

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月 6日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 三 戸 武 志

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 27日 午前 9時00分から 令和 7年 9月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 10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 24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 9月 11日 午前 9時00分から 令和 7年 9月 16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 8月 6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	7,310,000 5,848,000	一括	1,462,000	44,575	15,184
1	3,790,000				
2	3,520,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 市原市西広六丁目 |
| | 地 番 | 1 5 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 6 . 5 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市西広六丁目 1 5 番地 2 1 |
| | 家屋 番号 | 1 5 番 2 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 0 1 平方メートル
2 階 3 6 . 3 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 2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

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 | 市原市西広六丁目 |
| | 地 番 | 15 番 21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 286.53 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市西広六丁目 15 番地 21 |
| | 家屋 番号 | 15 番 21 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 57.01 平方メートル
2 階 36.35 平方メートル |



令和6年(ケ)第 493号
令和7年 2月17日受理
令和7年 5月15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 | 市原市西広六丁目 |
| | 地 番 | 15 番 21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 286.53 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市西広六丁目 15 番地 21 |
| | 家屋 番号 | 15 番 21 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 57.01 平方メートル
2 階 36.35 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	☒ 地図（法第 14 条第 1 項）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、添付の地図及び建物図面のとおりに旗竿状の形状をした土地で路地状部分の西端の間口約2.5メートルが幅員約6メートルの前面道路に接面し、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等として利用されている。
- (2) 本件建物の宅地盤部分は、前面道路と概ね等高の駐車スペース等として利用されている路地状部分から約1.8メートル高く、階段が設けられている。隣地との関係では、北側隣地からは約1.5メートル、東側隣地からは約3メートルそれぞれ低く、南側隣地からは概ね等高から約0.7メートル高く、西側隣地からも概ね等高から約1.8メートル高くなっている。
なお、本件建物の宅地盤部分と路地状部分の各地勢は概ね平坦である。
- (3) 路地状部分を除いて隣地との高低差から本件土地の境界付近には練積ブロック擁壁が設けられており、路地状部分はフェンス等で区画されており、その形状は概ね地図に符号するものと思料される。

2 建物（物件2）

- (1) 昭和57年2月19日新築の建物である。
- (2) 建物内で犬を2匹飼育している。
- (3) 新築時から40年以上が経過し、経年によるクロスの剥がれ等の損耗に加え、犬を飼育していることによる汚れ（犬の糞が床面に存する箇所も見受けられた。）が散見された。また、洗面室の床材には剥がれがあり（写真⑦）、リビングダイニングの内壁に穴が空いている（パテ等で塞がれている）とのことであった（写真④）。

(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	物件2の建物（以下「本件建物」という。）には、私が妻と子の3人家族で居住しています。 なお、犬を2匹建物内で飼っています。
■ 債務者兼所有者の妻	1 私は、令和元年の台風の頃は居住していなかったのですが、特に被害は無かったと聞いています。 2 本件建物に雨漏りはなく、また、水回り等での不具合也没有ありません。 3 本件建物の損傷箇所としては、リビングダイニングの壁には穴が開いている箇所があり、また、建物内で犬を飼っていますので、内壁のクロスには剥がれている箇所があります。 4 物件1の土地と隣地との境界等の問題はありません。路地状部分も境界がはっきりしているので、決めごともありません。

(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)

