

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 29 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 11 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 3 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 12 月 17 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 12 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 8 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 29 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	3, 680, 000 2, 944, 000	一括	736, 000	51, 959	0
1	2, 170, 000				
2	1, 510, 000				
				</	



物 件 目 録

- 1 所 在 茂原市下永吉字塩田
- 地 番 1200番1
- 地 目 宅地
- 地 積 300.74平方メートル
- 共有者 A 持分5分の4
共有者 B 持分5分の1
- 2 所 在 茂原市下永吉字塩田1200番地1
- 家屋 番号 1200番1
- 種 類 店舗・居宅
- 構 造 木造スレートぶき2階建
- 床 面 積 1階 97.12平方メートル
2階 23.18平方メートル
- 共有者 A 持分5分の4
共有者 B 持分5分の1

物 件 明 細 書

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 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】

売却基準価額は残置物が存すること、廃材やゴミ等が堆積しているため床等に状態が不明な箇所がある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 茂原市下永吉字塩田
地 番 1200番1
地 目 宅地
地 積 300.74平方メートル

共有者 A 持分5分の4
共有者 B 持分5分の1

2 所 在 茂原市下永吉字塩田1200番地1

家屋 番号 1200番1

種 類 店舗・居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 97.12平方メートル
2階 23.18平方メートル

共有者 A 持分5分の4
共有者 B 持分5分の1



令和7年(ケ)第212号
令和7年7月4日受理
令和7年8月14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 茂原市下永吉字塩田
- 地 番 1200番1
- 地 目 宅地
- 地 積 300.74平方メートル
- 共有者 A 持分5分の4
共有者 B 持分5分の1
- 2 所 在 茂原市下永吉字塩田1200番地1
- 家屋 番号 1200番1
- 種 類 店舗・居宅
- 構 造 木造スレートぶき2階建
- 床 面 積 1階 97.12平方メートル
2階 23.18平方メートル
- 共有者 A 持分5分の4
共有者 B 持分5分の1



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	☒ 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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、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			
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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本建物を店舗・居宅（空家）として占有している。 ☐ 「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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年、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

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	本建物は以前は店舗と住まいの兼用で、お店ではスナックをしていましたが、10年前から空家になっています。住んでいた人の名前はわかりません。

(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）、建物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 本土地は北西側及び北東側が公衆用道路に面する概ね長方形の平坦な土地で、本建物の敷地となっている。北西側公衆用道路に面する部分を除き本土地の三方にはフェンスが設置されており、本土地の範囲を確認することは容易である。なお、フェンスは一部破損し、傾いている。
- 2 公図上、北東側に水路が表示されているところ、当該部分は雑草が繁茂した状態で水路形態になく、北東側は当該部分を介して、公衆用道路に面している。なお、当該部分の一部に暗渠用のコンクリート蓋が存在する。
- 3 北東側及び南東側隣地は本土地よりも低く、隣地に面する部分に高さ約0.8～1.1mのコンクリート擁壁が設置されている。
- 4 本土地の西側角部分に「PUB DOLCE パブドルチェ」と表示された看板及び看板用の電光掲示板が設置されたスチールポールが存在する。
- 5 別紙地積測量図における本土地の地積は残地であり、本土地の地積を確定するには別途、専門家による測量を要するものと思われる。

