

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 0 月 1 3 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 1 0 月 2 8 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 1 月 4 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 1 月 1 1 日 午前 9 時 3 0 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 1 1 月 2 5 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 1 月 1 2 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 1 月 1 6 日 午後 4 時 3 0 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 3 3 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 1 0 月 1 3 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）
11～16	9,890,000 7,912,000	一括	1,978,000	269,795	38,539
11	1,590,000				
12	4,590,000				
13	910,000				
14	790,000				
15	1,040,000				
16	970,000				
	</				



物 件 目 録

- | | | |
|-----|------|---------------------|
| 1 1 | 所 在 | 茂原市高師字荒瀬 |
| | 地 番 | 5 9 6 番 4 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 7 4 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地・一部雑種地 |
| 1 2 | 所 在 | 茂原市高師字荒瀬 |
| | 地 番 | 6 0 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 6 3. 4 1 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 1 3 | 所 在 | 茂原市高師字荒瀬 |
| | 地 番 | 6 1 0 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 0. 9 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 1 4 | 所 在 | 茂原市高師字荒瀬 |
| | 地 番 | 6 1 0 番 3 |



物 件 目 録

	地	目	宅地
	地	積	251.23 平方メートル
	(現況)		
	地	目	雑種地
15	所	在	茂原市高師字荒瀬
	地	番	610 番 5
	地	目	宅地
	地	積	330.57 平方メートル
	(現況)		
	地	目	雑種地
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
	(現況)		
	地	目	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 11～16】

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 11～16】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 11】

・本件土地の北側部分（売却対象外の目的外建物 1 及び同附属建物の敷地部分、別紙土地建物位置関係図参照、以下同じ。）につき、茂原管財有限会社（建物登記簿上の名称：木島観光有限会社）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の目的外建物 1（家屋番号 596 番 4）が本件土地上に存在する。

・本件土地の北西端部分につき、所有者不明の売却対象外の未登記目的外建物 2（車庫・木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建・約 246 m²）の一部（南西側部分約 14 m²）が越境して占有しているものと推測される。売却基準価額は同敷地部分の敷地利用権が不明であることを考慮して定められている。

【物件番号 11～16】

・物件番号 11 の土地の南側部分（売却対象外の目的外建物 1 の駐車場部分、自動車教習所用地部分）及び物件 12 ないし 16 の土地につき、株式会社茂原オート自動車教習所が占有している。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 11～16】

・売却対象外の土地（596 番 2、596 番 5、602 番 1、610 番 1、610 番 4、610 番 7 等）と一体として自動車教習所用地等として利用されており、上記売却対象外の土地との境界が不明確である。



・売却基準価額は、上記売却対象外土地と一体利用されており、本件土地のみでは有効利用が困難であること等を考慮して定められている。

【物件番号12】

・本件土地上に現存しない建物（家屋番号609番1）の登記が存在する。

《 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 1 | 所 在 | 茂原市高師字荒瀬 |
| | 地 番 | 5 9 6 番 4 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 7 4 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地・一部雑種地 |
| 1 2 | 所 在 | 茂原市高師字荒瀬 |
| | 地 番 | 6 0 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 6 3. 4 1 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 1 3 | 所 在 | 茂原市高師字荒瀬 |
| | 地 番 | 6 1 0 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 0. 9 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 1 4 | 所 在 | 茂原市高師字荒瀬 |
| | 地 番 | 6 1 0 番 3 |



物 件 目 録

地 目 宅地
 地 積 251.23 平方メートル
 (現況)

地 目 雑種地
 15 所 在 茂原市高師字荒瀬
 地 番 610 番 5

地 目 宅地
 地 積 330.57 平方メートル
 (現況)

地 目 雑種地
 16 所 在 茂原市高師字荒瀬
 地 番 610 番 6

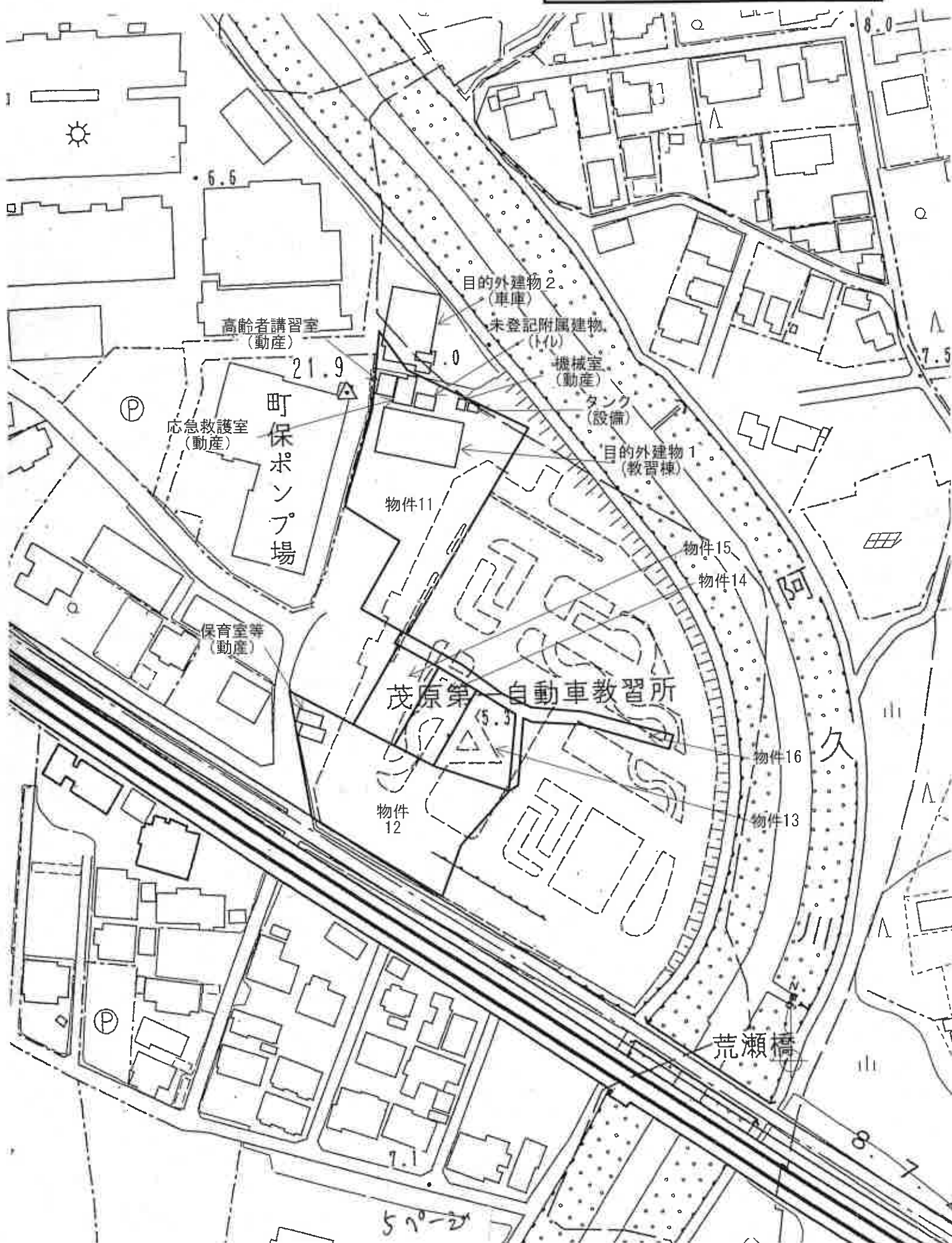
地 目 宅地
 地 積 310.38 平方メートル
 (現況)

地 目 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3分冊 物件11乃至16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 | 5 9 6 番 4 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 7 4 0 平方メートル |
| 1 2 | 所 在 | 茂原市高師字荒瀬 |
| | 地 番 | 6 0 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 6 3. 4 1 平方メートル |
| 1 3 | 所 在 | 茂原市高師字荒瀬 |
| | 地 番 | 6 1 0 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 0. 9 0 平方メートル |
| 1 4 | 所 在 | 茂原市高師字荒瀬 |
| | 地 番 | 6 1 0 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 1. 2 3 平方メートル |
| 1 5 | 所 在 | 茂原市高師字荒瀬 |
| | 地 番 | 6 1 0 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)

