

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 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 7 年 6 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 18 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 7 月 2 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 6 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 23 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 5 月 14 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）
1～3	4,140,000 3,312,000	一括	828,000	33,031	10,250
1	1,350,000				
2	610,000				
3	2,180,000				



物 件 目 録

1 所 在 市原市東国分寺台四丁目
地 番 6 番 28
地 目 宅地
地 積 102.22 平方メートル
共有者 C 持分 2 分の 1
共有者 D 持分 2 分の 1

2 所 在 市原市東国分寺台四丁目
地 番 6 番 32
地 目 宅地
地 積 46.43 平方メートル
共有者 C 持分 2 分の 1
共有者 D 持分 2 分の 1

3 所 在 市原市東国分寺台四丁目 6 番地 28、6 番地 32
家屋 番号 6 番 28
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 49.68 平方メートル
2 階 39.74 平方メートル
共有者 C 持分 2 分の 1
共有者 D 持分 2 分の 1



3点セット補充説明書

本件では、物件明細書、現況調査報告書に加え、追加現況調査報告書、評価書に替えて補充評価書（以上を「3点セット」と呼称しております。）が綴られておりますので、上記追加、補充後の書面をご覧ください。

物 件 明 細 書

令和 6年10月11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Aの相続人B, 同C, 同D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1～3】

売却基準価額は、本件所有者Aが、令和5年8月1日当時、本件建物内で死亡していた事実があること等を考慮して定められている。

《 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 市原市東国分寺台四丁目
地 番 6番28
地 目 宅地
地 積 102.22平方メートル

共有者 B 持分2分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1

2 所 在 市原市東国分寺台四丁目
地 番 6番32
地 目 宅地
地 積 46.43平方メートル

共有者 B 持分2分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1

3 所 在 市原市東国分寺台四丁目6番地28、6番地32

家屋 番号 6番28

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 39.74平方メートル

共有者 B 持分2分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1



令和5年(ケ)第197号
令和6年8月8日受理
令和6年9月30日提出

追加現況調査報告書

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

1 所 在 市原市東国分寺台四丁目
地 番 6番28
地 目 宅地
地 積 102.22平方メートル

共有者 B 持分2分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1

2 所 在 市原市東国分寺台四丁目
地 番 6番32
地 目 宅地
地 積 46.43平方メートル

共有者 B 持分2分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1

3 所 在 市原市東国分寺台四丁目6番地28、6番地32

家屋 番号 6番28

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 39.74平方メートル

共有者 B 持分2分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1



そ の 他 の 事 項

■ はじめに

- 1 本件については、令和5年7月24日から同年8月16日にかけて現況調査を行い、同年8月21日付で現況調査報告書を提出している。
- 2 その後、執行裁判所に対し、開始決定時の債務者兼所有者（A、以下同じ。）が上記の現況調査と同時期に死亡していたとの情報が提供されたため（【死亡日時】推定令和5年8月1日）、執行裁判所において、開始決定時の債務者兼所有者が、令和5年8月1日当時、本建物内で死亡していた事実ないし当該事実を推認させる事実等の追加調査並びにこの事実等を前提とした場合の物件1及び2の土地並びに本建物の占有者の認定を内容とする追加現況調査命令が発令された。
- 3 これを受けて以下のとおり追加調査を行ったので、本追加現況調査報告書を提出する。

■ 開始決定時の債務者兼所有者が、令和5年8月1日当時、本建物内で死亡していた事実ないし当該事実を推認させる事実等について

- 1 本件の追加調査にあたっては、まず、千葉地方法務局茂原支局で届書記載事項証明書の交付請求を行った。ついで、死亡届の届出人でもある開始決定時の債務者兼所有者の子らから電話で状況を聴取した。
- 2 千葉地方法務局茂原支局から交付を受けた死亡届（死体検案書）によれば、「死亡したとき」は「令和5年8月1日頃（推定）」となっており、「死亡したところの種別」は「自宅」、「死亡したところ」は「市原市東国分寺台4丁目6番地28」となっていた。死亡届の届出人でもある開始決定時の債務者兼所有者の子らから聴取した内容は4枚目「関係人の陳述等」のとおりである。
- 3 令和5年8月16日に行った本建物の解錠立入調査時の状況は、同年8月21日付の現況調査報告書のとおりであり、同現況調査報告書の3枚目「その他の事項」の内容を抜粋して再掲する。

