

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月26日  
 千葉地方裁判所民事第4部  
 裁判所書記官 小 嶋 富 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 6月10日 午前 9時00分から 令和 8年 6月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月24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 7月 8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 6月25日 午前 9時00分から 令和 8年 6月29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 5月26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 市原市菊間字並木  
地 番 602番1  
地 目 公衆用道路  
地 積 54平方メートル  
共有者 A 持分7分の1
  
- 2 所 在 市原市菊間字並木  
地 番 602番2  
地 目 公衆用道路  
地 積 23平方メートル  
共有者 A 持分7分の1
  
- 3 所 在 市原市菊間字並木  
地 番 602番8  
地 目 宅地  
地 積 165.56平方メートル  
所有者 A
  
- 4 所 在 市原市菊間字並木  
地 番 603番1  
地 目 公衆用道路  
地 積 81平方メートル  
共有者 A 持分7分の1

物 件 目 録

5 所 在 市原市菊間字並木602番地8

家屋 番号 602番8

種 類 居宅

構 造 木造ソーラーパネルぶき2階建

床 面 積 1階 64.60平方メートル  
2階 46.26平方メートル

所有者 A

## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月16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1～5】  
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1～5】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号5】  
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  
なし

### 《 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 市原市菊間字並木  
地 番 602番1  
地 目 公衆用道路  
地 積 54平方メートル  
共有者 A 持分7分の1
  
- 2 所 在 市原市菊間字並木  
地 番 602番2  
地 目 公衆用道路  
地 積 23平方メートル  
共有者 A 持分7分の1
  
- 3 所 在 市原市菊間字並木  
地 番 602番8  
地 目 宅地  
地 積 165.56平方メートル  
所有者 A
  
- 4 所 在 市原市菊間字並木  
地 番 603番1  
地 目 公衆用道路  
地 積 81平方メートル  
共有者 A 持分7分の1



物 件 目 録

5 所 在 市原市菊間字並木602番地8  
家屋 番号 602番8  
種 類 居宅  
構 造 木造ソーラーパネルぶき2階建  
床 面 積 1階 64.60平方メートル  
2階 46.26平方メートル  
所有者 A



令和7年(ケ)第439号  
令和8年1月6日受理  
令和8年2月16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 市原市菊間字並木  
地 番 602番1  
地 目 公衆用道路  
地 積 54平方メートル  
共有者 A 持分7分の1
  
- 2 所 在 市原市菊間字並木  
地 番 602番2  
地 目 公衆用道路  
地 積 23平方メートル  
共有者 A 持分7分の1
  
- 3 所 在 市原市菊間字並木  
地 番 602番8  
地 目 宅地  
地 積 165.56平方メートル  
所有者 A
  
- 4 所 在 市原市菊間字並木  
地 番 603番1  
地 目 公衆用道路  
地 積 81平方メートル  
共有者 A 持分7分の1



物 件 目 録

5 所 在 市原市菊間字並木602番地8  
家屋 番号 602番8  
種 類 居宅  
構 造 木造ソーラーパネルぶき2階建  
床 面 積 1階 64.60平方メートル  
2階 46.26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1～4													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件3） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（物件1、2、4） <input type="checkbox"/> （物件 ）													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり（物件1、2、4） <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり（物件3） <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件3の土地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5													
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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <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A <input type="checkbox"/> 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。 <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; margin-left: 10px;"> <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A	<p>1 本建物には私が1人で住んでいます。</p> <p>2 本建物は増築はしていません。不具合はありません。ペットは飼っていません。本建物の屋根は太陽光パネル設置の仕様になっています。本建物はオール電化です。本建物は全館空調です。2階東側洋室に空調の機械が設置されています。</p>

(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3について

- 1 本土地は北東側のほか、北西側については物件1、2、4の公衆用道路に面する北側角が角切りされた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 北東側公衆用道路に面する部分に高さ約1mのブロック擁壁が設置されている。
- 3 本土地の北西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。
- 4 本土地の北西側部分に本建物の玄関アプローチに続く階段が設置され、本建物宅盤は上記駐車スペース部分よりも約1m高い。
- 5 本土地の南西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1、2、4について

