

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月17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10月 8日 午前 9時00分から 令和 7年10月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月22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11月 5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23日 午前 9時00分から 令和 7年10月27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せん。
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 9月17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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	10, 100, 000 8, 080, 000	一括	2, 020, 000	87, 067	21, 092
1	2, 200, 000				
2	7, 900, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 市原市出津字神取谷 |
| | 地 番 | 10 番 21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 161.89 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市出津字神取谷 10 番地 21 |
| | 家屋 番号 | 10 番 21 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 58.79 平方メートル
2 階 52.17 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月31日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 菅 野 彬 史

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 | 市原市出津字神取谷 |
| | 地 番 | 10番21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 161.89平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市出津字神取谷10番地21 |
| | 家屋 番号 | 10番21 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.79平方メートル
2階 52.17平方メートル |



令和7年(ケ)第161号
令和7年6月9日受理
令和7年7月18日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 中 村 貢

(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 | 市原市出津字神取谷 |
| | 地 番 | 10 番 21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 161.89 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市出津字神取谷 10 番地 21 |
| | 家屋 番号 | 10 番 21 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 58.79 平方メートル
2 階 52.17 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（住居表示未実施区域）		
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			
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（空家）として占有している。 ☐ 「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			
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、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

(関係人の陳述等用)

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	本建物は所有者が家族と一緒に住んでいましたが、半年位前から所有者も家族も姿を見掛けません。人の出入りもありません。

(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

第1 本物件の状況は別紙公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）、間取略図及び別添写真のとおりである。

第2 物件1について

- 1 本土地は北東側及び南東側が公衆用道路に面する台形状の平坦な土地で、本建物の敷地となっている。西側角地点を除き本土地の各角地点に境界杭が存在した。南東側公衆用道路に面する部分を除き本土地の周囲にはブロック塀、フェンスが設置されており、本土地の範囲を確認することは容易である。
- 2 北東側公衆用道路は本土地よりも低く、公衆用道路に面する部分に高さ約0.3mのブロックの土留めが設置されている。
- 3 本土地の南東側部分はコンクリート敷きの駐車スペースとなっている。調査時、長期間放置された状態と思われる自動車が2台存在し、うち1台は自動車検査証の有効期間が満了している。袖ヶ浦自動車検査登録事務所提出の回答書から当該自動車2台は何れも所有者が所有する自動車と認められる。

第3 物件2について

- 1 次の本建物における状況、東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センター提出の電気供給契約照会に対する回答書及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から本建物は所有者が居宅（空家）として占有するものと認められる。なお、本建物には表札は掲げられてなく、郵便受けには氏名等の表示は存在しなかった。所有者に対し、占有関係照会書を送付するも期限までに回答がなかった。
 - (1) 本建物内に所有者宛ての郵便物が多数存在した。
 - (2) 本建物内には家財道具及び日用雑貨等が散乱した状態となっており、それらは現に使用の状況は窺えず、人の居住する実態は認められなかった。
- 2 LDK及び2階西側洋室に大量の空缶が散乱した状態となっており、床の汚損が激しい。LDKにケージが存在し、ペットを飼っていた形跡が窺える、
- 3 本建物の東側にヒートポンプ給湯機が設置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

