

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月14日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 上野 裕介

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 8年 4月30日 午前 9時00分から 令和 8年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 8年 6月 3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 8年 5月21日 午前 9時00分から 令和 8年 5月25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 8年 4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 目 録

- 1 所 在 市原市椎の木台二丁目
地 番 29番6
地 目 宅地
地 積 188.43平方メートル
- 2 所 在 市原市椎の木台二丁目29番地6
家屋 番号 29番6
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 76.18平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約20.48平方メートル



物件明細書

令和 8年 2月26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 市原市椎の木台二丁目
地 番 29番6
地 目 宅地
地 積 188.43平方メートル
- 2 所 在 市原市椎の木台二丁目29番地6
家屋 番号 29番6
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 76.18平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約20.48平方メートル



令和7年(ケ)第407号
令和7年12月1日受理
令和8年1月16日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 中 村 貢

(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 | 市原市椎の木台二丁目 |
| | 地 番 | 29番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 188.43平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市椎の木台二丁目29番地6 |
| | 家屋 番号 | 29番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 76.18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				
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）				
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>				
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）				
その他の事項					
建物	物件2				
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：				
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類：車庫 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約20.48㎡ </td> </tr> </table>			{	種類：車庫 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約20.48㎡
{	種類：車庫 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約20.48㎡				
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅（空家）として占有している。 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）				
その他の事項					
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table> <input type="checkbox"/> ある			{	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
{	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日				
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣居住者	本建物は1年位前から空家になっています。空家になる前は所有者が1人で住んでいました。
■市原市役所固定資産税課係員	本土地上の課税建物は物件2の建物のみです。本土地上に車庫が存在するとのことですが、車庫の存在については把握していません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

第1 本物件の状況は別紙公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図、間取略図及び別添写真のとおりである。

第2 物件1について

- 1 本土地は西側が幅員約6m、北側が幅員約4mの公衆用道路にそれぞれに面する北西側角が角切りされた長方形の平坦な角地で、本建物の敷地となっている。北東側角地点に境界杭が存在した。西側公衆用道路に面する部分を除き本土地の周囲にはブロック、フェンス等が設置されており、本土地の範囲を確認することは容易である。
- 2 本土地は北側公衆用道路よりも高く、公衆用道路に面する部分に高さ約0～1.5mのブロック擁壁が設置されている。
- 3 本土地の西側部分はコンクリート敷きの駐車スペースとなっている。

