

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月14日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 上野 裕介

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 4月30日 午前 9時00分から 令和 8年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 6月 3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 5月21日 午前 9時00分から 令和 8年 5月25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。
<p>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 8年 4月14日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p>	



物 件 目 録

1 所 在 千葉市中央区生実町
地 番 2073番7
地 目 宅地
地 積 131.02平方メートル

所有者 A

2 所 在 千葉市中央区生実町
地 番 2073番1
地 目 公衆用道路
地 積 268平方メートル

共有者 A 持分14分の1

3 所 在 千葉市中央区生実町
地 番 2073番6
地 目 雑種地
地 積 2.69平方メートル

共有者 A 持分14分の1

4 所 在 千葉市中央区生実町2073番地7
家屋 番号 2073番7
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 53.20平方メートル
2階 45.13平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

物件明細書

令和 8年 2月17日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 竹内 信俊

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

本件土地は共有持分についての売却であり、ゴミ置場として利用されている。

《 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 千葉市中央区生実町
地 番 2073番7
地 目 宅地
地 積 131.02平方メートル

所有者 A

2 所 在 千葉市中央区生実町
地 番 2073番1
地 目 公衆用道路
地 積 268平方メートル

共有者 A 持分14分の1

3 所 在 千葉市中央区生実町
地 番 2073番6
地 目 雑種地
地 積 2.69平方メートル

共有者 A 持分14分の1

4 所 在 千葉市中央区生実町2073番地7
家屋 番号 2073番7
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 53.20平方メートル
2階 45.13平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



令和7年(ケ)第 391号
令和7年11月21日受理
令和8年 2月 9日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 衣 斐 主 税

(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 千葉市中央区生実町
地 番 2073番7
地 目 宅地
地 積 131.02平方メートル

所有者 A

2 所 在 千葉市中央区生実町
地 番 2073番1
地 目 公衆用道路
地 積 268平方メートル

共有者 A 持分14分の1

3 所 在 千葉市中央区生実町
地 番 2073番6
地 目 雑種地
地 積 2.69平方メートル

共有者 A 持分14分の1

4 所 在 千葉市中央区生実町2073番地7
家屋 番号 2073番7
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 53.20平方メートル
2階 45.13平方メートル

(1 枚目)



物 件 目 録

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	住居表示未実施
土 地	物件1ないし3
現況地目	■宅地(物件1) ■公衆用道路(物件2) ■雑種地(物件3)
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 上記の者が物件1土地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	4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	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	4枚目「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 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

その他の事項

■土地について

物件1土地は、北側が物件2の私道にほぼ等高に接し、南西側市道より約1.3m低く、北側隣地より約0.4m高く、東側隣地より約0.8~1.2m低く、西側隣地より約0.4m高く、地積測量図に照らし概ね土地の範囲を確認できる。

物件1土地は、物件4建物の敷地として利用されている。

物件2土地は、道路で公衆の用に供されている。

物件3土地は、土地共有者がゴミ置場として利用している。

■建物について

2階天井裏に約6㎡の小屋裏収納があるが、天井最高部高さが約1.36mなので、階層、床面積に算入しない。

目視の限り、大きな不具合は見られなかった。

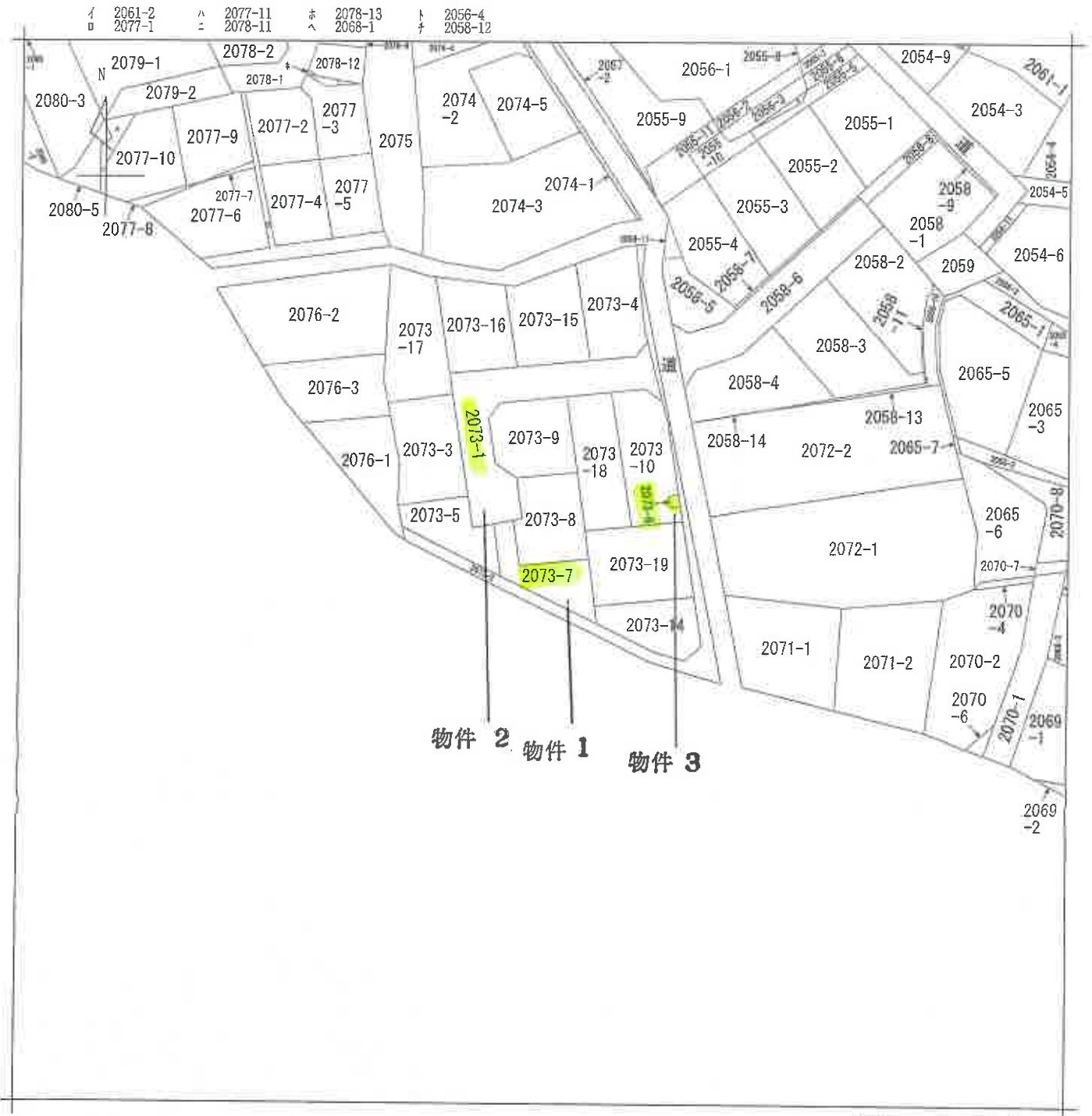
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	土地は登記のとおりで、隣地との間でも境界等の争いはありません。 建物に特別不具合は生じていません。 本件物件に私と妻と子の家族4人で居住しています。

