

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 澤

真理子

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	19,520,000 15,616,000	一括	3,904,000	146,721	42,526
1	6,920,000				
2	12,600,000				
				</	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 市原市岩崎一丁目 |
| | 地 番 | 8番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 388.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市岩崎一丁目8番地2 |
| | 家屋 番号 | 8番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 109.30平方メートル
2階 72.87平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 14 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 2】

賃借権

範 囲	全部
賃借人	A
期 限	令和 9 年 5 月 18 日まで
賃 料	月額 70,000 円
敷 金	70,000 円
保証金	なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 | 市原市岩崎一丁目 |
| | 地 番 | 8 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 388.72 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市岩崎一丁目 8 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 8 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 109.30 平方メートル
2 階 72.87 平方メートル |



令和7年(ケ)第113号
令和7年6月10日受理
令和7年7月22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 | 市原市岩崎一丁目 |
| | 地 番 | 8番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 388.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市岩崎一丁目8番地2 |
| | 家屋 番号 | 8番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 109.30平方メートル
2階 72.87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（住居表示未実施区域）		
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		
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			
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居宅として使用し、占有している。 ☒ 「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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■居宅 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■占有者の陳述／■提示文書(賃貸借契約書、賃貸借契約変更同意書)要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成18年6月2日(本建物の不動産登記記録全部事項証明書上の新築日)	
最初の契約等	契約日	令和3年5月頃	
	期間	令和3年5月19日から■令和5年5月18日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和7年5月19日から■令和9年5月18日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎月金70,000円(毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払()分(円) ☐ 相殺()分(円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある(■敷金70,000円 ☐ 保証金()円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
占有者は上記「最初の契約等」欄のとおり、前所有者との間で賃貸借契約を締結したところ、令和3年12月23日現所有者に対する所有権移転にともない現所有者は貸主の地位を承継したものと認められる。			

(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
■占有者	1 本建物には平成18年6月の新築時から住んでいます。私が本土地建物を相続した時の前所有者の被相続人は私の母です。現在、本建物には私と家族で住んでいます。 2 令和3年5月に税金の支払いが大変になったので、東亜地所という会社にリースバックという形で本土地建物を売却して、その会社と賃貸借契約を結んで、売却後も本建物には引き続き住んでいます。その後、東亜地所が本土地建物を現在の所有者に売却したタイミングで貸主を現在の所有者に変更するという賃貸借契約変更合意書を今の所有者と取り交わしました。更新契約書は取り交わしていませんが、合意の上、更新をして、賃料もきちんと支払っています。執行官に東亜地所に本土地建物を売却したときの売買契約書、東亜地所と取り交わした賃貸借契約書、現在の所有者と取り交わした賃貸借契約変更同意書のコピーを提出します。 3 賃貸借契約書の日付が空欄になっていますが、東亜地所と賃貸借契約書を取り交わしたのは令和3年5月頃です。 4 本建物には不具合はありません。ペットは飼っていません。外壁を去年、塗り替えました。本建物はオール電化で、ガスは使えません。 5 競売で売却になった後も今の賃料のまま住み続けたいです。

(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地図（法第14条第1項）国調法19-5指定、地積測量図、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 本土地は北西側が公衆用道路に面する台形状の平坦な土地で、本建物の敷地となっている。公衆用道路に面する2箇所の角地点に境界杭が存在した。公衆用道路に面する一部を除き本土地の周囲にはフェンス、ブロック塀、石積みブロック等が設置されており、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本土地の南西側分はコンクリート敷きとなっており、同部分にステンレス製の支柱で本土地に固定されたカーポート存在する。
- 3 本土地の北側部分に定着性が認められないスチール製の簡易物置が2個存在する。
- 4 本土地の南西側部分に電柱（本柱1本、支線2本）が存在する。

第3 物件2について

- 1 本建物内には通常、生活に要すると思われる家財道具及び日用雑貨等が存在し、それらは現に使用され、人の居住する実態が窺えたこと、占有者提出の賃貸借契約書、賃貸借契約変更同意書及び「関係人の陳述等」記載の占有者の陳述から本建物における占有関係は「占有者及び占有権原」記載のとおり認められる。なお、本建物には表札は掲げられていなかった。
- 2 本建物の北東側にヒートポンプ給湯機が設置されている。

