

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 渡 邊 美和子

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, 2	2, 180, 000 1, 744, 000	一括	436, 000	24, 376	0
1	1, 040, 000				
2	1, 140, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 山武市日向台 |
| | 地 番 | 39 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 176.88 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山武市日向台 39 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 39 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 59.90 平方メートル
2 階 41.79 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 2 月 18 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, 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 その他買受への参考となる事項

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 | 山武市日向台 |
| | 地 番 | 3 9 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 6 . 8 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山武市日向台 3 9 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 3 9 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9 . 9 0 平方メートル
2 階 4 1 . 7 9 平方メートル |



令和6年(ケ)第433号
令和6年12月20日受理
令和7年 2月 6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 | 山武市日向台 |
| | 地 番 | 3 9 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 6 . 8 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山武市日向台 3 9 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 3 9 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9 . 9 0 平方メートル
2 階 4 1 . 7 9 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： ☐ 構造： ☐ 床面積：					
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類： 構造： 床面積： </td> </tr> </table>			{	種類： 構造： 床面積：	
{	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」記載のとおり					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 保管開始日 </td> <td style="padding-left: 20px;"> 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 保管開始日	令和 年 月 日
[	地方裁判所 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、北側が西方向に緩やかな下り傾斜の市道(幅員約6メートル)に接する。北東側部分に自動車1台が駐車可能なカーポート付きの駐車スペースがある(写真①参照)。
- 2 本土地は東側隣接地より約0.6メートル低く、同隣接地とはフェンスで仕切られている。また、西側隣接地より約0.6メートル高く、南側隣接地とは約1.4メートル高いため、両隣接地との境界線付近には土留めブロックが設置されている。これらの構築物の存在により、本土地の範囲を概ね認識することができる。
- 3 本土地内は雑草が生い茂り、不用になった家財道具や自転車等が散乱している。また、本土地の南東端付近に簡易物置(動産)1個が置かれている。なお、調査時、本土地内の樹木の枝葉の一部が上記市道上に越境していた。

■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②③参照)。
- 2 2階部分に小屋裏収納(約2.5㎡、写真④参照)とロフト(約3㎡)がある(建物間取略図参照)。いずれも天井最高部が約1.4メートル以下であることから、階数及び床面積に算入されない。なお、ロフトに上がるハシゴは取り外されて本土地の南側庭に置かれていた。
- 3 2階中央洋室は、もともと存在した居室2室の間の内壁の大部分を撤去して洋室1室に改装したものと推測される(写真⑤及び建物間取略図参照)。また、同室西側の窓が板で塞がれている。
- 4 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。
 - ・1階廊下やリビング、DKの床に歩くと沈む箇所がある。
 - ・リビング及び1階廊下の内壁クロスに複数の引っ掻き傷や剥がれた箇所がある。
 - ・1階階段下の廊下内壁に大きな穴が開いているものと推測され、段ボール紙で塞いで簡易補修している(写真⑥参照)。
 - ・DK北側のドアのガラスにひび割れが生じている。
 - ・2階中央洋室の天井に雨漏りの跡と推測されるシミがある。
 - ・2階廊下の内壁に配線用に開けたと推測される直径約10センチメートルの穴がある。
 - ・2階ベランダの屋根が破損している。
 - ・2階のクローゼット(2か所)の扉が取り外されており、見当たらない。

