

## 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せん。
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   | 茂原市粟生野字老畝割                       |
|   | 地 番   | 3098番                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 1411.57平方メートル                    |
| 2 | 所 在   | 茂原市粟生野字老畝割3098番地                 |
|   | 家屋 番号 | 3098番                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建                |
|   | 床 面 積 | 1階 54.16平方メートル<br>2階 50.78平方メートル |



## 売却基準価額の変更についての補足説明書

本事件について、期間入札及び特別売却の方法により売却を実施したが、適法な買受けの申出がなく、不動産の現況、利用状況、手続の経過その他諸般の事情を考慮して、前回の売却基準価額（原則として「評価書」記載の評価額）によりさらに売却を実施させても売却の見込みがないと認められるので、民事執行法60条2項（188条）、民事執行規則30条の3（173条1項）に基づき、約30パーセントの減価をして「期間入札の公告」記載のとおり売却基準価額を変更した。

千葉地方裁判所民事第4部売却係

## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月 3日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 菅 野 彬 史

---

---

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1】

本件所有者が占有している。同人所有の売却対象外建物（種類：居宅、構造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建、床面積：1階66.94平方メートル（実測約69平方メートル）、2階28.92平方メートル）が本件土地上に存在する。

【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】

- ・隣地との境界が不明確である。
- ・本件土地は、売却対象外の土地（地番4614番、所有者亡A相続財産）と一体として利用されている。
- ・上記売却対象外の土地を通行のため利用している模様である。

【物件番号1, 2】

売却基準価額は、南東側道路を通行する際に上記売却対象外の土地を通行するには承諾を得る必要があること及び上記売却対象外の建物が存する物件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 茂原市粟生野字壱畝割  
地 番 3098番  
地 目 宅地  
地 積 1411.57平方メートル
- 2 所 在 茂原市粟生野字壱畝割3098番地  
家屋 番号 3098番  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 54.16平方メートル  
2階 50.78平方メートル



令和7年(ケ)第329号  
令和7年10月14日受理  
令和7年12月11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 茂原市栗生野字老畝割  
地 番 3098番  
地 目 宅地  
地 積 1411.57平方メートル
- 2 所 在 茂原市栗生野字老畝割3098番地  
家屋 番号 3098番  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 54.16平方メートル  
2階 50.78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
<b>土 地</b>	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 □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり ■概ね土地建物位置関係図のとおり □地区(法第 1 4 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 上記の者が本土地上に下記建物及び未登記目的外建物を所有し、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
<b>建 物</b>	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(空き家)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 □ある [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	□建物図面(各階平面図)のとおり ■概ね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

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所在地	茂原市粟生野字壺畝割3098
家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
種類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床面積 (概略)	1階 66.94㎡ (実測約69㎡) 2階 28.92㎡ ※茂原市令和7年度固定資産課税台帳・名寄帳の記載による
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和44年 月 日ころ ※茂原市令和7年度固定資産課税台帳・名寄帳の記載による <input type="checkbox"/> 不明
建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 不明
その他の事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件1の南西側に建在する(写真④及び土地建物位置関係図参照)。</li> <li>・空き家と推定する。</li> </ul>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 3 枚目)

## その他の事項

## ■物件1（本土地）について

- 1 物件2（本建物）及び未登記目的外建物の敷地等として利用されている（写真①②③④）及び土地建物位置関係図参照）。南東側が幅員約5メートルの未舗装道路に接する。評価人の調査によると、当該道路は茂原市が管理する法定外道路とのことである。
- 2 (1) 本土地と北側水路（4613番3、地目：用悪水路、所有者：（旧）建設省）とは、北東側の一部に境界標が存在するものの、それ以外の境界線の大部分は判然としない。また、本土地の東側隣接地（4614番、地目：畑、所有者：亡A相続財産）は、現況において本土地と一体化していることから（写真①参照）、境界線は不明瞭である。  
(2) 本土地の西側と南側の各境界付近は竹藪になっており、立ち入ることができなかつたため境界線は未確認である。
- 3 本土地の北側には、簡易物置（動産）が置かれ、砂利が積まれた箇所も見られた。また、南西側に朽廃した物置2個と倉庫（いずれも動産）が存在する（土地建物位置関係図参照）。

