

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。	

[illegible]

物 件 目 録

- 1 所 在 茂原市本納字滝尻
地 番 3200番11
地 目 山林
地 積 250平方メートル
(現況)
地 目 宅地
所有者 A
- 2 所 在 茂原市本納字滝尻
地 番 3200番75
地 目 公衆用道路
地 積 278平方メートル
共有者 A 持分31分の1
- 3 所 在 茂原市本納字滝尻3200番地11
家屋 番号 3200番11
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 67.90平方メートル
2階 51.34平方メートル
所有者 A

令和7年（ケ）第204号

注 意 書

本件の現況調査については、現況調査報告書（訂正）が提出されておりますので、
現況調査報告書と併せてご覧ください。

千葉地方裁判所民事第4部売却係

物 件 明 細 書

令和 7年 9月 8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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 茂原市本納字滝尻

地 番 3200 番 11

地 目 山林

地 積 250 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

2 所 在 茂原市本納字滝尻

地 番 3200 番 75

地 目 公衆用道路

地 積 278 平方メートル

共有者 A 持分 31 分の 1

3 所 在 茂原市本納字滝尻 3200 番地 11

家屋 番号 3200 番 11

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 67.90 平方メートル

2 階 51.34 平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第204号
令和7年7月1日受理
令和7年9月5日提出

現況調査報告書（訂正）

（令和7年8月12日提出の現況調査報告書中、「執行官の意見」について
本報告書のとおり訂正する。）

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

執行官の意見

第4 物件3について

第1項中、1行目から2行目に「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」とあるのを「東京電力パワーグリッド株式会社提出の回答書」と訂正する。

なお、令和7年7月30日東京電力パワーグリッド株式会社に対し、電気供給契約照会書を送付し、同年9月1日同社から回答書の送付を受けた。

令和7年(ケ)第204号
令和7年7月1日受理
令和7年8月12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 茂原市本納字滝尻
地 番 3200番11
地 目 山林
地 積 250平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 茂原市本納字滝尻
地 番 3200番75
地 目 公衆用道路
地 積 278平方メートル
共有者 A 持分31分の1
- 3 所 在 茂原市本納字滝尻3200番地11
家屋 番号 3200番11
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 67.90平方メートル
2階 51.34平方メートル
所有者 A



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、2		
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☒ 公衆用道路（物件 2） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 公図のとおり（物件 1） ☒ 地積測量図のとおり（物件 2） ☐ 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 上記の者が物件 1 の土地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			
建物	物件 3		
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：		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 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、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 [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

(関係人の陳述等用)

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	本建物には所有者が1人で住んでいます。

(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（物件2）、建物図面（各階平面図）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。南西側角地点を除き本土地の三方の各角地点に境界標が存在した。公衆用道路に面する一部を除き本土地の周囲にはブロック、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。
- 2 南側隣地は本土地よりも低く、南側部分に高さ約3mのコンクリート擁壁が設置されている。
- 3 公衆用道路に面する本土地の北側部分に階段が設置され、本建物宅盤は公衆用道路よりも約0.4m高い。
- 4 公衆用道路に面する本土地の北西側部分はコンクリート敷きとなっており、同部分にステンレス製の支柱で本土地に固定されたカーポートが存在する。

第3 物件2について

本土地は物件1の土地に面する幅員約6mの公衆用道路となっている。

第4 物件3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居宅として使用し、占有するものと認められる。なお、所有者に対し、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) 所有者の苗字が表示された表札が掲げられていた。
 - (2) 本建物内に所有者宛ての郵便物が複数存在した。
 - (3) 本建物内には通常、生活に要すると思われる家財道具及び日用雑貨等が存在し、それらは現に使用され、人の居住する実態が窺えた。
- 2 クロスに軽微な亀裂が認められるほか、汚損がやや目立つ