第3 物件2について

- 1 次の本建物における状況、共有者A提出の占有関係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共有者らが店舗・居宅（空家）として占有するものと認められる。なお、共有者Bに対し、占有関係照会書を送付するも期限までに回答がなかった。
 - (1) 本建物内に共有者Aの氏名が表記された文書が存在した。
 - (2) 別紙建物間取略図（以下「間取図」といい、同図中、部屋名を表示した部分は単に部屋名のみを記す）中、南東側「厨房」内に空の酒瓶、業務用冷蔵庫が存在し、「店舗」内に厨房が併設されていたほか、「玄関」ドア外側に「風俗営業 千葉県公安委員会」、「十八才未満の入店はお断りします。」と表示された案内が掲示されており、1階「洋室」を除いた1階部分は飲食店として使用されていたものと思われるところ、「店舗」内には残置されたものと思われる客用椅子、テーブル、カラオケ用の音響機器等が僅かに見受けられるのみであり、「厨房」内には什器、調理備品等は存在せず、本建物1階部分は現に店舗として使用されている状況は窺えなかった。
 - (3) 「洋室」には残置されたものと思われる家財等が僅かに存在するのみであり、現に人の居住する実態は窺えなかった。
- 2 次の本建物における状況から1階部分は内装工事が途中で中断された状態と思われた。
 - (1) 「店舗」内の内壁材が一部剥がされ、内装工事関係の廃材のゴミ袋が複数存在した。
 - (2) 「玄関」内に廃材のゴミが山積していた。
 - (3) 1階「洋室」内の内壁材が一部剥がれた状態となっていた。
- 3 2階「洋室」の内壁に拳大の穴が2個存在する。1階トイレに雨漏りの跡が見受けられる。1階「洋室」の床がたわんでいる。本建物は長期間にわたり使用されていない状態と思われ、床等に埃が溜まり、全体に汚損、劣化が目立つ。

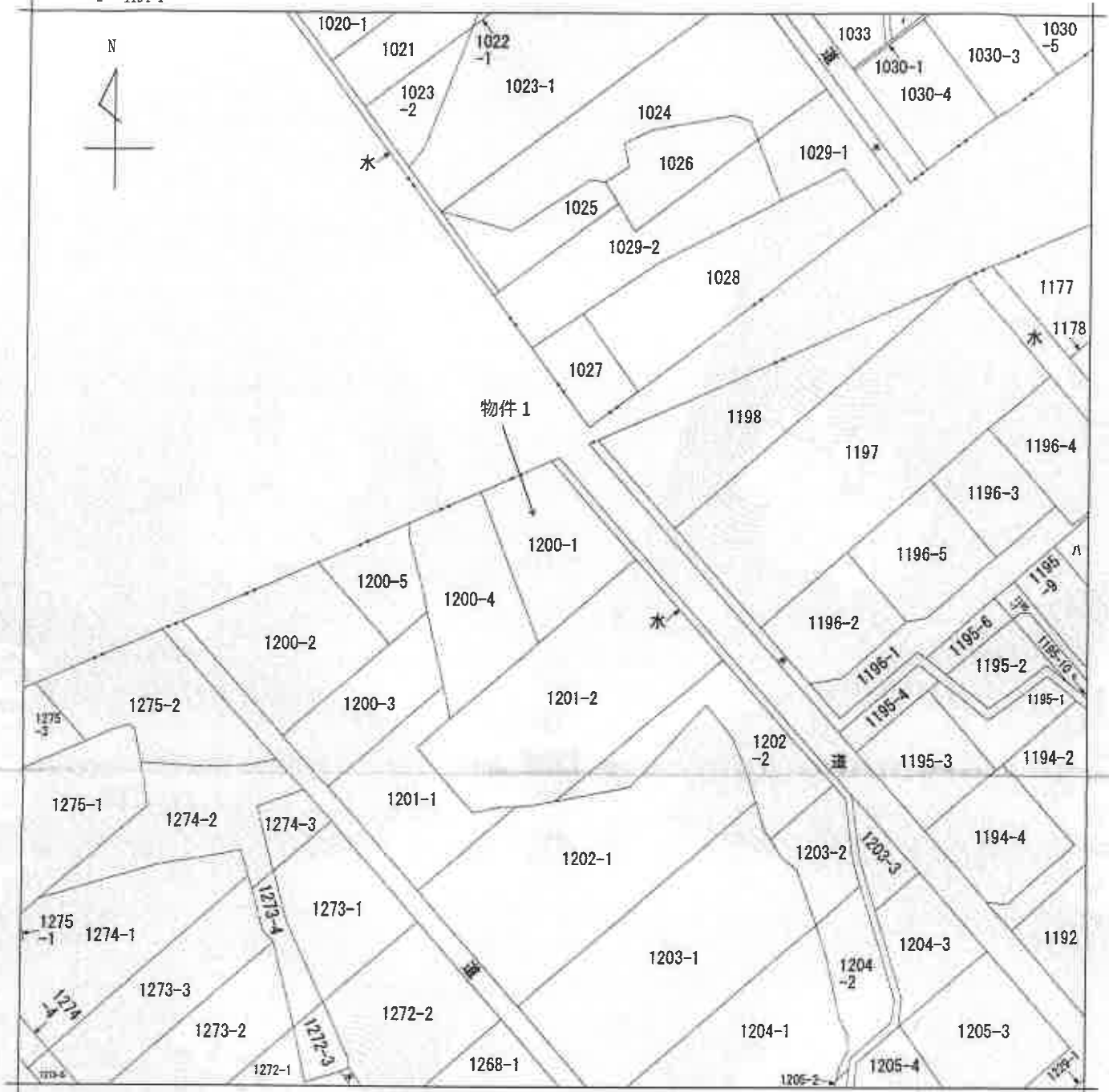
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月7日（月）	執行官室	茂原市役所に対し、本建物平面図送付囑託
7年7月11日（金） 14：10－14：46	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7月17日（木）	執行官室	共有者らに対し、占有関係照会書送付
7年7月18日（金）	執行官室	茂原市役所から本建物平面図到着
7年7月29日（火）	執行官室	共有者Aから上記照会に対する回答書到着
7年7月31日（木） 13：53－14：25	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7年7月31日 本建物は不在だったので、立会人を立ち会わ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