- 1 木造スレート葺2階建の戸建住宅であり、間取りは4LDKとなっている。
- 2 築後約39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（債務者兼所有者に確認できなかったため、住宅設備機器の稼働状況は不明である。）。
- (1) コンクリート基礎部分に亀裂がある。
- (2) 1階部分（トイレを含む。）の汚損が著しい。1階部分には段ボールやゴミ袋が山積しているため、床面や浴槽内の状況を確認できなかった。また、食品の容器には虫がわいており（室内には多数の蠅が飛んでいた。）、それに伴う悪臭もある。
- (3) 2階の洋室（2）には入口部分から家財道具が多数置かれているため、立ち入ることができなかった。また2階の洋室（1）にはペット用のケージが置かれていたため、室内でペットが飼育されている（飼育されていた）可能性がある（解錠立入調査時にペットの存在は確認できなかった。）。
- (4) 壁面に穴のあいている箇所が複数ある。
- (5) 押入れの襖が取り外されている箇所がある。また、襖紙が破れている箇所や大きく剥がれている箇所もある。
- (6) 2階の廊下のフローリング床に凹む箇所がある。

- 4 本件の追加調査の結果及び令和5年8月16日に行った本建物の解錠立入調査時の状況（主として1階部分で生活していた形跡が見受けられたこと）から、開始決定時の債務者兼所有者は、本建物の1階の和室で死亡していたものと思料される。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（ 2 枚目）

その他の事項

- 上記の事実等を前提とした場合の物件1及び2の土地並びに本建物の占有者の認定について
- 1 令和5年8月21日付の現況調査報告書においては、物件1及び2の土地並びに本建物の占有者を、土地所有者及び建物所有者である開始決定時の債務者兼所有者と認定している。
 - 2 しかし、同人の死亡の事実等により、相続人である債務者兼共有者らが物件1及び2の土地並びに本建物の占有者となる。
 - 3 以上より、債務者兼共有者らは、物件1及び2の土地の上に本建物を所有（共有）して、物件1及び2の土地を占有しており、本建物を居宅（空家）として占有しているものと認められる。
 - 4 なお、開始決定時の債務者兼所有者の子らは相続放棄手続を経ているため、本追加現況調査命令発令時における債務者兼共有者らは、**B**、**C**、**D**となっている。また、令和6年9月4日に物件所在地を訪れ、外観から物件1及び2の土地並びに本建物を確認したが、令和5年8月16日に行った本建物の解錠立入調査時の状況に変化は見受けられなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 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
■ 近隣の者	昨年8月ころ、Aさんが亡くなっていたようです。私はその時いませんでしたが、警察の方が来て近隣に話を聞いていたようです。 (以上、令和6年9月4日物件所在地で面談)
■ E の妻 (A の長男の妻)	1 私はEの妻です。債権者から執行官に連絡するよう依頼を受けて電話しました。 2 父(開始決定時の債務者兼所有者、以下同じ。)については、本建物内で亡くなっているのを発見したという連絡が警察から二男にあり、二男から長男である私の夫に連絡が入ったと聞いています。室内のどこで亡くなっていたかといった詳細は分かりません。 3 警察から二男に連絡があったのは、死亡日時となっている「推定令和5年8月1日」の次の日曜日(令和5年8月6日)ころだったと思います。その際に警察から、令和5年8月1日ころに父が亡くなっていたと思われるという話を聞いたということでした。 4 その後、長男である夫や二男が私の家に集まり、死亡届は二男が作成しました。夫や二男は仕事があり対応が難しいため、代わりに私が市役所に提出しました。死亡届を作成した二男から執行官に連絡するよう伝えておきます。 (以上、令和6年9月4日電話で聴取)
■ F (A の二男)	1 私はAの二男です。長男であるEの妻から執行官に連絡するよう依頼を受けて電話しました。 2 警察から連絡があったのは令和5年8月6日の午前11時30分～正午ころです。警察から聞いたところでは、第一発見者は以前に父と同居していた女性で、父と連絡が取れないということで本建物内に入ったところ、父が亡くなっていたということでした。 3 生前、父は持病の関係で筋力が弱っており、自立歩行することが困難だったので、長男や私が病院に付き添っていたこともありましたが、室内のどこで亡くなっていたかの詳細は警察から聞いていませんが、多分1階のベッドのあった和室で亡くなっていたのだと思います。 4 その後、私が死亡届を作成し、Eの妻に死亡届を市役所に提出してもらいました。 (以上、令和6年9月5日電話で聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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9月4日 (水) 16:00 — 16:05	千葉地方法務局 茂原支局	届書記載事項証明書の交付を請求 (令和6年9月9日、郵送で受領)
令和6年9月4日 (水) 17:20 — 17:30	物件所在地	占有調査、写真撮影、近隣の者と面談
令和6年9月4日 (水) 18:40 — 18:50	当庁執行官室	■ E ■ の妻に電話し、■ A ■ の死亡時の状況について聴取
令和6年9月5日 (木) 17:35 — 17:45	当庁執行官室	■ E ■ に電話し、■ A ■ の死亡時の状況について聴取
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		

