

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 渡 邊 美和子

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	日 時 令和 8年 8月 5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 8月19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 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 | 茂原市本小轡字砂台 |
| | 地 番 | 1 1 3 6 番 2 6 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 1 7 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 2 | 所 在 | 茂原市本小轡字砂台 1 1 3 6 番地 2 6 |
| | 家屋 番号 | 1 1 3 6 番 2 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.00平方メートル
2階 68.00平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 5月20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, 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

【物件番号1, 2】

売却基準価額は本件土地が建築基準法上の道路に接面しているか不明瞭で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 | 茂原市本小轡字砂台 |
| | 地 番 | 1 1 3 6 番 2 6 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 1 7 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 2 | 所 在 | 茂原市本小轡字砂台 1 1 3 6 番地 2 6 |
| | 家屋 番号 | 1 1 3 6 番 2 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 8 . 0 0 平方メートル
2 階 6 8 . 0 0 平方メートル |



令和8年(ケ)第19号
令和8年3月 2日受理
令和8年5月12日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 田 中 劍 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 | 茂原市本小轡字砂台 |
| | 地 番 | 1 1 3 6 番 2 6 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 1 7 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茂原市本小轡字砂台 1 1 3 6 番地 2 6 |
| | 家屋 番号 | 1 1 3 6 番 2 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 8 . 0 0 平方メートル
2階 6 8 . 0 0 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
土地	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形状	□公図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □地図(法第14条第1項)のとおり ■地積測量図のとおり □土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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	「その他の事項」のとおり
建物	物件2
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が異なる(□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	■建物所有者 □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	・1階和室の南西側に作業所が造作されており、その上部にはベランダが設置されている(写真②参照)。 ・「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

その他の事項

■物件1（本土地）について

- 1 物件2（本建物）の敷地等として利用されており、南側に土地に定着したカーポート付の駐車スペースがある（写真①参照）。南側が現況幅員約4.7メートルの道路に接する。なお、評価人の調査によると、南側道路は位置指定道路に指定されているが、位置指定道路の幅員（4メートル）が現況幅員と異なるため現況道路のどの部分に位置指定道路が存するのか確定できないとのことである。
- 2 南側部分を除き、本土地と各隣接地とはフェンス等により概ね仕切られており、これを地積測量図と照合することにより本土地の凡その範囲を認識することができる。なお、南側道路との境界付近に敷設された側溝の中心までが本土地に含まれている可能性がある（「関係人の陳述等」参照）。
- 3 和室の南側に作業所が造作されているが（写真②参照）、土地定着性がなく増築部分とは認定しなかった。

■物件2（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）。リビング内にペットケージが置かれていた。なお、本建物の住所は債務者兼所有者が代表取締役を務める株式会社めいあんの登記上の本店所在地になっているが、本建物を同社の事務所として使用している実態は見られなかった（「関係人の陳述等」参照）。
- 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。
 - ・キッチン床の損傷した箇所を簡易補修している（写真⑤参照）。
 - ・洗面室や2階南西側洋室の内壁クロスに複数の剥がれた箇所がある（写真⑥参照）。
- 3 屋根上に煙突状の突起物があるが、本建物内に暖炉等は確認できなかった。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

