

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月 8日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 澤

真理子

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10月29日 午前 9時00分から 令和 7年11月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月12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11月26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11月13日 午前 9時00分から 令和 7年11月17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10月 8日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



513

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6,730,000 5,384,000	一括	1,346,000	66,432	0
1	1,270,000				
2	5,460,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 茂原市木崎字北ノ脇 |
| | 地 番 | 1459番76 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 168.05平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茂原市木崎字北ノ脇1459番地76 |
| | 家屋 番号 | 1459番76 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.99平方メートル
2階 37.26平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月31日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 上 野 裕 介

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 | 茂原市木崎字北ノ脇 |
| | 地 番 | 1 4 5 9 番 7 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 8. 0 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茂原市木崎字北ノ脇 1 4 5 9 番地 7 6 |
| | 家屋 番号 | 1 4 5 9 番 7 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2. 9 9 平方メートル
2 階 3 7. 2 6 平方メートル |



令和7年(ケ)第178号
令和7年6月13日受理
令和7年7月24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 | 茂原市木崎字北ノ脇 |
| | 地 番 | 1 4 5 9 番 7 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 8. 0 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茂原市木崎字北ノ脇 1 4 5 9 番地 7 6 |
| | 家屋 番号 | 1 4 5 9 番 7 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2. 9 9 平方メートル
2 階 3 7. 2 6 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 ☐ 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	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年（ ）第 号		
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、南側と南西側に自動車複数台が駐車可能なスペース（未舗装）がある。南側駐車スペースにはナンバープレートのない軽自動車が置かれており、内部は工具類や不用品等が詰め込まれている（写真①③及び「関係人の陳述等」参照）。本土地北側の敷地部分は駐車スペースより約0.4メートル高く、階段が設置されている。南側に未完成の門があり、その脇に鉄製扉が置かれていた。
- 2 本土地の南側が幅員約5メートルの道路に接する。評価人の調査によると、南側道路（1459番81、地目：公衆用道路）は茂原市が管理する法定外道路とのことである。
- 3(1) 本土地と北側・東側・西側の各隣接地とはブロックで仕切られている。また、本土地の四隅には境界標が存在する。これらの位置を地積測量図と照合することにより、本土地の範囲を認識することができる。なお、上記ブロックは債務者兼所有者が設置したものとのことであり、境界線とは一致していない可能性がある。
- (2) 本土地の西側隣接地（1459番87、地目：山林、所有者：個人）は、現況、雑草が生えた未利用地である（写真②参照）。
- 4 本土地の敷地部分には、植木が植栽され、庭石や石灯籠が置かれている。また、駐車スペースには大量の廃材やコンクリートガラ、剪定枝等が存在する（写真③参照）。

■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、居住者によって現に居宅として使用されている（写真④⑤参照）。
- 2 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、2階西側洋室と納戸の天井クロスにひび割れも見られた（写真⑥参照）。また、屋根材が経年以上に劣化している可能性がある。

（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	本建物には、私と妻の二人が住んでいます。本建物を会社の事務所等に使用していることはありません。 本建物建築後に増改築はしていません。 本建物の水回り設備等に不具合はありません。 本建物内でペットを飼ったことはありません。 東日本大震災や大型台風の被害はありませんでした。 駐車スペースに置いてある軽自動車は、4～5年前に廃車にして物置代わりに使っています。 南側の門に扉を取り付けるつもりでしたが、未施工のままになっています。 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。本土地を囲んでいるブロックは私が施工しました。 本土地西側の土地に生えた雑草が本土地内に伸びてくるので、私が草刈りしています。西側土地の所有者が誰かは分かりません。 (令和7年6月20日に電話聴取、同年7月7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6月17日（火） 11：47－11：53	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6月20日（金） 18：10－18：15	千葉地方裁判所 執行官室	債務者兼所有者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7月7日（月） 10：00－10：55	物件所在地	債務者兼所有者の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（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		

(特記事項)

