

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 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 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 目 録

1 所 在 東金市宿字蒲沼
地 番 704 番 9
地 目 宅地
地 積 190.14 平方メートル

所有者 A

2 所 在 東金市宿字蒲沼
地 番 704 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 249 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

3 所 在 東金市宿字蒲沼
地 番 704 番 10
地 目 宅地
地 積 1.78 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 2 分の 1

4 所 在 東金市宿字蒲沼 704 番地 9
家屋 番号 704 番 9
種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 52.99 平方メートル
2 階 46.37 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年 7月 7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】

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3】

本件土地は共有持分についての売却であり、ゴミ置場として利用されている。

【物件番号1～4】

売却基準価額は、物件1の土地が接する物件2の土地は建築基準法上の道路であるが、当該道路の持分を有しているものの、使用等に関する覚書の取り交わし等は確認できず、将来道路の使用や再建築に際して係争可能性が残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。



物 件 目 録

1 所 在 東金市宿字蒲沼
地 番 704 番 9
地 目 宅地
地 積 190.14 平方メートル

所有者 A

2. 所 在 東金市宿字蒲沼
地 番 704 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 249 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

3 所 在 東金市宿字蒲沼
地 番 704 番 10
地 目 宅地
地 積 1.78 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 2 分の 1

4 所 在 東金市宿字蒲沼 704 番地 9
家屋 番号 704 番 9
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 46.37平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第75号
令和7年4月11日受理
令和7年6月30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 東金市宿字蒲沼
地 番 704番9
地 目 宅地
地 積 190.14平方メートル

所有者 A

2 所 在 東金市宿字蒲沼
地 番 704番1
地 目 公衆用道路
地 積 249平方メートル

共有者 A 持分6分の1

3 所 在 東金市宿字蒲沼
地 番 704番10
地 目 宅地
地 積 1.78平方メートル

共有者 A 持分2分の1

4 所 在 東金市宿字蒲沼704番地9
家屋 番号 704番9
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 46.37平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



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） ■公衆用道路（物件2） ■雑種地（ゴミ置き場、物件3）			
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり（物件1乃至3） ☐ 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 上記の者が物件1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	・物件2、3について、本件競売の対象は債務者兼所有者Aの共有持分のみである。 ・「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」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	☒ 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（本敷地）について

- 1 物件4（本建物）の敷地等として利用されており、南東側と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)。南東側の駐車スペースには土地に定着したカーポートが設置されている。本敷地の北東側が水路を介して幅員約8メートルの市道に、南東側が幅員約4.7メートルの私道(物件2)に、各々接する。本敷地内は高低差があり、北西側の敷地部分は駐車スペースより約0.3～0.5メートル高く、階段が設置されている。
- 2 本敷地の範囲は、各隣接地との間に設置されたフェンスや土留めブロック、本敷地の南端に存在する境界標の位置を地積測量図と照合することにより、認識することが可能である。なお、本敷地の北東側はゴミ置き場(物件3及び704番8土地)に接する。
- 3 本敷地の敷地部分は雑草に覆われ、手入れがなされていない様子である。本敷地の東端付近に電柱1本とその支線1本が立っている。また、本敷地内に簡易物置(動産)が置かれている。

■物件2について

- 1 私道敷地の一部として、公共の通行の用に供されている(写真②参照)。評価人の調査によると、当該私道は位置指定道路に指定されている。
- 2 私道の使用・管理について、共有者間で取り決め等が存在するかは不明である。

■物件3について

- 1 金属製のダストボックスが設置されたゴミ置き場である(写真③参照)。なお、南側隣接地(704番8)にもダストボックスが設置されている。
- 2 ゴミ置き場の使用・管理について、共有者間で取り決め等が存在するかは不明である。

■物件4（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④⑤参照)。
- 2 天井・内壁・床に経年相応の劣化(細かな傷や変色等)及び汚損はあるが、雨漏り跡や大きな損傷等は見当たらなかった。LDKの床に多数の小虫の死骸がある。
- 3 本建物内でペット(猫と推測)を飼育していた可能性があり、ペットのものと思われる骨壺1口がLDKに置かれていた。
- 4 玄関ポーチの天井に燕の巣があり、その直下には糞が落ちている(写真⑥参照)。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 本建物の占有関係について、債務者兼所有者Aの陳述は得られていないものの、以下の状況から同人が占有しているものと推定する。
- ・本建物の表札にAの名字が表記されている。
 - ・本建物の郵便受け及び室内にA宛ての郵便物等が存在しており、第三者の占有を示す郵便物等は見当たらなかった。
 - ・本建物内に「2025.5.11」付のレシートが存在した。
 - ・東京電力からの回答書によると、本建物の電気需給契約の名義はAである。なお、同契約の開始日は「令和7年4月25日」と記載されている。

