

期間入札の公告

令和 8年 6月16日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 渡 邊 美和子

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 7月 1日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15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 7月29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 7月16日 午前 9時00分から 令和 8年 7月21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 6月16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 東金市関内字鶴舞
地 番 2 4 1 番 3
地 目 宅地
地 積 1 4 0 . 0 0 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 東金市関内字鶴舞 2 4 1 番地 3
家屋 番号 2 4 1 番 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 4 . 7 1 平方メートル
2 階 2 8 . 1 5 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 東金市関内字鶴舞
地 番 2 4 1 番 1 4
地 目 雑種地
地 積 2 . 0 0 平方メートル
共有者 A 持分 8 分の 1

物 件 明 細 書

令和 8年 4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

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

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3】

本件土地は共有持分についての売却であり、ゴミ置場として利用されている。

《 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 東金市関内字鶴舞
地 番 2 4 1 番 3
地 目 宅地
地 積 1 4 0 . 0 0 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 東金市関内字鶴舞 2 4 1 番地 3
家屋 番号 2 4 1 番 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 4 . 7 1 平方メートル
2 階 2 8 . 1 5 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 東金市関内字鶴舞
地 番 2 4 1 番 1 4
地 目 雑種地
地 積 2 . 0 0 平方メートル
共有者 A 持分 8 分の 1



令和8年(ヌ)第3号
令和8年2月18日受理
令和8年3月31日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 田 中 剣 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 東金市関内字鶴舞
地 番 2 4 1 番 3
地 目 宅地
地 積 1 4 0 . 0 0 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 東金市関内字鶴舞 2 4 1 番地 3
家屋 番号 2 4 1 番 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 4 . 7 1 平方メートル
2 階 2 8 . 1 5 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 東金市関内字鶴舞
地 番 2 4 1 番 1 4
地 目 雑種地
地 積 2 . 0 0 平方メートル
共有者 A 持分 8 分の 1

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、3
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) ■雑種地(ゴミ置場、物件3)
形 状	□公図のとおり ■地積測量図のとおり(物件1、3) □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 上記の者が物件1土地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	・物件3(写真②参照)について、本件競売の対象はAの共有持分のみである。 ・「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	■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 (本敷地) 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、南西側に駐車スペースがある(写真①参照)。南側が幅員約4.3メートルの市道に、西側が幅員約4.6メートルの赤道(公道上、一部水路敷)に、各々接する。なお、評価人の調査によると、東側隣接地(241番4)は「241番12」土地の敷地延長部分とのことである。
- 2 駐車スペースの出入口部分を除き、本敷地と各隣接地とは門扉やフェンス等により概ね仕切られており、これらを地積測量図と照合することにより本敷地の範囲を認識することができる。フェンスの一部が破損している。
- 3 本敷地内には、使用されなくなった電化製品や古タイヤ、ごみ類が置かれている。

■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ており、居住者によって現に居宅として使用されている(写真③④参照)。内部は家財道具等でやや雑然とした状態である。
- 2 本建物の内部は、天井、内壁、床に経年相応の劣化(細かな傷や変色等)及び汚損した箇所があることに加え、以下の損傷等も見られた。
 - ・浴室の浴槽が破損している(写真④参照)。また、浴室入口ドアの取っ手が外れている。
 - ・洗面所の天井クロスが剥がれて垂れ下がっている(写真⑤参照)。また、洗面化粧台が傾いている。
 - ・2階和室の天井に雨漏りの跡と推測されるシミがある(写真⑥参照)
 - ・玄関やLD等の内壁に複数の穴が開いている。
 - ・玄関の下足入れが破損している。
 - ・階段下の物入の扉が壊れている。
- 3 駐車スペース脇の外壁に凹みがある。また、バルコニーの床の裏側(下部)の一部が腐食している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 A	<p>本建物の購入代金は全額支払い済ですので、競売になっていることの意味が分かりません。</p> <p>(令和8年2月27日に面談聴取)</p>
■債務者 A の親族	<p>本建物には、A とその息子 2 人が住んでいます。</p> <p>A は精神が不安定な状態です。</p> <p>(令和8年3月4日に電話聴取)</p>
■債務者 A の家族	<p>本建物には、母(A)と私と弟が住んでいます。</p> <p>母は以前から精神が不安定になる時があります。競売のことは理解していないようです。</p> <p>平成24年か25年頃にバルコニーの床を修繕しました。また、5年くらい前に玄関、1階廊下、リビング、トイレ等の床を張り替えました。</p> <p>浴室の換気扇が故障しています。キッチンの蛇口から水漏れしています。</p> <p>駐車スペース脇の外壁の凹みは、駐車の際に自動車が接触して生じたものです。</p> <p>本建物内でペットは飼育していません。</p> <p>本建物内でシロアリを見たことはありません。</p> <p>東日本大震災や大型台風の被害はありませんでした。</p> <p>近隣との間で境界線について争いはありません。</p> <p>ゴミ置場(物件3)の使用について、共有者間で特に取り決めはありません。</p> <p>管理費等の負担もありません。</p> <p>(令和8年3月18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
8年2月27日(金) 11:10-11:35	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、債務者Aと立入調査日の打ち合わせ
8年3月4日(水) 19:13-19:19	千葉地方裁判所 執行官室	Aの親族より本建物の占有状況等について電話聴取
8年3月18日(水) 10:00-11:00	物件所在地	Aの家族が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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年3月18日 目的物件に債務者Aが在宅していることが予想されたが、抵抗する可能性があったので、立会人を同行して臨場した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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。

