

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。 |
| <p>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。</p> | |



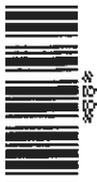
物 件 目 録

- 1 所 在 市原市光風台三丁目
地 番 617番
地 目 宅地
地 積 206.51平方メートル
- 2 所 在 市原市光風台三丁目617番地
家屋 番号 617番
種 類 居宅・店舗
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 60.43平方メートル
2階 86.11平方メートル
(現況)
種 類 居宅・物置



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 市原市光風台三丁目 |
| | 地 番 | 6 1 7番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 6 . 5 1平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市光風台三丁目6 1 7番地 |
| | 家屋 番号 | 6 1 7番 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 0 . 4 3平方メートル 2階 8 6 . 1 1平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅・物置 |



令和7年(ケ)210号
令和7年7月10日受理
令和7年12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 | 市原市光風台三丁目 |
| | 地 番 | 617番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 206.51平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市光風台三丁目617番地 |
| | 家屋 番号 | 617番 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.43平方メートル 2階 86.11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 | <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"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <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 type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input checked="" type="checkbox"/> 種 類：居宅・物置 <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種 類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構 造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table> | | | { | 種 類： | | 構 造： | | 床面積： | | | | | | |
| { | 種 類： | | | | | | | | | | | | | | |
| | 構 造： | | | | | | | | | | | | | | |
| | 床面積： | | | | | | | | | | | | | | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅等として使用し、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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table> | | | [| 地方裁判所 | 支部 | 平成 | 年()第 | 号 | | 保管開始日 | 平成 | 年 | 月 | 日 |
| [| 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"/> 所有者 | <ol style="list-style-type: none"> 1 本建物には私と妻の2人で住んでいます。 2 今は物置になっている1階の北側の土間は本建物を建てたときにはそこでお好み焼き屋をする計画でしたが、事情があって結局、一度も店舗として使ったことはありません。内装もしていません。 3 本土地の南側はブロック擁壁になっていますが、3、4年前の地震のときにブロック擁壁の一部が崩れて、南側のお宅の庭に落ちてしまいました。そのときに南側のお宅が崩れたブロック擁壁を本土地側に立て掛けて、今もそのままになっています。 4 本建物に雨漏りするところはありません。ペットは飼っていません。 |

(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 本土地は北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。歩道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 本土地は南側隣地よりも高く、南側部分に間知ブロック擁壁が設置されている。崩落したブロック擁壁の一部が南側隣地に存在する。
- 3 本土地の東側部分に定着性が認められないスチール製の簡易物置が存在する。

第3 物件2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、本建物には表札は掲げられていなかった。
- 2 「関係人の陳述等」記載の所有者の陳述から別紙間取図中、1階「物置（土間）」部分は本建物新築時は店舗として使用する予定であったと認められるところ、現況は物置の状態であることから本建物の種類は「居宅・物置」と認めた。
- 3 2階中央小屋裏部分に小屋裏収納（天井高約1.38m、床面積約5㎡）が存在する。
- 4 2階リビングダイニングの階下はコンクリート打ちの駐車スペースとなっている。
- 5 全体的に汚損が目立つ。本建物内には段ボール箱、服、小物等が散乱、山積し、床の状態を十分に確認することができなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 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17日 (木) 10:35-11:00 | 物件所在地 執行官室 | 物件調査、写真撮影、全戸不在、連絡書投函 市原市役所に対し、本建物平面図送付囑託 |
| 7年7月25日 (金) | 執行官室 | 市原市役所から本建物平面図 (建物外枠のみの表示) 到着 |
| 7年7月30日 (水) | 執行官室 | 市原市役所給水課に対し、本建物給水平面図送付囑託 |
| 7年7月31日 (木) 8:16-8:20 16:51-16:56 | 物件所在地 当職携帯電話 | 全戸不在、連絡書投函、占有関係調査 (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、同人から次のとおり聴取「立入調査は都合により8月下旬以降にお願いします。日程は後日、連絡ください。」 |
| 7年8月5日 (火) 15:55-15:56 | 当職携帯電話 | 所有者に架電、同人から次のとおり聴取「9月10日午後3時30分に立入調査を行うことはわかりました。」 |
| 7年8月12日 (火) | 執行官室 | 市原市役所給水課から本建物給水平面図到着 |
| 7年9月9日 (火) 14:10-14:13 | 当職携帯電話 | 所有者から受電、同人から次のとおり聴取「明日の調査は都合より立ち会えなくなりました。他の日に変更してください、次回は10月1日午後3時にお願いします。」 |
| 7年9月30日 (火) 13:54-13:57 | 当職携帯電話 | (所有者から執行官室に受電後) 同人に架電、同人から次のとおり聴取「都合により明日の調査は変更してください。次回は10月16日午後4時にお願いします。」 |
| 7年10月15日 (水) 14:19-14:21 | 当職携帯電話 | (所有者から執行官室に受電後) 同人に架電、同人から次のとおり聴取「都合により明日の調査は変更してください。次回は11月10日午後2時30分をお願いします。」 |

