令和　８年（ヌ）第　　４４号
令和　８年（ケ）第　　１１２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	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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	19,340,000 15,472,000	一括	3,868,000	106,898	16,494
1	3,460,000				
2	15,500,000				
3	380,000				
備考					

令和　８年（ヌ）第　　４４号
令和　８年（ケ）第　　１１２号

物　件　目　録

１　所　　在　　茂原市茂原字昌平町

　　地　　番　　２２９番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９６．２１平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１０分の９

２　所　　在　　茂原市茂原字昌平町２２９番地５

　　家屋　番号　　２２９番５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　４８．３３平方メートル
　　２階　４８．３３平方メートル

　　所有者　Ａ

（以上令和８年（ヌ）第４４号事件の物件番号１，２）

３　所　　在　　茂原市茂原字昌平町

　　地　　番　　２２９番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９６．２１平方メートル

　　共有者　Ｂ　持分１０分の１

（以上令和８年（ケ）第１１２号事件の物件番号１（Ｂ持分））

令和８年（ヌ）第４４号，令和８年（ケ）第１１２号

注　　意　　書

令和８年（ヌ）第４４号事件に令和８年（ケ）第１１２号事件を併合しました。そのため，併合後の物件番号は下記のとおりとなります。

併合後の物件番号	令和8年（ヌ）第44号事件の物件番号	令和8年（ケ）第112号事件の物件番号
1	1（持分１０分の９）	
2	2	
3		1（持分１０分の１）

現況調査報告書及び評価書については以下にご留意ください。

①現況調査報告書については，令和８年（ケ）第１１２号事件の現況調査報告書をご覧ください。

②評価書については，令和８年（ヌ）第４４号、令和８年（ケ）第１１２号の「補充評価書」をご覧ください。

③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額を決定しているので、入札される際はご留意ください。

令和　８年（ヌ）第　　４４号
令和　８年（ケ）第　　１１２号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月１４日
千葉地方裁判所民事第４部
裁判所書記官　仲　村　泰　子

1　不動産の表示
【物件番号１～３】
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１～３】
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（ヌ）第　　４４号
令和　８年（ケ）第　　１１２号

物　件　目　録

１　所　　在　　茂原市茂原字昌平町

　　地　　番　　２２９番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９６．２１平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１０分の９

２　所　　在　　茂原市茂原字昌平町２２９番地５

　　家屋　番号　　２２９番５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　４８．３３平方メートル
　　２階　４８．３３平方メートル

　　所有者　Ａ

（以上令和８年（ヌ）第４４号事件の物件番号１，２）

３　所　　在　　茂原市茂原字昌平町

　　地　　番　　２２９番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９６．２１平方メートル

　　共有者　Ｂ　持分１０分の１

（以上令和８年（ケ）第１１２号事件の物件番号１（Ｂ持分））

令和８年（ケ）第１１２号
令和８年　５月２８日受理
令和８年　７月１３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　　１１２号

物　件　目　録

１　所　　在　　茂原市茂原字昌平町

　　地　　番　　２２９番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９６．２１平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１０分の９
　　共有者　Ｂ　持分１０分の１

２　所　　在　　茂原市茂原字昌平町２２９番地５

　　家屋　番号　　２２９番５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　４８．３３平方メートル
　　２階　４８．３３平方メートル

　　所有者　Ａ

（土地・建物用）

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	■土地共有者Ａ　□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Ａ　□その他の者 上記の者が本建物を居宅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、物件２の建物の敷地・駐車スペースとして使用されている。地勢は概ね平坦である。

２　本土地南側に軽自動車が放置されている（写真番号②参照）。また、南東端付近に電柱と支線が存在する。

３　本土地の北・西・南側には、雑草が繁茂している（写真番号①、②参照）。

４　東側に接面する道路（地番：２２９番９）は茂原市が所有している。

■ 物件２（本建物）について

１　３ＬＤＫの住宅である。

２　本建物東側屋根に太陽光パネルが設置されている（写真番号①参照）。Ａによれば、当該太陽光パネルは、本建物建築当初に設置したもので、その代金は住宅ローンに含まれているとのことである。

３　本建物内で、小型犬が一匹飼われている。

４　経年による損傷・損耗・汚れの他、以下の点が見られた。

１）洋室３の内壁にドアの取っ手部分が衝突して生じた穴がある。

２）洋室３の内壁に穴（手のひら大と推測）があり、上から紙を張り付けて簡易補修がされている。

３）１階洗面所横の物入の扉に凹みがある。

■ その他

Ａの物件１に対する占有権原は共有持分権である。なお、Ｂとの間に特別な合意事項はない。

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
■ A	1　本建物には、私が同居人と住んでいます。 2　Bは元妻です。本建物が本土地にあることについて、Bとの間で、特別な合意や金銭の授受はありません。 3　太陽光パネルは、本建物建築当初に設置したもので、その代金は住宅ローンに含まれています。 4　設備や水回りに不具合はありません。 5　本土地上に電柱があります。このことについて、東京電力から3カ月に一度、数千円が支払われています。 6　本土地上にある軽自動車は私の所有です。動きません。 7　近隣住民と境界の争いはありません。
■ B	1　私はAの元妻です。本建物には住んでいません。 2　本建物が本土地にあることについて、Aとの間で、特別な合意や金銭の授受はありません。

（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5月28日（木）	千葉地方法務局	東側接面道路（地番：２２９番９）の全部事項証明書を取得
令和8年6月5日（金） 15：55 － 16：03	① 物件所在地 ② 当庁執行官室	① 物件確認、外観写真撮影、同居人に調査協力依頼書を手交 ② Bへ調査協力依頼書を郵送
令和8年6月9日（火）	電話	Bから占有関係について聴取
令和8年6月16日（火）	物件所在地	不在のため調査協力書を郵便受けに投函
令和8年7月7日（火）	電話	Aの希望もあり、調査日を７月１１日（土）午前９時で調整
令和8年7月11日（土） 8：48 － 9：03	物件所在地	立入調査、写真撮影、間取り確認、A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	茂原市茂原字昌平町		地番	229番5		
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	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）

（千葉地方法務局茂原支局管轄）

令和8年3月18日

東京法務局台東出張所

地図整理番号：M11055　　登記官 [redacted]

（　6　枚目）

(1/1)

