

## 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 仲村 泰子

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 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   | 東金市北之幸谷字杉ノ木      |
|   | 地 番   | 80番1             |
|   | 地 目   | 宅地               |
|   | 地 積   | 522.26平方メートル     |
| 2 | 所 在   | 東金市北之幸谷字杉ノ木80番地1 |
|   | 家屋 番号 | 80番1             |
|   | 種 類   | 事務所              |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建   |
|   | 床 面 積 | 92.74平方メートル      |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1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  
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   | 東金市北之幸谷字杉ノ木      |
|   | 地 番   | 80番1             |
|   | 地 目   | 宅地               |
|   | 地 積   | 522.26平方メートル     |
| 2 | 所 在   | 東金市北之幸谷字杉ノ木80番地1 |
|   | 家屋 番号 | 80番1             |
|   | 種 類   | 事務所              |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建   |
|   | 床 面 積 | 92.74平方メートル      |



令和7年(ケ)第350号  
令和7年10月17日受理  
令和8年 1月 9日提出

# 現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 田 中 劍 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   | 東金市北之幸谷字杉ノ木      |
|   | 地 番   | 80番1             |
|   | 地 目   | 宅地               |
|   | 地 積   | 522.26平方メートル     |
| 2 | 所 在   | 東金市北之幸谷字杉ノ木80番地1 |
|   | 家屋 番号 | 80番1             |
|   | 種 類   | 事務所              |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建   |
|   | 床 面 積 | 92.74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
<b>土 地</b>	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 ■地図(法第14条第1項)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	「その他の事項」のとおり
<b>建 物</b>	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 上記の者が本建物を事務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	「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	■概ね建物図面(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

## その他の事項

### ■物件1（本土地）について

- 1 物件2（本建物）の敷地等として利用されており（写真①②参照）、南東側が幅員約8メートルの市道に接する。南西側に駐車スペースがある。本土地の南西側は水路に接する。
- 2 本土地と各隣接地とは概ねフェンス等で仕切られているが、北西側隣接地（82番3、地目：畑、個人所有）の間にはフェンス等がなく、本土地北西端付近の境界線は不明瞭である。もともと、既存のフェンス等の位置を地図（法第14条第1項）等と照合することにより本土地の範囲を認識することは可能である。
- 3 本土地の北端付近にビニールハウスが設置されており、内部には大量の段ボール箱が置かれている。ビニールハウスの南西側にはゴミ置場（推測）がある。いずれも土地定着性がなく、動産と認定した。また、東端付近に電線引込柱が立っている。

### ■物件2（本建物）について

- 1 (1) 本建物内部には、事務机、事務機器類、ソファ、冷蔵庫、段ボール箱等が整然と置かれている（写真③④⑤参照）。北西側部分は倉庫になっており、内部で直接行き来することができる（間取図参照）。倉庫内には複数の棚が設置されており（写真⑥参照）、物品やカタログ類等が保管されている。また、「医薬用外毒物劇物」との表示がある棚には大量の薬品用容器が存在した。  
(2) 本建物の北西側は下屋になっており、不用品等が置かれている。
- 2 天井・内壁・床に経年相応の劣化（細かい傷や変色）及び汚損した箇所はあるが、見える範囲で大きな損傷等は確認されなかった。
- 3 本建物内にペットケージが存在していたことから、内部でペットを飼育していた可能性がある。

(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
■債務者兼所有者の代表取締役	当社は学校教材の販売等を行う会社ですが、丸1年営業をしていません。 本建物内は営業していた当時のままになっています。倉庫には理科実験で使う試薬が未使用の状態です。 (令和8年1月7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

