

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月16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 7年 5月 7日 午前 9時00分から 令和 7年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 5月21日 午前 9時30分 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年 6月 4日 午前10時00分 千葉地方裁判所民事第4部
特別売却 実施期間	令和 7年 5月22日 午前 9時00分から 令和 7年 5月26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 4月16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）
1～3	1,590,000 1,272,000	一括	318,000	26,912	6,862
1	340,000				
2	460,000				
3	790,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 市原市中字川久保
 地 番 375 番 36
 地 目 宅地
 地 積 63.39 平方メートル
 共有者 A 持分 3 分の 1
 共有者 B 持分 3 分の 2

- 2 所 在 市原市中字川久保
 地 番 388 番 8
 地 目 宅地
 地 積 86.11 平方メートル
 共有者 A 持分 3 分の 1
 共有者 B 持分 3 分の 2

- 3 所 在 市原市中字川久保 388 番地 8、375 番地 36
 家屋 番号 388 番 8
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 58.38 平方メートル
 2 階 41.40 平方メートル
 共有者 A 持分 3 分の 1
 共有者 B 持分 3 分の 2

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 6年10月 9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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 市原市中字川久保
地 番 375番36
地 目 宅地
地 積 63.39平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の2

2 所 在 市原市中字川久保
地 番 388番8
地 目 宅地
地 積 86.11平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の2

3 所 在 市原市中字川久保388番地8、375番地36

家屋 番号 388番8

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 58.38平方メートル
2階 41.40平方メートル

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の2



令和6年（ケ）第193号
令和6年 6月25日受理
令和6年 8月 5日提出

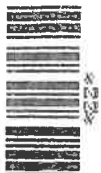
現 況 調 査 報 告 書

千葉地方裁判所
執行官 佐 瀬 淳 司

（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 市原市中字川久保
- 地 番 375番36
- 地 目 宅地
- 地 積 63.39平方メートル
- 共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の2
- 2 所 在 市原市中字川久保
- 地 番 388番8
- 地 目 宅地
- 地 積 86.11平方メートル
- 共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の2
- 3 所 在 市原市中字川久保388番地8、375番地36
- 家屋 番号 388番8
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺2階建
- 床 面 積 1階 58.38平方メートル
2階 41.40平方メートル
- 共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の2



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、2				
現況地目	☒ 宅地（物件 1、2） ☐ 公衆用道路（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	☒ 土地共有者 A、B ☐ 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	3 枚目「その他の事項」記載のとおり				
建物	物件 3				
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 種類： ☐ ある 構造： 床面積：				
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 A、B ☐ 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	3 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)

その他の事項

■ 物件1、2について

- 1 物件1、2は物件3の建物の敷地及び庭並びに駐車スペースとして使用されている。
- 2 物件2の北西側には庭木があり(写真番号①参照)、その枝葉の一部が道路に越境している。また、雑草が繁茂している箇所が見られる。

■ 物件3(本建物)について(各部屋の配置については、12枚目「間取図」参照)

- 1 2階建て4LDKの住宅である。
- 2 本建物外部は、外壁の汚れ・クラック等が散見される他、軒天や雨樋・塀の一部が破損し、また、大半の網戸が破れている。
- 3 1階のリビングや廊下等の床の一部に撓む箇所がある。
- 4 2階和室Bの天井板の一部が腐食して抜け落ちている(写真番号⑤参照)。
- 5 住宅設備等の稼働状況は不明であるが、現場の状況から推察すると、2階のトイレは使用できない可能性が思料される。
- 6 内壁クロス、扉・襖・障子等に破れている箇所が複数見られる(写真番号④参照)。
- 7 本建物内で猫を飼育していた模様で(調査時に猫は見当たらなかった。)、内壁・床・建具に掻き傷が多く見られる(写真番号⑥参照)他、糞が放置されている。
- 8 ベランダは床鳴りが生じる。
- 9 浴室ドアや物入扉の建付けが不良である。
- 10 本建物内は、生活用品・ゴミが広範に散乱・堆積しており、汚損している箇所が見られる。

以上

(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)

執行官の意見

- 1 本建物の郵便受けには、共有者A、Bの苗字を示す表示がある。
- 2 本件臨場時（6月27日、7月4日、8月1日）のいずれも、郵便受けに郵便物等の滞留はなかった。
- 3 電気・ガスの需給契約の名義人はBであり、電気供給会社の回答及び本建物内に存したガス会社の「検針票」によれば、電気・ガスは現在通常使用されている。なお、水道の供給も停止されていない。
- 4 本建物内には、当職の調査協力依頼書を含むA及びB宛の郵便物等が複数存在する他、Aの最近の勤務実態を示す書類が室内に存在した。
- 5 直近に浴室を使った形跡があり、また、消費期限を本調査日以降とする消費期限が短期間である食品が存し、さらにカレンダーは令和6年8月となっていた（本調査日は8月1日である）。
- 6 本建物内には、A及びB以外の郵便物等は見当たらなかった。
- 7 上記の他、現場の状況から、本建物の「占有者及び占有状況」を2枚目のとおりと史料した。

以上

(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)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年6月27日 (木) 11:55 - 12:03	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査、全戸不在、調査協力依頼書を郵便受けに投函
令和6年7月4日 (木)	当庁執行官室	ライフライン (電気) 照会書郵送 (7月16日回答あり)
令和6年7月4日 (木) 10:57 - 11:02	物件所在地	全戸不在、調査協力依頼書を郵便受けに投函
令和6年7月7日 (日)	当庁執行官室	共有者A・Bの当事者目録記載の住所地へ調査協力依頼書を郵送 (連絡なし)
令和6年7月18日 (木)	当庁執行官室	物件所在地及び共有者A・Bの当事者目録記載の住所地へ調査日時を記載した予告書を郵送 (連絡なし)
令和6年8月1日 (木) 14:37 - 15:20	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、間取り確認、占有調査

(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 6 年 8 月 1 日
目的物件は不在かつ無施錠であったので、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。なお、解錠に備え、解錠技術者を同行した。

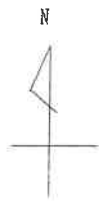
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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
(5 枚目)

イ 379-23
ロ 379-24

ハ 379-58



物件1

物件2

(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。

地番区域見出

中

請求部	所在	市原市中字川久保			地番	375番36		
出力縮尺	1/600	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				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6年5月30日

千葉地方務局

請求番号：19-1

登記官

(6 枚目)

(1/1)

(A3判をA4判に縮小)

427388

前1375 新375.1 ~ 4.9

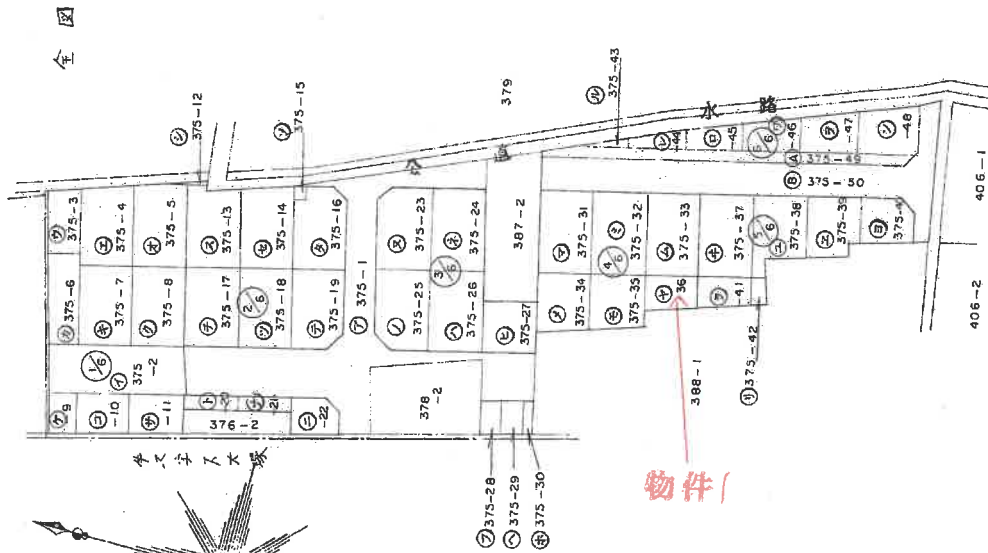
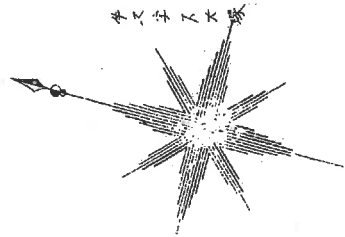
地 番

