

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月 8日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 北 澤 幸 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10月29日 午前 9時00分から 令和 7年11月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月12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11月26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11月13日 午前 9時00分から 令和 7年11月17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10月 8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, 200, 000 20, 160, 000	一括	5, 040, 000	117, 121	0
1	6, 320, 000				
2	18, 880, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 匝瑳市飯倉台字四丁目 |
| | 地 番 | 2 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 7 7. 3 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 匝瑳市飯倉台字四丁目 2 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 5. 1 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月30日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 百 家 聡 子

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1, 2】

- ・ 本件土地建物が所在する団地内の污水处理施設（集中浄化槽）を管理している飯倉台ニュータウン共用施設管理組合によれば、「戸建個人専用住宅1戸につき、共用施設維持管理費は、月額3,000円です。新しく所有者になられる方は、組合に共用施設管理組合加入届を提出してください。」とのことである。
- ・ 売却基準価額は、物件番号1の土地の西側隣地の一部が、境界線よりも手前（物件1内）にフェンスなどが設置されており、その経緯が不明であることなど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 | 匝瑳市飯倉台字四丁目 |
| | 地 番 | 2 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 7 7. 3 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 匝瑳市飯倉台字四丁目 2 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 5. 1 6 平方メートル |



令和7年(ケ)第59号
令和7年4月 2日受理
令和7年6月17日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 田 中 剣 吾

(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 | 匝瑳市飯倉台字四丁目 |
| | 地 番 | 2 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 7 7. 3 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 匝瑳市飯倉台字四丁目 2 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 5. 1 6 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
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 ） ☐ （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	「その他の事項」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」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

■物件1（本土地）について

- 1 物件2（本建物）の敷地等として利用されており、北側が幅員約15メートルの県道に接する。北側に自動車複数台分の駐車スペースがあり、土地に定着したカーポートが設置されている(写真①参照)。本土地内は高低差があり、南側敷地部分は北側駐車スペースより約2メートル高く、擁壁が築造され、敷地部分に上がるための階段が1箇所設置されている(写真②参照)。
- 2 (1) 本土地と東側隣接地(24番28)及び南側隣接地(24番7)とはフェンス等により仕切られており、本土地南東端には境界標が存在する。
(2) 本土地と西側隣接地(24番2、24番6)との県道寄りの境界線沿い(推定)にはコンクリート塀や土留め等が一部設置され、それらの構築物が設置されていない部分(南側)の境界線は判然としない。もっとも、境界標や土留め等の位置を地積測量図と照合することにより、本土地の範囲を認識することは可能である。なお、同隣接地との境界線から約40～50センチメートル内側(本土地内)にフェンスが設置されている箇所が見られたが(写真③④参照)、その理由や経緯は不明である。
- 3 本土地南側の庭には、テラスが設けられ、簡易物置(動産)が置かれている。

■物件2（本建物）について

- 1 本建物内には通常の生活に使用する家財道具、電化製品、生活雑貨類が存在し、現に居宅として使用されている(写真⑤⑥参照)。
- 2 天井・内壁・床に経年相応の劣化(細かな傷や変色等)及び汚損があることに加え、LDの内壁クロスに複数の剥がれた箇所(写真⑦参照)も見られた。

■本土地建物が所在する「飯倉台ニュータウン」団地の共用施設の管理について(「関係人の陳述等」参照)

本団地内の共用施設(汚水処理場・污水管等)は、本団地内に土地や土地付建物を所有する者(組合員)らで構成する管理組合(組合名：飯倉台ニュータウン共用施設管理組合)が管理している。同組合規定第13条には、組合員の負担する共用施設維持管理費が1戸建個人専用住宅の場合は「1戸月額 金3,000円とする。」と定められている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

