令和　８年（ケ）第　　１０９号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７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１２月　２日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　９日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６日　午前　９時３０分 千葉地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　６日　午前１０時００分 千葉地方裁判所民事第４部
特別売却実施期間	令和　８年１２月１７日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２１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１１月１７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	2,760,000 2,208,000	一括	552,000	36,967	9,040
1	1,090,000				
2	1,670,000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　１０９号

物　件　目　録

１　所　　在　　市原市椎の木台一丁目

　　地　　番　　３６番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３６．１６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１０分の１
　　共有者　Ｂ　持分１０分の１
　　共有者　Ｃ　持分１０分の１
　　共有者　Ｄ　持分１０分の１
　　共有者　Ｅ　持分１０分の１
　　共有者　Ｆ　持分２分の１

２　所　　在　　市原市椎の木台一丁目３６番地６

　　家屋　番号　　３６番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　５６．３１平方メートル
　　　　２階　４８．８５平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１０分の１
　　共有者　Ｂ　持分１０分の１
　　共有者　Ｃ　持分１０分の１
　　共有者　Ｄ　持分１０分の１
　　共有者　Ｅ　持分１０分の１
　　共有者　Ｆ　持分２分の１

令和８年（ケ）第１０９号

注　　意　　書

本件については、令和８年８月千葉豪雨前又は令和８年台風第２５号前の調査に基づき売却基準価格を決定しているので、入札される際はご留意ください。

千葉地方裁判所民事第４部

令和　８年（ケ）第　　１０９号

物　件　明　細　書

令和　８年　９月２５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
【物件番号２】
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。

令和　8年（ケ）第　　１０９号

物　件　目　録

１　所　　在　　市原市椎の木台一丁目

　　地　　番　　３６番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３６．１６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１０分の１
　　共有者　Ｂ　持分１０分の１
　　共有者　Ｃ　持分１０分の１
　　共有者　Ｄ　持分１０分の１
　　共有者　Ｅ　持分１０分の１
　　共有者　Ｆ　持分２分の１

２　所　　在　　市原市椎の木台一丁目３６番地６

　　家屋　番号　　３６番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　５６．３１平方メートル
　　２階　４８．８５平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１０分の１
　　共有者　Ｂ　持分１０分の１
　　共有者　Ｃ　持分１０分の１
　　共有者　Ｄ　持分１０分の１
　　共有者　Ｅ　持分１０分の１
　　共有者　Ｆ　持分２分の１

令和８年(ケ)第１０９号
令和８年８月６日受理
令和８年９月１１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

令和　8年（ケ）第　　１０９号

物　件　目　録

１　所　　在　　市原市椎の木台一丁目

　　地　　番　　３６番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３６．１６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１０分の１
　　共有者　Ｂ　持分１０分の１
　　共有者　Ｃ　持分１０分の１
　　共有者　Ｄ　持分１０分の１
　　共有者　Ｅ　持分１０分の１
　　共有者　Ｆ　持分２分の１

２　所　　在　　市原市椎の木台一丁目３６番地６

　　家屋　番号　　３６番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　５６．３１平方メートル
　　　　２階　４８．８５平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１０分の１
　　共有者　Ｂ　持分１０分の１
　　共有者　Ｃ　持分１０分の１
　　共有者　Ｄ　持分１０分の１
　　共有者　Ｅ　持分１０分の１
　　共有者　Ｆ　持分２分の１

（土地・建物用）

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１
現況地目	■宅地（物件１）　□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	■土地共有者ら　　□その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を共有し、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	
建物	物件２
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	■建物共有者ら　　□その他の者 上記の者らが本建物を居宅（空家）として占有している。 □「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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■隣家居住者	本建物にはＡさん家族が住んでいましたが、４、５年前に引っ越して、それ以来、本建物は空家になっています。

（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公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）、建物間取略図及び別添写真のとおりである。

第２　物件１について

１　本土地は南側及び東側が各幅員約６ｍの公衆用道路に面する長方形の平坦な角地で、本建物の敷地となっている。公衆用道路に面する部分を除き本土地の二方にはブロック、フェンスが設置されており、本土地の範囲を確認することは容易である。

２　南側公衆用道路に面する部分はコンクリート敷きの駐車スペースとなっている。

３　東側公衆用道路に面する部分に本建物の玄関アプローチに続く階段が設置され、本建物宅盤は前面公衆用道路及び上記駐車スペース部分よりも約０．５～０．８ｍ高い。

第３　物件２について

１　次の本建物における状況、共有者Ａ、Ｂ、Ｃ、Ｆ提出の占有関係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共有者らが居宅（空家）として占有するものと認められる。なお、共有者Ｄ、Ｅ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)　共有者Ａ、Ｂの苗字が表示された表札が掲げられていた。

(2)　本建物内には家財道具等は存在せず、完全な空家の状態となっていた。

２　本建物内でペットを飼っていたものと思われ、クロスの複数箇所に剥がれ、ひっかき傷が存在する。内壁の複数箇所に拳大の穴及び穴を塞いだ簡易補修の跡が存在する。クロスに複数の亀裂、落書きのほか、１階和室、浴室にカビの付着が見受けられる。全体的にクロスの汚損が目立つ。

