

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月23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 8年 1月21日 午前 9時00分から 令和 8年 1月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月 4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 2月18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 8年 2月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 2月 9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12月23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	17,210,000 13,768,000	一括	3,442,000	137,139	32,255
1	3,110,000				
2	10,000				
3	14,090,000				



物 件 目 録

1 所 在 市原市飯沼字土腐
地 番 785番12
地 目 宅地
地 積 247.96平方メートル
所有者 A

2 所 在 市原市飯沼字土腐
地 番 782番6
地 目 雑種地
地 積 4.82平方メートル
共有者 A 持分6分の1

3 所 在 市原市飯沼字土腐785番地12
家屋 番号 785番12
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 69.24平方メートル
2階 51.96平方メートル
所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年11月19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1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件土地は共有持分についての売却であり、ゴミ置場として利用されている。

《 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 市原市飯沼字土腐
地 番 785番12
地 目 宅地
地 積 247.96平方メートル

所有者 A

2 所 在 市原市飯沼字土腐
地 番 782番6
地 目 雑種地
地 積 4.82平方メートル

共有者 A 持分6分の1

3 所 在 市原市飯沼字土腐785番地12
家屋 番号 785番12
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 69.24平方メートル
2階 51.96平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第288号
令和7年9月19日受理
令和7年10月30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 市原市飯沼字土腐
地 番 785番12
地 目 宅地
地 積 247.96平方メートル

所有者 A

2 所 在 市原市飯沼字土腐
地 番 782番6
地 目 雑種地
地 積 4.82平方メートル

共有者 A 持分6分の1

3 所 在 市原市飯沼字土腐785番地12
家屋 番号 785番12
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 69.24平方メートル
2階 51.96平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	未実施（住居表示未実施区域）		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 雑種地（ごみ置場）（物件2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が物件1の土地に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建物	物件3		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類：居宅・物置 ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年()第 号 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	1 本建物には私と家族で住んでいます。 2 風呂の水とトイレを同時に流すとトイレからボコボコ音がします。原因はわかりません。排水が詰まりやすいです。どこから入ってくるのかわかりませんが、新築のときから小さいアリが本建物の中に入ってきます。白アリではないと思います。 3 小型犬を本建物内で1匹飼っています、本建物はオール電化ですが、太陽光パネルは付いていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

第1 本物件の状況は別紙公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）、間取略図及び別添写真のとおりである。

第2 物件1について

1 本土地は南東側が幅員約6mの公衆用道路に面する分譲地内の概ね台形状の平坦な土地で、本建物の敷地となっている。本土地の各角地点に境界標が存在した。公衆用道路に面する部分を除き本土地の三方にはブロック、フェンスが設置されており、本土地の範囲を確認することは容易である。

2 公衆用道路に面する本土地の一部南東側部分はコンクリート敷きの駐車スペースとなっている。

第3 物件2について

本土地はごみ置場となっている。

第4 物件3について

1 次の本建物における状況及び「関係人の陳述等」記載の所有者の陳述から本建物は所有者が居宅として使用し、占有するものと認められる。

(1) 所有者の苗字が表示された表札が掲げられていた。

(2) 本建物内には通常、生活に要すると思われる家財道具及び日用雑貨等が存在し、それらは現に使用され、人の居住する実態が窺えた。

2 本建物の北西側にヒートポンプ給湯機が設置されている。

3 1階リビングダイニング及び廊下の床材が一部剥がれている。別紙間取略図中、「洋室(4)」の内壁に拳大の穴が2箇所存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