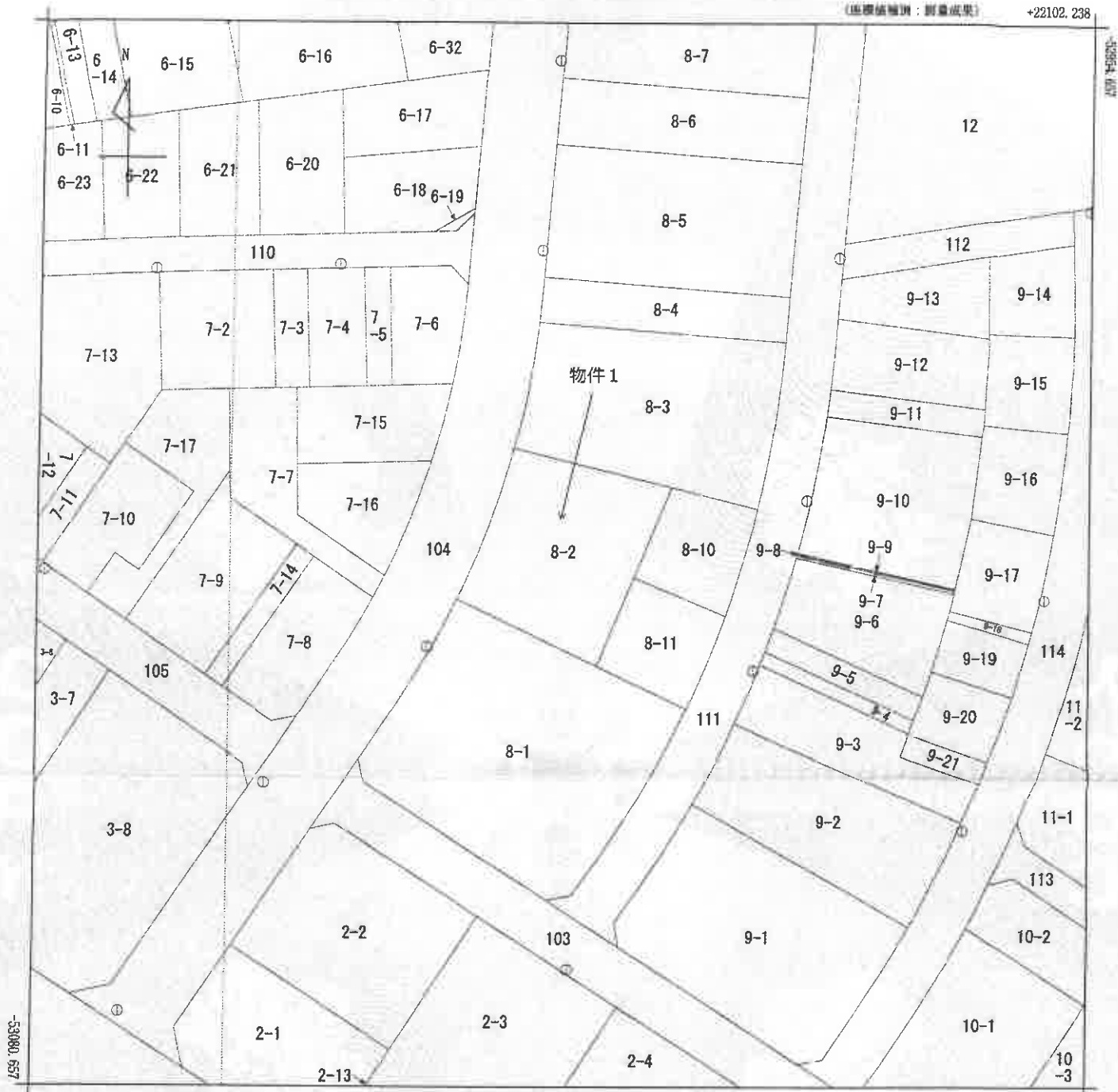
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月12日（木）	執行官室	市原市役所に対し、本建物平面図送付囑託
7年6月13日（金） 13：56－14：15 16：49－17：08 18：00－18：10	物件所在地 当職携帯電話 物件所在地	物件調査、写真撮影、全戸不在、連絡書投函 （占有者から執行官室に受電後）同人に架電、占有関係聴取、同人から次のとおり聴取「建物立入調査は仕事の都合で夕方以降にお願いします。これから来てもらえれば賃貸借契約書を渡します。」 占有者に面談、占有関係等聴取、同人から賃貸借契約書等入手
7年6月19日（木）	執行官室	市原市役所から本建物平面図到着
7年7月2日（水）	執行官室	休日・夜間執行許可申請、同日許可
7年7月8日（火） 18：40－19：15	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影 占有者に面談、本建物の損傷箇所等聴取
7年7月10日（木） 16：32－16：41	当職携帯電話	占有者に面談、占有関係聴取
（特記事項） ■ 令和7年7月 8 日 占有者に対し、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

地図（法第14条第1項）国調法19-5指定



地番区域見出
岩崎1丁目

請求部	所在	市原市岩崎一丁目				地番	8番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成25年11月8日			備付年月日(原図)	平成25年11月11日			補記事項		

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。

(千葉地方税务局市原出張所管轄)

令和7年3月12日

東京法務局中野出張所
登記官

(7 枚目)

(A3判をA4判に縮小した)

請求番号：6-1
(1/1)

登記年月日：平成27年3月31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。

(千葉地方裁判所市原出張所管轄)

令和7年3月12日

東京法務局中野出張所

登記官

(8 枚目)

請求番号：6-2

(2/3)

(A3判をA4判に縮小)

地積測量図

地番 8-2-10、-11
土地の所在 市原市岩崎一丁目

基準点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	基準点の種類
1756	-53031.053	22062.405	市原市4級基準点(金属板)
1755	-53010.854	22066.691	市原市4級基準点(金属板)

直角座標法求積表

地番	点名	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn+1-Yn-1	Xn-Yn+1
8-2	22-10	-53004.782	22033.638	-16.137	1014362.130334		
	22-11	-53003.048	22033.301	-1.627	88940.218866		
	22-12	-53009.940	22032.111	-2.812	133160.989280		
	22-13	-53013.776	22030.789	-2.703	142284.233876		
	22-14	-53017.304	22029.408	-3.118	148367.933872		
	22-15	-53021.270	22027.071	-2.371	155713.431170		
	22-16	-53022.578	22027.037	16.060	-551012.144950		
	22-17	-53030.862	22023.721	21.016	-1114460.088332		
	22-18	-53020.001	22048.063	8.717	-462778.348717		
	22-19	-53008.322	22052.438	-14.415	784124.378630		
	合計				-771.443882		
	合計面積				388.72	m ²	
	坪数				117.58	坪	