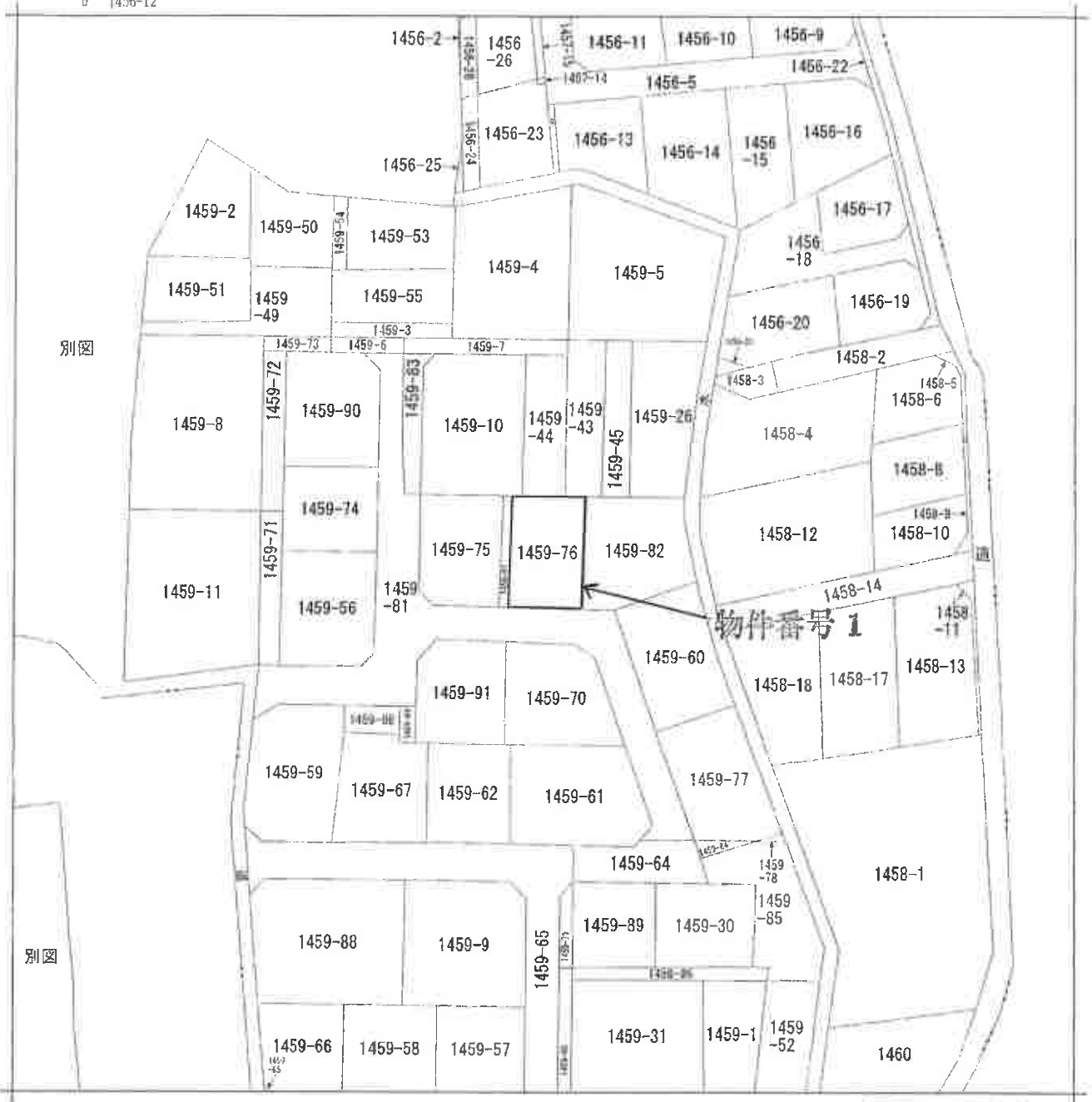
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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概略を記載した図面です。

A3判をA4判に縮小



請求部	所在	茂原市木崎字北ノ脇			地番	1459番76		
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	方位不明	

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。

令和7年4月25日
千葉地方法律局茂原支局
登記官

請求番号：8-1
(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成15年2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7年4月25日 千葉地方支務局及所支局

