令和　８年（ケ）第　　２２９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	令和　８年１２月１６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　９年　１月　６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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 330, 000 1, 864, 000	一括	466, 000	38, 409	7, 086
1	1, 260, 000				
2	1, 070, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　２２９号

物　件　目　録

１　所　　在　　茂原市小林字三反歩

　　地　　番　　２８９６番１０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２２１．３９平方メートル

２　所　　在　　茂原市小林字三反歩２８９６番地１０

　　家屋　番号　　２８９６番１０

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５５．４８平方メートル
　　２階　４５．９５平方メートル

令和８年（ケ）第２２９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

令和　8年（ケ）第　　229号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月29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1，2】
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
【物件番号1，2】
・売却対象外の土地（地番2896番1、2896番3）を通行のため利用している。
・売却基準価額は，接面道路の所有権持分を有しておらず道路の使用につき覚書等の取り交わしがないことから道路の使用につき将来の係争可能性が存すること、接面道路の建築基準法上の取扱い及び再建築につき不明事項が存すること等による市場性の減退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　8年（ケ）第　　２２９号

物　件　目　録

１　所　　在　　茂原市小林字三反歩

　　地　　番　　２８９６番１０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２２１．３９平方メートル

２　所　　在　　茂原市小林字三反歩２８９６番地１０

　　家屋　番号　　２８.９６番１０

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５５．４８平方メートル
　　２階　４５．９５平方メートル

令和８年（ケ）第２２９号
令和８年　８月　７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　佐　瀬　淳　司

（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　　２２９号

物　件　目　録

１　所　　在　　茂原市小林字三反歩

　　地　　番　　２８９６番１０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２２１．３９平方メートル

２　所　　在　　茂原市小林字三反歩２８９６番地１０

　　家屋　番号　　２８９６番１０

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５５．４８平方メートル
　　２階　４５．９５平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	住居表示未実施
土地	物件１
現況地目	■宅地（物件１）　□公衆用道路（　　）　□雑種地（　　）
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　□その他の者 上記の者が本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	３枚目「その他の事項」記載のとおり
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　種　類： □ある　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居宅（空き家）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	３枚目「その他の事項」記載のとおり
執行官保管の仮処分	■ない　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 □ある　保管開始日　令和　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

その他の事項

■ 物件１（本土地）について

1　本土地は旗竿状地で、物件２の建物の敷地・庭・駐車スペース（竿状地部分）として使用されている。なお、庭部分には雑草が生い茂っている（写真番号⑨参照）。

2　本土地の地勢は概ね平坦である。

3　本土地は、西側及び東側隣接地とは略等高であるが、南側隣接地より約０．５ｍ低く接する。

4　本土地に接面する北側の道路は、２８９６番１の土地（第三者個人３名の共有）・２８９６番３の土地（日新建設株式会社の所有）・赤道により構成されている。

　債務者兼所有者によれば、当該道路を使用することについて、道路（土地）所有者らとの間で覚書等の取り交わしは特にないとのことであるので、道路の使用につき将来の紛争可能性が存する。

5　本土地の南側及び物件２の建物の東側には、スチール製物置がそれぞれ１個ある（いずれも基礎はなく動産である）。

■ 物件２（本建物）について

1　４ＬＤＫの住宅である。

2　経年による損傷・損耗・汚れの他、以下の点が見られた。

　１）１階床に撓みがある。

　２）１階洗面所入口脇にシロアリによる被害が認められる（写真番号⑦参照）。

　３）１階洗面所にカビの発生が目立つ（写真番号⑤参照）。

　４）２階洋室１の入口の扉が床に擦ってしまうため、開閉に難がある。

　５）２階洋室１、２を中心に、廊下など壁に穴が複数ある（写真番号④参照）。

　６）２階洋室２の天井クロスに亀裂がある。

　７）２階ベランダ手摺りカベの樹脂板が一部欠損している（写真番号⑧参照）。

3　本建物に令和８年８月千葉豪雨による被害は見受けられなかった。債務者兼所有者によれば、令和元年の大雨等の際、竿状地部分は自動車のタイヤの３分の１位まで冠水することがあったが、この車両や本建物に被害はなかったとのことである。

以上

（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
■ 債務者兼所有者	1　令和７年１月に転居しているので、本建物は空き家です。 2　１階洗面所脇に、シロアリによる被害があります。市販の殺虫剤を該当部分に噴射したところ、被害の進行は止まりました。 3　ペットを飼ったことはありません。 4　２～３年前に湯沸器を交換しています。 5　居住していた頃、設備の稼働や水回りに不具合はありませんでした。 6　前面の道路を使用することについて、道路（土地）所有者らとの間で、覚書等の取り交わしは特にありません。 7　令和元年の大雨等の際、竿状地部分は自動車のタイヤの３分の１位まで冠水することがありましたが、この車両や本建物に被害はありませんでした。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（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
令和8年8月10日（月）	当庁執行官室	東京電力エナジーパートナー株式会社へ照会書を郵送 （８月２０日回答あり）
令和8年8月12日（水） 11：04 － 11：10	① 物件所在地 ② 当庁執行官室	① 物件確認、外観写真撮影、占有調査、不在のため郵便受けに調査協力依頼書を投函 ② 債務者兼所有者の住所地へ調査協力依頼書を郵送
令和8年8月21日（金）	電話	債務者兼所有者と調査日を９月３日午後３時で調整
令和8年9月3日（木） 15：00 － 15：44	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、間取り確認、 債務者兼所有者と面談聴取