地番区域見出
関内

A3判をA4判に縮小

請求部	所在	東金市関内字鶴舞		地番	241番3		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和45年2月27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。

(千葉地方法務局東金出張所管轄)

令和8年1月7日

千葉地方法務局

請求番号：13-1

登記官

(1/1)

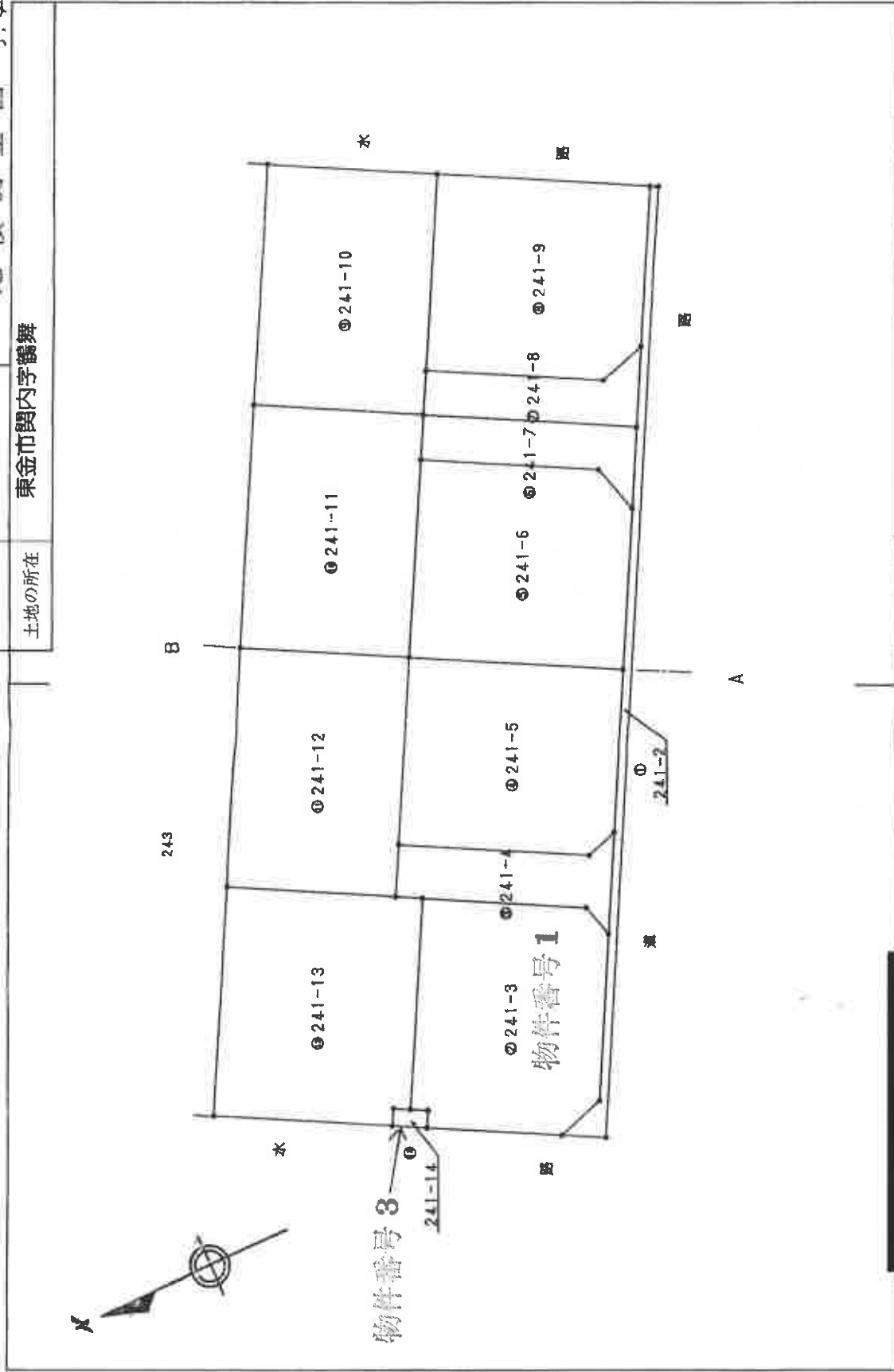
(6 枚目)

