

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 18 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 9 月 2 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 9 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 1 6 日 午前 9 時 3 0 分 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 0 月 7 日 午前 1 0 時 0 0 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 9 月 1 7 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 2 4 日 午後 4 時 3 0 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 3 3 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 1 8 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	5,870,000 4,696,000	一括	1,174,000	73,805	0
1	3,360,000				
2	770,000				
3	1,290,000				
4	450,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 市原市潤井戸字中宿
 地 番 6 5 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4 9 2. 5 9 平方メートル

- 2 所 在 市原市潤井戸字中宿 6 5 4 番地 1
 家屋 番号 6 5 4 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 6. 0 1 平方メートル
 2 階 2 8. 9 8 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 6 2. 2 1 平方メートル
 2 階 2 8. 9 8 平方メートル

- 3 所 在 市原市潤井戸字中宿 6 5 4 番地 1
 家屋 番号 6 5 4 番 1 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 7. 8 4 平方メートル
 2 階 7 2. 0 4 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約28.7平方メートル

4 所 在 市原市潤井戸字中宿654番地1

家屋 番号 654番1の3

種 類 物置・車庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 58.96平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月24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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2～4】

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1～4】

売却基準価額は、市街化調整区域内の複数建物を含む物件であること、物件3の建物については当時の所有者が建物内で病死した状態で発見されていること、建築確認取得を確認できない建物が一部あること等から、中古住宅市場において需要が劣ること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 市原市潤井戸字中宿
 地 番 6 5 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4 9 2. 5 9 平方メートル

- 2 所 在 市原市潤井戸字中宿 6 5 4 番地 1
 家屋 番号 6 5 4 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 6. 0 1 平方メートル
 2 階 2 8. 9 8 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 6 2. 2 1 平方メートル
 2 階 2 8. 9 8 平方メートル

- 3 所 在 市原市潤井戸字中宿 6 5 4 番地 1
 家屋 番号 6 5 4 番 1 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 7. 8 4 平方メートル
 2 階 7 2. 0 4 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約28.7平方メートル

4 所 在 市原市潤井戸字中宿654番地1

家屋 番号 654番1の3

種 類 物置・車庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 58.96平方メートル



令和5年(ケ)第382号
令和8年4月30日受理
令和8年6月16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 市原市潤井戸字中宿
 地 番 6 5 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4 9 2. 5 9 平方メートル
- 2 所 在 市原市潤井戸字中宿 6 5 4 番地 1
 家屋 番号 6 5 4 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 6. 0 1 平方メートル
 2 階 2 8. 9 8 平方メートル
- 3 所 在 市原市潤井戸字中宿 6 5 4 番地 1
 家屋 番号 6 5 4 番 1 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 7. 8 4 平方メートル
 2 階 7 2. 0 4 平方メートル
- 4 所 在 市原市潤井戸字中宿 6 5 4 番地 1
 家屋 番号 6 5 4 番 1 の 3
 種 類 物置・車庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 5 8. 9 6 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	☒ 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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者の相続財産清算人 ☐ その他の者 上記の者が本土地上の下記建物を管理し、本土地を占有している。 ☐ 「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			
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：1階 62.21㎡（増築部分約 6.2㎡）		
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	☒ 建物所有者の相続財産清算人 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅（空家）として管理占有している。 ☐ 「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			
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日 } ☐ ある		
土地建物の位置関係	☐ 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

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）
建 物	物件 3
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：物置 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約 28.7 m²
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者の相続財産清算人 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅（空家）として管理占有している。
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日
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）
土地建物の位置関係	☐ 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
住 居 表 示	未実施（住居表示未実施区域）
建 物	物件 4
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	☒ 建物所有者の相続財産清算人 ☐ その他の者 上記の者が本建物を物置・車庫（空家）として管理占有している。
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日
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）
土地建物の位置関係	☐ 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者相続財産清算人 弁護士	1 本物件は当職が相続財産清算人として管理占有しています。所有者は物件3の建物に1人で住んでいましたが、令和6年2月頃に亡くなって、それ以来、物件2～4の建物は空家になっています。物件2は所有者が存命の頃から使っていなかったようです。 2 所有者は物件3の建物内で亡くなりました。玄関で倒れていたところを介護に来たヘルパーの人が発見したと聞いています。病気で亡くなったと聞きました。
■654番地3居住者	1 所有者は物件3の建物に1人で住んでいましたが、令和6年2月頃、家の中で亡くなったと聞いています。それ以降、人の出入りはありません。所有者は牛乳配達の仕事をしていました。 2 物件2の建物には所有者のご両親が住んでいましたが、お2人とも亡くなってからは建物は使われていなかったと思います。 3 うちの土地との境界紛争はありません。本土地の庭木が道路にはみ出ています。

(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 本物件の状況は公図、建物図面（各階平面図）（物件2の方位は誤りと思われる）、土地建物位置関係図、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 本土地は南東側が公衆用道路に面する概ね台形状の平坦な土地で、本建物の敷地となっている。公衆用道路に面する部分を除き本土地の周囲にはブロック塀等が施されており、本土地の範囲を確認することは容易である。なお、北東側のブロック塀が一部倒壊している。
- 2 北西側隣地は本土地よりも低く、隣地に面する部分に高さ約0.6mのブロックの土留めが設置されている。
- 3 後記物件4の建物の北側に当該建物に接して基礎のない木造の簡易な物置が存在する。
- 4 庭木が公衆用道路に一部はみ出している。

第3 物件2について

- 1 物件2における次の状況、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提出の電気供給契約照会に対する回答書及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から本建物は所有者の相続財産清算人が居宅（空家）として管理占有するものと認められる。なお、玄関上部に所有者の亡父の氏名が表示された表札が掲げられていた。
 - (1) 別紙間取図中、「和室①」に平成21年9月のカレンダーが掲げられていた。
 - (2) 室内はやや散乱した状態で、比較的少量の家財道具及び日用雑貨等が存在するのみであり、それらは長期間使用された形跡がなく、人の居住する実態は窺えなかった。
- 2 別紙間取図中、破線表示部分に増床部分（約6.2㎡）が存在する。当該増床部分は既存部分と往来が可能であり、構造上も物件2と一体であると認められることから当該増床部分は物件2に附合した増築部分と認められる。
- 3 別紙間取図中、「和室①」の敷居部分が腐食している。同図中、「和室①」の南東側の「板間」の天井に雨漏りの跡が存在し、一部天井板が破損している。同図中、「和室②」の畳が腐食し、床板が沈下している。1階トイレの内壁が広範に破損している。1階玄関ホールの内壁が破損している。ダイニングキッチンが床が沈下し、たわんでいる。ダイニングキッチンの天井に穴が開いている。2階トイレの内壁に亀裂が存在する。本建物は全体にわたり損傷、汚損の程度が激しい。

第4 物件3について

- 1 物件3における次の状況、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提出の電気供給契約照会に対する回答書及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から物件3は所有者の相続財産清算人が居宅（空家）として管理占有するものと認められる。
 - (1) 室内に所有者宛ての郵便物が多数存在した。
 - (2) ガスメーターに「閉栓中」のシールが貼付されていた。
 - (3) 室内には通常、生活に要するものと思われる家財道具及び日用雑貨等が存在したものの、それらは現に使用されている状況は窺えず、人の居住する実態は認められなかった。
- 2 物件3の南側に3枚目「建物」欄中、「物件目録にない附属建物」記載の物置が存在する。当該物置は基礎及び周壁を備え、定着性及び外気分断性を有することから建物と認められ、物件3との場所的關係及び推定される用途から物件3の附属建物と認められる。
- 3 別紙間取図中、2階「上部天窓」付近の天井が破損し、クロスが剥がれている。階段の内壁に穴が開いている。クロスの汚損がやや目立つ。

