

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 4 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 8 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 2 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 9 月 16 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 9 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 7 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 8 月 4 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 | 茂原市北塚字生内 |
| | 地 番 | 1 1 9 5 番 2 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 9 . 8 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茂原市北塚字生内 1 1 9 5 番地 2 7 |
| | 家屋 番号 | 1 1 9 5 番 2 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 0 . 0 3 平方メートル
2 階 4 2 . 2 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

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 仲 村 泰 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
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 | 茂原市北塚字生内 |
| | 地 番 | 1 1 9 5 番 2 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 9 . 8 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茂原市北塚字生内 1 1 9 5 番地 2 7 |
| | 家屋 番号 | 1 1 9 5 番 2 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 0 . 0 3 平方メートル
2 階 4 2 . 2 3 平方メートル |



令和8年(ケ)第38号
令和8年3月27日受理
令和8年5月25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 | 茂原市北塚字生内 |
| | 地 番 | 1 1 9 5 番 2 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 9 . 8 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茂原市北塚字生内 1 1 9 5 番地 2 7 |
| | 家屋 番号 | 1 1 9 5 番 2 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 0 . 0 3 平方メートル
2 階 4 2 . 2 3 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） ☐ 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 ☐ 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類： 構造： 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	☒ 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日
[	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	☒ 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、南東側に駐車スペースがある（写真①参照）。東側が幅員約6メートルの市道に、北側が幅員約4.5メートルの市道に、各々接する。
- 2 駐車スペース出入口部分を除き、本土地と各隣接地とはフェンスやブロック塀等により概ね仕切られており、これらを地積測量図と照合することにより本土地の範囲を認識することができる。
- 3 本敷地内に簡易物置（動産）が置かれている。また、北東端付近には電柱とその支線が存在する。

■物件2（本建物）について

- 1 本建物内にはエアコン、照明器具、食器棚、ピアノ等が残置していたが、ほぼ空の状態であり、水回り設備も長期間使用された形跡がないことから、人が生活している実態は認められない（写真②③④参照）。
- 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。
 - ・ 1階洋室の床板が広範に傷んでいる（写真⑤参照）。
 - ・ 1階和室の押入れの襖が破れている。
 - ・ 浴室の入口ドアの下部が破損しており、ガムテープで簡易補修している。
 - ・ 階段の内壁材が剥がれている。
 - ・ 2階和室2室の内壁に複数の引っ掻き傷がある。
 - ・ 2階各室の天井や内壁に雨漏りの跡と推測される複数のシミがある（写真⑥参照）。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

