

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 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 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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 茂原市押日字緑園台 |
| | 地 番 | 1 2 1 5 番 1 4 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 3. 7 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茂原市押日字緑園台 1 2 1 5 番地 1 4 5 |
| | 家屋 番号 | 1 2 1 5 番 1 4 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2. 9 9 平方メートル
2 階 4 8. 0 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 7日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 菅 野 彬 史

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 | 茂原市押日字緑園台 |
| | 地 番 | 1 2 1 5 番 1 4 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 3 . 7 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茂原市押日字緑園台 1 2 1 5 番地 1 4 5 |
| | 家屋 番号 | 1 2 1 5 番 1 4 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 9 9 平方メートル
2 階 4 8 . 0 2 平方メートル |



令和7年(ケ)第44号
令和7年3月10日受理
令和7年4月21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 | 茂原市押日字緑園台 |
| | 地 番 | 1 2 1 5 番 1 4 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 3. 7 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茂原市押日字緑園台 1 2 1 5 番地 1 4 5 |
| | 家屋 番号 | 1 2 1 5 番 1 4 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2. 9 9 平方メートル
2 階 4 8. 0 2 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、北東側が幅員約6メートルの市道に接する。北東側部分に複数台分の駐車スペースがある(写真①参照)。本土地内は高低差があり、敷地部分(南西側)が駐車スペース(北東側)より約1メートル高く、階段が設置されている。
- 2 本土地の範囲は、接道部分に存在する境界標(2箇所)及び各隣接地との間に設置されたフェンス等の位置を地積測量図と照合することにより、認識することが可能である。
- 3 本土地の敷地部分に比較的大きいサイズの簡易物置(動産、写真②参照)があり、その周囲には廃材等が置かれている(写真②参照)。また、単管パイプで組み立てた仮設の資材置場(動産、写真②参照)も存在する。

■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)。和室にはペットケージが置かれており、小型犬を飼育している。なお、本建物を事務所として使用している様子は見られなかった。
- 2 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。
 - ・ 1階と2階の各廊下やLD等の内壁クロスに複数の剥がれた箇所や穴(凹み)がある(写真⑤⑥参照)。また、建具の一部にも同様の損傷した箇所がある。
 - ・ 2階南西側洋室の掃き出し窓の上部にカーテンレールを外した跡(傷)が残っている。
 - ・ 2階南東側洋室の入口ドアの表面にシールを剥がした跡が多数残っている。
 - ・ 2階北東側洋室の入口ドアのレバーハンドルが不安定な状態にあり、ハンドルを押し下げなくてもドアが開く不具合がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	本建物には、私と妻子の6人が住んでいます。 私は仕事の都合がありますので、立入調査には妻が立ち会います。 (令和7年3月24日に電話聴取)
■債務者兼所有者の同居家族	本建物には、家族6人が暮らしています。 夫(債務者兼所有者)は個人で建築関係の仕事をしており、本建物を会社の事務所として使用していることはありません。 本建物に住み始めてからリフォームはしていません。 本建物の水回り設備等に不具合はありません。給湯器を10年くらい前に交換しました。 本建物内で小型犬を飼育しています。 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4月9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

