

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月10日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 齊 藤 なおこ

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25日 午前 9時00分から 令和 8年 3月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月11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25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 3月12日 午前 9時00分から 令和 8年 3月16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 2月10日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 所 在 市原市西広六丁目

地 番 20番16

地 目 畑

地 積 215平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 市原市西広六丁目20番地16

家屋 番号 20番16

種 類 居宅・店舗

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 102.59平方メートル
2階 91.03平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付2階建

床 面 積 1階 約120.59平方メートル
2階 91.03平方メートル
地下1階 約9平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月22日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 百 家 聡 子

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 市原市西広六丁目

地 番 20番16

地 目 畑

地 積 215平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 市原市西広六丁目20番地16

家屋 番号 20番16

種 類 居宅・店舗

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 102.59平方メートル
2階 91.03平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付2階建

床 面 積 1階 約120.59平方メートル
2階 91.03平方メートル
地下1階 約9平方メートル



令和7年(ケ)第290号
令和7年9月19日受理
令和7年11月26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 | 市原市西広六丁目 |
| | 地 番 | 20番16 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 215平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市西広六丁目20番地16 |
| | 家屋 番号 | 20番16 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 102.59平方メートル
2階 91.03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（住居表示未実施区域）		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本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			
建物	物件2		
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：木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付2階建 ☒ 床面積：1階 約120.59㎡（増築部分約18㎡） 地下1階 約9㎡（登記との相違部分）		
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店舗・居宅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			
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 本建物の1階は店舗で、「花月庵 みのしま」の屋号でそば屋を営んでいました。私自身は健康を害して5、6年前から店に出るのは辞めました。その後も妻と娘とで店は続けていまして、去年の11月に店は閉めました。2階は住居で私と妻の2人で住んでいます。 2 本建物を新築してから2年後に1階の北西側を増築してそば屋の作業所を造りました。作業所の床は腐っていて、危ないです。 3 1階の店舗に冷蔵庫が入っている地下の倉庫があります。地下の倉庫は本建物の新築時からありました。 4 2階のLDKに雨漏りの跡がありますが、今は雨漏りしません。令和元年の台風で2階の和室に雨が吹き込んだときに畳を上げましたが、それ以来、その部屋は使ってません。畳も上げっぱなしになっています。エアコンは全部壊れて使えません。1階店舗の天井に埋込エアコンを外した後の四角い穴が開いています。
■北西側隣地居住者	うちの土地と本土地との境界は鉄柱が打ち込まれているコンクリートの端のところでは

(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、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 本土地は南東側が歩道を介して車道に面する長方形の平坦な土地で、本建物の敷地となっている。本土地の南側角地点に境界杭が存在した。本土地の北東側部分にコンクリートの土留め、南西側部分にブロック、フェンスが設置されているほか、北西側部分は隣家の庭に面し、後記増築部分を支える鉄製の支柱の基礎部分となるコンクリート打ちの存在から本土地の範囲を確認することは可能である。
- 2 北西側隣地は本土地よりも低く、本土地の北西側境界から約1.2m南東側に高さ約2.2mの間知ブロック擁壁が設置されている。本土地は北東側隣地よりも低く、北東側部分に高さ約0.5mのコンクリートの土留めが設置されている。
- 3 歩道に面する本土地の南東側部分は白線で4区画に区画割りされたアスファルト敷きの駐車スペースとなっている。
- 4 市原市農業委員会に対し、農地等の現況について照会した結果、「現況地目」は「非農地」、「買受適格証明書」は「不必要」との回答を受けた。