(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 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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)

登記年月日：昭和60年1月26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。
令和5年5月31日 千葉県地方技術局市町村出張所

登記官

各 階 平 面 図

167087

6-28

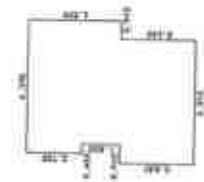
建 物 図 面

各 階 平 面 図 601.26

家屋番号
757-6

建物の所在
千葉県市川市東国分寺四丁目 6番地28・同番地32

1 階

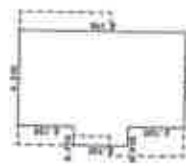


物件3の建物

求積表

2,730 × 6,370	17,390,100
1,820 × 5,915	10,765,300
3,640 × 5,915	21,530,600
合 計	49,686,000
床面積	49.68 m ²

2 階

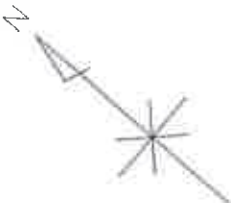


物件3の建物

求積表

2,730 × 4,550	12,421,500
2,730 × 5,460	14,905,800
2,730 × 4,550	12,421,500
合 計	39,748,800
床面積	39.74 m ²

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



作 製 者

年 / 月 / 日 (製作日)

縮尺

1/50

申 請 人

縮尺

1/500

A3判をA4判に縮小

物件3の建物（物件1、2の土地）①



令和5年（ケ）第197号
令和5年 7 月 7 日受理
令和5年 8 月 21 日提出

現 況 調 査 報 告 書

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

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 市原市東国分寺台四丁目 |
| | 地 番 | 6 番 2 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 102.22 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市東国分寺台四丁目 |
| | 地 番 | 6 番 3 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 46.43 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 市原市東国分寺台四丁目 6 番地 2 8、6 番地 3 2 |
| | 家屋 番号 | 6 番 2 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 49.68 平方メートル
2 階 39.74 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、2	
現況地目	☒ 宅地（物件 1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☒ 地図（法第 14 条第 1 項）のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が物件 1、2 の土地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異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 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 ☐ ある [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	☒ 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及び2の土地について

- 1 一体となって、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 南西側は幅員約6メートルの市道に接面しており、周辺隣地とはコンクリートブロック及び金属柵で区画されているため、現況の形状は地図（法第14条第1項）の記載と概ね一致しているものと思料される。なお、南西側正面に近接する接面道路上に電柱（1本）が設置されている。
- 3 南西側の駐車スペース部分は路面とほぼ等高であり、本建物の敷地部分は路面より約0.5メートル高くなっている（その他の隣地との高低差については評価書を参照）。
- 4 駐車スペース部分はカーポートになっており、その基礎はスチール製の支柱で固定されている（車検の切れた軽自動車1台が駐車されている。）。また、東端部分に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。）。
- 5 庭部分には雑草や樹木が生い茂っており、庭木の枝葉は接面道路及び周辺隣地に越境している。また、ドラム缶やタイヤ等が置かれている。

