

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月16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 8年 1月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 1月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月21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 2月 4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 1月22日 午前 9時00分から 令和 8年 1月26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16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 | 香取市本矢作字小六谷台 |
| | 地 番 | 1 4 1 6 番 1 0 6 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 6 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 2 | 所 在 | 香取市本矢作字小六谷台 1 4 1 6 番地 1 0 6 |
| | 家屋 番号 | 1 4 1 6 番 1 0 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 9 9 平方メートル
2 階 4 6 . 3 7 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |



物 件 明 細 書

令和 7年10月16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

【物件番号1】

本件土地は、本件所有者が所有する売却対象外の土地（地番1416番135）と一体として利用されている。

《 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 | 香取市本矢作字小六谷台 |
| | 地 番 | 1 4 1 6 番 1 0 6 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 6 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 2 | 所 在 | 香取市本矢作字小六谷台 1 4 1 6 番地 1 0 6 |
| | 家屋 番号 | 1 4 1 6 番 1 0 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 9 9 平方メートル
2 階 4 6 . 3 7 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |



令和7年(ケ)第 255号
令和7年 8月 4日受理
令和7年10月 6日提出

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 | 香取市本矢作字小六谷台 |
| | 地 番 | 1 4 1 6 番 1 0 6 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 6 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 香取市本矢作字小六谷台 1 4 1 6 番地 1 0 6 |
| | 家屋 番号 | 1 4 1 6 番 1 0 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.99平方メートル
2階 46.37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） ☐ 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	物件1の南側に隣接する件外土地（1416番135、面積：181㎡、所有者：債務者兼所有者）と一体利用されている		
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：木造かわら葺2階建 ☐ 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			
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	本件建物は私が住居として使用している。他に占有者は居ない 建物に関し雨漏りや水回りの不具合はない。 屋内で犬猫等を飼っていることはない。 建築後外壁の再塗装はしていない。 シロアリによる被害が出ている様子はないが、特に対策は講じておらず床下の検査もしていない。 東日本大震災の影響で屋根瓦の一部が落ちたが既に補修済みである。また建物南側の外壁角部分二箇所の接合部分に亀裂が発生した。片方は補修したがもう片方は補修していない。(写真⑧) 近くを走る高速道路と同じ高さで2階の高さがほぼ同じのため、2階に居る時の高速道路の音が気になることがある。 土地の境界について争いはない。 隣接する庭(件外土地:1416番135)は当方のものである。本件土地建物購入後に不動産会社に頼まれて購入したため、担保となっておらず今回の競売の対象外である。 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

(3 枚目)

執行官の意見

- 1 本件建物は債務者兼所有者の陳述及び屋内の状況等からが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 物件1は南側に隣接する件外土地（1416番135）と一体利用されており、物件1は主に建物（物件2）の敷地、件外土地は庭として利用されている。
- 3 屋内は経年相当の汚損の他、壁面にはクロスの剥がれ、2階和室壁面のシミ、煙草による汚れが認められる。

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7年9月1日 (月) 10:40-10:50	物件所在地	物件確認、不在告知書投函、外観写真撮影
令和7年9月5日 (金) 15:00-15:05	電話	債務者兼所有者より電話あり、入室調査日打ち合わせ (9/11に決定)
令和7年9月11日 (木) 13:55-14:45	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 () : - :		
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。

