

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 15 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 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 14 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 28 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 10 月 15 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 19 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 9 月 15 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





9 781118 111111

物 件 目 録

1 所 在 市原市五井西六丁目12番地23

家屋 番号 12番23

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 62.93平方メートル
2階 45.54平方メートル

2 (地上権)

(1) 下記土地につき、平成8年3月16日に設定され、平成8年5月24日に一部移転され、平成9年1月27日に一部移転された地上権

(2) 登 記 千葉地方法務局市原出張所

主 登 記 平成8年4月19日受付第12888号

付記登記 平成8年7月4日受付第20123号

付記登記 平成13年10月24日受付第25846号

記

所 在 市原市五井西六丁目

地 番 12番23

地 目 宅地

地 積 154.41平方メートル



物件明細書

令和 8 年 7 月 13 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 1】
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 市原市五井西六丁目12番地23

家屋 番号 12番23

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 62.93平方メートル
2階 45.54平方メートル

2 (地上権)

(1) 下記土地につき、平成8年3月16日に設定され、平成8年5月24日に一部移転され、平成9年1月27日に一部移転された地上権

(2) 登 記 千葉地方法務局市原出張所

主 登 記 平成8年4月19日受付第12888号

付記登記 平成8年7月4日受付第20123号

付記登記 平成13年10月24日受付第25846号

記

所 在 市原市五井西六丁目

地 番 12番23

地 目 宅地

地 積 154.41平方メートル



令和7年(ケ)第192号
令和8年2月19日受理
令和8年5月1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 市原市五井西六丁目12番地23

家屋 番号 12番23

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 62.93平方メートル
2階 45.54平方メートル

2 (地上権)

(1) 下記土地につき、平成8年3月16日に設定され、平成8年5月24日に一部移転され、平成9年1月27日に一部移転された地上権

(2) 登 記 千葉地方法務局市原出張所

主 登 記 平成8年4月19日受付第12888号

付記登記 平成8年7月4日受付第20123号

付記登記 平成13年10月24日受付第25846号

記

所 在 市原市五井西六丁目

地 番 12番23

地 目 宅地

地 積 154.41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2（地上権）			
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 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 上記の者が下記建物を所有した上、借地権（地上権）に基づき本土地を使用し、占有している。なお、本建物所有者及び本土地所有者間において普通借地権（地上権）設定契約が締結されている。 ☒ 「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1			
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： 構造： 床面積： }			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 建物所有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 ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 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

占有者及び占有権原		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☒ 本建物所有者	
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐	
■提示文書(管理会社提出の占有関係照会に対する回答書、同回答書添付の「普通借地権(地上権)設定契約書」(以下単に「契約書」という)、「普通借地権(地上権)付分譲住宅売買契約書」)要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 借地権(地上権)	
占有開始時期	平成8年5月24日	
最初の契約日	平成8年5月24日	
契約等期間	平成8年5月24日から ☒ 令和8年5月24日まで(「普通借地権(地上権)設定契約書」第3条1項に「平成38年5月24日まで」と記載)まで30年間	
契約等貸主	☒ 所有者(「普通借地権(地上権)設定契約書」上の借地権設定者は前所有者日本新都市開発株式会社)	
当事者借主	☒ 本建物所有者	
賃料・支払時期等	毎月金5,000円(毎月3日限り当月分支払)	
敷金・保証金	☒ 土地権利金相当額14,544,000円	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
1 上記「土地権利金相当額」について 「契約書」第4条に次の記載がある。 「乙(借地権者、物件1所有者:当職注記)は甲(借地権設定者、本土地所有者(借地権設定後、現所有者に所有権移転:当職注記))に対し、「普通借地権(地上権)付分譲住宅売買契約書」に記載の土地権利金相当額を本件借地権設定の権利金として、当該契約書に記載する「売買代金の支払い」の条項により支払うものとします。2 前項の権利金は、返還しないものとします。」 2 管理会社提出の占有関係照会に対する回答書に次の記載がある。 「設定契約書3条2項に基づき借地権の存続期間は20年間更新されます。また、同契約書6条1項により借地権者は存続期間の満了日である令和8年5月24日までに更新料を支払う必要があります。更新料は61万円です。」 3 前同回答書に地代の滞納はない、契約解除、訴訟提起等の予定はない旨の回答がある。 4 「契約書」は本土地前所有者、本建物所有者間において取り交わされたところ、本土地は平成14年6月27日売買により現所有者に所有権移転され、同年6月28日所有権移転登記が経過されている。なお、「契約書」第12条に本土地を譲渡した場合には「契約書」の内容を譲受人に承継させ、その旨書面にて借主(本建物所有者)に通知するものとする旨の定めがある。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

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	本建物には所有者がお父さんと一緒に住んでいましたが、お父さんが亡くなった後、ここ1年位は人が出入りするのを見掛けたことはありません。
■株式会社トリコエステート（本土地所有者から管理業務の委託を受けた管理会社）従業員	当社は本土地所有者から委託を受けて本土地の管理業務を行っています。本建物に係る本土地の借地権設定者は本土地の現所有者で問題ありません。照会書を送ってもらえれば本建物所有者と取り交わした借地権設定契約書等を送ります。

(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地図（法第14条第1項）国調法19-5指定、地積測量図、建物図面（各階平面図）、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 次の本建物における状況、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が居宅として使用し、占有するものと認められる。なお、所有者に対し、占有関係照会書を送付するも期限までに回答がなかった。

(1) 所有者の苗字が表示された表札が掲げられていた。

(2) 本建物内に所有者宛ての郵便物のほか、同人宛ての水道及びガス関係書類が存在した。

(3) 別紙間取図中、2階中央「洋室」を除き、本建物内には家財等はほぼ存在しなかった。前同「洋室」内にはベッド、テーブル、テレビ等のほか、日用雑貨が存在し、使用の頻度は不明であるものの、同室を使用する実態が窺えた。なお、当職が令和8年2月20日本建物郵便受けに投函した連絡書が同年2月27日の臨場時には存在しなかったことから、所有者の帰来が推認された。

