

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 23 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 三 戸 武 志

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 8 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 27 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 9 月 10 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 8 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 1 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 7 月 23 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 所 在 市原市能満字茶畠
 地 番 1407番12
 地 目 山林
 地 積 138平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

2 所 在 市原市能満字茶畠1407番地12
 家屋 番号 1407番12
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 50.51平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 50.51平方メートル
 2階 約21平方メートル

所有者 A

3 所 在 市原市能満字茶畠
 地 番 1407番13
 地 目 山林
 地 積 187平方メートル

物 件 目 録

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 12 分の 1

4 所 在 市原市能満字茶畠

地 番 1407 番 23

地 目 山林

地 積 23 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

物件明細書

令和 7年 5月21日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 百 家 聡 子

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 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 1 ~ 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

北側隣地（地番1407番9）との境界が不明確である。

【物件番号 1, 2, 4】

売却基準価額は、物件番号２の建物が違反建築物である可能性が高いこと、市街化調整区域内の再建築不可の建物で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 市原市能満字茶畠
地 番 1 4 0 7 番 1 2
地 目 山林
地 積 1 3 8 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

2 所 在 市原市能満字茶畠 1 4 0 7 番地 1 2
家屋 番号 1 4 0 7 番 1 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 5 0 . 5 1 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 0 . 5 1 平方メートル
2 階 約 2 1 平方メートル

所有者 A

3 所 在 市原市能満字茶畠
地 番 1 4 0 7 番 1 3
地 目 山林
地 積 1 . 8 7 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 12 分の 1

4 所 在 市原市能満字茶畠

地 番 1407 番 23

地 目 山林

地 積 23 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A



令和7年(ヌ)第 16号
令和7年 2月27日受理
令和7年 4月 8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 市原市能満字茶畠

地 番 1407番12

地 目 山林

地 積 138平方メートル

所有者 A

2 所 在 市原市能満字茶畠1407番地12

家屋 番号 1407番12

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 50.51平方メートル

所有者 A

3 所 在 市原市能満字茶畠

地 番 1407番13

地 目 山林

地 積 187平方メートル

共有者 A 持分12分の1

4 所 在 市原市能満字茶畠

地 番 1407番23

地 目 山林

地 積 23平方メートル

所有者 A

(1 枚目)

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、3、4		
現況地目	☒ 宅地（物件 1、4） ☒ 公衆用道路（物件 3） ☐ 雑種地（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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地（物件 1、4）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	別紙記載のとおり		
建物	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☒ 構造：木造瓦葺 2 階建 ☒ 床面積：1 階 50.51 平方メートル 2 階 約 21 平方メートル		
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住居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	別紙記載のとおり		
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 ☐ 土地建物位置関係概略図のとおり		

(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、3、4）

- (1) 物件1及び4の土地は一体となって（以下、物件1及び4の一体地を「本件土地」という。）、物件2の建物（以下「本件建物」という。）の敷地として利用されている地勢概ね平坦な土地である。

なお、評価人の調査によれば、本件土地は市街化調整区域内の土地であるところ、市街化調整区域の線引き（昭和45年7月31日）以後に建築された建物で建築基準法令適合性は確認できず、建替は基本的に不可とのことであり、建物の継続使用・建替等に当たっては、条件・可否等について買受人において調査及び市担当部署との協議を要するとのことである。

- (2) 物件3の土地は本件土地に東側で接面する土地で、本件土地に接面する辺りは幅約4メートル、その余の東側部分は幅員約2メートルの带状の土地で件外土地（地番1407番9）と一体となって幅員約4メートルの住宅地内の私道として一般の通行の用に供されている土地であり、電柱も西端に1本立っている。

なお、評価人の調査によれば、上記の私道は建築基準法上の道路には該当しないとのことである。

- (3) 本件土地の周囲には、ブロック塀や低層のブロックが設置されており、その形状は概ね地積測量図のとおりと認められる。
- (4) 本件土地の南部には支柱を土地に固定されたカーポートがある。また、北東端には、電柱の支線がある。
- (5) 本件土地の南西端には、波板で囲った簡易な物置が存する。

2 建物（物件2）

- (1) 昭和51年7月2日新築の建物である。
- (2) 登記記録上、木造瓦葺平家建であるが、現況、木造瓦葺2階建の建物となっている。債務者（所有者）によれば、昭和56年頃に増築されたとのことである。
- (3) 玄関前の廊下部分では、東方へ下がる傾斜を感じた。また、玄関ドアは開ける際にはつかえるところがあった。
- (4) 建物内で猫を3匹飼っており、猫による引っかきキズが見受けられ、また、家財や家庭ゴミが山積している箇所や床の汚れ、建具等の損傷も見受けられた。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者（所有者）	1 物件2の建物（以下「本件建物」という。）には、相続により取得した後の平成29年1月頃から、私が子供3人と元妻の5人家族で居住しています。 なお、建物内で猫を3匹飼っています。 2 本件建物は、昭和56年頃に亡父が2階建てにしました。 3 本件建物には、令和元年の台風での被害はなく、雨漏り也没有ありません。 4 本件建物の水回りでの不具合はありません。不具合としては、玄関付近には傾きがあり、玄関ドアを開くと引っかかって途中で止まります。また、猫を飼っていますので、壁や柱に引っかきキズがあります。 5 物件1及び4の土地と隣地との間で境界等の問題はありません。また、物件3の土地は私道となっていますが、共有者らの間で取り決めはありません。 6 物件1の北東端には電柱の支線があり、3年に一度4,500円が支払われます。