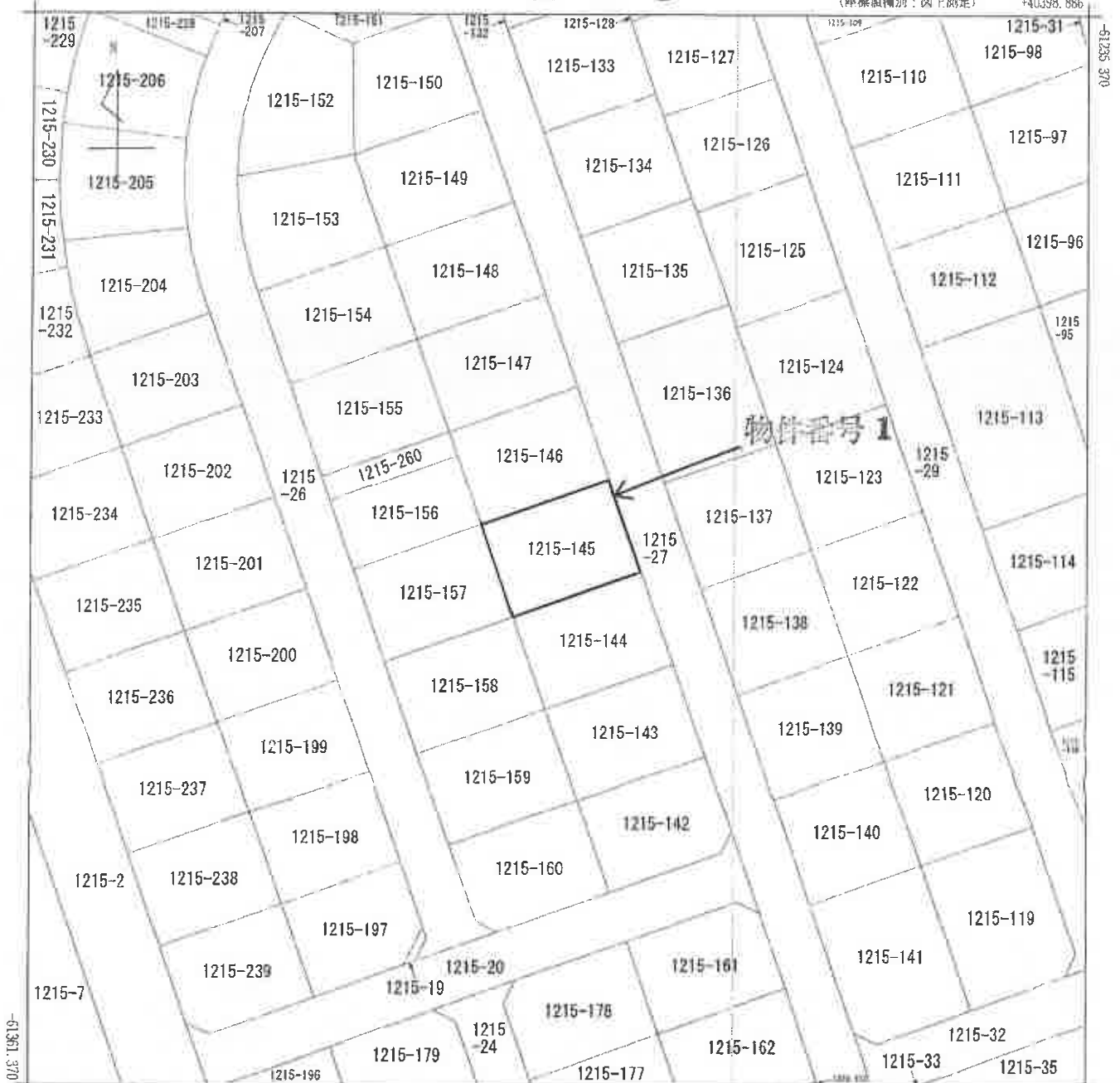
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月17日 (月) 8:40-8:50	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、連絡書面投函
7年3月24日 (月) 15:17-15:22	千葉地方裁判所 執行官室	債務者兼所有者より本建物の占有状況を電話聴取、同 人と立入調査日の打ち合わせ
7年4月9日 (水) 10:00-10:45	物件所在地	債務者兼所有者の同居家族立会いのうえ評価人ととも に立入調査、占有状況等確認、室内等写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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



(座標値種別：図上測定)

+40398.886



+40273.886 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(tmhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

A3判をA4判に縮小

請求部	所在	茂原市押日字緑園台				地番	1215番145			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系 番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成9年6月				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。

(千葉地方方法務局茂原支局管轄)

令和7年2月10日

大津地方方法務局

請求番号：32-1

(1/1)

登記官

(6 枚目)

登記年月日 平成9年6月12日

これは図面に記録されている内容を証明した地図である。
(千葉地方法務局茂原支庁管轄)
令和7年2月10日 大津地方法務局 登記官

105873

地番 1215-25
1215-142-160

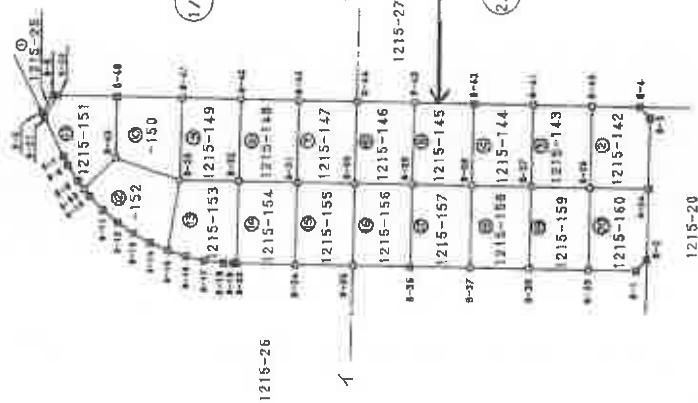
9.6.12
地積測量図

土地の所在 茂原市押日字緑園台

地番	面積
1215-25	3.7476665 m ²
1215-142	181.5512640 m ²
1215-143	183.8533030 m ²
1215-144	183.8069030 m ²
1215-145	183.7898980 m ²
1215-146	183.8004250 m ²
1215-147	183.8386940 m ²
1215-148	183.8651880 m ²
1215-149	183.8462590 m ²
1215-150	175.6670055 m ²
1215-151	180.6483170 m ²
1215-152	195.6439245 m ²
1215-153	193.1636830 m ²
1215-154	183.9164880 m ²
1215-155	183.9663710 m ²
1215-156	183.9683300 m ²
1215-157	183.9232470 m ²
1215-158	184.0282510 m ²
1215-159	183.9551230 m ²
1215-160	181.7348590 m ²

