

## 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 三 戸 武 志

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<br>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<br>場 所 千葉地方裁判所売却場   |
| 売却決定<br>期日  | 日 時 令和 8年 7月 8日 午前10時00分<br>場 所 千葉地方裁判所民事第4部   |
| 特別売却<br>実施期間  | 令和 8年 6月25日 午前 9時00分から<br>令和 8年 6月29日 午後 4時30分まで   |
| 買受申出の保証の<br>提供方法  | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規<br>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<br>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 茂原市千町字前ウタレ  
地 番 2573番3  
地 目 山林  
地 積 380平方メートル  
(現況)  
地 目 公衆用道路  
共有者 A 持分380分の20

2 所 在 茂原市千町字前ウタレ  
地 番 2573番48  
地 目 山林  
地 積 131平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地  
所有者 A

## 物件明細書

令和 8年 4月13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

なし

---

---

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 茂原市千町字前ウタレ  
地 番 2573番3  
地 目 山林  
地 積 380平方メートル  
(現況)  
地 目 公衆用道路  
共有者 A 持分380分の20

2 所 在 茂原市千町字前ウタレ  
地 番 2573番48  
地 目 山林  
地 積 131平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地  
所有者 A



令和7年(ケ)第430号  
令和8年1月26日受理  
令和8年3月6日提出

# 現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 田中 剣吾

(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 茂原市千町字前ウタレ  
地 番 2573番3  
地 目 山林  
地 積 380平方メートル  
共有者 A 持分380分の20
- 2 所 在 茂原市千町字前ウタレ  
地 番 2573番48  
地 目 山林  
地 積 131平方メートル  
所有者 A





| 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29日(木)<br>15:00-15:05  | 物件所在地                    | 物件確認、占有調査、写真撮影  |
| 8年2月5日(木)<br>: - :   | 千葉地方裁判所<br>執行官室          | 債務者兼所有者Aの住所宛てに占有状況照会書を送付<br>(2月16日に回答書受領。物件2につき「買った時」から<br>現在まで誰も使用(管理)していないとの回答) |
| 8年2月16日(月)<br>①11:05-11:30<br>②12:00-12:15   | ①物件所在地<br>②茂原市役所<br>資産税課 | ①評価人とともに立入調査、写真撮影<br>②物件1土地付近の地番図等取得  |
| 年 月 日 ( )<br>: - :   |                          |   |
| 年 月 日 ( )<br>: - :   |                          |   |
| 年 月 日 ( )<br>: - :   |                          |   |
| 年 月 日 ( )<br>: - :   |                          |   |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>目的物件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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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



(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。



A3判をA4判に縮小

|       |    |            |     |           |    |          |      |           |
|-------|----|------------|-----|-----------|----|----------|------|-----------|
| 請求部   | 所在 | 茂原市千町字前ウタレ |     |           | 地番 | 2573番3   |      |           |
| 出縮    | 方尺 | 1/600      | 精度区 | 座標系番号又は記号 | 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 |    |            |     | 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。  
(千葉県方法務局茂原支局管轄)

令和7年11月11日  
福岡法務局

請求番号: 22-1  
(1/1)

登記官

( 4 枚目)





126180

1枚目と同様

地番 2573~37e~47  
e~48e~49

2/4 地積測量図

土地の所在 茂原市千町字前ウタレ

三斜測量表

② 地番 2573~37

|     |       |     |           |
|-----|-------|-----|-----------|
| 高さ  | 4.65  | 倍面積 | 60.1245   |
| X   | 8.03  | X   | 106.3975  |
| X   | 13.25 | X   | 85.3300   |
| X   | 9.44  | X   | 15.1040   |
| X   | 22.71 | X   | 45.4200   |
| X   | 13.13 | X   | 23.7653   |
| X   | 3.00  | X   | 3.0000    |
| 倍面積 |       | 倍面積 | 399.1413  |
| 倍面積 |       | 倍面積 | 169.57065 |
| 倍面積 |       | 倍面積 | 100.8717  |

⑭ 地番 2573~49

|     |       |     |           |
|-----|-------|-----|-----------|
| 高さ  | 16.23 | X   | 16.23     |
| X   | 16.33 | X   | 16.33     |
| 倍面積 |       | 倍面積 | 131.1384  |
| 倍面積 |       | 倍面積 | 131.3007  |
| 倍面積 |       | 倍面積 | 262.4391  |
| 倍面積 |       | 倍面積 | 131.21965 |
| 倍面積 |       | 倍面積 | 131.1117  |

