

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 北 澤 幸 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 670, 000 1, 336, 000	一括	334, 000	26, 256	0
1	830, 000				
2	840, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 山武市日向台 |
| | 地 番 | 1 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 6 . 5 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山武市日向台 1 4 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 4 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 8 . 7 1 平方メートル
2 階 4 2 . 1 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月24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, 2】

売却基準価額は供給処理設備の稼働状況が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 | 山武市日向台 |
| | 地 番 | 1 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 6 . 5 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山武市日向台 1 4 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 4 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 8 . 7 1 平方メートル
2 階 4 2 . 1 4 平方メートル |



令和6年(ケ)第252号
令和6年 9月13日受理
令和6年11月22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 | 山武市日向台 |
| | 地 番 | 1 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 6 . 5 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山武市日向台 1 4 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 4 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 8 . 7 1 平方メートル
2 階 4 2 . 1 4 平方メートル |



(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

■物件1（本土地）について

- 1 物件2の敷地等として利用されており、北側が幅員約6メートルの市道に接する。北東側部分に駐車スペースがあり、長期間放置されていると推測される軽自動車1台が駐車している(写真①参照)。当職の調査によると、当該軽自動車の登録上の所有者は本土地の前所有者A(令和4年8月20日死亡)であり、既に車検の有効期間が満了していた。
- 2 各隣接地とはブロック塀やフェンスで仕切られており、本土地の範囲は明確である。
- 3 本土地内は雑草が繁茂し、樹木の枝葉の一部が上記市道上にはみ出ている。また、南側の庭にはナンバープレートが取り外された原付バイクが存在した。

■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置かれていたが(写真②参照)、立入調査時に電気の供給が停止しており、人が生活している様子は窺えなかった。
- 2 本建物の内部は、天井、内壁、床に経年相応の劣化(細かな傷や変色等)及び汚れがあることに加え、以下の損傷等も見られた。
 - ・ 1階和室の天井と2階和室の天井(写真④参照)に雨漏りの跡と推測されるシミがある。
 - ・ 1階廊下やLDの床に複数の損傷があり、歩くと沈む箇所がある。一部は簡易補修している。
 - ・ 1階廊下の内壁に簡易補修した跡がある。
 - ・ LDや階段の内壁クロスに剥がれた箇所がある。
- 3 バルコニーの床の一部が腐食している。

■本土地建物が所在するパークランド日向台(本団地)について(4枚目「関係人の陳述等」参照)

