

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 18 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 北 澤 幸 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 7 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 7 月 23 日 午前 9 時 30 分 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7 年 8 月 6 日 午前 10 時 00 分 千葉地方裁判所民事第 4 部
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 28 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 6 月 18 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）
4～7	4,180,000 3,344,000	一括	836,000	162,631	40,336
4	510,000				
5	1,490,000				
6	1,230,000				
7	950,000				



物 件 目 録

4 所 在 市原市牛久字安久谷根
 地 番 1 番 2
 地 目 宅地
 地 積 92.56 平方メートル
 共有者 A 持分 4 分の 3
 共有者 B 持分 4 分の 1

5 所 在 市原市牛久字安久谷根
 地 番 1 番 3
 地 目 宅地
 地 積 271.43 平方メートル
 共有者 A 持分 4 分の 3
 共有者 B 持分 4 分の 1

6 所 在 市原市牛久字安久谷根
 地 番 2 番 5
 地 目 宅地
 地 積 224.00 平方メートル
 共有者 A 持分 4 分の 3
 共有者 B 持分 4 分の 1

7 所 在 市原市牛久字安久谷根 1 番地 3、2 番地 5、1 番地 2
 家屋 番号 1 番 3
 種 類 店舗・居宅
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 316.92平方メートル
 2階 266.03平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約322平方メートル
 2階 約261平方メートル

共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1

売却基準価額の変更についての補足説明書

本事件の下記売却物件について、期間入札及び特別売却の方法により売却を実施したが、適法な買受けの申出がなく、不動産の現況、利用状況、手続の経過その他諸般の事情を考慮して、前回の売却基準価額（原則として「評価書」記載の評価額）によりさらに売却を実施させても売却の見込みがないと認められるので、民事執行法60条2項（188条）、民事執行規則30条の3（173条1項）に基づき、約40パーセントの減価をして「期間入札の公告」記載のとおり売却基準価額を変更した。

記

売却単位①（物件番号1）

売却単位③（物件番号4～7）

千葉地方裁判所民事第4部売却係

物 件 明 細 書

令和 6 年 4 月 30 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 4～7】

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 4～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 7】

- ・ 本件建物の 1 階居宅部分につき、本件所有者が占有している。
- ・ その余の店舗部分につき、松の家有限会社が占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 4～6】

- ・ 下水道の受益者負担金の徴収が予定されている。

《 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

4 所 在 市原市牛久字安久谷根
地 番 1 番 2
地 目 宅地
地 積 9 2 . 5 6 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 3
共有者 B 持分 4 分の 1

5 所 在 市原市牛久字安久谷根
地 番 1 番 3
地 目 宅地
地 積 2 7 1 . 4 3 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 3
共有者 B 持分 4 分の 1

6 所 在 市原市牛久字安久谷根
地 番 2 番 5
地 目 宅地
地 積 2 2 4 . 0 0 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 3
共有者 B 持分 4 分の 1

7 所 在 市原市牛久字安久谷根 1 番地 3、2 番地 5、1 番地 2
家屋 番号 1 番 3
種 類 店舗・居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 316.92平方メートル
 2階 266.03平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約322平方メートル
 2階 約261平方メートル

共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1



令和5年(ケ)第322号
(3分冊の3 物件4～7)
令和5年11月9日受理
令和6年3月19日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 橋本文平

(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 市原市牛久字安久谷根
 地 番 2 番 1 1
 地 目 宅地
 地 積 9 9 . 9 3 平方メートル
 共有者 A 持分 4 分の 3
 共有者 B 持分 4 分の 1
- 2 所 在 市原市牛久字安久谷根
 地 番 2 番 3
 地 目 宅地
 地 積 7 2 . 0 0 平方メートル
 共有者 A 持分 4 分の 3
 共有者 B 持分 4 分の 1
- 3 所 在 市原市牛久字安久谷根 2 番地 3
 家屋 番号 2 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 1 2 . 4 2 平方メートル
 共有者 A 持分 4 分の 3
 共有者 B 持分 4 分の 1
- 4 所 在 市原市牛久字安久谷根
 地 番 1 番 2
 地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 92.56 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 3

共有者 B 持分 4 分の 1

5 所 在 市原市牛久字安久谷根

地 番 1 番 3

地 目 宅地

地 積 271.43 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 3

共有者 B 持分 4 分の 1

6 所 在 市原市牛久字安久谷根

地 番 2 番 5

地 目 宅地

地 積 224.00 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 3

共有者 B 持分 4 分の 1

7 所 在 市原市牛久字安久谷根 1 番地 3、2 番地 5、1 番地 2

家屋 番号 1 番 3

種 類 店舗・居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 316.92 平方メートル
2 階 266.03 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 3

共有者 B 持分 4 分の 1

(2 枚目)



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4～6		
現況地目	■宅地（物件4～6） □公衆用道路（物件 ） □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 ■土地建物等位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	■土地所有者（共有者ら） □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		
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	北東端付近に祠（神体なし）がある。電柱3本及び商店会の街灯1本が、評価人の調査によると本土地内に立っている。 物件5の土地の北側に水路にあたる土地が存在するが、現状、水路はない。評価人の調査によると、水路にあたる土地に本土地の境界ブロックが載っている。 北東端及び上記水路付近の樹木が接面道路に越境している。境界付近のブロック塀の複数箇所が崩れている。		
建物	物件7		
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322㎡ 2階 約261㎡		
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（共有者ら） ■その他の者 建物所有者が本建物の居宅部分（間取図の1階のうち赤線で囲まれた部分）を居宅（空き家）として使用している その他の者がその余の部分を 店舗（空き家）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	南西側の店舗入口付近の外壁に欠損があった。1、2階ともに東側の壁を中心に雨漏り跡が複数見られた。各所の床に撓みがあった。 住設機器等の作動状況は不明である。 店舗入口付近に「松の家」と表示された看板があった。店舗部分内に松の家有限会社と表示された食品営業許可証が掲示されてあった。居宅部分内に建物所有者の被相続人個人のキャッシュカードや郵便物があつた。電気及びガスの各供給が停止されていた（電気の需給契約名義は被相続人個人）。 なお、最先順位の根抵当権設定時の敷地利用権は、関係人の陳述から、使用借権または賃借権であると思われる。		
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [保管開始日 平成 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 ■土地建物等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

