

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月16日
 千葉地方裁判所民事第4部
 裁判所書記官 澤 真理子

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 7月 1日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 8日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 7月15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29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 7月16日 午前 9時00分から 令和 8年 7月21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 6月16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 | 市原市ちはら台東七丁目 |
| | 地 番 | 7番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 212.77平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市ちはら台東七丁目7番地18 |
| | 家屋 番号 | 7番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.59平方メートル 2階 55.14平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 7日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 竹 内 信 俊

-
- 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
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 | 市原市ちはら台東七丁目 |
| | 地 番 | 7番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 212.77平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市ちはら台東七丁目7番地18 |
| | 家屋 番号 | 7番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.59平方メートル 2階 55.14平方メートル |



令和8年(ケ)第5号
令和8年2月17日受理
令和8年3月30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 | 市原市ちはら台東七丁目 |
| | 地 番 | 7番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 212.77平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市ちはら台東七丁目7番地18 |
| | 家屋 番号 | 7番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.59平方メートル 2階 55.14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 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が異なる（ <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 <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 |
| <p>■所有者</p> | <p>1 去年の10月頃から本建物には住んでいません。ただ、本建物内で犬を飼っているのです、2、3日に1回、餌をあげに来たり、郵便物を受け取りに来たりしています。</p> <p>2 本建物の1階の和室は私が代表者を務める株式会社裕海の事務所として使っていましたが、会社は去年の10月から仕事をしていないので、現在、事務所としては使っていません。</p> <p>3 北西側の駐車スペースに置いてある家財はゴミで処分する予定のものです。処分費用がないので、そのままになっています。</p> <p>4 本建物には特に不具合はありません。本建物はオール電化ですが、太陽光パネルは設置されていません。</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1について

- 1 本土地は南側が幅員約8m及び西側が幅員約6mの公衆用道路にそれぞれ面する南西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。北東側角地点を除き本土地の各角地点に境界標が存在したこと及び西側公衆用道路に面する一部を除き本土地の周囲には間知ブロック擁壁、フェンス等が設置されていることから本土地の範囲を確認することは容易である。
- 2 西側公衆用道路に面する本土地北西側部分及び一部西側部分はコンクリート敷きの駐車スペースとなっており、北西側駐車スペース部分には家財、家電類のゴミが山積している。
- 3 本土地の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、本建物宅盤は西側公衆用道路よりも約1.5m高い。本土地は南側公衆用道路及び東側隣地よりも約1.5～2m高く、当該公衆用道路及び隣地に面する部分に間知ブロック擁壁が設置されている。
- 4 本土地の北側部分にヒートポンプ給湯機が設置されている。