第5 物件4について

- 1 物件4内に脚立、簡易テーブル、工具類等、多種類の物品が存在したところ、それらは現に使用されている状況は窺えなかったこと及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から物件4は所有者の相続財産清算人が居宅（空家）として管理占有するものと認められる。
- 2 物件4の南東側部分に大型の業務用冷蔵庫が存在する。物件4内に乳飲料メーカーのロゴが入ったケースが複数存在したこと及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から所有者は牛乳店を営んでいたものと思われ、当該冷蔵庫は乳飲料の保管用に使用されていたものと思われる。なお、当該冷蔵庫内は空であった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

第6 その他

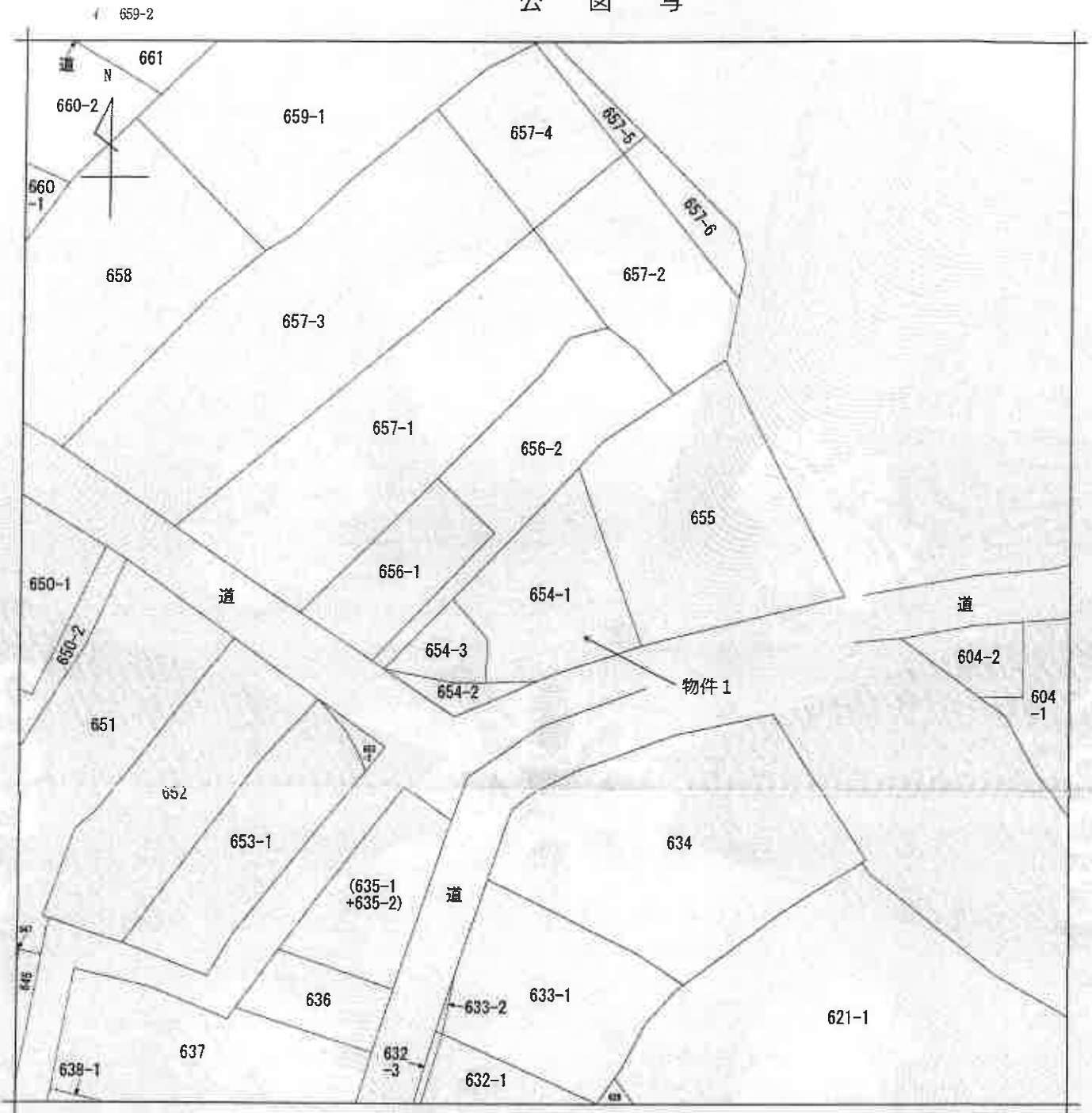
関係官署から取り寄せた関係書類から所有者は令和6年2月10日頃、本物件において病死したものと認められる。

(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5月1日（金） 12：00－12：12	当職携帯電話 執行官室	所有者相続財産清算人弁護士に架電、占有関係等聴取 市原市役所に対し、航空写真重ね地番図、本建物平面図、所有者の戸籍記録全部事項証明書各送付嘱託 千葉地方法務局市原出張所に対し、隣地の不動産登記記録全部事項証明書等送付嘱託
8年5月11日（月）	執行官室	市原市役所から上記嘱託に係る文書到着 千葉地方法務局市原出張所から上記嘱託に係る文書到着
8年5月12日（火）	執行官室	関係官署に所有者の死亡に係る関係書類送付嘱託
8年5月13日（水） 11：57－13：36	物件所在地	物件調査、写真撮影、654番地3居住者に面談、占有関係等聴取
8年5月15日（金）	執行官室	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5月21日（木）	執行官室	関係官署から上記嘱託に係る文書到着
8年5月26日（火） 13：30－14：44	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影
8年5月27日（水）	執行官室	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
(特記事項) ■ 令和8年5月26日 物件2、3及び物件3未登記附属建物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。なお、物件3未登記附属建物は立入調査開始時において立会人を立ち合わせた上、技術者に解錠させたところ、調査時における状況から評価人と協議の上、附属建物と認めた。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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。



請求部分	所在地	市原市潤井戸字中宿				地番	654番1				
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	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		

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。

(A 3判をA 4判に縮小した)

令和5年11月1日
千葉地方方法務局市原出張所
登記官

請求番号：9-2
(1/1)

(8 枚目)



登記年月日：昭和45年3月24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5年11月1日 千葉県地方裁判所市原出張所

登記官

(9 枚目)

