

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 竹 内 信 俊

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）
1～3	1,770,000 1,416,000	一括	354,000	24,263	0
1	680,000				
2	140,000				
3	950,000				
備考	物件３は、固定資産課税台帳から削除されており、課税されていない。				



物 件 目 録

- 1 所 在 印西市大森字後庵
 地 番 2 6 4 9 番 4 6
 地 目 宅地
 地 積 1 6 5. 3 1 平方メートル

- 2 所 在 印西市大森字後庵
 地 番 2 6 4 9 番 4 7
 地 目 宅地
 地 積 3 3. 0 8 平方メートル

- 3 所 在 印西市大森字後庵 2 6 4 9 番地 4 6、2 6 4 9 番地 4 7
 家屋 番号 2 6 4 9 番 4 6
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 7. 2 0 平方メートル
 2 階 3 2. 2 9 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造瓦葺 2 階建



物 件 明 細 書

令和 7年 6月23日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 上 野 裕 介

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1, 2】

南側赤道との境界が不明確である。

《 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 印西市大森字後庵
 地 番 2 6 4 9 番 4 6
 地 目 宅地
 地 積 1 6 5 . 3 1 平方メートル

- 2 所 在 印西市大森字後庵
 地 番 2 6 4 9 番 4 7
 地 目 宅地
 地 積 3 3 . 0 8 平方メートル

- 3 所 在 印西市大森字後庵 2 6 4 9 番地 4 6、2 6 4 9 番地 4 7
 家屋 番号 2 6 4 9 番 4 6
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 7 . 2 0 平方メートル
 2 階 3 2 . 2 9 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造瓦葺 2 階建



令和7年（ケ）第69号
令和7年4月22日受理
令和7年6月3日提出

現 況 調 査 報 告 書

千葉地方裁判所
執行官 上 村 卓 嗣

（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 | 印西市大森字後庵 |
| | 地 番 | 2 6 4 9 番 4 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 3 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 印西市大森字後庵 |
| | 地 番 | 2 6 4 9 番 4 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 . 0 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 印西市大森字後庵 2 6 4 9 番地 4 6、2 6 4 9 番地 4 7 |
| | 家屋 番号 | 2 6 4 9 番 4 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 7 . 2 0 平方メートル
2階 3 2 . 2 9 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	住居表示未実施区域		
土地	物件 1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件 1、2） ☐ 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 上記の者が物件 1、2 の土地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	「その他の事項」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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☒ 構造： 木造瓦葺 2 階建 ☐ 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 上記の者が居宅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	「その他の事項」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

(2 枚目)

その他の事項

■土地（物件1、2）について

- 1 本土地は、北側で市道に接している。また、南側で道路（法定外道路）に接している。なお、南側道路は、雑草・雑木等に埋没しており、道路の形態を確認できなかった。
- 2 本土地は、物件3建物の敷地、庭及び駐車スペース（一部屋根付）として利用されている。
- 3 物件3建物の南東側にスチール製の簡易物置が1台存する（動産認定）。

■建物（物件3）について

- 1 築後約45年経過しており、経年による劣化が見られる。
- 2 所有者によると、和室Bを増築したとのことである。増築した時期は平成4年4月23日（登記記録事項による）と認められる。また増築の際に、屋根を葺き替えたとのことである。
- 3 洋室Aの入口扉の右下の一部が破損している。
- 4 ベランダに段差があり、洋室A側が高くなっている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

