令和　６年（ケ）第　　４４３号

# 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<br>令和　７年　６月１１日　午後　５時００分まで | |
| 開札期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　７年　６月１８日　午前　９時３０分<br>千葉地方裁判所売却場 |
| 売却決定期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　７年　７月　２日　午前１０時００分<br>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<br>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。<br>（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。<br>（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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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 | 1, 790, 000<br>1, 432, 000 | 一括 | 358, 000 | 59, 459 | 0 |
| 1 | 940, 000 | | | | |
| 2 | 850, 000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |

令和　６年（ケ）第　　４４３号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　山武郡芝山町岩山字蒲池

　　地　　番　　２２４９番７７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６４．７９平方メートル

２　所　　在　　山武郡芝山町岩山字蒲池２２４９番地７７

　　家屋　番号　　２２４９番７７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　６９．９５平方メートル
　　２階　７１．６１平方メートル

令和　6年（ケ）第　　443号

# 物　件　明　細　書

令和　7年　3月12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
【物件番号1，2】
売却基準価額は，太陽光発電パネル等の購入費用等の残債務があり、その契約の詳細（所有権留保条項の有無など）が不明であることを考慮して定められている。

《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。

令和　６年（ケ）第　　４４３号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　山武郡芝山町岩山字蒲池

　　地　　番　　２２４９番７７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６４．７９平方メートル

２　所　　在　　山武郡芝山町岩山字蒲池２２４９番地７７

　　家屋　番号　　２２４９番７７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　６９．９５平方メートル
　　２階　７１．６１平方メートル

令和６年(ケ)第４４３号
令和６年１２月１８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

令和　6年（ケ）第　　443号

# 物　件　目　録

1　所　　在　　山武郡芝山町岩山字蒲池

　　地　　番　　２２４９番７７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６４．７９平方メートル

2　所　　在　　山武郡芝山町岩山字蒲池２２４９番地７７

　　家屋　番号　　２２４９番７７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造スレート葺２階建

　　床　面　積　　1階　６９．９５平方メートル
　　2階　７１．６１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<br>□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<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br>□「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<br>□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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物）<br>□種　類：<br>□構　造：<br>□床面積： |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない<br>□ある　種　類：<br>構　造：<br>床面積： |
| 占有者及び占有状況 | ■建物所有者　□その他の者<br>上記の者が本建物を居宅として使用している<br>□「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<br>□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<br>□ある　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号<br>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の敷地として利用されており、北側が幅員約６．２メートルの町道に接する。北側に自動車１台程度が駐車可能なスペースがある（写真①参照）。

2　北側接道部分を除き、各隣接地とはフェンスにて概ね仕切られており、本土地の範囲は明確である。

3　本土地の南西端付近に無線受信アンテナが設置されている（写真②参照）。

■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）。調査時、玄関内に大量のチラシが束ねて置かれていた。

2　屋根上に太陽光発電パネルが設置されている。債務者兼所有者の陳述によると、ローンを組んで後付けで設置したものであるが、残債務があるとのことである。契約書等がなく、自己所有か否かは確認できなかった。

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。

・ＬＤの内壁に複数の大きな穴が開いている（写真⑤参照）。
・ＬＤや洋室１の内壁クロスに複数の亀裂がある。
・１階廊下の内壁に穴が開いている。
・洗面所の内壁クロスが大きく剥がれている。
・バルコニーの床に陥没した箇所があり、大きな穴も開いている（写真⑥参照）。
・玄関ドアの内側の取っ手部分が下に傾いた状態である。
・洋室３の天井クロスや内壁クロスに結露が原因と推測される黒カビが発生している。また、内壁クロスの剥がれた箇所もある。

■本土地建物が所在する団地（本団地）について（「関係人の陳述等」参照）

本団地内の給水施設・給水管及び汚水処理施設（集中浄化槽）・汚水管は、本団地の宅地所有者及び建物所有者（組合員）全員で構成する管理組合（組合名：曙’95管理組合）が管理している。本団地管理組合規約（第10条）及び管理組合代表者の陳述によると、本団地内に建物を建築した組合員は、①使用料として「建物一棟一家族につき月額５，０００円」、②管理料として「月額３，０００円」を月払い又は年間一括前払いにて支払うものとされている。

（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<br>（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。<br>本建物の屋根上の太陽光パネルは、ローンを組んで後から取り付けたものですが、現在支払いが止まっています。契約書が見つからないため、ローン会社名や契約内容の詳細は分かりません。<br>10数年前に屋根と外壁を塗り替えました。それ以外にリフォームはしていません。<br>本建物に雨漏りのする箇所はありません。<br>水回り設備等に特に不具合はありません。本建物は団地の専用水道を利用しています。<br>現在、ペットは飼育していませんが、2～3年前まで本建物内で猫１匹を飼っていました。引っ掻き傷等はありません。<br>ＬＤ内の大きな穴２つは、本建物を購入した当初からありました。<br>東日本大震災や大型台風の被害はありませんでした。<br>本土地内に無線受信アンテナが立っています。これは、洋室１内に取り付けてある芝山町の防災無線受信設備の受信状態が良くないので、役場が無償で設置したものです。<br>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。<br>（令和7年2月5日に面談聴取） |
| ■本団地管理組合代表者 | 本団地は、給水施設と集中浄化槽を管理組合が管理しており、組合員から定額の使用料として月額5000円と管理料3000円を徴収しています。<br>本土地建物の所有者は、現時点（2月27日）で8000円を滞納しています。<br>本団地の管理規約には、新所有者が前所有者の滞納金を引き継ぐとする規定はありませんので、本土地建物を競売で買った人に管理組合が債務者兼所有者の滞納金を請求することはできません。<br>本団地のガスの供給も集中管理されていますが、管理組合は関与しておらず、使用量に応じてガス会社が各戸に請求しています。<br>（令和7年2月5日に面談聴取、同27日に電話聴取） |

**（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり**

（調査経過用）

# 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20日（金）<br>11：55－12：05 | 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<br>（期限内に連絡なし） |
| 6年12月27日（金）<br>：　－　： | 千葉地方裁判所<br>執行官室 | 東京電力エナジーパートナー株式会社に電気需給契約の有無等につき照会書発送<br>（1月14日に回答書受領。契約名義：債務者兼所有者） |
| 7年1月9日（木）<br>11：50－12：00 | 物件所在地 | 占有調査、連絡依頼書再投函<br>（期限内に連絡なし） |
| 7年1月28日（火）<br>12：00－12：05 | 同上 | 占有調査、立入調査日時通知書を投函 |
| 7年2月5日（水）<br>10：00－12：00 | 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、本団地管理組合代表者と面談 |
| 7年2月27日（木）<br>18：41－18：45 | 千葉地方裁判所<br>執行官室 | 本団地管理組合代表者より本団地の給水施設等の管理について電話聴取 |
| 年　月　日（　）<br>：　－　： | | |

（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、立会人を立ち会わせ、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。

■　令和7年2月5日
本建物は施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて本建物内に立ち入ったところ、債務者兼所有者が在宅しており、調査に立ち会った。

**（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり**

# 公　図　㊪

（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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 請求部分 | 所在 | 山武郡芝山町岩山字蒲池 | | | | 地番 | 2249番77 | | |
| 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 | 明治9年6月16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。

（千葉地方法務局匝瑳支局管轄）

令和6年11月12日

東京法務局

請求番号：10-1

(1/1)

登記官 [redacted]

登記年月日：昭和60年1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。
（土地地方法務局亜屋支局管轄）
令和6年11月12日　東京法務局

