

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 12 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 12 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 17 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 8 年 1 月 7 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 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 22 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 11 月 12 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）
1～5	3,550,000 2,840,000	一括	710,000	61,510	0
1	40,000				
2	720,000				
3	80,000				
4	1,300,000				
5	1,410,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 茂原市山崎字治郎太前 |
| | 地 番 | 1 2 4 4 番 3 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 4 7 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茂原市山崎字治郎太前 |
| | 地 番 | 1 2 4 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 7. 4 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 茂原市山崎字治郎太前 |
| | 地 番 | 1 2 4 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3. 0 4 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 茂原市山崎字治郎太前 |
| | 地 番 | 1 2 4 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 5 9. 4 7 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 茂原市山崎字治郎太前 1 2 4 6 番地 3、1 2 4 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 4 6 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |



物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨・木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 119.07 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 136 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 12.8 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月 7日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 菅 野 彬 史

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2～4】

・本件土地の一部につき、Dが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。同人所有の売却対象外の未登記建物（種類：物置、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約41平方メートル）が本件土地上に存在する。

・本件土地の一部につき、合同会社センケン工業が占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。同社所有の売却対象外の未登記建物（種類：物置、構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約13平方メートル）が本件土地上に存在する。

【物件番号5】

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1～4】

- ・本件土地上に現存しない建物（家屋番号25番）の登記が存在する。
- ・隣地との境界が不明確である。

【物件番号2】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号：なし、種類：居宅、構造：木造萱葺平家、床面積：88.42平方メートル）の登記が存在する。

【物件番号1～5】

売却基準価額は、本件土地につき周囲の隣接地との境界が不明確であること、物



件番号1の土地の一部に、D所有の売却対象外の未登記建物（種類：居宅、構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、床面積：約38平方メートル）の一部が越境している可能性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 茂原市山崎字治郎太前

地 番 1 2 4 4 番 3

地 目 山林

地 積 4 7 6 平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の2

共有者 C 持分5分の2

2 所 在 茂原市山崎字治郎太前

地 番 1 2 4 6 番 1

地 目 宅地

地 積 3 0 7 . 4 3 平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の2

共有者 C 持分5分の2

3 所 在 茂原市山崎字治郎太前

地 番 1 2 4 6 番 2

地 目 宅地

地 積 3 3 . 0 4 平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の2

共有者 C 持分5分の2

4 所 在 茂原市山崎字治郎太前

地 番 1 2 4 6 番 3



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 559.47平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の2

共有者 C 持分5分の2

5 所 在 茂原市山崎字治郎太前1246番地3、1246番地
1

家屋 番号 1246番3

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨・木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 119.07平方メートル

(現況)

床 面 積 約136平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約12.8平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の2

共有者 C 持分5分の2



令和7年(ケ)第101号
令和7年4月17日受理
令和7年8月 4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 茂原市山崎字治郎太前

地 番 1 2 4 4 番 3

地 目 山林

地 積 4 7 6 平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の2

共有者 C 持分5分の2

2 所 在 茂原市山崎字治郎太前

地 番 1 2 4 6 番 1

地 目 宅地

地 積 3 0 7 . 4 3 平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の2

共有者 C 持分5分の2

3 所 在 茂原市山崎字治郎太前

地 番 1 2 4 6 番 2

地 目 宅地

地 積 3 3 . 0 4 平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の2

共有者 C 持分5分の2

4 所 在 茂原市山崎字治郎太前

地 番 1 2 4 6 番 3



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 559.47平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の2

共有者 C 持分5分の2

5 所 在 茂原市山崎字治郎太前1246番地3、1246番地
1

家屋 番号 1246番3

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨・木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 119.07平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の2

共有者 C 持分5分の2



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乃至4					
現況地目	☒ 宅地（物件2、3、4） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 山林（物件1）					
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 ☒ 概ね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 上記の者が物件1乃至4土地上に下記建物を共有し、占有している ☒ その他の者（合同会社センケン工業） 上記の者が物件2及び3土地上に下記目的外建物1を所有し、占有している 上記の者が物件2乃至4土地を資材置場及び駐車場として使用し、占有している ☒ その他の者（D） 上記の者が物件4土地上に下記目的外建物2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5					
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：約136㎡					
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：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約12.8㎡ </td> </tr> </table>			{	種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約12.8㎡	
{	種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約12.8㎡					
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者BC ☐ 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 保管開始日 </td> <td> 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 保管開始日	令和 年 月 日
[	地方裁判所 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 ☒ 概ね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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1乃至4関係)			
占有範囲		物件2乃至4のうち物件5及び目的外建物2の敷地部分を除いた部分	物件4のうち目的外建物2の敷地部分
占有者		☐ 債務者 ☒ 合同会社センケン工業	☐ 債務者 ☒ D
占有状況		☒ 敷地(目的外建物1) ☒ 駐車場 ☒ 資材置場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☒ 敷地(目的外建物2) ☐ 駐車場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(☒ D(合同会社センケン工業代表社員)) ☐ 文書(☐)	☒ 陳述(☒ D) ☐ 文書(☐)
占有権原		☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		令和5年12月ころ(会社成立日から推定)	平成22年ころ
最初の契約等	契約日	令和5年12月ころ	平成22年
	期間	令和5年12月ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	平成22年から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	☒ 共有者ら ☐ その他(☐)	☒ 共有者ら ☐ その他(☐)
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他(☐)	☒ 占有者 ☐ その他(☐)
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払(☐) ☐ 相殺(☐)	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払(☐) ☐ 相殺(☐)
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		占有者の代表社員は、BDEである。	当初貸主：F(令和5年7月20日死亡)
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	☐ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり
		Dの陳述及び物件3土地上(推定)に置かれたプレハブ小屋に「合同会社センケン工業」との表示があること等から、同社の占有を認め、その占有権原を使用借権と判断した。	DとFは親子関係にあることから、Dが物件4の一部を無償で使用することについてFは生前承諾していたものと推定する。Fの死亡により、貸主の地位をABCが承継していると認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