(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7年2月28日(金) 10:50-11:06	物件所在地	物件確認、外観撮影、調査協力依頼書面投函
令和7年3月5日(水) 17:10-17:17	執行官室	債務者(所有者)から聴取、立入調査日調整
令和7年3月24日(月) 11:48-12:01	市原市役所	間取図交付申請
令和7年3月24日(月) 12:28-12:48	千葉地方法務局市原出張所	地積測量図及び隣接地の全部事項証明書交付申請
令和7年3月26日(水) 12:38-13:35	物件所在地	評価人と共に臨場、債務者(所有者)から聴取、間取り等確認、写真撮影、概測

(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

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 分	所 在	市原市能満字茶島				地 番	1407番12			
出 力 縮	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 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)

令和6年12月26日

東京法務局

地図整理番号：M82512

登記官

(6 枚目)

本書面はA3判をA4判に縮小した

登記年月日：昭和50年8月4日

公用

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7年3月24日 千葉地方法律局市原出張所

登記官

(7 枚目)

本書面はA3判をA4判に縮小した

請求番号：6-1

439442

地 積 測 量 図

前 1407-1

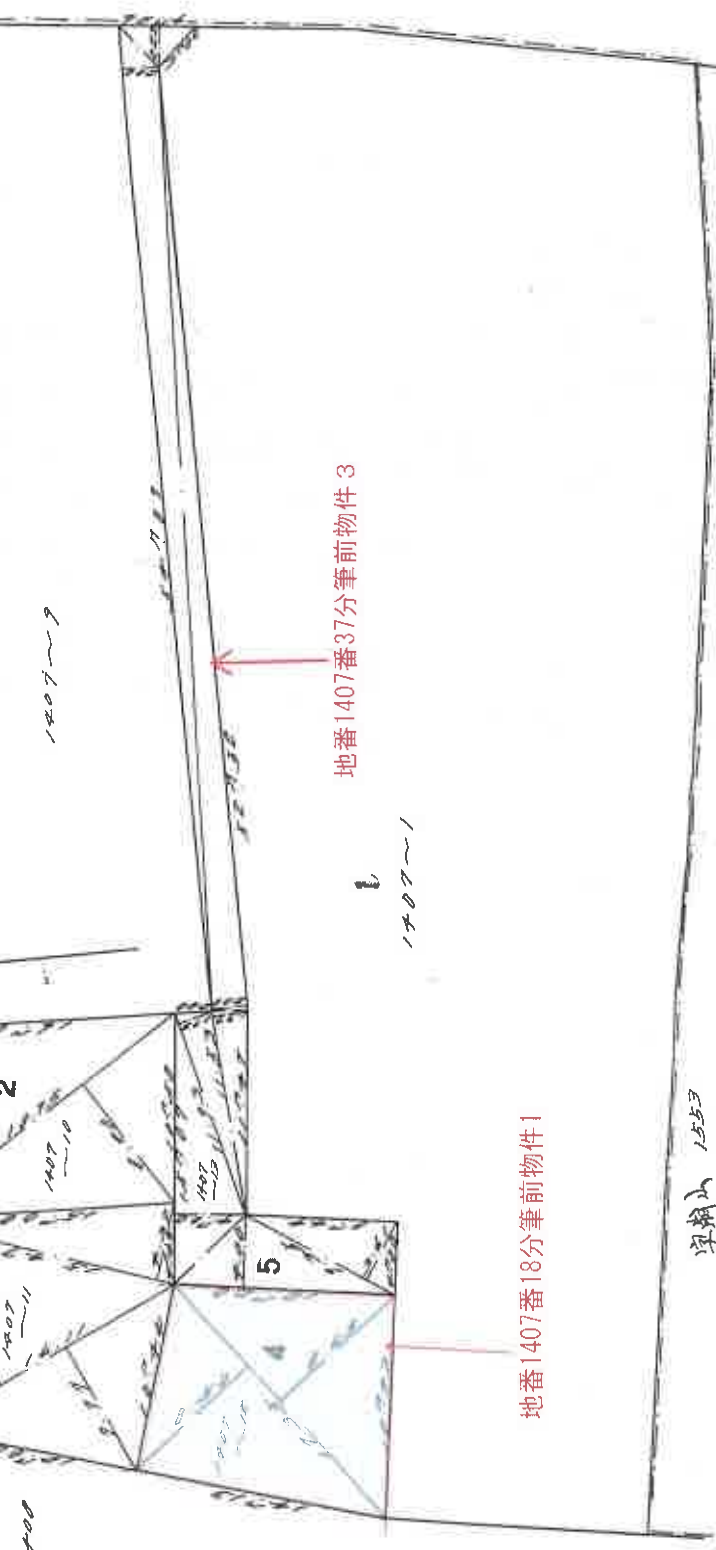
地 番	1407-10 ~ 11 ~ 12 ~ 13 1407-1
土地の所在	市原市能満平茶島

