

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 13 日

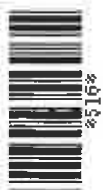
千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 及 川 真 一

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 10 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 11 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 11 月 25 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 11 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 16 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 10 月 13 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）
17～19	9,410,000 7,528,000	一括	1,882,000	168,889	24,126
17	3,970,000				
18	3,530,000				
19	1,910,000				
				</	



物 件 目 録

17 所 在 茂原市町保字道祖神前
 地 番 3 番 29
 地 目 宅地
 地 積 169.41 平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部雑種地

18 所 在 茂原市町保字道祖神前
 地 番 3 番 56
 地 目 宅地
 地 積 115.70 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

19 所 在 茂原市六ツ野字高師野
 地 番 2799 番 14
 地 目 宅地
 地 積 68.33 平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部雑種地



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 13 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 17～19】

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 17～19】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 17～19】

- ・物件 17 及び物件 19 の土地の西側部分につき、茂原管財有限会社が占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。同社所有の売却対象外建物（家屋番号 3 番 29）が本件土地上に存在する（別紙土地建物位置関係図参照）。
 - ・物件 17 及び物件 19 の土地のうち上記売却対象外建物敷地部分を除いたその余の部分並びに物件 18 の土地につき、株式会社パートナがコインパーキングの駐車場を経営して占有している。同社の賃借権は、対抗要件を有していない。
-

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 17～19】

- ・隣地（地番 1 番 15、1 番 16）との境界が不明確である。
- ・本件土地は、売却対象外の南東側隣地（地番 3 番 28 等）及び南側隣地（地番 2799 番 39 等）と一体として駐車場に利用されているため、同隣地との境界が不明確である。

《 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。



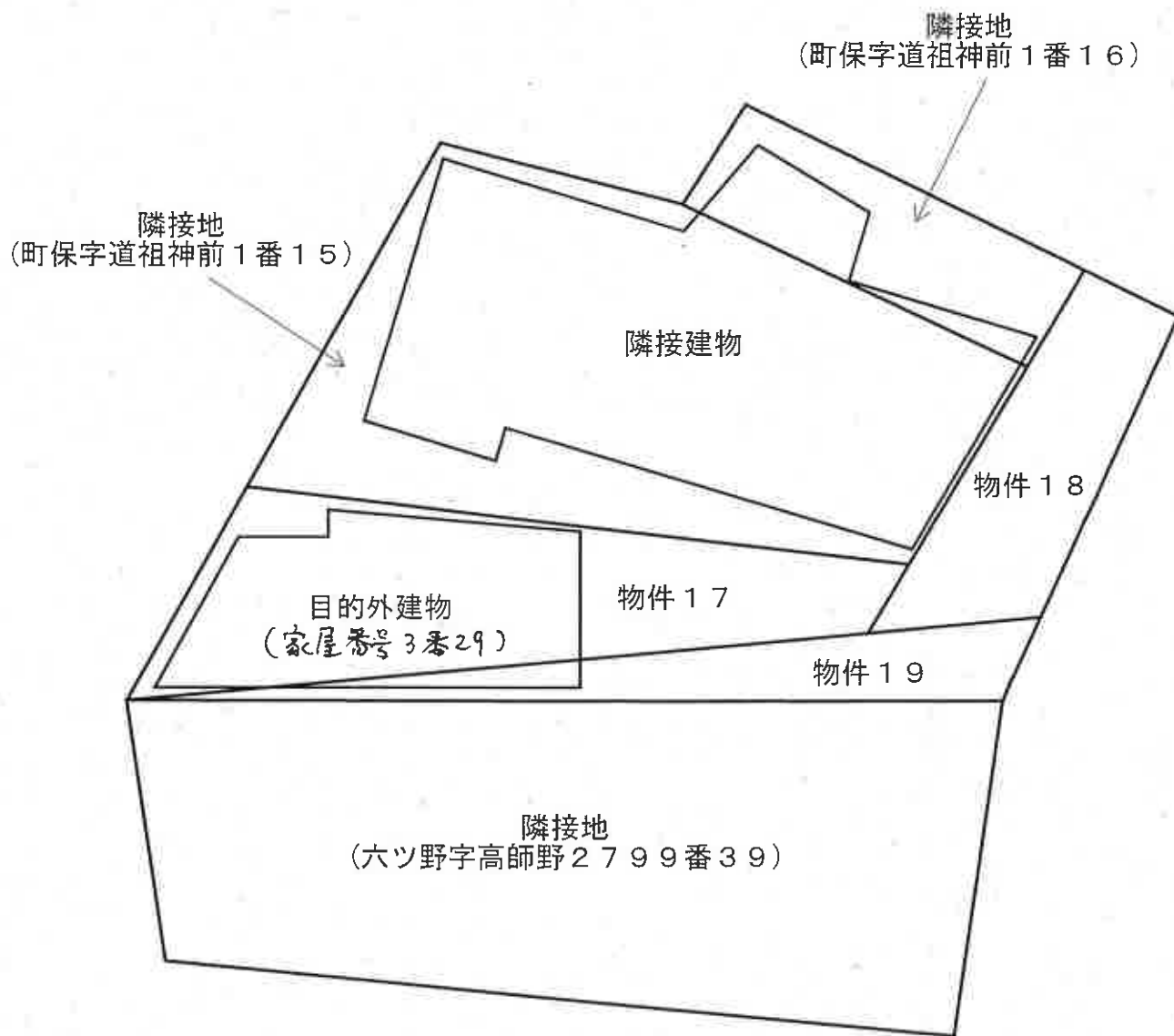
物 件 目 録

- 17 所 在 茂原市町保字道祖神前
地 番 3 番 29
地 目 宅地
地 積 169.41 平方メートル
(現況)
地 目 宅地・一部雑種地
- 18 所 在 茂原市町保字道祖神前
地 番 3 番 56
地 目 宅地
地 積 115.70 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地
- 19 所 在 茂原市六ツ野字高師野
地 番 2799 番 14
地 目 宅地
地 積 68.33 平方メートル
(現況)
地 目 宅地・一部雑種地