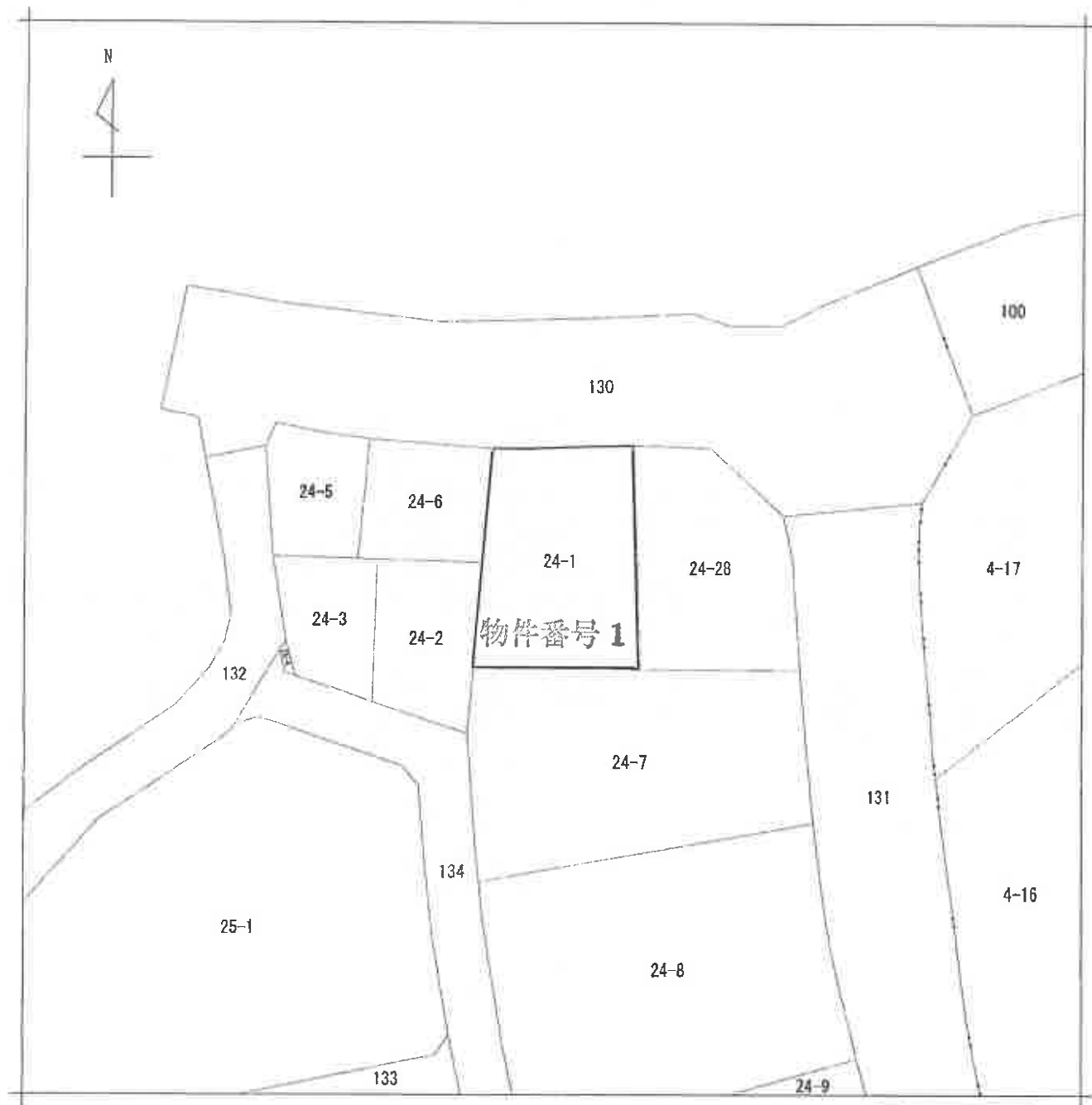
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者A	本建物には、私と妻(B)が住んでいます。 本建物の表札に「(有) a m」との表示がありますが、これは埼玉県に本店がある妻の経営する会社であり、自宅に同社宛の郵便物が届くように表示しています。本建物を同社の事務所として使用していることはありません。 本建物を建築してからリフォームはしていません。 本建物に雨漏りのする箇所はありません。床の傾きも特に感じません。 本建物内で犬を飼っており、LDの内壁に犬が引っ掻いてクロスが剥がれた箇所がいくつかあります。 本建物内でシロアリを見たことはありません。新築後10年目のシロアリ点検は現時点で行っていません。 大雨の時にマンホールから逆流した水が前の道路にあふれ出すことはありますが、本土地内に浸水することはありません。 本土地の境界線について近隣との間で争いはありません。西側隣接地との境界付近のフェンスが本土地内に設置された経緯等は分かりません。 本団地の共用施設維持管理費は口座から引き落とされており、滞納はないと思います。 (令和7年4月9日に電話聴取、同年5月12日に面談聴取)
■飯倉台ニュータウン共用施設管理組合の会計担当者	本団地の污水处理場等の共用施設は、本管理組合が管理しています。 共用施設の維持管理費は、各組合員が月額3000円を年2回に分けて支払うことになっています。 本管理組合の規約には、新所有者が前所有者の維持管理費の滞納金を引き継ぐとする規定はなく、これまでに新所有者が前所有者の滞納金を支払ったことはありません。 新所有者が積立金10万円を新たに預け入れる必要はありません。 (令和7年5月20日に面談聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

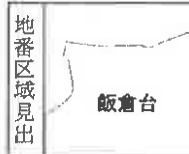
(4 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月7日 (月) 13:40-13:50	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、連絡書面投函
7年4月9日 (水) 18:54-18:59	千葉地方裁判所 執行官室	債務者Aより本建物の占有状況を電話聴取、同人と立入調査日の打ち合わせ
7年5月12日 (月) ①10:00-11:15 ②11:25-11:30	①物件所在地 ②匝瑳市飯倉台	①Aの立会いのうえ評価人とともに立入調査、占有状況等確認、室内等写真撮影 ②污水处理施設調査
7年5月20日 (火) 9:25-9:30	匝瑳市飯倉台	飯倉台ニュータウン共用施設管理組合の会計担当者より共用施設(污水处理施設)の管理について面談聴取、共用施設管理組合同意受領
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



A3判をA4判に縮小



請 求 部 分	所 在	匝碓市飯倉台字四丁目				地 番	24番1			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成4年8月8日			備 付 年 月 日 (原 図)		補 事 記 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。

(千葉地方法務局匝碓支局管轄)

