

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 27 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 2 月 10 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 25 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 3 月 11 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 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 2 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 8 年 1 月 27 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	1,790,000 1,432,000	一括	358,000	27,799	0
1	930,000				
2	10,000				
3	850,000				
					</



物 件 目 録

1 所 在 茂原市千町字桜谷
地 番 1709番20
地 目 宅地
地 積 301.12平方メートル
所有者 A

2 所 在 茂原市千町字桜谷
地 番 1709番15
地 目 山林
地 積 201平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
共有者 A 持分201分の29

3 所 在 茂原市千町字桜谷1709番地20
家屋 番号 1709番20
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 101.55平方メートル
所有者 A

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

物 件 明 細 書

令和 7年 9月10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1～3】

売却基準価額は、買受人が当然に接面する私道を構成する東側の土地（地番1709番17）の共有持分等を取得しえない結果、その利用について所有者等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 茂原市千町字桜谷
地 番 1709番20
地 目 宅地
地 積 301.12平方メートル

所有者 A

2 所 在 茂原市千町字桜谷
地 番 1709番15
地 目 山林
地 積 201平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分20.1分の29

3 所 在 茂原市千町字桜谷1709番地20
家屋 番号 1709番20
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 101.55平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第234号
令和7年7月24日受理
令和7年9月4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 茂原市千町字桜谷
地 番 1709番20
地 目 宅地
地 積 301.12平方メートル

所有者 A

2 所 在 茂原市千町字桜谷
地 番 1709番15
地 目 山林
地 積 201平方メートル

共有者 A 持分201分の29

3 所 在 茂原市千町字桜谷1709番地20
家屋 番号 1709番20
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 101.55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） ☒ 公衆用道路（物件 2） ☐ （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			
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	☒ 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 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 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 ☐ 土地建物等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 本建物には私が1人で住んでいます。 2 本土地の北東側の端に集落排水の空気取入口があります。天井に以前、雨漏りしたときの跡が残っています。今は雨漏りしているところはありません。軒天に壊れているところがあります。ペットは飼っていません。本建物はオール電化です。ガスは使っていません。LDKの内壁にひびが入ったときの補修跡や風通しをよくするためにLDKの壁をくり抜いた跡があります。それらのリフォームは自分でやりました。 3 本土地に面する道路のうち、東側半分はこの分譲地をもともと所有していた人の名義になっていますが、特に問題なく通行しています。

(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）、間取図及び別添写真のとおりである。

第2 物件1について

- 1 本土地は東側が物件2を含む公衆用道路に面する概ね長方形の平坦な土地で、本建物の敷地となっている。公衆用道路に面する部分を除き、本土地の周囲にはブロック塀、フェンス等が設置されており、本土地の範囲を確認することは容易である。
- 2 本土地の南側角部分に電柱（本柱1本、支線1本）が存在する。
- 3 本土地の南西側部分に木造の簡易な物置が存在する。
- 4 本土地の北東側角部分に集落排水施設の空気取入口のポールが存在する。