地番	点名	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn+1-Yn-1	Xn-Yn+1
8-10	22-23	-53011.828	22052.770	-3.824	520768.189272		
	22-24	-53009.322	22052.458	-14.777	788131.181676		
	22-25	-53020.001	22048.073	8.648	-347811.555545		
	22-26	-53024.489	22058.983	11.882	-819432.080488		
	22-27	-53022.376	22058.735	2.083	-110710.211688		
	22-28	-53018.169	22061.071	2.827	-133978.887783		
	22-29	-53013.920	22062.362	1.689	-40076.655080		
	合計				-278.885883		
	合計面積				138.92	m ²	
	坪数				42.32	坪	

地番	点名	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Xn+1-Yn-1	Xn-Yn+1
8-11	22-30	-53028.001	22048.063	-16.262	669191.296262		
	22-31	-53030.862	22043.721	6.348	-334478.892440		
	22-32	-53035.886	22054.388	11.164	-592060.003554		
	22-33	-53034.649	22054.885	4.244	-116069.743369		
	22-34	-53030.608	22058.642	3.276	-170137.831874		
	22-35	-53026.511	22058.263	2.341	-141138.072251		
	合計				541386.057660		
	合計面積				-270.827677		
	合計坪数				138.91	m ²	
	合計坪数				42.32	坪	

総合計地積

面積	688.55	m ²
面積	138.92	m ²
面積	138.91	m ²
面積	42.32	坪
面積	42.32	坪

作成者

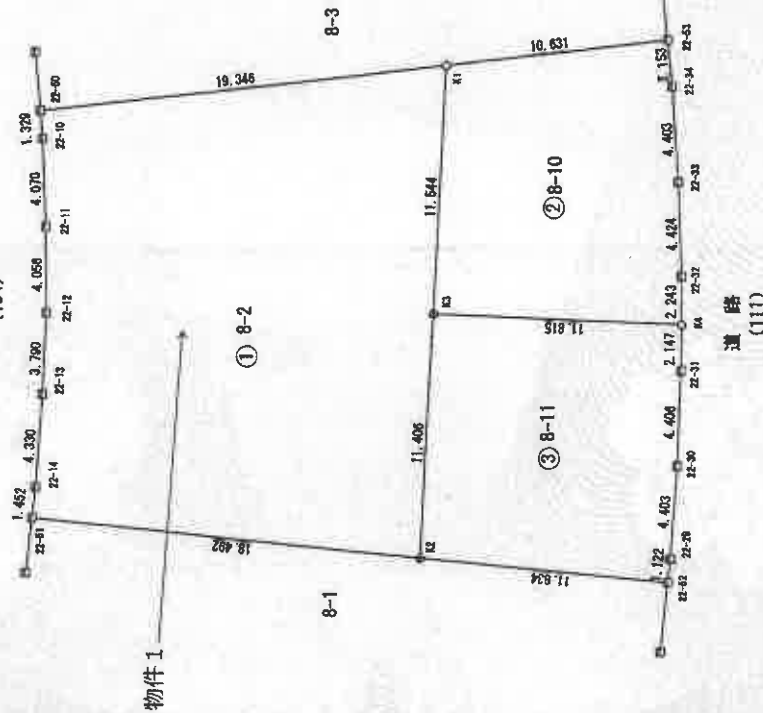
申請人

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会印)



道路 (104)



道路 (111)

記号	境界線の種類
□	コンクリート杭
○	計算点

平成27年4月5日登記

登記年月日：平成25年11月11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。

(千葉地方法律局市原出張所管轄)