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件11関係)			
占有範囲		物件11土地の北側部分(目的外建物1及び附属建物・目的外建物2の各敷地部分)	
占有者		株式会社茂原オ一自動車教習所	
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 ☐ 不明 ☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		昭和52年8月8日ころ(目的外建物1の登記上の新築日から推測)	
最初の契約等	契約日	昭和52年8月8日	
	期間	昭和52年8月8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 ☐ 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() ☒ 所有者 ☐ その他()	
契約等当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他() ☒ 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		賃料金10万円は目的外建物及び教習所用地全部の貸借分を含むとのことである。賃貸借契約書を紛失したため、契約内容の詳細は不明である。	
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	
		Aは茂原管財有限会社が物件11土地を使用している事実を認識している。また、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判断した。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件12乃至16関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■株式会社茂原才一自動車教習所 (賃借人)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■自動車教習所用地 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■株式会社茂原才一自動車教習所代表取締役(占有者代表者) ■債務者A)の陳述 ■提示文書(令和7年2～11月の自動サービスご利用明細票)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和55年11月27日ころ (占有者の登記上の会社成立年月日から推測)	
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	期間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間	
契約等		☐ 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		毎月 金100,000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		賃料金10万円は目的外建物及び物件11乃至16土地を含む教習所用地全部の賃借分を含むとのことである。賃貸借契約書を紛失したため、契約内容の詳細は不明である。	
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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈複数〉)

目的外建物の概況（物件11関係）		
1	所在地	茂原市高師字荒瀬596番地4
	家屋番号	☐ ない（未登記） ☒ 596番4
	種類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 事務所 ☒ 教室
	構造	鉄骨造モルタルぶき2階建
	床面積（概略）	（登記） 1階 219.61㎡ 2階 201.63㎡ （現況） 1階 約255.61㎡ 2階 約242.63㎡
	所有者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（木島観光有限会社） ☐ 不明
	建築時期	☒ 昭和52年8月8日ころ ☐ 不明
	建築者	☐ 現所有者 ☒ その他の者（木島観光有限会社） ☐ 不明
その他の事項		- 平成21年に所有者の商号が茂原管財有限会社に変更されている。 - 北側に土地に定着したトイレ（約20㎡）が存在しており（写真③及び土地建物位置関係図参照）、未登記の附属建物と判断した。 - 占有者株式会社茂原オー自動車教習所の関係者らが使用している。
2	所在地	茂原市高師字荒瀬596番地4
	家屋番号	☒ ない（未登記と推測） ☐
	種類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 車庫
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積（概略）	約246㎡（概測）
	所有者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明
	建築時期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
	建築者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明
その他の事項		- 目的外建物2の南西側部分（約14㎡）が物件11土地の上に越境しているものと推測するが、その越境部分の占有権原は不明である。 - 占有者株式会社茂原オー自動車教習所の車庫として利用されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	茂原市高師の土地(物件11乃至16土地)は、自動車教習所として使われています。 令和7年2月から茂原オー自動車教習所より毎月10万円が茂原管財名義の銀行口座に振り込まれていますが、賃貸借契約書が手元になく、この支払に関して茂原オー自動車教習所から何の説明もありません。 建物(目的外建物1)が建築された当時、亡夫(B)と建物所有者(茂原管財)との間でどのような契約がされていたか分かりません。建物の所有者が茂原管財であることは知っていますが、同社から地代は支払われていません。 川沿いに建っている車庫(目的外建物2)が誰の所有かは分かりません。 (令和7年8月4日及び令和8年5月15日に電話聴取)
■株式会社茂原オー自動車教習所代表取締役 (占有者代表者)	茂原市高師の土地(物件11乃至16土地)は、当社が運営する自動車教習所の敷地の一部であり、もとは令和2年に亡くなったおじのBが所有していました。自動車教習所の他の敷地はBが社長であった木島観光(茂原管財)とBの元妻が所有していましたが、Bの元妻が所有していた土地は、現在、東洋ファミリーに所有権が移っています。 当社の事務所が入っている教習棟(目的外建物1)は、茂原管財が所有しています。現在、同社に対する家賃と教習所の敷地全部の地代を合わせた毎月10万円を茂原管財に一括で支払っています。 この教習所は大雨が降ると浸水することがあり、令和元年と令和5年の台風の時には建物1階部分がほぼ水没しました。度重なる水害によって多大な損害が発生し、契約書類等も紛失してしまいました。 北側の車庫(目的外建物2)は、当社が教習車等の車庫として使用しています。この車庫の建築時期や所有者は分かりません。河川沿いに建っているので、国が管理する土地の上に建っている可能性があります。 教習棟(目的外建物1)と車庫(目的外建物2)の間に存在する高齢者講習室、応急救護室、機械室、トイレ(未登記附属建物)は、当社が使用していますが、設置した時期や所有者は不明です。 南西側の土地(物件12土地)の上には、以前、事務所が建っていましたが、既に取り壊しました。 (令和7年11月17日及び令和8年5月15日に電話聴取、令和7年12月16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

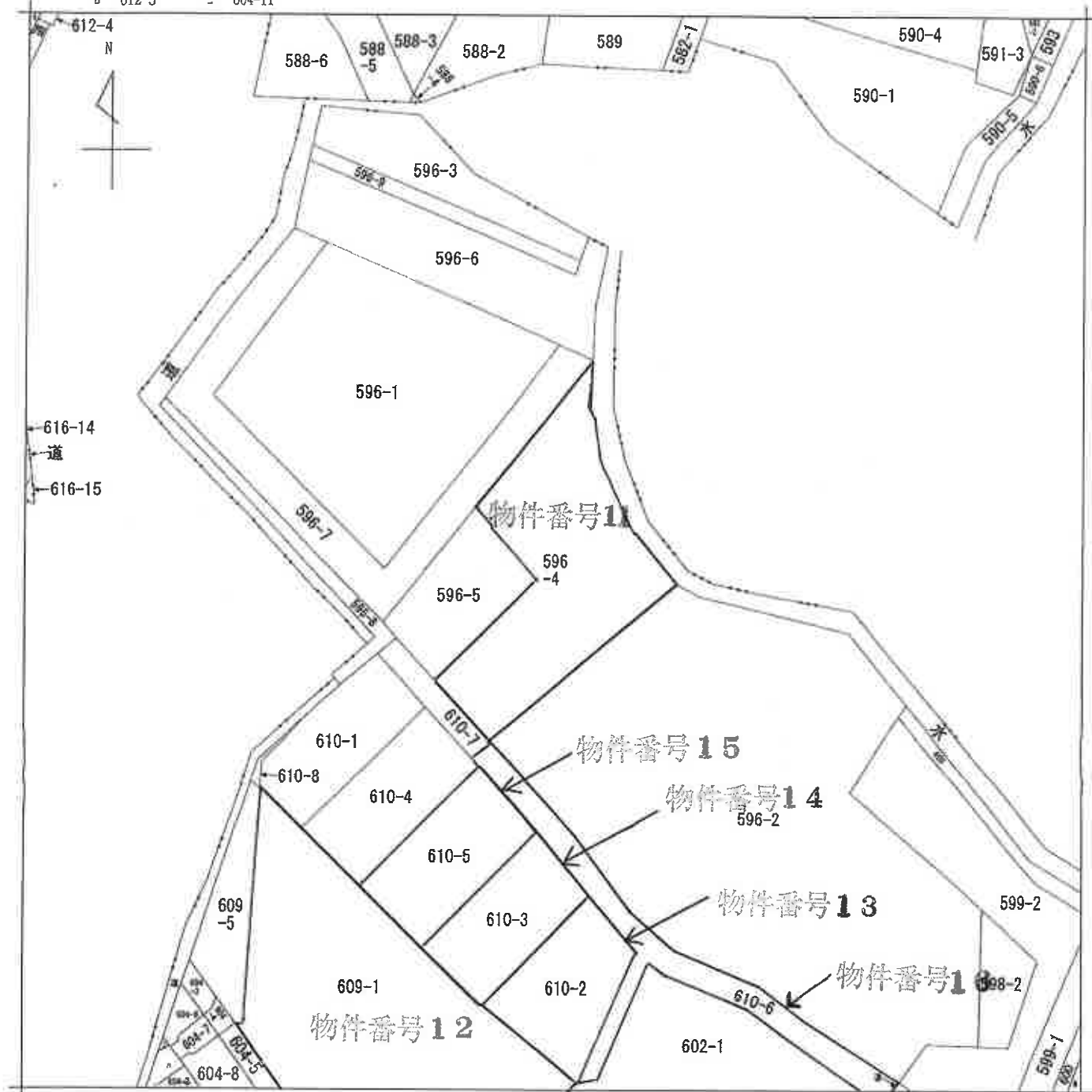
執行官の意見

■株式会社茂原オ一自動車教習所は、物件11乃至16土地以外に少なくとも6筆(596番2、596番5、602番1、610番1、610番4、610番7)の土地を自動車教習所用地として一体的に利用しているところ、同社は、茂原管財有限会社に対し、教習所用地全部及び目的外建物の賃料として毎月10万円を一括にて支払っている旨主張している。当職の調査によると、これら6筆の土地の登記上の所有者は本島観光有限会社(現商号：茂原管財有限会社)と株式会社東洋ファミリーであり、上記の賃料10万円を両社及びAに対する賃料と解するのは疑問がある。