令和7年2月19日

東京法務局台東出張所

地図整理番号：M07938

登記官

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成16年8月2日

245908

地積測量図 16.8.2

地番 24-1-28

土地の所在 飯袋市
八井町通市飯倉計字四丁目

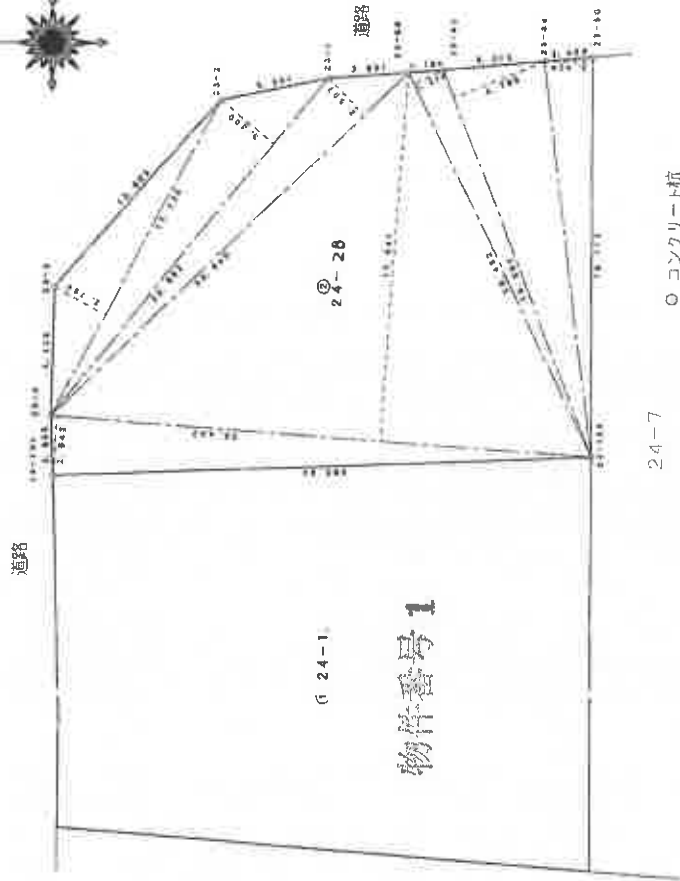
求積表

地番	③ 24-28	延 び	積 算 積
1	17.135	2.794	47.87190
2	20.962	3.300	69.174600
3	23.840	2.607	62.166880
4	26.443	1.764	46.648963
5	26.443	2.842	75.151006
6	20.482	1.578	32.320596
7	19.902	4.796	95.449992
8	19.117	2.424	46.390608
合 計		24.24	892.558835
合 計 延 び		446.2794176	446.27
合 計 積 算		446.2794176	446.27

地番	① 24-1	延 び	積 算 積
1	24-1	477.3405825	477.3405825
2	24-2	446.2794176	446.2794176
3	24-3	446.2794176	446.2794176

地番	① 24-1	延 び	積 算 積
1	24-1	477.3405825	477.3405825
2	24-2	446.2794176	446.2794176
3	24-3	446.2794176	446.2794176

点 名	X座標	Y座標
24-100	-34427.932	62248.071
23-60	-34427.952	62267.168
23-84	-34425.528	62266.974
23-65	-34420.533	62266.547
23-86	-34418.634	62266.421
23-1	-34414.912	62266.151
23-2	-34406.716	62266.065
23-3	-34401.706	62256.125
23-4	-34401.559	62246.982
24-101	-34401.461	62247.136



平成16年八月貳日

24-7
○ コンクリート杭

作製者

成 年 月 日 (自製)

申請人

縮尺 1/250

地図整理番号：加07939

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成27年1月22日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(千葉地方支務局随筆登録簿)

令和7年2月19日

東京法務局台東出張所

登記簿

(8 枚目)