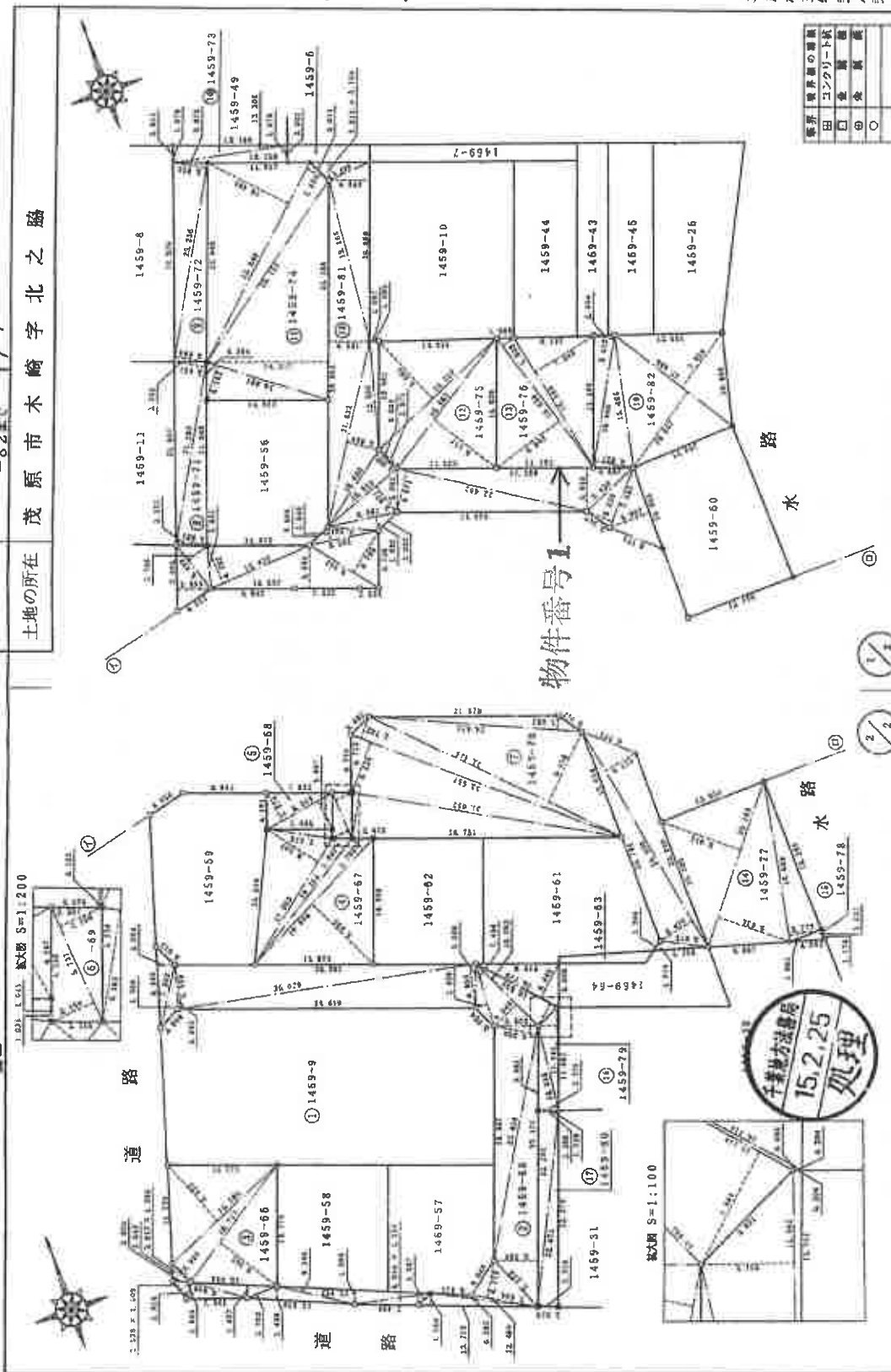
測量書

(7 枚目)

111438

1/4 地積測量図

地番 7.1459-65ないし-82まで
土地の所在 茂原市木崎字北之脇



作製者	申請人	縮尺 1/500
(平成15年2月24日付)		

(千葉県土地家屋調査士会所属)

請求番号：8-2

(1/4)

A3判をA4判に縮小

平成15年2月26日登記

登記年月日：平成15年2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7年4月25日 千葉県方法務局成原支局 登記官

111440

地番 7 1459-65ないし
-82まで

3/4 地積測量図

土地の所在 茂原市木崎字北之脇

三斜求積表

地番	区画	高さ	積
1	4.052	1.174	4.757048
		合計	4.757048
		面積	2.378324
		地積	2.37 m ²

地番	区画	高さ	積
1	11.962	0.204	2.440348
2	11.962	2.168	25.333616
3	10.095	2.279	23.066505
		合計	51.840469
		面積	25.6901845
		地積	25.69 m ²

地番	区画	高さ	積
1	22.471	2.309	51.885539
2	22.471	2.314	51.997894
		合計	103.883433
		面積	51.9417165
		地積	51.94 m ²

三斜求積表

地番	区画	高さ	積
1	13.306	1.979	26.332574
2	13.306	1.979	26.332574
		合計	52.665148
		面積	26.332574
		地積	26.33 m ²

地番	区画	高さ	積
1	25.848	10.436	271.300608
2	25.848	2.885	74.571480
3	26.266	14.017	354.133322
4	14.687	4.182	61.421034
		合計	761.426644
		面積	380.723322
		地積	380.72 m ²

地番	区画	高さ	積
1	18.707	9.095	170.140165
2	18.862	2.975	56.114450
3	18.862	9.117	171.964854
		合計	398.219469
		面積	199.1097345
		地積	199.10 m ²

地番	区画	高さ	積
1	18.634	8.942	166.625228
2	18.634	1.603	29.870302
3	17.566	7.948	139.614568
		合計	336.110098
		面積	168.055049
		地積	168.05 m ²

地番	区画	高さ	積
1	20.109	9.910	199.280190
2	20.109	8.836	177.683124
3	18.689	3.778	70.607042
		合計	447.570356
		面積	223.785178
		地積	223.78 m ²

物件番号 1

作製者

申請人

縮尺

(平成15年2月24日作成)

(千葉県土地家屋調査士会印)

登記年月日：平成22年6月10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7年4月25日 千葉地方方法務局茂原支局

登記官

(9 枚目)

