

## 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 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11月19日 午前 9時00分から<br>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<br>場 所 千葉地方裁判所売却場                                                                                  |
| 売却決定<br>期日                                                                     | 日 時 令和 7年12月17日 午前10時00分<br>場 所 千葉地方裁判所民事第4部                                                                                |
| 特別売却<br>実施期間                                                                   | 令和 7年12月 4日 午前 9時00分から<br>令和 7年12月 8日 午後 4時30分まで                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                               | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規<br>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。                                  |
| <p>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<br/>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。</p> |                                                                                                                             |



| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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  | 3,000,000<br>2,400,000 | 一括       | 600,000    | 27,980   | 5,240    |
| 1    | 1,390,000              |          |            |          |          |
| 2    | 1,610,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                        |
|---|-------|----------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 茂原市東郷字富士見                              |
|   | 地 番   | 1 5 8 7 番 6                            |
|   | 地 目   | 宅地                                     |
|   | 地 積   | 2 3 1. 4 4平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 茂原市東郷字富士見1 5 8 7 番地 6                  |
|   | 家屋 番号 | 1 5 8 7 番 6                            |
|   | 種 類   | 居宅                                     |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造スレートぶき2階建                         |
|   | 床 面 積 | 1階 4 8. 3 7平方メートル<br>2階 4 8. 3 7平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 9月11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】

隣地(地番1587番1)との境界が不明確である。

《 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   | 1587番6                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 231.44平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 茂原市東郷字富士見1587番地6                 |
|   | 家屋 番号 | 1587番6                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造スレートぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 48.37平方メートル<br>2階 48.37平方メートル |



令和7年(ヌ)第122号  
令和7年6月26日受理  
令和7年8月19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   | 1 5 8 7 番 6                                |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 2 3 1. 4 4 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 茂原市東郷字富士見 1 5 8 7 番地 6                     |
|   | 家屋 番号 | 1 5 8 7 番 6                                |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建                           |
|   | 床 面 積 | 1 階 4 8. 3 7 平方メートル<br>2 階 4 8. 3 7 平方メートル |



( 2 枚目)



## 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、北側が現況幅員約4.8メートルの市道に接する。北東側に駐車スペースがある(写真①参照)。本土地の敷地部分は、接面市道及び駐車スペースより約0.6メートル高い。なお、評価人の調査によると、本土地が所在する地区は、過去に浸水履歴があるとのことである。
- 2 本土地内は雑木・雑草が繁茂し、特に南側は立ち入りが困難であるため(写真②参照)、本土地と南側隣接地(1587番1)との境界線は未確認である。もっとも、北東端及び北西端の接道部分には境界杭が存在し、東・西側の各隣接地とはフェンス等により仕切られている。これらの位置を地積測量図と照合することにより、本土地の範囲を認識することは可能である。なお、南側隣接地(1587番1)内には「売物件」との看板が立てられていた。
- 3 本土地内に簡易物置(動産)が置かれている。

## ■物件2（本建物）について

- 1 本建物は、1階部分と2階部分にキッチンや浴室、トイレ等がそれぞれ設置された複数世帯仕様である。内階段で往来が可能な構造になっており(間取図参照)、内階段の上下に錠前付ドア等の仕切りは存在しない。
- 2 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③④⑤参照)。内部は大量の家財道具等によって雑然とした状態であり、床や内壁の損傷の有無・程度等について十分な調査ができなかった箇所がある。また、1・2階LDKや和室2等の天井がシートに覆われていたため(写真⑥参照)、天井の状態についても未確認の箇所がある。
- 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。また、外壁の劣化によるひび割れや浮いた箇所も確認された。
  - ・1階キッチンの天井シートに水漏れによるものと推測されるシミがある(写真⑦参照)。
  - ・1階キッチンの床に歩くと沈む箇所がある。
  - ・1階トイレの床に濡れたタオルが敷いてあり、便器周辺から水漏れしている可能性がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 執 行 官 の 意 見

- 本建物の占有関係について、債務者の陳述は得られていないものの、以下の状況から同人が占有しているものと推定する。
- ・本建物の郵便受け及び室内に債務者宛ての郵便物等が存在しており、第三者の占有を示す郵便物等は見当たらなかった。
  - ・当職が発送した立入調査日時通知書が未開封の状態で本建物内に存在した。
  - ・東京電力からの回答によると、本建物の電気需給契約の契約名義は債務者であり、令和7年2～7月までの月別電気使用量に変動が見られる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

