

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 23 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 澤 真理子

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 2 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 11 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 3 月 25 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 3 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 16 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 12 月 23 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☆	3, 970, 000 3, 176, 000	一括	794, 000	41, 564	0
☆ 1	1, 470, 000				
2	2, 500, 000				



物 件 目 録

☆1 所 在 富里市御料字旭

地 番 5 5 2 番 1

地 目 畑

地 積 9 9 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部畑

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 富里市御料字旭5 5 2 番地1

家屋 番号 5 5 2 番 1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 6 6 . 6 8 平方メートル
2階 5 8 . 8 3 平方メートル

所有者 B

物 件 明 細 書

令和 7年 8月20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, 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1, 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

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番552番4)を通行のため利用している。

《 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。



物 件 目 録

☆1 所 在 富里市御料字旭
地 番 5 5 2 番 1
地 目 畑
地 積 9 9 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部畑

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 富里市御料字旭5 5 2 番地1

家屋 番号 5 5 2 番 1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 6 6 . 6 8 平方メートル
2階 5 8 . 8 3 平方メートル

所有者 B



令和7年（ケ）第63号
令和7年6月4日受理
令和7年7月16日提出

現 況 調 査 報 告 書

千葉地方裁判所
執行官 上 村 卓 嗣

（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 富里市御料字旭
- 地 番 5 5 2 番 1
- 地 目 畑
- 地 積 9 9 1 平方メートル
- 共有者 A 持分 2 分の 1
- 共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 富里市御料字旭 5 5 2 番地 1
- 家屋 番号 5 5 2 番 1
- 種 類 居宅
- 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 6 6 . 6 8 平方メートル
- 2 階 5 8 . 8 3 平方メートル
- 所有者 B



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	住居表示未実施区域		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地・一部畑（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（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	☒ 土地共有者 B ☐ その他の者 上記の者が物件 1 の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 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 B ☐ その他の者 上記の者が居宅として使用している（空き家） ☐ 「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

(2 枚目)

その他の事項

■物件1（土地）について

- 1 本土地は宅地部分と農地（畑）部分で構成されており、西側及び北側で市道に接している。
- 2 宅地部分は、物件2建物の敷地及び駐車スペースとして利用されている。
- 3 廃車やビニールハウス等が放置されている休耕畑である。
- 4 富里市農業委員会によると、一部転用（許可日：平成15年4月15日、991㎡の内492.49㎡について農地法第5条許可）を認めた部分を除き、現況地目は農地であるため、買受人は買受適格証明書を要するとのことである。
- 5 土地共有者Aは債務者兼所有者Bの兄であり、本土地の使用にあたって賃料は発生しておらず、賃貸借契約書も締結していない。
- 6 債務者兼所有者Bが本土地へ出入りの際、西側市道から件外土地である南側隣接地（552番地4）を通っている。債務者兼所有者Bによると、同隣接地の所有者は兄の土地共有者Aとのことだが、登記上はすでに亡くなっている父親の名義のままである。

■物件2（建物）について

- 1 築後約22年経過しており、経年による劣化が見られる。
- 2 各部屋には日用品・生活雑貨・電化製品・家具等が散乱していた。
- 3 リビングダイニングのフローリングが傷んでいる。

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	1 本建物には、誰も住んでいない。 2 土地共有者Aは兄であり、本土地の使用にあたって賃料のやりとりはなく、土地賃貸借契約も締結していない。 3 室内で過去に犬を6匹飼育していた。飼犬6匹の死体は本土地の西側部分の植栽の下に埋めてある。 4 本物件の出入りには、南側隣接地を通っているが、その隣接地の所有者は土地共有者Aであり、通行にあたって特に何か言われたことはない。 5 宅地部分にある電柱使用料についてもらっていないと思う。 6 農地（畑）部分にある廃車は、私が置きっぱなしにしているものである。

(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)

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6月4日 (水)	当庁執行官室	富里市農業委員会に対し、土地の現況や買受適格について照会書を郵送（書面にて回答あり（同封した切手貼付の封筒により返送）。）
令和7年6月4日 (水)	当庁執行官室	債務者兼所有者Bに対し、調査協力依頼文書を郵送（応答あり。）
令和7年6月4日 (水)	当庁執行官室	土地共有者Aに対し、調査協力依頼文書を郵送（応答なし。）
令和7年6月11日 (水) 10：20 — 10：40	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和7年6月24日 (火) 14：55 — 16：00	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、評価人同行 債務者兼所有者B立会、同人から占有状況等を聴取
令和7年7月1日 (火) 14：00 — 14：10	千葉地方法務局 佐倉支局	件外土地（552番地4）の全部事項証明書の交付を請求
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 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。 ☐ 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

(5 枚目)



(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。

地番区域見出	御料
--------	----

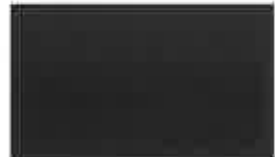
請求部	所在	富里市御料字旭				地番	552番1			
出力縮	1/600	精度区		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日 (原図)	昭和62年12月			補記事項	

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。

(A3版をA4版に縮小)

令和7年2月7日
千葉地方法務局成田出張所
請求番号：22-1
(1/1)
登記官

(6枚目)