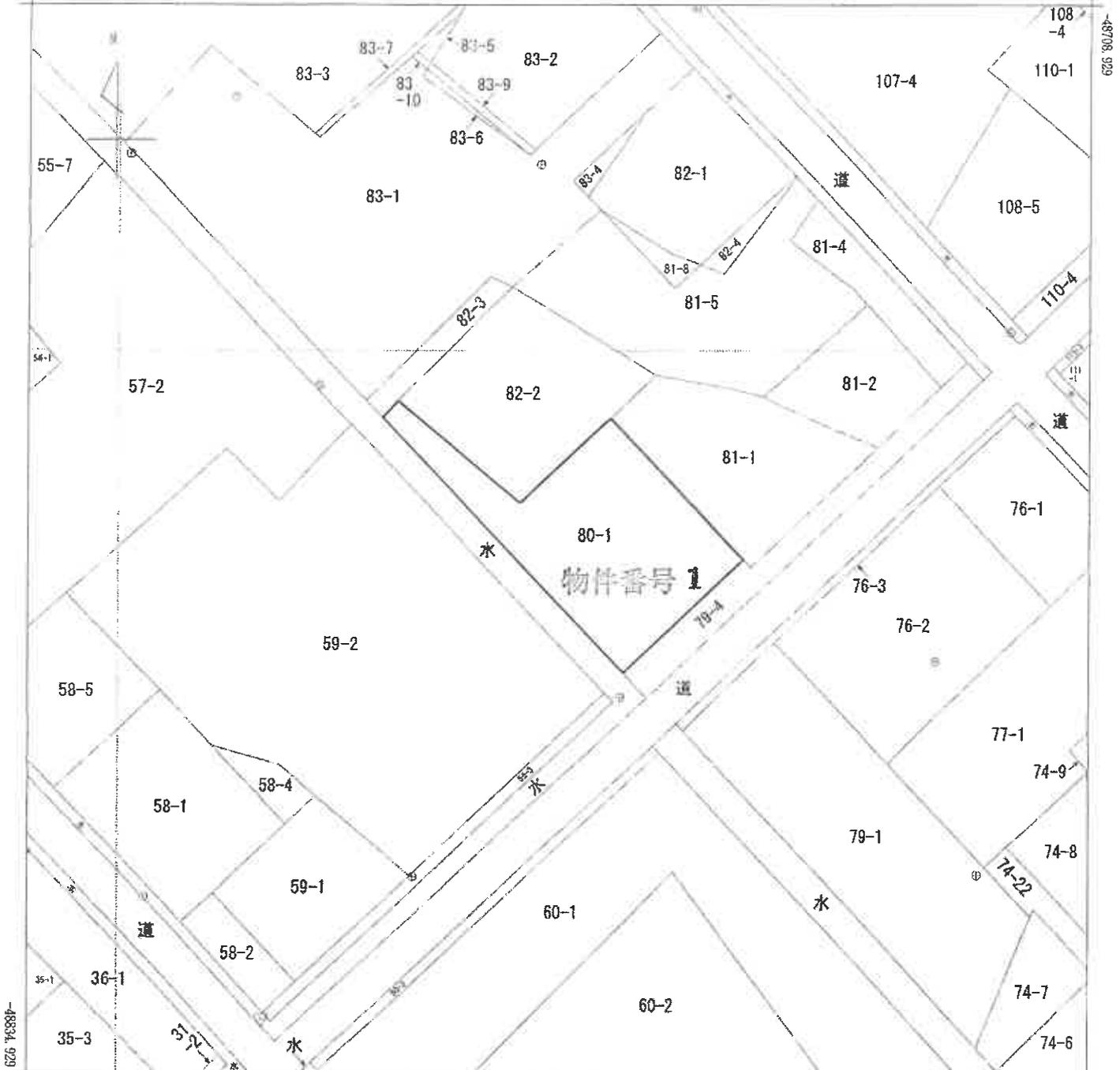
( 4 枚目)