第3 物件2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店舗・居宅として占有するものと認められる。
 - (1) 1階店舗内部には厨房、そば打ちの作業所、客席（座敷）等が存在し、本土地東側角部分に鉄製の支柱に設置された「み乃しま」と表示された看板及び1階店舗出入口屋根部分に「花月庵 み乃しま」と表示された看板が掲げられていた。なお、現在、1階店舗は不使用の状態となっている。
 - (2) 2階部分は居宅部分となっており、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(1) 別紙間取図中、1階灰色部分の「物置※未登記増築部分」表示部分に増床部分（約18㎡）が存在する。当該増床部分は本建物に接着し、本建物と一体であると認められることから当該増床部分は本建物に附合した増築部分と認められる。なお、既存部分と当該増築部分とは直接の往来はできず、当該増築部分の北東側に出入口ドアが設置されている。
- (2) 上記増築部分は本土地北西側に設置される間知ブロック擁壁から北西側にはみ出た形で存在し、当該増築部分は4本の鉄製の支柱で支えられている。
- 3 別紙間取図中、地下1階「物置※未登記部分」表示部分に別紙建物図面（各階平面図）と異なる相違部分（床面積約9㎡、最高天井高約2m）が存在する。「関係人の陳述等」記載の所有者の陳述及び立入調査の結果から上記部分は増築等によるものではなく、新築時から存在する登記（建物図面（各階平面図））との相違部分と認められる。
- 4 別紙間取図中、1階灰色部分の「物置※未登記増築部分」の床が腐っている。なお、当該部分の北東側ドア外側の鉄製の床は穴が開き、危険な状態にある。
- 5 1階店舗の天井にエアコン撤去跡の穴が開いている。2階和室の天井に雨漏りの跡が存在する。なお、畳が一部上げられており、当該和室は使用されていない状態と思われた。2階内壁クロスの広範囲に汚損、破れが存在する。2階LDKの天井に雨漏りの跡が存在する。2階和室の照明のスイッチカバーが破損している。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

