

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月 6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 27日 午前 9時00分から 令和 7年 9月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 10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 24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 9月 11日 午前 9時00分から 令和 7年 9月 16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 8月 6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, 2	2, 210, 000 1, 768, 000	一括	442, 000	28, 779	0
1	1, 050, 000				
2	1, 160, 000				
				</	



物 件 目 録

- 1 所 在 茂原市七渡字大北原
- 地 番 2 4 5 5 番 4 5
- 地 目 宅地
- 地 積 1 7 8 . 6 2 平方メートル
- 2 所 在 茂原市七渡字大北原 2 4 5 5 番地 4 5
- 家屋 番号 2 4 5 5 番 4 5
- 種 類 居宅
- 構 造 木造かわらぶき 2 階建
- 床 面 積 1 階 5 6 . 1 8 平方メートル
2 階 4 2 . 1 4 平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1 階 約 6 1 . 1 8 平方メートル
2 階 4 2 . 1 4 平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置
- 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
- 床 面 積 約 4 . 3 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月28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, 2】

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, 2】

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

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 茂原市七渡字大北原
 地 番 2 4 5 5 番 4 5
 地 目 宅地
 地 積 1 7 8 . 6 2 平方メートル

- 2 所 在 茂原市七渡字大北原 2 4 5 5 番地 4 5
 家屋 番号 2 4 5 5 番 4 5
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 6 . 1 8 平方メートル
 2 階 4 2 . 1 4 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 6 1 . 1 8 平方メートル
 2 階 4 2 . 1 4 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 4 . 3 平方メートル



令和7年(ケ)第86号
令和7年4月 2日受理
令和7年5月20日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 田 中 剣 吾

(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 | 茂原市七渡字大北原 |
| | 地 番 | 2 4 5 5 番 4 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 8. 6 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茂原市七渡字大北原 2 4 5 5 番地 4 5 |
| | 家屋 番号 | 2 4 5 5 番 4 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6. 1 8 平方メートル
2 階 4 2. 1 4 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			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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 ☐			
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	「その他の事項」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： ☒ 床面積：1階 約61.18㎡			
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある 種類：物置 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約4.3㎡			
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	「その他の事項」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 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある			
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

そ の 他 の 事 項

■物件1（本土地）について

- 1 物件2（本建物）の敷地等として利用されており、北側が有効幅員約4メートルの市道に、西側が有効幅員約4.8メートルの市道に、各々接する(写真①参照)。北東側に駐車スペースがあり、土地に定着したカーポートが設置されている(写真②参照)。
- 2 本土地の範囲は、接道部分及び各隣接地との間に設置されたブロック塀等の位置を地積測量図と照合することにより、認識することが可能である。
- 3 本土地内には未登記の附属建物である物置(後記)のほかに、大小の簡易物置(動産)や脚立等の工具類、パイプ管等が置かれている。