⑫ 地番 2573~47

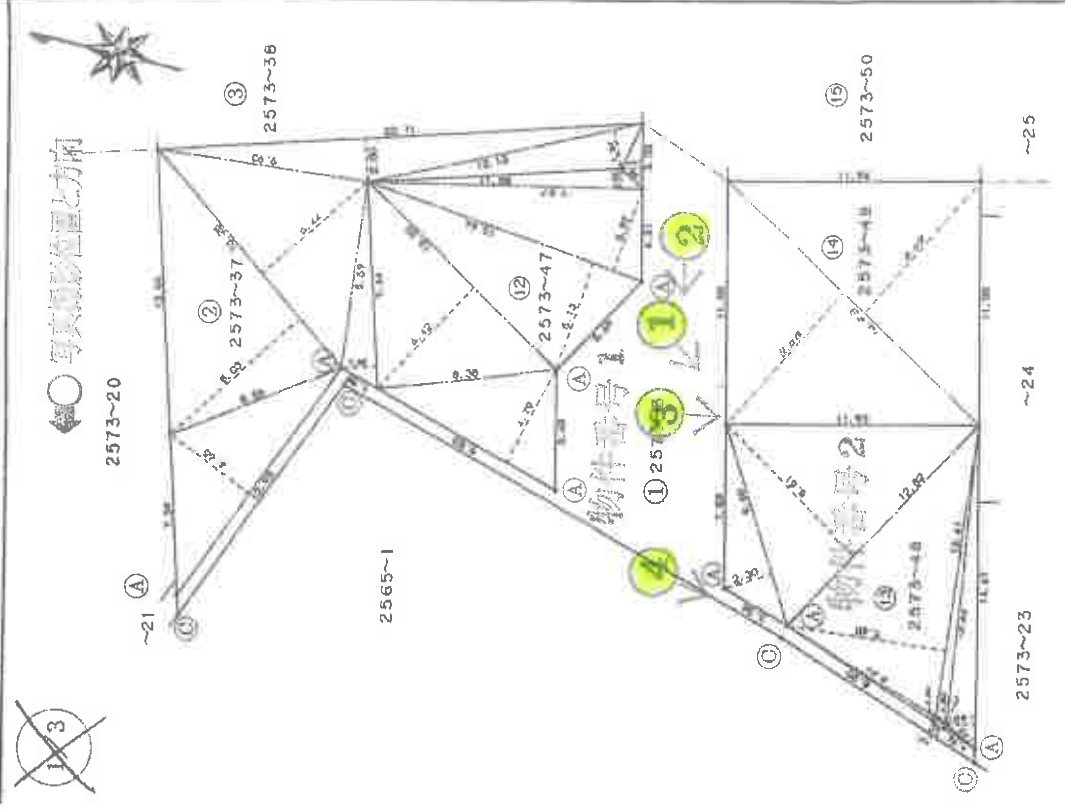
|     |      |     |           |
|-----|------|-----|-----------|
| 高さ  | 4.79 | 倍面積 | 45.6487   |
| X   | 6.42 | X   | 79.0944   |
| X   | 5.13 | X   | 69.9732   |
| X   | 3.97 | X   | 54.1506   |
| X   | 0.92 | X   | 11.8404   |
| 倍面積 |      | 倍面積 | 260.7075  |
| 倍面積 |      | 倍面積 | 130.35375 |
| 倍面積 |      | 倍面積 | 130.35375 |

⑬ 地番 2573~48

|     |      |     |           |
|-----|------|-----|-----------|
| 高さ  | 2.30 | 倍面積 | 22.0800   |
| X   | 8.51 | X   | 109.0982  |
| X   | 7.60 | X   | 101.9160  |
| X   | 0.20 | X   | 1.4420    |
| X   | 0.54 | X   | 7.3764    |
| X   | 1.38 | X   | 20.2446   |
| X   | 0.20 | X   | 0.3500    |
| 倍面積 |      | 倍面積 | 262.7072  |
| 倍面積 |      | 倍面積 | 131.35360 |
| 倍面積 |      | 倍面積 | 131.35360 |

合計

|     |      |     |           |
|-----|------|-----|-----------|
| 高さ  | 6.08 | 倍面積 | 131.1384  |
| X   | 6.09 | X   | 131.3007  |
| X   | 6.09 | X   | 262.4391  |
| 倍面積 |      | 倍面積 | 131.21965 |
| 倍面積 |      | 倍面積 | 131.1117  |
| 倍面積 |      | 倍面積 | 562.49755 |



