

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 27 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 2 月 10 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 25 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 11 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 2 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 2 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 8 年 1 月 27 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	620,000 496,000	一括	124,000	14,471	0
1	290,000				
2	330,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------|
| 1 | 所 在 | 香取郡多古町飯笹字幡井台 |
| | 地 番 | 7 9 0 番 9 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 0 . 4 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 香取郡多古町飯笹字幡井台 7 9 0 番地 9 3 |
| | 家屋 番号 | 7 9 0 番 9 3 |
| | 種 類 | 作業所 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 6 6 . 2 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月19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】

隣地(地番790番94)との境界が不明確である。

【物件番号1, 2】

売却基準価額は、戸建住宅地域に存するクリーニング作業所であり需要者が限定されること、土壌汚染の可能性が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 | 香取郡多古町飯笹字幡井台 |
| | 地 番 | 790番93 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 150.42平方メートル |
| 2 | 所 在 | 香取郡多古町飯笹字幡井台790番地93 |
| | 家屋 番号 | 790番93 |
| | 種 類 | 作業所 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 66.24平方メートル |



令和7年（ケ）第244号
令和7年 8月18日受理
令和7年 9月19日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 佐 瀬 淳 司

（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 | 香取郡多古町飯笹字幡井台 |
| | 地 番 | 790番93 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 150.42平方メートル |
| 2 | 所 在 | 香取郡多古町飯笹字幡井台790番地93 |
| | 家屋 番号 | 790番93 |
| | 種 類 | 作業所 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 66.24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（ ） ☐ 雑種地（ ）			
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	3枚目「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 種類： ☐ ある 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作業所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	3枚目「その他の事項」記載のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある 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（本土地）について

- 1 本土地は物件2の建物の敷地として使用されている。
- 2 本土地建物敷地部分は北側町道より約1.5m高く（写真番号①参照）、南側隣接地より約0.4m低い（写真番号②参照）。
- 3 債務者兼所有者によれば、土壌汚染対策法第2条第1項に定める特定有害物質であるテトラクロロエチレン（パーク）は使用したことはないが、石油系溶剤のターペンを使用していたとのことである。
もともと、平成4年から物件所在地でクリーニング業をしていること、現状、ボイラーから漏れがあること、また、洗剤を使用していることから土壌汚染の可能性はある。
- 4 南側の土留めが南側隣接地へ傾いており、南側へ越境している可能性がある（写真番号②参照）。また、東側隣接地のフェンスが本土地側へ越境している可能性がある。

■ 物件2（本建物）について

- 1 本建物はクリーニング業の作業所として使用されている。
- 2 本建物の南側の壁面等には、染みがある（写真番号⑤参照）。
- 3 本建物の北東側天井板の一部が取り外されている（写真番号⑥参照）。
- 4 ダクト3本、ドレイン管1本が本建物の西側及び南側の壁を貫通している。

■ その他

- 1 本建物には、ボイラー、洗濯機、乾燥機、ドライクリーニング機、包装機、Yシャツ用プレス機等があるが、稼働している機械のうち最新の機械は洗濯機（アサヒ製作所 製造年：2001年。写真番号⑦、⑧参照）であり、その他の機械器具は概ね32年～37年前に製造されたものである（写真番号⑨～⑫参照）。また、債務者兼所有者によれば、Yシャツ用プレス機等は2年間程度、ドライクリーニング機は5年程度使用していないとのことである。
- 2 上記債務者兼所有者の陳述及び客観的状況から、本建物内の機械器具の価値はないと判断した。

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)