令和7年3月12日

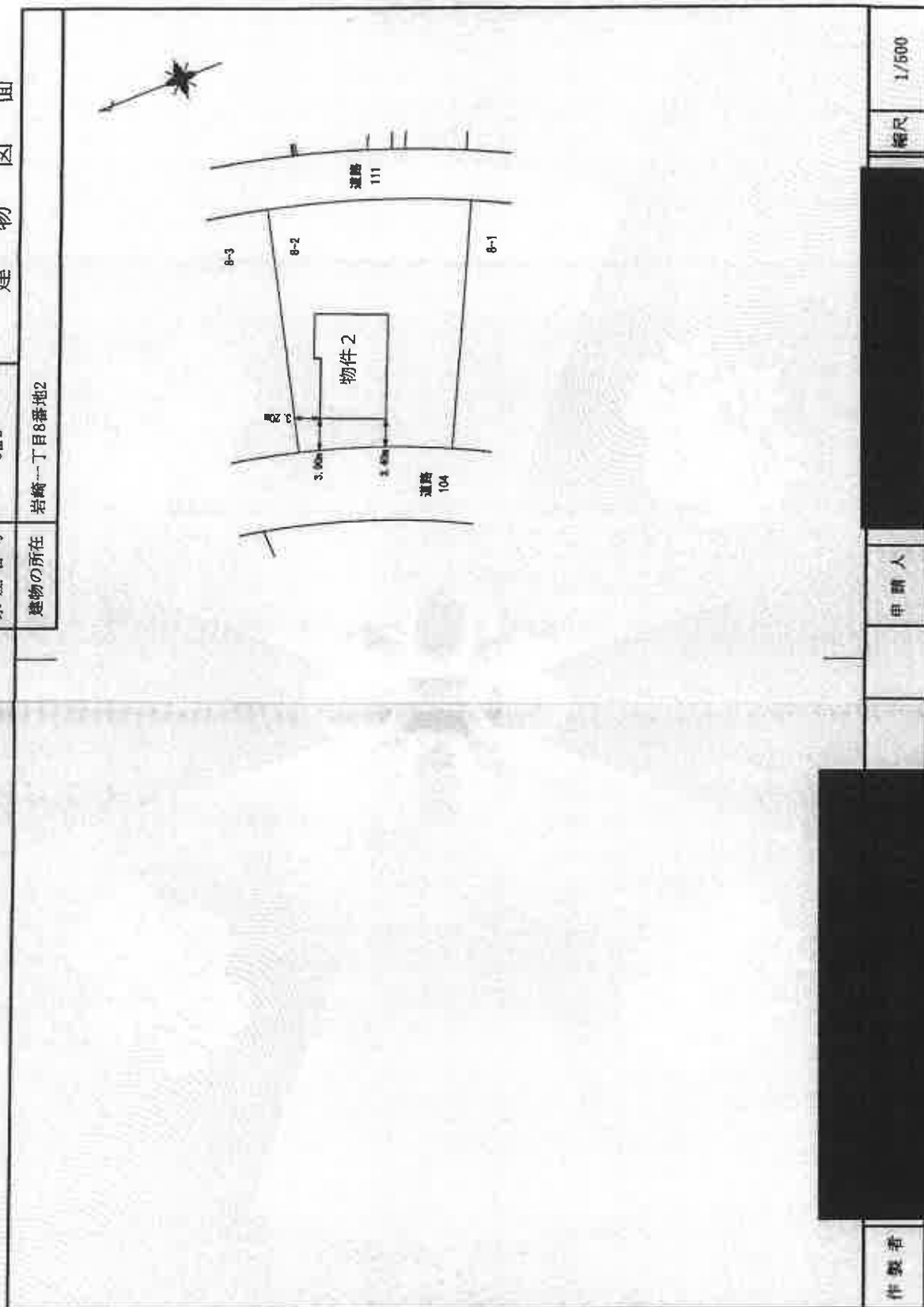
東京法律局中野出張所

登記官

(9 枚目)