■本土地建物が所在するパークランド日向台(本団地)について

- 1 本団地において、上下水道(井戸・浄化槽)とプロパンガスの各施設は集中管理されている。上下水道は太平洋興発株式会社が管理し、同社との間で締結された「パークランド日向台住宅地共用施設・上下水道施設の利用並びに維持管理に関する契約書」に基づき本団地内の各住戸から上下水道料金(基本料金と超過料金の合算額)を徴収している。また、プロパンガスはアイエスジー株式会社が管理し、本団地内の各住戸から使用量に応じたガス料金を徴収している。
- 2 本団地の共用施設は太平洋興発株式会社が管理し、同社との間で締結された「パークランド日向台住宅地共用施設・上下水道施設の利用並びに維持管理に関する契約書」に基づき本団地内の各住戸から管理費を徴収している。
- 3 上記契約書には、同契約上の権利義務は、本団地内の土地建物の特定承継人及び包括承継人が承継する旨の定めがある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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、私が一人で住んでいます。 15年くらい前にDKをリフォームし、流し台の位置を南側に変更しました。 また、同居していた息子が8～9年前に2階中央部分の2部屋を1部屋にするリフォームをしました。 令和元年の大型台風によって屋根の一部が壊れました。2階洋室の天井の雨漏りの跡はその時に生じたものだと思いますが、既に修理して現在は雨漏りはしていません。また、ベランダの屋根は後から取り付けたものですが、大型台風によって一部が破損しました。 水回り設備に特に不具合はありません。 1階廊下の内壁に大きな穴が開いており、外から空気が入って来るため上から紙を貼り付けて塞いでいます。 昨年3月までに本建物内で猫を1匹飼育していました。猫が内壁を引っ掻いて傷が付いたので、クロスを剥がした箇所があります。 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。 本団地の共用施設の維持管理費や上下水道料金に滞納はありません。 (令和6年12月27日に電話聴取、令和7年1月16日に面談聴取)
■ パークランド日向台管理 事務所管理人	本団地(パークランド日向台)では、共用施設と上下水道は太平洋興発株式会社が管理しており、同社と各住戸の所有者との間で個別に施設維持管理に関する契約書を取り交わした上で各住戸から同社が管理費と上下水道料金を徴収して管理しています。管理費は、2か月毎に2か月分3300円(税込)を徴収しています。また、上下水道料金は、水道メーター使用料込で2か月分基本額5436円(税込)であり、使用量が一定量を超えると加算されていく仕組みです。その他に自治会に支払う自治会費や環境整備費の負担もあります。ガスは集中プロパンガス施設を管理するアイエスジー株式会社が各住戸から使用料を徴収しています。 本団地の上下水道事業については、2～3年後を目途に山武市に移管をする予定です。そのため、現在、各住戸に対し移管についての最終確認を行っているところです。 本団地は、管理組合ではありませんので、管理規約はありません。 本土地建物について管理費や上下水道料金の滞納はありません。 (令和7年2月3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
6年12月26日 (木) 14:15-14:25	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
6年12月27日 (金) 10:20-10:25	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1月16日 (木) 13:00-14:15	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
7年2月3日 (月) 15:10-15:20	山武市日向台	パークランド日向台管理事務所の管理人と面談
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。

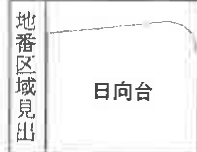
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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

請 部 分	所 在				山武市日向台		地 番	39番3			
出 縮	力 尺	1/500	精 区 分		座 番 は	系 又 号 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 年 月 日	昭和61年				備 付 年 月 日 (原図)				補 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6年10月21日
千葉地方法律局東金出張所
登記官

請求番号：12-1
(1/1)

(6 枚目)

36310 各階平面図

63-9-22

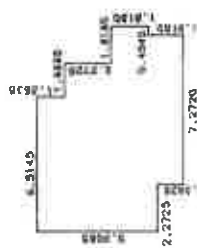
39番3

家屋番号

面圖
面圖
平
物
階
建各

建築物の所在 山形県山形市日向台3番地3

隨

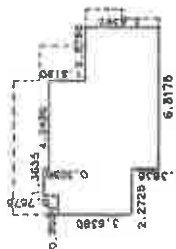


積

1.3635	x	6.5145	8.88252075
2.2180	x	8.1810	18.59132350
1.8180	x	9.9990	18.17818300
0.4545	x	9.5445	4.33797325
1.3635	x	7.2720	9.91537200
	=		59.90537250

№	И	И	И
59.90m ²			

234



14

0.3030	x	1.3635	=	0.4131450
0.4545	x	5.5045	=	2.54769975
1.3535	x	5.5145	=	8.88252075
2.3725	x	5.9900	=	20.57025000
1.3635	x	6.175	=	8.395560425
				41.7360425

床	面	積
		41.79m ²

者製作

63.9.21 (製作日)

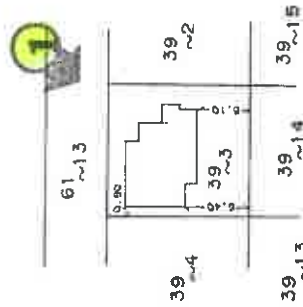
縮尺 $1/250$

人
海
中

縮尺	$\frac{1}{500}$
----	-----------------

(以類聚)

五、 五、



24/6

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6年10月21日 千葉地方法務局東金出張所

千葉地方法務局東金出張所

ကျွန်းပေါ်

(7 枚目)