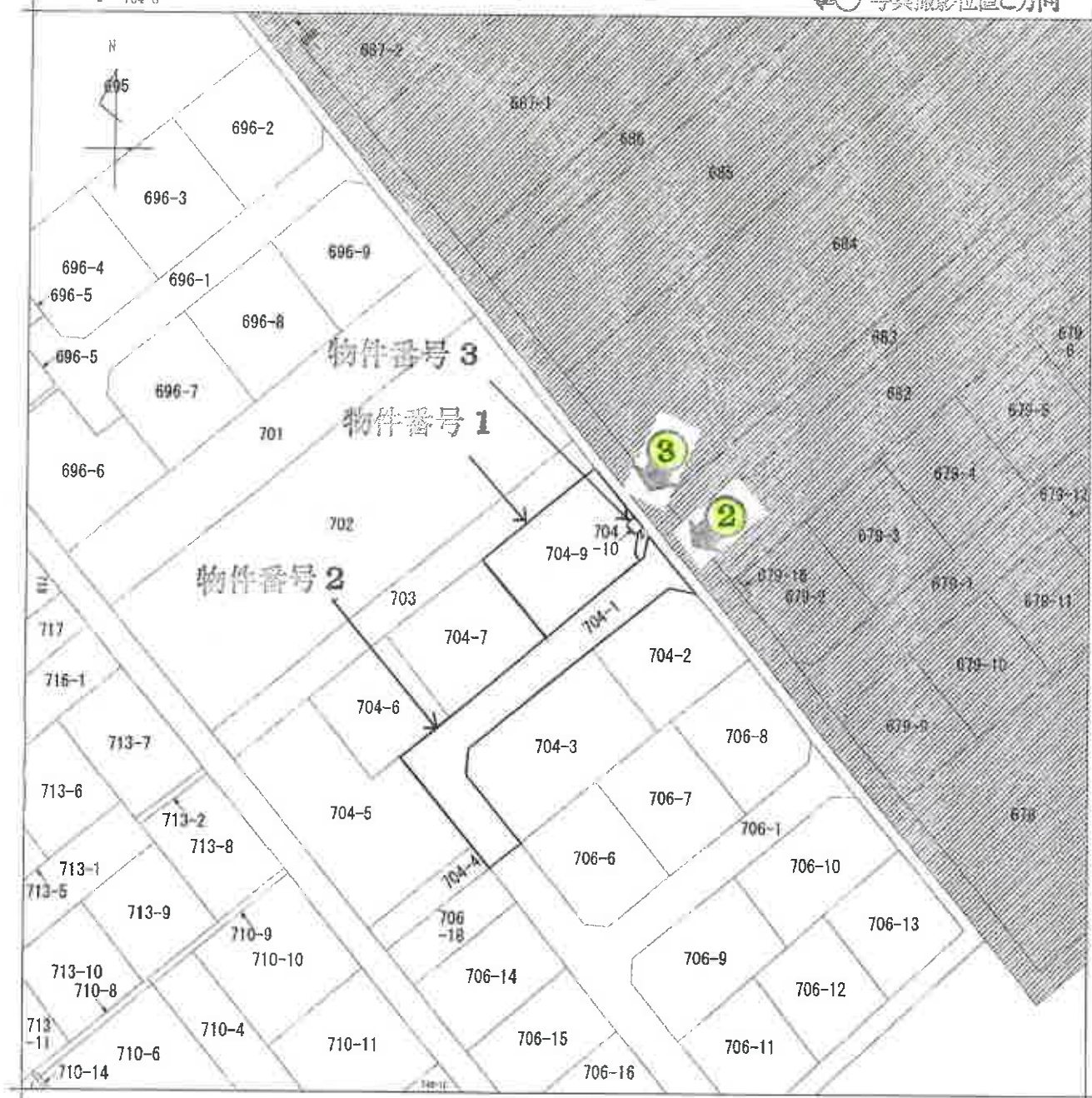
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月18日 (金) 15:55-16:05	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、連絡書面投函 (期限内に連絡なし)
7年5月2日 (金) 12:00-12:05	同上	占有調査、連絡依頼書再投函 (期限内に連絡なし)
7年5月7日 (水) : - :	千葉地方裁判所 執行官室	東京電力エナジーパートナー株式会社に電気需給契約 の有無等につき照会書発送 (5月26日に回答書受領。契約名義: 債務者兼所有者 A)
7年5月26日 (月) : - :	同上	Aの住所宛てに立入調査日通知書発送
7年6月5日 (木) 10:00-11:15	物件所在地	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 () : - :		
(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7年6月5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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

710-1
704-8

公 図 写

写真撮影位置と方向



(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。
(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



A3判をA4判に縮小

請求部	所在	東金市宿字蒲沼				地番	704番9			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和47年7月18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。

(千葉地方法務局東金出張所管轄)

令和7年2月20日

東京法務局

地図整理番号: M84782

登記官

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成27年10月8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。
(千葉県地方事務局東金出張所保管)
令和7年2月20日 東京法務局

登記官

(8 枚目)

地積測量図

地番 704-9-10

土地の所在 東京市荒川区

求積表

地番	NO	X	Y	X _{平均}	Y _{平均}	X _{平均} ・Y _{平均}	Y _{平均} ・X _{平均}	Y _{平均} ・X _{平均} - X _{平均} ・Y _{平均}
704-9	1	225.180	218.375	218.375	218.375	-4.802	-4.802	-1081.314500
	2	220.351	212.896	212.896	212.896	-16.646	-16.646	-3608.629786
	3	218.418	201.709	201.709	201.709	-2.345	-2.345	-512.190710
	4	210.108	210.551	210.551	210.551	18.033	18.033	3788.877664
	5	219.942	219.742	219.742	219.742	8.660	8.660	1944.870620
	6	220.448	219.211	219.211	219.211	-0.581	-0.581	-128.001083
	7	223.072	219.161	219.161	219.161	-1.613	-1.613	-337.507536
	8	224.441	217.693	217.693	217.693	-0.786	-0.786	-178.412884
	9	223.450	217.693	217.693	217.693	-0.786	-0.786	-178.412884
	10	223.986	219.648	219.648	219.648	-0.779	-0.779	-174.458094
	11	225.180	218.375	218.375	218.375	-1.950	-1.950	-434.101100
	12	224.444	217.693	217.693	217.693	0.188	0.188	42.412584
	13	223.072	219.161	219.161	219.161	1.456	1.456	324.792832
	14	223.450	219.161	219.161	219.161	0.427	0.427	95.820150
	15	223.450	219.161	219.161	219.161	-1.560128	-1.560128	-340.006540
	16	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	17	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	18	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	19	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	20	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	21	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	22	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	23	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	24	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	25	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	26	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	27	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	28	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	29	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	30	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	31	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	32	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	33	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	34	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	35	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	36	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	37	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	38	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	39	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	40	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	41	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	42	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	43	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	44	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	45	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	46	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	47	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	48	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	49	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	50	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	51	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	52	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	53	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	54	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	55	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	56	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	57	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	58	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	59	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	60	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	61	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	62	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	63	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	64	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	65	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	66	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	67	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	68	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	69	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	70	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	71	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	72	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	73	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	74	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	75	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	76	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	77	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	78	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	79	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	80	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	81	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	82	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	83	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	84	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	85	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	86	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	87	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	88	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	89	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	90	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	91	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	92	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	93	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	94	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	95	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	96	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	97	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	98	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	99	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	100	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	101	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	102	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	103	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	104	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	105	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	106	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	107	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	108	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	109	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	110	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	111	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	112	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540
	113	223.450	219.161	219.161	219.161	1.7800640	1.7800640	389.006540

