

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月24日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 齋 藤 伸 一

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 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月13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 4月23日 午前 9時00分から 令和 8年 4月27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 3月24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 市原市ちはら台東一丁目
地 番 20番23
地 目 宅地
地 積 165.29平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 市原市ちはら台東一丁目20番地23
家屋 番号 20番23
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 50.51平方メートル
2階 43.06平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

物件明細書

令和 8年 1月26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, 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, 2】

売却基準価額は、太陽光パネル等の発電設備について、残債の有無が不明であり、販売業者の所有権留保の可能性がある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。



物 件 目 録

- 1 所 在 市原市ちはら台東一丁目
地 番 20番23
地 目 宅地
地 積 165.29平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 市原市ちはら台東一丁目20番地23
家屋 番号 20番23
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 50.51平方メートル
2階 43.06平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第343号
令和7年10月24日受理
令和7年12月2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 市原市ちはら台東一丁目
地 番 20番23
地 目 宅地
地 積 165.29平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 市原市ちはら台東一丁目20番地23
家屋 番号 20番23
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 50.51平方メートル
2階 43.06平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）		
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積： }		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を居宅（空家）として占有している。 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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
<input checked="" type="checkbox"/> 近隣居住者	本建物は令和7年の8月か9月頃から空家になっています。空家になる前は共有者らが家族で住んでいました。売りに出ていると聞いています。

(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一部を除き本土地の周囲にはフェンス、ブロックが設置されており、本土地の範囲を確認することは容易である。
- 2 本土地は北西側隣地よりも低く、隣地に面する部分に高さ約2.3mの間知ブロック擁壁が設置されている。
- 3 本土地の北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

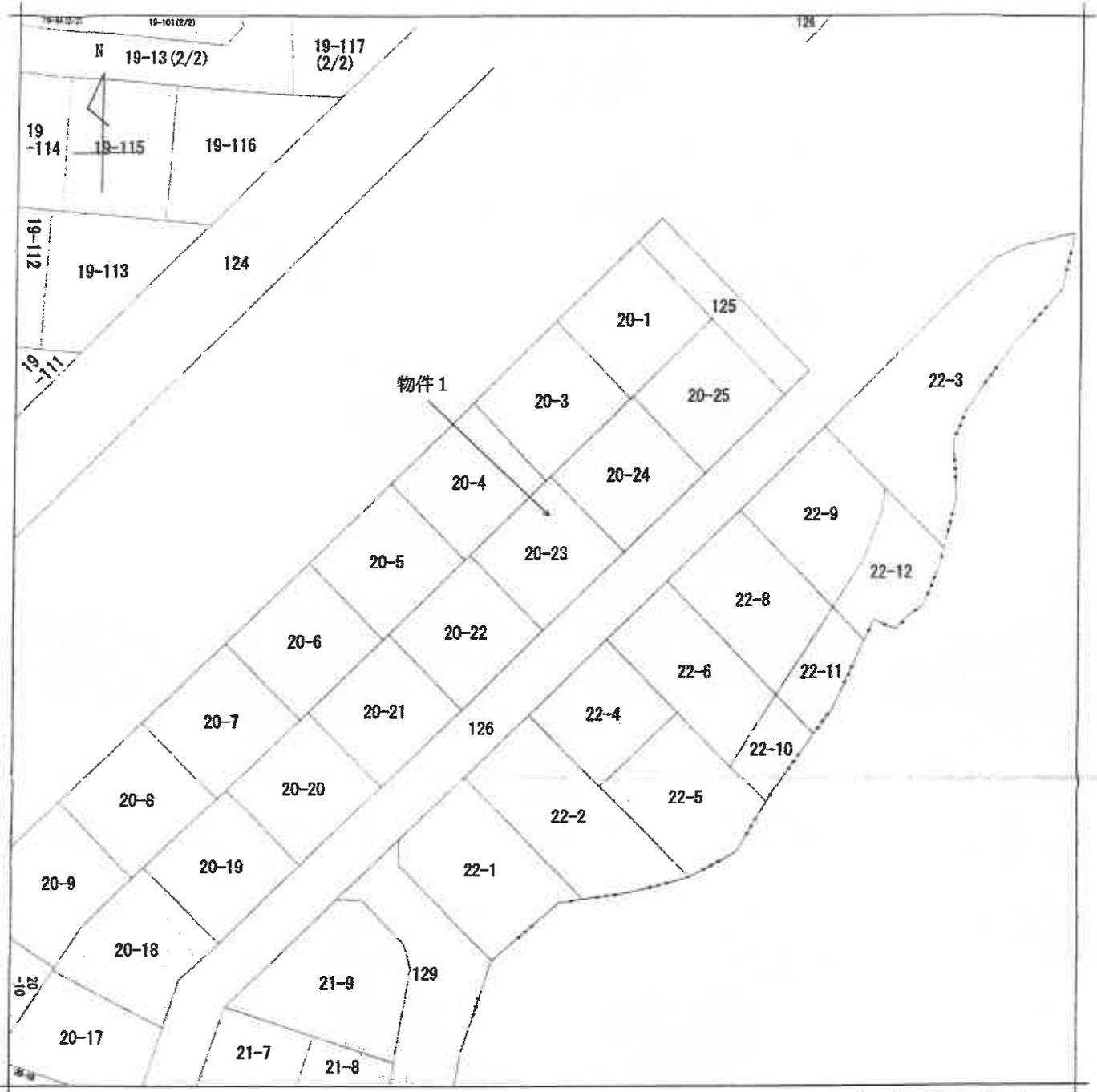
- 1 次の本建物における状況及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から本建物は共有者らが居宅（空家）として占有するものと認められる。なお、共有者らに対し、占有関係照会書を送付するも期限までに回答がなかった。
 - (1) 本建物に共有者B宛ての宅配便送り状が存在した。
 - (2) 本建物に共有者B宛ての使用水量のお知らせ（令和7年7月～8月分の使用水量は「0㎡」）が存在した。
 - (3) 水道メーターに令和7年9月5日停止の給水停止処分票が挟まっていた。
 - (4) インターホン上部に表札が外された跡が存在した。
 - (5) 本建物内には家財道具等は存在せず、完全な空家の状態となっていた。
- 2 LDKの南西側に半地下収納（床面積約3.3㎡、天井高約1m）が存在する。
- 3 内壁にクロスが剥がれが存在する。
- 4 屋根に太陽光パネルが設置されている。本建物の北西側にヒートポンプ給湯機、蓄電池ユニットが設置されている。キッチンにIHクッキングヒーターが設置されている。

(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10月27日(月)	執行官室	市原市役所に対し、本建物平面図送付囑託
7年10月31日(金) 11:56-12:22	物件所在地 執行官室	物件調査、写真撮影、近隣居住者に面談、占有関係聴取 市原市役所から本建物平面図到着
7年11月14日(金)	執行官室	共有者らに対し、占有関係照会書送付
7年11月21日(金) 17:25-18:07	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影
(特記事項) ■ 令和7年11月21日 本建物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

