

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 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 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	12,960,000 10,368,000	一括	2,592,000	78,652	19,988
1	2,560,000				
2	10,400,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 市原市桜台二丁目 |
| | 地 番 | 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 244.99 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市桜台二丁目 1 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 71.37 平方メートル
2 階 50.51 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月18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, 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 | 市原市桜台二丁目 |
| | 地 番 | 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 244.99 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市桜台二丁目 1 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 71.37 平方メートル
2 階 50.51 平方メートル |



令和6年(ケ)第 510号
令和7年 2月 4日受理
令和7年 3月31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 | 市原市桜台二丁目 |
| | 地 番 | 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 244.99 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市桜台二丁目 1 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 71.37 平方メートル
2 階 50.51 平方メートル |

(土地・建物用)

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	☐ 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	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 ☐ 土地建物位置関係概略図のとおり		

(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、その北東間口約15.3メートルが幅員約9メートルの前面道路に接面し、また、南西側においても幅員約6メートルの前面道路に接面している土地で、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) ^は北東側間口は前面道路と概ね等高から約0.5メートル高く接面しており、本件建物の敷地部分~~を~~概ね平坦であるところ、同敷地部分は南西側の前面道路から約1.1メートルから1.3メートル高くなっており、南西側部分には擁壁が設置されている。
- (3) 本件土地の境界付近にはブロック・フェンス等や擁壁が設置されて区分されており、その形状は概ね地積測量図のとおりと認められる。
- (4) 北側に動産と認められる小型のスチール製物置が1台置かれている。

2 建物（物件2）

- (1) 建物内で猫を3匹、犬を1匹飼っている。
- (2) 平成23年9月29日新築の建物で、軽微な傷やクロスの剥がれ、ビス穴等の使用による経年相応の損耗状況と見受けられる外、修繕を要する様な物理的損傷箇所は見受けられなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	1 物件2の建物（以下「本件建物」という。）には、私が一人で居住しています。 なお、建物内で猫を3匹、犬を1匹飼っています。 2 本件建物では、令和元年の台風での被害なく、雨漏りもありません。水回りでの不具合もなく、特に損傷箇所もありますが、台所の換気扇フードの表面材にはがれがあります（写真⑥）。また、ビス穴やクロスが剥がれがあるところがあります。 3 物件1の土地と隣地との間で境界等の問題はありません。

(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 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5日(水) 13:25-13:36	物件所在地	物件確認、外観撮影、全戸不在
令和7年2月6日(木)	執行官室	債務者兼所有者宛て調査協力依頼書面送付(特定記録郵便)
令和7年2月10日(月)	執行官室	債務者兼所有者から聴取、立入調査日については、後日連絡くれるとのこと
令和7年2月14日(金) 14:32-14:42	市原市役所	間取図交付申請
令和7年2月28日(金)	執行官室	債務者兼所有者から連絡あり、立入調査日について土曜日の希望あり、3/15(土)で調整
令和7年3月15日(土) 12:05-13:17	物件所在地	評価人と共に臨場、債務者兼所有者から聴取、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。

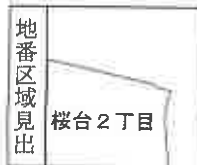
☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写



(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 分	所 在 市原市桜台二丁目				地 番 1番2					
出 力 尺 寸	1/500	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	昭和56年4月1日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 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。

本書面はA 3判をA 4判に縮小した

令和6年12月18日
千葉地方法務局市原出張所
登記官

請求番号：12-1
(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：昭和54年8月28日

1-1 (2715-33) 昭和58年6月15日 1-131=分筆 363901
2715-56(106) 昭和56年1月7日 2715-69-22, -161=合筆

