

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月23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 8年 1月21日 午前 9時00分から 令和 8年 1月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月 4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 8年 2月18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 2月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 2月 9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12月23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	3, 240, 000 2, 592, 000	一括	648, 000	38, 611	7, 714
1	1, 540, 000				
2	1, 700, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 茂原市萩原町一丁目 |
| | 地 番 | 94 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.40 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茂原市萩原町一丁目 94 番地 |
| | 家屋 番号 | 94 番 |
| | 種 類 | 居宅・事務所・倉庫 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 101.02 平方メートル
2 階 28.98 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅・倉庫 |



売却基準価額の変更についての補足説明書

本事件について、期間入札及び特別売却の方法により売却を実施したが、適法な買受けの申出がなく、不動産の現況、利用状況、手続の経過その他諸般の事情を考慮して、前回の売却基準価額（原則として「評価書」記載の評価額）によりさらに売却を実施させても売却の見込みがないと認められるので、民事執行法60条2項（188条）、民事執行規則30条の3（173条1項）に基づき、約40パーセントの減価をして「期間入札の公告」記載のとおり売却基準価額を変更した。

千葉地方裁判所民事第4部売却係

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 茂原市萩原町一丁目 |
| | 地 番 | 94番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.40平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茂原市萩原町一丁目94番地 |
| | 家屋 番号 | 94番 |
| | 種 類 | 居宅・事務所・倉庫 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 101.02平方メートル
2階 28.98平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅・倉庫 |



令和6年(ケ)第478号
令和7年1月8日受理
令和7年3月4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 | 茂原市萩原町一丁目 |
| | 地 番 | 94 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.40 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茂原市萩原町一丁目94番地 |
| | 家屋 番号 | 94 番 |
| | 種 類 | 居宅・事務所・倉庫 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 101.02 平方メートル
2階 28.98 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」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：居宅・倉庫 ☐ 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・倉庫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」記載のとおり			
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	☒ 概ね建物図面（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、西側が幅員約5.9メートルの市道に接する。南西側部分にカーポート付きの駐車スペースがあるが(写真①参照)、現況、カーポートの下は物置として利用されている。東側隣接地との境界付近に地盤が陥没した箇所(幅約1メートル、深さ約0.3メートル)がある。
- 2 市道に接する部分を除き、本土地と各隣接地とはブロック塀等により仕切られており、本土地の範囲はこれらの構築物の存在により概ね認識することができる。
- 3 本土地の主に南側部分には大量の工具類や資材、コンクリートガラ等が置かれ(写真②参照)、スチール製物置(動産)や複数の老朽化した物置(動産)も存在する。また、本土地の北西端付近に電柱が立っており、西端付近にはテレビアンテナ受信用の柱が立っている。

■物件2（本建物）について

- 1 1階西側部分は倉庫及び事務所(現況：倉庫、写真③参照)、1階東側部分と2階部分が居宅(写真④⑤参照)となっており、1階西側倉庫と1階東側居宅は壁と窓で仕切られ、出入口も別になっている(建物間取図参照)。2階洋室3の東側内壁に取り付けられたドアの外側(1階小屋裏部分)に床板のみの空間が存在する。
- 2(1) 1階東側部分及び2階部分の居宅には、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。内部は家財道具等でやや雑然としており、特に2階洋室2は衣類や段ボール箱等が堆積した状態である。
- (2) 1階倉庫及び事務所(現況：倉庫)内には、大量の工具類や資材、原付バイク等が積み重なって保管されており、立ち入って調査することができなかった。
- 3 本建物の内部は、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。
 - ・和室1及び洋室3の各天井に雨漏りが原因と推測される複数のシミがある(写真⑥参照)。
 - ・洋室3の内壁クロスに亀裂がある。
 - ・台所の天井クロスに剥がれた箇所がある。
 - ・洋室1の内壁クロスに複数のひび割れがある。
 - ・トイレのドアノブ(ノッチ)が壊れている。
 - ・台所と和室2の間のドアが取り外されており、見当たらない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

