

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月17日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 重 松 孝 尚

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。
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 4月17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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
3, 4	1,030,000 824,000	一括	206,000	27,051	0
3	470,000				
4	560,000				
備考					



物 件 目 録

- 3 所 在 市原市中高根字新林
地 番 1373番107
地 目 宅地
地 積 231.46平方メートル
- 4 所 在 市原市中高根字新林1373番地107
家屋 番号 1373番107
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 57.00平方メートル
2階 50.00平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約70.50平方メートル
2階 50.00平方メートル



物件明細書

令和 6年 1月29日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 中嶋路彦

1 不動産の表示

【物件番号3, 4】

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3, 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しを猶予される。

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

3 所 在 市原市中高根字新林
地 番 1373番107
地 目 宅地
地 積 231.46平方メートル

4 所 在 市原市中高根字新林1373番地107
家屋 番号 1373番107
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 57.00平方メートル
2階 50.00平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約70.50平方メートル
2階 50.00平方メートル



令和5年（ケ）第196号
令和5年8月3日受理
令和5年9月25日提出

現況調査報告書

(物件番号3、4)

千葉地方裁判所
執行官 関根裕幸

(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

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 3 | 所 在 | 市原市中高根字新林 |
| | 地 番 | 1373番107 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.46平方メートル |
| 4 | 所 在 | 市原市中高根字新林1373番地107 |
| | 家屋 番号 | 1373番107 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.00平方メートル
2階 50.00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3
現況地目	■宅地（物件3） □公衆用道路（物件 ） □ （物件 ）
形 状	□公図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり □ ■地積測量図のとおり □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	4枚目「その他の事項」記載のとおり
建 物	物件4
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が異なる（■主である建物 □附属建物） □種 類： □構 造： ■床面積：1階 約70.50㎡
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	4枚目「その他の事項」記載のとおり
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [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

(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件4関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> A (占有者) <input type="checkbox"/> ()) の陳述 / ■提示文書 (給与支払明細書等) の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成26年6月22日 (占有者の陳述を斟酌した上、電気受給契約の契約開始日から推定)	
最初の契約等	契約日	平成26年6月22日ころ
	期間	平成26年6月22日ころから <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()	
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎月 金30,000円 (毎月末日限り当月分支払と推定される。) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
<p>1 占有者は5枚目「関係人の陳述等」に記載のとおり述べ、同人からは、「家賃 30,000」と記載された給与支払明細書等の提示を受けた。室内には、占有者が生活の用に供していると思料される家財道具及び日用品等が存在し、居住の実態も認められた。</p> <p>2 以上の状況、関係人の陳述及び立入調査の結果等から、占有者は、遅くとも電気受給契約の契約開始日である平成26年6月22日から、賃借権に基づき本建物を占有しているものと認めた。なお、同人の賃借権は(根)抵当権に遅れる。</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

(3 枚目)

そ の 他 の 事 項

■ 本土地について

- 1 本建物の敷地、駐車スペース及び庭として利用されている。
- 2 東側が幅員約12～14メートルの県道に、北側が幅員約3.2メートルの私道に、西側が幅員約4メートルの法定外道路に接面する三方路地となっており、現況の形状は地積測量図の記載と概ね一致しているものと思料される。
 なお、評価人の調査によれば、北側の接面私道についてはセットバックが必要であるところ(約8.2㎡)、現況はセットバック済みとなっており、北東端部分には隅切りとなっている部分もある(接面道路との高低差については評価書を参照)。
- 3 南西側から北西側の庭部分には雑草や樹木が生い茂っており、地面に穴があいている箇所がある。また、北西端部分にはスチール製簡易物置が1台設置されている(基礎はなく動産である。)
- 4 その他、評価人の調査によれば、以下のとおりである。
 - (1) 周知の埋蔵文化財包蔵地(南名山遺跡)に指定されているため、建築物の建築等を行う場合は文化財保護法に基づく届出等の手続が必要となる。
 - (2) 再建築の可否については、原則不可である。ただし、本建物が既得権に基づく都市計画法の許可を受けて建築されているため、市原市の関連条例において定められている事由に該当する場合には、都市計画法の許可を受けることにより再建築(使用、居住を含む。)が可能となるが、当該許可申請にあたっては、事前に市原市担当部署と協議をして欲しいとのことである。

■ 本建物について(各部屋の配置については、10枚目「間取略図」参照)

- 1 木造スレート葺2階建の戸建住宅であり、間取りは4LDK+物置となっている。
- 2 1階の物置は未登記増築部分であり、評価人の概測による床面積は約13.5㎡である(増築時期は不明)。
- 3 築後約33年経過しているため、室内外ともに経年による損耗等が見受けられた。その他、室内外の状況は以下のとおりである(A から聴取した損傷箇所等については、5枚目「関係人の陳述等」参照)。
 - (1) 外壁の一部に剥がれている箇所がある。
 - (2) 2階のベランダの笠木が破損しており、側壁に亀裂が入っている。これが原因となって、雨漏りが発生しており、階下の物置では天井材が崩落している。
 - (3) 2階部分では複数個所で雨漏り跡(カビやシミ)があり、和室(2)では、その影響で天井及び壁面のクロスが剥がされている。
 - (4) 2階の洋室、和室(1)及び(2)の天井部分には東西にわたって亀裂が入っている。
 - (5) 建て付けが悪くなっており、1階の物置の出入口ドアの開閉に支障がある。
- 4 評価人の調査によれば、1階の未登記増築部分(物置)についての建築確認申請等の手続は確認できなかったとのことである。
- 5 評価人の調査によれば、本建物は都市計画法の「属人性」のある開発許可を受けて建築された建築物であるため、許可を受けた所有者以外の者による使用(居住を含む。)は、原則として都市計画法違反になると思料されるとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