製作者

昭和59年3月3日作成

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：昭和59年3月8日

126181

1枚目と同様

3/4地積測量図

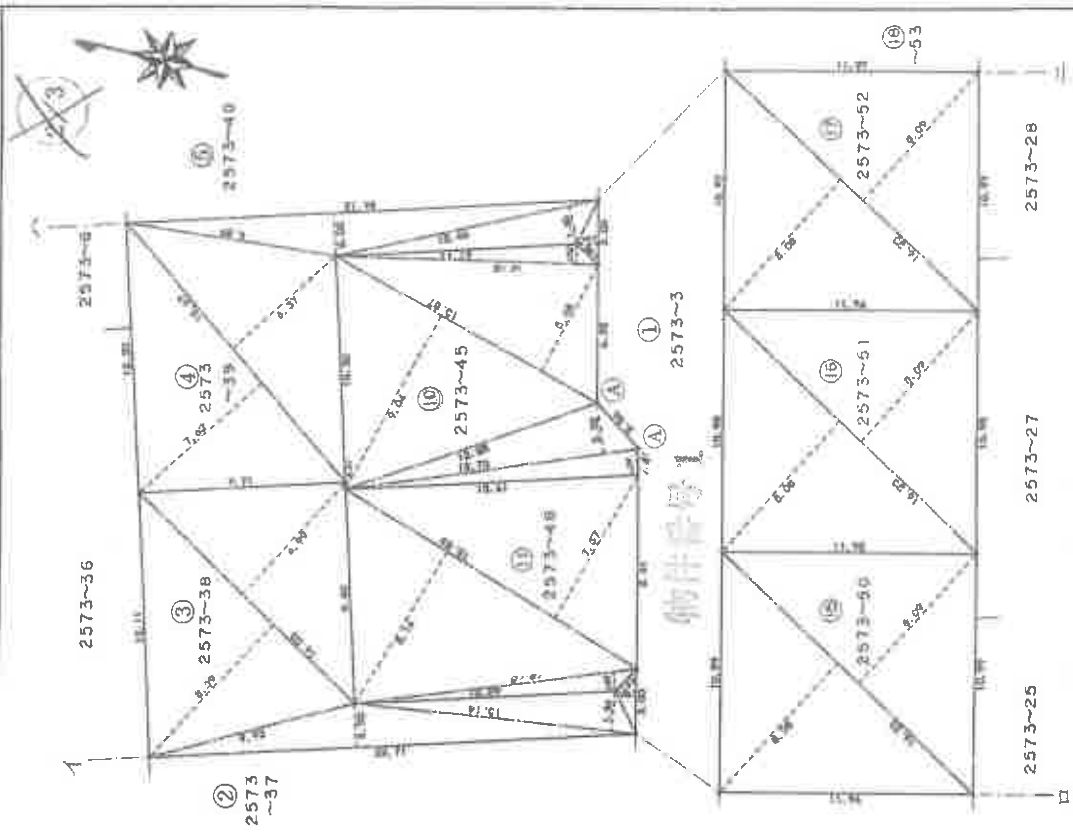
地番 2573-38-39-45  
2573-50-51-52

土地の所在 茂原市千町字前ウタレ

三斜測量表

| 地番        | 底辺    | 高さ   | 積面積      |
|-----------|-------|------|----------|
| ③ 2573-38 | 14.03 | 6.99 | 98.0697  |
|           | 14.03 | 8.39 | 117.7117 |
|           | 22.71 | 2.00 | 45.4200  |
|           | 13.14 | 1.84 | 24.1774  |
|           | 3.00  | 1.00 | 3.0000   |
|           |       | 積面積  | 286.3790 |
|           |       | 積面積  | 144.1890 |
| ④ 2573-39 | 15.67 | 7.62 | 119.4054 |
|           | 15.67 | 6.37 | 99.8179  |
|           | 21.98 | 2.00 | 43.9600  |
|           | 12.46 | 1.80 | 22.4280  |
|           | 3.00  | 1.00 | 3.0000   |
|           |       | 積面積  | 288.6113 |
|           |       | 積面積  | 144.3056 |
| ⑤ 2573-45 | 12.16 | 0.92 | 11.2056  |
|           | 13.87 | 5.48 | 76.0076  |
|           | 13.87 | 9.04 | 125.3848 |
|           | 13.73 | 2.32 | 31.8536  |
|           | 13.73 | 1.20 | 16.4760  |
|           |       | 積面積  | 260.9276 |
|           |       | 積面積  | 130.4638 |
| ⑥ 2573-46 | 15.83 | 7.67 | 119.6301 |
|           | 15.83 | 8.14 | 128.6562 |
|           | 13.18 | 0.92 | 12.1256  |
|           |       | 積面積  | 260.4149 |
|           |       | 積面積  | 130.2075 |
| ⑦ 2573-50 | 14.23 | 8.08 | 115.1384 |
|           | 14.23 | 8.09 | 115.3007 |
|           |       | 積面積  | 230.4391 |
|           |       | 積面積  | 115.2195 |

| 地番        | 底辺    | 高さ   | 積面積       |
|-----------|-------|------|-----------|
| ⑧ 2573-51 | 16.23 | 8.08 | 131.1384  |
|           | 16.23 | 8.09 | 131.3007  |
|           |       | 積面積  | 262.4391  |
|           |       | 積面積  | 131.2195  |
| ⑨ 2573-52 | 16.23 | 8.08 | 131.1384  |
|           | 16.23 | 8.09 | 131.3007  |
|           |       | 積面積  | 262.4391  |
|           |       | 積面積  | 131.2195  |
|           |       | 合計   | 943.08505 |



作製者

昭和59年3月3日作成

申請人

縮尺 1/250

これは図面に記録されている内容を証明した断面である  
 (千葉県土地務局及原支局等登録)  
 令和7年11月11日 福岡法務局 登記官

登記官

(7枚目)

登記年月日：昭和59年3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

(千葉県地方公務員局 原支局管轄)

令和7年11月11日

備前法務局

登記簿

( 〇 枚目)

請求番号 120-2

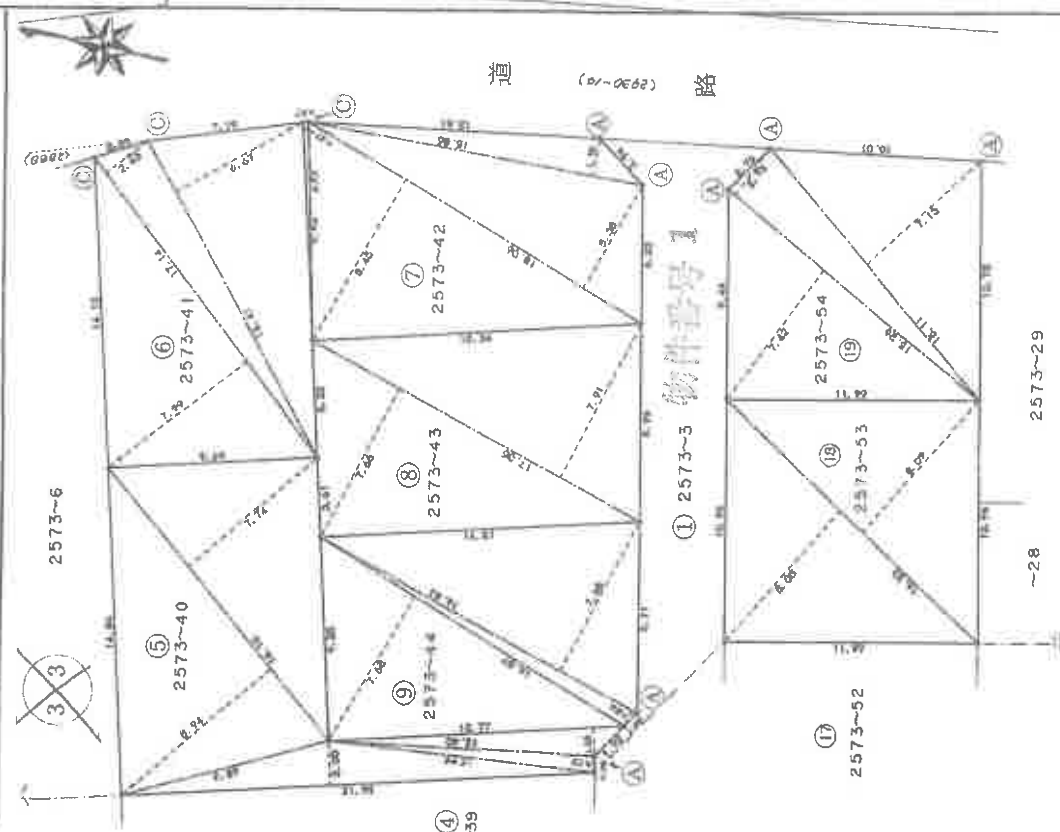
(4/4)

