

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 16 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 重 松 孝 尚

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 5 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 21 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 6 月 4 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 5 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 26 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 4 月 16 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	15, 110, 000 12, 088, 000	一括	3, 022, 000	75, 003	19, 552
1	3, 610, 000				
2	11, 500, 000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 市原市辰巳台西五丁目

地 番 1 番 1 2

地 目 宅地

地 積 175.22 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 市原市辰巳台西五丁目 1 番地 1 2

家屋 番号 1 番 1 2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 67.47 平方メートル

2 階 66.24 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺 3 階建

床 面 積 1 階 67.47 平方メートル

2 階 66.24 平方メートル

3 階 約 11.7 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

物 件 明 細 書

令和 7 年 1 月 22 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 齊 藤 なおこ

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】

売却基準価額は、下水道の引込管が持分を有していない隣地に埋設されてること等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 市原市辰巳台西五丁目

地 番 1 番 1 2

地 目 宅地

地 積 175.22 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 市原市辰巳台西五丁目 1 番地 1 2

家屋 番号 1 番 1 2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 67.47 平方メートル
2 階 66.24 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺 3 階建

床 面 積 1 階 67.47 平方メートル
2 階 66.24 平方メートル
3 階 約 11.7 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



令和6年(ケ)第 359号
令和6年10月29日受理
令和6年12月 9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 市原市辰巳台西五丁目
- 地 番 1 番 1 2
- 地 目 宅地
- 地 積 175.22平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 市原市辰巳台西五丁目1番地12
- 家屋 番号 1 番 1 2
- 種 類 居宅
- 構 造 木造かわらぶき2階建
- 床 面 積 1階 67.47平方メートル
2階 66.24平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

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	☒ 宅地（物件 1 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 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 ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者（共有者）ら ☐ 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 ☐ 「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	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	☐ 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：木造瓦葺 3 階建 ☒ 床面積：1 階 67.47 平方メートル 2 階 66.24 平方メートル 3 階 約 11.7 平方メートル		
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（共有者 ☒ A ☐ B） ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居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	別紙記載のとおり		
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

1 土地（物件1）

- (1) 物件1の土地（以下「本件土地」という。）は、北東側間口約14.9メートルが幅員約6メートルの前面道路に接面している土地で物件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) 本件土地のうち物件2の建物のガレージへの進入部分あたりは前面道路と概ね等高に接面するが、その余の部分は前面道路より約0.6メートル高くなっている。
なお、両部分の各地勢は概ね平坦である。
- (3) 本件土地の周囲にはブロック・フェンス等があつて区分され、その形状は概ね地積測量図のとおりと認められる。
- (4) 評価人の調査によれば、下水道の引き込みは件外土地（地番1番13）を通り、本件土地内に接続しているとのことであり、また、本件債務者兼所有者らは件外土地の持分を有していないとのことである。

2 建物（物件2）

- (1) 平成21年3月29日新築の建物である。
- (2) 生活用品等が散乱しており、目視できた範囲では床材にキズや汚れが見受けられた。また、債務者兼所有者によれば、台所の蛇口の水が止まらないので、元栓を閉めているとのことであった。
- (3) 2階洋室上部に床面積約11.7平方メートルのロフトがあり、その天井高（最高部）が約1.6メートルであったので、階層及び床面積に加えた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■  (債務者兼所有者(共 有者))	1 物件2の建物(以下「本件建物」という。)には、私が一人で居住して います。 なお、猫を8月頃まで1匹飼っていました。多いときは、2匹飼ってい ました。 2 本件建物では、雨漏りはありません。 3 トイレや風呂では不具合はありませんが、台所の蛇口は水が止まらない 4 ので、元栓を閉めています。 5 本件建物では、平成23年3月11日の地震、令和元年の台風、いずれ もにおいても被害はありませんでした。 6 物件1の土地で隣地との境界の問題はありません。