1032 1194-1 1195-8



(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。



請求部分	所在地	茂原市下永吉字塩田				地番	1200番1			
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	土地改良所在図
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。

(A 3判をA 4判に縮小した)

令和7年5月26日
千葉地方法務局茂原支局
登記官

請求番号：18-1
(1/1)

(6 枚目)



登記年月日：平成3年1月9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5月26日 千葉地方法務局茂原支局

登記官

(7 枚目)

請求番号：18-3

121078

地 番 1200-4

地 積 測 量 図 3.1.9

土地の所在 茂原市下永吉字塩田

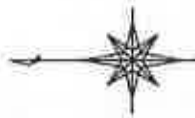
地 番 1200-1 ①

631.40 - 330.6518 = 300.7482

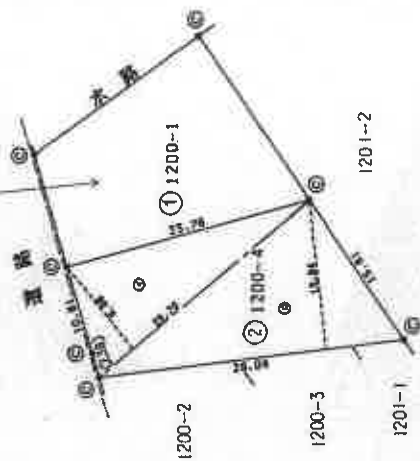
地 積 300.74 m²

地 番 1200-4 ②

番 号	底 辺	高 さ	估 面 積
イ	25.70	9.98	258.4880
ロ	29.04	13.94	404.8176
計			661.3056
1 / 2			330.6518
地 積			330.65 m ²



物件 1



コンクリート杭

作 製 者

申 請 人

縮 尺 1/500

(平成 2年 10月 3日作製)

(千葉土地家屋調査士会用紙)

(A 3判を A 4判に縮小した)

44291

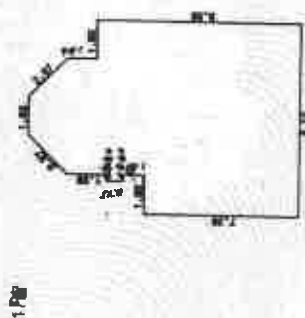
제품 소개

各階平面圖

建各階平面圖

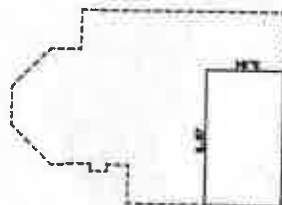
1200番 1

建築物の所在
茂原市下永吉字塩田 1200 番地 1



97.12180
97.12180

29



總計	6,378	3.64	23.1888
合計			23.18680
國庫券			23.18

作者

250

請
人

 $\frac{1}{500}$

(千葉土地家屋調査士会用紙)

请求番号: 18-2

(注) ○→は写真撮影位置，方向及び写真番号を示す

(A 3判をA 4判に縮小した)

(8 枚目)



