

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 29 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 11 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 3 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 12 月 17 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 12 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 8 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 10 月 29 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 山武郡九十九里町片貝字新納屋場

地 番 3595番1

地 目 宅地

地 積 370.24平方メートル

(現況)

地 目 宅地, 一部公衆用道路

共有者 A 持分72分の12

共有者 B 持分72分の24

共有者 C 持分72分の8

共有者 D 持分72分の8

共有者 E 持分72分の8

共有者 F 持分72分の6

共有者 G 持分72分の3

共有者 H 持分72分の3

2 所 在 山武郡九十九里町片貝字新納屋場3595番地1

家屋 番号 3595番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 87.77平方メートル

2階 59.62平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造ビニール板ぶき平家建

床 面 積 約5平方メートル

所有者 I

物 件 明 細 書

令和 7年 9月 1日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 百 家 聡 子

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、物件番号1の土地につき、山武郡市広域水道企業団業務課によれば、南東側隣地（地番3596番）への引込管が埋設されていること等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 山武郡九十九里町片貝字新納屋場

地 番 3 5 9 5 番 1

地 目 宅地

地 積 3 7 0. 2 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地, 一部公衆用道路

共有者 A 持分 7 2 分の 1 2

共有者 B 持分 7 2 分の 2 4

共有者 C 持分 7 2 分の 8

共有者 D 持分 7 2 分の 8

共有者 E 持分 7 2 分の 8

共有者 F 持分 7 2 分の 6

共有者 G 持分 7 2 分の 3

共有者 H 持分 7 2 分の 3

2 所 在 山武郡九十九里町片貝字新納屋場 3 5 9 5 番地 1

家屋 番号 3 5 9 5 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 8 7. 7 7 平方メートル

2 階 5 9. 6 2 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造ビニール板ぶき平家建

床 面 積 約 5 平方メートル

所有者 I



令和7年(ケ)第28号
令和7年4月25日受理
令和7年7月14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 山武郡九十九里町片貝字新納屋場

地 番 3 5 9 5 番 1

地 目 宅地

地 積 3 7 0 . 2 4 平方メートル

共有者 A 持分 7 2 分の 1 2

共有者 B 持分 7 2 分の 2 4

共有者 C 持分 7 2 分の 8

共有者 D 持分 7 2 分の 8

共有者 E 持分 7 2 分の 8

共有者 F 持分 7 2 分の 6

共有者 G 持分 7 2 分の 3

共有者 H 持分 7 2 分の 3

2 所 在 山武郡九十九里町片貝字新納屋場 3 5 9 5 番地 1

家屋 番号 3 5 9 5 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 8 7 . 7 7 平方メートル

2 階 5 9 . 6 2 平方メートル

所有者 I



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 1） ☐ （物件 ）				
形状	☒ 概ね公図のとおり ☐ 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（Ⅰ） 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	・評価人の調査によると、本土地北西端部分（面積約 1 % 相当）が道路として提供されている。 ・「その他の事項」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> 種類：物置 構造：木造ビニールぶき平家建 床面積：約 5 m² </td> </tr> </table>			{	種類：物置 構造：木造ビニールぶき平家建 床面積：約 5 m ²
{	種類：物置 構造：木造ビニールぶき平家建 床面積：約 5 m ²				
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（空き家）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 地方裁判所 [保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年（ ）第 号				
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

(占有関係用〈単独〉)

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(I) ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
□関係人(□ (占有者) □ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□貸借権 ☐ 使用借権 ☐ ■不明	
占有開始時期		平成9年9月1日ころ (本建物の新築日から推定)	
最初の契約等	契約日	平成9年9月1日	
契約等	期間	平成9年9月1日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		□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	■土地共有者ら ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ 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	
本土地の前所有者である亡Kと本建物の前所有者である亡Jとは親子関係にあるところ、亡Jが本土地上に本建物を建築した際に亡Kとの間でいかなる合意をしていたのかは不詳である。また、亡Jを相続した本建物の現所有者I (日本国外居住中と推測) 及び亡Kを相続した本土地共有者らからの陳述も得られていないため、占有権原は不明とした。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