(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、債務者兼所有者(共有者)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1日(金) 13:50-14:04	物件所在地	物件確認、外観撮影、全戸不在、調査協力依頼書面投函
令和6年11月5日(火)	執行官室	ライフライン(電気)照会書送付(回答書11/18受領)
令和6年11月21日(木) 8:05-9:14	物件所在地	評価人と共に臨場、債務者兼所有者 A から聴取、間取り等確認、写真撮影、概測

(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。

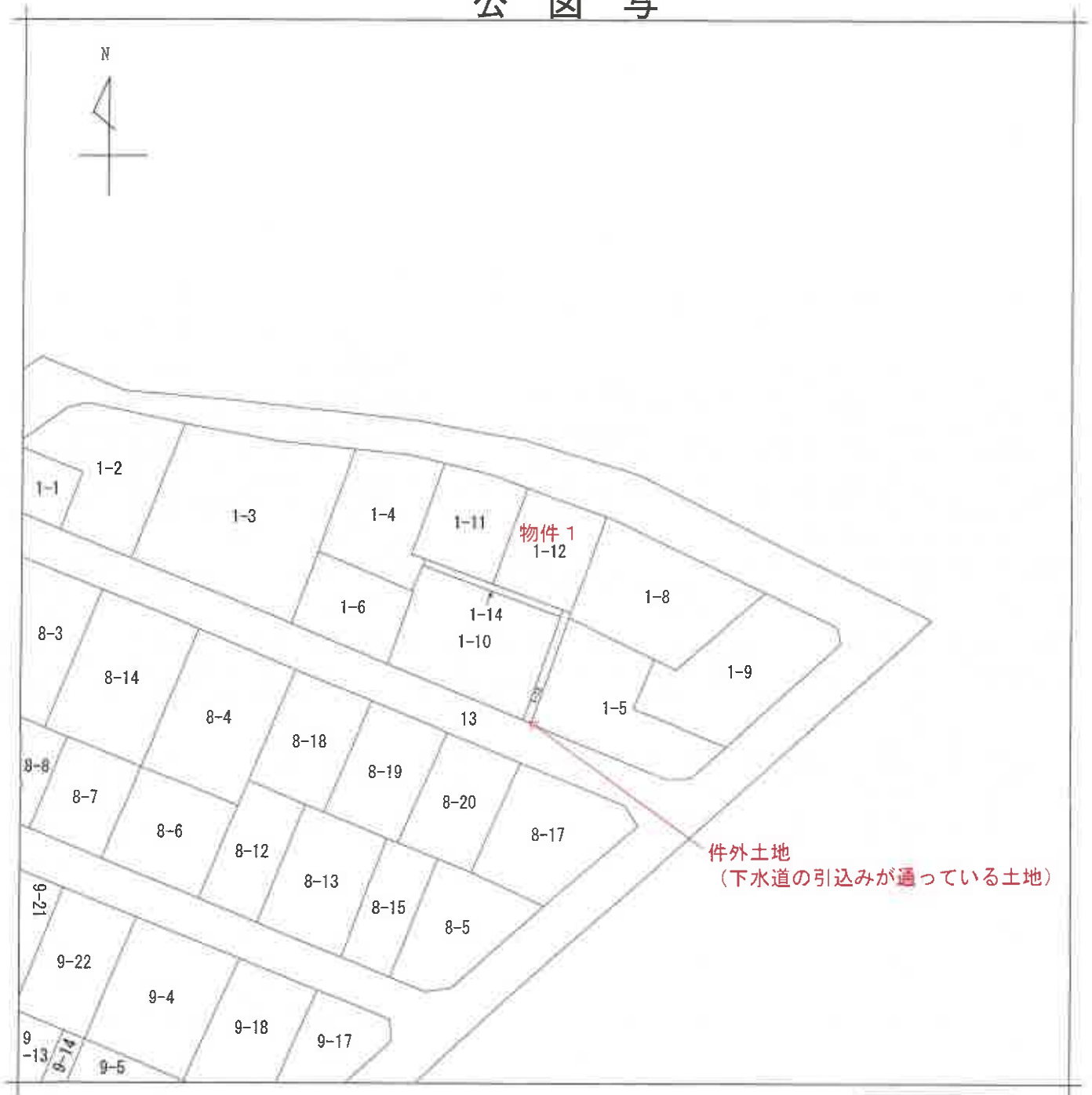
☒ 令和 6 年 1 1 月 2 1 日
目的物件は施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ、債務者兼所有者 **A** が在室していた。