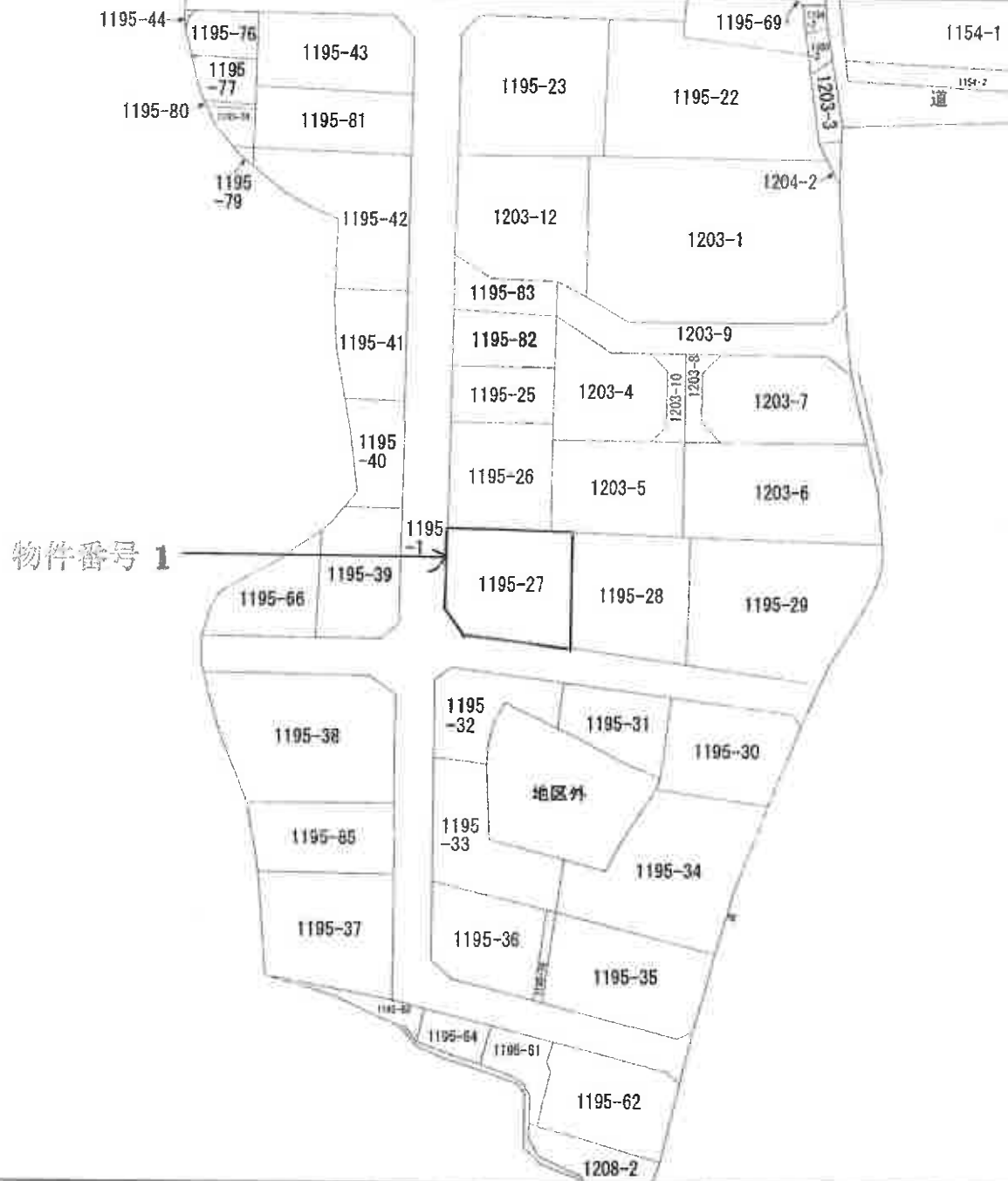
関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■債務者兼所有者	本建物には、誰も住んでいませんが、大量の家財道具が置いたままになっています。近いうちに運び出すので、立入調査はその後にしてほしい。 (令和8年4月10日に電話聴取) 本建物内に残っているピアノやエアコン等を出す予定はありません。 本建物に住んでいた時にリフォームはしていません。 本建物内で小型犬1匹を飼っていました。 住み始めた時から2階に雨漏りの跡がありました。 (令和8年5月15日に電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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27日 (金) 13:35-13:43	物件所在地	物件確認、占有調査(空き家の可能性あり)、外観写真撮影
8年3月30日 (月) : : :	千葉地方裁判所 執行官室	債務者兼所有者の住所宛てに連絡依頼書兼照会書発送
8年4月10日 (金) 17:02-17:06	同上	債務者兼所有者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
8年5月13日 (水) 10:20-11:10	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
8年5月15日 (金) 10:25-10:28	千葉地方裁判所 執行官室	債務者兼所有者より本建物の状況を電話聴取
年 月 日 () : : :		
年 月 日 () : : :		
(特記事項) ☐ 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。 ■ 令和8年5月13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、債務者兼所有者から預かった鍵にて解錠し、建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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	茂原市北塚字生内				地番	1195番27			
出力縮	1/600	精度区分		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8年1月15日

千葉地方法務局茂原支局

登記官

請求番号: 5-1

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：昭和51年9月10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8年1月15日 千葉地方支務局茂原支局

登記官

(2 枚目)

請求番号 5-2

(1/5)