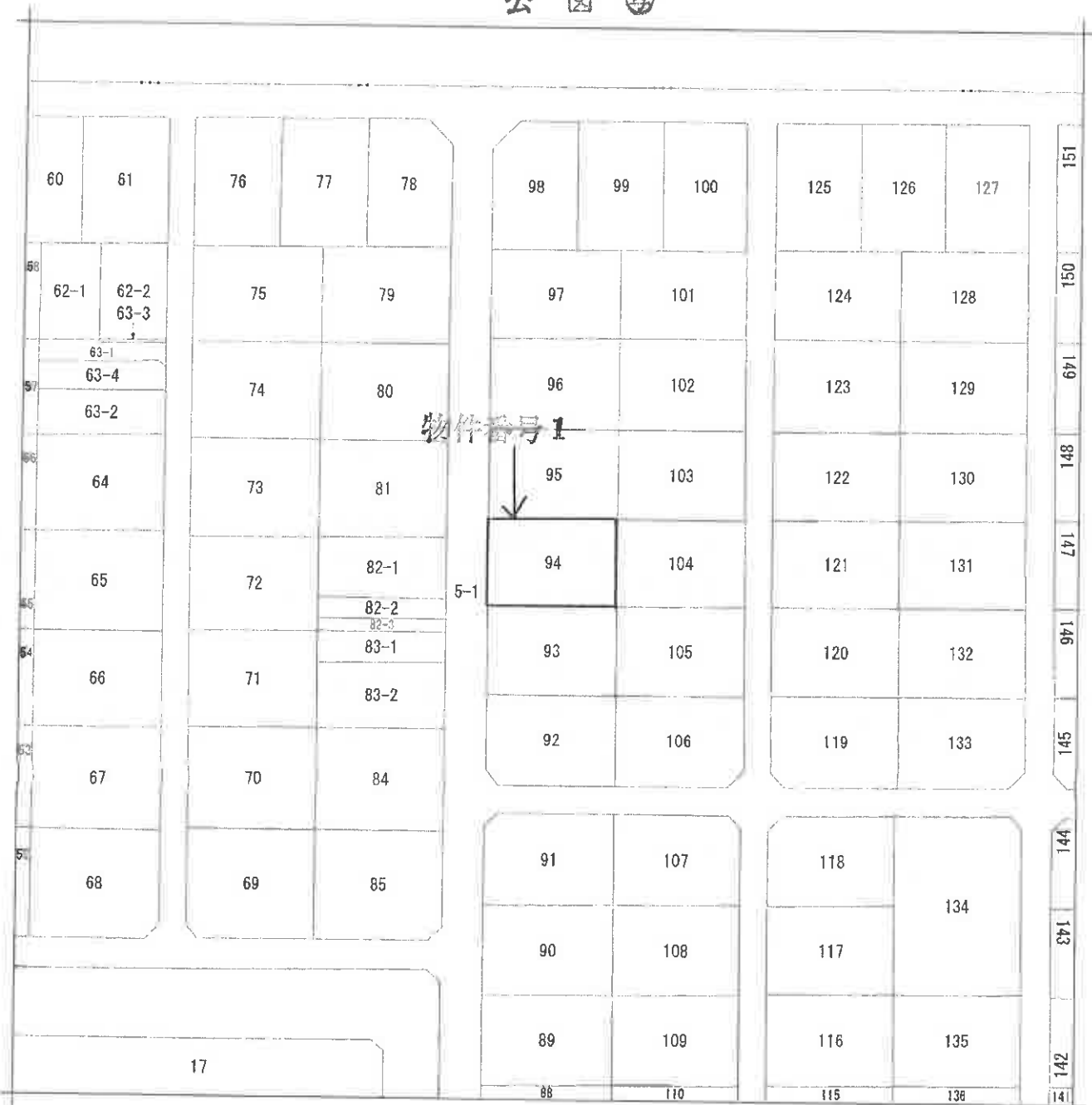
(3 枚目)

