

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 17 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 百 家 聡 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 8 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 22 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 5 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 10 月 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 27 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 9 月 17 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）
1～4	24,260,000 19,408,000	一括	4,852,000	232,815	0
1	860,000				
2	800,000				
3	180,000				
4	22,420,000				



物 件 目 録

1 所 在 山武郡九十九里町真亀字北濱芝
 地 番 4 6 6 9 番 7
 地 目 宅地
 地 積 2 0 2 . 0 6 平方メートル

所有者 A

2 所 在 山武郡九十九里町真亀字北濱芝
 地 番 4 6 6 9 番 1 4
 地 目 宅地
 地 積 2 8 2 . 5 0 平方メートル

所有者 B

3 所 在 山武郡九十九里町真亀字北濱芝
 地 番 4 6 6 9 番 1 5
 地 目 宅地
 地 積 6 5 . 1 7 平方メートル

所有者 B

4 所 在 山武郡九十九里町真亀字北濱芝 4 6 6 9 番地 7、4 6
 6 9 番地 1 4、4 6 6 9 番地 1 5
 家屋 番号 4 6 6 9 番 7
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建

物 件 目 録

床 面 積 1 階 1 9 4 . 9 1 平方メートル
 2 階 8 1 . 0 5 平方メートル

共有者 C 持分 1 0 0 分の 2

共有者 B 持分 1 0 0 分の 9 8

物 件 明 細 書

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 竹 内 信 俊

1 不動産の表示

【物件番号 1～4】

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 1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

- ・ 1 階東側 1 LDK 部分（別紙間取図斜線部分）につき、A が占有している。他人の占有権原は使用借権と認められる。
 - ・ その余の部分につき、本件共有者 C 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 1～3】

- ・ 隣地（地番 4 6 6 9 番 2 9、所有者 D）との境界が不明確である。
- ・ 本件土地と上記隣地は一体化しており、南西側の出入口（門）は、上記隣地内に存在する可能性がある。
- ・ 南西側は幅員約 2.8 m の私道に接しているが、同私道について、本件土地所有者らは共有持分を有していない。同私道の一部（地番 4 6 6 9 番 6、4 6 6 9 番 11、4 6 6 9 番 28）につき、土地所有者の了承を得て無償で通行している。
- ・ 南東側県道とは幅員約 2.9 m の水路等（開渠、土上場を含む。）を介し、幅約 3 m の橋梁を経由して接面している。将来的に、水路の占用許可に係る占用料（1 m²当たり 1300 円／年）の支払義務を生じる可能性がある。

《 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。



物 件 目 録

1 所 在 山武郡九十九里町真亀字北濱芝
地 番 4 6 6 9 番 7
地 目 宅地
地 積 2 0 2 . 0 6 平方メートル

所有者 A

2 所 在 山武郡九十九里町真亀字北濱芝
地 番 4 6 6 9 番 1 4
地 目 宅地
地 積 2 8 2 . 5 0 平方メートル

所有者 B

3 所 在 山武郡九十九里町真亀字北濱芝
地 番 4 6 6 9 番 1 5
地 目 宅地
地 積 6 5 . 1 7 平方メートル

所有者 B

4 所 在 山武郡九十九里町真亀字北濱芝 4 6 6 9 番地 7、4 6
6 9 番地 1 4、4 6 6 9 番地 1 5
家屋 番号 4 6 6 9 番 7
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建



物 件 目 録

床 面 積 1 階 1 9 4 . 9 1 平方メートル
 2 階 8 1 . 0 5 平方メートル

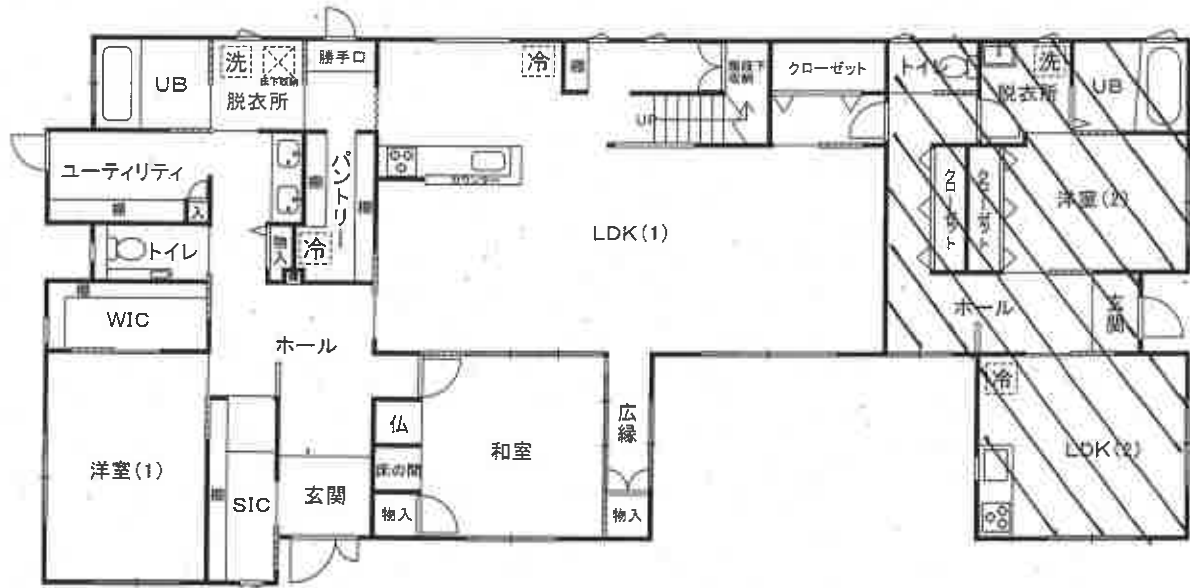
共有者 C 持分 1 0 0 分の 2

共有者 B 持分 1 0 0 分の 9 8



(別紙)