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) ①11:52-11:54 ②12:08-12:13	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11乃至16土地上の建物登記調査 ②物件11乃至16土地周辺の地番図等取得
7年6月20日 (金) 14:35-14:40	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) 19:48-19:56	千葉地方裁判所 執行官室	債務者Aより物件11乃至16土地の占有状況を電話聴取
7年10月20日 (月) : - :	同上	目的外建物所有者茂原管財有限会社の本店住所宛てに調査協力依頼書兼照会書発送 (期限内に連絡なし)
7年11月10日 (月) : - :	同上	目的外建物占有者株式会社茂原オ一自動車教習所の本店住所宛てに調査協力依頼書兼照会書発送 (期限内に書面回答なし)
7年11月17日 (月) 18:25-18:33	同上	目的外建物占有者株式会社茂原オ一自動車教習所の代表者より物件11乃至16土地の占有状況等を電話聴取
7年12月16日 (火) 10:00-12:00	物件所在地	目的外建物占有者株式会社茂原オ一自動車教習所の代表者の立会いのうえ評価人とともに立入調査、占有状況等確認、写真撮影
8年5月7日 (木) 12:45-12:55	千葉地方法務局 茂原支局	物件11乃至16土地の隣接地登記調査
8年5月12日 (火) 9:35-9:45	茂原市役所 資産税課	物件11土地上の建物登録調査(目的外建物以外に登録された建物なし)
8年5月15日 (金) ①13:04-13:17 ②17:15-17:23	千葉地方裁判所 執行官室	①Aより物件11乃至16土地の占有状況等を電話聴取 ②目的外建物占有者株式会社茂原オ一自動車教習所の代表者より物件11乃至16土地の賃貸借契約等について電話聴取
(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、立会人を立ち会わせ、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

イ 612-2
ロ 612-3
ハ 604-10
ニ 604-11
ホ 水



(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	茂原市高師字荒瀬				地番	596番4			
出力縮	1/600	精度区		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		

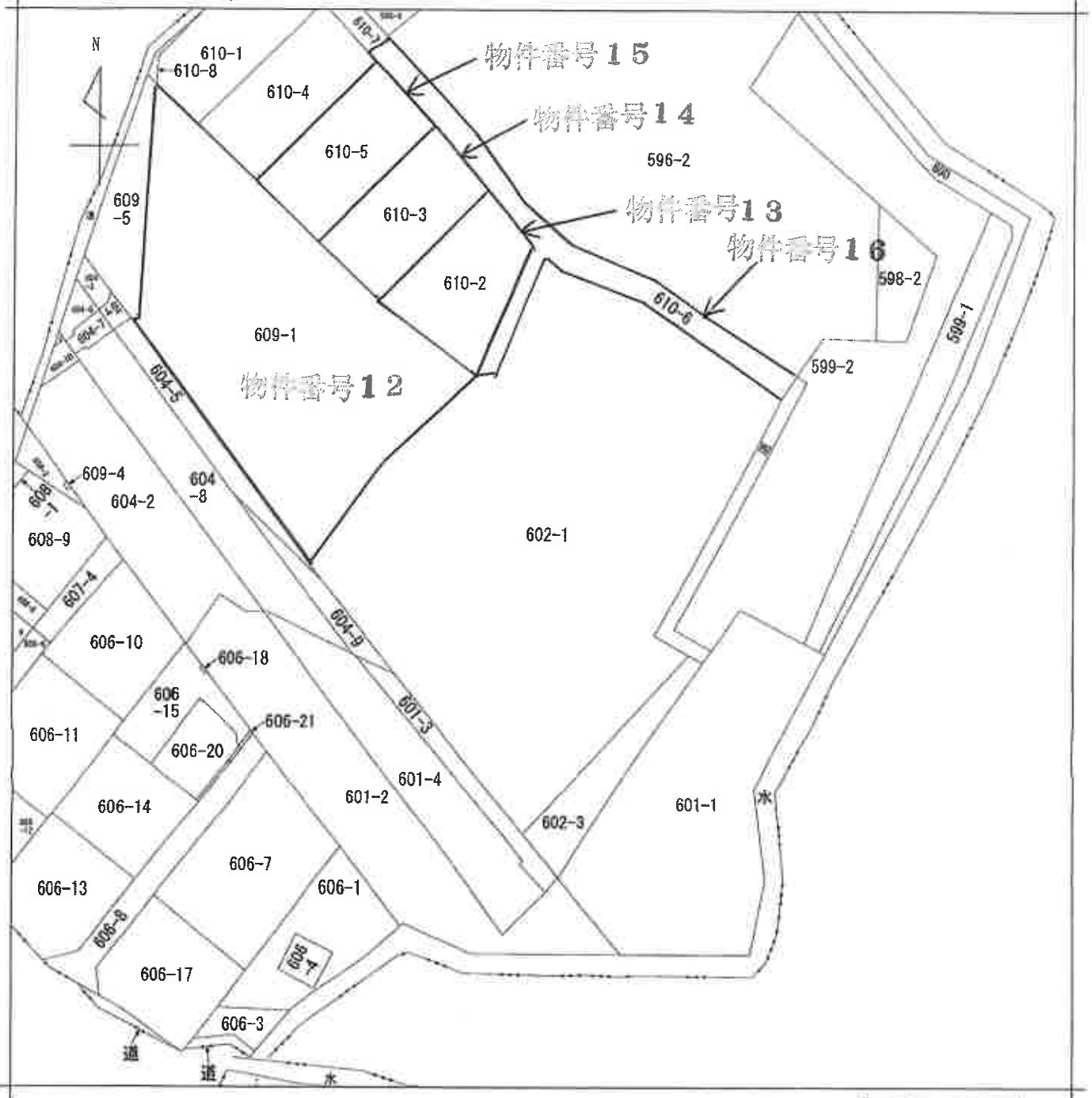
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

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: 13-6
(1/1)

(13 枚目)

イ 604-11
ロ 606-9
ハ 606-19
ニ 636



(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	茂原市高師字荒瀬				地番	602番1			
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: 13-5
(1/1)

(14 枚目)

登記年月日：平成9年4月7日

128265

地番 609-5

地積測量図

土地の所在 茂原市高師字荒瀬

平成九年四月七日

H9.4.7

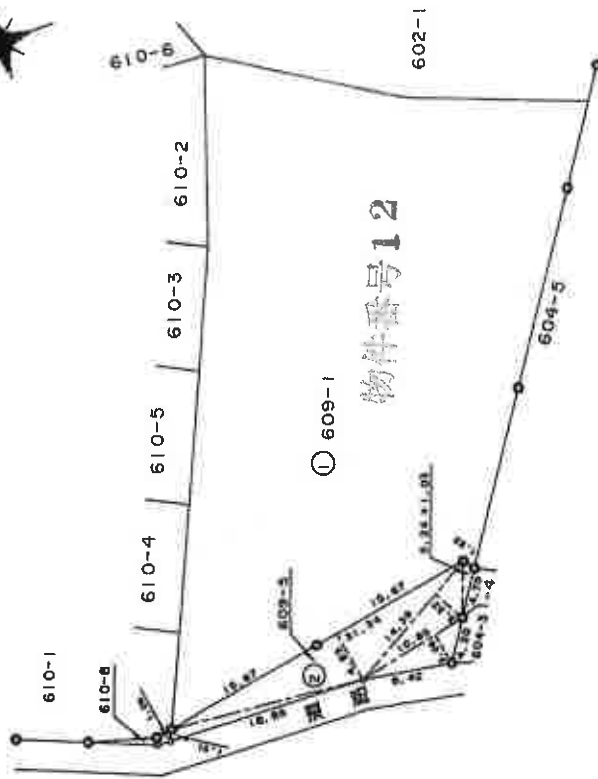
三斜求積表

地番	②	609-5	NO.	底辺	高さ	面積	積算
				31.34	4.93	194.5062	
				19.86	1.01	19.0486	
				14.39	3.32	47.7748	
				5.24	1.03	5.3972	
				10.85	3.06	33.2010	
						259.9278	
						129.96390	
						129.96	㎡