## ■物件2（本建物）について

- 1 本建物内は、電化製品や家財道具等が残置していたが（写真⑤⑥参照）、水回り設備は長期間使用された形跡がなく（写真⑦参照）、調査時に電気の供給も停止していたこと等から、人が生活している実態は認められない。内部は家財道具等で雑然とした状態である。
- 2 天井・内壁・床に経年相応の劣化（細かい傷や変色等）及び汚損があり、以下の損傷等も見られた。
  - ・1階和室の内壁に雨漏りの跡と推測されるシミがある（写真⑧参照）。
  - ・LDの床に歩くと沈む箇所がある。
  - ・LDや2階和室の内壁クロスに複数の剥がれた箇所がある。
- 3 玄関前の階段のタイルが破損している（写真⑨参照）。また、屋根の鼻隠し等の一部が破損して落下していた。
- 4 屋根上に太陽熱温水器が取り付けられているが、正常に作動するかは未確認である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 4 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 亡A相続財産清算人 弁護士</p>	<p>本建物は空き家です。 本土地上の別の建物(目的外建物)は、亡Aの相続財産に含まれているとの認識です。 本建物の隣に亡Aの親族が住んでいます。 (令和7年10月22日及び同年12月3日に電話聴取)</p>
<p>■ 亡Aの親族(息子)</p>	<p>本建物は母(A)が一人で住んでいましたが、平成25年に亡くなってからは誰も住んでいません。本建物の中には物が残ったままになっています。 別の建物(目的外建物)は昭和40年代に建てられました。祖母が一人で住んでいましたが、祖母が亡くなってからは空き家です。この建物は未登記ですが、母が祖母から相続し、母の相続財産になっていると思います。 本土地の南西端付近にある自作の倉庫内には使われなくなった農機具等が入っていますが、この倉庫は基礎部分がないので建築物ではありません。 本土地内に積まれた砂利は、南東側の未舗装道路の凸凹を平らにするために私が購入して置いたものですが、近いうちに撤去する予定です。本土地内には何も埋められていません。 (令和7年11月12日及び同年12月3日に電話聴取)</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

( 5 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月20日(月) ①10:45-10:50 ②11:14-11:20 ③14:10-14:30	①茂原市役所資産税課 ②千葉地方法務局 茂原支局 ③物件所在地	①物件1土地付近の地番図等取得 ②物件1土地の各隣接地の登記調査 ③物件確認、占有調査、外観写真撮影
7年10月21日(火) 16:42-16:50	茂原市役所資産税課	物件1土地上の未登記建物の調査
7年10月22日(水) 14:19-14:23	千葉地方裁判所 執行官室	亡A相続財産清算人弁護士より本建物の占有状況等を電話聴取
7年11月7日(金) : - :	同上	亡Aの親族宛てに調査協力依頼書を発送
7年11月12日(水) 12:52-13:02	同上	亡Aの親族より本建物の占有状況等を電話聴取
7年11月20日(木) 13:30-15:20	物件所在地	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
7年12月3日(水) ①16:39-16:44 ②16:51-16:55	千葉地方裁判所 執行官室	①亡Aの親族及び②亡A相続財産清算人弁護士より目的外建物の所有権帰属先等について電話聴取
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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月20日 目的物件は不在であったので、立会人を立ち合わせ建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 3 枚目)



(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	茂原市栗生野字巻畝割			地番	3098番			
出縮	力尺	1/600	精度区分	座標系又は番号は記号	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				備付年月日(原図)			補事項	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。

令和7年9月1日  
千葉地方法務局茂原支局  
登記官

請求番号：7-1  
(1/1)

( 7 枚目)

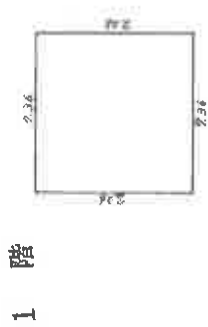


登記年月日：昭和56年1月13日

40440 各階平面図 建物図面 56.1.13

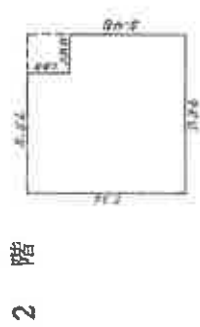
家屋番号 3098

建物の所在 茂原市栗生野字巻畝割3098番地



1 階

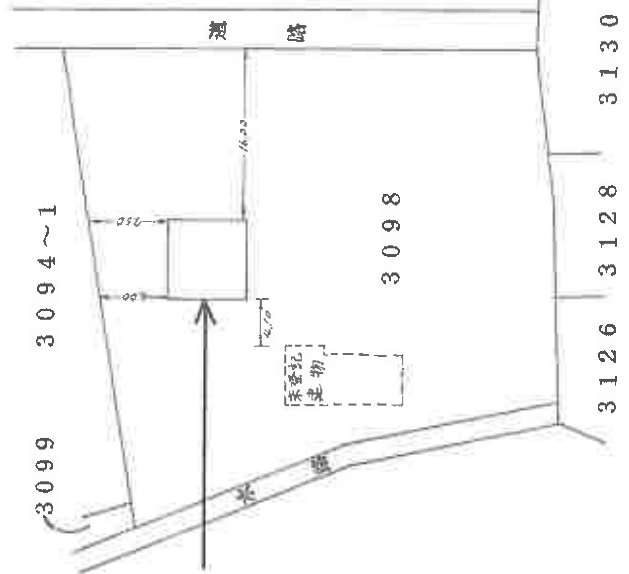
$7.36 \times 7.36 = 54.1696$   
床面積 54.17㎡