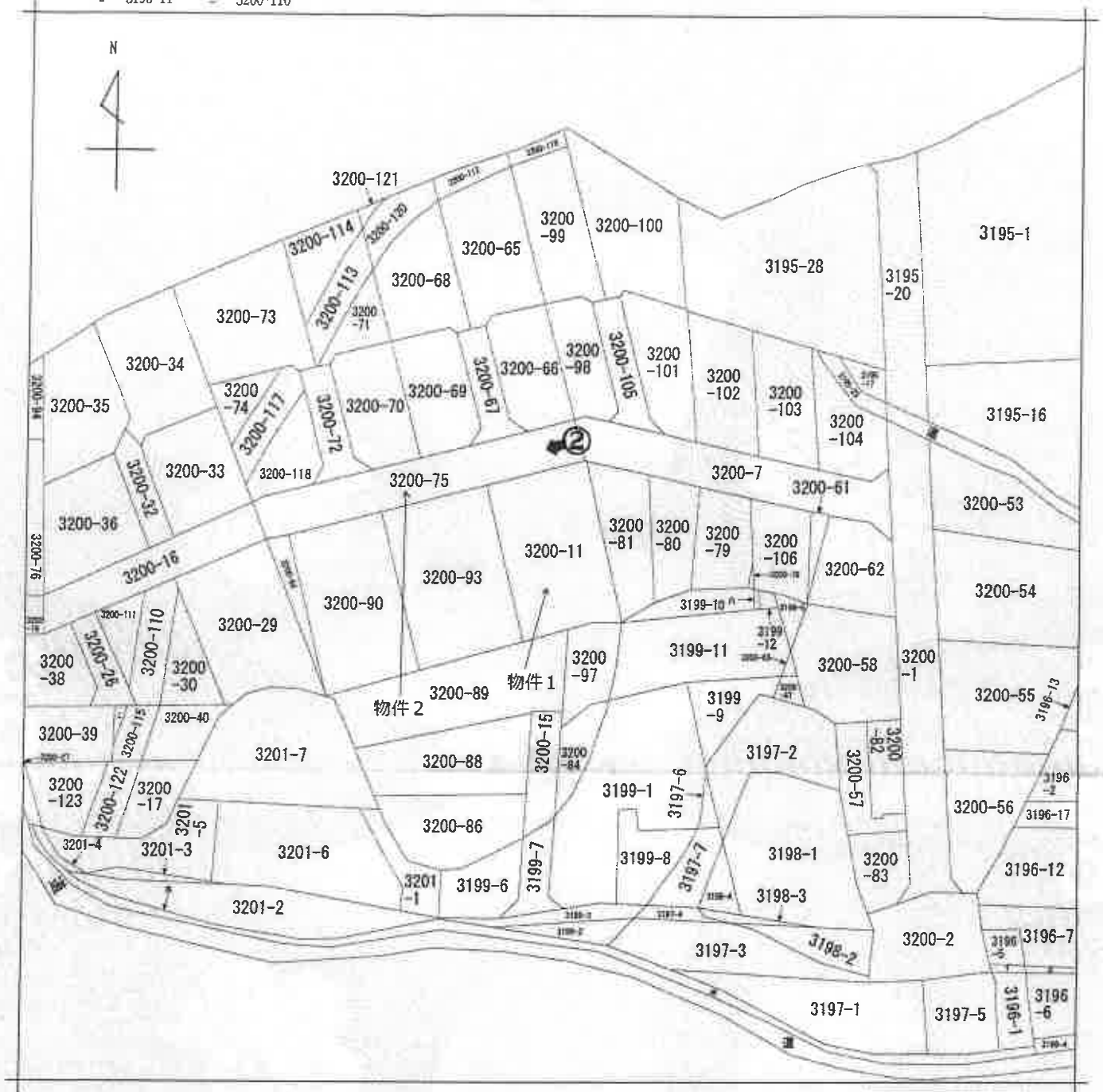
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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3日（木）	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4日（金） 18：32－18：41	物件所在地	物件調査、写真撮影、全戸不在、連絡書投函
7年7月11日（金） 15：15－15：27	物件所在地 執行官室	全戸不在、連絡書投函、ライフライン調査 東京電力エナジーパートナー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 茂原市役所から本建物平面図到着
7年7月22日（火） 14：00－14：13	物件所在地 執行官室	全戸不在、解錠立入調査期日通知書玄関ドアに差置き 近隣居住者に面談、占有関係聴取 所有者に対し、占有関係照会書送付
7年7月28日（月）	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
7年7月31日（木） 12：30－12：55	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。		

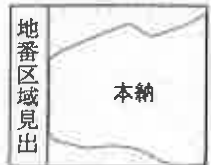
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

3196-10
3196-11
3199-13
3200-116

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。



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

請 求 部 分	所 在	茂原市本納字滝尻				地 番	3200番11			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 号 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	明治9年7月11日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 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)