182623

地積測量図 63.4.25

552~3, ~4

地番

印旛郡音無町御料字九

土地の所在

富里市

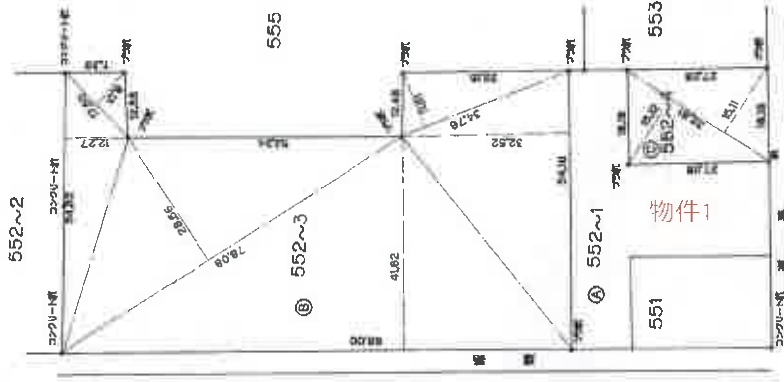
求積

⑤ 552~3
17.50X 8.13 = 142.2750
54.52X 12.27 = 668.9604
78.08X 28.56 = 2229.9648
99.00X 41.62 = 4120.3800
54.16X 32.52 = 1761.2832
34.76X 11.51 = 400.0876
計 = 9322.9510
1/2 = 4661.4755
= 4661[㎡]

⑥ 552~4
32.81X 15.12 = 496.0872
32.81X 15.11 = 495.7691
計 = 991.8463
1/2 = 495.9231
= 495[㎡]

↑ ④ 552~1
物件1

6148.73 - (4661[㎡] + 495.9231) = 991[㎡] 3314



作製者

申請人

縮尺 1/1000

(千葉土地家屋調査士会印)

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2月7日 千葉地方方法務局成田出張所

登記官

(A3版をA4版に縮小)

(7枚目)

登記年月日：平成15年9月29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2月7日 千葉地方裁判所 成田民事部

(A3版をA4版に縮小)

(8枚目)

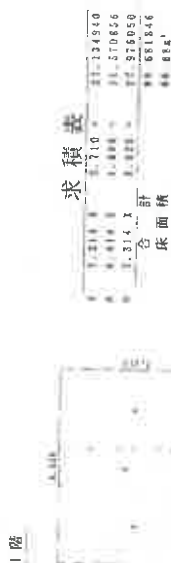
登記官

建物図面図

家屋番号 552番1

建物の所在 富里市御料字旭552番地1

71261 各階平面図



道路

道路

551

552-1

552-3

552-4

553

555

物件2



平成15年9月29日登記

作製者

縮尺 1/250

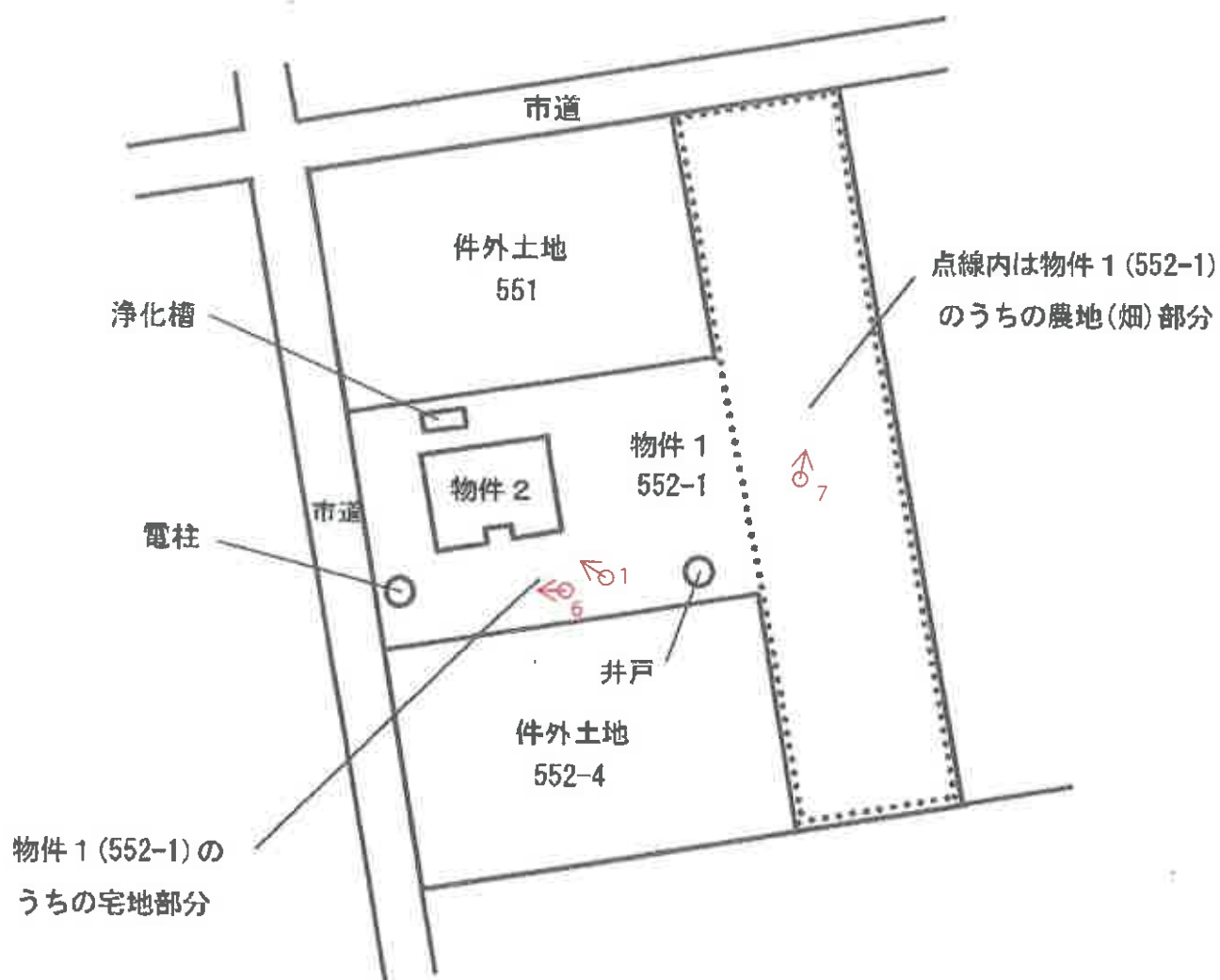
申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