そ の 他 の 事 項

■物件1（本土地）について

- 1 物件2（本建物）の敷地及び一部公衆用道路として利用されており、敷地部分の北西側が幅員約3.8メートルの町道に接する。南西側に複数台分の駐車スペース（未舗装）がある。北東側の敷地部分は駐車スペースより高く、階段及びスロープが設置されている（写真①参照）。
- 2 本土地敷地部分と北西側町道との間には、駐車スペース部分を除きブロック塀により仕切られており、南東側隣接地（3596番、3597番）とはフェンスにより仕切られている。また、南西側隣接地（3594番）との間には簡易な塀が設置されており、北東側隣接地（3595番2）との間にも簡易な塀が一部設置されている。これらの構築物により、本土地敷地部分の範囲を概ね認識することは可能である。なお、本土地の北東側隣接地（3595番2）との間に設置された簡易な塀の大部分は破損した状態である。

■物件2（本建物）について

- 1 本建物内は、電化製品や家財道具等が残置していたが（写真②③参照）、長期間使用された形跡がなく、調査時に電気の供給も停止していたこと等から、人が生活している実態は認められない。和室(2)に位牌四柱が置かれていた。
- 2 本建物東側の近接した場所に土地に定着した物置（約5㎡）が存在する（写真④及び土地建物位置関係図参照）。内部には、不用になった電化製品等が保管されており、近隣居住者の陳述により本建物の前所有者亡Jが生前に建築したものと推定されることから、未登記の附属建物と判断した。
- 3 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。また、バルコニーの外壁材に浮いた箇所があり、一部は剥がれている（写真⑤参照）。
 - ・玄関の天井や1階廊下の天井に雨漏りの跡（推測）がある（写真⑥参照）。
 - ・階段上部の内壁クロスにやや目立つ傷がある。
- 4 本建物東側にウッドデッキが築造されており（写真④及び土地建物位置関係図参照）、ウッドデッキ内にコンクリートブロックや廃材等が置かれている。

（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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣居住者	本建物は、JとJの母Kが住んでいましたが、Jが平成25年に死亡し、その数年後にKも亡くなりましたので、10年くらい空き家の状態です。Jには中国人の妻がいたと聞いていますが、一度も見たことはなく、本建物には住んでいなかったと思います。 Jの姉Bが昨年夏頃に本建物を訪れた際に私の家に挨拶に来られました。他に本建物を訪れる人は見掛けません。 本土地内の物置は、Jが本建物を建築した時と同じ頃に建てたと記憶しています。 (令和7年6月5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

(5 枚目)

執行官の意見

- 本建物の占有関係について、以下の状況及び近隣居住者の陳述内容から、本建物は居住者が長期間不在になっており、2枚目のとおりと認めた。
- ・ 本建物の表札には、本建物の前所有者亡Jの名字が表示されている。
 - ・ 本建物の郵便受け内は郵便物やチラシ類が滞留しており、亡J宛ての郵便物が存在していた。
 - ・ 本建物内には亡J宛ての給与明細書封筒が存在していたが、第三者宛ての郵便物等は見当たらなかった。
 - ・ 東京電力からの回答によると、本建物の電気需給契約の名義は亡Jであったが、令和6年10月24日に契約が終了している。
 - ・ 本建物内の壁掛けカレンダーは、平成25年2月の表示を最後に更新されていない。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月1日 (木) 8:55-9:05	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、連絡書面を玄関扉に差込(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。契約終了日: R6. 10. 24)
7年5月20日 (火) 15:25-15:35	物件所在地	占有調査(初回臨場時に玄関扉に差し込んだ連絡書面が残っていたことから空き家と判断)
7年6月5日 (木) 15:00-16:30	同上	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、近隣居住者より本建物の占有状況等につき面談聴取
7年6月11日 (水) : - :	千葉地方裁判所 執行官室	本土地共有者Bの住所宛てに連絡依頼書送付 (期限内に連絡なし)
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



3604-5 3604-6 3630-3 3635-2 3634-2 3640-4 3641-1・3641-2合併2



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し

片貝

A 片貝

A3判をA4判に縮小

請求部	所在	山武郡九十九里町片貝字新納屋場				地番	3595番1			
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					備付年月日(原図)	昭和54年7月		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1月23日