第3 物件2について

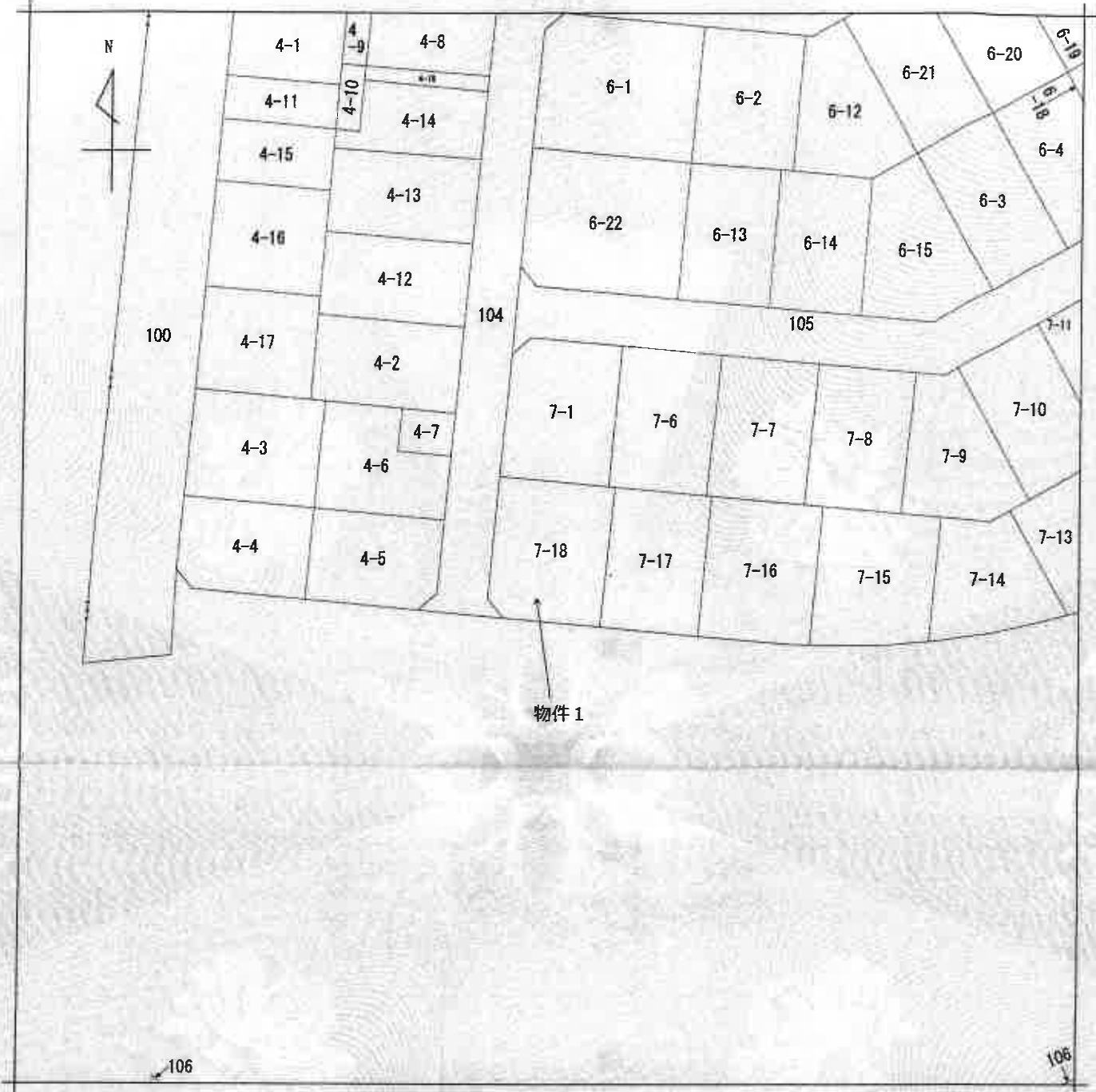
- 1 次の本建物における状況及び「関係人の陳述等」記載の所有者の陳述から本建物は所有者が居宅として使用し、占有するものと認められる。
 - (1) 所有者の苗字が表示されている表札が掲げられていた。
 - (2) 本建物内には通常、生活に要すると思われる家財道具及び日用雑貨等が存在し、使用の実態は窺えたものの、それらは散乱し、日常的に使用されている状況は窺えなかった。
 - (3) なお、所有者が代表者を務める株式会社裕海の法人登記記録履歴事項全部証明書から本建物は同会社の本店登記の場所と認められるところ、「関係人の陳述等」記載の所有者の陳述及び同人が過去、同会社の事務所として使用した旨陳述する1階和室内には事務機器等の事務備品は存在せず、現に事務所として使用されている実態は窺えなかったことから本建物は同会社の占有下にはないものと認めた。
- 2 リビングダイニングにペット用のケージが存在した。クロスの一部に剥がれが見受けられ、クロスは汚損がやや目立つ。1階トイレのドアに陥没穴が存在する。リビングダイニングのフローリングが一部剥がれ、テープによる簡易補修の跡が存在する。

(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2月18日(水) 12:35-13:13 | 物件所在地 | 物件調査、写真撮影、全戸不在、連絡書投函 |
| 8年2月20日(金) | 執行官室 | 市原市役所に対し、本建物平面図送付囑託 |
| 8年2月25日(水) 16:08-16:12 | 物件所在地 執行官室 | 全戸不在、連絡書投函、占有関係・ライフライン調査 東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センターに対し、電気供給契約照会書送付 |
| 8年2月26日(木) | 執行官室 | 千葉地方法務局市原出張所に対し、株式会社裕海の法人登記記録履歴事項全部証明書送付囑託 |
| 8年2月27日(金) | 執行官室 | 市原市役所から本建物平面図到着 |
| 8年3月3日(火) 13:44-13:54 | 物件所在地 執行官室 | 全戸不在、解錠立入調査日時(3月23日午後4時)通知書投函、近隣居住者に面談、占有関係聴取 所有者に対し、占有関係照会書送付 |
| 8年3月4日(水) | 執行官室 | 千葉地方法務局市原出張所から株式会社裕海の法人登記記録履歴事項全部証明書到着 |
| 8年3月6日(金) 13:41-13:53 | 当職携帯電話 執行官室 | (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 東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センターから上記照会に対する回答書到着 |
| 8年3月23日(月) 15:27-16:00 | 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。

