

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 14 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 渡 邊 美和子

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 6 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 18 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 7 月 2 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 6 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 23 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 5 月 14 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	17, 040, 000 13, 632, 000	一括	3, 408, 000	122, 975	29, 483
1	3, 460, 000				
2	13, 580, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 市原市青葉台四丁目 |
| | 地 番 | 7 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 187.00 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市青葉台四丁目 7 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 7 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 57.13 平方メートル
2 階 48.85 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月19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2】

売却基準価額は、太陽光パネル等の発電設備がローン購入で残債があり、販売業者の所有権留保の可能性もあること等不明な点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 | 市原市青葉台四丁目 |
| | 地 番 | 7 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 187.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市青葉台四丁目7番地3 |
| | 家屋 番号 | 7 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.13平方メートル
2階 48.85平方メートル |



令和6年(ケ)第 476号
令和7年 1月27日受理
令和7年 3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 | 市原市青葉台四丁目 |
| | 地 番 | 7 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 187.00 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市青葉台四丁目 7 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 7 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 57.13 平方メートル
2 階 48.85 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、北東側間口約11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) 本件土地のうち北東側の駐車スペース部分は前面道路と概ね等高に接面するが、物件2の宅地部分は前面道路から約0.8メートル高くなっており、両部分の間には段差が存するが、両部分の各地勢は概ね平坦である。
- (3) 本件土地の境界付近にはブロック・フェンス等があつて区分されており、その形状は概ね地積測量図に符号する。
- (4) 北西側にスチール製物置が存するが、土地への定着性はなく、動産と認めた。

2 建物（物件2）

令和2年7月15日新築の建物であり、経年相応の軽微な損耗は見受けられるが、修繕を要する様な物理的損傷箇所は見受けられなかった。

なお、建物内においては、ケージに入れて犬を2匹飼育しているとのことである。

(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3人の5人家族で居住しています。 また、建物内では、ケージに入れて犬を2匹飼っています。 2 本件建物には、新築後間もない令和2年9月頃に太陽光発電設備を設置しました。同設備の設置については、令和2年10月から180回の分割払いで購入設置し、この費用については残債があります。 3 本件建物では、雨漏りはなく、水回りや設備等での不具合もありません。 なお、令和6年6月頃に30年は耐久力があるという塗料で外壁塗装を行いました。 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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年1月28日(火) 15:50-16:11	物件所在地	物件確認、外観撮影、債務者兼所有者から聴取、調査協力依頼書面交付
令和7年2月3日(月)	執行官室	債務者兼所有者と立入調査日調整
令和7年2月17日(月) 11:50-12:35	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。



A 青葉台4丁目
B 青葉台4丁目
C 青葉台4丁目
D 青葉台4丁目
つく

請求部分	所在地	市原市青葉台四丁目				地番	7番3			
出力縮尺	1/500	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	昭和49年3月31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。

本書面はA 3判をA 4判に縮小した

令和6年11月19日

千葉地方法務局市原出張所

請求番号：6-1

登記官

(6 枚目)

本書面はA 3判をA 4判に縮小した

登記年月日：昭和47年4月3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11月19日

千葉地方方法務局市原出張所

登記官

本書面はA3判をA4判に縮小した

(8 枚目)

請求番号：6-2

(1/5)

前、姉崎3240-1 後新3-1~3-7. 3-9~3-15. 7-1~7-8
7-12~7-19. 8-1~8-7. 9-1~9-8
9-13~9-19
地積測量図
測量
216245
市原市姉崎字青葉台4丁目

千葉地方
方法務局
市原出張所

図

測量
測量

地積
測量

市原市姉崎字青葉台4丁目

市原市姉崎字青葉台4丁目

市原市姉崎字青葉台4丁目

市原市姉崎字青葉台4丁目

地	番	土地の所在	作製年月日	作製者	申請人
前、姉崎3240-1	後新3-1~3-7. 3-9~3-15. 7-1~7-8 7-12~7-19. 8-1~8-7. 9-1~9-8 9-13~9-19	市原市姉崎字青葉台4丁目	昭和47年3月15日	土地家屋調査士	

