

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月 7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 7月 22日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 29日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 8月 5日 午前 9時30分 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 8月 19日 午前10時00分 千葉地方裁判所民事第4部
特別売却 実施期間	令和 8年 8月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 8月 10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 7月 7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 茂原市小林字野中
地 番 1 6 3 0 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 2 3 5 平方メートル
共有者 B 持分 2 3 5 分の 2 8
- 2 所 在 茂原市小林字野中
地 番 1 6 3 0 番 1 5
地 目 宅地
地 積 1 6 1 . 1 6 平方メートル
所有者 B
- 3 所 在 茂原市小林字野中
地 番 1 6 3 0 番 1 4
地 目 宅地
地 積 2 0 . 0 1 平方メートル
所有者 B
- 4 所 在 茂原市小林字野中
地 番 1 6 3 0 番 8
地 目 宅地
地 積 1 5 . 6 0 平方メートル
所有者 B

物 件 目 録

5 所 在 茂原市小林字野中1630番地15

家屋 番号 1630番15

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 81.87平方メートル
2階 64.58平方メートル

共有者 B 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 8年 5月13日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 百 家 聡 子

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

【物件番号2～4】

売却基準価額は、地中に古浄化槽が残存している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 茂原市小林字野中
地 番 1 6 3 0 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 2 3 5 平方メートル
共有者 B 持分 2 3 5 分の 2 8
- 2 所 在 茂原市小林字野中
地 番 1 6 3 0 番 1 5
地 目 宅地
地 積 1 6 1 . 1 6 平方メートル
所有者 B
- 3 所 在 茂原市小林字野中
地 番 1 6 3 0 番 1 4
地 目 宅地
地 積 2 0 . 0 1 平方メートル
所有者 B
- 4 所 在 茂原市小林字野中
地 番 1 6 3 0 番 8
地 目 宅地
地 積 1 5 . 6 0 平方メートル
所有者 B



物 件 目 録

5 所 在 茂原市小林字野中1630番地15

家屋 番号 1630番15

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 81.87平方メートル
2階 64.58平方メートル

共有者 B 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1



令和8年(ケ)第7号
令和8年2月17日受理
令和8年4月28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 茂原市小林字野中
地 番 1 6 3 0 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 2 3 5 平方メートル
共有者 B 持分 2 3 5 分の 2 8
- 2 所 在 茂原市小林字野中
地 番 1 6 3 0 番 1 5
地 目 宅地
地 積 1 6 1 . 1 6 平方メートル
所有者 B
- 3 所 在 茂原市小林字野中
地 番 1 6 3 0 番 1 4
地 目 宅地
地 積 2 0 . 0 1 平方メートル
所有者 B
- 4 所 在 茂原市小林字野中
地 番 1 6 3 0 番 8
地 目 宅地
地 積 1 5 . 6 0 平方メートル
所有者 B



物 件 目 録

5 所 在 茂原市小林字野中1630番地15

家屋 番号 1630番15

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 81.87平方メートル
2階 64.58平方メートル

共有者 B 持分2分の1

共有者 A 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
土 地	物件1、2、3、4
現況地目	■宅地(物件2乃至4) ■公衆用道路(物件1) □ (物件)
形 状	□公図のとおり ■地積測量図のとおり(物件1乃至4) □建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり □地図(法第14条第1項)のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者 ■その他の者 上記の者が物件2乃至4土地上に下記建物を共有し、占有している ■「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)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	・物件1土地について、本件競売の対象はBの共有持分のみである。 ・「その他の事項」のとおり
建 物	物件5
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物共有者ら □その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している □「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)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	■概ね建物図面(各階平面図)のとおり □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

占有者及び占有権原 (物件2乃至4関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A (物件5建物共有者)
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■物件2乃至4土地所有者B <input type="checkbox"/> ()の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成29年11月28日ころ (物件5建物の新築日から推定)
最初の契約日	平成29年11月28日
契約等期間	平成29年11月28日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者B <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者A <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	Aの物件5建物共有持分は、2分の1である。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
物件2乃至4土地所有者B(物件5建物共有者(持分2分の1)でもある。)の陳述によると、AはBの息子であり、Aが物件5建物を共有して物件2乃至4土地を使用していることについてBは承諾しているものと推定される。また、BはAから物件5建物の共有持分に応じた物件2乃至4土地使用料を受け取っていないとのことであるから、AB間でAの物件5建物共有持分に係る物件2乃至4土地の使用貸借契約が成立しているものと認めた。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■物件1について

私道敷地として、公共の通行の用に供されている(写真②参照)。

■物件2乃至4(本敷地)について

- 1 物件5(本建物)の敷地等として利用されており、北西側と北東側に駐車スペースがある(写真①参照)。北西側が幅員約4メートルの私道(物件1)に接する。また、本敷地の南西側は水路に接する。本敷地の敷地部分は駐車スペースより約0.6m高く、階段とスロープが設置されている。
- 2 接道部分を除き、本敷地と各隣接地とはブロック塀等により概ね仕切られている。また、物件2の北端角と南端角には境界標(推測)が存在する。これらを地積測量図と照合することにより本敷地の範囲を認識することができる。
- 3 本敷地の東端付近には、コンクリートブロックと木板で組み立てた簡易な棚(動産)が設置されており、不用になった家財道具やごみ類が置かれている。

■物件5(本建物)について

- 1 本建物内には通常の生活に使用する家財道具、電化製品、生活雑貨類が存在しており、現に居宅として使用されている(写真③④参照)。内部は大量の家財道具等で雑然とした状態であり、床や内壁の損傷の有無・程度等について十分な調査ができなかった箇所がある。
- 2 本建物の内部は、天井、内壁、床に経年相応の劣化(細かな傷や変色等)及び汚損があることに加え、以下の損傷等も見られた。
 - ・2階の各部屋や廊下の内壁クロス等に多数の落書きがある(写真⑤参照)。
 - ・階段の内壁に大きな穴が開いている(写真⑥参照)。
 - ・洋室2の収納の扉がレールから外れて傾いている。
 - ・洋室2と北西側バルコニーとの間の掃き出し窓が割れている。また、洋室2と南東側バルコニーとの間の掃き出し窓にもヒビが入っている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