375-1 ~ 375-50

地 積 測 量 図

53.9.4

土地の所在 市原市中字川久保



物件

作製者

申請人

縮尺 1/1000

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管轄)

令和6年5月30日

千葉地方法務局

(7 枚目)

(A3判をA4判に縮小)

427392

1枚目と同様

5/7

地積測量図

53.9.4

地番

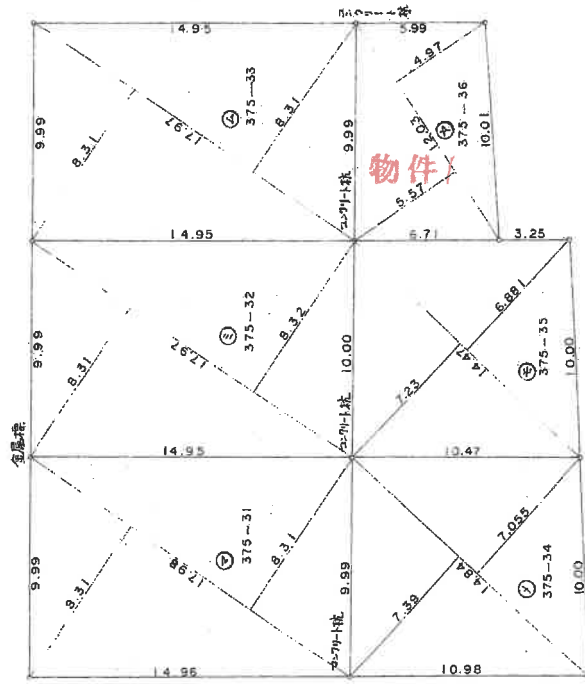
375-31 ~ 375-36

土地の所在

市原市中字川久保

面積計算表

地番	算式	地積
㉞ 375-31	$17.98 \times (8.31 + 8.31) \div 2 = 149.4138$	149.41 [㊦]
㉟ 375-32	$17.97 \times (8.31 + 8.32) \div 2 = 149.42055$	149.42
㊱ 375-33	$17.97 \times (8.31 + 8.31) \div 2 = 149.3307$	149.33
㊲ 375-34	$14.84 \times (7.39 + 7.055) \div 2 = 107.1819$	107.18
㊳ 375-35	$14.47 \times (7.23 + 6.881) \div 2 = 102.093085$	102.09
㊴ 375-36	$12.03 \times (5.57 + 4.97) \div 2 = 63.3981$	63.39



4/6

作製者

申請人

縮尺 1/250

(A3判をA4判に縮小)

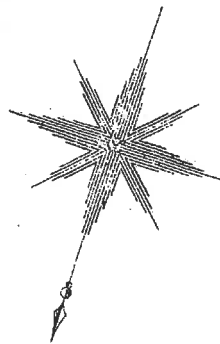
登記年月日：昭和53年9月4日

427439

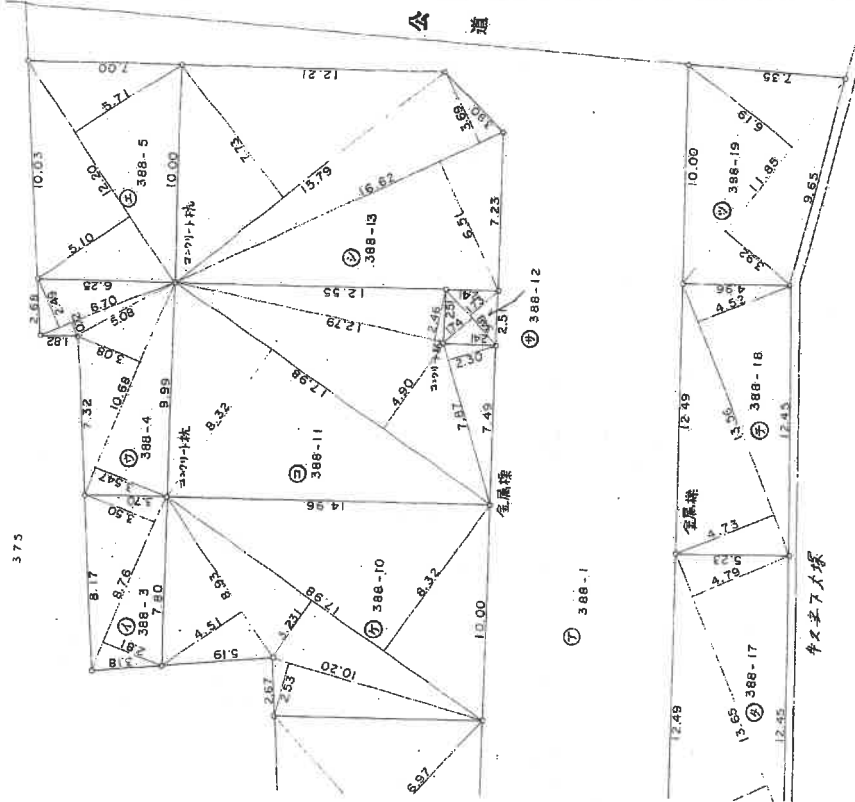
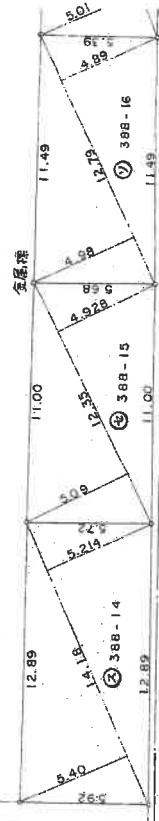
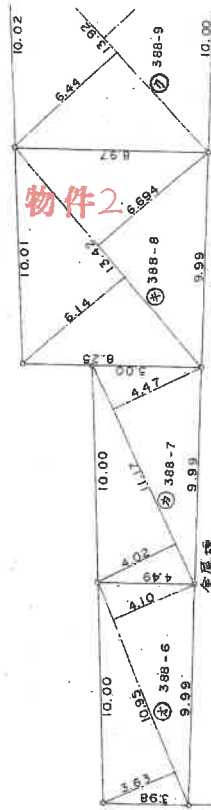
地番 388-3 ~ 388-19

地積測量図 53.9.4

市原市中字川久保



物件2



(A3判をA4判に縮小)

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。

(千葉県地方事務局市原出張所管轄)

令和6年5月30日

千葉県地方事務局

(9 枚目)

作製者

申請人

縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士会用紙)

請求番号：19-3

(1/2)

427440

新1枚目と図録

地番 388-3 ~ 388-19

地積測量図

53.9.4

土地の所在 市原市中字川久保

面積計算表

地番	算式	地積
① 388-1	$17.38 \times 10.75 \div 2 = 93.501478$	93.501478
② 388-3	$8.76 \times (2.81 + 3.50) \div 2 = 27.6378$	27.63
③ 388-4	$10.68 \times (3.07 + 3.08) \div 2 = 30.38818$	
	$6.70 \times (0.72 + 2.49) \div 2 = 10.7535$	
④ 388-5	$12.20 \times (5.10 + 5.71) \div 2 = 65.9410$	46.14
⑤ 388-6	$10.95 \times (3.63 + 4.10) \div 2 = 42.32175$	65.94
⑥ 388-7	$11.17 \times (4.02 + 4.47) \div 2 = 47.41655$	42.32
⑦ 388-8	$13.42 \times (6.14 + 6.69) \div 2 = 86.11614$	47.41
⑧ 388-9	$13.92 \times (6.44 + 6.97) \div 2 = 93.3326$	86.11
⑨ 388-10	$8.93 \times 4.51 \div 2 = 20.13718$	93.33
	$10.20 \times 2.53 \div 2 = 12.9030$	
	$17.98 \times (3.23 + 8.32) \div 2 = 103.84349$	
⑩ 388-11	$7.87 \times 2.30 \div 2 = 9.0505$	136.88
	$12.79 \times 2.46 \div 2 = 15.7317$	
	$17.98 \times (8.32 + 4.50) \div 2 = 118.8478$	
⑪ 388-12	$3.48 \times (1.74 + 1.73) \div 2 = 6.0378$	143.63
⑫ 388-13	$15.79 \times 7.73 \div 2 = 61.02835$	6.03
	$16.82 \times (6.23 + 3.69) \div 2 = 84.7620$	
⑬ 388-14	$14.18 \times (5.40 + 5.24) \div 2 = 75.25326$	145.79
⑭ 388-15	$12.35 \times (5.09 + 4.928) \div 2 = 61.86115$	75.25
⑮ 388-16	$12.79 \times (4.98 + 4.88) \div 2 = 63.11865$	61.86
⑯ 388-17	$13.65 \times (5.01 + 4.79) \div 2 = 66.8850$	63.11
⑰ 388-18	$13.56 \times (4.73 + 4.52) \div 2 = 62.7150$	66.88
⑱ 388-19	$11.85 \times (3.92 + 6.19) \div 2 = 59.90175$	62.71
		59.90