(別紙)

土地建物位置関係図



令和7年(ヌ)第95号
令和7年6月 9日受理
令和8年5月29日提出

現況調査報告書

(第4分冊 物件17乃至19関係)

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 地 地 地	在 番 目 積	長生郡長柄町六地藏字千袋 3 2 3 番 2 山林 8 7 2 平方メートル
2	所 地 地 地	在 番 目 積	長生郡長柄町六地藏字千袋 3 2 3 番 3 山林 4 7 4 8 平方メートル
3	所 地 地 地	在 番 目 積	長生郡長柄町六地藏字千袋 3 3 3 番 1 山林 2 6 1 1 2 平方メートル
4	所 地 地 地	在 番 目 積	長生郡長柄町六地藏字千袋 3 3 3 番 2 山林 4 1 6 平方メートル
5	所 地 地 地	在 番 目 積	長生郡長柄町六地藏字千袋 3 3 3 番 5 山林 1 4 0 7 平方メートル

(1 枚目)



物 件 目 録

6	所	在	長生郡長柄町六地藏字千袋
	地	番	3 3 3 番 6
	地	目	山林
	地	積	1 5 2 5 平方メートル
7	所	在	長生郡長柄町六地藏字千袋
	地	番	3 3 3 番 7
	地	目	山林
	地	積	1 4 9 平方メートル
8	所	在	茂原市高師字荒瀬
	地	番	6 0 6 番 1
	地	目	宅地
	地	積	1 5 2. 0 6 平方メートル
9	所	在	茂原市高師字荒瀬
	地	番	6 0 6 番 3
	地	目	宅地
	地	積	1 0 5. 7 8 平方メートル
10	所	在	茂原市高師字荒瀬
	地	番	6 0 6 番 4
	地	目	雑種地



物 件 目 録

	地	積	33 平方メートル
1 1	所	在	茂原市高師字荒瀬
	地	番	596 番 4
	地	目	原野
	地	積	740 平方メートル
1 2	所	在	茂原市高師字荒瀬
	地	番	609 番 1
	地	目	宅地
	地	積	1463.41 平方メートル
1 3	所	在	茂原市高師字荒瀬
	地	番	610 番 2
	地	目	宅地
	地	積	290.90 平方メートル
1 4	所	在	茂原市高師字荒瀬
	地	番	610 番 3
	地	目	宅地
	地	積	251.23 平方メートル
1 5	所	在	茂原市高師字荒瀬
	地	番	610 番 5



物 件 目 録

	地	目	宅地
	地	積	330.57 平方メートル
16	所	在	茂原市高師字荒瀬
	地	番	610 番 6
	地	目	宅地
	地	積	310.38 平方メートル
17	所	在	茂原市町保字道祖神前
	地	番	3 番 29
	地	目	宅地
	地	積	169.41 平方メートル
18	所	在	茂原市町保字道祖神前
	地	番	3 番 56
	地	目	宅地
	地	積	115.70 平方メートル
19	所	在	茂原市六ツ野字高師野
	地	番	2799 番 14
	地	目	宅地
	地	積	68.33 平方メートル
21	所	在	長生郡長柄町国府里字久保田



物 件 目 録

	地	番	5 7 8 番 1
	地	目	宅地
	地	積	2 3 . 0 6 平方メートル
2 2	所	在	長生郡長柄町国府里字久保田
	地	番	5 7 8 番 2
	地	目	宅地
	地	積	6 9 8 . 5 7 平方メートル
2 3	所	在	長生郡長柄町国府里字久保田
	地	番	5 7 8 番 3
	地	目	宅地
	地	積	3 0 5 . 1 1 平方メートル
2 4	所	在	長生郡長柄町国府里字染谷
	地	番	6 2 2 番 3
	地	目	宅地
	地	積	1 8 2 . 5 5 平方メートル



(6 枚目)

占有者及び占有権原 (物件17、18、19関係)			
占有範囲		物件17・19土地のうち土地建物位置関係図の目的外建物敷地部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ 茂原管財有限会社	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(☒ 債務者A) ☐ 文書()	
占有権原		☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		平成24年10月31日ころ(売買契約日)	
最初の契約等	契約日	平成24年10月31日	
	期間	平成24年10月31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	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		賃貸借契約書の提出はない。	
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	
		Aは茂原管財有限会社が物件17・19土地を使用している事実を認識しており、Aは地代を受け取っていないとのことであるから両者間で黙示の使用貸借契約が成立しているものと推定した。	
		☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
		上記賃料は物件17乃至19土地と一体利用されている貸駐車場全部の賃料の可能性はある。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件17、19関係)	
所 在	茂原市町保字道祖神前3番地29 茂原市六ツ野字高師野2799番地14
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 3番29
種 類	☐ 居宅 ☒ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 (概 略)	117.32㎡
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (茂原管財有限会社) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成11年11月22日ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (株式会社デイリーヤマザキ) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	整骨院が営業している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