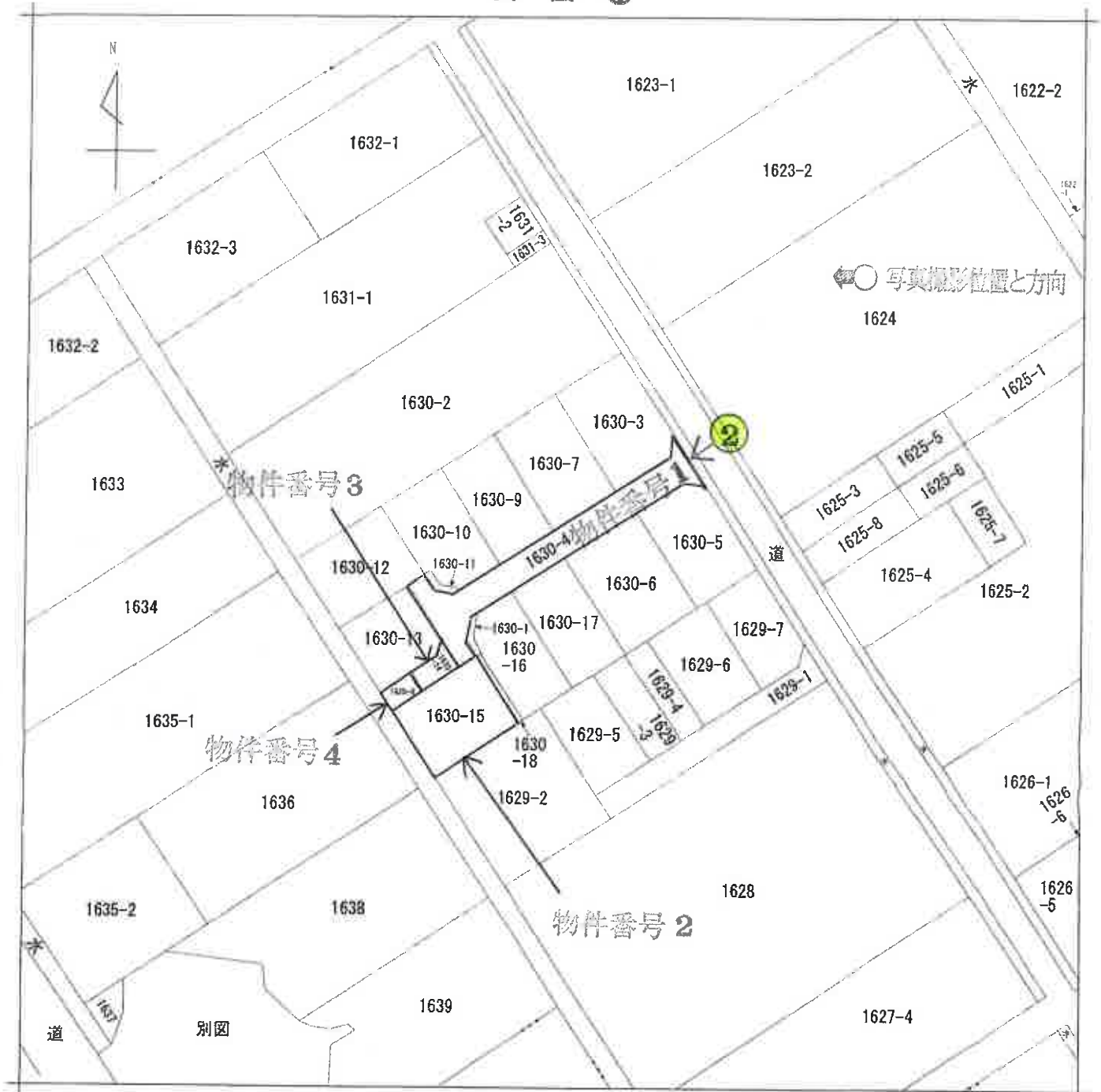
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■本建物共有者B	<p>本建物には、私と息子(A)家族の6人が住んでいます。本建物は私と息子が共有しており、1階は主に私が使用し、2階は息子家族が使用しています。また、敷地(物件2乃至4)は私の所有名義になっていますが、息子から地代は貰っていません。</p> <p>本建物に住み始めてから、増改築はしていません。</p> <p>本建物の水回り設備等に特に不具合はありません。</p> <p>本建物内でペットは飼育していません。</p> <p>敷地の北西側部分(物件3、4)を平成20年に購入する前は、元の敷地(物件2)の間口が狭かったので、敷地内に自動車を駐車するのに大変苦労しましたが、購入後は自動車の出入りがし易くなりました。</p> <p>大型台風の際に南西側水路が氾濫し、駐車スペースに駐車中の自動車のタイヤ半分くらいまで水に浸かったことがあります。玄関の中まで浸水することはありませんでした。</p> <p>敷地の境界線について近隣との間で争いはありません。</p> <p>前の道路(物件1)の使用や管理について共有者間で特に取り決めはなく、管理費の負担もありません。</p> <p>(令和8年3月10日に電話聴取、同年4月9日に面談聴取)</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

(6 枚目)

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26日(木) 13:45-14:00	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、連絡依頼書投函
8年3月10日(火) 9:37-9:45	千葉地方裁判所 執行官室	本建物共有者Bより本建物の占有状況等を電話聴取、 同人と立入調査日の打ち合わせ(当初4月2日に立入調査 を実施する予定であったが、Bの都合により延期し た。)
8年4月9日(木) 14:00-15:20	物件所在地	本建物共有者Bらの立会いのうえ評価人とともに立入 調査、占有状況等確認、室内等写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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

請求部分	所在 茂原市小林字野中			地番	1630番4			
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	地改良所在図
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。

令和7年12月19日
千葉地方法律局茂原支局
登記官

請求番号：12-1
(1/1)

