

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 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 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）
1～4	4,050,000 3,240,000	一括	810,000	81,642	12,398
1	600,000				
2	10,000				
3	920,000				
4	2,520,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 茂原市早野字長清水
 地 番 2 2 7 4 番 1 3
 地 目 宅地
 地 積 1 3 6. 4 2 平方メートル

- 2 所 在 茂原市早野字長清水
 地 番 2 2 7 4 番 1 0
 地 目 宅地
 地 積 3. 3 7 平方メートル

- 3 所 在 茂原市早野字長清水 2 2 7 4 番地 1 3
 家屋 番号 2 2 7 4 番 1 3
 種 類 店舗・居宅・車庫
 構 造 木・鉄筋コンクリート造かわらぶき地下 1 階付 2 階建
 床 面 積 1 階 6 5. 2 7 平方メートル
 2 階 6 1. 5 5 平方メートル
 地下 1 階 2 7. 2 4 平方メートル

- 4 所 在 茂原市長清水
 地 番 7 0 番
 地 目 宅地
 地 積 2 4 6. 9 7 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 17 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 百 家 聡 子

1 不動産の表示

【物件番号 1～4】

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 1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

B が占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

5 その他買受への参考となる事項

【物件番号 1～4】

売却基準価額は、本件土地と建物は一宮川に近く過去台風による大雨の際に店舗入口に至る階段の上部まで浸水したとのこと、また、本件建物内で亡所有者が自死したとのこと等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 茂原市早野字長清水
 地 番 2 2 7 4 番 1 3
 地 目 宅地
 地 積 1 3 6 . 4 2 平方メートル

- 2 所 在 茂原市早野字長清水
 地 番 2 2 7 4 番 1 0
 地 目 宅地
 地 積 3 . 3 7 平方メートル

- 3 所 在 茂原市早野字長清水 2 2 7 4 番地 1 3
 家屋 番号 2 2 7 4 番 1 3
 種 類 店舗・居宅・車庫
 構 造 木・鉄筋コンクリート造かわらぶき地下1階付2階建
 床 面 積 1 階 6 5 . 2 7 平方メートル
 2 階 6 1 . 5 5 平方メートル
 地下1階 2 7 . 2 4 平方メートル

- 4 所 在 茂原市長清水
 地 番 7 0 番
 地 目 宅地
 地 積 2 4 6 . 9 7 平方メートル



令和8年(ケ)第71号
令和8年3月23日受理
令和8年6月9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 茂原市早野字長清水
 地 番 2 2 7 4 番 1 3
 地 目 宅地
 地 積 1 3 6 . 4 2 平方メートル

- 2 所 在 茂原市早野字長清水
 地 番 2 2 7 4 番 1 0
 地 目 宅地
 地 積 3 . 3 7 平方メートル

- 3 所 在 茂原市早野字長清水 2 2 7 4 番地 1 3
 家屋 番号 2 2 7 4 番 1 3
 種 類 店舗・居宅・車庫
 構 造 木・鉄筋コンクリート造かわらぶき地下 1 階付 2 階建
 床 面 積 1 階 6 5 . 2 7 平方メートル
 2 階 6 1 . 5 5 平方メートル
 地下 1 階 2 7 . 2 4 平方メートル

- 4 所 在 茂原市長清水
 地 番 7 0 番
 地 目 宅地
 地 積 2 4 6 . 9 7 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、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 概ね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及び2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	「その他の事項」のとおり		
建物	物件3		
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 上記の者が本建物を店舗・居宅・車庫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	☒ 概ね建物図面（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

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4
現況地目	☒ 宅地（物件4） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐
形状	☐ 公図のとおり ☒ 概ね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4土地は、概ね平坦な未利用地であり(写真⑨参照)、西側が幅員約7.5メートルの市道に、南側が幅員約6メートルの市道に、各々接する(写真⑨参照)。現況において、物件4土地内へは西側市道から出入りする。なお、物件4土地は、以前、物件3(本建物)にて営業していた飲食店の駐車場として利用されていたものと推測する。 2 物件4土地と北・東側隣接地との間にはフェンス等が設置されている。また、南・西側の接道部の一部に境界標が存在し、接道沿いにはコンクリートブロックも置かれている。これらを地積測量図と照合することにより物件4土地の範囲を認識することができる。なお、調査時、東側隣接地(69番)内に植栽された生け垣の枝が物件4土地内に越境していた。 3 南西端付近に電柱が立っている。
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

占有者及び占有権原 (物件3 関係)		
占有範囲	■全部 □	
占有者	□債務者 ■B (亡Aの子息)	
占有状況	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 ■店舗 □倉庫 ■車庫	
■関係人(■B(占有者) ■亡A相続財産清算人弁護士)の陳述／□提示文書()の要旨		
占有権原	□貸借権 □使用借権 ■無権原	
占有開始時期	令和6年9月2日 (亡Aの死亡した日から推定)	
最初の契約日	年 月 日	
契約等期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種別	□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等期間	年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等貸主	□所有者 □その他の者 ()	
当事者借主	□占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金	□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等	□譲渡・転貸を認める □	
その他		
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	
BはAの子息であり、従前、本建物においてAと同居していたとのことであるが、立入調査の結果及び関係人らの陳述内容から、BはA死亡後も居住を続け、無権原で本建物を占有しているものと認めた。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■物件1及び2（本敷地）について

- 1 物件3（本建物）の敷地等として一体的に利用されており、東側に駐車スペースがある（写真①参照）。東側が幅員約7.5メートルの市道に接する。駐車スペースから本建物1階（店舗）の入口付近に上がる階段が設置されている。また、駐車スペースは西方向に緩やかな下り傾斜になっている（写真②参照）。
- 2 本敷地と北側隣接地（2274番11）とはブロック塀等により概ね仕切られている。南側隣接地（2274番14）との間にもブロック塀が一部設置されているが、ブロック塀等がない部分の境界線は不明瞭である。西側隣接地（2241番1）との間にはフェンス等がなく境界線は判然としない。もっとも、上記ブロック塀等の位置等を地積測量図と照合することにより本敷地の凡その範囲を認識することは可能である。
- 3 本敷地の南東端付近には店名が表示されたポール看板が立っている。また、本敷地西端付近に簡易物置（動産）が2個存在し、その近辺にはビールケースや不用品等が置かれている。