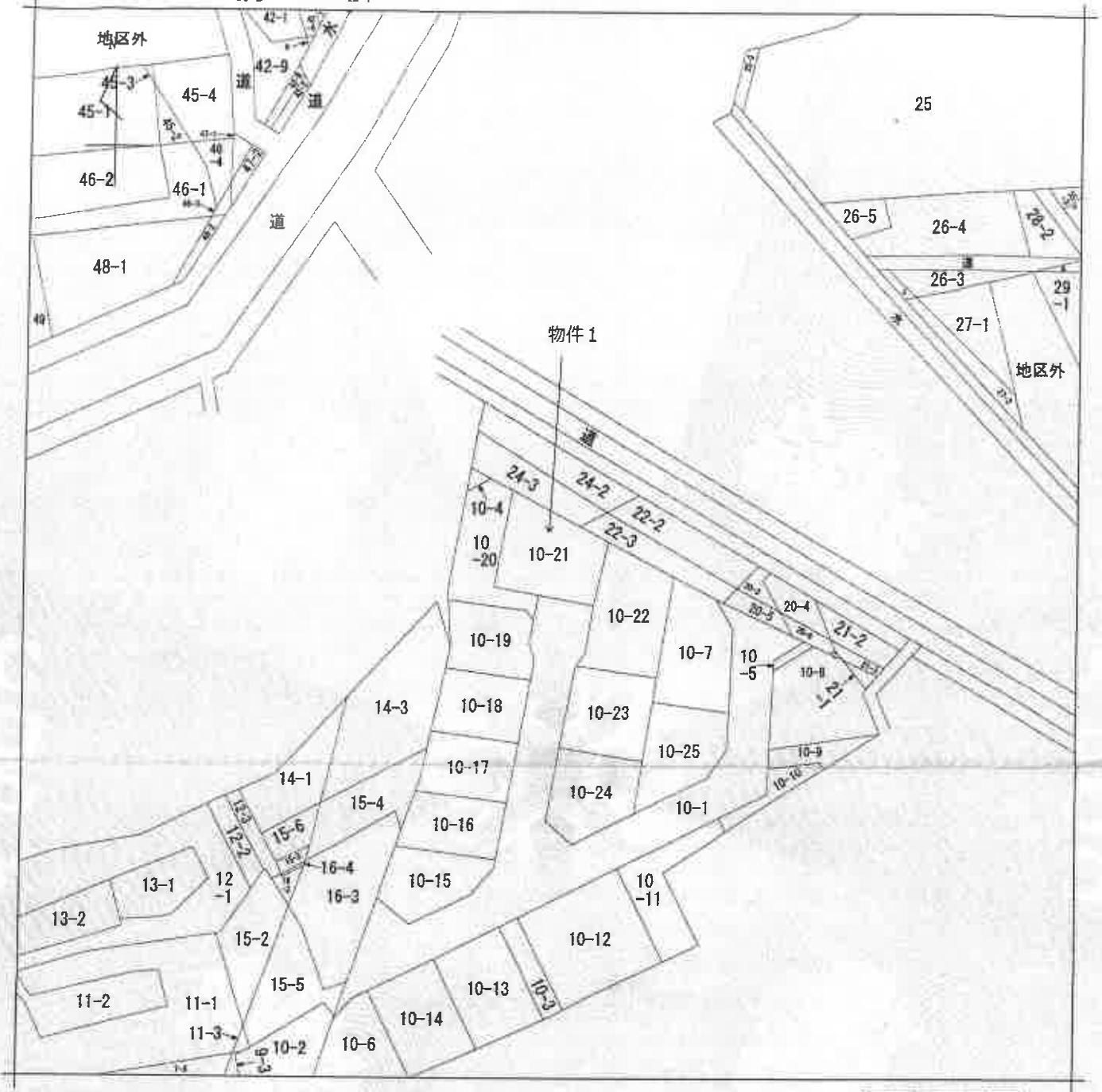
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月12日（木）	執行官室	市原市役所に対し、本建物平面図送付囑託
7年6月13日（金） 13：15－13：45	物件所在地	物件調査、写真撮影、全戸不在、近隣居住者に面談、占有関係聴取
7年6月16日（月）	執行官室	東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センターに対し、電気供給契約照会書送付 袖ヶ浦自動車検査登録事務所に対し、本土地上の自動車の登録事項等証明書送付囑託
7年6月17日（火）	執行官室	所有者に対し、占有関係照会書送付
7年6月19日（木）	執行官室	市原市役所から本建物平面図到着
7年6月25日（水）	執行官室	袖ヶ浦自動車検査登録事務所から本土地上の自動車の登録事項等証明書現在記録到着
7年6月30日（月） 14：48－15：20	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影
7年7月2日（水）	執行官室	東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センターから上記照会に対する回答書到着
(特記事項) ■ 令和7年6月30日 本建物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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写

イ 26-6 ハ 34-8 ホ 42-10
ロ 29-2 ニ 18-2 ヘ 42-7



(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 市原市出津字神取谷				地 番 10番21					
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 是 番 号 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	明治9年5月			備 付 年 月 日 (原 図)				補 事 記 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。

(A 3判をA 4判に縮小した)

令和7年4月14日

千葉地方法務局市原出張所

地図整理番号：M13920

登記官

(6 枚目)

(1/1)



登記年月日：平成23年12月7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。
令和7年4月14日 千葉地方法務局市原出張所

(7 枚目)

登記官

地図整理番号：M13921

(1/3)

(A3判をA4判に縮小した)

地積測量図 (1/3)

