令和　７年（ヌ）第　　９９号

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　重　松　孝　尚

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	2,120,000 1,696,000	一括	424,000	37,233	8,761
1	430,000				
2	580,000				
3	1,110,000				
備考	規則３０条の３に基づく変更				

令和　７年（ヌ）第　　９９号

物　件　目　録

１　所　　在　　茂原市茂原字北三貫野

　　地　　番　　１５０６番１６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３２．２３平方メートル

２　所　　在　　茂原市茂原字北三貫野

　　地　　番　　１５０６番１７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７５．２０平方メートル

３　所　　在　　茂原市茂原字北三貫野１５０６番地１６・１５０６番地１７合併

　　家屋　番号　　１５０６番の１６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　８１．８５平方メートル
　　２階　２０．７０平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　約９７．７５平方メートル
　　２階　　２０．７０平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　車庫・物置

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約１４平方メートル

売却基準価額の変更についての補足説明書

本事件について，期間入札及び特別売却の方法により売却を実施したが，適法な買受けの申出がなく，不動産の現況，利用状況，手続の経過その他諸般の事情を考慮して，前回の売却基準価額（原則として「評価書」記載の評価額）によりさらに売却を実施させても売却の見込みがないと認められるので，民事執行法６０条２項（１８８条），民事執行規則３０条の３（１７３条１項）に基づき，約４０パーセントの減価をして「期間入札の公告」記載のとおり売却基準価額を変更した。

千葉地方裁判所民事第４部売却係

令和　7年（ヌ）第　　99号

物　件　明　細　書

令和　7年　8月14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1～3】
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1～3】
・本件土地に接面する私道（地番1506番15，同番22）の共有部分は売却対象外であり，買受人は当然にはそれらの共有部分を取得することはできない。
・売却基準価額は，本件土地が建築基準法上の道路に接面せず，再建築ができる可能性が低いこと，買受人が当然には私道の共有持分を取得しえない結果，私道の利用について他の共有者との間で事実上のトラブルが生じる可能性等を否定し得ない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。

令和　7年（ヌ）第　　９９号

物　件　目　録

１　所　　在　　茂原市茂原字北三貫野

　　地　　番　　１５０６番１６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３２．２３平方メートル

２　所　　在　　茂原市茂原字北三貫野

　　地　　番　　１５０６番１７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７５．２０平方メートル

３　所　　在　　茂原市茂原字北三貫野１５０６番地１６・１５０６番地１７合併

　　家屋　番号　　１５０６番の１６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　８１．８５平方メートル
　　２階　２０．７０平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　約９７．７５平方メートル
　　２階　　２０．７０平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　車庫・物置

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約１４平方メートル

令和７年(ヌ)第９９号
令和７年６月１１日受理
令和７年７月２２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

令和　7年（ヌ）第　　９９号

物　件　目　録

１　所　　在　　茂原市茂原字北三貫野

　　地　　番　　１５０６番１６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３２．２３平方メートル

２　所　　在　　茂原市茂原字北三貫野

　　地　　番　　１５０６番１７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７５．２０平方メートル

３　所　　在　　茂原市茂原字北三貫野１５０６番地１６・１５０６番地１７合併

　　家屋　番号　　１５０６番の１６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　８１．８５平方メートル
　　２階　２０．７０平方メートル

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、２
現況地目	■宅地（物件１、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　■概ね土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者　□その他の者 上記の者が物件１及び２土地上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	「その他の事項」のとおり
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： □構　造： ■床面積：１階　約９７．７５㎡
物件目録にない附属建物	□ない ■ある　種　類：車庫・物置 構　造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約１４㎡
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　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 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

そ の 他 の 事 項

■物件１及び２（本土地）について

1　物件３(本建物)の敷地等として一体的に利用されており、南東端付近に未登記の車庫・物置(後記)が建在する(写真②及び土地建物位置関係図参照)。本土地の北西側が幅員約３．２メートルの私道(1506番15、1506番22)に接する。接面私道の北東側は行き止まりである。

2　評価人の調査によると、接面私道は建築基準法上の道路には該当しない。なお、接面私道のうち「1506番15」土地について債務者は相続により共有持分の移転登記を受けているが、本件競売の対象外である。また、「1506番22」土地は債務者に対する相続による共有持分の移転登記が未了であるものと推定され、登記記録上、同土地について債務者は共有持分を有していない。

3(1)　本土地と接面私道及び北東側隣接地(1506番13)とは、私道出入口部分を除きブロック塀等により仕切られている。また、南東側隣接地(1506番8、同番9、同番11)との間にも土留めブロックが敷設されている。南西側隣接地(1506番10)との間にはブロック塀は存在しないが、本土地北西端の接道部分に境界杭が存在する。これらの構築物等により本土地の凡その範囲を認識することは可能である。

(2)　接面私道との間のブロック塀の劣化が進んでおり、亀裂や表面の剥落が見られた。

4　本土地内に簡易物置(動産)が存在し、北西端付近には電柱とその支線２本が立っている。また、本土地の南東側部分には植木が多数植栽され、庭石や石灯篭も置かれている。

■物件３（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③④参照)。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１階部分について、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、１階部分の床面積が登記上の床面積より約１５．９㎡広くなっている。債務者の陳述によると、昭和50～51年頃に洋室とキッチン及びトイレについて増築がされたとのことである。また、時期は不明であるが、玄関にも増築部分があるものと推測する(各増築部分の位置につき間取図参照)。これらの増築部分は法務局備え付けの建物図面(各階平面図)には反映されていないため、未登記の増築部分と判断した。

3　本土地の南東端付近に土地に定着した車庫・物置(約１４㎡)が存在する。内部には自転車や家財道具が保管されており、債務者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61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、以下の損傷等も見られた。