登記年月日：平成5年4月21日

92671

地積測量図
5.4.24

地番	241-2, 241-14
土地の所在	東金市関内字鶴舞



作製者	申請人	縮尺	250
(平成 年 月 日作製)			
平成 年 月 日			

(千葉県地籍調査士会印紙)

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。

(千葉県地方務局東金出張所管轄)

令和8年1月7日 千葉県地方務局

登記官

登記年月日：平成5年4月21日

92673

241-2-28-14
地積測量図 5.4.21

東金市関内字鶴舞

地番
土地の所在

物件番号 1

測量① 241-7			測量② 241-8			測量③ 241-9			測量④ 241-10			測量⑤ 241-11		
序号	面積	容積率	序号	面積	容積率	序号	面積	容積率	序号	面積	容積率	序号	面積	容積率
イ	3,431	1.434	イ	7,482	2.437	イ	11,898	1.834	イ	13,533	2.783	イ	13,414	2.330
ロ	14,949	0.490	ロ	10,103	1.474	ロ	11,933	2.492	ロ	11,743	1.183	ロ	13,414	2.335
ハ	52,619	0.491	ハ	14,834	0.497	ハ	4,635	0.315	ハ	15,743	2.444	ハ	13,423	2.427
			ニ	14,024	1.474	ニ	15,432	2.282	ニ			ニ		
			ホ	15,432	2.282	ホ	14,532	2.322	ホ			ホ		
			ヘ	14,532	2.322	ヘ	148,352	2.749	ヘ	5,433	1.411	ヘ		
			総面積	31,846		総面積	148,352		総面積	23,718		総面積	148,352	
			容積率	1.434		容積率	1.434		容積率	1.434		容積率	1.434	

測量⑥ 241-12			測量⑦ 241-13			測量⑧ 241-14			測量⑨ 241-15		
序号	面積	容積率	序号	面積	容積率	序号	面積	容積率	序号	面積	容積率
イ	15,248	2.433	イ	16,948	1.428	イ	12,451	1.323	イ	17,451	1.414
ロ	13,414	2.335	ロ	16,948	2.492	ロ	17,451	1.183	ロ	17,451	1.183
ハ	4,635	0.315	ハ	11,312	1.411	ハ			ハ		
			総面積	32,811		総面積	29,902		総面積	34,902	
			容積率	1.434		容積率	1.434		容積率	1.434	

申請人
(平成 年 月 日作製)

製作者

縮尺

平成 5年 4月 17日

請求番号：13-2

(千葉土地家賃調整士会用紙)

(3/4)

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。

(千葉県地方務局基金出強所管轄)

令和 8年 1月 7日 千葉県地方務局

登記官

(9 枚目)

登記年月日：平成5年4月21日

92674

241-2-24-14

地番

土地の所在

東金市関内字鶴舞

3/3 地積測量図 5.4.21

地番 241-12		
各号	面積	各面積
イ	10.472	0.424
ロ	14.727	9.321
ハ	14.727	7.328
ニ		278.045972
ホ		128.921800
ヘ		128.921800

地番 241-13		
各号	面積	各面積
イ	10.401	0.401
ロ	16.024	0.024
ハ	10.524	7.511
ニ	12.188	2.492
ホ	12.188	1.452
ヘ		102.02772
ヘ		128.921800
ヘ		128.921800

物件番号 3

地番 241-14		
各号	面積	各面積
イ	2.227	0.401
ロ	2.227	0.401
ハ		6.02428
ニ		1.022118
ホ		1.022118

合算面積 1359.096875 m²

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。

(千葉県地方務局東金出張所管轄)

令和8年1月7日

千葉地方務局

登記簿

(10 枚目)

作製者

申請人

縮尺

1/

(平成 年 月 日作製)

平成 5年 4月 17日

(千葉県土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成5年8月26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。
(千葉県地方務局東金出番所留稿)

令和8年1月7日 千葉県地方務局

登記官

(11 枚目)

請求番号 13-3

平成 5年8月21日

平成五年八月廿六日

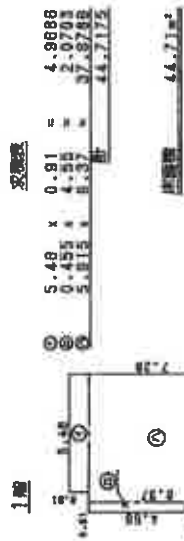
(千葉県土地家屋調査士会印)

A3用紙に縮小

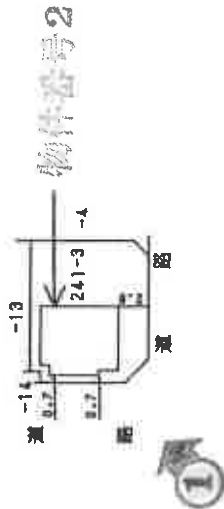
6598 各階平面図

建物各階平面図

家屋番号	241-3
建物の所在	千葉県千葉市中央区241番地3



○写真撮影位置と方向



作製者	申請人	縮尺 250	縮尺 500
-----	-----	--------	--------

建物間取図

←○写真撮影位置と方向

【1階】



【2階】



(12枚目)