■物件2（本建物）について

- 1 本建物内には通常の生活に使用する家財道具、電化製品、生活雑貨類が存在し、現に居宅として使用されている(写真③④参照)。内部は大量の家財道具等で雑然とした状態である。なお、本建物を事務所として使用している様子は見られなかった。
- 2 本建物の現況と法務局備え付けの建物図面が相違しており、1階LDK南側部分が建物図面より約5㎡広くなっている(写真③⑤及び間取図参照)。債務者兼所有者の妻の陳述によると、当該部分は増築ではなく、新築当初から本建物の形状は変わっていないとのことである。
- 3 本土地の南東端付近に土地に定着した物置(約4.3㎡)が存在する(写真⑥及び土地建物位置関係図参照)。債務者兼所有者の妻の陳述から、未登記の附属建物と判断した。内部には、脚立や工具類等が保管されている。
- 4 天井、内壁、床に経年相応の劣化(細かな傷や変色等)及び汚損があることに加え、以下の損傷等も見られた。
 - ・ 1階和室の天井と内壁に雨漏りの跡と推測されるシミがある(写真⑦参照)。また、債務者兼所有者の妻の陳述によると、本建物入居当初に2階和室のバルコニー側の天井から雨漏りしたとのことである。
 - ・ LDKの床に歩くと沈む箇所がある。
 - ・ 階段や2階廊下の内壁に複数の穴(推測)が開いており、上からガムテープを貼って簡易補修している。
 - ・ LDKや廊下の床に傾きを感じる箇所がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者の妻	本建物には、私と夫(債務者兼所有者)と息子の3人が住んでいます。 夫は管工事業の会社を営営していますが、本店は東京都内にあり、本建物を事務所として使用していることはありません。 本建物に住み始めた頃に2階和室のバルコニー側の天井から雨漏りしたので、修理しました。現在、その場所では雨漏りはしていません。 1階LDKの南側部分は住み始めた当初からこの形です。増築はしていません。 水回り設備等に不具合はありません。 本建物内でペットは飼育していません。 本土地内の物置は本建物に住み始めた時に建てました。夫が所有し、中に夫が仕事で使用する物が保管されています。 本土地の境界線について近隣との間で争いはありません。 (令和7年4月10日に電話聴取、同年5月9日に面談聴取)

(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
7年4月7日 (月) 10:35-10:50	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、連絡書面投函
7年4月10日 (木) 16:57-17:13	千葉地方裁判所 執行官室	債務者兼所有者の妻より本建物の占有状況を電話聴取、同人と立入調査日の打ち合わせ
7年5月9日 (金) 10:00-11:20	物件所在地	債務者兼所有者の妻立会いのうえ評価人とともに立入調査、占有状況等確認、室内等写真撮影
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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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略略を記載した図面です。

地番区域見出	七渡
	七渡

A 七渡

A3判をA4判に縮小

請 部 分	所 在	茂原市七渡字大北原			地 番	2455番45		
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 年 月 日				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 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。

(千葉地方法律局茂原支局管轄)

令和7年2月28日

東京法律局港出張所

登記官

整理番号: H29643-1

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成2年3月13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。
(千葉地方広務局茂原支店管轄)
令和7年2月28日 東京法務局提出場所

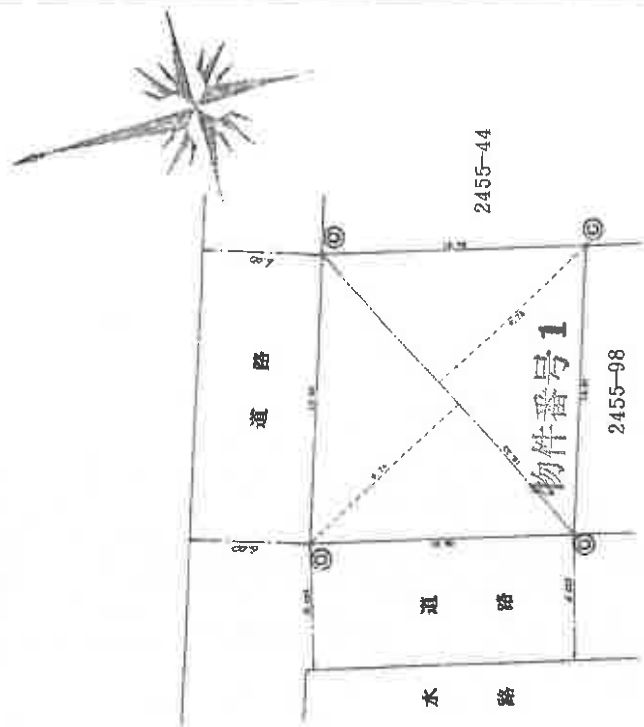
138641

地積測量図 2.3.13

地番	2455-45
土地の所在	茂原市七渡字大北原

三斜式積算

地番	①-45	底辺	高さ	積算	積算面積
	18.33	X	9.75	=	178.7175
	18.33	X	9.74	=	178.5342
					357.2517
					178.62585
					178.62585



