

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月12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 7年 4月 2日 午前 9時00分から 令和 7年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月16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 7年 5月 7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 7年 4月17日 午前 9時00分から 令和 7年 4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 7年 3月12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 富津市大堀字浜津
地 番 972番13
地 目 宅地
地 積 138.24平方メートル
- 2 所 在 富津市大堀字浜津972番地13
家屋 番号 972番13
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 50.05平方メートル
2階 50.05平方メートル



物件明細書

令和 7年 1月10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

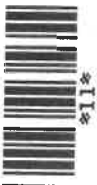
 - 3 買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号1, 2】
なし

 - 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
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 | 富津市大堀字浜津 |
| | 地 番 | 972番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 138.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富津市大堀字浜津972番地13 |
| | 家屋 番号 | 972番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.05平方メートル
2階 50.05平方メートル |



令和6年(ケ)第 394号
令和6年11月15日受理
令和6年12月25日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 小 関 都 正 (印)

(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 | 富津市大堀字浜津 |
| | 地 番 | 972番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 138.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富津市大堀字浜津972番地13 |
| | 家屋 番号 | 972番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.05平方メートル
2階 50.05平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	住居表示未実施														
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"/> 雑種地（物件 ）														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <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 <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	別紙記載のとおり														
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住居（空き家）として使用している <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	別紙記載のとおり														
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>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係概略図のとおり														

(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

1 土地 (物件1)

- (1) 物件1の土地 (以下「本件土地」という。) は、北側間口約8メートルが幅員約6メートルの前面道路に概ね等高に接面している地勢概ね平坦な土地で物件2の建物の敷地及び駐車スペースとして利用されている。
- (2) 本件土地のコンクリートブロック、ネットフェンス等で区画されており、その形状は概ね地積測量図に符号する。

2 建物 (物件2)

- (1) 平成16年4月5日新築の建物である。
- (2) 建物外部は、2階のバルコニーの外壁材に小穴 (写真③) やひび割れが、北側の窓シャッターには錆が見受けられ (写真④) 、また、建物南側の外壁材には浮いている箇所があった (写真⑤) 。
- (3) 建物内部は、随所に壁紙に汚れが見られ、1階LDKのフローリング材には表面の剥がれや変色等の劣化が見受けられた (写真⑩) 。また、玄関のドアクローサーが壊れていた (写真⑫) 。

(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
■ 近隣住民	物件2の建物（以下「本件建物」という。）には、令和5年11月頃から居住者はいません。

(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

- 1 物件2の建物（以下「本件建物」という。）には、建物所有者の姓と同一の表札が掲げられている。
- 2 本件建物の占有については、関係人の陳述及び立入調査の結果等から、2枚目記載のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年11月18日(月) 11:00-11:15	物件所在地	物件確認、外観撮影
令和6年11月18日(月) 12:30-12:35	千葉地方法務局木更津 支部	前面道路の登記事項証明書交付申請書
令和6年11月21日(木)	執行官室	債務者兼所有者宛て調査協力依頼書面送付(特定記録郵便、「あて所尋ねあたりません」との由で返戻) ライフライン(電気)照会書送付(回答書12/2受領)
令和6年12月2日(月) 7:48-8:55	物件所在地	評価人と共に臨場、近隣住民から聴取、間取り等確認、写真撮影、概測
令和6年12月10日(火) 9:25-9:36	千葉地方法務局木更津 支部	地積測量図交付申請書

(特記事項)

- 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。
- 令和 6年12月 2日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- 令和 年 月 日

