

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 18 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 小 嶋 富 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 7 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 23 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 8 月 6 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 7 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 28 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 6 月 18 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	8,450,000 6,760,000	一括	1,690,000	77,483	18,198
1	1,410,000				
2	7,040,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------|
| 1 | 所 在 | 印旛郡栄町安食字米ノ内 |
| | 地 番 | 2 1 3 5 番 3 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 3. 1 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 印旛郡栄町安食字米ノ内 2 1 3 5 番地 3 4 |
| | 家屋 番号 | 2 1 3 5 番 3 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 6 7. 0 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 11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 | 印旛郡栄町安食字米ノ内 |
| | 地 番 | 2 1 3 5 番 3 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 3 . 1 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 印旛郡栄町安食字米ノ内 2 1 3 5 番地 3 4 |
| | 家屋 番号 | 2 1 3 5 番 3 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 6 7 . 0 7 平方メートル |



令和6年(ケ)第466号
令和7年1月14日受理
令和7年2月25日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 中 村 貢

(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 | 印旛郡栄町安食字米ノ内 |
| | 地 番 | 2 1 3 5 番 3 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 3. 1 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 印旛郡栄町安食字米ノ内 2 1 3 5 番地 3 4 |
| | 家屋 番号 | 2 1 3 5 番 3 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 6 7. 0 7 平方メートル |



(2 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
■近隣居住者	(令和7年1月17日面談にて聴取) 本建物には所有者が住んでいると思います。昨年末も姿を見掛けました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

第1 本物件の状況は別紙公図、地積測量図（方位の表示は正確でないと思われる）、建物図面（各階平面図）、間取図及び別添写真のとおりである。

第2 物件1について

- 1 本土地は北東側が歩道を介して車道に面する長方形の平坦な土地で、本建物の敷地となっている。本土地の東側及び南側の各角地点に境界杭が存在した。公衆用道路に面する部分を除き本土地の三方にはフェンス、ブロック、木板等に囲まれており、本土地の範囲を確認することは容易である。
- 2 公衆用道路に面する北東部分はコンクリート敷きの駐車スペースとなっている。
- 3 本土地の北東側部分に本建物の玄関に続く階段が設置され、本建物玄関部分は前面公衆用道路よりも約0.8m高い。

第3 物件2について

- 1 次の本建物における状況、東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センター提出の電気供給契約照会に対する回答書及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から本建物は所有者が居宅として使用し、占有するものと認められる。なお、上記東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センター提出の電気供給契約照会に対する回答書には令和6年5月7日契約終了の記載があるほか、調査時、本建物の水道の栓は閉まった状態であり、ガスメーターには「ガス止」の表示が存在したものの、本建物内に令和6年2月3日付けのガソリンの納品書が存在したことから上記のとおり認めた。所有者に対し、占有関係照会書を送付するも期限までに回答がなかった。
 - (1) 所有者の苗字が表示された表札が掲げられていた。
 - (2) 本建物に所有者宛ての郵便物が多数存在した。
 - (3) 本建物内に存在した家財道具は比較的少量ながらも、現に使用された形跡が窺えたことから人の居住する実態が窺えた。
- 2 調査時、車庫部分にオートバイが3台存在した。

