

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 2月14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 6年 5月 8日 午前 9時00分から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22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 6年 6月 5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 6年 5月23日 午前 9時00分から 令和 6年 5月27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 6年 2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 茂原市本納字大手下
地 番 2986番1
地 目 宅地
地 積 1880.99平方メートル

共有者 A 持分18分の1
共有者 B 持分18分の1
共有者 C 持分18分の1
共有者 D 持分18分の1
共有者 E 持分18分の1
共有者 F 持分18分の1
共有者 G 持分21分の1
共有者 H 持分21分の1
共有者 I 持分21分の1
共有者 J 持分21分の1
共有者 K 持分21分の1
共有者 L 持分21分の1
共有者 M 持分21分の1
共有者 N 持分9分の1
共有者 O 持分9分の1
共有者 P 持分9分の1

☆2 所 在 茂原市本納字大手下
地 番 2988番1
地 目 田
地 積 810平方メートル

(現況)

地 目 雑種地・一部宅地

物 件 目 録

共有者	A	持分18分の1
共有者	B	持分18分の1
共有者	C	持分18分の1
共有者	D	持分18分の1
共有者	E	持分18分の1
共有者	F	持分18分の1
共有者	G	持分21分の1
共有者	H	持分21分の1
共有者	I	持分21分の1
共有者	J	持分21分の1
共有者	K	持分21分の1
共有者	L	持分21分の1
共有者	M	持分21分の1
共有者	N	持分9分の1
共有者	O	持分9分の1
共有者	P	持分9分の1

3 所 在 茂原市本納字大手下

地 番 2988番3

地 目 田

地 積 346平方メートル

(現況)

地 目 宅地

物 件 目 録

共有者 A 持分18分の1
共有者 B 持分18分の1
共有者 C 持分18分の1
共有者 D 持分18分の1
共有者 E 持分18分の1
共有者 F 持分18分の1
共有者 G 持分21分の1
共有者 H 持分21分の1
共有者 I 持分21分の1
共有者 J 持分21分の1
共有者 K 持分21分の1
共有者 L 持分21分の1
共有者 M 持分21分の1
共有者 N 持分9分の1
共有者 O 持分9分の1
共有者 P 持分9分の1

☆4 所 在 茂原市本納字大手下
地 番 299.1番
地 目 田
地 積 472平方メートル

共有者 A 持分18分の1
共有者 B 持分18分の1
共有者 C 持分18分の1
共有者 D 持分18分の1
共有者 E 持分18分の1
共有者 F 持分18分の1
共有者 G 持分21分の1
共有者 H 持分21分の1
共有者 I 持分21分の1
共有者 J 持分21分の1
共有者 K 持分21分の1
共有者 L 持分21分の1
共有者 M 持分21分の1
共有者 N 持分9分の1
共有者 O 持分9分の1
共有者 P 持分9分の1

物 件 目 録

☆5 所 在 茂原市本納字大手下
地 番 2992番
地 目 畑
地 積 241平方メートル

共有者 A 持分18分の1
共有者 B 持分18分の1
共有者 C 持分18分の1
共有者 D 持分18分の1
共有者 E 持分18分の1
共有者 F 持分18分の1
共有者 G 持分21分の1
共有者 H 持分21分の1
共有者 I 持分21分の1
共有者 J 持分21分の1
共有者 K 持分21分の1
共有者 L 持分21分の1
共有者 M 持分21分の1
共有者 N 持分9分の1
共有者 O 持分9分の1
共有者 P 持分9分の1

6 所 在 茂原市本納字大手下2986番地

家屋 番号 172番

種 類 居宅

構 造 木造草ぶき平家建

床 面 積 137.19平方メートル

(現況)

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 約167.27平方メートル

物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1
種 類 炊事場
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 18.18平方メートル

(現況)

主である建物と合体しており不存在

符 号 2
種 類 倉庫
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 37.19平方メートル
2階 28.76平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約27平方メートル
2階 約27平方メートル

符 号 3
種 類 納屋
構 造 木造草ぶき平家建
床 面 積 51.23平方メートル

(現況)

構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 約33平方メートル

符 号 4

物 件 目 録

種 類 肥料舎

構 造 木造草ぶき平家建

床 面 積 23.14平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約20平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約12平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 約2.6平方メートル

物 件 目 録

共有者	A	持分18分の1
共有者	B	持分18分の1
共有者	C	持分18分の1
共有者	D	持分18分の1
共有者	E	持分18分の1
共有者	F	持分18分の1
共有者	G	持分112分の5
共有者	H	持分112分の5
共有者	I	持分112分の5
共有者	J	持分112分の5
共有者	K	持分112分の5
共有者	L	持分672分の37
共有者	M	持分672分の37
共有者	N	持分9分の1
共有者	O	持分9分の1
共有者	P	持分9分の1

7 所 在 茂原市本納字大手下2988番地3

家屋 番号 2988番3

種 類 作業所

構 造 木造かわらぶき平屋建

床 面 積 59.62平方メートル

物 件 目 録

共有者	A	持分18分の1
共有者	B	持分18分の1
共有者	C	持分18分の1
共有者	D	持分18分の1
共有者	E	持分18分の1
共有者	F	持分18分の1
共有者	G	持分21分の1
共有者	H	持分21分の1
共有者	I	持分21分の1
共有者	J	持分21分の1
共有者	K	持分21分の1
共有者	L	持分21分の1
共有者	M	持分21分の1
共有者	N	持分9分の1
共有者	O	持分9分の1
共有者	P	持分9分の1

売却基準価額の変更についての補足説明書

本事件について、期間入札及び特別売却の方法により売却を実施したが、適法な買受けの申出がなく、不動産の現況、利用状況、手続の経過その他諸般の事情を考慮して、前回の売却基準価額（原則として「評価書」記載の評価額）によりさらに売却を実施させても売却の見込みがないと認められるので、民事執行法60条2項（188条）、民事執行規則30条の3（173条1項）に基づき、約40パーセントの減価をして「期間入札の公告」記載のとおり売却基準価額を変更した。

千葉地方裁判所民事第4部売却係

物件明細書

令和 5年 6月 1日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 井上 久美子

-
- 1 不動産の表示
【物件番号1～7】
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1～7】
なし
-
- 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1～7】
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
【物件番号1～5】
隣地との境界が不明確である。
【物件番号3】
本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。
【物件番号6】
本執行手続では、物件6建物につき、①主である建物及び附属建物符号1についての合体並びに②附属建物符号4の滅失についての登記は行わない。

《 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 茂原市本納字大手下
地 番 2986番1
地 目 宅地
地 積 1880.99平方メートル

共有者 A 持分18分の1
共有者 B 持分18分の1
共有者 C 持分18分の1
共有者 D 持分18分の1
共有者 E 持分18分の1
共有者 F 持分18分の1
共有者 G 持分21分の1
共有者 H 持分21分の1
共有者 I 持分21分の1
共有者 J 持分21分の1
共有者 K 持分21分の1
共有者 L 持分21分の1
共有者 M 持分21分の1
共有者 N 持分9分の1
共有者 O 持分9分の1
共有者 P 持分9分の1

☆2 所 在 茂原市本納字大手下
地 番 2988番1
地 目 田
地 積 810平方メートル

(現況)

地 目 雑種地・一部宅地

物 件 目 録

共有者 A 持分18分の1
共有者 B 持分18分の1
共有者 C 持分18分の1
共有者 D 持分18分の1
共有者 E 持分18分の1
共有者 F 持分18分の1
共有者 G 持分21分の1
共有者 H 持分21分の1
共有者 I 持分21分の1
共有者 J 持分21分の1
共有者 K 持分21分の1
共有者 L 持分21分の1
共有者 M 持分21分の1
共有者 N 持分9分の1
共有者 O 持分9分の1
共有者 P 持分9分の1

3 所 在 茂原市本納字大手下

地 番 2988番3

地 目 田

地 積 346平方メートル

(現況)

地 目 宅地

物 件 目 録

共有者 A 持分18分の1
共有者 B 持分18分の1
共有者 C 持分18分の1
共有者 D 持分18分の1
共有者 E 持分18分の1
共有者 F 持分18分の1
共有者 G 持分21分の1
共有者 H 持分21分の1
共有者 I 持分21分の1
共有者 J 持分21分の1
共有者 K 持分21分の1
共有者 L 持分21分の1
共有者 M 持分21分の1
共有者 N 持分9分の1
共有者 O 持分9分の1
共有者 P 持分9分の1

☆4 所 在 茂原市本納字大手下

地 番 2991番

地 目 田

地 積 472平方メートル

共有者 A 持分18分の1
共有者 B 持分18分の1
共有者 C 持分18分の1
共有者 D 持分18分の1
共有者 E 持分18分の1
共有者 F 持分18分の1
共有者 G 持分21分の1
共有者 H 持分21分の1
共有者 I 持分21分の1
共有者 J 持分21分の1
共有者 K 持分21分の1
共有者 L 持分21分の1
共有者 M 持分21分の1
共有者 N 持分9分の1
共有者 O 持分9分の1
共有者 P 持分9分の1

物 件 目 録

☆5 所 在 茂原市本納字大手下

地 番 2992番

地 目 畑

地 積 241平方メートル

共有者 A 持分18分の1

共有者 B 持分18分の1

共有者 C 持分18分の1

共有者 D 持分18分の1

共有者 E 持分18分の1

共有者 F 持分18分の1

共有者 G 持分21分の1

共有者 H 持分21分の1

共有者 I 持分21分の1

共有者 J 持分21分の1

共有者 K 持分21分の1

共有者 L 持分21分の1

共有者 M 持分21分の1

共有者 N 持分9分の1

共有者 O 持分9分の1

共有者 P 持分9分の1

6 所 在 茂原市本納字大手下2986番地

家屋 番号 172番

種 類 居宅

構 造 木造草ぶき平家建

床 面 積 137.19平方メートル

(現況)

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 約167.27平方メートル

物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1
種 類 炊事場
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 18.18平方メートル

(現況)

主である建物と合体しており不存在

符 号 2
種 類 倉庫
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 37.19平方メートル
2階 28.76平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約27平方メートル
2階 約27平方メートル

符 号 3
種 類 納屋
構 造 木造草ぶき平家建
床 面 積 51.23平方メートル

(現況)