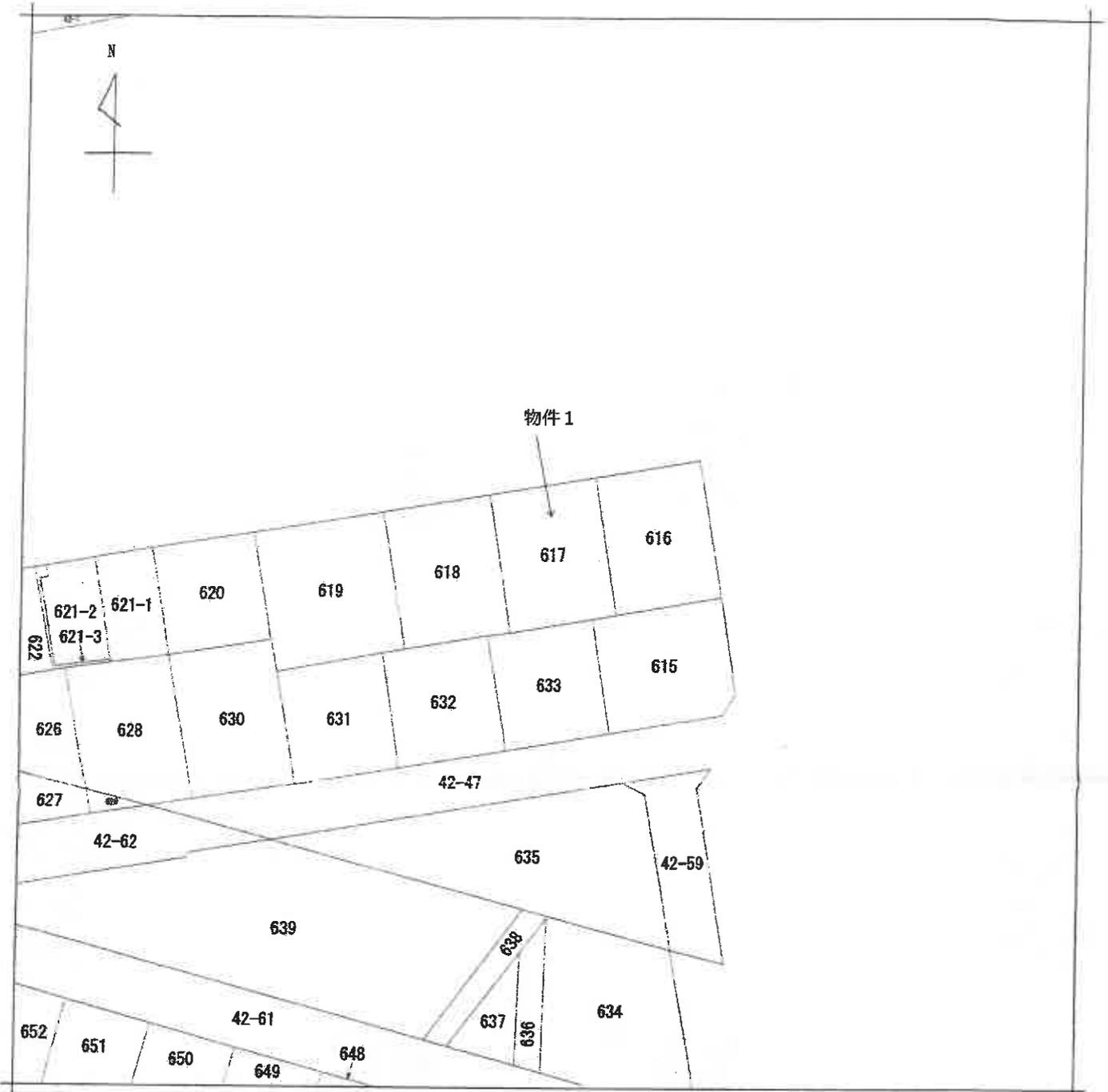
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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11月7日(金) 15:38-15:43 | 当職携帯電話 | (所有者から執行官室に受電後) 同人に架電、同人から次のとおり聴取「都合により明日の調査は変更してください。次回は11月20日以降にお願いします。次回は11月27日午後4時30分にお願いします。」 |
| 7年11月27日(木) 16:23-17:11 | 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 |

(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。



| | | | | | | |
|-------|-------|-----------|--|-----------|------|-----------|
| 請求部 | 所在 | 市原市光風台三丁目 | | 地番 | 617番 | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | | 座標系番号又は記号 | 分類 | 地図に準ずる図面 |
| 作成年月日 | | | | 備付年月日(原図) | 補記事項 | 日土地台帳附属地図 |

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。

(A 3判をA 4判に縮小した)

令和7年5月29日

千葉地方法務局市原出張所

地図整理番号：M14036

登記官

(7 枚目)

(1/1)



登記年月日：昭和50年3月20日

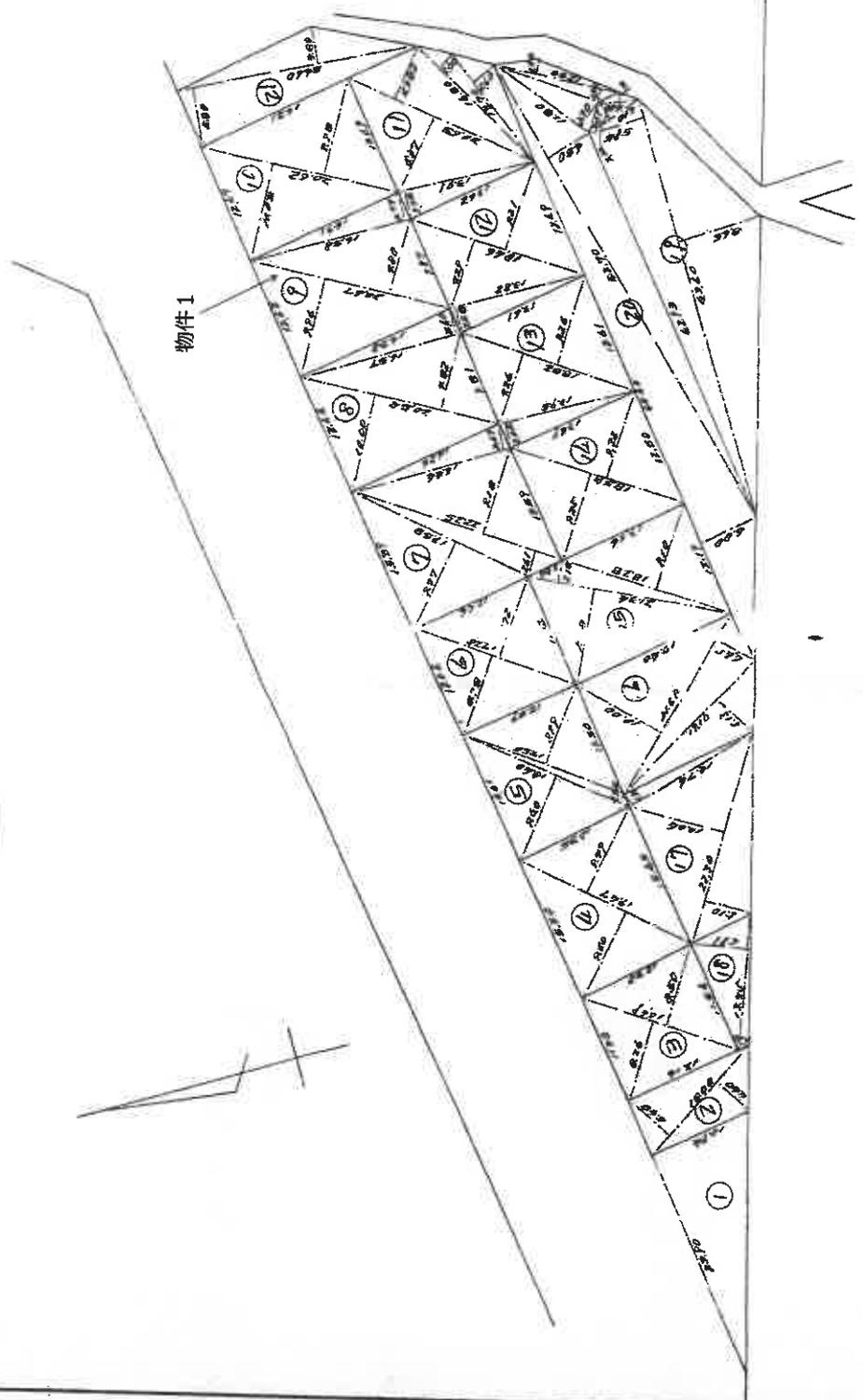
341106

地積測量図

1/4
50.3.20

| | |
|-------|----------------|
| 地番 | 1106-1-1104~23 |
| 土地の所在 | 市原市光風台3丁目 |

| | | | |
|-------|-----------|-----|--|
| 作製年月日 | 昭和50年 月 日 | 作製者 | |
| 申請人 | | | |



