

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 16 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 8 年 1 月 7 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 月 1 4 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 月 2 1 日 午前 9 時 3 0 分 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 2 月 4 日 午前 1 0 時 0 0 分 千葉地方裁判所民事第 4 部
特別売却 実施期間	令和 8 年 1 月 2 2 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 月 2 6 日 午後 4 時 3 0 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 3 3 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 1 2 月 1 6 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）
1～3, 5～7	5,440,000 4,352,000	一括	1,088,000	173,447	37,166
1	1,770,000				
2	10,000				
3	10,000				
5	850,000				
6	1,980,000				
7	820,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 市原市牛久字下宿後
地 番 5 6 1 番 1
地 目 宅地
地 積 4 9 5. 8 6 平方メートル

所有者 太洋建設株式会社

- 2 所 在 市原市牛久字下宿後
地 番 5 6 1 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 6 0 平方メートル

共有者 太洋建設株式会社 持分 6 分の 1

- 3 所 在 市原市牛久字下宿後
地 番 5 6 2 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 3 3 平方メートル

共有者 太洋建設株式会社 持分 6 分の 1

- 5 所 在 市原市牛久字宮ノ下
地 番 5 3 8 番 1
地 目 宅地
地 積 2 6 4. 5 4 平方メートル

所有者 太洋建設株式会社



物 件 目 録

6 所 在 市原市牛久字宮ノ下

地 番 538番3

地 目 雑種地

地 積 523平方メートル

所有者 太洋建設株式会社

7 所 在 市原市牛久字宮ノ下538番地1

家屋 番号 538番1

種 類 店舗

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 47.43平方メートル

所有者 太洋建設株式会社



令和7年（ケ）第222号

注 意 書

現況調査報告書及び評価書の物件目録には物件4が含まれていますが、物件4は
取り下げになったため、本件においては物件1～3及び5～7のみが売却対象とな
りますのでご注意ください。

千葉地方裁判所民事第4部売却係

物 件 明 細 書

令和 7年10月28日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 上 野 裕 介

1 不動産の表示

【物件番号1～3, 5～7】

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, 5～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。同人所有の売却対象外の未登記建物（作業員宿舎・鉄骨造鋼板葺2階建・約149.43平方メートル、別紙土地建物位置関係図中「未登記目的外建物（作業員宿舎）」と記載されている建物）が本件土地上に存在している。

【物件番号7】

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1～3, 6】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号561番1）の登記が存在する。

【物件番号6】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号538番3）の登記が存在する。

《 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 市原市牛久字下宿後
地 番 5 6 1 番 1
地 目 宅地
地 積 4 9 5 . 8 6 平方メートル

所有者 太洋建設株式会社

- 2 所 在 市原市牛久字下宿後
地 番 5 6 1 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 6 0 平方メートル

共有者 太洋建設株式会社 持分 6 分の 1

- 3 所 在 市原市牛久字下宿後
地 番 5 6 2 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 3 3 平方メートル

共有者 太洋建設株式会社 持分 6 分の 1

- 5 所 在 市原市牛久字宮ノ下
地 番 5 3 8 番 1
地 目 宅地
地 積 2 6 4 . 5 4 平方メートル

所有者 太洋建設株式会社



物 件 目 録

6 所 在 市原市牛久字宮ノ下

地 番 538 番 3

地 目 雑種地

地 積 523 平方メートル

所有者 太洋建設株式会社

7 所 在 市原市牛久字宮ノ下 538 番地 1

家屋 番号 538 番 1

種 類 店舗

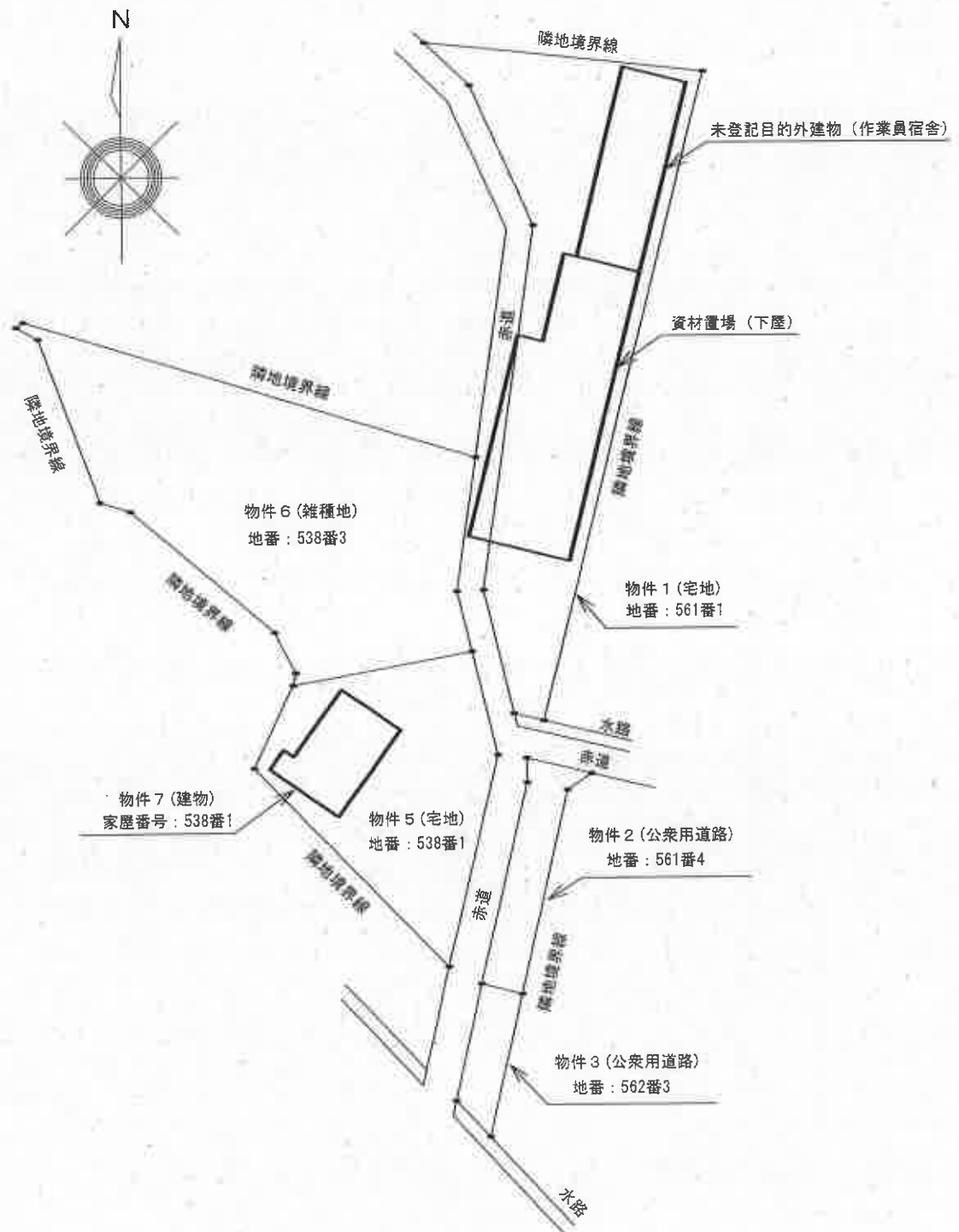
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 47.43 平方メートル

所有者 太洋建設株式会社



【土地建物位置関係図】



注. 敷地は公図を基にした。

令和7年(ケ)第222号
令和7年7月15日受理
令和7年9月25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 市原市牛久字下宿後
地 番 5 6 1 番 1
地 目 宅地
地 積 4 9 5 . 8 6 平方メートル

所有者 太洋建設株式会社

- 2 所 在 市原市牛久字下宿後
地 番 5 6 1 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 6 0 平方メートル

共有者 太洋建設株式会社 持分6分の1

- 3 所 在 市原市牛久字下宿後
地 番 5 6 2 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 3 3 平方メートル

共有者 太洋建設株式会社 持分6分の1

- 4 所 在 市原市牛久字下宿後 5 6 1 番地 1
家屋 番号 5 6 1 番 1
種 類 事務所
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 8 1 . 4 0 平方メートル



