

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 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 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 | 旭市後草字廣原 |
| | 地 番 | 2024番28 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 298.26平方メートル |
| 2 | 所 在 | 旭市後草字廣原2024番地28 |
| | 家屋 番号 | 2024番28 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 123.82平方メートル
2階 83.97平方メートル |



物件明細書

令和 8年 1月26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

【物件番号1, 2】

売却基準価額は、物件2の建物のボイラーから水が排水され、物件1の土地に水たまりがあること、朽廃したプレハブ物置が存す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 | 旭市後草字廣原 |
| | 地 番 | 2024番28 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 298.26平方メートル |
| 2 | 所 在 | 旭市後草字廣原2024番地28 |
| | 家屋 番号 | 2024番28 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 123.82平方メートル
2階 83.97平方メートル |



令和7年(ケ)第360号
令和7年11月7日受理
令和8年1月15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 旭市後草字廣原
地 番 2024番28
地 目 宅地
地 積 298.26平方メートル
- 2 所 在 旭市後草字廣原2024番地28
家屋 番号 2024番28
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 123.82平方メートル
2階 83.97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
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 □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	・評価人の調査によると、本土地の現況面積は登記面積より大きい可能性があるとのことである。 ・「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	「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、西側が幅員約10メートルの県道に、北側が幅員約3メートルの市道に、各々接する。本土地の西側部分に自動車複数台分の駐車スペースがある（写真①参照）。
- 2 本土地と各隣接地とはブロック塀等により仕切られており、本土地の北東端及び南東端には境界標が存在する。これらの構築物等を地積測量図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。なお、上記ブロック塀の劣化が進んでおり、亀裂や表面の剥落が見られた。
- 3 本土地の北東端付近に朽廃した物置小屋（写真②参照。土地定着性及び外気分断性がないため動産と認定）が存在する。また、本土地内に井戸ポンプが設置されている。なお、本建物と北側ブロック塀の間に大量の水溜まりが見られた（「関係人の陳述等」参照）。

■物件2（本建物）について

- 1 本建物内には通常の生活に使用する家財道具、電化製品、生活雑貨類が存在し、現に居宅として使用されている（写真③④⑤参照）。
- 2 天井・内壁・床に経年相応の劣化（細かい傷やシミによる変色等）及び汚損した箇所があることに加え、LDK等の内壁にエアコンを取り付けた跡が見られた。
- 3 複数の部屋に天井埋込型のエアコンが設置されているが（写真⑥参照）、使用不可とのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