縮尺 1/500

(東京土地測量士会 用紙)

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5月29日 千葉地方事務所 市原出張所

登記官

(8 枚目)

地図整理番号：M4037

(1/4)

(A3判をA4判に縮小した)

登記年月日：昭和50年3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。
令和7年5月29日 千葉県方法務局市原出張所 登記官

(9 枚目)

341108

地積測量図

1枚目と同等

地番 1106-1-1104-33
土地の所在 市原市光風台3丁目

| | | | | |
|----|--------|-----------------|---------|--------|
| 1 | 1106-2 | 33,300 x 10,100 | 266,860 | 120.73 |
| 2 | 3 | 15,000 x 5,500 | 81,750 | |
| 3 | 4 | 15,000 x 6,400 | 96,000 | |
| 4 | 5 | 16,600 x 2,200 | 36,520 | |
| 5 | 6 | 16,600 x 2,500 | 41,500 | |
| 6 | 7 | 12,200 x 1,600 | 19,520 | |
| 7 | 8 | 12,200 x 1,700 | 20,740 | |
| 8 | 9 | 15,000 x 1,100 | 16,500 | |
| 9 | 10 | 17,500 x 1,100 | 19,250 | |
| 10 | 11 | 18,400 x 1,600 | 29,440 | |
| 11 | 12 | 18,400 x 2,700 | 49,880 | |
| 12 | 13 | 18,400 x 2,200 | 40,480 | |
| 13 | 14 | 12,200 x 2,600 | 31,720 | |
| 14 | 15 | 12,200 x 2,100 | 25,620 | |
| 15 | 16 | 12,200 x 1,600 | 19,520 | |
| 16 | 17 | 12,200 x 1,100 | 13,420 | |
| 17 | 18 | 12,200 x 1,100 | 13,420 | |
| 18 | 19 | 12,200 x 1,100 | 13,420 | |
| 19 | 20 | 12,200 x 1,100 | 13,420 | |
| 20 | 21 | 12,200 x 1,100 | 13,420 | |
| 21 | 22 | 12,200 x 1,100 | 13,420 | |
| 22 | 23 | 12,200 x 1,100 | 13,420 | |
| 23 | 24 | 12,200 x 1,100 | 13,420 | |
| 24 | 25 | 12,200 x 1,100 | 13,420 | |
| 25 | 26 | 12,200 x 1,100 | 13,420 | |
| 26 | 27 | 12,200 x 1,100 | 13,420 | |
| 27 | 28 | 12,200 x 1,100 | 13,420 | |
| 28 | 29 | 12,200 x 1,100 | 13,420 | |
| 29 | 30 | 12,200 x 1,100 | 13,420 | |
| 30 | 31 | 12,200 x 1,100 | 13,420 | |