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 本建物は、私がクリーニング業（水洗い・乾燥・包装）の作業所として使用しています。 2 平成4年から物件所在地でクリーニング業をしています。 3 ボイラーから漏れがあります。 4 パーク（テトラクロロエチレン）は使用したことはありません。石油系溶剤のターペンを使用していましたが、現在は使用していません。 5 保健所から土壌汚染の指摘を受けたことはありません。 6 Yシャツ用プレス機等は2年間程度、ドライクリーニング機は5年程度使用していません。 7 雨漏りや排水の詰まり、建て付け等に不具合はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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8月18日 (月)	当庁執行官室	電気照会書郵送 (9月1日回答あり)
令和7年8月20日 (水) 12:48 - 13:07	物件所在地	債務者兼所有者の子に調査協力依頼書を手交
令和7年8月21日 (木)	電話	債務者兼所有者から占有関係聴取、調査日は、木曜・土曜・日曜の午前中を希望すること
令和7年8月22日 (金)	電話	当職が木曜日の日程を確保することができなかったため、調査日を9月6日 (土) 午前9時で調整
令和7年9月6日 (土) 8:40 - 10:05	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、間取り確認、債務者兼所有者と面談聴取

(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 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。

☐ 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)



+54912.482 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	飯笹
--------	----

請求部	所在	香取郡多古町飯笹字幡井台				地番	790番93			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和56年1月				備付年月日(原図)			補記事項		

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 民事部 第10部 第10部 第10部)

令和7年6月11日

東京法務局品川出張所

(7 枚目)

登記官

(A3判をA4判に縮小)

(B欄第12)

67112 各 階 平 面 図

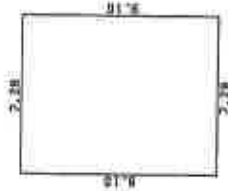
建 物 各 階 平 面 図

家屋番号

790A 93

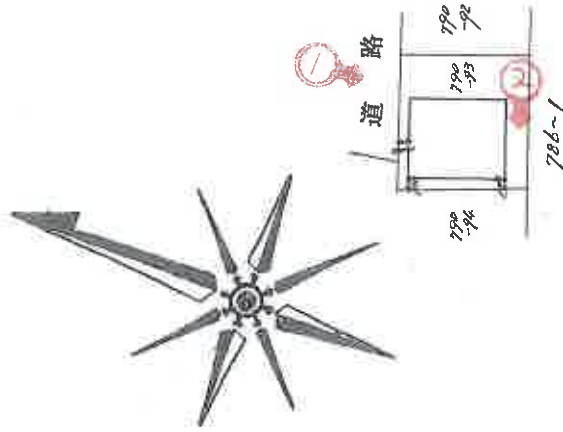
建物の所在

千葉県市川市大塚 790A 93



求積表

9.10 X 7.28	66.2480
床面積	66.24 ㎡



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(実測図)