■物件3（本建物）について

- 1 (1) 本建物1階部分は客席と厨房が設置されており、内部の状況から、以前、飲食店として使用されていたものと推測するが、現在は使用されていない（写真③④参照）。2階部分は、通常の生活に使用する家財道具等が存在しており、現に居宅として使用されている（写真⑤⑥参照）。1階店舗部分と2階居宅部分は内階段で往来が可能である（間取図参照）。内部は大量の店舗什器や家財道具、ごみ類等で雑然とした状態であり、床や内壁の損傷の有無・程度等について十分な調査ができなかった箇所がある。
- (2) 地下1階部分は車庫になっているが、地下天井部分を支えるために設置された複数のコンクリート製支柱の間隔が狭いため、車庫内に自動車を駐車することは事実上困難と思料する（写真⑦参照）。南側物置内には、汚損したケースや皿等が保管されている。
- 2 本建物の内部は、天井、内壁、床に経年相応の劣化（細かな傷や変色等）及び汚損があることに加え、以下の損傷等も見られた。
 - ・ 1階小上がりの天井に雨漏りによって生じたものと推測されるシミがあり、その付近の天井材や内壁クロスの一部が破損して剥がれている（写真⑧参照）。
 - ・ 2階DKの床に板が敷かれており、板が敷かれていない部分に歩くと沈む箇所がある。
 - ・ 2階廊下とDKの内壁に凹んだ箇所があり、DKの凹んだ箇所には上から紙を貼り付けて簡易補修している。
 - ・ 浴室の入口ドアがレールから外れた状態である。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

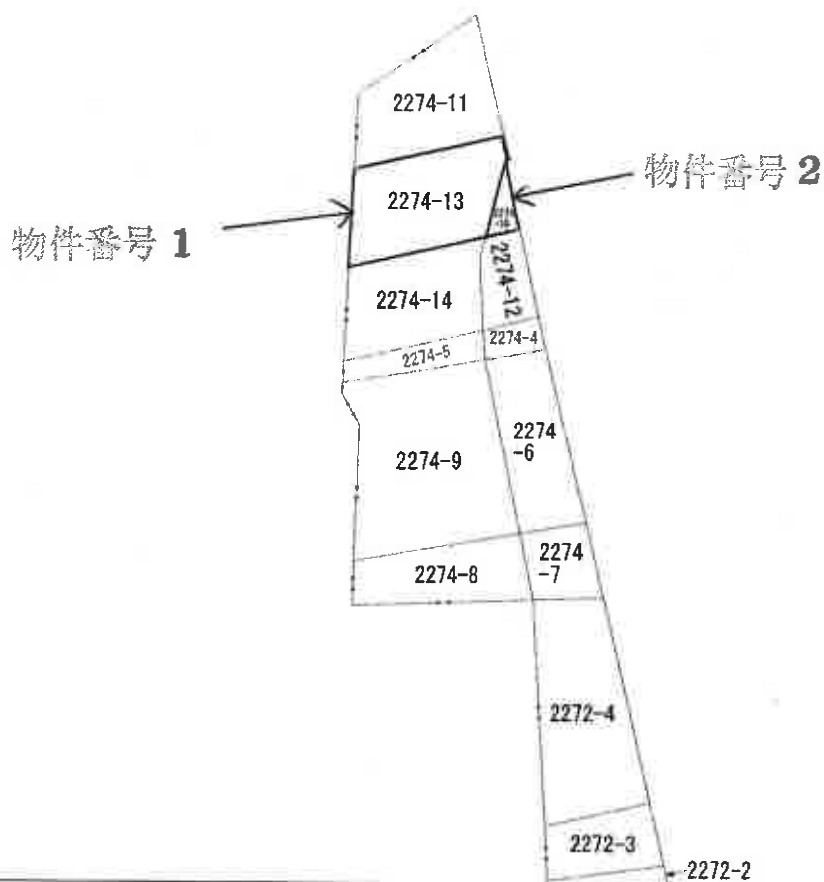
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 亡A相続財産清算人弁護士	本建物には、現在、亡^Aの子息が^Bが相続放棄後も単身で住んでいると思われませんが、私が訪問しても応答がなく、面談ができない状況です。 物件4土地を誰かに貸していることはありません。 (令和8年3月31日に電話聴取)
■ 本建物占有者B (亡Aの子息)	本建物では、以前、父(A)が飲食店を営んでおり、私もその手伝いをしながら父と一緒に生活していましたが、令和6年9月に父が本建物2階で自死し、その後は営業をしていません。現在、本建物には私が一人で住んでいます。 東日本大震災によって玄関外の床タイルが割れたため、貼り替えました。外壁にもひびが入っています。 大型台風の大雨時に地下駐車場が水没し、玄関に上がる階段の上部まで浸水しました。 風呂はシャワーしか使っていませんが、水回り設備に特に不具合はないと思います。大工をしている親戚から、洗面台の排水管が水漏れしているかもしれないと言われたことがあります。 本建物内でペットは飼っていません。 本敷地の境界線について近隣との間で争いはありません。 (令和8年5月22日に面談聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 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) 11:35-11:46	物件所在地	物件確認、占有調査(居住者がいる可能性あり)、外観写真撮影
8年3月31日 (火) 9:32-9:42	千葉地方裁判所 執行官室	亡A相続財産清算人弁護士より本建物の占有状況等を電話聴取
8年3月31日 (火) : : :	同上	東京電力エナジーパートナー株式会社に電気需給契約の有無等につき照会書発送 (4月9日に回答書受領。契約名義: B)
8年4月2日 (木) 11:05-11:10	物件所在地	占有調査(郵便物等)、連絡依頼書投函(期限内に連絡なし)
8年4月24日 (金) 15:20-15:30	同上	近隣居住者に本建物の占有状況を聴取、連絡依頼書再投函(期限内に連絡なし)
8年5月14日 (木) 17:55-18:00	同上	立入調査日通知書投函
8年5月22日 (金) 10:00-11:15	同上	Bの立会いのうえ評価人とともに本敷地建物立入調査、占有状況等確認、室内等写真撮影、物件4土地調査
(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5月22日 目的物件は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ところ、Bが在宅しており、調査に立ち会った。 ☐ 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。

地番区域見出し



A3判をA4判に縮小

請求部	所在	茂原市早野字長清水				地番	2274番13			
出力縮尺	1/500	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	土地改良所在図
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19日

