

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月14日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 上野 裕介

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30日 午前 9時00分から 令和 8年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 6月 3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 5月21日 午前 9時00分から 令和 8年 5月25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。
<p>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 4月14日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p>	



物 件 目 録

1 所 在 市原市五井字下川原堤外
地 番 1024番1
地 目 宅地
地 積 225.26平方メートル
所有者 A

2 所 在 市原市五井字下川原堤外
地 番 1023番3
地 目 公衆用道路
地 積 51平方メートル
共有者 A 持分9分の1

3 所 在 市原市五井字下川原堤外
地 番 1027番2
地 目 公衆用道路
地 積 143平方メートル
共有者 A 持分9分の1

4 所 在 市原市五井字下川原堤外1024番地1
家屋 番号 1024番1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 55.48平方メートル
2階 48.02平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

物件明細書

令和 8年 2月 5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1～4】
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1～4】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号4】
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 市原市五井字下川原堤外
地 番 1024番1
地 目 宅地
地 積 225.26平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 市原市五井字下川原堤外
地 番 1023番3
地 目 公衆用道路
地 積 51平方メートル
共有者 A 持分9分の1
- 3 所 在 市原市五井字下川原堤外
地 番 1027番2
地 目 公衆用道路
地 積 143平方メートル
共有者 A 持分9分の1
- 4 所 在 市原市五井字下川原堤外1024番地1
家屋 番号 1024番1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 55.48平方メートル
2階 48.02平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



令和7年(ケ)第411号
令和7年12月4日受理
令和8年1月23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 市原市五井字下川原堤外
地 番 1024番1
地 目 宅地
地 積 225.26平方メートル

所有者 A

2 所 在 市原市五井字下川原堤外
地 番 1023番3
地 目 公衆用道路
地 積 51平方メートル

共有者 A 持分9分の1

3 所 在 市原市五井字下川原堤外
地 番 1027番2
地 目 公衆用道路
地 積 143平方メートル

共有者 A 持分9分の1

4 所 在 市原市五井字下川原堤外1024番地1
家屋 番号 1024番1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 55.48平方メートル
2階 48.02平方メートル

(1 枚目)



物 件 目 録

所有者 A



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1～3		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（物件2、3） <input type="checkbox"/> （物件 ）		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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 上記の者が物件1の土地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4		
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 { 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として使用し、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 { 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
■近隣居住者	所有者は本建物にご夫婦で住んでいます。帰りはいつも遅いようです。

(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、地積測量図、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 本土地は南東側が物件2、3の公衆用道路に面する長方形の平坦な土地で、本建物の敷地となっている。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、フェンス等が施されており、本土地の範囲を確認することは容易である。
- 2 公衆用道路に面する一部南東側部分はコンクリート敷きの駐車スペースとなっている。なお、当該駐車スペースの南西側部分に定着性が認められないコンテナ及びスチール製の簡易物置が存在する。
- 3 公衆用道路に面する南東側部分に庭に続く階段が設置され、駐車スペース部分を除く本建物宅盤は公衆用道路よりも約0.5m高い。
- 4 本土地の北東側部分に井戸のポンプが存在する。

第3 物件2、3について

物件2、3は一体となって物件1の土地に面する幅員約4mの公衆用道路となっている。

第4 物件4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」記載の関係人の陳述から本建物は所有者が居宅として使用し、占有するものと認められる。なお、所有者に対し、占有関係照会書を送付するも期限までに回答がなかった。
 - (1) 門扉横のブロック塀部分に所有者の氏名が表示された表札が掲げられていた。
 - (2) 本建物内に所有者宛ての郵便物が複数存在した。
 - (3) 本建物内には通常、生活に要すると思われる家財道具及び日用雑貨等が存在し、それらは現に使用され、人の居住する実態が窺えた。
- 2 玄関ホール部分に猫の餌、トイレが存在した。本建物内で猫を飼育しているものと思われた。なお、立入調査時、猫は見掛けなかった。クロスの複数箇所にひっかき傷が散見された。別紙間取略図中、「洋室B」の内壁に大小の複数の穴が開いていた。2階トイレのドアノブがない。

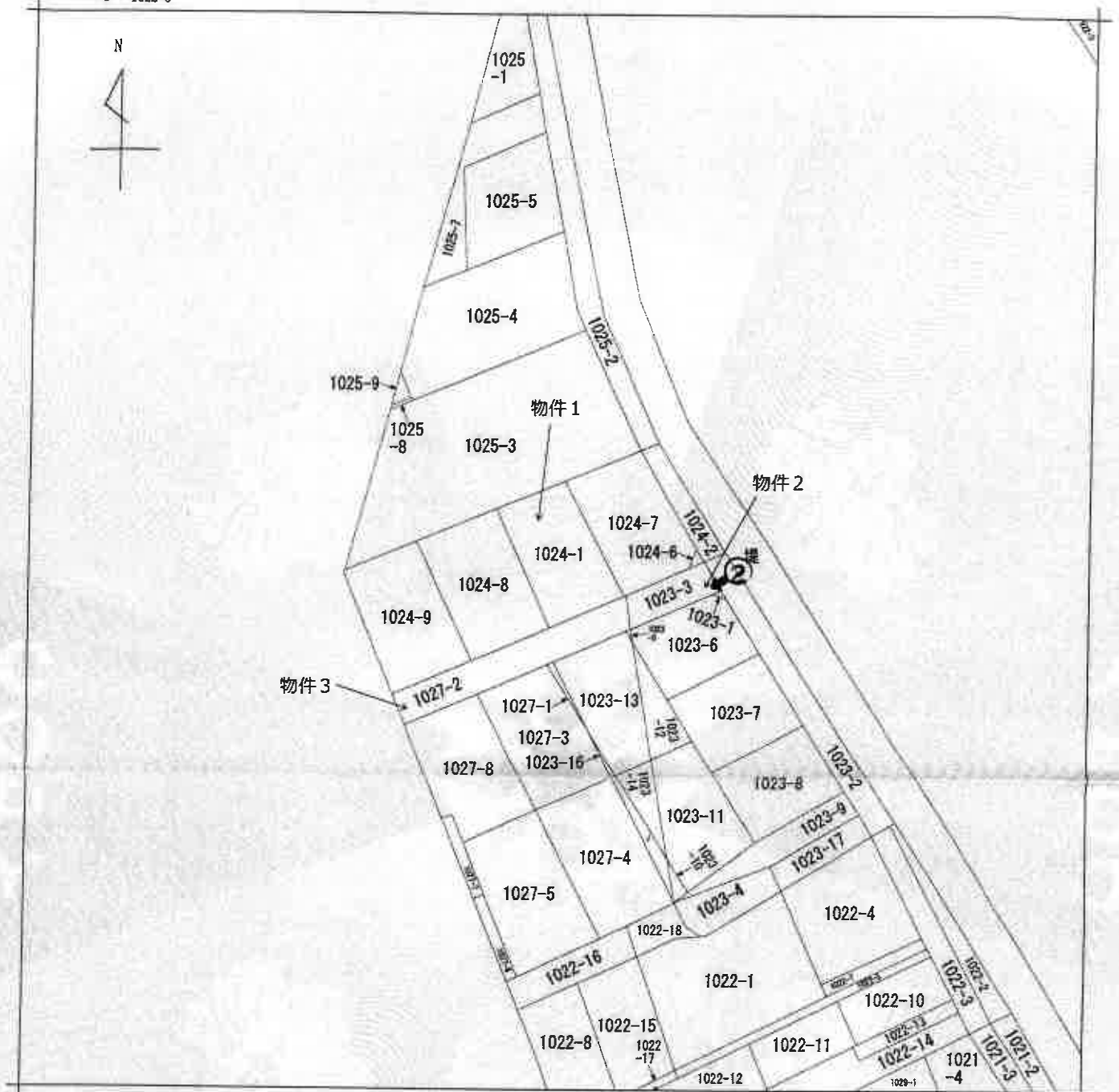
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月8日(月)	執行官室	市原市役所に対し、本建物平面図送付嘱託 千葉地方法務局市原出張所に対し、物件2、3の地積 測量図、隣地の不動産登記記録全部事項証明書送付嘱託
7年12月9日(火) 15:32-16:11	物件所在地	物件調査、写真撮影、全戸不在、連絡書投函
7年12月11日(木)	執行官室	千葉地方法務局市原出張所から上記嘱託に係る文書到着
7年12月12日(金)	執行官室	市原市役所から上記嘱託に係る文書到着
7年12月17日(水) 18:04-18:07	物件所在地	全戸不在、連絡書投函
7年12月23日(火) 17:43-17:48	物件所在地	全戸不在、解錠立入調査期日通知書投函、近隣居住者 に面談、占有関係聴取 所有者に対し、占有関係照会書送付
8年1月15日(木) 15:12-15:37	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影
(特記事項) ■ 令和8年1月15日 本建物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。		

