

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 27 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 小 嶋 富 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 9 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 1 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 10 月 15 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 10 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 6 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 27 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	15,380,000 12,304,000	一括	3,076,000	127,745	19,205
1	1,320,000				
2	14,060,000				
				</	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 茂原市東郷字富士見 |
| | 地 番 | 1818番49 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 201.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茂原市東郷字富士見1818番地49 |
| | 家屋 番号 | 1818番49 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.31平方メートル
2階 48.44平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 68.31平方メートル
2階 約58.38平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 2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

【物件番号1, 2】

売却基準価額は、本件土地が工場等の跡地だが、土壤汚染調査の実施の有無やその内容が不明な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 | 茂原市東郷字富士見 |
| | 地 番 | 1 8 1 8 番 4 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 1 . 0 0 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 茂原市東郷字富士見 1 8 1 8 番地 4 9 |
| | 家屋 番号 | 1 8 1 8 番 4 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 8 . 3 1 平方メートル
2 階 4 8 . 4 4 平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|--|
| | 床 面 積 | 1 階 6 8 . 3 1 平方メートル
2 階 約 5 8 . 3 8 平方メートル |
|--|-------|--|



令和7年(ケ)第117号
令和7年4月22日受理
令和7年6月 6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 | 茂原市東郷字富士見 |
| | 地 番 | 1818番49 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 201.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茂原市東郷字富士見1818番地49 |
| | 家屋 番号 | 1818番49 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.31平方メートル
2階 48.44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：2階 約 58.38㎡				
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類： 構造： 床面積：</td> </tr> </table>			{	種類： 構造： 床面積：
{	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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
[	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、東側に自動車複数台が駐車可能なスペースがある（写真①参照）。本土地の東側と南側がいずれも幅員約6メートルの市道に接する。本土地内は高低差があり、西側の敷地部分は駐車スペースより約0.7メートル高く、駐車スペースから本建物玄関先に上がる階段が設置されている。
- 2 本土地の範囲は、北側及び西側の各隣接地との間に設置されたフェンスや南側市道との接道部分に築造されたブロック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 本土地の北東端付近に電柱1本とその支線2本が立っている。

■物件3（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②③参照）。
- 2 2階洋室1の北側に納戸（約9.94㎡、写真④及び建物間取図参照）が増築されている。この納戸の増築時期は不詳であるが、法務局備え付けの建物図面（各階平面図）には反映されていないため、未登記の増築部分と判断した。
- 3 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。
 - ・LDKと2階廊下の内壁クロスに複数の落書き（イラスト）がある（写真⑤参照）。
 - ・1階階段入口の内壁に設置されたスイッチプレート（電灯スイッチカバー）が外れており、配線内部が露出した状態である（写真⑥参照）。
 - ・洋室2と洋室3の各内壁のエアコン取付用の穴から室内側に配管類が突き出ている。
- 4 本建物内で大型犬を飼育しており、本土地南側の庭には犬の糞が見られた。

（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
■債務者兼所有者	本建物には、私が一人で住んでいます。 本建物2階の納戸は、本建物を建築した後に建築業者から提案されて作りました。 1階階段入口の電灯スイッチが接触不良になっており、その修理のためにカバーを取り外した状態です。 本建物内でゴールデンレトリバーを飼っていますが、床や内壁に引っ掻き傷等はありません。 LDKや2階廊下の内壁にイラストが描かれています。 本建物の水回り設備等に不具合はありません。 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5年大型台風の際に浸水等の被害はありませんでした。 本土地を購入した時に土壌汚染調査実施の有無について説明を受けたかは覚えていません。 (令和7年4月28日に電話聴取、同年5月14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

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25日 (金) 13:00-13:05	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28日 (月) 14:22-14:25	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5月14日 (水) 10:00-11:10	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 () : - :		
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概略を記載した図面です。

地番区域見出	東郷
	東郷

A3判をA4判に縮小

請 求 部	所 在	茂原市東郷字富士見				地 番	1818番49			
出 力 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	昭和48年11月				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。

(千葉地方法務局茂原支局管轄)

令和7年4月7日

千葉地方法務局

請求番号: 5-1

登記官

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成25年11月25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。
千葉県地方税務局茂原支局(管理)

