

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 12 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 寺 尾 崇

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 12 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 17 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 1 月 7 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 12 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 22 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 11 月 12 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 | 富津市西大和田字南砂除 |
| | 地 番 | 902番17 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 25平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富津市西大和田字南砂除 |
| | 地 番 | 902番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 141.22平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富津市西大和田字南砂除902番地18 |
| | 家屋 番号 | 902番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.14平方メートル
2階 13.24平方メートル |



物件明細書

令和 7年10月 1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

【物件番号1～3】

売却基準価額は、本件建物内に大量の残置物が有り、処分に相応の費用を要すること、空家の状態でライフライン等が正常に稼働するか不明であること等を考慮して定められている。

《 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 | 富津市西大和田字南砂除 |
| | 地 番 | 902 番 17 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 25 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富津市西大和田字南砂除 |
| | 地 番 | 902 番 18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 141.22 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富津市西大和田字南砂除 902 番地 18 |
| | 家屋 番号 | 902 番 18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 57.14 平方メートル
2 階 13.24 平方メートル |



令和7年(ケ)第148号
令和7年8月15日受理
令和7年9月25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 | 富津市西大和田字南砂除 |
| | 地 番 | 902 番 17 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 25 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富津市西大和田字南砂除 |
| | 地 番 | 902 番 18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 141.22 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富津市西大和田字南砂除 902 番地 18 |
| | 家屋 番号 | 902 番 18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 57.14 平方メートル
2 階 13.24 平方メートル |

(2 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
■所有者相続財産清算人 弁護士	本物件は当職が相続財産清算人として管理占有しています。本建物は長期間空家の状態です。本物件は第5³者との間で賃借権等の利用権の設定はありません。所有者は病院で亡くなったと聞いています。
■隣家居住者	所有者は最初の頃、3、4年位は本建物を貸家にしていたようですが、その後は倉庫として使っていたようで、それからは人が住んだことはありません。所有者が亡くなった後は人の出入りはまったくありません。

(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地図（法第14条第1項）、地積測量図（国土調査実施前のものであり、登記地積と異なる）、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

本土は物件2の土地に面する幅員約4mの大半が未舗装（一部北西側部分に舗装部分が存在する）の公衆用道路の一部となっている。

第3 物件2について

1 本土は南西側が物件1を含む公衆用道路に面する長方形の平坦な土地で、本建物の敷地となっている。本土の南側角地点に地籍調査のプレートが存在した。公衆用道路に面する一部を除き本土の周囲にはブロック塀等が施されており、本土の範囲を確認することは容易である。

2 庭木が公衆用道路の一部はみ出している。

第4 物件3について

1 次の本建物における状況及び「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の相続財産清算人が居宅（空家）として管理占有するものと認められる。なお、後記(4)のとおり、本建物内には債務者会社名が表示された段ボール箱が多数存在したものの、本建物における次の状況から本建物は債務者会社の占有下にあるものとは認められない。

(1) 本建物内に債務者会社役員宛ての郵便物が存在した。

(2) 1階南東側和室に平成21年の年間カレンダーが掲げられていた。

(3) 本建物には表札は掲げられていなかった。

(4) 本建物1階に債務者会社名が表示された電設資材等の入った段ボール箱が多数存在し、本建物は過去、倉庫として使用された形跡が窺えたものの、本建物の床や家財道具には埃が積もり、室内は蜘蛛の巣が張った状況であり、本建物は長期間にわたり使用された形跡は窺えなかった。

2 床の一部がたわんでいる。2階の天井に雨漏りの跡が存在する。本建物は全体にわたり経年劣化が目立ち、汚損が激しい。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