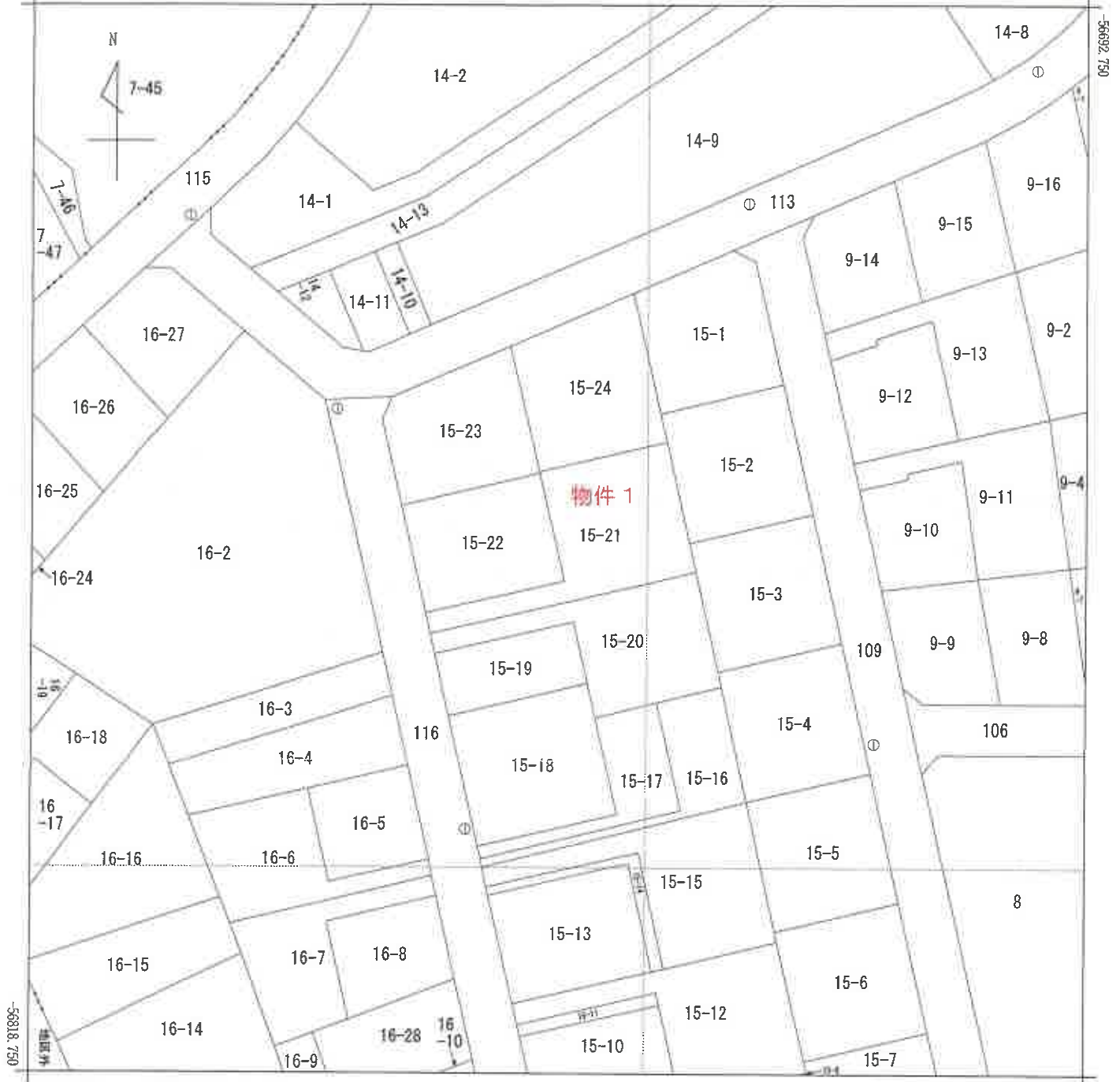
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年2月25日(火) 10:50-11:00	物件所在地	物件確認、外観撮影、全戸不在
令和7年2月26日(水)	執行官室	債務者兼所有者宛調査協力依頼書面送付 (特定記録郵便)
令和7年2月27日(木) 11:30-11:42	市原市役所	間取図交付申請
令和7年3月10日(月) 12:25-12:35	物件所在地	外観撮影、全戸不在、告知書投函
令和7年3月10日(月)	執行官室	自動車登録証明書交付申請(登録証明書3/21受領)
令和7年3月11日(火)	執行官室	ライフライン(電気)照会書送付(回答書3/21受領)
令和7年3月21日(金)	執行官室	債務者兼所有者宛調査協力依頼書兼告知書送付 (特定記録郵便)
令和7年3月24日(月) 18:15-18:24	執行官室	債務者兼所有者から聴取、立入調査日(4/4)調整
令和7年4月3日(木) 12:20-12:25	執行官室	債務者兼所有者から立会予定の親族の体調不良ため調査日の延期を求める連絡あり
令和7年4月11日(金) 18:30-18:32	執行官室	債務者兼所有者と立入調査日(5/2)調整
令和7年5月2日(金) 14:47-15:19	物件所在地	評価人と共に臨場、債務者兼所有者の妻から聴取、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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