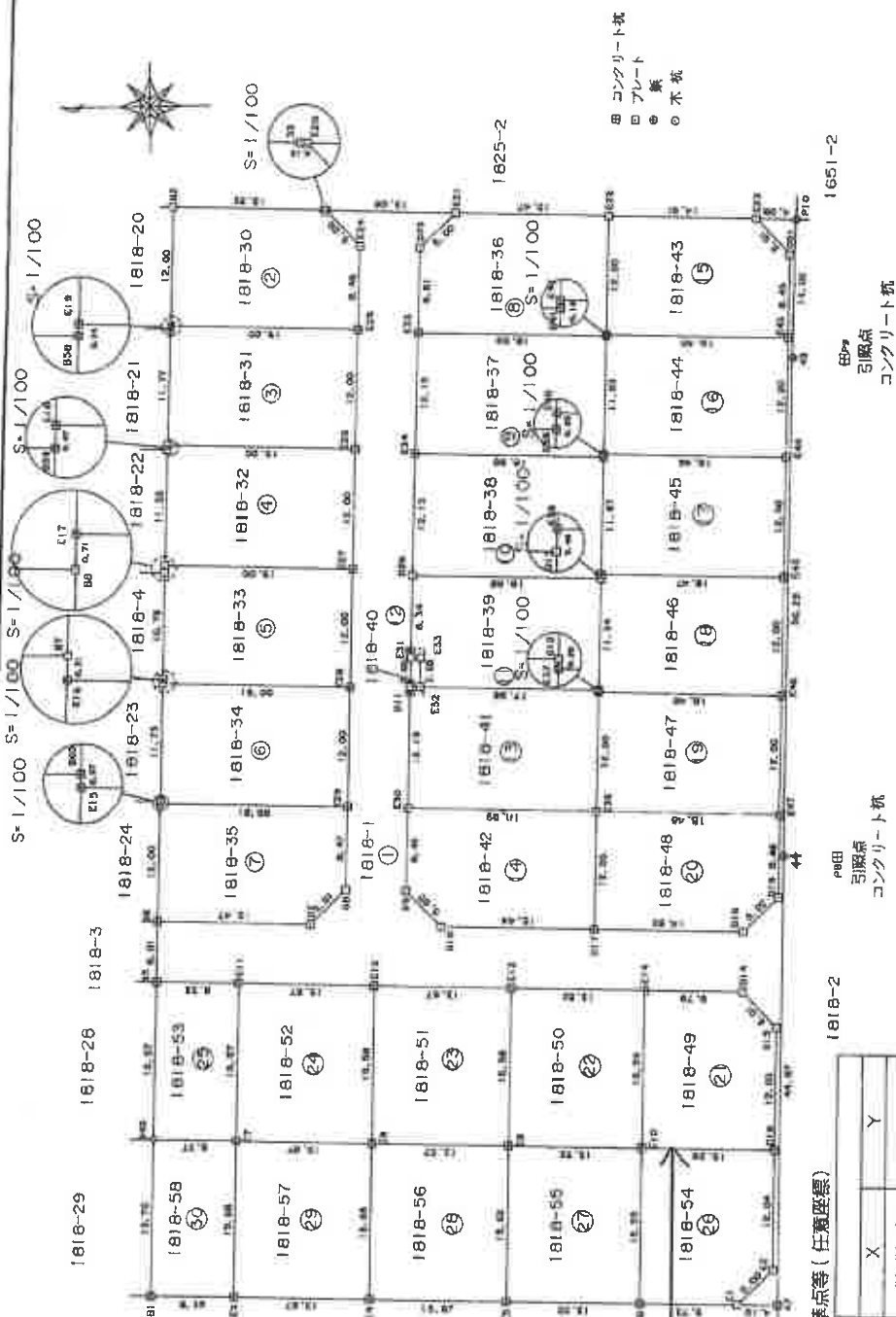
令和7年4月7日 千葉県地方税務局

登記官

(7 枚目)

地積測量図

地番	1818-1-30 ないし -58
土地の所在	茂原市東郷字富士原



地番	面積	備考
1818-1-30	43,453.145	
1818-1-31	43,503.393	

基準点等(任意座標)

測量年月日 平成25年11月2日

作成者

平成25年 11 月 12 日(作成)

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印)

請求番号 5-2

(1/5)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成25年11月25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
(千葉県地方事務局庶務支局発給)

令和7年4月7日

千葉県地方事務局

登記官

(8 枚目)

請求番号：5-2

(4/5)

地積測量図

地番 1818-1-30
ないし -58
土地の所在 茂原市東郷字富士見

地番	1818-46				
測点	X_i	Y_i	$X_{i+1}-X_{i-1}$	備	
E38	-61854.130	43482.237	18.478	803509.3663	
D13	-61854.133	43481.837	0.428	18610.2262	
D12	-61853.722	43470.506	0.418	18170.6715	
E37	-61853.715	43470.305	-18.438	-802418.4358	
E46	-61872.181	43469.626	-18.837	-821445.5225	
E45	-61872.612	43481.618	18.031	784017.0542	
			仮面積	443.3619	
			面積	221.68095	
			地積	221.68 m ²	

地番	1818-47				
測点	X_i	Y_i	$X_{i+1}-X_{i-1}$	備	
E37	-61853.715	43470.305	18.901	821832.3104	
E36	-61853.280	43446.317	-18.035	-783770.7471	
E47	-61871.750	43457.633	-18.901	-821362.7813	
E46	-61872.181	43489.626	18.035	703974.7049	
			仮面積	443.5468	
			面積	221.77345	
			地積	221.77	㎡

地番	1818-48				
測点	X_i	Y_i	$X_{i+1}-X_{i-1}$	備	
E36	-61853.280	43459.317	18.904	821936.0246	
D17	-61852.945	43446.325	-14.478	-629015.8034	
D18	-61867.758	43445.778	-18.605	-808091.4706	
D19	-61871.446	43449.180	-3.592	-173449.1266	
E47	-61871.750	43457.633	18.186	769431.3611	
			仮面積	430.8949	
			面積	215.44745	
			地積	215.44 m ²	