地番区域見出

ちはら台東
7丁目

A ちはら台東
7丁目
B ちはら台東
7丁目

| | | | | | | | | |
|-----------|------------|-------------|----|-----------------|-----|----------|---------|-----------|
| 請 求 部 分 | 所 在 | 市原市ちはら台東七丁目 | | | 地 番 | 7番18 | | |
| 出 縮 力 尺 | 1/500 | 精 度 区 分 | 甲二 | 座 標 系 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。

(A3判をA4判に縮小した)

令和7年12月15日

千葉地方法務局市原出張所

地図整理番号：M14547

登記官

(6 枚目)

(1/1)

登記年月日：平成19年12月12日

406343

1枚目と異様

地積測量図 5/5 19.1.12

土地の所在 市原市ちはら台東七丁目

| 地積 | 面積 | 積算 |
|----|-------------|--------|
| イ | 16.367 | 1.034 |
| ロ | 16.704 | 3.501 |
| ハ | 16.772 | 9.037 |
| ニ | 15.708 | 3.478 |
| ホ | 15.378 | 2.400 |
| ヘ | 15.378 | 4.408 |
| 合計 | 220.7051810 | 220.70 |

| 地積 | 面積 | 積算 |
|----|------------|--------|
| イ | 18.977 | 6.172 |
| ロ | 18.977 | 8.866 |
| ハ | 18.594 | 1.773 |
| ニ | 16.538 | 2.528 |
| ホ | 16.538 | 2.351 |
| 合計 | 452.384114 | 226.19 |

| 地積 | 面積 | 積算 |
|----|------------|--------|
| イ | 20.188 | 9.518 |
| ロ | 20.188 | 9.150 |
| ハ | 16.485 | 0.452 |
| 合計 | 384.340892 | 192.17 |

| 地積 | 面積 | 積算 |
|----|------------|--------|
| イ | 19.000 | 9.404 |
| ロ | 19.444 | 2.924 |
| ハ | 19.444 | 9.280 |
| ニ | 16.490 | 0.604 |
| 合計 | 425.541856 | 212.77 |

| 点名 | X座標 | Y座標 |
|-----|------------|-----------|
| M10 | -52171.911 | 33343.038 |
| M9 | -52188.227 | 33341.754 |
| 23 | -52188.270 | 33342.788 |
| 22 | -52188.281 | 33348.383 |
| 21 | -52188.198 | 33348.936 |
| 20 | -52187.801 | 33353.502 |
| M11 | -52187.637 | 33355.804 |
| M12 | -52173.015 | 33357.055 |
| M13 | -52172.852 | 33352.447 |
| M8 | -52170.634 | 33328.344 |
| M7 | -52167.291 | 33328.051 |

| 点名 | X座標 | Y座標 |
|-----|------------|-----------|
| 25 | -52188.000 | 33337.433 |
| 24 | -52189.123 | 33339.238 |
| M17 | -52171.725 | 33349.670 |
| M6 | -52169.918 | 33317.718 |
| M5 | -52186.348 | 33318.425 |
| M15 | -52170.788 | 33328.892 |
| K6 | -52168.895 | 33304.709 |
| 27 | -52163.208 | 33303.583 |
| 26 | -52165.489 | 33305.532 |
| M13 | -52169.971 | 33317.115 |

