

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 三 戸 武 志

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。	

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	400,000 320,000	一括	80,000	80	0
1	10,000				
2	390,000				
					</

物 件 目 録

1 所 在 茂原市千町字前ウタレ

地 番 2573番3

地 目 山林

地 積 380平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分380分の20

2 所 在 茂原市千町字前ウタレ

地 番 2573番48

地 目 山林

地 積 131平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

売却基準価額の変更についての補足説明書

本事件について、期間入札及び特別売却の方法により売却を実施したが、適法な買受けの申出がなく、不動産の現況、利用状況、手続の経過その他諸般の事情を考慮して、前回の売却基準価額（原則として「評価書」記載の評価額）によりさらに売却を実施させても売却の見込みがないと認められるので、民事執行法60条2項（188条）、民事執行規則30条の3（173条1項）に基づき、約50パーセントの減価をして「期間入札の公告」記載のとおり売却基準価額を変更した。

千葉地方裁判所民事第4部売却係

物 件 明 細 書

令和 8年 4月13日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 上 野 裕 介

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

なし

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 茂原市千町字前ウタレ

地 番 2573番3

地 目 山林

地 積 380平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分380分の20

2 所 在 茂原市千町字前ウタレ

地 番 2573番48

地 目 山林

地 積 131平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A



令和7年(ケ)第430号
令和8年1月26日受理
令和8年3月 6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 茂原市千町字前ウタレ
地 番 2573番3
地 目 山林
地 積 380平方メートル
共有者 A 持分380分の20

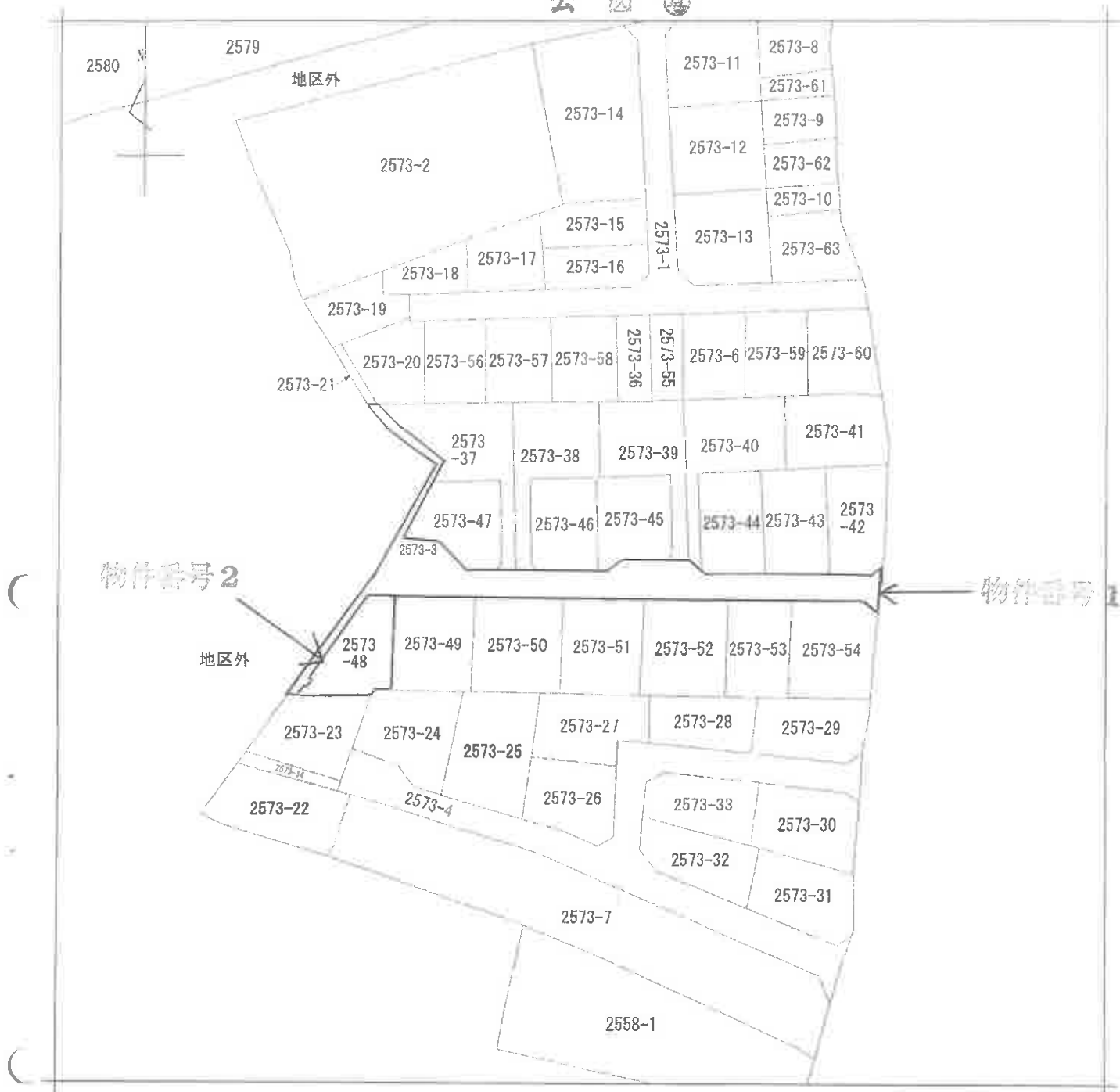
2 所 在 茂原市千町字前ウタレ
地 番 2573番48
地 目 山林
地 積 131平方メートル
所有者 A