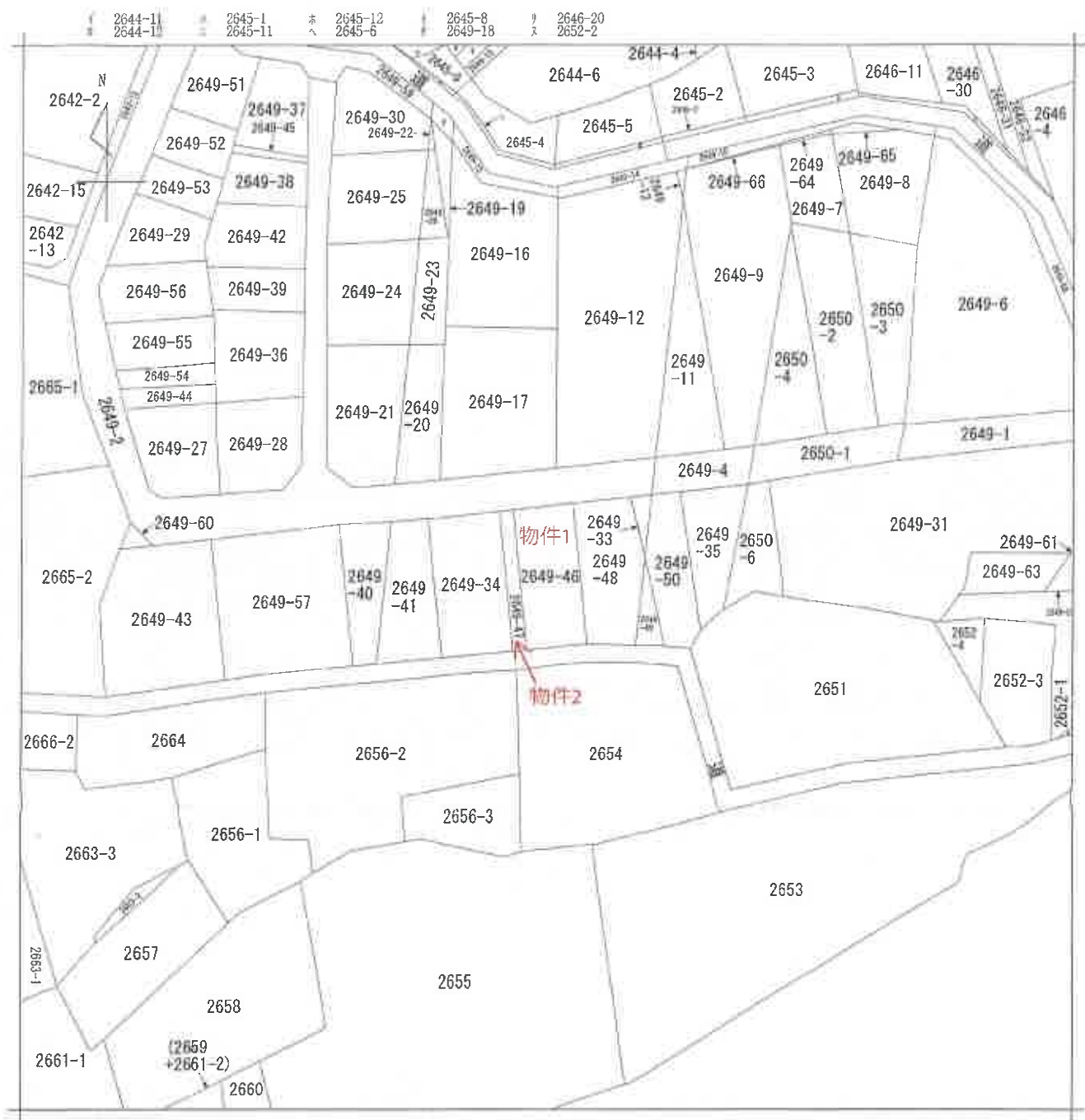
(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者	1 本物件には、私が家族と住んでいる。 2 和室Bを増築した際に、屋根を葺き替えた。また、洋室A側のベランダを高くした。 3 室内でペットは飼育していない。 (以上、令和7年5月26日物件所在地で聴取)

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4月24日（木） 10：00 － 10：15	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため調査協力依頼文書を投函（応答なし。）
令和7年5月2日（金）	当庁執行官室	所有者へ、調査日時のお知らせを郵送（応答なし。）
令和7年5月26日（月） 11：10 － 11：55	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、評価人同行 所有者立会、同人から占有状況等を聴取
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
（特記事項） ■ 令和 7年 5月26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、立会人を立ち合わせ、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

(5 枚目)



(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。

地番区域見出
大森

請求部	所在	印西市大森字後庵				地番	2649番46			
出力縮	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。

(A3版をA4版に縮小)

(千葉地方務局成田出張所管轄)

令和7年2月12日

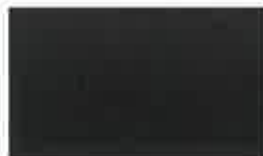
東京法務局中野出張所

地図整理番号：M23043

登記官

(1/1)

(6枚目)



登記年月日：昭和51年5月20日

これは図面に記録されている内容を証明した地図である。

(千葉地方建設局成田出張所管轄)

令和7年2月12日

東京建設局成田出張所

(A3版をA4版に縮小)