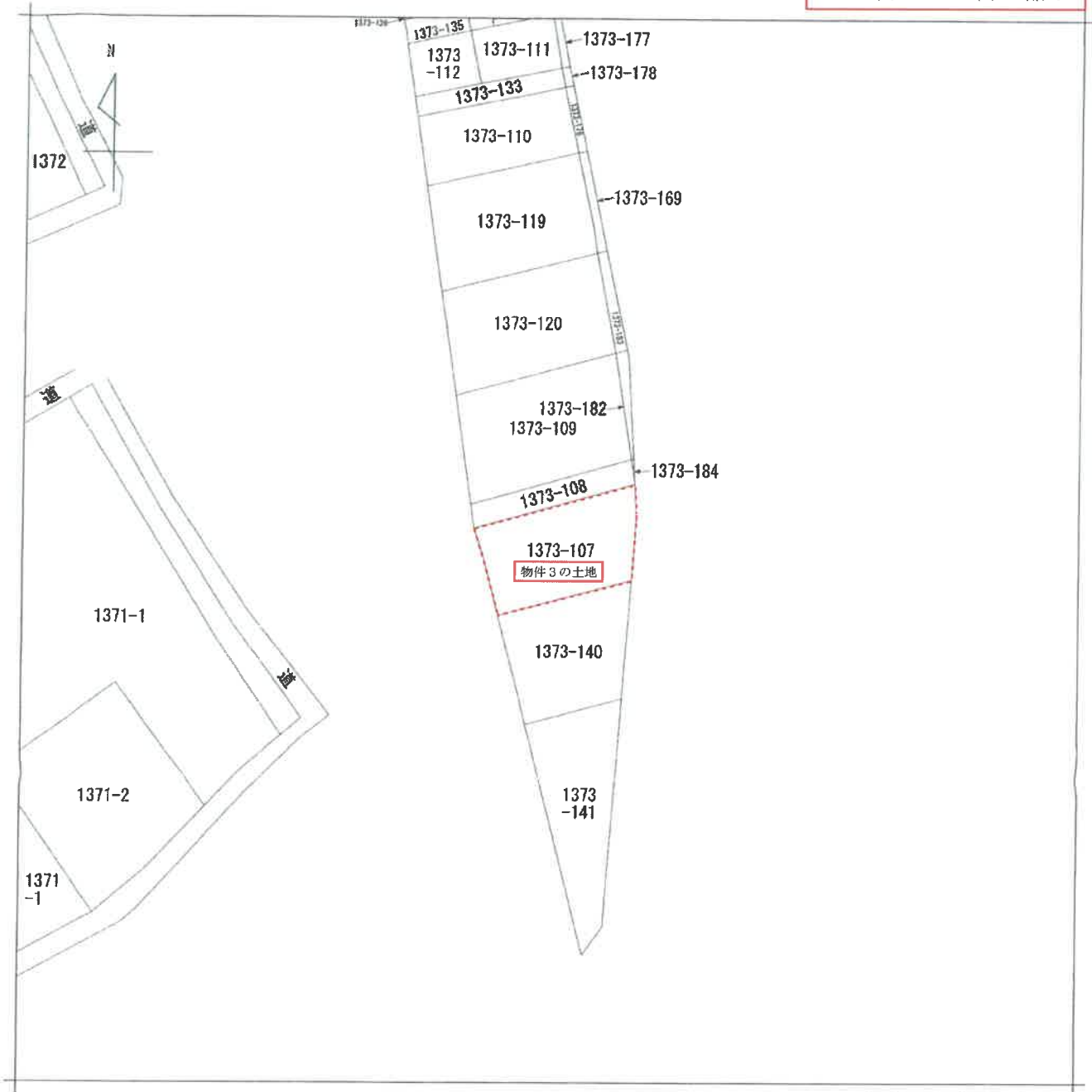
(4 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (占有者)	<p>1 私は以前まで債務者会社で働いていたことがあり、社宅扱いで本建物に住み始めました。契約書はありません。住み始めたのは10年以上前だったと思います。債務者会社で働いていた当時は家賃が天引きされていました。</p> <p>2 債務者会社がこのような状態になる前に、私は退職しましたが、その後も本建物に住み続けて現在に至っています。債務者会社を退職した後から現在に至るまでの家賃は市役所から毎月支払われていると思います。</p> <p>3 住宅地図の表記では、私の姓以外にもう一人の姓が記載されていますが、これは以前まで同居していた同居人の姓です。行くところがなかったので、ここに住まわせていました。室内には同人の私物が残っていますが、現在は施設に入ったため、ここに戻ってくることは無いと思います。</p> <p style="text-align: right;">(以上、令和5年9月1日物件所在地で面談)</p> <p>1 先日お話したとおり、本建物には私が一人で住んでいます。ペットは飼っていません。私が債務者会社で働いていた際の給与支払明細書と市役所からの文書を用意しておいたので確認して下さい(各文書の提示を受けて、これを確認した。)。本建物に住み始めた当初から現在に至るまで、家賃は月額3万円です。</p> <p>2 私がこの建物に住み始める前は債務者会社代表者兼所有者がここに住んでおり、債務者会社の本店所在地もここになっていました。そのため、2階部分には債務者会社代表者兼所有者が住んでいた時の家財道具が残っています。</p> <p>3 1階の増築部分は債務者会社代表者兼所有者がここに住んでいた時に造られたものです。現在は物置になっています。</p> <p>4 リフォームや修繕が何も行われていないので、以下のとおり、雨漏りや住宅設備の不具合があります。本建物では井戸水を使用していますが、水質検査を受けていないため、飲用としては使用していません。浄化槽については、私自身で点検しています。防蟻の処理は何もしていません。</p> <p>(1) 2階のベランダの笠木が破損したままになっており、側壁にも亀裂が入っています。ここから雨水が入っており、ベランダが傾いているので、ベランダに上がることはできないと思います。また、階下の増築部分では雨漏りで天井材が崩落しています。このほかにも、2階部分では複数個所で吹込みによる雨漏り跡があると思います。</p> <p>(2) 浴室では、循環器が取り外されたままになっているので、お湯を貯めることができません。キッチンではガスコンロと換気扇が壊れていて使用することができません。</p> <p>5 本土地の南西側の庭部分では、以前、債務者会社代表者兼所有者が穴を掘ったことがありました。私が埋め戻しましたが、まだ穴が残っているため、これにより本建物自体が傾いているかもしれません。</p> <p style="text-align: right;">(以上、令和5年9月13日物件所在地で面談)</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
(5 枚目)