・１階洋室の天井に雨漏りの跡と推測されるシミがある(写真⑤参照)。
・１階東側和室の内壁(写真⑥参照)やＬＤの内壁に大きなシミがある。
・１階廊下の床に歩くと沈む箇所がある。
・洗面所等の内壁クロスや複数の建具に引っ掻き傷がある。
・１階南側和室の内壁に亀裂がある。
・トイレの便器が汚損しており、使用できない可能性がある。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■債務者	本建物には、私が一人で住んでいます。 昭和50～51年頃に亡父が生前に洋室を増築し、トイレと台所をリフォームしました。玄関が増築された時期は分かりません。 水回り設備等に不具合はありません。 5年くらい前まで猫１匹を飼っていました。壁や障子等に引っ掻き傷があります。 庭の車庫は昭和50年頃に亡父が生前に建てたものであり、現在は私が所有しています。自動車は持っていませんので、物置として使っています。 大雨が降ると周辺の道路は冠水しますが、これまで本土地内に浸水することはありませんでした。 東日本大震災や大型台風の被害はありませんでした。 本土地の境界線について近隣との間で争いはありません。 私が共有する本土地前の道路の使用について他の共有者らとの間で特に取り決めはなく、管理費等の負担もありません。 （令和7年6月20日に電話聴取、同年7月8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6月16日（月） 12：18－12：26	千葉地方法務局 茂原支局	接面私道等の登記調査
7年6月17日（火） 9：50－10：00	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
7年6月20日（金） 17：37－17：40	千葉地方裁判所 執行官室	債務者より本建物の占有状況を電話聴取、同人と立入調査日の打ち合わせ
7年7月8日（火） 9：50－10：50	物件所在地	債務者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
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		

（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、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

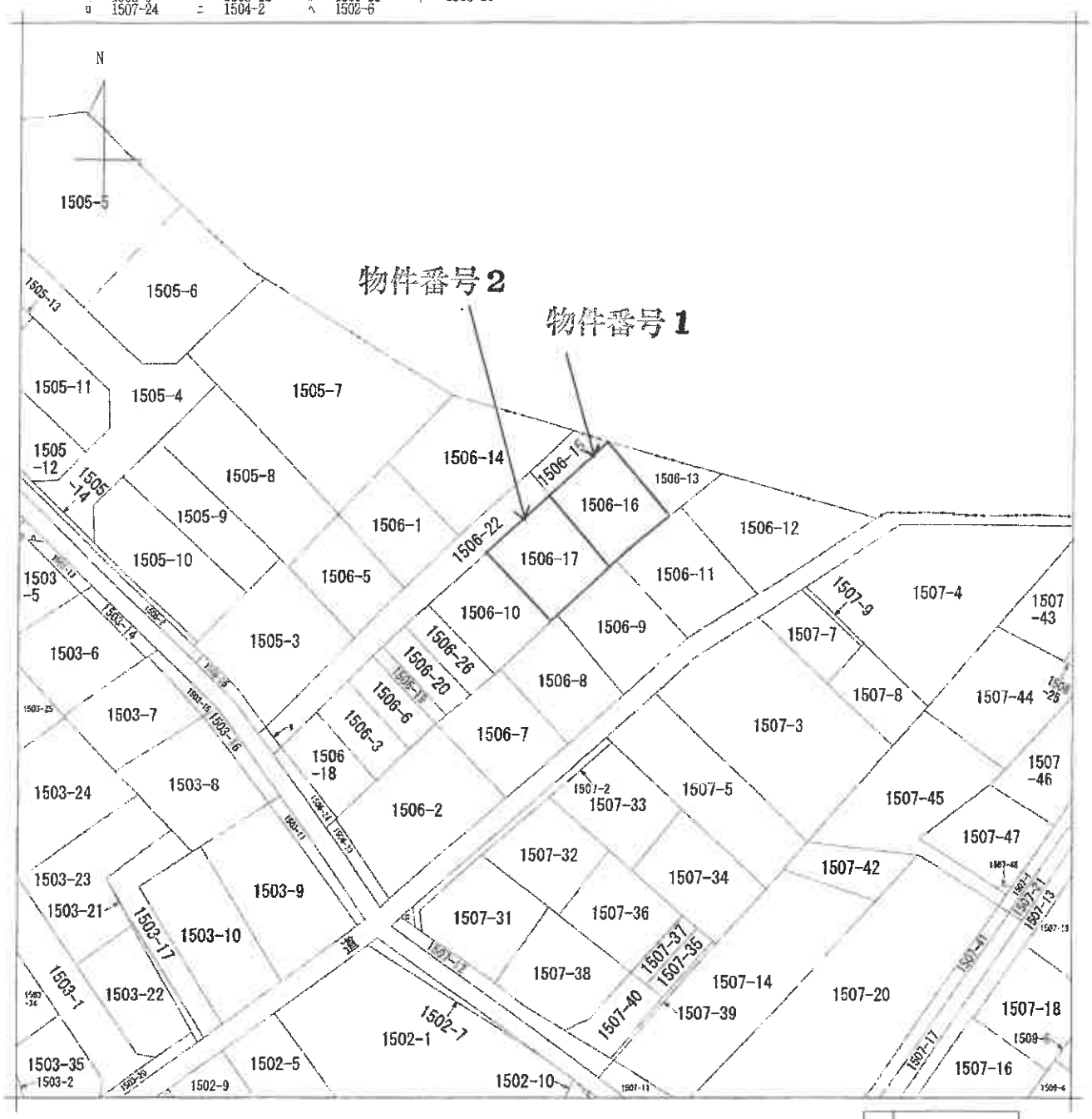
□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公図

イ 1502-8　ロ 1507-24　ハ 1503-12　ニ 1504-2　ホ 1506-21　ヘ 1502-6　ト 1503-26



（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　茂原

A3判をA4判に縮小

請求部分	所在	茂原市茂原字北三貫野				地番	1506番17		
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。

（千葉地方法務局茂原支局管轄）

令和7年4月18日

東京法務局

地図整理番号：M86958　　登記官 [redacted]

(1/1)