地図写

(座標値種別：図上測定)

+26359.070



+26234.070 (座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

西広3丁目
西広6丁目
地番区域見出

請 求 部	所 在 市原市西広六丁目					地 番	15番21			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	IX	分 類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成10年5月2日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

本書面はA3判をA4判に縮小した

令和6年11月29日

千葉地方裁判所市原出張所

登記官

請求番号：18-4

(1/1)

(6 枚目)

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29日 千葉地方法務局市原出張所

令和6年11月29日

千葉地方法務局市原出張所

產品

本書面はA3判をA4判に縮小した

請求番号: 18-3

各階平面圖

00139

15-21

家 里 番 号

建筑平面图

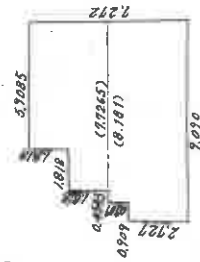
57.5.21

市原市西玄六丁目 15 番地 21

市原市西広宇大倉の番地を、その所在地は
農地。市原市国方寸土地区画整理事業地区-03街区17号

1

I. 階



$$5.9085 \times 1.818 = 10.741653$$

$$7.7265 \times 1.818 = 14.046777$$

$$8.181 \times 0.909 = 7.436529$$

$$9.090 \times 2.727 = 24.788430$$

計 57,013,389

床面積 57.01

2階



$$3.636 \times 5.454 = 19.830744$$

$$3.636 \times 4.545 = 16.525620$$

計 36.356364

床面積 36.35

(♂は写真撮影位置及び方向)