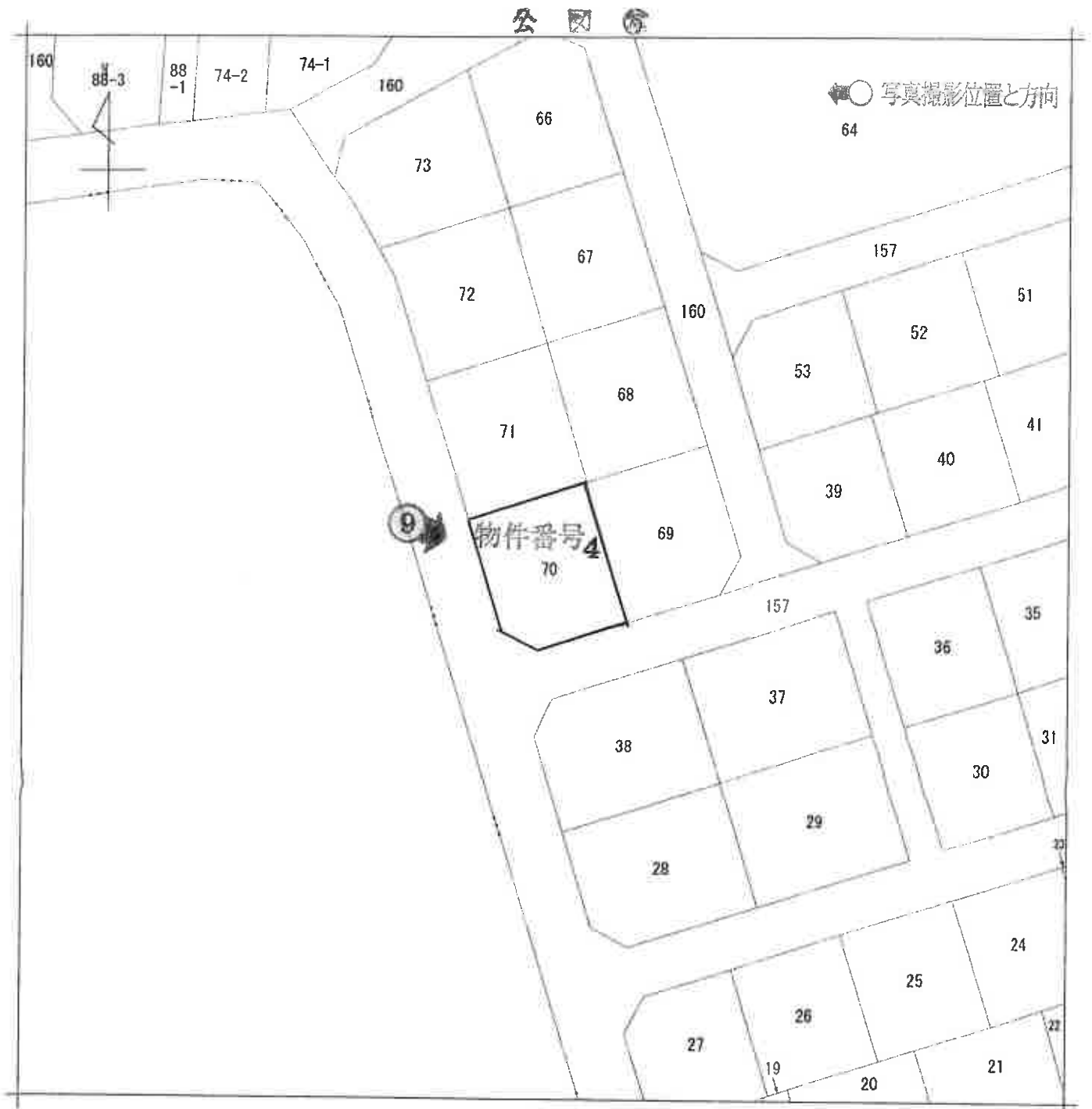
千葉地方法務局茂原支局

請求番号：13-1

登記官

(1/1)

(8 枚目)



(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。



A3判をA4判に縮小

請求部	所在	茂原市長清水				地番	70番			
出力縮尺	1/500	精度区分		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。

令和8年2月19日
千葉地方法務局茂原支局
登記官

請求番号：13-5
(1/1)

(9 枚目)

登記年月日：平成1年11月28日

141275

2274-11, -13, -14

地積測量図

土地の所在
茂原市早野字長清水

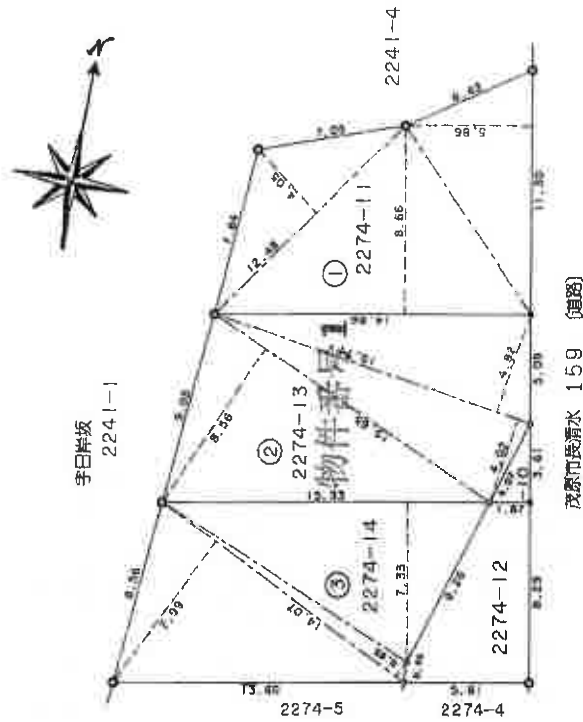
表 續

紀番	①	2274-11	延	切	尾	之	出	積	通
NO.				14.86		8.66		128.6876	
				12.48		4.05		50.5440	
				11.30		3.88		66.2180	
					延	出	積	245.4496	
						西	算	122.72480	
						焼	算	122	m

NO.	座	辺	高	さ	容	積
2274-13		15.71		4.82	75.	7222
		15.71		4.02	63.	1542
		15.65		8.56	133.	9640
					272.	18404
					136.	42020
					136	m ³

地番	NO.	辺	延	坪
2274-14		15.33	7.33	112.3689
		14.07	0.85	11.9595
		14.07	7.99	112.4193
				236.7477
				118.3758 ⁵
				118 ^m

印
文
士



境界点	境界線の種類
—●—	鉄
—○—	コンクリート杭
	縮尺 $\frac{1}{250}$

製 作

人
世
世

(編輯) 元年 11月27 (日作製)

縮尺

250

(千葉土地整理調査士会出紙)

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19日 千葉地方法律局茂原文局

令和8年2月19日

千葉地方法務局茂原支局

產品

(10 枚目)

請求番号: 13-2

A3444

登記年月日：平成1年11月28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19日 千葉地方裁判所茂原支部

登記官

(11枚目)

請求番号：13-3

141274

11.28
地積測量図

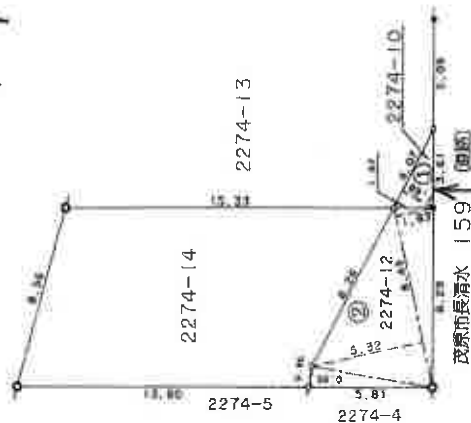
地番 2274-10-12

土地の所在 茂原市早野字長清水

三斜求積表

地番	①	2274-10	底辺	高さ	底面積
NO.			4.07	1.66	6.7562
				底面積	6.7562
				底面積	3.37810
				地積	3.37 m ²

