

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 小 嶋 富 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	2,370,000 1,896,000	一括	474,000	63,924	13,537
1	230,000				
2	920,000				
3	230,000				
4	150,000				
5	840,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|----|----|----------------------|
| 1 | 所 | 在 | 東金市大豆谷字手取 |
| | 地 | 番 | 120番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 115.70平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 東金市大豆谷字手取 |
| | 地 | 番 | 121番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 452.89平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 東金市大豆谷字手取 |
| | 地 | 番 | 122番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 115.70平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 東金市大豆谷字手取 |
| | 地 | 番 | 123番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 76.03平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 東金市大豆谷字手取121番地、120番地 |
| | 家屋 | 番号 | 121番 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造かわらぶき2階建 |



※118

物 件 目 録

床 面 積 1階 116.17平方メートル
 2階 28.98平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約116.60平方メートル
 2階 約29.30平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 39.74平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約21.13平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 4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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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1～4】

隣地（地番93番、119番）との境界が不明確である。

【物件番号1～5】

売却基準価額は、地下埋設物の状況が不明瞭であること、庭木が生育しており伐採する場合には費用を要す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 | 東金市大豆谷字手取 |
| | 地 番 | 120番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 115.70平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東金市大豆谷字手取 |
| | 地 番 | 121番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 452.89平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東金市大豆谷字手取 |
| | 地 番 | 122番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 115.70平方メートル |
| 4 | 所 在 | 東金市大豆谷字手取 |
| | 地 番 | 123番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 76.03平方メートル |
| 5 | 所 在 | 東金市大豆谷字手取121番地、120番地 |
| | 家屋 番号 | 121番 |
| | 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 116.17平方メートル
 2階 28.98平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約116.60平方メートル
 2階 約29.30平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 39.74平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約21.13平方メートル



令和7年(ケ)第144号
令和7年6月11日受理
令和7年8月20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 | 東金市大豆谷字手取 |
| | 地 | 番 | 120番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 115.70平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 東金市大豆谷字手取 |
| | 地 | 番 | 121番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 452.89平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 東金市大豆谷字手取 |
| | 地 | 番 | 122番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 115.70平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 東金市大豆谷字手取 |
| | 地 | 番 | 123番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 76.03平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 東金市大豆谷字手取121番地、120番地 |
| | 家屋 | 番号 | 121番 |
| | 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 1 6 . 1 7 平方メートル
	2 階	2 8 . 9 8 平方メートル

(附属建物)

符 号	1
-----	---

種 類	倉庫
-----	----

構 造	木造かわらぶき平家建
-----	------------

床 面 積	3 9 . 7 4 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、2、3、4		
現況地目	☒ 宅地（物件1乃至4） ☐ 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 ☒ 概ね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乃至4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」のとおり		
建物	物件5		
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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約116.60㎡ 2階 約 29.30㎡		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約21.13㎡ }		
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	・物件1乃至4の南東側に建築年月日不詳の古い物置(附属建物符号1)が建在する(写真③参照)。内部には不用になった家財道具や電化製品が保管されており、タンク等も置かれていた。土壁の一部が崩落している。 ・「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 ☒ 概ね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乃至4について

- 1 物件5の主である建物(写真②参照)及び附属建物符号1(写真③参照)、未登記附属建物(写真④参照)の敷地等として一体的に利用されており(各建物の位置関係については土地建物位置関係図参照)、北西側が有効幅員約2.5メートルの市道に接する。現況、市道から物件1乃至4土地内へは南西端付近から出入りする(写真①参照)。物件1の南側部分は竹木が密集し、立ち入りが困難である(写真⑤参照)。
- 2(1) 物件1乃至4と市道とは生け垣により概ね仕切られており、それらの位置から、市道との境界線を認識することができる。
- (2) 物件1乃至4と南側隣接地(119番、地目：宅地)とはブロック塀により一部仕切られているが、南東端部分(物件1南側部分)には立ち入ることができず、当該部分の境界線は未確認である。なお、上記ブロック塀の一部が物件2側にやや傾いている。
- (3) 物件1乃至4と北側及び東側隣接地(93番、地目：田)とは一部に生け垣があるほかは塀等がなく、境界標も見当たらないため、境界線の大部分は判然としない。なお、物件4北西端付近に杭が確認されたが、所有者Bによると、当該杭は同隣接地所有者が設置したものとのことである。また、Bによると、東側境界線に沿って石が置かれているとのことであったが、現地において確認できなかった。
- 3 物件1乃至4には多数の樹木が植えられており、家庭菜園も見られた。また、祠や井戸等も存在する。なお、物件3の東端付近に電柱と支線が建っているが(写真⑥参照)、Bによると、物件3の外側にあるとのことである。