境界線の種類	①	②	③	④	⑤
コンクリート杭					
プラスチック杭					
金所杭					
埋杭					
石杭					

作製者	申請人	縮尺
		250
2年3月13日(作製)		

(千葉土地改良調査士会所属)

整理番号：H29642-1

A3判をA4判に縮小

登記証

7 枚目

登記年月日：平成3年2月20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。
(千葉県地方公務局成庫支店管理)

令和7年2月28日 東京法務局提出事務所

登記官

(8 枚目)

整理番号：129645-1

建物図面図

家屋番号 2455番45

建物の所在 千葉県市七瀬字大北原2455番地45

各階平面図

6674

1 階



求積表

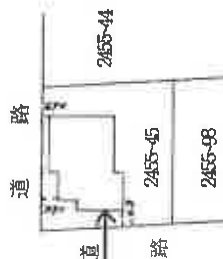
4.545	x	0.909	=	4.131405
6.363	x	2.727	=	17.351901
6.363	x	5.454	=	34.703802
合計				56.187108
床面積				56.18 m ²

2 階



求積表

4.545	x	2.727	=	12.394215
6.363	x	2.727	=	17.351901
4.545	x	2.727	=	12.394215
合計				42.140331
床面積				42.14 m ²



物件番号 2

作製者

縮尺 250

申請人

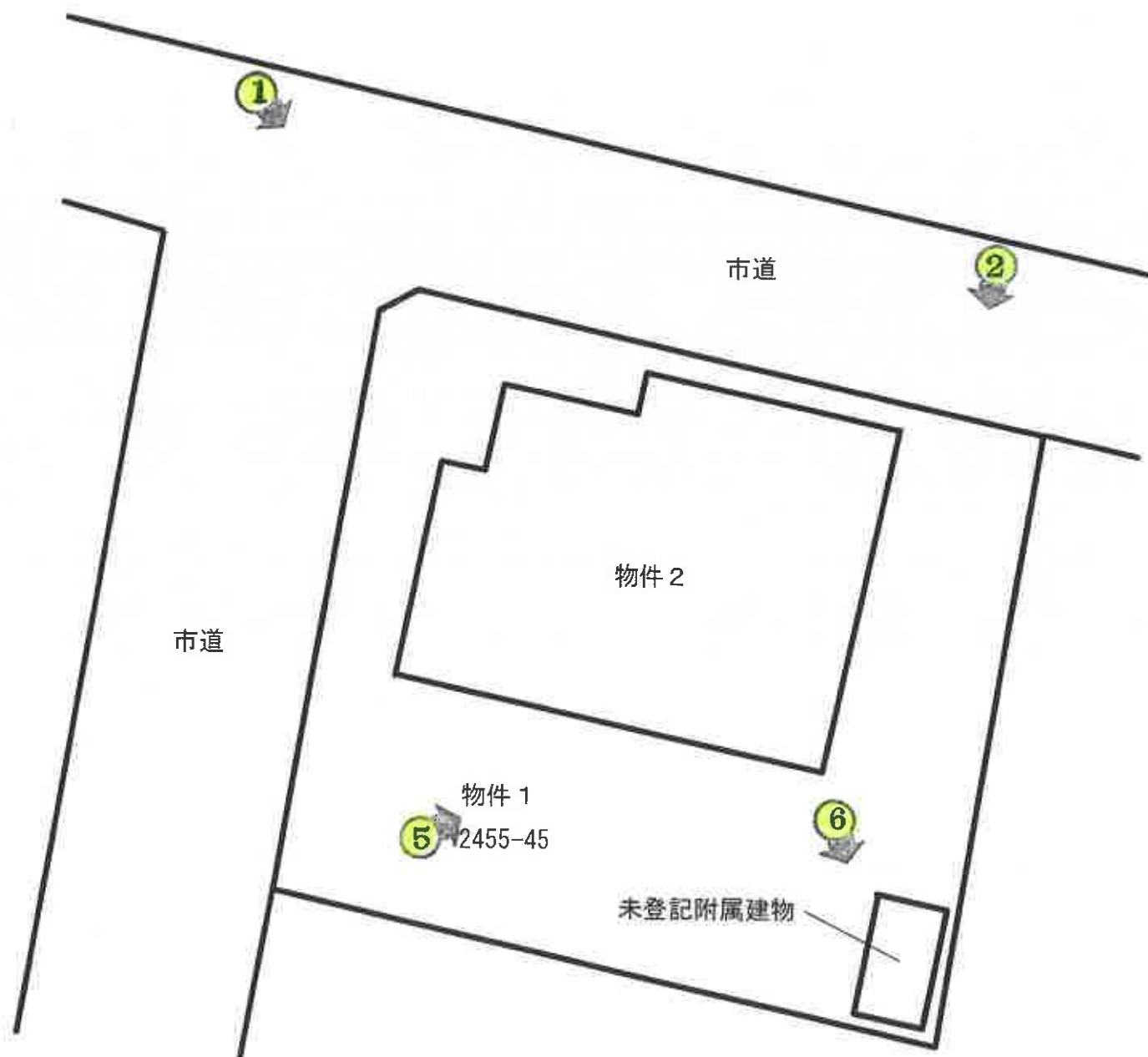
縮尺 500

(千葉県地家屋調査士会印)

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

◀○ 写真撮影位置と方向



(本図は、地積測量図・建物図面等を参考に実査により作成した概略図です)

物件 2 (主である建物)

←○写真撮影位置と方向



1 階

新築当初より登記簿面積より
大きな部分 (約5㎡)



2 階

(未登記附属建物)



間 取 図
(評価人作成)



①



②

カーポート



③



④



⑤

LDK南側部分



⑥

未登記附属建物(物置)



⑦

雨漏りの跡(推測)

令和 7 年（ケ）第 86 号
令和 7 年 5 月 9 日 現地調査
令和 7 年 5 月 14 日 評 価
第 K-0184 号 発行番号
令和 7 年 5 月 16 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

宮崎 浩夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,210,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,050,000 円