間取図



1階



2階



令和7年(ケ)第73号
令和7年4月 8日受理
令和7年5月23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 山武郡九十九里町真亀字北濱芝
 地 番 4 6 6 9 番 7
 地 目 宅地
 地 積 2 0 2 . 0 6 平方メートル

所有者 A

2 所 在 山武郡九十九里町真亀字北濱芝
 地 番 4 6 6 9 番 1 4
 地 目 宅地
 地 積 2 8 2 . 5 0 平方メートル

所有者 B

3 所 在 山武郡九十九里町真亀字北濱芝
 地 番 4 6 6 9 番 1 5
 地 目 宅地
 地 積 6 5 . 1 7 平方メートル

所有者 B

4 所 在 山武郡九十九里町真亀字北濱芝 4 6 6 9 番地 7、4 6
 6 9 番地 1 4、4 6 6 9 番地 1 5

家屋 番号 4 6 6 9 番 7

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	194.91平方メートル
	2階	81.05平方メートル

共有者 C 持分100分の2

共有者 B 持分100分の98



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、2、3			
現況地目	☒ 宅地（物件1、2、3） ☐ 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	☒ 物件2及び3土地所有者B ☒ その他の者C 上記の者が物件1乃至3土地上に下記建物を共有し、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	・評価人の調査によると、物件1乃至3は、約15～20パーセント前後の縄延びの可能性があるとのことである。 ・「その他の事項」のとおり			
建物	物件4			
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	☒ 建物共有者C ☒ その他の者A 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	☒ 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

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■BC (本建物共有者)	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■C (本建物共有者兼物件1 土地占有者) ☐ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和4年5月8日ころ (本建物の登記上の新築年月日から推定)	
最初の	契約日	令和4年5月8日	
契約等	期間	令和4年5月8日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者A ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者BC ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
本建物共有者Cの陳述によると、AはCの叔父であり、かつ、AはBC共有の本建物に居住していることから、BCが物件1 土地に本建物を共有して同土地を使用していることについてAは承諾しているものと推定される。また、BCはAに対し物件1 土地の地代を支払っていないとのことであるから、AとBC間で物件1 土地の使用貸借契約が成立しているものと認めた。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件4関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 物件4の1階東側部分	
占有者	☐ 債務者 ☒ A (物件1土地所有者)	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■C(本建物共有者) ☐ ()の陳述/□提示文書()の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期	令和4年5月8日ころ (本建物の登記上の新築年月日から推定)	
最初の契約日	令和4年5月8日	
契約等期間	令和4年5月8日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等期間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等貸主	☒ 共有者BC ☐ その他の者 ()	
当事者借主	☒ 占有者A ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
本建物共有者Cの陳述によると、AはCの叔父であり、かつ、Aは物件4の敷地である物件1土地の所有者でもあることから、Aが本建物の東側部分を使用していることについてCは承諾しており、Bも承諾しているものと推定する。また、CはAから賃料の支払いを受けていないとのことであるから、BCとAとの間で本建物東側部分について使用貸借契約が成立しているものと認めた。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■物件1乃至3（本敷地）について

- 1 物件4（本建物）の敷地等として一体的に利用されている。また、本敷地の南西側隣接地（4669番29）は、本建物共有者Cの母Dが所有し、現況において本敷地と一体化している（写真②参照）。本敷地の出入口（門）は、現況、南西側と南東側に2箇所存在するが、南西側の出入口（門）は南西側隣接地（4669番29）内に存在する可能性がある。本敷地の南西側に土地に定着したカーポート付きの駐車スペースがある（写真③参照）。
- 2(1) 本敷地の南西側は幅員約2.8メートルの私道に接するところ、当該私道について、本敷地の所有者らは共有持分を有していない。関係人の陳述によると、私道の一部である「4669番6」及び「4669番11」の土地所有者の了承を得て無償で通行しているとのことである（「関係人の陳述等」参照）。なお、同じく私道の一部になっている「4669番28」土地の所有者はDである。
- (2) 本敷地の南東側には水路（開渠）が存在し、その南東側が幅員約1.8メートルの県道に接する。上記水路には県道と本敷地を繋ぐコンクリート舗装された橋（幅約3メートル）が架設されている（写真④参照）。
- 3 本敷地と上記私道及び北東側・北西側隣接地とはフェンス等により仕切られているが、南西側隣接地（4669番29）との境界線は不明瞭である。
- 4 本敷地内に簡易物置（動産）が置かれ、ブランコ等の遊具設備も存在する。

■物件4（本建物）について

- 1 本建物は、玄関、キッチン、ユニットバス、洗面台及び水洗トイレが複数設置された、複数世帯住宅仕様である。1階LDK(1)と東側ホールの間の内壁で東側部分と西側部分が一応仕切られているが、ドアが設置されており、内部で互いに行き来することは可能である（写真⑤及び間取図参照）。なお、当該ドアは錠前が取り付けられており、東側部分から施錠することができる。また、LDK(1)北東側の引き戸にも錠前が取り付けられており、西側部分から施錠することができる。
- 2 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⑥⑦⑧⑨参照）。
- 3 天井・内壁・床に経年相応の劣化（細かい傷や変色）及び汚損があり、1階西側ホール等に床の軋む箇所があるが、大きな損傷等は見られなかった。2階洋室(3)の間接照明のカバーが破損して取り外されている。
- 4 本建物の南側にウッドデッキがある。

