令和　5年（ケ）第　　３８２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　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）
1～4	3,520,000 2,816,000	一括	704,000	73,805	0
1	2,020,000				
2	460,000				
3	770,000				
4	270,000				
備考	規則３０条の３に基づく変更				

令和　5年（ケ）第　　３８２号

物　件　目　録

1　所　　在　　市原市潤井戸字中宿

　　地　　番　　６５４番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４９２．５９平方メートル

2　所　　在　　市原市潤井戸字中宿６５４番地１

　　家屋　番号　　６５４番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　５６．０１平方メートル
　　２階　２８．９８平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　約６２．２１平方メートル
　　２階　　２８．９８平方メートル

3　所　　在　　市原市潤井戸字中宿６５４番地１

　　家屋　番号　　６５４番１の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　７７．８４平方メートル
　　２階　７２．０４平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

令和　５年（ケ）第　　３８２号

物　件　目　録

床　面　積　　約２８．７平方メートル

４　所　　在　　市原市潤井戸字中宿６５４番地１

家屋　番号　　６５４番１の３

種　　類　　物置・車庫

構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　５８．９６平方メートル

令和５年（ケ）第３８２号

注　意　書

本件については、令和８年８月千葉豪雨又は令和８年台風第２５号前の調査に基づき売却基準価額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

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４０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

令和　5年（ケ）第　　３８２号

物　件　明　細　書

令和　8年　6月２４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２～４】
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
【物件番号１～４】
売却基準価額は，市街化調整区域内の複数建物を含む物件であること、物件３の建物については当時の所有者が建物内で病死した状態で発見されていること、建築確認取得を確認できない建物が一部あること等から、中古住宅市場において需要が劣ること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。

令和　５年（ケ）第　　３８２号

物　件　目　録

１　所　　在　　市原市潤井戸字中宿

　　地　　番　　６５４番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４９２．５９平方メートル

２　所　　在　　市原市潤井戸字中宿６５４番地１

　　家屋　番号　　６５４番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　５６．０１平方メートル
　　２階　２８．９８平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　約６２．２１平方メートル
　　２階　　２８．９８平方メートル

３　所　　在　　市原市潤井戸字中宿６５４番地１

　　家屋　番号　　６５４番１の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　７７．８４平方メートル
　　２階　７２．０４平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

令和　５年（ケ）第　　３８２号

物　件　目　録

床　面　積　　約２８．７平方メートル

４　所　　在　　市原市潤井戸字中宿６５４番地１

家屋　番号　　６５４番１の３

種　　類　　物置・車庫

構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　５８．９６平方メートル

令和５年(ケ)第３８２号
令和８年４月３０日受理
令和８年６月１６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　５年（ケ）第　　３８２号

物　件　目　録

１　所　　在　　市原市潤井戸字中宿

　　地　　番　　６５４番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４９２．５９平方メートル

２　所　　在　　市原市潤井戸字中宿６５４番地１

　　家屋　番号　　６５４番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　５６．０１平方メートル
　　２階　２８．９８平方メートル

３　所　　在　　市原市潤井戸字中宿６５４番地１

　　家屋　番号　　６５４番１の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　７７．８４平方メートル
　　２階　７２．０４平方メートル

４　所　　在　　市原市潤井戸字中宿６５４番地１

　　家屋　番号　　６５４番１の３

　　種　　類　　物置・車庫

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　５８．９６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（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	■土地所有者の相続財産清算人　□その他の者 上記の者が本土地上の下記建物を管理し、本土地を占有している。 □「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：１階６２．２１㎡（増築部分約６．２㎡）
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	■建物所有者の相続財産清算人　□その他の者 上記の者が本建物を居宅（空家）として管理占有している。 □「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

（建物用〈複数〉）

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）
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：物置 構　造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約２８．７㎡
占有者及び占有状況	■建物所有者の相続財産清算人　□その他の者 上記の者が本建物を居宅（空家）として管理占有している。
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
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）
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
住居表示	未実施（住居表示未実施区域）
建物	物件４
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	■建物所有者の相続財産清算人　□その他の者 上記の者が本建物を物置・車庫（空家）として管理占有している。
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
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）
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
■所有者相続財産清算人 弁護士	1　本物件は当職が相続財産清算人として管理占有しています。所有者は物件３の建物に１人で住んでいましたが、令和６年２月頃に亡くなって、それ以来、物件２～４の建物は空家になっています。物件２は所有者が存命の頃から使っていなかったようです。 2　所有者は物件３の建物内で亡くなりました。玄関で倒れていたところを介護に来たヘルパーの人が発見したと聞いています。病気で亡くなったと聞きました。
■６５４番地３居住者	1　所有者は物件３の建物に１人で住んでいましたが、令和６年２月頃、家の中で亡くなったと聞いています。それ以降、人の出入りはありません。所有者は牛乳配達の仕事をしていました。 2　物件２の建物には所有者のご両親が住んでいましたが、お２人とも亡くなってからは建物は使われていなかった思います。 3　うちの土地との境界紛争はありません。本土地の庭木が道路にはみ出ています。

（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　本物件の状況は公図、建物図面（各階平面図）（物件２の方位は誤りと思われる）、土地建物位置関係図、間取図及び別添写真のとおりである。

第２　物件１について

１　本土地は南東側が公衆用道路に面する概ね台形状の平坦な土地で、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周囲にはブロック塀等が施されており、本土地の範囲を確認することは容易である。なお、北東側のブロック塀が一部倒壊している。

２　北西側隣地は本土地よりも低く、隣地に面する部分に高さ約０．６ｍのブロックの土留めが設置されている。

３　後記物件４の建物の北側に当該建物に接して基礎のない木造の簡易な物置が存在する。

４　庭木が公衆用道路に一部はみ出している。

第３　物件２について

１　物件２における次の状況、東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センター提出の電気供給契約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所有者の相続財産清算人が居宅（空家）として管理占有するものと認められる。なお、玄関上部に所有者の亡父の氏名が表示された表札が掲げられていた。

(1)　別紙間取図中、「和室①」に平成２１年９月のカレンダーが掲げられていた。

(2)　室内はやや散乱した状態で、比較的少量の家財道具及び日用雑貨等が存在するのみであり、それらは長期間使用された形跡がなく、人の居住する実態は窺えなかった。

２　別紙間取図中、破線表示部分に増床部分（約６．２㎡）が存在する。当該増床部分は既存部分と往来が可能であり、構造上も物件２と一体であると認められることから当該増床部分は物件２に附合した増築部分と認められる。

３　別紙間取図中、「和室①」の敷居部分が腐食している。同図中、「和室①」の南東側の「板間」の天井に雨漏りの跡が存在し、一部天井板が破損している。同図中、「和室②」の畳が腐食し、床板が沈下している。１階トイレの内壁が広範に破損している。１階玄関ホールの内壁が破損している。ダイニングキッチンの床が沈下し、たわんでいる。ダイニングキッチンの天井に穴が開いている。２階トイレの内壁に亀裂が存在する。本建物は全体にわたり損傷、汚損の程度が激しい。

第４　物件３について

１　物件３における次の状況、東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センター提出の電気供給契約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物件３は所有者の相続財産清算人が居宅（空家）として管理占有するものと認められる。

(1)　室内に所有者宛ての郵便物が多数存在した。

(2)　ガスメーターに「閉栓中」のシールが貼付されていた。

(3)　室内には通常、生活に要するものと思われる家財道具及び日用雑貨等が存在したものの、それらは現に使用されている状況は窺えず、人の居住する実態は認められなかった。

２　物件３の南側に３枚目「建物」欄中、「物件目録にない附属建物」記載の物置が存在する。当該物置は基礎及び周壁を備え、定着性及び外気分断性を有することから建物と認められ、物件３との場所的関係及び推定される用途から物件３の附属建物と認められる。

３　別紙間取図中、２階「上部天窓」付近の天井が破損し、クロスが剥がれている。階段の内壁に穴が開いている。クロスの汚損がやや目立つ。

第５　物件４について

１　物件４内に脚立、簡易テーブル、工具類等、多種類の物品が存在したところ、それらは現に使用されている状況は窺えなかったこと及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から物件４は所有者の相続財産清算人が居宅（空家）として管理占有するものと認められる。

２　物件４の南東側部分に大型の業務用冷蔵庫が存在する。物件４内に乳飲料メーカーのロゴが入ったケースが複数存在したこと及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から所有者は牛乳店を営んでいたものと思われ、当該冷蔵庫は乳飲料の保管用に使用されていたものと思われる。なお、当該冷蔵庫内は空であった。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

