

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月14日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 上野 裕介

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 8年 4月30日 午前 9時00分から 令和 8年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 8年 6月 3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 8年 5月21日 午前 9時00分から 令和 8年 5月25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。
<p>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 8年 4月14日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p>	



物 件 目 録

1 所 在 旭市蛇園字遠杵芝野
地 番 3022番6
地 目 宅地
地 積 165.75平方メートル

所有者 A

2 所 在 旭市蛇園字遠杵芝野
地 番 3022番1
地 目 宅地
地 積 175.55平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分1050分の198

3 所 在 旭市蛇園字遠杵芝野3022番地6
家屋 番号 3022番6の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦・スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 73.30平方メートル
2階 68.13平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8年 2月26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
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 旭市蛇園字遠空芝野
地 番 3022番6
地 目 宅地
地 積 165.75平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 旭市蛇園字遠空芝野
地 番 3022番1
地 目 宅地
地 積 175.55平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
共有者 A 持分1050分の198
- 3 所 在 旭市蛇園字遠空芝野3022番地6
家屋 番号 3022番6の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦・スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 73.30平方メートル
2階 68.13平方メートル
所有者 A



令和7年(ケ)第417号
令和7年12月16日受理
令和8年 2月 2日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 田 中 劍 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 旭市蛇園字遠空芝野
地 番 3022番6
地 目 宅地
地 積 165.75平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 旭市蛇園字遠空芝野
地 番 3022番1
地 目 宅地
地 積 175.55平方メートル
共有者 A 持分1050分の198
- 3 所 在 旭市蛇園字遠空芝野3022番地6
家屋 番号 3022番6の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦・スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 73.30平方メートル
2階 68.13平方メートル
所有者 A



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、2
現況地目	■宅地(物件1) ■公衆用道路(物件2) □ (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	・評価人の調査によれば、物件1及び2は砂鉄採取跡地の可能性があり、東日本大震災時に液状化現象が起きた地区に該当するとのことである。 ・物件2について、本件競売の対象はAの共有持分のみである。 ・「その他の事項」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： □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	・本建物は平成15年に北側部分(洋室2、洗面所、浴室等)が増築されている(登記済)。 ・「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	■概ね建物図面(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（本敷地）について

- 1 物件3（本建物）の敷地等として利用されており、南東側に駐車スペースがある（写真①参照）。南東側が幅員約4メートルの私道（物件2）に接する。
- 2 本敷地と各隣接地とはブロック塀等により仕切られており、これを地積測量図と照合することにより本敷地の範囲を認識することができる。上記ブロック塀は劣化やひび割れが見られ、北西側ブロック塀の一部は北西側に傾いた状態である。
- 3 本建物の洋室2と物置の南側に下屋が造作されているが、土地定着性や外気分断性がなく増築部分とは認定しなかった（写真②参照）。下屋の下には複数の水槽や工具類が保管されている。また、本敷地内に簡易な物置が設置されているが、土地定着性や外気分断性がなく動産と認定した。

■物件2について

舗装された私道敷地として、公共の通行の用に供されている（写真③参照）。

■物件3（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ており、居住者によって現に居宅として使用されている（写真④⑤参照）。内部は大量の家財道具等で雑然とした状態であり、床や内壁の損傷の有無・程度等について十分な調査ができなかった箇所がある。
- 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、以下の損傷等も見られた。なお、本建物北側部分（増築部分）と南側部分の接合部（写真⑥参照）に雨漏り跡等は確認されなかった。
 - ・内壁クロスに複数のひび割れた箇所がある。
 - ・浴室のドアがひび割れている。
 - ・和室1とフリースペースの間の襖の表面が広範囲に剥がれている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

