

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 23 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 福 島 泰 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 8 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 27 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 9 月 10 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 8 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 1 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 7 月 23 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）
1～3	4,590,000 3,672,000	一括	918,000	21,799	6,527
1	1,850,000				
2	50,000				
3	2,690,000				
				</	



物 件 目 録

1 所 在 市原市白金町四丁目
地 番 2 3 番 3 3
地 目 宅地
地 積 8 9 . 4 4 平方メートル

2 所 在 市原市白金町四丁目
地 番 2 3 番 4 4
地 目 宅地
地 積 1 0 . 2 8 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

3 所 在 市原市白金町四丁目 2 3 番地 3 3

家屋 番号 2 3 番 3 3

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 3 8 . 3 2 平方メートル
2 階 2 4 . 7 4 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 5 0 . 4 7 平方メートル
2 階 2 4 . 7 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 8 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 菅 野 彬 史

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 3】

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

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】

本件土地は、隣接する土地（地番 2 3 番 4 3 等）と一体となって私道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 市原市白金町四丁目
 地 番 2 3 番 3 3
 地 目 宅地
 地 積 8 9 . 4 4 平方メートル

- 2 所 在 市原市白金町四丁目
 地 番 2 3 番 4 4
 地 目 宅地
 地 積 1 0 . 2 8 平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路

- 3 所 在 市原市白金町四丁目 2 3 番地 3 3
 家屋 番号 2 3 番 3 3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 3 8 . 3 2 平方メートル
 2 階 2 4 . 7 4 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 5 0 . 4 7 平方メートル
 2 階 2 4 . 7 4 平方メートル



令和7年(ケ)第 3号
令和7年 2月14日受理
令和7年 3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 | 市原市白金町四丁目 |
| | 地 番 | 2 3 番 3 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 9 . 4 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市白金町四丁目 |
| | 地 番 | 2 3 番 4 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 . 2 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 市原市白金町四丁目 2 3 番地 3 3 |
| | 家屋 番号 | 2 3 番 3 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 8 . 3 2 平方メートル
2 階 2 4 . 7 4 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、2			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件2） ☐ 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（物件1）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3			
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：1階 約50.47平方メートル 2階 24.74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 ☐ 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 ☐ 「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 保管開始日 支部 令和 年()第 号 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、2）

(1) 物件 1

- ① 物件 1 の土地（以下「本件土地」という。）は、南東側間口約 8 メートルが幅員約 6 メートルの前面道路に、また、南西においても幅員約 4 メートルの物件 2 の土地を含む私道に各接面している地勢概ね平坦な土地で物件 3 の建物の敷地として利用されている。
- ② 本件土地の境界付近にはブロック塀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ものと思料される。

(2) 物件 2

隣接する土地と一体となつて私道として利用されている土地である。

2 建物（物件 3）

- (1) 昭和 51 年 8 月 30 日新築の建物であり、1 階南東側に増築部分が存した。
- (2) 建物外部には外壁のひび割れ（写真④）、軒天の部材の欠損等が見受けられ（写真⑤）、建物内では 1 階和室には雨漏りジミがあつて天井板に剥がれがあり（写真⑪）、壁の木材にも剥がれが生じているのかテープで補修している箇所も見受けられた。また、台所兼食事室の床にはたわむ箇所が随所に存した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 相続財産清算人 (債務者兼所有者)	1 物件3の建物（以下「本件建物」という。）には、現在、居住者は居らず、当職において管理占有しています。 2 本件建物には、雨漏りしている箇所があります。
■ 被相続人の親族	1 私は、債務者の子です。 2 本件建物には、被相続人の父と長男が居住していましたが、被相続人が令和5年12月に亡くなり、令和6年2月頃からは空き家になっています。 3 本件建物では、令和元年の台風で屋根瓦が落ちたりしました。屋根瓦については修繕していますので、雨漏りは止まっていますが、1階の和室に雨漏りジミが残っています。 4 1階の南東側の部屋は、被相続人の父が30年位前に増築したものです。2階は4畳半と6畳の2部屋だったものを、25年位前に私が実家に戻ることがあった際にリフォームしたものです。 5 本件建物の水回り等の不具合はありませんが、台所の床にはたわむ箇所があります。 6 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