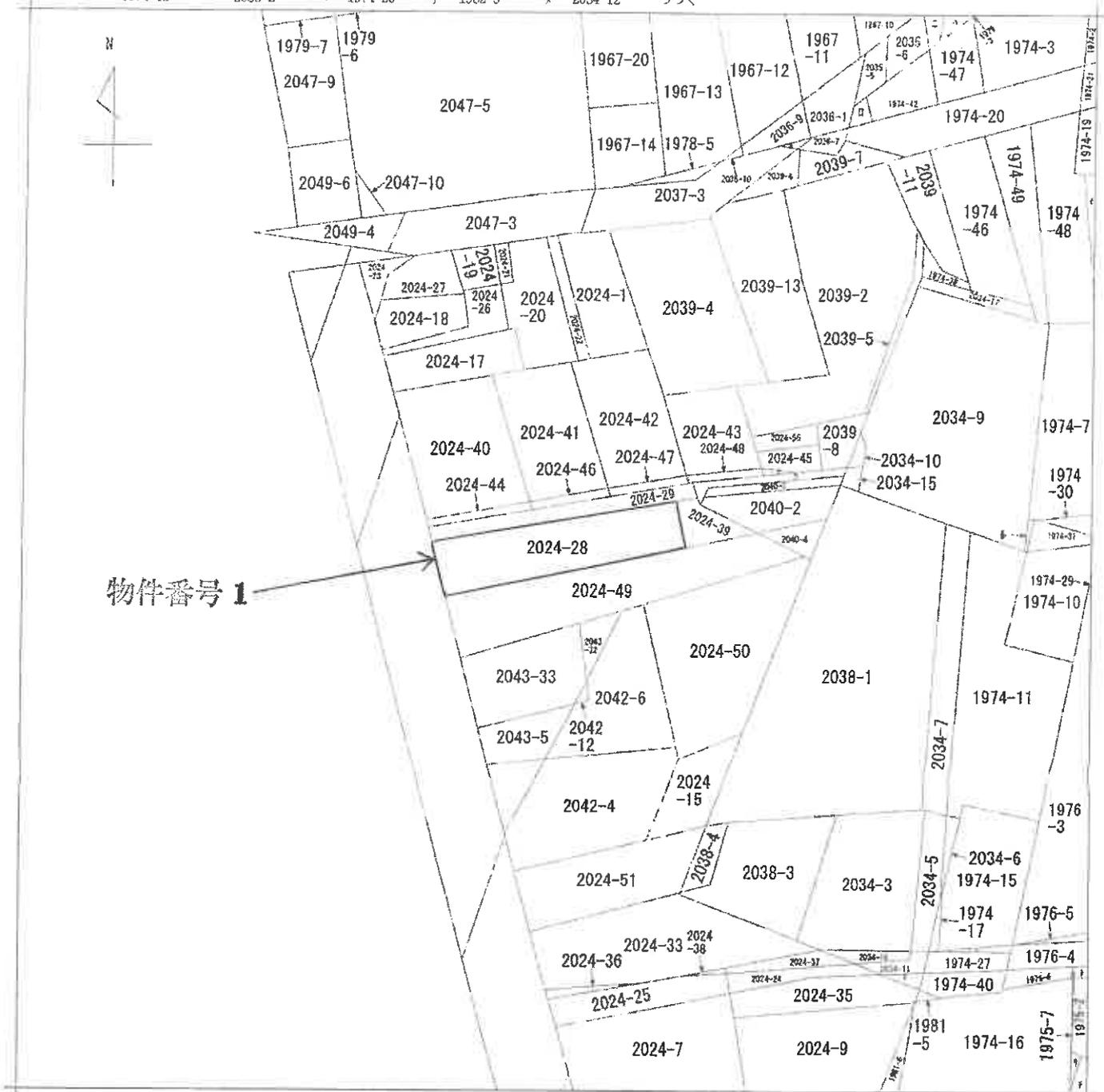
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	<p>本建物には、私と娘家族の5人が住んでいます。娘からは家賃は貰っていません。</p> <p>本建物に住み始めてから増改築はしていません。</p> <p>本建物の水回り設備等に特に不具合はありません。井戸水を利用しています。</p> <p>天井にエアコンが埋め込まれていますが、使えません。</p> <p>本建物内でペットは飼育していません。</p> <p>本建物に東日本大震災や大型台風による被害はありませんでした。</p> <p>庭の物置小屋は、古い建物から本建物に建て替える工事の間、家財道具を保管するために作ったものですが、台風で壁等が壊れてしまいました。</p> <p>風呂の外のボイラーから水漏れが続いており、水溜まりができていますが、地面に浸み込んでいるので敷地の外には漏れ出していないと思います。</p> <p>本土地の境界線について近隣との間で争いはありません。</p> <p>(令和7年12月15日に面談聴取)</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

(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
7年11月18日 (火) 11:30-11:40	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、連絡書面投函 (当職不在時に電話連絡あり)
7年12月8日 (月) : - :	千葉地方裁判所 執行官室	債務者兼所有者の住所宛てに立入調査日時通知書発送
7年12月15日 (月) 10:00-11:25	物件所在地	債務者兼所有者の立会いのうえ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
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



物件番号 1

(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。



A3判をA4判に縮小

請求部	所在	旭市後草字廣原		地番	2024番28				
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和35年3月10日		備付年月日(原図)	昭和57年11月1日		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。

令和2年3月13日
 千葉地方務局匝瑳支局
 登記官

請求番号: 28-1
 (1/2)

(6 枚目)