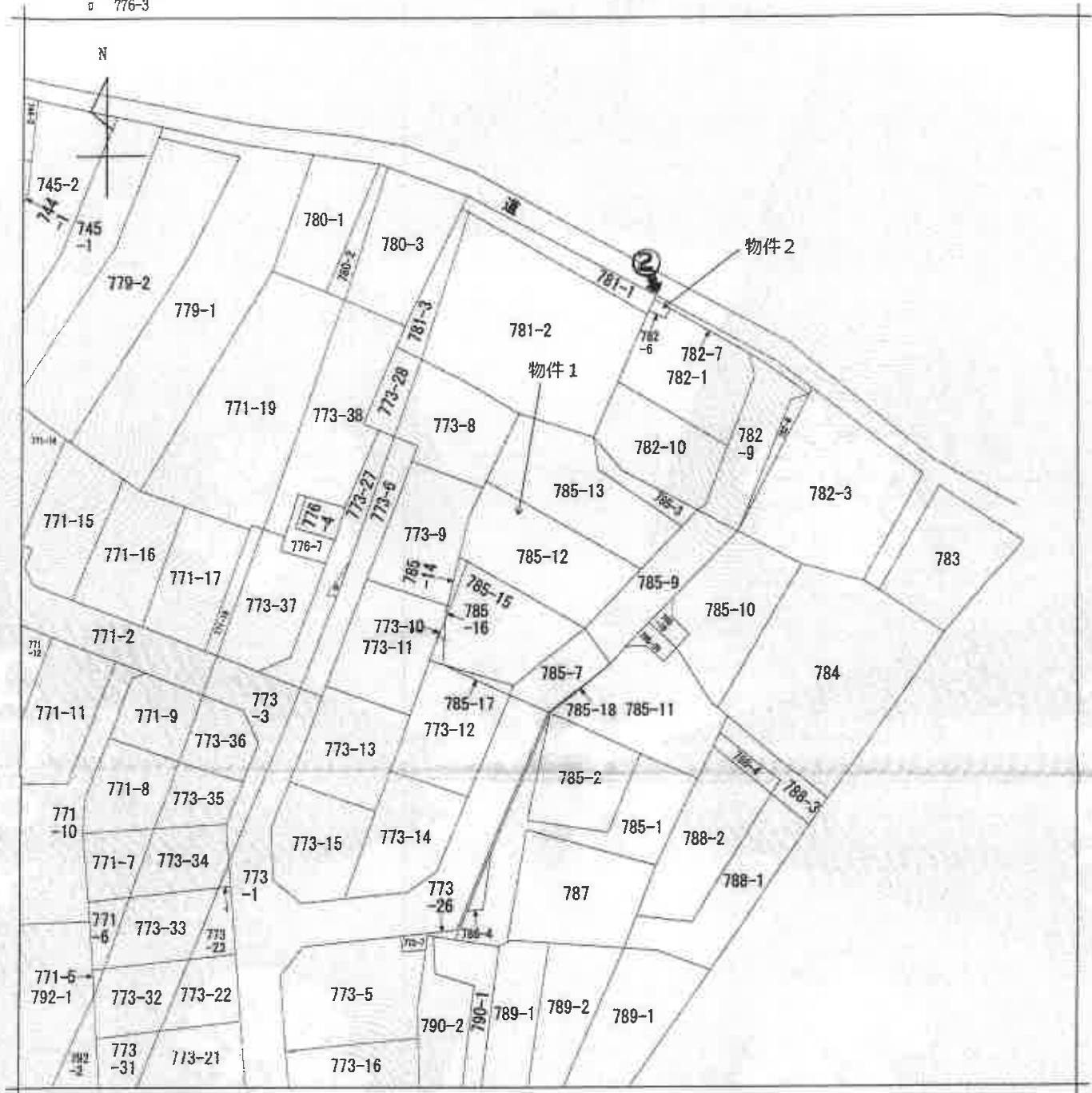
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年9月24日（水） 15：33－15：52	物件所在地	物件調査、写真撮影、全戸不在、連絡書投函
7年9月25日（木） 16：43－16：52	当職携帯電話	（所有者から執行官室に受電後）同人に架電、占有関係等聴取
7年10月2日（木）	執行官室	千葉地方法務局市原出張所に対し、隣地の不動産登記記録全部事項証明書送付嘱託 市原市役所に対し、本建物平面図送付嘱託
7年10月8日（水）	執行官室	千葉地方法務局市原出張所から上記嘱託に係る文書到着
7年10月9日（木）	執行官室	市原市役所から上記嘱託に係る文書到着
7年10月16日（木） 13：46－14：15	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影 所有者に面談、損傷箇所等聴取

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写

773-24
776-3



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

請求部	所在	市原市飯沼字土腐				地番	785番12			
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7月10日

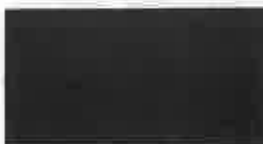
千葉地方法務局市原出張所

登記官

請求番号: 14-1

(1/1)

(6 枚目)



登記年月日：平成30年9月26日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年7月10日 千葉地方法務局市原出張所

登記官

(7 校印)

地積測量図

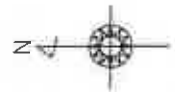
785番3.785番9乃至785番13

市原市飯沼字土蔵

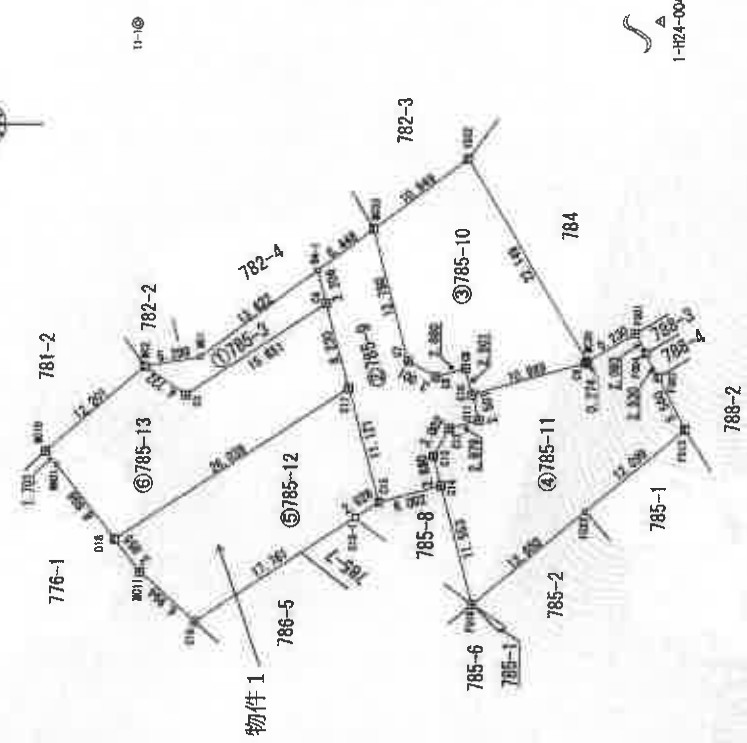
地番

土地の所在

1/2



2-H24-009



基準点座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	備 考
1-H24-004	-55663.152	22505.797	真 緯 線 間
2-H24-008	-55374.588	22074.447	真 緯 線 間
2-H24-013	-55683.441	22133.704	真 緯 線 間
T1-1	-55530.911	22449.392	基 礎 版
T2-1	-55592.807	22425.224	基 礎 版