構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 約33平方メートル

符 号 4

物 件 目 録

種 類 肥料舎
構 造 木造草ぶき平家建
床 面 積 23.14平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物)

種 類 倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 約20平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 約12平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 約2.6平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分18分の1
共有者 B 持分18分の1
共有者 C 持分18分の1
共有者 D 持分18分の1
共有者 E 持分18分の1
共有者 F 持分18分の1
共有者 G 持分112分の5
共有者 H 持分112分の5
共有者 I 持分112分の5
共有者 J 持分112分の5
共有者 K 持分112分の5
共有者 L 持分672分の37
共有者 M 持分672分の37
共有者 N 持分9分の1
共有者 O 持分9分の1
共有者 P 持分9分の1

7 所 在 茂原市本納字大手下2988番地3

家屋 番号 2988番3

種 類 作業所

構 造 木造かわらぶき平屋建

床 面 積 59.62平方メートル

物 件 目 録

共有者	A	持分18分の1
共有者	B	持分18分の1
共有者	C	持分18分の1
共有者	D	持分18分の1
共有者	E	持分18分の1
共有者	F	持分18分の1
共有者	G	持分21分の1
共有者	H	持分21分の1
共有者	I	持分21分の1
共有者	J	持分21分の1
共有者	K	持分21分の1
共有者	L	持分21分の1
共有者	M	持分21分の1
共有者	N	持分9分の1
共有者	O	持分9分の1
共有者	P	持分9分の1

令和4年(ケ)第 424号
令和5年 3月 7日受理
令和5年 4月18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 茂原市本納字大手下
- 地 番 2986番1
- 地 目 宅地
- 地 積 1880.99平方メートル
- 共有者 A 持分18分の1
- 共有者 B 持分18分の1
- 共有者 C 持分18分の1
- 共有者 D 持分18分の1
- 共有者 E 持分18分の1
- 共有者 F 持分18分の1
- 共有者 G 持分21分の1
- 共有者 H 持分21分の1
- 共有者 I 持分21分の1
- 共有者 J 持分21分の1
- 共有者 K 持分21分の1
- 共有者 L 持分21分の1
- 共有者 M 持分21分の1
- 共有者 N 持分9分の1
- 共有者 O 持分9分の1
- 共有者 P 持分9分の1

- 2 所 在 茂原市本納字大手下
- 地 番 2988番1
- 地 目 田
- 地 積 810平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分18分の1
共有者 B 持分18分の1
共有者 C 持分18分の1
共有者 D 持分18分の1
共有者 E 持分18分の1
共有者 F 持分18分の1
共有者 G 持分21分の1
共有者 H 持分21分の1
共有者 I 持分21分の1
共有者 J 持分21分の1
共有者 K 持分21分の1
共有者 L 持分21分の1
共有者 M 持分21分の1
共有者 N 持分9分の1
共有者 O 持分9分の1
共有者 P 持分9分の1

3 所 在 茂原市本納字大手下

地 番 2988番3

地 目 田

地 積 346平方メートル

共有者 A 持分18分の1
共有者 B 持分18分の1
共有者 C 持分18分の1
共有者 D 持分18分の1
共有者 E 持分18分の1
共有者 F 持分18分の1
共有者 G 持分21分の1
共有者 H 持分21分の1
共有者 I 持分21分の1
共有者 J 持分21分の1
共有者 K 持分21分の1
共有者 L 持分21分の1
共有者 M 持分21分の1
共有者 N 持分9分の1
共有者 O 持分9分の1
共有者 P 持分9分の1

物 件 目 録

4 所 在 茂原市本納字大手下
地 番 2991番
地 目 田
地 積 472平方メートル

共有者 A 持分18分の1
共有者 B 持分18分の1
共有者 C 持分18分の1
共有者 D 持分18分の1
共有者 E 持分18分の1
共有者 F 持分18分の1
共有者 G 持分21分の1
共有者 H 持分21分の1
共有者 I 持分21分の1
共有者 J 持分21分の1
共有者 K 持分21分の1
共有者 L 持分21分の1
共有者 M 持分21分の1
共有者 N 持分9分の1
共有者 O 持分9分の1
共有者 P 持分9分の1

5 所 在 茂原市本納字大手下
地 番 2992番
地 目 畑
地 積 241平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分18分の1
 共有者 B 持分18分の1
 共有者 C 持分18分の1
 共有者 D 持分18分の1
 共有者 E 持分18分の1
 共有者 F 持分18分の1
 共有者 G 持分21分の1
 共有者 H 持分21分の1
 共有者 I 持分21分の1
 共有者 J 持分21分の1
 共有者 K 持分21分の1
 共有者 L 持分21分の1
 共有者 M 持分21分の1
 共有者 N 持分9分の1
 共有者 O 持分9分の1
 共有者 P 持分9分の1

6 所 在 茂原市本納字大手下2986番地

家屋 番号 172番

種 類 居宅

構 造 木造草ぶき平家建

床 面 積 137.19平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 炊事場

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 18.18平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 木造かわらぶき2階建
 (4枚目)

物 件 目 録

床 面 積 1階 37.19平方メートル
2階 28.76平方メートル

符 号 3

種 類 納屋

構 造 木造草ぶき平家建

床 面 積 51.23平方メートル

符 号 4

種 類 肥料舎

構 造 木造草ぶき平家建

床 面 積 23.14平方メートル

- 共有者 A 持分18分の1
- 共有者 B 持分18分の1
- 共有者 C 持分18分の1
- 共有者 D 持分18分の1
- 共有者 E 持分18分の1
- 共有者 F 持分18分の1
- 共有者 G 持分112分の5
- 共有者 H 持分112分の5
- 共有者 I 持分112分の5
- 共有者 J 持分112分の5
- 共有者 K 持分112分の5
- 共有者 L 持分672分の37
- 共有者 M 持分672分の37
- 共有者 N 持分9分の1
- 共有者 O 持分9分の1
- 共有者 P 持分9分の1

7 所 在 茂原市本納字大手下2988番地3

家屋 番号 2988番3

種 類 作業所

物 件 目 録

構 造 木造かわらぶき平屋建

床 面 積 59.62平方メートル

共有者	A	持分18分の1
共有者	B	持分18分の1
共有者	C	持分18分の1
共有者	D	持分18分の1
共有者	E	持分18分の1
共有者	F	持分18分の1
共有者	G	持分21分の1
共有者	H	持分21分の1
共有者	I	持分21分の1
共有者	J	持分21分の1
共有者	K	持分21分の1
共有者	L	持分21分の1
共有者	M	持分21分の1
共有者	N	持分9分の1
共有者	O	持分9分の1
共有者	P	持分9分の1

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乃至5																
現況地目	■宅地(物件1、3) ■雑種地・一部宅地(物件2) ■田(物件4) ■畑(物件5)																
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり																
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(共有者)ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1、物件2の一部及び物件3の土地に下記建物を所有し、宅地部分以外の物件2、物件4及び物件5の土地を未利用の更地ないし農地として各占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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「その他の事項」記載のとおり																
建物	物件6																
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(■主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造: 木造かわらぶき平家建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 約167.27平方メートル ※ 附属建物の異なる点については、別紙「その他の事項」に記載のとおり																
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">}</td> <td style="padding: 0 5px;">種類:</td> <td rowspan="3" style="vertical-align: middle;">別紙「その他の事項」に記載のとおり</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">}</td> <td style="padding: 0 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">}</td> <td style="padding: 0 5px;">床面積:</td> </tr> </table>			}	種類:	別紙「その他の事項」に記載のとおり	}	構造:	}	床面積:							
}	種類:	別紙「その他の事項」に記載のとおり															
}	構造:																
}	床面積:																
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(共有者)ら <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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「その他の事項」記載のとおり																
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding: 0 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 5px;">支部</td> <td style="padding: 0 5px;">令和</td> <td style="padding: 0 5px;">年()</td> <td style="padding: 0 5px;">第</td> <td style="padding: 0 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">]</td> <td style="padding: 0 5px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 5px;">令和</td> <td style="padding: 0 5px;">年</td> <td style="padding: 0 5px;">月</td> <td style="padding: 0 5px;">日</td> <td></td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()	第	号]	保管開始日	令和	年	月	日	
[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	<input type="checkbox"/> 物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

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		
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)		
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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7		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(共有者)ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を作業所として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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「その他の事項」記載のとおり		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

1 土地（物件1乃至5）

- (1) 物件1乃至5の土地は一体となって画地を形成しており、各土地の境界は明確ではないが、一体画地全体の登記数量は確保されているものと思料され、一体画地の形状は概ね公図のとおりと認められる。

なお、各土地の正確な地積を把握するためには、境界確定及び専門家による測量を要するものと思料する。

- (2) 物件1乃至5の一体画地は、南側間口約73メートルが幅員約3.4メートルの前面道路に水路敷を介して接面し、現在、南東端で水路敷きに幅約4メートル、奥行き約2.6メートルのコンクリート製の橋を渡して南側の前面道路に接続している。前記の外、東側においても幅員約2.6メートルの道路に接面しているが、評価人によれば同道路は建築基準法上の道路ではないとのことである。

また、物件2の土地の北西側が水路及び赤道を介して北側の市道に接続しており、物件2の北西端の生垣のない部分から物件1乃至5の一体画地に入出力できるようになっている。ただし、評価人によれば、上記市道の南側境界が未確定なため、これらの水路及び赤道が市道に含まれているかについては不明とのことである。

- (3) 物件1乃至5の各土地の地勢は概ね平坦である。物件1乃至5の一体画地のうち物件1、物件2の北東部分及び物件3の土地は、物件6の建物及び同建物の未登記附属建物並びに物件7の建物の敷地として利用されており、物件6の附属建物符号2付近には祠がある。

物件2の登記記録上の地目は「田」であるが、北東部分は物件6の建物の未登記附属建物の敷地となっているほかは上記(2)の進入路及び未利用の雑種地で南西端付近には電柱とその支線がある。