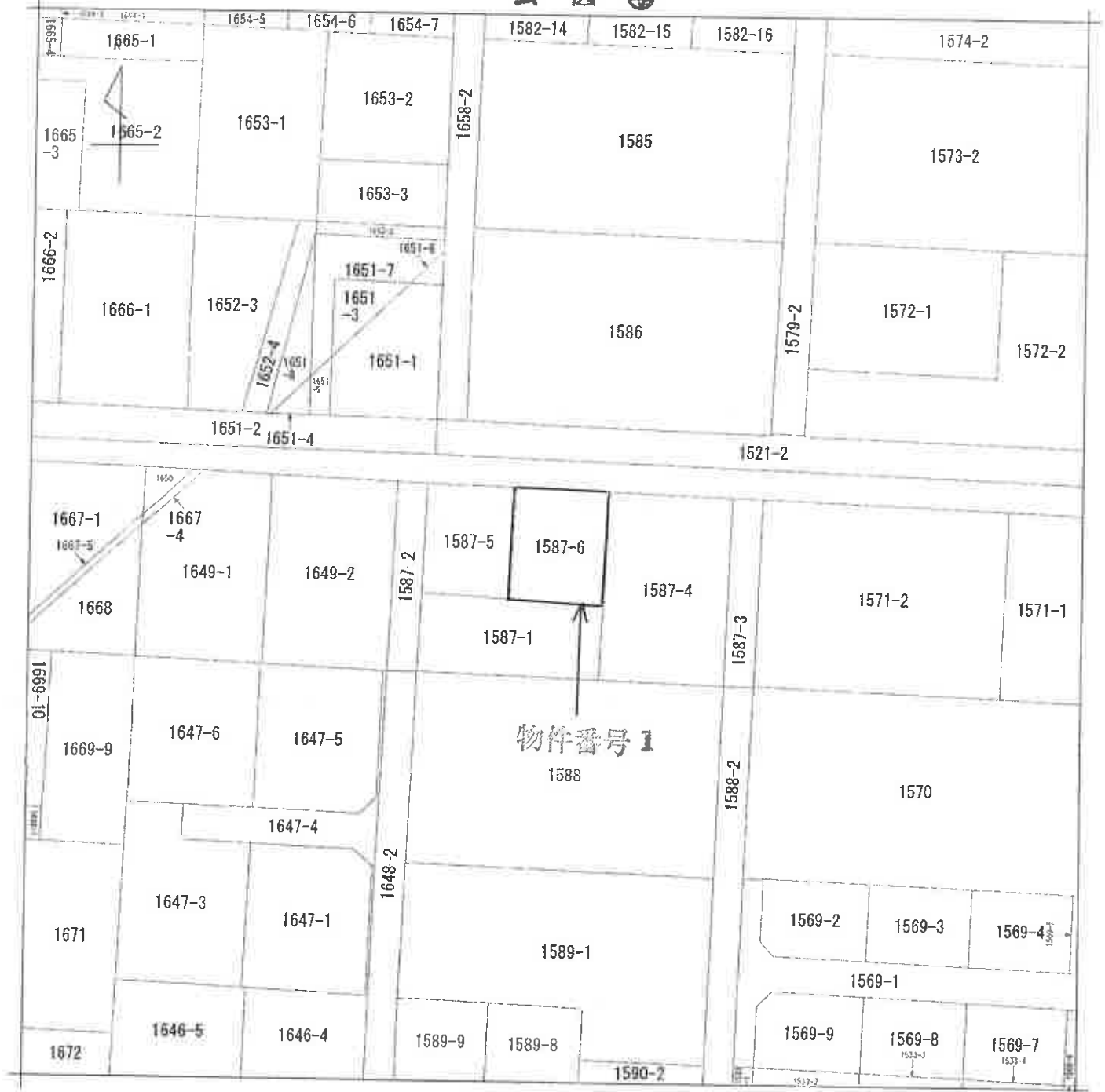
( 4 枚目)

| 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4日 (金)<br>12:15-12:25                                                                                                                                                                                                                                                   | 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<br>(期限内に連絡なし)                             |
| 7年7月16日 (水)<br>14:08-14:13                                                                                                                                                                                                                                                  | 同上              | 占有調査、連絡依頼書を再投函<br>(期限内に連絡なし)                                      |
| 7年7月17日 (木)<br>: : :                                                                                                                                                                                                                                                        | 千葉地方裁判所<br>執行官室 | 東京電力エナジーパートナー株式会社に電気需給契約<br>の有無等につき照会書発送<br>(8月4日に回答書受領。契約名義:債務者) |
| 7年7月29日 (火)<br>: : :                                                                                                                                                                                                                                                        | 同上              | 債務者の住所宛てに立入調査日時通知書を発送                                             |
| 7年8月5日 (火)<br>10:00-10:50                                                                                                                                                                                                                                                   | 物件所在地           | 評価人とともに立入調査、占有状況等確認、室内等写<br>真撮影                                   |
| 年 月 日 ( )<br>: : :                                                                                                                                                                                                                                                          |                 |                                                                   |
| 年 月 日 ( )<br>: : :                                                                                                                                                                                                                                                          |                 |                                                                   |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p>■ 令和7年8月5日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |                 |                                                                   |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1533-5

公 図 等



(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   | 1587番6   |  |    |           |
| 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 | 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。

令和7年5月22日

千葉地方法務局茂原支局

地図整理番号: M06372

登記官

(1/1)

( 6 枚目)

登記年月日：昭和62年12月15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22日 千葉地方広務局 茂原支局

登記号

( 7 枚目)

