

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月 7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 7月 22日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 5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 8月 19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 8月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 8月 10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 7月 7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 | 千葉県稲毛区宮野木町 |
| | 地 番 | 1664番245 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 25.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県稲毛区宮野木町 |
| | 地 番 | 1709番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 113.73平方メートル |
| 3 | 所 在 | 千葉県稲毛区宮野木町1709番地18、1664番地245 |
| | 家屋 番号 | 1709番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.13平方メートル
2階 57.13平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 5月20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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 | 千葉市稲毛区宮野木町 |
| | 地 番 | 1664番245 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 25.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉市稲毛区宮野木町 |
| | 地 番 | 1709番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 113.73平方メートル |
| 3 | 所 在 | 千葉市稲毛区宮野木町1709番地18、1664番地245 |
| | 家屋 番号 | 1709番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.13平方メートル
2階 57.13平方メートル |



令和8年(ケ)第 14号
令和8年 3月11日受理
令和8年 5月 8 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 | 千葉県稲毛区宮野木町 |
| | 地 番 | 1664番245 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 25.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県稲毛区宮野木町 |
| | 地 番 | 1709番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 113.73平方メートル |
| 3 | 所 在 | 千葉県稲毛区宮野木町1709番地18、1664番地245 |
| | 家屋 番号 | 1709番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.13平方メートル
2階 57.13平方メートル |



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
現況地目	■宅地(物件1、2) □公衆用道路(物件) □ (物件)
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	
建物	物件3
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 □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	2階の小屋裏収納は債務者兼所有者より最高部約1mとの陳述があったため、回床面積及び階層に算入されない。
執行官保管の仮処分	■ない □ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

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	<p>本件建物は私が住居として使用しており他に占有者はいない。 土地の境界について争いはない・ 建物に関し雨漏りや水回りの不具合はない。 屋内で小型犬を一匹飼っている。 地震等の影響で建物に不具合が出ている様子はない。 建物建築後に外壁の再塗装、防蟻剤の再散布はない。 ソーラーパネルは設置していない。</p> <p style="text-align: right;">以上</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

執行官の意見

- 1 本件建物は面談した債務者兼所有者の陳述、屋内の状況等から同人が占有主体となり住居として占有しているものと認められる。
- 2 屋内の保守状況は劣り床面壁面に汚損が散見され、特に1階居間を中心に飼い犬の排泄物が散乱しており耐え難い悪臭が感じられる。敷地内は手入れがなされておらず雑草等が繁茂している。
- 3 2階小屋裏収納は収納式はしご下に家具が置かれていたため、立ち入りが出来なかったが債務者兼所有者より天井高が約1mであるとの陳述があったことから床面積及び階層には算入されない。
- 4 本件調査は二度の臨場にもかかわらず占有する債務者兼所有者からの反応がなかったため、解錠入室調査を行うこととした。調査日当日に臨場したところ債務者兼所有者が在室しており、前頁に記載の陳述を得ることが出来た。

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8年3月16日 (月) 13:30-13:40	物件所在地	物件確認、不在告知書投函
令和8年3月31日 (火) 11:30-11:35	物件所在地	不在告知書再投函、外観等写真撮影
令和8年4月10日 (金) : - :	郵便	解錠を前提に入室調査日を4月17日と定め、債務者兼所有者に対し期日指定書を送付
令和8年4月17日 (金) 11:30-12:30	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 () : - :		
<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 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。</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 checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 4月17日 入室調査に立会人及び解錠技術者を伴い臨場した経緯は前頁に記載のとおり</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

