

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 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	6,170,000 4,936,000	一括	1,234,000	36,630	11,510
1	3,160,000				
2	3,010,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 市原市西広一丁目 |
| | 地 番 | 10番28 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 214.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市西広一丁目10番地28 |
| | 家屋 番号 | 10番28 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.37平方メートル
2階 36.72平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 2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 | 市原市西広一丁目 |
| | 地 番 | 10 番 28 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 214.61 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市西広一丁目 10 番地 28 |
| | 家屋 番号 | 10 番 28 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 70.37 平方メートル
2 階 36.72 平方メートル |



令和7年(ケ)第124号
令和7年5月22日受理
令和7年7月14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 | 市原市西広一丁目 |
| | 地 番 | 10番28 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 214.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市西広一丁目10番地28 |
| | 家屋 番号 | 10番28 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.37平方メートル
2階 36.72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 ☒ 原子一覽表用紙（市原市役所から入手）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				
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者の母	1 本建物には私と所有者の息子、そして娘の3人で住んでいます。 2 本建物内で犬を2匹、猫を25匹飼っています。クロスや壁に猫のひっかき傷がたくさんあります。ドアの建て付けが良くないです。令和元年に本建物を買ったときにリフォームしました。リフォームしたところは1、2階のトイレ、浴室、洗面、1階の和室の天井、階段の手摺りです。本物件には事件、事故はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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、原子一覽表用紙（市原市役所から入手）、建物図面（各階平面図）、間取略図及び別添写真のとおりである。

第2 物件1について

- 1 本土地は南西側が公衆用道路に面する旗竿状の土地で、本建物の敷地となっている。後記路地状部分の一部を除き本土地の周囲には間知ブロック擁壁、フェンス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 本土地の南西側部分はコンクリート敷きの路地状部分（間口約3.2m）となっており、一部を除き当該路地状部分は東側隣地10番29とフラットとなっている。
- 3 路地状部分の北側に階段が設置され、本建物宅盤面は路地状部分よりも約2.2m高い。本土地は南西側隣地10番27よりも約1.7m、南東側隣地よりも約0.3m高く、北東側隣地よりも約1.5m低い。それぞれ隣地に面する部分に間知ブロック擁壁等が設置されている。
- 4 公衆用道路に面する路地状部分の東側にゴミステーションが存在する。

第3 物件2について

- 1 次の本建物における状況及び「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。
 - (1) 郵便受けの上に所有者の苗字が表示された表札が存在した。
 - (2) 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。
- 2 クロスに飼い猫によるひっかき傷、剥がれが多数存在する。1階LDKのフローリングが剥がれ、損傷している。LDKのドアに穴が開いている。別紙間取略図中、2階「洋室(3)」のフローリングが剥がれ、ペットの糞尿臭がする。

(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)