| | | | | |
|-----|--------|-----------------|-----------|--|
| 8 | 1106-1 | 20,500 x 1,000 | 20,500 | |
| 9 | 12 | 20,500 x 2,000 | 41,000 | |
| 10 | 13 | 20,500 x 2,500 | 51,250 | |
| 11 | 14 | 20,500 x 3,000 | 61,500 | |
| 12 | 15 | 20,500 x 3,500 | 71,750 | |
| 13 | 16 | 20,500 x 4,000 | 82,000 | |
| 14 | 17 | 20,500 x 4,500 | 92,250 | |
| 15 | 18 | 20,500 x 5,000 | 102,500 | |
| 16 | 19 | 20,500 x 5,500 | 112,750 | |
| 17 | 20 | 20,500 x 6,000 | 123,000 | |
| 18 | 21 | 20,500 x 6,500 | 133,250 | |
| 19 | 22 | 20,500 x 7,000 | 143,500 | |
| 20 | 23 | 20,500 x 7,500 | 153,750 | |
| 21 | 24 | 20,500 x 8,000 | 164,000 | |
| 22 | 25 | 20,500 x 8,500 | 174,250 | |
| 23 | 26 | 20,500 x 9,000 | 184,500 | |
| 24 | 27 | 20,500 x 9,500 | 194,750 | |
| 25 | 28 | 20,500 x 10,000 | 205,000 | |
| 26 | 29 | 20,500 x 10,500 | 215,250 | |
| 27 | 30 | 20,500 x 11,000 | 225,500 | |
| 28 | 31 | 20,500 x 11,500 | 235,750 | |
| 29 | 32 | 20,500 x 12,000 | 246,000 | |
| 30 | 33 | 20,500 x 12,500 | 256,250 | |
| 31 | 34 | 20,500 x 13,000 | 266,500 | |
| 32 | 35 | 20,500 x 13,500 | 276,750 | |
| 33 | 36 | 20,500 x 14,000 | 287,000 | |
| 34 | 37 | 20,500 x 14,500 | 297,250 | |
| 35 | 38 | 20,500 x 15,000 | 307,500 | |
| 36 | 39 | 20,500 x 15,500 | 317,750 | |
| 37 | 40 | 20,500 x 16,000 | 328,000 | |
| 38 | 41 | 20,500 x 16,500 | 338,250 | |
| 39 | 42 | 20,500 x 17,000 | 348,500 | |
| 40 | 43 | 20,500 x 17,500 | 358,750 | |
| 41 | 44 | 20,500 x 18,000 | 369,000 | |
| 42 | 45 | 20,500 x 18,500 | 379,250 | |
| 43 | 46 | 20,500 x 19,000 | 389,500 | |
| 44 | 47 | 20,500 x 19,500 | 399,750 | |
| 45 | 48 | 20,500 x 20,000 | 410,000 | |
| 46 | 49 | 20,500 x 20,500 | 420,250 | |
| 47 | 50 | 20,500 x 21,000 | 430,500 | |
| 48 | 51 | 20,500 x 21,500 | 440,750 | |
| 49 | 52 | 20,500 x 22,000 | 451,000 | |
| 50 | 53 | 20,500 x 22,500 | 461,250 | |
| 51 | 54 | 20,500 x 23,000 | 471,500 | |
| 52 | 55 | 20,500 x 23,500 | 481,750 | |
| 53 | 56 | 20,500 x 24,000 | 492,000 | |
| 54 | 57 | 20,500 x 24,500 | 502,250 | |
| 55 | 58 | 20,500 x 25,000 | 512,500 | |
| 56 | 59 | 20,500 x 25,500 | 522,750 | |
| 57 | 60 | 20,500 x 26,000 | 533,000 | |
| 58 | 61 | 20,500 x 26,500 | 543,250 | |
| 59 | 62 | 20,500 x 27,000 | 553,500 | |
| 60 | 63 | 20,500 x 27,500 | 563,750 | |
| 61 | 64 | 20,500 x 28,000 | 574,000 | |
| 62 | 65 | 20,500 x 28,500 | 584,250 | |
| 63 | 66 | 20,500 x 29,000 | 594,500 | |
| 64 | 67 | 20,500 x 29,500 | 604,750 | |
| 65 | 68 | 20,500 x 30,000 | 615,000 | |
| 66 | 69 | 20,500 x 30,500 | 625,250 | |
| 67 | 70 | 20,500 x 31,000 | 635,500 | |
| 68 | 71 | 20,500 x 31,500 | 645,750 | |
| 69 | 72 | 20,500 x 32,000 | 656,000 | |
| 70 | 73 | 20,500 x 32,500 | 666,250 | |
| 71 | 74 | 20,500 x 33,000 | 676,500 | |
| 72 | 75 | 20,500 x 33,500 | 686,750 | |
| 73 | 76 | 20,500 x 34,000 | 697,000 | |
| 74 | 77 | 20,500 x 34,500 | 707,250 | |
| 75 | 78 | 20,500 x 35,000 | 717,500 | |
| 76 | 79 | 20,500 x 35,500 | 727,750 | |
| 77 | 80 | 20,500 x 36,000 | 738,000 | |
| 78 | 81 | 20,500 x 36,500 | 748,250 | |
| 79 | 82 | 20,500 x 37,000 | 758,500 | |
| 80 | 83 | 20,500 x 37,500 | 768,750 | |
| 81 | 84 | 20,500 x 38,000 | 779,000 | |
| 82 | 85 | 20,500 x 38,500 | 789,250 | |
| 83 | 86 | 20,500 x 39,000 | 799,500 | |
| 84 | 87 | 20,500 x 39,500 | 809,750 | |
| 85 | 88 | 20,500 x 40,000 | 820,000 | |
| 86 | 89 | 20,500 x 40,500 | 830,250 | |
| 87 | 90 | 20,500 x 41,000 | 840,500 | |
| 88 | 91 | 20,500 x 41,500 | 850,750 | |
| 89 | 92 | 20,500 x 42,000 | 861,000 | |
| 90 | 93 | 20,500 x 42,500 | 871,250 | |
| 91 | 94 | 20,500 x 43,000 | 881,500 | |
| 92 | 95 | 20,500 x 43,500 | 891,750 | |
| 93 | 96 | 20,500 x 44,000 | 902,000 | |
| 94 | 97 | 20,500 x 44,500 | 912,250 | |
| 95 | 98 | 20,500 x 45,000 | 922,500 | |
| 96 | 99 | 20,500 x 45,500 | 932,750 | |
| 97 | 100 | 20,500 x 46,000 | 943,000 | |
| 98 | 101 | 20,500 x 46,500 | 953,250 | |
| 99 | 102 | 20,500 x 47,000 | 963,500 | |
| 100 | 103 | 20,500 x 47,500 | 973,750 | |
| 101 | 104 | 20,500 x 48,000 | 984,000 | |
| 102 | 105 | 20,500 x 48,500 | 994,250 | |
| 103 | 106 | 20,500 x 49,000 | 1,004,500 | |
| 104 | 107 | 20,500 x 49,500 | 1,014,750 | |
| 105 | 108 | 20,500 x 50,000 | 1,025,000 | |
| 106 | 109 | 20,500 x 50,500 | 1,035,250 | |
| 107 | 110 | 20,500 x 51,000 | 1,045,500 | |
| 108 | 111 | 20,500 x 51,500 | 1,055,750 | |
| 109 | 112 | 20,500 x 52,000 | 1,066,000 | |
| 110 | 113 | 20,500 x 52,500 | 1,076,250 | |
| 111 | 114 | 20,500 x 53,000 | 1,086,500 | |
| 112 | 115 | 20,500 x 53,500 | 1,096,750 | |
| 113 | 116 | 20,500 x 54,000 | 1,107,000 | |
| 114 | 117 | 20,500 x 54,500 | 1,117,250 | |
| 115 | 118 | 20,500 x 55,000 | 1,127,500 | |
| 116 | 119 | 20,500 x 55,500 | 1,137,750 | |
| 117 | 120 | 20,500 x 56,000 | 1,148,000 | |
| 118 | 121 | 20,500 x 56,500 | 1,158,250 | |
| 119 | 122 | 20,500 x 57,000 | 1,168,500 | |
| 120 | 123 | 20,500 x 57,500 | 1,178,750 | |
| 121 | 124 | 20,500 x 58,000 | 1,189,000 | |
| 122 | 125 | 20,500 x 58,500 | 1,199,250 | |
| 123 | 126 | 20,500 x 59,000 | 1,209,500 | |
| 124 | 127 | 20,500 x 59,500 | 1,219,750 | |
| 125 | 128 | 20,500 x 60,000 | 1,230,000 | |
| 126 | 129 | 20,500 x 60,500 | 1,240,250 | |
| 127 | 130 | 20,500 x 61,000 | 1,250,500 | |
| 128 | 131 | 20,500 x 61,500 | 1,260,750 | |
| 129 | 132 | 20,500 x 62,000 | 1,271,000 | |
| 130 | 133 | 20,500 x 62,500 | 1,281,250 | |
| 131 | 134 | 20,500 x 63,000 | 1,291,500 | |
| 132 | 135 | 20,500 x 63,500 | 1,301,750 | |
| 133 | 136 | 20,500 x 64,000 | 1,312,000 | |
| 134 | 137 | 20,500 x 64,500 | 1,322,250 | |
| 135 | 138 | 20,500 x 65,000 | 1,332,500 | |
| 136 | 139 | 20,500 x 65,500 | 1,342,750 | |
| 137 | 140 | 20,500 x 66,000 | 1,353,000 | |
| 138 | 141 | 20,500 x 66,500 | 1,363,250 | |
| 139 | 142 | 20,500 x 67,000 | 1,373,500 | |
| 140 | 143 | 20,500 x 67,500 | 1,383,750 | |
| 141 | 144 | 20,500 x 68,000 | 1,394,000 | |
| 142 | 145 | 20,500 x 68,500 | 1,404,250 | |
| 143 | 146 | 20,500 x 69,000 | 1,414,500 | |
| 144 | 147 | 20,500 x 69,500 | 1,424,750 | |
| 145 | 148 | 20,500 x 70,000 | 1,435,000 | |
| 146 | 149 | 20,500 x 70,500 | 1,445,250 | |
| 147 | 150 | 20,500 x 71,000 | 1,455,500 | |
| 148 | 151 | 20,500 x 71,500 | 1,465,750 | |
| 149 | 152 | 20,500 x 72,000 | 1,476,000 | |
| 150 | 153 | 20,500 x 72,500 | 1,486,250 | |
| 151 | 154 | 20,500 x 73,000 | 1,496,500 | |
| 152 | 155 | 20,500 x 73,500 | 1,506,750 | |
| 153 | 156 | 20,500 x 74,000 | 1,517,000 | |
| 154 | 157 | 20,500 x 74,500 | 1,527,250 | |
| 155 | 158 | 20,500 x 75,000 | 1,537,500 | |
| 156 | 159 | 20,500 x 75,500 | 1,547,750 | |
| 157 | 160 | 20,500 x 76,000 | 1,558,000 | |
| 158 | 161 | 20,500 x 76,500 | 1,568,250 | |
| 159 | 162 | 20,500 x 77,000 | 1,578,500 | |
| 160 | 163 | 20,500 x 77,500 | 1,588,750 | |
| 161 | 164 | 20,500 x 78,000 | 1,599,000 | |
| 162 | 165 | 20,500 x 78,500 | 1,609,250 | |
| 163 | 166 | 20,500 x 79,000 | 1,619,500 | |
| 164 | 167 | 20,500 x 79,500 | 1,629,750 | |
| 165 | 168 | 20,500 x 80,000 | 1,640,000 | |
| 166 | 169 | 20,500 x 80,500 | 1,650,250 | |
| 167 | 170 | 20,500 x 81,000 | 1,660,500 | |
| 168 | 171 | 20,500 x 81,500 | 1,670,750 | |
| 169 | 172 | 20,500 x 82,000 | 1,681,000 | |
| 170 | 173 | 20,500 x 82,500 | 1,691,2 | |