昭和四十七年三月十五日



(千葉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1 / 1,000

1 枚目と同様

地番	3240~1
土地の所在	市原市姉崎字 原上

地積計算表

3-1 (a)	3240~128	128	26.4768
3-2 (a)	3240~129	129	26.108496
3-3 (a)	3240~130	130	26.74768
3-4 (a)	3240~131	131	27.38688
3-5 (a)	3240~132	132	28.02608
3-6 (a)	3240~133	133	28.66528
3-7 (a)	3240~134	134	29.30448
3-8 (a)	3240~135	135	29.94368
3-9 (a)	3240~136	136	30.58288
3-10 (a)	3240~137	137	31.22208
3-11 (a)	3240~138	138	31.86128
3-12 (a)	3240~139	139	32.50048
3-13 (a)	3240~140	140	33.13968
3-14 (a)	3240~141	141	33.77888
3-15 (a)	3240~142	142	34.41808

3-15 (a)	3240~142	142	34.41808
7-1 (a)	3240~143	143	35.05728
7-2 (a)	3240~144	144	35.69648
7-3 (a)	3240~145	145	36.33568
7-4 (a)	3240~146	146	36.97488
7-5 (a)	3240~147	147	37.61408
7-6 (a)	3240~148	148	38.25328
7-7 (a)	3240~149	149	38.89248
7-8 (a)	3240~150	150	39.53168
7-9 (a)	3240~151	151	40.17088
7-10 (a)	3240~152	152	40.81008
7-11 (a)	3240~153	153	41.44928
7-12 (a)	3240~154	154	42.08848
7-13 (a)	3240~155	155	42.72768
7-14 (a)	3240~156	156	43.36688
7-15 (a)	3240~157	157	44.00608

7-15 (a)	3240~157	157	44.00608
7-16 (a)	3240~158	158	44.64528
7-17 (a)	3240~159	159	45.28448
7-18 (a)	3240~160	160	45.92368
7-19 (a)	3240~161	161	46.56288
7-20 (a)	3240~162	162	47.20208
7-21 (a)	3240~163	163	47.84128
7-22 (a)	3240~164	164	48.48048
7-23 (a)	3240~165	165	49.11968
7-24 (a)	3240~166	166	49.75888
7-25 (a)	3240~167	167	50.39808

昭和47年3月5日	作製年月日
土地建物調査士	作製者
申請人	

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11月19日

千葉地方法務局市原出張所

登記官

本書面はA3判をA4判に縮小した

(千葉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1 /

(3/5)