☐ 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

公 図 写



(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。



請 求 部 分	所 在 市原市辰巳台西五丁目					地 番	1番12				
出 力 尺 寸	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 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。

(千葉地方法務局市原出張所管轄)

令和6年9月9日

東京法務局

地図整理番号：M77640

登記官

(7 枚目)

本書面はA3判をA4判に縮小した

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。

(千葉地方法務局市原出張所管轄)

令和6年9月9日 東京法務局

製品は

(8 枚目)

本書面はA3判をA4判に縮小した

地区图整理番号: M77641

平成貳〇年八月八日 登記

地番	1-4. 1-10 1-11 1-12
土地の所在	市原市辰

— 1 —

測点名	X 座標	Y 座標
6	115.625	74.084
11	104.441	102.608

坐 求 須 表

地 點	I - A	$\bar{y}_n$	$\{X_n\} - \bar{X}_n, I - Y_n$
59	107.924	71.583	1086.163706
52	109.541	72.470	196.031350
53	110.629	65.718	-860.774364
57	96.443	58.763	-1196.767258
58	90.263	71.774	-129.193200
46	94.643	73.893	391.337328
70	95.359	71.956	395.647636
合 計			442.445198
221	222.590	221.22	222.590
地 價			66.91

地 區	①	1-10	Yn	$\{X_n-1 - X_{n-1}\} Y_n$
42	Xn	95.246	95.746	2292.433862
43	Yn	96.546	96.546	370.721181
58	Xn	90.263	71.774	-316.092696
62	Yn	90.239	71.825	-746.908175
63	Xn	79.864	66.873	-1332.850519
15	Yn	70.296	86.822	467.276004
	總 計		724.579657	362.2898285
	平 均		362.2898285	362.28
	標 准 差		109.59	109.59

地 區	11	Xn	Yn	Xn-1 - Xn-1	Yn-1 - Yn
66	103.599	89.173		1407.863324	
51	106.109	83.336		361.293200	
59	107.924	74.683		-819.555650	
70	95.359	71.956		-1266.541468	
57	90.321	83.024		667.512960	
			總 值	350.472366	
			面 積	175.2361830	
			地 價	175.23	
			地 稅	53.00	

格	書	①	1-12	Yn	Xn-1 - Xn-11 Yn
1	2	Xn	98.775	100.0-12	1835.520236
66	67	Xn	103.599	89.173	-753.868542
66	67	Xn	90.321	83.024	-1523.739472
42	42	Xn	85.246	93.746	732.428684
		Yn	100.0	100.0	950.440906
		Yn	175.22	175.22	175.2204530
		Yn	175.22	175.22	175.22
		Yn	93.00	93.00	93.00

933.9690635 m

土地家屋調査士

作者

(平成20年7月30日作成)

申請人

縮尺

500

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成21年3月31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。

(千葉県地方税局市原出張所管轄)

令和6年9月9日

東京法務局

登記官

(9 枚目)

