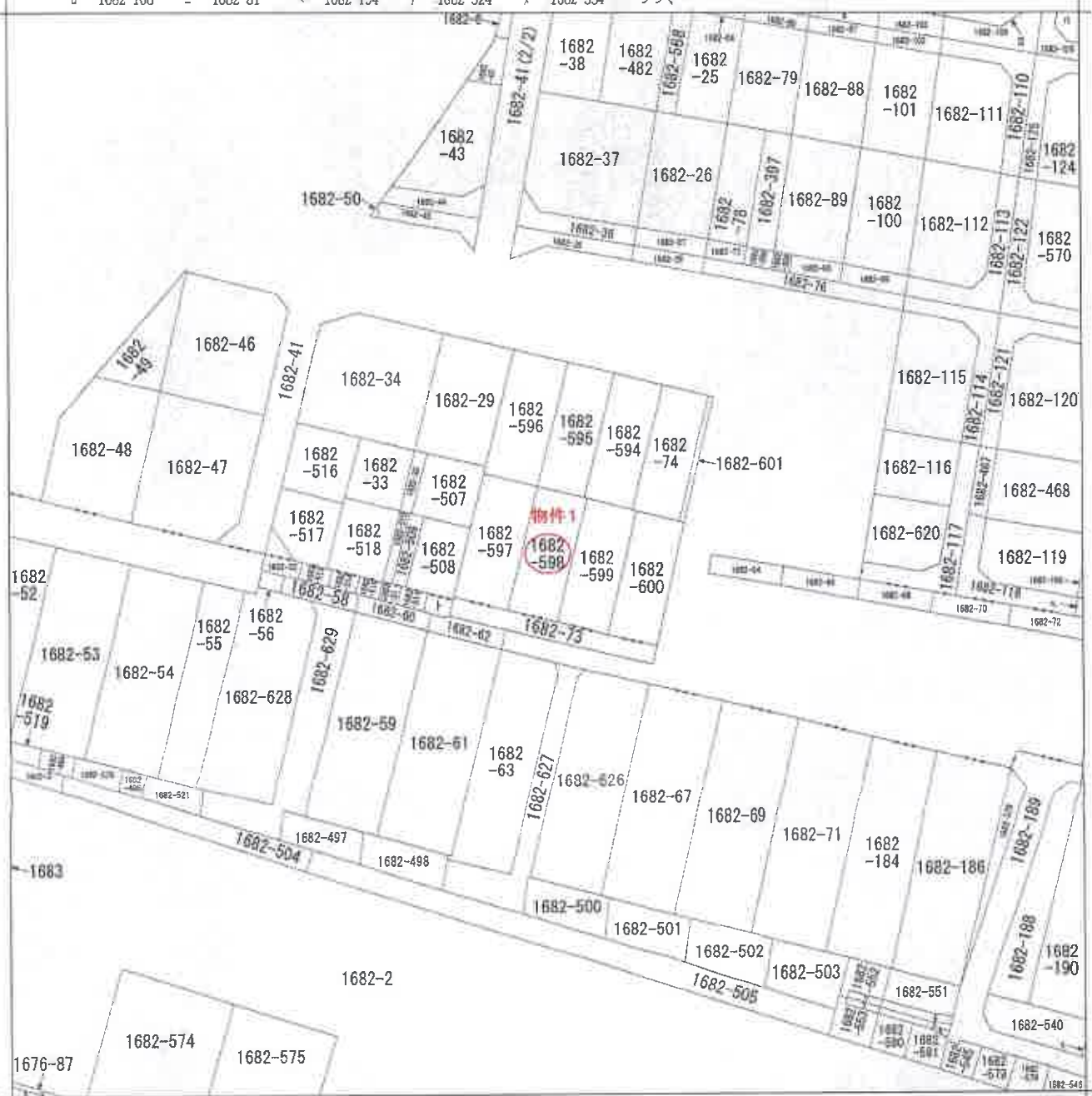
位置図



S=1/15,000

国土地理院地形図写し

イ 1682-104 ハ 1682-178 ホ 1682-86 ト 1682-512 リ 1682-541 ル 1682-557
ロ 1682-108 ニ 1682-81 ヘ 1682-194 テ 1682-524 レ 1682-554 1682-557



(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	千葉市花見川区長作台二丁目			地番	1682番598		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	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23日
千葉地方方法務局

請求番号：40-1
(1/2)

登記官

登記年月日：平成12年5月10日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年5月23日 千葉地方方法務局 登記官

170386

三斜求積表

1682-594			
地番 符号	底辺	高さ	倍面積
17.463	5.747	100.359861	
17.463	6.993	122.118759	
16.490	1.312	21.634880	
合計		244.113500	
1/2		122.056750	
地積		122.05m ²	

1682-595			
地番 符号	底辺	高さ	倍面積
17.938	6.805	122.068090	
17.938	6.802	122.014276	
合計		244.082366	
1/2		122.041183	
地積		122.04m ²	

1682-596			
地番 符号	底辺	高さ	倍面積
18.222	7.326	133.494372	
18.222	7.347	133.677034	
合計		267.371406	
1/2		133.685703	
地積		133.68m ²	

1682-597			
地番 符号	底辺	高さ	倍面積
18.213	7.344	133.756272	
18.213	7.354	133.938402	
合計		267.694674	
1/2		133.847337	
地積		133.84m ²	

