

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 齊 藤 なおこ

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 場 所 令和 8年 2月25日 午前 9時30分 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 3月11日 午前10時00分 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	1,870,000 1,496,000	一括	374,000	47,432	0
1	780,000				
2	1,090,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 香取市府馬字神ノ堆 |
| | 地 番 | 3030番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 500.18平方メートル |
| 2 | 所 在 | 香取市府馬字神ノ堆3030番地2 |
| | 家屋 番号 | 3030番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 103.21平方メートル
2階 62.93平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月25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

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 | 香取市府馬字神ノ堆 |
| | 地 番 | 3030番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 500.18平方メートル |
| 2 | 所 在 | 香取市府馬字神ノ堆3030番地2 |
| | 家屋 番号 | 3030番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 103.21平方メートル
2階 62.93平方メートル |



令和7年（ケ）第260号
令和7年 8 月 18 日受理
令和7年 11 月 10 日提出

現 況 調 査 報 告 書

千葉地方裁判所
執行官 関 根 裕 幸

（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 | 香取市府馬字神ノ堆 |
| | 地 | 番 | 3030番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 500.18平方メートル |
-
- | | | | |
|---|----|-----|-----------------------------------|
| 2 | 所 | 在 | 香取市府馬字神ノ堆3030番地2 |
| | 家屋 | 番号 | 3030番2 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 | 面 積 | 1階 103.21平方メートル
2階 62.93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	
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	3枚目「その他の事項」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（ ☐ 主である建物 ☐ 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 上記の者が本建物を居宅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」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 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

■ 本土地について

- 1 本建物の敷地として利用されている。
- 2 南東側は幅員（認定幅員）約4メートルの市道に接面しており、周辺隣地とはコンクリートブロックで区画されているため、現況の形状は地積測量図の記載と概ね一致しているものと思料される（接面道路の状況及び周辺隣地との高低差については評価書を参照）。
- 3 北西側隣地沿いに設置されたコンクリートブロックがやや北西側に傾いており、南西端の庭部分では地盤が陥没している箇所がある。
- 4 北東側隣地沿い（本建物の北東側）に井戸ポンプが設置されている。
- 5 評価人の調査によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地（入る遺跡）の指定を受けているとのことである。

■ 本建物について（各部屋の配置については、9枚目「建物間取図」参照）

- 1 木造スレート葺2階建の戸建住宅であり、間取りは6LDK＋納戸となっている。
- 2 築後約30年経過しているため、室内外ともに経年による損耗等が見受けられた（債務者兼所有者から聴取した損傷箇所等については、4枚目「関係人の陳述等」参照）。なお、室内には大量の家財道具、日用品及び衣類が置かれていたため、室内の状況を詳細に確認することができなかった。
- 3 評価人の調査によれば、建築確認の記録がないとのことである。

(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
■ 債務者兼所有者	1 本建物には私を含め家族4人で住んでいます。 2 金曜日であれば時間の都合がつけやすいので、できれば調査は金曜日をお願いします。 (以上、令和7年9月1日電話で聴取) 1 ちょうど井戸ポンプが壊れてしまい、水が出なくなってしまったこともあり、近くに転居することにしたので、在宅しているのは私だけです。ペットはいません。 2 平成23年に本土地及び本建物を購入しました。購入時に外壁塗装、室内のクロスの貼り替え、システムキッチンの交換をしています。その他は入居してからそのままの状態です。 3 これまで約2年に一度くらいの頻度で井戸ポンプが故障しており、その都度井戸ポンプを交換したりして対応してきましたが、今年の5月ころから再度不具合が発生し、水も出なくなっていました。費用がかかるので、修理せずに転居することにして、室内の片付けや荷物の搬出を進めているところです。ただ、見てもらったとおり、荷物の量が非常に多く、処分するのに費用がかかるため、思うように進んでいません。 4 井戸ポンプ以外に住宅の設備に不具合はありません。雨漏りや水漏れ、排水の詰まりもありません。下水は浄化槽を使用していますが、これまでに浄化槽の点検を受けたことはありません。床に掘っている箇所はありますが、シロアリの被害については、床下の点検をしたことがないので分かりません。地震や台風による被害はありませんでした。 5 本土地の境界について、周辺隣地との間に争いはありません。なお、南西側の庭部分では、隣地(2903番8・9)とのコンクリートブロック沿いの地下に管が入っているのか、地盤が陥没している箇所があります。 6 近隣にゴムの製造所がありますが、臭気や騒音を感じたことはありません。 (以上、令和7年10月31日物件所在地で面談)