本書面はA3判をA4判に縮小した

地図整理番号：W77642

建物図面
各階平面図

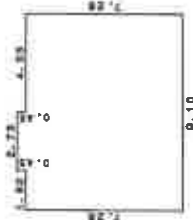
1番12

家屋番号

建物の所在
市原市辰巳台西五丁目 1番地12

各階平面図

1階

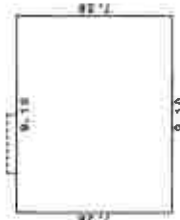


求積表

2.73	×	0.45	=	1.2285
9.10	×	7.28	=	66.2480
				計 67.4765

床面積 67.47 m²

2階



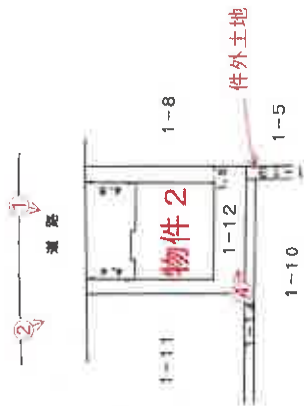
求積表

9.10	×	7.28	=	66.2480
------	---	------	---	---------

床面積 66.24 m²



(みは写真撮影位置及び方向)



作成者

土地家屋調査士

(平成21

年作成)

縮尺

1/250

申請人

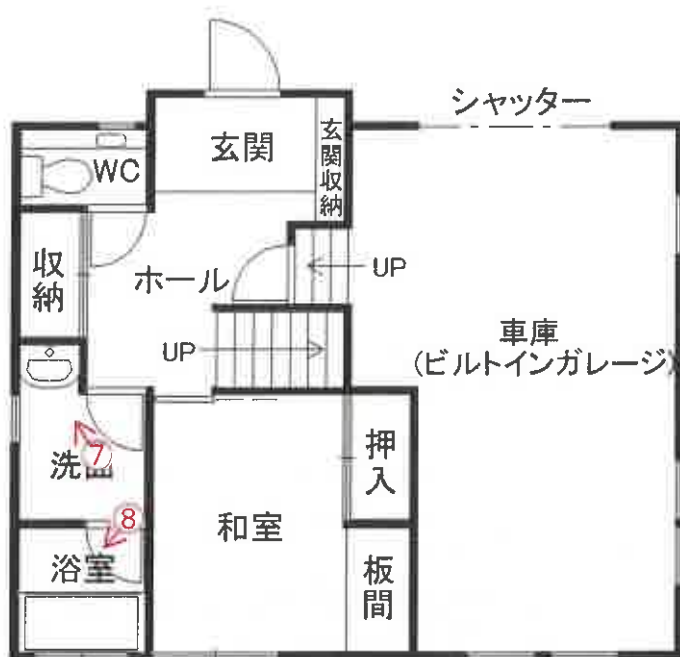
1/

500

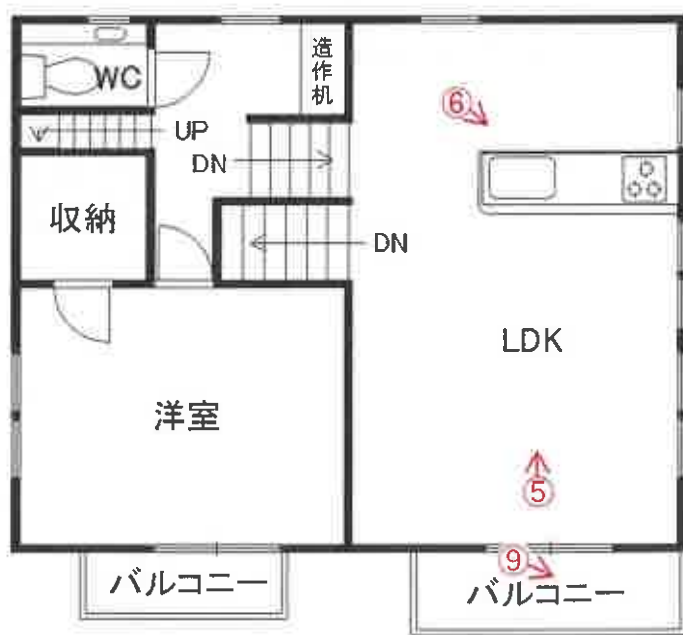
(千葉県土地家屋調査士会用紙)