総計 3502.7192155 m²

全図



境界線の種類

表示	種類	備考
●	国境線	
●	市界線	
●	町界線	
●	大字界線	
●	大字界線	
●	大字界線	
●	大字界線	
●	大字界線	

千葉地方法務局

平成9年6月12日

処理

作製者

申請人

縮尺 1/1000

平成9年5月27日(作製)

(千葉地方法務局調査士会印)

登記年月日：平成9年6月12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。

(千葉県地方務局 茂原支局 登録)

令和7年2月10日

大津地方務局

登記官

(8 枚目)

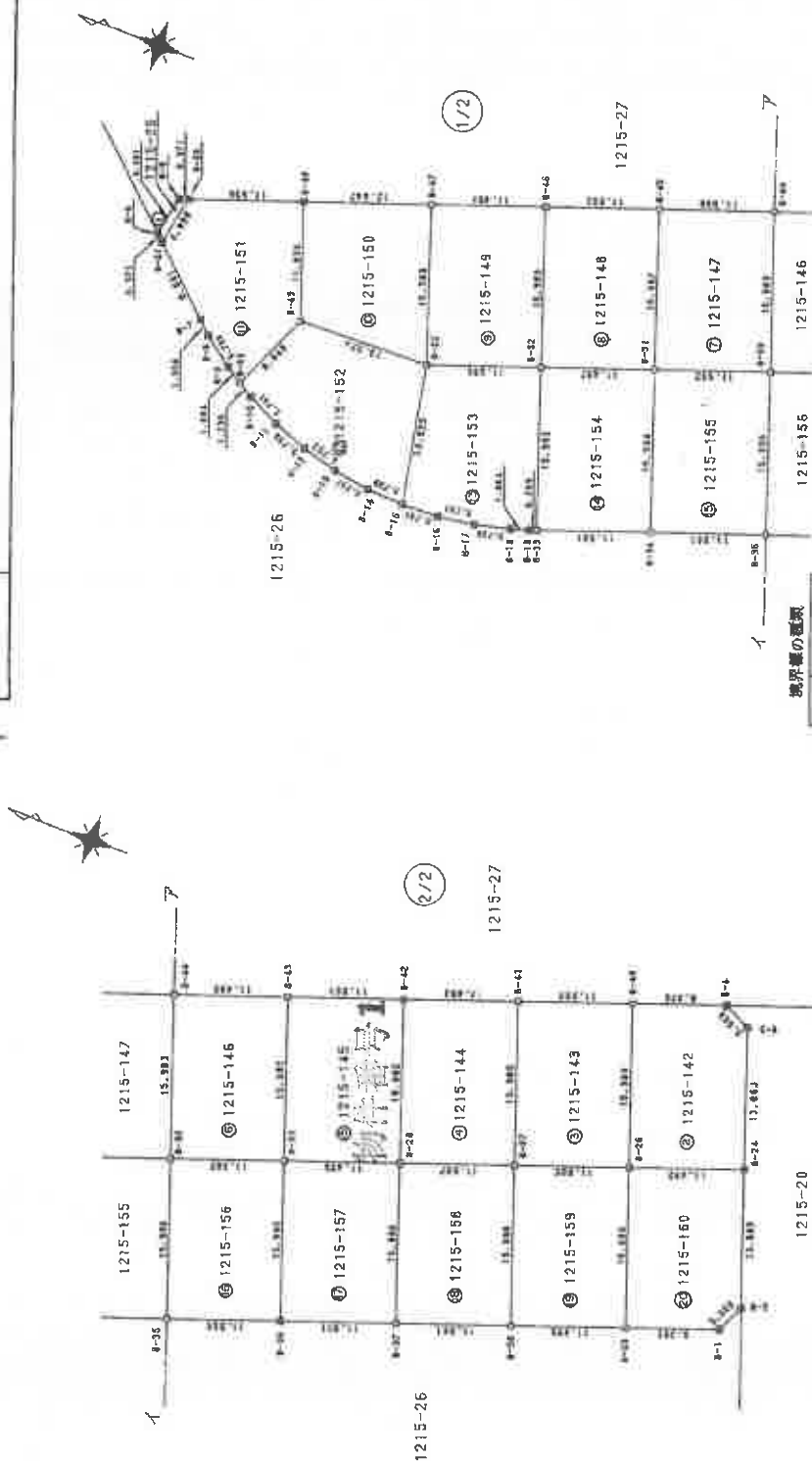
105874

2/5 地積測量図

A.6.12

地番 1215-25
1215-142-160

土地の所在 茂原市押日字緑園台



境界線の種類

表示	種類
●	測量境界線
○	測量境界線
■	測量境界線
□	測量境界線
◇	測量境界線
△	測量境界線
▽	測量境界線
◇	測量境界線
△	測量境界線
▽	測量境界線

作製者

申請人

縮尺 1/500

(千葉県地籍調査士会印紙)