物件2 (建物)	金 1,160,000 円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却(民事執行法第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2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。		住居表示未実施区域 (主である建物) 床面積: 1階 約61.18㎡ 2階 42.14㎡ (未登記附属建物) 種類: 物置 構造: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約4.3㎡
番号	特 記 事 項		
1～2	特になし		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 茂原市七渡字大北原 |
| | 地 番 | 2 4 5 5 番 4 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 8 . 6 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茂原市七渡字大北原 2 4 5 5 番地 4 5 |
| | 家屋 番号 | 2 4 5 5 番 4 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 1 8 平方メートル
2 階 4 2 . 1 4 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1）

位 置 ・ 交 通	JR外房線「本納駅」の南東方・道路距離約3.0km 最寄バス停「七渡北谷集会所」の南西方・道路距離約160m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	最寄駅接近性に難があり, 周囲は農地・雑種地等の中に住宅等が散在する住宅地域	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 — 指定 60 % 指定 200 % — 建築基準法第22条及び第23条指定区域 日影規制(5h-3h, 4.0m) 茂原市景観計画
画 地 条 件	形状 (略正方形), 地勢 (概ね平坦), 接面方位 (西, 北), 西側間口 (約 12.9 m), 奥行 (約 13.9 m), 地積 (178.62 m ² (登記とほぼ同じ))	
接面道路の状況	西側 市道(3級-6021号線), 有効幅員(約4.8m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有), 高低差(接面道路より約60cm高い) 北側 市道(3級-6020号線), 有効幅員(約4.0m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(無), 高低差(特記事項2参照)	
	建築基準法上の種類	いずれも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2建物(後記未登記附属建物含む)の敷地及びカーポート付駐車場として利用されている。 隣地は, 東側は飲食店舗の敷地, 南側は農地(畑), 市道を挟んで西側は農地(田), 及び市道を挟んで北側は雑種地。	
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 なし 下 水 道 なし	