■物件5の主である建物（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⑦⑧参照)。内部は、大量の家財道具等が存在していたため、床や内壁の損傷の有無・程度等について十分な調査ができなかった箇所がある。
- 2 本建物の玄関部分と2階トイレの形状が法務局備え付けの建物図面上の形状と異なっており、床面積が登記上の床面積より約0.43㎡広くなっている。これらは未登記の増築部分と推定するが、増築の経緯や時期は不詳である。なお、Bの陳述によれば、平成2年頃に本建物の北西端部分を取り壊して建て替えたとのことである。
- 3 本建物の北側に土地に定着した物置(約21.13㎡)が建在する(写真④参照)。内部には不用になった家財道具等が保管されており、関係人の陳述等により本建物の未登記附属建物と判断した。
- 4 本建物は、新築から約44年が経過して全体的に老朽化が進んでおり、経年相応の劣化(細かな傷や変色等)に加え、以下の損傷等も見られた。
 - ・ 広縁部分の天井と1階洋室の天井に雨漏りの跡と推測されるシミがある(「関係人の陳述等」参照)。
 - ・ 和室4の南側廊下の天井に2階トイレからの水漏れが原因と推測されるシミがある。また、台所の天井にもシミがある(「関係人の陳述等」参照)。
 - ・ 1階部分の床に歩くと沈む複数の箇所(玄関北側廊下、洋室、和室1・2等)があり、和室4の床(畳)は陥没している(写真⑨参照)。
 - ・ 2階洋室1と2階トイレの各入口ドアに穴が開いている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

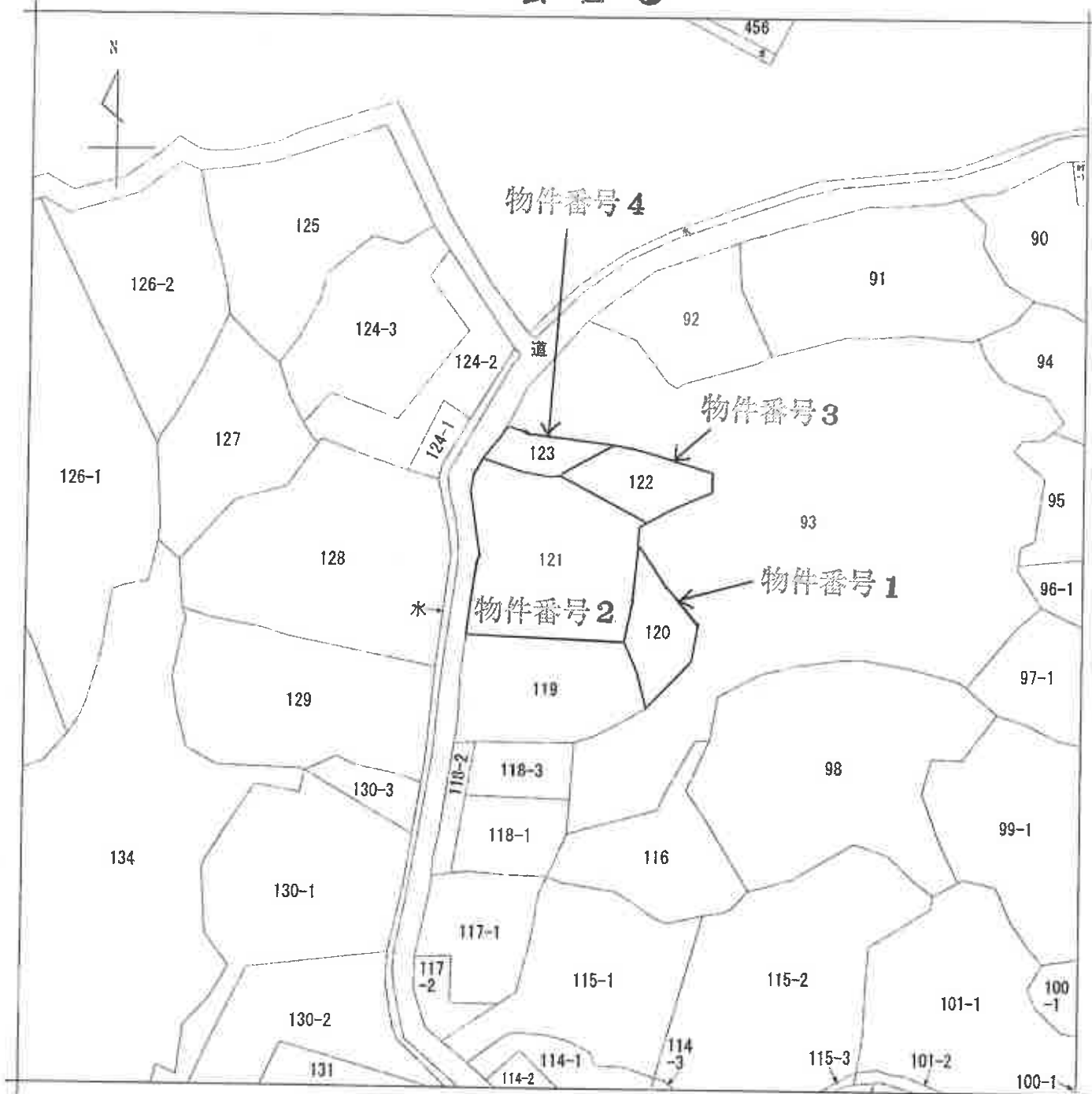
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者B	本建物には、私と息子(A)家族の4人が住んでいます。 平成2年頃に本建物の一部を取り壊して台所・食堂や浴室等に建て替えました。 本建物の敷地(物件1乃至4)はもともと田でしたので、湿気が溜まり易く、所々に床が緩くなっています。一部はシロアリ被害の可能性もあります。 南東側の物置(附属建物符号1)は、本建物の建築工事の時に仮住まいとして使っていたので、建築して100年は経過していると思います。 北側の物置(未登記附属建物)は、建築して50年は経過しています。私が所有しており、中には不用になった家財道具等が保管されています。 敷地の北側境界付近の杭は、田(北側隣接地)の所有者が私の同意なしに設置したものです。 東側の境界線に沿って私が石を置いています。電柱は敷地外にあります。 南東側は竹藪になっておりその辺りの正確な境界線は分かりませんが、南側境界付近にある大きな木が境界線の一応目印になっています。 (令和7年6月17日及び同年8月6日に面談聴取)
■債務者Aの妻	本建物の2階トイレは水漏れするので使っていません。1階廊下の天井のシミは2階トイレの漏水が原因ではないかと思っています。 令和5年大型台風により東側屋根の瓦がずれてしまい、1階洋室の天井から雨漏りしました。現在は瓦をもとの位置に戻して上からブルーシートで覆っているので雨漏りはしていません。 台所の天井裏にハクビシンが侵入して巣を作り、その尿で天井にシミができました。 軒裏にスズメバチの巣があります。 本建物内で小型犬を1匹飼っています。 井戸は利用していません。 (令和7年8月6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)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月16日 (月) ①9:16-9:23 ②11:17-11:25	①千葉地方法務局 東金出張所 ②東金市役所 課税課	①物件1乃至4土地上の建物登記の有無等調査 ②物件1乃至4土地付近の地番図等取得
7年6月17日 (火) 16:50-17:15	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、所有者Bより本建物の占有状況等を面談聴取
7年7月25日 (金) : - :	千葉地方裁判所 執行官室	債務者A及びBの住所宛てに立入調査日時通知書発送
7年8月6日 (水) 10:00-12:00	物件所在地	Aの妻及びB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 () : - :		
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。