（特記事項）

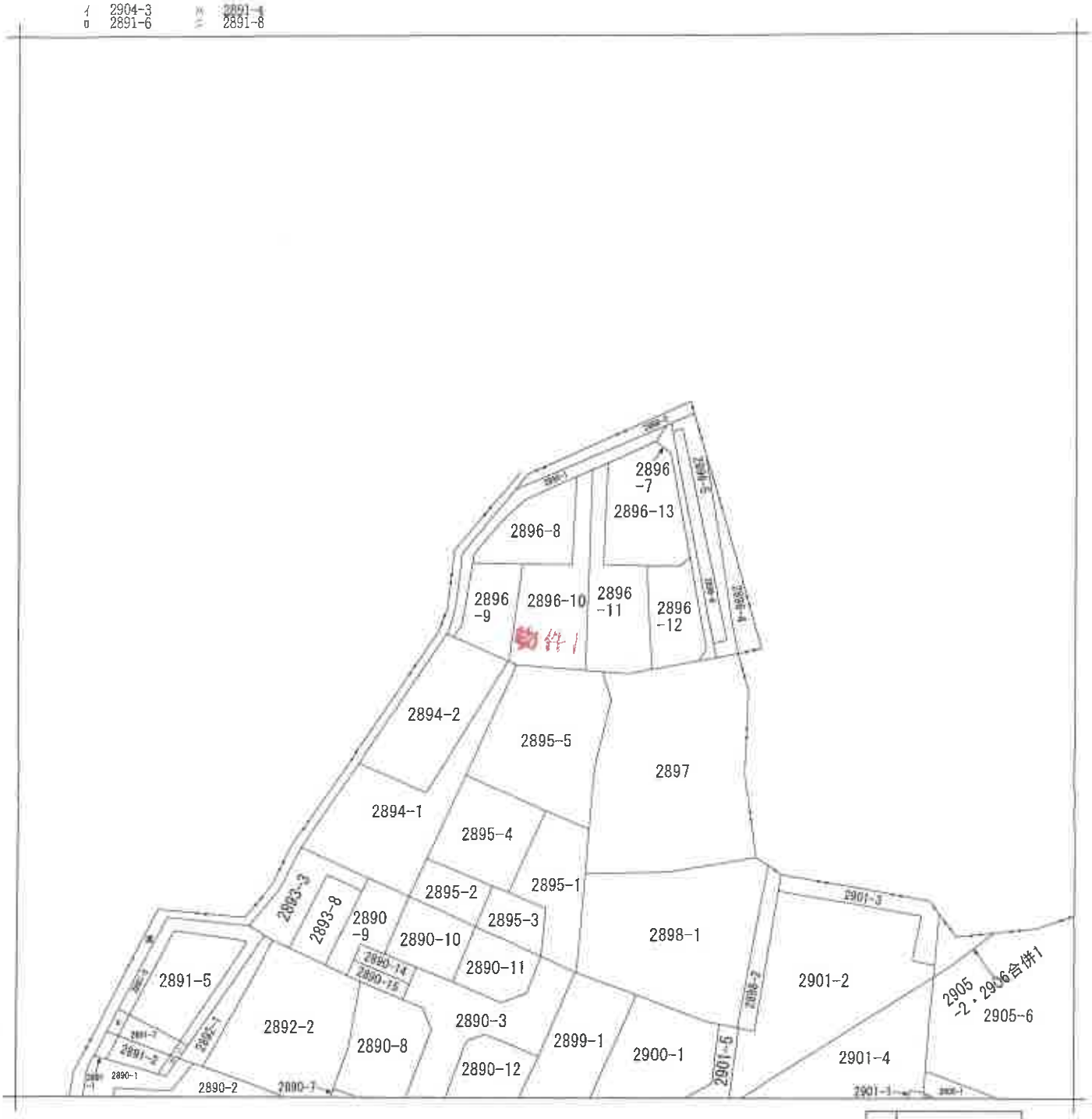
□ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 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。

□ 令和　　年　　月　　日

（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。



請求部分	所在	茂原市小林字三反歩			地番	2896番10		
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	昭和48年11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。

（Ａ３判をＡ４判に縮小）

令和8年6月4日
千葉地方法務局茂原支局
登記官 [redacted]

（ 6 枚目）

請求番号：21-1
(1/1)

登記年月日：平成9年6月3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6月4日　千葉地方法務局茂原支局　登記官