- 1 本団地において、上下水道(井戸・浄化槽)とプロパンガスの各施設は集中管理されている。上下水道は太平洋興発株式会社が管理し、同社との間で締結された「パークランド日向台住宅地共用施設・上下水道施設の利用並びに維持管理に関する契約書」に基づき本団地内の各住戸から上下水道料金(基本料金と超過料金の合算額)を徴収している。また、プロパンガスはアイエスジー株式会社が管理し、本団地内の各住戸から使用量に応じたガス料金のみを徴収している。
- 2 本団地の共用施設は太平洋興発株式会社が管理し、同社との間で締結された「パークランド日向台住宅地共用施設・上下水道施設の利用並びに維持管理に関する契約書」に基づき本団地内の各住戸から管理費を徴収している。
- 3 上記契約書には、同契約上の権利義務は、本団地内の土地建物の特定承継人及び包括承継人が承継する旨の定めがある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 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
■パークランド日向台管理事務所管理人	本団地(パークランド日向台)では、共用施設と上下水道は太平洋興発株式会社が管理しており、同社と各住戸の所有者との間で個別に施設維持管理に関する契約書を取り交わした上で各住戸から同社が管理費と上下水道料金を徴収して管理しています。管理費は、2か月毎に2か月分3300円(税込)を徴収しています。また、上下水道料金は、水道メーター使用料込で2か月分基本額5436円(税込)であり、使用量が一定量を超えると加算されていく仕組みです。その他に自治会に支払う自治会費や環境整備費の負担もあります。ガスは集中プロパンガス施設を管理するアイエスジー株式会社が各住戸から使用料を徴収しています。 本団地の上下水道事業については、2年後を目途に山武市に移管をする予定です。そのため、現在、各住戸に対し移管についての最終確認を行っているところです。 本団地は、管理組合ではありませんので、管理規約はありません。 本建物は、Aが死亡してから空き家になっています。本建物内で亡くなったとは聞いていません。 本土地建物について管理費の滞納はなく、上下水道も廃止届が提出されたため給水が停止になっており、滞納はありません。 (令和6年10月2日に面談聴取)
■アイエスジー株式会社従業員	パークランド日向台のガスは、集中プロパンガスで供給しています。 各住戸に対しては、ガス使用量のみを個別に請求し、集中プロパンガスの維持管理費は徴収していません。 (令和6年11月6日に電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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、以下の状況及び関係人の陳述から、本建物は前所有者A死亡後に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。
- ・本建物の表札は、Aの名字が表示されている。
 - ・本建物内で人が生活している様子が窺えず、郵便受け内は郵便物やチラシ類が滞留していた。
 - ・本建物内にはA宛ての郵便物等は存在していたが、第三者の占有を示す郵便物等は見当たらなかった。
 - ・立入調査時、本建物の電気の供給は停止しており、人が生活している様子が窺えない。
 - ・本建物内の壁掛けカレンダーは、令和4年8月の表示を最後に更新されていない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年9月19日 (木) 15:15-15:25	物件所在地	物件確認、占有調査(空き家と推定)、外観写真撮影
6年9月20日 (金) : - :	千葉地方裁判所 執行官室	債務者兼所有者の住所宛てに占有状況照会書発送 (10月1日に「相続放棄申述受理証明書写し」が返送された)
6年10月2日 (水) 13:13-13:30	山武市日向台	パークランド日向台管理事務所の管理人と面談
6年10月9日 (水) 14:50-15:50	物件所在地	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
6年10月9日 (水) : - :	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 (10月24日に回答書受領。「他社契約」との回答)
6年10月10日 (木) 14:25-14:40	軽自動車検査協会 千葉事務所	本土地上に駐車している軽自動車の調査
6年11月6日 (水) 12:47-12:49	同上	アイエスジー株式会社の従業員に本団地の集中プロパンガスの供給について電話聴取

(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6年10月9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				山武市日向台				地番		14番3	
出力縮尺	1/500		精度区分		座標系又は番号は記号		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	昭和61年				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。

(千葉地方法務局東金出張所管轄)

令和6年6月18日

東京法務局

地図整理番号：M73588

登記官

(1/1)

(7 枚目)

（これは図面に記録されている内容を証明する書面である。）
（千葉県地方自治局 金出課所管）
昭和59年6月18日 東京法務局

前734-1、後新14-1、-2、-3、-10、-11、-12、-16、
16-9、-16-16、-27、-28、
17-1、-2、-3、-17、-28、-29

180906

59.8.31
地積測量図

1/3

土地の所在 千葉県武蔵野市日台向

求積表

② 734-6 14-1	⑥ 734-8
17,143.4 × 2.289 = 39,106.854	17,143.4 × 2.289 = 39,106.854
12,143.4 × 1.323 = 16,063.200	12,143.4 × 1.323 = 16,063.200
合計 = 55,170.054	合計 = 55,170.054
地積 = 55.170	地積 = 55.170
③ 734-7 14-2	⑦ 734-9 14-10
17,143.4 × 2.289 = 39,106.854	17,143.4 × 2.289 = 39,106.854
12,143.4 × 1.323 = 16,063.200	12,143.4 × 1.323 = 16,063.200
合計 = 55,170.054	合計 = 55,170.054
地積 = 55.170	地積 = 55.170
④ 734-10 14-11	⑧ 734-11 14-12
17,143.4 × 2.289 = 39,106.854	17,143.4 × 2.289 = 39,106.854
12,143.4 × 1.323 = 16,063.200	12,143.4 × 1.323 = 16,063.200
合計 = 55,170.054	合計 = 55,170.054
地積 = 55.170	地積 = 55.170
⑤ 734-12 14-13	⑩ 734-13 14-14
17,143.4 × 2.289 = 39,106.854	17,143.4 × 2.289 = 39,106.854
12,143.4 × 1.323 = 16,063.200	12,143.4 × 1.323 = 16,063.200
合計 = 55,170.054	合計 = 55,170.054
地積 = 55.170	地積 = 55.170