地番	1818-49				
測点	X_i	Y_i	$X_{i+1}-X_{i-1}$	備	
E14	-61857.016	43440.128	10.308	447824.2588	
E10	-61857.286	43424.348	-12.743	-553359.0152	
D16	-61870.359	43424.062	-13.704	-593083.3456	
D15	-61870.990	43426.084	2.964	128744.5530	
D14	-61867.595	43439.772	13.174	572275.9583	
			仮面積	405.0074	
			面積	201.0037	
			地積	201.00 m ²	

地番	1818-42			
測点	X_i	Y_i	$X_{i+1}-X_{i-1}$	備
E30	-61834.307	43458.019	19.284	438083.7224
D9	-61833.996	43450.564	-3.106	-134957.4518
D10	-61837.413	43446.891	-18.850	-818973.8954
D17	-61852.848	43446.325	-15.067	-689362.8168
E36	-61853.280	43458.317	18.539	805673.7389
			仮面積	443.2755
			面積	221.63765
			地積	221.63 m ²

地番	1818-43				
測点	X_i	Y_i	$X_{i+1}-X_{i-1}$	備	
E22	-61855.483	43518.278	19.344	887744.4576	
E42	-61855.036	43508.286	-17.991	-765721.5914	
E43	-61873.474	43503.602	-18.740	-815294.9815	
D21	-61873.778	43514.047	3.092	134545.4333	
E23	-61870.382	43517.735	18.293	796156.9618	
			仮面積	450.2798	
			面積	215.1399	
			地積		215.13 m ²

地番	1818-44				
測点	X_i	Y_i	$X_{i+1}-X_{i-1}$	備	
E42	-61855.038	43508.286	18.442	802342.9264	
E41	-61855.032	43506.111	0.444	19316.7133	
E40	-61854.594	43494.288	-18.011	-783375.6392	
E44	-61873.043	43493.610	-18.890	-82159.3688	
E43	-61873.474	43503.602	18.003	783318.3640	
			仮面積	443.0077	
			面積	221.50385	
			地積	221.50 m ²	

地番	1818-45				
測点	X_i	Y_i	$X_{i+1}-X_{i-1}$	備	
E40	-61854.594	43494.289	18.461	802348.0632	
E39	-61854.582	43493.958	0.444	19311.3178	
E38	-61854.150	43482.237	-18.030	-783385.8149	
E45	-61872.612	43481.618	-18.893	-821496.2088	
E44	-61873.043	43493.610	18.018	783667.8850	
			仮面積	443.2282	
			面積	221.6141	
			地積	221.61 m ²	

作成者

申請人

縮尺 1/

(千葉県土地家屋調査士会発給)

A3判をA4判に縮小

登記年月日 令和3年3月24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(原支局)発)

令和7年4月7日 千葉県地方税務局

登記証

(9 枚目)