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 ちはら台東一丁目
B ちはら台東一丁目

請求部	所在	市原市ちはら台東一丁目		地番	20番23			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系 座番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成14年5月20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8月20日
千葉地方法務局市原出張所

請求番号：7-1
(1/1)

登記官 (6 枚目)



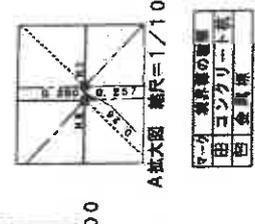
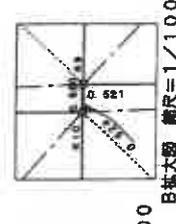
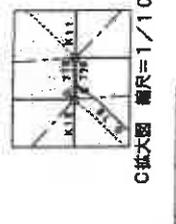
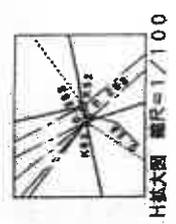
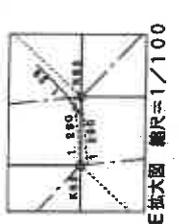
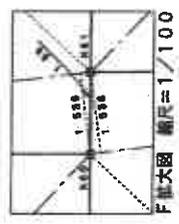
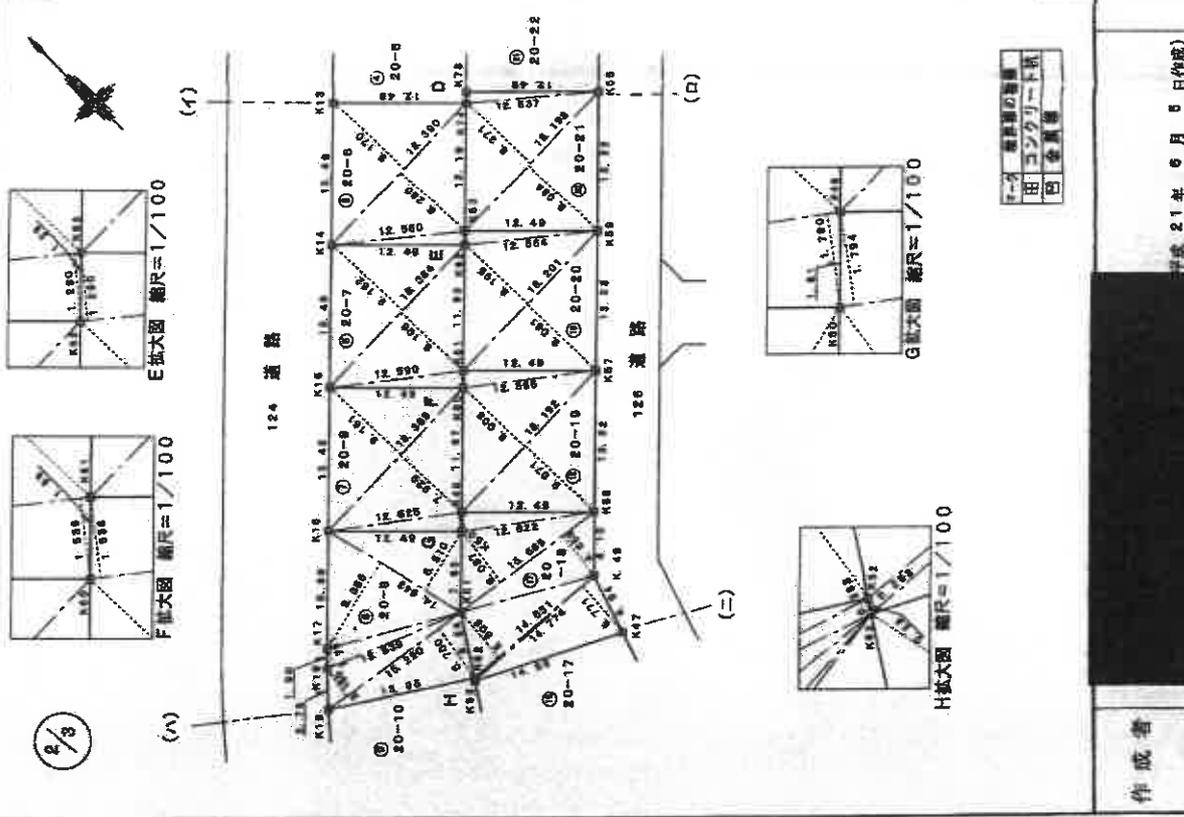
登記年月日：平成21年6月8日

1/4

地積測量図

20番1
20番3ないし20番25

土地の所在
市原市ちはら台東1丁目



測量の経緯
田 三ツノリ
田 金太郎

測量の経緯
田 三ツノリ
田 金太郎

作成者	申請人	縮尺 1/500
		(千葉県土地家屋調査士会所属)

平成21年6月5日(作成)

平成21年6月8日 登記

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8月20日 千葉県方法務局市原出張所

登記官

(7 枚目)

請求番号：7-2

(1/4)

(A3判をA4判に縮小した)

登記年月日：平成21年6月8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8月20日 千葉県方法務局市原出張所 登記官

(8 枚目)

請求番号：7-2

(4/4)