物件4の土地の登記記録上の地目は「田」であり、周囲の土地からは約0.5メートル低くなっている。ただし、耕作はなされていない。

物件5の土地の登記記録上の地目は「畑」であり、北側の物件4の土地からは約0.5メートル高くなっている。物件5の土地も耕作はなされていない。

- (4) 茂原市農業委員会の回答によれば、物件2、物件4及び物件5の土地は農地法上の農地であり、買受けにあたっては買受適格証明書が必要である。

なお、物件3の土地については、転用許可（転用目的：作業場用地）を受けており、非農地との回答である。

- (5) 評価人の調査によれば、茂原市の「水害履歴マップ」において物件1乃至5の土地は水害注意区域に指定されているとのことである。

2 建物（物件6、7）

(1) 物件6

- ① 主である建物及び附属建物とも建築年月日は不明であるが、経済的耐用年数は満了していると思料される建物である。

- ② 主である建物内には多数の家財道具等の残置物があり、床面等の状態を確認できない箇所があった。また、たたきの上部には雨漏りによるものと思われるシミが見受けられた（写真⑩）。

- ③ 附属建物の公簿上の記載と異なる点等は次のとおり。

ア 符号1

符号1の建物の登記記録上の種類は「炊事場」であり、主である建物の北東部分に合棟したものの思料され、現況、附属建物としては存しないものと思料する。

イ 符号2

床面積：1階 約27平方メートル

2階 約27平方メートル

なお、2階への階段等はなく上がれなかったが、板を敷いただけの造りで見受けられた。建物内には農作業で使用する機具等が残置されていた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

- ウ 符号3
構 造：木造かわらぶき平家建
床面積：約33平方メートル
なお、建物内には材木、畳等の残置物があった。
- エ 符号4
現況、現存しない
- ④ 下記の物件目録にない附属建物（未登記附属建物）が3棟存する。
 - ア 未登記附属建物1
種 類：倉庫
構 造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積：約20平方メートル
 - イ 未登記附属建物2
種 類：倉庫
構 造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積：約12平方メートル
 - ウ 未登記附属建物3
種 類：便所
構 造：木造かわらぶき平家建
床面積：約2.6平方メートル
- (2) 物件7
評価人によれば、昭和59年3月12日に建築確認を受けた建物で経済的耐用年数は満了していると思料される建物であり、内壁にはヒビ割れが見受けられた（写真㉔）。

(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
<p>■ H (亡 R 相続人、 相手方 (共有者))</p>	<p>1 私は、亡 R の相続人で、これまで本件の対象土地建物を管理してきました。ライフラインのうち水道だけは、現在も供給を受けており、料金も支払っています。</p> <p>なお、私としては、昨年 (令和 4 年) に魂抜き供養をして一段落ついたので、鍵を司法書士に預けました。</p> <p>2 物件 6 の建物には、亡 Q の子の兄弟が居住していました。兄の亡 R と弟の亡 S になります。亡 R が平成 24 年 3 月 31 日に亡くなり、弟の亡 S がその後 2 年くらいして亡くなってしまったので、本件建物には誰も居住していません。</p> <p>3 物件 6 の主である建物の東側のトイレは、R は農業をしていましたので、便利なので外に作ったものだと思います。いつ建てたものかはわかりません。また、物件 1 乃至 3 の土地上に存する外の建物についても、いつ建てたものか、詳しいことはわかりません。</p> <p>4 物件 6 の附属建物符号 2 の建物である倉庫には農機具等が入っていて、2 階の床は抜けています。</p> <p>同倉庫に近くある祠は、お稲荷さんになります。</p> <p>5 平成 23 年 3 月 11 日の東日本大震災での被害は、特になかったようです。令和元年の台風では、物件 7 の建物の瓦が数枚飛びましたが、修復費用が数万円でしたので、修復してあります。</p> <p>6 物件 1 乃至 5 の土地の境界については問題はありません。</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

執行官の意見

- 1 物件6の主である建物、同建物の未登記附属建物を含む附属建物並びに物件7の建物の占有については、関係人の陳述及び立入調査の結果等から、所有者（共有者）以外の者の占有は認められず、7、8枚目記載のとおり認めた。
- 2 物件1乃至5の一体画地の北東端に存する2棟の建物及び物件6の主である建物の東側に存する建物については、いずれも登記がない。ただし、上記北東端に存する2棟の建物は倉庫であり、また、物件6の建物の東側に存する建物は便所であることから、物件6の主である建物と効用上一体として利用されている建物と思料されることから、物件6の主である建物の未登記附属建物と認めた。

(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
令和5年3月8日(水) 9:33-10:07	物件所在地	物件確認、外観撮影、全戸不在
令和5年3月9日(木) 16:30-17:05	茂原市役所	地番図等の交付申請、農業委員会にて農地照会書交付 (3/20農地照会回答書受領)
令和5年3月10日(金)	執行官室	申立人代理人弁護士から本件対象物件を管理に関与している司法書士を紹介された。その後、司法書士から本件対象物件を管理していた ■■■ を紹介された。
令和5年3月15日(水)	執行官室	本件当事者で物件を管理してきた ■■■ と立入調査日調整(電話)。なお、本件対象物件の鍵は司法書士に預けているので、同人から借りてきてもらいたいとのことであった。
令和5年3月20日(月) 9:22-12:18	物件所在地	評価人と共に臨場、本件物件を管理してきた ■■■ から聴取、間取り等確認、写真撮影、概測
令和5年3月28日(火) 10:27-10:33	千葉地方法務局茂原支局	物件1乃至3の土地を所在とする建物について登記事項証明書交付申請(登記なし、取下げ)
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</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

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 茂原市本納字大手下			地番	2986番1			
出力縮尺	1/600	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	明治9年7月11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。 **本書面はA3判をA4判に縮小した**

令和4年12月9日
千葉地方法務局茂原支局

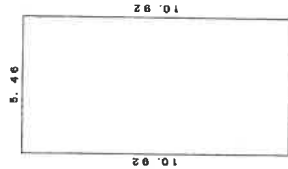
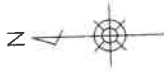
地図整理番号：M05132

登記官

建物図面各階平面図

各階平面図

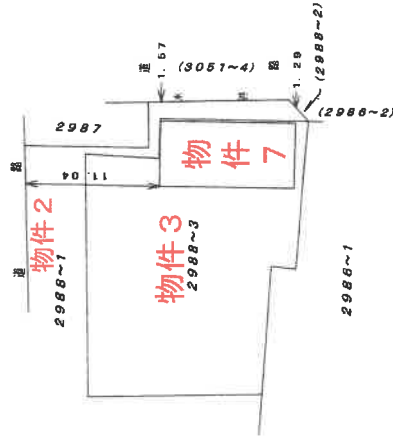
家屋番号	2988番3
建物の所在	茂原市本納字大手下2988番地3



求積表

$$5.46 \times 10.92 = 59.6232$$

床面積 59.62 m²



単位はメートル

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

年 9月26日作成

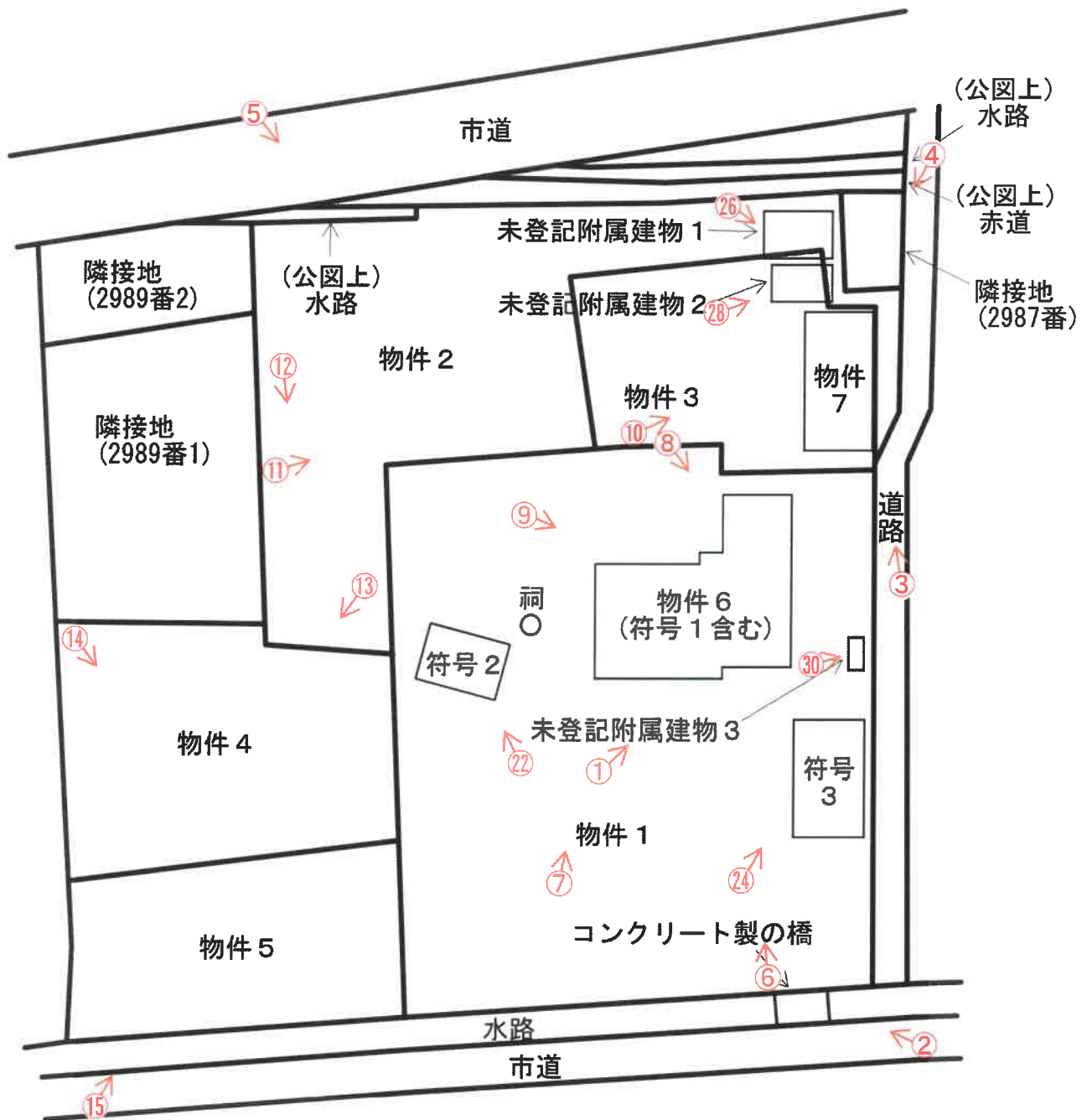
土地調査士
家屋

作成者

本書面はA3判をA4判に縮小した

土地建物位置関係図

評価人作成
(♯は写真撮影位置及び方向)



