

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月 7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 7月 22日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 5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 8月 19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 8月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 8月 10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 7月 7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 | 市原市東国分寺台三丁目 |
| | 地 番 | 1 1 番 2 2 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 1 2 2 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 2 | 所 在 | 市原市東国分寺台三丁目 1 1 番地 2 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 番 2 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 3 . 0 6 平方メートル
2 階 3 3 . 1 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 5月13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

【物件番号1, 2】

売却基準価額は、太陽光パネル等の発電設備について、ローンの残債及び所有権留保の有無が不明であり、販売業者等による所有権留保により、買受人が当該太陽光パネル等の発電設備の所有権を取得できない可能性があること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 市原市東国分寺台三丁目
地 番 1 1 番 2 2
地 目 山林
地 積 1 2 2 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 市原市東国分寺台三丁目 1 1 番地 2 2
家屋 番号 1 1 番 2 2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 4 3 . 0 6 平方メートル
2 階 3 3 . 1 2 平方メートル



令和8年(ケ)第2号
令和8年2月17日受理
令和8年3月30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 市原市東国分寺台三丁目
地 番 1 1 番 2 2
地 目 山林
地 積 1 2 2 平方メートル
- 2 所 在 市原市東国分寺台三丁目 1 1 番地 2 2
家屋 番号 1 1 番 2 2
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2階建
床 面 積 1階 43.06 平方メートル
2階 33.12 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 ） <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が異なる（ <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 style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <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 style="font-size: 2em;">[</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></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年、日</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年、日		
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
	保管開始日	平成	年、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

執行官の意見

第1 本物件の状況は別紙地図（法第14条第1項）国調法19-5指定、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 本土地は北側及び西側が各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。西側公衆用道路に面した角切り地点を除き本土地の各角地点に境界標が存在した。西側公衆用道路に面する一部を除き、本土地の周囲にはブロック擁壁、フェンスが設置されており、本土地の範囲を確認することは容易である。
- 2 西側公衆用道路に面する本土地南西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。
- 3 本土地は前面公衆用道路よりも高く、上記駐車スペース部分を除き、公衆用道路に面する部分に高さ約1.5mのブロック擁壁が設置されている。
- 4 東側及び南側隣地は本土地よりも高く、隣地に面する部分に高く約1mのブロック擁壁が設置されている。
- 5 本土地の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、本建物宅盤は前面公衆用道路よりも約1m高い。
- 6 本土地の北側角部分にヒートポンプ給湯機が設置されている。

第3 物件2について

- 1 次の本建物における状況及び東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センター提出の電気供給契約照会に対する回答書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。なお、本建物には表札は掲げられてなく（表札のプレート部分に苗字等を消した跡が存在する）、郵便受けには氏名等の表示は存在しなかった。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) 本建物内に複数の所有者宛での郵便物のほか、同人宛での使用水量のお知らせが存在した。
 - (2) キッチンに令和6年8月のカレンダーが掲げられていた。
 - (3) 本建物内には家財道具及び日用雑貨等がやや散乱した状態で存在した。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 キッチン付近にペット用の室内柵が存在した。本建物内でペットを飼っていたものと思われる。屋根に太陽光パネルが設置されている。クロスの一部に汚損が見受けられる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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18日(水) 13:48-14:20	物件所在地	物件調査、写真撮影
8年2月20日(金)	執行官室	市原市役所に対し、本建物平面図送付囑託 東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センターに対し、電気供給契約照会書送付
8年2月25日(水)	執行官室	所有者に対し、占有関係照会書送付
8年2月27日(金)	執行官室	市原市役所から本建物平面図(建物外枠線の表示のみ)到着
8年3月2日(月) 14:44-14:50	市原市五所 千葉県企業局千葉水道事務所市原支所 執行官室	本建物の給水装置関係図面取得 東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センターから上記照会に対する回答書到着
8年3月9日(月) 14:25-14:55	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3月9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。		