4/4

地積測量図

地番 20番1
20番3ないし20番25

土地の所在 市原市ちはら台東1丁目

三級水準点

点名	X座標	Y座標	V座標
K59	-82447.927	31016.718	
K60	-82448.472	31023.111	
K61	-82449.114	31032.410	
K62	-82449.736	31041.414	
K63	-82450.401	31051.117	
K64	-82451.048	31060.914	
K65	-82451.806	31071.717	
K66	-82452.581	31082.410	
K67	-82453.388	31093.012	
K68	-82454.228	31103.715	
K69	-82455.100	31114.418	
K70	-82456.000	31125.121	
K71	-82456.928	31135.824	
K72	-82457.884	31146.527	
K73	-82458.868	31157.230	
K74	-82459.880	31167.933	
K75	-82460.920	31178.636	
K76	-82461.988	31189.339	
K77	-82463.084	31200.042	
K78	-82464.208	31210.745	
K79	-82465.360	31221.448	
K80	-82466.540	31232.151	
K81	-82467.748	31242.854	
K82	-82468.984	31253.557	
K83	-82470.248	31264.260	
K84	-82471.540	31274.963	
K85	-82472.860	31285.666	
K86	-82474.208	31296.369	
K87	-82475.584	31307.072	
K88	-82477.000	31317.775	
K89	-82478.448	31328.478	
K90	-82480.000	31339.181	
K91	-82481.568	31349.884	
K92	-82483.160	31360.587	
K93	-82484.784	31371.290	
K94	-82486.440	31381.993	
K95	-82488.128	31392.696	
K96	-82489.848	31403.399	
K97	-82491.600	31414.102	
K98	-82493.384	31424.805	
K99	-82495.200	31435.508	
K100	-82497.048	31446.211	
K101	-82498.928	31456.914	
K102	-82500.840	31467.617	
K103	-82502.784	31478.320	
K104	-82504.760	31489.023	
K105	-82506.768	31499.726	
K106	-82508.800	31510.429	
K107	-82510.864	31521.132	
K108	-82512.960	31531.835	
K109	-82515.088	31542.538	
K110	-82517.248	31553.241	
K111	-82519.440	31563.944	
K112	-82521.664	31574.647	
K113	-82523.920	31585.350	
K114	-82526.208	31596.053	
K115	-82528.528	31606.756	
K116	-82530.880	31617.459	
K117	-82533.264	31628.162	
K118	-82535.680	31638.865	
K119	-82538.128	31649.568	
K120	-82540.608	31660.271	
K121	-82543.120	31670.974	
K122	-82545.664	31681.677	
K123	-82548.240	31692.380	
K124	-82550.848	31703.083	
K125	-82553.480	31713.786	
K126	-82556.144	31724.489	
K127	-82558.840	31735.192	
K128	-82561.568	31745.895	
K129	-82564.328	31756.598	
K130	-82567.120	31767.301	
K131	-82569.944	31778.004	
K132	-82572.800	31788.707	
K133	-82575.696	31799.410	
K134	-82578.624	31810.113	
K135	-82581.584	31820.816	
K136	-82584.576	31831.519	
K137	-82587.600	31842.222	
K138	-82590.656	31852.925	
K139	-82593.744	31863.628	
K140	-82596.864	31874.331	
K141	-82600.016	31885.034	
K142	-82603.200	31895.737	
K143	-82606.416	31906.440	
K144	-82609.664	31917.143	
K145	-82612.944	31927.846	
K146	-82616.256	31938.549	
K147	-82619.600	31949.252	
K148	-82622.976	31959.955	
K149	-82626.384	31970.658	
K150	-82629.824	31981.361	
K151	-82633.296	31992.064	
K152	-82636.800	32002.767	
K153	-82640.336	32013.470	
K154	-82643.904	32024.173	
K155	-82647.504	32034.876	
K156	-82651.136	32045.579	
K157	-82654.800	32056.282	
K158	-82658.496	32066.985	
K159	-82662.224	32077.688	
K160	-82665.984	32088.391	
K161	-82669.776	32099.094	
K162	-82673.600	32109.797	
K163	-82677.464	32120.500	
K164	-82681.368	32131.203	
K165	-82685.312	32141.906	
K166	-82689.296	32152.609	
K167	-82693.320	32163.312	
K168	-82697.384	32174.015	
K169	-82701.488	32184.718	
K170	-82705.632	32195.421	
K171	-82709.816	32206.124	
K172	-82714.040	32216.827	
K173	-82718.304	32227.530	
K174	-82722.608	32238.233	
K175	-82726.952	32248.936	
K176	-82731.336	32259.639	
K177	-82735.760	32270.342	
K178	-82740.224	32281.045	
K179	-82744.728	32291.748	
K180	-82749.272	32302.451	
K181	-82753.856	32313.154	
K182	-82758.480	32323.857	
K183	-82763.144	32334.560	
K184	-82767.848	32345.263	
K185	-82772.592	32355.966	
K186	-82777.376	32366.669	
K187	-82782.200	32377.372	
K188	-82787.064	32388.075	
K189	-82791.968	32398.778	
K190	-82796.912	32409.481	
K191	-82801.896	32420.184	
K192	-82806.920	32430.887	
K193	-82811.984	32441.590	
K194	-82817.088	32452.293	
K195	-82822.232	32462.996	
K196	-82827.416	32473.699	
K197	-82832.640	32484.402	
K198	-82837.904	32495.105	
K199	-82843.208	32505.808	
K200	-82848.552	32516.511	
K201	-82853.936	32527.214	
K202	-82859.360	32537.917	
K203	-82864.832	32548.620	
K204	-82870.344	32559.323	
K205	-82875.896	32570.026	
K206	-82881.488	32580.729	
K207	-82887.120	32591.432	
K208	-82892.792	32602.135	
K209	-82898.504	32612.838	
K210	-82904.256	32623.541	
K211	-82910.048	32634.244	
K212	-82915.880	32644.947	
K213	-82921.752	32655.650	
K214	-82927.664	32666.353	
K215	-82933.616	32677.056	
K216	-82939.608	32687.759	
K217	-82945.640	32698.462	
K218	-82951.712	32709.165	
K219	-82957.824	32719.868	
K220	-82963.976	32730.571	
K221	-82970.168	32741.274	
K222	-82976.400	32751.977	
K223	-82982.672	32762.680	
K224	-82989.084	32773.383	
K225	-82995.536	32784.086	
K226	-83002.028	32794.789	
K227	-83008.560	32805.492	
K228	-83015.132	32816.195	
K229	-83021.744	32826.898	
K230	-83028.396	32837.601	
K231	-83035.088	32848.304	
K232	-83041.820	32859.007	
K233	-83048.592	32869.710	
K234	-83055.404	32880.413	
K235	-83062.256	32891.116	
K236	-83069.148	32901.819	
K237	-83076.080	32912.522	
K238	-83083.052	32923.225	
K239	-83090.064	32933.928	
K240	-83097.116	32944.631	
K241	-83104.208	32955.334	
K242	-83111.340	32966.037	
K243	-83118.512	32976.740	
K244	-83125.724	32987.443	
K245	-83133.076	32998.146	
K246	-83140.468	33008.849	
K247	-83147.900	33019.552	
K248	-83155.372	33030.255	
K249	-83162.884	33040.958	
K250	-83170.436	33051.661	
K251	-83178.028	33062.364	
K252	-83185.660	33073.067	
K253	-83193.332	33083.770	
K254	-83201.044	33094.473	
K255	-83208.796	33105.176	
K256	-83216.588	33115.879	
K257	-83224.420	33126.582	
K258	-83232.292	33137.285	
K259	-83240.204	33147.988	
K260	-83248.156	33158.691	
K261	-83256.148	33169.394	
K262	-83264.180	33180.097	
K263	-83272.252	33190.800	
K264	-83280.364	33201.503	
K265	-83288.516	33212.206	
K266	-83296.708	33222.909	
K267	-83304.940	33233.612	
K268	-83313.212	33244.315	
K269	-83321.524	33255.018	
K270	-83329.876	33265.721	
K271	-83338.268	33276.424	
K272	-83346.700	33287.127	
K273	-83355.172	33297.830	
K274	-83363.684	33308.533	
K275	-83372.236	33319.236	
K276	-83380.828	33329.939	
K277	-83389.460	33340.642	
K278	-83398.132	33351.345	
K279	-83406.844	33362.048	
K280	-83415.596	33372.751	
K281	-83424.388	33383.454	
K282	-83433.220	33394.157	
K283	-83442.092	33404.860	
K284	-83451.004	33415.563	
K285	-83459.956	33426.266	
K286	-83468.948	33436.969	
K287	-83477.980	33447.672	
K288	-83487.052	33458.375	
K289	-83496.164	33469.078	
K290	-83505.316	33479.781	
K291	-83514.508	33490.484	
K292	-83523.740	33501.187	
K293	-83533.012	33511.890	
K294	-83542.324	33522.593	
K295	-83551.676	33533.296	
K296	-83561.068	33544.000	
K297	-83570.500	33554.703	
K298	-83580.072	33565.406	
K299	-83589.684	33576.109	
K300	-83599.336	33586.812	
K301	-83609.028	33597.515	
K302	-83618.760	33608.218	
K303	-83628.532	33618.921	
K304	-83638.344	33629.624	
K305	-83648.196	33640.327	
K306	-83658.088	33651.030	
K307	-83668.020	33661.733	
K308	-83678.002	33672.436	
K309	-83688.024	33683.139	
K310	-83698.086	33693.842	
K311	-83708.188	33704.545	
K312	-83718.330	33715.248	
K313	-83728.512	33725.951	
K314	-83738.734	33736.654	
K315	-83749.006	33747.357	
K316	-83759.318	33758.060	
K317	-83769.670	33768.763	
K318	-83780.062	33779.466	
K319	-83790.494	33790.169	
K320	-83800.966	33800.872	
K321	-83811.478	33811.575	
K322	-83822.030	33822.278	
K323	-8383		