（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
■ 本建物共有者 C	本建物は二世帯住宅であり、西側部分に私と子供、私の両親が住み、東側部分に叔父 A が住んでいます。夫の B は 1 年以上前に別居して本建物には住んでおらず、現在、離婚手続中です。 以前、物件 1 土地には A が住んでいた家がありましたが、それを取り壊して本敷地の上に本建物を建てることになり、本建物の東側部分に A が住むことになりました。このような経緯があることから、A から家賃は貰っていません。また、私と B から A に対して地代は支払っていません。 本建物の水回り設備等に不具合はありません。 本建物内で犬を飼っています。 海が近いので本建物の金属部分やエアコンの室外機に潮風による錆びが発生し易くなっています。また、本敷地の東側の水路から時折悪臭がします。 夏は夜間に県道を通る自動車の騒音が聞こえてきます。 (令和 7 年 4 月 14 日に電話聴取、同年 5 月 1 日に面談聴取)
■ C の母 D	南西側隣接地 (4669 番 29) とその前の私道の一部 (4669 番 28) は、私が所有しています。 本建物の玄関に通じる私道沿いの門は、南西側隣接地内にあります。 南西側の私道を私達家族が通行することについて、本敷地前の私道 (4669 番 6) の所有者の了承を得ています。通行料は支払っていません。私達家族に限り本敷地前の私道を無料で通行することを了承されていますので、第三者は通行できないと思います。 (令和 7 年 5 月 1 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

(7 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4月9日（水） 11：35－11：40	千葉地方法務局 東金出張所	物件1乃至3の隣接地の登記調査
7年4月11日（金） 12：05－12：17	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4月14日（月） 18：15－18：24	千葉地方裁判所 執行官室	本建物共有者Cより本建物の占有状況等を電話聴取、 同人と立入調査日の打ち合わせ
7年5月1日（木） 10：00－11：50	物件所在地	Cら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（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
(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 求 部 分	所 在	山武郡九十九里町真亀字北濱芝				地 番	4669番7			
出 力 縮 小 尺 寸	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)	昭和60年10月12日		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。

(千葉地方法務局東金出張所管轄)

令和7年3月4日

千葉地方法務局

登記官

請求番号：9-2
(1/1)

(9 枚目)

登記年月日：平成5年9月30日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(千葉県地方公務局東金出張所管轄)
令和7年3月4日 千葉県地方公務局

108740

地番 4669-7.-29

地積測量図

土地の所在 山武郡九十九里町真亀字北浜芝

三斜求積表

地番	② 4669-29	NO.	辺長	高さ	底面積
			18.01	9.08	163.5308
			18.01	9.21	165.8721
			11.26	0.91	10.2466
				底面積	339.6495
				底面積	169.82475
				坪数	169.82 m ²
					51.37

地番	① 4669-7	公積	371.889790	地積	169.82475
				坪数	202.06504
					202.06 m ²



4669-1

4669-15

①
4669-7

物件番号1

水

4669-14

②
4669-29

路

4669-6

4669-28

作製者

申請人

平成 5 年 8 月 8 日(作製)

縮尺 1/250

(千葉県地家屋調査士会所属)

請求番号：93

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和51年3月9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。
(千葉地方方法務局東金出張所直轄)

令和7年3月4日

千葉地方方法務局

登記官

(11 枚目)

図面番号：51年

地番	4669-6/14
土地の所在	山成郡加計町家屋宇北英芝

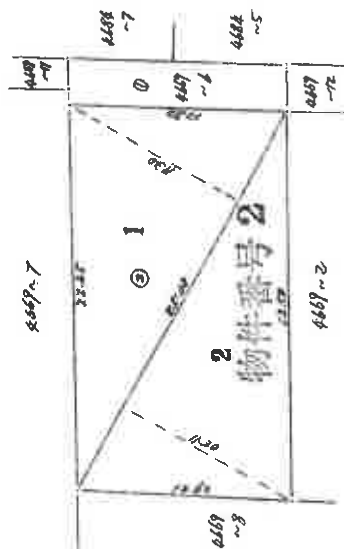
地積測量図
108734

51.3.9

昭和51年3月8日
作製年月日

作製者

申請人



求積表

②	1	25.00	X	11.30	=	282.5000
	2	25.00	X	11.30	=	282.5000
	合	計				565.0000
		合	計			282.5000

(千葉土地家屋調査士会用品紙)

縮尺	1
----	---

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和51年3月9日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(千葉県地方公務局東金出張所管轄)

令和7年3月4日

千葉県地方公務局

登記官

(12枚目)

請求番号 5-19-5

地番	4669-8
土地の所在	山根郡加加野町真鍮字北築地

地積測 108735

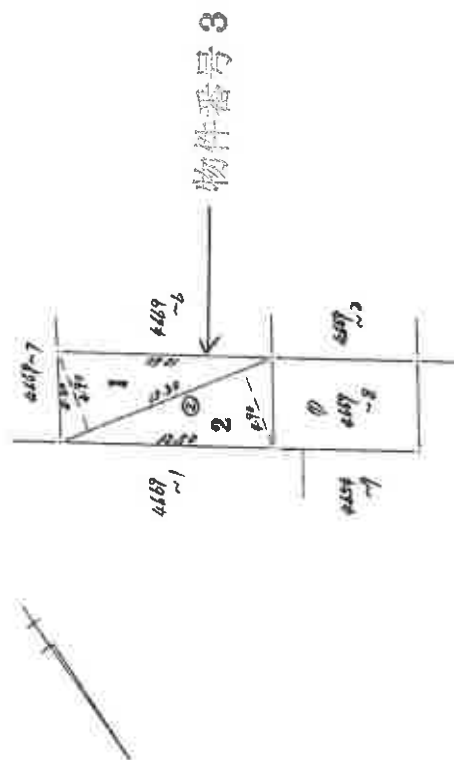
図量図

51.39

昭和五十二年三月九日
作製年月日

作製者

申請人



求積表

②	1	13500 × 110 = 1485000
	2	13500 × 690 = 9315000
	合 計	10800000
	㎡	10800000

(千葉県地家屋調査士会用紙)

縮尺	1
----	---

A3判をA4判に縮小

登記年月日：令和4年8月17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。

(千葉県地方公務局東金出産所管轄)