（ 6 枚目）

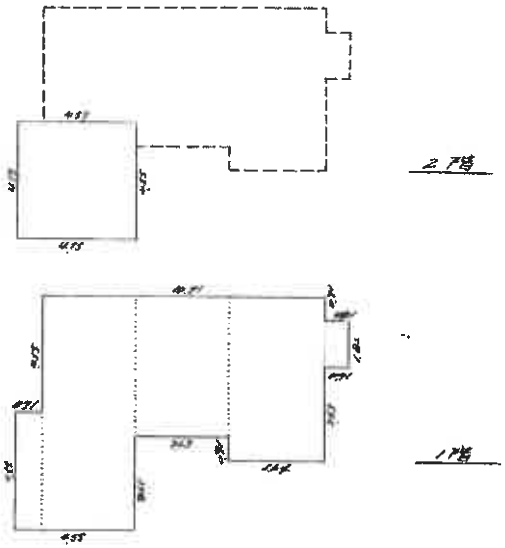
登記年月日：昭和44年8月20日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（千葉地方法務局茂原支局管轄）
令和7年5月15日　東京法務局
登記官
（ 7 枚目）

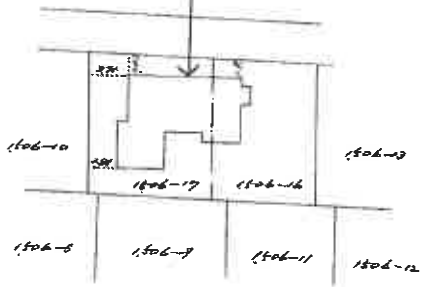
60943

建物図面
各階平面図

家屋番号	1506－16
建物の所在	茂原市大字北三貫野 1506－16 1506－17



物件番号3



1階　4.55 × 0.91 ＝ 4.1405
3.80 × 3.64 ＝ 13.1240
5.45 × 3.63 ＝ 19.7835
6.36 × 3.64 ＝ 23.1504
1.82 × 0.91 ＝ 1.6562
計 61.8546 m²

2階　4.55 × 4.55 ＝ 20.7025 m²

縮尺	1/200	1/500

（日本土地家屋調査士用紙）

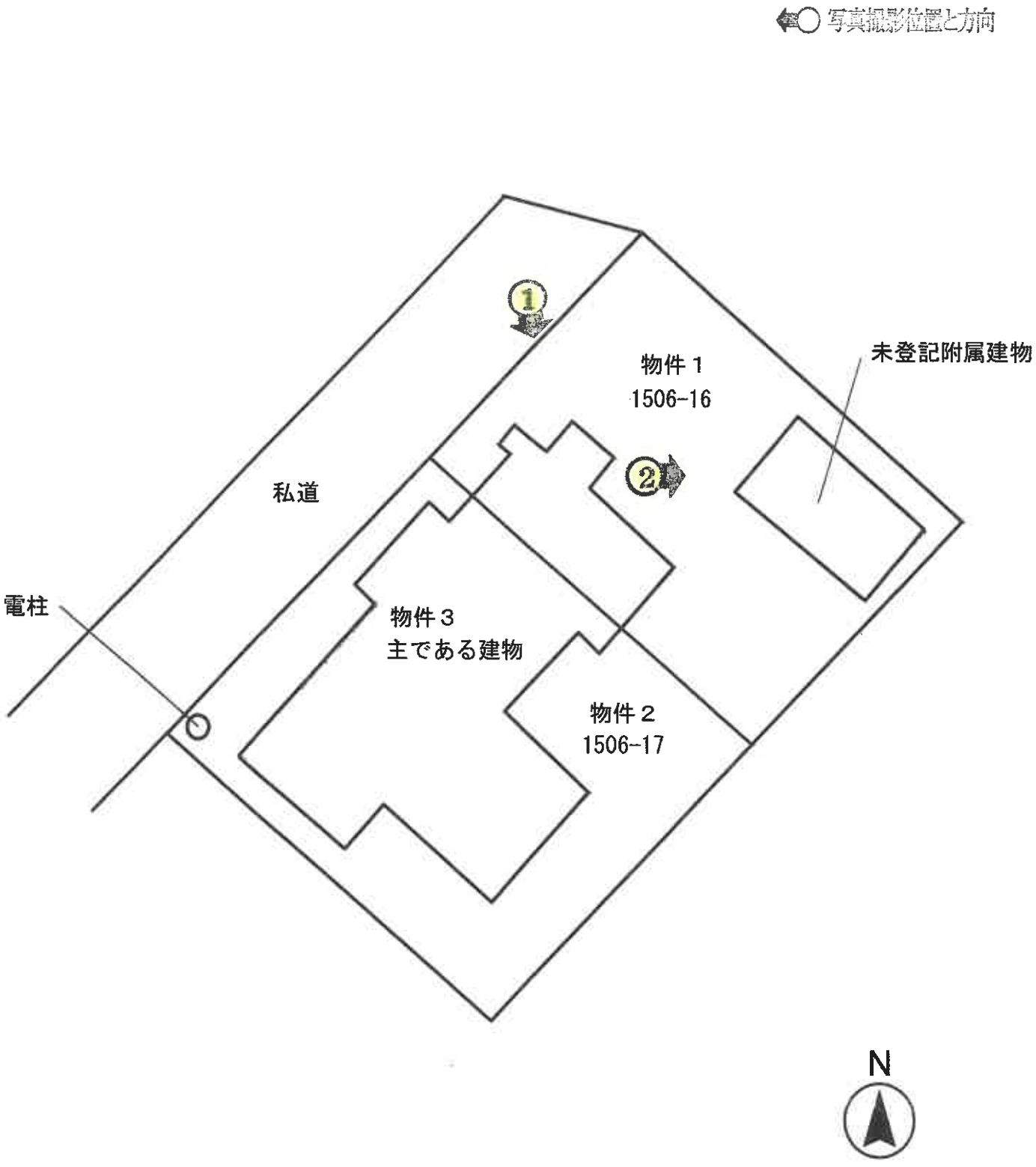
作製年月日	昭和44年8月17日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