執行官の意見

- 1 郵便受けには、被相続人の名前の表示ある。
- 2 物件3の建物の占有については、関係人らの陳述及び立入調査の結果等から、債務者兼所有者が空き家のまま住居として占有しているものと認めた。

(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7年2月17日(月) 10:38-10:50	物件所在地	物件確認、外観撮影、全戸不在
令和7年2月18日(火)	執行官室	相続財産清算人から聴取
令和7年2月27日(木) 11:17-11:29	市原市役所	間取図交付申請
令和7年3月5日(水) 13:35-14:15	物件所在地	評価人と共に臨場、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 7 年 3 月 5 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、相続財産清算人から借り受けた鍵を用いて解錠し、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。

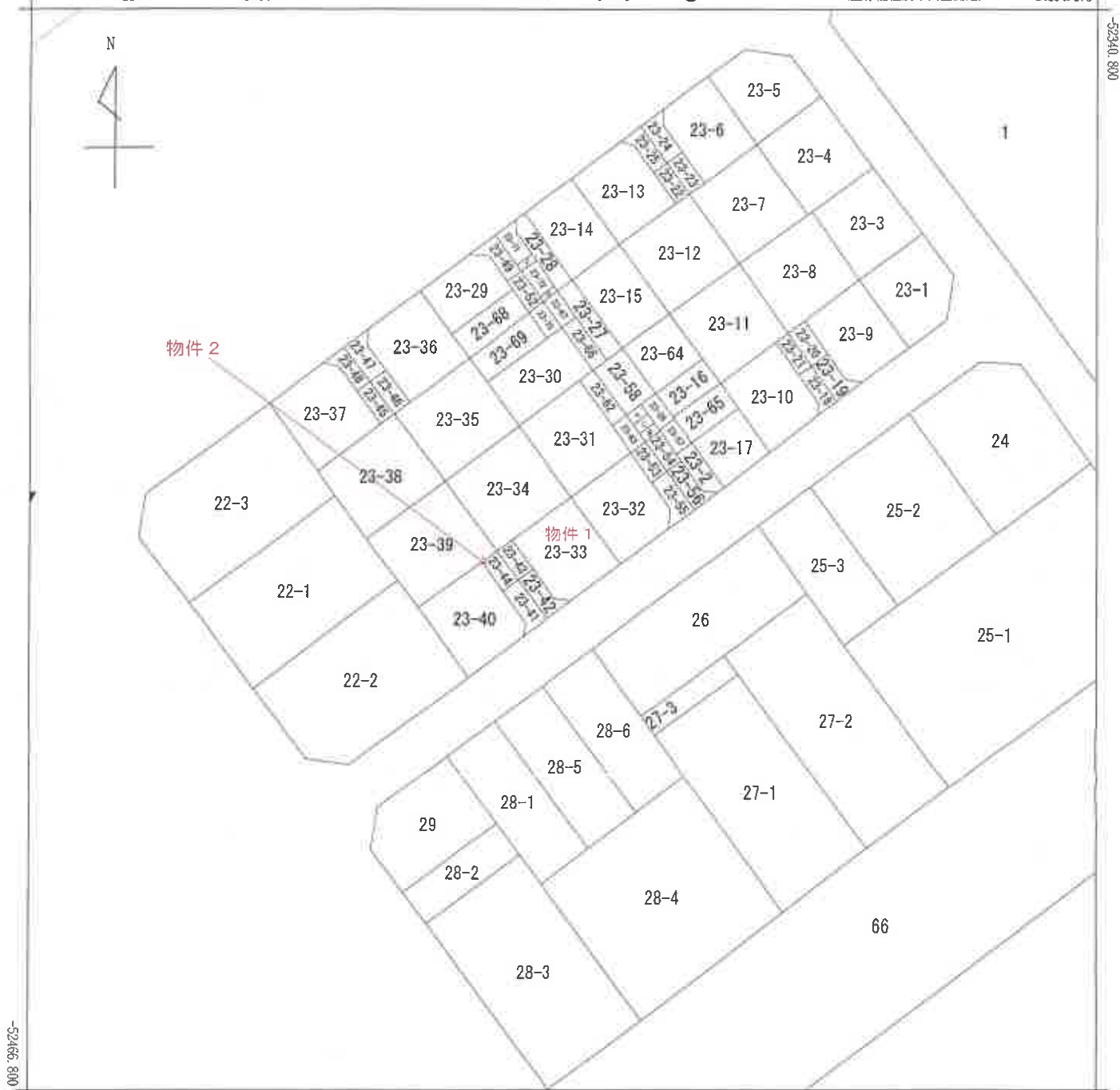
☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 23-50
□ 23-51 ハ 23-59
 ニ 23-60 ホ 23-61