登記年月日：平成13年8月17日

222134

地積測量図

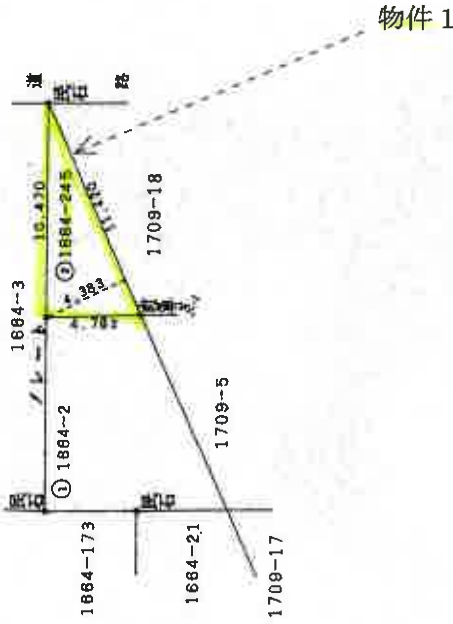
地番 1664-245

土地の所在 千葉市稲毛区宮野木町

求積表

地番	区画	面積	備考
① 1664-245	区画	50.053880	
	面積	50.053880	
	面積	25.026930	
	面積	25.02	

地番	区画	面積	備考
① 1664-2	区画	84.22307	
	面積	84.22307	
	面積	84.22	



平成13年8月17日登記

製作者

(平成13年8月3日作製)

申請人

縮尺 1/250

(千葉県地家屋調査士会用品)

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12月22日 千葉県地方法務局 登記官

請求番号：67-2

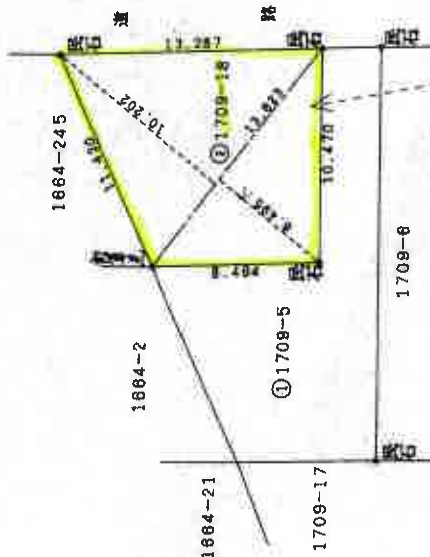
登記年月日：平成13年8月17日

222231

地積測量図

地番 1709-18

土地の所在 千葉市稲毛区宮野木町



求積表

地番	面積	割合	借面積
1709-18	13.823	10.202	138.881848
	13.823	6.495	88.481385
合計	27.646		227.483233
地積	113.731655		
地積率	113.73	m ²	

地番	面積	借面積	地積
1709-5	234.71	113.73162	170.97838
合計			320.87



作製者

(平成13年8月17日)

申請人

縮尺 1/250

(千葉土地家屋調査士会印紙)

平成13年8月17日登記

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。

令和7年12月22日 千葉地方方法務局

登記官

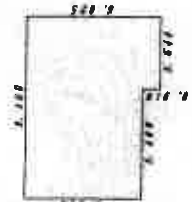
請求番号：67-3

登記年月日：平成13年11月30日

各階平面図

建物各階平面図

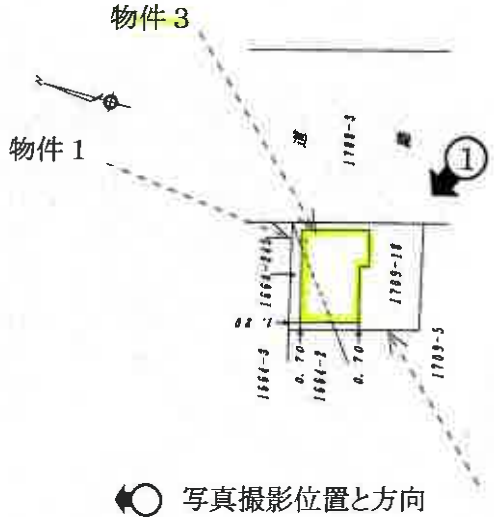
家屋番号	1709番18
建物の所在	千葉県船橋区宮野木町1709番地18・1664番地245



1階、2階各階同型

求積表

5.915 x 5.460	32.85500
5.825 x 5.640	32.84000
合計	65.69500
取積積	32.84750



写真撮影位置と方向

平成13年11月30日登記

作製者	申請人	縮尺	縮尺
		250	500
(平成13年11月28日作製)			