請求番号：22-3

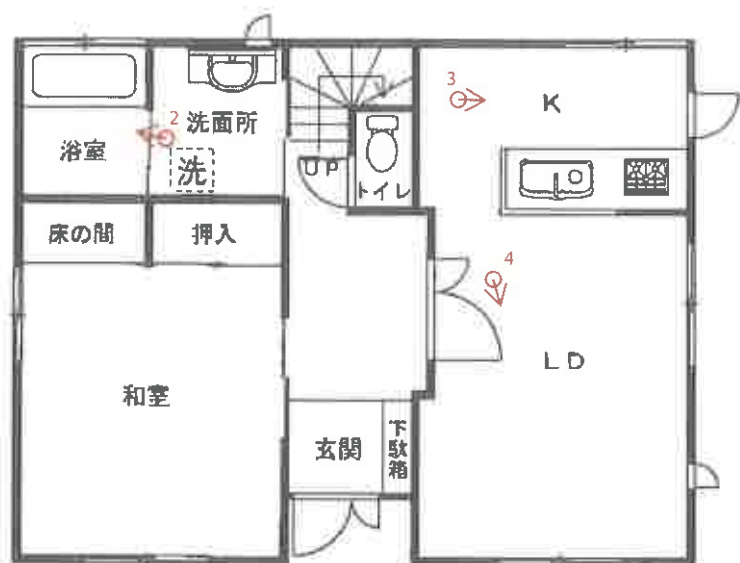
土地建物位置関係図



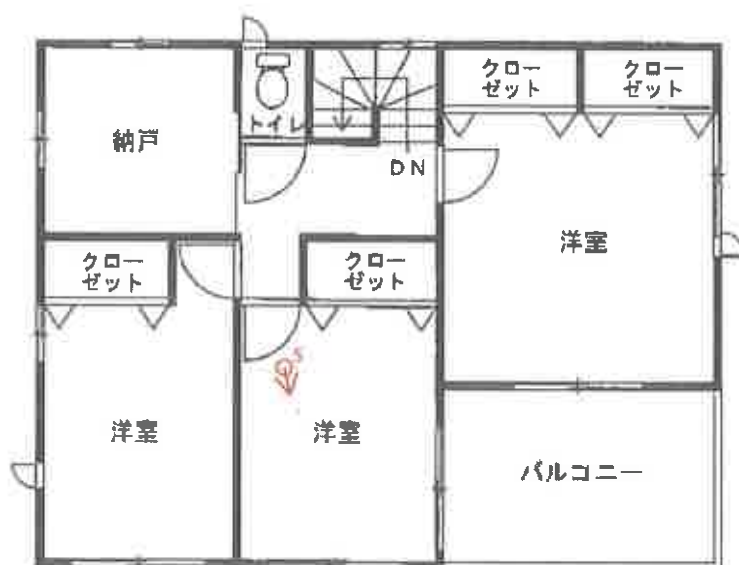
※ ←○は添付写真の撮影位置，方向及び番号



(本図は、地積測量図・建物図面・開発許可の際の平面図等を参考に実査により作成した概略図です)



1 階



2 階

間 取 図
(評価人作成)

※ ←○は添付写真の撮影位置，方向及び番号

1 建物の外観



2 浴室



3 キッチン



4 リビングダイニング



5 洋室



6 敷地(宅地部分)



7 敷地(農地(畑)部分)



令和 7 年（ケ）第 63 号
令和7年6月24日 現地調査
令和7年7月11日 評 価
第 K-0190 号 発行番号
令和7年7月15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 3,970,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,470,000 円
物件2 (建物)	金 2,500,000 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・一部畑
2	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	富里市農業員会によると、物件1に関しては一部転用により「非農地」であるが、その他の部分については依然として「農地」であるため、買受適格証明書を要するとのことである。		

物 件 目 録

1 所 在 富里市御料字旭

地 番 5 5 2 番 1

地 目 畑

地 積 9 9 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 富里市御料字旭 5 5 2 番地 1

家屋 番号 5 5 2 番 1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 6 . 6 8 平方メートル

