

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 2 月 2 3 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 1 月 2 1 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 月 2 8 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 4 日 午前 9 時 3 0 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 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 2 月 5 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 2 月 9 日 午後 4 時 3 0 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 3 3 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 1 2 月 2 3 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）
1～3	15,740,000 12,592,000	一括	3,148,000	158,523	25,938
1	1,230,000				
2	1,230,000				
3	13,280,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 袖ヶ浦市代宿字汲潮
 地 番 5 3 番 1 1
 地 目 宅地
 地 積 1 6 2. 8 0 平方メートル

- 2 所 在 袖ヶ浦市代宿字汲潮
 地 番 5 3 番 1 2
 地 目 宅地
 地 積 1 6 2. 8 0 平方メートル

- 3 所 在 袖ヶ浦市代宿字汲潮 5 3 番地 1 1、5 3 番地 1 2
 家屋 番号 5 3 番 1 1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 6 3. 7 6 平方メートル
 2 階 5 2. 9 9 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 1 7. 0 7 平方メートル
 符 号 2
 種 類 車庫



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 17.07平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月 6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
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 袖ヶ浦市代宿字汲潮
 地 番 5 3 番 1 1
 地 目 宅地
 地 積 1 6 2. 8 0 平方メートル

- 2 所 在 袖ヶ浦市代宿字汲潮
 地 番 5 3 番 1 2
 地 目 宅地
 地 積 1 6 2. 8 0 平方メートル

- 3 所 在 袖ヶ浦市代宿字汲潮 5 3 番地 1 1、5 3 番地 1 2
 家屋 番号 5 3 番 1 1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 6 3. 7 6 平方メートル
 2 階 5 2. 9 9 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 1 7. 0 7 平方メートル
 符 号 2
 種 類 車庫



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 17.07平方メートル



令和7年(ヌ)第89号
令和7年6月10日受理
令和7年7月23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 袖ヶ浦市代宿字汲潮
 地 番 53 番 11
 地 目 宅地
 地 積 162.80 平方メートル

- 2 所 在 袖ヶ浦市代宿字汲潮
 地 番 53 番 12
 地 目 宅地
 地 積 162.80 平方メートル

- 3 所 在 袖ヶ浦市代宿字汲潮 53 番地 11、53 番地 12
 家屋 番号 53 番 11
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 63.76 平方メートル
 2 階 52.99 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 17.07 平方メートル
 符 号 2
 種 類 車庫



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 17.07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、2		
現況地目	☒ 宅地（物件 1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 地図（法第 14 条第 1 項）国調法 19-5 指定のとおり ☐ 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 上記の者が物件 1 の土地に下記建物を所有し、占有している。なお、5 枚目「執行官の意見」第 2、4 記載の階段部分を除き、物件 3 附属建物符号 1 の掘込車庫上部を含む物件 2 は所有者が雑草を繁茂させた更地の状態で占有している。 ☐ 「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 3		
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 ☐ その他の者 上記の者が主である建物を居宅（空家）、附属建物符号 1、2 を車庫（空家）としてそれぞれ占有している。 ☐ 「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 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年、日 ☐ ある		
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	本建物には所有者が家族と一緒に住んでいましたが、去年の寒い頃に自動車 で本建物から家財を運び出していました。それ以来、所有者の姿は見掛け 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）国調法19-5指定、袖ヶ浦市代宿土地区画整理事業画地出来形確認測量原図、建物図面（各階平面図）（債権者提出の建物図面は一部実線が途切れ、不鮮明のため、法務局から同図を取り寄せたところ、同様の状態であった。係官から法務局備え付けの原本自体が不鮮明である旨の説明を受けた。）、間取略図及び別添写真のとおりである。

第2 物件1、2について

- 1 物件1、2は一体となって北西側及び北東側がそれぞれ公衆用道路に面する北側角が角切りされた長方形の平坦な角地で、本建物の敷地となっている。南側角地点を除き本土の各角地点に境界プレートが存在した。公衆用道路に面する部分を除き、本土の二方にはネットフェンス、ブロックの土留めが設置されており、本土の範囲を確認することは容易である。なお、北東側公衆用道路の北西側部分にスチール製の柵が設置されており、北西側公衆用道路から北東側公衆用道路には自動車の侵入ができない。
- 2 後記階段部分を除き物件2は後記物件3附属建物符号1の掘込車庫上部の部分を含め建物は存在せず、所有者が雑草を繁茂させた更地の状態で占有している。
- 3 公衆用道路に面する部分から約0.5～0.7m本土側側に高さ約1.5～3.2mの間知ブロック擁壁が設置されている。
- 4 物件2の南西側部分に本建物の玄関アプローチに続く階段が設置され、本建物宅盤は北西側公衆用道路よりも約3.2m高い。なお、北西側公衆用道路に面する当該階段の南西側はコンクリート敷きの駐車スペースとなっている。