第６　その他

関係官署から取り寄せた関係書類から所有者は令和６年２月１０日頃、本物件において病死したものと認められる。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（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5月1日（金） 12：00－12：12	当職携帯電話	所有者相続財産清算人弁護士に架電、占有関係等聴取
	執行官室	市原市役所に対し、航空写真重ね地番図、本建物平面図、所有者の戸籍記録全部事項証明書各送付嘱託 千葉地方法務局市原出張所に対し、隣地の不動産登記記録全部事項証明書等送付嘱託
8年5月11日（月）	執行官室	市原市役所から上記嘱託に係る文書到着 千葉地方法務局市原出張所から上記嘱託に係る文書到着
8年5月12日（火）	執行官室	関係官署に所有者の死亡に係る関係書類送付嘱託
8年5月13日（水） 11：57－13：36	物件所在地	物件調査、写真撮影、６５４番地３居住者に面談、占有関係等聴取
8年5月15日（金）	執行官室	東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センターに対し、電気供給契約照会書送付
8年5月21日（木）	執行官室	関係官署から上記嘱託に係る文書到着
8年5月26日（火） 13：30－14：44	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5月27日（水）	執行官室	東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センターから上記照会に対する回答書到着

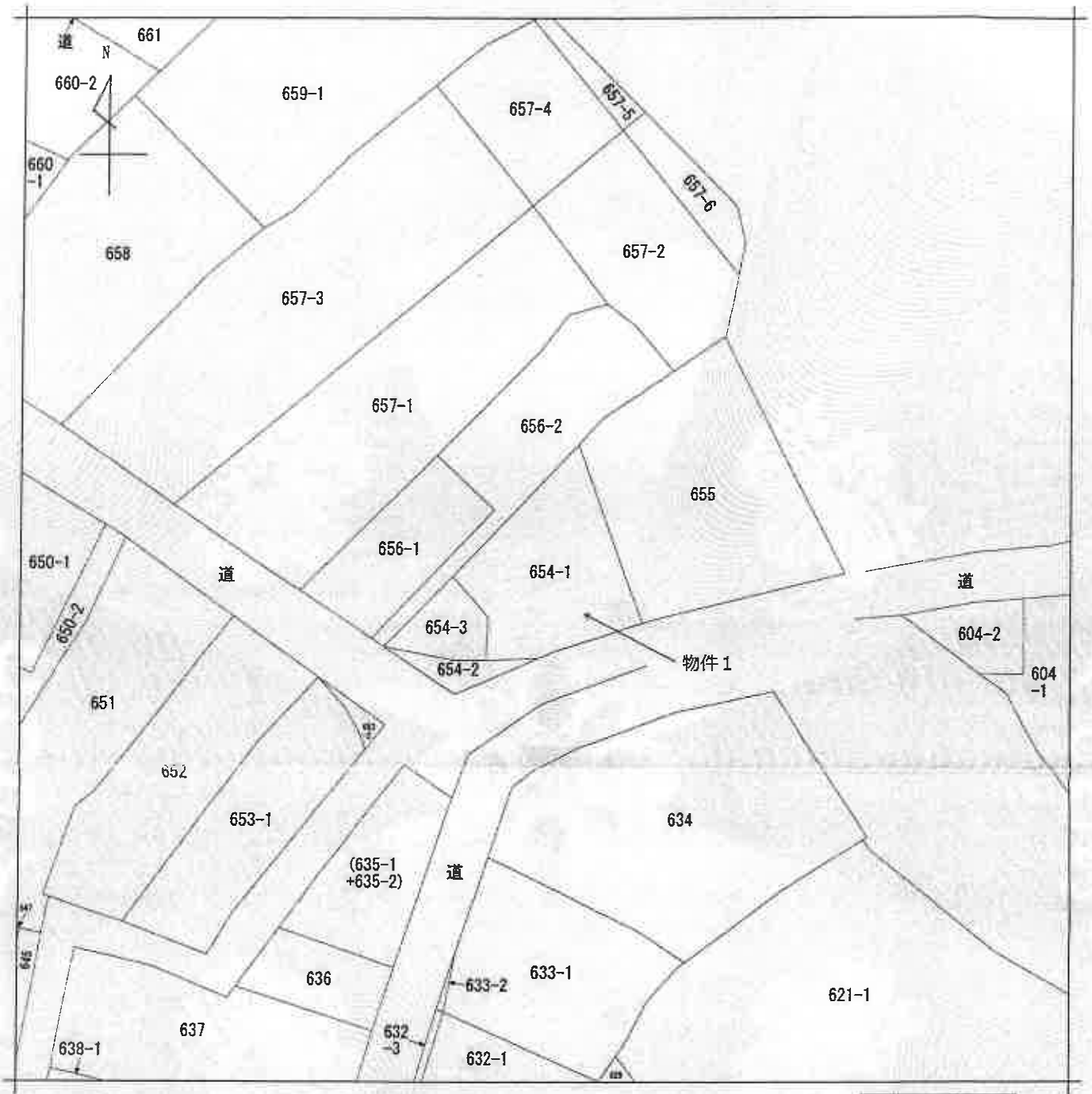
（特記事項）

■　令和８年５月２６日

物件２、３及び物件３未登記附属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。なお、物件３未登記附属建物は立入調査開始時において立会人を立ち会わせた上、技術者に解錠させたところ、調査時における状況から評価人と協議の上、附属建物と認めた。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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。



請求部分	所　在	市原市潤井戸字中宿				地　番	654番1		
出力縮尺	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				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5年11月1日
千葉地方法務局市原出張所
登記官　　（ 8 枚目）

[redacted]

請求番号：9-2
(1/1)

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５年11月１日　千葉地方法務局市原出張所
登記官
（９枚目）

登記年月日：昭和45年3月24日

36398 各階平面図 建物図面

家屋番号	654～1
建物の所在	市原市潤井戸字中宿654番地の1

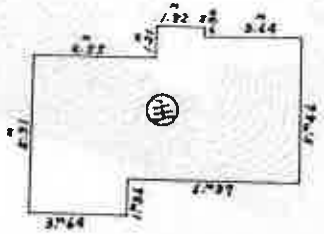
45.3.24

作製　昭和四五年三月二四日

作製者 [redacted]

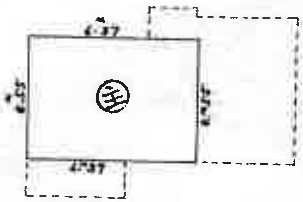
申請人 [redacted]

壱階

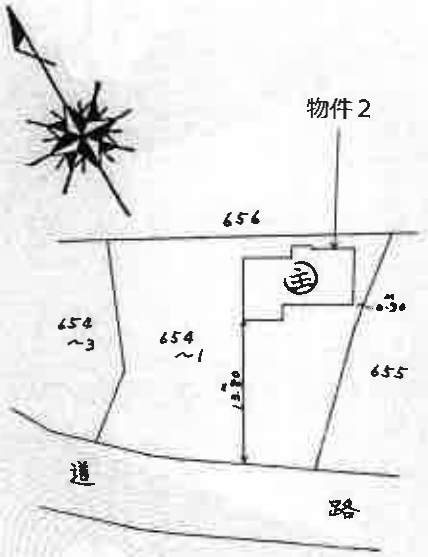


0.30 × 1.82 ≒ 0.5460㎡
0.91 × 5.46 ≒ 4.9686
4.55 × 10.01 ≒ 45.5455
1.36 × 3.64 ≒ 4.9504
56.0105㎡

弐階



4.55 × 6.37 ≒ 29.9835㎡



縮尺	1/200	1/500

枠 No. 15 44. 5. 30×200 共成

（Ａ３判をＡ４判に縮小した）

請求番号：9-3

登記年月日：平成5年7月9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5年11月1日　千葉地方法務局市原出張所　登記官

（10枚目）

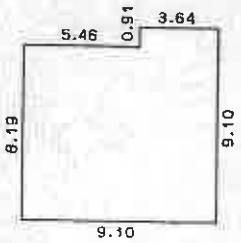
各階平面図

36399

家屋番号	654番1の2
建物の所在	市原市潤井戸字中宿654番地1

建物図面
各階平面図

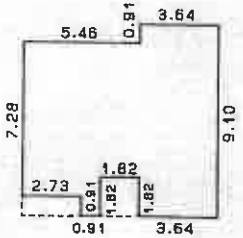
1階



求積表

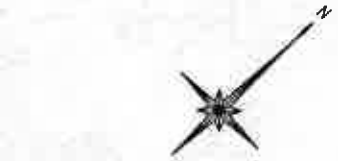
5.46	× 8.19	=	44.7174
3.64	× 9.10	=	33.1240
合計			77.8414
床面積			77.84㎡