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、2
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☒ 公衆用道路（物件1） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり（物件1、2） ☐ 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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が物件2土地を更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	1 物件1について (1) 西側帯状地部分を除く東側部分は、私道敷地として主に公共の通行の用に供されている(写真②参照)。但し、西端付近は竹木が密集して立ち入りが困難である。 (2) 西側帯状地部分は竹木や雑草が繁茂し(写真④参照)、現況において東側の各隣接地(物件2等)と一体化している。北西側隣接地(2881番)との境界線付近には、コンクリート製の土留め板が設置されている。 2 物件2について (1) ほぼ全域に竹木や雑草が繁茂した概ね平坦な更地であり(写真①②参照)、北西側が幅員約4メートルの私道(物件1)に接する。 (2) 物件1土地の西側帯状地部分とは一体化しており、境界線は判然としない。もともと、北東側隣接地との境界付近には境界杭(推測)が存在し(写真③参照)、北西側私道(物件1)とは土留めブロックにより仕切られていることから、これらの位置を地積測量図と照合することにより、物件2土地の凡その範囲を認識することは可能である。 (3) 物件2土地内は竹藪になっていたため、立ち入って調査ができなかったが、目視できる範囲では内部に大量のゴミ等が捨てられている様子は窺えなかった。
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
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）
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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年1月29日 (木) 15:00-15:05	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
8年2月5日 (木) : - :	千葉地方裁判所 執行官室	債務者兼所有者Aの住所宛てに占有状況照会書を発送 (2月16日に回答書受領。物件2につき「買った時」から 現在まで誰も使用(管理)していないとの回答)
8年2月16日 (月) ①11:05-11:30 ②12:00-12:15	①物件所在地 ②茂原市役所 資産税課	①評価人とともに立入調査、写真撮影 ②物件1土地付近の地番図等取得
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 年 月 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、技術者に解錠させて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) 地籍に準ずる図面は、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。



A3判をA4判に縮小

請求部	所在	茂原市千町字前ウタレ				地番	2573番3			
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。

(千葉県地方務局茂原支局管轄)

令和7年11月11日
福岡法務局

請求番号: 22-1
(1/1)

登記官

(4 枚目)

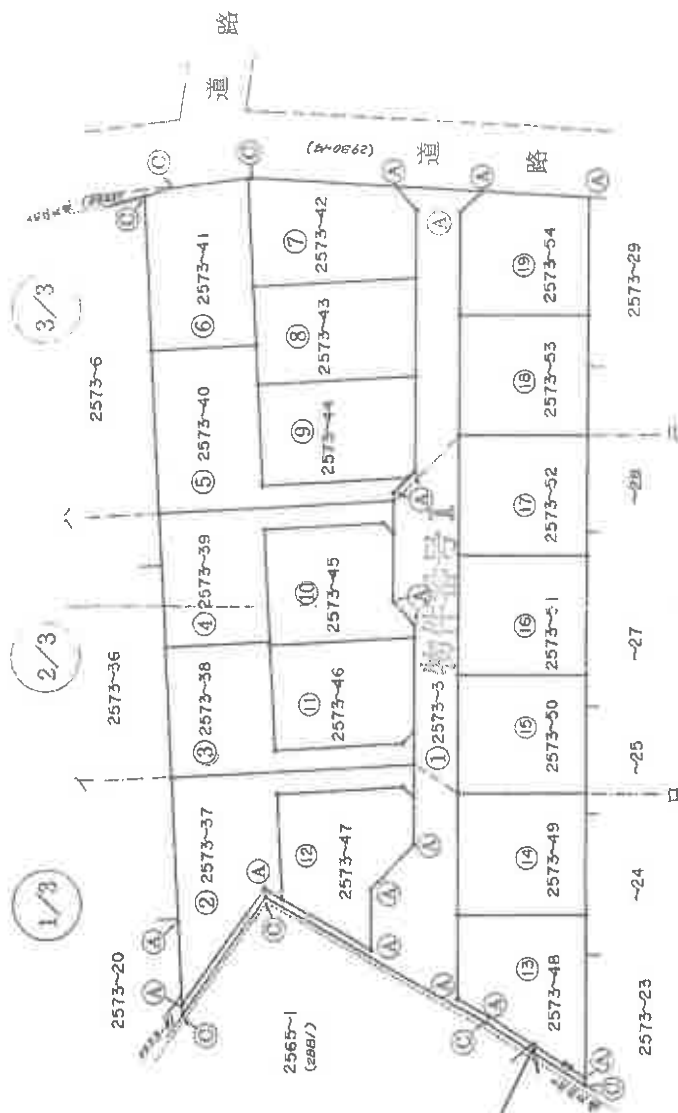
126179

地番 2573-3
2573-37 ~ 54

1/4 地積測量図 59.3.8

土地の所在 茂原市千町字前ウタレ

全体図



① 2573番3
= 2872.7271㎡ - (②+③+④+⑤)
= 380.9381㎡

①: コンクリート杭
②: コンクリート杭
() 内地番: 土地改良確定地番

作製者

昭和59年3月3日作製

申請人

縮尺 1/500

126180

1 枚目と同様

2573~37~47
~48~49

2/4 地積測量圖

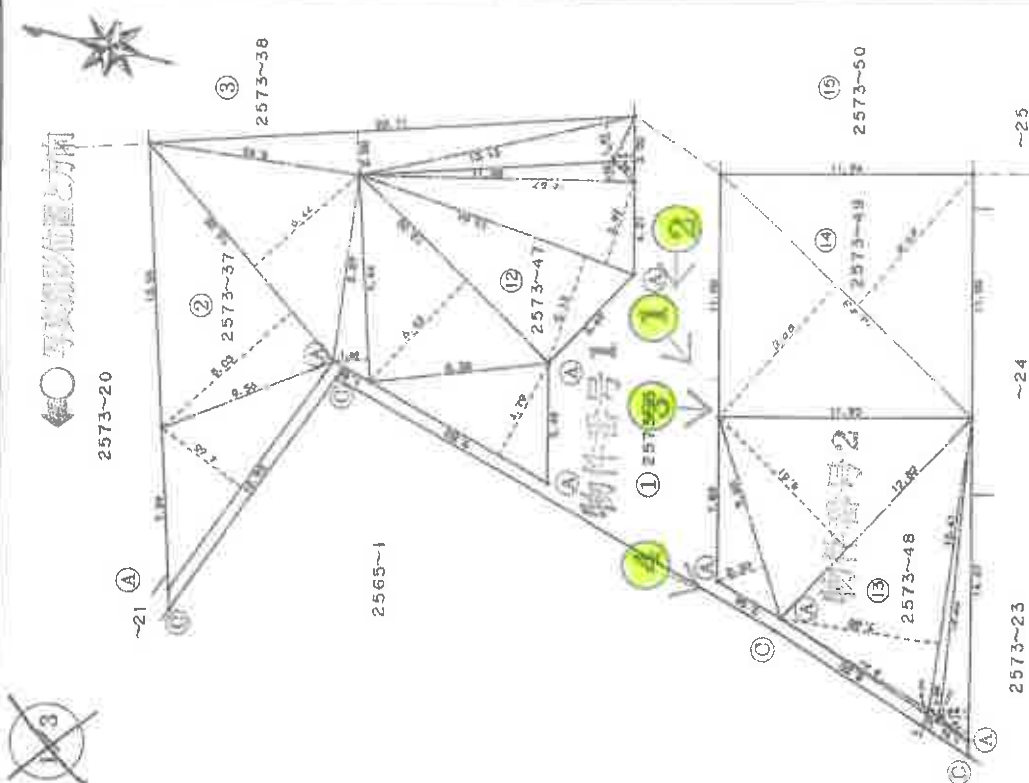
三
其
六
五
四

②	總番	2573-37	處 辺	高 さ	巻 面 積
			12.93	4.66	60.1245
		X	13.25	8.03	104.3975
		X	13.25	6.44	85.3500
		X	9.44	1.60	15.1040
		X	22.71	2.00	45.4200
		X	13.13	1.81	23.7653
		X	3.00	1.00	3.0000
		合 計			339.1413