134836

地積測量図

地番 1587~6

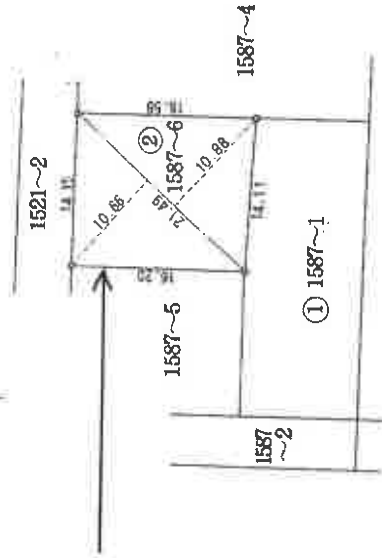
土地の所在 茂原市東郷字富士見

求積計算

$$\textcircled{2} 1587 \sim 6 \quad 21.49(10.66 + 10.88) = 462.8946 \\ \frac{1}{2} = 231.4473 \text{ m}^2$$

$$\textcircled{1} 1587 \sim 1 \quad 528.0666 - 231.4473 = 296.6193 \text{ m}^2$$

物件番号 1



| 符号 | 境界標の種類  |
|----|---------|
| a  | コンクリート杭 |
| b  | 同       |
| c  | 同       |
| d  | 同       |

(正確測り)

(長減納)

作製者

(昭和62年12月14日作製)

申請人

縮尺 1/500

地図整理番号：M06373

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成14年4月5日

これは図面に記録されている内容を証明した写面である。  
令和7年5月22日

千葉県地方整備局成層支局

登記官

( 8 枚目 )

49437

各 階 平 面 図

建 物 図 面  
各 階 平 面 図

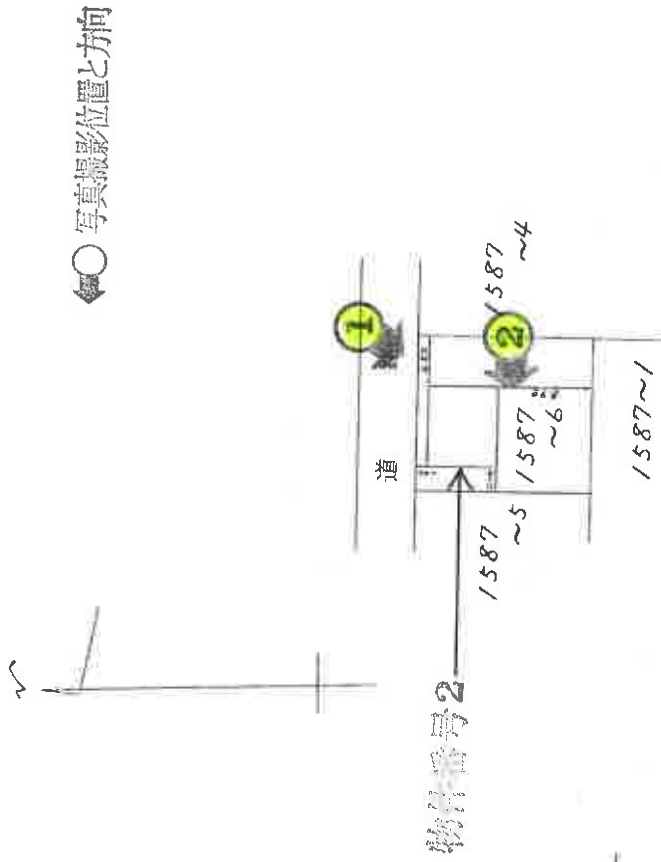
家屋番号

1587~6

建物の所在

茂原市東郷字富士見 / 587番地6

元  
4  
5



1. 2 階 同 型

$$7.42 \times 6.52 = 48.3784 \text{ m}^2$$

作 製 者

元年 4 月 5 日 (作製)

縮尺

1/250

申 請 人

縮尺

1/500

(千葉県土地家屋調査士会印)

地図整理番号：R06374

A3判をA4判に縮小

◀○ 写真撮影位置と方向



間取図

評価人作成



①



②



③





④



⑤



⑥

天井がシートに  
覆われている



⑦

水漏れ(推測)に  
よる天井シート  
のシミ

令和7年（ヌ）第122号

令和7年 8月 5日 現地調査

令和7年 8月 6日 評 価

第令7－茂原－ 1号 発行番号

令和7年 8月22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

村上 宗丈

## 第1 評価額

| 一括価格        |             |
|-------------|-------------|
| 金3,000,000円 |             |
| 内訳価格        |             |
| 物件1（土地）     | 金1,390,000円 |
| 物件2（建物）     | 金1,610,000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。                                                  |     |                |
| 2   | 物件目録記載のとおり。                                                  |     | 未実施（住居表示未実施区域） |
| 番 号 | 特 記 事 項                                                      |     |                |
| 1   | 浸水履歴のある地区である。                                                |     |                |
| 2   | 物件2建物が浸水被害にあったかは不明である。<br>2世帯住宅仕様（但し、階段で相互に出入りが出来る状況）となっている。 |     |                |
| 1・2 | その他、土地・建物特記事項欄等を御参照下さい。                                      |     |                |