作者

土地調查

年 3 月 13 日作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

人請申

氏鑑

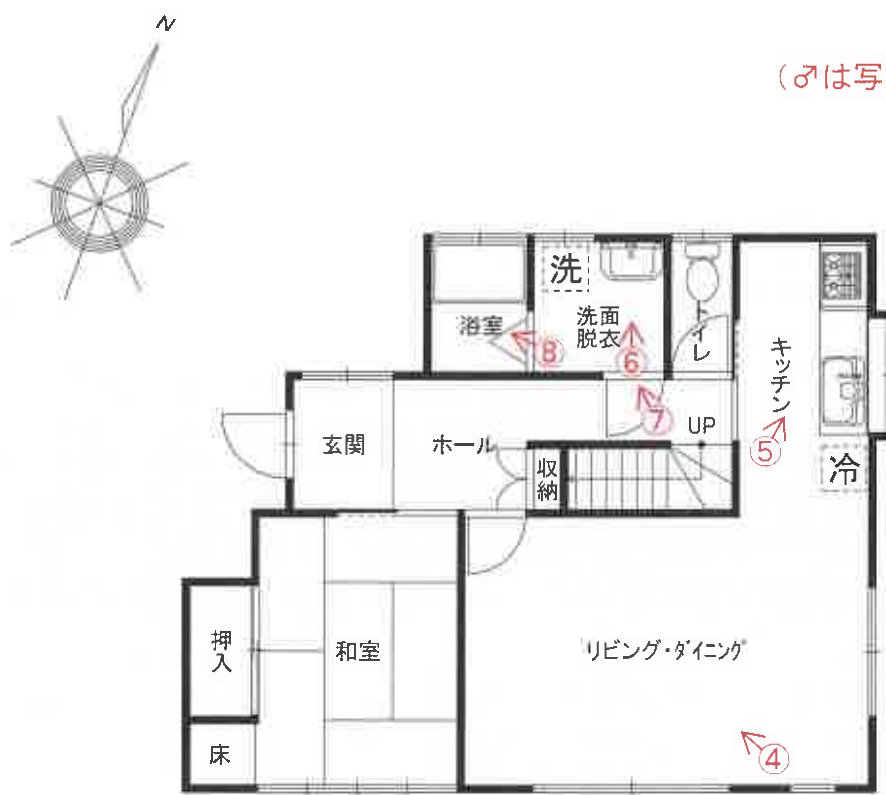
1500

(東京土地家屋調査士会用紙)

【間取略図】

評価人作成

(おは写真撮影位置及び方向)