高	さ	各	面	積
4.79	45.4487			
6.42	79.0944			
5.13	69.9782			
3.97	54.1508			
0.92	11.9404			
管	面	積		
4.79	260.7705			
6.42	130.38375			

2573~48	底辺	×	2.30	倍	22,0800	倍	22,0800
		×	9.60	倍	109,0982	倍	109,0982
		×	12.82	倍	101,9160	倍	101,9160
		×	13.41	倍	1.6420	倍	1.6420
		×	18.21	倍	7.3764	倍	7.3764
		×	13.65	倍	20,2446	倍	20,2446
		×	14.67	倍	0.3500	倍	0.3500
		×	1.75	倍	262,7072	倍	262,7072
		×		倍	131,35360	倍	131,35360


 NATIONAL LIBRARY OF MEDICINE
 NATIONAL INSTITUTES OF HEALTH
 U.S. DEPARTMENT OF HEALTH, EDUCATION & WELFARE



著作

西曆 1999 年 3 月 3 日作

人
類
母

縮尺 $1/250$

それは図面に記録されている内容を証明した書面である、

三、某地方法務局茂原支局管轄

$$\langle \frac{1}{\sqrt{2}} \begin{pmatrix} 1 \\ 1 \end{pmatrix}, \frac{1}{\sqrt{2}} \begin{pmatrix} 1 \\ -1 \end{pmatrix} \rangle = \frac{1}{2} \begin{pmatrix} 1 & 1 \end{pmatrix} \begin{pmatrix} 1 \\ -1 \end{pmatrix} = 0$$

德國是經濟

(iii) $\mathbb{R}^n$

(7枚目)

126181

一枚圓之同様

2573~38~39~45
•46~50~51~52

3/4 地積測量圖

茂原市千町字前ウタレ

类型

土地の所在

五、六、七、八、九

257.3138	X	6.99	98.0697
14.03	X	8.39	117.7117
14.03	X	2.00	45.4300
22.71	X	1.64	24.1776
13.14	X	1.00	3.0000
3.00	X		289.3790
			144.18960

144.10.10	售價	119.4054	售價	119.4054
		99.8179		99.8179
		43.9400		43.9400
		22.4280		22.4280
		3.0000		3.0000
		289.6113		289.6113
		144.3056		144.3056

[illegible]

(1)		2573~46	
	厚切	X	新買額 119,833円
		15.83 X	" "
		15.83 X	120,552円
		X	12,125円
			260,514円
			130,407円
(15)		2573~50	130,407円

2573-50	星野	x	16.23	131.1364	徳島銀行
	16.23	x	8.06	131.3007	
			8.09	262.4391	
				131.21955	

(16)	期 日	2573-51	賣 入	6.08	=	131.1384	普 通 票
	成 込	6.23	X	6.09	=	131.3007	
		6.23	X			262.4391	
						131.21955	
						131.21955	

[illegible]

著作

昭和59年3月3日作

中證人

縮尺: 1/250

登記年月日：昭和59年3月8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)

(土地地方自治法第46条第1項第2号)

昭和59年11月11日

福岡県庁

登記簿

(8 枚目)

請求番号 22-2

(4/4)