（7枚目）

1枚目と同様

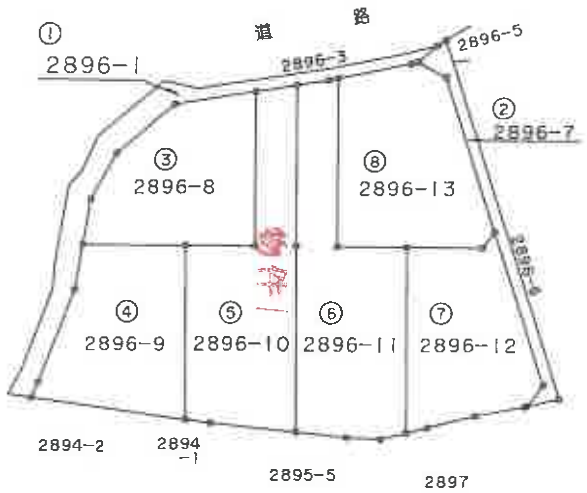
116498

地番	2896-1 2896-7ないし-13
土地の所在	茂原市小林字三反歩

地積測量図 9.6.3 1/3

千葉地方法務局
平成9年6月3日
収理

全体図



三斜求積表

残地番	① 2896-1		
公簿	1300.0606	総計	1205.61170
		残地	94.44890
		地積	94 ㎡

作製者	[redacted] 平成9年6月2日作製）
申請人	[redacted]
縮尺	1/500

（千葉土地家屋調査士会用紙）

（A3判をA4判に縮小）

請求番号：21-2　(1/3)

登記年月日：平成9年6月3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6月4日　千葉地方法務局茂原支局
登記官 [redacted]
（8枚目）

（A3縮小A4相当）

1枚目と同様

116500

地番	2896-7 2896-11ないし-13
土地の所在	茂原市小林字三反歩

地積測量図

3/3

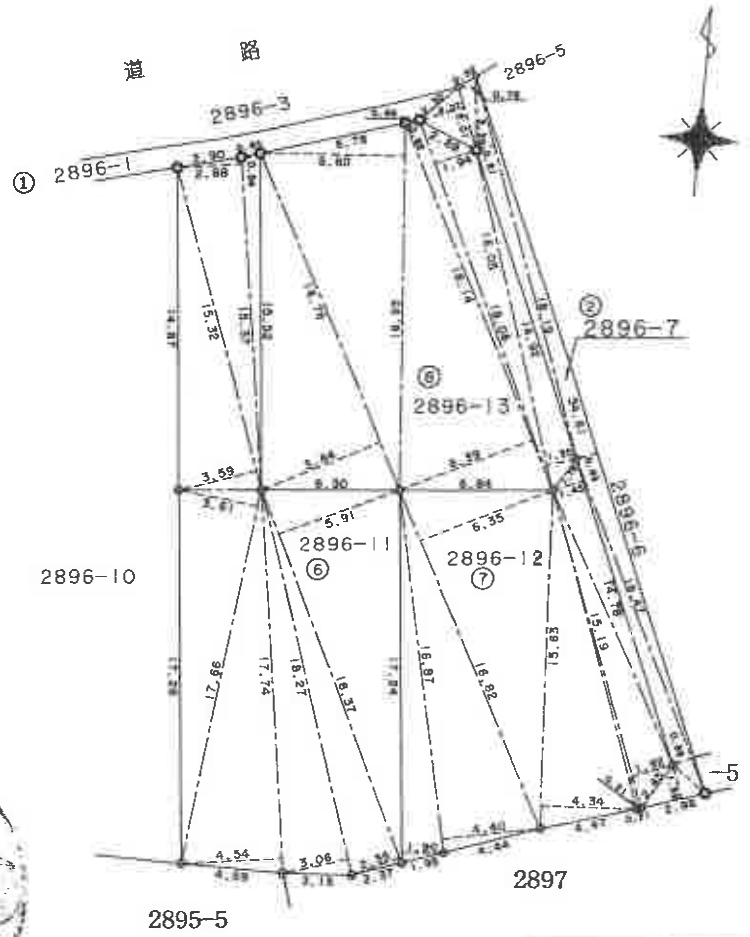
三斜求積表

地番	② 2896-7		
NO.	底辺	高さ	倍面積
	34.61	0.99	34.2639
	18.19	0.81	14.7339
	16.47	0.89	14.6583
	3.39	0.78	2.6442
	3.01	2.07	6.2307
	2.98	1.59	4.7382
		倍面積	77.2692
		面積	38.63460
		地積	38 ㎡

地番	⑥ 2896-11		
NO.	底辺	高さ	倍面積
	15.52	0.84	13.0368
	15.37	2.88	44.2656
	15.32	3.59	54.9988
	17.66	3.61	63.7526
	17.74	4.54	80.5396
	18.27	3.06	55.9062
	18.37	2.35	43.1695
	18.37	5.91	108.5667
		倍面積	464.2358
		面積	232.11790
		地積	232 ㎡

地番	⑦ 2896-12		
NO.	底辺	高さ	倍面積
	14.78	1.45	21.4310
	15.19	1.92	29.1648
	15.19	0.21	3.1899
	15.63	4.34	67.8342
	16.82	6.35	106.8070
	16.87	4.40	74.2280
	17.24	1.90	32.7560
		倍面積	335.4109
		面積	167.70545
		地積	167 ㎡

地番	⑧ 2896-13		
NO.	底辺	高さ	倍面積
	18.05	1.35	21.6675
	18.06	1.94	35.0364
	18.14	0.66	11.9724
	18.14	6.39	115.9146
	16.93	6.60	111.7380
	16.76	5.84	97.8784
		倍面積	394.2073
		面積	197.10365
		地積	197 ㎡



境界点	境界標の種類
◎	コンクリート杭
○	鉄
	金属標

千葉地方法務局
平成9年6月3日
収納

作製者 [redacted]（平成 9 年 6 月 2 日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

千葉土地家屋調査士会用紙

請求番号：21-2　(3/3)