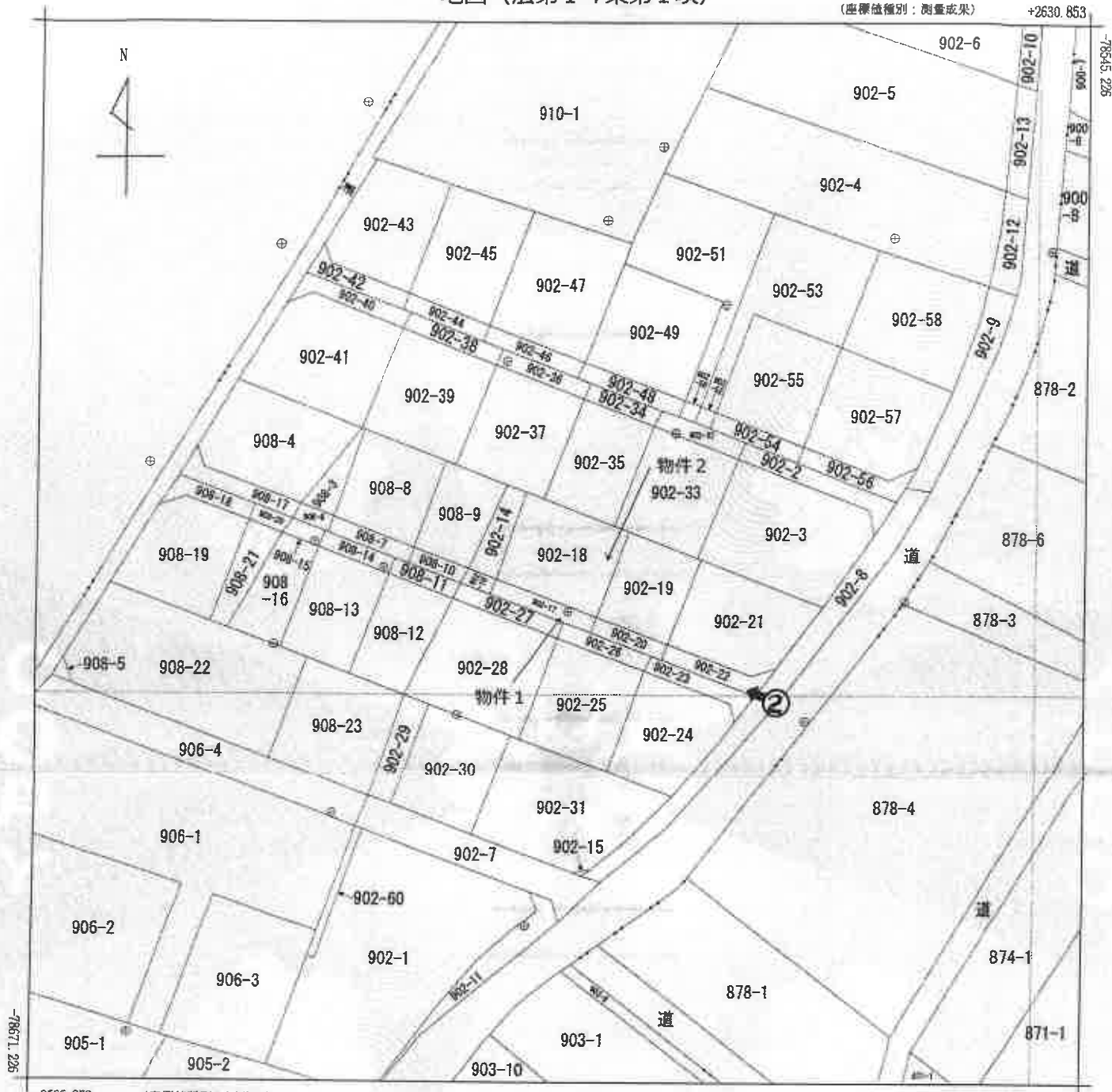
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月19日（火） 11：41－11：43	執行官室 執行官室	所有者相続財産清算人弁護士に架電、占有関係等聴取 富津市役所に対し、本建物平面図、国土調査関係図面送付嘱託
7年8月29日（金）	執行官室	富津市役所から本建物平面図について該当がない旨の回答書到着
7年9月1日（月）	執行官室	富津市役所から国土調査関係図面到着 かずさ水道広域連合企業団に対し、本建物の屋内配水管関係図面送付嘱託
7年9月2日（火） 12：25－13：06	物件所在地	物件調査、写真撮影、隣家居住者に面談、占有関係聴取
7年9月10日（水）	執行官室	かずさ水道広域連合企業団から本建物屋内配水管関係図面到着
7年9月16日（火） 11：10－11：47	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影
(特記事項) ☒ 令和7年9月16日 本建物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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

地図（法第14条第1項）

（座標値種別：測量成果）

+2630.853



地番区域見出
西大和田

（注）○→は写真撮影位置，方向及び写真番号を示す

請求部	所在	富津市西大和田字南砂除				地番	902番18			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅹ	分類	地図（法第14条第1項）		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日（原図）			補記事項		

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。

（千葉地方裁判所木更津支部管轄）

令和7年4月18日

東京法務局港出張所

登記官

整理番号：H30039-1

(1/1)

（ 5 枚目）

（A3判をA4判に縮小した）

登記年月日：昭和46年8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。
(千葉地方裁判所本庁第一民事部)
令和7年4月18日 東京地方裁判所 提出票所

(7 枚目)