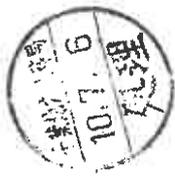
登記年月日：平成10年7月6日

118953

10.7.6
地積測量図

地番 2024-28.-39

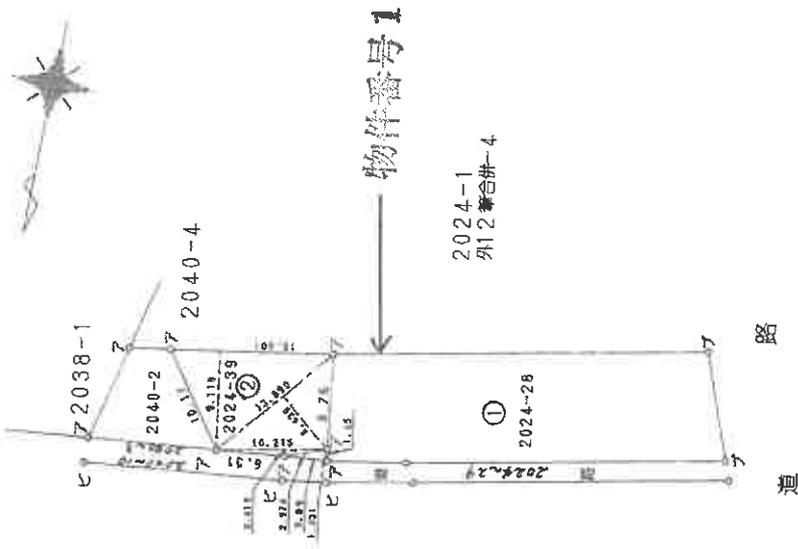
土地の所在 東京都葛飾区新大塚



三斜求積表

地番	底辺	高さ	倍	面積
2024-39	15.001	9.119		136.794119
	13.890	6.430		89.312700
	10.215	0.618		6.312870
	3.976	1.031		4.099256
		倍面積		236.518945
		地積		118.25

地番	底辺	高さ	面積
2024-28	416.82891		118.2594725
		地積	298.2694375
		面積	298.25



境界	境界の種類
ア	アルミプレート
ビ	金属板
ブ	ブロック角

作製者

申請人

(平成 10年 5月 26日作成)

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印)

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。

(千葉県地方技術局図面課管理)

令和7年9月24日

東京技術局品川出張所

登記官

(7 枚目)

請求番号：8-1

A3判をA4判に縮小

平成拾年七月六日

登記年月日：平成12年8月24日

9716

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 2024-28

建物の所在 海上郡海老原町後草字広原 2024-28

2階

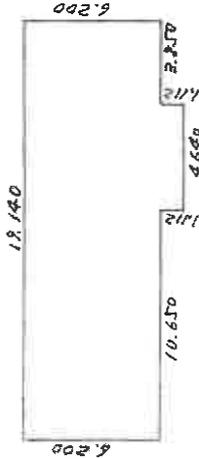


床面積

$$(6,200 \times 14,390) - (1,362 \times 3,130) = 83,974,300$$

$$83 \text{ m}^2$$

1階



床面積

$$6,200 \times 18,140 = 112,668,000$$

$$1,112 \times 4,640 = 5,159,680$$

$$\text{計 } 123,827,680$$

$$123 \text{ m}^2$$

写真撮影位置と方向



公道

物件番号2

2024-28

2024-28

2024-1外
12筆合併へ

作製者

年 8 月 23 日 (作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印)

請求番号：8-2

登記官

(8 枚目)

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。

(千葉県地方事務局図録支局管轄)

令和7年9月24日

東京法務局品川出張所

千葉県土地家屋調査士会印



①



②

物置小屋(動産)



③



④



⑤



⑥

天井埋込型エアコン
(使用されていない)

副本

令和7年（ケ）第360号

令和7年12月15日 現地調査

令和7年12月16日 評価

第K2535948号 発行番号

令和8年1月14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		11,290,000 円
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	3,330,000 円
物件2 (建物)	金	7,960,000 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 | 旭市後草字廣原 |
| | 地 番 | 2024番28 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 298.26平方メートル |
| 2 | 所 在 | 旭市後草字廣原2024番地28 |
| | 家屋 番号 | 2024番28 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 123.82平方メートル
2階 83.97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

① (物件1)