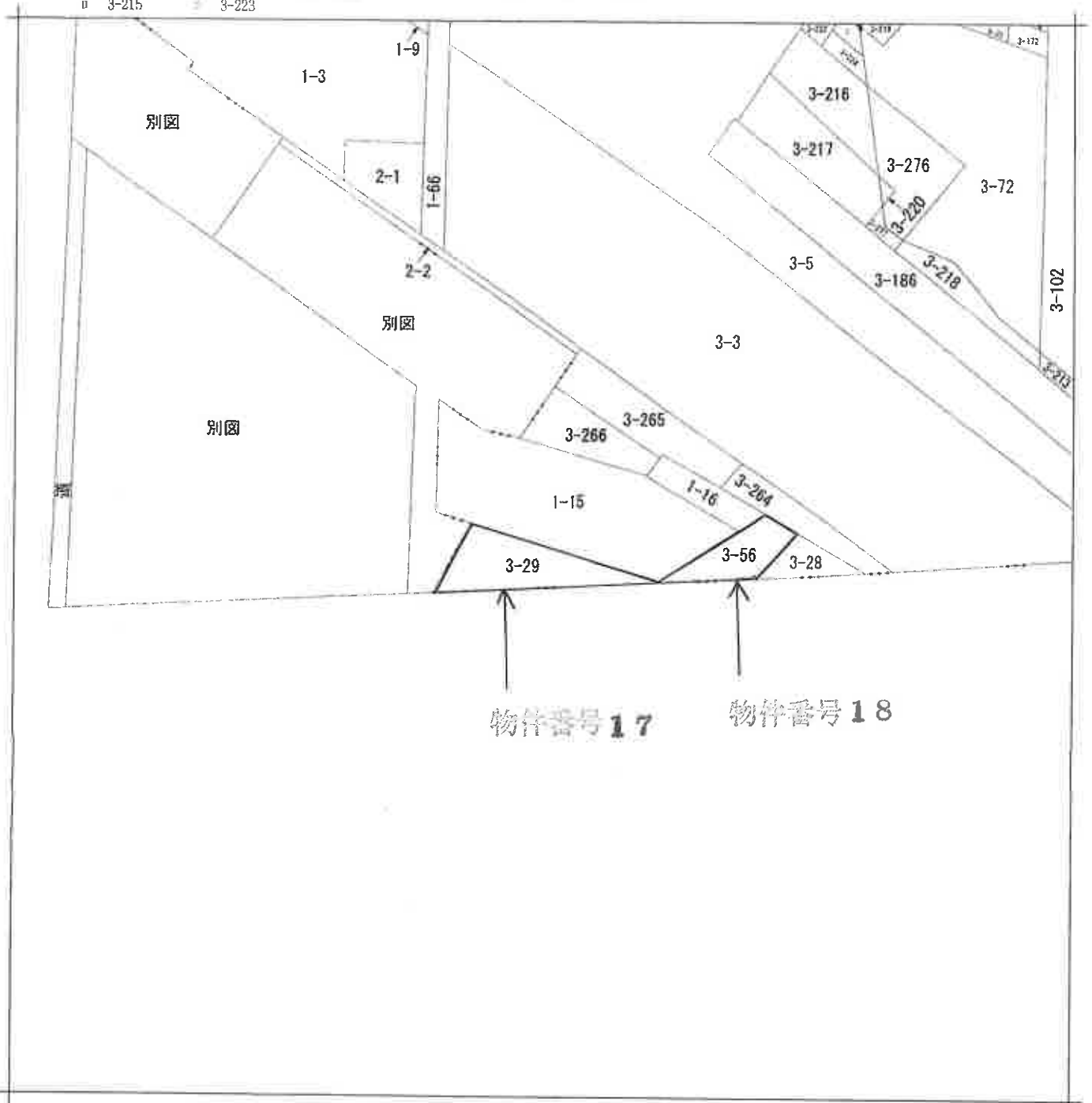
(8 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者A	茂原駅前の土地(物件17、19)の上に茂原管財が所有する建物(目的外建物)が建っていることは知っていますが、茂原管財から地代は支払われていません。 貸駐車場(物件17、19土地の一部、物件18土地)の地代を私は受け取っていません。賃貸借契約書は手元にありません。 (令和7年8月4日及び令和8年5月15日に電話聴取)
■株式会社パートナ代表取締役 (占有者代表者)	当社は、平成9年に茂原駅南口の土地(物件17乃至19土地を含む一体地)を借りて、時間貸駐車場を運営しています。整骨院(目的外建物)の敷地部分は借りていません。 令和3年以降は賃貸借契約が自動更新されています。 賃貸借契約書があります。 (令和8年3月10日に電話聴取)
■トップソルブ株式会社従業員 (目的外建物占有者)	当社は、令和4年頃から茂原駅前の建物(目的外建物)を借りて、整骨院を運営しています。 家賃は管理会社に支払っており、貸主(茂原管財)には直接支払っていません。 (令和8年4月8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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月11日（水） ①11：54－11：56 ②12：13－12：18	①千葉地方法務局 茂原支局 ②茂原市役所 資産税課	①物件17乃至19土地上の建物登記調査 ②物件17乃至19土地周辺の地番図等取得
7年6月20日（金） 15：20－15：35	物件所在地	物件確認、占有調査（目的外建物あり）、外観写真撮影
7年8月4日（月） 19：56－20：03	千葉地方裁判所 執行官室	債務者Aより物件17乃至19土地の占有状況を電話聴取
7年9月25日（木） 13：20－14：35	物件所在地	評価人とともに立入調査、占有状況等確認、写真撮影
8年3月10日（火） 11：16－11：22	千葉地方裁判所 執行官室	株式会社パートナ（土地賃借人）代表者より物件17乃至19土地の占有状況等について電話聴取
8年3月12日（木） ： ー ：	同上	株式会社パートナ宛てに占有照会書を発送 （3月26日に回答書受領。賃貸借契約書の添付なし）
8年4月2日（木） 12：25－12：31	茂原市町保	茂原管財有限会社の本店所在地訪問（入居するビルでは営業していない可能性あり）
8年4月8日（水） 9：25－9：31	千葉地方裁判所 執行官室	目的外建物の占有者（トップソブル株式会社）の担当者より同建物の利用状況等を電話聴取
8年5月15日（金） 13：17－13：30	同上	Aより貸駐車場の賃貸借契約について電話聴取
（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