昭和四四年八月二〇日

地図整理番号：M87806

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

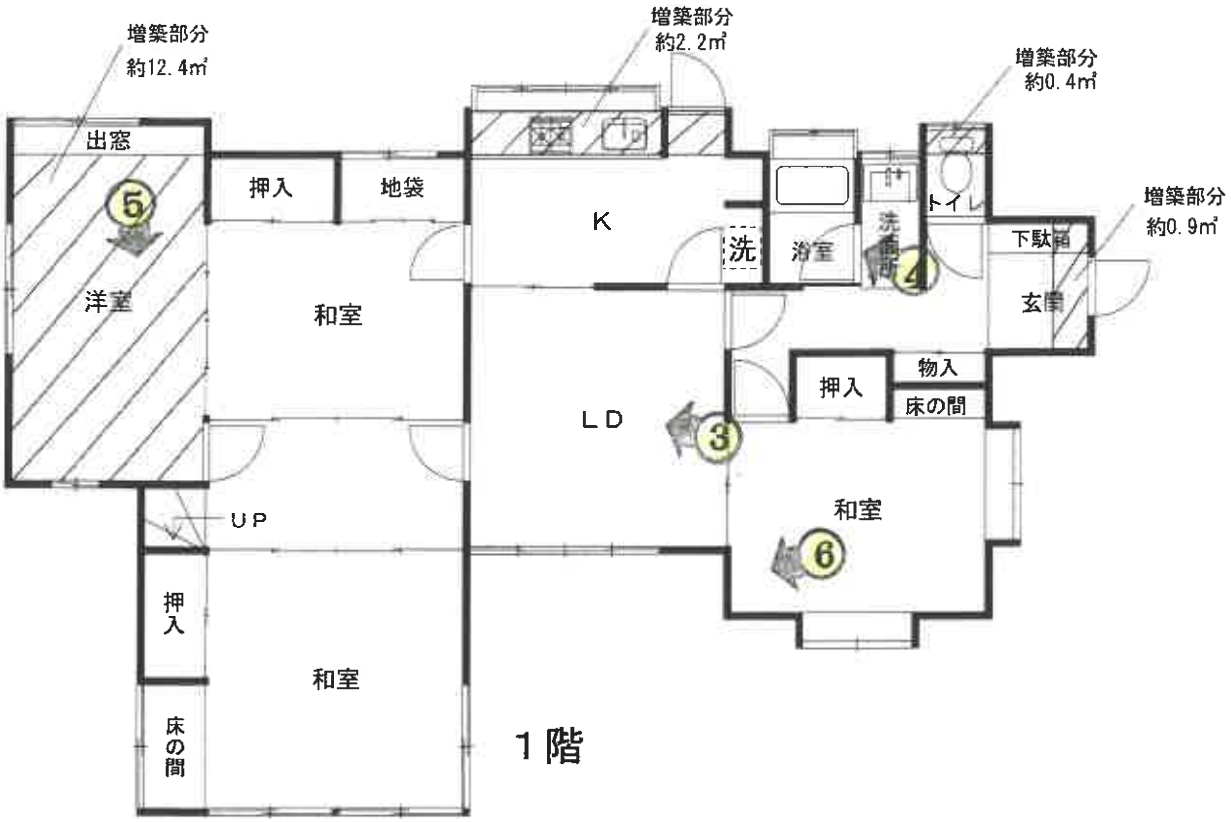


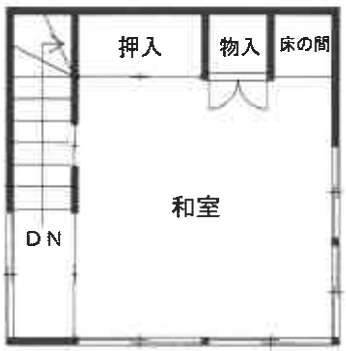
（本図は、建物図面・地番図等を参考に実査により作成した概略図です）

写真撮影位置と方向

N

物件３　　主である建物





未登記附属建物

間　取　図
（評価人作成）

①

②

未登記附属建物
（車庫・物置）

③

④

⑤

雨漏りの跡と推測
される天井のシミ

⑥

内壁のシミ

令和 7 年（ヌ）第 99 号
令和7年7月8日　現地調査
令和7年7月16日　評　価
第 K-0191 号　発行番号
令和7年7月18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 治夫

第1　評価額

一　括　価　格	
金　　3,530,000　円	
内　訳　価　格	
物件1　（土地）	金　　720,000　円
物件2　（土地）	金　　960,000　円
物件3　（建物）	金　　1,850,000　円

1　一括価格は，物件1～3の各不動産について，一括売却（民事執行法第61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。

2　内訳価格は，配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

3　物件1・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり，物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2　評価の条件

1　本件価格は，民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって，求めるべき評価額は，一般の取引市場において形成される価格ではなく，一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること，買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと，引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること，目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

2　評価は，目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり，調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

3　現地での物件調査は，原則として目視可能な部分に限定される。

4　物件に関する情報提供の内容は，民事執行法58条4項に定める場合を除いて，原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3　目的物件

番号	所在等	登　記	現　況
1	物件目録記載のとおり。		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。		住居表示未実施区域 （主である建物） 床面積：　1階　約　97.75㎡ 2階　　20.70㎡ （未登記附属建物） 種類：車庫・物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約14㎡
番号	特　記　事　項		
1～3	特になし		

令和　7年（ヌ）第　　９９号

物　件　目　録

１　所　　在　　茂原市茂原字北三貫野

　　地　　番　　１５０６番１６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３２．２３平方メートル

２　所　　在　　茂原市茂原字北三貫野

　　地　　番　　１５０６番１７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７５．２０平方メートル

３　所　　在　　茂原市茂原字北三貫野１５０６番地１６・１５０６番地１７合併

　　家屋　番号　　１５０６番の１６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　８１．８５平方メートル
　　２階　２０．７０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・2)