公 図 写

(座標値種別：図上測定) +24394.373

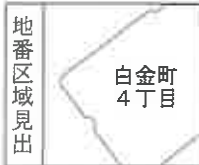


+24269.373

(座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyoueki2011.par)による修正がされています。



請 求 部 分	所 在	市原市白金町四丁目				地 番	23番33			
出 力 縮 小 尺 寸	1/500	精 度 分 区		座 標 系 番 号 又 は 記 号	IX	分 類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種 類	街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成23年3月				備 付 年 月 日 (原 図)		補 事 記 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10日

千葉地方法務局

本書面はA3判をA4判に縮小した

請求番号：1-1

登記官

(7 枚目)

(1/1)

380344

地積測量図

5-1.4.28

23-2
23-26乃至23-56

所在地 市原市白金町5丁目

作製年月日 昭和51年3月29日
作製者 土地家屋調査士

申請人

求積

① 23-7	$100 \times (1.97 + 2.97) \times \frac{1}{2} = 2.9700$
② 23-26	$1.97 \times (9.05 + 9.05) \times \frac{1}{2} = 19.4570$
③ 23-28	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
④ 23-29	$1.97 \times (1.97 + 2.97) \times \frac{1}{2} = 2.9700$
⑤ 23-30	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
⑥ 23-31	$1.00 \times (7.85 + 8.85) \times \frac{1}{2} = 16.9000$
⑦ 23-32	$8.85 \times (1.90 + 2.90) \times \frac{1}{2} = 16.1000$
⑧ 23-33	$1.20 \times (10.00 + 10.00) \times \frac{1}{2} = 12.0000$
⑨ 23-40	$1.00 \times (2.05 + 3.05) \times \frac{1}{2} = 1.6000$
⑩ 23-41	$3.05 \times (9.05 + 9.05) \times \frac{1}{2} = 14.1000$
⑪ 23-42	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
⑫ 23-43	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
⑬ 23-44	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
⑭ 23-45	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
⑮ 23-46	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
⑯ 23-47	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
⑰ 23-48	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
⑱ 23-49	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
⑲ 23-50	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
⑳ 23-51	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
㉑ 23-52	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
㉒ 23-53	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
㉓ 23-54	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
㉔ 23-55	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
㉕ 23-56	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
㉖ 23-57	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
㉗ 23-58	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
㉘ 23-59	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
㉙ 23-60	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
㉚ 23-61	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
㉛ 23-62	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
㉜ 23-63	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
㉝ 23-64	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
㉞ 23-65	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
㉟ 23-66	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
㊱ 23-67	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
㊲ 23-68	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
㊳ 23-69	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
㊴ 23-70	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
㊵ 23-71	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
㊶ 23-72	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
㊷ 23-73	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
㊸ 23-74	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
㊹ 23-75	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
㊺ 23-76	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
㊻ 23-77	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
㊼ 23-78	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
㊽ 23-79	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
㊾ 23-80	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
㊿ 23-81	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
㉀ 23-82	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
㉁ 23-83	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
㉂ 23-84	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
㉃ 23-85	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
㉄ 23-86	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
㉅ 23-87	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
㉆ 23-88	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
㉇ 23-89	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
㉈ 23-90	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
㉉ 23-91	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
㊰ 23-92	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
㊱ 23-93	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
㊲ 23-94	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
㊳ 23-95	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
㊴ 23-96	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
㊵ 23-97	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
㊶ 23-98	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
㊷ 23-99	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$
㊸ 23-100	$2.22 \times (1.00 + 1.00) \times \frac{1}{2} = 2.2000$