地番	①	609-1	公積	底辺	高さ	面積	積算
				1593.38		129.96390	
						1463.41610	
						1463.41	㎡

物件番号12

物件番号12



境界点	境界線の種類
○	コンクリート杭
○	計算点

作製者	申請人	1/500
(平成9年3月26日作製)		

(千葉県土地管理調査士会印)

登記年月日：昭和48年12月14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7年4月17日 千葉地方裁判所 千葉支部

登記官

(16枚目)

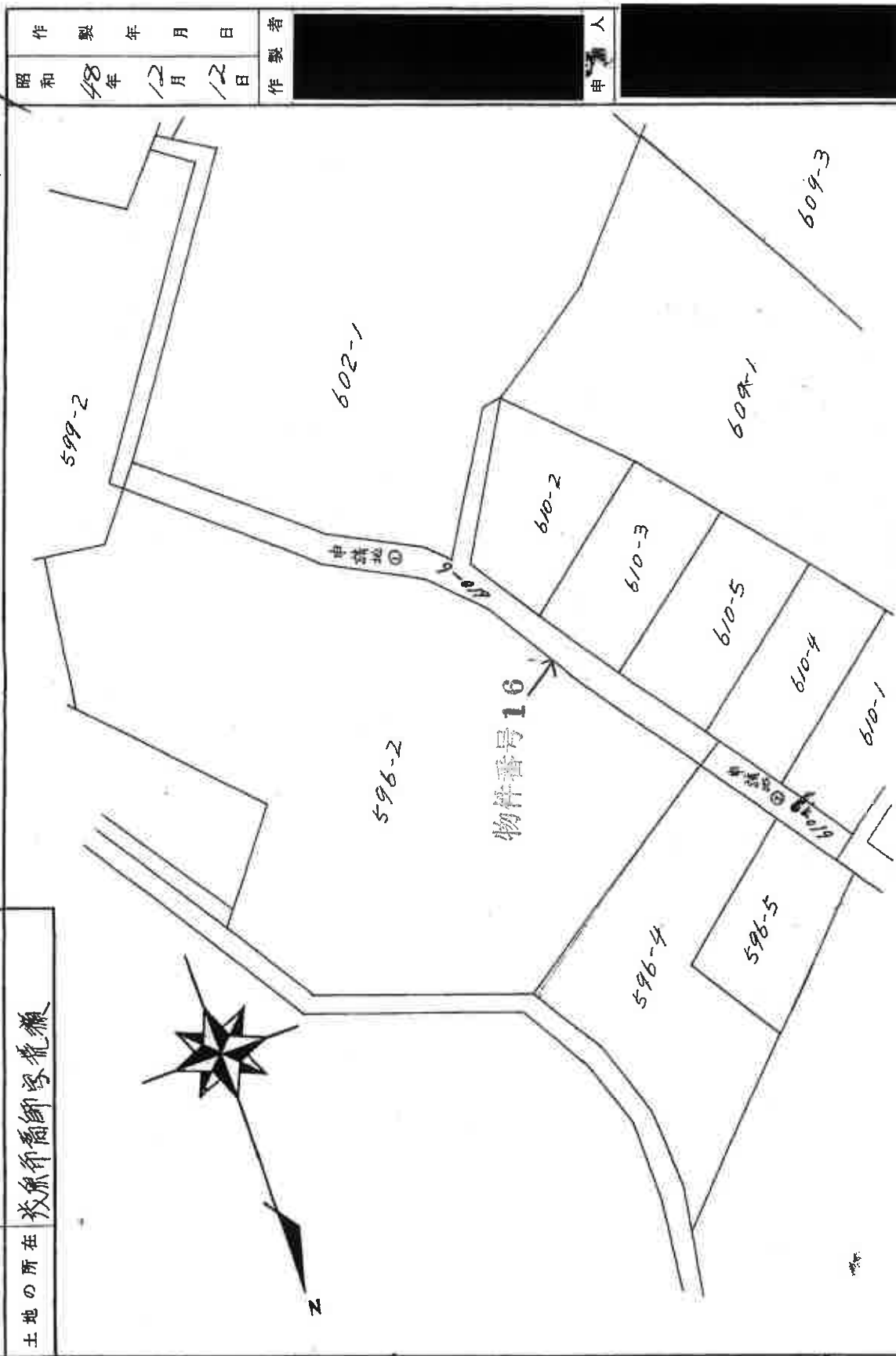
請求番号：13-12

(1/2)

A3判をA1判に縮小

128266 土地所在図 68.12.14

地番	610-6, 610-7
土地の所在	茨城県高萩市荒瀬



(大蔵省関東財務局)

実測印一576-45

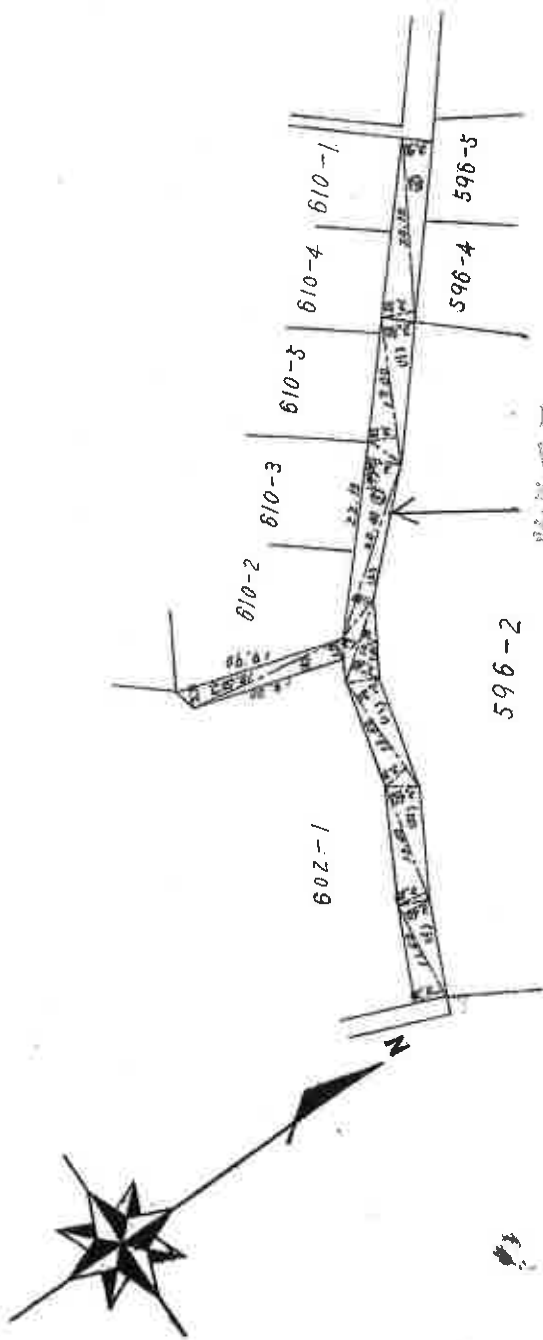
縮尺 1/500

登記年月日：昭和48年12月14日

128267

地積測量図

地番	610-6- 444-7
土地の所在	萩原市高師字荒瀬



物件番号16

求積表

① 610-6 物件番号16

符号	宛地	高さ	積
1	11.40	3.30 + 3.40	76.3800
口	13.40	3.50 + 3.40	92.4600
ハ	13.60	3.10 + 3.30	82.0400
ニ	10.30	3.30 + 1.70	51.5000
ホ	18.50	2.00	37.0000
ヘ	19.90	2.10	41.7900
ト	20.40	1.80	36.7200
チ	22.10	3.80	83.9800
リ	17.00	3.20 + 3.50	113.0000
計			620.9700
1/2			310.3850

底辺	高さ	積
20.10	3.50 + 3.40	138.6900
5		69.3450

昭和48年12月12日
作製年月日

作製者

申請人

課図印-539-48

(大蔵省関東財務局)