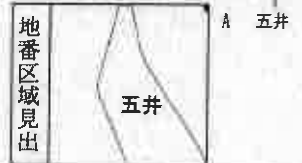
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写

イ 1023-15
ロ 1022-6



(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) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

請求部分	所在 市原市五井字下川原堤外		地番 1024番1	
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		備付年月日(原図)		補事項
				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。

(A3判をA4判に縮小した)

令和7年10月27日

千葉地方法務局市原出張所

地図整理番号：M14445

登記官

(7 枚目)

登記年月日：平成14年7月5日

323600

地積測量図 47.5

地番 1024-1, -8, -9

土地の所在 市原市五井字下川原堤外

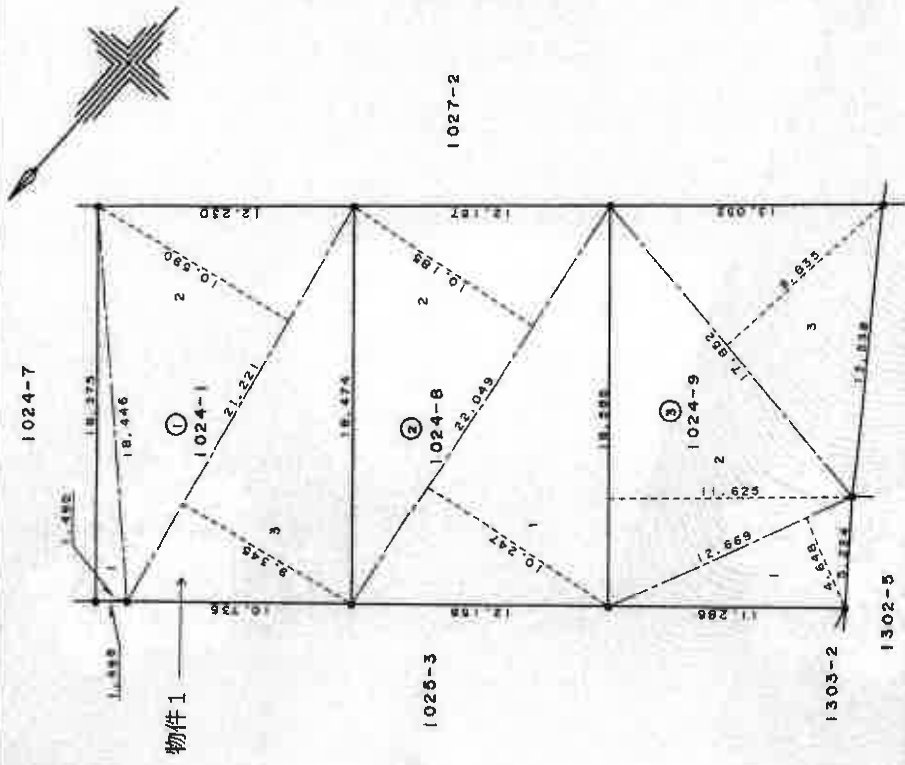


三級法採算表

地番	種別	高さ	倍率
1	1024-1	1.490	27.464540
2	1024-1	10.590	224.730390
3	1024-1	9.345	198.310245
合計			450.505175
面積			225.2525840
坪数			225.25
坪数			68.13

地番	種別	高さ	倍率
1	1024-8	10.247	225.935103
2	1024-8	10.185	224.568065
合計			450.505168
面積			225.2525840
坪数			225.25
坪数			68.13

地番	種別	高さ	倍率
1	1024-9	4.648	58.865512
2	1024-9	11.625	216.050625
3	1024-9	9.835	175.574420
合計			450.510557
面積			225.252785
坪数			225.25
坪数			68.13



記号境界線の種類
● コンクリート杭

玉前字下白山後下

作製者	申請人	縮尺	250

4年6月14日作製

(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。
令和7年10月27日 千葉県方法務局市原出張所 登記官

