

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せん。
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	25, 570, 000 20, 456, 000	一括	5, 114, 000	156, 227	37, 770
1	4, 200, 000				
2	21, 370, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 市原市ちはら台西六丁目 |
| | 地 番 | 30 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 185.27 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市ちはら台西六丁目 30 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 30 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 66.08 平方メートル
2 階 62.78 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月25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

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 | 市原市ちはら台西六丁目 |
| | 地 番 | 30 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 185.27 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市ちはら台西六丁目 30 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 30 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 66.08 平方メートル
2 階 62.78 平方メートル |



令和6年(ケ)第 430号
令和6年12月23日受理
令和7年 2月 7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 | 市原市ちはら台西六丁目 |
| | 地 番 | 30 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 185.27 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市ちはら台西六丁目 30 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 30 番 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 66.08 平方メートル
2 階 62.78 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	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 ☐ 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が異なる（ ☐ 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、北側間口約13メートルが幅員約7メートルの前面道路に、また、西側においても前面道路に各接面している土地であり、物件2の建物（以下「本件建物」という。）の敷地及び駐車スペースとして利用されている。
- (2) 本件土地の北側は主として駐車スペース部分となっていて前面道路と概ね等高に接面しているが、本件建物の宅地盤は駐車スペース部分からは約1.6メートル高く、両部分との間には段差がある。ただし、両部分の各地勢は概ね平坦である。
- (3) 北側部分を除き境界付近にはブロック・フェンス等があつて区画されており、その形状は概ね地積測量図に符号する。

2 建物（物件2）

- (1) 令和2年10月5日新築の建物である。
- (2) 建物内で犬を1匹飼っているが、修繕を要する様な損傷箇所は玄関の靴箱の扉の凹み傷が見受けられたくらいであった。その靴箱の凹み傷も数日中に修繕する予定とのことである。

(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
■ 債務者兼所有者	1 物件2の建物（以下「本件建物」という。）には、私が妻と子供5人の7人家族で居住しています。また、建物内で犬を1匹飼っています。 2 本件建物には雨漏り箇所はありませんし、また、水回りや設備等での不具合もありません。損傷箇所としては、玄関の下駄箱の扉に凹み傷がありますが、数日中に修繕することになっています。 3 本件建物は新築時からオール電化住宅で建てられており、太陽光発電設備及びヒートポンプ給湯器の設備があります。また、浴室にはミストサウナと肩湯の機能が付いています。 4 物件1の土地と隣地との間で境界等の問題はありません。