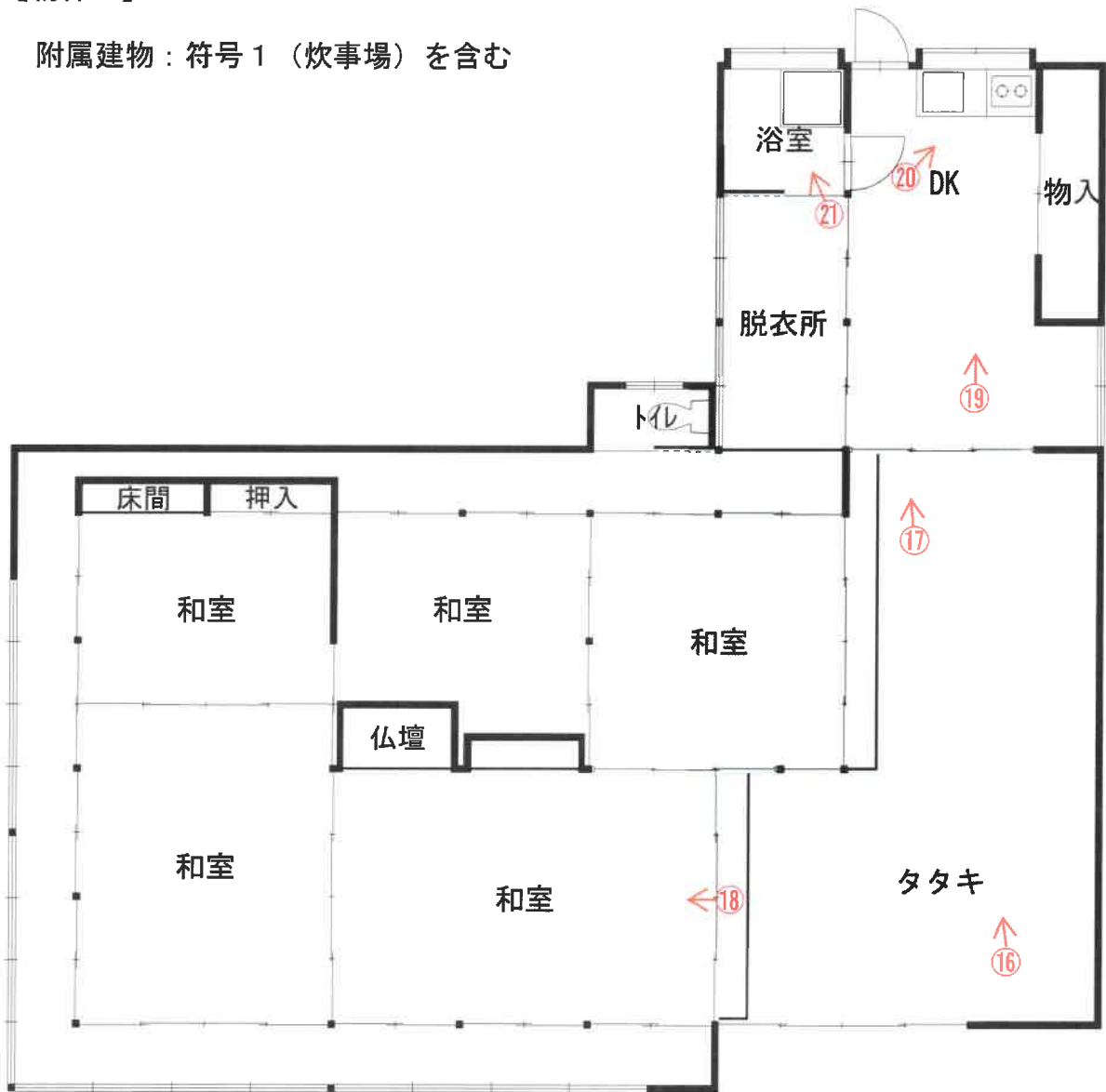
建物間取図

評価人作成

(♯は写真撮影位置及び方向)

【物件 6】

附属建物：符号 1（炊事場）を含む

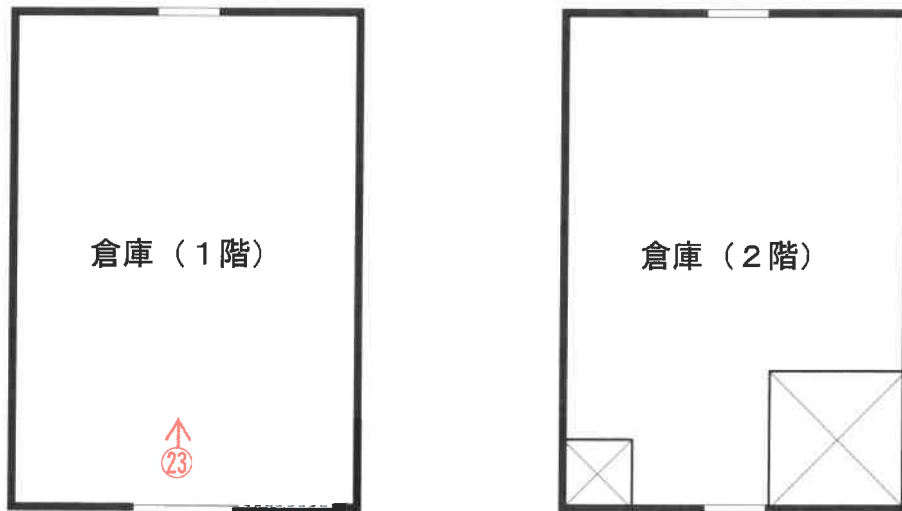


建物間取図

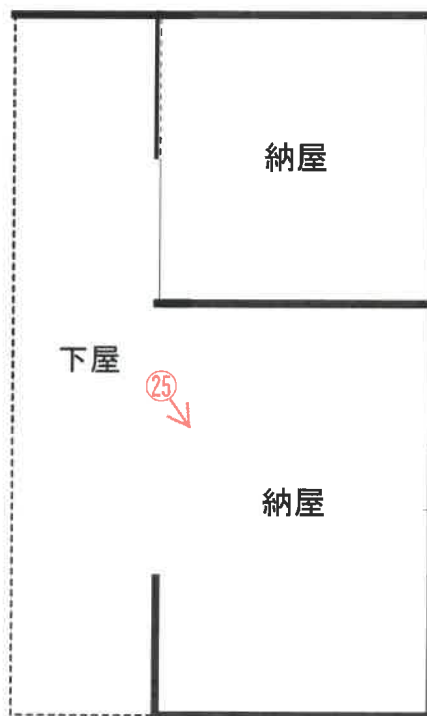
評価人作成

(♯は写真撮影位置及び方向)

【物件6】 附属建物：符号2



【物件6】 附属建物：符号3

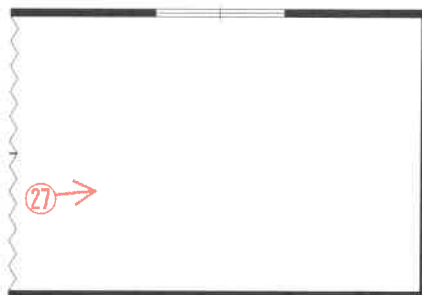


建物間取図

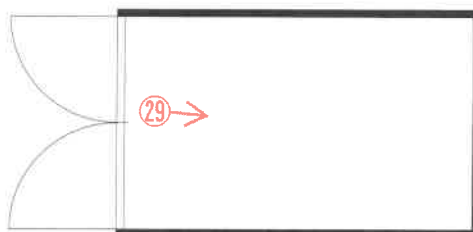
評価人作成

(♯は写真撮影位置及び方向)

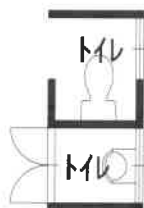
【未登記附属建物 1】



【未登記附属建物 2】



【未登記附属建物 3】

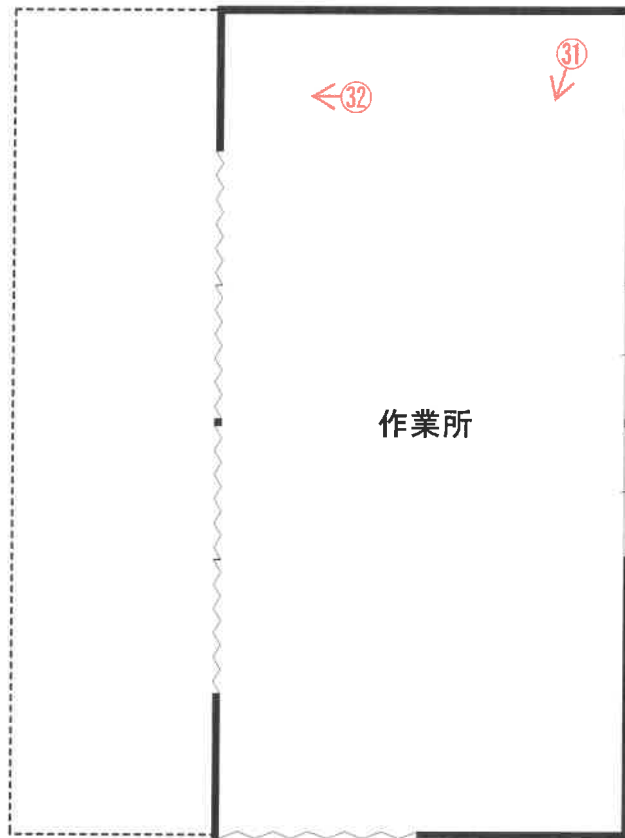


建物間取図

評価人作成

(みは写真撮影位置及び方向)

