

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 14 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 渡 邊 美和子

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 6 月 4 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 6 月 1 1 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 1 8 日 午前 9 時 3 0 分 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 2 日 午前 1 0 時 0 0 分 千葉地方裁判所民事第 4 部
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 1 9 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 6 月 2 3 日 午後 4 時 3 0 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 3 3 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 5 月 1 4 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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	9,340,000 7,472,000	一括	1,868,000	63,655	0
1	2,950,000				
2	6,390,000				



物 件 目 録

1 所 在 千葉市花見川区長作町
地 番 1892番22
地 目 宅地
地 積 165.28平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部公衆用道路
地 積 約240平方メートル

所有者 A

2 所 在 千葉市花見川区長作町1892番地22

家屋 番号 1892番22

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 58.08平方メートル
2階 45.54平方メートル

所有者 B

物 件 明 細 書

令和 7年 3月 5日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 齊 藤 なおこ

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】

- ・ 本件土地の一部は、売却対象外の土地への通行のため無償で利用されている。
- ・ 北西側認定外公道との境界が不明確である。

《 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 千葉市花見川区長作町
地 番 1892番22
地 目 宅地
地 積 165.28平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部公衆用道路
地 積 約240平方メートル

所有者 A

2 所 在 千葉市花見川区長作町1892番地22
家屋 番号 1892番22
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 58.08平方メートル
2階 45.54平方メートル

所有者 B

令和6年(ケ)第 459号
令和7年 1月15日受理
令和7年 2月26日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 谷下 功洋

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 千葉市花見川区長作町
地 番 1892番22
地 目 宅地
地 積 165.28平方メートル
所有者 A

2 所 在 千葉市花見川区長作町1892番地22
家屋 番号 1892番22
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 58.08平方メートル
2階 45.54平方メートル
所有者 B



(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■ B	
占有状況		■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
□関係人(■ B、(占有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □	
占有開始時期		平成18年 7月 7日 (新築時)	
最初の	契約日	平成18年 7月 7日	
契約等	期間	平成18年 7月 7日から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □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) □前払 (分 円) □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

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ ■ (債務者兼所有者)	本件建物（物件2）は私が世帯主となり家族と共に住居として使用している。他に占有者はいない。 本件土地（物件1）は同居する妻 ■ A ■ の所有であるが、同土地を本件建物（物件2）の敷地として利用する権原について特に取り決め等はなく、夫婦間なので不要であると思うが、敢えて占有権原を述べれば使用借権となると思う。 土地の境界について争いはない。 本件土地の東側、南東側は道路提供されており、近隣住民等が公衆用道路として使用している。これについて近隣住民との間で特別な取り決め等はない。 本件建物の増改築はしていない。 雨漏りや水回りの不具合はない。 給湯器は5年ほど前に交換しており給湯に問題はない。 屋内で犬猫等を飼っていることもない。 当家並びに近隣住戸にシロアリの被害が出ている様子はない。 以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件建物（物件2）は、**■B**債務者兼所有者が占有主体となり、家族と共に住居として占有しているものと認められる。
- 2 屋内を目視で確認した限りにおいて、経年相当の汚損は見受けられるものの、大きな損傷は見受けられなかった。
- 3 本件土地（物件1）の北西側は雑草が繁茂した法地となっており、北西側認定外公道沿いにコンクリート擁壁、駐車スペースが設置されており、同公道へ通じるコンクリート製の階段が設置されている。評価人が概測したところ本件土地の面積は約240㎡となり公簿面積（165.28㎡）と異なり縄伸びの可能性がある。
- 4 敷地内に存在するとの陳述のあった浄化槽跡の穴は鉄板で覆われ内部や穴の深さ等を確認することが出来なかった。

以上

（注）チェック項目中の調査結果は、「**■**」の箇所の記載のとおり

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1月22日 (水) 12:00-12:15	物件所在地	物件確認、債務者兼所有者の妻に告知書手交
令和7年1月22日 (水) 16:00-16:05	電話	B (債務者兼所有者) より電話あり、占有関係等 確認、入室調査日打ち合わせ (2/3に決定)
令和7年2月3日 (月) 14:00-14:55	物件所在地	評価人同行のうえ入室調査、間取り等確認、写真撮影 債務者兼所有者と面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 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。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：平成18年7月12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。

