

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 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 9 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 16 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 10 月 7 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 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 24 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 18 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

[illegible]

物 件 目 録

- 1 所 在 市原市青柳字水汲場
地 番 7 5 番 3
地 目 宅地
地 積 1 9 9 . 5 3 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 市原市青柳字水汲場
地 番 7 5 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 1 3 8 平方メートル

共有者 A 持分5分の1

- 3 所 在 市原市青柳字水汲場
地 番 7 5 番 7
地 目 雑種地
地 積 2 1 平方メートル

共有者 A 持分6分の1

- 4 所 在 市原市青柳字水汲場
地 番 7 5 番 8
地 目 公衆用道路
地 積 1 6 平方メートル

共有者 A 持分5分の1

物 件 目 録

5 所 在 市原市松ヶ島字上川瀬

地 番 318 番 4

地 目 宅地

地 積 36.16 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 6 分の 1

6 所 在 市原市青柳字水汲場 75 番地 3

家屋 番号 75 番 3

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 52.17 平方メートル
2 階 47.20 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 26 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 1～6】

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 1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 6】

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 3, 5】

本件土地は共有持分についての売却であり、都市ガスの本支管が敷設されており、未舗装の通路として利用されている。

【物件番号 1～6】

売却基準価額は、蓄電池及び太陽光発電システム設備がローン購入で残債があり、販売業者等の所有権留保の可能性もあること等不明な点があ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 市原市青柳字水汲場
地 番 7 5 番 3
地 目 宅地
地 積 1 9 9 . 5 3 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 市原市青柳字水汲場
地 番 7 5 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 1 3 8 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 1

- 3 所 在 市原市青柳字水汲場
地 番 7 5 番 7
地 目 雑種地
地 積 2 1 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

- 4 所 在 市原市青柳字水汲場
地 番 7 5 番 8
地 目 公衆用道路
地 積 1 6 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 1



物 件 目 録

5 所 在 市原市松ヶ島字上川瀬

地 番 3 1 8 番 4

地 目 宅地

地 積 3 6 . 1 6 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 6 分の 1

6 所 在 市原市青柳字水汲場 7 5 番地 3

家屋 番号 7 5 番 3

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 2 . 1 7 平方メートル
2 階 4 7 . 2 0 平方メートル

所有者 A



令和8年(ケ)第49号
令和8年4月10日受理
令和8年5月28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 市原市青柳字水汲場
地 番 75 番 3
地 目 宅地
地 積 199.53 平方メートル

所有者 A

2 所 在 市原市青柳字水汲場
地 番 75 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 138 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 1

3 所 在 市原市青柳字水汲場
地 番 75 番 7
地 目 雑種地
地 積 21 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

4 所 在 市原市青柳字水汲場
地 番 75 番 8
地 目 公衆用道路
地 積 16 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 1



物 件 目 録

5 所 在 市原市松ケ島字上川瀬

地 番 3 1 8 番 4

地 目 宅地

地 積 3 6 . 1 6 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

6 所 在 市原市青柳字水汲場 7 5 番地 3

家屋 番号 7 5 番 3

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 2 . 1 7 平方メートル
2 階 4 7 . 2 0 平方メートル

所有者 A



C

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	1 本建物には私と家族で住んでいます。 2 物件3、5の土地のことは知りませんでした。何のための土地なのかわかりません。ここの分譲地に住んでいる人は通路で通っています。 3 本建物はオール電化で、ガスは使ってません。屋根に太陽光パネルが設置されていて、ヒートポンプ給湯機や蓄電池も設置されています。それらのローンはまだ残っています。契約形態が所有権留保特約なのかどうかはわかりません。 4 本建物には不具合はありません。ペットは飼っていません。浴槽が光るような仕様になっています。

(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 本物件の状況は別紙公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）、間取略図及び別添写真のとおりである。

第2 物件1について

- 1 本土地は分譲地内の南東側が物件2、4の公衆用道路に面する長方形の平坦な土地で、本建物の敷地となっている。公衆用道路に面する2地点に境界杭が存在した。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、フェンスが設置されており、本土地の範囲を確認することは容易である。
- 2 北東側の公衆用道路に面する部分に定着性が認められないスチール製の簡易物置が存在する。
- 3 公衆用道路に面する一部南東側部分はコンクリート敷きの駐車スペースとなっている。

第3 物件2、4について

物件2、4は一体となって物件1の土地に面するアスファルト舗装された幅員約4.5mの公衆用道路となっている。

第4 物件3、5について

物件3、5は一体となって、南西側が物件2、4の公衆用道路及び北東側が市道（評価人に調査による）に面するクランク状の未舗装の通路となっている。

第5 物件6について

- 1 本建物内には通常、生活に要すると思われる家財道具及び日用雑貨等が存在し、それらは現に使用され、人の居住する実態が窺えたこと、所有者Aの苗字が表示された表札が掲げられていたこと及び「関係人の陳述等」記載の同人の陳述から本建物は所有者Aが居宅として使用し、占有するものと認められる。
- 2 屋根に太陽光パネルが設置されている。本建物の北西側にヒートポンプ給湯機、北東側に蓄電池が設置されている。キッチンにIHクッキングヒーターが設置されている。

