

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 1 8 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 小 嶋 富 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 令和 8 年 9 月 1 6 日 午前 9 時 3 0 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 1 0 月 7 日 午前 1 0 時 0 0 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 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, 2	9, 980, 000 7, 984, 000	一括	1, 996, 000	53, 978	17, 052
1	3, 560, 000				
2	6, 420, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 市原市郡本三丁目 |
| | 地 番 | 7 7 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 3. 7 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市郡本三丁目 7 7 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 7 7 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9. 6 2 平方メートル
2 階 4 9. 6 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 30 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, 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 | 市原市郡本三丁目 |
| | 地 番 | 77番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 273.78平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市郡本三丁目77番地6 |
| | 家屋 番号 | 77番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.62平方メートル
2階 49.68平方メートル |



令和8年(ケ)第84号
令和8年4月1日受理
令和8年5月19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 市原市郡本三丁目
地 番 7 7 番 6
地 目 宅地
地 積 2 7 3 . 7 8 平方メートル
- 2 所 在 市原市郡本三丁目 7 7 番地 6
家屋 番号 7 7 番 6
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 9 . 6 2 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 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 ☐ 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			
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 { 種類： ☐ ある { 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、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 ☐ ある [保管開始日 平成 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 ☐ 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	1 本建物には私が1人で住んでいます。 2 本建物には特に不具合等はありません。ペットは飼っていません。浄化槽の点検は1年半に1回やっています。 3 南西側道路の77番1の土地の所有者は不動産会社で、その会社からこの物件を買いました。東側の道路を通行することについて特に取り決めなどはありません。

(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 本土地は東側が歩道を介して国道及び南西側が分譲地内の幅員約6mの公衆用道路にそれぞれ面する概ね整形地の平坦な土地で、本建物の敷地となっている。南西側公衆用道路に面する本土地の西側及び南東側の各角地点に境界杭が存在した。南西側公衆用道路に面する一部を除き本土地の周囲にはブロック、フェンス等が設置されており、本土地の範囲を確認することは容易である、なお、本土地南西側は77番1（畑、69㎡、法人所有）の土地に面している。
- 2 本土地の一部南西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。
- 3 本土地東側のフェンスと歩道の間は植え込み部分となっており、当該植え込み部分の国道側にコンクリートの土留めが設置され、本土地は東側国道よりも約0.5～1m高い。