(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)

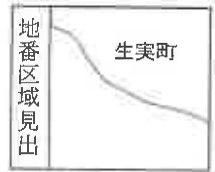
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年11月27日(木) 9:30-9:40	物件所在地 郵便	物件外観調査、写真撮影 占有者不在 所有者に対し調査協力依頼書郵送
R8年1月28日(水) 11:45-12:10	物件所在地	物件立入調査、写真撮影 所有者に面談、事情聴取 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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 2 物件 1 物件 3

(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	千葉市中央区生実町		地番	2073番7	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は座番は記号	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		種類 旧土地台帳附属地図

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方務局管轄)

令和7年9月25日
東京法務局

地図整理番号：M92712

登記官

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成29年8月24日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

千葉地方裁判所管轄

令和7年9月25日

東京法務局

登記官

(8 枚目)

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M92713

地積測量図

2073-5, 2073-7~2073-14

千葉市中央区生実町

地番

土地の所在

表積表

Table with columns: 地番, Xn, Yn, Yn-1-Xn-1, Xn-1-Yn-1, 合計面積, 地積

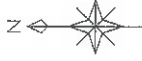
物件1

Table with columns: 地番, Xn, Yn, Yn-1-Xn-1, Xn-1-Yn-1, 合計面積, 地積

Table with columns: 地番, Xn, Yn, Yn-1-Xn-1, Xn-1-Yn-1, 合計面積, 地積

Table with columns: 地番, Xn, Yn, Yn-1-Xn-1, Xn-1-Yn-1, 合計面積, 地積

Table with columns: 地番, Xn, Yn, Yn-1-Xn-1, Xn-1-Yn-1, 合計面積, 地積



作成者

申請人

縮尺 1/500

(平成29年8月6日作成)

登記年月日：平成29年8月24日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉地方方法務局管轄)

令和7年9月25日 東京法務局

登記目

(9 枚目)

A3判紙 A4判に縮小

地図整理番号：M92713

(2/2)

地積測量図

2073-5, 2073-7~2073-14

千葉市中央区生実町

地番

土地の所在

地番	Xn	Yn	Xn+1-Yn+1	Xn - (Yn+1-Yn+1)
KT19	-49062.887	28982.137	-14.989	74,769.234(79)
KT20	-49062.302	28982.300	0.998	-28,938.216(56)
KT21	-49060.562	28982.785	14.303	-70,712.218(26)
GA1	-49068.517	28958.643	18.484	-78,571.298(88)
KT23	-49069.405	28988.138	0.666	-3,673.587(30)
KT22	-49071.451	28987.306	-16.902	78,821.318(32)
			合計	-245.048(80)
			合計面積	122,946.445 m ²

地番	Xn	Yn	Xn+1-Yn+1	Xn - (Yn+1-Yn+1)
KT21	-49062.562	28982.785	-13.278	69,679.276(89)
KT24	-49062.265	28983.814	18.849	-38,880.276(52)
KT14	-49060.415	28983.325	18.849	-7,677.218(26)
KT24	-49067.241	28988.857	18.801	-76,697.698(87)
GA3	-49061.195	28988.329	-2.127	104,383.181(65)
GA2	-49061.308	28988.859	-1.693	69,183.182(115)
GA1	-49068.517	28988.643	-14.695	-239.768(84)
			合計	118,884.147(8)
			合計面積	170.83 m ²

地番	Xn	Yn	Xn+1-Yn+1	Xn - (Yn+1-Yn+1)
KT14	-49068.415	28983.325	-16.061	78,988.141(15)
KT19	-49068.188	28983.825	16.498	-38,713.822(28)
KT23	-49074.985	28978.783	16.070	-7,987.297(15)
KT24	-49067.241	28988.857	-18.408	88,987.297(85)
			合計	-246.782(80)
			合計面積	122,884.000 m ²

地番	Xn	Yn	Xn+1-Yn+1	Xn - (Yn+1-Yn+1)
KT13	-49076.186	28983.906	-15.595	73,379.806(80)
KT12	-49066.179	28984.888	0.811	-69,919.872(81)
75	-49060.294	28984.477	14.180	-69,988.133(20)
26	-49068.429	28988.388	18.284	-79,885.242(86)
44	-49083.687	29000.871	1.375	-67,690.042(125)
KT25	-49074.985	28988.853	-18.786	82,241.382(25)
			合計	-242.182(87)
			合計面積	121,028.885 m ²

測量年月日 平成29年8月6日
測量係 任 察

点名	X座標	Y座標	備考
KT8	-49068.845	28955.201	コンクリート杭
CK85	-49061.126	28954.461	コンクリート杭
CK72	-49065.988	28958.645	コンクリート杭
CK73	-49068.586	28961.904	コンクリート杭
CK74	-49071.901	28966.241	コンクリート杭
KT17	-49073.562	28970.064	コンクリート杭
KT10	-49062.307	28969.219	コンクリート杭
ID4	-49052.569	28965.728	コンクリート杭
KT9	-49058.079	28965.391	コンクリート杭
CK66	-49075.384	28973.442	コンクリート杭
KT12	-49080.171	28984.208	コンクリート杭
KT13	-49076.156	28983.906	コンクリート杭
KT14	-49068.415	28983.325	コンクリート杭
K321	-49068.265	28983.314	コンクリート杭
K322	-49068.086	28972.436	コンクリート杭
K323	-49062.105	28971.912	コンクリート杭
75	-49080.264	28984.417	コンクリート杭
26	-49085.474	28998.389	コンクリート杭
44	-49083.667	29000.871	コンクリート杭
GA3	-49061.195	28998.326	コンクリート杭
GA2	-49061.308	28996.830	コンクリート杭
GA1	-49059.517	28996.643	コンクリート杭
KT23	-49059.405	28998.139	コンクリート杭
43	-49050.367	28997.196	コンクリート杭
ID11	-49045.076	28996.094	コンクリート杭
ID10	-49043.286	28993.690	コンクリート杭
ID9	-49044.937	28971.427	コンクリート杭
ID8	-49047.084	28969.581	コンクリート杭
ID7	-49053.568	28970.068	コンクリート杭
ID6	-49055.984	28973.258	コンクリート杭
ID5	-49061.970	28973.707	コンクリート杭
KT21	-49060.562	28982.735	コンクリート杭
KT20	-49055.302	28982.340	コンクリート杭
KT19	-49052.591	28982.137	コンクリート杭
KT18	-49044.181	28981.505	コンクリート杭
KT22	-49051.451	28991.309	コンクリート杭
KT24	-49067.241	28998.957	コンクリート杭
KT25	-49074.985	28999.763	コンクリート杭
KT6	-49043.467	28964.203	コンクリート杭 (旧地)
ID3	-49040.474	28964.069	コンクリート杭 (旧地)