目的外建物の概況 (物件2、3、4関係)		
1	所 在	茂原市山崎字治郎太前1246番地1、1246番地2
	家 屋 番 号	■ない (未登記) □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■物置
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積 (概 略)	約13㎡
	所 有 者	□土地所有者 ■その他の者 (合同会社センケン工業) □不明
	建 築 時 期	■令和6年12月 日ころ □不明
	建 築 者	■現所有者 □その他の者 () □不明
そ の 他 の 事 項	・物件2と物件3の両土地に跨って建在しているものと推定する(土地建物位置関係図参照)。 ・工具類等が保管されている。	
2	所 在	茂原市山崎字治郎太前1246番地3
	家 屋 番 号	■ない (未登記) □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■物置
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積 (概 略)	約41㎡
	所 有 者	□土地所有者 ■その他の者 (D) □不明
	建 築 時 期	■平成22年 月 日ころ □不明
	建 築 者	■現所有者 □その他の者 () □不明
そ の 他 の 事 項	・物件4の土地の上に建在しているものと推定する(土地建物位置関係図参照)。 ・大量の建築資材や工具類が保管されている。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)		
3	所 在	茂原市山崎字治郎太前1247番地
	家 屋 番 号	■ない (未登記) □
	種 類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	約38㎡
	所 有 者	□土地所有者 ■その他の者 (D) □不明
	建 築 時 期	■平成20年 月 日ころ □不明
	建 築 者	■現所有者 □その他の者 () □不明
そ の 他 の 事 項	・目的外建物3の一部が物件1の土地上に越境して建在している可能性がある(土地建物位置関係図参照)。なお、当職の調査では、「1247番」土地上に登記された建物は存在しない。 ・Dの知人が居住しているとのことである。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■ 物件 1 乃至 4 について

- 1 物件 1 の南東側部分及び物件 2 乃至 4 は、物件 5 (本建物) 及び目的外建物の敷地や資材置場等として一体的に利用されている(写真①②③④⑤⑥参照。各建物の位置関係については「土地建物位置関係図」参照)。物件 1 の南東側部分を除いた大部分は北西側隣接地(1247番、所有者：F、写真⑦参照)と一体になった山林であり、南東側宅地部分(物件 2 乃至 4)よりも約 10メートル前後高い。物件 1 と物件 4 の境界付近は急傾斜になっており、一部に土留めが設置されている(写真⑧及び「関係人の陳述等」参照)。物件 2 乃至 4 の南側部分は主に駐車スペースである。
- 2 物件 2 乃至 4 の南東側が幅員約 3.7～4.0メートルの市道に、南西側が幅員約 3.5メートルの市道に、各々接する。物件 2 乃至 4 は、上記各市道よりも最高部で約 1.2メートル前後高く接しており、各接道部分には土留めが設置され、南東側市道への出入口付近は傾斜になっている(写真①参照)。
- 3 物件 1 乃至 4 と各隣接地とは、北東側の境界付近の一部に土留めがあるほかはフェンス等がなく、境界標も見当たらないため、境界線の大部分は判然としない。
- 4 物件 2 乃至 4 には、大量の建設資材や建設機器(ショベルカー等)、「合同会社センケン工業」との表示があるプレハブ小屋(土地に定着していないため動産と認定)、簡易物置及び簡易トイレ(いずれも動産)等が存在する(写真⑨参照)。また、南端付近には電柱が立っている。
- 5 当職の調査では、物件 2 の土地に家屋番号のない建物登記(種類：居宅、構造：木造萱葺平家、床面積：88.42㎡)が残存しているが、大正時代に所有権登記がなされたものであり、現地調査の結果、当該建物は現存していないと判断した。また、枝番のない「1246番地」土地に家屋番号25番の建物登記(種類：居宅、構造：木造草ぶき平家建、床面積：74.38㎡)とその附属建物登記(物置、居宅)が残存しているが、これらの建物は物件 1 乃至 4 の土地上に現存していないと判断した。

■ 物件 5 (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ており、居住者によって現に居宅として使用されている(写真⑩⑪参照)。内部は大量の家財道具等で雑然とした状態である。
- 2 本建物の現在の形状と法務局備え付けの建物図面上の形状が相違しており、床面積が登記上の床面積より約 16.93㎡広がっている。関係人の陳述から、平成17年に登記された増築部分以外に未登記の増改築部分もあると推定するが、具体的な場所や時期は不詳である。
- 3 物件 1 の南東端付近に土地に定着した物置(約 12.8㎡)が建在する(写真⑫参照)。内部には家財道具や工具類等が保管されており、関係人の陳述等により未登記の附属建物と判断した。
- 4 本建物は、新築から約50年が経過して全体的に老朽化が進んでおり、経年相応の劣化(細かな傷や変色等)に加え、内壁クロス等の剥がれやシミ、浴室天井の黒カビ等も見られた。