東京法務局港出張所

請求番号: 10-1

登記官

(1/1)

(8 枚目)

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1月23日 東京法務局港出張所

東京法務局港出張所

(9 枚目)

丁
酉
年
五
月
廿
三
日

43665 各階平面図

9.9.4

家屋番号 3595番1

建物各階平面図

山武郡九十九里町片貝字新新屋場 3595番地 1

建物番号 2

1階

2階

0.455 × 1.820 = 0.828100

6.370 × 11.830 = 75.357100

0.910 × 9.100 = 8.281000

0.910 × 3.640 = 3.312400

計 87.778600㎡

3.640 × 7.280 = 26.499200

3.640 × 9.100 = 33.124000

計 59.623200㎡

3595-2

3597

3596

3595-1

3594

3593

道路

9.9.1 年月日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

作製者

(日野通工)

3597番

3596番
(南東側隣地)

写真撮影位置と方向

附属建物

ウッドデッキ

物件2

物件1

3595番2

3594番

北西側町道



土地建物位置関係図

評価人作成

1階

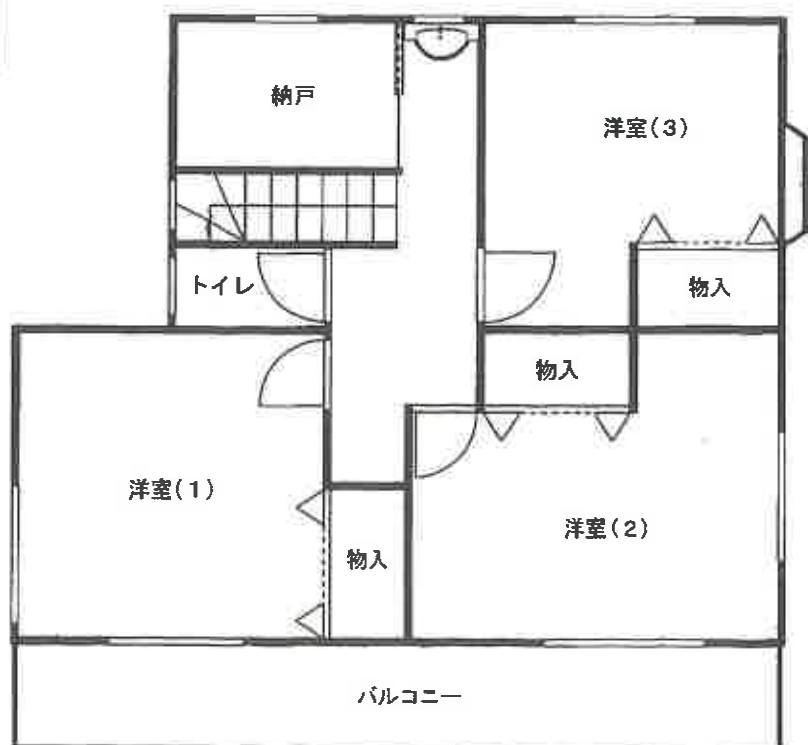


附属建物



写真撮影位置と方向

2階



建物間取図

(11枚目)

評価人作成



①



②



③



④

未登記附属建物
(倉庫)

ウッドデッキ



⑤

バルコニー外壁材
の浮いた箇所



⑥

雨漏りの跡(推測)

令和 7 年（ケ） 第 2 8 号
令和 7 年 6 月 5 日 現地調査
令和 7 年 7 月 1 0 日 評 価
第 7 - 4 9 3 号 発行番号
令和 7 年 7 月 1 4 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
村上兼三

第1 評価額

一括価格	
金3,350,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,620,000円
物件2(建物)	金1,730,000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		地目 宅地，一部公衆用 道路
2	物件目録記載のとおり		未登記の附属建物が 1 棟ある 木造ビニール板ぶき 平家建 物置 約 5 m ² 未実施（住居表示 未実施区域）
番 号	特 記 事 項		
1	北西側町道は，建築基準法上の第 4 2 条第 2 項規定の道路であり， 本件土地は，道路後退済みである。		
2	玄関と 1 階廊下の各天井には，雨漏りと思われる跡が，見受けられる。		