平成9年5月27日作成

請求番号：32-2 (2/5)

A8判をA4判に縮小

登記年月日：平成9年6月12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。

(千葉県地方支務局茂原支局管轄)

令和7年2月10日

大津地方支務局

登記官

(9 枚目)

105875

物件番号1

地番	①	1215-145			
測点	Xn	Yn	(Xn-1) - Xn-1)Yn	距離	
8-28	-61661.770	40623.981	-224091.879196	15.982	
8-42	-61656.447	40639.051	557052.176568	11.503	
8-43	-61645.602	40635.216	224143.851456	15.982	
8-29	-61650.931	40620.149	-656746.569032	11.436	
		背面積	367.573796		
		地積	183.789890		
		地積	183.78		m ²

地番	②	1215-146			
測点	Xn	Yn	(Xn-1) - Xn-1)Yn	距離	
8-29	-61650.931	40620.149	-224091.879196	15.982	
8-43	-61645.602	40635.216	557071.442720	11.499	
8-44	-61634.761	40631.383	224082.077245	15.983	
8-30	-61640.087	40616.314	-656765.797380	11.502	
		背面積	367.600850		
		地積	183.8004250		
		地積	183.80		m ²

地番	③	1215-147			
測点	Xn	Yn	(Xn-1) - Xn-1)Yn	距離	
8-30	-61640.087	40616.314	-224080.204338	15.983	
8-44	-61634.761	40631.383	556928.200344	11.500	
8-45	-61623.919	40627.550	224142.193350	15.987	
8-31	-61629.244	40612.476	-656622.511968	11.502	
		背面積	367.677388		
		地積	183.8386940		
		地積	183.83		m ²

地番	④	1215-148			
測点	Xn	Yn	(Xn-1) - Xn-1)Yn	距離	
8-31	-61629.244	40612.476	-223937.192664	15.987	
8-45	-61623.919	40627.550	556947.483500	11.503	
8-46	-61613.074	40623.715	223999.164510	15.989	
8-32	-61618.405	40608.841	-656641.724970	11.437	
		背面積	367.730376		
		地積	183.8651880		
		地積	183.86		m ²

作製者

平成9年5月27日(作製)

申請人

縮尺

地番
1215-25
1215-142-150

土地の所在
茂原市押日寺緑園台

座標求積表

地番	①	1215-25			
測点	Xn	Yn	(Xn-1) - Xn-1)Yn	距離	
8-21	-61578.350	40606.897	-69519.007664	4.998	
8-20	-61579.344	40611.795	-3208.331805	0.971	
8-5	-61578.429	40611.471	69526.838352	4.001	
8-6	-61577.632	40607.550	3207.996450	0.971	
		背面積	7.495333		
		地積	3.7475565		
		地積	3.74		m ²

地番	②	1215-142			
測点	Xn	Yn	(Xn-1) - Xn-1)Yn	距離	
8-24	-61694.293	40635.490	-252468.299370	13.863	
8-3	-61693.673	40648.560	298279.133280	3.009	
8-4	-61686.955	40649.851	469546.428901	9.370	
8-40	-61678.122	40646.724	142060.300380	15.988	
8-25	-61683.460	40631.653	-657054.460663	11.492	
		背面積	363.102528		
		地積	181.5512640		
		地積	181.55		m ²

地番	③	1215-143			
測点	Xn	Yn	(Xn-1) - Xn-1)Yn	距離	
8-26	-61693.460	40631.653	-223636.618112	15.988	
8-40	-61678.122	40646.724	657623.347596	11.500	
8-41	-61667.281	40642.866	223598.444544	15.985	
8-27	-61672.618	40627.818	-657317.467422	11.500	
		背面積	367.706606		
		地積	183.8533030		
		地積	183.85		m ²

地番	④	1215-144			
測点	Xn	Yn	(Xn-1) - Xn-1)Yn	距離	
8-27	-61672.618	40627.818	-223839.904990	15.985	
8-41	-61667.281	40642.866	657236.109506	11.493	
8-42	-61656.447	40638.051	223961.810061	15.982	
8-28	-61661.770	40623.981	-656930.396751	11.507	
		背面積	367.617818		
		地積	183.8089090		
		地積	183.80		m ²

(千葉県地籍調査士会利用紙)

請求番号：32-2

A3判をA4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書画である。

(千葉地方法務局茂原支局管轄)

令和7年2月10日 大津地方支務局

登記簿

(10 枚目)

請求番号 32-3

41146

圖面階各

家屋番号 1215番145

建各階平面圖

建物の所在
茂原市押日字緑園台1215番地145

階

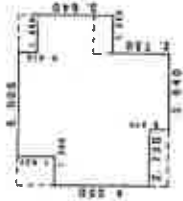


求積表

7. 280 × 6	370 = 46	373600
3. 640 × 1	820 = 6	624800
合計		52 998400
床面積		33 99 m

床面現 5.2 99 m

陪 2



求積表

4. 550	x	1. 365	=	6	210750
6. 370	x	1. 365	=	8	595050
7. 280	x	3. 640	=	26	499200
3. 640	x	1. 820	=	6	624800
				合計	48 029800
				床面積	48 02 m ²