請求番号：8-3

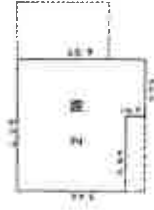
建物図面
各階平面図

家屋番号 1459番76

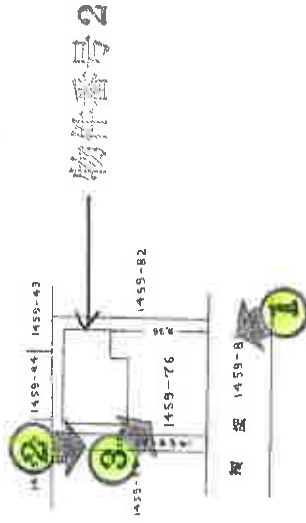
建物の所在 茂原市木崎字北ノ脇 1459番地76

各階平面図

$$\begin{array}{r} 2 \text{ 階} \\ 3.64 \times 5.46 = 19.8744 \\ 2.73 \times 6.37 = 17.3901 \\ \hline \text{床面積 } 37.2645 \end{array}$$



写真撮影位置と方向



$$\begin{array}{r} 1 \text{ 階} \\ 6.37 \times 6.37 = 40.5769 \\ 2.73 \times 4.55 = 12.4215 \\ \hline \text{床面積 } 52.9984 \end{array}$$



作成者

9 日作成)

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印)

A3判をA4判に縮小

平成22年6月10日登記



建物間取略図

(評価人作成)

【1階】

写真撮影位置と方向



【2階】





①



②

物件 1

西側隣接地



③

ナンバープレート
がない軽自動車

廃材等



④



⑤



⑥

天井クロスのはび割れ

(12枚目)

副本

令和 7 年（ケ）第 178 号

令和 7 年 7 月 7 日 現地調査

令和 7 年 7 月 8 日 評価

第 K 2 5 1 9 9 3 2 号 発行番号

令和 7 年 7 月 23 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

小塚隆雄

第1 評価額

一 括 価 格		
金 6,730,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	1,270,000 円
物件2（建物）	金	5,460,000 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。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 住居表示未実施区域
番号	特 記 事 項		
1、2	ない		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 茂原市木崎字北ノ脇 |
| | 地 番 | 1459番76 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 168.05平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茂原市木崎字北ノ脇1459番地76 |
| | 家屋 番号 | 1459番76 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.99平方メートル
2階 37.26平方メートル |

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	JR外房線「茂原」駅の北東方・約2.3km(道路距離) 最寄バス停「東中学校前」の南東方・約600m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農地が多い地域において宅地開発された住宅地域	
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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	無指定
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 規 制	日影規制（5時間、3時間、4m）
		開発許可を受けた地域に所在（特記事項参照）
		建築基準法第22条及び第23条指定区域
		茂原市景観条例
画 地 条 件 (規模,形状等)	形 状 :(長方形) 地 勢 :(平坦) 接道方位 :(南) 間 口 :(約11.2m) 奥 行 :(約15m) 地 積 :(168.05㎡) (登記) 接面道路との関係 :(中間画地) 隣地との高低差 :(東側隣接地及び北側隣接地と略等高、西側隣接地より約0m～約0.4m低く接す。)	
	南側（法定外道路） 路線名（無し） 幅員（約5m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（有） 高低差（道路と概ね等高）	
接 面 道 路 の 状 況	建築基準法上の種類	南 側： 建築基準法第42条1項2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	物件2 建物の敷地
	隣地	・北 側： 住宅

	・東 側： 住宅 ・南 側： 道路を介して住宅 ・西 側： 帯状の空地を介して住宅
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 あり （農業集落排水に接続）
土 壌 汚 染 等	1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件1及び周辺は従来農地または山林であった土地を宅地へと転換した土地であり、土壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。 2. 現在、物件2建物の敷地であり、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、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。 3. 茂原市教育委員会への聴取によれば、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. 物件1周囲の境界は、四隅の金属鈔、コンクリート杭により推測可能であり、概ね地積測量図の地積は確保されているものと推測する。 なお、物件1はコンクリートブロックで囲まれているが、当該コンクリートブロックは債務者兼所有者が施工したとのことで直線でない部分があり、必ずしも境界が明示されていない可能性がある。 2. 物件1の南側部分及び南西側部分は未舗装の駐車スペース（2台分）となっており道路と略等高である。その余は物件1建物の敷地となっており、駐車スペースより約0.4m高く、階段が設置されている。 3. 物件1の南側駐車場に、ナンバープレートのない軽自動車1台が置かれている。債務者兼所有者の陳述によると物置として利用しているとのことで、荷台部分に工具等が存することを確認した。 4. 物件1の南側庭には、植木、庭石、灯籠が存している。 5. 物件1の南側に未完成の門が存する。債務者兼所有者の陳述によると、当初は、扉を付ける意図であったが、現在まで未完成とのことである。門の脇に、扉、タイル、ポール等が置かれている。 6. 物件1を含む地域（約7,019㎡）は開発許可を受けている。 開発許可：長土指令第18号の2／平成14年12月5日 検査済証：長土検第25号の4／平成15年1月17日

