

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 14 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 北 澤 幸 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 7 年 6 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 18 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 7 年 7 月 2 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 7 年 6 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 23 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 7 年 5 月 14 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	15,230,000 12,184,000	一括	3,046,000	84,247	0
1	4,140,000				
2	350,000				
3	10,740,000				
					</



物 件 目 録

- 1 所 在 茂原市下太田字青柳
 地 番 180 番 1
 地 目 宅地
 地 積 884.94 平方メートル

- 2 所 在 茂原市下太田字青柳
 地 番 182 番 3
 地 目 宅地
 地 積 75.11 平方メートル

- 3 所 在 茂原市下太田字青柳 180 番地 1
 家屋 番号 180 番 1
 種 類 事務所
 構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 68.57 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 12.89 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 5日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 齊 藤 なおこ

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3】

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】

隣地との境界が不明確である。

《 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 所 在 茂原市下太田字青柳
 地 番 180 番 1
 地 目 宅地
 地 積 884.94 平方メートル

- 2 所 在 茂原市下太田字青柳
 地 番 182 番 3
 地 目 宅地
 地 積 75.11 平方メートル

- 3 所 在 茂原市下太田字青柳 180 番地 1
 家屋 番号 180 番 1
 種 類 事務所
 構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 68.57 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 12.89 平方メートル



令和6年(ケ)第 338号
令和6年10月 9日受理
令和6年12月23日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 小 関 都 正 (印)

(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 在 | 茂原市下太田字青柳 |
| | 地 番 | 180 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 884.94 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茂原市下太田字青柳 |
| | 地 番 | 182 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 75.11 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 茂原市下太田字青柳 180 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 180 番 1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 68.57 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 12.89 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、2		
現況地目	☒ 宅地（物件 1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ）		
形状	☒ 公図のとおり（物件 2） ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面（各階平面図）のとおり（物件 1） ☐ 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	別紙記載のとおり		
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： 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事務所（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	ユニットハウス仕様の建物である。特に修繕を要するような損傷箇所は見受けられなかった。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年（ ）第 号		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係概略図のとおり		

(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

■ 土地（物件１、２）

- １ 物件１及び物件２の土地は一体となり（以下、物件１及び２の一体土地を「本件土地」という。）、南西側間口約２６メートルが幅員約１２．７メートルの前面道路に接面している土地で、物件３の建物の敷地として利用されている。

なお、敷地内には廃棄物を入れるコンテナ、コンクリートブロック及び廃材等が置かれている。

- ２ 本件土地の地勢は概ね平坦であるが、北東側から東側、東側から南東側にかけては法地となっており、トン袋を利用した土留めが見受けられた。

なお、評価人の調査によれば、東側の一部が千葉県建築基準法施工条例第４条のいわゆるがけ条例の規制範囲に含まれている可能性があるとのことである。

- ３ 本件土地の周囲にはブロック基礎の柵が設置されて概ね区分されているものと思料されるが、西端部に存したコンクリート杭（写真③）を起点として、また、逆に北西端部を起点として北西側の辺長を物件１の土地の地積測量図に照らして概測したところ、評価書の特記事項記載の地積測量図及び建物図面等との不整合が認められ、本件土地の境界は判然としない。物件１及び２については地積測量図は存するものの両土地の正確な形状等を把握するには、境界確定及び専門家による測量等を要するものと思料する。

- ４ 南西側間口側のブロック基礎の柵の外側にコンクリート基礎のある郵便受けが設置されているが、上記のとおり境界が判然としないため、本件土地内なのか越境しているのか不明である。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

物件1及び2の一体土地の南西側間口に設けられた郵便受け及びブロック基礎の柵には、債務者兼所有者名の表示があり、物件3の建物（以下「本件建物」という。）にも債務者兼所有者名の表示がなされていた。本件建物の占有については、上記の表示、ライフラン(電気)の回答及び立入調査の結果等から第三者の占有の徴表は見受けられず、2枚目記載のとおり認めた。

なお、債務者兼所有者宛て調査協力依頼書面送等を送付したが、提出日現在、何ら連絡等はない。

(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6年10月11日(金) 10:05-10:19	物件所在地	物件確認、外観撮影
令和6年10月11日(金)	執行官室	債務者兼所有者宛て調査協力依頼書面送付(特定記録郵便)
令和6年11月5日(火)	執行官室	ライフライン(電気)照会書を送付(回答書11/18受領)
令和6年11月6日(水)	執行官室	債務者兼所有者宛て調査協力依頼書兼告知書送付(特定記録郵便)
令和6年11月22日(金) 12:45-14:15	物件所在地	評価人と共に臨場、間取り等確認、写真撮影、概測

(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 6 年 1 1 月 2 2 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。