登記官

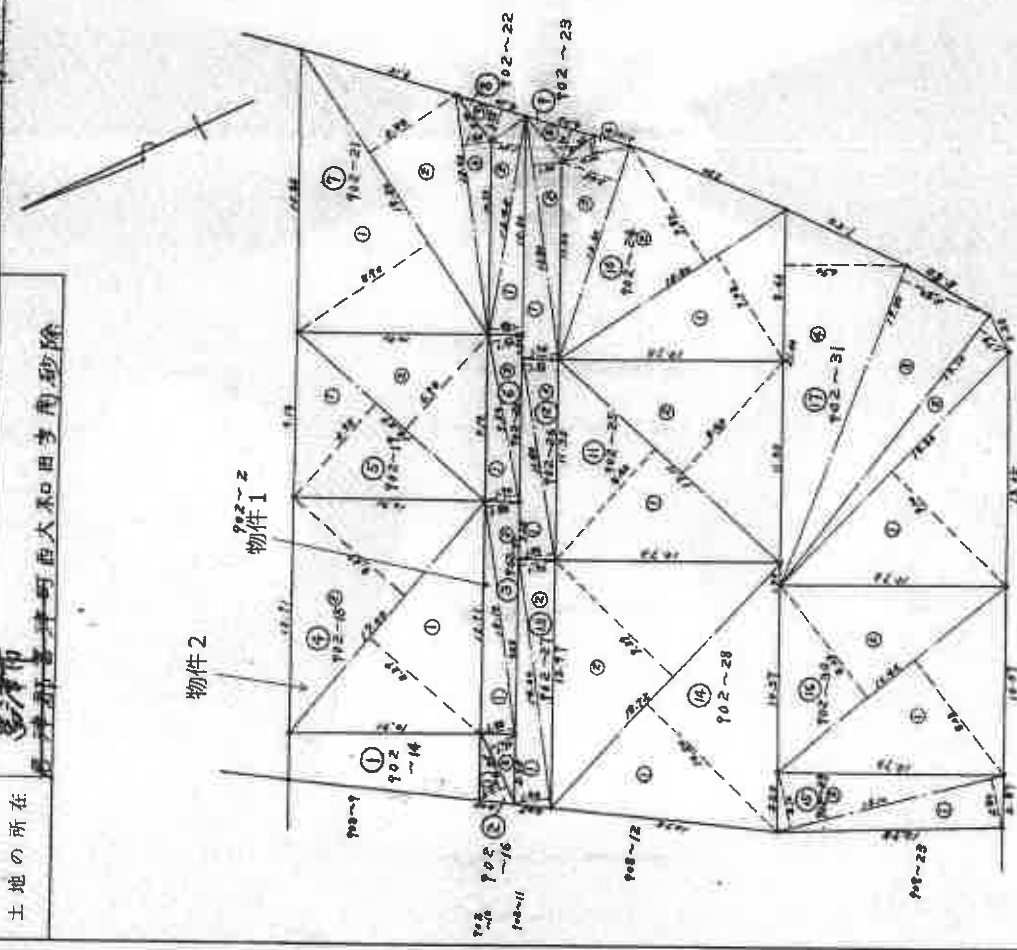


整理番号：H30041-1

(1/2)

地番	自 902-14 至 902-31
土地の所在	千葉県市川市西大和田歩角砂除

(99390
地積 199390
測 量 図



縮尺	1 / 300
----	---------

(千葉土地家屋調査士会用紙)

面積計算		作製年月日	
①	1.11	昭和46年8月5日	
②	1.11		
③	1.11		
④	1.11		
⑤	1.11		
⑥	1.11		
⑦	1.11		
⑧	1.11		
⑨	1.11		
⑩	1.11		
⑪	1.11		
⑫	1.11		
⑬	1.11		
⑭	1.11		
⑮	1.11		
⑯	1.11		
⑰	1.11		
⑱	1.11		
⑲	1.11		
⑳	1.11		
㉑	1.11		
㉒	1.11		
㉓	1.11		
㉔	1.11		
㉕	1.11		
㉖	1.11		
㉗	1.11		
㉘	1.11		
㉙	1.11		
㉚	1.11		
㉛	1.11		
㉜	1.11		
㉝	1.11		
㉞	1.11		
㉟	1.11		
㊱	1.11		
㊲	1.11		
㊳	1.11		
㊴	1.11		
㊵	1.11		
㊶	1.11		
㊷	1.11		
㊸	1.11		
㊹	1.11		
㊺	1.11		
㊻	1.11		
㊼	1.11		
㊽	1.11		
㊾	1.11		
㊿	1.11		

図面に図面に開する変更内容を示す。

(A3判をA4判に縮小した)

A

(1) 令和6年5月21日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

登記年月日：昭和48年8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。
(千葉県地方税務局木更津支局管轄)