物件2

物件1

(日本土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/300

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。

(千葉県地方事務局市原出張所管轄)

令和6年9月10日

千葉県地方事務局

登記官

本書面はA3判をA4判に縮小した

登記年月日：昭和51年9月13日

111973

建物階平面図

家屋番号 23-33

建物の所在 市原市白金町47番23-33

51.9.13

作製年月日
昭和51年9月10日

作製者

土地家屋調査士

申請人



求積表
① $0.91 \times 5.45 = 4.9595$
② $1.36 \times 6.36 = 8.6496$
③ $1.63 \times 6.81 = 11.1003$
 38.3294
 38.32 m^2



求積表
 $4.54 \times 5.45 = 24.7430$
 24.74 m^2

(長 深 斜)

(みは写真撮影位置及び方向)

増築部分

縮尺

1/200

1/600

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。

(千葉地方裁判所市原出張所管轄)

令和6年9月10日

千葉地方裁判所

登記官

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



未登記増築部分

物件3

物件1

②



物件2の土地を含む私道

物件1

物件3

③



④



⑤



⑥



(12 枚目)

⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



副本

令和7年(ケ)第3号

令和7年3月5日 現地調査

令和7年3月6日 評価

第R7-K897号 発行番号

令和7年3月27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 4,590,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	1,850,000 円
物件2 (土地)	金	50,000 円
物件3 (建物)	金	2,690,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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3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。		地目：公衆用道路
3	物件目録記載のとおり。		1階増築あり 床面積：1階約 50.47㎡ 2階 24.74㎡ 延べ約75.21㎡ 住居表示「未実施区域」
番号	特 記 事 項		
1～3	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 | 市原市白金町四丁目 |
| | 地 | 番 | 23番33 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 89.44平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 市原市白金町四丁目 |
| | 地 | 番 | 23番44 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 10.28平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 市原市白金町四丁目23番地33 |
| | 家屋 | 番号 | 23番33 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1階 | 38.32平方メートル |
| | | 2階 | 24.74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, 2	
位 置 ・ 交 通	JR内房線, 小湊鉄道「五井」駅の北東方・約2.5km(道路距離) 最寄バス停「市原郵便局前」の北西方・約70m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小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	準工業地域
	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1種高度地区(20m), 建築基準法第22条指定区域, 景観計画区域, 居住誘導区域内
画 地 条 件 (物 件 1)	形 状 : (略長方形) 地 勢 : (平坦地) 間 口 : (約8m) 奥 行 : (約9m) 地 積 : 89.44㎡ (登記とほぼ同じ) 接 面 道 路 と の 関 係 : (角地: 概ね等高) 隣 地 と の 高 低 差 : (概ね等高)	
接 面 道 路 の 状 況 (物 件 1)	南東側 (市道)	路線名 (2225号線) 幅員 (約6m)
	連続性 (稍優る)	舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有)
	南西側 (私道)	路線名 (一) 幅員 (約4m)
	連続性 (劣る)	舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有)
	建築基準法上の種類	南東側: 建築基準法第42条1項1号 南西側: 建築基準法上の道路では無い
	セットバック	不要 セットバック部分の面積 —
土地の利用状況等	物件1	物件3の建物の敷地
	物件2	私道
	隣 地	・ 北 東 側 : 戸建住宅 ・ 南 東 側 : 市道を介して戸建住宅 ・ 南 西 側 : 私道を介して戸建住宅 ・ 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. 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農地で, 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2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,現況の地形は測量図に符合すると思われる