建 物 図 面

家 屋 番 号	8番2
建物の所在	岩崎一丁目8番地2

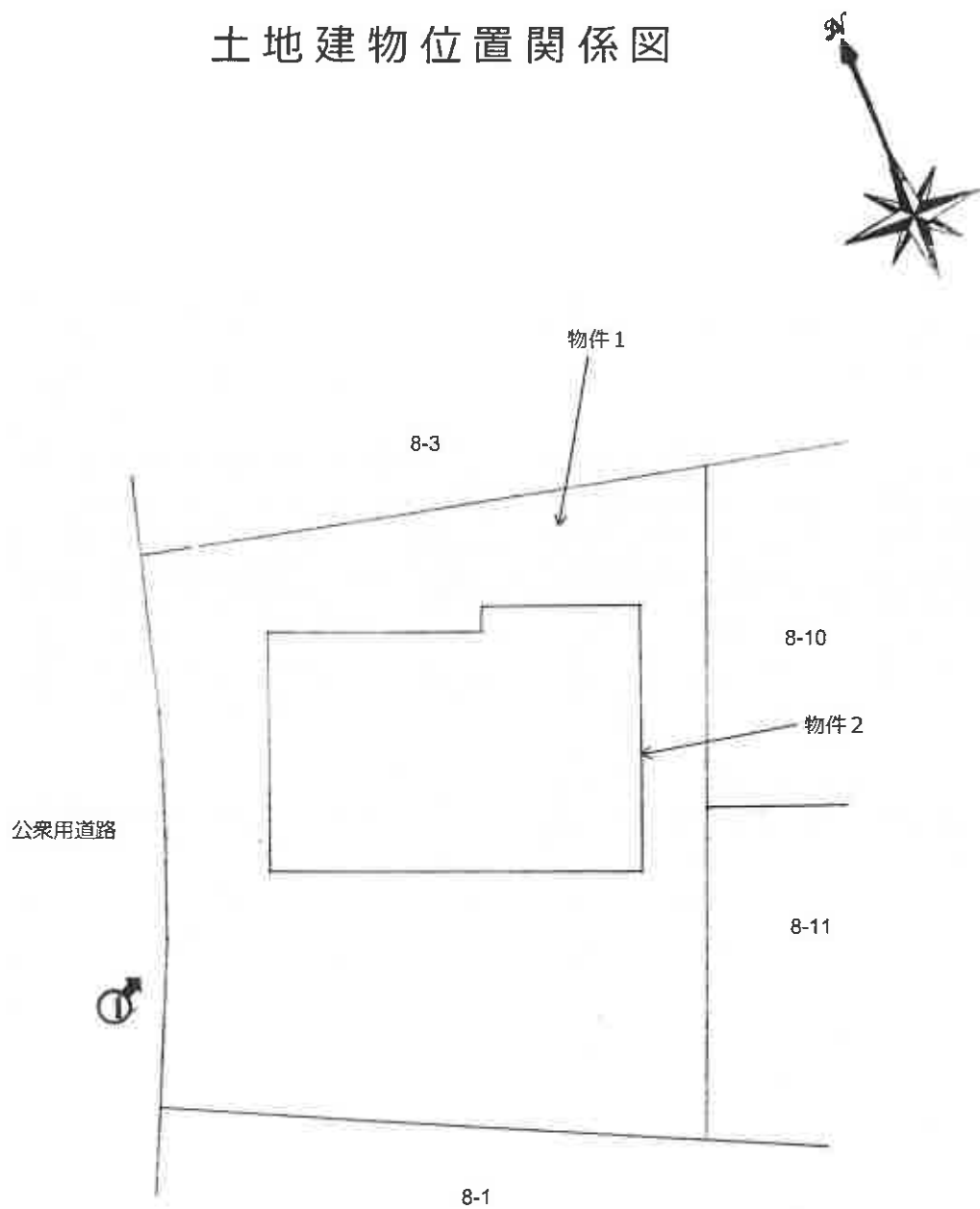


縮尺 1/500

申請人

作製者

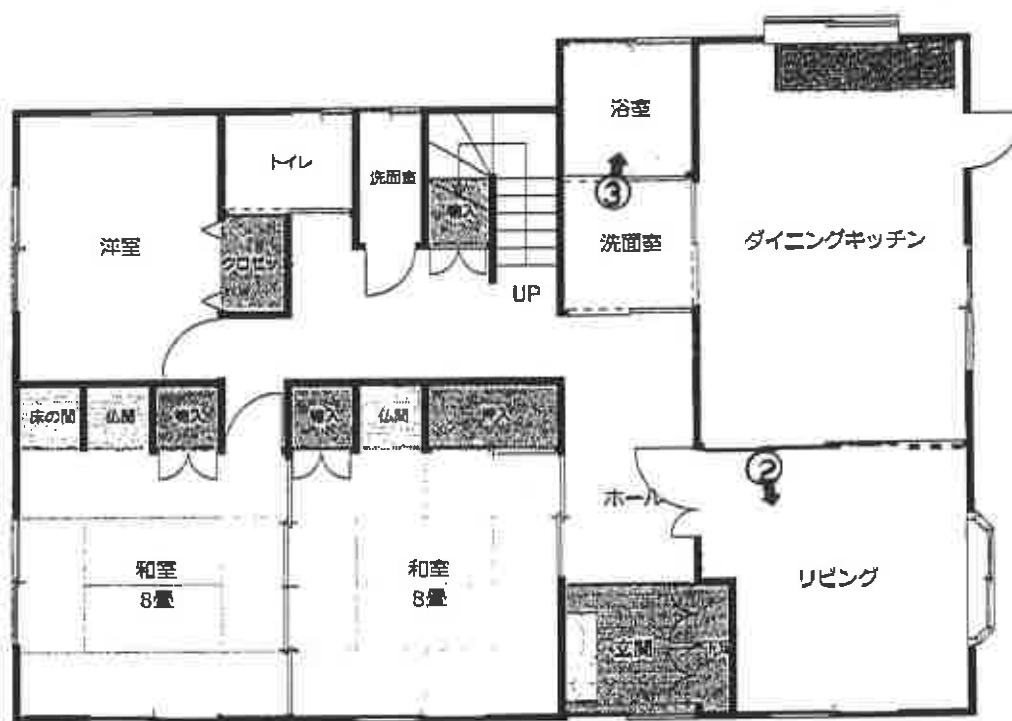
土地建物位置関係図



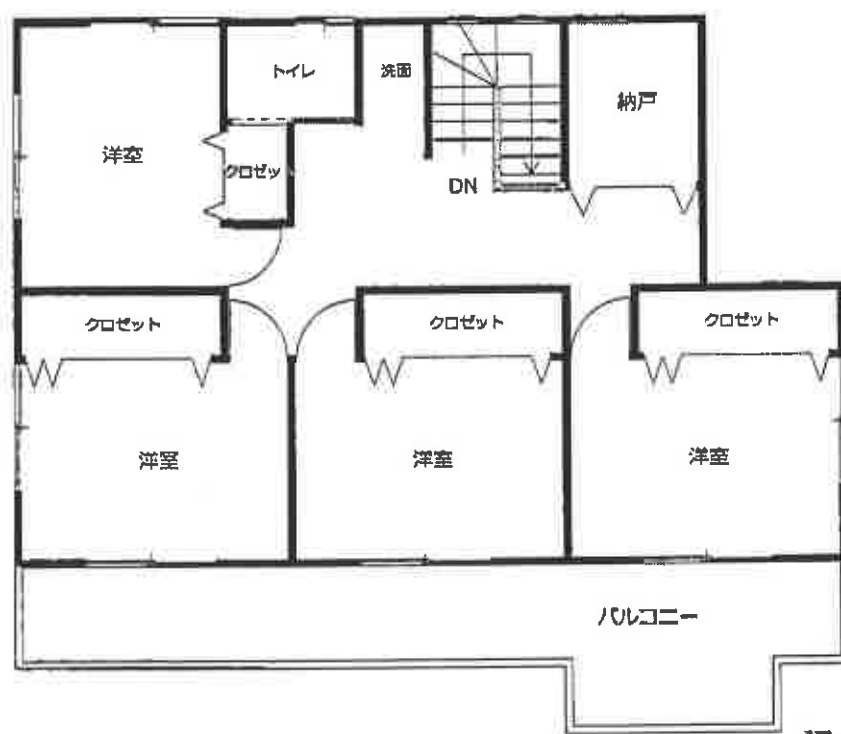
(注)○→は写真撮影位置,方向及び写真番号を示す

間取図

1階



2階



評価人作成

(注) ♂は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(11 枚目)

1



2



3



(12 枚目)