2 1階リビングダイニングのクロスにペットによるものと思われるひっかき傷、剥がれが見受けられる。

第3 物件2について

1 本土地は西側が幅員約6m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一部を除き、本土地の周囲にはフェンス、ブロックの土留め等が設置され、本土地の範囲を確認することは容易である。

2 本土地には本建物所有者を地上権者とする地上権設定登記が存在する。借地権（地上権）設定契約の内容は本土地所有者から管理業務の委託を受けた管理会社提出の回答書、同回答書添付の「普通借地権（地上権）設定契約書」、「普通借地権（地上権）付分譲住宅売買契約書」及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から「占有者及び占有権原」のとおり認められる。

3 公衆用道路に面する北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。

4 本土地の南東側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。

(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2月20日 (金) 16:34-16:54	物件所在地	物件調査、写真撮影、全戸不在、連絡書投函
8年2月24日 (火)	執行官室	千葉地方法務局に対し、本土地所有者会社の法人登記 記録履歴事項全部証明書送付嘱託 市原市役所に対し、本建物平面図送付嘱託
8年2月27日 (金) 18:06-18:12	物件所在地 執行官室	全戸不在、連絡書投函、占有関係調査 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 千葉地方法務局及び市原市役所から上記嘱託に係る文 書到着
8年3月9日 (月) 15:13-15:22	物件所在地 執行官室	全戸不在、解錠立入調査期日通知書差置き 近隣居住者に面談、占有関係聴取 所有者に対し、占有関係照会書送付 千葉地方法務局市原出張所に対し、本土地の閉鎖登記 簿謄本送付嘱託 本土地所有者に対し、占有関係照会書送付
8年3月10日 (火)	執行官室	市原市役所に対し、本土地の換地図等送付嘱託
8年3月11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
8年3月12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3月19日 (木)	執行官室	市原市役所から上記嘱託に係る文書到着
8年3月23日 (月) 16:40-17:05	物件所在地 執行官室	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影 本土地管理会社から本土地所有者に対する上記照会の 回答書到着
8年3月24日 (火) 8:58-9:12	当職携帯電話	本土地管理会社に架電、従業員から本土地借地権設定 契約について聴取、「普通借地権(地上権)付分譲住 宅売買契約書」送付依頼

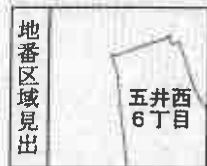
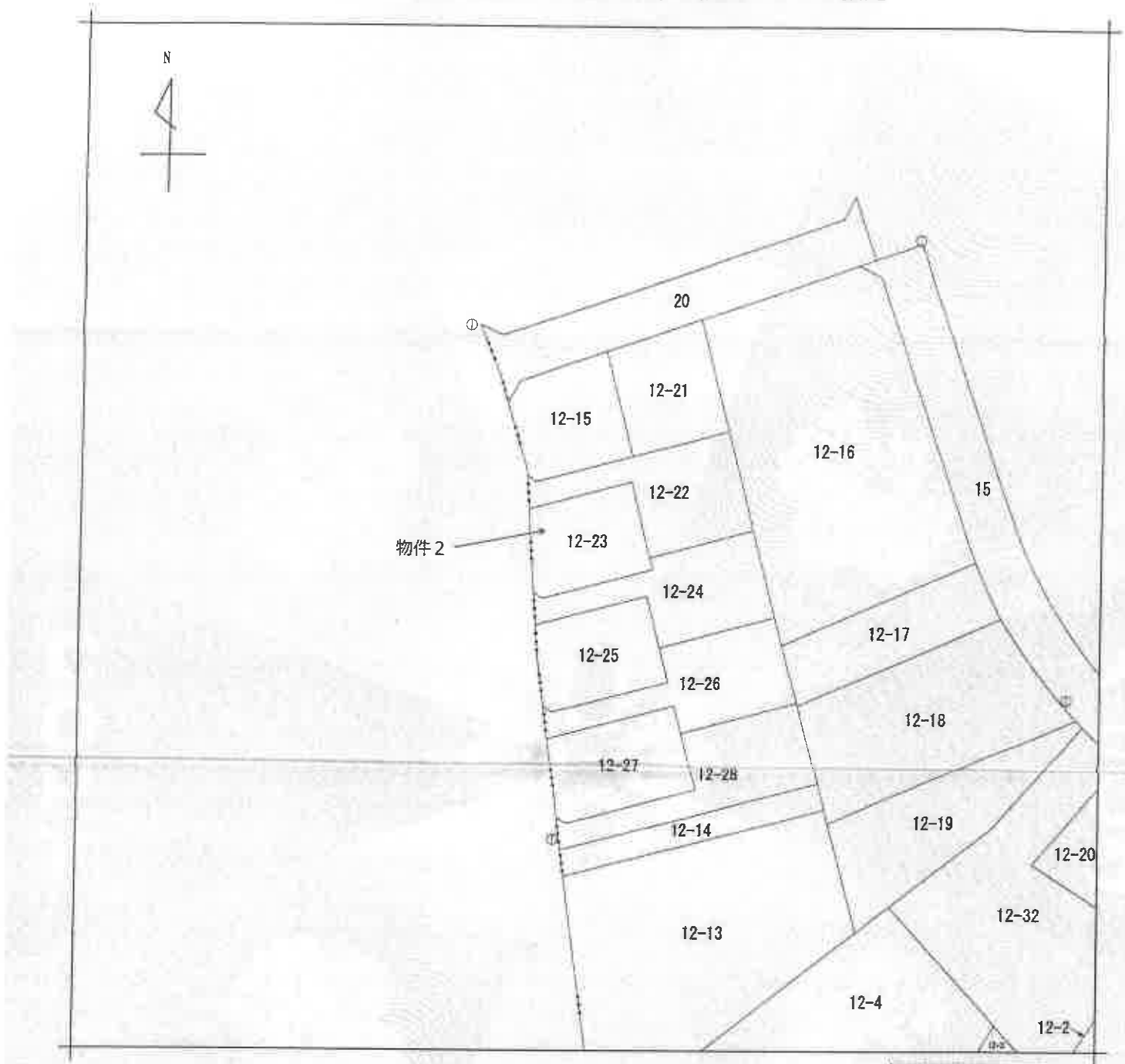
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
	執行官室	千葉地方法務局市原出張所に対し、本土地管理会社の法人登記記録履歴事項全部証明書送付嘱託
8年3月26日（木）	執行官室	本土地管理会社から「普通借地権（地上権）付分譲住宅売買契約書」到着
8年3月30日（月）	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
(特記事項) ■ 令和8年3月23日 本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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