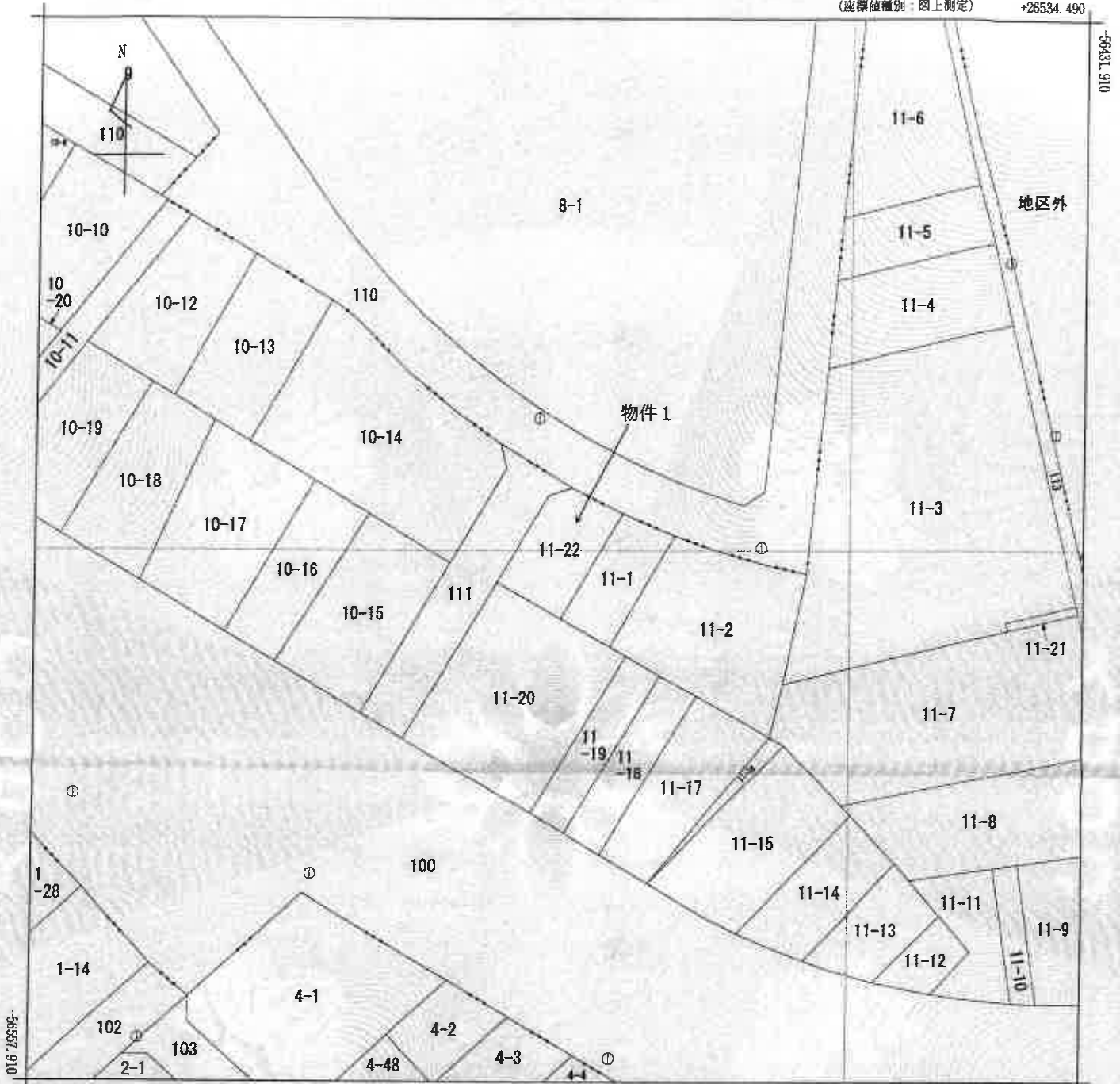
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

地図（法第14条第1項）国調法19-5指定

イ 地区外

(座標値種別：図上測定)