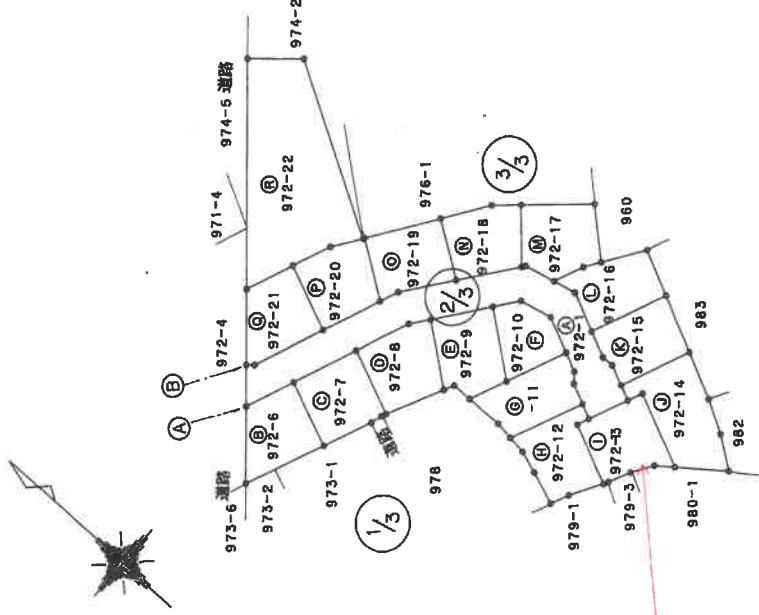
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：平成7年10月30日

公用

174737

前972番 後新972番 土地積測量図 7.10.30
土地の所在 富津市大堀字浜津



地番972番23の土地を
分筆する前の物件 1

平成七年十月三十日

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6年12月10日 千葉地方建設局木更津支局 登記官

本書面はA3判をA4判に縮小した

登記官

作製者 土地家屋調査士	申請人	縮尺 1/1000
平成7年10月26日(作製)		

(千葉土地家屋調査士会用紙)

公用

登記年月日：平成7年10月30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6年12月10日 千葉地方方法務局 木更津支局 登記官

本書面はA3判をA4判に縮小した

請求番号：4-2

前972-1-1 修新 972-1-6~22

174738

地積測量図 71030 1/3

雷津市大槻字浜津

地番972番23の土地を分筆する前の物件1

三斜求積表

NO.	底辺	高さ	積	面積
イ	16.289	7.864	128.096656	
ロ	16.289	12.764	207.912796	
ハ			336.005432	
ニ			168.002716	
ホ			168.00	

NO.	底辺	高さ	積	面積
イ	12.822	0.566	7.276832	
ロ	13.360	2.073	27.736740	
ハ	16.304	10.355	168.827920	
ニ			127.187504	
ホ			336.005956	
ヘ			168.004980	
ト			168.00	

NO.	底辺	高さ	積	面積
イ	16.756	8.255	138.320740	
ロ	16.756	9.205	154.236980	
ハ	13.858	3.921	53.160918	
ニ			345.720678	
ホ			172.860320	
ト			172.86	

NO.	底辺	高さ	積	面積
イ	12.918	2.011	25.970098	
ロ	15.891	9.297	147.730627	
ハ	17.158	3.435	58.937730	
ニ	17.158	5.907	101.392305	
ホ			334.005761	
ヘ			167.0033005	
ト			167.00	

NO.	底辺	高さ	積	面積
イ	20.249	3.646	73.827854	
ロ	20.249	2.149	43.515101	
ハ	19.750	5.234	103.371500	
ニ	15.910	3.371	53.62616	
ホ	15.439	3.853	59.640857	
ヘ			333.987922	
ト			166.9939610	

NO.	底辺	高さ	積	面積
イ	14.912	3.000	44.736000	
ロ	3.304	1.920	7.436680	
ハ	12.770	2.955	38.246150	
ニ	12.004	4.172	50.080688	
ホ	13.066	6.989	91.332252	
ヘ	7.732	3.106	24.015592	
ト	13.066	6.279	82.053972	
チ			337.960334	
リ			168.9801670	
ロ			168.98	

NO.	底辺	高さ	積	面積
イ	12.303	2.447	30.105441	
ロ	12.303	1.004	12.352212	
ハ	12.644	6.315	84.550660	
ニ	13.283	7.483	98.334043	
ホ	13.283	4.579	60.743159	
ヘ	13.460	2.903	39.074390	
ト	14.925	3.393	50.640525	
チ			345.804626	
リ			172.9043130	
ロ			172.90	