【物件 7】



①



コンクリート製の橋

物件1

②



③



④



⑤



物件2

物件6の主である建物

物件6の附属建物符号3

⑥



⑦

物件6の附属建物符号2

物件6の主である建物



⑧

物件6の主である建物に合棟していると思料される同建物の附属建物符号1部分



⑨



⑩



⑪



⑫



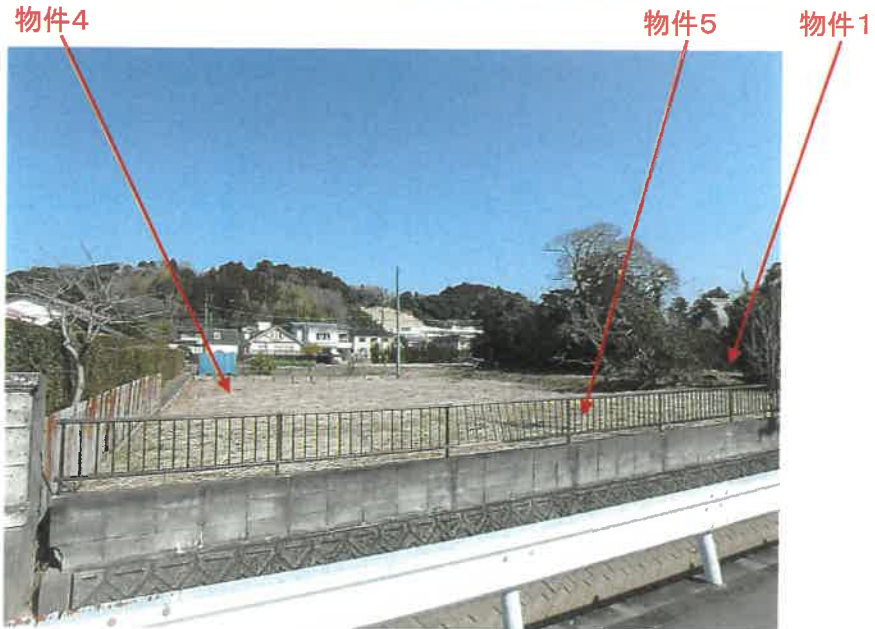
⑬



⑭



⑮



①6



①7



①8



①9



②0



②1



22



物件6
附属建物符号2

23



24



物件6
附属建物符号3

②5



物件6の未登記附属建物1

②6



②7



物件6の未登記附属建物2

28



29



物件6の未登記附属建物3

30



31



32



副本

令和4年（ケ）第424号

令和5年3月20日現地調査

令和5年3月21日評価

第23K-010号発行番号

令和5年4月18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

印東 伸泰

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,560,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 6,160,000 円
物件2 (土地)	金 80,000 円
物件3 (土地)	金 1,150,000 円
物件4 (土地)	金 90,000 円
物件5 (土地)	金 50,000 円
物件6 (建物)	金 1,690,000 円
物件7 (建物)	金 340,000 円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 3, 4, 5, 6, 7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, 2, 3の内訳価格は物件6建物（附属建物符号2, 附属建物符号3, 未登記附属建物1から3を含む）及び物件7建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6建物（附属建物符号2, 附属建物符号3, 未登記附属建物1から3を含む）及び物件7建物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。	地目：雑種地・一部宅地
3		物件目録記載のとおり。	地目：宅地
4		物件目録記載のとおり。	同左
5		物件目録記載のとおり。	同左
6		物件目録記載のとおり。	<p>主である建物 構造：木造かわらぶき平家建 床面積：約167.27㎡ ※附属建物符号1は主である建物に合棟したものと推測され、主である建物の現況床面積は上記のとおり。</p> <p>附属建物符号1 ※上記のとおり主である建物に合棟したものと推測される。</p> <p>附属建物符号2 構造：木造かわらぶき2階建 床面積：1階 約27㎡ 2階 約27㎡</p> <p>附属建物符号3 構造：木造かわらぶき平家建 床面積：約33㎡</p>

		<p>附属建物符号4・・・現存せず</p> <p>未登記附属建物1 用途：倉庫 構造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積：約20㎡</p> <p>未登記附属建物2 用途：倉庫 構造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積：約12㎡</p> <p>未登記附属建物3 用途：便所 構造：木造かわらぶき平家建 床面積：約2.6㎡</p> <p>住居表示未実施区域</p>
7	物件目録記載のとおり。	<p>同左</p> <p>住居表示未実施区域</p>
番号	特 記 事 項	
2～5	<p>茂原市農業委員会の回答によれば、物件2、4、5は農地法上の農地であり、買受適格証明が必要である。また物件3は転用許可（転用目的：作業場用地）を受けている。</p>	

物 件 目 録

1 所 在 茂原市本納字大手下
地 番 2986番1
地 目 宅地
地 積 1880.99平方メートル

共有者 A 持分18分の1
共有者 B 持分18分の1
共有者 C 持分18分の1
共有者 D 持分18分の1
共有者 E 持分18分の1
共有者 F 持分18分の1
共有者 G 持分21分の1
共有者 H 持分21分の1
共有者 I 持分21分の1
共有者 J 持分21分の1
共有者 K 持分21分の1
共有者 L 持分21分の1
共有者 M 持分21分の1
共有者 N 持分9分の1
共有者 O 持分9分の1
共有者 P 持分9分の1

2 所 在 茂原市本納字大手下
地 番 2988番1
地 目 田
地 積 810平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分18分の1
共有者 B 持分18分の1
共有者 C 持分18分の1
共有者 D 持分18分の1
共有者 E 持分18分の1
共有者 F 持分18分の1
共有者 G 持分21分の1
共有者 H 持分21分の1
共有者 I 持分21分の1
共有者 J 持分21分の1
共有者 K 持分21分の1
共有者 L 持分21分の1
共有者 M 持分21分の1
共有者 N 持分9分の1
共有者 O 持分9分の1
共有者 P 持分9分の1

3 所 在 茂原市本納字大手下

地 番 2988番3

地 目 田

地 積 346平方メートル

共有者 A 持分18分の1
共有者 B 持分18分の1
共有者 C 持分18分の1
共有者 D 持分18分の1
共有者 E 持分18分の1
共有者 F 持分18分の1
共有者 G 持分21分の1
共有者 H 持分21分の1
共有者 I 持分21分の1
共有者 J 持分21分の1
共有者 K 持分21分の1
共有者 L 持分21分の1
共有者 M 持分21分の1
共有者 N 持分9分の1
共有者 O 持分9分の1
共有者 P 持分9分の1

物 件 目 録

4 所 在 茂原市本納字大手下
地 番 299.1番
地 目 田
地 積 472平方メートル

共有者 A 持分18分の1
共有者 B 持分18分の1
共有者 C 持分18分の1
共有者 D 持分18分の1
共有者 E 持分18分の1
共有者 F 持分18分の1
共有者 G 持分21分の1
共有者 H 持分21分の1
共有者 I 持分21分の1
共有者 J 持分21分の1
共有者 K 持分21分の1
共有者 L 持分21分の1
共有者 M 持分21分の1
共有者 N 持分9分の1
共有者 O 持分9分の1
共有者 P 持分9分の1

5 所 在 茂原市本納字大手下
地 番 299.2番
地 目 畑
地 積 241平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分18分の1
共有者 B 持分18分の1
共有者 C 持分18分の1
共有者 D 持分18分の1
共有者 E 持分18分の1
共有者 F 持分18分の1
共有者 G 持分21分の1
共有者 H 持分21分の1
共有者 I 持分21分の1
共有者 J 持分21分の1
共有者 K 持分21分の1
共有者 L 持分21分の1
共有者 M 持分21分の1
共有者 N 持分9分の1
共有者 O 持分9分の1
共有者 P 持分9分の1

6 所 在 茂原市本納字大手下2986番地

家屋 番号 172番

種 類 居宅

構 造 木造草ぶき平家建

床 面 積 137.19平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 炊事場

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 18.18平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 木造かわらぶき2階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 37.19平方メートル
2階 28.76平方メートル

符 号 3

種 類 納屋

構 造 木造草ぶき平家建

床 面 積 51.23平方メートル

符 号 4

種 類 肥料舎

構 造 木造草ぶき平家建

床 面 積 23.14平方メートル

共有者 A 持分18分の1
共有者 B 持分18分の1
共有者 C 持分18分の1
共有者 D 持分18分の1
共有者 E 持分18分の1
共有者 F 持分18分の1
共有者 G 持分112分の5
共有者 H 持分112分の5
共有者 I 持分112分の5
共有者 J 持分112分の5
共有者 K 持分112分の5
共有者 L 持分672分の37
共有者 M 持分672分の37
共有者 N 持分9分の1
共有者 O 持分9分の1
共有者 P 持分9分の1

7 所 在 茂原市本納字大手下2988番地3

家屋 番号 2988番3

種 類 作業所

物 件 目 録

構 造 木造かわらぶき平屋建

床 面 積 59.62平方メートル

共有者	A	持分18分の1
共有者	B	持分18分の1
共有者	C	持分18分の1
共有者	D	持分18分の1
共有者	E	持分18分の1
共有者	F	持分18分の1
共有者	G	持分21分の1
共有者	H	持分21分の1
共有者	I	持分21分の1
共有者	J	持分21分の1
共有者	K	持分21分の1
共有者	L	持分21分の1
共有者	M	持分21分の1
共有者	N	持分9分の1
共有者	O	持分9分の1
共有者	P	持分9分の1

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1，2，3，4，5）

位置・交通	JR外房線「本納」駅の西方・約530m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	主に一般住宅が見られる地域	
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)	都市計画区分	非線引都市計画区域
	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	—
	その他規制	日影規制 建築基準法第22条及び第23条指定区域 茂原市景観条例
画地条件 (規模,形状等)	形状:(不整形地) 地勢:(略平坦地) 接道方位:(南・東) 南間口:(約73m) 東間口:(約60m) 地積:(3,749.99㎡) (特記事項1参照) 接面道路との関係:(南側市道に水路敷を介して接面するほか,東側公道に接面する) 隣地との高低差:(物件4土地が西側及び北側隣接地より約0.5m低いほかは隣接地と略等高)	
接面道路の状況	南側(市道) 路線名(3級2108号線) 幅員(約3.4m) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(有(水路敷あり)) 高低差(道路と概ね等高) ※当該市道には水路敷を介して接面する。(特記事項4参照)	
	東側(公道) 路線名(—) 幅員(約2.6m) 連続性(稍劣る) 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	南側: 建築基準法第42条2項 東側: 建築基準法上の道路ではない
	セットバック	不要 (特記事項4参照) セットバック部分の面積 —
	再建築の可否	可能であると推測(特記事項4参照)