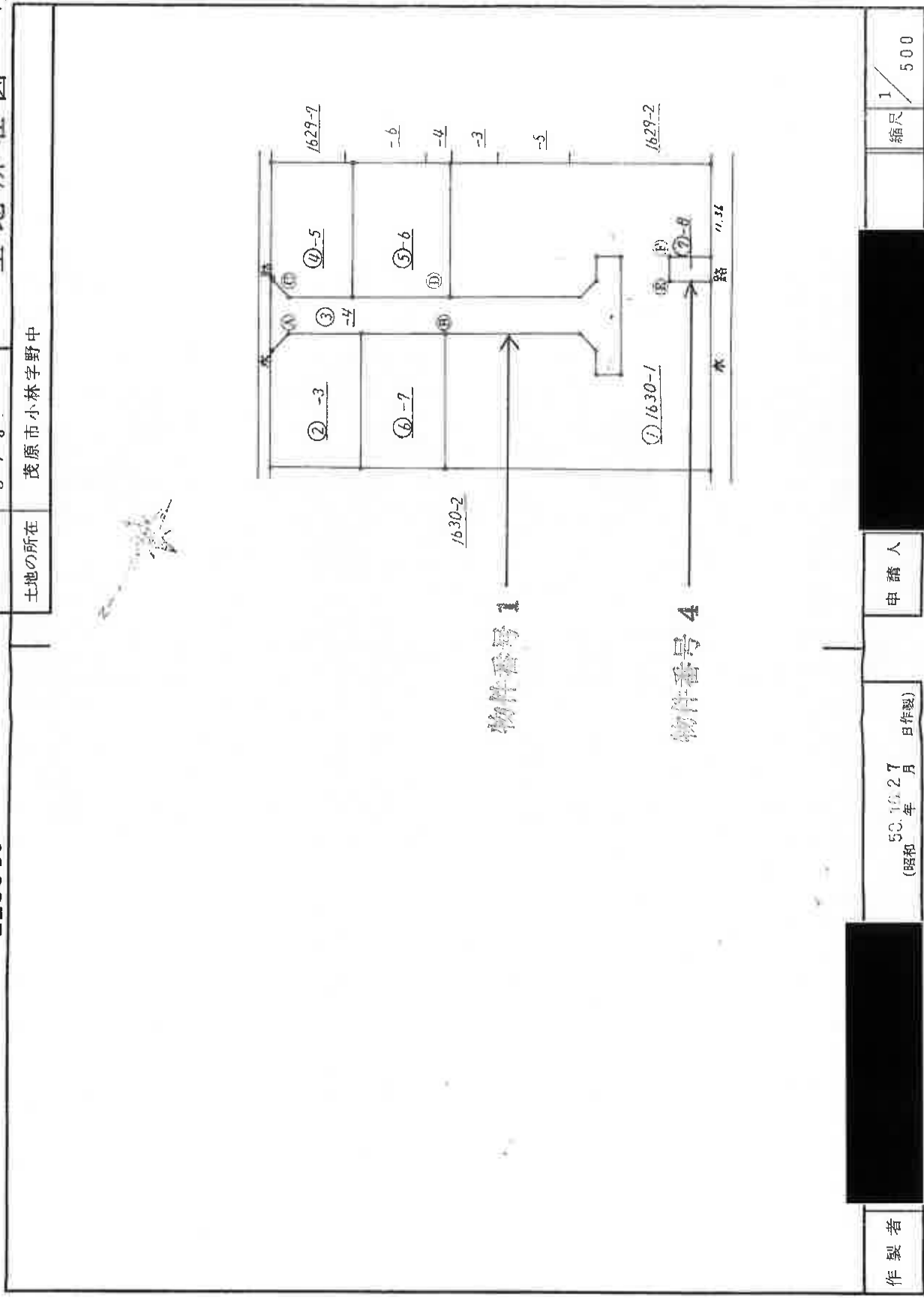
(8 枚目)

登記年月日：昭和58年11月1日

115346

地籍調査 58.11.1/3
土地所在 図

地番	1630-1-3-4-5 -6-7-8
土地の所在	茂原市小林字野中



(目録)

(目録)

縮尺 1/500

申請人

50.10.27 日作製
(昭和 年 月 日)

作製者

(日本地家屋調査士会連合会用紙)

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19日 千葉地方建設局茂原支局 登記官

登記官

(9 枚目)

請求番号：12-2

(1/3)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和59年4月20日

115349

前1630-1

地積測量図 59.4.20

地番 1630-9-10-11-12-13-14-15-16-17-1

土地の所在 茂原市小林字野中

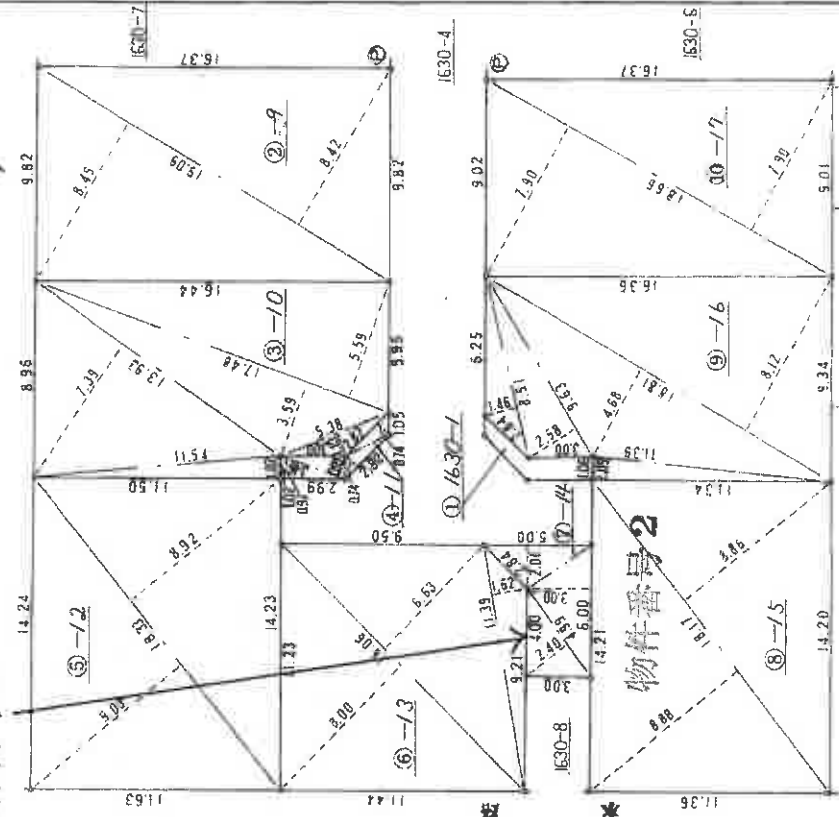
求積表

② 1630-9	$19.09 \times (0.42 + 0.45) \div 2 = 161.0241$	面積	16102 m^2
③ -10	17.48 X 5.59 = 97.7132		
	7.48 X 3.59 = 62.7532		
	5.38 X 1.10 = 5.9180		
	3.93 X 7.39 = 102.9427		
	11.54 X 1.02 = 11.7708	計	281.0979
		面積	14054 m^2
④ -11	2.82 X 0.74 = 2.0868		
	2.82 X 0.74 = 2.0868		
	3.16 X 0.99 = 3.1284		
	3.16 X 0.97 = 3.0652	計	10.3672
		面積	5.1836
⑤ -12	18.33 X (8.92 + 9.03) \div 2 = 164.5117	面積	16451 m^2
⑥ -13	16.06 X 8.00 = 128.4800		
	6.06 X 6.63 = 106.4778		
	1.39 X 1.62 = 18.4518	計	253.4096
		面積	126.7048
⑦ -14	5.00 X 2.01 = 10.0500		
	6.00 X 3.00 = 18.0000		
	4.99 X 2.40 = 11.9760	計	40.0260
		面積	20.0130
⑧ -15	18.17 X (8.86 + 8.88) \div 2 = 161.1679	面積	16116 m^2
⑨ -16	18.81 X 8.12 = 152.7372		
	18.81 X 4.68 = 88.0308		
	9.63 X 2.58 = 24.8454		
	8.51 X 1.46 = 12.4246		
	11.39 X 1.05 = 11.9595	計	289.9975
		面積	144.9987
⑩ -17	18.66 X (7.90 + 7.90) \div 2 = 147.4140	面積	14741 m^2
⑪ -18	16.06 X 8.00 = 128.4800		
	6.06 X 6.63 = 106.4778		
	1.39 X 1.62 = 18.4518	計	253.4096
		面積	126.7048