物 件 目 録

所有者 太洋建設株式会社

- 5 所 在 市原市牛久字宮ノ下
地 番 538番1
地 目 宅地
地 積 264.54平方メートル

所有者 太洋建設株式会社

- 6 所 在 市原市牛久字宮ノ下
地 番 538番3
地 目 雑種地
地 積 523平方メートル

所有者 太洋建設株式会社

- 7 所 在 市原市牛久字宮ノ下538番地1
家屋 番号 538番1
種 類 店舗
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 47.43平方メートル

所有者 太洋建設株式会社



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1～3、5、6				
現況地目	☒ 宅地（物件1、5） ☒ 公衆用道路（物件2、3） ☒ 雑種地（物件6） ☐ （物件 ）				
形状	☒ 概ね公図のとおり（物件1～3、5） ☒ 概ね地積測量図のとおり（物件6）				
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 1 上記の者が物件5の土地に下記物件7の建物及び物件1の土地に目的外建物を所有し、占有している。 2 上記の者が物件1の土地を資材置場、物件6の土地を 採石 ^石 置場として使用し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり				
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4、7				
種類、構造及び床面積の概略	物件7について ☒ 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 ☐ ある 種類： 構造： 床面積：				
占有者及び占有状況	☒ 物件7につき建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を店舗（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	☒ 物件4の建物は現存しない。				
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある				
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係概略図のとおり				

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況	
所在地	市原市牛久字下宿後561番1
家屋番号	☒ ない(未登記) ☐
種類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 作業員宿舎
構造	鉄骨造鋼板葺2階建
床面積(概略)	延床面積 約149.43㎡(建築確認数量、評価人の調査による)
所有者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 不明
建築時期	☒ 昭和63年6月ころ ☐ 不明
建築者	☒ 所有者会社 ☐ その他の者() ☐ 不明
その他の事項	1 1階部分の西側、南側外壁及び1階内部の隔壁が除去され、外観上、高床式建物の状態となっている。2階宿舎部分に昇降する階段及び2階西側に設置されていたものと思われる廊下部分が存在しない。 2 1階部分は所有者会社が資材置場として使用している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者会社代表者	1 移転する前の当社の本店登記は本土地にありました。現在のところに移転した後は本土地は資材置場、採石置場として使っています。 2 物件4の建物は本店を移転した後に取り壊しました。取り壊した時期は覚えていません。物件4の建物を取り壊したところに今の鉄骨組みの資材置場を建てました。 3 物件1の北側にある2階が宿舎になっている建物は先代の社長が昭和63年6月頃に建てました。登記はしていません。建った当時は1階の北側と2階が従業員寮、1階の南側が事務所になっていました。本店を移転した後に1階を取り壊して資材置場にしました。2階の寮は空家になっています。当時は2階に上がる階段がありましたが、本店を移転した後、近所の中学校の生徒が空家になった2階の従業員寮に入り込んでいたずらをするので、中学校から言われて2階に上がる階段を撤去しました。 4 物件6の土地は雑草が生えたりしていますが、砕石置場として使っています。現場で使う砕石をここから持って行っています。 5 物件6の土地に当社名義の家屋番号538番3の集会所の建物登記が残っているとのことですが、その建物は本店を移転した後に取り壊したと思います。 6 物件7の建物は何も使っていません。空家になっています。もともとは先代が知り合いに貸して、その人が本建物で居酒屋、ラーメン店をやっていました。本店を移転した後も4、5年は店をやっていましたが、店主が亡くなった後は店を閉めて、それ以来、使われずにそのままになっています。 7 本土地の地積は登記のとおりだと思います。縄伸びや縄縮みはないと思います。

(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、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図、間取略図及び別添写真のとおりである。

第2 物件1、5、6について

1 物件1は西側が赤道に面する不整形の平坦な土地で、後記第4の目的外建物のほか、資材置場の敷地となっている。物件1の東側部分に設置される建物基礎の一部と思われるコンクリートの土台部分及びコンクリート縁石、線路敷きに面する北側部分に設置される鉄パイプ柵、コンクリートの土留め、上記赤道に面する一部北西側部分に設置される鉄パイプ柵の存在のほか、赤道に面する部分のうち、市原市役所提出の道路境界確定図により明らかとなる部分を含め、上記部分における範囲を確認することは概ね可能ではあるものの、上記以外の赤道に面する部分及び公図上、水路に面する南側部分における範囲については不明である。

2 物件5は東側が赤道に面する不整形の平坦な土地で、物件7の建物の敷地となっている。赤道及び物件6と一体となる北西側部分を除く隣地に面する部分にはブロック、フェンスが設置されているほか、赤道に面する部分についてはアスファルト舗装される赤道の外観から、概ね上記部分における範囲を確認することは可能である。

3 物件6は東側が赤道に面する不整形の土地である。赤道に面する部分及び物件5と一体となる南東側部分を除き隣地に面する部分にはネットフェンス、ブロックが設置されており、概ね当該部分における範囲を確認することは可能である。

4 物件1の北側部分に「目的外建物の概況」記載の作業員宿舎が存在する。

5 上記目的外建物の南側に当該建物に接着した状態で鉄骨組みの資材置場が存在する。当該資材置場の屋根が西側の赤道に一部越境している可能性が疑われる。

6 次の物件6における状況及び「関係人の陳述等」記載の所有者会社代表者の陳述から物件6は所有者会社が碎石置場として使用し、占有するものと認められる。

(1) 物件6は雑草が密生し、北西方向に上り傾斜の盛土の状態となっており、東側の赤道に面する部分に工事用ガードフェンス、カラーコーン等が存在する。なお、密生する雑草に阻まれ、立ち入りはできなかったため、碎石等の存在は確認できなかった。

(2) 物件6には第3者の占有を示す徴表は窺えなかった。

7 物件6の土地に滅失登記が未了の次の建物登記が存在する。

所 在 市原市牛久字宮ノ下538番地3

家屋番号 538番3

種 類 集会所

構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 96.88㎡

所有者 本件所有者会社

第3 物件2、3について

物件2、3は西側赤道と一体となる幅員約6mの舗装された公衆用道路の一部となっている。なお、物件2の北東側部分及び物件3の南側部分は公図の形状と地積測量図のそれとがやや異なっている。

第4 物件4について

別紙建物図面上、物件4の建物は現況、物件1の土地に存在する資材置場の南側部分に相当する場所に位置するものと思われるところ、当該場所に建物は存在しないこと及び「関係人の陳述等」記載の所有者会社代表者の陳述から物件4の建物は取り壊され、現存しないものと認められる。

第5 物件7について

1 次の本建物における状況及び「関係人の陳述等」記載の所有者会社代表者の陳述から本建物は所有者会社が店舗（空家）として占有するものと認められる。

(1) 本建物内には畳敷きの小上がりのほか、厨房のスペース、カウンターが存在し、過去、飲食店として使用されていた形跡が窺えた。

(2) 本建物内には什器備品等は存在せず、完全な空家の状態となっていた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- (3) 本建物の南東から南西側外壁部分に看板掲示用と思われる鉄製の設置枠が存在した。
- 2 本建物は全体的に経年による劣化、汚損が目立つ。

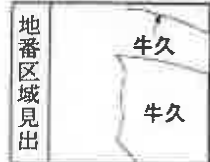
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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22日（火）	執行官室	市原市役所に対し、航空写真重ね地番図、本建物平面図送付嘱託
7年7月25日（金）	執行官室	市原市役所から上記嘱託に係る文書到着
7年7月29日（火） 12：43－12：50	物件所在地	物件確認、近隣居住者に面談、占有関係聴取 （以後予定の別件期日のため調査中断）
7年8月18日（月） 15：45－17：55	物件所在地	物件調査、写真撮影
7年8月25日（月） 12：10－12：15	市原市米沢 所有者会社事務所	全戸不在、連絡書投函（占有関係聴取のため赴いた。）
7年8月28日（木） 8：43－9：24	当職携帯電話 執行官室	所有者会社代表者から受電、占有関係等聴取 市原市役所に対し、道路境界査定図送付嘱託
7年9月8日（月）	執行官室	市原市役所から上記嘱託に係る文書到着
7年9月12日（金） 14：07－14：42	物件所在地	評価人とともに物件7立入調査、土地調査、写真撮影
(特記事項) ■ 令和7年9月12日 物件7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



(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	所在	市原市牛久字下宿後			地番	561番1		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	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。

(A3判をA4判に縮小した)