地番区域見出し

大豆谷

A 大豆谷

A3判をA4判に縮小

請求部	所在	東金市大豆谷字手取				地番	121番			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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)	平成16年3月15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。

令和6年12月3日

千葉地方務局東金出張所

地図整理番号：M06890

登記官

(1/1)

(7 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。
令和6年12月3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

ଉତ୍କଳ ସିଂହ

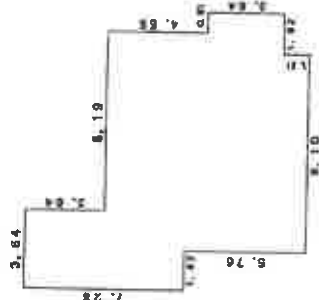
(8 枚目)

建各階平面圖

家屋番号	121番
------	------

東金市大豆谷字手取121番地, 120番地

主たる建物1階

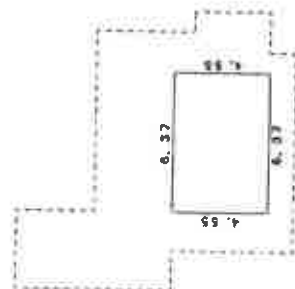


求積表

2.64	x	2.64	13.2496
0.01	x	8.19	81.9819
1.82	x	2.64	6.8248
0.91	x	2.64	3.3124
9.10	x	1.21	11.0110
			116.1797

宋玉璠 116.17 3

主たる建物2層



未詳

437 x 4.65 = 209836

111

作者製音

1号

250

人 類 母

縮尺 $\frac{1}{500}$

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

地图整理番号: M06891

(1/2)

1
 2
 3
 4
 5
 6
 7
 8
 9
 10
 11
 12
 13
 14
 15
 16
 17
 18
 19
 20
 21
 22
 23
 24
 25
 26
 27
 28
 29
 30
 31
 32
 33
 34
 35
 36
 37
 38
 39
 40
 41
 42
 43
 44
 45
 46
 47
 48
 49
 50
 51
 52
 53
 54
 55
 56
 57
 58
 59
 60
 61
 62
 63
 64
 65
 66
 67
 68
 69
 70
 71
 72
 73
 74
 75
 76
 77
 78
 79
 80
 81
 82
 83
 84
 85
 86
 87
 88
 89
 90
 91
 92
 93
 94
 95
 96
 97
 98
 99
 100
 101
 102
 103
 104
 105
 106
 107
 108
 109
 110
 111
 112
 113
 114
 115
 116
 117
 118
 119
 120
 121
 122
 123
 124
 125
 126
 127
 128
 129
 130
 131
 132
 133
 134
 135
 136
 137
 138
 139
 140
 141
 142
 143
 144
 145
 146
 147
 148
 149
 150
 151
 152
 153
 154
 155
 156
 157
 158
 159
 160
 161
 162
 163
 164
 165
 166
 167
 168
 169
 170
 171
 172
 173
 174
 175
 176
 177
 178
 179
 180
 181
 182
 183
 184
 185
 186
 187
 188
 189
 190
 191
 192
 193
 194
 195
 196
 197
 198
 199
 200
 201
 202
 203
 204
 205
 206
 207
 208
 209
 210
 211
 212
 213
 214
 215
 216
 217
 218
 219
 220
 221
 222
 223
 224
 225
 226
 227
 228
 229
 230
 231
 232
 233
 234
 235
 236
 237
 238
 239
 240
 241
 242
 243
 244
 245
 246
 247
 248
 249
 250
 251
 252
 253
 254
 255
 256
 257
 258
 259
 260
 261
 262
 263
 264
 265
 266
 267
 268
 269
 270
 271
 272
 273
 274
 275
 276
 277
 278
 279
 280
 281
 282
 283
 284
 285
 286
 287
 288
 289
 290
 291
 292
 293
 294
 295
 296
 297
 298
 299
 300
 301
 302
 303
 304
 305
 306
 307
 308
 309
 310
 311
 312
 313
 314
 315
 316
 317
 318
 319
 320
 321
 322
 323
 324
 325
 326
 327
 328
 329
 330
 331
 332
 333
 334
 335
 336
 337
 338
 339
 340
 341
 342
 343
 344
 345
 346
 347
 348
 349
 350
 351
 352
 353
 354
 355
 356
 357
 358
 359
 360
 361
 362
 363
 364
 365
 366
 367
 368
 369
 370
 371
 372
 373
 374
 375
 376
 377
 378
 379
 380
 381
 382
 383
 384
 385
 386
 387
 388
 389
 390
 391
 392
 393
 394
 395
 396
 397
 398
 399
 400
 401
 402
 403
 404
 405
 406
 407
 408
 409
 410
 411
 412
 413
 414
 415
 416
 417
 418
 419
 420
 421
 422
 423
 424
 425
 426
 427
 428
 429
 430
 431
 432
 433
 434
 435
 436
 437
 438
 439
 440
 441
 442
 443
 444
 445
 446
 447
 448
 449
 450
 451
 452
 453
 454
 455
 456
 457
 458
 459
 460
 461
 462
 463
 464
 465
 466
 467
 468
 469
 470
 471
 472
 473
 474
 475
 476
 477
 478
 479
 480
 481
 482
 483
 484
 485
 486
 487
 488
 489
 490
 491
 492
 493
 494
 495
 496
 497
 498
 499
 500
 501
 502
 503
 504
 505
 506
 507
 508
 509
 510
 511
 512
 513
 514
 515
 516
 517
 518
 519
 520
 521
 522
 523
 524
 525