+26534.490



+26409.490 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求分	所在	市原市東国分寺台三丁目			地番	11番22			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成10年5月2日			備付年月日(原図)			補記事項		

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。

(A3判をA4判に縮小した)

令和7年12月15日
千葉地方法務局市原出張所

請求番号：11-1

登記官

(5 枚目)



(1/1)

登記年月日：平成22年11月17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12月15日 千葉地方方法務局市原出張所 登記官

(6 枚目)

地積測量図

地番	11番1、11番22
土地の所在	市原市東国分寺台三丁目

三 料 求 積 表

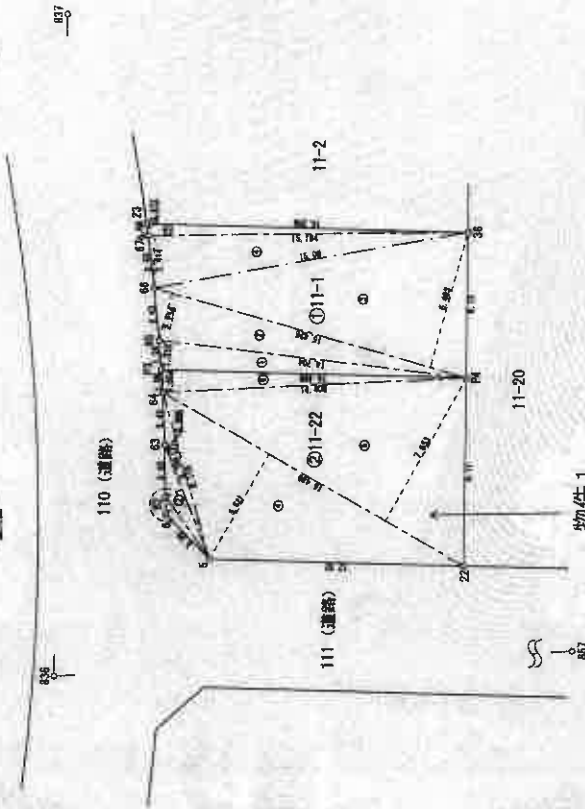
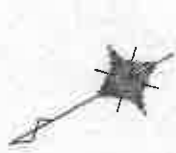
地番	①11-1	高さ	積面積
NO.	14.704	1.335	19.629840
①	15.426	2.256	34.801056
②	15.428	6.493	100.161018
③	15.194	2.414	36.678316
④	15.288	0.572	8.744736
⑤			200.014965
		積面積	100.0074830
		地積	100.00 m ²

地番	②11-22	高さ	積面積
NO.	3.608	0.459	1.652464
①	5.784	0.890	4.976400
②	8.119	0.585	4.597235
③	16.489	5.621	92.684889
④	16.489	7.665	126.190317
⑤	14.489	1.058	15.329362
		積面積	245.360447
		地積	122.6802236
		合計	222.6877065

盛 積 一 覧 表

点名	大座標	Y座標	備考
5	-56843.402	26763.013	盛積コンクリート杭
6	-56842.987	26766.800	盛積コンクリート杭
22	-56853.764	26757.794	盛積コンクリート杭
23	-56848.166	26779.105	盛積コンクリート杭
36	-56861.327	26771.328	盛積コンクリート杭
62	-56842.964	26767.495	盛積杭目
63	-56844.073	26769.658	盛積杭目
64	-56845.128	26771.847	盛積杭目
65	-56846.121	26774.053	盛積ペンキ
66	-56847.071	26776.297	盛積杭目
67	-56847.964	26778.559	盛積杭目
P3	-56845.953	26772.819	計算点
P4	-56858.037	26765.447	計算点
836	-56834.364	26762.650	四分台基準点(引線点)
837	-56849.643	26768.504	四分台基準点(引線点)
857	-56838.882	26735.798	四分台基準点(引線点)

測量年月日：平成22年10月10日



単位：m

縮尺 1/250

申請人

平成 22 年 11 月 12 日(作成)