登記年月日：平成2年11月2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。
(千葉県地方自治局(金出所)所管)

令和7年2月20日 東京法務局

登記官

(9 枚目)

120765

前704

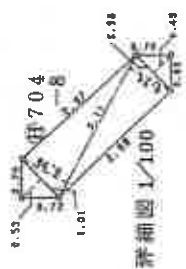
地番 704-1ないし-8

土地の所在 東金市宿字蒲沼

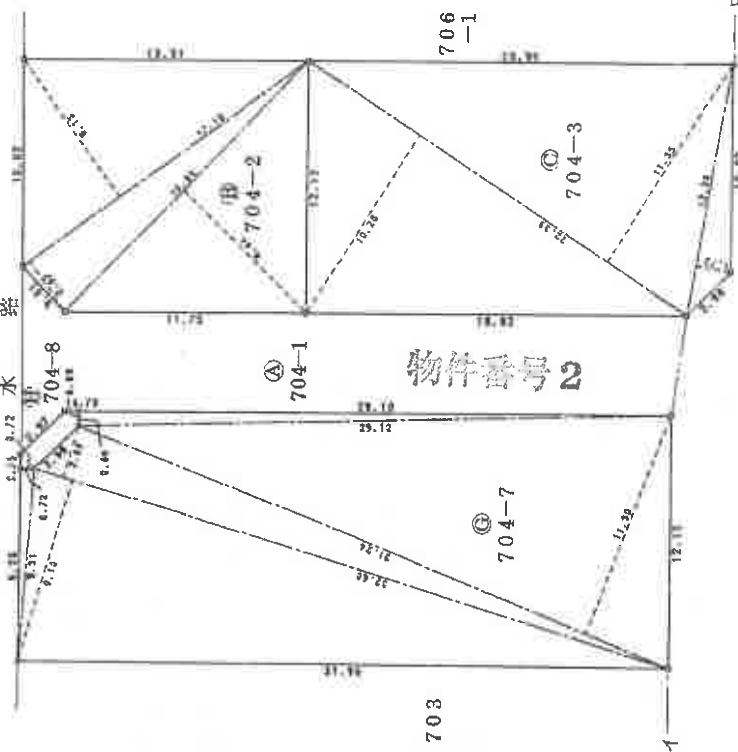
地積測量図 1/2

2.11.2

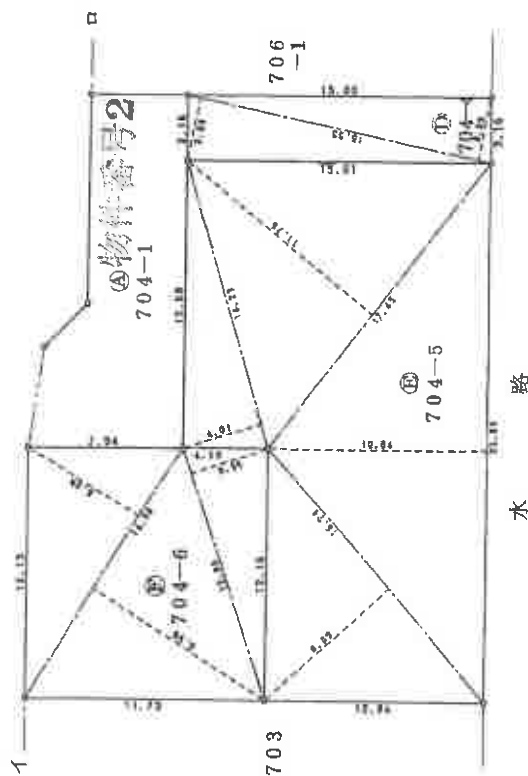
1/2



詳細図 1/100



物件番号2



物件番号2

(コンクリート境界石)

(コンクリート境界石)

作製者

平成2年11月1日作製

申請人

縮尺

1/250

(千葉県地籍調査士会用紙)

(1/2)

地図整理番号：B84785

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成2年11月2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。
(千葉県地方事務局東金出張所発給)
令和7年2月20日 東京法務局

登記官

(10 枚目)

120766

前704

地番 704-1ないし-8

土地の所在 東金市宿子浦沼

2.11.2
地積測量図 2/2

地番 NO. (B) 704-2
底辺 17.10 × 高さ 8.15 倍面積 138.3650
17.10 × 2.87 - 50.7870
16.89 × 8.44 - 142.5516
倍面積 332.7036
面積 166.35180
地積 166.35 m²

地番 NO. (C) 704-3
底辺 22.39 × 高さ 10.20 倍面積 228.3780
22.39 × 11.35 - 254.1265
12.30 × 1.72 - 21.1560
倍面積 503.6605
面積 251.83025
地積 251.83 m²

地番 NO. (D) 704-4
底辺 15.33 × 高さ 3.09 倍面積 47.3687
15.33 × 3.09 - 47.3687
倍面積 94.7394
面積 47.36870
地積 47.36 m²

地番 NO. (E) 704-5
底辺 16.29 × 高さ 8.09 倍面積 131.7861
25.85 × 10.84 - 280.2140
17.45 × 11.78 - 205.2120
14.29 × 4.01 - 57.3028
倍面積 674.5150
面積 337.25750
地積 337.25 m²