(千葉地方裁判所管轄)

令和6年11月5日 東京法務局

登記官

請求番号：52-2

建物図面

各階平面図

26838

家屋番号 1892-22

建物の所在 千葉市花見川区長作町1892番地22

1 階

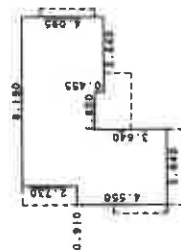


求 積 表

2.730 x 0.400 = 1.092000
8.190 x 3.640 = 29.811600
5.460 x 2.730 = 14.905800
4.095 x 2.730 = 11.193350
2.730 x 0.400 = 1.092000

合計 58.080750
床面積 58.08 m²

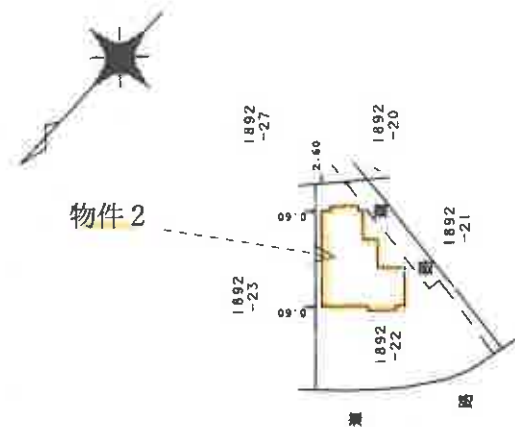
2 階



求 積 表

4.550 x 0.910 = 4.140500
7.280 x 2.730 = 19.874400
3.640 x 1.820 = 6.624800
4.095 x 3.640 = 14.905800

合計 45.545500
床面積 45.54 m²



作成者

(平成18年7月10日作成)