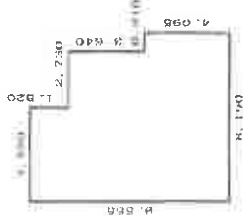
請求番号 5-1

各階平面図 建物図面 各階平面図

家屋番号 1818番49

建物の所在 茂原市東郷字富士見1818番地49

1 階

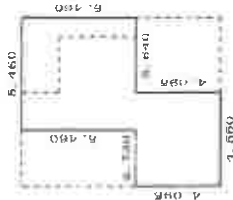


求 積 表

1.820 x 4.560 = 8.291000
3.640 x 7.280 = 26.499200
4.095 x 8.190 = 33.538050

合 計 68.318250
床面積 68.31 m²

2 階



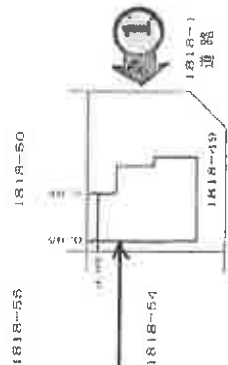
求 積 表

5.460 x 5.460 = 29.811600
4.095 x 4.550 = 18.632250

合 計 48.443850
床面積 48.44 m²



写真撮影位置と方向



物件番号2

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

A3判をA4判に縮小

建物間取図

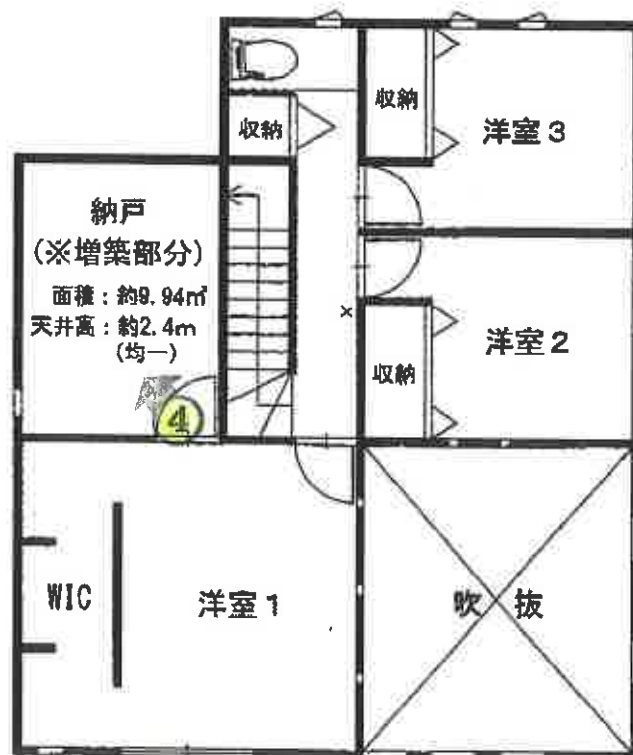
【1階】

◀○▶ 写真撮影位置と方向

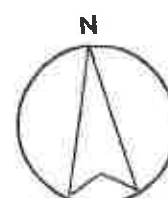


×印：内壁クロスにやや大きな落書き等がある箇所(1・2階)

【2階】



(10枚目)



評価人作成



①



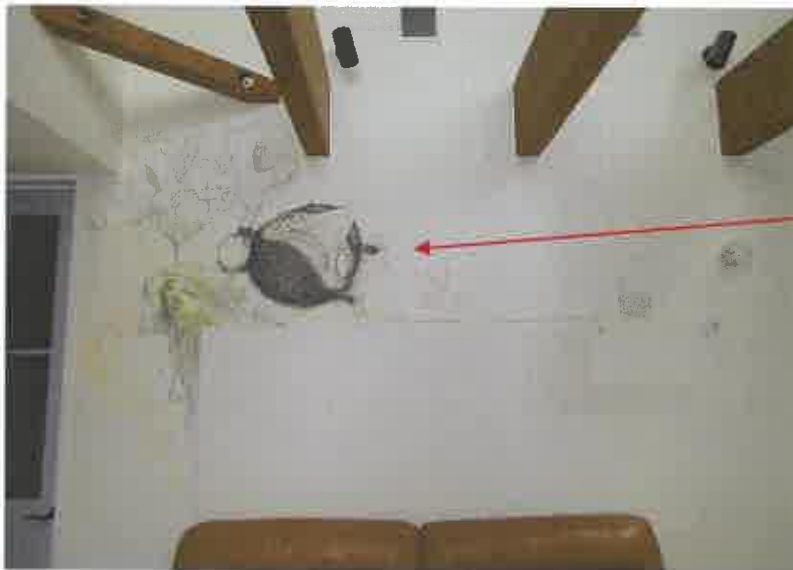
②



③



④



⑤

内壁クロスの落書き(イラスト)



⑥

スイッチプレートが取り外されている

(12枚目)

令和7年（ケ）第117号

令和7年 5月14日 現地調査

令和7年 5月31日 評 価

第26250421号 発行番号

令和7年 6月 6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

伊 藤 重 夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金15,380,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1,320,000円
物件2（建物）	金14,060,000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。		2階納戸が増築されており(未登記), 現況床面積は以下のとおり。 1階 68.31 m² <u>2階 約 58.38 m²</u> 計 約 126.69 m² 住居表示未実施区域
番 号	特 記 事 項		
1, 2	ない。		