(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)

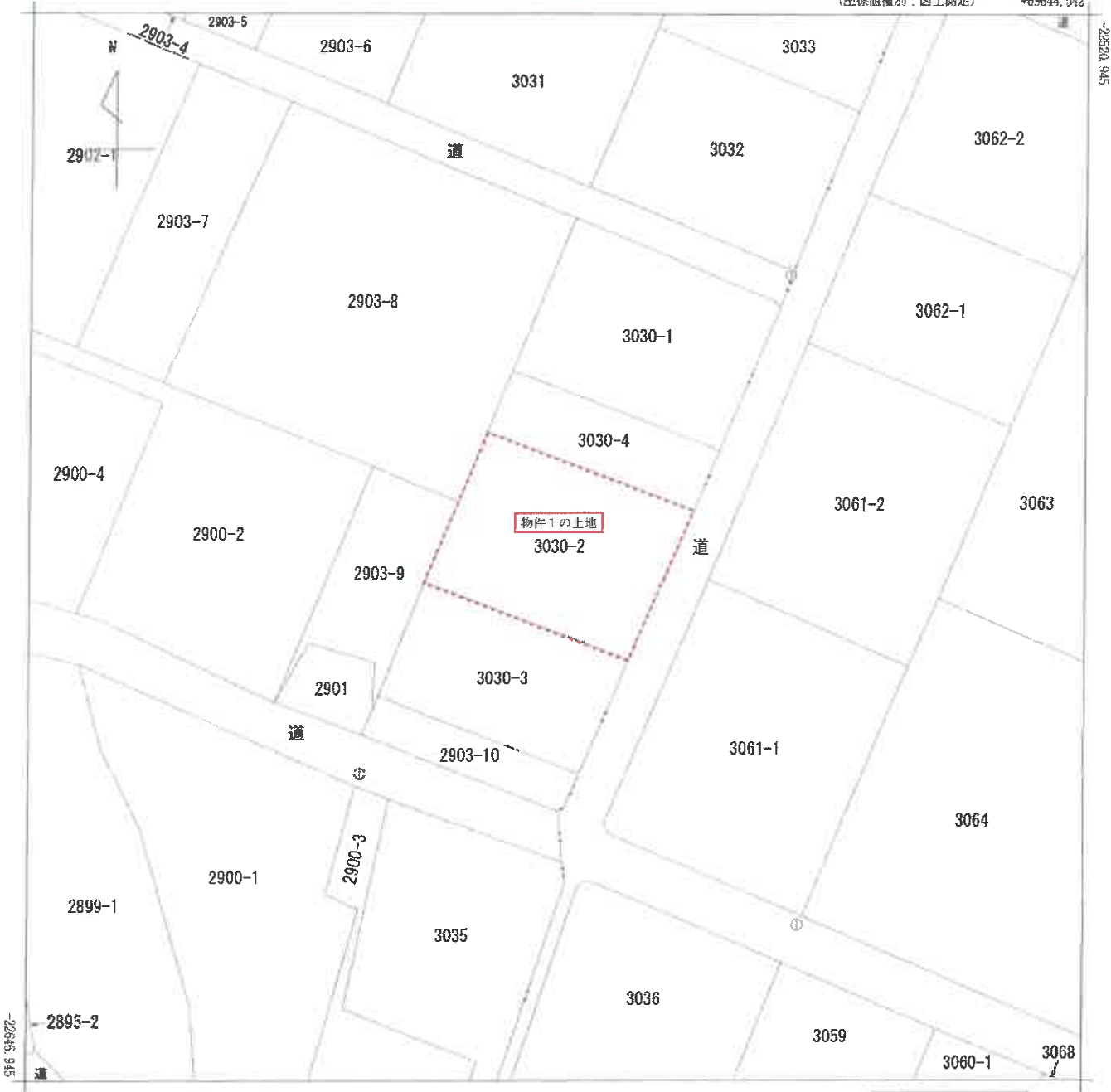
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年8月22日 (金) 10:40 - 10:50	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため、調査協力依頼文書を投函 (債務者兼所有者から連絡あり。)
令和7年8月22日 (金) 11:40 - 11:50	香取市役所	本建物の家屋見取図の交付を請求
令和7年9月1日 (月) 17:50 - 17:55	当庁執行官室 (電話)	債務者兼所有者と電話し、占有状況等を聴取 立入調査日時調整 (その後も立入調査日時の調整を継続した。)
令和7年10月31日 (金) 14:00 - 15:10	物件所在地	立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影 間取り確認、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。 ☐ 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)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

