

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月27日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 福 島 泰 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 9月17日 午前 9時00分から 令和 7年 9月24日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月 1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 7年10月15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 7年10月 2日 午前 9時00分から 令和 7年10月 6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 8月27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 | 山武市白幡字下御用地 |
| | 地 番 | 1 6 1 9 番 4 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山武市白幡字下御用地 1 6 1 9 番地 4 3 |
| | 家屋 番号 | 1 6 1 9 番 4 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 9 4 平方メートル
2 階 4 5 . 8 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 9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, 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 | 山武市白幡字下御用地 |
| | 地 番 | 1 6 1 9 番 4 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山武市白幡字下御用地 1 6 1 9 番地 4 3 |
| | 家屋 番号 | 1 6 1 9 番 4 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 9 4 平方メートル
2 階 4 5 . 8 1 平方メートル |



令和7年(ケ)第109号
令和7年4月28日受理
令和7年6月16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 | 山武市白幡字下御用地 |
| | 地 番 | 1 6 1 9 番 4 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山武市白幡字下御用地 1 6 1 9 番地 4 3 |
| | 家屋 番号 | 1 6 1 9 番 4 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 9 4 平方メートル
2 階 4 5 . 8 1 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		
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 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 上記の者が本土地上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」のとおり		
建物	物件 2		
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」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	☒ 概ね建物図面（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 (本土地) について

- 1 物件 2 (本建物) の敷地等として利用されており、南西側が現況幅員約 6 メートルの市道に接する。南側に駐車スペースがある。
- 2 本土地と接道部分及び各隣接地との境界付近にはフェンス等が存在し、これらを地積測量図と照合することにより、本土地の範囲を認識することができる。なお、北東側隣接地(1619番30、所有者：山武市)には、電柱が立っている。
- 3 本土地内は雑草が繁茂し、廃材やフェンスの一部らしきものが置かれている。

■ 物件 2 (本建物) について

- 1 本建物内には電化製品や家財道具等が存在したが(写真②参照)、調査時に電気の供給が停止しており、水回り設備も長期間使用されていない様子であることから(写真③参照)、人が生活している実態は認められない。玄関内に郵便受けから取り出した郵便物等が纏めて置かれている。また、DK内に空の段ボール箱や脚立が存在した。
- 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。
 - ・ 1 階和室の内壁と 2 階洋室 1 の天井や内壁のクロスに複数の亀裂が生じている。
 - ・ 1 階和室の物入の扉に落書きがある。
 - ・ 1 階DKと和室の間の襖がすべて取り外されており、見当たらない。
 - ・ 南西側外壁に亀裂がある。
- 3 本建物内においてペットを飼育していた可能性がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣居住者甲	本建物には誰も住んでいません。 (令和7年5月23日に面談聴取)
■近隣居住者乙	本建物には高齢男性が住んでいましたが、現在は誰も住んでおらず、1年以上、空き家の状態です。今年に入ってから人の出入りは見えていません。 高齢男性が住んでいた当時は、息子さんが時々訪れていました。 (令和7年6月11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

(4 枚目)

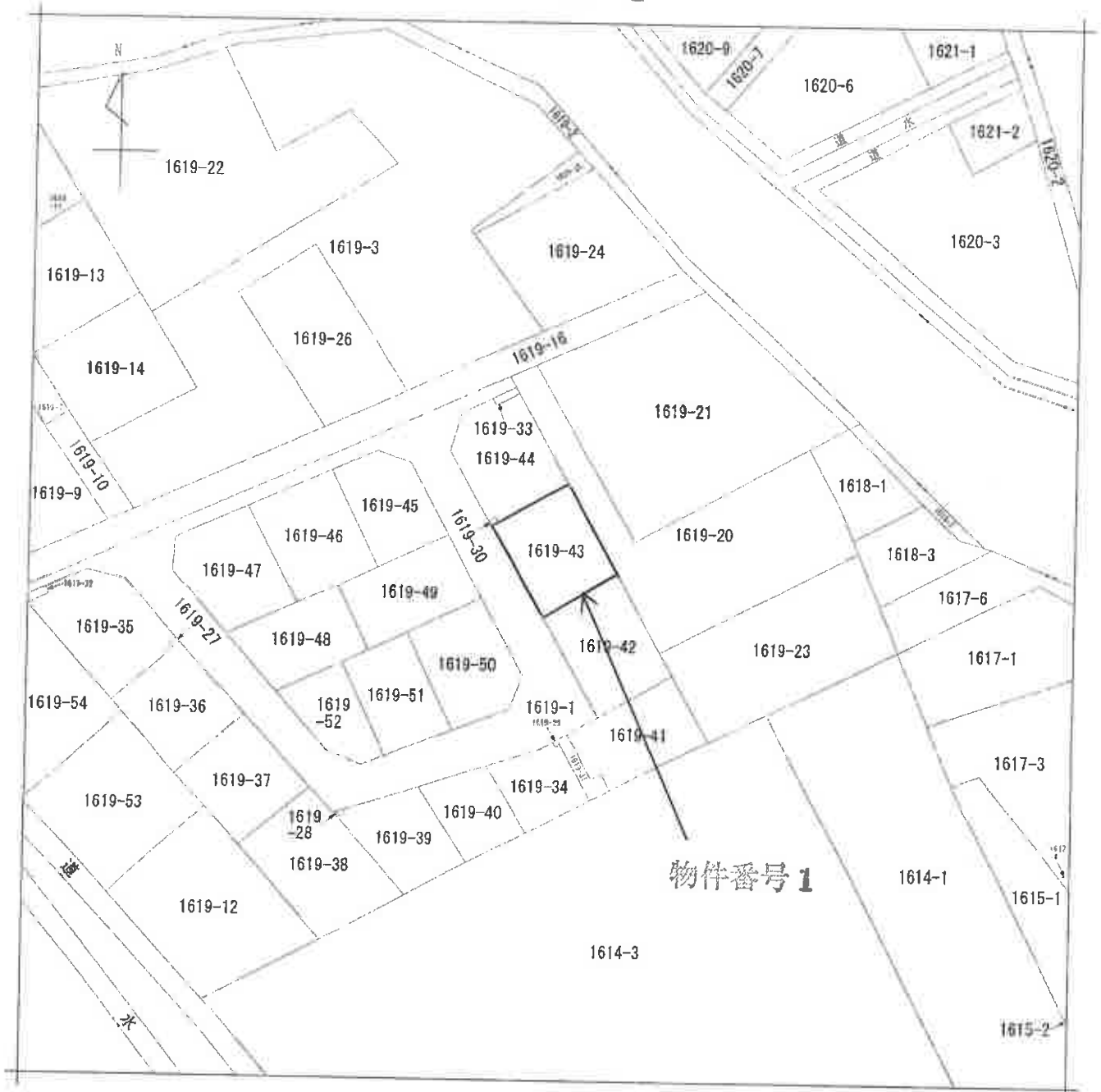
執行官の意見

■本建物の占有関係について、債務者兼所有者の陳述は得られていないが、以下の状況から、本建物は居住者が長期間不在になっており、2枚目のとおりと認めた。なお、本建物の郵便受けには「ワイテック株式会社」との表示がある。当職の調査によれば、同社は債務者兼所有者を代表取締役とし、本建物所在地を本店とする登記がされているが、内部の状況から、同社が本建物を使用している実態はないものと判断した。