地番 10-7
10-15ないし10-25

土地の所在 市原市出津字神取谷

基準点座標一覧表

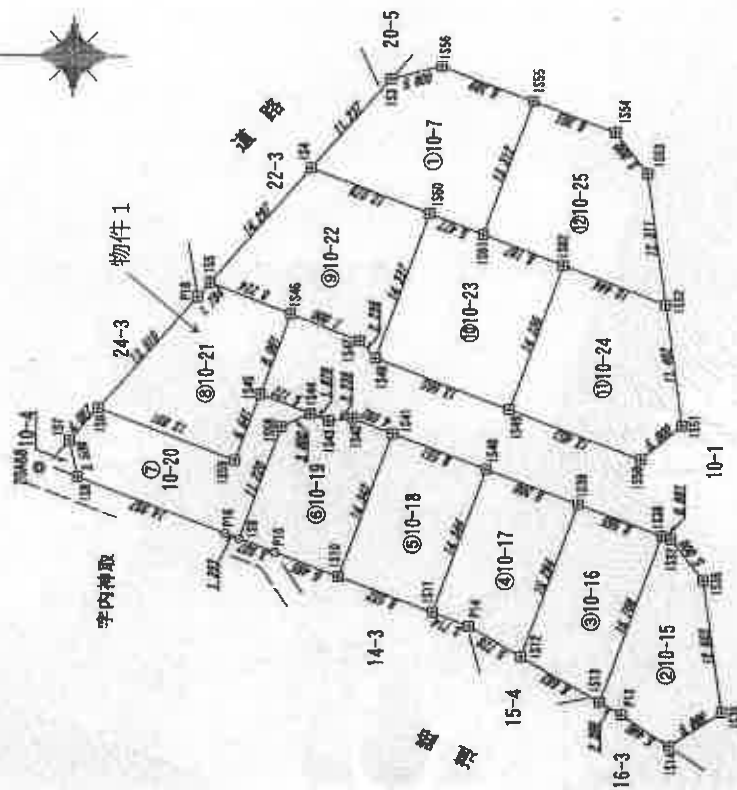
測点名	X座標	Y座標	備 考
20468	-54682.222	21786.457	街区基準点
20469	-54756.043	21888.029	街区基準点
T1	-54772.602	21738.972	
T2	-54763.630	21796.081	
T3	-54753.204	21846.156	

座標系：JIS 測量年月日：平成23年11月25日

この測量は、地震前の街区基準点公表成果を使用し、地震後に測量した成果である。

凡 例

田	コンクリート杭
田	金属プレート
田	金属板
田	計算点
田	基準点



平成23年11月25日 登記

T3 ⑥

T2 ⑥

作成者

平成23年11月25日(作成)

申請人

縮尺 500

(千葉県土地家屋調査士会月紙)

登記年月日：平成23年12月7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。
令和7年4月14日 千葉地方方法務局市原出張所

登記官

(8 枚目)

地 番 10-7 10-15ないし10-25 地 積 測 量 図 (3/3)

土地の所在 市原市出津字神取谷

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
IS61		-54723.370	21808.634	-67933.894910	8.147
IS62		-54731.659	21805.821	-361535.450037	10.444
IS52		-54741.467	21802.233	-172521.069729	12.311
IS53		-54739.572	21814.397	110533.549599	5.000
IS54		-54736.400	21818.262	240611.793336	8.385
IS55		-54728.544	21821.136	271236.720480	13.312
			倍面積	390.648739	
			面積	195.3243695	
			地積	195.32	m

合 計 1965.9847055

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
IS6		-54687.716	21792.103	-84313.646507	13.891
IS59		-54700.762	21787.331	-333956.209568	6.641
IS45		-54703.044	21793.568	-109621.647040	8.001
IS46		-54705.792	21801.082	108482.184032	8.224
IS5		-54698.068	21803.907	194032.968393	1.784
P18		-54686.893	21802.564	225700.142528	13.916
			倍面積	323.791838	
			面積	161.8959190	
			地積	161.89	m

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
IS5		-54698.068	21803.907	36870.406737	8.224
IS46		-54705.792	21801.082	-311711.870436	7.000
IS47		-54712.366	21798.677	-176765.471793	2.236
IS48		-54713.901	21797.061	-140808.949460	14.337
IS60		-54718.826	21810.516	139979.891688	12.078
IS4		-54707.483	21814.666	452828.836828	14.297
			倍面積	392.843564	
			面積	196.4217820	
			地積	196.42	m

