

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 18 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 7 年 7 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 7 月 23 日 午前 9 時 30 分 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7 年 8 月 6 日 午前 10 時 00 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 7 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 28 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 6 月 18 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）
1～4	9,260,000 7,408,000	一括	1,852,000	88,678	0
1	2,360,000				
2	10,000				
3	20,000				
4	6,870,000				
			</		

物 件 目 録

1 所 在 千葉市中央区川戸町

地 番 144番5

地 目 山林

地 積 146平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

2 所 在 千葉市中央区川戸町

地 番 142番11

地 目 山林

地 積 45平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分7分の1

3 所 在 千葉市中央区川戸町

地 番 144番1

地 目 山林

地 積 80平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分7分の2

物 件 目 録

4 所 在 千葉市中央区川戸町144番地5

家屋 番号 144番5

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 58.79平方メートル
2階 48.02平方メートル

所有者 未来建設株式会社

(民法389条1項による一括競売物件)

物 件 明 細 書

令和 7年 4月23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1～4】

売却基準価額は、本件建物の外装の一部及び内装の各工事が未完成で特殊な物件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。



※11※

物 件 目 録

1 所 在 千葉市中央区川戸町

地 番 144番5

地 目 山林

地 積 146平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

2 所 在 千葉市中央区川戸町

地 番 142番11

地 目 山林

地 積 45平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分7分の1

3 所 在 千葉市中央区川戸町

地 番 144番1

地 目 山林

地 積 80平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分7分の2



物 件 目 録

4 所 在 千葉市中央区川戸町 1 4 4 番地 5

家屋 番号 1 4 4 番 5

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 8 . 7 9 平方メートル
2 階 4 8 . 0 2 平方メートル

所有者 未来建設株式会社

(民法 3 8 9 条 1 項による一括競売物件)



令和6年(ケ)第467号
令和7年2月5日受理
令和7年4月14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 千葉市中央区川戸町
地 番 144番5
地 目 山林
地 積 146平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 千葉市中央区川戸町
地 番 142番11
地 目 山林
地 積 45平方メートル
共有者 A 持分7分の1
- 3 所 在 千葉市中央区川戸町
地 番 144番1
地 目 山林
地 積 80平方メートル
共有者 A 持分7分の2
- 4 所 在 千葉市中央区川戸町144番地5
家屋 番号 144番5
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 58.79平方メートル
2階 48.02平方メートル



物 件 目 録

所有者 未来建設株式会社

(民法389条1項による一括競売物件)



(3 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 ■未来建設株式会社	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
□関係人(□ (占有者) □)の陳述／■提示文書(回答書及び土地賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和6年7月19日(土地賃貸借契約書記載の契約の始期)	
最初の契約等	契約日	令和6年7月19日	
	期間	令和6年7月19日から ■令和36年7月18日まで30年間 ☐ 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 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎月 金10,000円(契約締結日に30年分支払) ■前払(30年分 360万円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある(■敷金200万円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ■5枚目「その他の事項」のとおり	
その他		5枚目「その他の事項」のとおり	
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	
1 占有者に対して照会書を郵送し、占有者から提出を受けた回答書及び土地賃貸借契約書の内容は上記のとおりである。 2 これを受けて、債務者兼土地所有者に対しても照会書(土地賃貸借契約書写しを添付)を郵送したところ、「(物件1の土地を)賃貸していない。」「土地賃貸借契約書は偽造書類です。」と記載された回答書の提出を受けたため、上記の土地賃借権の存否について、その真偽は不明である。 3 なお、物件1の土地については、申立債権者を抵当権者とする抵当権が設定されているため(受付年月日令和5年3月17日)、仮に上記の土地賃借権が存在するとしても、当該賃借権は抵当権に後れるものである。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

そ の 他 の 事 項

■ 物件1の土地について

- 1 本建物の敷地として利用されている。
- 2 南東側は幅員約3.7メートルの私道(物件2及び3の土地)に接面しており、周辺隣地とはコンクリートブロック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(接面道路の状況については評価書を参照)。
- 3 セットバックが未実施であるため、約0.1～0.2メートルのセットバックが必要となる(セットバック面積は約2㎡)。
- 4 周辺は北方に下り傾斜する地勢となっているため、北東側隣地からは約1.5メートル、北西側隣地からは約0.6メートルそれぞれ高くなっており、南西側隣地からは約0.8～1.7メートル低くなっている。
- 5 外構工事が未完成の状態であり、敷地内には雑草が生い茂り、接面道路沿いのコンクリートブロックには以前の所有者の表札が残っている。
- 6 土地賃貸借契約書に記載されている特約等の概要は以下のとおりである(「甲」は債務者兼土地所有者であり、「乙」は建物所有者である。「本物件」は物件1の土地である。)

なお、土地賃借権の存否について、その真偽は不明であり、仮に土地賃借権が存在するとしても、当該賃借権が抵当権に後れるものであることは、4枚目「占有者及び占有権原(物件1関係)」のとおりである。

(1) 使用目的

乙は、本物件を居住用のために使用し、他の用途には使用してはならない。

(2) 敷金

本契約終了に伴い、乙が本件土地を原状に復して甲に返還した場合において、甲は、本契約に基づいて生じた乙の債務に未払いのものがあるときは、敷金から未払債務額を差し引いて乙に返還する。返還すべき金員には利息を付けない。

敷金返還請求権をもってその他の債務と相殺することはできず、敷金返還請求権を第三者に譲渡または担保に供してはならない。

(3) 禁止または制限される行為

- ・ 甲の書面による承諾を得ない無断譲渡・転貸、増改築・改造・模様替え
- ・ ペットの飼育
- ・ 右翼、暴力団組事務所等としての使用
- ・ 爆発物、危険物、重量物等の持ち込み
- ・ 近隣への迷惑行為(騒音、振動、悪臭など)
- ・ 本契約の条項に違反する行為

(4) 契約解除

乙が次のいずれかの事由に該当したときは、甲は催告をしないで、ただちに本契約を解除することができる。

- ・ 使用目的を遵守しなかったとき
- ・ 禁止または制限される行為の規定に違反したとき
- ・ その他本契約に違反したとき
- ・ 甲乙間の信頼関係を破壊したとき

(5) 和解合意

本契約に関して当事者に争いが生じたときは、当事者は裁判外の民間紛争解決手続きの利用の促進に関する法律に基づき、民間紛争解決手続により解決を図るものとし、当該解決のため、一般社団法人日本民事紛争等和解仲介機構に和解判断を依頼し、当該判断を最終のものとしてこれに従うものとする。

民間紛争解決手続によっても、なお紛争解決に至らず、裁判手続に移行する場合、(当事者の一方)の住所地を管轄する地方裁判所を第1審の管轄裁判所とする。

(6枚目に続く)

(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)

その他の事項

(5枚目の続き)

7 その他、評価人の調査によれば、以下のとおりである。

(1) 接面道路は建築基準法43条2項2号の通路であり、建物の建築等の際は許可が必要となる。
本建物は当該許可を得て建築されており、再建築の際にも同様に許可が必要となる。

(2) 千葉県担当部署での調査によれば、本建物は都市計画法施行規則60条の適合証明によって建築されたものであり、今後は、同一用途・同一敷地・同一規模等の要件を満たせば再建築が可能となる。また、都市計画法34条各号のいずれかに該当すれば、再建築が可能となる。