## 執行官の意見

- 本建物の占有関係について、債務者兼所有者の代表者の陳述及び本建物の外壁に「株式会社三英社」と表示されており、本建物内に債務者兼所有者宛ての郵便物等も存在していたことから、本建物は債務者兼所有者が事務所として占有しているものと認めた。もともと、郵便受けの投函口がガムテープで封鎖されている等の状況から、債務者兼所有者は、現在、営業を停止した状態である。なお、立入調査時、本建物内に当職が玄関扉に差し込んだ連絡依頼書が未開封の状態で見つかった。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月21日(火) 14:15-14:21	物件所在地	物件確認、占有調査(空き家の可能性あり)、外観写真撮影
7年10月22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 (11月10日に回答書受領。該当なし(他の電気事業者と契約の可能性あり))
7年11月11日(火) : - :	同上	東京電力パワーグリッド株式会社に電気需給契約の有無等につき照会書発送 (11月28日に回答書受領。契約解約日: R7.2.6)
7年11月13日(木) 14:05-14:08	物件所在地	占有調査、本建物玄関扉に連絡依頼書を差し込み(期限内に連絡なし)
7年12月12日(金) 14:00-14:55	同上	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
<del>7</del> <sup>8</sup> 年1月7日(水) 17:20-17:30	千葉地方裁判所 執行官室	債務者兼所有者の代表者より本建物の占有状況について電話聴取
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月12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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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



地番区域見出  
北之幸谷

### A3判をA4判に縮小

請求部分	所在 東金市北之幸谷字杉ノ木				地番	80番1				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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	令和3年9月			備付年月日(原図)	令和4年1月4日			補事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年9月17日  
千葉地方務局東金出張所  
登記官

請求番号：2-1  
(1/1)

( 7 枚目)



登記年月日：平成23年7月20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9月17日 千葉県方法務局東金出張所

登記官

( 8 枚目)

# 建物図面

家屋番号 80番1

建物の所在 東金市北之幸谷字杉ノ木80番地1

# 各階平面図

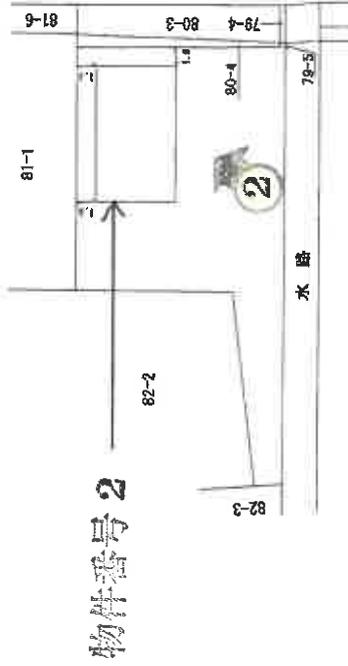
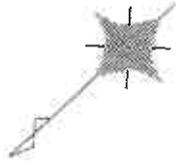


求積表

$$12.74 \times 7.28 = 92.7472$$

合計 床面積 92.74 m<sup>2</sup>

写真撮影位置と方向



作成者

地

平成 7 月 7 日作成

縮尺 1/250

申請人

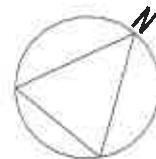
縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会用品)

請求番号：2-2

A3判をA4判に縮小

平成23年7月20日登記



←○ 写真撮影位置と方向



評価人作成

間取図

( 9 枚目)

①



②



③





④



⑤



⑥

「医薬用外毒物劇物」との表示がある棚

( 11 枚目)

令和7年（ケ）第350号

令和7年12月12日 現地調査

令和8年1月5日 評価

第2025-33号 発行番号

令和8年1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

橘 英 雄

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金10,470,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金4,530,000円
物件2（建物）	金5,940,000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 本件価格は、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。		住居表示未実施区域 同左
番 号	特 記 事 項		
1・2	特にない。		

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   | 東金市北之幸谷字杉ノ木      |
|   | 地 番   | 80番1             |
|   | 地 目   | 宅地               |
|   | 地 積   | 522.26平方メートル     |
| 2 | 所 在   | 東金市北之幸谷字杉ノ木80番地1 |
|   | 家屋 番号 | 80番1             |
|   | 種 類   | 事務所              |
|   | 構 造   | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建   |
|   | 床 面 積 | 92.74平方メートル      |



第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等 (物件1)