第3 物件3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、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) インターホンが設置されるサインポールの上部に所有者の苗字が表示（アルファベット）されていた。
 - (2) ガスメーターに令和6年5月24日作業年月日の閉栓指示数記入票が貼付されていた。
 - (3) 本建物内に設備の取扱説明書が入った所有者宛ての封筒が存在した。
 - (4) 本建物内には残置されたものと思われる家財道具及び日用雑貨等が僅かに存在するのみであり、空家の状態となっていた。
- 2 附属建物符号1、2は掘込車庫となっており、当該車庫内には自動車等の車両は存在せず、空車庫の状態となっており、当該車庫は所有者が車庫（空家）として占有するものと認められる。

(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)

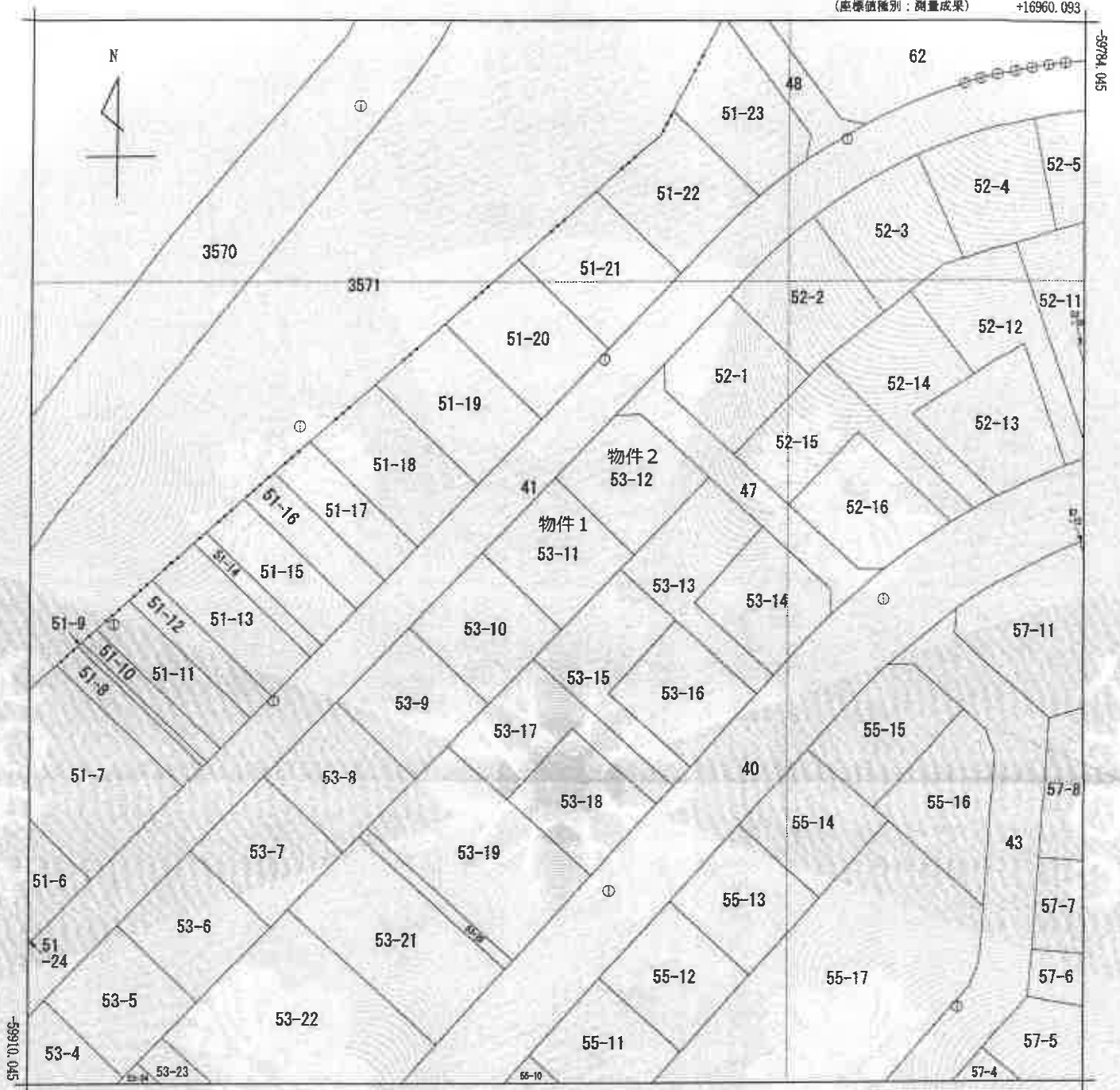
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月12日 (木)	執行官室	袖ヶ浦市役所に対し、本建物平面図送付嘱託 千葉地方法務局木更津支局に対し、本建物の建物図面（各階平面図）送付嘱託
7年6月13日 (金) 11:16～12:33	物件所在地	物件調査、写真撮影 近隣居住者に面談、占有関係聴取
7年6月16日 (月)	執行官室	東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センターに対し、電気供給契約照会書送付 袖ヶ浦市役所に対し、本土地の袖ヶ浦市代宿土地区画整理事業画地出来形確認測量原図送付嘱託
7年6月17日 (火)	執行官室	所有者に対し、占有関係照会書送付
7年6月18日 (水)	執行官室	千葉地方法務局木更津支局から本建物の建物図面（各階平面図）到着
7年6月19日 (木)	執行官室	袖ヶ浦市役所課税課から本建物平面図到着
7年6月23日 (月)	執行官室	袖ヶ浦市役所から袖ヶ浦市代宿土地区画整理事業画地出来形確認測量原図到着
7年6月30日 (月) 16:07～16:56	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）国調法19-5指定