作製者

申請人

縮尺 1/

(A3判をA4判に縮小)

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。

(千葉県地方方法務局市原出張所管轄)

令和6年5月30日

千葉県地方方法務局

(10枚目)

登記官

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。

(千葉地方公務局市原出張所管理)

令和6年5月30日

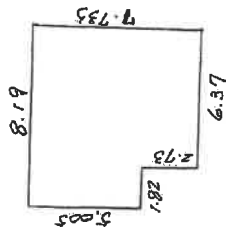
千葉地方公務局

登記官

(1枚目)

各階平面図 153358

1階平面図

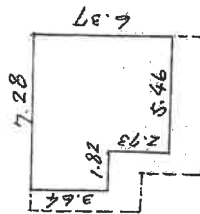


$$5.005 \times 1.82 = 9.1091$$
$$2.735 \times 6.37 = 49.27192$$

$$\text{計 } 58.38105 \text{ m}^2$$

1階床面積 58.38

2階平面図



$$3.64 \times 1.82 = 6.6248$$
$$6.37 \times 5.46 = 34.7802$$

$$\text{計 } 41.4050 \text{ m}^2$$

2階床面積 41.40

(注) ○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

建物図面
(各階平面図)

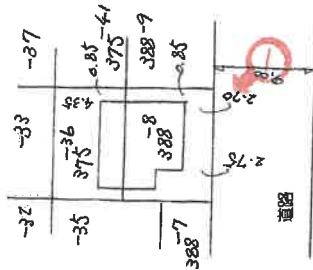
388-8

家屋番号

建物の所在

市原市大字川久保388番地8 375番地36

58.5.23



作製者

(昭和58年5月21日作製)

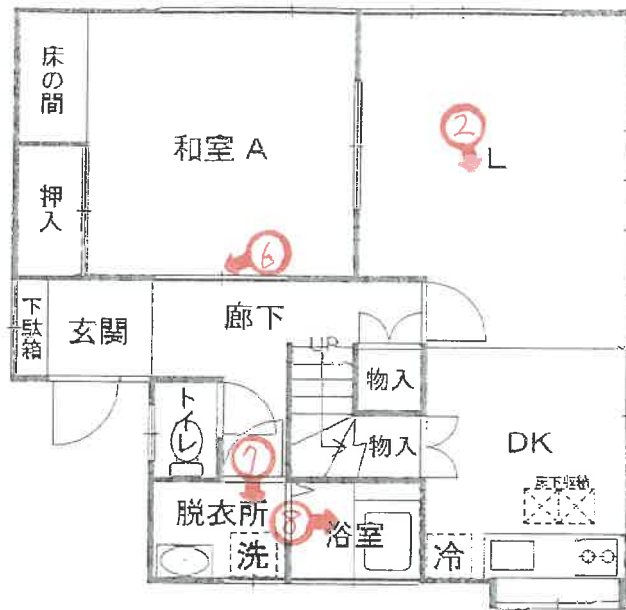
縮尺 1/250

申請人

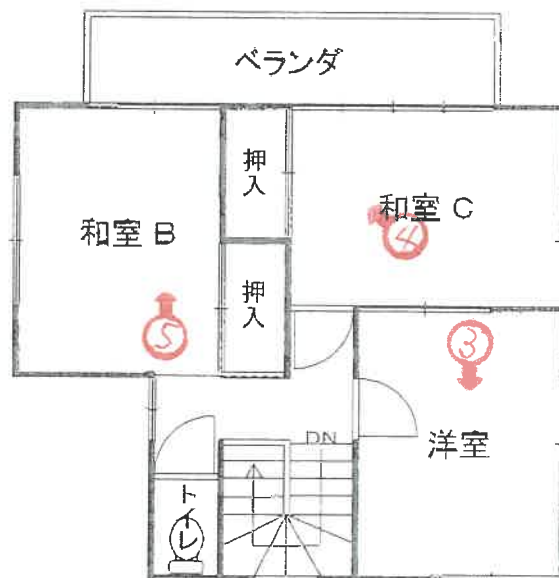
縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会用紙)

間取図



1階



2階

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



①



②



LDK

③



2階洋室

(13 枚目)

④



2階和室Cの建具

⑤



2階和室Bの天井

⑥



1階和室Aの建具

(14 枚目)

⑦



⑧



令和6年(ケ)第193号

令和6年8月1日 現地調査

令和6年8月2日 評価

小調第969号 発行番号

令和6年8月5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

小 畑 昌 也

第1 評価額

一括価格	
金2,640,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金560,000円
物件2（土地）	金760,000円
物件3（建物）	金1,320,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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
3	物件目録記載のとおり。		住居表示未実施区域 同左
番 号	特 記 事 項		
1～3	第4目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

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 市原市中字川久保
地 番 375番36
地 目 宅地
地 積 63.39平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の2
- 2 所 在 市原市中字川久保
地 番 388番8
地 目 宅地
地 積 86.11平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の2
- 3 所 在 市原市中字川久保388番地8、375番地36
家屋 番号 388番8
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 58.38平方メートル
2階 41.40平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の2



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1，2）

位 置 ・ 交 通	小湊鉄道「上総牛久」駅の南東方・道路距離約850m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画の整った郊外の住宅地域（牛久ニュータウン）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 建築基準法第22条指定区域 景観計画区域内 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（概ね平坦），接道方位（南西）， 間口（約10.0m），奥行（約15.0m）， 地積は登記（計149.50㎡）とほぼ同じ。	
接 面 道 路 の 状 況	南西側市道（6646号線），幅員（約9.0m），連続性（普通）， 舗装（有），歩道（有），側溝（有），高低差（道路と概ね等高）	
	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	可能
土地の利用状況等	物件1，2は，物件3の建物の敷地，庭及び駐車スペースとして利用されている。 隣地は，北東側・南東側が戸建住宅，北西側は空地，南西側は道路を介して戸建住宅である。	
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 あり 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、土壌汚染の存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	○ 建物の周囲には雑草・庭木等が繁茂している箇所が見られるほか、庭木の枝葉の一部が道路に越境している。 ○ ちば情報マップによると、養老川氾濫の浸水想定区域にある。 ○ 市原市いちほらマップ「液状化危険度」によると、谷底平野であり液状化の危険性は中と判定されている。

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

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 ）	昭和58年5月20日新築	
	経 過 年 数	約41年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	0年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	瓦葺	
	外 壁	サイディング張り，タイル貼り，モルタル塗り等	
	内 壁	ビニールクロス貼り，合板等	
	天 井	ビニールクロス貼り，合板，ボード等	
	床	フローリング，畳，CF等	
	設 備	キッチン，浴室，洗面台，水洗トイレ等 （電気，上水道，下水道，都市ガス）	
	その他	床下収納等	
床 面 積（ 現 況 ）	床面積	1 階	58.38㎡
		2 階	41.40㎡
		延べ	99.78㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅	
	間 取 り	4LDK（別添間取図参照）	
品 等	普通。		
保守管理の状況	劣る。		
建物の利用状況	本件債務者兼所有者（共有者ら）が，居住して占有中。		
特 記 事 項	○ 建築確認：記録なし 完了検査：記録なし ○ 外部は外壁の汚れ・クラック等が散見されるほか，軒天や雨樋・塀樋の一部が破損している。大半の網戸が破れている。 ○ 室内は私物や生活ゴミが広範に散乱・堆積しており，床や内壁等に汚損している箇所も見られる。キッチン周りの汚れも目立つ。 なお，仕様・不具合等については目視可能な範囲に限られる。 ○ 1階リビングや廊下等の床の一部にたわむ箇所がある。 ○ 2階和室Bの天井板の一部が腐食して抜け落ちている。 ○ 浴室ドアや物入扉の建付けが不良である。		