土地の利用状況等	物件1~3	物件6建物（附属建物符号2，附属建物符号3，未登記附属建物1から3を含む）及び物件7建物の敷地及び雑種地															
	物件4・5	未利用農地															
	隣地	周辺には一般住宅が建ち並んでいる。															
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	なし															
土壌汚染等	<p>1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件1，2，3，4，5は従来より農家住宅の敷地及び農地として利用されてきたと推測され、土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。</p> <p>2. 現在、物件6建物（附属建物符号2，附属建物符号3，未登記附属建物1から3を含む）及び物件7建物の敷地，雑種地及び未利用農地であり，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。</p> <p>3. 茂原市教育委員会での調査によれば，物件2の北側一部は周知の埋蔵文化財包蔵地（本納城跡）の指定を受けている。</p>																
特記事項	<p>1. 航空写真により机上計測を行なったが，概ね登記数量は確保されているものと思料する。なお，正確な地積の把握には，専門家による測量が必要となる。</p> <p>2. 茂原市農業委員会の回答によれば，物件2，4，5は農地法上の農地であり，買受適格証明が必要である。物件2，4，5は耕作されていない。また物件3は転用許可（転用目的：作業場用地）を受けている。物件2，4，5の自然的条件は以下のとおりである。</p> <table border="1"> <tr> <td>地</td> <td>勢</td> <td>略平坦だが，物件4のみやや低い。</td> </tr> <tr> <td>日</td> <td>照</td> <td>普通</td> </tr> <tr> <td>水</td> <td>量</td> <td>不明</td> </tr> <tr> <td>土壌の肥沃度</td> <td></td> <td>普通</td> </tr> <tr> <td>耕作の難易</td> <td></td> <td>普通</td> </tr> </table>		地	勢	略平坦だが，物件4のみやや低い。	日	照	普通	水	量	不明	土壌の肥沃度		普通	耕作の難易		普通
地	勢	略平坦だが，物件4のみやや低い。															
日	照	普通															
水	量	不明															
土壌の肥沃度		普通															
耕作の難易		普通															

3. 現況，物件1，3は宅地である。これら土地と各建物の位置関係は土地建物位置関係図のとおりであり，物件2と物件3には物件6の未登記附属建物1及び未登記附属建物2が跨がって建在すると推測されることから，物件2は「雑種地・一部宅地」と判定した。また物件1には祠が存する。物件2南西端付近には電柱及び支線が存する。（土地建物位置関係図ご参照）
4. 物件1は南側で水路敷上のコンクリート製の橋（幅約4m，長さ約2.6m）を介して市道に接続しているが，茂原市建設課での聴取によれば，「水路の幅が2m以上ある場合，幅4m以上の橋を渡せば建築基準法第43条第2項の規定が適用され，接道しているものと認定されるが，延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合にあってはその延べ面積の合計）が200㎡以内の一戸建ての住宅であることとの制限がある」とのことであった。物件6建物（附属建物等を含む）及び物件7建物の延べ面積は200㎡を超えるが，「延べ面積が200㎡超の場合には県の許可を要する」とのことであった。
なお，近隣において実際に県の許可が下りている例があることから，本件物件についても許可される可能性はあるものと推測するが，実際の再建築に際しては，関係機関との詳細な協議が必要になるものと推測する。
当該南側の市道は建築基準法第42条2項道路に該当するが，当該市道との間には水路敷が介在するため，セットバックは不要である。
5. 物件2は北側で水路敷及び赤道を介して市道（3級2137号線，建築基準法第42条1項1号道路に該当）に接続しており，物件2の北西端付近から物件1乃至5の一体面地に入出りできるようになっている。当該市道の南側境界が未確定なため，これら水路敷及び赤道が市道に含まれるかについては不明である。
6. 茂原市の『水害履歴マップ』によれば，物件1，2，3，4，5は水害注意区域に指定されている。詳細は茂原市の『水害履歴マップ』ご参照。
7. 北東側隣接地（2987番）の登記記録は，地目：墳墓地，所有者：個人である。

2 建物の概況及び利用状況等

① (物件6)

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）	不明
	経 過 年 数	不明
	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	木造
	屋 根	かわらぶき
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板等
	内 壁	塗り壁等
	天 井	板等
	床	畳等
	設 備	キッチン, 浴室, 水洗トイレ等 (電気, 上水道, 都市ガス, 浄化槽)
	そ の 他	-
床面積（現況）	床面積 1階 約167.27㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	5DK（別添建物間取図参照）
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る ・ 建物外部及び内部のいずれも概ね経年相応の減耗等が生じている ものと判断される。	
建物の利用状況	所有者が空家の状態で占有している。	
特記事項	1. 屋内に多数残置物があり、床等の状態を確認できない箇所が多 かった。 2. 附属建物の概要は以下のとおりである。 附属建物符号1・・・主である建物に合棟したと推測される。	

符号	2
種類	倉庫
構造	木造かわらぶき2階建
床面積	1階: 約27㎡ 2階: 約27㎡ 計 約54㎡
建築年月日	不明
備考	2階は板を敷いただけの造りであり、階段等はないため2階の状態は確認できなかった。

符号	3
種類	納屋
構造	木造かわらぶき平家建
床面積	約33㎡
建築年月日	不明

附属建物符号4・・・現存せず。

未登記附属建物1

種類	倉庫
構造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積	約20㎡
建築年月日	不明
所有者	物件6所有者と同一と推定した。

未登記附属建物2

種類	倉庫
構造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積	約12㎡
建築年月日	不明
所有者	物件6所有者と同一と推定した。

未登記附属建物3

種類	便所
構造	木造かわらぶき平家建
床面積	約2.6㎡
建築年月日	不明
所有者	物件6所有者と同一と推定した。

② 物件7

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）		不明
	経過年数		不明
	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	木造	
	屋 根	かわらぶき	
	外 壁	亜鉛メッキ鋼板等	
	内 壁	塗り壁等	
	天 井	屋根裏板等	
	床	コンクリート等	
	設 備	－ (電気)	
	そ の 他	－	
床面積（現況）	延べ 59.62㎡		
現況用途等	現況用途	作業所	
	間取り	作業所（別添建物間取図参照）	
品 等	劣る		
保守管理の状態	劣る ・ 内壁にひび割れが生じている。このほかは建物外部及び内部のいずれも概ね経年相応の減耗等が生じているものと判断される。		
建物の利用状況	所有者が作業所の状態で占有している。		
特記事項	建築確認：昭和59年3月12日／長土第617号 検査済証：交付の記録なし		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① (土地 物件1, 3)

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	21,700	0.55	1,880.99	0.70	15,715,000
3	21,700	0.56	346	0.70	2,943,000

ア 標準価格：(公示価格等からの規準)

地価公示等(基準地 茂原(県)-9)

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 20,700 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(99.6)}{100} & \times & \frac{100}{(100)} & \times & \frac{100}{(95)} & \div & 21,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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±0% (格差率) 100

◇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) 95

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：【物件1】

(相乗積) 接道状況が劣る-20%、規模-30%、祠あり-1% (格差率) 0.55

【物件3】

接道状況が劣る-20%、規模-30% (格差率) 0.56

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) 0.70

②（土地 物件2，4，5）

当該地域の地価水準を考量し、対象近隣地域における標準画地の標準価格を査定し、次に対象地の個別価格形成要因を分析した結果、対象地の価格を下記のとおり査定した。

物件 番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	評価額 (円) (千未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2	700	0.38	810	215,000
4	700	0.56	472	185,000
5	700	0.56	241	94,000

ア 標準価格：取引事例等を参考に収益性を考慮して査定した。

イ 個別格差：【物件2】

(相乗積) 接道状況が劣る-20%，耕作されていない-30%，建物が存する-30%，周知の埋蔵文化財包蔵地に該当-1%，墳墓地に隣接する-1% (格差率) 0.38

【物件4】

接道状況が劣る-20%，耕作されていない-30% (格差率) 0.56

【物件5】

接道状況が劣る-20%，耕作されていない-30% (格差率) 0.56

ウ 地 積：登記簿数量による。

③ (建物 物件6, 7)

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	
6	主である建物	130,000	約167.27	0.01	217,000
	附属建物 符号2	70,000	約54	0.01	38,000
	附属建物 符号3	60,000	約33	0.01	20,000
	未登記附属 建物1	80,000	約20	0.02	32,000
	未登記附属 建物2	70,000	約12	0.01	8,000
	未登記附属 建物3	70,000	約2.6	0.01	2,000
				《物件6 小計》 317,000	
7	主である建物	70,000	59.62	0.01	42,000
計				359,000	

ウ 現価率

物件番号	①耐用年数法 (定率法)				②観察減価率	現価率 ①(D)×②	
	(A) 残価率	(B) 経過年数	(C) 経済的残存 耐用年数	(D) 定率法に よる率			
6	主である建物	5%	不明	0年	0.05	▲80% (0.20)	0.01
	附属建物 符号2	5%	不明	0年	0.05	▲80% (0.20)	0.01
	附属建物 符号3	5%	不明	0年	0.05	▲80% (0.20)	0.01
	未登記附属 建物1	5%	不明	0年	0.05	▲60% (0.40)	0.02
	未登記附属 建物2	5%	不明	0年	0.05	▲80% (0.20)	0.01
	未登記附属 建物3	5%	不明	0年	0.05	▲80% (0.20)	0.01
7	主である建物	5%	不明	0年	0.05	▲80% (0.20)	0.01

※いずれもの建物も建築年月日不明であるが、現況を鑑み経済的残存耐用年数は尽きているものと判断した。

① 耐用年数法(定率法)

$$(D) \text{定率法による率} = \left(\frac{B/(B+C)}{A} \right)$$

A. 残価率
B. 経過年数
C. 経済的残存耐用年数

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	15,715,000	0.20	場所的利益	3,143,000
2	215,000	0.20	場所的利益	43,000
3	2,943,000	0.20	場所的利益	589,000
計				3,775,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を20%と査定した。