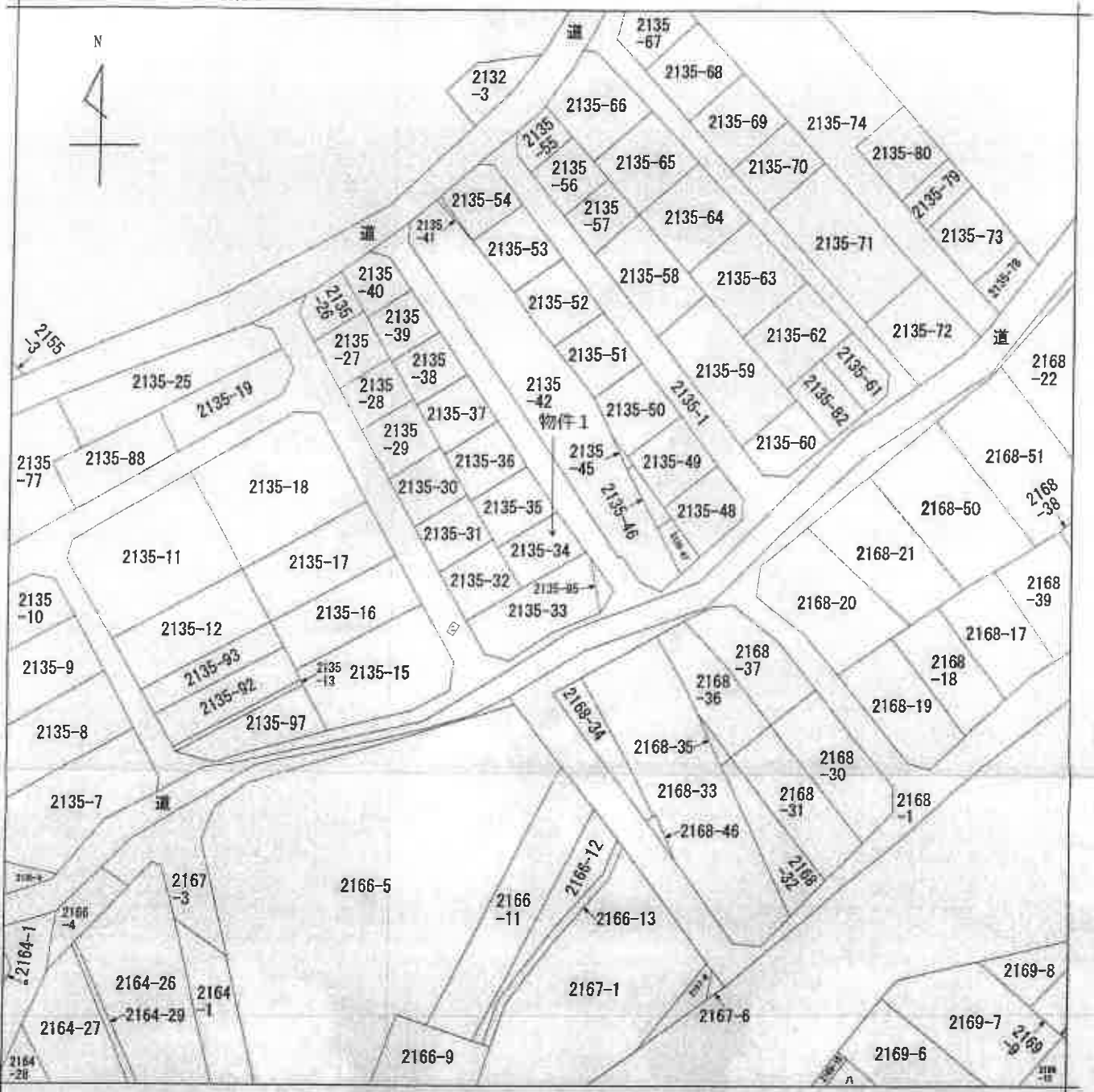
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月15日（水）	執行官室	印旛郡栄町役場に対し、本建物平面図送付囑託
7年1月17日（金） 13：40－14：06	物件所在地	物件調査、写真撮影、全戸不在、連絡書投函 近隣居住者に面談、占有関係聴取
7年1月21日（火）	執行官室	印旛郡栄町役場から本建物平面図到着
7年1月23日（木） 17：16－17：20	物件所在地 執行官室	全戸不在、連絡書投函、ライフライン調査 東京電力エナジーパートナー電気需給契約事務センターに対し、電気供給契約照会書送付
7年1月29日（水）	執行官室	所有者に対し、占有関係照会書送付
7年1月30日（木）	執行官室	所有者に対し、本建物解錠立入調査期日通知書送付
7年2月3日（月）	執行官室	東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センターから上記照会に対する回答書到着
7年2月7日（金） 13：30－14：08	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影
(特記事項) ■ 令和7年2月7日 本建物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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写

1 2169-14 2169-23
2 2164-24 2151-2



(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。



請求部	所在	印旛郡栄町安食字米ノ内				地番	2135番34		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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。

(千葉地方裁判所成田出張所管轄)

令和6年11月26日

東京法務局

地図整理番号：M81253

(1/1)

登記官

(6 枚目)