A3判をA4判に縮小

120182

1枚目と同様

4/4 地積測量図

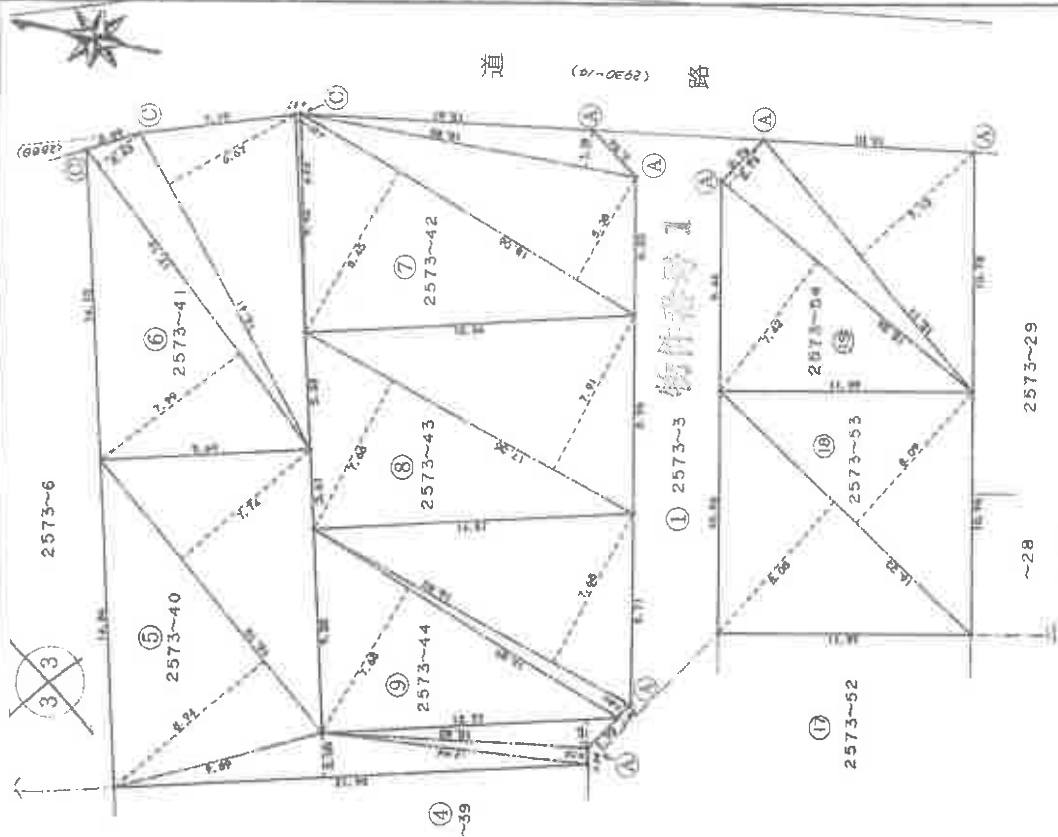
地番 2573-40-41-42
2573-43-44-53-54

土地の所在

茂原市千町字前ウタレ

三筆測量表

⑤	地番 2573-40 区画 16.10 X X 16.10 X X 21.98 X X 12.46 X X 13.77 X X 高さ 7.74 8.94 2.00 0.73 1.24 容積率 124.8140 123.9340 43.9450 9.0958 17.3502 容積 124.8140 123.9340 43.9450 9.0958 17.3502 合計 339.5440 169.4700 169.4700	⑩	地番 2573-53 区画 16.23 X 16.23 X 16.23 X 高さ 8.08 8.09 8.09 容積率 131.1384 131.3007 262.4391 容積 131.1384 131.3007 262.4391 合計 524.8782
⑥	地番 2573-41 区画 17.14 X X 17.14 X X 16.41 X X 高さ 7.99 2.43 6.67 容積率 136.9466 41.6502 288.0535 容積 136.9466 41.6502 288.0535 合計 466.6500 144.0250 144.0250	⑪	地番 2573-54 区画 15.26 X 15.26 X 15.11 X 高さ 7.42 2.73 7.13 容積率 113.2292 41.6598 262.6333 容積 113.2292 41.6598 262.6333 合計 416.5223
⑦	地番 2573-42 区画 9.95 X X 18.06 X X 18.06 X X 15.85 X X 高さ 0.27 8.45 5.38 1.75 容積率 2.6665 152.6070 97.1628 27.7375 容積 2.6665 152.6070 97.1628 27.7375 合計 280.1938 140.0969 140.0969	⑫	地番 2573-55 区画 15.26 X 15.26 X 15.11 X 高さ 7.42 2.73 7.13 容積率 113.2292 41.6598 262.6333 容積 113.2292 41.6598 262.6333 合計 416.5223
⑧	地番 2573-43 区画 17.35 X X 17.35 X X 17.35 X X 高さ 7.66 7.91 7.91 容積率 132.9010 137.2385 270.1395 容積 132.9010 137.2385 270.1395 合計 540.2790 136.0675 136.0675	⑬	地番 2573-56 区画 16.83 X X 16.83 X X 16.59 X X 高さ 7.68 0.80 7.68 容積率 129.2544 13.4640 270.1296 容積 129.2544 13.4640 270.1296 合計 512.8480 135.0640 135.0640
⑨	地番 2573-44 区画 16.83 X X 16.83 X X 16.59 X X 高さ 7.68 0.80 7.68 容積率 129.2544 13.4640 270.1296 容積 129.2544 13.4640 270.1296 合計 512.8480 135.0640 135.0640	⑭	地番 2573-57 区画 16.83 X X 16.83 X X 16.59 X X 高さ 7.68 0.80 7.68 容積率 129.2544 13.4640 270.1296 容積 129.2544 13.4640 270.1296 合計 512.8480 135.0640 135.0640
合計 986.26640		合計 986.26640	



作製者

昭和59年 3月 3日作成

申請人

面積 250



①



②

物件 2
※ 黄点線は境界線を示す
ものではない

物件 1 (道路部分)



③

物件 2

境界杭(推測) ※黄点線は境界線を示すものではない



④

土留め板

物件 1 (西側帯状地部分)

令和7年（ケ）第430号
令和8年 2月16日 現地調査
令和8年 2月21日 評 価
第52260126号 発行番号
令和8年 3月 8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

伊 藤 重 夫

第1 評価額

一括価格	
金780,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金10,000円
物件2（土地）	金770,000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。

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。		現況地目：公衆用道路
2	物件目録記載のとおり。		現況地目：宅地
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 茂原市千町字前ウタレ
地 番 2573番3
地 目 山林
地 積 380平方メートル
共有者 A 持分380分の20

2 所 在 茂原市千町字前ウタレ
地 番 2573番48
地 目 山林
地 積 131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・2）

位 置 ・ 交 通	J R 外房線「新茂原」駅の東方・約 4,600m (道路距離) 最寄りバス停「千町ニュータウン」の南東方・約 800m (道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	樹林が小規模開発されて久しいが、いまだ空地が目立つ郊外の小集落	
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	建築基準法第 22 条・23 条指定区域
	その他の規制	・ 日影規制 (5h-3h/4m) ・ 宅地造成等工事規制区域 (盛土規制法) ・ 景観計画区域 ・ リゾート法 (総合保養地域整備法) の特定地域
画 地 条 件	【物件1 (公衆用道路)】(1) 道路部分: 幅員 (道路部分が約 4.0m, 転回広場約 6.0m 及び約 8.0m), 総延長 (約 66.0m), 地勢 (概ね平坦地), 隣地との高低差 (物件2 に対し約 0.4m 低く接面, その他は概ね等高接面), (2) 西側帯状地: 幅員 (約 0.5m), 隣地との高低差 (西側隣地に対し約 0.8m 高く接面, その他は概ね等高接面), (3) 総地積 (380 m² (登記とほぼ同じ)), (※特記事項欄1 参照)	
	【物件2 (宅地)】形状 (ほぼ台形), 地勢 (ほぼ平坦地), 接道方位 (北西), 間口 (約 7.5m), 奥行 (約 11.9m), 地積 (131 m² (登記とほぼ同じ)), 接面道路との関係 (中間画地), 隣地との高低差 (前面道路 (物件1) に約 0.4 m 高く接面, その他の隣地には概ね等高接面) (※特記事項欄2 参照)	
接 面 道 路 の 状 況	【物件1 (公衆用道路)】北東側市道 (3 級 6062 号線), 幅員 (約 5.4m), 連続性 (普通), 舗装 (有), 歩道 (無), 側溝 (有), 高低差 (等高接面) 【物件2 (宅地)】北西側私道, 幅員 (約 4.0m), 連続性 (行き止まり), 舗装 (有), 歩道 (無), 側溝 (有), 高低差 (物件2 に約 0.4m 低く接面)	
	建築基準法上の種類 (物件2)	建築基準法第 42 条 1 項 5 号道路 (位置指定道路, 昭和 59 年 2 月 20 日, 第 36 号)
	セットバック	不要
	建築の可否	可能と推定 (※特記事項欄3 参照)
土地の利用状況等	対象土地	【物件1】共有私道 (ただし, 終端部分には笹類等が叢生) 【物件2】空地 (ただし, 丈 5m 程度, 太さ 5cm 程度の竹が多数叢生し, 広葉樹等の樹木も数本見られる)