位置・交通	JR東金線「東金駅」の東方・道路距離約1.5km 最寄りバス停「養護学校入口」の東方約350m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、事業所等が建ち並ぶ中に畑等も見られる地域である。	
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	用途無指定
	建蔽率	指定60%
	容積率	指定200%
	防火規制	なし
その他の規制	なし	
画地条件	形状(不整形)、地勢(平坦)、接道方位(南東)、 間口(約19.7m)、奥行(約23~41.6m)、 地積(522.26㎡(登記とほぼ同じ))	
接面道路の状況	南東側市道(0214号線)、幅員(約8m)、連続性(やや優る)、舗装(有)、 歩道(有)、側溝(無(特記事項参照))、高低差(約0m~0.2m高く接面する。)	
	建築基準法上の種類	第42条1項1号道路
	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2建物の敷地として利用されている。 隣地は北東側が畑、北西側が住宅地区では複数の業務が記載されている営業所等(ホームページではペットの訪問火葬、セレモニーも可能とある事業含む)である。	
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 あり ガス配管 なし(前面に本管があるが引き込み未済) 下水道 なし(浄化槽利用)	
土壌汚染等	・登記過去地目は「畑」であり、昭和50年、昭和58年の航空写真では田畑の区別が困難なもの農地であると思料される状況が確認できる。平成4年の航空写真では空地、平成8年の航空写真では何らかの資材等が置かれて	

	<p>いる状況、平成 13 年では空地、平成 22 年の航空写真ではビニールハウスと推察される構造物が存する状況が確認できる。その後平成 23 年から物件 2 の建物敷地として利用されている。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・何らかの資材置場として利用されていたと思料される状況があるため、土壌汚染や地下埋設物の存在する可能性は否定できないものと推定する。</li> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。</li> </ul>																									
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・隣接地の登記の状況等は次のとおりである。</li> </ul> <table border="1" data-bbox="491 546 1353 817"> <thead> <tr> <th>地 番</th> <th>登記地目</th> <th>現況地目</th> <th>面 積</th> <th>所有者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>79 番 4</td> <td>公衆用道路</td> <td>同左</td> <td>177 m<sup>2</sup></td> <td>市</td> </tr> <tr> <td>81 番 1</td> <td>畑</td> <td>同左</td> <td>358 m<sup>2</sup></td> <td>個人</td> </tr> <tr> <td>82 番 2</td> <td>畑</td> <td>同左</td> <td>388 m<sup>2</sup></td> <td>個人</td> </tr> <tr> <td>82 番 3</td> <td>畑</td> <td>宅地</td> <td>55 m<sup>2</sup></td> <td>個人</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>・南西側の水路から約 1.8m 高く、北西側隣地から約 0m～0.4m 高く、北東側隣地から約 0m～約 0.3m 高く接面する（いずれも簡易計測による）。</li> <li>・北東側、北西側（一部）、南西側（一部）はブロック基礎の柵等で区切られており、北西側（一部）、南西側（一部）には明確な境界が無いものの、境界の一部に杭等が確認できるため、東金市備付の地籍調査の成果物である一筆図計と合わせて概ね境界を把握することができる。</li> <li>・東金市ハザードマップにおいて洪水浸水想定区域に該当しない。</li> <li>・前面道路に側溝が無いが、建築計画概要書では浄化槽は南西側の水路に接続している。</li> <li>・敷地内にビニールハウスがあり、中に大量の段ボール箱が置いてある。</li> <li>・敷地内にはゴミ置場と思量される箇所があり事業用のゴミ等が残置している。</li> <li>・敷地の東端部に電線引込柱が立っている。</li> </ul>	地 番	登記地目	現況地目	面 積	所有者	79 番 4	公衆用道路	同左	177 m <sup>2</sup>	市	81 番 1	畑	同左	358 m <sup>2</sup>	個人	82 番 2	畑	同左	388 m <sup>2</sup>	個人	82 番 3	畑	宅地	55 m <sup>2</sup>	個人
地 番	登記地目	現況地目	面 積	所有者																						
79 番 4	公衆用道路	同左	177 m <sup>2</sup>	市																						
81 番 1	畑	同左	358 m <sup>2</sup>	個人																						
82 番 2	畑	同左	388 m <sup>2</sup>	個人																						
82 番 3	畑	宅地	55 m <sup>2</sup>	個人																						