2 階

$1.88 \times 5.56 = 10.4528$   
 $5.48 \times 7.36 = 40.3328$   
合計 50.7856  
床面積 50.78㎡

物件番号2



(日図連12)

(家屋図)

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9月1日 千葉県方法務局茂原支局 登記官

作製者

6年1月12日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

請求番号 17-2

A3判をA4判に縮小

# 土地建物位置関係図

評価人作成

公図・建物図面などの資料を参考に  
現地踏査して作成しておりますが、  
測量の専門家が作成した図面では  
ありませんので、正確性において、  
限界があることに留意して下さい。



1階



2階



評価人作成



①



②

物件 2

未登記目的外建物



③

物件 2



④  
未登記目的外建物



⑤



⑥



⑦



⑧

雨漏りの跡(推測)



⑨

階段のタイルが割れている

令和7年(ケ)第329号  
令和7年11月20日 現地調査  
令和7年12月9日 評価  
第7-574号 発行番号  
令和7年12月10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  
村上兼三

## 第1 評価額

一括価格	
金4,220,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金3,760,000円
物件2(建物)	金460,000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。
- ③物件1の内訳価格は、物件2及び目的外建物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の内訳価格は物件1の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 本件評価は、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		
2	物件目録記載のとおり		未登記の目的外建物が 1棟ある。詳細は特記 事項に記載しています。 未実施 (住居表示未実施区域)
番 号	特 記 事 項		
1	<p>敷地内には、以下の未登記の目的外建物が1棟、存在する。            木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 居宅 1階66.94㎡, 2階28.92㎡            昭和44年新築 (数値は、茂原市税務課の固定資産課税台帳・名寄帳による。            ただし、現地での簡易測量では、1階は約69㎡である)で、所有者は亡A相続            財産である。</p>		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 茂原市栗生野字老畝割                       |
|   | 地 番   | 3098番                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 1411.57平方メートル                    |
| 2 | 所 在   | 茂原市栗生野字老畝割3098番地                 |
|   | 家屋 番号 | 3098番                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建                |
|   | 床 面 積 | 1階 54.16平方メートル<br>2階 50.78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	JR外房線「永田駅」の東方，道路距離約4.9kmに位置する。 (附属資料の位置図を参照して下さい)	
付近の状況	周囲には，山林や土地改良が行われた農地も見られる，郊外に農家住宅が散在している地域である。	
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	非線引き都市計画区域 指定なし 指定：60% 指定：200% 建築基準法第22条の指定区域 景観法・茂原市景観条例，宅地造成及び特定盛土等規制法
画地条件	形状（ほぼ台形），地勢（概ね平坦），接道方位（南東），間口（約10.5m），奥行（約45.5m）…いずれの数値も公図による査定，地積（1,411.57㎡）ほぼ登記記録数量と同じである…特記事項①を参照）	
接面道路の状況	南東側道路…特記事項②参照，幅員（※確定：約5.0m…特記事項②参照），連続性（行き止まり），舗装（無），歩道（無），側溝（無），高低差（道路と等高に接する）※本件において，確定とは，茂原市土木管理課に備え付けの道・水路査定図に記載の数値を意味する。	
	建築基準法上の種類	第42条第1項第3号など(特記事項③参照)
	セットバック	第42条第2項の場合は，必要であるが，後退面積は，評価時点では，不明である。
	再建築の可否	可能である。
土地の利用状況等	物件1	物件2及び目的外建物の敷地等として利用されている。 隣地は農地，道路，水路である。