登記官

（　7　枚目）

202165

[redacted]

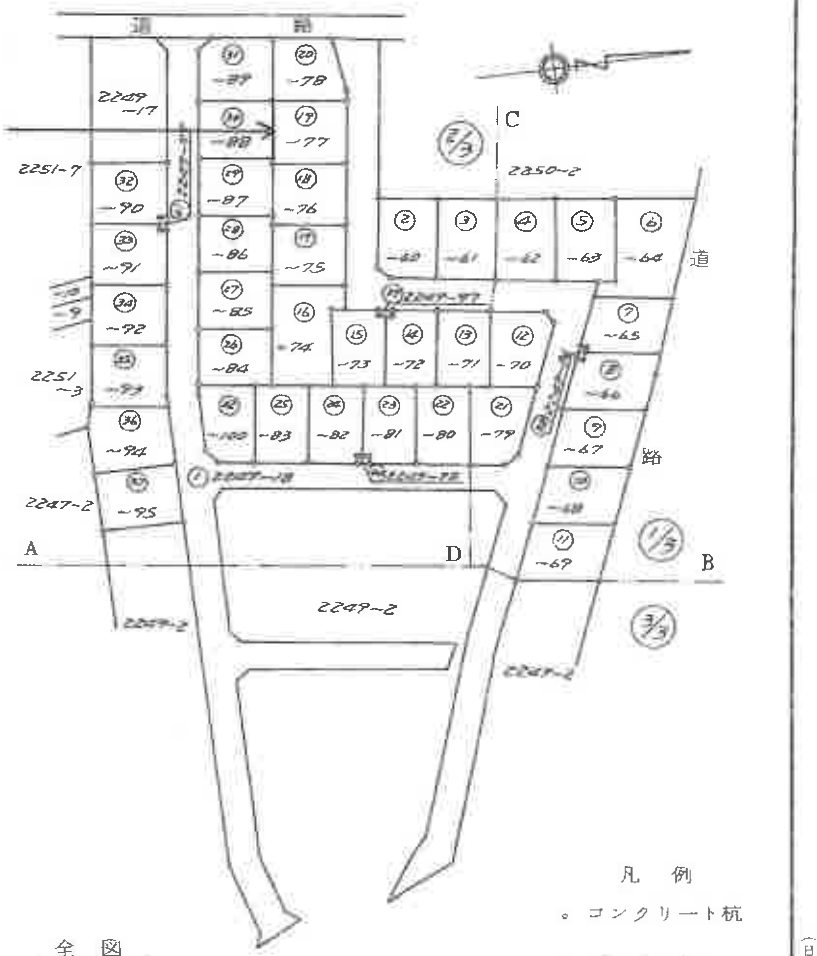
# 地積測量図

60.1.21

~~土地所在図~~　1/6

| 地番 | 2249-18<br>2249-60ないし-100 |
|---|---|
| 土地の所在 | 山武郡芝山町岩山字蒲池 |

物件番号 1




全　図

| 作製者 | [redacted] | 和60年 1月17日作製） | 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/1000 |
|---|---|---|---|---|---|---|

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

請求番号：10-2　(1/6)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和60年1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。
（千葉地方法務局[支局]登録）
令和6年11月12日　東京法務局
登記官

（8枚目）

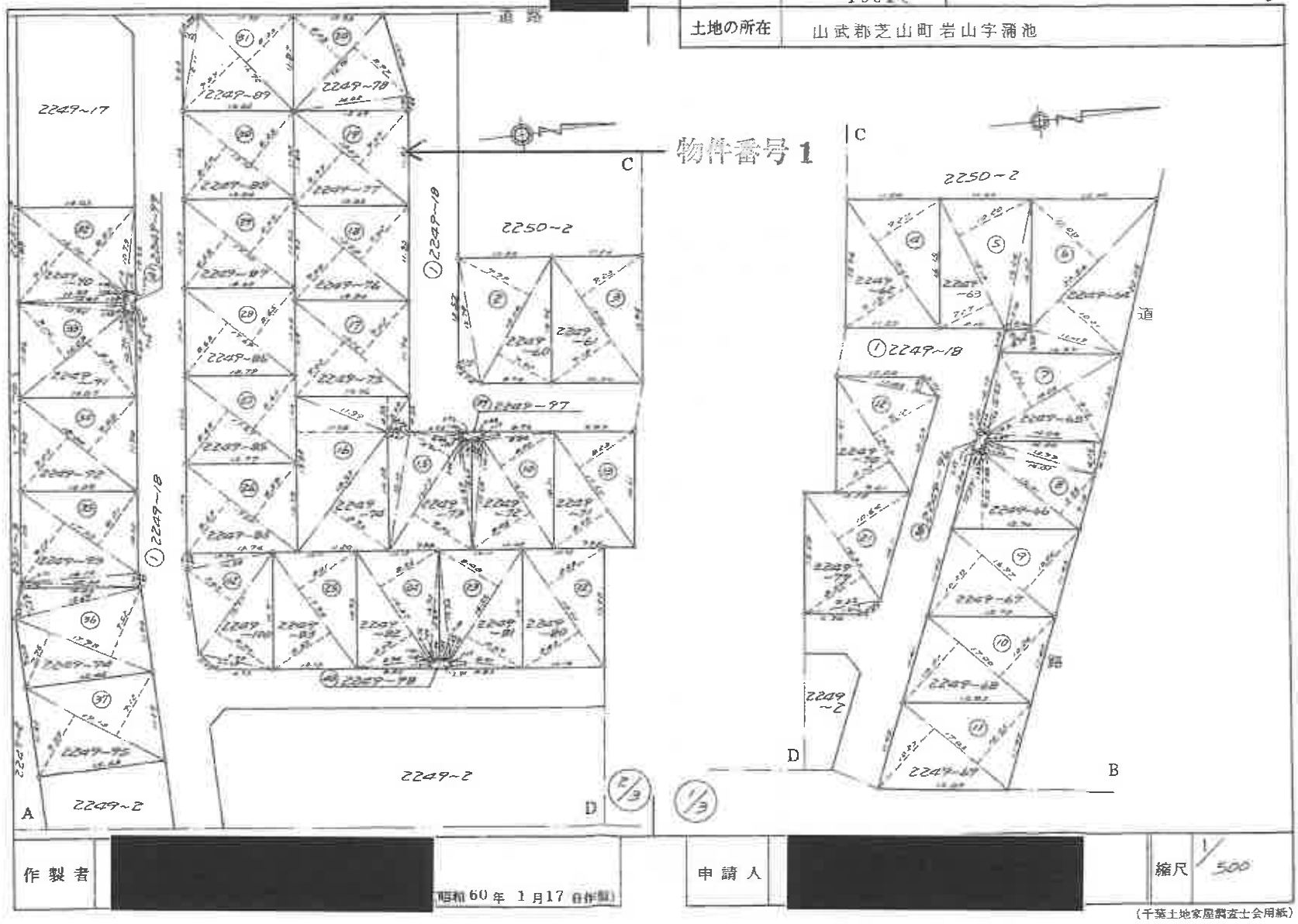
60.1.21

1枚目と同様

202166

| | |
|---|---|
| 地番 | 2249～60ないし～100まで |
| 土地の所在 | 山武郡芝山町岩山字蒲池 |

# 地積測量図　2/6




| | | | |
|---|---|---|---|
| 作製者 | [redacted] | 申請人 | [redacted] |
| 縮尺 | 1/500 | 昭和60年1月17日作製 | |

