

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）
1～3	2,320,000 1,856,000	一括	464,000	30,259	0
1	390,000				
2	10,000				
3	1,920,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 山武市椎崎字切通 |
| | 地 番 | 681番50 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 105.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山武市椎崎字切通 |
| | 地 番 | 681番89 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 24平方メートル |
| 3 | 所 在 | 山武市椎崎字切通681番地50 |
| | 家屋 番号 | 681番50 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 47.20平方メートル
2階 44.30平方メートル |



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 百 家 聡 子

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 | 山武市椎崎字切通 |
| | 地 番 | 681 番 50 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 105.24 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山武市椎崎字切通 |
| | 地 番 | 681 番 89 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 24 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 山武市椎崎字切通 681 番地 50 |
| | 家屋 番号 | 681 番 50 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 47.20 平方メートル
2 階 44.30 平方メートル |



令和6年(ケ)第386号
令和6年12月10日受理
令和7年 2月 7日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 田 中 剣 吾

(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 | 山武市椎崎字切通 |
| | 地 番 | 681 番 50 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 105.24 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山武市椎崎字切通 |
| | 地 番 | 681 番 89 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 24 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 山武市椎崎字切通 681 番地 50 |
| | 家屋 番号 | 681 番 50 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 47.20 平方メートル
2 階 44.30 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	
土地	物件1、2	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件2） ☐ （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 ☒ 地図（法第14条第1項）のとおり（物件1、2）	
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	「その他の事項」記載のとおり	
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居宅（空き家）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	「その他の事項」記載のとおり	
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

■物件1（本敷地）について

- 1 物件3（本建物）の敷地等として利用されており、東側が幅員約5メートルの私道に接する。南側に自動車1台程度が駐車可能なスペースがある(写真①参照)。
- 2 東側接道部分を除き、各隣接地とはフェンスや土留めブロックにて概ね仕切られており、これらの構築物の存在により本敷地の範囲を認識することは可能である。
- 3 本敷地内に井戸ポンプ(推定)が1か所設置されている。

■物件2について

私道敷地の一部として公共の通行の用に供されている(写真②参照)。

■物件3（本建物）について

- 1 本建物内は、エアコンやテレビ、少量の家財道具等が残置していたが、調査時に電気の供給が停止しており、内部の状況から人が生活している実態は認められない(写真③④参照)。2階部分はほぼ空の状態である(写真⑤参照)。
- 2 天井・内壁・床に経年相応の劣化(細かな傷や変色等)及び汚損があることに加え、以下の損傷等も見られた。また、2階部分に南方向への若干の傾きを感じた。
 - ・ 南側外壁のシーリング材に亀裂がある。
 - ・ 玄関ポーチの階段部分に亀裂がある。
 - ・ 1階洗面所の床が変色している。
 - ・ 2階東側洋室の内壁クロスに複数の亀裂がある(写真⑥参照)。

(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
■ 近隣居住者	本建物の所有者Aさんは老人福祉施設に入居されており、本建物は1年くらい前から空き家です。 本建物の浄化槽から時折悪臭がします。Aさんからは、浄化槽を20年くらい清掃していないと聞いています。 (令和7年1月17日に面談聴取)

(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

■本建物の占有関係について債務者兼所有者Aの陳述は得られていないが、以下の状況及び近隣居住者の陳述から、本建物は居住者が長期間不在となっており、Aが家財道具等を残置したまま空き家の状態で居宅として占有しているものと認めた。

