

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 小 嶋 富 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 | 南房総市千倉町瀬戸字水神原 |
| | 地 番 | 1182番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 164.43平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南房総市千倉町瀬戸字水神原 |
| | 地 番 | 1182番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 117.70平方メートル |
| 3 | 所 在 | 南房総市千倉町瀬戸字水神原1182番地5、1182番地6 |
| | 家屋 番号 | 1182番5 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.82平方メートル
2階 22.03平方メートル |
| 4 | 所 在 | 南房総市千倉町瀬戸字水神原1182番地6、1182番地5 |
| | 家屋 番号 | 1182番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 92.42平方メートル |



物 件 目 録

2階 56.78平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5月22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3, 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

【物件番号3, 4】

物件番号3の建物の北西角部分と物件番号4の玄関部分は接着しており、両建物の隔壁が取り除かれ、一体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 | 南房総市千倉町瀬戸字水神原 |
| | 地 番 | 1182番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 164.43平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南房総市千倉町瀬戸字水神原 |
| | 地 番 | 1182番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 117.70平方メートル |
| 3 | 所 在 | 南房総市千倉町瀬戸字水神原1182番地5、1182番地6 |
| | 家屋 番号 | 1182番5 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.82平方メートル
2階 22.03平方メートル |
| 4 | 所 在 | 南房総市千倉町瀬戸字水神原1182番地6、1182番地5 |
| | 家屋 番号 | 1182番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 92.42平方メートル |



物 件 目 録

2階 56.78平方メートル



令和7年(ケ)第461号
令和8年2月20日受理
令和8年5月7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 | 南房総市千倉町瀬戸字水神原 |
| | 地 番 | 1182番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 164.43平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南房総市千倉町瀬戸字水神原 |
| | 地 番 | 1182番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 117.70平方メートル |
| 3 | 所 在 | 南房総市千倉町瀬戸字水神原1182番地5、1182番地6 |
| | 家屋 番号 | 1182番5 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.82平方メートル
2階 22.03平方メートル |
| 4 | 所 在 | 南房総市千倉町瀬戸字水神原1182番地6、1182番地5 |
| | 家屋 番号 | 1182番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 92.42平方メートル |



物 件 目 録

2階 56.78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、2		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1、2） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）		
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 地図（法第14条第1項）国調法19-5指定のとおり <input 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		
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3		
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 { 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・物置として使用し、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 type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" 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
■所有者	<p>1 私は物件4の建物に1人で住んでいます。物件3の建物には部屋もありますが、今は物置になっています。</p> <p>2 物件4の建物を建てたときに物件4の玄関と物件3の建物の廊下の北西側角のところを繋げて、行き来ができるようにしました。</p> <p>3 本土地に境界の紛争はありませんが、用があつて北東側境界沿いのブロックに足を掛けて乗ったりすると、隣家からブロックの上に乗るなどか、言われたりします。</p> <p>4 物件3の風呂の給湯が壊れて使えません。物件3の建物の南西側のシャッターの鍵が壊れて、シャッターが開きません。物件4の建物のエアコンは全部壊れて使えません。物件4のトイレのウォシュレットは1、2階とも壊れて使えません。業者から古くて部品がないと言われました。物件3、4の建物とも電気が点かないところがいくつもあります。電球ではなくて、配線自体に問題があると思います。浄化槽は設置してから24年位経っているので、ポンプがいつ壊れてもおかしくないと思います、物件4の2階洋室の窓のペアガラスがだめになっています。物件4の吹き抜けのファンが壊れています。物件4の建物内で猫を1匹飼っていますが、ひっかき傷はありません。</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

執行官の意見

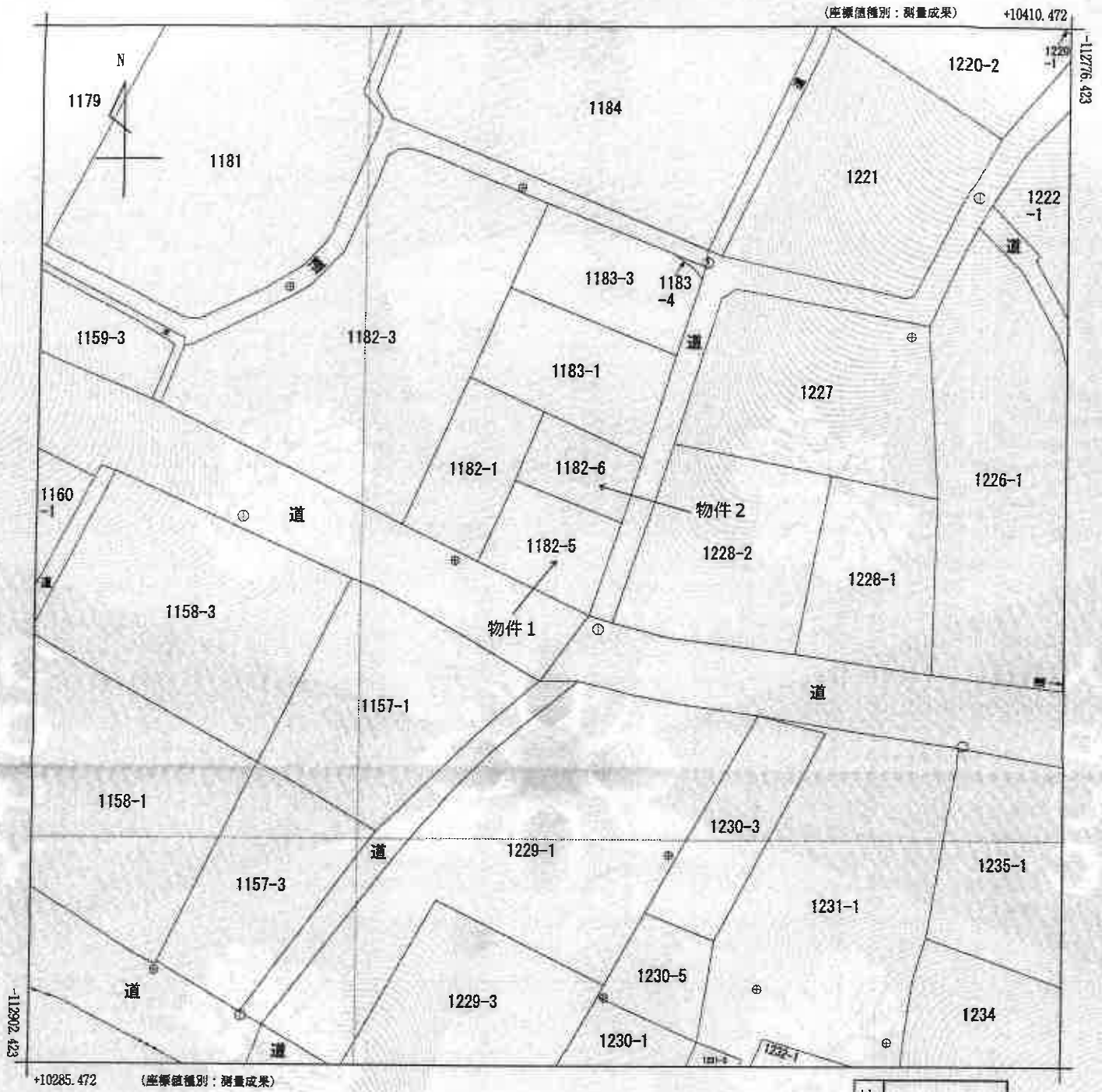
- 第1 本物件の状況は別紙地図（法第14条第1項）国調法19-5指定、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図、間取略図及び別添写真のとおりである。
- 第2 物件1、2について
- 1 物件1、2は一体となって南西側が幅員約7m、南東側が幅員約2.8mの公衆用道路に面する長方形の平坦な角地で、物件3、4の建物の敷地となっている。本土地の南側及び東側の各角地点に境界標が存在した。南西側公衆用道路を除き本土地の三方にはブロック塀、フェンス、ブロックの土留めが設置されており、本土地の範囲を確認することは可能である。
 - 2 南西側公衆用道路に面する部分はコンクリート敷きとなっており、同部分にステンレス製の支柱で本土地に固定されたカーポートが存在する。
- 第3 物件3について
- 1 本建物には洋室、浴室等が配置され、物置部分には日用雑貨等が存在し、現に居宅、物置として使用されている実態が窺えたこと及び「関係人の陳述等」記載の所有者の陳述から本建物は所有者が居宅、物置として使用し、占有するものと認められる。なお、浴室、洗面脱衣室を含め、本建物内には日用雑貨等が山積された状態となっていた。
 - 2 物件3の1階廊下北西側角が物件4の1階玄関と接続し、物件3、4の建物は相互の往来が可能な構造となっている。
 - 3 洗面脱衣室の床及び廊下の巾木、床の一部に傷、変色が見受けられる。
- 第4 物件4について
- 1 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こと及び「関係人の陳述等」記載の所有者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、本建物には表札は掲げられていなかった。
 - 2 別紙間取略図中、2階「洋室(1)」の内壁の一部にクロスの亀裂が存在する。立入調査の限りでは確認はできなかったが、「関係人の陳述等」記載のとおり、所有者は設備機器関係の不具合について陳述する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年2月24日(火)	執行官室	南房総市役所に対し、航空写真重ね地番図、本建物平面図送付囑託
8年2月25日(水)	執行官室	南房総市役所に対し、国土調査関係図面送付囑託
8年2月26日(木)	執行官室	南房総市役所から航空写真重ね地番図、本建物平面図到着
8年3月2日(月)	執行官室	南房総市役所から国土調査関係図面到着
8年3月5日(木) 10:45-12:09	物件所在地	物件調査、写真撮影、所有者に面談、占有関係等聴取 同人から次のとおり聴取「立入調査は3月27日午後2時30分をお願いします。」
8年3月27日(金) 14:05-14:43	物件所在地	評価人とともに立入調査のため臨場、全戸不在、所有者の帰来を期待し待機、所有者に架電するも不通、建物立入調査中止、4月1日までに連絡をされたい旨の連絡書投函(連絡なし)
8年4月6日(月)	執行官室	所有者に対し、解錠立入調査日時(4月30日午後1時30分)通知書送付
8年4月30日(木) 13:05-13:45	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影、所有者に面談、本建物の損傷箇所等聴取
(特記事項)		
■ 令和8年4月30日 本建物は不在で施錠されていることが予想されたので、解錠技術者及び立会人を同行した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