(座標値種別：図上測定) +69644.542



+69519.542 (座標値種別：図上測定)

(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

府馬

請求部	所在	香取市府馬字神ノ堆				地番	3030番2			
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(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和45年12月			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。

令和7年6月26日

千葉地方法務局香取支局

請求番号：11-1
(1/1)

登記官

登記年月日：平成6年6月7日

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。
令和7年6月26日 千葉地方法務局香取支局 登記官

149061

訂正
多量訂正

前 3030

地 番 0000-1 0000-2 地積測量図
0000-3 0000-3 土地測量図

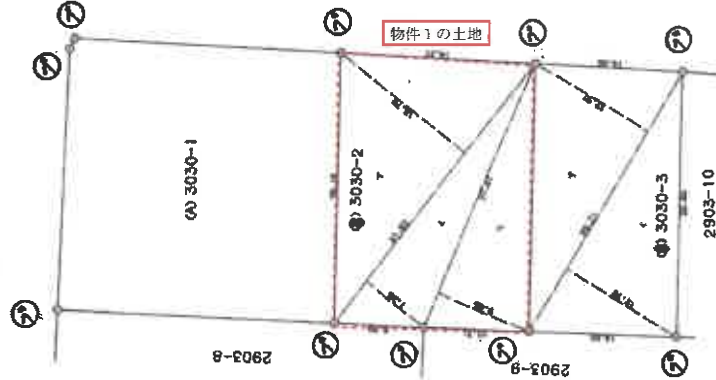
土地の所在 香取郡山田町府馬字神之堤 香取市

地番 (A) 3030-3			
求積法 (二測法)			
符号	種類	1 底辺	2 高さ
7		29.21	12.91
イ		29.21	12.78
		合計	
		750.4049	
		1/2	375.20245
		地積	375.20㎡

地番 (B) 3030-2			
求積法 (二測法)			
符号	種類	1 底辺	2 高さ
7		31.83	15.78
イ		31.63	7.26
フ		27.67	9.65
		合計	
		1000.3787	
		1/2	500.18935
		地積	500.18㎡

物件1の土地

地番 (A) 3030-1			
求積法 (三測法)			
	公算面積	1582.000000	
	分算面積	875.3918	
	算地	706.6082000	
	地積	706.60㎡	



⑦ プラスチック板

作製者

令和6年6月26日作製

申請人

縮尺

1/500

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

登記年月日：平成7年10月23日

これは図面に記録されている内容を説明した図面である。
令和7年6月26日 千葉地方法務局登記部

測量図

53017

各 階 平 面 図

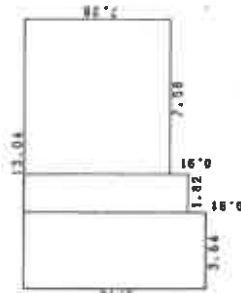
建 物 図 面 図

家屋番号 3030番2

建物の所在 香取郡山田町馬場 宇神之雄 3030番地2

香 取 市

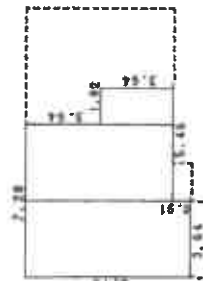
1 階



物件2の建物

求積表	
9.10 X 3.64	= 33.1240
8.19 X 1.82	= 14.9058
7.28 X 7.58	= 55.1824
合 計	103.2122
床面積	103.21 ㎡

2 階

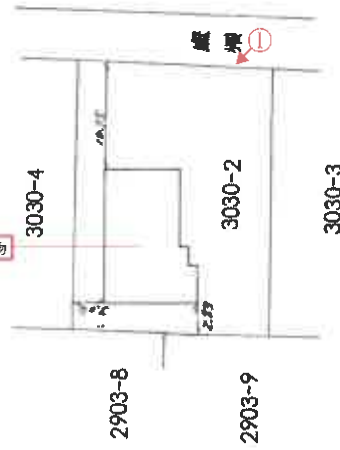


物件2の建物

求積表	
8.19 X 3.64	= 29.8116
7.28 X 3.64	= 26.4992
3.64 X 1.82	= 6.6248
合 計	62.9356
床面積	62.93 ㎡