登記年月日：平成27年10月23日

令和7年8月20日 千葉県方法務局市原出張所 登記官

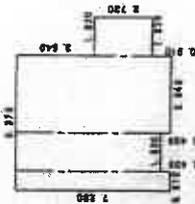
(9 枚目)

建物図面

家屋番号	20番23
建物の所在	市原市ちはら台東1丁目20番地23

各階平面図

1階



求積表

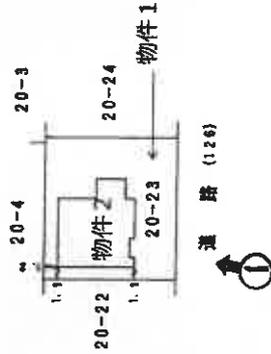
1. 280 x 0.810 = 0.226800
 2. 825 x 1.820 = 1.501500
 3. 280 x 3.640 = 1.019200
 4. 730 x 1.820 = 1.328600
 合計 50.514100
 床面積 50.51 m

2階



求積表

1. 230 x 0.455 = 0.104650
 2. 550 x 0.455 = 0.250250
 3. 280 x 3.460 = 0.968800
 合計 43.061200
 床面積 43.06 m



作成者

44番地1
 2015年10月15日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

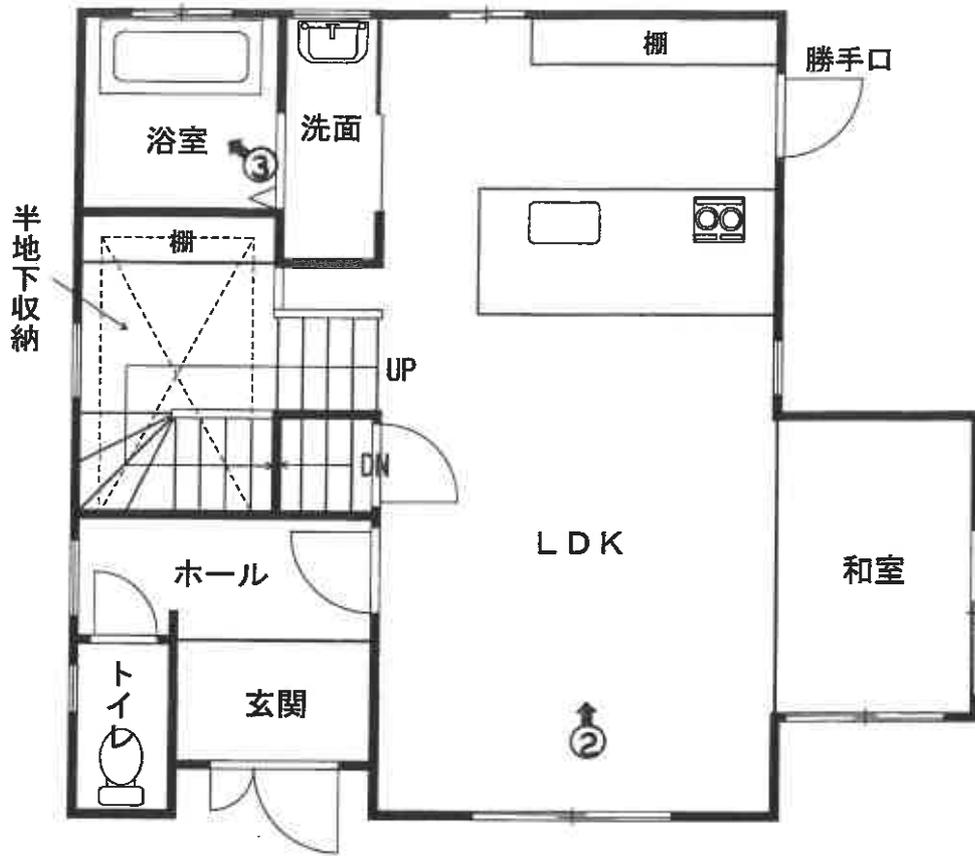
(千葉県土地家屋調査士会所属)

請求番号：7-3

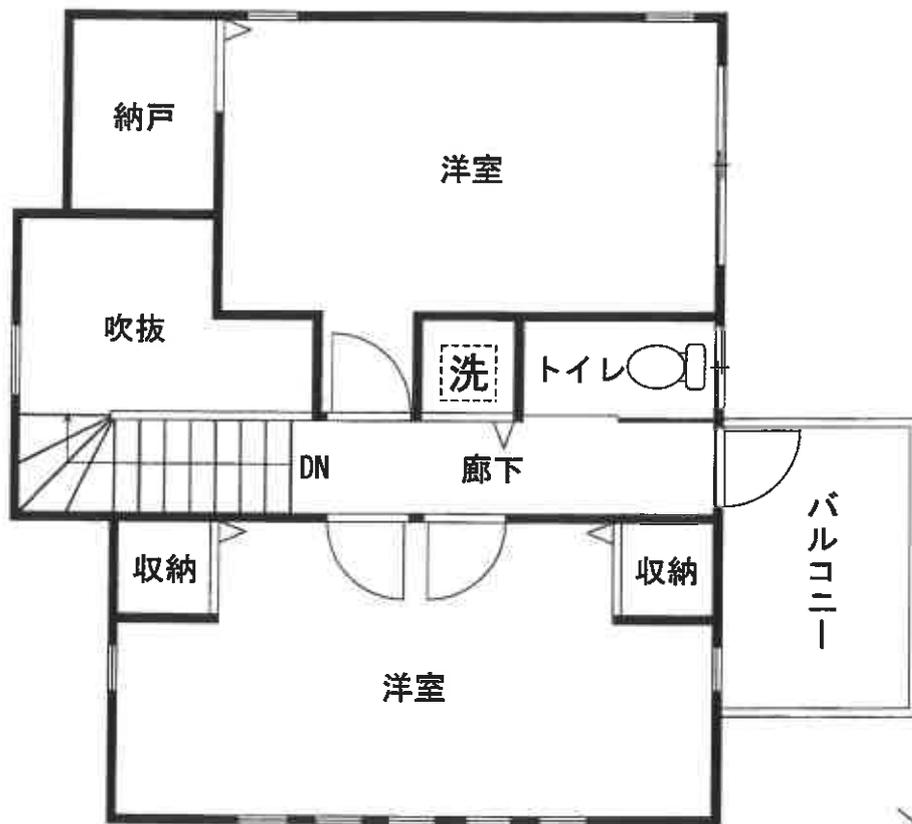
(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(A3判をA4判に縮小した)