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
IS48		-54713.901	21797.061	-172371.079308	13.665
IS49		-54726.734	21792.357	-386988.675605	14.336
IS62		-54731.659	21805.821	60271.289244	8.187
IS61		-54723.970	21808.634	279870.200122	5.477
IS60		-54718.826	21810.516	219610.085604	14.337
			倍面積	391.820056	
			面積	195.9100280	
			地積	195.91	m

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
IS49		-54726.734	21792.357	-167987.280113	13.453
IS50		-54739.368	21787.735	-359464.052030	5.000
IS51		-54743.232	21790.908	-46739.115892	11.462
IS52		-54741.467	21802.233	252317.242509	10.444
IS62		-54731.659	21805.821	321265.160793	14.336
			倍面積	391.955267	
			面積	195.9776335	
			地積	195.97	m

作成者

成23年11月25日作成

申請人

縮尺

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

地図整理番号：M13921

(3/3)

(A3判をA4判に縮小した)

登記年月日：平成24年5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。
令和7年4月14日 千葉地方延務局市原出張所

(9 枚目)

登記官

地図整理番号：M13922

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

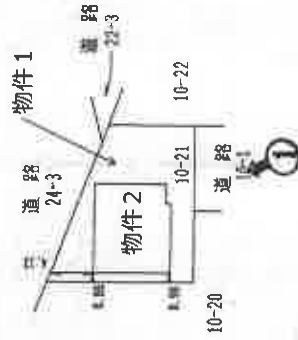
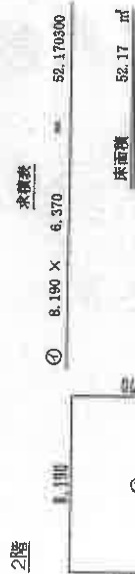
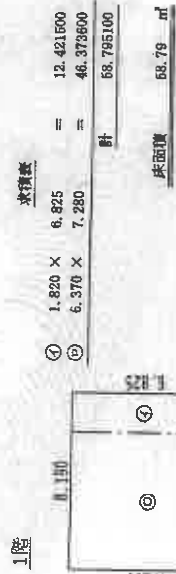
(A 3判をA 4判に縮小した)

建物図面

各階平面図

家屋番号 10-21

建物の所在 市原市出津字神取谷10番地21



距離単位：m

作成者

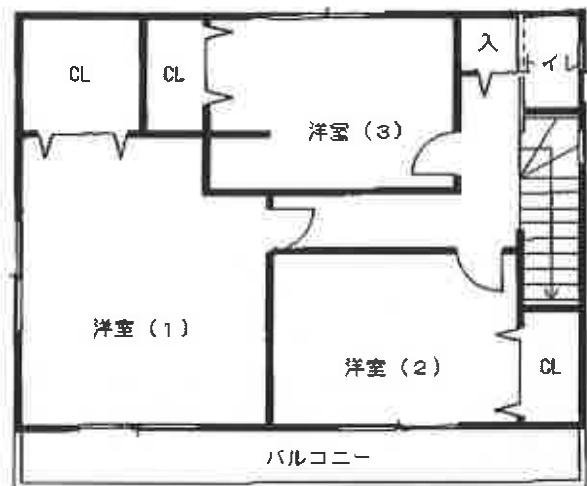
年 月 日作成

縮尺 1/250

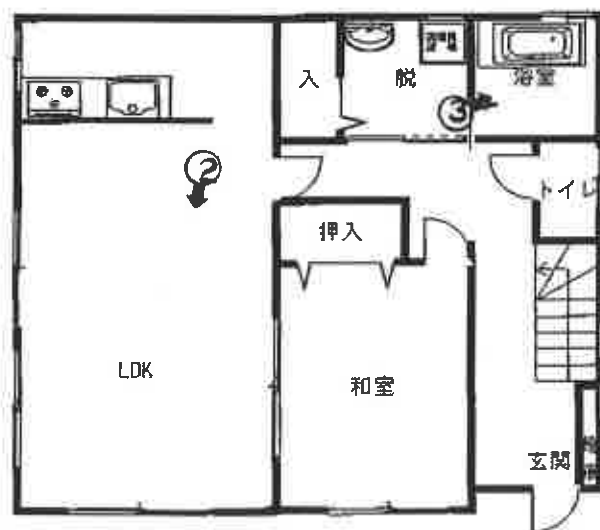
申請人

縮尺 1/500

間 取 略 図



2階



(注) ♂は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

評価人作成

1階



(10 枚目)