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3人が住んでいます。 私は、個人で一般家庭向けの電気工事や塗装等の仕事をしています。 立入調査には同居する息子も立ち会いますので、息子が仕事を休める日曜日をお願いしたい。 (令和7年1月20日に面談聴取)
■債務者兼所有者の息子	父が仕事で使用していた工具類や資材等が本建物の倉庫や事務所の中に大量に保管されていますが、本土地建物内に有害な廃棄物等は保管していません。 本建物1階の屋根裏に収納スペースを作ろうとしましたが、途中で作ることをやめました。増改築はしていません。 地下室はありません。 水回り設備に特に不具合はありません。給湯器は4、5年前に交換しました。 本建物内で小鳥を飼っていましたが、それ以外のペットを飼育したことはありません。 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。 東日本大震災や大型台風による被害はありませんでした。 (令和7年2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1月20日 (月) 8:40-8:55	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、債務者兼所有者より本建物の占有状況を面談聴取
7年1月29日 (水) 18:16-18:19	千葉地方裁判所 執行官室	債務者兼所有者の同居家族と立入調査日の打ち合わせ
7年2月9日 (日) 11:00-12:40	物件所在地	債務者兼所有者及び同居家族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7年2月9日 債務者兼所有者に対し休日・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

萩原町1丁目

A 萩原町1丁目

A3判をA4判に縮小

請求部	所在	茂原市萩原町一丁目				地番	94番		
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	昭和38年5月20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。

(千葉地方法務局茂原支局管轄)

令和6年11月15日

千葉地方法務局

請求番号：31-1

登記官

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：昭和62年10月8日

これは図面に記載されていく内容と証明した図面である。

千葉県地方税務局茂原支局管轄

令和6年11月15日

千葉県地方税務局

登記簿

(7 枚目)

請求番号 31-2

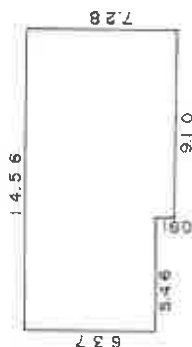
50778

各 階 平 面 図

建 物 階 平 面 図

家屋番号 94

建物の所在 茂原市萩原町1丁目94番地



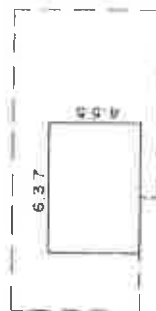
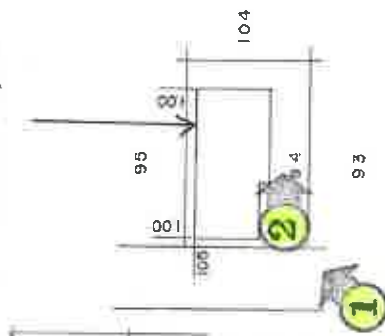
1 階

$$\begin{aligned} 14.56 \times 6.37 &= 92.7472 \\ 0.91 \times 9.10 &= 8.281 \\ 101.0282 \end{aligned}$$

床面積 101.02 m²

物件番号 2

写真撮影位置と方向



2 階

$$6.37 \times 4.55 = 28.9835$$

床面積 28.98 m²

(日測理12)

(日測理)