平成21年 参月 参日 登記

間取図 評価人作成



1階



2階



小屋裏3階

(♂は写真撮影位置及び方向)

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



令和6年(ケ)第359号

令和6年11月21日 現地調査

令和6年12月4日 評 価

第 0152 号 発行番号

令和6年12月4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

高橋 貴俊

第1 評価額

一 括 価 格	
金 15, 110, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3, 610, 000 円
物件2（建物）	金 11, 500, 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 本件価格は、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。		・構造：木造瓦葺3階建 ・床面積：1階 67.47㎡ 2階 66.24㎡ 3階 約11.7㎡ 合計 約145.41㎡ ・住居表示：未実施区域
番 号	特 記 事 項		
	・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 市原市辰巳台西五丁目

地 番 1 番 1 2

地 目 宅地

地 積 1 7 5 . 2 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 市原市辰巳台西五丁目 1 番地 1 2

家屋 番号 1 番 1 2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 6 7 . 4 7 平方メートル

2 階 6 6 . 2 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	京成千原線「ちはら台」駅の南西方・道路距離約 2.7 k m 小湊鐵道バス「大厩坂上」停留所の南東方・道路距離約 280m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心とした住宅地域。		
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 種中高層住居専用地域	
	建 蔽 率	指定 60%	
	容 積 率	指定 200%	
	防 火 規 制	なし	
	そ の 他 の 規 制	第 2 種高度地区 建築基準法 22 条区域 景観計画区域	
画 地 条 件	形状 (ほぼ長方形), 地勢 (概ね平坦), 接道方位 (北東), 間口 (約 11.9m), 奥行 (約 14.9m), 地積 (175.22 m ² (登記))		
接 面 道 路 の 状 況	北東側市道 (3347号線), 幅員 (約6m), 連続性 (普通), 舗装 (あり), 歩道 (なし), 側溝 (あり), 高低差 (物件1と概ね等高に接面, なお道路接面 部分を除く物件2 (建物) 周囲は道路面より約0.6m高い)		
	建築基準法上の種類	法 42 条 1 項 1 号	
	セットバック	不要	
	再建築の可否	可能と見込まれる。	
土地の利用状況等	・ 物件 1 は物件 2 (建物) の敷地として利用されている。 ・ 周囲は戸建住宅, 共同住宅等として利用されている。 ・ 周辺隣地とは概ね等高に接している。 ・ 敷地はコンクリートブロック塀, フェンス, 側溝等により概ね明確に区分 されている。		
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	なし	
	下 水 道	あり (引込管は南西側の目的外土地 (1 番 13) を通り, 物件 1 内 に接続している。なお, 債務者兼共有者は当該部分の持分 を有していない。(土地建物位置関係図参照))	

土 壤 汚 染 等	1. 公簿地目は「宅地」であり過去地図を閲覧した結果、婦人科の病院が存在していた形跡があるが、土壤汚染に関する情報は確認されなかった。また、土壤汚染対策法に係る区域指定もされておらず、価格形成に影響を及ぼす土壤汚染が存在する可能性は低いものと推定される。 2. 戸建住宅の敷地として利用されており、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ものと推定される。 3. 周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。
特 記 事 項	1. 債務者兼共有者の物件1に関する陳述は以下のとおり。 ・境界に争いはない。 2. 現地調査の結果は以下のとおり ・南西側にウッドデッキがあるが、床面及び手摺りに腐食によるものと推測される撓み、破損がみられる。 ・庭及び物件2（建物）の周囲は雑草が生い茂っている。 ・フェンス、コンクリートブロック等に破損はみられない。 3. 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、浸水想定区域には指定されていない。