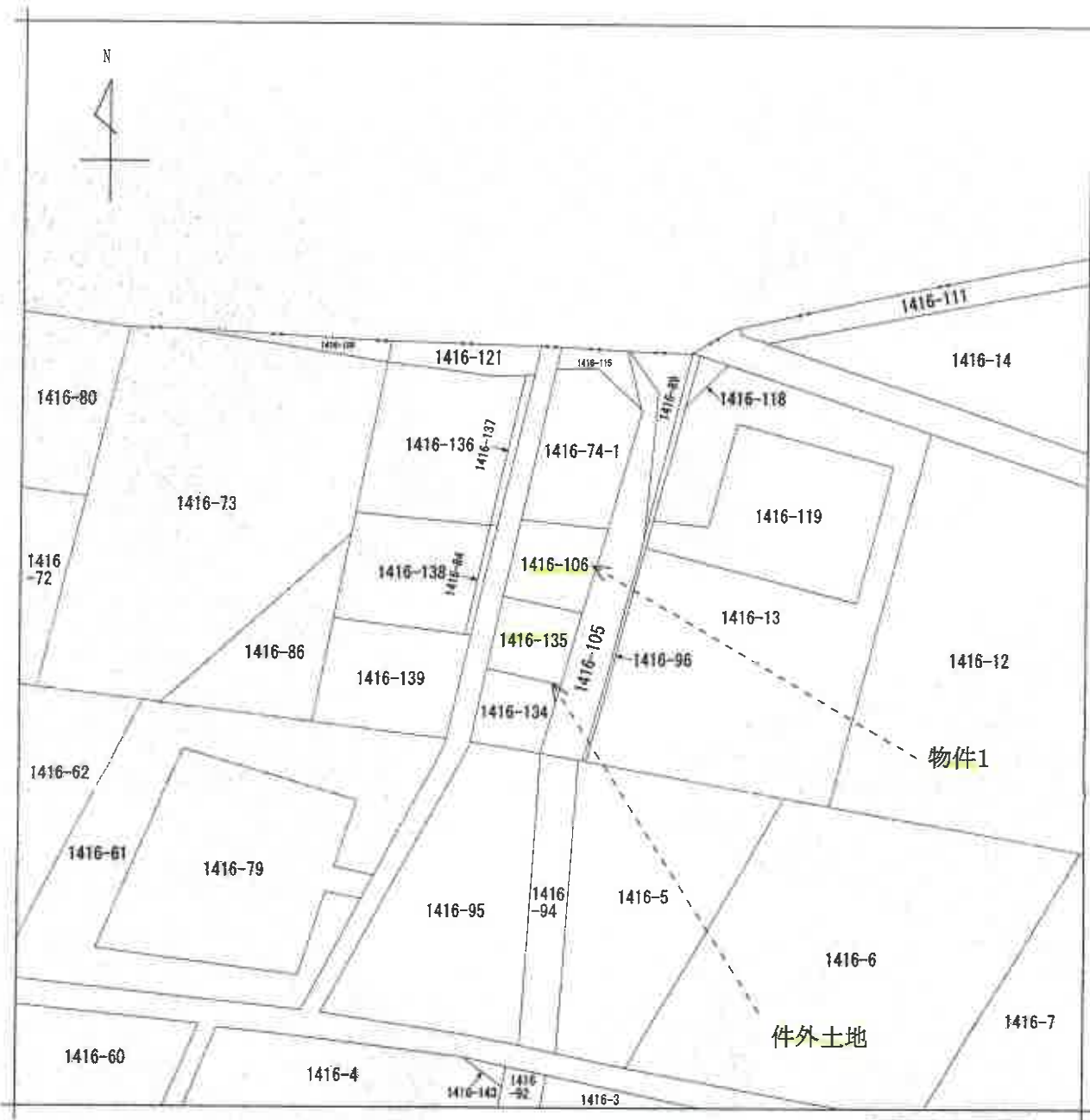
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

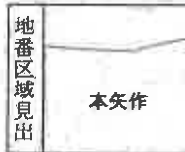
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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。



請求部	所在	香取市本矢作字小六谷台				地番	1416番106			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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	明治21年10月				備付年月日(原図)	平成8年12月10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。

(千葉地方法務局香取支局管轄)

令和7年6月30日

東京法務局

地図整理番号：M89706

登記官

(1/1)