第3 物件2について

本土地は東側隣地（1709番17、地目：山林、第3者所有）とともに物件1の土地に面する幅員約4mの公衆用道路となっている。

第4 物件3について

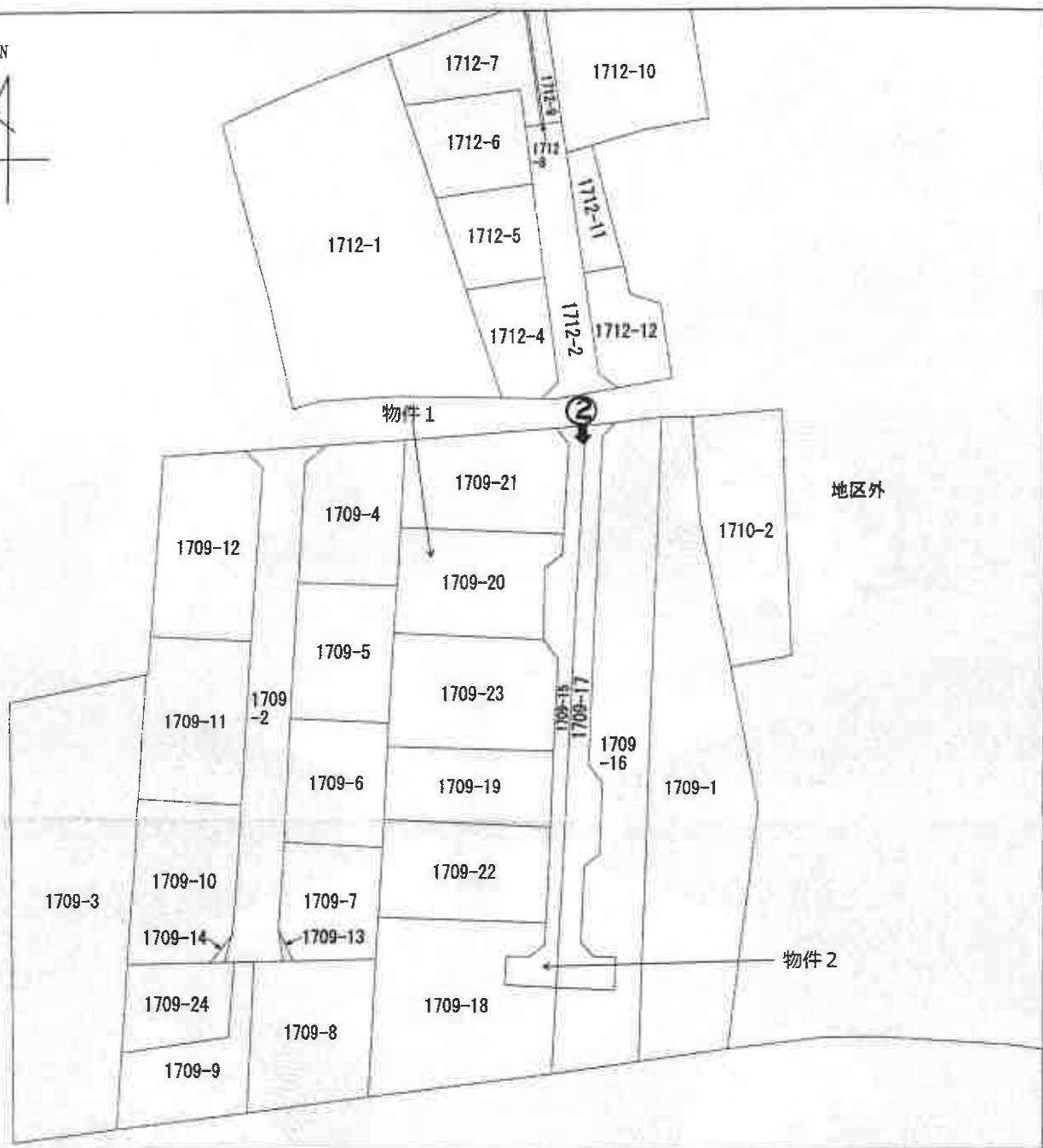
- 1 本建物内には通常、生活に要すると思われる家財道具及び日用雑貨等が存在し、それらは現に使用され、人の居住する実態が窺えたこと及び「関係人の陳述等」記載の所有者の陳述から本建物は所有者が居宅として使用し、占有するものと認められる。なお、表札は掲げられていなかった。
- 2 LDKの内壁に外観上、未完成と思われるようなリフォーム跡のほか、内壁を長方形にくり抜いた跡が存在する。南西側洋室の天井に雨漏りの跡、洗面にクロスの剥がれがそれぞれ見受けられる。軒天が複数箇所破損している。本建物の北側にヒートポンプ給湯機が設置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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29日 (火) 13:07-13:34	物件所在地	物件調査、写真撮影、全戸不在、連絡書投函
7年8月1日 (金) 10:04-10:11	当職携帯電話 執行官室	(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 茂原市役所に対し、本建物平面図送付嘱託 千葉地方法務局茂原支局に対し、隣地の不動産登記記録全部事項証明書送付嘱託
7年8月7日 (木)	執行官室	千葉地方法務局茂原支局から隣地の不動産登記記録全部事項証明書到着
7年8月13日 (水) 14:05-14:30	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、本建物の損傷箇所等聴取
7年8月14日 (木)	執行官室	茂原市役所から本建物平面図到着

(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 司 寫



(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略略を記載した図面です。

地番区域見出

(注) ♂は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

請 求 部 分	所 在 茂原市千町字桜谷					地 番	1709番20				
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 号 番 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 事 記 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6月10日

東京法務局品川出張所

登記官

請求番号：22-1

(1/1)

(6 枚目)