<以下余白>

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 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日	平成 21 年 3 月 29 日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約 16 年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約 14 年
仕 様	構 造	木造 3 階建
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス、コルクボード等
	天 井	合板、コルクボード等
	床	フローリング、畳等
	設 備	システムキッチン、浴室、水洗トイレ等 （電気、上水道、公共下水道等）
	その他	都市ガスは引き込まれておらず、オール電化住宅である。
床 面 積（現 況）	床面積	1階 67.47㎡ 2階 66.24㎡ 小屋裏3階 約11.7㎡ 延べ 約145.41㎡
		※2階洋室上部に天井高（最高部）が約1.6m、床面積約11.7㎡のロフトがあるため、階数及び床面積に含めた。 ※建物はスキップフロア構造になっている。
現 況 用 途 等	現況用途	1 階：居宅、車庫（ビルトインガレージ） 2 階：居宅 小屋裏 3 階：ロフト
	間 取 り	2LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る（特記事項参照）	
建物の利用状況	調査時点現在、債務者兼共有者が住居として使用している。	
特 記 事 項	1. 建築確認及び検査済証の交付の日付・番号については、市原市建築指導課での閲覧・聴取によれば次のとおりである。 ・ 建築確認：平成 20 年 11 月 28 日 千建住第 0805258 号 ・ 検査済証：平成 21 年 4 月 2 日 千建住第 0805258 号 2. 債務者兼共有者による物件 2 に関する陳述は以下のとおり。	

	・ 8 月頃まで、多い時で 2 匹の猫を飼育していた。 ・ 増築、リフォームはしていない。 ・ キッチンの蛇口から水漏れがある。その他の水回りに不具合はない。 ・ 東日本大震災、令和元年房総半島台風による被害はない。 ・ 雨漏りはない。 3. 現地調査の結果は以下のとおり。 ・ 生活用品が散乱しており詳細な確認は困難であった。 ・ 床材に傷、汚れ等が散見される。その他の内装材には経年相応の損耗がみられる。また、早急に補修が必要な破損は認められなかった。
--	--

<以下余白>

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	63,200	0.98	175.22	1.00	10,852,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（市原-28）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 64,600 円/㎡ × 103.7/100 × 100/104 × 100/102 = 63,200 円/㎡

◇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：方位等の画地条件等を考慮した。

◇地 域 格 差：街路，交通接近，環境（インフラ整備の状態），行政条件格差等を考慮した。

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：北東向き中間画地 +1%
 ・下水道が目的外土地を介し接続 ▲2%
 ・ウッドデッキが破損 ▲1%
 (相乗積) ▲2%

ウ 地 積：登記面積

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態を考慮した。

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。

<以下余白>

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア		現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
2	本体	195,000	133.71	0.444	11,577,000
	小屋裏 (ロフト)	55,000	約 11.7	0.444	286,000
					計 11,863,000

イ 現況床面積 本体：67.47 ㎡＋66.24 ㎡＝133.71 ㎡

小屋裏（ロフト）：約 11.7 ㎡

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%	14 年	16 年	0.493	▲10%	(0.90)	0.444

(1)耐用年数法 (定額法)

$$(D) \text{現価率} = 1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)}$$

(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（建物状態，損耗，破損等），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。

<以下余白>

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
1	10,852,000	0.5	法定地上権	5,426,000

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	10,852,000	－	5,426,000	1.0	0.95	0.7	3,610,000
2	11,863,000	＋	5,426,000	1.0	0.95	0.7	11,500,000
一 括 価 格（合 計）							15,110,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：下水道の引込管が隣地に埋設されていることを考慮した。

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。

<以下余白>

第6 参考資料

地価公示価格（市原-28）

所 在：千葉県市原市辰巳台西4丁目14番5

価 格：64,600 円/㎡

位 置：JR 内房線「八幡宿」駅の南東方約 4.6km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：198 ㎡