新加坡大坡大馬路門牌四四四號

登記年月日：平成18年12月20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。

令和6年12月3日

千葉県地方税局東金出張所

登記官

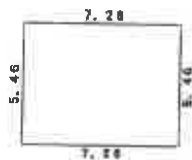
9 枚目

24412 各階平面図

建物図面

家屋番号	121番
建物の所在	東金市大豆谷字手取121番地, 120番地

附属建物 (符号1)



床面積

7.28 x 5.46 = 39.7488

床面積

39.74 m²

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

地図整理番号：W06891

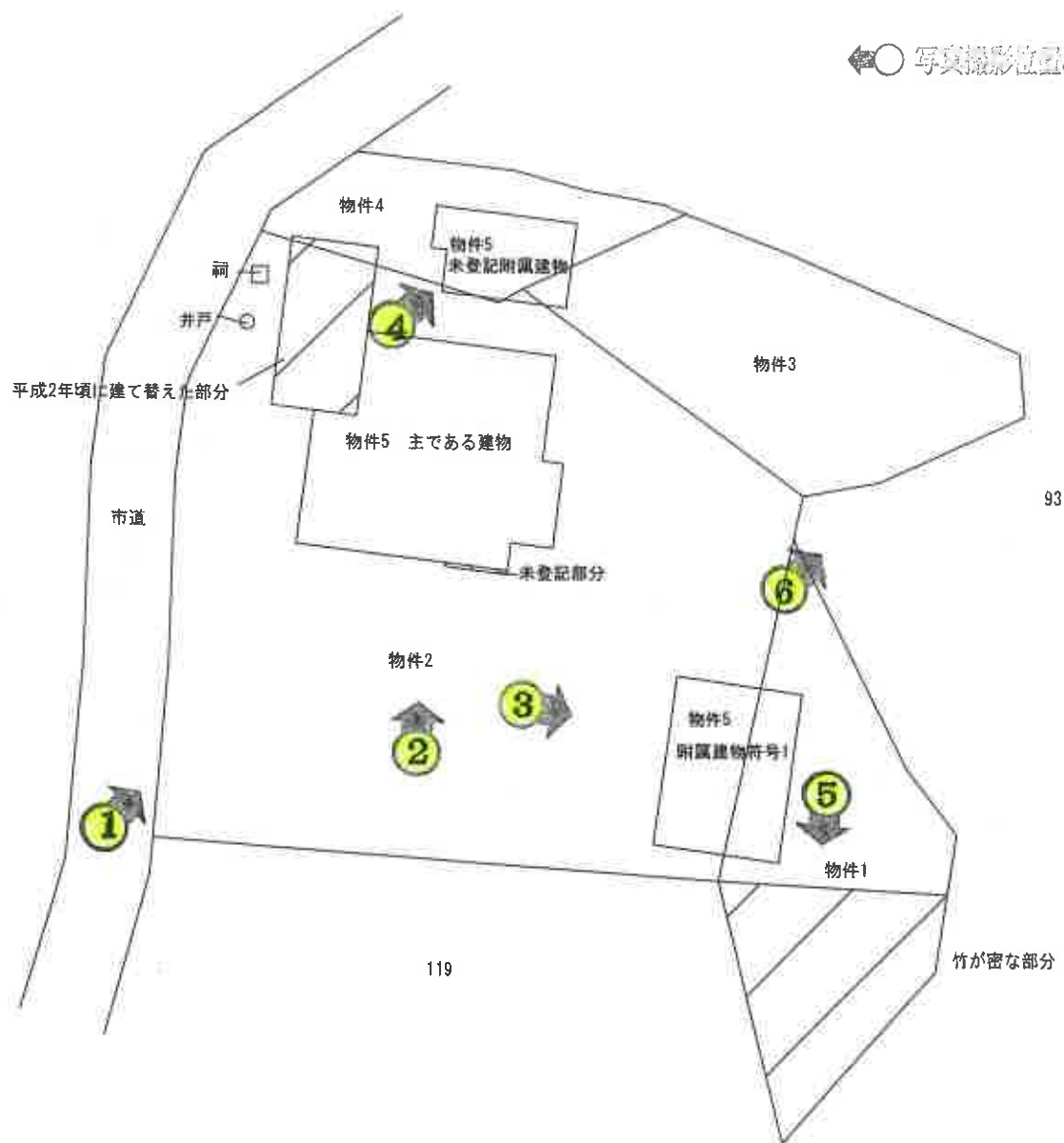
(2/2)