2 階 5 8 . 8 3 平方メートル

所有者 B



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	芝山鉄道「芝山千代田駅」の南西方・道路距離約6.9km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	市街地中心部からは距離がある, 周囲一帯が農地(畑)の中に住宅等が点在する市街化調整区域内の住宅地域	
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	市街化調整区域 — 指定 60 % 指定 200 % — 建築基準法第22条及び第23条指定区域 農振地域内ではあるが, 農用地には指定されていない
画 地 条 件	【宅地部分】(特記事項2参照) 形状 (長方形), 地勢 (概ね平坦), 接面方位(西), 間口(約 18.2 m), 奥行(約 27.3 m), 地積(約 492 m ²) 【農地(畑)部分】(特記事項2参照) 形状 (長方形), 地勢 (概ね平坦), 接面方位(北), 間口(約 12 m), 奥行(約 54.2 m), 地積(約 499 m ²)	
接 面 道 路 の 状 況	西側 市道(5-0006号線), 幅員(約4.2m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(無), 高低差(接面道路と概ね等高) 北側 市道(5-0012号線), 幅員(約4.2m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(無), 高低差(接面道路と概ね等高)	
	建築基準法上の種類	いずれも42条1項1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	特記事項3参照
土地の利用状況等	【宅地部分】 物件2建物の敷地及び駐車スペースとして利用されている。 【農地(畑)部分】 廃車やビニールハウス等が放置されている休耕畑である。 【隣接地】 隣接地は, 周囲一帯が農地(畑)。	

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 壌 汚 染 等	1. 対象地は、土地登記簿や平成元年撮影の航空写真からは、もともと農地及び農家住宅の敷地であった公算が高く、その後、対象地上には物件2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. 対象地のうち、接道部分や周囲の隣接地との境界には境界標であるコンクリート杭等を確認することができ(ただし、所有者を同一にする南側隣接地(552-4)との境界を除く)、また、西側接道部分のブロック塀や北側隣接地(551)との境界上の土留め、また、東側隣接地(552-3)や南側隣接地(553)との土地利用状況等を総合すると、公図・地積測量図等を参考に概ねその範囲を把握することができた。 2. 対象地については、1筆のなかに宅地部分と農地(畑)部分が混在するが、宅地部分については、農転許可・開発許可・建築確認における敷地設定がいずれも492.49㎡であり、許可・確認の添付配置図と実査の結果が概ね一致するため、宅地部分及び農地(畑)部分を付属資料の土地建物位置関係図記載のように判断した。 また、それぞれの面積については上記と概ね一致する「公課証明書」の現況地積を採用した。 3. 対象地は、市街化調整区域内に存するところ、物件2建物の建築に際しては「分家住宅」として以下の都市計画法第29条の許可を得た上、完了検査も経ている。 開発行為許可:平成15年4月15日付 千葉県成土指令 第2号の3 変更許可 :平成15年9月30日付 千葉県成土指令 第4号の13 完了検査 :平成15年10月7日付 千葉県成土指令 第5号の29 そして、千葉県成田土木事務所建築宅地課での聴取によると、対象地について宅地部分の再建築の可否については、上記許可が「分家住宅としての許可」でありいわば属人的なものであるため、第三者である買受人が建築可能となるには都市計画法第42条の許可を要するとのことである。 なお、詳細については千葉県成田土木事務所建築宅地課にご照会下さい。

4. 対象地のうち、宅地部分の南西端には電柱が、同南東端の井戸の隣にはその支柱がそれぞれ敷設されていた。
5. 対象地のうちの農地(畑)部分は休耕畑であり、その概ね中央部には廃車やビニールハウス等が放置されている。
6. 富里市農業委員会によると、一部転用(許可日:平成15年4月15日, 991㎡の内492.49㎡について農地法第5条許可)を認めた部分を除き、現況地目は農地であるため、買受人は買受適格証明書を要するとのことである。
7. 物件2建物所有者は、物件1と同一所有者に帰属する件外土地である南側隣接地(552-4)を通り西側市道へ出入りしているとのことである。
8. 債務者兼所有者によると、対象地西側部分の植栽の下には飼犬6匹の死体を埋めてあるとのことである。

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 15 年 9 月 24 日新築 約 22 年 約 8 年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 サイディング ビニールクロス等 ビニールクロス、プリント合板等 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	66.68 m ² 2階 58.83 m ² 延べ 125.51 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 間取り	居宅 4LDK＋納戸（別添間取図参照）	
品 等	普通		
保 守 管 理 の 状 態	雨漏りや特段の損傷等はないとのことであるが、築後22年経過した建物であり、建物の外部・内部について経年相応の減耗が見られるほか、 1. 各部屋には日用品・生活雑貨・電化製品・家具等が散乱していた。 2. リビングダイニングのフローリングの傷みがかかり酷かった。 3. 1階トイレは詰まりがあるとのことである。 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15年8月5日付／第H15UDI千葉00105-2号 検査済証：平成15年10月7日付／第H15UDI千葉00105-2号 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(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	宅地部分 6,950	1.00	492 ※	0.90	3,077,000
	農地(畑) 部分 650	0.70	499 ※	—	227,000
	小 計				3,304,000

※既述の通り、公課証明書を参考として宅地部分を492㎡、農地(畑)部分を499㎡とした。

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 (富里(県)－6)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $6,600 \text{ 円/㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 95 \div 6,950 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : なし

◇ 地 域 格 差 : 街路, 交通接近, 環境, 行政条件格差等を考慮した。

【農地(畑)部分】: 畑の標準価格:650円/㎡(取引事例等を参考に収益性を考慮して査定した。)

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 :

宅地部分: なし

農地(畑)部分: 休耕畑で改良費用要する ▲30%

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	125.51	0.212	4,789,000

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%	8年	22年	0.303	▲ 30% (0.70)	0.212

(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	3,077,000	0.10	使用借権	308,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、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	3,304,000	－308,000		0.7	0.7	1,470,000
2	4,789,000	＋308,000	1.0	0.7	0.7	2,500,000
一 括 価 格 (合 計)						3,970,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：市街地中心部から離れた需要の弱い市街化調整区域内に存し買受適格証明を要する農地を含むこと、建物内外には残置物が多数存在すること等により市場性が限定されることを考慮した。