令和7年4月18日 東京法務局提出票所

(9 枚目)
登記官

整理番号：H30042-1

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

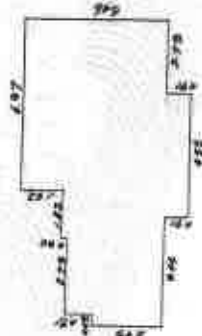
(A3判をA4判に縮小した)

56328

家屋番号	902-18
建物の所在	富津市西大和田字南砂浜20番地18

建 各 階 平 面 図

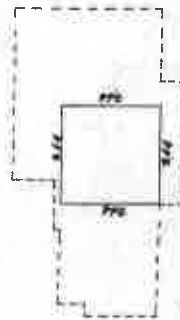
1 階 平 面 図



求 積

$4.37 \times 11.2 = 49.144$
 $8.19 \times 4.30 = 35.22$
 $10.82 \times 4.91 = 53.126$
 $11.34 \times 3.73 = 42.518$
 $4.25 \times 0.71 = 3.018$
合 計 132.026
床 面 積 132.026

2 階 平 面 図



求 積

$8.44 \times 9.64 = 81.342$
床 面 積 81.342

縮 尺 1 / 200 1 / 500

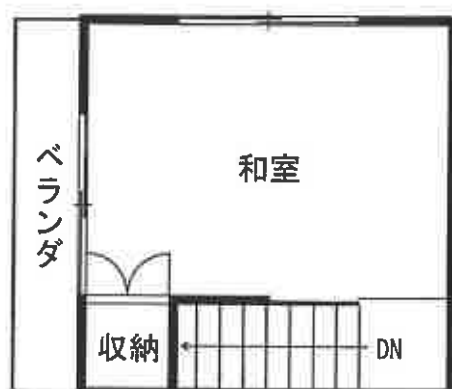
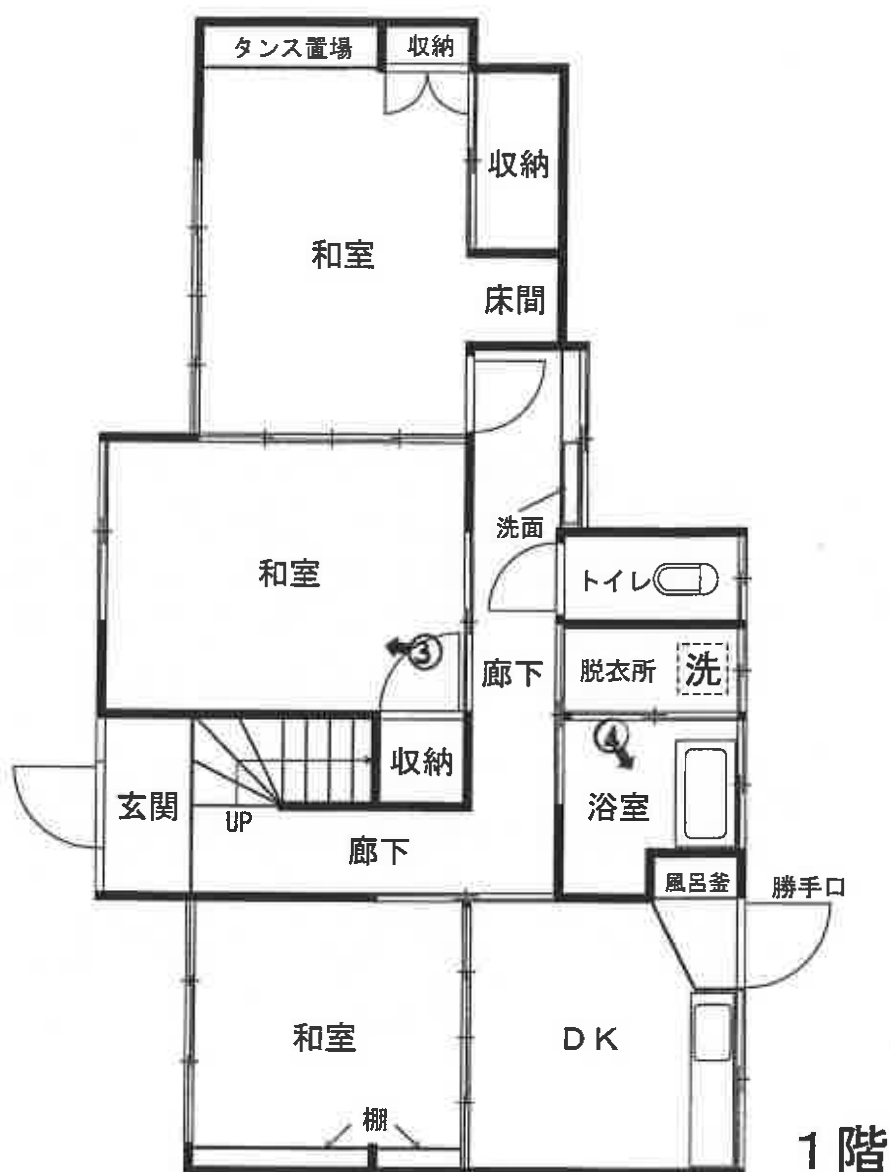
(千葉県地家屋調査士会用紙)