第3 物件2について

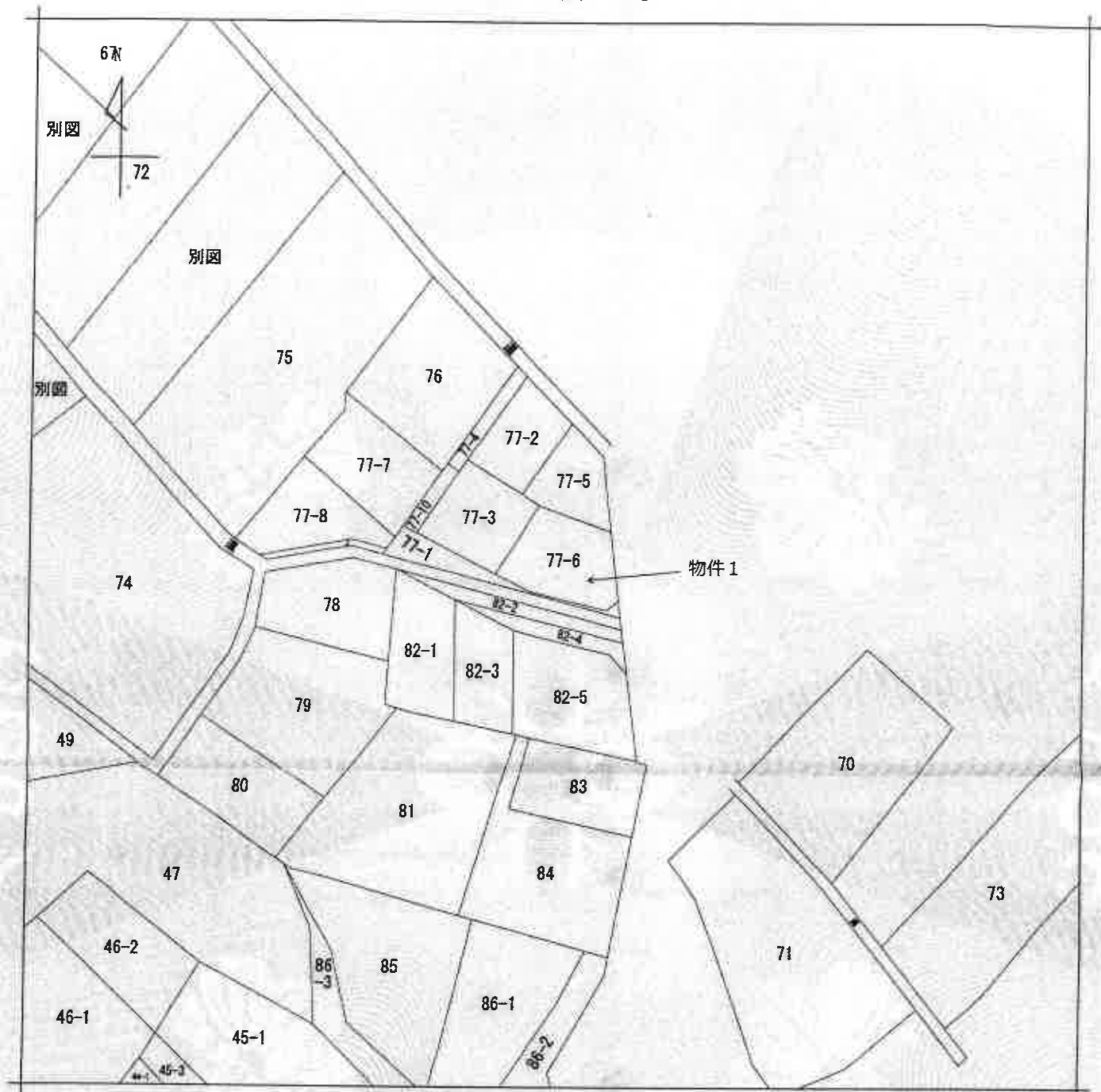
- 1 所有者の苗字が表示された表札が存在したこと（サインポール下の地面に落ちていた）、本建物内には通常、生活に要すると思われる家財道具及び日用雑貨等が存在し、それらは現に使用され、人の居住する実態が窺えたこと及び「関係人の陳述等」記載の所有者の陳述から本建物は所有者が居宅として使用し、占有するものと認められる。
- 2 目視の限り、特に不具合等の箇所は見受けられなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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2日（木） 11：27－11：55	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3日（金）	執行官室	市原市役所に対し、本建物平面図送付嘱託 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送付嘱託
8年4月8日（水） 17：57－18：10	物件所在地	所有者に面談、占有関係等聴取 同人から次のとおり聴取「日中は仕事の関係で都合が 付きません。立入調査は夜間をお願いします。」
8年4月9日（木）	執行官室	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4月10日（金）	執行官室	市原市役所から上記嘱託に係る文書到着 夜間執行許可申請、同日許可
8年4月22日（水） 18：48－19：05	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影 所有者に面談、本建物の損傷箇所等聴取
(特記事項) ■ 令和8年4月22日 所有者に対し、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。



A 郡本3丁目

請求部	所在	市原市郡本三丁目				地番	77番6			
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	昭和54年7月3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8年2月12日

千葉地方法務局市原出張所

地図整理番号: M14717

登記官

(6 枚目)

(1/1)

登記年月日：平成16年3月2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2月12日 千葉地方方法務局市原出張所

(7 枚目)