50.8.4

作 製 年 月 日	作 製 者
昭和50年8月2日	調土地家屋調査士 千葉地家屋調査士会

面積計算表

2	15.47	X	1.2044 + 1.2044	=	2.4088
3	15.47	X	1.2044 + 1.2044	=	2.4088
4	15.47	X	1.2044 + 1.2044	=	2.4088
5	15.47	X	1.2044 + 1.2044	=	2.4088
地番1407番18分筆前物件1					
1	9.55	X	1.2044	=	11.50
2	9.55	X	1.2044	=	11.50
3	9.55	X	1.2044	=	11.50
4	9.55	X	1.2044	=	11.50
5	9.55	X	1.2044	=	11.50
地番1407番37分筆前物件3					
1	9.55	X	1.2044	=	11.50
2	9.55	X	1.2044	=	11.50
3	9.55	X	1.2044	=	11.50
4	9.55	X	1.2044	=	11.50
5	9.55	X	1.2044	=	11.50



字跡山 1553

縮 尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

申請人

登記年月日：昭和51年6月9日

公用

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7年3月24日 千葉地方法務局市原出張所

登記官

本書面はA3判をA4判に縮小した

請求番号：6-2

439444

地積測量図

1407-12
1407-10

千葉市稲佐区茶臼

516.9

地	番	作製年月日	申請人
土地の所在		昭和51年6月8日	土地家屋調査士

面積計算表	
物件1	1407.11
物件2	1407.10
物件3	1407.09
合計	4221.30
	42.2130

縮尺 1 / 300

(千葉土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和60年5月16日

公用

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7年3月24日

千葉地方裁判所市原出張所

登記官

本書面はA3判をA4判に縮小した

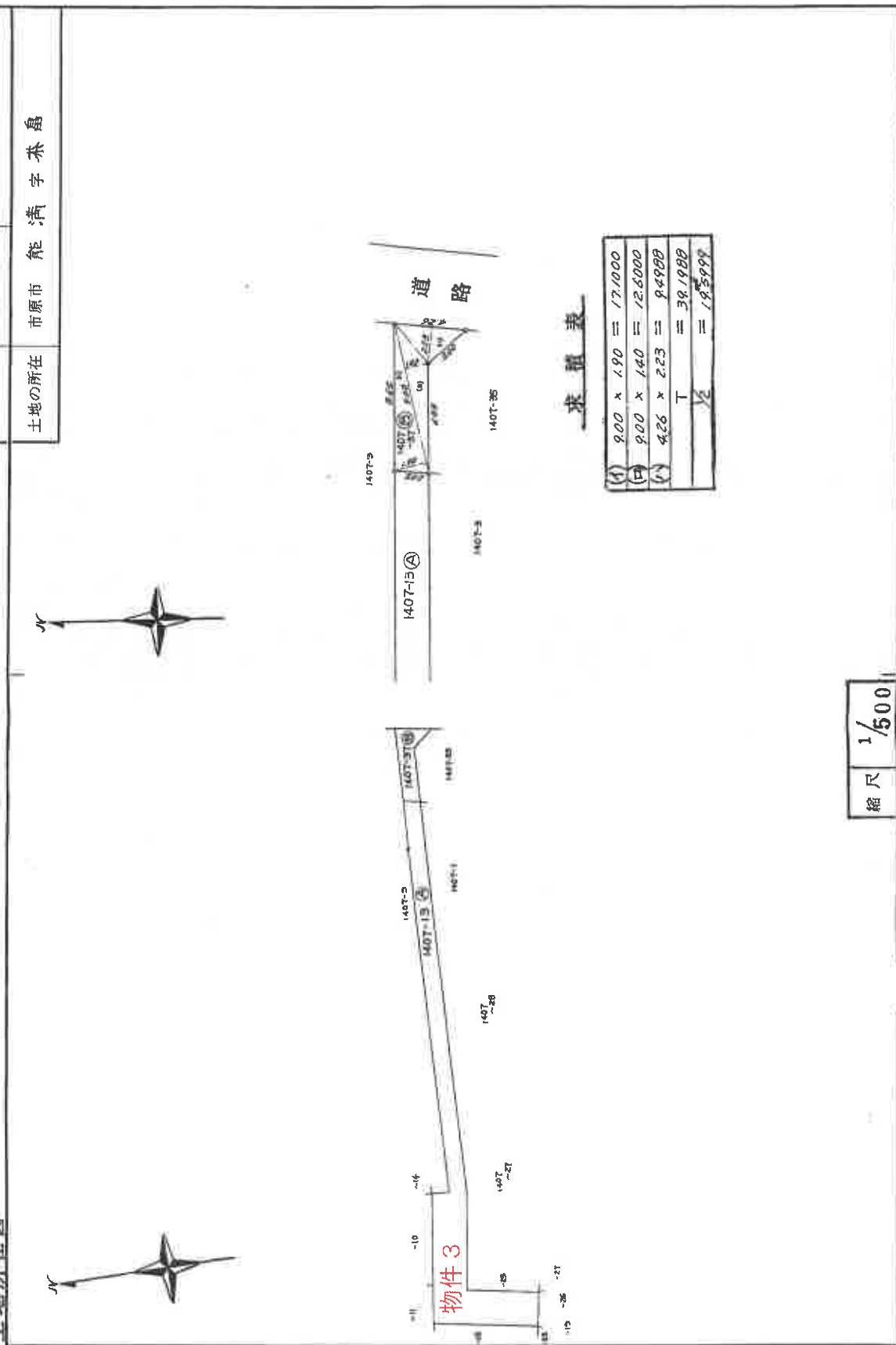
(9 枚目)