地図整理番号：M07940

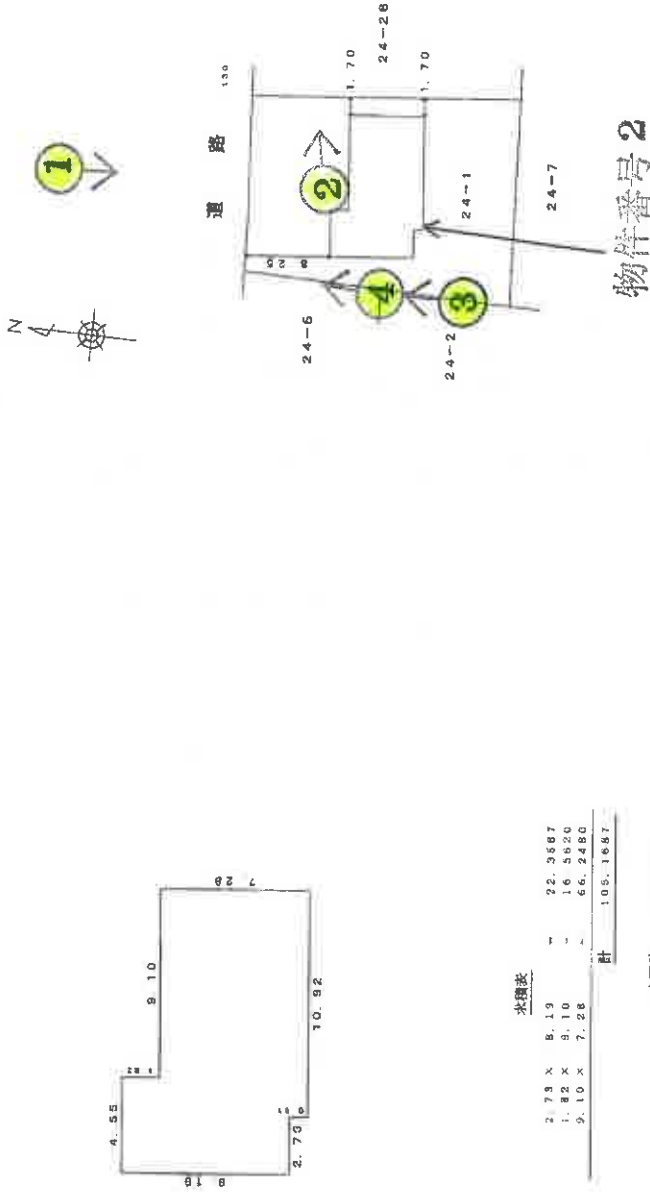
各階平面図

建物図面図

家屋番号 24番1

建物の所在 匝瑳市飯倉台字四丁目24番地1

写真撮影位置と方向



物件番号 2

水回り

2.73 x 8.19	-	22.5687
1.82 x 8.10	-	16.5620
9.10 x 7.28	-	66.2480
計		105.1687

床面積

105.16 m²

作成者

縮尺 1/250

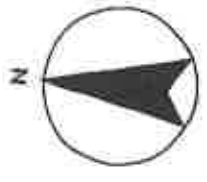
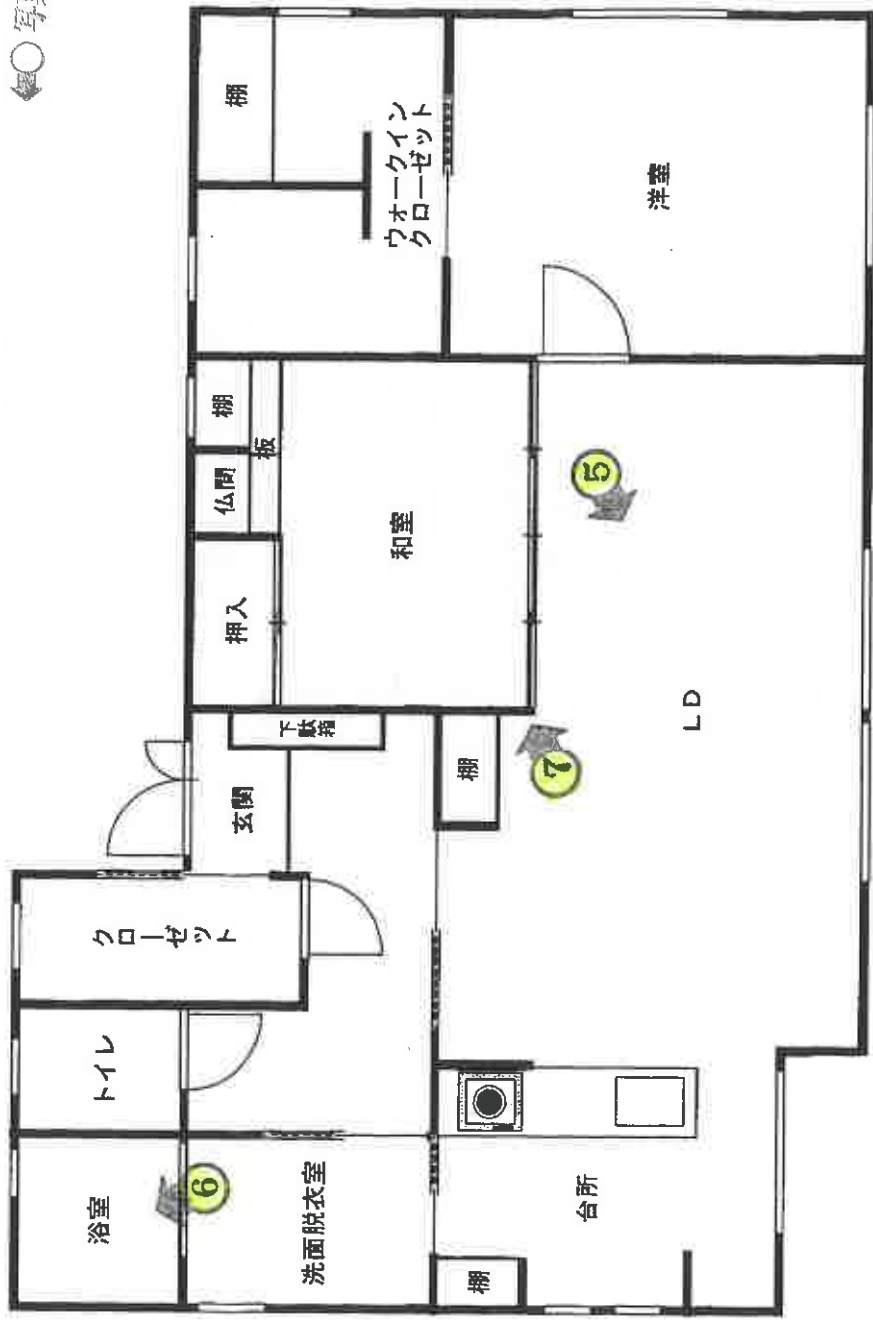
申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印)

A3判をA4判に縮小

写真撮影方向



建物間取図

評価人作成

①



②



駐車スペースから敷地部分
に上がる階段

③



本土地内の
フェンス

④



西側境界線沿い(推定)の土留め

(10枚目)