土 壌 汚 染 等	1. 対象地は、土地登記簿及び昭和50年撮影の航空写真からはもともと山林であった公算が高く、その後宅地化されたのち、対象地上には物件2建物が建築され現在に至っているものと推測される。 2. 土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 3. 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。 4. 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	1. 対象地については、北東端の駐車場部分を除き、接道部分や周囲の隣接地との境界にはブロック塀等が並んでいたため、公図・地積測量図等によりその概ねの範囲については把握することができた。 また、現地での簡易計測の結果、ほぼ公簿面積通りの面積であることも確認することができた。 2. 北側市道との関係では、駐車スペースについては接面道路とほぼ等高であるが、その他建物の敷地等の部分は接面道路より約60cm前後高い。 3. 対象地内の南東端には後記未登記附属建物である物置が設置されており、その北隣及び駐車場西側にもスチール製物置2台が存したが、これらに関しては定着性が認められないため動産と判断した。 4. 対象地の北西端は法令に基づくものではなく任意のものと推測されるが、公図・地積測量図とは異なり隅切りとなっており、側溝が敷設されていた。 5. 対象地は、標高約9.1mであるが、ハザードマップの洪水浸水想定区域に入っている。(千葉県や茂原市のHPで閲覧可能)。

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 ） 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	平成 2 年 12 月 4 日新築 約 34 年 約 0 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 かわらぶき スタッコ仕上げ ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング、畳敷き、CF等 洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 （電気、上水道、浄化槽、プロパンガス） —

床面積（現況）	床面積 1階 約 61.18 m ² （特記事項3参照） 2階 42.14 m ² 延べ 約 103.32 m ²	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 4LDK（別添間取図参照）
品等	普通	
保守管理の状態	現在は設備の不具合等はないとのことであるが、築34年経過したやや老朽化しつつある建物であり、各部屋や廊下・階段等には小傷・シミ・汚れ等も多く見られるが、特に、 1. 1階和室の天井及び天井に近い壁には雨漏りが原因と推測されるシミがかなり見られる。また、債務者兼所有者の家族の話によると、本建物入居時当初に2階東側和室のバルコニー側の天井から雨漏りがあったとのことである。 2. 1階LDKの南側窓際付近と流し台付近の床がふわふわしている。 3. 1階LDKや廊下は不規則にやや傾きを感じる。 4. 1階LDKを中心として内壁が喫煙により黄ばんでいる。 以上より、保守管理の状態は劣る。	
建物の利用状況	本件建物は、債務者兼所有者がその家族と居宅として占有していると認められる。	
附属建物	登記の有無 構造・階層・用途 建築時点 面積	なし 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建物置 物件2建物と概ね同時期とのこと。 残存耐用年数はないものと判断した。 約4.3m ²
特記事項	1. 建築確認：平成2年6月1日付／第 建95 号 検査済証：平成2年12月27日付／第 建95 号 2. 本建物の建築時期等から、石綿（アスベスト）含有資材が使用されている蓋然性は否定できないが、飛散性は低く通常使用上は問題ないものと推定される。 3. 本建物の調査では、1階部分の面積が登記簿と異なり「各階平面図」と照らし合わせると、LDKの南側部分（付属資料・建物間取図参照）が約5m²大きなことが確認できたが、債務者兼所有者の家族の話によると、新築当初からのもので、新築後に増築したものではないとのことである。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(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	14,800	1.05	178.62	0.90	2,498,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

・ 基準地 (茂原(県) - 10)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $10,700 \text{ 円/㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 70 \approx 14,800 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 東道路 +3%

◇ 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 :

物件 1 西道路 +2%
 角地 +3%
 $(102\% \times 103\% \approx 105\%)$

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地の適応の状態を考慮した。

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	主である建物 180,000	約 103.32	0.035	651,000
	未登記 附属建物 50,000	約 4.3	0.035	8,000
計				659,000

ウ 現価率

(主である建物)