占有者及び占有権原 (物件7関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 居宅部分 (間取図の1階のうち赤線で囲まれた部分)を除いた、その余の部分	
占有者	☐ 債務者 ☒ 松の家有限会社 (清算会社)	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫	
■関係人(■松の家有限会社(占有者)の代表者)の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期	昭和35年5月31日 (占有会社の成立年月日)頃	
最初の契約日	不明	
契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
占有開始当初は賃借権であった可能性もあるが、少なくとも、ここ数年間は使用借権であると思われる。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■松の家有限会社の代表者 (占有者)	1 松の家有限会社は令和4年5月31日頃に総会決議により解散したため、私が同社の清算人をしています。それまで同社の代表者(代表取締役)は私の父がしていました。父は、本物件共有者らの被相続人でして、共有者 A は私の母、共有者 B は私のおじです。 2 本建物の店舗部分には、同社が営業をしていた頃の動産類が残されたままになっています。 3 同社が本建物を使うにあたって、本建物の所有者であった父と、どのような契約をしていたかは分かりませんが、同社の代表取締役でもあった父は、同社から報酬や給料を一切貰っていませんでしたので、同社から家賃を貰っていたとは考えられません。同社は本建物を父から無償で借りていたと思います。父が亡くなった後、相続人である A 又は B から明渡し請求をされたことはありません。 (令和6年1月4日に電話聴取) 4 本物件に最先順位の抵当権が設定された昭和52年当時、私は5～6歳でしたので、本建物の敷地利用権が何だったかは分かりません。当時の本土地の所有者は私の祖父です。祖父も、父と同様に、松の家有限会社の代表者をしていました。 (令和6年3月14日に電話聴取)
■千葉信用金庫(申立債権者)担当者	本物件に根抵当権の設定を受けた昭和52年当時又は平成元年当時、本建物の敷地利用権については調査していません。当時の本土地の所有者は、現在の共有者らの被相続人の実の父親です。 (令和6年3月14日に電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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11月20日(月) 10:45-11:03	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、居住者への協力依頼書投函
令和5年11月20日(月)	当 庁	東京電力に電気需給契約の照会書郵送 (令和5年11月29日回答書受領)
令和5年11月27日(月)	千葉地方法務局	占有会社の登記簿謄本取得
令和5年11月30日(木)	当 庁	共有者らに協力依頼書郵送 (応答なし)
令和5年12月26日(火) 10:42-12:07	物件所在地	現場確認、占有確認、写真撮影、評価人同行
令和5年12月28日(木)	当 庁	占有会社の代表者に協力依頼書郵送
令和6年1月4日(木)	当 庁	占有会社の代表者電話聴取
令和6年3月14日(休)	当 庁	占有会社の代表者・申立債権者の担当者各電話聴取

(特記事項)

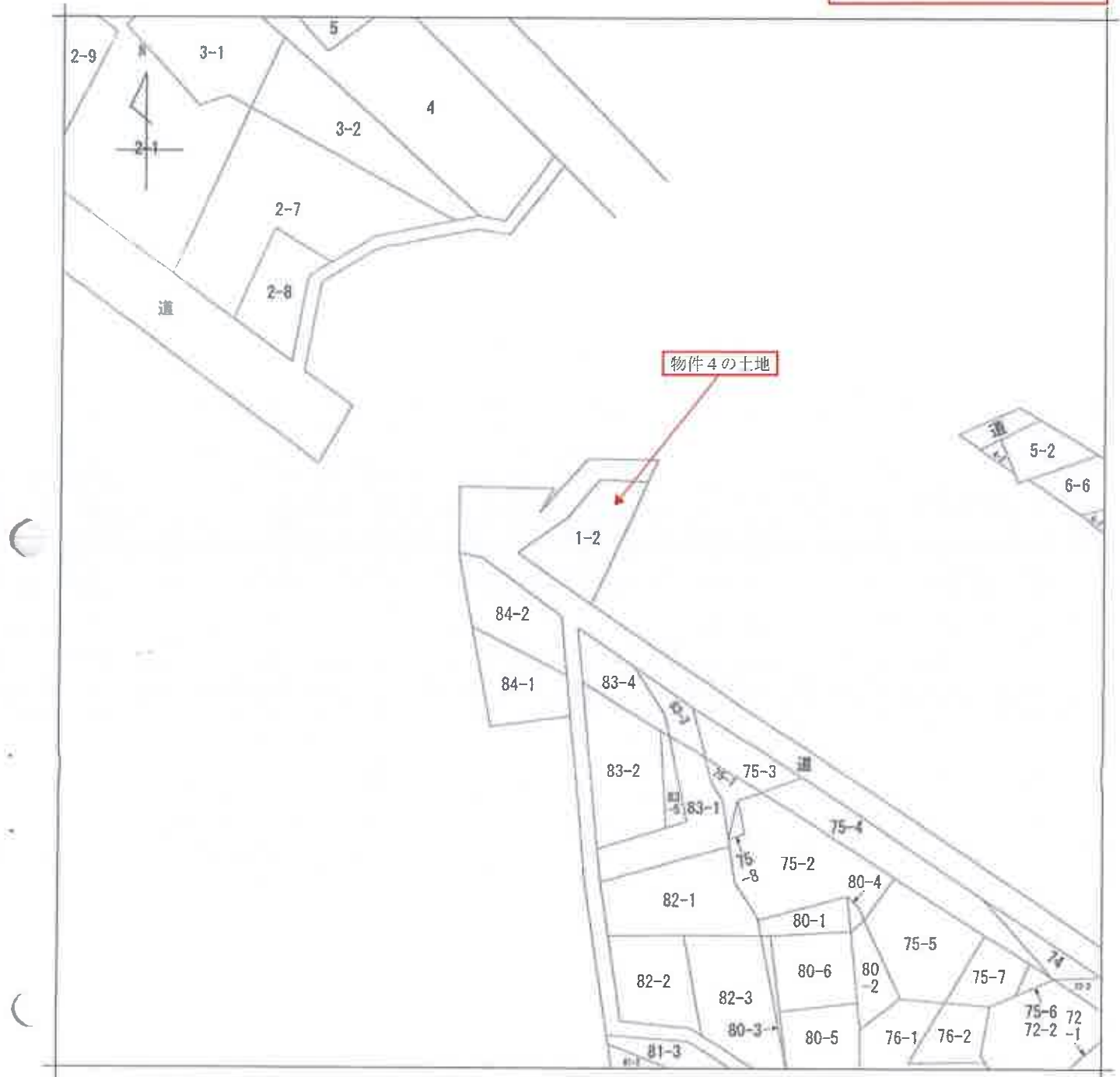
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和5年12月26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。

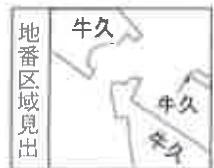
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)



(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	市原市牛久字安久谷根				地番	1番2			
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。

(千葉地方法務局市原出張所管轄)