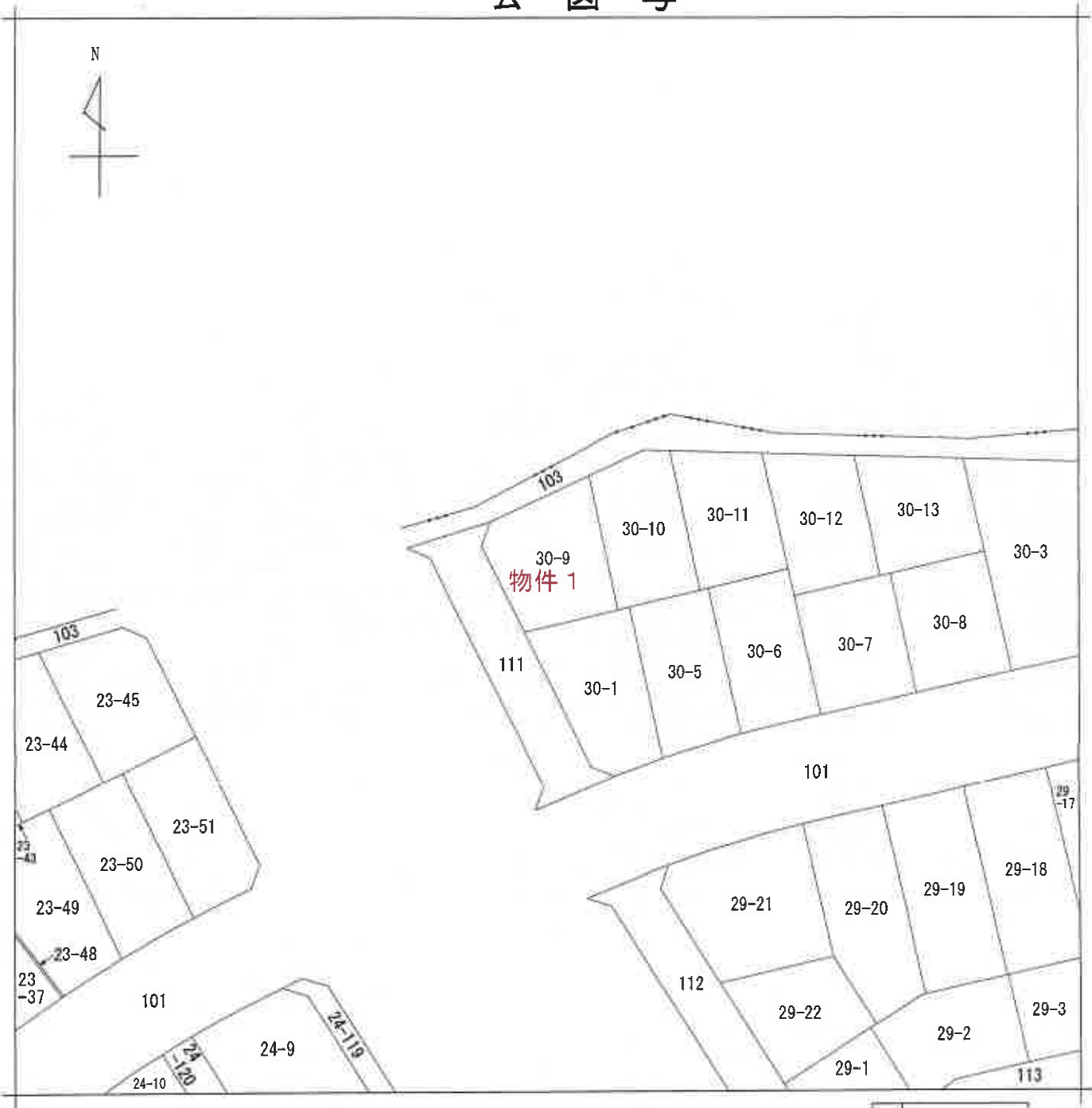
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
令和6年12月24日(火) 12:32-12:42	物件所在地	物件確認、外観撮影
令和7年1月6日(月)	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)
令和7年1月21日(火) 17:10-17:14	執行官室	債務者兼所有者から聴取、立入調査日調整
令和7年1月30日(木) 10:20-10:57	物件所在地	評価人と共に臨場、債務者兼所有者から聴取、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 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

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	所在	市原市ちはら台西六丁目				地番	30番9			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成14年5月20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。
(千葉地方裁判所市原出張所管轄)

本書面はA3判をA4判に縮小した

令和6年10月28日
福岡法務局

地図整理番号：M64749
(1/1)

登記官

登記年月日：平成20年4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。

(千葉地方法務局市原出張所管轄)

令和6年10月28日 福岡法務局

登記官

(7 枚目)

本書面はA3判をA4判に縮小した

地区整理番号: M64750

(1/2)

