

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 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。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 茂原市六ツ野字大関 |
| | 地 番 | 1 9 3 6 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 5 . 0 0 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 茂原市六ツ野字大関 1 9 3 6 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 9 3 6 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 9 9 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル |
- (未登記附属建物)
- | | | |
|--|-------|--------------|
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造鉄板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 約 3 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 10 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 茂原市六ツ野字大関
 地 番 1 9 3 6 番 5
 地 目 宅地
 地 積 2 6 5. 0 0 平方メートル

- 2 所 在 茂原市六ツ野字大関 1 9 3 6 番地 5
 家屋 番号 1 9 3 6 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 2. 9 9 平方メートル
 2 階 4 9. 6 8 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 車庫
 構 造 軽量鉄骨造鉄板葺平家建
 床 面 積 約 3 6 平方メートル



令和8年(ケ)第65号
令和8年3月23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 | 茂原市六ツ野字大関 |
| | 地 番 | 1 9 3 6 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 5 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茂原市六ツ野字大関 1 9 3 6 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 9 3 6 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 9 9 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			
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 ☐ 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 上記の者が物件1土地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 ☒ ある { 種類：車庫 構造：軽量鉄骨造鉄板葺平家建 床面積：約36㎡			
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

その他の事項

■物件1（本土地）について

- 1 物件2（本建物）及び未登記附属建物の敷地等として利用されており、北西側に駐車スペースがある（土地建物位置関係図及び写真①参照）。西側が幅員約4.3メートルの道路に接する。評価人の調査によると、西側道路は法定外道路とのことである。
- 2 西側接道部分を除き、本土地と各隣接地とはフェンス等により概ね仕切られており、これ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 本土地内は雑草が繁茂しており、玄関前には洗濯機が置かれ、ゴミが散乱している。

■物件2（本建物）について

- 1 本建物の1階部分は、大量のゴミ類や空ペットボトル等が散乱・堆積しており（写真②③④参照）、リビングダイニングキッチンには立ち入ることができなかった。これらの堆積物により、調査が困難を極め、床や内壁の損傷の有無等について十分な調査が行えていない。2階部分は、天井、内壁、床に経年相応の劣化（細かな傷や変色等）及び汚損した箇所はあるが、大きな損傷等は見られなかった（写真⑤参照）。
- 2 本土地の南西側に未登記の車庫が建在する（写真⑥参照）。評価人の調査によると平成11年に建築したとのことであり、本建物の附属建物と判断した。内部には、自動車1台と古タイヤ、健康器具類、大量の段ボール箱等が置かれている（写真⑦参照）。
- 3 本建物の前所有者の相続財産清算人弁護士及び近隣居住者から聴取したところによると、前所有者は浴室内で死亡したとのことである（「関係人の陳述等」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
■近隣居住者	本建物は空き家です。住んでいた人は入浴中に亡くなったようです。 (令和8年3月27日に面談聴取)
■相続財産清算人弁護士	本建物の亡所有者は一人暮らしをしていましたが、令和6年7月に浴室内で突然死し、数日後に近所の人からの通報により発見されました。 本建物の1階は大量のゴミが1メートル以上堆積した状態です。 車庫の中に自動車が置いてあります。車庫内もゴミが堆積しています。 本建物の鍵は私が管理しています(後日、鍵を借り受けた。) (令和8年3月31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) 12:10-12:18	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、近隣居住者より本建物の占有状況等を面談聴取
8年3月31日 (火) 9:58-10:05	千葉地方裁判所 執行官室	相続財産清算人弁護士より本建物の状況等を電話聴取
8年4月28日 (火) 15:00-15:50	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
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

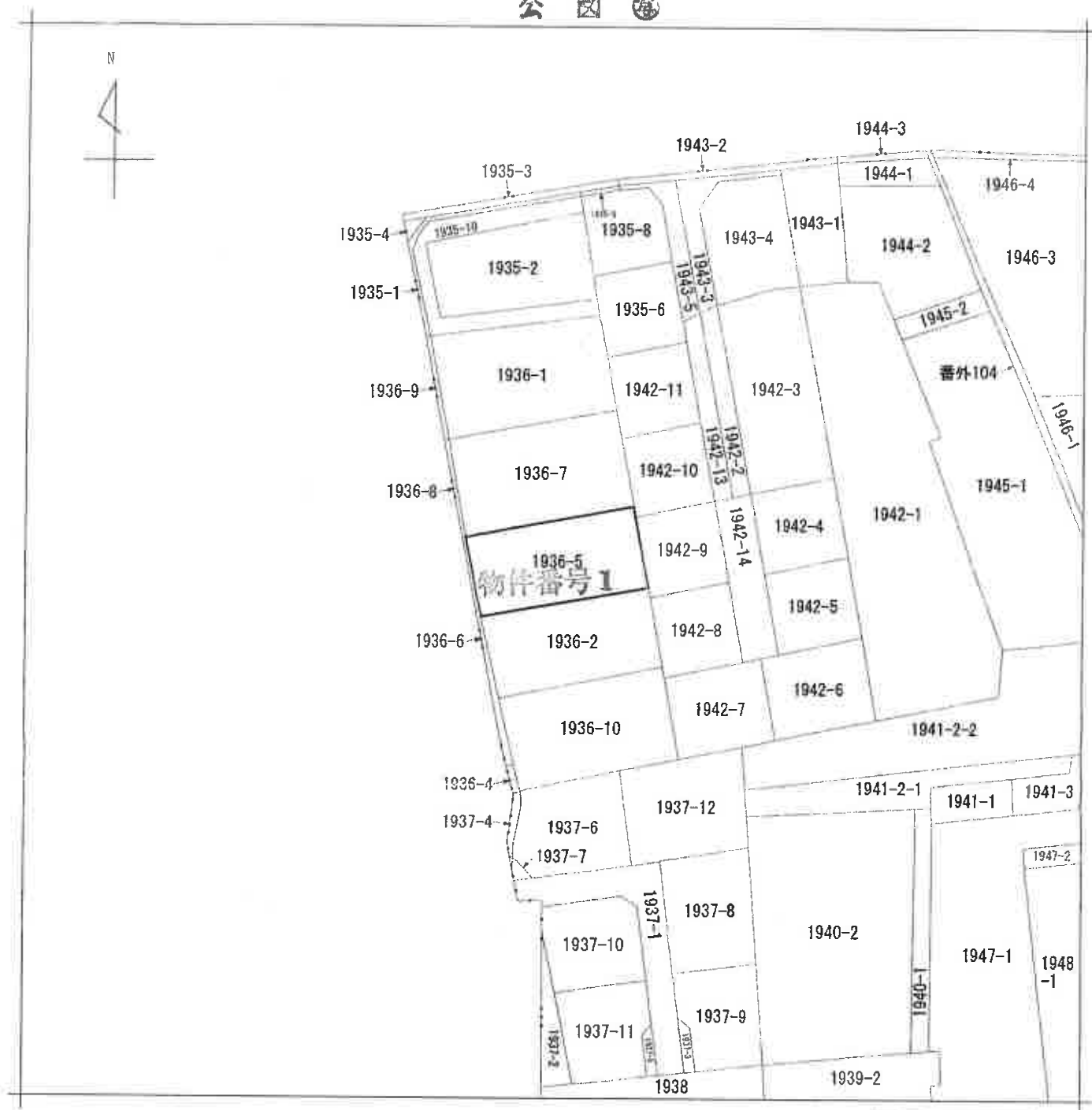
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和8年4月28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、相続財産清算人弁護士から預かった鍵にて解錠し建物内に立ち入った。