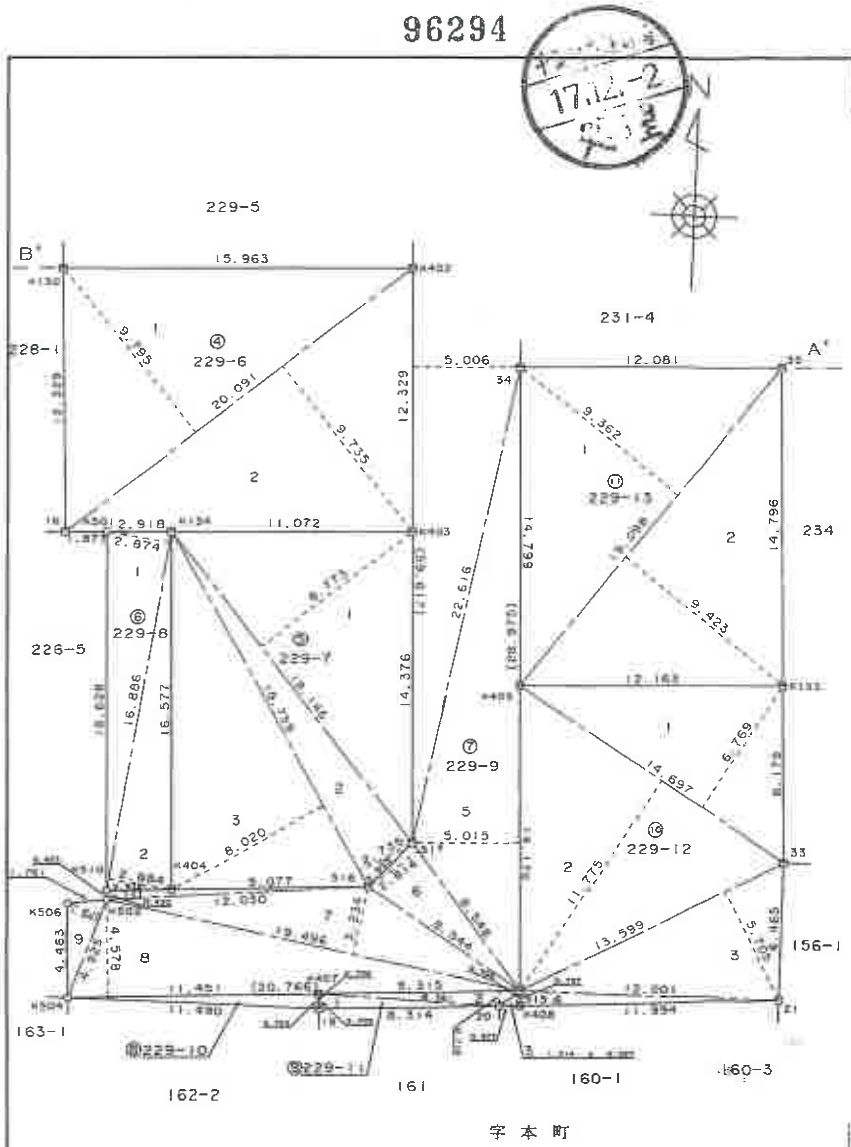
登記年月日：平成17年12月6日

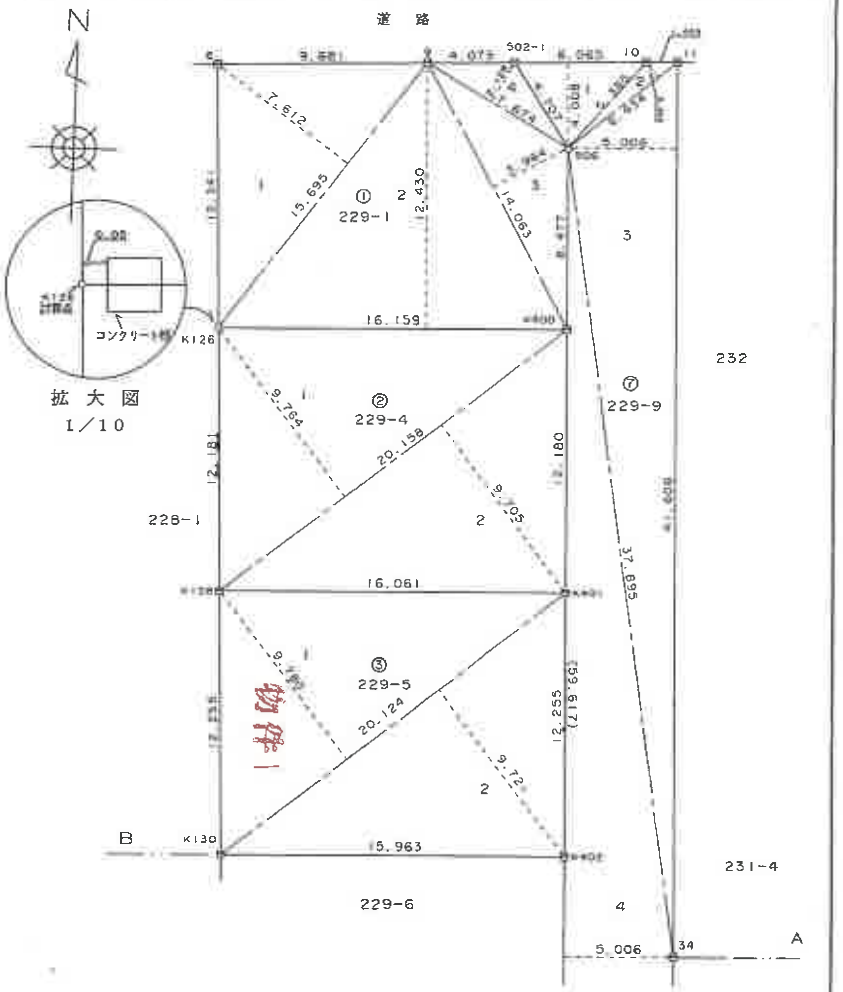
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（千葉地方法務局茂原支局管轄）
令和8年3月18日　東京法務局台東出張所
登記官
（7枚目）