縮尺 1/250

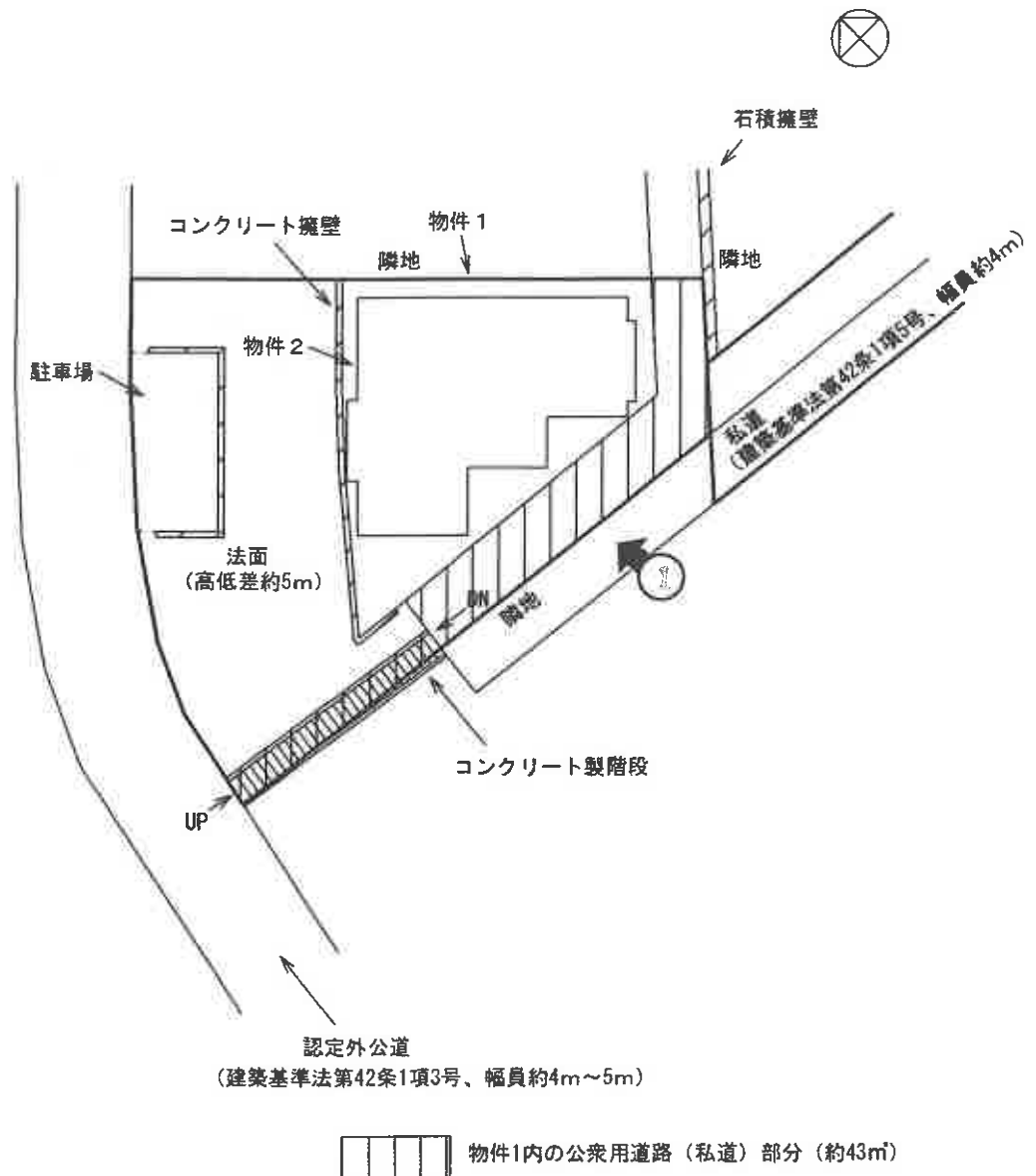
申請人

縮尺 1/500

(千葉市土地区画調整審議会)

平成十八年七月地政日誌

土地建物位置関係図 (評価人作成)

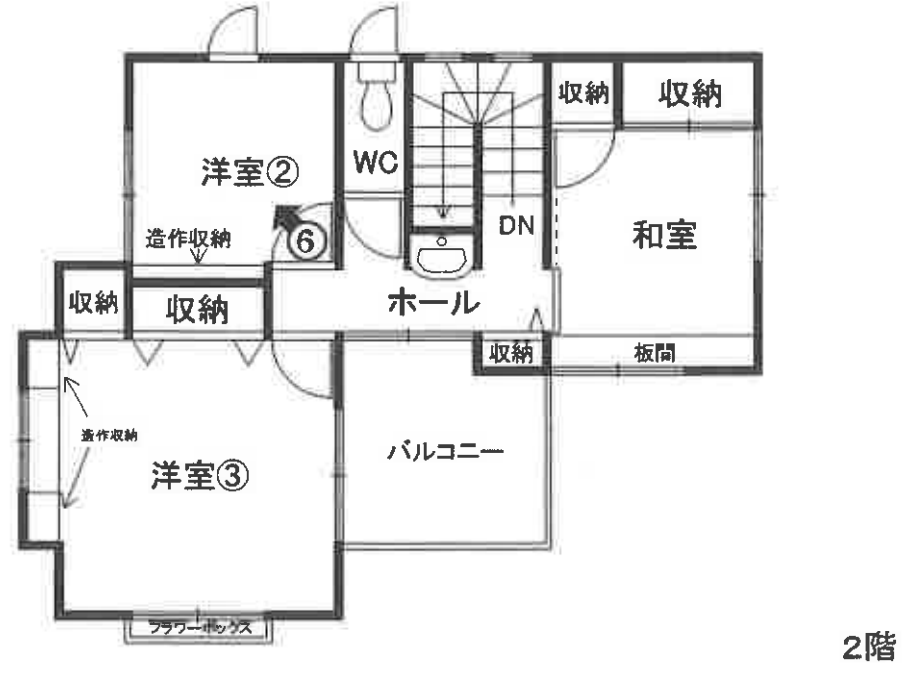


※上記図面は概略図であり、境界の確定には専門家による調査が必要である。



写真撮影位置と方向

建 物 間 取 図
(評価人作成)