（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）

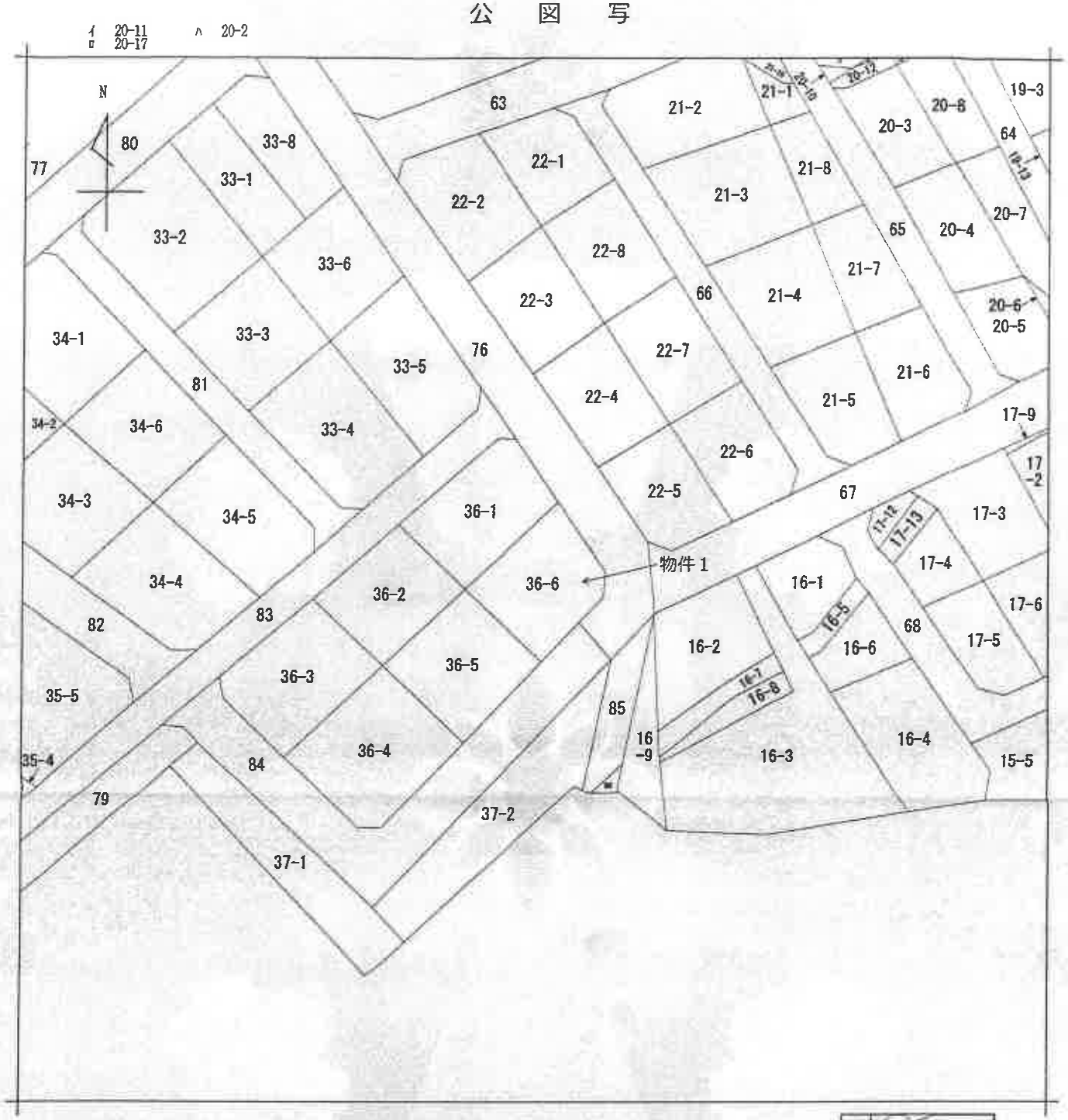
調　査　の　経　過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年8月6日（木）	執行官室	市原市役所に対し、本建物平面図送付嘱託
8年8月12日（水） 17：35－18：00	物件所在地 執行官室	物件調査、写真撮影、全戸不在、隣家居住者に面談、占有関係聴取 市原市役所から本建物平面図到着
8年8月20日（木）	執行官室	共有者らに対し、占有関係照会書送付
8年8月27日（木）	執行官室	共有者Ａ、Ｂから上記照会に対する回答書到着
8年8月31日（月） 15：12－16：00	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影
8年9月4日（金）	執行官室	共有者Ｃから上記照会に対する回答書到着
8年9月8日（火）	執行官室	共有者Ｆから上記照会に対する回答書到着

（特記事項）

■　令和８年８月３１日
本建物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。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公　図　写



（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	椎の木台１丁目

請求部分	所在	市原市椎の木台一丁目		地番	36番6		
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	旧土地台帳附属地図
作成年月日	平成1年6月2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。