作製者

登記年月日：平成23年4月6日

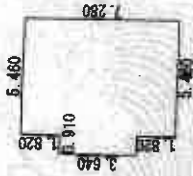
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和7年12月15日 千葉県地方務局市原出張所

登記官

(7 枚目)

各階平面図

1階



求積表

7.280 × 5.460	=39.748800
3.640 × 0.910	= 3.312400
合計	43.061200
床面積	43.06 ㎡

2階



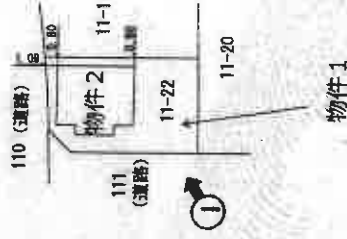
求積表

5.460 × 3.640	=19.674400
1.820 × 1.820	= 3.312400
2.730 × 3.640	= 9.937200
合計	33.124000
床面積	33.12 ㎡

建物図面

家屋番号 11番22

建物の所在 市原市東国分寺台三丁目11番地22



単位：m

作成者

(平成23年4月3日作成)

縮尺 1/250

申請人

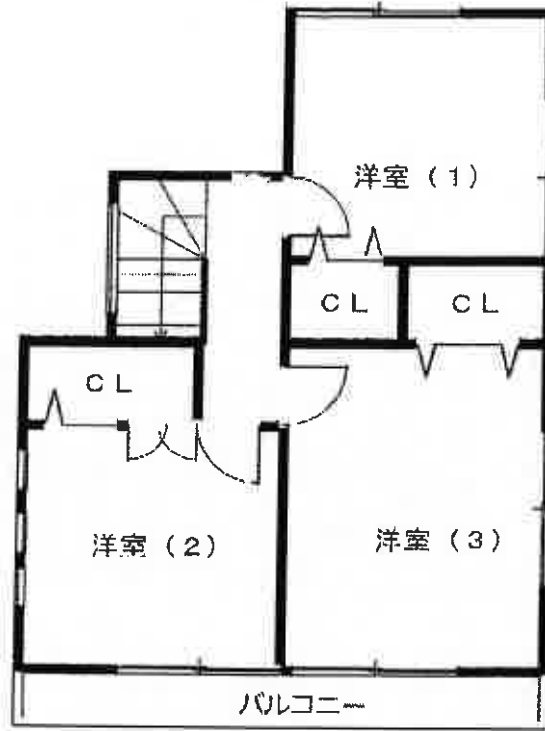
縮尺 1/500

請求番号：11-3

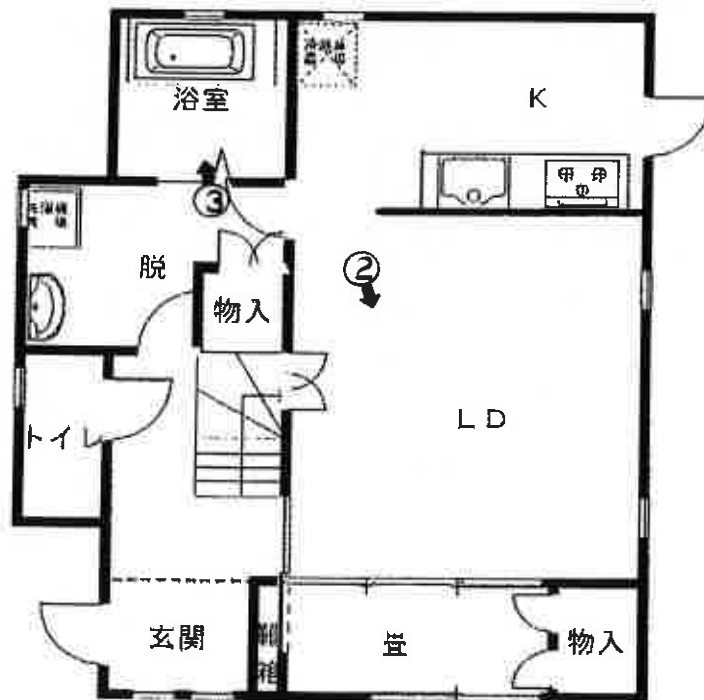
(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(A3判をA4判に縮小した)

