

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 18 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 7 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 23 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 8 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 7 年 7 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 28 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 6 月 18 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, 2	4, 890, 000 3, 912, 000	一括	978, 000	34, 925	6, 309
1	2, 290, 000				
2	2, 600, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 茂原市緑ヶ丘一丁目 |
| | 地 番 | 4 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 7. 1 7平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茂原市緑ヶ丘一丁目 4 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 6 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 4. 0 8平方メートル
2 階 6 4. 9 1平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 9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

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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 茂原市緑ヶ丘一丁目 |
| | 地 番 | 4 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 7. 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茂原市緑ヶ丘一丁目 4 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 6 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 4. 0 8 平方メートル
2 階 6 4. 9 1 平方メートル |



令和7年(ケ)第18号
令和7年2月17日受理
令和7年3月28日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 田 中 剣 吾

(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 | 茂原市緑ヶ丘一丁目 |
| | 地 番 | 4 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 7. 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茂原市緑ヶ丘一丁目 4 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 6 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 4. 0 8 平方メートル
2 階 6 4. 9 1 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	
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 ☐ 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	「その他の事項」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 ☐ 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	「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 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 物件2の敷地等として利用されており、南側に自動車複数台が駐車可能なスペースがある(写真①参照)。本土地は、北側と西側が各々市道(各幅員約5メートル)に接する角地である。
- 2 本土地と各隣接地とは一部を除きコンクリート土留め等で仕切られており、これらの構造物や境界標の存在により、本土地の範囲は明確である。西側フェンスのコンクリート土留めに亀裂がある。
- 3 本土地内には、簡易物置(動産)や庭石が置かれている。また、本土地の南東端付近にはコンクリート片や土が堆積している(写真②及び「関係人の陳述等」参照)。

■物件2（本建物）について

- 1 本建物内には通常の生活に使用する家財道具、電化製品、生活雑貨類が存在し、現に居宅として使用されている(写真③④参照)。
- 2 2階洋室2室の間の壁が除去されており、洋室1室に改装されたものと推測される(写真⑤及び建物間取略図参照)。
- 3 天井、内壁、床に経年相応の劣化(細かな傷や変色等)及び汚損があることに加え、以下の損傷等も見られた。
 - ・リビングやキッチンの床に歩くと沈む箇所がある。
 - ・リビングや1階和室の内壁にペットによるものと推測される複数の傷がある。
 - ・2階和室の天井に結露によるものと推測されるシミがある。
 - ・2階廊下の天井クロスやウォークインクローゼットの内壁クロスにひび割れがある。
 - ・ベランダ下部(軒下)の塗膜が剥離している(写真⑥参照)。