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   | 1 5 8 7 番 6                                |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 2 3 1. 4 4 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 茂原市東郷字富士見 1 5 8 7 番地 6                     |
|   | 家屋 番号 | 1 5 8 7 番 6                                |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建                           |
|   | 床 面 積 | 1 階 4 8. 3 7 平方メートル<br>2 階 4 8. 3 7 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・道路距離約2.3km<br>J R外房線「茂原」駅の北東方・道路距離約2.4km                                                                                                          |                                                                                                                      |
| 付 近 の 状 況                                           | 対象不動産の存在する地域は、道路系統連続性に劣り、周囲に農地・開発住宅・工場等が見られる住宅地域である。浸水履歴のある地区である。                                                                                                  |                                                                                                                      |
| 主 な 公 法 上 の<br>規 制 等<br>(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<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 規 制                                                                                                        | 非線引都市計画区域<br>第1種住居地域<br>指定60%<br>指定200%<br>防火・準防火地域指定なし、建築基準法第22・23条<br>日影規制（5-3）、高度地区なし、景観計画区域<br>盛土規制法の宅地造成等工事規制区域 |
| 画 地 条 件                                             | 形状（長方形）、地勢（平坦）、接道方位（北側）<br>間口（約14m）、奥行（約16m）、地積231.44m <sup>2</sup> （登記とほぼ同じ）                                                                                      |                                                                                                                      |
| 接 面 道 路 の 状 況                                       | 北側市道（3級6135号線）、現況有効幅員（約4.8m）<br>認定幅員（約5.5m）、連続性（劣る）、舗装（あり、一部未舗装）<br>歩道（なし）、側溝（対象地側のみあり。但し、対象地側に土が堆積しており排水機能が維持されているか不明である。付近の排水の状況は良好とはいえない状態にある）、高低差（略等高～約0.6m高い） |                                                                                                                      |
|                                                     | 建築基準法上の種類                                                                                                                                                          | 建築基準法第42条1項1号<br>茂原市建築課による御回答                                                                                        |
|                                                     | セットバック                                                                                                                                                             | 不要                                                                                                                   |
|                                                     | 再建築の可否                                                                                                                                                             | 可                                                                                                                    |
| 土地の利用状況等                                            | 物件1は後記物件2建物の敷地（約0.6m高い）として利用されている土地である。物件1の北東側隅で市道寄り駐車スペース（等高）となっている。<br>西側（略等高）及び東側（約0.4m高い）は住宅地、南側（略等高）は未利用地（売物件の看板の設置あり）である。                                    |                                                                                                                      |

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>供給処理施設<br/>(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 (後記土地特記事項欄 1 を御参照下さい)<br/> ガス配管 あり (後記土地特記事項欄 2 を御参照下さい)<br/> 下水道 なし (後記土地特記事項欄 3 を御参照下さい)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p>土 壌 汚 染 等</p>                                                | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 茂原市生涯学習課に対する聴取により、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない旨の回答を得た。</li> <li>2 土壌汚染については、地歴調査、地図調査 (1994 年 3 月発行ゼンリン住宅地図)、国土地理院航空写真 (1961 年～1969 年、1974 年～1978 年、1979 年～1983 年)、現地調査を行ったが、価格形成に影響がないものと判断した。</li> <li>3 物件 1 につき、目視の限界はあるが、現存建物 (物件 2) 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察される。</li> </ol>                                                                                                                                                                   |
| <p>特 記 事 項</p>                                                  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 北側市道には長生郡市広域市町村圏組合の水道本管 50 mm の埋設あり、宅地内引込管口径不明、メーター 13 mm (現地調査で確認できた) との回答を長生郡市広域市町村圏組合水道部から得た。</li> <li>2 北側市道には低圧ガス本支管 100 mm の埋設あり、宅地内引込管 25 mm との回答を大多喜ガス (株) から得た。</li> <li>3 茂原市下水道課によれば、公共下水道 (農業集落排水) 処理区域外とのことであった。</li> <li>4 茂原市洪水ハザードマップ上の浸水想定区域 (河川がはん濫した場合、水防法にもとづくもの) の区域に該当する。茂原市内水ハザードマップの浸水想定区域に該当する。水害注意区域 (平成元年度・平成 8 年度) に該当する。</li> <li>5 物件 1 の西側の一部及び南側は庭の手入れがなされておらず、雑草等が繁茂しており、枝葉の一部が西側隣接地 (1587 番 5) 等に伸びている。</li> </ol> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>6 物件1上で、物件2建物の1階台所脇には、簡易な物置（動産）が1個存在する。</p> <p>7 現地にて境界標を確認するに、北側市道沿いにおいて隣接地（1587番5及び1587番4）との境界を表すものと推定されるコンクリート杭は確認できた。しかるに、南側隣接地（1587番1）との境界付近において隣接地（1587番5及び1587番4）との境界を表すものと推定される境界標等は確認できなかったこと及び物件1の南側隣接地（1587番1）との境界付近には、土留化粧ブロック等が築造されておらず外構工事未了の状態で、必ずしも南側隣接地（1587番1）との境界は判然としない。</p> <p>もともと、北側市道沿いにおいて確認できた隣接地（1587番5及び1587番4）との境界を表すものと推定されるコンクリート杭及び物件1の千葉地方法務局茂原支局備付けの地積測量図（作製年月日昭和62年12月14日）が存在することから、隣接地所有者立ち合いのもと、専門家による調査等（境界につき争いがある場合には訴訟等）により、境界の確認確定ができるものと思料される。</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