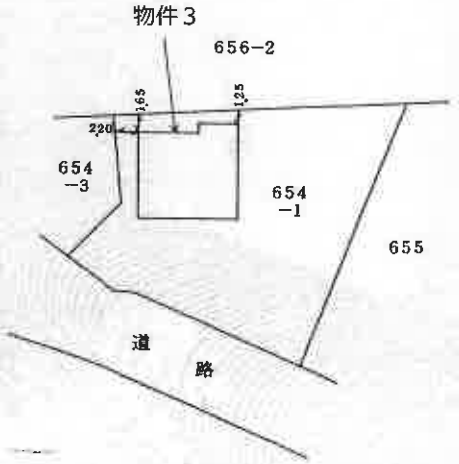
2階



求積表

2.73	× 7.28	=	19.8744
0.91	× 8.19	=	7.4529
1.82	× 6.37	=	11.5934
3.64	× 9.10	=	33.1240
合計			72.0447
床面積			72.04㎡





平成五年七月九日

作製者 [redacted]（東京土地家屋調査士会用紙）　縮尺 1/250

申請人 [redacted]　縮尺 1/500

請求番号：9-4

（A3判をA4判に縮小した）

登記年月日：平成5年7月9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5年11月1日　千葉地方法務局市原出張所　登記官