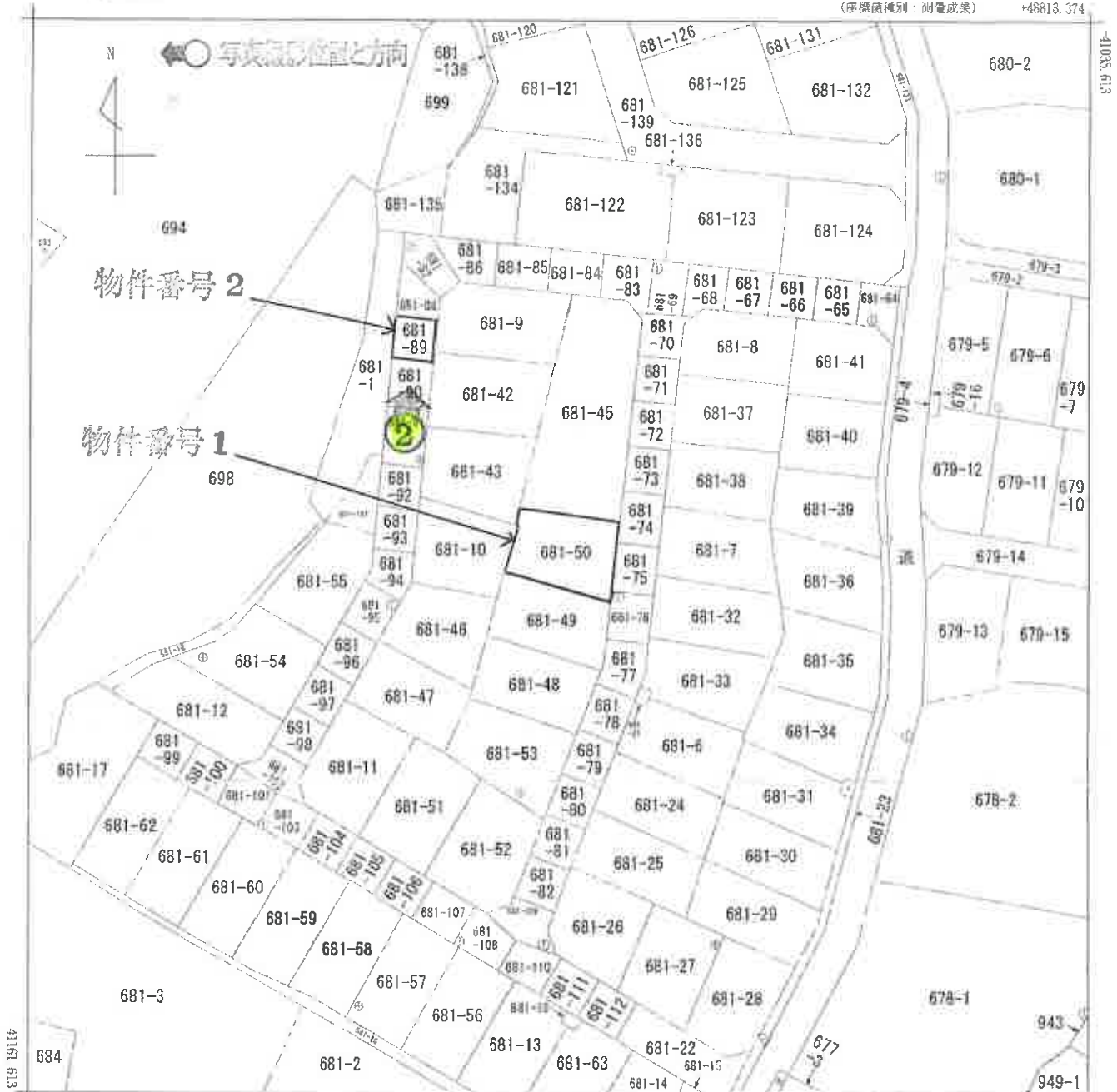
- ・本建物の郵便受けには、Aの氏名が表示されている。
- ・本建物内にはA名義の通帳が存在していたが、第三者の占有を示す郵便物等は見当たらない。
- ・立入調査時、本建物の電気の供給は停止しており、本建物内で人が生活している様子が窺えない。
- ・本建物内の壁掛けカレンダーは、令和6年3月の表示を最後に更新されていない。