令和 7 年（ケ）第 113 号

令和 7 年 7 月 8 日 現地調査

令和 7 年 7 月 11 日 評価

第 5133 号 発行番号

令和 7 年 7 月 15 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

井 村 弘 範

第1 評価額

一 括 価 格	
金19,520,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金6,920,000円
物件2 (建物)	金12,600,000円

- 1 一括価格は、物件1及び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合計価格である。
- 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評価するものであり、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)
番 号	特 記 事 項		
2	買受人引き受けとなる賃借権がある。		

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 | 市原市岩崎一丁目 |
| | 地 番 | 8 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 388.72 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市岩崎一丁目 8 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 8 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 109.30 平方メートル
2 階 72.87 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「五井」駅の北西方・道路距離約1.6km, 最寄バス停「京葉小入口」の北方・道路距離約200m。 (別添「目的物件の位置図」参照)		
付 近 の 状 況	中規模の一般住宅のほかアパート等も混在する住宅地域である。		
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 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定50% 指定100% なし 「岩崎地区」地区計画（住宅地区A）	
画 地 条 件	形状(台形地), 地勢(平坦地), 接道方位(北西), 間口(約19m), 奥行(約19m), 高低差(ほぼ無) 地積は登記(388.72㎡)とほぼ同じ。		
接面道路の状況	北西側市道(0273号線), 幅員(約9m), 連続性(普通), 舗装(アスファルト), 歩道(有), 側溝(有)		
	建 築 基 準 法 上 の 種 類	第42条1項1号	
	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…物件2建物の敷地として利用されている。 隣地は, 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 なし(オール電化) 下 水 道 あり		
土 壌 汚 染 等	過去の利用状況及び現況観察から土壤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	北側にスチール製の物置(動産)が2台あるほか, 南西側の道路沿 いにスチール製のガレージ(構築物)が設置されている。 千葉情報マップによれば, 洪水浸水想定区域(0.5～3.0m未満)に ある。		

2 建物の概況及び利用状況（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18年6月2日新築 約19年 約5年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 かわら葺 サイディング ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング・畳等 洗面台, キッチン, 浴室, 水洗トイレ等 (上・下水道, 電気)
床面積(現況)	現況床面積は次の通り。 床面積 1階 109.30㎡ 2階 72.87㎡ 延べ 182.17㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 7LDK+納戸等(別添間取図の通り)
品 等	普通。	
保守管理の状態	普通。	
建物の利用状況	賃借人(個人)が下記条件で賃借して居住している(詳細については、執行官の現況調査報告書参照)。 占有開始:平成18年6月2日 契約期間:令和7年5月19日～令和9年5月18日 月額賃料:70,000円 敷 金:70,000円	
附 属 建 物	登 記 の 有 無 構 造・階 層・用途 建 築 時 点・面積	— — —
特 記 事 項	建築確認:H17確認建築市原市00183号(平成17年7月15日) 完了検査:未了	

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	70,600	0.9	388.72	1.0	24,699,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（市原－46）

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $69,200\text{円}/\text{㎡} \times 103/100 \times 100/101 \times 100/100 \approx 70,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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 +1%

◇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：規模等 -10%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：不要。±0%

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を、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	182.17	0.238	7,804,000

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 (1)(D)×(2)
	(A) 残価率	(B) 経済的残存 耐用年数	(C) 経過年数	(D) 定額法に よる現価率		
2	5 %	5年	19年	0.25	▲5% (0.95)	0.238

(1) 耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{現価率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

A. 残価率
B. 経済的残存耐用年数
C. 経過年数

(2) 観察減価率

建物躯体の状態（建物状態、損耗、破損等）、保守管理状況、建築様式、建築資材の変化等を考慮した。

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、更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	24,699,000	0.6	法定地上権	14,819,000

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60%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 修正 オ	その他 の控除 （円） カ	評 価 額 （円） （万円未満四捨五入） ⑦±①×ウ×エ×オーカ
1	24,699,000	-14,819,000	1.0	1.0	0.7	—	6,920,000
2	7,804,000	+14,819,000	0.8	1.0	0.7	70,000	12,600,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）							19,520,000

ウ 占有減価修正：買受人引き受けとなる賃借権を考慮した。

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。

カ その他の控除（敷金等）：買受人の引受となる敷金を控除した。

第6 参考価格資料

・地価公示（市原－46）

所 在	市原市五井西4丁目26番9
価 格	69,200円／㎡
位 置	J R内房線「五井」駅の北東方・道路距離約2.5kmに位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	169㎡
供給処理施設	水道，下水，ガス
接 面 街 路	北西側幅員6m市道
用 途 指 定 等	第1種低層住居専用地域(建蔽率50%，容積率100%)
地 域 の 概 要	一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