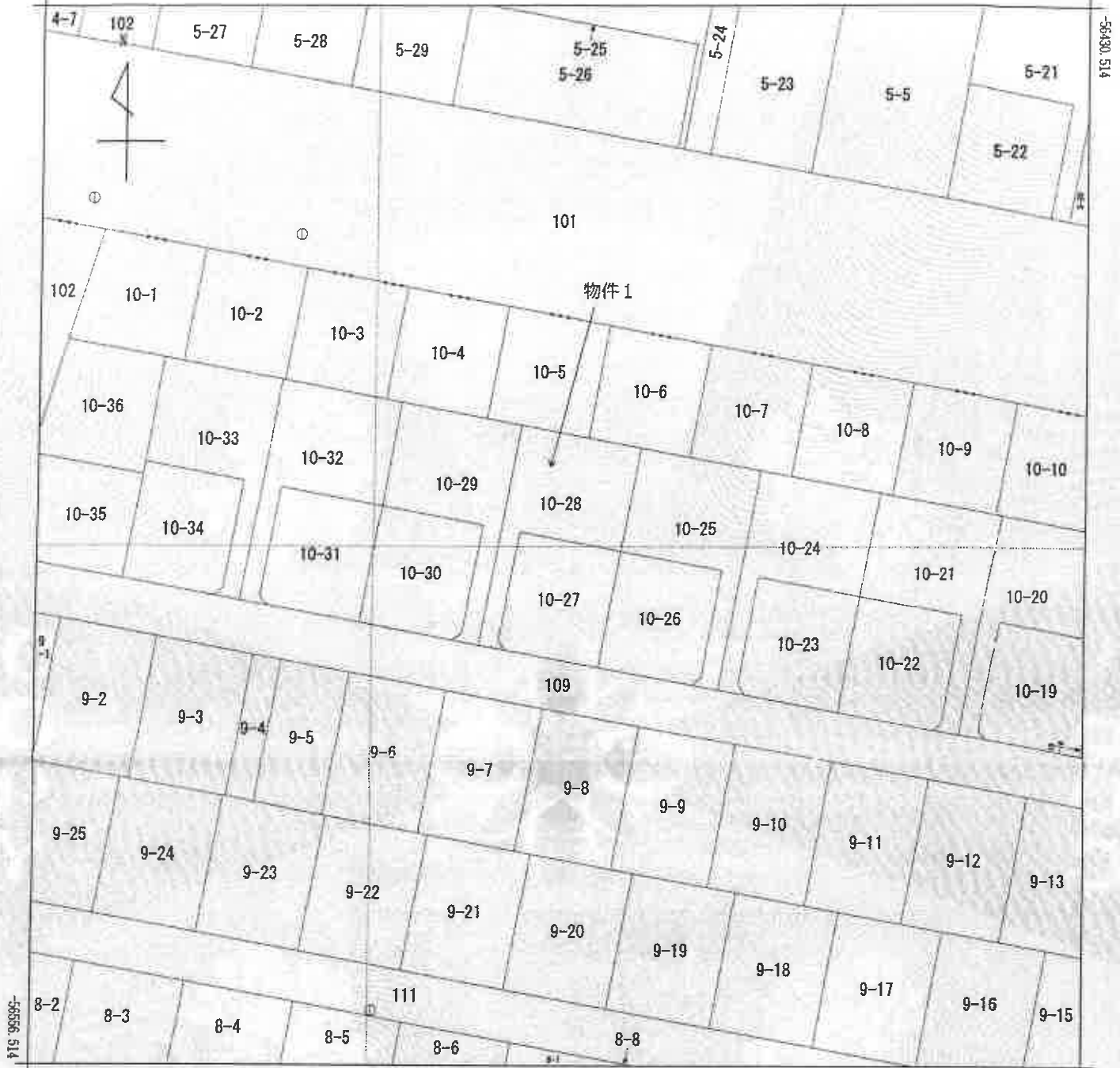
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月26日（月）	執行官室	市原市役所に対し、本土地の原子一覧表用紙送付嘱託
7年5月27日（火） 13：23－13：32	物件所在地	物件確認、写真撮影、全戸不在、連絡書投函
7年6月4日（水） 9：39－9：43	物件所在地	全戸不在、連絡書投函、占有関係調査
7年6月5日（木）	執行官室	市原市役所から本土地の原子一覧表用紙到着
7年6月11日（水） 14：40－14：48	当職携帯電話	（所有者の母から執行官室に受電後）同人に架電、占有関係等聴取、同人から次のとおり聴取「建物調査には私が立ち会います。」
7年6月30日（月） 14：10－14：30	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影 所有者の母に面談、本建物の損傷箇所聴取

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

地図（法第14条第1項）国調法19-5指定

（座標値種別：図上測定）

+25591.586



+25466.586 （座標値種別：図上測定）

（注）国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ（touhokutaiheiyonoki2011.par）による修正がされています。

地番区域見出し
南国分寺台3丁目
西広1丁目

請求部	所在	市原市西広一丁目			地番	10番28			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	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10年5月2日			備付年月日（原図）					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。