請求番号：6-2

登記年月日：昭和47年4月3日

3-1-2-3-4-5-6-7-9-10-11-12
-13-14-15
7-1-2-3-4-5
-6-7-8-12-13
-14-15-16-17-18-19

1枚目と図鑑

地

積地
216248

測量

全量

47.43

1/4

市原市姉崎字一丁目
新築台4丁目

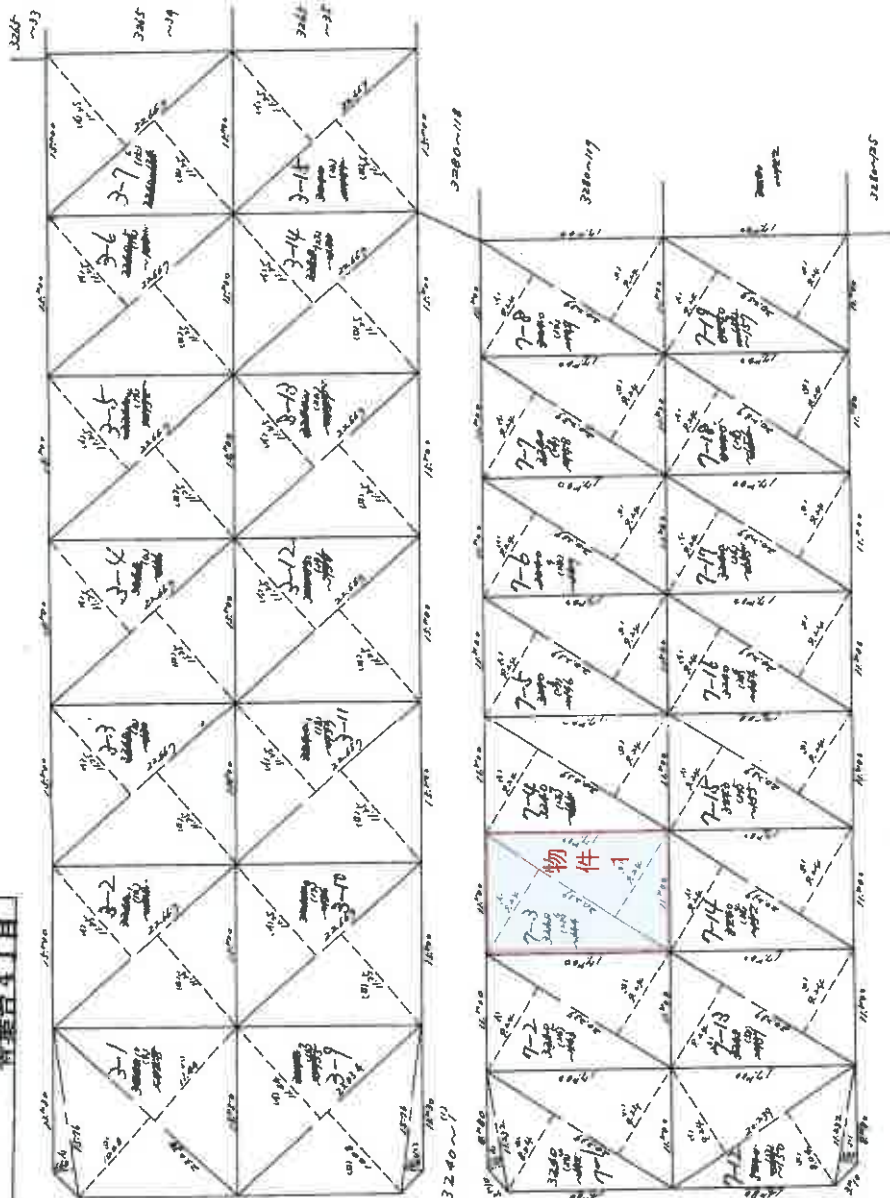
土地の所在

作製年月日
昭和47年3月15日

作製者

土地調査士

申請人



(千葉県地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/500

請求番号：6-2 (4/5)

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11月19日 千葉県地方公務局市原出張所

登記官

本書面はA3判をA4判に縮小した

登記年月日：令和2年7月20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11月19日 千葉地方方法務局市原出張所

千葉地方法務局市原出張所

ଉତ୍ତର ଗୁପ୍ତ

本書面はA 3判をA 4判に縮小した

請求番号：6-3

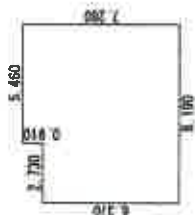
各階平面図	家屋番号	7番3
-------	------	-----

家 屋 番 号	7番3
建物の所在	市原市青葉台

(♂は写真撮影位置及び方向)

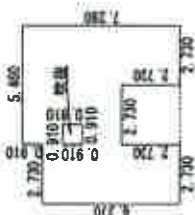


總



求 積 表	
5.460×7.280	$= 39.748800$
2.730×6.370	$= 17.390100$
合 計	57.138900
床面積	57.13 m^2

經



京 預 算					
	2,730 ×	7,280	=	19,874,400	
	1,820 ×	4,550	=	8,281,000	
	0,910 ×	1,820	=	1,656,200	
	0,910 ×	1,820	=	1,656,200	
	2,730 ×	6,370	=	17,390,100	
合 計				48,857,900	
床面積				48.85	㎡