	隣地 (物件 2) ・ 北東側：空地 ・ 南東側：空地 ・ 西側：物件 1 の一部（西側帯状地）を介して空地 ・ 北西側：物件 1 を介して空地
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 なし
土 壌 汚 染 等	1. 過去の住宅地図（昭和 50 年，同 60 年，平成 7 年，同 17 年，同 27 年）の閲覧等によると，対象土地（物件 2）は昭和 50 年代終わり頃に樹林から造成された直後から空地であったものと推察され，土壌汚染の可能性のある用途で使用された可能性は低いものと推定される。 2. 物件 2 は，丈 5m 程度，太さ 5 c m 程度の竹が多数叢生し，広葉樹等の樹木も数本見られる藪であるため，立入調査が困難であり，地下埋設物の存否やその端緒の確認はできなかった。 3. 「ちば情報マップ ふさの国文化財ナビゲーション」の閲覧によると，対象土地及び隣接地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。なお，対象土地から北西方約 80m（直線距離）の位置に同包蔵地「谷遺跡」（平安・中世，土師器・土鍋）がある。
特 記 事 項	1. 物件 1（公衆用道路）のうち，道路部分（転回広場を含む）については舗装や L 字型側溝の位置により境界線を推定し，範囲や形状が公図や地積測量図等に概ね符合するものと推定した。また，西側帯状地については，コンクリート杭やコンクリート製土留め板によって西側隣地との境界線が推定できたが，物件 2（宅地）を含む隣接宅地との境界線は竹藪等に阻まれて十分には確認できなかった。茂原市備付の道路位置指定申請図には，西側帯状地に雨水排水管・樹を埋設する計画が記されているが，これも竹藪等に阻まれて確認することができなかった。なお，上記のコンクリート製土留め板には，一部が西側隣地側に傾いている箇所がある。 2. 物件 2（宅地）については，北西側私道及び北東側隣地との境界を示すとみられるコンクリート杭や縁石ブロック等を手掛かりに境界線を推測し，ウォーキング・メジャーによる概測の上，土地の範囲や形状が公図等に概ね符合するものと推定した。 3. 物件 2（宅地）は転回広場部分のみに約 7.5m の接道長で接面しているが，茂原市建築課によると，接道要件を満たすものとして扱ってよいという。 4. 物件 2 から北方約 100m（直線距離）の位置に墓地がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (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	目的土地の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	10,400	0.05	380	20/380	10,000
2	10,400	0.81	131	1/1	1,104,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示等 (白子(県)-2)

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 8,500 \text{ 円/㎡} & \times & 99.6/100 & \times & 100/102 & \times & 100/80 & = & 10,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：接面方位 (西) +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) 80

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 (相乗積)：

【物件1】共有私道 -95% (格差率) 0.05

【物件2】接面方位 (北西) +1%

竹等の伐採・伐根・処分を要する -20% (格差率) 0.81

ウ 地 積：登記数量による。

エ 持 分：登記簿のとおり。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	占有減 価修正 イ	市場性 修 正 ウ	競売市 場修正 エ	その他の 控除減価 オ	評 価 額 (円) (1万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
1	10,000		1.00	0.70	1.00	10,000
2	1,104,000		1.00	0.70	1.00	770,000
一 括 価 格 (合 計)						780,000

イ 占有減価修正：ない。

ウ 市場性修正：特にない。

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。

オ その他の控除減価：ない。

第6 参考資料

1 基準地価格（白子(県)-2）

所 在：千葉県長生郡白子町関字北梅木 3759 番 1

価 格：8,500 円/㎡

位 置：JR 外房線「八積」駅の北方約 6,600m に位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：495 ㎡

供給処理施設：上水道，都市ガス

接 面 街 路：西側幅員約 5.5m 町道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域，用途地域無指定（建蔽率 60%，容積率 200%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅と農家住宅及び農地が混在する住宅地域

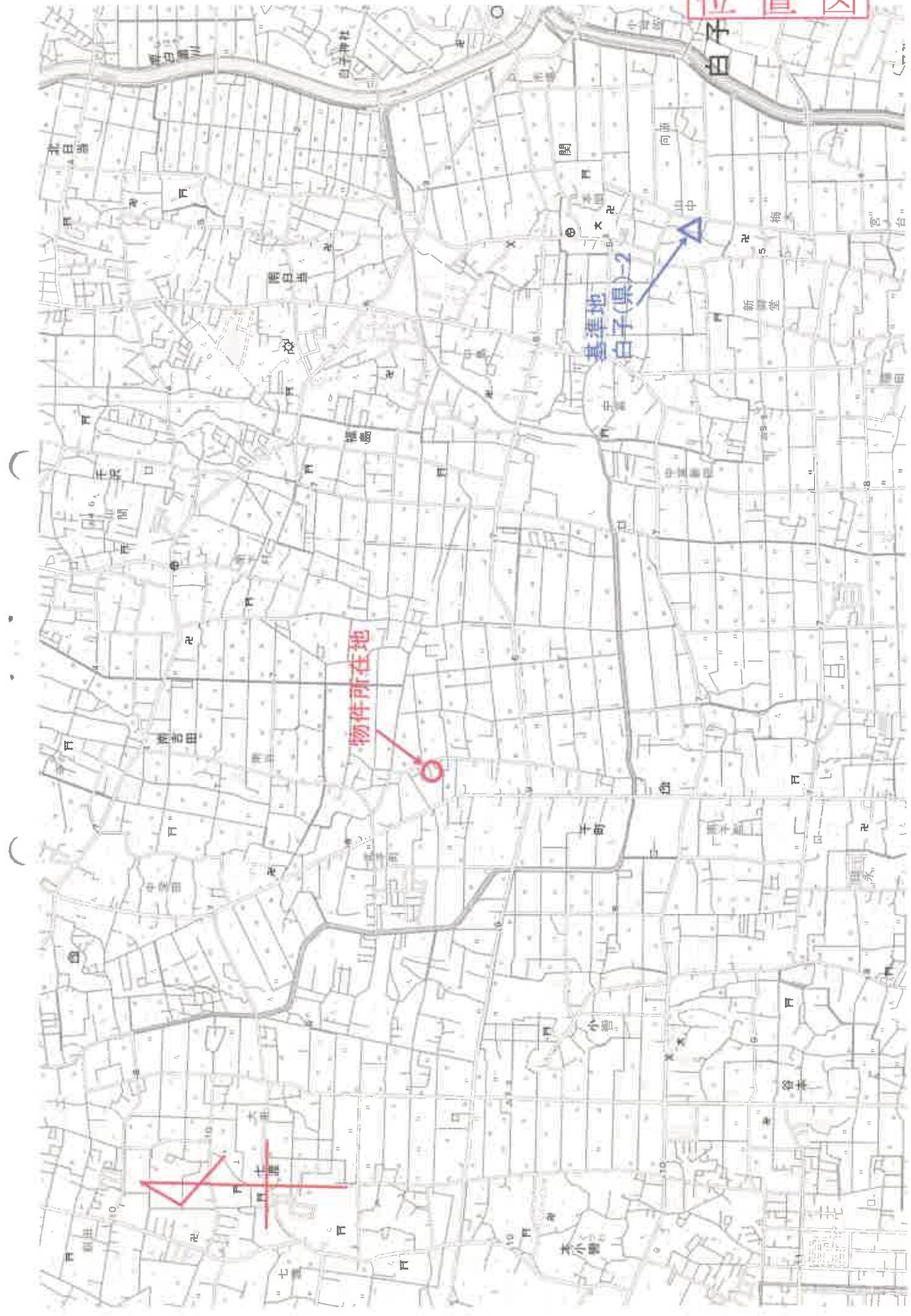
第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