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

物件2の建物



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会所属)

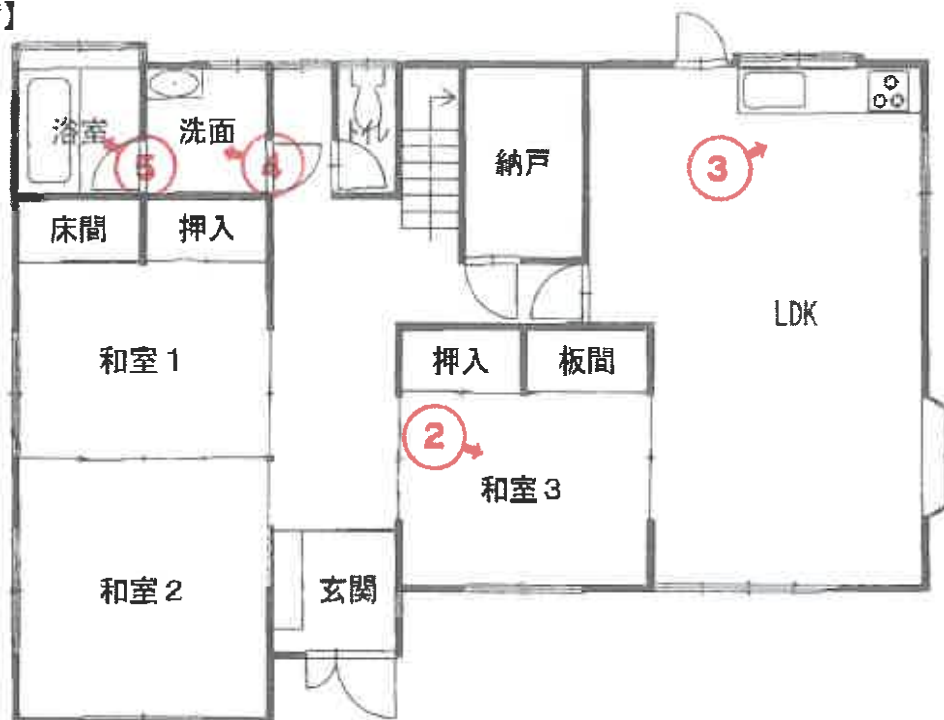
本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

