

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月12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12月 3日 午前 9時00分から 令和 7年12月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月17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 8年 1月 7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18日 午前 9時00分から 令和 7年12月22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せん。
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11月12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	2,010,000 1,608,000	一括	402,000	49,512	7,968
1	10,000				
2	10,000				
3	10,000				
4	940,000				
5	1,040,000				



物 件 目 録

1 所 在 東金市菱沼字大界

地 番 783番1

地 目 公衆用道路

地 積 248平方メートル

共有者 A 持分18分の1

共有者 B 持分18分の1

2 所 在 東金市菱沼字大界

地 番 783番12

地 目 雑種地

地 積 3.23平方メートル

共有者 A 持分18分の1

共有者 B 持分18分の1

3 所 在 東金市菱沼字大界

地 番 783番13

地 目 雑種地

地 積 5.02平方メートル

(現況)

地 目 用悪水路

共有者 A 持分18分の1

共有者 B 持分18分の1

4 所 在 東金市菱沼字大界

地 番 783番6

3ハ°-ジ

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 172.36平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

5 所 在 東金市菱沼字大界783番地6

家屋 番号 783番6

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 48.85平方メートル
2階 28.98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9.9平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 9月10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1～5】

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2】

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。

《 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 東金市菱沼字大界
 地 番 783番1
 地 目 公衆用道路
 地 積 248平方メートル
 共有者 A 持分18分の1
 共有者 B 持分18分の1
- 2 所 在 東金市菱沼字大界
 地 番 783番12
 地 目 雑種地
 地 積 3.23平方メートル
 共有者 A 持分18分の1
 共有者 B 持分18分の1
- 3 所 在 東金市菱沼字大界
 地 番 783番13
 地 目 雑種地
 地 積 5.02平方メートル
 (現況)
 地 目 用悪水路
 共有者 A 持分18分の1
 共有者 B 持分18分の1
- 4 所 在 東金市菱沼字大界
 地 番 783番6



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 172.36平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

5 所 在 東金市菱沼字大界783番地6

家屋 番号 783番6

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 48.85平方メートル
2階 28.98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9.9平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第138号
令和7年6月23日受理
令和7年7月31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 東金市菱沼字大界
地 番 783番1
地 目 公衆用道路
地 積 248平方メートル
共有者 A 持分18分の1
共有者 B 持分18分の1

2 所 在 東金市菱沼字大界
地 番 783番12
地 目 雑種地
地 積 3.23平方メートル
共有者 A 持分18分の1
共有者 B 持分18分の1

3 所 在 東金市菱沼字大界
地 番 783番13
地 目 雑種地
地 積 5.02平方メートル
共有者 A 持分18分の1
共有者 B 持分18分の1

4 所 在 東金市菱沼字大界
地 番 783番6
地 目 宅地
地 積 172.36平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

5 所 在 東金市菱沼字大界783番地6

家屋 番号 783番6

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 48.85平方メートル
2階 28.98平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



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4） ☒ 公衆用道路（物件1） ☒ 雑種地（ゴミ置場、物件2） ☒ 用悪水路（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4） ☐ 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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が物件4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	・物件1乃至3について、本件競売の対象は債務者兼所有者A及びBの共有持分のみである。 ・「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：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約9.9㎡ </td> </tr> </table>			{	種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約9.9㎡
{	種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約9.9㎡				
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者A ☐ 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	・AとBは親子とのことであり、Aが本建物を実償かつ単独で使用していることについて、Bは承諾しているものと推定する。 ・「その他の事項」のとおり				
執行官保管の仮処分	☒ 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> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
[	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 について

私道敷地として公共の通行の用に供されており(写真②参照)、南東側が市道(幅員約5メートル)に接する。なお、物件1に囲まれている狭小の土地(783番14、地積: 1 m²、地目: 公衆用道路)は東金市が所有し、現況道路の一部になっている。

■ 物件 2 について

ゴミ置場として、共有者らの利用に供されている(写真③参照)。

■ 物件 3 について

物件1の北西側と接する細長い土地であり、排水管が埋設されている(写真④参照)。北西側が水路に接していると推定する。

■ 物件 4 (本敷地) について

- 1 物件5の敷地等として利用されており、北東側が幅員約6メートルの私道(物件1)に接する。南東側の私道寄りに駐車スペースがある(写真①参照)。
- 2 (1) 本敷地の範囲は、私道及び各隣接地との間に設置されたフェンスや本敷地の東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。
(2) 本敷地の南西側隣接地(782番1、地目: 田)は、本敷地より約1～1.5メートル低い。南西側隣接地との間のフェンスが同隣接地側にやや傾いている。
- 3 本敷地の敷地部分は雑草等に覆われ、手入れがなされていない様子である。本敷地の南東端付近に引込柱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 5 (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⑤⑥参照)。内部は、家財道具等でやや雑然とした状態である。
- 2 本敷地の南西端付近に土地に定着した物置(約9.9 m²)が存在する(写真⑦及び土地建物位置関係図参照)。内部には、家財道具や書籍等が保管されており、債務者兼所有者Aの陳述から、未登記の附属建物と判断した。物置の入口付近には大量の不用品等が置かれている。
- 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)及び汚れがあることに加え、以下の損傷等も見られた。また、勝手口の扉窓や和室Bの押入れの襖に若干の隙間が生じており、トイレ前の床にはドアの開閉の際に擦れた傷もあるため、本建物は傾いている可能性がある(「関係人の陳述等」参照)。
 - ・ 1階階段の内壁に大きな穴が開いているものと推測され、上から紙が貼られている(写真⑧参照)。
 - ・ 和室Aと和室Bの天井に雨漏りによるものと推測される複数のシミがある(写真⑨参照)。
 - ・ 和室Aの入口ドア小さな穴(凹み)がある。
 - ・ ユニットバスの内部にカビが発生している。
 - ・ 洗面所の床の一部が剥がれている。