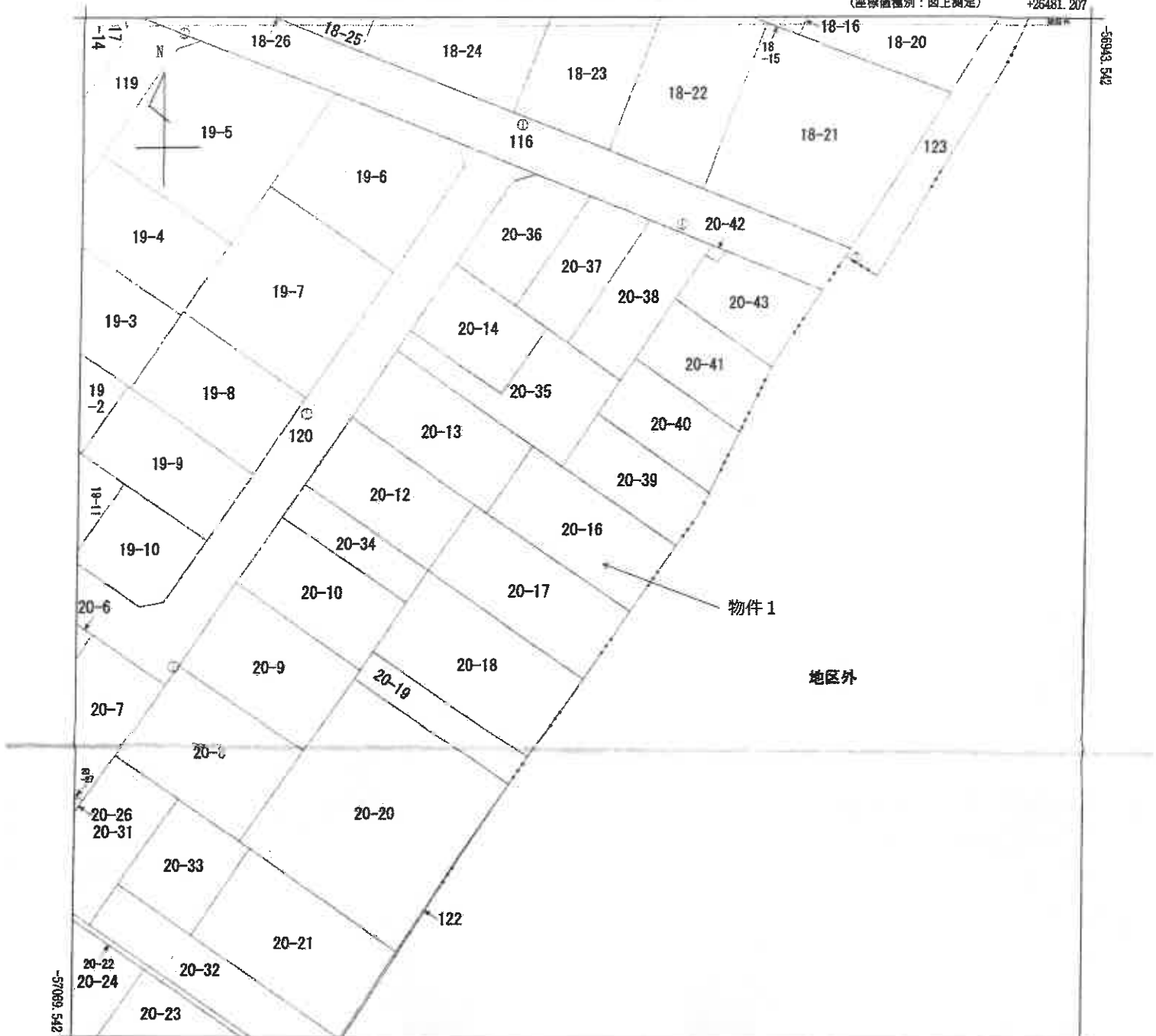
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年9月24日 (水) 16:04-16:55	物件所在地	物件調査、写真撮影、所有者に面談、占有関係等聴取
7年9月25日 (木)	執行官室	市原市役所に本建物平面図送付囑託
7年10月2日 (木)	執行官室	市原市役所から本建物平面図到着
7年10月3日 (金) 15:03-15:37	物件所在地	本土地北西側境界、本建物増築部分について調査、写真撮影、北西側隣地居住者に面談、北西側境界について聴取
7年10月16日 (木) 16:10-17:18	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影 所有者に面談、本建物増築部分等について聴取
7年10月30日 (木)	執行官室	市原市農業委員会に対し、農地等の現況について照会書送付
7年11月12日 (水)	執行官室	市原市農業委員会から上記照会に対する回答書到着

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

地図（法第14条第1項）国調法19-5指定

（座標値種別：図上測定）

+26481.207



+26356.207 （座標値種別：図上測定）

（注）国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ（toushoukutaibeiyounoki2011.par）による修正がされています。



請求部	所在	市原市西広六丁目				地番	20番16			
出力縮	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	区	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成10年5月2日				補正年月日(原図)			補記事項		

これは地図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7月16日

千葉地方法務局市原出張所
登記官

請求番号：13-1
（1/1）

（ 6 枚目）



登記年月日：平成6年10月19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。
令和7年7月16日 千葉地方建設局市原出張所

(7 枚目)

登記官

各階平面図

100221

20-16

家屋番号

1113-5

建物図面

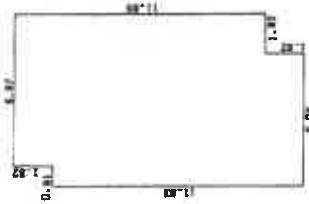
各階平面図 6.10.19

市原市大坪六丁目11番地1
奥邸 市原市西広六丁目20番地16

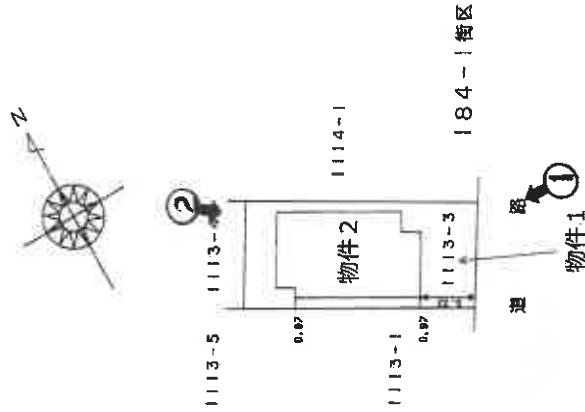
建物の所在

市原市西広六丁目20番地16

1 階



2 階



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会印紙)