物件番号3

物件番号2

境界線の種類
① プラスチック製



製作者	申請人	250
59.4.10		
(昭和)		
年月日		
製作		

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19日 千葉地方支務局茂原支局 登記官

建物間取図

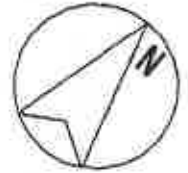
評価人作成

【1階】

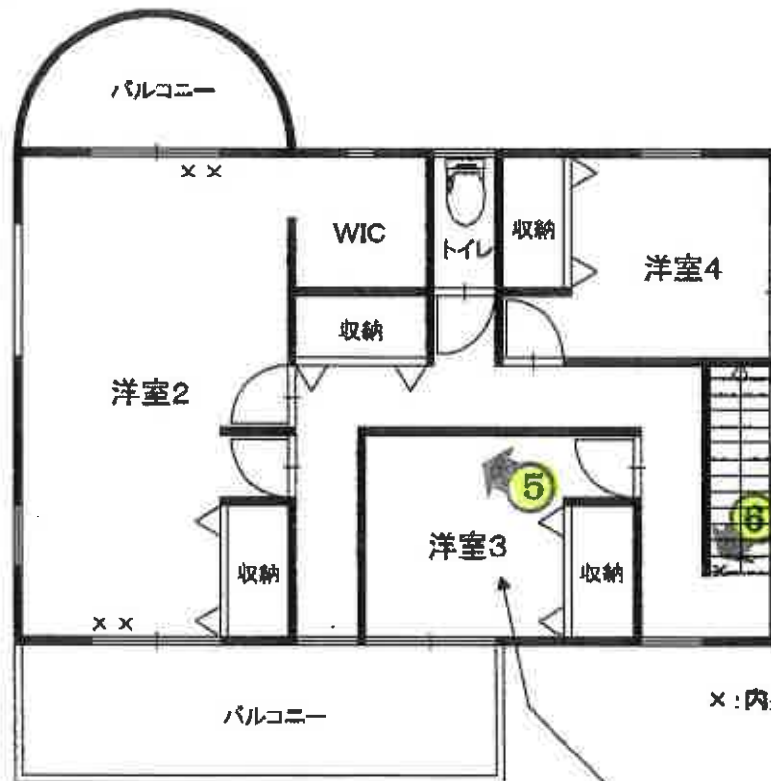
←○ 写真撮影位置と方向



【2階】



××: ガラス破損



×: 内壁ボードに10cm程度の穴

総具等による落書き・汚れ等が著しい

(14枚目)



①



②

物件 1
※矢印の位置は推定



③



④



⑤

落書き



⑥

内壁の穴

令和8年 (ケ) 第7号
令和8年 4月 9日 現地調査
令和8年 4月17日 評 価
第54260216号 発行番号
令和8年 4月28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14,600,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金20,000円
物件2 (土地)	金1,020,000円
物件3 (土地)	金130,000円
物件4 (土地)	金100,000円
物件5 (建物)	金13,330,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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2～4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き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
3	物件目録記載のとおり。		同左
4	物件目録記載のとおり。		同左
5	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		
1～5	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 茂原市小林字野中
地 番 1 6 3 0 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 2 3 5 平方メートル
共有者 B 持分 2 3 5 分の 2 8
- 2 所 在 茂原市小林字野中
地 番 1 6 3 0 番 1 5
地 目 宅地
地 積 1 6 1 . 1 6 平方メートル
所有者 B
- 3 所 在 茂原市小林字野中
地 番 1 6 3 0 番 1 4
地 目 宅地
地 積 2 0 . 0 1 平方メートル
所有者 B
- 4 所 在 茂原市小林字野中
地 番 1 6 3 0 番 8
地 目 宅地
地 積 1 5 . 6 0 平方メートル
所有者 B



物 件 目 録

5 所 在 茂原市小林字野中1630番地15

家屋 番号 1630番15

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 81.87平方メートル

2階 64.58平方メートル

共有者 B 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1



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	J R外房線「新茂原」駅の南西方・約2,200m(道路距離) 最寄りバス停「茂原高校入口」の北西方・約450m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	国道沿道の路線商業地域の背後で古くから農地(水田)がミニ開発され、戸建住宅が建ち並ぶ小集落	
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	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条指定区域
	その他の規制	<ul style="list-style-type: none"> ・日影規制(5h-3h/4m) ・特定都市河川流域(一宮川) ・宅地造成等工事規制区域(盛土規制法) ・景観計画区域
画地条件	【物件1(公衆用道路)】地勢(ほぼ平坦地),幅員(道路部分は約4.5m,転回広場部分は約3.0m),延長(約43.5m),地積(235㎡(登記とほぼ同じ)),隣地との高低差(各宅地及び北東側幅員約4.0m舗装市道に対して概ね等高に接面)(※特記事項欄1参照)	
	【物件2～4(宅地)】形状(ほぼ整形),地勢(ほぼ平坦地),接道方位(北西),間口(約4.2m),奥行(約14.4m),地積(196.77㎡(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(南西側水路に対して約0.6m高く,北西側私道及び隣接各宅地に対し概ね等高に接面)(※特記事項欄2・3参照)	
接面道路の状況	【物件2～4(宅地)の接面道路】北西側私道(位置指定道路),幅員(道路部分は約4.5m,転回広場部分は約4.0m),連続性(行き止まり),舗装(有),歩道(無),側溝(有),高低差(概ね等高接面) (※特記事項欄4参照)	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項5号道路(位置指定道路) (指定年月日:昭和59年2月14日,番号:第34号)
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能と推定