請求番号：9-3

36398

各建

階物

図面

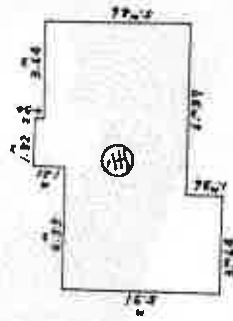
図面

家屋番号

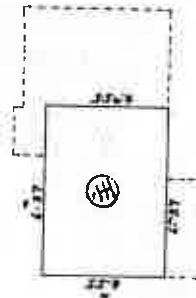
654～1

建物の所在

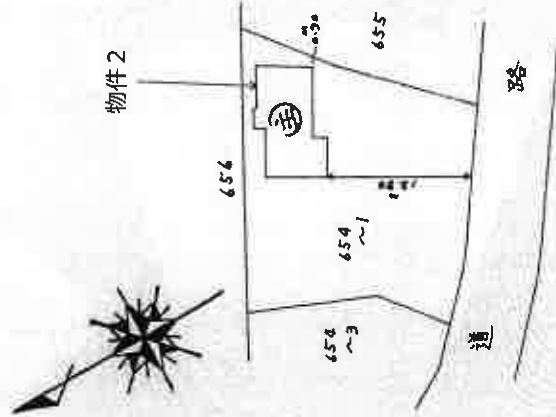
市原市潤井戸字中宿654番地01



1階



2階



物件2

45.3.24

昭和45年3月24日
作成者

申請人

図 No. 15 1/500 縮尺

(A3判をA4判に縮小した)

登記年月日：平成5年7月9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5年11月1日 千葉県方法務局市原出張所

登記官

(10 枚目)

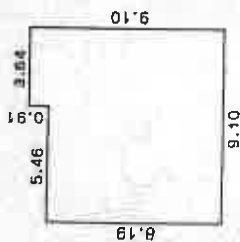
各階平面図 建物図面

家屋番号 654番1の2

建物の所在 市原市潤井戸字中宿654番地1

36399

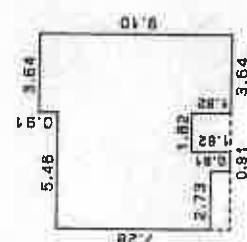
1 階



求積表

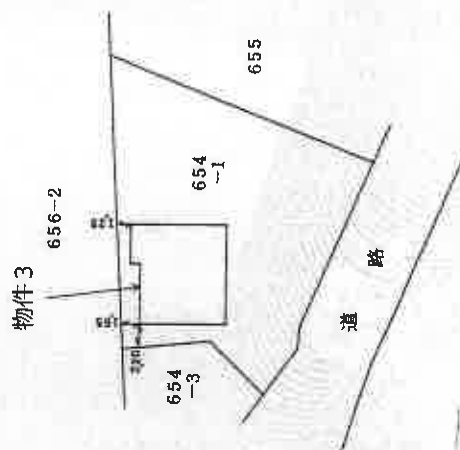
5.46	x	8.19	=	44.7174
3.64	x	9.10	=	33.1240
合計				77.8414
床面積				77.84 m²

2 階



求積表

2.73	x	7.28	=	19.8744
0.91	x	8.19	=	7.4529
1.82	x	6.37	=	11.5934
3.64	x	9.10	=	33.1240
合計				72.0447
床面積				72.04 m²



平成5年七月九日

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用品)

階数番号：9-4

(A 3判をA 4判に縮小した)

登記年月日：平成5年7月9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5年11月1日 千葉地方裁判所 原出書所

(1 枚目)

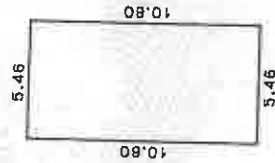
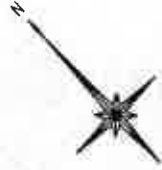
登記官

各 階 平 面 図 36400

建物番号 654番1の3

建物図面 5.7.9

建物の所在 市原市潤井戸字中宿654番地1



床面積 5.46 x 10.80 = 58.9680
床面積 58.96 m²

656-2

654-3

654-1

道 路 物件4

655

02%

0.92%

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会印)

請求番号：9-5

(A3判をA4判に縮小した)

平成五年七月九日

土地建物位置関係図



(注) ①は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

評価人作成

間取図(物件2)



1階



2階

評価人作成

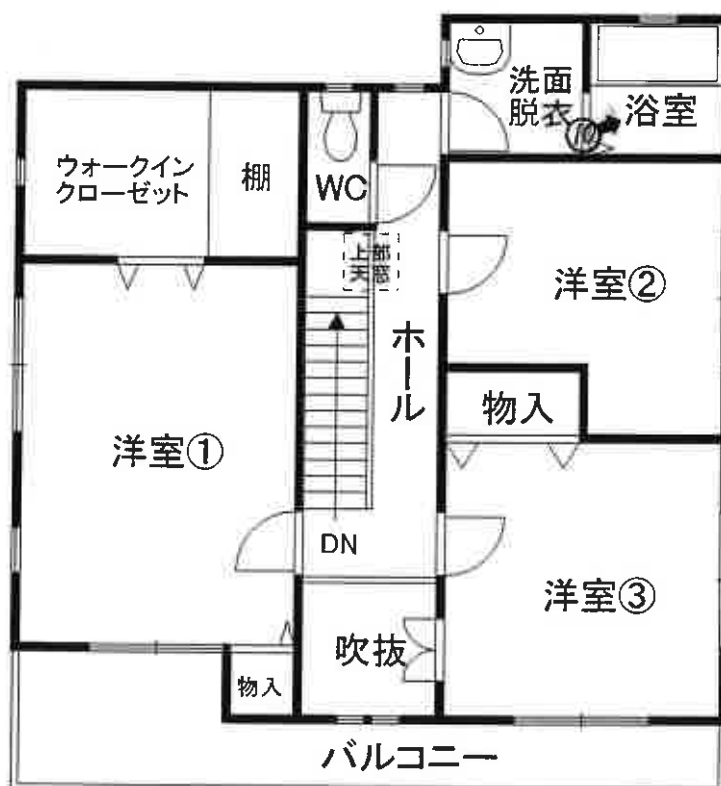
(注) ⌘は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(13 枚目)

間取図(物件3:主である建物)



1階



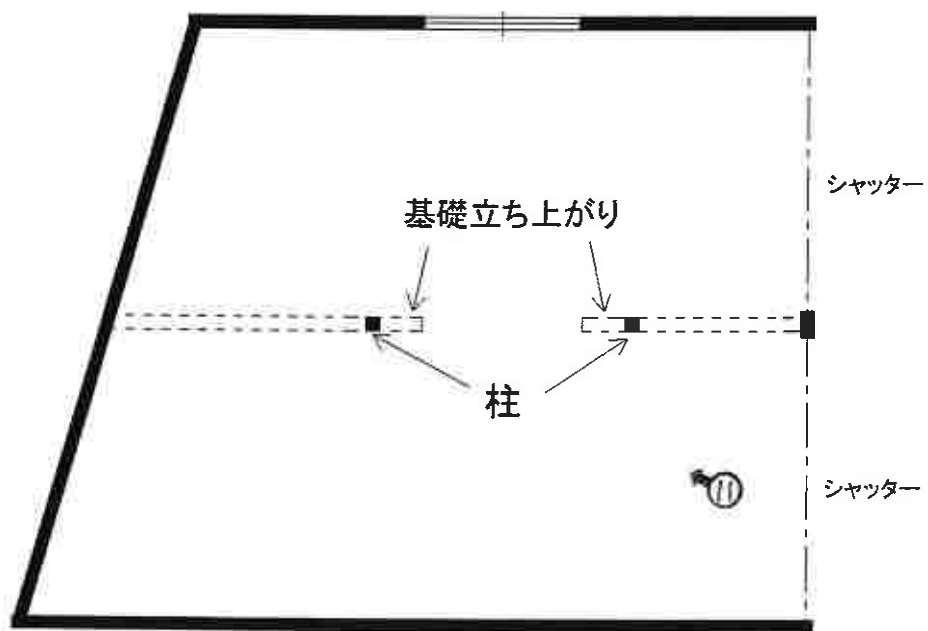
2階

(注) ⑨は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

評価人作成

(14枚目)