合 計	49	02980
東亞酒	49	0297

作者

27 日作成)

縮尺 250

申請人

民衆

500

(千葉県土地家屋調査士会用地)

平定九年春青武八日 卷四

A3判地

写真撮影位置と方向



1階



2階

間取図

(評価人作成)



①



②

簡易物置

仮設資材置場



③



④



⑤

内壁クロスの剥がれ



⑥

内壁クロスの穴(凹み)

令和 7 年（ケ）第 44 号
令和 7 年 4 月 9 日 現地調査
令和 7 年 4 月 15 日 評価
第 K-0182 号 発行番号
令和 7 年 4 月 17 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

宮崎 浩夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,840,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,440,000 円
物件2 (建物)	金 4,400,000 円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却(民事執行法第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き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。		住居表示未実施区域 同 左
番号	特 記 事 項		
1～2	特になし		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 茂原市押日字緑園台 |
| | 地 番 | 1 2 1 5 番 1 4 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 3. 7 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茂原市押日字緑園台 1 2 1 5 番地 1 4 5 |
| | 家屋 番号 | 1 2 1 5 番 1 4 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2. 9 9 平方メートル
2 階 4 8. 0 2 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	JR外房線「茂原駅」の北西方・道路距離約4.0km JR外房線「新茂原駅」の南西方・道路距離約4.2km 最寄バス停「船着神社」の北東方・道路距離970m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	市街地中心部からはやや距離がある, 山林等を開発した戸建住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	
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 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 — 指定 60 % 指定 200 % — 建築基準法第22条及び第23条指定区域 日影規制(5h-3h, 4m) 茂原市景観計画
画 地 条 件	形状 (略長方形), 地勢 (概ね平坦), 接面方位(北東), 間口(約 11.5 m), 奥行(約 16 m), 地積(183.78 m ² (登記とほぼ同じ))	
接 面 道 路 の 状 況	北東側 市道(3級 - 4210号線), 幅員(約6.0m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有), 高低差(特記事項2参照)	
	建築基準法上の種類	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2建物の敷地及び複数台分の駐車スペースとして利用されている。 隣接地は, 周囲一帯が戸建住宅地。	
供 給 処 理 施 設 (敷地内までの引き込みを基準に, 引き込みがある場合を「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 壤 汚 染 等	1. 対象地周辺は、昭和50年撮影の航空写真からは、もともと農地・山林であった公算が高く、その後、宅地開発がなされたのち対象地上には物件2建物が建築され現在に至っているものと推測される。 2. 土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 3. 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。 4. 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. 対象地のうち、北東側の接道部分の両端には境界標であるコンクリート杭を確認することができたが、その他の杭等についての確認はできなかった。しかし、北東側の接道部分には側溝が敷設されており、また、その他の周囲の隣接地との境界にはフェンスブロック等が並んでいるため、公図・地積測量図等を参考に概ねその範囲については把握することができた。また、現地での簡易計測の結果、ほぼ公簿面積通りの面積であることも確認することができた。 2. 対象地内には高低差があり、駐車スペースについては接面道路とほぼ等高であるが、その他建物の敷地等の部分は接面道路より約1.0m前後高く、その間には階段が設置されている。 3. 対象地のうち、接面道路より約1.0m前後高い建物の敷地等の部分の北東端にはスチール製の物置が1台設置されていたが、定着性がないので動産と判断した。また、その周囲には所有者の仕事に関連する資材やタイヤ等が置かれていた。

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 ） 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	平成 19 年 8 月 29 日新築 約 18 年 約 7 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 スレートぶき サイディング ビニールクロス等 ビニールクロス、プリント合板等 フローリング、畳敷き、CF等 洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 （電気、上下水道、都市ガス） —

床面積（現況）	床面積 1階 52.99 m ² 2階 48.02 m ² 延べ 101.01 m ²		
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 4LDK（別添間取図参照）	
品等	普通		
保守管理の状況	設備や水回り等に不具合もなく雨漏り等もないとのことであるが、築後18年経過した建物であり、建物の外部・内部について経年相応の減耗が見られるほか、 1. 各部屋や廊下・階段の内壁クロスには汚れ・シミ・変色等があるほか、内壁のクロスや襖等には破れていたり小さな穴が開いている箇所も見られる。 2. 室内で子犬を1匹飼っていることもあり、1階を中心にペット臭がある。 3. 1階トイレのCFが経年劣化で傷んでいる。 4. 2階南西側洋室の窓の上部にカーテンレールを外した傷のような跡が見られる。 5. 2階南東側洋室の入口ドアの表面には貼りつけたシールを剥がした跡が多数見られる。 6. 2階北東側洋室の入口のドアノブに不具合が見られる。 以上より、保守管理の状況はやや劣る。		
建物の利用状況	本件建物は、債務者兼所有者がその家族と居宅として占有していると認められる。		
特記事項	1. 建築確認：平成19年3月2日付／第千建住第0607357号 検査済証：平成19年5月18日付／第千建住第0607357号 2. 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測される。		