（千葉地方税務局市原出張所管轄）

令和7年4月2日
東京法務局

（A3判をA4判に縮小した）

地図整理番号：M86306

登記官

（ 6 枚目）

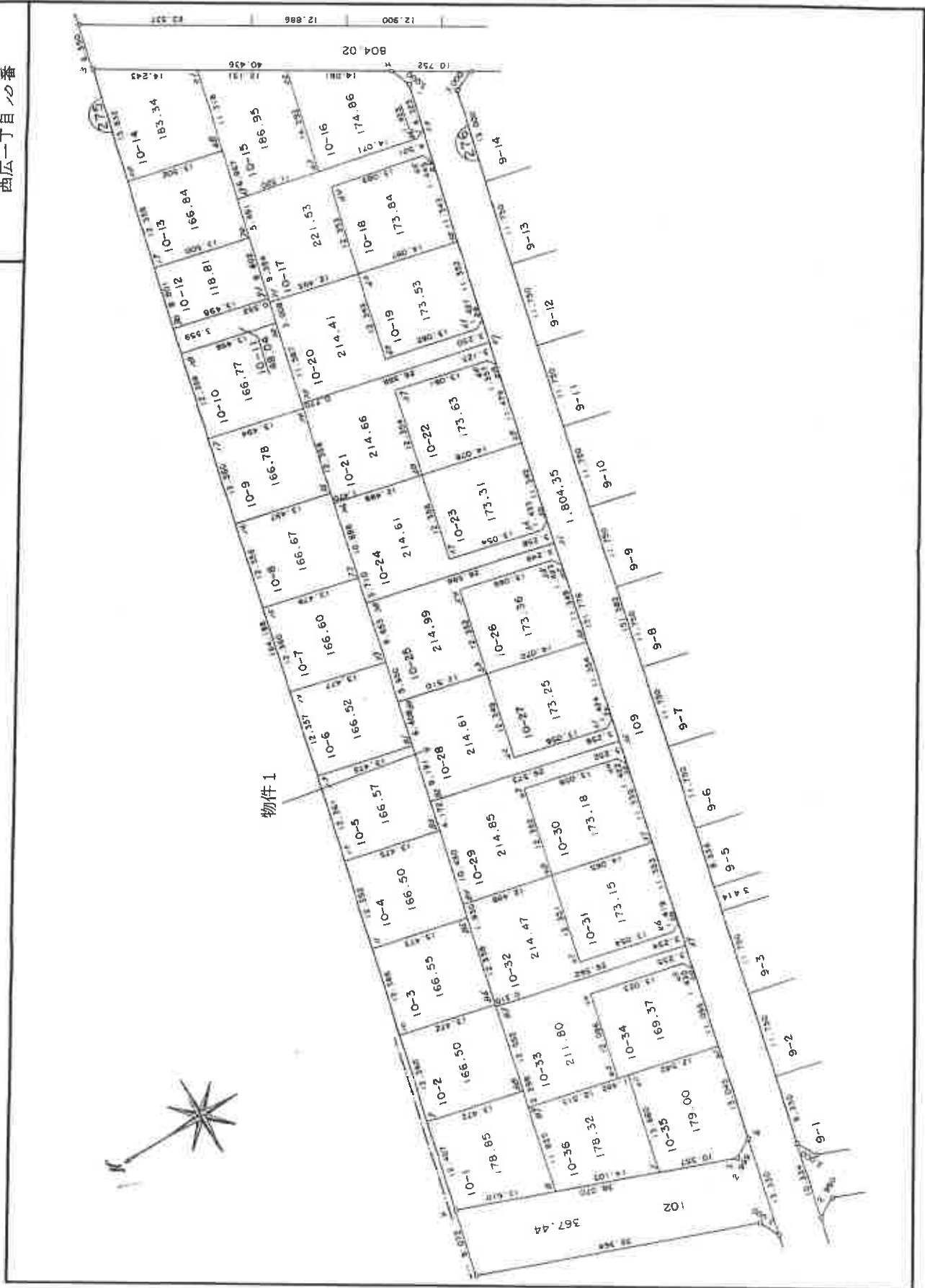
（1/1）

原子一覽表用紙

(市原市役所から入手)

街区番号 275

西広一丁目ノ番



登記年月日：平成29年3月22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。

(千葉県地方税務局市原出張所管轄)

令和7年4月2日

東京法務局

登記官

(8 枚目)

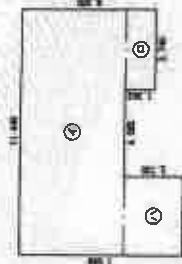
各 階 平 面 図

建 物 図 面
各 階 平 面 図

家屋番号 10番28

建物の所在 市原市西広一丁目10番地28

1階

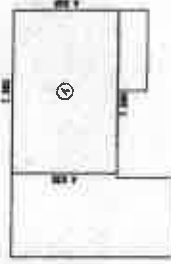


求積表

①	11.440 × 4.838	=	55.3487
②	3.740 × 1.382	=	5.1639
③	2.840 × 2.730	=	7.7532
計			70.3778