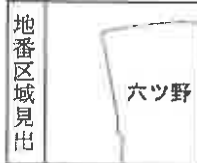
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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。



A5判をA4判に縮小

請求部	所在	茂原市六ツ野字大関				地番	1936番5			
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4日
千葉地方法務局茂原支局
登記官

請求番号：7-1
(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成11年1月11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2月4日 千葉地方方法務局茂原支局

登記官

請求番号：7-2

95075

新1936-5.1-1

地番 936-5

土地の所在

茂原市六ツ野字大関

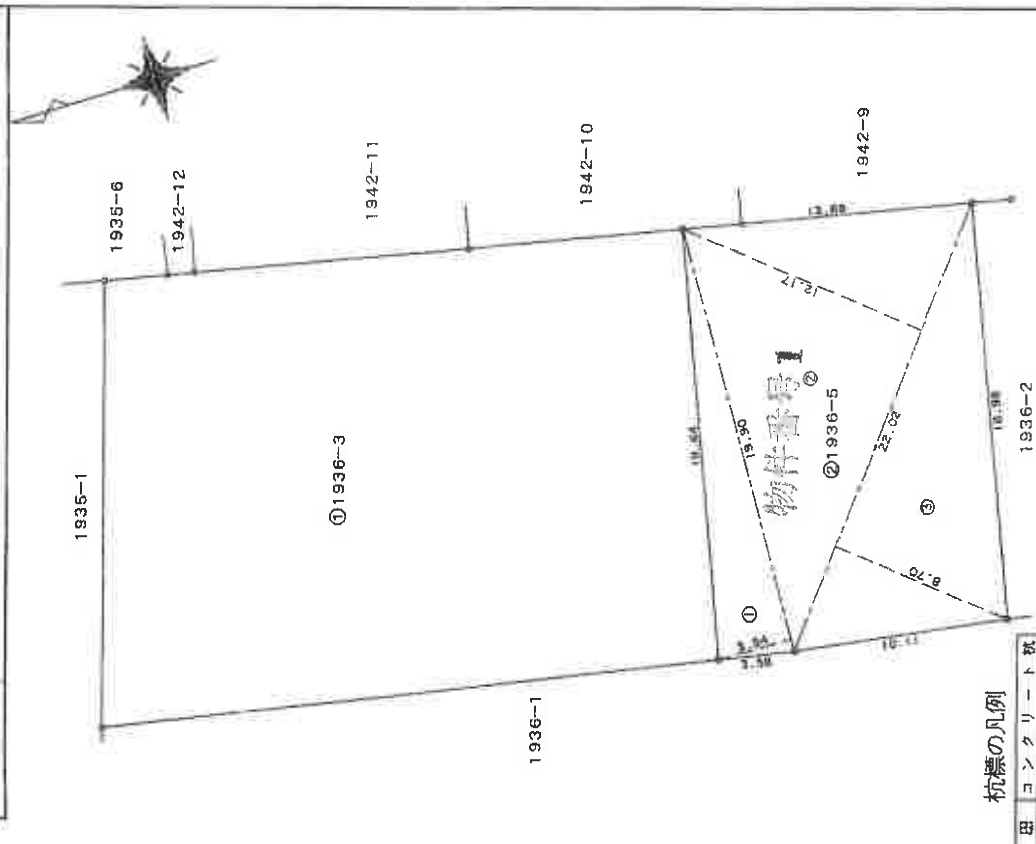
地積測量図

三斜求積表

地番の1936-5				
NO.	底辺	高さ	倍面積	積
1	19.90	3.54	70.4460	
2	22.02	12.17	267.9834	
3	22.02	8.70	191.5740	
			倍面積	530.0034
			倍面積	265.00170
			地積	265.00 ㎡

地番の1936-3	
公積	821.56495
総計	265.00170
陸地	556.56325
水域	556.56 ㎡

11.2.3
1936-11.2.3



田コンクリート杭

製作者

申請人

縮尺 1/250

11年1月11日(作製)

(千葉県土地測量士会印)