作成者

申請人

縮尺

(平成29年8月6日作成)

登記年月日：平成29年1月26日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉県地方務局管轄)

令和7年9月25日

東京法務局

登記官

(10 枚目)

地積測量図

地番 2073-1, 2073-3, 2073-4, 2073-5

土地の所在 千葉市中央区生実町

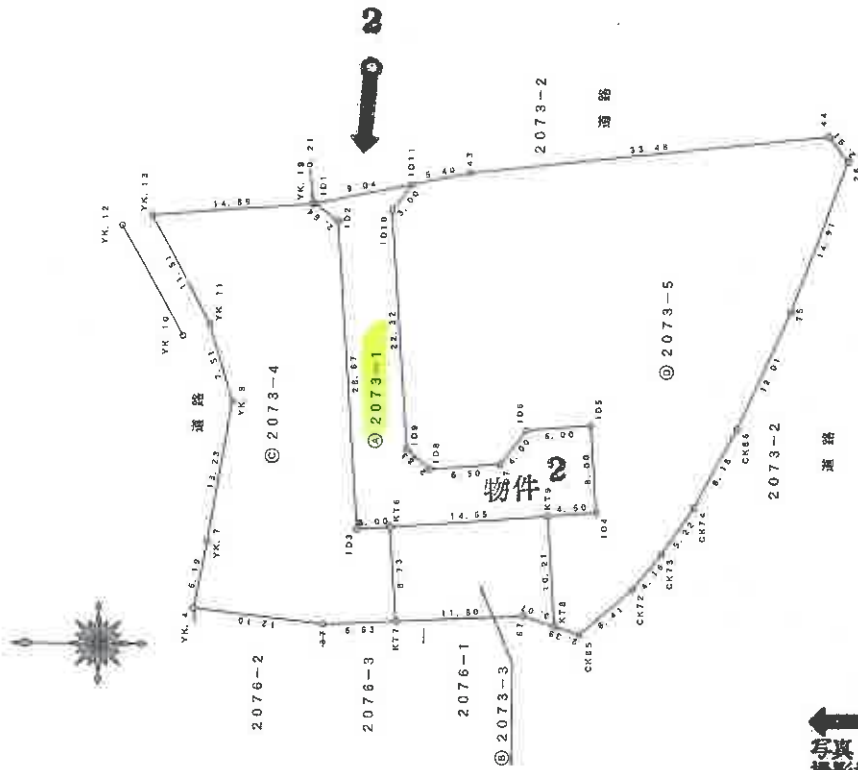
求積表

物件 2

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
NO	-49040.474	28954.659	28.368	-1391160.165432
I03	-49038.327	28952.657	30.190	-1478976.708850
I02	-49036.217	28954.249	3.433	-168341.832961
I01	-49045.676	28956.094	-0.559	27416.197464
I011	-49043.266	28953.690	-24.667	1293750.242422
I010	-49044.437	28971.427	-24.109	1182424.366733
I08	-49047.084	28959.551	-1.359	66654.987156
I07	-49053.508	28978.058	3.577	-180369.955536
I06	-49055.984	28973.255	3.639	-178514.725776
I05	-49051.970	28973.707	-7.530	368436.654100
I04	-49052.569	28965.728	-8.316	408004.323804
K19	-49058.079	28955.391	-1.455	70398.343365
K16	-49043.467	28954.249	-1.322	64835.463374
合計面積				537.674273
合計地積				268.8371365
				268.83

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
NO	-49044.121	28955.582	8.143	-395866.277303
K17	-49043.467	28964.293	9.808	-481067.367803
K16	-49058.079	28965.391	-9.062	448036.052630
K18	-49058.845	28955.201	-9.241	453352.786645
67	-49055.916	28956.150	0.381	-18690.303596
合計面積				264.897811
合計地積				132.4459055
				132.44

地番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
NO	-49025.472	28955.693	-7.476	366514.426672
YK 4	-49037.498	28955.263	-1.087	53033.760326
K17	-49044.121	28955.582	9.030	-442866.412630
K16	-49043.467	28964.293	8.467	-416231.904429
I03	-49040.474	28964.059	28.368	-1391160.166432
I02	-49038.327	28992.661	30.190	-1478976.708860
I01	-49036.217	28994.249	1.544	-75711.919048
YK 19	-49036.004	28994.205	-1.159	56832.728636
YK 13	-49021.155	28993.090	-11.222	550115.403410
YK 11	-49026.675	28982.983	-17.295	847916.344125
YK 9	-49028.882	28975.795	-20.244	925401.887208
YK 7	-49026.712	28962.739	-19.126	937684.893712
合計面積				1060.867310
合計地積				530.4395550
				530.43



作成者

申請人

縮尺 1/500

(平成29年1月16日作成)

A3判をA4判に縮小

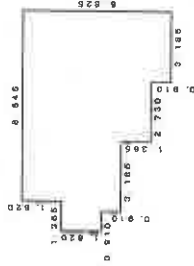
登記年月日：平成30年4月4日

各階平面図

家屋番号 2073-7

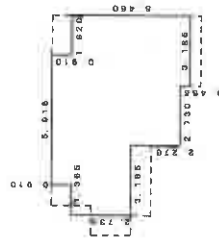
建物の所在 千葉市中央区生実町2073番地7

建物図面



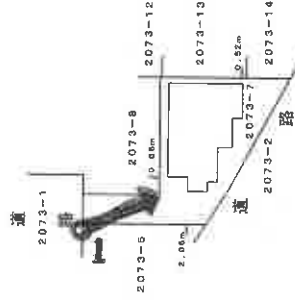
1階求積表

8.645 x 1.820	=	15.733900
10.010 x 1.820	=	18.218200
9.100 x 0.910	=	8.281000
5.915 x 1.365	=	8.073975
3.185 x 0.910	=	2.898250
合計		53.205425
床面積		53.20 m ²



