

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 重 松 孝 尚

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。 |
| 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。 | |



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 千葉市緑区大椎町 |
| | 地 番 | 1229番114 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 177.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉市緑区大椎町1229番地114 |
| | 家屋 番号 | 1229番114 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 83.53平方メートル 2階 76.18平方メートル |



物件明細書

令和 8年 2月20日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 菅野彬史

-
-
- 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
なし

《 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 | 千葉県緑区大椎町 |
| | 地 番 | 1229番114 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 177.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県緑区大椎町1229番地114 |
| | 家屋 番号 | 1229番114 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 83.53平方メートル 2階 76.18平方メートル |



令和7年(又)第226号
令和7年12月5日受理
令和8年1月21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 | 千葉市緑区大椎町 |
| | 地 番 | 1229番114 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 177.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉市緑区大椎町1229番地114 |
| | 家屋 番号 | 1229番114 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 83.53平方メートル 2階 76.18平方メートル |



| | |
|----------------|---|
| 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 |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ） |
| 形 状 | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/> |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input 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 <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 | 3枚目「その他の事項」のとおり |
| 建 物 | 物件2 |
| 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 <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） <input type="checkbox"/> 種 類： <input type="checkbox"/> 構 造： <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 { 種類： 構造： 床面積： |
| 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 上記の者が本建物を居宅（空家）として使用している <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 <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 | 3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 [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 | <input checked="" 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 |

(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

■ 本土地について

- 1 本建物の敷地として利用されている。
- 2 北西側は幅員約5メートルの市道に接面しており、周辺隣地とはコンクリート塀及びブロックフェンスで区画されているため、現況の形状は地積測量図の記載と概ね一致しているものと思料される（接面道路の状況及び周辺隣地との高低差については評価書を参照）。
- 3 南東側の庭部分及び本建物の周囲には雑草や庭木が生い茂っている。
- 4 評価人の調査によれば、大椎台地区地区計画（住宅地区）が定められているため、建物の建築について、一定の制限があるとのことである。

■ 本建物について（各部屋の配置については、11枚目「間取図」参照）

- 1 木造スレート葺2階建の戸建住宅であり、間取りは3LDK+納戸+書斎となっている。
- 2 室内は空家の状況であり、一定量の家財道具及び日用品が残置され、雑然としている。
- 3 築後約36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、室内外の状況は以下のとおりである（住宅設備機器の稼働状況は不明である。）。
 - (1) 玄関アプローチのタイルが一部剥がれている。
 - (2) 1階リビング（南西端）の天井部分周辺にシロアリによるものと思われる食害跡があり、クロスが浮きや木材の腐食もある。
 - (3) 全体的に汚れが目立ち、特に水回り（キッチン・洗面・浴室・トイレ）の汚損が顕著である。
- 4 評価人の調査によれば、建築時期を考慮すると、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できないとのことである。

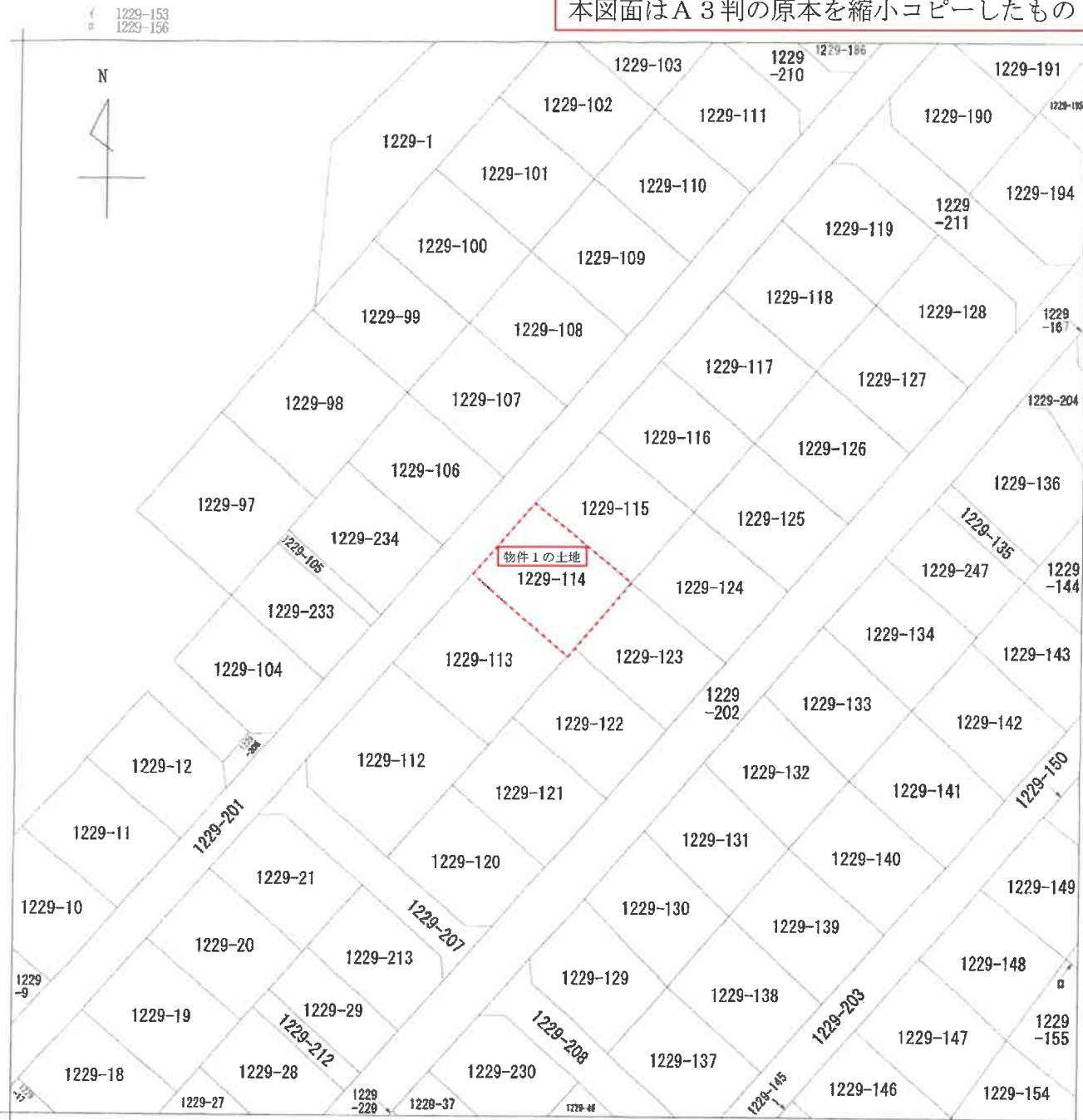
執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本建物の表札には債務者（所有者）の姓が表示されており、郵便受けにはチラシ等が滞留していた（郵便受けに表示はない。）。
- 3 インターホンは作動しておらず、玄関からの呼びかけにも応答がなかったので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- 4 室内は空家の状況であり、一定量の家財道具及び日用品が残置されていた。ライフライン（電気・ガス・水道）は全て停止（閉栓）されており、ガスメーターには閉栓処理票（閉栓日「24年1月22日」）が差し置かれていた。なお、ライフライン（電気）照会の回答によれば、電気需給契約の契約名義は前土地所有者（前建物共有者）となっていたが、当該電気受給契約の契約終了日は「令和4年11月9日」となっていた。
- 5 本件各物件の占有状況については、以上の状況及び立入調査の結果等から、2枚目記載のとおり認めた。