新 1407-13, -25 60.5.16

地番	1407-13 1407-37	地積測量図
土地の所在	市原市 能清字 森島	

439467

土地所在図



求積表

(1)	900 x 1.90	= 171000
(2)	900 x 1.40	= 126000
(3)	426 x 223	= 94998
T		= 391998
1/2		= 195999

縮尺 1/500

作製者

(昭和60年5月~7日作)

嘱託者

縮尺 1/250

請求番号：6-5

(2/2)

登記年月日：昭和52年9月9日

439449

地積測量圖

1407-19.7407-23

土地の所在

昭和52年9月6日

製作者 土家地產

人
請
由

富茶字

物件 1

物件 3

407-12

1407-13

-22-

【附錄】

(10 枚目)

本書面はA 3判をA 4判に縮小した

面 積 積 計 算 表

$$2 \quad 12.50 \times (1.45 + 2.25) = 26.5250$$

(一、二、三)

尺 300

(日本土地家屋調査士会連合会(城))

地圖整理番号：M82513

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12月26日 東京法務局

52-9.9

登記年月日：昭和51年7月5日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉県地方税務局市原出張所管轄)

令和6年12月26日 東京法務局

登記官

(1 1 枚目)

本書面はA3判をA4判に縮小した

建物各階平面図
160856

家屋番号	1407~12
建物の所在	千葉県市原市 1407~12

昭和 年 月 日	作製年月日	作製者	申請人
51.7.5		千葉県市原市 1407~12	



床面積

1.00	5.94	5.94
1.00	5.94	5.94
2.00	11.88	11.88
合計	23.76	23.76

(♂は写真撮影位置及び方向)

(千葉県地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500 1/100

間 取 図

評価人作成

(みは写真撮影位置及び方向)



1階



2階

①



②



③



④

カーポート 物件1、4

物件2



⑤

物件4

カーポート

物件1



⑥



⑦



⑧



⑨



令和7年（又）第16号

令和7年 3月26日 現地調査

令和7年 4月 4日 評 価

第 7 - 16 号 発行番号

令和7年 4月 9日 提出日

千葉地方裁判所

民事第四部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

竹 迫 守 夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 3 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 5 1 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 7 3 0, 0 0 0 円
物件3（土地）	金 4 0, 0 0 0 円
物件4（土地）	金 8 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～4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1・4の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件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ついて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。		地 目 宅 地
2	物件目録記載のとおり。		構 造 木造瓦葺2階建 床面積 1階 50.51平方メートル 2階 約21平方メートル 住居表示：未実施
3	物件目録記載のとおり。		地 目 公衆用道路
4	物件目録記載のとおり。		地 目 宅 地
番 号	特 記 事 項		
1・4	再建築不可		
3	共有者Aの共有持分1／12の評価		

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 市原市能満字茶畠
 地 番 1407番12
 地 目 山林
 地 積 138平方メートル
 所有者 A

- 2 所 在 市原市能満字茶畠1407番地12
 家屋 番号 1407番12
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 50.51平方メートル
 所有者 A

- 3 所 在 市原市能満字茶畠
 地 番 1407番13
 地 目 山林
 地 積 187平方メートル
 共有者 A 持分12分の1

- 4 所 在 市原市能満字茶畠
 地 番 1407番23
 地 目 山林
 地 積 23平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