評価人作成



①



②

物件 3



③



④

浴槽が破損している



⑤

天井クロスが剥がれて
垂れ下がっている



⑥

雨漏りの跡(推測)

副本

令和8年（又）第3号

令和8年3月18日現地調査

令和8年3月19日評価

第26K-013号発行番号

令和8年3月27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		840,000 円
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	460,000 円
物件2 (建物)	金	370,000 円
物件3 (土地)	金	10,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2、3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
3	物件目録記載のとおり。		同左
番号	特記事項		
1～3	ない。		

物 件 目 録

- 1 所 在 東金市関内字鶴舞
地 番 241番3
地 目 宅地
地 積 140.00平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 東金市関内字鶴舞241番地3
家屋 番号 241番3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 44.71平方メートル
2階 28.15平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 東金市関内字鶴舞
地 番 241番14
地 目 雑種地
地 積 2.00平方メートル
共有者 A 持分8分の1



	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
	物件3	物件1に隣接する共有のゴミ置き場
	隣地	・北側：住宅 ・東側：住宅 ・南側：市道を介して農地 ・西側：赤道等を介して空地
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	なし
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、3は従来農地であった土地を宅地等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建物の敷地及び公衆用道路等であり、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、境界線についてはスチール製の柵及びコンクリートブロック等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。物件3の敷地の範囲についてもコンクリートブロックにより明瞭に判別される。</p> <p>2. 物件1の南西側に駐車スペースがある。物件1の東側は庭となっているが、不要品が置かれている箇所がある。</p> <p>3. 門扉は鍵が故障している。スチール製の柵は、南東側にてやや折れ曲がっているほか、北西側に破損箇所がある。</p> <p>4. 物件1が東側で隣接する241番4土地は241番12土地のための敷地延長部分である。</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5年8月4日新築
	経過年数	約33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	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, 上水道, プロパンガス, 浄化槽)
	そ の 他	—
床面積(現況)	床面積 1階 44.71㎡ 2階 28.15㎡ 延べ 72.86㎡ (登記簿数量と同じ)	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	2LDK(別添建物間取図参照)
品 等	普通	
保守管理の状態	<p>やや劣る</p> <ul style="list-style-type: none"> 1階: 玄関脇の壁に穴が空いている。下足入れが破損している。LDK室の東側窓の下に穴が空いている。風呂場の浴槽が破損している。Aの家族の陳述によれば、風呂場の換気扇が故障しているとのことであり、そのためか洗面所の天井クロスが大きくめくれている。洗面所の洗面器の下の床が腐食しており洗面器が傾いている。Aの家族の陳述によれば、キッチンの蛇口から水漏れあるとのことである。 LDK室, 1階廊下, トイレの床は5年位前にリフォームしたとのことであった。 	

	<p>・ 2階： 和室の天井にシミが認められる。洋室の南側窓の下に穴が生じている。洋室では煙草臭がする。また洋室ドア脇の廊下壁クロスに穴が空いている。</p> <p>外部： 駐車スペース脇の外壁に凹みが認められる。2階ベランダを下から見上げると、ベランダ床の裏側の雨樋付近2箇所が傷んでいる。</p> <p>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。</p>
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	<p>1. 建築確認：平成5年5月19日／第建95-1号 検査済証：平成5年8月31日／第建95-1号</p> <p>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。</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	持分 エ	建付減価 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	7,870	0.94	140.00	—	0.90	932,000
3	7,870	0.05	2.00	1/8	—	(最低価格) 1,000
計						933,000

ア 標準価格：(公示価格等からの規準)

地価公示等(基準地 東金(県)-4)

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 14,600 \text{ 円/㎡} & \times \frac{(100)}{100} & \times \frac{100}{(103)} & \times \frac{100}{(180)} & = & 7,870 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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+3% (格差率) 103

◇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) 180

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%、形状-2%、角地+2%、ゴミ置き場隣接-10% (格差率) 0.94

【物件3】

ゴミ置き場-95% (格差率) 0.05

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) 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	140,000	72.86	0.025	255,000

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	33年	0.05	▲50% (0.50)	0.025

(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	932,000	0.30	法定地上権	280,000

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カ, 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=カ
1	932,000	- 280,000		1.00	0.70	460,000
2	255,000	+ 280,000	1.00	1.00	0.70	370,000
3	1,000			1.00	0.70	(最低価格) 10,000
一括価格 (合計)						840,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：特にない