登記年月日：平成9年6月3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6月4日　千葉地方法務局茂原支局
登記官
（9枚目）
（A3判をA4判に縮小）

116499

1枚目と同様

地積測量図

2/3

地番	2896-8, -9, -10
土地の所在	茂原市小林字三反歩

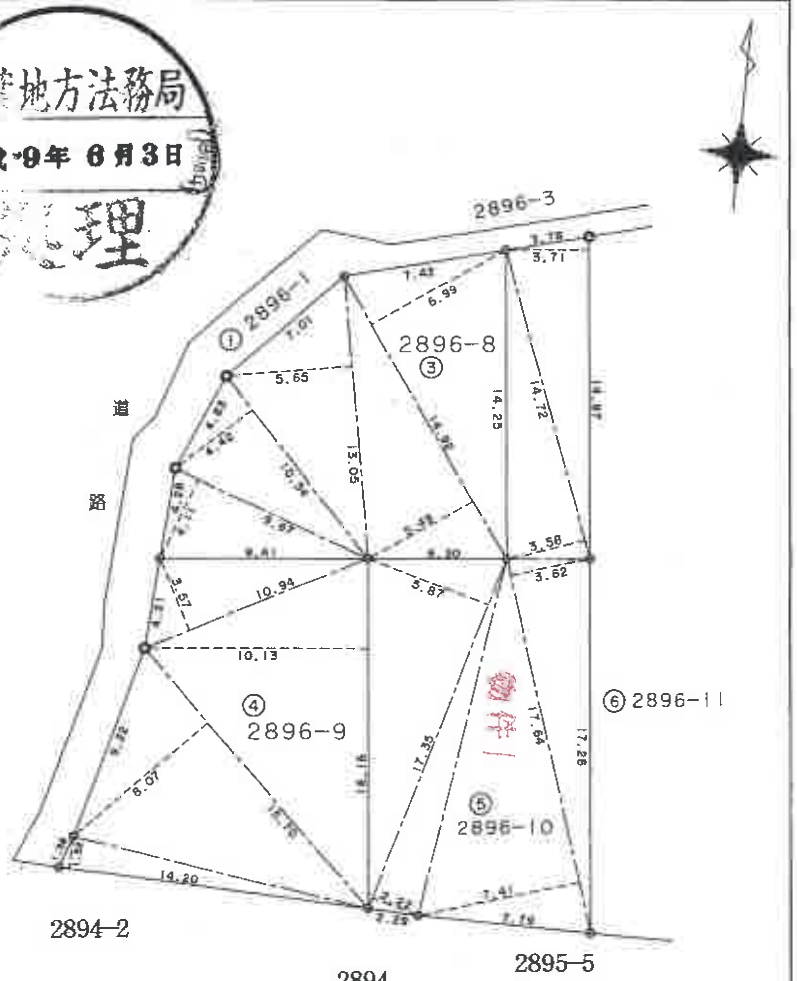
千葉地方法務局
平成9年6月3日
受理

三斜求積表

地番	③ 2896-8		
NO.	底辺	高さ	倍面積
	14.92	6.99	104.2908
	14.92	5.49	81.9108
	13.05	5.65	73.7325
	10.54	4.42	46.5868
	9.67	4.11	39.7437
		倍面積	346.2646
		面積	173.13230
		地積	173 ㎡

地番	④ 2896-9		
NO.	底辺	高さ	倍面積
	16.16	10.13	163.7008
	10.94	3.57	39.0558
	15.70	8.07	126.6990
	14.20	1.52	21.5840
		倍面積	351.0396
		面積	175.51980
		地積	175 ㎡

地番	⑤ 2896-10		
NO.	底辺	高さ	倍面積
	14.87	3.71	55.1677
	14.72	3.58	52.6976
	17.64	3.62	63.8568
	17.64	7.41	130.7124
	17.35	2.22	38.5170
	17.35	5.87	101.8445
		倍面積	442.7960
		面積	221.39800
		地積	221 ㎡



境界点	境界標の種類
⊕	コンクリート杭
○	
⊕	金属標

作製者 [redacted] 平成 9 年 6 月 2 日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

（千葉土地家屋調査士会用紙）

登記年月日：平成9年11月18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6月4日　千葉地方法務局茂原支局
登記官
（目次01）