令和7年6月5日

千葉地方方法務局市原出張所

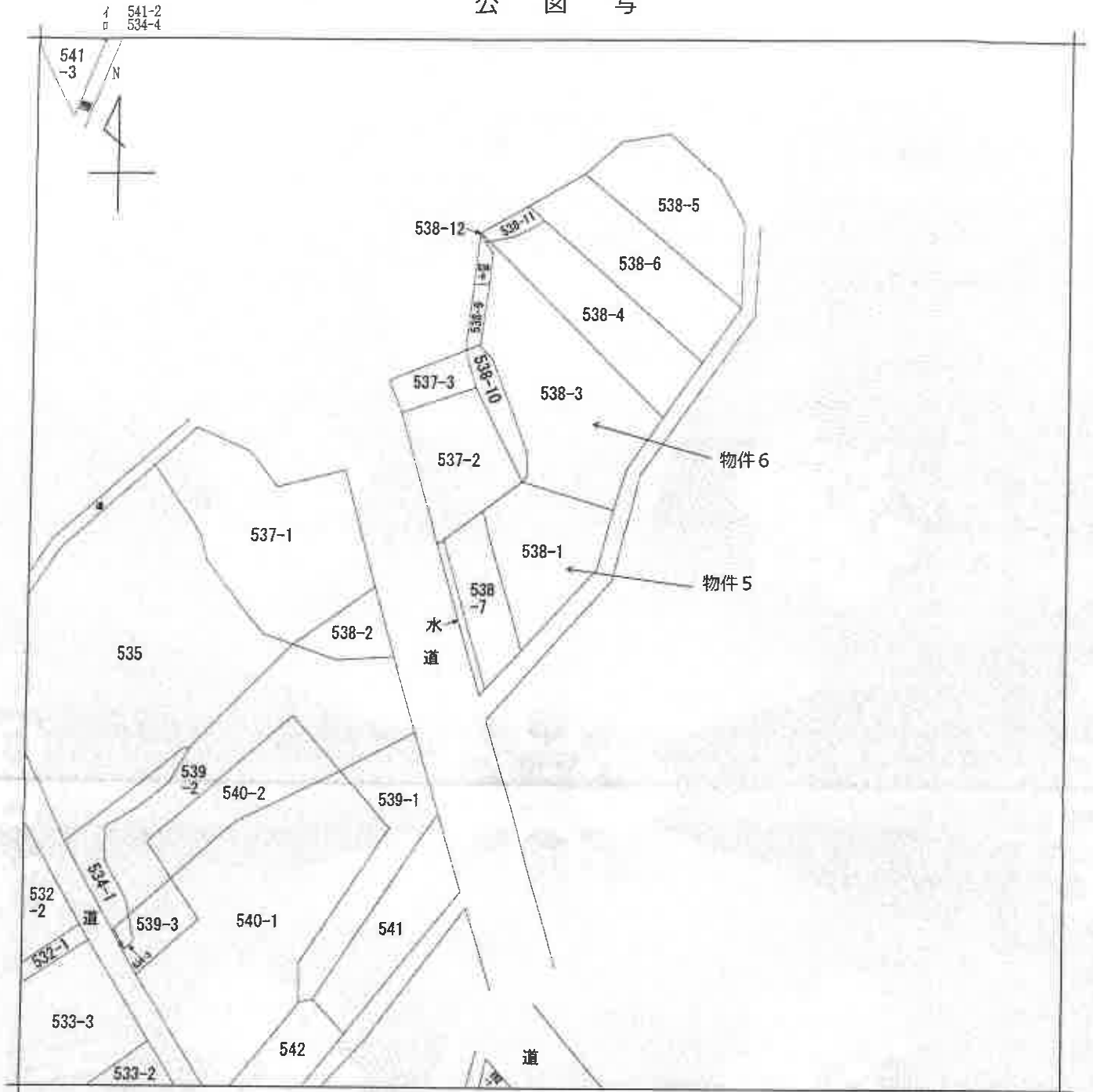
請求番号: 4-1

登記官

(9 枚目)

(1/1)

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。



A 牛久

請求部分	所在	市原市牛久字宮ノ下				地番	538番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				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6月5日

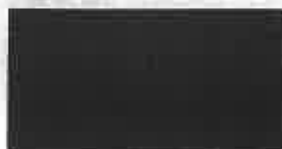
千葉地方法務局市原出張所

登記官

請求番号: 6-2

(1/1)

(10 枚目)



登記年月日：昭和48年9月17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6月5日 千葉地方裁判所原出養所

登記官

(11 枚目)

地番	561-3-4
土地の所在	市原市牛久保下宿位

地積測量図

昭和四十八年九月十七日	作製年月日
申請人	作製者

道

水

① 561-3

② 561-4

物件2

561-4

$\frac{10000(300+300)}{2} = 1200000$
60.0000
60M2

縮尺

1/500

昭和四十八年九月十七日

登記年月日：昭和48年9月17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6月5日 千葉地方法務局市原出張所

令和7年6月5日

千葉地方方法務局市原出張所

雜誌社

(12 枚目)

請求番号：4-3

(A3判をA4判に縮小した)

登記年月日：昭和48年9月17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6月5日 千葉地方法務局市原出張所

令和7年6月5日

千葉地方方法務局市原出張所

雜誌社

(12 枚目)

請求番号：4-3

(A3判をA4判に縮小した)

登記年月日：平成17年3月8日

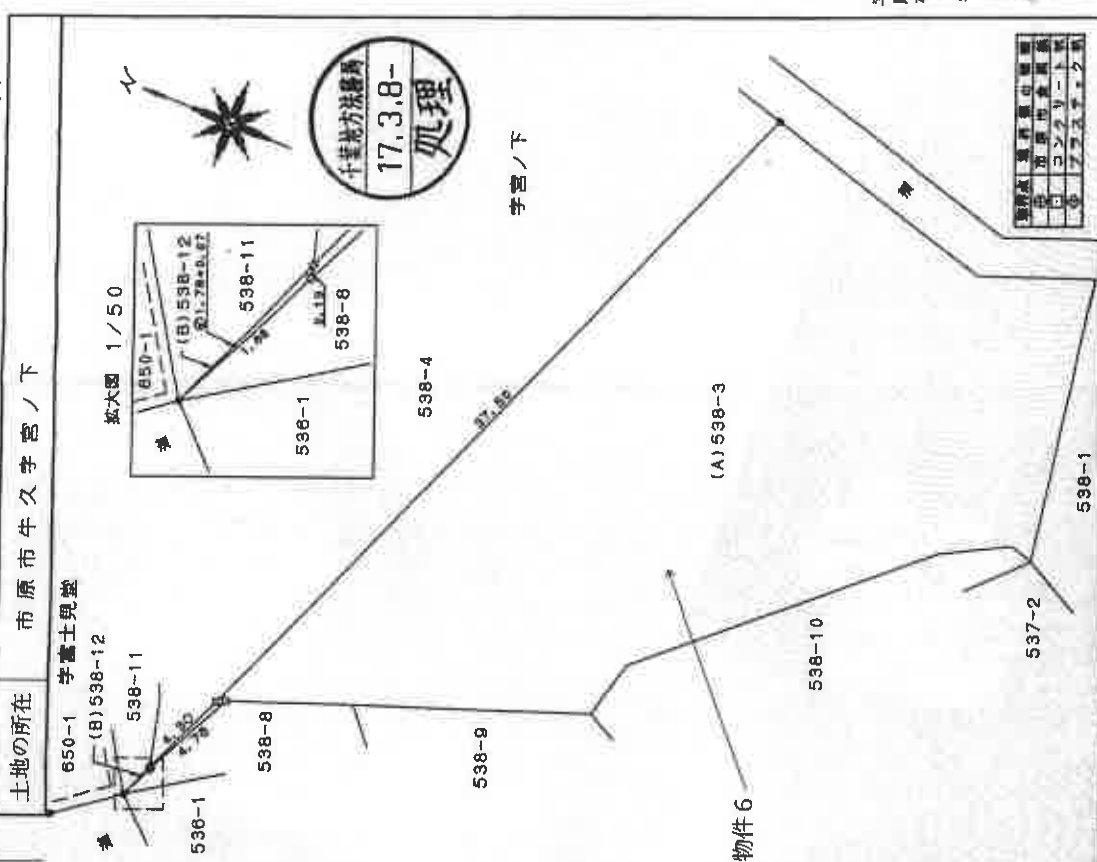
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年6月5日 千葉地方方法務局市原出事務所