地図 (法第14条第1項) 国調法19-5指定



地番区域見出
千倉町瀬戸

請求分	所在	南房総市千倉町瀬戸字水神原				地番	1182番5		
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	地籍図
作成年月日	平成26年6月4日			備付年月日(原図)	平成26年6月30日			補記事項	

これは地図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6日
千葉地方法律局館山支局

請求番号: 16-1
(1/1)

登記官 (8 枚目)



登記年月日：平成14年5月29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10月6日 千葉地方建設局 国土支局 登記官

(9 枚目)

請求番号：16-2

建物図面

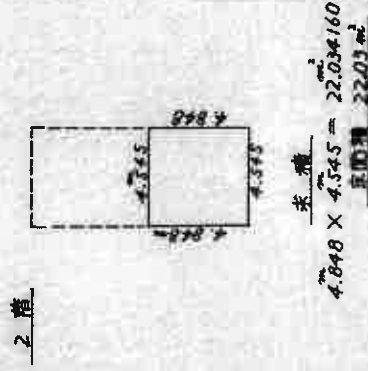
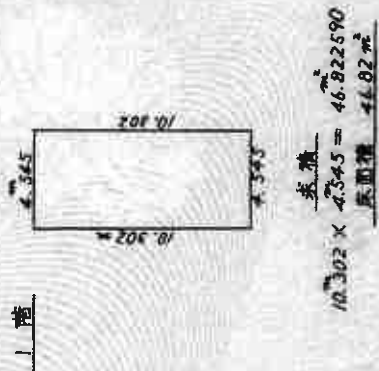
1182番J