物件 番号	(1)耐用年数法(定額法)				(2)観察減価率	現価率 (1)(D)×(2)
	(A) 残価率	(B) 経済的残存 耐用年数	(C) 経過年数	(D) 定額法に よる現価率		
2	5%	0年	34年	0.050	▲ 30% (0.70)	0.035

(未登記附属建物)

物件 番号	(1)耐用年数法(定額法)				(2)観察減価率	現価率 (1)(D)×(2)
	(A) 残価率	(B) 経済的残存 耐用年数	(C) 経過年数	(D) 定額法に よる現価率		
2	5%	0年	34年	0.050	▲ 30% (0.70)	0.035

(1) 耐用年数法(定額法)：

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

(2) 観察減価率

建物の利用現況、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	2,498,000	0.40	法定地上権	999,000

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	2,498,000	－999,000		1.0	0.7	1,050,000
2	659,000	＋999,000	1.0	1.0	0.7	1,160,000
一 括 価 格 (合 計)						2,210,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：特になし。

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

1 基準地価格	茂原（県）－10
所 在	千葉県茂原市柴名字中谷69番1
価 格	10,700円/㎡
位 置	J R外房線「本納駅」の西方約2.6kmに位置する。
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	360㎡
供給処理施設	水道
接 面 街 路	東側 幅員約 7.0m 市道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域，用途無指定区域（建蔽率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要	中規模一般住宅と農地・山林も混在する郊外の住宅地域

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
- 6 土地建物位置関係図

以 上

位置図

物件所在地

茂原市

縮尺：1/15,000

本図は地理院タイルを加工したものです

公 図 写



地区外

物件 1

2455-45

2459-14

2459-1

2459-3

2455-98

2455-44

2455-43

2455-42

2455-41

2455-40

2455-15

2455-13

2455-46

2455-47

2455-16

2455-49

2455-38

2455-17

2455-11

2455-50

2455-48

2455-37

2455-18

2455-10

2455-87

2455-86

2455-85

2455-84

2455-8

2455-79

2455-80

2455-81

2455-82

2455-34

(凡) 地図に準じて四面に、土地の区画を黒線にした小段を並べて、この地図が備え付けられるまでの間、これに代わるとして、これを提出する。土地の位置及び面積の概略を記載する図面とする。

地番区画見用	七瀬
	七瀬

請求部	所在	茨城県七瀬字大田原		地番	2455番45	
出方尺	1/600	精度区分	本図番号又は登録番号	面積	地区外及び図面外	面積
作成年月日			作成年月日		作成年月日	

これは地図に準じて四面に記録された、方位角を証明した書面である。

(千葉地方法務局茂原支庁管轄)