令和5年9月28日

千葉地方法務局

請求番号：41-1

登記官

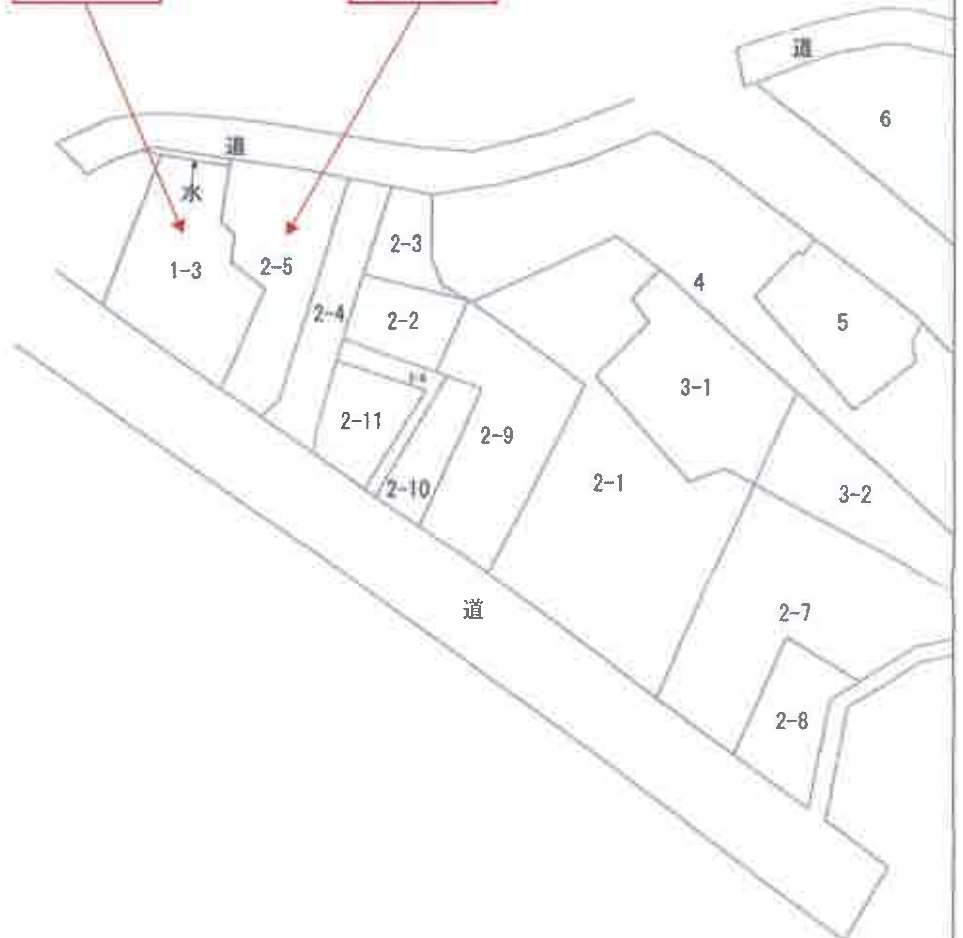
(1/1)

(7 枚目)



物件5の土地

物件6の土地



(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。

地番区域見出

牛久

請求部分	所在地	市原市牛久字安久谷根				地番	2番5			
出力縮尺	1/600	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					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。

(千葉地方法務局市原出張所管轄)

令和5年9月28日

千葉地方法務局

請求番号：41-2

登記官

(1/1)

(8 枚目)

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。

(千葉地方佐務局市原出張所管轄)

令和5年9月28日 千葉地方佐務局

(10枚目)

登記官

(千葉土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/200 1/200

32702

建物各階平面図

48.12.4

1~3

市原市牛久保久谷根1~3

家屋番号

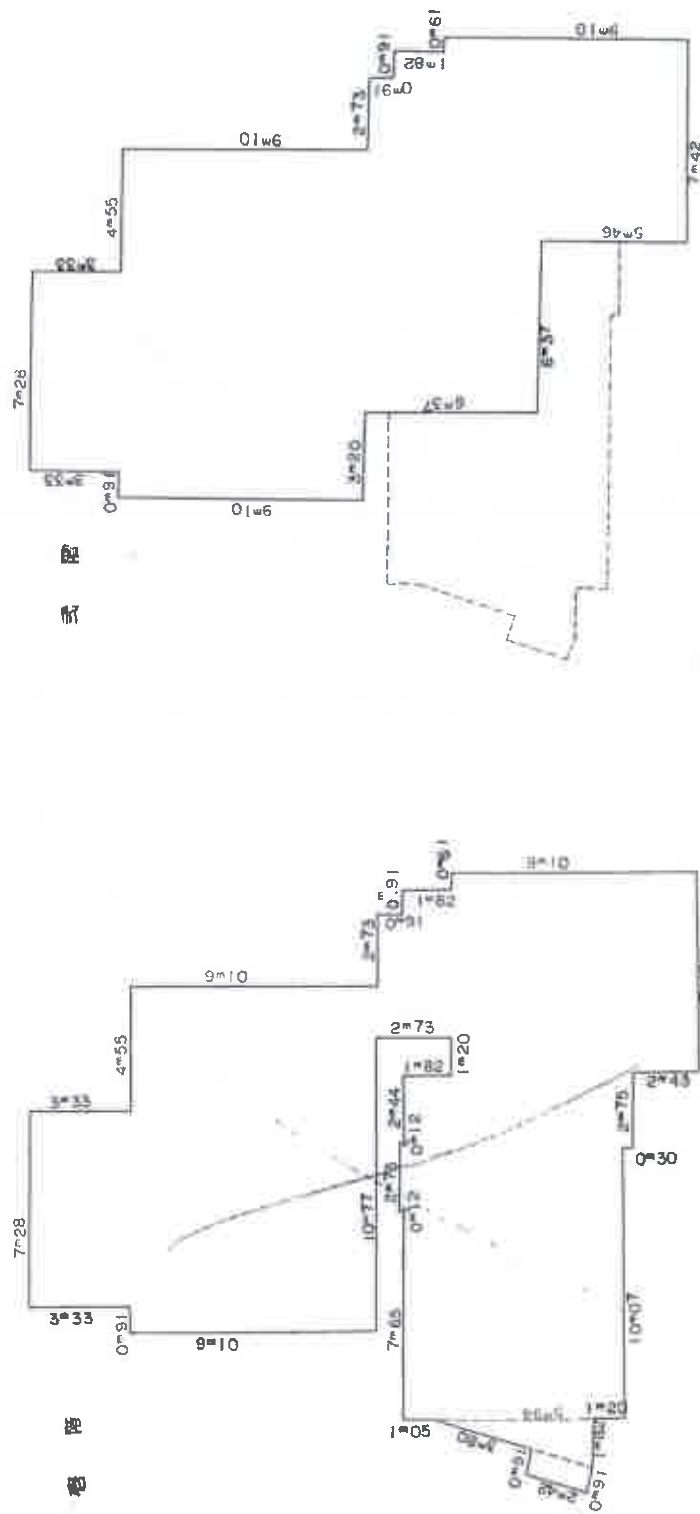
建物の所在

昭和40年12月1日

作製年月日

作製者

申請人



求積表	
2.42 x 0.91 =	2.2042
5.84 x 0.91 =	5.3054
12.82 x 5.13 =	104.9958
2.75 x 0.32 =	0.8800
8.10 x 1.30 =	10.5300
11.83 x 4.70 =	55.6010
10.32 x 0.91 =	9.3972
9.10 x 0.91 =	8.2810
7.28 x 3.33 =	24.2424
9.10 x 12.74 =	115.9340
計	244.0385
床面積	244.0385