1



2



3



副本

令和 7 年（ケ）第 161 号

令和 7 年 6 月 30 日 現地調査

令和 7 年 7 月 1 日 評価

第 7K - 908 号 発行番号

令和 7 年 7 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

山口真由美

第1 評価額

一 括 価 格		
金 10,100,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	2,200,000 円
物件2 (建物)	金	7,900,000 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 住居表示未実施区域	
番号	特 記 事 項		
1,2	ない		

物 件 目 録

- 1 所 在 市原市出津字神取谷
 地 番 10番21
 地 目 宅地
 地 積 161.89平方メートル

- 2 所 在 市原市出津字神取谷10番地21
 家屋 番号 10番21
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 58.79平方メートル
 2階 52.17平方メートル

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（物件1）

位 置 ・ 交 通	JR内房線，小湊鉄道「五井」駅の南西方・約2.2km(道路距離) 最寄バス停「出津」の南方・約450m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域
	建 蔽 率	指定 30%
	容 積 率	指定 50%
	防 火 規 制	—
	そ の 他 規 制	建築基準法第22条及び第23条指定区域
		首都圏近郊整備地帯内
		市原市景観条例
	西側都市計画道路（3・1・3号線）計画予定線より50mの区域	
	都 市 計 画 区 分	市街化区域
	用 途 地 域	第1種住居地域
	建 ぺ い 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	—
	そ の 他 の 規 制	建築基準法第22条及び第23条指定区域
		首都圏近郊整備地帯内
		市原市景観条例
		立地適正化計画（居住誘導区域）
		第1種高度地区
画 地 条 件 (規模，形状等)	形 状 :(略台形地) 地 勢 :(略平坦) 接道方位 :(北東・南東) 間 口 :(約13.9m) 奥 行 :(約13.9m) 地 積 :(161.89㎡) (登記とほぼ同じ) 接面道路との関係 :(二方路) 隣地との高低差 :(各隣接地と略等高)	

接 面 道 路 の 状 況	北東側（市道） 路線名（2110号線） 幅員（約10.8m） 連続性（稍優る） 舗装（有） 歩道（有） 側溝（有） 高低差（道路と概ね等高）	
	南東側（市道） 路線名（ 12071号線） 幅員（約8m～約6m） 連続性（劣る） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（有） 高低差（道路と概ね等高）	
	建築基準法上の種類	北東側： 建築基準法第42条1項1号
		南東側： 建築基準法第42条1項1号
	セットバック	不要 セットバック部分の面積 ー
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	物件1	物件2建物の敷地
	隣地	・北 側： 市道を介して未利用地 ・東 側： 住宅 ・南 側： 市道，住宅 ・西 側： 住宅
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	なし
	下水道	なし（浄化槽を使用）
土 壌 汚 染 等	1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ，物件1は従来農地であった土地を宅地へと転換した土地であり，土壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。 2. 現在，物件2建物の敷地であり，地下埋設物の存否は確認できないが，現地調査の範囲では，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。 3. 『ちば情報マップ』によれば，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. 物件1の敷地の範囲，境界線についてはブロック塀等により明瞭に判別され，現況の地形はほぼ地積測量図に符合するものと推測する。	

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 等 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (登 記 記 載)	平 成 24 年 5 月 5 日 新 築
	経 過 年 数	約 13 年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約 12 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	かわらぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング、畳等
	設 備	洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 (電気、上水道、浄化槽等)
	そ の 他	オール電化 (エコキュート) , I H コンロ
床 面 積 (現 況)	床面積 1階 58.79㎡ 2階 52.17㎡ 延べ 110.96㎡ (登記簿数量とほぼ同じ)	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4 L D K (別添建物間取略図参照)
品 等	普通	

保守管理の状態	やや劣る ・ 空き家の状態にあり，上水道，浄化槽，エコキュート等の設備の稼働状況は不明である。また令和元年台風等の影響も不明であるが，内部建具の建付等には特段問題はなかった。 ・ 建物外部に目立った損傷は見られないが，経年程度の汚れがある。建物内部も経年劣化によるビニールクロスの破れ，変色・汚れ，フローリング・畳の変色・劣化，小傷等が確認されたが，建物内部は家財道具，衣類，ゴミ等により雑然としており，床や壁の状態を確認できない箇所が多かった。保守管理状態は相当程度劣る。
建物の利用状況	所有者が空き家の状態で占有しているものと推定する。
特記事項	1. 建築確認：平成24年2月2日／第公11UDIW建01272号 検査済証：平成24年9月11日／第公11UDIW建01272号 2. 当該建物の使用資材，建築時期等から推察するに石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている可能性はないと推察される。