(7枚目)

登記簿

197760

地 番

2649-33-46-47

土地の所在地

千葉県印西市大森字後庵

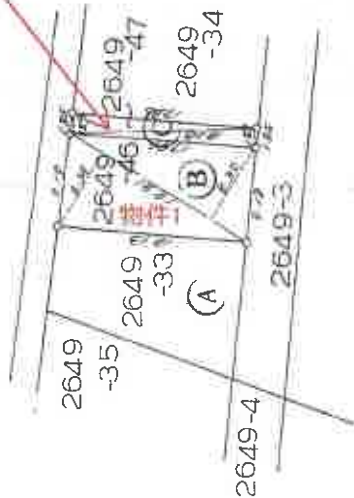
印西市

地 積 測 量 図

昭和51年5月17日	製作
製作年月日	製作者



物件2



求積計算表

No.	座 標	高 度	積 算 積	面 積
(B)	2649-33	2.30	164.2052	165.31
(C)	2649-34	2.30	162.4220	
	合 計		326.6272	
(B)	2649-35	2.30	133.0864	33.08
(C)	2649-34	2.30	133.0864	
	合 計		266.1728	

物件1

物件2

(長 測 量)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 1/500

地図整理番号：M23044

登記年月日：平成4年6月4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。

(千葉県地方税務局成田出張所発給)

令和7年2月12日

東京法務局中野出張所

登記官

(A3版をA4版に縮小)

(8枚目)

建物図面

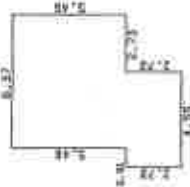
家屋番号 2649-46

建物の所在 印旛郡印旛町大字小湊2649番地46, 同番地47

印旛市

48509 各階平面図

1 階

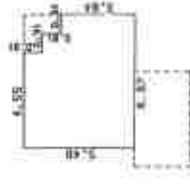


求積表

5.46 X 6.37 = 34.7802
2.75 X 4.55 = 12.4215

合計 47.2017
床面積 47.20 ㎡

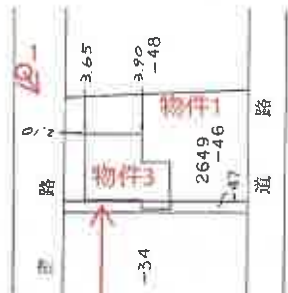
2 階



求積表

5.46 X 4.55 = 24.8430
4.55 X 0.91 = 4.1405
3.64 X 0.91 = 3.3124

合計 32.2959
床面積 32.29 ㎡



物件2

物件1

物件3

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県地家屋調査士会印)

※ ←○は添付写真の撮影位置、方向及び番号

地図整理番号 M23045

間取図



※ ←○ は添付写真の撮影位置，方向及び番号

1 建物の外観



2 キッチン



3 浴室



4 和室A



5 洋室B



令和 7 年（ケ）第 6 9 号

令和 7 年 5 月 2 6 日 現地調査

令和 7 年 5 月 2 7 日 評 価

小 調 第 1 0 1 6 号 発行番号

令和 7 年 6 月 2 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

小 畑 昌 也

第1 評価額

一括価格	
金1,770,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金680,000円
物件2（土地）	金140,000円
物件3（建物）	金950,000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、2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。		同左
3	物件目録記載のとおり。		住居表示未実施区域 構 造：木造瓦葺2階建
番 号	特 記 事 項		
1～3	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 印西市大森字後庵
 地 番 2 6 4 9 番 4 6
 地 目 宅地
 地 積 1 6 5 . 3 1 平方メートル

- 2 所 在 印西市大森字後庵
 地 番 2 6 4 9 番 4 7
 地 目 宅地
 地 積 3 3 . 0 8 平方メートル

- 3 所 在 印西市大森字後庵 2 6 4 9 番地 4 6、2 6 4 9 番地 4 7
 家屋 番号 2 6 4 9 番 4 6
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 7 . 2 0 平方メートル
 2 階 3 2 . 2 9 平方メートル