地図（法第14条第1項）国調法19-5指定



請求部	所在	市原市五井西六丁目				地番	12番23			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系又は番号は記号		分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成13年5月19日				備付年月日(原図)				補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方法務局市原出張所管轄)

令和7年5月14日

東京法務局新宿出張所

登記官

(A3判をA4判に縮小した)

請求番号: 7-1

(1/1)

(8 枚目)



登記年月日：平成13年8月15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。）
（千葉県地方税務局市原出張所管轄）
令和7年5月14日 東京法務局新習出張所

登記官

（ 9 枚目）

338434

地番	12-15、12-21-12-21
土地の所在	市原市五井西六丁目

地積測量図

1/2
12-15

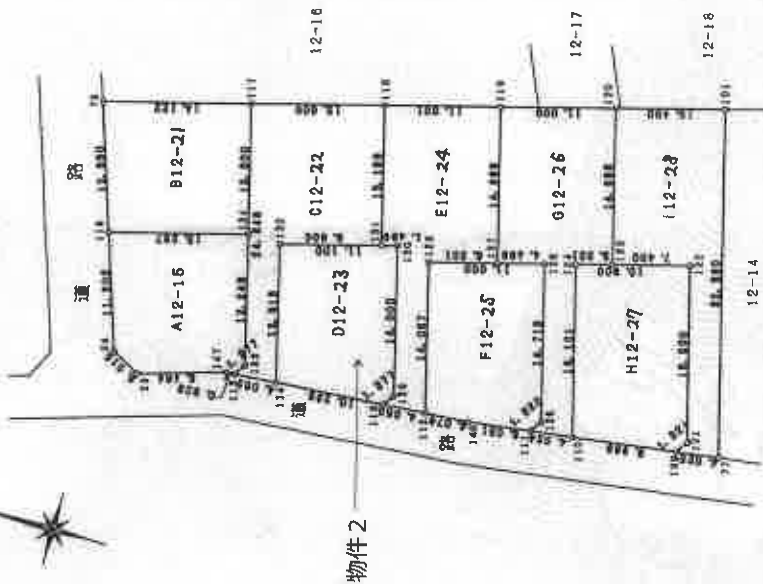
座標求積表

測量	NO	座標	X	Y	辺長	測量
A12-15	147	コンクリート杭	-54518.881	21538.193	0.828	147-23115
	115	コンクリート杭	-54519.707	21538.252		
	133	コンクリート杭	-54520.450	21538.291		
	134	コンクリート杭	-54517.332	21551.135		
	116	コンクリート杭	-54504.502	21547.758		
	24	コンクリート杭	-54508.097	21537.148		
B12-21	23	コンクリート杭	-54510.774	21535.762	3.015	2324-2323
	147	コンクリート杭	-54518.881	21538.193		
		倍面積	330.010842			
		面積	165.0054210			
	134	コンクリート杭	-54517.332	21551.135		
	117	コンクリート杭	-54514.201	21553.030		
C12-22	78	コンクリート杭	-54500.544	21559.435	14.122	23117-23178
	116	コンクリート杭	-54504.502	21647.758		
	134	コンクリート杭	-54517.332	21551.135		
		倍面積	336.868036			
		面積	168.440180			
	114	コンクリート杭	-54523.749	21538.542		
D12-23	132	コンクリート杭	-54520.462	21551.030	12.913	23114-23132
	131	コンクリート杭	-54529.746	21553.474		
	118	コンクリート杭	-54526.386	21586.237		
	117	コンクリート杭	-54514.201	21563.030		
	133	コンクリート杭	-54520.450	21539.291		
	115	コンクリート杭	-54519.707	21538.252		
E12-24	114	コンクリート杭	-54523.749	21538.542	4.052	23115-23114
		倍面積	409.364556			
		面積	204.6822775			



千葉県地方税務局
13.8.15
処理

1/2



主境界点：コンクリート杭

申請人

作製者

日付

縮尺 1/500

（東京土地家屋調査士会館）

請求番号：7-3

（1/2）

（A3判をA4判に縮小した）

平成13年8月15日登記

登記年月日：平成13年8月15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。
(千葉県地方税務局市原出張所管轄)
令和7年5月14日 東京法務局新宿出張所 登記官

(10枚目)

請求番号：7-3

(2/2)

338435

1枚目と同様

地積測量図

7/2
13.8.15

12-15.12-21-12-22

土地の所在
市原市五井西六丁目

座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	測線
G12 -26	110	コンクリート	-54552.115	21541.164		
	124	コンクリート	-54548.017	21558.735	16.101	23110-23124
	123	コンクリート	-54551.402	21557.627	3.501	23124-23123
	120	コンクリート	-54547.862	21571.838	14.685	23123-23120
	119	コンクリート	-54537.024	21568.038	11.000	23120-23119
	127	コンクリート	-54540.765	21554.826	11.000	23120-23127
	126	コンクリート	-54545.116	21554.826	4.489	23119-23126
	125	コンクリート	-54548.862	21555.972	4.489	23126-23125
	111	コンクリート	-54548.125	21541.739	14.718	23126-23111
	110	コンクリート	-54552.115	21541.164	4.024	23111-23110
		倍面積	419.798848			
H12 -27	109	コンクリート	-54552.020	21542.457		
	121	コンクリート	-54552.757	21543.553	1.321	23109-23121
	122	コンクリート	-54558.558	21558.510	16.500	23121-23122
	124	コンクリート	-54548.017	21556.735	10.900	23122-23124
	110	コンクリート	-54552.115	21541.164	16.101	23124-23110
	108	コンクリート	-54552.020	21542.457	9.889	23110-23109
		倍面積	366.254605			
	112	コンクリート	-54556.011	21542.978		
	101	コンクリート	-54557.719	21574.485	92.680	2377-23101
	120	コンクリート	-54547.662	21571.838	10.400	23101-23120
I12 -28	123	コンクリート	-54551.402	21557.627	14.696	23120-23123
	122	コンクリート	-54558.558	21558.510	7.400	23123-23122
	121	コンクリート	-54562.757	21543.553	16.500	23122-23121
	108	コンクリート	-54562.020	21542.457	1.321	23121-23108
	77	コンクリート	-54566.011	21542.978	4.025	23108-2377
		倍面積	412.798883			
		面積	206.3994415			