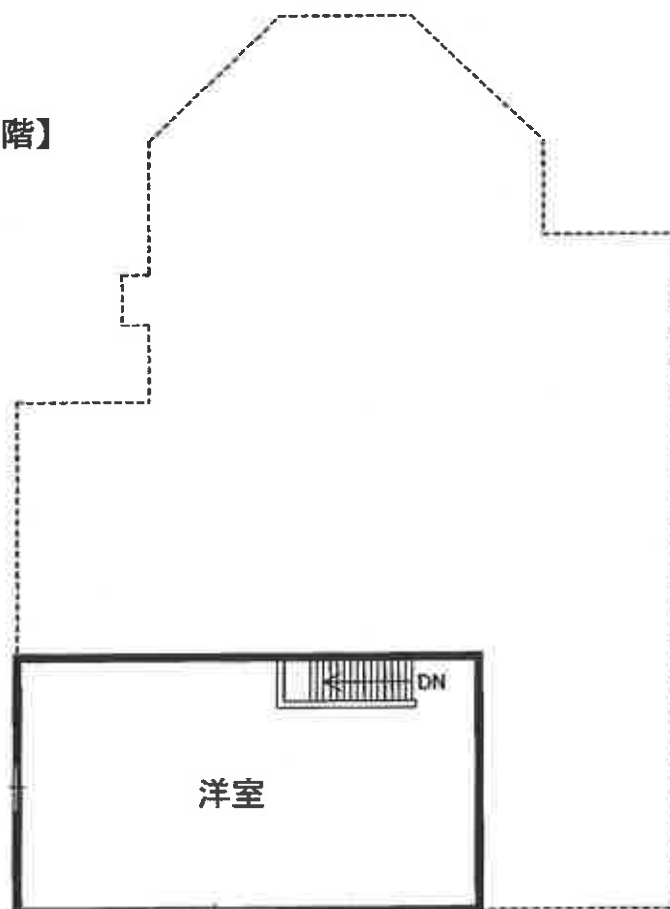
建物間取略図

(評価人作成)

【1階】



【2階】



(注) ⑥は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す
(9 枚目)

1



2



3



4



5



副本

令和 7 年（ケ）第 212 号

令和 7 年 7 月 31 日 現地調査

令和 7 年 8 月 1 日 評価

第 K 2 5 2 2 9 3 5 号 発行番号

令和 7 年 8 月 12 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 3,680,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	2,170,000 円
物件2（建物）	金	1,510,000 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 茂原市下永吉字塩田
地 番 1200番1
地 目 宅地
地 積 300.74平方メートル
共有者 A 持分5分の4
共有者 B 持分5分の1
- 2 所 在 茂原市下永吉字塩田1200番地1
家屋 番号 1200番1
種 類 店舗・居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 97.12平方メートル
2階 23.18平方メートル
共有者 A 持分5分の4
共有者 B 持分5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（物件1）

位 置 ・ 交 通	JR外房線「茂原」駅の南方・約2.7km(道路距離) 最寄バス停「中の島公園入口」の南西方・約400m(道路距離) (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	農地地域を横断する道路沿いに住宅、店舗、駐車場が見られる地域		
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)	
		宅地造成等工事規制区域 (千葉県全域)	
		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 :(台 形) 地 勢 :(ほ ぼ 平 坦) 接道方位 :(北 西 ・ 北 東) 北西間口 :(約10.5m) 奥 行 :(約19～24m) 北東間口 :(約19m) 地 積 :(300.74㎡) (登 記) 接 面 道 路 と の 関 係 :(角 地) 隣 地 と の 高 低 差 :(南 西 側 隣 接 地 と 略 等 高 、 南 東 側 隣 接 地 より 約 0.8m～約1.1m 高 く 接 す 。)		
接 面 道 路 の 状 況	北西側 (市道) 路線名 (1 級 - 9 号 線) 幅員 (約8.5m) 連続性 (普通) 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有) 高低差 (道路と概ね等高)		
	北東側 (市道) 路線名 (3 級 - 9088号線) 幅員 (約4m道路台帳上。現況幅員不明瞭。) 連続性 (普通) 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有。茂原市の管理する法定外水路) 高低差 (道路より約 0 ～約0.8m 高く接す) 建築基準法上の接道は満たさない。 (特記事項参照)		
	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	