(千葉地方方法務局茂原支局管轄)

令和7年5月29日

東京法務局中野出張所

請求番号：8-1

登記官

(6 枚目)

(1/1)

登記年月日：昭和61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。
(千葉県地方税務局茂原支局管轄)
令和7年5月29日 東京法務局中野出張所

登記官

(7 枚目)

請求番号：特

148335

新3200-75

地積測量図

地番

3200-46, ~75

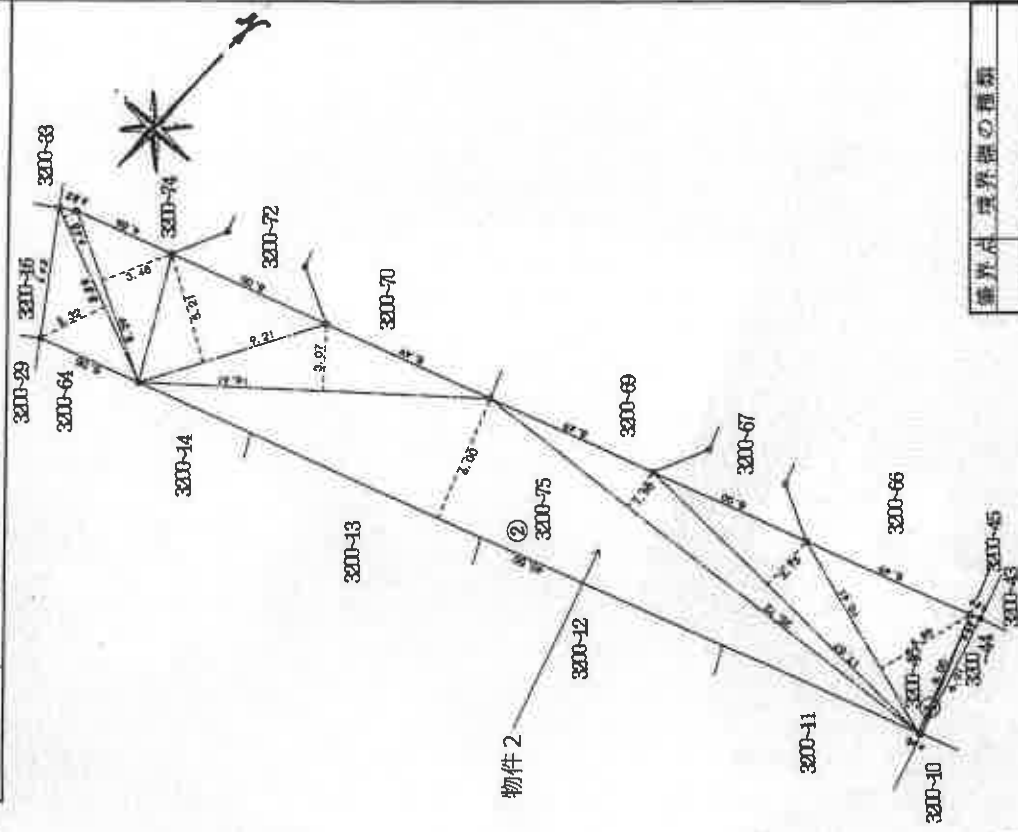
土地の所在

茂原市本納字滝尻

三斜求積表

測量① 3200-46			
底辺	高さ	面積	積算積
6.01	0.49		2.9449
6.00	0.14		0.8400
		積算積	3.7849
		面積	1.89245
		面積	1.892

測量② 3200-75			
底辺	高さ	面積	積算積
10.41	4.89		50.9049
17.57	2.73		47.9261
25.72	1.98		50.9255
40.50	6.00		243.0000
16.61	3.97		50.9927
9.21	5.21		47.9841
8.39	3.48		29.1972
8.04	0.68		6.0112
8.84	3.92		29.3488
		積算積	556.3306
		面積	278.16530
		面積	278



境界点	境界線の種類
1	鉄

作製者

番地

(昭和61年2月20日作成)

申請人

縮尺 1/250

(千葉県地家図調査士会用紙)

田和六郎 年式月日 昭和61年2月26日

(A3判をA4判に縮小した)