令和7年3月4日

千葉県地方公務局

登記品

(13枚用)

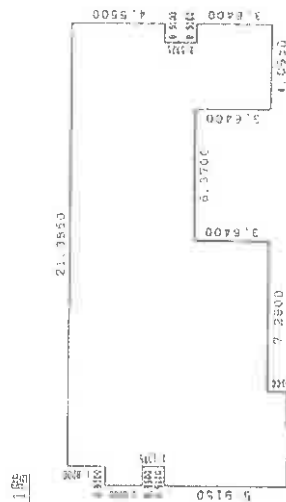
建物図面

4669-7

家屋番号

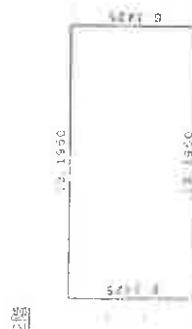
建物の所在
山武郡九十九里町真亀字北濱芝4669番地7、
4669番地14、4669番地15

各階平面図



求積表

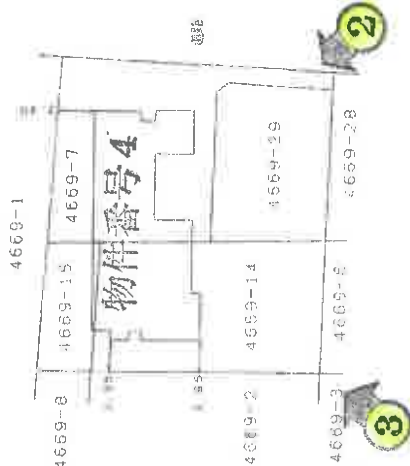
0.9100 X 1.8200 =	1.65620000
0.9100 X 5.4300 =	4.94130000
3.6400 X 10.5500 =	38.36600000
18.8350 X 6.5500 =	123.44875000
7.2800 X 3.6400 =	26.50720000
4.0950 X 3.6400 =	14.90580000
0.9100 X 4.5500 =	4.14050000
計	184.9100
面積	184.91㎡



求積表

13.1950 X 11.425 =	150.828750
計	150.828750
面積	150.83㎡

写真撮影位置と方向



作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

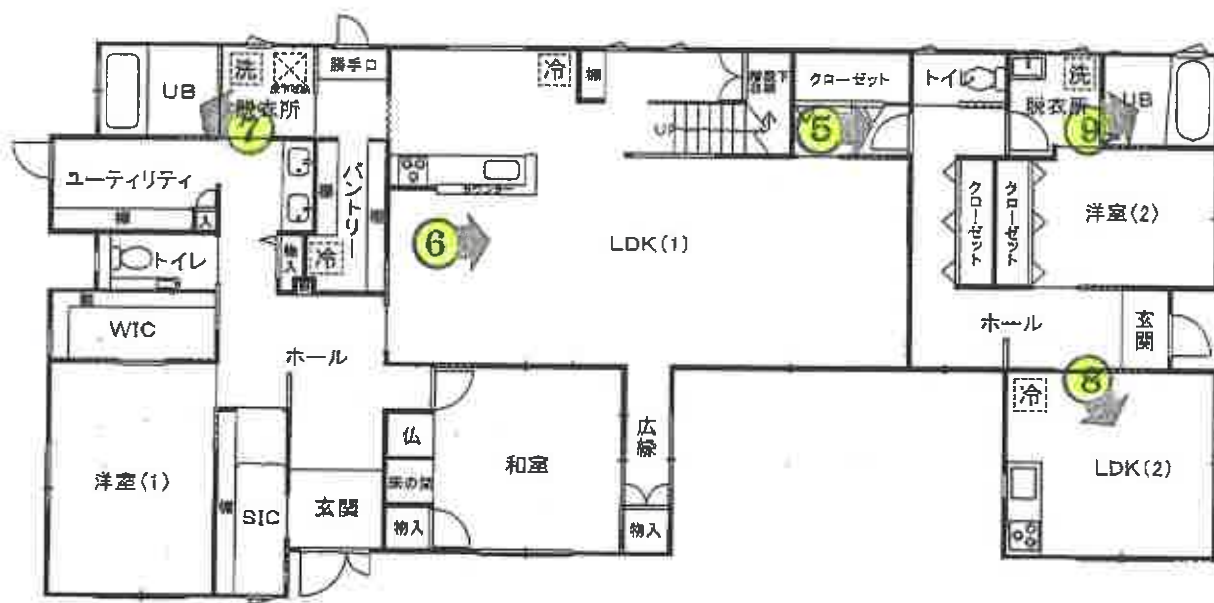
1/500

図案番号 10-1

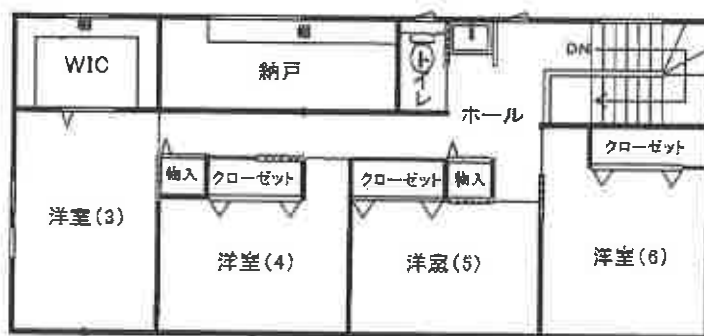
A3判をA4判に縮小

間取図

写真撮影位置と方向



1階



2階



評価人作成



①



②

南西側隣接地
※矢印の位置は推定



③

カーポート



④

県道と本敷地を繋ぐ橋



⑤

本建物東側部分



⑥



⑦



⑧



⑨

令和 7 年（ケ）第 7 3 号

令和 7 年 5 月 1 日 現地調査

令和 7 年 5 月 2 日 評 価

小 調 第 1 0 0 9 号 発行番号

令和 7 年 5 月 2 1 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 畑 昌 也

第1 評価額

一括価格	
金24,260,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金860,000円
物件2（土地）	金800,000円
物件3（土地）	金180,000円
物件4（建物）	金22,420,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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
3	物件目録記載のとおり。		同左
4	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 ～ 4	第4 目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