座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	測線
D12 -23	113	コンクリート	-54534.016	21539.278		
	129	コンクリート	-54534.759	21540.316	1.277	23113-23129
	130	コンクリート	-54531.196	21553.855	14.000	23129-23130
	132	コンクリート	-54520.462	21551.030	11.100	23130-23132
	114	コンクリート	-54523.749	21538.542	12.913	23132-23114
	113	コンクリート	-54534.016	21539.278	10.293	23114-23113
		倍面積	308.827417			
		面積	154.4137085			
E12 -24	112	コンクリート	-54538.059	21538.568		
	128	コンクリート	-54534.478	21563.172	14.067	23112-23128
	127	コンクリート	-54540.765	21554.826	6.501	23128-23127
	119	コンクリート	-54537.024	21568.038	14.696	23127-23119
	118	コンクリート	-54526.386	21566.237	11.001	23119-23118
	131	コンクリート	-54529.746	21558.474	13.198	23118-23131
	130	コンクリート	-54531.196	21553.855	1.499	23131-23130
	129	コンクリート	-54534.759	21540.316	14.000	23130-23129
	113	コンクリート	-54534.016	21538.278	1.277	23129-23113
	112	コンクリート	-54538.059	21538.568	4.053	23113-23112
		倍面積	402.525869			
		面積	201.2629345			
F12 -25	111	コンクリート	-54548.125	21540.642		
	125	コンクリート	-54548.862	21541.739	1.322	23111-23125
	126	コンクリート	-54545.116	21558.972	14.718	23125-23126
	128	コンクリート	-54534.478	21553.172	11.000	23126-23128
	112	コンクリート	-54538.059	21539.568	14.067	23128-23112
	46	コンクリート	-54542.125	21539.859	4.076	23112-146
	111	コンクリート	-54548.125	21540.642	6.051	146-23111
		倍面積	328.326359			
		面積	164.1631795			

作製者

日作製

申請人

縮尺 1/

(東京土地家屋調査士会館)

平成13年8月5日登記

(A3判をA4判に縮小した)

登記年月日：平成13年9月10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。
(千葉県地方自治局市原出張所管轄)
令和7年5月14日 東京法務局新堀出張所

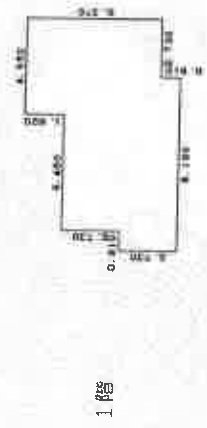
(11 枚目)

登記官

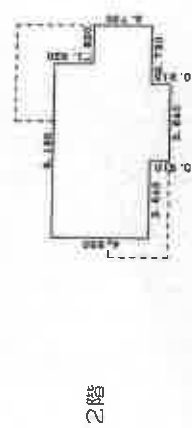
各階平面図 82332

建物各階平面図 13.9.10

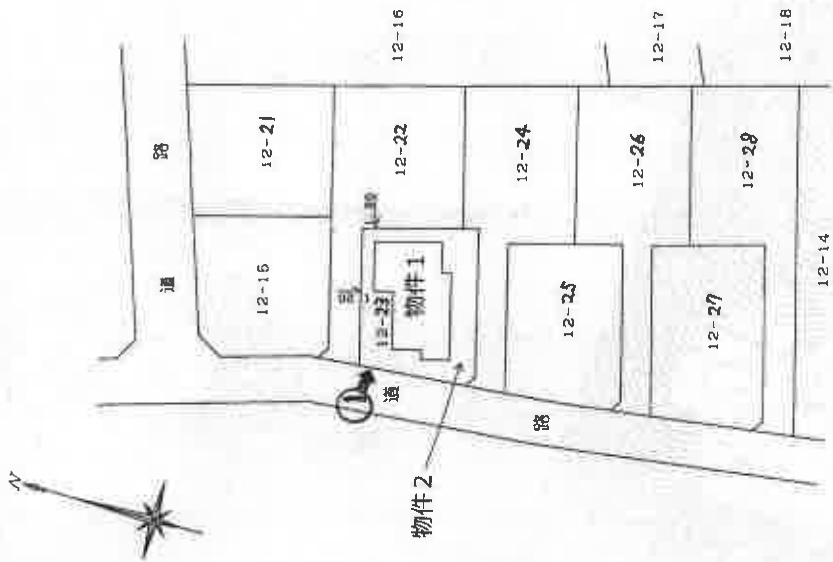
建物番号	12番23
建物の所在	市原市五井西六丁目12番地23



求積表	
4.550 x 6.370	= 28.983500
5.460 x 5.460	= 29.811600
0.910 x 2.730	= 2.484300
1.820 x 0.910	= 1.656200
合計	62.935600
床面積	62.93㎡



求積表	
8.190 x 4.550	= 37.264500
1.820 x 2.730	= 4.968600
3.640 x 0.910	= 3.312400
合計	45.545500
床面積	45.54㎡



平成13年9月10日登記

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紙)

(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)

間取図



1階



評価人作成 2階

写真撮影位置と方向

(12 枚目)

1



2



3



(13枚目)

令和7年(ケ)第192号

令和8年3月23日 現地調査

令和8年4月30日 評価

第0205号 発行番号

令和8年4月30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 3, 6 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（建物）	金 5 0 0, 0 0 0 円
物件2（地上権）	金 3, 1 1 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。