床面積 70.37 m²

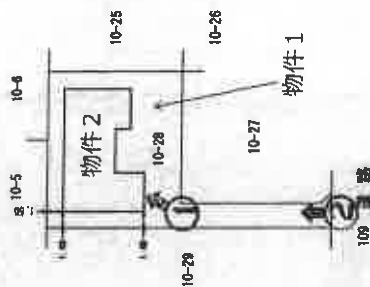
2階



求積表

④	7.890 × 4.836	=	38.1704
---	---------------	---	---------

床面積 38.17 m²



作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

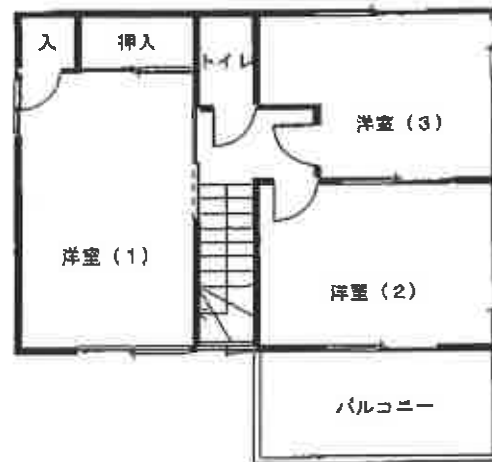
(千葉県土地家屋調査士会印紙)

地図整理番号：H66311

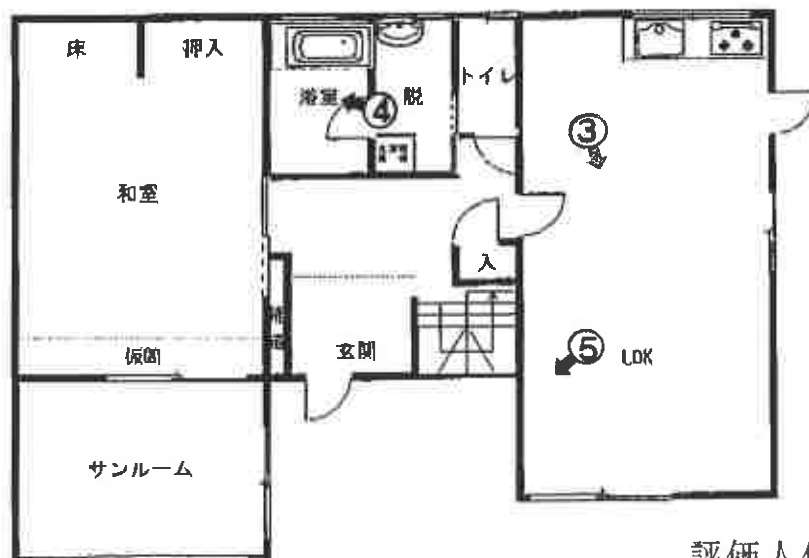
(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(A3判をA4判に縮小した)

間 取 略 図



2階



評価人作成

1階



(注) ♂は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す



物件1

物件2



(黄色破線は概ね推認される範囲を示したに留まる)





クロスが剥がれ、ひっかき傷



副本

令和7年（ケ）第124号

令和7年6月30日現地調査

令和7年7月1日評価

第7K-906号発行番号

令和7年7月10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

山口真由美

第1 評価額

一 括 価 格		
金 6,170,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	3,160,000 円
物件2（建物）	金	3,010,000 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。		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		
1,2	ない		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 市原市西広一丁目 |
| | 地 番 | 10番28 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 214.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市西広一丁目10番地28 |
| | 家屋 番号 | 10番28 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.37平方メートル
2階 36.72平方メートル |