（Ａ３判をＡ４判に縮小した）

令和8年2月20日
千葉地方法務局市原出張所
登記官　[redacted]

（ 6 枚目）

請求番号：3-1
(1/1)

登記年月日：昭和46年3月11日

1枚目と同様

372092

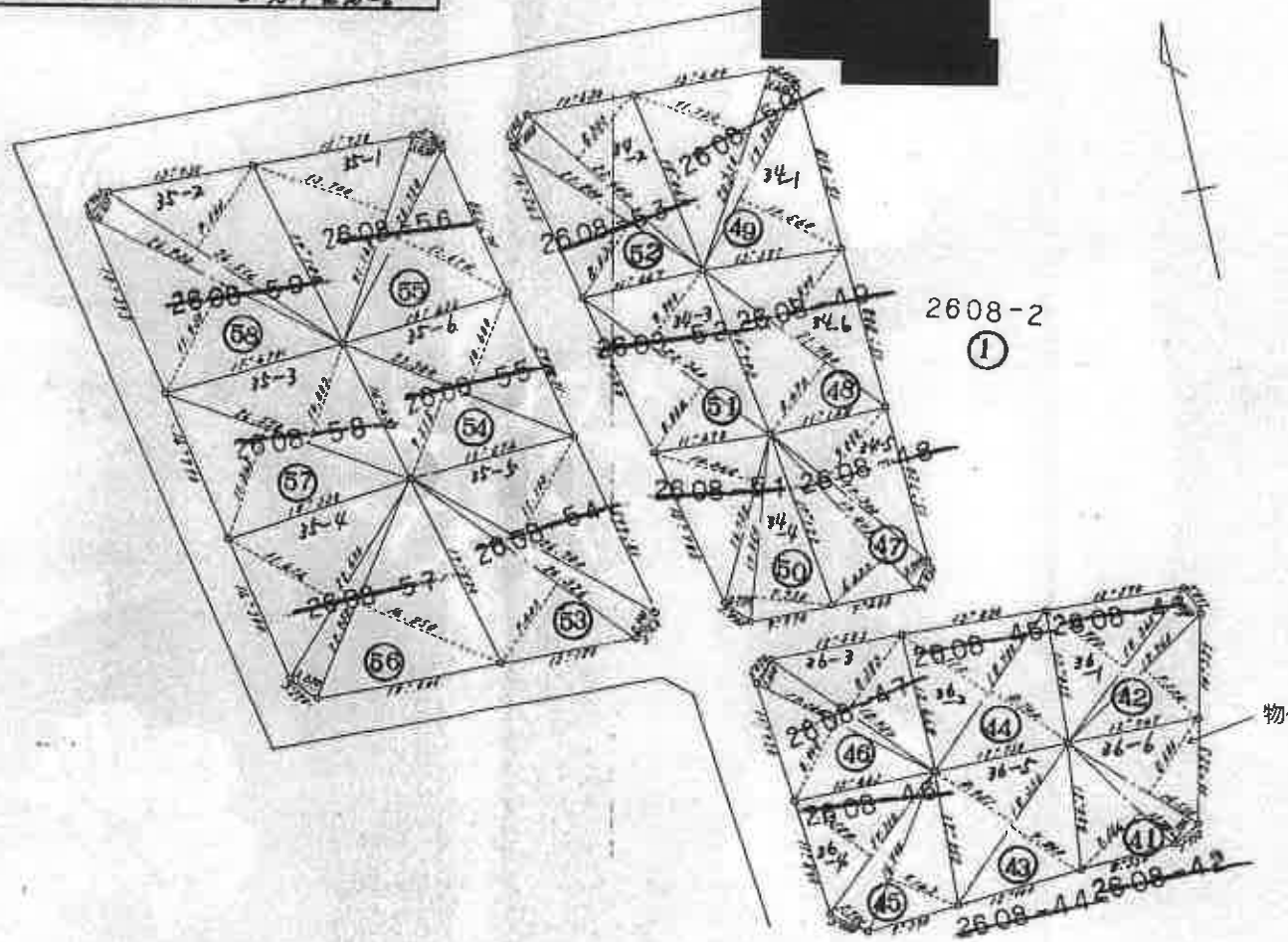
地積測量図

7/11

46.3.11

地番	83 2608-2　自 2608-42 至 2608-59
土地の所在	椎の木台一丁目 市原市椎津字 椎木台　自 34-1 至 34-6 自 35-1 至 35-6 自 36-1 至 36-6

5/7



作成年月日	昭和四五年六月拾日
作成者	[redacted]
申請人	[redacted]

昭和　六年参月　日

縮尺	1/500

（東京土地家屋調査士会用紙）

（7枚目）

登記官

[redacted]

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20日　千葉地方法務局市原出張所

請求番号：3-2

(7/11)

（A3判をA4判に縮小した）

登記年月日：昭和46年3月11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20日　千葉地方法務局市原出張所　登記官