供給処理施設：水道，下水，ガス

接 面 街 路：南側幅員約 6.0m市道

用 途 指 定 等：市街化区域

第一種中高層住居専用地域（建蔽率 60%，容積率 200%）

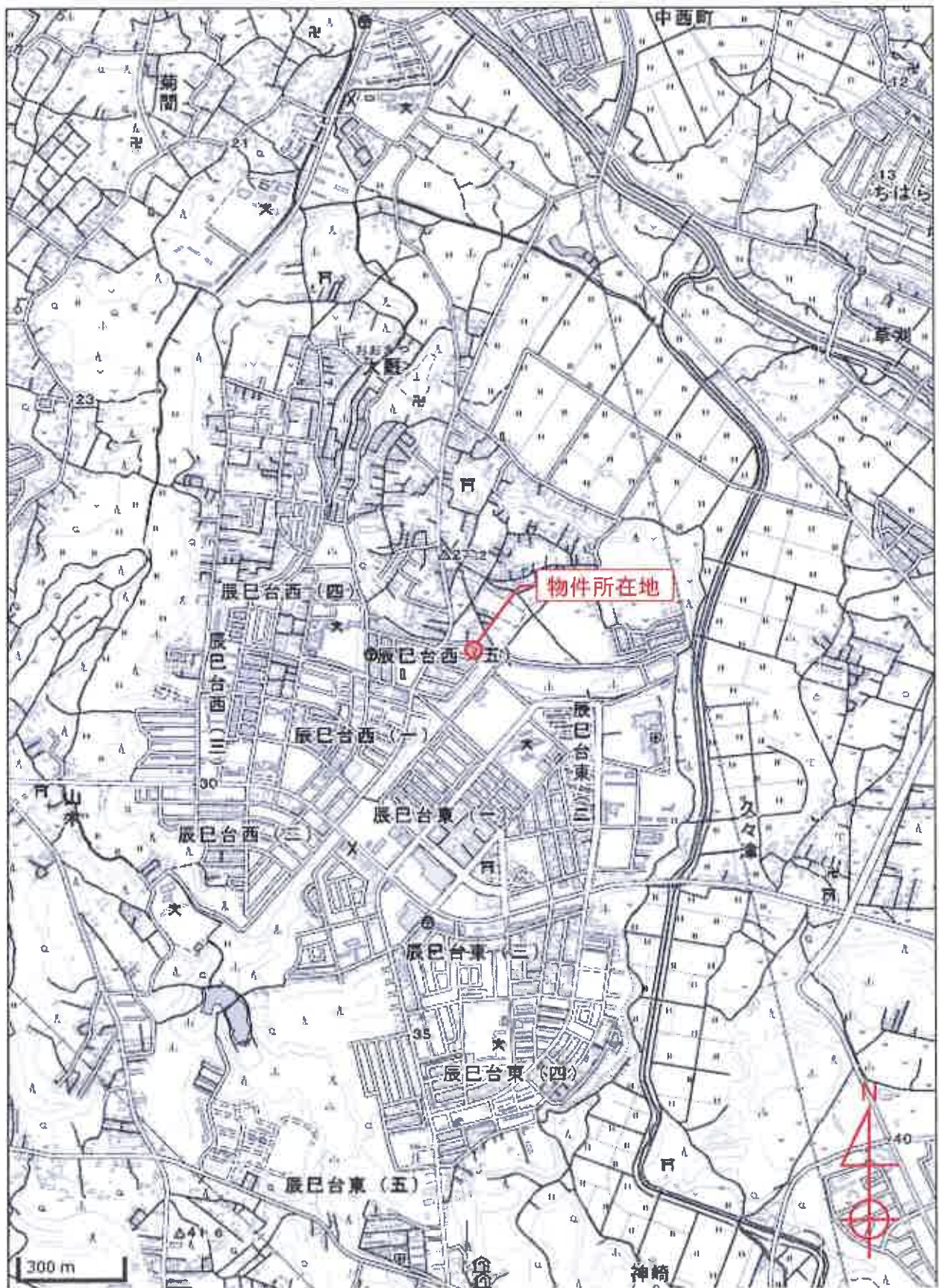
地 域 の 概 要：中規模一般住宅を中心とする住宅地域

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 建物図面写
- 5 間取図
- 6 土地建物位置関係図