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・3・4）

位 置 ・ 交 通	小湊鐵道「海士有木駅」の北東方道路距離約 3.88 km・バス停「市原小学校入口」の南東方約 1.1 km（徒歩 13 分）。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	農家住宅、既存の一般住宅、畑等が混在する地域。道路は幅員約 16m 市道が標準で地勢は概ね平坦。	
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	指定なし
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 100%
	防 火 規 制	ない（建築基準法 22 条区域）
	そ の 他 規 制	格別なものはない
画 地 条 件	形状（不整形）、地勢（ほぼ平坦）、 接道方位（東・物件 3 を含む通路を介して接面）、間口（約 2m）、 奥行（約 70m）、 地積：物件 1・4 計 161 m ² ・物件 3 部分 187 m ² （後記特記事項 1 参照）	
接 面 道 路 の 状 況	市道（0114 号線），幅員（約 16m），連続性（普通），舗装（有）， 歩道（有），側溝（有），高低差（ほぼ等高）	
	建築基準法上の種類	第 42 条 1 項 1 号該当
	セットバック	不要（ただし物件 3 部分は通路）
	再建築の可否	不可（後記特記事項 2 参照）
土地の利用状況等	物件 1・4 は一体として物件 2 の建物の敷地として利用されており、物件 3 は共有者らにより通路（後記特記事項 3 参照）として利用されていると認められる。	
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	なし（井戸利用）
	ガス配管	なし
	下 水 道	なし

土 壤 汚 染 等	・土壌汚染対策法要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。水質汚濁防止法上の特定事業場の指定はない。現況は個人住宅の敷地であり土壌汚染を疑わせる徴表は認められず、過去住宅地図においても特定有害物質使用に関連する利用は認められなかった。 ・上記の経緯及び過去住宅地図の調査並びに現地調査において、地下埋設物の存在を疑わせる徴表は認められなかった。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地（能満遺跡群）の指定あり。
特 記 事 項	1. 物件 1・3 を測量した地積測量図は法務局に備付がない。物件 1・3 についてそれぞれ分筆前の地積測量図を参考として検尺したところ、現況と登記地積に大きな齟齬は認められなかったが、物件 3 については北側隣接地地番 1407 番 9 と一体として通路として利用されており、北側隣接地との境界は現認できない。境界・地積の確定に当たっては専門家による測量を要する。 2. 物件²4建物の建築時の経緯を調査したが、開発許可及び建築確認関係等の建物建築の根拠となる記録は確認できない。市街化調整区域の線引き（昭和 45 年 7 月 31 日）以後に建築された建物であり、建築基準法令適合性は確認できず、建替は基本的に不可（市宅地課・建築指導課にて聴取）。建物の継続使用・建替等に当たっては、条件・可否等について買受人において調査及び市担当部署との協議を要する。 3. 物件 3 は北側隣接地地番 1407 番 9 と一体として通路（未舗装・一部舗装済み）として使用されており、建築基準法上の道路に該当しない。通路の掘削・重機の乗り入れ等に際しては北側隣接地共有者らの同意を要すると認められる。 4. 周知の埋蔵文化財包蔵地に該当し、土木工事等を行う場合には、工事着手日の 60 日前までに市担当部署へ事前の届出を要する（文化財保護法 93・94 条）・（市埋蔵文化財調査センターにて聴取）。 5. 物件 1・4（宅地部分）南部にカーポートあり。物件 1 に電柱の支線あり（建物所有者 A によると 3 年に 1 回 4,500 円の使用料を受け取っているとのこと）。

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載）	昭和51年7月2日新築
	経 過 年 数	約49年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディングほか
	内 壁	ビニールクロス、合板ほか
	天 井	化粧ボード、合板ほか
	床	畳、CFシートほか
	設 備	キッチン、トイレ、浴室、洗面室等（井戸水利用・プロパンガス・浄化槽（汲み取り式）・電気）
	その他	格別なものはない
床面積（現況）	2階部分が増築されている（所有者Aによると昭和56年頃増築）。 床面積 1階 50.51㎡ 2階 約21㎡ 延べ 約71.51㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	4DK（別添間取図参照）
品 等	下品等	
保守管理の状態	下記特記事項のとおり劣る。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	1. 開発許可及び建築確認関係等の建物建築の根拠となる記録は確認できない。市街化調整区域の線引き（昭和45年7月31日）以後に建築された建物であり、建築基準法令適合性は確認できない。建物の継続使用の条件・可否等について買受人において調査及び市担当部署との協議を要する。 2. 建物所有者Aによると屋内で猫3匹を飼育しているとのことであり、全般的に猫飼育によるものとみられる臭気を感じられるほか、玄関ドア開閉時にがたつきがある、1階DKと南側和室との間の襖が破損している等の不具合があり、屋内に家財・日用品が散乱している。Aによると外壁は15年程前に塗り替え工事を行ったとのことである。 3. 所有者Aによると調査日現在雨漏り・漏水・設備の不具合等は特段感じられないとのことであった。設備等について動作確認は行っていない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・3・4（土地）

目的土地の建付地（土地）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	共有 持分 エ	建付減価 オ	建付地（土地）価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
1	20,100	(1-0.40)	138		(1-0.03)	1,614,000
3	20,100	(1-0.80)	187	1/12		63,000
4	20,100	(1-0.40)	23		(1-0.03)	269,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（市原（県）－32）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 20,100 \text{ 円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & = & 20,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：ほぼ標準的画地と認められ必要なし。