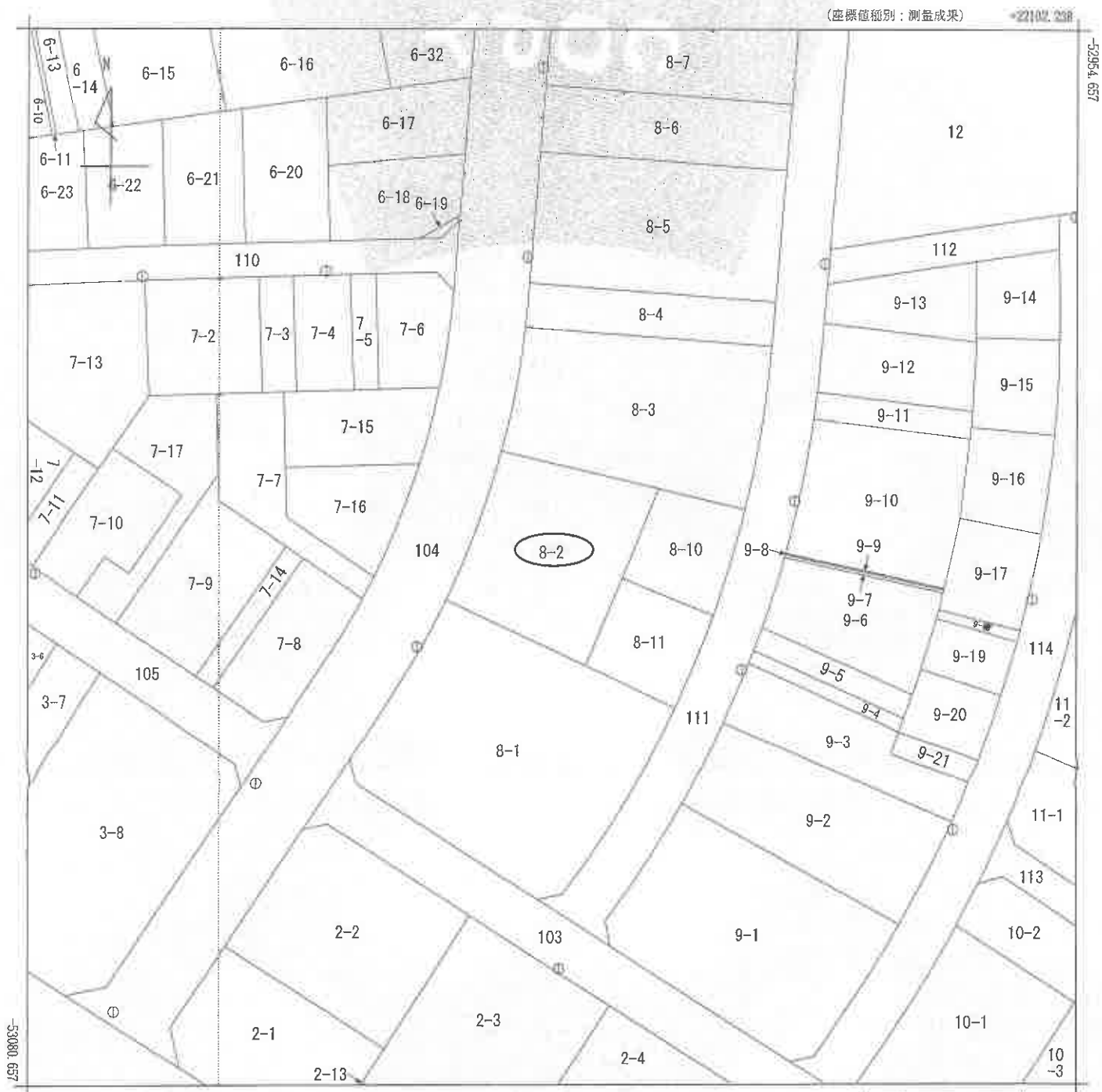
第7 附属資料の表示

- 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 地積測量図写
- 5 間取図

以 上

目的物件の位置図





地番区域見出
岩崎1丁目

請求部	所在	市原市岩崎一丁目				地番	8番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成25年11月8日			備考年月日(原図)	平成25年11月11日			補記事項	

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。

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

(千葉地方法務局市原出張所管轄)

令和7年3月12日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号: 6-1

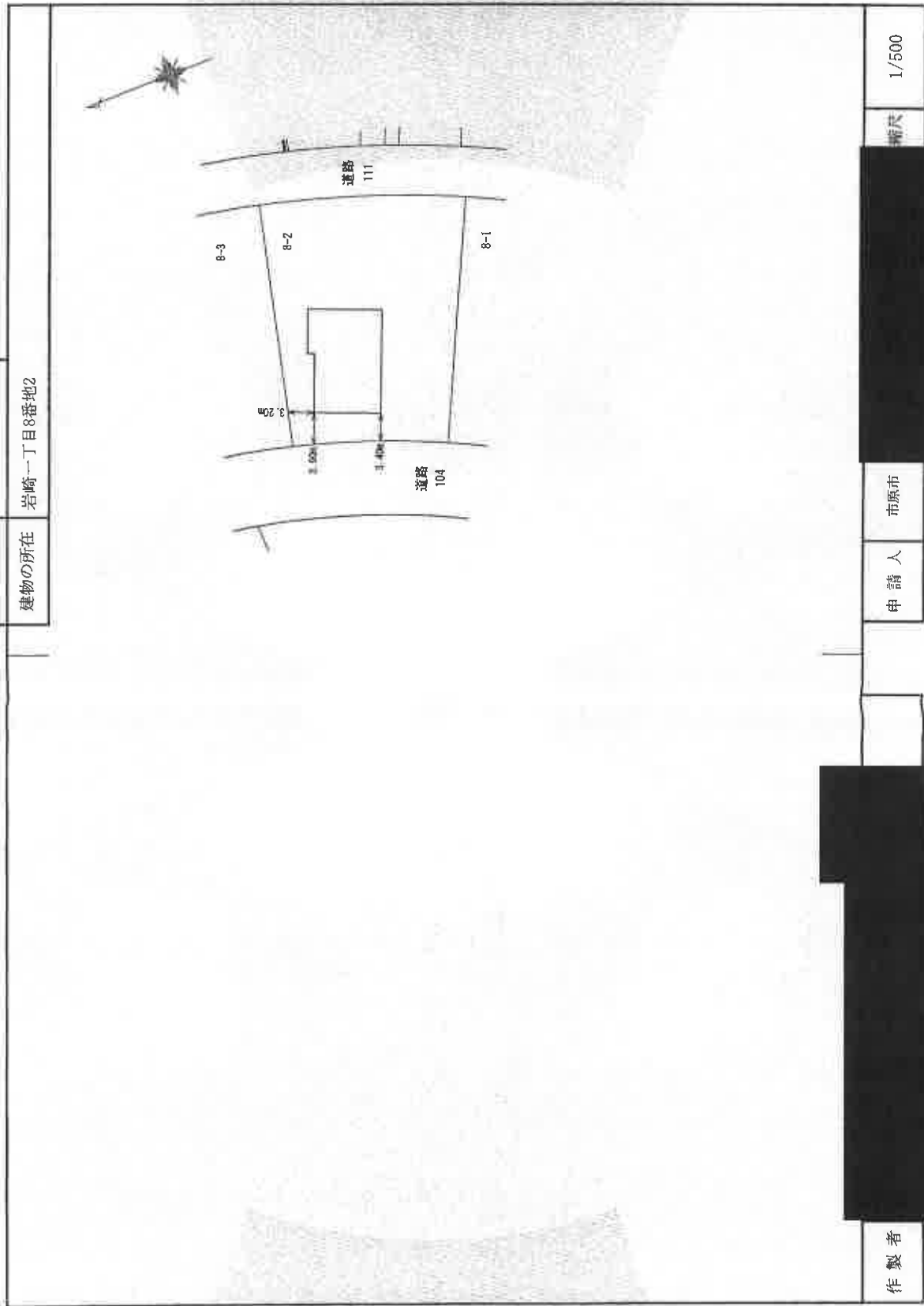
(1/1)