| 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12月12日(金) 16:40 - 16:45 | 物件所在地 | 物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため、調査協力依頼文書を投函(応答なし。) |
| 令和7年12月15日(月) | 当庁執行官室 | 債務者(所有者)に対し、調査協力依頼文書を郵送 (特定記録)(応答なし。) |
| | | ライフライン(電気)照会書を郵送 (令和7年12月25日、郵送で回答あり。) |
| 令和7年12月17日(水) 14:25 - 14:35 | 千葉県東部市税事務所 | 本建物の家屋見取図の交付を請求 |
| 令和8年1月6日(火) 12:20 - 13:30 | 物件所在地 | 解錠立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影 間取り確認 |
| 年 月 日() : - : | | |
| 年 月 日() : - : | | |
| 年 月 日() : - : | | |
| <p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月6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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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
(5 枚目)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたものの



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



| | | | | | | | |
|-------|-------|----------|--|-----------|----------|----------|-----------|
| 請求部 | 所在 | 千葉市緑区大椎町 | | 地番 | 1229番114 | | |
| 出力尺 | 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 | 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10月9日

さいたま地方務局

地図整理番号：M93680

登記官

(1/1)

登記年月日 昭和48年3月22日

203626

前1229-1 後新1229-1.4~198

番 1229-1
地 1229-4
至 1229-3

千葉市大椎町

緑区

所在地図

48.3.22

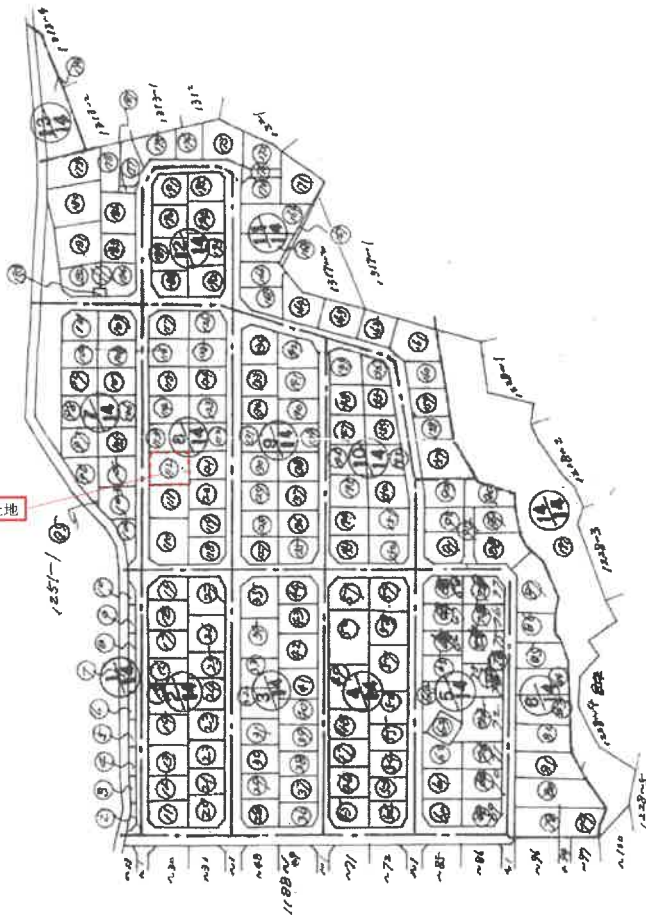
| | |
|-------|-----------|
| 作製年月日 | 昭和四七年八月老日 |
| 作製者 | |

| | |
|-----|--|
| 申請人 | |
|-----|--|

| | |
|-----|--|
| 申請人 | |
|-----|--|

| | |
|-----|--|
| 申請人 | |
|-----|--|

物件1の土地



縮尺 1/2000

(東京土地家屋調査士会用紙)

(1/39)

地図整理番号 M93681

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

昭和 年 月 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10月9日 ちばな地方方法務局

登記官

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたものの

登記年月日：昭和48年3月22日

203647

1枚目と同様

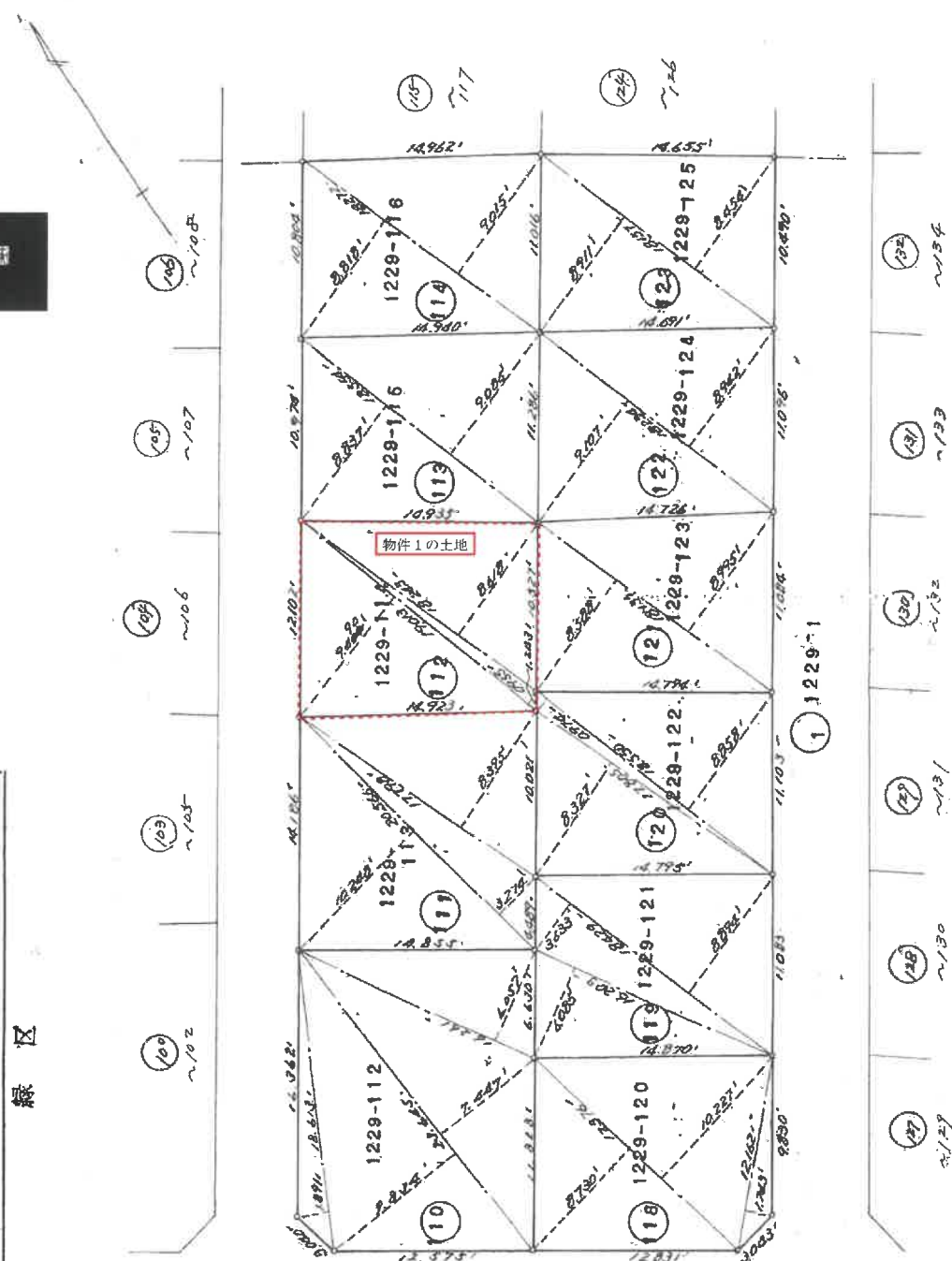
| | | |
|-------|-----------|--|
| 地番 | 1229-1 | 8 1229-112 号 1229-120 号 1229-125 号 1229-128 号 1229-125 号 |
| 土地の所在 | 千葉県大椎町 緑区 | |