(A 3判をA 4判に縮小した)



登記年月日：昭和46年10月13日

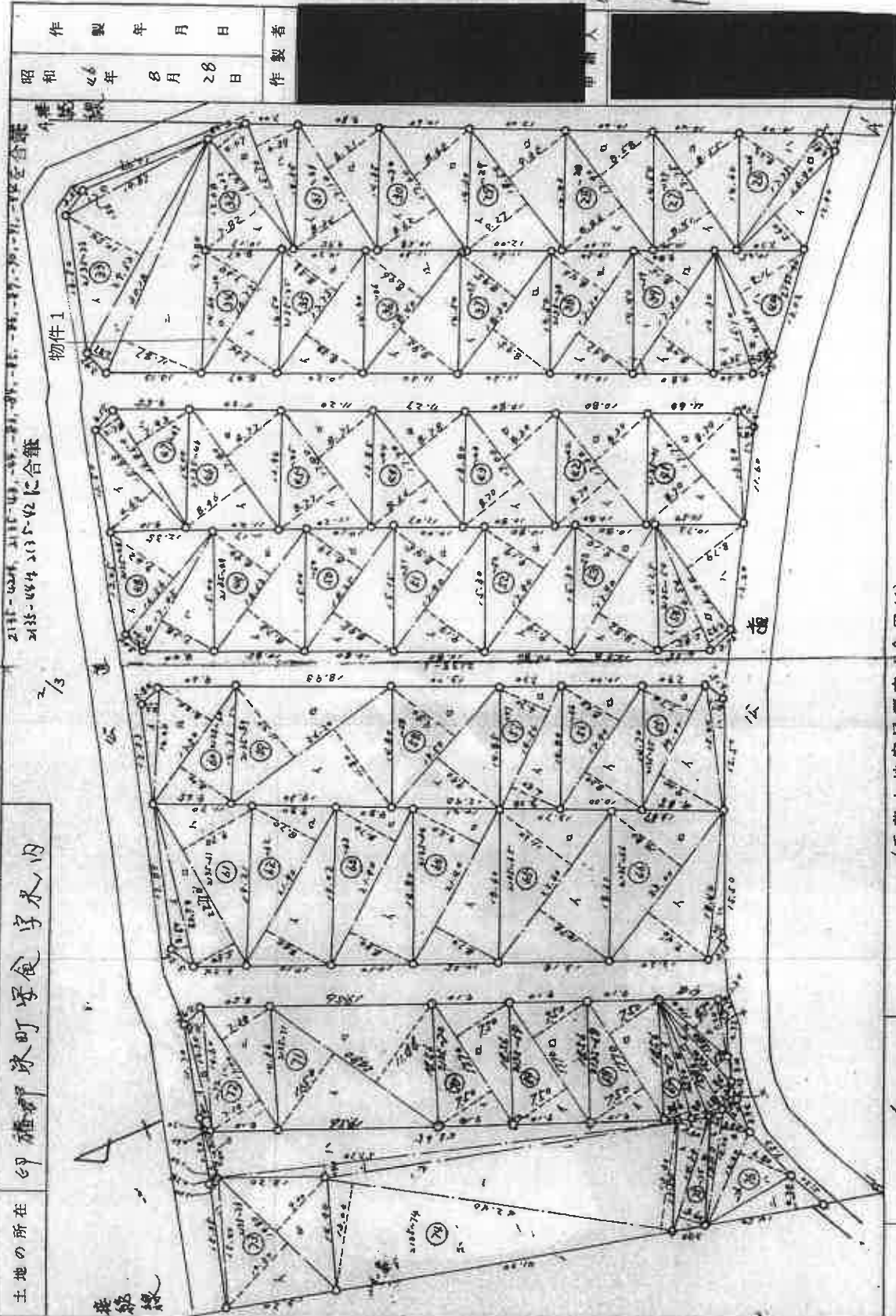
242544

地	番	2135
土地の所在	印旛郡泳町字永内	

地積測量図

645345

3/8 492-



(千葉県地家屋調査会 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。
(千葉県地方税务局成田出張所管轄)
令和6年11月26日 東京法務局

登記官

(7 枚目)

地図整理番号：W81254

(3/8)