## 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<br>経済的残存<br>耐用年数 | 建築年月日（登記記載）<br>経 過 年 数<br>経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 平成元年3月31日新築<br>約36年<br>約0年                                                                                                   |
| 仕 様                     | 構 造<br>屋 根<br>外 壁<br>内 壁<br>天 井<br>床<br>設 備<br>その他                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 軽量鉄骨造<br>スレートぶき<br>コンクリートパネル等<br>クロス、ボード等<br>敷目板、クロス、ボード、シート等<br>畳、フローリング、クッションフロア等<br>電気、上水道、都市ガス、浄化槽（正常に稼働するか不明）等<br>バランス釜 |
| 床面積（現況）                 | 床面積 1階48.37㎡<br>2階48.37㎡<br>延べ面積96.74㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                              |
| 現 況 用 途 等               | 現況用途<br>間 取 り                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 居宅<br>2世帯住宅仕様（1階部分は1LDK【和室1部屋、浴室・トイレあり】。2階部分は1LDK【和室1部屋、浴室・トイレ】。階段により相互に出入りが出来る。）（別添間取図参照）                                   |
| 品 等                     | 優る                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                              |
| 保守管理の状態                 | 劣る（スレート屋根にヤレが見られた。雨樋の一部に雑草等が生え、その効用・機能を果たしていない。外壁にツタが絡み、北側及び東側外壁を中心に黒ズミ等の汚れが見られた。東側外壁にひび割れ・浮きが見られ、目地のコーキングに劣化等が見られた。玄関扉の塗装が劣化によりはげ落ちている。浴室の黒カビの発生が顕著で、内塗装も劣化によりはげ落ちている。1階トイレは水漏れしている可能性がある。1階台所（K）の床に損傷が見られ沈む（腐食が進行している可能性あり）。1階台所の天井のシート部分に水漏れ（位置関係から2階の台所からのものと推測される）によるシミ跡が見られた。内装クロスの変色・損傷等は経年減価相当内の減耗と判断した。物件1の西側の一部及び南側の庭の手入れがなされておらず、雑草等が繁茂しており、西側の外壁及び基礎の一部並びに南側の外壁及び基礎の外観目視調査を行えなかった。） |                                                                                                                              |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建物の利用状況 | <p>物件 2 建物所有者兼債務者が、居宅として使用・占有している。</p> <p>詳細は、現況調査報告書を御参照下さい。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 特 記 事 項 | <p>1 建築確認（第長 6 2 3 号，昭和 6 3 年 1 2 月 7 日）</p> <p>検査済みなし。検査済みの取得履歴がないことから，建築基準法の諸法令との適合性は不明である。</p> <p>2 建築時期・使用資材等からアスベスト使用が疑われるものの，飛散性のものとは判断されず，通常使用上は問題ない。但し，取り壊し時に特段の対策が必要になるものと思料される。</p> <p>3 天井部分の多く（1・2 階 LDK や和室 2 等）はシートで被覆されていたため，天井の状態について外観目視調査が困難であった。</p> <p>大量の家財道具等によって雑然とした状態で，床や内壁の損傷の有無・程度等について，目視調査が困難であった箇所があった。</p> <p>4 前記土地特記事項欄 4 に記載のとおり，茂原市洪水ハザードマップ上の浸水想定区域（河川がはん濫した場合，水防法にもとづくもの）に該当し，茂原市内水ハザードマップの浸水想定区域に該当し，水害注意区域（平成元年度・平成 8 年度）に該当する。</p> <p>家屋立入調査において，室内の明確な浸水被害痕跡は確認できなかった。</p> <p>外壁の黒ズミ等の汚れの状況から，浸水した可能性（時期は不明）があるものの，実際に建物が浸水被害にあったかは不明である。建物浸水の可能性を市場性修正で考量する。</p> <p>物件 2 建物所有者不在時の立入調査であったため，建物浸水履歴に関し，本人にヒアリング出来なかった。</p> |

## 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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|-----------|-----------------|-----------|-------------------------------------|
| 1        | 20,500               | 1.0       | 231.44          | 0.8       | 3,796,000                           |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（茂原（県）－8）

|            |      |           |      |         |   |         |   |            |
|------------|------|-----------|------|---------|---|---------|---|------------|
| 基準地価格      | 時点修正 | 標準化補正     | 地域格差 | 標準画地価格  |   |         |   |            |
| 20,900 円/㎡ | ×    | 100.0/100 | ×    | 100/102 | × | 100/100 | = | 20,500 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：方位＋2％

◇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。＊浸水リスクを地域の特性として考量した。

イ 個 別 格 差：方位＋0％

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

－20％，建物取り壊し費用及びアスベスト対策費用等を考量した。

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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延べ面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ＝エ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|-----------------------------------|
| 2        | 250,000             | 96.74              | 0.035    | 846,000                           |

ウ 現価率：築後経過年数約36年，経済的残存耐用年数約0年，残価率5%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.05 \times (1 - 0.3) \\
 &= 0.035
 \end{aligned}$$