3 地積測量図写

以 上



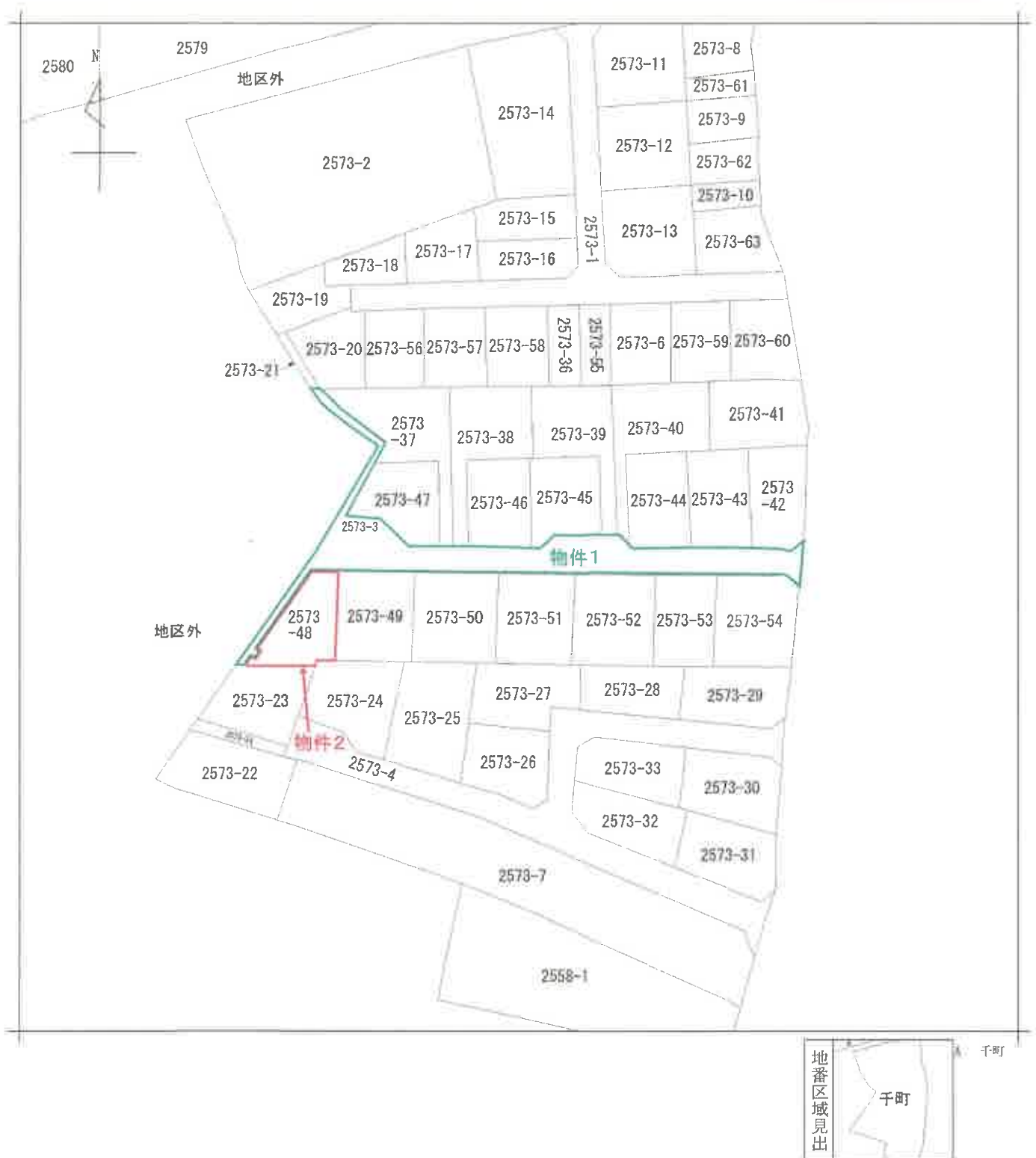
位置図



国土地理院地形図写

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

縮尺: 1 / 20,000



請 求 部 分	所 在	茂原市千町字前ウタレ				地 番	2573番3			
出 力 縮	力 尺	1/600	精 度 分	座 標 系 番 号 又 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 事 記 項	