請求番号：13-2

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

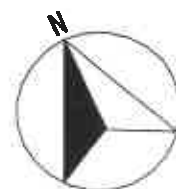
(A3判をA4判に縮小した)

平成六年拾月九日

【問取図】



〔地下1階〕



評価人作成

(注) ♂は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(8 枚目)

1



未登記増築部分

2



3



(9 枚目)

4



5



6



(10 枚目)

7



8



令和7年（ケ）第290号

令和7年10月16日 現地調査

令和7年10月17日 評 価

第25092401号 発行番号

令和7年10月27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

玉 谷 昌 弘

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 1 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 7 0 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 3, 4 0 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 ～ 2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 2 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 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 5 8 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。		地目 宅地
2	物件目録記載のとおり。		住居表示未実施区域 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 地下1階付2階建 床面積 1階 約120.59㎡ 2階 91.03㎡ 地下1階 約9㎡
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

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 | 市原市西広六丁目 |
| | 地 番 | 20番16 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 215平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市西広六丁目20番地16 |
| | 家屋 番号 | 20番16 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 102.59平方メートル
2階 91.03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）

位 置 ・ 交 通	・小湊鉄道「海士有木駅」の 北方・道路距離約 600m ・最寄バス停「山倉」の 南方・道路距離約 600m （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	戸建住宅や店舗併用住宅等が混在する国道沿いの地域である。	
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	市街化区域 第二種住居地域 指定 60% 指定 200% ー 第一種高度地区 都市機能誘導区域外，居住誘導区域内 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	形状（長方形），地勢（南西方への下り緩傾斜），接道方位（南東側），間口（約 9.9m），奥行（約 21m），地積（215 m ² （登記））	
接 面 道 路 の 状 況	南東側国道（297 号線），幅員（約 12.4m），連続性（優る），舗装（有），歩道（有），側溝（有），高低差（概ね等高に接面）	
	建築基準法上の種類	建築基準法第 42 条 1 項 1 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 は，物件 2 建物の敷地として使用されている。 ・隣地は，南東側で公衆用道路に接面し，南西側は事業所，そのほかには戸建住宅の敷地として使用されている。	

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 あり ガス配管 あり 下水道 あり
土 壌 汚 染 等	・土地の利用履歴及び現況観察によれば、対象地自体の土地の使用による土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ・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。 ・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	・本件土地の北西部分には間知ブロック擁壁が設置されており、北西側隣接地より約2.2m高くなっている。千葉県建築基準法施行条例第4条(がけ条例)適用の可能性(安全性判断等)については、買受人にて要調査のこと。なお、物件2建物の増築部分(物置)は、同擁壁の上部に柱で支えた鉄板等を設置して、その上に建築されている。 ・北東側隣接地より約0.5m低い。 ・本件土地の西端付近は、物件2建物の南西側には樹木が繁茂して通行できなかったほか、債務者兼所有者の陳述により物件2建物の南西側の玄関ドアは開閉できないとのことであったため、立ち入ることができず確認ができなかった。 ・本件土地の東端付近には看板があり、その支柱は土地に定着している。 ・市原市公表の大規模盛土造成地マップによれば、本件土地付近は谷埋め型大規模盛土造成地となっている。 ・そのほか、債務者兼所有者の陳述によれば、以下のとおりである。 ① 物件2建物の増築部分の床の鉄板は、腐っている部分がある。 ② 以前は井戸を使用していたが、今は使用していない。