登記官

登記年月日：昭和43年11月14日

323608

地積測量図

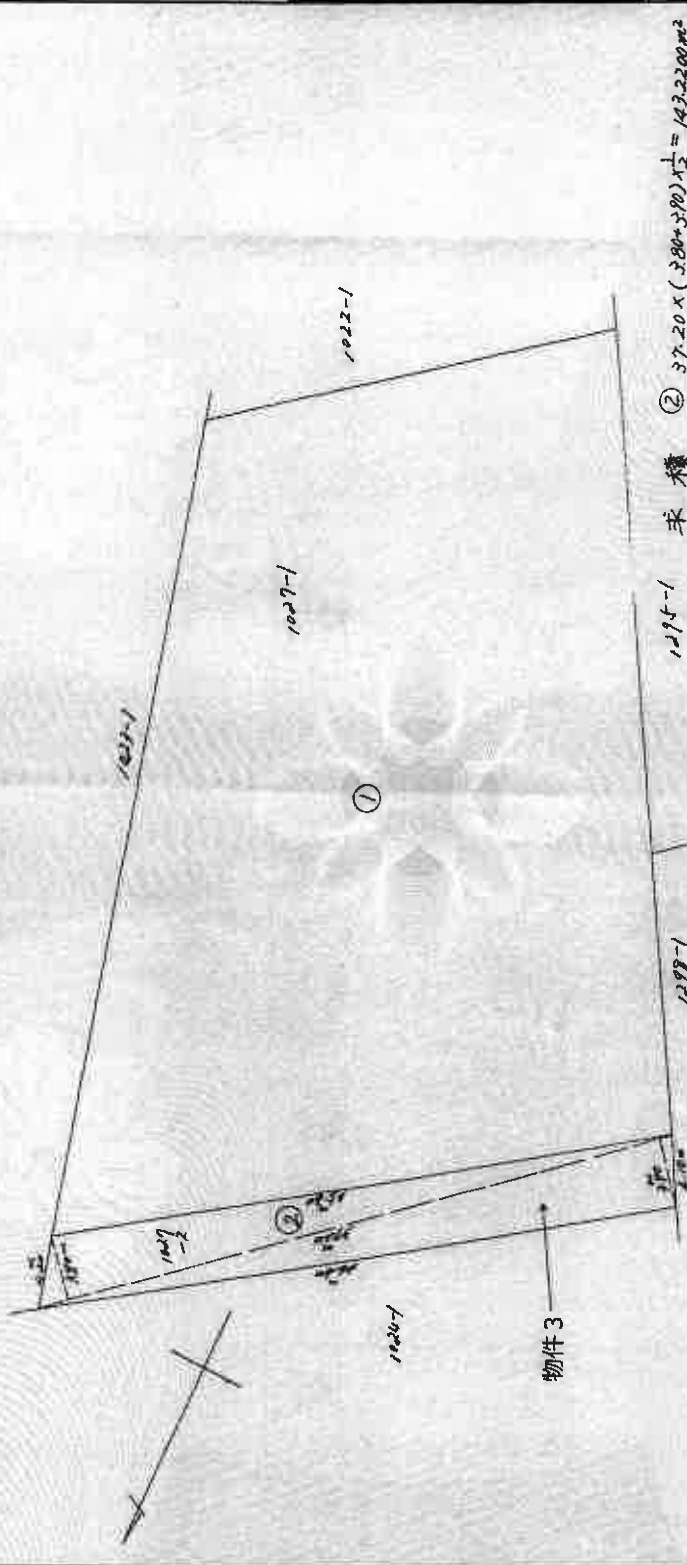
前1027

地番	1027-1 1027-2
土地の所在	市原市五井字下河原堤外

431114

作製者	陽和
作製年月日	昭和43年11月14日

申請者	[Redacted]
-----	------------



求積 ② $37.20 \times (380 + 390) \times \frac{1}{2} = 143.2200 \text{ m}^2$

① $1049.10 \text{ m}^2 - ② = 911.7800 \text{ m}^2$

地積 ② 143.22 m²

① 911.78 m²

縮尺	1/300
----	-------

(千葉土地家屋調査士会 用紙)

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12月9日 千葉地方建設局市原出張所

登記官

登記年月日：平成15年9月2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10月27日 千葉地方方法務局市原出張所 登記官

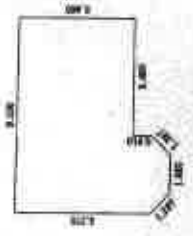
(1 枚目)

各階平面図 62824

建物図面 各階平面図 / 5.9.2

家屋番号 1024-1
 建物の所在 市原市五井字下川原堤外1024番地1

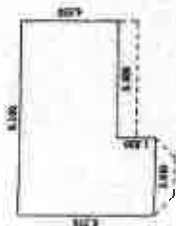
1階



求積表

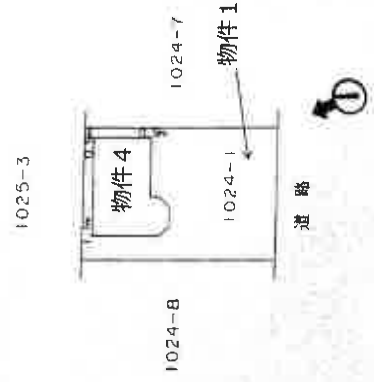
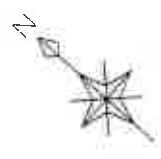
1. 820 + 3. 640)	
x 0. 910 / 2m	2. 48430
9. 100 x 5. 460	= 49. 68600
3. 640 x 0. 910	= 3. 31240
合計	55. 48270
床面積	55. 48 m ²

2階



求積表

9. 100 x 4. 550	= 41. 40500
3. 640 x 1. 820	= 6. 62480
合計	48. 02980
床面積	48. 02 m ²



平成15年9月2日 登記

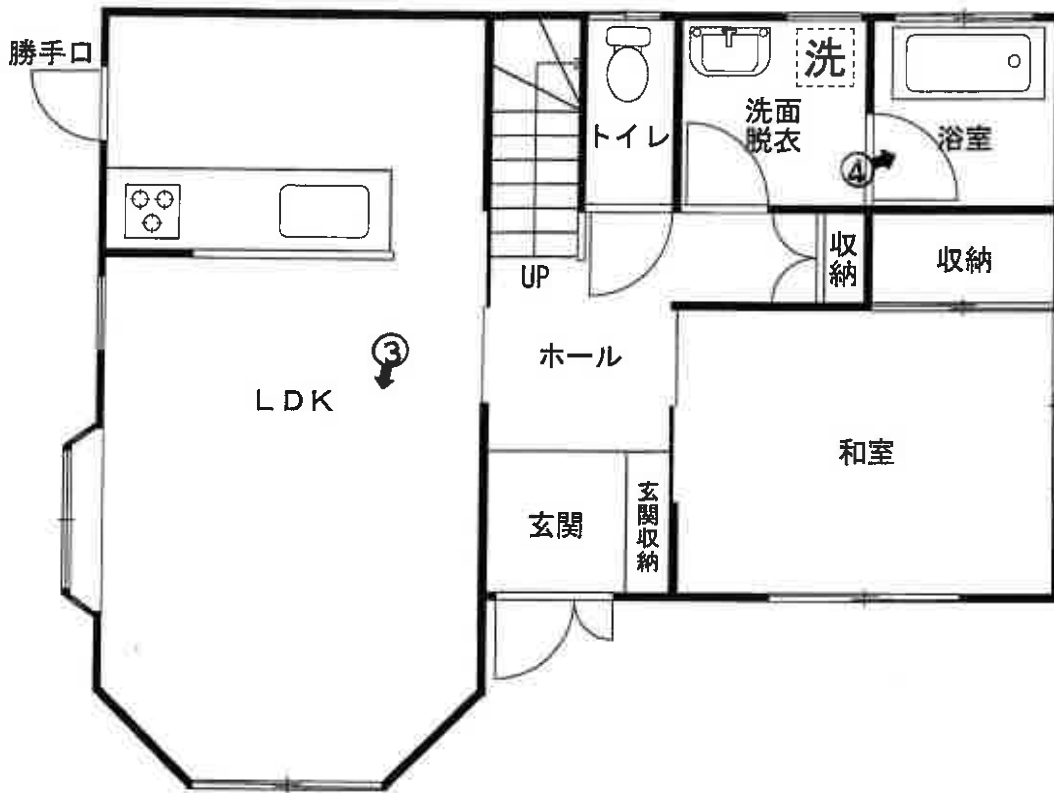
作製者	縮尺 1/250	縮尺 1/500
申請人	(A3判をA4判に縮小した)	