家屋番号
1182番J
建物の所在
千葉県千葉市中央区新大塚1-1-1

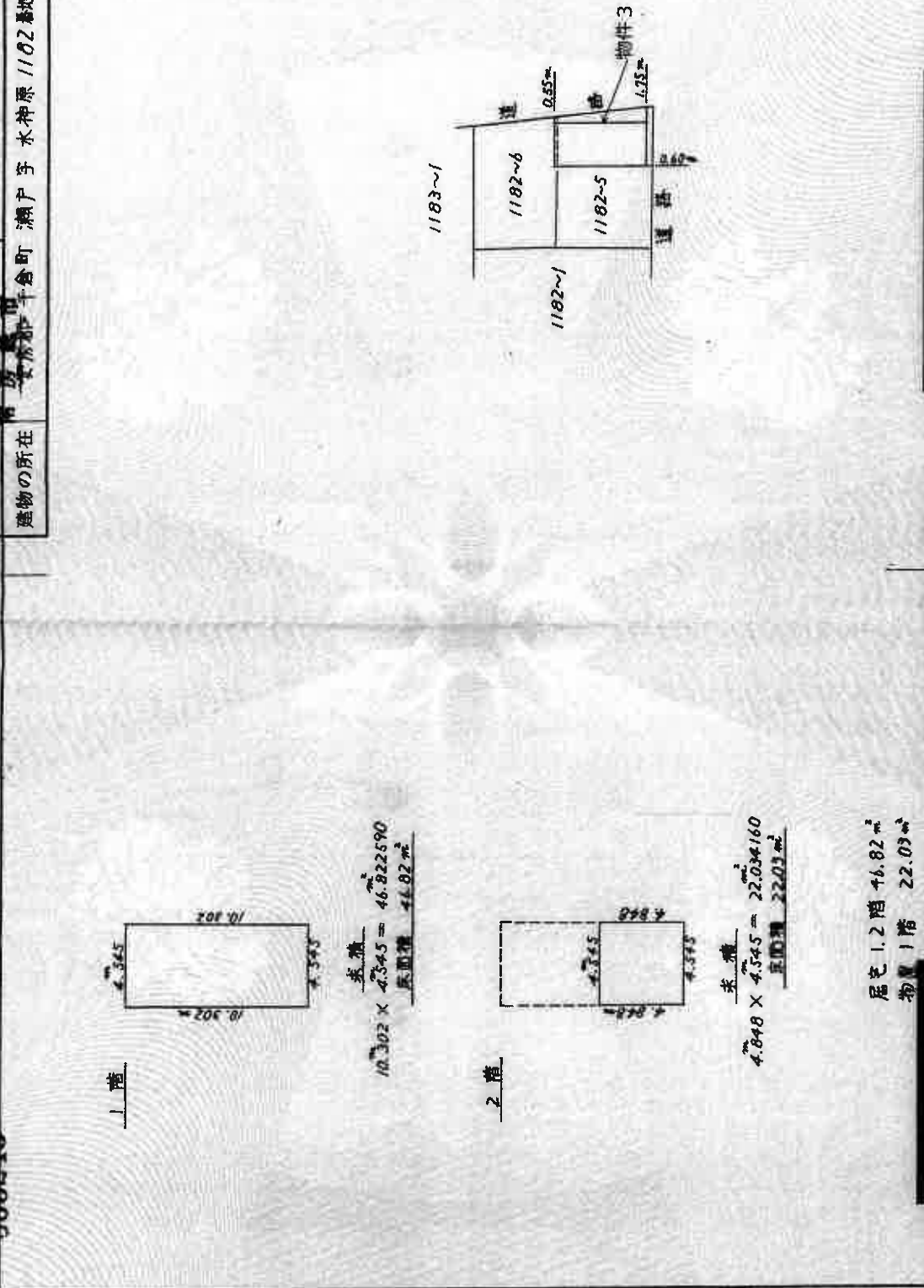
各階平面図

083248

14.5.29
1182番地6



尾宅 1.2階 46.82 m²
物置 1階 22.03 m²



作製者

縮尺 1/250
平成14年5月27日作製

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会所属)

平成十四年五月二十九日登記

(A3判をA4判に縮小した)

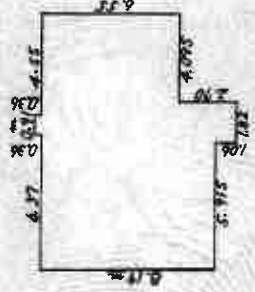
登記年月日：平成14年11月11日

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10月6日 千葉地方建設局館山支局 登記官

建物図面
各階平面図

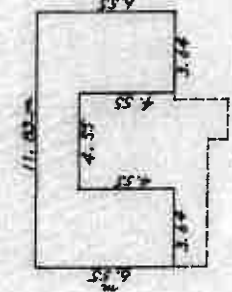
家屋番号 1102番6
所在 千葉県千葉市中央区湊戸字水神原1102番地6・1102番地5

083249 各階平面図



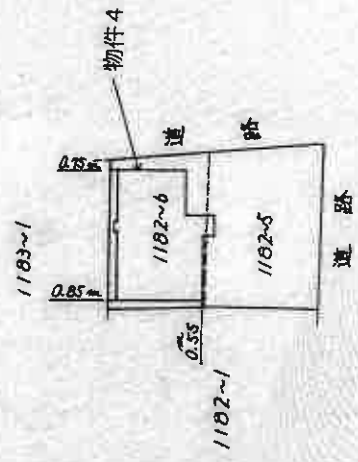
床面積

0.79	×	7.735	=	6.134965
0.55	×	4.095	=	2.252225
0.36	×	0.91	=	0.3276
1.06	×	1.02	=	1.0792
計				92.4287
床面積				92.4287



床面積

6.55	×	3.64	=	23.8420
2.00	×	4.55	=	9.1000
6.55	×	3.64	=	23.8420
計				56.7840
床面積				56.7840



平成14年11月11日登記

作製者

2004年11月6日(製)

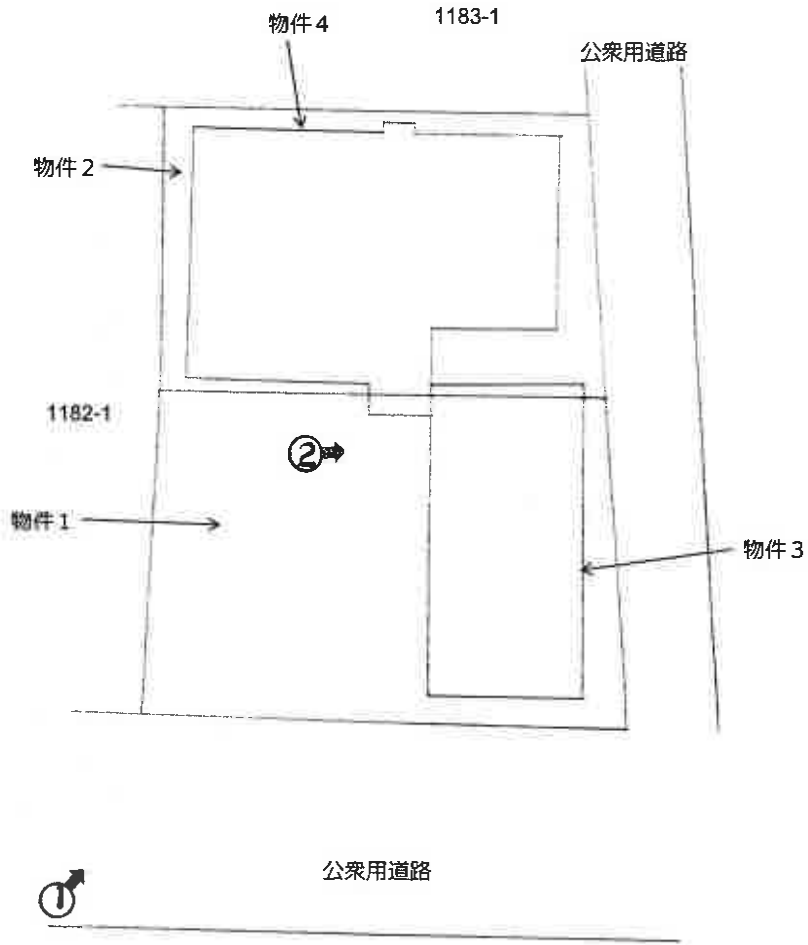
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