A3判をA4判に縮小

平成18年12月20日

4

写真撮影位置と方向



形状が複雑であり、竹等により接近できない部分もあるため、地番図、建物図面、道路図面、現地調査による略図

土地建物位置関係図

(10枚目)

評価人作成



物件5主である建物

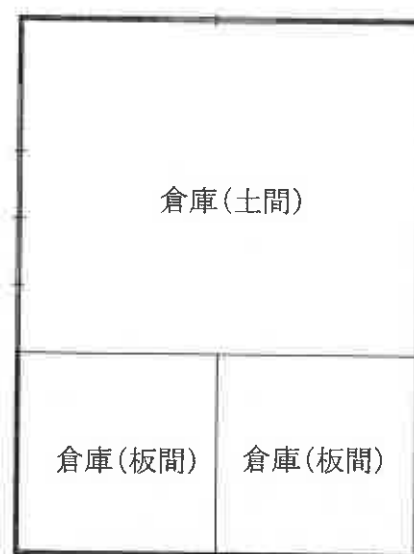
間取図

写真撮影位置と方向



附属建物符号1

1階



未登記附属建物

1階



物件5附属建物符号1
物件5未登記附属建物

間取図



①



②
物件 5
(主である建物)



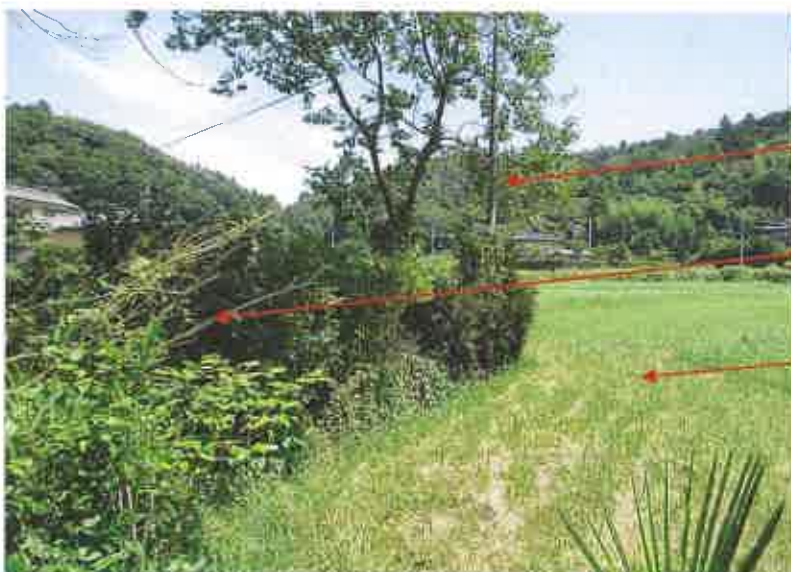
③
物件 5
(附属建物符号 1)



④
物件 5
(未登記附属建物)



⑤



⑥

電柱

物件 3
※矢印の位置は推定

東側隣接地
※矢印の位置は推定



⑦



⑧



⑨

床(畳)が陥没

令和7年（ケ）第144号

令和7年8月6日 現地調査

令和7年8月13日 評 価

第2025-18号 発行番号

令和7年8月22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

橘 英 雄

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 3 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2 3 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 9 2 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 2 3 0, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 1 5 0, 0 0 0 円
物件 5 (建物)	金 8 4 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 ～ 5 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 ～ 4 の内訳価格は物件 5 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 5 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 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。		地積については特記事項参照
2	物件目録記載のとおり。		地積については特記事項参照
3	物件目録記載のとおり。		地積については特記事項参照
4	物件目録記載のとおり。		地積については特記事項参照
5	物件目録記載のとおり。		住居表示未実施区域 主である建物 床面積 1階 約 116.60 m² 2階 約 29.30 m² 未登記附属建物 種 類 物置 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 約 21.13 m²
番 号	特 記 事 項		
1～4	形状が不整形で現地計測では地積を把握することが困難であるが、東金市保管の航空写真と地番図の合わせ図から面積を概測すると縄伸びとなった。但し、境界が不明瞭であるため、正確な地積を把握するためには、境界を確定の上、専門家の調査を要する。		

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 東金市大豆谷字手取
地 番 120 番
地 目 宅地
地 積 115.70 平方メートル
- 2 所 在 東金市大豆谷字手取
地 番 121 番
地 目 宅地
地 積 452.89 平方メートル
- 3 所 在 東金市大豆谷字手取
地 番 122 番
地 目 宅地
地 積 115.70 平方メートル
- 4 所 在 東金市大豆谷字手取
地 番 123 番
地 目 宅地
地 積 76.03 平方メートル
- 5 所 在 東金市大豆谷字手取121番地、120番地
家屋 番号 121 番
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	116.17 平方メートル
	2 階	28.98 平方メートル

(附属建物)