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(千葉地方支務局市原出張所管轄)
令和7年3月12日 東京支務局中野出張所

登記官

建物図面

家屋番号	8番2
建物の所在	岩崎一丁目8番地2



1/500

補欠

市原市

申請人

作製者

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

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。
(千葉県地方税務局市原出張所管轄)
令和7年3月12日 東京法務局中野出張所

登記官

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

各階平面図

30609

管理番号 40番1

建物図面 各階平面図

18718

市原市岩崎字新山10番地1、13番地1
換地 市原都市計画事業岩崎土地地区画整理事業22街区7画地

建物の所在

1階



求積表

12.74 x 8.19
5.46 x 0.91

= 104.3406
= 4.9686

計 109.3092

床面積 109.30 m²

2階



求積表

9.10 x 7.28
1.82 x 3.64

= 66.2480
= 6.6248

計 72.8728

床面積 72.87 m²

作成

申請人

縮尺

1/250

1/500

(千葉県土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成27年3月31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。
(千葉県地方振興局市原出張所管理)
令和7年3月12日 東京法務局中野出張所

登記官

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

地積測量図

地番 8-2-10, -11

土地の所在 市原市岩崎一丁目

基準点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	基準点の種類
1756	-53031.053	22062.405	市原市4級基準点金属板
1755	-53010.834	22068.691	市原市4級基準点金属板

直角座標法求積表

地番	① 8-2					
点名	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)		
22-50	-53004.762	22038.538	-19.137	1014352.30394		
22-10	-53006.048	22033.301	-1.827	80940.236296		
22-11	-53009.940	22032.111	-2.612	131160.965280		
22-12	-53013.716	22030.789	-2.703	143296.233825		
22-13	-53017.304	22029.408	-3.118	185307.953812		
22-14	-53021.270	22027.671	-2.371	125713.431170		
22-51	-53022.576	22027.037	16.080	-851012.344600		
K2	-53030.552	22043.721	21.018	-1114490.080392		
K3	-53020.001	22048.053	8.717	-462175.348717		
K1	-53009.322	22052.438	-14.416	764129.376620		
合計				-777.443982		
合計面積				388.72	m ²	
地積				117.88	坪	

地番	② 8-10					
点名	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)		
22-53	-53011.828	22062.770	-9.824	520788.186272		
K1	-53008.322	22052.438	-14.717	780138.191874		
K3	-53020.001	22048.053	6.545	-347616.906545		
K4	-53024.489	22058.983	11.682	-619432.080488		
22-32	-53022.376	22059.735	2.089	-110710.721088		
22-33	-53018.159	22061.071	2.827	-133976.887793		
22-34	-53013.920	22062.272	1.699	-90070.660080		
合計				-278.858688		
合計面積				139.92	m ²	
地積				42.32	坪	

地番	③ 8-11					
点名	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)		
K3	-53020.001	22048.053	-15.262	809191.285282		
K2	-53030.552	22043.721	6.345	-336478.852440		
22-52	-53035.666	22054.398	11.164	-992080.065884		
22-29	-53034.645	22054.865	2.244	-119009.743300		
22-30	-53030.608	22056.642	3.378	-179137.393824		
22-31	-53028.511	22058.263	2.341	-124135.062231		
K4	-53024.489	22058.983	-10.210	541380.032680		
合計				-279.827577		
合計面積				139.91	m ²	
地積				42.32	坪	

記号	境界線の種類
◎	コンクリート杭
○	計算点

総合計地積

総合計地積	668.55	m ²
-------	--------	----------------

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	東京
測量年月日	平成26年4月1日

作成

申請人

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

平成26年4月5日登記

間 取 図

1階



2階