（千葉土地家屋調査士会用紙）

請求番号：10-2　(2/6)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和60年1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。
（千葉地方法務局価証支局管轄）
令和6年11月12日　東京法務局

登記官 [redacted]

（9 枚目）

60.1.21

1枚目と同様

# 地積測量図　5/6

202169

| 地番 | 2249～60ないし～100まで |
|---|---|
| 土地の所在 | 山武郡芝山町岩山字蒲池 |

| チバン | キュウセキヒョウ テイヘン | タカサ | ハイメンセキ | メンセキ |
|---|---|---|---|---|
| (23)2249-81 | 16.55 X | 8.48 = | 140.3440 | 70.1720 |
| | 13.93 X | 1.25 = | 17.4125 | 8.7062 |
| | 16.55 X | 8.09 = | 133.8895 | 66.9447 |
| | 8.91 X | 1.17 = | 10.4247 | 5.2123 |
| | | ゴウケイ | 302.0707 | 151.0353 |
| (24)2249-82 | 16.37 X | 8.56 = | 140.1272 | 70.0636 |
| | 16.37 X | 8.08 = | 132.2696 | 66.1348 |
| | 8.94 X | 1.16 = | 10.3704 | 5.1852 |
| | 13.92 X | 1.24 = | 17.2608 | 8.6304 |
| | | ゴウケイ | 300.0280 | 150.0140 |
| (25)2249-83 | 17.94 X | 8.41 = | 150.8754 | 75.4377 |
| | 17.94 X | 8.35 = | 149.7990 | 74.8995 |
| | | ゴウケイ | 300.6744 | 150.3372 |
| (26)2249-84 | 17.60 X | 8.59 = | 151.1840 | 75.5920 |
| | 17.60 X | 8.63 = | 151.8880 | 75.9440 |
| | | ゴウケイ | 303.0720 | 151.5360 |
| (27)2249-85 | 17.67 X | 8.63 = | 152.4921 | 76.2460 |
| | 17.67 X | 8.62 = | 152.3154 | 76.1577 |
| | | ゴウケイ | 304.8075 | 152.4037 |
| (28)2249-86 | 17.69 X | 8.65 = | 153.0185 | 76.5092 |
| | 17.69 X | 8.63 = | 152.6647 | 76.3323 |
| | | ゴウケイ | 305.6832 | 152.8416 |
| (29)2249-87 | 17.70 X | 8.65 = | 153.1050 | 76.5525 |
| | 17.70 X | 8.63 = | 152.7510 | 76.3755 |
| | | ゴウケイ | 305.8560 | 152.9280 |
| (30)2249-88 | 17.72 X | 8.65 = | 153.2780 | 76.6390 |
| | 17.72 X | 8.64 = | 153.1008 | 76.5504 |
| | | ゴウケイ | 306.3788 | 153.1894 |

| チバン | キュウセキヒョウ テイヘン | タカサ | ハイメンセキ | メンセキ |
|---|---|---|---|---|
| (16)2249-74 | 13.76 X | 4.56 = | 62.7456 | 31.3728 |
| | 19.52 X | 11.08 = | 216.2816 | 108.1408 |
| | 18.59 X | 8.95 = | 166.3805 | 83.1902 |
| | 5.29 X | 2.26 = | 11.9554 | 5.9777 |
| | | ゴウケイ | 457.3631 | 228.6815 |
| (17)2249-75 | 18.26 X | 9.02 = | 164.7052 | 82.3526 |
| | 18.26 X | 9.02 = | 164.7052 | 82.3526 |
| | | ゴウケイ | 329.4104 | 164.7052 |
| (18)2249-76 | 18.28 X | 9.02 = | 164.8856 | 82.4428 |
| | 18.28 X | 9.00 = | 164.5200 | 82.2600 |
| | | ゴウケイ | 329.4056 | 164.7028 |
| (19)2249-77 | 18.27 X | 9.07 = | 165.7089 | 82.8544 |
| | 18.27 X | 8.97 = | 163.8819 | 81.9409 |
| | | ゴウケイ | 329.5908 | 164.7954 |
| (20)2249-78 | 16.12 X | 8.05 = | 129.7660 | 64.8830 |
| | 16.12 X | 8.97 = | 144.5964 | 72.2982 |
| | 14.02 X | 1.80 = | 25.2360 | 12.6180 |
| | | ゴウケイ | 299.5984 | 149.7992 |
| (21)2249-79 | 16.33 X | 10.64 = | 173.7512 | 86.8756 |
| | 16.33 X | 8.59 = | 140.2747 | 70.1373 |
| | 9.35 X | 1.31 = | 12.2485 | 6.1242 |
| | | ゴウケイ | 326.2744 | 163.1372 |
| (22)2249-80 | 18.23 X | 8.48 = | 154.5904 | 77.2952 |
| | 18.23 X | 8.43 = | 153.6789 | 76.8394 |
| | | ゴウケイ | 308.2693 | 154.1346 |

物件番号 1

| 作製者 | [redacted] | （昭和 60年 1 月 17 日作製） | 申請人 | [redacted] | 縮尺 1/ |
|---|---|---|---|---|---|

（千葉土地家屋調査士会用紙）

請求番号：10-2

(5/6)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成4年7月23日

62219

# 各階平面図

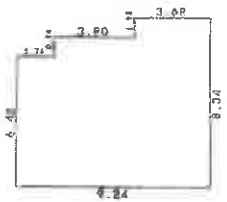
建物図面
各階平面図 4.7.23

| 家屋番号 | 2249～77 |
|---|---|
| 建物の所在 | 山武郡芝山町岩山字蒲池2249～77 |

写真撮影位置と方向

N

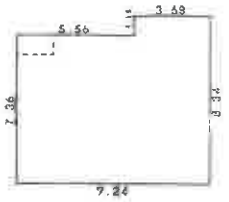
## 1階




求積表

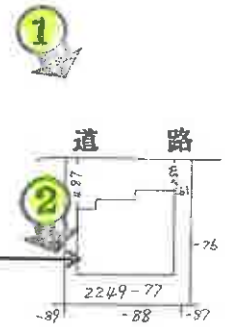
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 0.98 | × | 3.68 | = | 3.6064 |
| 0.94 | × | 7.48 | = | 7.0312 |
| 6.42 | × | 9.24 | = | 59.3208 |
| 合計 | | | | 69.9584 |
| 床面積 | | | | 69.95 ㎡ |

## 2階




求積表

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 0.98 | × | 3.68 | = | 3.6064 |
| 7.36 | × | 9.24 | = | 68.0064 |
| 合計 | | | | 71.6128 |
| 床面積 | | | | 71.61 ㎡ |




| 作製者 | [redacted] | 年 7月 20日作製) | 縮尺 | 1/250 |
|---|---|---|---|---|
| 申請人 | [redacted] | | 縮尺 | 1/500 |

(千葉土地家屋調査士会用紙)

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[支局]管轄)
令和6年11月12日 東京法務局
登記官 [redacted]

(1枚目)

請求番号：10-1

A3判をA4判に縮小

# 建物間取図

【１階】

写真撮影位置と方向

×は内壁ボードの破損個所

【２階】

（11枚目）

評価人作成

①

②

無線受信アンテナ

③

④

⑤

内壁の穴

⑥

バルコニーの床が陥没

令和６年（ケ）第４４３号
令和７年　２月　５日　　現地調査
令和７年　２月２７日　　評　　価
第１４２４１２１７号　　発行番号
令和７年　３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
伊 藤 重 夫