(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
6年12月17日 (火) 14:15-14:30	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、連絡書面投函 (期限内に連絡なし)
6年12月26日 (木) 14:00-14:05	同上	占有調査(前回臨場時の連絡書面が郵便受け内に残置)
6年12月27日 (金) : : :	千葉地方裁判所 執行官室	東京電力エナジーパートナー株式会社に電気需給契約 の有無等につき照会書発送 (1月14日に回答書受領。契約該当なし)
6年12月27日 (金) : : :	同上	債務者Bの住所宛てに連絡依頼書兼占有照会書発送 (期限内に連絡・回答なし)
7年1月17日 (金) 10:00-11:00	物件所在地	評価人とともに立入調査、占有状況等確認、室内等写 真撮影、近隣居住者より本建物の占有状況等聴取
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7年1月17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



48693.374

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
椎崎

A3判をA4判に縮小

請 部 求 分	所 在 山武市椎崎字切通					地 番 681番50				
出 縮 力 尺	1/500	精 区 度 分	甲三	座 番 は 標 系 又 記 号	IX	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	地籍図
作 年 月 日	平成30年5月				備 付 年 月 日 (原図)	平成30年5月29日		補 事 記 項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年9月17日

千葉地方税務局東金出張所

請求番号：15-1

登記官

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成12年9月28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。
令和6年9月17日 千葉県地方移転家賃出賃所

(8 枚目)

登記官

平成 12 年 9 月 28 日

(図面 12)

建物平面図

35439 各階平面図

12.9.28

家屋番号 681-50

建物の所在 山形県 山形市 山形郡山形町権崎字切通 681番地50

1 階



求 積 表

5.645 × 8.645 = 47.201700

47.201700

47.20 m²

2 階



求 積 表

5.645 × 5.450 = 30.785250

30.785250

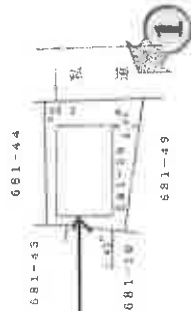
30.79 m²

合計 44.303350

床面積 44.30 m²

写真撮影位置と方向

物件番号3



作製者

9月27日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

請求番号 15-2



間 取 図
(評価人作成)



①



②

物件2を含む私道



③



④



⑤



⑥

内壁クロスの亀裂

令和 6 年(ケ) 第 386 号
令和 7 年 1 月 17 日 現地調査
令和 7 年 2 月 5 日 評 価
第 K-0172 号 発行番号
令和 7 年 2 月 10 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

宮崎 浩夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,320,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 390,000 円
物件2 (土地)	金 10,000 円
物件3 (建物)	金 1,920,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却(民事執行法第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。		住居表示未実施区域 同 左
番号	特 記 事 項		
1～3	特になし		

物 件 目 録

- 1 所 在 山武市椎崎字切通
 地 番 681 番 50
 地 目 宅地
 地 積 105.24 平方メートル
- 2 所 在 山武市椎崎字切通
 地 番 681 番 89
 地 目 公衆用道路
 地 積 24 平方メートル
- 3 所 在 山武市椎崎字切通 681 番地 50
 家屋 番号 681 番 50
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 47.20 平方メートル
 2 階 44.30 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・2）

位 置 ・ 交 通	JR総武本線「日向駅」の東方・道路距離約1.1km 最寄バス停「日向駐在所」の北東方・道路距離約530m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道背後の周囲が山林の中にミニ開発がなされ戸建住宅が散在する住宅地域	
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	非線引都市計画区域 第1種住居地域 指定 60 % 指定 200 % — 建築基準法第22条及び第23条指定区域 日影規制(5h-3h, 4m)
画 地 条 件	【物件1】 形状 (略長方形), 地勢 (特記事項2参照), 接面方位(東), 間口(約 9.6 m), 奥行(約 12.3 m), 地積(105.24 m ² (登記とほぼ同じ))	
接 面 道 路 の 状 況	【物件1】 東側 私道, 幅員(約5.0m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝 (有), 高低差 (接面道路とほぼ等高)	
	建築基準法上の種類	42条1項3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	【物件1】 物件3建物の敷地として利用されている。 【物件2】 上記私道敷きとして利用されている。(特記事項3参照) 隣地は, 南側及び西側は戸建住宅地であるが, 北側及び私道を挟んで東側は 未利用地。	
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 ガ ス 配 管 なし 下 水 道 なし	