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（東金（県）-4）

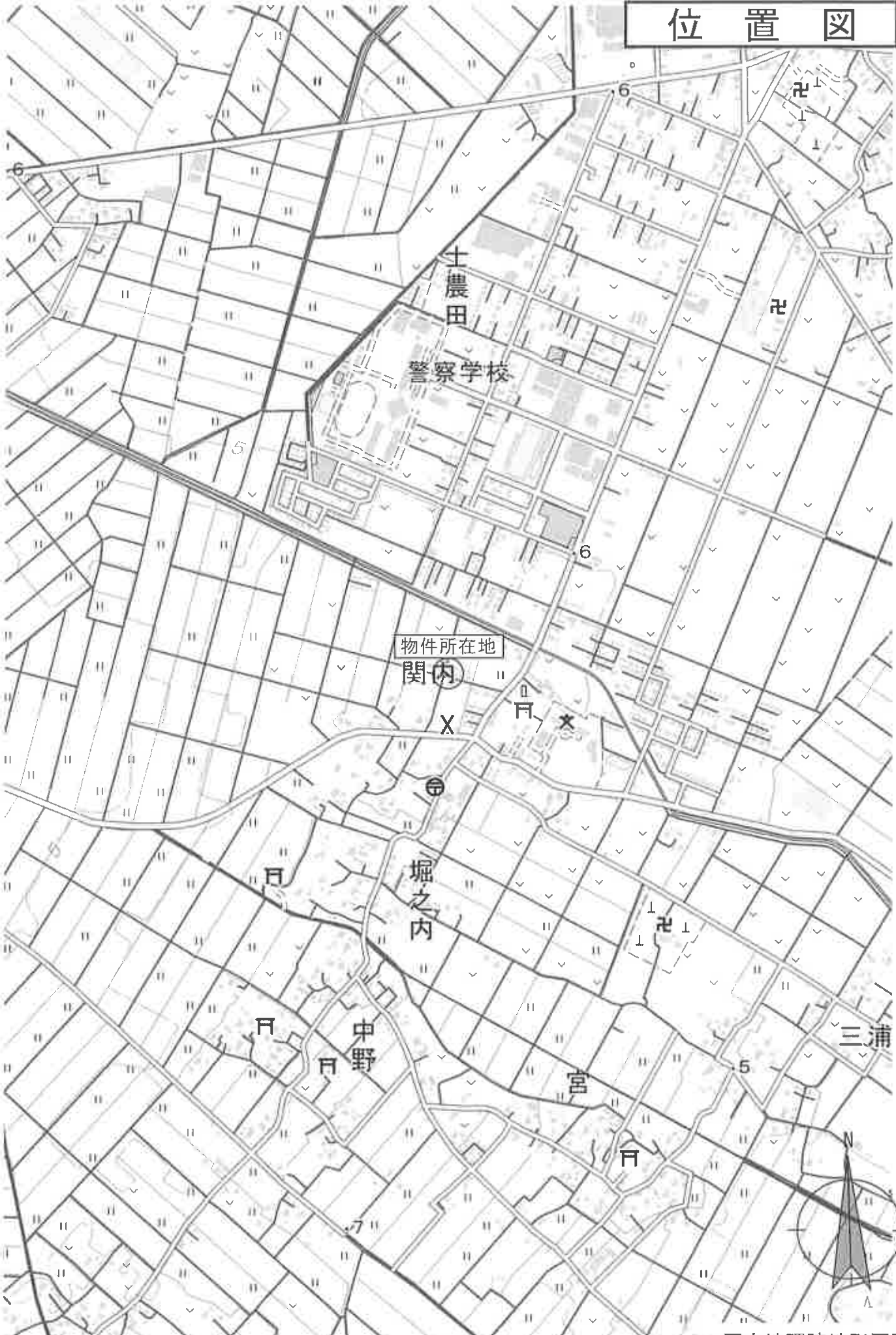
所 在	東金市家徳字東横宿 8 2 4 番 2 7
価 格	14,600円/m ²
位 置	JR東金線「東金駅」の南東方約4.2kmに位置する。
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	264m ²
供 給 処 理 施 設	水道, ガス, 下水
接 面 街 路	南西5m市道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域, 用途無指定区域 (建蔽率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