■ 物件2の土地（共有持分7分の1）及び物件3の土地（共有持分7分の2）について
一体となって物件1の土地が南東側で接面する私道となっており、公衆の通行の用に供されている。

■ 本建物について（各部屋の配置については、14枚目「間取図」参照）

1 木造スレートぶき2階建の戸建住宅であり、間取りは3LDKとなっている。

2 不動産登記上の築後の経過年数は約1年であるが、外装の一部や内装の各工事が未完成の状態であり、浴槽（ユニットバス）は設置されているが、キッチン・洗面台・トイレ等設備は設置されていない。

3 建物所有者からの回答書によれば、「建物内部は内装工事が必要」であり、「別途内装工事費用は、950万円」で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

(6 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
■ 建物所有者会社 代表者	1 本建物は内装工事が途中なので、回答書に「建物内部は内装工事が必要」、「別途内装工事費用は、950万円」と記載しました。この金額は当社が施工した場合の最低金額で、他社で施工した場合にはもっと費用がかかると思います。これまでに1500万円はかけています。 2 電気は引き込めば使用できます。屋内の配線については、プラスターボードを外さなければいけません。ガスはプロパンです。上水道は井戸を引き直さなければならないので、50～70万円はかかると思います。屋内の配管はできています。 3 セットバックが必要になると思います。 (以上、令和7年4月1日物件所在地で面談)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

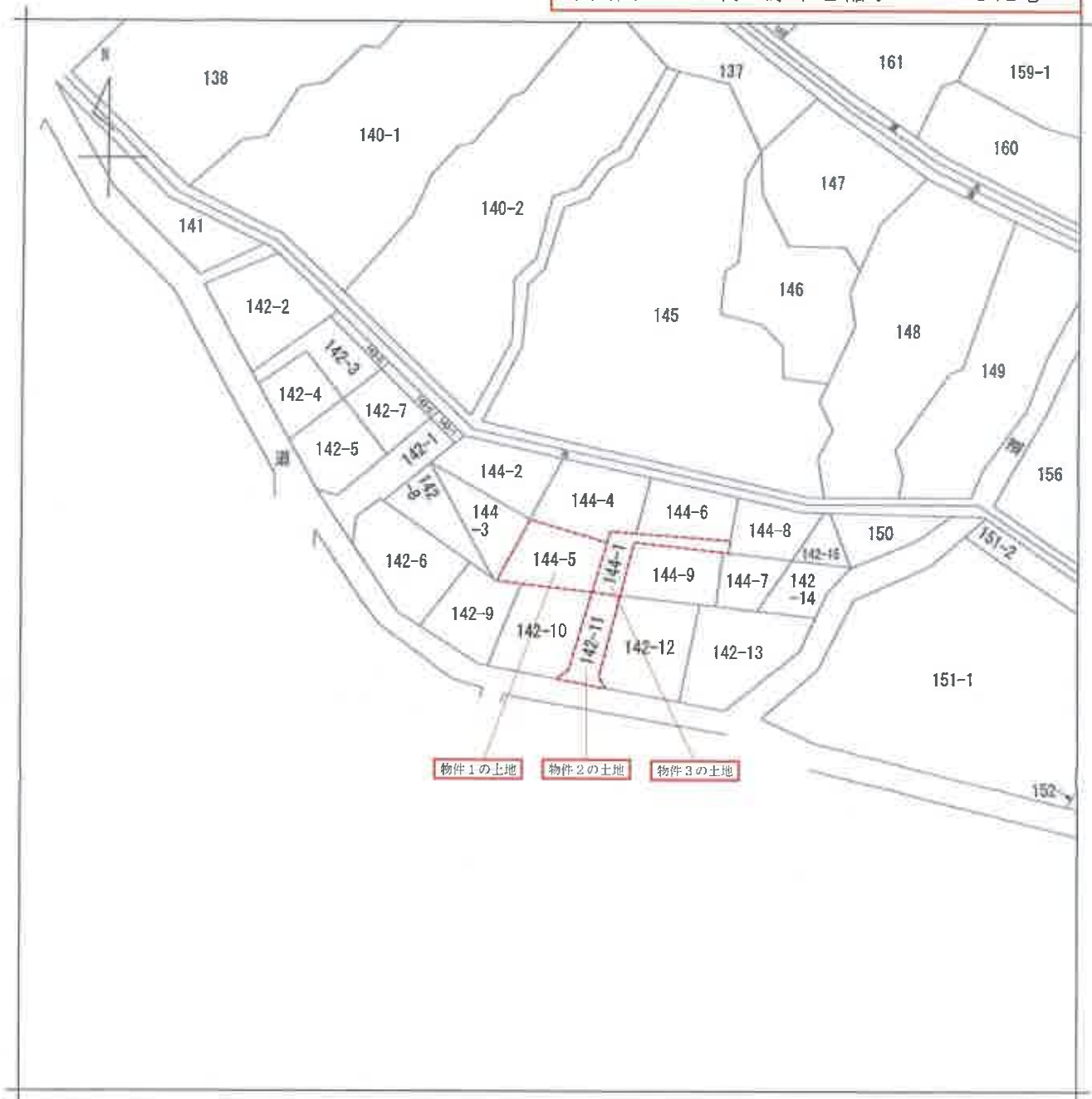
(7 枚目)

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2月10日 (月) 13:55 - 14:05	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和7年2月12日 (水)	当庁執行官室	建物所有者に対し、敷地利用権に関する照会書を郵送 (特定記録) (令和7年2月27日、返信用封筒で回答あり。)
令和7年3月21日 (金)	当庁執行官室	債務者兼土地所有者に対し、照会書を郵送 (特定記録) (令和7年4月7日、返信用封筒 (速達付加) で回答あり。)
令和7年3月21日 (金)	当庁執行官室	建物所有者に対し、立入調査日時通知書を郵送 (特定記録)
令和7年3月28日 (金) 12:50 - 13:10	千葉市東部市税事務所	本建物の家屋見取図及び公課証明書の交付を請求 (家屋見取図については、比準評価のため該当がなく、公課証明書については、令和7年4月1日以降でなければ発行不可とのこと)
令和7年4月1日 (火) 13:40 - 14:10	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、建物所有者会社代表者と面談
令和7年4月7日 (月) 12:40 - 12:55	千葉市東部市税事務所	本建物の公課証明書の交付を請求
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和 7 年 4 月 1 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。 ☐ 令和 年 月 日		

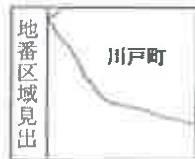
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8 枚目)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



(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	千葉市中央区川戸町				地番	144番5			
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		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	令和48年1月10日			審判年月日(原簿)		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6年9月11日

東京法務局

地図整理番号：M77832

登記官

(1/1)

四拾五年九月十五日

S45.6.25

$$\begin{aligned} \frac{\partial}{\partial x} &= -\frac{y}{x^2} \\ &= -\frac{1}{x} \\ \text{we get } \frac{\partial}{\partial y} &= \frac{x}{y^2} \\ \frac{\partial}{\partial y} &= \frac{1}{y} \\ \therefore \text{ans. is } &\end{aligned}$$