(A 3判をA 4判に縮小した)

登記年月日：昭和45年10月13日

242547

2135

印 雄 郡 泉 町 安 食 字 木 内

地 積 測 量 図

242547

6/8 295

昭和46年8月28日
作製年
月日
作製者

地番	符号	底辺	高さ	倍面積	面積
242547	1	9.20	1.20	11.0400	
242547	2	19.00	4.00	152.0000	
242547	3	29.00	12.60	365.4000	210.7200
242547	4	16.90	5.60	94.6080	
242547	5	17.75	2.81	49.8775	
242547	6	17.75	5.22	92.5050	
242547	7	17.75	8.41	149.2725	195.2112
242547	8	17.75	9.55	158.7625	
242547	9	17.90	8.86	158.5940	151.3200
242547	10	17.90	9.58	159.5820	
242547	11	18.50	12.12	224.1240	156.0880
242547	12	18.50	4.35	80.4750	
242547	13	17.60	8.62	151.7200	172.2350
242547	14	17.60	8.63	151.8080	
242547	15	17.10	8.34	142.4140	151.8000
242547	16	17.10	8.21	140.3910	
242547	17	16.47	7.82	128.7954	141.5025
242547	18	16.47	5.07	83.6239	
242547	19	15.70	4.37	68.6169	148.0756
242547	20	29.53	10.54	311.2462	
242547	21	30.18	2.87	86.6166	
242547	22	30.18	11.87	358.2366	393.5483
242547	23	16.72	7.34	122.7248	
242547	24	16.72	7.39	123.5608	121.1428
242547	25	17.75	8.38	148.7450	
242547	26	17.75	8.33	147.8555	
242547	27	18.40	8.95	164.6800	148.3012
242547	28	18.40	8.96	164.8640	
242547	29	18.10	8.45	152.7810	144.7720
242547	30	18.30	8.95	163.7110	
242547	31	18.30	8.95	163.7110	143.7850

地番	符号	底辺	高さ	倍面積	面積
242548	1	17.70	8.37	148.1490	
242548	2	17.70	8.43	149.2725	148.6800
242548	3	17.30	8.09	140.9570	
242548	4	17.30	8.15	140.9950	240.8760
242548	5	15.10	8.35	125.6850	
242548	6	15.10	8.58	128.9580	
242548	7	14.40	8.11	117.0840	117.9135
242548	8	17.70	8.70	153.9900	
242548	9	17.70	8.70	153.9900	
242548	10	13.20	1.80	23.7600	165.8700
242548	11	17.30	8.70	150.5100	
242548	12	17.30	8.30	143.5900	147.0500
242548	13	17.00	8.70	147.9000	
242548	14	17.00	8.30	141.1000	144.5000
242548	15	17.70	8.66	153.2820	
242548	16	17.70	8.78	155.4060	154.3440
242548	17	17.80	8.77	156.6860	
242548	18	17.80	8.71	155.0350	155.5720
242548	19	17.80	8.76	156.2880	
242548	20	17.80	8.77	156.4740	157.7770
242548	21	15.63	6.62	103.4702	
242548	22	15.63	7.93	123.6205	
242548	23	16.57	9.62	159.3072	141.9670
242548	24	17.05	8.90	151.9550	
242548	25	17.05	8.90	151.9550	
242548	26	18.63	8.73	162.6399	167.2906
242548	27	18.63	8.99	167.4827	
242548	28	18.25	8.75	160.3375	165.0618
242548	29	18.25	8.75	160.3375	
242548	30	18.25	8.75	160.3375	157.3150

46
10
13

(千葉土地家屋調査士会 用紙)

縮 尺 1 / 500

地図整理番号：M81254

(5/8)

(A 3判をA 4判に縮小した)

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。

(千葉地方事務局 成田出張所 管轄)

令和6年11月26日

東京法務局

登記官

(0 枚目)

登記年月日：平成30年9月10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管轄)
令和6年11月26日 東京法務局

(9 枚目)

登記官

地図整理番号：M81255

(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(A3判をA4判に縮小した)