登記官

346043

前 77-1

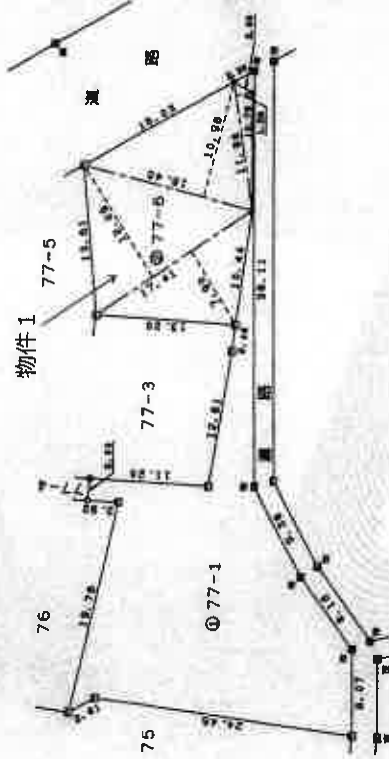
地 番 77-6, -1

土地の所在 市原市郡本3丁目

地 積 測 量 図 16.3.2.

地 番	⑦ 77-6	延 べ 積	面 積
17.41	2.90	137.5390	
17.41	12.09	210.4859	
16.45	10.98	180.5210	
11.98	1.58	18.9284	
	合 計 延 べ	547.5753	
	面 積	273.7875	m ²

地 番	⑦ 77-1	延 べ 積	面 積
652.30208		273.7875	
378.71443		378.71443	
	合 計 延 べ	378.71443	m ²



境界	境界線の種類
図形	市原市コンクリート杭
図形	千葉県コンクリート杭
図形	国産コンクリート杭

作 製 者

(平成 16 年 2 月 27 日作成)

申 請 人

縮 尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会所属)

地図整理番号：M14718

(A3判をA4判に縮小した)

登記年月日：平成16年10月20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2月12日 千葉地方方法務局市原出張所

(3 枚目)

登記官

各 階 平 面 図 89141

家賃番号

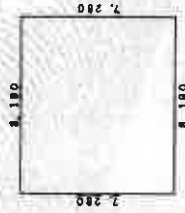
77-8

建物の所在

市原市郡本三丁目77番地6

建 物 図 面
各 階 平 面 図 16.10.20

1階

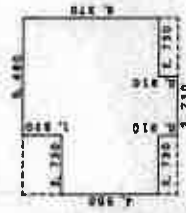


求積表

8,190 × 7,280 = 59,823,200

床面積 59.82 m²

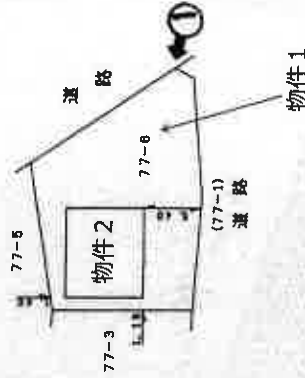
2階



求積表

2,730 × 4,550 = 12,421,500
6,460 × 8,370 = 34,780,200
2,730 × 0,810 = 2,489,300
計 49,689,000

床面積 49.68 m²



平成16年10月20日登記

作 製 者

申 請 人

縮 尺

1/250

縮 尺

1/500

10月19日(作製)