前 2715-2
後 2715-32, -33, -56, -60
新 1-1, 1-2, 103, 106

地積測量図

57.8.28

地番 2715-32-33-56-60

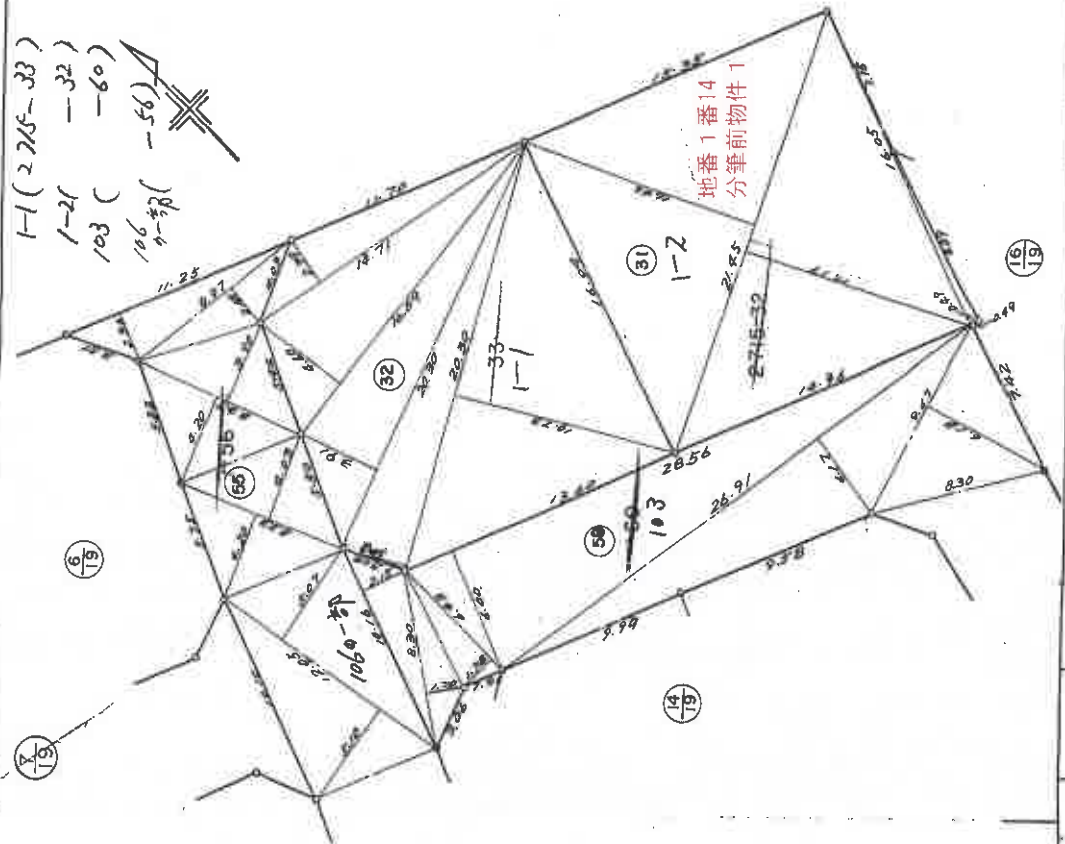
土地の所在 市原市 桜合2丁目

求積表

地番	幅	長さ	面積
55	11.25	2.34	26.5500
2715-56	8.97	2.18	19.5546
106	8.35	4.28+3.14	42.6342
9-2部	8.23	5.20+5.05	42.7429
合計	12.42	20.77+5.10	122.4845
面積			34.0210
合計			162.105
32	14.71	2.30	33.8180
33	11.82	4.60	54.4920
1-1	20.30	3.51	71.2530
合計	26.83	2.68+10.72	274.3280
面積			471.579
合計			233.7315
31	21.45	4.44+11.17	98.5823
32	16.55	0.89	14.7285
1-2	合計		493.7070
面積			241.2534
58	16.14	2.15	34.7010
60	11.30	1.10	12.4300
合計	27.44	1.78	48.1310
面積			121.3680
103	24.91	4.17	103.8747
合計	9.67	6.18	59.7866
面積			320.7347
合計			195.3673

-56, 60 土地所在図参照

1-1 (2715-33)
1-2 (-32)
103 (-60)
106 9-2部 (-56)



土地家屋調査士

作製者

(昭和) 年54.月.7 日作製)

申請人

縮尺 1/250

(千葉土地家屋調査士会印紙)

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。

令和6年12月18日

千葉地方事務所市原出張所

登記官

本書面はA3判をA4判に縮小した

登記年月日：平成23年6月7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12月18日 千葉県地方務局市原出張所

登記官

8 枚目)