位置・交通	JR外房線「茂原駅」の北東方・道路距離約800m 最寄バス停「富士見公園入口」の南東方・道路距離約310m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	県道背後の中小規模の戸建住宅等が建ち並ぶ地域	
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 第1種中高層住居専用地域 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(4.0h－2.5h, 4.0m) 茂原市景観計画
画地条件	形状 (略長方形), 地勢 (概ね平坦), 接面方位(北西), 間口 (約 22.2 m), 奥行 (約 13.8 m), 地積(307.43 ㎡(登記とほぼ同じ))	
接面道路の状況	北西側 私道, 幅員(約3.2m), 連続性(行き止まり), 舗装 (有), 歩道(無), 側溝(有), 高低差(接面道路と概ね等高)	
	建築基準法上の種類	建築基準法上の道路には該当しない。
	セットバック	不要
	再建築の可否	特記事項2参照
土地の利用状況等	物件3建物(後記未登記附属建物含む)の敷地として利用されている。 隣地は, 北東側は雑種地及び駐車場, 北西側は私道を挟んで更地, その他周囲は戸建住宅地。	
供給処理施設 (敷地内までの引き込みを基準に,引き込みが有る場合を「あり」,無い場合を「なし」とした。)	上水道　あり ガス配管　あり 下水道　あり	

土壌汚染等	1. 対象地は，土地登記簿及び昭和58年撮影の航空写真からはもともと山林が宅地化された公算が高く，その後，対象地上には物件3建物が建築され現在に至っているものと推測される。 2. 土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 3. 現存建物に係る以外，土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在する可能性は低いと推定する。 4. 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. 対象地に関しては，北西端及び北東端にのみ境界標としてのコンクリート杭の確認ができたに過ぎなかったが，出入り口を除いた北西側接道部分や北東側隣接地との境界にはブロック塀等が並び，南東側隣接地との境界には土留めが敷設されているなど，公図・建物図面等によりその概ねの範囲にについては把握することができた。 また，現地での簡易計測の結果，ほぼ公簿面積通りの面積であることも確認することができた。 2. 茂原市役所建築課での調査によると，対象地が北西側で接面する私道は建築基準法上の道路に該当しないため，対象地については同法上の接道義務違反として原則再建築不可であるが，例外的に同法第43条第2項第2号の許可による場合か，または，当該私道に接面する画地所有者の承諾を前提とする道路位置の指定を受ければ再建築が可能となりうるとのことである。 ただし，前者の場合，幅員4m未満の私道である本件において「幅員が将来的に4m以上となることが確実と見込まれる」等要件が厳格であり，また，後者についても自らの所有地について道路として提供すること等について他の所有者の承諾を前提とする以上現実的にはかなり実現可能性が低い（特に，市道にも接面する画地について）のではないかとのことである。 なお，詳細については同建築課にご相談下さい。 3. 対象地が北西側で接面する私道のうち1506-15の共有持分については登記簿上も対象地の所有者が相続しているが，1506-22の共有持分については登記簿上対象地の所有者の被相続人名義のままである。 但し,いずれにしても本件では目的外であることから強制競売の実行によっても買受人が当然にそれらを取得することができない。 その結果，例えば買受人が道路の掘削工事等をするにあたり他の共有者の承諾を要する場合でも当該承諾を受けにくい等の事実上の不利益を受ける可能性は否定できないことに留意すべきである。 4. 対象地内の南東端付近には後記未登記附属建物である車庫・物置が設置されており，また，南西端付近にはスチール製物置が存在したが，これについては基礎がないため，動産と判断した。 さらに，対象地の北西端には電柱が存在した。 5. 対象地は，標高約7.8mであるが，洪水ハザードマップの浸水想定区域に入っている。（千葉県や茂原市のHPで閲覧可能）。

2 建物の概況及び利用状況等 （物件3）

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 38 年 12 月 25 日新築	
	増築年月日（登記記載）	昭和 44 年 6 月 30 日増築	
		（新築から）	（増築から）
	経過年数	約 61 年	約 56 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年	約 0 年
仕　　様	構　造	木造	
	屋　根	かわらぶき	
	外　壁	トタン張り等	
	内　壁	ビニールクロス・繊維壁等	
	天　井	竿縁天井・ビニールクロス等	
	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，上下水道，都市ガス）	
	その他	—	
床面積（現況）	床面積	1階 約 97.75 ㎡ 2階 20.70 ㎡ 延べ 約 118.45 ㎡	
現況用途等	現況用途	居宅	
	間取り	5LDK（別添間取図参照）	
品　　等	普通		
保守管理の状態	水回りや設備等について不具合はないとのことであるが，増築時からも約56年経過したかなり老朽化した建物であり，各部屋・廊下・階段等には小傷・汚れ等も見られるほか，特に， 1. 所々雨漏りがあるようで，1階洋室の天井やLDの内壁クロスにはかなりのシミが見られ，1階南東側和室のLDへの襖の脇の内壁はシミを超えて崩落しつつある。 2. 床が弱っているようで，特に玄関を上がった廊下や1階南東側和室の床はふかふかしている。 3. トイレの便器は汚損しており，浴場の床のタイルはかなり変色している。 以上より，保守管理の状態は劣る。		
建物の利用状況	本件建物は，債務者兼所有者が居宅として占有し所有しているものと認められる。		

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　　車庫・物置 債務者兼所有者によれば、昭和50年頃とのこと。 約14㎡ 経年相応の減耗の程度といえ，経済的残存耐用年数はゼロと判断した。
特記事項	1. 物件3建物に関する閉鎖登記簿によると，新築時は床面積64.46㎡の木造瓦葺平家建の居宅であったようであるが，その後，昭和44年に現在の登記簿面積の木造かわらぶき2階建に増築がなされたようである。（建物図面も当該面積を前提） しかし，現地における調査では所々建物図面と形状が異なるため所有者に聴取したところ，昭和50年か51年頃1階の北西側洋室とキッチン・トイレについてリフォームがなされたとのことであり，これら増築部分を間取図に反映させた（なお，玄関については記憶がないとのことであるが，ほぼ同時期のものと推測された）。 2. 本建物の建築時期等から，石綿（アスベスト）含有資材が使用されている蓋然性は否定できないが，飛散性は低く通常使用上は問題ないものと推定される。	