2 建物の概況及び利用状況等 (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	建築年月日(登記記載)	昭和51年8月30日 新築
	増築年月日(登記記載)	特記事項3参照
	経過年数	約49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
	屋 根	瓦・亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	モルタル, サイディング等
	内 壁	土壁, ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス, 板貼り等
	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, 都市ガス外)
	そ の 他	特になし
床面積(現況)	床面積 1階約	50.47㎡
	2階	24.74㎡
	延べ	75.21㎡(概測数量)
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	3DK(附属資料:間取略図を参照)
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る ・築後相当期間経過しており, 建物外部に経年による損耗等のほか, 外壁のひび割れ, 軒天の欠損等が見られる。また建物内部も経年劣化によるビニールクロス及び襖の破れ・変色・汚れ, フローリング及び畳の汚れ・劣化・剥がれ, 天井板の剥がれのほか, 床の撓みも目立つ。また1階和室に雨漏りによるシミが目立った。 ・立ち入り調査時, 所有者不在であり, 水漏れ及び排水の詰まり等の不具合及び, 平成23年3月11日の東日本大震災による被害は不明であるが, 関係人からのヒアリングによれば, 令和元年台風により, 屋根瓦が落ちる被害があり, 1階和室に雨漏りが生じたとのことである。(現在は修繕済みとのこと。)また, 住宅機器・設備等の稼働状況等も不明であるが, 内部の建具の建て付けの悪い箇所があった。	
建物の利用状況	現在,相続財産清算人により占有されている。	
特記事項	1. 建築確認: 築年数が古く確認できず。 2. ,使用資材及び建築時期等からアスベストを含有する資材が使用されている可能性は否定できないが,飛散性は低く,通常の使用上は問題はないと推察される。 3. 親族へのヒアリングによると, 約30年前に1階部分の増築工事を行ったとのこと。また約25年前に2階部分のリフォーム工事を行ない, 二部屋を一部屋に改装したとのこと。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2(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	68,200	1.07	89.44	1/1	0.90	5,874,000
2	68,200	0.10	10.28	1/1	---	70,000
計						5,944,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地 (市原-52)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 66,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{(104.4)}{100} & \times \frac{100}{(101)} & \times \frac{100}{(100)} & = & 68,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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+1% (格差率) 101

◇ 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) 100

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 (物件1) 角地+3%, 方位+4% (格差率) 1.07

(物件2) 私道減価▲90% (格差率) 0.10

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(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
3	180,000	75.21	0.045	1/1	609,000

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		
3	5 %	経済的耐用年数は ほぼ満了している。	49年	0.05	▲10% (0.90)	0.045

(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	5,874,000	0.55	法定地上権	3,231,000

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	5,874,000	－ 3,231,000		1.00	0.70	1,850,000
2	70,000			1.00	0.70	50,000
3	609,000	＋ 3,231,000	1.00	1.00	0.70	2,690,000
一 括 価 格 (合 計)						4,590,000

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-52)

所 在	千葉県市原市白金町4丁目25番3
価 格	66,000 円／㎡
位 置	JR内房線, 小湊鉄道「五井」駅の北東方・約2.5km
価 格 時 点	令和6年1月1日
地 積	151 ㎡
供給処理施設	上水道 下水道 都市ガス
接 面 街 路	北西側 6m 市道
用 途 指 定 等	準工業地域 (指定建蔽率60%, 指定容積率200%)
地 域 の 概 要	一般住宅を中心とする幹線道路背後の住宅地域