A374A4何に類小

登記年月日：平成11年6月17日

令和8年2月4日 千葉県地方整備局成原支局

登記証

請求番号：7-3

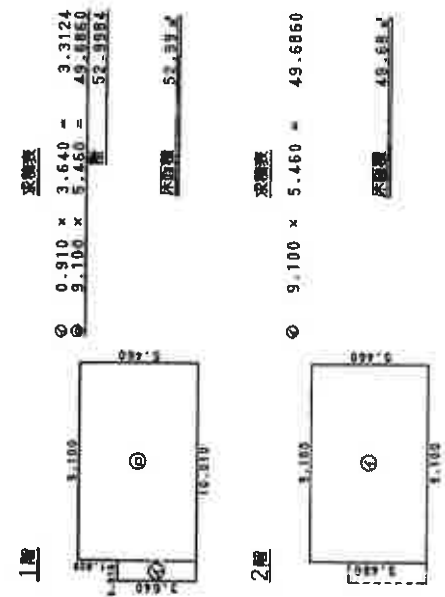
59071

各階平面図

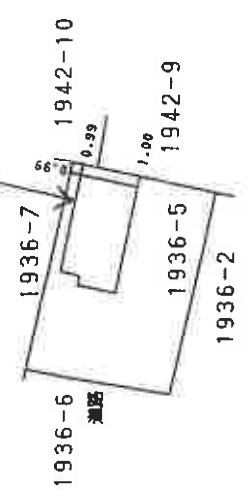
建物図面
各階平面図

家屋番号 1936-5

建物の所在 茂原市ハッピー野学大岡1936番地5



物件番号2



作製者

16日作製

申請人

縮尺 1/250

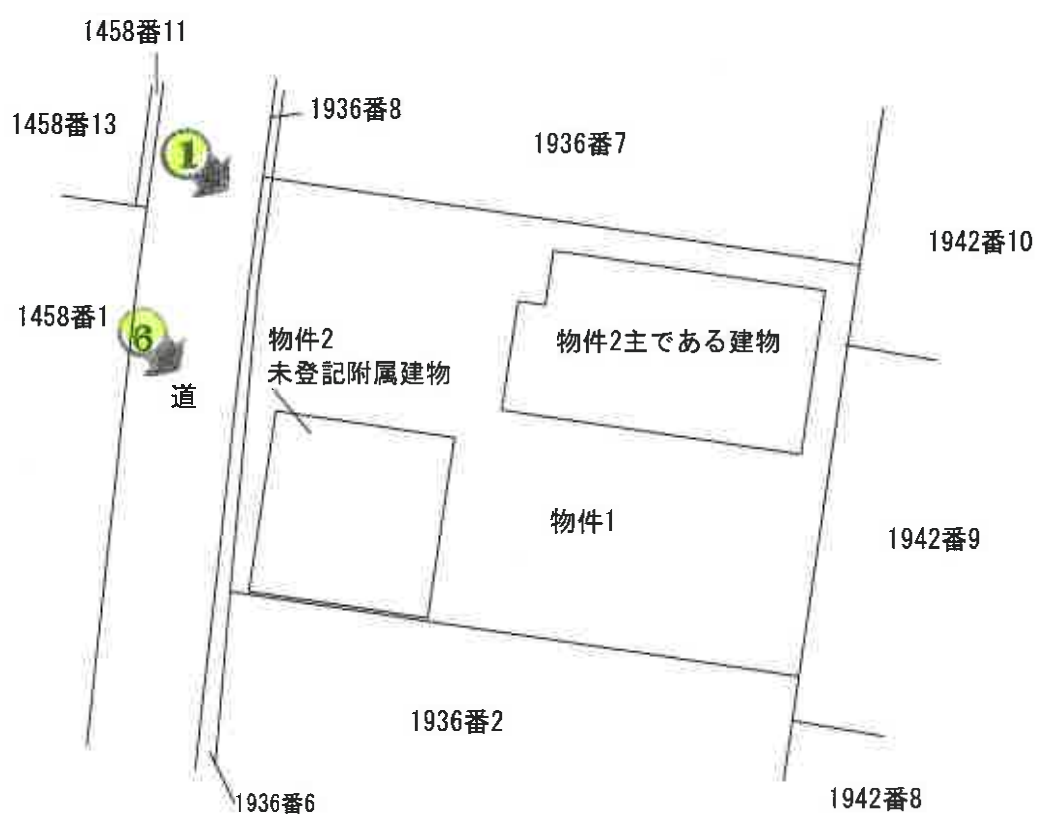
縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印)