本書面はA3判をA4判に縮小した

請求番号：12-2

地積測量図

地番	1-14
土地の所在	市原市桜台二丁目



20C13

24337

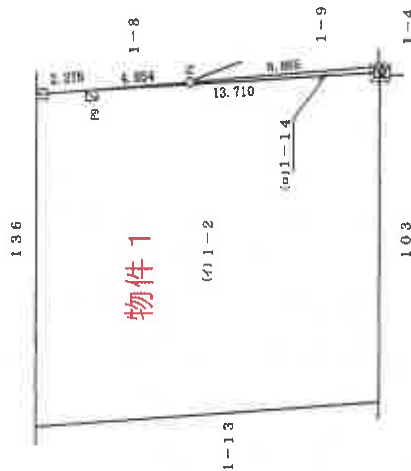
座標求積表

座標	(x)	1-14	x _n	y _n	y _{n+1} - y _n	x _{n+1} - x _n	x _n · (y _{n+1} - y _n)	y _n · (x _{n+1} - x _n)
NO								
P9	-61848.404	19386.901			-1.470	90917.153880		
P8	-61861.948	19384.773			-1.861	115125.085228		
P2	-61861.996	19385.040			1.470	-90937.134120		
P5	-61863.213	19386.243			1.861	-115108.829393		
					合計	-3.724405		
					合計面積	1.8622025		
					合計地積	1.86		

(イ) 1-2
246.8535 - 1.8622025 = 244.9912975
物件1
残地公算地積 244.99㎡

引張点	X座標	Y座標
20C13	-61841.188	19407.283
24337	-61832.801	19381.273

測量年月日	平成23年 6月 5日
座標系	任意



拡大図 1/25



境界点	境界線の種類
①	金 属 標
②	金 属 標
③	コンクリート杭
④	刻 印
⑤	計 算 点

土地家屋調査士

作成者

申請人

縮尺 1/250

(平成23年 6月 5日作成)

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

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。
令和6年12月18日 千葉地方方法務局市原出張所

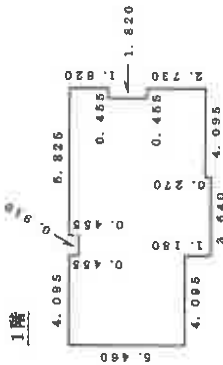
登記官

本書面はA3判をA4判に縮小した

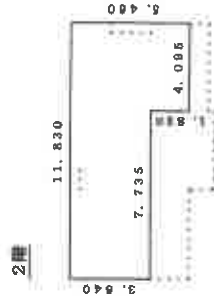
建物図面

家屋番号	1番2
建物の所在	市原市桜台二丁目1番地2

各階平面図

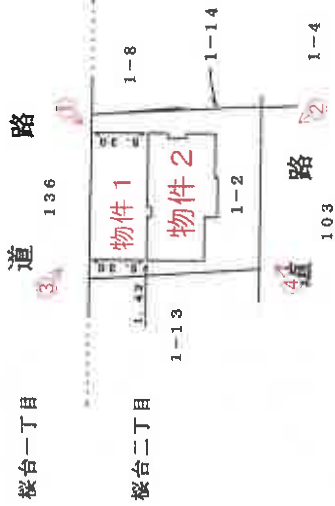


床面積 71.37 m²



床面積 50.51 m²

(ひは写真撮影位置及び方向)



平成23年10月5日登記

土地家屋調査士

作成者

成23年9月30日作成)

縮尺 1/250

申請人

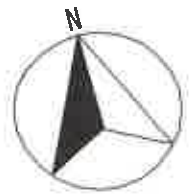
縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