(千葉県地家屋調査士会印紙)

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。
令和7年12月22日 千葉県方法務局

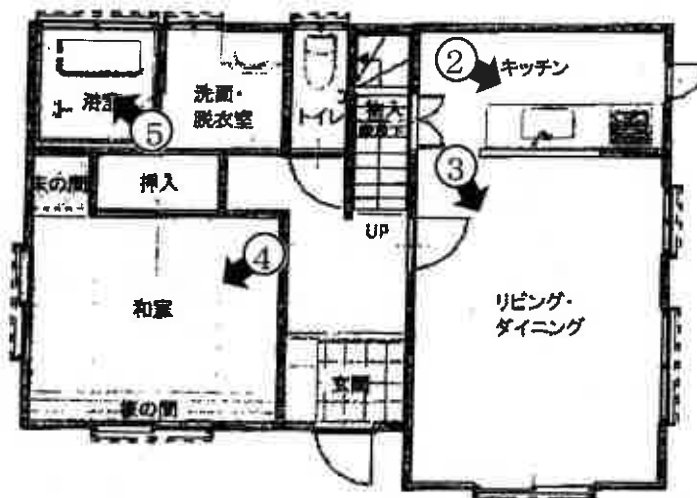
登記官

請求番号 67-4

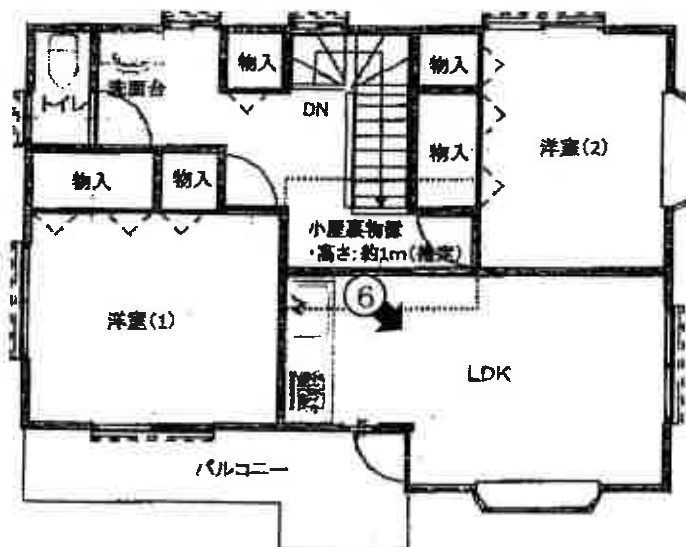
建物間取図 (評価人作成)



【1階】



【2階】



⊙ ← 写真撮影位置と方向

①



②



③



④



⑤



⑥



副 本

令和 8 年 (ケ) 第 14 号
令和8年4月17日 現地調査
令和8年4月24日 評 価
第 2026 - 014 号 発行番号
令和8年4月27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

秋 葉 節 久

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,350,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 760,000 円
物件2 (土地)	金 3,440,000 円
物件3 (建物)	金 6,150,000 円

1. 一括価格は、物件1乃至3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及び2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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。
従って、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。 住居表示未実施区域
番号			
3	1. 1階の玄関部分，浴室部分及び洗面・脱衣室部分を共有する1階及び2階の分離型の2世帯住宅仕様である。		

現況欄に記載のない事項については，ほぼ登記記載と同じ。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 千葉県稲毛区宮野木町 |
| | 地 番 | 1664番245 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 25.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県稲毛区宮野木町 |
| | 地 番 | 1709番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 113.73平方メートル |
| 3 | 所 在 | 千葉県稲毛区宮野木町1709番地18、1664番地245 |
| | 家屋 番号 | 1709番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.13平方メートル
2階 57.13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及び2）