■ 本建物について（各部屋の配置については、8枚目「間取図」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となっている。
- 2 築後約39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（債務者兼所有者に確認できなかったため、住宅設備機器の稼働状況は不明である。）。
 - (1) コンクリート基礎部分に亀裂がある。
 - (2) 1階部分（トイレを含む。）の汚損が著しい。1階部分には段ボールやゴミ袋が山積しているため、床面や浴槽内の状況を確認できなかった。また、食品の容器には虫がわいており（室内には多数の蠅が飛んでいた。）、それに伴う悪臭もある。
 - (3) 2階の洋室（2）には入口部分から家財道具が多数置かれているため、立ち入ることができなかった。また2階の洋室（1）にはペット用のケージが置かれていたため、室内でペットが飼育されている（飼育されていた）可能性がある（解錠立入調査時にペットの存在は確認できなかった。）。
 - (4) 壁面に穴のあいている箇所が複数ある。
 - (5) 押入れの襖が取り外されている箇所がある。また、襖紙が破れている箇所や大きく剥がれている箇所もある。
 - (6) 2階の廊下のフローリング床に凹む箇所がある。

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、地図（法第14条第1項）、建物図面（各階平面図）、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本建物の表札には債務者兼所有者の姓が表示されており、郵便受けには同人宛の郵便物が滞留していた（令和5年7月24日及び同年8月4日に投函した調査協力依頼文書も取り込まれていなかった。）。
- 3 インターホンは作動しておらず、玄関からの呼びかけにも応答がなかったので、解錠の上、立ち入ったところ、室内には債務者兼所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が存在し、同人宛の郵便物も存在した。このほか、室内には消費期限を2023年7月31日とする食品も存在した。
- 4 なお、ライフラインは全て停止（閉栓）されており、ガスメーターに差し置かれた閉栓処理票に記載された閉栓日は「2023年4月27日」となっており、水道メーターに差し置かれた給水停止処分票に記載された停止年月日は「5. 6/2」となっていた。ライフライン（電気）照会の回答によれば、電気需給契約の契約名義は債務者兼所有者となっていたが、同受給契約については、契約終了日が「令和5年2月10日」となっていた。
- 5 ライフラインの状況は以上のとおりであったが、本件各物件の占有状況については、以上の状況及び立入調査の結果等から、2枚目記載のとおり認めた（空家であるかどうかについては判然としなかった。）。

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7月24日 (月) 15:25 - 15:40	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7月24日 (月)	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3日、郵送で回答あり。)
令和5年8月4日 (金) 15:35 - 15:40	物件所在地	不在のため、再度調査協力依頼文書を投函 (応答なし。)
令和5年8月16日 (水) 13:45 - 14:50	物件所在地	解錠立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影 間取り確認
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(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 5 年 8 月 1 6 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。