←○ 写真撮影位置と方向

①



②



③



④



⑤



⑥



令和6年(ケ)第459号

令和7年2月3日 現地調査

令和7年2月22日 評 価

第 0159 号 発行番号

令和7年2月22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 9, 3 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 9 5 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 6, 3 9 0, 0 0 0 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 6 1 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 5 8 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。		地積：約 240 m ² 地目：宅地・一部公衆用道路
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		
	・現地調査による概測及び、航空写真等の資料により検討した結果、物件1は縄延びしている可能性が高い。		

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 千葉市花見川区長作町
地 番 1892番22
地 目 宅地
地 積 165.28平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 千葉市花見川区長作町1892番地22
家屋 番号 1892番22
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 58.08平方メートル
2階 45.54平方メートル

所有者 B

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1.5km 千葉シーサイドバス「長作町」停留所の南東方・道路距離約360m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心に農地等も見られる住宅地域	
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	市街化調整区域 指定なし 指定 60% 指定 200% なし 宅地造成工事規制区域 (A 区域) 建築基準法 22 条区域 景観計画区域
画 地 条 件	宅地 部分	形状 (ほぼ台形)、 地勢 (宅盤は概ね平面、西側はやや急な法面)、 接道方位 (北西・南・南東・東)、 間口 (約17m)、奥行 (約20m)、 地積 (約197 m ² (概測面積 (※土地の利用状況参照)))
	公衆用 道路 (私道) 部分	形状 (帯状地)、 地勢 (東端から約12mは平坦、他はやや急傾斜の階段)、 幅員 (約1.2m~2m)、延長 (約25m) 地積 (約43 m ² (概測面積 (※土地の利用状況参照)))
	※一体面積は約240 m ² ※土地建物位置関係図参照	
接 面 道 路 の 状 況	北西側認定外公道、幅員 (約4m~5m)、連続性 (普通)、舗装 (あり)、 歩道 (なし)、側溝 (なし)、高低差 (物件1の宅盤より約5m低い)	
	東側私道、幅員 (約4m)、連続性 (行き止まり)、舗装 (あり)、 歩道 (なし)、側溝 (あり)、高低差 (概ね等高) ※当該私道と物件1は南東端で約2.2mをもって接道しているものと推定。	
	南・南東側私道、幅員 (約1.2m~4m)、連続性 (やや劣る)、 舗装 (一部あり)、歩道 (なし)、側溝 (一部あり)、 高低差 (物件1の宅盤と等高~最大で約5m低い) ※物件1の一部と隣地の一部が一体として私道を形成している。	

	建築基準法上の種類	北西側認定外公道：法 42 条 1 項 3 号 東側私道：法 42 条 1 項 5 号 南・南東側私道：建築基準法適用外
	セットバック	不要と見込まれる。
	再建築の可否	条件により可能。（特記事項参照）
土地の利用状況等	1. 土地の利用状況（土地建物位置関係図参照） ・北西側認定外公道から約 7m までが高低差約 5m を有する雑草が生い茂った法面であり、約 7m 超の部分が物件 2（建物）の敷地として利用されている。北西側認定外公道沿いにコンクリート擁壁が築造され、駐車スペースが設置されている。 ・物件 1 の南及び南東側の一部が、幅員約 1.2m～4m の私道（西側はコンクリート製の階段）として利用されている。また、上水道、公共下水道及び都市ガスの本管が当該私道に埋設されている。 ・物件 2（建物）の北西側に高さ約 2m のコンクリート擁壁が設置されている。 ・境界杭、プレート等は確認できなかったが、南側隣地（1892 番 21）には地積測量図があり、座標等から概ねの敷地境界を判別した。南東側隣地は高さ約 0.7m の石積擁壁により境界は概ね明確になっている。北東側隣地は建物建築部分については、フェンス等により概ね明確になっているが、法面部分の境界は判然としない。北西側認定外公道については、関係機関へ調査したが境界は確定していなかった。 ・周囲は戸建住宅、農地等として利用されている。 2. 地積について ・登記面積は 165.28 m²であるが、現地調査の結果、所有者からの陳述、周辺隣地の地積測量図、公図、航空写真等と照合したところ、概測した地積は約 240 m²であった。また、物件 2（建物）の建築計画概要書を閲覧したところ敷地面積について概ね同規模の記載があり、縄伸びしている可能性が高い。以上により、本件においては物件 1 の地積を概測した約 240 m²（宅地部分約 197 m²、道路部分約 43 m²）を採用して評価を行う。なお、正確な地積の把握については隣地境界の確定等、専門家による調査が必要である。	
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（宅内引込管はあるが、現在は使用していない。） 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ものと推定される。 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ものと推定される。 3. 周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。
特 記 事 項	1. 所有者による、物件1に関する陳述は以下のとおり。 ・土地所有者Aと建物所有者Bの間で特段の契約はなく、使用貸借により物件2（建物）が建築されている。 ・物件1内の私道及び、物件1に隣接する東側の私道について、特段の取決めはなく金銭の授受もない。 ・境界について争いはない。 ・物件1内の私道部分は、所有者以外の住民も利用している。 2. 現地調査の結果は以下のとおり ・南側中央付近に浄化槽跡の穴があり、鉄板で塞がれている。 ・北東側隣地の木が敷地内にせり出している。 ・敷地周辺に早急な修繕を要する破損等は見受けられなかった。 3. 北西側認定外公道と約5mの高低差を有するため、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、安全対策（擁壁・塀の設置又は後退距離等）を要する可能性がある。 4. 物件1は市街化調整区域に所在しているが、千葉市都市局建築部宅地課へ聴取したところ、「都市計画法第43条1項の規定による申請が許可されており、同一敷地、同一規模、同一用途であれば再建築は可能である。」とのことである。 5. 千葉市ハザードマップ、ちば情報マップ等を閲覧した結果、浸水想定区域等には指定されていない。