407249

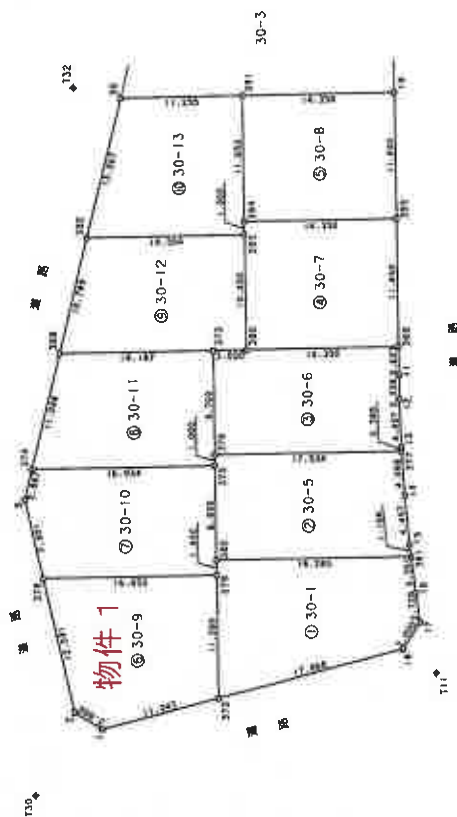
地積測量圖 20, 4.8 $\frac{1}{2}$

地番	30-1. 30-5 ~ 30-13
土地の所在	市原市ちはら台西

張建基

測 點 名	X	座 標	Y	座 標	邊 類
T11	-51982.588		32006.346		金屬絲
T30	-51948.246		31987.898		金屬絲
T32	-51938.387		32052.156		金屬絲

日本郵船株式會社



コンクリート杭	杭
金属プレート	プレート

土地家屋調査士

作者

(平成 20 年

王作成)

禮中

500
尺

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

平成武〇年四月八日 登記

登記年月日：平成20年4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。
(千葉県地方公務局 原出表所管轄)

令和6年10月28日 福岡法務局

登記簿

(8 枚目)

本書面はA3判をA4判に縮小した

地図整理番号：M64750

(2/2)

(平成20年)

土地家屋調査士

作成者

(作成)

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

407250

1枚目と同様

地番 30-1
30-5 30-13

地積測量図

20.4.8

土地の所在 市原市ちはら台西6丁目

地積測量表

地番	30-1	30-5	30-13
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
372	-51563.027	31999.942	-592222.326594
17	-51978.056	32007.836	-548198.241426
16	-51980.154	32010.630	-4129.371270
15	-51978.185	32013.172	66363.305556
381	-51978.081	32016.336	606485.452848
380	-51960.242	32012.372	581240.029304
379	-51960.549	32010.956	-89150.512460
378	-51944.908	32007.436	370.556861
377	-51944.908	32007.436	185.2784305
376	-51944.908	32007.436	185.27 ㎡

地番	30-5	30-10	30-13
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
380	-51960.242	32012.372	-631507.076094
381	-51978.081	32016.336	-549485.471600
15	-51977.717	32017.360	94761.737180
14	-51976.370	32021.629	79317.575033
377	-51975.240	32025.537	584017.692732
376	-51958.134	32021.688	540718.223568
375	-51958.354	32020.712	-67489.660396
374	-51944.908	32014.128	343.019923
373	-51944.908	32014.128	171.509915
372	-51944.908	32014.128	171.50 ㎡

地番	30-6	30-11	30-13
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
376	-51958.134	32021.688	-615937.168660
377	-51975.240	32025.537	-544786.409907
15	-51975.145	32025.914	36206.915402
14	-51974.047	32030.234	50831.981358
13	-51973.558	32032.408	34146.546928
11	-51972.881	32034.971	466973.722267
369	-51958.981	32031.821	543772.193296
390	-51958.981	32031.151	27130.384897
373	-51958.005	32031.151	338.215561
372	-51958.005	32031.151	169.1077805
371	-51958.005	32031.151	169.10 ㎡

地番	30-7	30-12	30-13
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
380	-51960.242	32012.372	-631507.076094
381	-51978.081	32016.336	-549485.471600
15	-51977.717	32017.360	94761.737180
14	-51976.370	32021.629	79317.575033
377	-51975.240	32025.537	584017.692732
376	-51958.134	32021.688	540718.223568
375	-51958.354	32020.712	-67489.660396
374	-51944.908	32014.128	343.019923
373	-51944.908	32014.128	171.509915
372	-51944.908	32014.128	171.50 ㎡

地番	30-8	30-13	30-13
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
380	-51960.242	32012.372	-631507.076094
381	-51978.081	32016.336	-549485.471600
15	-51977.717	32017.360	94761.737180
14	-51976.370	32021.629	79317.575033
377	-51975.240	32025.537	584017.692732
376	-51958.134	32021.688	540718.223568
375	-51958.354	32020.712	-67489.660396
374	-51944.908	32014.128	343.019923
373	-51944.908	32014.128	171.509915
372	-51944.908	32014.128	171.50 ㎡