NO.	底辺	高さ	積	面積
イ	4.243	2.121	8.999403	
ロ	14.160	3.000	42.480000	
ハ	12.617	6.092	102.096764	
ニ	14.925	10.942	164.055600	
ホ	14.038	4.942	69.375796	
ヘ	10.555	6.519	68.909045	
ト			458.815608	
チ			227.9076040	
リ			227.90	

NO.	底辺	高さ	積	面積
イ	14.690	4.972	73.038680	
ロ	14.690	6.039	88.712910	
ハ	14.172	6.122	86.760984	
ニ			248.512574	
ホ			124.2562870	
ト			124.25	

申請人 平成7年10月26日(作製)

作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会印紙)

登記年月日：平成15年8月12日

174741

地積測量図

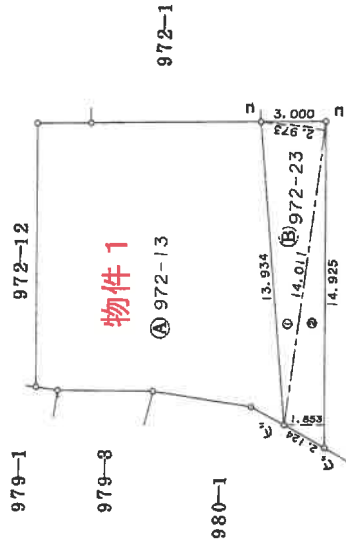
前972-13
972-23-13
15.8.12

富津市大畑字浜津

土地の所在

地積番号

平成十五年八月廿五日



三斜求積表

地番 NO.	⑩ 972-23	底辺	高さ	倍	面積
1		14.011	2.973		41.654703
2		14.925	1.853		27.656025
			倍面積		69.310728
			地積		34.6553640
			地積		34.65
			総計		34.6553640

公簿 17290 - ⑩ 346558640 = 残地 1882446860
物件 1

境界標の種類
コ---コンクリート杭
ビ---鉄杭

製作者	申請人	縮尺	1/250
土地家屋調査士			

(平成15年7月7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。

(千葉県地方務局本署津支局管轄)

令和6年9月30日 東京法務局

登記官

本書面はA3判をA4判に縮小した

登記年月日：平成16年4月12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。
(千葉県地方税務局木更津支局管轄)

令和6年9月30日 東京法務局

登記官

(1 1 枚目)

建物各階平面図

家屋番号 972-13

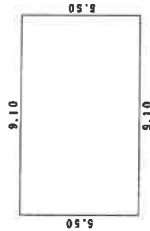
建物の所在 富津市大堀字浜津972番地13

各階平面図

47375



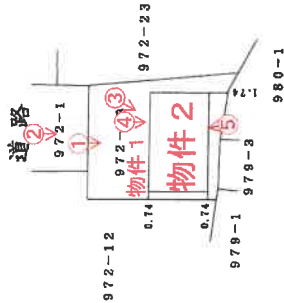
1階 - 2階 (各階同型)



求積表

9.10 x 5.50 = 50.0500

床面積 50.05 m²



(写真は写真撮影位置及び方向)

(白黒複製)

作製者

士地産士
青島

年4月8日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成16年4月12日登記 (長瀬純)