(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
☒ D (B及びCの法定代理人 親権者)	本建物の前所有者Fは私の息子ですが、令和5年7月に死亡しました。 現在、本建物には、私と妻E、Fの子であるBとCが住んでいます。AはFの相続人ですが、本建物には住んでいません。 目的外建物3には私の知人が住んでいます、家賃は貰っていません。 本建物の敷地(物件2乃至4)は、合同会社センケン工業の資材置場として使っており、4トントラック5～6台分の建設資材等が置かれています。 平日は合同会社センケン工業の従業員がいますので、立入調査は従業員がいない土曜日から日曜日を希望します。 (令和7年5月9日に電話聴取) 本建物の郵便受けに「㈱ヤマカプラン工業」と表示されていますが、同社は現在営業していません。また、本建物の所在地に本店登記をしている株式会社山崎興業も営業していません。 本建物は2回くらい増改築をしていますが、時期や場所は覚えていません。 本建物の水回り設備に不具合はありません。 過去に雨漏りをしたことがあります、現在は雨漏りするところはありません。 本建物西隣に建っている物置は14～15年くらい前に建てたものです。亡Fが所有していましたので、現在は亡Fの相続人であるABCが共有していることになると思います。中には家財道具のほかにも合同会社センケン工業の物もあります。 目的外建物1は、合同会社センケン工業が所有する物置です。令和6年冬頃に建てました。同社から地代は支払われていません。 目的外建物2は、私が所有する物置であり、合同会社センケン工業の資材等が保管されています。15年くらい前に建てました。地代は支払っていません。 目的外建物3は私が17年くらい前に建てました。地代は支払っていません。 物件1の山林は過去の大雨時に一部が崩落したので、一部を削って土留めを作りました。 令和元年の台風で周囲の田は水没しましたが、前の道路は水没しませんでした。 物件1乃至4の境界線について争いはありません。 (令和7年6月7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） ①10：40－10：45 ②11：40－11：55 ③12：05－12：35	①物件所在地 ②千葉地方法務局 茂原支局 ③茂原市役所資産税課	①物件確認、占有調査（第三者占有の可能性あり）、外 観写真撮影 ②物件1乃至4の土地上の建物登記の有無等の調査 ③物件1乃至4付近の地番図等取得
7年5月2日（金） ： ー ：	千葉地方裁判所 執行官室	B及びCの法定代理人Dの住所宛てに連絡依頼書兼占 有照会書発送
7年5月9日（金） 8：31－8：52	同上	Dより本建物の占有状況等を電話聴取、同人と立入調 査日の打ち合わせ
7年6月7日（土） 13：00－15：00	物件所在地	D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
7年6月11日（水） 9：20－9：35	千葉地方法務局 茂原支局	物件1の西側隣接地（1247番）上の建物登記等調査
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
（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。



A3判をA4判に縮小

請求部	所在	茂原市山崎字治郎太前				地番	1244番3			
出力縮尺	1/500	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	明治9年6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。

(千葉地方務局茂原支局管轄)

令和7年3月25日

千葉地方務局

請求番号：4-1

登記官

(1/1)

(10 枚目)

登記年月日：平成17年5月18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。

(千葉県地方振興局(原支局)管轄)

令和7年3月25日

千葉県地方振興局

登記官

(11 枚目)