48.3.22

| | |
|-------|------------|
| 作製年月日 | 昭和48年3月22日 |
| 作製者 | 不明 |

申請人

積測量図



(東京土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

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10月9日 さいたま地方務局

登記簿

登記年月日 昭和48年3月22日

203649

1. 枚目と同様

地番 1229-1 号 1229-112 至 1229-128

土地の所在 千葉市大椎町

緑区

| 符号 | 地番 | 底辺 | 高さ | 積面積 |
|-----|----------|--------|--------|----------|
| 110 | 1229-112 | 18.622 | 1.891 | 35.1871 |
| | | 20.145 | 9.809 | 208.6012 |
| | | 16.261 | 6.037 | 98.0923 |
| | | 合計 | | 342.8991 |
| 111 | 1229-113 | 20.566 | 10.228 | 211.1893 |
| | | 17.718 | 8.395 | 148.0944 |
| | | 合計 | | 359.2837 |
| 112 | 1229-114 | 19.062 | 9.099 | 173.5076 |
| | | 18.441 | 8.618 | 158.5907 |
| | | 合計 | | 332.0983 |
| 113 | 1229-115 | 18.559 | 8.817 | 163.2621 |
| | | 18.272 | 8.818 | 162.5207 |
| | | 合計 | | 325.7828 |
| 114 | 1229-116 | 18.272 | 8.818 | 162.5207 |
| | | 18.512 | 9.118 | 168.9378 |
| | | 合計 | | 331.4585 |
| 115 | 1229-117 | 18.082 | 8.708 | 157.2795 |
| | | 11.224 | 1.581 | 17.4488 |
| | | 17.081 | 9.808 | 166.8965 |
| | | 合計 | | 341.6248 |
| 116 | 1229-118 | 17.076 | 8.700 | 148.1668 |
| | | 12.162 | 1.721 | 21.1381 |
| | | 合計 | | 169.3049 |
| 117 | 1229-119 | 16.202 | 6.083 | 98.1953 |
| | | 18.019 | 9.607 | 173.2920 |
| | | 合計 | | 271.4873 |
| 118 | 1229-120 | 16.202 | 6.083 | 98.1953 |
| | | 18.019 | 9.607 | 173.2920 |
| | | 合計 | | 271.4873 |
| 119 | 1229-121 | 16.202 | 6.083 | 98.1953 |
| | | 18.019 | 9.607 | 173.2920 |
| | | 合計 | | 271.4873 |
| 120 | 1229-122 | 17.403 | 8.087 | 140.2822 |
| | | 18.510 | 9.970 | 182.2836 |
| | | 合計 | | 322.5658 |
| 121 | 1229-123 | 18.193 | 8.588 | 155.8677 |
| | | 18.262 | 9.107 | 166.8104 |
| | | 合計 | | 322.6781 |
| 122 | 1229-124 | 18.157 | 8.911 | 161.8150 |
| | | 18.207 | 8.661 | 157.825 |
| | | 合計 | | 319.6405 |
| 123 | 1229-125 | 18.225 | 8.871 | 161.6877 |
| | | 11.209 | 1.680 | 18.8910 |
| | | 合計 | | 180.5787 |
| 124 | 1229-126 | 18.225 | 8.871 | 161.6877 |
| | | 11.209 | 1.680 | 18.8910 |
| | | 合計 | | 180.5787 |
| 125 | 1229-127 | 17.821 | 8.670 | 153.2921 |
| | | 18.225 | 8.871 | 161.6877 |
| | | 合計 | | 314.9798 |
| 126 | 1229-128 | 18.225 | 8.871 | 161.6877 |
| | | 合計 | | 161.6877 |

物件1の土地

2744.5706

地積測量図

昭和四七年八月廿日
 製作年月日
 製作者
 申請人

| 符号 | 地番 | 底辺 | 高さ | 積面積 |
|-----|----------|--------|-------|----------|
| 120 | 1229-122 | 17.403 | 8.087 | 140.2822 |
| | | 18.510 | 9.970 | 182.2836 |
| | | 合計 | | 322.5658 |
| 121 | 1229-123 | 18.193 | 8.588 | 155.8677 |
| | | 18.262 | 9.107 | 166.8104 |
| | | 合計 | | 322.6781 |
| 122 | 1229-124 | 18.157 | 8.911 | 161.8150 |
| | | 18.207 | 8.661 | 157.825 |
| | | 合計 | | 319.6405 |
| 123 | 1229-125 | 18.225 | 8.871 | 161.6877 |
| | | 11.209 | 1.680 | 18.8910 |
| | | 合計 | | 180.5787 |
| 124 | 1229-126 | 18.225 | 8.871 | 161.6877 |
| | | 11.209 | 1.680 | 18.8910 |
| | | 合計 | | 180.5787 |
| 125 | 1229-127 | 17.821 | 8.670 | 153.2921 |
| | | 18.225 | 8.871 | 161.6877 |
| | | 合計 | | 314.9798 |
| 126 | 1229-128 | 18.225 | 8.871 | 161.6877 |
| | | 合計 | | 161.6877 |