物件1、2、4は一体となって物件3の土地に面する幅員約4mの公衆用道路となっている。

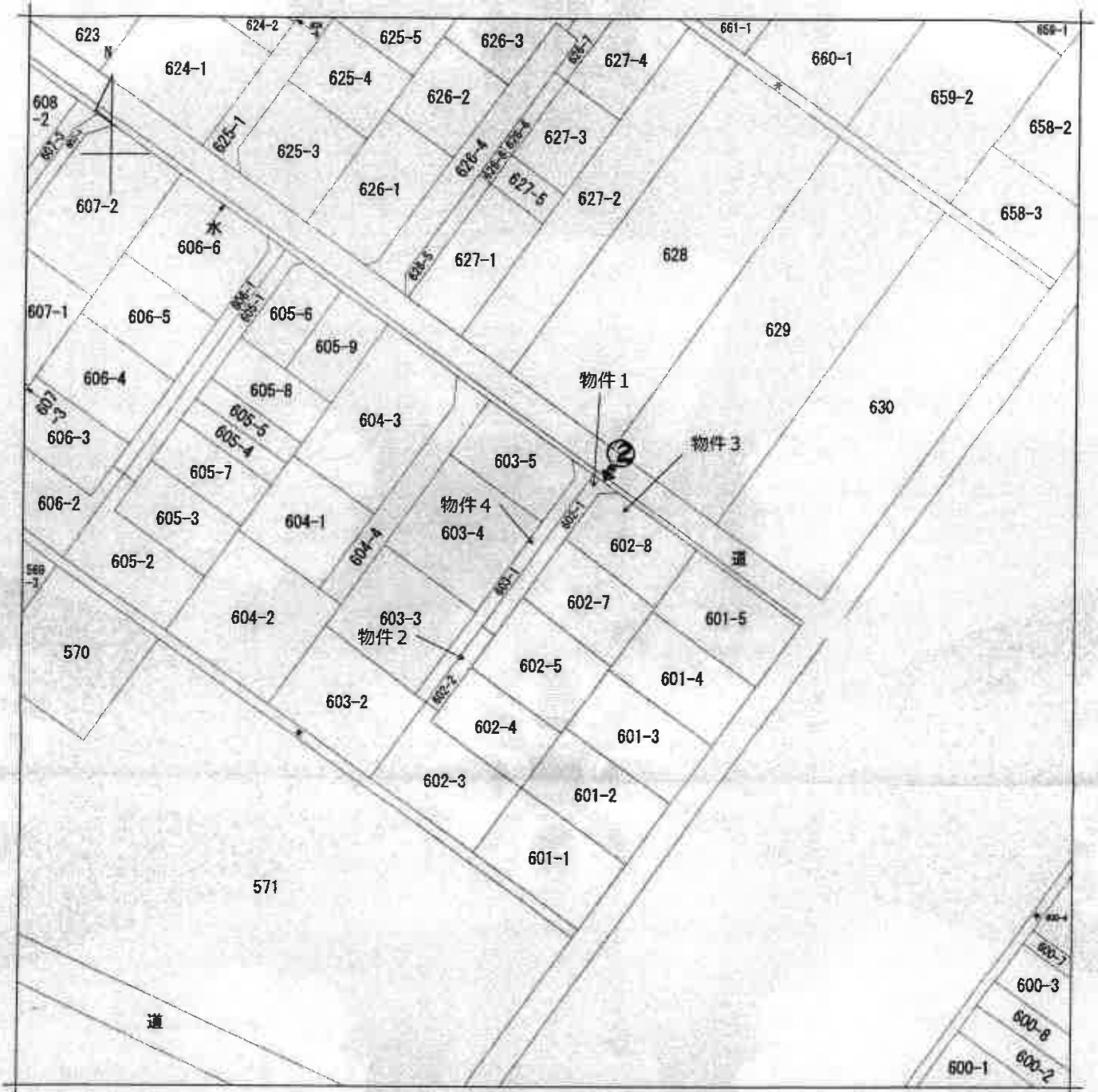
第4 物件5について

- 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、所有者Aの苗字が表示された表札が掲げられていたこと及び「関係人の陳述等」記載の所有者Aの陳述から本建物は所有者Aが居宅として使用し、占有するものと認められる。
- 2 2階北西側洋室のクロスが一部剥がれている。
- 3 本建物の南東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
8年1月9日(金) 9:45-10:06	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
8年1月15日(木) 16:30-	執行官室	所有者Aから執行官室事務員受電、所有者Aと執行官室事務員電話交信(所有者Aから立入調査希望日時のほか、後日、改めて架電する旨聴取)(所有者からの受電なし)
8年1月16日(金)	執行官室	市原市役所から本建物平面図到着
8年2月10日(火) 16:30-16:58	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Aに面談、占有関係等聴取