A3判をA4判に縮小

112342

地 番

1195-18-59

土地の所在

茂原市北塚字生内

土 地 所 在 図

51.9.10

作 製 年 月 日

昭和

51

年

9

月

10

日

作 製 者

申 請 人



物件番号 1

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮 尺 1/1000

(日 本 地 家 屋 調 査 士 会 連 合 会)

登記年月日：昭和51年9月10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8年1月15日 千葉地方方法務局茂原支局

登記官

(8 枚目)

1枚目と同様

112344地

番 1195-285-20-40

土地の所在 茂原市大塚字生内

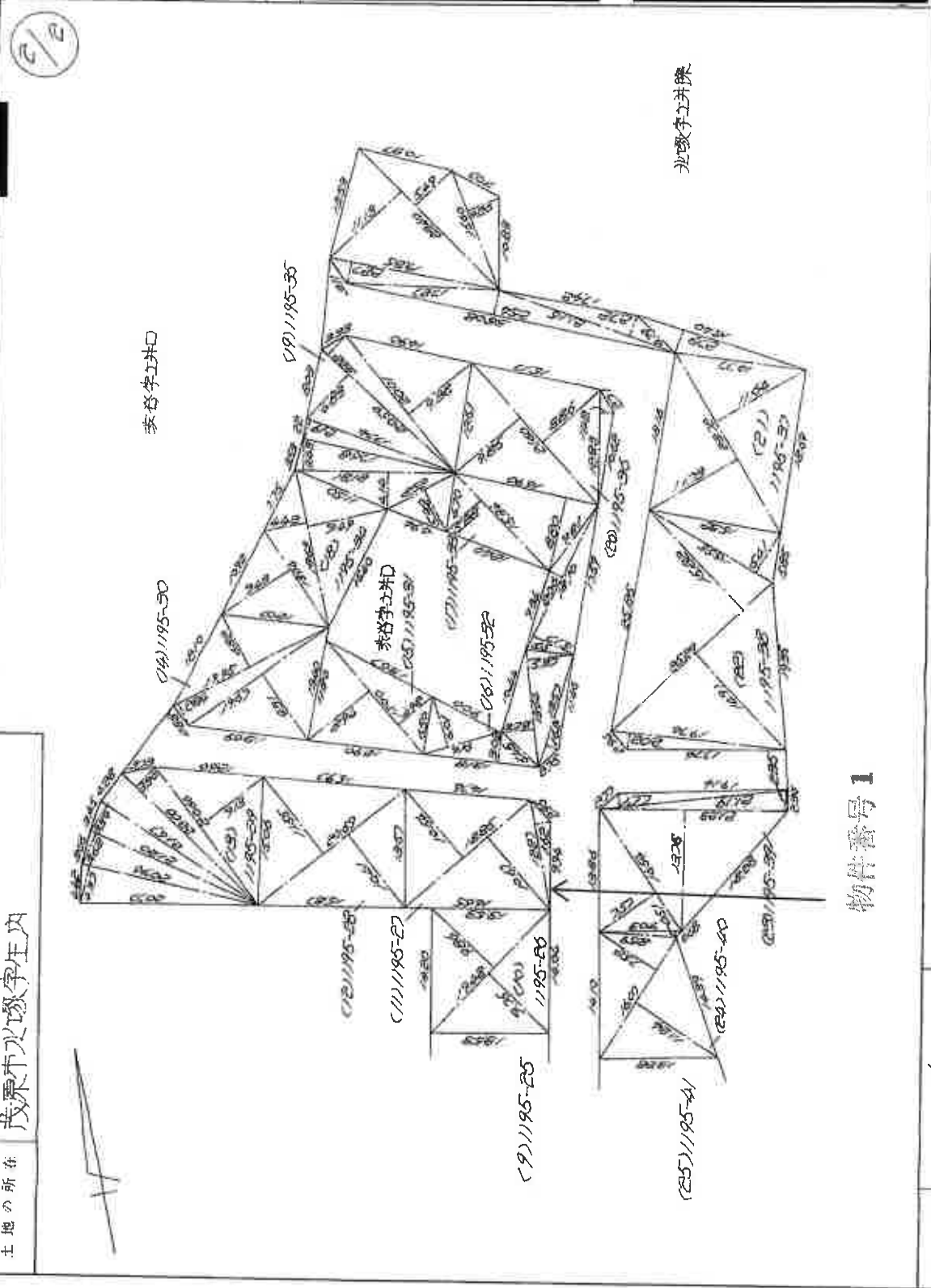
積 測 量 図

図

2/4

51.712

昭和51年8月28日	作製年月日
作製者	
申請人	



物件番号 1

縮尺 1 / 500

(千葉県地家屋調査士会用紙)