位置・交通	JR総武本線「飯岡」駅の南方・約100m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅を中心に事務所等も存する地域	
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	都市計画区域外
	用途地域	—
	建蔽率	—
	容積率	—
	防火規制	—
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域(市内全域)
画地条件 (規模,形状等)	形状:(ほぼ長方形) 地勢:(平坦) 接道方位:(西・北) 間口西側:(約10m) 間口北側:(約37m) 奥行:(約35m) 地積:(特記事項7参照) 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	西側(県道) 路線名(飯岡停車場線) 幅員(約10m) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(有) 側溝(有) 高低差(道路と概ね等高)	
	北側(市道) 路線名(U-4143号線) 幅員(約3m) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(無) 高低差(道路と概ね等高)	
	建築基準法上の種類	都市計画区域外のため接道要件無し
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能(特記事項4参照)
	土地の利用状況等	物件1
隣地		・北側: 市道を介してコインパーキング、戸建 ・東側: 住宅 ・南側: 住宅 ・西側: 市道を介して住宅、店舗

<p>供給処理施設</p> <p>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。</p>	<p>上水道 なし (井戸水を使用)</p> <p>ガス配管 なし</p> <p>下水道 なし</p>
<p>土壌汚染等</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件1付近は駅前商業地であり、従来から住宅及び小規模店舗の混在する地域として推移してきた。物件1は個人所有地として推移しており、物件1の南方約20mに写真館が存していた時期も存するが、物件1に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. 旭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には指定されていない。
<p>特記事項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 物件1の敷地の範囲、境界線については、北東端及び南東端のプレート及びブロック塀等により明瞭に判別される。 2. 物件1の敷地内は、概ね物件2建物から西側道路まではコンクリート敷の駐車場、物件2建物の東側は土である。 3. 駐車スペースは道路と等高であるが、物件2玄関は若干高く、道路からは合計5段の階段が設置されている。 4. 物件1は、都市計画区域外に存していることもあり、接道要件は不要で再建築は可能である。なお、令和8年夏以降に都市計画区域に編入の予定があるが、物件1は県道に接道していることから編入後も再建築可となる可能性は高い。 5. 物件1の北東側に、朽廃したプレハブ物置がある。3方の壁がなく、定着性も弱いため、不動産ではないと判断した。 6. 物件2のボイラーから水が排水されており、物件1の北側中央部分に水たまりができています。周辺に排水路及び側溝がないことから所有者に確認したところ、排水は24時間ですべており、水たまりの水は地下に浸透しているのではないかとのことである。

7. 物件2建物の建築計画概要書に記載の敷地面積は357.67㎡と表示されており、登記面積298.26㎡と異なる。机上概測及び現地概測においては、建築計画概要書の面積357.67㎡の方が実態に近いと概測された。よって、物件1土地は現況面積が登記面積よりも大きい可能性がある。厳密に測定する場合は、測量士等による計測が必要となる。なお、物件1土地の形状は、公図上の形状よりも地積測量図及び建物図面記載の土地の形状のほうが現況に近い。
8. 旭市上下水道課での聴取によると、上水道は、各接面道路下に本管はあるが、物件1への引き込みは確認できなかった。所有者の陳述によると現況はポンプ（日立WT-P300Y）を使用し井戸水を利用しているとのこと。
9. 物件1の南側、東側及び北側にはブロック塀が設置されているが、目地を中心にクラック等が確認され老朽化している。
10. 旭市役所での聴取よれば、物件1は津波、洪水及び土砂災害の想定エリアには指定されていないとのこと。詳細は『ちば情報マップ』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12年8月4日新築
	経過年数	約25年
	経済的残存耐用年数	約5年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	セメント瓦葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	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、洗濯パン2)
そ の 他	24時間換気システム(稼働中)	
床面積(現況)	床面積 1階 123.82㎡ 2階 83.97㎡ 延べ 207.79㎡ (登記簿数量と同じ)	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	8LDK+物置+WIC(別添建物間取略図参照)
品 等	やや優る	
保守管理の状態	<p>普通</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。建物内部は、経年劣化による若干のビニールクロスの継目露出、変色、シミ、エアコンの取り付け跡等が見受けられた。浴室の天井にカビが確認された。トイレの床や壁クロスがやや汚れている。洋室3の南側の壁に汚れが見受けられる。その他のキッチン、洗面所等の水回りの汚れは通常使用に伴う程度である。 ・ 所有者の陳述によると、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特段なかったとのことである。また、住宅機器・設備等の稼働状況等及び建物内部の建具の建て付け等にも問題はないとのこと。なお、複数の部屋に天井に埋め込み型のエアコンが存するが、稼働していないとのこと。 	