特 記 事 項	○ 現況観察から、2階のトイレは使用できない可能性がある。 ○ 内壁クロス・扉・襖・障子等に破れている箇所が複数見られる。 ○ 室内で猫を飼育していた模様で、内壁・床・建具に掻き傷が多く見られるほか、糞が放置されている。 ○ ベランダは床鳴りが生じる。 ○ 住宅設備等の稼働状況は不明である。
----------------	--

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1, 2 (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	持 分 エ	建付減価 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	22,700	1.03	63.39	1/1	0.90	1,334,000
2	22,700	1.03	86.11	1/1	0.90	1,812,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示等 (市原-41)

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 23,800\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \times & 100/105 & = & 22,700\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 道路方位±0%

◇ 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 : 道路方位+3%

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 持 分 : 登記簿のとおり。

オ 建 付 減 価 : 古家の存在等を考慮した。-10%

② 物件3（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	持 分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
3	180,000	99.78	0.035	1/1	629,000

ウ 現 価 率

物件 番号	耐用年数法（定額法）				観察減価率 (E)	現価率 (D) × (1 - (E))
	残価率 (A)	経済的残存 耐用年数 (B)	経過 年数 (C)	定額法に よる現価率 (D)		
3	0.05	約0年	約41年	0.05	0.30	0.035

◇ 耐用年数法（定額法）：

$$(D) \text{現価率} = 1 - (1 - (A) \text{残価率}) \times \frac{(C) \text{経過年数}}{(B) \text{経済的残存耐用年数} + (C) \text{経過年数}}$$

◇ 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
1	1,334,000	0.40	法定地上権	534,000
2	1,812,000	0.40	法定地上権	725,000
計				1,259,000

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40%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カ, 1②オ） 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	1,334,000	－ 534,000		1.00	0.70	560,000
2	1,812,000	－ 725,000		1.00	0.70	760,000
3	629,000	＋ 1,259,000	1.00	1.00	0.70	1,320,000
一 括 価 格（合 計）						2,640,000

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－41）

所 在：市原市中字川岸場288番39

価 格：23,800円/㎡

位 置：小湊鉄道「上総牛久」駅の南東方約500mに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：134㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：北側幅員5.0m市道

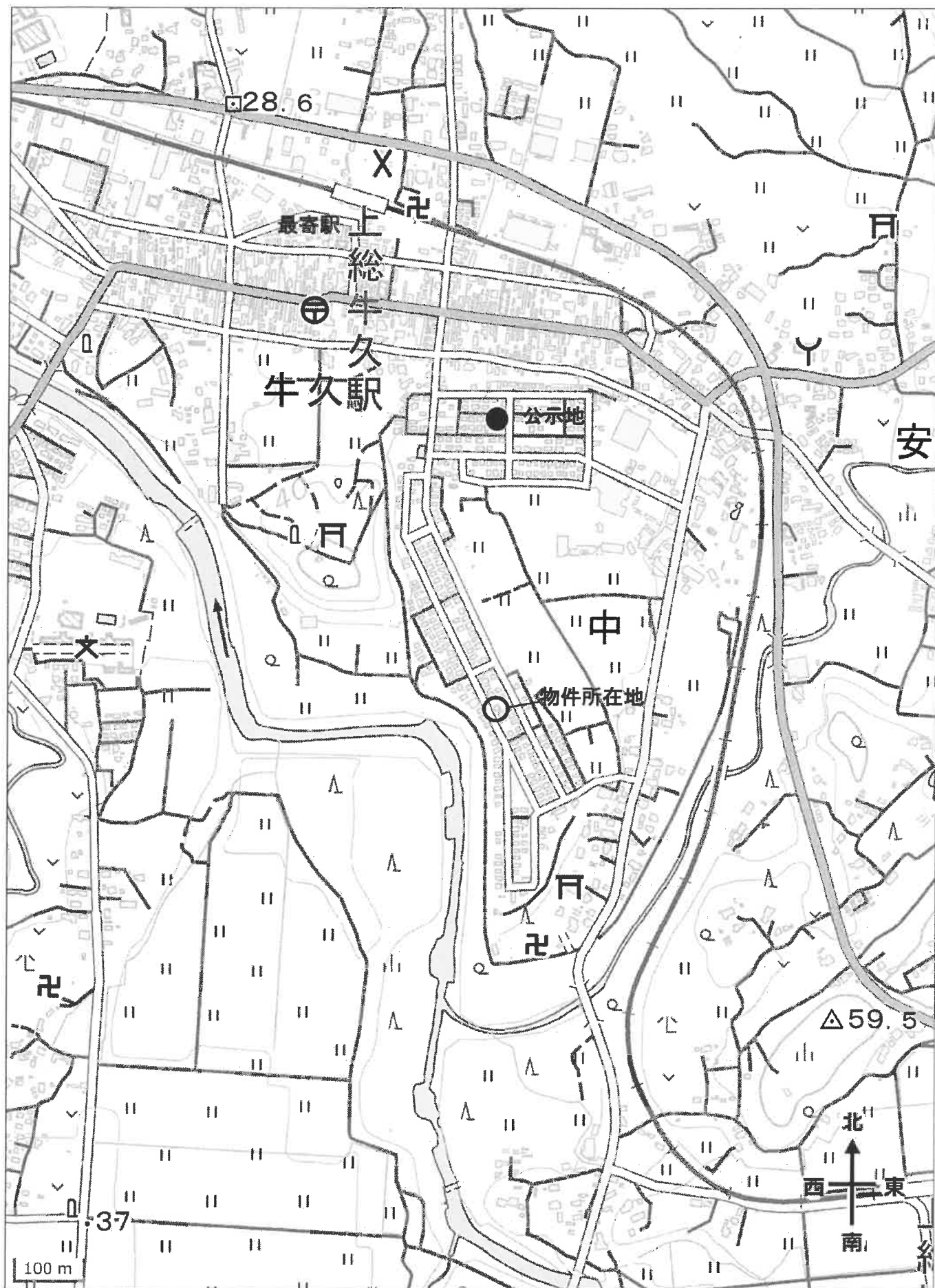
用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率100%）