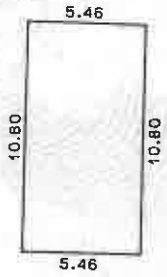
（1枚目）

各階平面図　36400

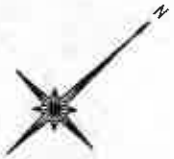
建物図面

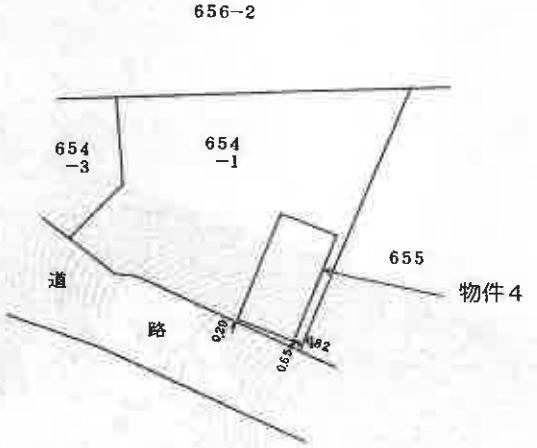
各階平面図 5.7.9

家屋番号	654番1の3
建物の所在	市原市潤井戸字中宿654番地1



求積表
5.46 × 10.80 = 58.9680
床面積 58.96㎡





作製者 [redacted]　縮尺 1/250

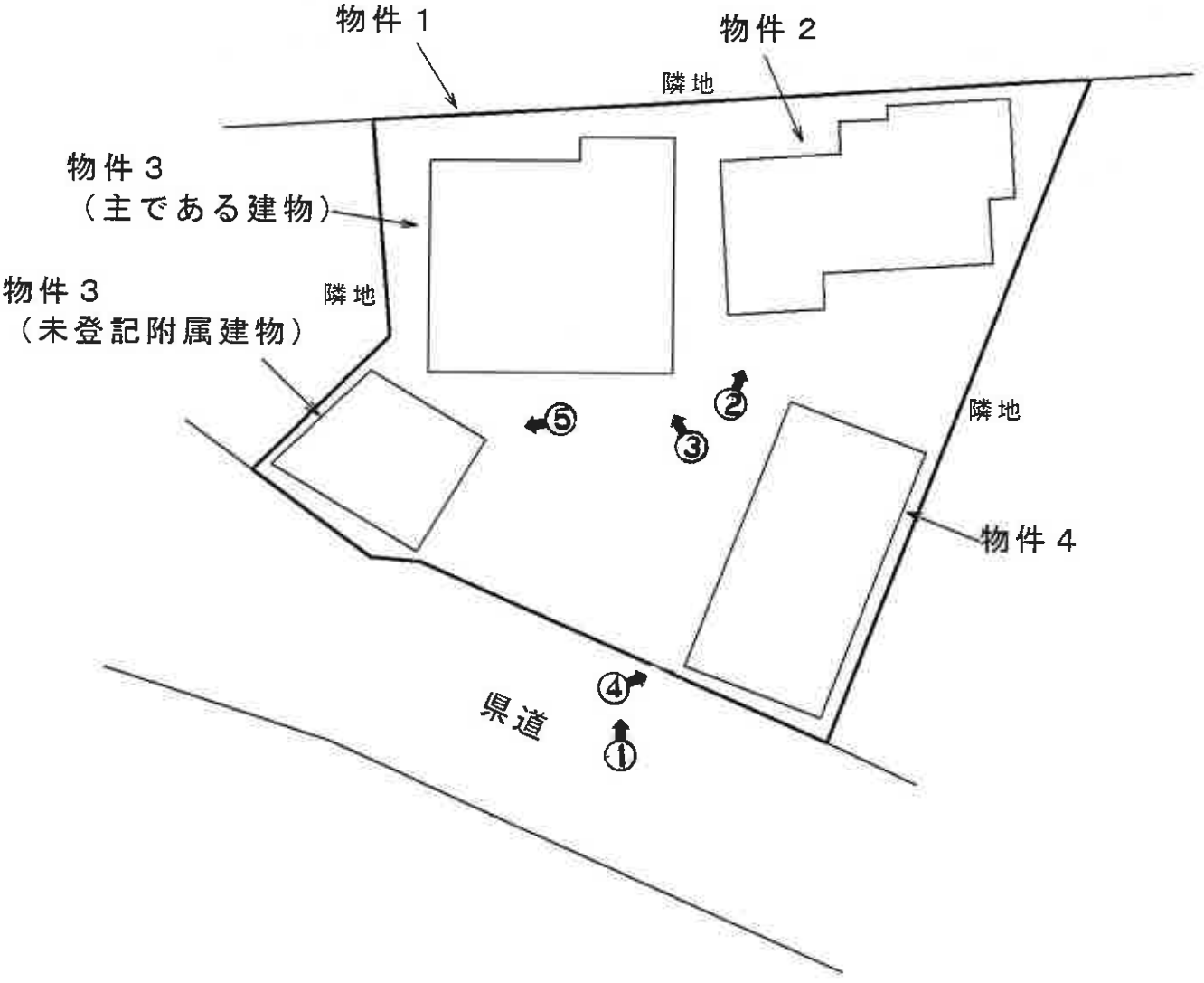
申請人 [redacted]　縮尺 1/500

（東京土地家屋調査士会用紙）

（A3判をA4判に縮小した）

請求番号：9-5

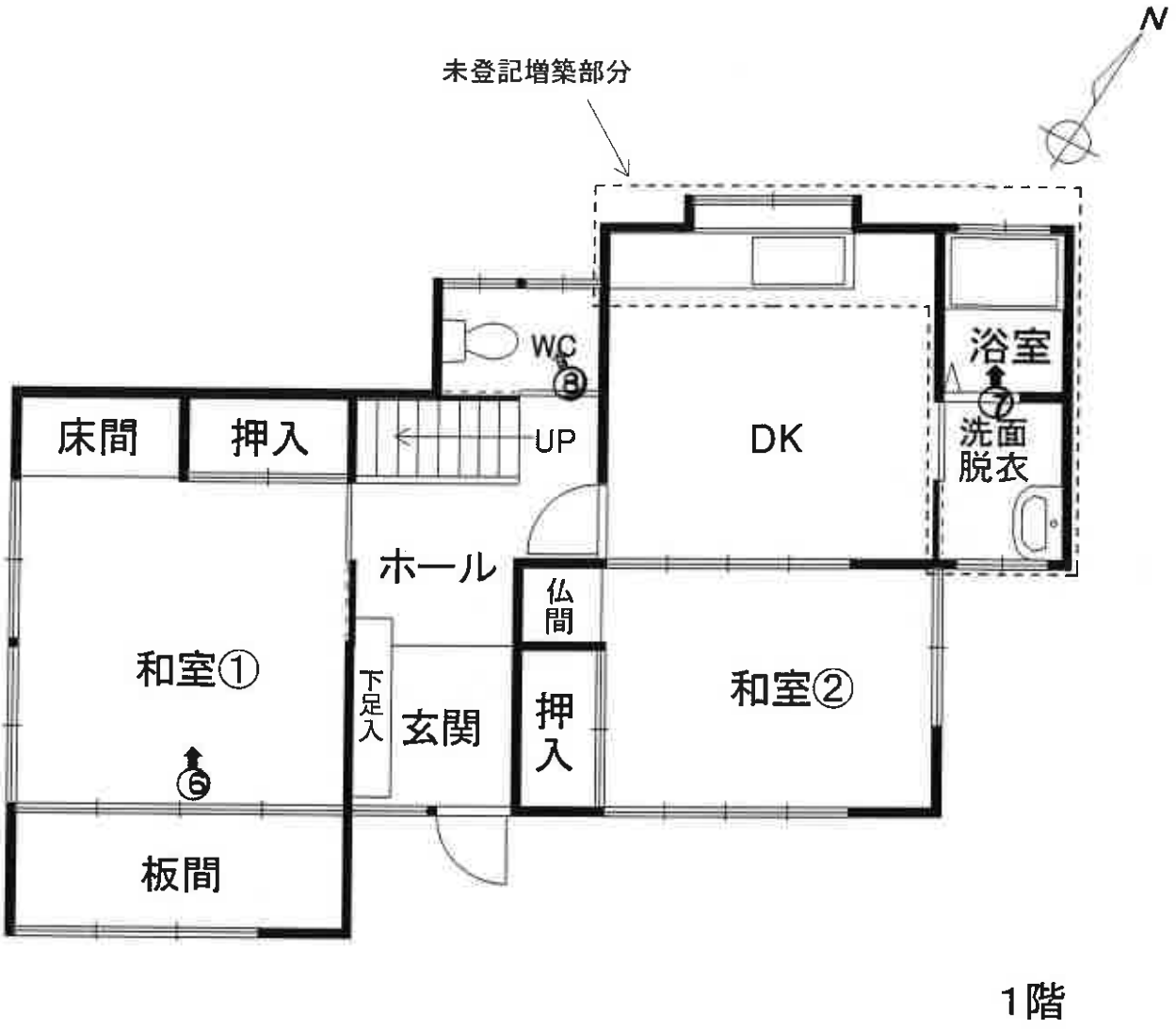
土地建物位置関係図



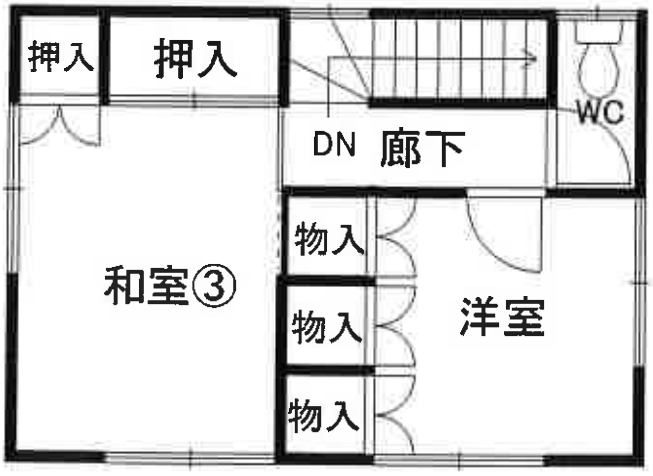
（注）⇕は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

評価人作成

間取図（物件2）



1階

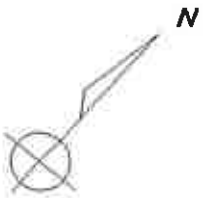


2階

評価人作成

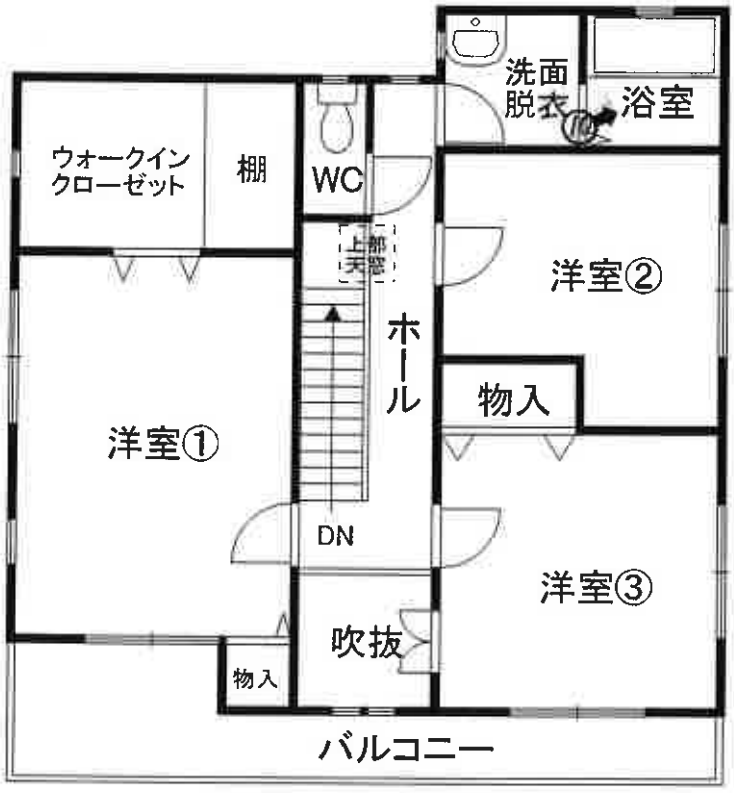
（注）⑥は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

間取図（物件3：主である建物）





1階

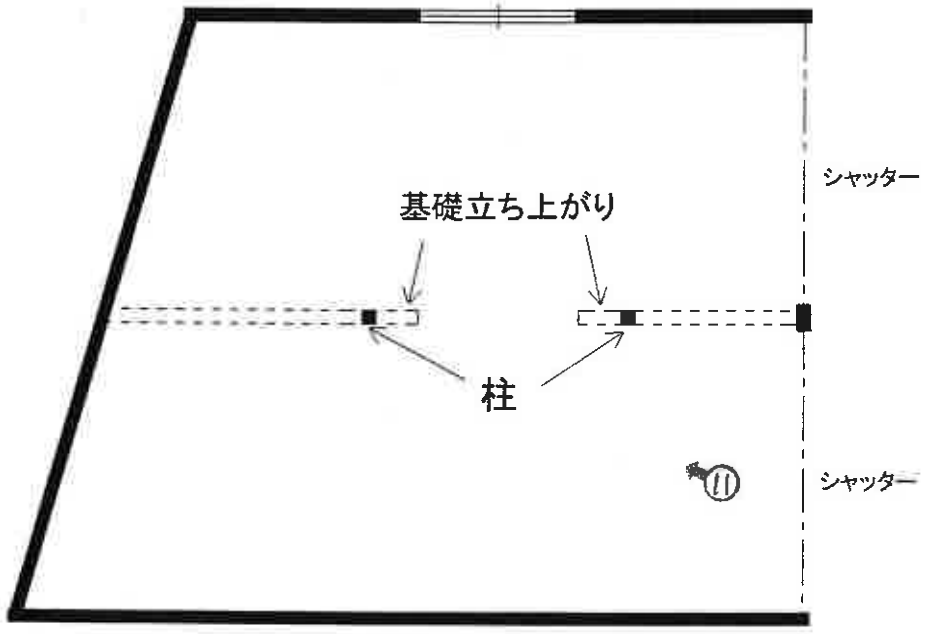


2階

（注）8は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

評価人作成

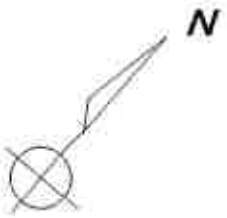
間取図（物件3：未登記附属建物）

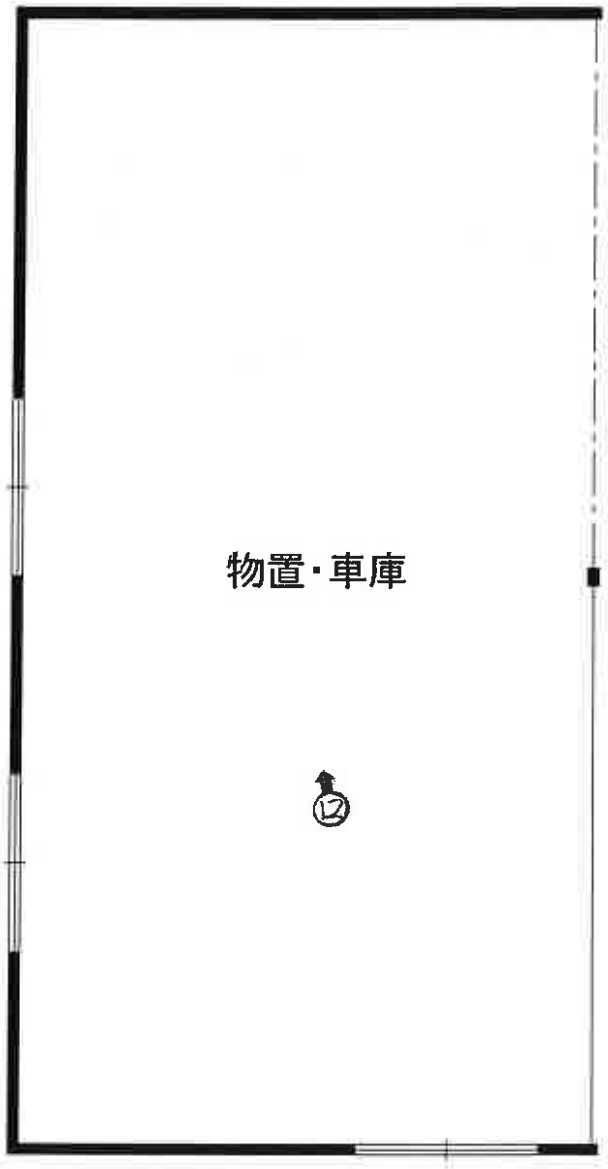


評価人作成

（注）⇩は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

間取図（物件4）





（注）⇧は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

評価人作成





2



3

物件2　　物件4

4



物件3未登記附属建物

5



6



7



内壁の破損　8



9



10



11



12



令和５年（ケ）第３８２号
令和８年５月２６日　現地調査
令和８年６月１０日　評　　価
第　０２０６　号　発行番号
令和８年６月１０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
髙橋　貴俊