2階求積表

5.915 x 0.910	=	5.382650
9.100 x 2.730	=	24.843000
5.915 x 2.275	=	13.456625
3.185 x 0.455	=	1.449175
合計		45.131450
床面積		45.13 m ²



写真撮影場所

物件

作成者

縮尺 1/250
平成30年 3月30日作成

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方事務局長 管轄)

令和7年9月25日

東京法務局

登記官

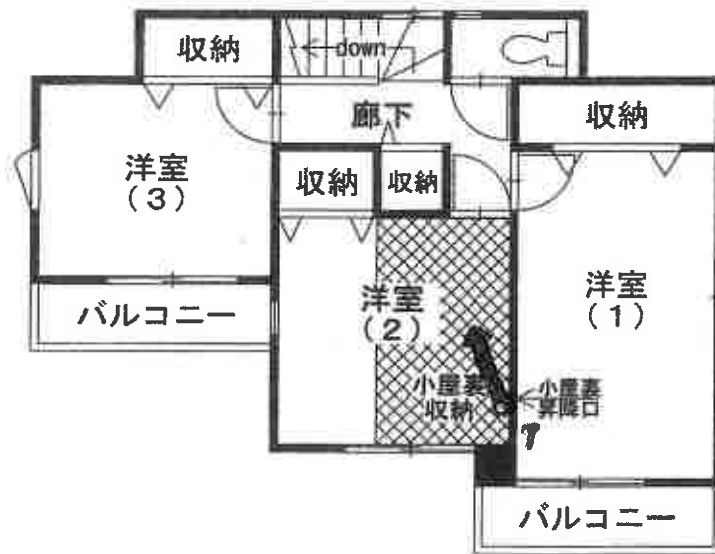
(13 枚目)

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M92714



〔1階〕



〔2階〕



写真撮影場所



間取図

1



2



物件2土地
「道路」

3



物件3土地
「ゴミ置場」

4



5



6





小屋裏収納

令和7年(ケ)第391号

令和8年 1月28日 現地調査

令和8年 1月30日 評価

第25112701号 発行番号

令和8年 2月 5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

玉谷 昌弘

第1 評価額

一 括 価 格	
金15,820,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金2,340,000円
物件2 (土地)	金50,000円
物件3 (土地)	金10,000円
物件4 (建物)	金13,420,000円

- 1 一括価格は、物件1～4の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件価格は、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
3	物件目録記載のとおり。		同左
4	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示未実施区域
番号	特記事項		
	特になし		

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 千葉市中央区生実町
地 番 2073番7
地 目 宅地
地 積 131.02平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 千葉市中央区生実町
地 番 2073番1
地 目 公衆用道路
地 積 268平方メートル
共有者 A 持分14分の1
- 3 所 在 千葉市中央区生実町
地 番 2073番6
地 目 雑種地
地 積 2.69平方メートル
共有者 A 持分14分の1
- 4 所 在 千葉市中央区生実町2073番地7
家屋 番号 2073番7
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 53.20平方メートル
2階 45.13平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



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1～3）

位置・交通	<ul style="list-style-type: none"> 京成千原線「学園前駅」の西方・道路距離約1.2km 最寄バス停「表台」の北西方・道路距離約160m (別添「位置図」参照) 	
付近の状況	戸建住宅を中心とする住宅地域である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 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 第一種低層住居専用地域 ※南端の一部は第二種低層住居専用地域 指定50% 指定100% ー 高さ制限10m 都市機能誘導区域外, 居住促進区域内 宅地造成等工事規制区域
画地条件 (物件1)	形状(不整形), 地勢(概ね平坦), 接道方位(北側), 間口(約2.7m), 奥行(約12m), 地積(131.02㎡(登記))	
接面道路の状況 (物件1)	<ul style="list-style-type: none"> 北側私道(道路位置指定番号:第28-17号), 幅員(約5m), 連続性(行き止まり), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有), 高低差(概ね等高に接面) 南西側市道(生実町203号線), 幅員(約4.5m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有), 高低差(道路より約1.3m低い) 	
	建築基準法上の種類	北側:建築基準法第42条1項5号 南西側:建築基準法第42条1項1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> 物件1は, 物件4建物の敷地として使用されている。 物件2は, 公衆用道路として使用されている。 物件3は, ゴミ置場として使用されている。 隣地は, 北及び南西側で公衆用道路に接面し, そのほかは戸建住宅等の敷地として使用されている。 	

<p>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。)</p>	<p>上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり</p>
<p>土 壌 汚 染 等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の利用履歴及び現況観察によれば、対象地自体の土地の使用による土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ・現存建物に係る以外、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。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。
<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1は、北側隣接地より約0.4m高く、東側隣接地より約0.8～1.2m低く、西側隣接地より約0.4m高い。 ・債務者兼所有者の陳述によれば、以下のとおりである。 <ol style="list-style-type: none"> ① 近隣住民との間で境界線について争いはない。 ② 物件1が接面する北側私道について、利用に関する取り決めは特にない。

— 以下余白 —

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成29年12月19日新築 約8年 約17年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 スレート葺 サイディング等 クロス等 クロス等 フローリング、畳等 電気、上水道、下水道、都市ガス、台所、浴室、トイレ、洗面台等 モニタ付インターホン、浴室暖房乾燥機、温水洗浄便座、ビルトイン式食器洗浄乾燥機、エコジョーズ
床面積（現況）	登記面積とほぼ同じ （注：小屋裏部分に天井高（最高部）約1.36m、床面積約6㎡の収納スペースがあるが、階数及び床面積には算入されない） 床面積 1階 53.20㎡ 2階 45.13㎡ 延べ 98.33㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	1～2階は居宅 小屋裏は物置 4LDK+小屋裏収納（別添間取図参照）
品 等	普通	