(座標値種別：測量成果)

+16960.093



請求部	所在	袖ヶ浦市代宿字汲潮				地番	53番11			
出力縮	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成25年3月				備付年月日(原図)	平成25年11月25日		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。

(A3判をA4判に縮小した)

令和7年4月11日

千葉地方方法務局木更津支局

地図整理番号：M29489

登記官

(7 枚目)

(1/1)

登記年月日：令和3年3月9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11日 千葉地方裁判所本郷支部

登記官

(9 枚目)

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 53番11.

建物の所在

千葉県市代宿字汲瀬53番地11.53番地12

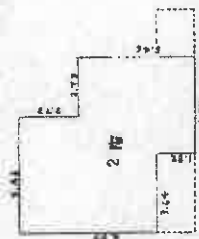
1 階 床 積

8.19 × 5.46 = 44.7174
2.73 × 5.46 = 14.9058
2.215 × 1.82 = 4.0313
計 63.7237
床面積 63.76.



2 階 床 積

5.46 × 6.37 = 34.7802
1.82 × 4.11 = 7.4902
2.73 × 3.64 = 9.9372
計 52.9984
床面積 52.99.



(特2) 床 積

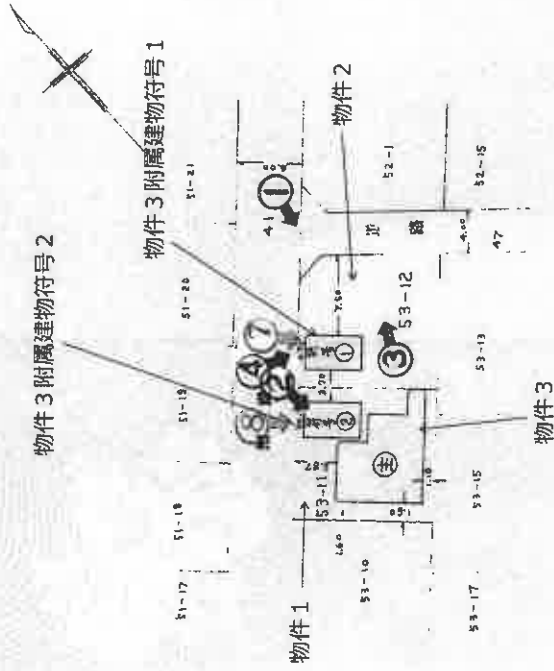
3.160 × 5.405 = 17.0798
床面積 17.07.