⑤



⑥



⑦

内壁クロス
の剥がれ

令和 7 年（ケ） 第 5 9 号
令和 7 年 5 月 1 2 日 現地調査
令和 7 年 6 月 1 2 日 評 価
第 7 - 2 9 5 号 発行番号
令和 7 年 6 月 1 8 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
村上兼三

第1 評価額

一括価格	
金25,200,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金6,320,000円
物件2(建物)	金18,880,000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		
2	物件目録記載のとおり		未実施 (住居表示未実施区域)
番 号	特 記 事 項		
1	建物の敷地と駐車場とは高低差が約2 mあり、階段を利用する形となっている。 所有者の主人によれば、「駐車場は、被害を受けませんでしたが、大雨が降ると、前面の道路は、マンホールから水が逆流し、あふれだす時があります」とのことである。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 匝瑳市飯倉台字四丁目 |
| | 地 番 | 24 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 477.34 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 匝瑳市飯倉台字四丁目 24 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 24 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 105.16 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）

位 置 ・ 交 通	J R総武本線「飯倉駅」の北西方，道路距離約760mに位置する。 (附属資料の位置図を参照して下さい)		
付 近 の 状 況	周囲に，ソーラーパネルや介護サービス施設も見られる，過去に土地 区画整理事業が行われた，飯倉台団地内の地域である。		
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	非線引き都市計画区域	
	用 途 地 域	北側県道の端から25mまで が第1種住居地域	北側県道の端から25m超が 第2種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	指定：60%	指定：60%
	容 積 率	指定：200%	指定：200%
	防 火 規 制	建築基準法第22条の指定区域	
	その他の規制	日影規制(5時間/3時 間)，都市再生特別措置法 (居住誘導区域内，都市機 能誘導区域外)，宅地造成 及び特定盛土等規制法	日影規制(4時間/2.5 時間)，都市再生特別措置 法(居住誘導区域内，都市 機能誘導区域外)，宅地造 成及び特定盛土等規制法
画 地 条 件	形状(台形)，地勢(建物の敷地と駐車場とは高低差が約2mあり，階 段を利用する形となっている)，接道方位(北)，間口(約16.8m)， 奥行(約26.3m)，地積(477.34㎡ ほぼ登記記録数量と同じ である) 地域としては，西方へ下り緩傾斜している。		
接面道路の状況	北側県道(八日市場八街線)，幅員(約15.0m)，連続性(良好)， 舗装(有)，歩道(有)，側溝(有)，高低差(等高に接する)		

	建築基準法上の種類		第42条第1項第1号
接面道路の状況	セットバック		不要
	再建築の可否		一定の要件の下に可能(特記事項②参照)
土地の利用状況等	物件1	物件2の敷地及び駐車場などとして利用されている。 隣地は床屋、事務所、農地、県道である。	
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、引き込みがある場合を「あり」とし、無い場合を「なし」とした。以下同様である。) ガス配管：なし(P5特記事項③参照) 下水道：なし(P7特記事項⑤参照)		
土 壌 汚 染 等	①役所調査・現地調査等により土壌汚染が存在する兆候は認められなかった。 ②現地調査により現存する建物に関する以外に土地利用を著しく妨げる地下埋設物が存在する兆候は認められなかった。 ③匝瑳市教育委員会生涯学習課によれば、「対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していません」とのことである。		
特 記 事 項	①匝瑳市都市整備課によれば、「対象地を含む周辺の地域は、八日市場市飯倉駅前土地区画整理事業(組合施行)が行われ、平成4年9月1日に換地処分の公告がなされました」とのことである。 ②敷地内で、約2mの高低差があり、擁壁が存在している。よって、物件2の再建築にあたっては、この擁壁の安全性を確保することが必要である。 ③団地内で集中プロパンガスを供給している日本瓦斯㈱によれば、「対象地には、プロパンガスの供給をしておりません。過去にも契約をしていた記録はありません」とのことである。 ④敷地内には、支柱がコンクリートで固定された、カーポート(約5m×5.4m)が1つ存在する。 ⑤南側の庭先には、テラスが存在しており、簡易な物置も1つある。 ⑥本件土地と西側隣地(地番24番2と6の2筆)とは、コンクリートの塀や土留めなどで、仕切られている。しかし、一部、境界線よりも約40～50cm手前(物件1内)に、フェンスなどが、設置されている箇所があり、その経緯は不明である。 ⑦所有者の主人によれば、「駐車場は、被害を受けませんでしたが、大雨が降ると、前面の道路は、マンホールから水が逆流し、あふれだす時があります」とのことである。		

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成27年1月15日新築 約10年 約20年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 スレートぶき サイディング, モルタル クロスなど クロスなど 畳, フローリングなど 電気, 上水道, 集中浄化槽 電気給湯器(エコキュート), IHクッキングヒーター
床面積(現況)	第3 目的物件記載のとおりであり, 延べ面積は105.16㎡である。	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 2LDK+WIC+クローゼット(別添間取図を参照)
品 等	優れる。大手ハウスメーカーによる施工で, 注文住宅である。	
保守管理の状態	普通である。	
建物の利用状況	所有者が居宅として利用し占有している。	
特 記 事 項	①新築の建築確認：平成26年4月10日 第東日本14-03-0582号 完了検査：平成26年12月20日 第東日本14-03-0582号 ②洗面所・浴室等を調査したが, シロアリの存在を確認できなかった。また, 所有者の主人によれば, 「シロアリを室内で見かけたことはないが, 10年目の白蟻点検は, 現時点では, 行っていない」とのことであるので, 蟻害の可能性も否定はできない。 ③所有者の主人によれば, 「床の傾きは特に感じない」とのことであり, 評価人によるビー玉を用いての調査でも, 傾いている様子は見受けられなかった。	