第１　評価額

| 一　括　価　格 | |
|---|---|
| 金１，７９０，０００円 | |
| 内　訳　価　格 | |
| 物件１（土地） | 金９４０，０００円 |
| 物件２（建物） | 金８５０，０００円 |

１　一括価格は，物件１及び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及の内訳価格は物件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。 | | 同左<br>住居表示未実施区域 |
| 番号 | 特記事項 | | |
| １，２ | ない | | |

令和　6年（ケ）第　　４４３号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　山武郡芝山町岩山字蒲池

　　地　　番　　２２４９番７７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６４．７９平方メートル

２　所　　在　　山武郡芝山町岩山字蒲池２２４９番地７７

　　家屋　番号　　２２４９番７７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　６９．９５平方メートル
　　２階　７１．６１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）

<table>
<tr><td>位置・交通</td><td colspan="3">芝山鉄道線「芝山千代田」駅の南西方・約 5.4ｋｍ(道路距離)<br>最寄りバス停「小牧第一児童公園入口」の南方・約 350m(道路距離)<br>（別添「位置図」参照）</td></tr>
<tr><td>付近の状況</td><td colspan="3">農地に近接する中規模の戸建住宅団地</td></tr>
<tr><td rowspan="6">主な公法上の規制等<br>（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）</td><td>都市計画区分</td><td colspan="2">非線引都市計画区域</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td colspan="2">無指定</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td colspan="2">指定 60%</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td colspan="2">指定 200%</td></tr>
<tr><td>防火規制</td><td colspan="2">建築基準法第 22 条指定区域</td></tr>
<tr><td>その他の規制</td><td colspan="2">特にない。</td></tr>
<tr><td>画地条件</td><td colspan="3">形状（ほぼ長方形），地勢（ほぼ平坦地），接道方位（北），間口（約 11.9m），<br>奥行（約 13.8m），地積（164.79 ㎡（登記とほぼ同じ）），<br>接面道路との関係（中間画地），隣地との高低差（概ね等高）</td></tr>
<tr><td rowspan="4">接面道路の状況</td><td colspan="3">北側町道（3-0002 号線），幅員（約 6.2m），連続性（普通），舗装（有），<br>歩道（無），側溝（有），高低差（概ね等高）</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築基準法上の種類</td><td>建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路</td></tr>
<tr><td colspan="2">セットバック</td><td>不要</td></tr>
<tr><td colspan="2">再建築の可否</td><td>可能と推定</td></tr>
<tr><td rowspan="2">土地の利用状況等</td><td>物件１</td><td colspan="2">物件２の建物の敷地</td></tr>
<tr><td>隣地</td><td colspan="2">・北側：市道を介して住宅，私道<br>・東側：住宅<br>・南側：住宅<br>・西側：住宅</td></tr>
<tr><td>供給処理施設<br>（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。）</td><td colspan="3">上水道　あり（ただし，住宅団地内の専用水道。※特記事項欄２・３参照）<br>ガス配管　あり（ただし，都市ガスではなく，住宅団地内の集中プロパン）<br>下水道　あり（ただし，公共下水道ではなく，住宅団地内の集中浄化槽※特記事項欄３参照）</td></tr>
</table>

| | |
|---|---|
| 土壌汚染等 | 1. 住宅地図（昭和 54 年，同 59 年，平成 2 年）及び国土地理院公表の空中写真（昭和 50 年，同 54 年，同 60 年，平成 1 年）の閲覧によると，対象建物が新築された平成 4 年以前において，対象土地は造成後の宅地であったほか，それ以前は農地等であったことが推察され，土壌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。<br>2. 対象土地は現在，地上 2 階建の戸建住宅の敷地であり，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。<br>3. 茂原市教育委員会生涯学習課からの聴聞によると，対象土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 |
| 特記事項 | 1. 対象土地の範囲，境界線については，北側町道との間の官民境界線に町設置の金属プレート（「芝山町地籍調査」の表示有り。）が確認できた一方，その他の隣地境界線については境界杭等が見当たらなかったが，コンクリートブロックや金属フェンス等により比較的明瞭に判別されたことから，土地の現況が地積測量図等に概ね符合するものと推察される。<br>2. 芝山町まちづくり課によると，対象土地の属する地域には当該地域住民のみを利用者とする専用水道のほか，各住戸で汲み上げる自家用井戸の併用となっており，債務者兼所有者の陳述によると，本物件では専用水道のみを利用している。なお，当該地域は同町が令和 20 年度までに順次開始を予定している公営水道の供給区域に含まれ，対象土地が接面する北側町道にも公設の配水管が敷設される計画であるが，芝山町まちづくり課によると，町と地域住民との協議が調査日現在継続中であり，具体的な供給開始時期は未定であるとのことである。<br>3. 当該住宅団地（あけぼの団地）の管理組合代表者の陳述によると，当該管理組合が専用水道及び集中浄化槽を管理しており，専用水道及び集中浄化槽を併せた月額利用料は管理費 3,000 円及び使用料 5,000 円（定額）、合計月額 8,000 円である。なお，同代表者によると，債務者兼所有者は計 8,000 円を滞納しているが（令和 7 年 2 月 27 日現在），新所有者が前所有者の滞納金を承継するといった規定は当該管理組合規約の中にはないとしている。<br>4. 対象土地の南西角付近に高さ 6～7m程度の無線受信アンテナが設置されている。債務者兼所有者の陳述によると，町の防災無線の受信状態が不良であることを受けて町役場が無償で設置したものであるという。なお，芝山町総務課自治振興係によると，同町は受信困難世帯にアンテナを無償で設置・貸与しているが，住居の売却等の利用者の都合によって撤去する場 |

| | |
|---|---|
| | 合は，その撤去費用は利用者の負担になり，もし買受人が継続して利用することが明らかであれば，一定の申込手続を経た上でそのままアンテナを利用することが可能であるとしている（ただし，受信機は現利用者によって返却され，新利用者が改めて貸与を受ける）。 |

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４年７月11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 | スレート葺 | |
| | 外　壁 | サイディング等 | |
| | 内　壁 | クロス等 | |
| | 天　井 | クロス等 | |
| | 床 | フローリング等 | |
| | 設　備 | 洗面台，キッチン，浴室，ヒートポンプ給湯器，水洗トイレ等（電気，上水道，下水道） | |
| | その他 | 太陽光発電パネル等 | |
| 床面積（現況） | 床面積　１階　69.95㎡<br>２階　71.61㎡<br>延べ　141.56㎡ | | |
| 現況用途等 | 現況用途 | 居宅 | |
| | 間取り | ４ＬＤＫ＋ＷＩＣ＋納戸（別添「建物間取図」参照） | |
| 品　　等 | 普通 | | |
| 保守管理の状態 | 1. 劣る。<br>2. 主な破損個所等は以下のとおり（別添「建物間取図」参照）：<br>・リビングダイニング（ＬＤ）の内壁ボードのうち，北側及び西側にやや大きい穴があり，また，１階廊下北側の内壁ボードにも小さい穴が空いている。<br>・バルコニーの床が陥没している上，40ｃｍ程度四方の穴も空いており，使用が危険な状態である。<br>・洗面所南側壁クロスにやや大きな破れがある。<br>・風呂場の天井について，全体的に摩擦等によるとみられる劣化がある。 | | |