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

建物平面図

家屋番号	2135番34
建物の所在	印旛郡栄町安食字米ノ内2135番地34

各階平面図



求積表

10.010	x	5.370	=	63.763700
0.910	x	3.640	=	3.312400
				計 67.076100

床面積 67.07 ㎡



物件1

2135-35

2135-32

物件2

2135-33

①

2135-34

道

側

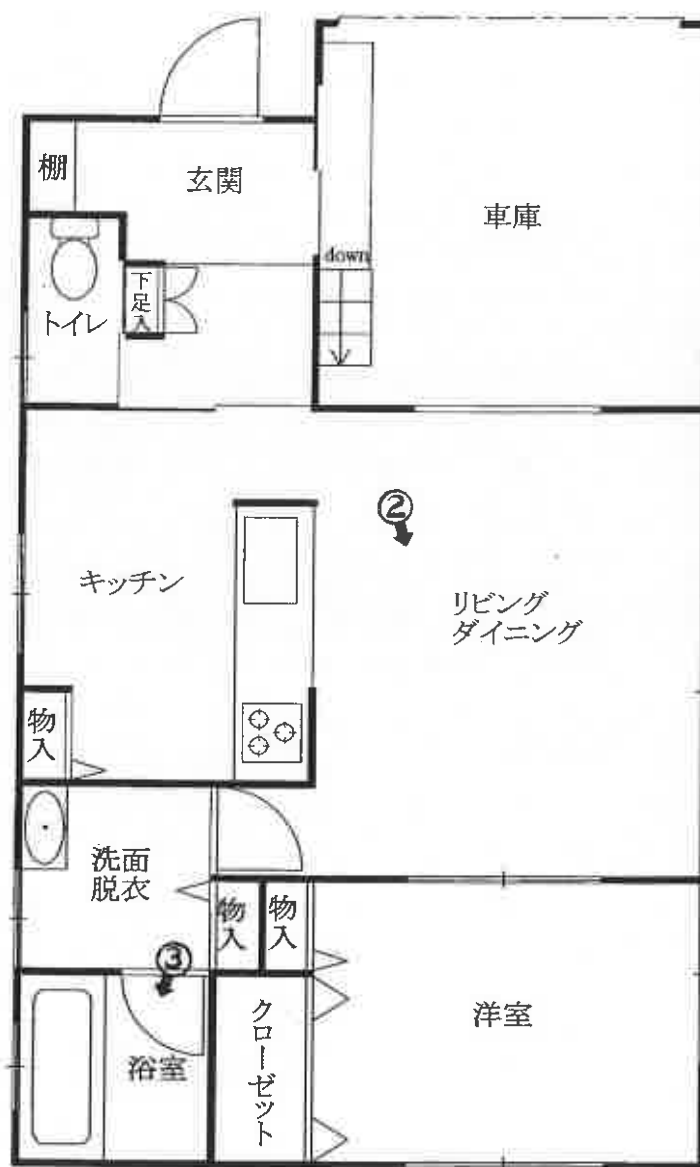
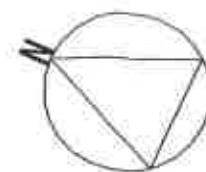
作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

500



評価人作成

(注) Ⓐは写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

間取図

(10 枚目)

1



2



3



令和6年（ケ）第466号

令和7年2月7日 現地調査

令和7年2月20日 評 価

第2025- 1号 発行番号

令和7年2月25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

橘 英 雄

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8, 4 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 4 1 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 7, 0 4 0, 0 0 0 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。		住居表示未実施区域 同左
番 号	特 記 事 項		
1・2	特にない。		