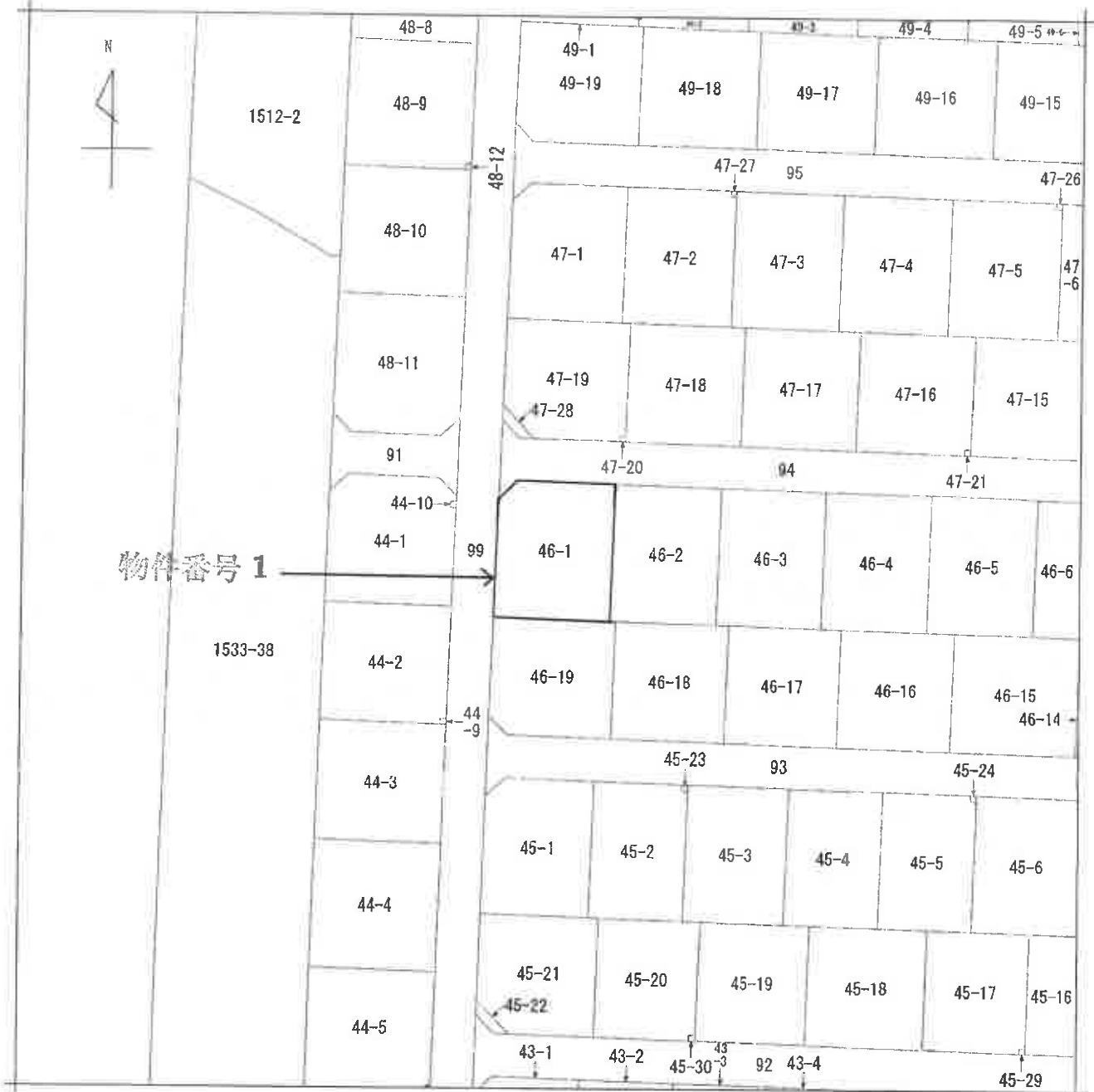
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者の同居親族	本建物には、私達家族と父(債務者兼所有者)が住んでいます。 (令和7年2月21日に面談聴取)
■債務者兼所有者	本建物には、私と娘家族の5人が住んでいます。 本建物に住み始めた平成30年頃に外壁を塗り替えました。また、洗面台やトイレ2箇所、給湯器を交換しています。また、リビングの床等も張り替えました。2年前にキッチンの排水が詰まったので床下のパイプを交換しました。現在、水回り設備に不具合はありません。 1階和室の襖を取り外して格子戸を取り付けました。取り外した襖は2階の納戸内で保管しています。 2階洋室2室の間の壁を取り除いて1室に改装し、西側洋室の入口ドアの取っ手を取り外しました。 1階和室付近でシロアリの被害がありましたが、畳を上げて薬をまいたことで被害は治まりました。 2階和室の天井のシミは、加湿器による結露によって生じたものと思います。 1年半くらい前に本建物で小型犬を2匹飼っていました。壁などに犬が噛んだ跡が残っています。 敷地内には、当初、自動車2台分の縦列駐車スペースがありましたが、南東側のコンクリート敷を削ってスペースを広げ、3台駐車できるようにしました。その工事の時に削ったコンクリート片や土を南東端付近に置いています。 本土地の境界線について近隣との間で争いはありません。 (令和7年2月21日に電話聴取、同年3月6日に面談聴取)