<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18年7月7日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約19年
	経済的残存耐用年数	約11年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	吹付材、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、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） ※物件2はオール電化住宅である。
	その他	なし
床面積（現況）	床面積	1階 58.08㎡
		2階 45.54㎡
		延べ 103.62㎡
現 況 用 途 等	現況用途	1階～2階：居室
	間 取 り	4LDK
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、所有者A及び所有者Bが居宅として利用している。	
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17年8月4日 第17UDI 柏 02448号 ・検査済証：平成18年8月3日 第17UDI 柏 02448号 2. 所有者による物件2に関する陳述は以下のとおり。 ・雨漏りはなく、設備に不具合はない。 ・給湯器は5年程前に交換している。 ・ペットは飼育していない。 ・地震等による建物への影響はない。 ・外壁の再塗装、リフォーム等を行っていない。	

	・シロアリによる被害はない。 3. 現地調査の結果は以下のとおり。 ・1階LDK南東側の壁に、壁紙の亀裂がみられる。 ・2階階段付近の手摺壁に、壁紙の剥がれがみられる。 ・その他、内装材の剥がれ・汚れ、床材の傷等、経年相応の損耗がみられるが、早急に修繕を要する特段の破損は認められない。
--	--

<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 (宅地部分)	50,800	0.50	197.00	1.00	5,004,000
1 (道路部分)	50,800	0.05	43.00		109,000

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）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 87,500 \text{ 円/㎡} & \times & 100.6/100 & \times & 100/105 & \times & 100/165 & = & 50,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：〔宅地部分〕

・形状：ほぼ台形	▲10%
・高低差	▲20%
・法面があり有効利用度が低い	▲30%
(相乗積)	▲50%

〔道路部分〕

・公衆用道路	▲95%
--------	------

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	230,000	103.62	0.398	9,485,000

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%	11 年	19 年	0.398	±0%	(1.00)	0.398

(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 (宅地部分)	5,004,000	0.1	場所的利益	500,000

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 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) (7±イ)×ウ×エ×オ
1 (宅地部分)	5,004,000	－	500,000	1.0	0.80	0.8	2,880,000
1 (道路部分)	109,000			1.0	0.80	0.8	70,000
物件 1 合計							2,950,000
2	9,485,000	＋	500,000	1.0	0.80	0.8	6,390,000
一 括 価 格 (合 計)							9,340,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：以下の事項による市場性の減退を考慮した・。

- ・約 5m の高低差を有し、がけ条例（千葉県建築基準法施行条例第 4 条）の適用を受ける可能性があること。
- ・法面を多く含んだ土地であること。
- ・敷地が縄延びしている可能性が高く、正確な地積の把握には専門家による調査が必要であること。