平面直角座標系	世界測地系 (測地成果2011)
測量年月日	平成30年 9月26日

縮尺	500
----	-----

作成者

申請人

縮尺

成 立 年 月 日 4日(作成)

登記年月日：平成30年9月26日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年7月10日 千葉地方支庁市原出張所

登記官

(8 枚面)

地積測量図

地番 785番3,785番9乃至785番13

土地の所在 市原市飯沼字土崎

座標求積表

地番 No.	③785-3		Yn	辺長	点順No
	Xn				
M22	-55531.583		22417.134	4.732	C3
C3	-55535.779		22414.449	15.651	C4
C4	-55548.914		22422.959	3.206	B4-1
B4-1	-55548.085		22428.056	13.822	M21
M21	-55537.114		22417.981	5.299	M22
		倍面積		93.048479	
		面積		46.524240	
		地積		46.52	m ²

地番 No.	②785-9		Yn	辺長	点順No
	Xn				
M33	-55553.276		22429.877	6.446	B4-1
B4-1	-55548.085		22428.056	3.206	C4
C4	-55548.914		22422.959	8.230	C17
C17	-55551.041		22415.009	11.121	C15
C15	-55553.915		22404.266	6.002	C14
C14	-55556.713		22406.817	2.880	C13
C13	-55558.999		22408.599	3.002	C12
C12	-55560.471		22411.198	2.879	C11
C11	-55563.252		22411.942	2.501	C10
C10	-55562.808		22414.358	2.501	C9
C9	-55561.960		22416.774	2.880	C8
C8	-55559.178		22418.030	3.001	C7
C7	-55556.579		22417.531	12.780	M33
		倍面積		343.912781	
		面積		171.956391	
		地積		171.95	m ²

地番 No.	③785-10		Yn	辺長	点順No
	Xn				
M33	-55553.276		22429.877	12.780	C7
C7	-55556.579		22417.531	3.001	C8
C8	-55559.178		22416.030	2.880	C9
C9	-55561.960		22416.774	2.501	C10
C10	-55562.808		22414.358	10.989	C6
C6	-55573.222		22417.198	0.274	M330
M330	-55573.454		22417.343	22.149	Y332
Y332	-55562.099		22436.361	10.940	M33
		倍面積		496.029123	
		面積		248.014562	
		地積		248.01	m ²

(2/2)

地番 No.	④785-11		Yn	辺長	点順No
	Xn				
C10	-55562.808		22414.358	2.501	C11
C11	-55563.252		22411.942	2.879	C12
C12	-55560.471		22411.198	3.002	C13
C13	-55568.999		22408.599	2.880	C14
C14	-55569.713		22405.817	11.553	F016
F016	-55562.699		22394.657	13.650	F023
F023	-55573.285		22403.275	12.099	F013
F013	-55592.805		22410.918	5.560	F002
F002	-55580.109		22415.856	2.530	F004
F004	-55578.945		22418.103	2.083	F001
F001	-55577.966		22419.953	5.230	M330
M330	-55573.454		22417.343	0.274	C8
C8	-55573.222		22417.198	10.989	C10
		倍面積		610.214078	
		面積		305.107039	
		地積		305.10	m ²

地番 No.	⑤785-12		Yn	辺長	点順No
	Xn				
C15	-55563.915		22404.266	11.121	C17
C17	-55551.041		22415.009	26.039	D18
D18	-55529.188		22400.850	3.855	M211
M211	-55531.572		22397.821	6.994	C16
C16	-55536.803		22393.179	17.761	C15-1
C15-1	-55551.709		22402.837	2.628	C15
		倍面積		495.938225	
		面積		247.969113	
		地積		247.96	m ²

地番 No.	⑥785-13		Yn	辺長	点順No
	Xn				
M210	-55522.633		22409.177	1.701	M431
M431	-55523.886		22407.841	8.886	D18
D18	-55529.188		22400.850	26.039	C17
C17	-55551.041		22415.009	8.230	C4
C4	-55548.914		22422.959	15.651	C3
C3	-55535.779		22414.449	4.732	M22
M22	-55531.583		22417.134	12.201	M210
		倍面積		526.231571	
		面積		263.115786	
		地積		263.11	m ²

作成者

申請人

縮尺

登記年月日：平成30年7月11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7月10日 千葉県地方事務局市原出張所

登記官

(6 枚目)

請求番号：14-4

地積測量図

地番 782-1、782-6、782-7
土地の所在 市原市飯沼字土蔵

座標求積表

①782-1				
No.	Xn	Yn	辺長	点間No
GS3	-55520.917	22437.167	1.616	GS2
GS2	-55521.865	22435.858	2.860	GS1
GS1	-55519.548	22434.182	0.450	F050
F050	-55519.812	22433.817	17.900	F051
F051	-55534.849	22443.528	8.603	F052
F052	-55542.340	22447.759	1.945	A6
A6	-55541.325	22449.418	8.634	A5
A5	-55533.732	22445.307	1.719	B1
B1	-55532.220	22444.489	0.587	A4
A4	-55531.704	22444.209	12.882	GS3
積面積			105.459774	
地積			52.729887	52