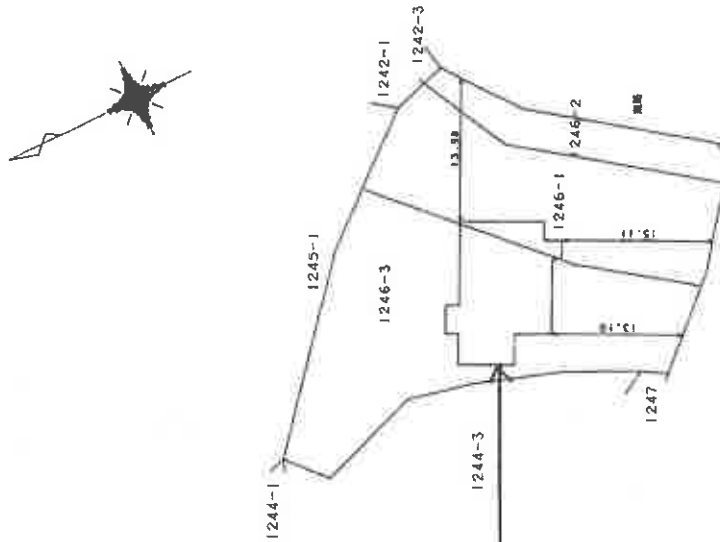
建物図面
各階平面図

家屋番号 1246番3

建物の所在 茂原市山崎字治郎太前1246番地3 1246番地1

各階平面図

61767



物件番号 5

縮尺	1/500
申請人	

縮尺	1/250
----	-------

作製者	
-----	--

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

請求番号：4-3

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

◀○ 写真撮影位置と方向



評価人作成



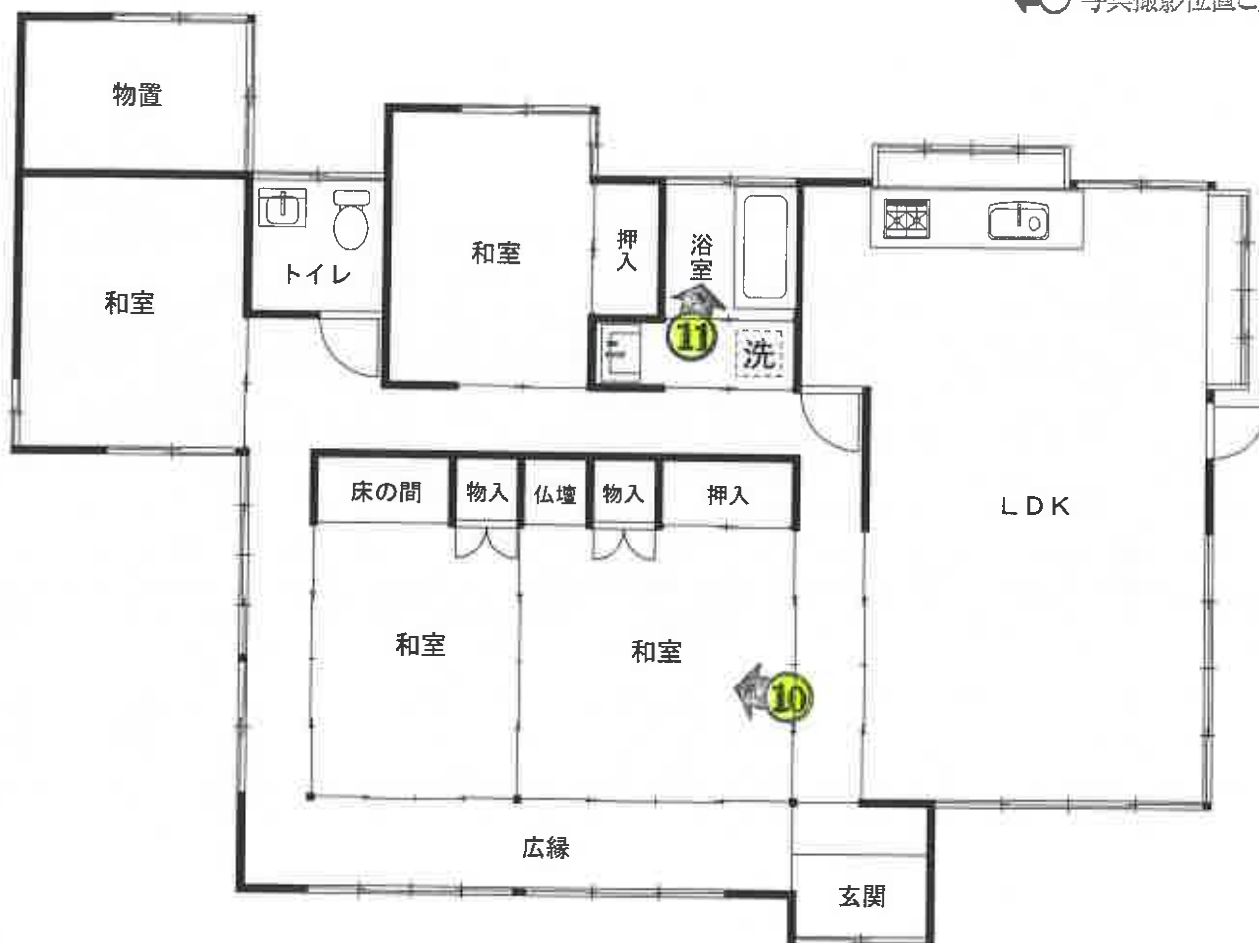
(本図は、建物図面・地番図と航空写真の重ね図等を参考に実査により作成した概略図です)

(12枚目)

物件5 主である建物



←○写真撮影位置と方向



未登記附属建物



間取図
(評価人作成)

①



②



物件 5

③



物件 5



④

目的外建物 1



⑤

目的外建物 2



⑥

目的外建物 3



⑦

北西側隣接地
※矢印の位置は推定



⑧

土留め



⑨

簡易トイレ

ショベルカー

建設資材



⑩



⑪



⑫

未登記附属建物
(物置)

令和 7 年（ケ）第 101 号
令和 7 年 6 月 7 日 現地調査
令和 7 年 7 月 30 日 評 価
第 K-0185 号 発行番号
令和 7 年 8 月 1 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 3,550,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 40,000 円
物件2 (土地)	金 720,000 円
物件3 (土地)	金 80,000 円
物件4 (土地)	金 1,300,000 円
物件5 (建物)	金 1,410,000 円

- 1 一括価格は、物件1～5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1～4の内訳価格は物件5及び目的外建物2棟のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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。		同 左
3	物件目録記載のとおり。		同 左
4	物件目録記載のとおり。		同 左
5	物件目録記載のとおり。		住居表示未実施区域 (主である建物) 床面積: 約136㎡ (未登記附属建物) 種類: 物置 構造: 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約12.8㎡
番号	特 記 事 項		
1～5	・物件1土地には未登記附属建物が建在し、また、南西側隣接地である件外土地上の目的外建物の一部が物件1土地に越境している可能性がある。 ・その他にも物件2～4土地には物件5(主である建物)のほかに目的外建物が2棟建在している。		