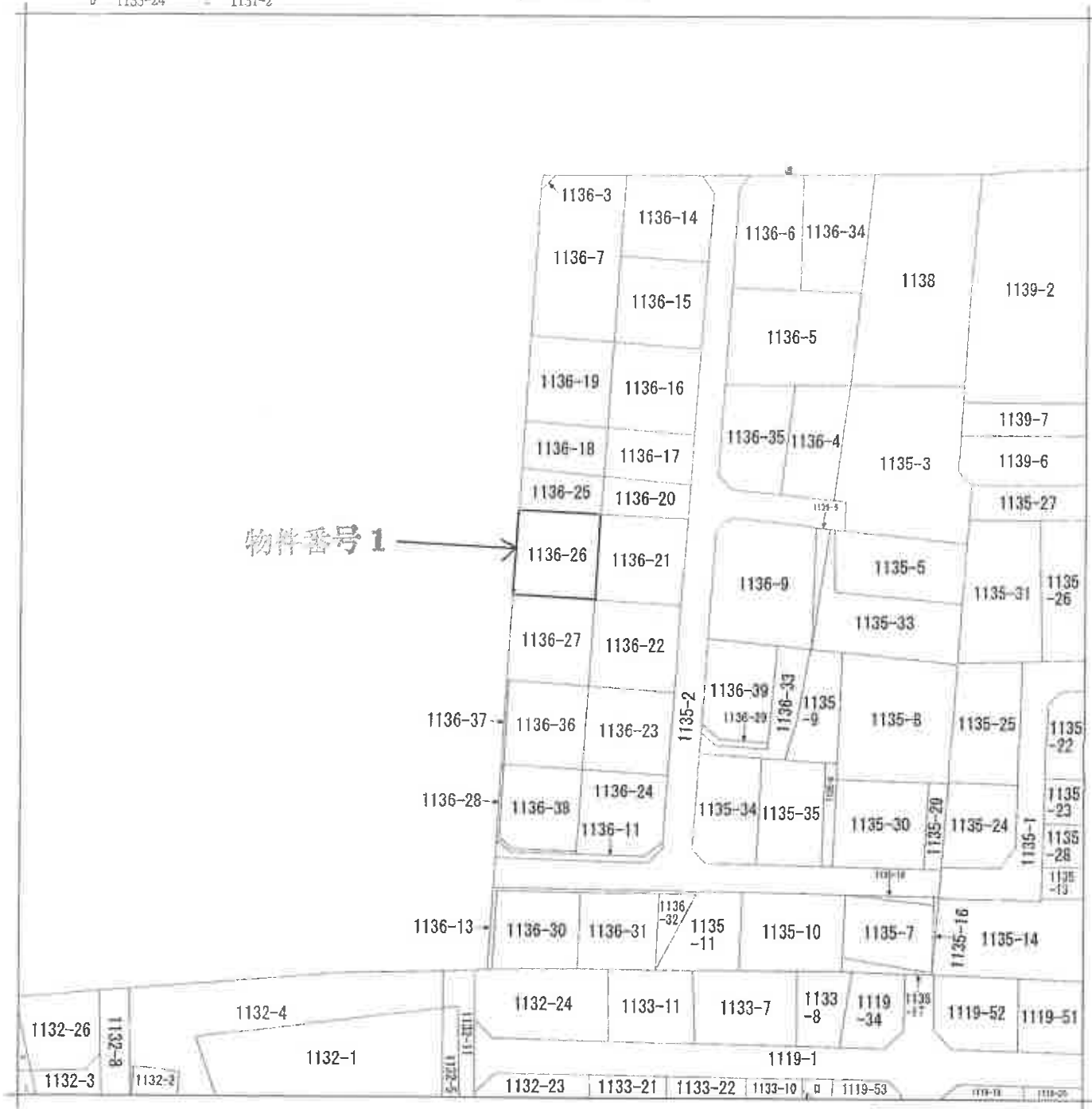
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	<p>本建物には、私と家族3人が住んでいます。</p> <p>本建物の住所を私が代表取締役を務める株式会社めいあんの本店所在地として登記していますが、同社は営業しておらず、本建物を同社の事務所として使用していることはありません。本建物内に同社の物は置いていません。</p> <p>本建物に住み始めてから5年後くらいに2階にベランダを取り付けました。また、5年前に1階に自分で作業所を作りました。3年前に外壁を塗り替えています。</p> <p>キッチンのシンク下の排水管から水漏れがあります。経年劣化が原因だと思います。その他の水回り設備等に不具合はありません。</p> <p>本建物内で猫1匹を飼っています。</p> <p>シロアリ被害はありません。</p> <p>本土地の南側境界については、購入時に売主から側溝の中程までとの説明を受けましたが、その側溝部分は茂原市に寄付した記憶があります。</p> <p>本土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>東日本大震災や大型台風の被害はありません。</p> <p>大雨の時に駐車スペースの半分くらいまで浸水することがあります。</p> <p>(令和8年3月10日及び同年4月3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

(4 枚目)

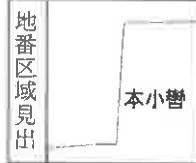
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年3月10日(火) 14:45-15:00	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、債務者兼所有者より本建物の占有状況を面談聴取
8年3月12日(木) 16:35-16:38	千葉地方裁判所 執行官室	債務者兼所有者の妻と電話で立入調査日の打ち合わせ
8年4月3日(金) 10:00-11:10	物件所在地	債務者兼所有者の立会いのうえ評価人とともに立入調査、占有状況等確認、室内等写真撮影
8年4月7日(火) ①14:03-14:23 ②16:20-16:30	①茂原市役所資産税課 ②千葉地方法務局 茂原支局	①物件1土地付近の地番図等取得 ②接面道路等の登記調査
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