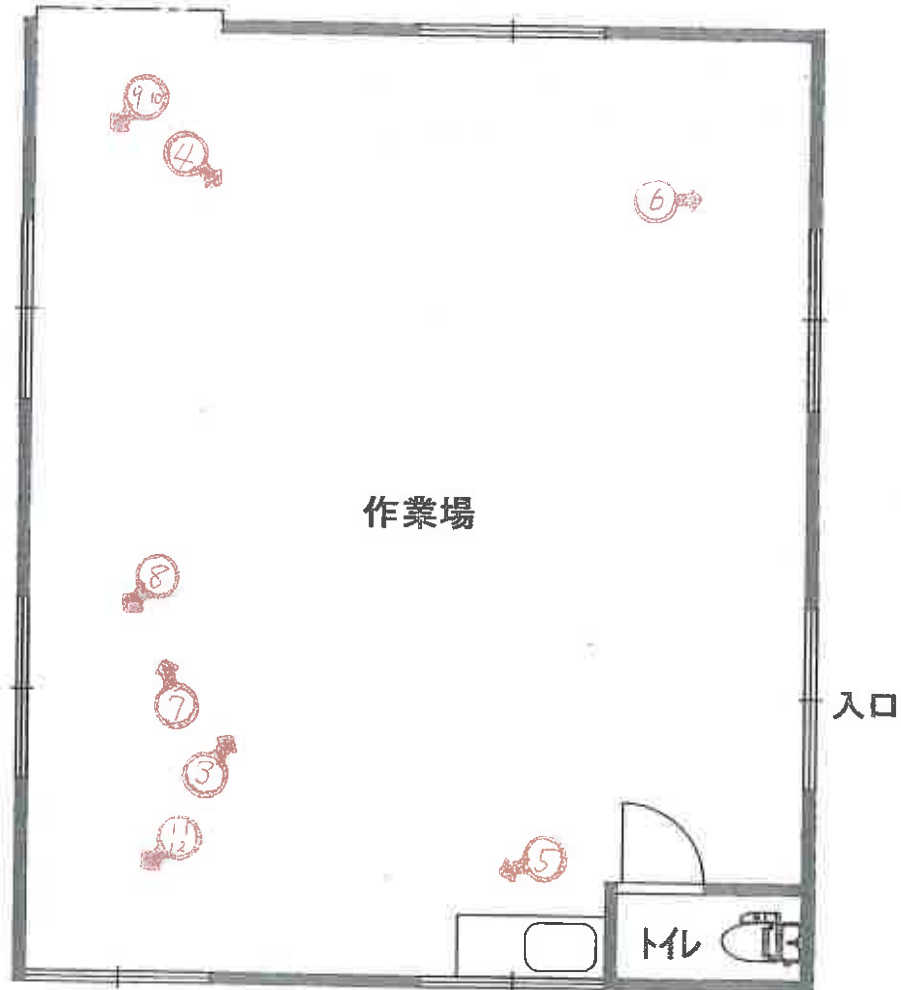


建物間取略図

(評価人作成)

【1階】

シャッター



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(8 枚目)

①



②



③



④



⑤



⑥



天井板が外されている

(10 枚目)

⑦



洗濯機

乾燥機

ドライクリーニング機

⑧



洗濯機のコインプレート

⑨



ドライ

⑩



ドライクリーニング機のコーションプレート

⑪



ボイラー

⑫



ボイラーのコーションプレート

(12 枚目)

副本

令和7年（ケ）第244号

令和7年9月6日現地調査

令和7年9月7日評価

第K2525938号発行番号

令和7年9月26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

小塚隆雄

第1 評価額

一 括 価 格		
金 620,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	290,000 円
物件2（建物）	金	330,000 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 | 香取郡多古町飯笹字幡井台 |
| | 地 番 | 790番93 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 150.42平方メートル |
| 2 | 所 在 | 香取郡多古町飯笹字幡井台790番地93 |
| | 家屋 番号 | 790番93 |
| | 種 類 | 作業所 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 66.24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）

位 置 ・ 交 通	芝山鉄道「芝山千代田」駅の北東方・約5.5km(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農地の中に開発分譲された一般戸建住宅が見られる地域	
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	無指定
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 規 制	宅地造成等工事規制区域
		建築基準法第22条指定区域
画 地 条 件 (規模,形状等)	形 状 :(ほぼ正方形) 地 勢 :(スロープ以外はほぼ平坦)	
	接道方位 :(北)	
	間 口 :(約10m)	奥 行 :(約12m)
	地 積 :(150.42㎡) (登記とほぼ同じ程度と推定)	
	接面道路との関係 :(中間画地)	
	隣地との高低差 :(西側隣接地とほぼ等高に接道する。南側隣接とは約0.4m低く接する。東側隣接地とは、物件1土地のスロープ部分は0～約1.5m低く接するが、その他は概ね等高に接す。)	
接面道路の状況	北側(町道) 路線名(多古2070号) 幅員(約5m) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(有) 高低差(道路より約1.5m高く接す)	
	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
	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	・北 側 : 町道を介して住宅(更地) ・東 側 : 住宅