位置・交通	JR総武線「稲毛」駅の北東方 約 2.8km（道路距離，以下同じ） 京成バス千葉セントラル「京成団地入口」バス停 約 350m （JR稲毛駅に連絡） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	周辺は，一般住宅の外，共同住宅や店舗併用住宅等も見られる，最寄り駅からは距離のある住宅地域である。対象土地周辺の地勢は，ほぼ平坦で，日照・通風等は普通である。北東側接面市道（穴川犢橋線）を介して京葉道路が通っており，防音壁が設置されているが，騒音等がやや気になる。「千葉県地震・風水害ハザードマップ（WEB版）」によれば，対象土地は，「洪水浸水想定区域」，「内水浸水想定区域」及び「高潮浸水想定区域」として公表はされていない。	
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	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	建蔽率	指定： 60%
	容積率	指定： 200%
	防火地域	指定なし
	その他の規制	第1種高度地区（20m），建築基準法第22条指定区域，景観計画区域，都市機能誘導区域外，居住促進（居住誘導）区域内，宅地造成等工事規制区域
画地条件	形状：（長形状の画地） 地勢：（ほぼ平坦） 間口：（北東）（約 13.3m） 奥行：（約 10.5m） 地積：（約 138.75㎡）（登記数量） 接面道路との関係：（一方路）（ほぼ等高）	
接面道路の状況	北東側（市道） 路線名（穴川犢橋線） 幅員（約 16.6m） 連続性（普通） 舗装（舗装） 歩道（片側） 側溝（両側）	
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	北東側：建築基準法42条1項1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能であると推定
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1及び2	物件3建物等の敷地（特記事項1参照）
	隣地	<ul style="list-style-type: none"> ・北東側：市道を介して京葉道路 ・北西側：一般住宅 ・南東側：一般住宅 ・南西側：一般住宅

<p>供給処理施設 (敷地内までの引込みを基準に、引込みがある場合を「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. 対象土地は、現地調査等から土壌汚染の恐れのある利用がなされた可能性は低いと判断されること、また、現在、対象土地は、地上2階建の住宅等の敷地であり、地下埋設物の存否は確認出来ないが、現地調査の範囲では、地下埋設物の存する可能性は低いと判断されることから、土壌汚染及び地下埋設物については考慮外とした。</p> <p>2. 千葉県教育委員会での調査によれば、対象土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていないことから、埋蔵文化財については考慮外とした。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<p>1. 北東側接面市道に接している南東部分は、コンクリート舗装され、駐車スペースとなっている。</p> <p>2. 対象土地の周辺地区において、平成23年3月11日の東日本大震災並びに令和元年10月の台風及び豪雨による被害は、特段無かったものと推察される。</p>

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

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13年11月28日新築（登記記載）
	増築年月日	—
	経過年数	約 24 年
	経済的残存耐用年数	約 1 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング
	内 壁	クロス貼外
	天 井	クロス貼，合板外
	床	フローリング，畳外
	設 備	洗面台，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，都市ガス）
そ の 他	—	
床面積（現況）	1 階	57.13㎡
	2 階	57.13㎡
	延 べ	114.26㎡（登記数量とほぼ同じ）
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	1階の玄関部分，浴室部分及び洗面・脱衣室部分を共有する1階及び2階の分離型の2世帯住宅仕様（別添「間取略図」参照） 1階：1LDK 2階：2LDK＋小屋裏物置（特記事項2参照）
品等・施工	品等：中位，施工の程度：中位	
保守管理の状態	建物外部は，経年による汚れや損耗・損傷等が見られる外，外壁等の一部に蔦が絡まっている箇所がある。建物内部は，小型犬を1匹飼っているため，1階のリビング・ダイニングの床が糞尿等により汚れており，また臭いも気になる。経年による汚れや損耗・損傷等が見られる外，①全体的に掃除がされていないと推察され，システムキッチン，便器及び浴槽の汚れが酷い②床に物やゴミが置かれており，床面が確認出来ない箇所があった。債務者兼所有者の陳述によれば，①雨漏りや水漏れ・排水の詰まり等の不具合はない②住設機器の作動状況に不具合はない③ガス給湯器の交換はしていない④取得後，防蟻処理工事はしていないとのことである。床に撓み・沈み等は確認出来なかったが，白蟻被害の有無については，床下調査を行っていないので不明である。保守管理状況は劣ると思料される。	
建物の利用状況	債務者兼所有者が，自宅として占有・使用している。	