登記年月日：平成1年1月20日

令和7年5月29日 千葉地方法務局市原出張所

(10 枚目)

登記官

各階平面図 85185

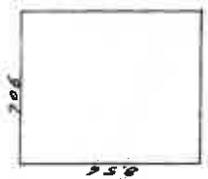
建物図面各階平面図

写真番号 617番

市原市光風台3丁目617番地

1.20 ()

1階平面図

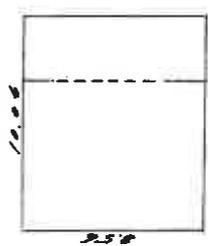


求積

$0.56 \times 206 = 60.63 \text{ m}^2$

床面積 60.63 m²

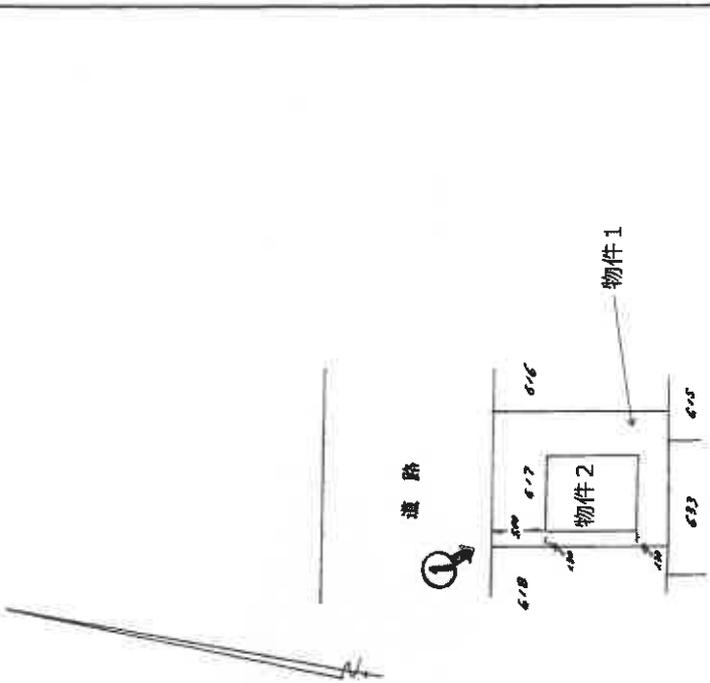
2階平面図



求積

$0.56 \times 10.08 = 0.56 \text{ m}^2$

床面積 0.56 m²



作製

成元年 1月9日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

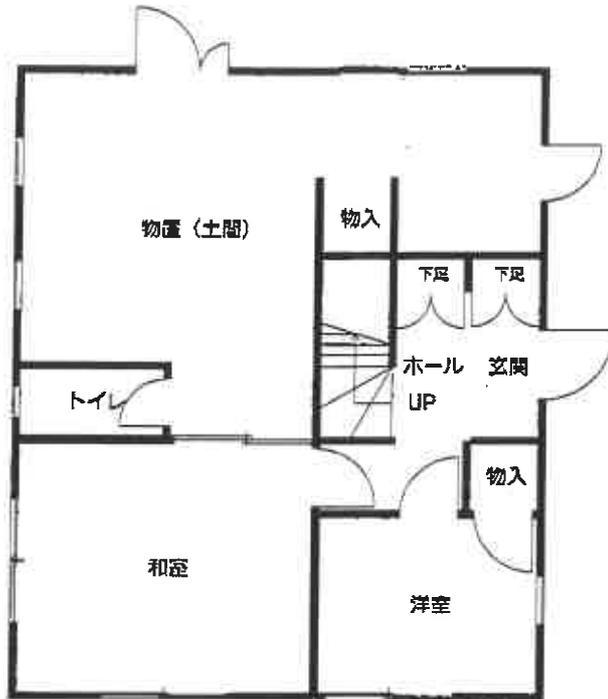
地図整理番号：M14040

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

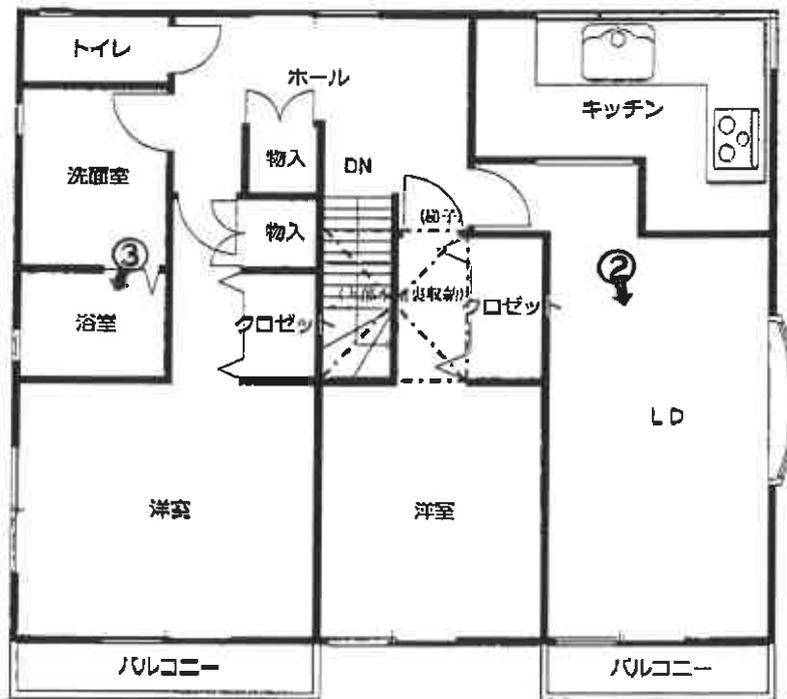
(A3判をA4判に縮小した)

