

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月 8日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 澤 真理子

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10月29日 午前 9時00分から 令和 7年11月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月12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11月26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11月13日 午前 9時00分から 令和 7年11月17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10月 8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 | 茂原市新小轡字南 |
| | 地 番 | 2 4 1 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 4. 2 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茂原市新小轡字南 2 4 1 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 2 4 1 番 9 |
| | 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 4. 7 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月13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 | 茂原市新小轡字南 |
| | 地 番 | 2 4 1 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 4. 2 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茂原市新小轡字南 2 4 1 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 2 4 1 番 9 |
| | 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 4. 7 1 平方メートル |



令和7年(ケ)第213号
令和7年6月23日受理
令和7年7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 | 茂原市新小轡字南 |
| | 地 番 | 2 4 1 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 4. 2 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茂原市新小轡字南 2 4 1 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 2 4 1 番 9 |
| | 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 4. 7 1 平方メートル |



(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

■物件1（本土地）について

- 1 物件2（本建物）の敷地等として利用されており、南西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)。本土地内は高低差があり、北東側の敷地部分は駐車スペースより約0.2メートル高く、階段が設置されている。
- 2 本土地の南西側が幅員約6メートルの道路に接する。評価人の調査によると、南西側道路(241番1、地目：公衆用道路)は茂原市が所有する法定外道路とのことである。
- 3 接道出入口部分を除き、本土地と各隣接地とはブロック等で仕切られている。また、本土地の四隅には境界標が存在する。これらの位置を地積測量図と照合することにより、本土地の範囲を認識することができる。
- 4 本土地西端付近に電柱が立っている。

■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、居住者によって現に居宅として使用されている(写真②③参照)。
- 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、玄関付近の巾木にひび割れた箇所が見られたが、雨漏り跡や大きな損傷等は見当たらなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

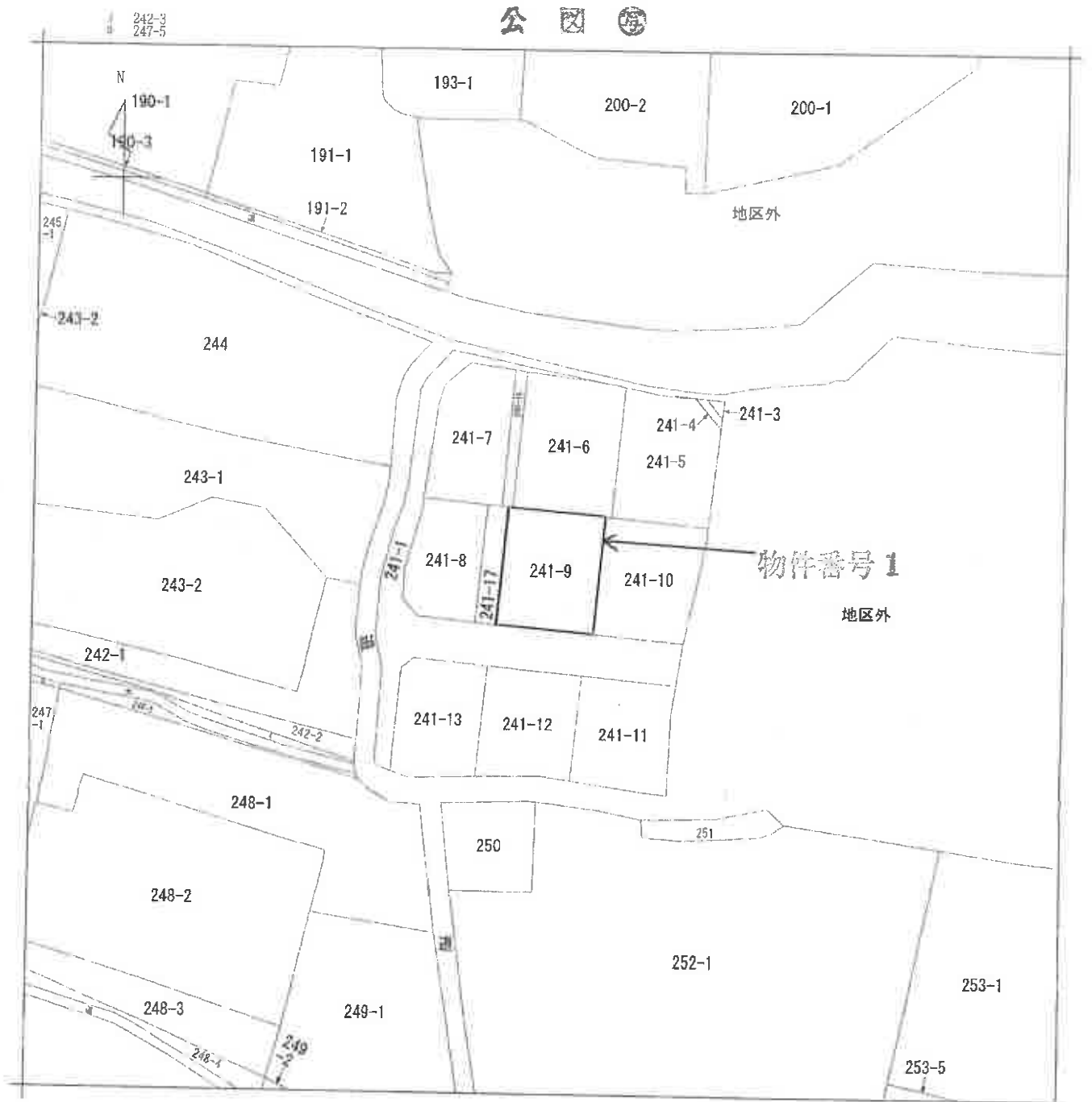
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	本建物には、私が一人で住んでいます。 本建物を建築後に増改築はしていません。 本建物の水回り設備等に不具合はありません。 雨漏りする箇所はありません。シロアリの被害もありません。 3年前まで猫を飼っていましたが、壁等に特に引っ掻き傷等はありません。 大雨が降ると前の道路は冠水しますが、本土地内に浸水することはありません。 本土地の境界線について近隣との間で争いはありません。 (令和7年6月25日に電話聴取、同年7月14日に面談聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月25日 (水) 18:47-18:52	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7月4日 (金) 11:40-11:45	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影
7年7月14日 (月) 10:55-11:45	同上	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。