特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none">1. 建築確認：平成13年10月10日，第H13確更建築千葉市00321号 完了検査：平成14年1月29日，第H13確済建築千葉市02449号2. 2階の上部（位置は，「間取略図」参照）には小屋裏物置（昇降は2階のホールから，収納式のはしごで行なう）がある。はしごの位置に物が置かれていたため，立入りが出来ず，下からの目視による調査に止まったが，債務者兼所有者の陳述によれば，天井高は約1mとのことから，建築基準法上は床面積及び階数とも算入されない。また，不動産登記事務取扱手続準則上も階数として算入されない。3. 物件3建物については，使用資材及び建築時期等からアスベストを含有する資材が使用されている可能性は否定出来ないが，飛散性は低く，通常の使用上は問題はないと推測される。
---------	--

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通り求めた。

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	オ 建 付 地 価 格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	91,600	1.02	25.02	0.90	2,104,000
2	91,600	1.02	113.73	0.90	9,563,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

《地価公示地》（千葉稲毛-28）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公 示 価 格} & & \text{時 点 修 正} & & \text{標 準 化 補 正} & & \text{地 域 格 差} & & \text{規 準 価 格} \\ 110,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 100.9 / 100 & \times & 100 / 101 & \times & 100 / 120 & = & 91,600\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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；+ 1

◇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，接面方位等）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及び2） 方位；+ 2
（相乗積）

ウ 地 積：（物件1） 25.02㎡（登記数量による）
（物件2） 113.73㎡（登記数量による）

エ 建付減価：（物件1及び2） △ 10 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件3 (建物)

目的建物の再調達原価を、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	エ 建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
3	180,000	114.26	0.062	1,275,000

イ 登記数量による。

ウ 現価率は耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、下記の計算により求めた。

・経過年数 24年， 経済的残存耐用年数 1年， 合計年数 25年， 残価率 5%
耐用年数法に基づく方法 (定額法) による現価率 8.8% と観察減価法による減価 △30%
の相乗積。 尚， 観察法による減価は， 物件3建物の現況及び保守管理状況等を考慮して決定した。

$$\therefore \text{現価率} : \quad (\text{耐用年数法による現価率}) \quad (\text{観察減価法による現価率}) \\ 0.088 \quad \times \quad (1 - 0.3) \quad = \quad 0.062$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地（物件1及び2）については土地利用権等価格を控除し、建物（物件3）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、下記の通り評価額を決定した。

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		ウ 土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
	1	2,104,000	0.55	法定地上権
2	9,563,000	0.55	法定地上権	5,260,000

イ 土地利用権等割合：55% 法定地上権が成立。

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) (万円未満四捨五入) (ア±イ) ×ウ×エ×オ
	1	2,104,000	△ 1,157,000		1.00	0.80
2	9,563,000	△ 5,260,000		1.00	0.80	3,440,000
3	1,275,000	+ 6,417,000	1.00	1.00	0.80	6,150,000
一 括 価 格 (合 計)						10,350,000

ウ 占有減価修正： ± 0 % 不要と判断した。

エ 市場性修正： ± 0 % 特段考慮すべき要因はないことから、不要と判断した。

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量のうえ、競売市場修正率として 80% を乗じた。

第6 参考価格資料

1 地価公示地 (千葉稲毛-28)