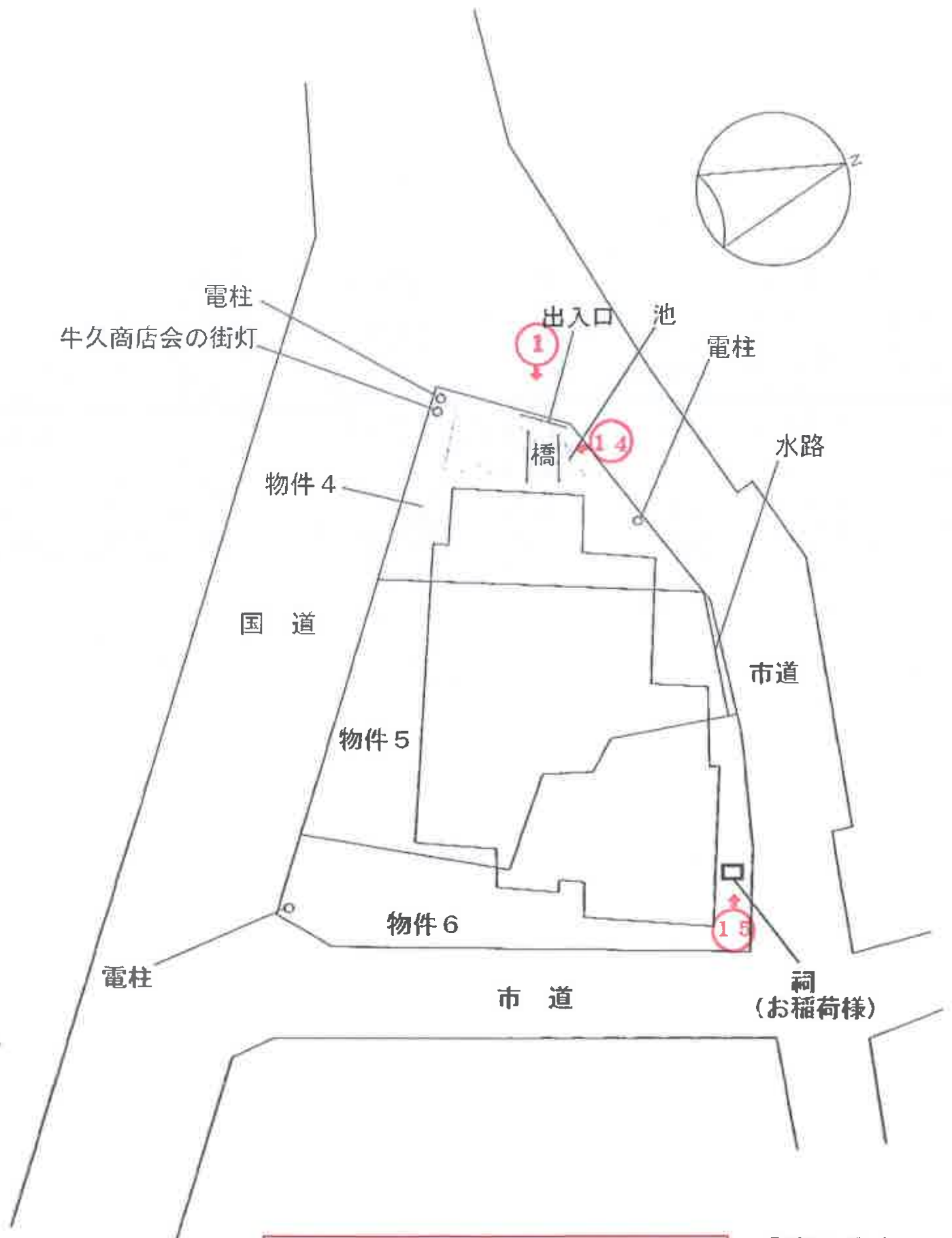
求積表

9.10 x 0.91 =	8.2810
10.92 x 0.91 =	9.9372
11.83 x 5.90 =	69.7970
6.37 x 5.37 =	34.1969
9.10 x 12.74 =	115.9340
7.28 x 3.33 =	24.2424
計	244.0385
床面積	244.0385