| | |
|---|---|
| | ・ＬＤ南側の壁クロスの一部及び洋室１の南側壁クロスの一部に，亀裂が見られる。また，洋室１及び洋室２の天井クロスの継ぎ目の一部に，若干の剥がれがある。<br>・洋室３の内壁及び天井のクロスには全般的に，結露によるものとみられるカビの汚れが目立つ。<br>・玄関天井の一部にシミ状の汚れがある。<br>・洋室１及び洋室２の蛍光灯のカバーが外されて剥き出しになり，うち洋室２では蛍光灯ランプが取り外されている。<br>・玄関扉ドアのレバーハンドルが水平でなく，約 45 度で下に傾いている。<br>・北側外壁に若干の汚れがある。 |
| 建物の利用状況 | 債務者兼所有者が単独で居住している。なお，債務者兼所有者によると，従前は家族（妻・子）と同居していた。 |
| 特　記　事　項 | 1. 建築確認：平成 4 年 3 月 10 日／成第 33 号<br>検査済証：交付の記録はない。<br>2. 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。<br>3. 債務者兼所有者の陳述によると，太陽光発電パネル等は本物件購入後に設置したもので，まだローン残債があるが，所有権留保条項の有無など契約内容の詳細は不明である。<br>4. 2 階階段の終段付近の上部に，天井面から屋根までを貫通する 60ｃｍ程度四方の天窓（採光窓）がある。<br>5. 債務者兼所有者によるその他の陳述：<br>・十数年前に屋根と外壁の塗装を行ったが，それ以外に増改築等は行っていない。<br>・雨漏りはなく，水回り・建具等に特段の不具合もない。<br>・隣地との境界争いはない。<br>・東日本大震災や令和元年房総半島台風等の被害はなかった。<br>・現在ペットは飼っていないが，2～3 年前に猫を一匹飼っていた。 |

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 | 15,400 | 1.00 | 164.79 | 0.90 | 2,284,000 |

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（富里－４）

| 公示価格等 | | 時点修正 | | 標準化補正 | | 地域格差 | | 標準画地価格 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 20,000 円/㎡ | × | 101.8/100 | × | 100/102 | × | 100/130 | ＝ | 15,400 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：接面方位（北東）＋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）130

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（北）±0%　（格差率）1.00

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~~ ~~3~~ | 130,000 | 141.56 | 0.03 | 552,000 |

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~~ ~~3~~ | 5% | 0年 | 33年 | 0.05 | −40%(0.60) | 0.03 |

(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）<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ | | 土地利用権等価格（円）<br>（千円未満四捨五入）<br>ア×イ＝ウ |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2,284,000 | 0.35 | 法定地上権 | 799,000 |

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）<br>（1①オ，1②エ）<br>ア | 土地利用権等価格の控除及び加算（円）<br>（2①ウ）イ | 占有減価修正<br>ウ | 市場性修正<br>エ | 競売市場修正<br>オ | 評価額（円）<br>（1万円未満四捨五入）<br>（ア±イ）×ウ×エ×オ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2,284,000 | −799,000 | | 0.9 | 0.7 | 940,000 |
| 2 | 552,000 | ＋799,000 | 1.0 | 0.9 | 0.7 | 850,000 |
| 一括価格（合計） | | | | | | 1,790,000 |