間取略図



2階



1階



評価人作成

(注) ♂は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(8 枚目)

1



2



3



(9 枚目)

副本

令和8年（ケ）第2号

令和8年3月9日現地調査

令和8年3月10日評価

第8K-936号発行番号

令和8年3月30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		8,580,000 円
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	2,270,000 円
物件2 (建物)	金	6,310,000 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。		地目：宅地
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 | 市原市東国分寺台三丁目 |
| | 地 番 | 11番22 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 122平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市東国分寺台三丁目11番地22 |
| | 家屋 番号 | 11番22 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 43.06平方メートル
2階 33.12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	JR内房線, 小湊鉄道「五井」駅の南東方・約4.3km(道路距離) 小湊鉄道「海士有木」駅の北方・約1.4km(道路距離) 最寄バス停「山倉」の北西方・約200m(道路距離) (別添「位置図」参照)		
付近の状況	中小規模の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	宅地造成等工事規制区域	
		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	
	都市計画道路3・4・22計画予定線より25m内		
	都市計画区分	市街化区域	
	用途地域	第2種住居地域	
	建ぺい率	指定 60%	
	容積率	指定 200%	
防火規制	なし		
その他の規制	第1種高度地区		
画地条件 (規模, 形状等)	形状:(略長方形地) 地勢:(概ね平坦) 接道方位:(西・北) 間口:(約12m) 奥行:(約8.8m) 地積:(122.68㎡) (登記とほぼ同じ) 接面道路との関係:(角地) 隣地との高低差:(東側及び南側隣接地より約1m低位。)		

接 面 道 路 の 状 況	西側（市道） 路線名（ 2718号線） 幅員（約6m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（有） 高低差（道路より約1.5～0m高位）	
	北側（市道） 路線名（ 2725号線） 幅員（約6m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（有） 高低差（道路より約1.2～1.5m高位）	
	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建物及びカースペースの敷地
	隣地	・北 側： 市道を介して公園 ・東 側： 住宅 ・南 側： 駐車場 ・西 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（オール電化） 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は従来山林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、現況の地形はほぼ地積測量図等に符合するものと推測する。</p> <p>2 物件1の南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1m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4月1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	スレートぶき
	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, 浴室, 水洗トイレ等 (電気, 上水道, 公共下水道)
	そ の 他	オール電化, ソーラー設備, エコキュート
床面積(現況)	床面積 1階	43.06㎡
	2階	33.12㎡
	延べ	76.18㎡ (登記簿数量とほぼ同じ)
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	3LDK(別添建物間取略図参照)
品 等	普通	
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。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。 ・建物所有者不在のため、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。室内でペットを飼育していた形跡がある。 	

特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none">1. 建築確認：平成22年12月20日／第千建住第1005378号 検査済証：平成23年4月6日／第千建住第1005378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。3. ソーラー設備についてローン残債及び所有権留保の有無は不明である。
---------	---

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	65,400	1.05	122.68	0.95	8,003,000

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-38)

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 69,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(105.3)}{100} & \times & \frac{100}{(101)} & \times & \frac{100}{(110)} & = & 65,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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+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) 110

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+3% (格差率) 1.05

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	76.18	0.409	5,608,000

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	8,003,000	0.55	法定地上権	4,402,000

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	8,003,000	- 4,402,000	/	0.90	0.70	2,270,000
2	5,608,000	+ 4,402,000	1.00	0.90	0.70	6,310,000
一括価格 (合計)						8,580,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：ソーラー設備について、ローン残債及び所有権留保の有無は不明であることを考慮した。

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

・ 地価公示価格（市原-38）

所 在	市原市東国分寺台 4 丁目 5 番 6
価 格	69,000円/㎡
位 置	JR内房線，小湊鉄道「五井駅」の南東方約4.3kmに位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	247㎡
供 給 処 理 施 設	水道，ガス，下水
接 面 街 路	北西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	住宅のほか空地も残る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. 土地所在図・地積測量図写
4. 建物図面・各階平面図写
5. 建物間取略図