7. 『茂原市洪水ハザードマップ』によれば、物件1は洪水浸水想定0.5m未満のエリアに指定されている。詳細は『茂原市ハザードマップ』ご参照。
8. 茂原市土木管理課での聴取によると、南側接面道路（地番：1459番81 地目：公衆用道路 債務者兼所有者：茂原市）は、市道認定されていないが、茂原市の管理する法定外道路とのことである。
9. 駐車スペースには、コンクリートガラや廃材等が置かれている。
10. 西側隣接地（地番：1459番87、所有者：個人、地目：山林）は雑草の生える未利用地となっている。

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 等 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (登 記 記 載)	平 成 22 年 6 月 9 日 新 築
	経 過 年 数	約 15 年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約 10 年
仕 様	構 造	木 造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング、畳等
	設 備	洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 (電気、上水道、プロパンガス、農業集落排水)
	そ の 他	特になし
床 面 積 (現 況)	床面積 1階 52.99㎡ 2階 37.26㎡ 延べ 90.25㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居 宅
	間 取 り	3 L D K + 納 戸 (別 添 建 物 間 取 略 図 参 照)
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	普通 ・ 建物外部に目立った損傷は見られないが、経年程度の汚れがある。建物内部も経年劣化によるビニールクロスの若干のひび割れ・変色、フローリング・畳の劣化、小傷等が見受けられる。 ・ 債務者兼所有者への陳述によると、雨漏り、水漏れ及び排水の詰まり等の不具合及び台風、地震等の影響等は特段なかったとのことである。また、住宅機器・設備等の稼働状況等及び建物内部の建具の建て付け等についても問題はないとのことである。	

	・ 家財道具、電化製品、生活雑貨等が存しており、目視で確認できた箇所以外にも劣化している箇所が存する可能性がある。以上のほかは建物外部及び内部のいずれも概ね経年相応の減耗等が生じているものと判断される。
建 物 の 利 用 状 況	債務者兼所有者が家族と居住し占有している。
特 記 事 項	1. 建築確認：平成22年4月12日／第千建住0907497号 検査済証：平成22年6月16日／第千建住0907497号 2. 債務者兼所有者の陳述によれば、ペット(犬猫)を飼ったことは無いとのこと。 3. 屋根材の一部に層間剥離と推察される症状が見受けられ、屋根材が経年以上に劣化している可能性がある。なお、室内に雨漏り跡等は見受けられなかった。 4. 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ないと推察される。 5. 2階西側洋室及び納戸の天井クロスにひび割れが確認された。

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	19,700	1.05	168.05	1.00	3,476,000

ア 標準価格：(公示価格等からの規準)

地価公示等(基準地 茂原(県)-8)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 20,900 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(101)}{100} & \times & \frac{100}{(102)} & \times & \frac{100}{(105)} & \approx & 19,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：方位+2% (格差率) 102

◇ 地域格差：街路、交通接近、環境、行政条件格差等を考慮した。 (格差率) 105

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：方位+5%、供給処理施設±0% (格差率) 1.05
(相乗積)

ウ 地 積：登記簿数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。 (格差率) 1.00

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	180,000	90.25	0.409	6,644,000

ウ 現価率

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 %	10年	15年	0.43	▲5% (0.95)	0.409

(1)耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{定額法による現価率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

(A).残価率
(B).経済的残存耐用年数
(C).経過年数

(2)観察減価率

保守管理状況、屋根材の状況等を考慮した。

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
		率	利用権等	
1	3,476,000	0.45	法定地上権	1,564,000

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45%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	3,476,000	－ 1,564,000		0.95	0.70	1,270,000
2	6,644,000	＋ 1,564,000	1.00	0.95	0.70	5,460,000
一括価格 (合計)						6,730,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：残置物となる可能性のある軽自動車、廃材、コンクリートガラ等が存すること等による市場性の減退を考慮した。