特 号 ②

(特1) 床 積

3.160 × 5.405 = 17.0798
床面積 17.07.

特 号 ①



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(令和3年3月5日作成)

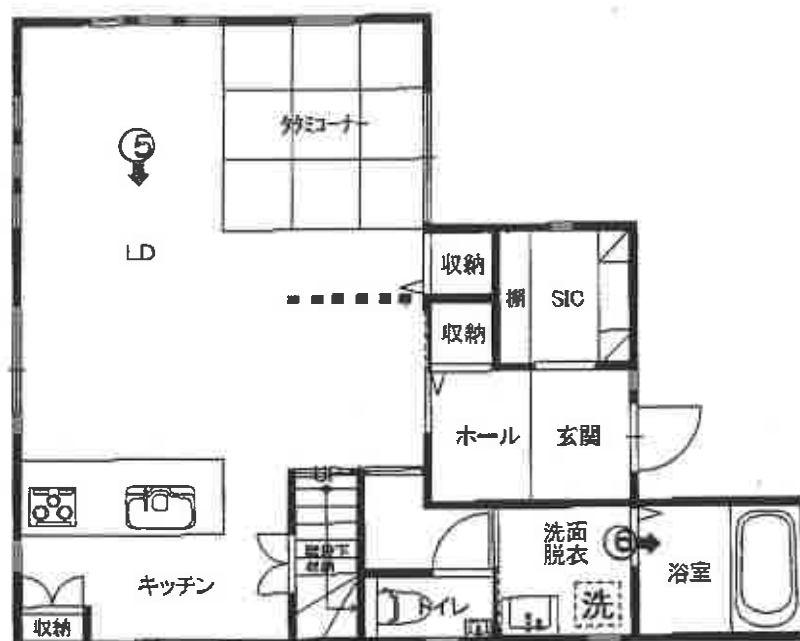
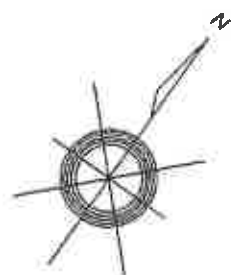
(千葉県土地家屋調査士会川崎)

地図整理番号：W29490

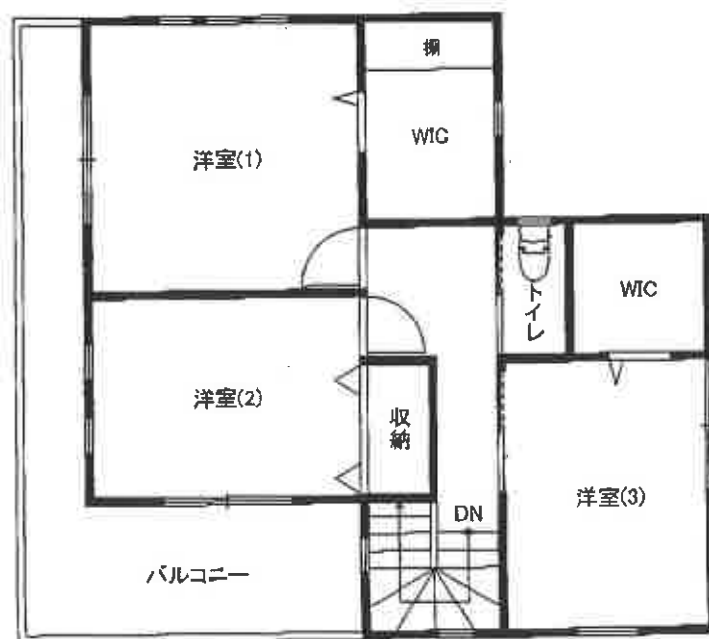
(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(A3判をA4判に縮小した)

【間取略図】



1階平面図



2階平面図

(注) ⑤は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

評価人作成

(10 枚目)



物件3

物件3附属建物符号2



物件2





7



8



令和7年(ヌ)第89号

令和7年6月30日 現地調査

令和7年7月17日 評価

第25123号 発行番号

令和7年7月18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

結城 敏勝

第1 評価額

一 括 価 格		
金 15,740,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	1,230,000 円
物件2 (土地)	金	1,230,000 円
物件3 (建物)	金	13,280,000 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1, 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	○第4目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

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 袖ヶ浦市代宿字汲潮
 地番 53番11
 地目 宅地
 地積 162.80平方メートル