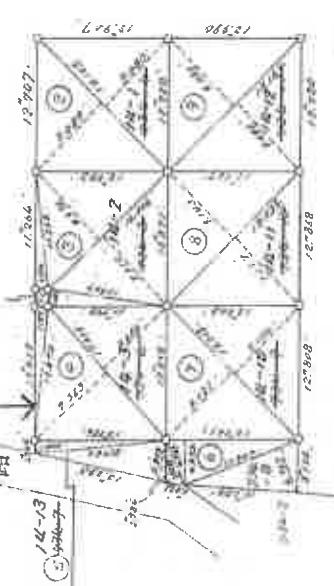
物件番号 1

物件番号 1

詳細図

縮尺 1/250

道路



○ コンクリート杭

製作者	申請人	縮尺 1/500
(昭和 59 年 8 月 20 日作製)		
59. 8. 31		

登記年月日：平成6年8月24日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(千葉県方法務局東金出張所発)

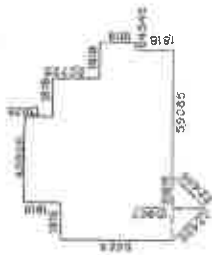
令和6年6月18日

東京区役所

(9 枚目)

36061 各階平面図

1 階



** 功 丈 坪 **

3.1815 X 1.5907 /2 = 2.530406025
9.0900 X 1.8180 = 16.52562000
9.5445 X 1.8180 = 17.35190100
7.7265 X 1.8180 = 14.0467700
5.5085 X 0.4545 = 2.58541325
4.0905 X 1.3635 = 5.57739675
58.717514025
58.71
丁イ

2 階



** 功 丈 坪 **

8.6355 X 3.6360 = 31.39867800
7.7265 X 0.9090 = 7.02338850
4.0905 X 0.9090 = 3.71826450
42.14033100
42.14
丁イ

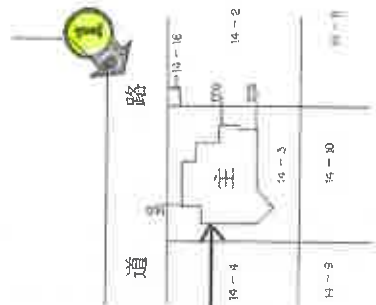
建物平面図

14番3

家屋番号

建物の所在
山武市東町日向台14番地3

写真撮影位置と方向



物件番号 2

八月 貳 四 日
(平成6年)

製作者

8月21日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

地図登録番号：M73590

A3判をA4判に縮小

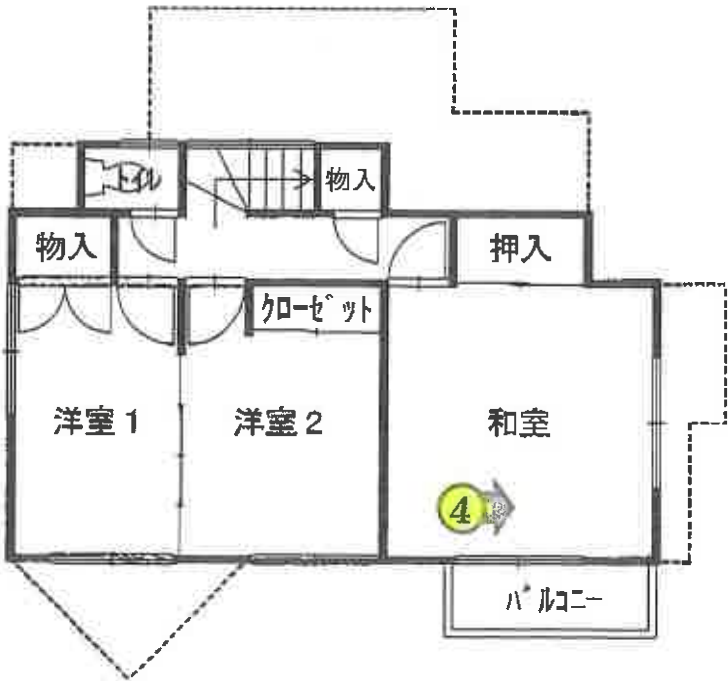
建物間取図

【1階】

写真撮影位置と方向



【2階】





①



②



③



④

雨漏りの跡(推測)