— 以下余白 —

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

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	平成6年10月16日新築 約31年 約0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 サイディング等 クロス、塗り壁等 クロス、板張り等 フローリング、畳、タイル等 電気、上水道、下水道、都市ガス、台所、浴室、トイレ、洗面台等 ー
床面積（現況）	地下に天井高（最高部）が約2m、床面積約9㎡の収納スペース、1階北西側に増築部分（約18㎡）があり、現況床面積は次の通り。 （別添間取図参照） 床面積 1階 約120.59㎡ 2階 91.03㎡ 地下1階 約9㎡ 延べ 約220.62㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	店舗・居宅 店舗（調理室含む）＋3LDK＋納戸＋2物置
品 等	やや劣る	

保守管理の状態	・債務者兼所有者の陳述によれば、室内等の状況は以下のとおりである。 ① 2階のLDKの天井には、台風の際の雨漏り跡があるが、今は雨漏りをしていない。 ② エアコンは故障していて使用できない。 ③ 店舗部分では、以前は蕎麦屋を経営していたが、5～6年前に閉鎖した。 ④ 地下1階は、建築当初からあった。地下にある冷蔵庫はプレハブ式で、地下で組み立てたものである。 ・上記以外では、室内等の状況は以下のとおりである。 ① 複数箇所でスイッチカバーがないほか、建具の破れ、クロスの剥がれが複数ある。 ② 2階トイレのドアノブがない。 ③ 2階和室の畳が外されている。 ④ 南西側の玄関ドアは開閉できない。 ⑤ 室内には、一定量の家財道具や日用雑貨、厨房機器等があり、これらが存在している床・壁等の状態については不明瞭な部分がある。 (設備等の動作確認は行っていない。)
建物の利用状況	債務者兼所有者及びその家族が居宅として使用している。
特記事項	・当該建物の使用資材、建築時期等から推察するに石綿（アスベスト）を含む資材が使用されている可能性は低いものと判断され、特に問題無いと推定する。

－ 以下余白 －

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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	67,100	0.85	215	0.90	11,036,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（市原（県）－24）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 64,400 \text{ 円/㎡} & \times & 102/100 & \times & 100/103 & \times & 100/95 & = & 67,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：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：擁壁部分あり－15%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

－ 以下余白 －

② 物件 2（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
2	160,000	220.62	0.04	1,412,000

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 ①D×②
	A 経過年数	B 経済的残存 耐用年数	C 残価率	D 定額法 による率		
2	31 年	0 年	5%	0.05	▲20% (0.80)	0.04

① 耐用年数法（定額法）

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

② 観察減価率

保守管理状況等を考慮した。

－ 以下余白 －

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	11,036,000	0.50	法定地上権	5,518,000

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	11,036,000	－5,518,000		0.7	0.7	2,700,000
2	1,412,000	＋5,518,000	1.0	0.7	0.7	3,400,000
一 括 価 格（合 計）						6,100,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：経済的耐用年数を満了している老朽化した建物であるほか、店舗併用住宅であり市場性が劣ること等を考慮した。

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（県）－24）

所 在：市原市西広6丁目11番5

価 格：64,400 円/㎡

位 置：JR内房線「五井駅」の南東方約4.7kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：232 ㎡