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1，2）

位 置 ・ 交 通	J R成田線「木下」駅の南西方・道路距離約1.5 k m 最寄バス停「大森坂下」の西方・道路距離約300m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	周辺を山林等に囲まれた，中小規模の一般住宅，在来住宅等が見られる空地の多い住宅地域である。	
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 用途地域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域 － 指定60% (特記事項参照) 指定200% (特記事項参照) なし －
面 地 条 件	形状(略長方形)，地勢(概ね平坦)，接道方位(北・南)， 間口(約11m)，奥行(約18m)， 地積は登記(計198.39㎡)とほぼ同じ。	
接 面 道 路 の 状 況	①北側市道(08-227号線)，幅員(約4.7m)，連続性(普通)， 舗装(有)，歩道(無)，側溝(有)，高低差(道路と概ね等高) ②南側道路(法定外道路)，幅員(約2.5m(公図上))， 連続性(劣)，舗装(無)，歩道(無)，側溝(無)， 高低差(道路と概ね等高)	
	建築基準法上の種類	①：第42条1項1号 ②：建築基準法上の道路でない
	セ ッ ト バ ッ ク	不要
	再 建 築 の 可 否	合法的なものは可(特記事項参照)
土地の利用状況等	物件1，2は，物件3の建物の敷地，庭及び駐車スペース(一部屋根付)として利用されている。 隣地は，西側が戸建住宅，東側は更地，北側は道路を介し戸建住宅，南側は赤道(法定外道路)を介し山林である。	
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 なし(井戸水) ガ ス 配 管 あり 下 水 道 なし(浄化槽)	

土 壌 汚 染 等	○ 過去の利用状況及び現況観察から、土壌汚染の存する可能性は低いと推定する。 ○ 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。 ○ 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	○ 南側赤道（法定外道路）は、雑草・雑木等に埋没しており、道路の形態を確認できないほか、本件土地との境界が不明瞭である。 ○ 本件土地は市街化調整区域内に存するため、建物の再建築の可否等について、印西市都市計画課にて聴取したところ、以下の内容の回答が得られた。 ただし、実際の再建築に際しては、同課等と再建築の可否を含めて詳細な協議を行う必要がある。 ・ 本件建物は線引き（昭和45年7月31日）後の建築物であるため、都市計画法第34条第11号の規定に基づく「40戸連たん制度」の要件を満たす場合には専用住宅等の建築は可能である。 ・ 具体的には、①市街化区域から1.1km以内、②半径150m以内に40戸以上又は敷地間距離55m以内で40戸以上、③都市計画法施行令第29条の9各号に掲げる区域を含まない土地の区域とする要件を満たす場合には、第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物（建蔽率50％・容積率100％・最高の高さ10m以内）を建築することができる。 ○ 物件3建物の南東側にスチール製の簡易物置が1台存する（動産認定）。 ○ 建物の周囲は雑草、庭木等が繁茂している箇所があり、庭木の枝葉の一部が道路等に越境している。

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載） 増築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和55年8月22日新築 平成4年4月23日変更，増築 約45年 0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 瓦葺 サイディング張り等 ビニールクロス貼り，砂壁等 合板，ボード等 フローリング張り，畳等 キッチン，浴室，洗面台，水洗トイレ等 （電気，個別井戸，浄化槽，都市ガス） 床下収納等
床面積（現況）	床面積	1階 47.20㎡ 2階 32.29㎡ 延べ 79.49㎡
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 5DK（別添間取図参照）
品 等	普通。	
保守管理の状況	劣る。	
建物の利用状況	本件所有者が，家族と居住して占有中。	
特 記 事 項	○ 建築確認：印第30号，昭和54年7月12日 完了検査：なし ○ 新築時の完了検査並びに増築時の建築確認の記録はないとのことから違反建築物の疑いがある。 ○ 印西市課税課によると，本件建物は滅失（平成26年12月2日付）により固定資産課税台帳から削除されており課税されていないとのこと。 ○ 外部は目立った損傷は見られないが，経年程度の劣化・汚れがある。 ○ 現況の屋根の仕様は登記と異なるが，1階和室Bの増築時に葺き替えたとのこと。	

特 記 事 項	○ 室内は経年劣化によるクロス汚れ・ひび割れ・継ぎ目の浮き、フローリングの擦れ傷、畳の緩みのほか、障子の破れ等が確認される。 ○ 2階の洋室A等に床鳴りがある。洋室Aの入口扉の右下の一部が破損している。1階トイレの扉の右下に補修跡が見られる。 ○ ベランダに段差があり、洋室A側が高くなっている。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 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	17,200	0.95	165.31	1/1	0.60	1,621,000
2	17,200	0.95	33.08	1/1	0.60	324,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示等 (印西 (県) -8)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 12,900\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \times & 100/75 & = & 17,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 特にない。