第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	小湊鉄道「上総村上」駅の南東方・約1.8km(道路距離) JR内房線、小湊鉄道「五井」駅の南東方・約3.5km(道路距離) 最寄バス停「国分寺台小学校」の南東方・約200m(道路距離) (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	中規模戸建て住宅が建ち並ぶ住宅地域		
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	【北東側指導の道路境界線から25mまで】		
	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	指定 60%	
	容 積 率	指定 200%	
	防 火 規 制	なし	
	【北東側市道の道路境界線から25m超】		
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域	
	建 蔽 率	指定 50%	
	容 積 率	指定 100%	
	防 火 規 制	なし	
	そ の 他 規 制	第1種高度地区(第1種住居地域の区域内)	
		市原市景観条例	
		立地適正化計画(都市機能誘導区域・居住誘導区域)	
		建築基準法第22条及び第23条指定区域	
		首都圏近郊整備地帯内	
画 地 条 件 (規模,形状等)	形 状 :(不整形) 地 勢 :(略平坦) 接 道 方 位 :(南西) 間 口 :(約2.3m) 奥 行 :(約26.6m) 地 積 :(214.61㎡) (登記とほぼ同じ) 接 面 道 路 と の 関 係 :(中間画地) 隣 地 と の 高 低 差 :(地盤面は路地状部分より約2.2m、南西側隣地より約1.7m、南東側隣地より約0.3m高く、北東側隣地より約1.5m低い。また北西側隣地とは概ね等高。)		

接 面 道 路 の 状 況	南西側（市道） 路線名（ 2795号線） 幅員（約6m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（有） 高低差（道路と概ね等高）	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項1号
	セットバック	不要 セットバック部分の面積 ー
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	物件1	物件2 建物の敷地
	隣地	・北 側： 住宅 ・東 側： 住宅 ・南 側： 市道を介して住宅 ・西 側： 住宅
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	1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件1は従来農地であった土地を宅地へと転換した土地であり、土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 2. 現在、物件2建物の敷地であり、地下埋設物の存否は確認できないが、現地調査の範囲では、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。 3. 市原市教育委員会への聴取によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定を受けていたが、宅地造成の際に調査済みであり、建替等に際して届出の必要はないとのことである。	
特 記 事 項	1. 物件1の敷地の範囲、境界線についてはブロック塀等により判別され、現況の地形はほぼ地図、建物図面等に符合するものと推測する。なお敷地内に電柱1本が存するが、利用阻害はないものと判断した。 2. 物件1の路地状部分は駐車スペースとなっており道路と略等高である。その余は物件1建物の敷地となっており、駐車スペースより約2.2m高く、階段が設置されている。そのため建物建築の際にがけ条例（千葉県建築基準法施行条例第4条）の適用を受ける可能性がある。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）	昭和56年3月3日新築
	増築年月日（登記記載）	平成4年月日不詳
	経過年数	約44年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数は満了している。
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング、畳等
	設 備	洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 (電気、上水道、都市ガス、公共下水道)
	そ の 他	－
床面積（現況）	床面積 1階 70.37㎡ 2階 36.72㎡ 延べ 107.09㎡（登記簿数量と同じ）	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	4LDK＋サンルーム（別添建物間取略図参照）
品 等	普通	

保守管理の状態	劣る ・ 築後相当年数経過しており、建物外部は、経年による老朽化、劣化、汚れ、損耗・損傷等も見られる。また建物内部についても、経年による老朽化、劣化、汚れ、損耗・損傷等が著しい。ビニールクロス・障子の破れ、剥がれ、畳・フローリングの変色・汚れのほか、壁に穴の空いてる箇所もある。また開閉困難な扉が多い。保守管理状況は相当程度劣り、利用にあたっては、大幅な改修工事、住設機器の整備・交換及びクリーニング等が必要であると思料される。 ・ 全般的に生活用品やゴミが堆積しており、状態を確認できない箇所が多かった。屋内で犬と猫が多数飼育されており、爪の研ぎ跡が壁クロス及び建具等の随所に見受けられ、また尿によると思われる汚損箇所もあり、臭いもあった。 ・ 排水の詰まり等の不具合、住宅機器・設備等の稼働状況は特段問題はないとのことであるが、建物内部の建具の建て付けは相当悪いとのこと。その他水漏れ及び排水の詰まり等の不具合はないとのことである。また東日本大震災、令和元年台風等の影響も特段ないとのことである。
建物の利用状況	所有者が家族と居住し占有している。室内で犬猫を多数飼育している。
特記事項	1. 建築確認：昭和55年8月21日／第市228号 検査済証：昭和56年3月9日／第市228号 2. 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蓋然性を否定できないが飛散性は低く通常使用上は問題無いと推定する。