1階平面図



2階平面図

①



②



物件1

物件2

概ねの境界

コンクリート杭あり

③



物件2

④



穴が空いている
という箇所

⑤



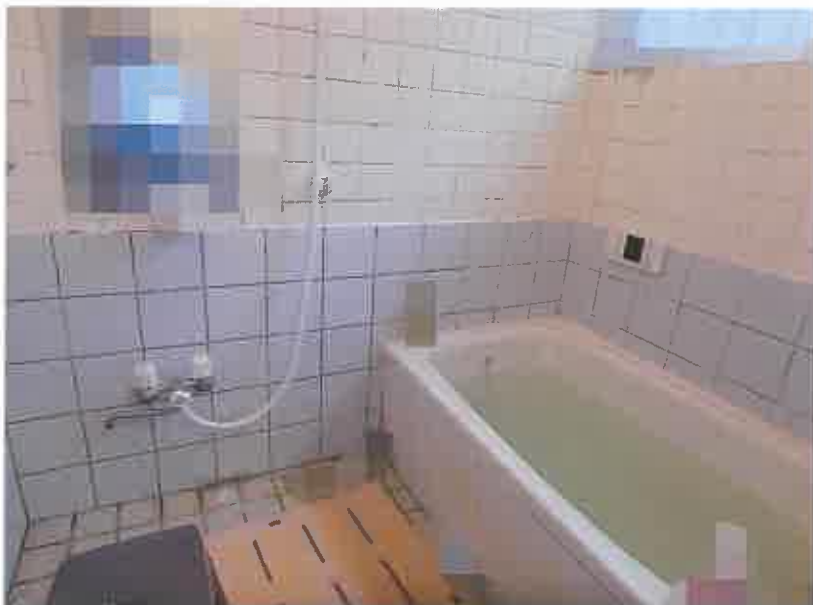
⑥



⑦



⑧



⑨



令和6年(ケ)第493号

令和7年5月2日 現地調査

令和7年5月22日 評価

第25116号 発行番号

令和7年5月23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

結城 敏勝

第1 評価額

一 括 価 格		
金 7,310,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	3,790,000 円
物件2 (建物)	金	3,520,000 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 | 市原市西広六丁目 |
| | 地 番 | 15番21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 286.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市西広六丁目15番地21 |
| | 家屋 番号 | 15番21 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.01平方メートル
2階 36.35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	小湊鉄道「海士有木」駅の北方・約1km(道路距離) 最寄バス停「西広入口」の北方・約400m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	丘陵地に区画整理事業により整備された住宅団地で、一般住宅の中に空地も見られる住宅地域	
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	建築基準法22条指定区域 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 千葉県がけ条例
画 地 条 件	形 状 : (不整形(旗竿状地)) 地 勢 : (路地状部分と建物所在部分には約1.8mの高低差がある) 間 口 : (約2.5m(通路幅)) 奥 行 : (約32.3m) 地 積 : (286.53㎡) (登記とほぼ同じ程度と推定) 接 面 道 路 と の 関 係 : (中間画地:接面道路と路地状部分は概ね等高に接面している。) 隣 地 と の 高 低 差 : (北側隣接地とは約1.5m低く、東側隣接地とは約3m低く、南側隣接地とは約0m～0.7m高く、西側隣接地とは約0m～1.8m高く接面している。)	
接面道路の状況	西 側 (市道)	路線名 (2732号線) 幅員 (約6m)
	連続性 (普通)	舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有)
	建築基準法上の種類	西 側: 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	適法な範囲内で可能であると推定(但し、特記事項2参照)
土地の利用状況等	物件1:	物件2の建物の敷地
	隣 地	・ 北 側 : 一般住宅 ・ 東 側 : 一般住宅 ・ 西 側 : 一般住宅, 市道を介して一般住宅, 空地 ・ 南 側 : 一般住宅, 空地

供給処理施設	上水道あり								
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。	ガス配管あり（敷地内引込済みも、現況はプロパンを利用）								
	下水道あり								
土壌汚染等	1. 「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「水質汚濁防止法及び下水道法」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),現地調査からも土壌汚染リスクは少ない。 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. 市原市ふるさと文化課文化財保護係での調査によれば,周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。尚,周辺には埋蔵文化財包蔵地が存在していたが,調査済みで消滅している。								
特記事項	1. 物件1の敷地の境界線については,建物所在部分の隣接地とは練積ブロック擁壁で区画され,路地状部分はフェンス等で区画されている。居住者によると境界等についての紛争はないとの事である。また,通路部分に関する協定も特にないとの事である。 2. 東側隣接地の練積ブロック擁壁は高さが2mを超えているが,現行の基準に適合しているかは不明であり,千葉県がけ条例の規制を受ける可能性がある。 3. 庭はゴミ等が散乱している状況にある。 4. 接面道路登記簿調査								
	<table><tr><td>地番</td><td>地目</td><td>所有者</td><td>備考</td></tr><tr><td>116番</td><td>公衆用道路</td><td>市原市</td><td>土地区画整理法による換地処分</td></tr></table>	地番	地目	所有者	備考	116番	公衆用道路	市原市	土地区画整理法による換地処分
地番	地目	所有者	備考						
116番	公衆用道路	市原市	土地区画整理法による換地処分						

2 建物の概況及び利用状況等

目 的 物 件	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 ）	昭和57年2月19日 新築	
	経 過 年 数	約 43 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2階建	
	屋 根	スレート葺	
	外 壁	モルタル塗装等	
	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、上水道、公共下水道、プロパンガス)	
	そ の 他	－	
品 等	普通		
保守管理の状態	劣る 建物の老朽化が進んでおり、損耗・損傷・汚れ等が目立つ。また、リビングの壁に穴やクロスの剥れが見られ、洗面室の床は床材の剥れが見られる。室内は犬の糞やゴミ等が散乱しており、維持管理の状況は劣ると思料される。		
床 面 積（ 現 況 ）	床面積 1階	57.01㎡	
	2階	36.35㎡	
	延べ	93.36㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅	
	間 取 り	4LDK (別添間取略図参照)	
建 物 の 利 用 状 況	債務者兼所有者が家族と居住し占有している。		
特 記 事 項	1. 建築確認:昭和56年10月15日／第1105号 検査済証:昭和57年3月1日／第1105号 2. 居住者の陳述 ・ 雨漏りや設備機器等の不具合はない。 ・ 令和元年の台風時に被害は特に無かった。 ・ 室内で犬を2匹飼育している。		

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	61,400	0.69	286.53	1/1	0.90	10,925,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 (市原-24)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 61,500 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(102.8)}{100} & \times \frac{100}{(103)} & \times \frac{100}{(100)} & = & 61,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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+3% (格差率) 103