126182

1枚目と同様

地番 2573-40-41-42  
2573-40-43-44-53-54

土地の所在 茂原市千町字前ウタレ



| 地番        | 高さ   | 借面積       |
|-----------|------|-----------|
| ⑤ 2573-40 | 7.74 | 124.6140  |
| ⑤ 2573-40 | 8.94 | 143.9040  |
| ⑤ 2573-40 | 2.00 | 43.9600   |
| ⑤ 2573-40 | 0.73 | 9.0958    |
| ⑤ 2573-40 | 1.26 | 17.3502   |
| ⑤ 2573-40 |      | 338.9540  |
| ⑤ 2573-40 |      | 169.47700 |
| ⑤ 2573-40 |      | 143.877   |
| ⑥ 2573-41 | 7.99 | 136.9486  |
| ⑥ 2573-41 | 2.43 | 41.8502   |
| ⑥ 2573-41 | 4.67 | 109.4547  |
| ⑥ 2573-41 |      | 288.0535  |
| ⑥ 2573-41 |      | 144.02676 |
| ⑥ 2573-41 |      | 144.027   |
| ⑦ 2573-42 | 0.27 | 2.6665    |
| ⑦ 2573-42 | 8.45 | 162.6070  |
| ⑦ 2573-42 | 5.38 | 97.1628   |
| ⑦ 2573-42 | 1.75 | 27.7375   |
| ⑦ 2573-42 |      | 280.1938  |
| ⑦ 2573-42 |      | 140.09690 |
| ⑦ 2573-42 |      | 140.097   |
| ⑧ 2573-43 | 7.66 | 132.9010  |
| ⑧ 2573-43 | 7.91 | 137.2385  |
| ⑧ 2573-43 |      | 270.1395  |
| ⑧ 2573-43 |      | 136.06775 |
| ⑧ 2573-43 |      | 136.068   |
| ⑨ 2573-44 | 7.68 | 129.2544  |
| ⑨ 2573-44 | 0.80 | 13.4640   |
| ⑨ 2573-44 | 7.68 | 127.4112  |
| ⑨ 2573-44 |      | 270.1296  |
| ⑨ 2573-44 |      | 135.06480 |
| ⑨ 2573-44 |      | 135.065   |

⑱ 2573-53  
高さ 8.08  
131.1384  
131.3007  
262.4391  
131.21985

⑲ 2573-54  
高さ 7.42  
113.2292  
41.6598  
107.7343  
262.9333  
131.31165

合計 986.26640

作製者

昭和59年3月3日作製

申請人

縮尺 1/250

登記簿番号 120-2



①



②

物件 2  
※ 黄点線は境界線を示すものではない

物件 1 (道路部分)



③

物件 2

境界杭 (推測)

※ 黄点線は境界線を示すものではない



④

土留め板

物件 1 (西側带状地部分)

令和7年(ケ)第430号  
令和8年 2月16日 現地調査  
令和8年 2月21日 評価  
第52260126号 発行番号  
令和8年 3月8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

伊藤重夫

## 第1 評価額

|           |           |
|-----------|-----------|
| 一 括 価 格   |           |
| 金780,000円 |           |
| 内 訳 価 格   |           |
| 物件1 (土地)  | 金10,000円  |
| 物件2 (土地)  | 金770,000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。

## 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<br>等    | 登 記 | 現 況        |
|------|-------------|-----|------------|
| 1    | 物件目録記載のとおり。 |     | 現況地目：公衆用道路 |
| 2    | 物件目録記載のとおり。 |     | 現況地目：宅地    |
| 番 号  | 特 記 事 項     |     |            |
| 1, 2 | 特にない。       |     |            |

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 茂原市千町字前ウタレ  
地 番 2573番3  
地 目 山林  
地 積 380平方メートル  
共有者 A 持分380分の20

2 所 在 茂原市千町字前ウタレ  
地 番 2573番48  
地 目 山林  
地 積 131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・約4,600m(道路距離)<br>最寄りバス停「千町ニュータウン」の南東方・約800m(道路距離)<br>(別添「位置図」参照)   |   |
| 付近の状況                                    | 樹林が小規模開発されて久しいが、いまだ空地が目立つ郊外の小集落   |   |
| 主な公法上の規制等<br>(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  | 非線引都市計画区域   |
|  | 用途地域  | 無指定   |
|  | 建蔽率   | 指定60%   |
|  | 容積率   | 指定200%  |
|  | 防火規制  | 建築基準法第22条・23条指定区域   |
|  | その他の規制  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・日影規制(5h-3h/4m)</li> <li>・宅地造成等工事規制区域(盛土規制法)</li> <li>・景観計画区域</li> <li>・リゾート法(総合保養地域整備法)の特定地域</li> </ul> |
| 面地条件                                     | 【物件1(公衆用道路)】(1)道路部分:幅員(道路部分が約4.0m, 転回広場約6.0m及び約8.0m), 総延長(約66.0m), 地勢(概ね平坦地), 隣地との高低差(物件2に対し約0.4m低く接面, その他は概ね等高接面), (2)西側帯状地:幅員(約0.5m), 隣地との高低差(西側隣地に対し約0.8m高く接面, その他は概ね等高接面), (3)総地積(380㎡(登記とほぼ同じ)), (※特記事項欄1参照) |   |
|  | 【物件2(宅地)】形状(ほぼ台形), 地勢(ほぼ平坦地), 接道方位(北西), 間口(約7.5m), 奥行(約11.9m), 地積(131㎡(登記とほぼ同じ)), 接面道路との関係(中間画地), 隣地との高低差(前面道路(物件1)に約0.4m高く接面, その他の隣地には概ね等高接面)(※特記事項欄2参照)   |   |
| 接面道路の状況                                  | 【物件1(公衆用道路)】北東側市道(3級6062号線), 幅員(約5.4m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有), 高低差(等高接面)<br>【物件2(宅地)】北西側私道, 幅員(約4.0m), 連続性(行き止まり), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有), 高低差(物件2に約0.4m低く接面)   |   |
|  | 建築基準法上の種類(物件2)  | 建築基準法第42条1項5号道路(位置指定道路, 昭和59年2月20日, 第36号)   |
|  | セットバック  | 不要  |
|  | 建築の可否   | 可能と推定(※特記事項欄3参照)  |
| 土地の利用状況等                                 | 対象土地  | 【物件1】共有私道(ただし, 終端部分には笹類等が叢生)<br>【物件2】空地(ただし, 丈5m程度, 太さ5cm程度の竹が多数叢生し, 広葉樹等の樹木も数本見られる)  |