(13 枚目)

登記官

267658

地 番 538-12
土地の所在 市原市牛久字宮ノ下
地積測量図 17.3.8



求積表

地番 (B) 538-12			
符号	面積	高さ	体積
①	1.78	0.07	0.124600
合計			0.124600
合計面積			0.0623000
合計体積			0.06
m ³			

地番 (A) 538-3			
地番	面積	高さ	体積
523.9227128	0.0623000		523.8604128
合計面積			523.86
合計体積			m ³

作製者

申請人

年 3月 1日作製

縮尺 1/250

請求番号：4-5

(A 3判をA 4判に縮小した)

登記年月日：平成11年6月4日

これは図面に記録されている内容を証明した裏面である。
(千葉県方法務局市原出張所寄贈)

令和7年6月19日 千葉県方法務局

(15 枚目)

登記官

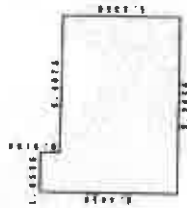
各階平面図

32961

家屋番号 538番1

建物図面
各階平面図 11.6.4

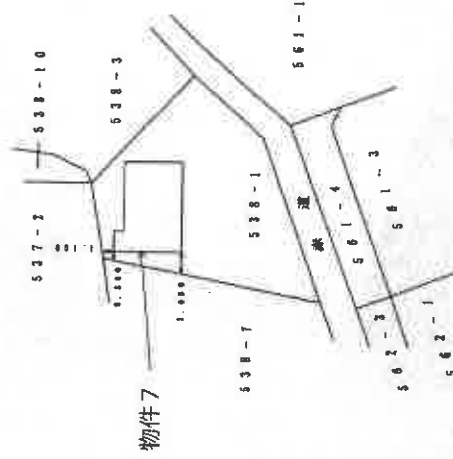
建物の所在 市原市牛久字宮ノ下538番地1



求積表

1.0575	x	0.0100	=	1.0675
0.1000	x	0.0100	=	0.0010
計				1.0685

床面積 17.93㎡



平成11年6月4日

作製者

申請人

縮尺 1/250

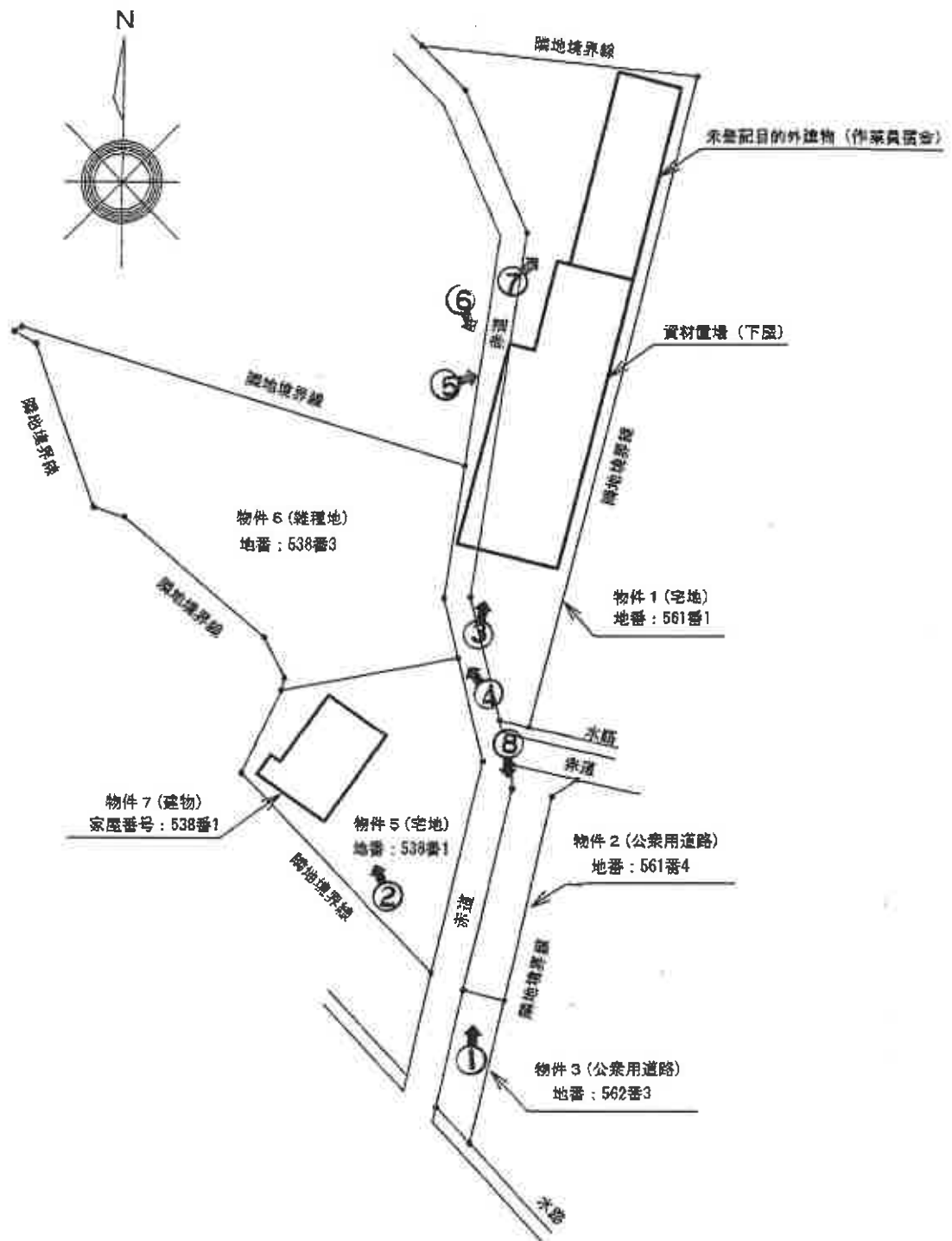
縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

請求番号：17-1

(A3判をA4判に縮小した)

【土地建物位置関係図】

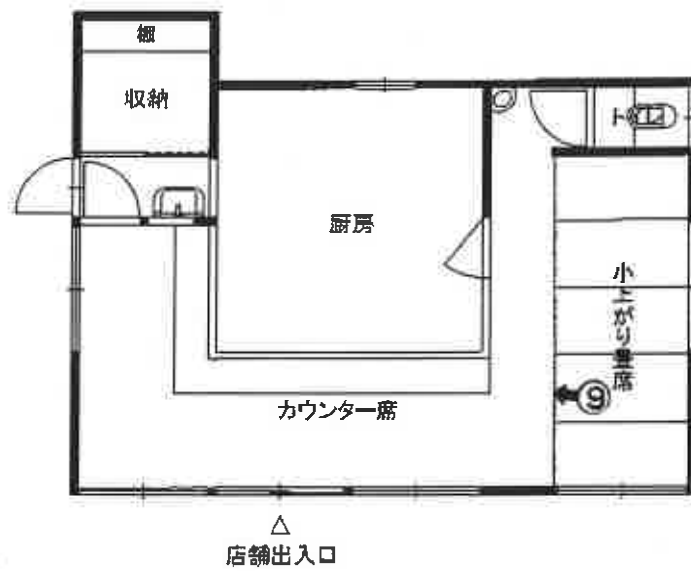
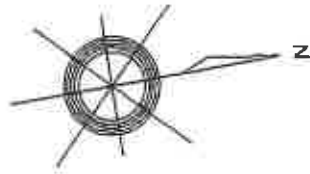


(注) ♂は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

注. 敷地は公図を基にした。

評価人作成

【物件7:間取略図】



1階平面図

評価人作成

(注) ⑨は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(17 枚目)

1



物件7

2



資材置場

3



(18 枚目)



目的外建物

資材置場



資材置場

物件4が建っていたものと思われる場所



目的外建物

7



物件2、3を含む公衆用道路

8



9



(20 枚目)

令和7年(ケ)第222号

令和7年9月12日 現地調査

令和7年9月22日 評価

第25129号 発行番号

令和7年9月24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

結城 敏勝

第1 評価額

一 括 価 格		
金 5,440,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	1,770,000 円
物件2 (土地)	金	10,000 円
物件3 (土地)	金	10,000 円
物件5 (土地)	金	850,000 円
物件6 (土地)	金	1,980,000 円
物件7 (建物)	金	820,000 円