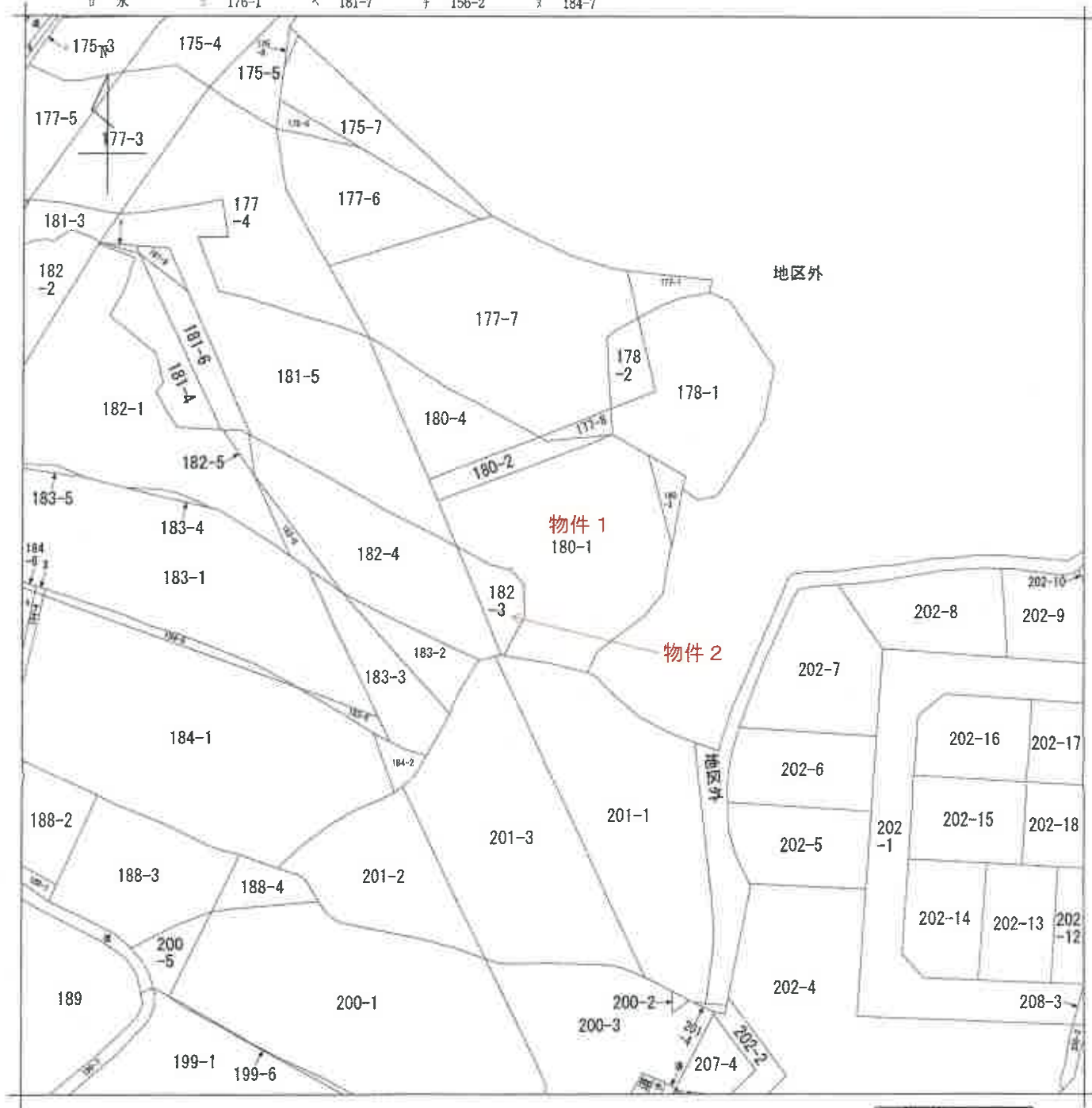
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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

公 図 写

イ 207-3 水 175-2 176-1 木 176-2 181-8 181-7 ト 181-6 156-2 リ 184-3 184-7



(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	所在	茂原市下太田字青柳				地番	180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	明治9年8月9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。

本書面はA 3判をA 4判に縮小した

(千葉地方税務局茂原支局管轄)

令和6年8月7日

千葉地方税務局

請求番号：20-1

登記官

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：昭和63年7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。
(千葉地方税务局 茂原支局管轄)
令和6年8月7日 千葉地方税务局

登記簿

(7 枚目)

122205

地積測量図 63.7.6.

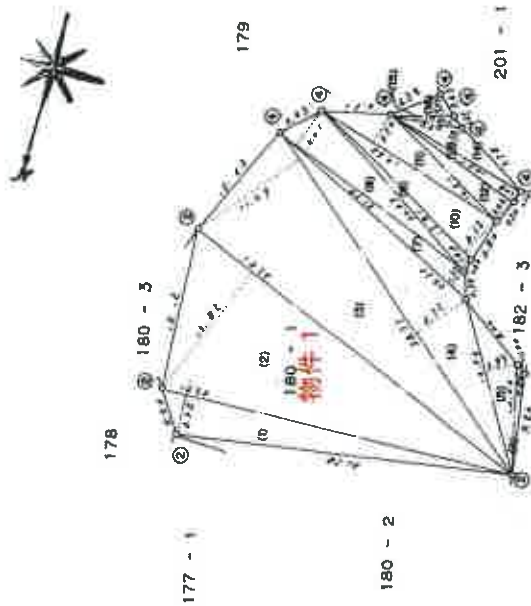
地番 180-1

土地の所在 茂原市下太田字青柳

物件 1

180-1		... 東 境 限 ...	
(1)	32.91	X	127.102500
(2)	37.41	X	517.006200
(3)	38.77	X	445.467300
(4)	38.77	X	221.784400
(5)	18.94	X	50.880800
(6)	10.00	X	8.000000
(7)	22.72	X	41.510000
(8)	21.10	X	87.017000
(9)	20.29	X	79.035700
(10)	18.88	X	54.230000
(11)	18.41	X	53.443600
(12)	14.21	X	18.348800
(13)	14.21	X	35.819800
(14)	6.94	X	17.287000
(15)	6.11	X	12.586600
(16)		X	1769.850000
		計	884.944500

884 m²



測量

境界	境界線の種類
①	石
②	コンクリート杭
③	金属杭
④	プラスチック杭
⑤	木

土地家屋調査士

作製者

申請人

持分式分の宅

持分式分の宅

昭和63年8月29日(作成)

縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会館蔵)