	・南 側： 農地 ・西 側： 未利用地（宅地、更地）
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 （井戸水を使用） ガス配管 なし 下 水 道 なし （浄化槽を使用）
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は従来山林であった土地を宅地へと転換した土地である。 所有者へのヒアリングによると、以前はドライクリーニングを行っていたが、ターペン（石油系）を使用した洗浄であり、パーク（テトラクロロエチレン）は使用していないとのこと。 なお、クリーニング作業所として推移していること、洗剤を使用していること、ボイラーに漏れが確認されたこと等から、土壤汚染の可能性はあるものと判断された。 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. 多古町教育委員会への聴取によれば、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の敷地の範囲は、北側道路、東側隣接地及び南側隣接地とはコンクリートブロックや土留め等により概ね判別される。西側隣接地は雑草繁茂しており境界は確認できなかった。なお、航空写真等より現況の地形はほぼ公図に符合するものと推測する。 2. 物件1の敷地内のうち、東側は幅約2m・高低差約1.5mのスロープとなっており、スロープの入口は道路と等高である。駐車場スペースと物件2建物は、道路より約1.5m高い位置にある。 スロープ及び駐車スペースはアスファルト舗装されており、その他物件2建物の周辺は土となっている。 3. 物件2の建物の周辺に、浄化槽ブローア、井戸ポンプ、オイルタンク、排水タンク、タイヤ、スチール製物置等が置かれている。 4. 物件1を含む周辺地域の登記簿より昭和54年頃に造成分割したと推測されるが、成田土木事務所および多古町役場において開発許可等は確認できなかった。なお、成田土木事務所建築宅地課での聴取によると、建物の建築は可能とのこと。

5. 南側の土留めが、南側隣接地側へ傾いており、南側へ越境している可能性がある。東側隣接地のフェンスが物件1側へ越境している可能性がある。
6. 『多古町洪水マップ』『多古町土砂災害マップ』によれば、物件1は洪水及び土砂災害の想定エリアには含まれていない。詳細は『多古町ハザードマップ』ご参照。

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）	平成4年2月25日新築
	経 過 年 数	約34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	軽量鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	金属系のボード等
	内 壁	ボード等
	天 井	ボード等
	床	コンクリート
	設 備	洗面台、水洗トイレ、井戸ポンプ等 (電気、井戸、浄化槽)
	そ の 他	ダクト3本、ドレイン管1本が物件2建物の西側 及び南側の壁を貫通している。
床面積（現況）	床面積 1階 66.24㎡ （登記簿数量と同じ）	
現況用途等	現況用途	作業所
	間 取 り	作業所1部屋及びトイレ（別添建物間取略図参照）
品 等	普通	作業所として普通

保守管理の状態	普通 - 天井の劣化及び壁のシミ等が見受けられ、蒸気によるものと推察される。なお、雨漏りの可能性のあるシミも確認された。天井のパネルが換気のため2枚外されており、外されたパネルは室内にある。床はコンクリートの上にシート等が敷かれている。 - その他、建物内部については、使用及び経年による変色・汚れ・劣化等が確認される。なお、機械、洗濯物等が多く存しており、目視で確認できない箇所も多く、確認できない劣化が存する可能性がある。 - 建物外部に目立った損傷は見られないが、鉄部のサビや経年に伴う劣化がある。なお、西側は雑草繁茂しており、基礎及び外壁が確認できない箇所が多かった。 - 建物所有者へのヒアリングによれば、雨漏り、水漏れ及び排水の詰まり等の不具合はなく、建て付け等には概ね問題ないとのことである。
建物の利用状況	所有者が占有している。 所有者へのヒアリングによると、平成4年の新築当時よりクリーニングの作業所として推移しているとのこと。現在はドライクリーニングは実施しておらず、水洗い、乾燥、包装を中心に稼働しているとのこと。
特記事項	- 成田土木事務所では物件2建物の建築確認は確認できなかった。なお、同事務所建築宅地課での聴取によると、多古町が都市計画区域となったのは平成13年5月11日であり、それ以前に建築された物件2建物については、当時は都市計画区域外のため建築確認不要であったとのことである。 - 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可能性は低いと推察される。 - ボイラーに漏れがあり、バケツが置かれていた。 - 所有者へのヒアリングによると、台風、地震の影響はほぼないとのことである。なお、台風の時にガラスが割れたが修復済とのこと。 - 駐車スペースは1台が駐車可能である。 - 井戸水は飲料可能とのこと。