供給処理施設：水道，下水，ガス

接 面 街 路：東側幅員6.0m市道

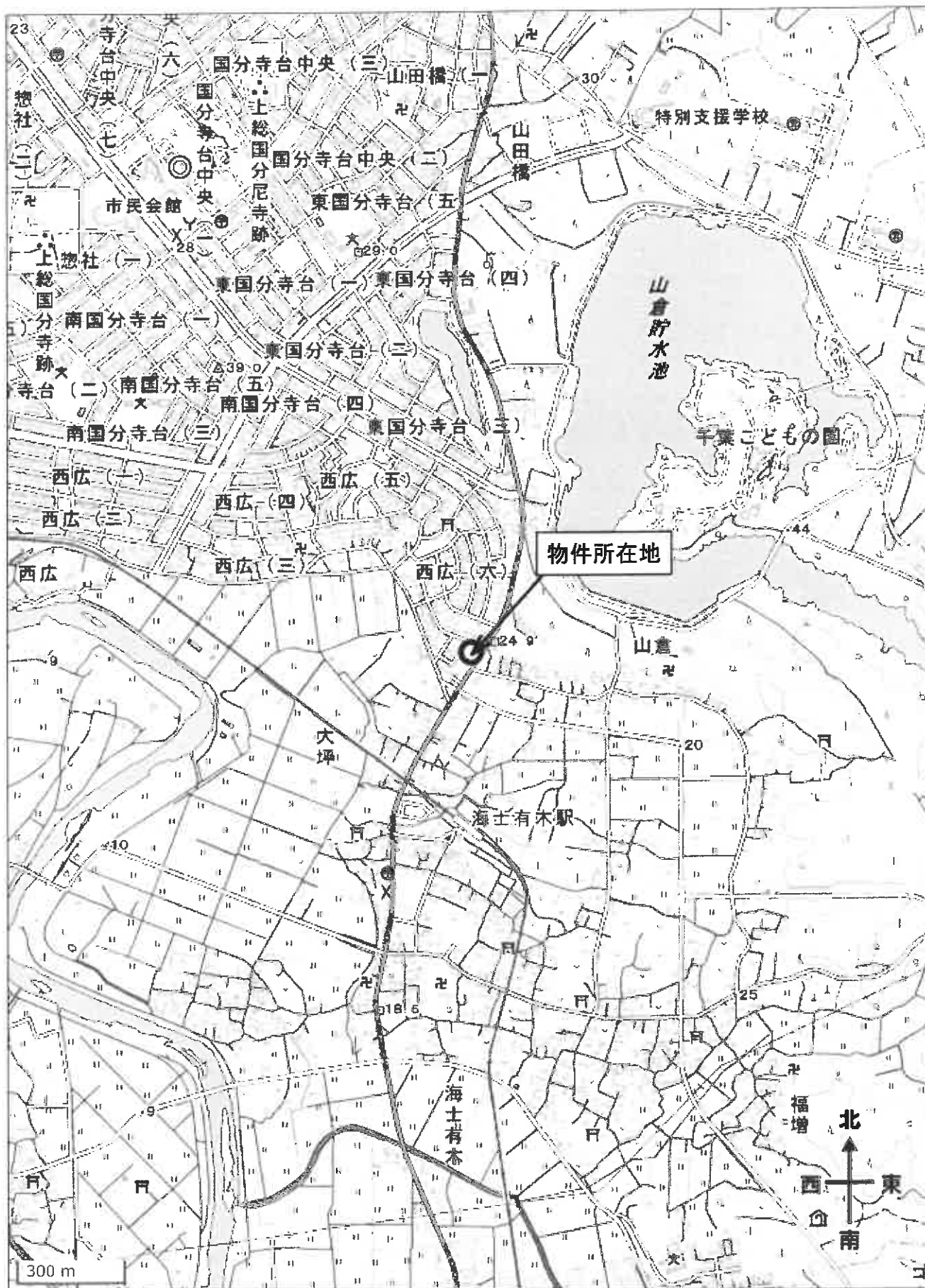
用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率100%）