- 2 所在 袖ヶ浦市代宿字汲潮
 地番 53番12
 地目 宅地
 地積 162.80平方メートル

- 3 所在 袖ヶ浦市代宿字汲潮53番地11、53番地12
 家屋番号 53番11
 種類 居宅
 構造 木造スレートぶき2階建
 床面積 1階 63.76平方メートル
 2階 52.99平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種類 車庫
 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床面積 17.07平方メートル
 符 号 2
 種類 車庫
 構造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床面積 17.07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

目 的 物 件	物件1, 2		
位 置 ・ 交 通	JR内房線「長浦」駅の北東方・約3.1km(道路距離) 最寄バス停「笠上」の南西方・約600m(道路距離) (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	丘陵地に区画整理事業により整備された住宅団地で、中規模の一般住宅のほか、アパートも見られる住宅地域		
主 な 公 法 上 等 の 規 制 (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 50%	
	容 積 率	指定 100%	
	防 火 規 制	なし	
	そ の 他 の 規 制	建築基準法22条指定区域 代宿地区地区計画 千葉県がけ条例	
画 地 条 件	形 状 : (概ね長方形) 間 口 : (約22.6m) 地 積 : (325.60㎡) 接 面 道 路 と の 関 係 : (角地:北西側道路とは約3.2m高く、北東側道路とは約1.5m～約3.2m高く接面している。) 隣 地 と の 高 低 差 : (南東側隣接地とは約0.2m～約0.6m低く、南西側隣接地とは約0.2m高く接面している。) 地 勢 : (北西向きの丘陵地であるが、建物所在部分は概ね平坦) 奥 行 : (約13.2m) (登記とほぼ同じ程度と推定)		
接面道路の状況	北西側 (市道)	路線名 (代宿31号線)	幅員 (約6m)
	連続性 (普通)	舗装 (有) 歩道 (無)	側溝 (有)
	北東側 (市道)	路線名 (代宿35号線)	幅員 (約4m)
	連続性 (稍劣る)	舗装 (有) 歩道 (無)	側溝 (有)
	建築基準法上の種類	北西側: 建築基準法第42条1項1号 北東側: 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 —	
再建築の可否	適法な範囲内で可能であると推定(但し、特記事項2参照)		
土地の利用状況等	物件1, 2:	物件3の建物の敷地	
	隣 地	・南 東 側 : 一般住宅 ・南 西 側 : 一般住宅 ・北 東 側 : 市道を介して一般住宅 ・北 西 側 : 市道を介して一般住宅	

供給処理施設	上水道 あり												
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。	ガス配管 あり												
	下水道 あり												
土 壌 汚 染 等	1. 「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「水質汚濁防止法及び下水道法」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),現地調査からも土壤汚染リスクは少ない。 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. 袖ヶ浦市教育委員会生涯学習課での調査によれば, 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, 2の敷地の境界線については,隣接地とはコンクリートブロック, フェンス等で区画されている。尚, 隣接地との境界紛争等があるかは不明である。 2. 君津土木事務所備付の建築計画概要書によると, 物件3の建物は物件1, 物件2の土地を一体の敷地として建築確認申請がなされている。 尚, 既存の練積ブロック擁壁は建築確認申請の履歴がなく, 安全性の確認はできないが, 木造2階建て程度の重量であれば, がけ条例離隔及び土圧離隔を考慮しなくとも良いとしている。(R2.7.8/君津土木事務所建築宅地課にて協議済) また, 既存の地下駐車場についても建築確認申請の履歴がなく, 物件3の確認申請時に新築として確認申請がなされている。 3. 敷地内は雑草が繁茂している状況にある。 4. 接面道路登記簿調査 <table><tr><td>地番</td><td>地目</td><td>所有者</td><td>備 考</td></tr><tr><td>41番</td><td>公衆用道路</td><td>袖ヶ浦市</td><td>土地区画整理法による換地処分</td></tr><tr><td>47番</td><td>公衆用道路</td><td>袖ヶ浦市</td><td>//</td></tr></table>	地番	地目	所有者	備 考	41番	公衆用道路	袖ヶ浦市	土地区画整理法による換地処分	47番	公衆用道路	袖ヶ浦市	//
地番	地目	所有者	備 考										
41番	公衆用道路	袖ヶ浦市	土地区画整理法による換地処分										
47番	公衆用道路	袖ヶ浦市	//										