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

- ・ 基準地価格（茂原（県）-8）

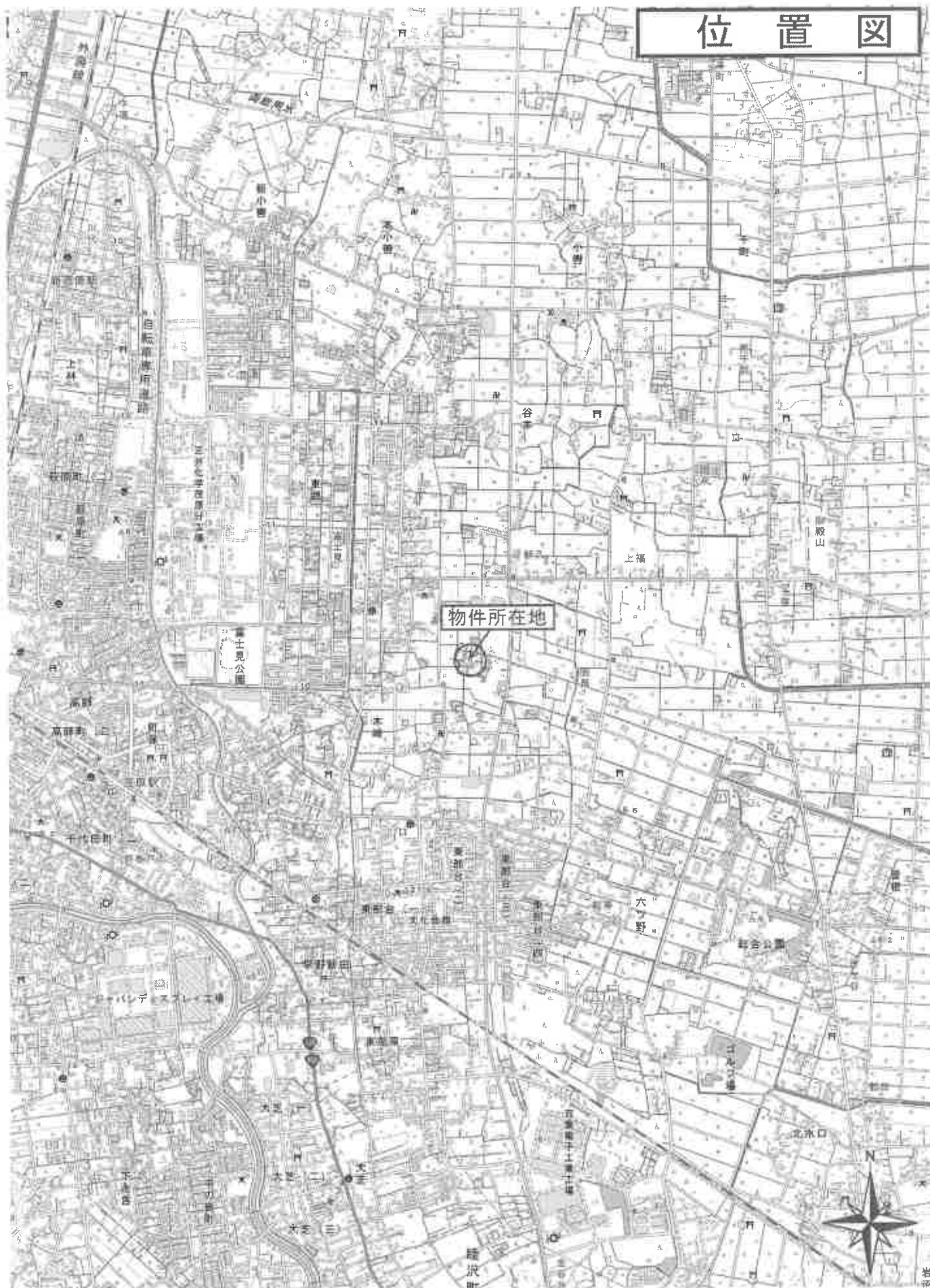
所 在	茂原市東郷字富士見 1 6 6 5 番 3
価 格	20,900円/㎡
位 置	JR外房線「新茂原駅」の南東方約2.2kmに位置する。
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	363㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス
接 面 街 路	西4.5m市道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域、第一種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