	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	・北東側：水路・市道を介して砂利敷の駐車場 ・南東側：休耕田 ・南西側：店舗であったが、調査日現在、建物取壊中 ・北西側：市道を介して農地	
供給処理施設	上水道	あり	
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。	ガス配管	あり	
	下水道	なし	
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は従来農地であった土地を宅地へと転換し、店舗等として推移してきた土地であり、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. 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の敷地の範囲、境界線については、北東側、南東側及び南西側の三方に、コンクリート土留め及びフェンス等が存しており、概ね判別される。現況の地形はほぼ公図に符合するものと推測する。 2. 航空写真により机上計測を行なった結果、概ね登記数量は確保されているものと推定される。なお、正確な地積の把握には、専門家による測量が必要となる。 3. 物件1の北東側には公図上、水路が存するが、現況は水路形態はなく雑草の生える雑種地となっている。当該水路は、茂原市の管理する法定外水路であり、北東側の市道には含まれない。なお、水路が機能していた時期に暗渠目的で設置したと推察されるコンクリート板が北側付近に存している。なお、当該コンクリート板について水路占用許可は確認できなかった。 4. 物件1は北東側市道とは、水路介在のため建築基準法上は接道していないが、占用許可等を取得することにより、接道要件を満たす可能性はある。なお、物件1は、北西側市道との接道により建築基準法の接道要件は満たす。		

5. 物件1の東端のコンクリート土留めに亀裂が確認された。なお、フェンスは一部傾斜、破損しており南西側及南東側隣接地へ越境している可能性が存する。
6. 物件1の西端付近に「パブドルチェ」の看板及び電光掲示板が設置されているが、損傷が激しく稼働の可否は不明である。
7. 物件1の北東側に電気引込のための電柱が設置されている。
8. 茂原市防災対策課によれば、物件1は洪水浸水想定0.5～3.0mエリアに指定されているとのことである。なお、浸水履歴はないとのこと。詳細は『茂原市ハザードマップ』ご参照。
9. 物件1の南東側は休耕田に隣接地し、物件2建物の南東側外壁に亀裂が多いことから、地盤が緩い可能性がある。

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 等 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日（ 登 記 記 載 ）	平 成 3 年 11 月 18 日 新 築	
	経 過 年 数	約 34 年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	経済的耐用年数は満了している。	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	スレートぶき	
	外 壁	サイディング、モルタル吹付等	
	内 壁	クロス等	
	天 井	クロス、吸音板等	
	床	塩ビタイル、コンクリート、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、都市ガス、浄化槽）	
	そ の 他	特になし	
床 面 積（ 現 況 ）	床面積 1階 97.12㎡ 2階 23.18㎡ 延べ 120.30㎡ （登記簿数量と同じ）		
現 況 用 途 等	現 況 用 途	店舗 居宅	
	間 取 り	店舗 1、厨房 2、居室 2（別添建物間取略図参照）	
品 等	普通		
保 守 管 理 の 状 態	劣る ・ 空き家の状態にあり、上水道、都市ガス、浄化槽等の設備の稼働状況は不明である。 建物内部は、全体的にクロスは劣化しており、変色、ひび割れ、剥がれが確認された。雨漏りと推察される跡（シミ又はカビ）は、店舗、トイレ、洗面所、南東側厨房等の天井及び壁に確認された。1階ユニットバスのドアの通気口が空いているのが確認された。また、2階洋室の階段用の内壁に10cm程度の穴が2箇所確認された。2階洋室のサッシが破損している可能性がある。1階店舗を中心にリフォーム作業にともなう廃材、ゴミ、残置物等により雑然としており、床や壁の状態を確認できない箇所があった。目視できた箇所以外にも劣化等が存する可能性があり、建物内部は経年以上の減耗等が生じている可能性がある。		