地番 NO. (F) 704-6
底辺 14.30 × 高さ 9.96 倍面積 142.4280
14.30 × 6.39 - 91.3770
12.85 × 3.96 - 50.8860
倍面積 284.6910
面積 142.34550
地積 142.34 m²

地番 NO. (G) 704-7
底辺 32.60 × 高さ 9.10 倍面積 296.5600
32.60 × 2.60 - 84.7600
9.31 × 0.72 - 6.7032
31.24 × 11.30 - 353.0120
29.12 × 0.60 - 20.0928
倍面積 761.2280
面積 380.61400
地積 380.61 m²

地番 NO. (H) 704-8
底辺 1.01 × 高さ 0.53 倍面積 0.5353
3.11 × 0.86 - 2.6856
3.11 × 0.94 - 2.9234
0.98 × 0.49 - 0.4802
倍面積 6.9245
面積 3.46225
地積 3.46 m²

残地番 (A) 704-1
簿 1578
公 物件番号2
地積 1329.23100
残地積 249.76900
地積 249.76 m²

作製者

平成 2 年 11 月 1 日作製

申請人

縮尺 1/

(千葉県地家図測量士会発給)

地図整理番号：M84785 (2/2)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成28年8月12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。
(千葉県地方裁判所 東京出張所管轄)
令和7年2月20日 東京地方法務局

登記官

(11 枚目)

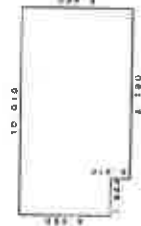
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 704番9

建物の所在 東金市宿字蒲沼704番地9

1階



求積表

1. 820 x 4.550	3. 281000
8. 190 x 5.480	4. 44.717400
計	52.998400

床面積 52.99 m²

2階



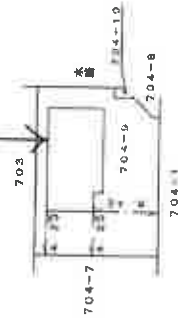
求積表

1. 820 x 3.20	3. 262400
10.010 x 3.640	36.436400
3.840 x 3.20	12.288000
計	48.986800

床面積 48.99 m²

写真撮影位置と方向

物件番号 4



作成者

縮尺 1/250

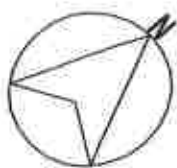
申請人

縮尺 600

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

地図整理番号：184775

A3判をA4判に縮小



建物間取略図

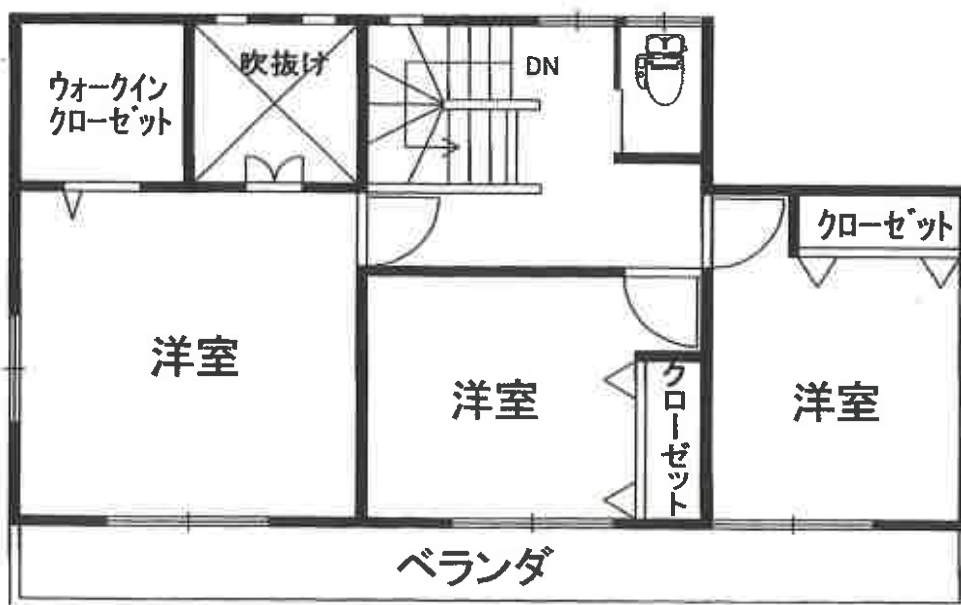
(評価人作成)

【1階】

←○写真撮影位置と方向



【2階】





①



②

物件 2



③

物件 3



④



⑤



⑥

燕の糞

副本

令和 7 年（ケ）第 75 号

令和 7 年 6 月 5 日 現地調査

令和 7 年 6 月 6 日 評価

第 K 2 5 1 2 9 2 5 号 発行番号

令和 7 年 6 月 29 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 8,940,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 800,000 円
物件 2 (土地)	金 10,000 円
物件 3 (土地)	金 10,000 円
物件 4 (建物)	金 8,120,000 円

- 1 一括価格は、物件 1、2、3、4 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 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 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。		同左
3	物件目録記載のとおり。		地目：雑種地
4	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		
2、3	物件2（公衆用道路）における本件評価対象は持分6分の1である。 物件3（雑種地・ゴミ置き場）における本件評価対象は持分2分の1である。		

物 件 目 録

1 所 在 東金市宿字蒲沼
 地 番 704 番 9
 地 目 宅地
 地 積 190.14 平方メートル
 所有者 A

2 所 在 東金市宿字蒲沼
 地 番 704 番 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 249 平方メートル
 共有者 A 持分 6 分の 1

3 所 在 東金市宿字蒲沼
 地 番 704 番 10
 地 目 宅地
 地 積 1.78 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1

4 所 在 東金市宿字蒲沼 704 番地 9
 家屋 番号 704 番 9
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 52.99 平方メートル
 2 階 46.37 平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