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：87,500 円/㎡

位 置：新京成線「実籾」駅の南東方約1.6km

価 格 時 点：令和6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%）

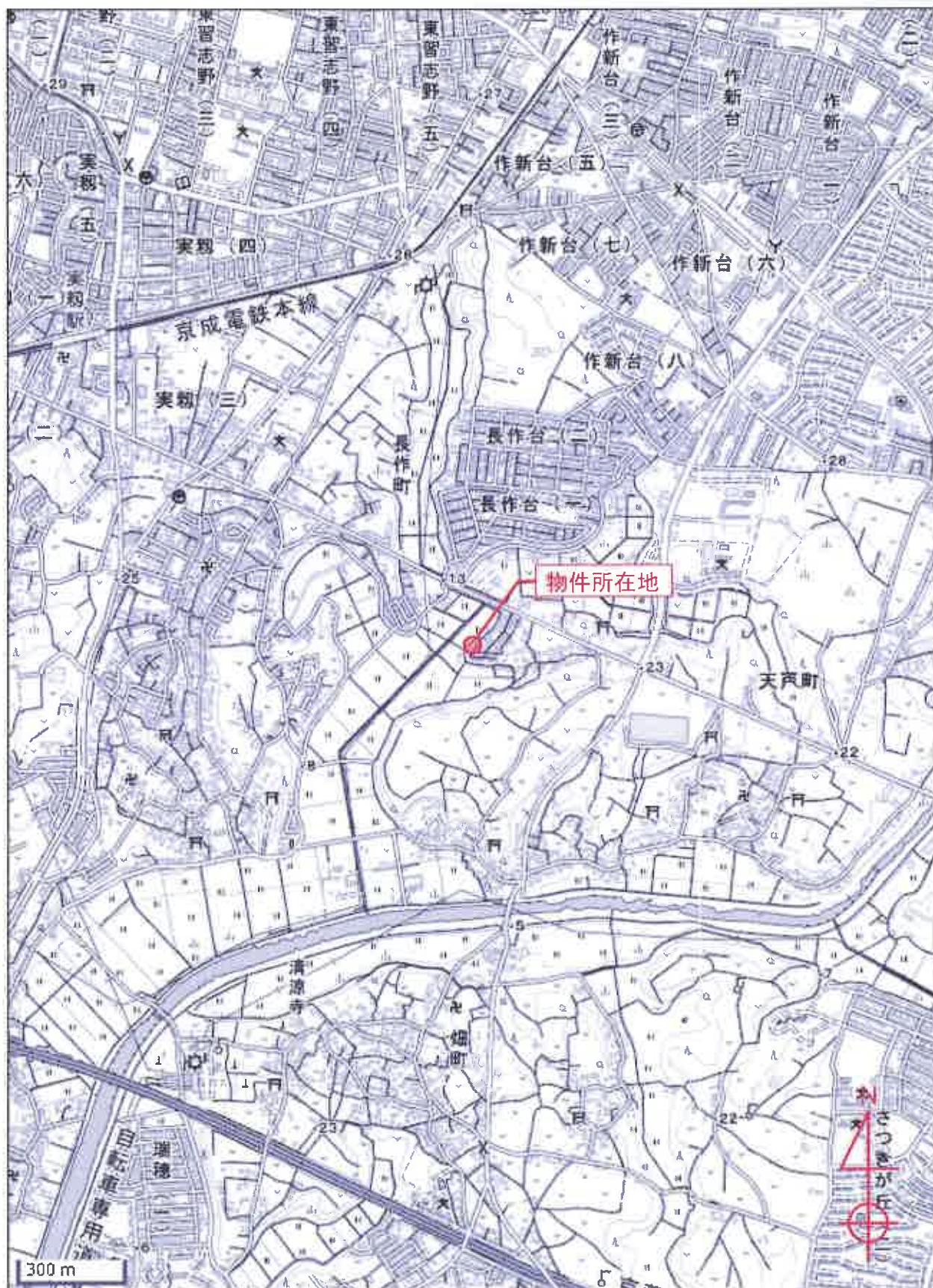
地 域 の 概 要：小規模住宅が建ち並ぶ高台の閑静な住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 間取図