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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。



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

請求部	所在	市原市菊間字並木		地番	602番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	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	昭和46年10月		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。

(A3判をA4判に縮小した)

(千葉地方法務局市原出張所管轄)

令和7年11月27日

千葉地方法務局

請求番号：6-1

登記官

(1/1)

( 7 枚目)



登記年月日：平成24年3月14日

地積測量図

地番 602-8

土地の所在 市原市菊間字並木

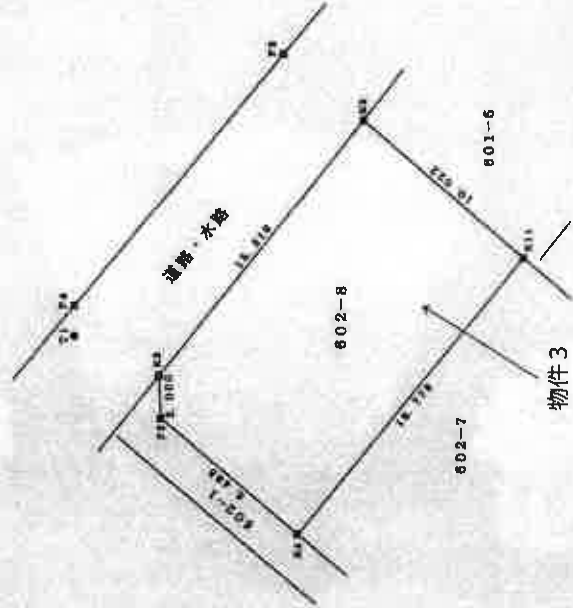
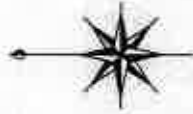
求積表

地番	602-8	$X_n$	$Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	面積
S0					
S3	95.928	98.133		-1354.550358	2.000
P2	95.812	96.136		-711.787348	8.485
M4	99.283	99.704		869.518914	18.778
K11	78.600	103.634		1520.439400	10.022
K2	86.301	110.048		-474.741801	15.318
		合計		-331.122171	
		合計面積		158.5510855	
				165.59 #2	

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
T1	100.000	100.000	多角点(仮)
T2	74.872	131.016	多角点(仮)
P4	98.986	101.411	市コンクリート杭
P3	90.148	118.184	市コンクリート杭

測量系	任意座標系
座標系	区系
測量年月日	平成24年3月6日



マーク	名称
田	コンクリート杭
◎	金属標
○	プラスチック杭
○	計測点

作成者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会館)

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。

(千葉県地方務局市原出張所管轄)

令和7年11月27日

千葉県地方務局

登記官

( 8 枚目)

請求番号：65

(A3判をA4判に縮小した)

平成24年3月6日測量

登記年月日：平成26年10月8日

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 602番8

建物の所在 市原市菊間字並木602番地8

1 階



求積表

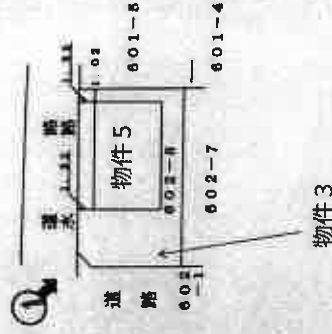
10.0810 x 6.4210	-64.90168100
合計	64.90168100
床面積	64.90

2 階



求積表

3.6400 x 2.7810	-10.12284000
3.6958 x 6.4210	-23.59617850
2.7856 x 4.8766	-12.90779025
合計	46.28680875
床面積	46.29



作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。  
(千葉県地方務局市原出張所管轄)

令和7年11月27日

千葉県地方務局

登記官

(9 枚目)