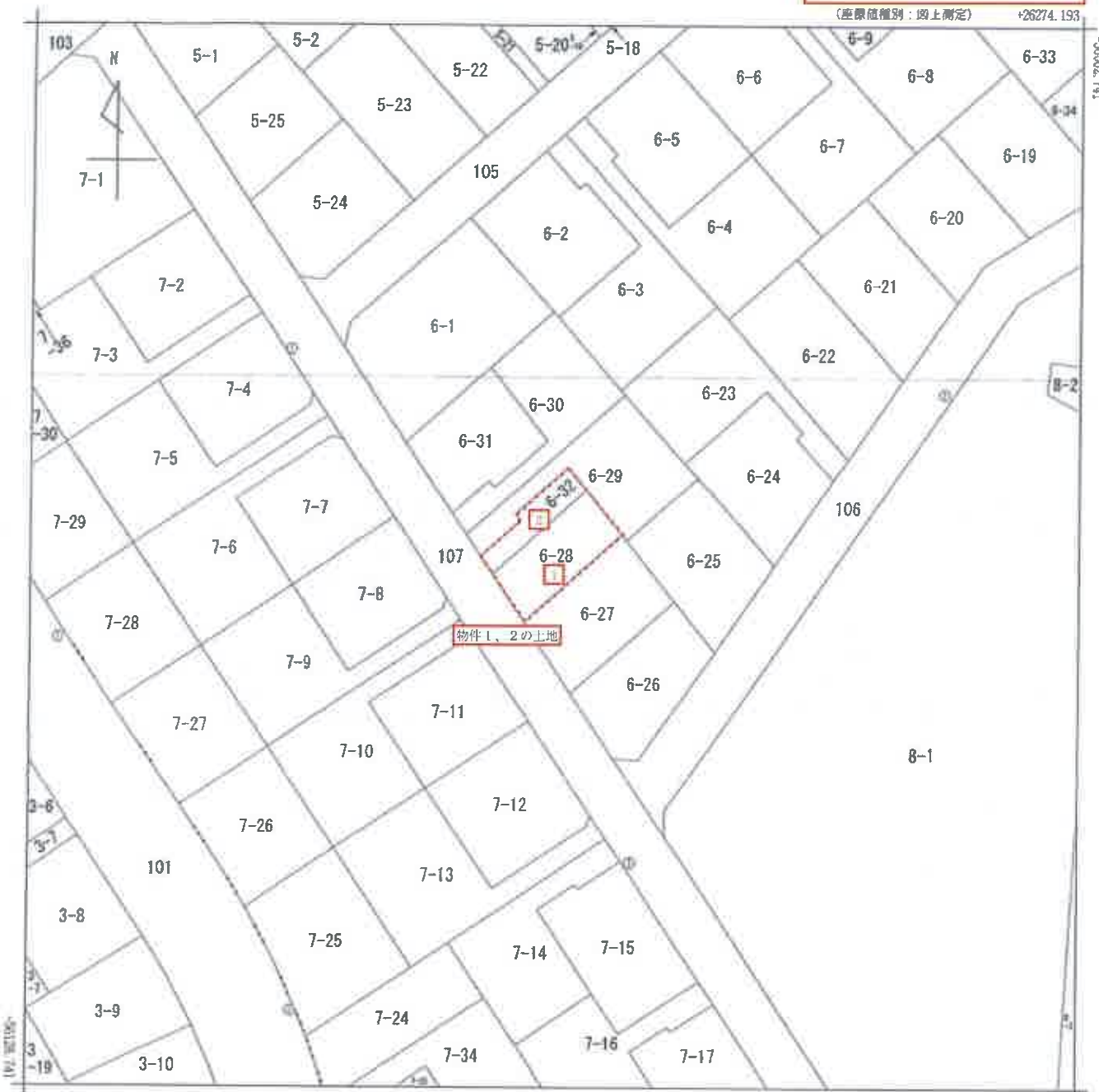
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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)

A 3 判を A 4 判に縮小

(座標値種別：図上測定) +26274.193



+26149.193 (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(touhokutaiheiyoku2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
東国分寺台
4丁目
東国分寺台
2丁目

請求部	所在	市原市東国分寺台四丁目				地番	6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。

令和5年5月31日

千葉県地方務局市原出張所
地図整理番号：M11960
(1/1)

登記官

登記年月日 昭和60年1月26日

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
令和5年5月31日 千葉県地方定税局市原出張所

登記証

(7 枚目)

各 階 平 面 図

167087

6-28

建 物 図 面

家屋番号

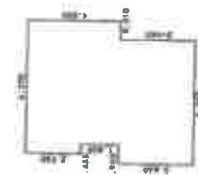
757-5

建物の所在

千葉県市原市東部地区市原町1丁目6番地28・同番地32

縮尺 1/500

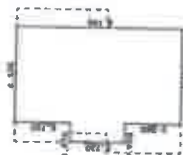
1 階



物件3の建物

求積表	
2.730 × 6.370 =	17.390100
1.820 × 5.915 =	10.765300
3.640 × 5.915 =	21.530600
合計	49.686000
床面積	49.68 m ²

2 階



物件3の建物

求積表	
2.730 × 4.550 =	12.421500
2.730 × 5.460 =	14.905800
2.730 × 4.550 =	12.421500
合計	39.748800
床面積	39.74 m ²

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



作製者

年 / 月 日 (作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

地図整理番号: M11961

間取図



〔1階〕



〔2階〕



評価人作成

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

物件3の建物（物件1、2の土地）①



1階（リビングダイニング）②



1階（キッチン）③



1階（洗面所）④



1階（浴室）⑤



令和5年（ケ）第197号

令和5年 8月16日 現地調査

令和6年10月 8日 評 価

第24100401号 発行番号

令和6年10月11日 提出日

千葉地方裁判所

民事第4部 御中

補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

玉 谷 昌 弘

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 1 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 3 5 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 6 1 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 2, 1 8 0, 0 0 0 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。		同左 住居表示未実施区域
番 号	特 記 事 項		
3	開始決定時の債務者兼所有者Aが、令和5年8月1日当時、本件建物内で死亡していた事実ないし当該事実を推認させる事実あり。 ※詳細は追加現況調査報告書を御参照ください。		