地積測量表

地番	30-9	30-10	30-13
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
376	-51950.288	31996.052	-262751.579024
375	-51953.120	31995.063	-407585.107557
372	-51963.027	31999.942	-237727.569118
379	-51960.549	32007.956	580006.511764
378	-51944.908	32007.436	328428.300796
377	-51944.908	32007.436	370.556861
376	-51944.908	32007.436	185.2784305
375	-51944.908	32007.436	185.27 ㎡

地番	30-10	30-15	30-13
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
376	-51944.908	32007.436	-601803.811672
375	-51960.549	32010.956	-490855.995304
360	-51960.242	32012.372	70267.046780
375	-51958.354	32020.712	589469.287208
374	-51941.833	32016.994	571706.219358
373	-51941.747	32014.128	-98443.443600
372	-51941.747	32014.128	339.288780
371	-51941.747	32014.128	169.6493900
370	-51941.747	32014.128	169.64 ㎡

地番	30-11	30-16	30-13
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
374	-51941.833	32016.994	-518355.132860
375	-51960.549	32010.956	-521969.626312
376	-51960.242	32012.372	75216.945112
375	-51958.354	32020.712	51537.481470
373	-51942.164	32028.037	453901.340364
368	-51942.164	32028.037	333.007774
367	-51942.164	32028.037	168.5036670
366	-51942.164	32028.037	168.50 ㎡

地番	30-12	30-17	30-13
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
368	-51942.164	32028.037	-432922.976129
373	-51956.005	32031.151	-538667.866367
390	-51956.981	32031.821	-21845.701922
393	-51956.867	32042.016	528468.960866
392	-51942.486	32036.821	465289.783383
391	-51942.486	32036.821	332.322853
390	-51942.486	32036.821	168.114265
389	-51942.486	32036.821	168.11 ㎡

地番	30-13	30-18	30-13
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
392	-51942.486	32036.821	-42167.766621
393	-51956.867	32042.016	528468.960866
394	-51956.474	32043.116	90261.744320
397	-51953.801	32054.552	435959.524876
396	-51942.486	32052.032	344720.841078
395	-51942.486	32052.032	332.322853
394	-51942.486	32052.032	168.114265
393	-51942.486	32052.032	168.11 ㎡

登記年月日：令和2年10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。

(千葉地方法律局市原出張所登録)

令和6年10月28日 福岡法律局

登記号

本書面はA3判をA4判に縮小した

地図整理番号：M64787

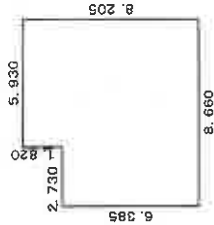
各階平面図

家屋番号 30番9

建物図面

建物の所在 市原市ちはら台西六丁目30番地9

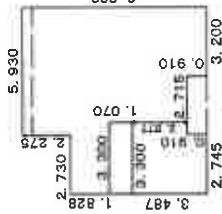
1階



求積表

8.660 X 6.385 =	55.294100
5.930 X 1.820 =	10.792600
合計	66.086700
床面積	66.08㎡

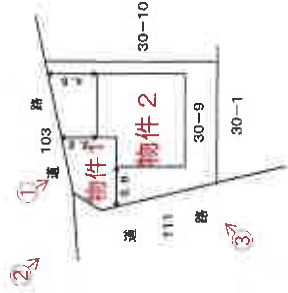
2階



求積表

8.660 X 5.475 =	47.413500
2.745 X 0.910 =	2.497950
5.930 X 2.275 =	13.490750
3.200 X 0.910 =	2.912000
3.300 X 1.070 =	3.531000
合計	62.783200
床面積	62.78㎡

(写真は写真撮影位置及び方向)