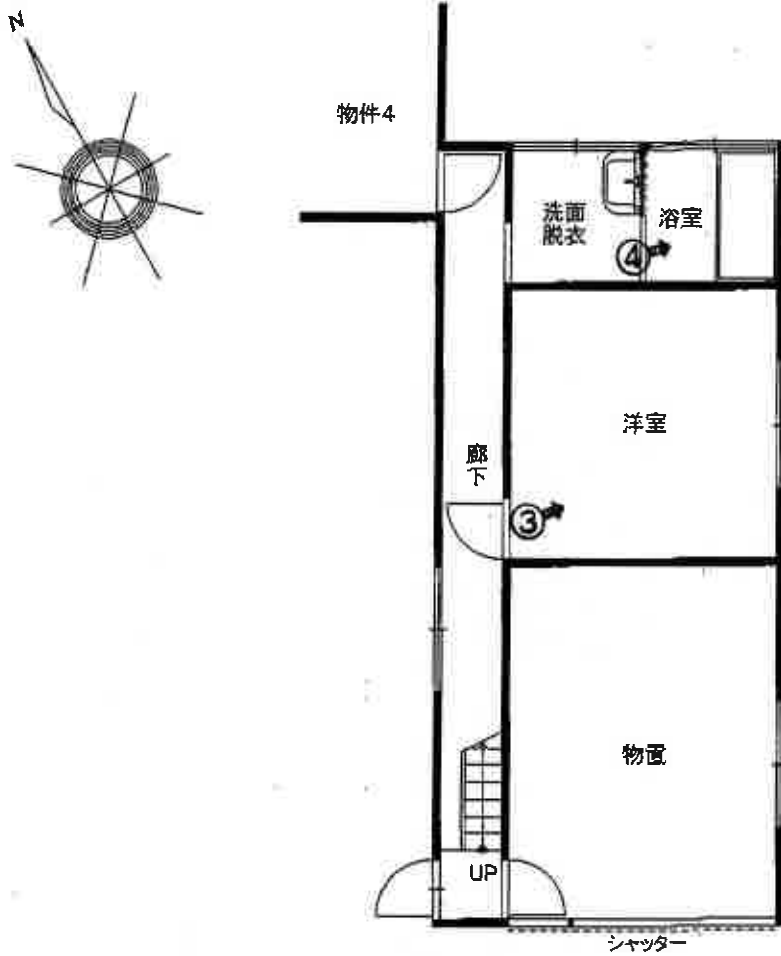
(千葉県土地家屋調査士会所属)

土地建物位置関係図



(注)○→は写真撮影位置，方向及び写真番号を示す

【物件3間取略図】



1階平面図

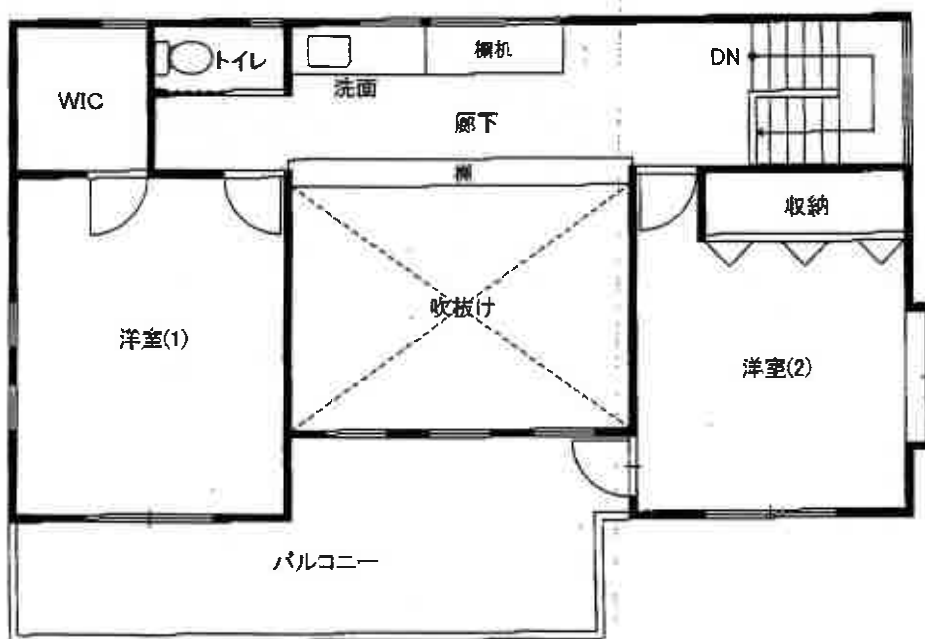
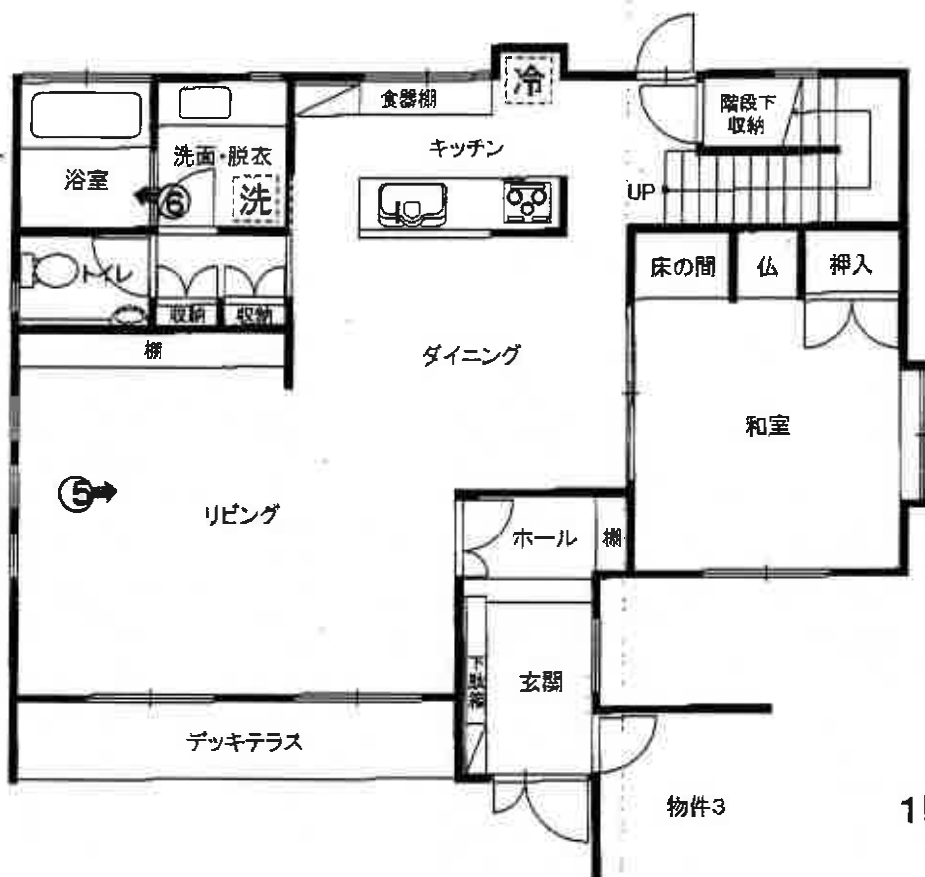


2階平面図

評価人作成

(注) ⚡は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

【物件4間取略図】



(注) Ⓢは写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

評価人作成

1



物件4

物件3

2



3



(14 枚目)

4



5



6



(15 枚目)

令和7年(ケ)第461号

令和8年4月30日 現地調査

令和8年5月3日 評価

第26112号 発行番号

令和8年5月7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

結城 敏勝

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,680,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 750,000 円
物件2 (土地)	金 540,000 円
物件3 (建物)	金 550,000 円
物件4 (建物)	金 3,840,000 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, 2の内訳価格は物件3, 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3, 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 住居表示「未実施区域」
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	その他は第4目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