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8月14日(月) 16:20 - 16:35	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため、調査協力依頼文書を投函(応答なし。)
令和5年8月15日(火)	当庁執行官室	ライフライン(電気)照会書を郵送 (令和5年8月25日、郵送で回答あり。)
令和5年8月16日(水) 12:20 - 12:25	千葉地方法務局 市原出張所	接面道路(北側)の不動産登記事項証明書の交付を請求
令和5年8月16日(水) 13:00 - 13:20	市原市役所	①本土地の地番図及び同(航空写真の重ね図) ②本建物の家屋見取図 の交付を請求
令和5年9月1日(金) 14:55 - 15:20	物件所在地	■ A ■ と面談し、占有状況等を聴取 立入調査日時調整
令和5年9月11日(月)	当庁執行官室	債務者会社代表者兼所有者に対し、調査協力依頼文書を郵送(特定記録)(応答なし。)
令和5年9月13日(水) 10:50 - 12:10	物件所在地	立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影 間取り確認、■ A ■ と面談
年 月 日 () : - :		
<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
(6 枚目)



(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。



A 中高根

請求部分	所在 市原市中高根字新林			地番	1373番107		
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				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。

(千葉地方務局市原出張所管轄)

令和5年3月17日

千葉地方務局

請求番号：23-1

登記官

(1/1)

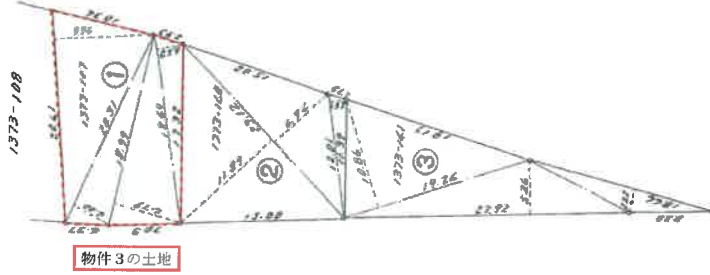
登記年月日：昭和55年5月27日

423872

地積測量図 55.5.27

地番 1373-107-140-141

土地の所在 市原市中原区新林



寸法表

物件番号	手合い	方丈	ハライシヤキ
① 1373-107	20.61 X	9.94 =	204.8634
	20.31 X	4.00 =	81.2400
	18.99 X	6.79 =	128.9421
	18.49 X	2.59 =	47.8891
		2S =	462.9346
		S =	231.46730
② 1373-140	23.12 X	11.89 =	274.8968
	23.12 X	6.94 =	160.4528
	12.01 X	1.57 =	18.8557
		2S =	454.2053
		S =	227.10265
③ 1373-141	19.24 X	10.86 =	208.9464
	27.92 X	5.26 =	146.8592
	18.44 X	2.22 =	40.9368
		2S =	396.7424
		S =	198.37120

作製者

昭和55年5月23日作製

申請人

縮尺 1/500

(千葉土地家産調査士会所属)

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。
(千葉地方法務局市原出張所印)

令和5年3月17日 千葉地方法務局

登記簿

建物図面 3.3.15
各階平面図

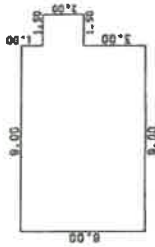
家屋番号 / 37.3番/07

建築物の所在 市原市中高根字新林 / 373番地/07

152040

各階平面図

1 階

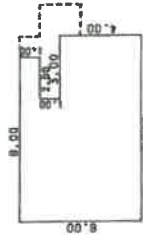


物件4の建物

求積表

8.00 X 8.00	=	54.0000
2.00 X 1.50	=	3.0000
合計		57.0000
床面積		57.00 ㎡

2 階

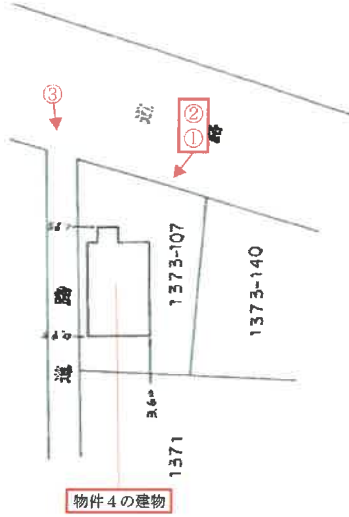
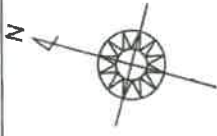


物件4の建物

求積表

6.00 X 6.00	=	36.0000
1.00 X 2.00	=	2.0000
4.00 X 5.00	=	12.0000
合計		50.0000
床面積		50.00 ㎡

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会所属)

(平成 3 年 3 月 11 日 作成)

登記年月日：平成3年3月15日

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。

(千葉県方法務局市原出張所管轄)