本書面はA3判をA4判に縮小した

地図整理番号：M78715

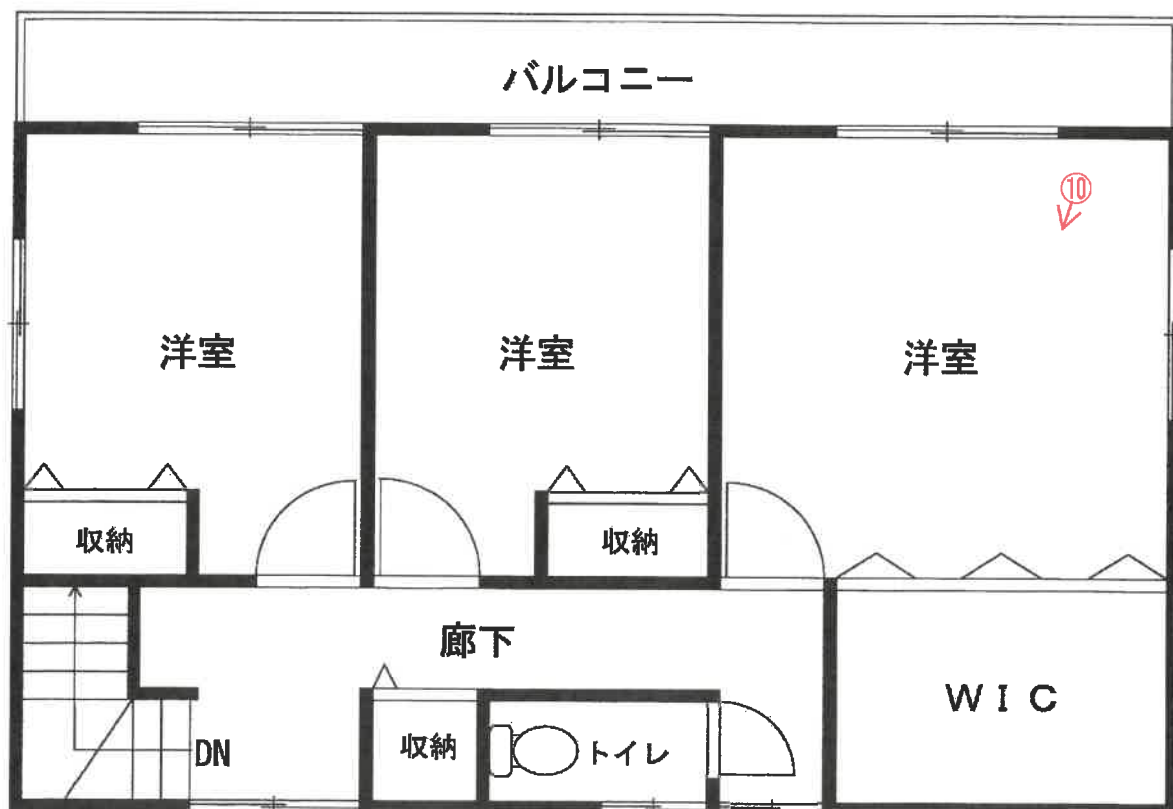
間取略図

評価人作成

(♯は写真撮影位置及び方向)



1階



2階

①



②



③



④



⑤



⑥



(14 枚目)

⑦



⑧



⑨



(15 枚目)

⑩



⑪



⑫



(16 枚目)

令和6年(ケ)第394号

令和6年12月2日 現地調査

令和6年12月10日 評価

第2024-109号 発行番号

令和6年12月15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 4,930,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 750,000 円
物件2 (建物)	金 4,180,000 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	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 | 富津市大堀字浜津 |
| | 地 番 | 972番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 138.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | 富津市大堀字浜津972番地13 |
| | 家屋 番号 | 972番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.05平方メートル
2階 50.05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

目的物件	物件1	
位置・交通	J R内房線「青堀」駅の北西方・約1.2km(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅を中心に空地も見られる幹線道路背後の住宅地域。	
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	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	建蔽率	指定 60%
	容積率	指定 200%
	防火規制	なし
	その他の規制	建築基準法第22条指定区域 第2種高度地区
画地条件	形状(略長方形), 地勢(概ね平坦), 接道方位(北), 北側間口(約8.0m), 奥行(約12.0m~13.9m) 地積(138.24㎡)(登記簿数量) 隣地との高低差: 東側隣地と概ね等高, 西側隣地と概ね等高, 南側隣地と概ね等高に接面している。	
接面道路の状況	北側(法定外道路), 幅員(約6.0m), 連続性(行き止まり), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有), 高低差(道路と概ね等高)	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項2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	可能
土地の利用状況等	物件1:	物件2の建物の敷地として利用されている。
	隣地	・東側: 戸建住宅 ・西側: 戸建住宅 ・南側: 戸建住宅 ・北側: 道路
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。)	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり	