本書面はA3判をA4判に縮小した

請求番号：20-2

登記年月日：昭和55年10月24日

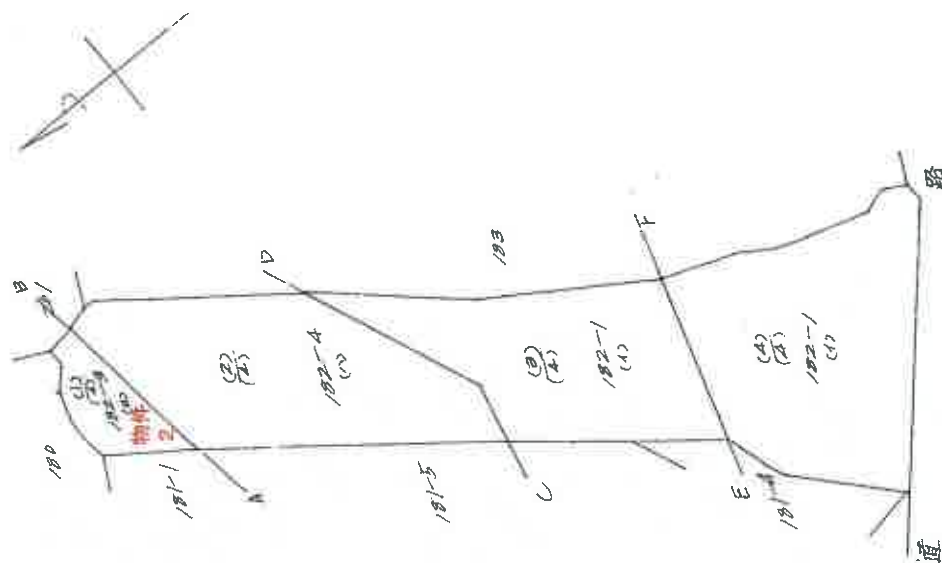
12217

土地積測量區圖 55.10.24

地番 21 82-3. -A.

土地の所在

謝安石下大田字畫







縮尺

(昭和55年10月6日作製)

製作者

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)

今年6年の夏の日

千葉地方法務局

海星加

本書面はA 3判をA 4判に縮小した

(8 枚目)

請求番号: 31-1 (1/5)

请求番号: 31-1

登記年月日：昭和55年10月24日

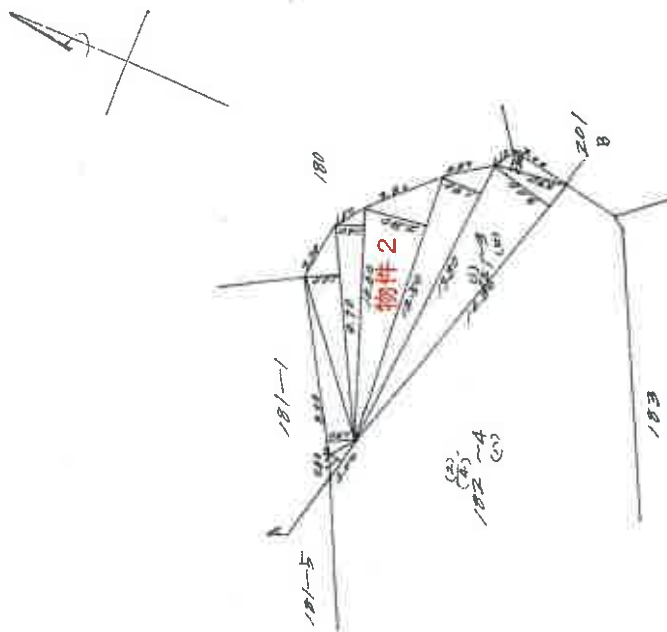
12218

7/4地積測量圖 55.10.24

4

青柳亭 下田亭 梨亭 所在

1992-1993	米	斤	支	
	2.00	X	0.60	1.2000
	2.00	X	1.30	2.6000
	2.20	X	1.30	2.8600
	2.60	X	1.40	3.6400
	2.50	X	2.80	7.0000
	2.80	X	1.40	3.9200
	2.80	X	3.00	8.4000
	3.30	X	2.50	8.2500
				15.2200
				75.1100
物件 2				75.00



111

人
類
學

(昭和55年10月6日作製)

257

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6年9月9日

千葉地方支務局

強記法

本書面はA3判をA4判に縮小した

請求番号: 31-1

(2/5)

9 枚目)

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。

(千葉県地方事務局 茂原支局 管轄)

令和6年8月7日

千葉県地方事務局

登記官

本書面はA3判をA4判に縮小した

各階平面図

家屋番号

180番1

建物

図面

建物の所在
茂原市下太田字青柳180番地1

主たる建物



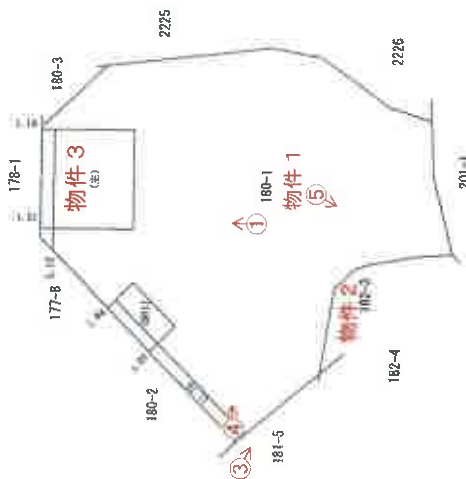
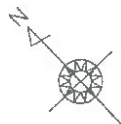
求積表	
9.222 × 7.436	= 68.574792
合計	68.574792
床面積	68.57 m ²

附属建物符号1



求積表	
2.313 × 5.574	= 12.892662
合計	12.892662
床面積	12.89 m ²

(おは写真撮影位置及び方向)



作製者

(令和4年2月28日作成)