登記年月日：平成8年11月22日

252467

8.11.22

地積測量図

地番 1416-106, -135,

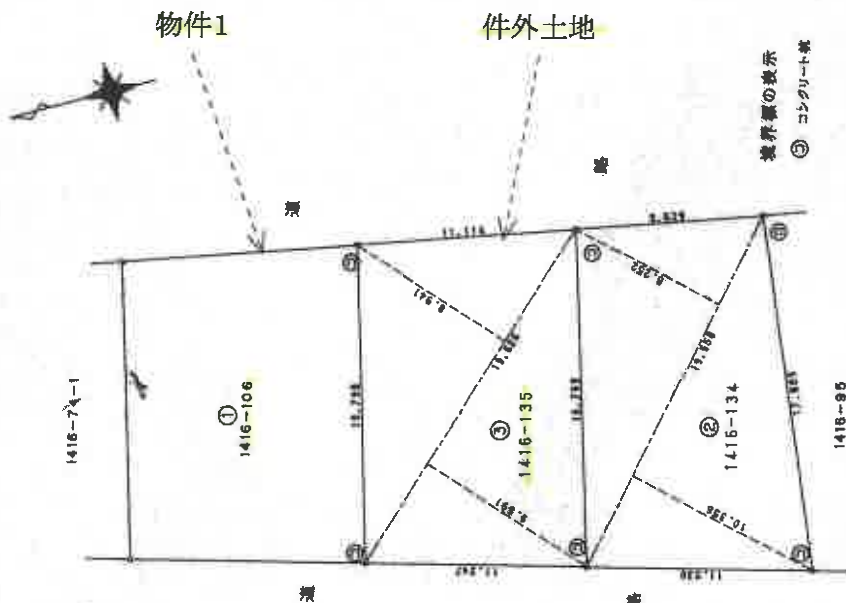
土地の所在 生原市本矢作字小六谷台

三 換 算 表

地番 ① 1416-134			
NO.	換算	換算	換算
19.558	0.252	161.392616	
19.558	10.356	202.542648	
		363.935264	
		181.9676320	
		181.96	m ²

地番 ② 1416-135			
NO.	換算	換算	換算
19.626	8.941	175.476056	
19.626	9.591	188.232968	
		363.709032	
		181.6545160	
		181.65	m ²

地番 ③ 1416-106			
NO.	換算	換算	換算
528.3437		363.9221480	
		184.5215520	
		184.52	m ²



作製者

申請人

(平成8年11月18日作製)

縮尺 1/250

(千葉土地家屋調査士会印)

地図整理番号：H89707

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。

(千葉地方方法務局香取支局管轄)

令和7年6月30日 東京法務局

登記簿

登記年月日：平成9年6月18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。

(千葉県地方自治局登記支店管轄)

令和7年6月30日

東京法務局

登記官

32841 各階平面図

家屋番号 1416番106

建物の所在

千葉県千葉市中央区小六谷1-4-18番地106

建物各階平面図

1 階



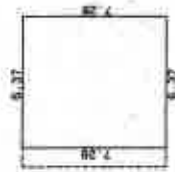
求積表

7.28 X 7.28 = 52.9984

52.9984

床面積 52.99 m²

2 階



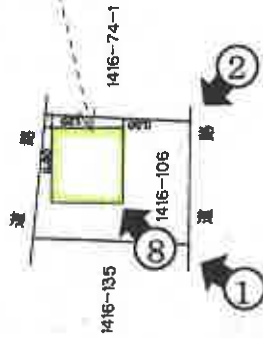
求積表

7.28 X 6.37 = 46.3736

46.3736

床面積 46.37 m²

物件2



写真撮影位置と方向

作製者

縮尺 1/250

申請人

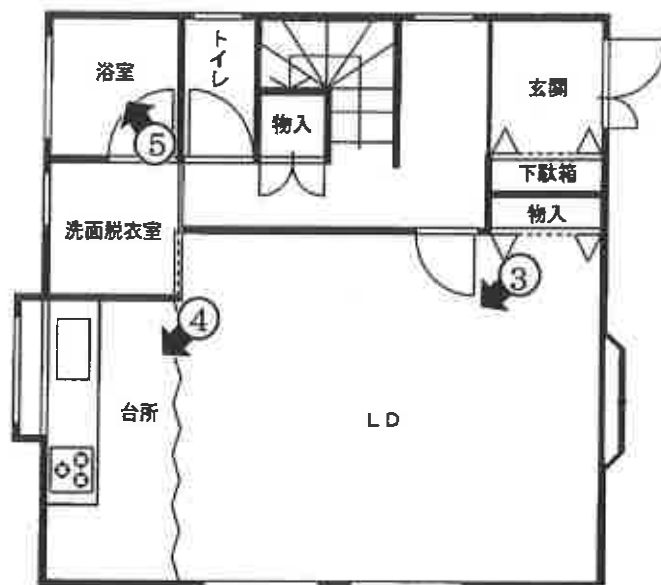
縮尺 1/500

(千葉県地籍調査士会所属)