◇地 域 格 差：交通接近条件・街路条件・環境条件・行政的条件等を比較考量し、総合の格差率を判定した。

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：物件1・4：接道状況が劣る奥地であること、再建築不可であること、周知の埋蔵文化財包蔵地であること等の減価要因等を総合的に考慮
－40%

物件3：第三者と共有の通路であることから私道減価率を総合的に考慮
－80%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 共 有 持 分：評価対象共有持分。

オ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2（建物）

目的物件の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
2	195,000	約 71.51	0.045	628,000

ウ 現価率：築後経過年数約 49 年、経済的残存耐用年数 0 年、残価率 5%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.05 \times (1 - 0.10) \\
 &= 0.045
 \end{aligned}$$

* -10%（維持管理の状況を考慮）

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件 1・4 の土地については物件 2 の建物のための土地利用権等価格を控除し、物件 2 の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	1,614,000	0.40	法定地上権	646,000
4	269,000	0.40	法定地上権	108,000

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、その価値割合を 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	1,614,000	－646,000		(1－0.25)	0.7	510,000
2	628,000	＋646,000 ＋108,000		(1－0.25)	0.7	730,000
3	63,000			1.0	0.7	40,000
4	269,000	－108,000		(1－0.25)	0.7	80,000
一 括 価 格 (合 計)						1,360,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：物件2は建築基準法の規定によらず建築された違反建築物である可能性が高く、将来的に行政処分や行政指導の対象となるリスクが認められること、市街化調整区域内の再建築不可の建物及び敷地であり市場流通性の減退が認められること等を総合的に考慮し、建物及びその敷地である物件1・2・4について市場性修正を行った。

オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考資料

地価調査基準地価格（市原（県）－32）

所 在：市原市能満字蟬尻1328番8

価 格：20,100円/㎡

位 置：「八幡宿駅」の南東方約4kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：198㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北西側幅員4m私道

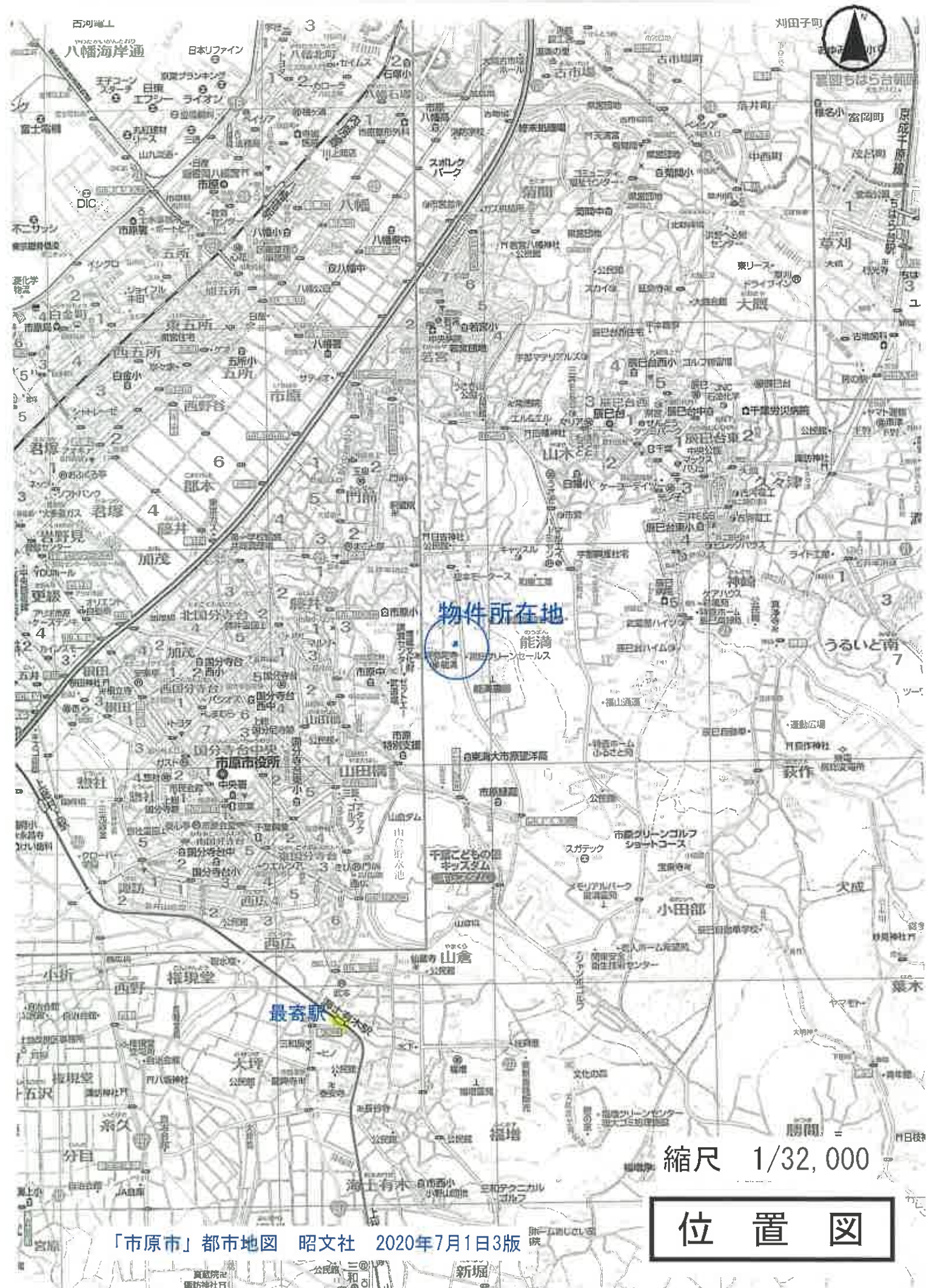
用 途 指 定 等：市街化調整区域、用途地域指定なし（建蔽率60％，容積率100％）