縮尺

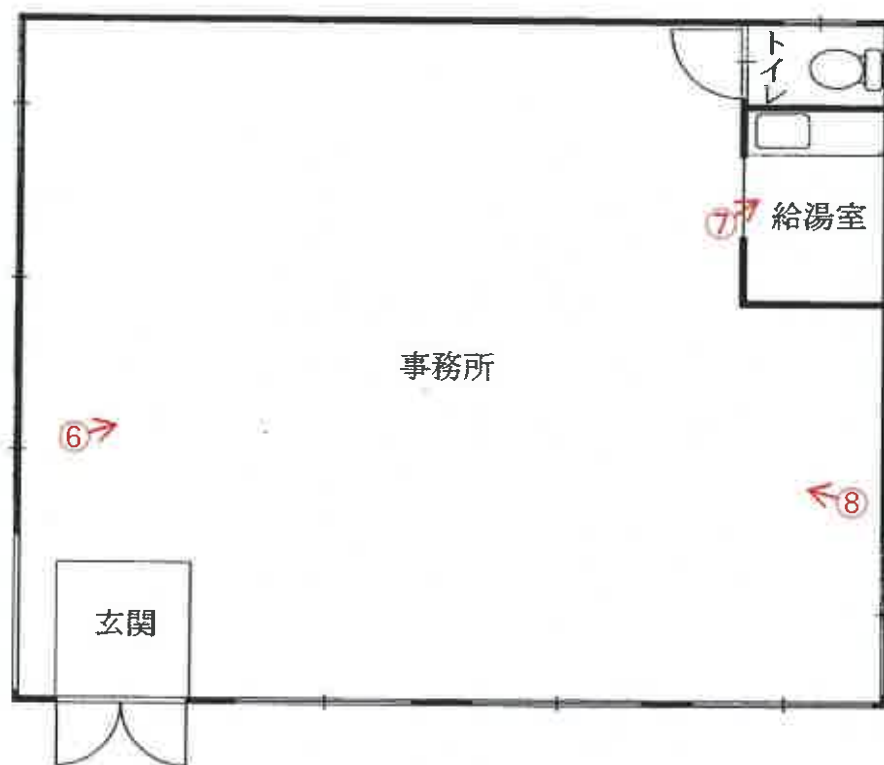
250

申請人

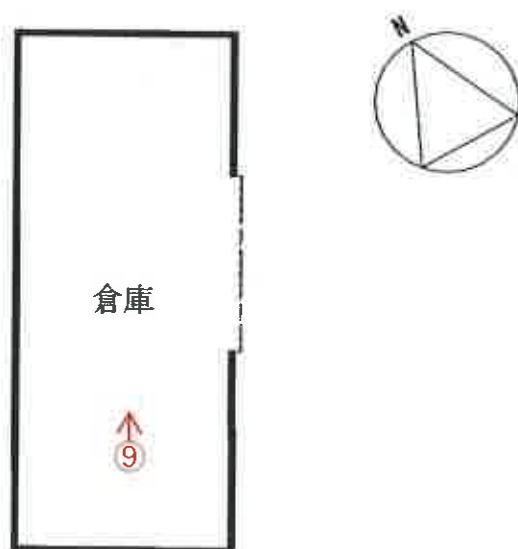
縮尺

500

物件3主である建物



物件3附属建物符号1



(写真は写真撮影位置及び方向)

間取図
評価人作成

①



物件3
(右)主である建物
(左)附属建物

②



物件1及び2

③



コンクリート杭

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



令和6年（ケ）第338号

令和6年11月22日 現地調査

令和6年12月13日 評 価

第2024-35号 発行番号

令和6年12月19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

橘 英 雄

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 5 , 2 3 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4 , 1 4 0 , 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 3 5 0 , 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 1 0 , 7 4 0 , 0 0 0 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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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。		同左
3	物件目録記載のとおり。		住居表示未実施区域 同左
番 号	特 記 事 項		
1～3	第4 目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

物 件 目 録

- 1 所 在 茂原市下太田字青柳
 地 番 180 番 1
 地 目 宅地
 地 積 884.94 平方メートル

- 2 所 在 茂原市下太田字青柳
 地 番 182 番 3
 地 目 宅地
 地 積 75.11 平方メートル

- 3 所 在 茂原市下太田字青柳 180 番地 1
 家屋 番号 180 番 1
 種 類 事務所
 構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 68.57 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 12.89 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・2）

位 置 ・ 交 通	J R 外房線「本納駅」の西方・道路距離約 2.5 k m 最寄りのデマンド交通乗降場所「新治郵便局」の北方・道路距離約 300m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	幹線道路沿いに店舗、営業所が建ち並ぶ中に空地も多く残る地域。	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 用途無指定 指定 60% 指定 200% なし 日影規制 (5 h - 3 h、4 m) 歩道端部から約 10m (茂原市都市計画課備付の 1/2500 の地図による図上計測及び建築計画概要書添付図面による) まで都市計画道路 3・3・24 新治本納線 (計画幅員 25m、計画決定) に含まれる。また東側の一部が千葉県建築基準法施行条例第 4 条のいわゆる崖条例の規制範囲に含まれている可能性がある。(特記事項参照)。
画 地 条 件	形状 (ほぼ台形)、地勢 (東側部分が法地となっている)、接道方位 (南西)、間口 (約 26m)、奥行 (約 34m)、地積 (960.05 m² (特記事項参照))	
接 面 道 路 の 状 況	南西側県道 (主要地方道五井本納線)、幅員 (約 12.7m (道路台帳の幅員 (特記事項参照))、連続性 (優る)、舗装 (有 (一部未舗装))、歩道 (有)、側溝 (有)、 高低差 (概ね等高)	
	建築基準法上の種類	第 42 条 1 項 1 号道路
	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 3 建物の敷地として利用されている。 隣地は北西側が営業所、北東側一南東側が雑種地及び田である。	