令和7年2月28日

東京法務局茂原支庁

登記簿

整理番号：H29643-1

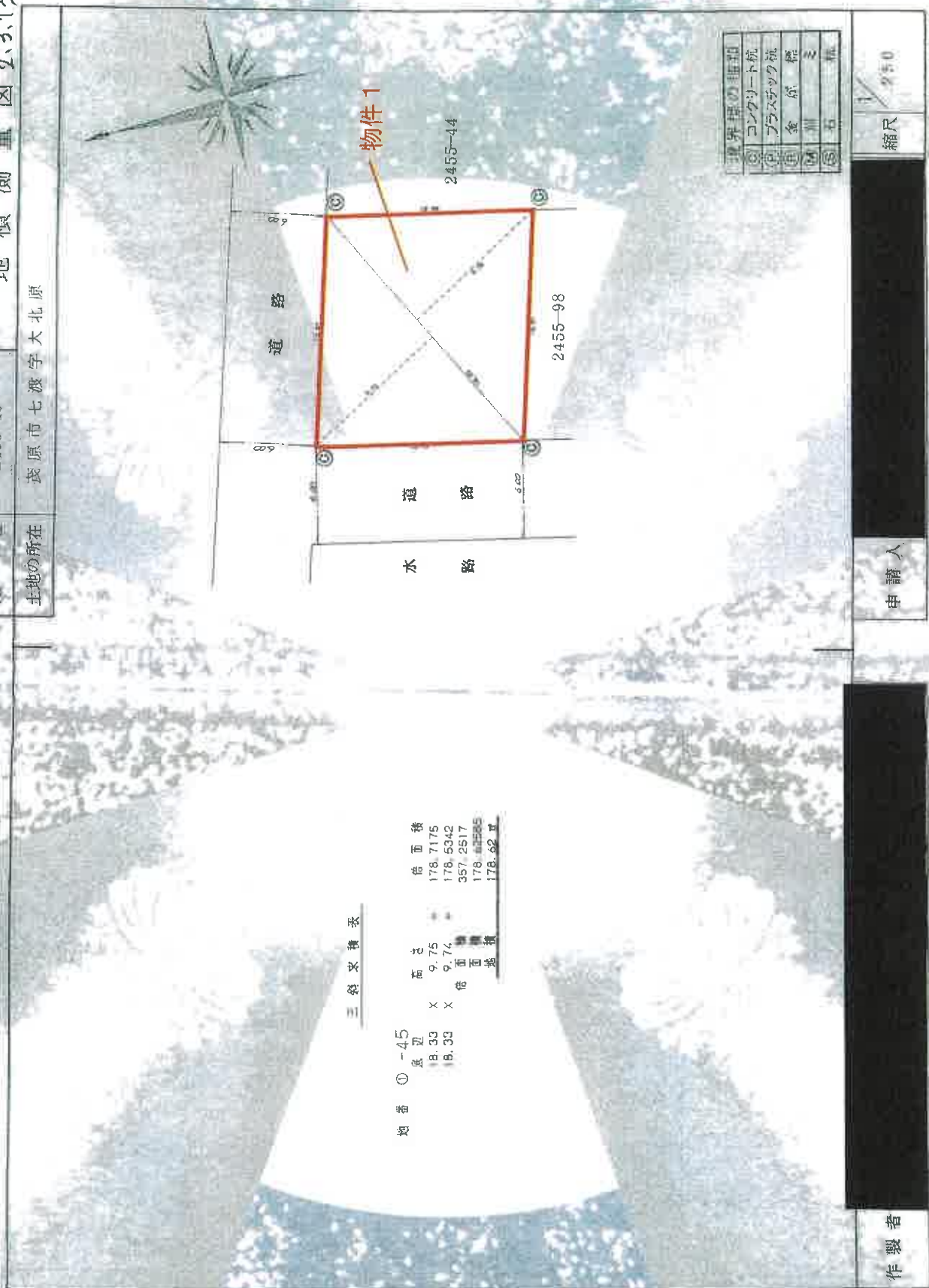
(1/1)

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです

138641

地積測量図 2.3.13

地番	2455-45
土地の所在	茂原市七渡字大北原



本件写しはA3版をA4版に縮小したものです

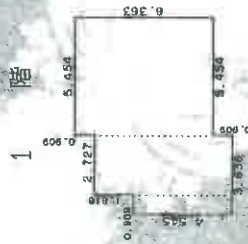
6674

各階平面図

家屋番号 2455 番 45

建物図面
各階平面図

建物の所在 茂原市七瀬字大北原 2455 番地 45



求積表

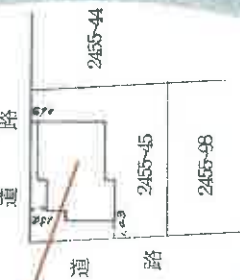
4.545	X	0.909	=	4.131405
6.363	X	2.727	=	17.351901
6.363	X	5.454	=	34.703802
合 計				56.187108
床面積				56.18 ㎡

2 階



求積表

4.545	X	2.727	=	12.394215
6.363	X	2.727	=	17.351901
4.545	X	2.727	=	12.394215
合 計				42.140331
床面積				42.14 ㎡



物件 2

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです

物件2 (主である建物)



1 階

新築当初より登記簿面積より
大きな部分 (約5㎡)