96294

地積測量図

地番	229-1, -4, -5, -6, -7, -8, -9, -10, -11, -12, -13
土地の所在	茂原市茂原字昌平町





作成者	[redacted]　（平成17年11月30日作成）	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

（A3判をA4判に縮小）

平成壱七年壱弐月六日　登記

17
12
6

地図整理番号：M11056　(1/3)

登記年月日：平成17年12月6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。
（千葉地方法務局茂原支局管轄）
令和8年3月18日　東京法務局台東出張所
登記官（8 枚目）

96295

地番	229-1, -4, -5, -6, -7, -8, -9, -10, -11, -12, -13	2/3	地積測量図
土地の所在	茂原市茂原字昌平町		

三斜求積表

地番 ⑤ 229-7			
符号	底辺	高さ	倍面積
1	18.146	8.773	159.194858
2	18.759	2.735	51.305865
3	18.759	8.020	150.447180
		倉計	360.947903
	合計	面積	180.4739515
		地積	180.47 ㎡
		坪数	54.59 坪

地番 ⑥ 229-8			
符号	底辺	高さ	倍面積
1	16.886	2.874	48.530364
2	16.886	2.884	48.699224
		合計	97.229588
	合計	面積	48.6147940
		地積	48.61 ㎡
		坪数	14.70 坪

地番 ⑦ 229-9			
符号	底辺	高さ	倍面積
1	6.065	4.008	24.308520
2	6.434	0.902	5.803468
3	41.606	5.006	208.279636
4	59.617	5.006	298.442702
5	28.975	5.015	145.309625
6	8.548	2.814	24.054072
7	19.496	3.234	63.050064
8	20.766	4.578	95.066748
9	4.925	1.591	7.835675
10	12.030	0.422	5.076660
		倉計	877.227170
	合計	面積	438.6135850
		地積	438.61 ㎡
		坪数	132.68 坪

地番 ⑧ 229-10			
符号	底辺	高さ	倍面積
1	11.490	0.703	8.077470
		合計	8.077470
	合計	面積	4.0387350
		地積	4.03 ㎡
		坪数	1.22 坪

地番 ① 229-1			
符号	底辺	高さ	倍面積
1	15.695	7.612	119.470340
2	16.159	12.430	200.856370
3	14.063	3.964	55.745732
4	7.674	2.128	16.330272
		合計	392.402714
	合計	面積	196.2013570
		地積	196.20 ㎡
		坪数	59.35 坪

地番 ② 229-4			
符号	底辺	高さ	倍面積
1	20.158	9.764	196.822712
2	20.158	9.705	195.633390
		倉計	392.456102
	合計	面積	196.2280510
		地積	196.22 ㎡
		坪数	59.35 坪

地番 ③ 229-5			
符号	底辺	高さ	倍面積
1	20.124	9.780	196.812720
2	20.124	9.721	195.625404
		倉計	392.438124
	合計	面積	196.2190620
		地積	196.21 ㎡
		坪数	59.35 坪

地番 ④ 229-6			
符号	底辺	高さ	倍面積
1	20.091	9.795	196.791345
2	20.091	9.735	195.585885
		合計	392.377230
	合計	面積	196.1886150
		地積	196.18 ㎡
		坪数	59.34 坪

作成者	[redacted] 平成17年11月30日作成）	申請人	[redacted]	縮尺	1/

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

（A3判をA4判に縮小）

地図整理番号：M11056　(2/3)

登記年月日：平成17年12月6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。
（千葉地方法務局茂原支局管轄）
令和8年3月18日　東京法務局台東出張所
登記官 [redacted]
（9枚目）

96296

地番	229-1, -4, -5, -6, -7, -8, -9, -10, -11, -12, -13
土地の所在	茂原市茂原字昌平町

3/3 地積測量図

座標一覧表

点名	X座標	Y座標
502-1	161.680	60.905
9	161.499	56.833
8	161.061	47.162
K126	148.732	47.705
K400	149.314	63.854
506	157.785	63.549
K128	136.563	48.241
K401	137.142	64.292
K130	124.320	48.781
K402	124.895	64.733
16	112.003	49.323
K501	112.071	51.195
K134	112.176	54.112
K403	112.575	65.177
K404	95.610	54.709
516	96.095	63.773
517	98.207	65.695
K510	95.453	51.775
11	162.006	68.405
10	161.949	66.964
K502	95.030	51.790
K506	94.821	50.041
K504	90.361	50.222
515	91.472	70.958
34	120.427	69.904
K407	90.974	61.657
19	90.270	61.712
20	90.710	70.013
K408	90.765	70.984
K133	106.076	82.597
K409	105.638	70.442
21	91.440	82.959
33	97.904	82.940
35	120.860	81.977

地番 ㉙ 229-11			
符号	底辺	高さ	倍面積
1	8.361	0.702	5.869422
2	9.315	0.710	6.613650
3	1.214	0.567	0.688338
		合計	13.171410
	合計	面積	6.5857050
		地積	6.58 ㎡
		坪数	1.99 坪

地番 ㉚ 229-12			
符号	底辺	高さ	倍面積
1	14.697	6.769	99.483993
2	14.697	11.775	173.057175
3	13.599	5.705	77.582295
4	12.001	0.707	8.484707
		合計	358.608170
	合計	面積	179.3040850
		地積	179.30 ㎡
		坪数	54.23 坪

地番 ㉛ 229-13			
符号	底辺	高さ	倍面積
1	19.098	9.362	178.795476
2	19.098	9.423	179.960454
		合計	358.755930
	合計	面積	179.3779650
		地積	179.37 ㎡
		坪数	54.26 坪

作成者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

平成十七年十二月六日　登記

（A3判をA4判に縮小）

登記年月日：平成30年8月27日

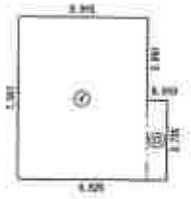
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（千葉地方法務局茂原支局管轄）
令和8年3月18日　東京法務局台東出張所
登記官
（1/1枚目）