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 (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	69,800	0.72	214.61	0.95	10,246,000

ア 標準価格：(公示価格等からの規準)

地価公示等（地価公示地 市原-9）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 74,400 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(102.4)}{100} & \times & \frac{100}{(104)} & \times & \frac{100}{(105)} & = & 69,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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+4% (格差率) 104

◇ 地 域 格 差：街路，交通接近，環境，行政条件格差等を考慮した。 (格差率) 105

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：形状-20%，敷地内高低差・千葉県がけ条例適用の
(相乗積) 可能性-10% (格差率) 0.72

ウ 地 積：登記簿数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。 (格差率) 0.95

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	107.09	0.040	771,000

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 %	0年	44年	0.05	▲20% (0.80)	0.040

(1)耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{ 定額法による現価率} = \left(1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right)$$

(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

保守管理状況等を考慮した。

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、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
		率	利用権等	
1	10,246,000	0.45	法定地上権	4,611,000

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45%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	10,246,000	－ 4,611,000		0.80	0.70	3,160,000
2	771,000	＋ 4,611,000	1.00	0.80	0.70	3,010,000
一括価格 (合計)						6,170,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：建物について、ペットによる汚損が激しいことによる市場性修正を行った。

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

- ・ 地価公示価格（市原-9）

所 在	市原市南国分寺台 2 丁目 5 番 1 1
価 格	74,400円/㎡
位 置	JR内房線，小湊鉄道「五井駅」の南東方約3.2kmに位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	240㎡
供 給 処 理 施 設	水道，ガス，下水
接 面 街 路	南東6m市道
用 途 指 定 等	市街化区域，第一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