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12月15日 千葉地方方法務局市原出張所

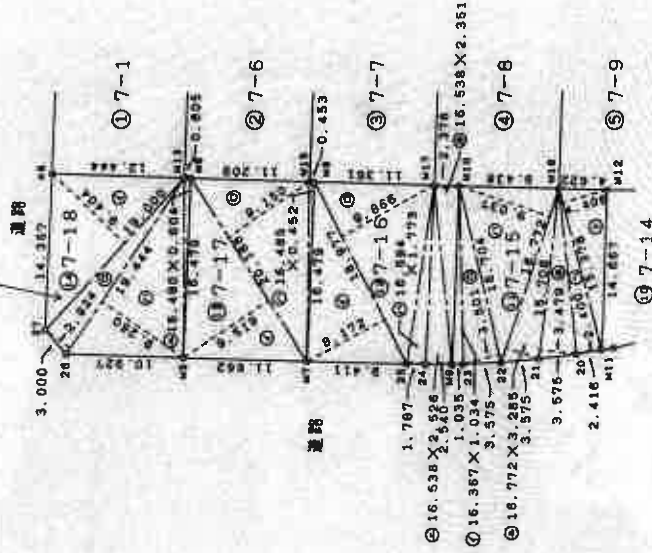
登記官

(7 枚目)

分図 5/5



物件1



平成19年12月12日登記

| | |
|-----|---------|
| 境界点 | 境界線の種類 |
| ○ | コンクリート杭 |
| □ | 金属プレート |

縮尺 1/500

申請人

平成19年12月25日(申請)

作製者

地図整理番号：14548

(5/5)

(A3判をA4判に縮小した)

登記年月日：平成19年7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12月15日 千葉地方方法務局市原出張所

登記官

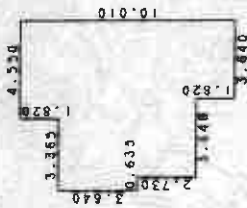
(8 枚目)

建築物各階平面図 197.23

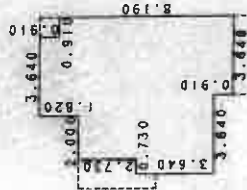
登録番号 7-18

建築物の所在 市原市ちはら台東七丁目7番地18

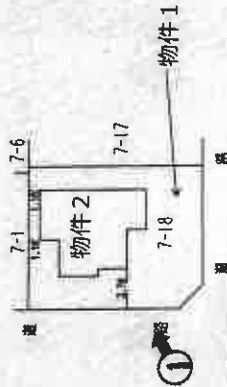
各階平面図 137755



求積表



求積表



平成十九年七月二十日登記

作製

19年 7月 22日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会所属)