作成者 土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

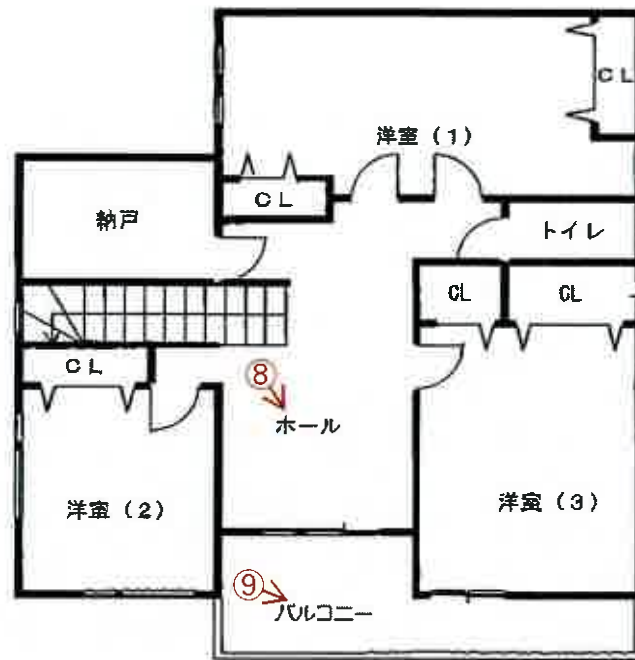
縮尺 1/500

(令和2年10月7日作成)

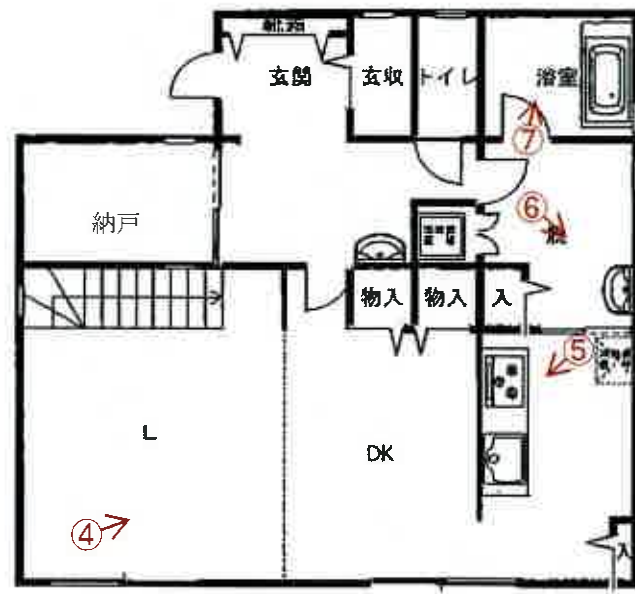
間 取 略 図

評価人作成

(♂は写真撮影位置及び方向)



2階



1階



①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



副本

令和6年(ケ)第430号

令和7年1月30日 現地調査

令和7年1月31日 評価

第R6-K890号 発行番号

令和7年2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

山口 真由美

第1 評価額

一 括 価 格		
金 25,570,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	4,200,000 円
物件2 (建物)	金	21,370,000 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。		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 | 市原市ちはら台西六丁目 |
| | 地 番 | 30番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 185.27平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市ちはら台西六丁目30番地9 |
| | 家屋 番号 | 30番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.08平方メートル
2階 62.78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	京成千原線「ちはら台」駅の東方・約1.4km(道路距離) (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	中規模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 の 規 制	居住誘導区域内, 建築基準法第22条指定区域, 景観計画区域, ちはら台中央地区地区計画	
画 地 条 件	形 状 : (略台形)		

土 壤 汚 染 等	1. 現在, 現況2階建の居宅の敷地であり, 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。 2. 地歴調査及び地図調査から従前は山林で, 土壌汚染のおそれのある利用がなされた可能性は低いと判断される。 3. 市原市教育委員会での調査によれば, 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。
特 記 事 項	1. 物件1の敷地の範囲,境界線については,境界標,フェンスブロック塀等により概ね判別され,現況の地形は地積測量図に符合する。 2. 物件1玄関ポーチ部分から玄関へは8段のタイル,ブロック階段により出入りを行う構造となっており, 玄関は玄関ポーチより約1.6m高い。 3. 敷地の南東端部分にスチール製の物置が存するが,基礎は無く,据置型であることから,動産と判断した。