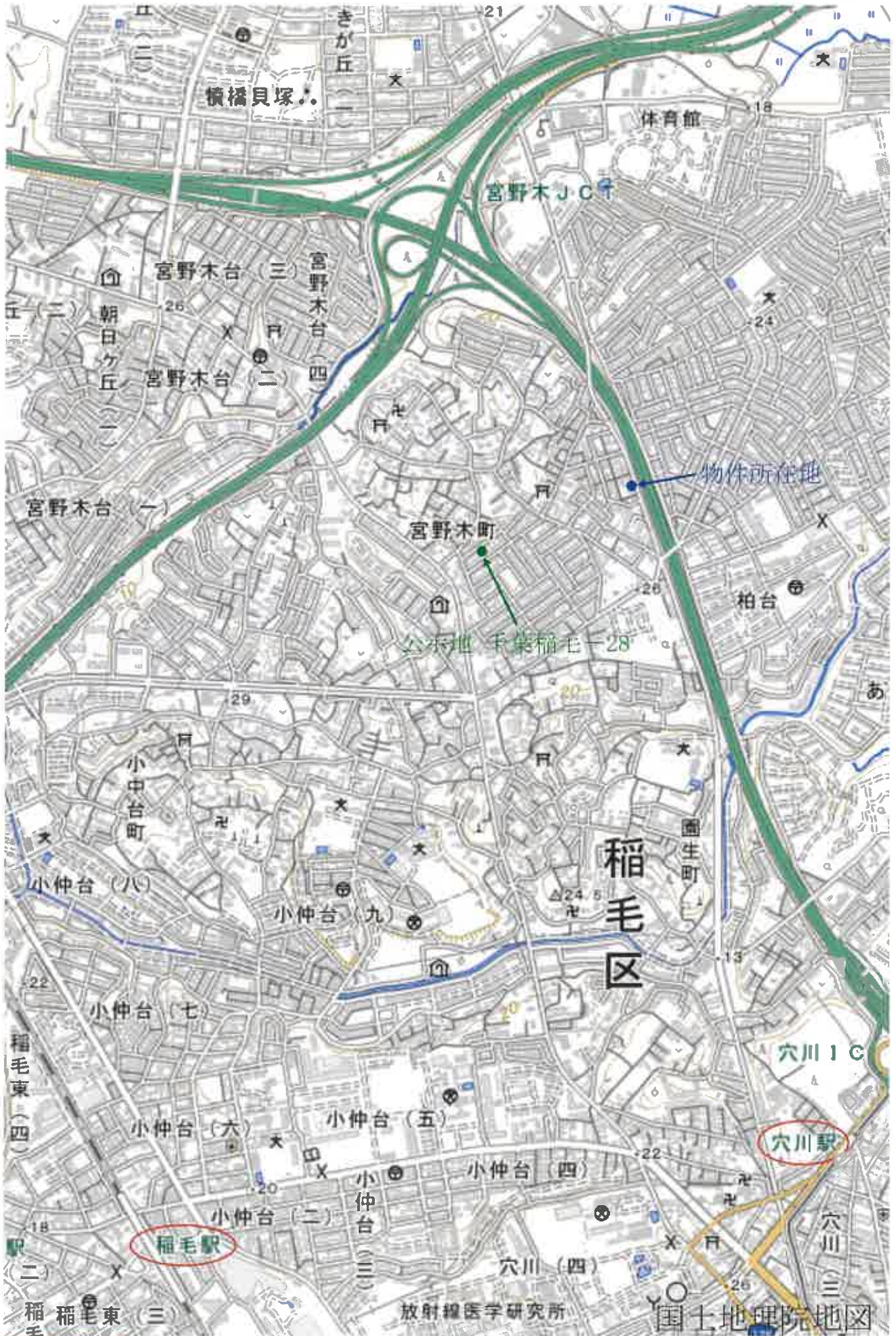
所在地： 千葉市稲毛区宮野木町1551番191
価格： 110,000円/㎡
位置： JR総武線「稲毛」駅 北東方 約 2.5km
価格時点： 令和8年1月1日
地積： 200㎡
供給処理施設： 上水道 ， 都市ガス ， 下水道
接面街路： 北西側 6m 市道
用途指定等： 第1種低層住居専用地域 指定建蔽率60% ， 指定容積率150%
地域の概要： 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