7.10.23

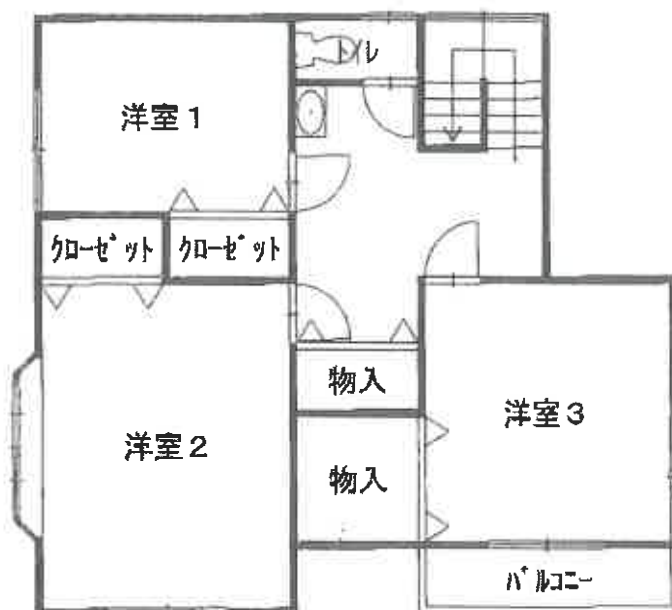
建物間取図

評価人作成

【1階】



【2階】



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

物件2の建物（物件1土地）①



1階（和室3）②



1階（キッチン）③



1階（洗面）④



1階（浴室）⑤



副本

令和 7 年（ケ）第 260 号

令和 7 年 10 月 31 日 現地調査

令和 7 年 11 月 1 日 評価

第 25K - 035 号 発行番号

令和 7 年 11 月 9 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		1,870,000 円
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	780,000 円
物件2 (建物)	金	1,090,000 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 | 香取市府馬字神ノ堆 |
| | 地 番 | 3030番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 500.18平方メートル |
| 2 | 所 在 | 香取市府馬字神ノ堆3030番地2 |
| | 家屋 番号 | 3030番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 103.21平方メートル
2階 62.93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成田線「小見川」駅の南方・約7.3km(道路距離) 最寄バス停「原宿」の東方・約440m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農地の中に住宅が見られ、近隣には工場も存する地域	
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	—
	そ の 他 規 制	宅地造成等工事規制区域 建築基準法第22条及び第23条指定区域
画 地 条 件 (規 模 , 形 状 等)	形 状 :(略長方形地) 地 勢 :(略平坦地) 接道方位 :(南東) 間 口 :(約19.2m) 奥 行 :(約26.2m) 地 積 :(500.18㎡) (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 :(北東側隣接地と略等高, 北西側及び南西側隣接地より約0.6m高い)	
接 面 道 路 の 状 況	南東側(市道) 路線名(6107号線) 幅員(約4m(認定幅員)) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(無) 高低差(道路と概ね等高) ※アスファルト敷きの部分の幅員は約3mである。	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項2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	・北東側：住宅 ・南東側：市道を介して畑 ・南西側：住宅 ・北西側：畑等
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
	ガス配管	なし
	下水道	なし
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は従来農地であった土地を宅地へと転換した土地であり、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. 香取市教育委員会への聴取によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地（入る遺跡）の指定を受けている。	
特記事項	1. 物件1の敷地の範囲、境界線についてはコンクリートブロック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2建物の北東側に浄化槽、北東端付近に井戸ポンプが存する。債務者の陳述によれば、「井戸ポンプは故障中であり、これまでも概ね2年に1度の頻度で故障した」とのことである。北西側は隣接地と高低差があるためコンクリートブロック等による擁壁があるが、若干北西側に傾いているものと推測する。また債務者の陳述によれば、「物件1の南西端付近の地中に管が埋設されているのか、陥没している箇所がある。」とのことである。	

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）	平 成 7 年 10 月 1 日 新 築
	経 過 年 数	約 30 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	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス、塗り壁等
	天 井	クロス、合板等
	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、井戸、プロパンガス、浄化槽)
	そ の 他	－
床 面 積（現 況）	床面積 1階 103.21㎡ 2階 62.93㎡ 延べ 166.14㎡（登記簿数量とほぼ同じ）	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居 宅
	間 取 り	6 L D K + 納 戸（別添建物間取図参照）
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る ・ 建物内部は家財道具、日用品、衣類等により雑然としており、床や壁の状態を確認できない箇所が多かった。債務者の陳述によれば、「平成23年に中古物件として購入した際、外壁の塗り替えやクロスの張り替え、システムキッチンの交換を行った。ペットは飼育したことはない。床にたわんでいる箇所がある。浄化槽の点検はしたことないが詰まってははいない。シロアリの検査はしたことがない。」とのことであった。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	債務者の陳述によれば、「現在、井戸ポンプが故障したこともあり転居することにしたので、在宅しているのは私だけです」とのことである。	

特 記 事 項	1. 建築確認：記録なし 2. 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。
---------	---

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	5,710	0.69	500.18	0.90	1,774,000

ア 標準価格：（公示価格等からの規準）

地価公示等（基準地 香取（県）-10）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 8,850 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(100)}{100} & \times & \frac{100}{(100)} & \times & \frac{100}{(155)} & \div & 5,710 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：－（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） 155

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：規模－10%，隣接地との高低差－3%，擁壁がある
（相 乗 積） が、若干北西側に傾いているものと推測される－
5%，敷地内に陥没している箇所あり－5%，井戸使
用－10%，周知の埋蔵文化財包蔵地に該当－3%
（格差率） 0.69

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	160,000	166.14	0.045	1,196,000

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	30年	0.05	▲10% (0.90)	0.045

(1)耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{定額法による現価率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right] \quad \begin{array}{l} (A) \text{.残価率} \\ (B) \text{.経済的残存耐用年数} \\ (C) \text{.経過年数} \end{array}$$

(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	1,774,000	0.30	法定地上権	532,000

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	1,774,000	－ 532,000		0.90	0.70	780,000
2	1,196,000	＋ 532,000	1.00	0.90	0.70	1,090,000
一括価格 (合計)						1,870,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：建物につき建築確認の記録がなく遵法性に疑義があること、屋内に家財道具、日用品、衣類等が多く床等に状態が不明な箇所が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（香取（県）-10）