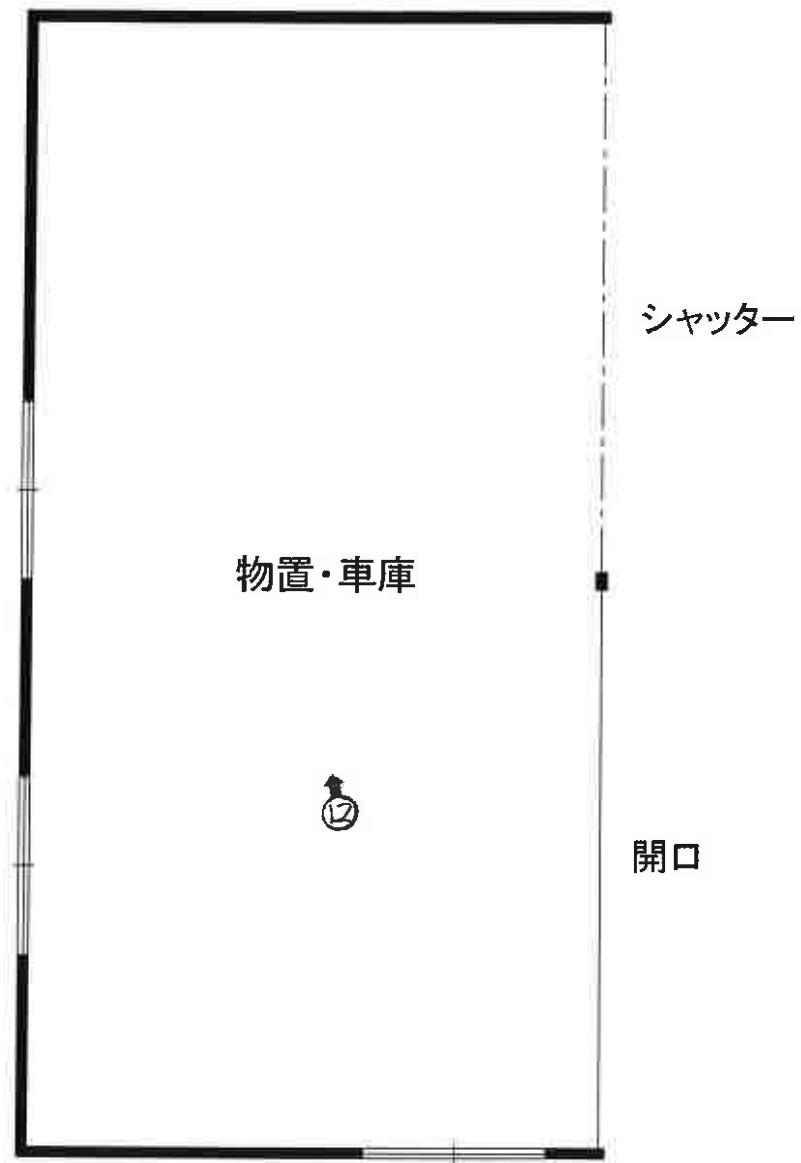
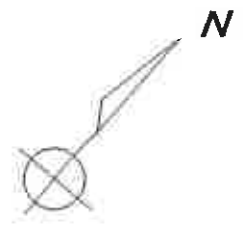
間取図(物件3:未登記附属建物)



評価人作成

(注) ⦿は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

間取図(物件4)



(注) ⦿は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

評価人作成



物件2

物件4

4



物件3未登記附属建物

5



6





内壁の破損

8



9



(19 枚目)

10



11



12



(20 枚目)

令和5年(ケ)第382号

令和8年5月26日 現地調査

令和8年6月10日 評 価

第 0206 号 発行番号

令和8年6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

高橋 貴俊

第1 評価額

一括価格	
金5,870,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金3,360,000円
物件2（建物）	金770,000円
物件3（建物）	金1,290,000円
物件4（建物）	金450,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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2～4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2～4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。		・未登記増築部分あり 1階 約62.21㎡ 2階 28.98㎡ - 延床 約91.19㎡ ・住居表示：未実施区域
3	物件目録記載のとおり。		・未登記附属建物あり - 種類：物置 - 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 - 床面積：約28.7㎡ ・住居表示：未実施区域
4	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		
	・なし		

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 市原市潤井戸字中宿
 地 番 6 5 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4 9 2. 5 9 平方メートル

- 2 所 在 市原市潤井戸字中宿 6 5 4 番地 1
 家屋 番号 6 5 4 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 6. 0 1 平方メートル
 2 階 2 8. 9 8 平方メートル

- 3 所 在 市原市潤井戸字中宿 6 5 4 番地 1
 家屋 番号 6 5 4 番 1 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 7. 8 4 平方メートル
 2 階 7 2. 0 4 平方メートル

- 4 所 在 市原市潤井戸字中宿 6 5 4 番地 1
 家屋 番号 6 5 4 番 1 の 3
 種 類 物置・車庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 5 8. 9 6 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	京成千原線「ちはら台」駅の南東方・道路距離約2.5km 小湊鉄道バス「潤井戸」停留所の東方・道路距離約60m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅、小規模店舗等が混在する地域。	
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	市街化調整区域 指定なし 指定 60% 指定 100% なし 宅地造成等工事規制区域 建築基準法第22条・23条区域 景観計画区域
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23m）、奥行（約17m～27m）、地積（492.59㎡（登記））	
接 面 道 路 の 状 況	南東側県道（五井・本納線）、幅員（約7.5m）、連続性（普通）、舗装（あり）、 歩道（なし）、側溝（あり）、高低差（物件1とほぼ等高）	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項1号
	セットバック	不要と見込まれる。
	再建築の可否	条件により可能。（特記事項参照）
土地の利用状況等	・ 物件1は物件2～物件4の敷地として利用されている。 ・ 周辺は戸建住宅の敷地として利用されている。 ・ 北東側及び南西側隣地とは概ね等高に、北西側隣地とは約0.6m高く接している。 ・ 敷地はコンクリートブロック塀、側溝等により概ね明確に区分されている。	
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 ※北西側の民地に埋設されている本管より引き込まれている。市原市上下水道部水道総務課への聴取によると、過去に周辺住民により埋設された水道管を市原市が管理しているもので、土地利用について特段の取り決めはないとのことである。なお、南東側県道にも本管は整備済みである。 ガス配管 なし（本管未整備） 下 水 道 なし（本管未整備）	

土 壌 汚 染 等	1. 公簿地目は「宅地」であり、過去地図の閲覧及び土壤汚染対策法に係る区域指定状況等を調査した結果、価格形成に影響を及ぼす土壤汚染が存在する可能性は低いと推定される。 2. 戸建住宅、物置、車庫の敷地として利用されており、現存建物に係るもの以外、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される。 3. 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	1. 物件1は市街化調整区域内に所在しているため、建築行為等の際には原則として都市計画法上の開発許可を取得する必要がある。市原市都市部都市整備課への聴取の結果は以下のとおりである。 ・物件2及び物件3を建築する際に、開発許可ではないが申告書の形で手続きがされている。 ・都市計画法施行規則第60条による適合証明書を取得することにより、同一用途、同一敷地、延床面積の1.5倍以下であれば、都市計画法に基づく許可を要しない建物として扱える可能性がある。なお、物件3については線引き前に建築された建物であるため、適合証明書は要しない。 ・物件1を一体で利用して建替える場合には、物件2の新築時の面積が基準となる。また、既存建物が現存していることが条件となる。 ・用途変更等が生じた場合には、改めて都市計画法上の手続きが必要となる。 2. 市原市ハザードマップ、ちば情報マップ等を閲覧した結果、浸水想定区域には指定されていない。