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 無し (井戸利用と推定される。北西方の上水道本管から約 80m (図上計測) 離れており、長生郡市広域市町村圏組合水道部によれば対象地は上水道を利用していないとのことである。) ガス配管 無し 下水道 無し (浄化槽利用)																																			
土 壌 汚 染 等	・登記過去地目は「田」であり、昭和 50 年の航空写真では田、昭和 58 年の航空写真では前面道路が整備され雑種地となっている状況、平成 4 年、平成 8 年の航空写真では空地、平成 18 年の航空写真では道路付近が整備されている状況が確認できる。その後令和 4 年から物件 3 の建物敷地として利用されている。 ・土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ・埋め立てを行ったものと推定されるため、土地利用を著しく妨げる地下埋設物が存在する可能性は否定できないものと判断される。 ・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	・隣接地の登記の状況等は次のとおりである。 <table><tr><th>地 番</th><th>登記地目</th><th>現況地目</th><th>面 積</th><th>所有者</th></tr><tr><td>178 番 1</td><td>宅地</td><td>同左</td><td>394.69 m²</td><td>法人</td></tr><tr><td>180 番 2</td><td>宅地</td><td>同左</td><td>90.67 m²</td><td>法人</td></tr><tr><td>180 番 3</td><td>田</td><td>雑種地</td><td>33 m²</td><td>個人</td></tr><tr><td>201 番 1</td><td>田</td><td>雑種地</td><td>550 m²</td><td>個人</td></tr><tr><td>2225 番</td><td>田</td><td>同左</td><td>1,084 m²</td><td>個人</td></tr><tr><td>2226 番</td><td>田</td><td>田若しくは雑種地 (境界が不明瞭)</td><td>71 m²</td><td>個人</td></tr></table> ・北西側、北東側隣地から約 0.2m 低く接面する。一方、北東側－東側－南東側の法地部分には低雑木・雑草が繁茂しており、高低差を直接確認することが出来ないが、建築計画概要書によれば北東側－東側隣地から約 2.8m 高く、南東側隣地から 0.35m 高い記載となっている。また、法地部分にはトン袋を利用した土留めがある。上記の高低差に基づき建築計画概要書では崖条例の規制範囲と推定される L=1.5H ライン (隣地境界から 4.2m) が記載されている。 ・西端部にコンクリート杭があり、長生土木事務所管理課によれば当該杭が官民境界とのことである。当該コンクリート杭を起点として地積測量図の辺長を計測すると、北西側の辺では現況のブロック基礎の柵を超えて対象地となり越境されている状態となるが、北西端部を起点として地積測量図の北西側の辺長を確保すると、長生土木事務所管理課では道路敷地と認識している	地 番	登記地目	現況地目	面 積	所有者	178 番 1	宅地	同左	394.69 m ²	法人	180 番 2	宅地	同左	90.67 m ²	法人	180 番 3	田	雑種地	33 m ²	個人	201 番 1	田	雑種地	550 m ²	個人	2225 番	田	同左	1,084 m ²	個人	2226 番	田	田若しくは雑種地 (境界が不明瞭)	71 m ²	個人
地 番	登記地目	現況地目	面 積	所有者																																
178 番 1	宅地	同左	394.69 m ²	法人																																
180 番 2	宅地	同左	90.67 m ²	法人																																
180 番 3	田	雑種地	33 m ²	個人																																
201 番 1	田	雑種地	550 m ²	個人																																
2225 番	田	同左	1,084 m ²	個人																																
2226 番	田	田若しくは雑種地 (境界が不明瞭)	71 m ²	個人																																

部分に対象地が存することになり、また、物件3の主である建物が隣地に越境していることとなる。また西端部のコンクリート杭を起点とすると、地積測量図では南東側のブロック基礎の柵よりも内側が対象地となり、越境していることとなる。なお、南端部は現況のコンクリート基礎の柵の下に杭があるが、長生土木事務所管理課によれば、それよりも道路側に境界があるとのことである。但し現況は雑草が繁茂しており確認が出来ない。以上から境界が不明瞭で縄伸び・縄縮みの有無が確定できないが、現況のコンクリートブロック基礎で囲まれた部分と建築計画概要書の添付図面は概ね一致しており、建築計画概要書の地積は938.27㎡で縄縮みとなっている。

- ・コンクリートブロック基礎の柵の外側にポストとそのコンクリート基礎があるが、上記のとおり境界が不明瞭であるため越境しているのか不明である。

- ・台帳上の道路幅員は約12.7mであるが、道路用地は未舗装部分があり全幅は簡易計測で21m、建築計画概要書では22mである。未舗装部分について対象地の出入口の前に舗装部分があるが、長生土木事務所管理課によれば本来は施工承認が必要であるが、確認ができないとのことである。

- ・茂原市洪水ハザードマップにおいて、大雨の時水害に注意を要する区域に含まれている。

- ・敷地内にコンクリートブロック、ドラム缶、廃材等があり、また、トン袋があるが中身は不明である。

- ・前面道路に関東天然瓦斯開発株式会社のガスの輸送管が埋設されているが、一般利用は出来ないとのことである。

2 建物の概況及び利用状況等（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（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	令和4年2月15日新築 約3年 約27年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	軽量鉄骨造 合金メッキ鋼板葺 鋼板など 鋼板、クロスなど 化粧石膏ボードなど タイルカーペットなど 水洗トイレ、流し台等 (電気、井戸、浄化槽、但し作動状況は確認できない)
床面積（現況）	床面積 68.57 ㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	事務所 事務所、給湯室 (別添建物間取図参照)
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	空家となっている。	
特 記 事 項	建築確認：令和4年1月18日 第21UDI1C建06963号 完了検査：令和4年2月17日 第21UDI1C建06963号 ・本建物の建築時期から推測すると、石綿（アスベスト）含有資材が使用されている可能性は低いものと推認される。 ・ユニットハウス仕様の建物である。 ・目視可能な範囲では概ね経年相応の減価である。 ・コピー機、ラック等が残置している。	

（附属建物）

符号1

物件3の主である建物の南西側に位置する、軽量鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建の倉庫で、床面積は12.89㎡で、建築年月日は主である建物と同時期に建てられたものと推測され約3年が経過している。建物内には債務者兼所有者の仕事用具等が残置している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（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	13,400	0.88	884.94	0.97	10,122,000
2	13,400	0.88	75.11	0.97	859,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（茂原－6）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 11,500 \text{ 円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \times & 100/86 & = & 13,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：ない