(A 3判をA 4判に縮小した)

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。
(千葉県地方自治局茂原支局管轄)

令和7年6月10日 東京法務局品川出張所

登記官

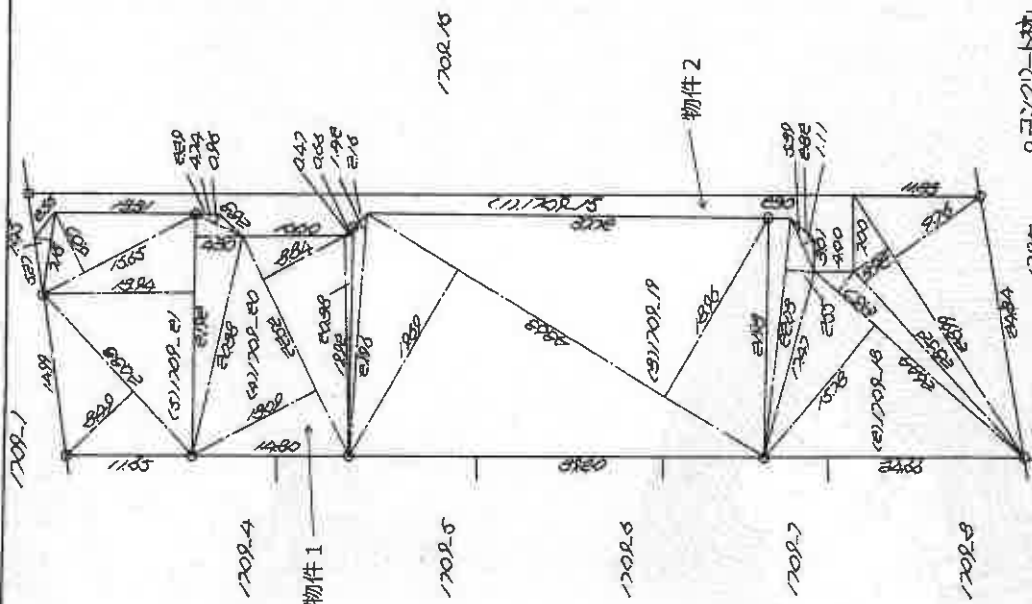
(7 枚目)

125689

< 2 > (4)
2899 x 926 = 26828424 2192 x 450 = 985580
2899 x 992 = 1186408 424 x 096 = 40504
2844 x 257 = 628508 2252 x 1809 = 2847868
2844 x 1528 = 4122892 2252 x 984 = 1990768
539 x 111 = 59829 2096 x 547 = 95786
2809 x 235 = 581265 4022486
2199 x 290 = 594810 1/2 = 3011849
944555
1/2 = 4971738 < 5 >
2099 x 849 = 1780017
2192 x 1394 = 3055598
4969 x 1909 = 8590247 1565 x 507 = 949955
4969 x 1808 = 8272299 716 x 145 = 103820
2195 x 142 = 311692 5835240
17724827 1/2 = 2917720
1/2 = 85824155
1948.81545
< 1 >
2150.9997 = 1948.8154 = 201.5849

地番	151 1702.18-19.59.31
土地の所在	茂原市千田字桜谷

地積測量図 54.4.4



申請人	[Redacted]
縮尺	1/500

作製者	[Redacted]
昭和54年4月2日作製	[Redacted]

(千葉県地家調査士会印)

登記年月日：昭和55年10月22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。
(千葉県地方税務局茂原支局管轄)

令和7年6月10日 東京法務局品川出張所

(8 枚目)

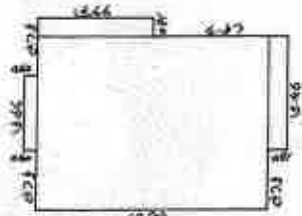
登記官

3338 各 階 平 面 図

家 屋 番 号 1709番20

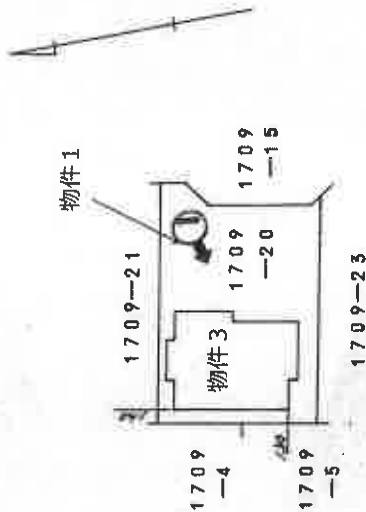
建 物 図 面 図 55.10.22-(1)