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

登記年月日：昭和59年3月8日

1枚目と同様
2/4 地積測量図

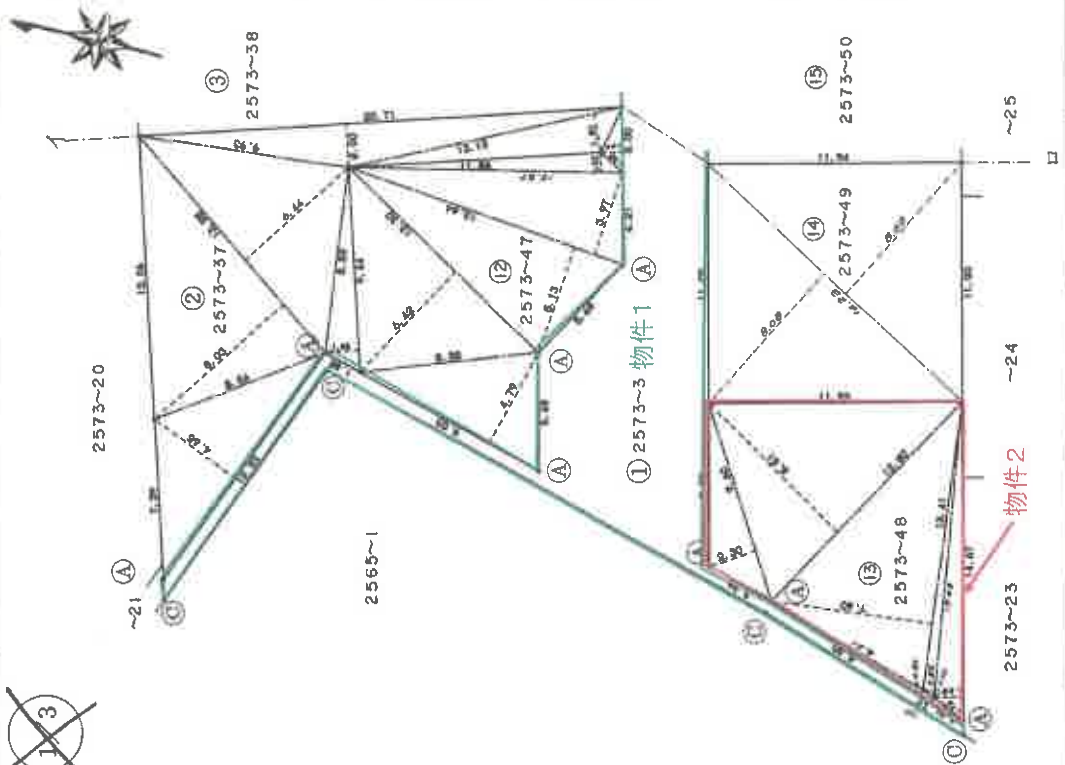
126180

地番
2573-37-47
2573-48-49

土地の所在
茂原市千町字前ウタレ

三針求積表

② 地番 2573-37				④ 地番 2573-49			
高さ	底辺	積算	高さ	底辺	積算	高さ	底辺
4.65	12.93	60.1245	8.08	16.23	131.1384	8.08	16.23
6.03	13.25	80.9975	8.09	16.23	131.3007	8.09	16.23
6.44	13.25	85.3300			262.4391		
1.60	9.44	15.1040			131.21955		
2.00	22.71	45.4200			562.49755		
1.81	13.13	23.7653					
1.00	3.00	3.0000					
		339.1413					
		169.57065					
		162.51					
⑫ 地番 2573-47				⑬ 地番 2573-48			
高さ	底辺	積算	高さ	底辺	積算	高さ	底辺
4.79	9.53	45.6487	2.30	9.60	22.0800	2.30	9.60
6.42	12.32	79.0944	8.51	12.82	109.0982	8.51	12.82
5.13	13.64	69.9732	7.60	13.41	101.9160	7.60	13.41
3.97	13.64	54.1508	0.20	8.21	6.6820	0.20	8.21
0.92	12.87	11.8404	0.54	13.66	7.3764	0.54	13.66
		260.7075	1.38	14.67	20.2446	1.38	14.67
		130.35375			0.3500		
		130.35			262.7072		
					131.35360		
					121.30		



作製者

和59年 3月 3 日作製

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：昭和59年3月8日

126181

1枚目と同様

地番 2573-38-39-45
46-50-51-52

3/4地積測量図

土地の所在 茂原市千町字前ウタレ

三斜求積表

③ 2573-38
地番 底辺 高さ 積算積

14.03 X 6.99 = 98.0697
14.03 X 8.39 = 117.7117
22.71 X 2.00 = 45.4200
13.14 X 1.84 = 24.1776
3.00 X 1.00 = 3.0000
288.3790
144.18950
144.18950

④ 2573-39
地番 底辺 高さ 積算積

15.67 X 7.62 = 119.4054
15.67 X 6.37 = 99.8179
21.98 X 2.00 = 43.9600
12.46 X 1.80 = 22.4280
3.00 X 1.00 = 3.0000
288.6113
144.30565
144.30565

⑪ 2573-45
地番 底辺 高さ 積算積

12.16 X 0.92 = 11.2056
13.87 X 5.48 = 76.0076
13.87 X 9.04 = 125.3848
13.73 X 2.32 = 31.8536
13.73 X 1.20 = 16.4760
260.9276
130.46380
130.46380