A3判をA4判に縮小

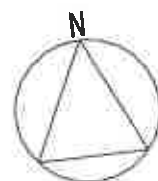


◀○ 写真撮影位置と方向

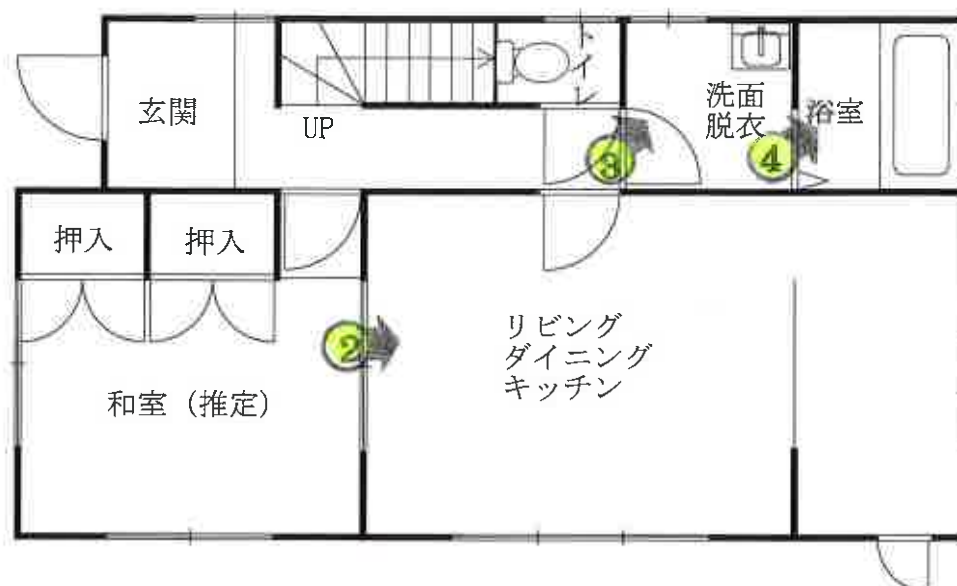


評価人作成

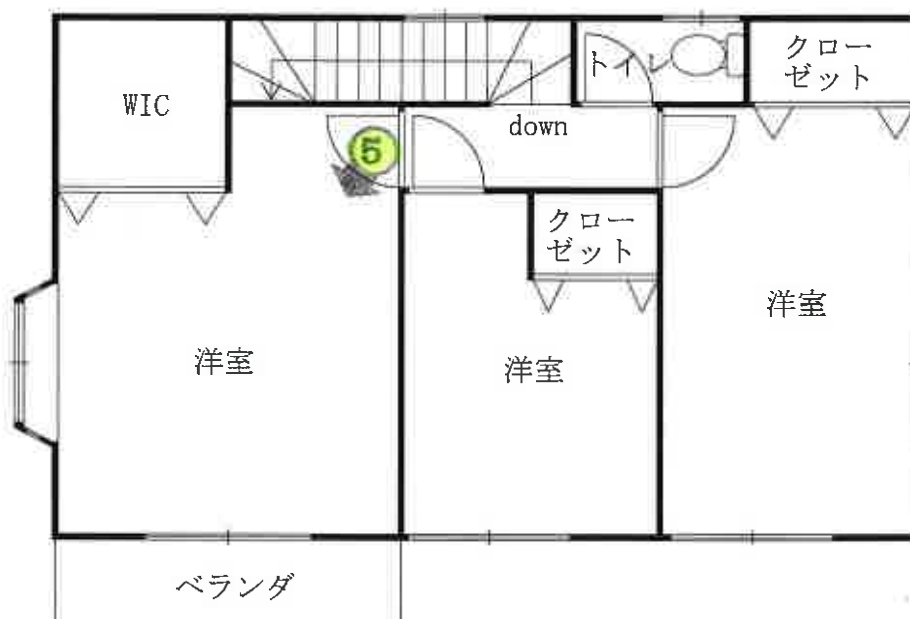
土地建物位置関係図



写真撮影位置と方向



1階



2階

1階を中心にゴミが大量に残置しており、
玄関の上がり框、和室は推定で、キッチンの詳細は不明。

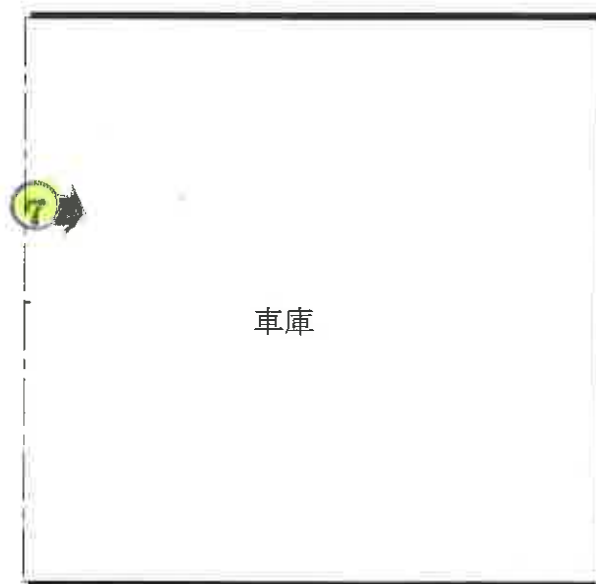
評価人作成

(10 枚目)

間取図



写真撮影位置と方向



車庫

評価人作成

物件2未登記附属建物

(11 枚 目)

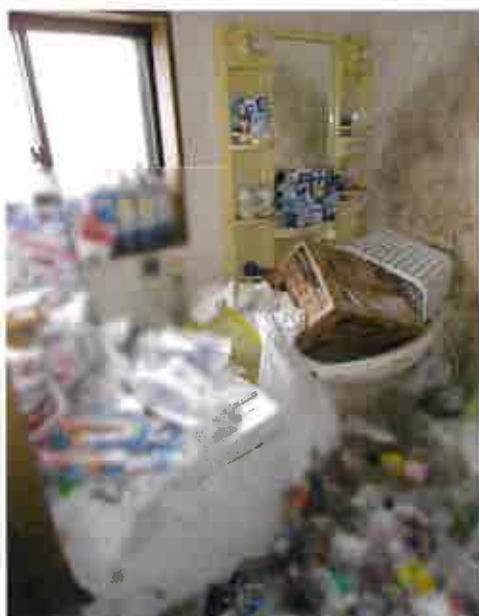
間取図



①



②



③



④



⑤



⑥

未登記附属建物



⑦

令和8年（ケ）第65号

令和8年4月~~20~~²⁸日 現地調査

令和8年5月20日 評 価

第2026-10号 発行番号

令和8年5月28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

橘 英 雄

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 6 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 9 9 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 7 0 0, 0 0 0 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き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 未登記附属建物 種類：車庫 構造：軽量鉄骨造鉄板葺平家建 床面積：約 36 m ²
番 号	特 記 事 項		
1・2	特にない。		

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 | 茂原市六ツ野字大関 |
| | 地 番 | 1 9 3 6 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 5 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茂原市六ツ野字大関 1 9 3 6 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 9 3 6 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 9 9 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 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	J R 外房線「茂原駅」の北東方・道路距離約 2.8 k m 最寄りバス停「東泉寺入口」の北西方・道路距離約 450m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅の中に田畑等が見られる住宅地域である。	
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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	無指定
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	なし
	その他の規制	日影規制 (5 h -3 h、4m)、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	形状 (ほぼ長方形)、地勢 (平坦)、接道方位 (西)、 間口 (約 13.7m)、奥行 (約 19.6m)、 地積 (265.00 m ² (登記とほぼ同じ))	
接 面 道 路 の 状 況	西側法定外道路、幅員 (約 4.3m (特記事項参照))、連続性 (普通)、舗装 (有)、歩道 (無)、側溝 (有)、高低差 (等高)	
	建築基準法上の種類	特記事項参照
	セットバック	不要
	再建築の可否	特記事項参照
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として利用されている。 隣地は三方共一般住宅である。	
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 ガス配管 なし 下 水 道 あり (但し農業集落排水事業による本管である)	
土 壌 汚 染 等	・登記過去地目は「田」であり、昭和 50 年、昭和 58 年、平成 8 年の航空写真からは田畑の区別が困難なものの農地であると思われる状況が確認できる。その後平成 11 年から物件2の建物敷地として利用されている。 ・土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ・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。 ・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