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月21日 (金) 10:50-11:05	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、債務者兼所有者の同居親族より本建物の占有状況を聴取
7年2月21日 (金) 15:38-15:42	千葉地方裁判所 執行官室	債務者兼所有者より本建物の占有状況を電話聴取、同 人と立入調査日の打ち合わせ
7年3月6日 (木) 10:00-11:05	物件所在地	債務者兼所有者の立会いのうえ評価人とともに立入調 査、占有状況等確認、室内等写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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、立会人を立ち合わせ、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。 ☐		

(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。

地番
区域見出し

緑ヶ丘1丁目

A3判をA4判に縮小

請求 部分	所在	茂原市緑ヶ丘一丁目				地番	46番1			
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				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。

(千葉地方法務局茂原支局管轄)

令和7年1月20日

千葉地方法務局

整理番号：H36303-1

登記官

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成1年6月30日

90355

地番	46-1 ~ 46-20
土地の所在	茂原市緑ヶ丘 / 丁目

前46. 地積測量図 6.30



凡例	名 称
	コンクリート杭
	石杭
	官、公杭
	木杭
	鋼・メタル杭

委託
申請人

平成
元年 5 月 11 日作製

作製者

縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会館)

(3/10)

請求番号 21-1

A3判をA4判に縮小

登記簿

(7 枚目)

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。

(千葉地方方法務局(原支局)管理)

令和 7 年 1 月 20 日

千葉地方方法務局

登記年月日：平成1年6月30日

90356

1枚目と同様

地番 46-1~46-3

地積測量図

土地の所在 茂原市緑ヶ丘 / 丁目

物件番号 1

地番：46-1①
器械点 視準点

面積計算 (座標法)

内角	方向角	距離	[1] $X(i)$	[2] $Y(i)$	Work No. 8)
89-58-21	91-37-02	13.714	1452.708		
90-01-05	1-38-07	15.999	1452.321	1102.604	[2]*[3] -15711.004386 17420.048760 18227.903818 -1926.321768 -17576.273130 434.353084 217.1765420 (65.695)
89-58-43	271-37-50	11.588	1488.313	1118.312	
134-47-04	226-24-54	3.007	1468.643	1105.176	
135-12-47	181-37-41	13.868	1466.570	1102.998	

地番：46-2②
器械点 視準点

面積計算 (座標法)

内角	方向角	距離	[1] $X(i)$	[2] $Y(i)$	Work No. 8)
89-58-55	91-37-02	0.631	1452.321		
180-00-00	91-37-02	11.968	1452.303	1116.312	[2]*[3] -17872.155120 -397.631708 17679.796866 18462.842872 -17463.617467 403.235243 201.6176215 (60.989)
90-01-16	1-38-18	16.005	1451.885	1116.943	
89-58-56	271-35-14	12.600	1467.864	1129.364	
90-02-53	181-38-07	15.999	1468.313	1116.769	

地番：46-3③
器械点 視準点

面積計算 (座標法)

内角	方向角	距離	[1] $X(i)$	[2] $Y(i)$	Work No. 8)
89-58-44	91-37-02	1.531	1451.985		
180-00-00	91-37-02	11.058	1451.922	1128.906	[2]*[3] -18109.910052 -401.305135 17901.003000 18875.532070 -17662.123396 403.196287 201.5881435 (60.983)
90-00-33	1-37-41	16.001	1451.810	1130.437	
90-00-35	271-38-16	12.596	1467.604	1141.955	
90-00-02	181-38-18	16.005	1467.964	1129.364	

作製者

平成
(昭和) 元年 5 月 11 日 (作製)

嘱託
申請人

縮尺

(千葉土地家屋調査士会印)

(4/10)

請求番号 21-1

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成4年5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。
(千葉県地方技術局成原支局管轄)
令和7年1月20日 千葉県地方技術局

登記書

(9 枚目)