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 ・住居表示：未実施区域
2	物件目録記載のとおり。		同左
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 市原市五井西六丁目12番地23

家屋 番号 12番23

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 62.93平方メートル
2階 45.54平方メートル

2（地上権）

（1）下記土地につき，平成8年3月16日に設定され，平成8年5月24日に一部移転され，平成9年1月27日に一部移転された地上権

（2）登 記 千葉地方法務局市原出張所

主 登 記 平成8年4月19日受付第12888号

付記登記 平成8年7月4日受付第20123号

付記登記 平成13年10月24日受付第25846号

記

所 在 市原市五井西六丁目

地 番 12番23

地 目 宅地

地 積 154.41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2の地上権が設定された土地）

位 置 ・ 交 通	J R 内房線「五井」駅の西方・道路距離約 2.7 k m 小湊鉄道バス「アピタ前」停留所の南方・道路距離約 340m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅、共同住宅を中心とした住宅地域。	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定 50% 指定 100% なし 高さ制限 10m 日影規制 4h-2.5h (測定面の高さ 1.5m) ※軒の高さが7mを超える又は地階を除く階数が3以上の建築物 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 (ほぼ長方形)、地勢 (概ね平坦)、接道方位 (西)、 間口 (約 10.3m)、奥行 (約 15m)、地積 (154.41 m ² (登記))	
接 面 道 路 の 状 況	西側市道 (9292号線)、幅員 (約6m)、連続性 (普通)、舗装 (あり)、 歩道 (なし)、側溝 (あり)、高低差 (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	可能と見込まれる。
土地の利用状況等	・物件2の地上権が設定された土地は、物件1 (建物) の敷地及び駐車スペースとして利用されている。 ・周囲は戸建住宅として利用されている。 ・周辺隣地とは、概ね等高で接している。 ・敷地はフェンス、境界ブロック、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 ガス配管 あり 下水道 あり ※市原市下水道課にて取得した下水道管理台帳には引込管が図示されていなかったが、同課に聴取の結果、引込済みとのことである。
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壌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壌汚染が存在する可能性は低いと推定される。 2. 戸建住宅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. 普通借地権（地上権）設定契約の概要は以下のとおり。（詳細は現況調査報告書参照） ・賃貸人：土地所有者（法人） ・賃借人：地上権者（物件1所有者） ・占有開始時期：平成8年5月24日 ・契約日：平成8年5月24日 ・契約期間：平成8年5月24日から令和8年5月24日までの30年間 ・地代：月額5,000円 ・権利金相当額：14,544,000円 ※権利金は返還しない。（普通借地権（地上権）設定契約書第4条2項） ・滞納額：なし ・管理会社の回答書によると「普通借地権（地上権）設定契約書第3条2項に基づき、借地権の存続期間は20年間更新される。また、同契約書6条1項により、借地権者は存続期間の満了日である令和8年5月24日までに更新料（61万円）を支払う必要がある。」とのことである。 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、高潮浸水想定区域、洪水浸水想定区域に該当している。

<以下余白>

2 建物の概況及び利用状況等（物件1）

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7年11月27日（登記記載）	
	経 過 年 数	約30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、 <u>上</u> 水道、下水道、都市ガス等）	
	その他	なし	
床 面 積（現 況）	床面積	1階	62.93㎡
		2階	45.54㎡
		延床	108.47㎡
現 況 用 途 等	現況用途	1～2 階共に居宅	
	間 取 り	4LDK	
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、債務者兼所有者が住居として占有しているものと推測される。		
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7年6月23日 第H07 認建市原 000402 号 ・検査済証：平成7年11月29日 第H07 証建市原 000402 号 2．現地調査の結果は以下のとおり。 ・ペットを飼育していた形跡があり、ペットによるものと見られる壁紙の剥がれが1階を中心に散見される。 ・その他、壁紙の汚れ、床材の傷等、経年相応の損耗が見られる。 ・建築時期を考慮すると、アスベスト含有建材の使用は否定できない。		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2（地上権）の目的土地

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
物件2（地上権） の目的土地	66,400	1.02	154.41	1.00	10,458,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（市原-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
 64,000 円/㎡ × 101.7/100 × 100/101 × 100/97 = 66,400 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：方位等の画地条件等を考慮した。

◇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：西向き中間画地 +2%

ウ 地 積：登記面積

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態を考慮した。

② 物件1（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
1	180,000	108.47	0.043	840,000

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			
1	5%	0 年	30 年	0.05	▲15%	(0.85)	0.043

(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

前記により求めた建付地価格から物件2の地上権価格を査定し、さらに建物、地上権について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 物件2の地上権価格

物件 番号	建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ		地上権価格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ＝ウ
物件2（地上権） の目的土地	10,458,000	0.5	地上権	5,229,000

イ 土地利用権等割合： 地上権の割合を50%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) (1②エ、2①ウ) ア	占有減 価修正 イ	市場性 修 正 ウ	競売市 場修正 エ	評 価 額 (円) (1 万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	840,000	1.00	0.85	0.7	500,000
2	5,229,000	1.00	0.85	0.7	3,110,000
一 括 価 格 (合 計)					3,610,000

イ 占有減価修正：なし

ウ 市場性修正：借地権（地上権）付建物であることによる市場性の減退を考慮した。

エ 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-6）

所 在：千葉県市原市松ヶ島2丁目11番18

価 格：64,000 円/㎡

位 置：JR 内房線「五井」駅の西方約 3.4km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：185 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：北西側幅員約 6.0m市道