他図番号：M1447

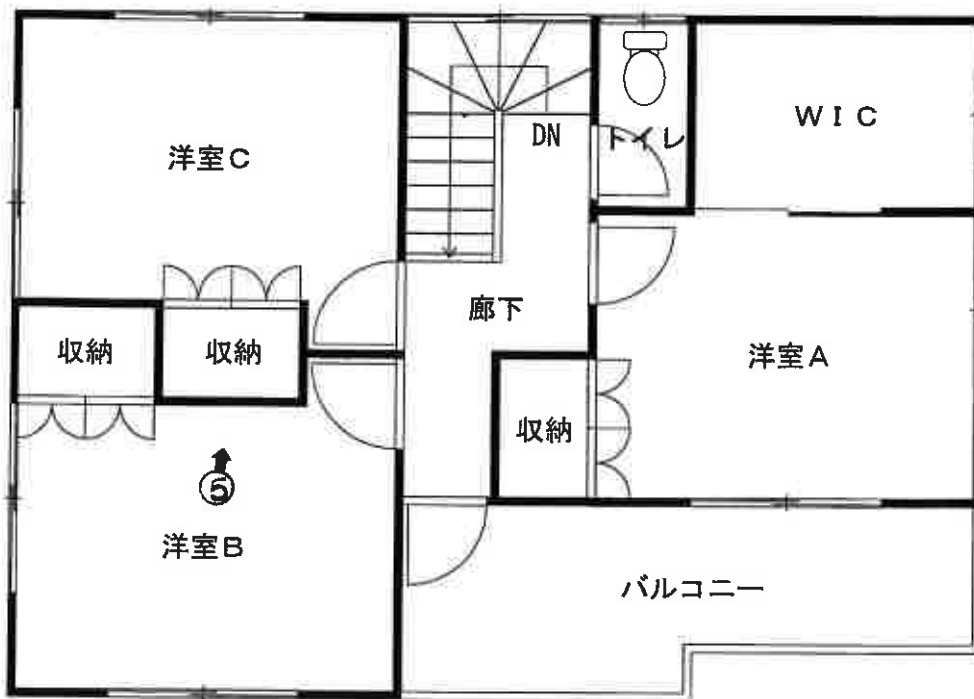
(注)O→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(千葉県土地家屋調査士会印)

間取略図



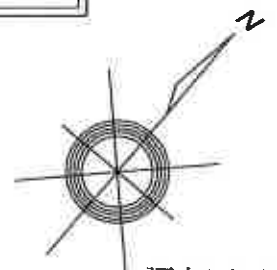
1階



2階

(注) Ⓜは写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(12枚目)



評価人作成

1



物件2、3

2



3



(13 枚目)



内壁の穴



令和7年(ケ)第411号

令和8年1月15日 現地調査

令和8年1月17日 評価

第2025-135号 発行番号

令和8年1月18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

後藤 元

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,620,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,390,000 円
物件2 (土地)	金 10,000 円
物件3 (土地)	金 20,000 円
物件4 (建物)	金 5,200,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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
3	物件目録記載のとおり。		同左
4	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		
1~4	なし		

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 市原市五井字下川原堤外
地 番 1024番1
地 目 宅地
地 積 225.26平方メートル

所有者 A

2 所 在 市原市五井字下川原堤外
地 番 1023番3
地 目 公衆用道路
地 積 51平方メートル

共有者 A 持分9分の1

3 所 在 市原市五井字下川原堤外
地 番 1027番2
地 目 公衆用道路
地 積 143平方メートル

共有者 A 持分9分の1

4 所 在 市原市五井字下川原堤外1024番地1
家屋 番号 1024番1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 55.48平方メートル
2階 48.02平方メートル

令和 7年(ㄉ)第 411号

物 件 目 録

所有者 A

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1～3)

物件1は宅地部分、物件2, 3は私道の共有持分であり、各物件の画地条件については次のとおりである。

目的物件	物件1	
位置・交通	J R内房線「五井」駅の南西方・約1.5km(道路距離) 最寄バス停「養老橋東」の南西方・約550m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模一般住宅が多い市街化調整区域内の住宅地域	
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	市街化調整区域
	用途地域	無指定
	建蔽率	指定 60%
	容積率	指定 100%
	防火規制	なし
	その他の規制	建築基準法第22条指定区域 宅地造成等工事規制区域 立地適正化計画：居住誘導区域外 立地適正化計画：都市機能誘導区域外
画地条件	形状 (長方形), 地勢 (概ね平坦), 接道方位 (南東), 間口 (約12.2m), 奥行 (約18.4m) 地積 (225.26㎡) (登記簿数量) 接面道路との関係: 中間画地, 駐車スペースは接面道路とほぼ等高, 建物敷地部分は接面道路より約0.5m高い。 隣地との高低差: 建物敷地部分について, 北東側隣接地より約0.5m高く, 南西側隣接地より約0.5m高く, 北西側隣接地とほぼ等高に接面している。	
接面道路の状況	南東側私道, 幅員 (約4.0m), 連続性 (普通), 舗装 (有), 歩道 (無), 側溝 (有)	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項5号
	位置指定年月日・番号	昭和44年6月6日・第23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	合法的なものは可 (特記事項2参照)
土地の利用状況等	物件1 隣地	物件4の建物の敷地として利用されている。 ・北東側：戸建住宅 ・北西側：戸建住宅 ・南西側：戸建住宅 ・南東側：私道を介して戸建住宅

<p>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。</p>	<p>上水道 なし ガス配管 なし 下水道 なし</p>
<p>土 壌 汚 染 等</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 過去地図の閲覧及び土壌汚染対策法に係る区域指定状況等を調査した結果、価格形成に影響を及ぼす土壌汚染の存する可能性は低いと推定する。 2. 既存建物に係る以外、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. 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の範囲・境界については、コンクリートブロック・フェンス等により区画され、法務局備付の地積測量図と概ね一致している。 2. 本件土地は市街化調整区域内に存するため、建物の再建築の可否等について、市原市都市部宅地課にて聴取したところ、以下の回答が得られた。ただし、実際の再建築に際しては、同課等と再建築の可否を含めて詳細な協議を行う必要がある。 <ul style="list-style-type: none"> ・本件建物は、都市計画法第43条の許可を受けて建築された建築物であり、同一用途（専用住宅）、同一敷地、建蔽率60%以下、容積率100%以下、延べ面積が従前の建築物の延べ面積の1.5倍以下の建築物であれば、第三者買受人においても建て替えは可能である。 3. 敷地内には、膝の高さ程度の雑草が広範に繁茂しており、地表面の状況を十分に確認することができなかった。 4. 本件土地は上水道未整備区域に存し、生活用水は井戸水を利用している。敷地内には、井戸水を住宅内に供給するためのホームポンプ及びその付属設備が設置されている。井戸水が水道法の水質基準に適合しているかは不明である。 5. 本件建物は下水道未整備区域に存し、排水処理については浄化槽方式と推察されるが、現地にて目視で確認した限りでは、敷地内において浄化槽の設備は確認できなかった。 6. 敷地内には、スチール製の簡易な物置及びコンテナが設置されており、いずれも基礎を有さないため動産と認定した。 7. 市原市ハザードマップ、ちば情報マップ等を閲覧した結果、洪水、高潮の浸水想定区域に指定されている。土砂災害警戒区域には指定されていない。