物 件 目 録

1 所 在 茂原市山崎字治郎太前

地 番 1 2 4 4 番 3

地 目 山林

地 積 4 7 6 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 1

共有者 B 持分 5 分の 2

共有者 C 持分 5 分の 2

2 所 在 茂原市山崎字治郎太前

地 番 1 2 4 6 番 1

地 目 宅地

地 積 3 0 7 . 4 3 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 1

共有者 B 持分 5 分の 2

共有者 C 持分 5 分の 2

3 所 在 茂原市山崎字治郎太前

地 番 1 2 4 6 番 2

地 目 宅地

地 積 3 3 . 0 4 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 1

共有者 B 持分 5 分の 2

共有者 C 持分 5 分の 2

4 所 在 茂原市山崎字治郎太前

地 番 1 2 4 6 番 3



物件目録

地 目 宅地

地 積 559.47平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の2

共有者 C 持分5分の2

5 所 在 茂原市山崎字治郎太前1246番地3、1246番地
1

家屋 番号 1246番3

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨・木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 119.07平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の2

共有者 C 持分5分の2



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1～4)

位 置 ・ 交 通	JR外房線「茂原駅」の北西方・道路距離約4.9km JR外房線「新茂原駅」の南西方・道路距離約5.0km 最寄バス停「緑ヶ丘展望台」の北東方・道路距離約320m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	市街地中心部からは距離のある, 周囲が農地・山林等の中に住宅等が散在する住宅地域	
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(5.0h-3.0h, 4.0m) 茂原市景観計画 地域森林計画対象民有林(物件1) 千葉県がけ条例
画 地 条 件	【物件1(山林部分)】 形状 (不整形地), 地勢 (南東方下り急傾斜地), 東西 (約 15 m), 南北 (約 30 m), 地積(476 m ² (登記)) 【物件2～4(宅地部分)】 形状 (不整形地), 地勢 (概ね平坦), 接面方位(南東, 南西), 南東側間口 (約 30 m), 奥行 (約 25 m), 地積(899.94 m ² (登記))	
接面道路の状況	南東側 市道(3級-4060号線), 幅員(約3.7～4.0m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有), 高低差(特記事項2参照) 南西側 市道(3級-4060号線), 幅員(約3.5m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有), 高低差(特記事項2参照)	
	建築基準法上の種類	いずれも42条2項
	セットバック	必要(約1%)
	再建築の可否	原則可能であるが, 物件1の山林があることにより, 千葉県がけ条例等による規制を受けることに留意すべきである。

土地の利用状況等	現地調査においては、地番図と航空写真の重ね図等を参考にその位置関係等を推測しながら照合するに留まったが、概ね「固定資産公課証明書」の現況地目と同様、物件1は山林、その他物件2～4は宅地と推測された。 【物件1】 南東方急傾斜の雑木林(崖地)であり、本件共有者が山林として占有しているものと認められる。 【物件2～4】 土地の共有者が対象地上に物件5建物を所有し、建物の敷地として相当範囲で占有し、その他第三者が残りの部分を目的外建物の敷地や資材置場・駐車場として利用し占有している。 【隣接地】 隣地は、市道を挟んだ南東側及び南西側は農地(田)、北東側は一般住宅の敷地、西側及び北側は山林。
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. 対象地は、昭和36年撮影の航空写真からは当時から農家住宅の敷地であった公算が高く、その後物件5建物が新築・増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. 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。
	1. 対象地については、隣接地との境界標は確認できず、南東側及び南西側の接道部分についてはコンクリート製の土留め、また、北東側隣接地との境界の一部にはコンクリートブロックが並んでいたのみで、その他周囲の隣接地との境界については不明確であった。 そして、現地調査においては重ね図等を参考としてその位置関係や形状等を推測しているにすぎないことから、その正確な地積・境界を確定するには専門家による確定測量を要する。 2. 南東側及び南西側の接道部分にはコンクリート製の土留めがあり、南東側については敷地内から市道へのやや傾斜のある出入り口部分を除き道路より約1～1.2m前後、南西側については道路より約0.5～1.2m前後高く接面している。

特 記 事 項

3. 対象地の各筆の位置関係・形状等については、地番図と航空写真の重ね図等を参考として推測するに留まったものの、対象地のうち物件1の南東端付近には後記未登記附属建物である物置が設置されており、その面積は概測で約12.8㎡であった。
- また、境界が不明確であるため詳細については不分明であるが、物件1の南西側に隣接する件外土地上の以下の目的外建物3の北東端部分が物件1側に越境している可能性があり、その場合には各所有者の関係から物件1に対しても一定の土地利用権等が発生している可能性があることに留意すべきである。
- なお、この場合の占有関係については「現況調査報告書」をご覧ください。
- (目的外建物3)
- 種類:居宅, 構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積:約38㎡, 建築年月日:約17年くらい前とのこと
4. 宅地部分である物件2～4のうち、北東部に目的外建物1が、また、物件5建物の北側に目的外建物2が建在していた。(土地建物位置関係図参照)
- そして、各目的外建物の概要は以下の通りである。
- (目的外建物1)
- 種類:物置, 構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積:約13㎡ 建築年月日:令和6年冬頃とのこと
- (目的外建物2)
- 種類:物置, 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積:約41㎡ 建築年月日:約15年くらい前とのこと
- なお、これら目的外建物の所有者は対象地の所有者と異なるが、その占有関係の詳細については「現況調査報告書」をご覧ください。
5. 対象地のうち南東側の道路との入口付近には法人名の表示があるプレハブ小屋があったが土地に定着していないため動産と判断した。
- また、対象地の南端付近に電柱が存在している。
6. 物件1の山林は高低差が約10m前後ある急傾斜林であり、過去の大雨の際には崩落したこともあるとのことであり、一部人為的に削った上で土留めを作ったとのことである。
- なお、その距離・角度から「がけの下に建築物の敷地がある場合」として千葉県がけ条例が適用され物件2～4などにおける建築の際には離隔距離等の建築制限を受けるものと思料される。
- さらに、千葉県長生土木事務所調整課での調査によると、物件1のほか物件2・4の一部に関しては今年度中に土砂災害警戒区域(一部については土砂災害特別警戒区域)に指定される可能性が高いとのことであり、特に、土砂災害特別警戒区域の指定を受けるとその範囲においては厳しい建築規制を受けることになることに留意すべきである。
7. 物件2の土地に家屋番号のない建物登記(種類:居宅, 構造:木造萱葺平家建, 床面積:88.42㎡)が残存しているが、大正時代に所有権登記がなさ