地番	②	2274-12	底辺	高さ	底面積
NO.			8.49	1.83	15.5367
			8.49	5.32	45.1668
			5.81	0.95	5.5196
				底面積	66.2230
				底面積	33.11150
				地積	33 m ²



物件番号 2

境界点	境界線の種類
→	鉄
○	コンクリート杭
縮尺	250
申請人	
製作者	
昭和元年11月27日作製	

(千葉土地家屋調査士会印紙)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和55年6月3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19日 千葉地方建設局支局

登記官

(12枚目)

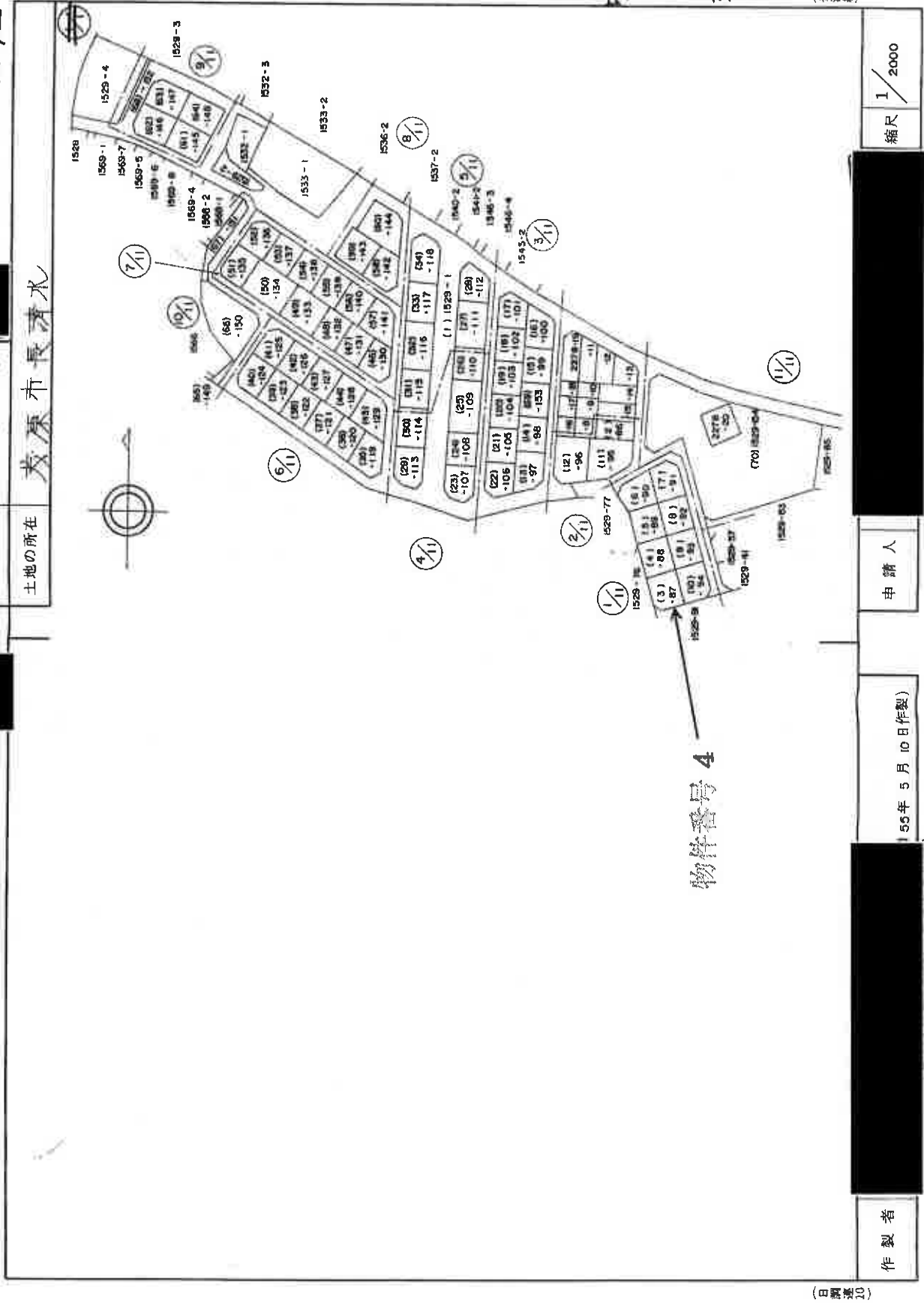
137215

75~64

地番

所在地 図1/2

土地の所在 茂原市長清水



物件番号 4

55年 5月 10日 作製

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

請求番号：13-6

(1/13)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和55年6月3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19日 千葉地方裁務局成原支局

登記簿

(13 枚目)

137217

66, ~73

地番

土地の所在

茂原市長清水

積測量図 1/11

物件番号 4

70, 71, 72, 73, 66, 67, 68, 69

$-27(3) \quad 15.00 \quad \times \quad 2.61 = 39.1500$
 $20.16(12.51 + 10.05) = 454.8096$
 $1/2 = 493.9596$
 246.9798

$-28(4) \quad 22.74(11.28 + 11.11) = 509.1486$
 $1/2 = 254.5743$

$-29(5) \quad 19.98(9.91 + 12.75) = 452.7468$
 $16.02 \times 3.58 = 57.3516$
 510.0984
 $1/2 = 255.0492$

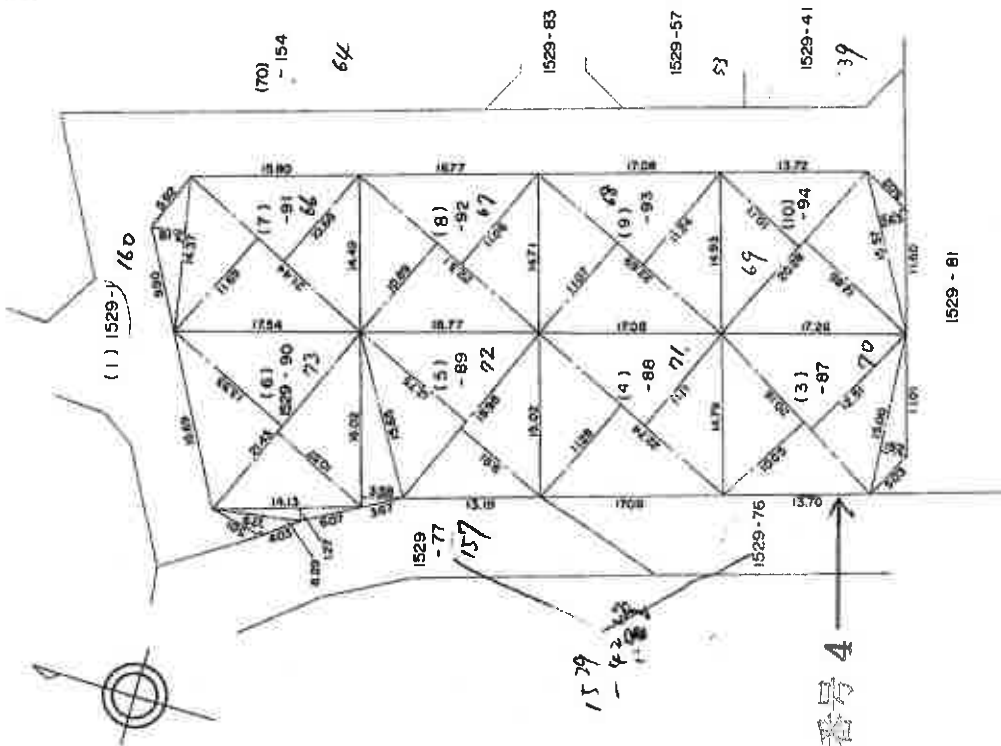
$-30(6) \quad 8.29 \times 1.79 = 14.8391$
 $14.13 \times 1.27 = 17.9451$
 $21.43(10.57 + 13.33) = 512.1770$
 $1/2 = 272.4806$