供給処理施設	<p>上水道：あり(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」とし、無い場合を「なし」とした。以下同様である。)…特記事項⑤参照</p> <p>ガス配管：なし</p> <p>下水道：なし</p>
土壌汚染等	<p>①役所調査・現地調査等により土壌汚染が存在する兆候は認められなかった。</p> <p>②現地調査により現存する建物に関する以外に土地利用を著しく妨げる地下埋設物が存在する兆候は認められなかった。</p> <p>③茂原市教育委員会生涯学習課によれば、「対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地には、該当していません」とのことである。</p>
特記事項	<p>①現地調査により、本件土地の範囲を確認したところ、北東側の一部で、水路との境界を表す境界標を、(茂原市土木管理課に備え付けの道・水路査定図を基に)確認できた。しかし、その他の箇所は、隣地も含め、地積測量図がなく、また、雑木が繁茂し、立ち入れない箇所もあり、正確な辺の長さ・地積などを把握できなかった。</p> <p>以上より、評価を行う関係上、本件では、位置・形状に関しては公図を、地積については登記記録数量を正しいものとして採用した。(最終的に地積等を確定するためには、隣地の地主の立ち合いの下に、測量の専門家による測量が必要となる)</p> <p>②茂原市土木管理課によれば、本件土地の南東側で接面する道路について、「当課で管理をしている法定外道路です。境界確定が一部、なされており、幅員は(地番4612番4辺りで)約5.0mです。ただし、対象地との境界は、確定されておらず、対象地前面の幅員は不明です」とのことである。</p> <p>③長生土木事務所建築宅地課によれば、南東側道路について、「当該道路は、幅員が4m未満の箇所は、建築基準法上第42条第2項規定の道路で、4m以上の箇所は、第42条第1項第3号規定の道路と認定しています」とのことである。</p> <p>④茂原市土木管理課によれば、本件土地の北側及び西側で接する水路について、「当課で管理をしております。境界確定が一部、なされており、幅は(地番4612番3辺りで)約2.5mです」とのことである</p> <p>⑤長生郡市広域市町村圏組合水道部によれば、「対象地内には、20ミリの引き込み管が引き込まれており、対象建物とは別の建物(目的外建物)で、ご利用いただいております。ただし、対象建物が利用している記録は、見当たりません」とのことである。亡Aの息子に確認すると、「敷地内の別の建物の引き込み管を延長することによって、対象建物でも、水道を利用していました」とのことである。</p> <p>⑥本件土地内には、附属資料 土地建物位置関係図記載のとおり、簡易な物置が1つ、朽廃した物置2つと倉庫が1つ存在しており、砂利が積まれている箇所もある。</p>

特 記 事 項	<p>⑦現地で確認したところ、土地建物位置関係図記載のとおり、東側隣地（地番４６１４番で、亡Ａ相続財産の所有）を通行していたようである。ただし、当該地は売却の対象外であり、買受人は、当然には、通行できない。なお、地目は畑であり、買受人の取得は困難と思われる。</p> <p>⑧本件土地には、以下の未登記の目的外建物が１棟、存在する。 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建 居宅 １階６６.９４㎡、２階２８.９２㎡ 昭和４４年新築（数値は、茂原市税務課の固定資産課税台帳・名寄帳による。ただし、現地での簡易測量では、１階は約６９㎡である）で、所有者は亡Ａ相続財産である。</p>
---------	--

## 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	昭和５６年１月１１日新築 約４５年 約０年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板ぶき サイディング クロス、合板など 合板など 畳、フローリング、カーペット、タイルなど 電気。上水道と汲み取りとのこと。ＬＰガス(ガスボンベは撤去済み)、太陽熱温水器(屋根に設置されている)
床面積(現況)	第３ 目的物件記載のとおりであり、延べ面積は１０４.９４㎡である。	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 ４ＬＤＫ（別添間取図を参照）
品 等	普通である。	
保守管理の状態	長期間、空家であり、劣る。	
建物の利用状況	亡Ａ相続財産が、空家の状態で、占有している。	

特 記 事 項	<p>①建築確認：昭和55年10月20日 第公158号 完了検査：昭和56年1月14日 第公158号</p> <p>②使用された建築資材，建築時期等から判断すると，アスベストが使用されている可能性はあるが，外観から飛散している箇所は見受けられず，通常の使用に問題はないと思われる。</p> <p>③洗面脱衣室・浴室等を調査したが，シロアリの存在を確認できなかった。しかし，床下調査を行っておらず，長い間，空家であった事実を考慮すると，蟻害の可能性も否定はできない。</p> <p>④現地調査時において，床の傾きを，体感的に感じることは，特になかった。</p> <p>⑤亡Aの息子によれば，「排水施設は，汲み取りで，生活雑排水は，水路に流していました」とのことである。</p> <p>⑥本件建物は，建築時期から旧耐震基準により建築されたと思われる。</p> <p>⑦現場で見分したところ，経年相応の損耗の他に，以下の損傷等を確認した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○1階和室の壁に，雨漏り跡と思われるシミが，見受けられる。</li> <li>○LDの床は，歩くと沈む箇所がある。</li> <li>○玄関前の階段のタイルは，破損している。</li> <li>○屋根の鼻隠しなどの一部が，破損して落下している。</li> <li>○LDや2階和室の内壁クロスには，複数の剥がれが，認められる。</li> </ul>
---------	--

## 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 ア (円/㎡)	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	9,220	0.77	1,411.57	0.90	9,019,000

#### 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）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 8,500\text{円}/\text{m}^2 & \times 99.8/100 & \times 100/100 & \times 100/92 & = 9,220\text{円}/\text{m}^2 & \end{array}$$