<以下余白>

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	昭和45年3月17日（登記記載）
	経 過 年 数	約56年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	吹付材、亜鉛鉄板等
	内 壁	合板、砂壁、吹付材等
	天 井	合板、石膏ボード等
	床	合板、畳、カーペット、クッションフロア等
	設 備	キッチン、浴室、水洗トイレ等 （電気、上水道等）
	その他	なし
床面積（現況）	床面積	1階 約62.21㎡ 2階 28.98㎡ 延床 約91.19㎡ ※1階DK部分に約6.2㎡増築された形跡がある。
現 況 用 途 等	現況用途	1～2階共に居宅
	間 取 り	4DK
品 等	概ね普通	
保守管理の状態	劣る（特記事項参照）	
建物の利用状況	調査時点現在、債務者兼所有者が空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	1. 建築確認及び検査済証については、市原市建築指導課で閲覧・聴取したところ、取得した形跡は確認できなかった。 2. 現地調査の結果は以下のとおり。（部屋名は間取図参照） ・1階DK東側の天井に穴が空いている。 ・1階和室①板間の天井の表装材が広範に剥がれている。 ・1階トイレの壁の内装材が広範に剥がれ、下地が露出している。 ・1階ホールの床材に盛り上がりが見られる。 ・建物全体の老朽化が進んでおり、内装材の剥がれ・汚れ、床材の撓み・傷・汚れが散見される。また、建物に傾きがある可能性も否定できない。	

- | | |
|--|---|
| | <p>3. 建築時期を考慮するとアスベスト含有建材の使用の可能性は否定できない。</p> <p>4. 新耐震基準適用前に建築された建物であるが、耐震補強工事等の形跡は見受けられなかった。</p> |
|--|---|

<以下余白>

[物件3]

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	平成5年7月8日（登記記載）	
	経 過 年 数	約33年	
	経済的残存耐用年数	0年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	スレート葺	
	外 壁	吹付材等	
	内 壁	ビニールクロス、砂壁、タイル等	
	天 井	ビニールクロス、合板等	
	床	フローリング、畳、クッションフロア等	
	設 備	システムキッチン、浴室、水洗トイレ等 （電気、上水道等）	
	その他	なし	
床面積（現況）	床面積	1階	77.84㎡
		2階	72.04㎡
		延床	149.88㎡
現 況 用 途 等	現況用途	1～2 階共に居宅	
	間 取 り	5LDK+WIC	
品 等	普通		
保守管理の状態	概ね普通（特記事項参照）		
建物の利用状況	調査時点現在、債務者兼所有者が空家の状態で占有している。		
特 記 事 項	1. 建築確認及び検査済証の交付の日付・番号については、市原市建築指導課での閲覧・聴取によれば次のとおりである。 ・建築確認：平成5年2月1日 第B-629号 ・検査済証：記載なし 2. 現地調査の結果は以下のとおり。（部屋名は間取図参照） ・2階ホール北側の天窓付近の天井が破損している。 ・その他、壁紙の汚れ・剥がれ、床材の傷等、経年相応の損耗が見られる。 3. 建築時期を考慮するとアスベスト含有建材の使用の可能性は否定できない。 4. 令和6年2月頃、所有者が建物内で病死した状態で発見されている。（詳細は現況調査報告書参照）		

区 分	未登記附属建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	不明 不明 現地調査の結果、経済的耐用年数は満了しているものと判断した。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁・天 井 床 設 備 その他	木造 亜鉛メッキ鋼板葺 サイディング等 スケルトン コンクリート打放し なし なし
床面積（現況）	床面積	約28.7㎡
現 況 用 途 等	現況用途	物置
品 等	普通	
保守管理の状態	概ね普通（特記事項参照）	
建物の利用状況	調査時点現在、債務者兼所有者が空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	・建築確認及び検査済証については、市原市建築指導課で閲覧・聴取したところ、取得した形跡は確認できなかった。	

<以下余白>

[物件4]

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成5年3月25日（登記記載） 約33年 0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁・天 井 床 設 備 その他	鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 サイディング等 スケルトン コンクリート打放し なし なし
床面積（現況）	床面積	58.96㎡
現況用途等	現況用途	物置・車庫
品 等	普通	
保守管理の状態	概ね普通（特記事項参照）	
建物の利用状況	調査時点現在、債務者兼所有者が空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	・建築確認及び検査済証の交付の日付・番号については、市原市建築指導課での閲覧・聴取によれば次のとおりである。 建築確認：平成5年2月1日 第1485号 検査済証：記載なし ・南側に大型の業務用冷蔵庫が設置されているが、動産と判断した。 ・北側に物件4に接して簡易な木造の物置があるが、土地への定着性がないため、非建物と判断した。	

<以下余白>

② 物件 2～4（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、建物の価額を求めた。

物件 番号		再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ	
2		220,000	約 91.19	0.025	502,000	
3	主である建物	230,000	149.88	0.045	1,551,000	合計 1,695,000
	未登記附属建物	100,000	約 28.7	0.050	144,000	
4		200,000	58.96	0.050	590,000	

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	56 年	0.05	▲50%	(0.50)	0.025
3	主である建物	5%	0 年	33 年	0.05	▲10%	(0.90)	0.045
	未登記附属建物	5%	0 年	※	0.05	±0%	(1.00)	0.050
4		5%	0 年	33 年	0.05	±0%	(1.00)	0.050

※未登記附属建物の新築時期は不明だが、経済的耐用年数は満了しているものと判断した。

(1)耐用年数法（定額法）

$$(D) \text{現価率} = 1 - (1-A) \times \frac{C}{(B+C)}$$

(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、適法性等を考慮した。

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) (1㊦) ア	按分比(㎡) イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
1	物件2に対応 する部分	6,523,000 $\frac{91.19}{328.73}$	0.4	法定地上権	724,000
	物件3に対応 する部分	6,523,000 $\frac{178.58}{328.73}$	0.1	場所的利益	354,000
	物件4に対応 する部分	6,523,000 $\frac{58.96}{328.73}$	0.1	場所的利益	117,000
	合計				1,195,000

イ 各物件の延床面積で按分した。

物件2：約91.19㎡

物件3：149.88㎡（主である建物）＋約28.7㎡（未登記附属建物）＝178.58㎡

物件4：58.96㎡

延床面積合計＝91.19㎡＋178.58㎡＋58.96㎡＝328.73㎡

ウ 土地利用権等割合：

物件2：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

物件3、物件4：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

<以下余白>

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エ) 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	6,523,000	－	1,195,000	1.00	0.90	0.7	3,360,000
2	502,000	＋	724,000	1.00	0.90	0.7	770,000
3	1,695,000	＋	354,000	1.00	0.90	0.7	1,290,000
4	590,000	＋	117,000	1.00	0.90	0.7	450,000
一 括 価 格 (合 計)							5,870,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：市街化調整区域内の複数建物を含む物件であること、物件3について所有者が建物内で病死した状態で発見されていること、建築確認取得を確認できない建物が一部あること等から、中古住宅市場において需要が劣ることを考慮した。