2 建物の概況及び利用状況等

目 的 物 件	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）	令和3年3月2日 新築
	経 過 年 数	約 4 年
	経済的残存耐用年数	約 26 年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	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、都市ガス、公共下水道)
	そ の 他	IHクッキングヒーター
品 等	普通	
保守管理の状態	普通 築浅の建物で、目視可能な範囲では損耗・損傷箇所は見られない。維持管理の状況は普通であると思料される。	
床 面 積（現 況）	床面積 1階 63.76㎡ 2階 52.99㎡ 延べ 116.75㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	3LDK (別添間取略図参照)
建 物 の 利 用 状 況	現地調査時点では照明器具やエアコンの他、家財道具等の一部が残置されている。 現状は空家の状況にあるが、所有者の占有下にあると推定する。	
特 記 事 項	1. 建築確認: 令和2年10月20日／第千建住202586号 検査済証: 令和3年3月19日／第千建住202586号 2. 供給処理施設・設備等の稼働状況は不明である。	

区 分	附属建物（符号1）	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日	平成11年頃と推定
	経 過 年 数	約 26 年
	経済的残存耐用年数	約 4 年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造平家建
	屋 根	陸屋根
	設 備	—
品 等	普通	
床面積（現況）	17.07㎡	
現況用途等	現況用途	車庫（掘込式、高さ約2m）
建物の利用状況	所有者の占有下にあると推定する。	
特記事項	1. 建築年月日は固定資産公課証明書の新築年に基づいた。 2. 建築当時の建築確認申請は履歴がなく、主たる建物（住宅）の確認申請時に新築として確認申請がなされている。	

区 分	附属建物（符号2）	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日	平成11年頃と推定
	経 過 年 数	約 26 年
	経済的残存耐用年数	約 4 年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造平家建
	屋 根	陸屋根
	設 備	—
品 等	普通	
床面積（現況）	17.07㎡	
現況用途等	現況用途	車庫（掘込式、高さ約2m）
建物の利用状況	所有者の占有下にあると推定する。	
特記事項	1. 建築年月日は固定資産公課証明書の新築年に基づいた。 2. 建築当時の建築確認申請は履歴がなく、主たる建物（住宅）の確認申請時に新築として確認申請がなされている。	

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	持 分 エ	建付減価 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ = カ
1	35,300	0.65	162.80	1/1	0.90	3,362,000
2	35,300	0.65	162.80	1/1	0.90	3,362,000
計			325.60			6,724,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地 (袖ヶ浦-11)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ \text{円/㎡} & & & & & & \text{円/㎡} \\ 36,000 & \times & \frac{(102.9)}{100} & \times \frac{100}{(100)} & \times \frac{100}{(105)} & = & 35,300 \end{array}$$

◇ 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 : - (格差率) 100

◇ 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 : 【物件1, 2】
(相 乗 積) 高低差-10%, がけ条例規制の可能性-20%, 方位+1%, 規模大-10% (格差率) 0.65

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) 0.90

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	現 価 率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ = エ
3	180,000	116.75	0.783	16,455,000
附属 建物1	100,000	17.07	0.144	246,000
附属 建物2	100,000	17.07	0.144	246,000
計				16,947,000

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 よる率		
3	5 %	26年	4年	0.87	▲10% (0.90)	0.783
附属 建物1	5 %	4年	26年	0.18	▲20% (0.80)	0.144
附属 建物2	5 %	4年	26年	0.18	▲20% (0.80)	0.144

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) (千円未満四捨五人) ア×イ=ウ
		率	利用権等	
1	3,362,000	0.45	法定地上権	1,513,000
2	3,362,000	0.45	法定地上権	1,513,000
計				3,026,000

イ 土地利用権等割合:物件3の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カ, 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) (万円未満四捨五人) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	3,362,000	－ 1,513,000		0.95	0.70	1,230,000
2	3,362,000	－ 1,513,000		0.95	0.70	1,230,000
3	16,947,000	＋ 3,026,000	1.00	0.95	0.70	13,280,000
一 括 価 格 (合 計)						15,740,000

ウ 占有減価修正:修正の必要がない

エ 市場性修正:練積ブロック擁壁の安全性が確認出来ない事等から市場での需要減退等を考慮した。

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

地価公示価格 (袖ヶ浦-11)