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 山武郡九十九里町真亀字北濱芝
地 番 4 6 6 9 番 7
地 目 宅地
地 積 2 0 2 . 0 6 平方メートル

所有者 A

2 所 在 山武郡九十九里町真亀字北濱芝
地 番 4 6 6 9 番 1 4
地 目 宅地
地 積 2 8 2 . 5 0 平方メートル

所有者 B

3 所 在 山武郡九十九里町真亀字北濱芝
地 番 4 6 6 9 番 1 5
地 目 宅地
地 積 6 5 . 1 7 平方メートル

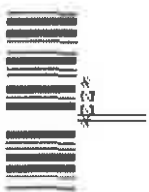
所有者 B

4 所 在 山武郡九十九里町真亀字北濱芝 4 6 6 9 番地 7、4 6 6 9 番地 1 4、4 6 6 9 番地 1 5

家屋 番号 4 6 6 9 番 7

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

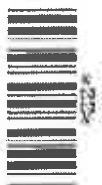


物 件 目 録

床 面 積	1 階	194.91 平方メートル
	2 階	81.05 平方メートル

共有者 C 持分 100 分の 2

共有者 B 持分 100 分の 98



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1～3）

位 置 ・ 交 通	J R 東金線「東金」駅の南東方・道路距離約9.6 k m 最寄バス停「池田総業前」の東方・道路距離約500m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心に、別荘、民宿、事業所等も見られる海岸に近い住宅地域である。	
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 第1種住居地域 指定60% 指定200% なし 建築基準法第22条・第23条指定区域 特別工業地区 リゾート法（総合保養地域整備法）
画 地 条 件	形状（不整形），地勢（概ね平坦），接道方位（南東・南西）， 間口（南東約26.5m），奥行（約30.5m）， 地積（計549.73㎡（登記，特記事項参照））	
接 面 道 路 の 状 況	①南東側県道（主要地方道飯岡一宮線），幅員（約18.0m）， 連続性（優る），舗装（有），歩道（有）， 側溝（有，特記事項参照），高低差（道路と概ね等高） ②南西側私道，幅員（約2.8m），連続性（劣る），舗装（有）， 歩道（無），側溝（有），高低差（道路と概ね等高）	
	建 築 基 準 法 上 の 種 類	①：第42条1項1号 ②：第42条2項
	セ ッ ト バ ッ ク	①：不要 ②：要（約8㎡）
	再 建 築 の 可 否	可能であると推定する。
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1～3は，南西側隣接地（地番4669番29）と一体として，物件4の建物の敷地，庭，駐車スペース（カーポート付）及び家庭菜園等として利用されている。 隣地は，北東側・北西側が戸建住宅，南西側は道路を介して畑，南東側は道路・水路を介して民宿等である。	

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 あり 下水道 なし(浄化槽)
土 壌 汚 染 等	○ 過去の利用状況及び現況観察から、土壌汚染の存する可能性は低いと推定する。 ○ 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。 ○ 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	○ 物件4建物の物件1土地(土地所有者Aは、共有者Cの叔父)に対する土地利用権原は使用借権である。 ○ 一体利用されている南西側隣接地(地番4669番29,所有者はCの母)との境界が不明瞭である。 ○ 現況の利用状況,航空写真,地積測量図,建物図面,建築計画概要書等に基づき簡易概測した結果,約15~20%前後の縄延びの可能性がある。 ただし,正確な地積を査定するためには,隣接所有者立会いのもと境界確定と専門家による測量が必要である。 ○ 目的物件は,接面する南西側私道の持分を有していない。 私道(隣地)所有者との取り決めによれば,目的物件の所有者に限り通行を合意している(通行料の支払い等はない)とのこと。 買受人等の第三者の通行の可否については不明であり,当該私道から駐車場や門扉への出入りができなくなる可能性がある。 ○ 南東側県道とは幅員約2.9mの水路等(開渠,土上場を含む)を介し,幅約3mの橋梁を経由して接面する。 山武土木事務所によれば,道路法第32条の許可申請による水路の占用許可に関する記録がないことから,将来的に占用料(1㎡当り1,300円/年)の支払い義務が生じる可能性がある。 なお,幅員2mを超える水路のため,前面道路が当該県道の場合には,建築基準法第43条第2項の認定又は許可の手続きが必要とのこと。 ○ 上記水路からの異臭がきついときがあり,大雨時にはオーバーフローすることが稀にある。また,海岸に近い場合塩害が生じること。 ○ ちば情報マップによると,真亀川氾濫・津波氾濫の浸水想定区域にある。

特 記 事 項	○ ちば地震被害想定ホームページによると、震度５強（超巨大地震）以上において液状化被害が想定されている。 ○ 敷地の北東端付近にスチール製の簡易物置が存するが、動産と認定した。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