1682-598			
地番 符号	底辺	高さ	倍面積
18.210	7.350	133.843500	
18.210	7.349	133.825290	
合計		267.668790	
1/2		133.834395	
地積		133.83m ²	

1682-599			
地番 符号	底辺	高さ	倍面積
16.882	7.921	133.722322	
16.882	3.840	64.826880	
16.850	4.090	68.915500	
合計		267.465702	
1/2		133.732851	
地積		133.73m ²	

1682-600			
地番 符号	底辺	高さ	倍面積
18.208	7.341	133.664928	
18.208	7.332	133.501036	
合計		267.165964	
1/2		133.582992	
地積		133.58m ²	

1682-601			
地番 符号	底辺	高さ	倍面積
16.570	2.197	36.404290	
16.570	2.197	36.404290	
合計		72.808580	
1/2		36.404290	
地積		36.40m ²	

1682-74			
地番	底辺	高さ	倍面積
1061.15 - 949.185501			111.964499
合計			111.96m ²



CP=千葉市プレート P=プレート C=コンクリート杭

製作者

12年5月9日(作製)

申請人

縮尺 1/250

千葉県土地家屋調査士会(用紙)

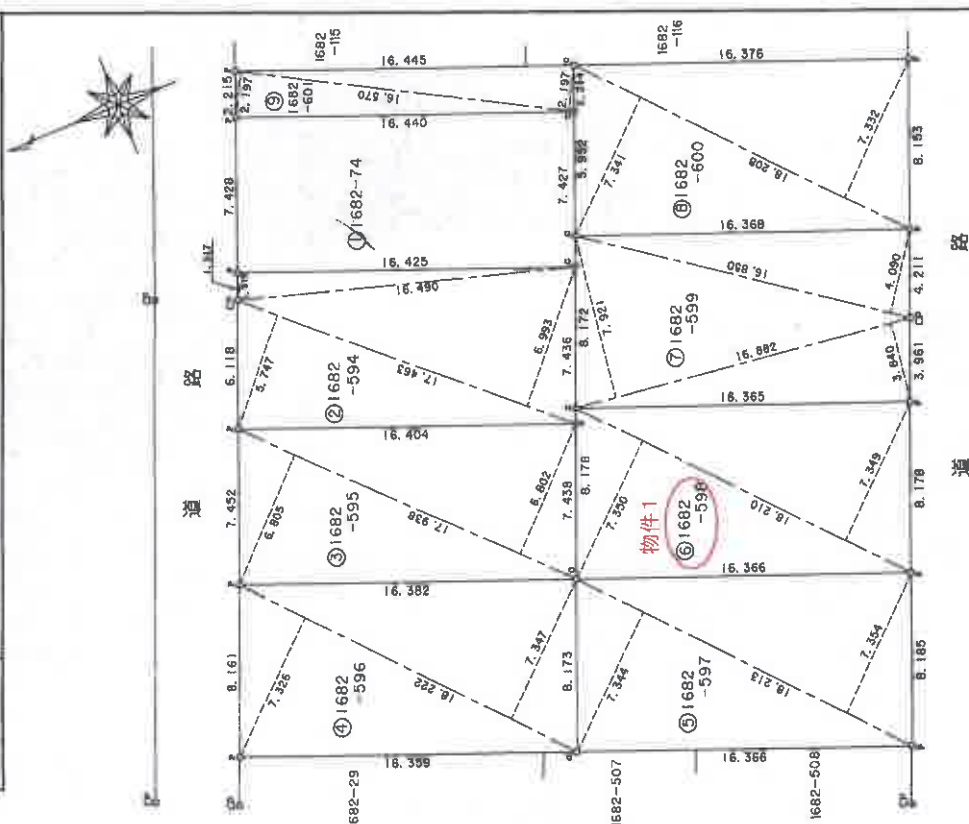
請求番号 40-3

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

12.5.10 地積測量図

地番 1682-594 ~ 1682-601

土地の所在 千葉市花見川区長作町一長作台2丁目



登記年月日：平成12年8月22日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年5月23日 千葉地方裁務局

登記官

請求番号 40-2

27808

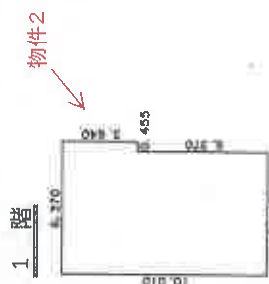
各階平面図

家屋番号 1882番598

建築物の所在 千葉市花見川区長作町1682番地598

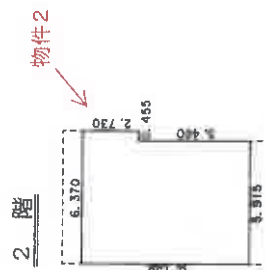
12.8.22
建築物各階平面図

長作台2丁目



求積表

6.370 X 3.640	=	23.186800
5.915 X 6.370	=	37.678550
合計		60.865350
坪数換算		60.86㎡



求積表

6.370 X 2.730	=	17.390100
5.915 X 5.460	=	32.295900
合計		49.686000
坪数換算		49.68㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

千葉県土地家屋調査士会(用紙)

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

間取図



1階



2階