7. 所有者へのヒアリングによるとプロパンガスを使用しているとのことであったが、プロパンガスボンベ及び給湯器は確認できなかった。

3 機械器具等

現地調査において確認できた機械器具は次のとおりである。洗濯機、乾燥機、ドライクリーニング機、包装機、Yシャツ用プレス機（袖1台、胴体1台、襟1台）、ズボンプレス機等である。稼働してる機械器具の製造後の経過年数は概ね32～37年である。未稼働の機械器具は概ね18～37年前に製造されており、未稼働期間は2～5年になるとのこと。所有者へのヒアリング、製造後の年数、未稼働期間及び再稼働の可能性等を考慮すると、本件における機械器具は価値はないものと判断した。

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	6,360	0.89	150.42	0.95	809,000

ア 標準価格：（公示価格等からの規準）

地価公示等（基準地 多古（県）-1）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 8,700 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(99.8)}{100} & \times & \frac{100}{(105)} & \times & \frac{100}{(130)} & = & 6,360 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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+5% (格差率) 105

◇ 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) 130

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：道路との高低差-5%、境界不明瞭-1%、供給処理 (格差率) 0.89
(相乗積) 施設の状況-5%

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) 0.95

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	100,000	66.24	0.045	298,000

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	34年	0.05	▲10% (0.90)	0.045

(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	809,000	0.35	法定地上権	283,000

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35%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	809,000	- 283,000		0.80	0.70	290,000
2	298,000	+ 283,000	1.00	0.80	0.70	330,000
一括価格 (合計)						620,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：戸建住宅地域に存するクリーニング作業所であり需要者が限定されること、機械・資材等が存すること、目視による確認ができない箇所があること、土壤汚染の可能性があること等による市場性の減退を考慮した。

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（多古（県）-1）

所 在	香取郡多古町飯笹字永井芝 1 0 9 3 番 3 5 6
価 格	8,700円/㎡
位 置	芝山鉄道「芝山千代田駅」の北東方約4.2kmに位置する。
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	132㎡
供 給 処 理 施 設	水道、下水
接 面 街 路	南5.4m町道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域、用途無指定区域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要	中小規模住宅が多く空地も見られる戸建住宅地域

第7 附属資料

1. 位置図
2. 公図写
3. 建物図面・各階平面図写
4. 建物間取略図

以 上

[illegible]