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、2、3）

位 置 ・ 交 通	JR東金線「東金」駅の南東方・約4.2km(道路距離) 最寄バス停「家徳下町」の南方・約500m(道路距離) (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	農地の中に造成分譲した住宅地が見られる地域		
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	無指定	
	建 蔽 率	指定 60%	
	容 積 率	指定 200%	
	防 火 規 制	なし	
	そ の 他 の 規 制	物件 1、2、3は下記の開発区域に含まれる。 東金市宅地開発指導要綱による開発 ・許可同意 東都計第448号・平成2年11月26日 ・完了 東都計第400号・平成2年10月24日 ・面積 1,577.31㎡	
		盛土規制法に基づく規制区域	
		建築基準法第22条及び第23条指定区域	
【物件 2】 上記と同じであるほか、位置指定道路に指定されている。 【物件 3】 上記と同じ。			
画 地 条 件 (規 模 , 形 状 等)	形 状 :(ほぼ長方形 (凹部あり)) 地 勢 :(ほぼ平坦) 接道方位 :(南東・北東) 南東間口 :(約13.5m) 北東側間 :(約7.6m) 奥 行 :(約12m) 南東～北西 地 積 :(190.14㎡) (登記と同じ。物件 1 土地のみ) 接 面 道 路 と の 関 係 :(隅切り部分はゴミ置き場として利用されているが、概ね角地といえる。) 隣 地 と の 高 低 差 :(南西側隣接地とほぼ等高に接し、北西側隣接地より約0.5m高く接す。)		

	【物件2】 地積249㎡の带状地である。現況、アスファルトが敷かれ下記私道となっており、一般通行の用に供されている。評価対象持分6分の1。	
	【物件3】 長方形（地積1.78㎡、幅約1.7m、奥行約1.0m）、物件1に接する共有のゴミ置き場となっている。評価対象持分2分の1。	
接 面 道 路 の 状 況	南東側（私道） 路線名（一） 幅員（約4.7m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（有） 高低差（道路から0～約0.5m高く接す。駐車スペースは等高に接道）	
	北東側（市道） 路線名（0222号線） 幅員（約8m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（道路反対側に暗渠の歩道有） 側溝（有） 高低差（道路から0～約0.5m高く接す）	
	建築基準法上の種類	南東側： 建築基準法第42条1項5号 北東側： 建築基準法第42条1項1号
	位置指定年月日・番号	南東側： 平成2年10月20日・第2-16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4 建物の敷地
	物件2	物件1 土地の接する私道（公衆用道路）
	物件3	物件1 土地が接する共有のゴミ置き場の敷地
	隣 地	・北東側： 市道を介して雑種地・農地 ・南東側： 私道を介して住宅 ・南西側： 住宅 ・北西側： 農地
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 （特記事項参照）
	下 水 道	なし （浄化槽を使用）
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、2、3は、従来農地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4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. 東金市教育委員会への聴取によれば、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土地の範囲、境界線についてはコンクリート土留め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、境界プレートは物件1土地の南端にのみ確認された。 2. 物件1土地の南西側及び南東側部分はコンクリート敷きの駐車スペースであり、道路と略等高である。その他は、物件4建物の敷地及び庭であり、駐車スペースより約0.3～0.5m高く階段が設置されている。なお、物件4建物の敷地及び庭部分は、雑草で覆われている。 3. 物件1土地の南西側にスチール製の物置が存するが、据置型であることから、動産と認定した。また、物件1土地の南東側に屋根付カーポートが設置されているが、構築物と認定した。 4. 物件1土地の東端に電柱1本と支線1本が存するが、利用阻害はないものと判断した。敷地料は、物件1土地所有者へ東京電力より年間1,500円×2本（電柱＋支線）が支払われる。 5. 物件1土地の北東側は厳密には公図上の水路に接道し、水路を介して市道に接道している。東金市役所建設課での聴取によると、水路（側溝）には蓋があることから、建築基準法の接道要件を満たすとの回答であった。 6. 東金市ガス課工務係での聴取によると、ガスの供給管は宅内まで引き込まれているものの、物件1土地の北東側にエコキュートが設置されており、オール電化使用と推測された。 7. 物件2土地は、物件1土地が南東側で接面する私道の一部である。道路使用についての取り決め等は不明であり、将来、道路の使用に際して係争の可能性は残る。 8. 物件3土地は、物件1土地が北東側で接面するゴミ置き場の敷地である。使用についての取り決め等は不明である。 9. 東金市消防防災課での聴取によれば、物件1、2、3は洪水被害及び土砂災害のエリアには指定されていない。詳細は『東金市ハザードマップ』ご参照。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件4)

区 分	主である建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）	平成28年8月10日新築
	経 過 年 数	約9年
	経済的残存耐用年数	約16年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	かわらぶき
	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、畳等
	設 備	洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 (電気、上水道、浄化槽)
	そ の 他	オール電化、IHコンロ、エコキュート
床面積（現況）	床面積 1階 52.99㎡ 2階 46.37㎡ 延べ 99.36㎡（登記簿数量と同じ）	
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	4LDK+WIC（別添建物間取略図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通 ・ 建物外部に目立った損傷は見られないが、経年程度の汚れがある。建物内部はビニールクロスの10cm程度の落書き及びシミ等が見受けられた。 ・ 全般的に家電、家具、生活用品や存しており、状態を確認できない箇所があった。屋内でペットを飼育していた様子があり、ペット用トイレ等、ペットと思われる臭いもあったが、壁等に爪とぎ跡等は目視の範囲では確認できなかった。ペットの遺骨と推察される袋が存していた。	