間取図

1階



2階



(注) ②は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

評価人作成

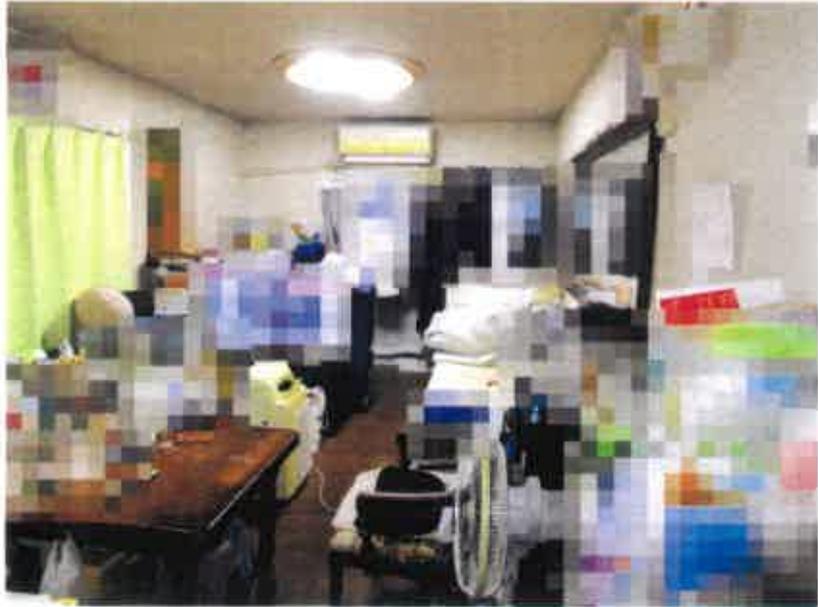


(11 枚目)

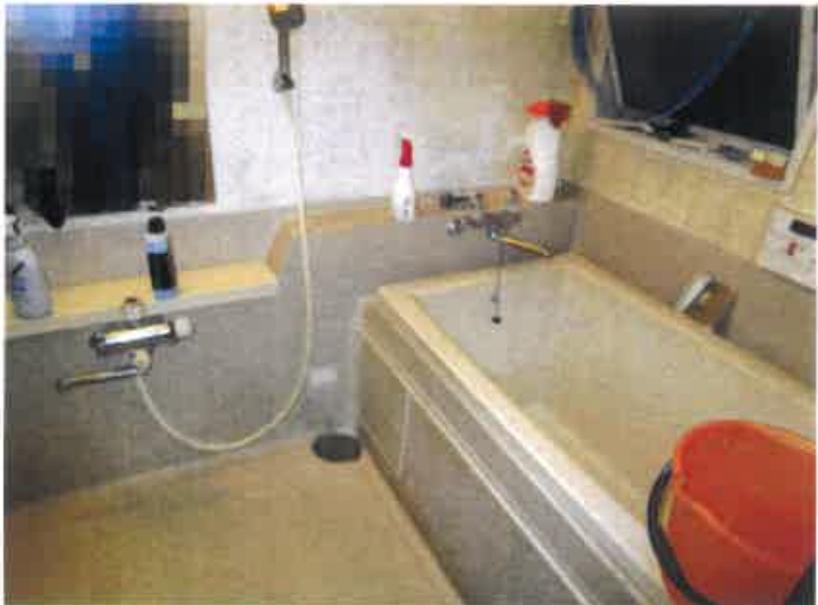
1



2



3



(12 枚目)

令和 7 年（ケ）第 210 号
令和 7 年 11 月 27 日 現地調査
令和 7 年 11 月 28 日 評 価
第 5 1 3 9 号 発行番号
令和 7 年 12 月 1 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
井 村 弘 範

第1 評価額

| | |
|-------------|-------------|
| 一括価格 | |
| 金3,380,000円 | |
| 内訳価格 | |
| 物件1 (土地) | 金1,040,000円 |
| 物件2 (建物) | 金2,340,000円 |

- 1 一括価格は、物件1及び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合計価格である。
- 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評価するものであり、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。 | | (住居表示未実施区域) 種類 居宅・物置 |
| 番号 | 特記事項 | | |
| | | | |

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 | 市原市光風台三丁目 |
| | 地 番 | 617番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 206.51平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市光風台三丁目617番地 |
| | 家屋 番号 | 617番 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.43平方メートル 2階 86.11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「光風台」駅の北西方・道路距離約1.6km, 最寄バス停「寺坂公園入口」の東方・道路距離約100mに位置する。 (別添「目的物件の位置図」参照) | |
| 付近の状況 | 戸建住宅のほか店舗等も見られる区画整然とした住宅地域である。 | |
| 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1種低層住居専用地域 指定50% 指定100% - - |
| 画地条件 | 形状(長方形), 地勢(概ね平坦), 接道方位(北) 間口(約12.6m), 奥行(約16.3m), 高低差(有・特記事項), 地積は登記(206.51㎡)とほぼ同じ。 | |
| 接面道路の状況 | 北側市道(6494号線), 幅員(約16m), 連続性(良), 舗装(有), 歩道(有), 側溝(有) | |
| | 建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号 | 第42条1項1号 - |
| | セットバック | 不要 |
| | 再建築の可否 | 可 |
| 土地の利用状況等 | 物件1…物件2建物の敷地となっている。 隣地は, 住宅等である。 | |
| 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 | 過去の利用状況及び現況観察から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 | 道路とは約0~0.5m, 南側及び東側隣地とは約1~1.5m, それぞれ高く, 西側隣地とは約0.5m低くなっている。 南側の間知ブロック擁壁の一部が崩れ, 隣地に越境している。 庭木が隣地に越境している。 東端にスチール製の物置1台(動産)が設置されている | |

2 建物の概況及び利用状況（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1年1月19日新築 約37年 約0年 |
| 仕 様 | 構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 | 軽量鉄骨造 スレート葺 吹付・サイディング ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング・畳等 洗面台, 浴室, キッチン, トイレ等 (上・下水道, 都市ガス, 電気) |
| 床面積(現況) | 現況床面積は以下のとおり。なお, 小屋裏収納(約5㎡)があるが, 天井高が1.4m未満であるため, 床面積及び階数に算入しなかった。 床面積 1階 60.43㎡ 2階 86.11㎡ 延べ 146.54㎡ | |
| 現況用途等 | 現況用途 間取り | 居宅・物置 4LDK+物置(別添間取図の通り) |
| 品 等 | 普通。 | |
| 保守管理の状態 | 劣る。 | |
| 建物の利用状況 | 本件債務者兼共有者が居住中(詳細は執行官の現況調査報告書参照)。 | |
| 附 属 建 物 | 登 記 の 有 無 構 造 ・ 階 層 ・ 用 途 建 築 時 点 ・ 面 積 | — — — |
| 特 記 事 項 | <ul style="list-style-type: none"> ・室内は衣類等が大量に蓄積し, 建材や建具等の状況が確認できない部分がある。 ・建材等にアスベストが使用されている可能性がある。 | |