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	39,700	1.04	161.89	0.95	6,350,000

ア 標準価格：(公示価格等からの規準)

地価公示等(地価公示地 市原-45)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 40,800 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(101.3)}{100} & \times & \frac{100}{(104)} & \times & \frac{100}{(100)} & = & 39,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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+4% (格差率) 104

◇ 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) 100

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：方位+4%，形状-2%，二方路+2% (格差率) 1.04

ウ 地 積：登記簿数量による。

エ 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) 0.95

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	180,000	110.96	0.485	9,687,000

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 %	12年	13年	0.51	▲5% (0.95)	0.485

(1)耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{定額法による現価率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

(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

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
		率	利用権等	
1	6,350,000	0.45	法定地上権	2,858,000

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	6,350,000	－ 2,858,000		0.90	0.70	2,200,000
2	9,687,000	＋ 2,858,000	1.00	0.90	0.70	7,900,000
一括価格 (合計)						10,100,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：室内にゴミ等が散乱しているため市場性修正を行った。

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

・ 地価公示価格（市原-45）

所 在	市原市飯沼字川田 1 5 9 番 5
価 格	40,800円/㎡
位 置	JR内房線，小湊鉄道「五井駅」の南西方約2.5kmに位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	182㎡
供 給 処 理 施 設	水道
接 面 街 路	南東6m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30%，容積率50%）
地 域 の 概 要	県道背後の小規模開発による住宅地域