地 域 の 概 要：一般住宅等が見られる小規模な造成住宅地域

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 建物間取図

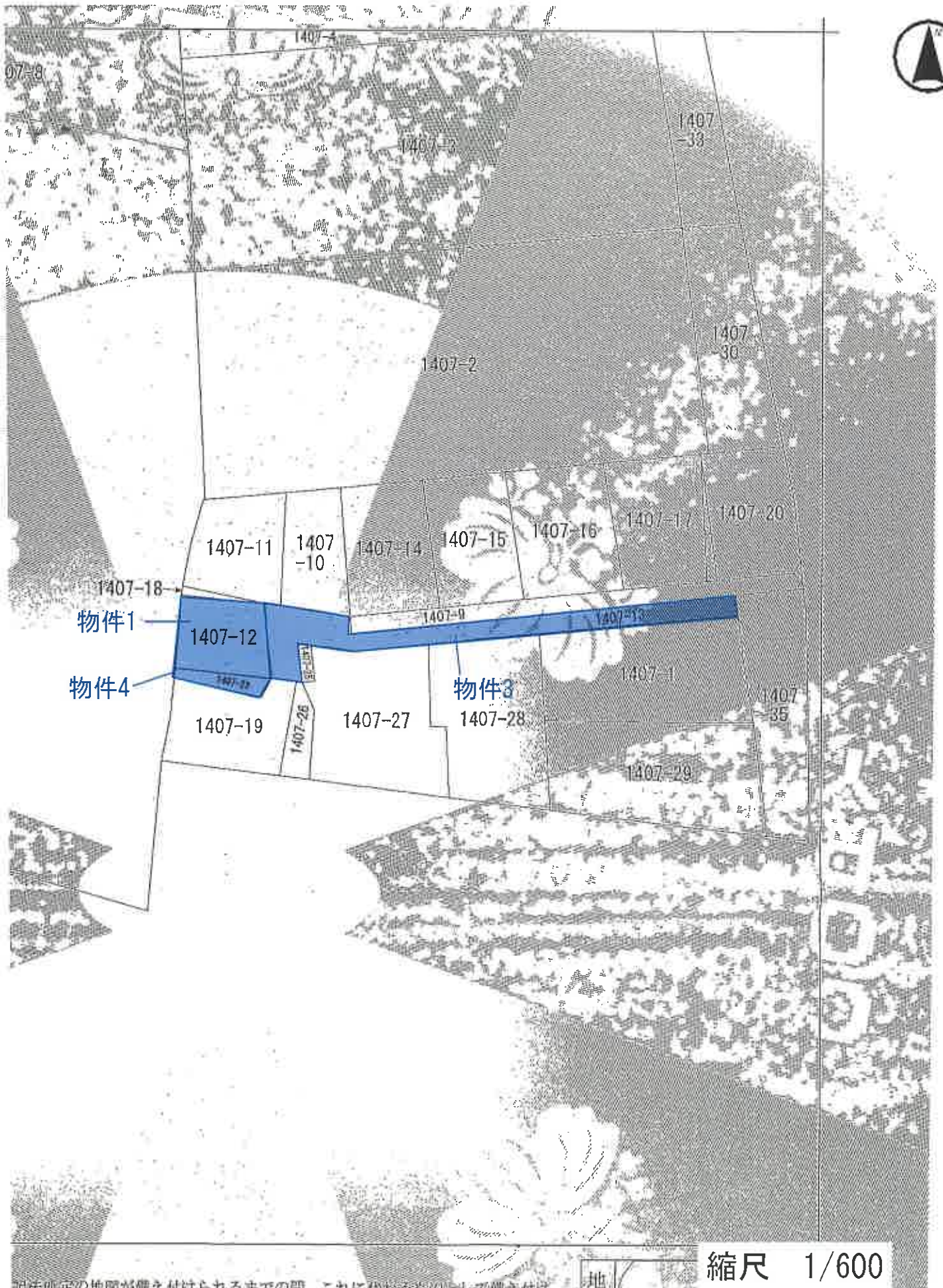
以 上



縮尺 1/32,000

位置図

「市原市」都市地図 昭文社 2020年7月1日3版



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
た図面です。

地番区域見出し

縮尺 1/600

公 図 写

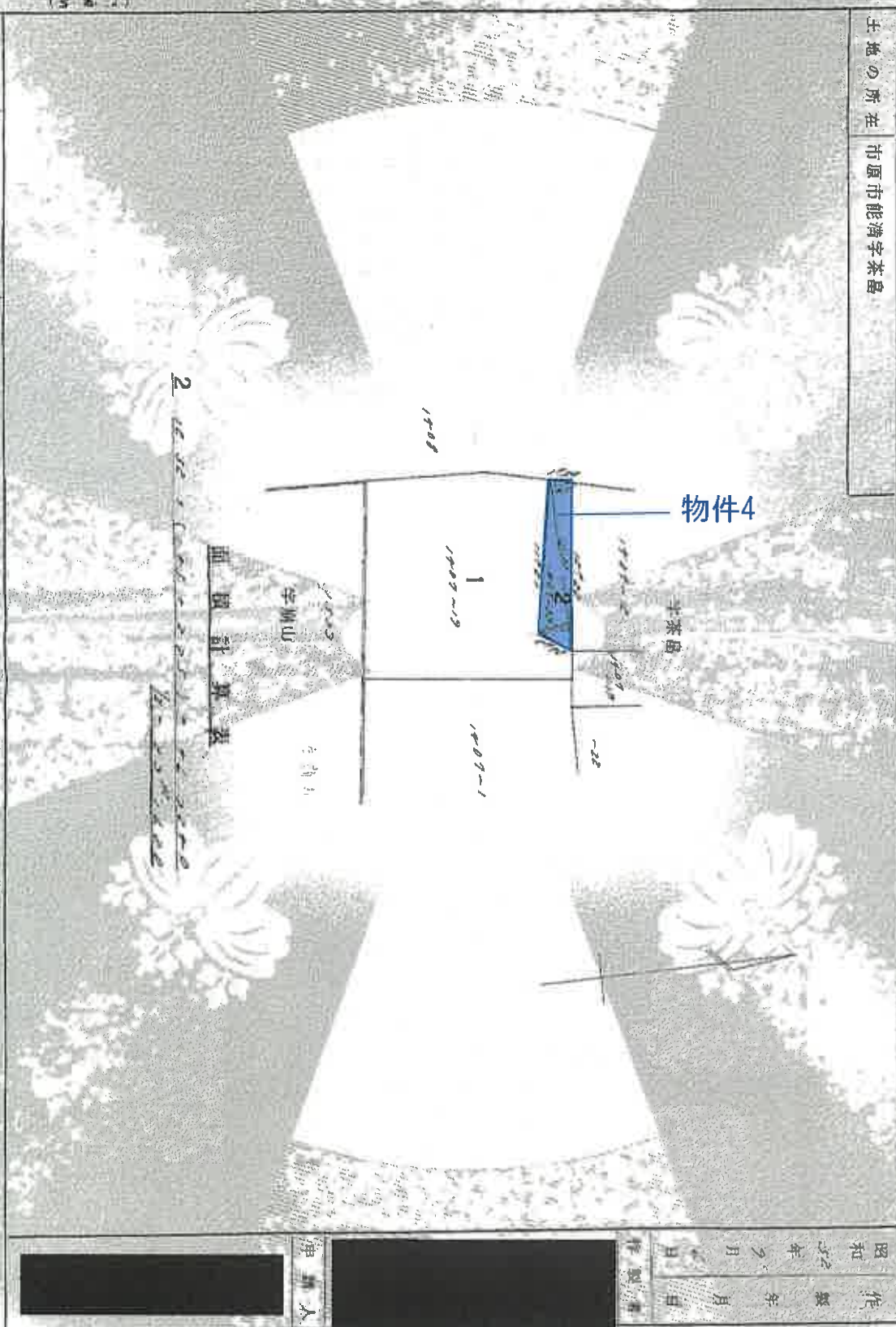
登記年月日：昭和52年9月9日

439449

地積測量図

52-9

地番	1407-19, 407-23
土地の所在	市原市能満字茶島



縮尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

作製者	昭和52年9月9日
作製年月日	

測量人	
-----	--

地積測量図写

本図はA3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和51年7月5日

令和6年12月26日

東京法務局

(千葉地方裁判所管内に所在する物件は、千葉地方裁判所管内に所在する物件と記載する)

これは図面に記載されている内容と異なる場合があります。

登記官

家屋番号

160856

建物の所在

160856

建物平面図

51.7.5



床面積

2.000㎡

縮尺 1/500 1/500

(千葉土地家屋調査士会印)

昭和51年7月5日
製作
年月日

申請人

本図はA3版をA4版に縮小

建物図面・各階平面図写