<p>保守管理の状態</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・債務者兼所有者の陳述によれば、室内等の状況は以下のとおりである。 ① 地震・台風による被害はない。 ② 大きな穴はない。 ③ 雨漏りや水漏れ、水回りの不具合はない。 ④ 設備や建具などの不具合はない。 ・そのほか、汚損・損耗等の程度は、概ね経年相応である。 (設備等の動作確認は行っていない。)
<p>建物の利用状況</p>	<p>債務者兼所有者及びその家族が居宅として使用している。</p>
<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・建築確認の概要は以下のとおり。(千葉県建築情報相談課の回答) 確認済証：第 17UDI1W 建 06557 号 (平成 29 年 8 月 31 日) 検査済証：第 17UDI1W 建 06557 号 (平成 29 年 12 月 21 日) ・当該建物の使用資材、建築時期等から推察するに石綿 (アスベスト) を含有する資材が使用されている可能性は低いものと判断され、特に問題無いと推定する。

＝ 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1～3（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	65,700	0.85	131.02	1.00	7,317,000
2	65,700	0.05	268 ×持分 1/14	—	63,000
3	65,700	0.05	2.69 ×持分 1/14	—	10,000 (最低価格)

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（千葉中央-29）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 69,000 \text{ 円/㎡} & \times & 103/100 & \times & 100/103 & \times & 100/105 & = & 65,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：南西道路+3%

◇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：物件1：間口・形状-15%

物件2：ゴミ置場-95%

物件3：公衆用道路-95%

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

— 以下余白 —

② 物件4（建物）

目的物件の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
4	180,000	98.33	0.70	12,390,000

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 経過年数	B 経済的残存 耐用年数	C 残価率	D 定額法 による率		
4	8年	17年	5%	0.70	±0% (1.00)	0.70

(1) 耐用年数法（定額法）

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

(2) 観察減価率

概ね経年相応であり、特段不要と判断した。

— 以下余白 —

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
	ア	イ		
1	7,317,000	0.60	法定地上権	4,390,000

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。

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	7,317,000	-4,390,000		1.00	0.8	2,340,000
2	63,000	-		1.00	0.8	50,000
3	10,000	-		1.00	0.8	10,000
4	12,390,000	+4,390,000	1.0	1.00	0.8	13,420,000
一 括 価 格 (合 計)						15,820,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考資料

地価公示価格（千葉中央-29）

所 在：千葉市中央区生実町1862番15

価 格：69,000 円/㎡

位 置：JR京葉線ほか「蘇我駅」の南東方約3.3kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：203 ㎡

供給処理施設：水道，下水，ガス

接 面 街 路：南西側幅員6.0m市道

用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率100%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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

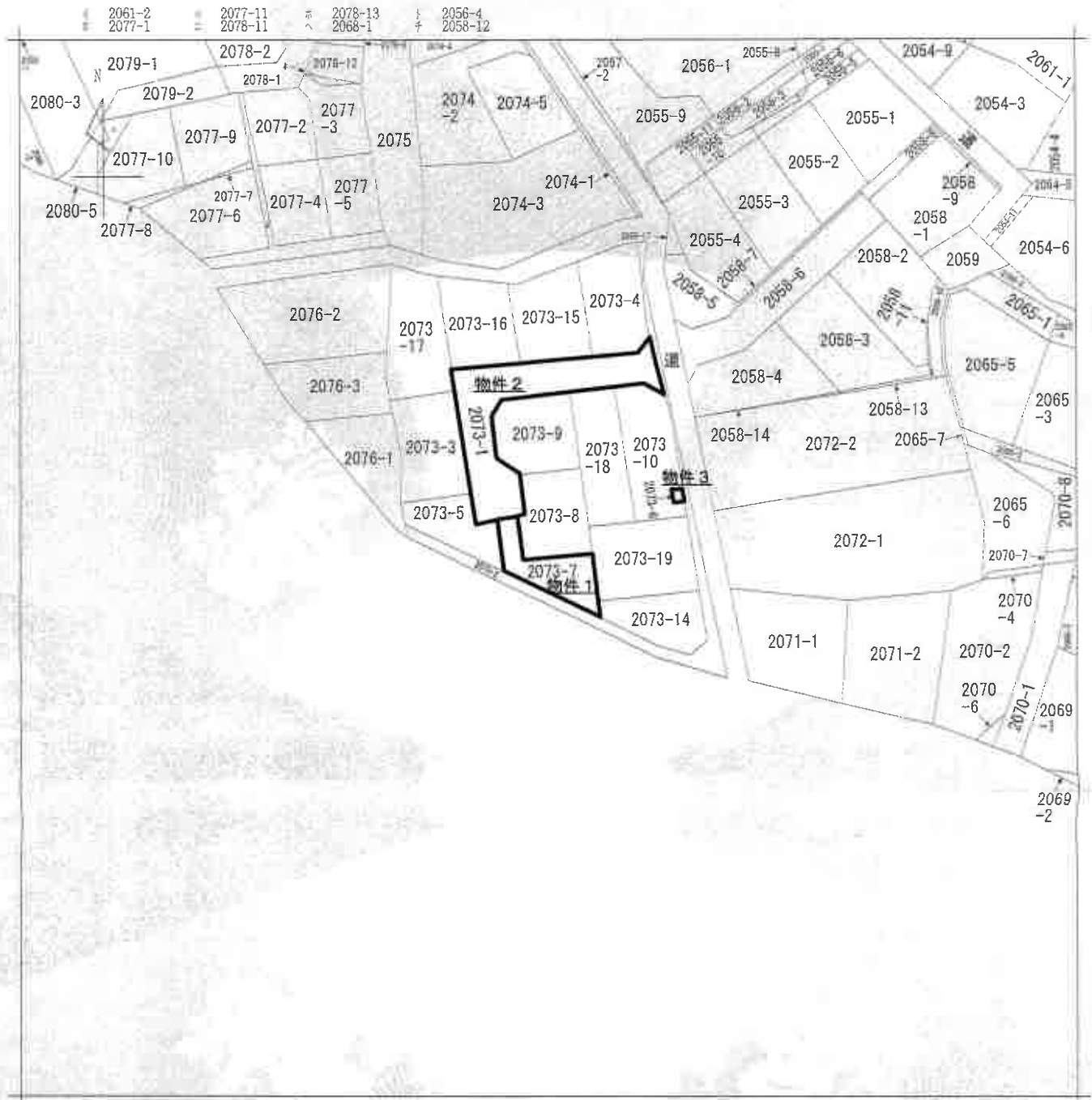
以 上



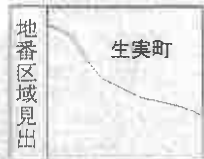
縮尺 1:15,000

位置図

出典: 地理院地図



(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	千葉市中央区生実町		地番	2073番7	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種類
						旧土地台帳附属地図