(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
■債務者兼所有者 A	本建物には、私が一人で住んでいます。 父(B)は以前同居していましたが、現在、老健(介護老人保健施設)に入所しています。 本建物の表札に「ピースケアタクシー」との表示がありますが、これは私が2年くらい前まで個人事業として営んでいた介護タクシーの屋号です。本建物を会社の事務所として使用していることはありません。 庭に建っている物置は、私が以前仕事場として使っていました。この物置は私と父の共有になります。 本建物を建築してから、増改築はしていません。 東日本大震災の際に屋根瓦の一部がズレたり、玄関脇の雨樋が破損しましたが、いずれも修繕しました。東日本大震災以降にドアや襖に隙間が生じており、本建物はやや傾いていると思います。 本建物の水回り設備に不具合はありません。10年くらい前に給湯器を交換しました。 本建物内でペットは飼育していません。 本敷地の境界線について近隣との間で争いはありません。 本敷地前の私道(物件1)やごみ置き場(物件2)について、共有者間で管理費等の負担はありません。排水管のある場所(物件3)が私の共有する土地であることは知りませんでした。 (令和7年6月30日及び同年7月23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30日 (月) 9:05-9:10	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、Aより本建物の占有状況を面談聴取
7年7月15日 (火) 16:28-16:32	千葉地方裁判所 執行官室	Aと立入調査日の打ち合わせ
7年7月23日 (水) 9:50-11:05	物件所在地	A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 () : - :		
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。



A3判をA4判に縮小

請求部	所在	東金市菱沼字大界					地番	783番1		
出力縮	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45年2月27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。

(千葉地方務局東金出張所管轄)

令和7年4月3日

東京法務局新宿出張所

登記官

請求番号：12-1

(1/1)

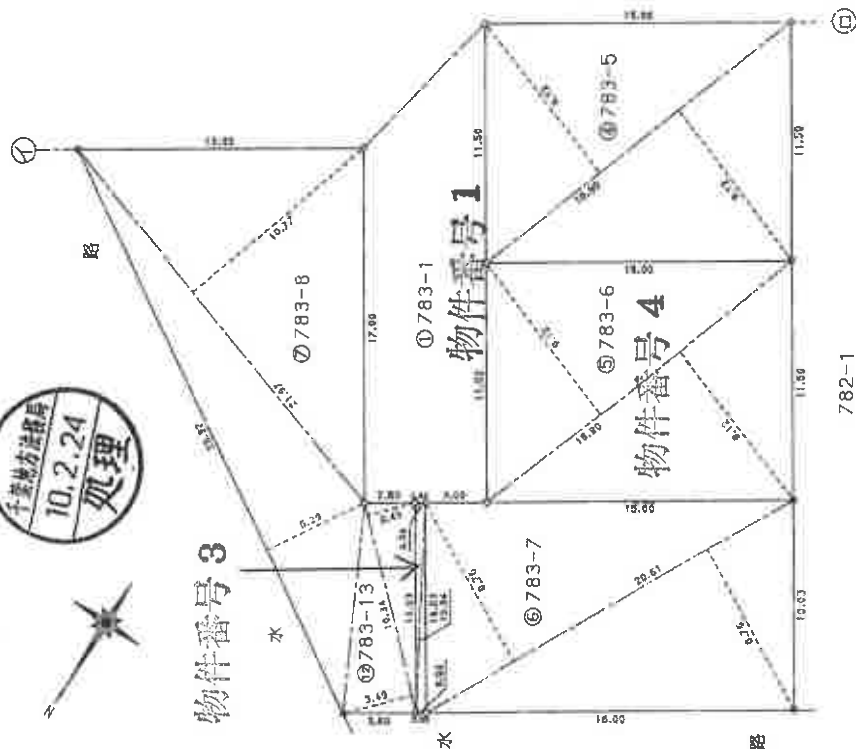
(7 枚目)