$-31(7) \quad 14.37 \times 3.18 = 45.6966$
 $21.44(11.69 + 10.68) = 479.6128$
 $1/2 = 525.3094$
 262.6547

$-32(8) \quad 22.31(10.89 + 11.06) = 489.7045$
 $1/2 = 244.85225$

$-33(9) \quad 22.69(11.07 + 11.24) = 506.2139$
 $1/2 = 253.10695$

$-34(10) \quad 20.28(10.11 + 12.86) = 465.8316$
 $15.57 \times 2.63 = 40.9491$
 $1/2 = 506.7807$
 253.39035



ソサニハコクリート

申請人

昭和55年5月10日作製

作製者

縮尺

1/500

登記年月日：平成2年6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19日 千葉地方建設局茂原支局

登記官

(14 枚目)

請求番号：13-4

建物図面図

各階平面図

52540

家屋番号

2274 番 13

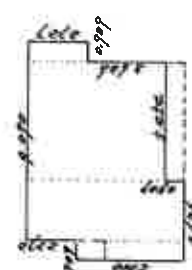
建物の所在

茂原市早野字長清水 2274 番地 13

1 階



2 階



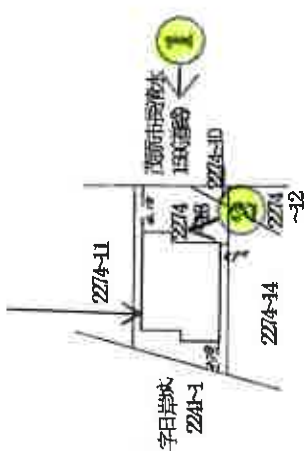
地下1階



写真撮影位置と方向



物件番号 3



作製者

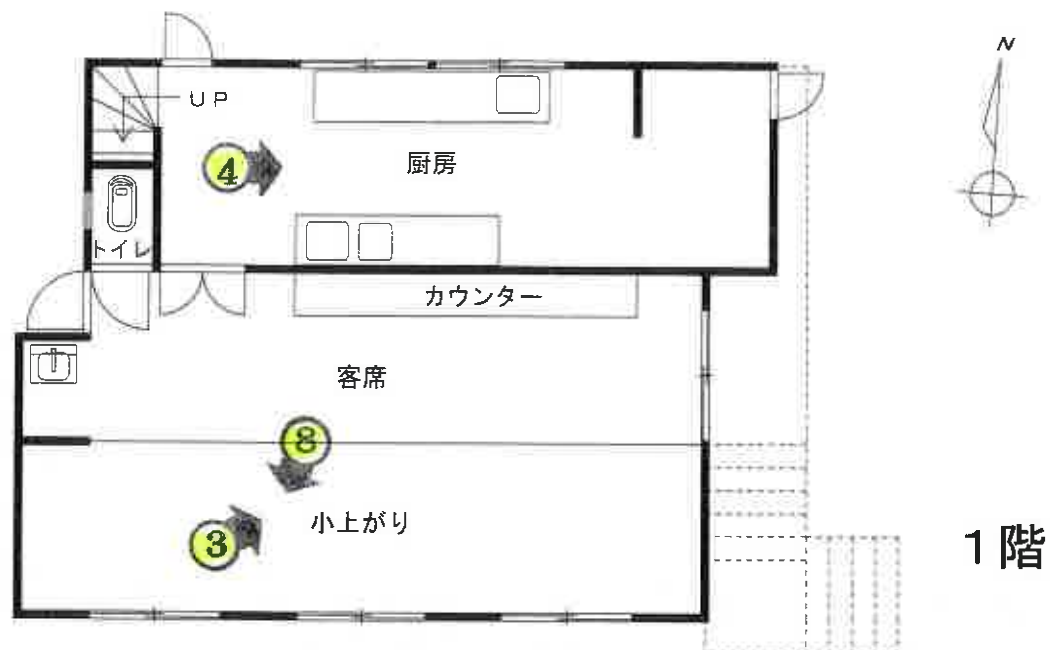
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県地家図調査士会保証)

A3判をA4判に縮小



間 取 図
(評価人作成)



①



②

駐車スペースは西方向
に緩やかな下り傾斜に
なっている



③

1階客席部分



④
1階厨房部分



⑤



⑥



⑦

地下1階(車庫)



⑧

天井材の剥がれ

内壁クロスの剥がれ



⑨

物件4

令和 8 年（ケ） 第 71 号
令和 8 年 5 月 22 日 現地調査
令和 8 年 6 月 10 日 評 価
第 K-0220 号 発行番号
令和 8 年 6 月 12 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

宮崎 浩夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,050,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 600,000 円
物件2 (土地)	金 10,000 円
物件3 (建物)	金 920,000 円
物件4 (土地)	金 2,520,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4の各不動産について、一括売却（民事執行法第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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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。		住居表示未実施区域 同 左
4	物件目録記載のとおり。		同 左
番号	特 記 事 項		
1～4	特になし		

物 件 目 録

- 1 所 在 茂原市早野字長清水
 地 番 2 2 7 4 番 1 3
 地 目 宅地
 地 積 1 3 6 . 4 2 平方メートル

- 2 所 在 茂原市早野字長清水
 地 番 2 2 7 4 番 1 0
 地 目 宅地
 地 積 3 . 3 7 平方メートル

- 3 所 在 茂原市早野字長清水 2 2 7 4 番地 1 3
 家屋 番号 2 2 7 4 番 1 3
 種 類 店舗・居宅・車庫
 構 造 木・鉄筋コンクリート造かわらぶき地下1階付2階建
 床 面 積 1階 6 5 . 2 7 平方メートル
 2階 6 1 . 5 5 平方メートル
 地下1階 2 7 . 2 . 4 平方メートル

