

期間入札の公告

令和 8年 3月24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 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月13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 4月23日 午前 9時00分から 令和 8年 4月27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 3月24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 | 市原市ちはら台南六丁目 |
| | 地 番 | 39番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 247.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市ちはら台南六丁目39番地16 |
| | 家屋 番号 | 39番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 85.62平方メートル
2階 83.00平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月16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 | 市原市ちはら台南六丁目 |
| | 地 番 | 39番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 247.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市ちはら台南六丁目39番地16 |
| | 家屋 番号 | 39番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 85.62平方メートル
2階 83.00平方メートル |



令和7年(ケ)第306号
令和7年9月16日受理
令和7年12月26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 | 市原市ちはら台南六丁目 |
| | 地 番 | 39番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 247.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市ちはら台南六丁目39番地16 |
| | 家屋 番号 | 39番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 85.62平方メートル
2階 83.00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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件1） <input type="checkbox"/> （物件 ）													
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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2													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種 類： <input type="checkbox"/> 構 造： <input type="checkbox"/> 床面積：													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td rowspan="3" style="font-size: 2em; padding: 0 5px;">{</td> <td>種 類：</td> </tr> <tr> <td>構 造：</td> </tr> <tr> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種 類：	構 造：	床面積：							
{	種 類：													
	構 造：													
	床面積：													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅（空家）として占有している。 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td rowspan="2" style="font-size: 2em; padding: 0 5px;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号	保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成		年()第	号								
	保管開始日	平成	年	月	日									
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■所有者</p>	<p>(令和7年9月18日面談にて聴取)</p> <p>1 本建物は完全分離の二世帯住宅になっています。北東側の玄関と玄関収納、玄関横の洋室と2階全部が一世帯用、北東側の玄関、玄関収納、玄関横の洋室以外の1階全部が一世帯用になっています。現在、1階には元妻の父、2階には私が1人で住んでいます。表札は2個ありますが、私の苗字のほかにもう一つの表札は元妻の父の苗字です。</p> <p>2 本建物には不具合はありません。本建物はオール電化です。屋根に太陽光パネルが付いています。太陽光パネルは本建物が建ってから2年後に取り付けました。ローンの残債はありません。私の所有になっています。</p> <p>3 元妻の父も含めて10月末頃には引っ越し予定なので、立入調査はその後をお願いします。引っ越した後も多少の家財は残ると思います。</p> <p>(令和7年12月9日電話にて聴取)</p> <p>現在、本建物には誰も住んでいませんが、引っ越し先に持って行けなかった家財が少し残っています。近いうちに引き取りに行く予定です。</p>

(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公図、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

- 1 本土地は北東側及び北西側がそれぞれ幅員約6mの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。角切り部分及び北西側公衆用道路に面する部分を除き本土地の周囲にはブロック、フェンス等が設置されており、本土地の範囲を確認することは容易である。
- 2 本土地の北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、本建物宅盤面は前面公衆用道路よりも約1.2m高く、北東側公衆用道路に面する部分に化粧タイルのブロック擁壁が設置されている。
- 3 公衆用道路に面する本土地の北西側部分はコンクリート打ちの駐車スペースとなっている。