第3 物件2について

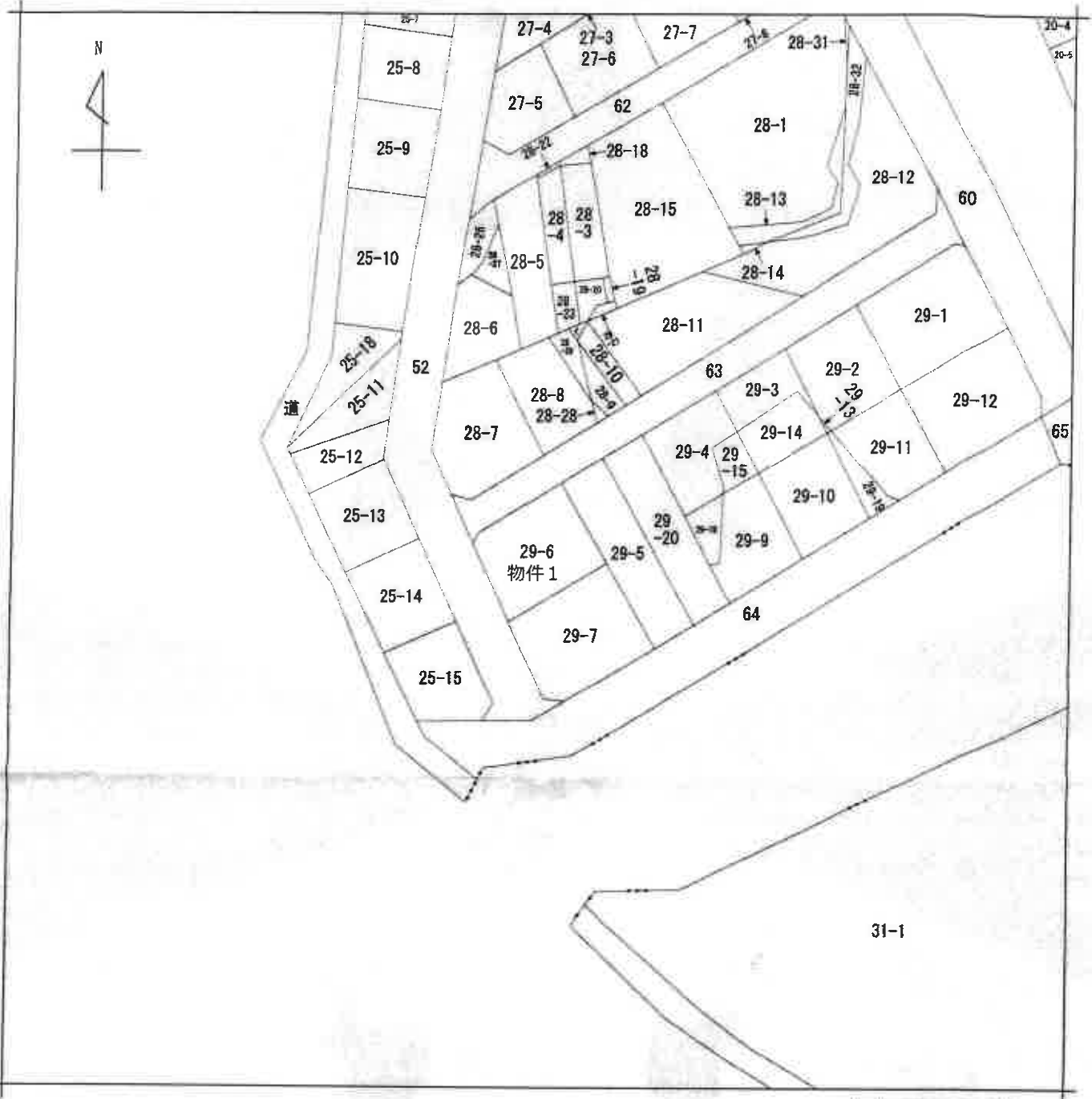
- 1 次の本建物における状況、東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センター提出の電気供給契約照会に対する回答書及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から本建物は所有者が住宅（空家）として占有するものと認められる。なお、本建物には表札は掲げられていなかった。所有者に対し、占有関係等照会書を送付するも期限までに回答がなかった。
 - (1) 本建物内に所有者宛ての郵便物が複数存在したほか、注文者を所有者とする建築工事請負契約書が存在した。
 - (2) リビングダイニングに令和7年1月のカレンダーが掲げられていた。
 - (3) 本建物内には残置されたものと思われる家財道具等が僅かに存在するのみであり、それらは現に使用の状況は窺えず、人の居住する実態は認められなかった。
- 2 本土地の南西側部分に2枚目「建物」欄中、「物件目録にない附属建物」記載の車庫が存在する。当該車庫は基礎及び周壁を備え、定着性及び外気分断性を有することから建物と認めた。所有者に対し送付した占有関係等照会書において、当該車庫の所有者について回答を求めたが、回答書の送付がないことから当該車庫の所有者は明らかとならないところ、本建物と当該車庫との位置関係及び推定される利用関係（当該物置内にタイヤ等の自動関連用品が存在した）から当該車庫は本建物の附属建物と認めた。なお、当該車庫はコンクリート打ちのワンフロアとなっており、間仕切りは存在しない。
- 3 リビングダイニングにキャットタワーが存在したことから本建物内で猫を飼っていた可能性が認められた。クロスに飼い猫によるものと思われるひっかけ傷が散見された。本建物の東側にヒートポンプ給湯機が設置されている。キッチンにIHクッキングヒーターが設置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月3日(水)	執行官室	市原市役所に対し、本建物平面図送付嘱託
7年12月8日(月)	執行官室	市原市役所から上記嘱託に係る文書到着
7年12月9日(火) 16:32-17:02	物件所在地	物件調査、写真撮影、近隣居住者に面談、占有関係聴取
7年12月16日(火)	執行官室	千葉地方法務局市原出張所に対し、本土地上の車庫の不動産登記記録全部事項証明書送付嘱託 東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センターに対し、電気供給契約照会書送付
7年12月17日(水)	執行官室	所有者に対し、占有関係照会書送付
7年12月19日(金) 10:58-11:02	当職携帯電話	市原市役所固定資産税課に架電、係員から本土地上の車庫について聴取
7年12月22日(月)	執行官室	千葉地方法務局市原出張所から上記嘱託に係る文書到着(本土地上の車庫の登記について該当がない旨の回答)
7年12月26日(金)	執行官室	東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センターから上記照会に対する回答書到着
8年1月9日(金) 16:33-17:17	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影
(特記事項) ■ 令和8年1月9日 本建物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。		

(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。



請求部	所在	市原市椎の木台二丁目		地番	29番6		
出力尺	1/500	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	平成1年6月2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)

(A 3判をA 4判に縮小した)

令和7年10月15日

東京法務局

地図整理番号：M93292

登記官

(6 枚目)