特 記 事 項	④所有者の主人によれば、「雨漏りは、特にしていない」とのことであり、現地調査時においても、内壁や天井などに、雨漏り跡は、見受けられなかった。 ⑤団地内の汚水処理施設(集中浄化槽)を管理している飯倉台ニュータウン共用施設管理組合によれば、「戸建個人専用住宅1戸につき、共用施設維持管理費は、月額3,000円です。新しく所有者になられる方は、組合に共用施設管理組合加入届を提出してください」とのことである。 ⑥現場で見分したところ、経年相応の損耗の他に、以下の損傷等を確認した。 ○LDの内壁クロスに、複数の剥がれ(犬によるものとのこと)が認められる。
---------	---

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 ア (円/㎡)	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	36,500	0.86	477.34	1.00	14,984,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示等 (匝瑳・県-4)

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 35,000\text{円}/\text{㎡} & \times 99.7/100 & \times 100/105 & \times 100/91 & = 36,500\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：画地条件等(方位等)を考慮した。

◇地 域 格 差：街路、交通接近、環境、行政的条件の格差等を考慮した。

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。

また、標準価格は、前面道路が内水氾濫する可能性があることも考慮した。

イ 個別格差：方位±0%・規模の大きい台形地-10%・敷地内には、約2mの高低差がある-5%の相乗積により求めた。

ウ 地積：登記記録数量を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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	350,000	105.16	0.68	25,028,000

ウ 現価率：築後経過年数約10年、経済的残存耐用年数約20年、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率} \times) \\ &= 0.68 \times (1 - 0.00) = 0.68\end{aligned}$$

* P7特記事項⑥等から観察減価法による減価率を0%と査定した。

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、次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	14,984,000×60%	0.55	法定地上権	4,945,000

ア 土地利用権等の成立する範囲を、建蔽率や現実の利用状況など、諸事情を総合的に考慮した結果、全体の60%と査定した。

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0.55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) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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	14,984,000	-4,945,000	—	0.90	70%	6,320,000
2	25,028,000	+4,945,000	—	0.90	70%	18,880,000
一括価格 (合計)						25,200,000

ウ 占有減価修正：修正の必要は特にない。

エ 市場性修正：①本件は、一定の条件のもとで、建築が可能な物件であること②蟻害の可能性も否定できないこと③西側隣地との一部は、境界線よりも約40～50cm手前(物件1内)に、フェンスなどが、設置されており、その経緯が不明であることなどを考慮して査定した。