土 壤 汚 染 等	1. 対象地周辺は、土地登記簿及び昭和58年撮影の航空写真からはもともと山林であった公算が高く、その後ミニ開発がなされたのち、対象地上には物件3建物が建築され現在に至っているものと推測される。 2. 土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 3. 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。 4. 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。
特 記 事 項	1. 対象地に関しては、隣接地との境界を示す境界標としての杭等の確認はできなかったが、東側接道部分には側溝が敷設されており、また、その他北側、西側及び南側の隣接地との境界にはそれぞれフェンスブロック等（西側の一部はブロックによる土留め）が並んでいたため、公図等により対象地の範囲を確認することができた。 また、それらの位置・距離等が山武市役所土木課で入手した国土調査の成果である面積計算簿の図面上の記載と概ね一致したため、ほぼ公簿面積通りの面積であることも確認することができた。 2. 対象地の存する住宅団地は、南方下り緩傾斜地を宅地造成したものであるため北方の画地は雑壇状となっているが、対象地周辺は概ね平坦である。 3. 物件2土地は物件1土地の北西方に位置し、東西約5m・南北約4.8m・規模24㎡の略正方形で、周辺の宅地所有者等に共同利用されている舗装私道（建築基準法第42条1項3号に該当）の一部を構成している。 そして、登記簿の地目及び公課証明書の現況地目とも「公衆用道路」であり、非課税である。 4. 千葉県山武土木事務所建築宅地課での調査によると、対象地周辺は「戸建住宅33区画、総面積7496.75㎡」の開発として「宅地開発事業の基準に関する条例」第7条の設計の確認（確認日：昭和59年5月12日、確認番号：山土指令第12号の5）を得てなされたものであり、完了検査（検査済証交付年月日：昭和59年9月21日、検査済番号：山土検第29号の1）も行われている。

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	建 築 年 月 日（ 登 記 記 載 ）	平成 12 年 9 月 19 日新築
経 済 的 残 存	経 過 年 数	約 24 年
耐 用 年 数	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約 6 年

仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 スレートぶき サイディング ビニールクロス等 ビニールクロス, 目透かし天井等 フローリング, 畳敷き, CF等 洗面台, キッチン, 浴室, 水洗トイレ等 (電気, 井戸, 浄化槽, プロパンガス) —
床 面 積 (現 況)	床面積 1階 2階 延べ	47.20 m ² 44.30 m ² 91.50 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 間取り	居宅 4LDK (別添間取図参照)
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	設備の不具合等の詳細については不明であるが, 築後24年強の中古建物であり, 各部屋や廊下・階段等には小傷・汚れ等も見られるが, 特に, 1. 1階洗面所のCFが洗剤によるものか変色している。 2. 2階東側洋室の窓枠付近の数箇所にクロスの亀裂が見られる。 3. 2階については, 南側方向にほんの少しではあるが傾きを感じる。 4. 南側外壁のサイディングの繋ぎ目のシーリング材の所々に亀裂が入っており, 中の断熱材が見える状態である。 5. 所有者の知人によると, 所有者から聞いた話では, 約20年浄化槽の清掃をしていないとのことである。 6. 2段からなる玄関ポーチの階段部分の1段目と2段目の間に亀裂が入り分離してしまっている。 以上より, 保守管理の状態は劣る。	
建 物 の 利 用 状 況	本件建物は, 債務者兼所有者が空き家の状態で占有し所有しているものと認められる。	
特 記 事 項	1. 建築確認:平成12年4月10日付/第 H12認建山土0034号 なお, 完了検査はなされていない。 2. 本建物の建築時期等から, 石綿(アスベスト)含有資材が使用されている蓋然性は否定できないが, 飛散性は低く通常使用上は問題ないものと推定される。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2(土地)

目的土地の建付地価格及び更地相当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	9,520	1.03	105.24	0.90	929,000