第3 物件2について

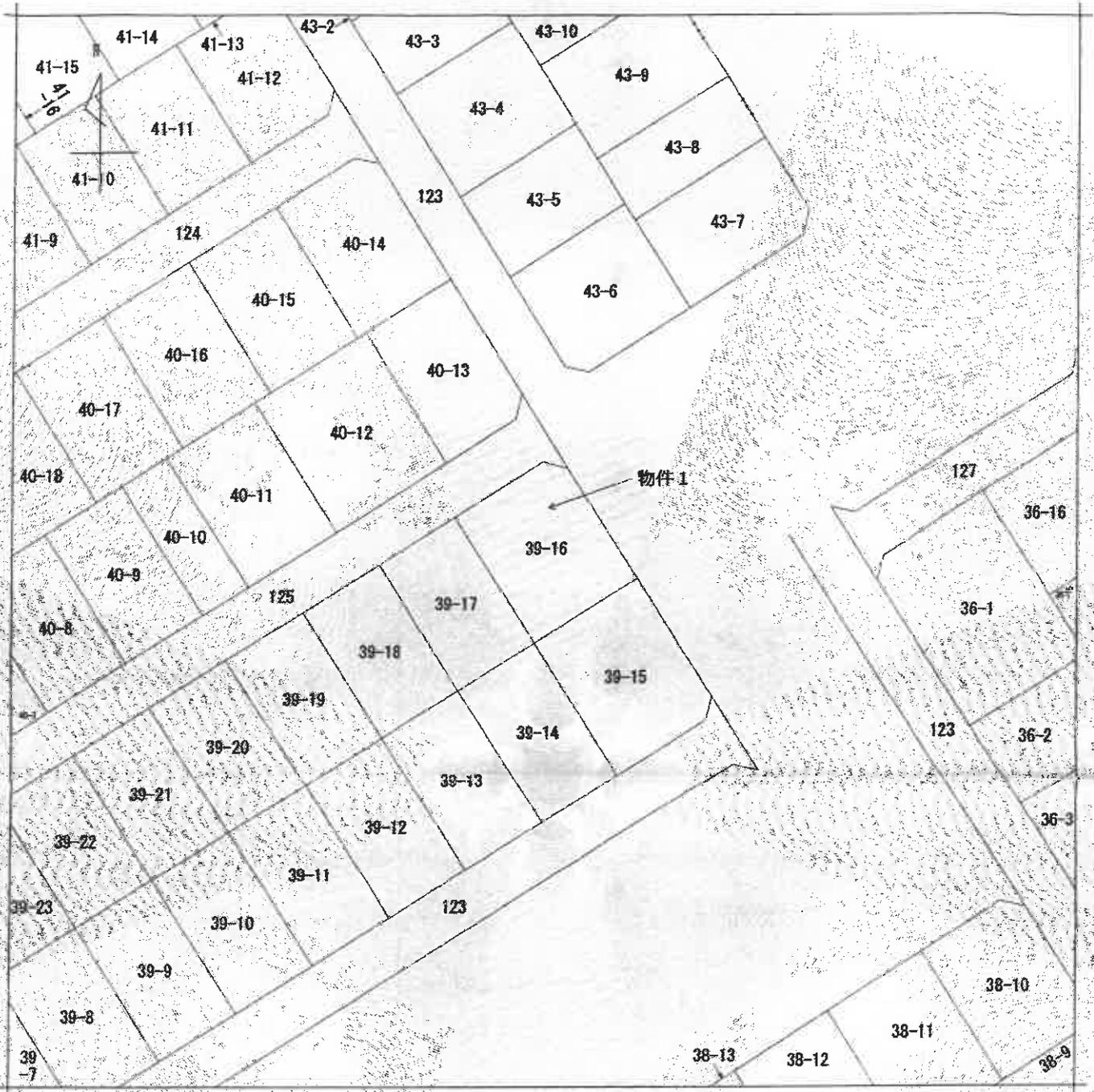
- 1 次の本建物における状況及び「関係人の陳述等」記載の所有者の陳述から本建物は所有者が居宅（空家）として占有するものと認められる。
 - (1) 本建物には郵便受けが2個設置され、郵便受けの上部にそれぞれ表札が掲げられており、所有者のほかに第3者名の苗字が表示されている。当該第3者名は「関係人の陳述等」記載の所有者の陳述から所有者の元妻の父の苗字と認められる。
 - (2) 北東側玄関部分を除く1階部分には家財道具等は存在せず、完全な空家の状態であった。
 - (3) 北東側玄関部分及び2階部分にはやや散乱した状態の家財道具等が存在したものの、それらは現に使用の状況は窺えず、人の居住する実態は認められなかった。
- 2 別紙間取略図のとおり、本建物は1階に玄関が2個設置され、1、2階それぞれにキッチン、浴室が設備され、各階に別世帯の居住を可能とする完全に分離独立した二世帯用の住宅となっており、1階部分の世帯別居住部分は同図中、「住宅1」、「住宅2」表示のとおりである。
- 3 2階キッチン小屋裏部分に小屋裏収納（約3.5m×約2m、最高天井高約1.2m）が存在する。
- 4 フローリングの変色のほか、軽微な汚損等が散見される。屋根に太陽光パネルが設置されている。本建物の南西側にヒートポンプ給湯機が設置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