0 500 1000m

1 790-72
0 790-117

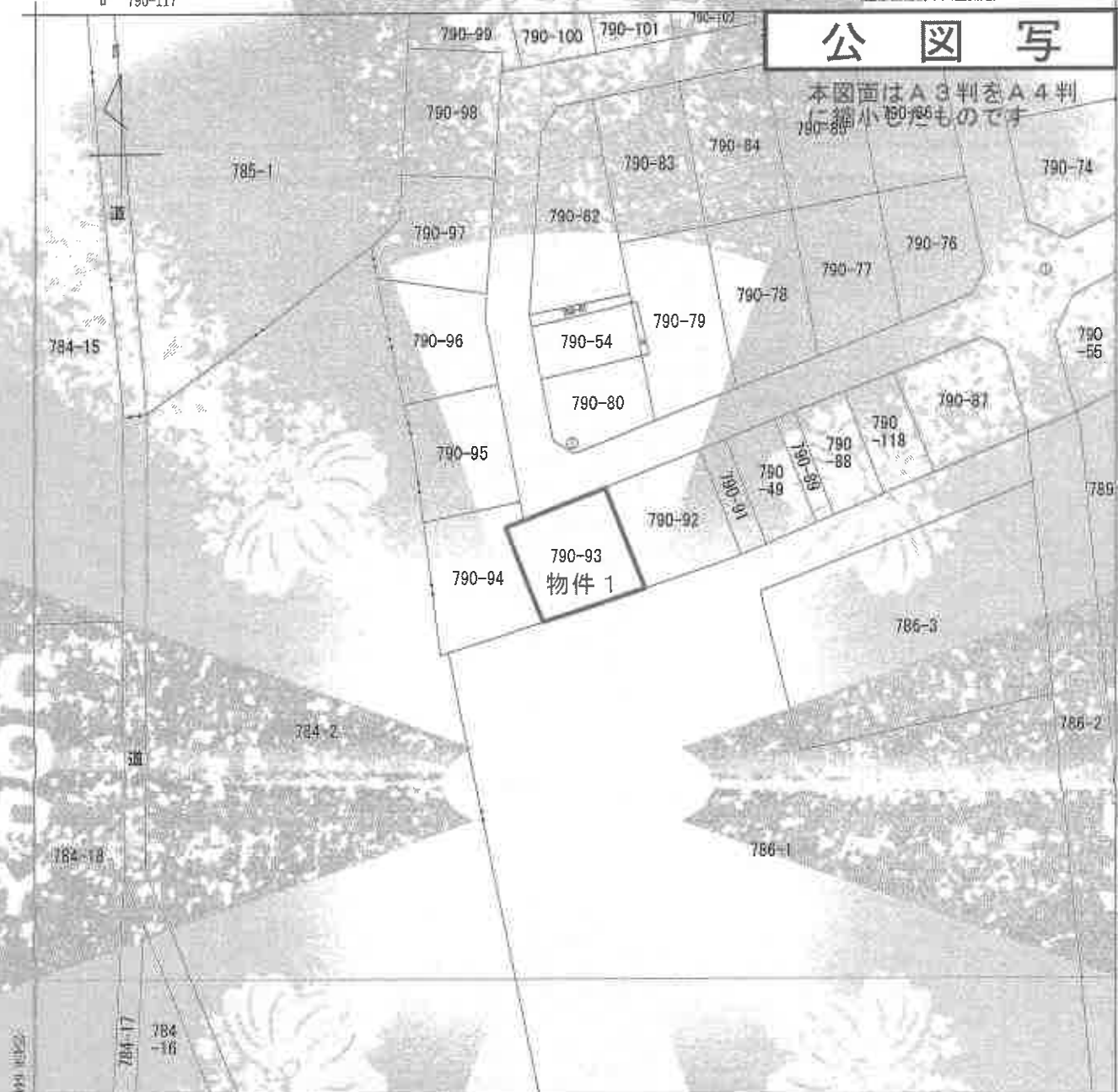
(注) 縮小倍率: 図上測定)

+55037.482

公 図 写

本図面はA3判をA4判に縮小したものです

-25332.044



5481.000 (注) 縮小倍率: 図上測定)

(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、この図面は、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(注) 国土交通省国土院が公開した地籍調査データ(heiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

飯館

縮小 寸法	所 在 香取郡多古町飯館字橋井台				地 番 790番93	
出 縮 尺	1/500	積 算 区 分	乙一	座標系 番号又は 記号 IX	分類 地図に準ずる図面	種類 地籍図
作 成 年月日	昭和56年1月			測 量 年月日 (原図)		補 記 事項

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

(千葉地方法務局匝瑳支局特約)

令和7年6月11日

東京法務局品川出張所

登記官

請求番号: 20-1

(1/1)