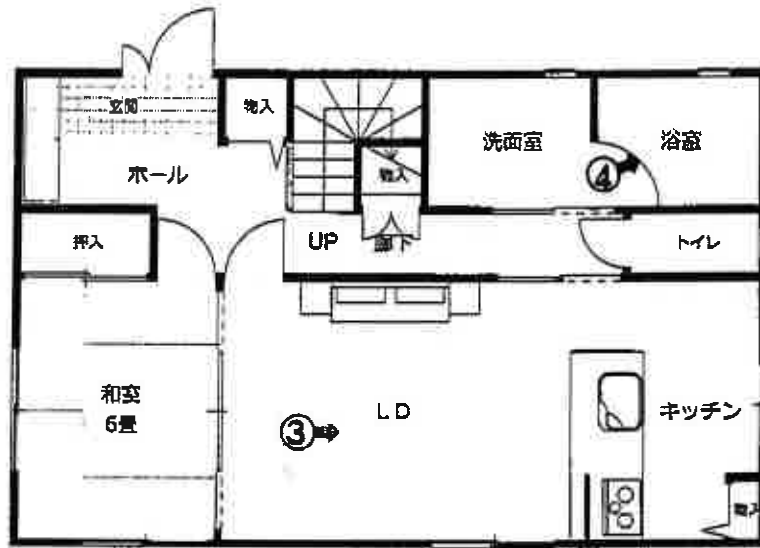
請求番号：H-2

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

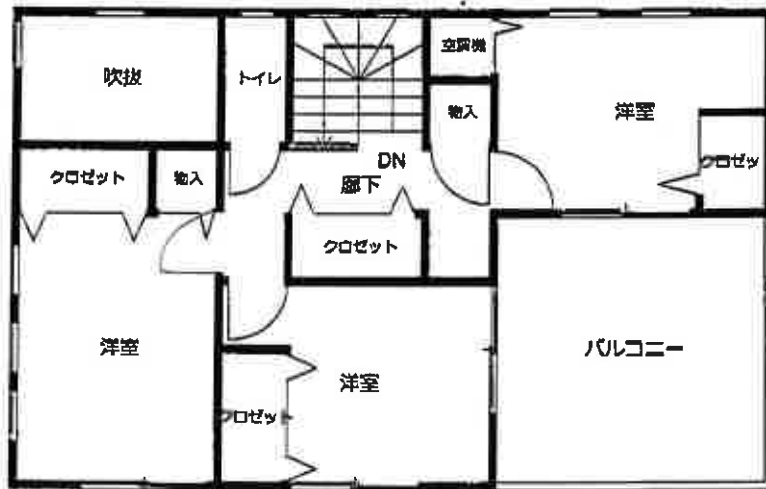
(A3判をA4判に縮小した)

# 間取図

1階



2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

(10枚目)

1



物件1、2、4

2



3



4



令和7年(ケ)第439号  
令和8年2月10日 現地調査  
令和8年2月13日 評価  
第5162号 発行番号  
令和8年2月16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 17, 210, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 10, 000 円
物件2 (土地)	金 10, 000 円
物件3 (土地)	金 1, 920, 000 円
物件4 (土地)	金 10, 000 円
物件5 (建物)	金 15, 260, 000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至5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3の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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
1～4		物件目録記載のとおり。	同左
5		物件目録記載のとおり。	(住居表示未実施区域)
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 市原市菊間字並木  
地 番 602番1  
地 目 公衆用道路  
地 積 54平方メートル  
共有者 A 持分7分の1
  
- 2 所 在 市原市菊間字並木  
地 番 602番2  
地 目 公衆用道路  
地 積 23平方メートル  
共有者 A 持分7分の1
  
- 3 所 在 市原市菊間字並木  
地 番 602番8  
地 目 宅地  
地 積 165.56平方メートル  
所有者 A
  
- 4 所 在 市原市菊間字並木  
地 番 603番1  
地 目 公衆用道路  
地 積 81平方メートル  
共有者 A 持分7分の1

## 物件目録

5 所 在 市原市菊間字並木602番地8  
家屋 番号 602番8  
種 類 居宅  
構 造 木造ソーラーパネルぶき2階建  
床 面 積 1階 64.60平方メートル  
2階 46.26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1～4)