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

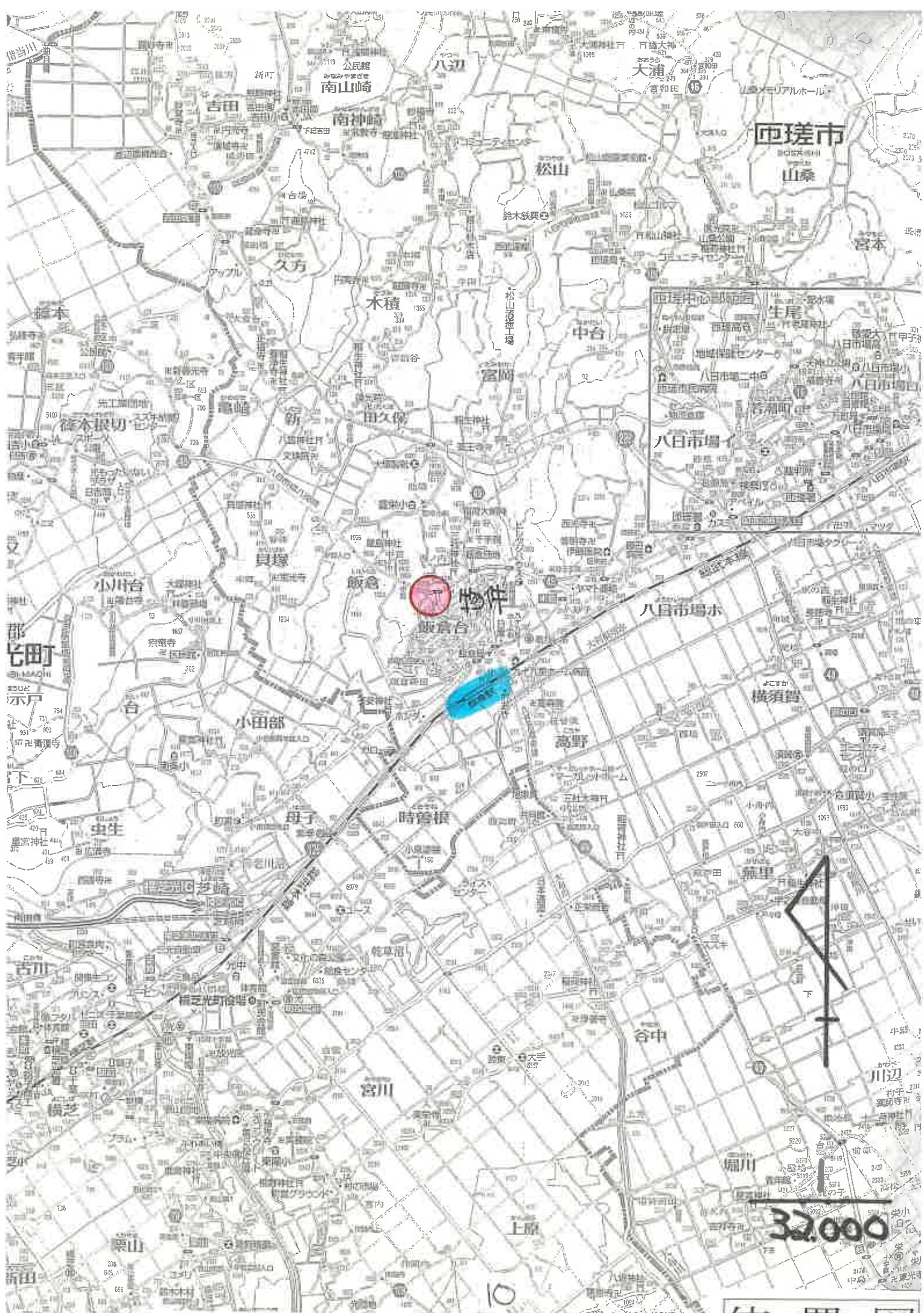
基準地価格（匝瑳・県－4）

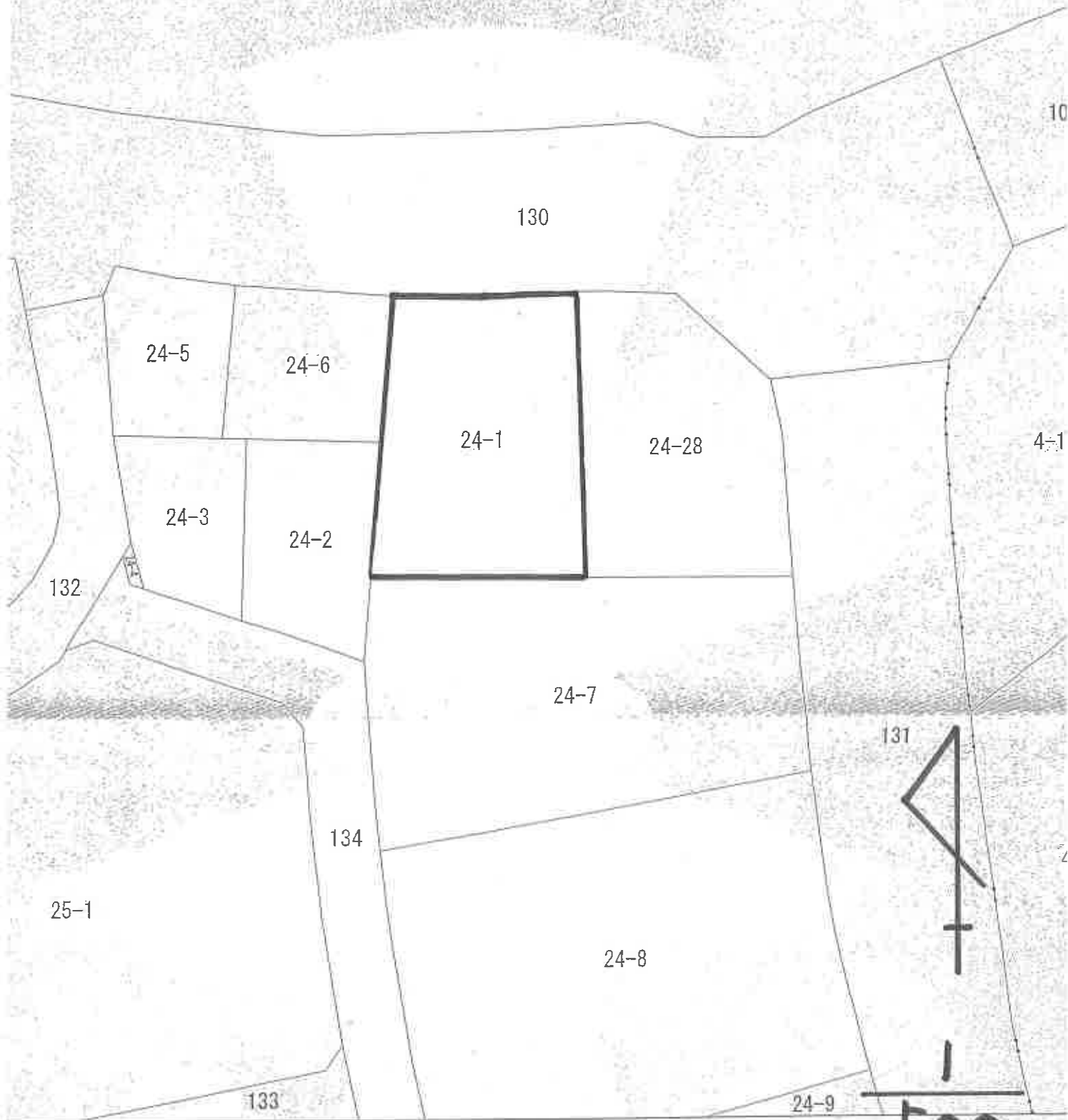
所 在	匝瑳市飯倉台字5丁目35番5
価 格	35,000円/㎡
位 置	JR総武本線「飯倉駅」の北西方、500mに位置する
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	204㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水道
接 面 街 路	南東側6.0m市道
用途指定等	非線引き都市計画区域 第1種低層住居専用地域 〔建蔽率50％、容積率100％〕
地 域 の 概 要	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした戸建住宅地域