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 | 南房総市千倉町瀬戸字水神原 |
| | 地 | 番 | 1182番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 164.43平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 南房総市千倉町瀬戸字水神原 |
| | 地 | 番 | 1182番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 117.70平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 南房総市千倉町瀬戸字水神原1182番地5、1182番地6 |
| | 家屋 | 番号 | 1182番5 |
| | 種 | 類 | 居宅・物置 |
| | 構 | 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 | 面積 | 1階 46.82平方メートル
2階 22.03平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 南房総市千倉町瀬戸字水神原1182番地6、1182番地5 |
| | 家屋 | 番号 | 1182番6 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 | 面積 | 1階 92.42平方メートル
2階 56.78平方メートル |

<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 あり</p> <p>ガス配管 なし</p> <p>下水道 なし（浄化槽）</p>
<p>土 壌 汚 染 等</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 物件1, 2は「土地土壤汚染対策法」に基づく土壤汚染の指定区域ではなく、かつ「水質汚濁防止法」に規定する有害物質の取扱事業所としての届出施設にも該当していない。古地図や空中写真(出典:国土地理院),現地調査からも土壤汚染リスクは少ない。 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. 千葉情報マップによると,対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地「健田遺跡群」に指定されている。
<p>特 記 事 項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 物件1, 2の敷地の境界線については,隣接地とはコンクリートブロック,木製フェンス等で区画されている。尚,所有者によると境界線についての紛争は無いが,灯油ボイラーに給油するため北東側隣接地に入ると激しい抗議を受けるとの事である。 2. 敷地南西部にカーポートが設置されている。

2 建物の概況及び利用状況等

目的物件	物件3	
区分	主である建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	新築年月日（登記記載）	平成元年月日不祥新築
	経過年数	約37年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕様	構造	木造2階建
	屋根	瓦葺
	外壁	サイディング等
	内壁	ビニールクロス, 塗壁等
	天井	ビニールクロス, 板張等
	床	フローリング等
	設備	浴室, 洗面所 (電気, 上水道)
	その他	—
品等	劣る	
保守管理の状態	劣る 経年による汚れや損耗・損傷が見られ老朽化が進んでいる。現在は物置として使用されており, 1階洋室, 廊下, 洗面脱衣室, 浴室にも雑貨物等が散在している。また, 1階の物置は大量の雑貨物等で立入が困難な状況にある。維持管理の状況は劣ると思料される。	
床面積（現況）	床面積 1階	46.82㎡
	2階	22.03㎡
	延べ	68.85㎡
現況用途等	現況用途	居宅, 物置
	間取り	別添間取略図を参照
建物の利用状況	所有者兼債務者が物置として使用し占有している。尚, 物件3の北西角部は物件4の玄関に接続している。	
特記事項	<p>1. 建築確認:平成元年4月28日／館郡第21号 完了検査:未済</p> <p>2. 債務者兼所有者の陳述</p> <ul style="list-style-type: none"> ・浴室の給湯器が壊れており, 使用できない。 ・1階物置のシャッターの鍵が壊れている。 ・照明器具は故障している。 	

目的物件	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	新築年月日(登記記載)	平成14年11月1日 新築
	経過年数	約24年
	経済的残存耐用年数	約6年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス, 塗壁等
	天 井	ビニールクロス, 板張等
	床	フローリング, 畳等
	設 備	キッチン, 浴室, 洗面所, トイレ等 (電気, 上水道, 浄化槽)
	そ の 他	灯油ボイラー, IHクッキングヒーター
品 等	普通	
保守管理の状態	普通 経年による汚れや損耗等のほか, 2階洋室(1)の壁クロスに亀裂が見られるが, その他目視可能な範囲では, 破損箇所, 要修繕箇所等は見られなかった。保守管理の状況は普通程度と思料する。	
床面積(現況)	床面積 1階	92.42㎡
	2階	56.78㎡
	延べ	149.20㎡
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	3LDK(別添間取略図を参照)
建物の利用状況	所有者兼債務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7月1日/館郡第18号の2 完了検査:未済</p> <p>2. 債務者兼所有者の陳述</p> <ul style="list-style-type: none"> ・エアコンが故障している。 ・トイレのウォシュレットが故障している。 ・一部の照明器具が故障している。 ・吹抜け天井のファンが故障している。 ・浄化槽ポンプは使用時から相当の年数が経過しているので壊れる可能性がある。 ・東日本大震災時に2階洋室(1)の壁に亀裂が入った。また, 2階洋室(1)(2)窓のペアガラスに不具合が発生した。 ・室内で猫1匹を飼育している。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～2(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	12,500	0.92	164.43	1/1	0.90	1,702,000
2	12,500	0.92	117.70	1/1	0.90	1,218,000
計						2,920,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 (南房総-17)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 7,550 & \text{円/㎡} & \times \frac{(99.4)}{100} & \times \frac{100}{(100)} & \times \frac{100}{(60)} & = & 12,500 & \text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： - (格差率) 100

◇ 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) 60

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, 2】
(相乗積) 角地+2%, 埋蔵文化財包蔵地-10% (格差率) 0.92

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3, 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	現 価 率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ = エ
3	150,000	68.85	0.035	361,000
4	200,000	149.20	0.192	5,729,000
計				6,090,000

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 よる率		
3	5 %	経済的耐用年数は ほぼ満了している。	37年	0.05	▲30% (0.70)	0.035
4	5 %	6年	24年	0.24	▲20% (0.80)	0.192

① 耐用年数法(定額法)

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

- 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、遵法性等を考慮した。

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) (千円未満四捨五人) ア×イ=ウ
		率	利用権等	
1	1,702,000	0.30	法定地上権	511,000
2	1,218,000	0.30	法定地上権	365,000

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) (万円未満四捨五人) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,702,000	- 511,000		0.90	0.70	750,000
2	1,218,000	- 365,000		0.90	0.70	540,000
3	361,000	+ 511,000	1.00	0.90	0.70	550,000
4	5,729,000	+ 365,000	1.00	0.90	0.70	3,840,000
一括価格 (合計)						5,680,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：建物の完了検査が未済で遵法性に問題あること等から市場での需要減退等を考慮した。

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 (南房総-17)

所 在	南房総市千倉町久保字馬場1446番1
価 格	7,550 円/㎡
位 置	JR内房線「千歳」駅の北西方・約2km
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	1250 ㎡
供給処理施設	上水道
接 面 街 路	南西側 7m 市道
用途指定等	都市計画区域外
地域の概要	農家住宅と一般住宅が混在する古くからの農家住宅地域