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	令和4年5月8日新築 約3年 約22年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 かわらぶき サイディング張り等 ビニールクロス貼り、砂壁、合板、タイル等 ビニールクロス貼り、合板等 フローリング張り、畳等 キッチン、ユニットバス、洗面台、水洗トイレ等 （電気、上水道、浄化槽、都市ガス） 床下収納等
床 面 積（現 況）	床面積	1 階 194.91㎡ 2 階 81.05㎡ 延べ 275.96㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 東側1階：1LDK 西側1・2階：6LDK+WIC×2+納戸+SIC （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	物件4建物の西側1・2階は、共有者C（所有者兼共有者Bの妻）が、家族（両親及び子）と居住して占有中。東側1階は、物件1所有者Aが使用借権に基づき居住して占有中である。	
特 記 事 項	○ 建築確認：第HPA-21-09801-1号（令和3年9月6日） 完了検査：第HPA-21-09801-1号（令和4年5月18日） ○ 玄関ホールや階段下付近を中心に床が軋む箇所が複数あるほか、床に小傷が散見されとのこと。 ○ 2階洋室（3）の間接照明のカバーが破損して外れている。 ○ 室内でペットの小型犬を飼育しているとのこと。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（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	持 分 エ	建付減価 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
1	9,740	0.99	202.06	1/1	1.00	1,948,000
2	9,740	0.99	282.50	1/1	1.00	2,724,000
3	9,740	0.99	65.17	1/1	1.00	628,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（九十九里（県）－2）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 8,700\text{円/㎡} & \times & 99/100 & \times & 100/104 & \times & 100/85 & = & 9,740\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：道路方位＋4%

◇ 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：道路方位＋4%，形状－2%，二方路＋1%，水路等介在－3%，
セットバックを要する－1% 計（相乗積）－1%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 持 分：登記簿のとおり。

オ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した結果，特に建付減価はないものと判断した。

② 物件4（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	持 分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
4	200,000	275.96	0.801	100/100	44,209,000

ウ 現 価 率

物件 番号	耐用年数法（定額法）				観察減価率 (E)	現価率 (D) × (1 - (E))
	残価率 (A)	経済的残存 耐用年数 (B)	経過 年数 (C)	定額法に よる現価率 (D)		
4	0.05	約22年	約3年	0.89	0.10	0.801

◇ 耐用年数法（定額法）：

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

◇ 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
1	1,948,000	0.10	使用借権	195,000
2	2,724,000	0.40	法定地上権	1,090,000
3	628,000	0.40	法定地上権	251,000
計				1,536,000

イ 土地利用権等割合：物件1に係る土地利用権等を使用借権と判定し，その割合を10%と査定した。また，物件2・3に係る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カ, 1②オ) 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	1,948,000	－ 195,000		0.70	0.70	860,000
2	2,724,000	－ 1,090,000		0.70	0.70	800,000
3	628,000	－ 251,000		0.70	0.70	180,000
4	44,209,000	＋ 1,536,000	1.00	0.70	0.70	22,420,000
一 括 価 格 (合 計)						24,260,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：規模の大きい多世帯住宅であること，私道の持分を有していないこと，境界の一部が不明瞭であること，及び南西側隣接地（地番4669番29）と一体利用されていること等を考慮した。

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

○ 基準地価格（九十九里（県）－2）

所 在：山武郡九十九里町真亀字北濱芝4674番外

価 格：8,700円/㎡

位 置：JR東金線「東金」駅の南東方約9.7kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：915㎡

供給処理施設：水道，ガス

接 面 街 路：南東側幅員4.7m町道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域，第1種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）