A3判をA4判に縮小

出											
請求 部	所 在	茂原市新小書字南					地 番	241番9			
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		

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7年5月29日

千葉地方財務局茂原支局

地図整理番号：M06390

登記官

(1/1)

(6 枚目)

これは図面に記録されている内容を証明した裏面である。
 令和7年5月29日 千葉地方方法務局茂原支局

(7 枚目)

1. a
 2. b
 3. c
 4. d
 5. e
 6. f
 7. g
 8. h
 9. i
 10. j
 11. k
 12. l
 13. m
 14. n
 15. o

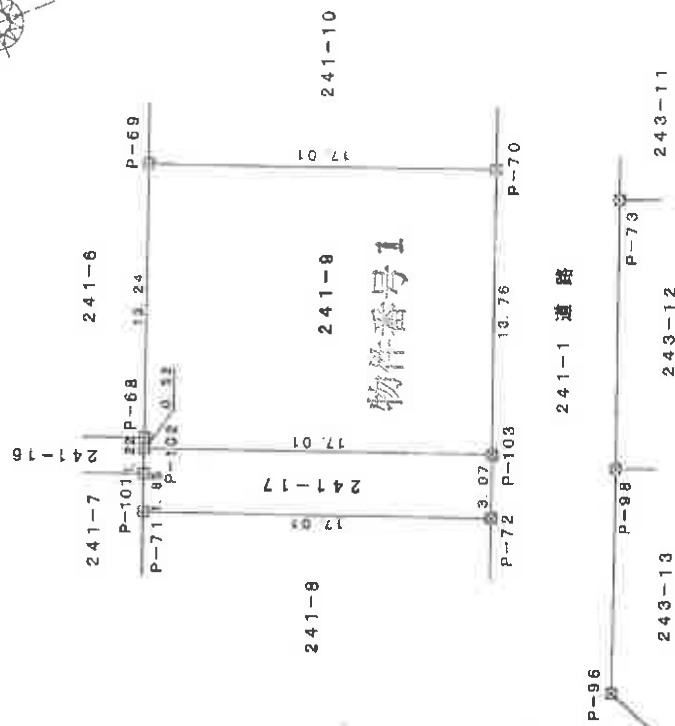
土地の所在 茂原市新小幡字南

地 區	①	241-9	x_n	y_n	$X_n \cdot (Y_n+1 - Y_{n-1})$
P-102			-50566.932	43116.088	
P-103			-60582.731	43109.781	-392632.868672
P-70			-60587.837	43122.568	-392636.679617
P-69			-60572.009	43128.877	-1156986.33352
P-68			-60567.127	43116.677	362947.657688
				信 置 填	774592.987203
					-458.500200
				234.	2501000
				50 補	234.25
				50 補	234.25

地 带	②	241-17			
	NO	X_n	Y_n	X_{n-1}	Y_{n-1}
	P-103	-60582.731	43109.781	-555301.312346	
	P-102	-60566.932	43116.088	-313131.038440	
	P-101	-60566.478	43114.851	173098.994124	
	P-71	-60585.791	43113.230	486282.735939	
	P-72	-60581.580	43106.922	208945.903910	
			信面積	-104.716813	
			地積	52.3584065	
				52.35	

点 名	X 座 標	Y 座 標	杭 種 別
P-73	-60582.924	43119.097	皖皖金鳳標
P-96	-60584.066	43096.917	皖皖金鳳標
P-98	-60588.103	43107.026	皖皖金鳳標

陸標種類：任意座標 平成24年10月4日測量



界点	境界線の種類
田	コンクリート杭
区	金属プレート板
中	金属板
点	計算点

人體字母

250

(千葉県土地家屋調査士会館)

登記年月日：平成24年12月21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7年5月29日 千葉県地方法務局庶務課

登記官

(8 枚目)

各 階 平 面 図

建 物 図 面
各 階 平 面 図

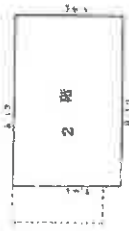
家屋番号 241番9

建物の所在

千葉県新小幡字南241番地9

2 階

$8.19 \times 5.46 = 44.7174$
床面積 44.71



1 階

$10.01 \times 4.55 = 45.5455$
 $0.91 \times 0.19 = 0.1729$
計 45.7184
床面積 45.72



写真撮影位置と方向



物件番号2



作成者

月)7 日作成)

縮尺 1/250

申請人

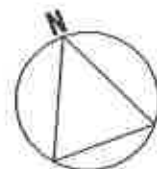
縮尺 1/500

(千葉県工務局建築課工務組)