◇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 $\bullet \bullet \bullet \blacktriangle 2\%$
 一部が法地であり、また一部が崖条例の
 規制区域に含まれている可能性がある。 $\bullet \bullet \bullet \blacktriangle 8\%$
 一部が都市計画道路に含まれている。 $\bullet \bullet \bullet \blacktriangle 2\%$
 計算式（相乗積）… $(1-0.02) \times (1-0.08) \times (1-0.02) = 0.88$

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。

② 物件 3（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
3	主たる建物	195,000	68.57	0.91	12,168,000
	附属建物 符号 1	90,000	12.89	0.89	1,032,000
合 計					13,200,000

ウ 現価率：物件 3 の主である建物は築後経過年数約 3 年、経済的残存耐用年数約 27 年、残価率 5%、耐用年数に基づく方法と観察減価を併用し、現価率を査定した。物件 3 の附属建物符号 1 は築後経過年数約 3 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を併用し、現価率を査定した。

主である建物

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.91 \times (1 - 0.0) \\
 &= 0.91
 \end{aligned}$$

* なし

附属建物符号 1

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.89 \times (1 - 0.0) \\
 &= 0.89
 \end{aligned}$$

* なし

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	10,122,000	0.35	法定地上権	3,543,000
2	859,000	0.35	法定地上権	301,000
合計				3,844,000

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35%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
1	10,122,000	－3,543,000		0.9	0.7	4,140,000
2	859,000	－301,000		0.9	0.7	350,000
3	13,200,000	＋3,844,000	1.0	0.9	0.7	10,740,000
一 括 価 格（合 計）						15,230,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：境界が不明瞭であり、縄縮み等の有無や程度が不明で、構造物等の越境の可能性も否定できないこと、残置物があり買受人の負担となる可能性があること、地下埋設物が存する可能性が否定できないこと等を考量した。

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

1 地価公示価格（茂原－6）

所 在：茂原市下太田字日ノ詰 80 番 1 外

価 格：11,500 円/㎡

位 置：J R 外房線「本納駅」の西方約 3.1 k m に位置する。

価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日

地 積：768 ㎡

供給処理施設：水道、ガス

接 面 街 路：西側幅員 11.5m 市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域（建蔽率 60%、容積率 200%）