所 在	袖ヶ浦市代宿字穴田85番76
価 格	36,000 円／㎡
位 置	JR内房線「長浦」駅の北東方・約3.6km
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	185 ㎡
供給処理施設	上水道 下水道 都市ガス
接 面 街 路	北側 6m 市道
用 途 指 定 等	第一種低層住居専用地域（指定建蔽率50%，指定容積率100%）
地 域 の 概 要	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

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 間取略図

以 上

住友化学工

日本板硝子工

JFE鋼管工

富士石油製油所

日本硫酸工場

住友化学工場

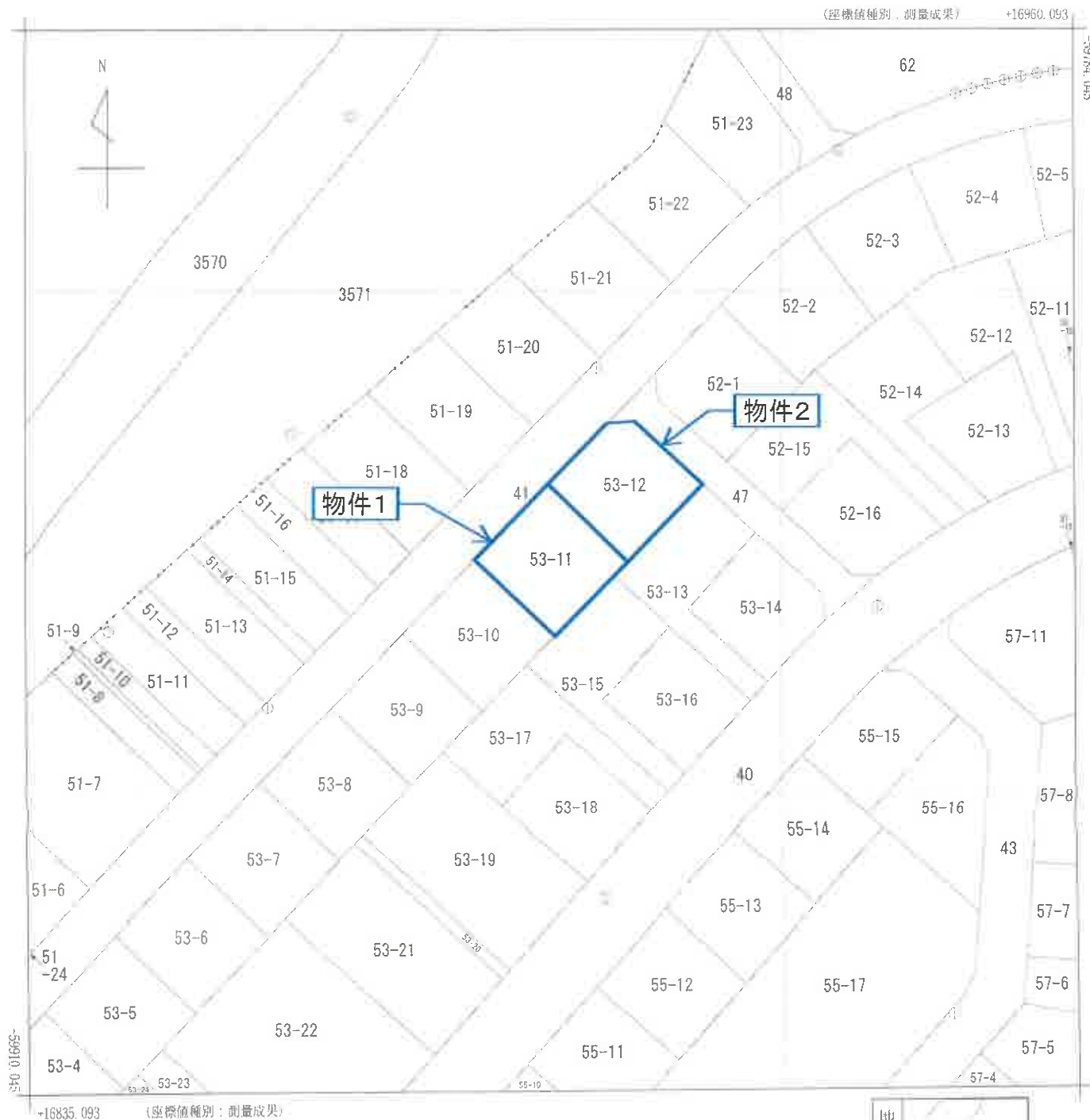
北袖

物件所在地

最寄駅



位置図
S=1/15,000



請求部	所在	袖ヶ浦市代宿字汲潮				地番	53番11			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図	
作成年月日	平成25年3月			備付年月日(原図)	平成25年11月25日			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。