以 上

位置図

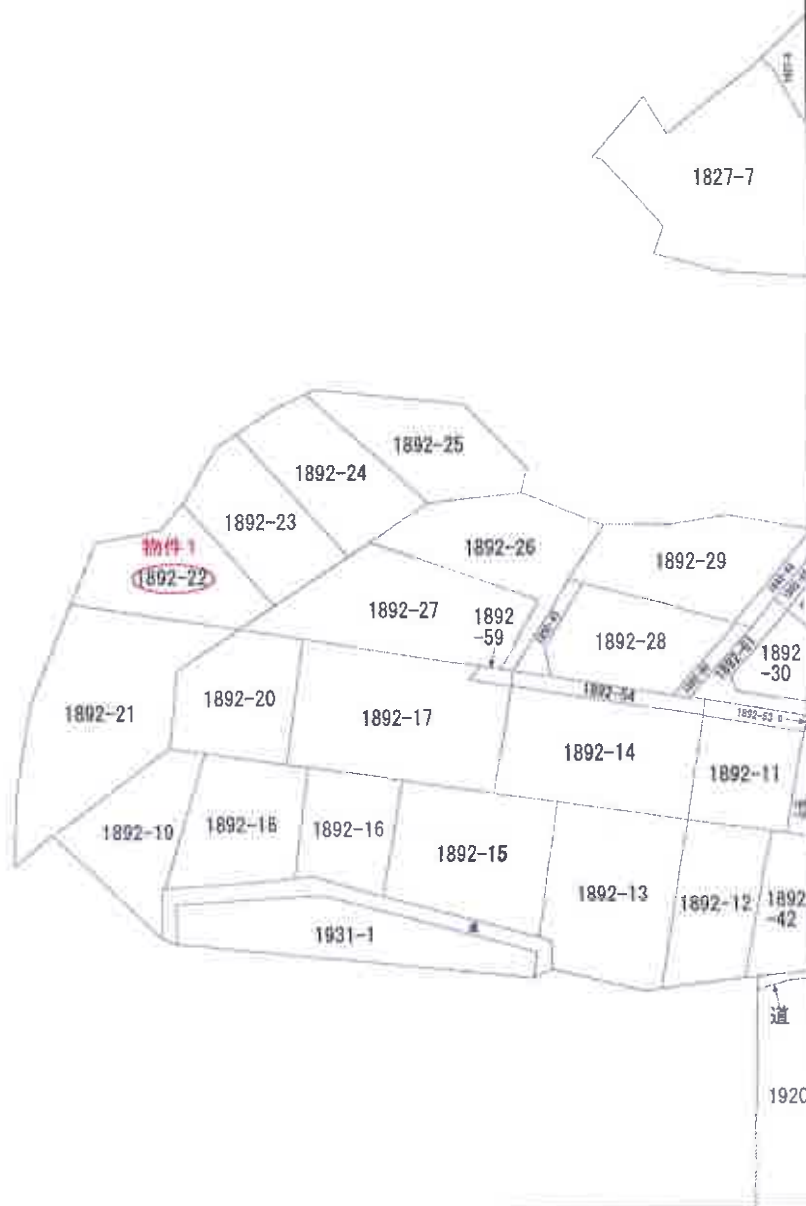


S=1/15,000

国土地理院地形図写し

イ 1892-31
ロ 1892-52

1892-66



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



請求部	所在	千葉県花見川区長作町				地番	1892番22			
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		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。

(千葉県地方務局管轄)

令和6年11月5日
東京法務局

請求番号：52-1
(1/1)

登記官



本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

登記年月日：平成18年7月12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6年11月5日 東京法務局