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 家財道具、電化製品、生活雑貨等が存しており、目視で確認できた箇所以外にも劣化している箇所が存する可能性がある。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	所有者が家族と居住し占有している
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築確認：平成12年4月28日／H12公第12号 検査済証：交付の記録なし 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。 3. 居住する家族に喫煙者がいるが、キッチンの換気扇の下で喫煙しているとのこと。 4. 所有者の陳述によるとセキスイハイムによる建築とのこと。 5. 屋外駐車場については複数台が駐車可能。 6. 所有者の陳述によれば、東日本大震災の際の躯体等への影響は無いとのこと。

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	27,300	1.18	298.26	1.00	9,608,000

ア 標準価格：(公示価格等からの規準)

地価公示等(基準地 旭(県)-10)

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 21,400 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(100.5)}{100} & \times & \frac{100}{(105)} & \times & \frac{100}{(75)} & \div & 27,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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) 75

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+2%、角地+2%、供給処理施設劣る-1%、現況面積が公簿より大きい可能性あり+15% (相乗積) (格差率) 1.18

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) 1.00

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	200,000	207.79	0.200	8,312,000

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%	5年	25年	0.21	▲5% (0.95)	0.200

(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	9,608,000	0.45	法定地上権	4,324,000

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	9,608,000	- 4,324,000	/	0.90	0.70	3,330,000
2	8,312,000	+ 4,324,000	1.00	0.90	0.70	7,960,000
一括価格 (合計)						11,290,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：物件2建物のボイラーから水が排水され、物件1土地に水たまりがあること、朽廃したプレハブ物置が存すること、物件2建物の検査済証の交付の記録が確認ができない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（旭（県）-10）