\*▲30%（保守管理の状態等を考量。P7保守管理の状態等を考量した。天井や床・内壁の損傷状態について外観目視調査が困難であったことを考量した。）

## 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<br>番号 | 建付地価格（円）<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格（円）<br>（千円未満四捨五入）<br>ア×イ＝ウ |
|----------|---------------|---------------|-------|------------------------------------|
| 1        | 3,796,000     | 45%           | 法定地上権 | 1,708,000                          |

イ 土地利用権等割合：物件1の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を45%と判定した。

### ②内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号     | 基礎となる価格<br>（円）<br>（1①オ、1②エ）<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>（円）<br>（2①ウ）イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評 価 額<br>（円）<br>（1万円未満四捨五入）<br>（ア±イ）×ウ×エ×オ |
|--------------|----------------------------------|--------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------------------------------|
| 1            | 3,796,000                        | -1,708,000                           |                 | 0.95            | 0.7             | 1,390,000                                  |
| 2            | 846,000                          | +1,708,000                           | —               | 0.90            | 0.7             | 1,610,000                                  |
| 一 括 価 格（合 計） |                                  |                                      |                 |                 |                 | 3,000,000                                  |

ウ 占有減価修正：必要ない。

エ 市場性修正：2世帯住宅仕様である、外構工事未了の状態を考量－5%（物件1・2）  
建築基準法の諸法令との適合性が不明、建物浸水の可能性、西側の外壁及び基礎の一部並びに南側の外壁及び基礎の外観目視調査を行えなかったことを考量した－5%（物件2）

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：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，道路距離2.2km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，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1種住居地域（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 目的物件の位置図（茂原市役所白地図）

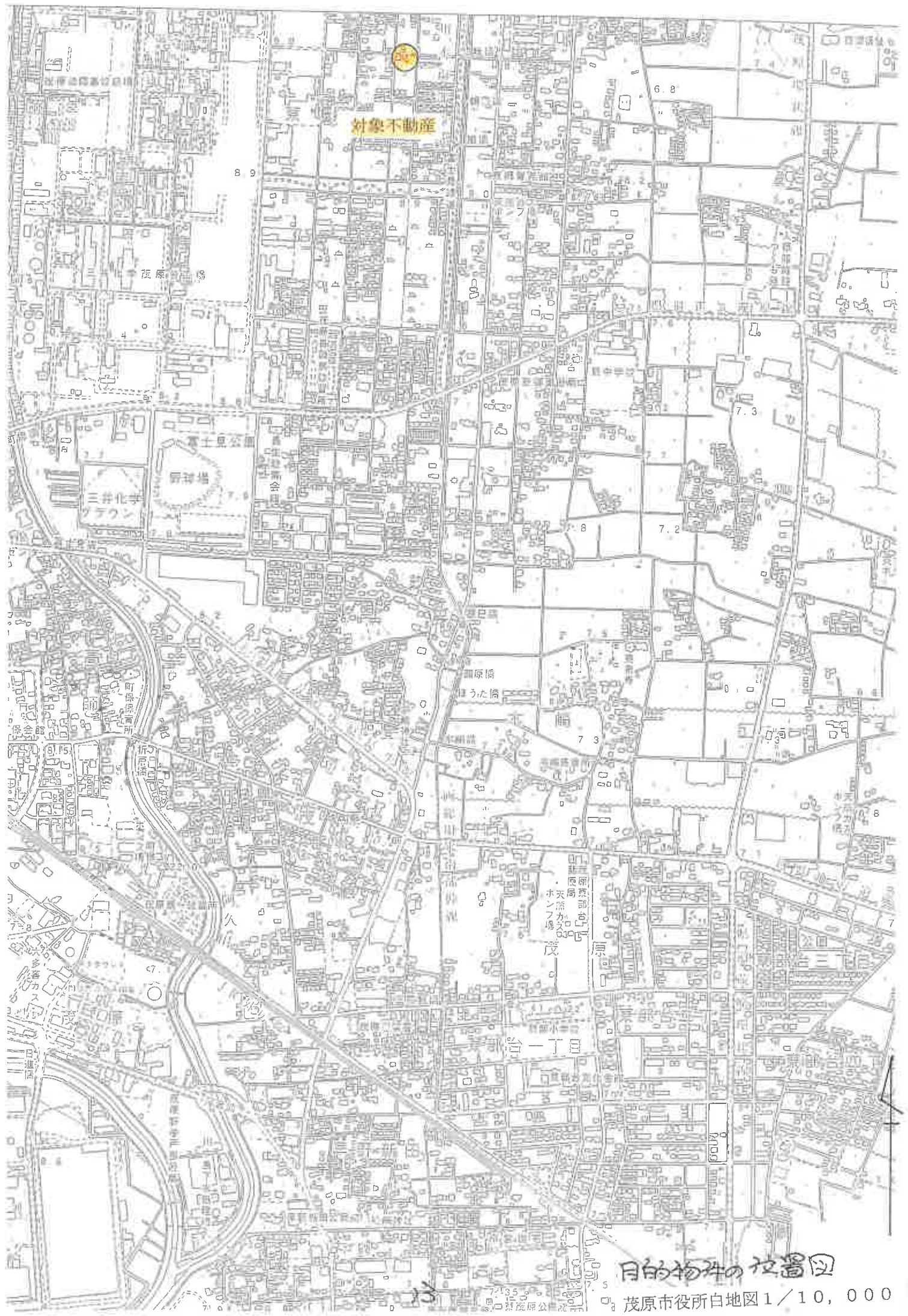
2 公図写

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



目的物件の位置図

茂原市役所白地図 1/10,000







登記年月日：昭和62年12月15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。  
令和7年5月22日 千葉県地方裁員局 茂原支局