第 7 附属資料

1. 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. 建物間取略図

以 上

位置図



物件所在地

縮尺: 1 / 25,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

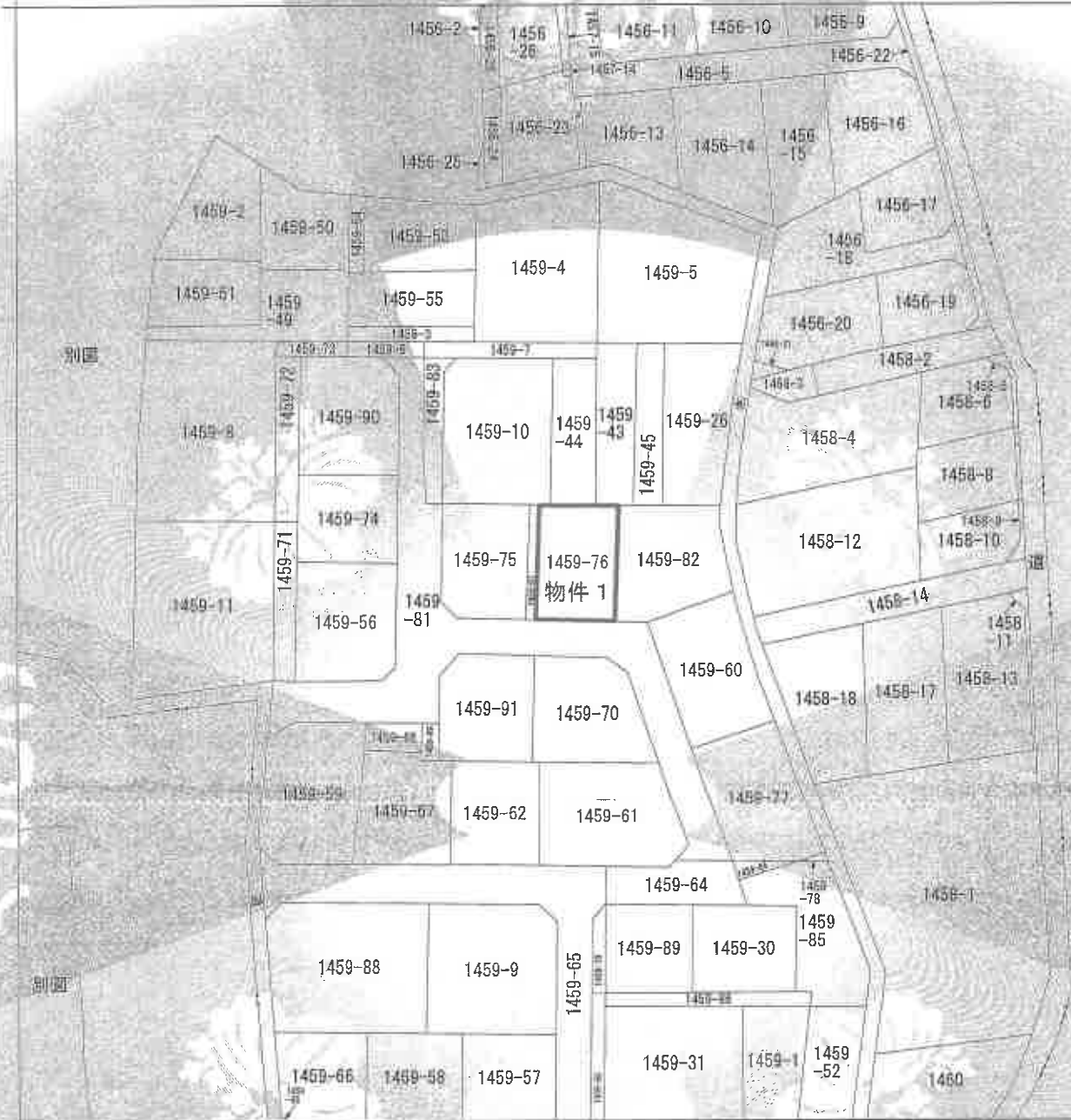
0 500 1000m



岩

イ 1456-1
ロ 1456-12

1456-7



(注) 地図に準ずる図面は、土地の図面を現地に於て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た図面であり、土地の図面及び図面の縮小を記載した図面です。



図面番号	所在	図面番号	地番
1456-1	茨城県水戸市北ノ郷	1456-12	1456番76
出力	精度	図面番号	分類
1/600	区分	1456-12	地図に準ずる図面
作成	種類	1456-12	図面番号
年月日	不明	1456-12	1456番76

これは地図に準ずる図面に記録され、図面に記載された図面である。

令和7年4月25日
千葉地方裁判所支部

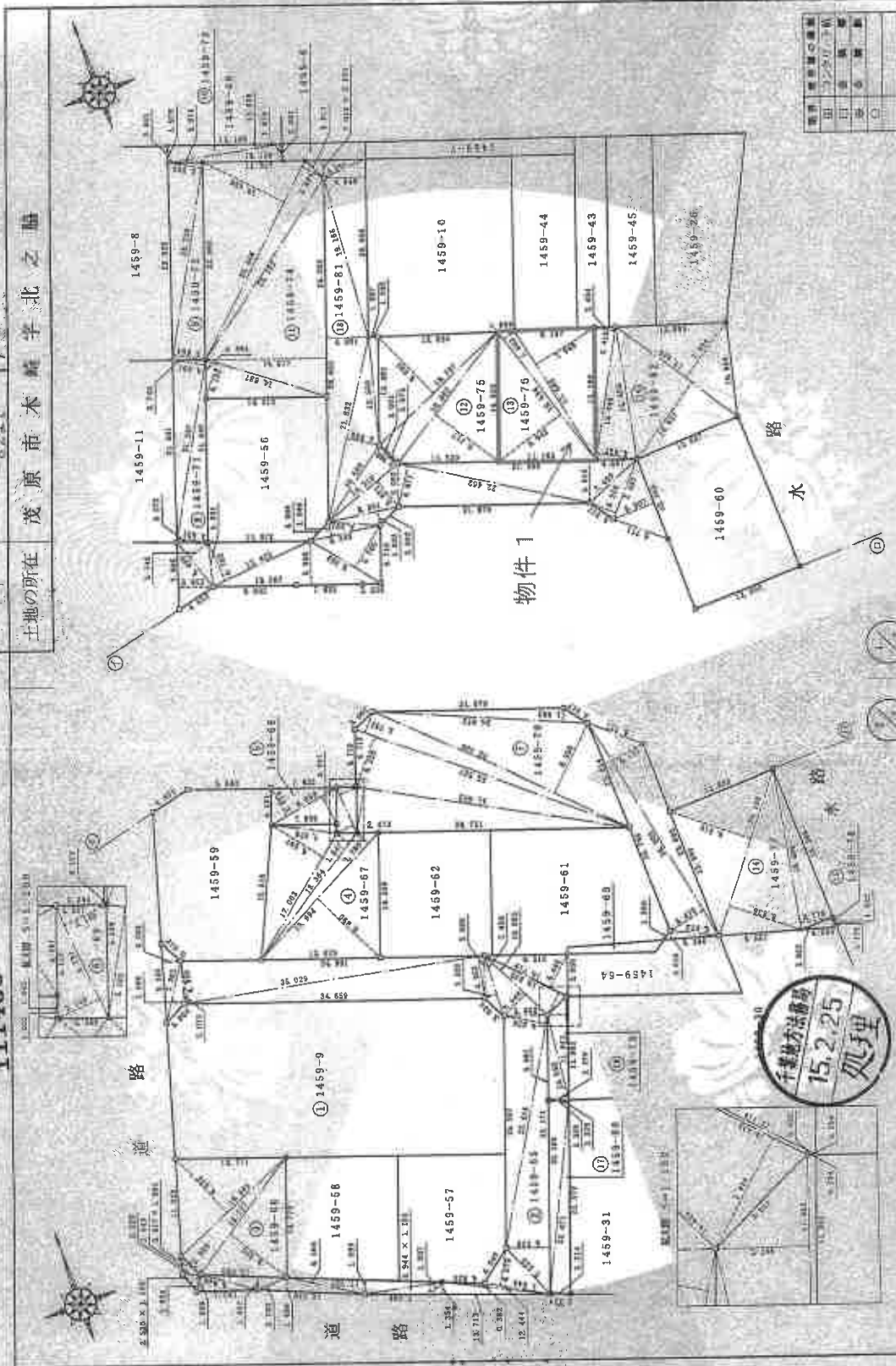
請求番号：8-1
(1/1)