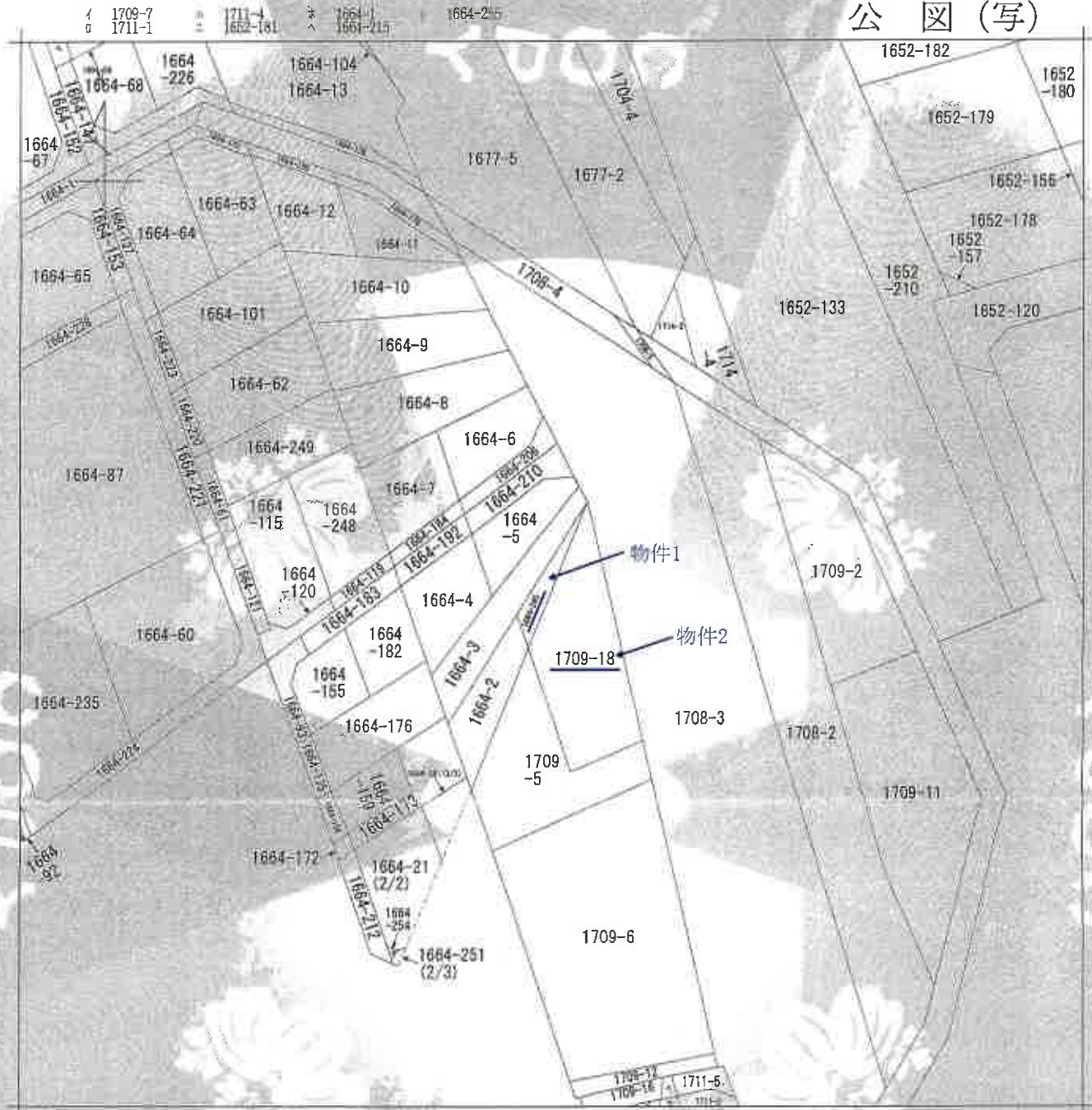
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図 (写)
- 3 地積測量図 (写)
- 4 建物図面・各階平面図 (写)
- 5 間取略図

以上

位置図



公 図 (写)



(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添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あり、土地の位置及び形状の概略を記録した図面です。

地番区域見出
宮野木町

請求 番号	所在	千葉県稲毛区宮野木町		地番	1664番245	
縮 尺	1/500	精度 区分	標準 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 (原簿)	補 記 事項	種類 旧土地台帳河原地区	

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。

複写機にてA3をA4に縮小

令和7年12月22日
千葉地方法務局

請求番号：67-1
(1/1)