建物図面
各階平面図

家屋番号	229番5
建物の所在	茂原市茂原字昌平町229番地5

各階平面図

1階



求積表

㋑	5.915 ×	7.597	=	44.9362550
㋺	0.910 ×	3.736	=	3.3997600
		計		48.3360150

床面積　48.33 ㎡

2階

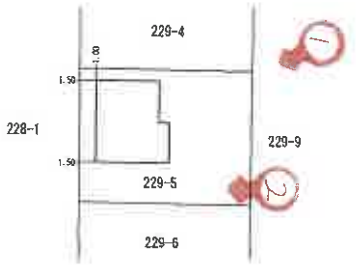


求積表

㋑	5.915 ×	7.597	=	44.9362550
㋺	0.910 ×	3.736	=	3.3997600
		計		48.3360150

床面積　48.33 ㎡

（注）○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



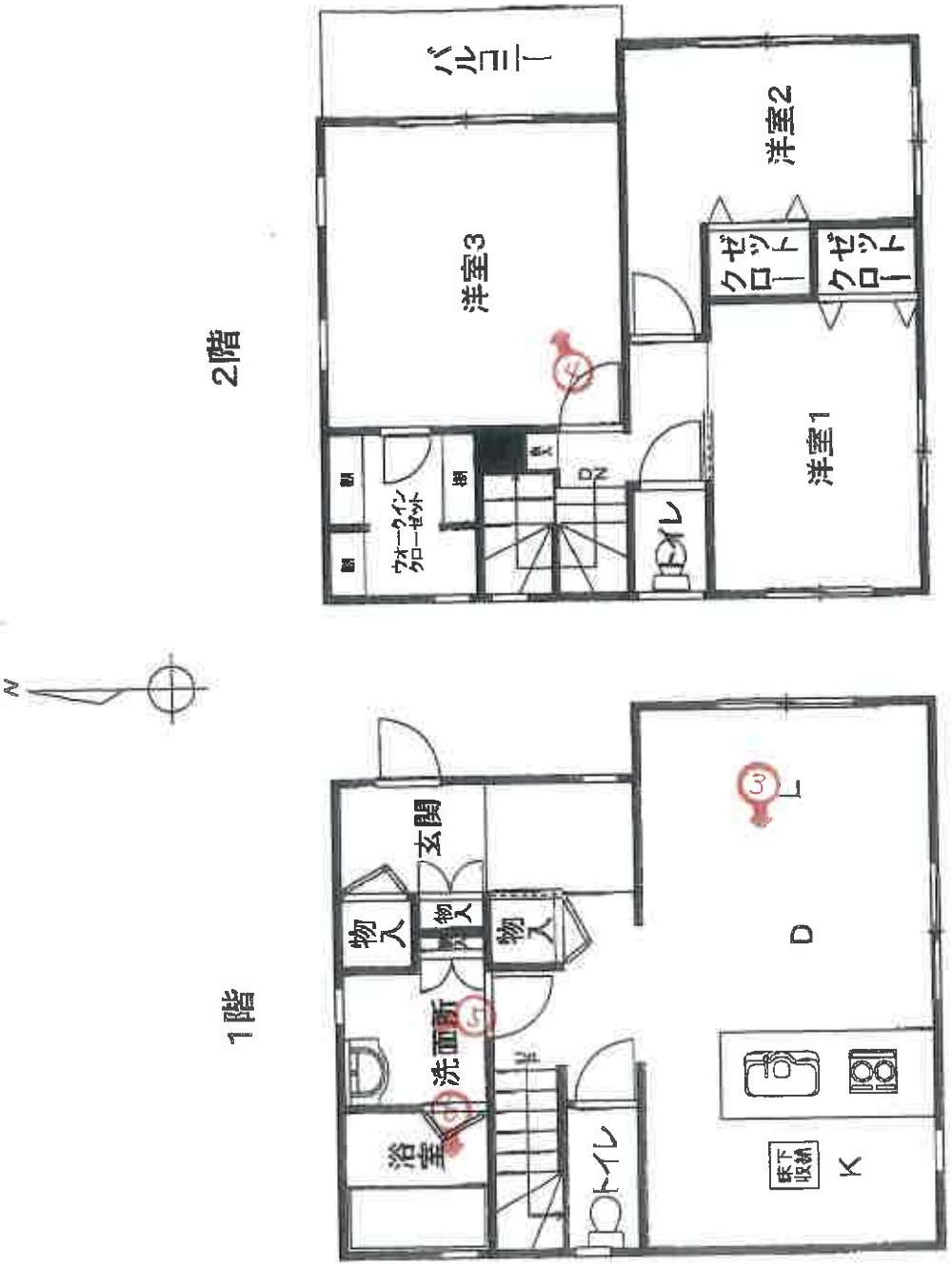
（A3判をA4判に縮小）

作成者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

地図整理番号：M11057

間取図



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

①



②



軽自動車

③



LDK

④



2階洋室3　　内壁の穴

⑤



⑥



令和８年（ヌ）第４４号
令和８年（ケ）第１１２号
令和８年　５月２７日　現地調査
令和８年　９月１７日　評　　価
第令８－茂原－１補号　発行番号
令和８年　９月２５日　提 出 日

千葉地方裁判所
民事第４部御中

補充

評　価　書

評価人　不動産鑑定士

村上　宗丈

第１　評価額

一　括　価　格	
金１９，３４０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金３，４６０，０００円
物件２（建物）	金１５，５００，０００円
物件３（土地）	金３８０，０００円

１　一括価格は，物件１～３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・３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。

５　令和８年（ヌ）第４４号事件（物件１，２）に，令和８年（ケ）第１１２号事件の物件１（併合後の物件３）を併合したことによる一括評価を行うこと。

６　前回評価後の市場性の変動を考慮すること。

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。		
2	物件目録記載のとおり。		未実施（住居表示未実施区域）
3	物件目録記載のとおり。		

番　号	特　　記　　事　　項
1	持分１０分の９である。
2	家屋内にて，犬１匹を飼育中である。
3	持分１０分の１である。
1・2	その他，土地・建物特記事項欄等を御参照下さい。

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　８年（ヌ）第　　４４号
令和　８年（ケ）第　　１１２号

物　件　目　録

１　所　　在　　茂原市茂原字昌平町

　　地　　番　　２２９番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９６．２１平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１０分の９

２　所　　在　　茂原市茂原字昌平町２２９番地５

　　家屋　番号　　２２９番５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　４８．３３平方メートル
　　２階　４８．３３平方メートル