1. 位置図
2. 地図写
3. 建物図面・各階平面図写
4. 建物間取略図

以 上



S=1:500



— 13 —

複合機にて A3 を A4 に縮小

圖面
圖面
圖面

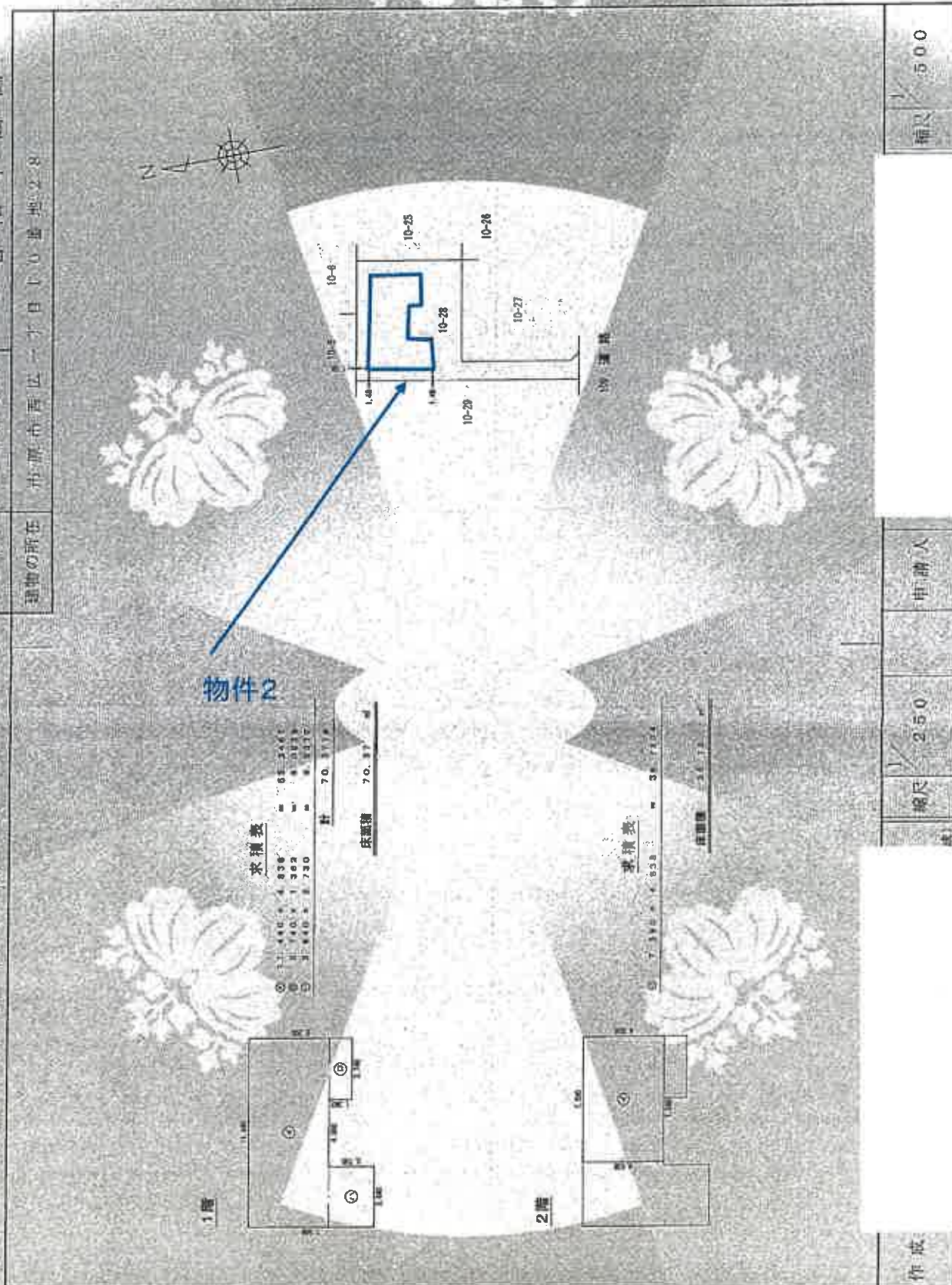
00	00
01	01
02	02
03	03
04	04
05	05
06	06
07	07
08	08
09	09
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31
32	32
33	33
34	34
35	35
36	36
37	37
38	38
39	39
40	40
41	41
42	42
43	43
44	44
45	45
46	46
47	47
48	48
49	49
50	50
51	51
52	52
53	53
54	54
55	55
56	56
57	57
58	58
59	59
60	60
61	61
62	62
63	63
64	64
65	65
66	66
67	67
68	68
69	69
70	70
71	71
72	72
73	73
74	74
75	75
76	76
77	77
78	78
79	79
80	80
81	81
82	82
83	83
84	84
85	85
86	86
87	87
88	88
89	89
90	90
91	91
92	92
93	93
94	94
95	95
96	96
97	97
98	98
99	99

理物の所在

各階平面圖

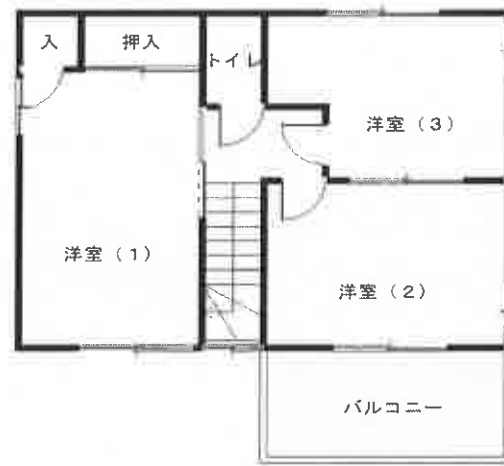
00	00
01	01
02	02
03	03
04	04
05	05
06	06
07	07
08	08
09	09
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31
32	32
33	33
34	34
35	35
36	36
37	37
38	38
39	39
40	40
41	41
42	42
43	43
44	44
45	45
46	46
47	47
48	48
49	49
50	50
51	51
52	52
53	53
54	54
55	55
56	56
57	57
58	58
59	59
60	60
61	61
62	62
63	63
64	64
65	65
66	66
67	67
68	68
69	69
70	70
71	71
72	72
73	73
74	74
75	75
76	76
77	77
78	78
79	79
80	80
81	81
82	82
83	83
84	84
85	85
86	86
87	87
88	88
89	89
90	90
91	91
92	92
93	93
94	94
95	95
96	96
97	97
98	98
99	99

理物の所在



複合機にて A3 を A4 に縮小

間 取 略 図



2階



1階