A3判をA4判に縮小

昭和48年12月4日

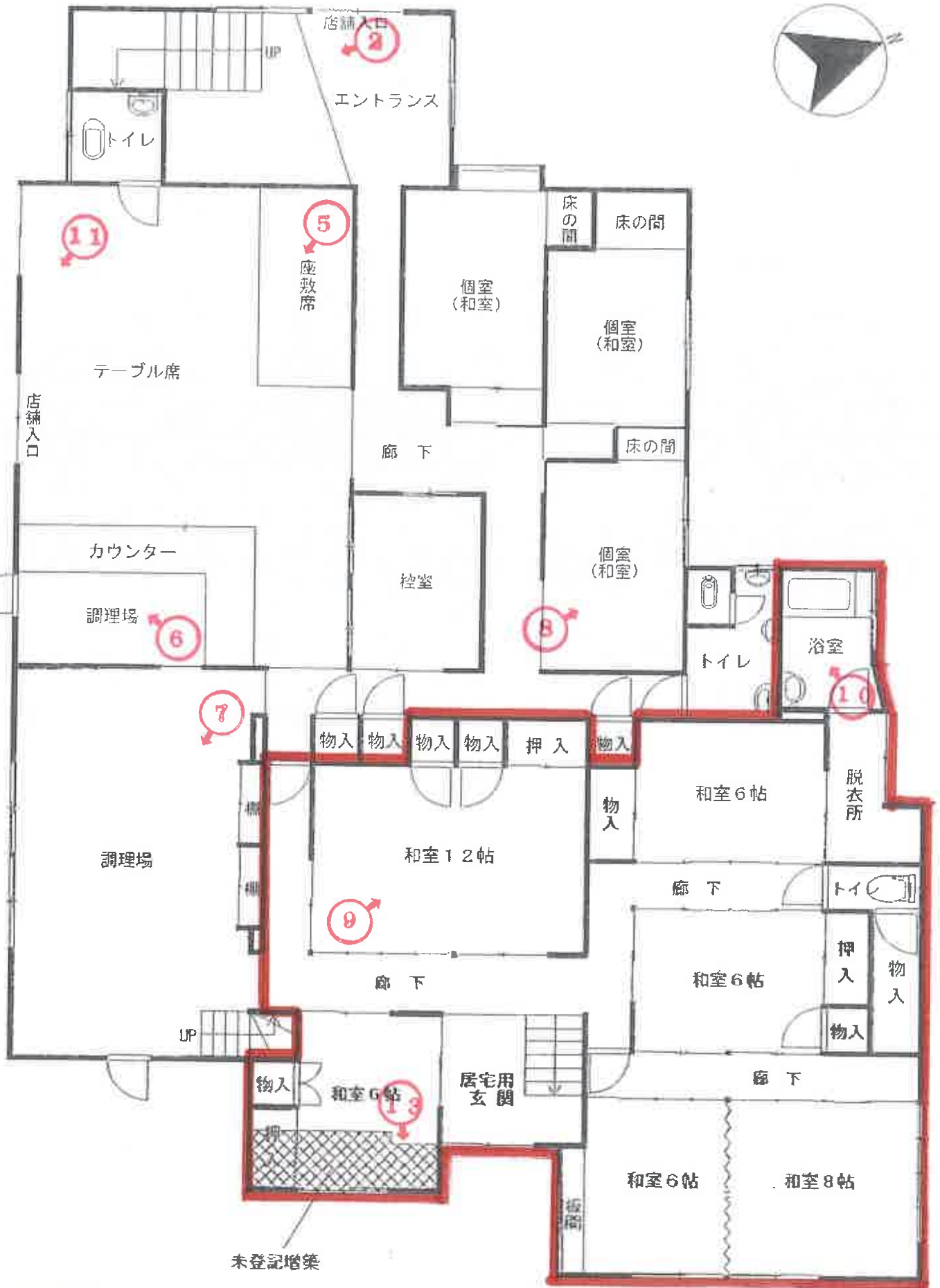
土地建物等位置関係図



(注) ←○は写真撮影位置，方向及び写真番号を示す。

評価人作成

間 取 図



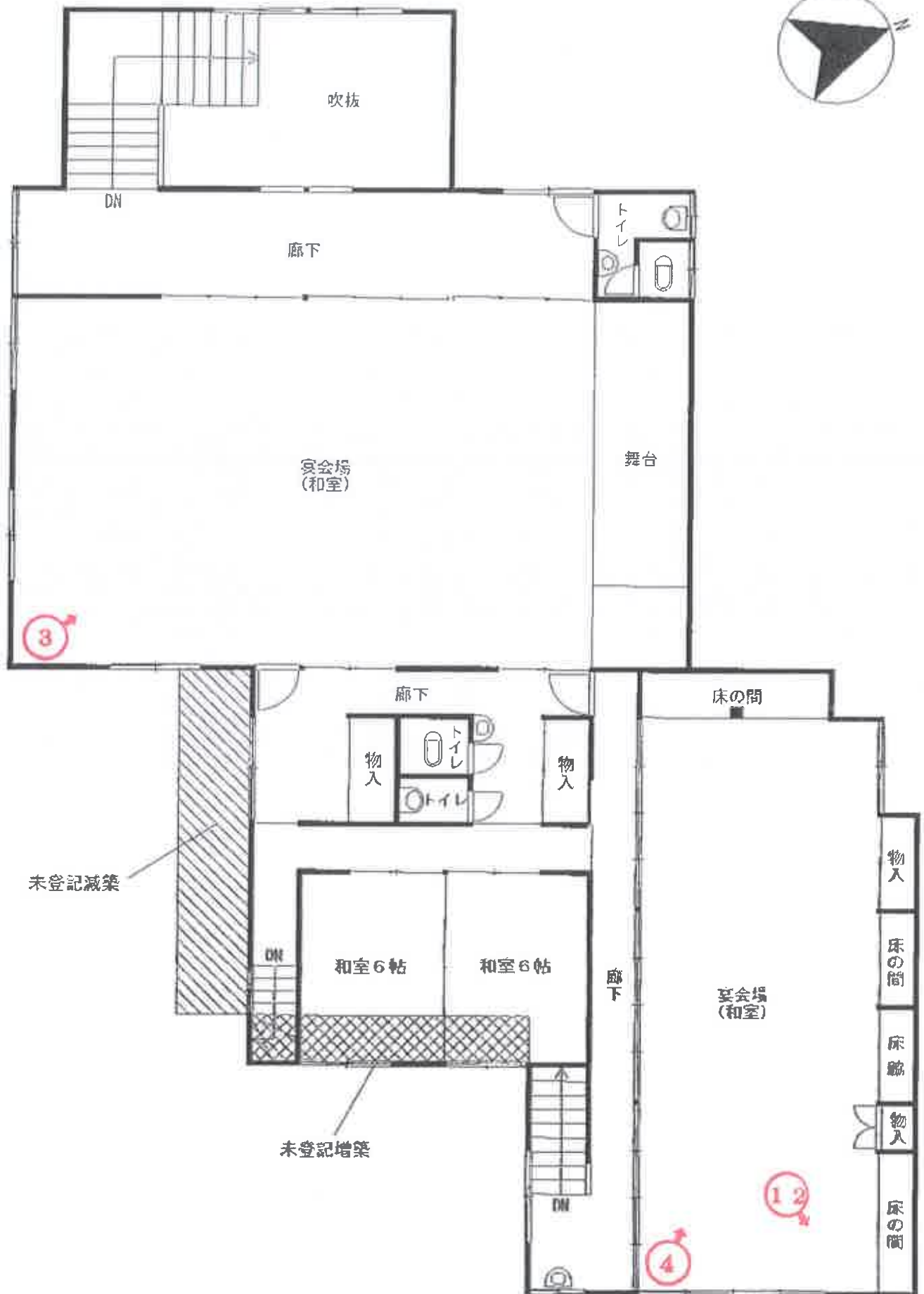
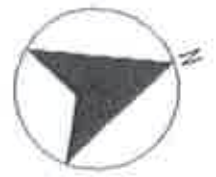
(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(12 枚目)

1 階平面図

評価人作成

間 取 図



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(13 枚目)

2階平面図

評価人作成

本建物外観 ①



店舗エントランス ②



西側宴会場 ③



東側宴会場 ④



テーブル席 ⑤



カウンター内 ⑥



調理場 ⑦



1 階東側個室（和室）⑧



居宅部分（和室1 2 帖）⑨



居宅部分（浴室）⑩



外壁の欠損 ⑪



宴会場の雨漏り跡 ⑫



居宅部分の雨漏り跡 ⑬



池 ⑭



祠（屋敷稲荷）⑮



令和5年(ケ)第322号

令和5年12月26日 現地調査

令和6年3月12日 評価

第R5-27-3号 発行番号

令和6年3月13日 提出日

千葉地方裁判所

民事第4部 御中

評価書

3分冊の3
物件 4～7

評価人 不動産鑑定士

木下 浩二

第1 評価額

一 括 価 格		
金 6,970,000 円		
内 訳 価 格		
物件4 (土地)	金	850,000 円
物件5 (土地)	金	2,490,000 円
物件6 (土地)	金	2,050,000 円
物件7 (建物)	金	1,580,000 円

- 1 一括価格は、物件4～7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4～6の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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
4	物件目録記載のとおり。		同左
5	物件目録記載のとおり。		同左
6	物件目録記載のとおり。		同左
7	物件目録記載のとおり。		未登記の増築部分及び減築部分がある。 床面積： 1階 約322 m² 2階 約261 m² 住居表示「未実施区域」
番号	特 記 事 項		
7	未登記の増築部分及び減築部分がある。		

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 市原市牛久字安久谷根

地 番 2 番 1 1

地 目 宅地

地 積 99.93 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 3

共有者 B 持分 4 分の 1
- 2 所 在 市原市牛久字安久谷根

地 番 2 番 3

地 目 宅地

地 積 72.00 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 3

共有者 B 持分 4 分の 1
- 3 所 在 市原市牛久字安久谷根 2 番地 3

家屋 番号 2 番 3

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 12.42 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 3

共有者 B 持分 4 分の 1
- 4 所 在 市原市牛久字安久谷根

地 番 1 番 2

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 92.56 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 3

共有者 B 持分 4 分の 1

5 所 在 市原市牛久字安久谷根

地 番 1 番 3

地 目 宅地

地 積 271.43 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 3

共有者 B 持分 4 分の 1

6 所 在 市原市牛久字安久谷根

地 番 2 番 5

地 目 宅地

地 積 224.00 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 3

共有者 B 持分 4 分の 1

7 所 在 市原市牛久字安久谷根 1 番地 3、2 番地 5、1 番地 2

家屋 番号 1 番 3

種 類 店舗・居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 316.92 平方メートル
2 階 266.03 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 3