第7 附属資料

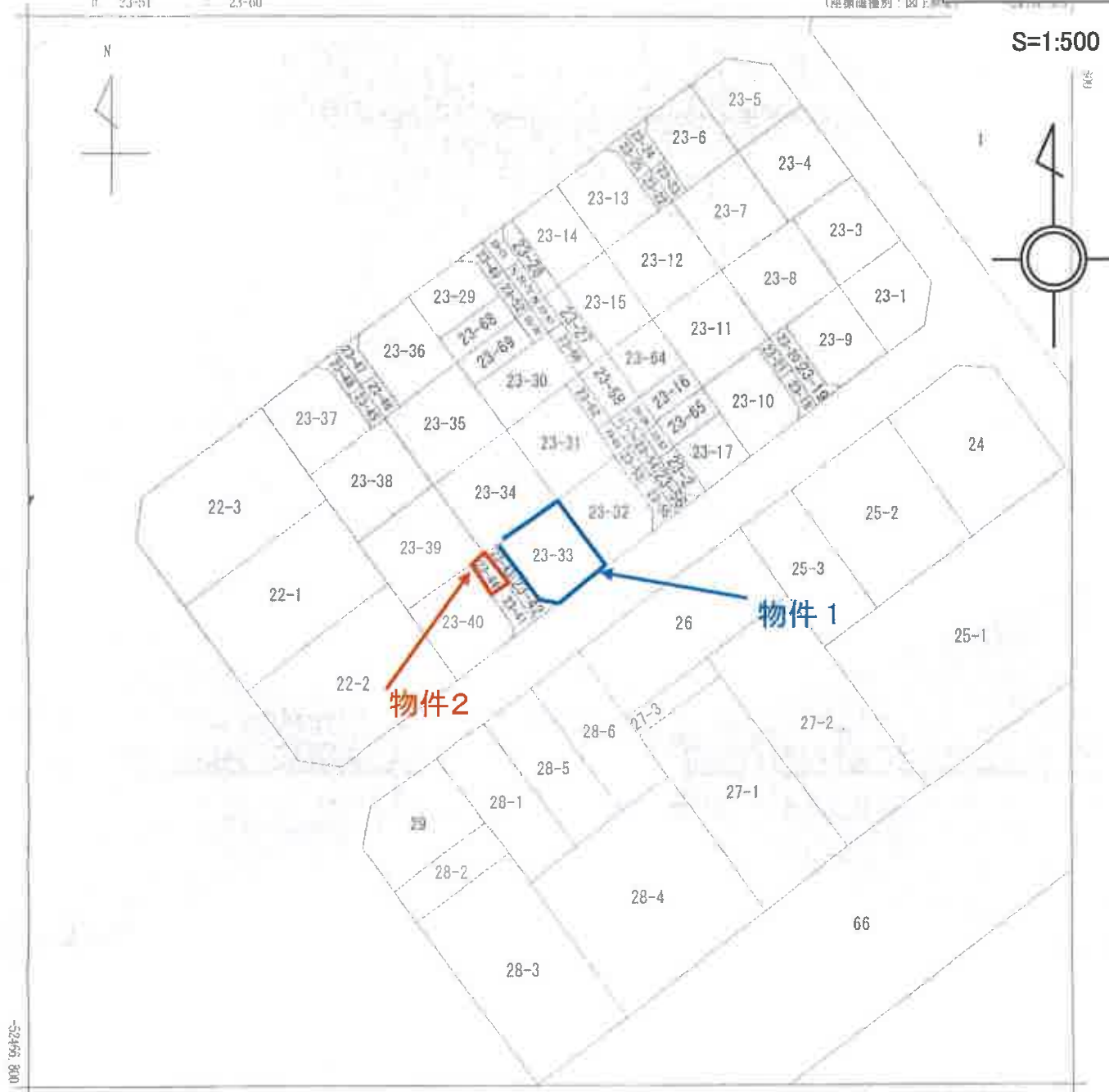
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取略図