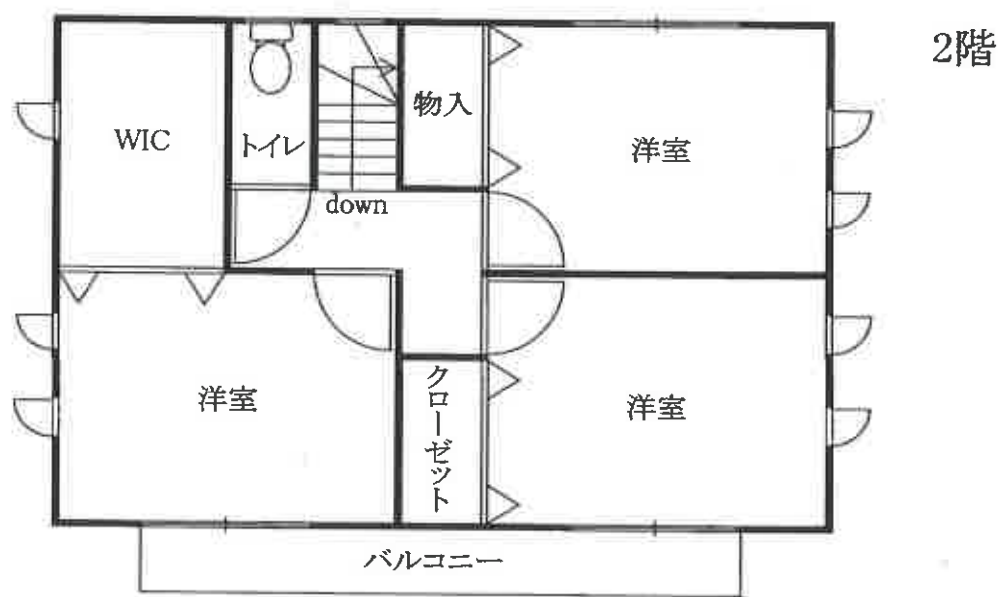
地図整理番号 M06392

A3判をA4判に縮小

平成24年 第12号 登記簿



写真撮影位置と方向



間取図

評価人作成



①



②



③

令和7年（ケ）第213号

令和7年7月14日 現地調査

令和7年7月30日 評 価

第2025-20号 発行番号

令和7年8月 4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

橋 英 雄

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8, 4 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 9 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 6, 4 7 0, 0 0 0 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。		住居表示未実施区域 同左
番 号	特 記 事 項		
1・2	特にない。		

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 | 茂原市新小轡字南 |
| | 地 番 | 2 4 1 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 4、2 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茂原市新小轡字南 2 4 1 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 2 4 1 番 9 |
| | 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 4 . 7 1 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	J R 外房線「新茂原駅」の北東方・道路距離約 1.4 k m（特記事項参照） 最寄りバス停「新小轡」の北方・道路距離約 400m（特記事項参照） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅、農家住宅のほか、田・畑・山林が見られる地域である。	
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）
画 地 条 件	形状（長方形）、地勢（宅地部分は駐車場部分よりも約 0.2 m 高い）、接道方位（南西）、間口（約 13.8 m）、奥行（約 17.0 m）、 地積（234.25 m ² （登記とほぼ同じ））	
接 面 道 路 の 状 況	南西側法定外道路、幅員（約 6 m）、連続性（普通）、舗装（有）、歩道（無）、側溝（有）、高低差（約 0 m ～ 0.4 m 高く接面）	
	建築基準法上の種類	第 42 条 1 項 5 号道路 指定年月日：平成 24 年 3 月 28 日 番 号：第 13 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 建物の敷地として利用されている。 隣地は三方共一般住宅である。	
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 ガス配管 なし（個別プロパン利用） 下 水 道 なし（個別浄化槽利用）	
土 壌 汚 染 等	・登記過去地目は「畑」であり、昭和 50 年、昭和 58 年、平成 8 年の航空写真の調査からは田畑の区別が困難なものの農地であると思われる状況が確認できる。その後、平成 24 年に前面道路の位置指定道路が指定され、同年から物件 2 の建物敷地として利用されている。	

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 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載）	平成 24 年 12 月 17 日新築
	経 過 年 数	約 13 年
	経済的残存耐用年数	約 9 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディングなど
	内 壁	クロスなど
	天 井	クロスなど
	床	フローリング、タタミなど
	設 備	洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 （電気、上水道、個別プロパン、個別浄化槽、債務者兼所有者によれば通常の稼働状況とのことである。）
床 面 積（現 況）	床面積 1 階 52.99 m ² 2 階 44.71 m ² 延べ 97.70 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK+SIC+WIC （別添間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	債務者兼所有者が居宅として利用し占有している。	
特 記 事 項	建築確認 第 H24 確認建築茂原市 000017 号 平成 24 年 10 月 12 日 完了検査 第千建住 1204391 号 平成 24 年 12 月 28 日 ・所有者によればシロアリの被害は無いとのことである。 ・本建物の建築時期から石綿（アスベスト）含有資材が使用されている可能性は低い。 ・築 13 年が経過した建物であり、玄関付近の巾木に一部割れ等が見られるが、概ね経年相応の減価である。 ・債務者兼所有者によれば 3 年前まで猫を飼育していたとのことであるが、目視調査の範囲では特筆すべき傷等は見られない。	

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	18,800	1.03	234.25	0.95	4,309,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（茂原（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	×	100/96	=	18,800 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：南西道路 ＋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：東道路 ＋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。

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、建物の価額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
2	180,000	97.70	0.44	7,738,000

ウ 現価率：築後経過年数約 13 年、経済的残存耐用年数約 9 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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.44 \quad \times (1 - 0.0) \\
 &= 0.44
 \end{aligned}$$

* 特になし

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	4,309,000	0.35	法定地上権	1,508,000