現況欄に記載のない事項については，ほぼ登記記載と同じ。

物 件 目 録

1 所 在 山武郡九十九里町片貝字新納屋場

地 番 3 5 9 5 番 1

地 目 宅地

地 積 3 7 0 . 2 4 平方メートル

共有者 A 持分 7 2 分の 1 2

共有者 B 持分 7 2 分の 2 4

共有者 C 持分 7 2 分の 8

共有者 D 持分 7 2 分の 8

共有者 E 持分 7 2 分の 8

共有者 F 持分 7 2 分の 6

共有者 G 持分 7 2 分の 3

共有者 H 持分 7 2 分の 3

2 所 在 山武郡九十九里町片貝字新納屋場 3 5 9 5 番地 1

家屋 番号 3 5 9 5 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 8 7 . 7 7 平方メートル

2 階 5 9 . 6 2 平方メートル

所有者 I

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R 東金線「東金駅」の南東方，道路距離約 9.1 k m に位置する。 (附属資料の位置図を参照して下さい)	
付 近 の 状 況	狭小道路に，戸建住宅が存する地域である。	
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	非線引き都市計画区域 第1種住居地域 指定：60% 指定：200% 建築基準法第22条の指定区域 日影規制(5時間/3時間)，特別工業地区，総合保養 地域整備法(リゾート法)の特定地域，宅地造成及び 特定盛土等規制法
画 地 条 件	形状(長方形)，地勢(平坦)，接道方位(北西)，間口(約21.7 m)，奥行(約17.0m)，地積(370.24㎡ ほぼ登記記録数量 と同じである)	
接面道路の状況	北西側町道(4094号線)，幅員(約3.8m)，連続性(やや不良)， 舗装(有)歩道(無)，側溝(有)，高低差(道路と等高に接する)	
	建築基準法上の種類	第42条第2項
	セットバック	道路後退済みであり，後退面積は約1%相当 である。
	再建築の可否	可能である。
土地の利用状況等	物件1	物件2の敷地等及び公衆用道路(道路提供部分)として 利用されている。 隣地は一般戸建住宅，町道である。

供給処理施設	上水道：あり(敷地内までの引き込みを基準に、引き込みがある場合を「あり」とし、無い場合を「なし」とした。以下同様である。) ガス配管：あり(特記事項①参照) 下水道：なし
土壌汚染等	①役所調査・現地調査等により土壌汚染が存在する兆候は認められなかった。 ②現地調査により現存する建物に関する以外に土地利用を著しく妨げる地下埋設物が存在する兆候は認められなかった。 ③九十九里町教育委員会社会教育係によれば、「対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していません」とのことである。
特記事項	①九十九里町ガス課によれば、「前面町道には、都市ガスの本管(100ミリ)が埋設しています。対象地には口径20ミリの引き込み管が引き込まれていますが、現在、閉栓され、メーターは撤去されています」とのことである。 ②山武郡市広域水道企業団業務課によれば、「対象地には、北西側町道から南東側隣地(地番3596番の土地)への引込管が、埋設されています。当事者間で、覚書が作成されており、引込管の維持・管理及び損害が生じた場合の負担は、南東側隣地の地主が行う。また、対象地の所有者から、撤去・移設の要望があれば、それに従うなどの内容となっています」とのことである。 ③本件土地と北東側隣地(地番3595番2)との間に設置されている壁の大部分は、破損した状態にある。 ④本件土地の北東方に作田川が存在しており、九十九里町洪水ハザードマップによれば、洪水浸水想定区域に指定されている。 ⑤九十九里町津波ハザードマップによれば、対象地は津波浸水想定区域に指定されている。