建物の所在 茂原市千町字桜谷1709番地20



$$\begin{aligned} 3.64 \times 0.60 &= 2.184 \\ 8.19 \times 10.92 &= 89.4348 \\ 5.46 \times 0.91 &= 4.9686 \\ 5.46 \times 0.91 &= 4.9686 \\ &= 10.1556 \end{aligned}$$

床面積 101.55㎡



作 製 55.10.20 年 月 日 作製

縮 尺 1/250

申 請 人

縮 尺 1/500

請求番号：22-3 (注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(A3判をA4判に縮小した)



(注) ②は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

間 取 図

(評価人作成)

1



物件2を含む公衆用道路

2



3



4



令和 7 年（ケ）第 234 号
令和 7 年 8 月 13 日 現地調査
令和 7 年 8 月 27 日 評 価
第 K-0196 号 発行番号
令和 7 年 8 月 29 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 2,970,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,550,000 円
物件2 (土地)	金 10,000 円
物件3 (建物)	金 1,410,000 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。		地目:公衆用道路
3	物件目録記載のとおり。		住居表示未実施区域 同 左
番号	特 記 事 項		
1～3	特になし		

物 件 目 録

- 1 所 在 茂原市千町字桜谷
地 番 1709番20
地 目 宅地
地 積 301.12平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 茂原市千町字桜谷
地 番 1709番15
地 目 山林
地 積 201平方メートル

共有者 A 持分201分の29

- 3 所 在 茂原市千町字桜谷1709番地20
家屋 番号 1709番20
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 101.55平方メートル

所有者 A



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「新茂原駅」の東方・道路距離約3.6km 最寄バス停「千町青年館」の南西方・道路距離約240m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	周囲が農地(畑)の中にミニ開発による戸建住宅等が散在する地域	
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(5h-3h, 4m) 茂原市景観計画
画 地 条 件	【物件1】 形状 (略長方形), 地勢 (概ね平坦), 接面方位(東), 間口 (約 15 m), 奥行(約 20.5 m), 地積 (301.12 m ² (登記とほぼ同じ))	
接 面 道 路 の 状 況	【物件1】 東側 私道, 幅員(約4.0m), 連続性(行き止まり), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(無), 高低差(接面道路と概ね等高)	
	建築基準法上の種類	42条1項5号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	【物件1】 物件3建物の敷地として利用されている。 【物件2】 周囲の宅地所有者等に, 舗装私道敷きの一部として共同利用されている。 【隣接地】 東側は私道を挟んで雑種地, その他周囲一帯は戸建住宅地。	
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 なし 下 水 道 なし(特記事項4参照)	