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(千葉地方建設局管理) 令和7年10月9日 さいたま地方建設局 登記官

1 (東京土地家屋調査士会 用紙)

(24/39)

地図管理番号: M93681

登記年月日：平成2年5月19日

058377

各階平面図

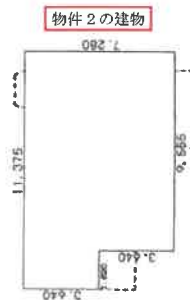
1階



求積表

(1.410 + 1.790) X 0.455 X 1/2 = 0.728000
 5.460 X 11.375 = 62.107500
 1.820 X 9.555 = 17.390100
 0.910 X 3.640 = 3.312400
 合計 83.538000
 床面積 83.53 ㎡

2階

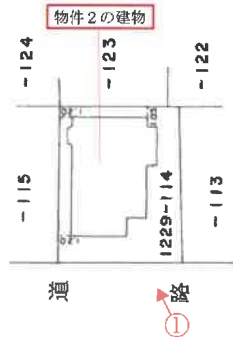


求積表

3.640 X 1.820 = 6.624800
 7.280 X 9.555 = 69.560400
 合計 76.185200
 床面積 76.18 ㎡



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



建物平面図

家屋番号 1229番114

建物の所在 千葉市大椎町1229番地114

緑区

各階平面図 2.5.19

作製者

平成2年5月18日(作製)

縮尺 1/250

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。

(千葉地方法務局(審判))

令和7年10月9日

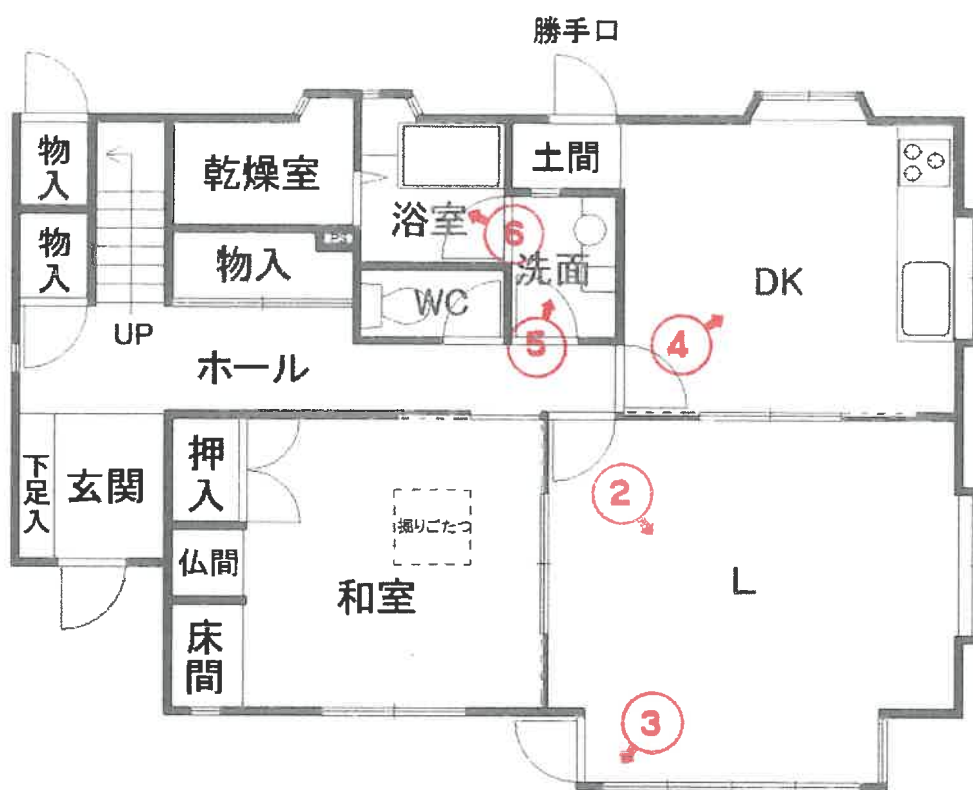
さいたま地方法務局

地籍課

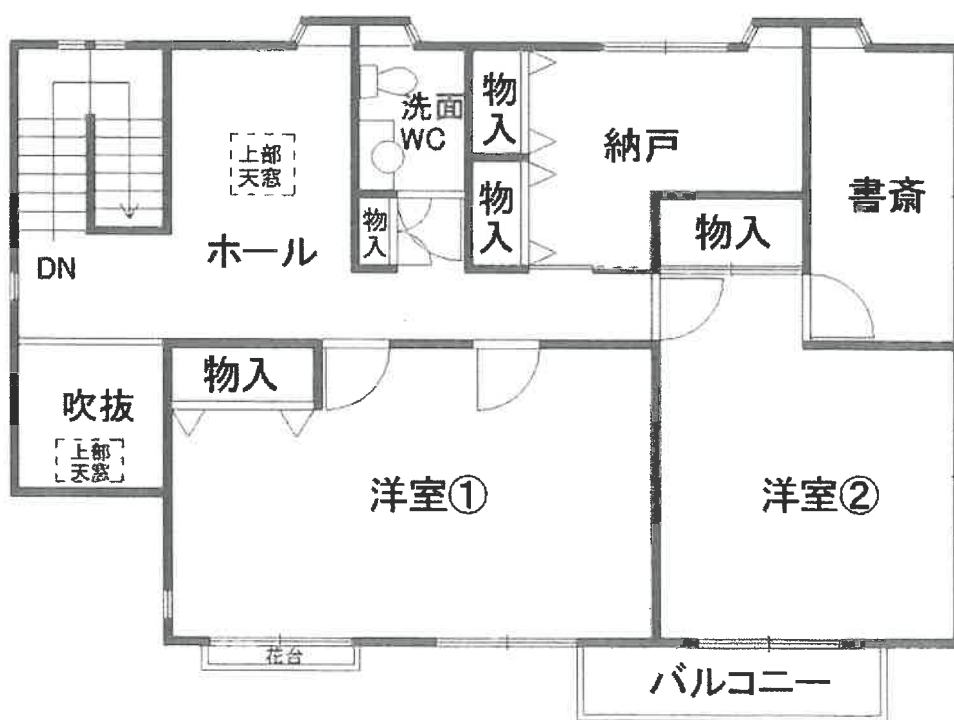
地図整理番号：M93682

間取図

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2の建物（物件1土地）①



1階（リビング）②



1階（リビング（南西端の天井部分周辺））③



1階 (ダイニングキッチン) ④



1階 (洗面) ⑤



1階 (浴室) ⑥



令和7年(又)第226号

令和8年1月6日 現地調査

令和8年1月21日 評価

第0196号 発行番号

令和8年1月21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6, 120, 000円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1 (土地) | 金2, 020, 000円 |
| 物件2 (建物) | 金4, 100, 000円 |