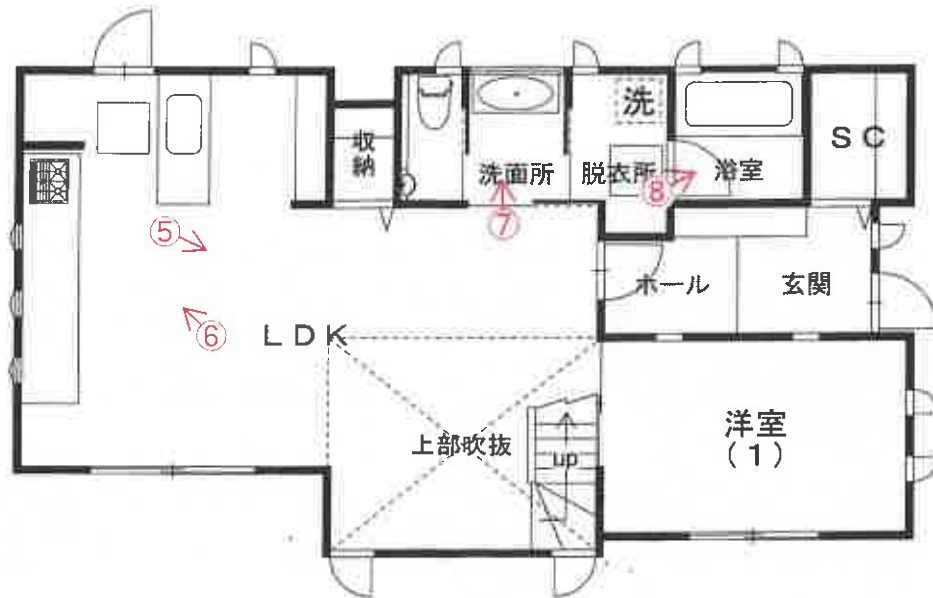
間取図

評価人作成

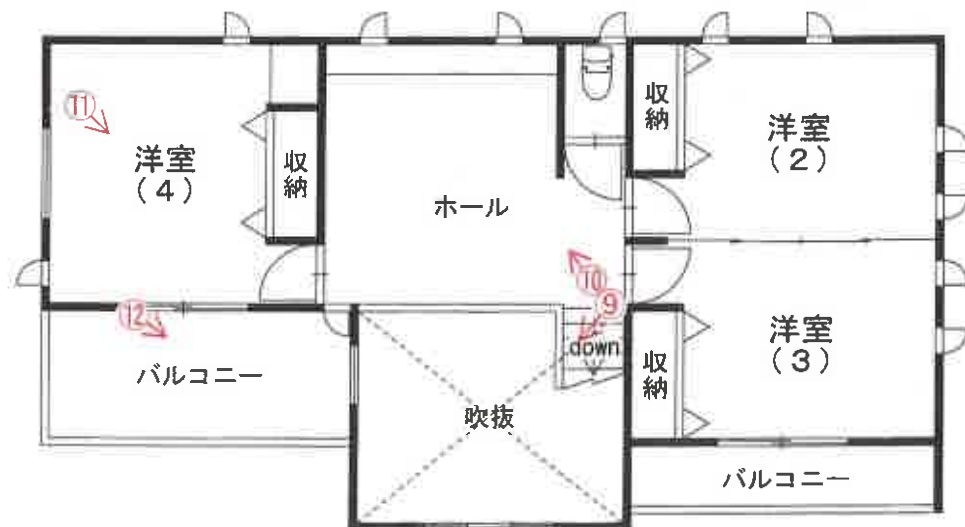
(○は写真撮影位置及び方向)



〔1階〕



〔2階〕



①



物件2

物件1

②



物件1

スチール製物置(動産)

物件2

③



④



⑤



換気扇フードの表面材の剥がれ

⑥



(12 枚目)

⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



令和6年（ケ）第510号

令和7年 3月15日 現地調査

令和7年 3月21日 評 価

第25020701号 発行番号

令和7年 4月 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

玉 谷 昌 弘

第1 評価額

一 括 価 格	
金12,960,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金2,560,000円
物件2（建物）	金10,400,000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 住居表示未実施区域
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

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 | 市原市桜台二丁目 |
| | 地 番 | 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 244.99平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市桜台二丁目1番地2 |
| | 家屋 番号 | 1 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 71.37平方メートル
2階 50.51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内房線「姉ヶ崎駅」の 南方・道路距離約 4.4km ・ 最寄バス停「桜台1丁目」の 南西方・道路距離約 100m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。	
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	市街化区域 第一種低層住居専用地域 指定 50% 指定 100% — 高さ制限 10m 居住誘導区域内, 都市機能誘導区域外
画 地 条 件	形状(略長方形), 地勢(※特記事項参照), 接道方位(北東側・南西側), 間口(約 15.3m), 奥行(約 16m), 地積(244.99 m ² (登記))	
接 面 道 路 の 状 況	・ 北東側市道(1322号線), 幅員(約 9m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(有), 側溝(有), 高低差(道路より約 0~0.5m高い) ・ 南西側市道(1345号線), 幅員(約 6m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有), 高低差(道路より約 1.1~1.3m高い)	
	建築基準法上の種類	いずれも建築基準法第 42 条 1 項 1 号
	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 1 は, 物件 2 建物の敷地として使用されている。 ・ 隣地は, 北東側及び南西側で公衆用道路に接面し, そのほかは一般住宅等の敷地として使用されている。	