地 域 の 概 要：中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

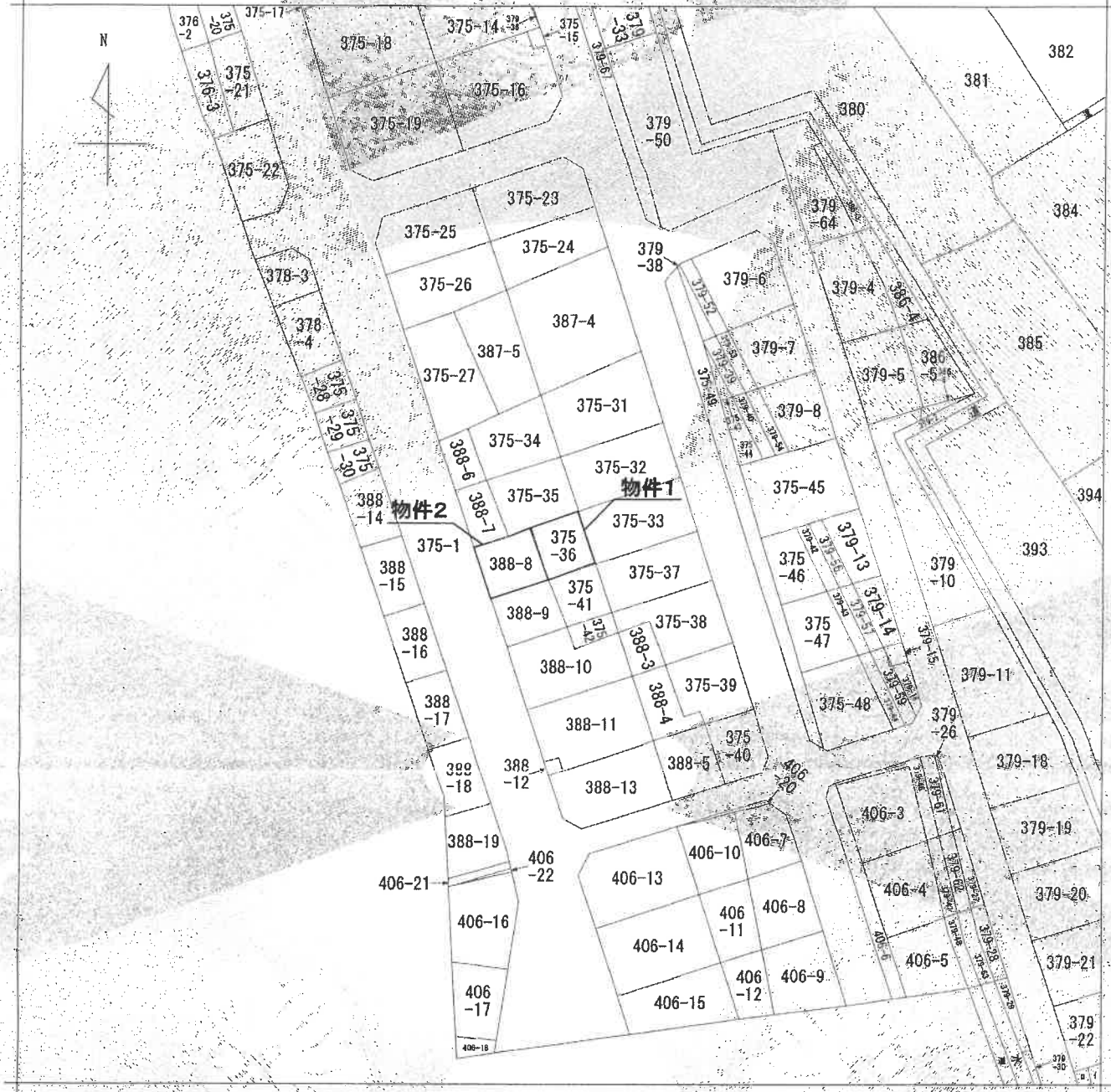
第7 附属資料

- 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

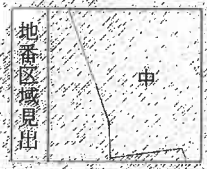
以 上



1 379-23
2 379-24



(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	所在	市原市中字川久保				地番	375番36			
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					備考 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。

(千葉地方法務局市原出張所管轄)

(A3判をA4判に縮小)

令和6年5月30日

千葉地方法務局

請求番号：19-1

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和53年9月4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。
(千葉地方法務局市原出張所管轄)

令和6年5月30日 千葉地方法務局

登記地

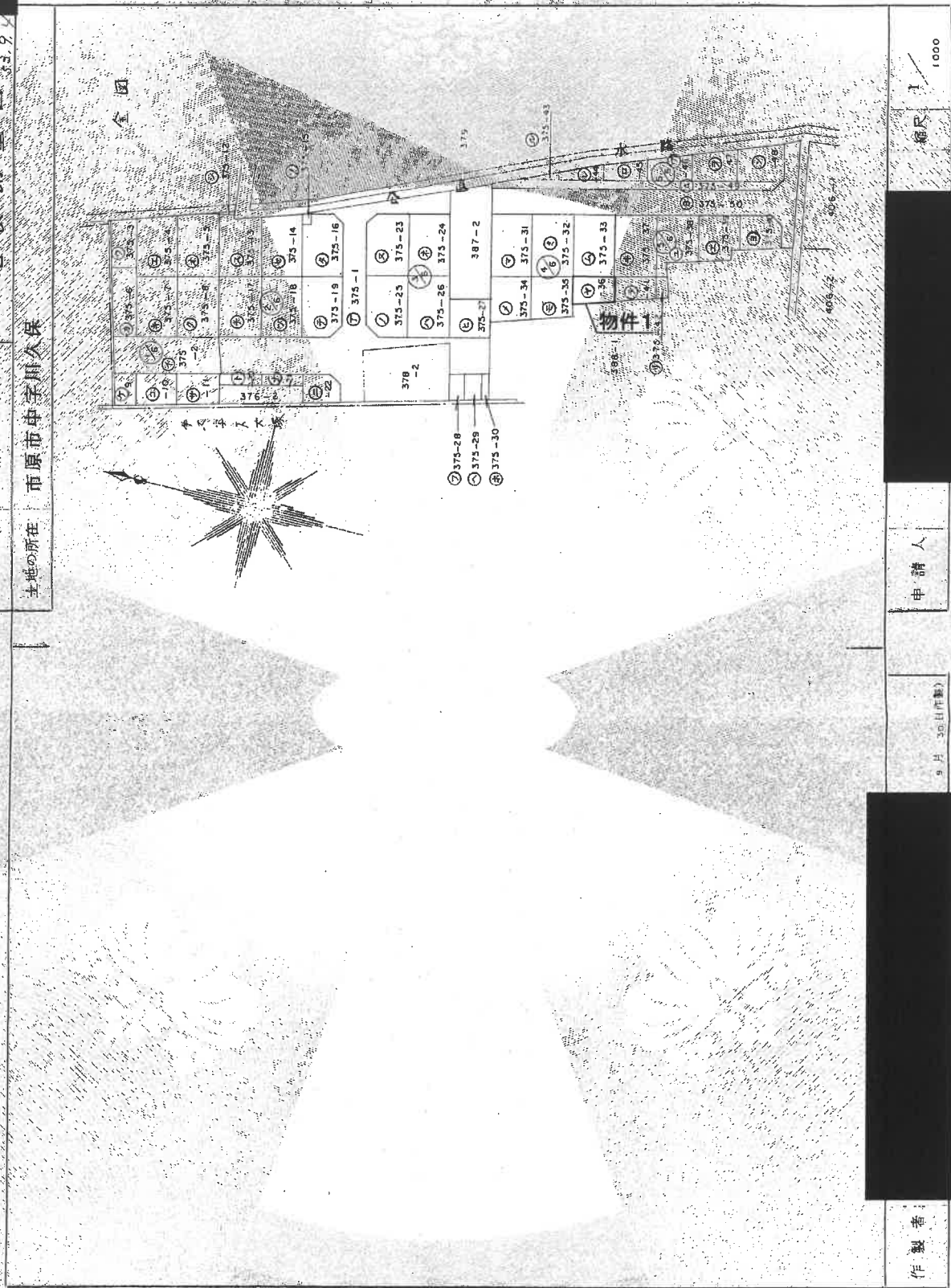
427388

地番 375-1 ~ 375-30

地積測量図

1/7

土地の所在 市原市大字川久保



(A3判をA4判に縮小)

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
(千葉地方法務局市原出張所管轄)
令和6年5月30日 千葉地方法務局

全案6年5月30日

千葉地方法務局

정리: 김민준

15

請求番号: 19-2

(2/7)

(A3判をA4判に縮小)

面 積 計 算 表

地番	算式	地積
⑦ 375 - 1	$6029 - (17.81 \times 2) = 6029.195863$	895.18 m ²
⑦ 375 - 2	$27.87 \times (8.51 + 8.51) \div 2 = 239.9607$	239.96
⑦ 375 - 3	$13.44 \times (15.23 + 9.41) \div 2 = 80.2922$	80.29
⑦ 375 - 4	$4.75 \times (17.74 + 8.23) \div 2 = 140.51585$	140.61
⑦ 375 - 5	$5.18 \times (5.11 + 2.20) \div 2 = 118.6603$	
⑦ 375 - 6	$15.50 \times 2.83 \div 2 = 29.6825$	
⑦ 375 - 7		148.36
⑦ 375 - 8	$15.11 \times (6.49 + 6.40) \div 2 = 114.00245$	114.00
⑦ 375 - 9	$17.89 \times (8.11 + 8.31) \div 2 = 149.4969$	149.49
⑦ 375 - 10	$17.98 \times (10.32 + 8.31) \div 2 = 149.9037$	149.50
⑦ 375 - 11	$9.50 \times (4.83 + 4.59) \div 2 = 44.7450$	44.74
⑦ 375 - 12	$17.89 \times (8.89 + 7.78) \div 2 = 71.44127$	71.44
⑦ 375 - 13	$12.44 \times (15.78 + 5.60) \div 2 = 69.15576$	69.16
⑦ 375 - 14		99.973