物件番号 1

(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	茂原市本小舎字砂台		地番	1136番26			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は座番号は記号	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	明治9年9月19日		備付年月日(原図)		補記事項	方位不明		

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8年1月5日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号: 5-1

(1/1)

(6 枚目)



登記年月日：昭和46年2月5日

積測量図

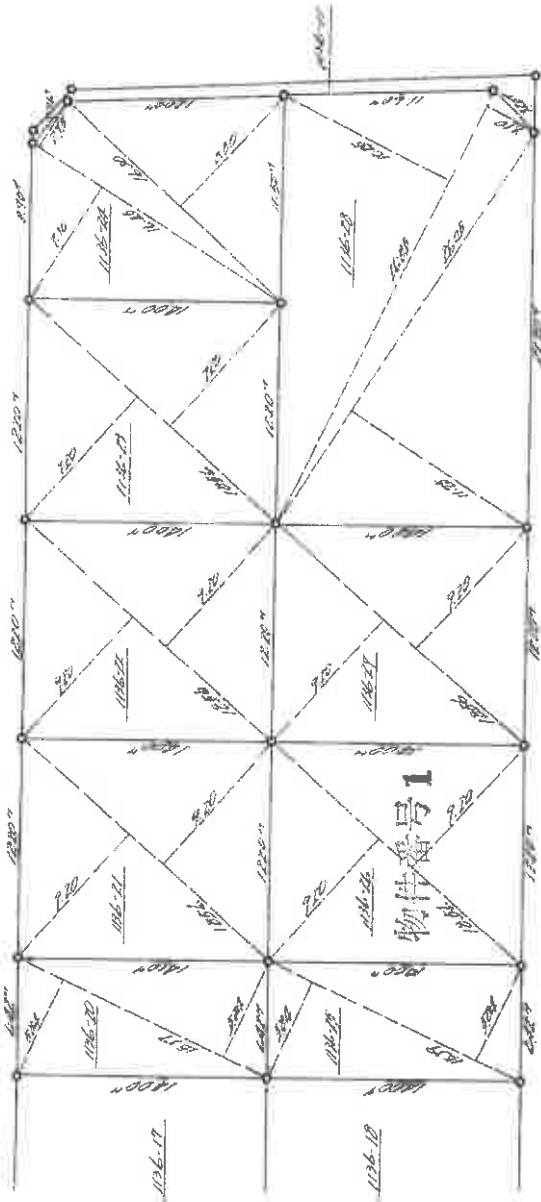
地番 146551

土地の所在 東京都中央区千代田

作製年月日 昭和46年2月4日

作製者

申請人



計算式

- 20-20 $18.17 \times (826.884) = 177.7552$ $\frac{1}{2} \times 87.8776$ 186.27 $18.16 \times (720.220) = 211.0720$ $\frac{1}{2} \times 170.2520$ 86.12 $18.56 \times (720.220) = 211.5040$ $\frac{1}{2} \times 170.2520$ 86.12
- 21 $18.56 \times (720.220) = 211.5040$ $\frac{1}{2} \times 170.2520$ 86.12 $16.45 \times (799.880) = 142.6119$ $16.10 \times 8.80 = 141.6800$ $20.7.1620$
- 22 $18.56 \times (720.220) = 211.5040$ $\frac{1}{2} \times 170.2520$ 86.12 $18.17 \times (826.884) = 177.7552$ $\frac{1}{2} \times 87.8776$ 86.12

縮尺 1/100

(全国土地家屋調査士用紙)

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。

(千葉地方事務局長原支局管轄)

令和8年1月5日

東京法務局中野出張所

登記官

7 枚目)

登記年月日：平成7年1月9日

54274

各階平面図

家屋番号 1136番26

建物の所在 茂原市本小曾字砂台1136番地26

建物図面

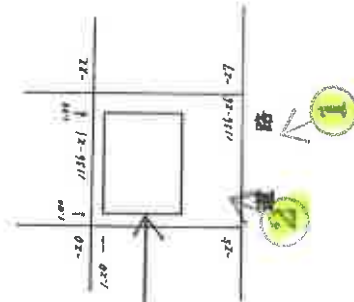
写真撮影位置と方向

1階、2階
(本階型)