登記年月日：平成10年2月24日

87098



物件番号3



物件番号1

物件番号4

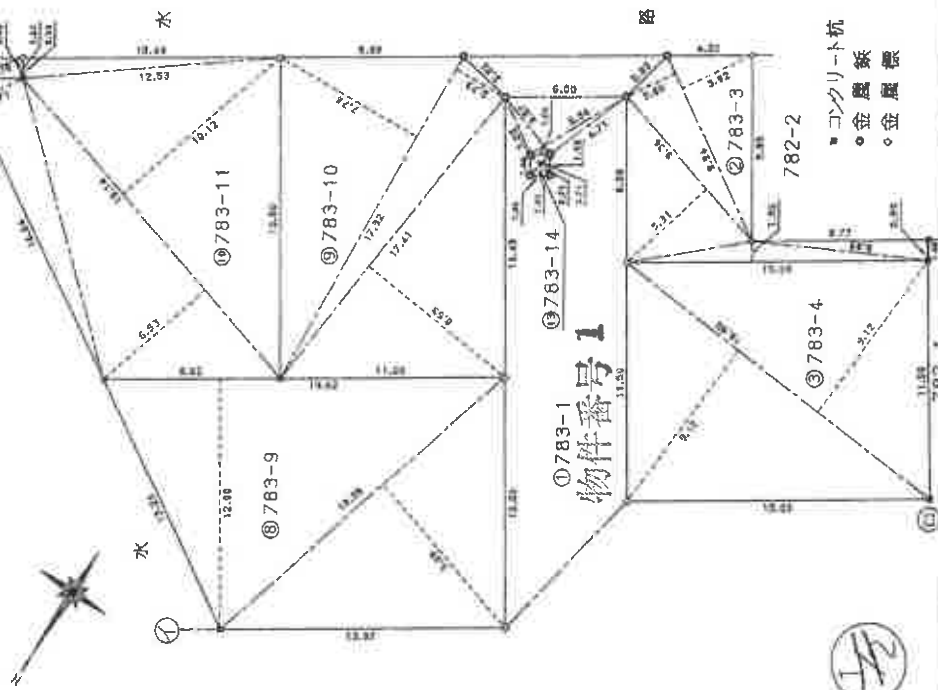
783-1, 783-3, 783-14

地番 783-3乃至783-14

土地の所在 東金市菱沼字大界

物件番号2

783-12



物件番号1

- コンクリート杭
- 金属板
- 金属標

製作者

(平成10年 2月 20日作製)

申請人

縮尺 1/250

(千葉土地家屋調査士会印)

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 金出 啓司 監製)

令和7年4月3日

東京法務局新田出張所

登記証

(8 枚目)

請求番号 12-3

(1/2)

A8判をA4判に縮小

登記年月日：平成10年2月24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。
(千葉県地方自治局東金出張所発給)
令和7年4月3日 東京在籍局新橋出張所

登録官

87099

783-1, 783-3乃至783-14

地積測量図

地番

783-3乃至783-14

土地の所在

東金市菱沼字大界

物件番号3

区分	面積	積算
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200

区分	面積	積算
1.4.1	0.71	1.0011
1.4.1	0.71	1.0011
1.4.1	0.71	1.0011
1.4.1	0.71	1.0011
1.4.1	0.71	1.0011

物件番号1

区分	面積	積算
1.0.0.9	1.00	1.0000
1.0.0.9	1.00	1.0000
1.0.0.9	1.00	1.0000
1.0.0.9	1.00	1.0000
1.0.0.9	1.00	1.0000

物件番号4

区分	面積	積算
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200

区分	面積	積算
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200

区分	面積	積算
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200

区分	面積	積算
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200

区分	面積	積算
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200

区分	面積	積算
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200

区分	面積	積算
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200

区分	面積	積算
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200

区分	面積	積算
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200

区分	面積	積算
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200

区分	面積	積算
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200

区分	面積	積算
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200

区分	面積	積算
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200
1.0.0.4	0.30	5.0200

作製者

申請人

縮尺

(平成10年2月20日作製)

(千葉県土地家屋調査士会館)

請求番号：12-3

(2/2)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成10年11月19日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(土地地方建設局東金出張所管轄)
令和7年4月3日 東京法務局新習出張所

登記官

(10枚目)

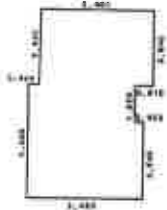
21996 各階平面図

家屋番号 783番6

建物階平面図

建物の所在 東金市菱沼字大界783番地6

1階

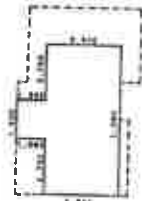


床面積

$0.455 \times 5.460 = 2.484300$
 $4.550 \times 8.100 = 41.405000$
 $0.455 \times 3.640 = 1.656200$
 $0.910 \times 3.640 = 3.312400$
計 48.857900

床面積 48.85 m²

2階



床面積

$1.365 \times 1.820 = 2.484300$
 $3.640 \times 7.280 = 26.499200$
計 28.983500

床面積 28.98 m²

物件番号5

783-7

782-1

783-1

783-6

783-5



(北方向)

作製者

10.11.19
年 月 日(作製)