以 上

座標値補正パラメータ (座標値補正: 国土院)

(座標値補正: 国土院)

S=1:500



42469.373 (座標値補正: 国土院)

(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ (toughokutaiheiyouki2011.par) による修正がされています。



請求部	所 在				市原市白金町四丁目		地 番	23番33				
出力縮尺	1/500		精 度 分		座標系又は記号	Ⅸ	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図	
作成年月日	平成23年3月					備 付 年月日 (原図)				補 事 記 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10日

千葉地方方法務局

請求番号 1-1

登記官

複合機にて A3 を A4 に縮小

380344

地積測量図

5/4,28

地番 23-2

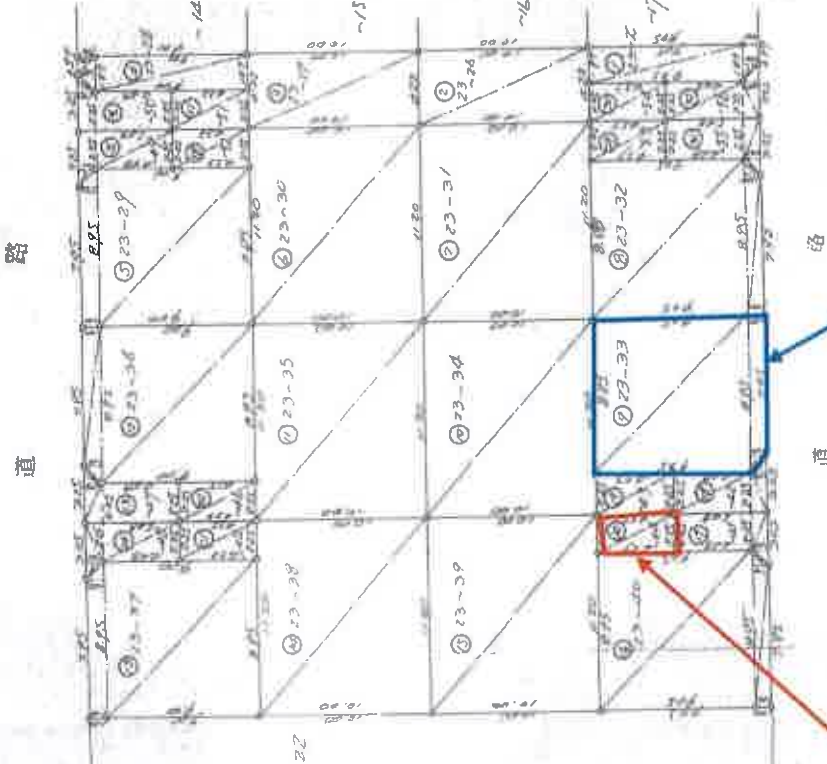
23-26乃至 23-56

土地の所在 市原市白金町灯台

昭和51年3月29日 製作
昭和51年3月29日 製作

求積

① 23-27	$100 \times (1.07 + 1.07) \times \frac{1}{2} = 107.00$
② 23-26	$28.5970 \times \frac{1}{2} = 14.2985$
③ 23-27	$100 \times (1.07 + 1.07) \times \frac{1}{2} = 107.00$
④ 23-28	$100 \times (1.07 + 1.07) \times \frac{1}{2} = 107.00$
⑤ 23-29	$100 \times (1.07 + 1.07) \times \frac{1}{2} = 107.00$
⑥ 23-30	$100 \times (1.07 + 1.07) \times \frac{1}{2} = 107.00$
⑦ 23-31	$100 \times (1.07 + 1.07) \times \frac{1}{2} = 107.00$
⑧ 23-32	$100 \times (1.07 + 1.07) \times \frac{1}{2} = 107.00$
⑨ 23-33	$100 \times (1.07 + 1.07) \times \frac{1}{2} = 107.00$
⑩ 23-34	$100 \times (1.07 + 1.07) \times \frac{1}{2} = 107.00$
⑪ 23-35	$100 \times (1.07 + 1.07) \times \frac{1}{2} = 107.00$
⑫ 23-36	$100 \times (1.07 + 1.07) \times \frac{1}{2} = 107.00$
⑬ 23-37	$100 \times (1.07 + 1.07) \times \frac{1}{2} = 107.00$
⑭ 23-38	$100 \times (1.07 + 1.07) \times \frac{1}{2} = 107.00$
⑮ 23-39	$100 \times (1.07 + 1.07) \times \frac{1}{2} = 107.00$
⑯ 23-40	$100 \times (1.07 + 1.07) \times \frac{1}{2} = 107.00$
⑰ 23-41	$100 \times (1.07 + 1.07) \times \frac{1}{2} = 107.00$