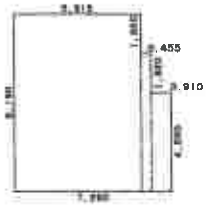
42708

各階平面図

建物図面
各階平面図 9,11,16

家屋番号	2896番10
建物の所在	茂原市小林字三反歩2896番地10

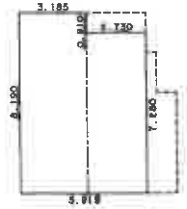
1階



求積表

8.190	X	5.915	=	48.443850
6.370	X	0.455	=	2.898350
4.550	X	0.910	=	4.140500
合計				55.482700
床面積				55.48 ㎡

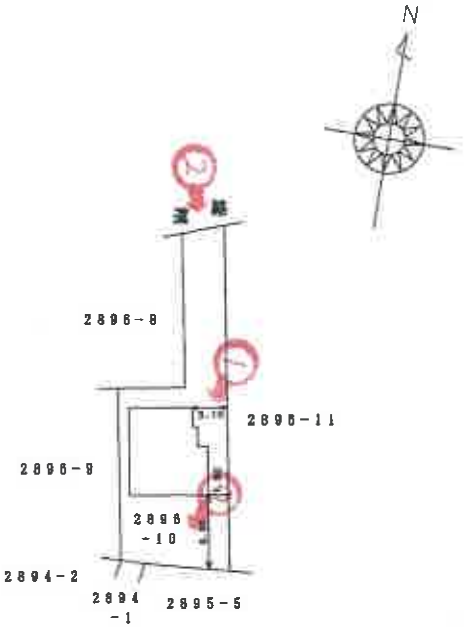
2階



求積表

8.190	X	3.185	=	26.085150
7.280	X	2.730	=	19.874400
合計				45.959550
床面積				45.95 ㎡

注）○-1は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（千葉土地家屋調査士会用紙）

（A3判またはA4判に縮小）

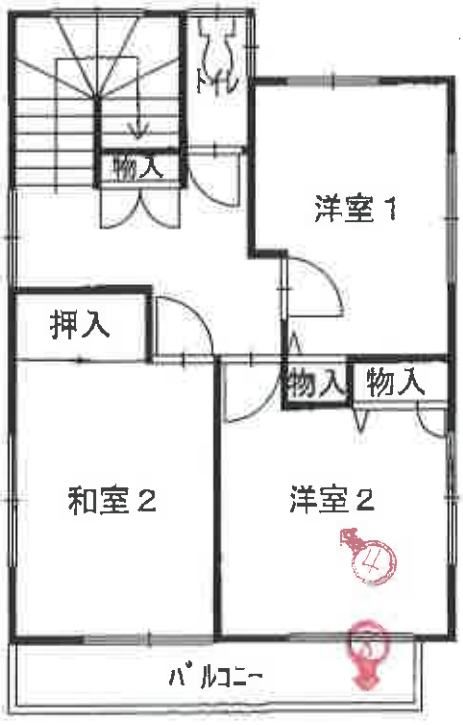
請求番号：21-3

建物間取図

【１階】



【２階】



（注）○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

（　／／　枚目）

①



②



物件1　　物件2

③



LD　　和室

④



2階洋室2

⑤



⑥



⑦



洗面所入口脇のシロアリ被害

⑧



2階ベランダの手摺りカベの樹脂板欠損

⑨



副本

令和８年（ケ）第 229 号

令和８年９月３日現地調査
令和８年９月４日評　　価
第 26K － 036 号発行番号
令和８年９月16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

印東 伸泰

第１　評価額

一　括　価　格	
金　2,330,000　円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　1,260,000　円
物件２（建物）	金　1,070,000　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　　２２９号

物　件　目　録

１　所　　在　　茂原市小林字三反歩

　　地　　番　　２８９６番１０

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２２１．３９平方メートル

２　所　　在　　茂原市小林字三反歩２８９６番地１０

　　家屋　番号　　２８９６番１０

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５５．４８平方メートル
　　２階　４５．９５平方メートル

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外房線「新茂原」駅の西方・約940ｍ(道路距離) 最寄バス停「新茂原駅入口」の南西方・約220ｍ(道路距離) （別添「位置図」参照）	
付近の状況	国道背後に住宅が見られる地域	
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	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	－
	その他の規制	絶対高さ10ｍ
		日影規制　4h－2.5h　1.5ｍ
		宅地造成等工事規制区域
		建築基準法第22条及び第23条指定区域
		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：(旗竿地)　　地　　勢：(略平坦地) 接道方位：(北) 間　　口：(約3.8ｍ)　　奥　　行：(約32ｍ) 地　　積：(221.39㎡) (登記) 接面道路との関係：(中間画地) 隣地との高低差：(西側及び東側隣接地と略等高　南側隣接地より約0.5ｍ低い)	
接面道路の状況	北側（私道（一部赤道））　路線名（　－　）　幅員（約5ｍ）　連続性（普通）　舗装（有）　歩道（無）　側溝（有）　高低差（道路と概ね等高）　（特記事項4参照）	
	建築基準法上の種類	建築基準法上の取扱いは未判定 (特記事項5参照)
	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	不明（特記事項5参照）

土地の利用状況等	物件1	物件２建物の敷地
	隣地	・北　側：　私道（一部赤道）を介して住宅，平地山林 ・東　側：　住宅 ・南　側：　住宅，畑 ・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　あり 下水道　なし	
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開発により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. 『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の敷地の範囲，境界線についてはブロック塀，スチール製の柵等により明瞭に判別され，現況の地形はほぼ地積測量図に符合するものと推測する。 2. 物件１の北側進入路部分はコンクリートが敷かれ駐車スペースとなっている。物件１の南側の庭には雑草が繁茂している。 3. 物件１土地の南側及び物件２建物の東側にそれぞれスチール製の物置が存するが，基礎は無く，据置型であることから，動産と判断した。 4. 物件１が北側で接面する道路は，２８９６番１土地（地目：公衆用道路，地積：９４㎡，所有者：個人３名の共有），２８９６番３土地（地目：公衆用道路，地積：４２㎡，所有者：日新建設(株)）及び赤道（隣接公図上に表示されている）により構成されている。債務者は２８９６番１土地及び２８９６番３土地のいずれについても所有権持分を有しておらず，また債務者の陳述によれば道路の使用につき覚書等の取り交わしは特にないとのことであるので，道路の使用につき将来の係争可能性が存する。	