土地の利用状況等	物件 1	共有私道
	物件 2～4	物件 5（建物）の敷地
	隣地 (物件 2～4 の)	<ul style="list-style-type: none"> ・北東側：住宅，共有私道（転回広場） ・北西側：住宅，共有私道（転回広場） ・南東側：住宅 ・南西側：市管理水路（幅約 2.9m）
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 なし	
土 壌 汚 染 等	<ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅地図（昭和 50 年，同 58 年，平成 7 年，同 17 年，同 27 年）や閉鎖登記簿等の閲覧によると，対象建物(物件 5)が新築された平成 29 年以前において，対象土地（物件 1～4）は昭和 50 年代後半頃まで水田だったが，その後は取壊し済みの従前建物（木造平家建居宅）の敷地であったと推察されるため，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した。 2. 地下埋設物としては，対象建物の新築時に新設された合併浄化槽が北西側空地の中央付近に埋設されているが，道路位置指定申請図や水道図面によると，当該空地の南西側水路寄りの位置に取壊し済みの従前建物の浄化槽が埋設されていたとみられる。債務者兼所有者の同居親族である所有者は「浄化槽は埋めた」と話しており，埋め立て処理された不使用浄化槽が土中に残存している可能性がある。 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並びに周辺地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 	
特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 側溝や縁石等を手掛かりに境界線の位置を推定し，メジャー概測の上，土地の範囲や形状が地積測量図等に概ね符合するものと推察した。なお，転回広場部分の幅員は物件 1 の範囲に限れば約 3.0m であるが，約 1.0m 拡幅されており，当該拡幅部分に相当する画地（1630 番 1 及び 1630 番 11）の所有権登記はいずれも分譲当初の不動産会社のままとなっている。 2. 北側角付近にコンクリート杭，南側角付近に金属プレートを確認したほか，コンクリート土留め板やコンクリートブロック等の位置を手掛かりに隣地境界線を推定し，メジャー概測の上，土地の範囲や形状が地積測量図等に概ね符合するものと推定した。 3. 対象土地のうち，物件 2 は債務者兼所有者の同居親族である所有者が昭和 	

	<p>63年に取得し、物件3・4は平成20年に追加取得した。当該同居親族である所有者の陳述によると、これら両画地の取得前は対象土地の間口が狭かった上、隣地所有者が対象土地寄りの共有私道上にしばしば駐車していたことも重なり、対象土地への自動車の出入りがしづらく、近隣トラブルの元になっていたが、両画地の購入後は出入りが容易になり、トラブルもほぼ解消したという。</p> <p>4. 対象土地は位置指定道路の終端に設置された転回広場に接道する。なお、債務者兼所有者の同居親族である所有者の陳述によると、当該位置指定道路の共有者である近隣住民との間で道路の管理等に関する取り決め等はない。</p> <p>5. 対象土地のうち北西側と北東側の空地が駐車スペースとして利用され、北西側は普通乗用車1台分程度、北東側は同2台分程度の余地がある。玄関の床面は駐車スペース面より約0.6m（階段3段分）高い。</p> <p>6. 茂原市洪水ハザードマップ（令和3年12月現在）によると、対象土地は想定浸水深0.5m以上3.0m未満の区域にある。また、茂原市水害履歴マップによると、対象土地は令和元年の大雨時の水害注意区域内にある。債務者兼所有者の同居親族である所有者の陳述によると、過去の台風の際には南西側水路の水が氾濫し、駐車中の自動車のタイヤの半分の高さまで水に浸かり、玄関前の階段の2段目まで水没したが、玄関内に浸水することはなかったとのことである。</p> <p>7. 対象土地の南東方約60m（直線距離）の位置に葬儀場がある。</p>
--	--

2 建物の概況及び利用状況等（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）	平成29年11月28日新築	
	経過年数	約8年	
	経済的残存耐用年数	約17年	
仕	様	構造	木造
		屋根	かわらぶき
		外壁	吹付材等
		内壁	クロス等
		天井	クロス等
		床	フローリング（艶なし）等

	設 備	洗面台, キッチン, 浴室, 水洗トイレ(洋式・2 箇所)等 (電気, 上水道, 浄化槽, 都市ガス)
	その他	・キッチンはIHクッキングヒーター, 風呂等はガス給湯器使用。 ・洗面室に片引戸タイプの勝手口が付いている。
床面積(現況)	床面積	1階 81.87 m ² 2階 64.58 m ² 延べ 146.45 m ²
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	4LDK+納戸+WIC (別添「建物間取図」参照)
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る。経年相応の劣化や損耗等に加え, 主な汚破損箇所等として以下のものなどが見られた (別添「建物間取図」参照)。なお, 2 階南東側バルコニーに面する廊下部分は, 積み上げられた家財等によって塞がれていたため, 立ち入って詳細に観察することができなかった: ・2 階階段下り口の内壁ボード下部に 10 c m程度の穴が空いている。 ・2 階の各バルコニーに出る掃出し窓のガラスがともに割れている。 ・2 階トイレ前の天井に設置された換気扇のカバーが外されている。 ・2 階の居室や廊下等の壁クロスは全般的に汚れが目立ち, 特に洋室3の内壁クロスは絵具等による落書きや汚れ等が著しい。	
建物の利用状況	債務者兼所有者とその家族, 債務者兼所有者の同居親族である所有者の計6人が居住し, 占有している。	
特 記 事 項	1. 建築台帳の主な記載事項 (抜粋) ・ 建築確認: 平成 29 年 7 月 18 日 / 第千建住 1700768 号 ・ 検査済証: 平成 29 年 12 月 1 日 / 第千建住 170768 号 2. 登記事項証明書の閲覧によると, 対象建物 (物件 5) は債務者兼所有者及びその同居親族である所有者による共有である一方, 対象土地 (物件 2 ~ 4) は当該同居親族である所有者の単独所有であるが, 立入調査に立ち会った当該同居親族である所有者の陳述によると, 対象建物の建築に際して対象土地の賃貸借契約等は交わしていないという。	

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等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	建付地（土地）価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	19,900	0.05	235	28/235		28,000
2	19,900	0.86	161.16	1/1	0.90	2,482,000
3	19,900	0.86	20.01	1/1	0.90	308,000
4	19,900	0.86	15.60	1/1	0.90	240,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（茂原－4）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 29,200 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/101 & \times & 100/145 & = & 19,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：中間画地 ±0%

接面方位（北西）+1% (格差率) 101

◇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) 145

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2～4】接面方位（北西）+1%

間口狭小 -15% (格差率) 0.86

ウ 地積：登記数量による。

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) 0.90

② 物件5（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
5	180,000	146.45	0.682	17,978,000

ウ 現価率

物件番号	(1)耐用年数法(定額法)				(2)観察減価法	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%	17年	8年	0.696	-2%(0.98)	0.682

(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)観察現価率

建物躯体の状態（建物状態、損耗、破損等）、保守管理状況等を考慮した。

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		(千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
2	2,482,000	0.35	法定地上権	869,000
3	308,000	0.35	法定地上権	108,000
4	240,000	0.35	法定地上権	84,000

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35%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カ) 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) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	28,000			1.00	0.70	20,000
2	2,482,000	-869,000		0.90	0.70	1,020,000
3	308,000	-108,000		0.90	0.70	130,000
4	240,000	-84,000		0.90	0.70	100,000
5	17,978,000	+1,061,000	1.00	1.00	0.70	13,330,000
一 括 価 格 (合 計)						14,600,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：【物件2～4】地中に古浄化槽が残存している可能性があることに伴う
市場性減退 -10%