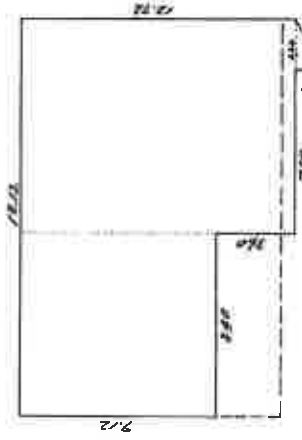
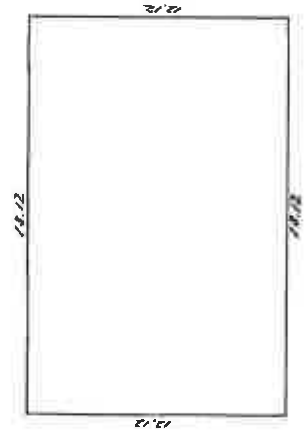
縮尺 1/600

登記年月日：昭和52年12月12日

1390

建築物階平面図

家屋番号	596-4
建物の所在	長野市高師字荒瀬 596-4



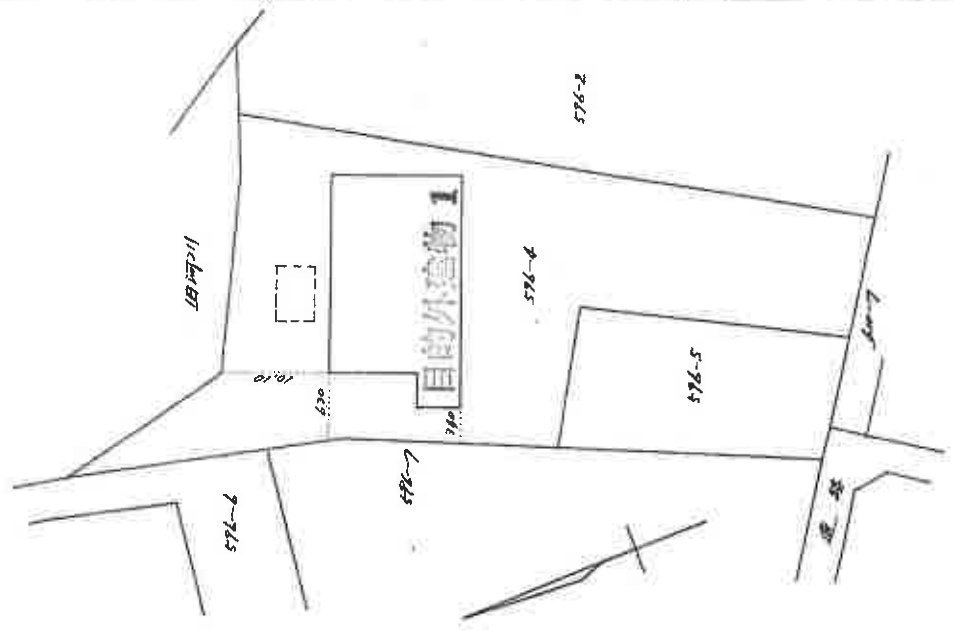
床面積
1階 12.12 x 12.12 = 209.6144㎡
2階 7.12 x 7.12 = 50.6944㎡
12.12 x 12.12 = 123.6384㎡
(209.6144 + 50.6944) x 0.91 = 138.7745㎡
201.63415㎡

(概算値)

縮尺	1/250	1/500
----	-------	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和52年12月8日	製作年月日	製作者	申請人
------------	-------	-----	-----



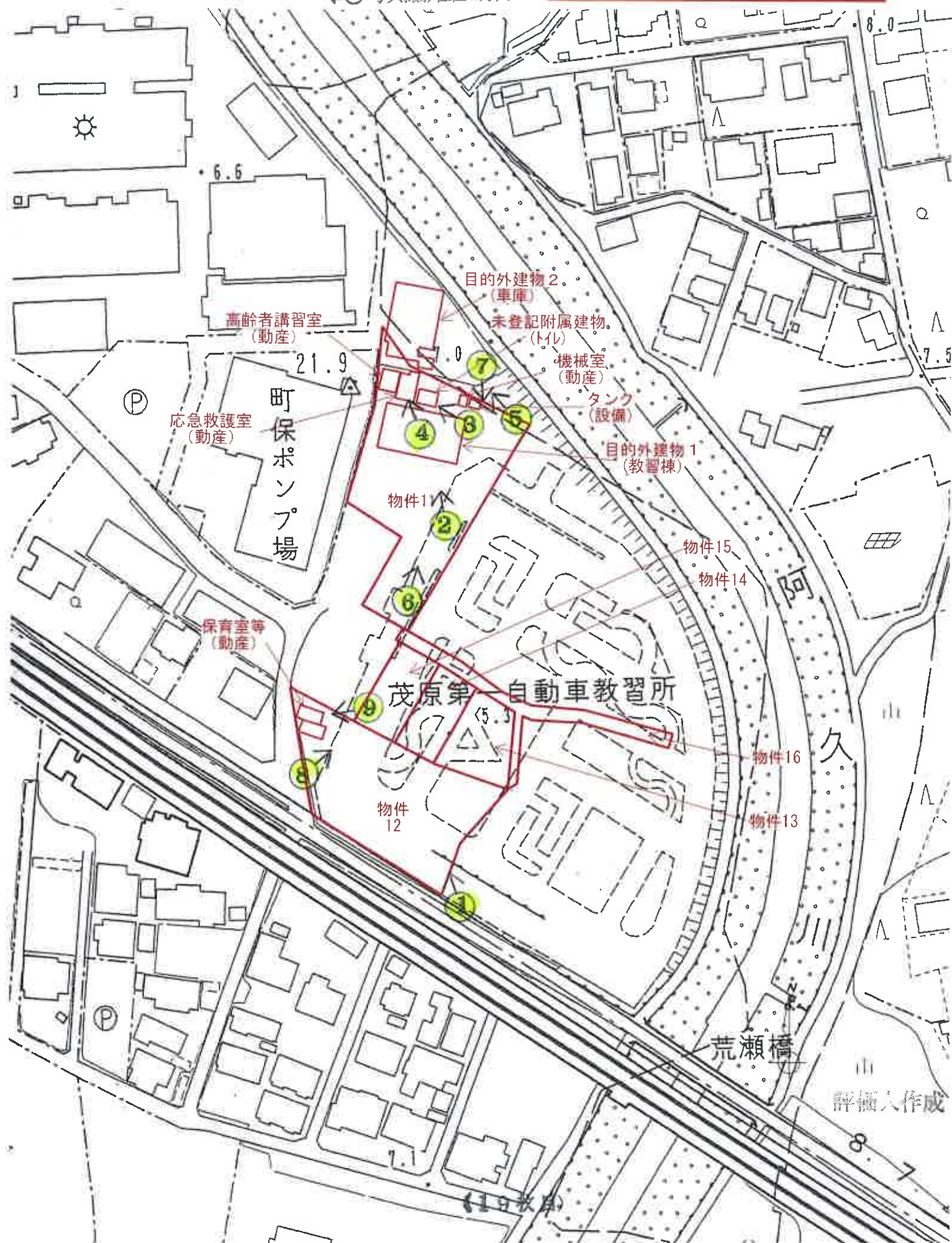
52 12 12

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6月16日 千葉県地方税局茂原支局

登記官

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 1
(教習棟)



③

未登記附属建物
(トイレ)



④

応急救護室(動産)



⑤

目的外建物2
(車庫)



⑥

物件1 1土地
(南側部分)
※矢印の位置は推定



⑦

物件 1 2 乃至
1 6 土地
※矢印の位置は推定



⑧

物件 1 2 乃至
1 6 土地
※矢印の位置は推定



⑨

保育室等(動産)

副本

令和 7 年（ヌ）第 95 号

令和 7 年 12 月 16 日 現地調査

令和 7 年 12 月 17 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 3）

評価人 不動産鑑定士

印東 伸泰

第1 評価額

一 括 価 格		
金 9,890,000 円		
内 訳 価 格		
物件 1 1 (土地)	金	1,590,000 円
物件 1 2 (土地)	金	4,590,000 円
物件 1 3 (土地)	金	910,000 円
物件 1 4 (土地)	金	790,000 円
物件 1 5 (土地)	金	1,040,000 円
物件 1 6 (土地)	金	970,000 円

- 1 一括価格は、物件 1 1, 1 2, 1 3, 1 4, 1 5, 1 6 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 11 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
11	物件目録記載のとおり。		地目：宅地・一部雑種地
12	物件目録記載のとおり。		地目：雑種地
13	物件目録記載のとおり。		地目：雑種地 住居表示未実施区域
14	物件目録記載のとおり。		地目：雑種地
15	物件目録記載のとおり。		地目：雑種地
16	物件目録記載のとおり。		地目：雑種地
番号	特 記 事 項		
11～16	住居表示未実施区域		