②782-6				
No.	Xn	Yn	辺長	点間No
A1	-55518.515	22435.610	1.762	GS1
GS1	-55519.548	22434.182	2.860	GS2
GS2	-55521.865	22435.858	1.616	GS3
GS3	-55520.917	22437.167	0.509	A2
A2	-55520.491	22436.889	2.354	A1
積面積			9.655764	
地積			4.827882	4.82

③782-7				
No.	Xn	Yn	辺長	点間No
A5	-55533.732	22445.307	8.634	A6
A6	-55541.325	22449.418	0.960	MC7
MC7	-55540.824	22450.237	7.197	CC6
CC6	-55534.396	22446.939	19.560	CC3
CC3	-55518.083	22436.207	0.737	A1
A1	-55518.515	22435.610	2.354	A2
A2	-55520.491	22436.889	0.509	GS3
GS3	-55520.917	22437.167	12.882	A4
A4	-55531.704	22444.209	0.587	B1
B1	-55532.220	22444.489	1.719	A5
積面積			47.879260	
地積			23.939630	23

基準点座標一覧表

測点名	X	座標 Y	座標	備考
1-H24-004	-55563.152	22505.797	真橋標識	
2-H24-009	-55374.968	22074.447	真橋標識	
2-H24-013	-55683.441	22133.704	真橋標識	

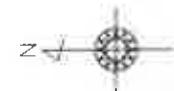
平置測量図関係
測量年月日 世界測地系
平成30年 6月 14日

作成者

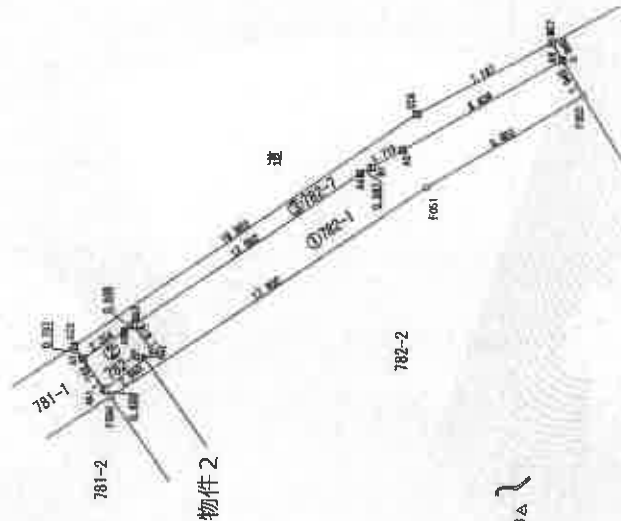
(平成30年 6月 25日作成)

申請人

縮尺 1/250



2-H24-009 Δ



782-3

782-2

781-2

781-1

物件2

2-H24-013 Δ

尺 規	
縮小コンクリート	
縮小コンクリート	
縮小コンクリート	
縮小コンクリート	

1-H24-004

(A3判をA4判に縮小した)

登記年月日：令和3年4月14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7月10日 千葉地方法務局市原出張所

登記官

(10 枚目)

各 階 平 面 図

建 物 図 面

家 電 番 号
785番12

建物の所在
市原市新沼字土蔵785番地12

1 階



求積表

11.802	x	1.820	=	21.1166
8.648	x	8.460	=	47.2017
1.368	x	0.682	=	0.9336
計				69.2492

床面積 69.24 m²

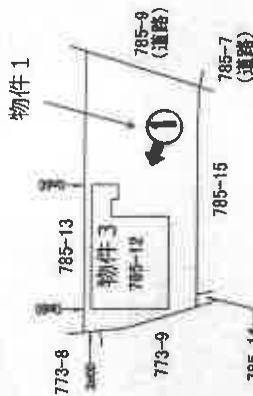
2 階



求積表

4.680	x	1.820	=	8.2810
1.820	x	4.660	=	8.2810
6.143	x	6.460	=	33.6408
0.582	x	2.750	=	1.5619
計				51.9647