第5　評価額算出の過程

1　基礎となる価格

①　物件1・2(土地)

目的土地の建付地価格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	36,100	0.96	132.23	0.90	4,124,000
2	36,100	0.96	175.20	0.90	5,465,000

ア　標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地　(　茂原(県)－2　)

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
36,200 円／㎡	×	100.6	／100 ×	100／ 101	×	100／ 100	≒	36,100 円／㎡

◇ 時 点 修 正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標 準 化 補 正 : 北東道路　＋1%

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

標準画地は, 近隣地域において, 土地の概況(間口, 奥行, 規模等)及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

イ　個別格差 :

物件 1・2　　北西道路　＋1%

接面道路が行き止まりでその末端に位置する　－5%

(101%×95%　≒　96%)

ウ　地　　積 :　登記数量による。

エ　建付減価 :　建物と敷地の適応の状態を考慮した。

② 物件3(建物)

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

物件番号	再調達原価(円／㎡) ア	現況延べ面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円)(千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
3	主である建物 160,000	約 118.45	0.025	474,000
	未登記附属建物 30,000	約 14	0.025	11,000
			計	485,000

ウ 現価率

(主である建物)

物件番号	(1)耐用年数法(定額法) (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	(2)観察減価率	現価率 (1)(D)×(2)
3	5%	0年	61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) (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	(2)観察減価率	現価率 (1)(D)×(2)
3	5%	0年	50年	0.050	▲ 50% (0.50)	0.025

(1) 耐用年数法(定額法)：

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

※ なお，本件建物のうち主である建物の「経過年数」については，昭和44年の増築部分及び昭和50年又は51年の増築部分の双方ともに独自に取り扱う実益に乏しいものと判断して「新築時」を基準とした。

(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	4,124,000	0.50	法定地上権	2,062,000
2	5,465,000	0.50	法定地上権	2,733,000
土地利用権価格（合　計）				4,795,000

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50%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格(円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格の控除及び加算(円) (2①ウ)イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額(円) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,124,000	−2,062,000		0.5	0.7	720,000
2	5,465,000	−2,733,000		0.5	0.7	960,000
3	485,000	+4,795,000	1.0	0.5	0.7	1,850,000
一括価格（合計）						3,530,000

ウ　占有減価修正: 特にない。

エ　市場性修正: 対象地が建築基準法上の道路に接面せず，しかも事実上同法第43条第2項第2号の許可や道路位置の指定を受けることが困難であるため再建築ができる可能性が低いこと，及び買受人が当然には私道の共有持分を取得しえない結果，その利用について他の共有者との間に事実上のトラブルを生じる可能性等を否定しえない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	基準地価格	茂原（県）－2
	所在	千葉県茂原市茂原字北三貫野1503番8
	価格	36,200円/㎡
	位置	ＪＲ外房線「茂原駅」の北東方約700ｍに位置する。
	価格時点	令和6年7月1日
	地積	194㎡
	供給処理施設	水道，ガス，下水
	接面街路	北東側　　幅員約　5.5m　市道
	用途指定等	第１種中高層住居専用地域（建蔽率60%，容積率200%）
	地域の概要	中規模一般住宅に共同住宅も見られる住宅地域