⑫ 2573-46
地番 底辺 高さ 積算積

15.83 X 7.67 = 119.8331
15.83 X 8.14 = 128.8562
13.16 X 0.92 = 12.1256
260.8149
130.40745
130.40745

⑮ 2573-50
地番 底辺 高さ 積算積

14.23 X 8.08 = 114.9824
14.23 X 8.09 = 115.1007
262.4391
131.21956
131.21956

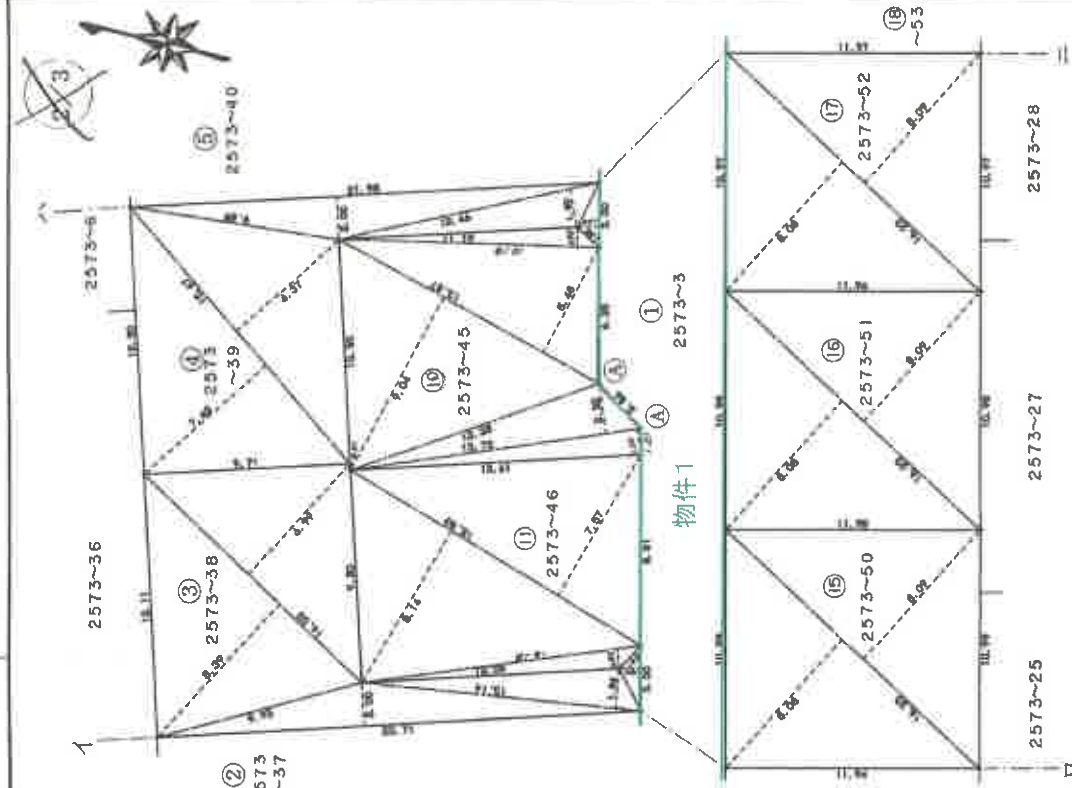
⑮ 2573-51
地番 底辺 高さ 積算積

16.23 X 8.08 = 131.1384
16.23 X 8.09 = 131.3007
262.4391
131.21955
131.21955

⑰ 2573-52
地番 底辺 高さ 積算積

16.23 X 8.08 = 131.1384
16.23 X 8.09 = 131.3007
262.4391
131.21955
131.21955

合計 943.02505



作製者

昭和59年3月3日作成

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：昭和59年3月8日

126182

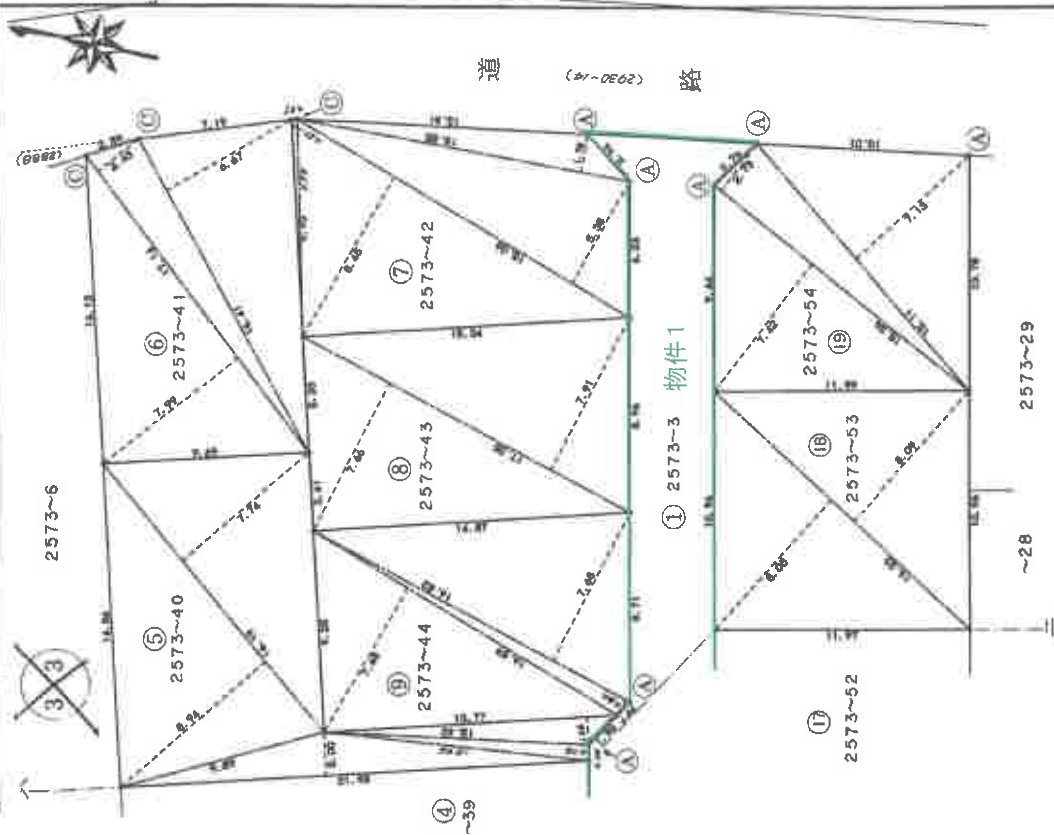
1枚目と同様
4/4 地積測量図

地番
2573-40-41-42 43-44-53-54

土地の所在 茂原市千町字前ウタレ

三 給 水 測 量			
⑤ 地番 2573-40	幅員	高さ	積算積
	14.10	7.74	124.6140
	14.10	8.94	143.9340
	21.78	2.00	43.7400
	13.44	0.73	9.0958
	13.77	1.24	17.3502
			338.9540
			169.47700
			147.47
⑥ 地番 2573-41	幅員	高さ	積算積
	17.14	7.99	136.9486
	17.14	2.43	41.6502
	16.41	4.47	109.4547
			288.0535
			144.02675
			144.02
⑦ 地番 2573-42	幅員	高さ	積算積
	9.95	0.27	2.6865
	18.06	8.45	152.6070
	18.06	5.38	97.1628
	15.85	7.75	27.7375
			280.1938
			140.09590
			140.09
⑧ 地番 2573-43	幅員	高さ	積算積
	17.35	7.66	132.7010
	17.35	7.91	137.2385
			270.1395
			135.06975
			135.06
⑨ 地番 2573-44	幅員	高さ	積算積
	16.83	7.68	129.2544
	16.83	0.80	13.4640
	16.59	7.69	127.4112
			270.1296
			135.06480
			135.06

合 計 986.26640



作製者

昭和59年 3月 3日 作成

申請人

縮尺 1/250