令和5年3月17日

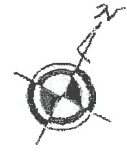
千葉県方法務局

登記官

請求番号：23-2

《 間 取 略 図 》

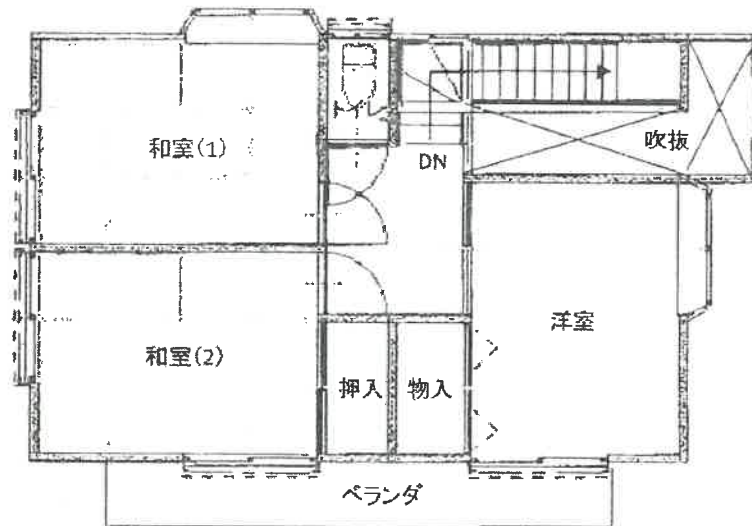
評価人作成



【 1階 】



【 2階 】



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

物件4の建物（物件3の土地）①



物件4の建物（未登記増築部分（物置））②



物件3の土地（北側のセットバック部分及び北東側の隅切り部分）③



1階（リビング・ダイニング）④



1階（未登記増築部分（物置））⑤



1階（未登記増築部分（物置）の天井部分）⑥



1階 (キッチン) ⑦



1階 (洗面・脱衣室) ⑧



副 本

令和 5 年 (ケ) 第 196号

令和5年9月13日 現地調査

令和5年9月22日 評 価

第 2023 - 29 号 発行番号

令和5年9月28日 提出日

千葉地方裁判所

民事第4部 御中

評 価 書

2分冊の2 (物件3及び4)

評価人 不動産鑑定士

秋 葉 節 久

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,030,000 円	
内 訳 価 格	
物件3 (土地)	金 470,000 円
物件4 (建物)	金 560,000 円

1. 一括価格は、物件3及び4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3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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。
従って、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
3	物件目録記載のとおり。		同左。
4	物件目録記載のとおり。		1階に増築されている部分（床面積：約13.5㎡（概測），増築時期：不明）があるため，現況の1階の床面積は，約70.50㎡（概測）である。 その他は同左。 住居表示未実施区域。
番号	特記事項		
4	<p>1. 買受人に対抗対抗出来ない占有権原（6か月の明渡猶予の適用）が付着している。</p> <p>2. 物件4建物は，都市計画法の「属人性」のある開発許可を受けて建築された建築物であるため，許可を受けた所有者以外の者が，使用したり，居住した場合は，原則，都市計画法違反となるものと思料される。</p>		

現況欄に記載のない事項については，ほぼ登記記載と同じ。

物 件 目 録

- 3 所 在 市原市中高根字新林
地 番 1373番107
地 目 宅地
地 積 231.46平方メートル
- 4 所 在 市原市中高根字新林1373番地107
家屋 番号 1373番107
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 57.00平方メートル
2階 50.00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3）

位置・交通	小湊鉄道「光風台」駅の南西方 約 2.7km（道路距離，以下同じ） 小湊鉄道「馬立」駅の北西方 約 2.7km （別添「位置図」参照）	
付近の状況	周辺は，一般住宅，併用住宅の外，山林等も見られる地域であるが，昭和60年8月に市街化調整区域に指定され，その後は開発が抑制されていることもあり，山林，農地，ゴルフ場等が多い地域となっており，また，公共・公益施設，生活利便施設等への接近性も劣る。地勢は概ね平坦で，日照・通風等は普通である。	
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	市街化調整区域
	用途地域	記載なし
	建ぺい率	指定：60%
	容積率	指定：100%
	防火地域	指定なし
	その他の規制	建築基準法22条指定区域，居住誘導区域外，都市機能誘導区域外，景観計画区域
画地条件	形状：（台形状の画地） 地勢：（ほぼ平坦） （特記事項1参照） 間口：（東）（約 13.3m） 奥行：（約 20.6～17.3m） 地積：（約 231.46㎡）（登記数量とほぼ同じ） 接面道路との関係：（三方路）（東側県道とほぼ等高） （北側私道より約0～0.6m高） （西側法定外道路より約0～0.6m高）	
接面道路の状況	東側（県道） 路線名（上高根北袖線） 幅員（約12～14m） 連続性（普通） 舗装（舗装） 歩道（両側） 側溝（片側） （特記事項2参照）	
	北側（私道） 路線名（－） 幅員（約3.2m） 連続性（普通） 舗装（舗装） 歩道（無） 側溝（無）	
	西側（法定外道路） 路線名（－） 幅員（約4m） 連続性（普通） 舗装（未舗装） 歩道（無） 側溝（無）	
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	東側：建築基準法42条1項1号 北側：建築基準法42条2項 西側：建築基準法42条1項3号
セットバック	東側県道・西側法定外道路：不要 北側私道：要 セットバック部分の面積（約8.2㎡）（概測） （特記事項3参照）	
再建築の可否	原則不可であるが，市原市の「都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例」（条例第4条第7号）に該当する場合は可能。（特記事項4参照）	

土地の利用状況及び隣地の状況等	物件3	物件4建物等の敷地（特記事項5参照）
	隣地	・北側：私道を介して併用住宅 ・南側：一般住宅 ・東側：県道を介して山林 ・西側：法定外道路を介して山林
供給処理施設 (敷地内までの引込みを基準に、引込みが有る場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。)	上水道 なし（井戸水を利用，特記事項6参照） ガス配管 なし（LPガスを利用） 下水道 なし（個別浄化槽を利用，特記事項7参照）	
土 壌 汚 染 等	<p>1. 物件3土地は、閉鎖登記簿謄本、現地調査等から土壌汚染の恐れのある利用がなされた可能性は少ないと判断されること、また、物件3土地は、2階建の住宅の敷地であり、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、地下埋設物の存する可能性は低いと判断されることから、土壌汚染及び地下埋設物については考慮外とした。</p> <p>2. 市原市教育委員会での調査によれば、物件3土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地「南名山遺跡」に指定されていることから、建築物の建築や土木工事等を行なう場合は、文化財保護法により、届出等の手続きが必要とのことである。</p>	
特 記 事 項	<p>1. 物件4建物の占有者の陳述によれば、物件3土地の一部に穴が開いている箇所があったが、同人が埋め戻したとのことである。</p> <p>2. 側溝は、物件3土地の反対側の歩道に築造されており、物件3土地側には築造されていない。</p> <p>3. 現況、セットバックしており、塀も後退して築造されている。尚、北東角部分にセットバックではないが、隅切りとなっている部分（約1.7㎡（概測））がある。</p> <p>4. 市原市都市部宅地課での調査によれば、物件4建物は、物件3土地について、既得権に基づく都市計画法第29条の許可（開発許可番号：平成2年8月29日、市宅指令第21-102号、検査済証：平成2年10月15日、第77号）を受けて建築されているとのことである。既得権に基づく許可は、「属人性」のある許可であるため、物件4建物は、「属人性」のある建築物であり、①許可を受けた所有者以外の者が、使用したり、居住した場合は、原則、都市計画法違反となる②許可を受けた所有者以外の者の再建築は原則不可とのことである。但し、市原市の「都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例」の第4条第7号に該当する場合は、都市計画法第42条の許可を受けることにより、許可を受けた所有者以外の者が、①使用したり、居住すること②再建築をすることが可能になるとのことであるが、都市計画法第42条の許可申請を行なう場合は、事前に市原市都市部宅地課と協議をして欲しいとのことである。尚、許可要件の一つに、「建築確認を受けて建築され、建築された日から法の規定に違反せずに10年を経過した建築物」であることがあるが、物件4建物は、増築されている（増築時期不明）が、市原市都市部建築指導課での調査によれば、建築基準法の確認申請等手続きは確認出来なかったため、都市計画法第42条の許可申請をする場合は、増築した部分を是正して、当初に建築された状態にする必要があるものと推察される。</p> <p>5. 物件3土地の北西角部分に、スチール製の物置が1棟存するが、基礎はなく据置型であることから、動産と判断した。</p>	