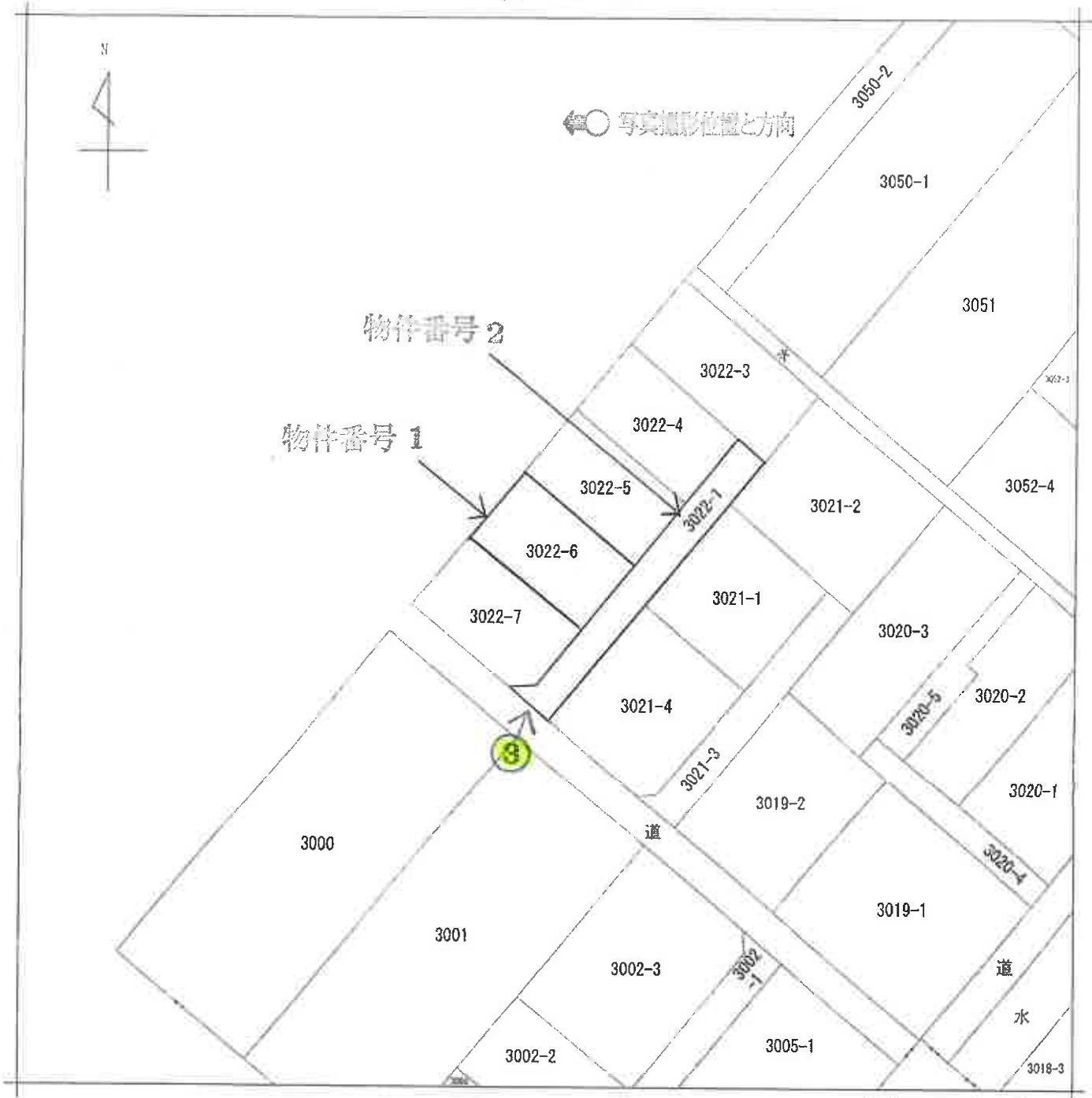
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者A	<p>本建物には、以前、私と妹家族が住んでいましたが、現在は私が一人で住んでいます。</p> <p>本敷地の北側部分には、以前、建物が建っていましたが、平成15年に取り壊して本建物の北側部分を増築しました。他に増築したところはありません。</p> <p>本建物の水回り設備等について特に不具合はありません。</p> <p>本建物内でペットを飼ったことはありません。</p> <p>本敷地の境界線について近隣との間で争いはありません。</p> <p>本建物について東日本大地震や大型台風の被害はありませんでした。これまで本敷地内で液状化等の被害もありません。</p> <p>本敷地前の道路(物件2)の使用について、共有者間で特に取り決めはありません。管理費等の負担もありません。</p> <p>(令和7年12月22日及び令和8年1月14日に面談聴取)</p>

(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12月22日(月) 10:30-10:42	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、債務者兼所有者Aより本建物の占有状況を面談聴取
8年1月5日(月) 18:20-18:22	千葉地方裁判所 執行官室	Aと電話で立入調査日の打ち合わせ
8年1月14日(水) 10:30-11:30	物件所在地	A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
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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。



A3判をA4判に縮小

請求部分	所在	旭市蛇園字遠奈芝野			地番	3022番6		
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	土地改良所在図
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和62年1月23日		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7年10月29日
千葉地方法務局匝瑳支局
登記官

地図整理番号：M11976
(1/1)

(6 枚目)