床面積 51.96 m²



作成者

申請人

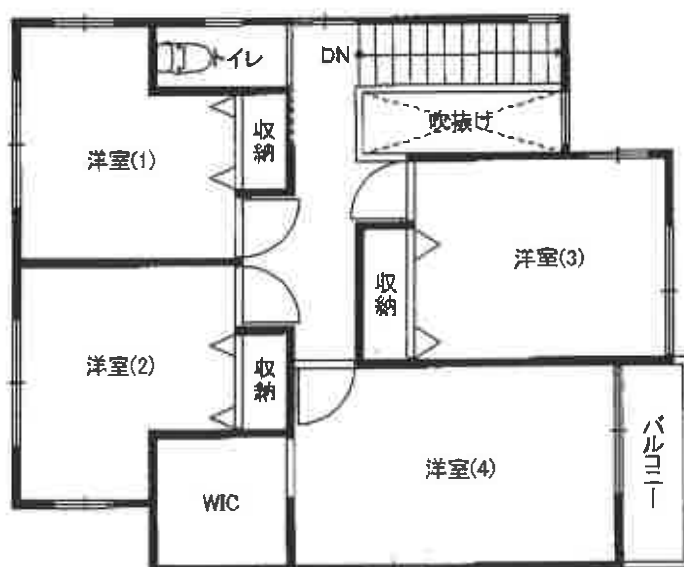
縮尺 1 / 250

縮尺 1 / 500

【間取略図】



1階平面図



(注) ③は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

2階平面図

評価人作成

1



物件2

2



3



4



令和7年(ケ)第288号

令和7年10月16日 現地調査

令和7年10月27日 評価

第25132号 発行番号

令和7年10月28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 17,210,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	3,110,000 円
物件2 (土地)	金	10,000 円
物件3 (建物)	金	14,090,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、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 住居表示「未実施区域」
番号	特 記 事 項		
1～3	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 | 市原市飯沼字土腐 |
| | 地 | 番 | 785番12 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 247.96平方メートル |
| | 所有者 A | | |
-
- | | | | |
|---|--------------|---|------------|
| 2 | 所 | 在 | 市原市飯沼字土腐 |
| | 地 | 番 | 782番6 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 4.82平方メートル |
| | 共有者 A 持分6分の1 | | |
-
- | | | | |
|---|-------|----|-----------------|
| 3 | 所 | 在 | 市原市飯沼字土腐785番地12 |
| | 家屋 | 番号 | 785番12 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床面積 | 1階 | 69.24平方メートル |
| | | 2階 | 51.96平方メートル |
| | 所有者 A | | |

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件1	
位 置 ・ 交 通	JR内房線「五井」駅の南西方・約2.2km(道路距離) 最寄バス停「京葉高校前」の西方・約200m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	ミニ開発された分譲住宅地で、中規模一般住宅のほか空地も見られる住宅地域。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域
	建 蔽 率	指定 30%
	容 積 率	指定 50%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	建築基準法22条・23条指定区域
		立地適正化計画:居住誘導区域外
		立地適正化計画:都市機能誘導区域外 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	形 状 : (概ね台形) 地 勢 : (概ね平坦) 間 口 : (約11.1m) 奥 行 : (約20m～約26m) 地 積 計 : (247.96㎡) (登記簿数量) 接 面 道 路 と の 関 係 : 中間画地:接面道路とは概ね等高に接面。 隣 地 と の 高 低 差 : 隣接地とは概ね等高に接面。	
接面道路の状況	南東側 (市道) 路線名 (12158号線) 幅員 (約6m) 連続性 (普通) 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有)	
	建築基準法上の種類	南東側: 建築基準法第42条1項1号
接面道路の状況	セットバック	不要 セットバック部分の面積 —
	再建築の可否	適法な範囲で可能であると推定
土地の利用状況等	物件1:	物件3の建物の敷地
	隣 地	・北 東 側 : 一般住宅 ・北 西 側 : 一般住宅 ・南 西 側 : 一般住宅 ・南 東 側 : 市道を介して一般住宅

供給処理施設	上水道 あり								
敷地内までの引き込みを基準に、引き込みが有る場合を「あり」無い場合を「なし」とした。	ガス配管 なし (建物はオール電化仕様)								
	下水道 なし (浄化槽)								
土 壌 汚 染 等	1. 対象地は「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」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)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する。 3. 市原市ふるさと文化課文化財保護係での調査によれば、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、隣接地とはコンクリートブロック、ネットフェンス等で区画されており、法務局備付の平成30年9月4日作成地積測量図と概ね一致している。また、所有者によると境界等についての紛争はないとの事である。 2. 対象地が存する地域は開発許可を受けている。 ・ 開発許可番号:平成30年6月19日／市原市指令宅第306号の3 ・ 検査済証:平成30年10月5日／市宅検第30号の19 ・ 完了公告日:平成30年10月9日 3. 対象地の北西方約40mに高圧線が通っている。 4. 市原市防災マップ等によると河川の氾濫による浸水が想定される区域である。また、東京湾沿岸の高潮による浸水が想定される区域である。 5. 接面道路等登記簿調査								
	<table><tr><td>地 番</td><td>登記上地目</td><td>所有者</td><td>備 考</td></tr><tr><td>785番9</td><td>公衆用道路</td><td>市原市</td><td>都市計画法第40条第2項に規定する帰属</td></tr></table>	地 番	登記上地目	所有者	備 考	785番9	公衆用道路	市原市	都市計画法第40条第2項に規定する帰属
地 番	登記上地目	所有者	備 考						
785番9	公衆用道路	市原市	都市計画法第40条第2項に規定する帰属						

(物件2:雑種地(ゴミ置場))

物件2は、物件1より北東方約30m(直線距離)に位置し、ゴミ置場で共同利用されている。当該ゴミ置場は北東方で幅員約6.3mの舗装市道に接面している。

幅約2.9m、奥行約1.7m、地積約4.82㎡の長方形の画地で、登記簿上の地目は雑種地、現況はゴミ置場である。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