- 4 所 在 茂原市長清水
 地 番 7 0 番
 地 目 宅地
 地 積 2 4 6 . 9 7 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・2)

位 置 ・ 交 通	JR外房線「茂原駅」の南西方・道路距離約1.3km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	背後には農地も残存する中に住宅等が建ち並ぶ住宅地域	
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	非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域 指定 60 % 指定 200 % — 建築基準法第22条及び第23条指定区域 日影規制(4h-2.5h, 4m) 茂原市景観計画 宅地造成工事等規制区域
画 地 条 件	形状 (略長方形), 地勢 (概ね平坦), 接面方位(東), 間口(約 9.1 m), 奥行(約 16 m), 地積(139.79 m ² (登記とほぼ同じ))	
接 面 道 路 の 状 況	東側 市道(3級-8106号線), 幅員(約 7.5m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有), 高低差(特記事項2参照)	
	建築基準法上の種類	42条1項1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	物件3建物の敷地及び駐車スペースとして利用されている。 隣地は, 西側は未利用地(雑種地), 北側は飲食店舗の敷地, 南側は一般住宅 の敷地, 市道を挟んで北東側は更地。	
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 あり 下 水 道 あり	

土 壤 汚 染 等	1. 対象地は、土地登記簿、及び昭和50年及び同58年撮影の航空写真からは元々農地であった公算が高く、その後宅地化されたのち対象地上には物件3建物が建築され現在に至っているものと推測される。 2. 土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 3. 現存建物に係る以外、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。 4. 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. 対象地については、東側の接道部分には側溝が敷設されているほか、北側隣接地と南側隣接地との境界の一部にはフェンスブロック等が並んでおり、また、南側隣接地の一部と西側隣接地の境界にはフェンス等の仕切りがなくやや不明瞭であったものの、上記フェンス等の位置等を地積測量図照合することにより概ねその範囲を確認することができた。 また、現地での簡易計測の結果、ほぼ公簿面積通りの面積であることも確認することができた。 2. 店舗入り口に向かう南側のタイル張りの通路を除き、接面道路から地階に向い緩やかに約40cm前後下っている。 3. 対象地の西端付近にはスチール製の物置が2台存在したが、定着性がなく動産と判断した。 4. 対象地は、標高約7.5mで、洪水ハザードマップの浸水想定区域に入っており、令和元年10月の低気圧に伴う大雨による浸水区域等を参考とした「大雨の時水害に注意を要する区域」にも該当している。（千葉県や茂原市のHPで閲覧可能） なお、現地調査おける占有者の陳述によると、何年か前の大型台風の際近くの一宮川が氾濫し、地下駐車場が水没したほか店舗の入口への階段の上部まで浸水したとのことである。

(物件4)

位 置 ・ 交 通	JR外房線「茂原駅」の南西方・道路距離約1.3km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅等が建ち並ぶ比較的区画整然とした住宅地域	
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	非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域 指定 60 % 指定 200 % — 建築基準法第22条及び第23条指定区域 日影規制(4h-2.5h, 4m) 茂原市景観計画 宅地造成工事等規制区域

画 地 条 件	形状（略長方形）、地勢（概ね平坦）、接面方位（南、西）、 南側間口（約 11 m）、奥行（約 17.3 m）、 地積（246.97 m ² （登記とほぼ同じ））	
接 面 道 路 の 状 況	南側 市道（3級－8117号線）、幅員（約 6.0m）、連続性（普通）、 舗装（有）、歩道（無）、側溝（有）、高低差（接面道路と概ね等高） 西側 市道（3級－8106号線）、幅員（約 7.5m）、連続性（普通）、 舗装（有）、歩道（無）、側溝（有）、高低差（接面道路と概ね等高）	
	建築基準法上の種類	いずれも42条1項1号
	セットバック	不要
	建築の可否	可能
土地の利用状況等	以前は、物件3建物で営業していた飲食店の駐車場として利用されていたものと推測されるが、現在は未利用の更地。 隣地は、市道を挟んだ西側は店舗・一般住宅の敷地、北側は更地、その他東側及び市道を挟んだ南側は一般住宅の敷地。	
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 なし ガ ス 配 管 あり 下 水 道 あり	
土 壌 汚 染 等	1. 対象地も、昭和50年及び同58年撮影の航空写真からは元々農地であった公算が高いが、その後宅地造成されたものの物件3建物で飲食店を営んでいた時期はその駐車場として利用されていたが、その後は未利用の更地である。 2. 土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 3. 外観からは、特段土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在が推測されるものは見られなかった。 4. 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. 対象地については、北側及び東側隣接地との境界にはフェンス等が設置されているほか、西側及び南側の接道部分には側溝が敷設され一部を除き対象地側にはコンクリートブロックも並んでおり、現地で地積測量図と照合することでその範囲を確認することができた。 また、現地での簡易計測の結果、ほぼ公簿面積通りの面積であることも確認することができた。 2. 対象地の南西端付近に電柱があったほか、東側隣接地内に植栽された生垣の枝が境界と推測されるフェンスを越え物件4土地上に越境していた。 3. 洪水に関することについては上記（物件1・2）の特記事項4参照。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

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 2 年 6 月 12 日新築 約 36 年 約 0 年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木・鉄筋コンクリート造 かわらぶき 吹付タイル ビニールクロス等 ビニールクロス等 畳敷き、板張り、CF等 洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 （電気、上下水道、都市ガス） —	
床 面 積（ 現 況 ）	床面積 1階 65.27 m ² 2階 61.55 m ² 地下1階 27.24 m ² 延べ 154.06 m ²		
現 況 用 途 等	現況用途 間取り	店舗・居宅・車庫 店舗＋3DK＋車庫（別添間取図参照）	
品 等	やや劣る		
保 守 管 理 の 状 態	築後35年超の老朽化した建物であり、1階店舗内には冷蔵庫や調理器具・食器類等がそのまま放置され、また、2階居宅部分には各部屋に生活雑貨類・ゴミ類が散乱しており、建物内部の床・壁・ドア等には小傷・汚れ・変色等も見られる。 その他特に、 1. 2階バルコニーからの水漏れが原因なのか、1階店舗の小上がりの天井に変色が見られ、数か所ボードが破れている状態である。 2. 詳細は不明であるが、2階DKの床がふかふかしている。 3. 浴室ドアが外れている。 4. 2階の廊下の壁に凹みが見られ、DKの壁には穴を補修した跡が見られる。 5. 地下の物置はかつての台風の際埋没したこともあり、カビの匂いが酷い。 以上より、保守管理の状態は劣る。		