第１　評価額

一　括　価　格	
金５，８７０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金３，３６０，０００円
物件２（建物）	金７７０，０００円
物件３（建物）	金１，２９０，０００円
物件４（建物）	金４５０，０００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 2～4 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2～4 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。		・未登記増築部分あり 1階　　約62.21㎡ 2階　　28.98㎡ 延床　　約91.19㎡ ・住居表示：未実施区域
3	物件目録記載のとおり。		・未登記附属建物あり 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約28.7㎡ ・住居表示：未実施区域
4	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		
	・なし		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

令和　５年（ケ）第　　３８２号

物　件　目　録

１　所　　在　　市原市潤井戸字中宿

　　地　　番　　６５４番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４９２．５９平方メートル

２　所　　在　　市原市潤井戸字中宿６５４番地１

　　家屋　番号　　６５４番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　５６．０１平方メートル
　　２階　２８．９８平方メートル

３　所　　在　　市原市潤井戸字中宿６５４番地１

　　家屋　番号　　６５４番１の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　７７．８４平方メートル
　　２階　７２．０４平方メートル

４　所　　在　　市原市潤井戸字中宿６５４番地１

　　家屋　番号　　６５４番１の３

　　種　　類　　物置・車庫

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　５８．９６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）

位置・交通	京成千原線「ちはら台」駅の南東方・道路距離約 2.5ｋｍ 小湊鉄道バス「潤井戸」停留所の東方・道路距離約 60m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	戸建住宅、小規模店舗等が混在する地域。	
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	市街化調整区域
	用途地域	指定なし
	建蔽率	指定　60%
	容積率	指定　100%
	防火規制	なし
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域 建築基準法第 22 条・23 条区域 景観計画区域
画地条件	形状（ほぼ台形）、地勢（概ね平坦）、接道方位（南東）、 間口（約 23m）、奥行（約 17m～27m）、地積（492.59 ㎡（登記））	
接面道路の状況	南東側県道（五井・本納線）、幅員（約7.5m）、連続性（普通）、舗装（あり）、歩道（なし）、側溝（あり）、高低差（物件1とほぼ等高）	
	建築基準法上の種類	建築基準法第 42 条 1 項 1 号
	セットバック	不要と見込まれる。
	再建築の可否	条件により可能。（特記事項参照）
土地の利用状況等	・物件 1 は物件 2～物件 4 の敷地として利用されている。 ・周辺は戸建住宅の敷地として利用されている。 ・北東側及び南西側隣地とは概ね等高に、北西側隣地とは約 0.6m高く接している。 ・敷地はコンクリートブロック塀、側溝等により概ね明確に区分されている。	
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 ※北西側の民地に埋設されている本管より引き込まれている。市原市上下水道部水道総務課への聴取によると、過去に周辺住民により埋設された水道管を市原市が管理しているもので、土地利用について特段の取り決めはないとのことである。なお、南東側県道にも本管は整備済みである。 ガス配管　なし（本管未整備） 下水道　なし（本管未整備）	

土壌汚染等	1．公簿地目は「宅地」であり、過去地図の閲覧及び土壌汚染対策法に係る区域指定状況等を調査した結果、価格形成に影響を及ぼす土壌汚染が存在する可能性は低いと推定される。 2．戸建住宅、物置、車庫の敷地として利用されており、現存建物に係るもの以外、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される。 3．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は市街化調整区域内に所在しているため、建築行為等の際には原則として都市計画法上の開発許可を取得する必要がある。市原市都市部都市整備課への聴取の結果は以下のとおりである。 ・物件2及び物件3を建築する際に、開発許可ではないが申告書の形で手続きがされている。 ・都市計画法施行規則第 60 条による適合証明書を取得することにより、同一用途、同一敷地、延床面積の1.5倍以下であれば、都市計画法に基づく許可を要しない建物として扱える可能性がある。なお、物件3については線引き前に建築された建物であるため、適合証明書は要しない。 ・物件1を一体で利用して建替える場合には、物件2の新築時の面積が基準となる。また、既存建物が現存していることが条件となる。 ・用途変更等が生じた場合には、改めて都市計画法上の手続きが必要となる。 2．市原市ハザードマップ、ちば情報マップ等を閲覧した結果、浸水想定区域には指定されていない。

＜以下余白＞

2　建物の概況及び利用状況等

〔物件２〕

区　　分	主である建物		
建築時期及び経済的残存耐用年数	建　築　年　月　日	昭和 45 年 3 月 17 日（登記記載）	
	経　過　年　数	約 56 年	
	経済的残存耐用年数	0 年	
仕　　様	構　造	木造	
	屋　根	瓦葺	
	外　壁	吹付材、亜鉛鉄板等	
	内　壁	合板、砂壁、吹付材等	
	天　井	合板、石膏ボード等	
	床	合板、畳、カーペット、クッションフロア等	
	設　備	キッチン、浴室、水洗トイレ等 （電気、上水道等）	
	その他	なし	
床面積（現況）	床面積	1階　約62.21㎡ 2階　28.98㎡ 延床　約91.19㎡	
		※1階DK部分に約6.2㎡増築された形跡がある。	
現況用途等	現況用途	1～2 階共に居宅	
	間取り	4DK	
品　　等	概ね普通		
保守管理の状態	劣る（特記事項参照）		
建物の利用状況	調査時点現在、債務者兼所有者が空家の状態で占有している。		
特　記　事　項	１．建築確認及び検査済証については、市原市建築指導課で閲覧・聴取したところ、取得した形跡は確認できなかった。 ２．現地調査の結果は以下のとおり。（部屋名は間取図参照） ・1 階 DK 東側の天井に穴が空いている。 ・1 階和室①板間の天井の表装材が広範に剥がれている。 ・1 階トイレの壁の内装材が広範に剥がれ、下地が露出している。 ・1 階ホールの床材に盛り上がりが見られる。 ・建物全体の老朽化が進んでおり、内装材の剥がれ・汚れ、床材の撓み・傷・汚れが散見される。また、建物に傾きがある可能性も否定できない。		

	3．建築時期を考慮するとアスベスト含有建材の使用の可能性は否定できない。 4．新耐震基準適用前に建築された建物であるが、耐震補強工事等の形跡は見受けられなかった。

＜以下余白＞

〔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	平成５年７月８日（登記記載）
	経　過　年　数	約33年
	経済的残存耐用年数	０年
仕　　様	構　造	木造
	屋　根	スレート葺
	外　壁	吹付材等
	内　壁	ビニールクロス、砂壁、タイル等
	天　井	ビニールクロス、合板等
	床	フローリング、畳、クッションフロア等
	設　備	システムキッチン、浴室、水洗トイレ等（電気、上水道等）
	その他	なし
床面積（現況）	床面積	1階　77.84㎡ 2階　72.04㎡ 延床　149.88㎡
現況用途等	現況用途	1～2階共に居宅
	間取り	5LDK＋WIC
品　　等	普通	
保守管理の状態	概ね普通（特記事項参照）	
建物の利用状況	調査時点現在、債務者兼所有者が空家の状態で占有している。	
特記事項	１．建築確認及び検査済証の交付の日付・番号については、市原市建築指導課での閲覧・聴取によれば次のとおりである。 ・建築確認：平成５年２月１日　第B-629号 ・検査済証：記載なし ２．現地調査の結果は以下のとおり。（部屋名は間取図参照） ・２階ホール北側の天窓付近の天井が破損している。 ・その他、壁紙の汚れ・剥がれ、床材の傷等、経年相応の損耗が見られる。 ３．建築時期を考慮するとアスベスト含有建材の使用の可能性は否定できない。 ４．令和６年２月頃、所有者が建物内で病死した状態で発見されている。（詳細は現況調査報告書参照）	