	れたものであり、現地調査の結果、当該建物は現存していないと判断した。 また、枝番のない「1246番地」土地に家屋番号25番の建物登記(種類:居宅、構造:木造草ぶき平家建、床面積:74.38㎡)とその付属建物登記(物置、居宅)が残存しているが、これらの建物についても物件1～4の土地上に現存していないと判断した。
--	---

2 建物の概況及び利用状況等 (物件5)

区 分	主である建物			
経 済 的 残 存 建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存	建 築 年 月 日（ 登 記 記 載 ）		昭 和 50 年 8 月 12 日新築	
	増 築 年 月 日（ 登 記 記 載 ）		平 成 17 年 3 月 30 日増築	
			(新築から)	(増築から)
	経 過 年 数		約 50 年	約 20 年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数		約 0 年	約 0 年
仕 様	構 造	軽量鉄骨・木造		
	屋 根	かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき		
	外 壁	トタン張り・スタッコ仕上げ		
	内 壁	ビニールクロス・じゅらく壁等		
	天 井	ビニールクロス・目透かし天井等		
	床	板張り、畳敷き、CF等		
	設 備	洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 (電気、上水道、浄化槽、都市ガス)		
	その他	—		
床 面 積（ 現 況 ）	床面積	1階 約 136 m ²		
現 況 用 途 等	現況用途	居宅		
	間取り	4LDK＋物置(別添間取図参照)		
品 等	やや劣る			
保 守 管 理 の 状 態	新築時から築50年近く経過した老朽化した建物であり、各部屋には家財道具・生活雑貨類が多いほか、各部屋や廊下等の床・壁・天井等には小傷・シミ・汚れ等が見られ経年相応の減耗が認められる。 また、後記特記事項にあるように何度も増改築がなされたものと推測されるが、保守管理の状態はやや劣る。			
建 物 の 利 用 状 況	本件建物は、債務者兼所有者がその家族と居宅として占有していると認められる。			

附 属 建 物	登 記 の 有 無 構 造 ・ 階 層 ・ 用 途 建 築 時 点 面 積	なし 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 物置 関係者によると、14・5年前とのこと。 経済的残存耐用年数はないものと判断した。 約12.8㎡
特 記 事 項	1. 物件5建物に関する閉鎖登記簿及びこれを反映した固定資産公課証明書上の記載から新築時の床面積は97.51㎡、平成17年に21.56㎡が増築されたものと思料されるが、現地調査においては増築部分がどの部分に該当するかは不分明であった。 また、現地調査においてはこの増築後の建物を反映した建物図面とは部分的に異なる形状であるため、それ以外にも改築等がなされたものと推測された。 上記記載の現況床面積についても現地調査により実際に簡易計測を行ったものであり、添付資料の間取図に関しても同様である。 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1～4(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	500	0.50	476		119,000
2	13,500	0.87	307.43	0.90	3,250,000
3	13,500	0.87	33.04	0.90	349,000
4	13,500	0.87	559.47	0.90	5,914,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等 (茂原 - 6)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $11,500 \text{ 円/㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 85 \rightleftharpoons 13,500 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : なし

◇ 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。

物件1 : 山林の標準価格:500円/㎡(取引事例等を参考に市場性を考慮して査定した。)

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 急傾斜 -50%

物件 2～4 規模 -5%

形状 -10%

角地 +3%

セットバック -1%

$(95\% \times 90\% \times 103\% \times 99\% \rightleftharpoons 87\%)$

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5(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
5	主である建物 170,000	約 136	0.025	578,000
	未登記 附属建物 50,000	約 12.8	0.025	16,000
計				594,000

ウ 現価率

(主である建物)

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		
5	5%	0年	50年	0.050	▲ 50% (0.50)	0.025

(未登記附属建物)

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		
5	5%	0年	14～15年	0.050	▲ 50% (0.50)	0.025

(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のうち (注1)	5,000 (注2)	0.40	法定地上権	2,000
2	3,250,000	0.40×0.900 (注3)	法定地上権	1,170,000
		0.10×0.100 (注3)	使用借権	33,000
3	349,000	0.40×0.900 (注3)	法定地上権	126,000
		0.10×0.100 (注3)	使用借権	3,000
4	5,914,000	0.40×0.900 (注3)	法定地上権	2,129,000
		0.10×0.100 (注3)	使用借権	59,000

イ 土地利用権等割合：物件1～4についての物件5の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%、また、物件2～4についての目的外建物1・2の土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