請求番号 10-2



建物間取略図

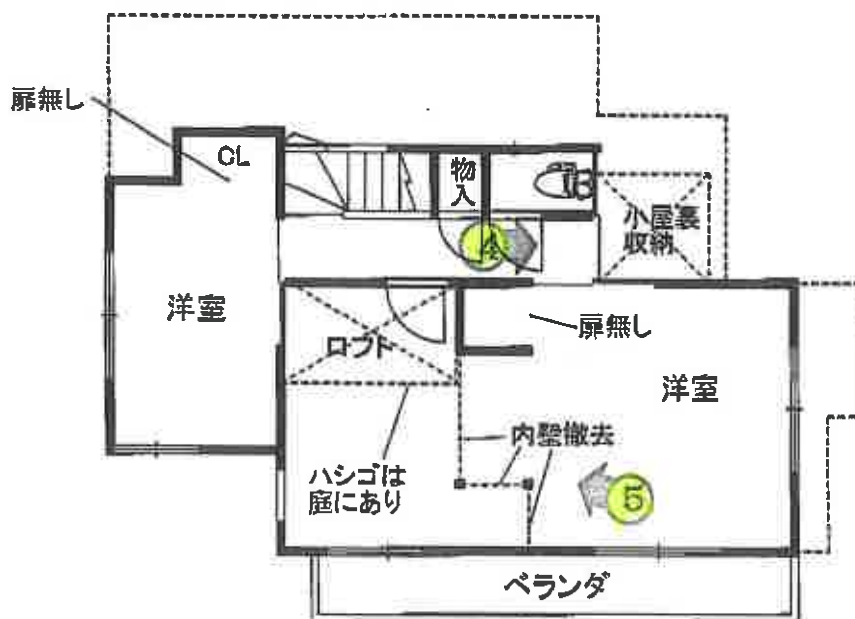
(評価人作成)

【1階】

写真撮影位置と方向



【2階】





①



②



③



④

小屋裏収納



⑤



⑥

穴(推測)を段ボール紙で塞いでいる

副本

令和 6 年（ケ）第 433 号

令和 7 年 1 月 16 日 現地調査

令和 7 年 1 月 17 日 評価

第 K 2 4 1 3 9 1 3 号 発行番号

令和 7 年 2 月 3 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 2,180,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	1,040,000 円
物件2（建物）	金	1,140,000 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	ない		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 山武市日向台 |
| | 地 番 | 39番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 176.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山武市日向台39番地3 |
| | 家屋 番号 | 39番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.90平方メートル
2階 41.79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総武本線「日向」駅の北東方・約1.3km(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	山武市の山間部に大規模開発された南傾斜の住宅団地「パークランド日向台」に所在する。区画整然とした閑静な住環境が形成され、いまだ空地も存するものの中規模戸建住宅を中心とする地域となっている。	
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	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 60%
	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, 2.5時間, 1.5m
		開発行為を了した地域 確認：千葉指令第304号6 昭和58年7月2日 検査済：宅基検第338号 昭和60年5月28日
		景観計画区域
	建築基準法第22条指定区域	
画 地 条 件 (規 模 , 形 状 等)	形 状 :(ほぼ正方形) 地 勢 :(物件1は平坦。周辺は南西側に向かって緩やかな下り傾斜地勢。) 接道方位 :(北) 間 口 :(約12.6m) 奥 行 :(約14m) 地 積 :(176.88㎡) (登記) 接 面 道 路 と の 関 係 :(中間画地) 隣 地 と の 高 低 差 :(東側隣接地より約0.6m低く接し、南側隣接地より約1.4m高く接し、西側隣接地より約0.6m高く接す。)	
接 面 道 路 の 状 況	北側 (市道) 路線名 (日向224号線) 幅員 (約6m) 連続性 (普通) 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有) 高低差 (道路より約0~0.6m高く接す)	
	建築基準法上の種類	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：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	・私設管（特記事項参照）
	ガス配管	あり	・集中プロパンガス（特記事項参照）
	下水道	あり	・集中浄化槽（特記事項参照）
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. 山武市歴史民俗資料館への聴取によれば、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、境界線については土留めブロックや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、地積測量図は、現在の地番（39番3）のものがないため、合筆前の地番（729番33、742番98）の2画地の地積測量図を添付した。 2. 物件1の敷地内は、物件2建物の東側に、1台分の駐車スペースがコンクリート平板と砂利で形成されている。その他は大半が土であり、南側の一部に犬小屋用のコンクリート敷がある。 3. 物件1の南東側に簡易物置（約2.0m×約1.7m）が存するが、所有者によると基礎はないとのことで、動産と認定した。また、物件1の東側に簡易な屋根付カーポートが存するが構築物と認定した。		