間取略図



1階

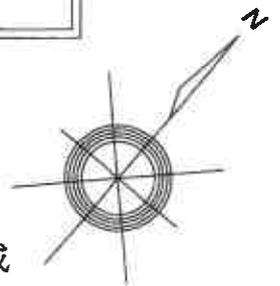


2階

(注) Ⓜ は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(10枚目)

評価人作成



1



2



3



(11 枚目)

令和7年(ケ)第343号

令和7年11月21日 現地調査

令和7年11月21日 評価

第2025-129号 発行番号

令和7年11月22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

後藤 元

第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,910,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,470,000 円
物件2 (建物)	金 12,440,000 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 住居表示「未実施区域」
番号	特記事項		
1～2	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 市原市ちはら台東一丁目
地 番 20番23
地 目 宅地
地 積 165.29平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 市原市ちはら台東一丁目20番地23
家屋 番号 20番23
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 50.51平方メートル
2階 43.06平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

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 (物件1)

位置・交通	京成千原線「ちはら台」駅の東方・約2.7km(道路距離) 最寄バス停「神無月公園」の南西方・約700m(道路距離) (別添「位置図」参照)		
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域		
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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 50%	
	容積率	指定 100%	
	防火規制	なし	
	その他の規制	建物の高さ制限10m	
		建築基準法第22条指定区域	
		ちはら台東地区地区計画	
千葉県がけ条例			
宅地造成等工事規制区域			
画地条件	形状 (長方形) , 地勢 (北西方から南東方へ緩やかな下り傾斜, 対象土地は概ね平坦) , 接道方位 (南東) , 間口 (約13.2m) , 奥行 (約12.5m) 地積 (165.29㎡) (登記簿数量) 接面道路との関係 : 中間画地, 接面道路とほぼ等高。 隣地との高低差 : 北東側及び南西側隣地と概ね等高に, 北西側隣地より約2.3m低く接面している。		
	南東側市道 (10125号) , 幅員 (約6.0m) , 連続性 (普通) , 舗装 (有) , 歩道 (無) , 側溝 (有) , 高低差 (道路と概ね等高)		
接面道路の状況	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 セットバック部分の面積 —	
	再建築の可否	可能	

<p>土地の利用状況等</p>	<p>物件1：物件2の建物の敷地として利用されている。</p> <p>隣地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・北東側：戸建住宅 ・南東側：市道を介して戸建住宅 ・南西側：戸建住宅 ・北西側：約2.3mの擁壁を介して戸建住宅
<p>供給処理施設</p> <p>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。</p>	<p>上水道 あり</p> <p>ガス配管 あり</p> <p>下水道 あり</p>
<p>土壌汚染等</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 物件1は「土地土壌汚染対策法」に基づく土壌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）、過去の利用状況及び現況観察から、土壌汚染の存する可能性は低いと推定する。 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. 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。
<p>特記事項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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、法務局備付の地積測量図と概ね一致している。 2. 対象土地の北西側に高さ約2.3mの擁壁が設けられており、擁壁について以下の建築確認及び検査済証の交付を受けている。 工作物の種類：隣地間地ブロック土留擁壁 建築確認：平成13年4月11日／H13適市原0000002号 検査済証：平成13年8月1日／H13済市原0000015号 3. 対象土地は北西側隣地より2m以上低いため、建物建築の際に、がけ条例（千葉県建築基準法施行条例第4条）の適用を受ける。 4. 市原市ハザードマップ、ちば情報マップ等を閲覧した結果、浸水想定区域に指定されておらず、土砂災害警戒区域にも指定されていない。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）	平成27年10月4日 新築
	経 過 年 数	約 10 年
	経済的残存耐用年数	約 20 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	かわら葺
	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	フローリング，畳等
	設 備	洗面台，IH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	太陽光パネル，ヒートポンプ給湯器	
品 等	普通	
保守管理の状態	普通 床材の傷，壁紙の汚れや剥がれ，建具の汚れ等，経年相応の軽微な損耗は見られるが，目視できる範囲において室内に特段の破損等はない。保守管理の状態は概ね普通と思料する。	
床面積（現況）	床面積 1階	50.51㎡
	2階	43.06㎡
	延べ	93.57㎡（登記簿数量と同じ）
現況用途等	現況用途	1・2階：住宅
	間取り	3LDK＋納戸（別添間取略図を参照）
建物の利用状況	債務者兼所有者が空家の状態で占有している。	
特記事項	<p>1. 建築確認：平成27年6月4日／第JAC-H15-10-0481号 完了検査：平成27年10月1日／第JAC-H15-51-0481号</p> <p>2. 本件建物の建築資材，建築時期からアスベスト含有材が使用されている可能性は低いと推察する。</p> <p>3. 半地下収納（概測約3.3㎡，天井高約1m）は，天井高が1.5m未満のため床面積には算入されない。</p> <p>3. 現地調査時に債務者兼所有者が不在であり，地震や台風による被害，雨漏りやシロアリ被害，太陽光パネル等の発電設備の残債の有無，住宅設備の稼働状況等について聴取できなかった。（設備等の動作確認は行っていない）</p>	

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	75,900	1.04	165.29	1/1	1.00	13,047,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地 (市原-15)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 75,500 & \text{円/㎡} & \times \frac{(106.6)}{100} & \times \frac{100}{(104)} & \times \frac{100}{(102)} & \approx & 75,900 & \text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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) 102

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

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	180,000	93.57	0.646	10,880,000

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		
2	5%	20年	10年	0.68	▲5% (0.95)	0.646

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) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
		率	利用権等	
1	13,047,000	0.60	法定地上権	7,828,000

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60%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) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	13,047,000	- 7,828,000		0.95	0.70	3,470,000
2	10,880,000	+ 7,828,000	1.00	0.95	0.70	12,440,000
一括価格(合計)						15,910,000

ウ 占有減価修正:修正の必要がない

エ 市場性修正:太陽光パネル等の発電設備については、残債の有無が不明であり、販売業者の所有権留保の可能性もあること等不明な点があることを考慮して市場性修正した。

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

地価公示価格 (市原-15)