地積測量圖

198419

7214

1 2 3 4 5 6 7 8

業市力所

昭和四十五年九月五日

作者

申請人



111111	地盤計算式	162.21111
111111		11.10

1444 ~ 1448 地積計算式

物件1の上段

44~6 地積計算式

1444-44 地積計算式

144-2 地積計算式

15.00x0.60x1.0	22.2100
12	114.45

1000-3	地積計算式
1000 x 100	100000
1/2	50000

(千葉土地家屋調査士会紙)

1200

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。
(千葉地方法律局管轄)
令和6年9月11日 東京法律局

謝 謝

地区图整理番号：M77833

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

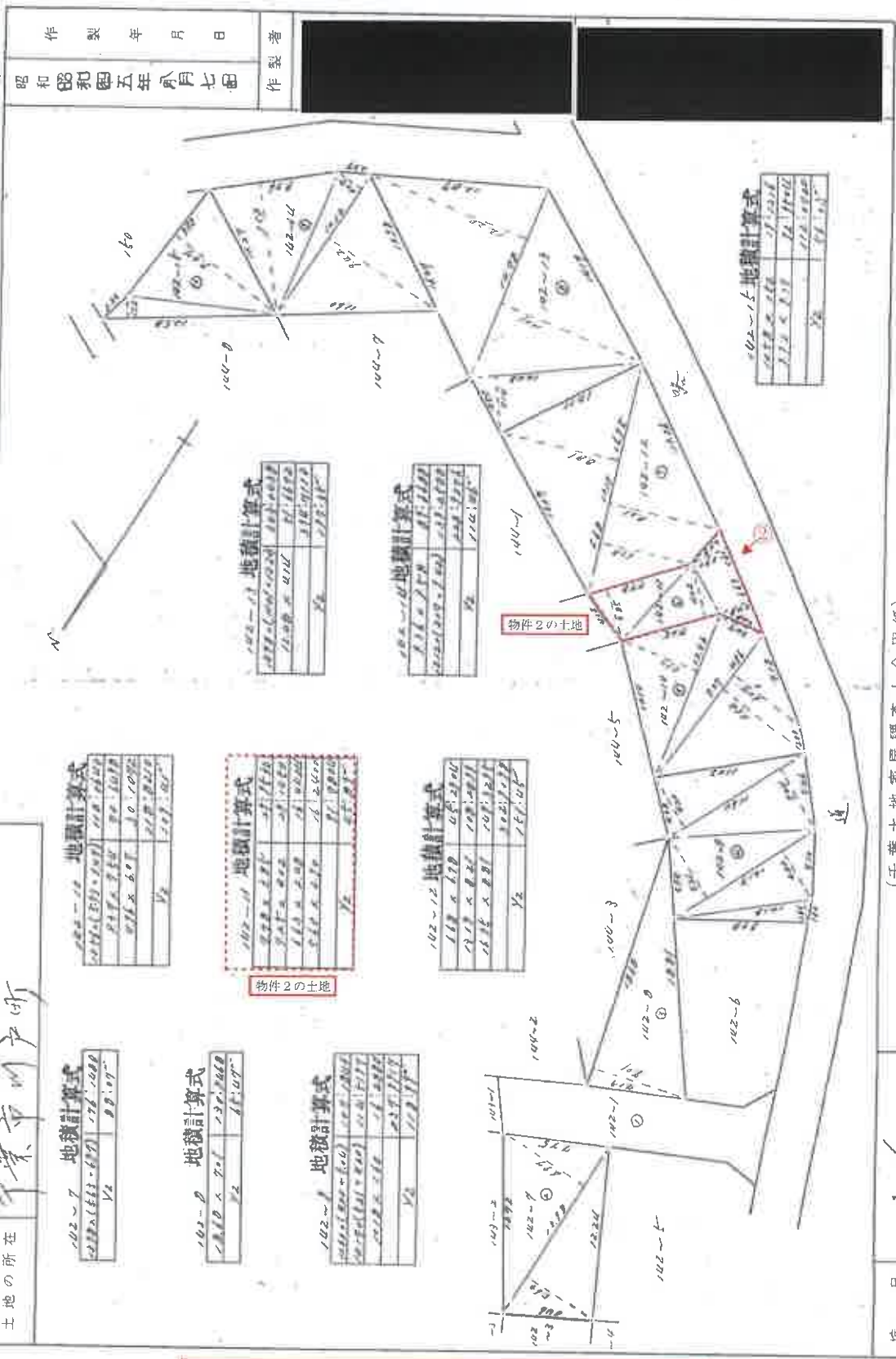
昭和五年八月拾日

S45.8.10

地積測量図

198417

地番	102-1 709 10 11 12 13 14 15
土地の所在	千葉市川戸所



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。

(千葉地方法務局 登録)

令和6年9月11日

東京地方法務局

登記簿

(千葉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1 / 3000

地図整理番号: M77838

登記年月日：昭和45年9月2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。
(千葉県地方自治局管理)

令和6年9月11日

東京法務局

登記官

地図整理番号：M77841

198421

地積測量図

地番 144-1-19

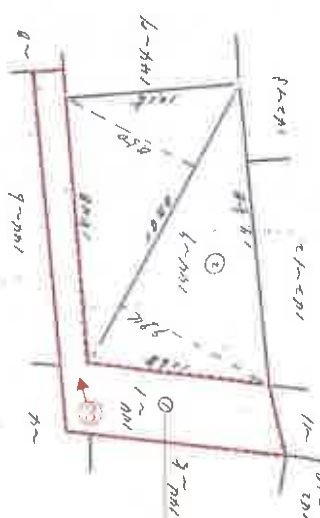
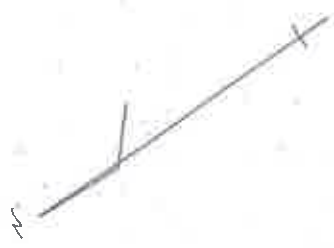
土地の所在 千葉市川戸町

S45.9.2

昭和45年9月2日
製作年月日

製作者

申請人



物件3の上地
(求積なし。)

地積計算式	
144-1	144-2
144-3	144-4
144-5	144-6
144-7	144-8
144-9	144-10
144-11	144-12
144-13	144-14
144-15	144-16
144-17	144-18
144-19	144-20
144-21	144-22
144-23	144-24
144-25	144-26
144-27	144-28
144-29	144-30
144-31	144-32
144-33	144-34
144-35	144-36
144-37	144-38
144-39	144-40
144-41	144-42
144-43	144-44
144-45	144-46
144-47	144-48
144-49	144-50
144-51	144-52
144-53	144-54
144-55	144-56
144-57	144-58
144-59	144-60
144-61	144-62
144-63	144-64
144-65	144-66
144-67	144-68
144-69	144-70
144-71	144-72
144-73	144-74
144-75	144-76
144-77	144-78
144-79	144-80
144-81	144-82
144-83	144-84
144-85	144-86
144-87	144-88
144-89	144-90
144-91	144-92
144-93	144-94
144-95	144-96
144-97	144-98
144-99	144-100

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(千葉県地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/300

登記年月日：令和6年10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。

(千葉県地方裁務局管轄)