- ・本建物の表札には、債務者兼所有者の名字が表示されている。
- ・本建物内には債務者兼所有者及び同人の家族と推測される者宛ての郵便物等が存在していた。
- ・本建物内の壁掛けカレンダーは、令和6年1月の表示を最後に更新されていない。
- ・東京電力からの回答によると、本建物の電気需給契約の名義は債務者兼所有者の家族と推測される者であったが、令和7年3月29日に契約が終了している。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月9日 (金) 16:00-16:10	物件所在地	物件確認、占有調査(空き家の可能性あり)、外観写真撮影、連絡書面投函(期限内に連絡なし)
7年5月12日 (月) : - :	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 (5月29日に回答書受領。契約終了日: R7. 3. 29)
7年5月14日 (水) : - :	同上	債務者兼所有者の住所宛てに連絡依頼書兼照会書発送 (「あて所に尋ねあたりません」により返送)
7年5月23日 (金) 8:55-9:00	物件所在地	近隣居住者より本建物の占有状況を面談聴取
7年6月11日 (水) 14:30-15:25	同上	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を面談聴取
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6月11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。 ☐ 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



(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。



A3判をA4判に縮小

請求部分	所在地	山武市白幡字下御用地					地番	1619番43		
出力縮尺	縮尺不明	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)	平成3年10月31日			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。

(千葉地方法務局東金出張所管轄)

令和7年3月26日

千葉地方法務局

請求番号：3-1

(1/1)

登記官

(7 枚目)

登記年月日：平成10年8月11日

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。
(千葉県地方道路局基金出資新設)
令和7年3月26日 千葉県地方道路局

登記官

(8 枚目)

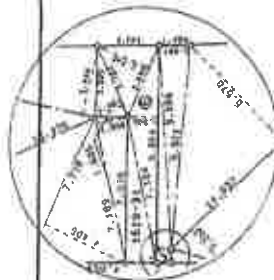
請求番号 13-2
(1/4)

10.8.11
測量図

地番	1619-1-27~52
土地の所在	山武市 山武郡山武町白幡字下御用地

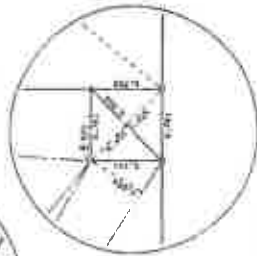
162033

拡大図 1/100



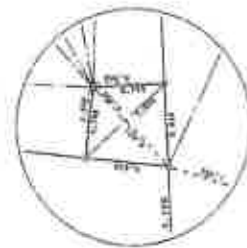
拡大図 1/250

拡大図 1/50



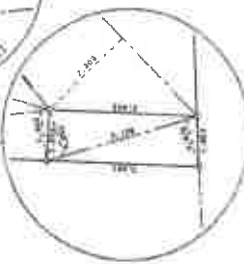
拡大図 1/50

拡大図 1/50

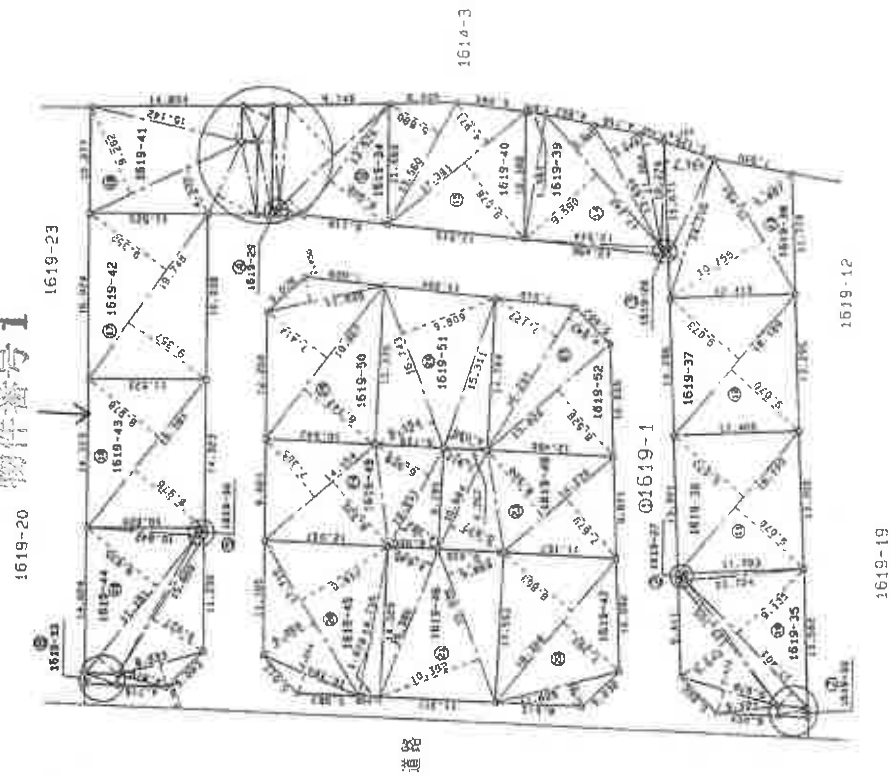


拡大図 1/50

拡大図 1/100



物件番号 1



道路

作製者

平成 年 月 日 (作製)

申請人

縮尺

1/500

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成10年8月11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。
(千葉県方法務局東金出張所管轄)
令和7年3月26日 千葉県方法務局

登記官

(9 枚目)

請求番号：3-2

(3/4)

162041

地番

1619-1-27-52

10-8-11 測量図

土地の所在

1619-1-27-52	1619-1-27-52
19.748	9.357
19.748	9.352
359.465332	
184.7326660	
184.73	

1619-1-27-52	1619-1-27-52
18.381	8.978
18.381	8.978
330.612474	
165.0062370	
165.00	

1619-1-27-52	1619-1-27-52
4.870	0.997
8.633	2.394
15.800	5.937
15.800	0.584
17.151	2.528
17.151	8.858
10.842	0.699
331.172963	
165.5889815	
165.58	

1619-1-27-52	1619-1-27-52
10.184	2.084
17.710	5.899
17.710	9.912
14.718	1.370
330.027046	
165.0135230	
165.01	

1619-1-27-52	1619-1-27-52
15.386	4.645
15.939	10.352
15.939	9.869
330.014489	
165.0072445	
163.00	