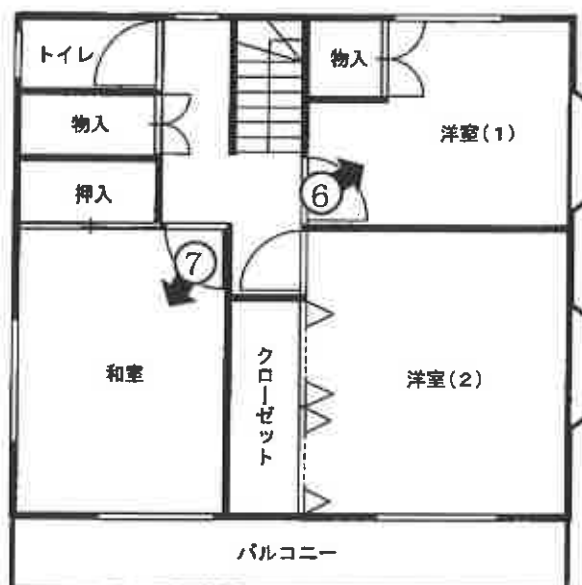
地図整理番号：M89708

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



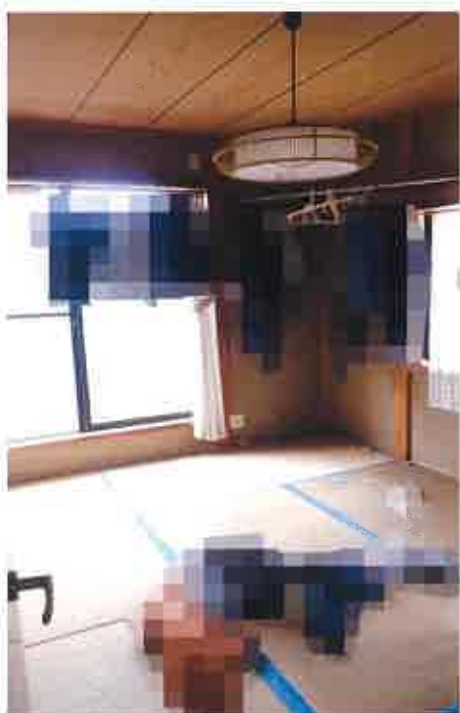
⑤



⑥



⑦



⑧



令和7年(ケ)第255号
令和7年9月11日 現地調査
令和7年9月7日 評 価
第7-682号 発行番号
令和7年9月30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
村上兼三

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,790,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 400,000円
物件2(建物)	金 1,390,000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		地目 宅地 地積 特記事項1 参照
2	物件目録記載のとおり		構造 木造かわらぶき 2 階建 未実施 (住居表示未実施区域)
番 号	特 記 事 項		
1	現地において、本件土地を簡易測量したところ、現況の地積は、登記記録数量 1 6 4 m ² より 1 0 %程度、多い可能性がある。		
2	現場で見分したところ、経年相応の損耗の他に、複数の損傷等を確認した。		

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 | 香取市本矢作字小六谷台 |
| | 地 番 | 1 4 1 6 番 1 0 6 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 6 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 香取市本矢作字小六谷台 1 4 1 6 番地 1 0 6 |
| | 家屋 番号 | 1 4 1 6 番 1 0 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 9 9 平方メートル
2 階 4 6 . 3 7 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成田線「佐原駅」の南西方，道路距離約8.7 kmに位置する。 J R成田線「大戸駅」の南方，道路距離約7.1 kmに位置する。 (附属資料の位置図を参照して下さい)	
付 近 の 状 況	周囲に農地や畜舎も見られる，農家住宅が点在する地域である。	
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 その他の規制	非線引き都市計画区域 指定のない地域 指定：60% 指定：200% 建築基準法第22条の指定区域 宅地造成及び特定盛土等規制法，航空法(円錐表面)
画 地 条 件	形状（やや台形），地勢（平坦），接道方位（東・西），間口（約11.9 m），奥行（約15.8 m），地積（登記記録数量164 m ² より10%程度，大きい可能性がある…特記事項①参照）	
接面道路の状況	東側市道（2583号線），幅員（※認定約4.5～4.9 m，確定約5.2 m），連続性（普通），舗装（有，一部無），歩道（無），側溝（無），高低差（道路とほぼ等高に接する）※本件において，認定とは，香取市土木課に備え付けの道路台帳図に記載の数値を，確定とは，隣接地との境界確定がおこなわれ，同課に備え付けの地積測量図に記載の数値を意味する。	
	西側道路，幅員（確定約3.0 m），連続性（普通），舗装（無），歩道（無），側溝（無），高低差（道路とほぼ等高に接する）	
	建築基準法上の種類	東側：第42条第1項第1号 西側：第42条第2項
	セットバック	東側は不要で，西側は約6 m ² 必要である。
	再建築の可否	可能