昭和48年8月17日	作 製 年 月 日
作 製 者	

申請人

昭和48年8月18日

間取略図

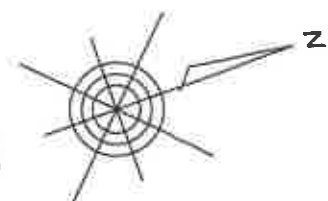


(注) ③は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(10枚目)

2階

評価人作成



1



物件1を含む公衆用道路

2



3



4



令和7年(ケ)第 148 号

令和7年9月16日 現地調査

令和7年9月17日 評価

第 2025-121 号 発行番号

令和7年9月17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

後藤 元

第1 評価額

一 括 価 格		
金 900,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	10,000 円
物件2 (土地)	金	520,000 円
物件3 (建物)	金	370,000 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2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
3		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		
1～3	なし		

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 | 富津市西大和田字南砂除 |
| | 地 番 | 902番17 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 25平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富津市西大和田字南砂除 |
| | 地 番 | 902番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 141.22平方メートル |
| 3 | 所 在 | 富津市西大和田字南砂除902番地18 |
| | 家屋 番号 | 902番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.14平方メートル
2階 13.24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, 2)

物件1は私道部分、物件2は宅地部分であり、各物件の画地条件については次のとおりである。

目 的 物 件	物件2	
位 置 ・ 交 通	J R内房線「大貫」駅の東方・約900m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅の中に空地も多い住宅地域	
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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	第1種住居地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	建築基準法第22条指定区域 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	形状 (長方形), 地勢 (概ね平坦), 接道方位 (南), 間口 (約12.9m), 奥行 (約10.9m) 地 積 (141.22㎡) (登記簿数量) 接面道路との関係:中間画地, 接面道路とは概ね等高。 隣地との高低差:隣接地とは概ね等高に接面している。	
接 面 道 路 の 状 況	南西側私道, 幅員 (約4.0m), 連続性 (普通), 舗装 (無), 歩道 (無), 側溝 (有)	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項5号
	セットバック	不要 セットバック部分の面積 —
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	物件2	物件3の建物の敷地として利用されている。
	隣 地	・東 側 : 店舗併用住宅 ・西 側 : 戸建住宅 ・南 側 : 私道 (物件1を含む) を介して戸建住宅 ・北 側 : 駐車場
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 プロパンガス 下 水 道 なし	

土 壌 汚 染 等	1. 対象土地は「土地土壤汚染対策法」に基づく土壤汚染の指定区域ではなく、かつ「水質汚濁防止法」に規定する有害物質の取扱事業所としての届出施設にも該当していない。古地図や空中写真（出典：国土地理院），過去の利用状況及び現況観察から，土壤汚染の存する可能性は低いと推定する。 2. 既存建物に係る以外，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. 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2の範囲・境界については，コンクリートブロック，フェンス等により区画され，法務局備付の地積測量図と概ね一致している。尚，対象土地は国土調査が実施されており，地積測量図は国土調査前の図面である。 2. 富津市ハザードマップ，ちば情報マップ等を閲覧した結果，浸水想定区域に該当せず，土砂災害警戒区域にも指定されていない。 3. 建物の周囲には樹木・雑草等が繁茂している箇所が多く見られ、長期間にわたり管理・手入れが行われていない様子であり，これらの枝葉の一部が隣地に越境している。