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	平成9年9月1日新築 約28年 約2年

仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 瓦葺 サイディング 合板，左官仕上げなど 石膏ボードなど フローリング，畳など 電気，上水道，個別浄化槽，都市ガス（メーターは撤去済み） ――
床面積（現況）	第3 目的物件記載のとおりであり，延べ面積は147.39㎡である。	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 5LDK＋納戸（別添間取図を参照）
品 等	普通である。	
保守管理の状態	空家であり，保守管理が全くなされておらず，劣る。	
建物の利用状況	所有者が居宅(空家)として利用し，占有している。	
附属建物	登記の有無 構造・階層・用途 建築時期 床面積 保守管理の状態 特記事項	なし 木造ビニール板ぶき平家建 物置 主である建物と同じ頃とのこと(近隣居住者談) 約5㎡ 劣っている。 内壁などはなく，簡易な造りである。
特記事項	①建築確認：平成9年2月7日 第公345号 完了検査：記載がなく，完了検査を受けているかは不明である。 ②使用された建築資材，建築時期等から判断するとアスベストが使用されている可能性はあるが，外観から飛散している箇所は見受けられず，通常の使用に問題はないと思われる。 ③洗面脱衣室・浴室等を調査したが，シロアリを確認できなかった。しかし，床下調査を行ったわけでもなく，シロアリ対策を施しているか否かを所有者にヒアリングできなかった。よってシロアリによる被害の有無や被害の程度は不明である。 ④床の傾きの有無を確認したが，評価人によるビー玉を用いての調査では，傾いている様子は，見受けられなかった。	

特 記 事 項	⑤空家であり，上水道等の設備が正常に稼働するか否かを確認できなかった。 ⑥1階東側の戸外にウッドデッキが築造されており，コンクリートブロックや廃材などが残置されている。 ⑦現場で見分したところ，経年相応の損耗の他に，以下の損傷等を確認した。 ○バルコニーは，床に一部，カビが生えており，壁材が浮いて，剥がれている箇所もある。 ○玄関と1階廊下の各天井には，雨漏りと思われる跡が，見受けられる。
---------	---

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 ア (円/㎡)	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 宅地 部分	9,090	1.01	370.24 ×99%	0.90	3,029,000
1 道路 部分	9,090	0.05	370.24 ×1%	—	2,000
					合計 3,031,000

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－2）

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 9,400\text{円}/\text{㎡} & \times 99.6/100 & \times 100/103 & \times 100/100 & = 9,090\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：画地条件等（方位等）を考慮した。

◇地 域 格 差：街路，交通接近，環境，行政的条件の格差等を考慮した。

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。

また，標準画地価格は，大雨の際の浸水や大地震の際の高波の恐れがある地域であることも考慮して算定した。

イ 個別格差：宅地部分 方位＋１％・間口が広く、南側にスペースが取れる＋５％
規模大－５％の相乗積により求めた。

道路部分 公衆用道路(道路提供部分)である－９５％

ウ 地積：登記記録数量を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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主である 建物	170,000	147.39	0.09	2,255,000
附属建物	70,000	約5	0.09	32,000
				合計2,287,000

ウ 現価率：築後経過年数約28年、経済的残存耐用年数約2年、残価率5％、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率} \times) \\ &= 0.11 \times (1 - 0.20) = 0.09\end{aligned}$$

* P7特記事項⑦等により観察減価法による減価率を20％と査定した

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、次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	3,029,000	0.15	場所的利益	454,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を0.15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) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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) (7±4)×ウ×エ×オ
1	3,031,000	-454,000	—	0.90	70%	1,620,000
2	2,287,000	+454,000	1.0	0.90	70%	1,730,000
一括価格(合計)						3,350,000

ウ 占有減価修正：修正の必要は特にない。

エ 市場性修正：①蟻害の有無は、不明であること②上水道等の設備が正常に稼働するか、不明であること③本件建物は完了検査を受けておらず、建築基準法等の法令に適合しているかは不明であること④南東側隣地への引込管が埋設されていること⑤本件土地内には、コンクリートブロックなどが残置されていること⑥北東側隣地(地番3595番2)との間に設置されている壁の大部分は、破損した状態にあることなどを考慮して査定した。

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

地価公示価格(九十九里-2)