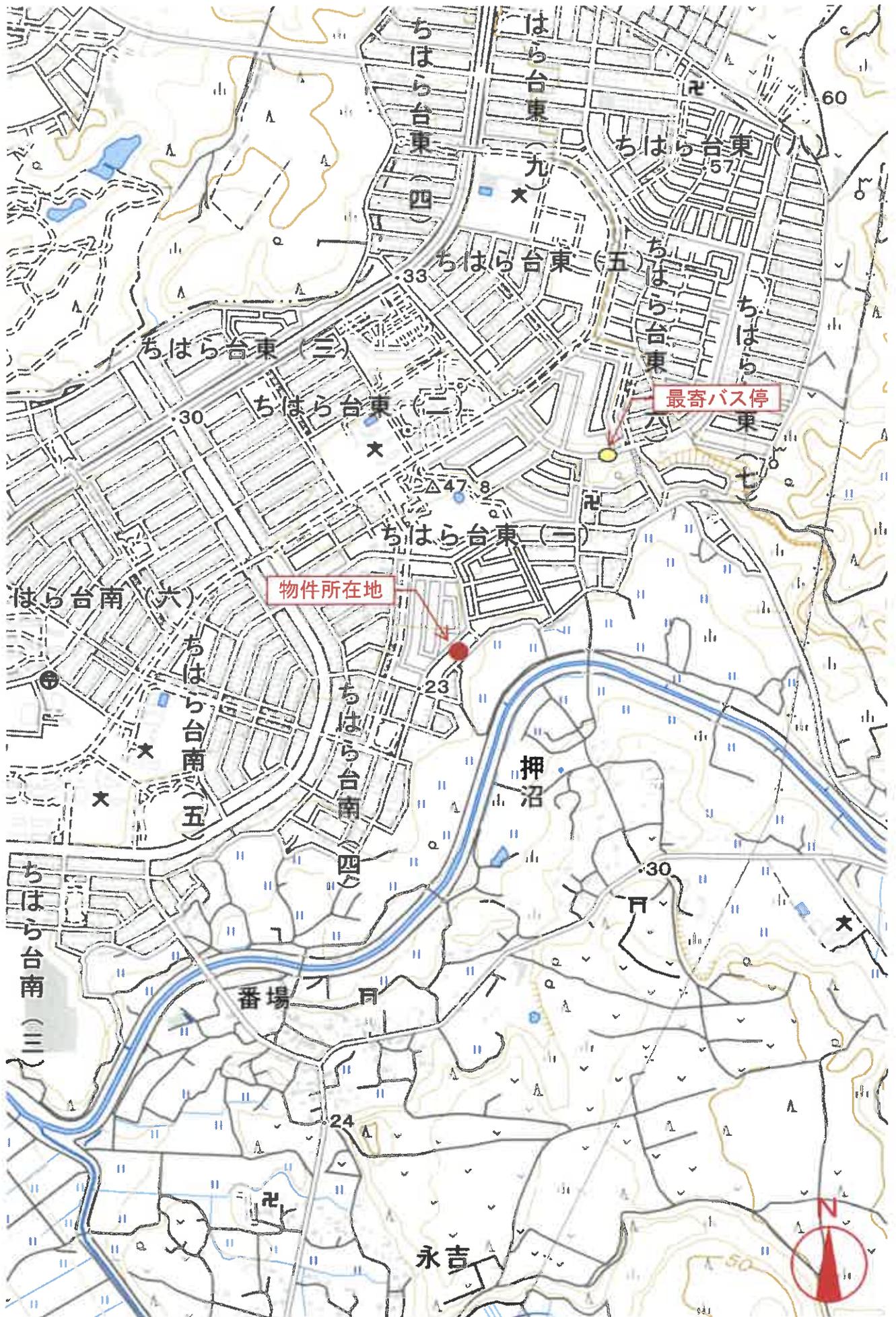
所 在	千葉県市原市ちはら台東2丁目6番6
価 格	75,500 円/㎡
位 置	京成千原線「ちはら台」駅の東方・約2.4km
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	188㎡
供給処理施設	上水道 下水道 都市ガス
接 面 街 路	南東側 6m 市道
用 途 指 定 等	第一種低層住居専用地域 (指定建蔽率50%, 指定容積率100%)
地 域 の 概 要	一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