土地家園調查士

著 者 氏

〔令和〕2年

250
縮尺

人
體
學

500
縮尺

間取略図

評価人作成



(♯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476号

令和7年2月17日 現地調査

令和7年2月20日 評価

第2024-118号 発行番号

令和7年3月5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 17,040,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,460,000 円
物件2 (建物)	金 13,580,000 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	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 | 市原市青葉台四丁目 |
| | 地 | 番 | 7番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 187.00平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 市原市青葉台四丁目7番地3 |
| | 家屋 | 番号 | 7番3 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1階 | 57.13平方メートル |
| | | 2階 | 48.85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「姉ヶ崎」駅の南東方・約2.1km(道路距離) 最寄バス停「青葉台第三」の北西方・約300m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅の多い区画整然とした分譲住宅地域	
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	建物の高さ制限10m
		建築基準法第22条指定区域
		青葉台地区地区計画(住宅地区A)
		立地適正化計画：居住誘導区域内
		立地適正化計画：都市機能誘導区域外
画 地 条 件	形状(長方形)，地勢(概ね平坦)，接道方位(北東)， 間口(約11.0m)，奥行(約17.0m) 地 積 (187.00㎡) (登記簿数量) 接 面 道 路 と の 関 係：中間画地，駐車スペースは接面道路とほぼ等高，建 物敷地部分は接面道路より約0.8m高い。 隣 地 と の 高 低 差：建物敷地部分について，南東側隣接地より約0.4m 低く，南西側隣接地より約1.1m低く，北西側隣接 地より約0.5m低く接面している。	
接 面 道 路 の 状 況	北東側市道(1182号)，幅員(約6.0m)，連続性(普通)， 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1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	・北東側：市道を介して戸建住宅 ・南東側：戸建住宅 ・南西側：戸建住宅 ・北西側：戸建住宅

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 壌 汚 染 等	1. 物件1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）、過去の利用状況及び現況観察から、土壤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	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. 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、浸水想定区域に指定されておらず、土砂災害警戒区域にも指定されていない。 3. 敷地の北端にスチール製の物置が存するが、動産と認定した。

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7月15日 新築
	経過年数	約5年
	経済的残存耐用年数	約25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、畳等
	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	太陽光パネル
品 等	普通	
保守管理の状態	やや優る 経年相応の軽微な損耗は見られるが、目視できる範囲において室内に特段の破損等はない。室内で犬2匹をケージ内で飼っているが、ペットによる建物への目立った損傷も見られない。保守管理の状態はやや優ると思料する。	
床面積（現況）	床面積 1階	57.13㎡
	2階	48.85㎡
	延べ	105.98㎡（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	4LDK＋納戸（別添間取略図を参照）
建物の利用状況	債務者兼所有者が居住し占有している。	
特 記 事 項	1. 建築確認：令和2年3月27日／第19UDI1W建10105号 完了検査：令和2年7月18日／第19UDI1W建10105号 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。 5. 所有者の陳述 ・境界についての争いはない。 ・令和6年6月頃に外壁の再塗装を行った。 ・室内のリフォームはしていない。 ・設備機器の不具合はない。（動作確認は行っていない） ・雨漏り、水漏れ等の被害はない。 ・太陽光パネルは入居後の令和2年夏頃に設置し、15年ローンで返済中である。 ・1階南西部のコンクリートテラス（概測：約12㎡）も入居後に設置した。	

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	54,500	1.02	187.00	1/1	1.00	10,395,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地 (市原-24)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 48,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(102.2)}{100} & \times \frac{100}{(100)} & \times \frac{100}{(90)} & = & 54,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 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) 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 : 【物件1】
(相 乗 積) 方位+2% (格差率) 1.02

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	105.98	0.798	15,223,000

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 %	25年	5年	0.84	▲5% (0.95)	0.798

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	10,395,000	0.50	法定地上権	5,198,000

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	10,395,000	－ 5,198,000		0.95	0.70	3,460,000
2	15,223,000	＋ 5,198,000	1.00	0.95	0.70	13,580,000
一 括 価 格 (合 計)						17,040,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない

エ 市場性修正：太陽光パネル等の発電設備については、本件所有者がローン購入し、現在も残債があり、販売業者の所有権留保の可能性もあること等不明な点があることを考慮して市場性修正した。

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-24)

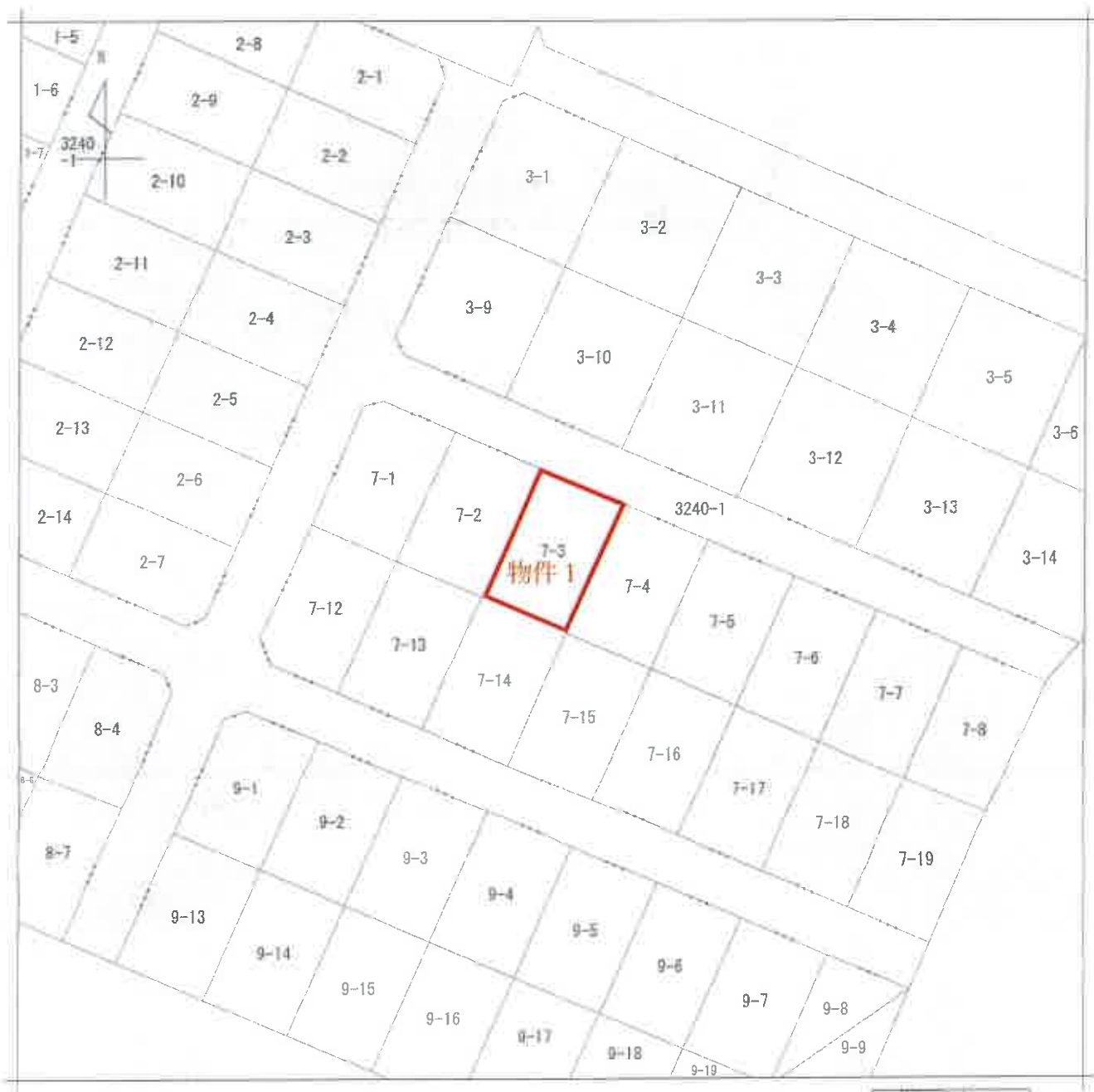
所 在	千葉県市原市青葉台6丁目26番14
価 格	48,000 円／㎡
位 置	JR内房線「姉ヶ崎」駅の南東方・約1.9km
価 格 時 点	令和6年1月1日
地 積	181㎡
供給処理施設	上水道 下水道 都市ガス
接 面 街 路	北側 6m 市道
用 途 指 定 等	第一種低層住居専用地域（指定建蔽率50%, 指定容積率100%）
地 域 の 概 要	一般住宅の多い区画整然とした分譲住宅地域