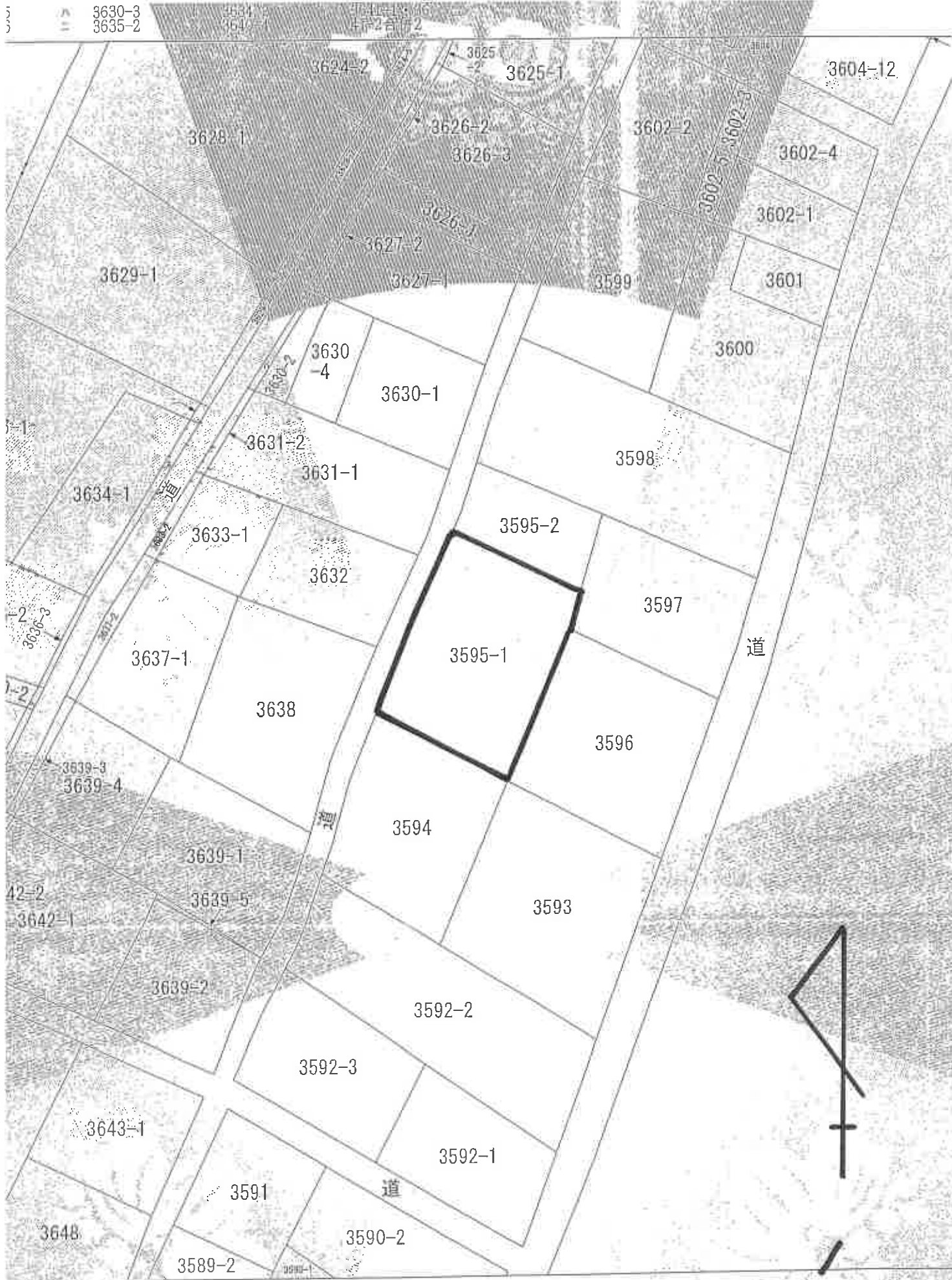
所 在	山武郡九十九里町片貝字中濱6715番2
価 格	9,400円/㎡
位 置	JR東金線「東金駅」の南東方、9.2kmに位置する
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	232㎡
供給処理施設	水道、ガス
接 面 街 路	南西側5.0m町道
用 途 指 定 等	非線引き都市計画区域、第1種住居地域[建蔽率60%、容積率200%]
地 域 の 概 要	一般住宅、民宿等が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上