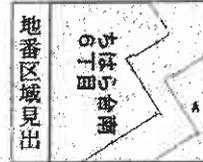
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年9月17日(水)	執行官室	市原市役所に対し、本建物平面図送付囑託
7年9月18日(木) 13:55-14:41	物件所在地	物件調査、写真撮影、所有者に面談、占有関係等聴取
7年9月22日(月)	執行官室	市原市役所から本建物平面図到着
7年10月31日(金) 13:41-	当職携帯電話	所有者から次のとおりショートメール受信「転居先の手続きの関係で、立入調査は12月に入ってからお願いします。」
7年12月9日(火) 8:35-8:40 13:10-13:52	当職携帯電話 物件所在地	所有者に架電、占有関係聴取 評価人とともに本建物立入調査、写真撮影
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月9日 本建物は不在で施錠された独立の占有部分が2個存在したことから各別に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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

公 図 写



(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。



1 ちはら台南
6丁目

請求 部分	所在	市原市ちはら台南六丁目		地番	39番16			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲二	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成 年月日	平成14年5月20日		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。

(A3判をA4判に縮小した)

(千葉地方法務局市原出張所管轄)

令和7年8月22日

千葉地方法務局

請求番号：22-1

登記官

(6 枚目)

(1/1)

登記年月日：平成23年1月31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。
 (千葉県地方整備局市町村出張所管轄)

令和7年8月22日 千葉県方法務局

登記簿

(7 枚目)

建物図面

家賃番号 39番16

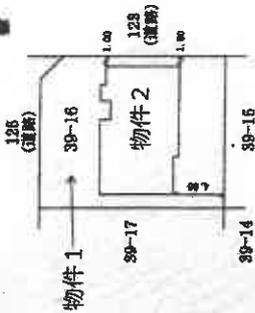
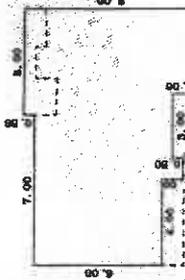
建物の所在 市原市ちはら台南六丁目39番地16

各階平面図

1階



2階



作成者

縮尺 1/250

申請人

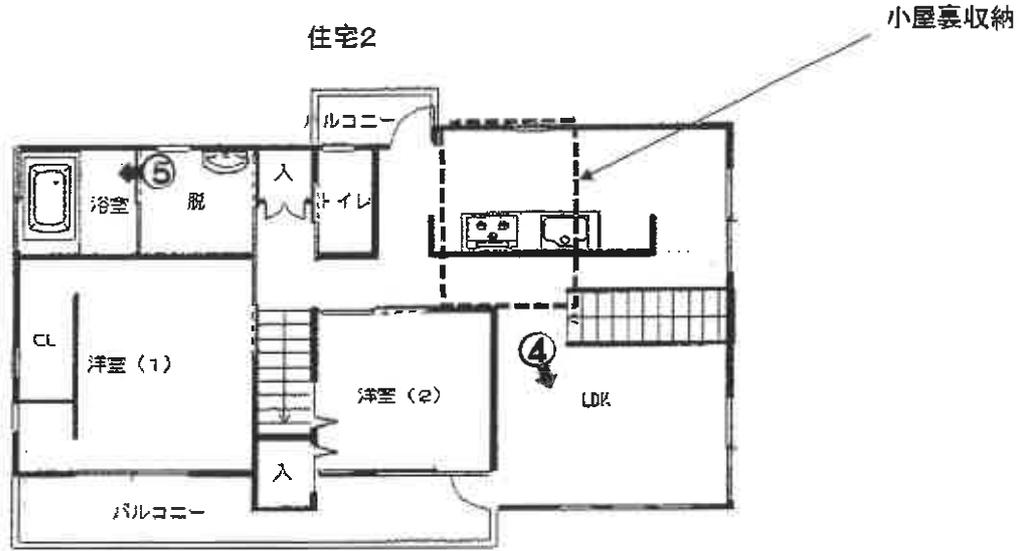
縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会所属)