427389

主校目と同様

地 番

地積測量區

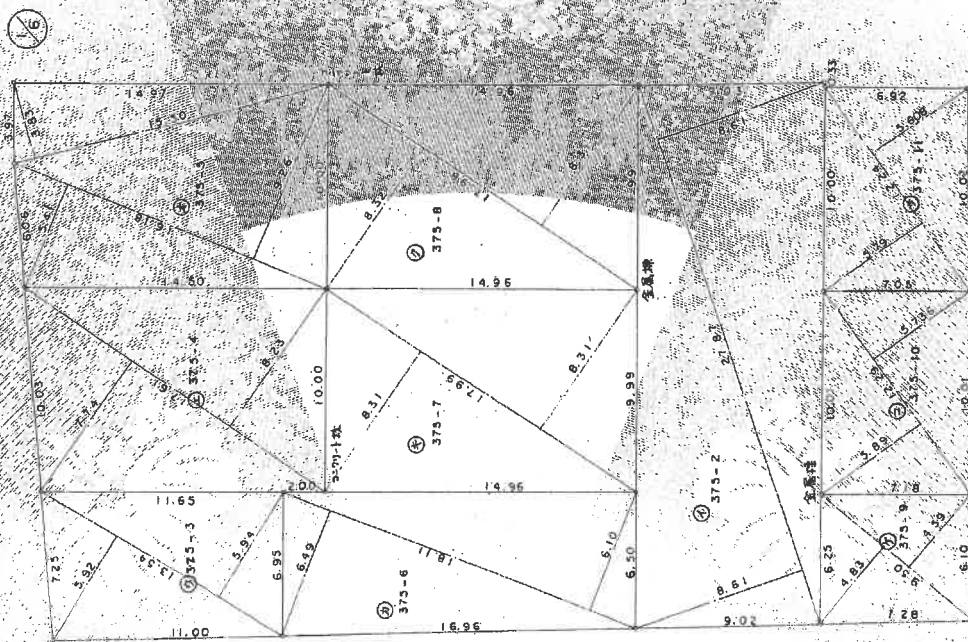
市原市中字川久保
坐地の所在

作者

人請申

(F. a. 月 30 日作製)

縮尺 1/250



登記年月日：昭和59年9月4日

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。
(千葉地方広務局市庁出資所管轄)

令和6年5月30日 千葉地方広務局

登記官

427390

1枚目と同様

地積測量図

地番

375-12、375-22

土地の所在

市原市中字和久保

面積計算表

地番	面積計算式	地積
① 375-12	$2.35 \times 2 = 4.70$	2.35
② 375-13	$3.32 \times 2 = 6.64$	3.32
③ 375-14	$17.39 \times 2 = 34.78$	17.39
④ 375-15	$18.00 \times (7.98 + 8.32) + 2 = 145.8000$	18.00
⑤ 375-16	$3.48 \times (1.74 + 1.74) + 2 = 6.0552$	3.48
⑥ 375-17	$12.81 \times 2.46 + 2 = 31.7562$	12.81
⑦ 375-18	$5.88 \times 2.20 + 2 = 6.4680$	5.88
⑧ 375-19	$16.22 \times 7.88 + 2 = 63.9068$	16.22
⑨ 375-20	$14.1 \times 2.68 = 37.788$	14.1
⑩ 375-21	$17.98 \times (8.31 + 8.31) + 2 = 149.5037$	17.98
⑪ 375-22	$16.62 \times (3.71 + 6.52) + 2 = 85.0113$	16.62
⑫ 375-23	$15.72 \times 7.71 + 2 = 60.6006$	15.72
⑬ 375-24	$10.31 \times (2.43 + 2.43) + 2 = 25.0533$	10.31
⑭ 375-25	$10.31 \times (2.43 + 2.43) + 2 = 25.0533$	10.31
⑮ 375-26	$9.81 \times 4.85 + 2 = 23.96545$	9.81
⑯ 375-27	$10.74 \times 3.60 + 3.351 + 2 = 38.325735$	10.74
⑰ 375-28	52.311185	52.31

(A3判をA4判に縮小)

作製者

土地

年月日作成

申請人

縮尺

1/250

(東京土地家屋調査士会所属)

登記年月日：昭和53年9月4日

427391

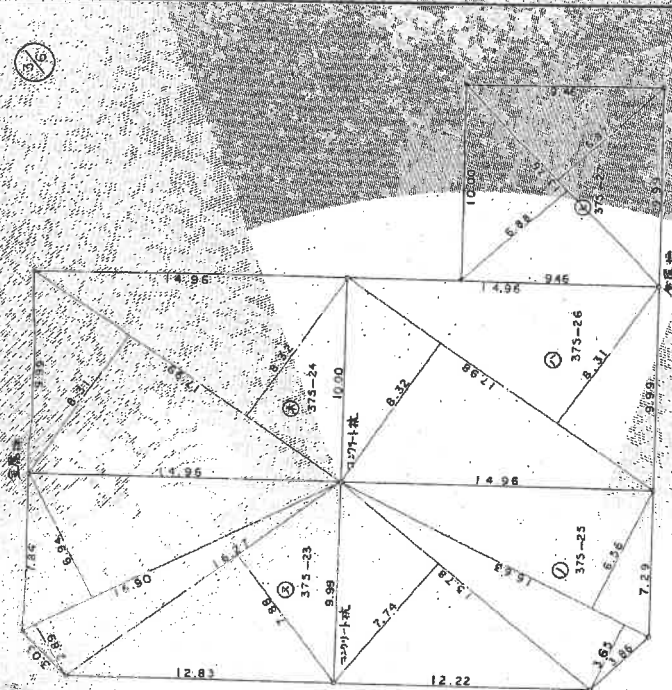
1 校目と同様

地番

地積測量図

所在地 市原市市原久保

地番	算式	地積
⑤ 375-23	$16.90 \times (16.94 + 2.88) \div 2 = 83.0635$ $16.27 \times 7.98 \div 2 = 64.1038$ (147.1673)	147.16
④ 375-24	$17.99 \times (8.31 + 8.32) \div 2 = 149.5885$	149.58
① 375-25	$15.78 \times 7.74 \div 2 = 61.0686$ $16.83 \times (3.69 + 6.56) \div 2 = 84.89615$ (145.96475)	145.96
② 375-26	$17.98 \times (8.32 + 8.31) \div 2 = 149.5037$	149.50
③ 375-27	$13.76 \times (16.88 + 6.87) \div 2 = 94.6000$	94.60
⑦ 375-28	$7.20 \times (3.28 + 3.26) \div 2 = 23.5440$	23.54
⑥ 375-29	$7.19 \times (3.30 + 3.31) \div 2 = 23.7889$	23.79
⑧ 375-30	$6.31 \times (1.98 + 1.37) \div 2 = 12.46225$	12.46



作製者

土地測量士

8月30日作成

申請人

地積 1 - 250

(A3判をA4判に縮小)

これは図面に記載されている内容を説明した縮小図である。
(千葉県地方技術局市原出張所製図)
令和6年5月30日 千葉県地方技術局

登記簿

登記年月日：昭和53年9月4日

427392

1枚目と同様

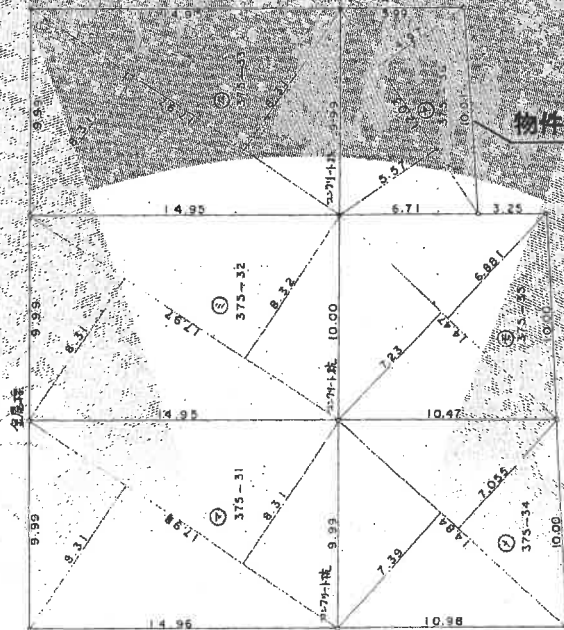
375-31、375-32、375-33、375-34

地積測量図 5/7 52.9.4

土地の所在 市原市大字川久保

面積計算表

地番	算式	面積
① 375-31	$17.98 \times (8.31 + 6.31) \div 2 = 149.4138$	149.4142
② 375-32	$17.97 \times (8.31 + 8.32) \div 2 = 149.42055$	149.42
③ 375-33	$17.97 \times (8.31 + 8.31) \div 2 = 149.3307$	149.33
④ 375-34	$14.84 \times (7.39 + 7.05) \div 2 = 107.1819$	107.18
⑤ 375-35	$14.47 \times (7.23 + 6.88) \div 2 = 102.093085$	102.09
⑥ 375-36	$12.03 \times (5.37 + 4.97) \div 2 = 63.3981$	63.39