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

第2 評価の条件

- 1 本件価格は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

| 番 号 | 所 在 等 | 登 記 | 現 況 |
|-----|-------------|-----|-------------------|
| 1 | 物件目録記載のとおり。 | | 同左 |
| 2 | 物件目録記載のとおり。 | | 同左 ・住居表示：未実施区域 |
| 番 号 | 特 記 事 項 | | |
| | ・なし | | |

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 千葉市緑区大椎町 |
| | 地 番 | 1 2 2 9 番 1 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 7 . 9 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉市緑区大椎町 1 2 2 9 番地 1 1 4 |
| | 家屋 番号 | 1 2 2 9 番 1 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 3 . 5 3 平方メートル 2 階 7 6 . 1 8 平方メートル |

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

| | | |
|--|--|--|
| 位置・交通 | JR外房線「土気」駅の西方・道路距離約1.3km 京成バス千葉イースト「公園前」停留所の北東方・道路距離約150m (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 高さ制限 10m 日影規制 4h-2.5h (平均地盤面からの高さ: 1.5m) 大椎台地区地区計画 (住宅地区) 宅地造成等工事規制区域 建築基準法第22条区域 景観計画区域 |
| 画地条件 | 形状 (ほぼ長方形)、地勢 (概ね平坦)、接道方位 (北西)、 間口 (約12.1m)、奥行 (約14.9m)、地積 (177.90 m ² (登記)) | |
| 接面道路の状況 | 北西側市道 (大椎町11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の駐車場部分とほぼ等高) | |
| | 建築基準法上の種類 | 建築基準法第42条1項1号 |
| | セットバック | 不要と見込まれる。 |
| | 再建築の可否 | 可能と見込まれる。 |
| 土地の利用状況等 | <ul style="list-style-type: none"> ・物件1は物件2 (建物) の敷地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。 ・北東側隣地とは0.4m~0.9m低く、南西側隣地とは等高~0.5m高く、南東側隣地とは0.6m~1m高く接している。 ・敷地はコンクリート塀、フェンス、側溝等により概ね明確に区分されている。 ・庭及び建物周囲には雑草や庭木が生い茂っている。また、玄関アプローチのタイルが一部剥がれている。 | |

| | |
|---|---|
| <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> | <p>1. 公簿地目は「宅地」であり、過去地図の閲覧及び土壌汚染対策法に係る区域指定状況等を調査した結果、価格形成に影響を及ぼす土壌汚染が存在する可能性は低いと推定される。 2. 戸建住宅の敷地として利用されており、現存建物に係るもの以外、土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在する可能性は低いと推定される。 3. 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。</p> |
| <p>特 記 事 項</p> | <p>1. 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、浸水想定区域には指定されていない。 2. 地区計画により、建物の建築について主に以下の制限が指定されている。 ①次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ・3戸以上の長屋（長屋建の店舗併用住宅を含む。） ・3戸以上の共同住宅（共同建の店舗併用住宅を含む。） ・寄宿舍 ・下宿（旅館業法第2条第5項の下宿営業に係る施設に限る。） ②敷地面積の最低限度：140 m²</p> |

<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2年5月17日（登記記載） |
| | 経 過 年 数 | 約36年 |
| | 経済的残存耐用年数 | 0年 |
| 仕 様 | 構 造 | 木造 |
| | 屋 根 | スレート葺 |
| | 外 壁 | 吹付タイル等 |
| | 内 壁 | ビニールクロス等 |
| | 天 井 | ビニールクロス、合板等 |
| | 床 | フローリング、畳、カーペット、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、下水道、都市ガス等） |
| | その他 | なし |
| 床面積（現況） | 床面積 | 1階 83.53㎡ 2階 76.18㎡ 延床 159.71㎡ |
| 現況用途等 | 現況用途 | 1～2階共に居宅 |
| | 間取り | 3LDK＋納戸＋書斎 ※洋室①は壁を造作することにより、2部屋に分割可能である。 |
| 品 等 | やや高い | |
| 保守管理の状態 | やや劣る（特記事項参照） | |
| 建物の利用状況 | 調査時点現在、債務者兼所有者が空家の状態で占有している。 | |
| 特記事項 | <p>1. 建築確認及び検査済証の交付の日付・番号については、千葉市建築指導課での閲覧・聴取によれば次のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築確認：平成元年10月12日 第2326号 ・検査済証：平成2年10月25日 第2326号 <p>2. 現地調査の結果は以下のとおり。（部屋名は間取図参照）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・室内は生活用品、家財道具等が残置されている。 ・1階リビング南西端の天井にシロアリが発生した痕跡があり、クロスの浮き、木材の腐食が見られる。 ・室内全体に汚れが散見され、洗面、浴室、キッチン等の水回りの汚れが目立つ。 | |

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">・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。 <p>3. 建築時期を考慮すると、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。</p> |
|--|--|

<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 | 46,000 | 1.01 | 177.90 | 0.85 | 7,025,000 |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（緑-5）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 46,900 \text{ 円/㎡} & \times & 101.0/100 & \times & 100/104 & \times & 100/99 & = & 46,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：方位等の画地条件等を考慮した。

◇地域格差：街路、交通接近、環境、行政条件格差等を考慮した。

標準画地は、近隣地域において、土地の概況（間口、奥行、規模等）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

イ 個別格差：北西向き中間画地 +1%

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 | 265,000 | 159.71 | 0.035 | 1,481,000 |

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% | 0年 | 36年 | 0.05 | ▲30% | (0.70) | 0.035 |

(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、適法性等を考慮した。

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 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) |
|----------|-----------|----------|-------|---------------------|
| | ア | イ | | (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ |
| 1 | 7,025,000 | 0.6 | 法定地上権 | 4,215,000 |

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) (1㉠オ、1㉡エ) ア | 土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2㉠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 | 7,025,000 | － | 4,215,000 | 1.0 | 0.90 | 0.8 | 2,020,000 |
| 2 | 1,481,000 | ＋ | 4,215,000 | 1.0 | 0.90 | 0.8 | 4,100,000 |
| 一 括 価 格 (合 計) | | | | | | | 6,120,000 |

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：建物が新築後約 36 年を経過しており、シロアリ被害の痕跡も見られることから、市場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

基準地価格（緑-5）

所 在：千葉県千葉市緑区大椎町1251番179

価 格：46,900 円/m²

位 置：JR 外房線「土気」駅の西方約 1.4km

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：166 m²

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：南東側幅員約 5.0m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%）