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





(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。



A 青葉台4丁目
B 青葉台4丁目
C 青葉台4丁目
D 青葉台4丁目
つく

請 求 部	所 在				市原市青葉台四丁目		地 番	7番3		
出 力 尺	1/500	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	昭和49年3月31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。

令和6年11月19日
千葉地方法律局市原出張所
登記官

請求番号：6-1
(1/2)

本図面はA 3判を
A 4に縮小したものです

登記年月日：昭和47年4月3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11月19日 千葉地方法務局市原出張所 登記官

本図面はA3判をA4に縮小したものです

894.3

地積測量図

後新 3-1~3-7. 3-9~3-15. 7-1~7-8. 7-12~7-17. 8-1~8-7. 9-1~9-8. 9-13~9-19

前、姉崎3240-1

地積測量図

216245

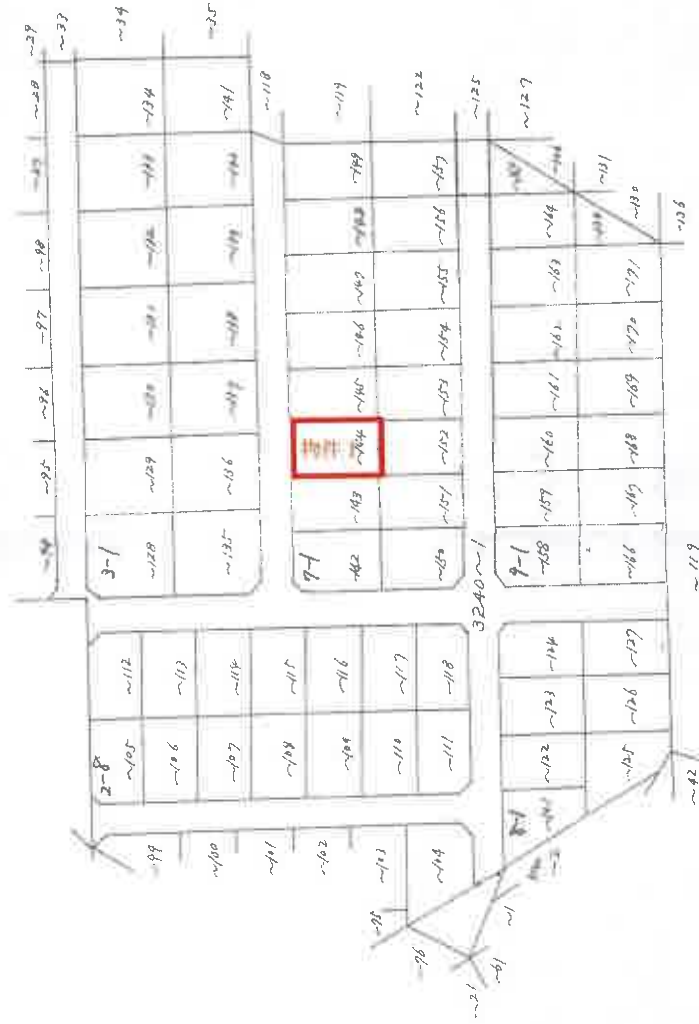
市原市姉崎字 田舎台4丁目

作製年月日
昭和47年3月15日

作製者

申請人

昭和47年3月15日



(千葉土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1 / 1,000

登記年月日：昭和47年4月3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11月19日 千葉地方裁判所 千葉地方法務局市原出張所 登記官