区　　分	未登記附属建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	不明
	経過年数	不明
	経済的残存耐用年数	現地調査の結果、経済的耐用年数は満了しているものと判断した。
仕　　様	構　造	木造
	屋　根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外　壁	サイディング等
	内壁・天井	スケルトン
	床	コンクリート打放し
	設　備	なし
	その他	なし
床面積（現況）	床面積	約28.7㎡
現況用途等	現況用途	物置
品　　等	普通	
保守管理の状態	概ね普通（特記事項参照）	
建物の利用状況	調査時点現在、債務者兼所有者が空家の状態で占有している。	
特記事項	・建築確認及び検査済証については、市原市建築指導課で閲覧・聴取したところ、取得した形跡は確認できなかった。	

＜以下余白＞

〔物件４〕

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	平成５年３月25日（登記記載）
	経　過　年　数	約33年
	経済的残存耐用年数	０年
仕　　様	構　造	鉄骨造
	屋　根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外　壁	サイディング等
	内　壁・天　井	スケルトン
	床	コンクリート打放し
	設　備	なし
	その他	なし
床面積（現況）	床面積	58.96㎡
現況用途等	現況用途	物置・車庫
品　　等	普通	
保守管理の状態	概ね普通（特記事項参照）	
建物の利用状況	調査時点現在、債務者兼所有者が空家の状態で占有している。	
特記事項	・建築確認及び検査済証の交付の日付・番号については、市原市建築指導課での閲覧・聴取によれば次のとおりである。 建築確認：平成５年２月１日　第1485号 検査済証：記載なし ・南側に大型の業務用冷蔵庫が設置されているが、動産と判断した。 ・北側に物件４に接して簡易な木造の物置があるが、土地への定着性がないため、非建物と判断した。	

＜以下余白＞

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	19,000	0.82	492.59	0.85	6,523,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（市原-23）

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
14,600 円/㎡	×	100.0/100	×	100/100	×	100/77	＝	19,000 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：なし

◇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：形状：ほぼ台形　▲8%

水道が隣地を介し接続　▲1%

再建築の不確実性　▲10%

（相乗積）　▲18%

ウ　地　　積：登記面積

エ　建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態を考慮した。

＜以下余白＞

② 物件２～４（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	現況床面積（㎡）イ	現価率 ウ	建物の価格（円）（千円未満四捨五入）ア×イ×ウ＝エ	
2		220,000	約91.19	0.025	502,000	
3	主である建物	230,000	149.88	0.045	1,551,000	合計 1,695,000
	未登記附属建物	100,000	約28.7	0.050	144,000	
4		200,000	58.96	0.050	590,000	

ウ 現価率：

物件番号		(1)耐用年数法（定額法） (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)観察減価率		現価率 (1)(D)×(2)
2		5%	0年	56年	0.05	▲50%	(0.50)	0.025
3	主である建物	5%	0年	33年	0.05	▲10%	(0.90)	0.045
	未登記附属建物	5%	0年	※	0.05	±0%	(1.00)	0.050
4		5%	0年	33年	0.05	±0%	(1.00)	0.050

※未登記附属建物の新築時期は不明だが、経済的耐用年数は満了しているものと判断した。

(1)耐用年数法（定額法）

$$(D)\text{現価率} = 1 - (1-A) \times \frac{C}{(B+C)}$$

（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

建物躯体の状態（建物状態、損耗、破損等）、保守管理状況、建築様式、建築資材の変化、適法性等を考慮した。

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) (1①オ) ア	按分比(㎡) 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
1	物件2に対応する部分	6,523,000	91.19/328.73	0.4	法定地上権	724,000
	物件3に対応する部分	6,523,000	178.58/328.73	0.1	場所的利益	354,000
	物件4に対応する部分	6,523,000	58.96/328.73	0.1	場所的利益	117,000
	合計					1,195,000

イ　各物件の延床面積で按分した。

物件2：約91.19㎡

物件3：149.88㎡（主である建物）＋約28.7㎡（未登記附属建物）＝178.58㎡

物件4：58.96㎡

延床面積合計＝91.19㎡＋178.58㎡＋58.96㎡＝328.73㎡

ウ　土地利用権等割合：

物件2：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

物件3、物件4：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

＜以下余白＞

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
1	6,523,000	−	1,195,000	1.00	0.90	0.7	3,360,000
2	502,000	＋	724,000	1.00	0.90	0.7	770,000
3	1,695,000	＋	354,000	1.00	0.90	0.7	1,290,000
4	590,000	＋	117,000	1.00	0.90	0.7	450,000
一括価格（合計）							5,870,000

ウ　占有減価修正：なし

エ　市場性修正：市街化調整区域内の複数建物を含む物件であること、物件3について所有者が建物内で病死した状態で発見されていること、建築確認取得を確認できない建物が一部あること等から、中古住宅市場において需要が劣ることを考慮した。

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。

＜以下余白＞

第６　参考資料

地価公示価格（市原-23）

所　　在：千葉県市原市潤井戸字下横峰３０１番１外

価　　格：14,600 円/㎡

位　　置：京成千原線「ちはら台」駅の南東方約 3.1km

価 格 時 点：令和８年１月１日

地　　積：727 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西側幅員約 4.0m市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域（建蔽率　60%、容積率 100%）

地 域 の 概 要：農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域

第７　附属資料

1　目的物件の位置図

2　公図写

3　建物図面・各階平面図 ~~土地現況図・地積測量図等~~

4　間取図

5　土地建物位置関係図

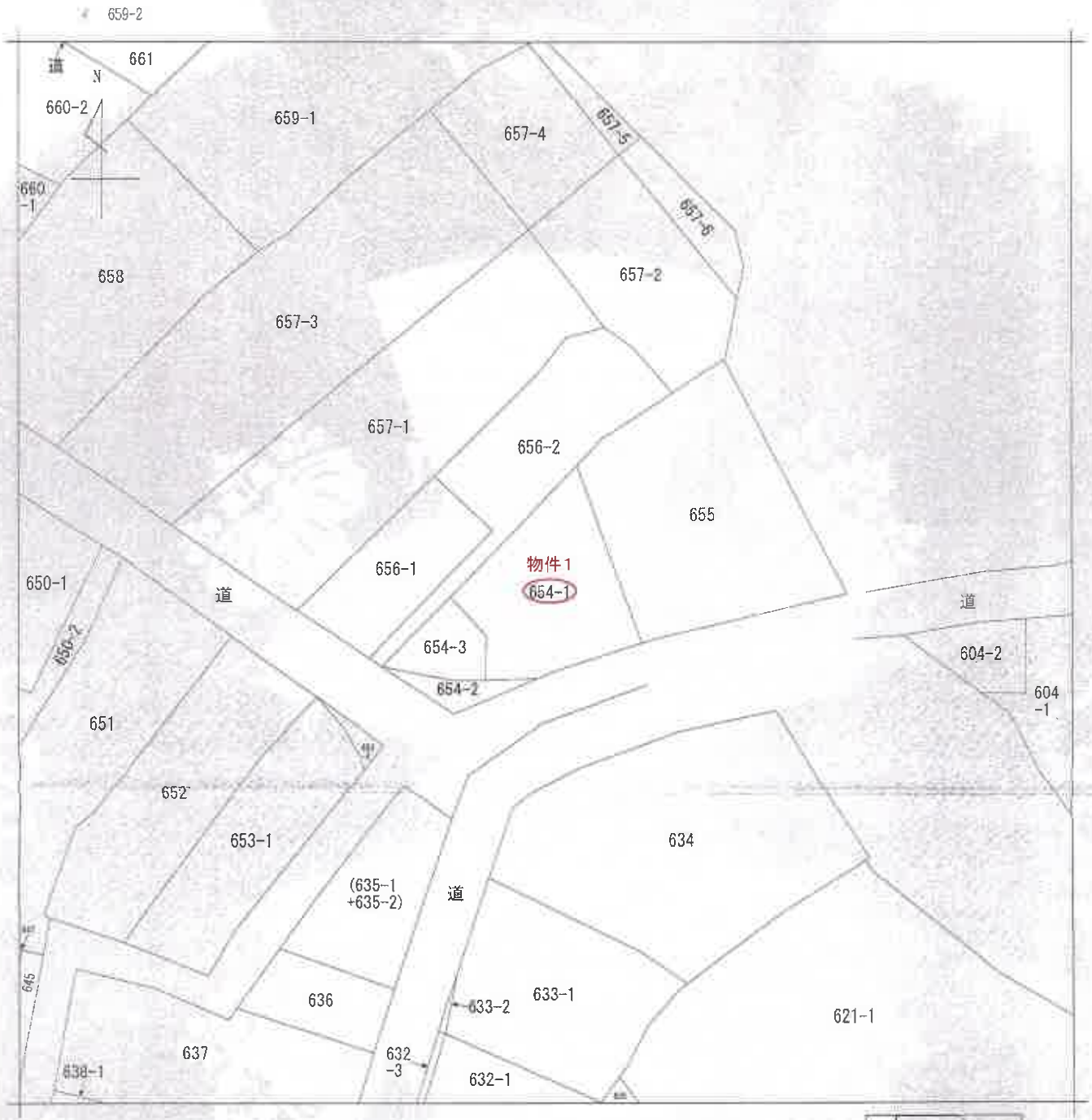
以　上

位置図



S＝１／１５，０００

国土地理院地形図写し



（注）地積に準ずる図面は，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	市原市潤井戸字中宿				地番	654番1		
出力縮尺	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			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5年11月1日
千葉地方法務局市原出張所
登記官 [redacted]