1. 位置図
2. 地図写
3. 土地所在図・地積測量図写
4. 建物図面・各階平面図写
5. 建物間取図

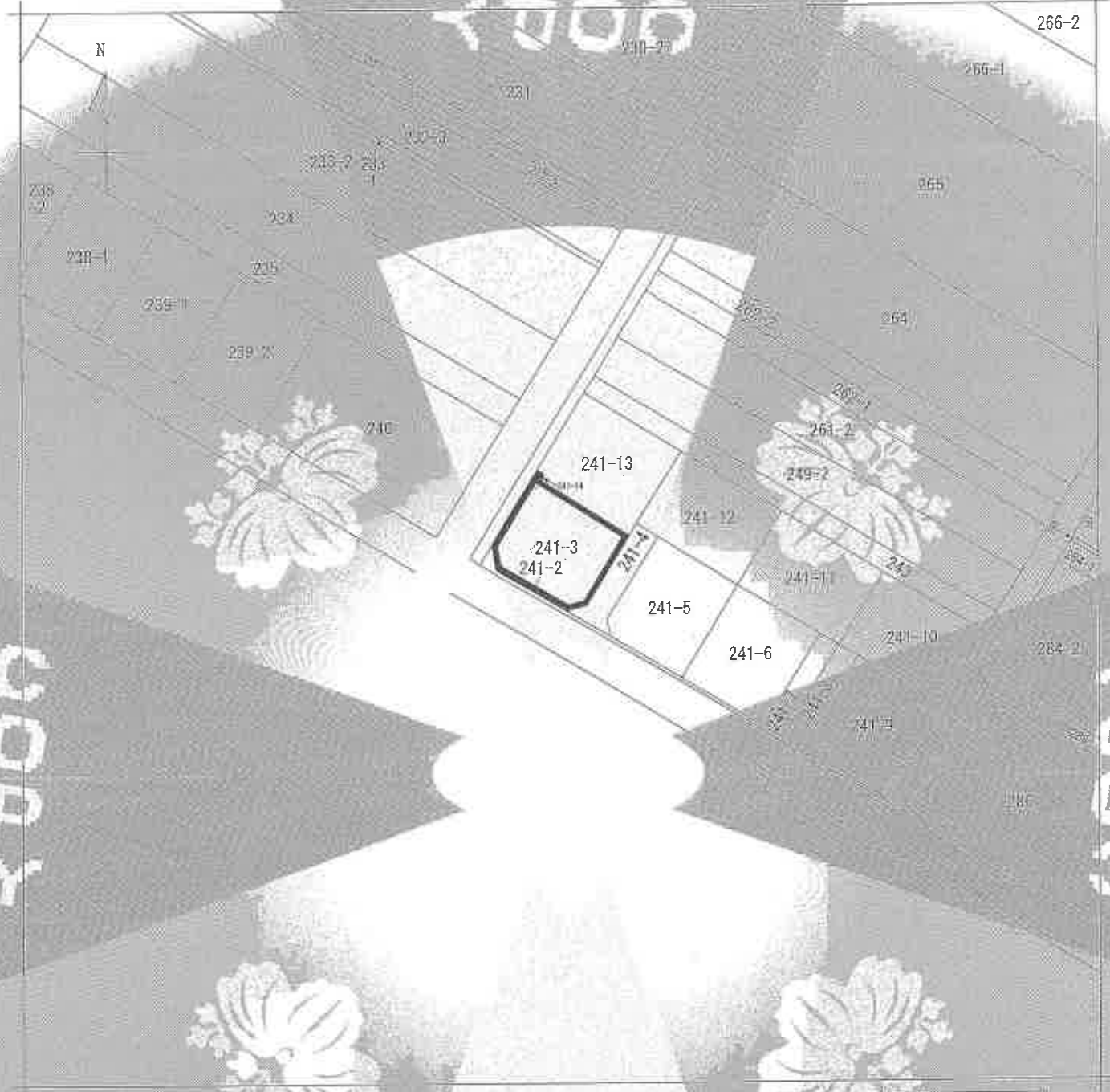
以 上

位置図



COPY

COPY



本図面は、土地の境界、面積、用途等に関する情報を提供するためのもので、正確な測量結果を反映している。この図面は、土地の権利関係を示すものではありません。また、この図面は、土地の権利関係を示すものではありません。また、この図面は、土地の権利関係を示すものではありません。

地籍簿記載内容
 豊内

用途区分	第一種	千葉県庁庁舎新築	地番	241番3	
面積	0.550	地積	0.550	用途	第一種庁舎用地
作成年月日	昭和48年11月7日	作成者	千葉県庁	作成場所	千葉県庁

これは地図に準ずる正確な測量結果を反映している。この図面は、土地の権利関係を示すものではありません。また、この図面は、土地の権利関係を示すものではありません。また、この図面は、土地の権利関係を示すものではありません。

千葉県庁

公 図 写

本図面はA3判をA4判に縮小したものです

請求番号：13-1
(1/1)