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	・土地の利用履歴及び現況観察によれば、対象地自体の土地の使用による土壌汚染の存在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	・開発許可（市原市宅地課の回答） 許可番号：千葉県指令第 296-394 号（昭和 50 年 11 月 11 日） 検査済証：第 247 号（昭和 54 年 3 月 12 日）2 工区 ・物件 2 建物敷地部分は概ね平坦である。北東側接道部分の北西部分及び南西側接道部分には擁壁が設置されている。また、本件土地の南西端には階段が設置されている。 ・北側に小型スチール製簡易物置が 1 台（基礎はなく動産と判定）ある。 ・駐車スペース 2 台分あり。 ・そのほか、債務者兼所有者の陳述によれば、以下のとおりである。 ① 近隣住民との間で境界線について争いはない。

— 以下余白 —

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23年9月29日新築 約13年 約12年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 スレート葺 塗り壁等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング等 電気，上水道，下水道，都市ガス，台所，浴室，トイレ， 洗面台等 モニタ付インターホン，浴室暖房乾燥機 温水洗浄便座（1階：タンクレス，2階：タンク式）
床面積（現況）	床面積 1階 71.37 m ² 2階 50.51 m ² 延べ 121.88 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK（別添間取図参照）
品 等	普通	

保守管理の状態	・債務者兼所有者の陳述によれば、室内等の状況は以下のとおりである。 ① ペットは、猫3匹、犬1匹を飼育している。 ② 令和元年台風による被害はない。 ③ 雨漏りや水回りの不具合はない。 ④ 設備の不具合はない。 ⑤ 大きな穴はない。 ⑥ 台所の換気扇の表面材が剥がれている。 ・そのほか、軽微な傷やクロスの剥がれ、小さなビス穴、使用による汚れ等が見られるが、汚損・損耗等の程度は、概ね経年相応である。 (設備等の動作確認は行っていない。)
建物の利用状況	債務者兼所有者が居宅として使用している。
特記事項	・建築確認の概要は以下のとおり。(市原市建築指導課の回答) - 確認済証：第11UDI2C建00510号(平成23年6月20日) - 検査済証：第11UDI2C建00510号(平成23年9月30日) ・当該建物の使用資材、建築時期等から推察するに石綿(アスベスト)を含有する資材が使用されている可能性は低いものと判断され、特に問題無いと推定する。

— 以下余白 —

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	30,200	0.99	244.99	1.00	7,325,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（市原－18）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 31,400 \text{ 円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/104 & \times & 100/100 & = & 30,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：南東道路＋4%

◇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：二方路＋1%，南西道路＋3%，擁壁部分あり－5%（相乗積：－1%）

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。

— 以下余白 —

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	121.88	0.51	11,189,000

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 ①D×②
	A 経過年数	B 経済的残存 耐用年数	C 残価率	D 定額法 による率		
2	13 年	12 年	5%	0.51	±0% (1.00)	0.51

① 耐用年数法（定額法）

$$D \text{ 定額法による率} = B / (A + B) \times (1 - C) + C$$

② 観察減価率

概ね経年相応であり，特段不要と判断した。

— 以下余白 —

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	7,325,000	0.50	法定地上権	3,663,000

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	7,325,000	－3,663,000		1.0	0.7	2,560,000
2	11,189,000	＋3,663,000	1.0	1.0	0.7	10,400,000
一 括 価 格（合 計）						12,960,000

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

地価公示価格（市原－18）

所 在：市原市桜台2丁目35番3

価 格：31,400 円/㎡

位 置：JR内房線「姉ヶ崎駅」の 南方約4.7kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：231 ㎡