地 域 の 概 要：住宅、事業所、農地の混在する住宅地域

第7 附属資料

1 目的物件の位置図

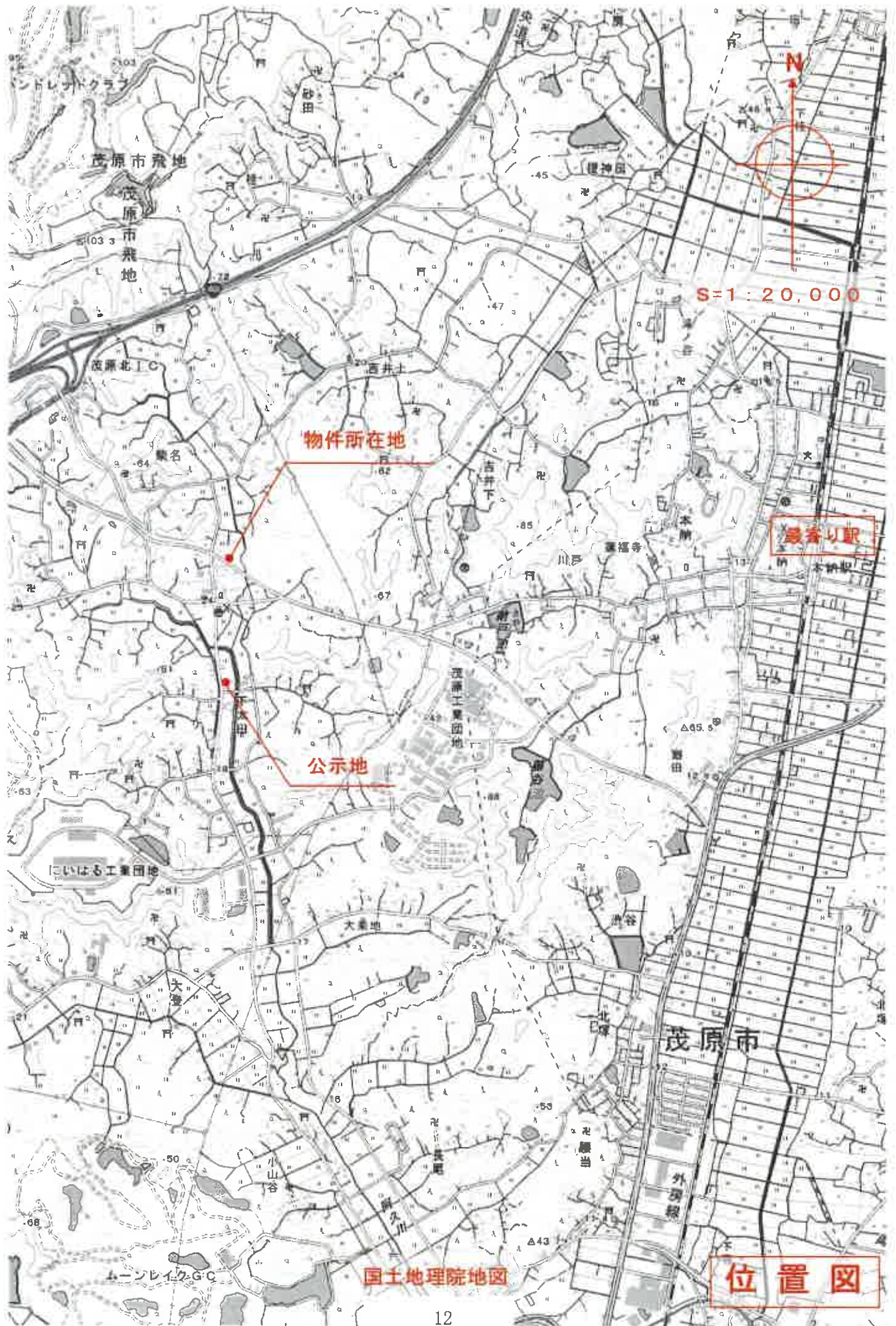
2 公図写

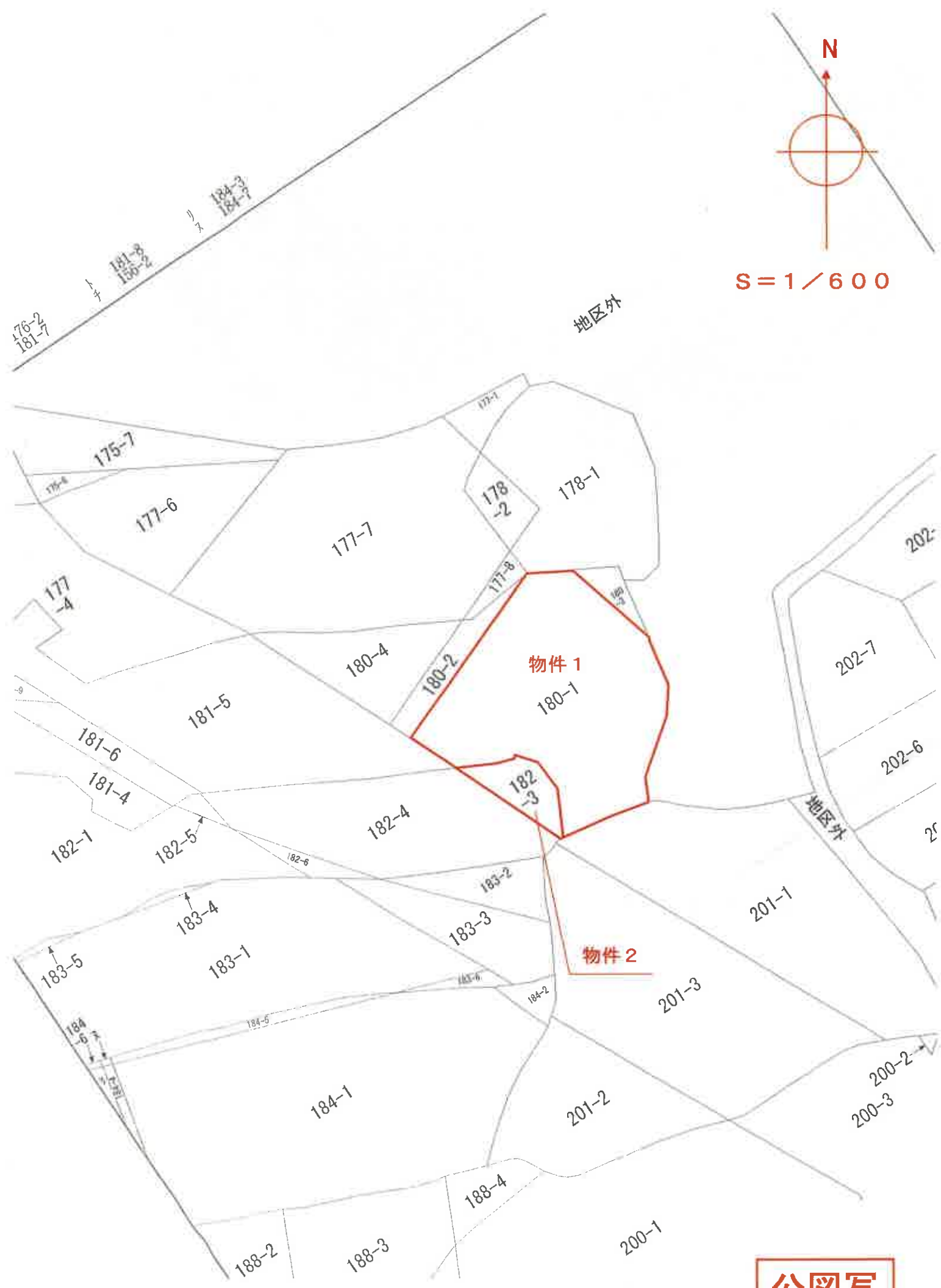
3 地積測量図写

4 建物図面・各階平面図写

5 建物間取図

以 上





S = 1 / 600

公図写

122205

地積測量図 63.7.6

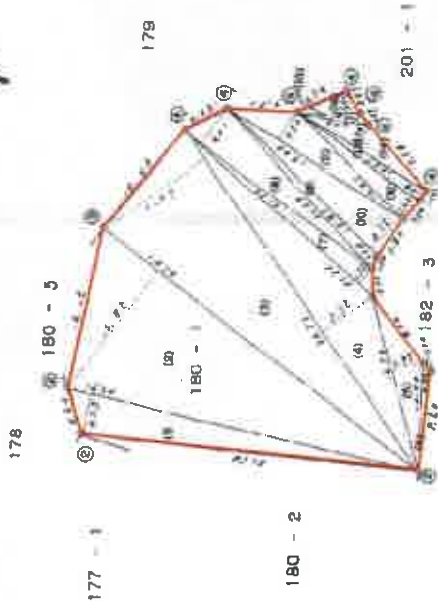
地番 180-1

土地の所在 茂原市下太田字青柳

180-1 *** 測量図 ***

(1)	33.91	X	3.75	=	127.162500
(2)	37.41	X	13.82	=	517.006200
(3)	38.77	X	11.49	=	445.467300
(4)	38.77	X	5.72	=	221.764400
(5)	16.94	X	2.99	=	50.650600
(6)	10.00	X	0.80	=	8.000000
(7)	25.72	X	1.75	=	41.510000
(8)	21.70	X	4.01	=	87.017000
(9)	19.85	X	1.75	=	34.737500
(10)	19.85	X	3.20	=	63.520000
(11)	14.21	X	2.46	=	35.042600
(12)	14.21	X	1.08	=	15.346800
(13)	14.21	X	2.58	=	36.819800
(14)	6.94	X	1.05	=	7.287000
(15)	6.11	X	2.06	=	12.586800
(16)				=	1769.655000
				=	884.914500