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



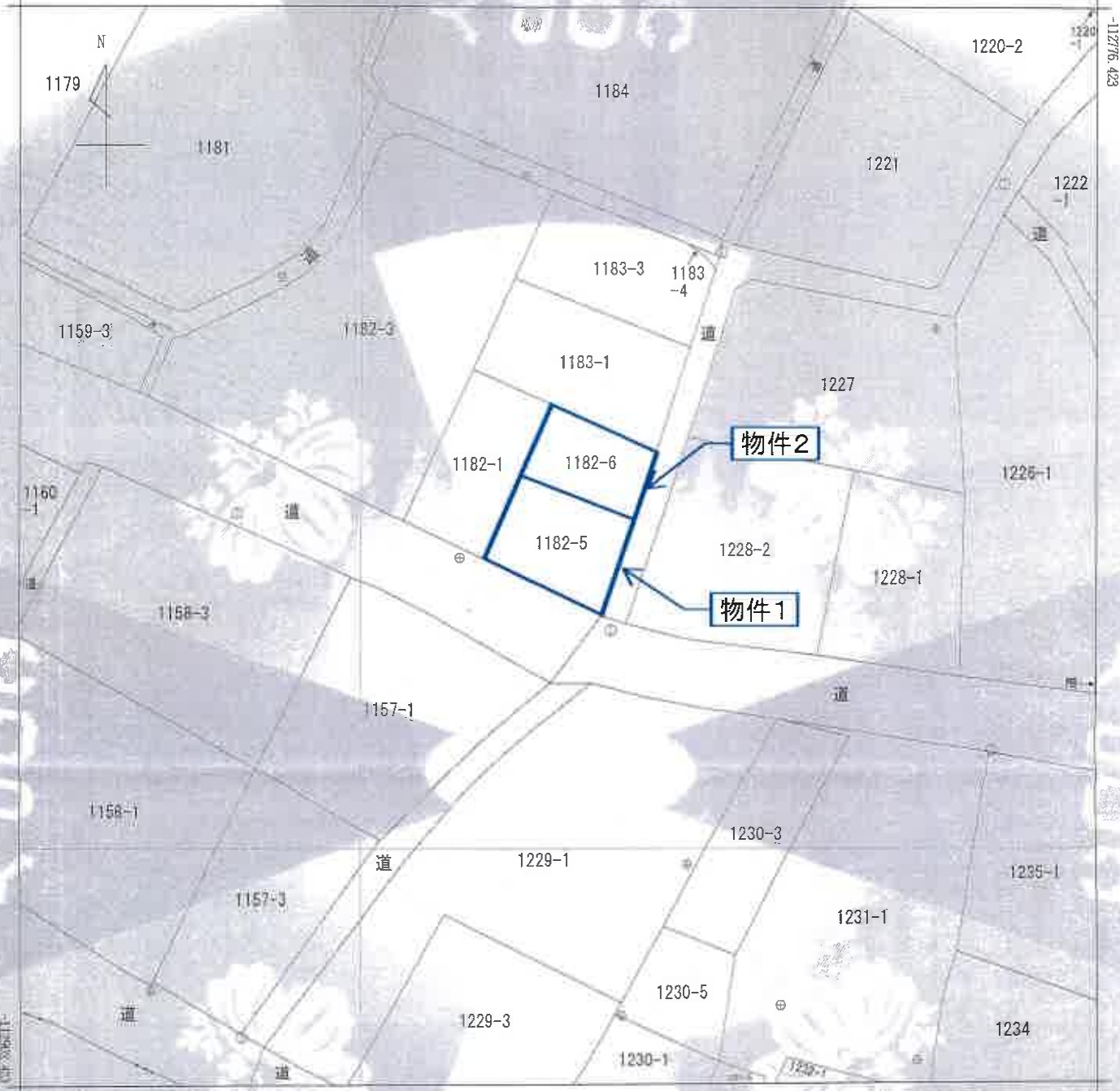
物件所在地

最寄駅



位置図
S=1/15,000

南房総



地番区域見出
千倉町兼戸

請求 番号	所在	千葉県千葉市千倉町兼戸字水神路			地番	1182番5	
出 尺 寸	1/500	精度 区分	Ⅲ	座標系 又は 記号	IX	分類	地籍(法第14条第1項)調法1 9-5指定
作 成 年 月 日	平成26年6月4日			備 付 年 月 日 (原図)	平成26年6月30日		種 別

これは地図に収録されている内容を証明した書面である。

令和7年10月6日
千葉地方務局館山支局
登記官

請求番号：16-1
(1/1)