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 | 24,900 | 1.0 | 206.51 | 0.9 | 4,628,000 |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（市原-12）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 25,600\text{円}/\text{m}^2 & \times 100/100 & \times 100/103 & \times 100/100 & \doteq & 24,900\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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 +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：概ね格差なし ±0%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：古家の存在を考慮 -10%

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を，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，建物価格を求めた。

| 物件 番号 | 再調達原価 (円/m ²) ア | 現況延べ面積 (m ²) イ | 現価率 ウ | 建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ |
|----------|-----------------------------------|----------------------------------|----------|------------------------------------|
| 2 | 240,000 | 146.54 | 0.04 | 1,407,000 |

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 | | |
| 2 | 5 % | 0年 | 37年 | 0.05 | ▲20% (0.80) | 0.040 |

(1) 耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{現価率} = \left[1 - (1-A) \times \frac{C}{(B+C)} \right]$$

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（建物状態，損耗，破損等），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、更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 | 4,628,000 | 0.6 | 法定地上権 | 2,777,000 |

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) (万円未満四捨五入・最低価格1万円) (ア±イ) × ウ × エ × オ |
|-----------|-----------------------------------|---------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|---|
| 1 | 4,628,000 | -2,777,000 | 1.0 | 0.8 | 0.7 | 1,040,000 |
| 2 | 1,407,000 | +2,777,000 | 1.0 | 0.8 | 0.7 | 2,340,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | | 3,380,000 |

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：擁壁の一部や庭木が隣地に越境していること、建材等にアスベストが使用されている可能性があること、室内に衣類等が大量に蓄積し、建材や建具等の状況が確認できない部分があることを考慮した。

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 参考価格資料

・地価公示（市原－12）

| | | |
|---------|---|---------------------------------|
| 所 | 在 | 市原市光風台3丁目190番 |
| 価 | 格 | 25,600円/m ² |
| 位 | 置 | 小湊鉄道「光風台」駅の北西方・道路距離約1.6kmに位置する。 |
| 価 | 格 | 時 点 令和7年1月1日 |
| 地 | 積 | 178m ² |
| 供給処理施設 | | 水道, ガス, 下水 |
| 接 面 街 路 | | 東側幅員6m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 | | 中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域 |

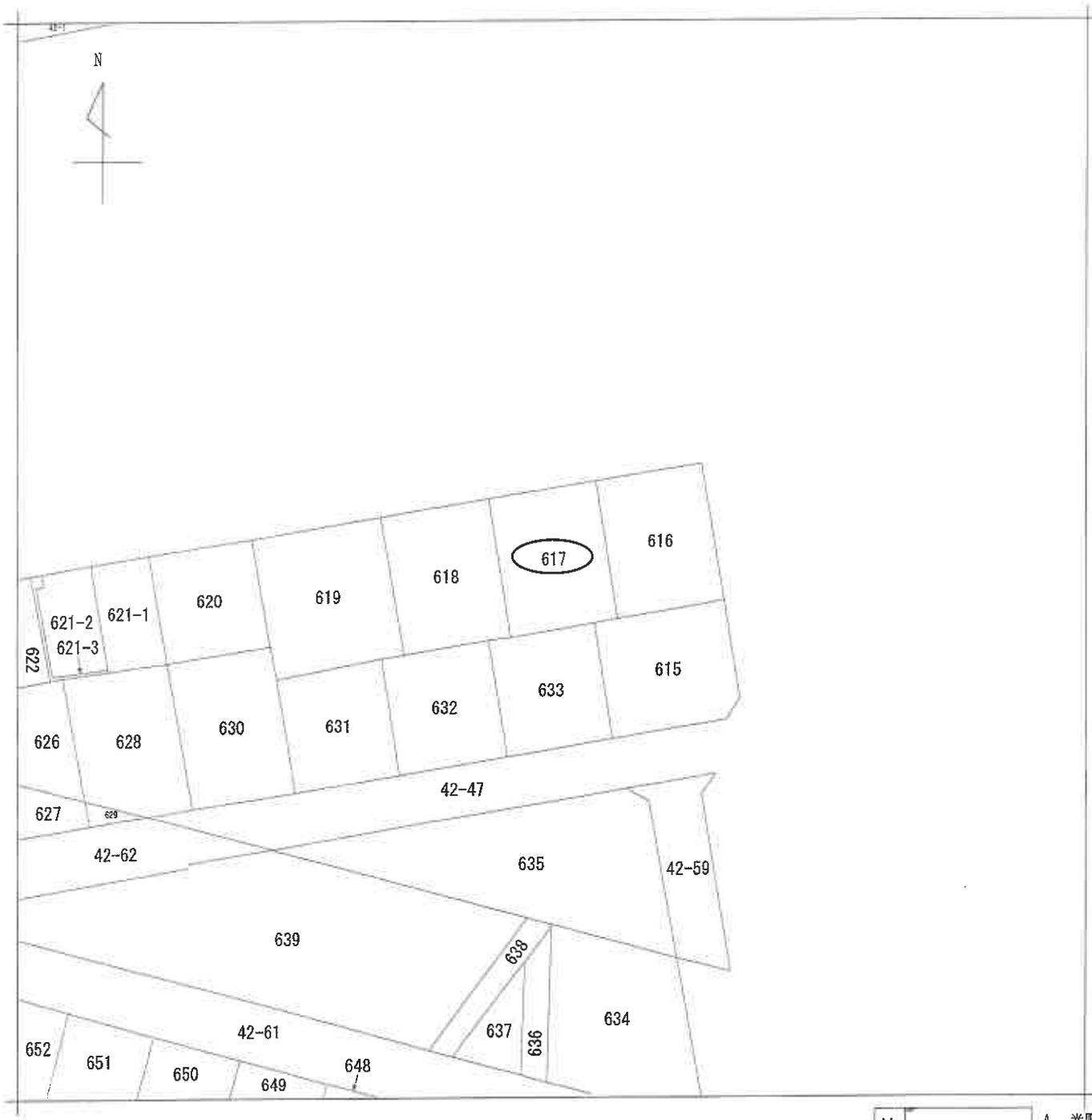
第7 附属資料の表示

- 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 地積測量図写
- 5 間取図

以 上

目的物件の位置図





(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 光風台4丁目

| | | | | | | | | |
|-------|-------|-----------|------------|-----------|----------|------|------|-----------|
| 請求部 | 所在 | 市原市光風台三丁目 | | | 地番 | 617番 | | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 座標系又は座番は記号 | 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。