作製者

昭和62年10月8日
年 月 日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

建物間取図

写真撮影位置と方向

【1階】

のぞき窓（出入り不可）

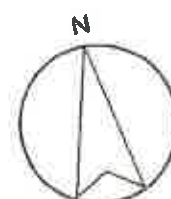
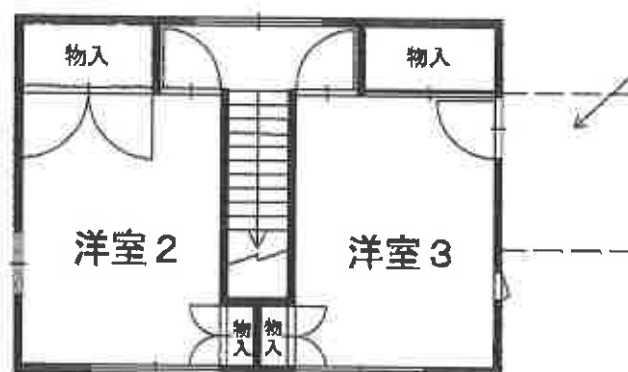
入口扉は外されている
（所在不明）。



※物入の扉は事務所又は倉庫にあるとみられるが、
どちらにあるかは不明。

【2階】

作りかけの1階小屋裏収納



評価人作成



①



②



③



④



⑤



⑥

雨漏り(推測)によるシミ

令和6年（ケ）第478号
令和7年 2月 9日 現地調査
令和7年 2月15日 評 価
第15250107号 発行番号
令和7年 3月 7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

伊 藤 重 夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 4 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 5 7 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2, 8 3 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 6 1 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 5 8 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。		現況：居宅・倉庫 住居表示未実施区域
番 号	特 記 事 項		
1, 2	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 | 茂原市萩原町一丁目 |
| | 地 番 | 94番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.40平方メートル |
| 2 | 所 在 | 茂原市萩原町一丁目94番地 |
| | 家屋 番号 | 94番 |
| | 種 類 | 居宅・事務所・倉庫 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 101.02平方メートル
2階 28.98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」駅の南方・約 1.3 k m (道路距離) 最寄りバス停「萩原町」の南東方・約 170 m (道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	公立小中高校に近接して戸建住宅等が区画整然と建ち並ぶ住宅地域	
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 種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	建築基準法第 22 条指定区域
	その他の規制	・ 日影規制(4 h -2.5 h /4 m) ・ 特定都市河川流域(一宮川) ・ 景観計画区域
画 地 条 件	形状 (ほぼ長方形), 地勢 (大半はほぼ平坦地だが, 一部に若干の段差がある(※特記事項欄 1 参照)), 接道方位 (西), 間口 (約 12.5 m), 奥行 (約 18.0 m), 地積 (231.40 m ² (登記とほぼ同じ)), 接面道路との関係 (中間画地), 隣地との高低差 (概ね等高) (※特記事項欄 2 参照)	
接 面 道 路 の 状 況	西側市道 (3 級 7014 号線), 幅員 (約 5.9 m), 連続性 (普通), 舗装 (有), 歩道 (無), 側溝 (有), 高低差 (概ね等高)	
	建築基準法上の種類	建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能と推定
土地の利用状況等	物件 1	物件 2 の建物の敷地(※特記事項欄 3 参照)
	隣地	・ 北側: 住宅 ・ 東側: 住宅 ・ 南側: 空地 ・ 西側: 市道を介して住宅
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(※特記事項欄 4 参照)	