　　所有者　Ａ

（以上令和８年（ヌ）第４４号事件の物件番号１，２）

３　所　　在　　茂原市茂原字昌平町

　　地　　番　　２２９番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９６．２１平方メートル

　　共有者　Ｂ　持分１０分の１

（以上令和８年（ケ）第１１２号事件の物件番号１（Ｂ持分））

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・３）

位置・交通	ＪＲ外房線「茂原」駅の西方・道路距離約１．２ｋｍ（別添位置図参照）	
付近の状況	対象不動産の存在する地域は，昌平町通り（六斎朝市，毎月４・９日のつく日開催）背後のシルバー人材センターや駐車場が見られる小規模開発住宅地域である。	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他規制	非線引都市計画区域 近隣商業地域 指定８０％ 指定２００％ 防火・準防火地域指定なし，建築基準法第２２・２３条 日影規制なし，高度地区なし，景観計画区域 駐車場整備地区，屋外広告物（許可区域） 盛土規制法の宅地造成等工事規制区域
画地条件	形状（長方形），　地勢（平坦），　接道方位（東側） 間口（約１２ｍ），奥行（約１６ｍ），地積１９６．２１㎡（登記とほぼ同じ）	
接面道路の状況	東側は茂原市が所有管理する道路（２２９番９【地目宅地，４３８．６１㎡】，なお市道の認定は受けていない），　現況幅員（約５ｍ），　連続性（普通） 舗装（あり），　歩道（なし），　側溝（あり），　高低差（略等高）	
	建築基準法上の種類	建築基準法第４２条１項５号 番号：第１６号　年月日：平成１７年１２月６日 幅員５ｍ　延長１００．６９ｍ 茂原市建築課による御回答
	セットバック	不要
	再建築の可否	可
土地の利用状況等	物件１（持分１０分の９）及び物件３（持分１０分の１）は後記物件２建物の敷地（略等高）として利用されている土地である。 物件１・３の東側は駐車スペース（等高）となっている。 物件１・３の南東側隅付近に，電柱１本及びその支線が存在する。その電柱から隣接地（２２９番６）に存在する建物に電源引込線１本が引き込まれている。 西側（略等高）は住宅地及び舗装月極駐車場，北側（略等高）及び南側（略等高）は住宅地である。	

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（後記土地特記事項欄１を御参照ください） ガス配管　あり（後記土地特記事項欄２を御参照ください） 下 水 道　あり（後記土地特記事項欄３を御参照ください）
土壌汚染等	１　茂原市生涯学習課に対する聴取により，周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない，文化財保護法第９３条の届出は不要である旨の回答を得た。 ２　土壌汚染については，地歴調査，地図調査（１９９４年３月発行ゼンリン住宅地図），国土地理院航空写真（１９６１年～１９６９年，１９７４年～１９７８年，１９７９年～１９８３年），現地調査を行ったが，価格形成に影響がないものと判断した。 ３　物件１・３につき，目視の限界はあるが，現存建物（物件２）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察される。但し，過去に建物らしきものが存在していた模様であり，基礎等が残存している可能性を否定できない。
特記事項	１　東側道路に長生郡市広域市町村圏組合水道本管５０ｍｍの埋設あり，宅地内引込管２０ｍｍ，メーター１３ｍｍ（現地調査で確認できた）との回答を長生郡市広域市町村圏組合水道部から得た。 増口径の参考事項として，以下の事項を記載します。 ・給水申込納付金（例えばメーター口径１３ｍｍ金１７３，８００円，２０ｍｍ金２９９，２００円。いずれも税込み，増口径の場合は差額） ・手数料（例えば，工事検査手数料金３，５００円） ・その他，別途工事代金等がかかる場合があることに留意を要する。 ２　東側道路に低圧都市ガス本支管５０ｍｍの埋設あり，宅地内引込管３０ｍｍとの回答を大多喜ガス（株）から得た。 ３　東側道路に茂原市公共下水道本管２５０ｍｍ（合流式）の埋設あり，宅地内引込管１５０ｍｍ（受益者負担金の未払いなし）との回答を茂原市下水道課から得た。 ４　物件１・３上で物件２建物の南側に，車検切れの軽自動車１台が存在する。

	5　茂原市洪水ハザードマップ上の浸水想定区域（河川がはん濫した場合，水防法にもとづくもの）の区域に該当する。大雨の時水害に注意を要する区域（令和元年１０月の低気圧に伴う大雨による浸水区域）に含まれないものの近接する。 物件１所有者Ａによれば，自分の知りうる限り前面道路及び物件１・３の浸水履歴はないとのことであった。

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（登記記載）	平成３０年８月２１日新築
	経過年数	約８年
	経済的残存耐用年数	約２２年
仕　　様	構　造	木造
	屋　根	かわらぶき
	外　壁	サイディング等
	内　壁	クロス，ボード等
	天　井	クロス，ボード等
	床	フローリング等
	設　備	電気，上水道，公共下水道等
	その他	ＩＨクッキングヒーター，ヒートポンプ給湯機，屋根上にソーラーパネル（建築当初からの設置とのこと），蓄電池（とのこと）
床面積（現況）	床面積　１階４８．３３㎡ ２階４８．３３㎡ 延べ面積９６．６６㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	３ＬＤＫ＋ウォークインクローゼット　（別添間取図参照）
品　　等	優る（ハウスメーカー）	
保守管理の状態	普通（２階洋室３の内壁にドアの取っ手部分が衝突して生じた穴がある。洋室３の内壁の穴【手のひら大】に上から紙を貼り付けて簡易に補修した跡がある。その他，軽微な内壁クロスのひび割れや汚損が見られた。 家屋内にて犬１匹を飼育中である。２階洋室１の外壁部分にツタが絡まっており，外観目視調査が一部出来なかった。物件１の庭の手入れがなされておらず，雑草が繁茂しており，南側及び北側並びに西側の外壁及び基礎の外観目視調査の一部を行えなかった。）	
建物の利用状況	物件２建物所有者兼債務者Ａが，居宅として使用・占有している。 詳細は，現況調査報告書を御参照下さい。	
特記事項	１　建築確認（ＥＲＩ－１８０２２３５１号，平成３０年６月７日） 検査済み（ＥＲＩ－１８０２２３５１号，平成３０年８月２９日） ２　物件２建物所有者Ａによれば，建物の浸水履歴はないとのことであった。	