共有者 B 持分 4 分の 1

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

目 的 物 件	物件4～6	
位 置 ・ 交 通	小湊鉄道「上総牛久」駅の南東方・約500m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道沿いに事業所、店舗、戸建住宅等が建ち並ぶ地域	
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	近隣商業地域
	建 蔽 率	指定 80%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	建築基準法第22条指定区域, 市原市景観計画
		立地適正化計画:都市機能誘導区域(上総牛久駅周辺)
		立地適正化計画:居住誘導区域内
	昭和60年8月30日に市街化区域に編入	
画 地 条 件	形 状 : (やや不整形) 地 勢 : (敷地内は概ね平坦) 間 口 : (約32m) 奥 行 : (約30m) 地 積 計 : (587.99㎡) (登記) 接 面 道 路 と の 関 係 : 三方路:接面道路とは概ね等高に接面している。 隣 地 と の 高 低 差 : 隣地は全て道路である。	
接面道路の状況	南西側 (国道)	路線名 (409号) 幅員 (約6.8m)
	連続性 (優る)	舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有)
	南東側 (市道)	路線名 (第6140号線) 幅員 (約4.1m)
	連続性 (普通)	舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有)
	北 側 (市道)	路線名 (第6142線) 幅員 (約3.5m～4.4m)
	連続性 (普通)	舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有)
	建築基準法上の種類	南西側: 建築基準法第42条1項1号 南東側: 建築基準法第42条1項1号 北 側: 建築基準法第42条2項
	セットバック	要 セットバック部分の面積 概測約3㎡
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	物件4, 5, 6:	物件7の建物の敷地

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 (特記事項4参照)
土 壌 汚 染 等	1. 対象土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。 2. 近隣地域及び対象不動産の現況等から判断して土壌汚染の存する可能性は低いと推察する。 3. 現地調査において、コンクリートの突出物等の地下埋設物を疑わせるようなものは見られなかった。
特 記 事 項	1. 物件4～6の敷地の範囲・境界線については、接道する道路及びブロック塀等により判別されるが、現況の地形は、西端周辺が公図及び建物図面とやや異なる(土地建物等位置関係図参照)。なお、境界付近に設置されているブロック塀が崩れている箇所がある。 2. 対象土地内に電柱が3本存する。東電用地株式会社及びNTT東日本への聴取によれば、宅地(民有地)に電柱を設置する場合、一般的には年間1,500円/本の敷地料を支払っているとのことである。 3. 対象土地には、庭石や灯籠が置かれている。また、対象土地の北東端付近に祠がある。 4. 令和6年4月以降に南西側国道及び北側市道(一部)の下水道管が供用開始予定で、令和7年4月以降に北側市道(一部)及び南東側市道の下水道管が供用開始予定である。なお、本件土地において、下水道が利用可能と判断された時点(令和7年4月以降の予定)の土地所有者に、1度限り下水道の受益者負担金が賦課される(受益者負担金は480円/㎡×土地面積で計算)。 5. 市原市水害ハザードマップ参照 6. 対象土地の地番:1-3の北側に水路が存する。市原市土木管理課での調査によれば、現況、水路形態はないが、水路の敷地として幅約0.91m×長さ約7.5mがあり、現況は当該水路上に境界ブロックが載っているとのこと、建物建替時に水路部分を避けて建築するように指導しているとのことである。なお、水路の占用料は徴求していない。 7. 北側市道は、幅員4m未満で境界確定が実施されていない箇所があり、セットバックが必要になる可能性がある。現況道路中心線を道路中心線とした場合、セットバック面積は約3㎡である。 8. 対象土地の西端付近に、牛久商店会の街灯が存する。牛久商店会への聴取によれば、商店会の街灯については、一般的には無償で民有地に設置させてもらっているとのことである。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件7)

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)	昭和38年3月30日 変更, 増築
	増築年月日(登記記載)	昭和48年11月30日 増築
		昭和49年1月17日 増築
	経過年数	約 61 年(最も古い増築時より)
	経済的残存耐用年数	ほぼ満了している。
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺, 亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	モルタル吹付, 鋼板
	内 壁	塗壁, ベニヤ板貼等
	天 井	ベニヤ板貼, 石膏ボード等
	床	畳, タイル, コンクリート等
	設 備	浴室, 洗面台, 水洗トイレ (電気, 上水道, 浄化槽, プロパンガス)
	そ の 他	給湯器
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る 本件建物は全体的に老朽化しており, 床の軋み, 内壁の剥がれ, 汚れ, 浴室 内壁のクラック等が見られるほか, 1階南東側和室, 2階和室の天井に雨漏り跡が見ら れた。また, 2階中央の廊下の天井が, 雨漏り等によって大きく剥がれている。	
床面積(現況)	1階南東部に和室に約5㎡の未登記増築がある。2階南東部和室に約5㎡の未登記 増築があり, 2階中央部の廊下の南側に約10㎡の未登記減築がある。 床面積 1階 約322 ㎡ 2階 約261 ㎡ 延べ 約583 ㎡(登記簿数量とほぼ同じ)	
現況用途等	現況用途	店舗, 居宅
	間 取 り	別添間取図参照
建物の利用状況	店舗部分については, 使用貸借で松の家有限会社が占有している。その他の居 宅部分は, 共有者A・Bが占有している。	
特 記 事 項	1. 確認済証:昭和48年5月13日, 第市793号 検査済証の交付記録は無い。 その他の建築確認等の記録は確認できなかった。 2. 本件建物は, 旧耐震基準により建築された建築物であると推定されるが, 耐震 性については不明である。 3. 床下調査を行っていないため, シロアリ被害については不明である。 4. 設備等の稼働状況, 排水の詰まり等の不具合については不明である。 5. 居宅部分は, 衣類, 日用雑貨, 家具が, 店舗部分は, 備品(冷蔵庫, シンク, 調 理台, コンロ, 食器)等がそれぞれ置かれている。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件4, 5, 6(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	標準面地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	持 分 エ	建付減価 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ = カ
4	26,400	1.02	92.56	1/1	0.90	2,243,000
5	26,400	1.02	271.43	1/1	0.90	6,578,000
6	26,400	1.02	224.00	1/1	0.90	5,429,000
計			587.99			14,250,000

ア 標準面地価格(公示価格等からの規準)

基 準 地 (市原5-4)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準面地価格} \\ 34,500 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(99.3)}{100} & \times \frac{100}{(100)} & \times \frac{100}{(130)} & \div & 26,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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) 130

標準面地は, 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面地を想定した。

イ 個 別 格 差 : 【物件4, 5, 6】
(相 乗 積) 三方路+5%, セットバック-1%, やや不整形-2% (格差率) 1.02

ウ 地 積 : 登記簿数量による。

エ 持 分 : 登記簿のとおり

オ 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) 0.90

② 物件7(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	持 分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
7	160,000	約583 ㎡	0.025	1/1	2,332,000

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		
7	5 %	ほぼ満了してい る。	61年	0.05	▲50% (0.50)	0.025

(1) 耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{現価率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

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

建物躯体の状態(建物状態、損耗、破損等)、保守管理状況、建築様式、建築資材の変化等を考慮した。

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	
4	2,243,000	0.10	場所的利益	224,000
5	6,578,000	0.10	場所的利益	658,000
6	5,429,000	0.10	場所的利益	543,000
計	14,250,000			1,425,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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) オ (1①カ, 1②キ) 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) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
4	2,243,000	－ 224,000		0.60	0.70	850,000
5	6,578,000	－ 658,000		0.60	0.70	2,490,000
6	5,429,000	－ 543,000		0.60	0.70	2,050,000
7	2,332,000	＋ 1,425,000	1.00	0.60	0.70	1,580,000
一 括 価 格 (合 計)						6,970,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：建物の用途が店舗・居宅であり特殊であること、地域的に衰退傾向にあり店舗の需要が乏しいこと、土地建物ともまとまった規模を有することから総額的に嵩むこと、公共下水道の受益者負担金の支払い、残置物及び祠の撤去費用に起因する市場性減価を考慮した。