建物の利用状況	本件建物は、亡所有者の家族が店舗・居宅・車庫として占有しているものと認められる。(詳細については現況調査報告書をご参照ください)
特記事項	1. 建築確認:平成2年3月7日付／長土第805号 なお、完了検査はなされていない。 2. 本建物の建築時期等から、石綿(アスベスト)含有資材が使用されている蓋然性は否定できないが、飛散性は低く通常使用上は問題ないものと推定される。 3. 占有者である亡所有者の家族によると、令和6年9月に亡所有者が本建物2階で自死したとのことである。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2・4(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	27,200	1.03	136.42	0.90	3,440,000
2	27,200	1.03	3.37	0.90	85,000
4	27,200	1.07	246.97	—	7,188,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等(茂原-1)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $27,700 \text{ 円/㎡} \times 99.1 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 100 \div 27,200 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 北西道路 +1%

◇ 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 :

物件 1・2 東道路 +3%

物件 4 南道路 +4%

角地 +3%

(104%×103%÷107%)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地の適応の状態を考慮した。

② 物件3(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
3	160,000	154.06	0.035	863,000

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		
3	5%	0年	36年	0.050	▲ 30% (0.70)	0.035

(1) 耐用年数法(定額法)：

$$(D) \text{ 現価率} = 1 - (1 - (A) \text{ 残価率}) \times \frac{(C) \text{ 経過年数}}{(B) \text{ 経済的残存耐用年数} + (C) \text{ 経過年数}}$$

(2) 観察減価率

建物の利用現況、保守管理状況等を考慮した。

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
1	3,440,000	0.50	法定地上権	1,720,000
2	85,000	0.50	法定地上権	43,000
土地利用権価格 (合 計)				1,763,000

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50%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	3,440,000	-1,720,000		0.5	0.7	600,000
2	85,000	-43,000		0.5	0.7	10,000
3	863,000	+1,763,000	1.0	0.5	0.7	920,000
4	7,188,000	—		0.5	0.7	2,520,000
一 括 価 格 (合 計)						4,050,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：対象不動産は一宮川に近く過去台風による大雨の際に店舗入口に至る階段の上部まで浸水したとのこと、また、本件建物内で亡所有者が自死したとのこと等による市場性の限定を考慮した。

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

1 地価公示価格	茂原－1
所 在	千葉県茂原市長清水17番
価 格	27,700円/㎡
位 置	J R 外房線「茂原駅」の南西方約1.4kmに位置する。
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	218㎡
供給処理施設	水道，ガス，下水
接 面 街 路	北西側 幅員約 5.0m 市道
用 途 指 定 等	第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要	中規模住宅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 建物間取図

以 上

位置図

化学茂原分工場

富士見公園

物件所在地

縮尺：1/15000

本図は地理院タイルを加工したものです





(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	所在	茂原市早野字長清水				地番	2274番13 /		
出力	1/500	精度	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地改良所在図		
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		

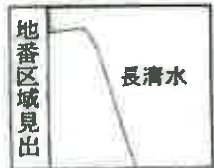
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年2月19日
千葉地方方法務局茂原支局
登記官

本件写しはA3版を
A4版に縮小した
ものです



(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	茂原市長清水				地番	70番 ✓			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	座標系 又は 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19日
千葉地方法務局茂原支局
登記官

請求番号：13-5
(1/1)

本件写しはA3版を
A4版に縮小したも
のです

141275

11.28 地積測量図

地番 2274-11-13-14

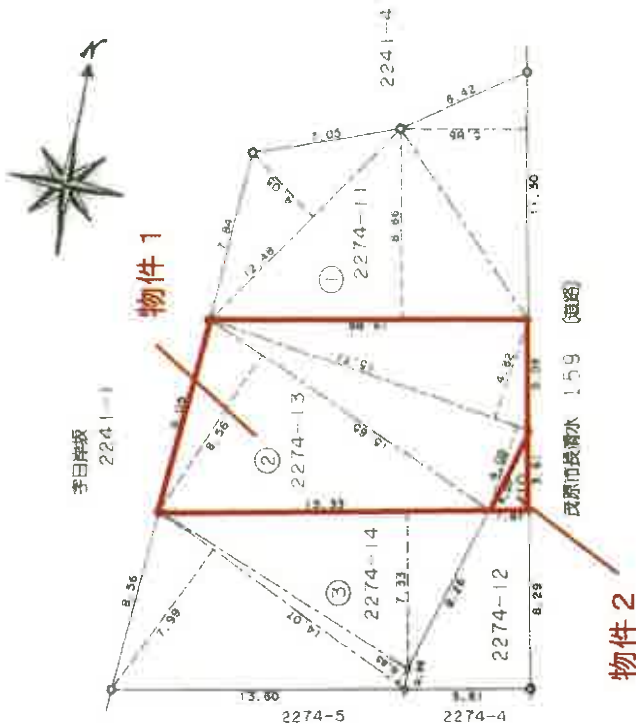
土地の所在 成原市早野字長清水

三斜求積式

地番	①	2274-11			
NO.	底	辺	高	寸	積
		14.86		8.66	128.6876
		12.48		4.05	50.5440
		11.30		5.86	66.2180
			総		245.4496
			地積		122.72480
			地積		122 m ²

地番	②	2274-13		
NO.	底辺	高さ	積算	積算
	15.71	4.82	75.7222	
	15.71	4.02	63.1542	
	15.65	8.56	133.9640	
		積算	272.8404	
		地積	136.42020	
		地積	136	m ²

地番 ③	2274-14				
NO.	底	高	さ	積	算
	15.33		7.33	112.3689	
	14.07		0.85	11.9595	
	14.07		7.98	112.4193	
		積		236.7477	
		地積		118.37385	
		地積		118	m ²



境界点	境界線の種類
●	鉄
○	コンクリート杭

作製者

申請人

縮尺 250

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです

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19日 千葉地方支務局茂原支局

登記官

141274

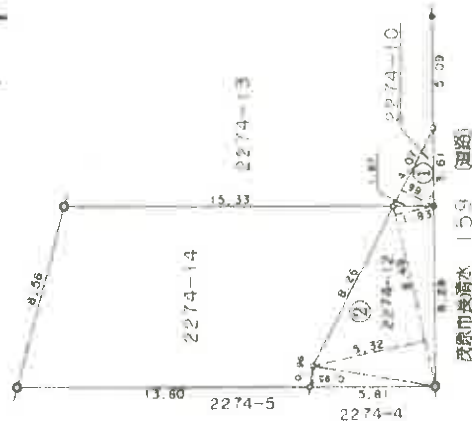
地積測量図

地番 2274-10、12

土地の所在 茂原市早野寺長清水

三番分償表

地番① 2274-10			
NO.	坪数	高	西面積
	4.07	1.66	6.7562
		西面積	6.7562
		西面積	3.37810
		地積	3.37
地番② 2274-12			
NO.	坪数	高	西面積
	8.49	1.83	15.5367
	8.49	5.32	45.1668
	5.81	0.95	5.5198
		西面積	66.2230
		西面積	33.11150
		地積	33