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	21,200	1.01	183.78	0.95	3,738,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 (茂原(県)－6)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 18,600 円/㎡× 100 /100 × 100/ 103 × 100/ 85 21,200 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 : 東道路 +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。

イ 個別格差 :

物件 1 北東道路 +1%

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地の適応の状態を考慮した。

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	101.01	0.253	4,600,000

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%	7年	18年	0.316	▲ 20% (0.80)	0.253

(1) 耐用年数法(定額法):

$$(D) \text{ 現価率} = 1 - (1 - (A) \text{ 残価率}) \times \frac{(C) \text{ 経過年数}}{(B) \text{ 経済的残存耐用年数} + (C) \text{ 経過年数}}$$

(2) 観察減価率

建物の利用現況、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
1	3,738,000	0.45	法定地上権	1,682,000

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	3,738,000	－1,682,000		1.0	0.7	1,440,000
2	4,600,000	＋1,682,000	1.0	1.0	0.7	4,400,000
一 括 価 格 (合 計)						5,840,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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 基準地価格	茂原（県）－6
所 在	千葉県茂原市北塚字生内1195番74
価 格	18,600円/㎡
位 置	J R外房線「新茂原駅」の北方約2.0kmに位置する。
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	165㎡
供給処理施設	水道，ガス
接 面 街 路	東側 幅員約 6.0m 市道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域，用途無指定区域（建蔽率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要	中規模一般住宅が多い国道背後の住宅地域