登記年月日：平成15年2月16日

これは図面に記録されている内容を証明した事項である。
令和7年4月25日 千葉地方裁判所 茂原支部

111438 1/4 地積測量図

地番 71459-60以下
82まで
土地の所在 茂原市木崎字北之郷



作業者

申請人

縮尺 50.0

(主筆は、測量士常用紙)

登記年月日：平成15年7月10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7年4月25日 千葉地方裁判所 裁判長

登記官

111440

測量図

1459-65ないし
52号

土地の所在
茂原市木崎字北之畠

三斜求積表

地番	辺	高さ	積
1	11.174	4.757048	
2	4.052	4.757048	
合計		2.378524	
面積		2.37 m ²	

地番	辺	高さ	積
1	11.962	0.204	2.440248
2	11.962	2.168	25.93616
3	10.095	2.279	23.006505
合計		51.380369	
面積		25.6301845	
増積		25.69 m ²	

地番	辺	高さ	積
1	22.471	2.309	51.886539
2	22.471	2.314	51.937894
合計		103.824433	
面積		51.947165	
増積		51.94 m ²	

三斜求積表

地番	辺	高さ	積
1	13.306	1.979	26.332574
2	13.306	1.979	26.332574
合計		52.665148	
面積		26.332574	
増積		26.33 m ²	

地番	辺	高さ	積
1	25.848	10.496	271.300508
2	25.848	2.885	74.571480
3	25.266	14.017	354.153527
4	14.687	4.182	61.421034
合計		761.446844	
面積		380.723322	
増積		380.72 m ²	

地番	辺	高さ	積
1	18.797	9.095	170.140165
2	18.862	2.975	56.114450
3	18.862	9.117	171.964854
合計		398.219469	
面積		199.1097345	
増積		199.10 m ²	

地番	辺	高さ	積
1	18.634	8.942	166.625228
2	18.634	1.603	29.870302
3	17.566	7.948	139.974568
合計		336.470098	
面積		268.955049	
増積		168.91 m ²	

地番	辺	高さ	積
1	20.109	8.910	199.280190
2	20.109	8.836	177.983124
3	18.689	3.778	70.607042
合計		447.870356	
面積		223.785178	
増積		223.78 m ²	

作製者

申請人

地戸

(千葉地方裁判所調書(合用紙))

請求番号：8-2

(3/)

16

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記年月日：平成22年6月10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7年4月25日 千葉県方法務局海部支局 登記官

各階平面図

家屋番号 1459-第76

建物図面図
各階平面図

建物の所在

千葉県千葉市中央区 1459番地76

2階
 $3.54 \times 5.46 = 19.3744$
 $2.73 \times 6.37 = 17.3901$
 $1.15 \times 1.15 = 1.3225$
計 38.0870



1階
 $6.37 \times 6.37 = 40.5769$
 $2.73 \times 4.55 = 12.4215$
 $1.15 \times 1.15 = 1.3225$
計 54.3209



千葉県国土建設局の登記

作成者

測量士事務所

申請人

権利

500

(千葉県国土建設局調査士会印)



建物間取略図

(評価人作成)

【1階】



【2階】