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 市原市東国分寺台四丁目
地 番 6番28
地 目 宅地
地 積 102.22平方メートル

共有者 B 持分2分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1

2 所 在 市原市東国分寺台四丁目
地 番 6番32
地 目 宅地
地 積 46.43平方メートル

共有者 B 持分2分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1

3 所 在 市原市東国分寺台四丁目6番地28、6番地32

家屋 番号 6番28

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 49.68平方メートル
2階 39.74平方メートル

共有者 B 持分2分の1
共有者 C 持分4分の1
共有者 D 持分4分の1



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	・ JR内房線「五井駅」の 南東方・道路距離約 4.6km ・ 小湊鉄道「海士有木駅」の 北方・道路距離約 1.8km ・ 最寄バス停「南国分寺台」の北東方・道路距離約 400m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	平成 10 年に土地区画整理法による換地処分が行われた，戸建住宅の建ち並ぶ住宅地域である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 指定 50% 指定 100% — 高さ制限 10m 居住誘導区域内，都市機能誘導区域外
画 地 条 件 (物 件 1 ～ 2)	形状（やや不整形），地勢（一部高低差あり※特記参照。そのほかは概ね平坦。），接道方位（南西側），間口（約 9.3m），奥行（約 15m），地積（148.65 m ² （登記））	
接 面 道 路 の 状 況 (物 件 1 ～ 2)	南西側市道（名称：2721 号），幅員（約 6m），連続性（普通），舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差（約 0～0.5m高く接面）	
	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
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	・ 物件 1～2 は，物件 3 建物の敷地として使用されている。 ・ 隣地は，南西側で市道に接面し，そのほかは戸建住宅の敷地として使用されている。	

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 あり
土 壌 汚 染 等	・土地の利用履歴及び現況観察によれば、対象地自体の土地の使用による土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ・現存建物に係る以外、土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在する可能性は低いと推定する。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。
特 記 事 項	・南西部分の駐車スペースは前面道路とほぼ等高であり、物件3建物の敷地部分は道路部分より約0.5m高く、両者の間はコンクリートブロックで仕切られている。 ・駐車スペースには、カーポートが設置されており、車検の切れた軽自動車が1台駐車されているほか、タイヤ及び工具類がある。 ・周辺隣地とはコンクリートブロック及び金属柵で区画されており、高低差は概ね等高又は僅少である。 ・東端部分にスチール製簡易物置（基礎はなく動産と判定）がある。 ・物件3建物の南西側の庭部分には、草木が繁茂しており、接面道路及び隣接地へ枝葉の一部が越境している。 ・庭部分には、自転車、ドラム缶、タイヤ及び脚立などがある。 ・南西側正面（門扉付近の前面道路内）に、電柱が1本ある。

— 以下余白 —

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） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和59年10月2日新築 約40年 約0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 スレート葺 サイディング ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング、カーペット、畳等 電気、上水道、下水道、都市ガス、台所、浴室、トイレ、洗面台等 －
床面積（現況）	床面積 1階 49.68 m ² 2階 39.74 m ² 延べ 89.42 m ²	
現況用途等	現況用途 間取り	1～2階は居宅 4LDK（別添間取図参照）
品 等	劣る	

保守管理の状態	・室内等の状況は以下のとおりである。 ① 室内は、大量の家財道具や日用雑貨、ゴミ等で雑然とした状態であり、床・壁等の室内の状態については不明瞭な部分がある。 ② 1階部分（トイレを含む）の汚損が著しい。 ③ ゴミには虫がわいており、多数のハエが飛んでいるほか、悪臭がある。 ④ 2階洋室（1）には、ペット用のケージが置かれている。（解錠立入調査時に、ペットの存在は確認できなかった。） ⑤ 2階洋室（1）及び和室（2）では、押入の建具が取り外されている。また、室内の建具には、大きく破れている箇所やガムテープが貼られている箇所など、汚損・破損箇所が複数ある。 ⑥ 2階洋室（2）には、入口部分から家財道具等が多数置かれているため、立ち入ることが出来なかった。 ⑦ 2階廊下部分の床に、凹む箇所がある。 ⑧ 壁面に穴のあいている箇所が複数ある。 ⑨ 北西側の外壁に、植物が付着している。 ⑩ コンクリート基礎部分の一部に亀裂がある。 ・そのほか、軽微な傷や表面材の剥がれ、使用による汚れ等の経年相応の汚損・損耗等がある。 （設備等の動作確認は行っていない。）
建物の利用状況	債務者兼共有者らが空き家の状態で占有している。 ※詳細は追加現況調査報告書を御参照ください。
特 記 事 項	・開始決定時の債務者兼所有者Aが、令和5年8月1日当時、本件建物内で死亡していた事実ないし当該事実を推認させる事実あり。 ※詳細は追加現況調査報告書を御参照ください。 ・建築確認の概要は以下のとおり。（市原市建築指導課からの聴取。） - 確認済証：第K-35号（昭和59年6月7日） - 検査済証：第K-35号（昭和59年10月6日） ・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可能性は低いものと判断され、特に問題無いと推定する。 ・室内は、大量の家財道具や日用雑貨、ゴミ等で雑然とした状態であり、床・壁等の室内の状態については不明瞭な部分がある。