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

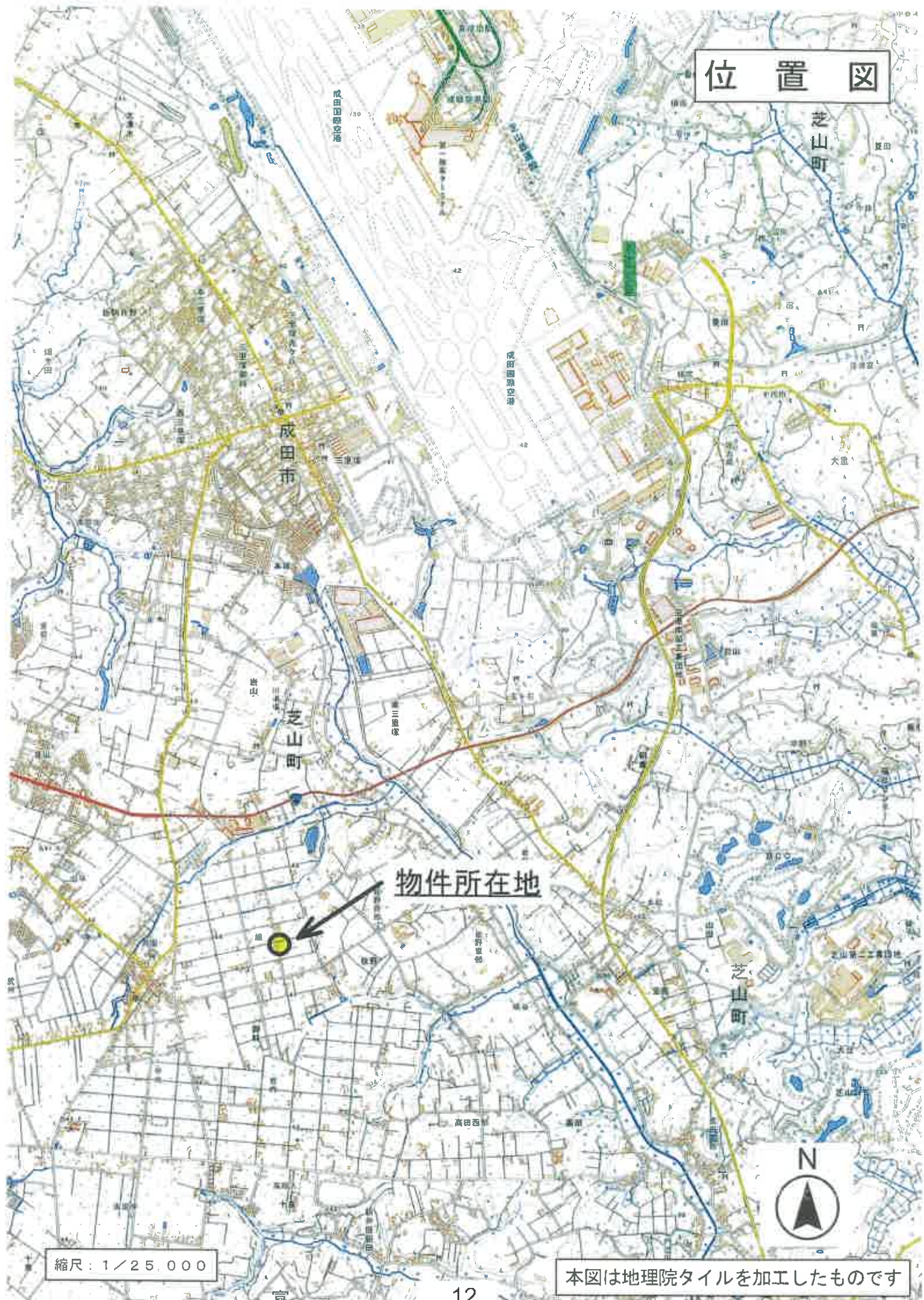
1 基準地価格	富里（県）－6
所 在	千葉県富里市高野字榎戸484番1
価 格	6,600円/㎡
位 置	J R 総武本線「八街駅」の北東方約6.4kmに位置する。
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	960㎡
供給処理施設	なし
接 面 街 路	東側 幅員約 6.0m 市道
用 途 指 定 等	市街化調整区域（建蔽率60％，容積率200％）
地 域 の 概 要	中規模住宅が建ち並ぶ県道背後の農家住宅地域