登記官

登記年月日：平成13年8月17日

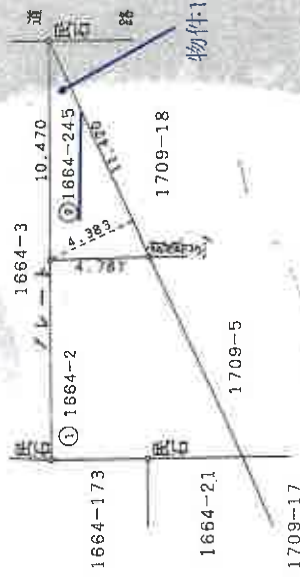
222134

地積測量図

地番 1664-245

土地の所在 千葉市稲毛区宮野木町

平成13年8月7日登記



求積表

地番 符号	① 1664-245	高さ	倍面積
底辺	11.420	4.383	50.053860
合計			50.053860
面積			25.0269300
積積			25.02 ㎡

地番	② 1664-2	面積	積積
合計		64.22307	64.22 ㎡
面積		25.02693	
積積			



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。
令和7年12月22日 千葉地方法務局 登記官

登記官

作製者	土地家屋調査士	申請人	持分 1/2	持分 1/2	縮尺 1/250
					土地家屋調査士会用品

平成13年8月3日作製

複写機にてA3をA4に縮小

登記年月日：平成13年11月30日

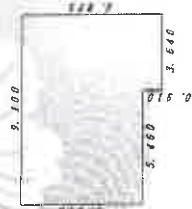
92027 各階平面図

1709番18

家屋番号

建築物の所在
千葉市稲毛区宮野木町1709番地18・1664番地245

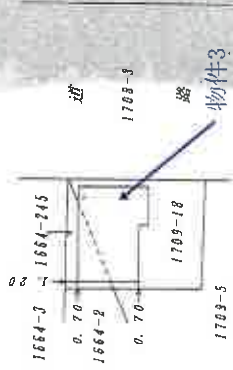
建築物各階平面図



1階、2階各階同型

求積表

5.915 x	5.460 =	32.295900
6.825 x	3.640 =	24.843000
合計		57.138900
床面積		57.13㎡



平成13年11月30日登記

作製者

平成13年11月28日(作製)

縮尺 250

申請人

縮尺 500

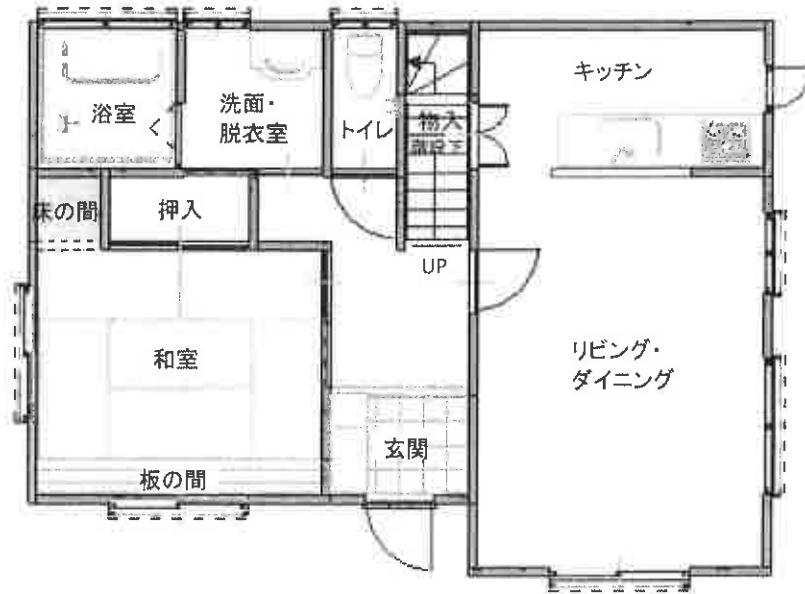
(千葉県土地家屋調査士会印紙)

複写機にて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。
令和7年12月22日 千葉地方法務局 登記官

《 間 取 略 図 》

【 1階 】



【 2階 】