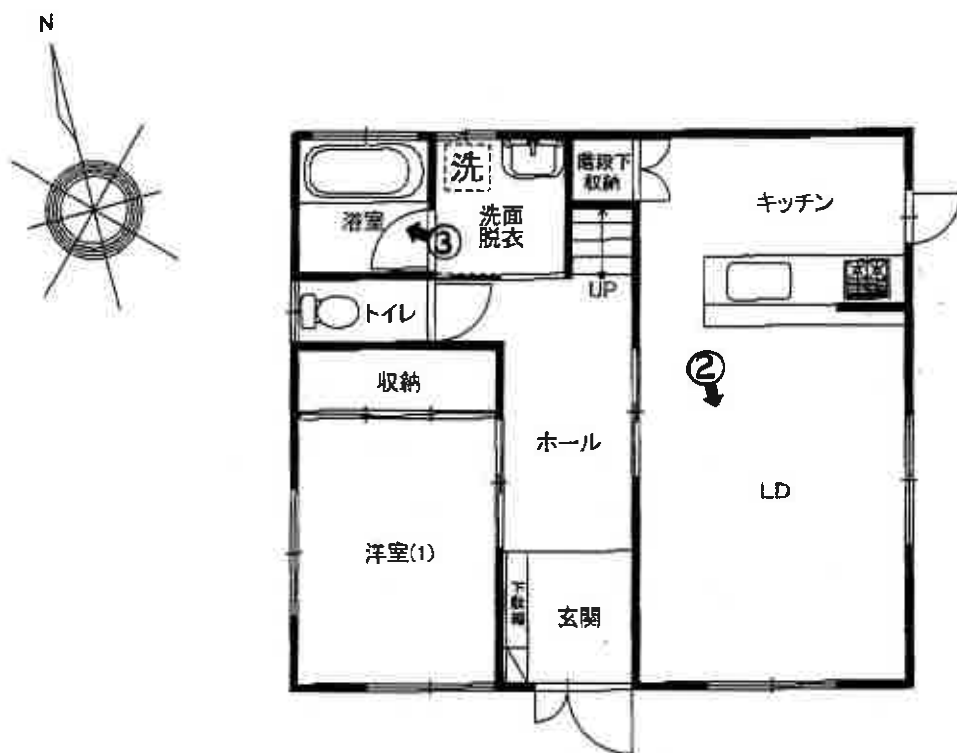
(千葉県土地家屋調査士会用品)

地図整理番号：M14719

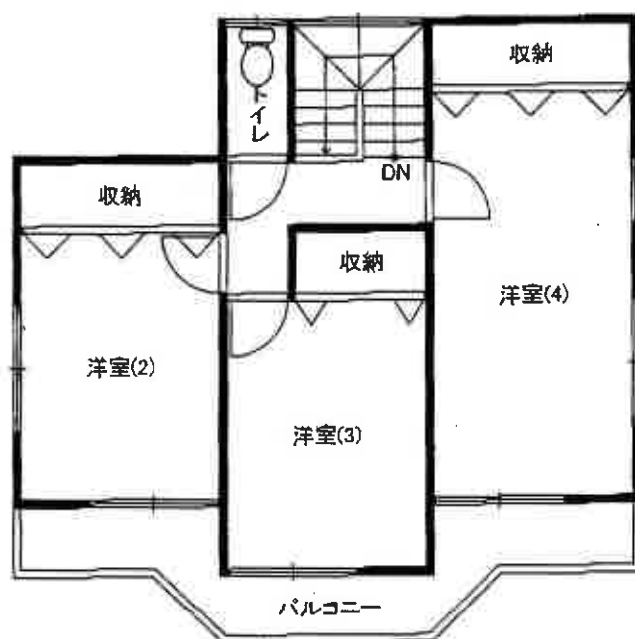
(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(A3判をA4判に縮小した)

【間取略図】



1階平面図



2階平面図

評価人作成

(注) Ⓜ は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

1



2



3



令和8年(ケ)第84号

令和8年4月22日 現地調査

令和8年5月4日 評価

第26111号 発行番号

令和8年5月7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

結城 敏勝

第1 評価額

一 括 価 格		
金 9,980,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	3,560,000 円
物件2 (建物)	金	6,420,000 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。		同左
2	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		
1～2	その他は第4目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

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 | 市原市郡本三丁目 |
| | 地 | 番 | 77番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 273.78平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 市原市郡本三丁目77番地6 |
| | 家屋 | 番号 | 77番6 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1階 | 59.62平方メートル |
| | | 2階 | 49.68平方メートル |