登記年月日：昭和51年10月8日

152788

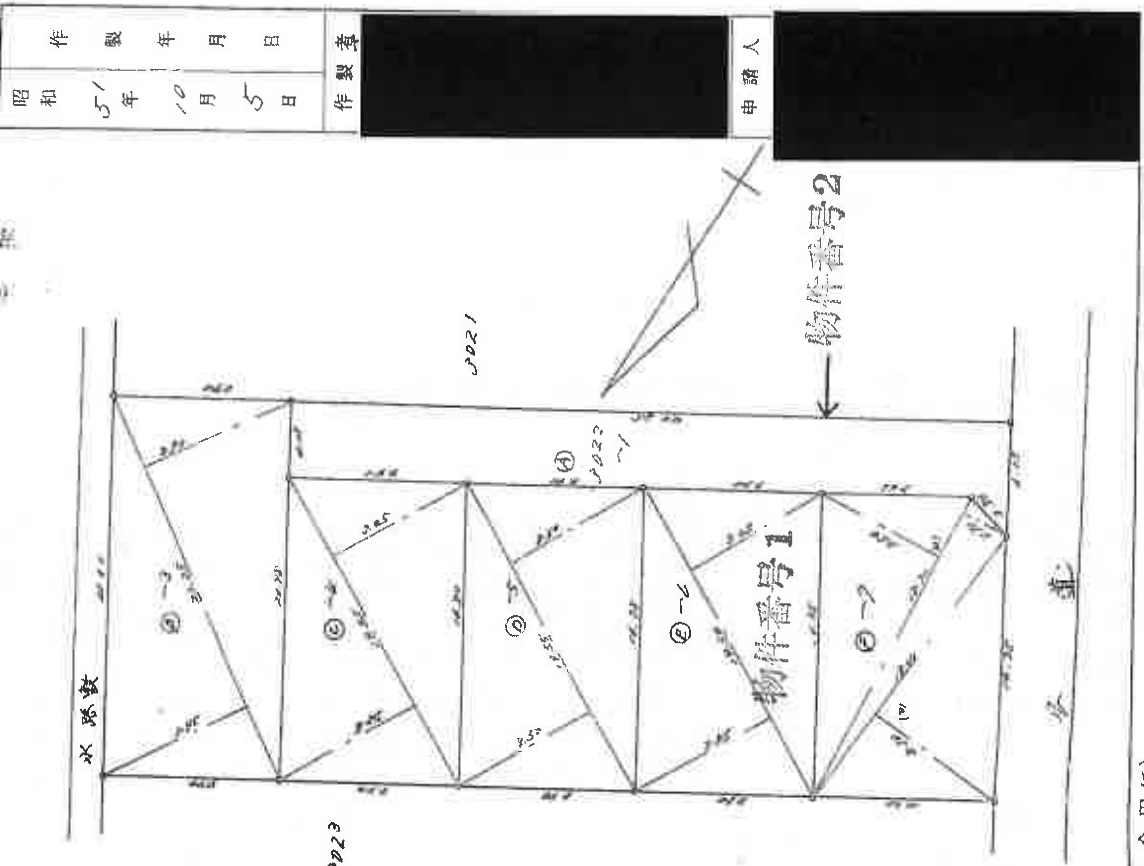
地番	2022-1-3-4
土地の所在	茨城県水戸市東区北町字遠本芝野

求積

- ② 2022-3
 $22.25 \times (8.85 + 8.20) = 216.0125$
 $\frac{1}{2} \times 207.50825 = 207.50825$
- ③ 2022-4
 $19.55 \times (8.85 + 8.45) = 202.2500$
 $\frac{1}{2} \times 166.17 = 166.17$
- ④ 2022-5
 $19.55 \times (8.85 + 8.50) = 202.2500$
 $\frac{1}{2} \times 166.17 = 166.17$
- ⑤ 2022-6
 $19.50 \times (8.85 + 8.45) = 201.5000$
 $\frac{1}{2} \times 165.75 = 165.75$
- ⑥ 2022-7
 $18.70 \times (2.70 + 2.50) = 190.7000$
 $18.00 \times 8.30 = 149.4000$
 計
 $\frac{1}{2} \times 180.1000 = 170.0700$
- ⑦ 2022-1
 $1051.20 - (B+C+D+E+F) = 125.55325$
 $\frac{1}{2} \times 125.55 = 125.55$

地積測量図

51.10.8



昭和51年10月5日	製作年月日
申請人	製作章

(千葉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1 / 300
----	---------

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M1977

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7年10月29日 千葉地方方法務局 匝碓支局

登記官

登記年月日：平成15年4月28日

23078

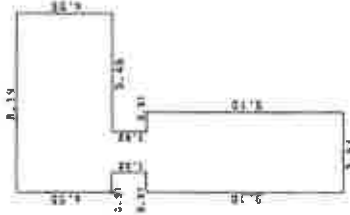
各階平面図

家屋番号 3022番6号

建物の所在 海上郡海士町蛇園字遠至芝野3022番地6

建物平面図 15.4.28

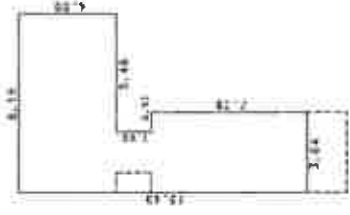
1 階



求積表

4.55 X 8.19	=	37.2645
1.60 X 1.82	=	2.9120
9.10 X 3.54	=	33.1240
合計		73.3005
床面積		73.30 m ²

2 階

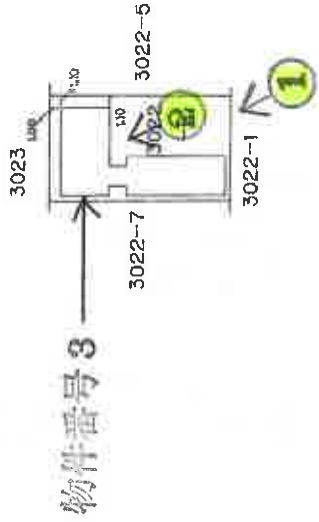


求積表

13.43 X 2.73	=	36.6639
4.55 X 5.46	=	24.8430
7.28 X 0.91	=	6.6248
合計		68.1317
床面積		68.13 m ²



写真撮影位置と方向



物件番号 3

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7年10月29日

千葉県地方務局(国選支局)

登記官

(8 枚目)