面積表
9.24 X 7.35 = 68.0064
68.00 ㎡

物件番号 2



作製者

/ 月 日 (作製)

縮尺

250

申請人

縮尺

500

(千葉県地家屋調査士会用紙)

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。

(千葉県司法務局茂原支局管轄)

令和8年1月5日

東京法務局中野出張所

登記官

(8 枚目)



1階



◀○写真撮影位置と方向

2階



評価人作成

(9 枚目)

間取図



①



②

造作部分



③



④



⑤

床の損傷を簡易補修している



⑥

内壁クロス
の剥がれ

令和8年(ケ)第19号

令和8年4月3日 現地調査

令和8年5月8日 評価

第2026-7号 発行番号

令和8年5月13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

橘 英 雄

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 4 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 0 1 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 1, 4 4 0, 0 0 0 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。
- 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。		地目 宅地 地積 特記事項参照
2	物件目録記載のとおり。		住居表示未実施区域 同左
番号	特記事項		
1・2	<p>物件1の地積については、地積測量図の南北の辺長は14mであるが、現地で簡易計測すると側溝の中ほどまでが対象地となる。債務者兼所有者によれば購入時に敷地の範囲は側溝の中心までであると説明を受けたとのことであるが、当該側溝部分は市に寄付をして、判子を押した記憶があるとのことである。但し市によれば寄付に関する資料が確認できないとのことである。本件評価においては、寄付の有無は不明瞭であるが、寄付があった場合でも抵当権に劣後する可能性があるため、評価数量を登記数量とした上で側溝の負担部分があるため有効宅地部分が狭いものとして評価を行うこととした。</p>		

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 | 茂原市本小轡字砂台 |
| | 地 番 | 1 1 3 6 番 2 6 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 1 7 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茂原市本小轡字砂台 1 1 3 6 番地 2 6 |
| | 家屋 番号 | 1 1 3 6 番 2 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.00平方メートル
2階 68.00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	J R外房線「新茂原駅」の東方・道路距離約 1.1 k m 最寄りバス停「杉屋団地」の南方・道路距離約 300m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	昭和 40 年代に開発された、一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域である。	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	建蔽率	指定 60%
	容積率	指定 200%
	防火規制	なし
その他の規制	日影規制 (4h-2.5h、4m)、宅地造成等工事規制区域	
画地条件	形状 (長方形)、地勢 (平坦)、接道方位 (南)、 間口 (約 12.2m)、奥行 (約 14m、特記事項参照)、 地積 (170 m ² (特記事項参照))	
接面道路の状況	南側道路 (法定外道路)、幅員 (特記事項参照)、連続性 (普通)、舗装 (有)、 歩道 (無)、側溝 (有)、高低差 (約 0~0.4m高い)	
	建築基準法上の種類	特記事項参照
	セットバック	不要
	再建築の可否	特記事項参照
土地の利用状況等	物件 2 建物の敷地として利用されている。 隣地は三方共一般住宅である。	
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 (浄化槽利用)	
土壌汚染等	<ul style="list-style-type: none"> ・登記地目は「山林」であり、昭和 40 年の航空写真では山林である状況が確認できる。昭和 50 年の航空写真では前面道路が整備され、対象地は空地、昭和 58 年、平成 4 年の航空写真でも空地の状態が確認できる。その後平成 7 年から物件 2 の建物敷地として利用されている。 ・土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 	