登記年月日：平成9年5月12日

これは図面に記載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5月29日 東京法務局中野出張所

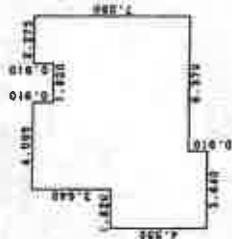
登記官

(8 枚目)

55439

各 階 平 面 図

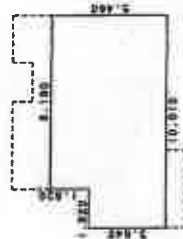
1 階



求 積 数

4.550 x 1.820 = 8.281000
0.190 x 1.820 = 0.345800
7.280 x 2.275 = 16.562000
6.570 x 1.593400 = 10.463400
7.280 x 2.275 = 16.562000
合計 67.904200
作面積 67.90 M

2 階



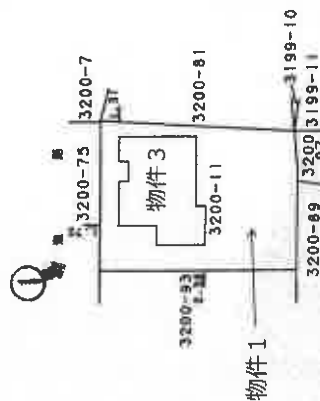
求 積 数

3.640 x 1.820 = 6.624800
5.460 x 8.190 = 44.717400
合計 51.342200
作面積 51.34 M

建 物 図 面

家 屋 番 号 3200-11

建物の所在 茂原市本郷字滝尻3200番地11



作 製 者

申 請 人

縮 尺 1/250

0日作製

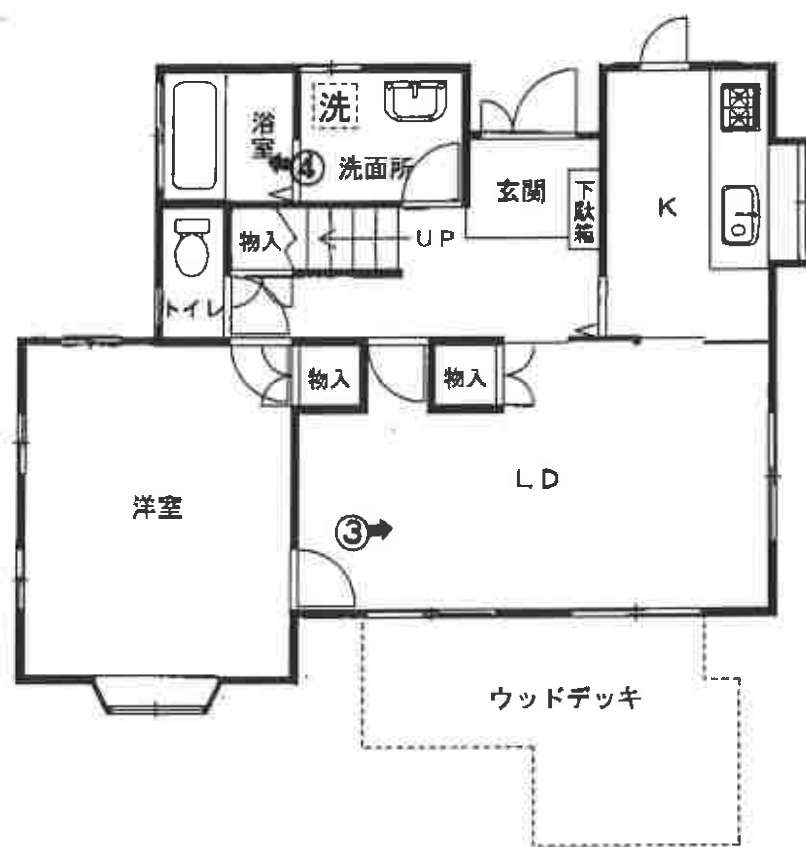
縮 尺 1/500

(東京土地家屋調査士会館蔵)