令和6年11月27日

東京法務局

登記官

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

各階平面図 建物図面

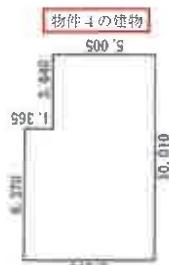
144番5

家号番号

千葉市中央区川戸町144番地5

建物の所在地

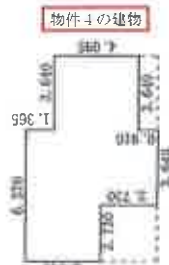
1 階



求積表

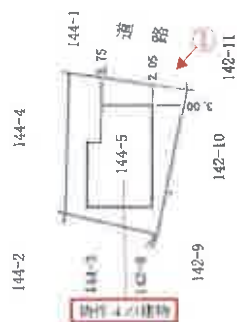
6.370 × 6.370	=40.576900
3.640 × 5.005	=18.218200
合 計	58.795100
床面積	58.79 m ²

2 階



求積表

4.095 × 3.640	=14.905800
6.370 × 3.640	=23.188800
3.640 × 2.730	=9.937200
合 計	48.029800
床面積	48.02 m ²



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

作製者

月 30 日

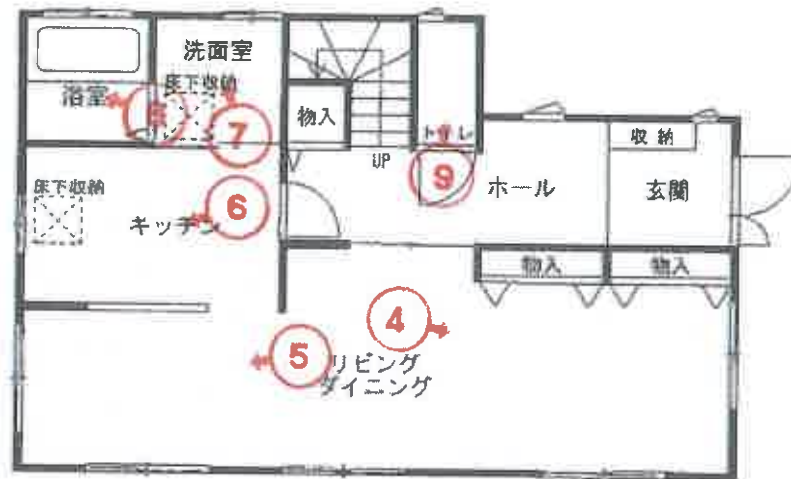
250

申請人

縮尺

500

間 取 図



1 階平面図



2 階平面図

評価人作成

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

物件4の建物（物件1の土地）①



物件4の建物（物件1の土地）

物件2及び3の土地

②



物件3の土地（東側の行き止まり部分）③



1階（リビング）④



1階（ダイニング）⑤



1階（キッチン部分）⑥



1 階（洗面室部分）⑦



1 階（浴室）⑧



1 階（トイレ部分）⑨



2階（洋室（北西側））⑩



2階（洋室（南西側））⑪



2階（洋室（南東側））⑫



2階（トイレ部分）⑬



令和6年(ケ)第467号

令和7年4月1日 現地調査

令和7年4月13日 評価

第R6-39号 発行番号

令和7年4月14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

木下 浩二

第1 評価額

一 括 価 格		
金 9,260,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	2,360,000 円
物件2 (土地)	金	10,000 円
物件3 (土地)	金	20,000 円
物件4 (建物)	金	6,870,000 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き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。		地目：宅地
2	物件目録記載のとおり。		地目：公衆用道路
3	物件目録記載のとおり。		地目：公衆用道路
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		
1	建物所有者からの提示文書の土地賃借権の存否について、その真偽は不明である。仮に当該賃借権が存在するとしても、当該賃借権は抵当権に後れるものである。		
2, 3	対象となるのは共有持分である(物件2:持分7分の1, 物件3:持分7分の2)。		
4	・民法389条1項による一括競売物件である。 ・外装の一部や内装の各工事が未完成の状態である。		

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 千葉市中央区川戸町
 地 番 1 4 4 番 5
 地 目 山林
 地 積 1 4 6 平方メートル
 所有者 A

- 2 所 在 千葉市中央区川戸町
 地 番 1 4 2 番 1 1
 地 目 山林
 地 積 4 5 平方メートル
 共有者 A 持分 7 分の 1

- 3 所 在 千葉市中央区川戸町
 地 番 1 4 4 番 1
 地 目 山林
 地 積 8 0 平方メートル
 共有者 A 持分 7 分の 2

- 4 所 在 千葉市中央区川戸町 1 4 4 番地 5
 家屋 番号 1 4 4 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 8 . 7 9 平方メートル
 2 階 4 8 . 0 2 平方メートル

物 件 目 録

所有者 未来建設株式会社

(民法389条1項による一括競売物件)

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

目 的 物 件	物件1	
位 置 ・ 交 通	京成千原線「大森台」駅の東方・約3km(道路距離) 最寄バス停「川戸小学校」の北東方・約220m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	市街化調整区域の戸建住宅や空地が見られる住宅地域	
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	市街化調整区域
	用 途 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条区域, 宅地造成工事規制区域 立地適正化計画: 都市機能誘導区域外 立地適正化計画: 居住促進区域外
画 地 条 件	形 状 : (ほぼ台形) 地 勢 : (敷地内は概ね平坦だが, 周 間 口 : (約12m) 奥 行 : (約14m) 地 積 計 : (146㎡) (登記) 接 面 道 路 と の 関 係 : 中間画地 道路とは概ね等高に接している。 隣 地 と の 高 低 差 : 北東側: 隣地より約1.5m高い。 北西側: 隣地より約0.6m高い。 南西側: 隣地より約0.8m～約1.7m低い。	
接 面 道 路 の 状 況	南東側 (私道) 路線名 (—) 幅員 (約3.7m) 連続性 (行止り) 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (無)	
	建築基準法上の種類	南東側: 建築基準法第43条2項2号通路
	セットバック	要 セットバック部分の面積 約2㎡
	再建築の可否	・接面道路が建築基準法第43条2項2号の通路であるため許可が必要(特記事項2参照) ・都市計画法施行規則第60条の適合証明または都市計画法の開発行為の許可を前提として可能(特記事項3参照)
土地の利用状況等	物件1:	物件4の建物の敷地 なお, 外構工事が未完成の状態であり, 敷地内には雑草が繁茂している。