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件1	
位 置 ・ 交 通	JR内房線「八幡宿」駅の南東方・約2.9km(道路距離) 最寄バス停「大宮前」の西方・約50m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道沿いに一般住宅のほか営業所等が見られる地域。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第2種住居地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	第1種高度地区
		郡本・藤井・門前・市原地区地区計画
		建築基準法22条・23条指定区域
		宅地造成等工事規制区域
		立地適正化計画:居住誘導区域内 立地適正化計画:都市機能誘導区域外
画 地 条 件	形 状 : (概ね整形) 地 勢 : (概ね平坦) 間 口 : (南西側約21m) 奥 行 : (約13.2m) 地 積 計 : (273.78㎡) (登記簿数量) 接 面 道 路 と の 関 係 : 角地:南西側私道とは概ね等高に接面, 東側国道とは 約0.5m～約1m高く接面。 隣 地 と の 高 低 差 : 隣接地とは概ね等高に接面。	
接 面 道 路 の 状 況	東 側 (国道)	路線名 (国道297号線) 幅員 (約11m)
	連続性 (普通)	舗装 (有) 歩道 (有) 側溝 (有)
	南西側 (私道)	路線名 (一) 幅員 (約6m)
	連続性 (行止り)	舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有)
	建築基準法上の種類	東 側: 建築基準法第42条1項1号 南西側: 建築基準法第42条1項5号
	位置指定年月日・番号	平成16年5月6日・第2号
接 面 道 路 の 状 況	セットバック	不要 セットバック部分の面積 —
	再建築の可否	適法な範囲で可能であると推定

土地の利用状況等	物件1: 物件2の建物の敷地 隣地 ・北側：一般住宅 ・東側：国道を介して一般住宅等 ・西側：一般住宅 ・南側：私道を介して一般住宅																
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（特記事項2参照） ガス配管 あり（プロパンを使用,特記事項2参照） 下水道 なし（浄化槽）																
土 壌 汚 染 等	1. 物件1は「土地土壤汚染対策法」に基づく土壤汚染の指定区域ではなく,かつ「水質汚濁防止法」に規定する有害物質の取扱事業所としての届出施設にも該当していない。古地図や空中写真(出典:国土地理院),現地調査からも土壤汚染リスクは少ない。 2. 既存建物に係る以外,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。 3. 千葉情報マップによると,対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地「郡本遺跡群」に指定されている。																
特 記 事 項	1. 物件1の敷地の境界線については,隣接地とはコンクリートブロック, ネットフェンス等で区画されている。 2. 上水道は北方市道に埋設されている本管からであり, 水道管の引込には他人地が介在している。また, 都市ガス供給会社の大多喜ガスによると敷地内には都市ガス管の引込はあるとの事であるが, 現状はプロパンガスが使用されている。 3. 南西側私道には赤道が介在しているが, 赤道を含めて位置指定道路(建築基準法42条1項5号)である。尚, 物件1所有者によると通行等に関する取決めは無いとの事である。 4. 南西側私道部分の登記簿調査 <table><tr><th>地番</th><th>登記上地目</th><th>所有者</th><th>備 考</th></tr><tr><td>77番1</td><td>畑</td><td>法人</td><td>H16.4.16指定承諾</td></tr><tr><td>82番2</td><td>宅地</td><td>個人</td><td>〃</td></tr><tr><td>82番4</td><td>宅地</td><td>個人</td><td>〃</td></tr></table>	地番	登記上地目	所有者	備 考	77番1	畑	法人	H16.4.16指定承諾	82番2	宅地	個人	〃	82番4	宅地	個人	〃
地番	登記上地目	所有者	備 考														
77番1	畑	法人	H16.4.16指定承諾														
82番2	宅地	個人	〃														
82番4	宅地	個人	〃														

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 等 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (登 記 記 載)		平成16年10月19日 新築
	経 過 年 数		約 22 年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数		約 8 年
仕 様	構 造	木造2階建	
	屋 根	スレート葺	
	外 壁	サイディング等	
	内 壁	ビニールクロス, 板張等	
	天 井	ビニールクロス等	
	床	フローリング等	
	設 備	洗面台, キッチン, 浴室, 水洗トイレ等 (電気, 上水道, 浄化槽, プロパンガス)	
	そ の 他	－	
品 等	普通		
保守管理の状況	普通 経年による損耗等が見られるが, 目視可能な範囲では大きな損傷箇所は見られない。 維持管理の状況は普通程度であると思料される。		
床 面 積 (現 況)	床面積	1階	59.62㎡
		2階	49.68㎡
		延べ	109.30㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅	
	間 取 り	4LDK (別添間取略図を参照)	
建 物 の 利 用 状 況	債務者兼所有者が居住し占有している。		
特 記 事 項	1. 建築確認:平成16年6月22日／第ERI04018289号 完了検査:未済 2. 債務者兼所有者の陳述 ・ 設備機器等の不具合はない。 ・ 浄化槽の点検は定期的に行っている。		