位置・交通	JR内房線「八幡宿」駅の東方・道路距離約1.6kmに位置する。 (別添「目的物件の位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅のほか共同住宅や事業所等も混在する住宅地域である。	
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	市街化調整区域 － 指定60% 指定100% － －
画地条件 (物件3)	形状(ほぼ長方形), 地勢(概ね平坦), 接道方位(北東・北西) 間口(約15.3m), 奥行(約10.0m), 高低差(無), 地積は登記(165.56㎡)とほぼ同じ。	
接面道路の状況 (物件3)	北東側市道(3422号線), 幅員(約4.2m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有) 北西側私道, 幅員(約4m), 連続性(行止り), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有)	
	建築基準法上の種類	北東側:42条2項 北西側:42条1項5号
	位置指定年月日・番号	昭和44年6月27日・第35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・2・4…公衆用道路(建築基準法)。 物件3………物件5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 なし(オール電化) 下水道 なし(浄化槽)	
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「市原条里制遺跡」内にあるが, 既に住宅敷地となっており, 影響はないと推定する。	
特記事項	都市計画法第43条許可 市原市指令宅第253号の61(平成26年2月10日) 千葉情報マップによれば, 高潮浸水想定区域内にある。	

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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26年10月2日新築 約11年 約15年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 ソーラーパネル葺 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、空調、太陽光発電等 (上水道、浄化槽、電気)
床面積(現況)	現況の床面積は、以下のとおり。 床面積 1階 64.60㎡ 2階 46.26㎡ 延べ 110.86㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 4LDK(別添間取図の通り)
品 等	やや優る。	
保守管理の状態	やや劣る。	
建物の利用状況	本件債務者兼所有者が居住中(詳細について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	建築確認：第13UDI2C建3156号(平成26年2月14日) 完了検査：第13UDI2C建3156号(平成26年10月2日)	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1～4（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	40,200	0.01	54×1/7	—	3,000
2	40,200	0.01	23×1/7	—	1,000
3	40,200	1.03	165.56	1.0	6,855,000
4	40,200	0.01	81×1/7	—	5,000

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地（市原・県－32）

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 20,100\text{円}/\text{m}^2 & \times 100/100 & \times 100/100 & \times 100/50 & \doteq & 40,200\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：補正なし ±0%

◇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・4 … 公衆用道路（－95%）

物件3 … 角地（＋3%）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：不要。

② 物件5（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/㎡) 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
5	280,000	110.86	0.57	17,693,000

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		
5	5%	15年	11年	0.60	▲5% (0.95)	0.570

(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
3	6,855,000	0.6	法定地上権	4,113,000

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	3,000	—	1.0	1.0	0.7	10,000
2	1,000	—	1.0	1.0	0.7	10,000
3	6,855,000	-4,113,000		1.0	0.7	1,920,000
4	5,000	—	1.0	1.0	0.7	10,000
5	17,693,000	+4,113,000	1.0	1.0	0.7	15,260,000
一括価格 (合計)						17,210,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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。