用 途 指 定 等：市街化区域

第一種低層住居専用地域（建蔽率 50%、容積率 100%）

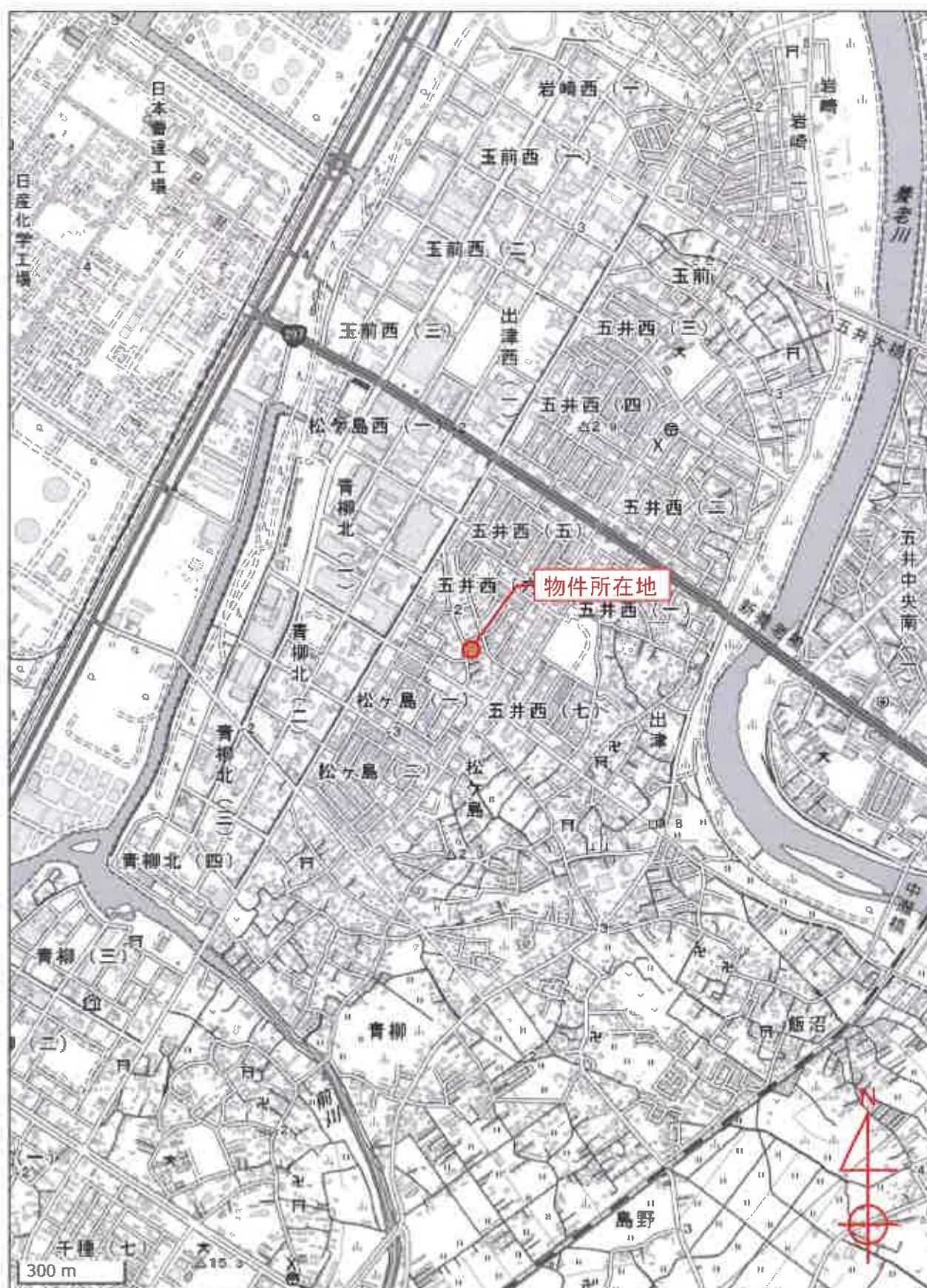
地 域 の 概 要：一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

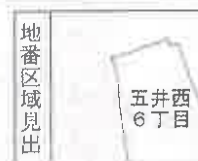
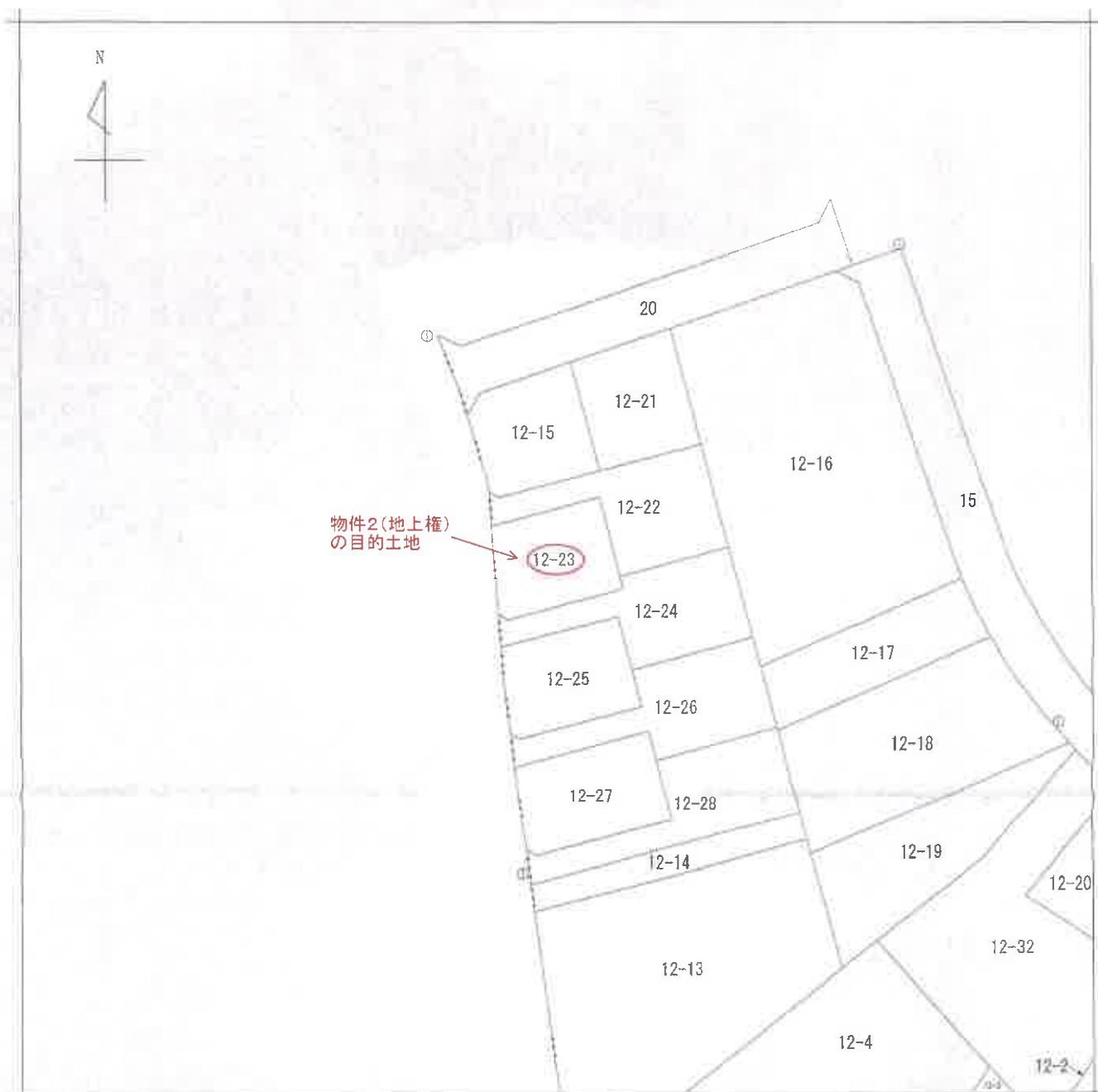
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図