本図面はA3判をA4に縮小したものです

1枚目と同様

地番	3240-1
土地の所在	市原市姉崎字 等ノ上
3-1 (1)	3240-128 1576 x 168 255,024
3-2 (1)	3240-129 1576 x 168 255,024
3-3 (1)	3240-130 1576 x 168 255,024
3-4 (1)	3240-131 1576 x 168 255,024
3-5 (1)	3240-132 1576 x 168 255,024
3-6 (1)	3240-133 1576 x 168 255,024
3-7 (1)	3240-134 1576 x 168 255,024
3-8 (1)	3240-135 1576 x 168 255,024
3-9 (1)	3240-136 1576 x 168 255,024
3-10 (1)	3240-137 1576 x 168 255,024
3-11 (1)	3240-138 1576 x 168 255,024
3-12 (1)	3240-139 1576 x 168 255,024
3-13 (1)	3240-140 1576 x 168 255,024
3-14 (1)	3240-141 1576 x 168 255,024

218247

地積測量

218247

測量

地積計算表

3-15 (1)	3240-141 1576 x 168 255,024
7-1 (1)	3240-142 1576 x 168 255,024
7-2 (1)	3240-143 1576 x 168 255,024
7-3 (1)	3240-144 1576 x 168 255,024
7-4 (1)	3240-145 1576 x 168 255,024
7-5 (1)	3240-146 1576 x 168 255,024
7-6 (1)	3240-147 1576 x 168 255,024
7-7 (1)	3240-148 1576 x 168 255,024
7-8 (1)	3240-149 1576 x 168 255,024
7-9 (1)	3240-150 1576 x 168 255,024
7-10 (1)	3240-151 1576 x 168 255,024
7-11 (1)	3240-152 1576 x 168 255,024
7-12 (1)	3240-153 1576 x 168 255,024
7-13 (1)	3240-154 1576 x 168 255,024
7-14 (1)	3240-155 1576 x 168 255,024

物件1

昭和47年3月5日	製作	申請人
-----------	----	-----

昭和47年7月修了

(千葉土地家屋調査士会用品)

登記年月日：昭和47年4月3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11月19日 千葉地方方法務局市原出張所 登記官

本図面はA3判をA4に縮小したものです

1. 敷目と面積
地 積 測 量
市原市姉崎字一丁目 青葉台4丁目
3-1-2-3-4-5-6-7-9-10-11-12-13-14-15
7-1-2-3-4-5-6-7-8-12-13-14-15-16-17-18-19
216248

土地の所在	市原市姉崎字一丁目 青葉台4丁目
1. 敷目と面積	地 積 測 量 市原市姉崎字一丁目 青葉台4丁目 3-1-2-3-4-5-6-7-9-10-11-12-13-14-15 7-1-2-3-4-5-6-7-8-12-13-14-15-16-17-18-19 216248
作製年月日	昭和47年3月15日
作製者	
申請人	

(千葉土地家屋調査士会用紙)

縮 尺 1 / 500

(4/5)

請求番号 6-2

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11月19日 千葉地方建設局市原出張所
 本図面はA3判をA4に縮小したものです

各階平面図

7番3

建物図面

家屋番号

建物の所在
市原市青葉台四丁目7番地3

1階

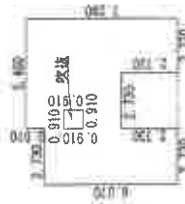


求積表

$5.460 \times 7.280 = 39.748800$
 $2.730 \times 6.370 = 17.390100$

合計
床面積 57.138900
57.13 m²

2階



求積表

$2.730 \times 7.280 = 19.874400$
 $1.820 \times 4.550 = 8.281000$
 $0.910 \times 1.820 = 1.656200$
 $0.910 \times 1.820 = 1.656200$
 $2.730 \times 6.370 = 17.390100$

合計
床面積 48.857900
48.85 m²

3240-1 道路



作製者

縮尺

250

申請人

縮尺

500

間取略図