特 記 事 項	<p>6. 市原市上下水道部給水課での調査によれば、物件3土地の東側接面県道には上水道本管が敷設されているとのことである。井戸ポンプは、物件3土地の西側部分に設置されているが、占有者の陳述によれば、井戸水については、同人が占有後は、水質検査を行なっていないので、飲料用には利用していないとのことである。</p> <p>7. 側溝が物件3土地側には築造されていないため、物件3土地の都市計画法の開発許可申請の開発登録簿に添付されている竣工図によれば、個別浄化槽で処理された後の排水については、物件3土地の北東側部分に設置されている浸透槽で処理されているものと推察されるが、外観目視調査のため、詳細は不明である。</p> <p>8. 対象土地の周辺地域において、平成23年3月11日の東日本大震災による被害並びに令和元年9月・10月の台風及び豪雨による被害は、特段無かったと推察される。</p>
---------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

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 増築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	平成3年2月28日 新築（登記記載） 不明（特記事項2参照） 約 33 年 約 1 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング
	内 壁	クロス外
	天 井	クロス，合板外
	床	フローリング，畳外
	設 備	電気，井戸水（特記事項3），LPガス，水洗トイレ（個別浄化槽）外
	そ の 他	—
床面積（現況）	1 階 約 70.50㎡（概測，現況数量，特記事項2参照） 2 階 50.00㎡ 延 べ 約 120.50㎡（概測，現況数量）	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	4LDK+物置（別添「間取略図」参照）
品等・施工	品等：中位，施工の程度：中位	
保守管理の状態	<p>建物外部は，経年による汚れや損耗・損傷等が見られる外，1階の南東側外壁のサイディングの一部が剥がれている。建物内部も，経年による汚れや損耗・損傷等が見られる外，①1階の増築部分である物置の天井に雨漏りによるものと推察される損傷が見られる②1階の増築部分である物置の外から出入りする扉の開閉が困難である③2階の和室（2）の内壁にクロスが剥がれている箇所がある④2階の和室及びトイレの内壁にしみ出しやカビが見られる箇所がある⑤2階の洋室，和室（1）及び和室（2）の天井のクロスに亀裂が見られる箇所がある⑥2階のベランダが相当傷んでおり，北東方に傾いている。占有者の陳述によれば，①システムキッチンのコンロ及び換気扇は作動しない②浴槽はお湯が溜まらない③2階部分に雨漏りや壁からのしみ出しがある④個別浄化槽の点検は行なっている⑤ガス給湯器の交換は行なっていない⑥防蟻工事は行なっていない⑦ペットは飼っていないとのことである。床下調査を行なっていないため，白蟻被害の有無は不明である。保守管理状況は相当程度劣るものと思料される。</p>	
建物の利用状況	第三者が，賃貸借契約により，自宅として占有・使用している。（特記事項4参照）	

<p>特 記 事 項</p>	<p>1. 建築確認：平成2年10月19日，第B-484号 完了検査：記載なし</p> <p>尚，増築部分についての建築基準法上の建築確認申請等の手続きは確認出来なかった。</p> <p>2. 1階の増築部分（物置）は，1階の洋室の外側に付けて建築されており，当初から洋室に設置されていた引違サッシを利用して行き来出来る構造にもなっている。当該増築部分は，固定資産税の課税もされておらず，増築時期等は不明である。</p> <p>3. 占有者の陳述によれば，井戸水については，同人が占有後は，水質検査を行っていないので，飲料用には利用していないとのことである。</p> <p>4. 所有者の協力は得られなかったが，占有者の陳述及び提示の資料によれば，賃貸借契約等の概要は次の通りである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 占有開始時期：平成26年6月22日頃 ・ 賃貸人：所有者 ・ 賃借人：占有者 ・ 書面に契約書の有無：無 ・ 契約期間：期間の定めなし ・ 賃料：30,000円／月 ・ 一時金の授受：無 ・ 賃料の支払い方法：占有者の陳述によれば，占有者が債務者である法人に勤務していた時は，給与から天引きされていたが，現在は退職しており，市役所から支払われているとのことである。 <p>以上から，本件占有権原は，最先順位の抵当権設定登記後に占有開始していることから，買受人に対抗出来ない占有権原（6か月の明渡猶予適用）と判断される。</p> <p>5. 物件4建物は，都市計画法の「属人性」のある開発許可を受けて建築された建築物であるため，許可を受けた所有者以外の者が，使用したり，居住した場合は，原則，都市計画法違反となるものと思料される。</p> <p>6. 物件4建物については，使用資材及び建築時期等からアスベストを含有する資材が使用されている可能性は否定出来ないが，飛散性は低く，通常の使用上は問題はないと推察される。</p>
----------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3（土地）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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	オ 建 付 地 価 格 (円) (千円未満四捨五入) ※ ア×イ×ウ×エ=オ
3	11,600	0.66	231.46	0.90	1,595,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