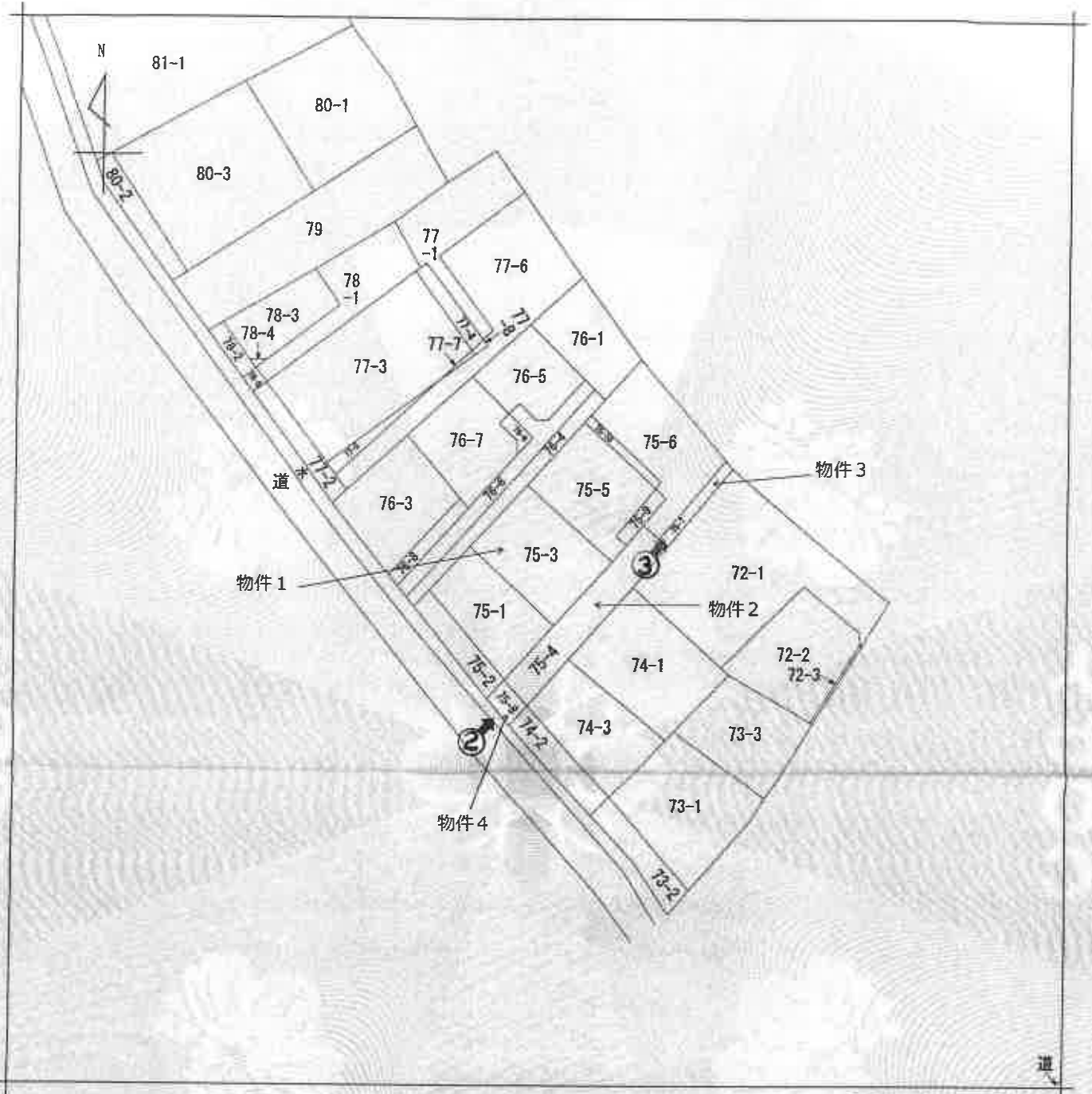
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年4月10日 (金)	執行官室	市原市役所に対し、航空写真重ね地番図、本建物平面図送付囑託
8年4月14日 (火) 10:30-10:55	物件所在地	物件調査、写真撮影、全戸不在、連絡書投函
8年4月17日 (金) 15:49-16:06	当職携帯電話	(Aから執行官室に受電後) 同人に架電、占有関係聴取
8年4月20日 (月)	執行官室	市原市役所から上記囑託に係る文書到着
8年5月20日 (水) 14:45-15:24	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影 Aに面談、本建物の損傷箇所等聴取

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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。



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

請求部分	所在	市原市青柳字水汲場				地番	75番3			
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					他付年月日(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)

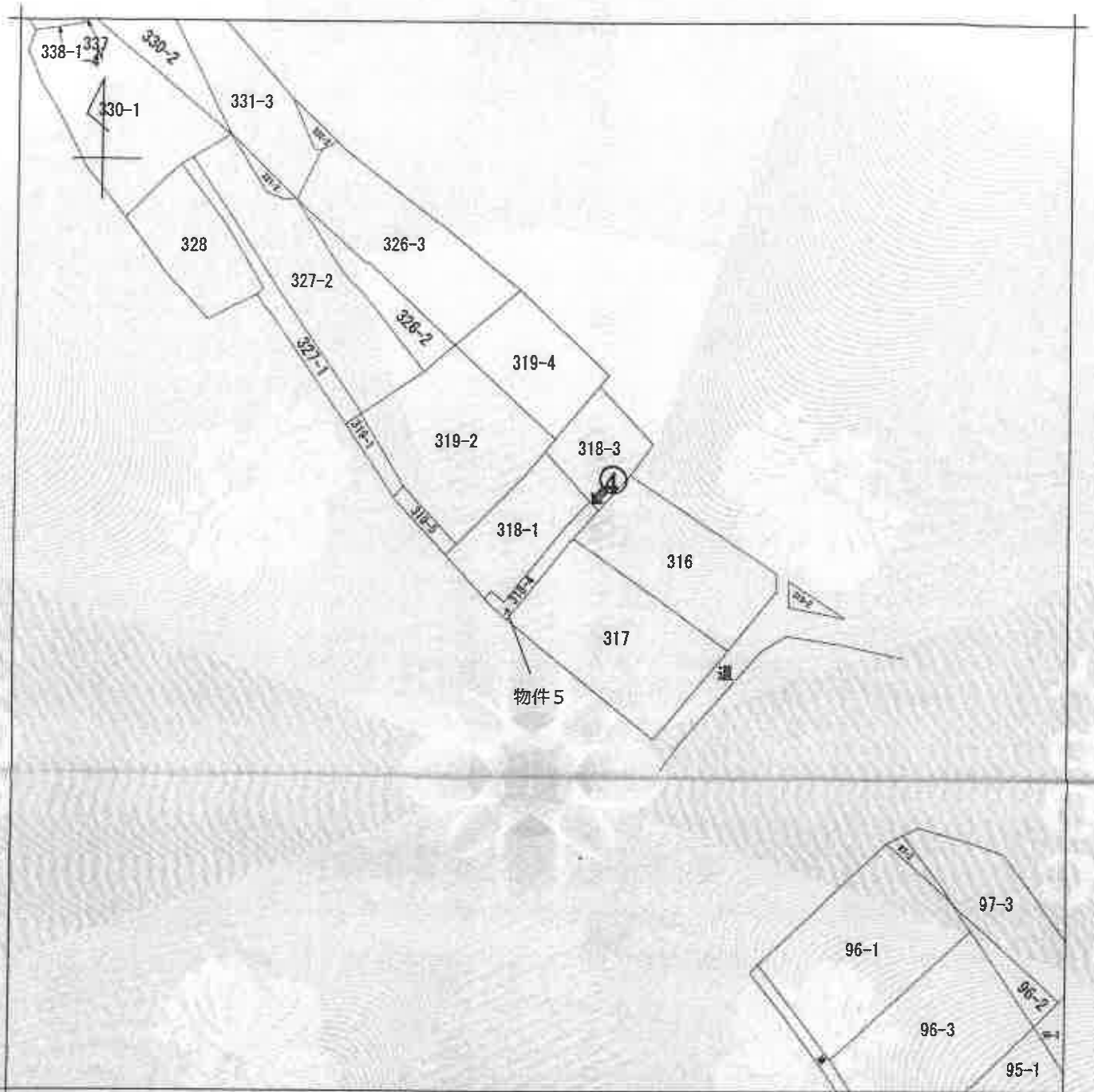
令和8年1月28日

千葉地方方法務局市原出張所
登記官

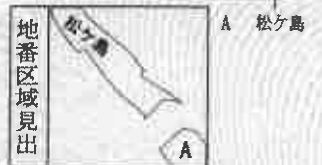
請求番号：7-1
(1/1)