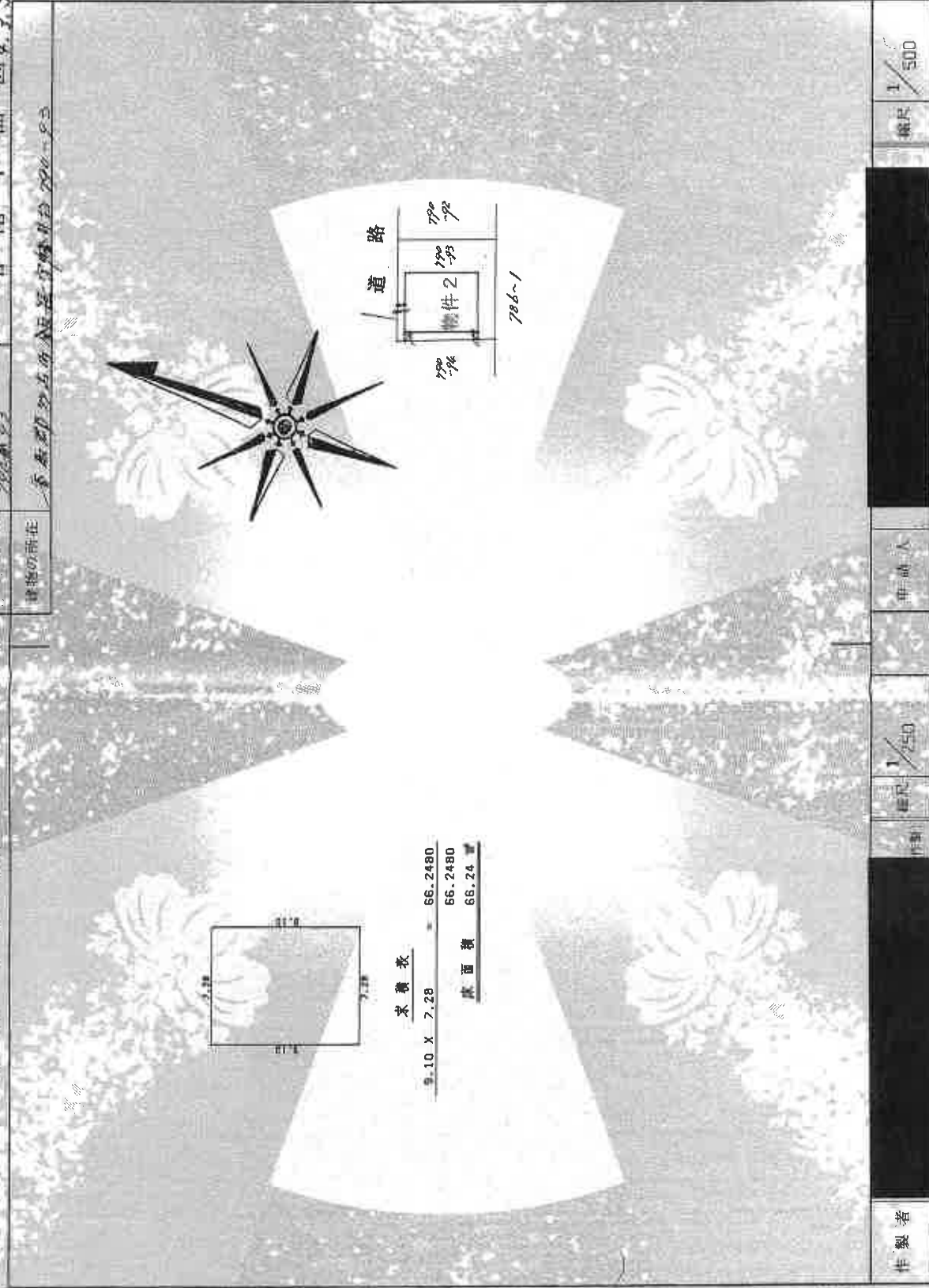
登記年月日：平成24年3月3日

67112

各階平面図

家屋番号	202A-83
建物の所在	東京都中央区新富町1-20-83

建物図面図4.3.3



作製者

1/250

申請人

1/500

(建築図)

これは図面に記載されている内容の正確性を保証するものではありません。

(千葉県地方税務局面談室)

令和7年6月11日

東京法務局第10課



建物間取略図

(評価人作成)

【1階】