	<ul style="list-style-type: none"> ・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"> ・隣接地の登記の状況等は次のとおりである。 <table border="1" data-bbox="494 353 1356 678"> <thead> <tr> <th>地 番</th> <th>登記地目</th> <th>現況地目</th> <th>面 積</th> <th>所有者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1136 番 21</td> <td>宅地</td> <td>同左</td> <td>170.75 m²</td> <td>個人</td> </tr> <tr> <td>1136 番 25</td> <td>山林</td> <td>宅地</td> <td>89 m²</td> <td>個人</td> </tr> <tr> <td>1136 番 27</td> <td>宅地</td> <td>同左</td> <td>170.75 m²</td> <td>個人</td> </tr> <tr> <td>新小轡 834 番 1</td> <td>公衆用道路</td> <td>同左</td> <td>74 m²</td> <td>市</td> </tr> <tr> <td>新小轡 835 番 1</td> <td>公衆用道路</td> <td>同左</td> <td>45 m²</td> <td>市</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・北側、西側隣地と概ね等高に、東側隣地から約0m～0.3m低く接面する。 ・茂原市洪水ハザードマップにおいて、想定最大規模の降雨（1000年に1回程度の発生確率）での想定される浸水深、河川がはん濫した場合の最大浸水深：0.5m未満の区域に位置しているものと推察される。また、同マップにおいて、大雨の時水害に注意を要する区域（平成元年度・8年度水害区域を参考）に含まれている。 <p>茂原市内水ハザードマップにおいては、床上浸水または床下浸水が想定される区域のうち0.5m未満の区域に一部含まれているか、若しくは境界付近に位置しているものと推察される。また、同マップにおいて、大雨の時水害に注意を要する区域（その他の浸水実績区域を参考（令和元年、平成25年、8年、元年））に含まれている。</p> <p>債務者兼所有者によれば、大雨時に駐車場の半分程度まで水が来たが、被害はなかったとのことである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周囲をブロック基礎の柵等に囲まれており地積測量図と合わせて概ね境界を把握することができる。また、道路境界付近については、側溝とブロックの間にコンクリート杭が確認できるが、地積測量図の辺長14mを計測すると側溝の中ほどまでが敷地となる。債務者兼所有者は購入当初側溝の中程までが敷地との説明を受けたが、その後市に寄付した記憶があるとのことである。市ではその資料が確認できず、また、寄付は未分筆で登記されておらず、抵当権に劣後している可能性があるため本評価においては登記面積を採用し、約3%の側溝負担部分があるものとして評価する。 ・前面道路は側溝を含めて全幅が約4.7m（簡易計測）であるが、建築基準法第42条1項5号道路（指定年月日：昭和46年8月6日、番号：第3号）は幅員が4mである。現地調査では現況道路のどの位置に建築基準法第42条1項5号が存するか確認できなかつた。茂原市建築課によれば境界確定により位置指定道路の位置を確定したうえで、2m以上当該道路に接しているか確認する必要があるとのことであり、専門家による調査を要する。よって、 	地 番	登記地目	現況地目	面 積	所有者	1136 番 21	宅地	同左	170.75 m ²	個人	1136 番 25	山林	宅地	89 m ²	個人	1136 番 27	宅地	同左	170.75 m ²	個人	新小轡 834 番 1	公衆用道路	同左	74 m ²	市	新小轡 835 番 1	公衆用道路	同左	45 m ²	市
地 番	登記地目	現況地目	面 積	所有者																											
1136 番 21	宅地	同左	170.75 m ²	個人																											
1136 番 25	山林	宅地	89 m ²	個人																											
1136 番 27	宅地	同左	170.75 m ²	個人																											
新小轡 834 番 1	公衆用道路	同左	74 m ²	市																											
新小轡 835 番 1	公衆用道路	同左	45 m ²	市																											

境界の位置によっては建築基準法 42 条 1 項 5 号道路に直接接面していない可能性があり、上記に記載した側溝部分の寄付が有効である場合、建築基準法 42 条 1 項 5 号道路に直接接面しないこととなる。よって、建築基準法上の道路に直接接面しない場合、再建築が不可となる可能性も否定できないため、実際の再建築にあたっては前面道路の底地の所有者でもある茂原市との協議等を要するものと思料される。

なお、平成 7 年の物件 2 の建築確認の添付図面では 4m の位置指定道路に直接接面しているものとして建築確認を受けており、同じ位置指定道路で北側の道路部分に接面している画地については、側溝部分を対象地として直接位置指定道路に接面しているものとして建築確認を得ている。また、道路を挟んでの反対側の敷地については、建築確認で位置指定道路に直接接面しているものとして建築確認を得ている。