副本

令和 6 年（ケ）第 252 号

令和 6 年 10 月 9 日 現地調査

令和 6 年 10 月 10 日 評価

第 24K - 038 号 発行番号

令和 6 年 11 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

印東 伸泰

第1 評価額

一括価格	
金 1,670,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 830,000 円
物件2 (建物)	金 840,000 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 山武市日向台
地 番 14番3
地 目 宅地
地 積 166.57平方メートル
- 2 所 在 山武市日向台14番地3
家屋 番号 14番3
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 58.71平方メートル
2階 42.14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総武本線「日向」駅の北東方・約1.4km(道路距離) 最寄バス停「日向駐在所」の北東方・約770m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした戸建住宅地域	
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種低層住居専用地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 100%
	防 火 規 制	—
	そ の 他 の 規 制	絶対高さ10m
		日影規制
		建築基準法第22条及び第23条指定区域 山武市景観条例
画 地 条 件 (規 模 , 形 状 等)	形 状 :(略正方形地) 地 勢 :(略平坦地) 接道方位 :(北) 間 口 :(約12.8m) 奥 行 :(約13.0m) 地 積 :(166.57㎡) (登記とほぼ同じ) 接面道路との関係 :(中間画地) 隣 地 と の 高 低 差 :(西側隣接地より約0.5m高い, 東側隣接地より 約0.5m高い, 南側隣接地より約1.4m高い)	
接面道路の状況	北側(市道) 路線名(07-0219号線) 幅員(約6m) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(有) 高低差(道路より約0.5m高い～略 等高)	
	建築基準法上の種類	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 —
	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	周辺には一般住宅が建ち並んでいる。

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 なし (集中井戸 特記事項3参照) ガス配管 あり (集中プロパンガス 特記事項4参照) 下水道 あり (集中浄化槽 特記事項3参照)
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は従来山林及び農地等であった土地を宅地開発した地域内の土地であり、土壌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. 物件1の敷地内は、北東側がコンクリート敷きの駐車スペースとなっており車両1台が残置されている。南側は庭となっており、雑草が繁茂し、バイク、ベンチ等が残置されている。 3. パークランド日向台管理事務所管理人によれば、「集中井戸及び集中浄化槽は太平洋興発(株)が管理している。当物件については滞納はない。集中井戸は2年後を目途に市に移管予定である」とのことである。 4. 集中プロパンガスはアイエスジー(株)が管理している。 5. 物件1は東側でゴミ置き場(14番16土地)に隣接している。

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 等 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (登 記 記 載)	昭 和 62 年 8 月 18 日 新 築
	経 過 年 数	約 37 年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	経済的耐用年数は満了している。
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	モルタル仕上げ
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス, 合板, 石膏ボード等
	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, 集中井戸, 集中プロパンガス, 集中浄化槽)
	そ の 他	—
床 面 積 (現 況)	床面積 1階 58.71㎡ 2階 42.14㎡ 延べ 100.85㎡ (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, 集中井戸, 集中プロパンガス, 集中浄化槽等供給処理設備の稼働状況は不明である。LD室や階段の壁クロスに剥がれている箇所がある。1 階廊下の壁クロスの下部に簡易な補修跡がある。また 1 階廊下は補修跡があるが玄関付近等床が沈む箇所が複数ある。LD室内にも床のたわみが認められる。1 階和室及び 2 階和室の天井には雨漏り跡が認められる。バルコニーの鉄が腐食している。屋根の棟に重しが複数置かれている。以上のほかは建物外部及び内部のいずれも概ね経年相応の減耗等が生じているものと判断される。	
建 物 の 利 用 状 況	所有者が空き家の状態で占有している。	

	1. 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蓋然性を否定できないが飛散性は低く通常使用上は問題無いと推定する。
--	---

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	15,500	0.90	166.57	0.90	2,091,000

ア 標準価格：（公示価格等からの規準）

地価公示等（基準地 山武（県）-2）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 16,600 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(99.9)}{100} & \times & \frac{100}{(102)} & \times & \frac{100}{(105)} & = & 15,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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+2% (格差率) 102

◇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) 105

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±0%，ゴミ置場隣接－10% (格差率) 0.90
(相 乗 積)

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) 0.90

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	100.85	0.025	429,000

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 %	0年	37年	0.05	▲50% (0.50)	0.025

(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	2,091,000	0.40	法定地上権	836,000

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40%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	2,091,000	－ 836,000		0.95	0.70	830,000
2	429,000	＋ 836,000	1.00	0.95	0.70	840,000
一括価格 (合計)						1,670,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：供給処理設備の稼働状況が不明であること等による市場性の減退等を考慮した。