物 件 目 録

地 積 33 平方メートル

11 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

12 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

13 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

14 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

15 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



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11、12、13、14、15、16）

位 置 ・ 交 通	JR外房線「茂原」駅の南東方・約600m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	自動車教習所、工場、住宅等が混在する地域	
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	工業地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	—
	そ の 他 の 規 制	特定都市河川流域（一宮川）
		宅地造成等工事規制区域
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・南)	
接 面 道 路 の 状 況	間 口 :(約—m) 奥 行 :(約—m)	
	地 積 :(3,389.49㎡) (登記)	
	接 面 道 路 と の 関 係 :(三方路地)	
接 面 道 路 の 状 況	西側（市道） 路線名（3級7490号線） 幅員（約4m～約9.7m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（有） 高低差（道路より約1m低い～略等高）	
	南側（市道） 路線名（3級7485号線） 幅員（約4.5m（有効幅員）） 連続性（劣る） 舗装（有） 歩道（有（自転車歩行者専用道路）） 側溝（有） 高低差（道路より約1m低い） ※ 現地での簡易計測の結果、公図上の604番8土地（地目：公衆用道路 地積：350㎡ 所有者 千葉県）が当該市道敷に該当するものと推測され、その北東側に隣接する604番5土地（地目：雑種地 地積：87㎡ 所有者：茂原市）は物件12土地の南西側にある金網フェンスの北東側に存する水路敷（幅約2m）に該当するものと推測される。茂原市土木管理課へ聴取したところ、この604番5土地も市道に含まれると考えてよいとのことであった。	

	建築基準法上の種類		西 側： 建築基準法第42条1項1号
			南 側： 建築基準法上の道路ではない
	セットバック		不要 セットバック部分の面積 ー
	建築の可否		可能
土 地 の 利 用 状 況 等	物件11～16	周辺土地及び目的外建物と合わせて自動車教習所として営業している。	
	隣 地	ポンプ場、工場、住宅等が建ち並んでいる。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガス配管 なし 下 水 道 あり		
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。			
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 1 1 ～ 1 6 は従来より自動車教習所として利用されてきた土地であり、土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 2. 現在、周辺土地及び目的外建物と合わせて自動車教習所として営業しており、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 1 1 ～ 1 6 の範囲、境界線は不明瞭である。 2. 下記建物の敷地となっている部分以外は、周辺土地と一体となって主に自動車練習コースとして利用されている。 3. 『ちば情報マップ』によれば、物件 1 1 ～ 1 6 は洪水浸水想定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. 『茂原市水害履歴マップ』によれば、物件 8 ～ 1 0 は「水害注意区域_平成25年台風26号」，「水害注意区域_平成元年_平成 8 年」，「水害注意区域_令和元年」のエリアに指定されている。詳細は『茂原市水害履歴マップ』ご参照。		

5. 物件11の北側には下記の目的外建物1（未登記附属建物あり）及び設備等が存する。また北西端の一部は目的外建物2（車庫）の敷地となっているものと推定した。

目的外建物1

登記の有無	有	
所在	茂原市高師字荒瀬596番地4	
家屋番号	596番4	
構造	鉄骨造モルタルぶき2階建	
面積	〈登記〉	〈現況〉
	1階： 219.61㎡	1階： 約255.61㎡
	2階： 201.63㎡	2階： 約242.63㎡
	計 421.24㎡	計 約498.24㎡
	現況，1階及び2階が増築されている。	
種類	事務所・教室（登記）	
建築時期	昭和52年8月8日新築（登記）	
所有者	木島観光有限会社（登記）	
占有者	株式会社茂原オ一自動車教習所	
土地利用権	不明	
備考	未登記附属建物（構造：コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積：約20㎡ 種類：トイレ）あり。	

目的外建物2

登記の有無	無
構造	木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建
面積	約246㎡（概測）
種類	車庫
建築時期	不明
所有者	不明
占有者	株式会社茂原オ一自動車教習所
土地利用権	不明
備考	当該建物の南西側約14㎡が物件11の上に存するものと推定した。

6. 物件11の上に高齢者公衆室，応急救護室，機械室が存し，物件12の西側に保育室等が存するが，外気遮断性や定着性に欠けるためいずれも動産と判断した。

7. 物件12の上には、下記の建物の登記があるが現存しないものと判断した。

所在	茂原市高師字荒瀬609番地1
家屋番号	609番1
構造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
面積	46.28㎡
種類	事務所
建築時期	昭和38年11月1日新築
所有者	B

8. 物件11土地の北側部分（目的外建物1及び附属建物の各敷地部分）の土地利用権は使用貸借であると判断した。また、物件11土地の南側部分（目的外建物1の駐車場部分及び自動車教習所用地部分）及び物件12～16につき、株式会社茂原オ一自動車教習所が賃借権を主張して自動車教習所用地として占有しているが、同社の賃借権は対抗要件を有していない。また、物件11土地の北西端部分につき、所有者が不明の目的外建物2の一部（南西側部分約14㎡）が越境して占有しているものと推測されるが、その土地利用権については不明である。詳細は現況調査報告書ご参照。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件11, 12, 13, 14, 15, 16 (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
11	23,600	0.38	740	0.80	5,309,000
12	23,600	0.38	1,463.41	—	13,124,000
13	23,600	0.38	290.90	—	2,609,000
14	23,600	0.38	251.23	—	2,253,000
15	23,600	0.38	330.57	—	2,965,000
16	23,600	0.38	310.38	—	2,783,000
計					29,043,000

ア 標準価格：(公示価格等からの規準)

地価公示等(基準地 茂原(県)9-1)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 12,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(100.4)}{100} & \times & \frac{100}{(102)} & \times & \frac{100}{(50)} & = & 23,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：二方路+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) 50

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11, 12, 13, 14, 15, 16】

(相乗積) 形状-40%, 規模-30%, 境界不明瞭-10% (格差率) 0.38

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) 0.80

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	土地利用権等の 及ぶ範囲の割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
			率	利用権等	
11	5,309,000	0.70	0.20	使用借権	743,000
		0.02	0.20	場所的利益	21,000
計					764,000

ウ 土地利用権等割合：目的外建物1及び同附属建物の床面積合計から物件11土地の約70%について使用借権の及ぶ範囲と認定し、目的外建物2の土地利用権については不明であるが、物件11土地の北西端の約14㎡の範囲で土地を占有しており、その土地の占有割合約2%について場所的利益として算定した。

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エ) 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
11	5,309,000	－ 764,000		0.50	0.70	1,590,000
12	13,124,000			0.50	0.70	4,590,000
13	2,609,000			0.50	0.70	910,000
14	2,253,000			0.50	0.70	790,000
15	2,965,000			0.50	0.70	1,040,000
16	2,783,000			0.50	0.70	970,000
一括価格 (合計)						9,890,000

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土地のみの評価であること、物件11土地の北西端の約14㎡の範囲で目的外建物2の南西端が越境しているものと推測され、同土地の一部を占有しているものの目的外建物2の所有者は不明で、その土地利用権についても不明であること、現況では目的外土地と一体利用されており本件土地のみでは有効利用が困難であること、境界不明瞭により係争可能性があること、浸水履歴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