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。

<以下余白>

第6 参考資料

地価公示価格（市原-23）

所 在：千葉県市原市潤井戸字下横峰301番1外
価 格：14,600 円/㎡
位 置：京成千原線「ちはら台」駅の南東方約3.1km
価 格 時 点：令和8年1月1日
地 積：727 ㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：西側幅員約4.0m市道
用途指定等：市街化調整区域（建蔽率 60%、容積率 100%）
地域の概要：農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料

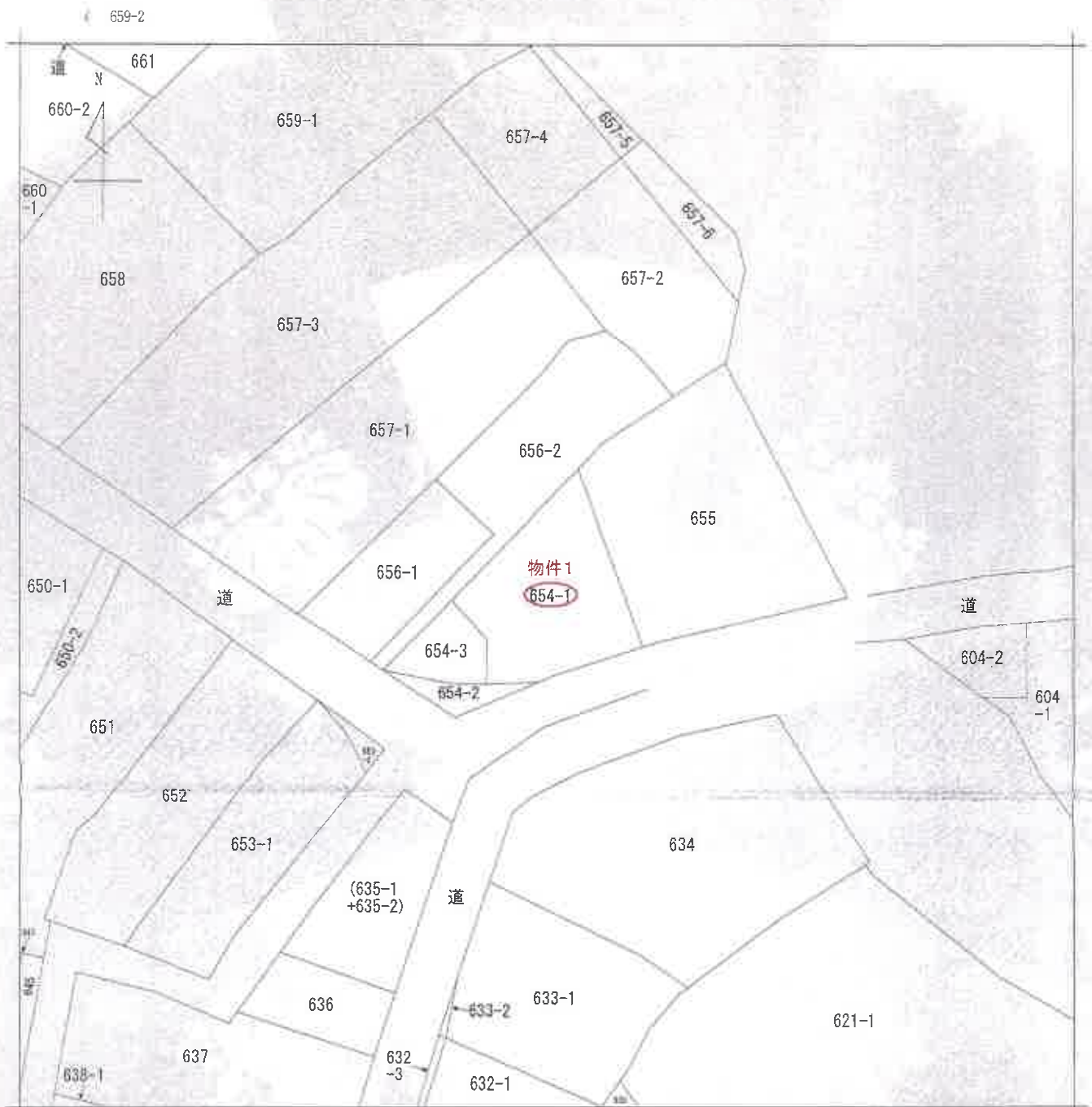
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図
土地図面・地積測量図等
- 4 間取図
- 5 土地建物位置関係図

以 上

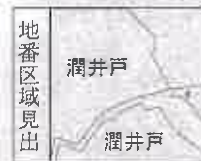
位置図



S=1/15,000



(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。



A 潤井戸

部 分	求 所	市原市潤井戸字中宿				地 番	654番1			
出 力	1/600	精 度		座 標 系		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成		区 分		番 号 又		備 付		補 記		
年 月 日				は 記 号		年 月 日		事 項		
				(原 図)						

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5年11月1日

千葉地方法務局市原出張所
登記官

請求番号：9-2

(1/1)

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

登記年月日：昭和45年3月24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5年11月1日 千葉県地方務局市原出張所

登記官

請求番号：9-3

36398

各建 階 物 平 面 図

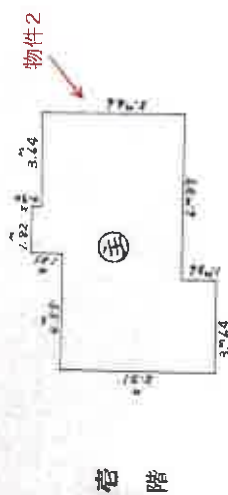
家屋番号 654~1

建物の所在 市原市潤井ア字中宿654番地㊦1

45.3.24

昭和四五年今月式。日
製作年月日

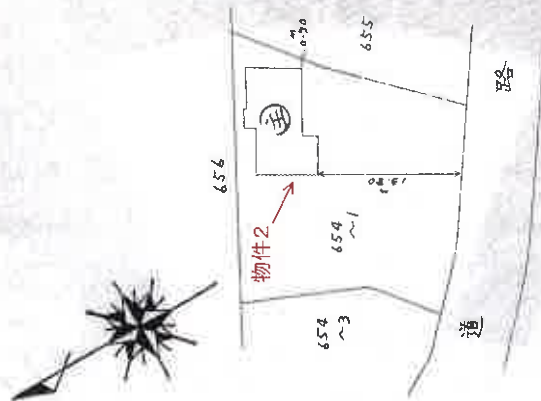
申請人



$$\begin{aligned} 0.30 \times 1.82 &= 0.5460 \text{ m}^2 \\ 0.31 \times 5.46 &= 1.6926 \text{ m}^2 \\ 4.55 \times 10.01 &= 45.5455 \text{ m}^2 \\ 1.36 \times 3.64 &= 4.9504 \text{ m}^2 \\ \hline &54.7345 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



$$4.55 \times 6.37 = 28.9835 \text{ m}^2$$



縮尺 1/200

地 No. 昭 44. 3. 90>200 和 証

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

登記年月日：平成5年7月9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5年11月1日 千葉県方法務局市原出張所