《地価公示地》（市原-14）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公 示 価 格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規 準 価 格} \\ 13,100\text{円}/\text{m}^2 & \times & 98.4 / 100 & \times & 100 / 104 & \times & 100 / 107 & = & 11,600\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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

◇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，接面方位等）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3）形状；△2 方位；+3 三方路；+3 セットバック等；△4
（相乗積） 建築物の再建築等をする場合は都市計画法の手続きが必要になる；△30
埋蔵文化財包蔵地に指定されている；△5

ウ 地 積：（物件3）231.46㎡（登記数量による）

エ 建付減価：（物件3）△10 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件4（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	エ建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
4	170,000	約 120.50	0.033	676,000

イ 現況数量による。

ウ 現価率は耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、下記の計算により求めた。

・経過年数 33年、 経済的残存耐用年数 1年、 合計年数 34年、 残価率 5%
耐用年数法に基づく方法（定率法）による現価率 5.5% と観察減価法による減価 △40%
の相乗積。尚、観察法による減価は、物件4建物の現況及び保守管理状況等を考慮して決定した。

$$\begin{aligned} \therefore \text{現価率} : & \quad (\text{耐用年数法による現価率}) & \quad (\text{観察減価法による現価率}) \\ & \quad 0.055 & \quad \times & \quad (1 - 0.4) & \quad = & \quad 0.033 \end{aligned}$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地（物件3）については土地利用権等価格を控除し、建物（物件4）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、下記の通り評価額を決定した。

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		ウ 土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
3	1,595,000	0.35	法定地上権	558,000

イ 土地利用権等割合：35% 法定地上権が成立。

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) (万円未満四捨五入) (ア±イ) ×ウ×エ×オ
3	1,595,000	△ 558,000	/	0.65	0.70	470,000
4	676,000	+ 558,000	1.00	0.65	0.70	560,000
一 括 価 格 (合 計)						1,030,000

ウ 占有減価修正： ± 0 % 本件占有権原は買受人に対抗出来ないことから、不要と判断した。

エ 市場性修正： △ 35 % ①最寄駅からは距離がある住環境の劣った築年数の経った中古住宅であること②買受人が使用したり、居住する場合は都市計画法の手続きが必要になること③物件4建物が建築基準法の手続きを行わずに増築されている可能性があること等を考慮した場合、複合不動産としての市場性減が生じていると判断した。

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量のうえ、競売市場修正率として 70% を乗じた。

第6 参考価格資料

- 1 地 価 公 示 地 (市原-14)
 - 所 在 : 市原市上高根字小谷1316番58
 - 価 格 : 13,100円/㎡
 - 位 置 : 小湊鉄道「馬立」駅の南西方 約 1.7km
 - 価 格 時 点 : 令和5年1月1日
 - 地 積 : 135㎡
 - 供給処理施設 : 上水道, 下水道
 - 接 面 街 路 : 南側 6m 市道
 - 用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 指定建蔽率 : 60%, 指定容積率 : 100%
 - 地 域 の 概 要 : 一般住宅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

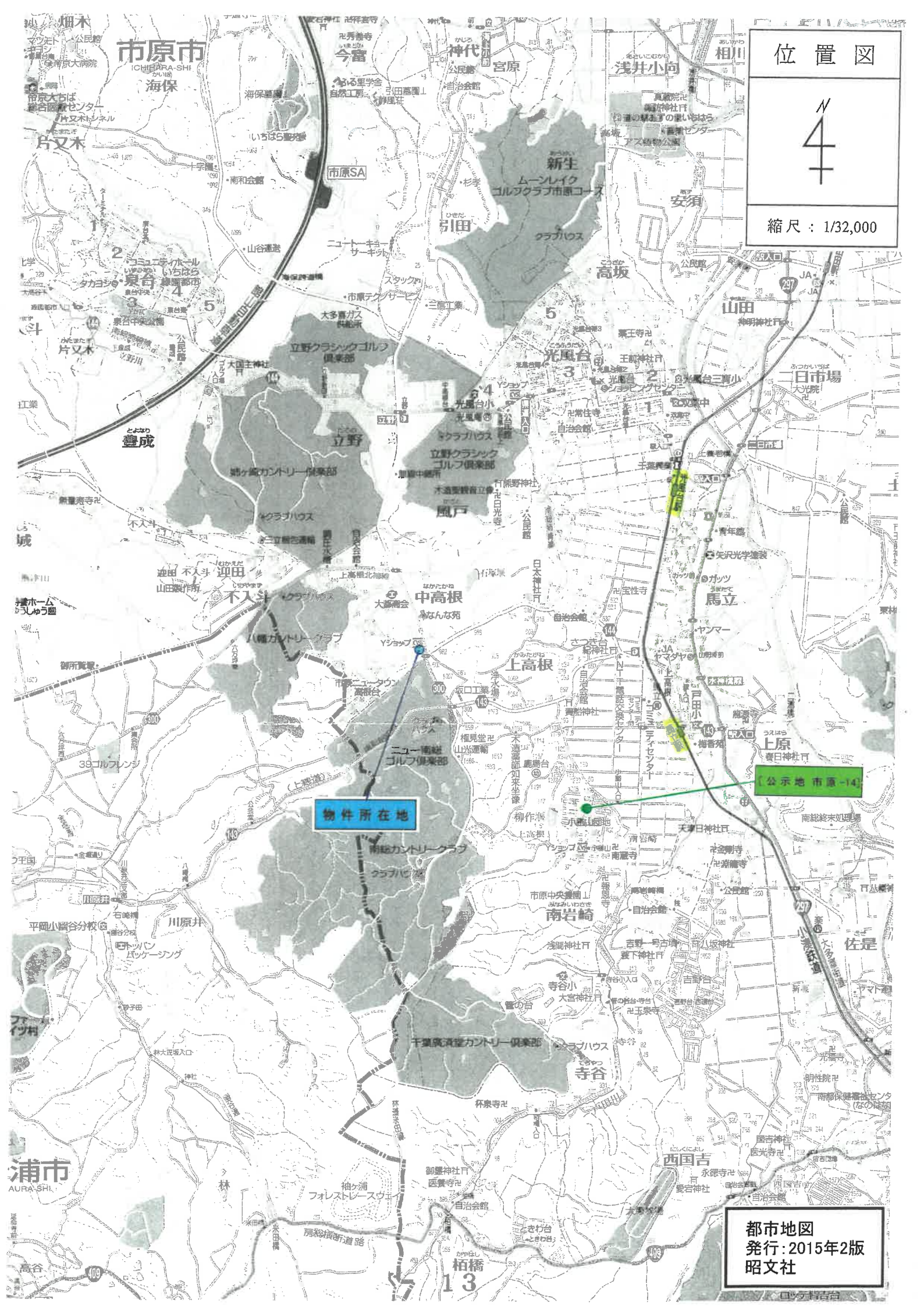
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図(写)
- 3 地積測量図(写)
- 4 建物図面・各階平面図(写)
- 5 間取略図