(物件2, 3 : 公衆用道路)

- ・物件2, 3は、物件1の南東側で接面する幅員約4.0mの舗装私道（建築基準法第42条1項5号道路）の共有持分である。
- ・公簿地積は、物件2 : 51㎡, 物件3 : 143㎡, 登記簿上の地目及び現況は公衆用道路であり、固定資産税・都市計画税は非課税となっている。
- ・公法上の規制は物件1と同じ。尚、現地調査時に債務者兼所有者が不在であり、通行等に関する取決めについて聴取できなかった。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件4)

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15年4月10日 新築
	経 過 年 数	約 23 年
	経済的残存耐用年数	約 7 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	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。浄化槽は雑草等が繁茂し確認できなかつたため、下水の処理方式は不明)
そ の 他	—	
品 等	普通	
保守管理の状態	<p>やや劣る</p> <p>室内には猫用の餌やトイレが設置されており、猫が飼育されているものと推察される。現地調査時に猫は確認できなかったが、室内を自由に行動している様子うかがわれ、各所にひっかき傷が確認された。洋室Bの壁には、人の頭程度の大きさで見受けられる穴が開いている。また、LDK及び各居室には家財道具、日用品、衣類等が多数散在しており、床の状態を十分に確認することはできなかった。目視で確認した限りでは、床材の傷、壁紙や建具の汚れ等、経年相応の損耗が所々に認められ、建物の保守管理の状態はやや劣るものと判断した。</p>	
床面積(現況)	床面積 1階	55.48㎡
	2階	48.02㎡
	延べ	103.50㎡ (登記簿数量と同じ)
現況用途等	現況用途	1・2階：居宅
	間取り	4LDK+WIC (別添間取略図を参照)
建物の利用状況	債務者兼所有者が居住し占有している。	
特記事項	<p>1. 建築確認：平成14年10月21日/H14認建市原000992号 完了検査：平成15年4月23日/H15証建市原000048号</p> <p>2. 本件建物の建築資材、建築時期からアスベスト含有材が使用されている可能性は低いと推察する。</p> <p>3. 現地調査時に債務者兼所有者が不在であり、リフォームの有無、雨漏りや水漏れの有無、震災や台風による被害の有無、設備機器の稼働状況等について聴取できなかった。(設備の動作確認は行っていない)</p>	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3(土地)

目的土地の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	持分 エ	建付減価 オ	土地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ = カ
1	29,100	1.04	225.26	1/1	1.00	6,817,000
2	29,100	0.05	51	1/9	---	8,000
3	29,100	0.05	143	1/9	---	23,000
計						6,848,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 (市原-10)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ \text{円/㎡} & & & & & & \text{円/㎡} \\ 66,300 & \times & \frac{(102.1)}{100} & \times & \frac{100}{(101)} & \times & \frac{100}{(230)} = 29,100 \end{array}$$

◇ 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+1% (格差率) 101

◇ 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) 230

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：【物件1】
(相乗積) 方位+4% (格差率) 1.04

【物件2, 3】
公衆用道路-95% (格差率) 0.05
共同利用されている私道で、宅地利用は困難であり、市場性が劣る。

ウ 地積：登記簿数量による。

エ 持分：登記簿のとおり

オ 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4(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	持分 ウ	現価率 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ = オ
4	180,000	103.50	1/1	0.216	4,024,000

エ 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 よる率		
4	5%	7年	23年	0.27	▲20%(0.80)	0.216

① 耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{定額法による率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

- 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

建物躯体の状態、保守管理状況、建築様式、建築資材の変化等を考慮した。

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	6,817,000	0.50	法定地上権	3,409,000

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50%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カ, 1②オ) 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) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	6,817,000	- 3,409,000		1.00	0.70	2,390,000
2	8,000			1.00	0.70	10,000
3	23,000			1.00	0.70	20,000
4	4,024,000	+ 3,409,000	1.00	1.00	0.70	5,200,000
一括価格(合計)						7,620,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：特段考慮すべき要因はないことから、不要と判断した。

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

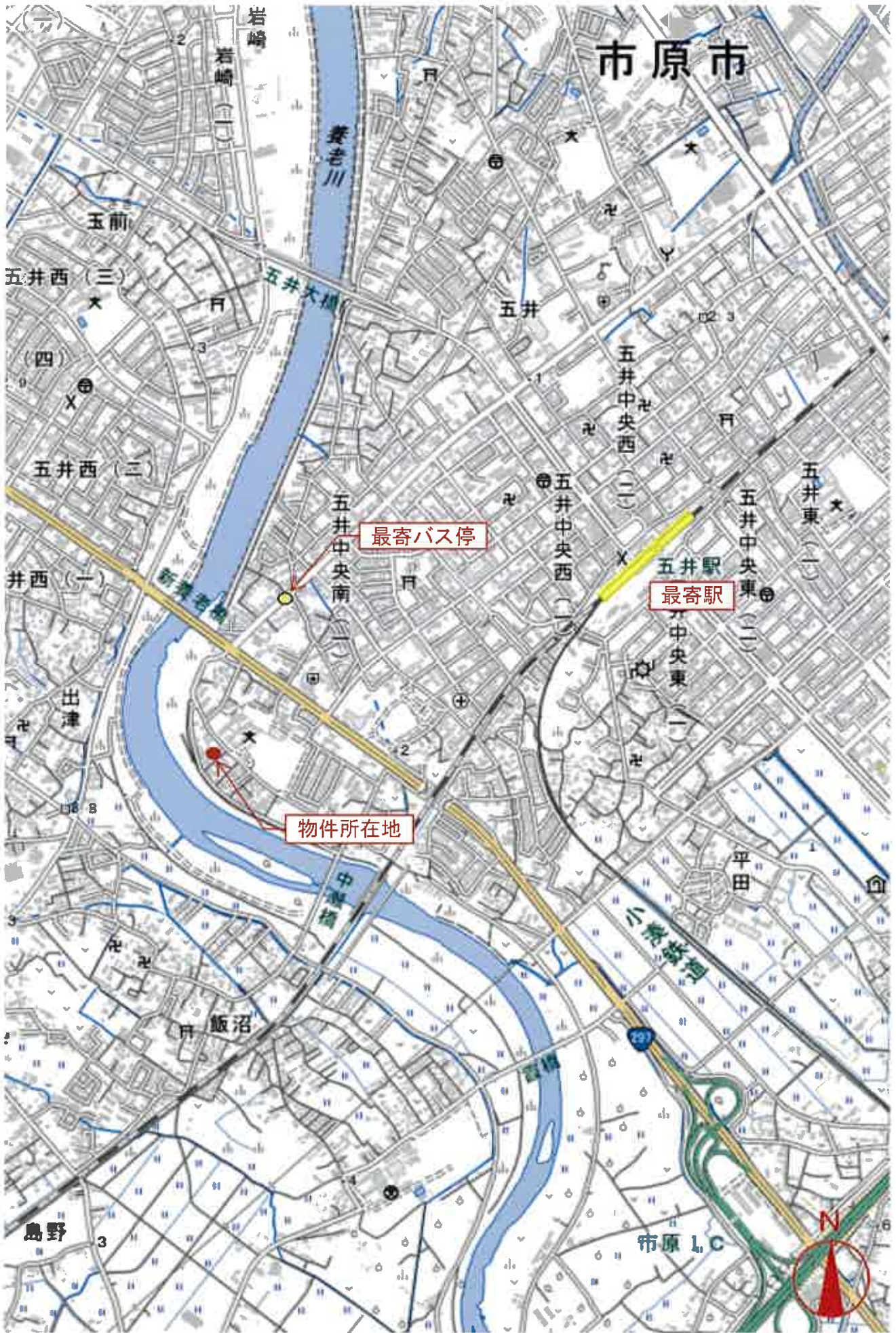
基準地価格 (市原-10)