土 壌 汚 染 等	1. 対象地周辺は、土地登記簿及び昭和50年撮影の航空写真からはもともと山林であった公算が高く、その後ミニ開発された後、物件1土地上には物件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(物件1)については、隣接地との境界標としての杭等を確認することが出来なかったが、東側の接道部分にはL字溝が敷設されているほか、周囲の隣接地との境界にはブロック塀等が並んでいるため、地積測量図等と照合して概ねの範囲を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. 物件1土地が東側で接面する私道は、幅員4.0m、延長76.02mの位置指定道路(指定日:昭和54年8月15日、指定番号:第18号)に該当するが、当該道路を構成する2筆の带状地のうち、西側部分(1709-15)の持分(物件2)とは異なり、東側部分(1709-17)については第三者である個人所有であり強制競売の対象とはなっていないため、買受人が競売の実行により当然には取得することができない。 したがって、例えば、買受人が当該私道部分の掘削工事等をするにあたり所有者の承諾を要する場合にも当該承諾を得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。 3. 茂原市都市計画課での調査によると、対象地周辺の画地(計2,990㎡)は開発行為によるもので、記録上は昭和53年4月26日に市の指導要綱に基づく事前協議が行われているとのことであるが、それ以上の詳細については不明であるとのことである。 4. 茂原市農政課での調査によると、対象地周辺は農業集落排水が敷設されており、対象地(物件1)内にも引き込まれているとのことであるが、物件1土地の北東端付近にはそのための空気取入管が設置されている。 5. 物件1土地の南東端付近には電柱が存し、その北側には所有者自らが作ったという門が設置されている。 また、物件1土地の南西端にも自ら作ったという木造の物置があったが、基礎がないため動産と判断した。 6. 対象地は、標高約6.2mであるが、ハザードマップの洪水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	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日（ 登 記 記 載 ） 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	昭和 55 年 10 月 17 日新築 約 45 年 約 0 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 スレートぶき サイディング ビニールクロス、板張り等 ビニールクロス、竿縁天井等 板張り、畳敷き、CF等 洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 （ 電気、上水道、農業集落排水 ） オール電化、IHキッチン、電気温水器
床 面 積（ 現 況 ）	床面積	1階 101.55 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 間取り	居宅 3LDK＋納戸（別添間取図参照）
品 等	やや劣る	
保 守 管 理 の 状 態	築後約45年が経過したかなり老朽化した建物であり、各部屋・廊下・壁等には小傷・汚れ等も見られるほか、特に、 1. 南西側洋室の天井には雨漏りと思われるシミが何か所か見られる。 2. 室内の各所に所有者自ら杜撰なりフォーム等をした跡が見られるが、北東側洋室については押入れ部分を取り壊し、また、収納部分の扉等を取り外している。 3. 風通しを良くするためとのことであるが、LDKと北東側洋室との壁及び玄関ホールとの壁の2箇所に約1m×約50cmの窓枠のような形で壁を割り貫いていた。 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、債務者兼所有者がその居宅として占有しているものと認められる。	
特 記 事 項	1. 建築確認：昭和55年7月23日付／第 公82 号 なお、完了検査はなされていない。 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及び更地相当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	13,900	1.03	301.12	0.90	3,880,000

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 エ	更地相当価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
2	13,900	0.05	201	29 / 201	20,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 (茂原(県) - 10)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $10,700 \text{ 円/㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 75 = 13,900 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 東道路 +3%

◇ 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 東道路 +3%

物件 2 私道減価 -95%

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	160,000	101.55	0.035	569,000

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 よる現価率		
3	5%	0年	45年	0.050	▲ 30% (0.70)	0.035

(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	3,880,000	0.40	法定地上権	1,552,000

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40%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	3,880,000	-1,552,000		0.95	0.7	1,550,000
2	20,000	—		0.95	0.7	10,000
3	569,000	+1,552,000	1.0	0.95	0.7	1,410,000
一 括 価 格 (合 計)						2,970,000

※10,000円に満たない場合には、10,000円に切り上げ。

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：買受人が当然には接面する私道を構成する東側の筆の共有持分等を取得しえない結果、その利用についてその所有者等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)ー10
所在	千葉県茂原市柴名字中谷69番1
価格	10,700円/㎡
位置	J R外房線「本納駅」の西方約2.6kmに位置する。
価格時点	令和6年7月1日
地積	360㎡
供給処理施設	水道
接面街路	東側 幅員約 7.0m 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	中規模一般住宅と農地・山林も混在する郊外の住宅地域