以 上

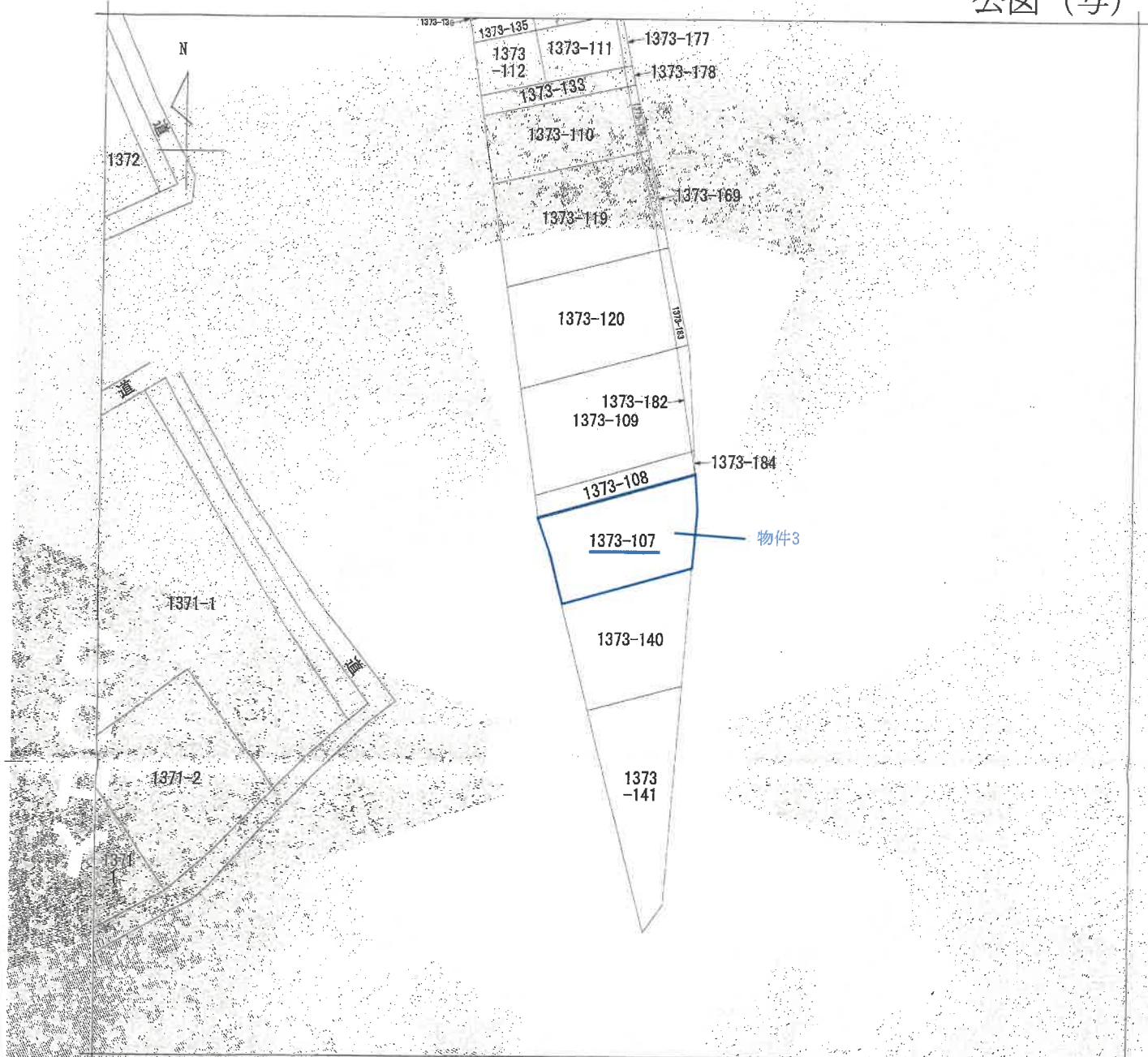
位置図



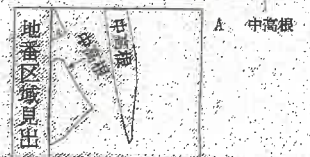
縮尺：1/32,000



都市地図
発行：2015年2版
昭文社



(注) 本図に準ずる図面は、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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求書番号	所在	市原市中高根字新林		地番	1373番107		
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				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。
 (千葉県方法務局市原出張所管轄)
 令和5年3月17日
 千葉県方法務局

複写機にてA3をA4に縮小

請求番号：23-1
 (1/1)