⑱ 23-42	$100 \times (1.07 + 1.07) \times \frac{1}{2} = 107.00$
⑲ 23-43	$100 \times (1.07 + 1.07) \times \frac{1}{2} = 107.00$
⑳ 23-44	$100 \times (1.07 + 1.07) \times \frac{1}{2} = 107.00$
㉑ 23-45	$100 \times (1.07 + 1.07) \times \frac{1}{2} = 107.00$
㉒ 23-46	$100 \times (1.07 + 1.07) \times \frac{1}{2} = 107.00$
㉓ 23-47	$100 \times (1.07 + 1.07) \times \frac{1}{2} = 107.00$
㉔ 23-48	$100 \times (1.07 + 1.07) \times \frac{1}{2} = 107.00$
㉕ 23-49	$100 \times (1.07 + 1.07) \times \frac{1}{2} = 107.00$
㉖ 23-50	$100 \times (1.07 + 1.07) \times \frac{1}{2} = 107.00$
㉗ 23-51	$100 \times (1.07 + 1.07) \times \frac{1}{2} = 107.00$
㉘ 23-52	$100 \times (1.07 + 1.07) \times \frac{1}{2} = 107.00$
㉙ 23-53	$100 \times (1.07 + 1.07) \times \frac{1}{2} = 107.00$
㉚ 23-54	$100 \times (1.07 + 1.07) \times \frac{1}{2} = 107.00$
㉛ 23-55	$100 \times (1.07 + 1.07) \times \frac{1}{2} = 107.00$
㉜ 23-56	$100 \times (1.07 + 1.07) \times \frac{1}{2} = 107.00$



(日本土地家屋調査士会用紙)

物件2

物件1

複合線にてA3をA4に縮小

111973

建物平面図

家屋番号 23-33-23-33

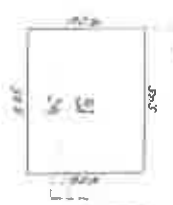
建物の所在 市原市白金町47番地23-33

51.9.13

昭和31年9月10日 製作
製作者



求積表
 $6.81 \times 5.45 = 37.095$
 $1.15 \times 1.15 = 1.3225$
 $1.15 \times 1.15 = 1.3225$
 $1.15 \times 1.15 = 1.3225$
 $1.15 \times 1.15 = 1.3225$
 $37.095 + 1.3225 + 1.3225 + 1.3225 + 1.3225 = 39.3875$



求積表
 $5.45 \times 6.81 = 37.1145$
 $1.15 \times 1.15 = 1.3225$
 $1.15 \times 1.15 = 1.3225$
 $1.15 \times 1.15 = 1.3225$
 $1.15 \times 1.15 = 1.3225$
 $37.1145 + 1.3225 + 1.3225 + 1.3225 + 1.3225 = 39.415$

物件3



(取 附 書)

複合機にて A3 を A4 に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 1/500

本図面に記載されている内容を証明した書面である。

市原市土地家屋調査士会連合会

市原市土地家屋調査士会連合会

登記簿

間 取 略 図