符 号	1
-----	---

種 類	倉庫
-----	----

構 造	木造かわらぶき平家建
-----	------------

床 面 積	39.74 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1～4）

位 置 ・ 交 通	J R 東金線「東金駅」の西方・道路距離約 2.8 k m 最寄りバス停「台方」の北方・道路距離約 550m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	田の中に農家住宅が見られる谷間の農家集落地域である。	
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 用途無指定 指定 60% 指定 200% なし なし
画 地 条 件	形状（不整形）、地勢（平坦）、接道方位（北西）、 間口（約 37m（特記事項参照））、奥行（約 36m）、 地積（760.32 m ² （登記面積、第3 目的物件の特記事項参照））	
接 面 道 路 の 状 況	北西側市道（6160 号線）、幅員（約 2.5m（有効幅員（特記事項参照））、連続性（普通）、舗装（有）、歩道（無）、側溝（反対側に有り）、高低差（等高）	
	建築基準法上の種類	第 42 条 2 項道路
	セットバック	要（約 9 m ² （特記事項参照））
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	物件5 建物の敷地として利用されている。 隣地は南側が農家住宅の敷地、北側・東側・南東側が田である。	
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（浄化槽利用）	
土 壌 汚 染 等	・昭和 40 年、昭和 50 年の航空写真の調査からは宅地として利用されている状況を確認できる。その後昭和 56 年から物件5 の主である建物の敷地として利用されている。 ・土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ・過去に複数の建物が存しており、基礎等の地下埋設物の存在する可能性は否定できないものと推定する。	

	・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	・隣接地の登記の状況等は次のとおりである。 <table><tr><th>地番</th><th>登記地目</th><th>現況地目</th><th>面積</th><th>所有者</th></tr><tr><td>93番</td><td>田</td><td>同左</td><td>2,624 m²</td><td>個人（共有）</td></tr><tr><td>119番</td><td>宅地</td><td>同左</td><td>254.54 m²</td><td>個人</td></tr></table> ・北側隣地、東側隣地の一部は概ね等高に接面するが、一部は竹が繁茂しており蜂も飛んでいたため接近できず不明瞭である。 ・南側は一部にコンクリートブロックの柵があり当該部分は概ね境界を把握することができる。一方、北側、東側の一部は生垣で囲われているが、隣地所有者の設置した杭（一つを確認した。）と所有者が設置した石があるとのことである。但し当該杭等は両者で合意したものではなく、境界は不明瞭である。また南側の一部には竹が繁茂しており、蜂等もいたため接近できなかったが、所有者によれば、境界木と考えている木があるものの、正確な範囲は不明とのことである。 ・間口は道路境界付近は湾曲しているため、当該部分の外周を簡易計測した数値を記載している。 ・東金市洪水・土砂ハザードマップにおいて浸水想定区域や土砂災害警戒区域等の区域に含まれていない。 ・敷地内に祠、井戸があるが井戸は使っていないとのことである。 ・敷地内の庭木は生育が進んでおり、竹が一部で密に繁茂している。 ・東側の境界付近に電柱とその支線があるが、所有者によれば隣地の認識とのことである。 ・道路幅員は現地計測による有効幅員であり、反対側の傾斜部分に杭があり、杭と対象地の柵部分を計測すると約 3.5m程度であるが、境界確定図は無く、正確には境界確定を要する。 ・南側の柵は隣地の木の幹が太くなったため、対象地側に一部傾いている。 ・セットバック面積については道路境界が不明瞭であり、概測であることから正確には境界を把握したうえで専門家の調査を要する。	地番	登記地目	現況地目	面積	所有者	93番	田	同左	2,624 m ²	個人（共有）	119番	宅地	同左	254.54 m ²	個人
	地番	登記地目	現況地目	面積	所有者											
	93番	田	同左	2,624 m ²	個人（共有）											
	119番	宅地	同左	254.54 m ²	個人											

2 建物の概況及び利用状況等（物件5）

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）	昭和 56 年 8 月 1 日新築（登記記載）、 平成 2 年不詳月日一部取壊、増築 （所有者への聞き取りによる。）
	経 過 年 数	約 44 年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	超過
仕 様	構 造	木造
	屋 根	かわらぶき
	外 壁	鋼製サイディングなど
	内 壁	繊維壁、ジュラク壁、板張り、化粧合板など
	天 井	板目板張り、化粧合板、クロスなど
	床	タタミ、フローリング、フローリングブロックなど
	設 備	洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 （電気、上水道、都市ガス、浄化槽、債務者の妻によれば 2 階の トイレは水漏れするとのことである。）
床 面 積（現 況）	床面積 1 階 約 116.60 m ² 2 階 約 29.30 m ² 延べ 約 145.90 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 7DK（別添建物間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	所有者とその家族が居宅として利用し占有している。	
特 記 事 項	建築確認：昭和 56 年 4 月 30 日 第山 6 号 完了検査：なし ・所有者によればシロアリの被害については築古で床もゆるいため否定できないとのことである。 ・本建物の建築時期から石綿（アスベスト）含有資材が使用されている可能性があるが、飛散性は低く通常の使用については問題がないものと推認される。 ・所有者によれば平成 2 年に既存部分（一部）を取壊し、台所、浴室、洗面脱衣部分を建替えたとのことである。なお、物件 5 の登記の日付は平成 18 年 12 月 20 日であり、当該建替えを反映しているが、玄関部分、2 階トイレ部分が	