以 上

位置図



S=1/15,000



請求部	所在	市原市五井西六丁目				地番	12番23			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系又は記号		分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成13年5月19日				備付年月日(原図)			補事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方法律局市原出張所管轄)

令和7年5月14日

東京法律局新宿出張所
登記官

請求番号：7-1
(1/1)

本図面は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。
千葉地方方法務局市原出張所発給
令和7年5月14日 東京法律事務所

338434

地積測量図

1/2
13.8.15

地番
12-15、12-21、12-28
土地の所在
市原市五井西六丁目

1/2

千葉地方方法務局
13.8.15
処理

座標求積表

地番	NO	標高	X	Y	辺長	測設
A12-15	147	コンクリート杭	-54518.881	21538.193		
	115	コンクリート杭	-54519.707	21538.252	0.828	147-23:15
	133	コンクリート杭	-54520.450	21539.291	1.277	23115-23:33
	134	コンクリート杭	-54517.332	21551.135	12.248	23133-23:34
	116	コンクリート杭	-54504.502	21547.758	13.267	23134-23:16
	24	コンクリート杭	-54508.097	21537.149	11.202	23116-23:24
	23	コンクリート杭	-54510.774	21535.762	3.015	2324-23:23
B12-21	147	コンクリート杭	-54518.881	21538.193	8.464	2323-147
		倍面積	330.010842			
		面積	165.0054210		地積	165.00 m ²
	134	コンクリート杭	-54517.332	21551.135		
	117	コンクリート杭	-54514.201	21563.030	12.300	23134-23:17
	78	コンクリート杭	-54500.544	21559.435	14.122	23117-23:78
	116	コンクリート杭	-54504.502	21547.758	12.330	2378-23:16
C12-22	134	コンクリート杭	-54517.332	21551.135	13.267	23116-23:34
		倍面積	338.888036			
		面積	169.4440180		地積	169.44 m ²
	114	コンクリート杭	-54523.749	21538.542		
	132	コンクリート杭	-54520.462	21551.030	12.918	23114-23:32
	131	コンクリート杭	-54529.746	21553.474	9.600	23132-23:31
	118	コンクリート杭	-54526.386	21566.237	13.198	23131-23:18
D12-23	117	コンクリート杭	-54514.201	21563.030	12.600	23118-23:17
	133	コンクリート杭	-54520.450	21539.291	24.548	23117-23:33
	115	コンクリート杭	-54519.707	21538.252	1.277	23133-23:15
	114	コンクリート杭	-54523.749	21538.542	4.052	23115-23:14
		倍面積	409.364555			
		面積	204.6822775		地積	204.68 m ²
			204.6822775			

物件2(地上権)
の目的土地



全測点：コンクリート杭

作製者

申請人

日作製

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

338435

1枚目と同様

地積測量図

2/2

13.8.15

12-15, 12-21-12-22

市原市五井西六丁目

地番

土地の所在

座標求積表

地番	NO	標高	X	Y	辺長	面積
G12	110	コンクリート	-54552.115	21541.164	16.101	23110-23124
-26	124	コンクリート	-54548.017	21556.735	3.501	23124-23123
	123	コンクリート	-54551.402	21557.627	14.985	23123-23120
	120	コンクリート	-54547.662	21571.838	11.000	23120-23119
	119	コンクリート	-54537.024	21580.038	14.686	23119-23127
	127	コンクリート	-54540.765	21554.826	4.499	23127-23126
	126	コンクリート	-54545.116	21555.972	14.718	23126-23125
	125	コンクリート	-54548.862	21541.739	3.322	23125-23111
	111	コンクリート	-54552.115	21540.642	4.024	23111-23110
	110	コンクリート	-54552.115	21541.164	4.024	23111-23110
		倍面積	419.738849			
		面積	209.8694245			209.86 m ²
H12	109	コンクリート	-54562.020	21542.457	1.321	23109-23121
-27	121	コンクリート	-54562.757	21543.553	16.500	23121-23122
	122	コンクリート	-54558.558	21559.510	10.900	23122-23124
	124	コンクリート	-54548.017	21556.735	16.101	23124-23110
	110	コンクリート	-54552.115	21541.164	9.989	23110-23109
	109	コンクリート	-54562.020	21542.457	365.254505	
		倍面積	182.6273025			182.62 m ²
I12	77	コンクリート	-54556.011	21542.978	32.580	2377-23101
-28	101	コンクリート	-54557.719	21574.485	10.400	23101-23120
	120	コンクリート	-54547.662	21571.838	14.695	23120-23123
	123	コンクリート	-54551.402	21557.627	7.400	23123-23122
	121	コンクリート	-54558.558	21559.510	16.500	23122-23121
	109	コンクリート	-54562.757	21543.553	1.321	23121-23109
	77	コンクリート	-54566.011	21542.978	4.025	23109-2377
		倍面積	412.798883			
		面積	206.3994415			206.39 m ²