	5. 『茂原市わが町ガイド（道路情報）』では物件１が北側で接面する道路の建築基準法上の取扱は「調査中」となっている。従って，将来において再建築をする際には接面道路の建築基準法上の取扱につい及び再建築の可否について担当課と詳細に協議する必要がある。 6. 茂原市都市計画課によれば，物件１を含む周辺土地について平成８年に「茂原市宅地開発指導要綱の事前協議の届出」がされた記録が存する。 7. 『ちば情報マップ』によれば，物件１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。 8. 『茂原市水害履歴マップ』によれば，物件１は「大雨時の水害注意区域_令和元年」のエリアに指定されている。債務者の陳述によれば，令和元年の大雨等の際には，駐車スペースにおいてあった車両のタイヤ３分の１位まで水に浸かったが，この車両にも建物にも特に被害はなかったとのことである。

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９年11月７日新築
	経過年数	約29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	スレートぶき
	外　　壁	サイディング等
	内　　壁	クロス等
	天　　井	クロス，合板等
	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，都市ガス，浄化槽）
	そ の 他	－
床面積（現況）	床面積　1階　55.48㎡ 2階　45.95㎡ 延べ　101.43㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	４ＬＤＫ（別添建物間取図参照）
品　　等	普通	
保守管理の状態	やや劣る ・債務者の陳述によれば，令和７年１月には他へ引っ越したため，その後は空き家の状態にあるとのことである。上水道，都市ガス，浄化槽等の設備の稼働状況は不明である。特に１階は床が撓んでいる。１階洗面所入口脇にシロアリの被害が認められる。１階洗面所にはカビが発生している。１階廊下脇の壁や２階廊下脇の壁，洋室１及び洋室２の壁等に穴が空けられている。洋室１のドアは閉まりにくい。洋室２の天井クロスに亀裂が認められる。債務者の陳述によれば，エアコン室外機の排熱対策のため２階ベランダ手摺り下のパネルを１枚外したとのことである。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	債務者が空き家の状態で占有している。
特記事項	1. 建築確認：平成9年8月8日／第54号 検査済証：平成9年11月25日／第54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。

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	25,100	0.75	221.39	0.90	3,751,000

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-4）

公示価格等　　時点修正　　標準化補正　　地域格差　　標準画地価格

$$29{,}200\text{円/㎡} \times \frac{(100)}{100} \times \frac{100}{(101)} \times \frac{100}{(115)} \fallingdotseq 25{,}100\text{円/㎡}$$

◇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＋1%　　（格差率） 101

◇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） 115

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－25%　　（格差率） 0.75

（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） 0.90

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	160,000	101.43	0.025	406,000

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	29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	3,751,000	0.40	法定地上権	1,500,000

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40％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	3,751,000	− 1,500,000		0.80	0.70	**1,260,000**
2	406,000	＋ 1,500,000	1.00	0.80	0.70	**1,070,000**
一括価格（合計）						**2,330,000**

ウ　占有減価修正：特にない

エ　市場性修正：接面道路の所有権持分を有しておらず道路の使用につき覚書等の取り交わしがないことから道路の使用につき将来の係争可能性が存すること，接面道路の建築基準法上の取扱い及び再建築につき不明事項が存すること等による市場性の減退を考慮した。

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-4）

所在	茂原市長尾字田尻２３３３番１４
価格	29,200円/㎡
位置	JR外房線「新茂原駅」の西方約1.2kmに位置する。
価格時点	令和8年1月1日
地積	219㎡
供給処理施設	水道，ガス
接面街路	北西4.5m市道
用途指定等	非線引都市計画区域，第一種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率100%）
地域の概要	戸建住宅が建ち並ぶ中規模開発による住宅地域