(7 枚目)

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。



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

請求部分	所在地	市原市松ヶ島字上川瀬				地番	318番4			
出力縮尺	縮尺不明	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					補付年月日(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。

(A3判をA4判に縮小した)

令和8年1月28日

千葉地方法務局市原出張所

請求番号：7-4

登記官

(8 枚目)

(1/1)

登記年月日：平成22年12月16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28日 千葉地方方法務局市原出張所

登記簿

(10枚目)

地積測量図

地番 75-2, 75-8

土地の所在 市原市鵜柳亭水汲場

座標求積表

地番	① 75-2			
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	
K22-1	-54724.020	20834.371	-251408.354857	
K23	-54735.029	20842.452	-250882.343508	
43	-54736.249	20843.349	26241.776391	
29	-54733.770	20845.822	305099.450792	
K22-2	-54721.613	20836.480	225200.675840	
K22	-54722.962	20835.298	-50150.562286	
		積算値	100.640372	
		座標値	50.3201860	
		座標値	50.32	m
		座標値	15.22	m

地番	② 75-8			
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	
43	-54736.249	20843.349	-128311.656444	
K24-1	-54739.926	20846.051	-52823.893234	
K24	-54738.783	20847.191	53139.489859	
K24-2	-54737.377	20848.594	104514.001722	
29	-54733.770	20845.822	23514.087216	
		積算値	32.029119	
		座標値	16.0145595	
		座標値	16.01	m
		座標値	4.84	m
		合計	66.3347455m	

座標 - 算表

測点名	X	座標	Y	座標
K28	-54736.014		20834.849	
K29	-54727.256		20828.437	

座標系：世界測地系

平成22年9月13日 測量

概略図



市原市コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



民間コンクリート場

概略図



登記年月日：平成22年12月16日

地積測量圖

318-1318-4

瀨川上子松市原市

逐項求積表

地點	④ 318-1	⑤ 318-2	⑥ 318-3	⑦ 318-4	⑧ 318-5	⑨ 318-6	⑩ 318-7	⑪ 318-8	⑫ 318-9	⑬ 318-10	⑭ 318-11	⑮ 318-12	⑯ 318-13	⑰ 318-14	⑱ 318-15	⑲ 318-16	⑳ 318-17	㉑ 318-18	㉒ 318-19	㉓ 318-20	㉔ 318-21	㉕ 318-22	㉖ 318-23	㉗ 318-24	㉘ 318-25	㉙ 318-26	㉚ 318-27	㉛ 318-28	㉜ 318-29	㉝ 318-30	㉞ 318-31	㉟ 318-32	㊱ 318-33	㊲ 318-34	㊳ 318-35	㊴ 318-36	㊵ 318-37	㊶ 318-38	㊷ 318-39	㊸ 318-40	㊹ 318-41	㊺ 318-42	㊻ 318-43	㊼ 318-44	㊽ 318-45	㊾ 318-46	㊿ 318-47	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
測 點	④ 318-1	⑤ 318-2	⑥ 318-3	⑦ 318-4	⑧ 318-5	⑨ 318-6	⑩ 318-7	⑪ 318-8	⑫ 318-9	⑬ 318-10	⑭ 318-11	⑮ 318-12	⑯ 318-13	⑰ 318-14	⑱ 318-15	⑲ 318-16	⑳ 318-17	㉑ 318-18	㉒ 318-19	㉓ 318-20	㉔ 318-21	㉕ 318-22	㉖ 318-23	㉗ 318-24	㉘ 318-25	㉙ 318-26	㉚ 318-27	㉛ 318-28	㉜ 318-29	㉝ 318-30	㉞ 318-31	㉟ 318-32	㊱ 318-33	㊲ 318-34	㊳ 318-35	㊴ 318-36	㊵ 318-37	㊶ 318-38	㊷ 318-39	㊸ 318-40	㊹ 318-41	㊺ 318-42	㊻ 318-43	㊼ 318-44	㊽ 318-45	㊾ 318-46	㊿ 318-47	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									

地 點	④ 318-4	Xn	Yn	$(Xn-1) - (Xn-1) Yn$
潮 48	-54690.004	20885.803	-271708.126409	
47	-54704.126	20882.223	-251234.024913	
46	-54702.035	20879.917	22675.589862	
45	-54703.040	20879.016	-44493.183096	
K11	-54704.168	20880.028	-66440.249096	
K5	-54706.222	20882.295	272367.773685	
K4	-54691.123	20896.815	338904.545670	
		巴 南 嶺	72.325703	
		磨 嶺	36.1628515	
		地 嶺	36.16	
		坡 嶺	10.03	

來
通
一
國
因

测点号	X 座 标	Y 座 标
1	-54682.129	20904.871
2	-54674.175	20897.695

系指泥炭土：系指在

平成22年9月13日 測量

作者

申請人

織尺 250

(一) 養果土地家屋調査士会用紙)

(A3判をA4判に縮小した)

登記年月日：平成23年4月13日

令和8年1月28日 千葉県地方整備局市原出張所

(12枚目)

登記官

各階平面図

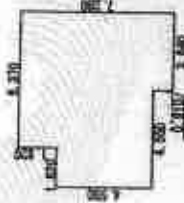
建物図面

75番3

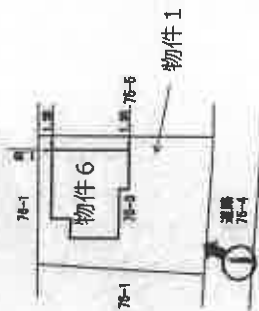
家屋番号

千葉県市原市青柳字水汲場75番地3

建物の所在



1階
2,730 × 1,020 mm 4,980.00
4,000 × 4,100 mm 20,780.00
2,940 × 7,200 mm 35,468.00
計 82,170.00
床面積 82.17 m²