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	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	66,700	0.90	102.22	0.90	5,523,000
2	66,700	0.90	46.43	0.90	2,508,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（市原－38）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 66,000 \text{ 円/㎡} & \times & 102/100 & \times & 100/101 & \times & 100/100 & = & 66,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：北西道路＋1%

◇地 域 格 差：街路、交通接近、環境、行政条件格差等を考慮した。

標準画地は、近隣地域において、土地の概況（間口、奥行、規模等）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

イ 個 別 格 差：南西道路＋3%，形状－1%，庭等の状態－5%，正面に電柱あり－2%，
車検切れの車あり－5%（相乗積：－10%）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

以下余白

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	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
3	135,000	89.42	0.035	423,000

ウ 現価率：築後経過年数約40年、経済的残存耐用年数約0年、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定率法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.05 \times (1 - 0.30) \\
 &= 0.035
 \end{aligned}$$

*大量の家財道具や日用雑貨、ゴミ等で雑然とした状態であり、一部で汚損が著しい保守状態等を考慮 ▲30%

＝ 以下余白 ＝

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	5,523,000	0.50	法定地上権	2,762,000
2	2,508,000	0.50	法定地上権	1,254,000

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50%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	5,523,000	－2,762,000		0.7	0.7	1,350,000
2	2,508,000	－1,254,000		0.7	0.7	610,000
3	423,000	＋4,016,000	1.0	0.7	0.7	2,180,000
一 括 価 格（合 計）						4,140,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：開始決定時の債務者兼所有者Aが、令和5年8月1日当時、本件建物内で死亡していた事実ないし当該事実を推認させる事実がある。また、経済的耐用年数を満了し老朽化した居宅であり、室内は、大量の家財道具や日用雑貨、ゴミ等で雑然とした状態であるため、床・壁等の室内の状態については不明瞭な部分があ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

地価公示価格（市原－38）

所 在：市原市東国分寺台4丁目5番6

価 格：66,000 円/㎡

位 置：JR内房線「五井駅」の 南東方約4.3kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：247 ㎡