- ・ 基準地価格（茂原（県）9-1）

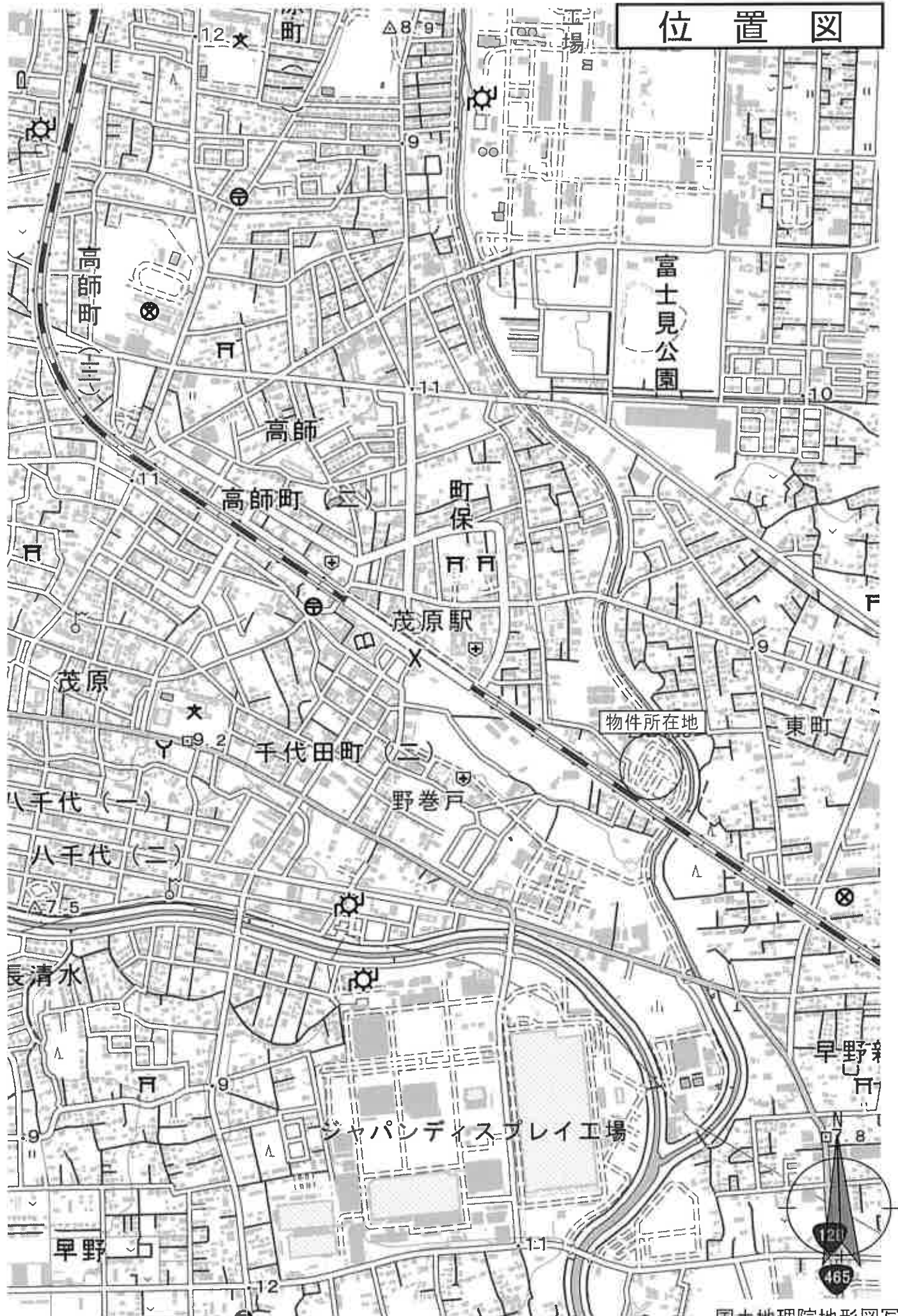
所 在	茂原市東郷字富士見 1 8 1 2 番 1 外
価 格	12,000円/㎡
位 置	JR外房線「新茂原駅」の南東方約2.0kmに位置する。
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	11,899㎡
供 給 処 理 施 設	水道, ガス
接 面 街 路	西9m市道, 背面道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域, 準工業地域（建蔽率60%, 容積率200%）
地 域 の 概 要	中小工場、住宅等が混在する工業地域

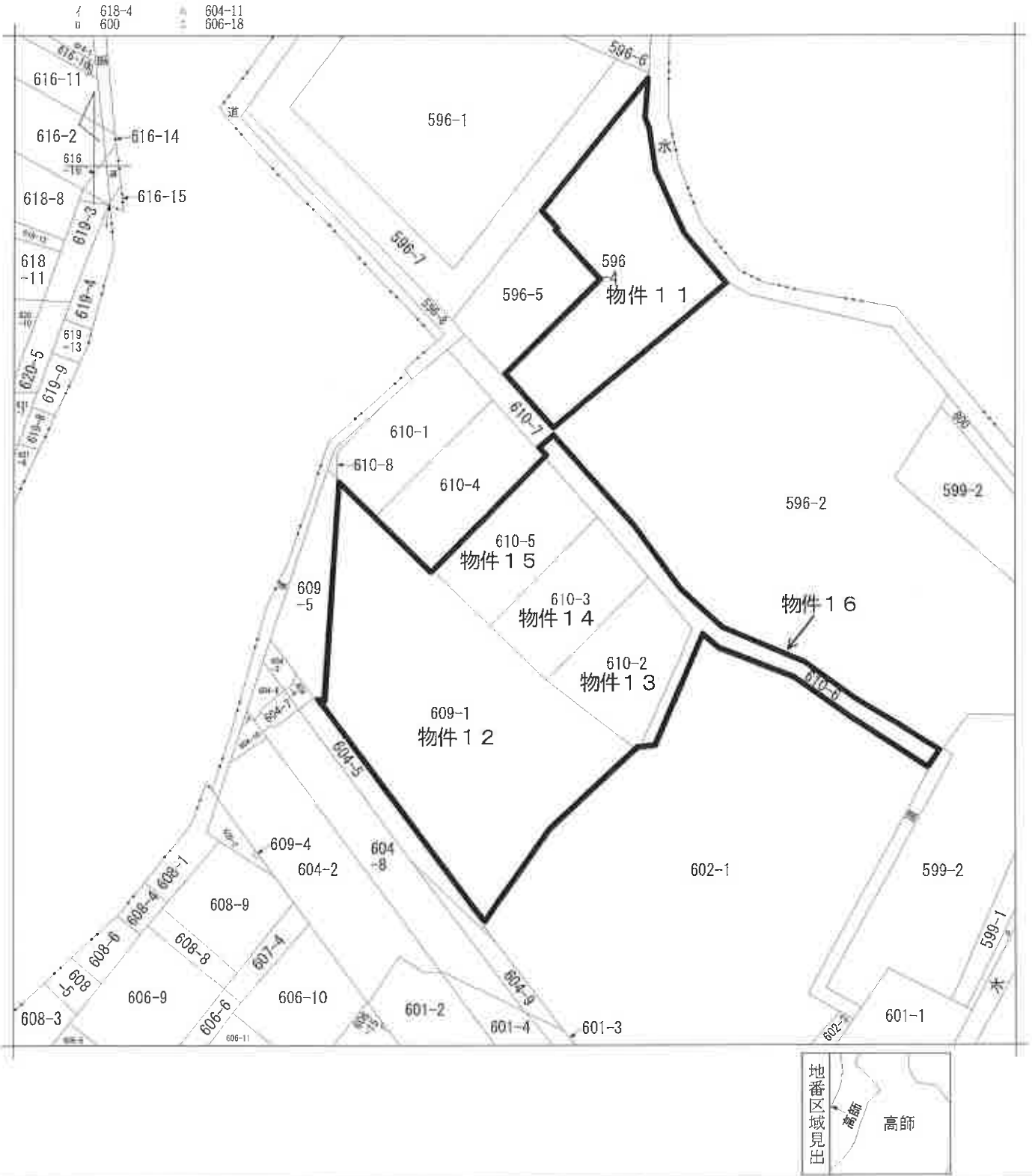
第 7 附属資料

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





請求部		所在				地番		610番5		
出力	1/600	精度	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					備考	付年月日(原図)			補記	事項

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 千葉県方法務局茂原支局

登記官

128265

地積測量図

地番 509-5

土地の所在 茂原市高師字荒瀬

平成九年四月七日

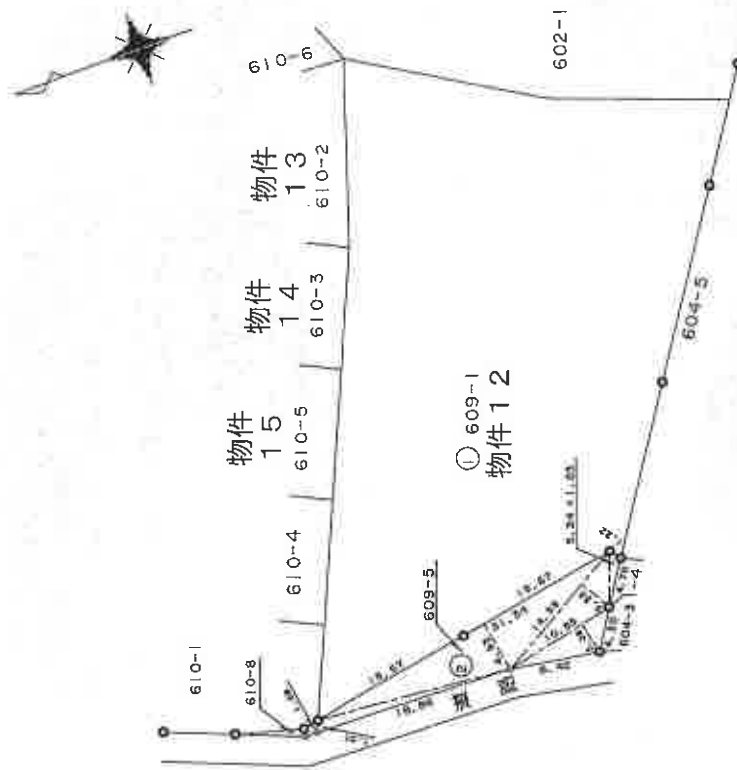
H9.4.7

三斜求積表

地番	②	509-5	辺	高さ	底	面積
NO.			31.34	4.93	154.5062	
			18.86	1.01	19.0486	
			14.39	3.32	47.7748	
			5.24	1.03	5.3972	
			10.85	3.06	33.2010	
				底面積	259.9278	
				底面積	129.96390	
				底面積	129.96	m ²