2階
2,730 × 1,020 mm 4,980.00
2,730 × 4,000 mm 12,420.00
5,400 × 4,400 mm 38,811.00
計 47,301.00
床面積 47.30 m²

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成23年4月13日登記

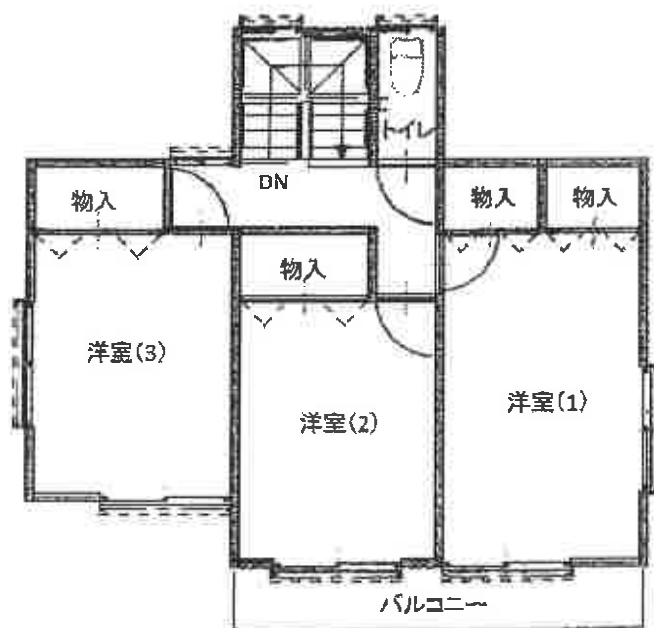
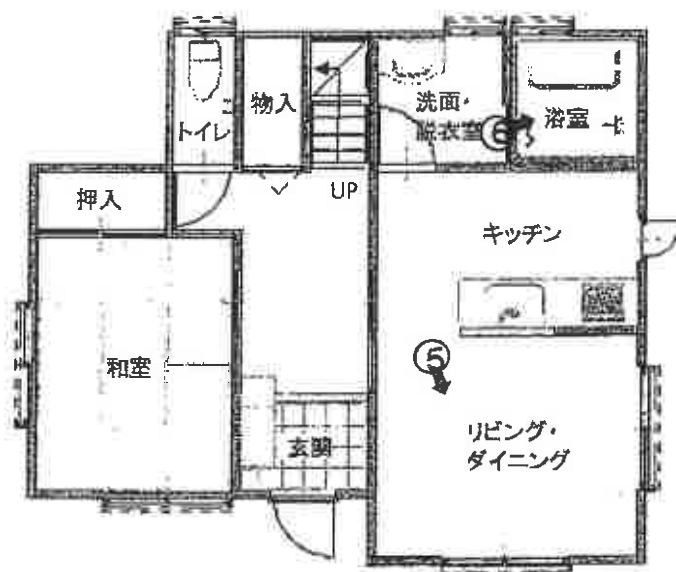
③

請求番号：7-3

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(A3判をA4判に縮小した)

《 間 取 略 図 》



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)

1



物件2、4

2



物件3、5

3



(14 枚目)

物件3、5

4



5



6



(15 枚目)

副 本

令和 8年 (ケ) 第 49号

令和8年5月20日 現 地 調 査

令和8年5月22日 評 価

第 2026 - 016 号 発 行 番 号

令和8年5月25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

秋 葉 節 久

第1 評価額

一括価格	
金 7,180,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,410,000 円
物件2（土地）	金 10,000 円
物件3（土地）	金 10,000 円
物件4（土地）	金 10,000 円
物件5（土地）	金 10,000 円
物件6（建物）	金 4,730,000 円

1. 一括価格は、物件1乃至6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6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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。

従って、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。		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。		登記上の地目は「宅地」であるが、現況は「雑種地」である。その他は同左。
6	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		
2	1. 共用の私道であり、持分は1/5である。		
3	1. 共用の雑種地（現況は未舗装の通路）であり、持分は1/6である。		
4	1. 共用の私道であり、持分は1/5である。		
5	1. 共用の雑種地（現況は未舗装の通路）であり、持分は1/6である。		

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 市原市青柳字水汲場
地 番 7 5 番 3
地 目 宅地
地 積 1 9 9 . 5 3 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 市原市青柳字水汲場
地 番 7 5 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 1 3 8 平方メートル
共有者 A 持分 5 分の 1
- 3 所 在 市原市青柳字水汲場
地 番 7 5 番 7
地 目 雑種地
地 積 2 1 平方メートル
共有者 A 持分 6 分の 1
- 4 所 在 市原市青柳字水汲場
地 番 7 5 番 8
地 目 公衆用道路
地 積 1 6 平方メートル
共有者 A 持分 5 分の 1

物 件 目 録

5 所 在 市原市松ヶ島字上川瀬
地 番 318 番 4
地 目 宅地
地 積 36.16 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

6 所 在 市原市青柳字水汲場 75 番地 3
家屋 番号 75 番 3
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 52.17 平方メートル
2 階 47.20 平方メートル

所有者 A

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乃至5）

位 置 ・ 交 通 (物件1乃至5)	J R内房線「五井」駅の南西方 約 3.4k m (道路距離, 以下同じ) 小湊鐵道バス「青柳通り角」バス停 約 220m (J R五井駅に連絡) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況 (物件1乃至5)	周辺は, 一般住宅やアパートの外, 未利用地等も見られる住宅地域である。対象土地周辺の地勢は, ほぼ平坦で, 日照・通風等は普通である。対象土地は, 市原市の「Webハザードマップ」によれば, ①洪水浸水想定区域(養老川及び前川, 想定最大規模浸水深0.5m~3m未満)及び②高潮浸水想定区域(1m以上3m未満)として公表されている。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (物件1乃至5) (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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域
	建 蔽 率	指定: 30%
	容 積 率	指定: 50%
	防 火 地 域	指定なし
	その他の規制	高さ制限10m, 建築基準法第22条・23条指定区域, 宅地造成等 工事規制区域, 景観計画区域, 居住誘導区域内, 都市区域誘導 区域外
画 地 条 件 (物件1) (宅地部分)	形 状: (台形状の画地) 地 勢: (ほぼ平坦) 間 口: (南東)(約 12.8m) 奥 行: (約 15.8~16.5m) 地 積: (約 199.53㎡)(登記数量とほぼ同じ) 接面道路との関係: (一方路)(ほぼ等高)	
画 地 条 件 (物件2) (道路部分)	形 状: (帯状の画地) 地 勢: (ほぼ平坦) 幅: (約 4.5m) 長 さ: (約 29.4~31.2m) 地 積: (約 138㎡)(登記数量とほぼ同じ, 持分1/5)	
画 地 条 件 (物件3) (雑種地部分)	形 状: (帯状の画地) 地 勢: (ほぼ平坦) 幅: (約 1.5m) 長 さ: (約 14.5~14.7m) 地 積: (約 21㎡)(登記数量とほぼ同じ, 持分1/6)	
画 地 条 件 (物件4) (道路部分)	形 状: (帯状の画地) 地 勢: (ほぼ平坦) 幅: (約 4.5m) 長 さ: (約 3.5~3.6m) 地 積: (約 16㎡)(登記数量とほぼ同じ, 持分1/5)	
画 地 条 件 (物件5) (雑種地部分)	形 状: (逆L字形の帯状の画地) 地 勢: (ほぼ平坦) 幅: (約 1.3~1.5m) 長 さ: (約 22.7~25.5m) 地 積: (約 36.16㎡)(登記数量とほぼ同じ, 持分1/6)	