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方務局管轄)

令和7年9月25日

東京法務局

地図整理番号：M92712

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成29年8月24日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。

(千葉県地方事務局発)

令和7年9月25日

東京法務局

登記官

A3をA4に縮小

地積測量図

地番 2073-5, 2073-7~2073-14
土地の所在 千葉市中央区生実町



面積表

地番	面積	積算	面積	積算	面積	積算	面積	積算
2073-5								
K14	4602R 845	7915.201	10.000	536713.17850				
DB	-0361.126	28384.461	3.444	168566.511944				
DB	-6905.881	28384.461	7.443	-86108.148894				
DB	-6308.556	38641.891	7.856	-373724.078256				
DB	-6071.591	38641.891	8.160	-400423.448160				
K11	-6973.557	28970.064	2.878	-146141.067535				
DB	-6907.589	28970.064	3.229	-18011.574112				
K10	-6968.078	28970.064	18.577	510628.37353				
合計				120.45				

地番	面積	積算	面積	積算	面積	積算	面積	積算
2073-7								
K10	-6962.207	28970.064	4.272	-20723.652796				
K11	-6973.557	28970.064	14.144	-694122.237286				
DB	-6900.171	28970.064	10.164	51974.962314				
K10	-6976.158	28970.064	3.852	-6234.575748				
K11	-6908.285	28970.064	10.526	51424.278486				
K32	-6960.086	28970.064	11.402	55948.118572				
K33	-6902.105	28970.064	3.217	157802.191785				
合計				262.054500				

地番	面積	積算	面積	積算	面積	積算	面積	積算
2073-8								
K21	-6968.285	28970.064	10.286	-36854.067258				
K22	-6962.207	28970.064	9.295	4784.301359				
K23	-6968.285	28970.064	8.632	42360.389279				
K24	-6961.970	28970.064	1.346	1607.411820				
K32	-6902.105	28970.064	1.271	6787.535455				
K33	-6968.086	28970.064	11.402	53645.118572				
合計				762.038418				

地番	面積	積算	面積	積算	面積	積算	面積	積算
2073-9								
K10	-6962.207	28970.064	3.672	19056.806526				
K11	-6973.557	28970.064	12.272	-67015.03664				
K12	-6965.944	28970.064	8.879	-43562.024458				
K13	-6962.207	28970.064	3.852	4956.912486				
K14	-6904.181	28970.064	-10.149	52526.178510				
DB	-6904.207	28970.064	11.824	58481.879288				
合計				254.120300				

地番	面積	積算	面積	積算	面積	積算	面積	積算
2073-10								
K10	-6964.181	28970.064	11.824	58481.879288				
K11	-6973.557	28970.064	15.053	-75277.188184				
K12	-6965.944	28970.064	15.053	23855.906278				
DB	-6904.207	28970.064	1.215	5856.189296				
DB	-6904.076	28970.064	3.006	17192.058466				
DB	-6904.207	28970.064	-14.859	71502.201674				
合計				-216.006846				

作成者

(平成29年8月6日作成)

申請人

縮尺 1/500

地積測量図

地番 2073-1, 2073-3, 2073-4, 2073-5

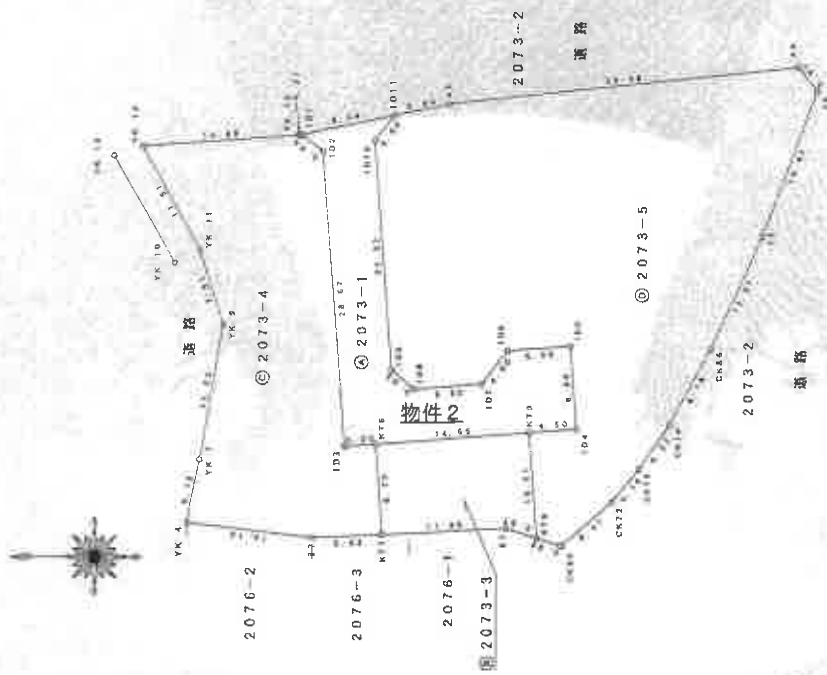
土地の所在 千葉県中央区生実町

求積表

地番	① 2073-1		Yn	Yn1-Yn-1	Xn · (Yn1-Yn-1)
	Xn	Yn1-Yn-1			
NO	49040	474	28984	059	-139180
103	-49038	927	28992	561	-1429976
101	-49038	217	28984	749	3
1011	-49045	978	28995	094	-168341
1010	-49045	268	28993	690	27418
109	-49044	937	28971	427	-24
108	-49043	584	28959	581	1182424
107	-49053	884	28970	068	56654
106	-49053	970	28973	258	-180369
105	-49063	970	28973	707	-178514
104	-49062	568	28965	728	389456
K19	-49058	079	28965	291	408004
K16	-49043	467	28964	293	70398
合計					64835
合計面積					537
地積					268

地番	② 2073-3		Yn	Yn1-Yn-1	Xn · (Yn1-Yn-1)
	Xn	Yn1-Yn-1			
NO	49044	121	28955	582	8
K17	-49043	467	28964	293	-399566
K16	-49058	079	28965	291	-401867
K19	-49058	845	28955	201	486536
67	-49055	916	28956	150	-52
合計					284
合計面積					132
地積					268