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 | 茂原市東郷字富士見 |
| | 地 番 | 1818番49 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 201.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茂原市東郷字富士見1818番地49 |
| | 家屋 番号 | 1818番49 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.31平方メートル
2階 48.44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	J R 外房線「新茂原」駅の南東方・約 2 k m (道路距離) 最寄りバス停「旧茂原工業高校前」の南東方・約 1.4 k m (道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	工場に近接して戸建住宅等が建ち並ぶ新興住宅地域	
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	準工業地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	建築基準法第 22 条・23 条指定区域
	その他の規制	・ 特定都市河川流域(一宮川) ・ 宅地造成等工事規制区域 (盛土規制法) ・ 景観計画区域
面 地 条 件	形状 (ほぼ長方形), 地勢 (ほぼ平坦地), 接道方位 (南), 間口 (約 12.0m), 奥行 (約 13.2m), 地積 (201.00 m ² (登記とほぼ同じ)), 接面道路との関係 (角地), 隣地との高低差 (南側市道に対して約 0.8m 高く接面, それ以外は概ね等高) (※特記事項欄 1・2 参照)	
接 面 道 路 の 状 況	南側市道 (3 級 6135 号線), 幅員 (約 6.0m), 連続性 (普通), 舗装 (有), 歩道 (無), 側溝 (有), 高低差 (対象土地に対し約 0.8m 低く接面)	
	東側市道 (3 級 6335 号線), 幅員 (約 6.0m), 連続性 (普通), 舗装 (有), 歩道 (無), 側溝 (有), 高低差 (概ね等高接面)	
	建築基準法上の種類	建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能と推定
土地の利用状況等	物件 1	物件 2 の建物の敷地 (※特記事項欄 3 参照)
	隣地	・ 北側: 住宅 ・ 東側: 市道を介して住宅 ・ 南側: 市道を介して工場等 ・ 西側: 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 あり 下水道 なし
土 壌 汚 染 等	1. 住宅地図（昭和 50 年，同 55 年，平成 2 年，同 12 年，同 22 年，令和 2 年）の閲覧によると，対象建物（物件 2）が新築された令和 3 年以前において，対象土地（物件 1）は長らく工場等（大手プラント開発会社の技術研究所）の敷地の一部であり，比較的近年になって住宅地化されたことと推察され，土壌汚染が発生し得る用途で使用された可能性も排除できない。対象土地について過去に土壌汚染調査が実施されたか否か，及びそのことに関し不動産業者からの購入時に説明があったか否かを尋ねたところ，債務者兼所有者は「覚えていない」と回答している。 2. 対象土地は現在，地上 2 階建の居宅の敷地であり，地下埋設物の存否の確認はできないが，現地での外観調査による限り，土地利用の著しい阻害要因となる地下埋設物が存する兆候は見当たらなかった。 3. 「ちば情報マップ ふさの国文化財ナビゲーション」の閲覧によると，対象土地及び隣接地並びに周辺地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。
特 記 事 項	1. 隣接宅地や公道との境界を示す杭や鈎を見つけることができなかったが，コンクリートブロック及び金属製フェンス，側溝の位置を手掛かりに隣地境界線を推定し，メジャー概測の上，土地の範囲や形状が地積測量図等に概ね符合するものと推定した。 2. 南側市道との接道部分を中心にコンクリートブロック（厚さ約 0.15m）の高さが約 1.7m あり，その上に高さ約 1.1m の目隠しフェンスが設置されている。なお，コンクリートブロック内側の庭が道路面より約 0.8m 高いため，庭側から見たコンクリートブロックの高さは約 0.9m となっている。控え壁は見当たらなかった。 3. 東側市道に面する部分は，自動車 3 台分程度が駐車できるスペースとなっている。なお，北東側角付近の対象土地内に電柱及び支線がある。 4. 茂原市洪水ハザードマップによると，対象土地は想定浸水深 0.5m 未満の区域にある。また，茂原市水害履歴マップによると，対象土地は令和元年の大雨時の水害注意区域，及び平成元年・8 年の水害注意区域内にある。

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び	建築年月日（登記記載）	令和3年3月16日新築
経済的残存	経過年数	約4年
耐用年数	経済的残存耐用年数	約21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（艶なし）等
	設 備	洗面台，キッチン，浴室，水洗トイレ（洋式・2箇所）等（電気，上水道，浄化槽，都市ガス）
	その他	1階LDKの東側が吹抜けになっている。なお，2階にバルコニーはない（別添「建物間取図」参照）。
床面積（現況）	床面積 1階 68.31㎡ 2階 約 58.38㎡（増築部分（納戸）約 9.94㎡を含む） 延べ 約 126.69㎡ （別添「建物間取図」，特記事項欄1参照）	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	3LDK＋納戸（2箇所）＋SIC＋WIC （別添「建物間取図」参照）
品 等	やや優る。	
保守管理の状態	やや劣る。経年相応の劣化や損耗等に加え，主な汚破損箇所等として以下のものが見られた（別添「建物間取図」参照）： ・LDK北側の内壁と2階廊下東側の内壁クロスに，やや大きな落書きやイラスト等が描かれている。 ・1階階段入口の内壁に設置されたスイッチプレートが，ネジ外れのために，壁から浮き上がっている。 ・LDK中央の床フローリングに，椅子等の擦れによる摩擦傷が若干ある。 ・洋室2及び洋室3の東側内壁から，工事途中のエアコン配線・配管類が剥き出しに突き出ている。 ・北側外壁にやや汚れがある。	

建物の利用状況	債務者兼所有者が一人で居住し、占有している。
特 記 事 項	1. 建物立入調査により、登記や建築台帳等の延床面積に反映されていない納戸（推計面積約 9.94 m²、天井高約 2.4m）が 2 階「洋室 1」の北側にあることを確認した。債務者兼所有者は竣工後に建築業者の提案を受けて当該納戸を増築した旨の陳述をしているが、正確な増築時期は不明である。茂原市資産税課備付の家屋平面図（調査年月日は令和 3 年 8 月 3 日）には当該増築部分の記載がないため、増築時期は令和 3 年 8 月 3 日以後であると推定される。なお、対象建物の存する地域は防火地域及び準防火地域外であり、また、当該増築部分の床面積が 10 m²以下であるため、建築基準法第 6 条第 2 項により、建築確認申請や確認済証の交付を経ずに当該増築工事が行われたことは適法と推定される。 2. 建物基礎部分の高さは約 0.7m ある。 3. 建築台帳の主な記載事項 ・ 建築確認：令和 3 年 1 月 12 日／第 20UDI1C 建 05375 号 ・ 検査済証：令和 3 年 3 月 30 日／第 20UDI1C 建 05375 号 4. 室内で大型犬（ゴールデン・レトリバー）1 匹を飼育している。