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 なし (特記事項4参照) ガス配管 あり (特記事項5参照) 下水道 あり
土 壌 汚 染 等	1. 対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。 2. 近隣地域及び対象不動産の現況等から判断して土壌汚染の存する可能性は低いと推察する。 3. 現地調査において、コンクリートの突出物等の地下埋設物を疑わせるようなものは見られなかった。
特 記 事 項	1. 物件1の敷地の範囲・境界線については、南東側私道及び周辺ブロック塀等により判別され、現況の地形は地積測量図と概ね符合する。 2. 接面道路は建築基準法第43条2項2号の通路であり、建物の建築等の際は許可が必要となり(許可要件として、通路の中心から2.0mのセットバックが必要)、物件4の建物は当該許可を得て建築されている。なお、物件1の土地の前面においては、セットバックが未実施で現況幅員約3.7mしかなく、現地の境界標や物件4の建物建築計画概要書から判断すると、約0.1～0.2mのセットバックが必要となる(セットバック面積は約2㎡)。また、再建築の際も許可が必要となる。 3. 千葉県建築指導課での調査によれば、物件4の建物は都市計画法施行規則第60条の適合証明によって建築されたものであり、今後は、本件建物と同一用途・同一敷地・同一規模等の要件を満たせば再建築は可能とのことである。また、都市計画法第34条各号のいずれかに該当すれば、再建築が可能となる。 4. 前面道路に水道管が敷設されていない。敷地の西部に井戸ポンプが置かれているが、建物所有者会社代表者への聴取によれば、井戸水は引き直さなければならず、50～70万円程度の費用がかかると思うとのことである。なお、水道管の配水管の布設に関して、千葉県企業局では未普及地区配水管布設工事の負担軽減措置の制度がある。 5. 前面道路には都市ガスの本管が敷設されており、物件1の土地への引込もある。なお、建物所有者会社代表者への聴取によれば、プロパンガスを利用予定とのことである。 6. ・占有者から提出を受けた回答書及び土地賃貸借契約書の内容は以下のとおり。 賃 貸 人 : 土地所有者A 賃 借 人 : 未来建設株式会社 契 約 日 : 令和6年7月19日 賃貸借期間: 令和6年7月19日から令和36年7月18日までの30年間 使用目的 : 居住用のために使用し、他の用途には使用してはならない。 賃 料 : 毎月1万円(契約締結日に30年分(360万円)支払い) 敷 金 : 200万円 そ の 他 : 特約等については、現況調査報告書参照 ・債務者兼土地所有者Aから提出を受けた回答書には、「(物件1の土地を)賃貸していない」、「土地賃貸借契約書は偽造書類です」と記載されており、上記土地賃貸借権の存否について、その真偽は不明である。 ・なお、物件1の土地については、申立債権者を抵当権者とする抵当権が設定されているため(受付年月日: 令和5年3月17日)、仮に上記の土地賃貸借権が存在するとしても、当該賃貸借権は抵当権に後れるものである。 7. 千葉県地震・風水害ハザードマップ参照

(物件2, 3:公衆用道路)

物件2, 3の土地は, 物件1の土地が南東側で接面する幅員約3.7mの舗装私道(建築基準法第43条2項2号の通路)で, 共有となっている。当該道路は行止りとなっており, 奥側(道路の東部)では幅員は1.2～1.3m程度である。

物件2, 3の範囲・境界線については, ブロック塀, フェンス等により判別され, 現況の地形は地積測量図と概ね符合する。公簿地積合計約125㎡の帯状地で, 登記簿上の地目は「山林」であるが, 現況及び固定資産税の現況地目は公衆用道路であり, 非課税である。

公法上の規制は物件1と同じ。

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 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (登 記 記 載)		令和6年7月1日 新築
	経 過 年 数		約 1 年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数		約 24 年
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	スレート葺	
	外 壁	サイディング	
	内 壁	内装工事未完成で未施工	
	天 井	内装工事未完成で未施工	
	床	フローリング等	
	設 備	現地調査時においては、浴槽(ユニットバス)は設置されているものの、内装工事は未完成であり、キッチン、洗面台、水洗トイレ等の設備は設置されていない。	
	そ の 他	なし	
品 等	普通		
保守管理の状態	普通 不動産登記上の築後の経過年数は約1年であるが、外装の一部や内装の各工事が未完成の状態である。建物所有者からの回答書によれば、「建物内部は内装工事が必要」であり、「別途内装工事費用は、950万円」であるとのこと。 現地調査時において、保守管理の状態に特段問題は見られなかった。		
床 面 積 (現 況)	床面積	1階	58.79㎡
		2階	48.02㎡
	延べ 106.81㎡ (登記簿数量とほぼ同じ)		
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅	
	間 取 り	3LDK (別添間取図参照)	
建 物 の 利 用 状 況	建物所有者が空家の状態で、占有している。		
特 記 事 項	1. 確認済証: 令和5年4月28日, 第千建住230805号 検査済証の交付記録は無い。 2. 建物所有者会社代表者へのヒアリングによれば、次のとおりである。 ・ 本建物は内装工事が途中なので、回答書に「建物内部は内装工事が必要」、「別途内装工事費用は、950万円」と記載した。この金額は当社が施工した場合の最低金額で、他社で施工した場合にはもっと費用がかかると思う。これまでに1,500万円はかけている。 ・ 電気は引き込めば使用できる。屋内の配線は、プラスターボードを外さなければいけない。ガスはプロパンで、上水道は井戸を引き直さなければならないので、50～70万円はかかると思う。屋内の配管はできている。		

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	持 分 エ	建付減価 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ = カ
1	35,700	1.00	146	1/1	0.90	4,691,000
2	35,700	0.05	45	1/7	---	11,000
3	35,700	0.05	80	2/7	---	41,000
計			271			4,743,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 (中央-6)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 54,500 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(101.1)}{100} & \times \frac{100}{(103)} & \times \frac{100}{(150)} & = & 35,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 方位(東)+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) 150

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】
(相 乗 積) 方位(南東)+4%, 行止り+3%, セットバック+1% (格差率) 1.00

【物件2, 3】
公衆用道路+95% (格差率) 0.05

共同利用されている私道で, 宅地利用は困難であり, 市場性が劣る。

ウ 地 積 : 登記簿数量による。

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 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	持 分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
4	115,000	106.81	0.960	1/1	11,792,000

※再調達原価は、現地調査で把握した工事進捗率に基づき査定した。

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		
4	5 %	24年	1年	0.96	±0% (1.00)	0.960

(1) 耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{現価率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

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

築後約1年であり、観察減価は特段なしと判断した。

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
		率	利用権等	
1	4,691,000	0.10	場所的利益	469,000

イ 土地利用権等割合：土地賃借権の存否について、その真偽は不明であるが、当該土地賃借権が存在するとしても抵当権に劣後することから、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カ, 1②オ) 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) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,691,000	－ 469,000		0.70	0.80	2,360,000
2	11,000			0.70	0.80	10,000
3	41,000			0.70	0.80	20,000
4	11,792,000	＋ 469,000	1.00	0.70	0.80	6,870,000
一 括 価 格 (合 計)						9,260,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：前面道路が建築基準法第43条2項2号の扱いで建替え時に許可が必要であること、外装の一部及び内装の各工事が未完成で特殊な物件であること、井戸工事が必要であること等から、市場での需要減退等を考慮した。