・隣接地の登記の状況等は次のとおりである。

地 番	登記地目	現況地目	面 積	所有者
1936 番 2	宅地	同左	231.42 m ²	個人
1936 番 7	宅地	同左	281.06 m ²	個人
1942 番 9	宅地	同左	165.65 m ²	個人
1942 番 10	宅地	同左	165.52 m ²	個人
1936 番 6	田	公衆用道路	22 m ²	市

・北側、東側、南側隣地と概ね等高に接面する。

・茂原市洪水ハザードマップにおいて、想定最大規模の降雨（1000 年に 1 回程度の発生確率）での想定される浸水深、河川がはん濫した場合の最大浸水深：0.5m未満の区域に西端部が一部含まれているか、若しくは近接しているものと推察される。

茂原市内水ハザードマップにおいては、床上浸水または床下浸水が想定される区域、大雨の時水害に注意を要する区域に含まれていない。

・周囲をブロック基礎の柵等に囲まれており地積測量図と合わせて概ね境界を把握することができる。

・前面道路は側溝を含めて全幅が約 4.3m（簡易計測）であるが、建築基準法第 42 条 2 項道路に指定されている。対象地反対側の木崎 1458 番 14 の位置指定道路の図面では元道の幅員が 3.64m と記載され、1458 番 11 は元道部分を含めて 4m 確保するように約 36 c m 後退し、茂原市に寄付されている。一方、1458 番 11 の南東端部と推定される位置にあるコンクリート杭から対象地側に道路が約 4m 確保されているため、位置指定道路の記載のとおり元道の幅員が 3.64m の場合、本来必要となる中心線から 2m のセットバックである 18cm を超えて幅員を確保し、茂原市に寄付している可能性がある。よって、茂原市建築課によれば 2m 以上セットバックした場合、その超過した部分は建築基準法上の道路扱いがなされず、接道を満たしていない扱いとなることである。なお、物件 2 の建築計画概要書でも中心線から 2.12m が道路となっている記載となっている。よって、建築基準法上の道路に直接接面しない場合、再建築が不可となる可能性も否定できないため、実際の再建築にあたっては前面道路の取り扱いについて、茂原市関係各課との協議等を要するものと思料される。

・庭に雑草が繁茂している。

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	平成 11 年 6 月 14 日新築 約 27 年 超過
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 スレートぶき サイディングなど クロスなど クロスなど フローリングなど 洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 （電気、上水道、農業集落排水事業による排水。給湯については、外回りにヒートポンプ給湯器がある。一方、都市ガスは無く、個別プロパンも家の周囲に見られないが、プロパンの容器が業者により回収されている可能性も否定できず、台所も大量のゴミ等により入れなかったため、調理器具が IH かコンロか不明である。）
床面積（現況）	床面積 1階 52.99 m ² 2階 49.68 m ² 延べ 102.67 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK+WIC （別添間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	空家となっている。	
特 記 事 項	建築確認 第 H11 認建茂原 000126 号 平成 11 年 5 月 27 日 完了検査 記載なし ・1 階の床が大量のゴミで埋まっており、床の状態を確認できずシロアリの被害が生じている可能性を否定できない。 ・本建物の建築時期から石綿（アスベスト）含有資材が使用されている可能性があるが、飛散性は低く通常の使用については問題がないものと推認される。 ・1 階を中心に建物内にゴミが大量に残置している。	

	・大量のゴミによりリビング・ダイニングキッチンに入れずキッチンの状況は不明であり、リビング・ダイニング、廊下等の床等の状態も不明である。また、造りから1階の西側の部屋は和室と推定されるが、大量のゴミにより床がタタミか不明である。 ・築27年が経過した建物であり、1階部分を中心に、全体的に傷み、汚れ等が見られる。ゴミにより床、壁の状況について目視出来ない部分も多いが、目視可能な範囲では、次の要修繕箇所がある。 ・風呂の汚れが著しい。 ・屋根の劣化が著しく、建築年月日から屋根材がパミールの可能性があるため修繕に費用を要する可能性がある。 ・所有者が浴室で孤独死したとのことである。
--	---

物件2の未登記附属建物

物件2の未登記附属建物は、物件2の南西方に位置する、軽量鉄骨造鉄板葺平家建の車庫で床面積約36㎡、茂原市資産税課によれば平成11年に建築とのことである。中に自動車、ルームランナー、タイヤ、ゴミ等が大量に残置している。

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	20,100	1.02	265.00	0.8	4,346,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（茂原（県）－8）

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
21,100 円/㎡	×	100.9/100	×	100/102
			×	100/104
				=
				20,100 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：西道路 ＋2%

◇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：西道路 ＋2%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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、建物の価額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
2	150,000	102.67	0.025	385,000
未登記 附属建物	60,000	36	0.05	108,000
合計				493,000

ウ 現価率：物件 2 の主である建物及び未登記附属建物は築後経過年数約 27 年、経済的耐用年数を超過しているため、残価率 5%、耐用年数に基づく方法と観察減価を併用し、現価率を査定した。

物件 2

主である建物

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率} \ast) \\
 &= 0.05 \times (1 - 0.5) \\
 &= 0.025
 \end{aligned}$$

＊ ▲50%（保守管理の状況を勘案）

未登記附属建物

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率} \ast) \\
 &= 0.05 \times (1 - 0) \\
 &= 0.05
 \end{aligned}$$

＊ 不要と判断した

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	4,346,000	0.35	法定地上権	1,521,000

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35%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	4,346,000	-1,521,000		0.5	0.7	990,000
2	493,000	+1,521,000	1.0	0.5	0.7	700,000
一 括 価 格（合 計）						1,690,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：室内にゴミ等が大量に残置していること、所有者が室内で孤独死していること、建築基準法上の道路に接していない可能性があること等を考量した。