◇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：画地条件等を考慮した。

◇地域格差：街路，交通接近，環境，行政的条件の格差等を考慮した。

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：行き止まり－１０％・規模が大きい台形地－１５％  
の相乗積により求めた。
- ウ 地積：登記記録数量を採用した。
- エ 建付減価：建物の取壊し及びアスベスト除去に関する費用を考慮した。

## 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	160,000	104.94	0.02	336,000

### ウ 現価率

築後経過年数約45年，経済的残存耐用年数約0年，残価率5％，耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率} \ast) \\ &= 0.05 \times (1 - 0.60) = 0.02 \end{aligned}$$

\* P7特記事項⑦等により観察減価法による減価率を60％と査定した。

## 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，次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
物件2 の敷地	9,019,000 × 44%	0.15 場所的利益	595,000
目的外 建物の 敷地	9,019,000 × 56%	0.15 場所的利益	758,000

- ア 建築面積(54.16㎡と約69㎡)、建物の配置の状況等から、物件1の建付地価格を、物件2と目的外建物の敷地に、それぞれ44%、56%の割合で振り分けをした。
- イ 土地利用権等割合：物件1のうち、物件2の敷地及び目的外建物の敷地の土地利用権等を、いずれも場所的利益と判定し、その割合を0.15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) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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×カ
1	9,019,000	-595,000 -758,000	—	0.70	70%	3,760,000
2	336,000	+595,000	1.0	0.70	70%	460,000
一括価格 (合計)						4,220,000

- ウ 占有減価修正：修正の必要は特にない。
- エ 市場性修正：①本件では、地積について、登記記録数量を正しいものとして採用したこと②本件では、再建築時に、上水道を個別に引き込み直したり、浄化槽へ切り替えることが必要であること③南東側道路を通行する際に、東側隣地(地番4614番の土地)を通行するには、承諾を得る必要があること④本件建物は現行の耐震基準による建物と比べて耐震性能が必ずしも十分でない可能性があること⑤蟻害の可能性も否定できないこと⑥前面道路の幅員が4m未満の場合には、道路提供を行う必要があること⑦上水道などの設備が正常に稼働するかは不明であること⑧目的外建物が存する物件であること等を考慮して査定した。
- 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

基準地価格 (白子・県-2)

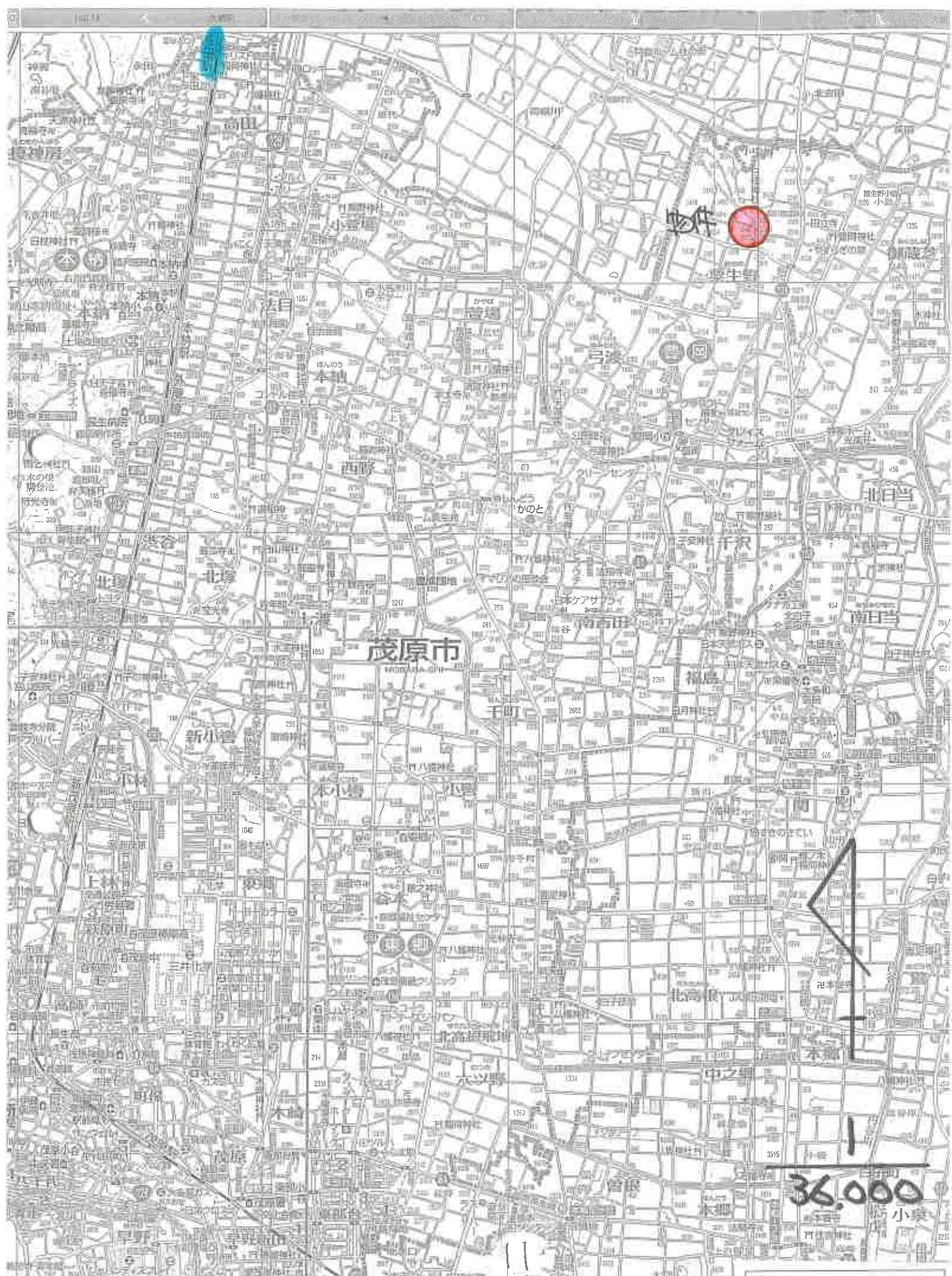
所	在	長生郡白子町関字北梅本3759番1
価	格	8,500円/㎡
位	置	JR外房線「八積駅」の北東方、6.6kmに位置する。
価	格	時
格	点	令和7年7月1日
地	積	495㎡