土 壤 汚 染 等	<ol style="list-style-type: none"> 1. 物件1は「土地土壌汚染対策法」に基づく土壌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）、過去の利用状況及び現況観察から、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。 								
特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 物件1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、ネットフェンス等で区画されており、法務局備付の地積測量図と概ね一致している。 2. 対象地は都市計画法の開発許可を受けている。 <開発許可> <ul style="list-style-type: none"> ・許可番号：平成7年6月1日／千葉県君都指令第4-4号 ・検査済証：平成7年10月6日／第3-24号 3. 物件1は幅員約6.0m道路の行き止まりに位置し、物件1の接道部分は幅約8.0mの転回広場になっている。 4. 富津市のハザードマップによると、物件1は洪水浸水想定区域（水深0.5m未満）及び高潮浸水想定区域（水深0.01～0.3m未満）に該当する。土砂災害警戒区域には指定されていない。 5. 建物北側には車3台分の駐車スペースがある。 6. 接面道路等登記簿調査 <table border="1" data-bbox="533 1227 1485 1317"> <thead> <tr> <th>地 番</th> <th>登記上地目</th> <th>所有者</th> <th>備 考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>972番1</td> <td>公衆用道路</td> <td>富津市</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> 	地 番	登記上地目	所有者	備 考	972番1	公衆用道路	富津市	-
地 番	登記上地目	所有者	備 考						
972番1	公衆用道路	富津市	-						

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16年4月5日 新築
	経 過 年 数	約 21 年
	経済的残存耐用年数	約 9 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	フローリング等
	設 備	洗面台, キッチン, 浴室, 水洗トイレ等 (電気, 上下水道, 都市ガス)
そ の 他	—	
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
床面積(現況)	床面積 1階	50.05㎡
	2階	50.05㎡
	延べ	100.10㎡(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	3LDK+WIC(別添間取略図を参照)
建物の利用状況	債務者兼所有者が空家の状態で占有している。	
特記事項	<p>1. 建築確認:平成16年2月6日/H15-008100号 完了検査:平成16年4月30日/H16-0093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. 建物外部は, 経年による汚れや損耗・損傷等のほか, 2階北側のバルコニーに小穴やひび割れがあり, 北側の窓シャッターに錆が見られる。また, 建物南側外壁のサイディングが浮いている箇所がある。</p> <p>4. 建物内部は, 随所に汚れが見られ, サッシ廻りの汚れや, 洗面脱衣所・浴室のカビが目立つ。1階LDKのフローリングは一部で剥がれや変色があり, 特に窓付近で劣化が見られる。玄関のドアクローザーが外れており, 玄関ドアがやや歪んでいる。</p>	

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	16,400	0.95	138.24	1/1	1.00	2,154,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 (富津-8)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ \text{円/㎡} & & & & & & \text{円/㎡} \\ 17,300 & \times & \frac{(99.8)}{100} & \times \frac{100}{(100)} & \times \frac{100}{(105)} & \div & 16,400 \end{array}$$

◇ 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±0% (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) 105

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±0%、道路の系統・連続性-5% (格差率) 0.95

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	100.10	0.272	4,901,000

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		
2	5 %	9年	21年	0.34	▲20% (0.80)	0.272

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, 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) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
		率	利用権等	
1	2,154,000	0.50	法定地上権	1,077,000

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) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,154,000	－ 1,077,000	/	1.00	0.70	750,000
2	4,901,000	＋ 1,077,000	1.00	1.00	0.70	4,180,000
一 括 価 格 (合 計)						4,930,000

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 (富津-8)