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. 建物間取図

以 上

位置図

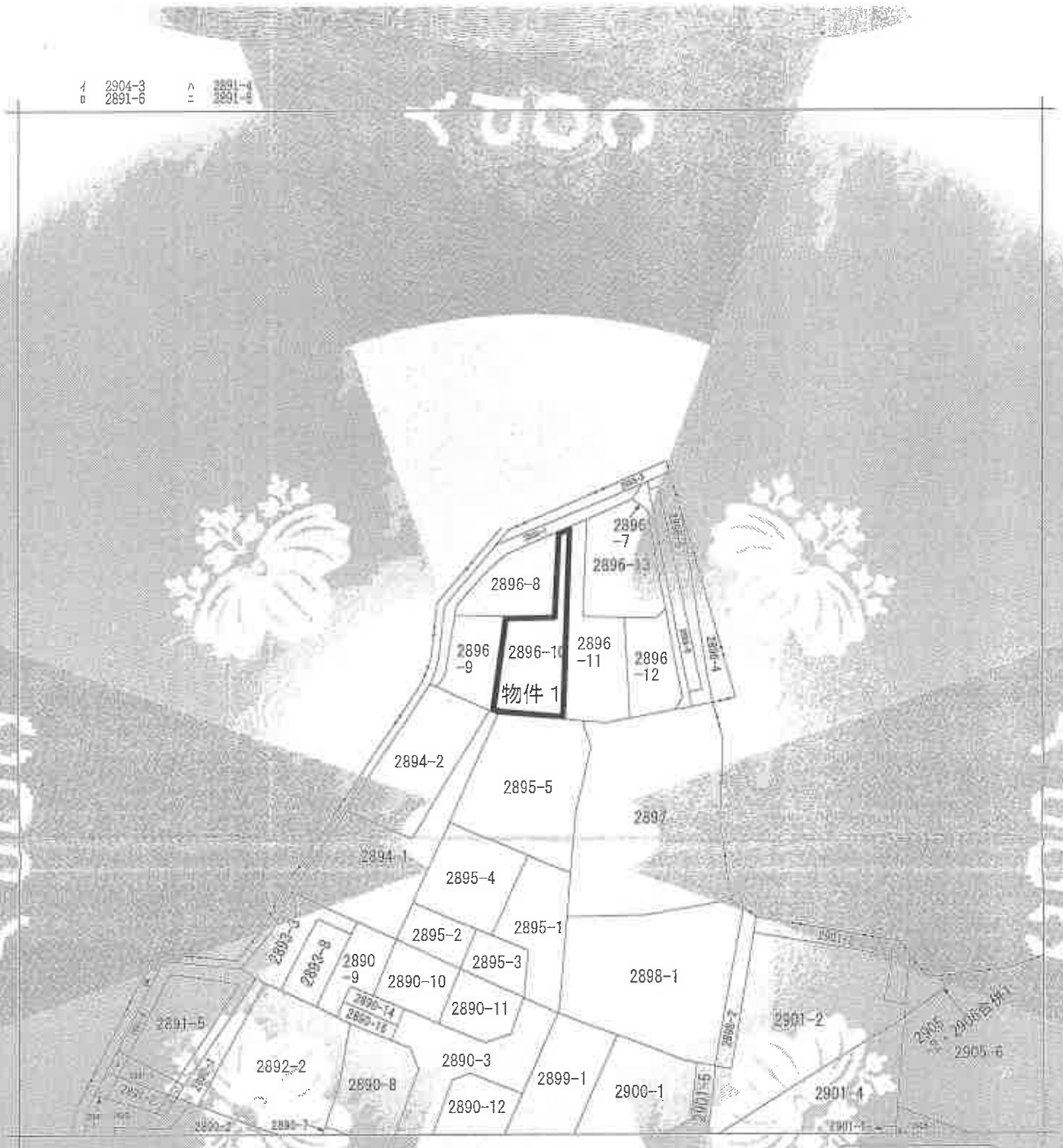


縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル（国土地理院）を利用して作成

国土地理院地形図写

0 250 500m



注　この地図は、この地図に準ずる図面に基づいて調製したものであり、この地図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あり、地図に準ずる図面とは、地図に準ずる図面です。

請求	所在	茂原市小林字一反歩		地番	2896番10
地図情報	縮尺	1/600	精度区分	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和48年10月					方位不明

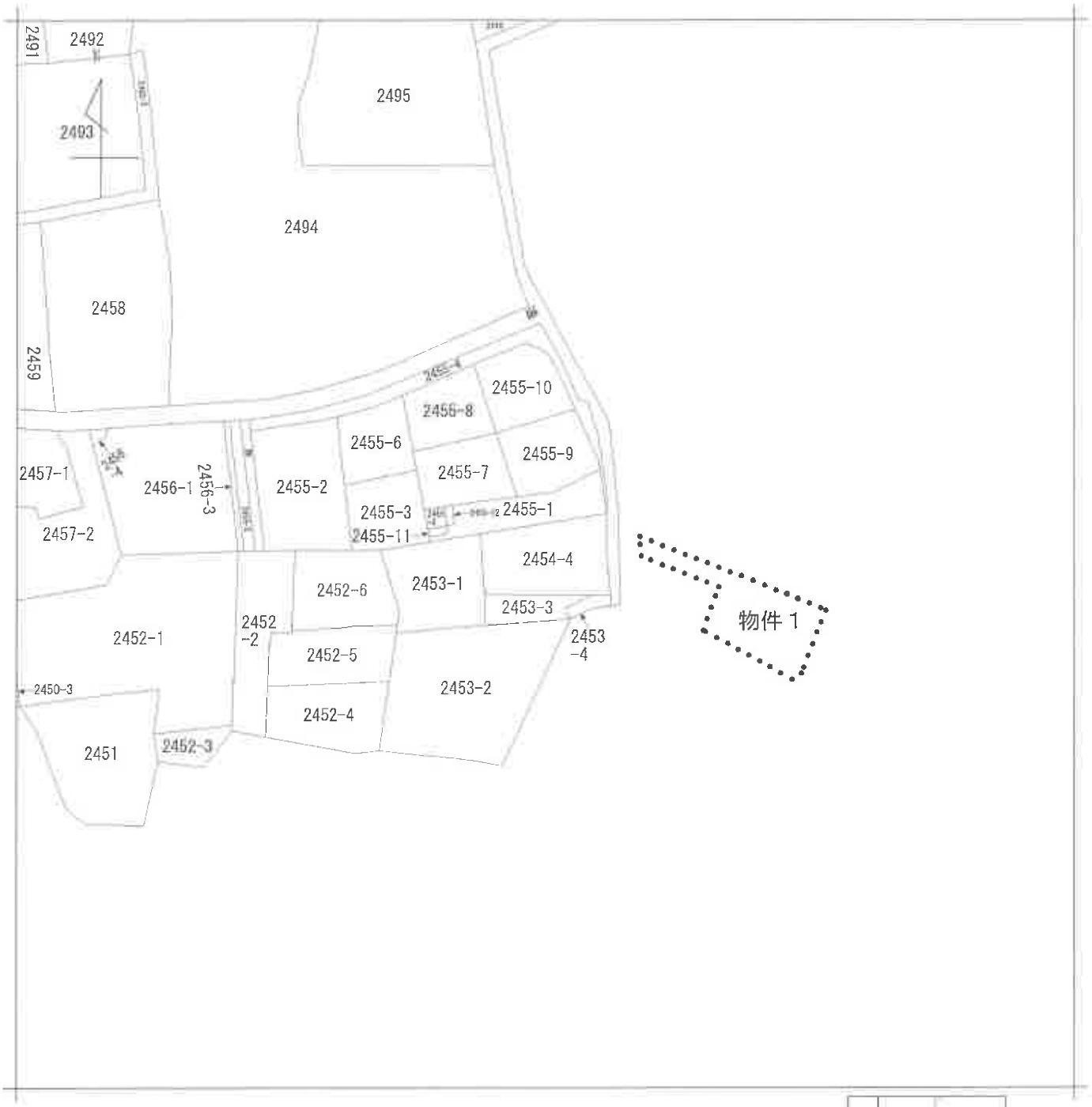
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年6月4日
千葉地方法務局茂原出張所