	・ 建物外部は、壁の汚れ、ひび割れが多く確認され、特に南西面では、壁の劣化、壁材の浮き上あがり等が確認され、異なる壁材の使用も確認された。異なる壁材の使用について詳細は不明である。北東側玄関部分の軒天部分の劣化が確認された。屋根材が劣化している可能性が見受けられた。建物外部は、経年以上に劣化が進んでいる可能性がある。
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。
特 記 事 項	1. 建築確認：平成3年11月2日／第長479号 検査済証：交付の記録なし 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低いと推察される。 3. 室内には、リフォームに伴う廃材やゴミが多数存するほか、洗面台の上部、仏壇、家電等の残地物が多数存する。 4. 2階への階段は踏み面が狭く、急傾斜であり、はしごの印象がある。 5. 1階店舗はリフォームを中断した様子であり、店舗北側には内壁がない箇所がある。 6. 浄化槽ブローアは地面には確認できなかったが、断線している浄化槽ブローア2台がエアコン室外機の上に放置されているのが確認された。 7. 南西側入り口に設置されている外灯が破損している。 8. 1階洋室のドアが取り外されており、同室内に置かれている。

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	19,400	1.01	300.74	0.90	5,303,000

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)-3)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 26,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(100)}{100} & \times & \frac{100}{(103)} & \times & \frac{100}{(130)} & = & 19,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：方位+3% (格差率) 103

◇ 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+2%、隣地との高低差-1%、供給
(相乗積) 処理施設劣る-2% (格差率) 1.01

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) 0.90

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	120.30	0.025	541,000

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 %	0年	34年	0.05	▲50% (0.50)	0.025

(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	5,303,000	0.35	法定地上権	1,856,000

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35%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	5,303,000	－ 1,856,000		0.90	0.70	2,170,000
2	541,000	＋ 1,856,000	1.00	0.90	0.70	1,510,000
一括価格 (合計)						3,680,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：地盤が緩い可能性があること、残置物が存すること、廃材やゴミ等が堆積しているため床等に状態が不明な箇所があること、建物につき検査済証の交付の記録がないこと、供給処理設備及び看板の稼働状況が不明であること、引込電柱が存すること等を考慮して査定した。

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）-3）

所	在	茂原市中の島町 3 9 8 番	
価	格	26,000円/㎡	
位	置	JR外房線「茂原駅」の南方約2.4kmに位置する。	
価	格	時 点	令和6年7月1日
地	積	215㎡	
供	給	処 理 施 設	水道、ガス、下水
接	面	街 路	東4m市道
用	途	指 定 等	非線引都市計画区域、第一種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地	域	の 概 要	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第 7 附属資料