作製者

縮尺 1/250

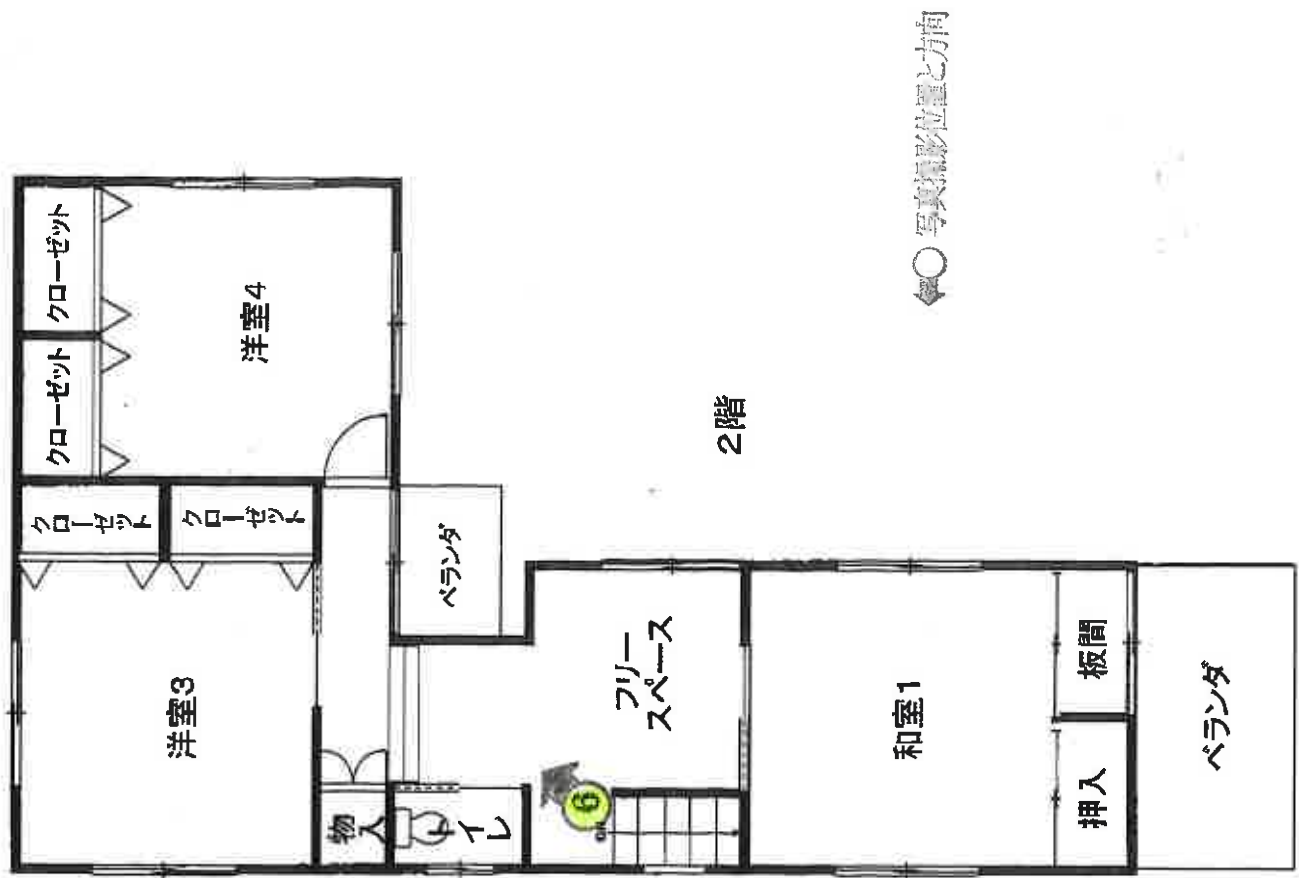
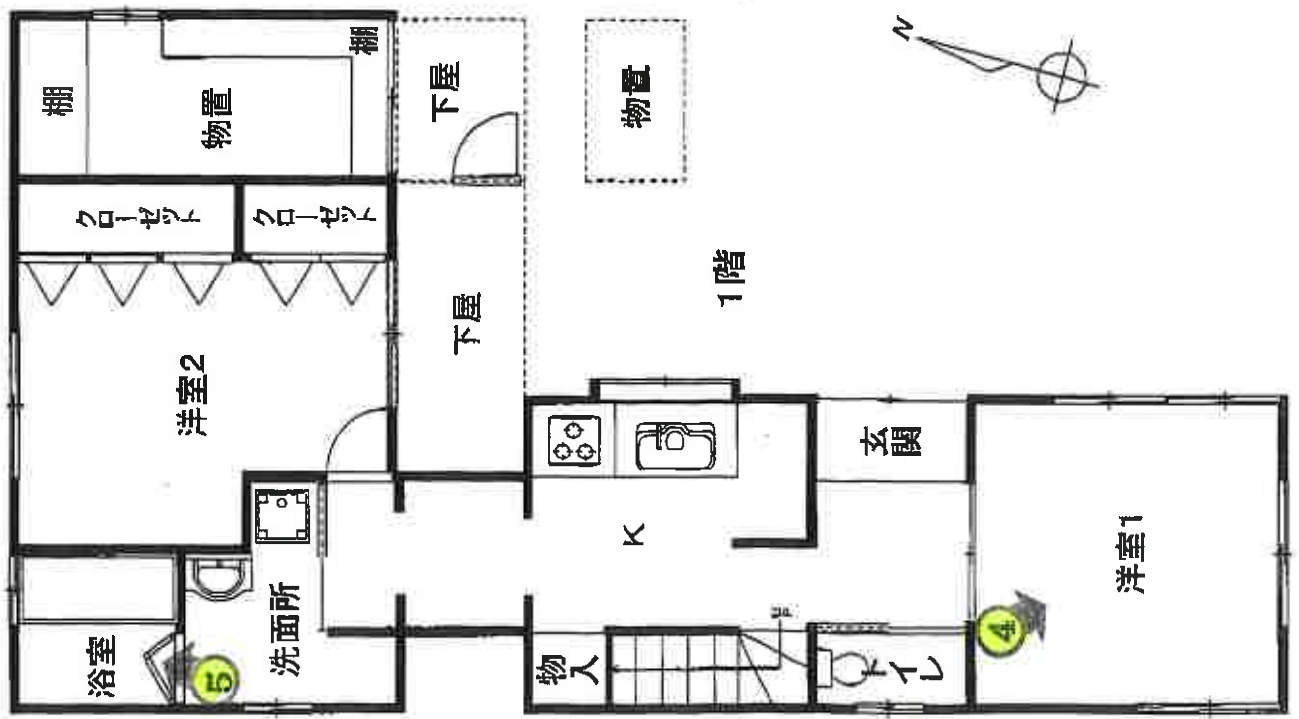
申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会用品)