	・ 水回りの状況、住宅機器・設備等の稼働状況は、確認できなかった。キッチン、洗面所等の水回りの汚れは通常使用に伴う程度で、維持管理は概ね普通程度である。 ・ 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Aが居住し占有していると推測される。
特 記 事 項	1. 建築確認：平成28年5月20日／第千建住1600475号 検査済証：平成28年8月29日／第千建住1600475号 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ないと推察される。 3. 浄化槽の法定点検及びメンテナンスの状況は不明である。現地調査時にブローアーは作動していた。建築計画概要書では合併浄化槽と記載されている。 4. 玄関付近に、燕の巣があり、糞が玄関前に落ちている。実査当日も燕の帰巣行動が確認された。千葉県自然保護課での聴取によると、卵や雛がいる場合に巣を撤去するには、鳥獣保護管理法に基づき同課の許可等が必要とのこと。なお、秋口には巣立つ可能性が高く、巣立った後は許可なく撤去できるとのこと。 5. 屋内に小型虫の死骸が多数確認された。侵入経路は不明である。 6. 屋外駐車場は2台が駐車可能である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2、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	10,100	0.93	190.14	—	1.00	1,786,000
2	10,100	0.05	249	1/6	—	21,000
3	10,100	0.05	1.78	1/2	—	(最低価格) 1,000
計						1,808,000

ア 標準価格：(公示価格等からの規準)

地価公示等(基準地 東金(県)-4)

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 14,600 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(100)}{100} & \times & \frac{100}{(103)} & \times & \frac{100}{(140)} & = & 10,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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+3% (格差率) 103

◇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) 140

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) :

【物件1】
方位+4%、角地+3%、供給処理施設劣る-3%、
電柱及び支線あり-1%、ゴミ置場隣接-10% (格差率) 0.93

【物件2】
公衆用道路-95% (格差率) 0.05

【物件3】
ゴミ置場-95% (格差率) 0.05

ウ 地 積：登記簿数量による。

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。 (格差率) 1.00

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	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ = エ
4	180,000	99.36	0.627	11,214,000

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		
4	5 %	16年	9年	0.66	▲5% (0.95)	0.627

(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	1,786,000	0.35	法定地上権	625,000

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カ、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	1,786,000	－ 625,000		0.98	0.70	800,000
2	21,000			0.98	0.70	10,000
3	1,000			0.98	0.70	(最低価格) 10,000
4	11,214,000	＋ 625,000	1.00	0.98	0.70	8,120,000
一括価格 (合計)						8,940,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：物件1土地が接する物件2土地は建築基準法上の道路であるが、当該道路のうち一部の所有権持分しか有しておらず、使用等に関する覚書の取り交わし等は確認できなかった。将来道路の使用や再建築に際して係争可能性が残ることを考慮して、市場性修正率を査定した。

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（東金（県） -4）

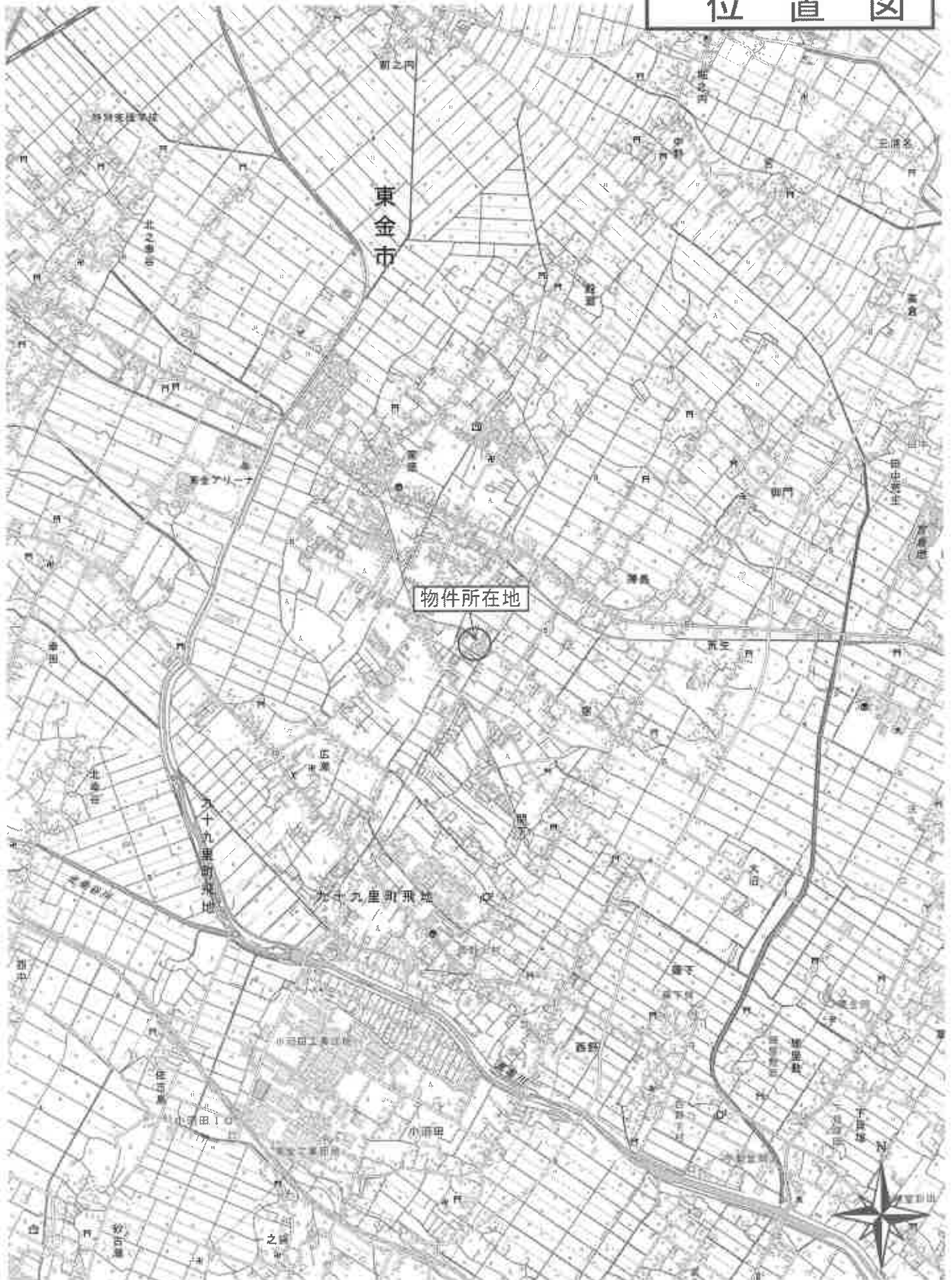
所 在	東金市家徳字東横宿 8 2 4 番 2 7
価 格	14,600円/㎡
位 置	JR東金線「東金駅」の南東方約4.2kmに位置する。
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	264㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	南西5m市道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域、用途無指定区域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要	中規模一般住宅の中に空地が見られる住宅地域