以 上



登記年月日：平成22年11月17日

地積測量図

地番 11番1、11番22

土地の所在 市原市東国分寺台三丁目

三斜求積表

地番	底辺	高さ	積面積
11-1	14.704	1.235	19.629840
①	15.420	2.050	34.801056
②	15.476	6.493	100.161018
③	15.194	7.414	116.678316
④	15.280	8.572	134.744736
積面積		200.014956	
倍面積		100.0074830	

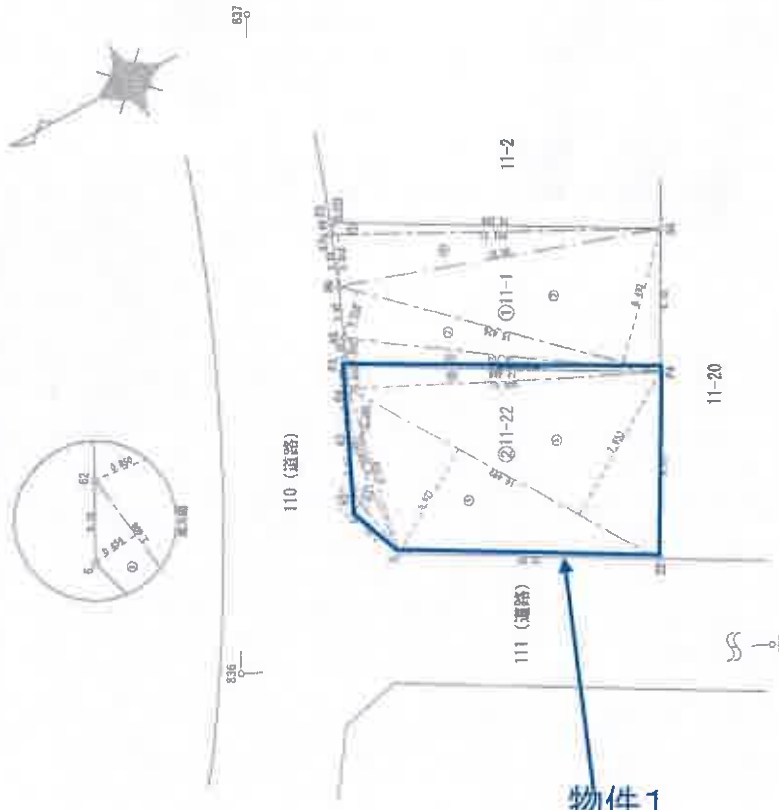
地番	底辺	高さ	倍面積
11-22	3.608	0.458	1.652464
①	5.784	0.850	4.916400
②	8.119	0.565	4.587235
③	16.489	5.621	92.684659
④	16.489	7.653	126.190317
⑤	14.489	1.058	15.329352
倍面積		245.360447	
積面積		122.68	

合計 222.687065

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
5	-56843.402	26763.913	既設コンクリート杭
6	-56842.587	26766.800	既設コンクリート杭
22	-56853.754	26757.794	既設コンクリート杭
23	-56848.166	26779.105	既設コンクリート杭
36	-56861.327	26771.326	既設コンクリート杭
62	-56842.964	26767.495	既設割込み
63	-56844.073	26769.658	既設割込み
64	-56845.128	26771.847	既設割込み
65	-56846.121	26774.063	既設ベンチ
66	-56847.071	26776.297	既設割込み
67	-56847.964	26778.559	既設割込み
F3	-56845.563	26772.819	計算点
P4	-56858.037	26765.447	計算点
836	-56834.364	26762.630	国分寺台基準点(引張点)
837	-56849.543	26789.504	国分寺台基準点(引張点)
857	-56868.662	26735.798	国分寺台基準点(引張点)