接面道路の状況 (物件1) (宅地部分)	南東側 (私道) 路線名 (一) 幅員 (約 4.5m) 連続性 (行き止まり) 舗装 (舗装) 歩道 (無) 側溝 (片側)	
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	南東側：建築基準法42条1項5号 平成22年11月29日・第6号 (物件2の一部及び4) 平成24年3月30日・第16号 (物件2の一部)
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能であると推定
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1	物件6建物及び関連施設の敷地 (特記事項1参照)
	物件2	アスファルト舗装された共用の私道 (建築基準法42条1項5号道路)
	物件3	雑種地 (現況は未舗装の通路, 特記事項2参照)
	物件4	アスファルト舗装された共用の私道 (建築基準法42条1項5号道路)
	物件5	雑種地 (現況は未舗装の通路, 特記事項2参照)
	隣地 (物件1)	・北東側：一般住宅 ・北西側：一般住宅 ・南東側：私道を介して一般住宅 ・南西側：一般住宅
供給処理施設 (敷地内までの引込みを基準に、引込みがある場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。)	上水道 あり ガス配管 あり (特記事項3参照) 下水道 なし (個別浄化槽を使用, 特記事項4参照) 以上, 物件1土地。物件2乃至5土地は何れもなし。	
土壌汚染等	1. 物件1乃至5土地は、宅地開発された地区内に所在し、従前の地目及び現地調査等から土壌汚染の恐れのある利用がなされた可能性は低いと判断されること、また、現在、物件1土地は地上2階建の住宅の敷地であり、物件2及び4土地はアスファルト舗装された共用の私道の敷地であり、物件3及び5土地は未舗装の雑種地であり、それぞれ地下埋設物の存否は確認出来ないが、現地調査の範囲では、地下埋設物の存する可能性は低いと判断されることから、土壌汚染及び地下埋設物については考慮外とした。 2. 市原市教育委員会での調査によれば、物件1乃至5土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しないとのことから、埋蔵文化財については考慮外とした。	

特 記 事 項	1. 南東側私道に接面する南西部分は、コンクリート舗装され、駐車スペースとなっている。また、北東部分には、スチール製の物置が1棟存しているが、基礎はなく据置型であることから、動産と判断した。 2. 大多喜ガス(株)での調査によれば、物件3及び5には、都市ガスの本支管が敷設されているとのことである。 3. 物件6建物はオール電化住宅であるため、都市ガスは利用していない。 4. 市原市下水道センター下水道管理課での調査によれば、周辺地域は、公共下水道が整備されているが、対象土地を含む宅地開発された一帯は、下水道未整備区域になっているとのことである。 5. 対象土地及び周辺地域において、令和元年9月及び10月の台風及び豪雨による被害は、特段無かったと推察される。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況等（物件6）

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23年4月5日 新築 （登記記載）
	増 築 年 月 日	—
	経 過 年 数	約 15 年
	経済的残存耐用年数	約 5 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング
	内 壁	クロス貼外
	天 井	クロス貼外
	床	フローリング、畳、塩ビシート貼外
	設 備	洗面台、システムキッチン（IH調理器）、浴室、水洗トイレ、エコキュート（ヒートポンプ給湯機、貯湯タンク）、蓄電池、太陽光発電システム設備等（電気、上水道、個別浄化槽）
	そ の 他	オール電化住宅
床面積（現況）	1 階	52.17㎡
	2 階	47.20㎡
	延 べ	99.37㎡（登記数量とほぼ同じ）
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4LDK（別添「間取略図」参照）
品 等・施 工	品等：中位、施工の程度：中位	
保守管理の状態	建物外部は、経年による汚れや損耗・損傷等が見られる外、特段不具合等は見られなかった。建物内部も、経年による老朽化、汚れ、損耗・損傷等が見られる外、特段不具合等は見られなかった。債務者兼所有者の陳述によれば、①雨漏りや水漏れ・排水の詰まり等の不具合はない②住設機器の作動状況に不具合はない③約6年程前にエコキュート設備の交換を行なっている④ペットは飼っていないとのことである。床に撓み・沈み等は確認出来なかったが、白蟻被害の有無については、床下調査を行っていないので不明である。保守管理状況は概ね普通程度であると思料される。	
建物の利用状況	債務者兼所有者が、自宅として占有・使用している。	

特 記 事 項	1. 建築確認：平成23年3月25日，千建住第1007212号 完了検査：平成23年4月19日，千建住第1007212号 2. 債務者兼所有者の陳述によれば，蓄電池及び太陽光発電システム設備については，ローンは残っているが，金額等の詳細は不明とのことである。 3. 物件6建物については，建築時期等からアスベストを含有する資材が使用されている可能性は，ほとんど無いと推察される。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1乃至5（土地）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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	オ 建 付 地 価 格 (円) ※ (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	37,300	1.04	199.53	0.90	6,966,000
2	37,300	0.01	27.60	1.00	10,000
3	37,300	0.01	3.50	1.00	1,000
4	37,300	0.01	3.20	1.00	1,000
5	37,300	0.01	6.02	1.00	2,000

※ 千円未満の場合は最低金額の1千円に切り上げ。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

《基 準 地》 （市原（県）－5）

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規 準 価 格
 $35,600\text{円}/\text{m}^2 \times 101.5 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 94 = 37,300\text{円}/\text{m}^2$

◇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： 方位； + 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，接面方位等）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） 方位； + 4