所 在	千葉県市原市五井字下川原890番3
価 格	66,300 円/m ²
位 置	JR内房線, 小湊鉄道「五井」駅の南西方・約1.2km
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	165m ²
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道
接 面 街 路	北西側 4m 市道
用 途 指 定 等	第一種住居地域、高度地区 (指定建蔽率60%, 指定容積率200%)
地 域 の 概 要	一般住宅を中心に、貸家住宅等も見られる住宅地域

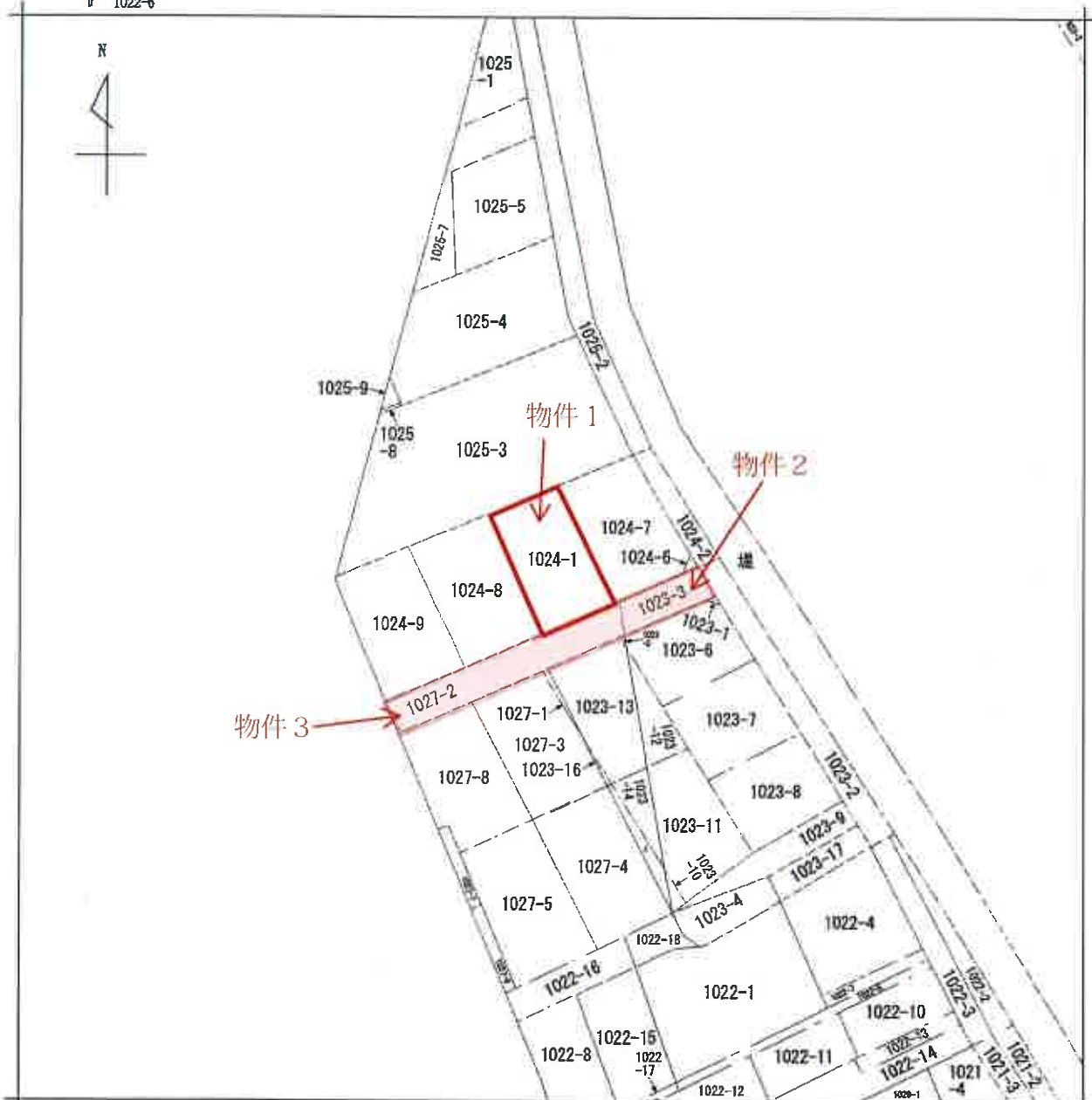
第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取略図

以 上



イ 1023-15
ロ 1022-6



請求部	所在	市原市五井字下川原堤外			地番	1024番1		
出力尺	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		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補事項	

本図面はA3判をA4に縮小したものです
(1/1)

登記年月日: 平成14年7月6日

323600

地積測量図 4.7.5

地番 1024-1,-8,-9

土地の所在 市原市五井字下川原堤外



三斜法求積表

物件 1

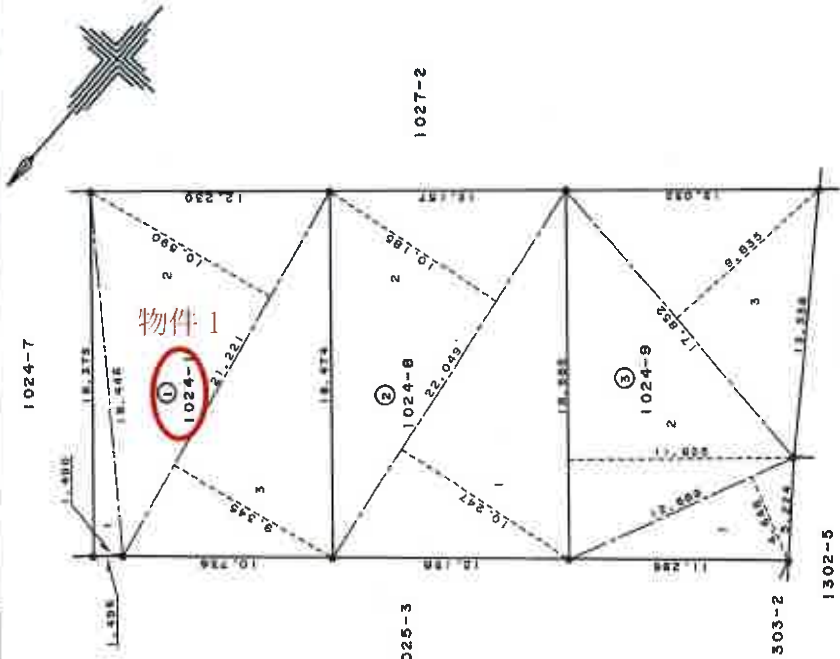
区画	区画番号	高さ	石積積
1	18.446	1.490	27.484540
2	21.221	10.590	224.730390
3	21.221	9.345	198.510245
計			450.725175
面積			225.2625875
地積			225.26
算			68.14