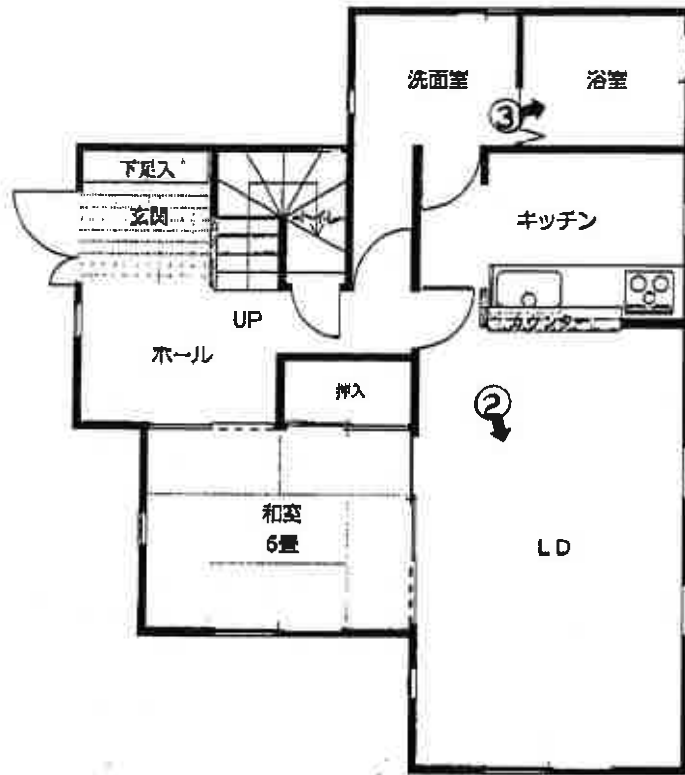
地図整理番号：M14549

(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

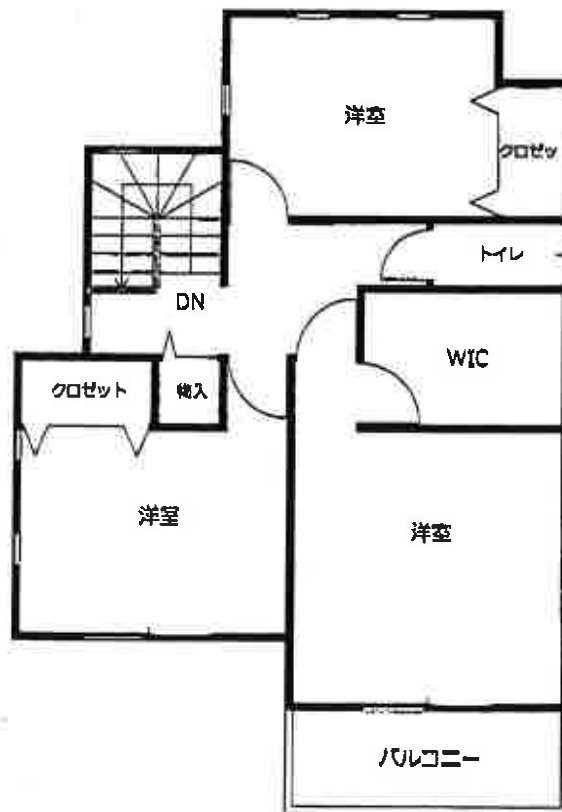
(A3判をA4判に縮小した)

間取図

1階



2階



(注) Ⓔ は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

評価人作成

(9 枚目)

1



2



3



(10 枚目)

令和 8 年 (ケ) 第 5 号
令和 8 年 3 月 23 日 現地調査
令和 8 年 3 月 24 日 評 価
第 5 1 6 7 号 発行番号
令和 8 年 3 月 25 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15,860,000円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1 (土地) | 金4,760,000円 |
| 物件2 (建物) | 金11,100,000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) |
| 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 | 市原市ちはら台東七丁目 |
| | 地 番 | 7番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 212.77平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市ちはら台東七丁目7番地18 |
| | 家屋 番号 | 7番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.59平方メートル 2階 55.14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 | 京成ちはら線「ちはら台」駅の東方・道路距離約3km, 最寄バス停「神無月公園」の南方・道路距離約200mに位置する。(別添「目的物件の位置図」参照) | |
| 付近の状況 | 戸建住宅が建ち並ぶ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% - ちはら台東地区地区計画(低層住宅地区) |
| 画地条件 | 形状(概ね長方形), 地勢(概ね平坦), 接道方位(南・西)間口(約11m), 奥行(約16.5m), 高低差(有・特記事項), 地積は登記(212.77㎡)とほぼ同じ。 | |
| 接面道路の状況 | 南側市道(10376号線), 幅員(約8m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(有), 側溝(有) 西側市道(10123号線), 幅員(約6m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 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, 戸建住宅である。 | |
| 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ある場合を「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 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 | <ul style="list-style-type: none"> ・西側道路とは等高～約1.5m, 南側道路とは約1.5～2m, 東側隣地とは約2m, それぞれ高く, 北側隣地より約1.5m低くなっている。東側境界には間知ブロック擁壁が設置され, 当該擁壁等による漬地部分がある。 ・南西端の道路側に電柱とその支柱が設置されている。 ・北西側の車庫(屋根なし)部分には, 家電・家具等の廃棄物が山積みされている。 | |

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19年7月1日新築 約19年 約5年 |
| 仕 様 | 構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 | 木造 スレート 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, エコキュート等 (上・下水道, 電気) |
| 床面積(現況) | 現況床面積は以下のとおり。 床面積 1階 63.59㎡ 2階 55.14㎡ 延べ 118.73㎡ | |
| 現況用途等 | 現況用途 間取り | 居宅 4LDK+WIC(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 | 本件債務者兼所有者が居住中(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"> ・ 建築確認：千建住第0607448号(平成19年3月5日) 完了検査：千建住第0607448号(平成19年6月15日) ・ 各所でクロスの汚れやキズ等が見られたほか、1階トイレ戸に拳大の陥没穴がある。LDのフローリングが剥がれテープ等により補修されている。 ・ 室内で犬1匹を飼育している。 | |

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/m ²) ア | 個別 格 差 イ | 地 積 (m ²) 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 | 79,900 | 1.0 | 212.77 | 1.0 | 17,000,000 |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（市原－15）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 81,500\text{円/m}^2 & \times 102/100 & \times 100/104 & \times 100/100 & \doteq & 79,900\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇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 +4%