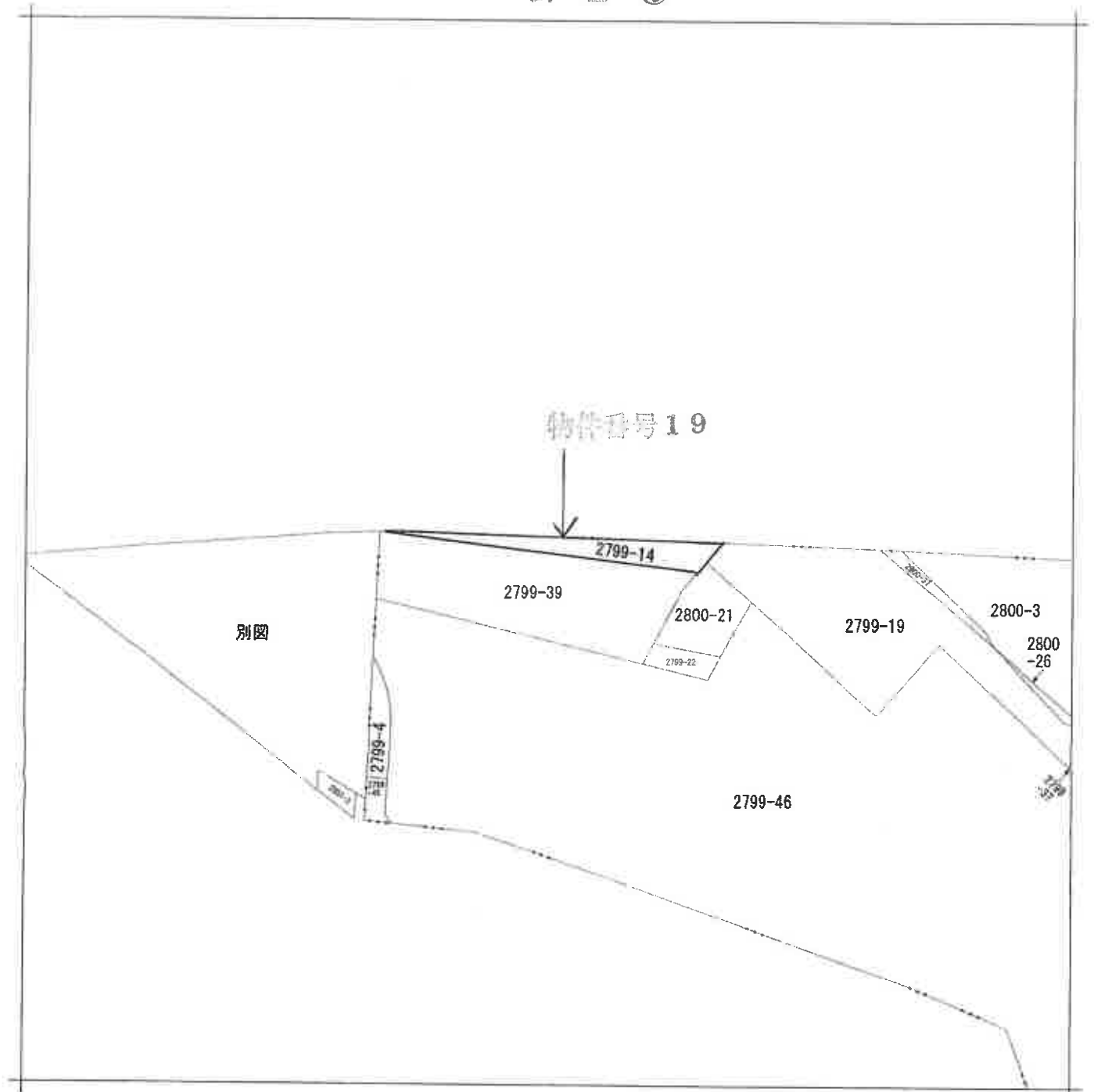
請 求 部 分	所 在	茂原市町保字道祖神前				地 番	3番29			
出 縮 力 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	明治9年4月			備 付 年 月 日 (原 図)		補 記 事 項	方位不明			

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7年4月17日
千葉地方法務局茂原支局
登記官

請求番号：13-8
(1/1)

(11 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



六ツ野
千代田町1
丁目

請 求 部 分	所 在 茂原市六ツ野字高師野					地 番	2799番14					
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分		座 標 系 又 号 記 号 番 号 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	方位不明	

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7年4月17日

千葉地方法務局茂原支局

登記官

請求番号：13-9

(1/1)

(12枚目)

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7年4月17日 千葉地方法務局茂原支局

(13 枚目)

ALFA ROMEO

地積測量圖 6.12.15

土地の所在

千代田町 1丁目 6-4

求積計算

2798-39

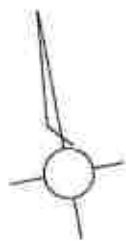
①	39.556	×	11.004	=	435.274224
②	39.556	×	12.450	=	492.472200
			計		927.746424
			1/2	=	463.873212
			面積		463.87 m ²

2799-14 殘地面積

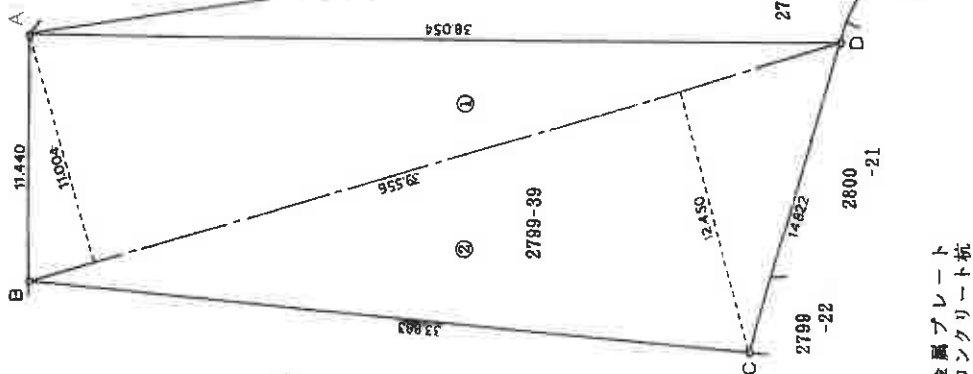
$$532.21 - 463.873212 = 68.336788$$

2799-4

五



町保字道祖神前
3-29



注記

A, B 金属プレート
C, D コンクリート杭

作者

6 年 12 月 14 日 (製作)

人請申

尺縮

250

登記年月日：平成11年12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。
令和7年6月16日 千葉県地方裁務局成原支局

(14 枚目)