請求番号：9-2
(1/1)

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

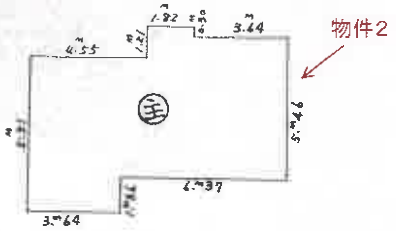
登記年月日：昭和45年3月24日

36398 各階平面図 建物図面

45.3.24

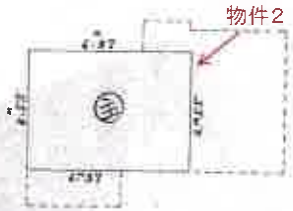
家屋番号	654～1
建物の所在	市原市潤井戸字中宿654番地の1

壱階

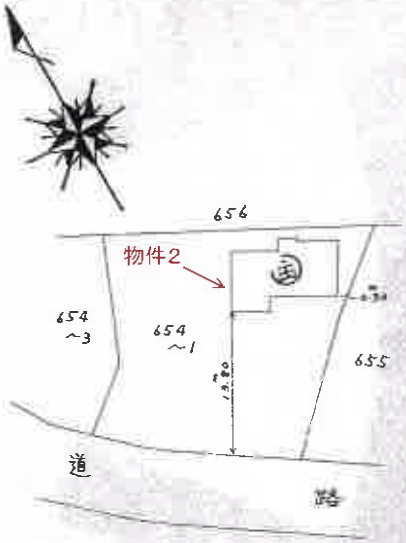


0.30 × 1.82 = 0.5460㎡
0.91 × 5.46 = 4.9686
4.55 × 10.01 = 45.5455
1.36 × 3.64 = 4.9504
54.8105㎡

弐階



4.55 × 6.37 = 28.9835㎡



昭和四五年三月二四日 作製	作製者
	[redacted]
	申請人
	[redacted]

縮尺 1/200 1/500

枠 No. 15 44. 5. 50×200 共成

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5年11月1日　千葉地方法務局市原出張所
登記官 [redacted]

[redacted]

請求番号：9-3

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

登記年月日：平成5年7月9日

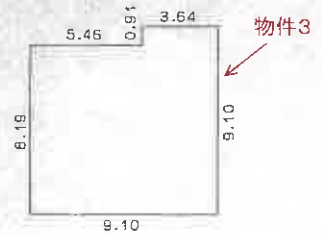
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和5年11月1日　千葉地方法務局市原出張所　登記官

各階平面図　36393

家屋番号	654番1の2
建物の所在	市原市潤井戸字中宿654番地1

建物図面
各階平面図

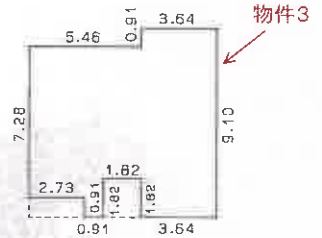
1階



求積表

5.46	× 8.19	=	44.7174
3.64	× 9.10	=	33.1240
合計			77.8414
床面積			77.84㎡

2階



求積表

2.73	× 7.28	=	19.8744
0.91	× 8.19	=	7.4529
1.82	× 6.37	=	11.5934
3.64	× 9.10	=	33.1240
合計			72.0447
床面積			72.04㎡



平成五年七月九日

作製者	土地家屋調査士 [redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

[redacted]

請求番号：9-4

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

登記年月日：平成5年7月9日

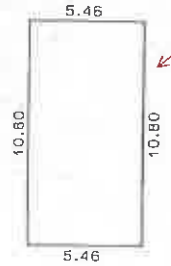
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和5年11月1日　千葉地方法務局市原出張所　登記官

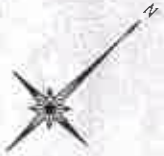
20

各階平面図　36400

建物図面
各階平面図 5.7.9

家屋番号	654番1の3
建物の所在	市原市潤井戸字中宿654番地1





656-2



求積表

5.46 × 10.80 ＝ 58.9680

床面積 58.96㎡

平成五年七月九日

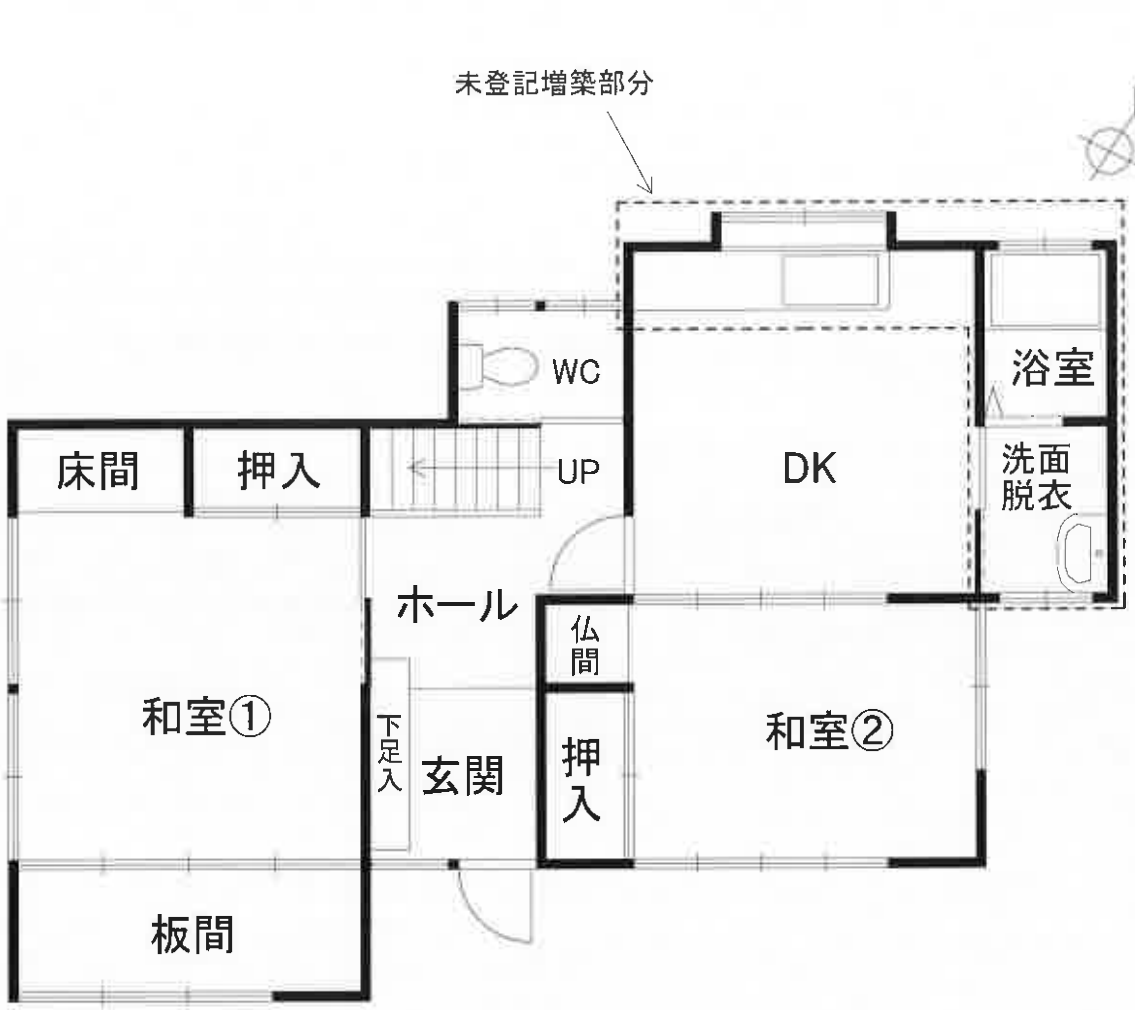
作製者	土地家屋調査士	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（東京土地家屋調査士会用紙）