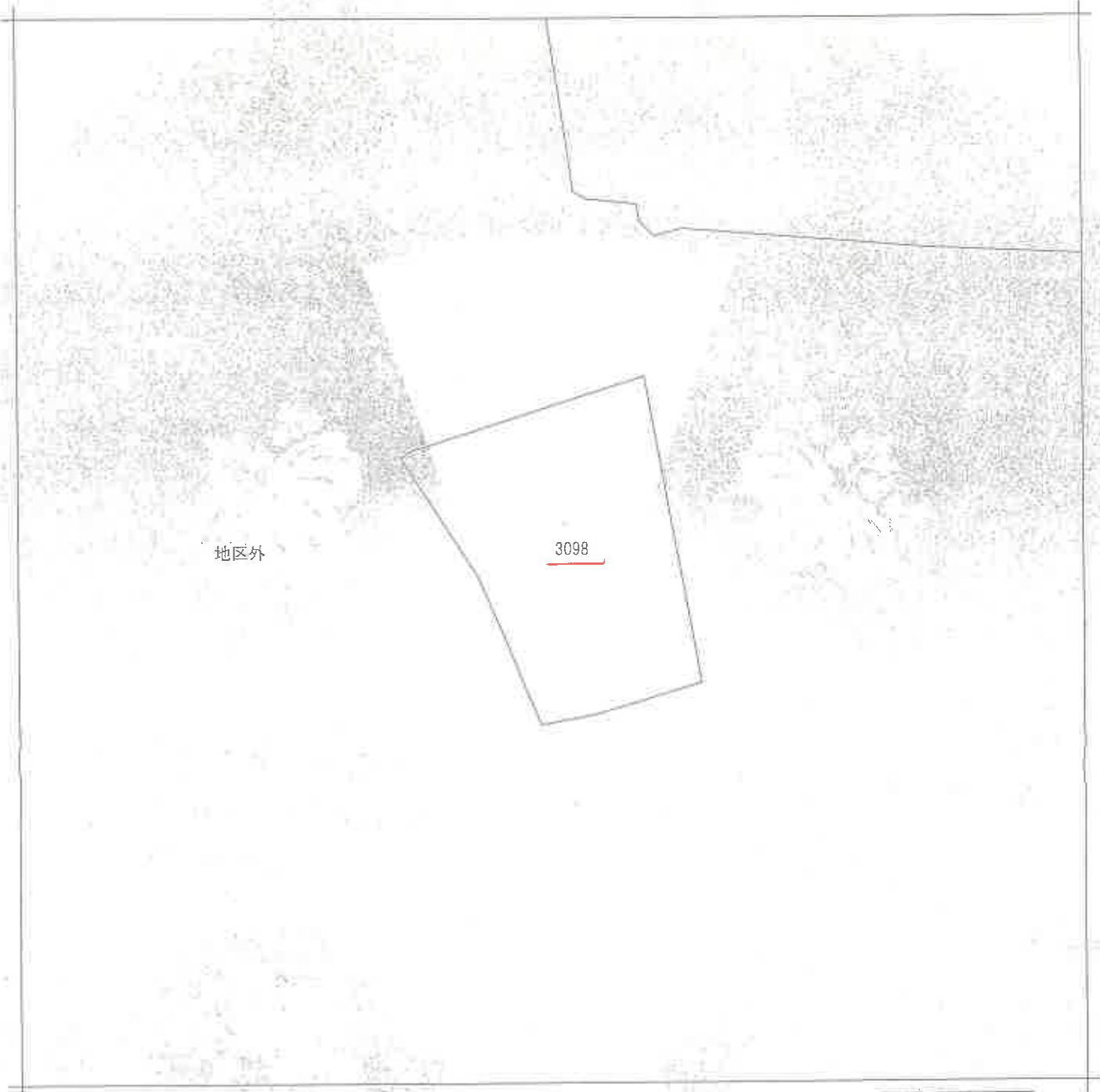
供給処理施設	水道, ガス
接 面 街 路	西側 5.5 m 町道
用途指定等	非線引き都市計画区域, 白地地域, 建蔽率 60%, 容積率 200%
地域の概要	中小規模一般住宅と農家住宅及び農地が混在する住宅地域