※各建物に配分される土地利用権等価格は、各建物の建築面積の割合により按分した。

物件6建物 計 288.87 m² (83%) 3,775,000 × 83% ≒ 3,133,000
 物件7建物 59.62 m² (17%) 3,775,000 × 17% ≒ 642,000

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, 1③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) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
	1	15,715,000	- 3,143,000		0.70	0.70
2	215,000	- 43,000		0.70	0.70	80,000
3	2,943,000	- 589,000		0.70	0.70	1,150,000
4	185,000			0.70	0.70	90,000
5	94,000			0.70	0.70	50,000
6	317,000	+ 3,133,000	1.00	0.70	0.70	1,690,000
7	42,000	+ 642,000	1.00	0.70	0.70	340,000
一括価格 (合計)						9,560,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：土地が大規模であること、建物が経済的残存耐用年数を尽きているものと判断されること、農地も含む物件であり需要者が限定され市場性が減退すること等を考慮した。

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

- ・ 基準地価格（茂原（県）-9）

所 在	茂原市本納字内宿3052番2外
価 格	20,700円/㎡
位 置	JR外房線「本納駅」の西方約440mに位置する。
価 格 時 点	令和4年7月1日
地 積	246㎡
供 給 処 理 施 設	水道
接 面 街 路	北側幅員4.7m市道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域，第一種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要	中規模一般住宅のほか店舗等も見られる既成の住宅地域

第7 附属資料

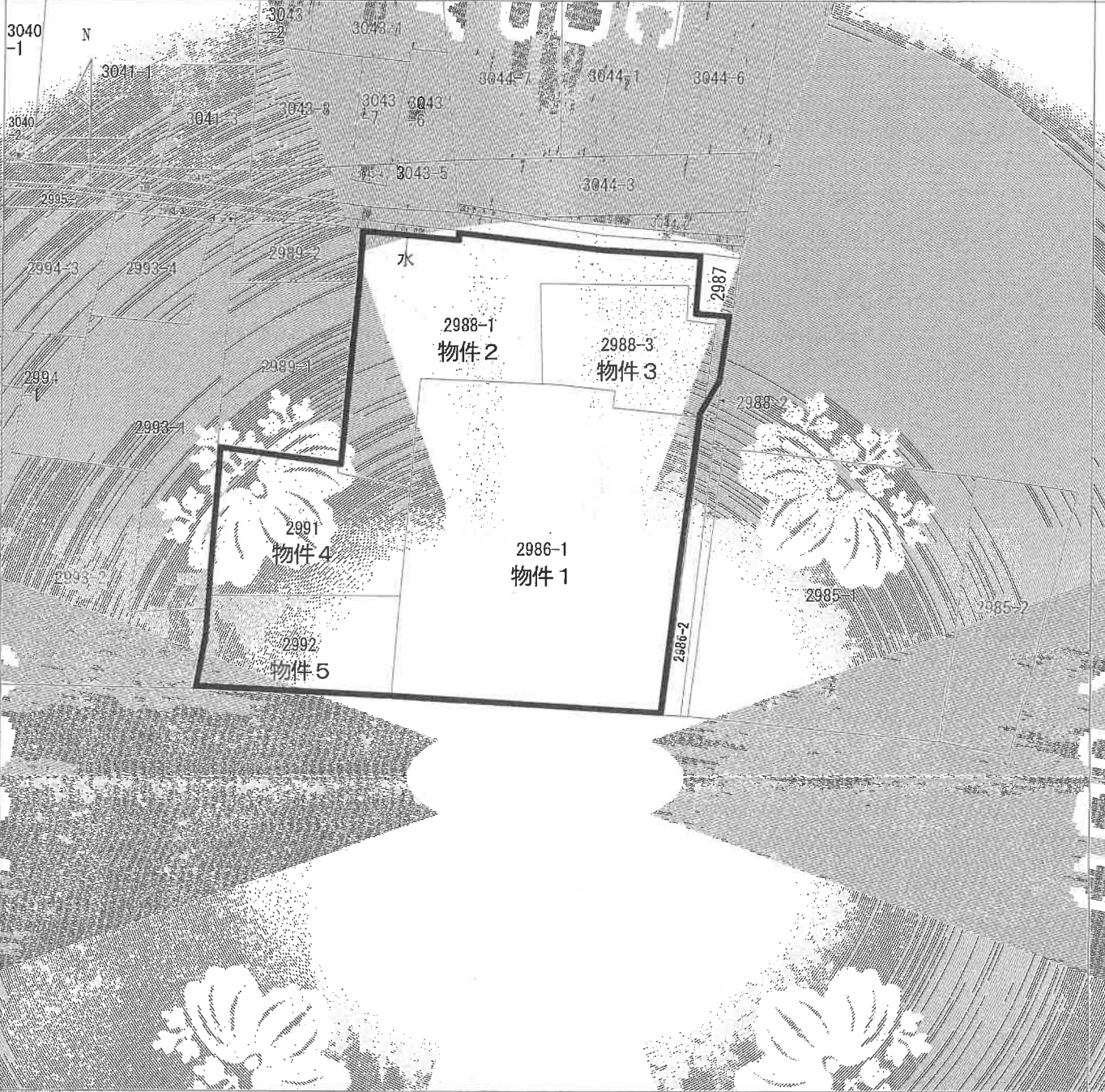
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 土地建物位置関係図

以 上

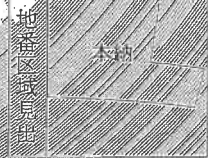
位置図



物件所在地



本図面に準ずる図面は、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。



所在地	茨城県市川市大字		地番	2986番1	
縮尺	1/600	精度区分	用途区分	分類	地区に準ずる図面
作成年月日	明治9年7月1日		備付年月日(原区)	補正事項	種類
					図記台帳明細地区

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

公 図 写

本図面はA3判をA4判に縮小したものです

令和4年12月9日
千葉県地方務局茨原支局
登記係

地図整理番号：M05132
(1/1)

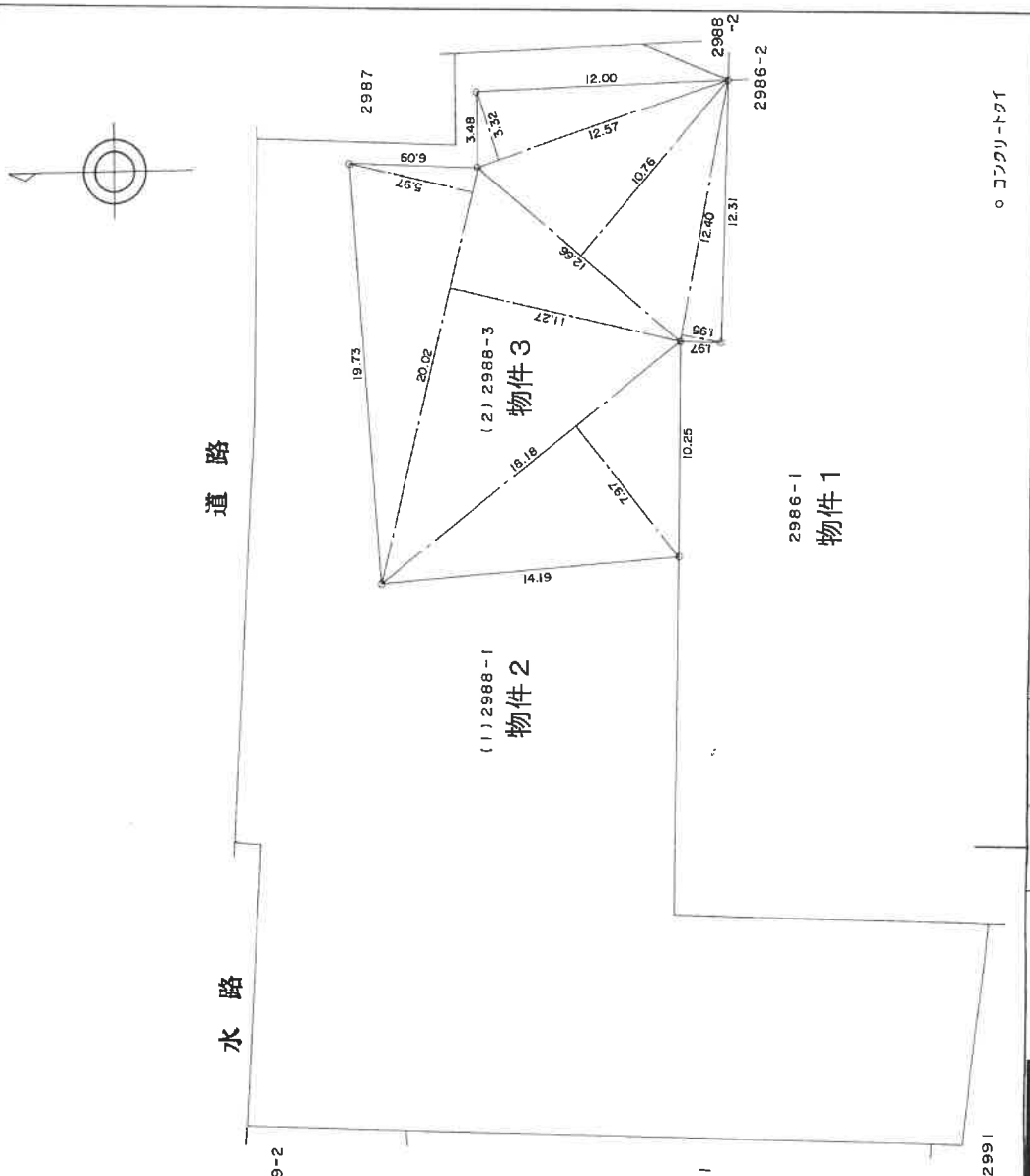
登記年月日：昭和59年1月25日

148166

地番 2988-3

土地の所在 茂原市本納字大手下

59.1.25
地積測量図



2989-2

(2)	20.02	x	5.97	=	119.5194
	20.02	x	11.27	=	225.6254
	18.18	x	7.97	=	144.8946
	12.57	x	3.32	=	41.7324
	12.66	x	10.76	=	136.2216
	12.40	x	1.95	=	24.1800
			1/2	=	692.1734
				=	346.0867