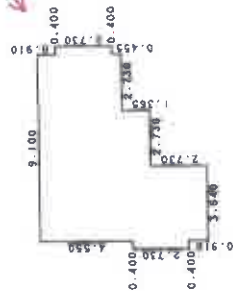
建物図面図

26838 各階平面図

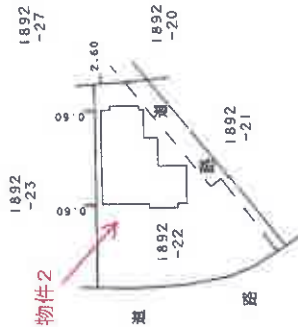
家屋番号 1892-22

建物の所在 千葉県花見川区長作町1892番地22

1階



2階



土地区画測量士

作成者

縮尺 1/250

申請人

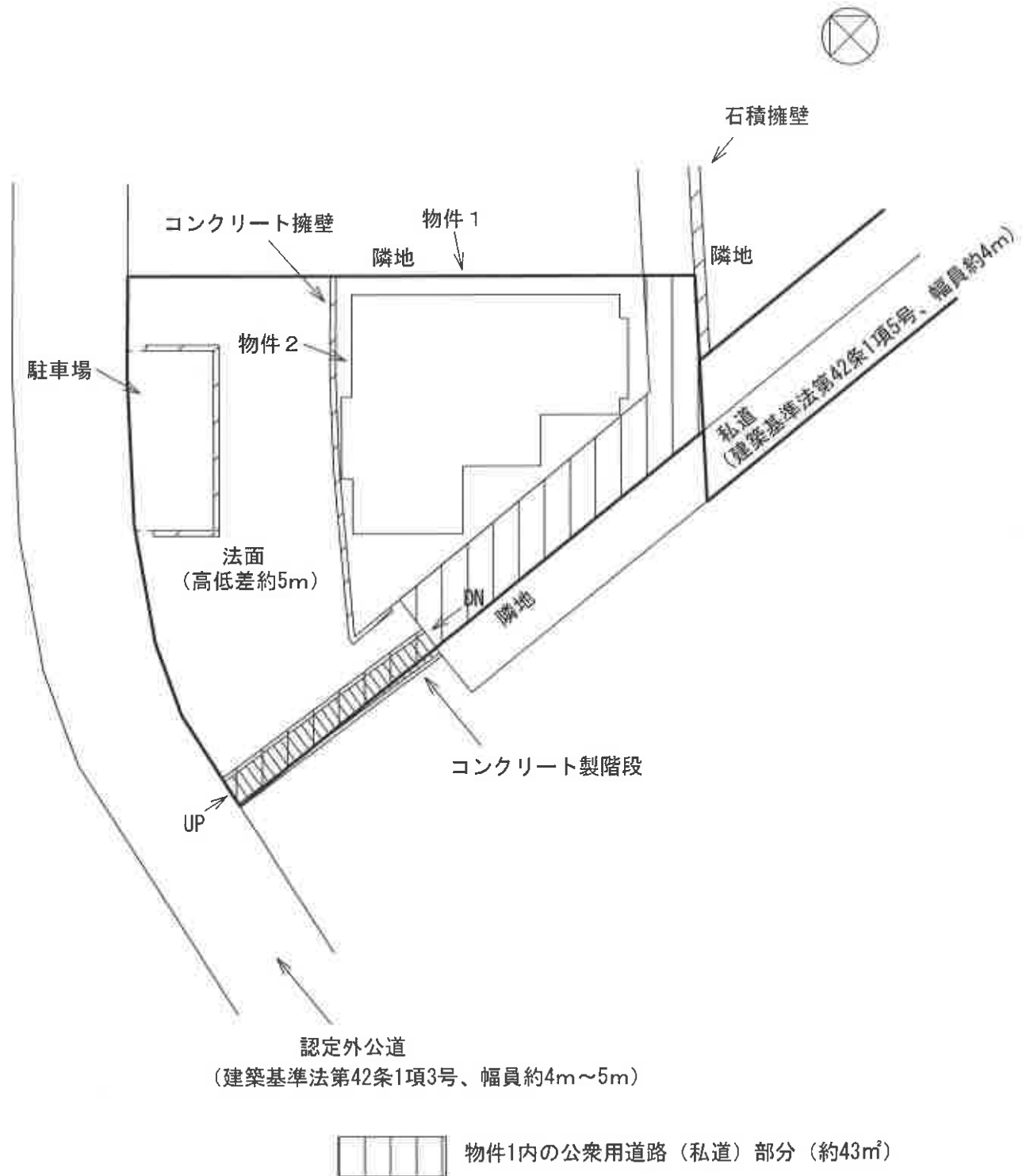
縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印)

請求番号：52-2

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

土地建物位置関係図



※上記図面は概略図であり、境界の確定には専門家による調査が必要である。

間取図



1階



2階