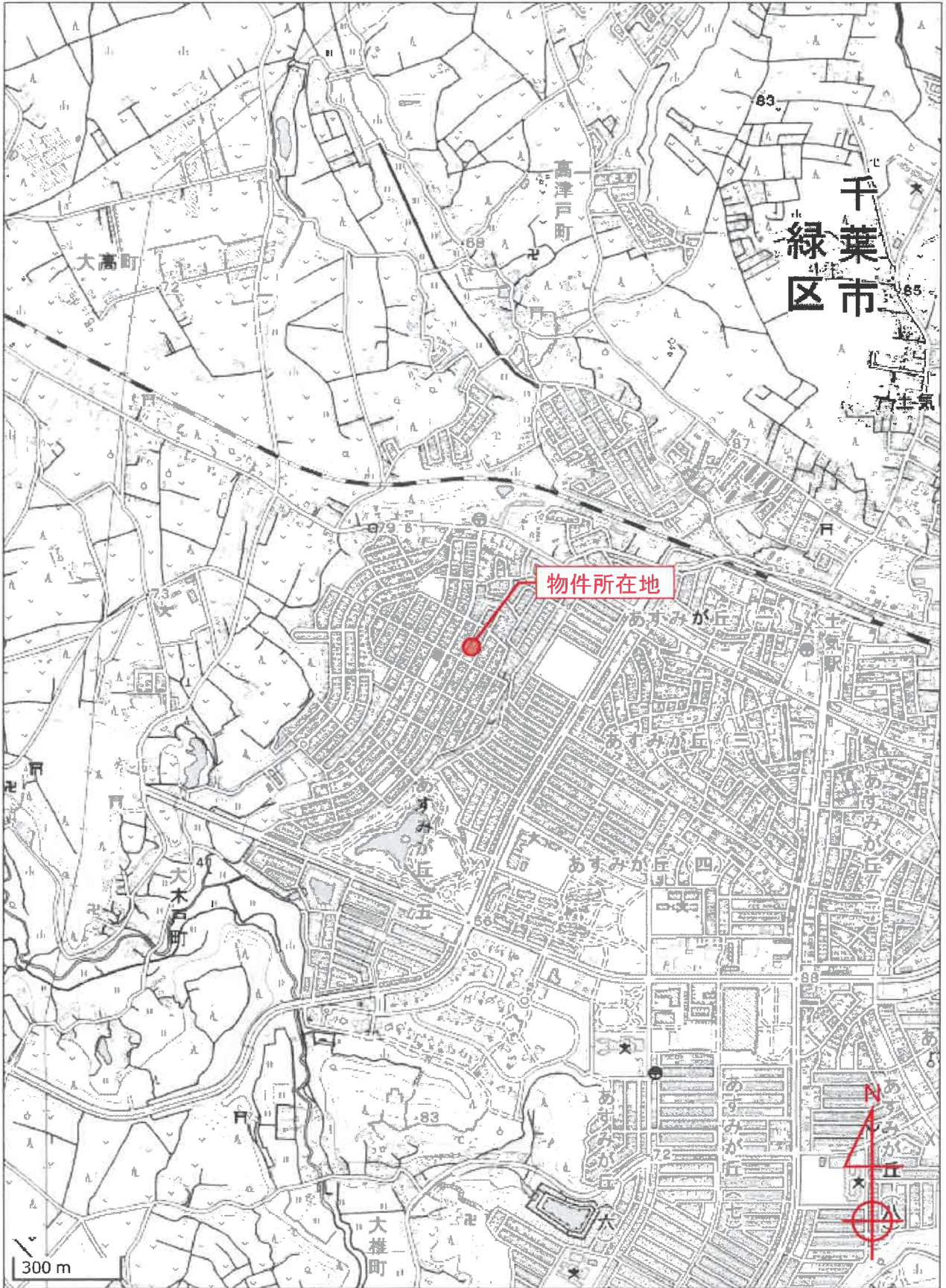
地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地所在図・地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図

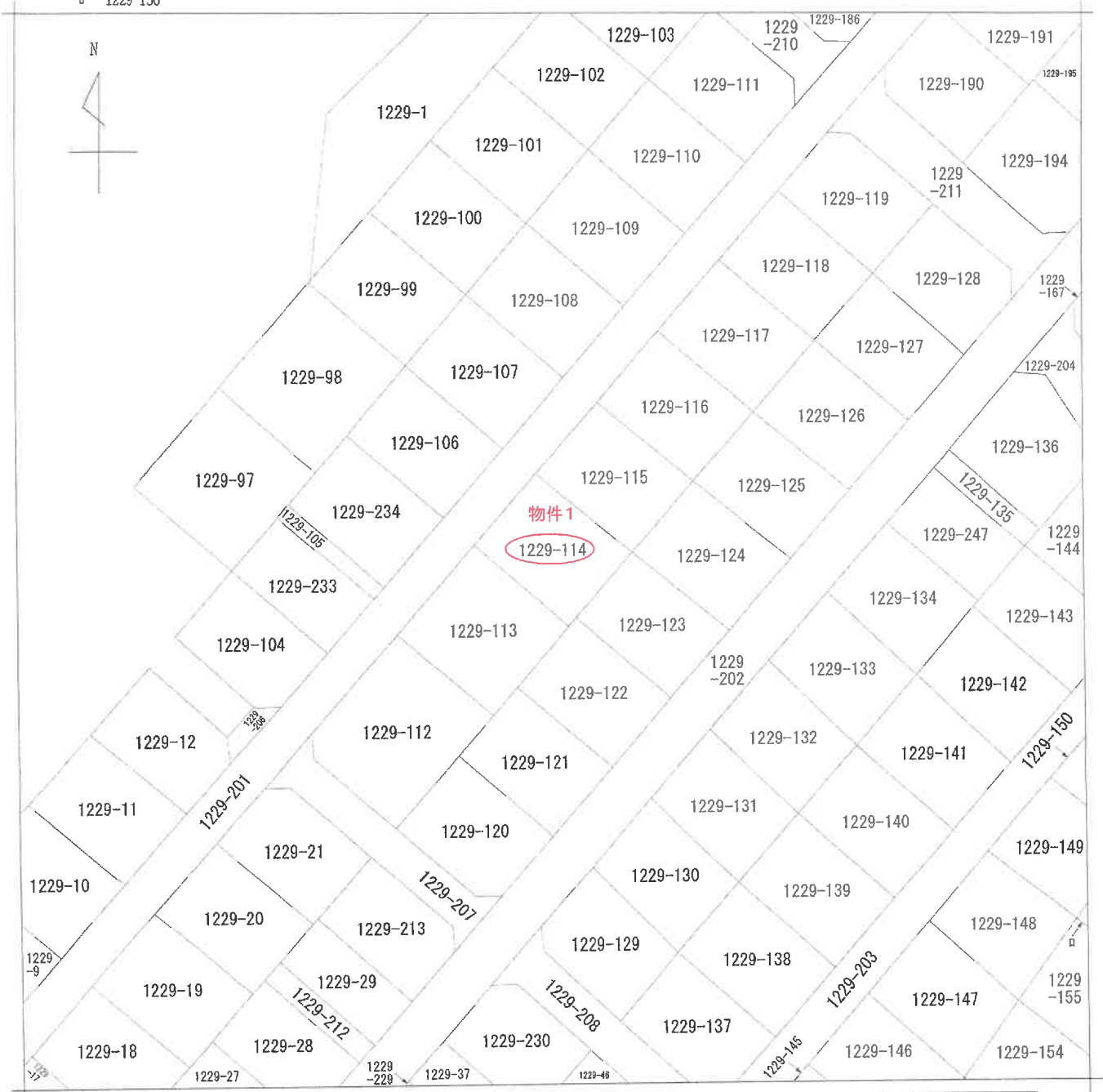
以 上

位置図

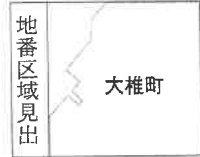


S=1/15,000

1229-153
1229-156



(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 | 千葉市緑区大椎町 | | 地番 | 1229番114 | | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 座標系又は記号 | 分類 | 地図に準ずる図面 | 種類 | 旧土地台帳附属地図 |
| 作成年月日 | 備付年月日(原図) | | | 補記事項 | | | |