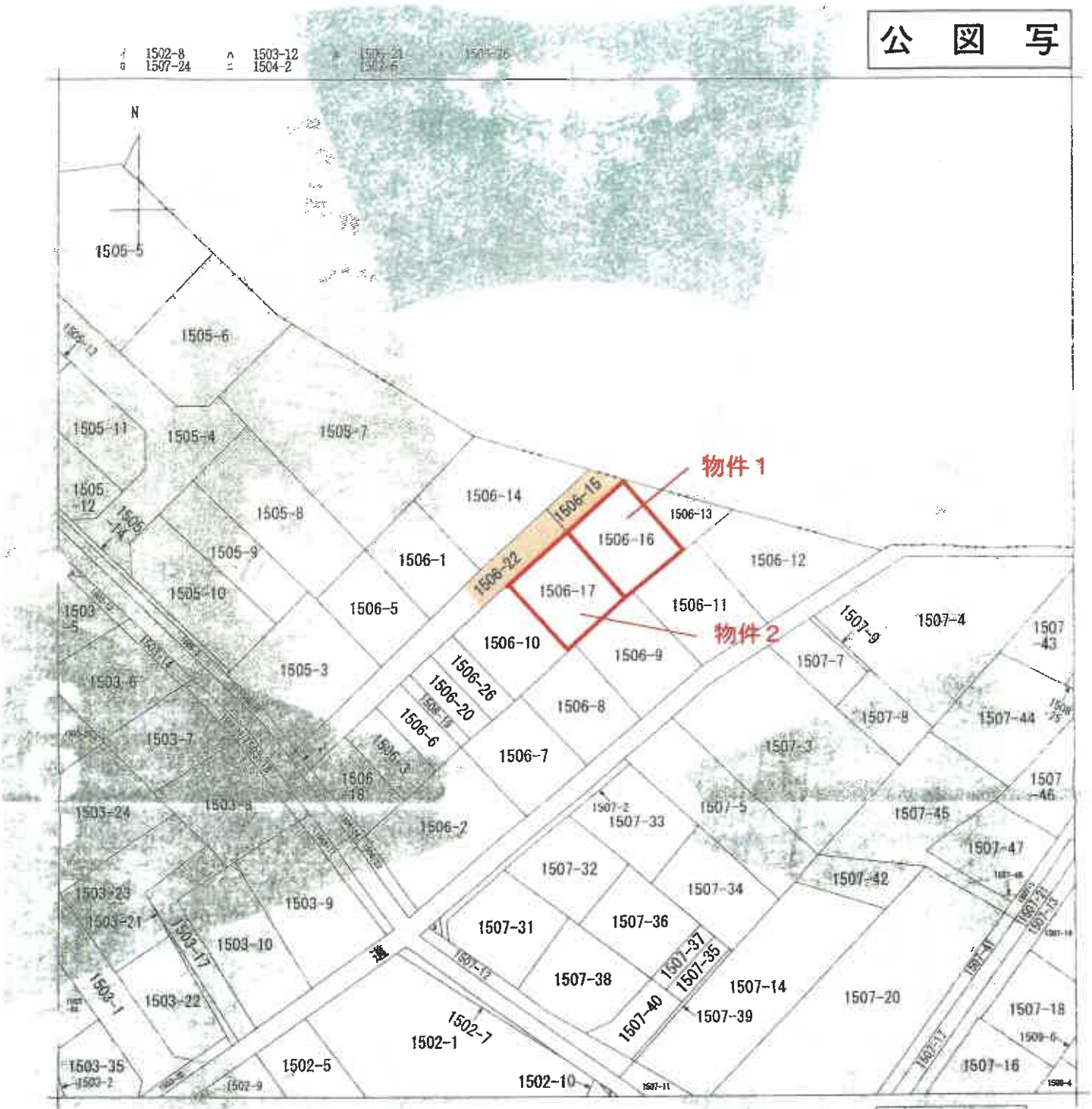
第7　附属資料

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　建物間取図
5　土地建物位置関係図

以　　上

位置図
富士見公園
物件所在地
茂原駅
東町
N
縮尺：1／10,000
本図は地理院タイルを加工したものです

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施行細則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、土地の位置及びその形状を記録した図面です。

地番区域見出　茂原

請求部分	所在	茂原市茂原字北三貫野			地番	1506番17	
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。

（千葉地方法務局茂原支局管轄）

令和7年4月18日

東京法務局

地図整理番号：第86958

登記官 [redacted]

(1/1)

本件写しはＡ３版をＡ４版に縮小したものです

登記年月日：昭和44年8月20日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（千葉地方法務局茂原支局管轄）
令和7年5月15日　東京法務局

登記官

14

60943

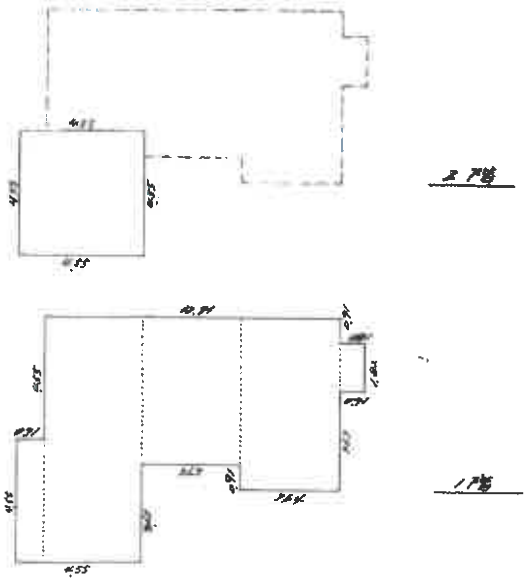
建物図面
各階平面図

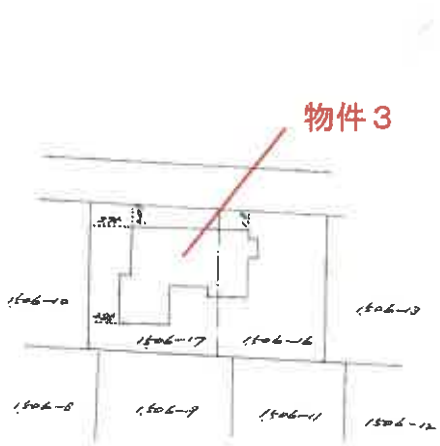
家屋番号	1506－16
建物の所在	千葉市茂原字光三寶野 1506－16 1506－17

作製年月日　昭和44年8月17日

作製者

申請人





1階　4.55 × 0.91 = 4.1405
2.10 × 2.64 = 13.1240
5.45 × 3.63 = 11.2035
6.36 × 3.64 = 23.1504
1.82 × 1.91 = 1.6562
計 84.0546 ㎡