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

1 地価公示価格（茂原－4）

所 在：千葉県茂原市長尾字田尻 2333 番 14

価 格：29,200 円/㎡

位 置：JR 外房線「新茂原駅」の西方約 1,200m に位置する。

価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日

地 積：219 ㎡

供給処理施設：上水道・都市ガス

接 面 街 路：北西側幅員 4.5m 市道

用途指定等：非線引都市計画区域，第一種低層住居専用地域（建蔽率 50%，容積率 100%）

地域の概要：戸建住宅が建ち並ぶ中規模開発による住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

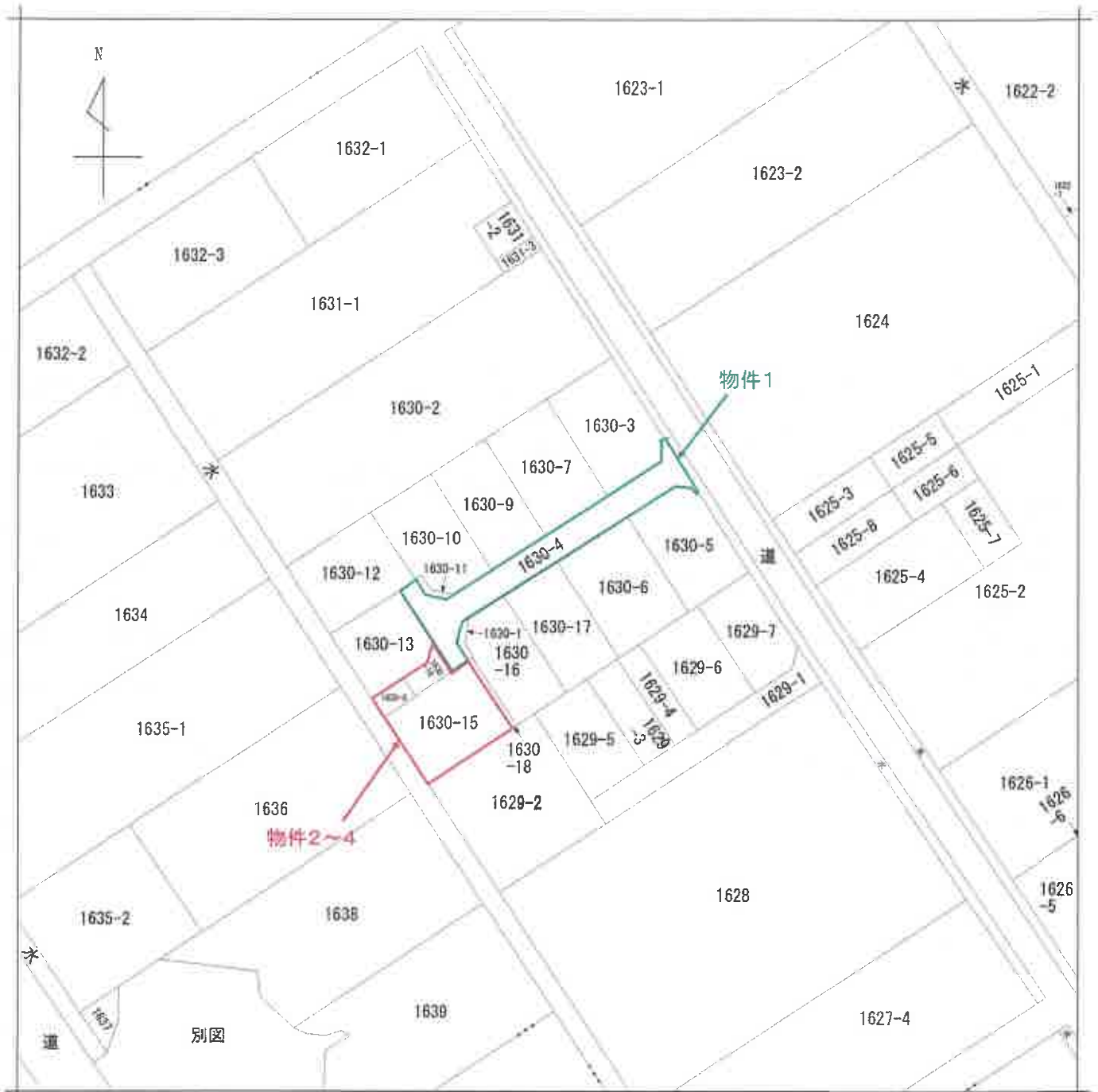
2 公図写

3 地積測量図写

4 建物図面・各階平面図写

5 建物間取図

以 上



請求部	所在	茂原市小林字野中			地番	1630番4		
出力縮	1/600	精度分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