ウ　占有減価修正：特にない。

エ　市場性修正：太陽光発電パネル等の購入契約の詳細（所有権留保条項の有無など）が不明であることによる，市場性の減退を考慮した。

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　標準地価格（富里－４）

所　　在：千葉県富里市御料字葉山 910 番 92

価　　格：20,000 円/㎡

位　　置：芝山鉄道線「芝山千代田」駅の南西方約 7.1ｋｍに位置する。

価 格 時 点：令和６年１月１日

地　　積：231 ㎡

供給処理施設：水道・下水道

接 面 街 路：北東側幅員 6.0ｍ市道

用 途 指 定 等：市街化区域，第一種低層住居専用地域（建蔽率 50%，容積率 100%）

地 域 の 概 要：住宅，アパート，空地等が混在する戸建住宅地域

## 第７　附属資料

１　位置図

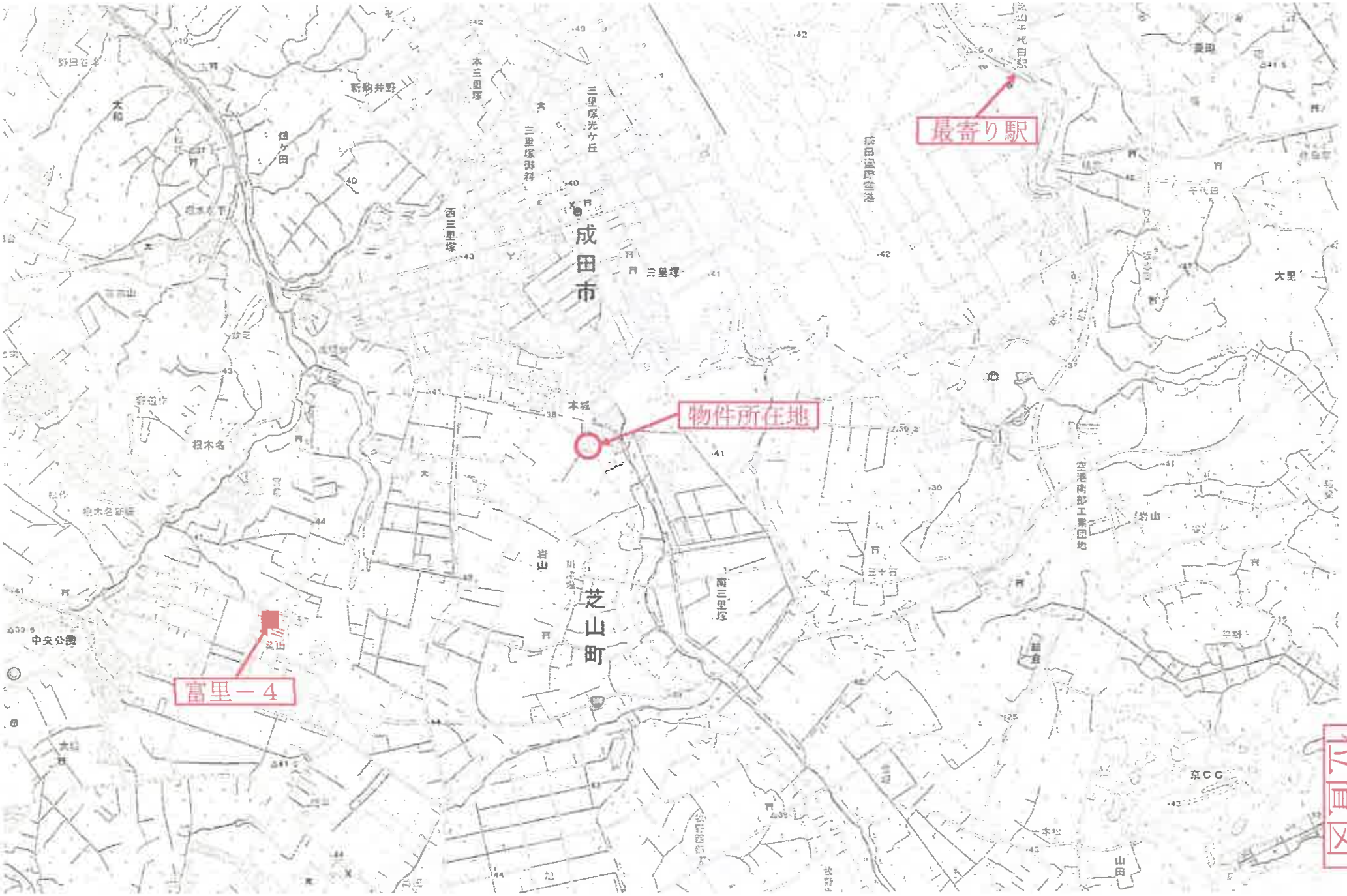
２　公図写

３　地積測量図写

４　建物図面・各階平面図写

５　建物間取図

以　上



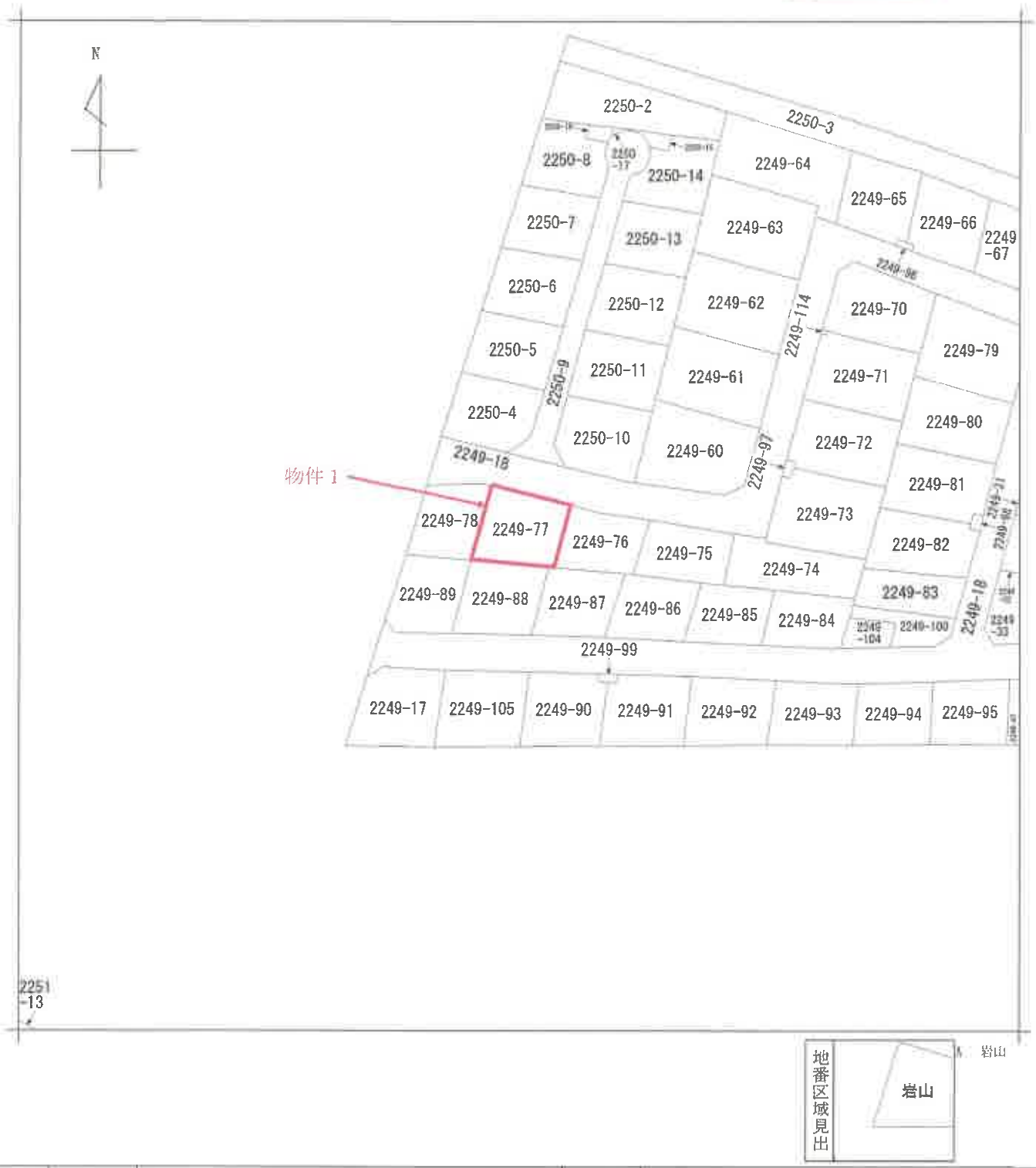

縮尺：1 / 25,000　　地理院タイル（国土地理院）を利用して作成

国土地理院地形図写

0　500　1000m

表示年月日：２０２５／０１／０９

公図写




| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 請求部分 | 所在 | 山武郡芝山町岩山字蒲池 | | | | 地番 | 2249番77 | | |
| 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 | 明治9年6月16日 | | | 備付年月日（原図） | | 補記事項 | | | |

本図面はＡ３判をＡ４判に縮小したものです。

(1/1)

202165

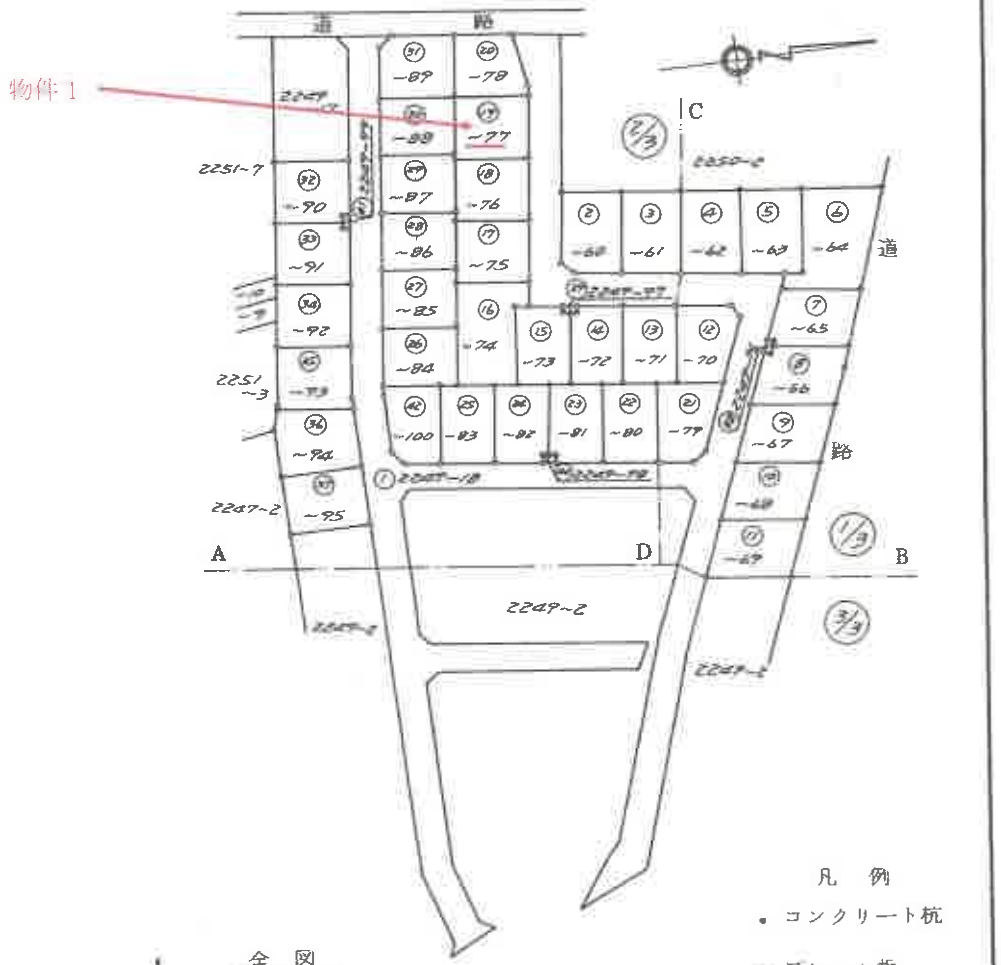
[redacted]