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

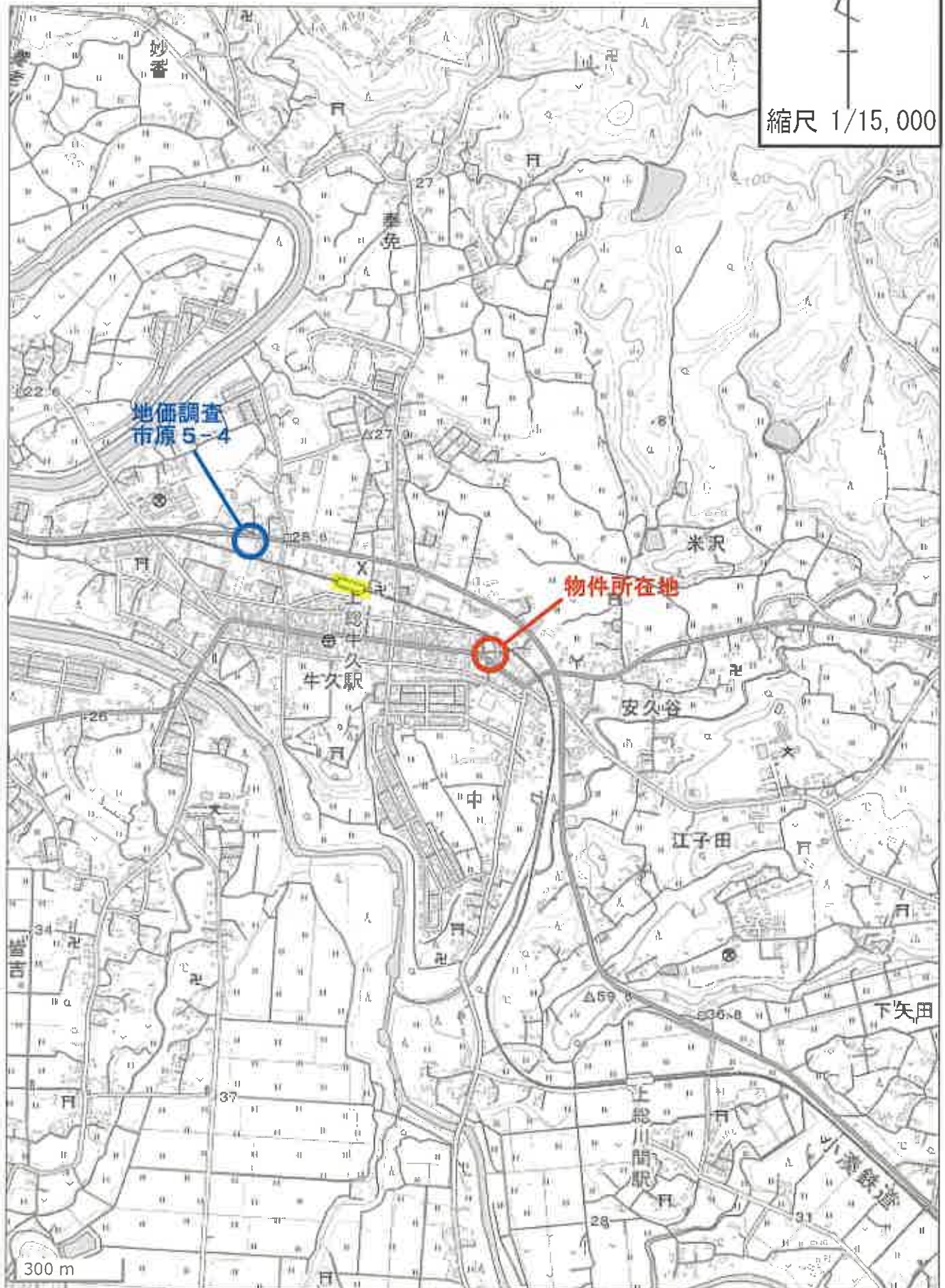
基準地価格（市原5-4）

所 在	千葉県 市原市牛久字上矢原591番7
価 格	34,500 円／㎡
位 置	小湊鉄道「上総牛久」駅の北西方・約450m
価 格 時 点	令和5年7月1日
地 積	495 ㎡
供給処理施設	上水道
接 面 街 路	北側 10m 国道
用 途 指 定 等	第二種住居地域（指定建蔽率60%, 指定容積率200%）
地 域 の 概 要	飲食店、小売店舗等が建ち並ぶ路線商業地域

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
- 5 土地建物等位置関係図

以 上





(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					市原市牛久字安久谷根		地 番	1番2		
出 力 縮 尺	1/600		精 度 分		座 標 系 番 号 又 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		

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。

(千葉地方税務局市原出張所管轄)

令和5年9月28日

千葉地方税務局

請求番号：41-1

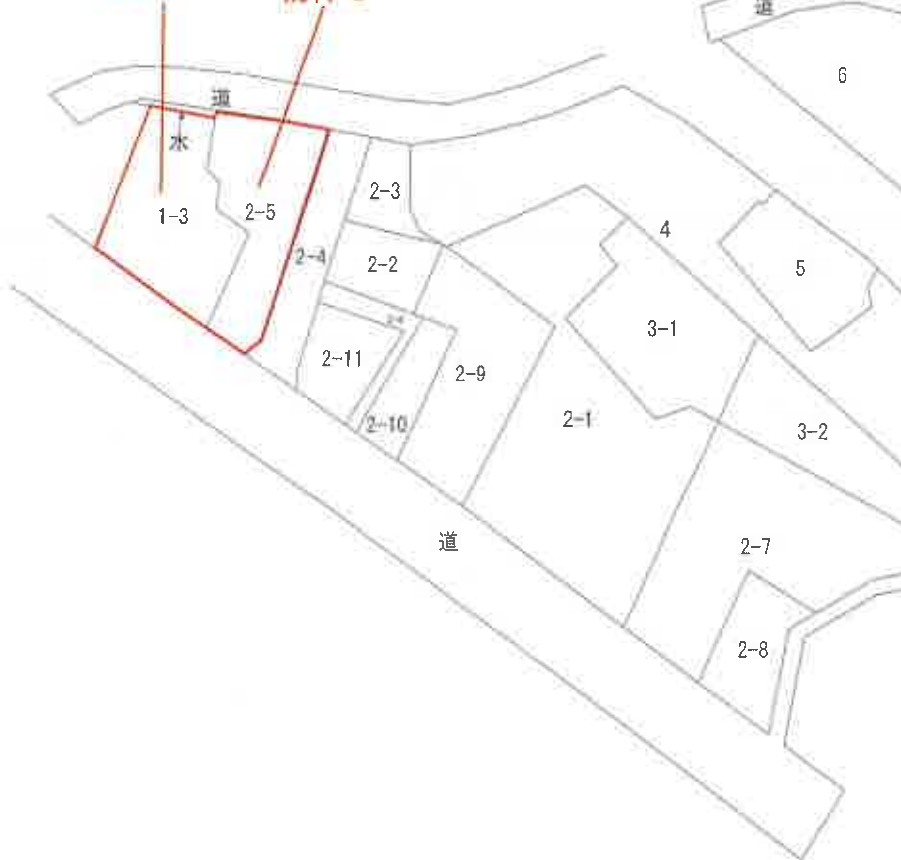
登記官

(1/1)