登記官

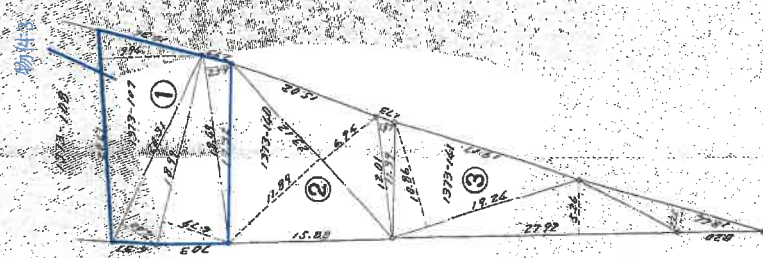


登記年月日：昭和55年5月27日

423872

地積測量図 55-5.27

地番	1373-107, 140-141
土地の所在	千葉県中高度全路線



①	②	③
1373-107	1373-140	1373-141
20.61	23.12	19.24
X	X	X
9.94	11.89	10.86
=	=	=
81.2400	6.94	5.26
X	X	X
128.9421	1.57	2.22
=	=	=
47.8891	25	25
=	S	S
462.9346		
=		
231.46730		
=		
274.8968		
=		
160.4528		
=		
18.8557		
=		
454.2053		
=		
227.10265		
=		
208.9454		
=		
146.8592		
=		
40.9368		
=		
396.7424		
=		
198.37120		

製作者	土地家屋調査士	申請人	[Redacted]	縮尺	1/500
完成年月日	昭和55年5月27日(複製)				

複写機にてA3をA4に縮小

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。
 (千葉県地方裁務局市原出張所管轄)
 令和5年9月17日 千葉県地方裁務局 登記官

登記年月日：平成33年3月15日

152040

3.3.15

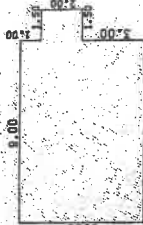
各階平面図

建物平面図

家屋番号 / 1373番 / 07

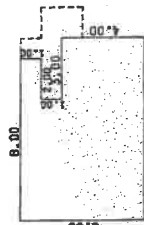
建物の所在地 / 市広市中高屋新株 / 373番地 / 07

1階

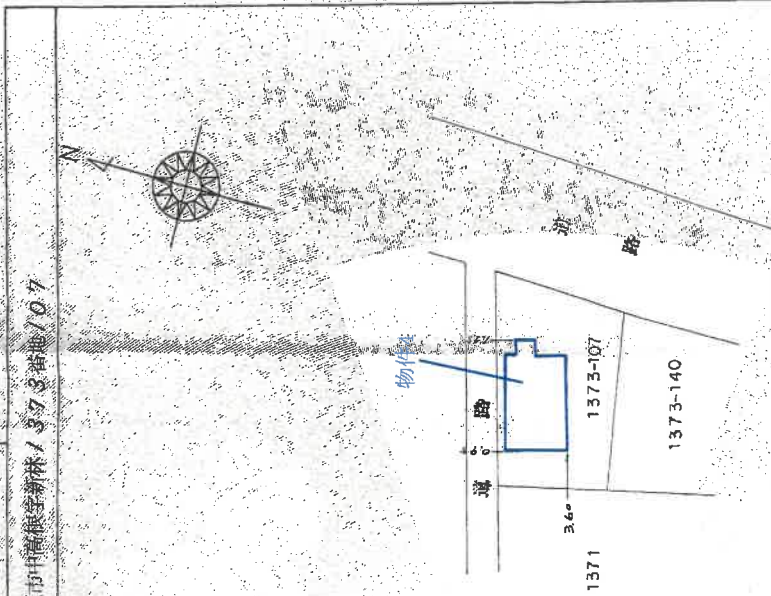


床面積	=	54.0000
6.00 X 9.00	=	3.0000
2.00 X 1.50	=	3.0000
合計	=	57.0000
床面積	=	57.00 ㎡

2階



床面積	=	36.0000
6.00 X 6.00	=	2.0000
1.00 X 2.00	=	12.0000
4.00 X 3.00	=	50.0000
合計	=	50.0000
床面積	=	50.00 ㎡



これは図面に記載されている内容を証明する書面である。
(千葉県方法務局市原出張所管轄)
令和5年3月17日 千葉県方法務局

登記官

複写機にてA3をA4に縮小

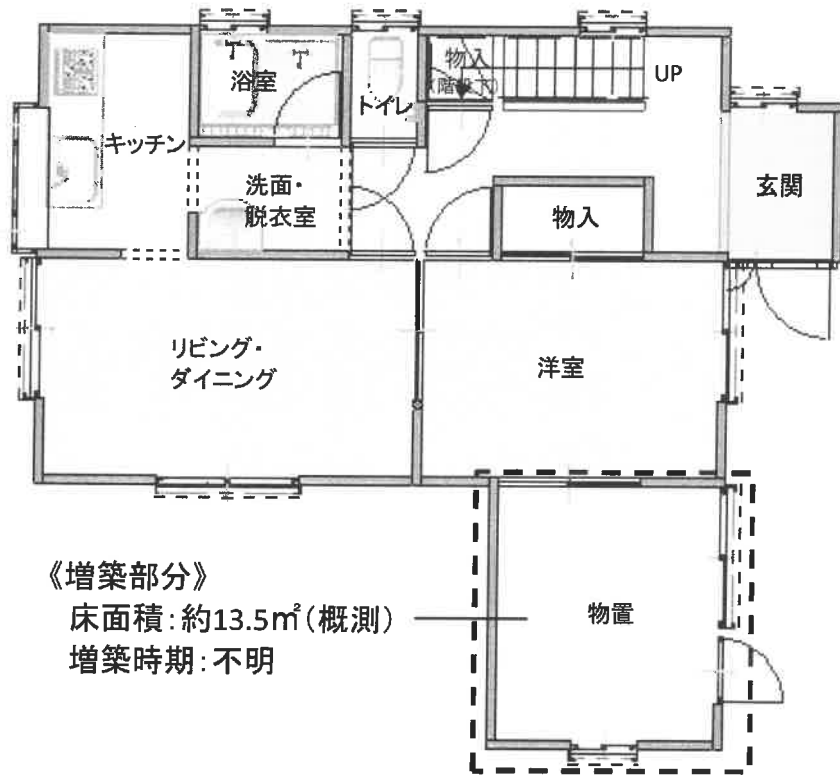
作製者	土地家屋調査士	縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500
-----	---------	----	-------	-----	--	----	-------

(千葉県土地家屋調査士会用品)

《 間 取 略 図 》



【 1階 】



【 2階 】