区 分	主である建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)	令和3年4月12日 新築
	経過年数	約5年
	経済的残存耐用年数	約25年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	ルーフィング葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	Pタイル、フローリング、畳等
	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)
	そ の 他	オール電化仕様、エコキュート、IHクッキングヒーター
品 等	普通	
保守管理の状態	普通 リビング床や1階廊下床のPタイルに剥れが見られる。また、2階廊下の壁に穴がみられる。その他目視可能な範囲では目視可能な範囲では損耗・損傷箇所は見られない。維持管理の状況は概ね普通程度と思考される。	
床面積(現況)	床面積 1階 69.24㎡ 2階 51.96㎡ 延べ 121.20㎡(登記簿数量とほぼ同じ)	
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	5LDK(別添間取略図を参照)
建物の利用状況	債務者兼所有者が居住し占有している。	
特 記 事 項	1. 建築確認: 令和2年11月26日/第20UDI1W建04809号 検査済証: 令和3年4月16日/第20UDI1W建04809号 2. 所有者の陳述 ・ 浴槽から排水すると「ボコボコ」と音が発生する。 ・ トイレの水の流れが悪く、詰まりやすい。 ・ 設備機器等の不具合はない。 ・ 室内に雨漏はない。 ・ 室内で犬1匹を飼育している。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2(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	31,300	1.04	247.96	1/1	1.00	8,072,000
2	31,300	0.05	4.82	1/6	---	1,000
計			252.78			8,073,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基 準 地 (市原-20)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 32,300 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(100.8)}{100} & \times \frac{100}{(104)} & \times \frac{100}{(100)} & = & 31,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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+4% (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) 100

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) 方位+4% (格差率) 1.04

【物件2】

ゴミ置場-95% (格差率) 0.05

共同利用されているゴミ置場で, 宅地利用は困難であり, 市場性が劣る。

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) 1.00

② 物件3(建物)

目的物件の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ = エ
3	180,000	121.20	0.756	16,493,000

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		
3	5 %	25年	5年	0.84	▲10% (0.90)	0.756

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	8,072,000	0.45	法定地上権	3,632,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を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	8,072,000	－ 3,632,000		1.00	0.70	3,110,000
2	1,000			1.00	0.70	最低価格 10,000
3	16,493,000	＋ 3,632,000	1.00	1.00	0.70	14,090,000
一 括 価 格 (合 計)						17,210,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない

エ 市場性修正：地域的に概ね標準的な一般住宅であり、市場性修正は不要と判断した。

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

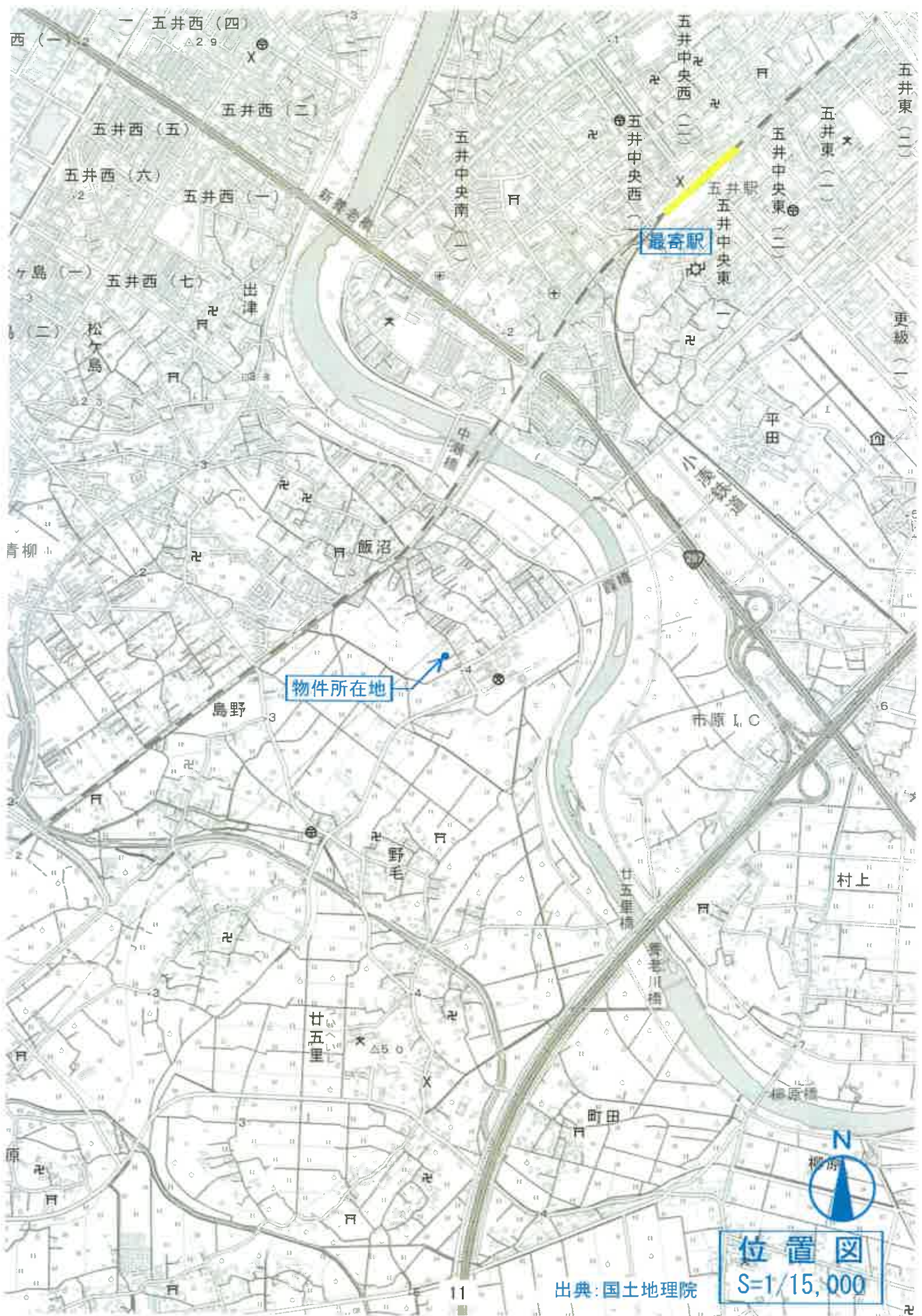
基準地価格 《 市原-20 》

所 在	市原市飯沼字山王割706番7
価 格	32,300 円／㎡
位 置	JR内房線「五井」駅の南西方・約2.4km
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	248 ㎡
供給処理施設	上水道
接 面 街 路	南東側 4.5m 私道
用 途 指 定 等	第一種低層住居専用地域（指定建蔽率30%，指定容積率50%）
地 域 の 概 要	一般住宅のほかアパート等が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取略図

以 上



西 (一) 五井西 (四) 五井西 (二) 五井西 (五) 五井西 (六) 五井西 (一) 五井西 (七) 出津 松ヶ島 青柳 飯沼 島野 野毛 廿五里 町田 村上 市原 I.C. 廿五里橋 駕老川橋 柳原橋 平田 更級 (一) 五井東 (二) 五井中央西 (一) 五井中央西 (二) 五井中央東 (一) 五井中央東 (二) 五井駅

物件所在地

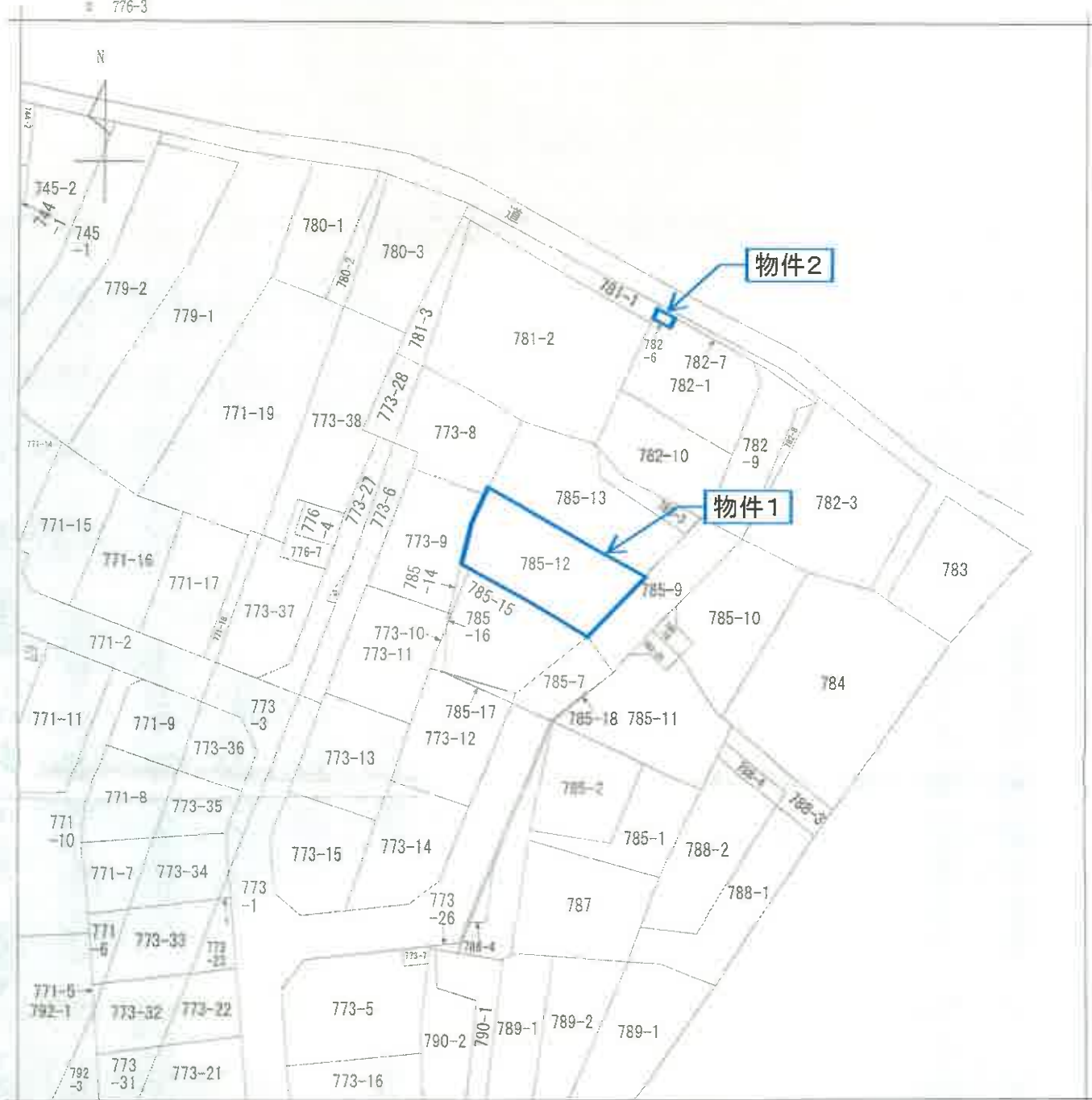
最寄駅

位置図

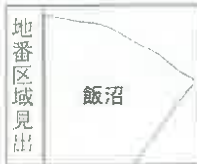
S=1/15,000

出典: 国土地理院

773-24
776-3



(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	市原市飯沼字土腐				地番	785番12			
出力縮	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	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7月10日