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

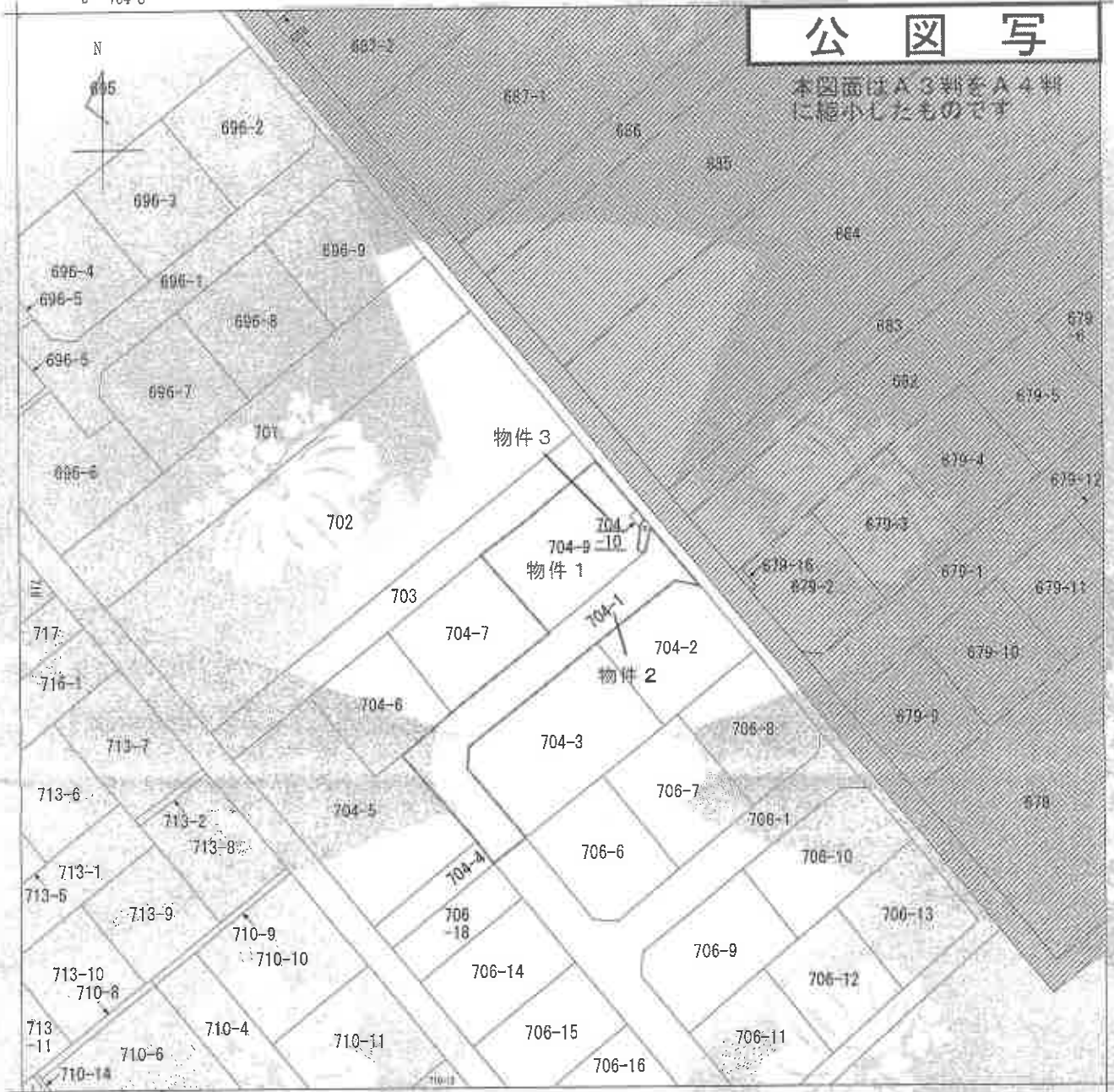
地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 500 1000m

4 710-1
0 704-8

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、土地の図面を基礎にした不動産登記簿の地図が備え付けられるまでの間、これに代わらるものとして備え付けられていた図面であり、土地の位置等、形状の記載が記載した図面です。

(注) 斜線を付した部分は、閉鎖された部分です。

地番区域見出し
箱

請求部	所在	東京都港区				地番	704番9			
出力	1/500	縮尺	地図	座標系	分地	地図に準ずる図面	種類	土地改良所在図		
作成年月日	昭和47年7月18日			作成者	登記官			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。

(千葉地方支務局東京出張所管轄)