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。

第6 参考資料

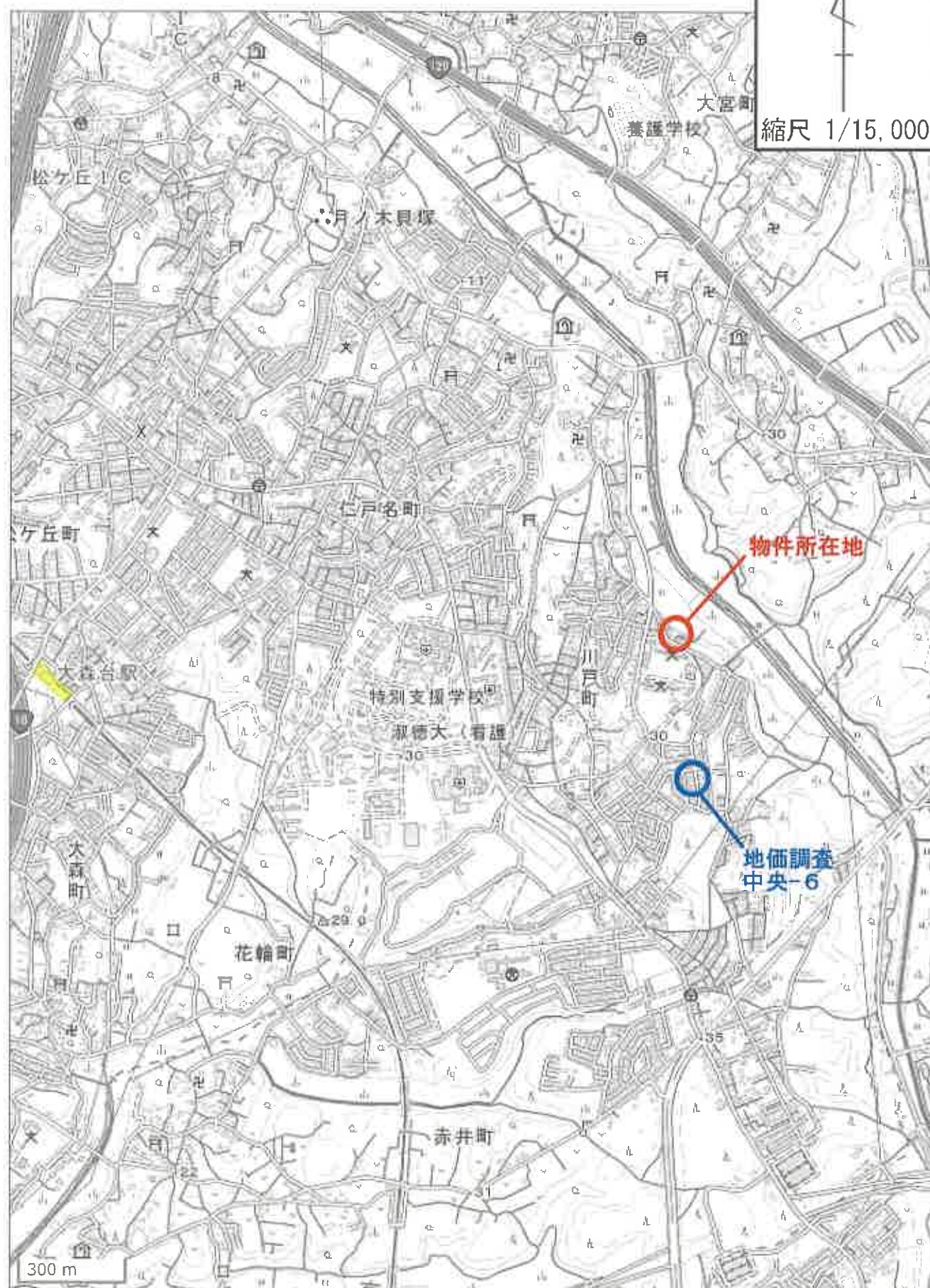
基準地価格（中央-6）

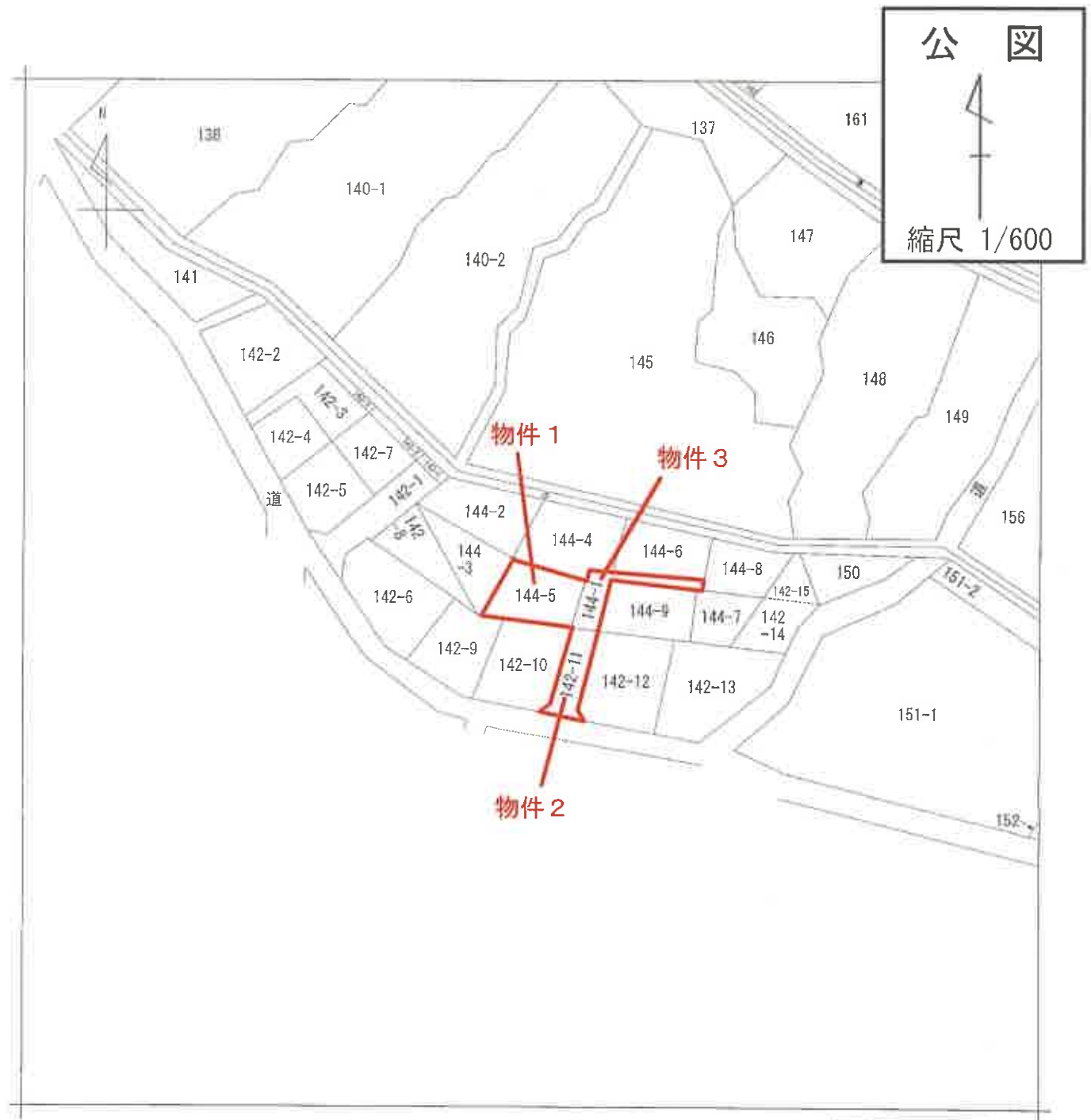
所 在	千葉県千葉市中央区川戸町329番16
価 格	54,500 円／㎡
位 置	JR内房線, JR外房線, JR総武線外「千葉」駅の南東方・約7.2km
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	167 ㎡
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道
接 面 街 路	東側 6m 市道
用 途 指 定 等	第一種低層住居専用地域（指定建蔽率50%, 指定容積率100%）
地 域 の 概 要	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