第 7 附属資料

1. 位置図
2. 地図写
3. 土地所在図・地積測量図写
4. 建物図面・各階平面図写
5. 建物間取略図

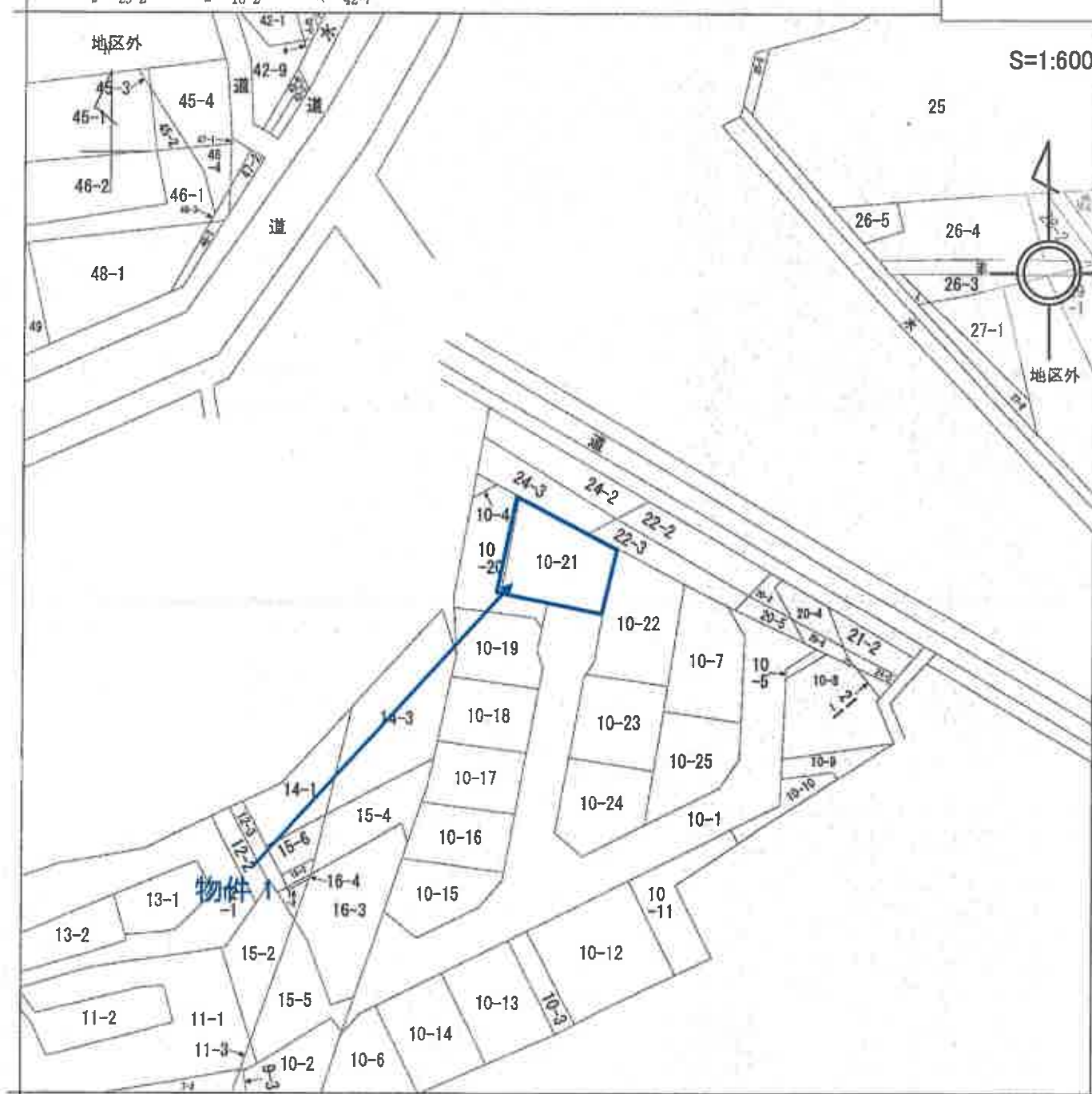
以 上



地図写

イ 26-6
ロ 29-2
ハ 34-8
ニ 18-2
ホ 42-10
ヘ 42-7

S=1:600



(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	市原市出津字神取谷			地番	10番21		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		
作成年月日	明治9年5月			備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図		

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。

複合機にて A3 を A4 に縮小

令和7年4月14日

千葉地方法務局市原出張所

地図整理番号：M13920

登記官

(1/1)

登記年月日：平成23年12月7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。
令和7年4月14日 千葉地方裁判所市原出張所 登記官

地積測量図 (1/3)

地番	10-7 10-15ないし10-25
土地の所在	市原市出津字神取谷

基準点座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	摘要
20A68	-54682.222	21786.457	街区基準点
20A69	-54756.043	21888.029	街区基準点
T1	-54772.602	21738.972	
T2	-54763.630	21796.081	
T3	-54753.204	21846.156	

座標系：JIS 測量年月日：平成23年11月25日

この測量は、地蔵前の街区基準点公表成果を使用し、地蔵後に測量した成果である。

凡例

田	コンクリート杭
田	金属プレート
田	金属板
田	計測点
田	基準点



72 ●

作成者

平成23年11月25日作成

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地改良院市原支所)

複合機にて 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4月14日 千葉地方裁判所 市原出張所 登記官

地積測量図 (3/3)

地番 10-7
10-15ないし10-25

土地の所在 市原市出津字神取谷

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
10-25	IS61	-54723.970	21808.634	-67833.894910	8.187
	IS62	-54731.559	21805.821	-381536.450037	10.444
	IS62	-54741.467	21802.233	-172521.069729	12.311
	IS63	-54739.572	21814.397	110533.549599	5.000
	IS64	-54736.400	21818.262	240611.793336	8.365
	IS65	-54728.544	21821.136	271236.720480	13.312
			借面積	390.648739	
			面積	195.3243695	
			地積	195.32	m

合計 1955.9847055

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
10-21	IS6	-54687.716	21792.103	-84313.646507	13.891
	IS69	-54700.762	21787.331	-333956.209568	6.641
	IS45	-54703.844	21793.568	-109821.647040	8.001
	IS46	-54705.792	21801.082	108482.184032	8.224
	IS5	-54698.068	21803.907	194032.968393	1.764
	PI8	-54696.893	21802.564	225700.142528	13.916
			借面積	323.791838	
			面積	161.8959190	
			地積	161.89	m

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
10-22	IS5	-54698.068	21803.907	36870.406737	8.224
	IS46	-54705.792	21801.082	-311711.870436	7.000
	IS47	-54712.366	21798.677	-176765.471793	2.236
	IS48	-54713.901	21797.051	-140808.949460	14.337
	IS60	-54718.826	21810.516	139979.891688	12.078
	IS4	-54707.483	21814.666	452828.836828	14.297
			借面積	392.843564	
			面積	195.4217820	
			地積	195.42	m

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
10-23	IS48	-54713.901	21797.051	-172371.079308	13.665
	IS49	-54726.734	21792.357	-386988.675006	14.336
	IS62	-54731.659	21805.821	60271.289244	8.187
	IS61	-54723.970	21808.634	279870.200122	5.477
	IS60	-54718.826	21810.516	219610.085804	14.337
			借面積	391.820056	
			面積	195.9100280	
			地積	195.91	m