（8枚目）

1枚目と同様

372093

地積測量図

8/11

46.3.11

地番	自 2608-42 至 2608-59
土地の所在	椎の木台一丁目 市原市椎津字 椎木台 自 34-1 至 34-6 自 35-1 至 35-6 自 36-1 至 36-6

面積計算

(41) 36-6 2608-42
合計 ・172.3218
面積 ・136.1687

(42) 36-1 2608-43
合計 ・187.9283
面積 ・170.3281

(43) 36-5 2608-44
面積 ・143.8906

(44) 36-2 2608-45
面積 ・175.2222

(45) 36-4 2608-46
合計 ・129.2281
面積 ・104.2246

(46) 36-3 2608-47
合計 ・324.8178
面積 ・272.6782

(47) 34-5 2608-48
合計 ・257.2681
面積 ・222.1263

(48) 34-6 2608-49
面積 ・199.9222

(49) 34-1 2608-50
合計 ・187.1990
面積 ・223.3380

(50) 34-4 2608-51
合計 ・268.4180
面積 ・180.3100

(51) 34-3 2608-52
面積 ・188.2708

(52) 34-2 2608-53
合計 ・443.1726
面積 ・221.7027

(53) 35-5 2608-54
合計 ・427.2644
面積 ・318.8323

(54) 35-6 2608-55
面積 ・222.3412

(55) 35-1 2608-56
合計 ・276.8731
面積 ・228.2427

(56) 35-4 2608-57
合計 ・475.5841
面積 ・337.7743

(57) 35-3 2608-58
面積 ・261.3736

(58) 35-2 2608-59
合計 ・474.2965
面積 ・337.1902

作製年月日 昭和四五年六月拾日日

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

昭和四六年参月拾壱日

（日調連9）

縮尺	1/

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

請求番号：3-2

(8/11)

（A3判をA4判に縮小した）

登記年月日：平成12年7月26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20日　千葉地方法務局市原出張所　登記官

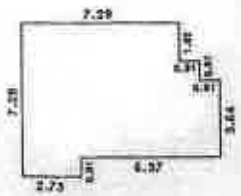
（6枚目）

各階平面図　106205

建物図面
~~各階平面図~~ 12.7.26

家屋番号	36番6
建物の所在	市原市椎の木台1丁目36番地6

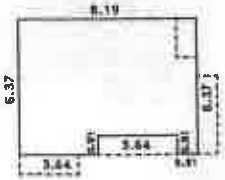
1階



求積表

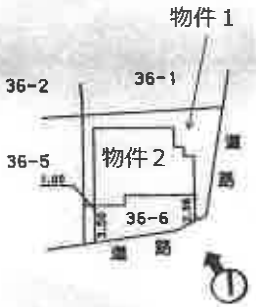
1.82	× 7.28 =	13.2496
0.91	× 8.19 =	7.4529
3.64	× 9.10 =	33.1240
0.91	× 2.73 =	2.4843
合計		56.3108
床面積		56.31㎡

2階



求積表

5.46	× 8.19 =	44.7174
0.91	× 0.91 =	0.8281
0.91	× 3.64 =	3.3124
合計		48.8579
床面積		48.85㎡



作製者	[redacted] 2年7月21日作製）	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（千葉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

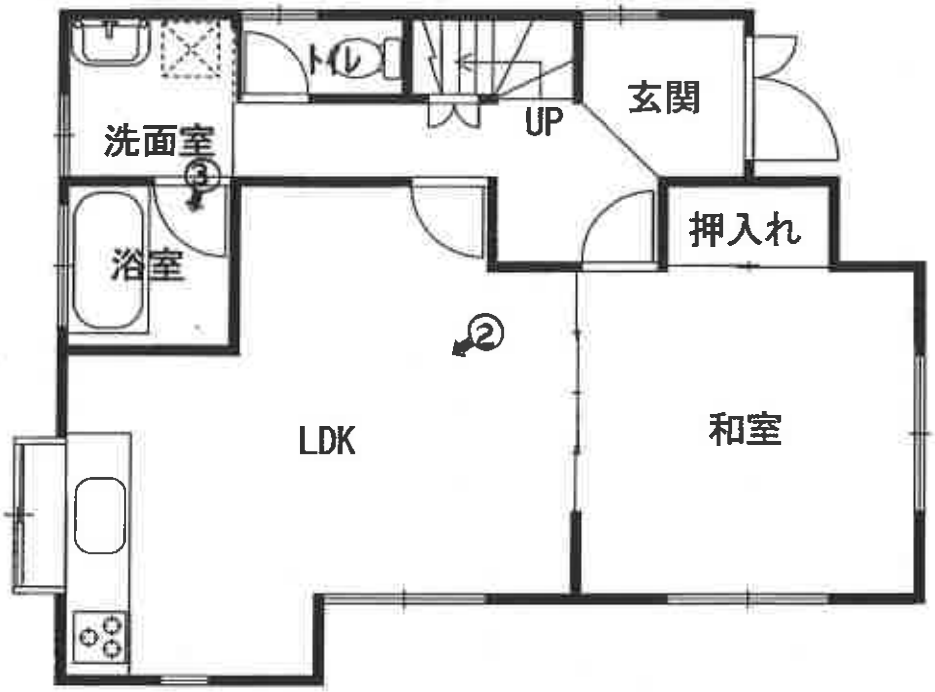
請求番号：3-3

（A3判をA4判に縮小した）

建物間取略図

（評価人作成）

【1階】



【2階】



（注）⑧は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

1



2



3



副本

令和８年（ケ）第 109 号

令和８年８月31日 現地調査
令和８年９月１日 評　　価
第Ｋ２６２７９７９号 発行番号
令和８年９月７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