地図整理番号：M11978

A3判をA4判に縮小



写真撮影位置と方向

間取図



①



②

下屋部分



③

物件 3

物件 2



④



⑤



⑥

令和7年(ケ)第417号
令和8年 1月14日 現地調査
令和8年 1月15日 評 価
第令7-旭-2号 発行番号
令和8年 1月29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 宗文

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 0 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 8 0 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 2, 2 4 0, 0 0 0 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。		
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。		未実施（住居表示未実施区域）
番号	特記事項		
1・3	調査時点，建物自体には，特段顕著な傾き等は生じていなかった。 但し，コンクリート塀には，傾きやひび割れが見られた。		
1～3	東日本大震災時に，液状化現象が起きた地区に存在する。 その他，土地・建物の特記事項欄等を御参照下さい。		

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 旭市蛇園字遠空芝野
地 番 3022番6
地 目 宅地
地 積 165.75平方メートル

所有者 A

2 所 在 旭市蛇園字遠空芝野
地 番 3022番1
地 目 宅地
地 積 175.55平方メートル

共有者 A 持分1050分の198

3 所 在 旭市蛇園字遠空芝野3022番地6
家屋番号 3022番6の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦・スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積 1階 73.30平方メートル
2階 68.13平方メートル

所有者 A



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 総武本線「飯岡」駅の南東方・道路距離約 590 m (後記別添「位置図」参照)	
付近の状況	対象不動産の存在する地域は、国道「126号線」背後に位置し、周囲に農地、自動車運転教習所、養豚場・養鶏場、戸建住宅などが見られる住宅地域である。	
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 その他規制	都市計画区域外（後記土地特記事項欄1を御参照下さい） 無指定 －％ －％ 防火準防火地域指定なし、建築基準法第22・23条なし 日影規制なし、高度地区指定なし 重要土地等調査法の特別注視区域外（飯岡受信所）
画地条件	物件1 形状（略長方形）、地勢（平坦地）、接道方位（南東側） 間口（約10m）、奥行（約16m）、地積（165.75㎡（登記と同じ））	
接面道路の状況	南東側私道（物件2）、現況幅員（約4m）、連続性（行止り） 舗装（あり）、歩道（なし）、側溝（対象地のみあり） 高低差（接面道路に対して、略等高）	
	建築基準法上の種類	都市計画区域外にて規定外 (後記土地特記事項欄1を御参照下さい)
	セットバック	不要
	再建築の可否	可
土地の利用状況等	物件1は後記物件3建物の敷地に供されている宅地である。 物件1の東側端で私道寄りには駐車スペースとなっている。 物件2（持分1050分の198）は、小規模開発団地内の居住者が通行する幅員約4mの行止り舗装公衆用道路となっている。 北西側（略等高～低地）は田、北東側（約0.3m高い）は家庭菜園、南西側（約0.2m低い）は住宅地である。	
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 あり（後記土地特記事項欄2を御参照下さい） ガス配管 なし 下水道 なし（後記土地特記事項欄3を御参照下さい）	