◇ 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 個 別 格 差 : 【物件1】
(相 乗 積) 高低差-10%, がけ条例規制の可能性-10%, 形状-15% (格差率) 0.69

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	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ = エ
2	180,000	93.36	0.040	672,000

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 %	経済的耐用年数は ほぼ満了している。	43年	0.05	▲20% (0.80)	0.040

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) (千円未満四捨五人) ア×イ=ウ
		率	利用権等	
1	10,925,000	0.45	法定地上権	4,916,000

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45%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) (万円未満四捨五人) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	10,925,000	－ 4,916,000		0.90	0.70	3,790,000
2	672,000	＋ 4,916,000	1.00	0.90	0.70	3,520,000
一 括 価 格 (合 計)						7,310,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない

エ 市場性修正：建物の老朽化や管理の状況、隣地の練積ブロック擁壁の安全性が確認出来ない事等から市場での需要減退等を考慮した。

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。

第6 参考資料

基準地価格（市原-24）

所在地	市原市西広6丁目11番5
価格	61,500 円／㎡
位置	JR内房線，小湊鉄道「五井」駅の南東方・約4.7km
価格時点	令和6年7月1日
地積	232 ㎡
供給処理施設	上水道 下水道 都市ガス
接面街路	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	一般住宅が建ち並ぶ国道背後の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 建物図面・各階平面図写
- 4 間取略図