	各階平面図と一致せず、概測による床面積を記載した。 ・ 築 44 年の建物であり、1 階台所等の建替え部分も 35 年が経過しており、全体的に傷み等がみられるが、目視可能な範囲では経年相応の減価のほか、次の要修繕箇所がある。 ・ 1 階の床は湿気が上がるとのことであり、玄関北側廊下、1 階洋室、和室 2 は床がゆるく、和室 1 の床は歩くと大きく凹み、和室 4 の床は落ちており入ることが出来ない。 ・ 1 階広縁部分、1 階洋室には雨漏り跡があるが、瓦を自己で修理しシートを被せた為、その後は雨漏りはないとのことである。また、和室 4 の南側廊下の天井に 2 階トイレからの水漏れが原因と推測されるシミがある。 ・ 2 階洋室 1 と 2 階トイレの各入口ドアに穴が開いている。 ・ 2 階のトイレが壊れているとのことである。 ・ 室内で犬を 1 匹飼っているが、1 階洋室では犬の臭気がある。 ・ 台所の天井のシミはハクビシンの排泄によるものとのことである。 ・ 家財が多く置かれている部屋がある。 ・ 軒裏にスズメバチの巣があるとのことである。
--	---

(附属建物符号 1)

物件 5 の主である建物の南東側に位置する、木造かわらぶき平家建の倉庫で、床面積は 39.74 m²、建築年月日は不詳であるが、所有者によれば 100 年は経過しているとのことである。屋内に家財等が置かれている。また土壁が一部崩落しており、維持管理の状態は劣る。

(未登記附属建物)

物件 5 の主である建物の北側に位置する、木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建の物置で、床面積は約 21.13 m²で、建築年月日は不詳であるが、所有者によれば 50 年は経過しているとのことである。家財等が多く置かれており、維持管理の状態は劣る。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～4（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	9,930	0.77	115.70	0.6	531,000
2	9,930	0.77	452.89	0.6	2,078,000
3	9,930	0.77	115.70	0.6	531,000
4	9,930	0.77	76.03	0.6	349,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（東金－5）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 14,700 \text{ 円/㎡} & \times & 101/100 & \times & 100/101 & \times & 100/148 & = & 9,930 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：北東道路＋1%

◇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：規模により市場性劣る  ▲10%

不整形地  ▲5%

一部に竹が繁茂している  ▲10%

計算式（相乗積）… $(1-0.1) \times (1-0.05) \times (1-0.1) = 0.77$

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。

② 物件 5（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、建物の価額を求めた。

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
5	主たる建物	180,000	約 145.90	0.01	263,000
	附属建物 符号 1	100,000	39.74	0.005	20,000
	未登記附属建物	70,000	約 21.13	0.005	7,000
合 計					290,000

ウ 現価率：物件 5 の主である建物は築後経過年数約 44 年、経済的耐用年数を超過しているので、残価率 5%、耐用年数に基づく方法と観察減価を併用し、現価率を査定した。物件 5 の附属建物符号 1 は築後 100 年は経過しており、経済的耐用年数を超過しているので、残価率 5%、耐用年数に基づく方法と観察減価を併用し、現価率を査定した。物件 5 の未登記附属建物は築後 50 年は経過しており、経済的耐用年数を超過しているので、残価率 5%、耐用年数に基づく方法と観察減価を併用し、現価率を査定した。

主である建物

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}*) \\
 &= 0.05 \times (1 - 0.8) \\
 &= 0.01
 \end{aligned}$$

* ▲80%（保守管理の状況等を勘案）

附属建物符号 1

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}*) \\
 &= 0.05 \times (1 - 0.9) \\
 &= 0.005
 \end{aligned}$$

* ▲90%（保守管理の状況等を勘案）

未登記附属建物

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}*) \\
 &= 0.05 \times (1 - 0.9) \\
 &= 0.005
 \end{aligned}$$

* ▲90%（保守管理の状況等を勘案）

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	531,000	0.3	法定地上権	159,000
2	2,078,000	0.3	法定地上権	623,000
3	531,000	0.3	法定地上権	159,000
4	349,000	0.3	法定地上権	105,000
合計				1,046,000

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 30%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カ）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	531,000	－159,000		0.9	0.7	230,000
2	2,078,000	－623,000		0.9	0.7	920,000
3	531,000	－159,000		0.9	0.7	230,000
4	349,000	－105,000		0.9	0.7	150,000
5	290,000	＋1,046,000	1.0	0.9	0.7	840,000
一 括 価 格（合 計）						2,370,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：需要が弱い郊外の農家住宅であること、境界が不明瞭な部分があること、家財等が残置された場合には買受人の負担となる可能性があること、地下埋設物の状況が不明瞭であること、庭木が生育しており伐採する場合には費用を要すること等を考量した。

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 地価公示価格（東金－5）

所 在：東金市油井字深山 188 番 42

価 格：14,700 円/㎡

位 置：J R 東金線「東金駅」の北西方約 5.1 k m に位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：176 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東側幅員 6m 市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域（建蔽率 50%、容積率 100%）

地 域 の 概 要：戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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 建物間取図