整理番号 H36304-1

57127

各 階 平 面 図

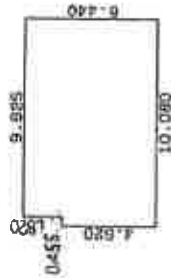
家屋番号 46番1

建物の所在 茂原市 緑ヶ丘壹丁目 46番地1

建 物 図 面

各 階 平 面 図

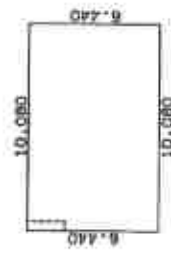
○ 写真撮影位置と方向



求 積 表

1.820 x 9.625 = 17.517500
4.620 x 10.080 = 46.569600
合 計 64.087100
床面積 64.08 m²

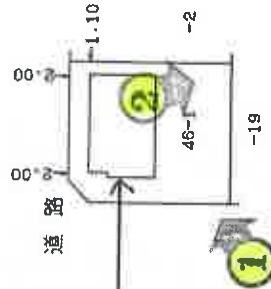
1 階



求 積 表

6.440 x 10.080 = 64.915200
合 計 64.915200
床面積 64.91 m²

2 階



建物番号2

単位:メートル

縮尺 1/250

4年4月20日(計測)

作 製 者

単位:メートル

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会 用紙)

A3判をA4判に縮小

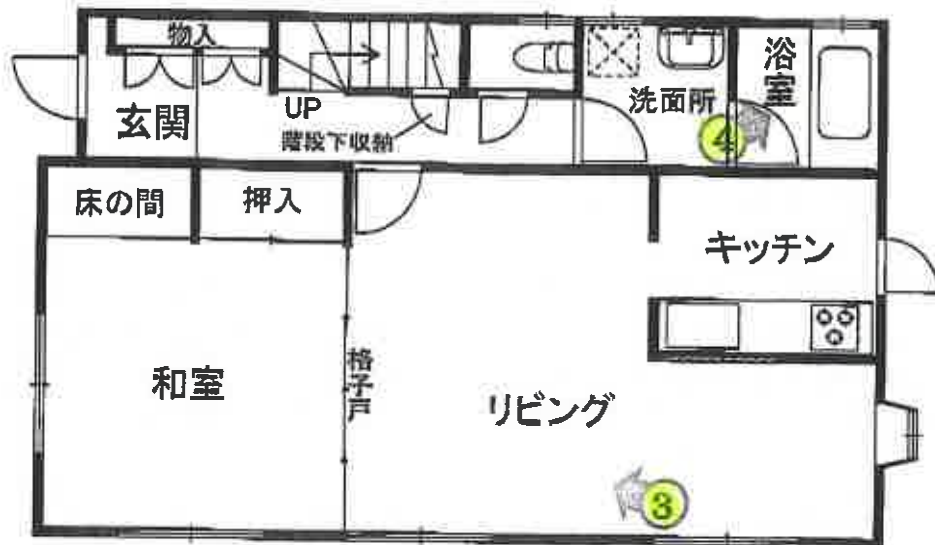


写真撮影位置と方向

建物間取略図

(評価人作成)

【1階】



【2階】





①



②

コンクリート敷を
削って駐車スペース
を拡張している



③



④



⑤



⑥

ベランダ下部(軒天)の塗膜が剥離

副本

令和 7 年（ケ）第 18 号

令和 7 年 3 月 6 日 現地調査

令和 7 年 3 月 7 日 評価

第 K 2 5 0 7 9 2 0 号 発行番号

令和 7 年 3 月 29 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		4,890,000 円
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	2,290,000 円
物件2（建物）	金	2,600,000 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	特になし		

物 件 目 録

- 1 所 在 茂原市緑ヶ丘一丁目
 - 地 番 46番1
 - 地 目 宅地
 - 地 積 217.17平方メートル

- 2 所 在 茂原市緑ヶ丘一丁目46番地1
 - 家屋 番号 46番1
 - 種 類 居宅
 - 構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建
 - 床 面 積
 - 1階 64.08平方メートル
 - 2階 64.91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「茂原」駅の北西方・約5.3km(道路距離) 最寄バス停「地区センター高久蓮池公園」の北東方・約100m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	標高約30mの台地に存し、中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした郊外の閑静な住宅地域	
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	なし
	そ の 他 の 規 制	絶対高さ10m
		日影規制 4 時間、2時間、1.5m
		緑ヶ丘地区地区計画（住宅地区・一般型）
		千葉県住宅供給公社による供給
		茂原市景観計画区域
建築基準法第22条及び第23条指定区域		
建蔽率の角地緩和		
画 地 条 件 (規模、形状等)	形 状 :(長 方 形)	