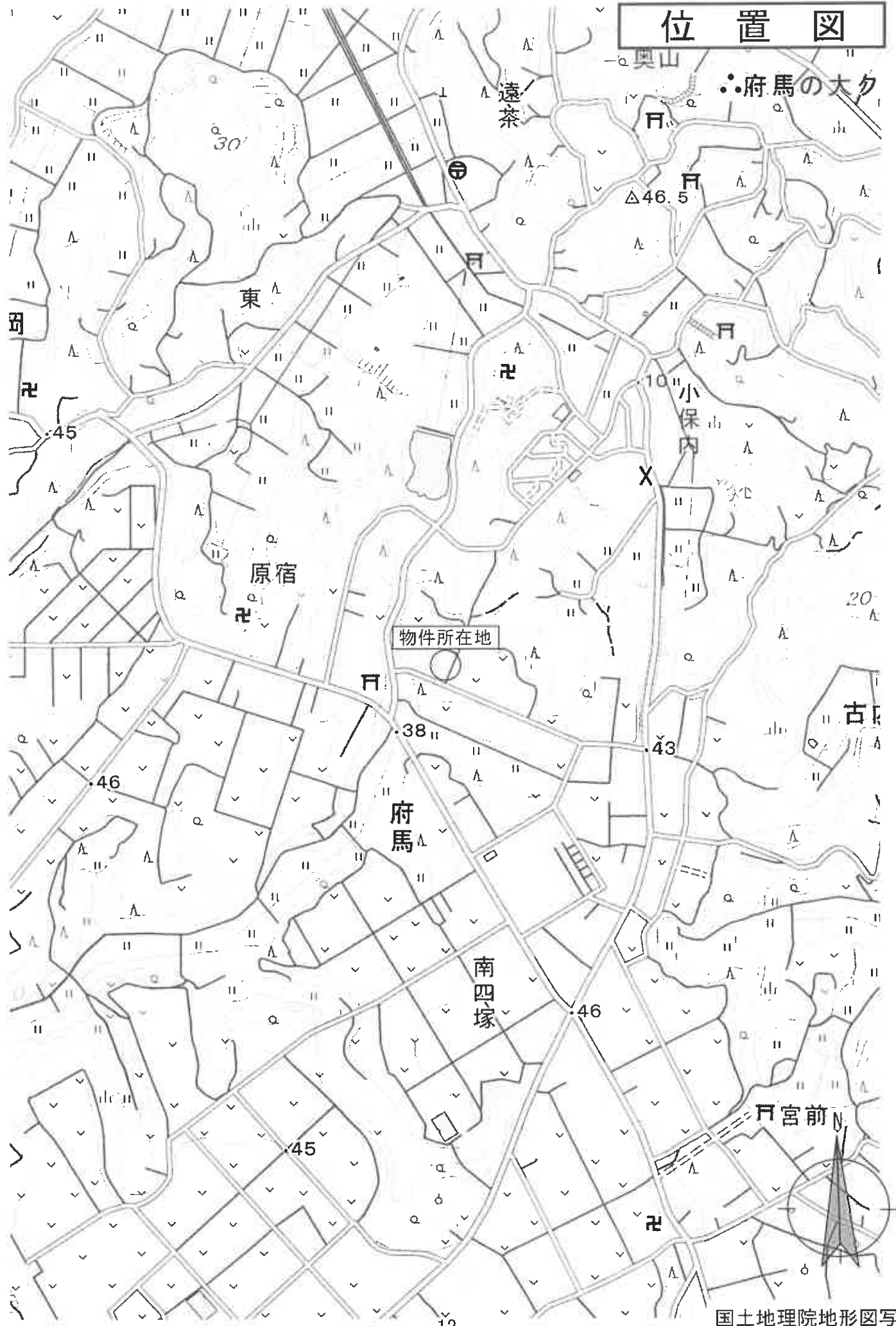
所	在	香取市小見字湊木 1 8 2 9 番 2 外
価	格	8,850円/㎡
位	置	JR成田線「小見川駅」の南西方約2.3kmに位置する。
価	格	時 点
地	積	860㎡
供	給	処 理 施 設
接	面	街 路
用	途	指 定 等
地	域	の 概 要