(1) 1157.0247 - 346.0867 = 810.9380

2989-1

作製者

申請人

縮尺 1/250

昭和59年1月23日作製

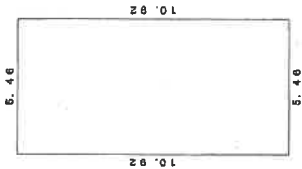
コブクリートク1

本図面はA3判をA4に縮小したものです
(行兼土地測量師士会図紙)

各階平面図

各階平面図

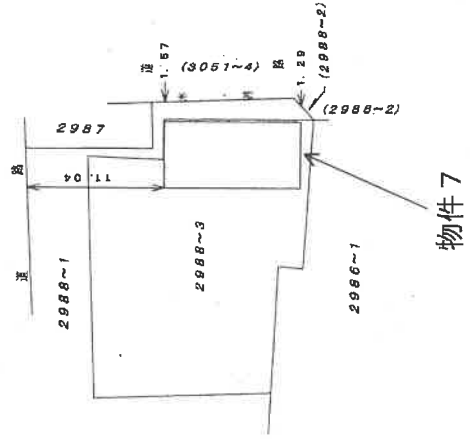
家屋番号 2988番3
 建物の所在 茂原市本納字大手下2988番地3



求積表

$$5.46 \times 10.92 = 59.6232$$

床面積 59.62 m²



本図面はA3判をA4に縮小したものです 単位はメートル

作成者

縮尺 1/250

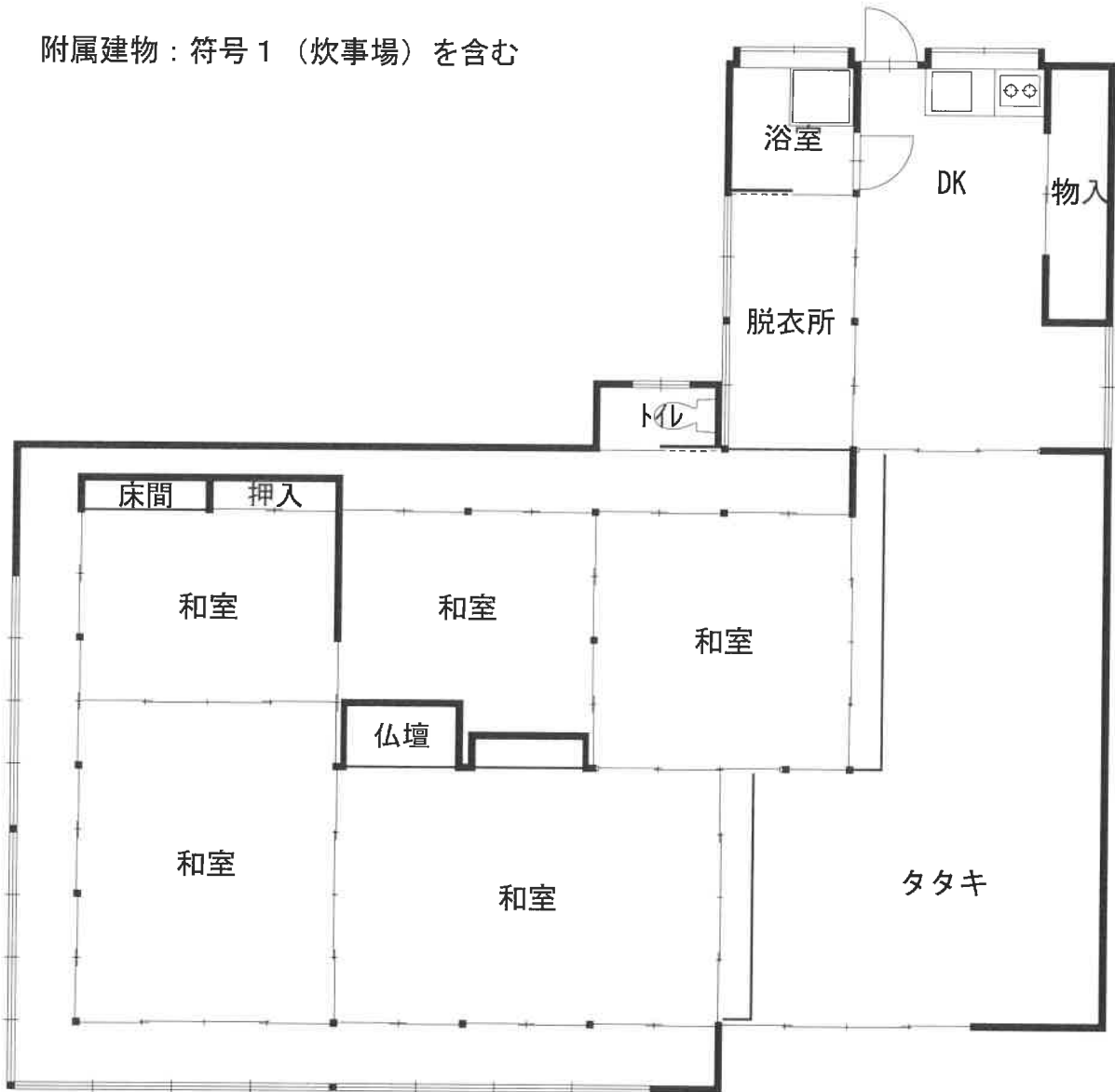
申請人

1/500 単位はメートル

建物間取図

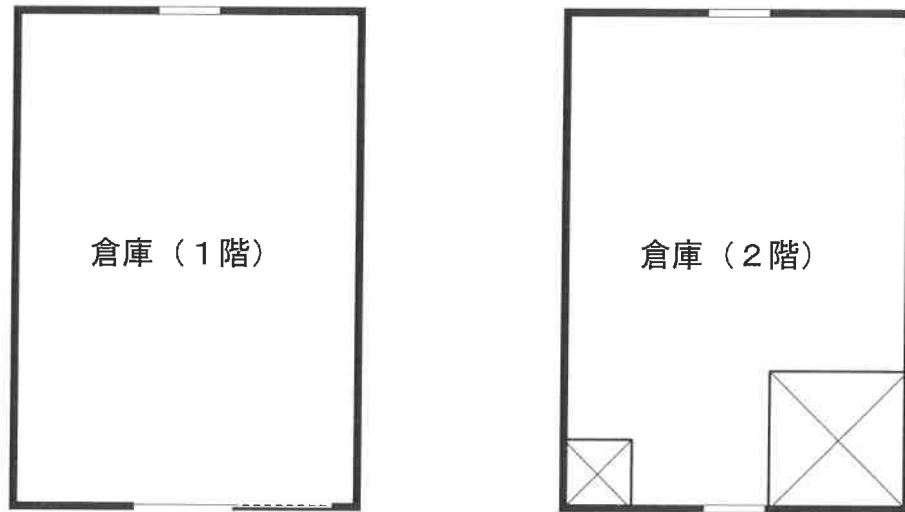
【物件6】

附属建物：符号1（炊事場）を含む

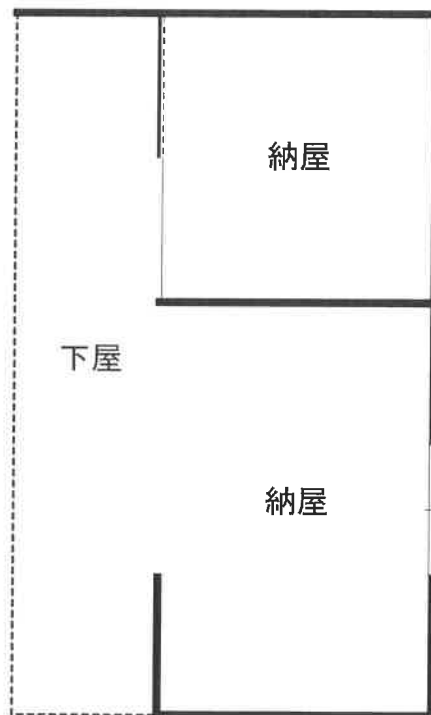


建物間取図

【物件6】 附属建物：符号2

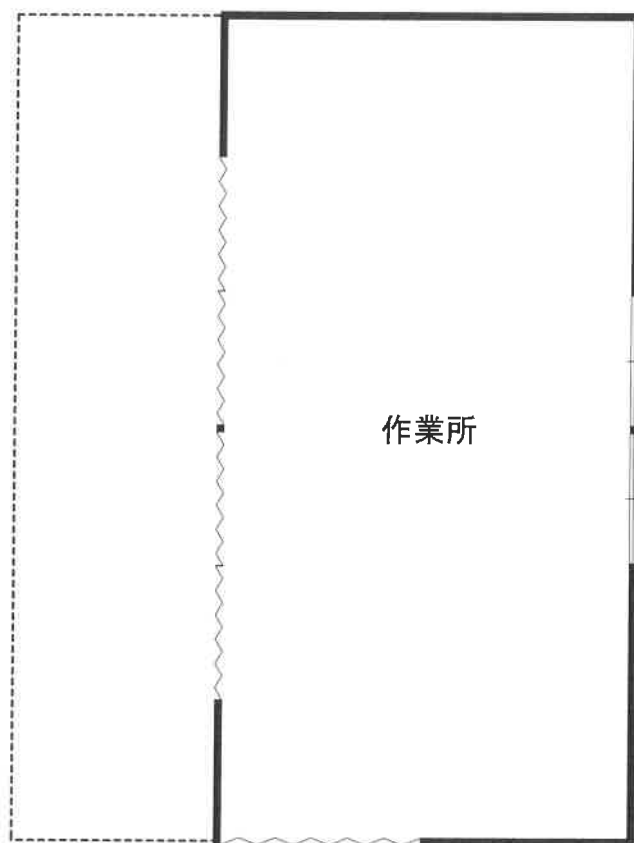


【物件6】 附属建物：符号3



建物間取図

【物件 7】



建物間取図

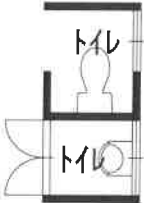
【未登記附属建物 1】



【未登記附属建物 2】



【未登記附属建物 3】



土地建物位置関係図