北側（市道） 路線名（3級4118号線） 幅員（約5m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（有） 高低差（道路より約0.5m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：市道を介して住宅 ・東側：住宅 ・南側：住宅 ・西側：市道を介して駐車場
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	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は従来山林であった土地を宅地へと転換した土地であり、土壤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. 茂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土留、ブロック塀、フェンス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。なお、西側のコンクリート土留にクラックが確認された。 2. 物件1の敷地南側にコンクリート敷の駐車スペースがある。所有者の陳述によると、2台分であった駐車スペースを3台分（縦列）とするために敷地南東部分を施工したとのことである。なお、施工時に発生したと思料される土、コンクリート片が敷地南東端に残存している。 3. 物件1の南側の庭にスチール製の物置が存するが定着性がないため動産と認定した。また、物件1には5つの庭石が存する。	

4. 物件1のうち駐車場スペースは道路と概ね等高であるが、他の部分は駐車スペースよりも約0.2～0.5m程度高い位置にある。
5. 緑ヶ丘自治会での聴取によると、自治会費は年額4,000円であり、加入は任意であるが、入居者には加入を依頼しているとのこと。なお、自治会費の滞納は特定承継人には承継しないとのことであった。
6. 茂原市土木管理課での聴取によると、洪水、土砂災害のリスクは確認されないとのこと。詳細は『茂原市ハザードマップ』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4年3月29日新築
	経 過 年 数	約33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	軽量鉄骨造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	モルタル等
	内 壁	クロス等
	天 井	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	洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 （電気、上水道、都市ガス、公共下水道）
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	・ 現況床面積は次のとおり 床面積 1階 64.08㎡ 2階 64.91㎡ 延べ 128.99㎡ （登記簿数量と同じ）	
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	4LDK+WIC+納戸（別添建物間取略図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通 ・ 全体的にクロスの経年劣化に伴う、若干の変色、つなぎ目の剥がれ、ヒビ割れ等が見受けられた。リビングの床、キッチンの床に歩くと沈む部分が数箇所確認された。2階和室の天井にシミが見受けられたが、所有者の陳述によると加湿器による結露と推測されるところのこと。 所有者の陳述によると1年半前まで屋内で小型犬を2匹飼育していたとのことであり、リビングのキッチンの柱と、1階和室の入口部分に噛み跡が見受けられた。一部はパテ等で修復されていた。 キッチン、洗面所等の水回りの汚れは通常使用に伴う程度であった。	

	・ ベランダの下部（軒下）の塗膜がたわみ、一部塗膜の剥離が確認され、内部が露出している。ベランダの床は腐食している可能性も存する。 ・ 家財道具、電化製品等が存してお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	所有者が家族と居住し占有している。
特記事項	1. 建築確認：平成3年11月26日／第公151号 検査済証：なし 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. 2階西側と中央洋室は、内壁撤去により2部屋を1部屋にする改装が実施されている。所有者の陳述によると、西側ドアの取っ手は取り外されているとのこと。 4. 所有者の陳述によると、平成30年頃に、外壁の塗り替えがなされ、トイレ2か所、洗面所、給湯器、リビングの床、トイレの床が更新されているとのこと。 5. 所有者の陳述によると1階和室付近でシロアリ被害があったが、薬剤の塗布により被害は治まったとのこと。 6. 所有者の陳述によると、1階和室の襖は、2階納戸に収納されているとのこと。なお、現在は格子戸が利用されている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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	26,300	1.04	217.17	1.00	5,940,000

ア 標準価格：（公示価格等からの規準）

地価公示等（基準地 茂原（県）-11）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 25,800 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(102.1)}{100} & \times & \frac{100}{(100)} & \times & \frac{100}{(100)} & = & 26,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：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+2%、角地+2% (格差率) 1.04
(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	128.99	0.045	1,045,000

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	33年	0.05	▲10% (0.90)	0.045

(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	5,940,000	0.45	法定地上権	2,673,000