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

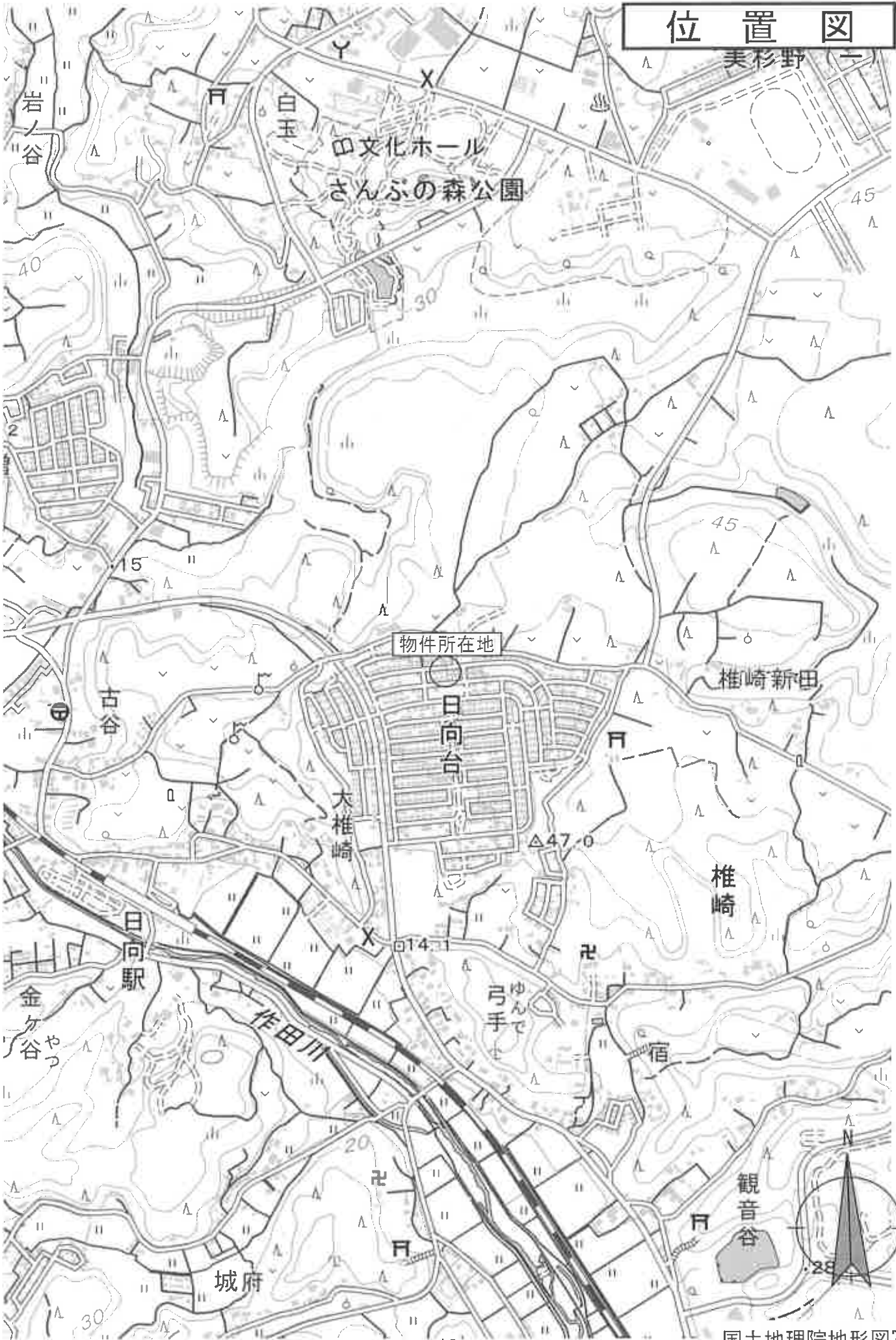
・ 基準地価格（山武（県）-2）

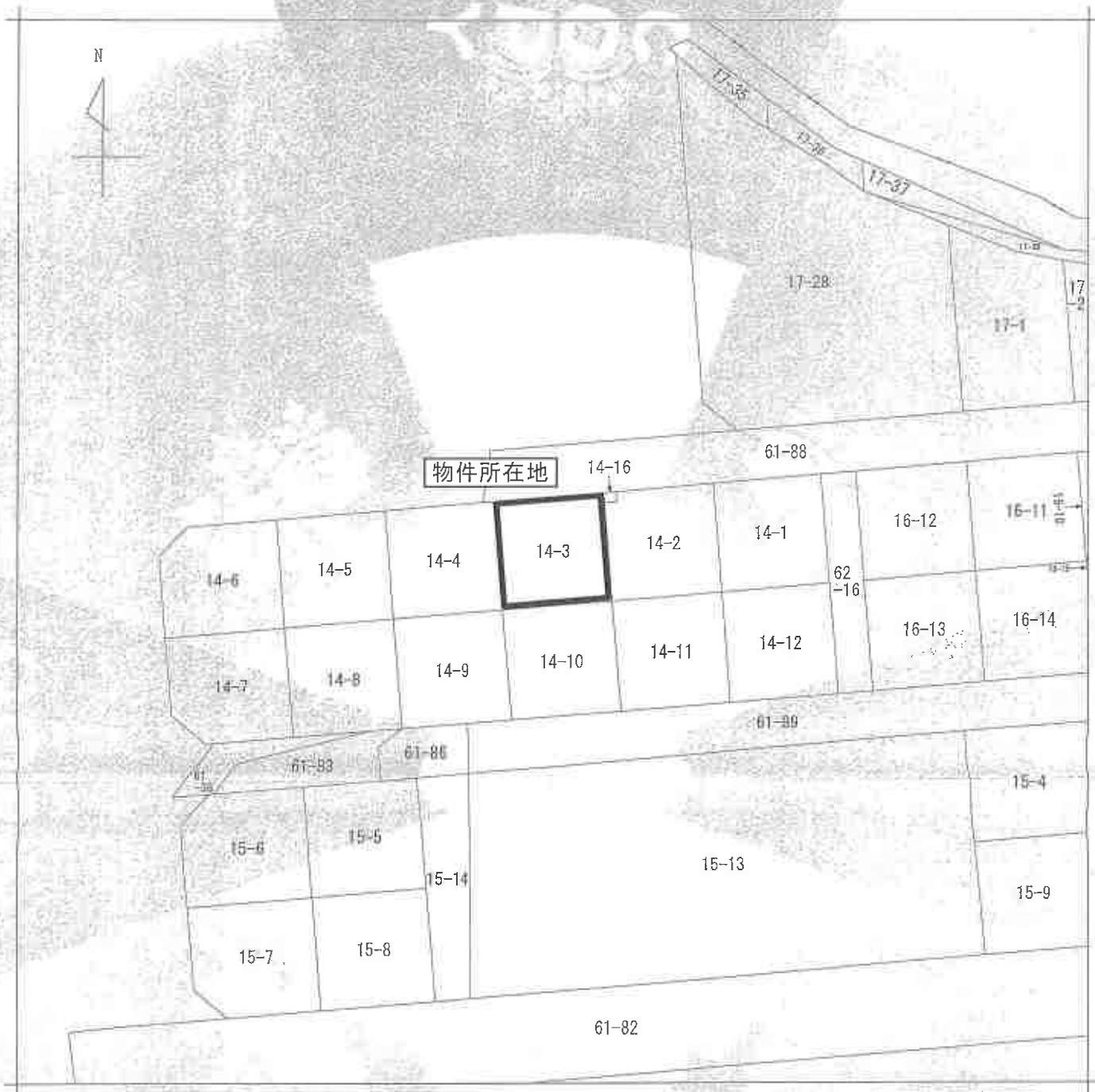
所 在	山武市日向台 2 9 番 7
価 格	16,600円/㎡
位 置	JR総武本線「日向駅」の北東方約1.2kmに位置する。
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	165㎡
供 給 処 理 施 設	水道，ガス，下水
接 面 街 路	西6m市道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域，第一種低層住居専用地域（建蔽率60%，容積率100%）
地 域 の 概 要	中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした戸建住宅地域

第 7 附属資料

- 1 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

以 上





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画整理等による不動産の所在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提出付けられている図面であり、土地の位置及び形状の概略を示した図面である。



請求部	所在	山武市日向台			地番	14番3		
出力縮尺	1/500	精度区分	登記番号及原図記号	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	昭和61年			備付年月日(原図)	備考事項			