4. 団地内の維持管理と上下水道を管理している太平洋興発(株)への照会によると、下記のとおりとのこと。
 - ・維持管理費：2か月間で3,000円（税抜）
 - ・上下水道基本料金：2か月間で4,942円（税抜）。基本料金は6㎡までであり、従量料金は使用水量1㎡あたり、水道90.0円、下水道82.6円とのこと。
 - ・下水道は、集中浄化槽とのこと。
 - ・上水道は、現在は私設管であるが、2～3年後を目途に山武市水道課へ移設する予定があるとのこと。なお、移設時には1区画あたり4万円の加入金負担の可能性があるとのこと。
 - ・現地調査日1月16日現在、所有者の滞納は無いとのこと。
5. ガスは集中プロパンガスで、アイエスジー(株)が供給している。同社への聴取によると、使用料は現在の利用者が負担するのが原則であり、特定承継人が引き継ぐ債務はないとのこと。
6. 物件1に家財道具等が散乱し、物件2のロフトのハシゴが存している。門扉の一部が破損している。
7. 山武市消防防災課によれば、物件1はハザードマップにおいて洪水・土砂災害のいずれにも指定はされていないとのこと。詳細は『山武市ハザードマップ』ご参照。
8. 物件1に存する樹木の枝葉が、道路へ越境している。

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）	昭和63年9月14日 新築
	経過年数	約36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	木造
	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、水洗トイレ等 (電気、上水道、ガス（集中プロパンガス）、集中 浄化槽)
	そ の 他	－
床面積（現況）	・ 2階にロフト約3㎡と、小屋裏収納約2.5㎡が存するが、いずれも天井最高部が1.4m以下のため階層及び面積には算入されない。 床面積 1階 59.90㎡ 2階 41.79㎡ 延べ 101.69㎡（登記簿数量と同じ）	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	3LDK＋ロフト＋小屋裏収納
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る ・ クロス全体に劣化が認められ、ヒビまたは継目露出が確認された。洗面所の天井にカビと推察される跡が確認された。1階キッチンのドアのガラスが割れているのが確認された。床の沈みがリビング等で確認された。1階トイレのドアが開けづらくなっている。なお、2階においてビー玉は転がらなかった。2階中央の洋室の窓1つが板で塞がれている。	

	・ 1階廊下の階段下に直径約30cm程の穴が開いており、簡易補修されている。所有者によると簡易補修がないと外気が入るとのこと。2階廊下に直径約10cmの穴が開いており、配線用となっている。 ・ 所有者の陳述によると犬1匹と猫1匹を令和6年3月まで飼育していたとのこと。爪の研ぎ等により劣化したクロスは所有者が剥がしたとのことであった。1階はリビングを中心にクロスのない箇所が複数確認された。 ・ ベランダの屋根が破損しているのが確認された。 ・ 2階中央洋室の天井に雨漏り跡が確認された。所有者の陳述によると、令和元年の台風19号による被害と記憶しており、既に修復済みであり、現在は雨漏りはないとのこと。 ・ 家財道具、電化製品、生活雑貨等が存しており、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	所有者が居住し占有している。
特記事項	1. 建築確認等は確認できなかった。なお、山武土木事務所建築宅地課での聴取によると、山武市の都市計画区域の編入は平成9年であることから、物件2は建築確認がなくとも手続き上は問題ないとのこと。 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. キッチン、所有者の陳述によると15年ほど前にリフォームを実施したとのこと。 4. 2階にロフトが存しており、約3㎡と概測された。なお、ハシゴは外され、物件1土地の南東側に置かれている。 5. 2階中央洋室は、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、所有者の家族が工事を行ったとのこと。 6. 2階クローゼット2箇所の扉は外され見当たらない。 7. 2階北東側に小屋裏収納があり、約2.5㎡と概測された。

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	15,500	1.00	176.88	0.90	2,467,000