# 地積測量図

~~土地所在図~~ 60.1.21

1/6

| | |
|---|---|
| 地番 | -18<br>2249~60ないし~100 |
| 土地の所在 | 山武郡芝山町岩山字蒲池 |




| | | | |
|---|---|---|---|
| 作製者 | [redacted] 昭和60年 1月17日作製) | 申請人 | [redacted] |
| | | 縮尺 | 1/1000 |

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日調連10)

(日加納)

(1/6)

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

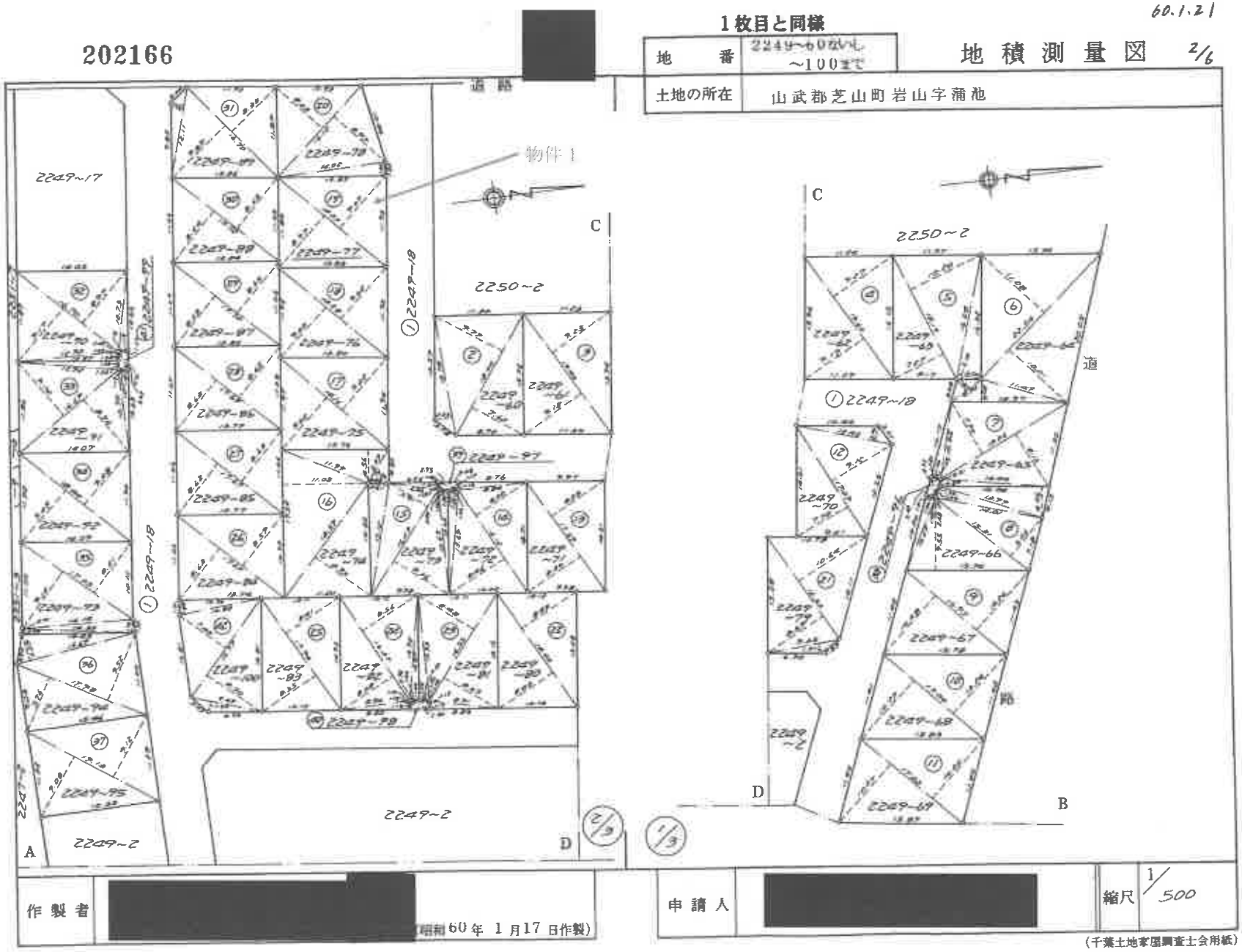
60.1.21

1枚目と同様

202166

| | |
|---|---|
| 地番 | 2249~69ないし~100まで |
| 土地の所在 | 山武郡芝山町岩山字蒲池 |

# 地積測量図 2/6




| | | | |
|---|---|---|---|
| 作製者 | [redacted] (昭和60年 1月17日作製) | 申請人 | [redacted] |

縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会用紙)



(2/6)

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

登記年月日：2025/01/09

60.1.21

# 地積測量図 5/6

202169

1枚目と同様

| 地番 | 2249～60ないし～100まで |
|---|---|
| 土地の所在 | 山武郡芝山町岩山字蒲池 |

| チバン | キュウセキヒョウ テイヘン | タカサ | ハイメンセキ | メンセキ |
|---|---|---|---|---|
| (23)2249-81 | 16.55 X | 8.48 = | 140.3440 | 70.1720 |
| | 13.93 X | 1.25 = | 17.4125 | 8.7062 |
| | 16.55 X | 8.09 = | 133.8895 | 66.9447 |
| | 8.91 X | 1.17 = | 10.4247 | 5.2123 |
| | | ゴウケイ | 302.0707 | 151.0353 |
| (24)2249-82 | 16.37 X | 8.56 = | 140.1272 | 70.0636 |
| | 16.37 X | 8.08 = | 132.2696 | 66.1348 |
| | 8.94 X | 1.16 = | 10.3704 | 5.1852 |
| | 13.92 X | 1.24 = | 17.2608 | 8.6304 |
| | | ゴウケイ | 300.0280 | 150.0140 |
| (25)2249-83 | 17.94 X | 8.41 = | 150.8754 | 75.4377 |
| | 17.94 X | 8.35 = | 149.7990 | 74.8995 |
| | | ゴウケイ | 300.6744 | 150.3372 |
| (26)2249-84 | 17.60 X | 8.59 = | 151.1840 | 75.5920 |
| | 17.60 X | 8.63 = | 151.8880 | 75.9440 |
| | | ゴウケイ | 303.0720 | 151.5360 |
| (27)2249-85 | 17.67 X | 8.63 = | 152.4921 | 76.2460 |
| | 17.67 X | 8.62 = | 152.3154 | 76.1577 |
| | | ゴウケイ | 304.8075 | 152.4037 |
| (28)2249-86 | 17.69 X | 8.65 = | 153.0185 | 76.5092 |
| | 17.69 X | 8.63 = | 152.6647 | 76.3323 |
| | | ゴウケイ | 305.6832 | 152.8416 |
| (29)2249-87 | 17.70 X | 8.65 = | 153.1050 | 76.5525 |
| | 17.70 X | 8.63 = | 152.7510 | 76.3755 |
| | | ゴウケイ | 305.8560 | 152.9280 |
| (30)2249-88 | 17.72 X | 8.65 = | 153.2780 | 76.6390 |
| | 17.72 X | 8.64 = | 153.1008 | 76.5504 |
| | | ゴウケイ | 306.3788 | 153.1894 |