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58年11月1日

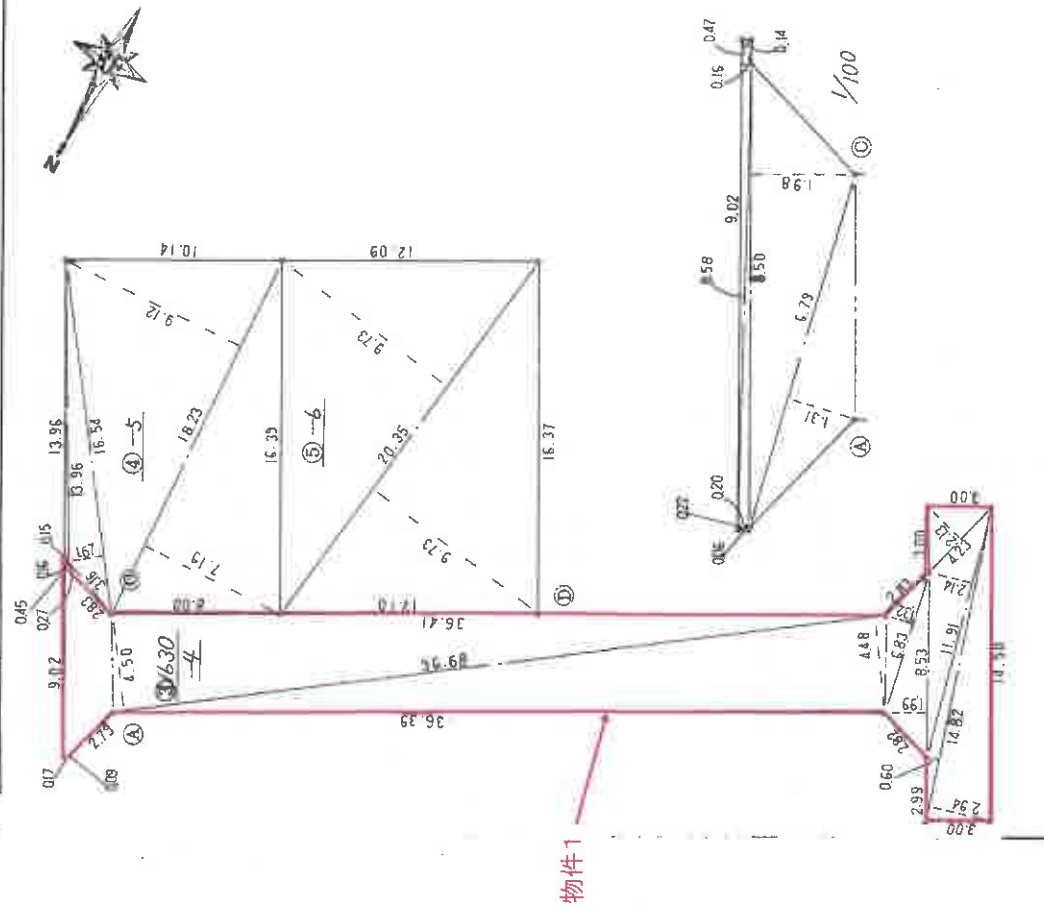
115347

1枚目と同様

地積測量図

2/3

地番 1630-4-5-6
土地の所在 茂原市小林字野中



求積表

③ 1630-4				
14.82	×	2.94	=	43.5708
14.82	×	0.60	=	8.8920
11.91	×	2.14	=	25.4874
4.23	×	2.13	=	9.0099
8.53	×	1.99	=	16.9747
6.83	×	1.32	=	9.0156
3.668	×	4.48	=	164.3264
3.668	×	4.50	=	165.0600
6.79	×	1.31	=	8.8949
8.50	×	1.98	=	16.8300
0.22	×	0.06	=	0.0132
8.58	×	0.20	=	1.7160
9.02	×	0.16	=	1.4432
0.47	×	0.14	=	0.0658
計				471.2999
面積				235.0000

④ 5				
13.96	×	0.15	=	20.940
3.16	×	0.27	=	0.8532
16.54	×	1.67	=	27.6218
18.23	×	9.12	=	166.2576
18.23	×	7.19	=	131.0737
計				327.9003
面積				163.0000

⑤ 6				
20.35	×	(9.73 + 9.73) ÷ 2	=	198.0055
面積				198.0000

製作者	申請人	縮尺
56. 27 年 月 日作製	1/250	

(千葉土地家屋調査士会印)

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

115349

前1630-1

地積測量図 59.4.20

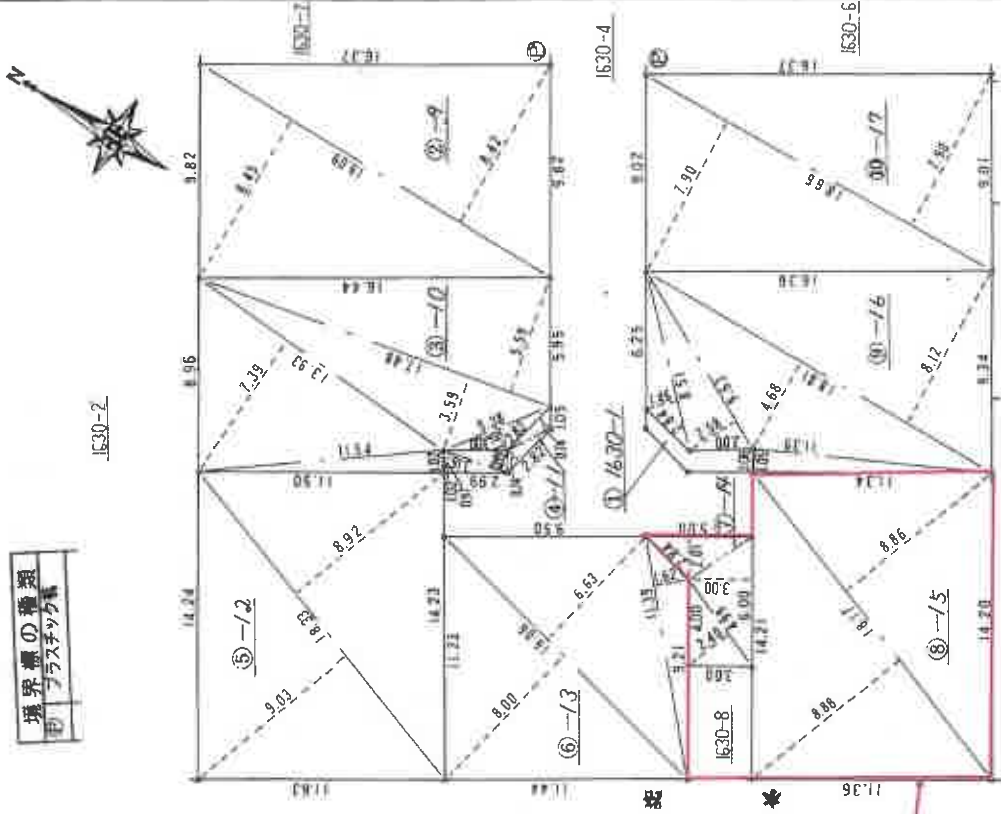
地番 1630-9-10-11-12-13
-14-15-16-17-1

土地の所在 茂原市小林字野中

求積表

② 1630-9	$19.09 \times (8.42 + 8.45) \div 2 = 161.0241$ 面積 161.02 m ²	① -14	$5.00 \times 2.01 = 10.0500$ $6.00 \times 3.00 = 18.0000$ $4.99 \times 2.40 = 11.9760$ 計 面積 40.0260 20.0130 2001 m ²
③ -10	$17.48 \times 5.59 = 97.7132$ $17.48 \times 3.59 = 62.7532$ $5.38 \times 1.10 = 5.9180$ $13.93 \times 7.39 = 102.9427$ $11.54 \times 1.02 = 11.7708$ 計 面積 281.0979 140.5489 14054 m ²	⑧ -15	$18.17 \times (8.86 + 8.88) \div 2 = 161.1679$ 面積 161.16 m ²
④ -11	$2.82 \times 0.74 = 2.0868$ $2.82 \times 0.74 = 2.0868$ $3.16 \times 0.99 = 3.1284$ $3.16 \times 0.97 = 3.0652$ 計 面積 10.3672 5.1836 518 m ²	⑨ -16	$18.81 \times 8.12 = 152.7372$ $18.81 \times 4.68 = 88.0308$ $9.63 \times 2.58 = 24.8454$ $8.51 \times 1.46 = 12.4246$ $11.39 \times 1.05 = 11.9595$ 計 面積 289.9975 144.9987 14499 m ²
⑤ -12	$18.33 \times (8.92 + 9.03) \div 2 = 164.5117$ 面積 164.51 m ²	⑩ -17	$18.66 \times (7.90 + 7.90) \div 2 = 147.4140$ 面積 147.41 m ²
⑥ -13	$16.06 \times 8.00 = 128.4800$ $16.06 \times 6.63 = 106.4778$ $11.39 \times 1.62 = 18.4518$ 計 面積 253.4096 126.7048 12670 m ²		