- 1 一括価格は、物件1～7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5の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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。また、物件1の内訳価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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
3	物件目録記載のとおり。		同 左
4	物件目録記載のとおり。		建物は取り壊されてる。
5	物件目録記載のとおり。		同 左
6	物件目録記載のとおり。		同 左
7	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		
1～7	○物件4の建物は取り壊されており、物件1の土地には未登記の目的外建物が存在している。 ○第4目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

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 市原市牛久字下宿後

地 番 561番1

地 目 宅地

地 積 495.86平方メートル

所有者 太洋建設株式会社

2 所 在 市原市牛久字下宿後

地 番 561番4

地 目 公衆用道路

地 積 60平方メートル

共有者 太洋建設株式会社 持分6分の1

3 所 在 市原市牛久字下宿後

地 番 562番3

地 目 公衆用道路

地 積 33平方メートル

共有者 太洋建設株式会社 持分6分の1

4 所 在 市原市牛久字下宿後561番地1

家屋 番号 561番1

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 81.40平方メートル

物件目録

所有者 太洋建設株式会社

5 所 在 市原市牛久字宮ノ下
地 番 538番1
地 目 宅地
地 積 264.54平方メートル

所有者 太洋建設株式会社

6 所 在 市原市牛久字宮ノ下
地 番 538番3
地 目 雑種地
地 積 523平方メートル

所有者 太洋建設株式会社

7 所 在 市原市牛久字宮ノ下538番地1
家屋 番号 538番1
種 類 店舗
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 47.43平方メートル

所有者 太洋建設株式会社

1 対象土地の概況及び利用状況等

- 5 -

画 地 条 件 (物 件 6)	形 状 : (不整形) 地 勢 : (特記事項4参照) 間 口 : (約15m) 奥 行 : (最長約36m) 地 積 : (523.00㎡) (登記) 接 面 道 路 と の 関 係 : (中間画地:接面道路と概ね等高に接面) 隣 地 と の 高 低 差 : (特記事項4参照)	
接面道路の状況 (物 件 1)	西 側 (認定外道路) 路線名 (一) 幅員 (約2m) 連続性 (行止り) 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (無)	
	建築基準法上の種類	西 側: 建築基準法第42条2項
	セットバック	要 セットバック部分の面積 (約55㎡: 概測)
	再建築の可否	適法な範囲内で可能であると推定
接面道路の状況 (物 件 5)	東 側 (認定外道路) 路線名 (一) 幅員 (約2m～約2.7m) 連続性 (普通) 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (無)	
	建築基準法上の種類	東 側: 建築基準法第42条2項
	セットバック	要 セットバック部分の面積 (約19㎡: 概測)
	再建築の可否	適法な範囲内で可能であると推定
接面道路の状況 (物 件 6)	東 側 (認定外道路) 路線名 (一) 幅員 (約2m) 連続性 (行止り) 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (無)	
	建築基準法上の種類	東 側: 建築基準法第42条2項
	セットバック	要 セットバック部分の面積 (約15㎡: 概測)
	再建築の可否	適法な範囲内で可能であると推定
土地の利用状況等	物件1:	目的外建物の敷地及び資材置場
	物件5:	物件7の建物の敷地
	物件6:	砕石置場として利用されている。
	隣 地	周辺は一般住宅, 店舗, アパート等が存している。
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 — (特記事項3参照) ガス配管 なし (プロパン) 下 水 道 あり	

土 壤 汚 染 等	1. 「土地土壤汚染対策法」に基づく土壤汚染の指定区域ではなく、かつ「水質汚濁防止法及び下水道法」に規定する有害物質の取扱事業所としての届出施設にも該当していない。古地図や空中写真(出典:国土地理院),現地調査からも土壤汚染リスクは少ない。 2. 既存建物に係る以外,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されるが, 物件6には従前建物の基礎が残存している可能性はある。 3. 市原市ふるさと文化課文化財保護係での調査によると, 周辺には埋蔵文化財包蔵地や古墳群が存在しているが, 対象地は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の敷地の境界線については,赤道の位置が不明瞭で境界範囲の特定ができない状況にある。尚, 資材置場(下屋)の屋根が赤道に越境している可能性がある。 物件5の敷地の境界線については,南西側隣接地とはコンクリートブロック, フェンス等で区画され, その他はパイプガード等で区画されている。 物件6の敷地の境界については, 北側の隣接地とはネットフェンス等で区画されているが, 東側の赤道の位置が不明瞭であり, その他は雑草等が繁茂し立入りが困難であり境界範囲の確認はできなかった。 また, 境界等についての紛争の有無は不明である。 2. 物件1には下記の未登記目的外建物が存する。 ・ 用 途：作業員宿舎 ・ 構 造：鉄骨造鋼板葺2階建 ・ 延床面積：149.43㎡（建築確認数量） ・ 建築確認：昭和63年6月2日/第262号 ・ 完了検査：未済 現在は外階段及び廊下は撤去されており, 未利用の空家になっているが, 債務者兼所有者の占有下にあると推定する。 また, 資材置場用の下屋が存しているが, 壁は無く工作物と判断した。 尚, 現地調査の結果, 物件4の建物(事務所)は取り壊されていると推定される。 3. 市原市給水課備付の水道台帳によると, 物件1には給水管の引込はあるが, 物件5, 6には給水管の引込は無い。 4. 物件6には碎石やコンクリートガラが高さ約2m程度盛られていると推測される。尚, 地勢は平坦であると思料されるが, 雑草等が繁茂し敷地内に立入りが困難であることから, 隣接地の状況や高低差は確認できなかった。 また, 登記上は下記建物があるが, 現存していない。 ・ 家屋番号：538番3 ・ 種 類：集会場所 ・ 構 造：木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ・ 床 面 積：96.88㎡ ・ 新築年月日：昭和58年6月11日 ・ 所 有 者：太洋建設株式会社

(物件2, 3:公衆用道路)

物件2, 3は, 私道の共有持分である。西側で接面する赤道(市道認定外道路)と一体となっており, 現況の幅員は約6mである。登記簿上の地目は公衆用道路, 固定資産税の現況地目も公衆用道路であり, 非課税である。

物件2, 3は, 幅約3mの带状敷地であるが, 西側の赤道と一体となっており, その境界は不明瞭である。また, 通行等に関する取決めの有無は不明である。

2 建物の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件7	
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2年12月15日 新築
	経 過 年 数	約 35 年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造	軽量鉄骨造平家建
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	石膏ボード等
	床	コンクリート土間、畳等
	設 備	トイレ等
	そ の 他	－
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る 建物の老朽化が進んでおり、損耗・損傷・汚れ等が目立つ。飲食店舗として利用されていたと思料されるが、厨房機器等は撤去され空家の状態にある。維持管理の状況は劣る。	
床面積（現況）	床面積 1階	47.43㎡
現況用途等	現況用途	店舗
建物の利用状況	現状は空家の状況にあるが、債務者兼所有者の占有下にあると推定する。	
特記事項	1. 建築確認：平成2年11月30日／第1542号 完了検査：未済 2. 供給処理施設・設備等の稼働状況は不明である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 3, 5, 6(土地)

目的土地の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	持 分 エ	建付減価 オ	土地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ = カ
1	13,800	0.64	495.86	1/1	0.90	3,941,000
2	13,800	0.05	60.00	1/6	---	7,000
3	13,800	0.05	33.00	1/6	---	4,000
5	13,800	0.84	264.54	1/1	0.90	2,760,000
6	13,800	0.49	523.00	1/1	---	3,537,000
計						10,249,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基 準 地 (市原-8)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 21,500 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(99.8)}{100} & \times \frac{100}{(104)} & \times \frac{100}{(150)} & = & 13,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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%, 角地+1% (格差率) 104

◇ 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) 150

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】

(相 乗 積) 形状-20%, セットバック-11%, 境界不明瞭-10% (格差率) 0.64

【物件2, 3】

公衆用道路-95% (格差率) 0.05

共同利用されている道路で, 宅地利用は困難であり, 市場性が劣る。

【物件5】

形状-10%, セットバック-7% (格差率) 0.84

【物件6】

形状-20%, セットバック-3%, 境界不明瞭-10%, 堆積物の存在-30% (格差率) 0.49

ウ 地 積 : 登記簿数量による。

エ 持 分 : 登記簿のとおり

オ 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7(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
7	120,000	47.43	0.040	228,000