小塚隆雄

第１　評価額

一　括　価　格	
金　2,760,000　円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　1,090,000　円
物件２（建物）	金　1,670,000　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。

３　物件１の内訳価格は物件２のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件２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 住居表示未実施区域
番号	特記事項		
1、2	ない。		

令和　８年（ケ）第　　１０９号

物　件　目　録

１　所　　在　　市原市椎の木台一丁目

　　地　　番　　３６番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３６．１６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１０分の１
　　共有者　Ｂ　持分１０分の１
　　共有者　Ｃ　持分１０分の１
　　共有者　Ｄ　持分１０分の１
　　共有者　Ｅ　持分１０分の１
　　共有者　Ｆ　持分２分の１

２　所　　在　　市原市椎の木台一丁目３６番地６

　　家屋　番号　　３６番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　５６．３１平方メートル
　　２階　４８．８５平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１０分の１
　　共有者　Ｂ　持分１０分の１
　　共有者　Ｃ　持分１０分の１
　　共有者　Ｄ　持分１０分の１
　　共有者　Ｅ　持分１０分の１
　　共有者　Ｆ　持分２分の１

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１）

位置・交通	JR内房線「姉ケ崎」駅の南方・約4.7km(道路距離) 最寄バス停「都立福祉園」の南方・約650m(道路距離) （別添「位置図」参照）	
付近の状況	区画整然とした閑静な住宅団地	
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	市街化区域
	用途地域	第1種低層住居専用地域
	建蔽率	指定 50%
	容積率	指定 100%
	防火規制	なし
	その他の規制	絶対高さ10m
		日影規制(4時間、2.5時間、1.5m)
		建築基準法第22条及び第23条指定区域
		景観計画区域
		宅地造成等工事規制区域
		都市機能誘導区域外、居住誘導区域内
		首都圏近郊整備地帯内
画地条件 （規模，形状等）	形　　状：（台形） 地　　勢：（物件１は平坦。周辺は南東側に向かって下り微傾斜地勢） 接道方位：（南・東） 東側間口：（約10m）　　奥　　行：（約13m） 隅切り：（約3m） 地　　積：（136.16㎡）　（登記） 接面道路との関係：（角地） 隣地との高低差：（北側隣接地の駐車場とは約0.8m高く接すものの、他は各隣接地と略等高。）	
接面道路の状況	南側（市道）　路線名（1071）　幅員（約6m）　連続性（普通）　舗装（有）　歩道（無）　側溝（有）　高低差（道路と物件１駐車場部分は概ね等高）	
	東側（市道）　路線名（1040）　幅員（約6m）　連続性（普通）　舗装（有）　歩道（無）　側溝（有）　高低差（道路より約0.8m高く接す）	

	建築基準法上の種類	いずれも建築基準法第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1	物件２建物の敷地
	隣地	・北　側：　住宅 ・東　側：　市道を介して住宅 ・南　側：　市道を介して山林 ・西　側：　住宅
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　（プロパンガスを使用） 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１は従来農地であった土地を宅地へと転換した土地であり、土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 2. 現在、物件２建物の敷地であり、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. 市原市教育委員会への聴取によれば、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の敷地の範囲、境界線についてはコンクリートブロック・フェンス等により明瞭に判別され、現況の地形は地積測量図、建物図面等に符合するものと推測する。なお、東側市道の側溝と物件１の間にコンクリート敷のスペースがあるが、市原市役所での聴取によると当該スペースも道路とみなされる可能性が高いとのこと。 2. 物件１の南側にコンクリート敷の駐車スペースがある。駐車スペースは道路と等高であるが、物件２建物が存する敷地部分は、駐車スペースよりも約0.5m～0.8m高い位置に存し、階段が設置されている。 3. 門扉のカギが破損しており、調査時点では門扉はビニールひもで結ばれていた。 4. 物件２建物の基礎が高いため、門扉より玄関まで階段が設置されている。	

	5. 物件１を含む周辺地域は「旧住宅地造成事業に関する法律」により造成されており、その概要は以下のとおり。 確認：昭和42年～昭和45年頃　千葉県指令第38号21 検査済：昭和46年1月　第510号 施行区域の面積：16.3万㎡ 6. 『ちば情報マップ』によれば、物件１は津波、高潮、洪水及び土砂災害の被害想定エリアに指定されていない。詳細は『ちば情報マップ』ご参照。