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。
(千葉地方法務局管轄)

令和7年10月9日
さいたま地方法務局
登記官

地図整理番号：M93680
(1/1)

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

登記年月日：昭和48年3月22日

203626

前1229-1 復新1229-1-4~198

自1229-4 098-199
至1229-3

土地所在地

千葉市大椎町

緑区

地番 1229-1

土地の所在

地番

48.3.22

昭和四七年八月廿日
製作年月日

製作者

申請人



(東京土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/2000

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10月9日 さいたま地方方法務局

登記官

地図整理番号：M93681

(1/39)

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

昭和 年 月 日

登記年月日：昭和48年3月22日

203647

1枚目と同様

| | |
|-------|--------|
| 地番 | 1229-1 |
| 土地の所在 | 千葉県大椎町 |

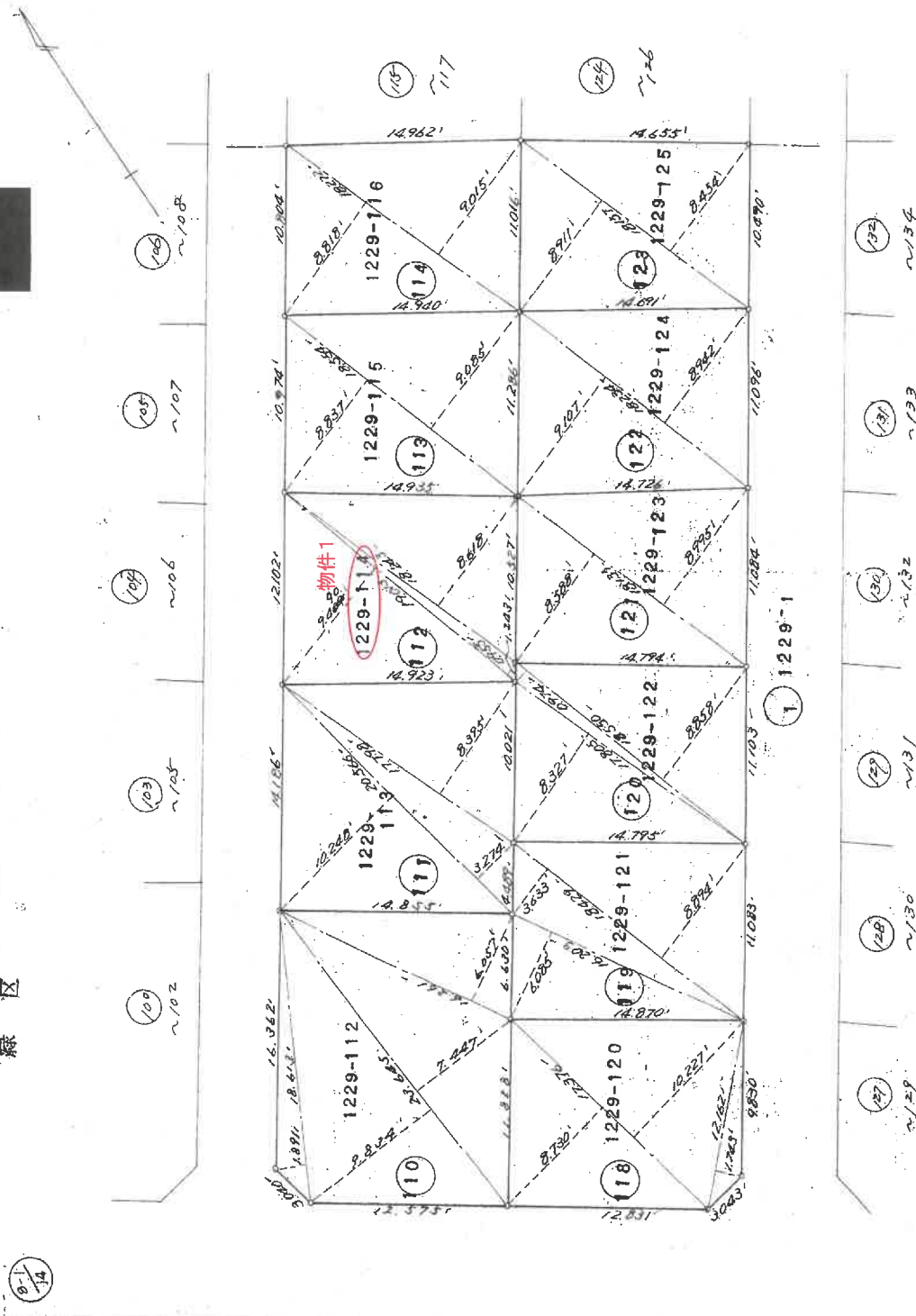
| | |
|----|------------|
| 目録 | 110 |
| 頁 | 1229-112 頁 |
| 目録 | 125 |
| 頁 | 1229-125 頁 |

緑区

積測量図

48.3.22

| | |
|-------|-------------|
| 作製年月日 | 昭和四十七年八月廿一日 |
| 作製者 | 申請人 |



(東京土地家屋調査士会一紙)

縮尺 1/300

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10月9日 さいたま地方務局

登記官

地図整理番号：M93681

(22/39)