## 第 7 附属資料

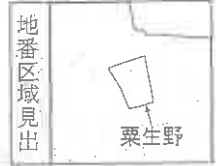
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上





(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。



請求部	所在	茂原市栗生野千吉町		地番	3098番			
出力縮尺	1/600	精度区分		図番手番号又は記号	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				備考		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。

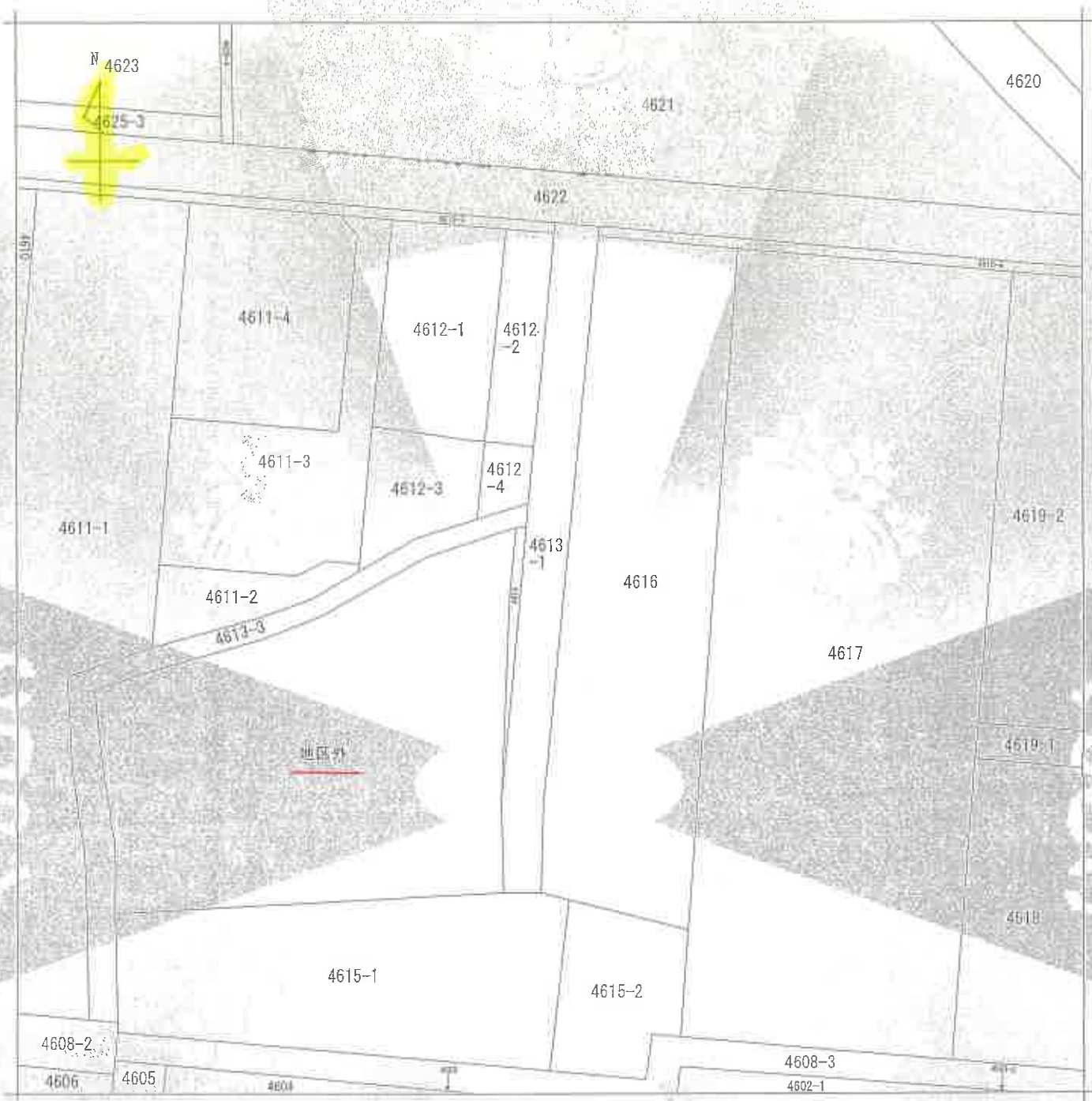
令和7年9月1日  
千葉地方務局茂原支局  
登記官

請求番号：7-1  
(1/1)