1 基礎となる価格

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（土地）価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	20,100	1.09	201.00	0.90	3,963,000

地価公示等（茂原（県）－８）

$$20,900 \text{ 円/m}^2 \times 100.9/100 \times 100/102 \times 100/103 = 20,100 \text{ 円/m}^2$$

接面方位 (西) +2% (格差率) 102

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。

接面方位 (南) +6% (格差率) 1.09

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) 0.90

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	126.69	0.840	19,156,000

ウ 現価率

物件 番号	(1) 耐用年数法(定額法)				(2) 観察減価法	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%	21 年	4 年	0.848	－1% (0.99)	0.840

(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) 観察現価率

建物躯体の状態（建物状態、損耗、破損等）、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	3,963,000	0.50	法定地上権	1,982,000

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50%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	3,963,000	-1,982,000		0.95	0.70	1,320,000
2	19,156,000	+1,982,000	1.00	0.95	0.70	14,060,000
一 括 価 格（合 計）						15,380,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：工場等の跡地だが、土壤汚染調査の実施の有無やその内容が不明なことによる市場性減退を考慮した。

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

1 基準地価格（茂原（県）－8）

所 在：千葉県茂原市東郷字富士見 1665 番 3

価 格：20,900 円/㎡

位 置：JR 外房線「新茂原駅」の南東方約 2.2 km 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・都市ガス

接 面 街 路：西側幅員 4.5m 市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域，第一種住居専用地域（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