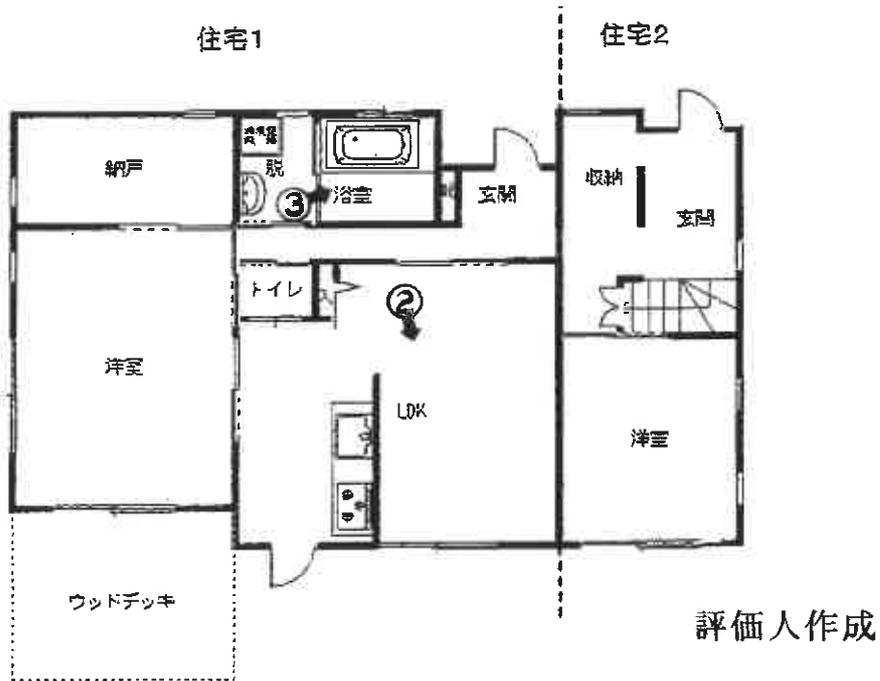
(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

本書面はA3判をA4判に縮小した

間取略図



2階



1階

(注) ♂は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す



1



2



3



(9 枚目)

4



5



副本

令和7年（ケ）第306号

令和7年12月9日 現地調査

令和7年12月10日 評価

第9K-920号 発行番号

令和7年12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

山口真由美

第1 評価額

一 括 価 格	
金	21,060,000 円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,760,000 円
物件2 (建物)	金 15,300,000 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 | 市原市ちはら台南六丁目 |
| | 地 番 | 39番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 247.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市ちはら台南六丁目39番地16 |
| | 家屋 番号 | 39番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 85.62平方メートル
2階 83.00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	京成千原線「ちはら台」駅の東方・約2km(道路距離) 最寄バス停「水の江小学校入口」の北西方・約130m(道路距離) (別添「位置図」参照)		
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域		
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	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	
	その他規制	ちはら台中央地区地区計画	
		市原市景観条例	
		立地適正化計画(居住誘導区域)	
建築基準法第22条及び第23条指定区域			
宅地造成工事規制区域			
首都圏近郊整備地帯内			
面地条件 (規模、形状等)	形状:(略長方形地) 地勢:(略平坦) 接道方位:(北西・北東) 間口:(約12.1m) 奥行:(約15.4m) 地積:(247.16㎡) (登記とほぼ同じ) 接面道路との関係:(角地) 隣地との高低差:(各隣接地と略等高)		
接面道路の状況	北西側(市道) 路線名(10052号線) 幅員(約6m) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(有) 高低差(道路と概ね等高)		
	北東側(市道) 路線名(10051号線) 幅員(約6m) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(有) 高低差(道路と概ね等高)		
	建築基準法上の種類	いずれも建築基準法第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 ー
	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	・南東側：住宅 ・南西側：住宅 ・北西側：市道を介して住宅 ・北東側：市道を介して住宅
供給処理施設 <small>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。</small>	上水道	あり
	ガス配管	なし
	下水道	あり
土壌汚染等	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
特記事項	<p>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、現況の地形はほぼ公図、建物図面等に符合するものと推測する。</p> <p>2. 物件1の北西部分は駐車スペースとなっており道路と略等高である。その余は物件2建物の敷地となっており、駐車スペースより約1.2m高く、階段が設置されている。</p>	