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	持 分 エ	建付減価 オ	土地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ = カ
1	41,200	0.91	273.78	1/1	1.00	10,265,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地 (市原-22)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 42,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(100)}{100} & \times \frac{100}{(102)} & \times \frac{100}{(100)} & = & 41,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 方位+2% (格差率) 102

◇ 地 域 格 差 : 街路, 交通接近, 環境, 行政条件格差等を考慮した。 (格差率) 100

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】
(相乗積) 方位+3%, 角地+3%, 埋蔵文化財包蔵地-10%, 水道 (格差率) 0.91
管の引込に他人地が介在-5%

ウ 地 積 : 登記簿数量による。

エ 持 分 : 登記簿のとおり

オ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。 (格差率) 1.00

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	109.30	0.255	5,574,000

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 よる率		
2	5 %	8年	22年	0.30	▲15% (0.85)	0.255

① 耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{定額法による率} = \left(1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right)$$

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、保守管理状況、建築様式、建築資材の変化、遵法性等を考慮した。

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) 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
		率	利用権等	
1	10,265,000	0.45	法定地上権	4,619,000

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カ, 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) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	10,265,000	－ 4,619,000		0.90	0.70	3,560,000
2	5,574,000	＋ 4,619,000	1.00	0.90	0.70	6,420,000
一 括 価 格 (合 計)						9,980,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない

エ 市場性修正：建物の完了検査が未済で遵法性に問題あること等から市場での需要減退等を考慮した。

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。

第6 参考資料

地価公示価格 { 市原-22 }

所 在	市原市市原字日ノ宮177番16
価 格	42,000 円／㎡
位 置	JR内房線「八幡宿」駅の南東方・約2.4km
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	185 ㎡
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道
接 面 街 路	西側 6m 市道
用 途 指 定 等	第一種低層住居専用地域（指定建蔽率50%，指定容積率100%）
地 域 の 概 要	中規模一般住宅を中心とする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 間取略図