（物件1：公衆用道路）

物件1は，物件2が南西側で接面する幅員約4mの未舗装私道（建築基準法第42条1項5号道路）の一部である。

公簿地積25㎡の私道で，登記簿上の地目は公衆用道路である。現況及び固定資産税の現況地目も公衆用道路であり，非課税である。

公法上の規制は物件1と同じ。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

区 分	主である建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）	昭和47年10月15日 新築
	経 過 年 数	約 53 年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	金属系サイディング等
	内 壁	繊維壁，合板等
	天 井	合板，化粧ボード等
	床	畳，合板等
	設 備	キッチン，浴室，水洗トイレ，洗面台等。電気，上水道，プロパンガス（容器は取り外されている）。浄化槽は雑草等が繁茂し確認できなかったため，下水の処理方式は不明。富津市役所建設経済部建設課での聴取によれば，前面道路は私道のため，前面道路の側溝に排水する場合でも市への届出は不要とのことであり，下水の排水先も不明である。
	そ の 他	－
品 等	やや劣る	
保守管理の状況	劣る 建物外部は，経年による汚れや損耗・損傷等のほか，外壁の黒ずみ，ベランダの木枠や窓枠の塗料の剥がれ等が見られる。建物内部は，経年による汚れや損耗・損傷等のほか，天井の剥がれや雨漏り跡，内壁の黒ずみや変色，キッチンや洗面台の錆等が見られる。1階，2階共に床全体に緩みが認められる。また，1階の各室や廊下には大量の段ボール箱が積み上げられており，床の状態を十分確認することができなかった。維持管理の状況は劣ると思料される。	
床面積（現況）	床面積 1階	57.14㎡
	2階	13.24㎡
	延べ	70.38㎡（登記簿数量と同じ）
現況用途等	現況用途	1・2階：居宅
	間取り	4DK（別添間取略図を参照）
建物の利用状況	亡所有者の占有下にあると推定する。	
特記事項	1. 建築確認：昭和47年3月15日／君第127号 完了検査：記録なし 2. 建築時期を考慮すれば，屋根や天井，内外壁材等にもアスベスト含有の可能性があるが，外観から飛散している箇所は見受けられず，通常使用上は問題がないものと思われる。但し，建物取り壊し時に特段の対策が必要になる可能性がある。 3. 東日本大震災や令和元年台風による被害，雨漏りやシロアリ被害，住宅設備の稼働状況等については不明である。（設備等の動作確認は行っていない）	

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	持 分 エ	建付減価 オ	土地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ = カ
1	13,100	0.05	25	1/1	---	16,000
2	13,100	1.03	141.22	1/1	0.80	1,524,000
計						1,540,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地 (富津-9)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 15,100 & \text{円/㎡} & \times \frac{(99.5)}{100} & \times \frac{100}{(104)} & \times \frac{100}{(110)} & = & 13,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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) 110

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】
(相 乗 積) 公衆用道路-95% (格差率) 0.05

共同利用されている私道で, 宅地利用は困難であり, 市場性が劣る。

【物件2】
方位+3% (格差率) 1.03

ウ 地 積 : 登記簿数量による。

エ 持 分 : 登記簿のとおり

オ 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) 0.80

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	持分 ウ	現価率 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
3	120,000	70.38	1/1	0.035	296,000

エ 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 よる率		
3	5 %	0年	53年	0.05	▲30% (0.70)	0.035

① 耐用年数法(定額法)

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

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

建物躯体の状態，保守管理状況，建築様式，建築資材の変化等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地(物件2)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	
2	1,524,000	0.30	法定地上権	457,000

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30%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カ, 1②オ) 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) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	16,000			0.70	0.70	10,000
2	1,524,000	－ 457,000		0.70	0.70	520,000
3	296,000	＋ 457,000	1.00	0.70	0.70	370,000
一 括 価 格 (合 計)						900,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：築50年以上を経過した、取り壊しも考慮される建物が存すること、室内に大量の残置物が有り、処分に相応の費用を要すること、空家の状態でライフライン等が正常に稼働するか不明であること、等を考慮した。

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

地価公示価格 (富津-9)