1. 位置図
2. 地図写
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



縮尺: 1 / 25,000

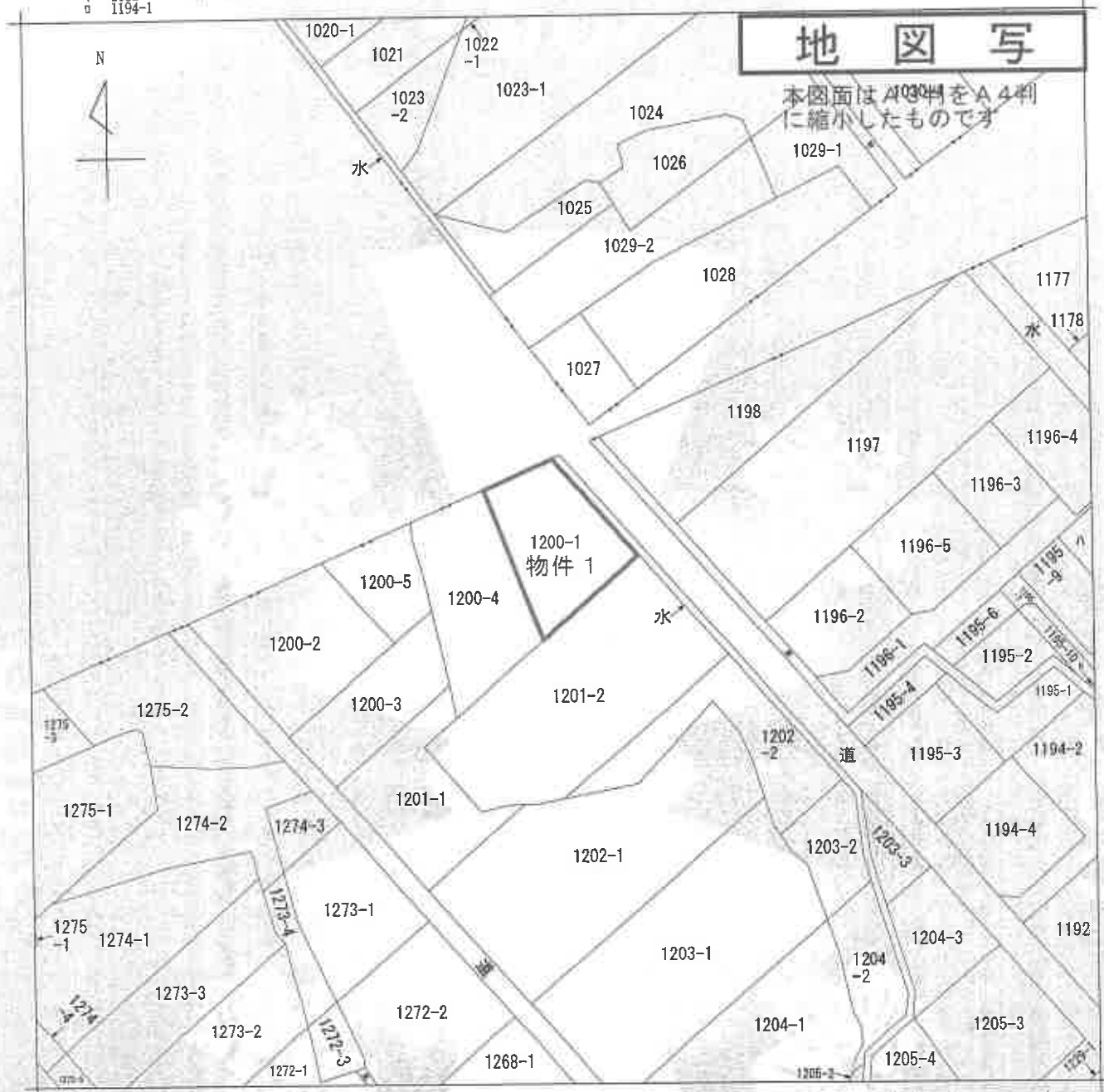
地理院タイル（国土地理院）を利用して作成

0 500 1000m

1195-8

地 图 写

本図面は A3 判を A4 判に縮小したものです



(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

請 部 分	所 在	茂原市下永吉字塩田			地 番	1200番1		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 番 は	系 又 号 記 号	分 類	地図に準ずる図面	種 類	土地改良所在図
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。

令和7年5月26日
千葉地方法務局茂原支局
登記官

請求番号：18-1
(1/1)

登記年月日：平成3年1月9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5月26日 千葉地方法務局茂原支局

登記官

121078

地番 1200-4

土地の所在 茂原市下永吉字塩田

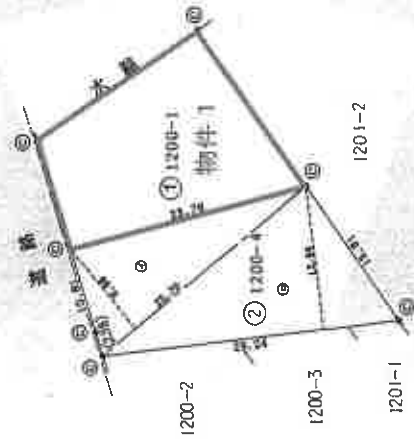
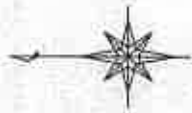
地積測量図 3.1.9

地番 1200-1 ①

631.40 - 330.6518 = 300.7482

地積 300.74 m²

地番	1200-4 ②	高さ	倍面積
イ	25.70	9.98	256.4860
ロ	29.04	13.94	404.8176
計			661.3036
1 / 2			330.6518
地積			330.65 m ²



コンクリート杭

作製者

(平成 2 年 10 月 3 日作製)

申請人

縮尺 1/500

(千葉土地家理調査士会用紙)

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記年月日：平成3年12月20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5月26日 千葉県地方事務局 茨城文庫