物体2~4



製作者	59.4.16 (昭和) 年 月 日(印刷)
申請人	250 土庫家産株式会社(用印)

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

115348

1枚目と同様

地積測量図

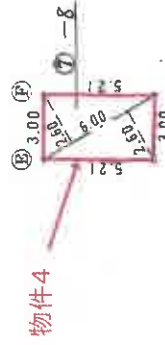
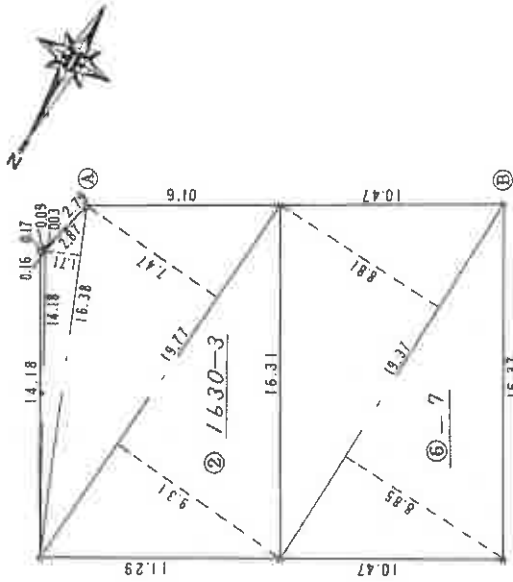
3/3

地番 1630-3-7-8

土地の所在 茂原市小林字野中

求積表

② 1630-3	14.18 X 0.16 =	2.2688
	2.87 X 0.03 =	0.0861
	16.38 X 1.71 =	28.0098
	19.77 X 7.47 =	147.6819
	19.77 X 9.31 =	184.0587
計		362.1053
面積		181.0526 18 / m ²
⑥ -7	19.37 X (8.81 + 8.85) ÷ 2 =	171.0371 17 / m ²
⑦ -8	6.00 X (2.60 + 2.60) ÷ 2 =	15.6000 15 / m ²



作製者		昭和 年 月 日作製		申請人		縮尺 1/250
(千葉土地家屋調査士会所属)						

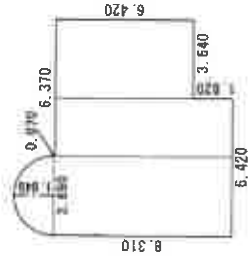
建物図面

各階平面図

家屋番号 1630番15

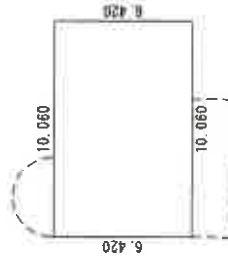
建物の所在 茂原市小林字野中1630番地15

1階

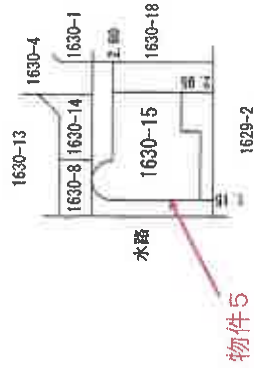


求積表	
3.690 × 8.310	= 30.663900
2.730 × 8.240	= 22.495200
3.640 × 6.420	= 23.368800
3.14 × 1.845 ² / 2	= 5.3443
合計	81.872000
床面積	81.87 m ²

2階



求積表	
10.060 × 6.420	= 64.585200
合計	64.585200
床面積	64.58 m ²



作成者

29日(作成)

縮尺 1/250

申請人

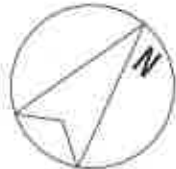
縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会用品)

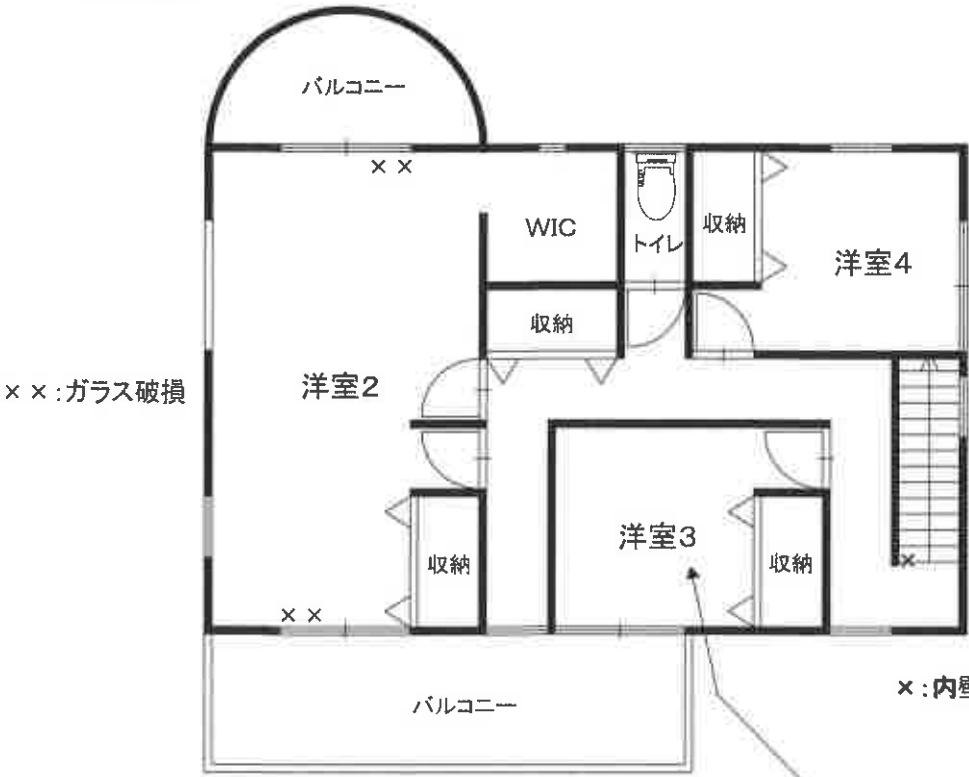
本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

建物間取図

【1階】



【2階】



××: ガラス破損

×: 内壁ボードに10cm程度の穴

絵具等による落書き・汚れ等が著しい