(注1) …… 物件1のうち未登記附属建物の面積約12.8㎡を建蔽率60%で割り戻して、土地利用権の及ぶ範囲(約12.8㎡÷0.6≒約21㎡)とした。

(注2) …… 約21㎡(注1)×500円/㎡(1①ア)×0.50(1①イ)≒5,000円

(注3) …… 物件2～4について、物件5(主である建物、以下同じ)と目的外建物1・2の土地利用権等が及ぶ範囲については、目的外建物1・2についてはその建築面積を建蔽率で割り戻した面積(約13㎡÷0.6+約41㎡÷0.6=約90㎡)、物件5は物件2～4の面積から当該約90㎡を控除した面積(899.94㎡－約90㎡=約809.94㎡)としたうえで、物件2～4の面積に対するそれぞれの面積の割合で按分する。

			按分率
物件5	約 809.94	㎡	0.900
目的外建物1・2	約 90	㎡	0.100
物件2～4の面積	899.94	㎡	1.000

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	119,000	-2,000		0.5	0.7	40,000
2	3,250,000	-1,203,000		0.5	0.7	720,000
3	349,000	-129,000		0.5	0.7	80,000
4	5,914,000	-2,188,000		0.5	0.7	1,300,000
5	594,000	+3,427,000	1.0	0.5	0.7	1,410,000
一 括 価 格 (合 計)						3,550,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：①対象地については周囲の隣接地との境界について不明確であること、②物件2～4土地には目的外建物2棟が建在しているほか物件1土地にも他の目的外建物の一部が越境している可能性があること、③背後の急傾斜林である物件1があることで、実際にも大雨の際に崖が崩落したことがあるなど安全性に問題があるうえ、がけ条例の適用や今後土砂災害特別警戒区域に指定されることでさらなる建築規制を受ける可能性が高いこと、④物件1～4に現存しない建物(家屋番号25番)の登記が存在すること、及び物件2に現存しない建物(家屋番号なし)の登記が存在すること等による市場性の限定を考慮した。

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 地価公示価格	茂原ー6
所 在	千葉県茂原市下太田字日ノ詰80番1外
価 格	11,500円/㎡
位 置	J R外房線「本納駅」の南西方約3.1kmに位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	768㎡
供給処理施設	水道, ガス
接 面 街 路	西側 幅員約 11.5m 市道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域, 用途無指定区域 (建蔽率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要	住宅, 事業所, 農地の混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図
- 5 土地建物位置関係図