92671

地積測量図

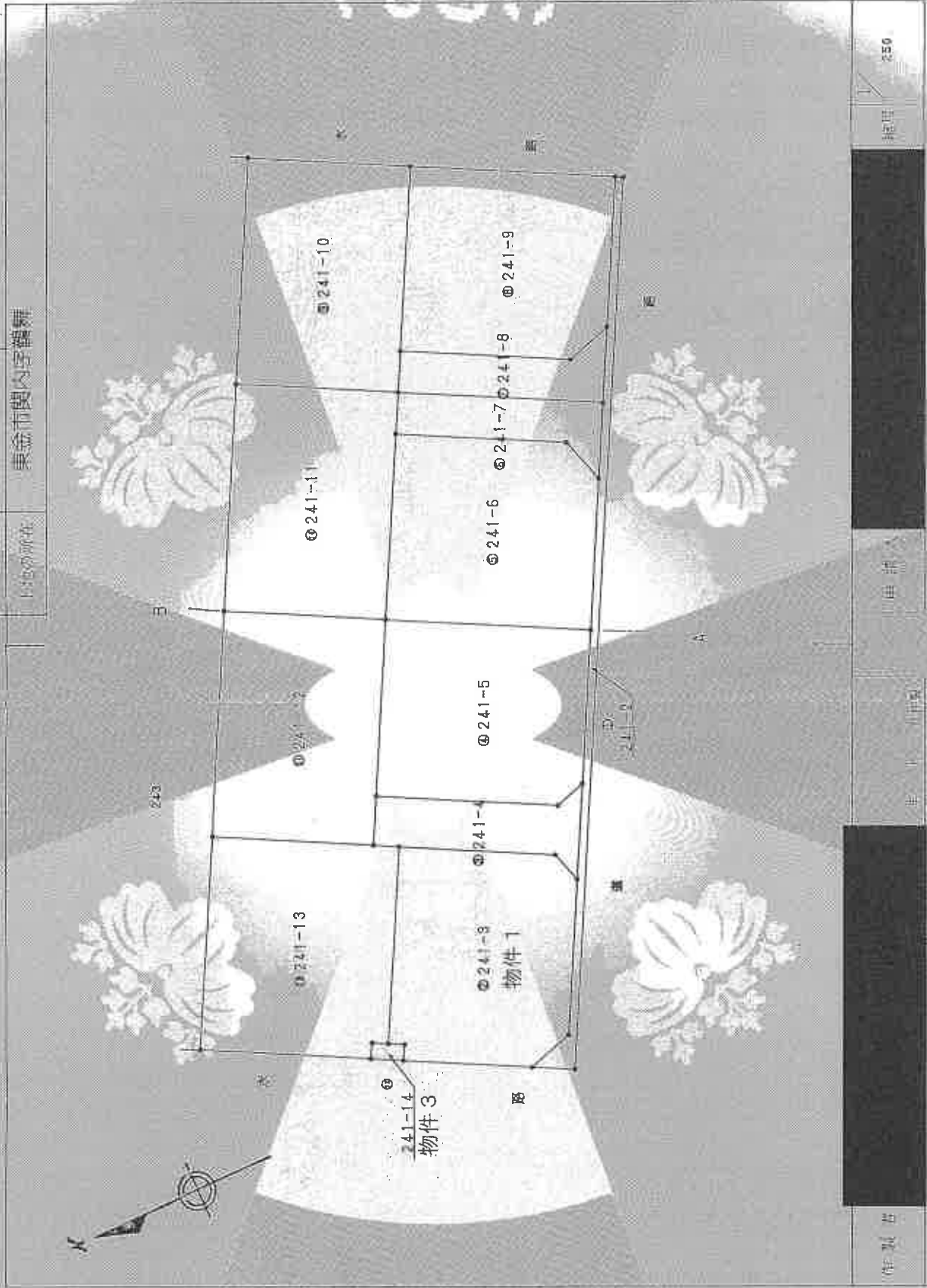
5.4.4

141-27-28-14

地積

所在地

東金市関内宮前舞



作製書

申請人

申請書

紙面 250

本図面はA3判をA4に縮小したものです

作成

年月

COPY

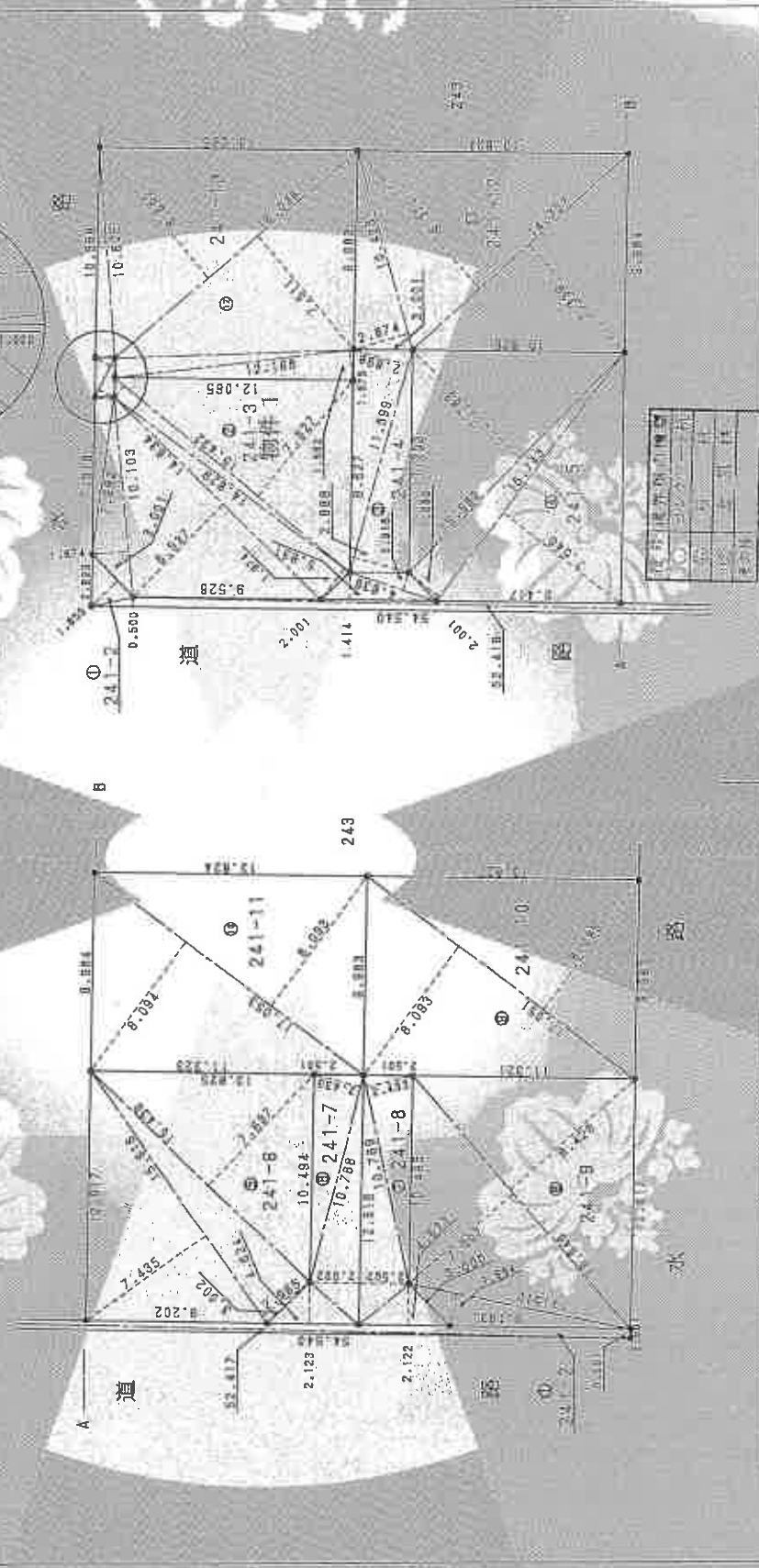
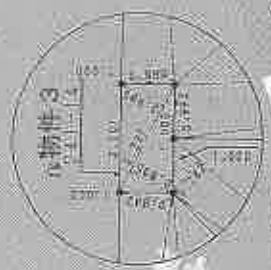
昭和4年1月7日

92672

地籍調査 昭和21年度分

所在地 東京都中央区

地籍調査図 4.21



区	中央区
町	本町
丁目	1丁目
番地	100
号	

作製者	
申請者	
申請日	昭和4年1月7日
申請書番号	92672

本図面はA3判をA4に縮小したものです

昭和4年1月7日

1/20

請求番号: 13-2

926号地

地番 241-14

所在地 東京都内子爵鍵

これは図面に記載された内容と必ずしも一致しない可能性があります。
(千葉県庁法務局登記簿等閲覧用紙)
令和5年1月7日 千葉県国土産務部

東京都内子爵鍵

区分	面積	地積	積算
イ	11.512	2,428	28,248,927
ロ	16.948	3,757	41,566,832
ハ	11.512	1,694	19,151,928
合計			88,967,687

区分	面積	地積	積算
イ	11.512	2,428	28,248,927
ロ	16.948	3,757	41,566,832