土 壤 汚 染 等	1. 住宅地図（昭和 54 年，同 58 年，同 60 年）及び国土地理院公表の空中写真（昭和 40 年，同 50 年，同 58 年，同 61 年）の閲覧等によると，対象建物（物件 2）が新築された昭和 62 年以前において，対象土地（物件 1）は空地や小規模倉庫の敷地等であったことが推察され，土壤汚染の可能性のある用途で使用された可能性は低いものと推定される。 2. 対象土地は現在，地上 2 階建の居宅・倉庫の敷地であり，地下埋設物の存否の確認はできないが，現地での外観調査による限り，土地利用の著しい阻害要因となる地下埋設物が存する兆候は見当たらなかった。 3. 茂原市教育委員会生涯学習課からの聴聞等によると，対象土地及び隣接地並びに周辺地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。
特 記 事 項	1. 東側隣地境界線に接する部分（概ね 1m 幅）が建物地盤面より 0.3m 程度低く落ち込んでいる（その上に物置が建てられている）。 2. 対象土地については，庭中に置かれた資材等に阻まれて奥行のメジャー及びレーザー概測ができなかったが，隣地との間に設置されたコンクリートブロック及び金属製フェンス等の位置を目視で確認して隣地境界線を推定し，土地の範囲や形状が公図等に概ね符合するものと推定した。なお，法務局備付の地積測量図はない。 3. 対象土地の北・東・南側の隣地境界線には 3 段前後のコンクリートブロックが置かれ，その上に金属製フェンスが設置されているが，北側の隣地境界線だけは西側市道から 7m 程度の位置まで高いブロック塀（高さ約 1.4 m）となっている。また，対象土地内の北西角付近に電柱，南西角付近にテレビアンテナ受信用の柱がある。 4. 茂原市下水道課によると，対象土地において受益者負担金は全額納付済みであるとのことである。 5. 茂原市洪水ハザードマップによると，対象土地の洪水想定浸水深は 0.5m 未満である。

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	建 築 年 月 日（登記記載）	昭和 62 年 10 月 2 日新築
経 済 的 残 存	経 過 年 数	約 37 年
耐 用 年 数	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	木造
	屋 根	かわらぶき
	外 壁	鋼板等
	内 壁	塗り壁等
	天 井	板等
	床	フローリング、畳等
	設 備	洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ(和式)等（電気、上水道、下水道、都市ガス）
	その他	特にない。
床 面 積（現 況）	床面積 1階 101.02 m ² 2階 28.98 m ² 延べ 130.00 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅・倉庫（※特記事項欄 1 参照）
	間 取 り	5 K＋事務所・倉庫（別添「建物間取図」、特記事項欄 2 参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る。経年相応の劣化や損耗等に加え、主な破損箇所等として以下のものが見られた（別添「建物間取図」参照）： ・事務所及び倉庫のガラス窓にはひび割れがある。なお、事務所・倉庫内部には工事資材や用具等がぎっしりと詰め込まれ、立入が困難であるため立入調査を断念し、市道に面する入口窓からの外観調査にとどめた。 ・玄関から上がってすぐの西側内壁の下部にひび割れがある。 ・トイレ扉のドアノブのラッチやラッチ受けが付いていない。 ・和室2の入り口の扉が外されている（所在不明）。 ・和室1の天井板及び洋室3の天井クロスに雨漏りによるとみられるシミ汚れが複数ある。 ・台所東側の天井クロスに剥がれがある。 ・洋室1の南側と西側の内壁クロスに軽いひび割れが見られる。 ・2階廊下にビー玉や水平器を置くと、若干の傾きの可能性が示唆されるが、体感では傾きは感じられない。	

建物の利用状況	債務者兼所有者が家族（妻・子）と共に3人で居住し、占有している。
特記事項	1. 事務所は倉庫として利用されている。 2. 洋室3の東側壁に設置された扉を開けると、1階屋根裏（小屋裏）の中央付近の梁に板（間口約2m、奥行約1.8m）を渡した空間（最高高さ約1.2m）がある（ただし、当該空間を区切る天井や壁はない）。債務者兼所有者や家族の陳述によると、屋根裏を利用した収納スペース（小屋裏収納）を作ろうとしたが、途中で製作をやめたとしている。 3. 建築確認：昭和62年7月22日／第 公1-53号 検査済証：交付した記録はない。 4. 対象建物の使用資材や建築時期等から判断して、石綿（アスベスト）含有建材等が使用されている可能性も排除できない。 5. 階段はスケルトン階段（ストリップ階段）で、1階東側部分に柵や手摺がない。 6. 対象土地の南西側にカーポート（最高高さ約2.5m）がある。また、南東側に樹脂製波板等を屋根とし、木材を柱とした簡易な物置があり、その東隣にスチール製物置がある。さらに、東側隣地境界線付近にトタン波板等を利用した簡易な物置がある。 7. 債務者兼所有者及び家族によるその他の陳述： ・個人事業主として一般家庭向けの電気工事等を行っているが、倉庫等の中にはPCB廃棄物等の保管はない（※なお、千葉県環境生活部廃棄物指導課に問い合わせたところ、令和7年2月26日午前時点で対象土地においてPCB廃棄物の保管届の記録はない）。 ・風呂の給湯器は4、5年前に交換し、現在もお湯が出ている。 ・地下室はない。 ・水回りに不具合はない。 ・境界争いはない。 ・過去においても現在も小鳥以外の動物は飼育していない。