座標求積表

地番	NO	標高	X	Y	辺長	面積
J12	113	コンクリート	-54534.016	21539.278	1.277	23113-23129
-29	129	コンクリート	-54534.759	21540.316	14.000	23129-23130
	130	コンクリート	-54531.196	21553.855	11.100	23130-23132
	132	コンクリート	-54520.462	21551.030	12.913	23132-23114
	114	コンクリート	-54523.749	21538.542	10.293	23114-23113
	113	コンクリート	-54534.016	21539.278	308.827417	
		倍面積	184.2137095			184.21 m ²
K12	112	コンクリート	-54538.059	21539.568	14.067	23112-23128
-30	128	コンクリート	-54534.479	21553.172	6.501	23128-23127
	127	コンクリート	-54540.765	21554.826	14.696	23127-23119
	119	コンクリート	-54537.024	21569.038	11.001	23119-23118
	118	コンクリート	-54526.366	21566.237	13.198	23118-23131
	131	コンクリート	-54529.716	21553.474	1.489	23131-23130
	130	コンクリート	-54531.196	21553.855	14.000	23130-23129
	129	コンクリート	-54534.759	21540.316	1.277	23129-23112
	113	コンクリート	-54534.016	21539.278	4.053	23113-23111
	112	コンクリート	-54538.059	21539.568	201.2629345	
		倍面積	402.525869			201.26 m ²
L12	111	コンクリート	-54548.125	21540.642	1.322	23111-23125
-35	125	コンクリート	-54548.862	21541.739	14.718	23125-23126
	126	コンクリート	-54545.116	21555.972	11.000	23126-23128
	128	コンクリート	-54534.478	21553.172	14.067	23128-23112
	112	コンクリート	-54538.059	21539.568	4.076	23112-146
	46	コンクリート	-54542.125	21539.859	6.051	146-23111
	111	コンクリート	-54548.125	21540.642	328.326359	
		倍面積	164.1631795			164.16 m ²

作製者

日作製

申請人

縮尺

(東京土地家屋調査士会用品)

平成13年8月5日登記

登記年月日：平成13年9月10日

これは図面に収録されている内容を証明した書面である。
(千葉県地方裁判所市原出張所管轄)

令和7年5月14日 東京法務局新田出張所

登記官

各階平面図

82332

12番23

建物番号

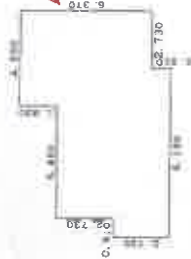
建物各階平面図 13.9.10

市原市五井地区第一種12番地23

建物の所在

物件1

1階

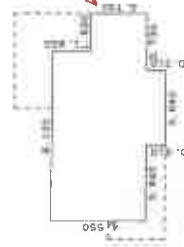


面積表

4,550	x	6,370	=	28,983,500
5,460	x	5,460	=	29,811,600
2,910	x	2,730	=	2,484,300
3,030	x	0,910	=	1,656,200
合計				62,935,600
床面積				62,935

2階

物件1



面積表

8,190	x	4,550	=	37,264,500
1,820	x	2,730	=	4,968,600
3,640	x	0,910	=	3,312,400
合計				45,545,500
床面積				45,545



物件1

道

道

12-15

12-21

12-22

12-24

12-26

12-28

12-14

12-17

12-18

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

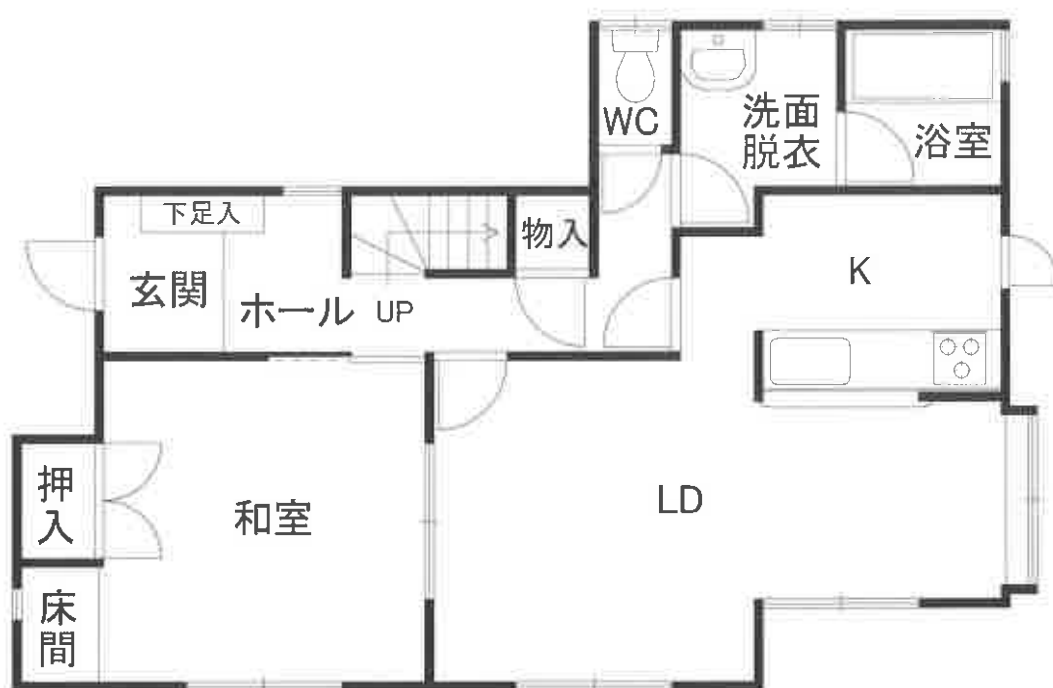
1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

平成13年9月10日登記

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

間取図



1階



2階