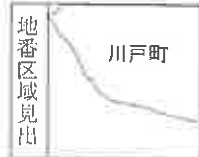
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図

以 上





(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 分	所 在	千葉市中央区川戸町				地 番	144番5			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 分 区		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 年 月 日	昭和48年1月10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6年9月11日
東京法務局

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

登記年月日：昭和45年6月25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。

(千葉県方法務局書印)

令和6年9月11日 東京法務局

登記官

地図整理番号 N77833

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

198419

144

地番

144-12345678

土地の所在

千葉市川戸町

地積測量図

S45.6.25

昭和四十五年六月二十五日
製作年月日

製作者

千葉県地家屋調査士会



地積計算式

144-2	144-2
144-2	144-2
144-2	144-2
144-2	144-2
144-2	144-2

地積計算式

144-3	144-3
144-3	144-3
144-3	144-3
144-3	144-3
144-3	144-3

地積計算式

144-4	144-4
144-4	144-4
144-4	144-4
144-4	144-4
144-4	144-4

地積計算式

144-5	144-5
144-5	144-5
144-5	144-5
144-5	144-5
144-5	144-5

地積計算式

144-6	144-6
144-6	144-6
144-6	144-6
144-6	144-6
144-6	144-6

地積計算式

144-7	144-7
144-7	144-7
144-7	144-7
144-7	144-7
144-7	144-7

地積計算式

144-8	144-8
144-8	144-8
144-8	144-8
144-8	144-8
144-8	144-8

縮尺 1/300

(千葉県地家屋調査士会 用紙)

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。
(千葉地方方法局管轄)

令和6年9月11日 東京法務局

令和6年9月11日

縣長張繼

登記簿

地圖整理番号 M77838

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

地番	142-179 9 10 11 12 13 14 15
土地の所在	千葉県市川市所

102~7	地積計算式
270×(563-697)	176・1400
V2	80・07㎡

12.60	$\times 7.01$	130.9460
	$\times 2$	65.4920

地圖計算式

地積計算式	
$200 \times 100 = 20,000$	$100 \times 100 = 10,000$
$20,000 - 10,000 = 10,000$	$20,000 - 10,000 = 10,000$
$10,000 \div 100 = 100$	$10,000 \div 100 = 100$
$100 \times 100 = 10,000$	$100 \times 100 = 10,000$

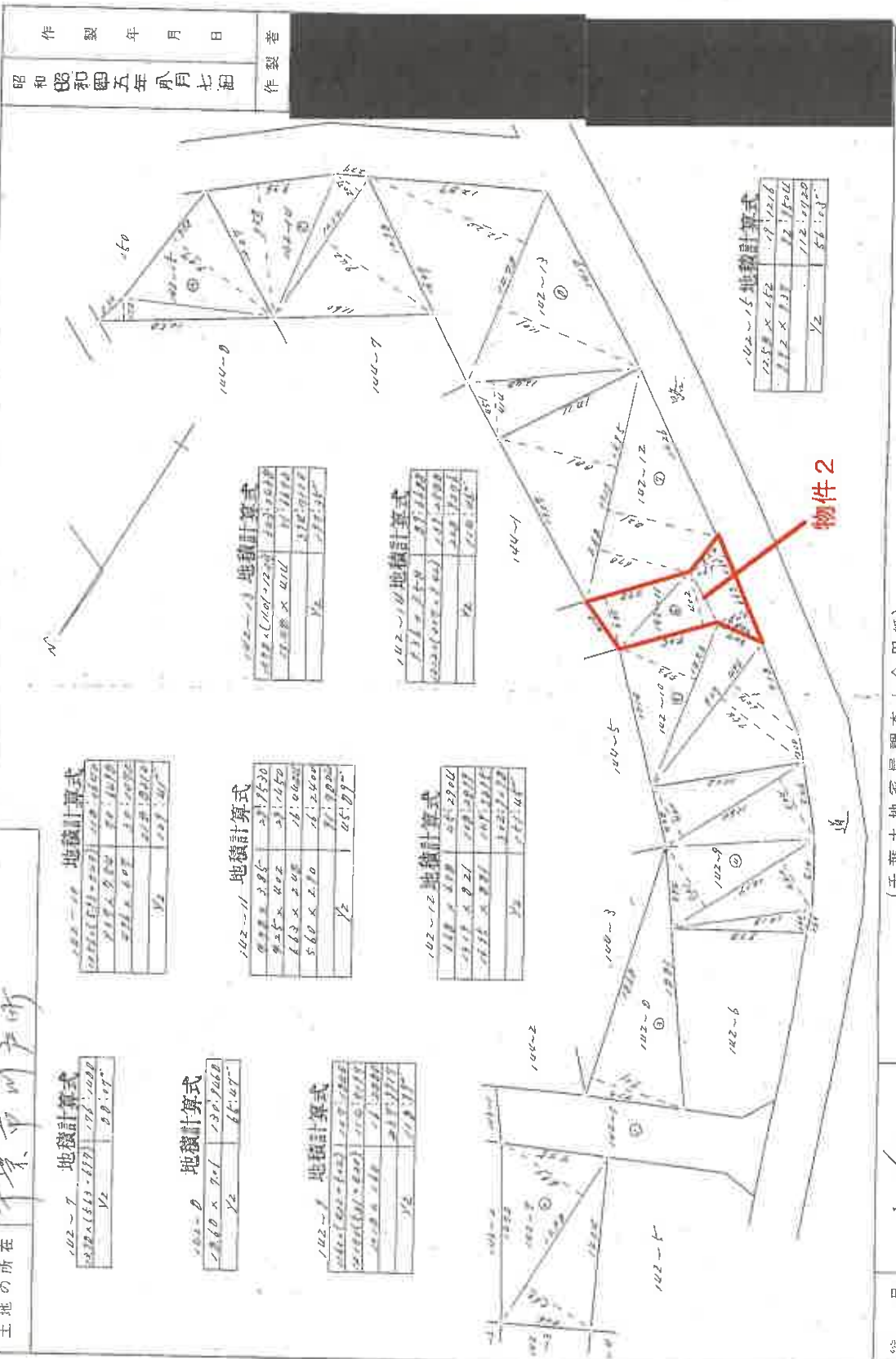
地積計算式

142-11	
925 x 285	= 26530
925 x 402	= 37185
663 x 245	= 163425
560 x 270	= 151200
	717900
1/2	457900