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

位置図

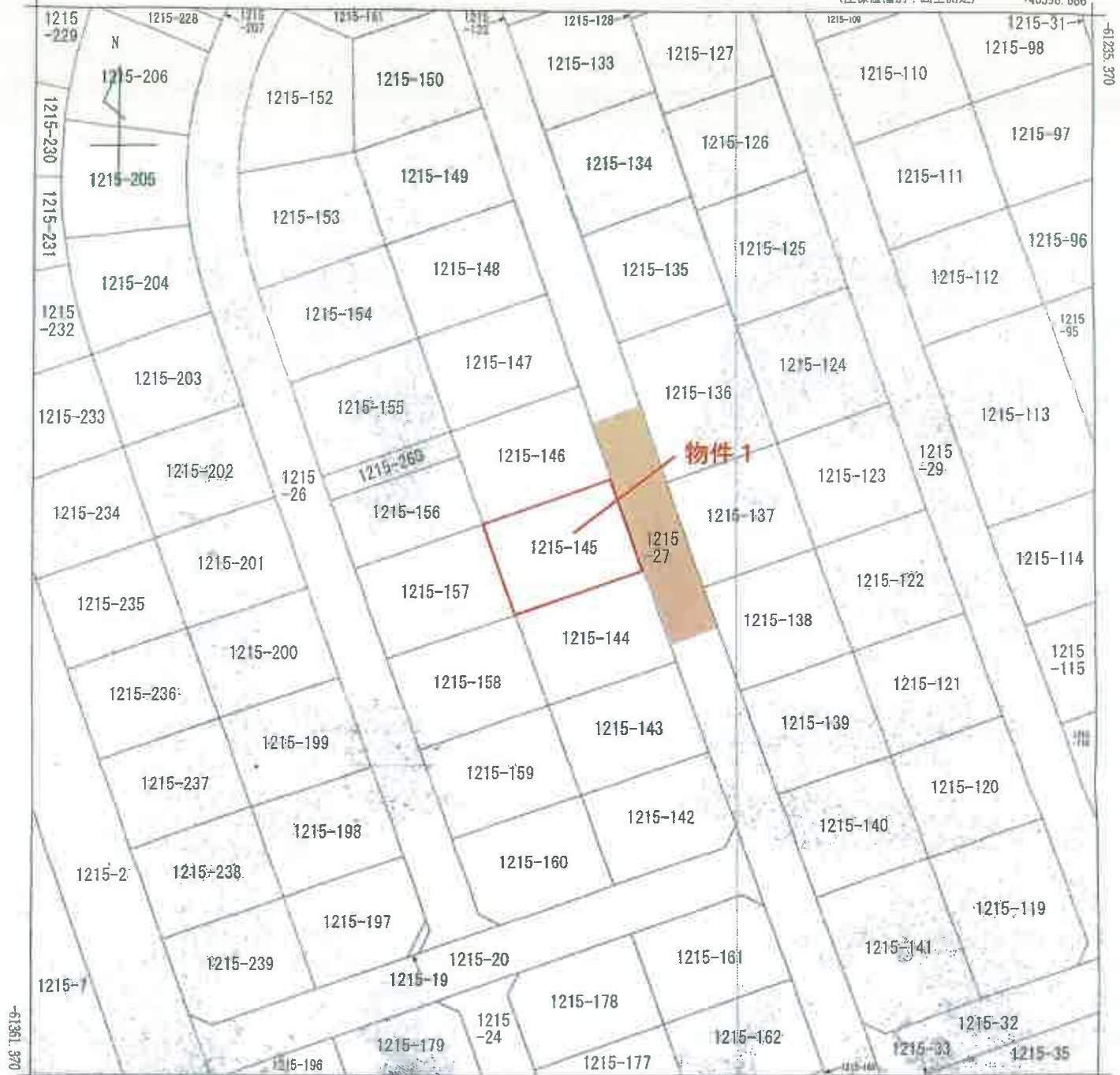
物件所在地

縮尺：1/15,000

本図は地理院タイルを加工したものです

公 図 写

(座標値種別：図上測定) +40398.886



+40273.886 (座標値種別：図上測定)
(注) 地籍に準ずる図面は、土地(建物)の測量に、水準測量法に基づき、こ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、土地の位置及び形状の正確性を担保するものではない。
(注) 国土交通省国土院が、平成27年度に作成した「国土地籍院地籍図面データ」(landokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされている。

地
番
区
振
子
田
押
日

請 求 部 分	所 在	茨城県神田市神田台			地 番	1215番145		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	地 籍 区 分	地 籍 区 分 記 号	分 類	地 籍 に 準 ず る 図 面	地 籍 区 画 区 画 区 画	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成9年6月			備 付 年 月 日 (原 図)			補 事 記 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2月10日