以 上

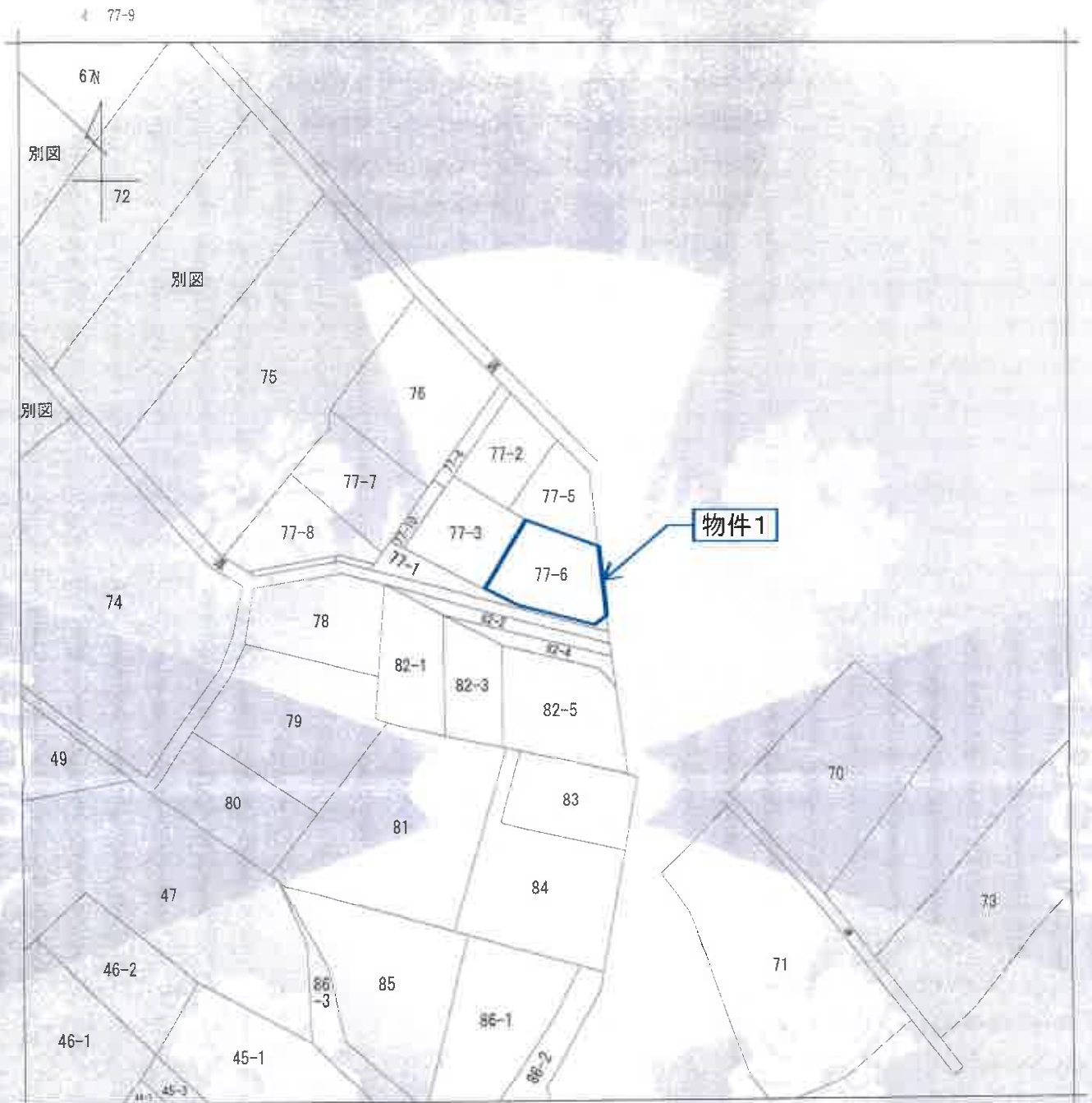


物件所在地

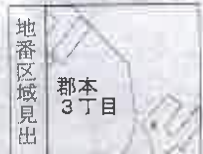


位置図
S=1/15,000

出典: 国土地理院



(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 郡本3丁目

請求部	所在	市原市郡本三丁目			地番	77番6		
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	昭和54年7月3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。

令和8年2月12日
千葉地方法務局市原出張所
登記官

地図整理番号：M14717
(1/1)

公図写

A3版をA4版に縮小

参画年月日：平成16年3月2日

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
令和8年2月12日 千葉地方公務局市原出張所 登記官

346043

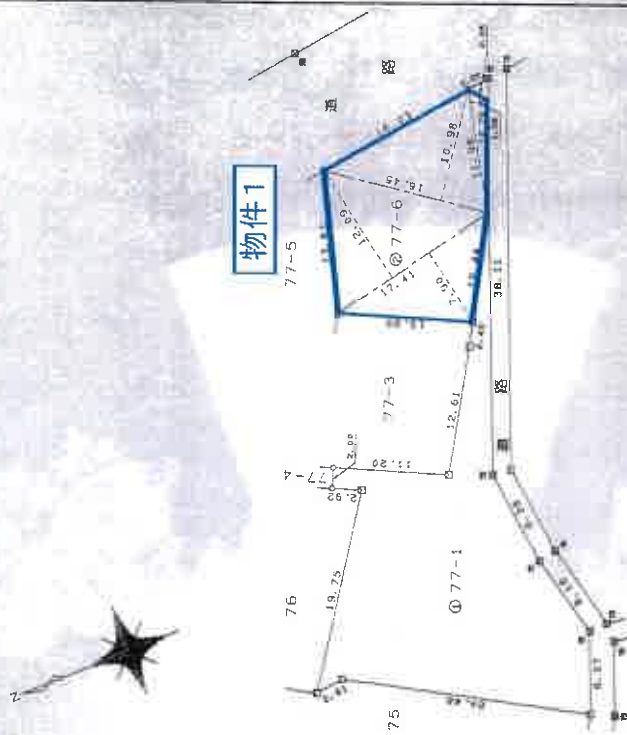
第 77-1

地積測量図 16.3.2

地番	77-6, 1
土地の所在	市原市郡本3丁目

地番	⑦ 77-6	延面積	延面積
底辺	7.41	7.90	137.5390
底辺	17.41	12.09	210.4869
底辺	16.45	10.98	180.6210
底辺	11.98	1.58	18.9284
延面積			547.5733
延面積			273.7875
延面積			273.78