令和8年1月15日
千葉県地方整備局 茂原支局

登記官

1枚目と同様 112345

地積測量図

3/4

51.7.2

地番

1195-18,2-59

茂原市北塚町生内

土地の所在

(2)

181 - 31,6687

1967 *

(2)

2540 * (122 + 1382) - 674,1160

2074 *

(2)

1788 * 144 - 25,7164

2274 * (725 + 1116) - 429,7860

(2)

503421

112 - 25,157105

(2)

251

1843 * (1084 + 1157) - 419,0163

(2)

320 - 47,5200

1485 *

(2)

112 - 23,026815

230

(2)

294 - 128,6260

1620 *

(2)

1342 - 22,73348

1694 *

(2)

746 - 11,10776

1556 *

(2)

112 - 23,026815

230

(2)

746 - 11,10776

1556 *

(2)

112 - 23,026815

230

(2)

112 - 23,026815

230

(2)

112 - 23,026815

230

(2)

112 - 23,026815

230

(2)

112 - 23,026815

230

(2)

112 - 23,026815

230

(2)

112 - 23,026815

230

(2)

112 - 23,026815

230

(2)

112 - 23,026815

230

(2)

112 - 23,026815

230

(2)

112 - 23,026815

230

(2)

112 - 23,026815

230

(2)

112 - 23,026815

230

(2)

112 - 23,026815

230

(2)

112 - 23,026815

230

(2)

112 - 23,026815

230

(2)

112 - 23,026815

230

(2)

112 - 23,026815

230

(千葉県地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1 /

登記年月日：昭和60年7月12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。
令和8年1月15日 千葉地方支務局茂原支局

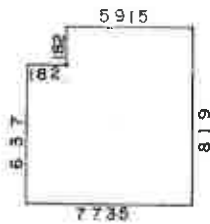
登記官

(10 枚目)

請求番号 15-3

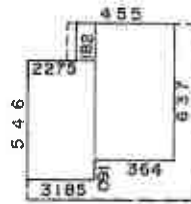
8308

各階平面図



1 階

床面積 60.03 m²



2 階

床面積 42.23 m²

作製者

0年7月10日
月 日 作製)