土地の利用状況等	物件 1	物件 2 の敷地及び駐車スペース等として利用されている。 隣地は戸建住宅、道路、庭である。
供給処理施設	上水道：なし(敷地内までの引き込みを基準に、引き込みがある場合を「あり」とし、無い場合を「なし」とした。以下同様である。) ガス配管：なし 下水道：なし	
土壌汚染等	①役所調査・現地調査等により土壌汚染が存在する兆候は認められなかった。 ②現地調査により現存する建物に関する以外に土地利用を著しく妨げる地下埋設物が存在する兆候は認められなかった。 ③香取市教育委員会生涯学習課によれば、「対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していません。北方周辺に、『深沢第 1 遺跡と深沢第 2 遺跡』(いずれも、消滅済)が存在しています」とのことである。	
特記事項	①現地において、本件土地を簡易測量したところ、現況の地積は、登記記録数量より 10%程度、多い可能性がある。ただし、最終的に、正確な地積を確定するためには、隣地の地主の立ち合いの下に、測量の専門家による測量が必要となる。 ②香取市土木課によれば、西側の道路について、「この道路は、市が所有・管理している法定外道路です。境界確定がなされており、幅員は約 3.0 m になります」とのことである。 ③所有者によれば、「井戸を、飲み水として利用していますが、水質検査は受けていません」とのことである。 ④本件土地の北方、約 70 m 先の高台に、東関東自動車道が存在しており、車の走行音が、特に 2 階で、聞こえる。 ⑤南側隣地(地番 1 4 1 6 番 1 3 5 の土地で、債務者の所有)は、本件土地と一体利用されており、現況は、庭として利用されている。	

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 9 年 6 月 1 7 日新築 約 28 年 約 2 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 クロス，左官仕上げなど クロス，合板など 畳，フローリングなど 電気，井戸，個別浄化槽，L P ガス 特になし
床面積（現況）	第3 目的物件記載のとおりであり，延べ面積は99.36㎡である。	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 3LDK（別添間取図を参照）
品 等	普通である。	
保守管理の状態	やや劣っている。	
建物の利用状況	所有者が，居宅として利用し，占有している。	
特 記 事 項	①建築確認：平成9年2月14日 香公第H08-145号 完了検査：記載がなく，完了検査を受けているかは不明である。 ②使用された建築資材，建築時期等から判断すると，アスベストが使用されている可能性はあるが，外観からは飛散している箇所は見受けられず，通常の使用に問題はないと思われる。 ③洗面脱衣室・浴室等を調査したがシロアリの存在を確認できなかった。また，所有者によれば，「シロアリを室内で見かけたことはない」とのことである。しかし，床下調査を行ったわけでもなく，シロアリ対策を施しているか否かを確認したところ，「特に対策は行っていない」とのことであるので，蟻害の可能性も否定はできない。 ④所有者によれば，「床の傾きは特に感じない」とのことであり，評価人によるビー玉を用いた調査でも，傾いている様子は見受けられなかった。 ⑤所有者によれば，「雨漏りは，特にしていない」とのことであり，現地調査時においても，内壁や天井などに，雨漏り跡は，見受けられなかった。 ⑥浄化槽の稼働の良否を，所有者に確認すると，「年に1回程度，点検をしています。宅地内で処理をしており，現在，電気が止まっているため，ブローアーは稼働していませんが，使えてはいます。敷地内に存在しており，南側隣地には，跨っていません」とのことである。 ⑦現場で見分したところ，経年相応の損耗の他に，以下の損傷等を確認した。 ○外壁材に，亀裂を生じている箇所があり，一部は，補修済みである。	

特 記 事 項	○室内でタバコを吸う、とのことであり、壁クロスに変色している箇所がある。 ○和室の壁には、シミ跡が見受けられる。 ○洋室(2)のドアは、建付けが悪く、開閉しにくい。
---------	---

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 ア (円/㎡)	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	7,630	1.02	164	0.90	1,149,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（香取・県－11）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 6,800\text{円}/\text{㎡} & \times 99.8/100 & \times 100/100 & \times 100/89 & = 7,630\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：画地条件等(方位等)を考慮した。

◇地 域 格 差：街路、交通接近、環境、行政的条件の格差等を考慮した。

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。周囲

また、標準画地価格は、周囲に、高速道路や畜舎が存在し、自動車の騒音や臭いがする地域であることも考慮して算定した。

イ 個別格差：方位＋3％・二方路地＋2％・地積は、登記記録数量より10％程度、多い可能性があるが、測量費用も考慮した±0％・セットバックを要する－3％の相乗積により求めた。

ウ 地積：登記記録数量を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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	170,000	99.36	0.10	1,689,000

ウ 現価率：築後経過年数約28年，経済的残存耐用年数約2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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}) \\ &= 0.11 \times (1 - 0.08) = 0.10\end{aligned}$$