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 よる率		
7	5 %	経済的耐用年数は ほぼ満了している。	35年	0.05	▲20% (0.80)	0.040

① 耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{定額法による率} = \left(1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right)$$

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

建物躯体の状態，保守管理状況，建築様式，建築資材の変化，遵法性等を考慮した。

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) (千円未満四捨五人) ア×イ=ウ
		率	利用権等	
1	3,941,000	0.20	場所的利益	788,000
5	2,760,000	0.45	法定地上権	1,242,000

イ 土地利用権等割合:物件1の土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を20%と査定した。また、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45%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カ, 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) (万円未満四捨五人) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	3,941,000	－ 788,000		0.80	0.70	1,770,000
2	7,000			0.80	0.70	最低価格 10,000
3	4,000			0.80	0.70	最低価格 10,000
5	2,760,000	－ 1,242,000		0.80	0.70	850,000
6	3,537,000			0.80	0.70	1,980,000
7	228,000	＋ 1,242,000	1.00	0.80	0.70	820,000
一 括 価 格 (合 計)						5,440,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない

エ 市場性修正：目的外建物の存在や建物の老朽化や管理の状況、碎石等の堆積物の存在、赤道の位置や境界が不明瞭なこと等から市場での需要減退等を考慮した。

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

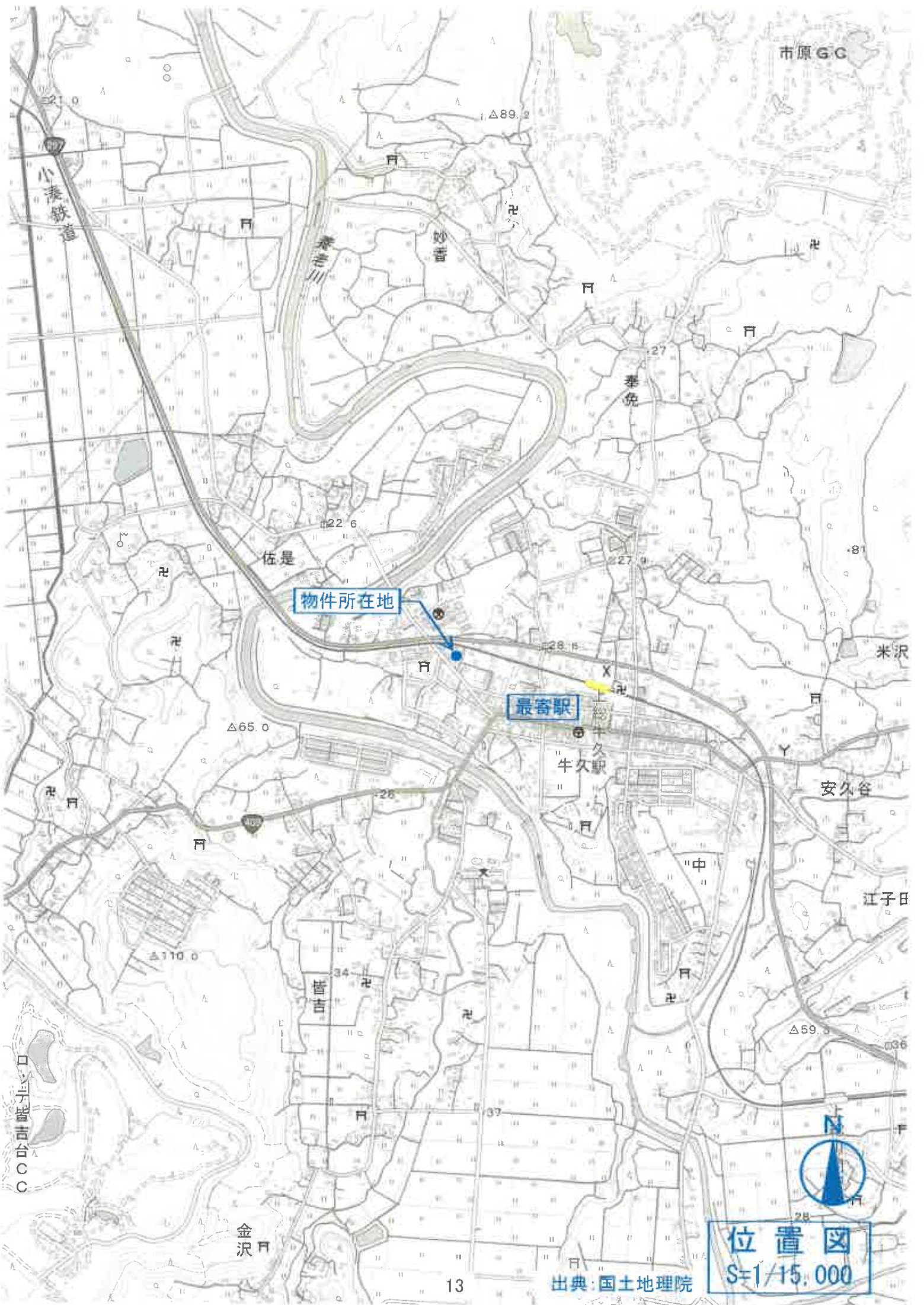
基準地価格 (市原-8)

所 在	市原市牛久字白水847番9
価 格	21,500 円／m ²
位 置	小湊鉄道「上総牛久」駅の北西方・約450m
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	173 m ²
供給処理施設	上水道
接 面 街 路	南西側 4.5m 市道 南東側道
用 途 指 定 等	第一種低層住居専用地域（指定建蔽率50%，指定容積率100%）
地 域 の 概 要	一般住宅のほか、アパート及び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
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間取略図
- 5 土地建物位置関係図