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)	令和2年10月5日 新築
	増築年月日(登記記載)	—
	経過年数	約4年
	経済的残存耐用年数	約26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	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, IH, エコキュート, 床暖房外)
	そ の 他	オール電化であり, 屋根にソーラーパネルが設置されている。
床面積(現況)	床面積 1階	66.08㎡
	2階	62.78㎡
	延べ	128.86㎡(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+納戸2部屋(附属資料:間取略図を参照)
品 等	やや優る	
保守管理の状況	やや優る ・築年数が浅く, 建物外部に目立った損傷等は見られないが, 経年程度の汚れがある。建物内部も若干経年劣化によるビニールクロスの変色・汚れ, フローリング等の汚れ・劣化, 小傷等が確認されるほか, 玄関靴箱の扉に穴の開いている箇所がある。 ・雨漏り, 水漏れ及び排水の詰まり等の不具合及び, 住宅機器・設備等の稼働状況等及び, 建物内部の建具の建て付け等には概ね問題がないとのことである。	
建物の利用状況	債務者兼所有者が自宅として占有・使用している。室内で犬を一匹飼育している。	
特 記 事 項	1. 建築確認: 令和2年6月26日, 第20UDI1S建02218号 完了検査: 令和2年10月15日, 第20UDI1S建02218号 2. 当該建物の建築資材, 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ないと推察される。 3. ソーラーパネルが建物新築時に屋根に設置され, 故障もなく使用しており, 売電もしているとのことである。債務者兼所有者へのヒアリングによれば, リースではなく, 所有物件であるとのこと。	

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	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	79,100	1.01	185.27	1/1	0.90	13,321,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地 (市原-15)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 70,400 \text{ 円/㎡} & \times \frac{(105.2)}{100} & \times \frac{100}{(104)} & \times \frac{100}{(90)} & & = & 79,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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+4% (格差率) 104

◇ 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) 90

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 : 角地+3%, 形状-2% (格差率) 1.01
(相 乗 積)

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	持 分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
2	230,000	128.86	0.783	1/1	23,206,000

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 %	26年	4年	0.87	▲10% (0.90)	0.783

(1) 耐用年数法(定額法)

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

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

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。

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	13,321,000	0.55	法定地上権	7,327,000

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カ, 1②オ) 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	13,321,000	－ 7,327,000		1.00	0.70	4,200,000
2	23,206,000	＋ 7,327,000	1.00	1.00	0.70	21,370,000
一 括 価 格 (合 計)						25,570,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない

エ 市場性修正：標準的な中古住宅及びその敷地であり市場性修正は不要と判断した。

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

1 地価公示価格 (市原-15)

所 在	千葉県市原市ちはら台東2丁目6番6
価 格	70,400 円／㎡
位 置	京成千原線「ちはら台」駅の東方・約2.4km
価 格 時 点	令和6年1月1日
地 積	188 ㎡
供給処理施設	上水道 下水道 都市ガス
接 面 街 路	南東側 6m 市道
用 途 指 定 等	第一種低層住居専用地域（指定建蔽率50%, 指定容積率100%）
地 域 の 概 要	一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