登記管

建物図面

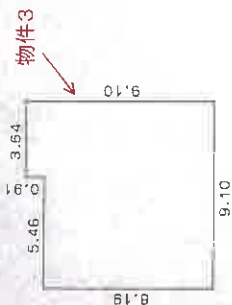
家屋番号 654番1の2

建物の所在 市原市磯井戸字中宿654番地1

各階平面図

36399

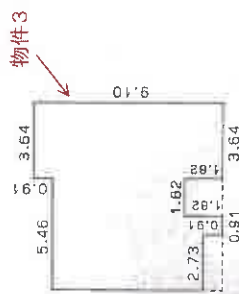
1階



求積表

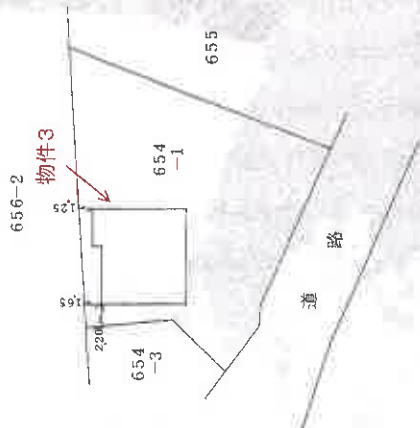
5.46	x	8.19	=	44.7174
3.64	x	9.10	=	33.1240
合 計				77.8414
床面積				77.84㎡

2階



求積表

2.73	x	7.28	=	19.8744
0.91	x	8.19	=	7.4529
1.82	x	6.37	=	11.5934
3.64	x	9.10	=	33.1240
合 計				72.0447
床面積				72.04㎡



平成5年七月九日

作製者 土地調査士 家屋

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成30年7月19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5年11月1日 千葉地方建設局市原出張所

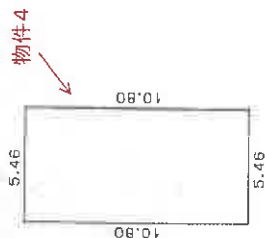
登記号

建物図面
各階平面図 5.7.9

家屋番号
654番1の3

建物の所在
市原市潮井戸字中宿654番地1

各階平面図
36400



求積表
5.46 × 10.80 = 58.9680
床面積 58.96㎡

656-2



平成五年七月九日

作製者
士地調査士
家屋

縮尺
1/250

申請人

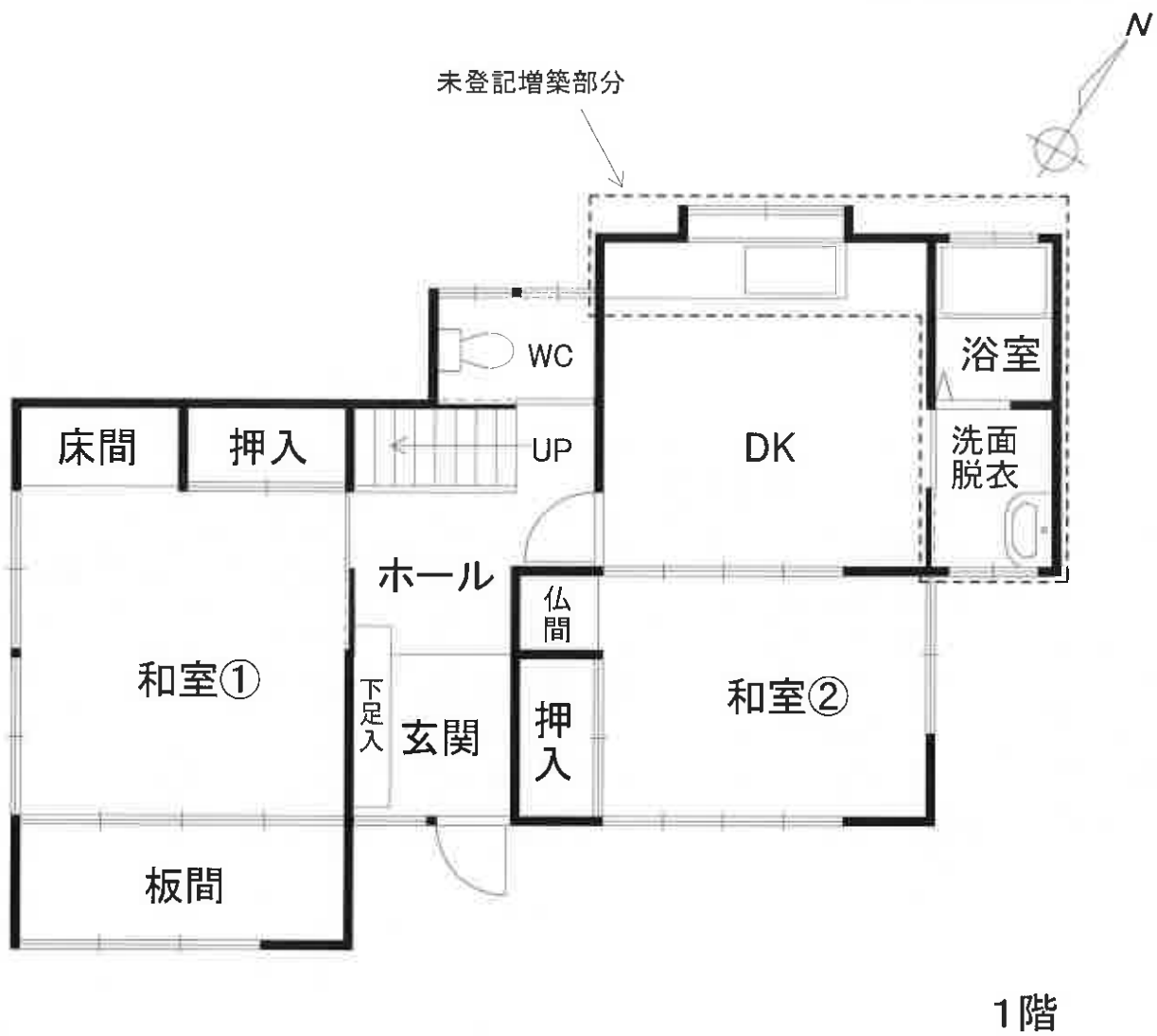
縮尺
1/500

(東京士地家屋調査士会用品)