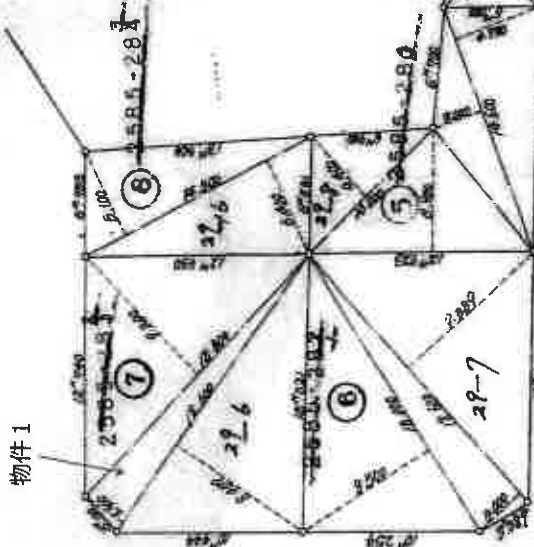
登記年月日：昭和45年4月28日

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。
 (千葉県地方務局市原出張所管轄)
 令和7年10月15日 東京法務局 登記官

1 枚目之図 372472 地積測量図

地番	2585-2-02 番 2585-278
土地の所在	市原市榑草字榑木台 榑の木台二丁目

物件1



東西計量

②	2585-2-02	12,600 x 1,000 = 12,600,000
③	2585-2-03	12,600 x 1,000 = 12,600,000
④	2585-2-04	12,600 x 1,000 = 12,600,000
⑤	2585-2-05	12,600 x 1,000 = 12,600,000
⑥	2585-2-06	12,600 x 1,000 = 12,600,000
⑦	2585-2-07	12,600 x 1,000 = 12,600,000
⑧	2585-2-08	12,600 x 1,000 = 12,600,000
合計		85,0489
面積		44,5334

南北計量

③	2585-2-10	12,600 x 1,000 = 12,600,000
④	2585-2-11	12,600 x 1,000 = 12,600,000
⑤	2585-2-12	12,600 x 1,000 = 12,600,000
⑥	2585-2-13	12,600 x 1,000 = 12,600,000
⑦	2585-2-14	12,600 x 1,000 = 12,600,000
⑧	2585-2-15	12,600 x 1,000 = 12,600,000
⑨	2585-2-16	12,600 x 1,000 = 12,600,000
⑩	2585-2-17	12,600 x 1,000 = 12,600,000
⑪	2585-2-18	12,600 x 1,000 = 12,600,000
合計		1,000,000
面積		22,0000

東西計量

④	2585-2-19	12,600 x 1,000 = 12,600,000
⑤	2585-2-20	12,600 x 1,000 = 12,600,000
⑥	2585-2-21	12,600 x 1,000 = 12,600,000
⑦	2585-2-22	12,600 x 1,000 = 12,600,000
⑧	2585-2-23	12,600 x 1,000 = 12,600,000
⑨	2585-2-24	12,600 x 1,000 = 12,600,000
⑩	2585-2-25	12,600 x 1,000 = 12,600,000
⑪	2585-2-26	12,600 x 1,000 = 12,600,000
合計		1,000,000
面積		22,0000

南北計量

⑤	2585-2-27	12,600 x 1,000 = 12,600,000
⑥	2585-2-28	12,600 x 1,000 = 12,600,000
⑦	2585-2-29	12,600 x 1,000 = 12,600,000
⑧	2585-2-30	12,600 x 1,000 = 12,600,000
⑨	2585-2-31	12,600 x 1,000 = 12,600,000
⑩	2585-2-32	12,600 x 1,000 = 12,600,000
⑪	2585-2-33	12,600 x 1,000 = 12,600,000
合計		1,000,000
面積		22,0000

東西計量

⑥	2585-2-34	12,600 x 1,000 = 12,600,000
⑦	2585-2-35	12,600 x 1,000 = 12,600,000
⑧	2585-2-36	12,600 x 1,000 = 12,600,000
⑨	2585-2-37	12,600 x 1,000 = 12,600,000
⑩	2585-2-38	12,600 x 1,000 = 12,600,000
⑪	2585-2-39	12,600 x 1,000 = 12,600,000
合計		1,000,000
面積		22,0000

南北計量

⑦	2585-2-40	12,600 x 1,000 = 12,600,000
⑧	2585-2-41	12,600 x 1,000 = 12,600,000
⑨	2585-2-42	12,600 x 1,000 = 12,600,000
⑩	2585-2-43	12,600 x 1,000 = 12,600,000
⑪	2585-2-44	12,600 x 1,000 = 12,600,000
合計		1,000,000
面積		22,0000