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 | 印旛郡栄町安食字米ノ内 |
| | 地 番 | 2 1 3 5 番 3 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 3 . 1 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 印旛郡栄町安食字米ノ内 2 1 3 5 番地 3 4 |
| | 家屋 番号 | 2 1 3 5 番 3 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 6 7 . 0 7 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 成田線「安食駅」の北東方・道路距離約 1.1km（改札のある南口まで） 最寄りバス停「松ヶ丘」の北方・道路距離約 110m （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	準幹線道路沿いに一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第 1 種住居地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	なし
	その他の規制	日影規制（5h-3h、4m）
画 地 条 件	形状（長方形）、地勢（道路接面部分から建物敷地部分は約 0.5m 高い）、接道方位（北東）、間口（約 8.5m）、奥行（約 14.6m）、地積（123.14 m ² （登記とほぼ同じ））	
接 面 道 路 の 状 況	北東側町道（11137 号線）、幅員（約 17.7m（簡易計測））、連続性（優る）、舗装（有）、歩道（有）、側溝（有）、高低差（等高）	
	建築基準法上の種類	第 42 条 1 項 1 号道路
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	物件 2 建物の敷地として利用されている。 隣地は三方共一般住宅である。	
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 ガス配管 あり 下 水 道 あり	
土 壌 汚 染 等	・昭和 41 年の航空写真では山林、昭和 50 年の航空写真では造成が行われた状況が確認できる。昭和 56 年の航空写真では前面道路が造成されている状況、平成元年の航空写真、平成 10 年の住宅地図、平成 20 年の航空写真では空地である状況が確認できる。その後平成 30 年から物件 2 の建物敷地として利用されている。 ・土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。	

	・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	・隣接地の登記の状況等は次のとおりである。																			
	<table><tr><th>地 番</th><th>登記地目</th><th>現況地目</th><th>面 積</th><th>所有者</th></tr><tr><td>2135 番 32</td><td>宅地</td><td>同左</td><td>148.07 m²</td><td>個人</td></tr><tr><td>2135 番 33</td><td>宅地</td><td>同左</td><td>376.55 m²</td><td>個人</td></tr><tr><td>2135 番 35</td><td colspan="3">現況地目は宅地であるが、登記中につき登記簿謄本を取得できないため、面積等は不明である。</td></tr></table>	地 番	登記地目	現況地目	面 積	所有者	2135 番 32	宅地	同左	148.07 m ²	個人	2135 番 33	宅地	同左	376.55 m ²	個人	2135 番 35	現況地目は宅地であるが、登記中につき登記簿謄本を取得できないため、面積等は不明である。		
	地 番	登記地目	現況地目	面 積	所有者															
	2135 番 32	宅地	同左	148.07 m ²	個人															
	2135 番 33	宅地	同左	376.55 m ²	個人															
	2135 番 35	現況地目は宅地であるが、登記中につき登記簿謄本を取得できないため、面積等は不明である。																		
	・北西側隣地から約 0～0.6m 高く、南西側隣地から約 0.4m 低く、南東側隣地から約 0～0.7m 低くそれぞれ接面する。（いずれも簡易計測による。）																			
	・周囲はコンクリートブロック基礎の柵等で囲まれており、地積測量図と合わせて概ね境界を把握することができる。																			
	・栄町防災の手引き（ハザードマップ）において、浸水想定区域には含まれていない。																			
	・南東方約 15m（図上計測）に特別高圧線（66 千 V）が走っている。																			
・車庫の概ね正面に植栽等と歩道の段差があり、歩道の切り下げ部分が斜めの位置にあることから駐車にはやや注意を要するものと思料される。（債務者兼所有者は現在車庫にバイクを数台置いている。）																				

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30年9月8日新築 約6年 約16年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 合金メッキ鋼板ぶき サイディングなど クロスなど クロスなど フローリング、タタキなど 洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 (電気、上水道、都市ガス、下水道、但し作動状況は確認できない)
床面積（現況）	床面積 67.07 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 1LDK＋車庫 (別添間取図参照)
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	債務者兼所有者が居宅として利用し占有している。	
特 記 事 項	建築確認 第千建住 181441 号 平成 30 年 5 月 16 日 完了検査 第千建住 181441 号 平成 30 年 9 月 11 日 ・本建物の建築時期から推測すると、石綿（アスベスト）含有資材が使用されている可能性は低いものと推認される。 ・築6年の物件であり、目視可能な範囲ではおおむね経年相応の減価と判断される。但し、タバコの吸い殻があり、匂いがあったが、自然光と懐中電灯での調査となったため、内壁の黄ばみの程度は判然としなかった。	

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	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	38,300	1.00	123.14	0.95	4,480,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（栄（県）－3）

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
39,800 円/㎡	×	100/100	×	100/105	×	100/99	=	38,300 円/㎡

◇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：南東道路 ＋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。