12 [Redacted]

A3 → A4

公 図 写



(注) 地に準ずる図面に、土地の区画を照準にした不動産登記簿上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附帯を記載した図面です。



請求部	所在	茂原市粟生野字上村		地番	4613番1	
出力縮尺	1/500	精度区分		原簿系番号	分冊	地図に準ずる図面
作成年月日	昭和63年7月11日	備付年月日(原図)		補遺事項		土地改良所在図

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

A3→A4

令和7年10月20日  
千葉地方務局茂原支局  
登記官

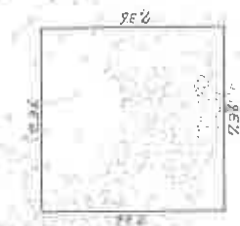
請求番号：19-1  
(1/1)



公 函 写

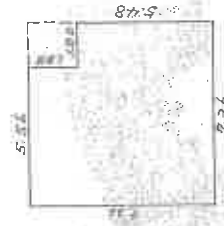
家屋番号 098  
 建物の所在 茂原市栗生野字沓畝割3098番地

40440 各階平面



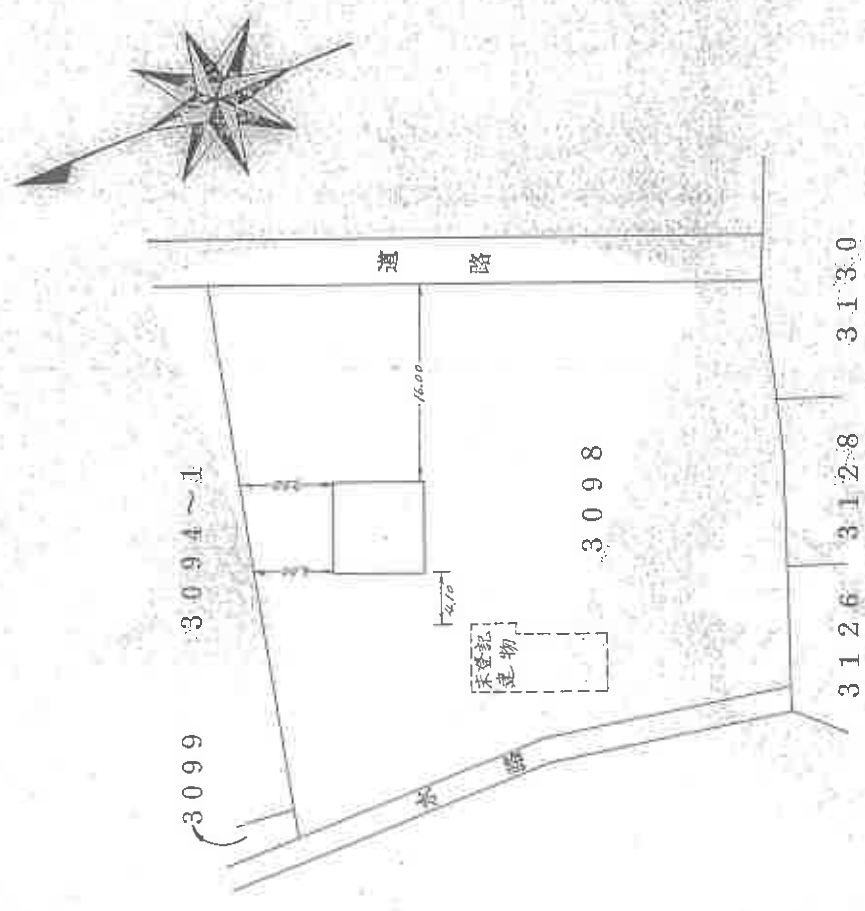
1 階

$7.36 \times 7.36 = 54.1696$   
 床面積  $54.1696 \text{ m}^2$



2 階

$5.54 \times 7.36 = 40.3328$   
 床面積  $40.3328 \text{ m}^2$   
 合計  $50.7856$   
 床面積  $50.78 \text{ m}^2$



本図面はB4物とA4物に適用  
 4

(日調標子)

申請者	縮尺 1/250	縮尺 1/500
製作者	平成11月12日(作製)	



1階



2階