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

令和7年5月29日

千葉地方務局市原出張所

地図整理番号：M14036

登記官

登記年月日：平成1年1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。
令和7年5月29日 千葉地方建設局市原出張所

登記官

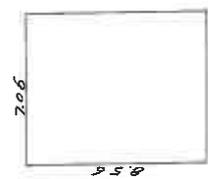
建築物各階平面図

家屋番号 617番
建築物の所在 市原市光風台5丁目617番地

各階平面図 85186

縮尺 1/200

1階平面図



求積

$0.56 \times 7.06 = 60.2306$
床面積 60.23㎡

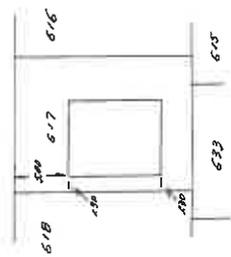
2階平面図



求積

$0.56 \times 10.06 = 85.1136$
床面積 85.11㎡

道路



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

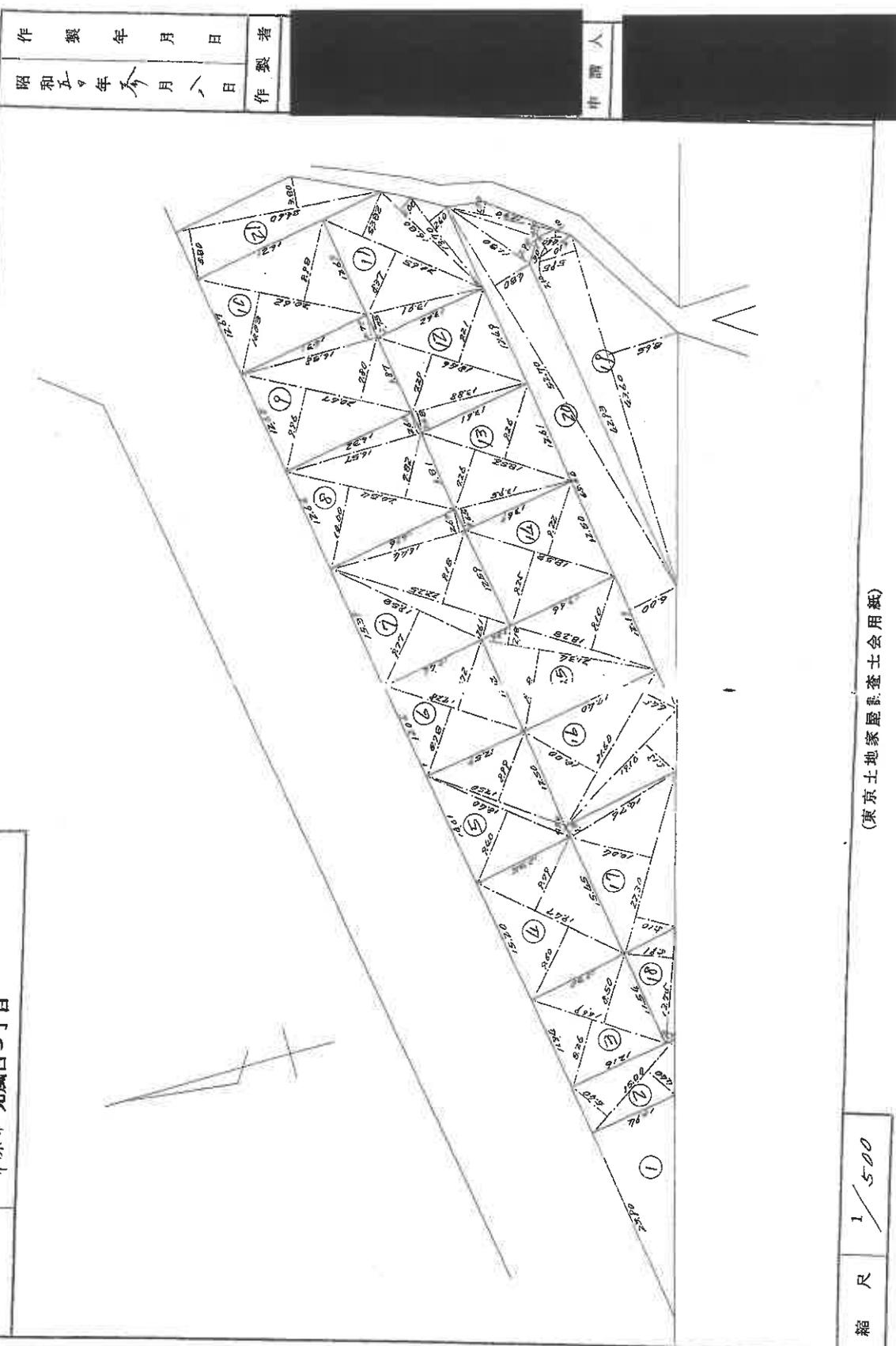
登記年月日：昭和50年3月20日

341106

地積測量図

昭和50年3月20日
1/4

| | |
|-------|----------------|
| 地番 | 1106~1-1106~23 |
| 土地の所在 | 甲斐市 光風台3丁目 |



| | | | |
|-------|------------|-----|------------|
| 作製年月日 | 昭和50年5月8日 | 作製者 | [Redacted] |
| 申請人 | [Redacted] | | |

(東京土地家屋調査士会紙)

箱尺 1/500

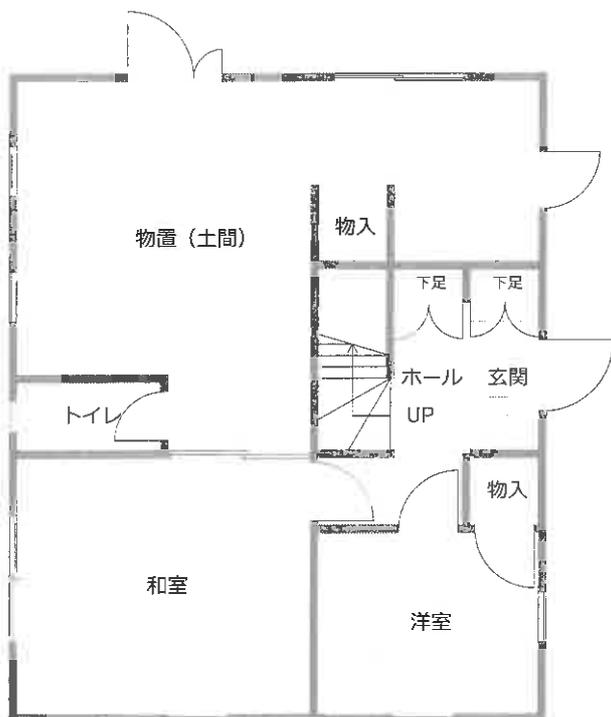
これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

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5月29日 壬斐地方自治局市原出張所

登記官

間取図

1階



2階