イ 個 別 格 差：北東道路 ……＋2%

高圧線近接 ……▲2%

計算式（相乗積）… (1+0.02) × (1-0.02) = 1.00

ウ 地 積：登記数量による。

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、建物の価額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
2	180,000	67.07	0.74	8,934,000

ウ 現価率：築後経過年数約 6 年、経済的残存耐用年数約 16 年、残価率 5%、耐用年数に基づく方法と観察減価を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*)$$

$$= 0.74 \times (1 - 0)$$

$$= 0.74$$

* 不要と判断した。

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
1	4,480,000	0.5	法定地上権	2,240,000

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50%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カ）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	4,480,000	-2,240,000		0.9	0.7	1,410,000
2	8,934,000	+2,240,000	1.0	0.9	0.7	7,040,000
一 括 価 格（合 計）						8,450,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：車庫をリビングから眺める等やや趣味的な間取りで、かつ小規模な建物であり市場性が劣ること等を考量した。

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 基準地価格（栄（県）－3）

所 在：印旛郡栄町安食台2丁目23番13 「安食台2-23-13」

価 格：39,800 円/㎡

位 置：JR成田線「安食駅」の北方約960mに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：171 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東側幅員6m町道

用 途 指 定 等：市街化区域、第1種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率100%）

地 域 の 概 要：中規模住宅が建ち並ぶ大規模開発の戸建住宅地域

第7 附属資料

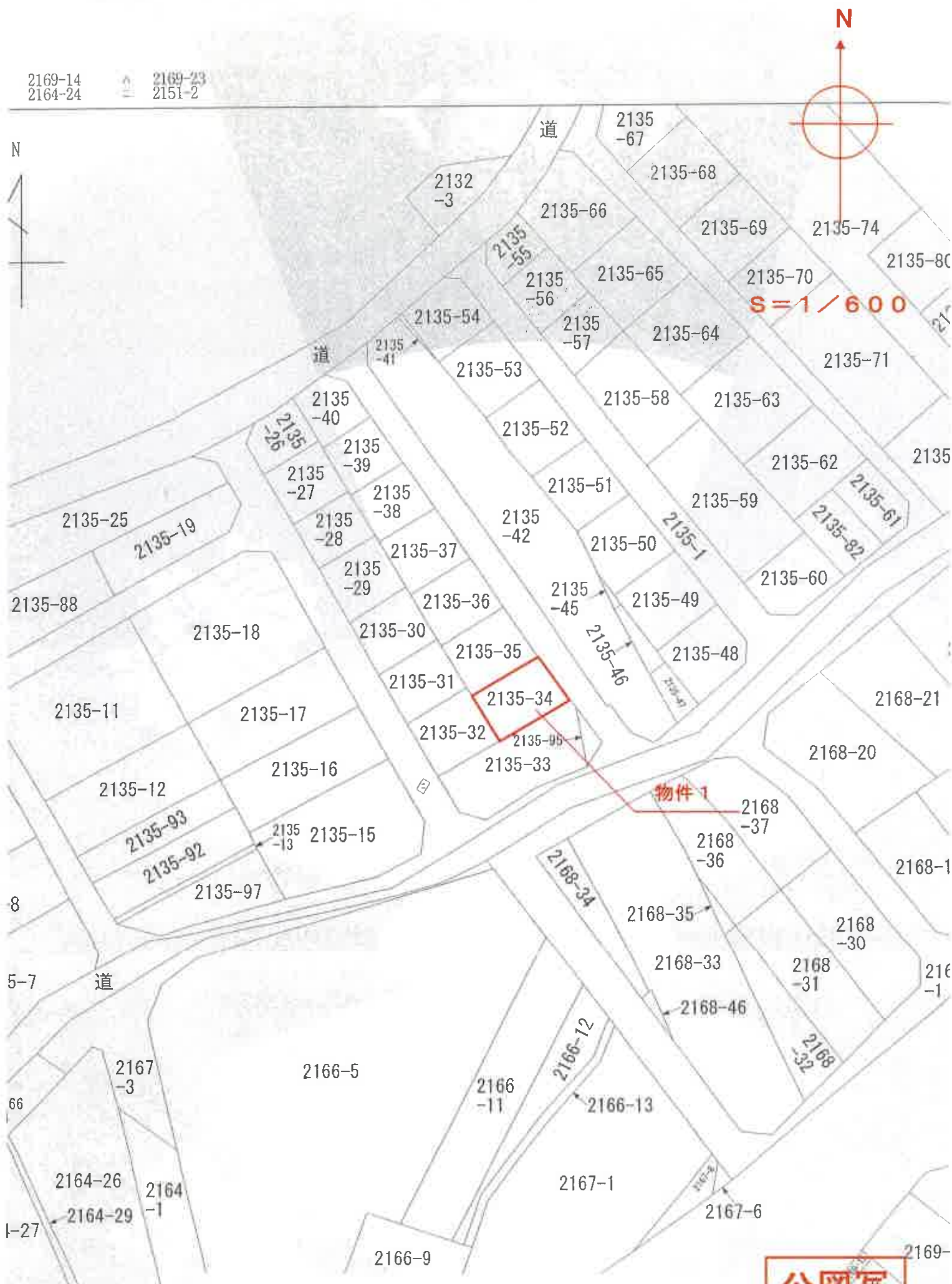
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図