5 土地建物位置関係図

以 上

道

N

N

456

道

S = 1 / 600

125

126-2

124-3

124-2

道

物件 4

92

91

127

124-1

123

122

物件 3

93

物件 2

121

物件 1
120

水

128

119

129

118-3

98

130-3

118-1

116

134

130-1

117-1

115-1

115-2

130-2

117-2

114-3

114-1

115-3

10

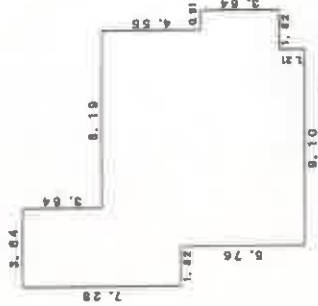
登記年月日：平成18年12月20日

24411 各階平面図

建物図面図 1/2

家屋番号	121番
建物の所在	東金市大豆谷字取121番地, 120番地

主たる建物1階

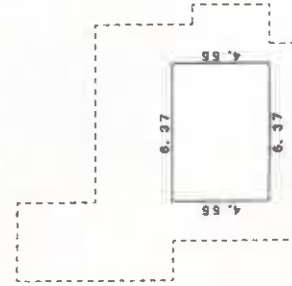


求積法

3.64 x 3.64	=	13.2496
10.01 x 8.19	=	81.9819
1.82 x 3.64	=	6.6248
0.91 x 3.64	=	3.3124
9.10 x 1.21	=	11.0110
計		116.1797

床面積 116.17 m²

主たる建物2階



求積法

6.37 x 4.65	=	29.8355
-------------	---	---------

床面積 29.83 m²

作製者	(平成18年12月20日) 山口製作	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	--------------------	----------	-----	----------

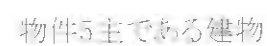
(千葉県土木建築調査士会出版)

平成18年12月20日登記

A3版をA4版に縮小

建物図面写

各階平面図写



附属建物符号1



1階



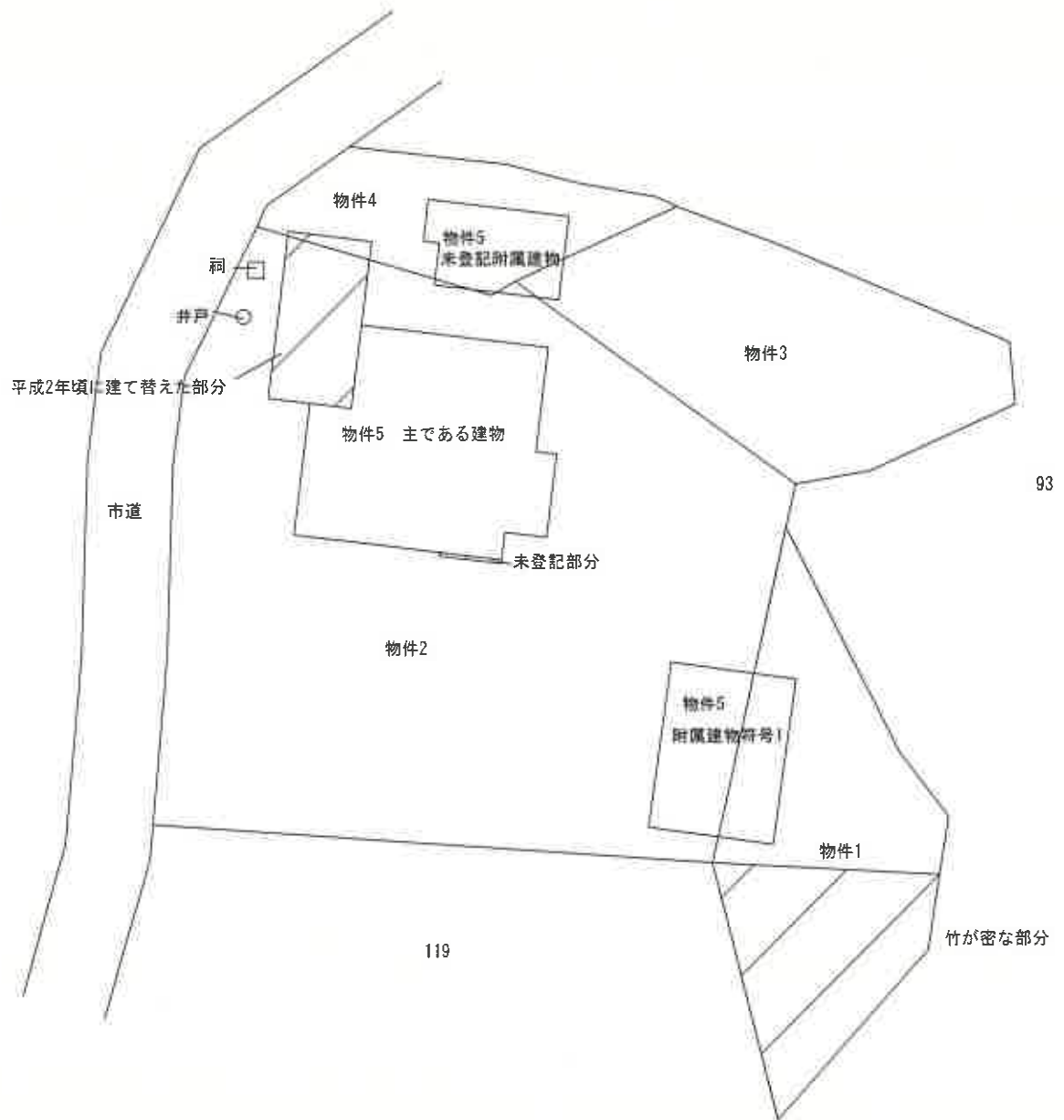
未登記附属建物



1階



物件5附属建物符号1
物件5未登記附属建物



形状が複雑であり、竹等により接近できない部分もあるため、地番図、建物図面、道路図面、現地調査による略図