102~103	北緯計算式
102	2906
103	2907
104	2908
105	2909
106	2910
107	2911
108	2912
109	2913
110	2914
111	2915
112	2916
113	2917
114	2918
115	2919
116	2920
117	2921
118	2922
119	2923
120	2924
121	2925
122	2926
123	2927
124	2928
125	2929
126	2930
127	2931
128	2932
129	2933
130	2934
131	2935
132	2936
133	2937
134	2938
135	2939
136	2940
137	2941
138	2942
139	2943
140	2944
141	2945
142	2946
143	2947
144	2948
145	2949
146	2950
147	2951
148	2952
149	2953
150	2954
151	2955
152	2956
153	2957
154	2958
155	2959
156	2960
157	2961
158	2962
159	2963
160	2964
161	2965
162	2966
163	2967
164	2968
165	2969
166	2970
167	2971
168	2972
169	2973
170	2974
171	2975
172	2976
173	2977
174	2978
175	2979
176	2980
177	2981
178	2982
179	2983
180	2984
181	2985
182	2986
183	2987
184	2988
185	2989
186	2990
187	2991
188	2992
189	2993
190	2994
191	2995
192	2996
193	2997
194	2998
195	2999
196	3000
197	3001
198	3002
199	3003
200	3004
201	3005
202	3006
203	3007
204	3008
205	3009
206	3010
207	3011
208	3012
209	3013
210	3014
211	3015
212	3016
213	3017
214	3018
215	3019
216	3020
217	3021
218	3022
219	3023
220	3024
221	3025
222	3026
223	3027
224	3028
225	3029
226	3030
227	3031
228	3032
229	3033
230	3034
231	3035
232	3036
233	3037
234	3038
235	3039
236	3040
237	3041
238	3042
239	3043
240	3044
241	3045
242	3046
243	3047
244	3048
245	3049
246	3050
247	3051
248	3052
249	3053
250	3054
251	3055
252	3056
253	3057
254	3058
255	3059
256	3060
257	3061

[illegible]

142 ~ 148 地積計算式	
142 ~ 148	87.42%
142 ~ 148	100.00%
142 ~ 148	100.00%
142 ~ 148	100.00%

[illegible]

(千葉土地家屋調査士会 用紙)

尺 1 3 2 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

地積測量

545.8.10

昭和四年八月七日

民國五年八月

登記年月日：昭和45年9月2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。

(千葉地方法務局管轄)

令和6年9月11日

東京法務局

登記官

地図整理番号：M77841

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

198421

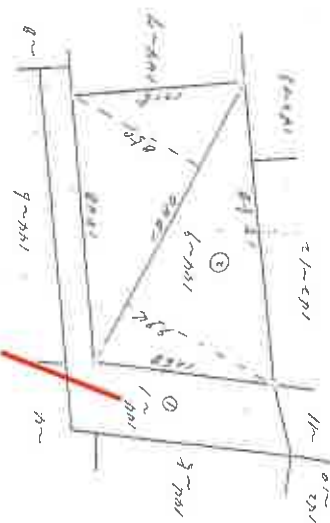
地番	144-1-9
土地の所在	千葉市川戸町

地積測量図

S45.9.2

昭和四十五年九月貳日	製作年月日
製作者	
申請人	

物件3



144-1	地積計算式
18000	144-12
144-11	144-10
144-13	144-14

(千葉土地開発調査士会用地)

縮尺	1/300
----	-------

登記年月日：令和6年10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。
(千葉県地方税務局管轄)

令和6年11月27日 東京法務局

登記簿

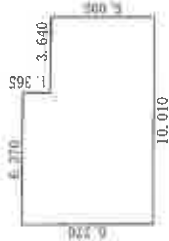
地図整理番号：WS1444

各階平面図 建物図面

家屋番号 144番5

建物の所在 千葉市中央区川戸町144番地5

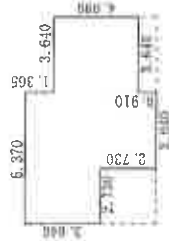
1階



求積表

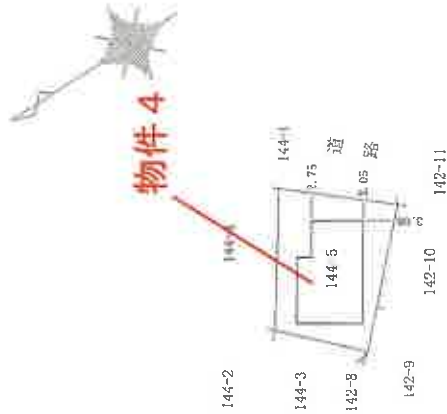
6.370 × 6.370	=40.576800
3.640 × 5.095	=18.218200
合計	58.795100
床面積	58.79 m ²

2階



求積表

4.095 × 3.640	=14.905800
6.370 × 3.640	=23.186800
3.640 × 2.730	=9.937200
合計	48.029800
床面積	48.02 m ²



作製者

縮尺 250

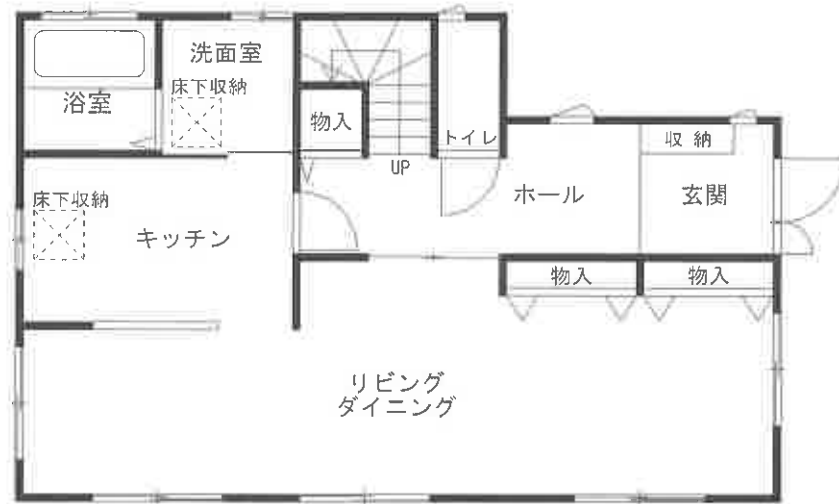
申請人

縮尺

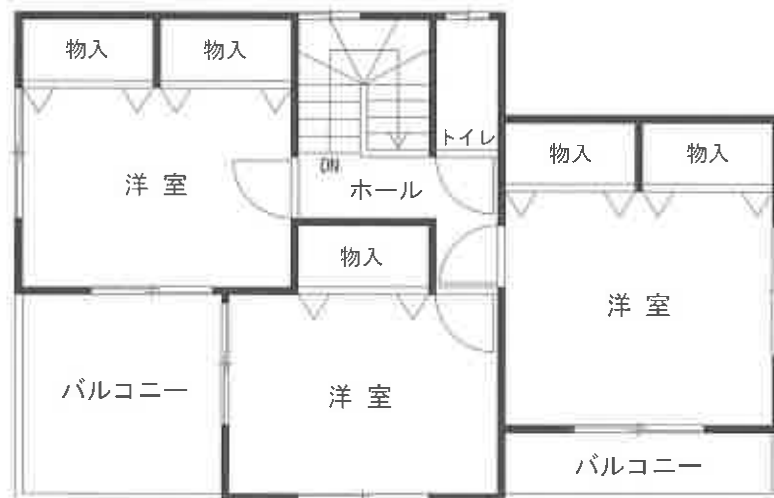
500

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

間 取 図



1 階平面図



2 階平面図

評価人作成