物件1

物件1

製作者 土地家屋

申請人

縮尺 1/250

(A3判をA4判に縮小)

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。
(千葉県地方税務局市原出張所管理)
令和6年5月30日 千葉県地方税務局

登記簿

登記年月日：昭和53年9月1日

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。
(千葉県地方選出議員選挙区)

令和6年5月30日 千葉県地方選出議員

登記証

427393

1枚目と同様

地積測量図

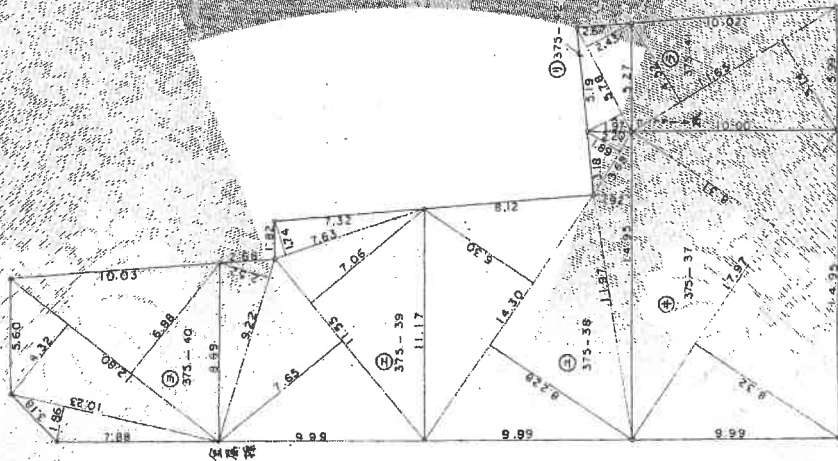
4/7

地番

375-37 + 375-40

土地の所在 市原市中字川久保

3%



面積計算表

地番	面積計算式	地積
① 375-37	$17.97 \times (8.32 + 8.31) \div 2 = 149.42055$	149.42 m²
② 375-38	$14.30 \times (6.30 + 6.228) \div 2 = 103.8732$	
③ 375-39	$14.95 \times 1.92 = 2.8704$	
④ 375-40	$3.68 \times 1.89 = 6.9752$	
⑤ 375-41	$9.22 \times 2.32 = 21.3904$	21.39 m²
⑥ 375-42	$11.55 \times (7.65 + 7.06) \div 2 = 84.95025$	
⑦ 375-43	$7.63 \times 1.74 = 13.2762$	
⑧ 375-44	$10.23 \times (1.85 + 1.86) \div 2 = 9.5139$	
⑨ 375-45	$12.80 \times (4.35 + 6.88) \div 2 = 71.6800$	
⑩ 375-46	$11.03 \times (1.42 + 1.41) \div 2 = 7.7655$	7.77 m²
⑪ 375-47	$5.78 \times (1.97 + 2.43) \div 2 = 12.7160$	

(A3判をA4判に縮小)

作製者

土地家屋調査士

8月30日(作製)

申請人

縮尺

1/250

登記年月日：昭和53年9月4日

427394

1 登記簿

7/

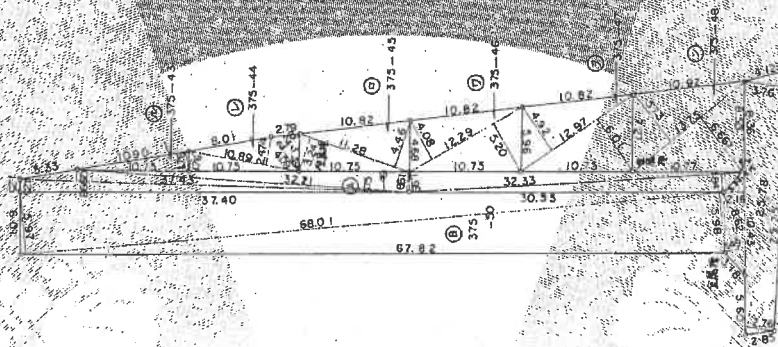
地積測量図

地番 375-43 ~ 375-50

土地の所在 市原市中字川久保

面積計算表

地番	計算式	地積
④ 375-43	$10.90 \times 1.76 \div 2 = 9.5920$	9.59
⑤ 375-44	$10.89 \times (1.76 + 2.474) \div 2 = 23.03413$	
	$4.03 \times 2.28 \div 2 = 4.6826$	
⑥ 375-45	$11.28 \times (3.24 + 4.46) \div 2 = 27.71673$	27.71
⑦ 375-46	$12.29 \times (4.08 + 5.20) \div 2 = 57.0256$	43.42
⑧ 375-47	$12.97 \times (4.92 + 6.01) \div 2 = 70.88105$	57.02
⑨ 375-48	$13.75 \times (5.73 + 6.667) \div 2 = 85.22375$	70.88
	$8.50 \times 0.14 \div 2 = 0.5950$	
⑩ 375-49	$37.4 \times (1.23 + 0.998) \div 2 = 42.07152$	85.82
	$32.24 \times 1.99 \div 2 = 32.0495$	
	$32.35 \times (1.99 + 1.84) \div 2 = 61.91195$	
	136.03222	136.02
⑪ 375-50	$68.01 \times (5.97 + 5.98) \div 2 = 406.35975$	
	$8.62 \times 1.99 \div 2 = 8.6219$	
	$10.53 \times 2.16 \div 2 = 11.2644$	
	$25.78 \times (3.76 + 2.76) \div 2 = 84.0420$	
	508.08805	508.08



作製者 土地家屋調査士

8月30日(印刷)

申請人

縮尺 1/500

(A3判をA4判に縮小)

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。
(千葉県地方税務局市原出張所書庫)
令和6年5月30日 千葉県地方税務局