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 建物間取図
- 6 土地建物位置関係図

以 上

位置図



公 圖 寫



182623

地積測量図：63.4.25

地番：552-3-204

千葉県市川市

市川市

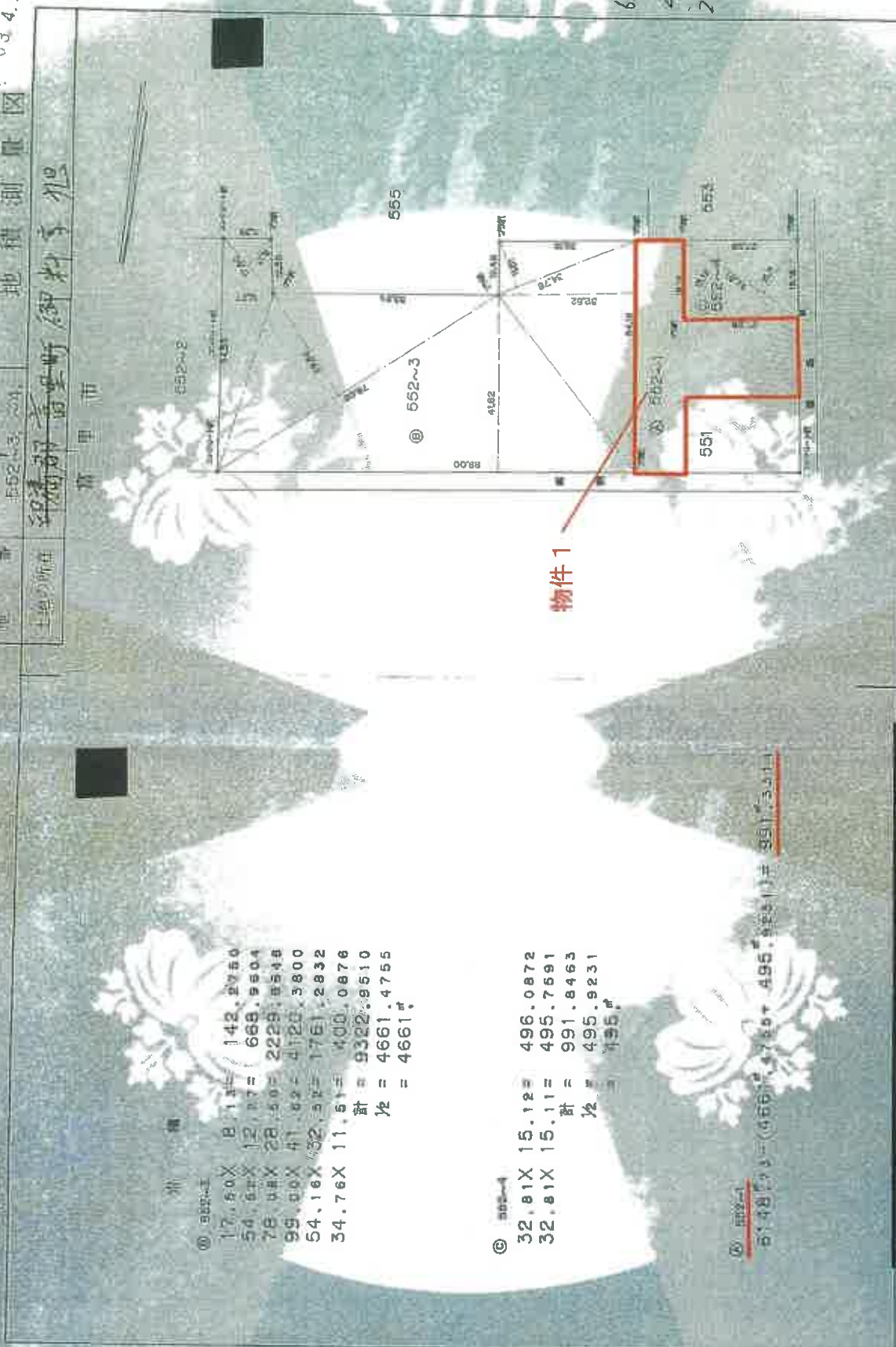
市川市

⑤ 552-3-204
 17.50X 8.11 = 142.2750
 54.61X 12.17 = 665.5504
 76.88X 28.50 = 2229.5544
 99.00X 41.42 = 4120.3800
 54.16X 32.32 = 1761.2832
 34.76X 11.51 = 400.0876
 計 = 9322.9510
 1/2 = 4661.4755
 = 4661㎡

⑥ 552-3-205
 32.81X 15.12 = 496.0872
 32.81X 15.11 = 495.7691
 計 = 991.8463
 1/2 = 495.9231
 = 496㎡