|   |   |
|---|---|
|   | <p>隣地<br/>(物件2)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・北東側：空地</li> <li>・南東側：空地</li> <li>・西側：物件1の一部（西側帯状地）を介して空地</li> <li>・北西側：物件1を介して空地</li> </ul>   |
| <p>供給処理施設<br/>(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<br/>ガス配管 なし<br/>下水道 なし</p>  |
| <p>土 壌 汚 染 等</p>  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 過去の住宅地図（昭和50年、同60年、平成7年、同17年、同27年）の閲覧等によると、対象土地（物件2）は昭和50年代終わり頃に樹林から造成された直後から空地であったものと推察され、土壌汚染の可能性のある用途で使用された可能性は低いものと推定される。</li> <li>2. 物件2は、丈5m程度、太さ5cm程度の竹が多数叢生し、広葉樹等の樹木も数本見られる藪であるため、立入調査が困難であり、地下埋設物の存否やその端緒の確認はできなかった。</li> <li>3. 「ちば情報マップ ふさの国文化財ナビゲーション」の閲覧によると、対象土地及び隣接地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。なお、対象土地から北西方約80m（直線距離）の位置に同包蔵地「谷遺跡」（平安・中世、土師器・土鍋）がある。</li> </ol>  |
| <p>特 記 事 項</p>  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 物件1（公衆用道路）のうち、道路部分（転回広場を含む）については舗装やL字型側溝の位置により境界線を推定し、範囲や形状が公図や地積測量図等に概ね符合するものと推定した。また、西側帯状地については、コンクリート杭やコンクリート製土留め板によって西側隣地との境界線が推定できたが、物件2（宅地）を含む隣接宅地との境界線は竹藪等に阻まれて十分には確認できなかった。茂原市備付の道路位置指定申請図には、西側帯状地に雨水排水管・柵を埋設する計画が記されているが、これも竹藪等に阻まれて確認することができなかった。なお、上記のコンクリート製土留め板には、一部が西側隣地側に傾いている箇所がある。</li> <li>2. 物件2（宅地）については、北西側私道及び北東側隣地との境界を示すとみられるコンクリート杭や縁石ブロック等を手掛かりに境界線を推測し、ウォーキング・メジャーによる概測の上、土地の範囲や形状が公図等に概ね符合するものと推定した。</li> <li>3. 物件2（宅地）は転回広場部分のみに約7.5mの接道長で接面しているが、茂原市建築課によると、接道要件を満たすものとして扱ってよいという。</li> <li>4. 物件2から北方約100m（直線距離）の位置に墓地がある。</li> </ol> |

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)

目的土地の価格を次のとおり求めた。

| 物件番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 持分<br>エ | 目的土地の価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|------|----------------------|-----------|----------------|---------|---------------------------------------|
| 1    | 10,400               | 0.05      | 380            | 20/380  | 10,000                                |
| 2    | 10,400               | 0.81      | 131            | 1/1     | 1,104,000                             |

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示等 (白子(県)-2)

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 8,500 \text{ 円/㎡} & \times & 99.6/100 & \times & 100/102 & \times & 100/80 & \equiv & 10,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：接面方位（西）+2% (格差率) 102

◇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) 80

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 (相乗積) :

【物件1】共有私道 -95% (格差率) 0.05

【物件2】接面方位（北西）+1%

竹等の伐採・伐根・処分を要する -20% (格差率) 0.81

ウ 地積：登記数量による。

エ 持分：登記簿のとおり。

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号        | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ)<br>ア | 占有減<br>価修正<br>イ | 市場性<br>修 正<br>ウ | 競売市<br>場修正<br>エ | その他の<br>控除減価<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>(1万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|-----------------|------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------|--|
| 1               | 10,000                       |                 | 1.00            | 0.70            | 1.00              | 10,000                                   |
| 2               | 1,104,000                    |                 | 1.00            | 0.70            | 1.00              | 770,000                                  |
| 一 括 価 格 ( 合 計 ) |                              |                 |                 |                 |                   | 780,000                                  |

イ 占有減価修正：ない。

ウ 市場性修正：特にない。

エ 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。

オ その他の控除減価：ない。

## 第6 参考資料

### 1 基準地価格（白子(県)-2)

所 在：千葉県長生郡白子町関字北梅木 3759 番 1

価 格：8,500 円/m<sup>2</sup>

位 置：JR外房線「八積」駅の北方約 6,600mに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：495 m<sup>2</sup>