登記簿

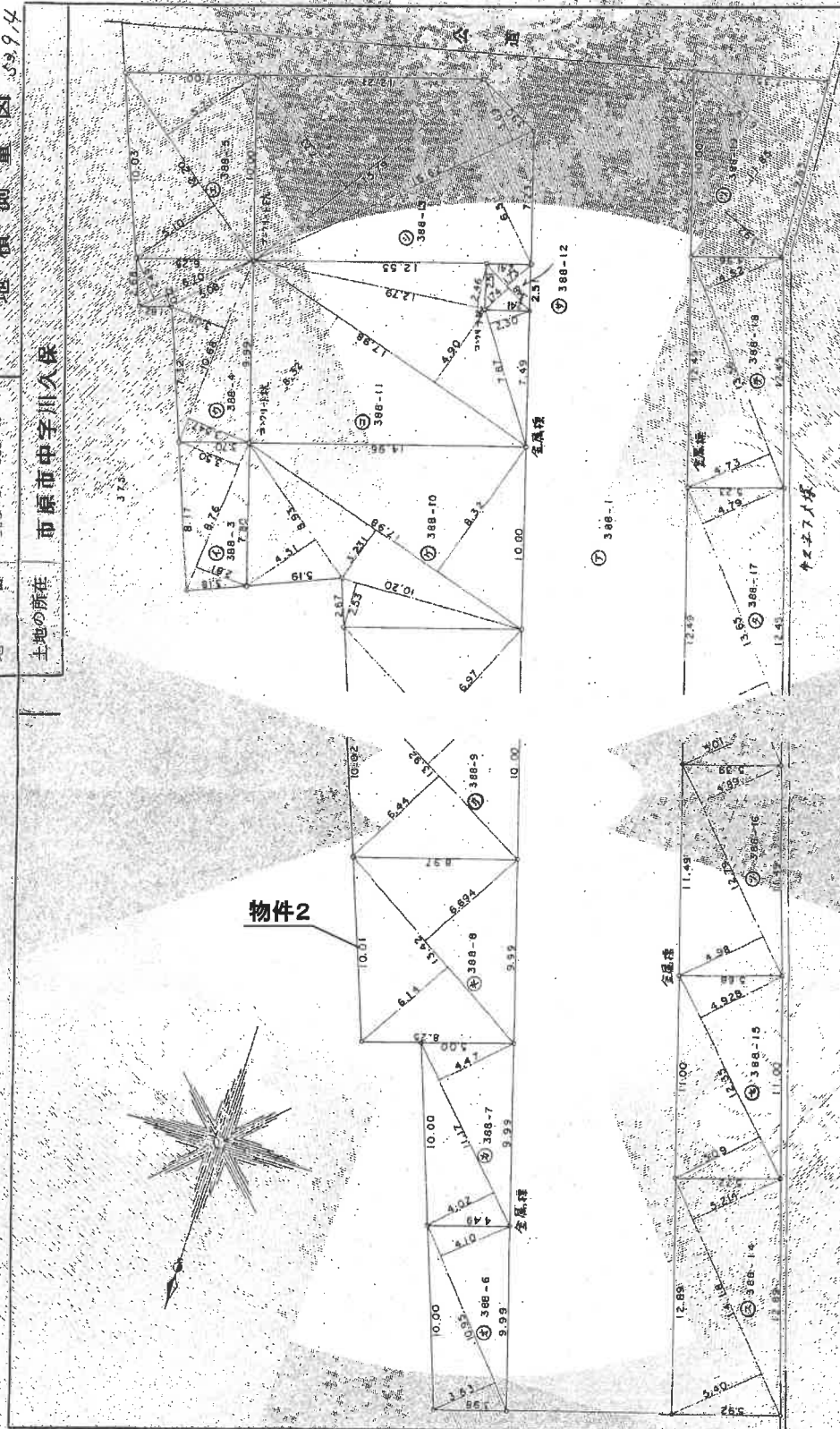
登記年月日：昭和53年9月4日

427439

地番 375-1-388-3~19

地積測量図 3894

土地の所在 市原市中字川久保



(A3判をA4判に縮小)

作製者

昭和53年9月30日作成

申請人

縮尺 1/250

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。
(千葉県地方務局市原出張所管理)
令和5年5月30日 千葉県地方務局

登記官

登記年月日：昭和53年9月4日

427440

241校目と河原

地番 388-3、388-8、9

2/2
地積測量図 53.9.4

土地の所在 市原市中学川久保

面積計算表

地番	算式	面積
① 388-1	$17.58 \times 11.05 \div 2 = 96.50475$	96.50
② 388-3	$8.76 \times 12.81 \div 2 = 56.373$	56.37
③ 388-4	$10.88 \times 13.27 \div 2 = 72.3872$	72.39
	$6.70 \times 10.72 \div 2 = 35.784$	35.78
④ 388-5	$12.20 \times 15.00 \div 2 = 91.20$	91.20
⑤ 388-6	$10.98 \times 13.40 \div 2 = 73.626$	73.63
⑥ 388-7	$11.17 \times 14.02 \div 2 = 78.4165$	78.42
⑦ 388-8	$13.42 \times 16.14 \div 2 = 108.1164$	108.12
⑧ 388-9	$13.92 \times 16.44 \div 2 = 114.336$	114.34
⑨ 388-10	$8.93 \times 4.51 \div 2 = 20.13715$	20.14
	$10.20 \times 2.53 \div 2 = 12.9030$	12.90
	$17.98 \times 13.23 \div 2 = 119.8478$	119.85
⑩ 388-11	$7.87 \times 2.30 \div 2 = 9.0505$	9.05
	$12.79 \times 2.46 \div 2 = 15.7317$	15.73
	$17.98 \times 18.32 \div 2 = 164.8478$	164.85
⑪ 388-12	$3.48 \times 11.74 \div 2 = 20.378$	20.38
⑫ 388-13	$15.79 \times 7.73 \div 2 = 61.02835$	61.03
	$16.62 \times 8.53 \div 2 = 71.2620$	71.26
⑬ 388-14	$14.18 \times 15.40 \div 2 = 109.236$	109.24
⑭ 388-15	$12.35 \times 15.09 \div 2 = 92.8613$	92.86
⑮ 388-16	$12.79 \times 16.06 \div 2 = 102.7953$	102.80
⑯ 388-17	$13.65 \times 14.01 \div 2 = 96.8850$	96.89
⑰ 388-18	$13.36 \times 14.73 \div 2 = 98.7750$	98.78
⑱ 388-19	$17.85 \times 15.99 \div 2 = 143.9075$	143.91

物件2

作製者

申請人

縮尺

6月30日(作製)

(東京士地測量調査士会印)

(A3判をA4判に縮小)

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。
(千葉県地方務局市原出張所管轄)
令和6年5月30日 千葉県地方務局

登記官

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。
(千葉地方方法務局市原出張所管轄)
令和6年5月30日 千葉地方方法務局

千葉地方公務局

23

(千葉土地家屋調査士会用紙)

建筑物平面图

市原市	中子川保	388番地8	375番地36
-----	------	--------	---------

A hand-drawn diagram of a rectangular plot. The plot is divided into two sections by a vertical line. The left section is labeled '7.93' and the right section is labeled '4.82'. The total width is 8.9 and the total height is 6.37.

$$5.005 \times 1.82 = 9.1091$$

$$9.735 \times 6.37 = 49.27192$$
$$\begin{array}{r} 158.38105 \\ \hline \end{array}$$

1階床面積 58.38 m^2

圖 面 平 隨 2

$$\begin{array}{r} 3.64 \times 1.82 = 6.6248 \\ 6.37 \times 5.46 = 34.7802 \end{array}$$

11

2階床面積 41.40 m²

物 錄 在

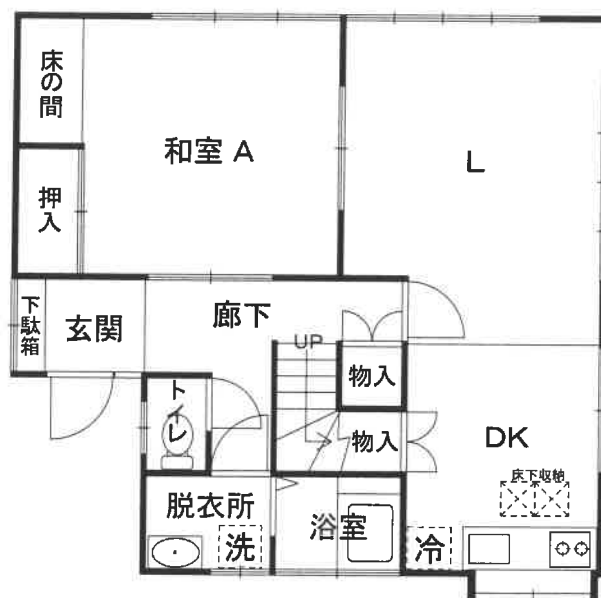
人
生
母

縮尺 1/250

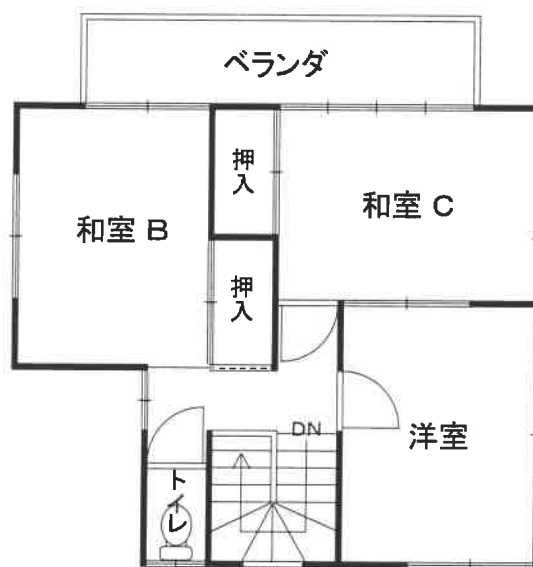
縮尺 1/500

(A3判をA4判に縮小)

間取図



1階



2階