境界点	境界線の種類
●	旗
○	コンクリート杭

縮尺 250

作製者

申請人

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです

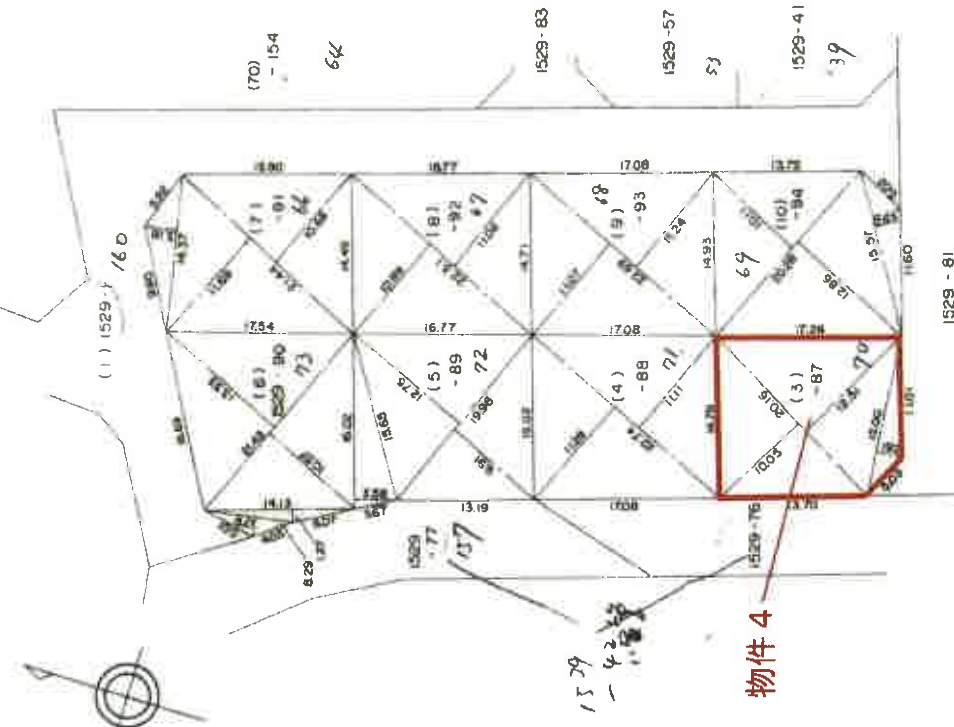
137217

66, ~73

地番
1529-81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500

土地の所在
茂原市長清水

- 87(13)	1500	x	2.61	*	39.1500
	20.16	(12.51 + 10.05)	*		454.8096
70		1/2	*		493.9596
					<u>246.9798</u>
- 88(4)	22.74	(11.28 + 11.11)	*	509.1486	
71		1/2	*	254.5743	
- 89(5)	19.98	(9.91 + 12.75)	*	452.7468	
	16.02	x	3.58	57.3516	
72		1/2	*	510.0984	
				255.0492	
- 90(6)	8.29	x	1.79	=	14.8391
	14.13	x	1.27	*	17.9451
73		(10.57 + 13.33)	*	512.1770	
		1/2	*	544.9612	
				272.4806	
- 91(7)	14.37	x	3.18	=	45.6966
	21.44	(11.69 + 10.68)	*	479.6128	
66		1/2	*	525.3094	
				262.6547	
- 92(8)	22.31	(10.99 + 11.06)	*	489.7045	
		1/2	*	244.85225	
67		(11.07 + 11.24)	*	506.2139	
		1/2	*	253.10695	
- 93(9)	20.28	(10.11 + 12.86)	*	465.8316	
	15.57	x	2.63	40.9491	
68		1/2	*	506.7807	
				253.39035	
- 94(10)	20.28	(10.11 + 12.86)	*	465.8316	
	15.57	x	2.63	40.9491	
69		1/2	*	506.7807	
				253.39035	



製作者

申請人

縮尺 1/500

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです

52540

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 2274 番 13

建物の所在 茂原市早野字長清水 2274 番地 13

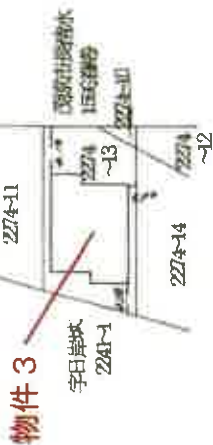
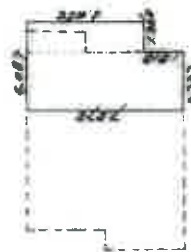
1 階



2 階



地下1階



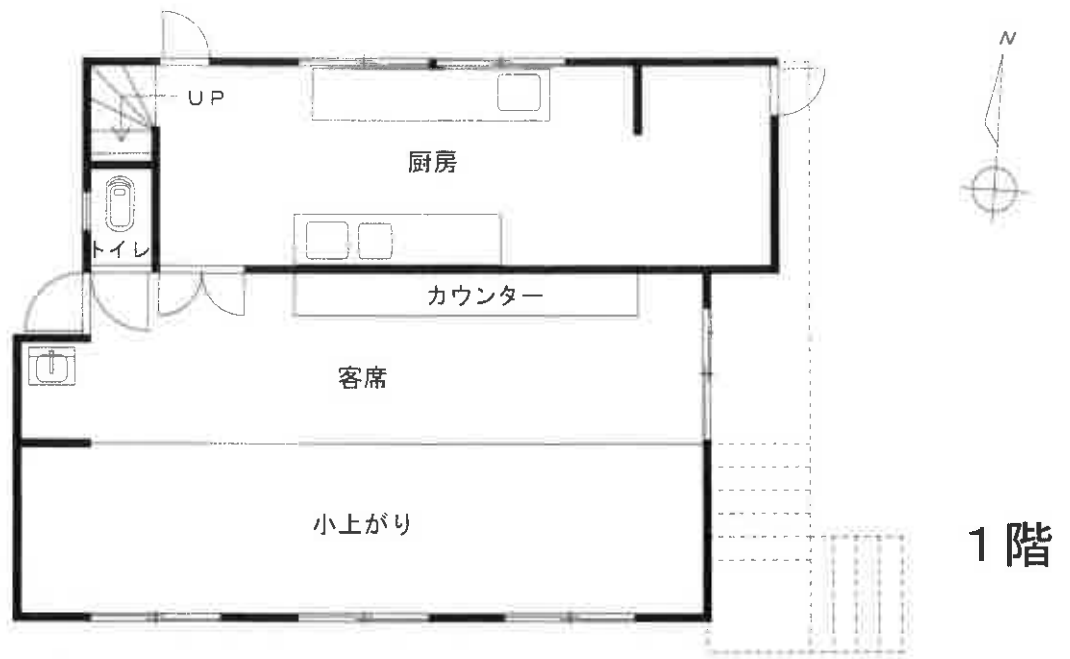
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです



間 取 図
(評価人作成)