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23年1月21日新築
	経過年数	約15年
	経済的残存耐用年数	約10年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	かわらぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング等
	設 備	洗面台, キッチン(IH), 浴室, 水洗トイレ (電気, 上水道, 公共下水道)
	そ の 他	オール電化(エコキュート)
床面積(現況)	床面積 1階 85.62㎡ 2階 83.00㎡ 延べ 168.62㎡ (登記簿数量と同じ)	
現況用途等	現況用途	居宅(完全分離型二世帯住宅)
	間取り	住宅1: 1LDK+納戸, 住宅2: 3LDK(別添建物間取略図参照) 2階に小屋裏収納(高さ約1.2m, 約3.5m×約2m)があるが, 床面積及び階層に参入されない。 また2階部分に屋上に向かう階段があり, 屋上にはバルコニー(約3.3m×約3.8mがある)
品 等	やや優る	

<p>保守管理の状態</p>	<p>やや優る</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建物外部に目立った損傷は見られないが、経年程度の汚れがある。また建物内部も経年劣化による若干のビニールクロスの破れ、変色・汚れ、フローリングの変色・劣化、小傷等が確認される。 ・ 空き家の状態にあり、雨漏り、水漏れ及び排水の詰まり等の不具合及び令和元年台風被害の影響等は不明である。また住宅機器・設備等の稼働状況等も不明であるが、建物内部の建具の建て付け等には概ね問題がなかった。
<p>建物の利用状況</p>	<p>所有者が空き家の状態で占有しているものと推定する。一部家財道具等が残置されている</p>
<p>特記事項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築確認：平成22年9月30日／第10UDI2C建01272号 検査済証：平成23年2月1日／第10UDI2C建01272号 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ないと推察される。

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	77,400	1.06	247.16	0.95	19,264,000

ア 標準価格：(公示価格等からの規準)

地価公示等(地価公示地 市原-15)

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 75,500 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(106.6)}{100} & \times & \frac{100}{(104)} & \times & \frac{100}{(100)} & \div & 77,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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) 100

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+3%、角地+3% (格差率) 1.06
(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) 0.95

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	180,000	168.62	0.409	12,414,000

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 %	10年	15年	0.43	▲5% (0.95)	0.409

(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	19,264,000	0.55	法定地上権	10,595,000

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55%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	19,264,000	- 10,595,000	/	0.95	0.70	5,760,000
2	12,414,000	+ 10,595,000	1.00	0.95	0.70	15,300,000
一括価格(合計)						21,060,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：完全分離型二世帯住宅であることから市場性を考慮。

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（市原-15）

所 在	市原市ちはら台東2丁目6番6
価 格	75,500円/㎡
位 置	京成千原線「ちはら台駅」の東方約2.4kmに位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	188㎡
供 給 処 理 施 設	水道, ガス, 下水
接 面 街 路	南東6m市道
用 途 指 定 等	市街化区域, 第一種低層住居専用地域（建蔽率50%, 容積率100%）
地 域 の 概 要	一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