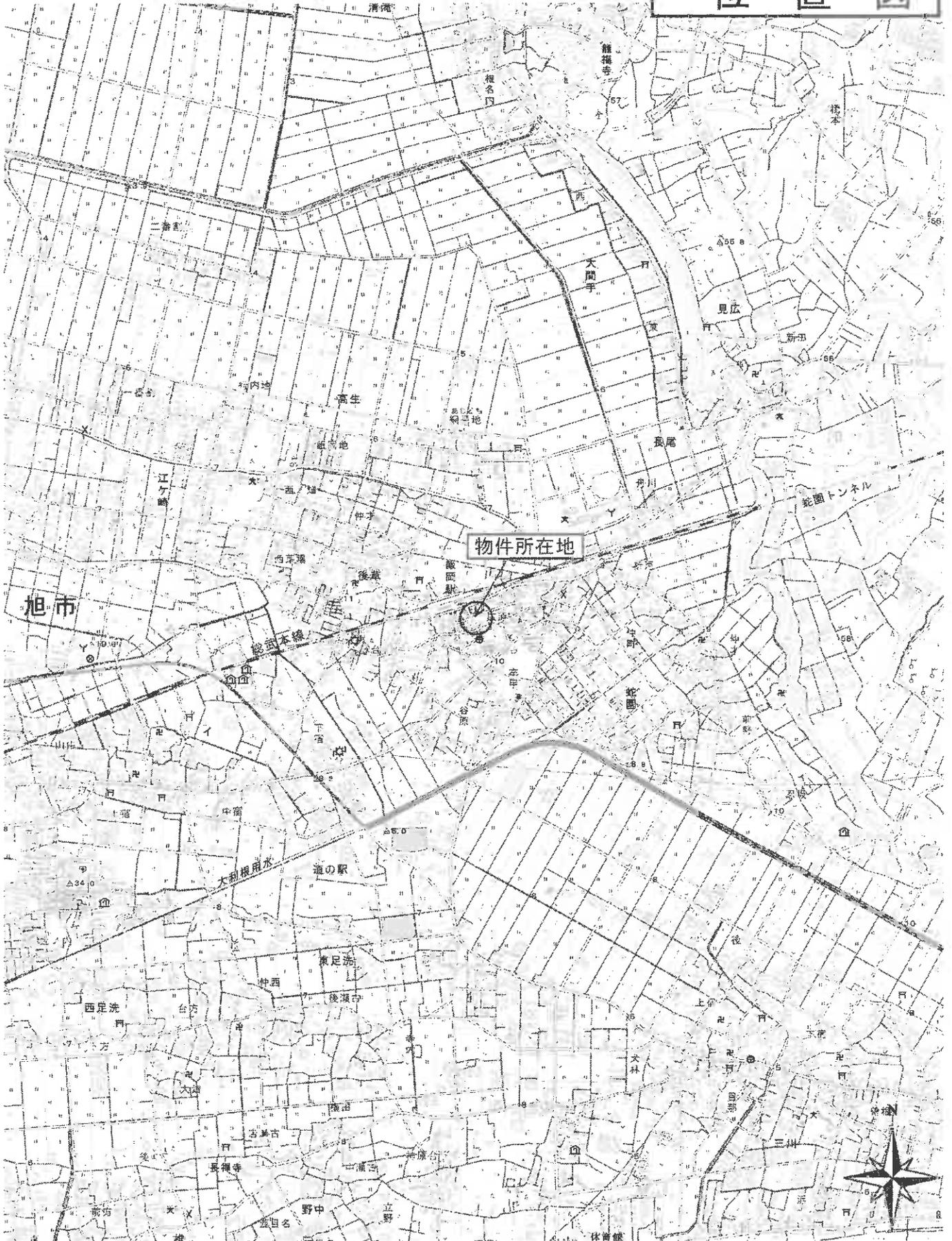
所 在	旭市後草字廣原2012番2外
価 格	21,400円/㎡
位 置	JR総武本線「飯岡駅」の東方約450mに位置する。
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	471㎡
供 給 処 理 施 設	水道
接 面 街 路	南5.6m市道
用 途 指 定 等	都市計画区域外
地 域 の 概 要	中規模住宅が多い既成の戸建住宅地域