◇ 地 域 格 差 : 街路, 交通接近, 環境, 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 : 道路方位±0%, 相隣関係 (境界不明瞭等) -5% 計 (相乗積) -5%

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 持 分 : 登記簿のとおり。

オ 建 付 減 価 : 古家の存在を考慮した。-40%

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	79.49	0.040	1/1	572,000

ウ 現 価 率

物件 番号	耐用年数法（定額法）				観察減価率 (E)	現価率 (D) × (1 - (E))
	残価率 (A)	経済的残存 耐用年数 (B)	経過 年数 (C)	定額法に よる現価率 (D)		
3	0.05	0年	約45年	0.05	0.20	0.040

◇ 耐用年数法（定額法）：

$$(D) \text{ 現価率} = 1 - (1 - (A) \text{ 残価率}) \times \frac{(C) \text{ 経過年数}}{(B) \text{ 経済的残存耐用年数} + (C) \text{ 経過年数}}$$

◇ 観察減価率：保守管理状況等を考慮した。

エ 持 分：登記簿のとおり。

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
1	1,621,000	0.40	法定地上権	648,000
2	324,000	0.40	法定地上権	130,000
計				778,000

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40%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） （1万円未満四捨五入） （ア±イ）×ウ×エ×オ
1	1,621,000	－ 648,000		1.00	0.70	680,000
2	324,000	－ 130,000		1.00	0.70	140,000
3	572,000	＋ 778,000	1.00	1.00	0.70	950,000
一 括 価 格（合 計）						1,770,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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（印西（県）－8）

所 在：印西市鹿黒字堀込435番1外

価 格：12,900円/㎡

位 置：JR成田線「木下」駅の南西方約2.5kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：1,632㎡