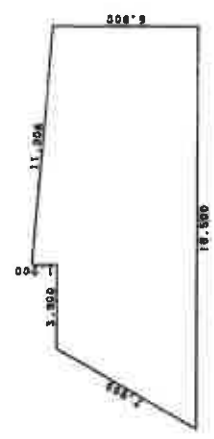
55646

各階平面図

建物図面
各階平面図 1/12.15

家屋番号 3番29

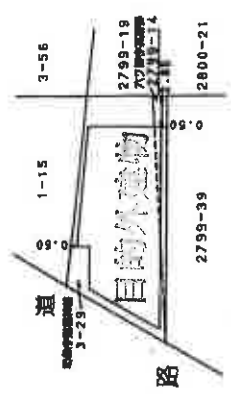
建物の所在 茂原市即保字道祖神前3番地29・大ツ野字高御野2799番地14



交換地

$$\begin{aligned} & (1.200 + 0.240) \times 10.964 / 2 = 7.89408 \\ & (18.500 + 14.864) \times 6.560 / 2 = 109.43392 \\ & \text{計} \quad 117.32800 \end{aligned}$$

面積 117.32 m²



作製者

11年11月30日作製

縮尺 1/250

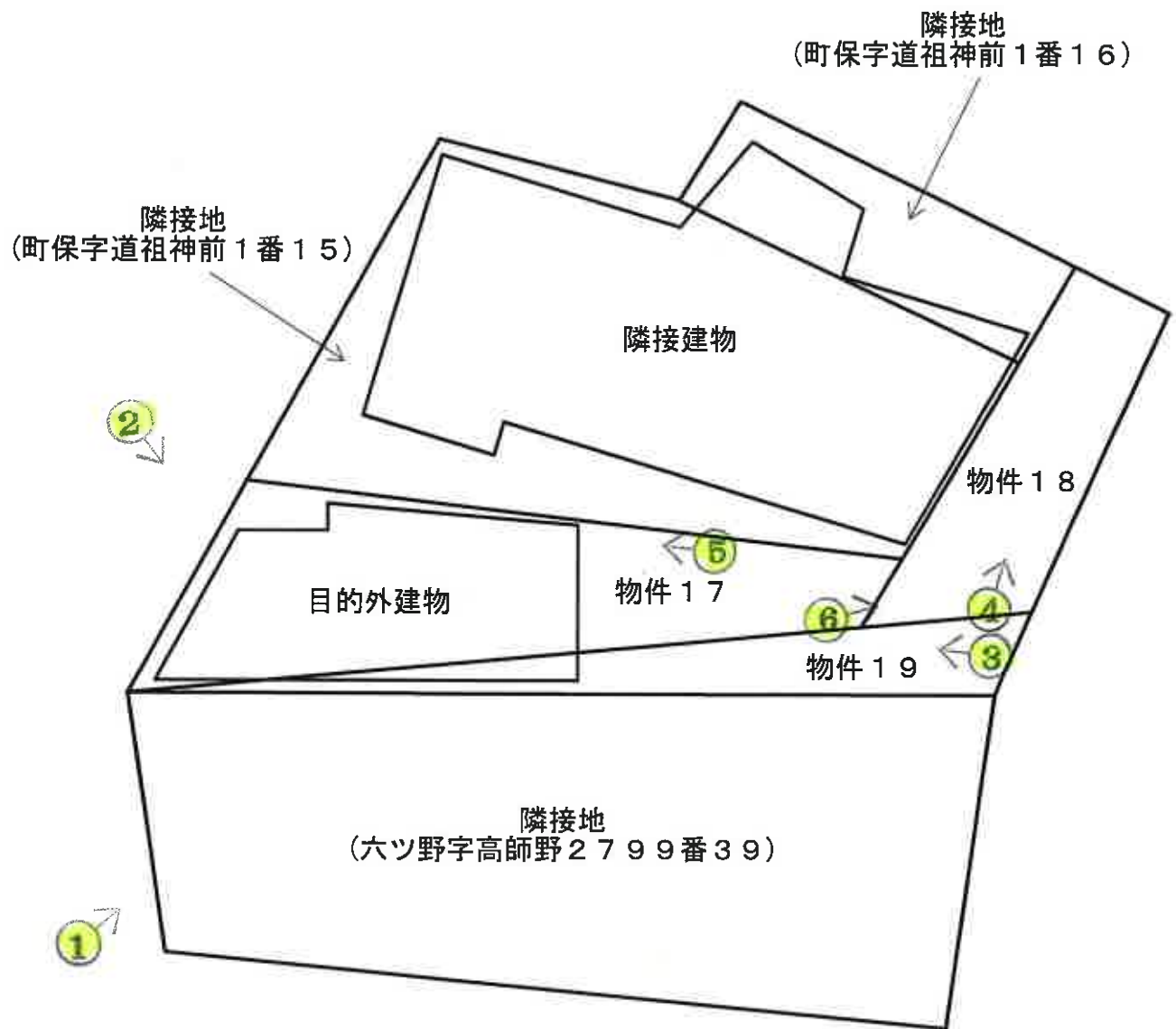
申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図