縮尺 1/250

申請人

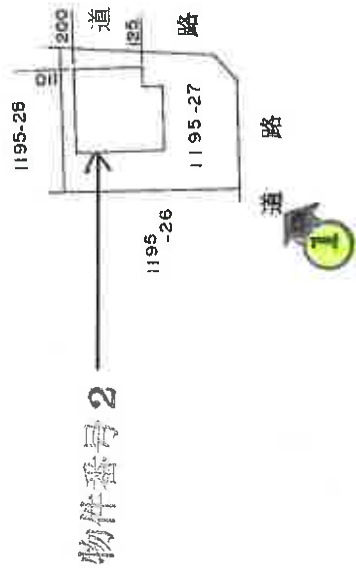
縮尺 1/500

家屋番号 1195番27

建物の所在 茂原市北塚字生内1195番地27

建物各階平面図

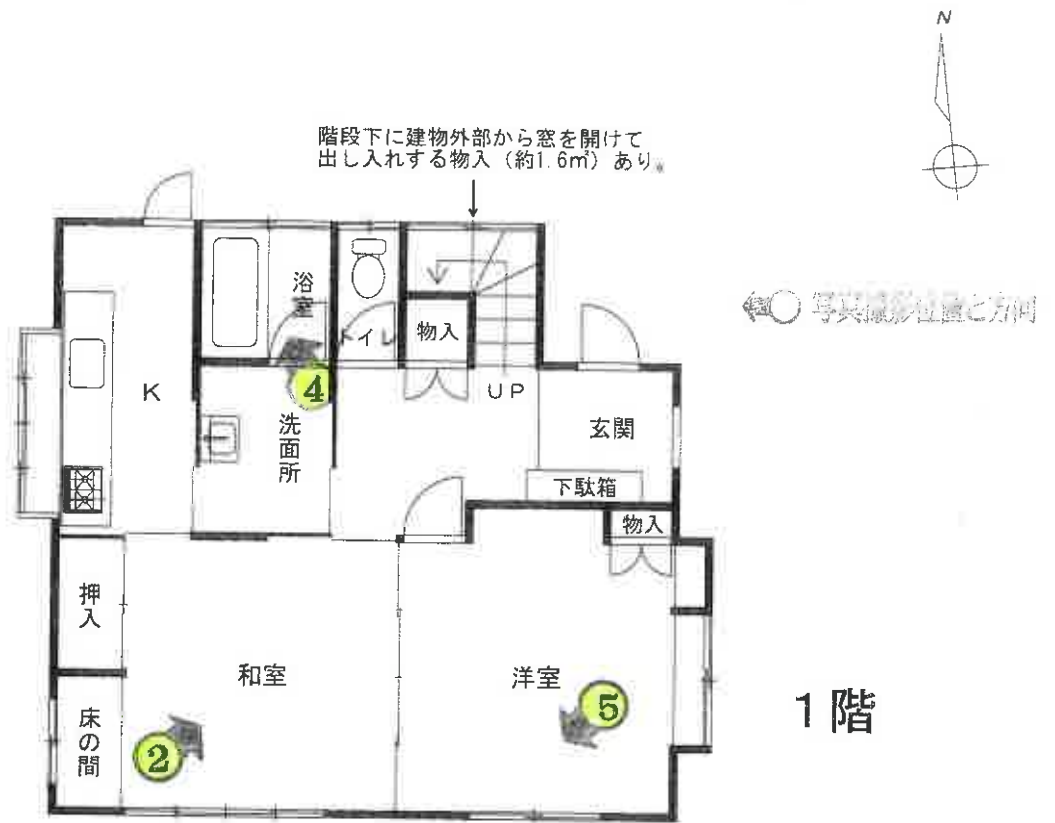
写真撮影位置と方向



(日調測12)

(北東向)

A3判をA4判に縮小



間 取 図
(評価人作成)



①



②



③



④



⑤

床板が広範に
傷んでいる



⑥

雨漏りの跡(推測)

令和 8 年（ケ） 第 38 号
令和8年5月13日 現地調査
令和8年5月20日 評 価
第 K-0219 号 発行番号
令和8年5月22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