物件12

地番	①	509-1			
公簿		1593.36	總計	129.96390	
			築地	1463.41810	
			地價	1463.41	m ²



境界点	境界線の種類
◎	コンクリート杭
○	計算点

申請人	尺 500
作製者	手 3月 26日(作製)

(千葉県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

登記年月日：昭和48年12月14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7年4月17日 千葉地方支務局成原支局

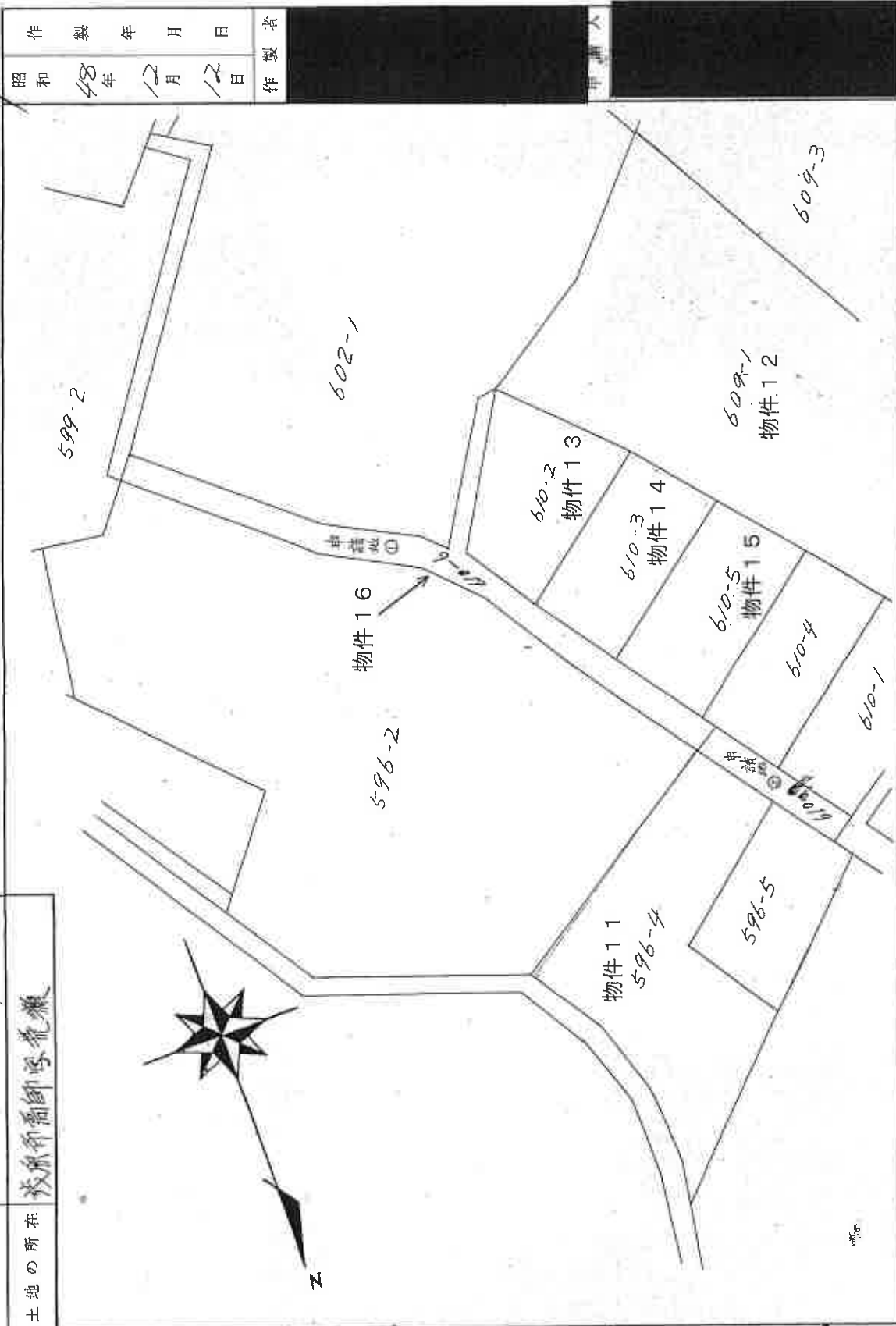
登記官

128266
土地

地番	610-6, 610-7
土地の所在	茨城県南相馬郡花菱郷

所在地図

68.12.14



縮尺 1/500

(大蔵省関東財務局)

本図面はA3判をA4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 登記官

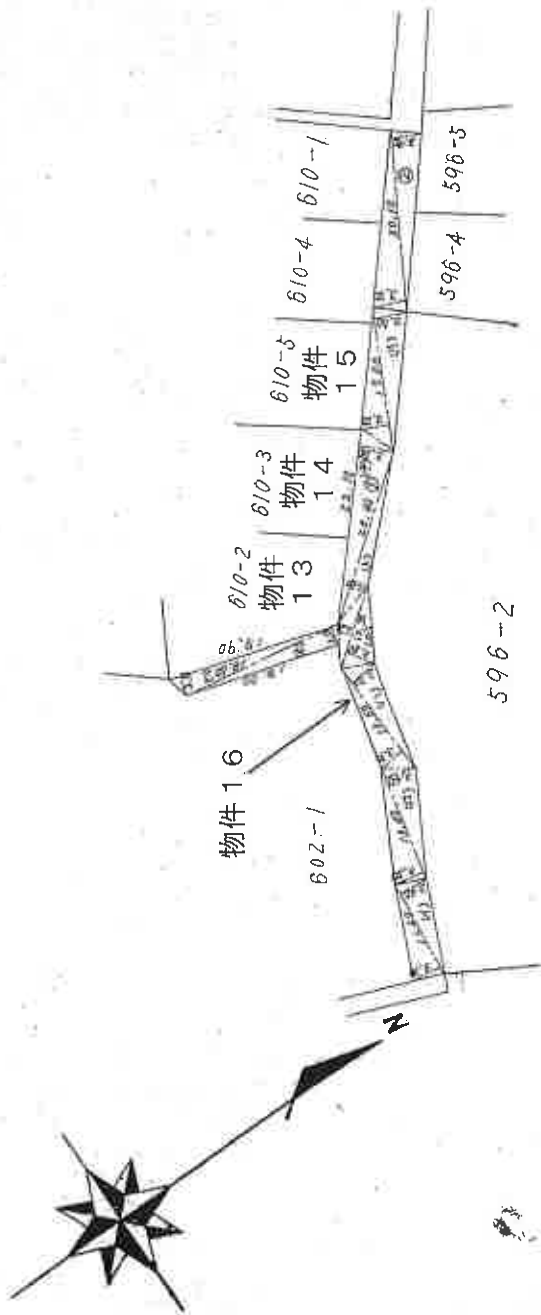
128267

地番	610-6
土地の所在	萩原市高師字荒瀬

積測量図

作製年月日
昭和48年12月12日

作製者
申請人



求積表

物件16 ① 610-6			
区画	底辺	高	積
イ	11.40	3.30 + 3.40	76.3800
ロ	13.40	3.50 + 3.40	92.4600
ハ	12.60	3.10 + 3.30	82.6400
ニ	10.30	3.30 + 1.70	51.5000
ホ	18.50	2.00	37.0000
ヘ	19.90	2.10	41.7900
ト	20.40	1.80	36.7200
チ	22.10	3.80	83.9800
リ	17.00	3.20 + 3.50	113.9000
計			620.7700
△			310.3800

底辺	高	積
△	20.10	3.50 + 3.40
		138.6900
		69.3400

(大蔵省関東財務局)

製図印-539-48

縮尺 1/600

本図面はA3判をA4に縮小したものです

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