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

1 基準地価格（茂原（県）－8）

所 在：茂原市東郷字富士見 1665 番 3

価 格：21,100 円/㎡

位 置：J R 外房線「新茂原駅」の南東方約 2.2 k m に位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：363 ㎡

供給処理施設：水道、ガス

接 面 街 路：西側幅員 4.5m 市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、第 1 種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）

地 域 の 概 要：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

第7 附属資料

1 目的物件の位置図

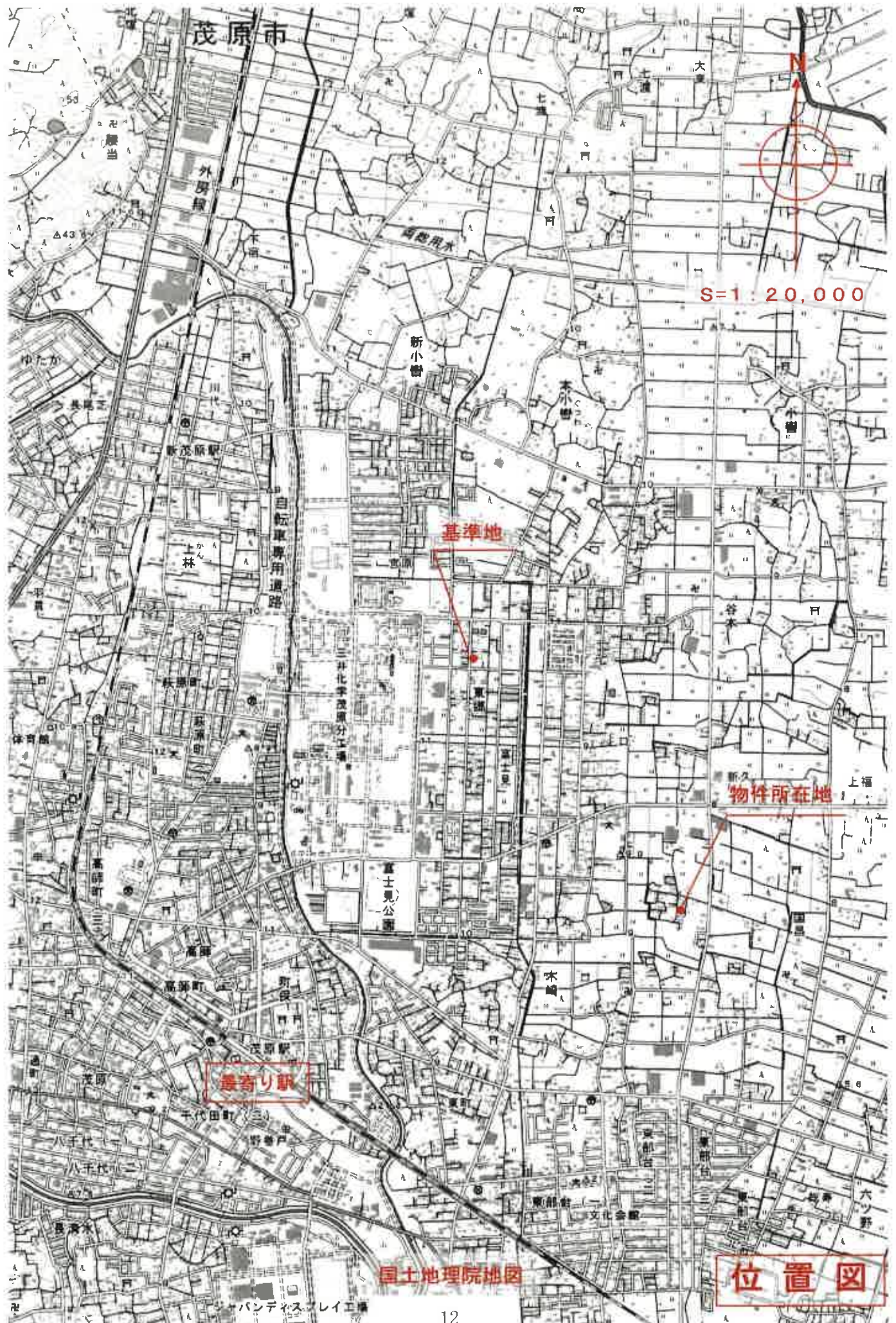
2 公図写