第 7 附属資料

1. 位置図
2. 地図写
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

位置図



(座標値種別：図上測定)

+69644.542

-22520.945

N

2903-4

2903-5

2903-6

3031

3033

2903-7

2903-7

2903-8

3032

3062-2

3030-1

3062-1

2900-4

2900-2

3030-4

3061-2

3063

2903-9

3030-2

物件 1

2901

3030-3

3061-1

2903-10

3064

2900-1

2900-3

3035

3036

3059

3060-1

3068

2899-1

2895-2

+69519.542

(座標値種別：図上測定)

(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(touhokuta-heiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

府馬

請 求 部	所 在	香取市府馬字神ノ堆				地 番	3030番2			
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(法第14条第1項)		種類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和45年12月				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 項 事		

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6月26日

千葉地方法務局香取支局

登記官

請求番号：11-1

(1/1)

13

地 図 写

本図面はA3判をA4判に縮小したものです

登記年月日：平成6年6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。
令和7年6月26日 千葉地方建設局 登記室

登記官

請求番号：11-2

149061

保証
登記

前 3030

地積測量図

3030-1 3030-2
3030-3

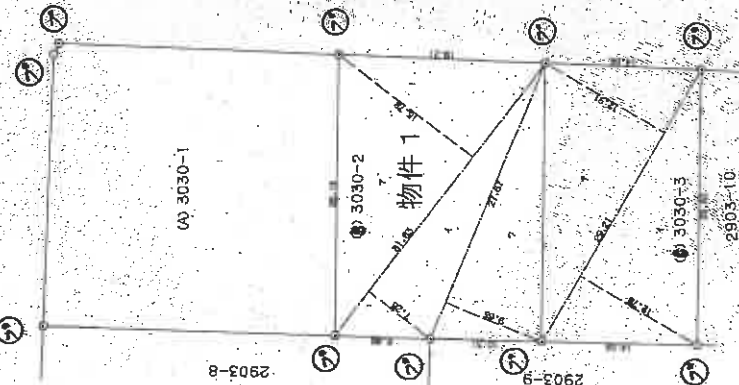
土地の所在
香取郡山町馬守神ノ道

香取市

地番 (0) 3030-3			
求積法 [三斜法]			
符号	種類	1 底辺	2 高さ
7		29.21	12.91
イ		29.21	12.78
合計			373.3038
1/2			750.4049
地積			375.20245
			375.20㎡

地番 (0) 3030-2			
求積法 [三斜法]			
符号	種類	1 底辺	2 高さ
7		31.83	15.78
イ		31.83	7.26
ウ		27.67	9.65
合計			502.2774
1/2			231.0858
地積			267.0155
			1000.3787
1/2			509.18935
地積			500.18㎡

地番 (A) 3030-1			
求積法 [三斜法]			
公算面積			1582.0000000
分算面積			875.3918
残地			706.6082000
地積			706.60㎡



② プラスチック板

作成
日付

申請人

縮尺

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7年10月23日

令和7年6月26日 千葉県地方事務局登記支局

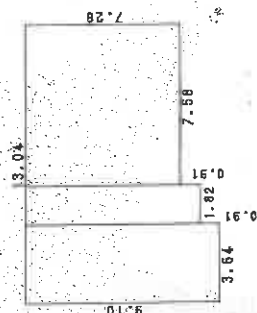
登記号

請求番号：11-3

53017

各階平面図

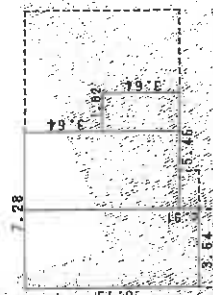
1 階



求積表

9.10 X 3.64	=	33.1240
8.19 X 1.82	=	14.9058
7.28 X 7.58	=	55.1824
合計		103.2122
床面積		103.21 ㎡

2 階



求積表

8.19 X 3.64	=	29.8116
7.28 X 3.64	=	26.4992
3.64 X 1.82	=	6.6248
合計		62.9356
床面積		62.93 ㎡

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

家屋番号 3030番2

建物の所在 香取郡田辺町府前 芝神之権 3030番地2

香取市

物件2

3030-4

2903-8

2903-9

3030-2

3030-3

建物平面図

本図面はA3判をA4に縮小したもので、調査士会用紙)

建物間取図

【1階】



【2階】