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。

(千葉地方司法務局東金出張所管轄)

令和6年6月18日

東京法務局

地図整理番号：M73588

(1/1)

登記官

公 図 写

本図面はA3判をA4判に縮小したものです

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。
(千葉地方方法務局東金出張所管轄)
令和6年6月18日 東京法務局

登記官

前734-1、後新514-1、2、3、10、11、12、16、
16-9、16-16、16-16-27、28、
17-1、2、3、19-28、29

180006

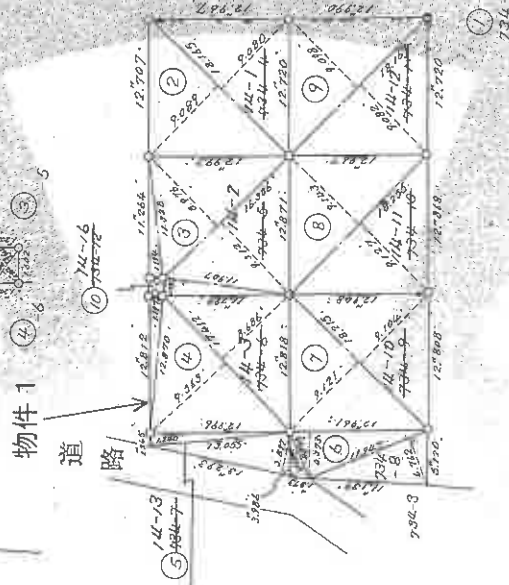
地番	土地の所在
14-1 14-2 14-3 14-4 14-5 14-6 14-7 14-8 14-9 14-10 14-11 14-12 14-13 14-14 14-15 14-16 14-17 14-18 14-19 14-20 14-21 14-22 14-23 14-24 14-25 14-26 14-27 14-28 14-29 14-30 14-31 14-32 14-33 14-34 14-35 14-36 14-37 14-38 14-39 14-40 14-41 14-42 14-43 14-44 14-45 14-46 14-47 14-48 14-49 14-50 14-51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

59.2
地積測量図
1/3

求積表

② 734-1 14-1	⑥ 734-8
17.47 x 11.12 = 194.47	17.47 x 11.12 = 194.47
合計 = 194.47	合計 = 194.47
地積 = 194.47	地積 = 194.47
③ 734-5 14-2	⑦ 734-9 14-10
17.47 x 11.12 = 194.47	17.47 x 11.12 = 194.47
合計 = 194.47	合計 = 194.47
地積 = 194.47	地積 = 194.47
④ 734-6 14-3	⑧ 734-10 14-11
17.47 x 11.12 = 194.47	17.47 x 11.12 = 194.47
合計 = 194.47	合計 = 194.47
地積 = 194.47	地積 = 194.47
⑤ 734-7 14-13	⑨ 734-11 14-12
17.47 x 11.12 = 194.47	17.47 x 11.12 = 194.47
合計 = 194.47	合計 = 194.47
地積 = 194.47	地積 = 194.47
⑩ 734-12 14-16	
17.47 x 11.12 = 194.47	
合計 = 194.47	
地積 = 194.47	

詳細図
縮尺 1/250



○ コンクリート杭

作製者	申請人	縮尺 1/500
-----	-----	----------

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記年月日：平成6年8月24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。

(千葉県地方税務局東金出張所管理)

令和6年6月18日

東京法務局

登記簿

36061 各階平面図

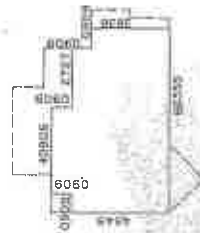
1 階



** 功 効 対 比 **

3.1815 X 1.5907 / 2 = 2.530406025
9.0900 X 1.8180 = 16.52562000
17.35190100
9.5443 X 1.8180 = 17.35190100
7.7265 X 1.8180 = 14.0467700
5.9085 X 1.4545 = 2.68541325
4.0515 X 1.3635 = 5.57739675
58.717514025
58.71
ジイ

2 階



** 功 効 対 比 **

9.6355 X 3.6360 = 31.39867800
7.7265 X 0.9090 = 7.02339550
4.0905 X 0.9090 = 3.71854550
42.14033100
42.14
ジイ

製 作 者

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/500

本図面はA3判をA4に縮小したものです

八月廿四日
(登録期日)

建物間取図

【1階】



【2階】