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等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（土地）価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	36,300	0.97	231.40	0.90	7,333,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（茂原－2）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 36,300 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/102 & \times & 100/98 & = & 36,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：接面方位（西）＋2% （格差率） 102

◇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） 98

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（相乗積）：接面方位（西）＋2%，敷地内段差 －5% （格差率） 0.97

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。 （格差率） 0.90

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	130,000	130.00	0.035	592,000

ウ 現価率

物件 番号	(1) 耐用年数法(定額法)				(2) 観察減価法	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	37 年	0.05	－30% (0.70)	0.035

(1) 耐用年数法（定額法）

$$(D) \text{ 現価率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

A. 残価率
B. 経済的残存耐用年数
C. 経過年数

(2) 観察現価率

建物躯体の状態（建物状態、損耗、破損等）、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	7,333,000	0.50	法定地上権	3,667,000

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50%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	7,333,000	－3,667,000		1.00	0.70	2,570,000
2	592,000	＋3,667,000	1.00	0.95	0.70	2,830,000
一 括 価 格（合 計）						5,400,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：物件2について、建築基準法第7条に規定する完了検査に係る検査済証を取得していないことによる市場性減退を考慮した。

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－2）

所 在：茂原市萩原町1丁目37番

価 格：36,300 円/㎡

位 置：JR外房線「新茂原駅」の南方約1.2kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：247 ㎡

供給処理施設：水道・下水道・都市ガス

接 面 街 路：西側幅員4.0m市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域, 第一種中高層住居専用地域(建蔽率60%, 容積率200%)

地 域 の 概 要：中規模一般住宅の多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

3 建物図面・各階平面図写

4 建物間取図

以 上

位置図



公図写



地番区域見出
萩原町1丁目

萩原町1丁目

請求部	所在	茂原市萩原町一丁目				地番	94番			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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	昭和38年5月20日			備付年月日(原図)		補記事項	方位不明			

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

表示年月日：昭和62年10月31日

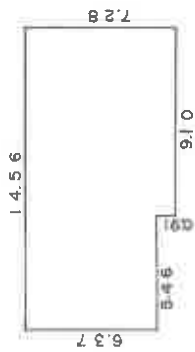
50778

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 94

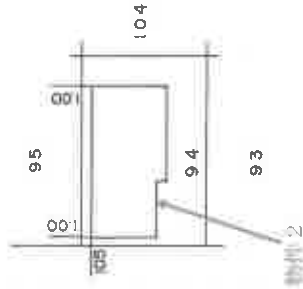
建物の所在 茂原市萩原町1丁目94番地



1 階

$$\begin{aligned} 14.56 \times 6.37 &= 92.7472 \\ 0.91 \times 9.10 &= 8.281 \\ 101.0282 & \end{aligned}$$

床面積 101.02 m²



2 階

$$6.37 \times 4.55 = 28.9835$$

床面積 28.98 m²

(日製建設)

作製者

昭和62年10月8日
年 月 日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

62. 10 8

(日製建設)

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

建物間取図

【1階】

のぞき窓（出入り不可）

入口扉は外されている
（所在不明）。



※物入の扉は事務所又は倉庫にあるとみられるが、
どちらにあるかは不明。

【2階】

作りかけの1階小屋裏収納