縮尺 1/250

申請人

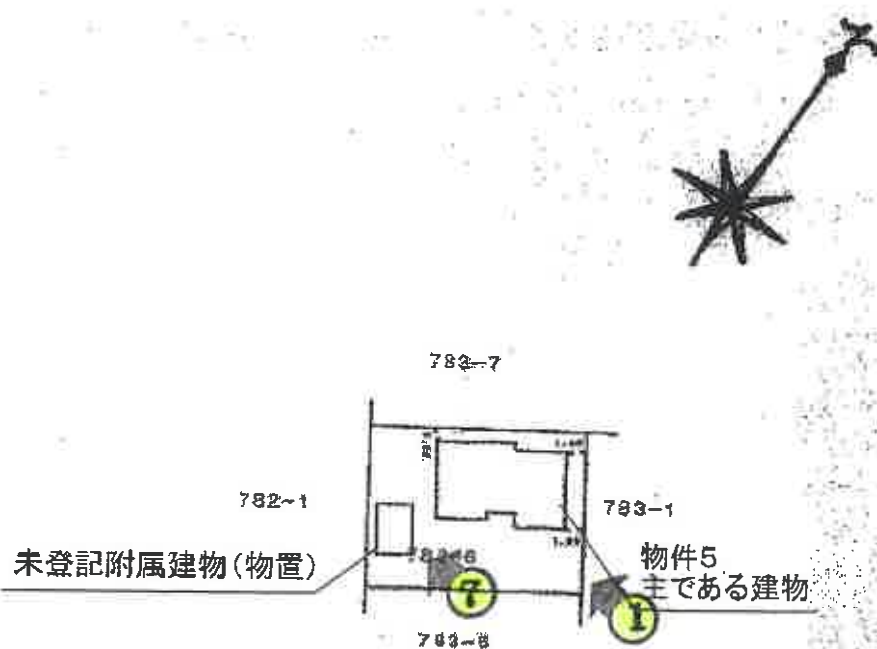
縮尺 1/500

請求番号=12-2

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

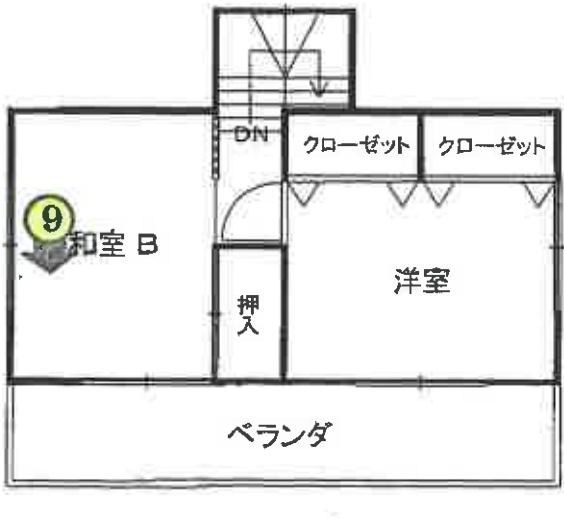
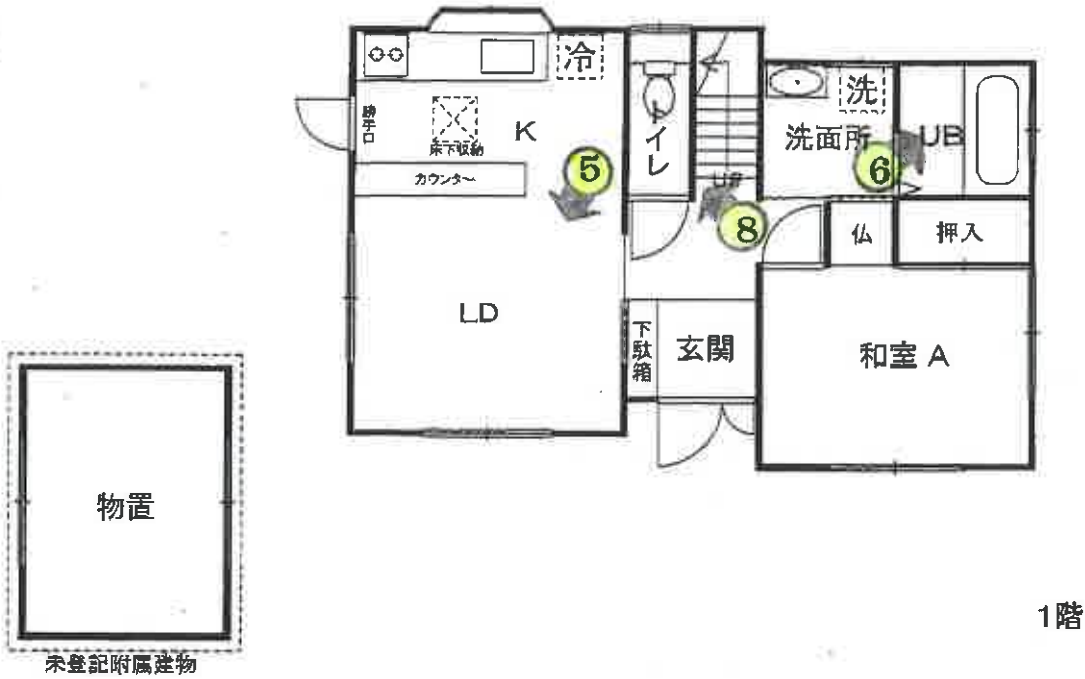
◀○ 写真撮影位置と方向



これは土地と建物の概ねの位置関係を示した概略図面で、土地の境界等を示すものではない。

間取図

←○写真撮影位置と方向



評価人作成



①



②

物件 1



③

物件 2



④

物件 3

※矢印の位置は推定



⑤



⑥



⑦

未登記附属建物
(物置)



⑧

内壁の穴(推測)の
上から紙が貼られ
ている



⑨

雨漏り(推測)に
よる天井のシミ

令和 7 年 (ケ) 第 1 3 8 号

令和 7 年 7 月 2 3 日 現地調査

令和 7 年 7 月 2 4 日 評 価

小 調 第 1 0 2 5 号 発行番号

令和 7 年 7 月 2 9 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2,010,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金10,000円
物件2（土地）	金10,000円
物件3（土地）	金10,000円
物件4（土地）	金940,000円
物件5（建物）	金1,040,000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, 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：用悪水路
4	物件目録記載のとおり。		同左
5	物件目録記載のとおり。		住居表示未実施区域 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9.9㎡
番 号	特 記 事 項		
1～5	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 東金市菱沼字大界
地 番 783番1
地 目 公衆用道路
地 積 248平方メートル
共有者 A 持分18分の1
共有者 B 持分18分の1
- 2 所 在 東金市菱沼字大界
地 番 783番12
地 目 雑種地
地 積 3.23平方メートル
共有者 A 持分18分の1
共有者 B 持分18分の1
- 3 所 在 東金市菱沼字大界
地 番 783番13
地 目 雑種地
地 積 5.02平方メートル
共有者 A 持分18分の1
共有者 B 持分18分の1
- 4 所 在 東金市菱沼字大界
地 番 783番6
地 目 宅地
地 積 172.36平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