東西計量

⑧	2585-2-45	12,600 x 1,000 = 12,600,000
⑨	2585-2-46	12,600 x 1,000 = 12,600,000
⑩	2585-2-47	12,600 x 1,000 = 12,600,000
⑪	2585-2-48	12,600 x 1,000 = 12,600,000
合計		1,000,000
面積		22,0000

南北計量

⑨	2585-2-49	12,600 x 1,000 = 12,600,000
⑩	2585-2-50	12,600 x 1,000 = 12,600,000
⑪	2585-2-51	12,600 x 1,000 = 12,600,000
合計		1,000,000
面積		22,0000

作製年月日	昭和四五年四月廿六日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

昭和四五年四月廿八日

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

(日割連9)

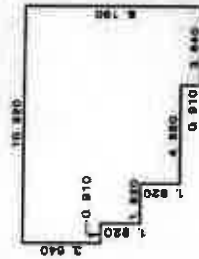
登記年月日：令和3年11月29日

各階平面図

29-6

建物図面

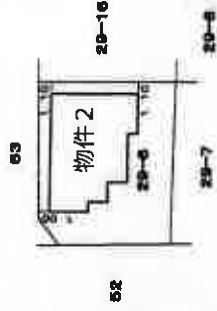
29-6
市原市権の木台二丁目29番地6



求積表

10,020 x 3,640 = 36,748,800
 10,010 x 1,820 = 18,218,200
 8,190 x 1,820 = 14,895,800
 3,640 x 0,910 = 3,312,400

合計 76,182,200
 床面積 76.18㎡



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。

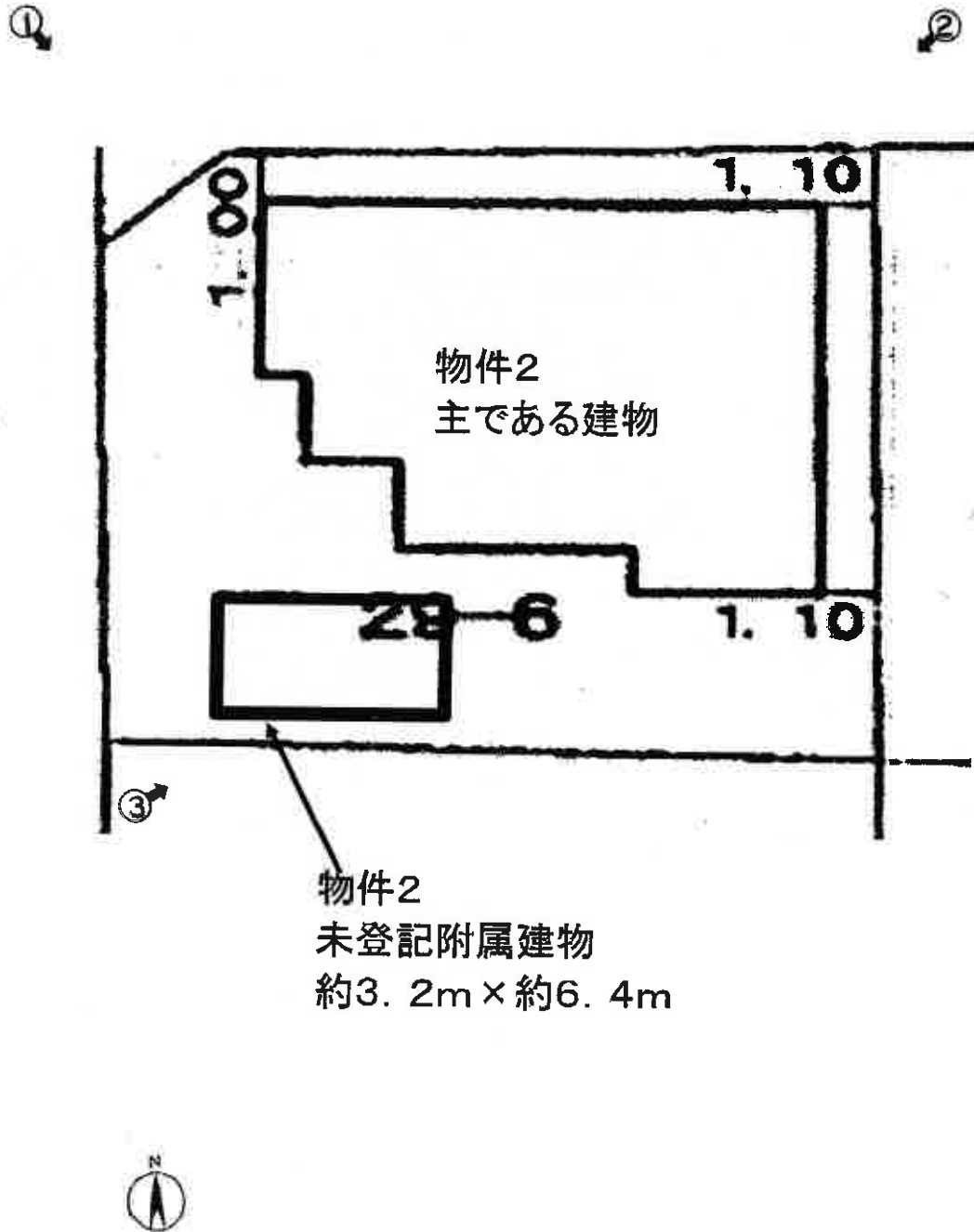
(千葉県地方税務局市原出張所管轄)