ア 標準価格：（公示価格等からの規準）

地価公示等（基準地 山武（県）-2）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 16,600 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(99.7)}{100} & \times & \frac{100}{(102)} & \times & \frac{100}{(105)} & = & 15,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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+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) 105

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：－ (格差率) 1.00
(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) 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	180,000	101.69	0.035	641,000

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	36年	0.05	▲30% (0.70)	0.035

(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	2,467,000	0.40	法定地上権	987,000

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40%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	2,467,000	－ 987,000		1.00	0.70	1,040,000
2	641,000	＋ 987,000	1.00	1.00	0.70	1,140,000
一括価格 (合計)						2,180,000

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

- ・ 基準地価格（山武（県）-2）

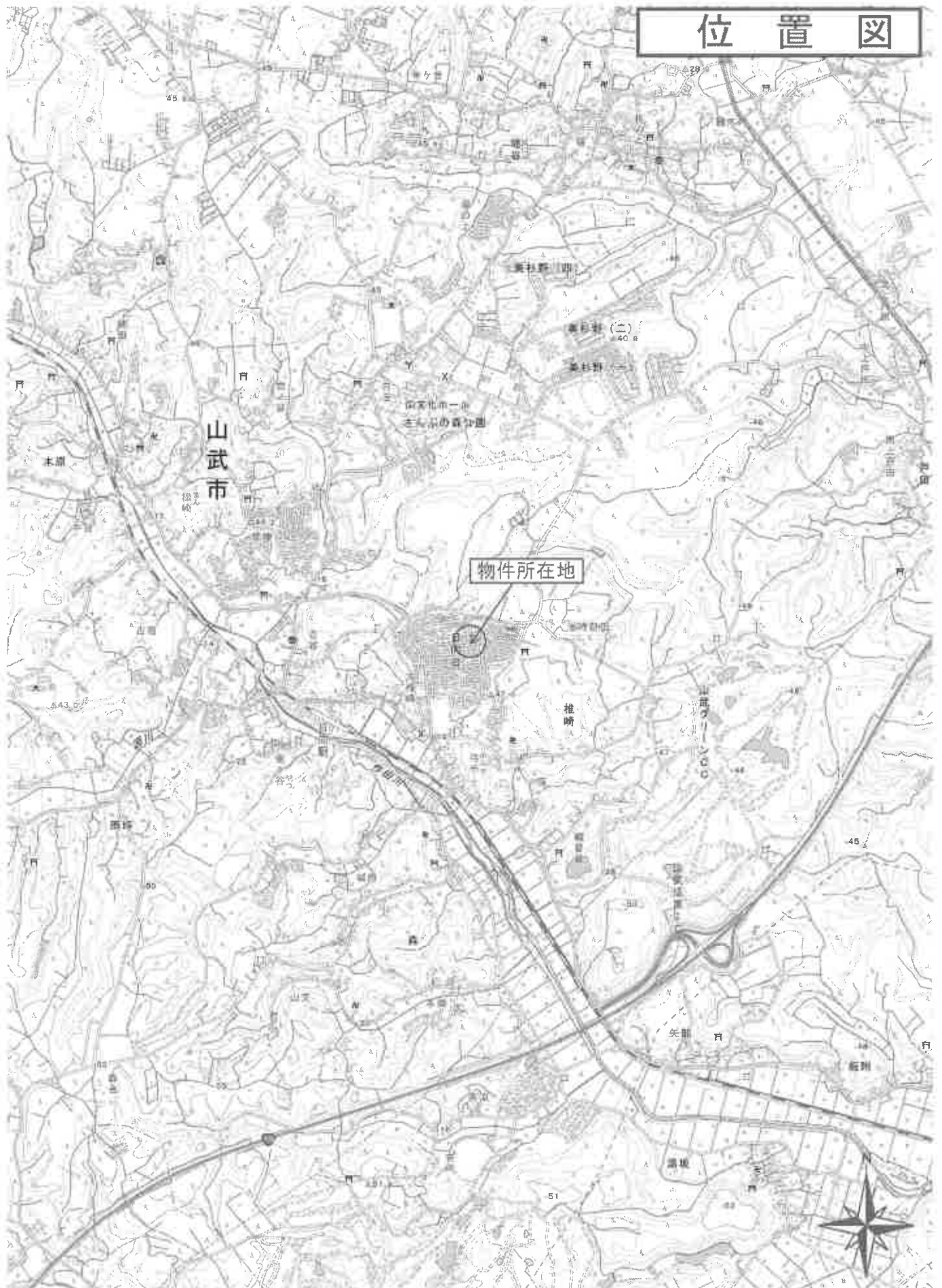
所 在	山武市日向台 2 9 番 7
価 格	16,600円/㎡
位 置	JR総武本線「日向駅」の北東方約1.2kmに位置する。
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	165㎡
供 給 処 理 施 設	水道，ガス，下水
接 面 街 路	西6m市道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域，第一種低層住居専用地域（建蔽率60%，容積率100%）
地 域 の 概 要	中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした戸建住宅地域