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）	平成23年7月5日新築
	経過年数	約14年
	経済的残存耐用年数	約8年
仕 様	構造	木造
	屋根	亜鉛メッキ鋼板ぶき
	外壁	サイディング
	内壁	クロスなど
	天井	化粧合板など
	床	カーペットタイルなど
	設備	給湯室、水洗トイレ等 (電気、上水道、浄化槽、但し作動状況は確認できない)
床面積（現況）	床面積 92.74 m <sup>2</sup>	
現況用途等	現況用途	事務所、倉庫
	間取り	事務所、倉庫、応接室（別添建物間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	債務者兼所有者が事務所として利用し、占有している。	
特 記 事 項	建築確認：平成23年4月12日 第千建住1007329号	
	完了検査：平成23年7月8日 第千建住1007329号	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本建物の建築時期から石綿（アスベスト）含有資材が使用されている可能性は低いものと思料される。</li> <li>・築14年が経過した建物であるが、概ね経年相応の劣化である。</li> <li>・室内には事務机、事務機器類、ソファ、冷蔵庫、段ボール等が整然と置かれている。</li> <li>・建物内の棚に医薬用外毒物劇物とラベルが貼られた棚があり、薬品が入っている容器が多数置かれており、債務者兼所有者が残置した場合には処分に費用等を要するものと思料される。</li> <li>・建物内にペットケージが存在していたため、内部でペットを飼育していた可</li> </ul>	

	<p>能性がある。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・都市ガスの引き込みは無いが、周囲にプロパンガスは確認できなかった。なお、給湯室には卓上の IH キッキングヒーターがあるため、ガスは利用していない可能性が高いものと思料する。</li><li>・建物の北西側は下屋になっており、不用品等が置かれている。</li></ul>
--	--

## 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/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) 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	29,400	0.80	522.26	0.90	11,055,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（東金-3）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 28,000 \text{ 円/m}^2 & \times & 100.7/100 & \times & 100/101 & \times & 100/95 & = & 29,400 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

◇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：北東道路+1%

◇地域格差：街路、交通接近、環境、行政条件格差等を考慮した。

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：形状・・・▲20%

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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	150,000	92.74	0.40	5,564,000

ウ 現価率：築後経過年数約 14 年、経済的残存耐用年数約 8 年、残価率 5%、耐用年数に基づく方法と観察減価を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.40 \quad \times (1 - 0.0) \\
 &= 0.40
 \end{aligned}$$

\* 不要と判断した

## 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
	ア	イ		
1	11,055,000	0.35	法定地上権	3,869,000

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	11,055,000	-3,869,000		0.9	0.7	4,530,000
2	5,564,000	+3,869,000	1.0	0.9	0.7	5,940,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						10,470,000

ウ 占有減価修正：不要と判断した。

エ 市場性修正：棚に医薬用外毒物劇物とラベルが貼られた棚があり、薬品が入っている容器が多数置かれており、事業用のゴミ等も敷地内にある等しており残置した場合には買受人の負担となること等から市場性が劣る程度を考量した。

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

### 1 地価公示価格（東金一3）

所 在：東金市堀上字沖ノ堀合 164 番 20

価 格：28,000 円/㎡

位 置：JR 東金線「東金駅」の南東方約 1.1 km に位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：122 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東側幅員 5m 市道