供給処理施設：水道，下水，ガス

接 面 街 路：南東側幅員6.0m市道

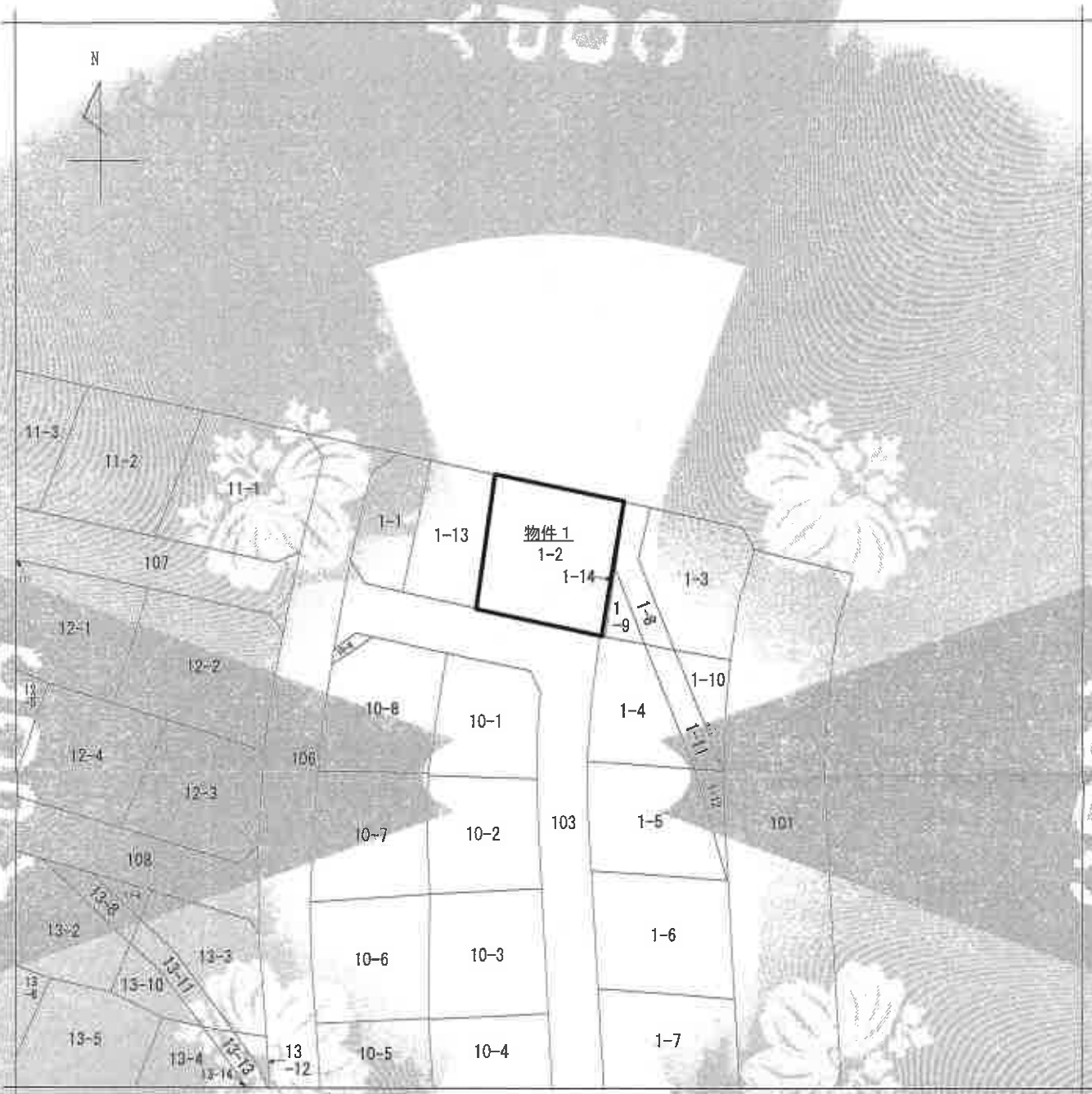
用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率100%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

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



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を再様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あり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求 番号	所 在	市原市桜台 二丁目			地 番	1番2		
出 力 尺 寸	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	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和56年4月1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をA4に縮小

令和6年12月18日
千葉地方法務局市原出張所
登記官

請求番号：12-1
(1/1)