供給処理施設：－

接 面 街 路：南西側幅員4.5m市道

用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%，容積率200%）

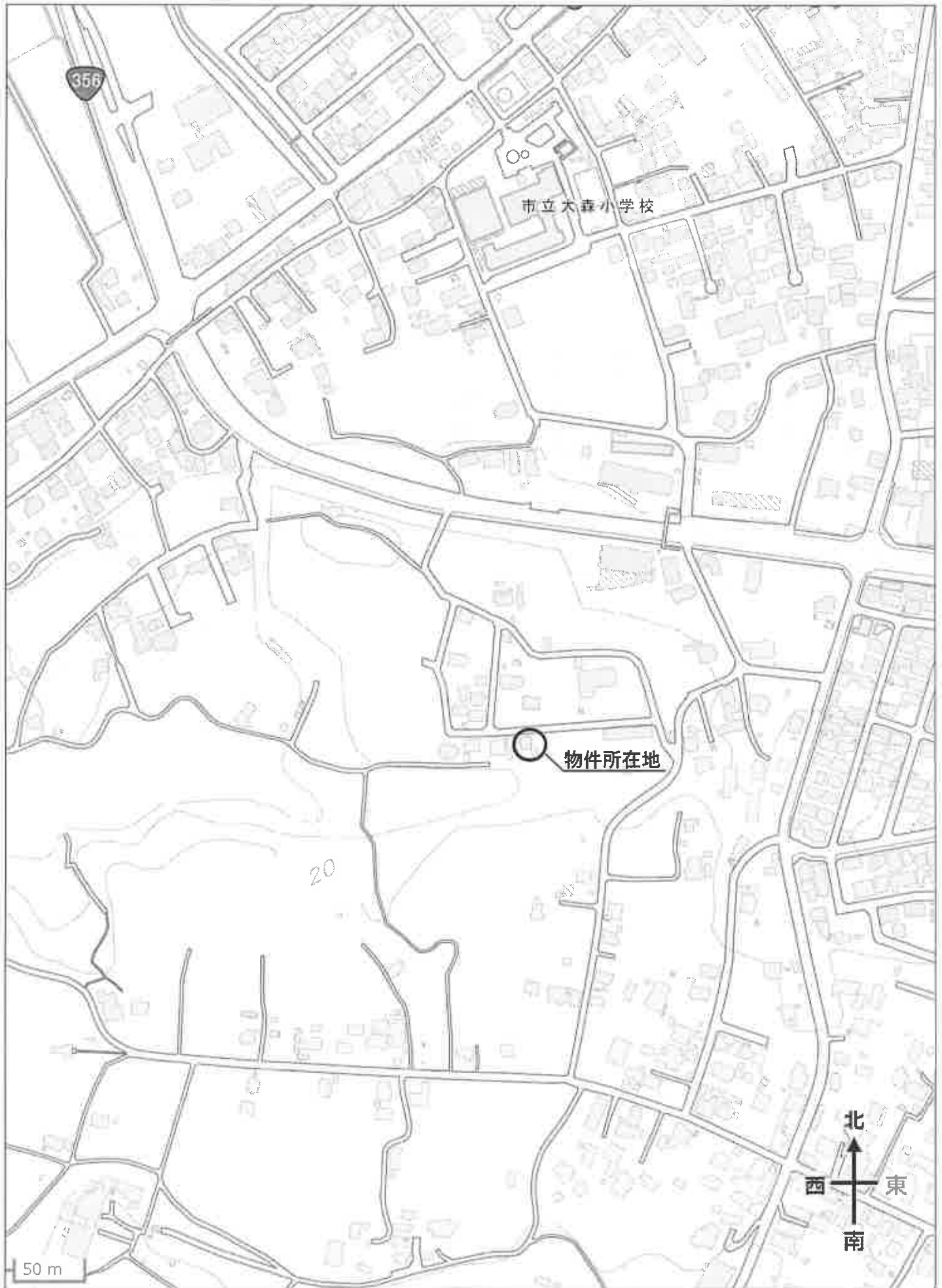
地 域 の 概 要：畑，山林の中に農家住宅が見られる県道背後の住宅地域

第7 附属資料

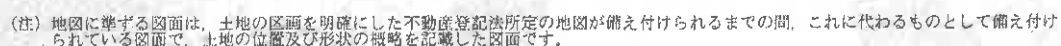
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図

以 上





イ	2644-11	=	2645-1	ホ	2645-12		2645-8		2646-20
ロ	2644-12	=	2645-11	ヘ	2645-6	≠	2649-18	≠	2652-2



大森

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。

(千葉地方法務局成田出張所管轄)

令和7年2月12日

東京法務局中野出張所

地圖整理番号：M23043

登記官

(1/1)

(A3判をA4判に縮小)

登記年月日：昭和51年5月20日

197760

地 番 2649-33-46-47

土地の所在 印旛郡竹西町大森字後庵

印西市

地 積 測 量 図

作 製 年 月 日
昭和 51 年 5 月 17 日

作 製 者

申 請 人



水積計算表

No.	区 画 名	高 さ	倍 面 積	面 積
(B)		8.39	165.2057	165.31
(C)		1.23	33.0816	33.08
	合 計		330.6237	

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 1/500

(真 実 形)

(A3判をA4判に縮小)

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。
(千葉県地方事務局成田出張所管轄)

令和7年2月12日

東京法務局中野出張所

登記官

登記年月日：平成4年6月4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。
(千葉地方法務局成田出張所寄稿)

令和7年2月12日 東京法務局中野出張所

登記官

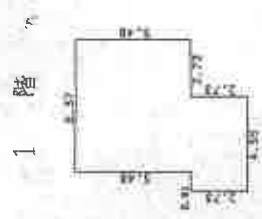
48509

各階平面図

家屋番号 2649-46

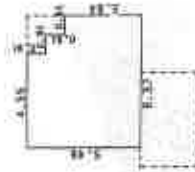
建物図面
各階平面図

建物の所在 千葉県印旛郡大栄町大字2649番地46, 同番地47



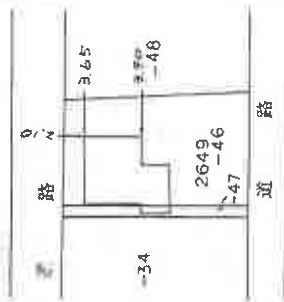
求積表	
5.46 X 6.37	= 34.7802
2.21 X 4.55	= 12.4215
合計	47.2017
床面積	47.20 ㎡

2階



求積表	
5.46 X 4.55	= 24.8430
4.55 X 0.91	= 4.1405
3.44 X 0.91	= 3.1224
合計	32.2959
床面積	32.29 ㎡

物件3



建物図面

作製者

申請人

縮尺 250

縮尺 500

(千葉土地家屋調査士会用紙)

(A3判をA4判に縮小)

間取図