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	4,309,000	-1,508,000		1.0	0.7	1,960,000
2	7,738,000	+1,508,000	1.0	1.0	0.7	6,470,000
一 括 価 格（合 計）						8,430,000

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

1 基準地価格（茂原（県）－6）

所 在：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 2.0 k m 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 6m 市道

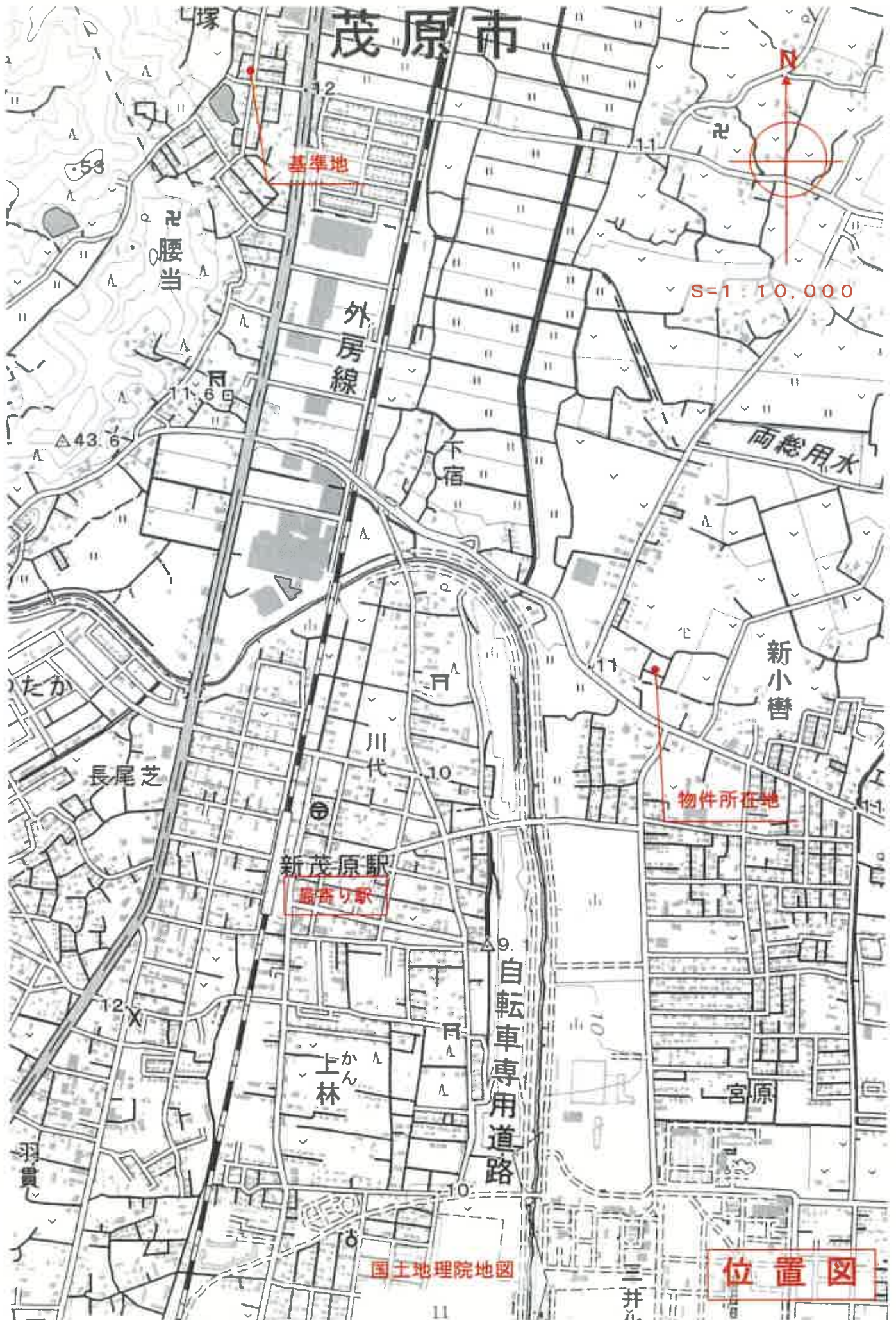
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域（建蔽率 60%、容積率 200%）