大津地方法務局

請求番号：32-1

登記官

本件写しはA3版を
A4版に縮小したも
のです

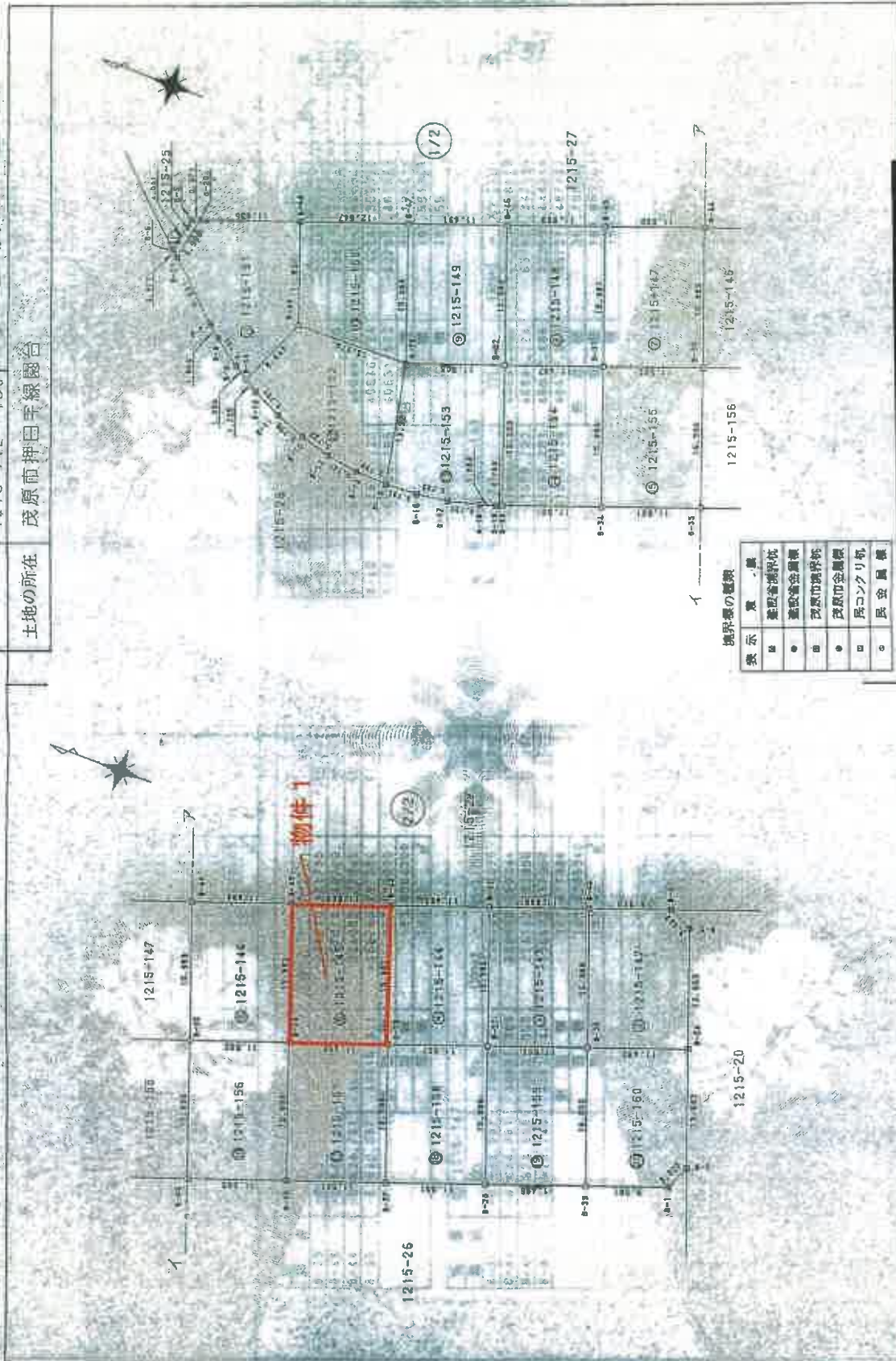
登記年月日：平成30年5月12日

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
(千葉地方方法務局(茂原支局)管轄)
令和7年2月10日 大津地方方法務局

105874

9.6.12
地積測量図

地番	1215-25 1215-142~160
土地の所在	茂原市押田平緑園台



表示	意味・説明
■	建設省指定杭
●	建設省指定杭
■	建設省指定杭
●	建設省指定杭
■	建設省指定杭
●	建設省指定杭
■	建設省指定杭
●	建設省指定杭
■	建設省指定杭
●	建設省指定杭

作製者

申請人

縮尺 500

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです

(2/5)

請求番号：32-2

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7年2月10日 大津地方法務局

ရွှေပြည်သာ

105875

地	番	1215-25
		1215-142~160

台國露字日坪茂原市所在土地の所在

9.6.12 地積測量図

[illegible]

日期	星期	天气	温度	湿度	风速	风向	气压	雨量	日照	蒸发	其他
10月10日	星期一	晴	15~25	60~80	2~3	东南	1012.5	0.0	10.0	15.0	
10月11日	星期二	晴	16~26	60~80	2~3	东南	1012.5	0.0	10.0	15.0	
10月12日	星期三	晴	17~27	60~80	2~3	东南	1012.5	0.0	10.0	15.0	
10月13日	星期四	晴	18~28	60~80	2~3	东南	1012.5	0.0	10.0	15.0	
10月14日	星期五	晴	19~29	60~80	2~3	东南	1012.5	0.0	10.0	15.0	
10月15日	星期六	晴	20~30	60~80	2~3	东南	1012.5	0.0	10.0	15.0	
10月16日	星期日	晴	21~31	60~80	2~3	东南	1012.5	0.0	10.0	15.0	

[illegible][illegible]

地 帶	1215-25	X ₀	Y ₀	(X ₀ +1 - X ₀ -1)Y ₀	距	量
第一區		-61578.350	406166.897	-69515.007664		4.998
2-20		-61579.344	406111.295	-3208.331805		0.971
3-5		-61578.429	406111.471	69526.830352		4.001
4-5		-61577.632	40607.550	3207.996450		0.971
			估 面 積	7.4958333		
			面 積	3.74786655		
			地 積	3.74		

[illegible]

地 點	③ 12.15-14.3	Xn	Yn	(Xn+1) ²	Yn ²	距	總和
別 庄	51.583.460	40631.653	223636.618112	15.988			
40.	51578.122	40846.724	6576293747596	11.500			
41.	51567.281	40622.886	226398.444544	15.985			
42.	51572.618	40627.818	6573617.457422	11.500			
43.	51568.340	40631.653	3573205606				
44.	51578.122	40846.724	183.8533030				
45.	51567.281	40622.886	183.8533030				

地 带	④ 1215-144	X_n	$\bar{y}_n$	$(X_{n+1} - X_n - 1) y_n$	距	庭
27		-61672.618	40627.818	-223899.904998		151.985
41		-61667.281	40842.886	657236.109506		11.493
42		-61856.447	40639.051	223961.8700061		15.982
28		-61661.770	40623.981	-656930.396751		11.507
			纸 面 积	367.617818		
			地 积	183.8088030		
				183.80		

製者

人謝母

縮尺

(一) 每田領土在四町或地十樣(一)

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです

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。

(千葉地方裁判所茂原支庁管轄)

令和7年2月10日

大津地方裁判所

登記簿

41146 各階平面図

建物図面

家屋番号 1215番145

建物の所在 茂原市井田字緑園台1215番地145

1 階



求積表

$7.280 \times 6.370 = 46.373600$
$3.640 \times 1.820 = 6.624800$
合計 52.998400
床面積 52.99 m ²

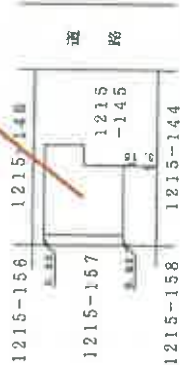
2 階



求積表

$4.550 \times 1.365 = 6.210750$
$6.370 \times 1.365 = 8.695050$
$7.280 \times 3.640 = 26.499200$
$11.540 \times 1.820 = 21.002800$
合計 42.407800
床面積 42.41 m ²

物件2



作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです



1 階



2 階

間 取 図
(評価人作成)