登記官

25

134836

地積測量

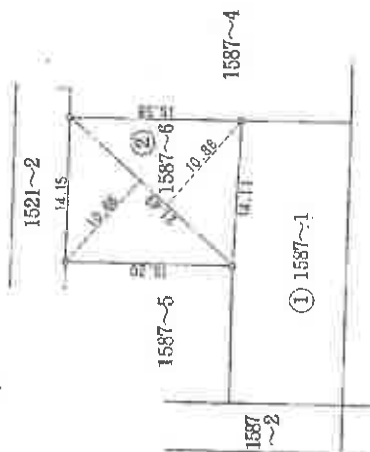
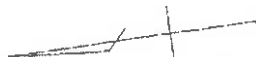
地番 / 1587 ~ 6

土地の所在 茂原市東郷字富士見

求積計算 物件(1)

② 1587 ~ 6  $21.49(10.66 + 10.88) = 462.8946$   
 $\frac{1}{2} = 231.4473 \text{ m}^2$

① 1587 ~ 1  $528.0666 - 231.4473 = 296.6193 \text{ m}^2$



| 符号 | 境界線の種類  |
|----|---------|
| a  | コンクリート杭 |
| b  | 同       |
| c  | 同       |
| d  | 同       |

1588

(日調連)

(尺算尺)

作製者

(昭和62年12月14日作製)