物件 2

区画	区画番号	高さ	石積積
1	22.049	10.247	225.936103
2	22.049	10.183	224.569065
計			450.505168
面積			225.2525840
地積			225.25
算			68.13

物件 3

区画	区画番号	高さ	石積積
1	12.559	4.648	58.685512
2	18.585	11.825	216.050625
3	17.852	9.835	175.574420
計			450.310557
面積			225.252785
地積			225.25
算			68.13



記号 境界線の種類

○	コンクリート杭
---	---------

玉前字下白山後下

作製者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

14年6月14日(作成)

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

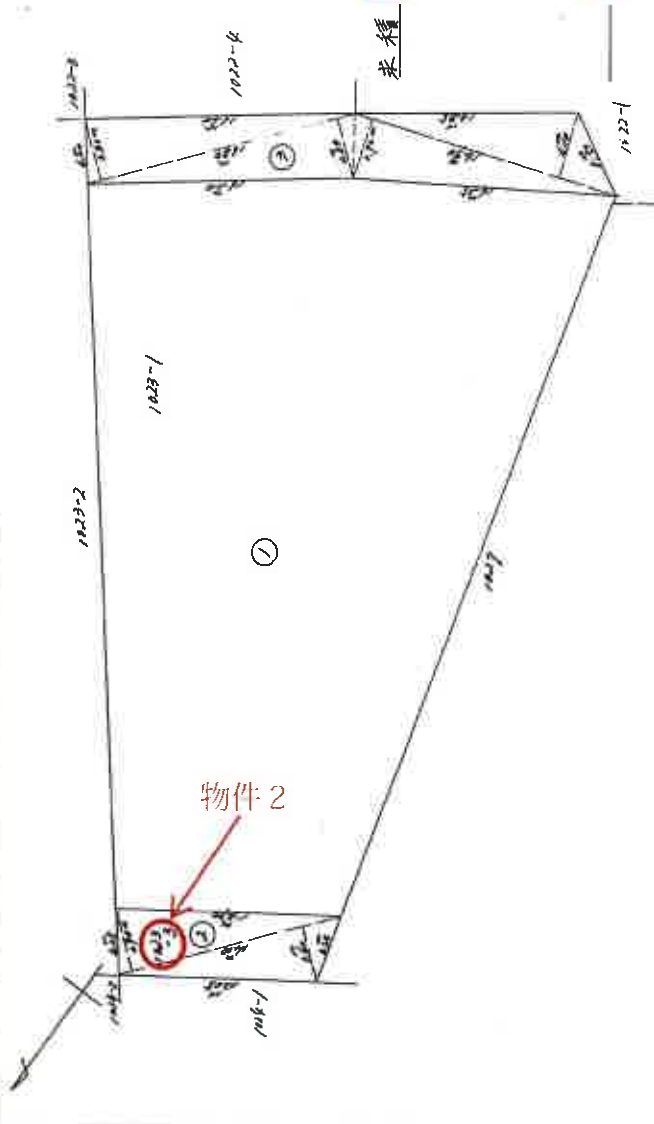
本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記年月日：昭和43年11月14日

323592

測量地積図

番 1023-1
1023-2, 1023-4
土地の所在 市原市五井字下河原堤外



43.11.14

作製年月日	作製者	申請人
昭和43年11月14日	[Redacted]	[Redacted]

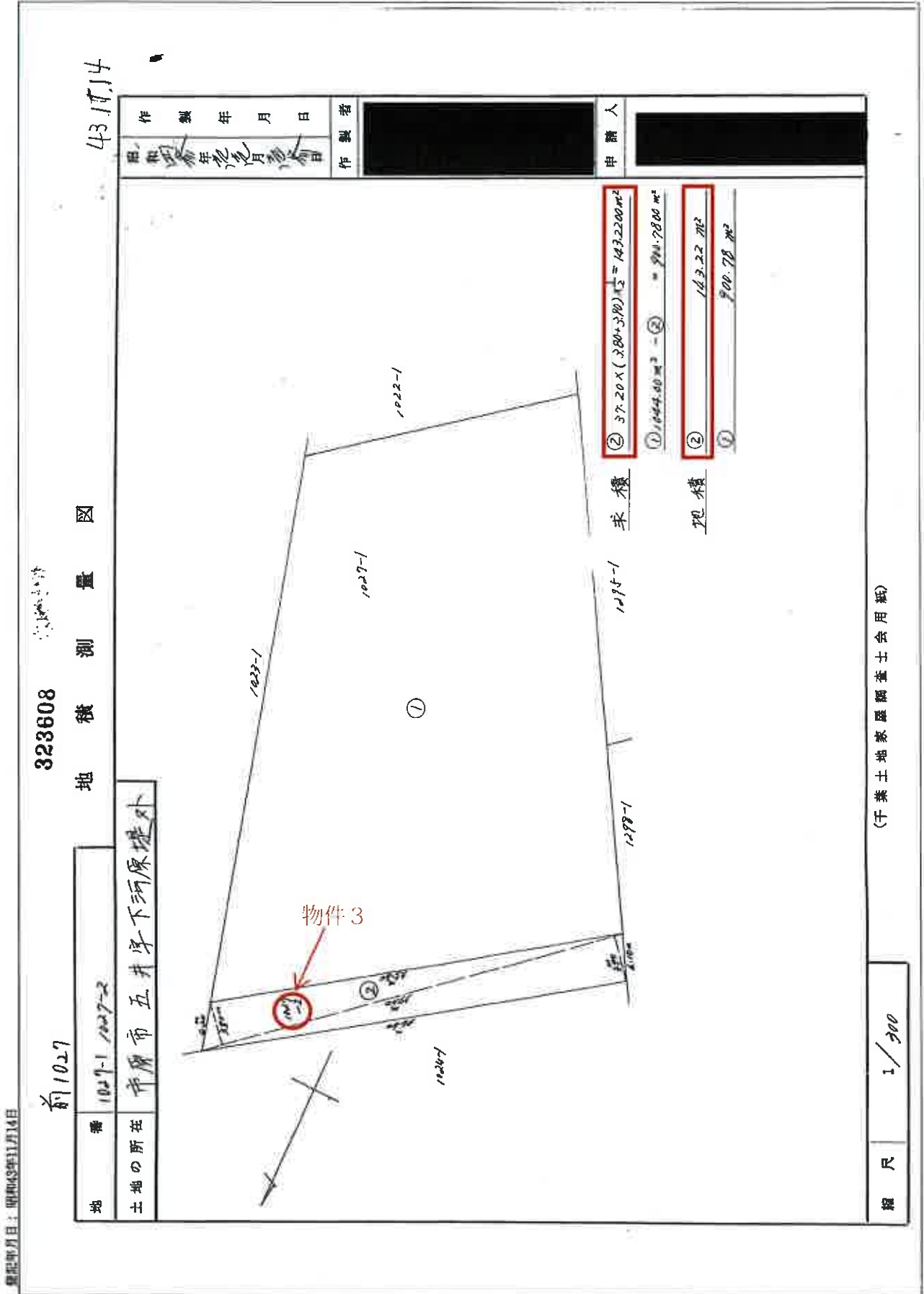
②	$14.00 \times (280 + 160) \div 2 = 2700.00$
③	$4.80 \times (3.00 + 2.80) \div 2 = 13.68$
合計	$2700.00 + 13.68 = 2713.68$
①	$2713.68 \times 1.2 = 3256.416$
②	51.10 m ²
③	231.48 m ²
④	1353.98 m ²