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
10-24	IS49	-54726.734	21792.357	-167997.280113	13.453
	IS50	-54739.368	21787.735	-359454.052030	5.000
	IS51	-54743.232	21790.908	-45739.115892	11.462
	IS52	-54741.467	21802.233	252317.242509	10.444
	IS62	-54731.659	21805.821	321265.160793	14.336
			借面積	391.955267	
			面積	195.9776335	
			地積	195.97	m

作成者

申請人

縮尺

平成23年 11月25日(作成日)

1/

(千葉県土地家屋調査士会刊紙)

複合機にて A3 を A4 に縮小

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4月14日 千葉地方建設局市原出張所

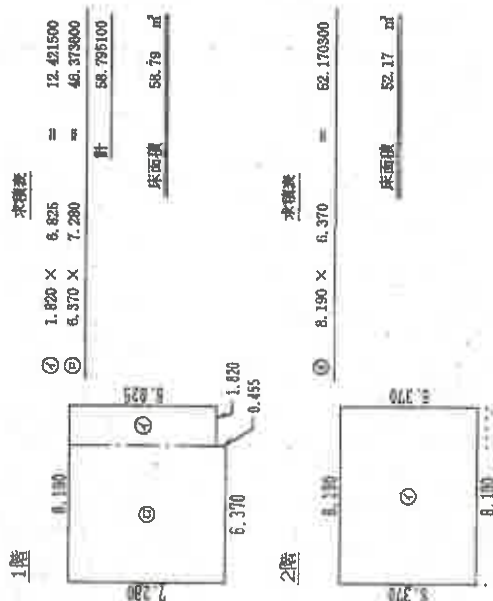
登記官

各階平面図

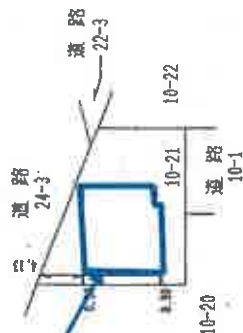
家屋番号 10-21

建物の所在 市原市出津字神取谷10番地21

建物平面図



物件2



距離単位：m

作成

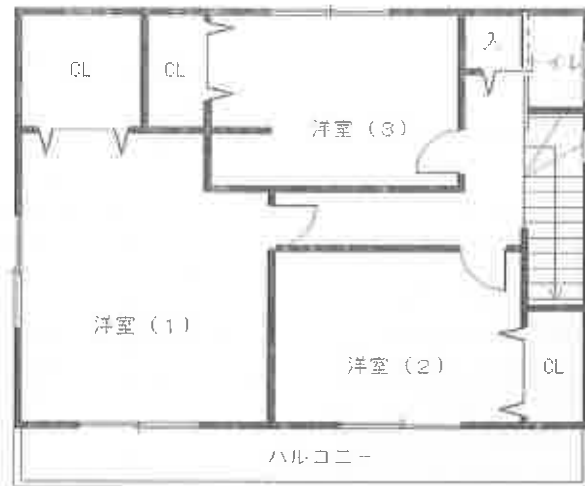
縮尺 1/250

申請人

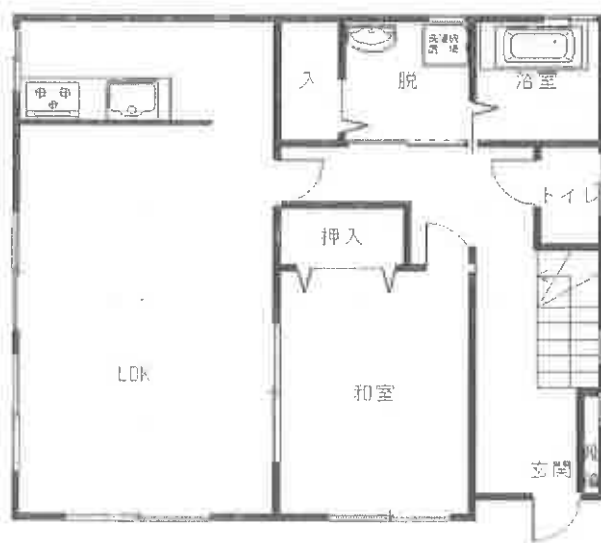
縮尺 1/500

複合機にて A3 を A4 に縮小

間 取 略 図



2階



1階