◇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：南・西側角地（+8%），擁壁及び電柱（-8%）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：不要 ±0%

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 | 200,000 | 118.73 | 0.238 | 5,652,000 |

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 % | 5年 | 19年 | 0.25 | ▲5% (0.95) | 0.238 |

(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 | 17,000,000 | 0.6 | 法定地上権 | 10,200,000 |

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 | 17,000,000 | -10,200,000 | 1.0 | 1.0 | 0.7 | 4,760,000 |
| 2 | 5,652,000 | +10,200,000 | 1.0 | 1.0 | 0.7 | 11,100,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | | 15,860,000 |

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

・ 地価公示（市原－15）

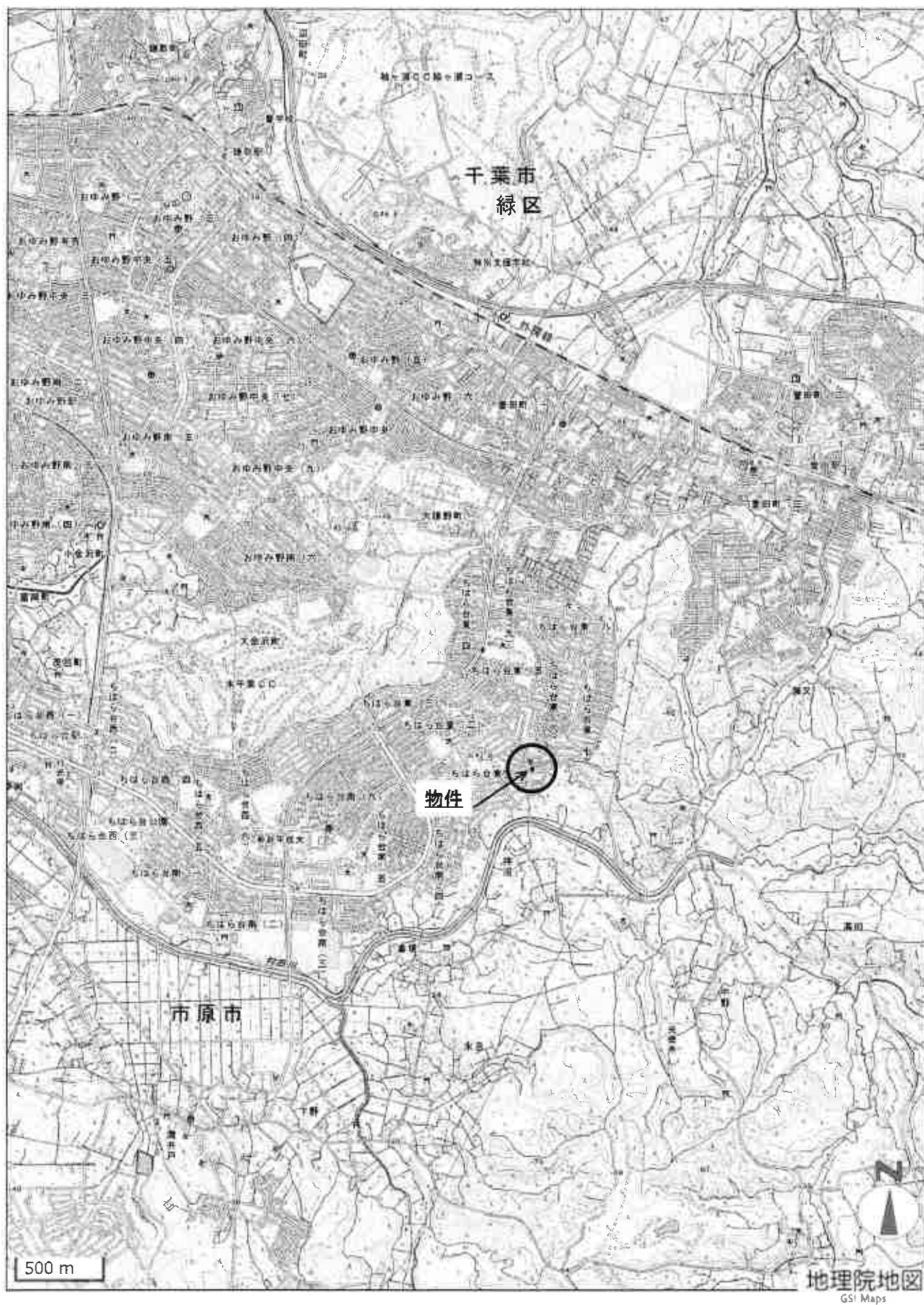
| | | | |
|---------|------------------------------|-----------------------------------|----------|
| 所 | 在 | 市原市ちはら台東2丁目6番6 | |
| 価 | 格 | 81,500円/㎡ | |
| 位 | 置 | 京成ちはら線「ちはら台」駅の東方・道路距離約2.4kmに位置する。 | |
| 価 | 格 | 時 点 | 令和8年1月1日 |
| 地 | 積 | 188㎡ | |
| 供給処理施設 | 水道, ガス, 下水 | | |
| 接 面 街 路 | 南東側幅員6m市道 | | |
| 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 | 一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域 | | |