令和7年4月11日

千葉地方方法務局木更津支局

地図整理番号：M29489

登記官

(1/1)

公図写

A3版をA4版に縮小

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11日 千葉県地方裁判所木更津支部

登記官

地図整理番号

各階平面図

家屋番号 53番地

建物図面

建物住所

千葉県浦安市代宿芝汲源53番地11.53番地12

1階平面図

6.19 $\times$ 5.46 = 44.7174
2.73 $\times$ 5.46 = 14.9058
2.275 $\times$ 1.82 = 4.1405
63.7637
床面積 63.76



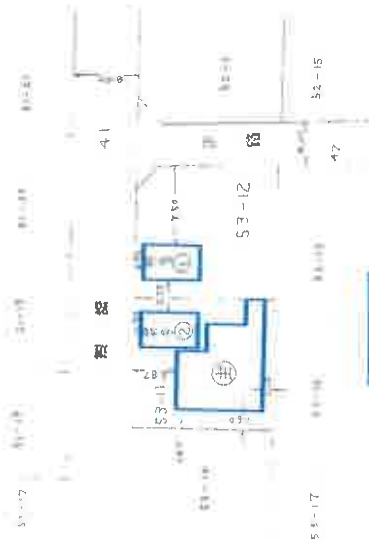
2階平面図

5.46 $\times$ 6.37 = 34.7902
1.82 $\times$ 4.55 = 8.2810
2.73 $\times$ 3.64 = 9.9372
52.9984
床面積 52.99



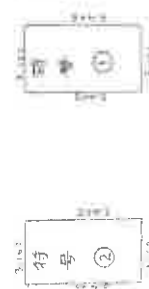
3階平面図

物件3



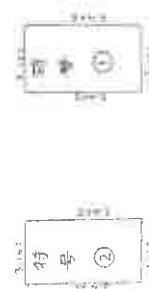
1階平面図

3.160 $\times$ 5.465 = 17.2755
床面積 17.27



2階平面図

3.160 $\times$ 5.465 = 17.2755
床面積 17.27



作成者

縮尺 250

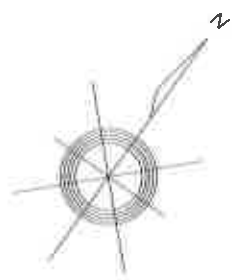
申請人

縮尺 500

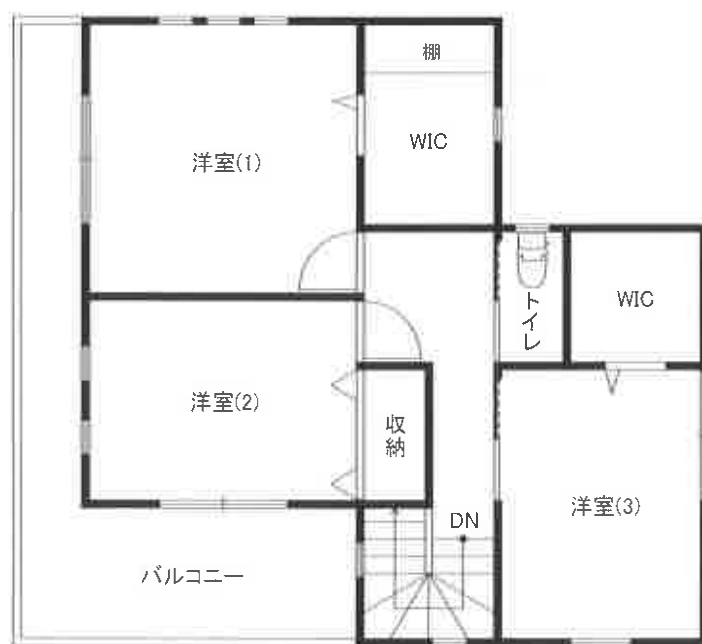
(千葉県土地家屋調査士会印)

A3版をA4版に縮小

【間取略図】



1階平面図



2階平面図