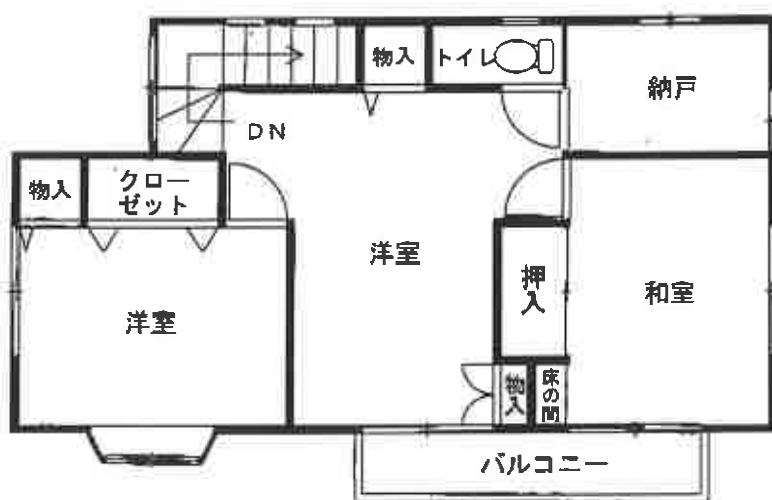
請求番号 8-2

(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)



1階



2階

間取図 (評価人作成)

(注) ♂は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(9 枚目)

1



物件2を含む公衆用道路

ふ



3



4



令和 7 年（ケ） 第 204 号
令和7年7月31日 現地調査
令和7年8月6日 評 価
第 K-0194 号 発行番号
令和7年8月8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

宮崎 浩夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,880,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,510,000 円
物件2 (土地)	金 10,000 円
物件3 (建物)	金 2,360,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却(民事執行法第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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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。		地目:宅地
2	物件目録記載のとおり。		同 左
3	物件目録記載のとおり。		住居表示未実施区域 同 左
番号	特 記 事 項		
1～3	特になし		

物 件 目 録

1 所 在 茂原市本納字滝尻
地 番 3200番11
地 目 山林
地 積 250平方メートル

所有者 A

2 所 在 茂原市本納字滝尻
地 番 3200番75
地 目 公衆用道路
地 積 278平方メートル

共有者 A 持分31分の1

3 所 在 茂原市本納字滝尻3200番地11
家屋 番号 3200番11
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 67.90平方メートル
2階 51.34平方メートル

所有者 A



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・2）

位 置 ・ 交 通	JR外房線「本納駅」の西方・道路距離約1.5km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	茂原北稜高校南側の山林を造成した戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 — 指定 60 % 指定 200 % — 建築基準法第22条及び第23条指定区域 日影規制(5h-3h, 4m) 茂原市景観計画
画 地 条 件	【物件1】 形状 (略長方形), 地勢 (特記事項2参照), 接面方位(北), 間口 (約 13.8 m), 奥行(約 18.1 m), 地積 (250 m ² (登記とほぼ同じ))	
接 面 道 路 の 状 況	【物件1】 北側 私道, 幅員(約6.0m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有), 高低差(特記事項3参照)	
	建築基準法上の種類	42条1項5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3建物の敷地及びカーポート付き駐車場として利用されている。 【物件2】 周囲の宅地所有者等に, 舗装私道敷きとして共同利用されている。 【隣接地】 南側は約3m前後の擁壁の下が雑種地, その他周囲一帯は戸建住宅地。	
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	

土 壌 汚 染 等	1. 対象地周辺は、土地登記簿及び昭和45年撮影の航空写真からはもともと山林であった公算が高く、その後宅地造成された後、物件1土地には物件3建物が建築され現在に至っているものと推測される。 2. 土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 3. 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。 4. 対象地は、周知の埋蔵文化財包蔵地(本納城跡遺跡)に指定されている。
特 記 事 項	1. 対象地(物件1)については、四方の一部について境界標としてのコンクリート杭も見られたが、北側接道部分には駐車場を除いてフェンスブロック、その他周囲の隣接地との境界にはブロック等が並んでおり、公図等と照合して概ねの範囲を把握することができた。 また、現地での簡易計測の結果、ほぼ公簿面積通りの面積であることも確認することができた。 2. 対象地周辺の住宅地域は、南方下り緩傾斜地を宅地造成したものであるため対象地を含め南方へ向かい各画地は雛壇状となっているが、対象地周辺は概ね平坦である。 3. 北側の接道部分のうち、駐車場部分は概ね道路と等高であるが、その他建物の敷地等の部分は道路より約40cm前後高い。 4. 物件1土地が北側で接面する私道(物件2)は、幅員6.0m、延長46.35mの位置指定道路(指定日:昭和61年4月21日、指定番号:第53号)に該当する。 5. 物件3建物の南側にはスチール製の物置が1台設置されているが、定着性がないので動産と判断した。