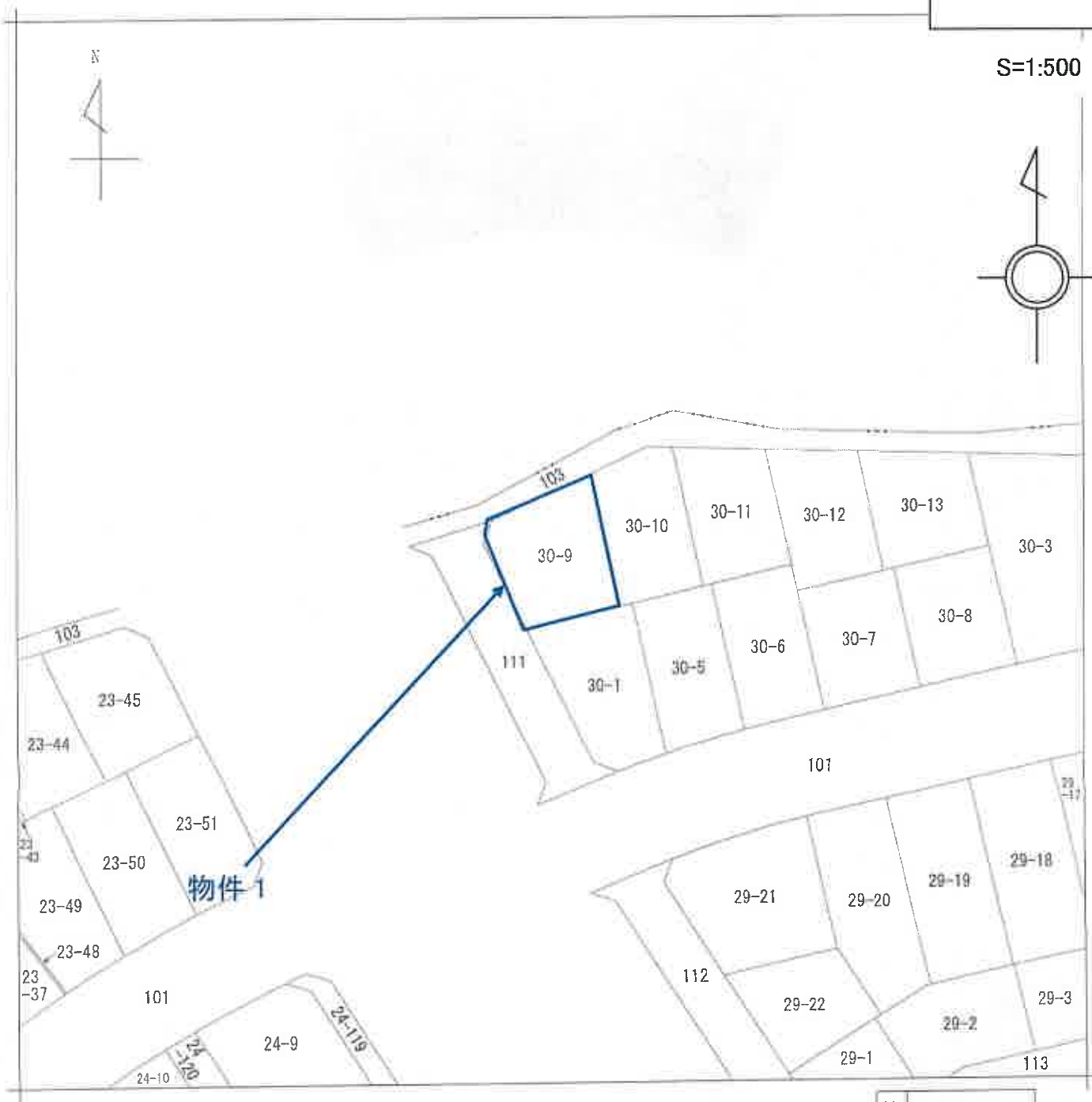
第7 附属資料

- 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



S=1:500



(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 市原市ちはら台西六丁目				地 番 30番9			
出 力 縮 小 尺 寸	1/500	精 度 区 分	甲二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面	種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成14年5月20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10月28日
福岡法務局

地図整理番号：M64749

登記官

(1/1)

複合機にて A3 を A4 に縮小

407249

20.4.8 1/2
地積測量図

地番	30-1 30-5～30-13
土地の所在	市原市ちはら台西6丁目

物件1

測量図

測点名	X	Y	座標	種類
T11	-51982.588	32006.346		全周角
T30	-51946.246	31987.898		全周角
T32	-51938.387	32052.156		全周角

座標の基準：日本測地系Ⅱ



境界線の表示
○ コックリート杭
◇ 金属プレート

作成	申請人
----	-----

縮尺	1/500
----	-------

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

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。
(千葉県地方支務局市原出張所管轄)
令和6年10月28日 福岡支務局