令和7年10月15日 東京法務局

登記官

(8 枚目)

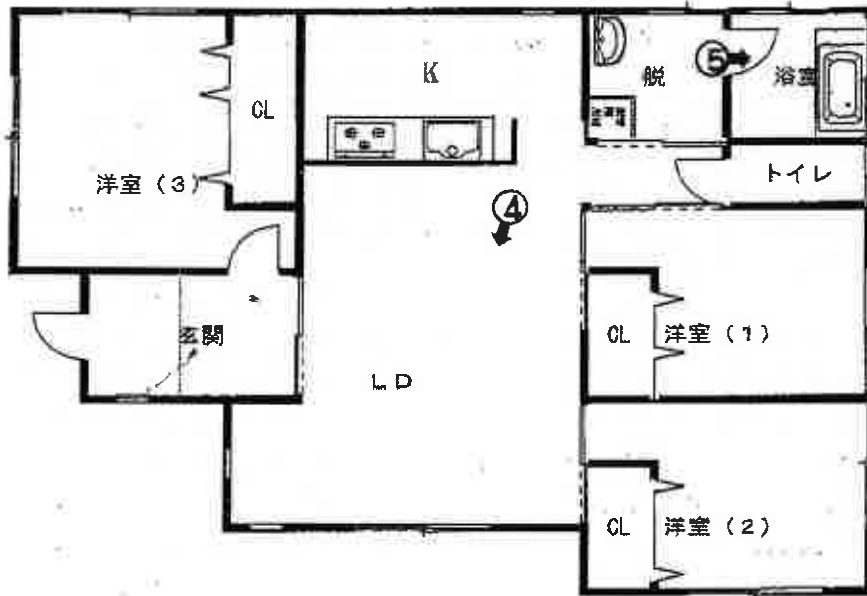
土地建物位置関係図



評価人作成

(注) Ⓔ は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

間取略図



(注) ♂は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

評価人作成

(10 枚目)

1



2

物件2



未登記附属建物

3



(1 枚目)

4



5



副本

令和7年（ケ）第407号

令和8年1月9日現地調査

令和8年1月10日評価

第7K-930号発行番号

令和8年1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

山口真由美

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,060,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,730,000 円
物件2 (建物)	金 10,330,000 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 下記の未登記附属建物が存する。 未登記附属建物 種類：車庫 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約20.48㎡
番号	特記事項		
1,2	ない。		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------|
| 1 | 所 在 | 市原市椎の木台二丁目 |
| | 地 番 | 29番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 188.43平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市椎の木台二丁目29番地6 |
| | 家屋 番号 | 29番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 76.18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内房線「姉ヶ崎」駅の南方・約4.2km(道路距離) 最寄バス停「椎の木台入口」の西方・約550m(道路距離) (別添「位置図」参照)		
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域		
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	市街化区域	
	用途地域	第1種低層住居専用地域	
	建蔽率	指定 50%	
	容積率	指定 100%	
	防火規制	なし	
	その他規制	宅地造成等工事規制区域	
		市原市景観条例	
立地適正化計画(居住誘導区域)			
建築基準法第22条及び第23条指定区域			
首都圏近郊整備地帯			
画地条件 (規模,形状等)	形状:(略長方形地) 地勢:(略平坦) 接道方位:(西・北) 間口:(約10.4m) 奥行:(約12.7m) 地積:(188.43㎡) (登記とほぼ同じ) 接面道路との関係:(角地) 隣地との高低差:(東側隣接地より約0.5m高位,その他は各隣接地と略等高。)		
接面道路の状況	西側(市道) 路線名(1042号線) 幅員(約6m) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(有) 高低差(道路と概ね等高)		
	北側(市道) 路線名(1046号線) 幅員(約4m) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(有) 高低差(道路より高位(0~約1.5m))		
	建築基準法上の種類	いずれも建築基準法第42条1項1号	