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 建物間取図

以 上



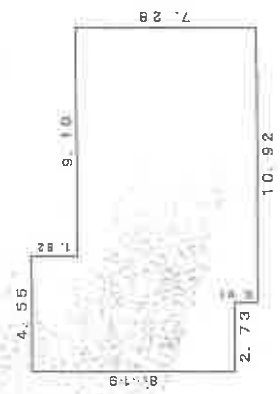


地番

公図写

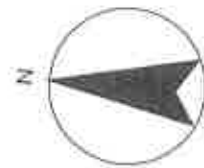
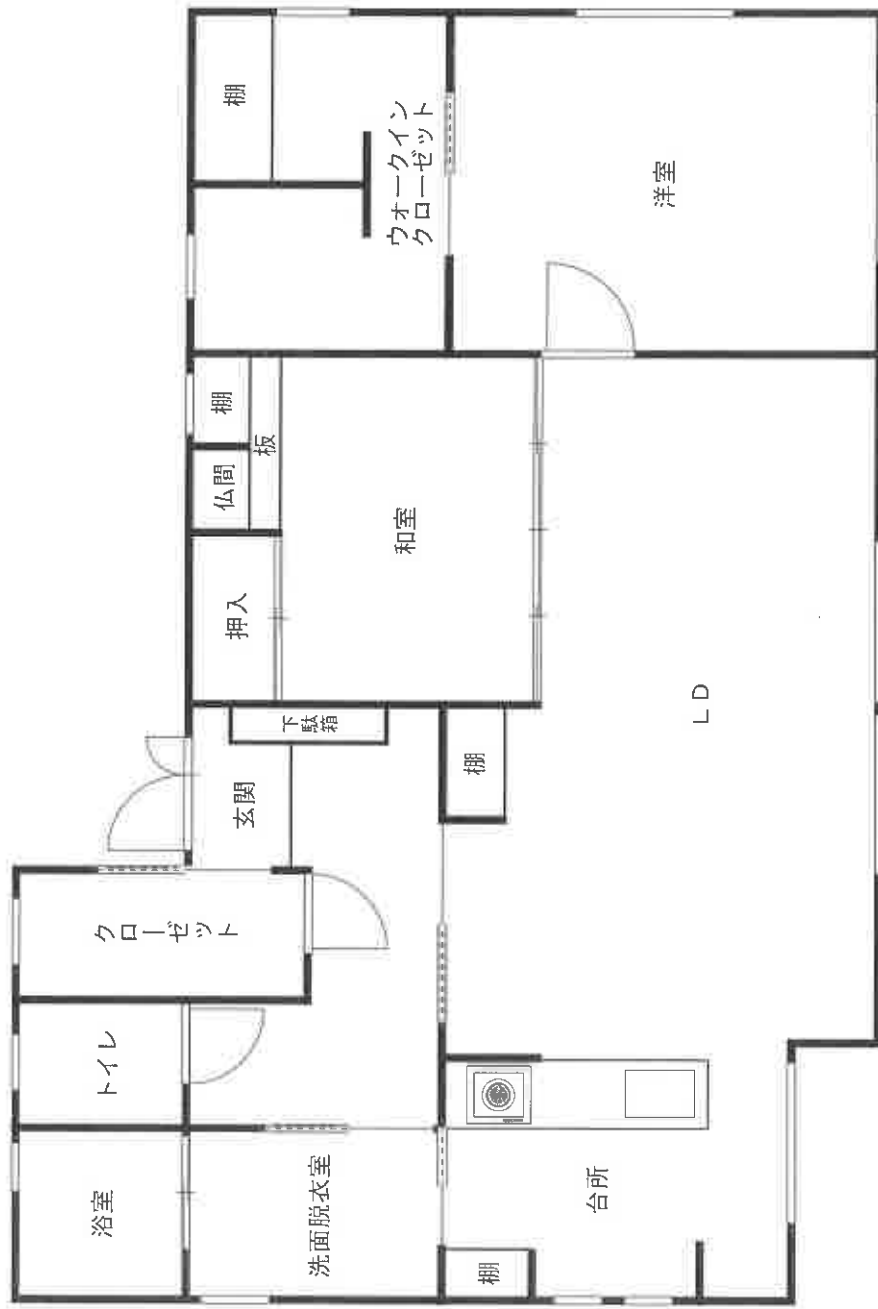
家屋番号	24番1
建物の所在	匝瑳市飯倉台字四丁目24番地1

本図面はB4幅をA4幅に縮小した
図



求積表			
2.73 X	8.19	22.3587	
1.82 X	9.10	16.5620	
9.10 X	7.28	66.2480	
計		105.1687	
床面積		105.16	m ²

作成者	縮尺	申請人	縮尺
	1/250		1/500



建物間取図