公　図　写

本図面はＡ３判をＡ４判に縮小したものです

請求番号：21-1
(1/1)





請求部分	所在	茂原市長尾字芝				地番	2454番4		
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	明治9年8月29日			備付年月日（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

登記年月日：平成9年6月13日

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6月4日
千葉地方法務局登記官

116498

1枚目と同様

地番	2896-1
土地の所在	茂原市小林字三反歩

地積測量図

9.6.13

[redacted]

三斜求積表

残地番	① 2896-1		
公簿	1300.0606	総計	1205.61170
		残地	94.44890
		地積	94 ㎡

全体図



作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

本図面はＡ３判をＡ４に縮小したものです

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

16

[redacted]

請求番号：21-2

これは図面に記録されている情報を証明したものです。
令和8年6月4日　千葉地方法務局長

登記年月日　平成29年6月1日

116499

1枚目と同様

地番	2896-8 -9 -10
土地の所在	茂原市小林字一反歩

地積測量図

2/3

三斜求積表

地番	③ 2896-8		
NO.	底辺	高さ	倍面積
	16.92	6.99	104.2908
	14.92	5.49	81.9108
	13.05	5.65	73.7325
	10.54	8.42	46.5868
	9.67	4.11	39.7437
		倍面積	346.2646
		面積	173.13230
		地積	173 ㎡

地番	④ 2896-9		
NO.	底辺	高さ	倍面積
	16.16	10.13	163.7008
	10.94	3.57	39.0558
	15.70	8.07	126.6990
	14.20	1.52	21.5840
		倍面積	351.0396
		面積	175.51980
		地積	175 ㎡

物件1

地番	⑤ 2896-10		
NO.	底辺	高さ	倍面積
	14.87	3.71	55.1677
	14.77	3.58	52.6976
	17.54	3.62	63.8568
	17.54	7.41	130.7124
	7.35	2.82	38.5170
	7.35	5.67	101.8445
		倍面積	442.7960
		面積	221.39800
		地積	221 ㎡



境界標の種類	
コンクリート杭	
鉄鋲	

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

本図面はA3判をA4に縮小したものです

(土地家屋調査士会用紙)

請求番号：21-2

COPY

これは図面に記録されている情報の現在事項の全部を証明した書面である。
令和8年6月4日　千葉地方法務局成田支局

登記年月日　平成9年11月11日

42708

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	2896番10
建物の所在	成田市小林字三反歩2896番地10

9.11.18

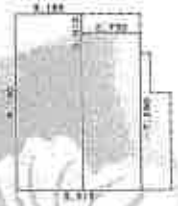
1　階



求積表

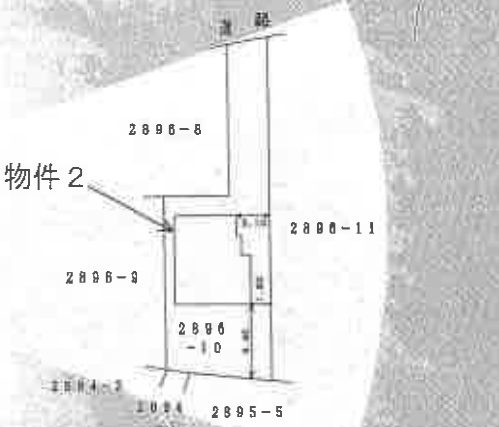
8.190	× 5.915	=	48.443850
6.370	× 0.455	=	2.898350
4.550	× 0.910	=	4.140500
合　計			55.482700
床面積			55.48 ㎡

2　階



求積表

8.190	× 3.185	=	26.085150
7.280	× 2.730	=	19.874400
合　計			45.959550
床面積			45.95 ㎡



作成者	[redacted]	縮尺	1/150
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

[redacted]

請求番号：21-3

建物間取図

【１階】



【２階】