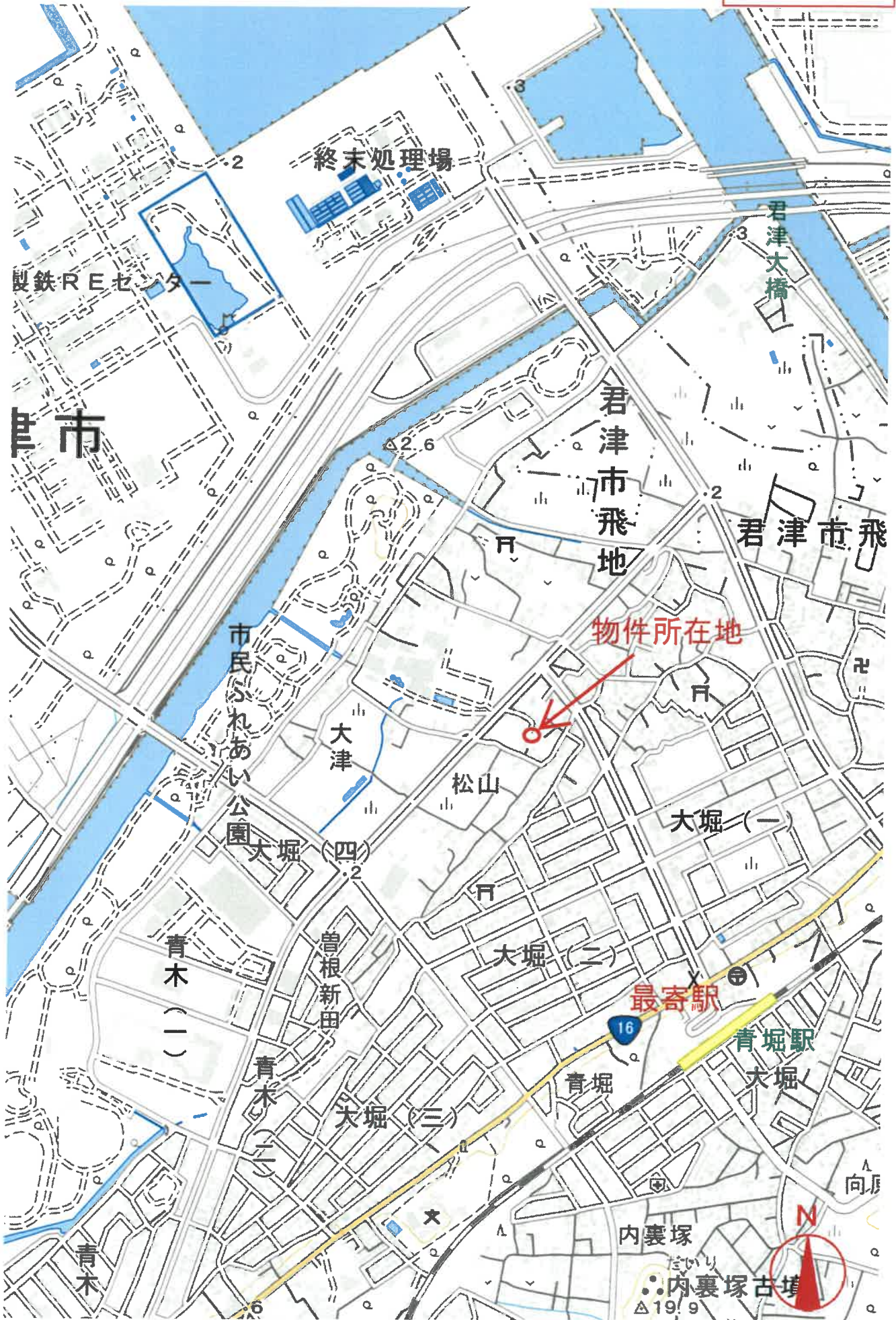
所 在	千葉県富津市大堀字東1499番2
価 格	17,300 円/㎡
位 置	JR内房線「青堀」駅の北東方・約850m
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	176㎡
供給処理施設	上水道 都市ガス
接 面 街 路	南東側 4.5m 市道
用 途 指 定 等	第一種住居地域 (指定建蔽率60%, 指定容積率200%)
地 域 の 概 要	一般住宅の中に店舗等が見られる既存の住宅地域