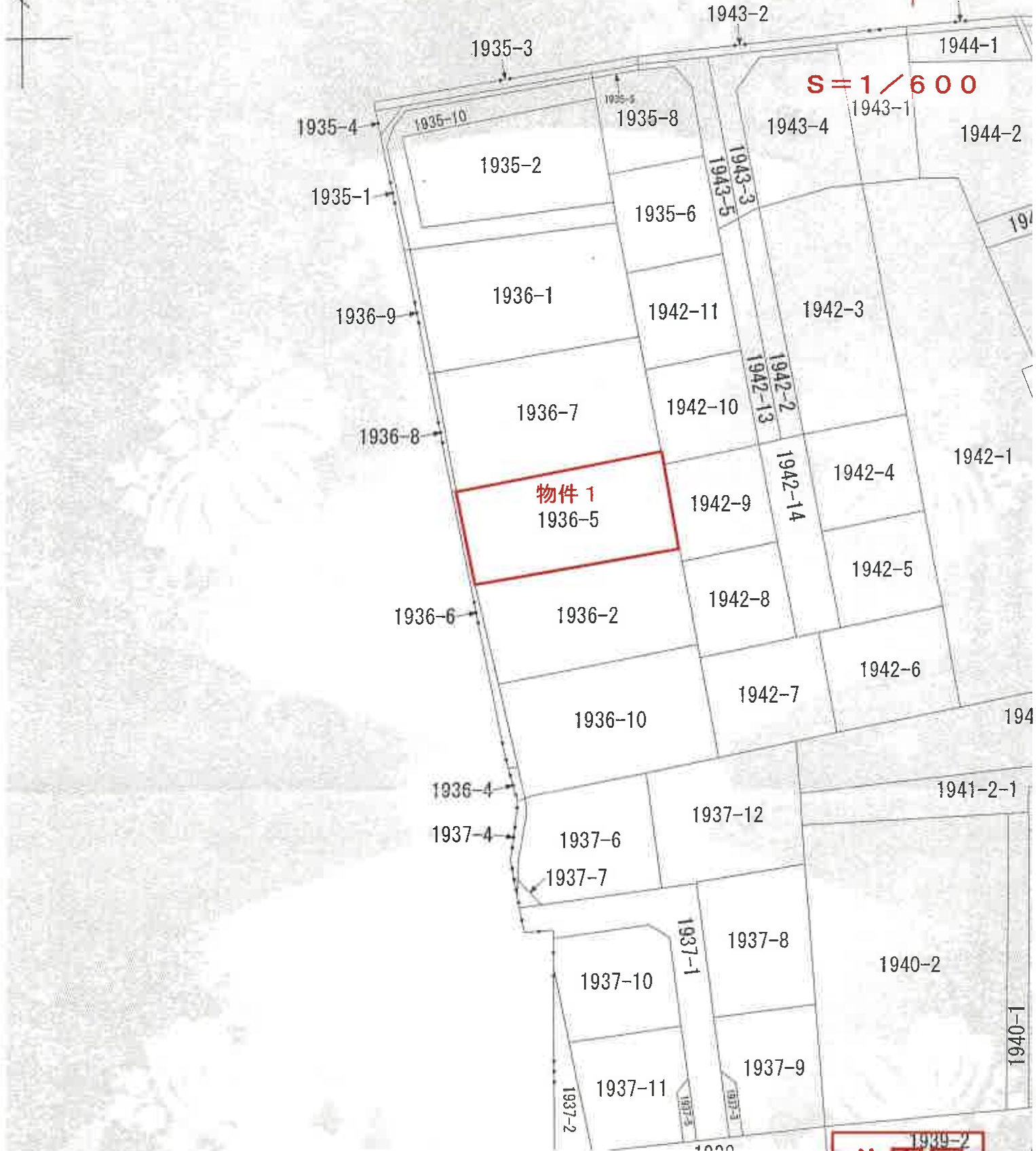
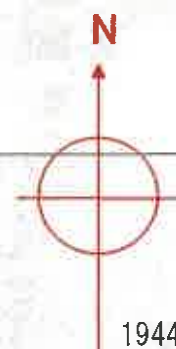
3 地積測量図写

4 建物図面・各階平面図写

5 間取図

以 上





S = 1 / 600

物件 1
1936-5

公図写

95075

第 19 頁

地 址 936-5

土地の所在
大野字
大野
大野

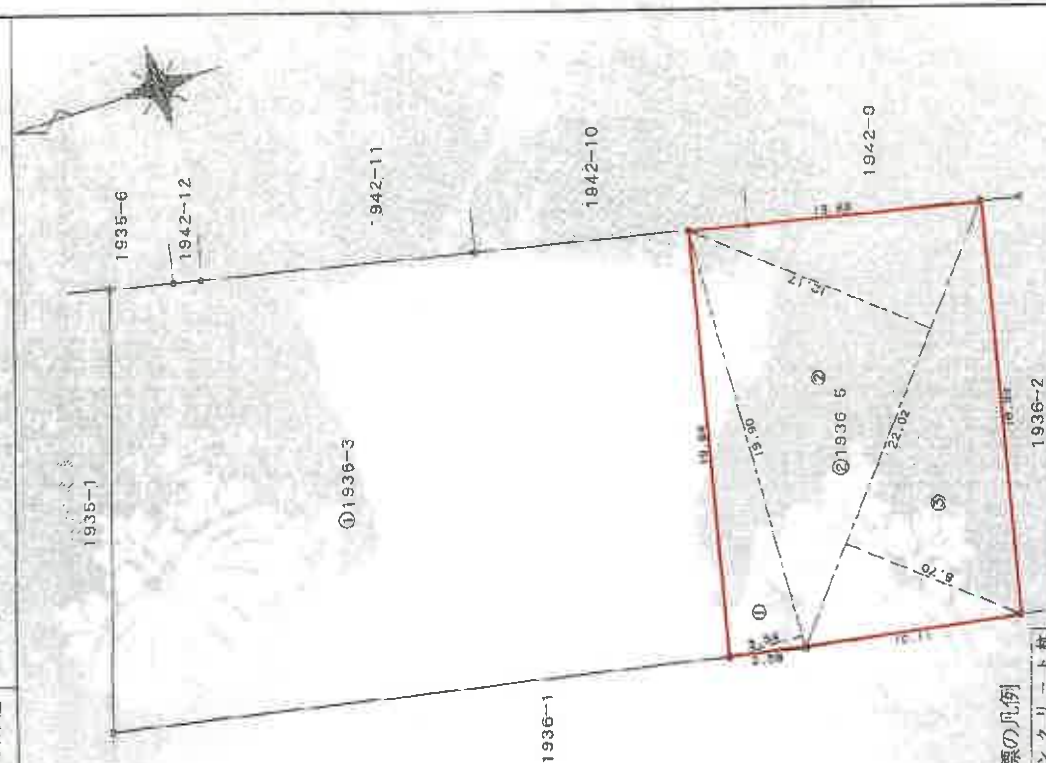
地積測量

張其成

期日	進出	貸	借
1	19.90	3.54	70.4460
2	12.02	12.17	267.9834
3	22.02	6.79	191.5740
		低額預	530.0034
		借入	265.00170
		借入	25.00

總計	821	56195	總計	265	00170
公費			財政	506	55325
			經濟	556	56

11.2.3
1936-11.15.1937



杭標の凡例

田 田

申請人

縮尺

1840年11月

(千第土地家屋調査士会月紙)