地 域 の 概 要：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 間取図

以 上





直角座標法求積表

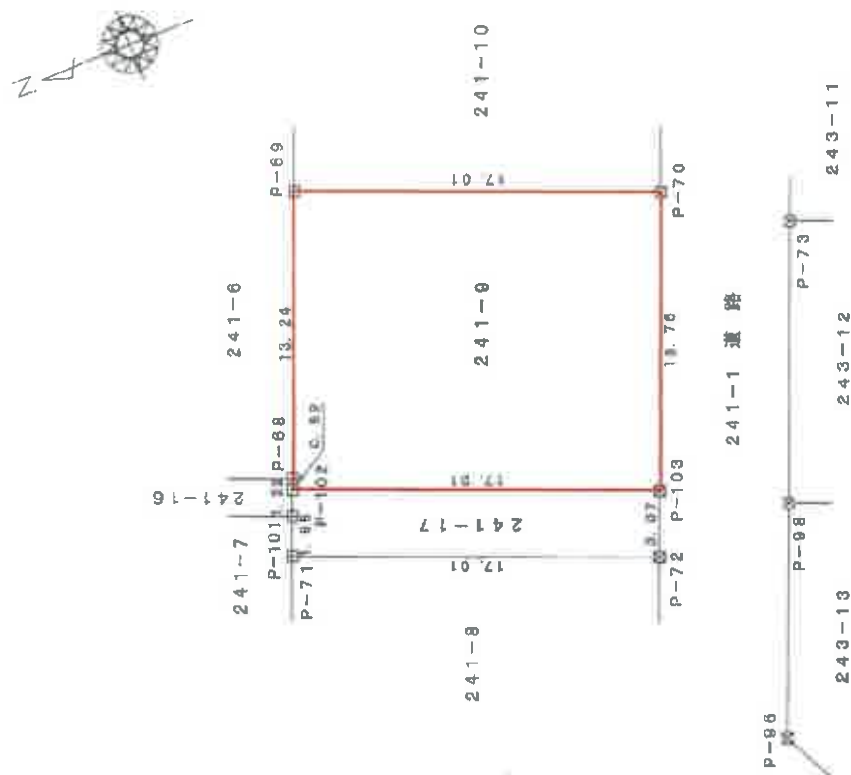
地 带 ① 241-9			Y _n		X _n · (Y _n +1 - Y _{n-1})
NO	X _n		Y _n		
P-102	-60566.932		43116.088		411612.869872
P-103	-60582.731		43100.781		-882636.370811
P-70	-60587.837		43122.559		-1156985.335352
P-69	-60572.039		43128.877		362947.657658
P-68	-60567.127		43116.577		774592.987203
			倍面积		-468.500200
			面积		234.2501000
			地积		234.25

地 震 ② 241-17		X_n		Y_n	$X_n \cdot (Y_n + 1 - Y_{n-1})$
NO					
P-103	-60582.731		43109.781		-656301.312346
P-102	-60586.932		43116.088		-313131.038440
P-101	-60586.478		43114.951		173088.094124
P-71	-60586.791		43113.230		486282.735939
P-72	-60581.580		43106.922		208945.903810
			倍 面 積		-104.716813
			面 積		52.3584065
			地 積		52.35
					m

藥 一 包

点 名	X 座 標	Y 座 標	枕 種 別
P-73	-60592.024	43119.097	既設金屬板
P-96	-60584.066	43098.917	既設金屬板
P-98	-60568.103	43107.026	既設金屬板

座標種類：任意座標 平成24年10月4日測量



境界点	出	コンクリート杭	境界線の種類
—	込	金属プレート板	
—	中	金属鋼筋	
—	外	針金	

作者

中 請 人

250
繪兒

(平成24年10月6日付)

(千葉県土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成24年12月21日

建物図面

各階平面図

家屋番号 241番9

建物の所在 茂原市新小曽字南241番地9

2 階

$8.19 \times 5.46 = 44.7174$
床面積 44.71



1 階

$10.01 \times 4.55 = 45.5455$
 $0.91 \times 8.19 = 7.4529$
床面積 52.99



作成者

(平成24年12月17日作成)

縮尺

$1/250$

申請人

縮尺

$1/500$

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

平成24年 12月 21日 作成

A3版をA4版に縮小

建物図面写

各階平面図写

物件2