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１・３（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×持　分（㎡）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・3	３０，２００	１．０３	１９６．２１×１０／１０	１．０	６，１０３，０００

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（茂原（県）－４）

基準地価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
33,000 円/㎡	×	100.0/100	×	100/103	×	100/106	＝	30,200 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＋３％

◇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。＊昌平町通り（六斎朝市【毎月４・９日のつく日開催】，茂原七夕祭り時の車両通行止等の交通規制あり）背後の立地を考量した。浸水リスクを地域の特性として考量した。

イ　個 別 格 差：方位＋３％

ウ　地　　積：登記数量による。

エ　建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。特に必要無い。

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	３３０，０００	９６．６６	０．６７５	２１，５３１，０００

ウ　現価率：築後経過年数約８年，経済的残存耐用年数約２２年，残価率５％，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

現価率 ＝ 定額法による率 ×（１－観察減価率＊）
＝ 0.75 ×（1－0.1）
＝ 0.675

＊▲１０％（Ｐ７記載の保守管理の状態等を考量した。外壁や基礎の一部について外観目視調査が困難であったことを考量した。）

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
1・3	6，103，000	10%	場所的利益	610，000

イ　土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し，その割合を１０％と判定した。

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	持分 ウ	占有減価修正 エ	市場性修正 オ	競売市場修正 カ	評価額（円） （1万円未満四捨五入） （ア±イ）×ウ×エ×オ×カ
1	6,103,000	−610,000	9/10		1．0	0．7	3，460，000
2	21,531,000	+610,000	−	—	1．0	0．7	15，500，000
3	6,103,000	−610,000	1/10		1．0	0．7	380，000
一括価格（合計）							19，340，000

ウ　持　　分：物件１の持分は，１０分の９である。物件３の持分は，１０分の１である。

エ　占有減価修正：特に必要無い。

オ　市場性修正：持分の売却である－０％（物件１・３）

物件１・３の南東側隅付近の電柱から隣接地（２２９番６）に存在する建物に電源引込線１本が引き込まれている－０％（物件１～３）

カ　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

１　基準地価格（茂原（県）－４）

所　　在：茂原市茂原字森川町３８１番

価　　格：３３，０００円/㎡

位　　置：ＪＲ外房線「茂原」駅の西方，道路距離約１．４ｋｍに位置する

価 格 時 点：令和８年７月１日

地　　積：２３１㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：東側５．５ｍ市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域，第１種住居地域（建蔽率６０％・容積率２００％）