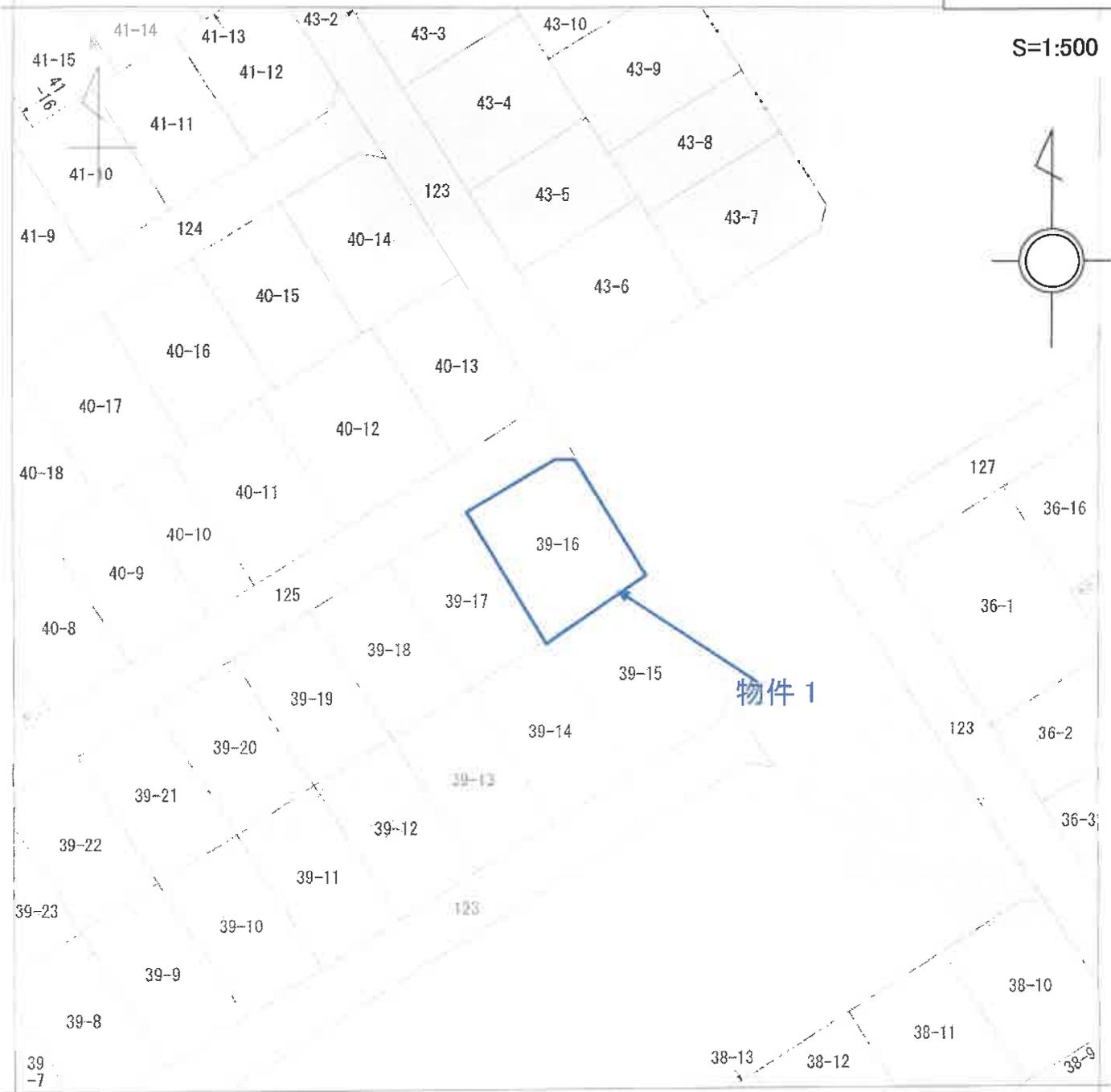
1. 位置図
2. 地図写
3. 建物図面・各階平面図写
4. 建物間取略図

以 上

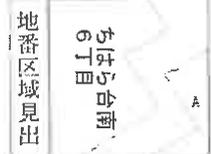


地図写

S=1:500



(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。



A ちはら台南六丁目

請求部	所在	市原市ちはら台南六丁目				地番	39番16		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成14年5月20日			備付年月日(原図)			補記事項		

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。

(千葉地方務局市原出張所管轄)

令和7年8月22日

千葉地方務局

登記官

請求番号：22-1

(1/1)

複合機にて A3 を A4 に縮小

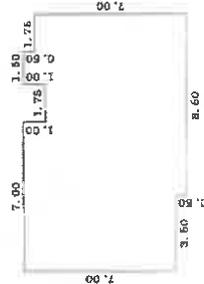
建築物図面
各階平面図

家屋番号 39番16

建築物の所在 市原市ちはら台南六丁目39番地16

各階平面図

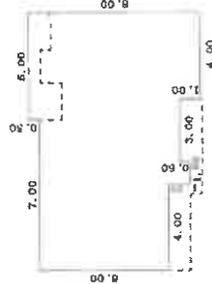
1階



求積表

1.75 × 7.00	=	12.2500
1.50 × 7.50	=	11.2500
1.75 × 6.50	=	11.3750
3.50 × 7.50	=	26.2500
3.50 × 7.00	=	24.5000
合計		85.6250
床面積		85.62 m ²

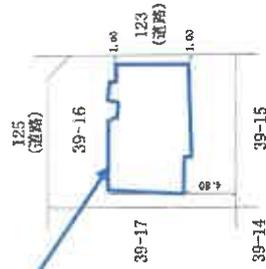
2階



求積表

4.00 × 8.00	=	32.0000
1.00 × 7.00	=	7.0000
2.00 × 6.50	=	13.0000
1.00 × 7.00	=	7.0000
4.00 × 6.00	=	24.0000
合計		83.0000
床面積		83.00 m ²