<p>土 壤 汚 染 等</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 旭市教育委員会に対する聴取によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定がない旨の回答を得た。 2 土壌汚染について、地歴調査、地図調査（1991年5月発行ゼンリン住宅地図）、国土地理院航空写真（1961～1969年、1974～1978年）、現地調査を行ったが、価格形成に影響がないものと判断した。 3 物件1・2については、目視の限界はあるものの、現存建物（物件3）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察される。但し、過去の航空写真等によれば、現存建物以外の建物（閉鎖登記【旧家屋番号3022番6、平成15年1月10日取毀】）らしきものが存在していた模様であり、残存基礎等が地下に存在する可能性を否定できない。物件1・2は砂鉄採取跡地であった可能性があり、また北西側隣接地は田であることから軟弱地盤の可能性及び軟弱地盤の影響を受ける可能性あり。東日本大震災時に、液状化現象が起きた地区に該当する。
<p>特 記 事 項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 旭市都市整備課（及び千葉県海匠土木事務所建築宅地課）に対する聴取によれば、令和8年夏頃を目途に都市計画区域外から都市計画区域に編入される可能性があるとのことであった。千葉県庁都市計画課に対する聴取によれば、現在、旭市と協議中であり、都市計画区域への編入時期等も含めて詳細な内容は控えさせていただきますとのことであった。都市計画区域に編入された後の再建築にあたっては、建築基準法第43条規定の接道義務を果たす必要があることに留意を要する。 2 旭市上下水道課に対する聴取によれば、南東側私道（物件2）に旭市配水補助管40mmの敷設あり、宅地内引込管20mm、メーター20mmとの回答を得た。 3 旭市上下水道課に対する聴取によれば、公共下水道（農業集落排水）処理区域外とのことであった。 4 北西側端に存在するコンクリート塀が北西側に傾いている。南東側端に存在するコンクリート塀にひび割れが見られた。

	5 物件1上で、物件3建物の洋室2及び物置前に下屋及び物置が存在するが、ポリカーボート製の簡易に造作されたものであり、基礎との定着性に劣り、外部遮断性にも劣ることから建物として認定しなかった。
--	--

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）	平成3年2月10日（既存部分） 平成15年4月16日（登記に反映済み増築部分）
	経過年数 経済的残存耐用年数	約35年（既存部分），約23年（増築部分） 約0年（既存部分），約7年（増築部分）
仕 様	構造	木造
	屋根	瓦・スレート・亜鉛メッキ鋼板葺
	外壁	サイディング・タイル等
	内壁	ボード，クロス，塗壁，あらわし等
	天井	ボード，クロス，吸音板，あらわし等
	床	畳，フローリング，コンクリート等
	設備	電気，上水道，プロパンガス，浄化槽等
	その他	ない
床面積（現況）	床面積 1階	73.30㎡
	2階	68.13㎡
	延べ面積	141.43㎡
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	5K+物置+フリースペース（別添間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	<p>普通（浴室のドアにひび割れあり。内壁クロスのひび割れ【例えば，洋室4や洗面所】が見られた。喫煙しているとのことで，洋室2の内壁クロスの黄ばみあり。和室1とフリースペースの間の襖のはがれや外壁の浮きや黒ズミは経年減価相当内の減耗と判断した。</p> <p>2階和室1の建具の収まりが悪いため，建物の傾きを疑い，ビー玉による簡易な傾き調査を行ったが，特段顕著な転がりを示さなかった。但し，増築により建物の形状がL字型となったバランスの悪い形状であり，建物の傾きのリスクが生じている。）</p>	
建物の利用状況	<p>物件3建物所有者兼債務者が，居宅として使用・占有している。</p> <p>詳細は，現況調査報告書を御参照下さい。</p>	

特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none">1 建築確認（増築を含む）の取得履歴は見当たらなかった旨、都市計画区域外（6条指定なし）で、建築当時は、建築確認は必要なかった旨の回答を千葉県海匠土木事務所建築宅地課から得た。現在、物件3建物と同程度の建物の建替の場合には、建築確認は必要である。2 建築時期・使用資材等からアスベスト使用が疑われるものの、飛散性のものとは判断されず、通常使用上は問題ない。但し、取り壊し時に、特段の対策が必要になる可能性があるものと思料される。
---------	---

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×持 分 (㎡) 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	12,100	1.03	165.75	0.9	1,859,000
2	12,100	0.05	175.55× 198/1050	—	20,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（旭（県）－10）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 21,400 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/105 & \times & 100/169 & = & 12,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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＋5%

◇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。＊軟弱地盤（液状化被害の可能性を含む）は地域の特性として考慮した。養豚場・養鶏場が存在することは地域の特性として考量した。国道を往来する車両等の走行音等は地域の特性として考量した。

イ 個 別 格 差：物件1・・・方位＋5%，行止り－2% $(105\% \times 98\%) = 103\%$

物件2・・・公衆用道路減価－95%

ウ 地 積：登記数量による。（持分1050分の198，物件2）

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。（アスベスト対策費用及び残存基礎等の撤去費用の可能性を考量，物件1，－10%）

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	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
3	155,000	既存 59.61㎡	0.035	323,000
		増築 81.82㎡	0.189	2,397,000

ウ 現価率：既存部分（閉鎖登記簿記載数値から59.61㎡と推定）

築後経過年数約35年，経済的残存耐用年数約0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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.05 \times (1 - 0.3) \\
 &= 0.035
 \end{aligned}$$