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

コピーした事に留意

地図整理番号：R06573

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。  
令和7年5月22日 千葉県地方整備局 茂原支局

登記号

25

49437

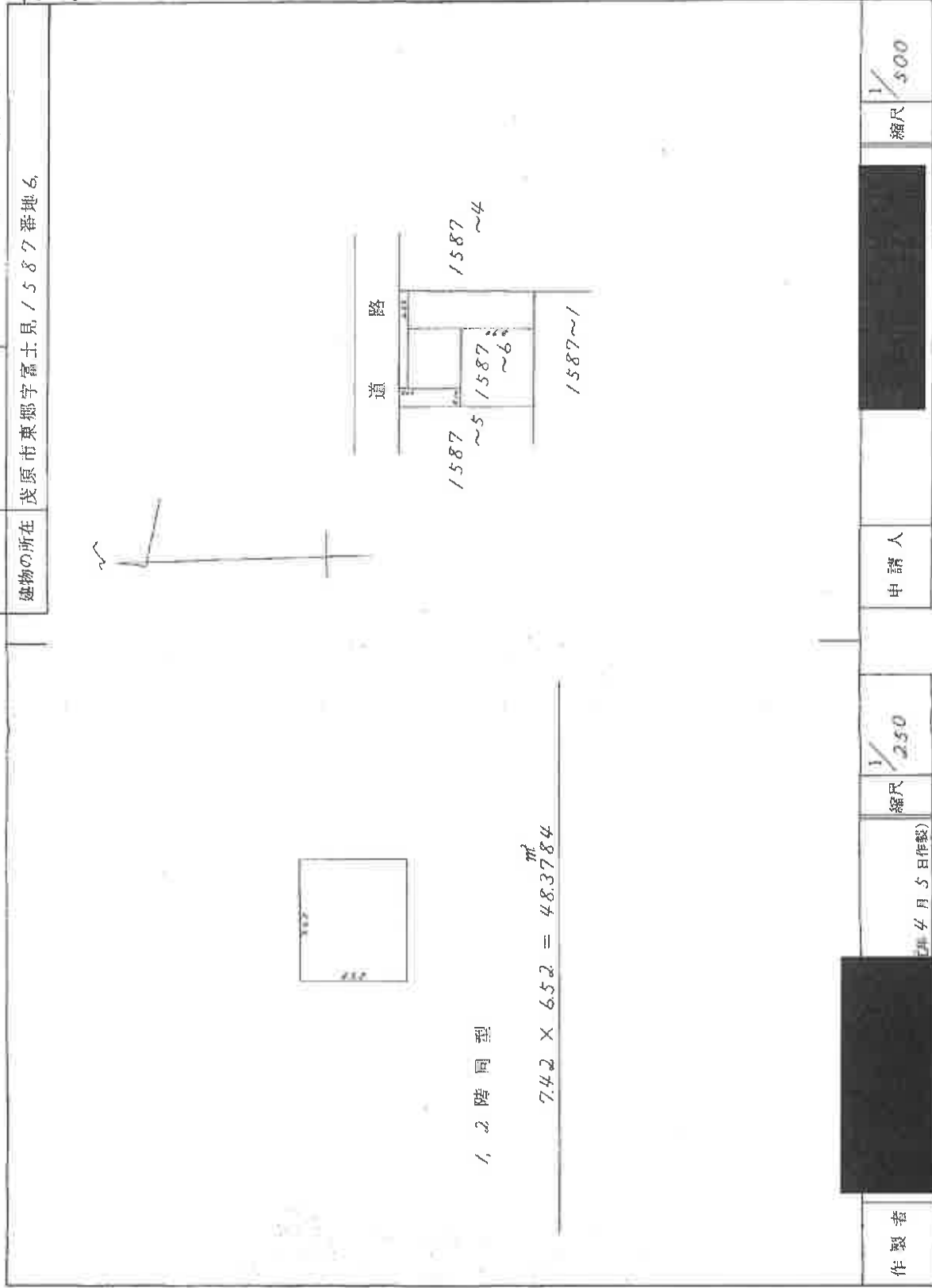
各階平面図

1587~6

家屋番号

建物の所在 茂原市東郷字富士見1587番地6

建物図面



作製者

縮尺 1/250

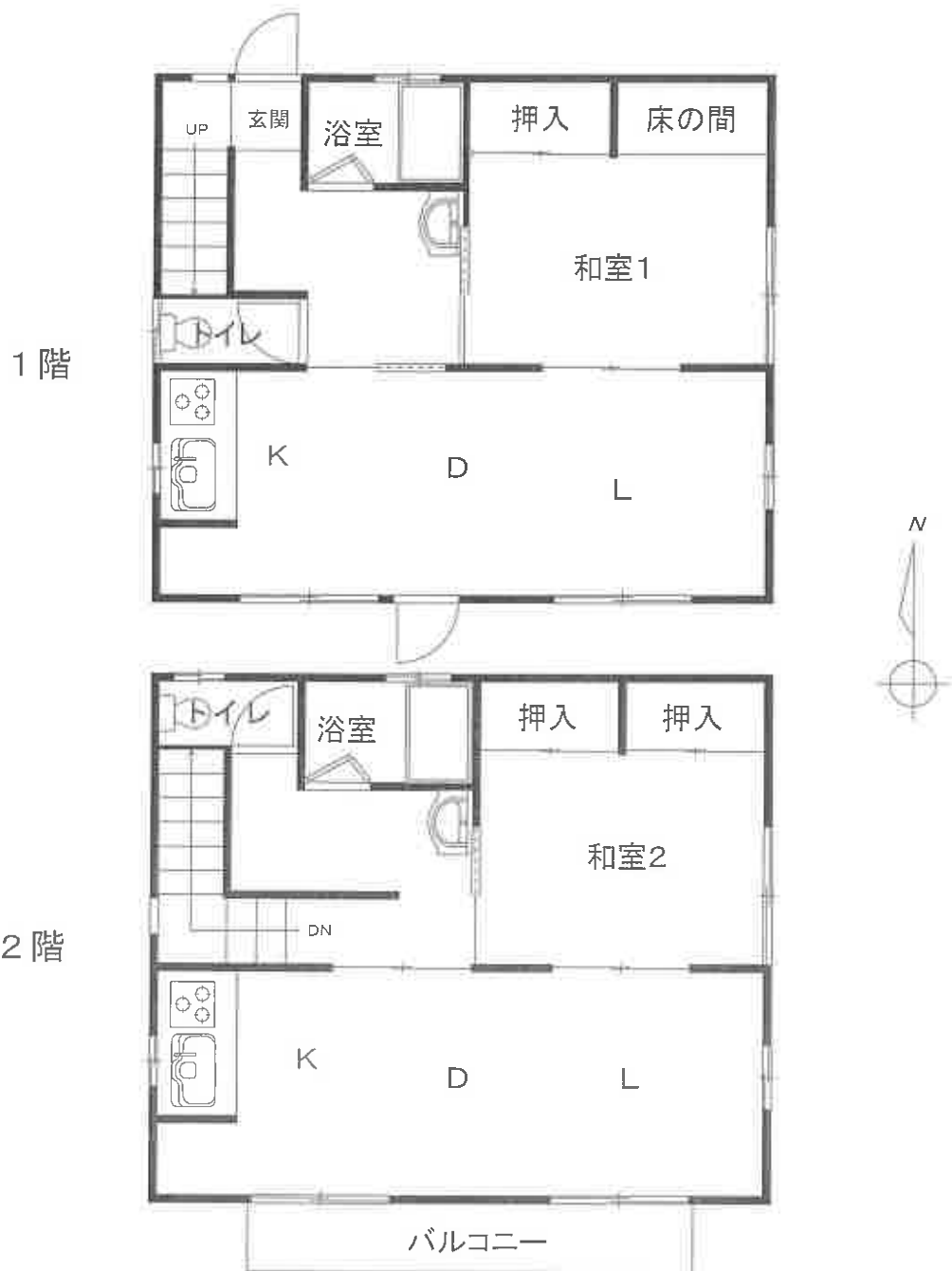
申請人

縮尺 1/500

平成4月5日(作製)

A3判をA4判に縮小

コピーした事に留意



間取図