- ・ 1 階和室の掃き出し窓から出入りできる間口約 3.6m、奥行約 2.7m の債務者兼所有者が自作した作業場があるが、定着性が無いため動産と判断した。

- ・ 敷地内にカーポートがある。

2 建物の概況及び利用状況等（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7年1月2日新築 約31年 超過
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	軽量鉄骨造 スレートぶき サイディングの上から塗装 クロスなど クロス、桎目板張りなど フローリング、タタミなど 洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 （電気、上水道、都市ガス、浄化槽、債務者兼所有者によれば通常 の作動状況とのことである）
床面積（現況）	床面積 1階 68.00 m ² 2階 68.00 m ² 延べ 136.00 m ²	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 3LDK+納戸 （別添間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	債務者兼所有者とその家族が居宅として利用し占有している。なお、地図上法人名が記載されているが実態は無く、賃貸借契約等も無いとのことである。	
特 記 事 項	<p>建築確認 第長75号 平成6年6月28日</p> <p>完了検査 記載なし</p> <ul style="list-style-type: none"> ・所有者によればシロアリの被害は無いとのことである。 ・本建物の建築時期から石綿（アスベスト）含有資材が使用されている可能性があるが、飛散性は低く通常の使用については問題がないものと推認される。 ・築31年の経過した建物であり、全体的に汚れ等が見られるが、経年相応の減価の外以下の要修繕箇所がある。 <ul style="list-style-type: none"> ・キッチンの床の損傷した箇所を簡易補修している。 ・浴室の天井にカビと思料される汚れがある。 ・洗面室や2階南西側洋室の内壁クロスに複数の剥がれた箇所がある。 	

	<ul style="list-style-type: none">・債務者兼所有者によればシンク下の排水管から水漏れがあるとのことであり、当該箇所に水漏れを確認した。・室内で猫を一匹飼育している。・外壁は3年前に塗装したとのことである。
--	---

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/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	21,300	1.01	170	0.90	3,291,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（茂原（県）－6）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 21,100 \text{ 円/m}^2 & \times & 100.8/100 & \times & 100/102 & \times & 100/98 & = & 21,300 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

◇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：西道路 +2%

◇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：南道路 ・・・+4%

敷地の一部が側溝用地 ・・・▲3%

$$\text{計算式（相乗積）} \cdots (1+0.04) \times (1-0.03) = 1.01$$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件 2 (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
2	200,000	136.00	0.04	1,088,000

ウ 現価率：築後経過年数約 31 年、経済的耐用年数を超過しているため、残価率 5%、耐用年数に基づく方法と観察減価を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.05 \quad \times (1 - 0.2) \\
 &= 0.04
 \end{aligned}$$

* ▲20% (保守管理の状況を勘案)

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） （千円未満四捨五入） ア×イ＝ウ
	ア	イ		
1	3,291,000	0.45	法定地上権	1,481,000

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45%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） （1万円未満四捨五入） （ア±イ）×ウ×エ×オ
1	3,291,000	-1,481,000	/	0.8	0.7	1,010,000
2	1,088,000	+1,481,000	1.0	0.8	0.7	1,440,000
一 括 価 格（合 計）						2,450,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：建築基準法上の道路に接面しているか不明瞭であること等を考量した。

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 参考資料

1 基準地価格（茂原（県）－8）

所 在：茂原市東郷字富士見 1665 番 3

価 格：21,100 円/㎡

位 置：JR 外房線「新茂原駅」の南東方約 2.2 km に位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：363 ㎡