地番	⑦ 77-1	延面積	延面積
公積		652.50208	
公積		273.7875	
延面積		378.71443	
延面積		378.71	m ²



境界	境界線の位置
⑦ 市	市原市コンクリート町
⑦ 市	市原市コンクリート町
⑦ 市	市原市コンクリート町

縮尺 1/500

申請人

(平成16年 2月15日作成)

作製者

(千葉県土地家屋調査士会)

A3版をA4版に縮小

地図整理番号

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2月12日 千葉地方法律局市原出張所

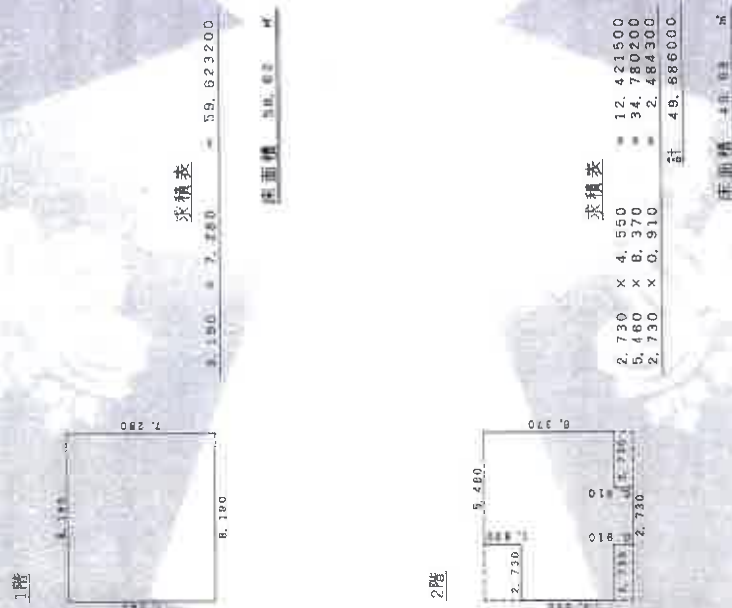
地区整理者

各階平面図 89141

家屋番号

建物の所在
市原市郡本三丁目77番地6

平成癸六年 舊曆 貳〇日 癸記



物件2

作製者

箱尺 250

31

縮尺 500

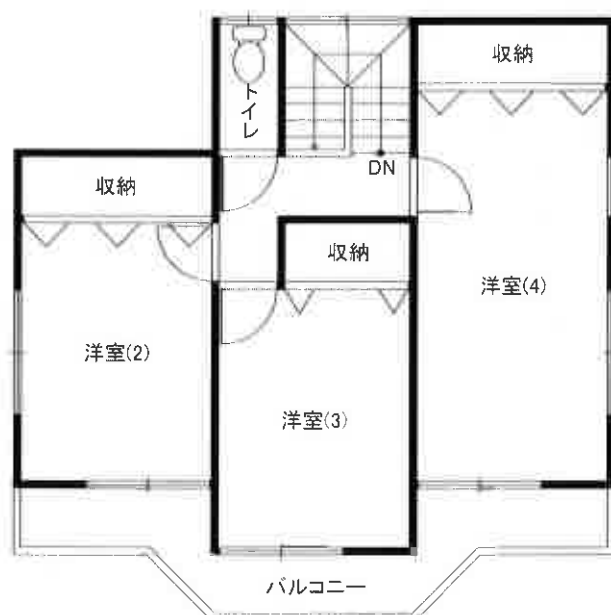
(千葉県土地家屋調査士会用紙)

A3版をA4版に縮小

【間取略図】



1階平面図



2階平面図