1619-1-27-52	1619-1-27-52
19.189	9.070
19.189	9.073
330.003027	
165.0015135	
165.00	

1619-1-27-52	1619-1-27-52
11.071	4.759
14.216	1.382
15.492	10.723
15.492	5.883
330.073805	
165.0369025	
165.03	

1619-1-27-52	1619-1-27-52
12.388	1.951
17.242	0.590
13.513	0.699
17.242	2.903
13.554	3.642
11.264	2.122
10.279	0.704
330.009552	
165.0049750	
165.00	

1619-1-27-52	1619-1-27-52
19.580	5.690
17.391	4.971
17.391	5.079
330.042439	
165.0312235	
165.02	

1619-1-27-52	1619-1-27-52
15.142	3.444
16.376	9.282
16.376	4.935
7.739	4.406
7.189	1.565
330.326648	
165.1613240	
165.16	

物件番号 1

作製者

申請人

(平成) 年 月 日 (印刷)
平成10年7月15日

縮尺

1/1

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成10年11月30日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(千葉県地方自治局実金出張所管轄)
令和7年3月26日 千葉県地方自治局

56047 各階平面図

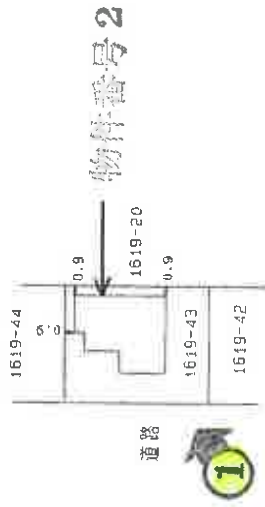
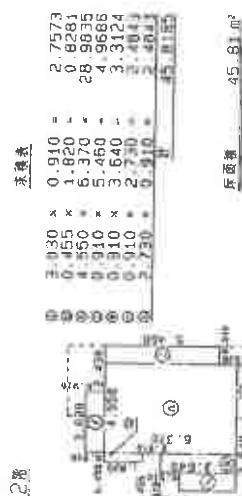
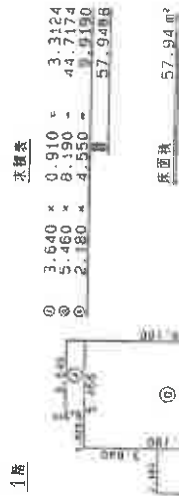
建物図面
各階平面図
10.11.30

家屋番号
1619-43

建物の所在
山武市

千葉県地方自治局実金出張所管轄1619番地43

写真撮影位置と方向



作製者

日作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

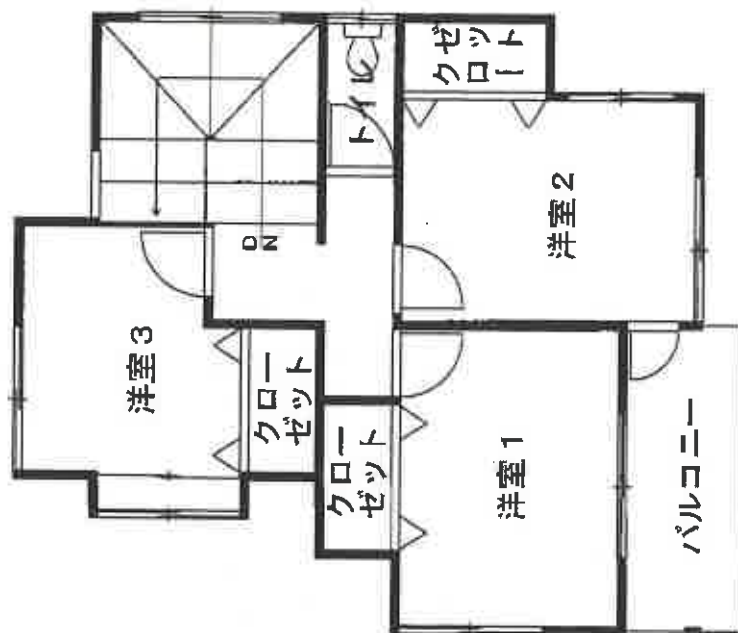
平成10年11月23日

請求番号 3-3

A3判をA4判に縮小



1階



2階

写真撮影位置と方向

間取図



①



②



③

令和7年（ケ）第109号

令和7年 6月11日 現地調査

令和7年 6月11日 評 価

第令7－ 山武－2号 発行番号

令和7年 6月13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

村上 宗丈

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 3 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 5 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 8 7 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。		
2	物件目録記載のとおり。		未実施（住居表示未実施区域）
番 号	特 記 事 項		
2	家屋内にて、ペットを飼育していた可能性がある。		
1・2	土地・建物特記事項欄等を御参照下さい。		

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 | 山武市白幡字下御用地 |
| | 地 番 | 1 6 1 9 番 4 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山武市白幡字下御用地 1 6 1 9 番地 4 3 |
| | 家屋 番号 | 1 6 1 9 番 4 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 9 4 平方メートル
2 階 4 5 . 8 1 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	J R総武本線「成東」駅の南東方・道路距離約3.7km J R東金線「求名」駅の東方・道路距離約3.8km	
付 近 の 状 況	対象不動産の存在する地域は、県道「緑海東金線」及び県道「成東鳴浜線」背後で周囲に社会福祉法人、市営住宅、変電所、工場等が見られる小規模開発住宅地域である。	
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 規 制	非線引都市計画区域 第1種住居地域 指定60% 指定200% 防火・準防火地域指定なし、建築基準法第22・23条 日影規制(5-3)、高度地区指定なし、景観計画 リゾート法特定地域 盛土規制法の宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	形状(略長方形)、地勢(平坦地)、接道方位(南西側) 間口(約14m)、奥行(約11m)、地積165.00㎡(登記と同じ)	
接 面 道 路 の 状 況	南西側市道(鳴浜181号線)、認定・現況幅員(約6m) 連続性(普通)、舗装(あり)、歩道(なし)、側溝(あり) 高低差(接面道路に対し、約0.6m高く接面する)	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項1号 千葉県山武土木事務所建築宅地課による御回答
	セットバック	不要
	再建築の可否	可
土地の利用状況等	物件1は後記記載物件2建物の敷地(約0.6m高い)に供されている。 物件1の南側で市道寄り駐車スペース(略等高)となっている。 北西側(略等高)及び南東側(約0.5m高い)は一般住宅地、北東側(略等高)は住宅の路地状敷地である。	
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(後記土地特記事項欄2を御参照下さい) ガス配管 なし 下 水 道(農業集落排水)なし	