供給処理施設：上水道，都市ガス

接 面 街 路：西側幅員約 5.5m町道

用途指定等：非線引都市計画区域，用途地域無指定（建蔽率 60%，容積率 200%）

地域の概要：中規模一般住宅と農家住宅及び農地が混在する住宅地域

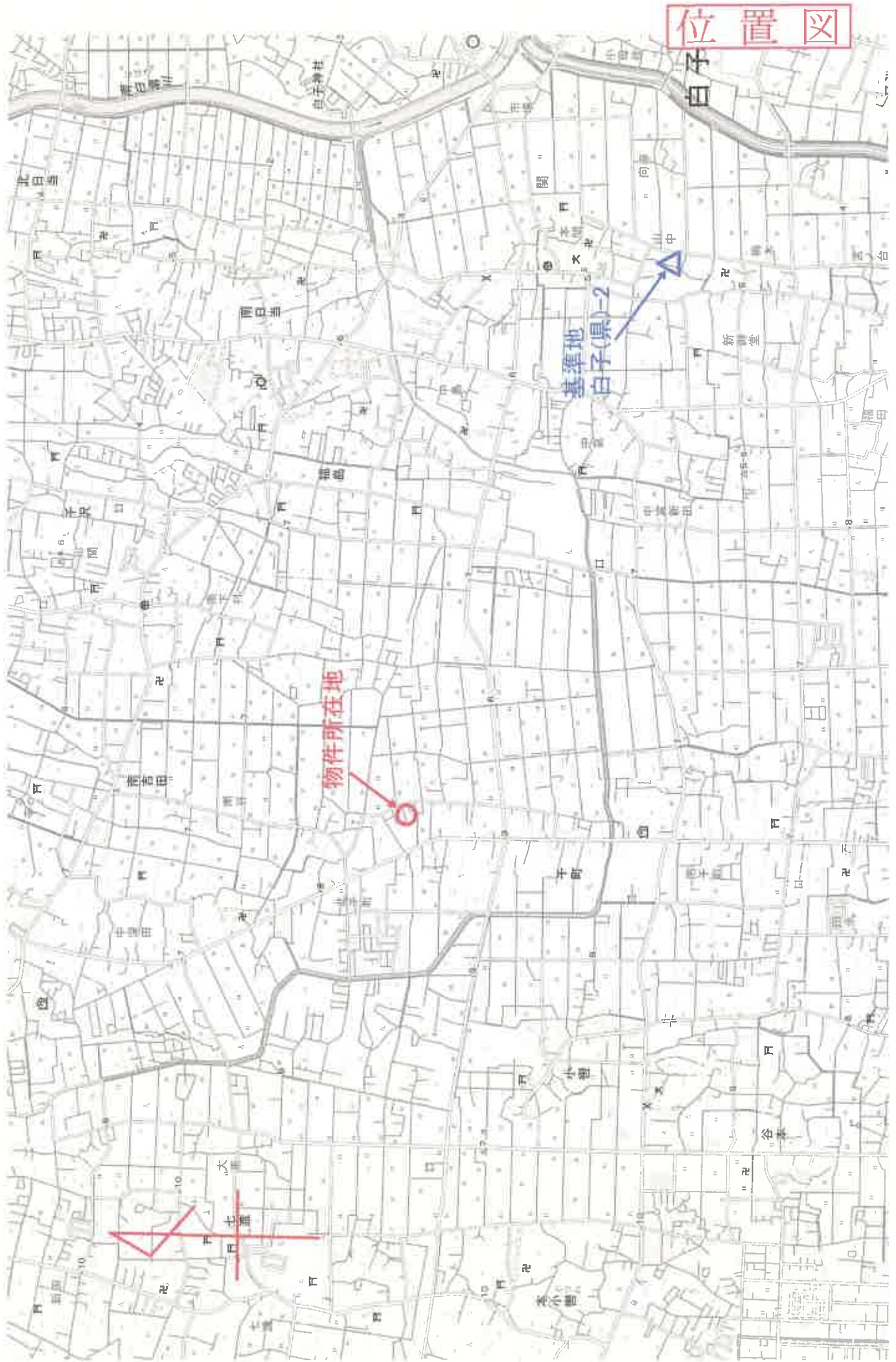
## 第7 附属資料

### 1 位置図

### 2 公図写

### 3 地積測量図写

以 上



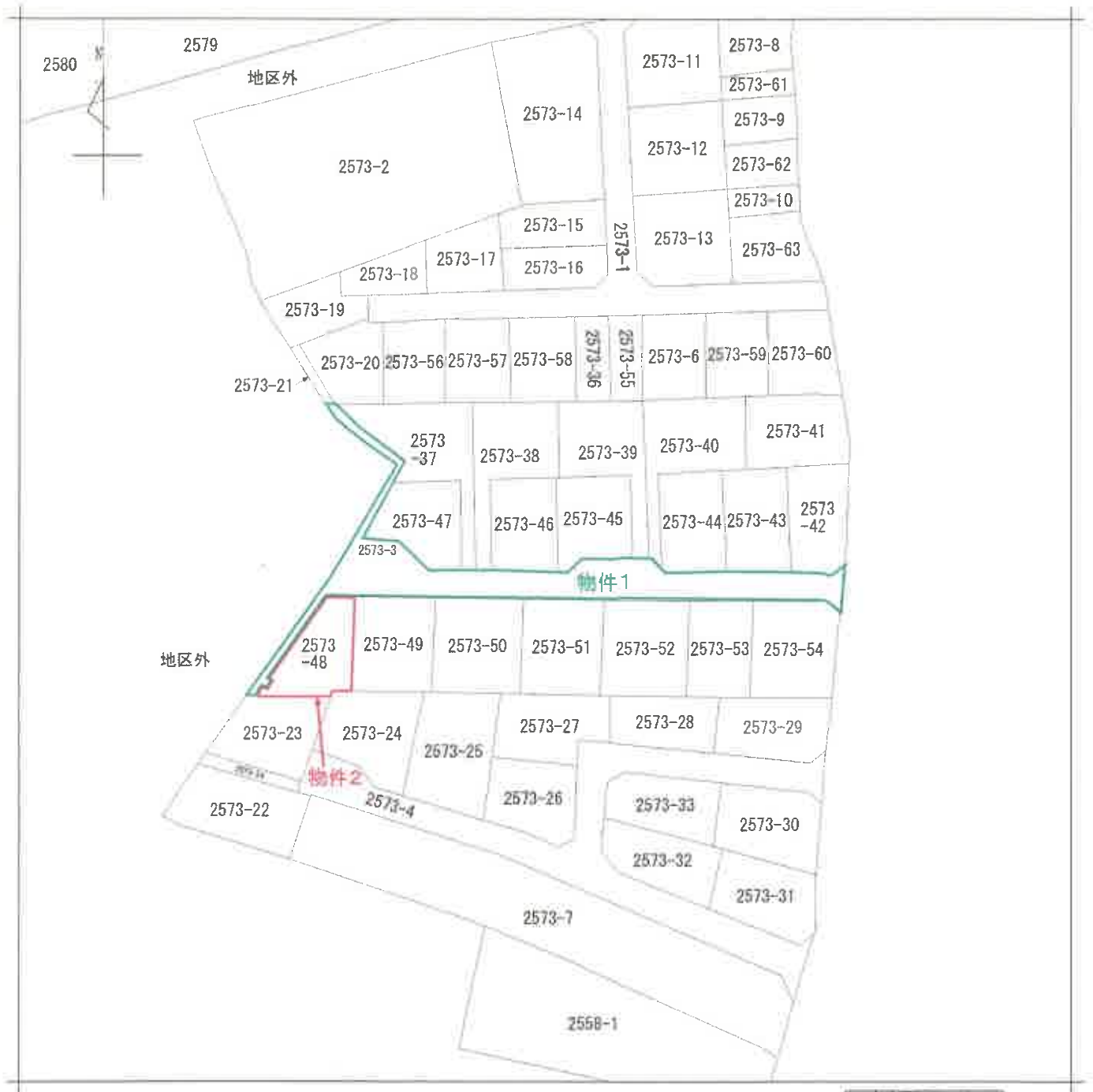
位置図

0 500 1000m

国土地理院地形図写

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

縮尺: 1 / 20,000



|       |       |            |                   |               |          |        |     |           |
|-------|-------|------------|-------------------|---------------|----------|--------|-----|-----------|
| 請求部   | 所在    | 茂原市千町字前ウタレ |                   |               | 地番       | 2573番3 |     |           |
| 出力縮   | 1/600 | 精度分        | 座標系<br>番号又は<br>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<br>(原図) |          |        | 補記項 |           |

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

登記年月日：昭和59年3月18日

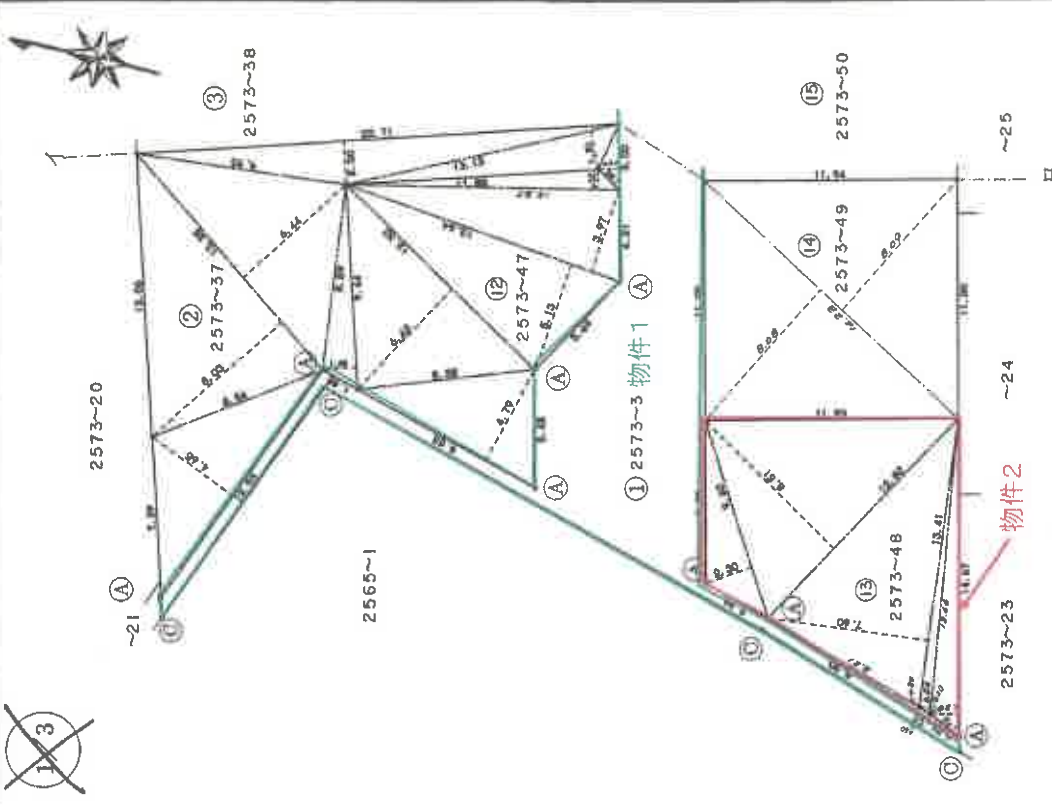
1枚目と同様 2/4 地積測量図

地番 2573-37-47  
0-48-49

土地の所在 茂原市千町字前ウタレ

三斜測量表

| 地番        | 高さ | 巻尺        | 面積        |
|-----------|----|-----------|-----------|
| ② 2573-37 |    |           |           |
| 12.93     | X  | 60.1245   | 131.1384  |
| 13.25     | X  | 106.9775  | 131.3007  |
| 9.44      | X  | 85.3300   | 262.4391  |