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



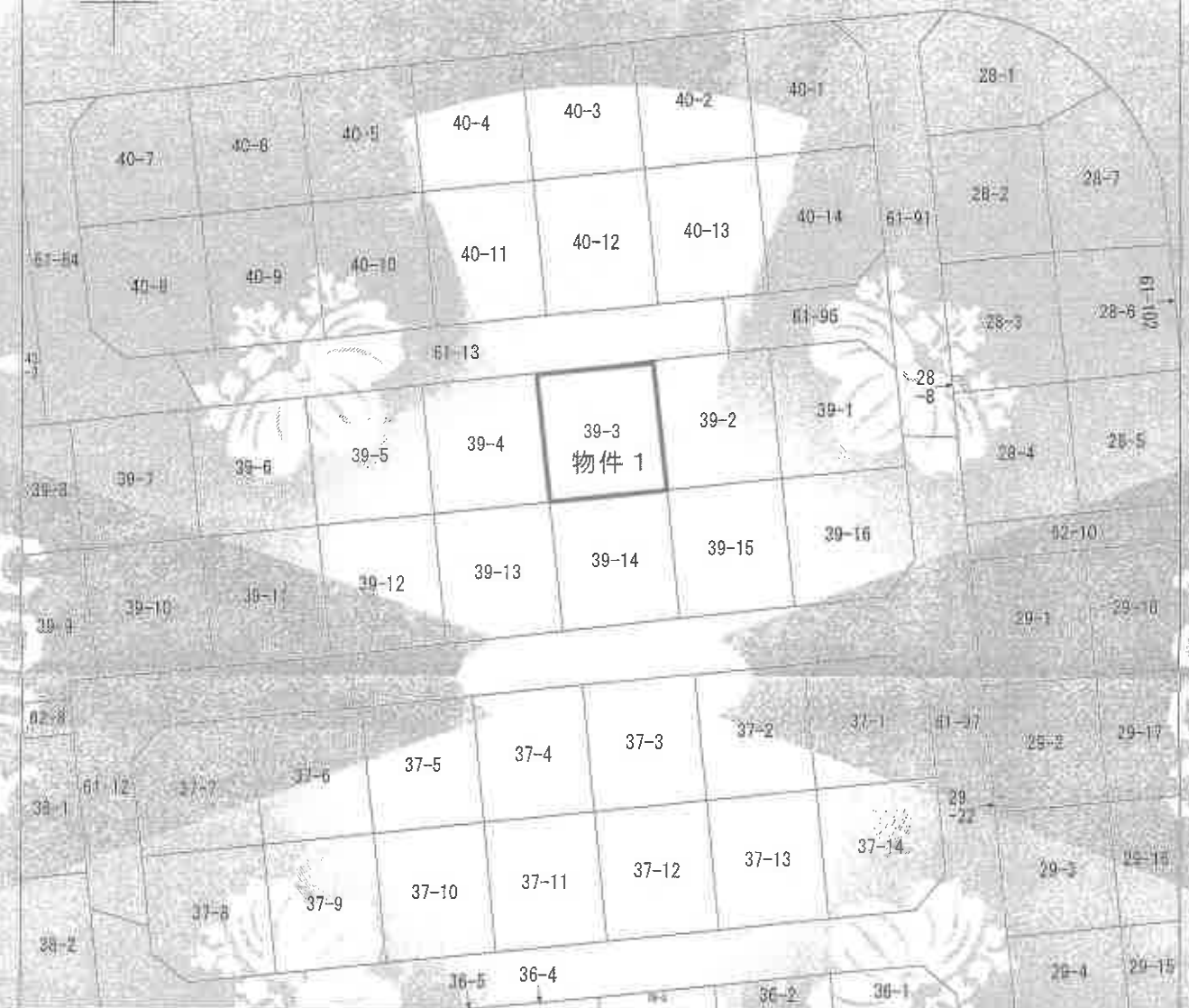
縮尺: 1 / 25,000

地籍図データ(国土地理院)を利用して作成

0 500 1000m

公 図 写

本図面はA3判をA4判に縮小したものです



注 地図に準ずる図面は、土地の所有権を証明した不動産登記簿の地図が課税付けられるまでの間、これに代わるものとして課税付けられる図面である。土地の所有権を証明した図面は、登記簿の図面に準ずる。