ハ	11.512	1,694	19,151,928
合計			88,967,687

区分	面積	地積	積算
イ	11.512	2,428	28,248,927
ロ	16.948	3,757	41,566,832
ハ	11.512	1,694	19,151,928
合計			88,967,687

区分	面積	地積	積算
イ	11.512	2,428	28,248,927
ロ	16.948	3,757	41,566,832
ハ	11.512	1,694	19,151,928
合計			88,967,687

物件1

作成者

年月日 印字時刻

申請人

権利

本図面はA3判をA4に縮小したものです

平成 30年 04月 01日

登記年所 平成26年4月1日

9/26号A

地番

地目

東金町南四丁目

東金町南四丁目



区画番号	面積	用途
1	10.531	住宅
2	14.727	住宅
3	14.525	住宅
合計	39.783	

区画番号	面積	用途
1	10.530	住宅
2	14.726	住宅
3	14.524	住宅
合計	39.780	

物件3

区画番号	面積	用途
1	10.531	住宅
2	14.727	住宅
3	14.525	住宅
合計	39.783	

COPY

COPY

これは図面に記録された内容と異なる場合があります
(千葉県方法務局登記部所管)

令和8年1月7日

千葉県方法務局

登記部

権利者

申請者

用途

平成26年4月1日

本図面はA3判をA4に縮小したものです

建物間取図

【1階】



【2階】