公 図 写

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和63年6月29日

623570

63.6.29
地積測量図

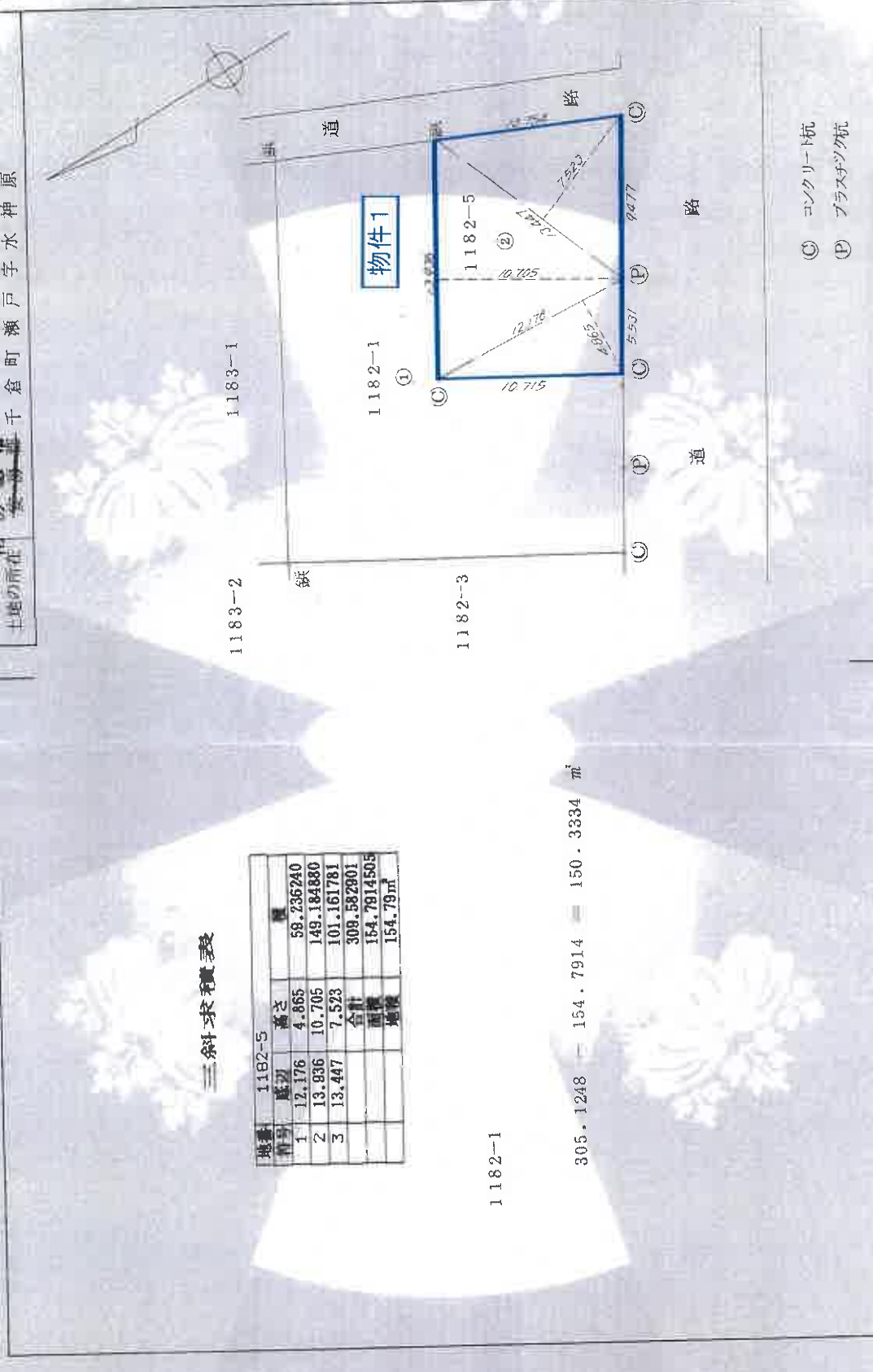
地番 1182-5

千倉町瀬戸字水神原

昭和63年6月29日

三斜求積表

地番	1182-5	高さ	積
1	12.176	4.865	58.236240
2	13.836	10.705	149.184880
3	13.447	7.523	101.161781
		合計	308.582901
		面積	154.7914505
		地積	154.79㎡



- ◎ コンクリート杭
- ◎ プラスチック杭

$305.1248 = 154.7914 = 150.3334 \text{ m}^2$

作製者	申請人	縮尺	250
土地			

(昭和63年6月29日作製)

(千葉土地家屋調査士会印)