令和7年2月20日

東京法務局

地図整理番号: M84782

登記官

(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。

(千葉地方法務局東金出張所管轄)
令和7年2月20日 東京法務局

登記官

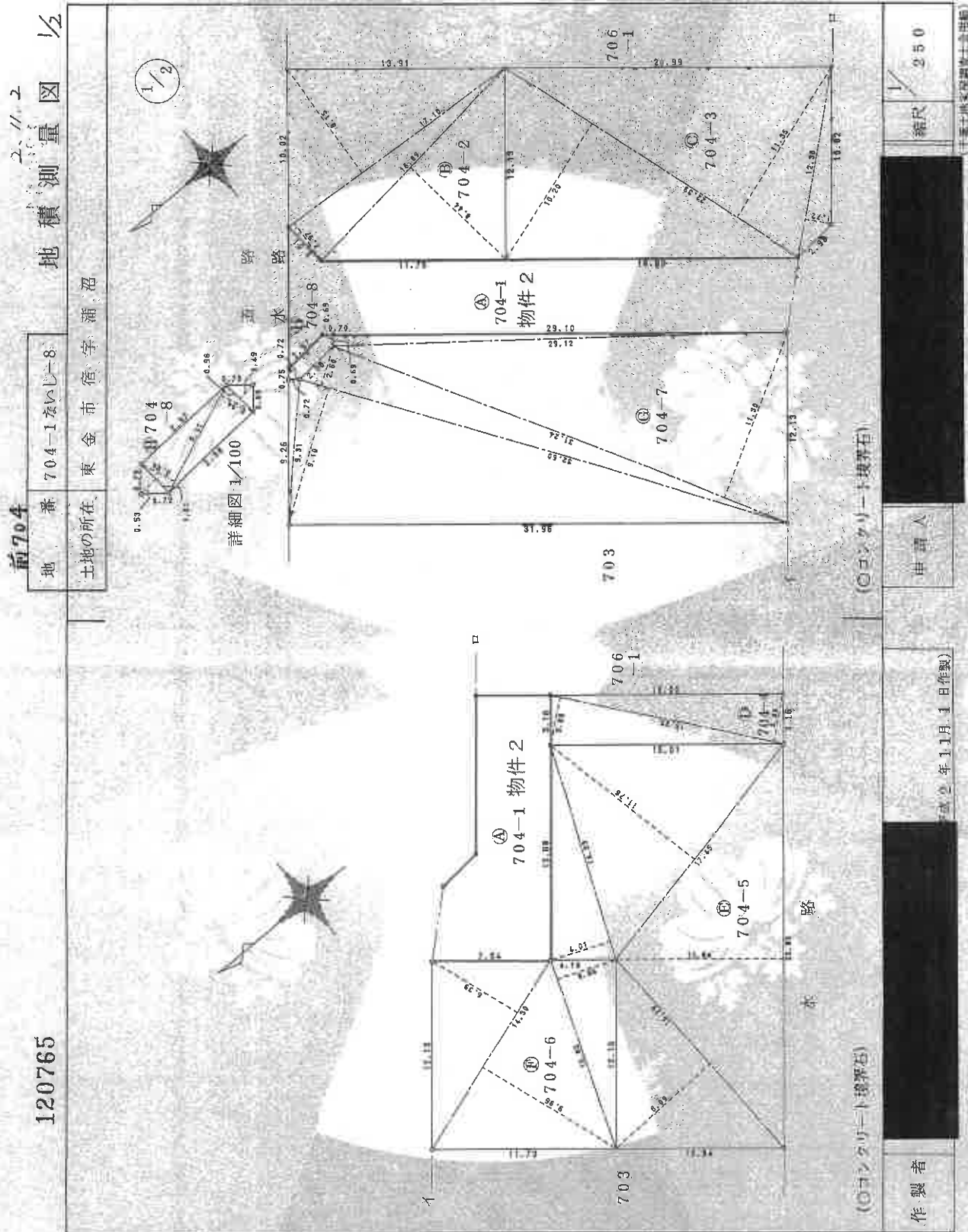
17

地图整理番号 M84785

$$\overline{(1/2)}$$

本図面はA3判をA4に縮小したものです

17



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。
(千葉地方法務局東金出張所管轄)
令和7年2月20日 東京法務局

登記官

本図面はA3判をA4に縮小したものです

120766

前704

地番 704-1ないし-8

地積測量図 2/2

土地の所在 東金市宿字蒲忍

地番 NO.	(B) 704-2	底辺	高さ	倍	面積	積
		17.10	×	8.15	×	139.3650
		17.10	×	2.97	×	50.7870
		16.89	×	8.44	×	142.5516
			倍		面積	332.7038
					面積	186.35180
					面積	186.35 m ²

地番 NO.	(C) 704-3	底辺	高さ	倍	面積	積
		22.39	×	10.20	×	228.3780
		22.39	×	11.35	×	254.1265
		12.30	×	1.72	×	21.1560
			倍		面積	503.6605
					面積	251.83025
					面積	251.83 m ²

地番 NO.	(D) 704-4	底辺	高さ	倍	面積	積
		15.33	×	3.09	×	47.3697
		15.33	×	3.09	×	47.3697
			倍		面積	94.7394
					面積	47.36970
					面積	47.36 m ²

地番 NO.	(E) 704-5	底辺	高さ	倍	面積	積
		16.29	×	8.09	×	131.7861
		25.85	×	10.84	×	280.2140
		17.45	×	11.76	×	205.2120
		14.29	×	4.01	×	57.3029
			倍		面積	674.5150
					面積	337.25750
					面積	337.25 m ²

残地番 公簿	(A) 704-1	底辺	高さ	倍	面積	積
		1579				計地積
						249.76900
						249.76 m ²

作製者

申請人

2 年11月 1 日(作製)

縮尺

(千葉工務局測量士会用紙)



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。
(千葉地方方法務局東金出張所管轄)
令和7年2月20日 東京法務局

登記官

各階平面図

建物図面

家屋番号 704番9

建物の所在 東金市高子浦沼704番地9

1階

求積表

1,820 × 4,350	8,281.000
8,190 × 5,450	44,717.400
計	52,998.400

床面積 52.99 m²

2階

求積表

1,820 × 1,820	3,312.400
10,010 × 3,640	36,436.400
3,640 × 1,820	6,628.800
計	46,377.600

床面積 46.37 m²



作成者

申請人

縮尺

500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

A3判をA4判に縮小



建物間取略図

(評価人作成)

【1階】



【2階】