第7 附属資料

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

以 上

位置図

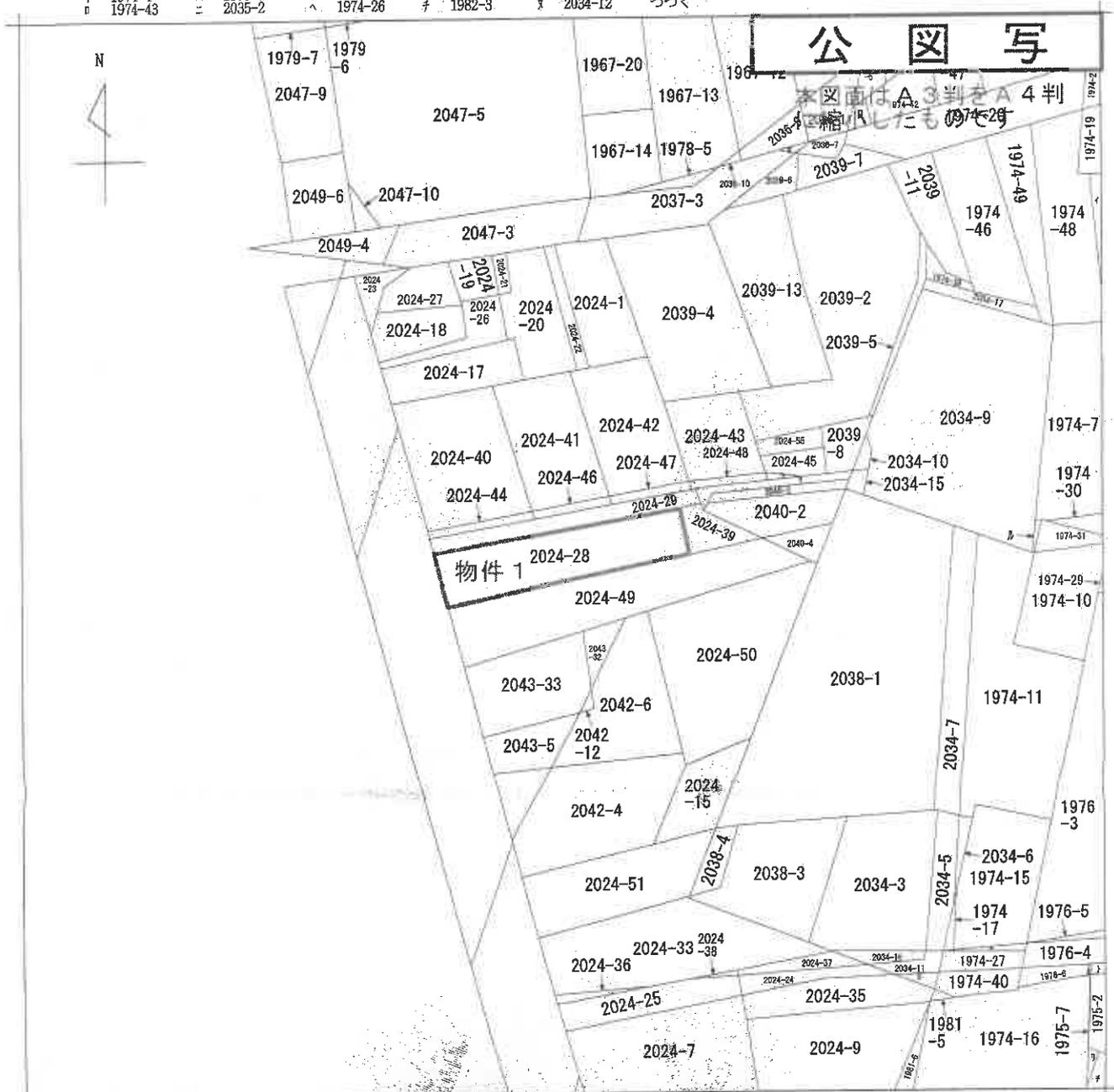


縮尺: 1 / 25,000

地図院タイル (国土院) を利用して作成



イ 1974-4 ハ 1979-4 ホ 2036-8 ト 1975-3 リ 1982-4 ル 2034-14
 1974-43 2035-2 1974-26 1982-3 2034-12 つづく



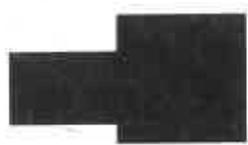
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法の定められた地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
後草

請求部	所在	旭市後草字廣原		地番	2024番28	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和35年3月10日		備付年月日(原図)	昭和57年11月1日		補記事項
						種類
						旧土地台帳附属地図

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。

令和2年3月13日
 千葉地方方法務局匝瑳支局
 登記官



請求番号：28-1
 (1/2)