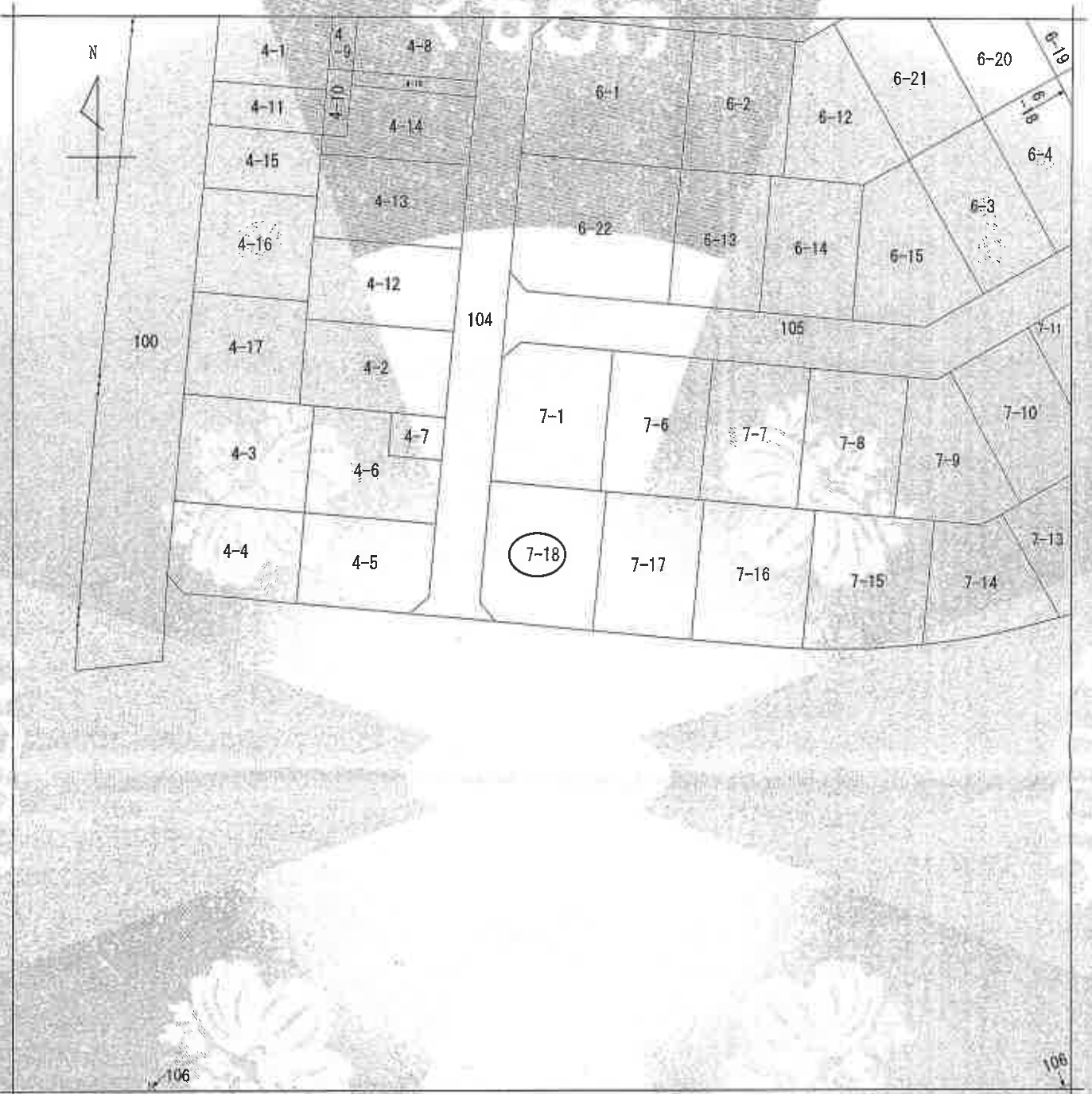
第7 附属資料の表示

- 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 間取図

以 上

目的物件の位置図





(注) 地籍に準ずる図面は、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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
ちほら台東
7丁目

A ちほら台東
7丁目
B ちほら台東
7丁目

| | | | | | | | | |
|-----------|------------|-------------|-------------------|-------------------|------|-----------|----|-----------|
| 請求 区分 | 所在 | 市原市ちほら台東七丁目 | | 地番 | 7番18 | | | |
| 出縮 方尺 | 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 | 種類 | 土地区画整理所在図 |
| 作成 年月日 | 平成14年5月20日 | | 補記 年月日 (原図) | | | 補記 年月日 | | |