登記官

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。

千葉県地方振務局市原出張所（管轄）
令和6年10月28日 福岡法務局

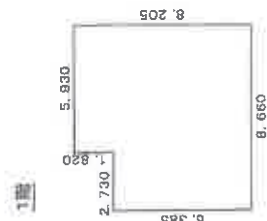
登記官

建物図面

家屋番号 30番9

建物の所在 市原市ちはら台西六丁目30番地9

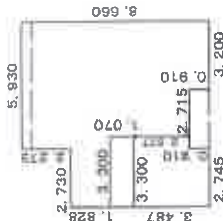
各階平面図



求積表

8.660 × 6.385 =	55.294100
5.930 × 1.820 =	10.792600
合計	66.086700
床面積	66.08㎡

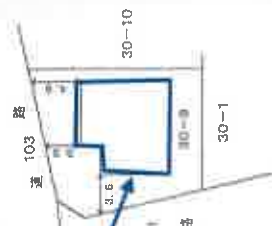
2階



求積表

8.660 × 5.475 =	47.413500
2.745 × 0.910 =	2.497950
5.930 × 2.275 =	13.490750
3.200 × 0.910 =	2.912000
3.300 × 1.070 =	3.531000
合計	62.783200
床面積	62.78㎡

物件2



作成者

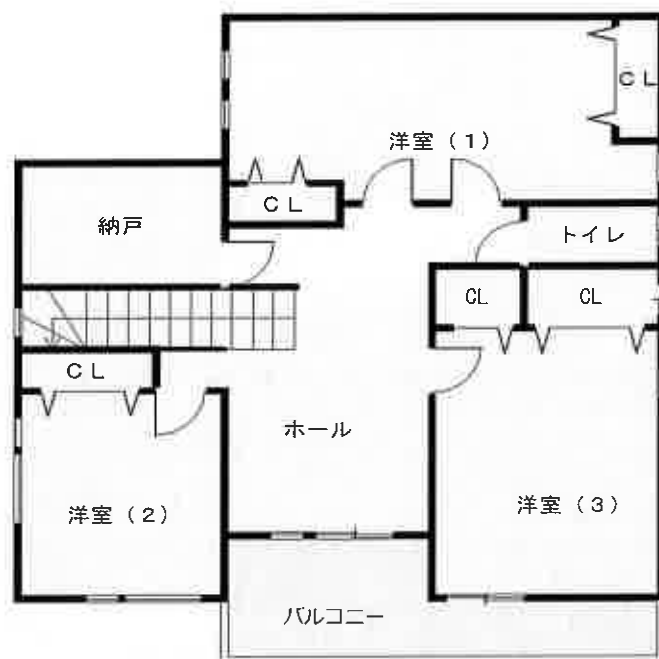
縮尺 1/250

申請人

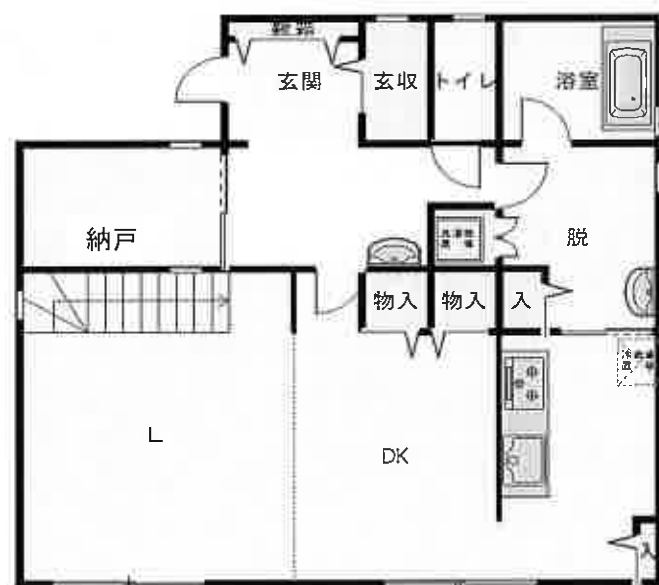
縮尺 1/500

複合機にて A3 を A4 に縮小

間 取 略 図



2階



1階