2　建物の概況及び利用状況等　（物件２）

区　　分	主である建物	
建築時期等及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）	平成12年7月16日新築
	経過年数	約26年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数は満了している。
仕様	構造	木造
	屋根	スレート葺
	外壁	サイディング等
	内壁	クロス等
	天井	クロス等
	床	フローリング、畳等
	設備	洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 （電気、上水道、プロパンガス、公共下水道）
	その他	特になし
床面積（現況）	床面積　1階　56.31㎡ 2階　48.85㎡ 延べ　105.16㎡　（登記簿数量と同じ）	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	4ＬＤＫ（別添建物間取略図参照）
品等	普通	
保守管理の状態	やや劣る ・空き家の状態にあり、上水道、プロパンガス、下水道等の設備の稼働状況は不明である。 ・建物内部には、蛍光灯、エアコン等が残置物として確認された。全体的にビニールクロスの破れ、ひび割れ、変色・汚れ、フローリング・畳の変色･劣化、小傷等が確認された。なお、フローリングには歩行時にたわみの兆候が感じられた。複数の箇所で内壁にコブシ大程度の穴が開いており、一部はガムテープ等で簡易補修されている。落書きが複数見受けられた。カビとみられる跡が、浴室、和室で見受けられた。ペットによるものと推察されるかじり跡、クロスの剥がれ等が複数確認された。	

	・ 建物外部は、玄関付近の軒下の一部が破損しているのが確認された。屋根は、経年以上に劣化（一部は層間剥離）している可能性がある。北側外壁を中心に外壁の変色が見受けられた。雑草・庭木が繁茂しており、外壁及び基礎について確認できない部分が多かった。 ・ 2階クロスのひび割れにやや統一性があったが、ビー玉は転がらなかった。 ・ 空家となってからの期間は不明であり、目視で確認できた箇所以外にも劣化している箇所が存する可能性がある。以上のほかは建物外部及び内部のいずれも概ね経年相応の減耗等が生じているものと判断される。
建物の利用状況	共有者が空き家の状態で占有しているものと推定する。
特記事項	1. 建築確認：平成12年5月31日／第H12認建市原000355号 検査済証：平成12年8月11日／第H12証建市原000307号 2. 当該建物の使用資材、建築時期等から推察するに石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている可能性は低いと推察される。 3. 従前はプロパンガスを使用していたものと推測されるが、現在、ボンベは撤去済である。

第５　評価額算出の過程

１ 基礎となる価格

①物件１（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	23,400	1.09	136.16	1.00	3,473,000

ア 標 準 価 格 ：（公示価格等からの規準）

地価公示等（基準地　市原（県）-3）

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$23{,}400\text{円/㎡} \times \frac{(100)}{100} \times \frac{100}{(100)} \times \frac{100}{(100)} \fallingdotseq 23{,}400\text{円/㎡}$$

◇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 ：方位±0%　（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） 100

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 ：方位＋5%、角地＋4%　（格差率） 1.09
（相 乗 積）

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） 1.00

② 物件２（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
2	180,000	105.16	0.025	473,000

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		
2	5％	0年	26年	0.05	▲50％　（0.50）	0.025

(1)耐用年数法(定額法)

$$(D)\text{定額法による現価率} = \left(1-(1-A)\times\frac{C}{(B+C)}\right)$$

(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

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
		率	利用権等	
1	3,473,000	0.55	法定地上権	1,910,000

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55％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＝カ
1	3,473,000	− 1,910,000		1.00	0.70	1,090,000
2	473,000	＋ 1,910,000	1.00	1.00	0.70	1,670,000
一括価格（合計）						2,760,000

ウ　占有減価修正：特にない

エ　市場性修正：特にない

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（市原（県）-3）

所　　在	市原市椎の木台２丁目１５番３
価　　格	23,400円/㎡
位　　置	JR内房線「姉ケ崎駅」の南方約4.3kmに位置する。
価格時点	令和7年7月1日
地　　積	169㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接面街路	北4m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	一般住宅が多い郊外の閑静な住宅地域

第７ 附属資料

1. 位置図
2. 公図写
3. 地積測量図写
4. 建物図面・各階平面図写
5. 建物間取略図

以　上

位　置　図



公図写

A3をA4へ縮小



(注) 地図に準ずる図面は、土地の境界を明確にし、不動産登記法第14条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図示した図面です。

地番参照線見出し	椎の木台１丁目

請求地番	所在	市原市椎の木台一丁目			地番	36番6		
地図番号	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		予備		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	平成1年6月2日			図面番号				作成理由	

これは地図に準ずる図面に記載されていた事項を証明した書面である。

令和8年2月20日
千葉地方法務局[redacted]

[redacted]

当図の方位は現況と異なる

請求番号：3-1
(1/1)

これは図面に記録されている内容を証明したものである。
令和8年2月20日
千葉地方法務局市川出張所

登記年月日　昭和46年3月11日

372086

地積測量図

地番	83 2608-2	自 2608-3 至 2608-67
土地の所在	市原市椎津字 作木台 椎の木台 1丁目	

16-1, 16-2, 16-9, 19-10, 19-12
19-3, 19-12, 19-13 自20-3至20-5
20-7, 20-8 自21-1至21-8
自22-1至22-8 23-3 31-3
自32-1至32-6
自33-1至33-6
自34-1至34-6
自35-1至35-6
自36-1至36-6
71, 77, 85