課税区分	所在	千葉県市町村			地番	39番3		
出力 比率	1/500	地図 区分	座標系 測図法	分類	地図に準ずる図面		種類	市町村地籍図
作成年月日	昭和61年		作成者 （署名）			担当 （署名）		

これは地籍に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年10月21日
千葉県地方税務局市町村課

請求番号：12-1
(1/1)

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6年10月21日 千葉地方法務局東金出張所

令和6年10月21日

千葉地方法務局東金出張所

登記簿

請求番号 12-3

51

本図面はA3判をA4に縮小したものです

地 番 37~4.09~5.09~11

地積測量圖

表積求

② 729-32	$4.321 \times 5.625 = 24.5128125$ $18.328 \times 7.048 = 129.187272$ $1.56 \times 2.88 = 4.5088$ $1.530 \times 2.88 = 4.4064$ $1.4401 \times 2.127 = 3.0642001$ 合計 $= 132.668711$ 地積 $= 132.668711$
③ 729-33	$15.861 \times 1.115 = 17.687815$ $16.836 \times 2.88 = 48.48768$ $15.861 \times 5.84 = 92.42624$ 合計 $= 172.802725$ 地積 $= 172.802725$
④ 729-34	$19.843 \times 3.84 = 76.19712$ $14.527 \times 2.116 = 30.730432$ 合計 $= 106.927552$ 地積 $= 106.927552$
⑤ 729-35	$14.414 \times 8.828 = 127.288280$ $18.444 \times 3.805 = 70.185612$ 合計 $= 197.473892$ 地積 $= 197.473892$
⑥ 729-36	$12.748 \times 1.426 = 18.183688$ $11.292 \times 2.240 = 25.29408$ $1.47 \times 1.11 = 1.6317$ $12.7471 \times 1.733 = 22.1002443$ 合計 $= 43.507612$ 地積 $= 43.507612$
⑦ 729-37	$12.386 \times 2.018 = 24.913748$ $12.125 \times 3.717 = 45.077225$ 合計 $= 70.000973$ 地積 $= 70.000973$
⑧ 729-38	$13.321 \times 7.935 = 105.8259075$ $18.328 \times 7.048 = 129.187272$ $1.56 \times 2.88 = 4.5088$ $1.530 \times 2.88 = 4.4064$ $1.4401 \times 2.127 = 3.0642001$ 合計 $= 132.668711$ 地積 $= 132.668711$
⑨ 729-39	$2.204 \times 4.127 = 9.097768$ $19.703 \times 2.22 = 43.76066$ $1.8701 \times 2.116 = 3.9572716$ 合計 $= 56.8156996$ 地積 $= 56.8156996$
⑩ 729-40	$18.804 \times 3.356 = 63.007424$ $18.403 \times 1.25 = 23.00375$ 合計 $= 86.011179$ 地積 $= 86.011179$
⑪ 729-41	$12.605 \times 7.195 = 90.682975$ $10.578 \times 5.167 = 54.456586$ $1.3761 \times 4.821 = 6.6334381$ $9.825 \times 2.44 = 24.003$ 合計 $= 175.773799$ 地積 $= 175.773799$
⑫ 729-42	$12.58 \times 1.114 = 14.01012$ $1.64 \times 4.08 = 6.6912$ $10.227 \times 1.25 = 12.78375$ 合計 $= 33.495092$ 地積 $= 33.495092$
⑬ 729-43	$12.58 \times 1.114 = 14.01012$ $1.64 \times 4.08 = 6.6912$ $10.227 \times 1.25 = 12.78375$ 合計 $= 33.495092$ 地積 $= 33.495092$
⑭ 729-44	$12.58 \times 1.114 = 14.01012$ $1.64 \times 4.08 = 6.6912$ $10.227 \times 1.25 = 12.78375$ 合計 $= 33.495092$ 地積 $= 33.495092$
⑮ 729-45	$12.58 \times 1.114 = 14.01012$ $1.64 \times 4.08 = 6.6912$ $10.227 \times 1.25 = 12.78375$ 合計 $= 33.495092$ 地積 $= 33.495092$