| チバン | キュウセキヒョウ テイヘン | タカサ | ハイメンセキ | メンセキ |
|---|---|---|---|---|
| (16)2249-74 | 13.76 X | 4.56 = | 62.7456 | 31.3728 |
| | 19.52 X | 11.08 = | 216.2816 | 108.1408 |
| | 18.59 X | 8.95 = | 166.3805 | 83.1902 |
| | 5.29 X | 2.26 = | 11.9554 | 5.9777 |
| | | ゴウケイ | 457.3631 | 228.6815 |
| (17)2249-75 | 18.26 X | 9.02 = | 164.7052 | 82.3526 |
| | 18.26 X | 9.02 = | 164.7052 | 82.3526 |
| | | ゴウケイ | 329.4104 | 164.7052 |
| (18)2249-76 | 18.28 X | 9.02 = | 164.8856 | 82.4428 |
| | 18.28 X | 9.00 = | 164.5200 | 82.2600 |
| | | ゴウケイ | 329.4056 | 164.7028 |
| (19)2249-77 | 18.27 X | 9.07 = | 165.7089 | 82.8544 |
| | 18.27 X | 8.97 = | 163.8819 | 81.9409 |
| | | ゴウケイ | 329.5908 | 164.7954 |
| (20)2249-78 | 16.12 X | 8.05 = | 129.7660 | 64.8830 |
| | 16.12 X | 8.97 = | 144.5964 | 72.2982 |
| | 14.02 X | 1.80 = | 25.2360 | 12.6180 |
| | | ゴウケイ | 299.5984 | 149.7992 |
| (21)2249-79 | 16.33 X | 10.64 = | 173.7512 | 86.8756 |
| | 16.33 X | 8.59 = | 140.2747 | 70.1373 |
| | 9.35 X | 1.31 = | 12.2485 | 6.1242 |
| | | ゴウケイ | 326.2744 | 163.1372 |
| (22)2249-80 | 18.23 X | 8.48 = | 154.5904 | 77.2952 |
| | 18.23 X | 8.43 = | 153.6789 | 76.8394 |
| | | ゴウケイ | 308.2693 | 154.1346 |

作製者 [redacted] 昭和 60年 1 月 17 日作製

申請人 [redacted]

縮尺 1/

(千葉土地家屋調査士会用紙)



本図面はＡ３判をＡ４判に縮小したものです。

登記年月日：2025/01/09

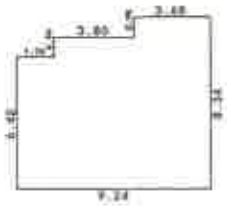
登記年月日：平成4年7月23日

62219　　各階平面図

建物図面
各階平面図　4.7.23

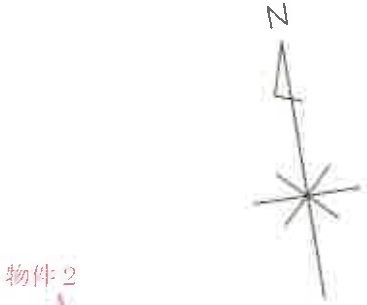
| 家屋番号 | 2249～77 |
|---|---|
| 建物の所在 | 山武郡芝山町岩山字猫池2249～77 |

1　階

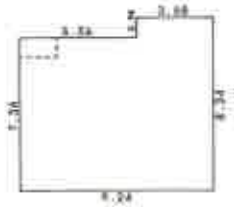


求積表

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 0.98 | × | 3.68 | = | 3.6064 |
| 0.94 | × | 7.48 | = | 7.0312 |
| 6.42 | × | 9.24 | = | 59.3208 |
| 合計 | | | | 69.9584 |
| 床面積 | | | | 69.95 ㎡ |




2　階



求積表

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 0.98 | × | 3.68 | = | 3.6064 |
| 7.36 | × | 9.24 | = | 68.0064 |
| 合計 | | | | 71.6128 |
| 床面積 | | | | 71.61 ㎡ |

| 作製者 | [redacted] | 年 7月 20日作製) | 縮尺 | 1/250 |
|---|---|---|---|---|

| 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/500 |
|---|---|---|---|

(不動産土地家屋調査士会用紙)

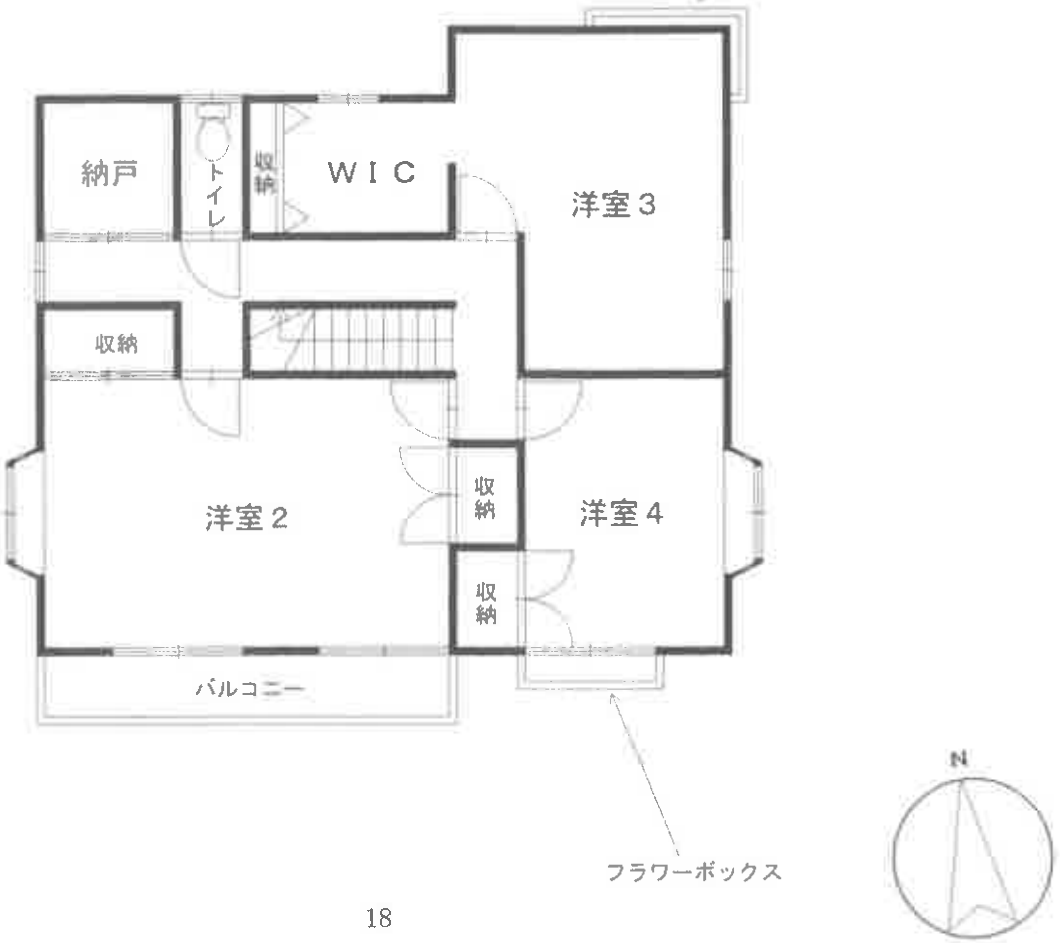
本図面はＡ３判をＡ４判に縮小したものです。

17

表示年月日：2025/01/09

# 建物間取図

【１階】

×は内壁ボードの破損個所

【２階】