縮尺	1/1000

（平成十三年法務省令第十七号別表第二）

作製年月日	昭和四五年六月拾日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

46.3.11

昭和四六年参月拾一日

本図面はＡ３判をＡ４に縮小したものです

COPY

請求番号：3-2　(1/1)

登記年月日：昭和40年3月11日
令和8年2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す。 千葉地方法務局 印
COPY

1 枚目と同様

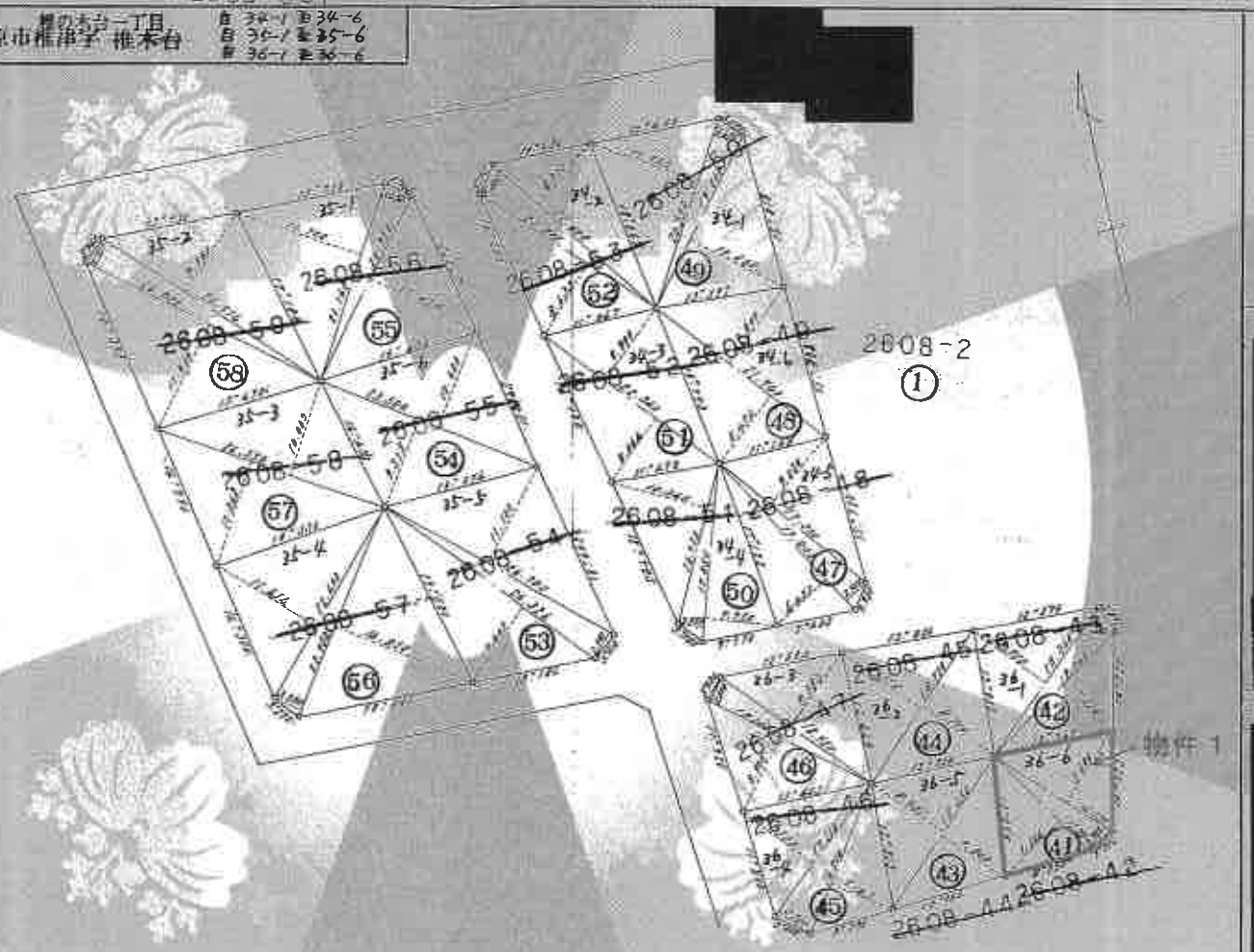
372092

地積測量図

46.3.11

地番	83 2608-2	自 2608-42 至 2608-59
土地の所在	鎌のあるニ丁目 市原市椎津字 椎木台	自 34-1 至 34-6 自 35-1 至 35-6 自 36-1 至 36-6

57



昭和四十六年三月十一日 作製

作製者

申請人

縮尺 1/500

（東京土地家屋調査士会用紙）

昭和 六年参月 日

本図面はＡ３判をＡ４に縮小したものです。

請求番号：3-2 (7/11)