⑦ 552-3-206
 51.48X 13.13(4661.4755) = 676.4755
 495.9231 = 676.4755
 = 676㎡

物件1



作業書

市川市

1000

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです

71261 各種平面図

建物図面

図面番号	552-2(在)
建物の所在	千葉市緑区原田9丁目5番地1

求積表

区分	面積	延床面積
1	1,114.1	1,114.1
2	1,114.1	1,114.1
3	1,114.1	1,114.1
4	1,114.1	1,114.1
5	1,114.1	1,114.1
6	1,114.1	1,114.1
7	1,114.1	1,114.1
8	1,114.1	1,114.1
9	1,114.1	1,114.1
10	1,114.1	1,114.1
11	1,114.1	1,114.1
12	1,114.1	1,114.1
13	1,114.1	1,114.1
14	1,114.1	1,114.1
15	1,114.1	1,114.1
16	1,114.1	1,114.1
17	1,114.1	1,114.1
18	1,114.1	1,114.1
19	1,114.1	1,114.1
20	1,114.1	1,114.1
21	1,114.1	1,114.1
22	1,114.1	1,114.1
23	1,114.1	1,114.1
24	1,114.1	1,114.1
25	1,114.1	1,114.1
26	1,114.1	1,114.1
27	1,114.1	1,114.1
28	1,114.1	1,114.1
29	1,114.1	1,114.1
30	1,114.1	1,114.1
31	1,114.1	1,114.1
32	1,114.1	1,114.1
33	1,114.1	1,114.1
34	1,114.1	1,114.1
35	1,114.1	1,114.1
36	1,114.1	1,114.1
37	1,114.1	1,114.1
38	1,114.1	1,114.1
39	1,114.1	1,114.1
40	1,114.1	1,114.1
41	1,114.1	1,114.1
42	1,114.1	1,114.1
43	1,114.1	1,114.1
44	1,114.1	1,114.1
45	1,114.1	1,114.1
46	1,114.1	1,114.1
47	1,114.1	1,114.1
48	1,114.1	1,114.1
49	1,114.1	1,114.1
50	1,114.1	1,114.1
51	1,114.1	1,114.1
52	1,114.1	1,114.1
53	1,114.1	1,114.1
54	1,114.1	1,114.1
55	1,114.1	1,114.1
56	1,114.1	1,114.1
57	1,114.1	1,114.1
58	1,114.1	1,114.1
59	1,114.1	1,114.1
60	1,114.1	1,114.1
61	1,114.1	1,114.1
62	1,114.1	1,114.1
63	1,114.1	1,114.1
64	1,114.1	1,114.1
65	1,114.1	1,114.1
66	1,114.1	1,114.1
67	1,114.1	1,114.1
68	1,114.1	1,114.1
69	1,114.1	1,114.1
70	1,114.1	1,114.1
71	1,114.1	1,114.1
72	1,114.1	1,114.1
73	1,114.1	1,114.1
74	1,114.1	1,114.1
75	1,114.1	1,114.1
76	1,114.1	1,114.1
77	1,114.1	1,114.1
78	1,114.1	1,114.1
79	1,114.1	1,114.1
80	1,114.1	1,114.1
81	1,114.1	1,114.1
82	1,114.1	1,114.1
83	1,114.1	1,114.1
84	1,114.1	1,114.1
85	1,114.1	1,114.1
86	1,114.1	1,114.1
87	1,114.1	1,114.1
88	1,114.1	1,114.1
89	1,114.1	1,114.1
90	1,114.1	1,114.1
91	1,114.1	1,114.1
92	1,114.1	1,114.1
93	1,114.1	1,114.1
94	1,114.1	1,114.1
95	1,114.1	1,114.1
96	1,114.1	1,114.1
97	1,114.1	1,114.1
98	1,114.1	1,114.1
99	1,114.1	1,114.1
100	1,114.1	1,114.1

求積表

区分	面積	延床面積
1	1,114.1	1,114.1
2	1,114.1	1,114.1
3	1,114.1	1,114.1
4	1,114.1	1,114.1
5	1,114.1	1,114.1
6	1,114.1	1,114.1
7	1,114.1	1,114.1
8	1,114.1	1,114.1
9	1,114.1	1,114.1
10	1,114.1	1,114.1
11	1,114.1	1,114.1
12	1,114.1	1,114.1
13	1,114.1	1,114.1
14	1,114.1	1,114.1
15	1,114.1	1,114.1
16	1,114.1	1,114.1
17	1,114.1	1,114.1
18	1,114.1	1,114.1
19	1,114.1	1,114.1
20	1,114.1	1,114.1
21	1,114.1	1,114.1
22	1,114.1	1,114.1
23	1,114.1	1,114.1
24	1,114.1	1,114.1
25	1,114.1	1,114.1
26	1,114.1	1,114.1
27	1,114.1	1,114.1
28	1,114.1	1,114.1
29	1,114.1	1,114.1
30	1,114.1	1,114.1
31	1,114.1	1,114.1
32	1,114.1	1,114.1
33	1,114.1	1,114.1
34	1,114.1	1,114.1
35	1,114.1	1,114.1
36	1,114.1	1,114.1
37	1,114.1	1,114.1
38	1,114.1	1,114.1
39	1,114.1	1,114.1
40	1,114.1	1,114.1
41	1,114.1	1,114.1
42	1,114.1	1,114.1
43	1,114.1	1,114.1
44	1,114.1	1,114.1
45	1,114.1	1,114.1
46	1,114.1	1,114.1
47	1,114.1	1,114.1
48	1,114.1	1,114.1
49	1,114.1	1,114.1
50	1,114.1	1,114.1
51	1,114.1	1,114.1
52	1,114.1	1,114.1
53	1,114.1	1,114.1
54	1,114.1	1,114.1
55	1,114.1	1,114.1
56	1,114.1	1,114.1
57	1,114.1	1,114.1
58	1,114.1	1,114.1
59	1,114.1	1,114.1
60	1,114.1	1,114.1
61	1,114.1	1,114.1
62	1,114.1	1,114.1
63	1,114.1	1,114.1
64	1,114.1	1,114.1
65	1,114.1	1,114.1
66	1,114.1	1,114.1
67	1,114.1	1,114.1
68	1,114.1	1,114.1
69	1,114.1	1,114.1
70	1,114.1	1,114.1
71	1,114.1	1,114.1
72	1,114.1	1,114.1
73	1,114.1	1,114.1
74	1,114.1	1,114.1
75	1,114.1	1,114.1
76	1,114.1	1,114.1
77	1,114.1	1,114.1
78	1,114.1	1,114.1
79	1,114.1	1,114.1
80	1,114.1	1,114.1
81	1,114.1	1,114.1
82	1,114.1	1,114.1
83	1,114.1	1,114.1
84	1,114.1	1,114.1
85	1,114.1	1,114.1
86	1,114.1	1,114.1
87	1,114.1	1,114.1
88	1,114.1	1,114.1
89	1,114.1	1,114.1
90	1,114.1	1,114.1
91	1,114.1	1,114.1
92	1,114.1	1,114.1
93	1,114.1	1,114.1
94	1,114.1	1,114.1
95	1,114.1	1,114.1
96	1,114.1	1,114.1
97	1,114.1	1,114.1
98	1,114.1	1,114.1
99	1,114.1	1,114.1
100	1,114.1	1,114.1