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 建物間取図

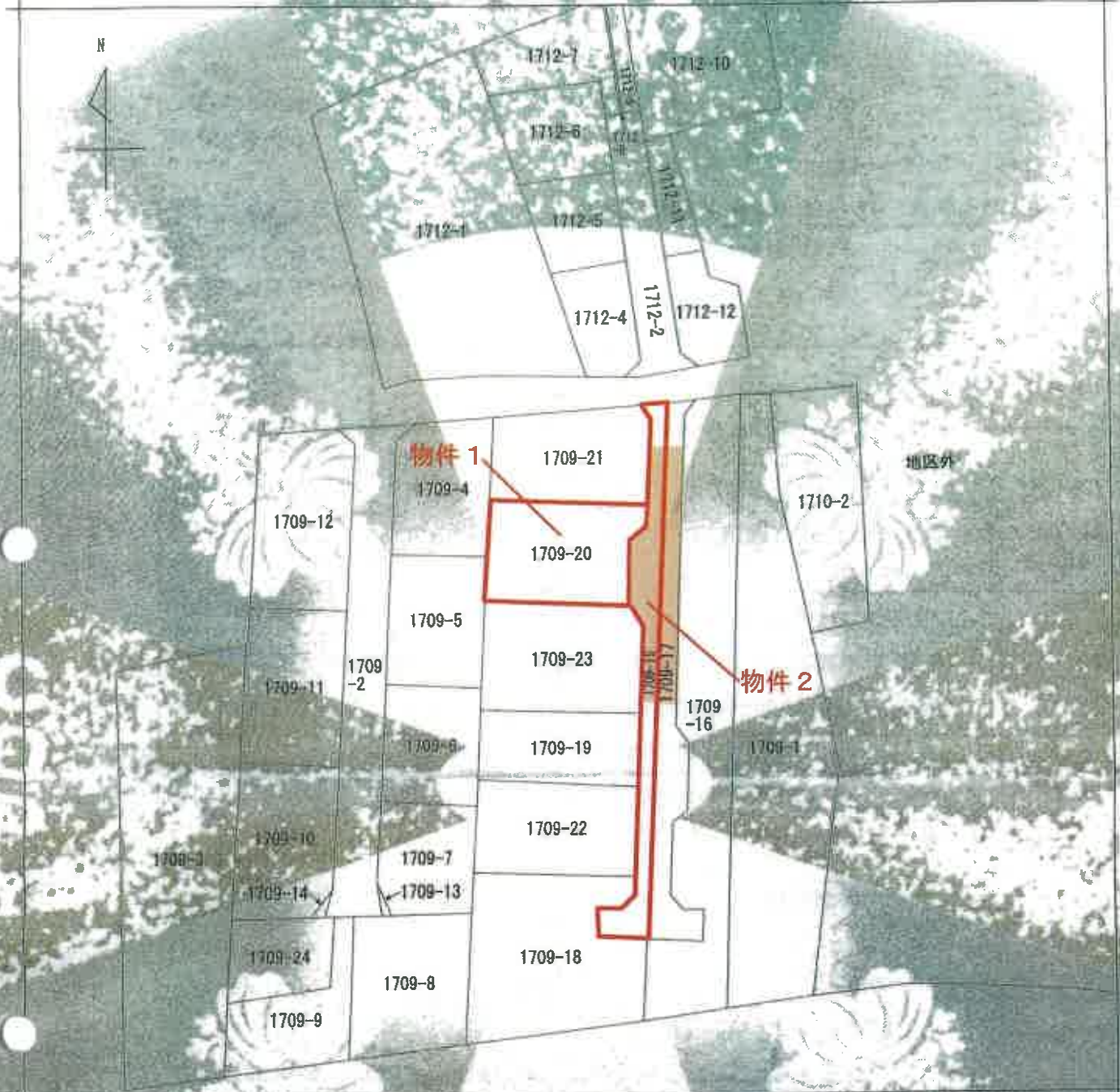
以 上

位置図

物件所在地



縮尺：1/25,000



（注）地図記載内容が、登記簿記載内容と異なる場合は、登記簿記載内容が正しいものとします。また、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ます。

請求 区分	所在地	茨城県千代田市千代田			地番	1709番20		
出力 縮尺	1/600	縮尺 区分	縮尺 番号 登記簿 記載番号	分類	地籍図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図	
作成 年月日		面 付 年 月 日 (国)		縮尺 番号				

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庁管理）
 令和7年6月10日
 東京法務局品川出張所
 登記室