| 22.71     | X  | 15.1040   | 131.21955 |
| 13.13     | X  | 45.4200   | 131.21 ㎡  |
| 3.00      | X  | 23.7653   |           |
|           |    | 339.1413  | 562.49755 |
|           |    | 169.57065 |           |
|           |    | 100.51 ㎡  |           |
| ⑬ 2573-47 |    |           |           |
| 9.53      | X  | 45.6487   |           |
| 12.32     | X  | 79.0944   |           |
| 13.64     | X  | 69.9732   |           |
| 13.64     | X  | 54.1508   |           |
| 12.87     | X  | 11.8404   |           |
|           |    | 260.7075  |           |
|           |    | 130.35375 |           |
|           |    | 100.51 ㎡  |           |
| ⑭ 2573-48 |    |           |           |
| 9.60      | X  | 22.0800   |           |
| 12.82     | X  | 109.0982  |           |
| 13.41     | X  | 101.9160  |           |
| 8.21      | X  | 1.6420    |           |
| 13.66     | X  | 7.3764    |           |
| 14.67     | X  | 20.2446   |           |
| 1.76      | X  | 0.3500    |           |
|           |    | 262.7072  |           |
|           |    | 131.35360 |           |
|           |    | 101.35 ㎡  |           |
| ④ 2573-49 |    |           |           |
| 14.23     | X  |           |           |
| 14.20     | X  |           |           |
|           |    | 562.49755 |           |