供給処理施設：水道、ガス

接 面 街 路：西側幅員 4.5m 市道

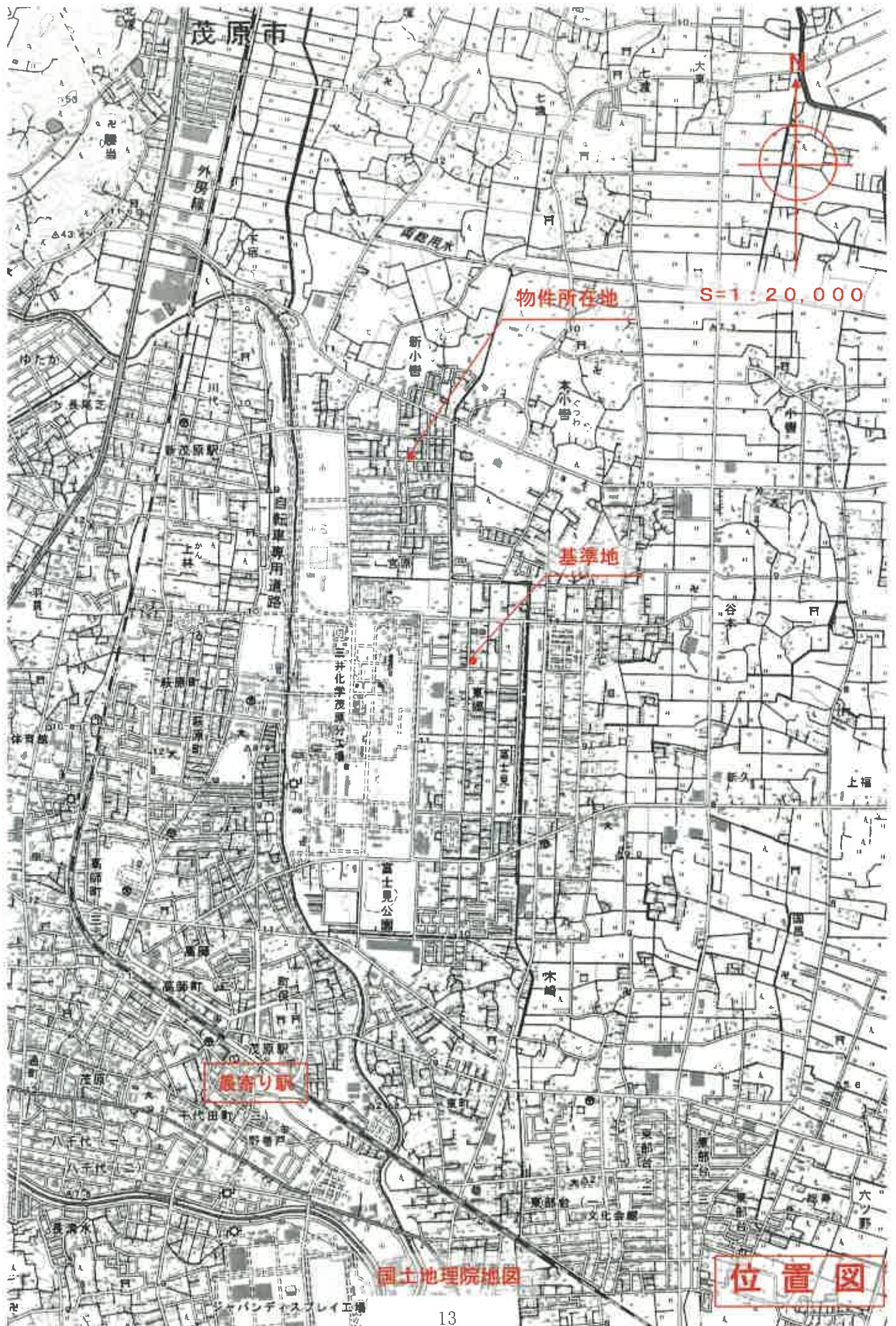
用途指定等：非線引都市計画区域、第 1 種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）