以 上

位置図

物件所在地

N



縮尺：1/25,000

本図は地理院タイルを加工したものです

N



和 成

千葉地方法院

本件写しはA3版を
A4版に縮小したも
のです

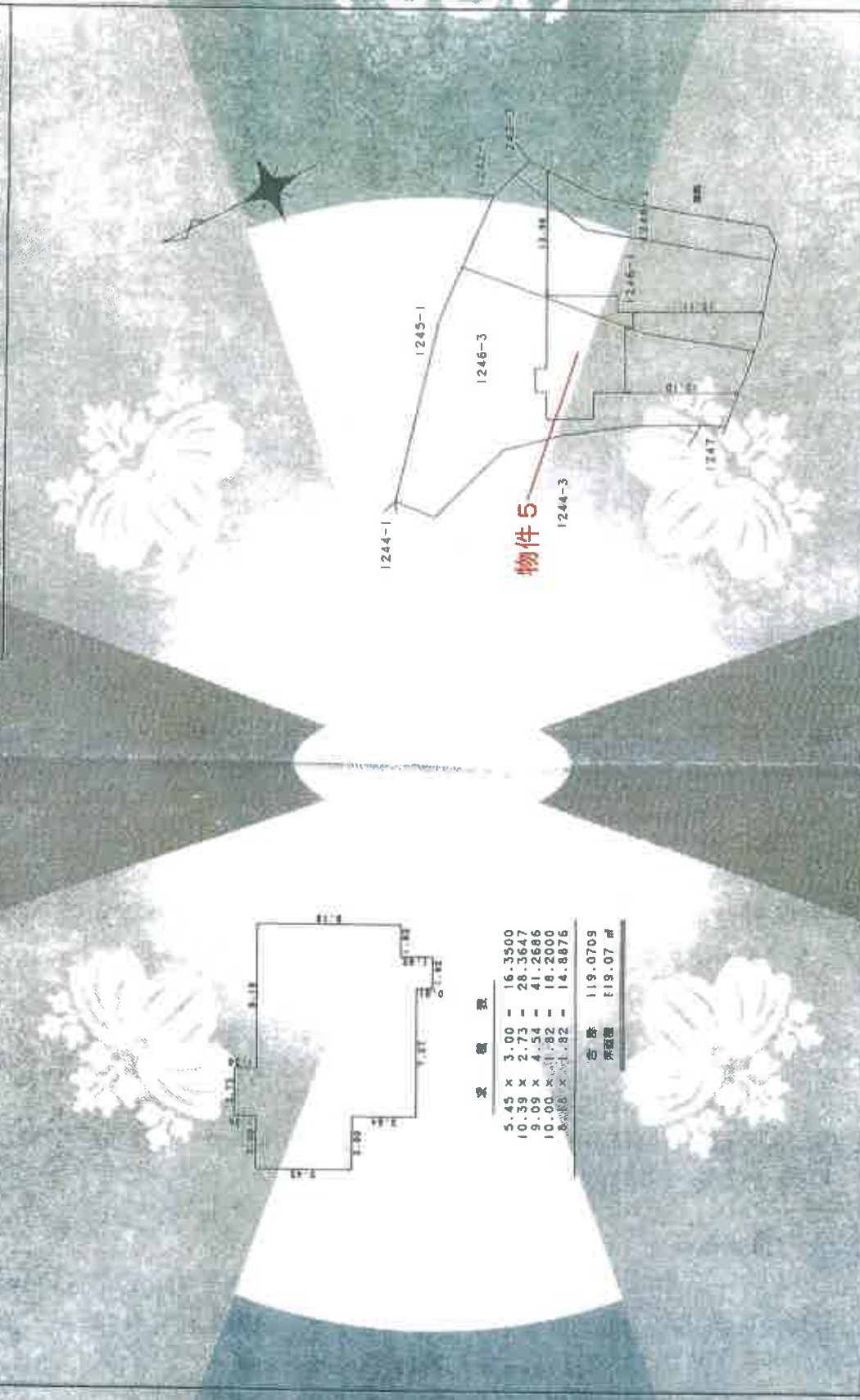
登記年月日：平成17年3月15日

これは図面に記載されている図面と実地との関係を示す図面です。
(千葉県地方建設局支庁支局管轄)
令和7年3月25日 千葉県地方建設局

各階平面図

1246番3

1246番3 1246番地3 1246番地1



収容数

5.45 x 3.00	=	16.3500
10.39 x 2.73	=	28.3647
9.09 x 4.54	=	41.2686
10.00 x 1.82	=	18.2000
8.88 x 1.82	=	16.1616

合計	119.0709
床面積	119.07 m ²

作製者

作成者

500

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです

物件 5 主である建物

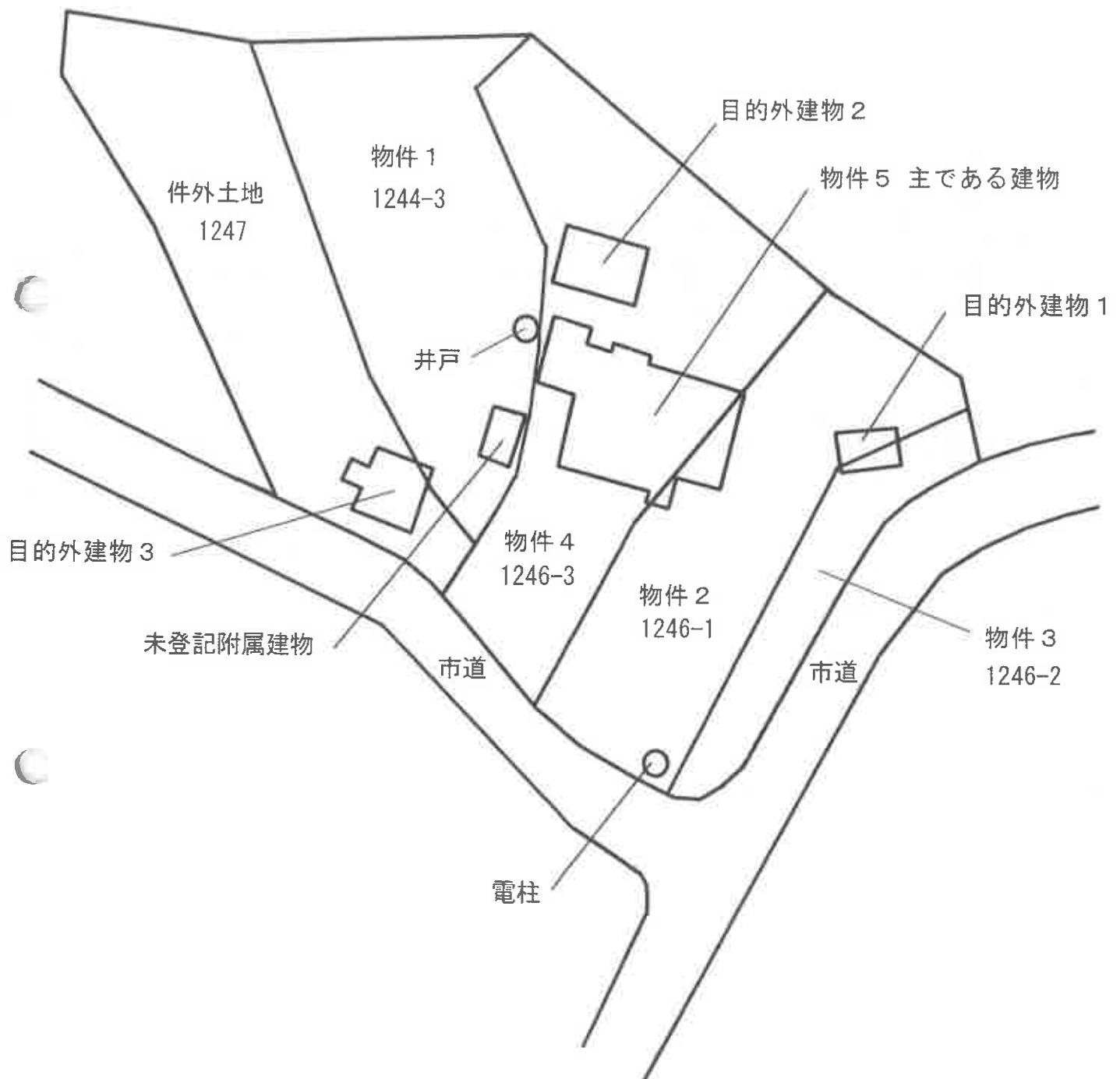


未登記附属建物



間 取 図
(評価人作成)

土地建物位置関係図



(本図は、建物図面・地番図と航空写真の重ね図等を参考に実査により作成した概略図です)