（相乗積） （物件2） 共用の私道の共有持分減価；△ 99

（物件3） 共用の雑種地の共有持分減価；△ 99

（物件4） 共用の私道の共有持分減価；△ 99

（物件5） 共用の雑種地の共有持分減価；△ 99

ウ 地 積：（物件1） 199.53㎡（登記数量による）

（物件2） 27.60㎡（登記数量（138㎡）×（持分5/1）による）

（物件3） 3.50㎡（登記数量（21㎡）×（持分1/6）による）

（物件4） 3.20㎡（登記数量（16㎡）×（持分1/5）による）

（物件5） 6.02㎡（登記数量（36.16㎡）×（持分1/6）による，小数点第3位以下切り捨て）

エ 建付減価：（物件1） △ 10 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

（物件2） ± 0 不要と判断した。

（物件3） ± 0 不要と判断した。

（物件4） ± 0 不要と判断した。

（物件5） ± 0 不要と判断した。

② 物件6（建物）

目的建物の再調達原価を，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	エ 建 物 の 価 格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
6	170,000	99.37	0.259	4,375,000

イ 登記数量による。

ウ 現価率は耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，下記の計算により求めた。

・経過年数 15年， 経済的残存耐用年数 5年， 合計年数 20年， 残価率 5%
耐用年数法に基づく方法（定額法）による現価率 28.8% と観察減価法による減価 △10%
の相乗積。 尚，観察法による減価は，物件6建物の現況及び保守管理状況等を考慮して決定した。

$$\therefore \text{現価率} : \quad (\text{耐用年数法による現価率}) \quad (\text{観察減価法による現価率}) \\ 0.288 \quad \times \quad (1 - 0.1) \quad = \quad 0.259$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地（物件1）については土地利用権等価格を控除し、建物（物件6）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、下記の通り評価額を決定した。

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		ウ 土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	6,966,000	0.45	法定地上権	3,135,000

イ 土地利用権等割合：45% 法定地上権が成立。

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) (万円未満四捨五入) (7±イ) ×ウ×エ×オ
1	6,966,000	△ 3,135,000		0.90	0.70	2,410,000
2	10,000	—		0.90	0.70	10,000
3	1,000	—		0.90	0.70	10,000
4	1,000	—		0.90	0.70	10,000
5	2,000	—		0.90	0.70	10,000
6	4,375,000	+ 3,135,000	1.00	0.90	0.70	4,730,000
一 括 価 格 (合 計)						7,180,000

※ 1万円未満の場合は最低金額の1万円に切り上げ。

ウ 占有減価修正： ± 0 % 不要と判断した。

エ 市場性修正： △ 10 % 蓄電池及び太陽光発電システム設備がローン購入で残債があり、販売業者等の所有権留保の可能性もあること等詳細は不明であることを考慮した。

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量のうえ、競売市場修正率として 70% を乗じた。

第6 参考価格資料

1 基準地 (市原(県) -5)

所在地：市原市青柳字下前畑568番11

価格：35,600円/㎡

位置：JR内房線「五井」駅 南西方 約3.8km

価格時点：令和7年7月1日

地積：172㎡

供給処理施設：上水道，下水道

接面街路：南西側 3.6m 市道

用途指定等：第1種低層住居専用地域 指定建蔽率：30%，指定容積率：50%

地域の概要：一般住宅が多い中に空地等も見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

1 目的物件の位置図

2 公図(写)

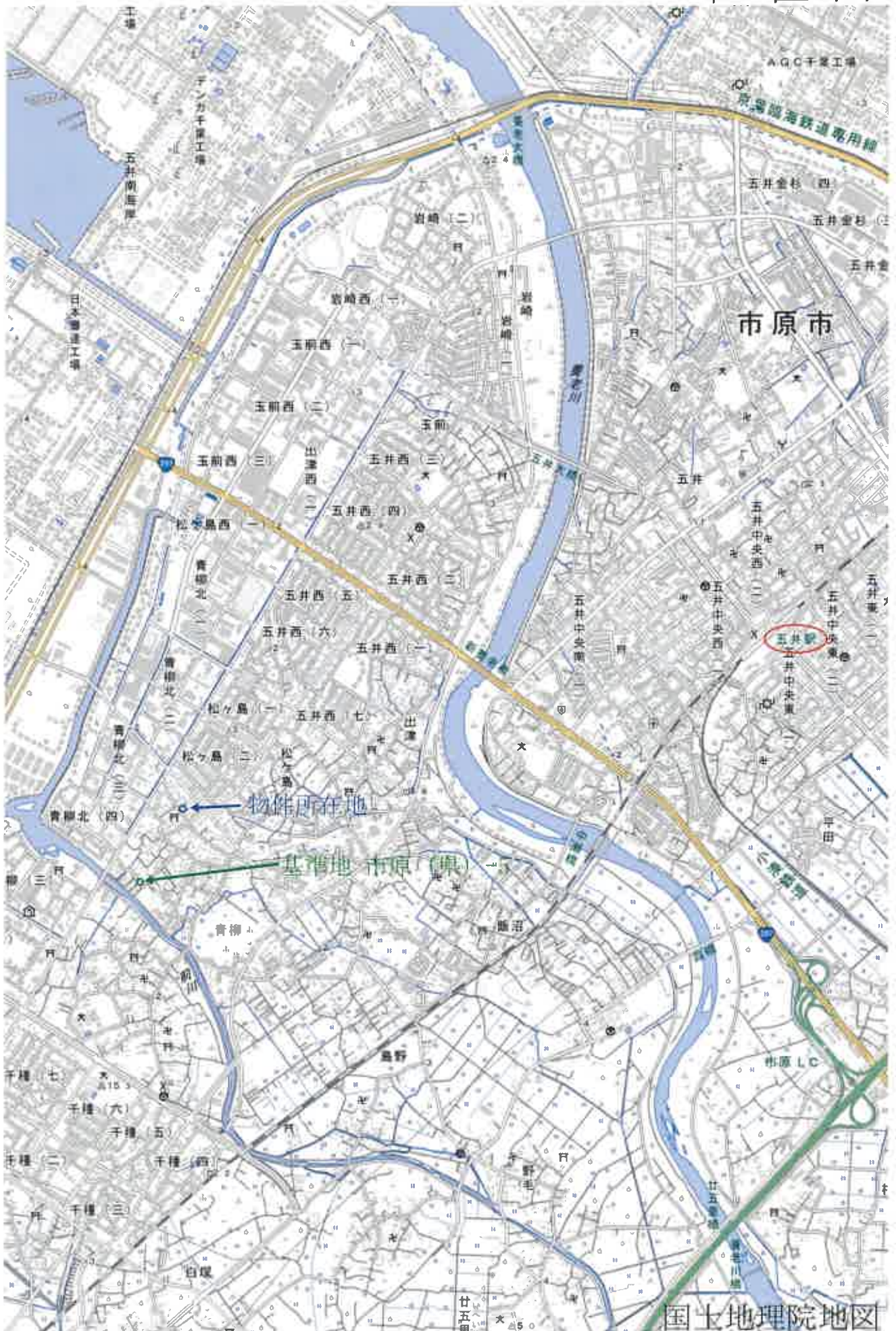
3 地積測量図(写)