以上

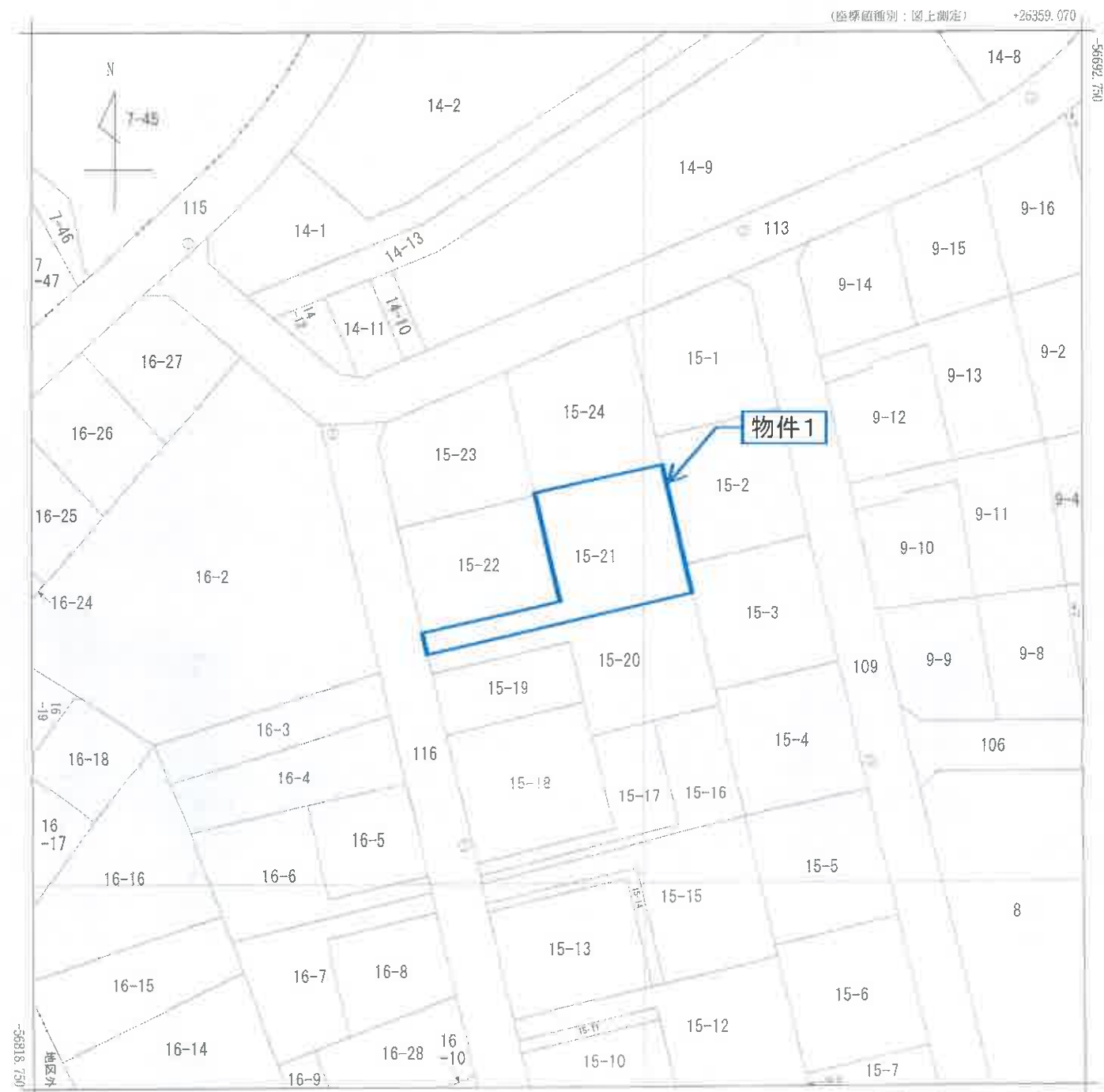


物件所在地

最寄駅

位置図
S=1/15,000

出典: 国土地理院



請求部	所在	市原市西広六丁目				地番	15番21			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図	
作成年月日	平成10年5月2日				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図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29日
千葉地方法務局市原出張所
登記官

請求番号：18-4
(1/1)

公図写

A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和57年5月21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29日 千葉地方方法務局市原出張所

2011

18 需求管理

A3版をA4版に縮小

各階平面図

00139

15-21

建 物 面 积

57.5.21

房屋番号

建物の所在

市原市西京，市人喜於此地。其地有山，山名曰西京山。山上有寺，寺名曰西京寺。寺有僧，僧名曰西京僧。僧有言，言曰：『西京山者，乃西京之山也。』

市原市西広六丁目 15 番地 21

陪


$$\begin{array}{r} 5.9085 \times 1.818 = 10.741653 \\ 7.7265 \times 1.818 = 14.046774 \\ 8.181 \times 0.909 = 7.436529 \\ 9.090 \times 2.927 = 24.788430 \end{array}$$

57.013389

床面 積 57.01

2階


$$\begin{array}{r} 3.636 \times 5.454 = 19.830744 \\ 3.636 \times 4.545 = 16.525620 \\ \hline \text{計} \quad 36.356364 \end{array}$$

36.356364

床面積 36.95

作者

3月13日作製)

目錄

250

人請申

以錫

500

(東京土地家屋調査士会用紙)

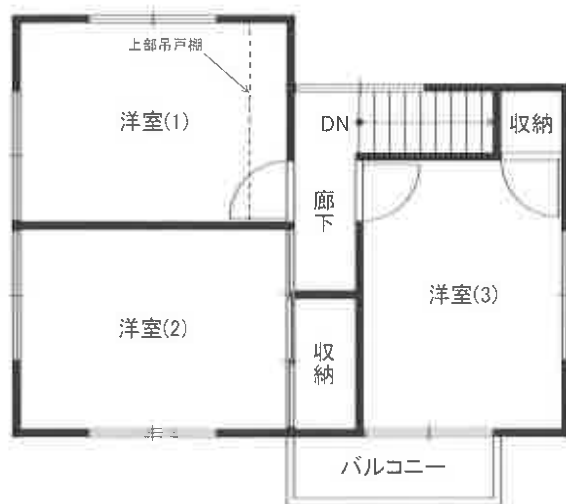
18 需求管理

A3版をA4版に縮小

【間取略図】



1階平面図



2階平面図