宮崎 浩夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,980,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,230,000 円
物件2 (建物)	金 1,750,000 円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却(民事執行法第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。		同 左
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	特になし		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 茂原市北塚字生内 |
| | 地 番 | 1 1 9 5 番 2 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 9 . 8 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茂原市北塚字生内 1 1 9 5 番地 2 7 |
| | 家屋 番号 | 1 1 9 5 番 2 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 0 . 0 3 平方メートル
2 階 4 2 . 2 3 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「新茂原駅」の北方・道路距離約2.1km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道背後の中規模住宅等が建ち並ぶ住宅地域	
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	非線引都市計画区域 — 指定 60 % 指定 200 % — 建築基準法第22条及び第23条指定区域 日影規制(5h—3h, 4m) 茂原市景観計画 宅地造成工事等規制区域
画 地 条 件	形状 (略長方形), 地勢 (概ね平坦), 接面方位(東, 北), 東側間口(約 9.9 m), 奥行(約 16.7 m), 地積(209.84 m ² (登記とほぼ同じ))	
接 面 道 路 の 状 況	東側 市道(3級—5207号線), 幅員(約 6.0m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝 (有), 高低差(特記事項2参照) 北側 市道(3級—5212号線), 幅員(約 4.5m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝 (有), 高低差(特記事項2参照)	
	建築基準法上の種類	いずれも42条1項1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	物件2建物の敷地及び駐車スペースとして利用されている。 隣地は、南側は未利用地(更地)及びアパートの敷地, その他周囲一帯は 戸建住宅地。	
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	1. 対象地は、昭和50年及び同58年撮影の航空写真からは元々山林であった公算が高く、その後宅地造成されたのち対象地上には物件2建物が建築され現在に至っているものと推測される。 2. 土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 3. 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。 4. 周知の埋蔵文化財包蔵地(渋谷貝塚遺跡)に指定されている。
特 記 事 項	1. 対象地については、南東側の駐車場部分を除いた接道部分や南側及び西側隣接地との境界にはフェンスブロック等が並んでおり、公図・地積測量図等と照合することによりその範囲を確認することができた。 また、現地での簡易計測の結果、ほぼ公簿面積通りの面積であることも確認することができた。 2. 対象地のうち南東側の駐車スペースは接面道路とほぼ等高であるが、他の建物の敷地等の部分は接面道路より約40～50cm前後高い。 3. 対象地の南西端にはスチール製の物置があったが、定着性がなく動産と判断した。 4. 対象地の北東端付近には電柱とその支線が存在した。

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 60 年 7 月 6 日新築 約 41 年 約 0 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 かわらぶき 吹付タイル ビニールクロス等 ビニールクロス等 畳敷き、板張り、CF等 洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 （電気、上水道、浄化槽、都市ガス） —
床 面 積（ 現 況 ）	床面積	1階 60.03 m ² 2階 42.23 m ² 延べ 102.26 m ²

現 況 用 途 等	現況用途 間取り	居宅 5K（別添間取図参照）
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	築後40年超の老朽化した建物であり、室内の家財道具類等は概ね片付けられていたものの、床・壁・ドア等には小傷・汚れ・変色等が見られ、そのほか特に、 1. 室内で小型犬1匹を飼っていたとのことであり、1階を中心にかなりペット臭がするほか、2階の和室2部屋の内壁には引っ掻き傷がある。 2. 詳細は不明であるが、1階洋室の板張りが広範囲で傷んでいる。 3. 浴室ドアの下部が損傷し、ガムテープによる補修がなされている。 4. 2階の和室2部屋及び階段の天井付近には雨漏りが原因と推測されるシミが散見される。 以上より、保守管理の状態は劣る。	
建 物 の 利 用 状 況	本件建物は、債務者兼所有者が空き家の状態で占有しているものと認められる。	
特 記 事 項	1. 建築確認：昭和60年3月28日付／公4-37号 なお、完了検査はなされていない。 2. 本建物の建築時期等から、石綿（アスベスト）含有資材が使用されている蓋然性は否定できないが、飛散性は低く通常使用上は問題ないものと推定される。	

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/㎡) ア	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	18,100	1.03	209.84	0.90	3,521,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 (茂原(県)－6)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $18,600 \text{ 円/㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 100 \rightleftharpoons 18,100 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 東道路 +3%

◇ 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 :

物件 1 東道路 +3%
 角地 +3%
 埋蔵文化財包蔵地 -3%
 $(103\% \times 103\% \times 97\% \rightleftharpoons 103\%)$

ウ 地 積 :

登記数量による。

エ 建付減価 :

建物と敷地の適応の状態を考慮した。

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	180,000	102.26	0.040	736,000

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%	0年	41年	0.050	▲ 20% (0.80)	0.040

(1) 耐用年数法(定額法):

$$(D) \text{ 現価率} = 1 - (1 - (A) \text{ 残価率}) \times \frac{(C) \text{ 経過年数}}{(B) \text{ 経済的残存耐用年数} + (C) \text{ 経過年数}}$$

(2) 観察減価率

建物の利用現況、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) 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	3,521,000	0.50	法定地上権	1,761,000

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50%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	3,521,000	-1,761,000		1.0	0.7	1,230,000
2	736,000	+1,761,000	1.0	1.0	0.7	1,750,000
一 括 価 格 (合 計)						2,980,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：特になし。