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	主である建物		
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日（ 登 記 記 載 ） 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	平成 9 年 3 月 18 日新築 約 28 年 約 2 年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 スレートぶき サイディング ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング、畳敷き、CF等 洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 (電気、上水道、浄化槽、プロパンガス) —	
床 面 積（ 現 況 ）	床面積	1階	67.90 m ² 2階 51.34 m ² 延べ 119.24 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 間取り	居宅 4LDK＋納戸（別添間取図参照）	
品 等	普通		
保 守 管 理 の 状 態	築約28年を経過した老朽化しつつある建物であるが利用状況は比較的良好で、室内には数か所クロスの亀裂があり、また、クロスが黄ばんで見える部屋もあるうえ、下駄箱の扉には穴のような傷があったが、その他は建物の外部・内部とも経年相応の減耗の程度であり、保守管理の状態はやや劣る程度である。		
建 物 の 利 用 状 況	本件建物は、債務者兼所有者が居宅として占有しているものと認められる。		
特 記 事 項	1. 建築確認：平成8年10月17日付／長第289号 なお、完了検査はなされていない。 2. 本建物の建築時期等から、石綿(アスベスト)含有資材が使用されている蓋然性は否定できないが、飛散性は低く通常使用上は問題ないものと推定される。		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2(土地)

目的土地の建付地価格及び更地相当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	16,300	0.98	250	0.90	3,594,000

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 エ	更地相当価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
2	16,300	0.05	278	1 / 31	7,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 (茂原(県)－9)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $20,500 \text{ 円/㎡} \times 99.5 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 125 = 16,300 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 北道路 $\pm 0.0\%$

◇ 地 域 格 差 : 街路, 交通接近, 環境, 行政条件格差等を考慮した。

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

物件 1 北道路 $\pm 0.0\%$
 埋蔵文化財包蔵地 -2%
 $(100\% \times 98\% = 98\%)$

物件 2 私道減価 -95%

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地の適応の状態を考慮した。

② 物件3(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
3	180,000	119.24	0.090	1,932,000

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		
3	5%	2年	28年	0.113	▲ 20% (0.80)	0.090

(1) 耐用年数法(定額法):

$$(D) \text{ 現価率} = 1 - (1 - (A) \text{ 残価率}) \times \frac{(C) \text{ 経過年数}}{(B) \text{ 経済的残存耐用年数} + (C) \text{ 経過年数}}$$

(2) 観察減価率

建物の利用現況、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	3,594,000	0.40	法定地上権	1,438,000

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40%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	3,594,000	-1,438,000		1.0	0.7	1,510,000
2	7,000	—		1.0	0.7	※ 10,000
2	1,932,000	+1,438,000	1.0	1.0	0.7	2,360,000
一 括 価 格 (合 計)						3,880,000

※10,000円に満たない場合には、10,000円に切り上げ。

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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) ー9
所在	千葉県茂原市本納字内宿3052番2外
価格	20,500円/㎡
位置	J R 外房線「本納駅」の西方約440mに位置する。
価格時点	令和6年7月1日
地積	246㎡
供給処理施設	水道
接面街路	北側 幅員約 4.7m 市道
用途指定等	第1種住居地域(建蔽率60%, 容積率200%)
地域の概要	中規模一般住宅のほか店舗等も見られる既成の住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 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