	セットバック	不要 セットバック部分の面積 -
	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	<ul style="list-style-type: none"> ・北側：市道を介して住宅 ・東側：住宅 ・南側：住宅 ・西側：市道を介して住宅
供給処理施設	<p>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。</p>	<p>上水道 あり</p> <p>ガス配管 なし</p> <p>下水道 あり</p>
土壌汚染等	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件1は従来農地であった土地を宅地へと転換した土地であり、土壌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. 『ちば情報マップ』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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 物件1の敷地の範囲、境界線についてはブロック塀等により明瞭に判別され、現況の地形はほぼ地積測量図に符合するものと推測する。 	

2 建物の概況及び利用状況等

① (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）	令和3年11月18日新築
	経過年数	約4年
	経済的残存耐用年数	約21年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング等
	設 備	洗面台，キッチン，浴室，水洗トイレ等 (電気，上水道，公共下水道)
そ の 他	オール電化（エコキュート，IHコンロ）	
床面積（現況）	床面積 1階 76.18㎡（登記簿数量と同じ）	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	3LDK（別添建物間取略図参照）
品 等	やや優る	
保守管理の状態	<p>普通</p> <ul style="list-style-type: none"> ・築年数浅く建物外部に目立った損傷は見られない。建物内部も経年程度の損耗である。 ・空き家の状態にあり，雨漏り，水漏れ及び排水の詰まり等の不具合及び令和元年台風被害の影響等は不明である。また，住宅機器・設備等の稼働状況等も不明であるが，建物内部の建具の建て付け等には概ね問題がなかった。 	
建物の利用状況	所有者が空き家の状態で占有しているものと推定する。室内で猫を飼育していた形跡がある。	

特 記 事 項	<p>1. 建築確認：令和3年2月5日／第R2確認建築市原00063号 検査済証：令和3年12月8日／第R3確済建築市原00041号</p> <p>2. 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。</p> <p>3. 未登記附属建物の概要は以下のとおりである。</p> <table border="1" data-bbox="587 607 1455 936"> <tr> <td>種類</td> <td>車庫</td> </tr> <tr> <td>構造</td> <td>軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td>床面積</td> <td>約20.48㎡</td> </tr> <tr> <td>建築年月日</td> <td>不明</td> </tr> <tr> <td>所有者</td> <td>物件2所有者と同一と推定した。</td> </tr> <tr> <td>備考</td> <td>タイヤ等の残置物が多数ある。</td> </tr> </table>	種類	車庫	構造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	床面積	約20.48㎡	建築年月日	不明	所有者	物件2所有者と同一と推定した。	備考	タイヤ等の残置物が多数ある。
種類	車庫												
構造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建												
床面積	約20.48㎡												
建築年月日	不明												
所有者	物件2所有者と同一と推定した。												
備考	タイヤ等の残置物が多数ある。												

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	23,900	1.05	188.43	0.95	4,492,000

ア 標準価格：(公示価格等からの規準)

地価公示等(基準地 市原(県)-3)

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 23,400 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(100)}{100} & \times & \frac{100}{(100)} & \times & \frac{100}{(98)} & = & 23,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：－ (格差率) 100

◇ 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) 98

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+2%、角地+3% (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) 0.95

物件2
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	180,000	76.18	0.808	11,080,000
2	附	100,000	20.48	0.808	1,655,000
計					12,735,000

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	主	5%	21年	4年	0.85	▲5% (0.95)	0.808
2	附	5%	21年	4年	0.85	▲5% (0.95)	0.808

(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	4,492,000	0.45	法定地上権	2,021,000

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	4,492,000	- 2,021,000	/	1.00	0.70	1,730,000
2	12,735,000	+ 2,021,000	1.00	1.00	0.70	10,330,000
一括価格 (合計)						12,060,000

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

・ 基準地価格（市原（県）-3）

所 在	市原市椎の木台2丁目15番3
価 格	23,400円/㎡
位 置	JR内房線「姉ヶ崎駅」の南方約4.3kmに位置する。
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	169㎡
供 給 処 理 施 設	水道, ガス, 下水
接 面 街 路	北4m市道
用 途 指 定 等	市街化区域, 第一種低層住居専用地域（建蔽率50%, 容積率100%）
地 域 の 概 要	一般住宅が多い郊外の閑静な住宅地域