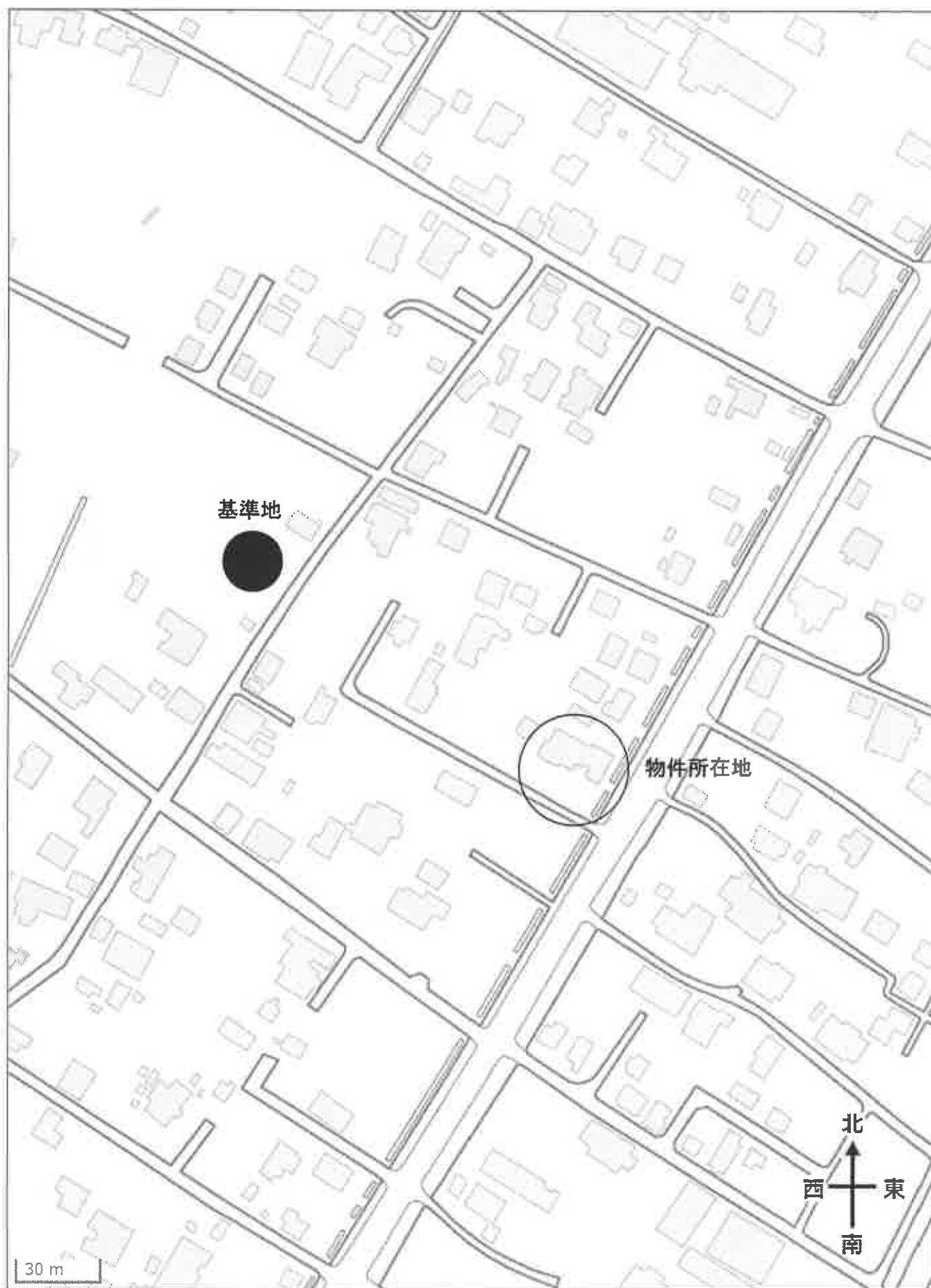
地 域 の 概 要：中小規模の一般住宅，民宿が多い，海に近い住宅地域

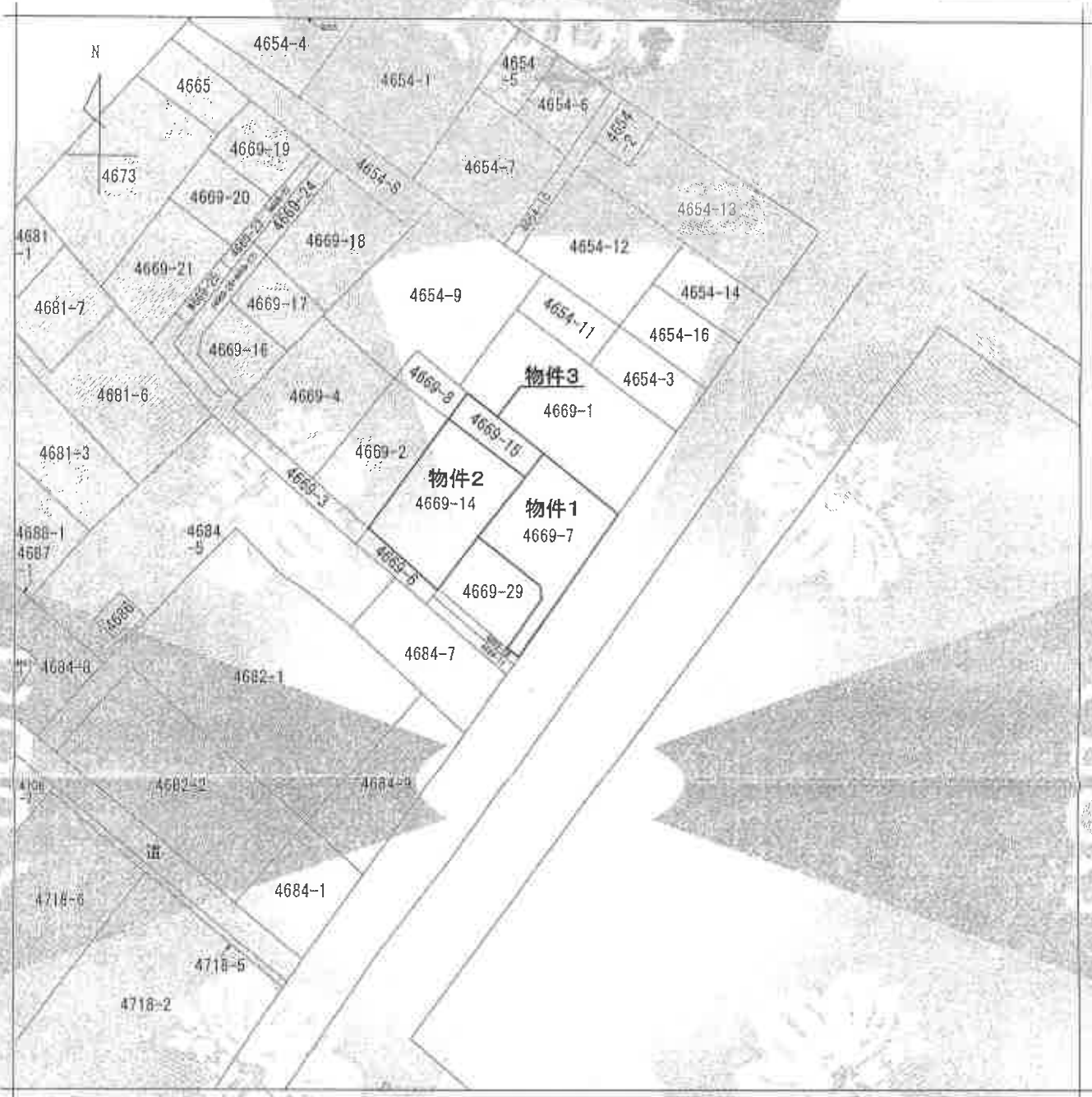
第7 附属資料

- 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







(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置関係を明瞭にした不動産登記法施行規則第14条第1項の規定に基づき、これに代わるものとして備え付けられている図面です。土地の位置関係の明瞭性を記した図面です。



請求 部 分	所 在	山武郡九十九里町真地字北瀬芝				地 番	4669番7			
出 力 部 分	1/600	精 度 区 分		座標系 番号又は 記号		分 割	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 考 (原図)	昭和60年10月12日		備 記 事項		

これは地図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。
(千葉地方方法務局東金出張所管轄)

(A3判をA4判に縮小)