4 建物図面・各階平面図(写)

5 間取略図

以上

位置図



縮尺: 1 / 20,000

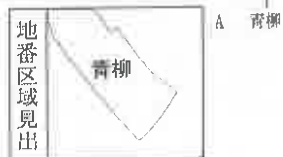
地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 500 1000m

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	市原市青柳字水汲場			地 番	75番3		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 分 区	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	

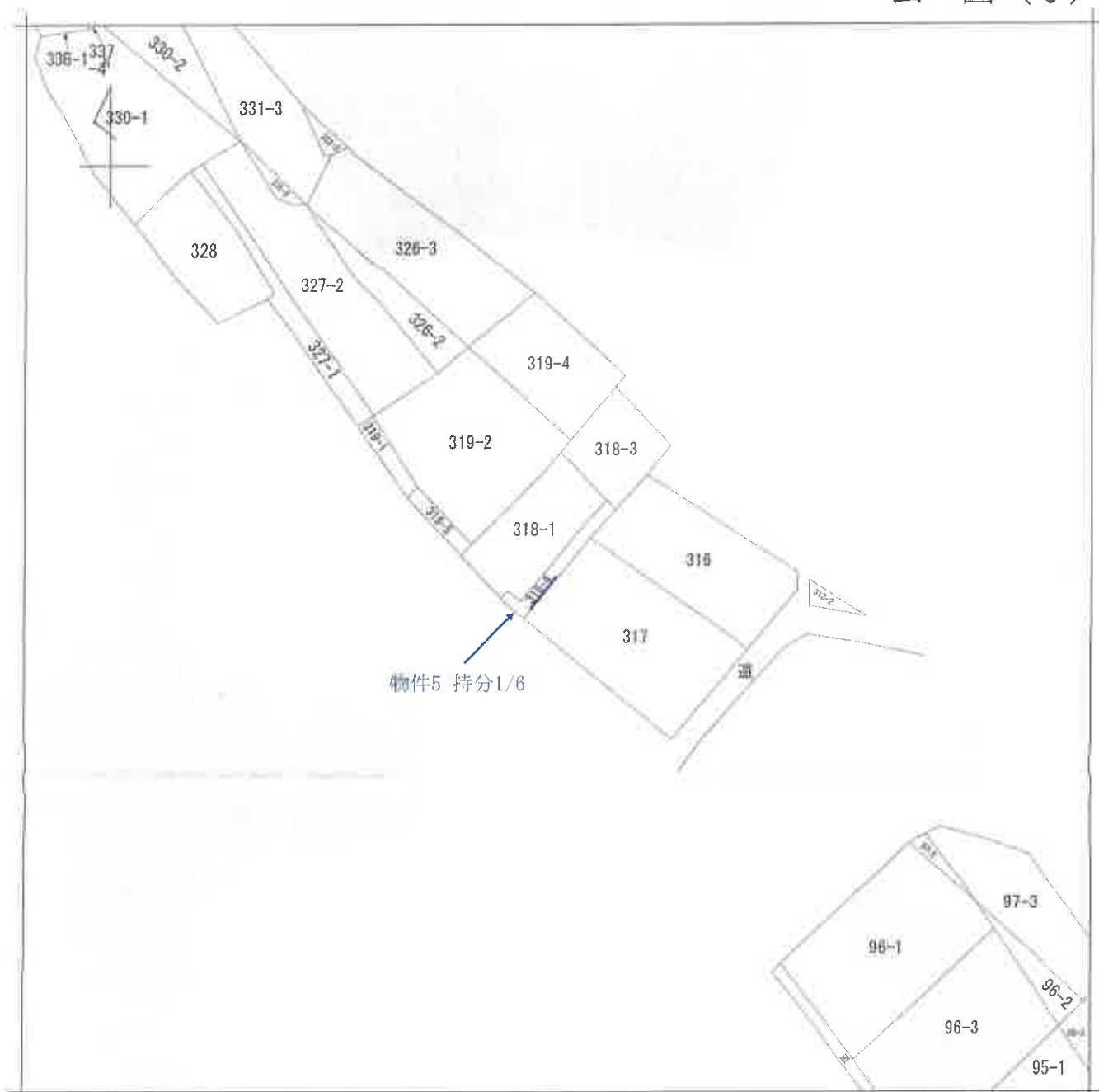
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

複写機にてA3をA4に縮小

令和8年1月28日
千葉地方法務局市原出張所
登記官

請求番号：7-1
(1/1)

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 分	所 在	市原市松ヶ島字上川瀬				地 番	318番4			
出 力 尺	縮尺不明	精 度 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 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。

複写機にてA3をA4に縮小

令和8年1月28日

千葉地方法務局市原出張所
登記官

請求番号：7-4
(1/1)

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28日 千葉地方方法務局市原出張所

地積測量圖

75-1.75-3.75-4
75-5.75-6.75-7

市原市青柳亭水汲場

土地の所在

[illegible]

表	一	目	次
---	---	---	---

重 点 名	X	座 標	座 標
K21	-54718.960		20830.657
K23	-54735.029		20842.452

乐 器 展 览 图 录

平成22年9月13日 測定

者成作

(平成22年12月13日作成)

人
體
中

縮尺 500

葉県土地家屋調査士会(用紙)

複写機にてA3をA4に縮小

2025年

登記年月日：平成22年12月16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28日 千葉地方方法務局市原出張所