登記年月日：平成10年7月6日

118953

地積測量図 10.7.6

地番 2024-28, -39

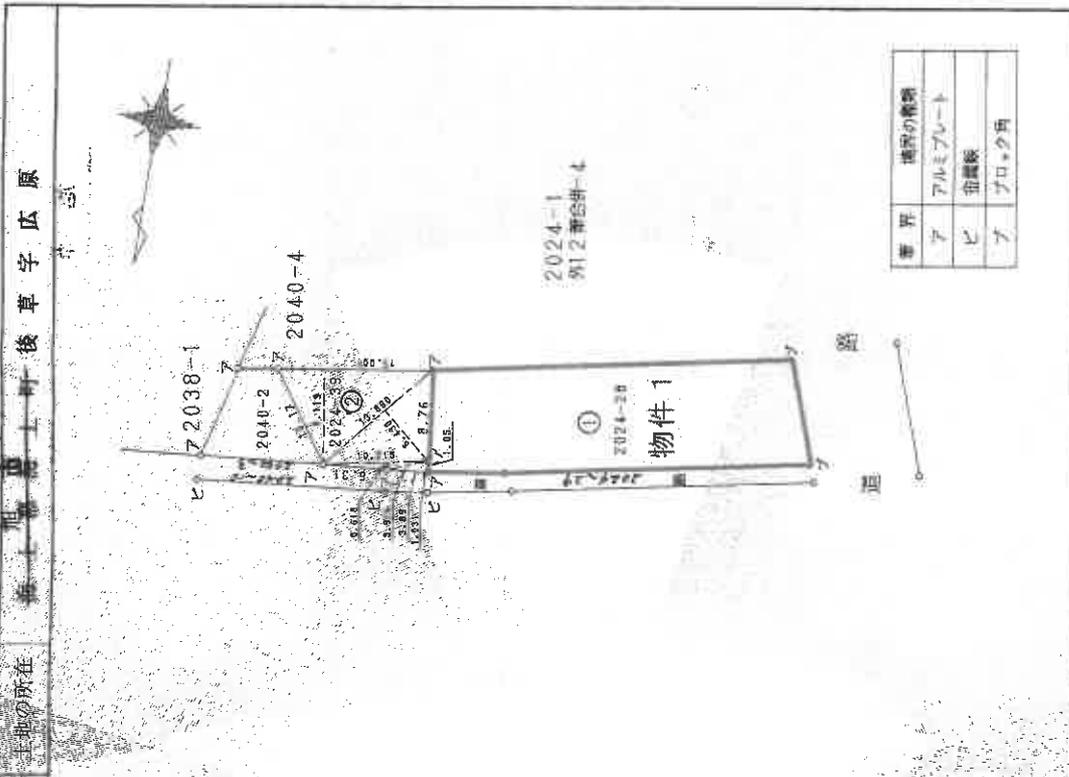
土地の所在 後草字広原



三 角 求 家

地番	底辺	高さ	積面積
2024-39	15.001	9.119	135.794119
	13.890	6.430	89.312700
	10.215	0.618	6.312870
	3.976	1.031	4.099256
		総面積	236.518945
		地積	118.25

地番	底辺	高さ	積面積
2024-28	416.52891		118.2594725
		残地積	298.2694375
		地積	298.26



境界	境界の種類
ア	アルミプレート
ビ	金属板
ブ	ブロック塀

縮尺 1/500

申請人

平成10年 5月 26日

作製者

本図面はA3判をA4に縮小したものです

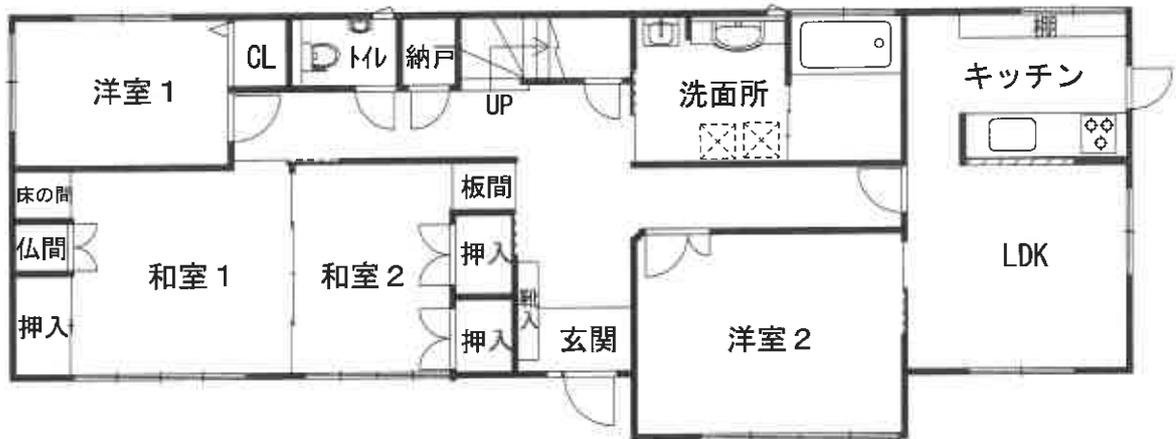
これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
(千葉県地方事務局建築支局管轄)
令和7年9月24日 東京法務局品川出張所



建物間取略図

(評価人作成)

【1階】



【2階】