地番	③ 2073-4		Yn	Yn1-Yn-1	Xn · (Yn1-Yn-1)
	Xn	Yn1-Yn-1			
NO	49025	472	28955	569	-7
YK 4	-49037	498	28955	263	366514
K17	-49044	121	28955	582	53303
K16	-49043	467	28955	293	-42868
102	-49040	474	28964	069	8
101	-49038	217	28962	651	-1473976
YK 19	-49036	034	28994	249	-75711
YK 13	-49023	155	28993	960	56832
YK 11	-49028	675	28992	983	-50015
YK 9	-49028	882	28975	795	847916
YK 7	-49026	712	28952	739	-20
合計					-1880
合計面積					530
地積					530



作成者

(平成29年1月15日作成)

申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (千葉県地方務局管轄)
 令和7年9月25日 東京法務局

登記官

登記年月日：平成29年4月4日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方裁判所審判)

令和7年9月25日

東京法務局

登記官

A3をA4に縮小

地積測量図

地番 2073-5, 2073-6

土地の所在 千葉市中央区生実町

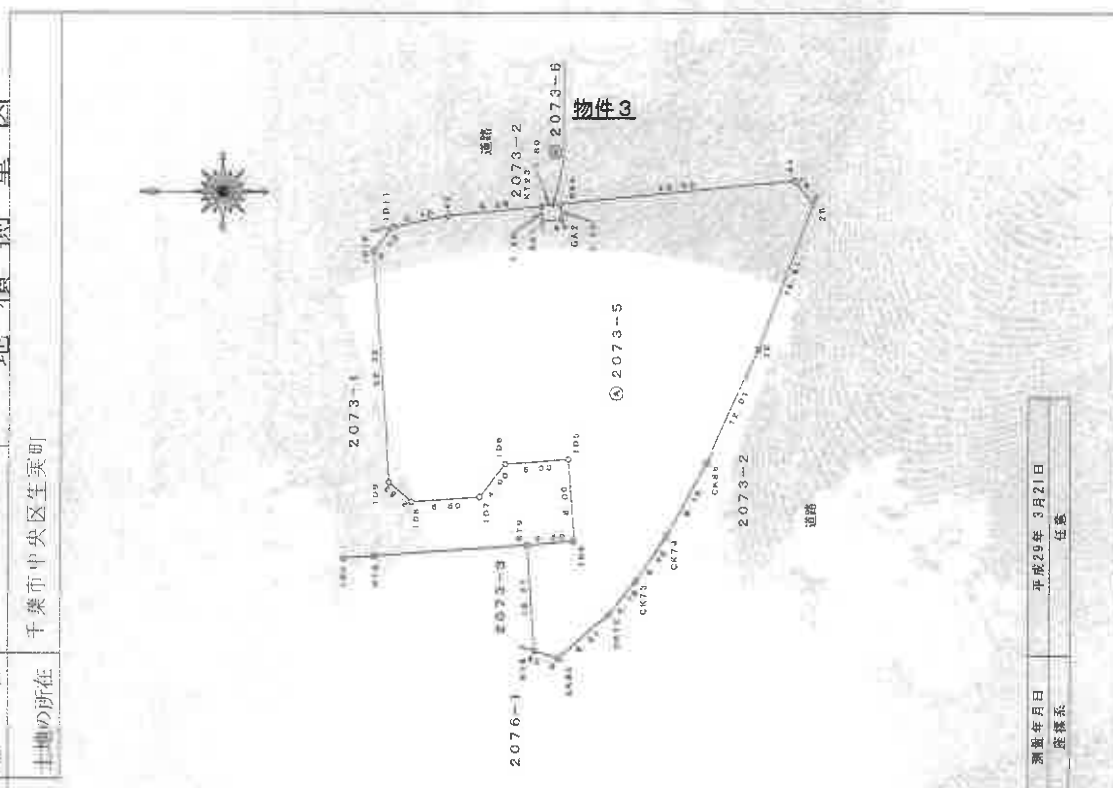
求積表

地番	面積	積算	面積	積算	面積	積算
2073-5						
10	4008.819	28259.231	0.000	0.000	52813.17850	
11	4008.819	28259.231	3.468	15886.51744		
12	4008.819	28259.231	2665.654	11272.97268		
13	4008.819	28259.231	11.538	56188.81958		
14	4008.819	28259.231	18.176	81034.17954		
15	4008.819	28259.231	24.814	123456.28544		
16	4008.819	28259.231	16.254	79388.29438		
17	4008.819	28259.231	-0.062	3043.87284		
18	4008.819	28259.231	-3.843	16844.04995		
19	4008.819	28259.231	1.309	6576.81324		
20	4008.819	28259.231	-1.683	-5418.90753		
21	4008.819	28259.231	0.553	2779.85995		
22	4008.819	28259.231	2.045	10388.02515		
23	4008.819	28259.231	7.650	33298.28439		
24	4008.819	28259.231	24.100	118274.38153		
25	4008.819	28259.231	-1.359	6854.93158		
26	4008.819	28259.231	3.679	16069.93536		
27	4008.819	28259.231	3.679	17851.75776		
28	4008.819	28259.231	-7.530	-36448.63100		
29	4008.819	28259.231	-8.316	-40804.39384		
30	4008.819	28259.231	-10.507	-51843.39753		
合計				-288.78394		
面積				136.07609	㎡	

地番	面積	積算	面積	積算	面積	積算
2073-6						
K13	4008.819	28259.231	-1.630	8266.87815		
G41	4008.819	28259.231	1.309	5418.90753		
G42	4008.819	28259.231	1.683	8103.41795		
G43	4008.819	28259.231	1.309	6472.10475		
合計				-8.99251		
面積				2.69625	㎡	

図積表

図番	面積	積算	面積	積算	面積	積算
K18	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K19	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K20	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K21	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K22	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K23	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K24	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K25	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K26	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K27	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K28	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K29	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K30	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K31	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K32	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K33	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K34	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K35	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K36	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K37	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K38	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K39	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K40	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K41	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K42	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K43	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K44	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K45	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K46	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K47	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K48	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K49	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K50	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K51	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K52	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K53	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K54	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K55	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K56	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K57	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K58	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K59	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K60	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K61	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K62	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K63	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K64	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K65	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K66	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K67	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K68	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K69	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K70	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K71	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K72	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K73	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K74	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K75	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K76	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K77	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K78	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K79	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K80	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K81	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K82	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K83	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K84	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K85	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K86	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K87	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K88	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K89	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K90	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K91	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K92	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K93	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K94	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K95	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K96	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K97	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K98	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K99	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		
K100	4008.819	28259.231	28259.231	28259.231		