土 壤 汚 染 等	1 山武市歴史民俗資料館（教育委員会）に対する聴取によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない旨、文化財保護法第93条による土木工事等の届出は不要である旨の回答を得た。 2 土壤汚染については、地歴調査、地図調査（1994年8月発行ゼンリン住宅地図）、国土地理院航空写真（1961～1969年、1974～1978年、1979～1983年）、現地調査を行ったが、工場跡地で土壤汚染の可能性を否定できず、価格形成に影響がないとは言えないものと判断した。 3 物件1については、目視の限界はあるものの、現存建物（物件2）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察される。但し、過去に工場が存在していた模様で、地下に基礎等が残存している可能性を否定できない。また、かつて団地内にて集中プロパンガス使用履歴がうかがわれることから、地下に配管等が残存している可能性がある。
特 記 事 項	1 都市計画法第29条開発行為 当初許可番号：山土指令第42号の6 許可年月日：平成8年1月8日 変更許可番号：23-5 許可年月日：平成9年3月10日 検査済み：第52-10号 交付年月日：平成9年3月31日 2 山武郡市広域水道企業団によれば、南西側市道に山武郡市広域水道企業団水道本管75mmの埋設あり、宅地内引込管20mm、メーター13mm（現地において確認できた）とのことであった。 3 物件1上で、物件2建物の納戸の外の出入口付近に、車のバッテリーが残置されている。物件1上で、物件2建物の北東側脇に取り外されたスチール製のフェンスらしきものと朽ちた廃材（シロアリ被害と推定）が残置されている。 4 物件1の西側隅に木が1本植わっているが、手入れがされておらず、市道に枝葉がのびている。 5 物件1の隣接地（1619番30）には電柱が存在する。

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（登記記載） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成10年11月26日新築 約27年 約3年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 かわらぶき サイディング等 塗壁、クロス、ボード等 敷目板、クロス、ボード等 畳、フローリング、コンクリート等 電気、上水道、プロパンガス（撤去済み）、浄化槽（正常に稼働するか不明） ガス給湯器（正常に稼働するか不明）
床面積（現況）	床面積 1階57.94㎡ 2階45.81㎡ 延べ面積103.75㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 4DK＋納戸（別添間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通（1階DK側の和室の襖が取り外され、ない状況にある。1階和室の物入の扉に落書きあり。1階和室の内壁に複数のクラックが見られた。 2階洋室1の天井や内壁クロスに複数のクラックが見られた。南西側の外壁サイディングにクラックが見られた。建物の傾きを疑い、2階でビー玉による簡易な建物傾き調査を行ったが、特段顕著な転がり方を示さなかった。北西側外壁サイディングを中心にコケ等の汚れが見られ外壁サイディングの目地のコーキングに劣化が見られたが、いずれも経年減価相当内の減耗と判断した。 家屋内にて、ペットを飼育していた可能性がある。 1階和室を中心として、喫煙歴がうかがわれる。	
建物の利用状況	物件2建物所有者兼債務者が、空家の状態で居宅として占有している。 詳細は、現況調査報告書を御参照下さい。	

特 記 事 項	1 建築確認（第H10認建山土0757号，平成10年9月3日） 検査済み（第H10証建山土0148号，平成10年12月18日） 2 建築時期・使用資材等からアスベスト使用が疑われるが，通常使用上，問題はない。但し，建物取り壊し時に特段の対策が必要となるものと思われる。
---------	---

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	10,400	1.04	165.00	0.8	1,428,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（山武（県）－6）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 10,500 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/104 & \times & 100/97 & = & 10,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：標準的＋4％

◇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。

*工場跡地を開発して住宅地にしたことは、地域の特性として考量した。

イ 個 別 格 差：方位＋4％

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。（－20％，建物取り壊し費用及びアスベスト対策費用並びに残存配管等の撤去費用の可能性等を考量した）

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
2	155,000	103.75	0.135	2,171,000

ウ 現価率：築後経過年数約27年，経済的残存耐用年数約3年，残価率5%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}*) \\
 &= 0.15 \times (1 - 0.1) \\
 &= 0.135
 \end{aligned}$$

*▲10%（P6保守管理の状態欄記載内容を考量，建物傾きリスクを考量，納戸に残置物があり床の一部の目視調査を行えなかったこと及びその残置物の処分費用を考量）

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	1,428,000	45%	法定地上権	643,000

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45%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	1,428,000	-643,000		0.95	0.7	520,000
2	2,171,000	+643,000	—	0.95	0.7	1,870,000
一 括 価 格（合 計）						2,390,000

ウ 占有減価修正：特に必要ない。

エ 市場性修正：庭木の伐採・伐根費用を考量、敷地内（物件1）に車のバッテリー、スチール製のフェンスらしきもの、朽ちた廃材、アスファルト粉砕片等が残置されている－5%（物件1）

空家の状態でライフライン等が正常に稼働するか不明－5%（物件2）

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 基準地価格（山武（県）－6）

所 在：山武市小泉字上野場1119番19外

価 格：10,500円/㎡

位 置：JR総武本線「成東」駅の南東方約4.2kmに位置する

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：139㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西側幅員5m私道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域，用途無指定地域（建蔽率60%，容積率200%）