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)ー6
所 在	千葉県茂原市北塚字生内1195番74
価 格	18,600円/㎡
位 置	J R外房線「新茂原駅」の北方約2.0kmに位置する。
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	165㎡
供給処理施設	水道, ガス
接 面 街 路	東側 幅員約 6.0m 市道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域, 用途無指定区域(建蔽率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要	中規模一般住宅が多い国道背後の住宅地域

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 建物間取図

以 上

位置図



縮尺：1/15,000

本図は地理院タイルを加工したものです



請求 部 分	所 在	茂原市北塚字生内			地 番	1195番27		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	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	方位不明

令和8年1月15日
千葉地方法務局茂原支局
登記官

12

本件写しはA3版を
A4版に縮小したも
のです

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8年1月15日 千葉県地方裁量官 千葉支局

登記官

1枚目と同様 112345

1185-181-39

地

積

測

量

図

千葉県北郷支所

地	番	土地の所在	積	測	量	作製年月日	申請人
(2)	1867	181-310687	2540×(122+1302)	1867	112-288/1545	昭和51年5月27日	
	2074	201-410624	1785 × 144	1867	288		
	2274	225+1181-4297800	5998344	1867	112-18792235		
		5034421	349	1867	187		
	112	25157105	251	1867	112-211773		
(3)	1843	18084+1157-4130153	2442×(1120+1120)	1800	112-288/1545		
	1468	320-4130153	112-2701440	1800	112-1178100		
		4005303	270	1800	117		
(4)	112	25020815	1985×(994+994)	1800	112-288/1545		
	1820	194-1280280	198	1800	112-288/1545		
	1894	1342-2273348	198	1800	112-288/1545		
	1858	146-1150776	198	1800	112-288/1545		
		4720404	191	1800	112-288/1545		
(5)	112	2500202	1827 × 182	1800	112-288/1545		
	1885	1885×(1467+1054)	1800	1800	112-288/1545		
	1775	1807+8711-3422200	4198839	1800	112-288/1545		
		3085185	208	1800	112-288/1545		
	112	19475915	194	1800	112-288/1545		
(6)	2080	286-1538240	2869×(1041+1157)	1800	112-288/1545		
	2344	309-724298	112-2221702	1800	112-288/1545		
	2854	1401-3998454	1808×(442+949)	1800	112-288/1545		
	1778	975-1735550	1808×(414+343)	1800	112-288/1545		
	1845	3088-374110	852	1800	112-288/1545		
		8505600	342	1800	112-288/1545		
	112	4184325	2086 × 437	1800	112-288/1545		
		418	3905209	174	219-388505		

(千葉県地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1 /

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです

登記年月日：昭和60年7月12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8年1月15日 千葉地方支務局茂原支局

登記官

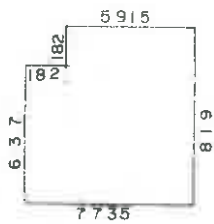
各階平面図

8308

家屋番号 1195番27

建物各階平面図

建物の所在 茂原市北塚字生内1195番地27



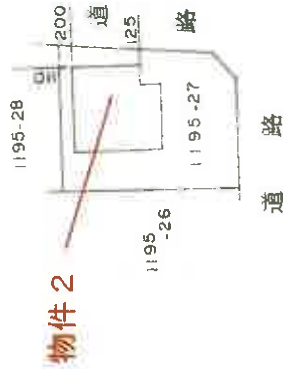
$$\begin{aligned} 4.37 \times 1.82 &= 11.5934 \\ 8.19 \times 5.915 &= 48.44385 \\ &= 60.03725 \end{aligned}$$

床面積 60.03 m²



$$\begin{aligned} 5.46 \times 3.185 &= 17.39011 \\ 1.82 \times 0.91 &= 1.6562 \\ 6.37 \times 3.64 &= 23.1868 \\ &= 42.23311 \end{aligned}$$

床面積 42.23 m²



(日調書12)

(成瀬純)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです



間 取 図
(評価人作成)