測量年月日 平成29年9月21日
 経緯系 任意

作成者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

(平成29年9月21日)

【物件4】

登記年月日：平成30年7月4日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

千葉県地方務局管轄

令和7年9月25日

東京法務局

登記管

A3をA4に縮小

各階平面図 建物図面

家屋番号 2073-7

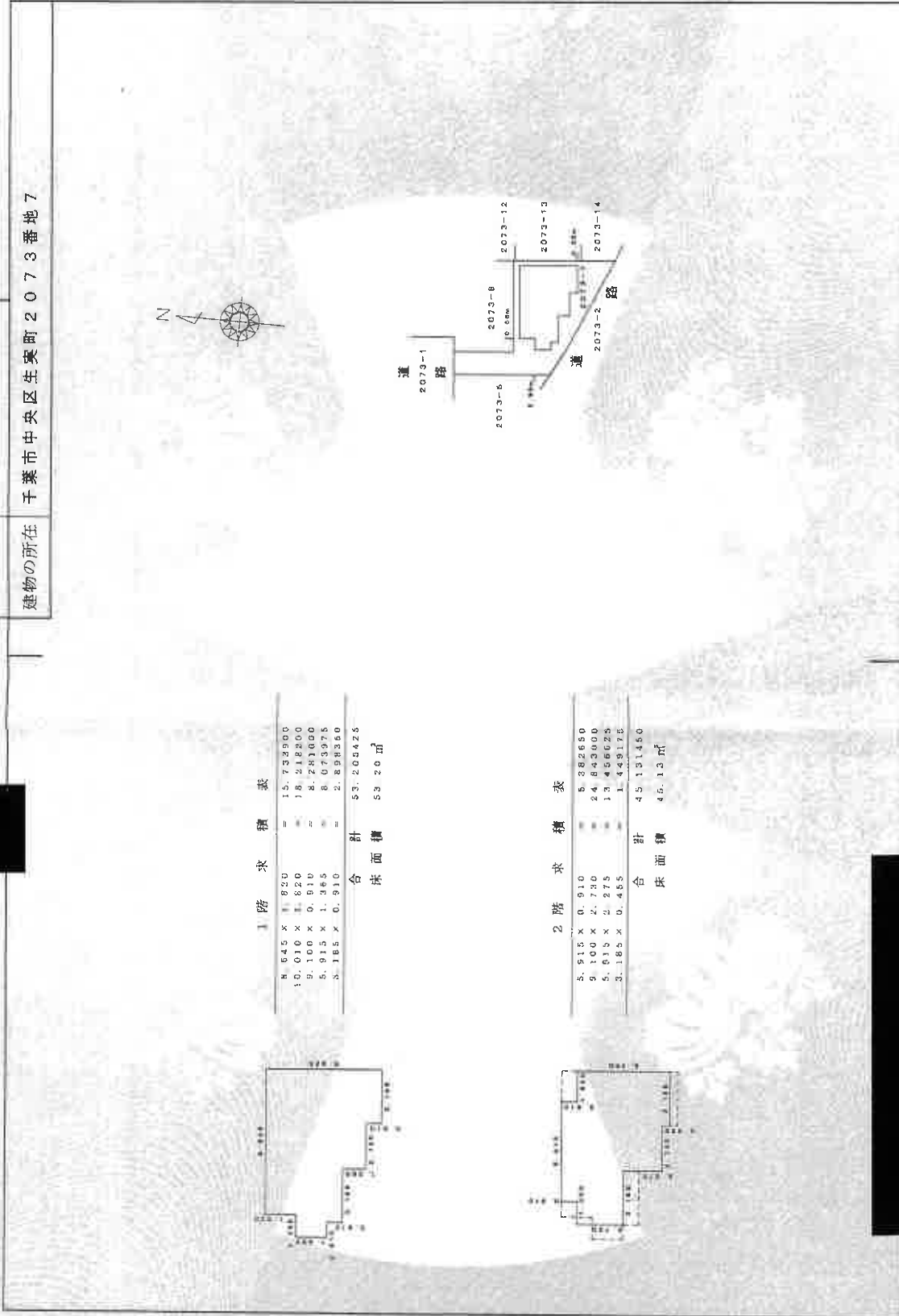
建物の所在 千葉市中央区生実町2073番地7

1階 求積表

4.645 x 1.870	=	15.733200
10.010 x 1.850	=	18.518200
5.100 x 0.910	=	8.281000
5.915 x 1.385	=	8.079375
3.185 x 0.910	=	2.898350
合計	=	53.208425
床面積	=	53.20㎡

2階 求積表

5.915 x 0.910	=	5.382650
2.100 x 2.730	=	24.843000
5.015 x 2.275	=	13.456225
3.185 x 0.455	=	1.449175
合計	=	45.131450
床面積	=	45.13㎡



作成者

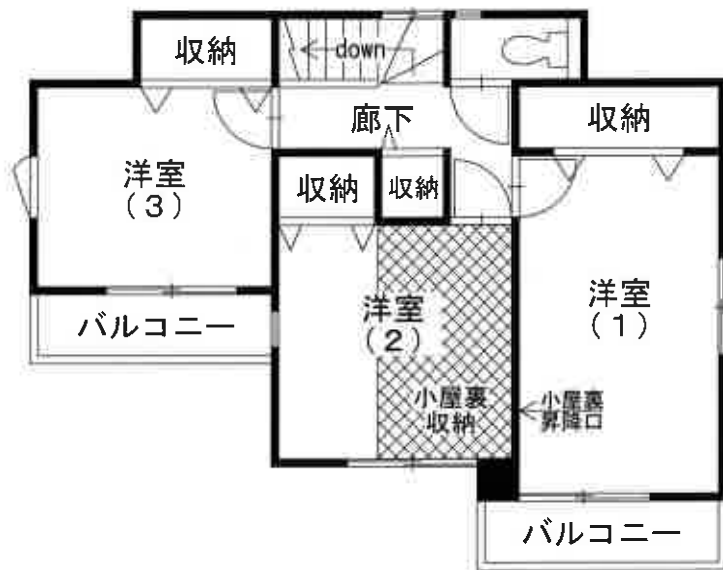
縮尺 1/250

申請人

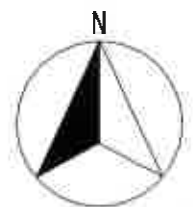
縮尺 1/500



〔1階〕



〔2階〕



間取図