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ国道背後の区画整然とした住宅地域

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 間取図

以 上



縮尺 1:15,000

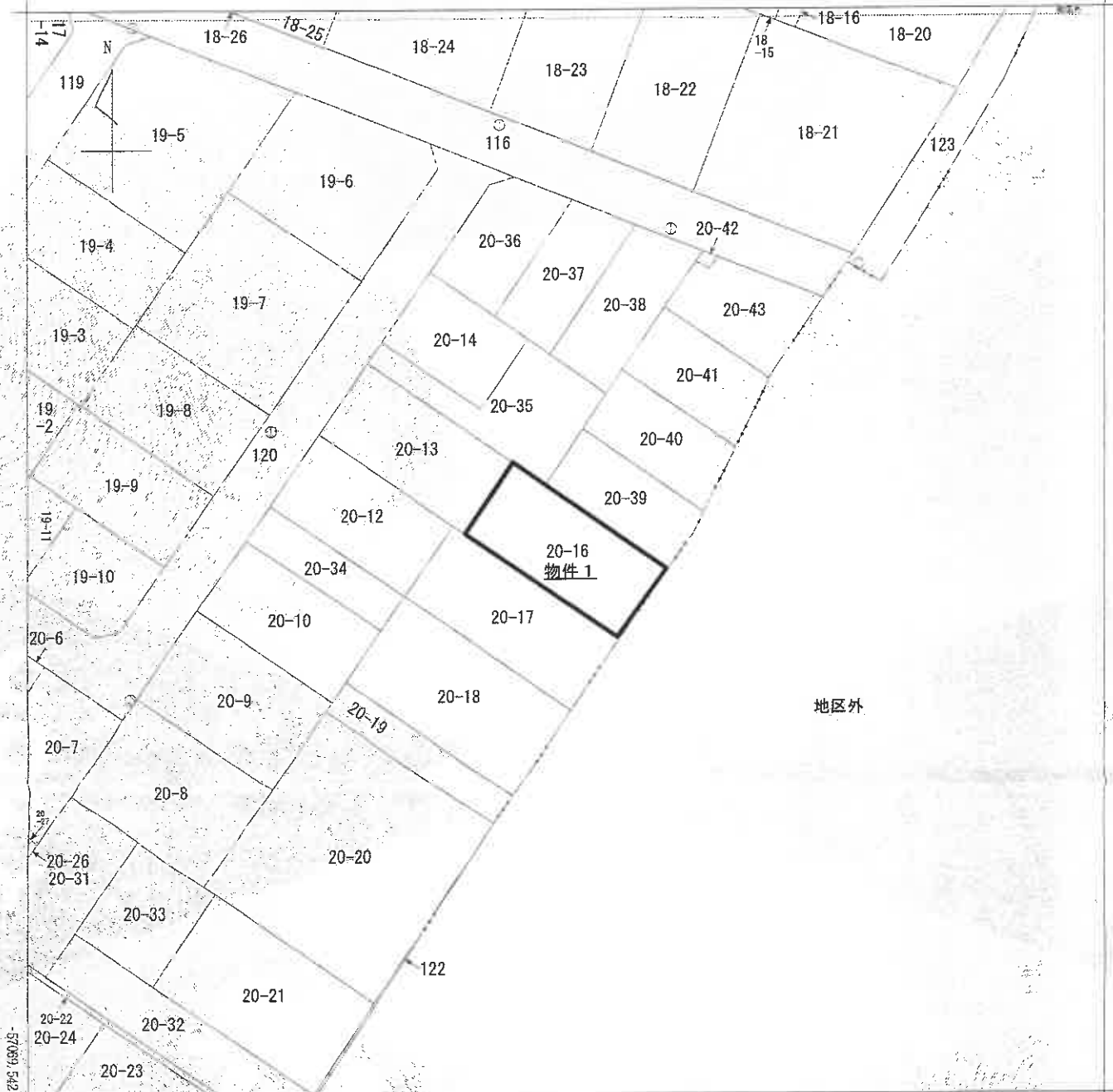
位置図

出典:地理院地図

(座標値種別：図上測定)

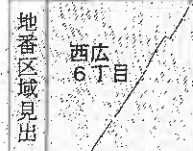
+26481.207

-56943.542



+26356.207 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(geuhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請 求 部	所 在 市原市西広六丁目				地 番		20番16		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座 標 系 番 号 又 は 記 号	IX	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)国調法 1 9 - 5 指定	種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成10年5月2日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

A3をA4に縮小

令和7年7月16日
千葉地方法務局市原出張所
登記官

請求番号：13-1
(1/1)