写真撮影位置と方向



評価人作成



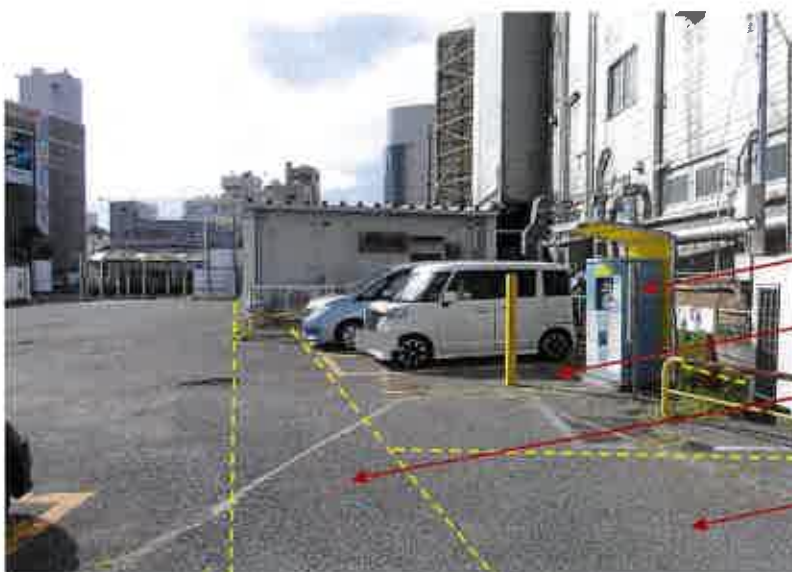


①



②

目的外建物



③

精算機

物件 17

物件 19

物件 18

※ 黄点線は境界線を示すものではない



④

物件 18
※ 黄点線は境界線を示すものではない



⑤

目的外建物

北側隣接地との境界付近に
設置されているフェンス



⑥

副本

令和 7 年（ヌ）第 95 号

令和 7 年 9 月 25 日 現地調査

令和 7 年 9 月 26 日 評価

第 26K - 011 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

（7 分冊の 4）

評価人 不動産鑑定士

印東 伸泰

第 1 評価額

一 括 価 格		
金 9,410,000 円		
内 訳 価 格		
物件 1 7 (土地)	金	3,970,000 円
物件 1 8 (土地)	金	3,530,000 円
物件 1 9 (土地)	金	1,910,000 円

- 1 一括価格は、物件 1 7， 1 8， 1 9 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 7， 1 9 の価格は、後記目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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 5 8 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
17	物件目録記載のとおり。		地目：宅地・一部雑種地 住居表示未実施区域
18	物件目録記載のとおり。		地目：雑種地 住居表示未実施区域
19	物件目録記載のとおり。		地目：宅地・一部雑種地 住居表示未実施区域
番号	特 記 事 項		
17～19	ない。		

物 件 目 録

	地	目	宅地
	地	積	330.57 平方メートル
16	所	在	茂原市高師字荒瀬
	地	番	610 番 6
	地	目	宅地
	地	積	310.38 平方メートル
17	所	在	茂原市町保字道祖神前
	地	番	3 番 29
	地	目	宅地
	地	積	169.41 平方メートル
18	所	在	茂原市町保字道祖神前
	地	番	3 番 56
	地	目	宅地
	地	積	115.70 平方メートル
19	所	在	茂原市六ツ野字高師野
	地	番	2799 番 14
	地	目	宅地
	地	積	68.33 平方メートル

21 所 在 長生郡長柄町国府里字久保田



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（物件 17, 18, 19）

位 置 ・ 交 通	JR外房線「茂原」駅の南方・約70m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	茂原駅南口駅前広場に面する商業地域	
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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	商業地域
	建 蔽 率	指定 80%
	容 積 率	指定 400%
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他 の 規 制	駐車場整備地区
		宅地造成等工事規制区域
		茂原市景観条例
特定都市河川流域 一宮川		
画 地 条 件 (規 模 , 形 状 等)	形 状 :(不整形地) 地 勢 :(略平坦地) 接道方位 :(西) 間 口 :(約10.7m) 奥 行 :(約38m) 地 積 :(353.44㎡) (登記とほぼ同じ程度と推定) 接 面 道 路 と の 関 係 :(中間画地) 隣 地 と の 高 低 差 :(各隣接地と略等高)	
	西側 (公道) 路線名 (-) 幅員 (駅前広場) 連続性 (普通) 舗装 (有) 歩道 (有) 側溝 (有) 高低差 (道路と概ね等高) ※茂原市都市整備課の管理する土地であるが、市道認定はされていない。	
接 面 道 路 の 状 況	建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項2号
	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	可能

土地の利用状況等	物件17～19	後記目的外建物の敷地及び貸し駐車場の敷地
	隣地	・北側：店舗ビル ・東側：事務所建物の敷地等 ・南側：貸し駐車場用地 ・西側：駅前広場
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	
土壌汚染等	1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件17～19は従来は営業所等の敷地として利用されてきた土地と推測され、土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 2. 現在、後記目的外建物の敷地及び貸し駐車場の敷地であり、地下埋設物の存否は確認できないが、現地調査の範囲では、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。 3. 『ちば情報マップ』によれば、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. 物件17～19の敷地の範囲、境界線については物件18の北側2点の境界標及び物件19の南東側2点の境界標が境界を示すものと推測されるが、その他については境界は不明瞭である。なお、北側隣接建物の空調設備等が物件17側へと越境している可能性があるが詳細は不明である。 2. 物件17、19の西側は後記目的外建物の敷地として利用され、物件17、19の南東側及び物件18は貸し駐車場のスペースとして利用されており、精算機が設置されている。 3. 『ちば情報マップ』によれば、物件17、18、19は洪水浸水想定 の浸水エリアに指定されている。詳細は『ちば情報マップ』ご参照。	

4. 物件17、19の上に存する目的外建物の概要は以下のとおりである。

所在	茂原市町保字同祖神前3番地29 茂原市六ツ野字高師2799番地14
家屋番号	3番29
構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
面積	117.32㎡
種類	店舗
建築時期	平成11年11月22日新築
所有者	茂原管財有限会社
地代	ない（Aの陳述による）
土地利用権	不明のため、評価上は使用借権と推定する。
備考	整骨院として営業している。

5. 貸し駐車場スペースに係る土地賃貸借契約の概要は以下のとおりである。

賃貸人	A
賃借人	株式会社パートナー
範囲	物件18土地全部及び物件17、19土地のうち土地建物位置関係図の目的外建物敷地部分を除いた部分
契約期間	平成9年10月1日から平成11年9月30日まで2年間 （令和3年以降は自動更新）
地代	毎月金197,143円（毎月末日限り翌月分払）
一時金	ない

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件17, 18, 19 (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
17	宅地 109,000	0.50	約140	0.90	6,867,000
	雑種地 109,000	0.50	約29.41	—	1,603,000
18	109,000	0.50	115.70	—	6,306,000
19	宅地 109,000	0.50	約20	0.90	981,000
	雑種地 109,000	0.50	約48.33	—	2,634,000
計					18,391,000