地 域 の 概 要：中小規模住宅が多い郊外の閑静な戸建住宅地域

第7 附属資料

1 目的物件の位置図（山武市役所白地図）

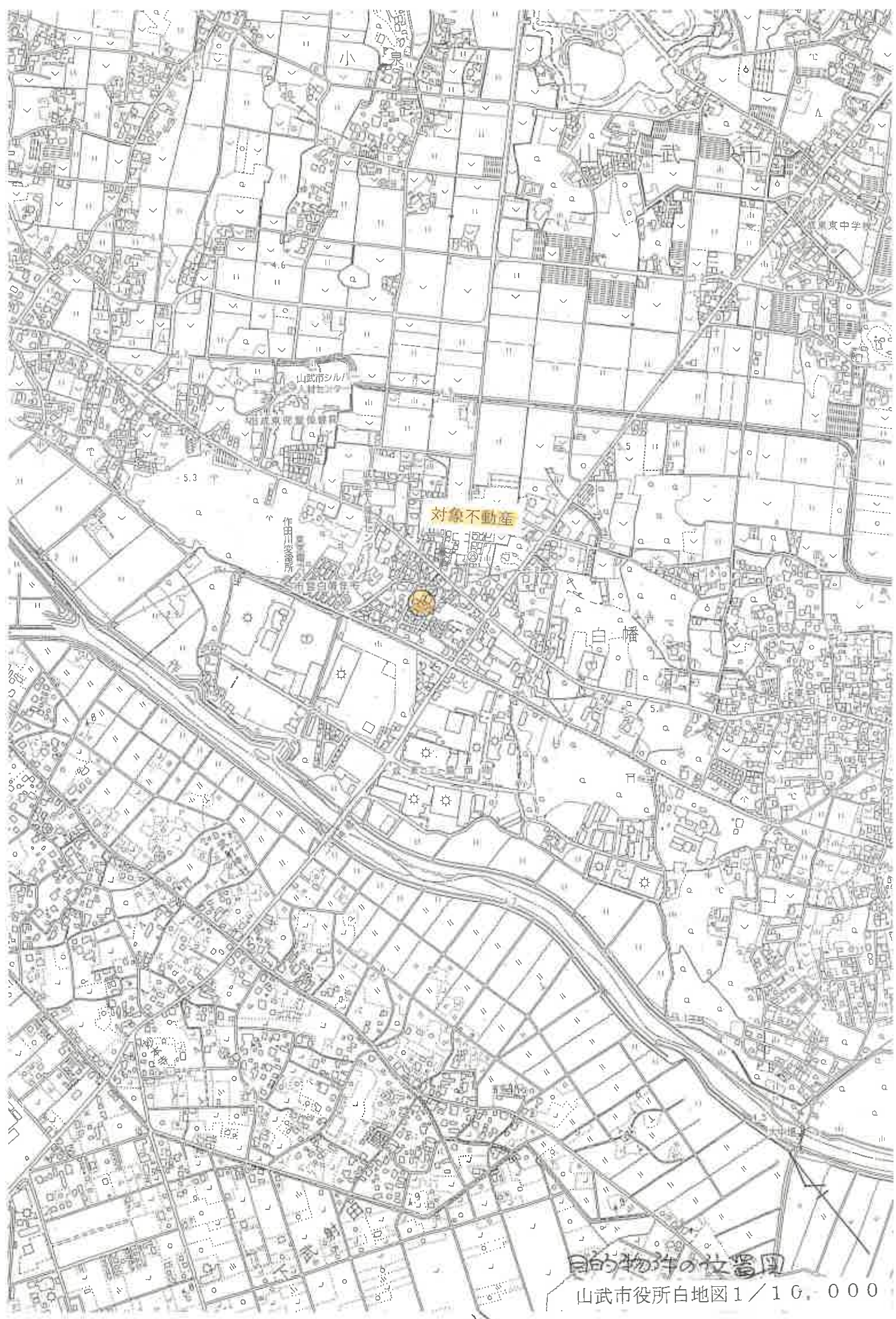
2 公図写

3 地積測量図写

4 建物図面・各階平面図写

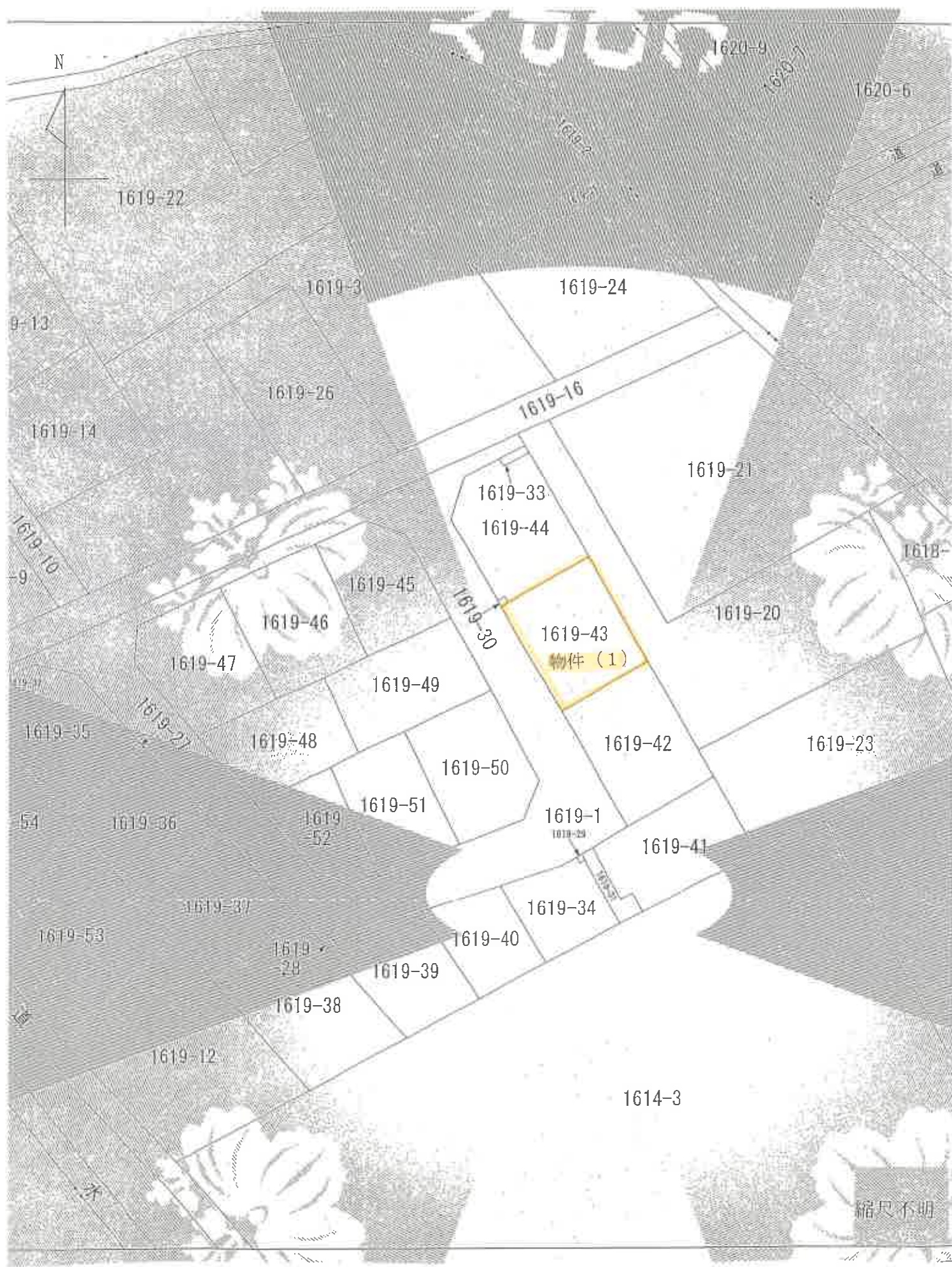
5 （建物）間取図

以 上



目的物件の位置図

山武市役所白地図 1/10,000



登記年月日：平成25年11月

令和7年5月26日

千葉県方法

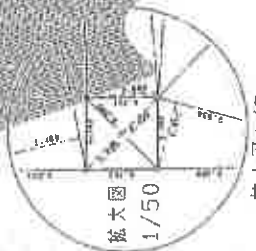
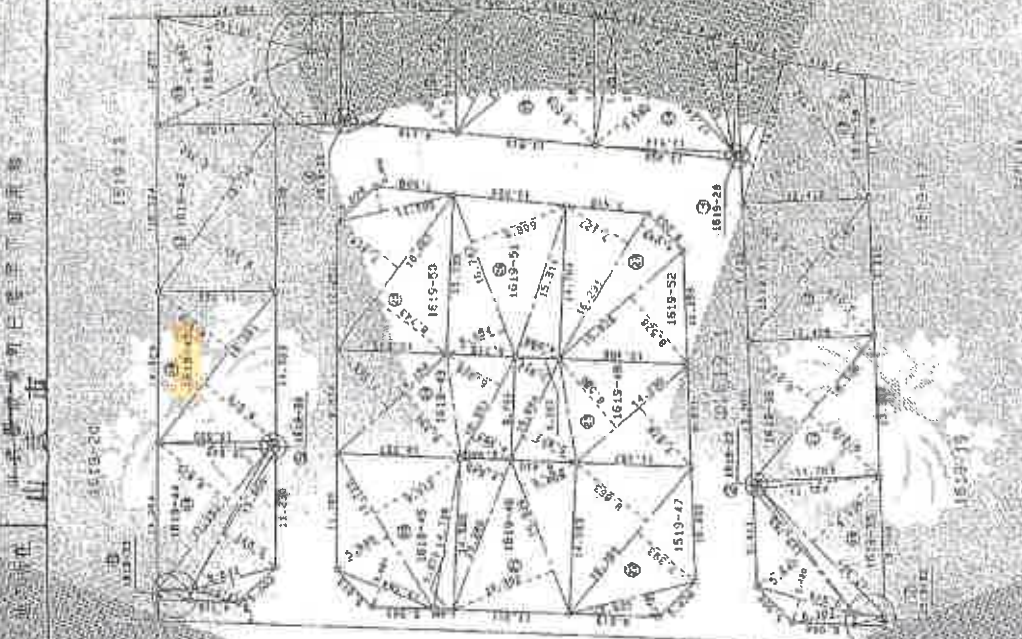
土地積測量図

1619-1-27-52

山梨市

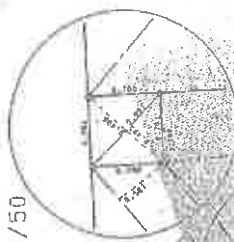
162039

1619-1-105

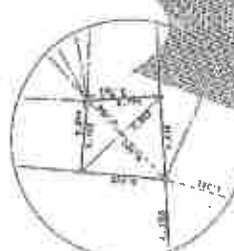


拡大図
1/50

拡大図
1/50



拡大図
1/100



道路

作成者

申請

面積 500

A3判をA4判に縮小
コピーした事に留意

10.8-11

3/4

1619-1-292-32

武汉市

162041

附件 (1)

[illegible]

10	6.0-3.3	11	8.075	12	8.886
13	4.4-1.4	14	0.770	15	0.450
16	1.6-0.1	17	0.070	18	0.044
19	0.070	20	0.0270	21	0.0170
22	0.010	23	0.0070	24	0.0044

[illegible]