千葉地方法務局市原出張所

登記官

請求番号：14-1

(1/1)

公図写

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成30年9月26日

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
令和7年7月10日
千葉地方支務局市原出張所

登記官

請求番号：14

A3版をA4版に縮小

地積測量図

地番	785番3、785番9乃至785番13
土地の所在	市原市飯沼字土腐

1/2



2-424-009 △



尺 毎

田	底コンクリート杭
河	底プレート杭
○	基準点

12.463

2-424-013 △

基準点座標一覧表

測点名	X	Y	備考
1-424-004	55663.15	25000.797	良線標
2-424-009	55374.56	25074.447	良線標
2-424-013	-55683.441	25133.764	良線標
11-1	-55530.911	25442.103	金線標
12-1	-55592.807	25455.774	金線標

世界測地系(測地系測11)

中国測地系	世界測地系
新暦年月日	平暦30年 03月20日

作成者

土地家屋調査士

（印） 30年 3月 4日付

申請人

縮尺

1/500

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7月10日 千葉地方方法務局市原出張所 登録官

地積測量図

地番 782-1、782-6、782-7

土地の所在 市原市飯沼字土腐

標準積算表

地番	No.	Xn	Yn	辺長	点間No
①782-1					
GS3	-55520.917	22437.167	1.616	GS2	
GS2	-55521.865	22435.858	2.860	GS1	
GS1	-55519.548	22434.182	0.450	F050	
F050	-55519.812	22433.817	17.900	F051	
F051	-55534.849	22443.528	8.603	F052	
F052	-55542.340	22447.759	1.945	A6	
A6	-55541.325	22449.418	8.634	A5	
A5	-55533.732	22445.307	1.719	B1	
B1	-55532.220	22444.489	0.587	A4	
A4	-55531.704	22444.209	12.882	GS3	
		積面積	105.459774		
		地積	52.729887		

地番	No.	Xn	Yn	辺長	点間No
②782-6					
A1	-55518.515	22435.610	1.762	GS1	
GS1	-55519.548	22434.182	2.860	GS2	
GS2	-55521.865	22435.858	1.616	GS3	
GS3	-55520.917	22437.167	0.509	A2	
A2	-55520.491	22436.889	2.354	A1	
		積面積	9.655764		
		地積	4.827882		

地番	No.	Xn	Yn	辺長	点間No
③782-7					
A5	-55533.732	22445.307	8.634	A6	
A6	-55541.325	22449.418	0.960	MC7	
MC7	-55540.854	22450.237	7.197	CC5	
CC5	-55534.396	22446.999	19.640	CC3	
CC3	-55518.083	22436.207	0.717	A1	
A1	-55518.515	22435.610	2.354	A2	
A2	-55520.491	22436.889	0.509	GS3	
GS3	-55520.917	22437.167	12.882	A4	
A4	-55531.704	22444.209	0.587	B1	
B1	-55532.220	22444.489	1.719	A5	
		積面積	41.879260		
		地積	21.939630		

基準点座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	備考
1-H24-004	-55663.152	22074.477	22074.477	22074.477	複製標識
2-H24-009	-55374.591	22133.704	22133.704	22133.704	複製標識
2-H24-013	-55683.441	22133.704	22133.704	22133.704	複製標識

平面直角座標系 測量年月日 平成30年 6月 14日

凡例
○ 写コンクリート杭
○ 管プレート杭
○ 鋼管コンクリート杭
○ 鋼管プレート杭
○ 測量基準点

1-H24-004

782-3

782-2

781-2

物件2

781-1

2-H24-009

作成者

申請人

縮尺 250

A3版をA4版に縮小

請求番号：14

登記年月日：令和3年4月14日

各階平面図

建物図面

家屋番号 785番12

建物の所在 市原市飯沼字土蔵785番地12



求積表

1階	10.00	10.00	100.00
2階	10.00	10.00	100.00
合計	20.00	20.00	200.00

床面積 20.00 m²

2階

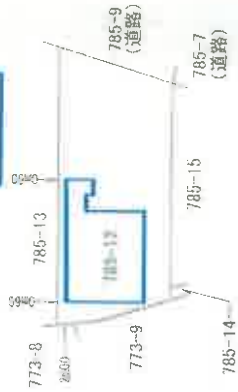


求積表

1階	10.00	10.00	100.00
2階	10.00	10.00	100.00
合計	20.00	20.00	200.00

床面積 20.00 m²

物件3



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

請求番号 14

A3版をA4版に縮小

【問取略図】



1階平面図



2階平面図