※ 物件17, 19について宅地部分と雑種地部分の面積の内訳は上記のとおりと推測した。

ア 標準価格：(公示価格等からの規準)

地価公示等(地価公示地 茂原5-1)

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 107,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(100.7)}{100} & \times & \frac{100}{(100)} & \times & \frac{100}{(99)} & \div & 109,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：— (格差率) 100

◇ 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) 99

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17,18,19】

(相乗積) 形状—30%, 境界不明瞭—20%, 越境による隣接地との係争可能性—10% (格差率) 0.50

ウ 地 積：登記簿数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。 (格差率) 0.90

2 評価額の判定

前記により求めた価格から目的外建物に係る土地利用権等価格を控除し、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	
17	宅地	6,867,000	0.20	使用借権	1,373,000
19	宅地	981,000	0.20	使用借権	196,000
計					1,569,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を20%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) 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=カ
17	8,470,000	－ 1,373,000		0.80	0.70	3,970,000
18	6,306,000			0.80	0.70	3,530,000
19	3,615,000	－ 196,000		0.80	0.70	1,910,000
一括価格 (合計)						9,410,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：目的外建物が存すること、貸し駐車場として利用されている部分があること等による市場性の減退等を考慮した。

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（茂原5-1）

所	在	茂原市千代田町 1 丁目 4 番 2	
価	格	107,000円/㎡	
位	置	JR外房線「茂原駅」の南方約220mに位置する。	
価	格	時 点	令和7年1月1日
地	積	366㎡	
供	給	処 理 施 設	水道，ガス，下水
接	面	街 路	南東18m市道
用	途	指 定 等	非線引都市計画区域，商業地域、準防火地域（建蔽率80％，容積率400％）
地	域	の 概 要	小売店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域

第 7 附属資料

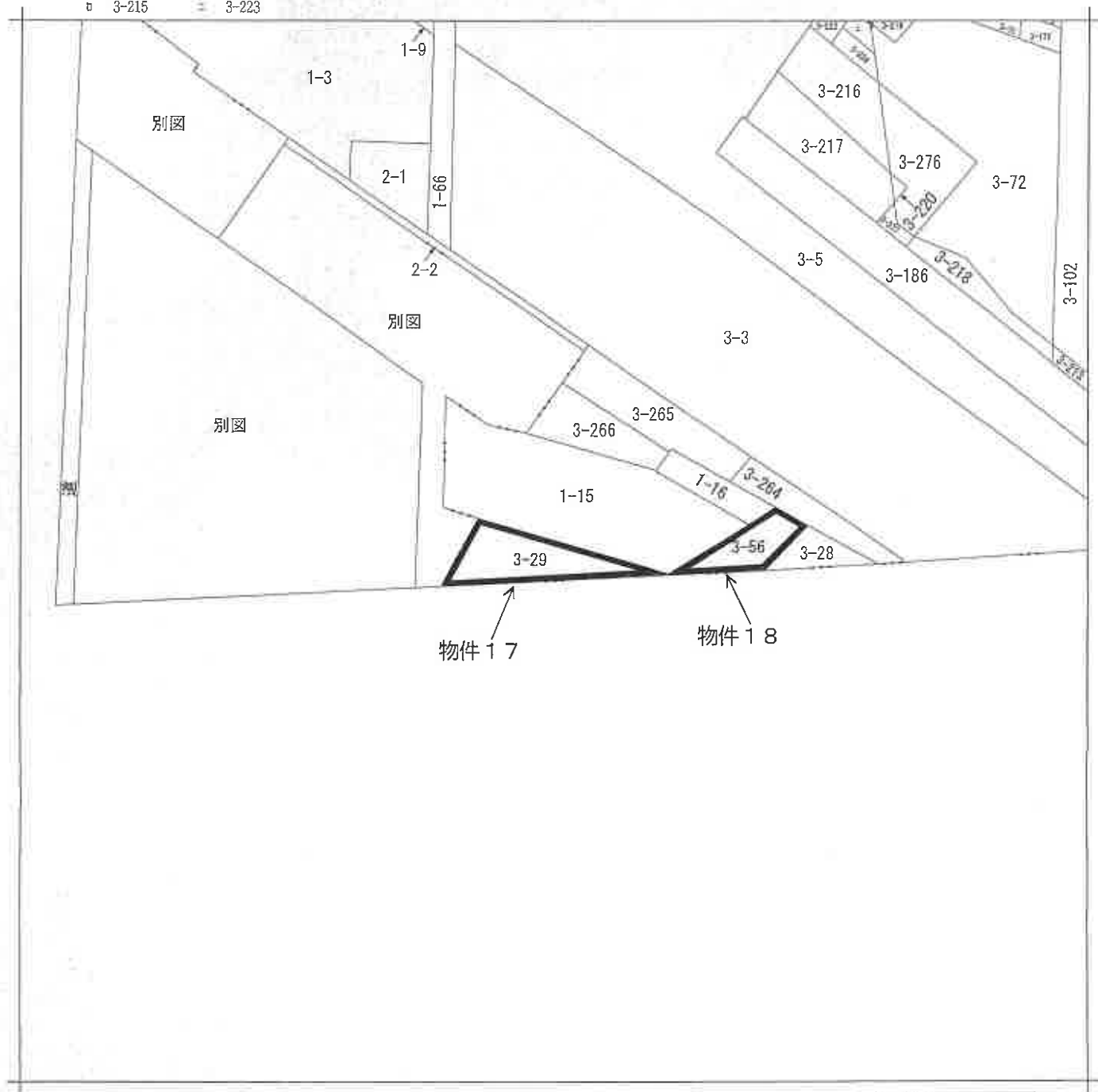
1. 位置図
2. 公図写
3. 地積測量図写
4. 建物図面・各階平面図写
5. 土地建物位置関係図

以 上

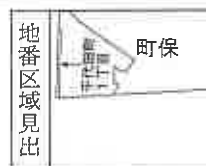
位置図



イ 3-101 3-221 * 3-92
 3-215 3-223



(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	茂原市町保字道祖神前				地番	3番29			
出力縮尺	1/600	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	明治9年4月			備付年月日(原図)		補記事項	方位不明			