10	0.14	11	0.17	12	0.17
13	0.18	14	0.19	15	0.20
16	0.21	17	0.22	18	0.23
19	0.24	20	0.25	21	0.26
22	0.27	23	0.28	24	0.29
25	0.30	26	0.31	27	0.32
28	0.33	29	0.34	30	0.35
31	0.36	32	0.37	33	0.38
34	0.39	35	0.40	36	0.41
37	0.42	38	0.43	39	0.44
40	0.45	41	0.46	42	0.47
43	0.48	44	0.49	45	0.50
46	0.51	47	0.52	48	0.53
49	0.54	50	0.55	51	0.56
52	0.57	53	0.58	54	0.59
55	0.60	56	0.61	57	0.62
58	0.63	59	0.64	60	0.65
61	0.66	62	0.67	63	0.68
64	0.69	65	0.70	66	0.71
67	0.72	68	0.73	69	0.74
70	0.75	71	0.76	72	0.77
73	0.78	74	0.79	75	0.80
76	0.81	77	0.82	78	0.83
79	0.84	80	0.85	81	0.86
82	0.87	83	0.88	84	0.89
85	0.90	86	0.91	87	0.92
88	0.93	89	0.94	90	0.95
91	0.96	92	0.97	93	0.98
94	0.99	95	1.00	96	1.01
97	1.02	98	1.03	99	1.04
100	1.05	101	1.06	102	1.07
103	1.08	104	1.09	105	1.10
106	1.11	107	1.12	108	1.13
109	1.14	110	1.15	111	1.16
112	1.17	113	1.18	114	1.19
115	1.20	116	1.21	117	1.22
118	1.23	119	1.24	120	1.25
121	1.26	122	1.27	123	1.28
124	1.29	125	1.30	126	1.31
127	1.32	128	1.33	129	1.34
130	1.35	131	1.36	132	1.37
133	1.38	134	1.39	135	1.40
136	1.41	137	1.42	138	1.43
139	1.44	140	1.45	141	1.46
142	1.47	143	1.48	144	1.49
145	1.50	146	1.51	147	1.52
148	1.53	149	1.54	150	1.55
151	1.56	152	1.57	153	1.58
154	1.59	155	1.60	156	1.61
157	1.62	158	1.63	159	1.64
160	1.65	161	1.66	162	1.67
163	1.68	164	1.69	165	1.70
166	1.71	167	1.72	168	1.73
169	1.74	170	1.75	171	1.76
172	1.77	173	1.78	174	1.79
175	1.80	176	1.81	177	1.82
178	1.83	179	1.84	180	1.85
181	1.86	182	1.87	183	1.88
184	1.89	185	1.90	186	1.91
187	1.92	188	1.93	189	1.94
190	1.95	191	1.96	192	1.97
193	1.98	194	1.99	195	2.00
196	2.01	197	2.02	198	2.03
199	2.04	200	2.05	201	2.06
202	2.07	203	2.08	204	2.09
205	2.10	206	2.11	207	2.12
208	2.13	209	2.14	210	2.15
211	2.16	212	2.17	213	2.18
214	2.19	215	2.20	216	2.21
217	2.22	218	2.23	219	2.24
220	2.25	221	2.26	222	2.27
223	2.28	224	2.29	225	2.30
226	2.31	227	2.32	228	2.33
229	2.34	230	2.35	231	2.36
232	2.37	233	2.38	234	2.39
235	2.40	236	2.41	237	2.42
238	2.43	239	2.44	240	2.45
241	2.46	242	2.47	243	2.48
244	2.49	245	2.50	246	2.51
247	2.52	248	2.53	249	2.54
250	2.55	251	2.56	252	2.57
253	2.58	254	2.59	255	2.60
256	2.61	257	2.62	258	2.63
259	2.64	260	2.65	261	2.66
262	2.67	263	2.68	264	2.69
265	2.70	266	2.71	267	2.72
268	2.73	269	2.74	270	2.75
271	2.76	272	2.77	273	2.78
274	2.79	275	2.80	276	2.81
277	2.82	278	2.83	279	2.84
280	2.85	281	2.86	282	2.87
283	2.88	284	2.89	285	2.90
286	2.91	287	2.92	288	2.93
289	2.94	290	2.95	291	2.96
292	2.97	293	2.98	294	2.99
295	3.00	296	3.01	297	3.02
298	3.03	299	3.04	300	3.05
301	3.06	302	3.07	303	3.08
304	3.09	305	3.10	306	3.11
307	3.12	308	3.13	309	3.14
310	3.15	311	3.16	312	3.17
313	3.18	314	3.19	315	3.20
316	3.21	317	3.22	318	3.23
319	3.24	320	3.25	321	3.26
322	3.27	323	3.28	324	3.29
325	3.30	326	3.31	327	3.32
328	3.33	329	3.34	330	3.35
331	3.36	332	3.37	333	3.38
334	3.39	335	3.40	336	3.41
337	3.42	338	3.43	339	3.44
340	3.45	341	3.46	342	3.47
343	3.48	344	3.49	345	3.50
346	3.51	347	3.52	348	3.53
349	3.54	350	3.55	351	3.56
352	3.57	353	3.58	354	3.59
355	3.60	356	3.61	357	3.62
358	3.63	359	3.64	360	3.65
361	3.66	362	3.67	363	3.68
364	3.69	365	3.70	366	3.71
367	3.72	368	3.73	369	3.74
370	3.75	371	3.76	372	3.77
373	3.78	374	3.79	375	3.80
376	3.81	377	3.82	378	3.83
379	3.84	380	3.85	381	3.86
382	3.87	383	3.88	384	3.89
385	3.90	386	3.91	387	3.92
388	3.93	389	3.94	390	3.95
391	3.96	392	3.97	393	3.98
394	3.99	395	4.00	396	4.01
397	4.02	398	4.03	399	4.04
400	4.05	401	4.06	402	4.07
403	4.08	404	4.09	405	4.10
406	4.11	407	4.12	408	4.13
409	4.14	410	4.15	411	4.16
412	4.17	413	4.18	414	4.19
415	4.20	416	4.21	417	4.22
418	4.23	419	4.24	420	4.25
421	4.26	422	4.27	423	4.28
424	4.29	425	4.30	426	4.31
427	4.32	428	4.33	429	4.34
430	4.35	431	4.36	432	4.37
433	4.38	434	4.39	435	4.40
436	4.41	437	4.42	438	4.43
439	4.44	440	4.45	441	4.46
442	4.47	443	4.48	444	4.49
445	4.50	446	4.51	447	4.52
448	4.53	449	4.54	450	4.55
451	4.56	452	4.57	453	4.58
454	4.59	455	4.60	456	4.61
457	4.62	458	4.63	459	4.64
460	4.65	461	4.66	462	4.67
463	4.68	464	4.69	465	4.70
466	4.71	467	4.72	468	4.73
469	4.74	470	4.75	471	4.76
472	4.77	473	4.78	474	4.79
475	4.80	476	4.81	477	4.82
478	4.83	479	4.84	480	4.85
481	4.86	482	4.87	483	4.88
484	4.89	485	4.90	486	4.91
487	4.92	488	4.93	489	4.94
490	4.95	491	4.96	492	4.97
493	4.98	494	4.99	495	5.00
496	5.01	497	5.02	498	5.03
499	5.04	500	5.05	501	5.06
502	5.07	503	5.08	504	5.09
505	5.10	506	5.11	507	5.12
508	5.13	509	5.14	510	5.15
511	5.16	512	5.17	513	5.18
514	5.19	515	5.20	516	5.21
517	5.22	518	5.23	519	5.24
520	5.25	521	5.26	522	5.27
523	5.28	524	5.29	525	5.30
526	5.31	527	5.32	528	5.33
529	5.34	530	5.35	531	5.36
532	5.37	533	5.38	534	5.39
535	5.40	536	5.41	537	5.42
538	5.43	539	5.44	540	5.45
541	5.46	542	5.47	543	5.48
544	5.49	545	5.50	546	5.51
547	5.52	548	5.53	549	5.54
550	5.55	551	5.56	552	5.57
553	5.58	554	5.59	555	5.60
556	5.61	557	5.62	558	5.63
559	5.64	560	5.65	561	5.66
562	5.67	563	5.68	564	5.69
565	5.70	566	5.71	567	5.72
568	5.73	569	5.74	570	5.75
571	5.76	572	5.77	573	5.78
574	5.79	575	5.80	576	5.81
577	5.82	578	5.83	579	5.84
580	5.85	581	5.86	582	5.87
583	5.88	584	5.89	585	5.90
586	5.91	587	5.92	588	5.93
589	5.94	590	5.95	591	5.96
592	5.97	593	5.98	594	5.99
595	6.00	596	6.01	597	6.02
598	6.03	599	6.04	600	6.05
601	6.06	602	6.07	603	6.08
604	6.09	605	6.10	606	6.11
607	6.12	608	6.13	609	6.14
610	6.15	611	6.16	612	6.17
613	6.18	614	6.19	615	6.20
616	6.21	617	6.22	618	6.23
619	6.24	620	6.25	621	6.26
622	6.27	623	6.28	624	6.29
625	6.30	626	6.31	627	6.32
628	6.33	629	6.34	630	6.35
631	6.36	632	6.37	633	6.38
634	6.39	635	6.40	636	6.41
637	6.42	638	6.43	639	6.44
640	6.45	641	6.46	642	6.47
643	6.48	644	6.49	645	6.50
646	6.51	647	6.52	648	6.53
649	6.54	650	6.55	651	6.56
652	6.57	653	6.58	654	6.59
655	6.60	656	6.61	657	6.62
658	6.63	659	6.64	660	6.65
661	6.66	662	6.67	663	6.68
664	6.69	665	6.70	666	6.71
667	6.72	668	6.73	669	6.74
670	6.75	671	6.76	672	6.77
673	6.78	674	6.79	675	6.80
676	6.81	677	6.82	678	6.83
679	6.84	680	6.85	681	6.86
682	6.87	683	6.88	684	6.89
685	6.90	686	6.91	687	6.92
688	6.93	689	6.94	690</	

[illegible]