登記号

16

請求番号：18-2

16

本図面はA3判をA4に縮小したものです

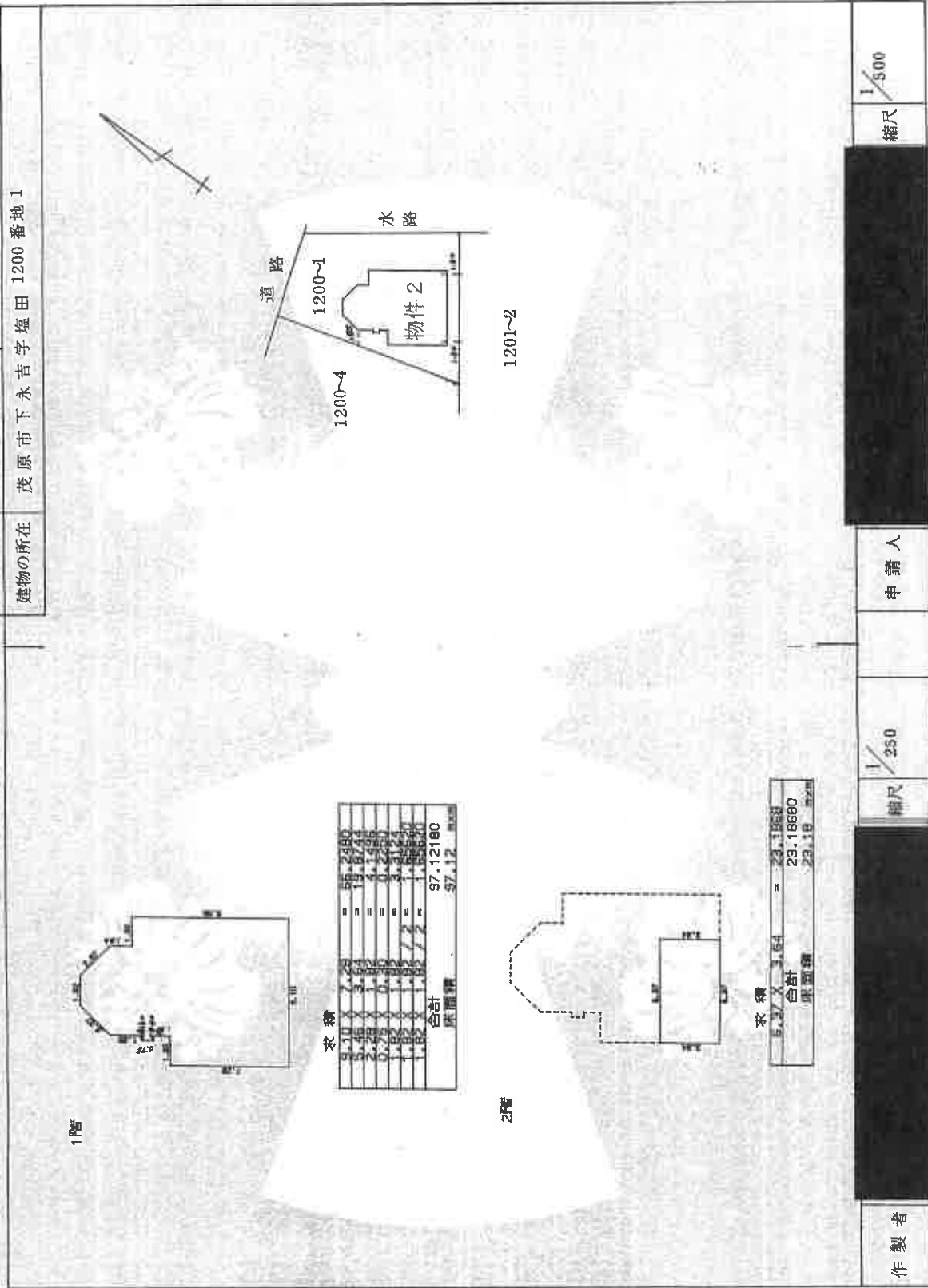
44291

各階平面図

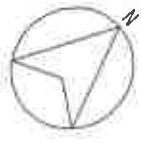
建物図面

家屋番号 1200番1

建物の所在 茂原市下永吉字塩田 1200番地1



(千葉県地家屋調査士会印紙)



建物間取略図

(評価人作成)

【1階】



【2階】