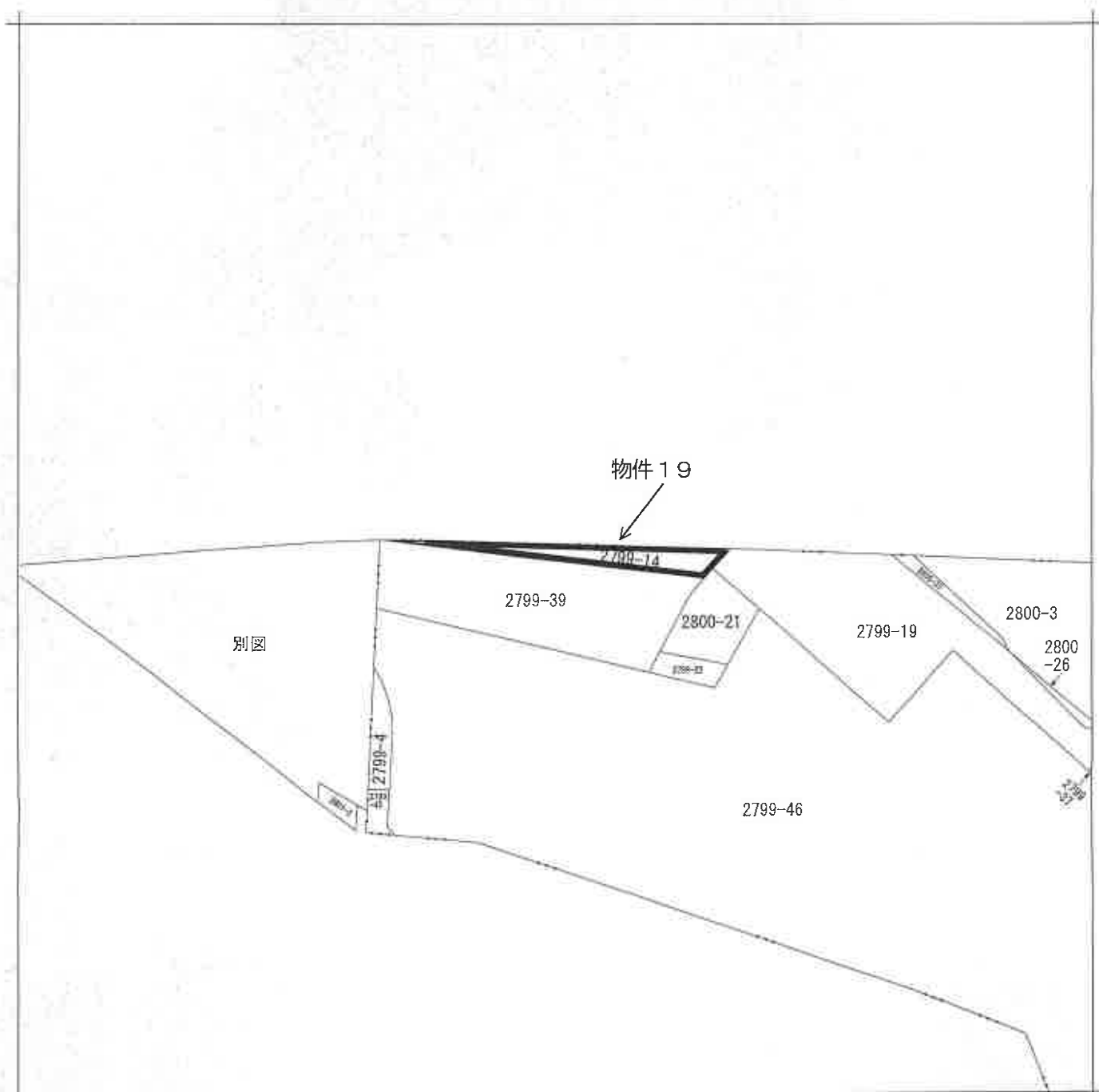
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年4月17日
 千葉地方法務局茂原支局
 登記官

請求番号：13-8
 (1/1)

公 図 写

本図面はA3判をA4判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。



六ツ野
千代田町1
丁目

請求部	所在	茂原市六ツ野字高師野				地番	2799番14			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は番号		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	方位不明	

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7年4月17日
千葉地方法務局茂原支局
登記官

請求番号：13-9
(1/1)

公 図 写

本図面はA3判をA4判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7年4月17日 千葉地方方法務局茂原支局

令和7年4月17日

千葉地方法務局茂原支局

အထွေထွေ

請求番号: 13-10

95654

地 署

44-38861-3

地積測量圖 6.12.15

土地の所在

千代田町 1丁目 6-4

算計求

279-333

①	39.556	×	11.004	=	435.274224
②	39.556	×	12.450	=	492.472200
			計		927.746424
			1/2	=	463.873212
			面積		463.87 m ²

2799-14 殘地面積

532.21	-	463.873212	=	68.336788
				68.33 m ²

2799-4

物件 19

注記
A, B 金属プレート
C, D コンクリート杭

作者

12.14 (製作)

人體

縮尺 250

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記年月日: 平成11年12月15日

55646

各階平面図

家屋番号 3番29

建物の所在 茂原市即保寺道祖神前3番地29・六ツ野字高柳野2799番地14

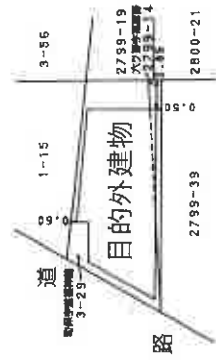
建物図面
各階平面図 1/2.15



求積表

$$\begin{aligned} (1.200 + 0.240) \times 10.964 / 2 &= 7.89408 \\ (18.500 + 14.864) \times 6.550 / 2 &= 109.43392 \\ \text{計} &= 117.32800 \end{aligned}$$

床面積 117.32 m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

本図面はA3判をA4に縮小したものです

土地建物位置関係図