物件2



作成

1号 縮尺 1/250
(作成)

申請人

縮尺 1/500

千葉県土地家屋調査士会所属

複合機にて A3 を A4 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。

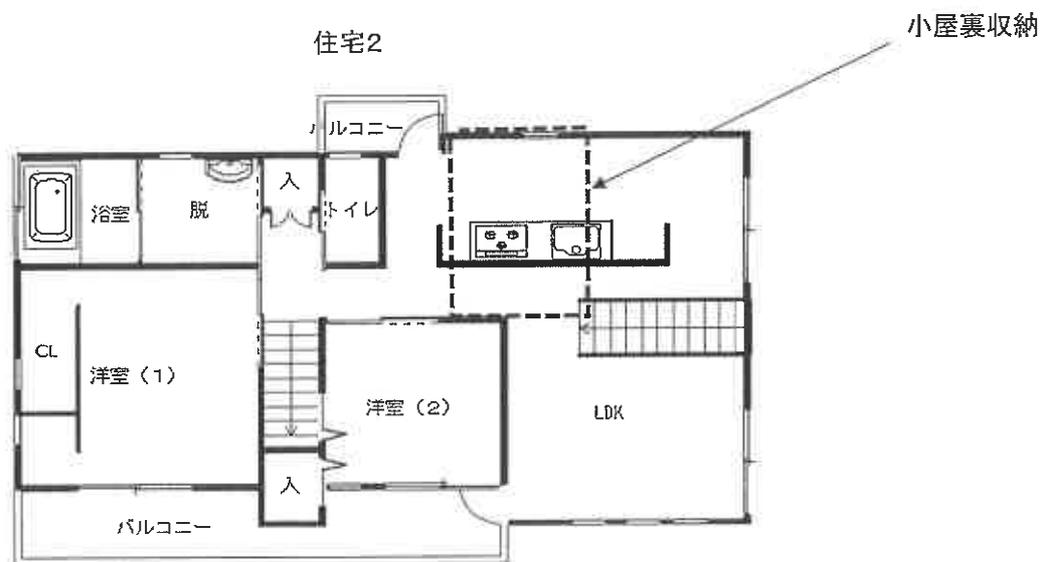
千葉県地方公務局市原出張所管轄

令和7年8月22日

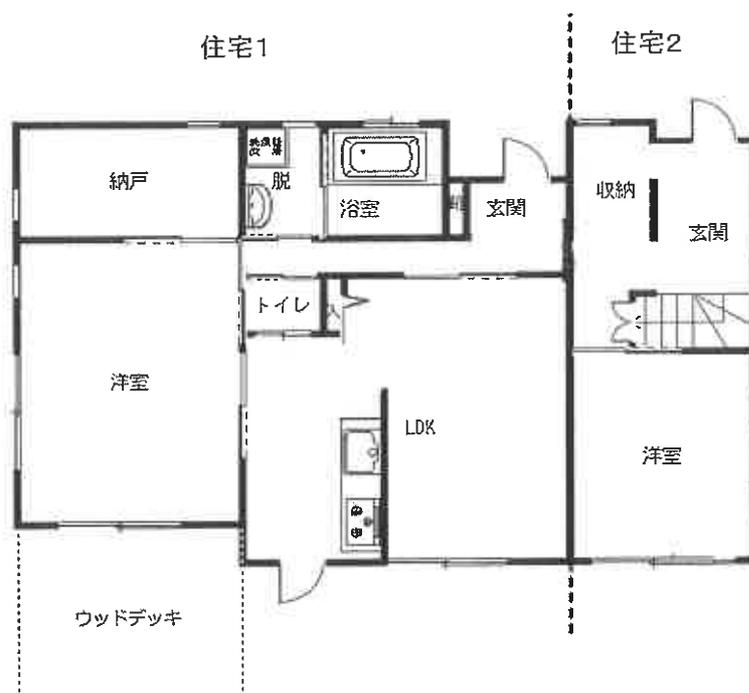
千葉地方公務局

登記簿

間取略図



2階



1階