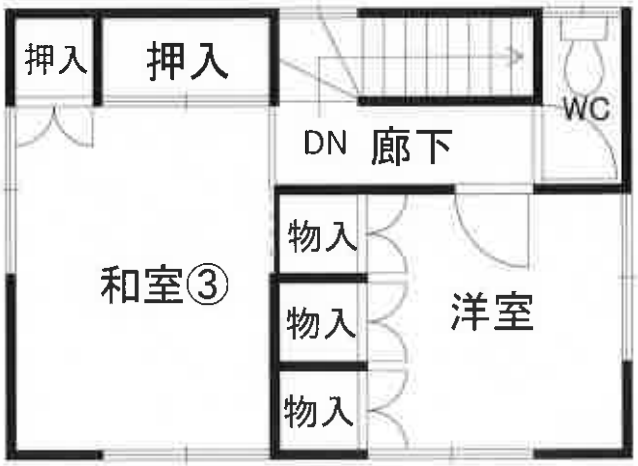
本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

請求番号：9-5

間取図（物件2）


N
未登記増築部分
WC
浴室
床間
押入
UP
DK
洗面
脱衣
ホール
仏間
和室①
下足入
玄関
押入
和室②
板間

1階


押入
押入
WC
DN
廊下
物入
和室③
物入
洋室
物入

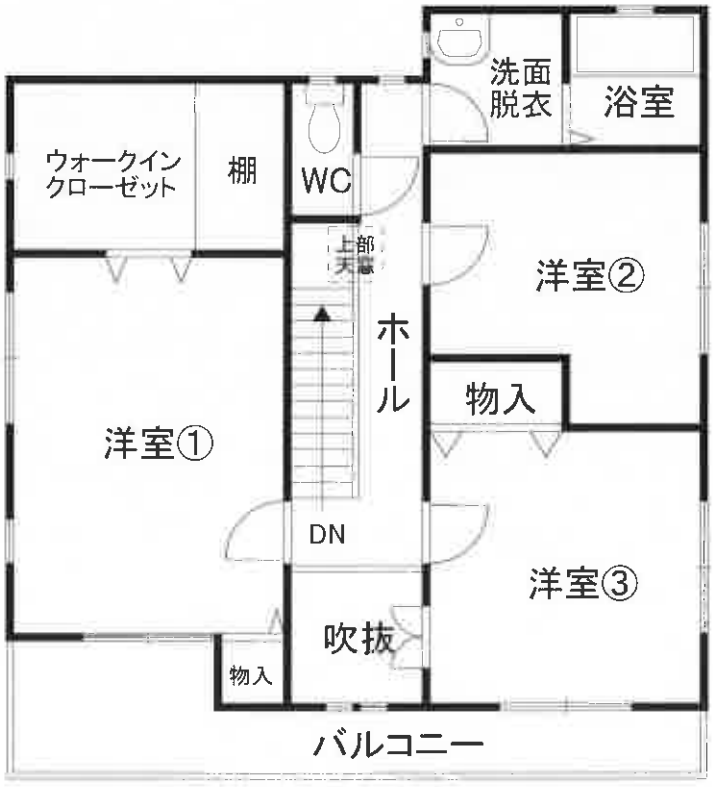
2階

間取図（物件3：主である建物）



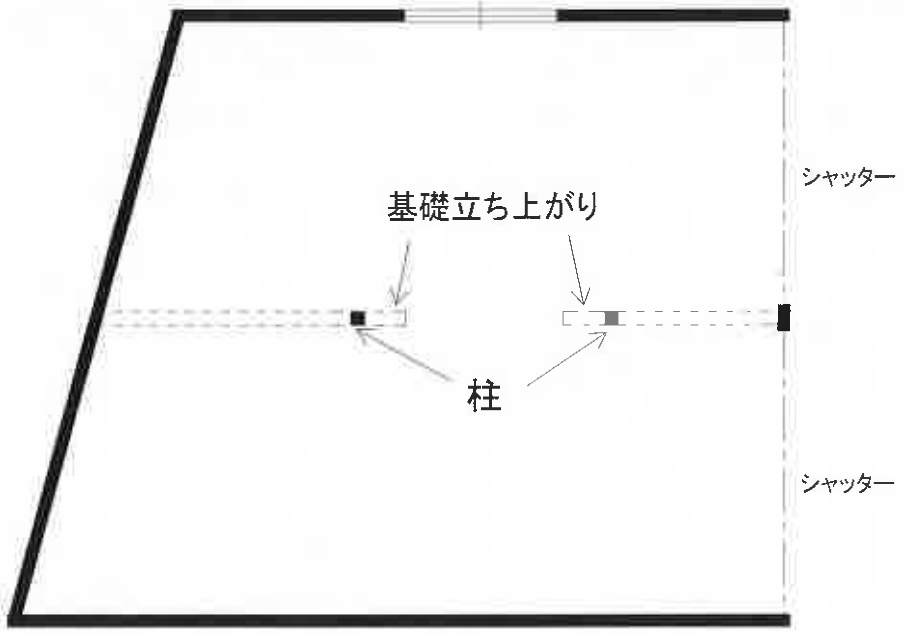


1階

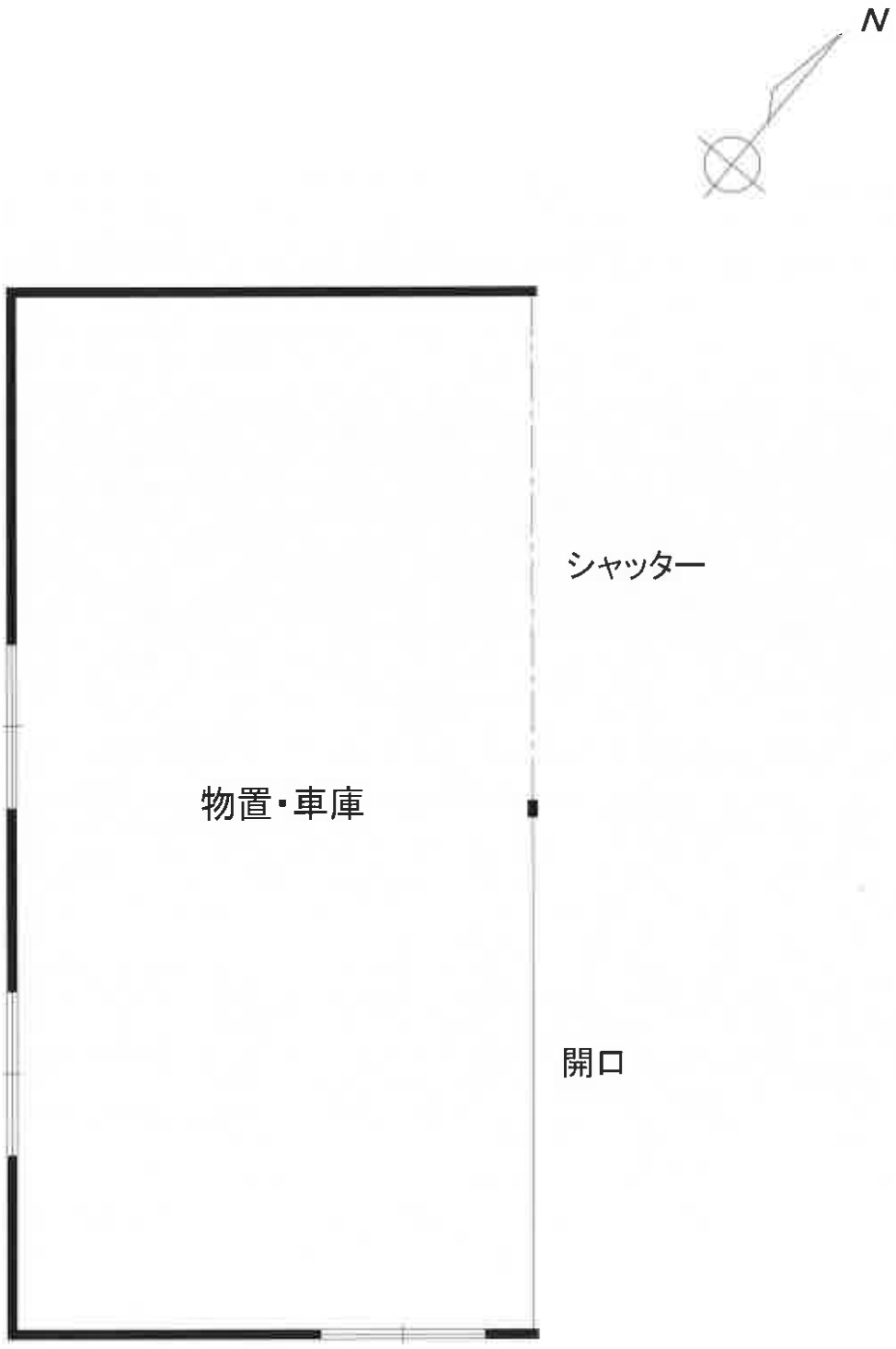


2階

間取図（物件3：未登記附属建物）



間取図（物件4）



土地建物位置関係図