本件写しはA3版を
A4版に縮小したも
のです

125689

地積測量図 54.4.4

1702.18-19-59.24

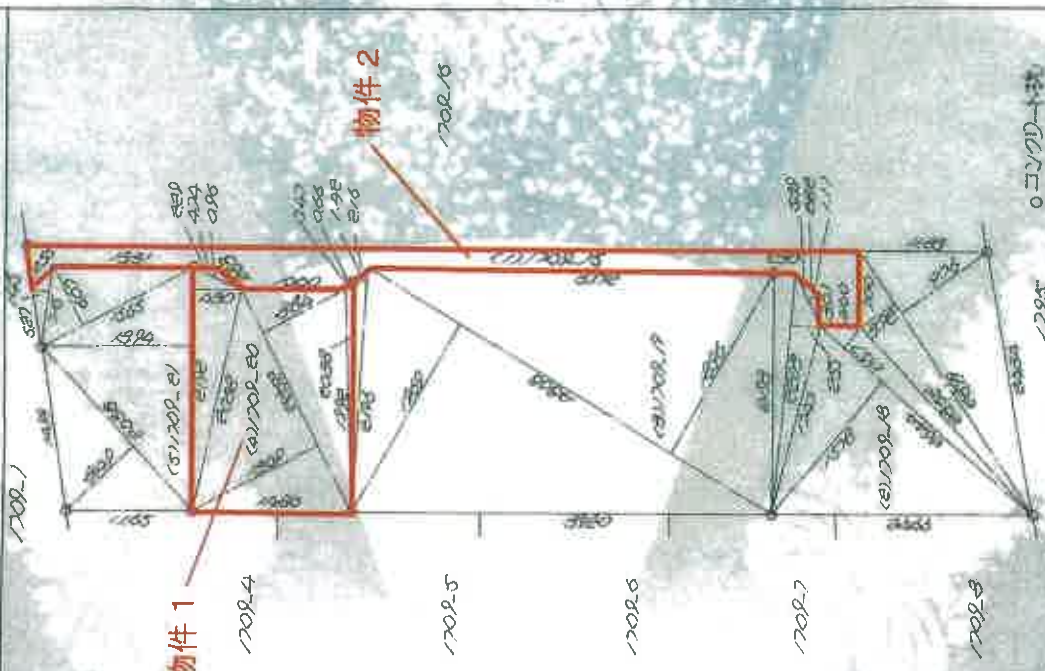
地番

土地の所在
茨城県市川町字砂谷

28.99 × 9.76 = 282.9424 21.92 × 4.30 = 94.2560
 28.99 × 3.02 = 113.6408 4.24 × 0.06 = 4.5504
 28.44 × 2.57 = 87.9508 22.52 × 13.00 = 292.7656
 28.44 × 15.28 = 417.2292 22.52 × 8.84 = 199.0788
 5.38 × 1.11 = 5.9828 20.58 × 0.47 = 9.5786
 22.03 × 2.55 = 56.1765 50.22486
 21.08 × 2.30 = 50.4590 1/2 = 30.1243

20.58 × 8.48 = 174.6016
 21.92 × 13.04 = 305.5548
 48.63 × 1.80 = 87.5340 507 = 94.9955
 48.63 × 13.08 = 635.5348 2.16 × 1.45 = 0.5650
 20.96 × 1.42 = 31.832 55.55440
 17.74887 1/2 = 291.7720
 1948.8545

2150.3897 - 1948.8545 = 201.5352



1702.1
 1702.4
 1702.5
 1702.6
 1702.7
 1702.8
 1702.9
 1702.18
 1702.19
 1702.20
 1702.21
 1702.22
 1702.23
 1702.24
 1702.25
 1702.26
 1702.27
 1702.28
 1702.29
 1702.30
 1702.31
 1702.32
 1702.33
 1702.34
 1702.35
 1702.36
 1702.37
 1702.38
 1702.39
 1702.40
 1702.41
 1702.42
 1702.43
 1702.44
 1702.45
 1702.46
 1702.47
 1702.48
 1702.49
 1702.50
 1702.51
 1702.52
 1702.53
 1702.54
 1702.55
 1702.56
 1702.57
 1702.58
 1702.59
 1702.60
 1702.61
 1702.62
 1702.63
 1702.64
 1702.65
 1702.66
 1702.67
 1702.68
 1702.69
 1702.70
 1702.71
 1702.72
 1702.73
 1702.74
 1702.75
 1702.76
 1702.77
 1702.78
 1702.79
 1702.80
 1702.81
 1702.82
 1702.83
 1702.84
 1702.85
 1702.86
 1702.87
 1702.88
 1702.89
 1702.90
 1702.91
 1702.92
 1702.93
 1702.94
 1702.95
 1702.96
 1702.97
 1702.98
 1702.99
 1703.00

申請人
 1/500

作製
 1948.8545

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです

3338

各階平面図

実地番号 1709番20

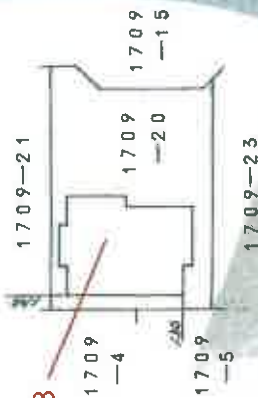
建物各階平面図 55.10.22-1

建物の所在 茂原市千町字坂谷1709番地20



3.64 X 0.60 = 2.184
8.19 X 1.092 = 8.94348
5.46 X 0.91 = 4.9686
5.46 X 0.91 = 4.9686
10.1556

床面積 101.55㎡



作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです



間 取 図
(評価人作成)