位置図

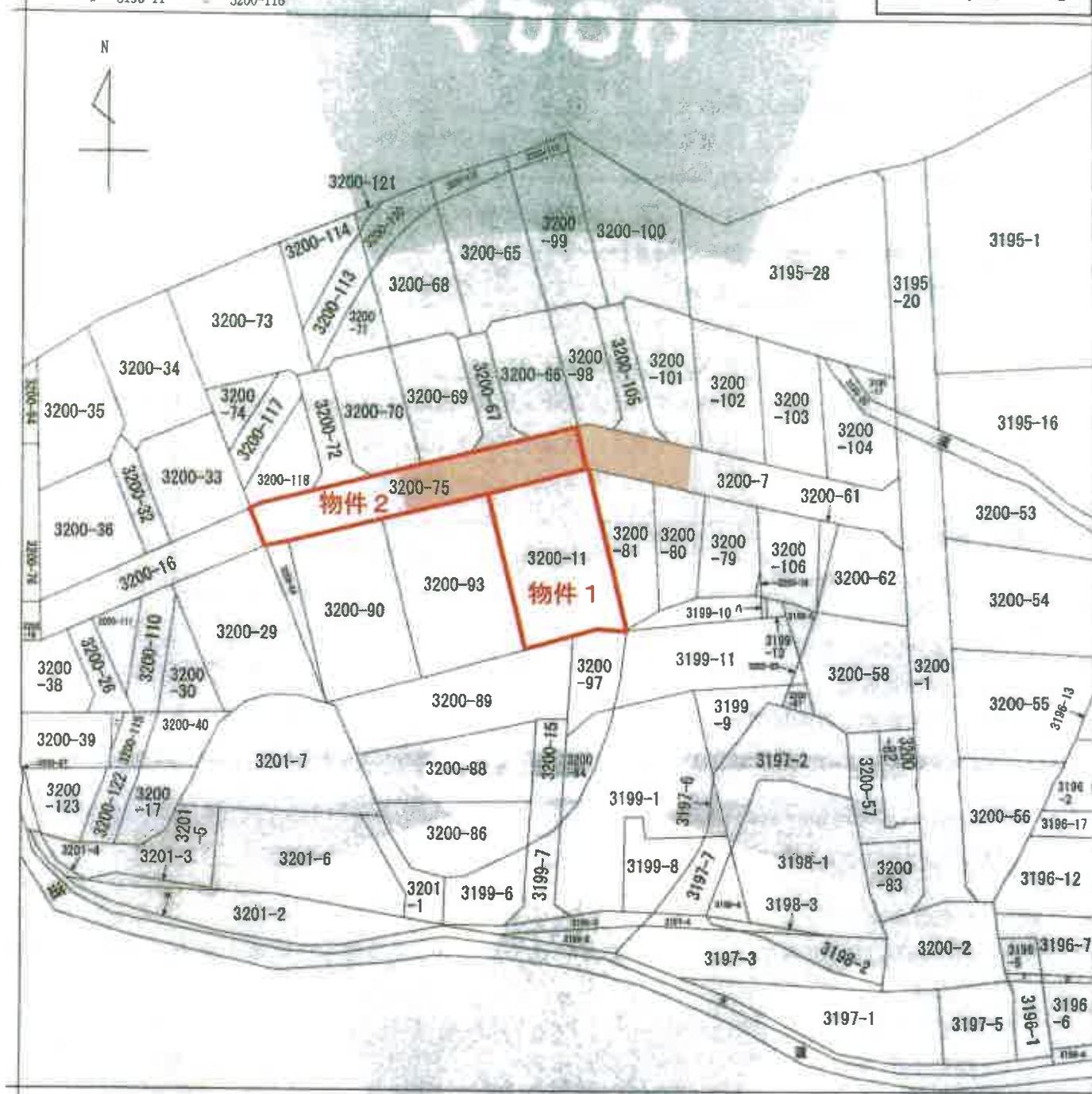
物件所在地

茂原市

縮尺：1/15,000

本図は地理院タイルを加工したものです

イ	3196-10	ハ	3199-13
ロ	3196-11	ニ	3200-116



(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

本納

請求部	所在	茂原市本納字滝尻				地番	3200番11	
出力縮	1/600	精度区	座標系 座番は記号	分画	地区に於ける図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月	明治9年7月11日			編付年月日 (原図)	筆 墨			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容と証明した書面による。

(千葉地方法務局茂原支局管轄)

令和7年5月29日

東京法務局中野出張所

請求番号：8-1

(1/1)

本件写しはA3版を
A4版に縮小したも
のです

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。
 (千葉県地方税務局成原支局管轄)
 令和7年5月29日 東京法務局中野出張所 登記官

55439

各階平面図

家屋番号 3200-11

建物図面

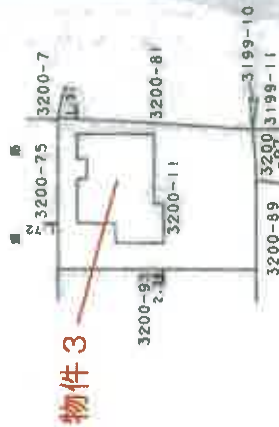
建物の所在 茂原市本納字海浜3200番地11

1 階



2 階

2 階



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです