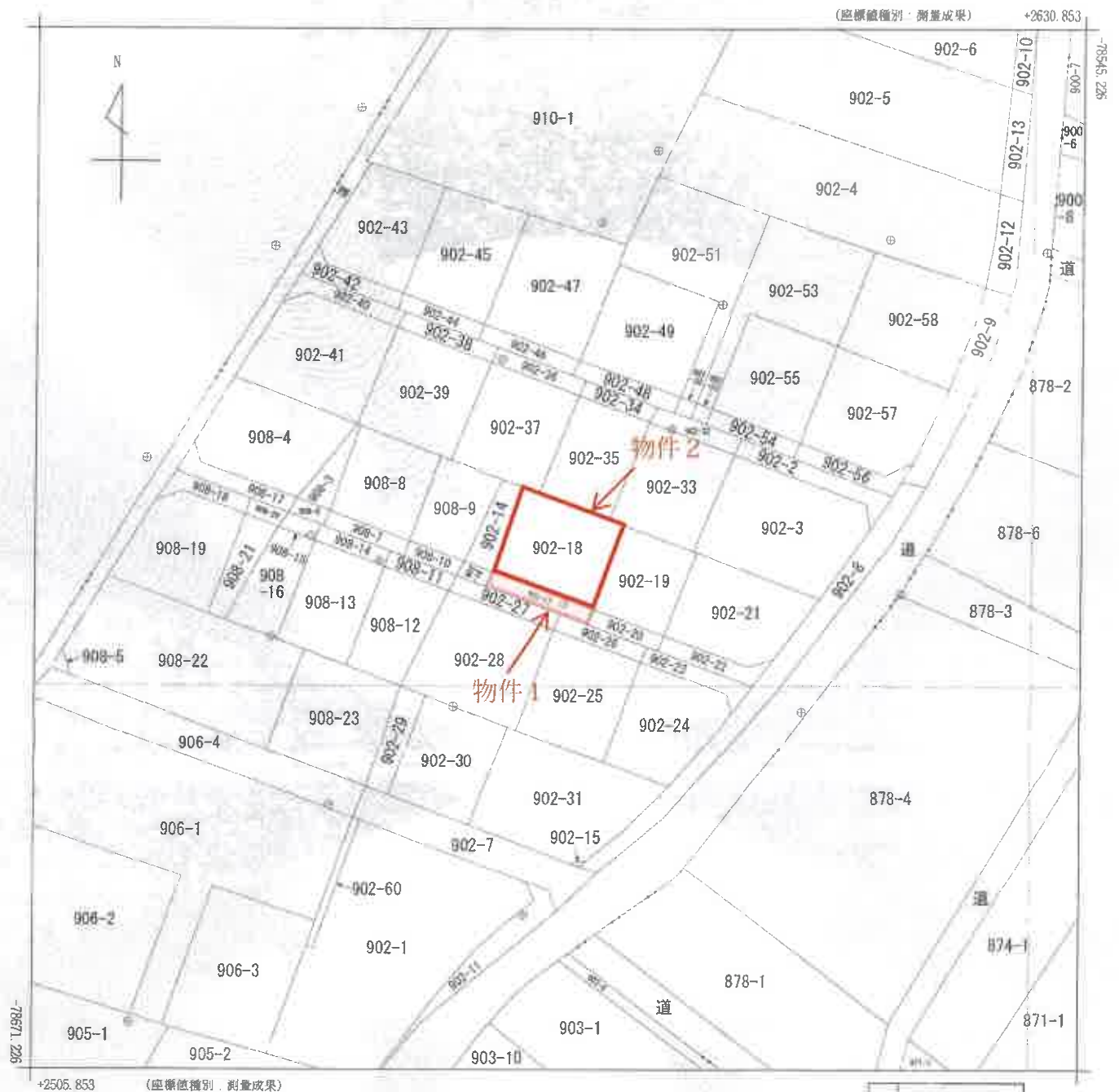
所 在	富津市千種新田字水越305番11
価 格	15,100 円／㎡
位 置	JR内房線「大貫」駅の北東方・約460m
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	188㎡
供給処理施設	上水道
接 面 街 路	南東側 4m 市道
用 途 指 定 等	第一種住居地域（指定建蔽率60%，指定容積率200％）
地 域 の 概 要	中小規模一般住宅の中に空地も多い住宅地域

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 間取略図

以 上





地番区域見出
西大和田

請求部	所在	富津市西大和田字南砂除				地番	902番18			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

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。
(千葉地方法律局木更津支局管轄)

令和7年4月18日

東京法務局港出張所
登記官

整理番号: H30039-1
(1/1)

本図面はA3判を
A4に縮小したものです

次頁に図面に關する変更内容を示す。

登記年月日 昭和46年8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。)

(千葉県地方自治局本署(津又局管轄))

令和7年4月18日

東京法務局港出張所

登記官

本図面は国土調査実施前の図面です

本図面はA3判をA4に縮小したものです

(千葉県地家屋調査士会用紙)