登記年月日：平成11年6月17日

59071

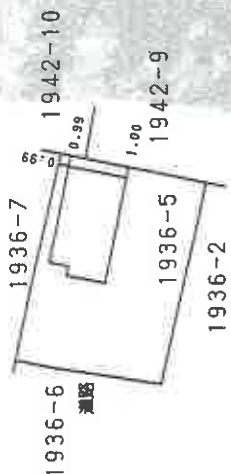
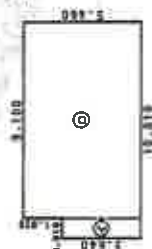
各階平面図

家屋番号 1936-5

建物図面
各階平面図

建物の所在
武蔵野市ハッ野字大関1936番地5

1階
① 9.100 x 3.540 = 3.3124
② 9.100 x 5.460 = 49.6860
延床面積 52.9984



2階
① 9.100 x 3.540 = 3.3124
② 9.100 x 5.460 = 49.6860
延床面積 52.9984



作製者

平成11年 6月 16日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

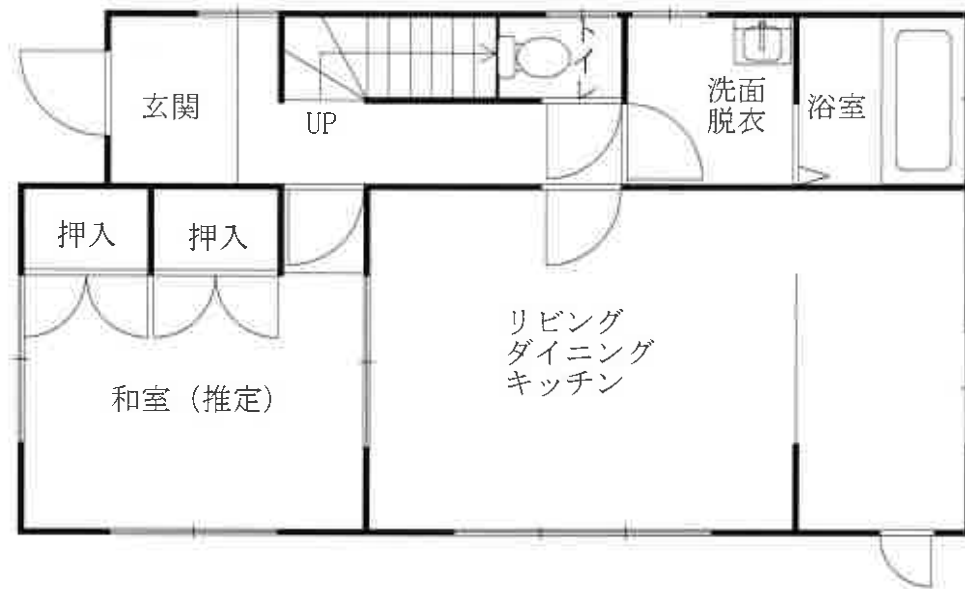
(千葉県土地家屋調査士会印紙)

物件 2

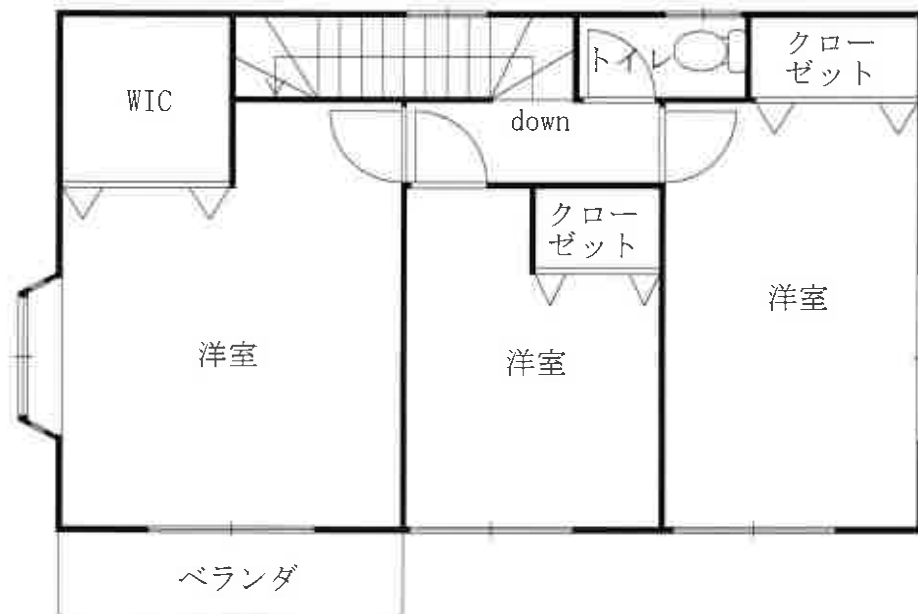
A3 版を A4 版に縮小

建物図面写

各階平面図写

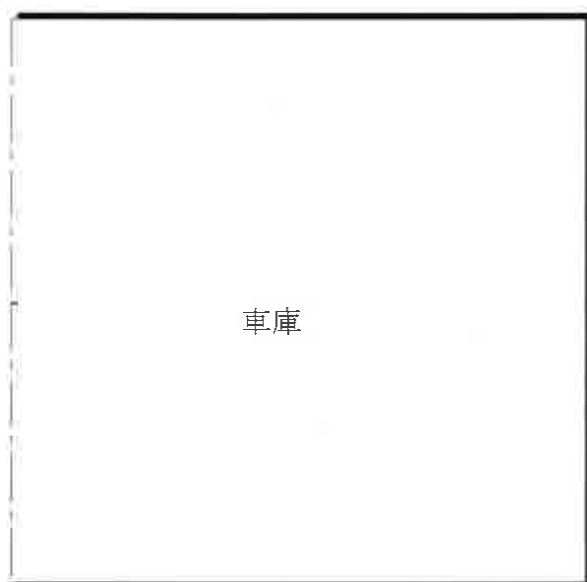
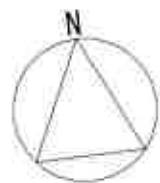


1階



2階

1階を中心にゴミが大量に残置しており、
玄関の上がり框、和室は推定で、キッチンの詳細は不明。



物件2未登記附属建物

間取図