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 エ	更地相当価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
2	9,520	0.05	24	1 / 1	11,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等(山武-3)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $11,600 \text{ 円/㎡} \times 99.1 / 100 \times 100 / 105 \times 100 / 115 = 9,520 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 南東道路 +5%

◇ 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 東道路 +3%

物件 2 私道減価 -95%

ウ 地 積 登記数量による。

エ 建付減価 建物と敷地の適応の状態を考慮した。

② 物件3(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
3	180,000	91.50	0.144	2,372,000

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		
3	5%	6年	24年	0.240	▲ 40% (0.60)	0.144

(1) 耐用年数法(定額法):

$$(D) \text{ 現価率} = 1 - (1 - (A) \text{ 残価率}) \times \frac{(C) \text{ 経過年数}}{(B) \text{ 経済的残存耐用年数} + (C) \text{ 経過年数}}$$

(2) 観察減価率

建物の利用現況, 保守管理状況等を考慮した。

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	929,000	0.40	法定地上権	372,000

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40%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	929,000	-372,000		1.0	0.7	390,000
2	11,000	—		1.0	0.7	※ 10,000
3	2,372,000	+372,000	1.0	1.0	0.7	1,920,000
一 括 価 格 (合 計)						2,320,000

※10,000円に満たない場合には、10,000円に切り上げ。

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

1 地価公示価格	山武一3
所 在	千葉県山武市雨坪字東台65番36
価 格	11,600円/㎡
位 置	J R総武本線「日向駅」の西方約750mに位置する。
価 格 時 点	令和6年1月1日
地 積	188㎡
供給処理施設	水道，下水
接 面 街 路	南東側 幅員約 5.0m 市道
用 途 指 定 等	第1種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要	中規模住宅の中に空地が見られる戸建住宅地域