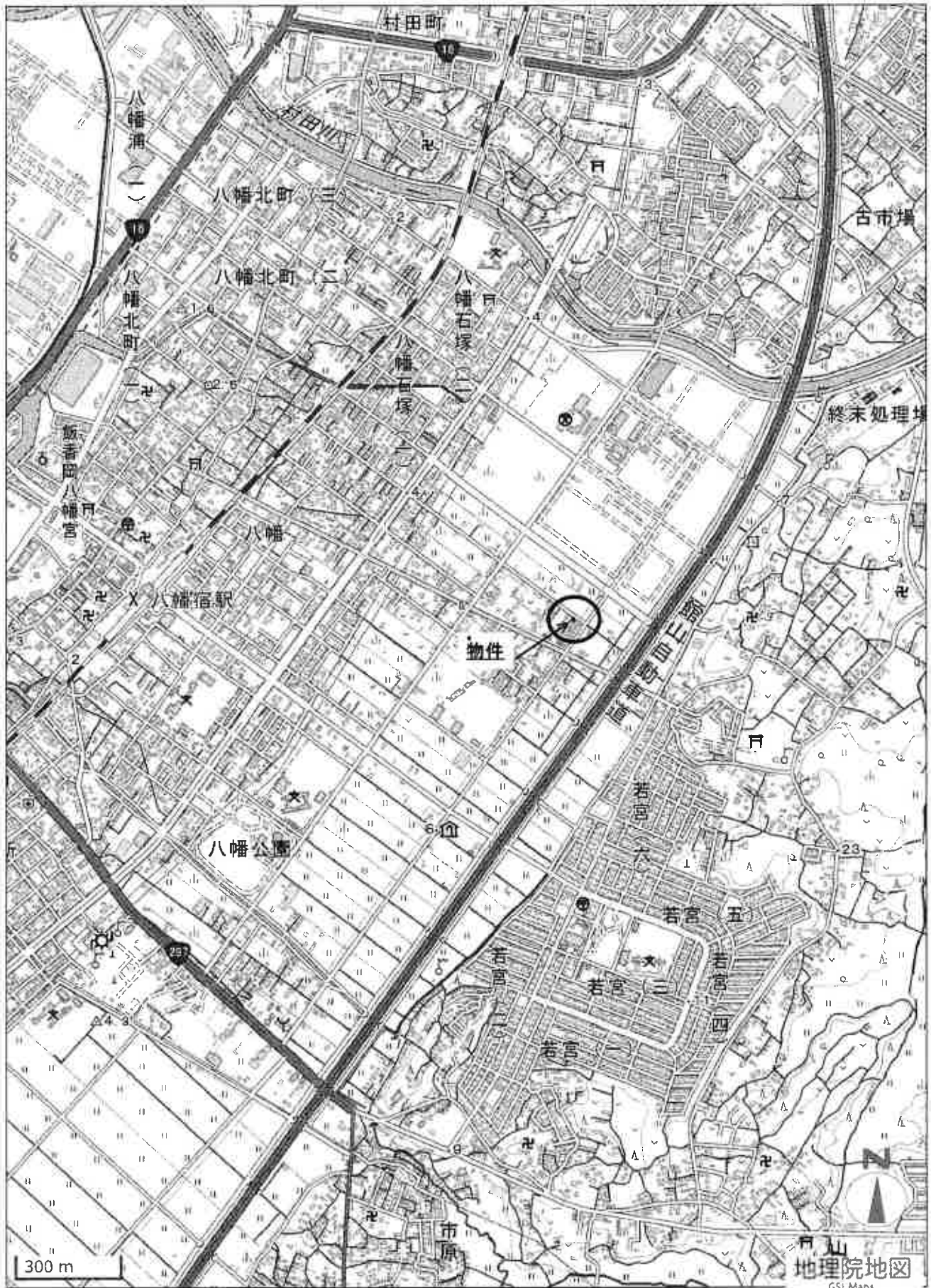
## 第6 参考価格資料

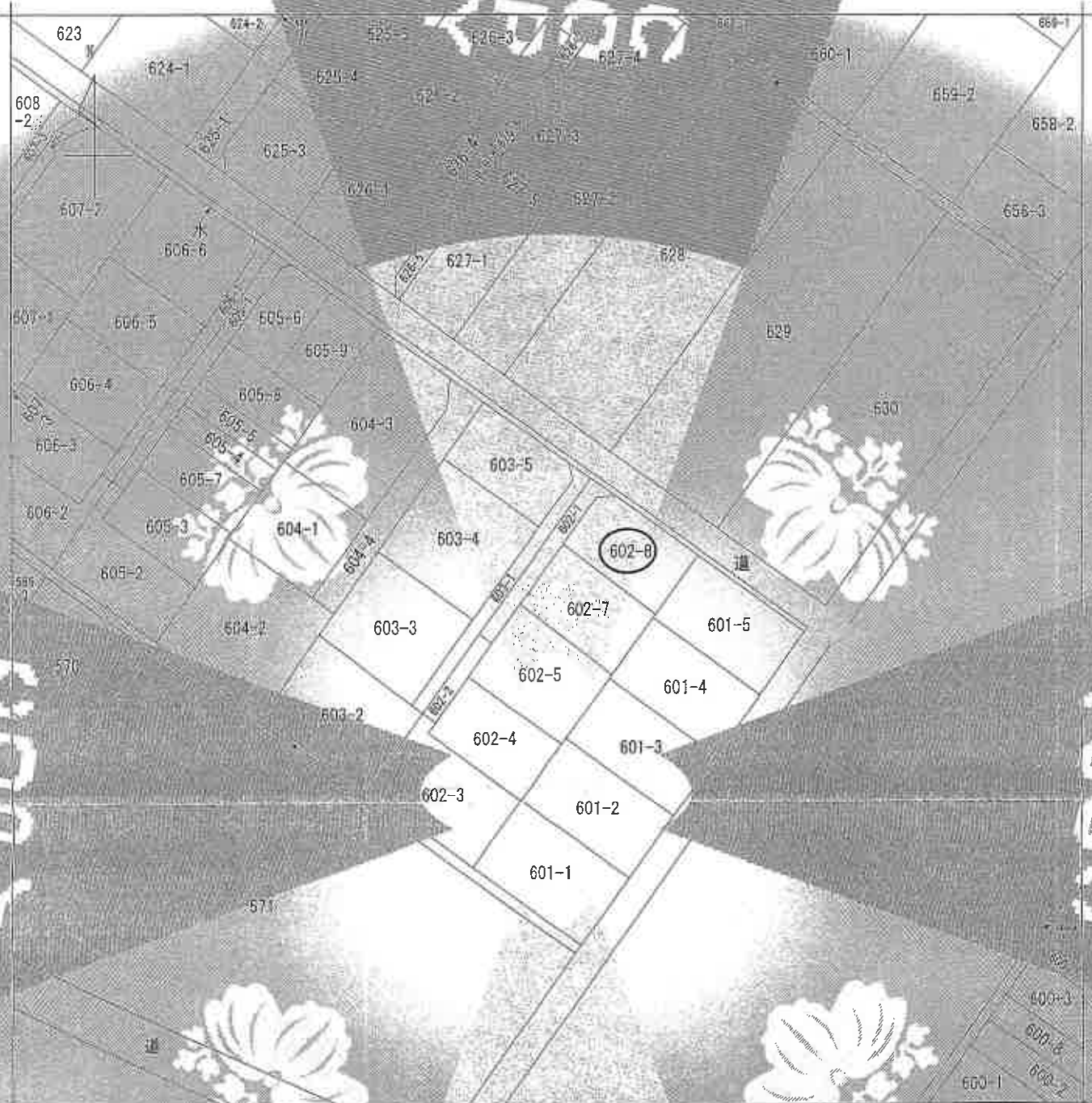
- ・ 地価調査基準地 (市原・県-32)
  - 所 在 市原市能満字蟬尻1328番8
  - 価 格 20,100円/㎡
  - 位 置 JR内房線「八幡宿」駅の南東方・道路距離約4kmに位置する。
  - 価 格 時 点 令和7年7月1日
  - 地 積 198㎡
  - 供給処理施設 水道
  - 接 面 街 路 北西4m私道
  - 用途指定等 市街化調整区域(建蔽率60%,容積率100%)
  - 地域の概要 一般住宅等が見られる小規模な造成住宅地域

## 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

# 目的物件の位置図





(注) 地図に準ずる図面は、土地の権利関係に生じた不整合を解消するための地図が提出されるまでの間、これに代りてのみとして備え付けられ、本図面とは異なる場合があります。土地の権利関係は、本図面とは異なる場合があります。



請求 区分	所在	千葉県美濃郡茨木		地番	602番1
出図 力尺	1/600	精度 区分	標準 区画 図	図例	地区(市町村)別図
作 成 年月日	昭和46年10月	作成 者	国土 院	作成 者	国土 院