地域の概要：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図

以 上



国土地理院地図

位置図



物件 1

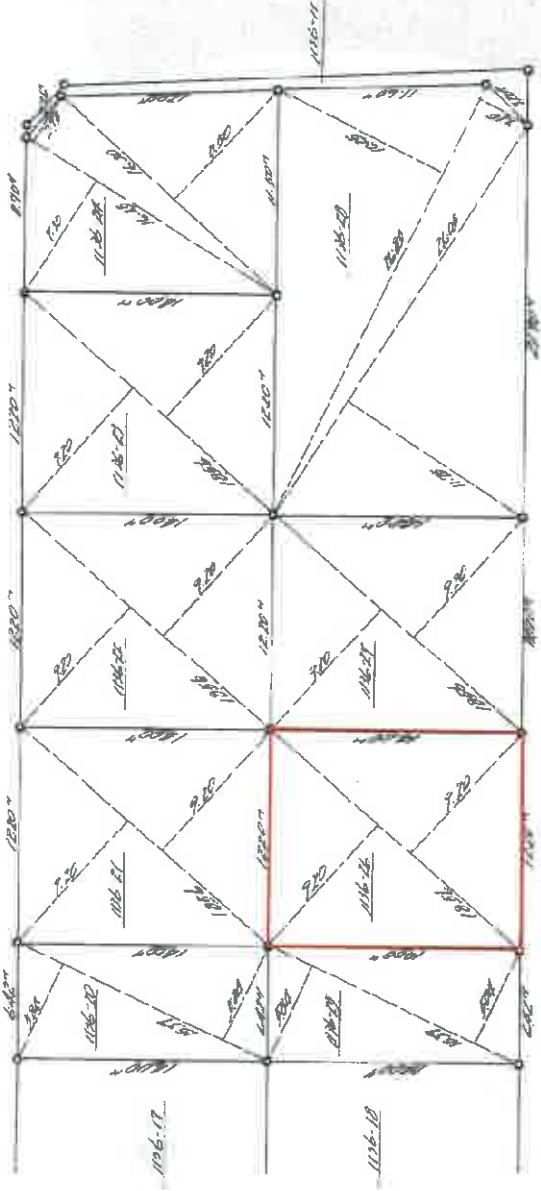
公图写

地積測量図
146551

地番 112-10-111, 112, 114, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

昭和46年2月5日
作製年月日

作製者
市評人



- 112-10-111 112.10
- 112-10-112 112.11
- 112-10-114 112.12
- 112-10-116 112.13
- 112-10-117 112.14
- 112-10-118 112.15
- 112-10-119 112.16
- 112-10-120 112.17
- 112-10-121 112.18
- 112-10-122 112.19
- 112-10-123 112.20
- 112-10-124 112.21
- 112-10-125 112.22
- 112-10-126 112.23
- 112-10-127 112.24
- 112-10-128 112.25
- 112-10-129 112.26
- 112-10-130 112.27
- 112-10-131 112.28
- 112-10-132 112.29
- 112-10-133 112.30
- 112-10-134 112.31
- 112-10-135 112.32
- 112-10-136 112.33
- 112-10-137 112.34
- 112-10-138 112.35
- 112-10-139 112.36
- 112-10-140 112.37
- 112-10-141 112.38
- 112-10-142 112.39
- 112-10-143 112.40
- 112-10-144 112.41
- 112-10-145 112.42
- 112-10-146 112.43
- 112-10-147 112.44
- 112-10-148 112.45
- 112-10-149 112.46
- 112-10-150 112.47
- 112-10-151 112.48
- 112-10-152 112.49
- 112-10-153 112.50
- 112-10-154 112.51
- 112-10-155 112.52
- 112-10-156 112.53
- 112-10-157 112.54
- 112-10-158 112.55
- 112-10-159 112.56
- 112-10-160 112.57
- 112-10-161 112.58
- 112-10-162 112.59
- 112-10-163 112.60
- 112-10-164 112.61
- 112-10-165 112.62
- 112-10-166 112.63
- 112-10-167 112.64
- 112-10-168 112.65
- 112-10-169 112.66
- 112-10-170 112.67
- 112-10-171 112.68
- 112-10-172 112.69
- 112-10-173 112.70
- 112-10-174 112.71
- 112-10-175 112.72
- 112-10-176 112.73
- 112-10-177 112.74
- 112-10-178 112.75
- 112-10-179 112.76
- 112-10-180 112.77
- 112-10-181 112.78
- 112-10-182 112.79
- 112-10-183 112.80
- 112-10-184 112.81
- 112-10-185 112.82
- 112-10-186 112.83
- 112-10-187 112.84
- 112-10-188 112.85
- 112-10-189 112.86
- 112-10-190 112.87
- 112-10-191 112.88
- 112-10-192 112.89
- 112-10-193 112.90
- 112-10-194 112.91
- 112-10-195 112.92
- 112-10-196 112.93
- 112-10-197 112.94
- 112-10-198 112.95
- 112-10-199 112.96
- 112-10-200 112.97
- 112-10-201 112.98
- 112-10-202 112.99
- 112-10-203 113.00

(全国土地家屋調査士用紙)

A3版をA4版に縮小

地積測量図写

物件 1

登記年月日：平成7年11月9日

54274

各階平面図

建物図面

1136番26

家屋番号

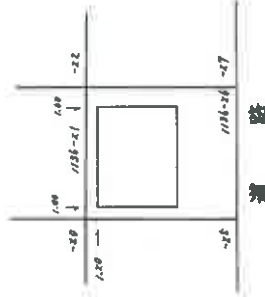
1136番地26 小幡字砂台1 1136番地26 茂原市

建物の所在

1階、2階
(各階別)



床面積	68.0064
9.24 X 7.36 m	68.0064
計画	68.00 m ²



作製者

(平成 7 年 / 月 5 日作製)

縮尺 250

申請人

縮尺 500

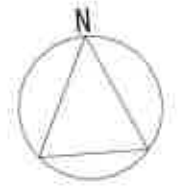
(千葉土地家屋調査士会用品)

物件 2

A3 版を A4 版に縮小

建物図面写

各階平面図写



1階



2階