供給処理施設：水道，下水，ガス

接 面 街 路：北西側幅員6.0m市道

用途指定等：第一種低層住居専用地域（建ぺい率50%，容積率100%）

地 域 の 概 要：住宅のほか空地も残る区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

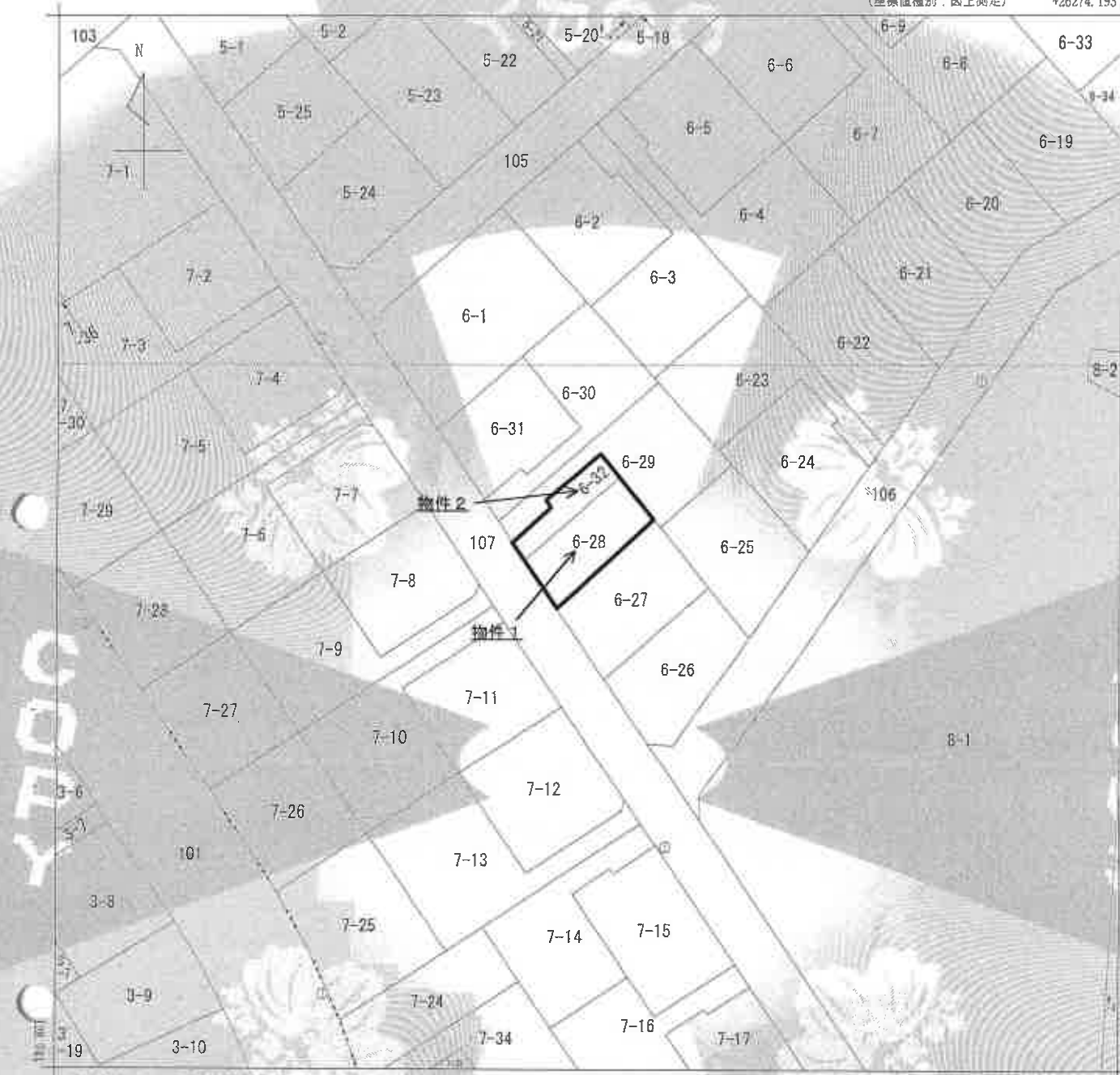
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間取図

以 上

(座標値種別：図上測定)

+26274.193

-56002.741



+26244.114 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土院「地籍図」表、各図面種別「データ」フォルダ内「theiyouuki2011.par」による修正がされています。

地番区域見出し
東国分寺台
4丁目
東国分寺台
2丁目

図面区分	冊数	所在地 市原市東国分寺台四丁目			地番 6番28			
図力範囲	1/500	精度区分	甲種	図面番号又は記号	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12日				備考 付年月日(原図)		補記事項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

A3をA4に縮小

令和5年5月31日

千葉地方法務局市原出張所

登記官

地図整理番号：M11960

(1/1)

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
 令和5年5月31日 千葉地方裁判所 市原出張所 登記官

A3をA4に縮小

各階平面図 167087

6-28

家屋番号 757-5

建物の所在

千葉市中央区分吉町四丁目 6番地28・同番地32

建物図面 10.1.26

1 階

求積表	
2.730 × 6.370 =	17.390100
1.820 × 5.915 =	10.765300
3.640 × 5.915 =	21.530600
合計	49.686000
床面積	49.68 m ²



2 階

求積表	
2.730 × 4.550 =	12.421500
2.730 × 5.460 =	14.905800
2.730 × 4.550 =	12.421500
合計	39.748800
床面積	39.74 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

間取図



〔1階〕



〔2階〕



評価人作成