5 所 在 東金市菱沼字大界783番地6

家屋 番号 783番6

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 48.85平方メートル
2階 28.98平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



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「求名」駅の南東方・道路距離約950m 最寄バス停「求名駅入口」の南東方・道路距離約600m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	周辺に水田が広がるなかに、中小規模一般住宅が建ち並ぶ小規模開発による住宅地域である。	
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 無指定 指定60% 指定200% なし 建築基準法第22条・23条指定区域
画 地 条 件	物件1：形状（帯状地），地勢（概ね平坦）， 地積は登記（248㎡）とほぼ同じ。 物件2：形状（略台形），地勢（概ね平坦），接道方位（南東）， 間口（約3.5m），奥行（約1.0m）， 地積は登記（3.23㎡）とほぼ同じ。 物件3：形状（帯状地），地勢（概ね平坦）， 地積は登記（5.02㎡）とほぼ同じ。 物件4：形状（長方形），地勢（概ね平坦），接道方位（北東）， 間口（約11.5m），奥行（約15.0m）， 高低差（南西側隣地より約1.0～1.5m高い）， 地積は登記（172.36㎡）とほぼ同じ。	
接 面 道 路 の 状 況	物件2：①南東側市道（3038号線），幅員（約5.0m）， 連続性（劣る），舗装（有），歩道（無），側溝（有）， 高低差（道路と概ね等高） 物件3：②南東側私道，幅員（約6.0m），連続性（劣る），舗装（有）， 歩道（無），側溝（有），高低差（道路と概ね等高） 物件4：③北東側私道，幅員（約6.0m），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号扱い ②・③：第42条1項5号
	位置指定年月日・番号	②・③：平成10年2月18日・第09-14号
	セ ッ ト バ ッ ク	不要

接 面 道 路 の 状 況	再 建 築 の 可 否	可能
土地の利用状況等	物件1は、物件4の北東乃至南東方に位置する幅員約6.0mの舗装私道で、周辺土地所有者が通行の用に供している。 物件2はゴミ置場として周辺土地所有者と共同利用されている。 物件3は、物件4の北東方に位置する带状地で、外観及び位置指定道路図から、用悪水路（排水用地）として共同利用されていると推定される。 物件4は、物件5の建物の敷地、庭及び駐車スペース等として利用されている。 物件4の隣地は、北西側・南東側が戸建住宅、南西側は田地、北東側は道路を介して戸建住宅である。	
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 なし（プロパン） 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、土壤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1～3は共有持分計2/18である。 ○ 敷地の西端にスチール製の簡易物置（動産認定）が存する。また、南東端付近に未登記附属建物のための引込柱が存する。 ○ 建物の周囲は、不用品等が雑然とし、庭木・雑草等が繁茂している箇所が見られるほか、庭木の枝葉の一部が道路・隣地へ越境している。 ○ 敷地の南西側のフェンスが隣地側にやや傾いている。 ○ ちば情報マップによると、作田川氾濫の浸水想定区域に近接する。	

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 ） 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数		平成10年11月16日新築 約27年 0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 瓦葺 サイディング張り等 ビニールクロス貼り等 ビニールクロス貼り，合板等 フローリング張り，畳等 台所，ユニットバス，洗面台，水洗トイレ等 （電気，上水道，浄化槽，プロパンガス） －	
床 面 積（ 現 況 ）	床面積	1 階 2 階 延べ	48.85㎡ 28.98㎡ 77.83㎡
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 3 L D K（別添間取図参照）	
品 等	普通。		
保守管理の状態	劣る。		
建物の利用状況	本件債務者兼所有者（共有者A）が，居住して占有中。		
附 属 建 物	登 記 の 有 無 構 造 ・ 階 層 ・ 用 途 建 築 時 期 ・ 面 積	無 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建・物置 建築時期は不詳・約9.9㎡	
特 記 事 項	○ 建築確認：平成10年 8月20日，第H10認建山土0687号 完了検査：平成10年11月17日，第H10証建山土0093号 ○ 東日本大震災時に屋根瓦の一部ズレ，玄関脇の雨樋の破損が生じたが，いずれも修繕済みである。震災以降，家屋にやや傾きが感じられるとのこと。 ○ 1 階の階段壁にやや大きな穴が開いており，上から紙が貼られている。		

特 記 事 項	○ 和室Aの天井にシミが見られるほか、入口扉に小穴や擦れ傷がある。 ○ ユニットバスにカビが発生している。洗面所の浴室扉前の床の一部が剥れている。トイレ前の床に擦れ傷がある。 ○ 勝手口の扉窓に隙間があり、建付けも不良である。 ○ 和室Bの押入襖の上側に隙間が生じている。また、押入の天井板にシミが見られる。 ○ 10年程前に給湯器を交換したとのこと。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～4（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	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	15,000	0.05	248.00	2/18	—	21,000
2	15,000	0.40	3.23	2/18	—	2,000
3	15,000	0.05	5.02	2/18	—	(最低価格) 1,000
4	15,000	0.96	172.36	2/2	0.90	2,234,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（東金（県）－5）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 17,200円/㎡ × 100 /100 × 100 /104 × 100 /110 = 15,000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 : 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 : 物件1…公衆用道路（共有）－95%