測量年月日：平成22年10月10日



物件1

単位：m

縮尺 1/250

1号

年 11 月 12 日 作製

作製者

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。
令和7年12月15日 千葉地方公務局市原出張所

登記官

登記年月日：平成23年4月16日

各階平面図 建物図面

家屋番号 11番22

建物の所在 市原市東国分寺台三丁目11番地22

1階



求積数

$$\begin{aligned} 7.280 \times 5.460 &= 39.748800 \\ 3.640 \times 0.910 &= 3.312400 \end{aligned}$$

合計 43.061200
床面積 43.05 m²

2階



求積数

$$\begin{aligned} 5.460 \times 3.640 &= 19.874400 \\ 1.820 \times 1.820 &= 3.312400 \\ 2.730 \times 3.640 &= 9.937200 \end{aligned}$$

合計 33.124000
床面積 33.12 m²

物件2



単位：m

製作者

縮尺 250

申請人

縮尺 500

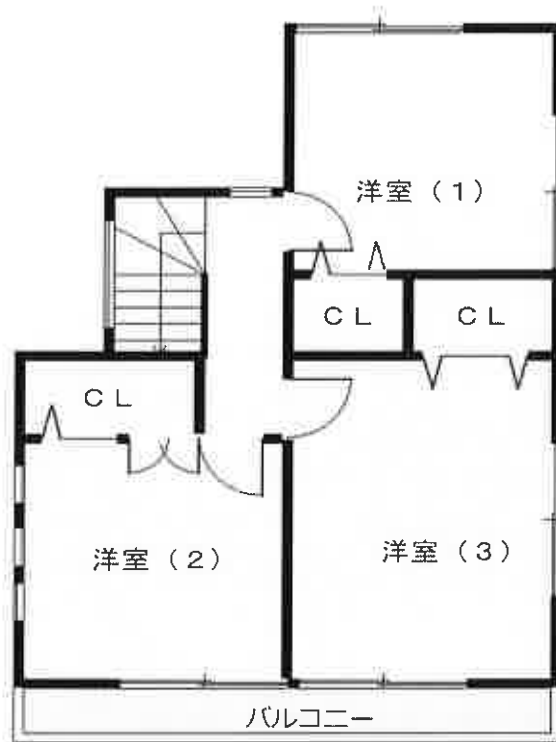
複合機にて A3 を A4 に縮小

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。
令和7年12月15日 千葉地方法務局青原出張所

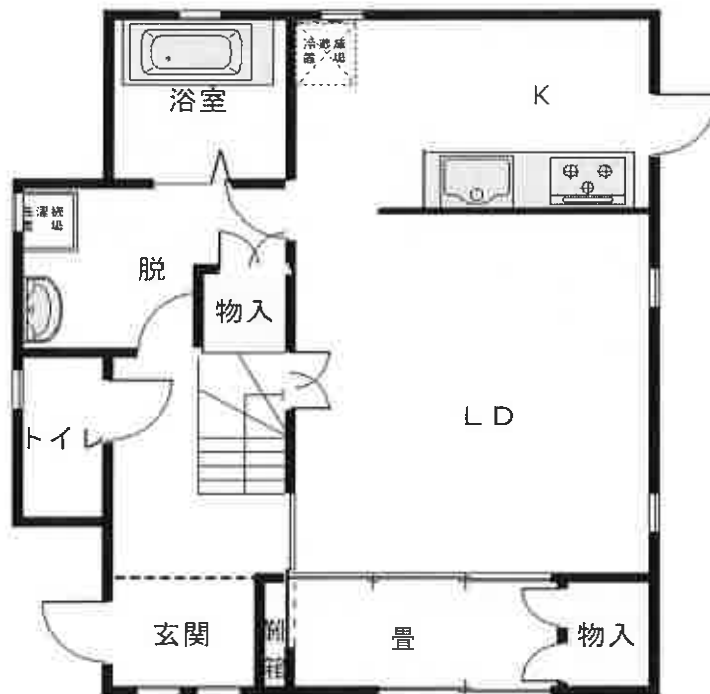
登記官

請求番号：11-3

間取略図



2階



1階