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

位置図



登記年月日：平成16年4月12日

47375

各階平面図

家屋番号 972-13

建物の所在 富津市大瀬字浜津972番地13

建物平面図

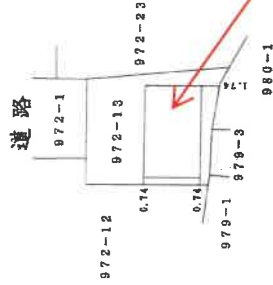


1階 - 2階 (各階同型)



求積表
9.10 x 5.50 = 50.0500
床面積 50.05㎡

物件2



平成16年4月12日登記(登録)

作製者

4月8日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。

(千葉県地方自治局水産課支局管轄)

令和6年9月30日 東京支局

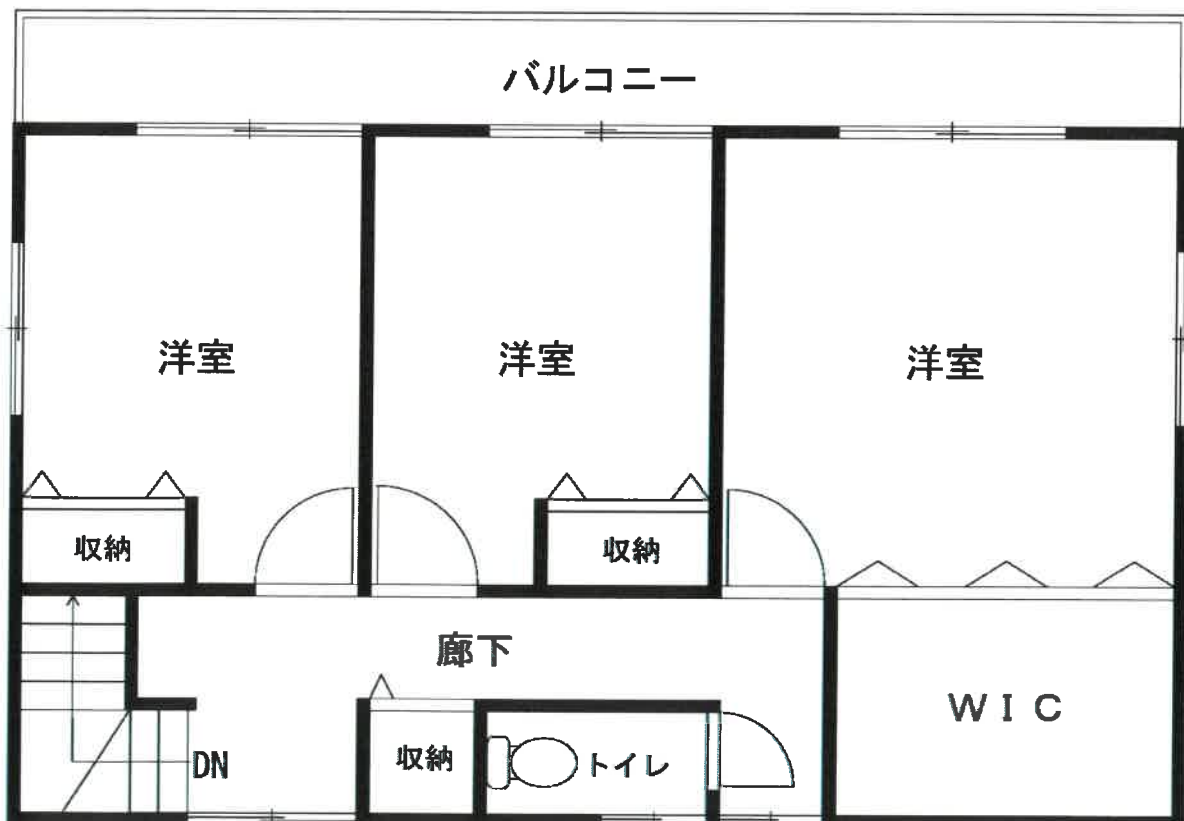
本図面はA3判を
A4に縮小したものです

登記官

間取略図



1階



2階