*▲30%（P7記載の保守管理の状態等を考量。建物傾きリスクを考量。）

登記に反映された増築部分（現在の登記記録上の数値と閉鎖登記簿記載数値から推定）

築後経過年数約23年，経済的残存耐用年数約7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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^{**}) \\
 &= 0.27 \times (1 - 0.3) \\
 &= 0.189
 \end{aligned}$$

**▲30%（P7記載の保守管理の状態等を考量。建物傾きリスクを考量。）

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× 土地利用権等の及ぶ範囲 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	1,859,000	35%	法定地上権	651,000

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35%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オ、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) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,859,000	-651,000	/	0.95	0.7	800,000
2	20,000	—	/	0.95	0.7	10,000
3	2,720,000	+651,000	—	0.95	0.7	2,240,000
一 括 価 格 (合 計)						3,050,000

ウ 占有減価修正：特に必要ない。

エ 市場性修正：コンクリート塀の再整備費用を考量-5% (物件1~3)

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 基準地価格（旭（県）－10）

所 在：旭市後草字廣原2012番2外

価 格：21,400円/m²

位 置：JR総武本線「飯岡」駅の東方，約450mに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：471m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南側5.6m市道

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：中規模住宅が多い既成の戸建住宅地域

第7 附属資料

1 目的物件の位置図（旭市役所白地図）

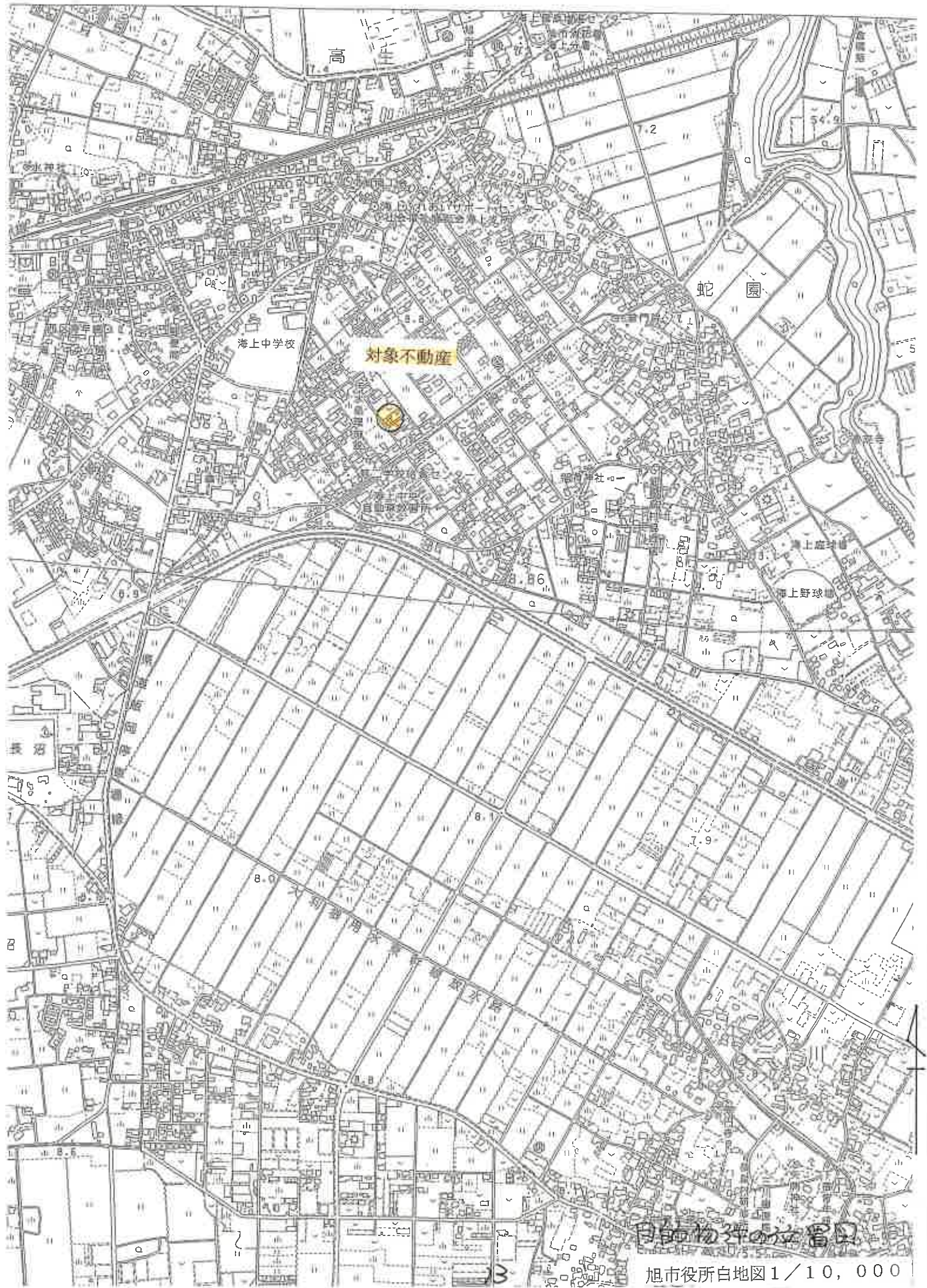
2 公図写

3 地積測量図写

4 建物図面・各階平面図写

5 （建物）間取図

以 上



対象不動産

海上中学校

蛇園

海上野球場

旭市役所白地図

旭市役所白地図 1 / 10,000

N

4000

3030-3

3022-3

3022-4

3022-5

3022-6

物件 (1)