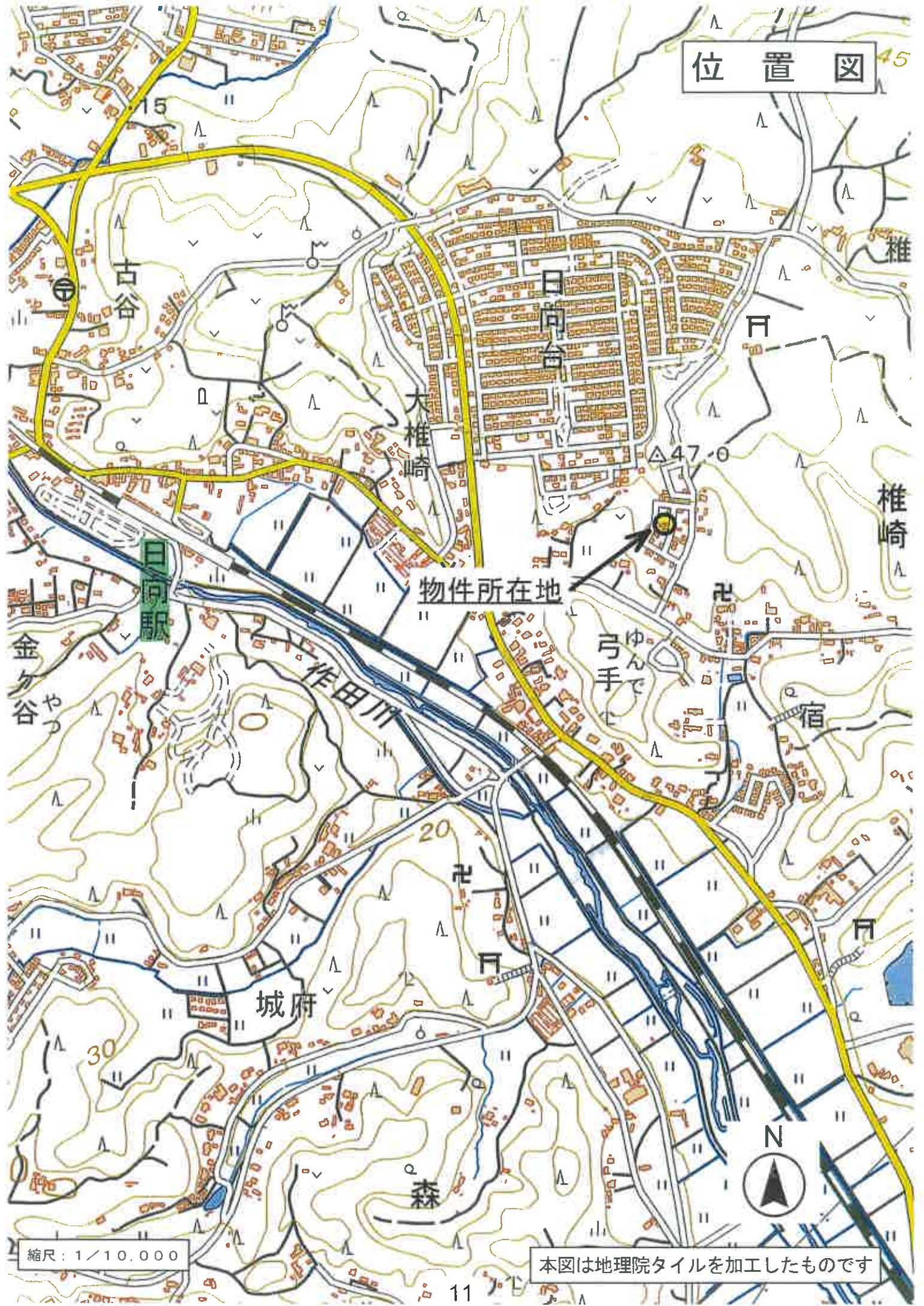
第7 附属資料

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

以 上

位置図

45



物件所在地

縮尺：1/10,000

本図は地理院タイルを加工したものです



請求部	所在	山崎市椎崎字切通				地番	681番50			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	郵便番号 〒記号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成30年5月			備付年月日 (原図)	平成30年5月29日			補事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年9月17日
千葉地方税務局東金出張所
登記官

これは図面に記載されている内容を証明した複面である。
令和6年9月17日 千葉地方気象庁東金出張所

登記官

35439 各階平面図

1 階



求 積 算

$$5,460 \times 8,545 = 47,201,700$$

延面積 47,201,700

47,201 ㎡

2 階



求 積 算

$$5,460 \times 3,185 = 17,491,750$$

$$5,460 \times 5,460 = 29,811,600$$

合 計 44,303,350

延面積 44,303 ㎡

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

12.9.28

家屋番号 681-50

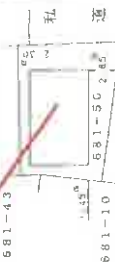
建物の所在 山武郡山武町椎崎字切通 681番地50

建物各階平面図

物件3

681-43

681-44



681-10

681-45

平成

12

年

9

月

28

日

(土曜)

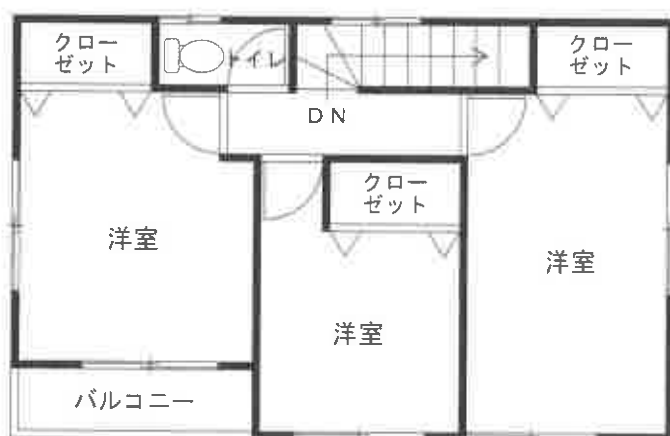
日

(土曜)

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです



1 階



2 階

間 取 図
(評価人作成)