P6特記事項⑦等により観察減価法による減価率を8%と査定した。

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，次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	1,149,000	0.45	法定地上権	517,000

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0.45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) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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	1,149,000	-517,000	—	0.90	70%	400,000
2	1,689,000	+517,000	—	0.90	70%	1,390,000
一括価格 (合計)						1,790,000

- ウ 占有減価修正：修正の必要は特にない。
- エ 市場性修正：①井戸は、水道法の水質基準を満たしているかは不明であること②蟻害の可能性も否定はできないこと③浄化槽は、将来的に修理の可能性があること④当該地域における戸建住宅の需給動向等を考慮して査定した。
- 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

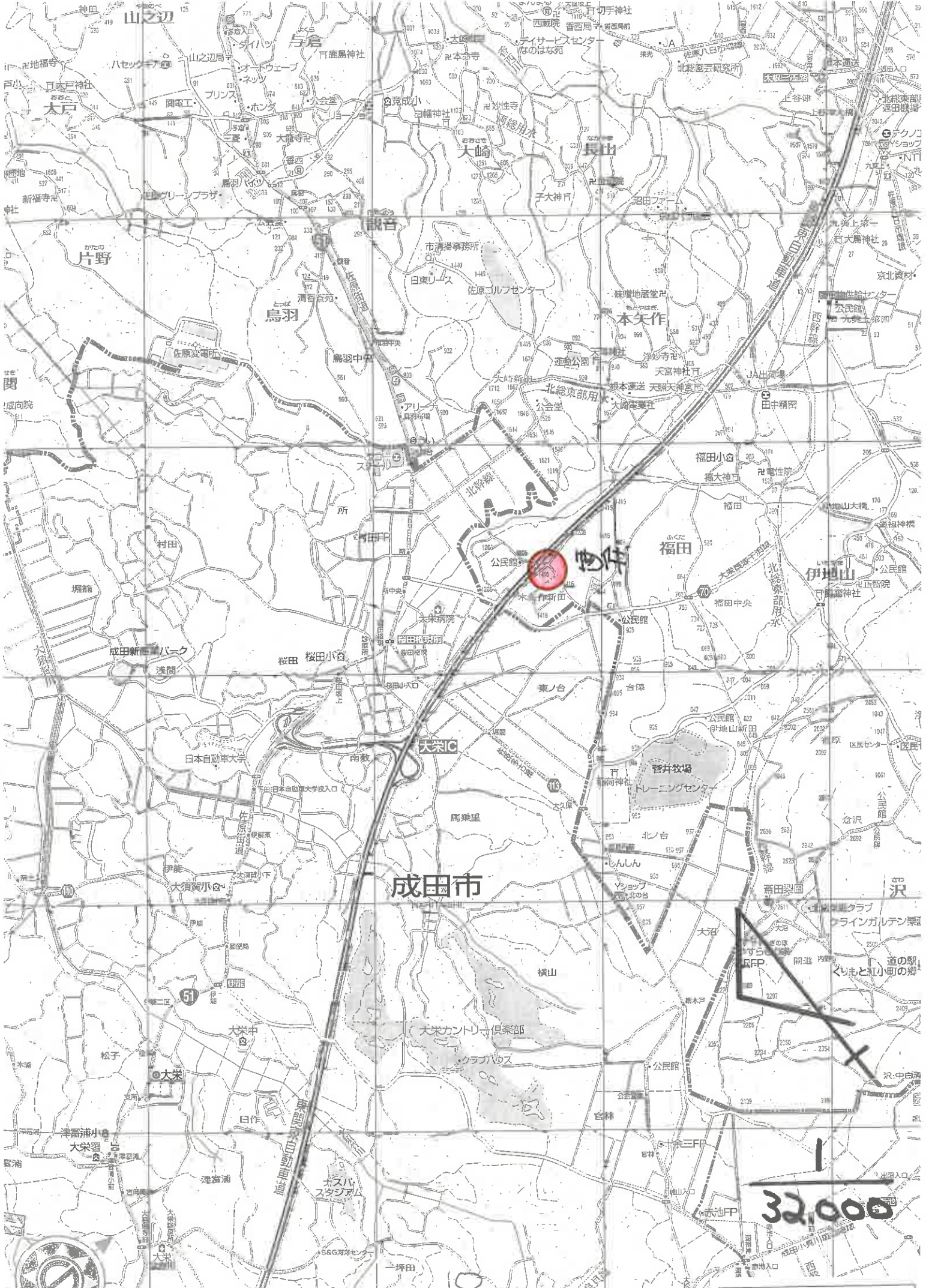
基準地価格（香取・県－11）

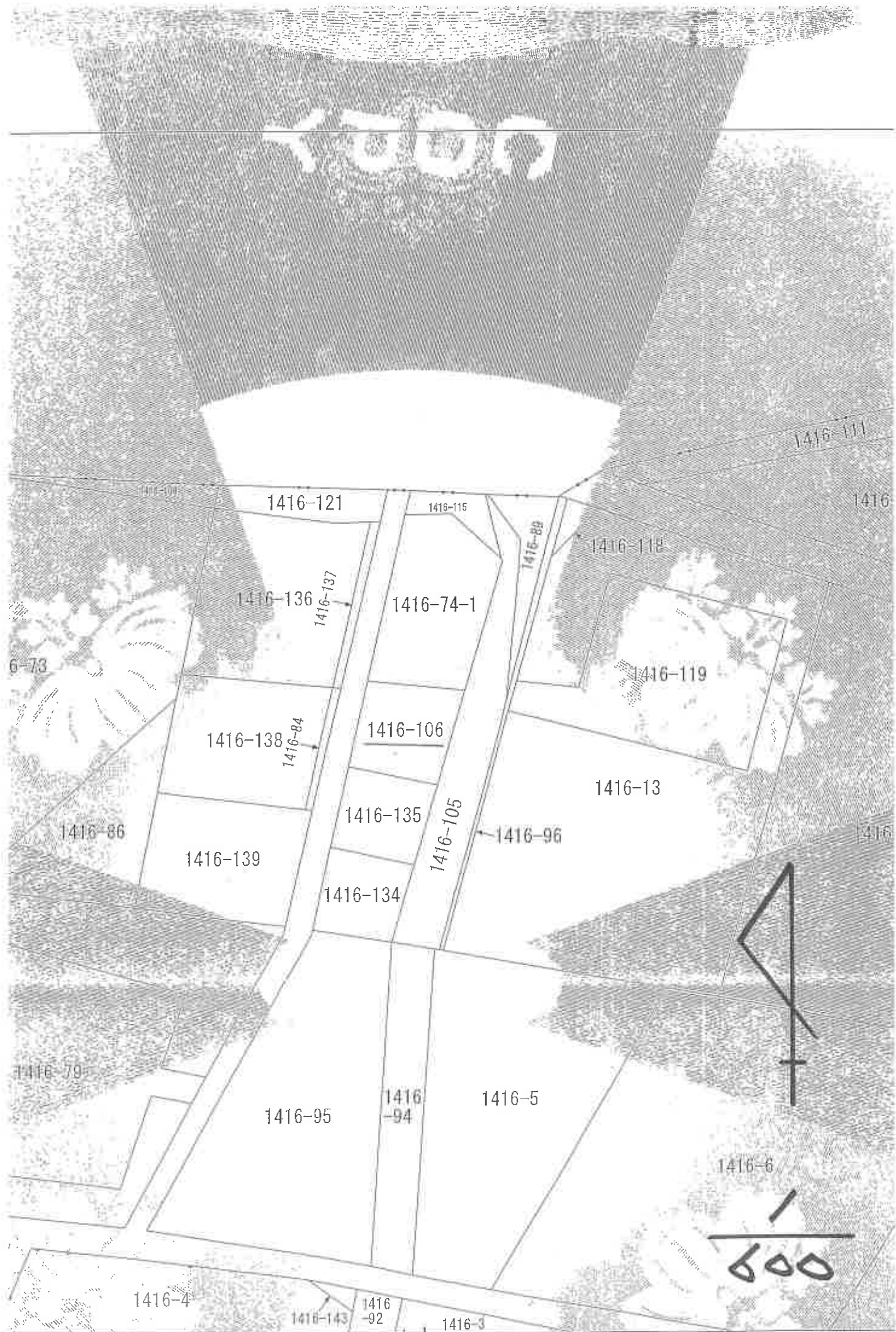
所 在	香取市岩部字後谷552番2
価 格	6,800円/㎡
位 置	JR成田線「佐原駅」の南方、11.0kmに位置する。
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	714㎡
供給処理施設	水道
接 面 街 路	西側5.0m市道
用 途 指 定 等	非線引き都市計画区域，指定のない地域，建蔽率60%，容積率200%
地 域 の 概 要	県道背後の在来の農家住宅が多い農家住宅地域