増設

物件 2

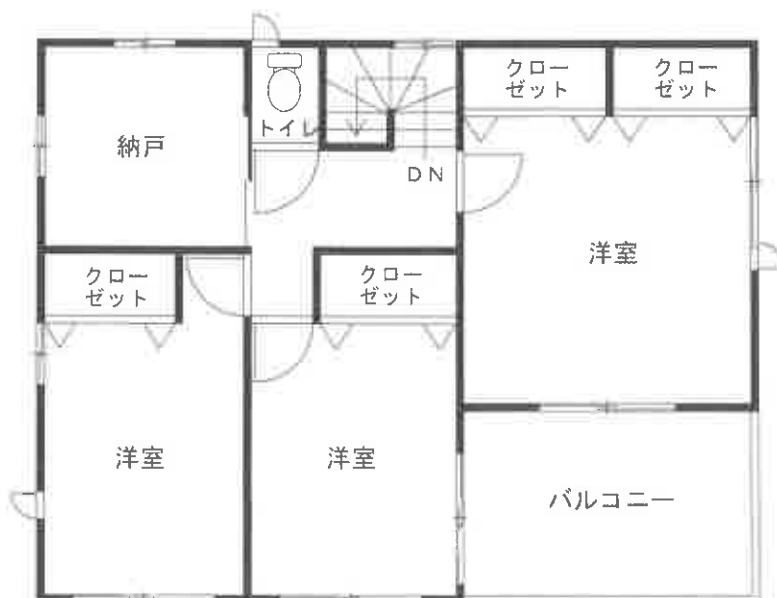
平成18年12月28日登記

500

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです



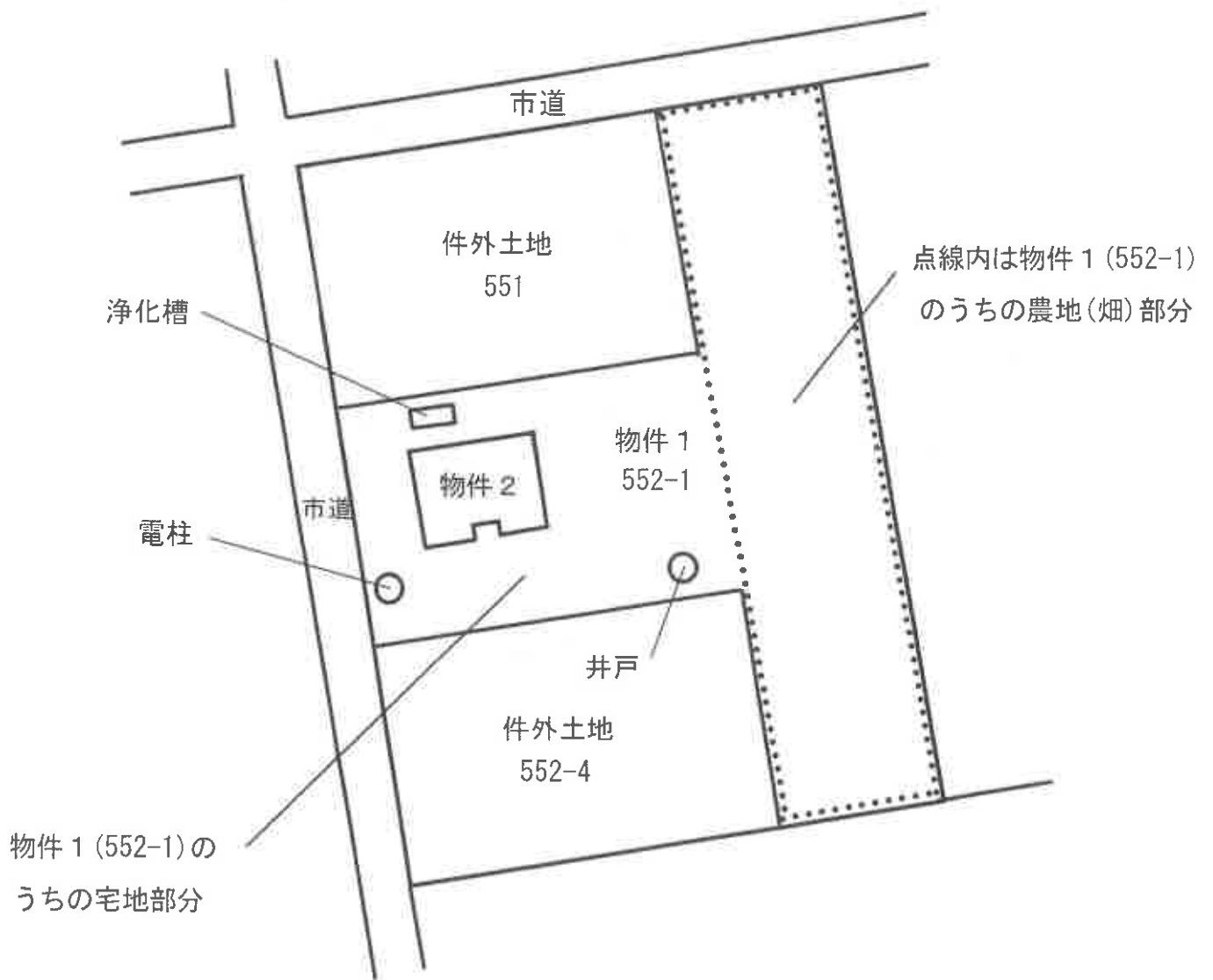
1 階



2 階

間 取 図
(評価人作成)

土地建物位置関係図



(本図は、地積測量図・建物図面・開発許可の際の平面図等を参考に実査により作成した概略図です)