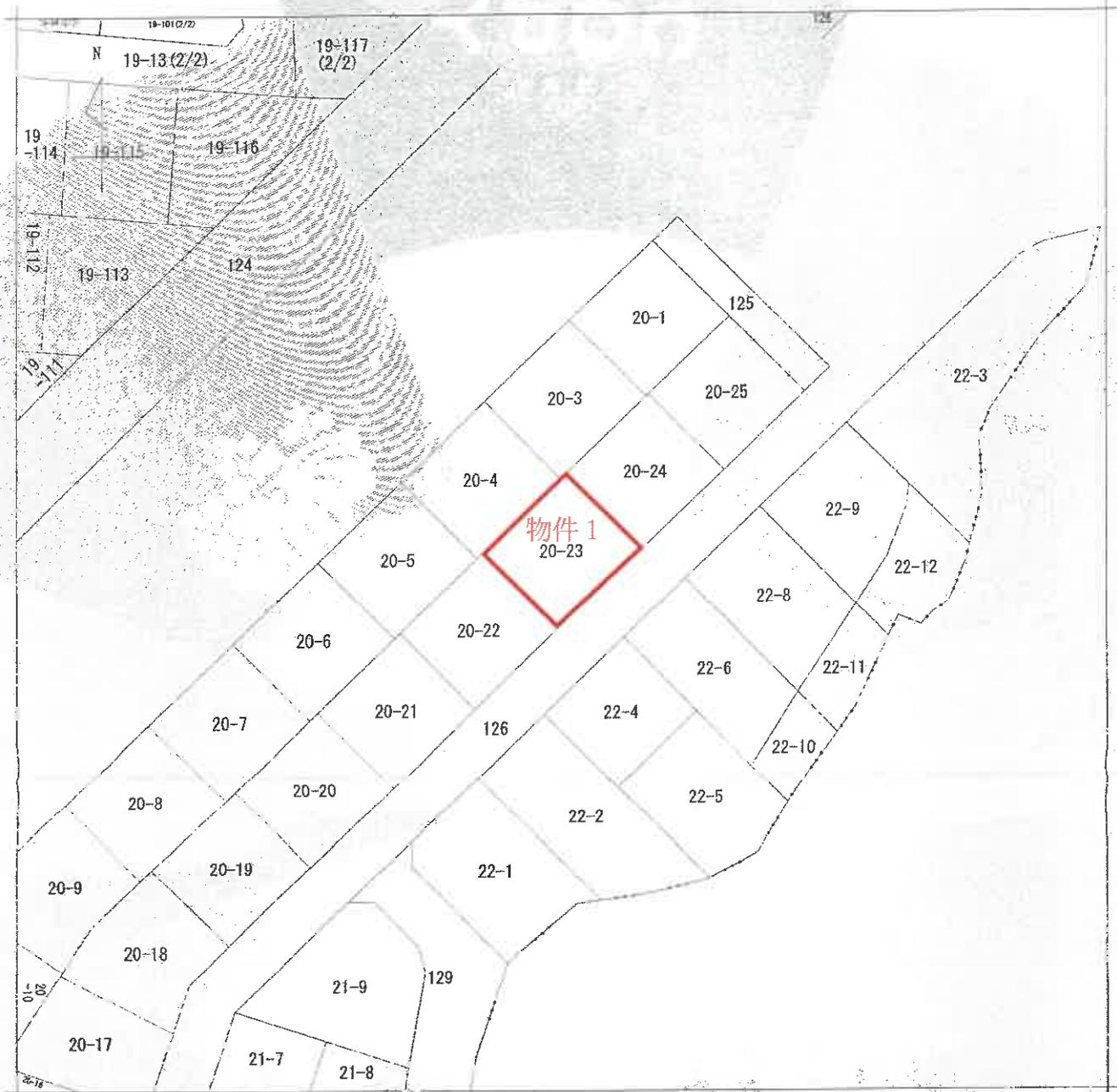
第7 附属資料

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

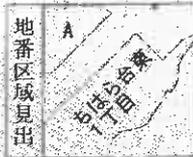
以 上







(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 B
ちほら台東
1丁目
ちほら台東
1丁目

請求部	所在	市原市ちはら台東一丁目			地番	20番23	
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日	平成14年5月20日			備付年月日(原図)	補記事項	種類 地区画整理所在図	

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8月20日
千葉地方裁判所市原出張所
登記官

請求番号：7-1
(1/1)

本図面はA3判を
A4に縮小したものです

登記年月日：平成21年6月8日

これは図面に記載されている内容を実証した書面である。
令和7年8月20日 千葉地方按察局 千葉地方法務局 市原支所 登記官

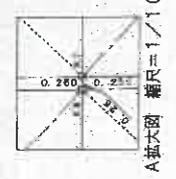
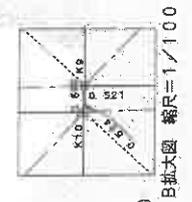
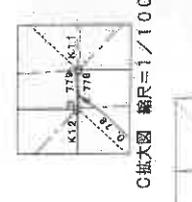
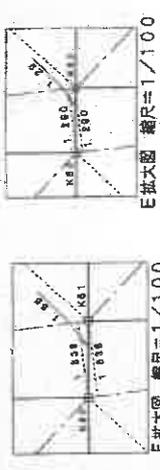
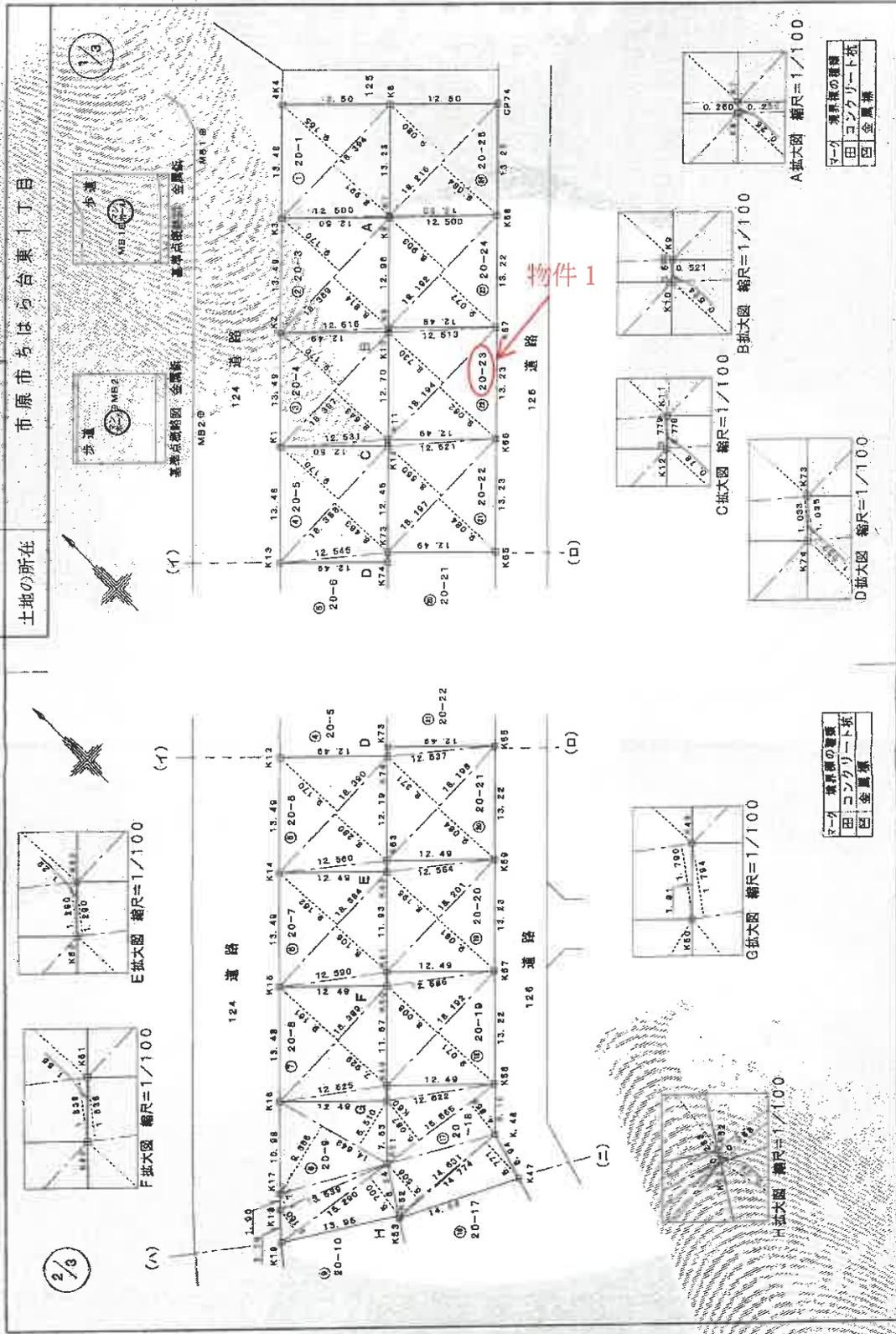
本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記官

請求番号：7-2

地積測量図

地番 20番3ないし20番25
土地の所在 市原市ちはら台東1丁目



マール 境界線の位置
田 コンクリート杭
呂 金属標

マール 境界線の位置
田 コンクリート杭
呂 金属標

作成者 土地家産測量士	申請人 [Redacted]	縮尺 1/500
----------------	-------------------	-------------

(平成21年6月5日作成)

(千葉県土地家産調査士会所属)

(1/4)

平成21年6月8日登記

登記年月日：平成21年6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8月20日 千葉地方建設局市原出番所