以 上



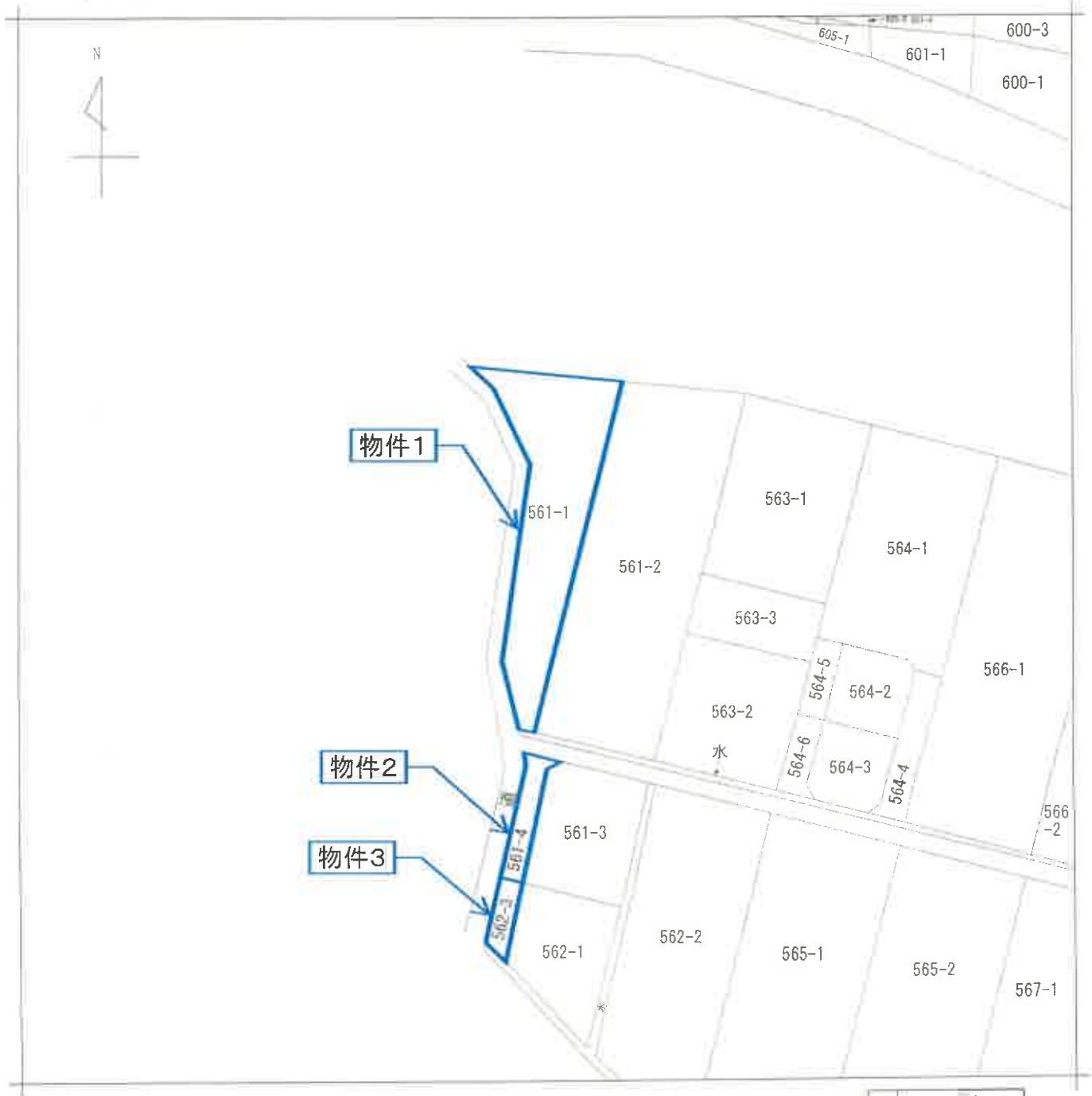
物件所在地

最寄駅

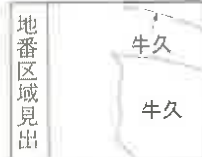
位置図

S=1/15,000

出典：国土地理院



(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 市原市牛久下宿後				地 番 561番1			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項	

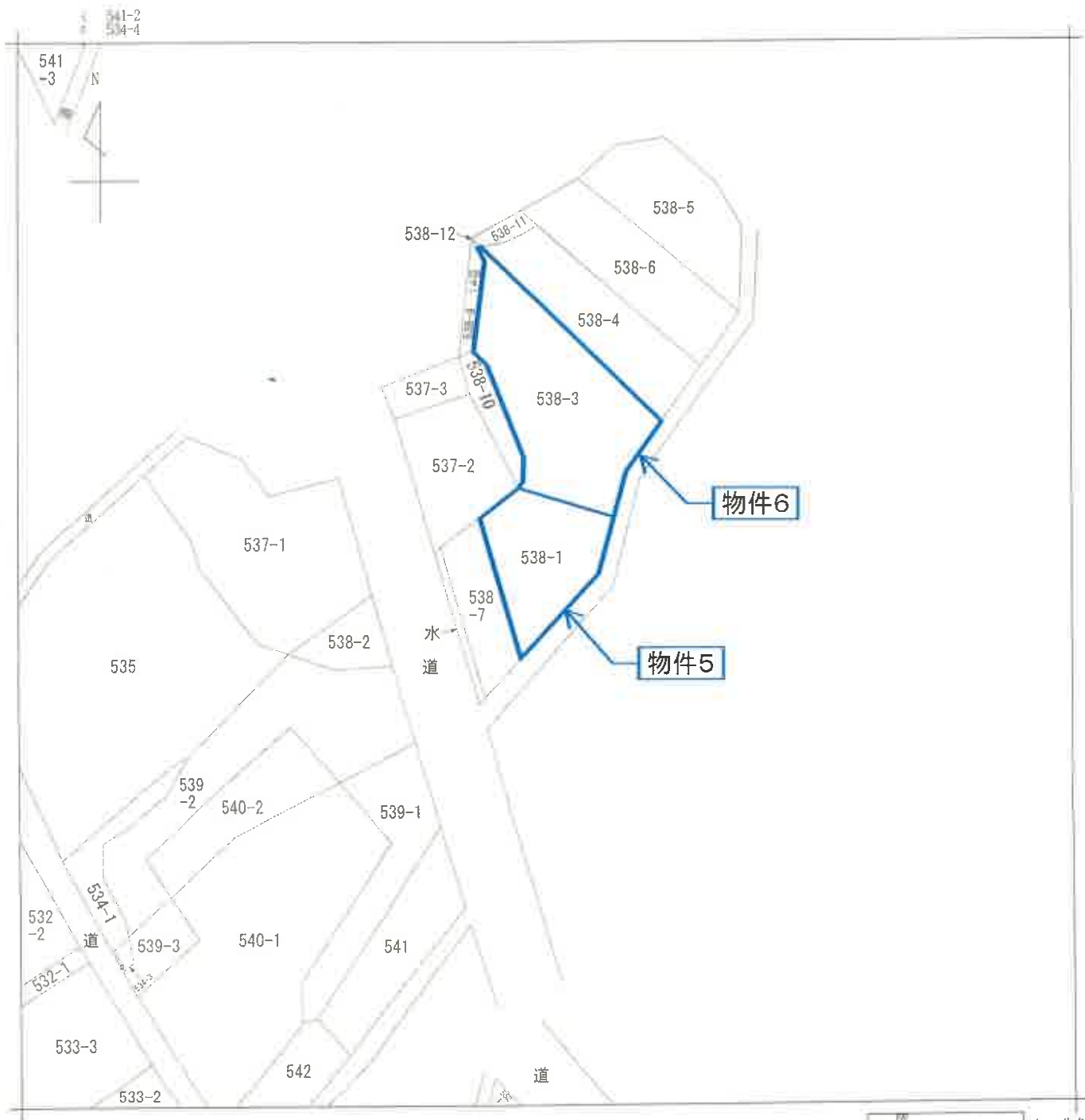
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年6月5日
千葉地方方法務局市原出張所
登記官

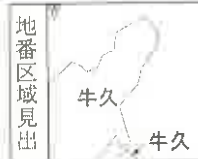
請求番号：4-1
(1/1)

公図写

A3版をA4版に縮小



(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。



A 牛久

請 求 部 分	所 在 市原市牛久字宮ノ下					地 番	538番1						
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分		座 標 系 又 号 番 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						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6月5日
千葉地方法務局市原出張所
登記官

請求番号：6-2
(1/1)

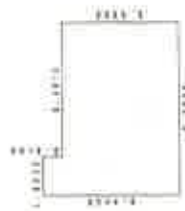
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
千葉県地方事務局市原出張所管轄
令和7年6月19日 千葉県地方事務局