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45%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	5,940,000	－ 2,673,000		1.00	0.70	2,290,000
2	1,045,000	＋ 2,673,000	1.00	1.00	0.70	2,600,000
一括価格 (合計)						4,890,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：特になし

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（茂原（県）-11）

所 在	茂原市緑ヶ丘 3 丁目 2 2 番 8
価 格	25,800円/㎡
位 置	JR外房線「茂原駅」の北西方約5.7kmに位置する。
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	247㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	北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	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした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

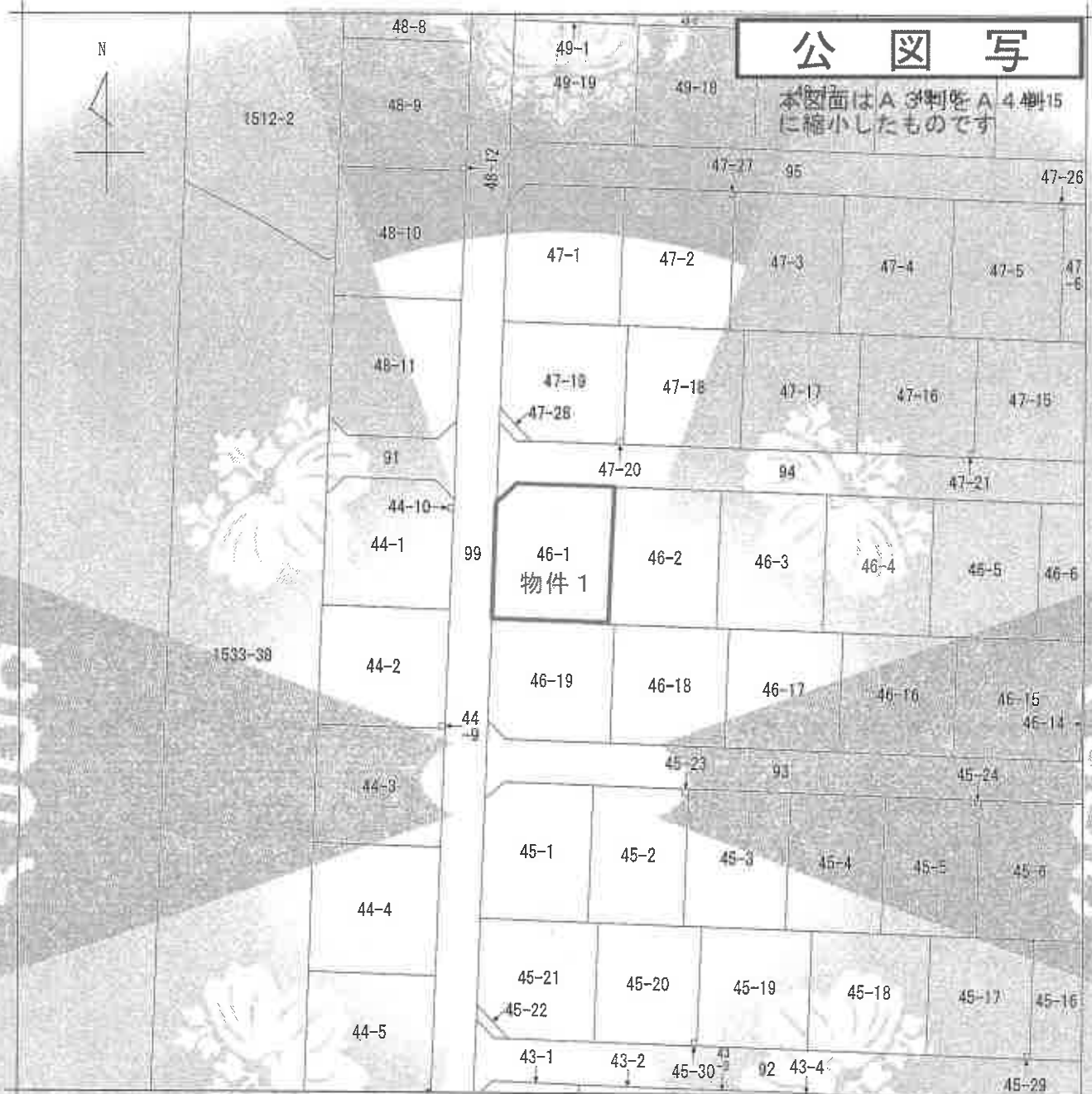


位置図

縮尺: 1 / 25,000

地理院タイル (国土院) を利用して作成

0 500 1000m



(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置関係を基にした不動産登記法上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、上述の位置及び形状の正確性を記載した図面です。