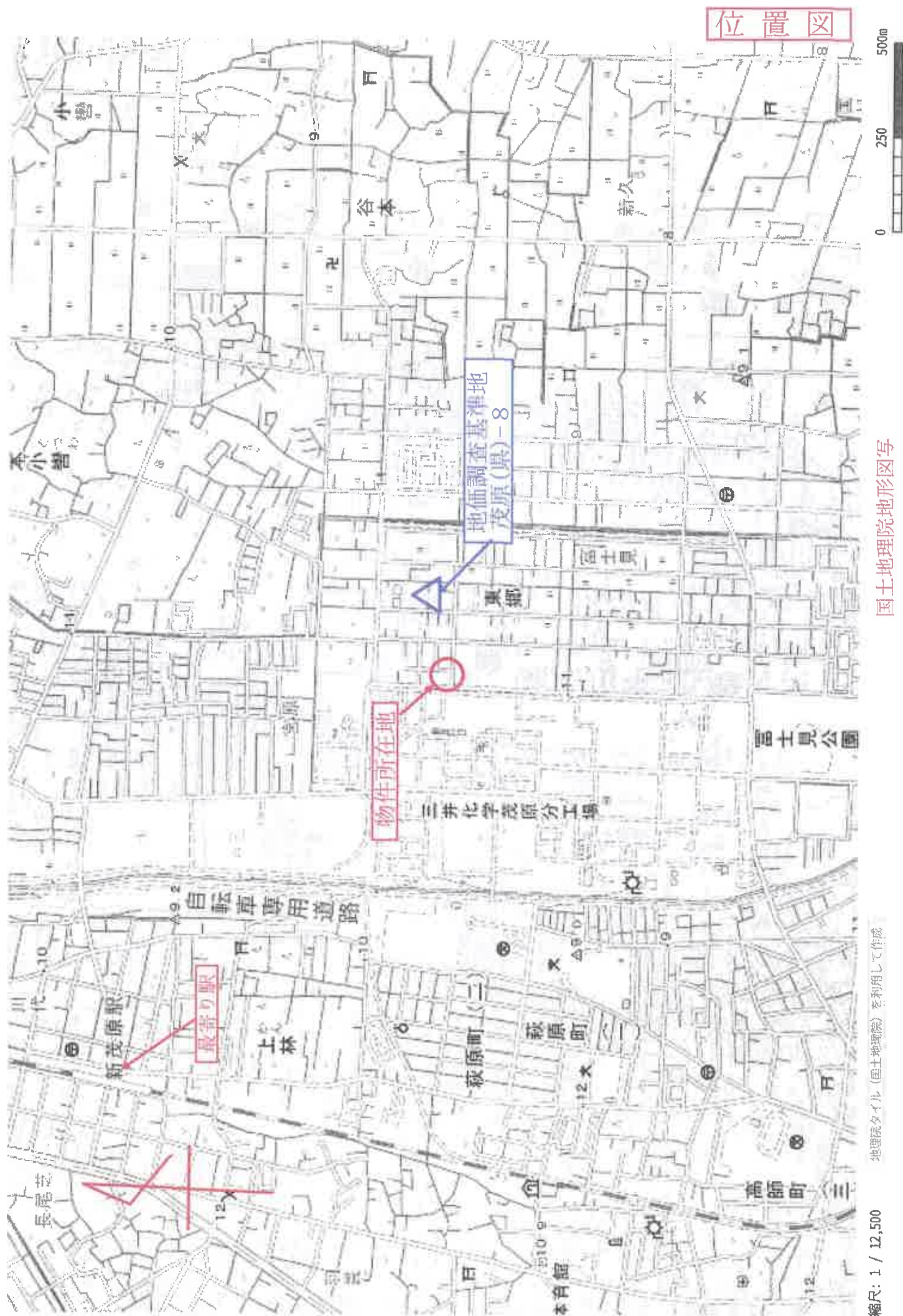
2 公図写

3 地積測量図写

4 建物図面・各階平面図写

5 建物間取図

以 上



1818-60

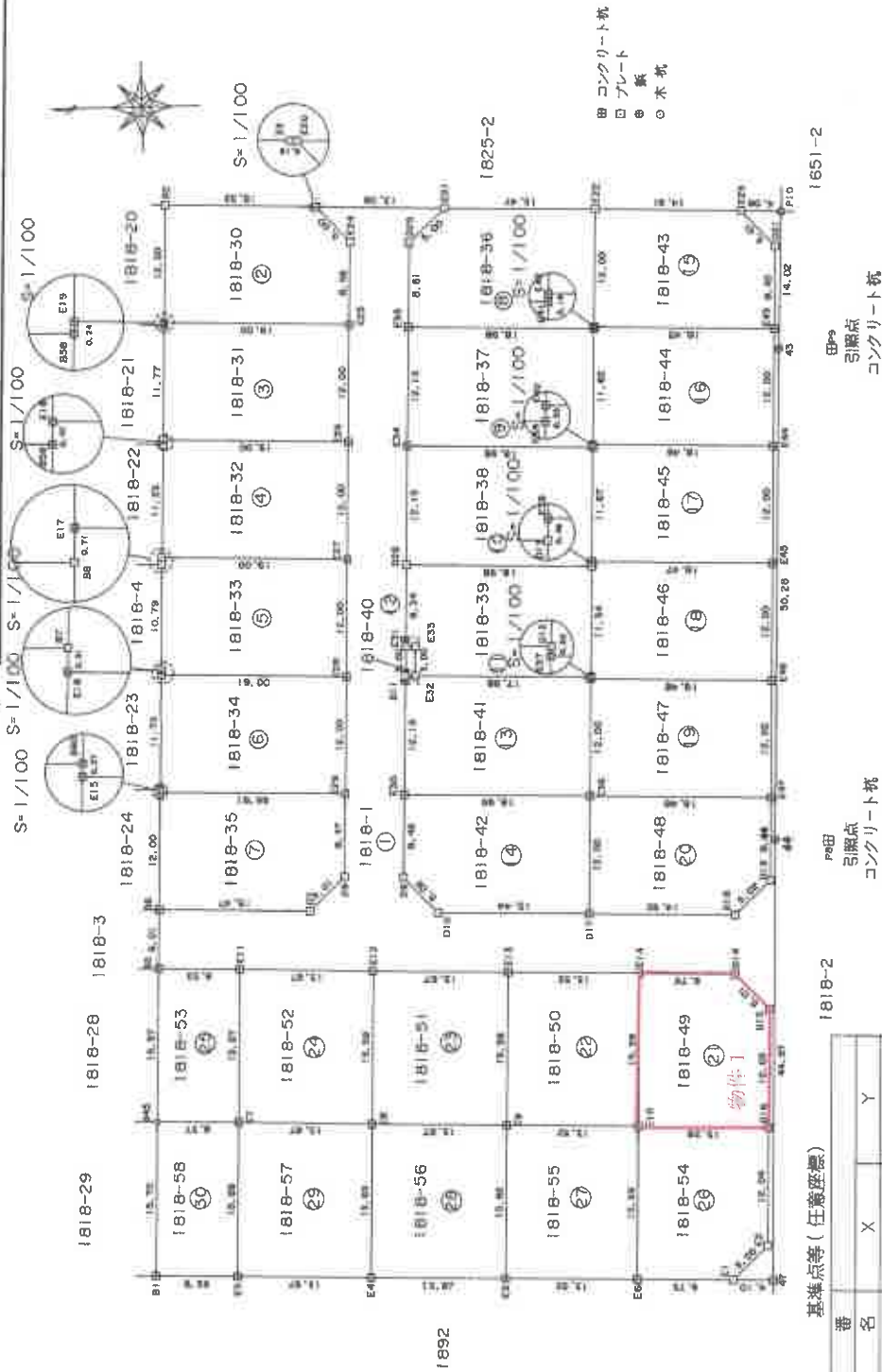


地番 区域見出	東郷
	東郷

請 求 部 分	所 在	茂原市東郷字富士見				地 番	1818番49			
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	昭和48年11月				備 付 年 月 日 (原図)		補 記 事 項			

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

地番	なし - 58	1616-1-30
----	---------	-----------

土地の所在
茂原市東郷字富士見

基準点等(任意座標)

地点	番 号	X	Y
P8		-61877.555	43453.145
P9		-61879.299	43503.393

測量年月日 平成25年11月12日

平成25年11月12日(作成)