昭和43年11月14日

(千葉土地家屋調査士会用品)

縮尺 1/300

本図面はA3判をA4に縮小したものです



本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記年月日：平成15年9月2日

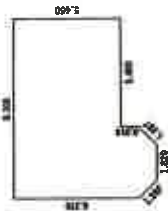
建物図面
各階平面図 / 5.9.2

家屋番号 1024-1

建物の所在 市原市五井字下川原堤外1024番地1

各階平面図
62824

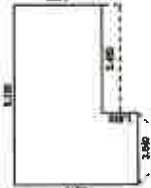
1階



求積表

(1,830 + 3,640)		
X 0,910 / 2 =	2,484.90	
9,100 X 5,460 =	49,686.00	
3,640 X 0,910 =	3,312.40	
合計	55,482.70	
床面積	55.48	m ²

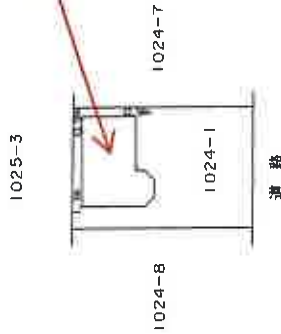
2階



求積表

9,100 X 4,550 =	41,405.00	
3,640 X 1,830 =	6,624.80	
合計	48,029.80	
床面積	48.02	m ²

物件 4

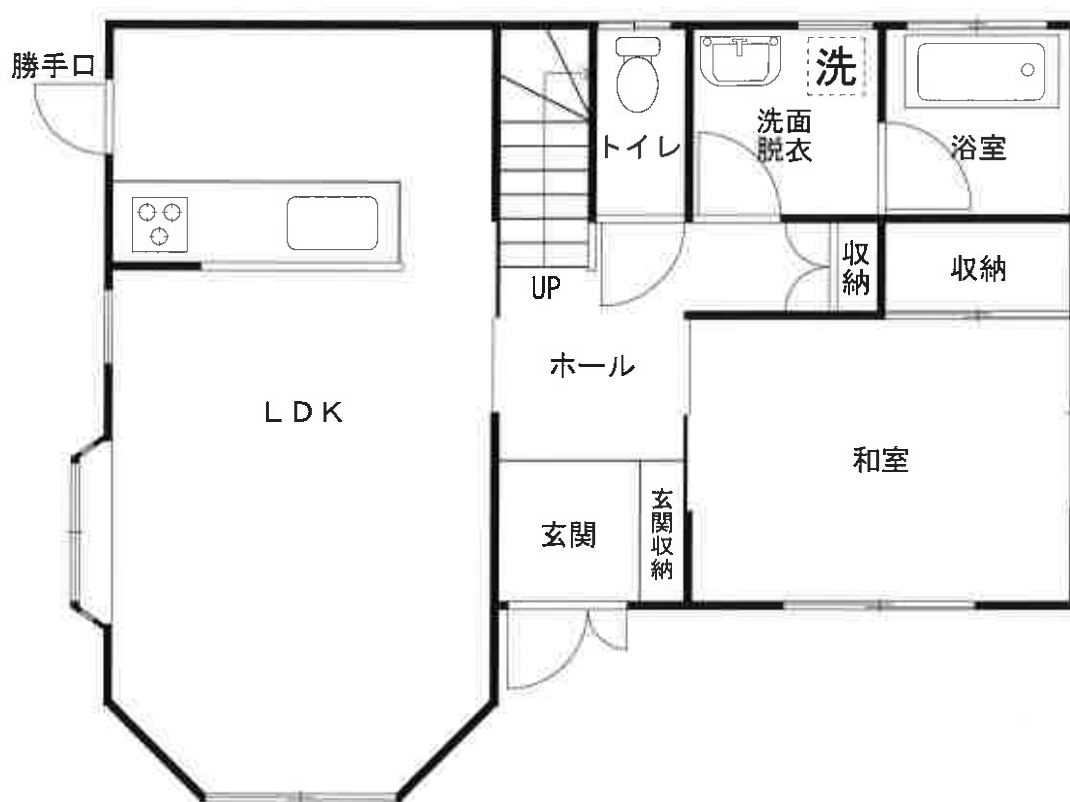


平成十五年九月五日 登記

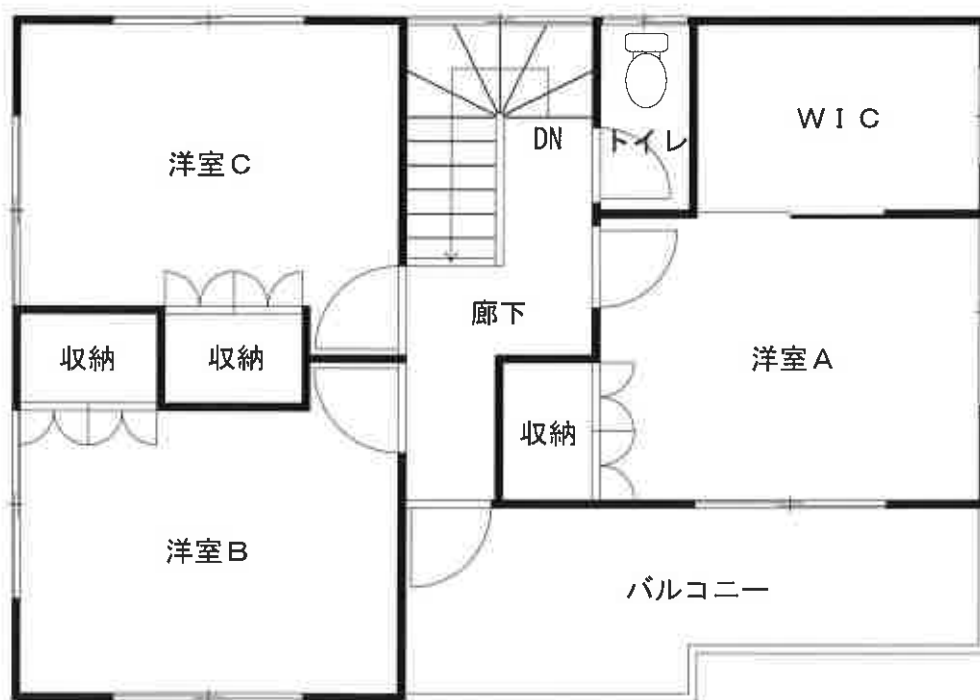
製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
	日作製)		(千葉県土地家屋調査士会所属)

本図面はA3判をA4に縮小したものです

間取略図



1階



2階