申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

和59年 3月 3日 作成

製作者 [Redacted]

(2/4) 本図面はA3用紙をA4用紙に縮小したものです。



登記年月日：昭和59年3月8日

126182

1枚目と同様

番  
2573-40-41-42  
-43-44-53-54

地  
土地の所在  
茂原市千町字前ウタレ

4/4 地積測量図

三斜測量表

⑤  
地番 2573-40  
高さ 7.74  
幅辺 16.10 X  
16.10 X  
21.98 X  
12.46 X  
13.77 X  
倍面積 124,6140  
143,9340  
43,9600  
9,0953  
17,3802  
149,4170  
145,417

⑬  
地番 2573-53  
高さ 8.08  
幅辺 16.23 X  
16.23 X  
倍面積 131,1384  
131,3007  
262,4391  
131,21955  
131,2195

⑥  
地番 2573-41  
高さ 7.99  
幅辺 17.14 X  
17.14 X  
16.41 X  
倍面積 136,9486  
41,6502  
109,4547  
268,0535  
144,02675  
144,0267

⑭  
地番 2573-54  
高さ 7.42  
幅辺 15.26 X  
15.26 X  
15.11 X  
倍面積 113,2292  
41,6598  
107,7343  
262,6233  
131,31165  
131,3116

⑦  
地番 2573-42  
高さ 9.95  
幅辺 18.06 X  
18.06 X  
15.85 X  
倍面積 2,6665  
162,6070  
97,1628  
27,7375  
280,1938  
140,09690  
140,0969

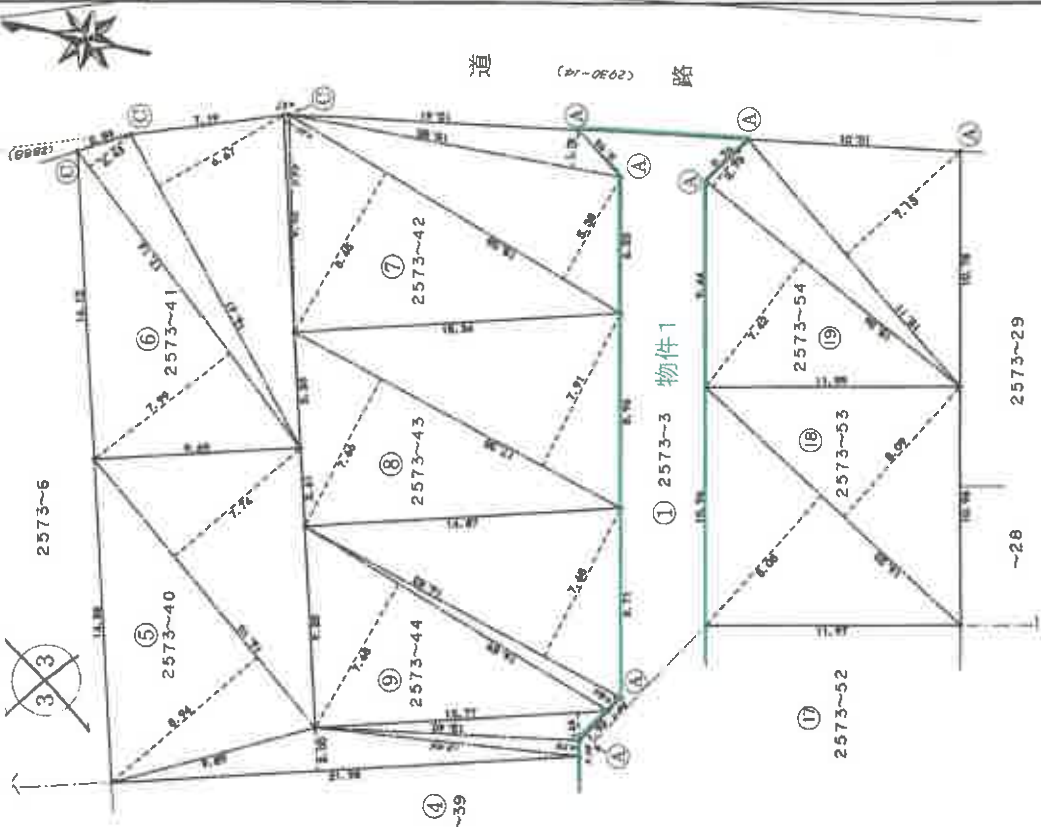
⑮  
地番 2573-54  
高さ 7.42  
幅辺 15.26 X  
15.26 X  
15.11 X  
倍面積 113,2292  
41,6598  
107,7343  
262,6233  
131,31165  
131,3116

⑧  
地番 2573-43  
高さ 7.66  
幅辺 17.35 X  
17.35 X  
倍面積 132,9010  
137,2385  
270,1395  
135,06975  
135,0697

⑯  
地番 2573-52  
高さ 7.68  
幅辺 16.83 X  
16.83 X  
16.59 X  
倍面積 129,2544  
13,4640  
127,4112  
270,1296  
135,06480  
135,0648

⑨  
地番 2573-44  
高さ 7.91  
幅辺 17.35 X  
17.35 X  
倍面積 132,9010  
137,2385  
270,1395  
135,06975  
135,0697

合計  
986,26640



申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

昭和59年 3月 3日 作成

作製者 [Redacted]

(4/4) 本図面はA3判をA4判に縮小したものです。