18

登記官

複写機にてA3をA4に縮小

請求番号：7-6

地積測量図

地番 75-2, 75-8

土地の所在 市原市茜柳亭水汲場

座標求積表

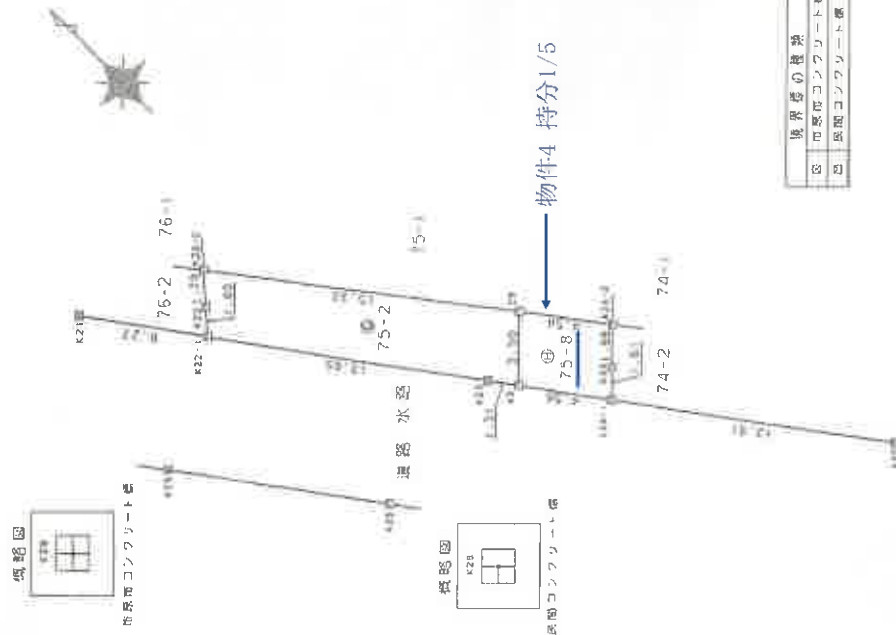
地番	④ 75-2			
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	
K22-1	-54724.020	20834.371	-251408.354857	
K23	-54735.029	20842.452	-254882.345508	
43	-54736.249	20843.349	26241.776391	
29	-54733.770	20845.822	305099.450792	
K24-2	-54721.613	20836.480	225200.675840	
K22	-54722.962	20835.298	-50150.562286	
		信面積	100.640372	
		面積	50.3201860	
		地積	50.32	㎡
		碎積	15.22	㎡

地番	④ 75-8			
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	
43	-54736.249	20843.349	-128311.656444	
K24-1	-54739.926	20846.051	-52823.893234	
K24	-54738.783	20847.191	53139.489859	
K24-2	-54737.377	20848.594	104514.001722	
29	-54733.770	20845.822	23514.087216	
		信面積	32.029119	
		面積	16.0145595	
		地積	16.01	㎡
		碎積	4.84	㎡
		合計	66.3347455	㎡

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
K24	-54736.014		20834.849	
K29	-54727.256		20826.437	

座標系：世界測地系
平成22年9月13日測量



作成者	申請人	縮尺 1/250
(千葉県土地家屋調査士会印)		

平成22年 9月 13日 登記

登記年月日：平成22年12月16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28日 千葉地方方法務局市原出張所

登記官

複写機にてA3をA1に縮小

申請番号：2-5

地積測量図

地番 318-1, 318-4

土地の所在 市原市松ヶ島亨上川瀬

座標求積表

順番	座標	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$
K8	-54662.149	20888.888	-240159.545336		
K6	-54695.646	20875.412	-310564.379736		
K7	-54697.221	20873.792	-154740.918048		
K9	-54703.040	20879.016	-100388.306928		
K6	-54702.635	20879.917	-22675.568662		
K7	-54704.126	20882.228	291234.024913		
K8	-54690.008	20895.003	417435.455331		
K9	-54684.149	20890.507	159916.431085		
		面積	439.670619		
		座標	219.8353095		
		座標	219.83		
		面積	55.50		

測量点	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
46	-54690.004	20895.803	-271708.126409
47	-54704.126	20882.223	-251234.024913
46	-54702.035	20879.917	22675.589862
49	-54703.040	20879.016	-44493.183096
K11	-54704.166	20880.028	-66440.249096
K5	-54706.222	20882.295	272367.773685
K4	-54691.123	20896.815	336904.545670
	面積	72.325703	
	座標	36.1628515	
	座標	36.16	
	面積	10.93	

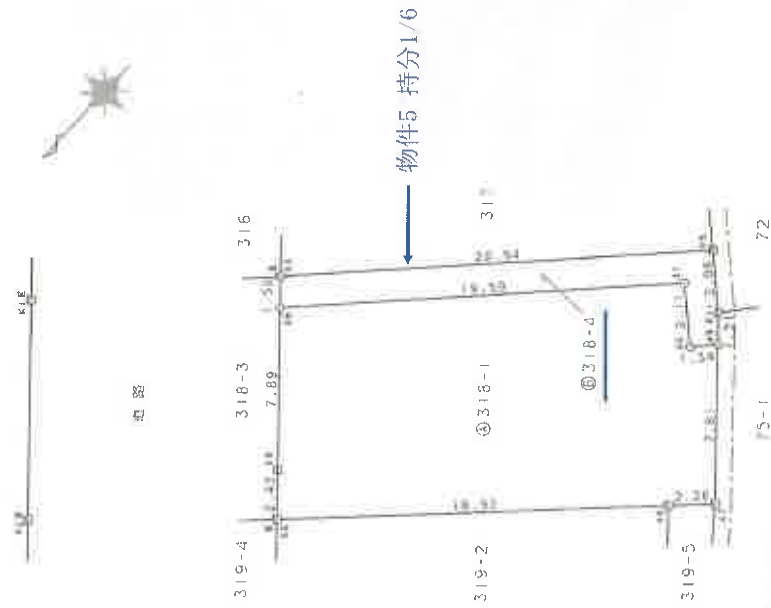
合計 255.9981519

座標一覧表

測量点名	X	座標	Y	座標
K1	-54682.129		20904.871	
K2	-54674.175		20897.695	

座標系：世界測地系

平成22年9月13日 測量



概略図 概略図

図面座標コンフリット等

図面座標コンフリット等

図面座標コンフリット等

図面座標コンフリット等

図面座標コンフリット等

図面座標コンフリット等

図面座標コンフリット等

申請人

縮尺 250

作成者

測量

測量

平成22年12月13日作成

測量

測量

測量

測量

平成22年9月13日測量

千葉県土地家屋調査士会(用紙)

登記年月日：平成23年4月13日

令和8年1月28日
千葉県地方務局市原出張所

各階平面図

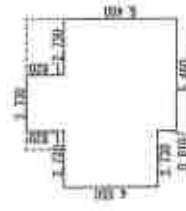
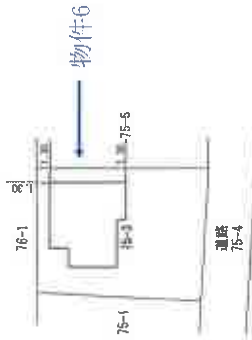
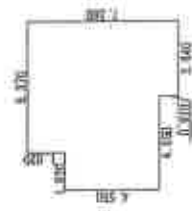
75番3

建物図面

千葉県市原市青柳字水汲場75番地3

家屋番号

建物の所在



平成23年4月13日登記

⑤

複写機にてA3をA4に縮小

《 間 取 略 図 》