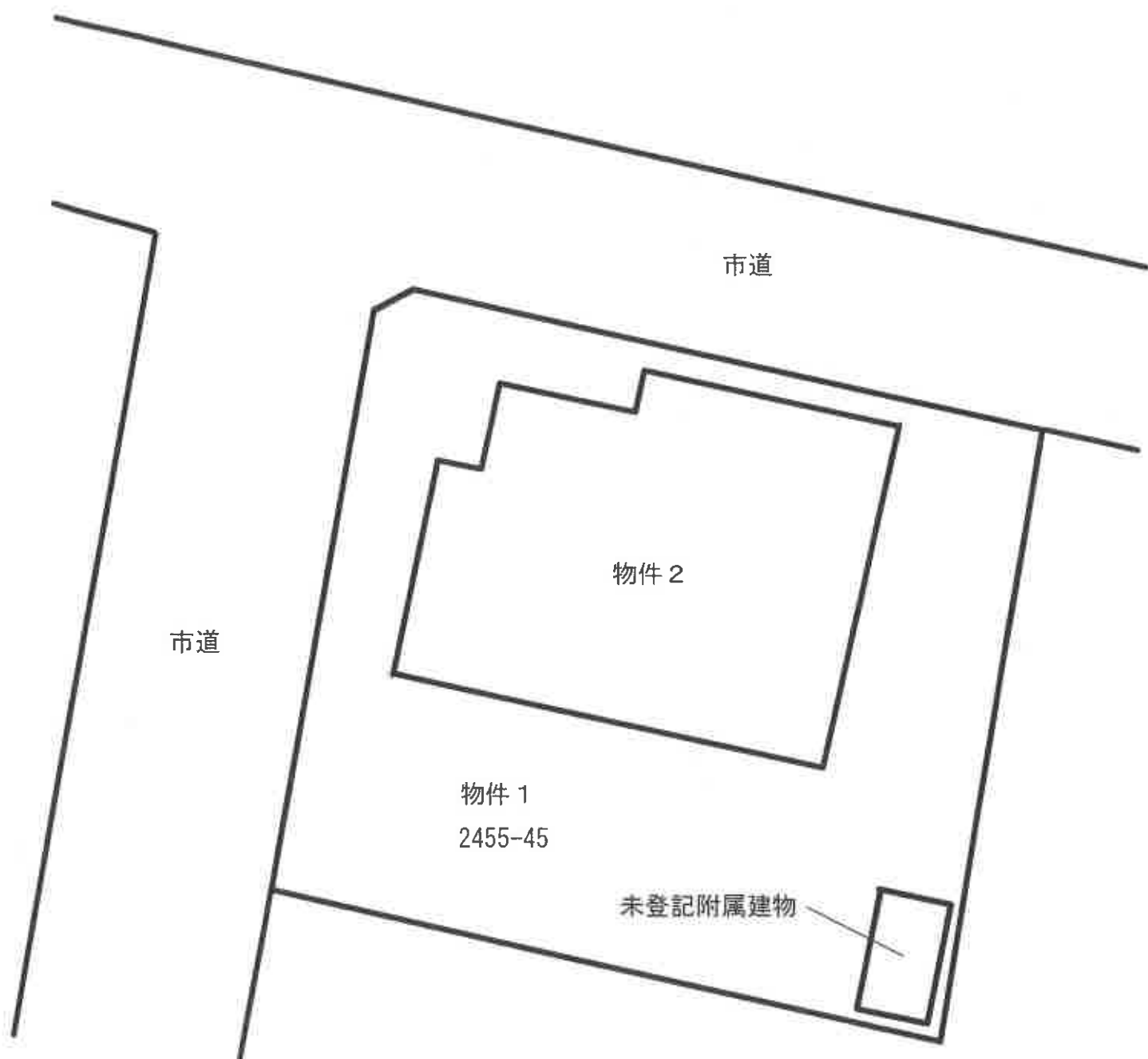
2 階

(未登記附属建物)



間 取 図
(評価人作成)

土地建物位置関係図



(本図は、地積測量図・建物図面等を参考に実査により作成した概略図です)