【物件 2】

平成 27 年 10 月 19 日

建物図面
各階平面図-6.10.19

20-16

家屋番号

100221

各階平面図

1

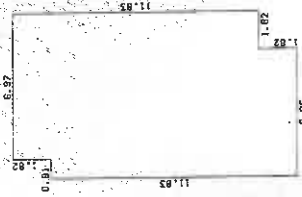
2

市原市大坪字上六原 1-1-3 番地 1
1-4 番地 1
1-5 番地 1
1-6 番地 1
1-7 番地 1
1-8 番地 1
1-9 番地 1
1-10 番地 1
1-11 番地 1
1-12 番地 1
1-13 番地 1
1-14 番地 1
1-15 番地 1
1-16 番地 1
1-17 番地 1
1-18 番地 1
1-19 番地 1
1-20 番地 1
1-21 番地 1
1-22 番地 1
1-23 番地 1
1-24 番地 1
1-25 番地 1
1-26 番地 1
1-27 番地 1
1-28 番地 1
1-29 番地 1
1-30 番地 1
1-31 番地 1
1-32 番地 1
1-33 番地 1
1-34 番地 1
1-35 番地 1
1-36 番地 1
1-37 番地 1
1-38 番地 1
1-39 番地 1
1-40 番地 1
1-41 番地 1
1-42 番地 1
1-43 番地 1
1-44 番地 1
1-45 番地 1
1-46 番地 1
1-47 番地 1
1-48 番地 1
1-49 番地 1
1-50 番地 1
1-51 番地 1
1-52 番地 1
1-53 番地 1
1-54 番地 1
1-55 番地 1
1-56 番地 1
1-57 番地 1
1-58 番地 1
1-59 番地 1
1-60 番地 1
1-61 番地 1
1-62 番地 1
1-63 番地 1
1-64 番地 1
1-65 番地 1
1-66 番地 1
1-67 番地 1
1-68 番地 1
1-69 番地 1
1-70 番地 1
1-71 番地 1
1-72 番地 1
1-73 番地 1
1-74 番地 1
1-75 番地 1
1-76 番地 1
1-77 番地 1
1-78 番地 1
1-79 番地 1
1-80 番地 1
1-81 番地 1
1-82 番地 1
1-83 番地 1
1-84 番地 1
1-85 番地 1
1-86 番地 1
1-87 番地 1
1-88 番地 1
1-89 番地 1
1-90 番地 1
1-91 番地 1
1-92 番地 1
1-93 番地 1
1-94 番地 1
1-95 番地 1
1-96 番地 1
1-97 番地 1
1-98 番地 1
1-99 番地 1
1-100 番地 1

市原市西広六丁目 20 番地 16

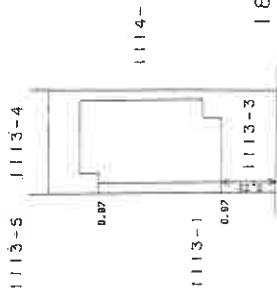
1

2

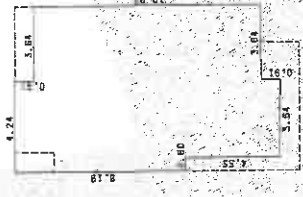


求積表

11.83 X 0.91	=	10.7653
13.65 X 5.15	=	70.2975
11.83 X 1.82	=	21.5306
合計		102.5934
床面積		102.59 ㎡



2



求積表

8.19 X 0.60	=	4.9140
12.74 X 3.64	=	46.3736
10.92 X 3.64	=	39.7488
合計		91.0364
床面積		91.03 ㎡

道路

184-1 街区

申請人

縮尺 1/250

作製者

縮尺 1/500

(千葉県建築士会所属)

登記年月日：平成6年10月19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 16 日 千葉地方裁判所 市原出張所

A3をA4に縮小

登記官

請求番号：13-2

【間取図】