本図面はA3判をA4に縮小したものです

請求番号：7-2

2/4

地積測量図

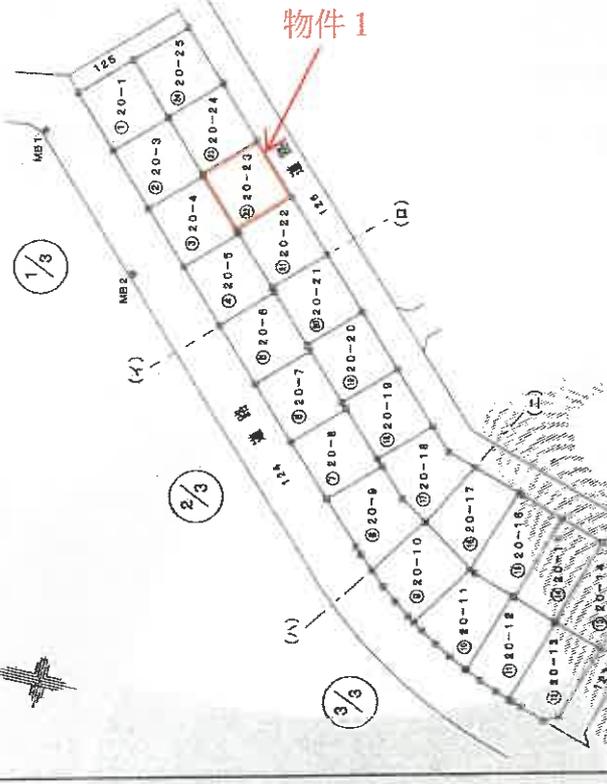
地番 20番1
20番3ないし20番25

土地の所在 市原市ちはら台東1丁目



3/3

全体図
縮尺=1/1000

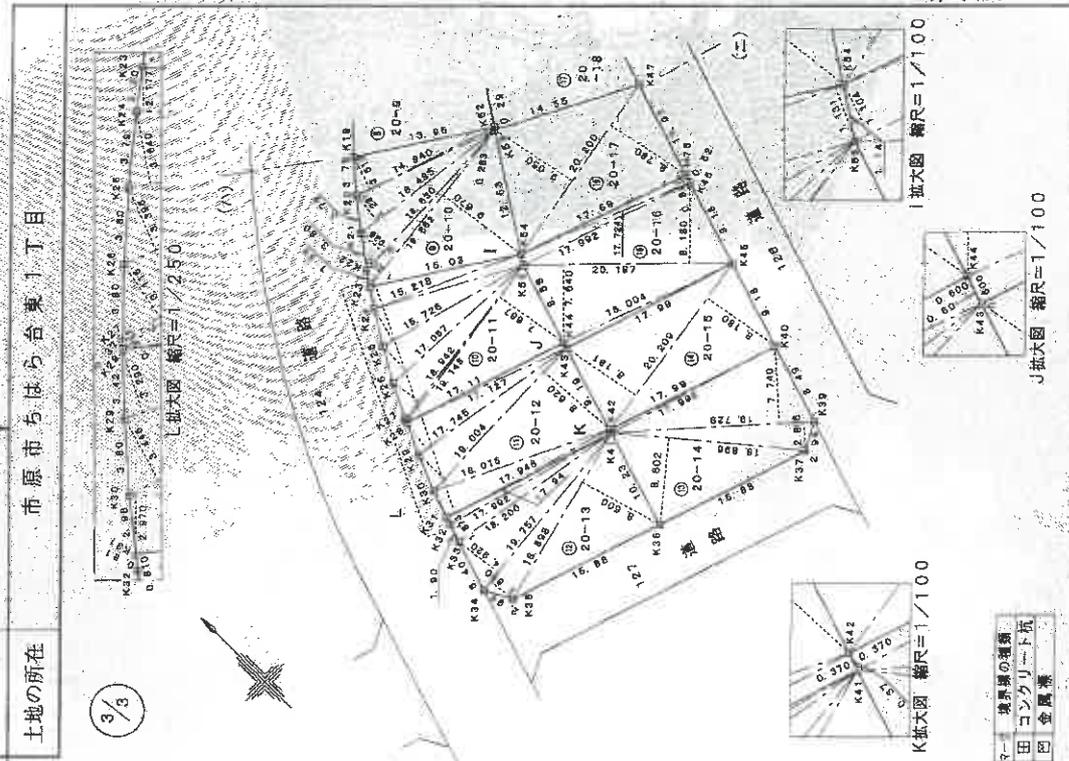


1/3

2/3

3/3

平成21年6月8日 登記



測量士の種類
田 田
図 金 鳳 堂

申請人	縮尺
	1/500

作成者	作成日
土城真由士	平成21年6月5日作成

(千葉県土地家屋調査士会用品)

(2/4)

44

地積測量図

地番 20番1
20番3ないし20番25

上地の所在 市原市ちはら台東1丁目

三斜求積表

Table with columns: 地番, 底辺, 高さ, 面積. Includes sub-tables for 20-22 and 20-23.

Table with columns: 地番, 底辺, 高さ, 面積. Includes sub-tables for 20-23 and 20-24.

Table with columns: 地番, 底辺, 高さ, 面積. Includes sub-tables for 20-20 and 20-21.

Table with columns: 地番, 底辺, 高さ, 面積. Includes sub-tables for 20-21 and 20-22.

地積 4169.3461545

物件1

Table with columns: 地番, 底辺, 高さ, 面積. Includes sub-tables for 20-18 and 20-19.

Table with columns: 地番, 底辺, 高さ, 面積. Includes sub-tables for 20-19 and 20-20.

Table with columns: 地番, 底辺, 高さ, 面積. Includes sub-tables for 20-20 and 20-21.

Table with columns: 地番, 底辺, 高さ, 面積. Includes sub-tables for 20-21 and 20-22.

Table with columns: 点号, X座標, Y座標. Includes sub-tables for 20-18 and 20-19.

Table with columns: 点号, X座標, Y座標. Includes sub-tables for 20-20 and 20-21.

Table with columns: 点号, X座標, Y座標. Includes sub-tables for 20-21 and 20-22.

申請人

作成者

平成21年6月5日作成

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

(4/4)

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8月20日 千葉県方法務局市原出張所

登記官

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記年月日：平成27年10月23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8月20日 千葉地方建設局市原出張所 登記官

本図面はA3判をA4に縮小したものです

請求番号：7-3

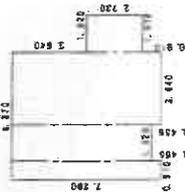
建物図面

家屋番号 20番23

建物の所在 市原市ちはら台東1丁目20番地23

各階平面図

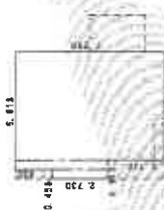
1階



求積表

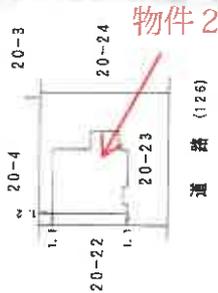
7.880 X 0.910 = 6.624800
 9.820 X 1.820 = 12.421500
 7.880 X 3.840 = 26.499200
 2.750 X 1.820 = 4.988600
 合計 50.514100
 床面積 50.51 m²

2階



求積表

7.730 X 0.455 = 1.242150
 7.730 X 2.230 = 12.063000
 7.730 X 3.460 = 39.748600
 合計 43.061200
 床面積 43.06 m²



作成者

2015年10月15日(作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉博士地家務調査士会所属)

間取略図



1階



2階