これは図面に記録されている内容を証明書として交付したものです
令和8年2月20日
千葉地方法務局長

登記年月日：昭和46年3月11日

1枚目と同様

372093

地積測量図

8/11

46.3.11

地番	2608-8 本 2608-42 支 2608-59
土地の所在	椎の木台一丁目 市原市椎津字 椎木台 本 34-1 至 34-6 号 35-1 至 35-6 本 36-1 至 36-6

57

(41) 36-6 2608-42 物件1
合計 ・・・
面積 ・・・

(42) 36-1 2608-43
合計 ・・・
面積 ・・・

(43) 36-5 2608-44
面積 ・・・

(44) 36-2 2608-45
面積 ・・・

(45) 36-4 2608-46
合計 ・・・
面積 ・・・

(46) 36-3 2608-47
合計 ・・・
面積 ・・・

(47) 34-5 2608-48
合計 ・・・
面積 ・・・

(48) 34-6 2608-49
面積 ・・・

(49) 34-1 2608-50
合計 ・・・
面積 ・・・

(50) 34-4 2608-51
合計 ・・・
面積 ・・・

(51) 34-3 2608-52
面積 ・・・

(52) 34-2 2608-53
合計 ・・・
面積 ・・・

(53) 35-5 2608-54
合計 ・・・
面積 ・・・

(54) 35-6 2608-55
面積 ・・・

(55) 35-1 2608-56
合計 ・・・
面積 ・・・

(56) 35-4 2608-57
合計 ・・・
面積 ・・・

(57) 35-3 2608-58
面積 ・・・

(58) 35-2 2608-59
合計 ・・・
面積 ・・・

[redacted]

昭和四六年三月一日 作製

[redacted]

申請人

昭和四六年参月拾壱日

縮尺 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

本図面はA3判をA4に縮小したものです

請求番号：3-2

(8/11)

これは図面に記録されている内容の証明書です。
令和8年2月20日
千葉地方法務局 市原出張所

登記年月日　平成12年7月26日

各階平面図　106205

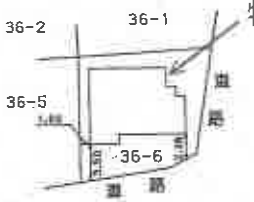
建物図面
各階平面図　12.7.26

家屋番号	36番5
建物の所在	市原市椎の木台1丁目36番地5

1階

求積表

1.82	× 7.28	=	13.2496
0.91	× 8.19	=	7.4529
3.64	× 9.10	=	33.1240
0.91	× 2.73	=	2.4843
合計			56.3108
床面積			56.31㎡



2階

求積表

5.46	× 8.19	=	44.7174
0.91	× 9.10	=	8.2810
0.91	× 3.64	=	3.3124
合計			56.3108
床面積			56.31㎡

作製者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（土地家屋調査士会用紙）

本図面はA3判をA4に縮小したものです

COPY

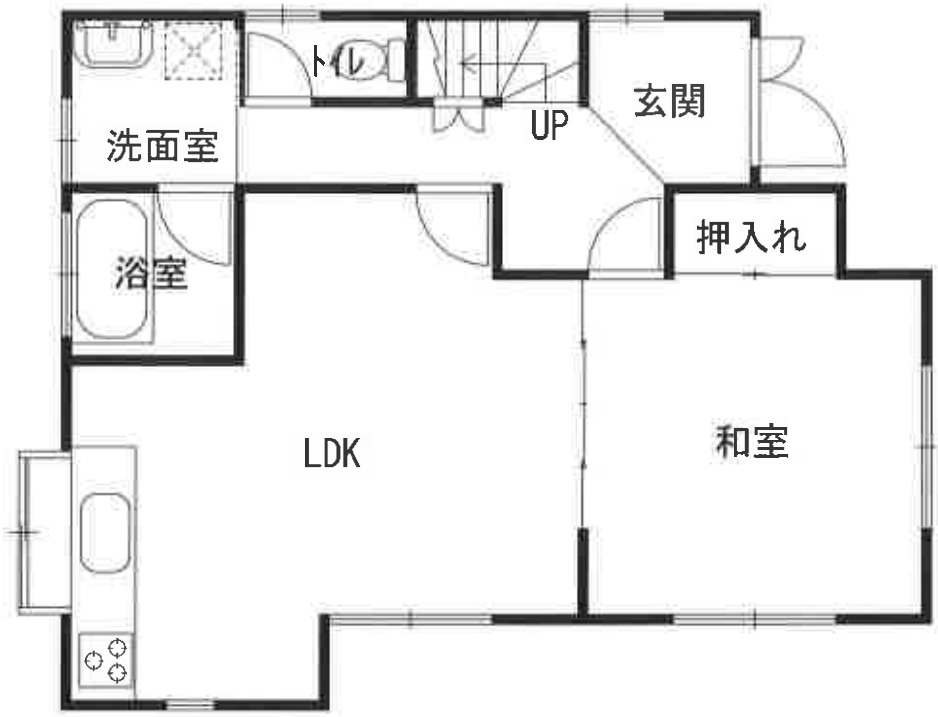
18

請求番号：3-3

建物間取略図

（評価人作成）

【1階】



【2階】