地番
緑ヶ丘1丁目

請求 部 分	所 在	茂原市緑ヶ丘一丁目		地 番	46番1	
出 力 尺 寸	1/500	補 正 区 分		原簿系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面
作 成 年 月 日				備 考 年 月 日 (原簿)	補 記 事 項	種類
						土地台帳附属地図

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。

(千葉地方法務局茂原支局管轄)

令和7年1月20日

千葉地方法務局

整理番号：H36303-1

(1/1)

登記官

90355

地番 46-1 ~ 46-20 / 8 地積測量図 / 6.30

土地の所在 茂原市緑ヶ丘 / 丁目



作製者	縮尺 1/500
登記申請人	
平成 19 年 5 月 30 日	

(千葉土地家屋調査士会印)

登記年月日：平成15年5月16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。

(千葉地方法律局茂原文局管理)

令和7年1月20日

千葉地方法律局

登記官

17

整理番号：H36304-1

各階平面図

家屋番号 46番1

建物の所在 茂原市 緑ヶ丘壹丁目 46番地1

建物図面



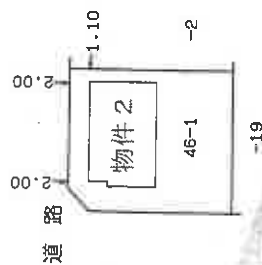
求積表

$1.820 \times 9.625 = 17.517500$
 $4.620 \times 10.080 = 46.569600$
合計 64.087100
床面積 64.08 m²



求積表

$6.440 \times 10.080 = 64.915200$
合計 64.915200
床面積 64.91 m²



作製者

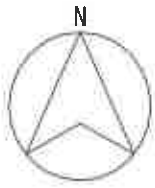
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

単位メートル

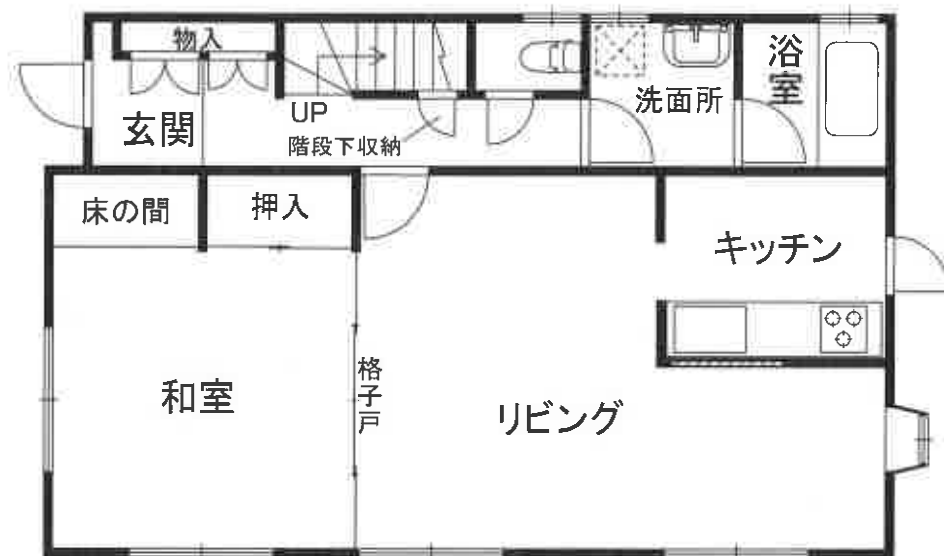
(東京土地家屋調査士会用品紙)



建物間取略図

(評価人作成)

【1階】



【2階】