地 域 の 概 要：中規模戸建住宅を中心とする在来からの住宅地域

第７　附属資料

１　目的物件の位置図（茂原市役所白地図）

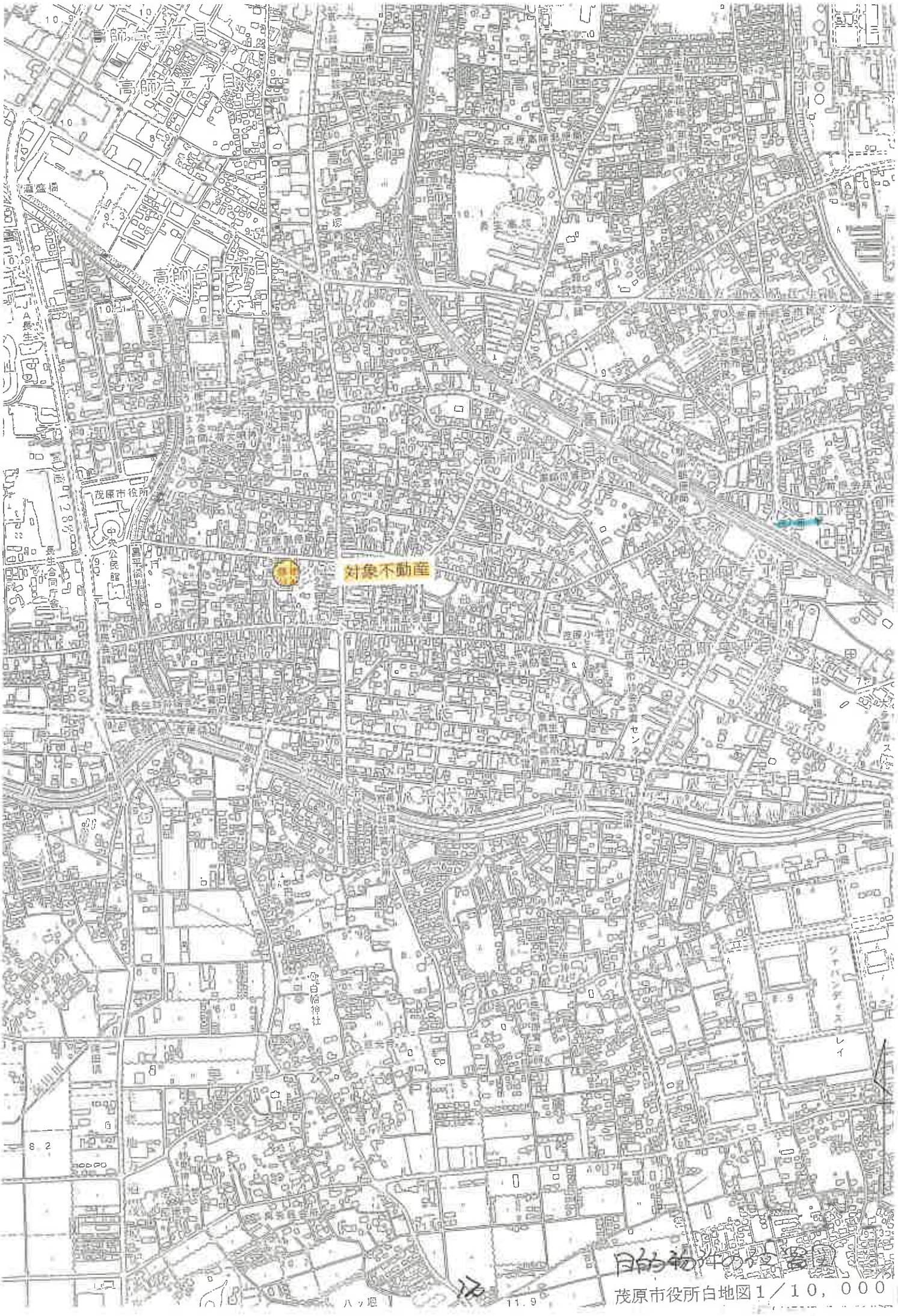
２　公図写

３　地積測量図写

４　建物図面・各階平面図写

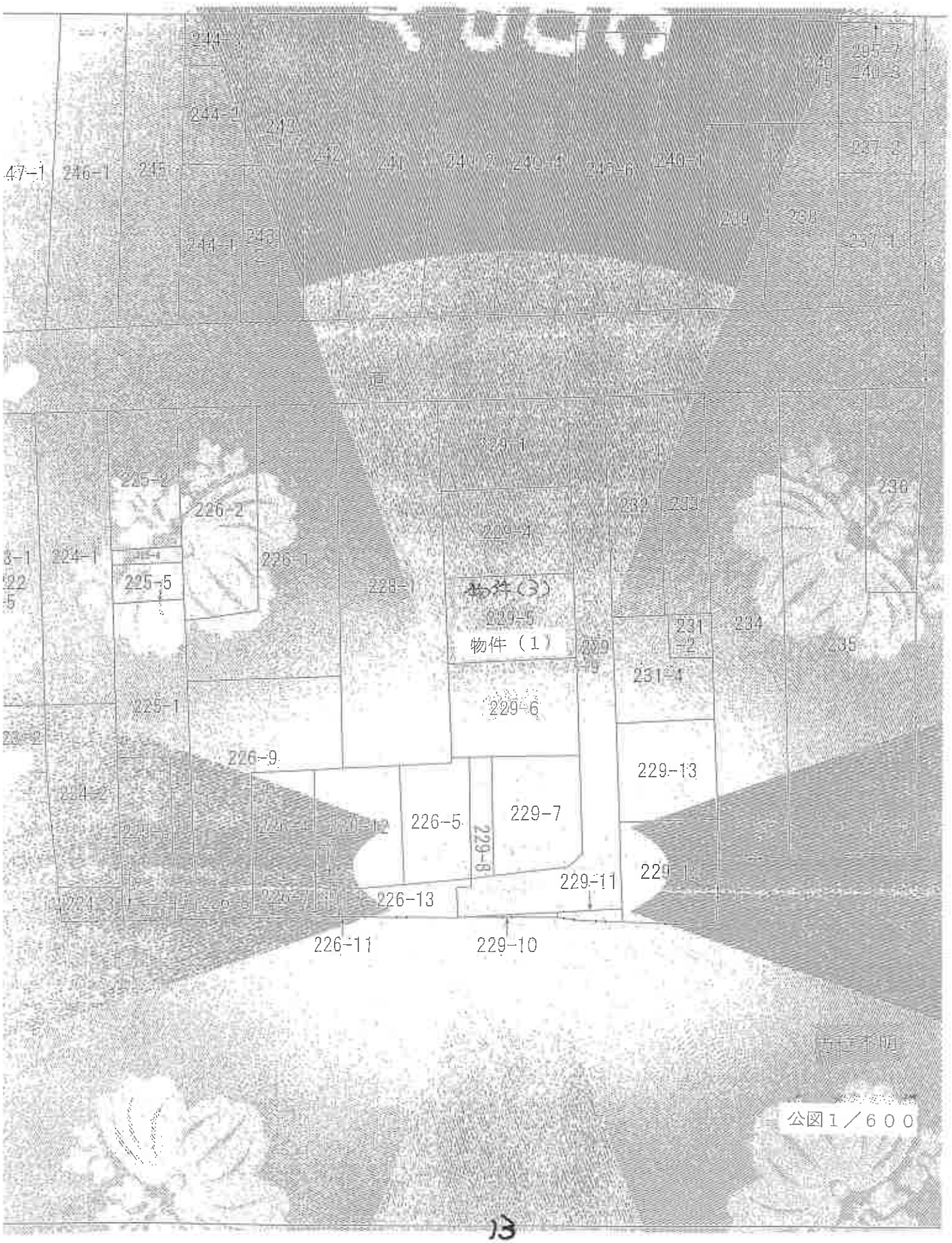
５　（建物）間取図

以　上



目的物件の位置図

茂原市役所白地図１／１０，０００


244
244-2
247
242
241
240-4
240-5
240-1
247-1
246-1
245
244-1
243
239
238
237-1
235-2
240-3
237-2
229-1
226-2
225-3
225-4
225-5
226-1
228-1
229-4
物件（3）
229-5
物件（1）
229
231-2
234
235
231-4
225-1
229-6
226-9
229-13
224-2
226-5
229-7
229-8
226-12
229-11
229-1
226-13
226-11
229-10
公図１／６００

登記年月日：平成17年12月6日

これは図面に記録されている内容を（千葉地方法務局茂原支局管轄）
令和6年2月10日　大津地方法

96294

17.12.2

地番	229-1, -4, -5, -6, -7, -8, -9, -10, -11, -12, -13
土地の所在	茂原市茂原字昌平町

1/3 地積測量図

N

拡大図
1/10

229-13

229-12

229-9

234

2

1

B

A

A3判をA4判に縮小
コピーした事に留意

地図整理番号：M33124

COPY

登記年月日：平成17年12月6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。
（平成地方法務局茂原支局登録）
平成17年12月19日　大塚地方法務局

96295

地番	229-1, -4, -5, -6, -7, -8, -9, -10, -11, -12, -13
土地の所在	茂原市茂原字昌平町

1/3 地積測量図

地番 ⑥ 229-7

番号	辺	高さ	倍面積
1	16.196	8.773	159.154858
2	18.759	2.735	54.305865
3	18.759	8.020	150.447180
		合計	360.947903
		合計面積	90.4739515
		地積	180.47 ㎡
		坪数	54.59 坪

地番 ⑧ 229-8

番号	辺	高さ	倍重積
1	16.886	2.874	48.530364
2	16.886	2.884	48.699224
		合計	97.229588
		合計面積	48.6147940
		地積	48.61 ㎡
		坪数	14.70 坪