用途指定等：非線引都市計画区域、第 1 種中高層住居専用地域（建蔽率 60%、容積率 200%）

地域の概要：小規模住宅のほか共同住宅も混在する住宅地域

## 第7 附属資料

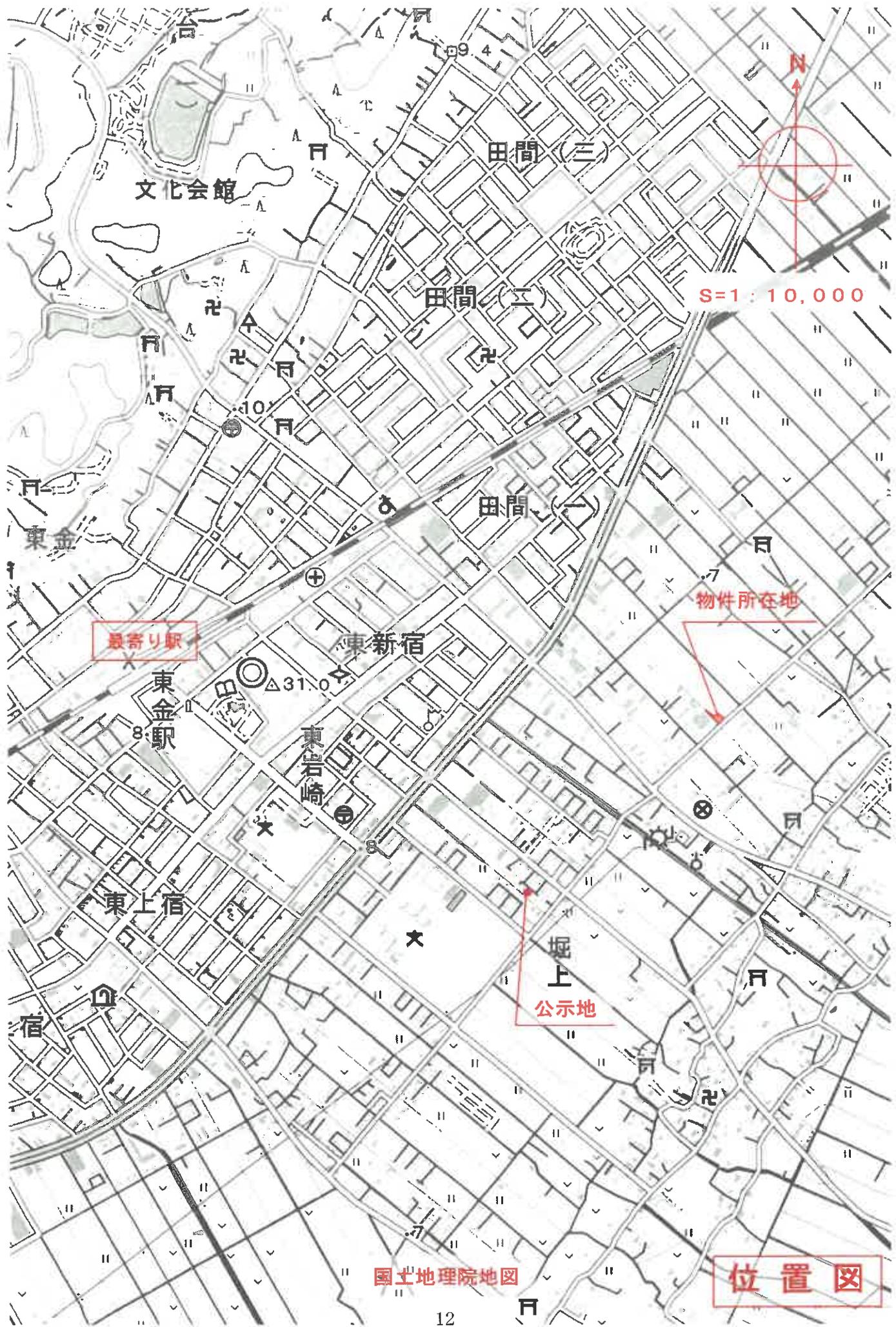
### 1 目的物件の位置図

### 2 公図写

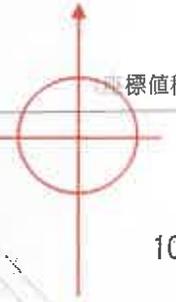
### 3 建物図面・各階平面図写

### 4 建物間取図

以 上



N



標値種別：測

道  
36-2

N

107-4

S = 1 / 500

道

83-7 83-5 83-2  
83-3 83-9 83-6  
83-10

82-1

81-4

81-8

82-4

81-5

82-3

57-2

82-2

81-2

物件 1  