縮尺 1 / 300

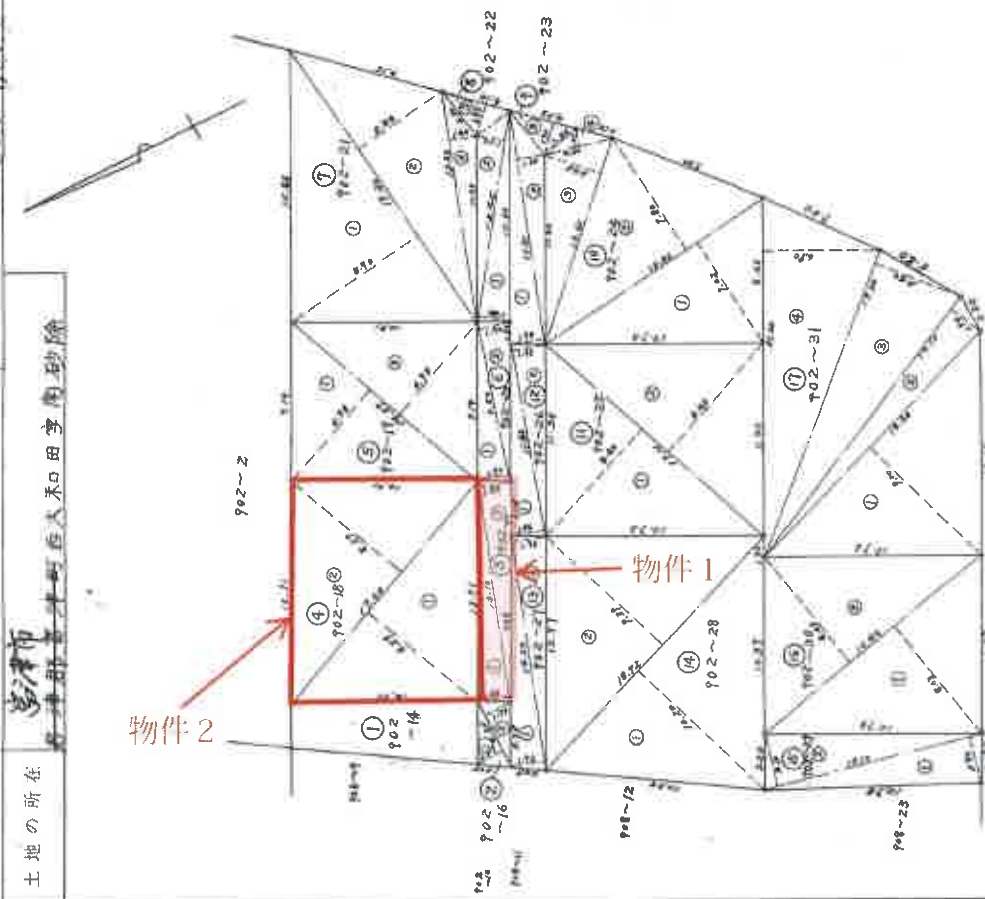
積測 量

地積 199390

番 自 902-14 至 902-31

土地の所在 千葉県千葉市中央区和田町南砂除

図



面 部 計 算		作 年 日		申 請 人
②	1-14	昭和46年8月9日	46.8.7	
③	1-15			
④	1-16			
⑤	1-17			
⑥	1-18			
⑦	1-19			
⑧	1-20			
⑨	1-21			
⑩	1-22			
⑪	1-23			
⑫	1-24			
⑬	1-25			
⑭	1-26			
⑮	1-27			
⑯	1-28			
⑰	1-29			
⑱	1-30			
⑲	1-31			
⑳	1-32			
㉑	1-33			
㉒	1-34			
㉓	1-35			
㉔	1-36			
㉕	1-37			
㉖	1-38			
㉗	1-39			
㉘	1-40			
㉙	1-41			
㉚	1-42			
㉛	1-43			
㉜	1-44			
㉝	1-45			
㉞	1-46			
㉟	1-47			
㊱	1-48			
㊲	1-49			
㊳	1-50			
㊴	1-51			
㊵	1-52			
㊶	1-53			
㊷	1-54			
㊸	1-55			
㊹	1-56			
㊺	1-57			
㊻	1-58			
㊼	1-59			
㊽	1-60			
㊾	1-61			
㊿	1-62			
㏀	1-63			
㏁	1-64			
㏂	1-65			
㏃	1-66			
㏄	1-67			
㏅	1-68			
㏆	1-69			
㏇	1-70			
㏈	1-71			
㏉	1-72			
㏊	1-73			
㏋	1-74			
㏌	1-75			
㏍	1-76			
㏎	1-77			
㏏	1-78			
㏐	1-79			
㏑	1-80			
㏒	1-81			
㏓	1-82			
㏔	1-83			
㏕	1-84			
㏖	1-85			
㏗	1-86			
㏘	1-87			
㏙	1-88			
㏚	1-89			
㏛	1-90			
㏜	1-91			
㏝	1-92			
㏞	1-93			
㏟	1-94			
㏠	1-95			
㏡	1-96			
㏢	1-97			
㏣	1-98			
㏤	1-99			
㏥	1-100			

(1) 令和6年5月21日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

50328

家屋番号	902-18	建物階面図	面図
建物の所在	昭津市西大和田東南防除分道北18	1階平面図	面図

昭和48年8月17日
 製作年月日
 製作者

申請人

1階平面図

求積

$4.37 \times 1.60 = 7.024$
$0.19 \times 4.55 = 0.8645$
$0.02 \times 4.55 = 0.091$
$11.84 \times 2.75 = 32.56$
$4.55 \times 0.01 = 0.0455$
合計 47.5845
床面積 47.58㎡

2階平面図

求積

$3.64 \times 3.64 = 13.2496$

床面積 13.25㎡

物件3

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/200 1/500

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。

(千葉県地方事務局不実証文書兼納)

令和7年4月18日

東京法務局港出張所

登記官

間取略図