1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120	2121	2122	2123	2124	2125	2126	2127	2128	2129	2130	2131	2132	2133	2134	2135	2136	2137	2138	2139	2140	2141	2142	2143	2144	2145	2146	2147	2148	2149	2150	2151	2152	2153	2154	2155	2156	2157	2158	2159	2160	2161	2162	2163	2164	2165	2166	2167	2168	2169	2170	2171	2172	2173	2174	2175	2176	2177	2178	2179	2180	2181	2182	2183	2184	2185	2186	2187	2188	2189	2190	2191	2192	2193	2194	2195	2196	2197	2198	2199	2200	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213	2214	2215	2216	2217	2218	2219	2220	2221	2222	2223	2224	2225	2226	2227	2228	2229	2230	2231	2232	2233	2234	2235	2236	2237	2238	2239	2240	2241	2242	2243	2244	2245	2246	2247	2248	2249	2250	2251	2252	2253	2254	2255	2256	2257	2258	2259	2260	2261	2262	2263	2264	2265	2266	2267	2268	2269	2270	2271	2272	2273	2274	2275	2276	2277	2278	2279	2280	2281	2282	2283	2284	2285	2286	2287	2288	2289	2290	2291	2292	2293	2294	2295	2296	2297	2298	2299	2300	2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308	2309	2310	2311	2312	2313	2314	2315	2316	2317	2318	2319	2320	2321	2322	2323	2324	2325	2326	2327	2328	2329	2330	2331	2332	2333	2334	2335	2336	2337	2338	2339	2340	2341	2342	2343	2344	2345	2346	2347	2348	2349	2350	2351	2352	2353	2354	2355	2356	2357	2358	2359	2360	2361	2362	2363	2364	2365	2366	2367	2368	2369	2370	2371	2372	2373	2374	2375	2376	2377	2378	2379	2380	2381	2382	2383	2384	2385	2386	2387	2388	2389	2390	2391	2392	2393	2394	2395	2396	2397	2398	2399	2400
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

[illegible][illegible][illegible][illegible]

三歌

10

A3判をA4判に縮小
コピーした事に留意

登記年月日 平成30年11月30日

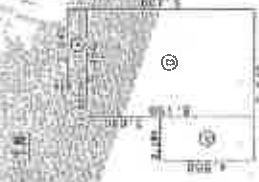
50047 各階平面図

建物図面
各階平面図 10.11.30

家号番号	1519-43
建物所在	山登市 0222-2200 0555 0161 0000

主建差	
① 3.540 x 0.910 =	3.219
② 3.450 x 0.900 =	44.714
③ 1.160 x 1.550 =	0.930
計	57.829

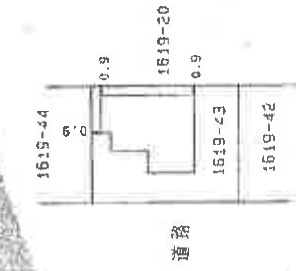
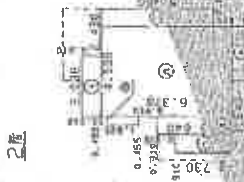
床面積	57.94 m ²
-----	----------------------



2階

主建差	
① 3.030 x 0.910 =	2.753
② 0.455 x 1.820 =	0.829
③ 4.550 x 6.370 =	29.133
④ 0.910 x 5.460 =	4.965
⑤ 0.910 x 3.640 =	3.314
⑥ 0.910 x 2.730 =	2.480
⑦ 2.710 x 0.910 =	2.459
計	45.814

床面積	45.81 m ²
-----	----------------------

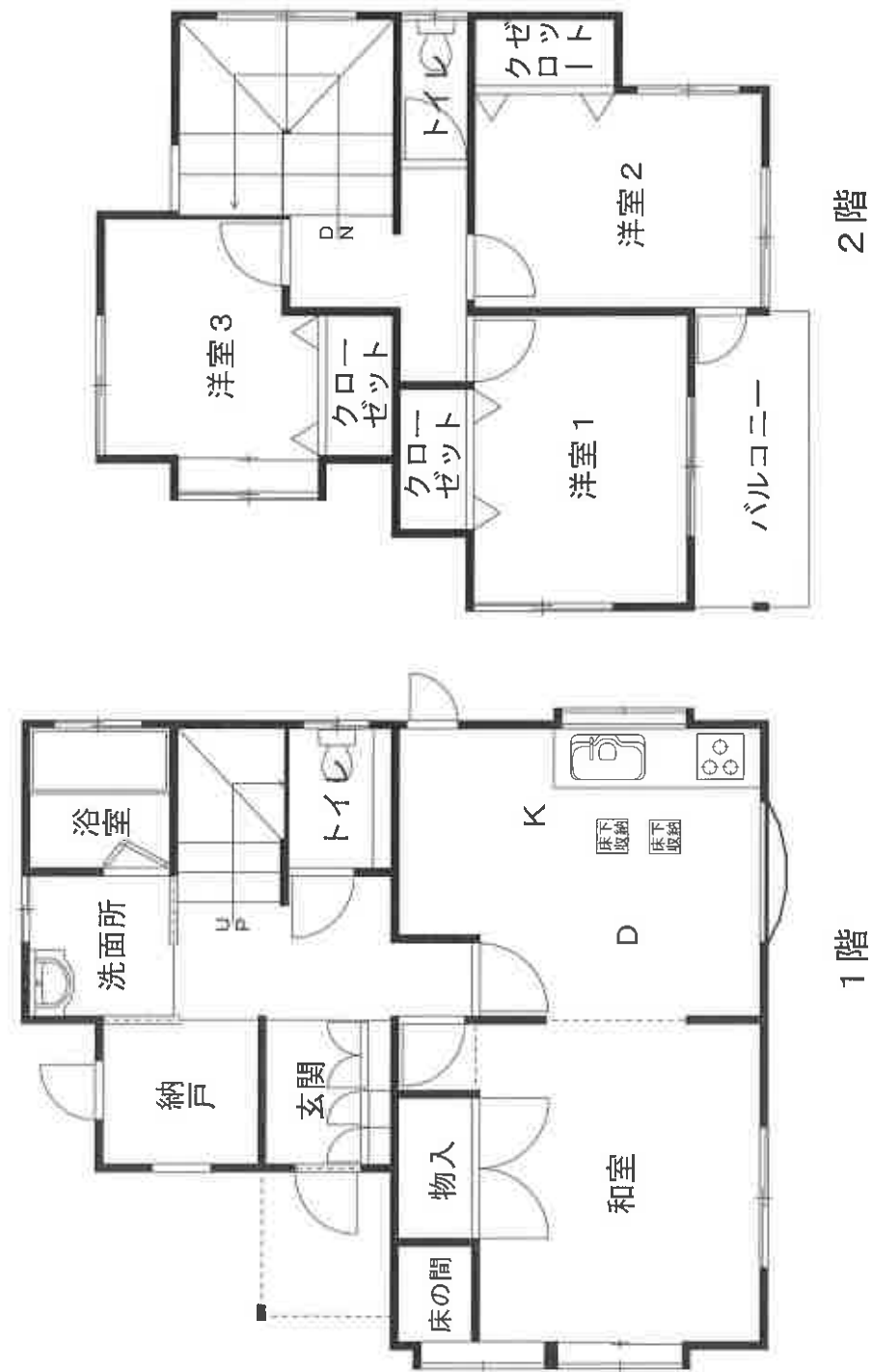


作製者	作成	面積	503
-----	----	----	-----

平床 / 0.5m

A3判をA4判に縮小

コピーした事に留意



圖取問