登記年月日：平成23年6月7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12月18日 千葉地方裁判所 提出

A3をA4に縮小

地積測量図

地番 1-14

土地の所在 市原市桜台二丁目

平成23年六月七日 量

2021



拡大図 1/25



境界点	境界線の種類	距離	方位	印
①	金	金	金	金
②	金	金	金	金
③	金	金	金	金
④	金	金	金	金
⑤	金	金	金	金
⑥	金	金	金	金
⑦	金	金	金	金
⑧	金	金	金	金
⑨	金	金	金	金
⑩	金	金	金	金



座標求積表

順番	(x)	(y)	1-14	$X_n - (Y_{n-1} - Y_n - 1)$	$Y_{n-1} - Y_n - 1$	$X_n - (Y_{n-1} - Y_n - 1)$	$Y_{n-1} - Y_n - 1$
NO							
P1	-61848.404	19386.001		-1.470	90917.153850		
P2	-61861.948	19384.773		-1.861	115125.082228		
P3	-61861.956	19385.040		1.470	-90937.134120		
P4	-61853.213	19386.243		1.861	-115108.829393		
			合計		-3.724055		
			面積		1.8622025		
			地積		1.86		

(1) 1-2
 $246.8535 - 1.8622025 = 244.9912975$
地積公算地積 244.99㎡

引取点	X座標	Y座標
20213	-61841.188	19407.283
20337	-61832.801	19401.273

測量年月日	平成23年6月5日
陸揚者	任意

作成者

申請人

縮尺 250

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

登記年月日：昭和54年8月28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12月18日 千葉地方方法務局市原出張所

A3をA4に縮小

1-1 (275-33) 昭和58年6月5日 1-131-分筆 363901
275-56(106) 昭和56年1月7日 275-69-72 -161合筆

前 2715-2
後 2715-32、-33、-36、-60
新 1-1、1-2、103、106
地積測量區 4828

地 址 非 275-32-33-56-60
15-121-2, 103, 106-41

土地の所在
市原市 寝台2丁目

求積表

出	往	功	舊	新	積
56	20.25	2.38	2.38	26.6300	
57.5	2.87	2.18		10.5300	
58	4.25	3.00		47.4300	
	2.23	4.00		47.7300	
106	22.55	5.00		22.5500	
9部	2.00	2.00		34.9300	
				152.2605	
32	10.71	2.38		35.6100	
33	11.89	5.40		72.8100	
1-1	20.30	2.90		20.3000	
	20.30	10.25		27.5500	
	合	計		235.5300	
31	20.65	10.65	11.25	42.5500	
32	16.85	0.49		2.2000	
1-2				49.7500	
				206.7500	
30	10.10	2.18		26.6300	
31	8.30	1.20		26.1100	
	0.80	1.70		11.4500	
	20.80	6.00		17.1000	
	20.80	0.10		11.2000	
	0.67	0.18		4.8700	
	合	計		338.2300	
103				338.2300	

-56-60 土地所在図参照

著者

(昭和 54. 9. 7 日作製)

人
類
學

縮尺 250

(千葉土地家屋調査士会用紙)

請求番号: 12-4

登記年月日：平成23年10月5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12月18日 千葉地方裁判所 千葉地方法務局 千葉出張所

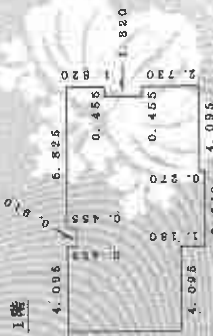
A3をA4に縮小

建物図面

家屋番号 1番2

建物の所在 市原市桜台二丁目1番地2

各階平面図



求積表

4.095	×	5.400	=	22.328700
0.910	×	5.400	=	4.914000
2.730	×	5.400	=	14.742000
8.640	×	5.400	=	46.656000
0.455	×	2.730	=	1.242150
0.455	×	1.820	=	0.828100
				計
				71.371300

床面積 71.37 ㎡

2階



求積表

4.095	×	5.400	=	22.328700
7.735	×	5.400	=	41.769000
4.995	×	5.400	=	26.973000
4.095	×	5.400	=	22.113000
				計
				50.614100

床面積 50.61 ㎡

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)

【物件2】

平成23年10月5日 登記

間取図



〔1階〕



〔2階〕