A3版をA4版に縮小

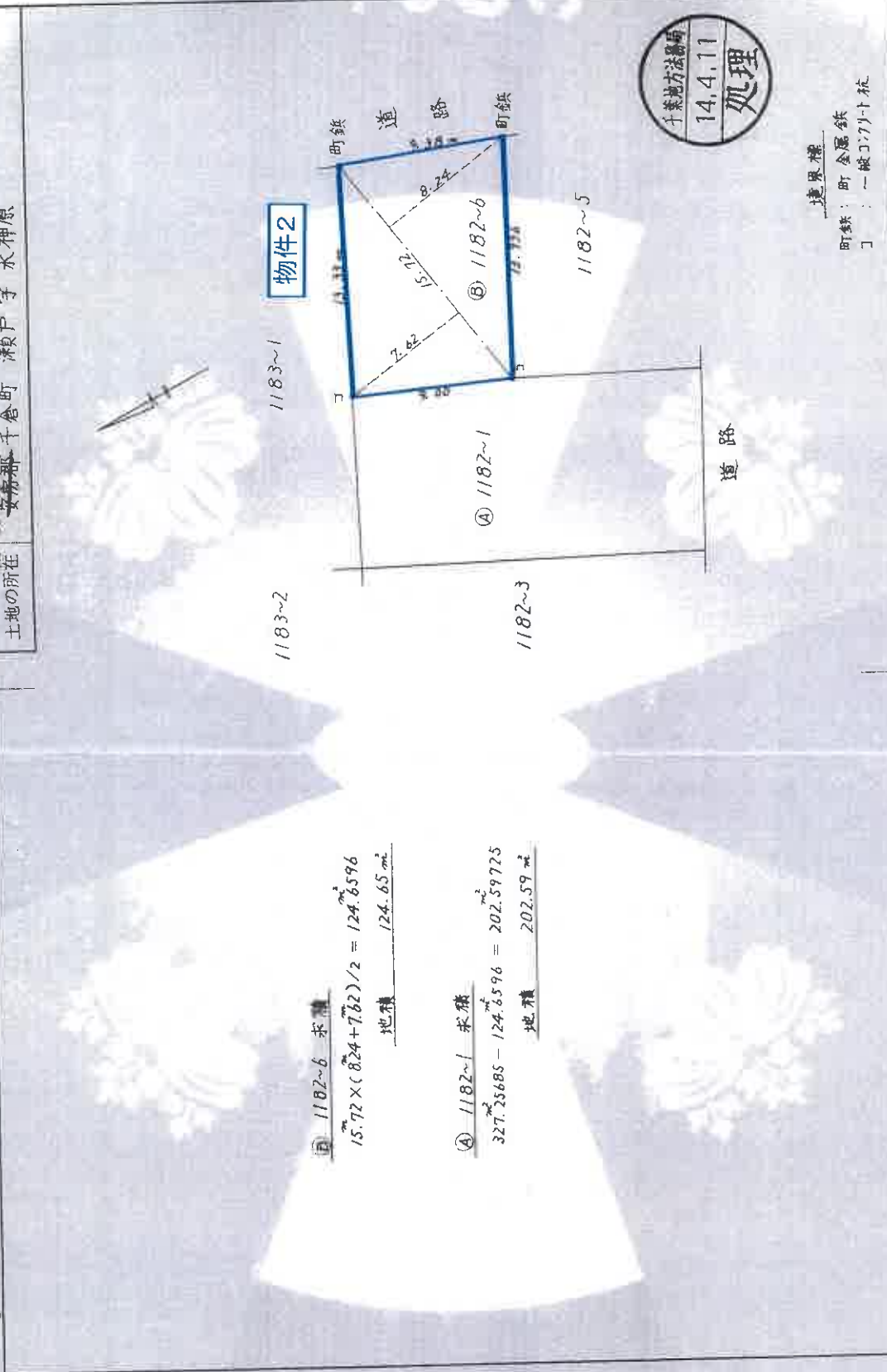
請求番号：17-

登記年月日：平成14年4月11日

623571

地積測量図 14,4,11

地番 1182-182巻6
所在地 南 栗原市 安藤郡 千倉町 瀬戸守 水神原



④ 1182~1 求積
 $15.72 \times (8.24 + 7.82) / 2 = 124.6596$
 地積 124.65 m^2

⑤ 1182~6 求積
 $327.25685 - 124.6596 = 202.59725$
 地積 202.59 m^2

平成十四年四月十日登記

作製者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

(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6日 千葉地方事務所 館山支局 登記官

A3版をA4版に縮小

請求番号：17-

登記年月日：平成14年5月29日

建築物平面図

各階平面図

1182番5

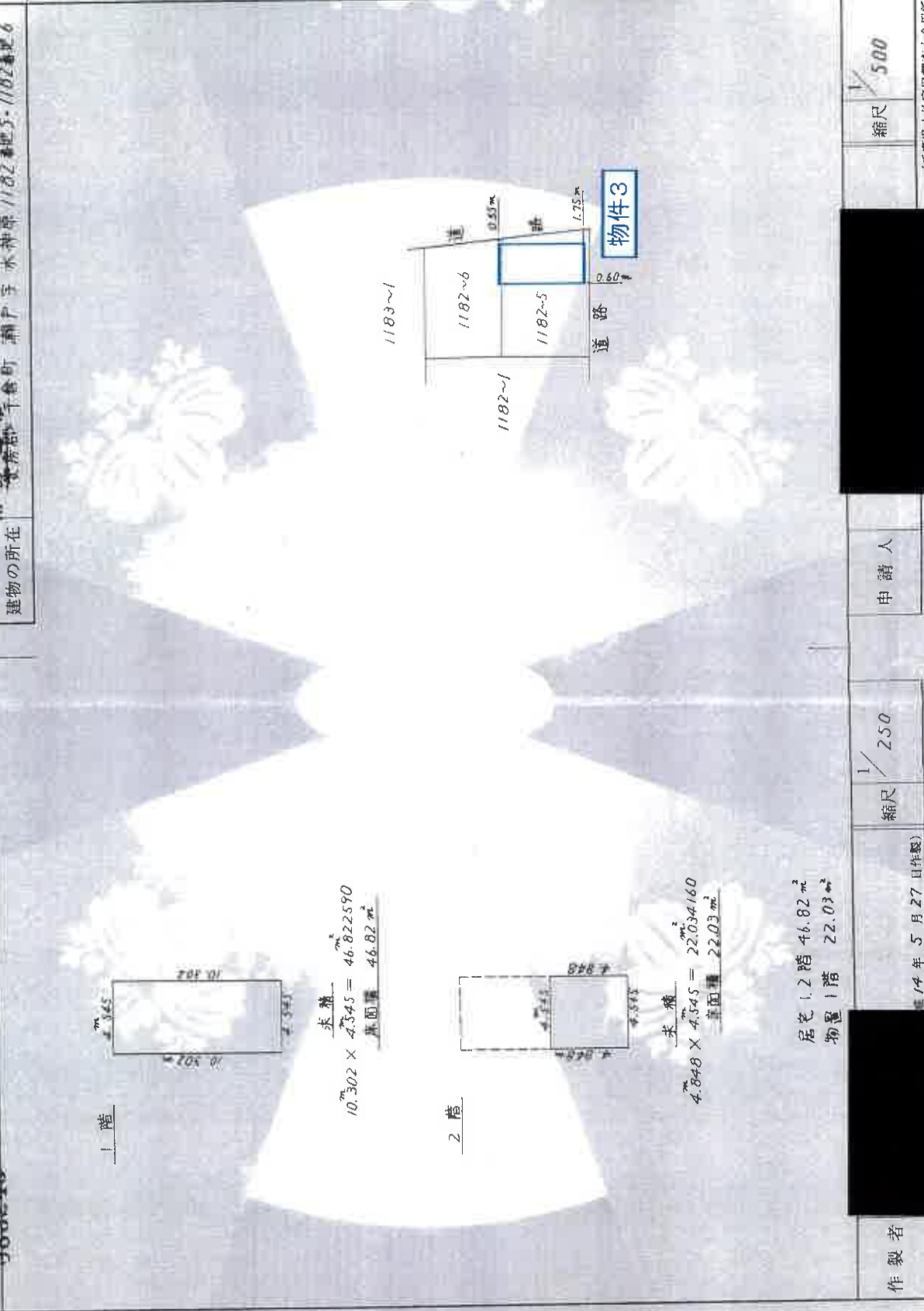
家屋番号

建築物の所在

千葉県千葉市千代田区新浦戸字水神原1182番地5・1182番地6

各階平面図

983248



平成十四年五月二十九日登記

(千葉県土地家屋調査士会用品)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

平成14年5月27日作製

作製者

A3版をA4版に縮小

請求番号：16-

建物図面
各階平面図

家屋番号 1182番6

場所 青森県千代町 瀬戸子 水神原 1182番地6・1182番地5

建物の所在

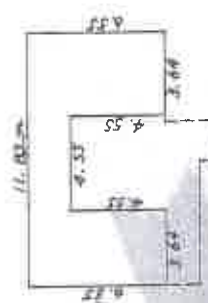
各階平面図

083249

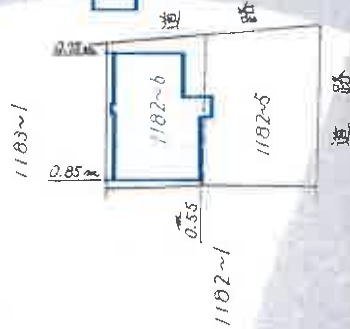
1階



2階



物件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。
令和7年10月6日 青森県地方裁判所山支庁 登記官

作製者

14年11月6日(作製)

縮尺 1/250

申請人

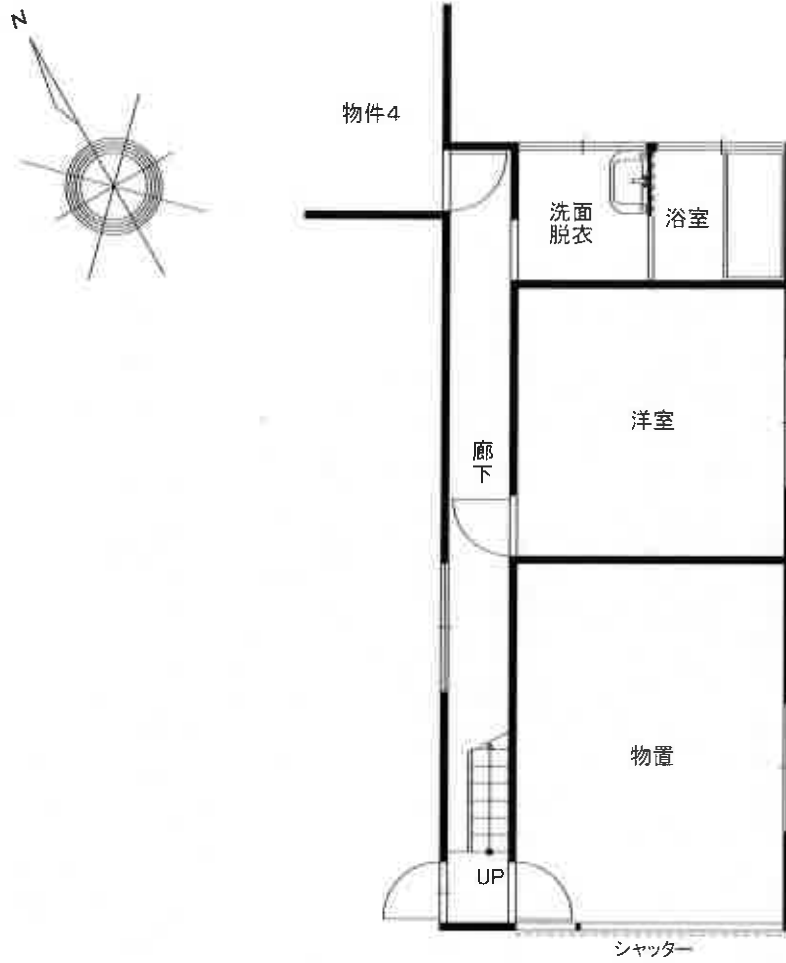
縮尺 1/500

(青森県土地家屋調査士会印紙)

A3版をA4版に縮小

請求番号: 16-

【物件3間取略図】



1階平面図



2階平面図

【物件4間取略図】