建物図面
各階平面図 11.6.4

家屋番号	538番1
建物の所在	市原市牛久字宮ノ下538番地1

32961

各階平面図



求積法

1. 4.410	0.5100	2. 4.410
2. 4.410	0.5100	3. 4.410
3. 4.410	0.5100	4. 4.410
4. 4.410	0.5100	5. 4.410
5. 4.410	0.5100	6. 4.410
6. 4.410	0.5100	7. 4.410
7. 4.410	0.5100	8. 4.410
8. 4.410	0.5100	9. 4.410
9. 4.410	0.5100	10. 4.410
10. 4.410	0.5100	11. 4.410
11. 4.410	0.5100	12. 4.410
12. 4.410	0.5100	13. 4.410
13. 4.410	0.5100	14. 4.410
14. 4.410	0.5100	15. 4.410
15. 4.410	0.5100	16. 4.410
16. 4.410	0.5100	17. 4.410
17. 4.410	0.5100	18. 4.410
18. 4.410	0.5100	19. 4.410
19. 4.410	0.5100	20. 4.410
20. 4.410	0.5100	21. 4.410
21. 4.410	0.5100	22. 4.410
22. 4.410	0.5100	23. 4.410
23. 4.410	0.5100	24. 4.410
24. 4.410	0.5100	25. 4.410
25. 4.410	0.5100	26. 4.410
26. 4.410	0.5100	27. 4.410
27. 4.410	0.5100	28. 4.410
28. 4.410	0.5100	29. 4.410
29. 4.410	0.5100	30. 4.410
30. 4.410	0.5100	31. 4.410
31. 4.410	0.5100	32. 4.410
32. 4.410	0.5100	33. 4.410
33. 4.410	0.5100	34. 4.410
34. 4.410	0.5100	35. 4.410
35. 4.410	0.5100	36. 4.410
36. 4.410	0.5100	37. 4.410
37. 4.410	0.5100	38. 4.410
38. 4.410	0.5100	39. 4.410
39. 4.410	0.5100	40. 4.410
40. 4.410	0.5100	41. 4.410
41. 4.410	0.5100	42. 4.410
42. 4.410	0.5100	43. 4.410
43. 4.410	0.5100	44. 4.410
44. 4.410	0.5100	45. 4.410
45. 4.410	0.5100	46. 4.410
46. 4.410	0.5100	47. 4.410
47. 4.410	0.5100	48. 4.410
48. 4.410	0.5100	49. 4.410
49. 4.410	0.5100	50. 4.410
50. 4.410	0.5100	51. 4.410
51. 4.410	0.5100	52. 4.410
52. 4.410	0.5100	53. 4.410
53. 4.410	0.5100	54. 4.410
54. 4.410	0.5100	55. 4.410
55. 4.410	0.5100	56. 4.410
56. 4.410	0.5100	57. 4.410
57. 4.410	0.5100	58. 4.410
58. 4.410	0.5100	59. 4.410
59. 4.410	0.5100	60. 4.410
60. 4.410	0.5100	61. 4.410
61. 4.410	0.5100	62. 4.410
62. 4.410	0.5100	63. 4.410
63. 4.410	0.5100	64. 4.410
64. 4.410	0.5100	65. 4.410
65. 4.410	0.5100	66. 4.410
66. 4.410	0.5100	67. 4.410
67. 4.410	0.5100	68. 4.410
68. 4.410	0.5100	69. 4.410
69. 4.410	0.5100	70. 4.410
70. 4.410	0.5100	71. 4.410
71. 4.410	0.5100	72. 4.410
72. 4.410	0.5100	73. 4.410
73. 4.410	0.5100	74. 4.410
74. 4.410	0.5100	75. 4.410
75. 4.410	0.5100	76. 4.410
76. 4.410	0.5100	77. 4.410
77. 4.410	0.5100	78. 4.410
78. 4.410	0.5100	79. 4.410
79. 4.410	0.5100	80. 4.410
80. 4.410	0.5100	81. 4.410
81. 4.410	0.5100	82. 4.410
82. 4.410	0.5100	83. 4.410
83. 4.410	0.5100	84. 4.410
84. 4.410	0.5100	85. 4.410
85. 4.410	0.5100	86. 4.410
86. 4.410	0.5100	87. 4.410
87. 4.410	0.5100	88. 4.410
88. 4.410	0.5100	89. 4.410
89. 4.410	0.5100	90. 4.410
90. 4.410	0.5100	91. 4.410
91. 4.410	0.5100	92. 4.410
92. 4.410	0.5100	93. 4.410
93. 4.410	0.5100	94. 4.410
94. 4.410	0.5100	95. 4.410
95. 4.410	0.5100	96. 4.410
96. 4.410	0.5100	97. 4.410
97. 4.410	0.5100	98. 4.410
98. 4.410	0.5100	99. 4.410
99. 4.410	0.5100	100. 4.410

床面積 47.42㎡



物件7

平成11年6月4日

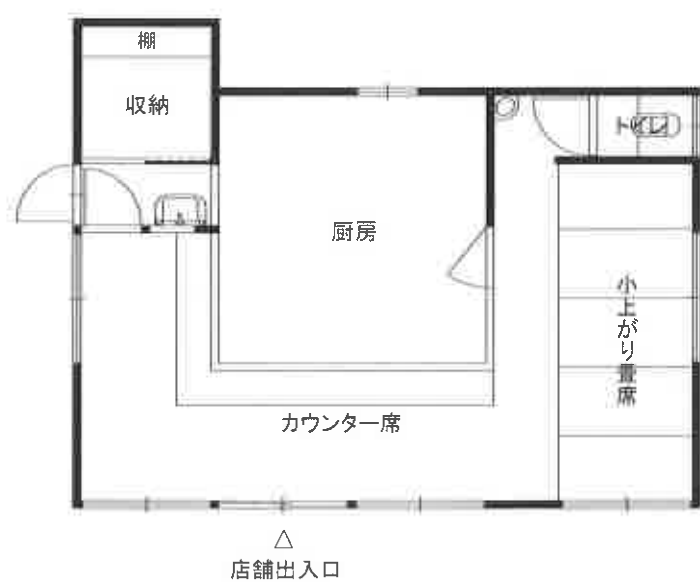
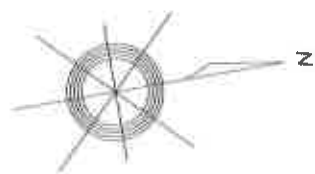
製作者	土地家屋調査士	縮尺	1/250	申請人	[Redacted]	縮尺	1/500
-----	---------	----	-------	-----	------------	----	-------

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

A3版をA4版に縮小

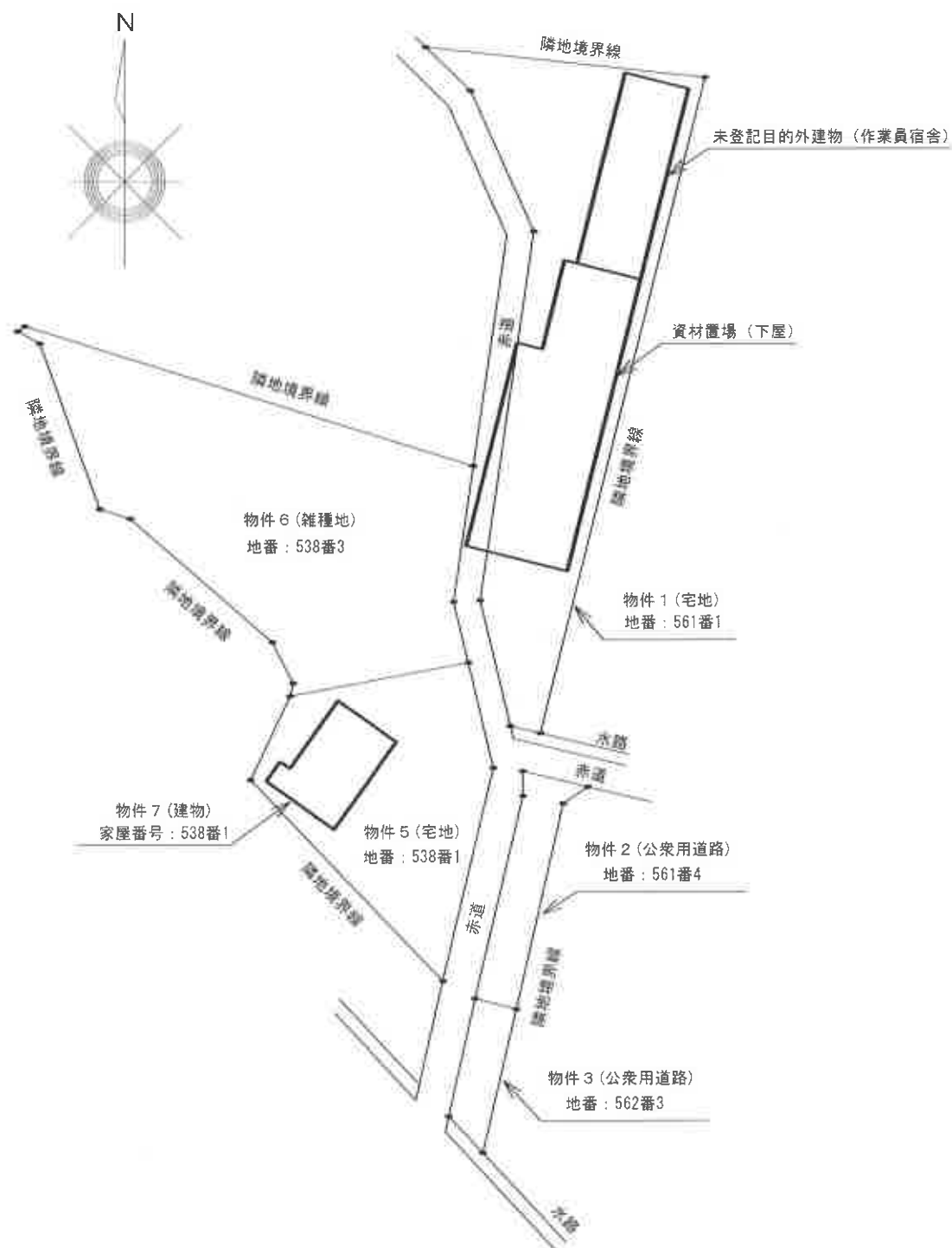
請求番号: 17-

【物件7:間取略図】



1階平面図

【土地建物位置関係図】



注：敷地は公図を基にした。