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

登記年月日：昭和48年3月22日

203649

1. 枚目と副枚

地番 1229-1 号 1229-112 至 1229-128

土地の所在 千葉市大椎町

緑区

| 符号 | 地番 | 延辺 | 高さ | 積面積 |
|-----|----------|--------|--------|----------|
| 110 | 1229-112 | 18.613 | 1.891 | 35.1971 |
| | | 29.645 | 9.834 | 292.6092 |
| | | 14.261 | 6.077 | 86.4928 |
| | | 合計 | | 502.2991 |
| 111 | 1229-113 | 20.566 | 10.228 | 211.1095 |
| | | 17.798 | 8.995 | 159.4142 |
| | | 合計 | | 370.5237 |
| 112 | 1229-114 | 19.011 | 9.490 | 180.5907 |
| | | 18.241 | 8.618 | 157.2181 |
| | | 合計 | | 337.8088 |
| 113 | 1229-115 | 18.554 | 8.817 | 163.5247 |
| | | 合計 | | 163.5247 |
| 114 | 1229-116 | 18.272 | 8.818 | 161.2623 |
| | | 合計 | | 161.2623 |
| 115 | 1229-117 | 18.192 | 9.118 | 166.2623 |
| | | 合計 | | 166.2623 |
| 116 | 1229-118 | 18.482 | 8.788 | 162.9222 |
| | | 合計 | | 162.9222 |
| 117 | 1229-119 | 14.224 | 1.691 | 23.9578 |
| | | 17.081 | 9.808 | 167.6897 |
| | | 合計 | | 191.6475 |
| 118 | 1229-120 | 17.076 | 8.700 | 148.3668 |
| | | 12.142 | 1.743 | 21.1983 |
| | | 合計 | | 170.5651 |
| 119 | 1229-121 | 16.201 | 6.085 | 98.5952 |
| | | 18.429 | 9.633 | 178.8600 |
| | | 合計 | | 277.4552 |
| | | 合計 | | 163.7276 |

物件1

縮尺 1/

(東京土地家屋調査士会 用紙)

地積測量図

昭和四七年八月廿日 作製年 月 日

48.3.22 (27/8)

作製者

申請人

| 符号 | 地番 | 延辺 | 高さ | 積面積 |
|-----|----------|--------|-------|----------|
| 120 | 1229-122 | 17.805 | 8.027 | 143.2622 |
| | | 18.550 | 0.974 | 18.2486 |
| | | 合計 | | 161.5108 |
| 121 | 1229-123 | 18.195 | 8.588 | 155.8677 |
| | | 合計 | | 155.8677 |
| 122 | 1229-124 | 18.202 | 9.107 | 166.2050 |
| | | 合計 | | 166.2050 |
| 123 | 1229-125 | 18.157 | 8.911 | 161.5527 |
| | | 合計 | | 161.5527 |
| 124 | 1229-126 | 18.237 | 8.661 | 157.6281 |
| | | 合計 | | 157.6281 |
| 125 | 1229-127 | 17.921 | 8.674 | 154.2022 |
| | | 合計 | | 154.2022 |
| 126 | 1229-128 | 18.225 | 8.874 | 161.4027 |
| | | 11.204 | 1.680 | 18.8983 |
| | | 合計 | | 180.3010 |
| | | 合計 | | 158.5205 |

2,744.5706

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10月9日 さいたま地方務局

登記年月日：平成25年5月19日

058377

各階平面図

家屋番号 1229番114

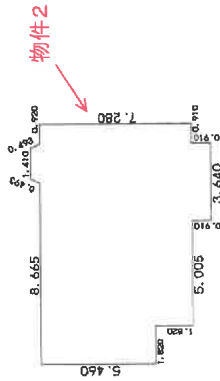
建物の所在 千葉市大椎町1229番地114

緑区

建物図面

各階平面図 2.5.19

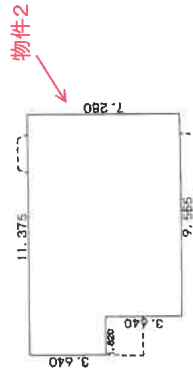
1階



求積表

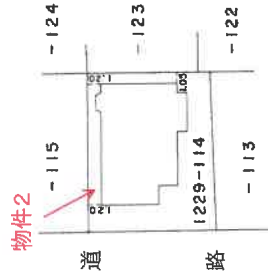
| | |
|-----------------------------------|-----------|
| (1.410 + 1.790) X 0.455 X 1/2 = | 0.728000 |
| 5.460 X 11.375 = | 62.107500 |
| 1.820 X 9.555 = | 17.390100 |
| 0.910 X 3.640 = | 3.312400 |
| 合計 | 83.538000 |
| 床面積 | 83.53 ㎡ |

2階



求積表

| | |
|-----------------|-----------|
| 3.640 X 1.820 = | 6.624800 |
| 7.280 X 9.555 = | 69.560400 |
| 合計 | 76.185200 |
| 床面積 | 76.18 ㎡ |



作製者

平成25年5月18日(作製)

縮尺 1/250

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。

(千葉地方方法務局管轄)

令和7年10月9日

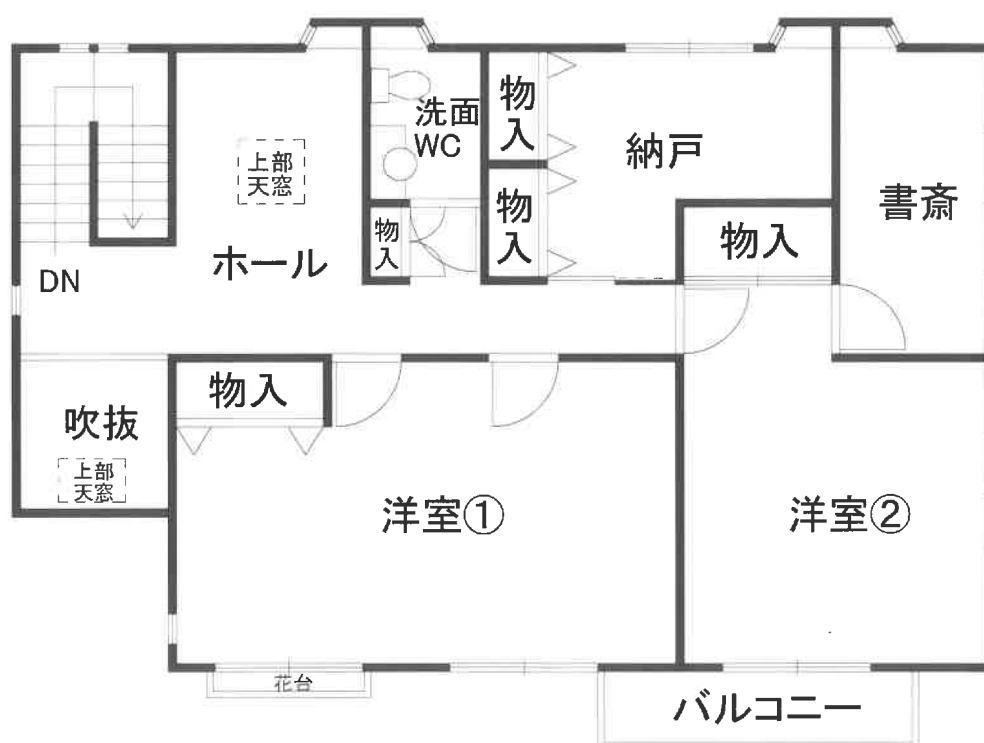
さいたま地方方法務局

登記官

間取図



1階



2階