物件2…ゴミ置場（共有）－60%

物件3…用悪水路（共有）－95%

物件4…道路方位＋1%，隣地との高低差・建物周囲の状態等－5%

計（相乗積）－4%

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 : 古家の存在等を考慮した。－10%

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
5	主	180,000	77.83	0.040	2/2	560,000
	附	100,000	約9.9	0.035	2/2	35,000
計						595,000

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)		
5・主	0.05	0年	約27年	0.05	0.20	0.040
5・附	0.05	0年	不詳	0.05	0.30	0.035

◇ 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。

◇ 未登記附属建物はすでに経済的耐用年数を経過しているため，耐用年数に基づく方法（定額法）の残価率を参考に観察減価を行い，現価率を査定した。

エ 持 分：登記簿のとおり。

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
4	2,234,000	0.40	法定地上権	894,000

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	21,000	－		1.00	0.70	10,000
2	2,000	－		1.00	0.70	（最低価格）10,000
3	1,000	－		1.00	0.70	（最低価格）10,000
4	2,234,000	－ 894,000		1.00	0.70	940,000
5	595,000	＋ 894,000	1.00	1.00	0.70	1,040,000
一 括 価 格（合 計）						2,010,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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）－5）

所 在：東金市求名字大堀65番16

価 格：17,200円/㎡

位 置：JR東金線「求名」駅の南東方約420mに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：132㎡

供給処理施設：水道，ガス

接 面 街 路：南側幅員4.5m私道

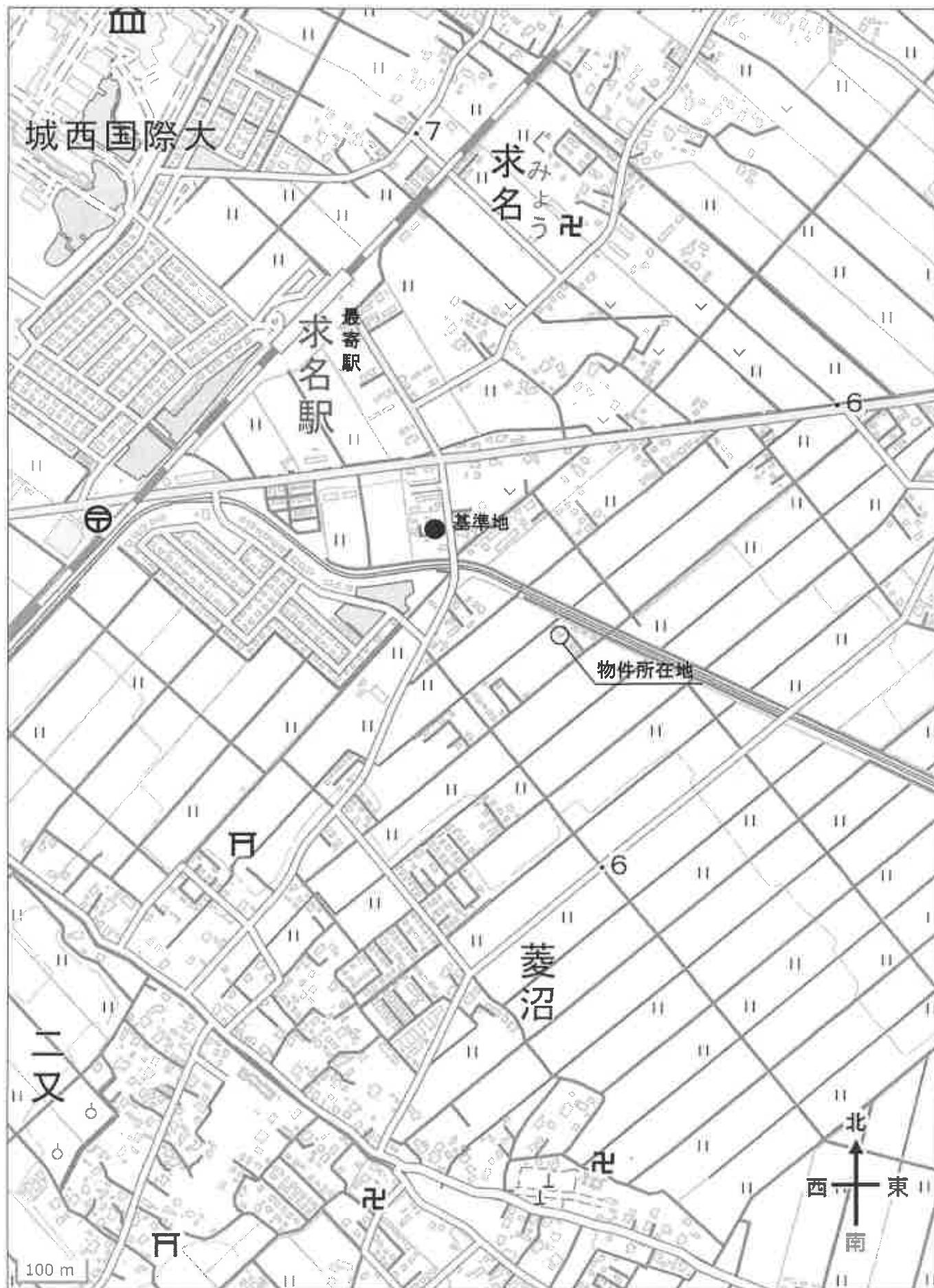
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域，用途無指定（建蔽率60%，容積率200%）