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に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年12月15日
千葉地方方法務局市原出張所
登記官

地図整理番号：M14547

11

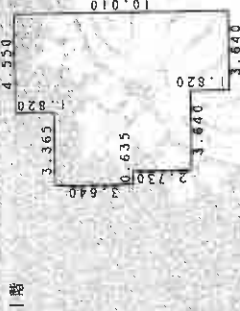
登記年月日：平成19年7月23日

各階平面図 137755

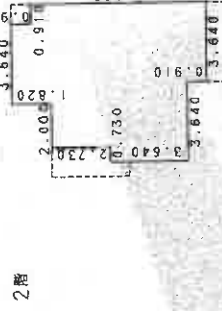
建築物各階平面図 19723

番地番号 7-18

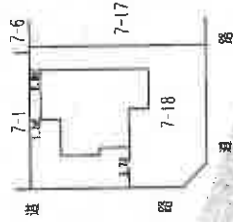
建築物の所在 市原市ちはら台東七丁目7番地18



求積表



求積表



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12月15日 千葉地方方法務局市原出張所 登記官

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

製者

縮尺 1/250

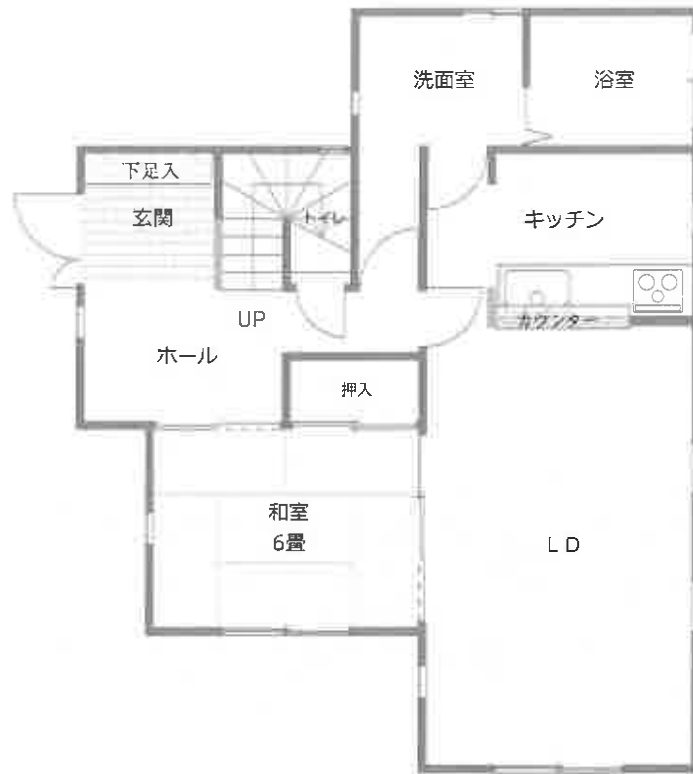
申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会用品)

間取図

1階



2階