9-9-4

3595番1

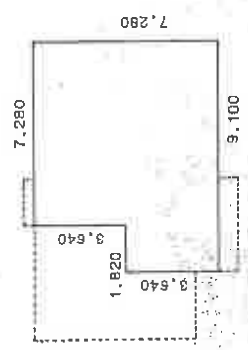
山武郡九十九里町片貝字新船屋場359番地1



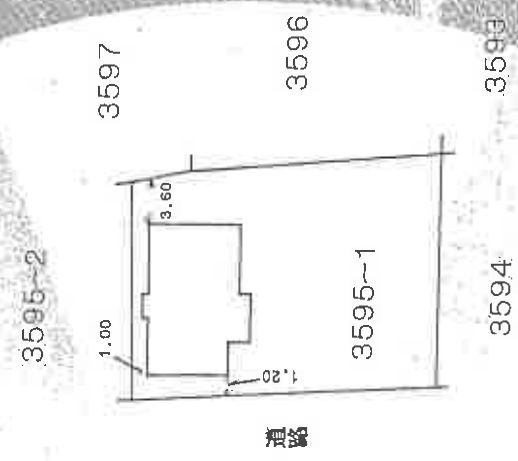
「噫」



$\angle$



階 2



實業

在因圖以 B9 和 A9 和 1 和 11 和

3597番

3596番
(南東側隣地)

附属建物

ウッド
デッキ

13

3595番2

物件2

物件1

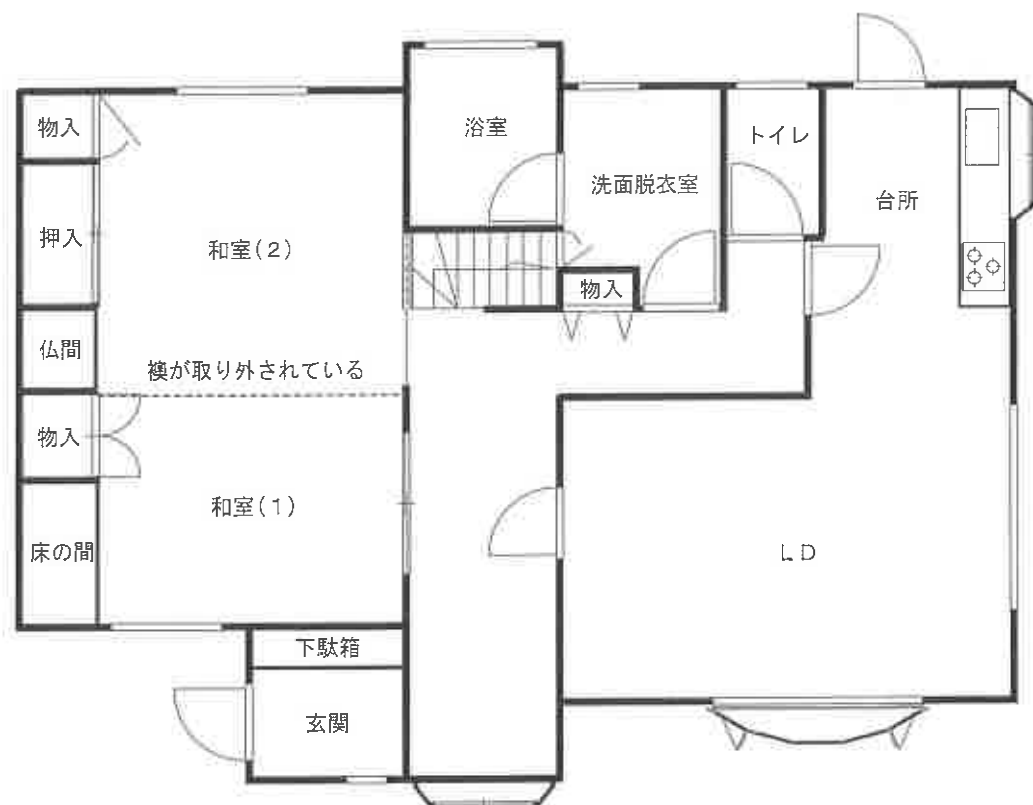
3594番



北西側町道

土地建物位置関係図

1 階



附属建物



2 階