作者

60年6月6日作(續)

由 諸 人

$$\frac{1}{500}$$

○コンクリート銃

物件 1 筆合

一、武備出武守州諸卒大發一

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6年10月21日 千葉地方方法務局長 倉田 隆所

登記官

本図面はA3判をA4に縮小したものです

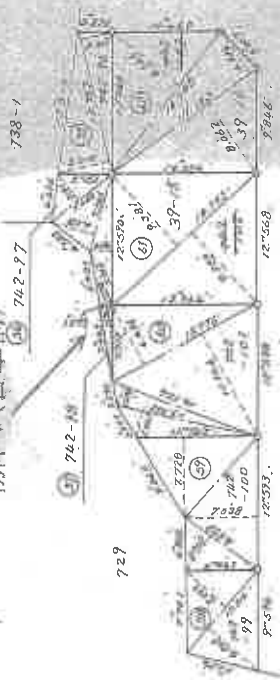
1 表目と附図

地番	39-15	地積測量図
土地の所在	山武郡山武町極楽寺天竺	山武郡山武町極楽寺天竺

求積表

⑤ 742-96 $13.757 \times 1.54 = 21.182$ $13.757 \times 1.54 = 21.182$ 合計 42.364 地積 42.364	⑥ 742-97 $5.760 \times 1.779 = 10.228$ $12.580 \times 2.186 = 27.501$ $7.593 \times 4.252 = 32.279$ $7.408 \times 4.111 = 30.461$ 合計 100.268 地積 100.268	⑦ 742-100 $8.552 \times 3.949 = 33.771$ $15.111 \times 7.039 = 106.371$ $11.241 \times 7.228 = 81.249$ 合計 221.391 地積 221.391	⑧ 742-101 $13.382 \times 2.741 = 36.681$ $14.215 \times 4.279 = 60.641$ $15.776 \times 11.246 = 177.499$ $15.776 \times 4.496 = 70.808$ 合計 345.629 地積 345.629	⑨ 742-102 39-15 $18.721 \times 2.282 = 42.701$ $18.721 \times 2.282 = 42.701$ 合計 85.402 地積 85.402	⑩ 742-103 39-16 $16.995 \times 2.241 = 38.091$ $17.103 \times 4.831 = 82.621$ $27.121 \times 1.571 = 42.601$ 合計 163.313 地積 163.313
---	--	---	--	--	---

物体1(合筆前)



○ コンクリート杭
 ⊕ 調査点

縮尺 1/500

申請人

昭和60年 4 月 25日(作製)

作製者

登記年月日： 平成30年07月22日

36310 各階平面図

63.9.22

家屋番号 39番3

建築物の所在 山梨県山梨市日向台39番地3

建築物各階平面図

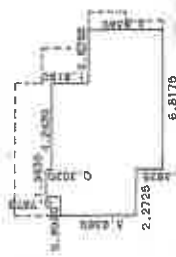
1階



1.3635	×	6.5145	=	8.88252075
2.2725	×	8.1810	=	18.59132250
1.8180	×	9.9990	=	18.17818200
0.4545	×	9.5445	=	4.33797525
1.5555	×	7.2720	=	9.91537200
				計 59.9067250

床面積 59.90m²

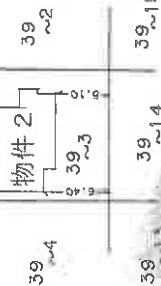
2階



0.3030	×	1.3635	=	0.41314050
0.4545	×	9.6055	=	2.54769975
1.3635	×	6.5145	=	8.88252075
2.2725	×	9.0900	=	20.65702500
1.1635	×	6.8175	=	9.29866125
				計 41.79804725

床面積 41.79m²

61~13



(定額納)

作製者

63.9.21 年 月 日(作製)

縮尺 1/250

申請人

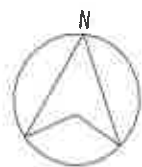
縮尺 1/500

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6年10月21日 山梨地方税務局東金出張所

登記官

請求番号：12-2

本図面はA3判をA4に縮小したものです



建物間取略図

(評価人作成)

【1階】



【2階】