884 m²



境界	境界線の種類	境界線の長さ
①	石	杭
②	コンクリート杭	
③	金属棒	
④	プラスチック杭	
⑤	木	杭

作製者

申請人

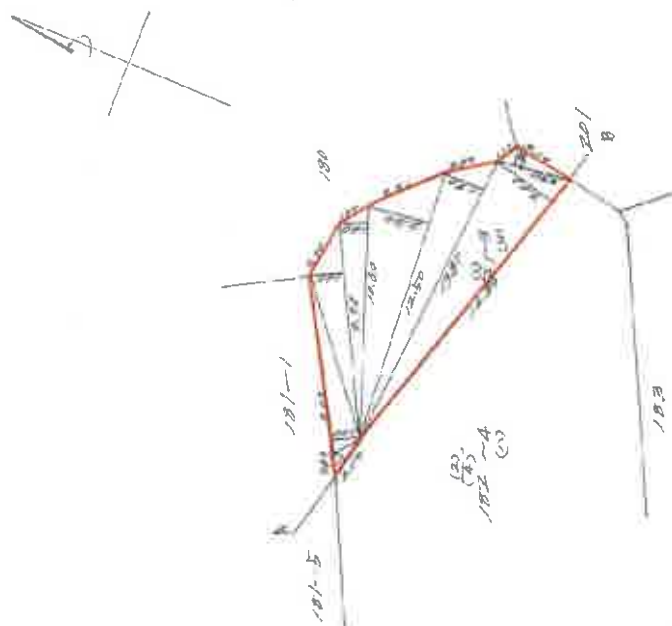
昭和63年 8 月 29 日(作製)

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

地 番
182-3, -4
21
地積測量図 55.10.24

所在地の所在

[illegible]

作製音

人
善
虫

(昭和十五年八月五日作製)

縮尺 1/250

各階平面図

建物図面

家屋番号	180番1
建物の所在	茂原市下太田字青柳180番地1

主たる建物

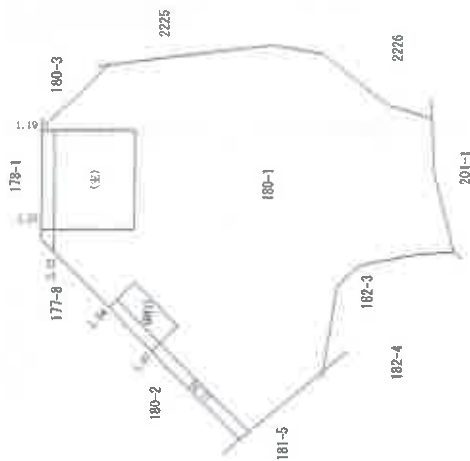


求積表	
9.222×7.436	$= 68.574792$
合計	68.574792
床面積	68.57 m ²

附属建物符号1



求積表	
2.313×5.574	$= 12.892662$
合計	12.892662
床面積	12.89 m ²



作製者

(令和 4 年 2 月 28 日作成)

縮尺

250

申請人

縮尺

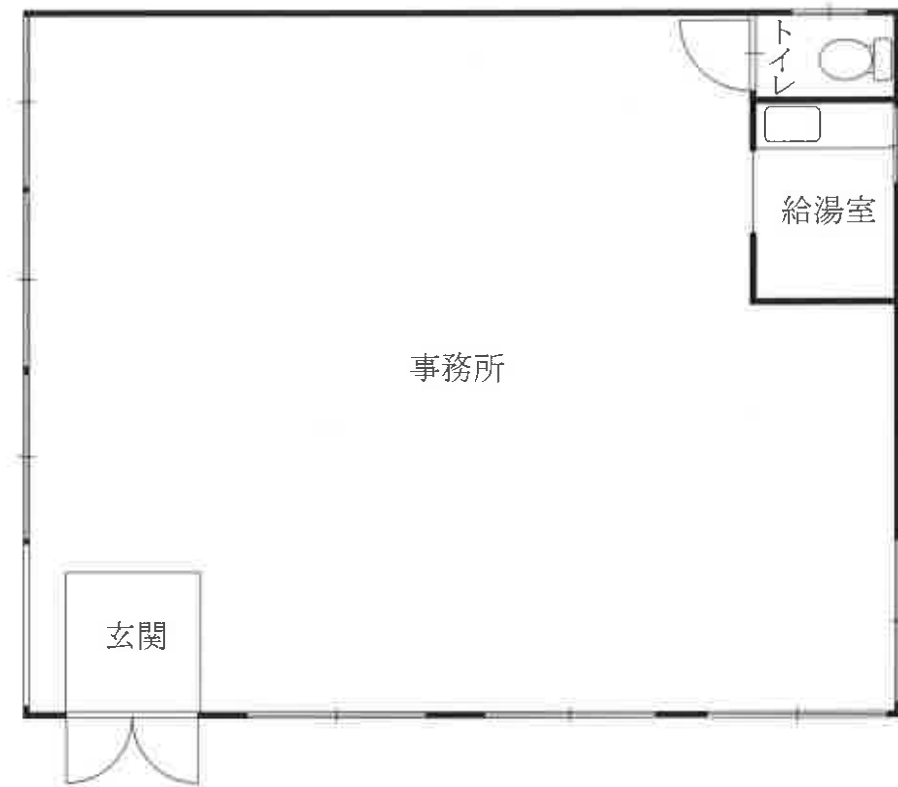
500

A3版をA4版に縮小

建物図面写

各階平面図写

物件3主である建物



物件3附属建物符号1