地 域 の 概 要：小規模一般住宅の多い県道背後の住宅地域

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 土地建物位置関係図
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 間取図

以 上





(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。



請求部	所 在	東金市菱沼字大界				地 番	783番1			
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45年2月27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4月3日

東京法務局新宿出張所

登記官

請求番号：12-1

(1/1)

(A3判をA4判に縮小)

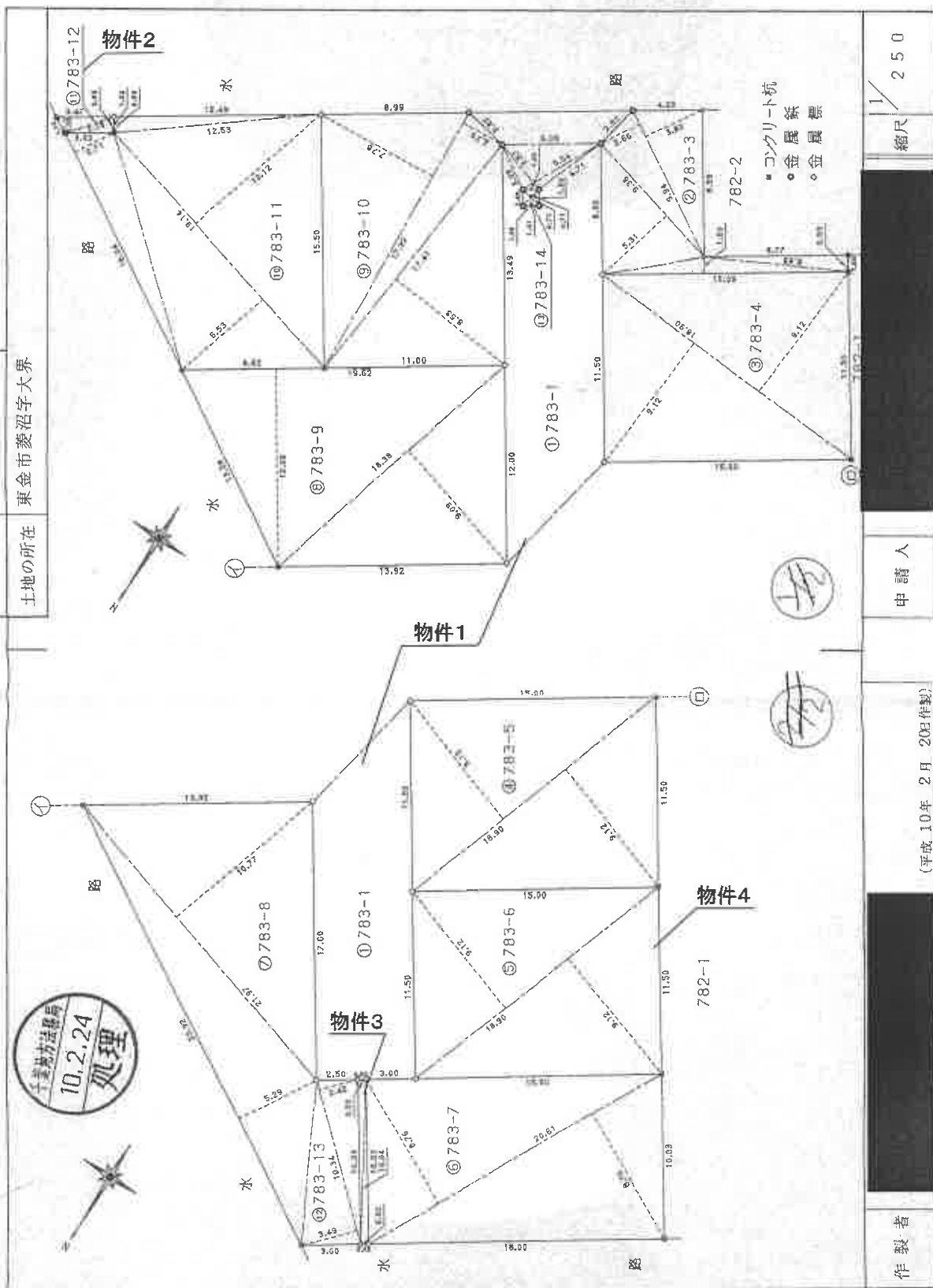
登記年月日：平成10年2月24日

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。
(千葉県地方方法務局東金出張所管轄)
令和7年4月3日 東金法務局新宿出張所

登記簿

請求番号：12-3

87098



地積測量図

(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書面である。
(千葉県地方税務局東金出張所管理)
令和7年4月3日 東京法務局新堀出張所 登記簿

87099

783-1, 783-3 等 783-14

地積測量図

2/2

土地の所在 東金市菱沼字大界

物件3

地積	面積	割合
10.04	0.50	5.0200
10.04	0.50	5.0200
10.04	0.50	5.0200
10.04	0.50	5.0200

物件1

地積	面積	割合
1.41	0.71	1.0011
1.41	0.71	1.0011
1.41	0.71	2.0022
1.41	0.71	1.0011

物件4

地積	面積	割合
18.90	9.12	172.3680
18.90	9.12	172.3680
18.90	9.12	344.7360
18.90	9.12	172.3680