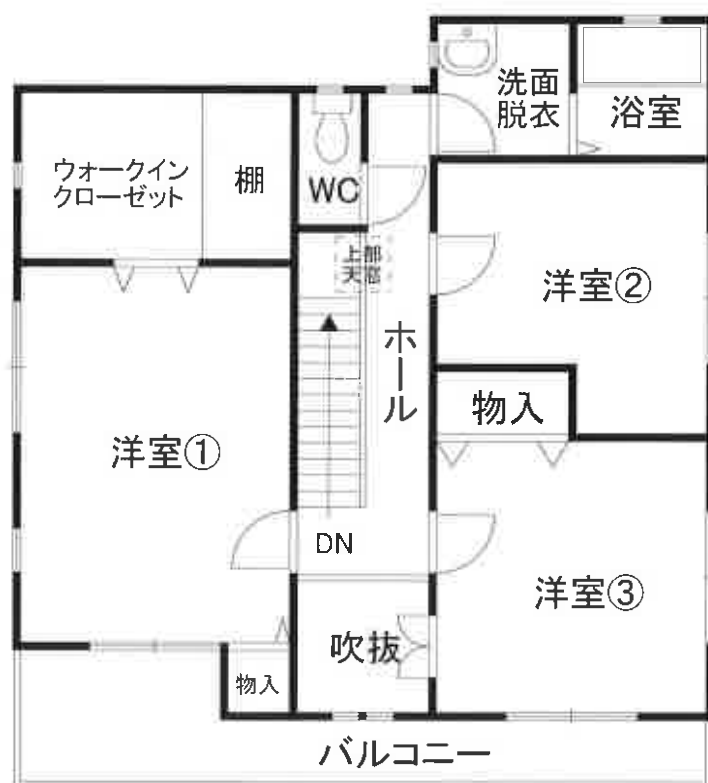
本図面はA3版をA1版に縮小したものです。

請求番号：9-5

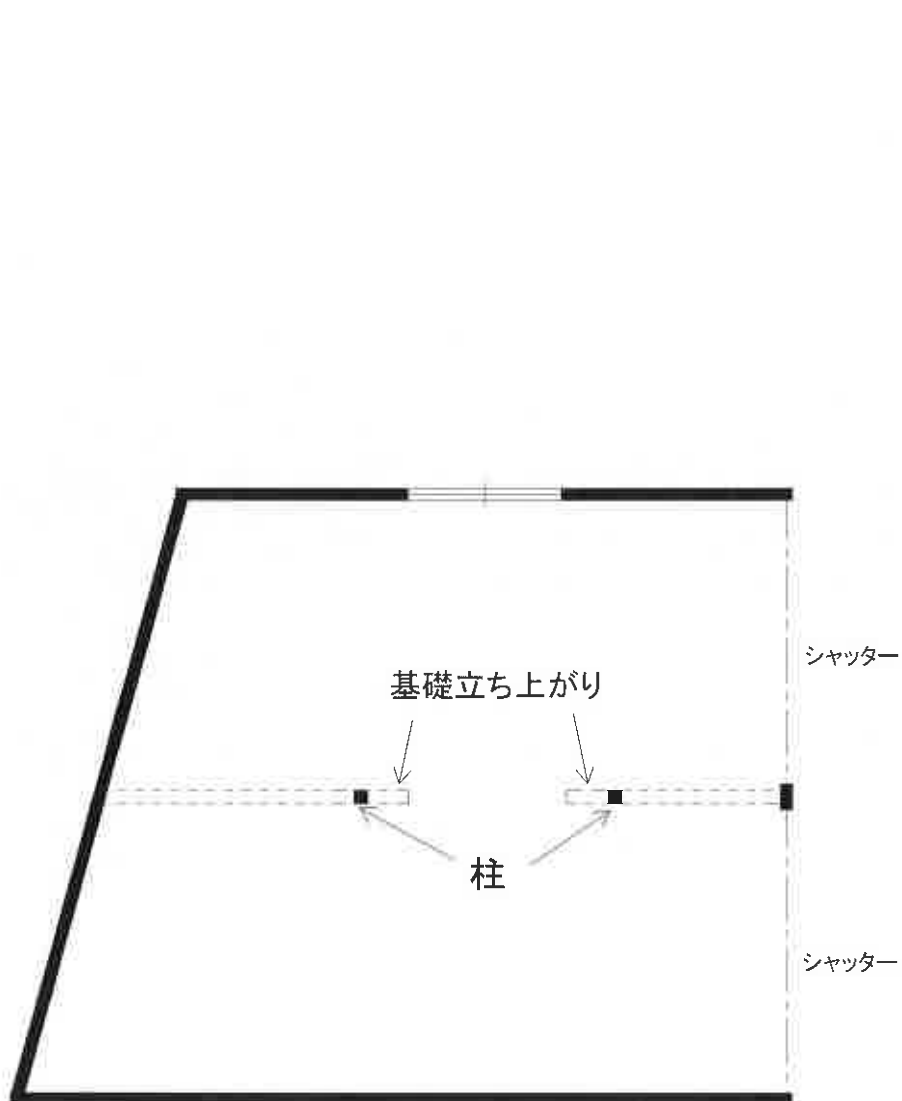
間取図(物件2)



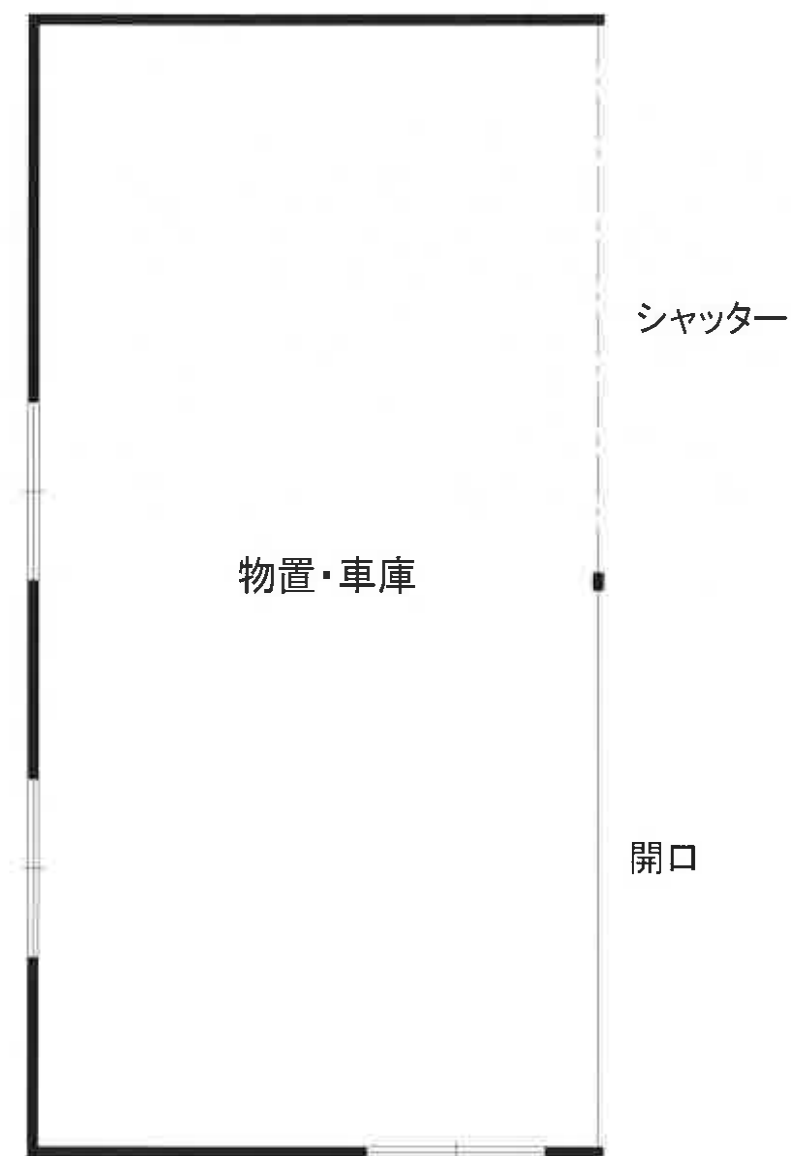
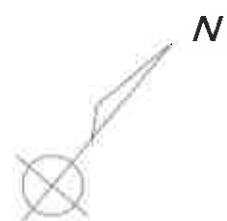
間取図(物件3:主である建物)



間取図(物件3:未登記附属建物)



間取図(物件4)



土地建物位置関係図