3022-7

物件 (2)

3022-1

3021-2

3021-1

3021-4

3019-2

3000

道

3001

3002-3

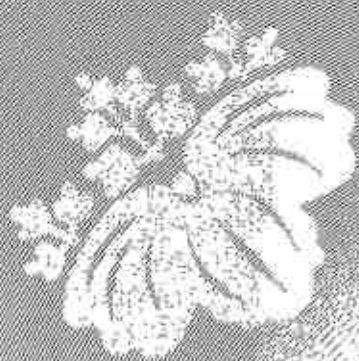
3002-1

3002-2

3005-1

公図 1 / 500

3005 114



152788

加市



2018

A3判をA4判に縮小
コピーした事に留意

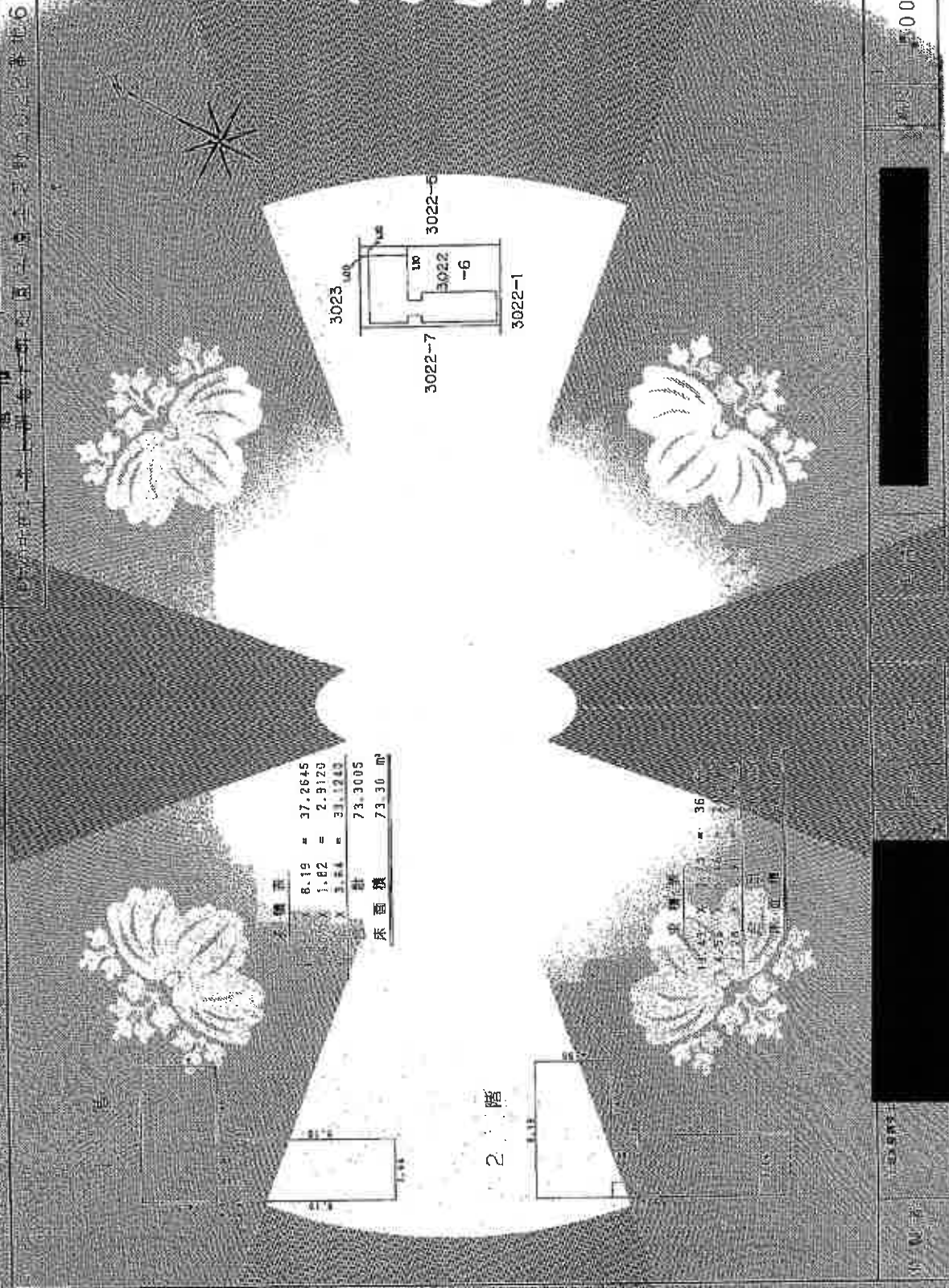
23078

各階平面図

名古屋市東区三軒宮二丁目2番地6

建築物図面
各階平面図 5.4.28

23078 各階平面図



A3判をA4判に縮小

コピーした事に留意