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

これは地図に準ずる図面を記録し、国土院の職員が、図面を印刷し、

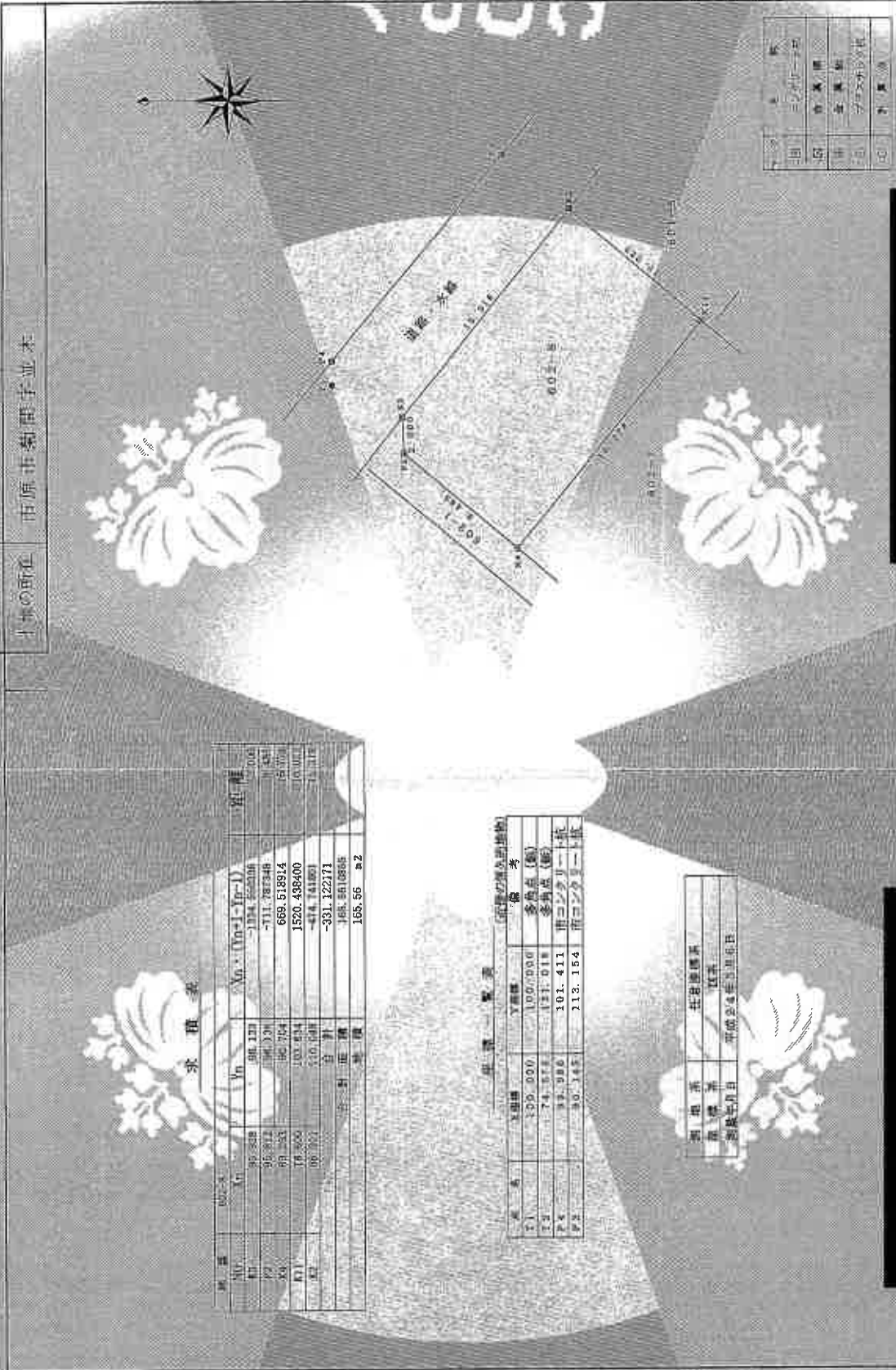
(千葉県地方裁判所市原出張所取調)  
令和7年11月27日  
千葉県地方裁判所



登記年月日 平成34年5月14日

地積測量図

地番 60-2-8  
 市原市朝開字並木



求積表

順番	Xn	Yn	Xn+1	Yn+1	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	面積	
1	99.848	00.123	100.000	00.000	-100.000000	0.00	
2	99.812	00.334	100.000	00.438	-711.787348	0.438	
3	99.553	00.754	100.000	00.700	669.518914	0.700	
4	100.654	100.654	1520.438400	100.000	1520.438400	100.000	
5	100.000	510.000	-414.141800	100.000	-414.141800	100.000	
6	100.000	00.000	-331.122271	100.000	-331.122271	100.000	
合計面積						165.56	0.2

単置表

区画番号	X座標	Y座標	多角点(個)	多角点(畝)
1	100.000	100.000	4	0.02
2	74.578	131.018	4	0.02
3	91.080	101.411	4	0.02
4	90.145	213.154	4	0.02

測量者	社田建設事務所
測量日	平成34年5月14日

本図面に記載する内容は、測量士が測量した結果に基づき、測量士が作成したものである。測量士は、測量した結果に基づき、測量士が作成したものである。測量士は、測量した結果に基づき、測量士が作成したものである。

令和7年11月27日

測量士 田中 隆夫

COPY

平成34年5月14日登記

測量士	田中 隆夫
測量日	平成34年5月14日
測量場所	千葉県市原市朝開字並木
測量内容	地積測量

縮尺 250

(千葉県土地家屋調査士会紙)

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

# 間取図

## 1階



## 2階