第7 附属資料

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

以 上





区画を明確にした不動産登記所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代り合図として

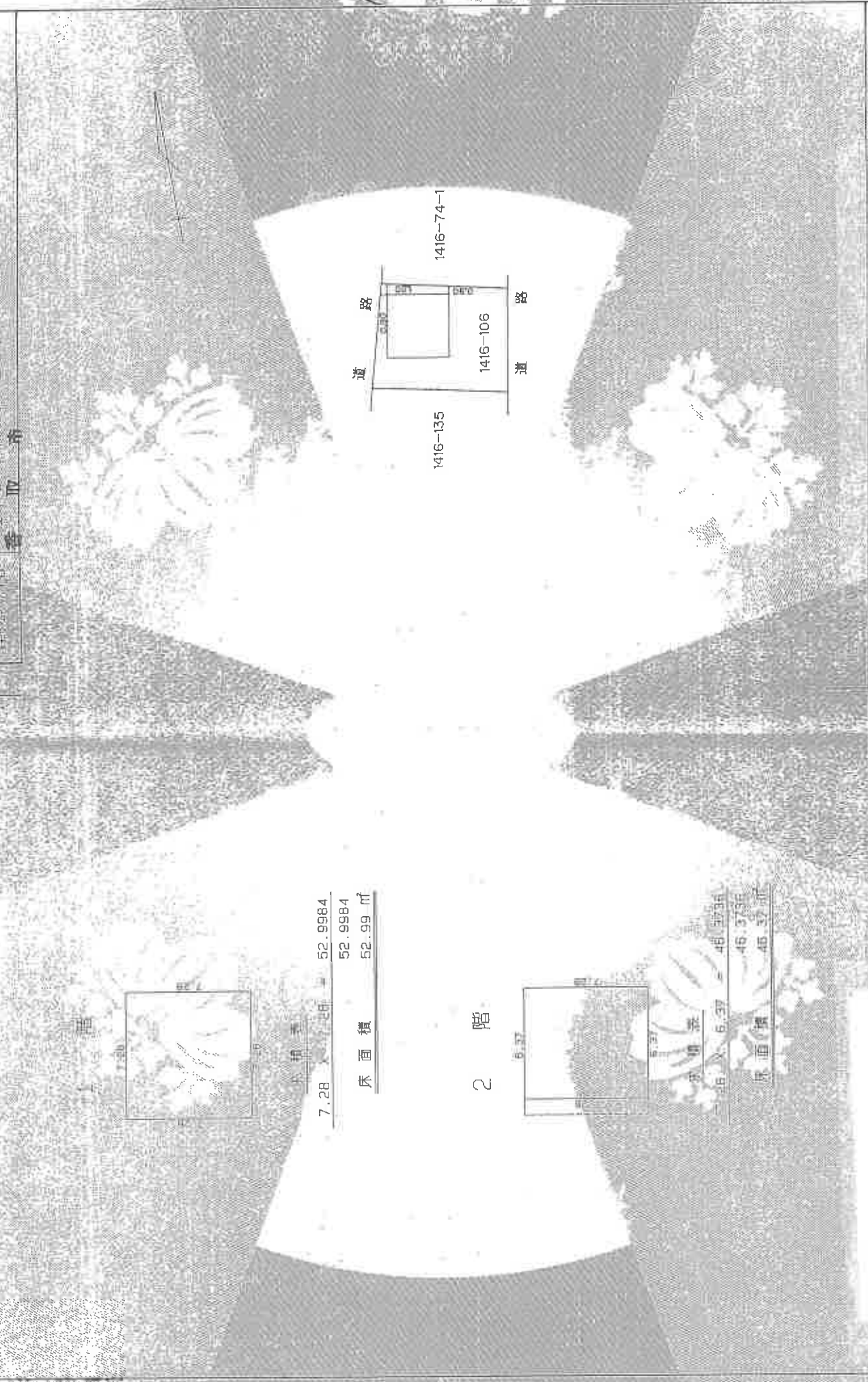
公図写

本図面はB4用紙をA4用紙に縮小した12

32841 各階平面図

建築物図面 各階平面図

案内番号	5411番・000
申請場所	香取市
申請内容	香取市工業団地内第1411番地100



床面積

7.28 x 7.28	52.9984
52.9984	
床面積	52.99 m ²

2 階

床面積

6.37 x 6.37	40.5736
40.5736	
床面積	40.57 m ²

作製	2012年7月15日	確認	申請人	縮尺	1/500
----	------------	----	-----	----	-------

1 階



2 階