第7 附属資料

1. 位置図
2. 地図写
3. 土地所在図・地積測量図写
4. 建物図面・各階平面図写
5. 建物間取略図
6. 土地建物位置関係図

以 上



地図写

4 28-30

S=1:500



物件 1

(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あり、土地の位置及び形状の正確を記載した図面です。



A 地の木台1丁目
B 地の木台2丁目

請求部	所在	市原市椎の木台二丁目		地番	29番6		
出力縮尺	1/500	精査区分		標準系番号又は記号	分類	地区に準ずる図面	
作成年月日	平成1年6月2日	備考		備考		備考	
						種類	旧土地区画調整地区

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を註記した書面である。

複合機にてA3をA4に縮小

(千葉県地方務局市原出張所管轄)

令和7年10月15日
東京法務局

地図整理番号：M93292

(1/1)

登記官

登記年月日：昭和45年4月26日

372472

積測圖

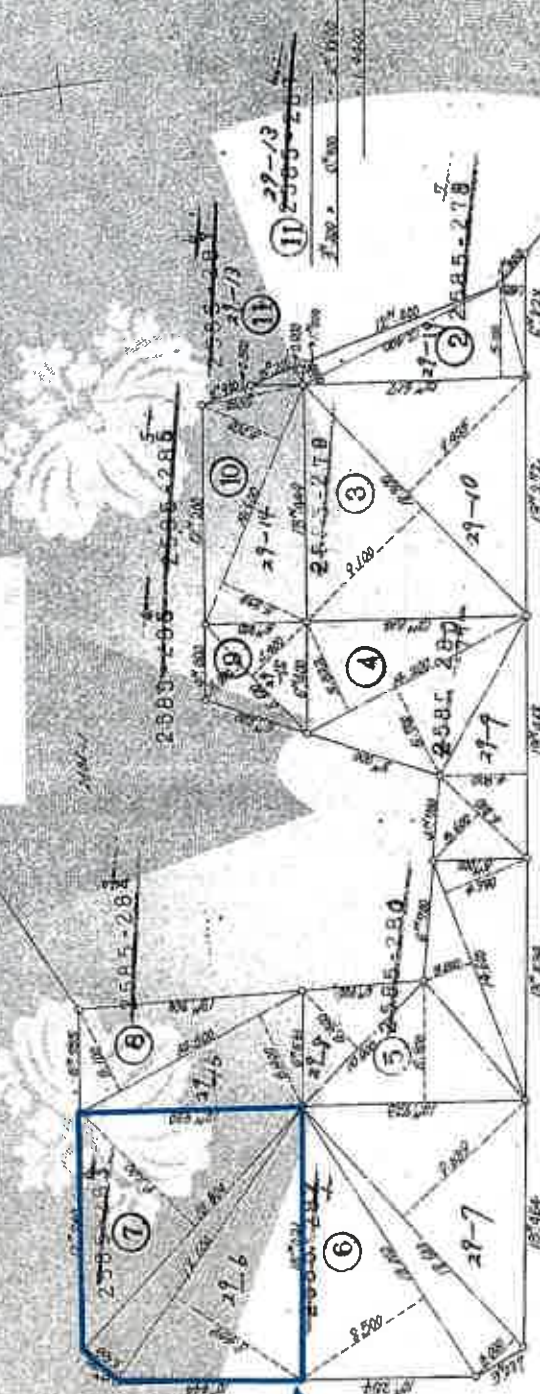
46.4.28

1 数目と面積 8対13を16 29-17

地番 2585-202 自2585-278
至2585-288

土地の所在 樺の木台二丁目
市原市榎津字榎木台

昭和四五年四月廿六日
作成年月日
作成者



面積計算
② 2585-248
12872.5
13425.4
14583.7
合計=40881.6
面積=12872.5

④ 2585-288
12800.0
13425.4
14583.7
合計=40809.1
面積=12800.0

⑥ 2585-284
12800.0
13425.4
14583.7
合計=40809.1
面積=12800.0

⑧ 2585-284
12800.0
13425.4
14583.7
合計=40809.1
面積=12800.0

⑩ 2585-288
12800.0
13425.4
14583.7
合計=40809.1
面積=12800.0

③ 2585-278
12800.0
13425.4
14583.7
合計=40809.1
面積=12800.0

⑤ 2585-280
12800.0
13425.4
14583.7
合計=40809.1
面積=12800.0

⑦ 2585-286
12800.0
13425.4
14583.7
合計=40809.1
面積=12800.0

⑨ 2585-286
12800.0
13425.4
14583.7
合計=40809.1
面積=12800.0

⑪ 2585-286
12800.0
13425.4
14583.7
合計=40809.1
面積=12800.0

複合機にてA3をA4に縮小

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会専用紙)