以 上



国土地理院地図

位置図



242544

地番

2/35

地積

測量図

CHSAS

3/8 492

土地の所在

印 福新 冰町 栄倉 宇米内

2/3

2135-4224 2135-423, 2135-424, 2135-425, 2135-426, 2135-427, 2135-428, 2135-429, 2135-430, 2135-431, 2135-432 に合筆



縮尺

1/500

(千葉土地家屋調査士会用紙)

昭和46年 8月 28日 作製者

申請人

40
10
13

A3版をA4版に縮小

物件 1

地積測量図写

登記年月日：昭和46年10月13日

242547

2135

地番

土地の所在

印旛郡原町中倉字赤砂

地積測量図

342547

6/8 705

昭和46年10月28日
製作者

地番	符号	底辺	高さ	倍面積	面積
2135-25	1	9.20	1.20	11.0400	
2135-25	2	19.00	0.00	171.0000	
2135-25	3	2.60	2.60	3.3700	210.7200
2135-26	4	16.40	5.60	44.6080	
2135-26	5	12.30	2.81	34.6725	
2135-26	6	13.30	8.22	109.9820	145.2112
2135-27	7	17.20	8.41	144.7725	
2135-27	8	13.30	8.22	109.9820	
2135-28	9	17.90	8.55	152.5940	150.5200
2135-28	10	17.90	8.55	152.5940	
2135-29	11	16.40	5.60	44.6080	156.0880
2135-29	12	17.20	8.41	144.7725	
2135-30	13	17.60	8.62	151.8860	172.2150
2135-30	14	17.60	8.62	151.8860	
2135-31	15	17.10	8.35	142.6180	141.8000
2135-31	16	17.10	8.35	142.6180	
2135-32	17	16.40	5.60	44.6080	141.5025
2135-32	18	16.40	5.60	44.6080	
2135-33	19	15.70	4.31	100.3230	148.07565
2135-33	20	15.70	4.31	100.3230	
2135-34	21	19.00	10.54	199.9720	
2135-34	22	19.00	10.54	199.9720	
2135-35	23	30.10	12.85	387.2360	993.5483
2135-35	24	30.10	12.85	387.2360	
2135-36	25	17.20	7.30	125.7200	123.1528
2135-36	26	17.20	7.30	125.7200	
2135-37	27	18.40	8.95	164.6400	148.30126
2135-37	28	18.40	8.95	164.6400	
2135-38	29	18.40	8.95	164.6400	168.2720
2135-38	30	18.40	8.95	164.6400	
2135-39	31	18.40	8.95	164.6400	168.2720
2135-39	32	18.40	8.95	164.6400	

(千葉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/500

A3版をA4版に縮小

物件 1

地積測量図写

登記年月日：平成30年9月10日

各階平面図

建物図面図

家屋番号
2135番34

建物の所在
印旛郡栄町安食字米ノ内2135番地34



求積表

10.010	×	6.370	=	63.763700
0.910	×	3.640	=	3.312400
			計	67.076100

床面積 67.07 ㎡



作成者

(平成30年 11月 8日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

物件2

A3版をA4版に縮小

建物図面写

各階平面図写