物件2

地積	面積	割合
8.83	0.99	8.7417
15.00	1.00	15.0000
9.36	5.31	49.7016
9.94	2.65	26.4404
9.94	2.65	57.9708
9.94	2.65	137.8545
9.94	2.65	68.9275

物件1

地積	面積	割合
18.90	9.12	172.3680
18.90	9.12	172.3680
18.90	9.12	344.7360
18.90	9.12	172.3680

物件4

地積	面積	割合
18.90	9.12	172.3680
18.90	9.12	172.3680
18.90	9.12	344.7360
18.90	9.12	172.3680

物件2

地積	面積	割合
18.90	9.12	172.3680
18.90	9.12	172.3680
18.90	9.12	344.7360
18.90	9.12	172.3680

物件2

地積	面積	割合
20.61	8.76	180.5436
20.61	8.76	180.5436
20.61	8.76	361.0872
20.61	8.76	180.5436

物件2

地積	面積	割合
10.34	2.42	25.0228
10.34	3.39	36.0866
21.92	5.25	158.2768
21.92	10.77	236.6169
21.92	10.77	456.0031
21.92	10.77	228.00155

物件2

地積	面積	割合
18.38	12.00	235.4400
18.38	9.09	167.0742
18.38	9.09	402.5142
18.38	9.09	201.25710

物件2

地積	面積	割合
17.41	8.53	148.5073
17.92	2.73	48.9216
17.92	2.73	139.4176
17.92	2.73	378.8495
17.92	2.73	188.42325
17.92	2.73	188.42325

物件2

地積	面積	割合
16.04	2.71	43.4584
16.14	6.93	124.9842
16.14	10.12	193.6966
12.93	0.99	12.4047
12.93	0.99	374.5541
12.93	0.99	187.27705

物件2

地積	面積	割合
31.17	0.35	1.0020
31.17	1.00	3.4790
31.17	1.00	1.23600
31.17	1.00	1.23600

作製者

申請人

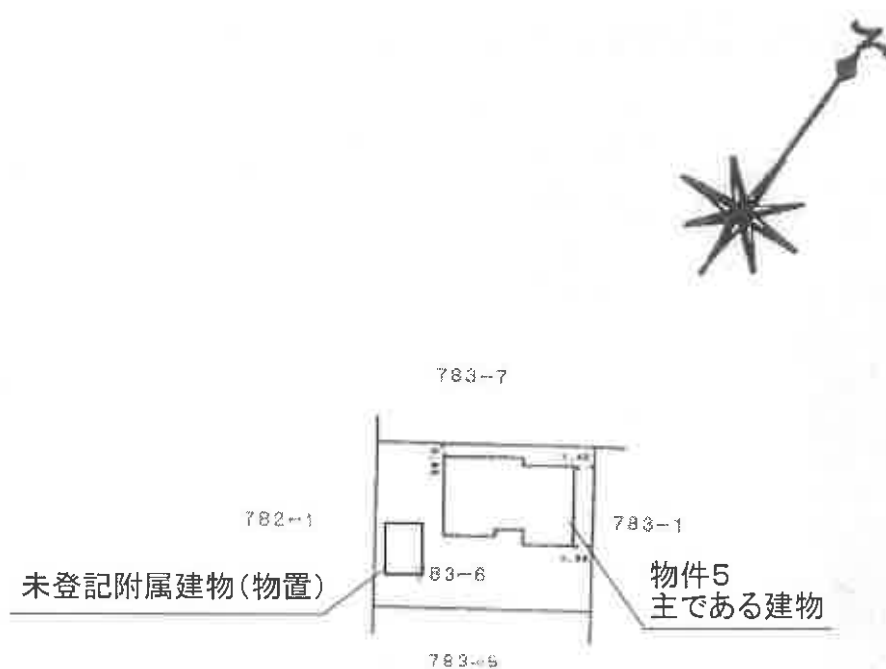
縮尺

(平成 10年 2月 20日作製)

(千葉県土地家屋調査士会印)

(A3判をA4判に縮小)

土地建物位置関係図



これは土地と建物の概ねの位置関係を示した概略図面で、土地の境界等を示すものではない。

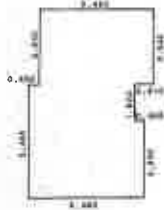
登記年月日：平成10年11月19日

21996 各階平面図

家屋番号 783番6

建物各階平面図

建物の所在 東金市菱沼字大界783番地6



1階

面積

$0.455 \times 5.460 = 2.484300$
 $4.550 \times 9.100 = 41.405000$
 $0.455 \times 3.640 = 1.656200$
 $0.910 \times 3.640 = 3.312400$
計 48.857900

床面積 48.85 m²

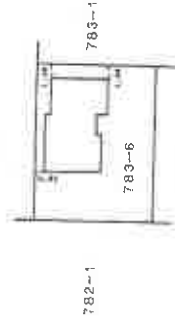


2階

面積

$1.365 \times 1.820 = 2.484300$
 $3.640 \times 7.280 = 26.499200$
計 28.983500

床面積 28.98 m²



物件5

(北方向)

縮尺 1/500

縮尺 1/250

10.11.19 年 月 日 (製作)

作製者

申請人

(A3判をA4判に縮小)

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。
(千葉県地方自治局東金出張所蔵)

令和7年4月3日

東京法務局新宿出張所

登記官

間取図