令和7年3月4日
千葉地方方法務局

登記官

登記年月日：平成19年9月30日

令和7年3月4日

千葉地方運輸局

登記官

請求番号：9-3

108740

地積測量図

5-9-30

4669-7-29

山武郡九十九里町真亀字北新芝

土地の所在

土地の所在

三算求積表

地番	② 4669-29	NO.	辺	西	長さ	色	面積
			18.01		9.08		163.5308
			18.01		9.21		165.8721
			11.25		0.91		10.2466
				色	面積		339.6495
					面積		169.82475
					坪数		169.82
							51.37

地番	① 4669-7	公簿	371.889790	算計	地積
					202.04504
					202.06

物件1
①
4669-7

②
4669-29

4669-15

4669-14

4669-6

申請人

縮尺 250

作製

土地所有権者

平成19年9月30日

千葉土地測量士会所属

地積測量図

(A3判をA4判に縮小)

地積測量図

地積測量図

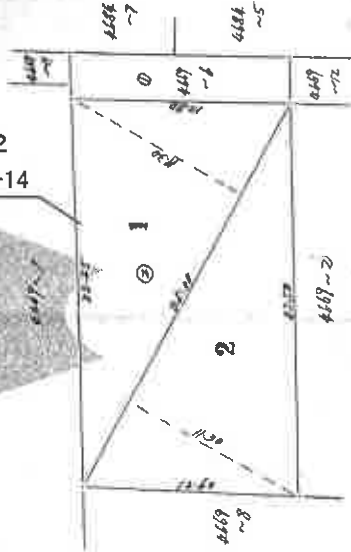
108734

4669-6-14

山形県北村町東宝北校地

作製年月日	作製者	申請人
昭和55年8月8日		

物件2
4669-14



求積表

②	1	2550	×	1150	=	2932500
	2	2570	×	1130	=	2894100
	合	計				5826600
	1/4					1456650

(千葉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/500

(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図面である。

(千葉地方裁判所 実金出資所 宛)

令和7年3月1日

千葉地方裁判所

登記簿

登記年月日：昭和5年3月19日

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。

(千葉地方方法務局黄金出張所管理)

令和7年3月4日

千葉地方方法務局

登記簿

地積測量図

昭和五年三月十九日

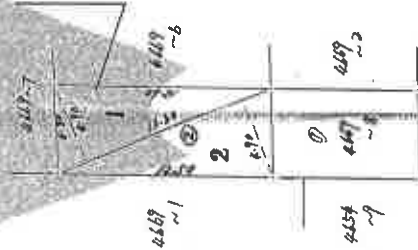
51.39

地積測量図

108735

地番	4669-15
土地の所在	千葉県北総新市安室町北栄五

物件3
4669-15



束地表

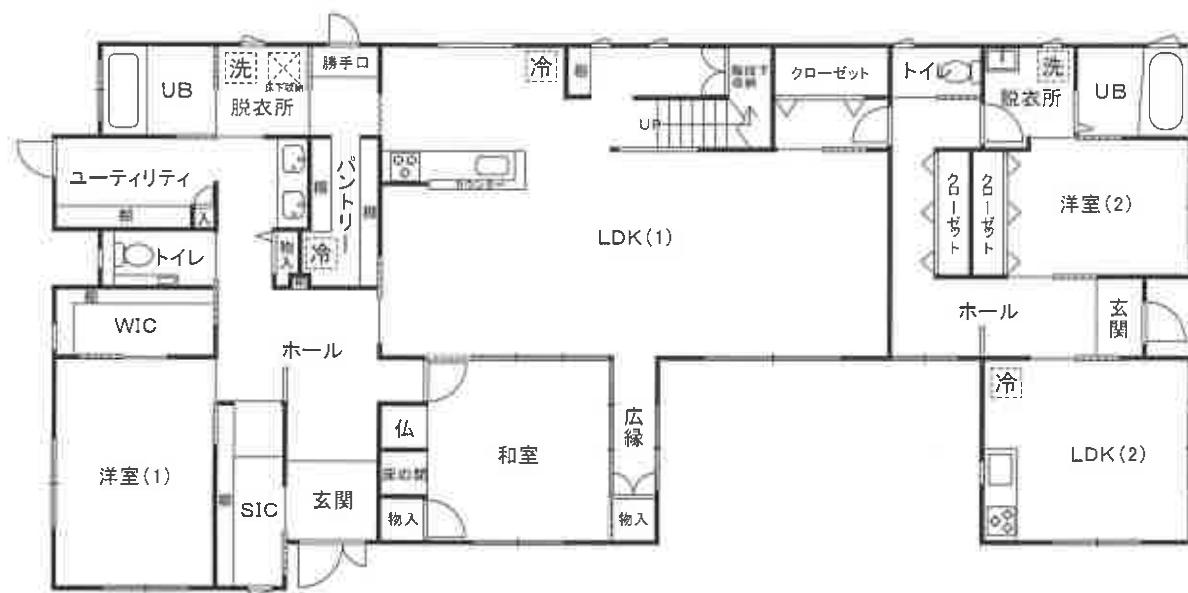
②	1	1330	×	690	=	917.700
	2	1330	×	690	=	917.700
	合計	1330	×	1380	=	1835.400
	合	計				1835.400

(千葉県地籍調査事業用紙)

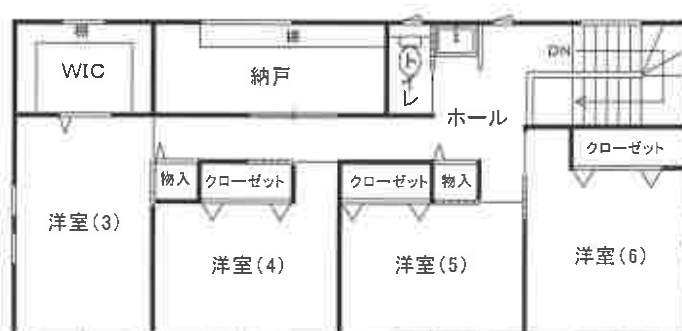
縮尺 1/500

(A3判をA4判に縮小)

間取図



1階



2階