申請人

500

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

本図面はA3判をA4判に縮小したものです

登記年月日：平成25年11月25日

地積測量図

地番 1818-1-30
ないし -58

土地の所在 茂原市東郷字富士見

地番	1818-46			
測点	X_i	Y_i	$X_{i+1}-X_{i-1}$	積
E38	-81854.150	43482.297	18.479	803509.3663
D13	-81854.153	43481.837	0.428	18610.2282
D12	-81853.722	43470.506	0.418	18170.8715
E37	-81853.715	43470.309	-18.455	-802418.4336
E46	-81872.181	43469.826	-18.897	-821445.5225
E45	-81872.812	43481.616	18.031	784017.0542
			総面積	443.3619
			面積	221.68095
			地積	221.68 m ²

地番	1818-47			
測点	X_i	Y_i	$X_{i+1}-X_{i-1}$	積
E37	-61853.715	43470.309	18.901	821632.3104
E36	-61853.280	43458.317	-18.035	-785770.7471
E47	-61871.750	43457.833	-18.901	-821392.7213
E46	-61872.181	43469.826	18.035	783974.7049
			総面積	443.5469
			面積	221.77345
			地積	221.77 m ²

地番	1818-48				
測点	X_i	Y_i	$X_{i+1}-X_{i-1}$	積	
E36	-61853.280	43458.317	18.904	821536.0246	
D17	-61852.848	43446.325	-14.478	-629015.8934	
D18	-61867.758	43445.778	-18.800	-808091.4708	
D19	-61871.446	43449.180	-3.992	-173448.1266	
E47	-61871.750	43457.833	18.166	789451.3611	
			総面積	450.8949	
			面積	215.44745	
			地積	215.44 m ²	

地番	1818-49				
測点	X_i	Y_i	$X_{i+1}-X_{i-1}$	積	
E14	-61857.816	43440.126	10.309	447824.2589	
E10	-61857.286	43424.548	-12.743	-553359.0152	
D16	-61870.559	43424.062	-13.704	-583083.3458	
D15	-61870.990	43436.084	2.864	128744.5530	
D14	-61857.595	43439.772	13.174	572275.5563	
			総面積	402.0074	
			面積	201.0037	
			地積	201.00	m ²

地番	1818-42				
測点	X_i	Y_i	$X_{i+1}-X_{i-1}$	積	
E30	-61854.307	43459.019	19.264	838063.7224	
D9	-61853.996	43450.564	-3.106	-134957.4518	
D10	-61857.413	43446.891	-18.850	-818973.8954	
D17	-61852.846	43446.325	-15.867	-889362.8308	
E36	-61853.280	43458.317	18.559	805673.7389	
			総面積	443.2753	
			面積	221.63765	
			地積	221.63 m ²	

地番	1818-43				
測点	X_i	Y_i	$X_{i+1}-X_{i-1}$	積	
E22	-61855.483	43518.278	15.344	667744.4576	
E42	-61855.038	43506.286	-17.981	-782721.5914	
E43	-61873.474	43505.602	-18.740	-813294.9815	
D21	-61873.778	43514.047	3.092	134545.4333	
E23	-61870.382	43517.735	18.295	796156.8818	
			総面積	430.2798	
			面積	215.1399	
			地積	215.13	m ²

地番	1818-44			
測点	X_i	Y_i	$X_{i+1}-X_{i-1}$	積
E42	-61855.038	43506.286	18.442	802342.9264
E41	-61855.032	43506.111	0.444	19316.7133
E40	-61854.594	43494.289	-18.011	-783375.8392
E44	-61873.043	43493.610	-18.880	-821159.3568
E43	-61873.474	43505.602	18.005	783318.3840
			総面積	443.0077
			面積	221.50385
			地積	221.50 m ²

地番	1818-45				
測点	X_i	Y_i	$X_{i+1}-X_{i-1}$	積	
E40	-61854.594	43494.289	18.481	802948.0692	
E39	-61854.582	43493.959	0.444	19311.3178	
E38	-61854.150	43482.297	-18.030	-783985.8149	
E45	-61872.612	43481.618	-18.893	-821496.2089	
E44	-61873.043	43493.610	18.018	783667.8850	
			総面積	443.2282	
			面積	221.6141	
			地積		坪

作成者

申請人

縮尺 1/

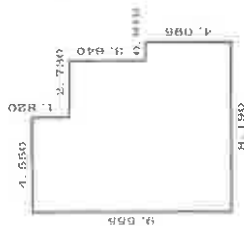
平成25年 11月 12 日(作成)

(千葉県土地家屋調査士会所属)

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

建 物 圖 面

建物の所在
茂原市東郷字富士見1818番地49


$$\begin{array}{r} 1.820 \times 4.550 = 8.281000 \\ 3.640 \times 7.280 = 26.499200 \\ 4.095 \times 8.190 = 33.538050 \end{array}$$

合計	68.318250
床面積	68.31 m ²

$$\begin{array}{rcl} 5.460 & \times & 5.460 = 29.611600 \\ 4.095 & \times & 4.550 = 18.632250 \end{array}$$

合計	48.443850
床面積	48.44 m ²

縮尺 250

人
體
母

500
—
箱尺

(令和3年 平成31年度作成)

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

【 1 階】



×印：内壁クロスにやや大きな落書き等がある箇所（1・2階）

【 2 階】