2階　4.55 × 4.55 = 20.7025 ㎡

縮尺	1/200	1/500

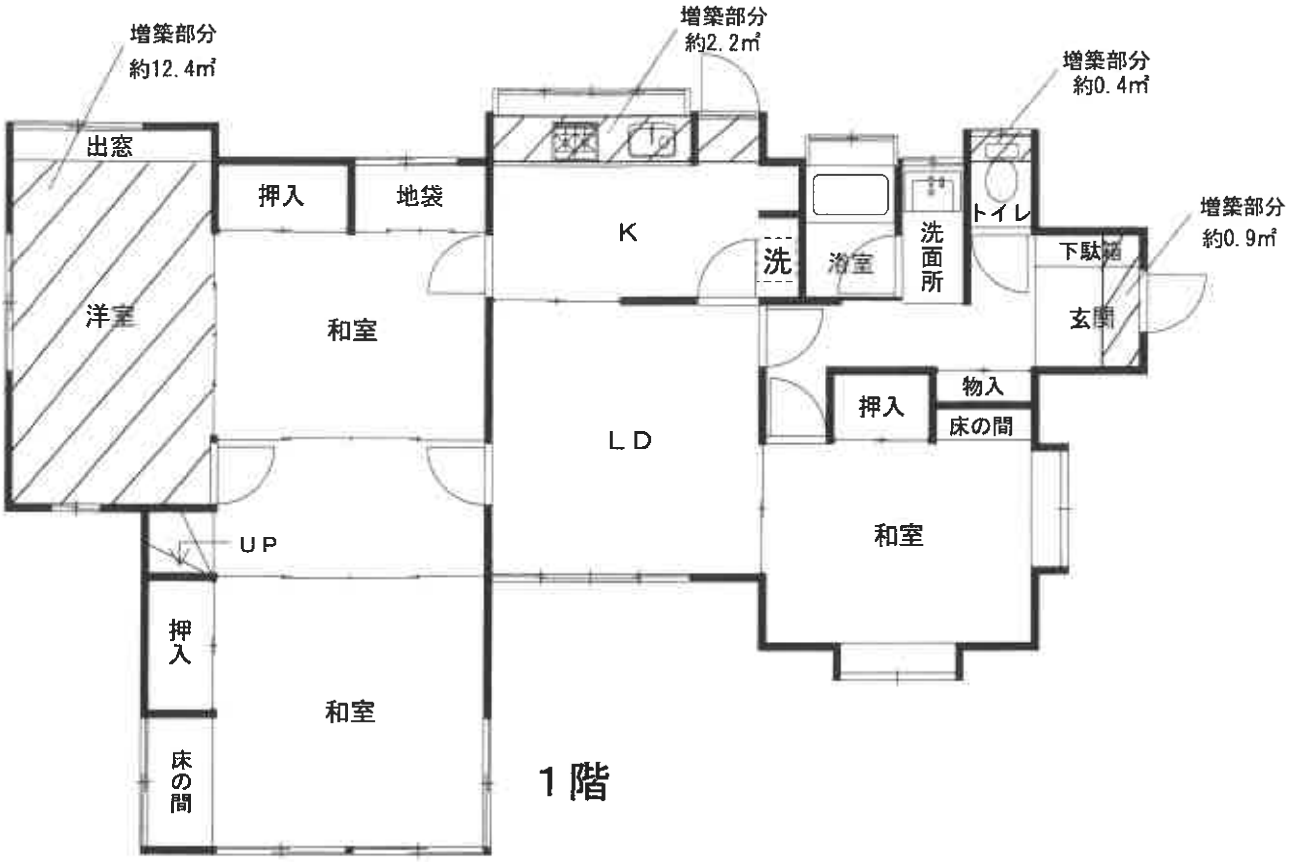
（日本土地家屋調査士用紙）

本件写しはＡ３版をＡ４版に縮小したものです

昭和四四年八月廿〇日

地図整理番号：M87806

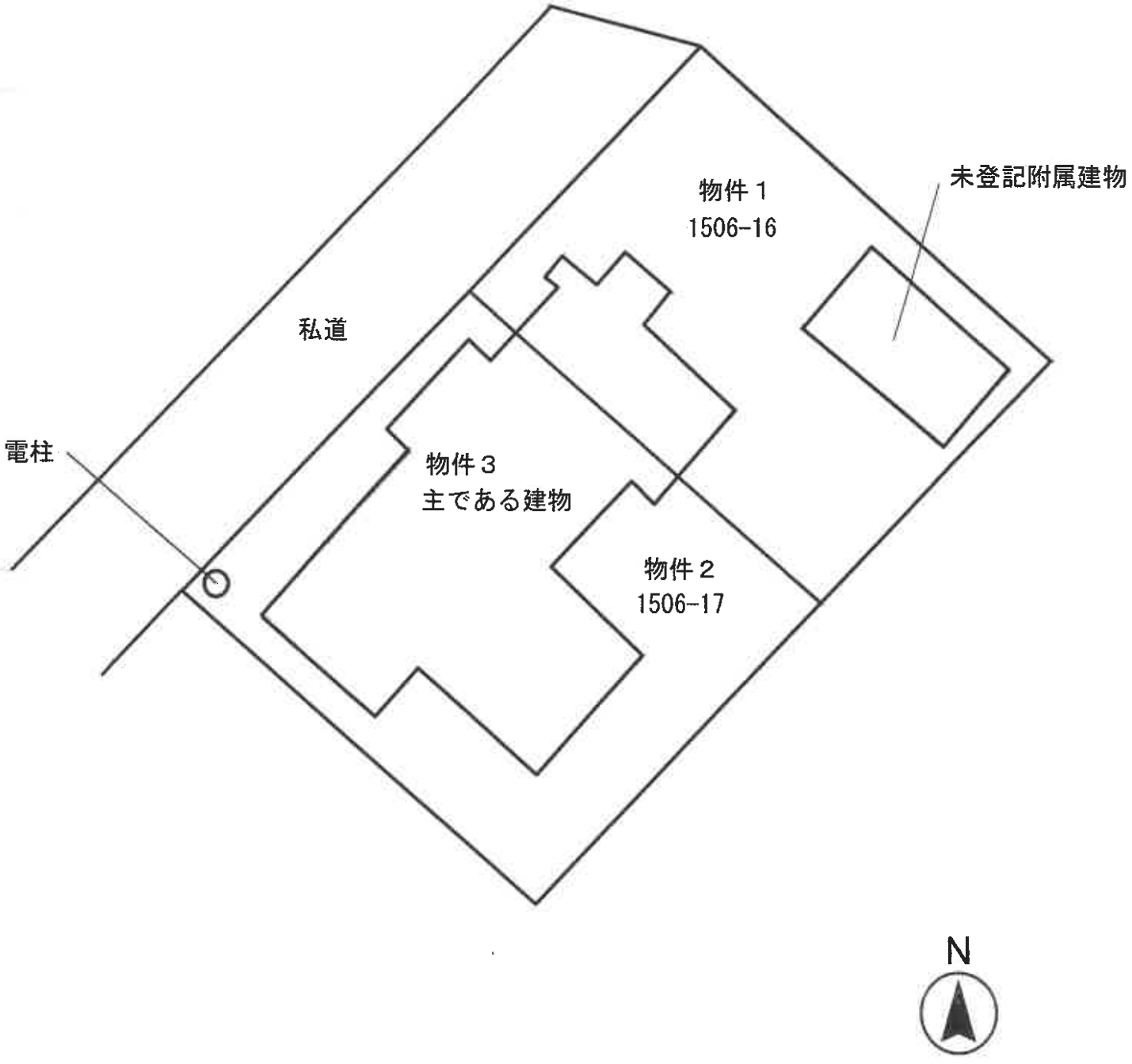
物件３　　主である建物



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・地番図等を参考に実査により作成した概略図です）