登記年月日：令和3年11月29日

各階平面図

原簿番号 29-6

建築物の所在 市原市椎の木台二丁目2番地6

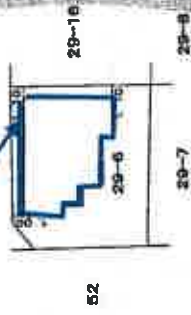
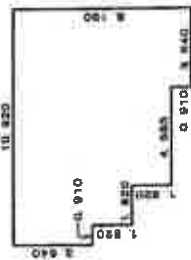
建築物図面



物件2

求積表

10.820 x 3.840 = 41.347200
10.010 x 1.820 = 18.218200
8.190 x 1.820 = 14.905800
3.640 x 0.810 = 2.948400
合計 76.429600
床面積 76.19 m ²



縮尺 1/250
申請

縮尺 1/500

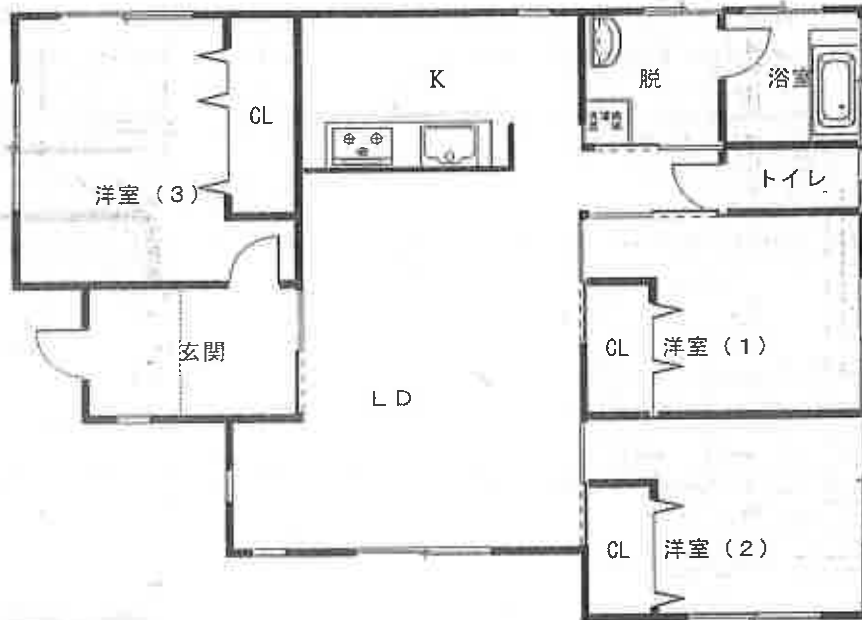
作成者

複合機にて A3 を A4 に縮小

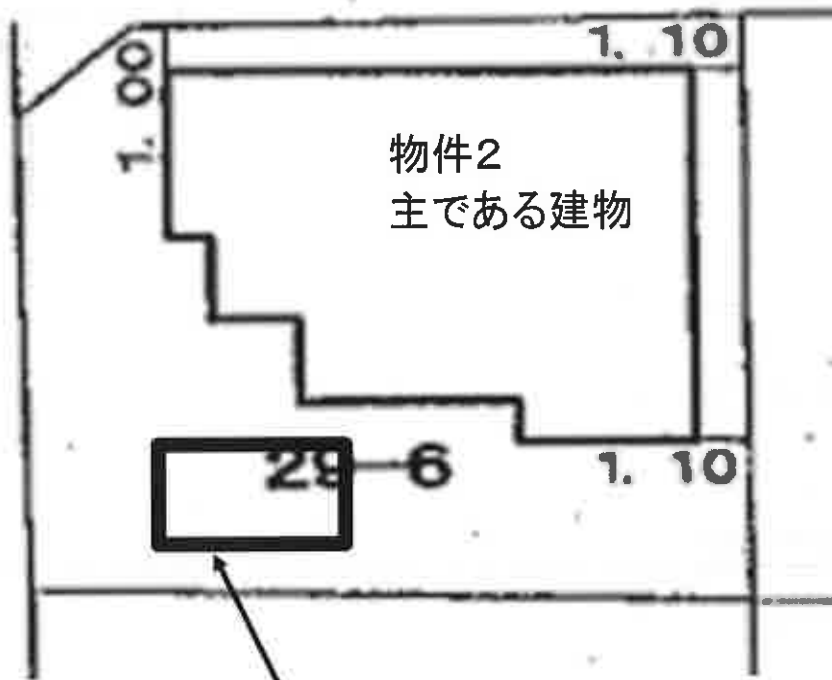
これは図面に記載された内容と異なる内容と記載した事項はあり
 (千葉県地方公務局市原出張所発給)
 令和7年10月15日 市原市法務局

登記簿

間取略図



土地建物位置関係図



物件2
未登記附属建物
約3.2m × 約6.4m