地番 ⑨ 229-9

番号	辺	高さ	倍重積
1	5.00	4.860	24.308520
2	6.284	0.923	5.803468
3	41.400	5.006	208.279636
4	59.117	5.000	298.442702
5	28.373	5.123	145.309625
6	8.248	2.884	24.054072
7	8.248	7.644	63.050064
8	20.781	4.578	95.066748
9	4.253	1.791	7.835675
10	17.410	0.558	5.078880
		合計	877.227170
		合計面積	438.6135850
		地積	438.61 ㎡
		坪数	132.68 坪

地番 ⑩ 229-10

番号	辺	高さ	倍重積
1	16.460	0.965	8.077478
		合計	8.077478
		合計面積	4.0387390
		地積	4.03 ㎡
		坪数	1.22 坪

地番 ① 229-1

番号	辺	高さ	倍重積
1	15.699	7.013	110.076870
2	16.159	12.430	200.855737
3	14.063	7.564	53.145132
4	7.874	5.256	41.380774
		合計	395.458513
		合計面積	196.2292565
		地積	196.22 ㎡
		坪数	59.35 坪

地番 ⑦ 229-7

番号	辺	高さ	倍重積
1	20.188	9.764	196.992632
2	20.188	9.709	195.883492
		合計	392.876124
		合計面積	196.2292565
		地積	196.22 ㎡
		坪数	59.35 坪

地番 ⑤ 229-5

番号	辺	高さ	倍重積
1	20.094	9.795	196.821230
2	20.094	9.756	195.906852
		合計	392.728082
		合計面積	196.3640410
		地積	196.36 ㎡
		坪数	59.39 坪

物件（1）

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

A３判をA４判に縮小コピーした事に留意

地図整理番号：M33124

登記年月日：平成30年8月27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。
（千葉地方法務局茂原支局管轄）
令和8年2月10日　大津地方法務局

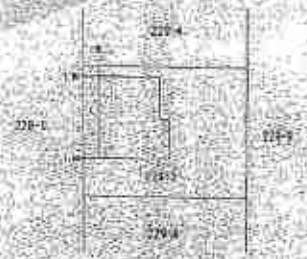
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	２２９番５
建物の所在	茂原市茂原字昌平町２２９番地５



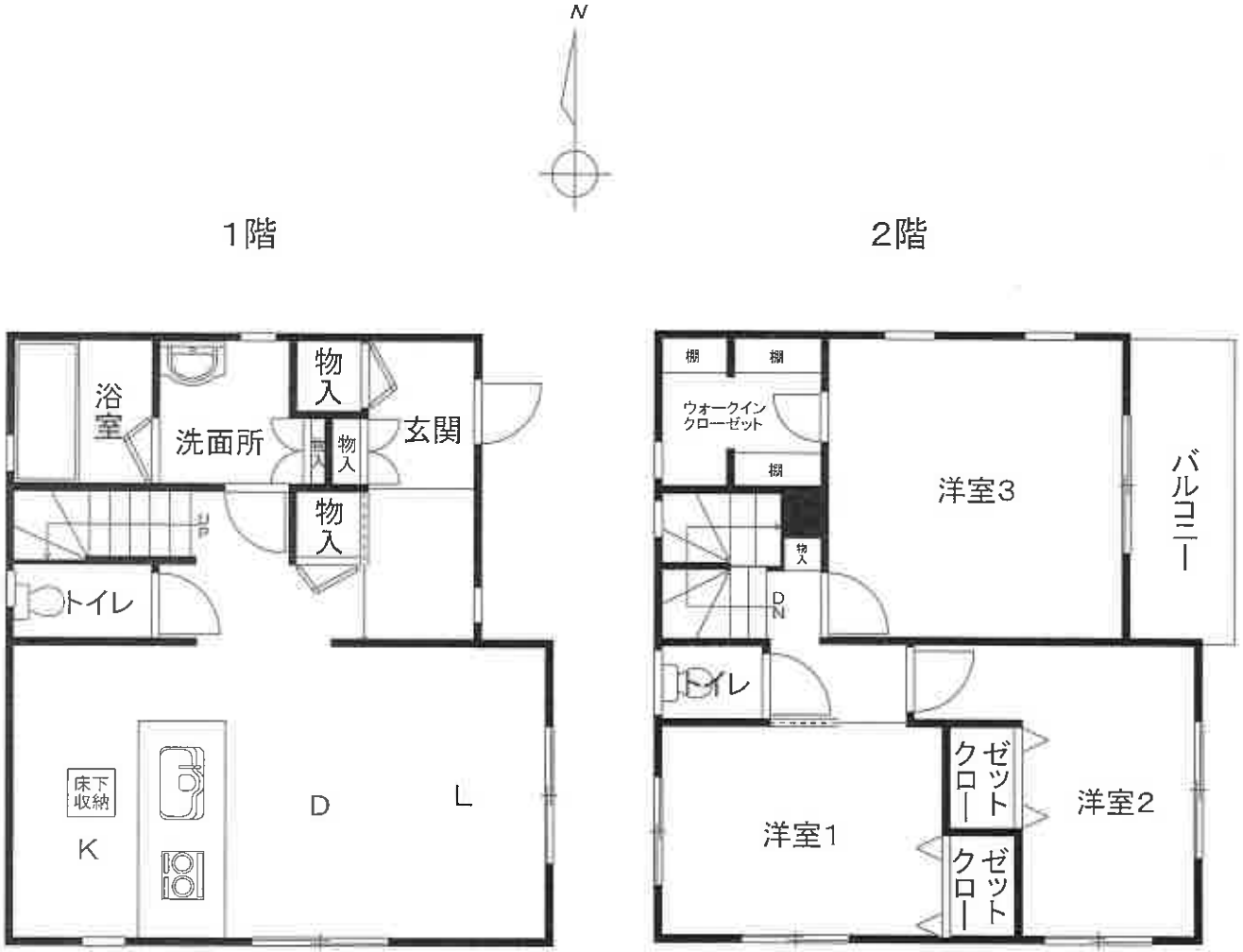




作成者 [redacted]　縮尺 1／500

地図整理番号：M33125

A３判をA４判に縮小
コピーした事に留意


N
1階
2階
浴室
洗面所
物入
玄関
物入
物入
トイレ
床下収納
K
D
L
棚
棚
ウォークインクローゼット
棚
洋室3
バルコニー
物入
DN
トイレ
ゼットクロー
洋室2
洋室1
ゼットクロー

間取図