以 上

位置図



S=1/15,000

国土地理院地形図写し



地番区域見出
辰巳台西
5丁目

(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。

請求部	所在	市原市辰巳台西五丁目				地番	1番12			
出力尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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		

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。

(千葉地方方法務局市原出張所管轄)

令和6年9月9日
東京法務局

地図整理番号：M77640
(1/1)

登記官



本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

登記年月日：平成20年8月8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。
(千葉県地方支務局市原出張所管轄)
令和6年9月9日 東京法務局

397196

地積測量図 20.8.8

地番	1-4-10-12
土地の所在	市原市原巴台西5丁目

座標一覽表

測点名	X	座標	Y	座標
6		115.525		74.084
11		104.441		102.608

座標系：任意座標系

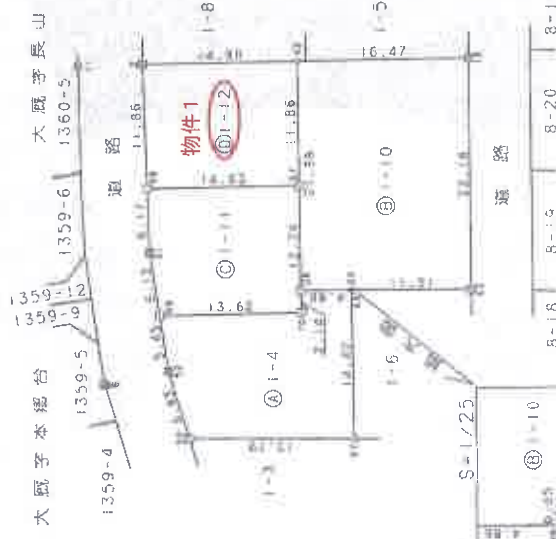
境界点座標表

境界点	① 1-4	② 1-10	③ 1-12
測点	X _n	X _n	X _n
59	107.924	77.583	106.15706
62	103.510	72.070	136.03130
33	10.583	55.718	-860.77364
57	36.463	58.765	-1196.76236
68	90.263	71.774	-129.193200
26	24.673	73.693	391.33328
70	95.559	71.956	555.847636
境界点			242.42138
座標			221.22
座標			66.91

境界点	④ 1-10	⑤ 1-12
測点	X _n	X _n
42	85.206	93.746
26	24.673	73.693
68	30.233	71.774
62	30.233	71.625
63	79.864	66.835
15	76.296	86.622
境界点		
座標		
座標		
座標		

境界点	⑥ 1-11	⑦ 1-12
測点	X _n	X _n
66	103.599	89.173
51	106.152	53.536
69	107.924	77.683
70	95.559	71.956
67	90.371	53.024
境界点		
座標		
座標		
座標		

境界点	⑧ 1-12	⑨ 1-10
測点	X _n	X _n
2	98.775	100.012
66	103.599	89.173
67	90.371	53.024
42	85.206	93.746
境界点		
座標		
座標		
座標		



版巴台西5丁目

境界線の種類	図
国	市原市コンクリート版
市	市原市コンクリート版
町	市原市コンクリート版
区	市原市コンクリート版
市	市原市コンクリート版
区	市原市コンクリート版
市	市原市コンクリート版
区	市原市コンクリート版

作成者

申請人

縮尺 1/500

平成20年7月30日作成

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

登記年月日：平成21年3月31日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(千葉県地方税務局市原出張所管轄)
令和6年9月9日 東京法務局

登記官

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	1番12
建物の所在	市原市辰巳台西五丁目 1番地12

1階



求積表			
2.73	x	0.45	= 1.2285
9.10	x	7.28	= 66.2480
計			67.4765
床面積			67.47 m ²

2階



求積表			
9.10	x	7.28	= 66.2480
床面積			66.24 m ²

作成

縮尺

1/250

申請人

500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

平成21年 登月 参 登 日 登 記

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

間取図



1階



2階



小屋裏3階

土地建物位置関係図