80-1

水

81-1

59-2

79-4

76-3

76-2

道

58-2  
水

79-1

水

60-1

60-2

36-1

58-2

59-1

58-1

58-4

3

58-2

58-2

60-3

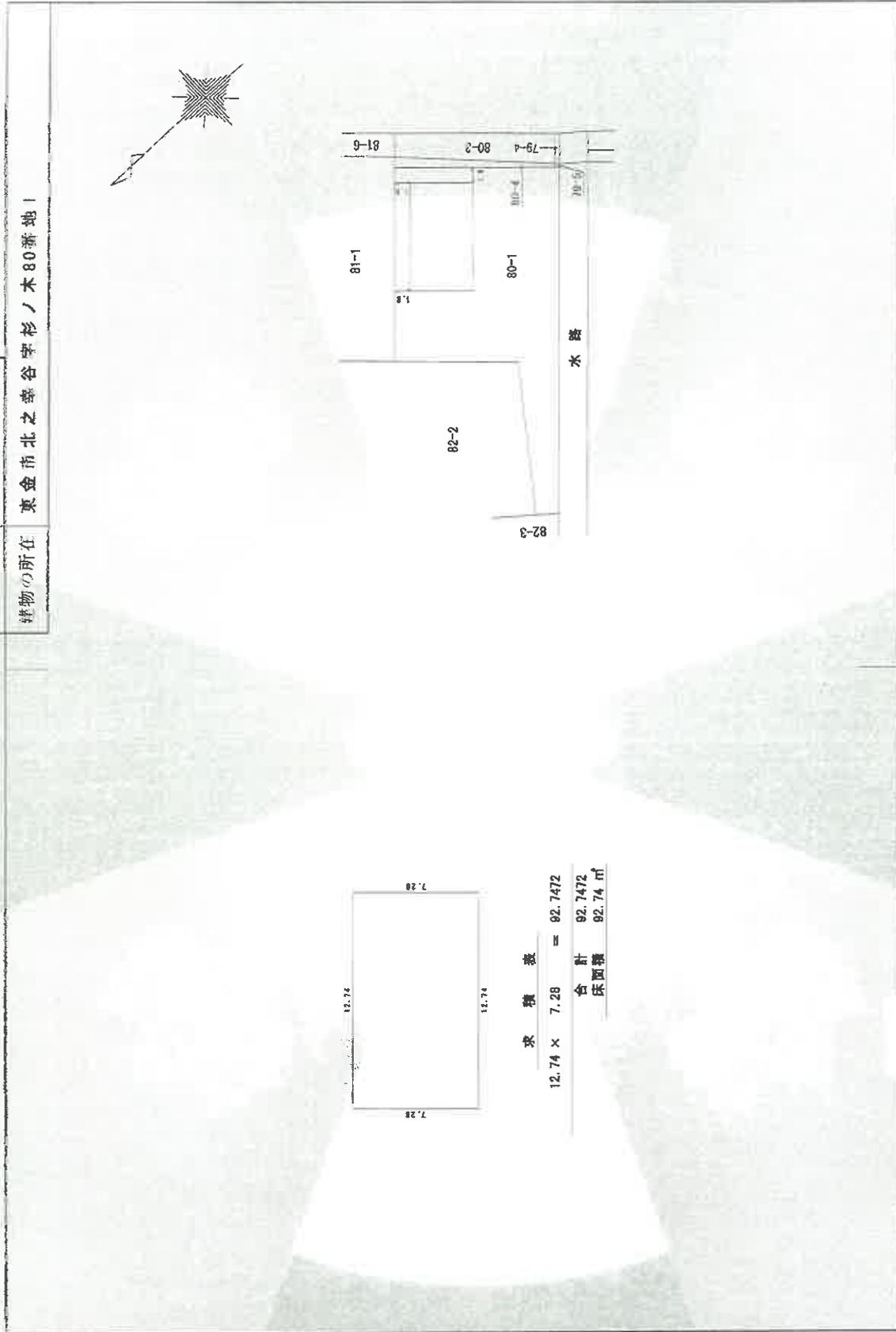
公図写

登記年月日：平成23年7月20日

建物図面図  
各階平面図

家屋番号	80番1
建物の所在	東金市北之幸谷字杉ノ木80番地1

各階平面図



作成者		縮尺	250	申請人		縮尺	500
-----	--	----	-----	-----	--	----	-----

(平成 23年 7月 7日作成)

千葉県土地家屋調査士会用品

平成23年7月20日登記

物件2

A3版をA4版に縮小

建物図面写  
各階平面図写