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです



物件 5 物件 6



(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	市原市牛久字安久谷根				地番	2番5			
出力縮	1/600	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					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。

(千葉地方法務局市原出張所管轄)

令和5年9月28日

千葉地方法務局

請求番号：41-2

(1/1)

登記官

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

登記年月日：昭和49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。
(千葉県地方事務局市原出張所管轄)
令和5年9月28日 千葉県地方事務局

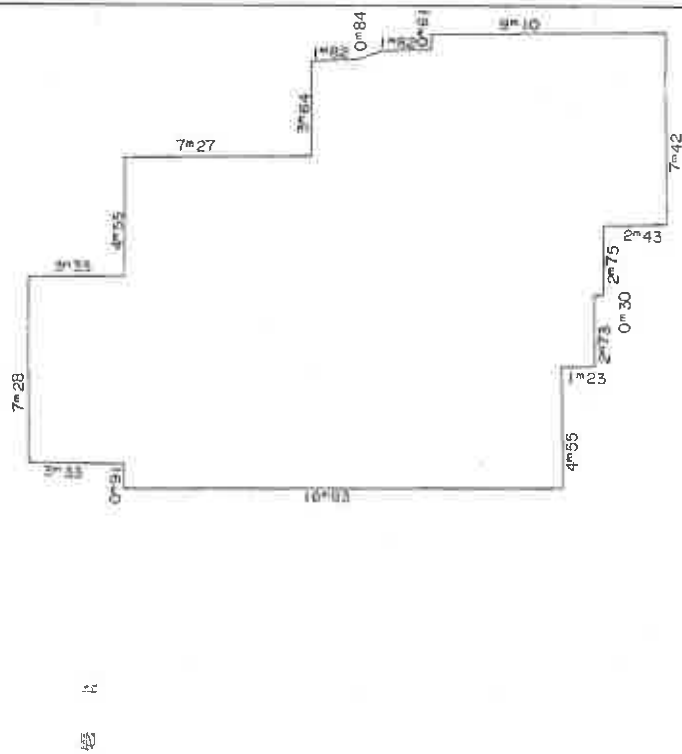
登記官

32701

建物各階平面図

家屋番号 1~3

建物の所在 市原市大字安久根 5-2



7.28	x	3.33	=	24.2424
16.13	x	12.74	=	214.4142
2.73	x	1.25	=	3.3579
2.76	x	1.53	=	4.2075
7.42	x	3.96	=	29.3832
1.82	x	3.64	=	6.6248
0.76	x	3.54	=	2.6916
1.12	x	4.10	=	4.5920
4.71	x	3.14	=	14.7914
				316.9203

(千葉県地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/200 1/500

請求番号：41-5

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

昭和四十九年正月六日

申請人

作製者

作製年月日

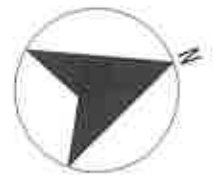
問 取 図



1 階平面図

評価人作成

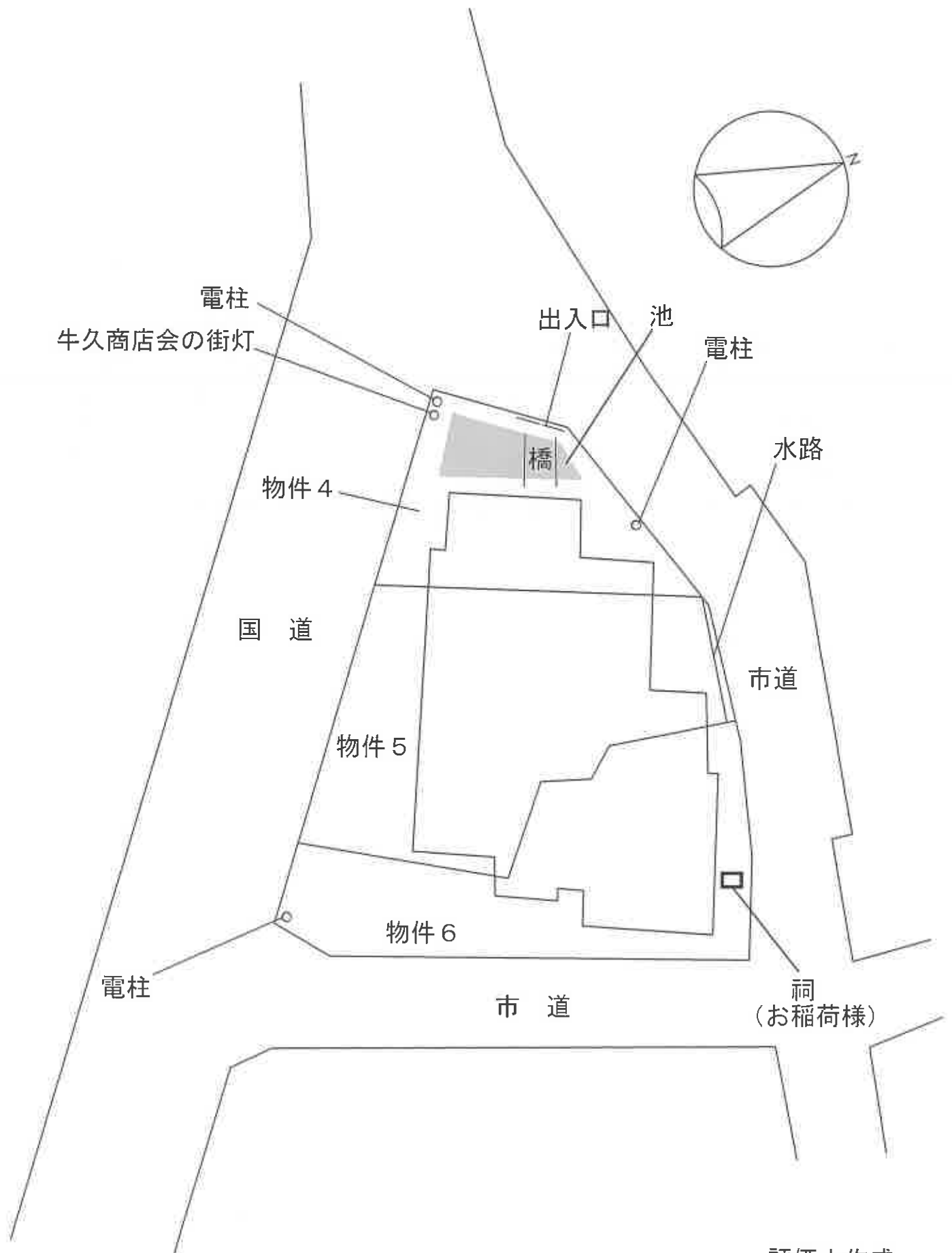
間 取 図



2階平面図

評価人作成

土地建物等位置関係図



評価人作成