令和　７年（ケ）第　　１８５号

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　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 場　所	令和　７年１２月１７日　午前　９時３０分 千葉地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年　１月　７日　午前１０時００分 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, 2	1, 790, 000 1, 432, 000	一括	358, 000	25, 499	0
1	800, 000				
2	990, 000				
備考					

令和　７年（ケ）第　　１８５号

物　件　目　録

１　所　　在　　山武市戸田字妙見崎

　　地　　番　　４９１番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３０７．４３平方メートル

２　所　　在　　山武市戸田字妙見崎４９１番地１

　　家屋　番号　　４９１番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　４７．４６平方メートル
　　２階　３３．１２平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　約５１．４６平方メートル
　　２階　約３８．１２平方メートル

令和　7年（ケ）第　　１８５号

物　件　明　細　書

令和　7年　9月３０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１，２】
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１】
本件土地の南西部分につき、本件所有者が占有している。同人所有の売却対象外未登記建物（事務所・物置・車庫、木造金属板葺２階建、１階約５１㎡・２階約３４㎡）が同南西部分土地上に存在する。
【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２】
隣地（地番４９１番２等）との境界が不明確である。

《　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。

令和　７年（ケ）第　　１８５号

物　件　目　録

１　所　　在　　山武市戸田字妙見崎

　　地　　番　　４９１番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３０７．４３平方メートル

２　所　　在　　山武市戸田字妙見崎４９１番地１

　　家屋　番号　　４９１番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　４７．４６平方メートル
　　２階　３３．１２平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　約５１．４６平方メートル
　　２階　約３８．１２平方メートル

令和７年(ケ)第１８５号
令和７年７月　２日受理
令和７年９月１６日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官　谷下功洋

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和　７年（ケ）第　　１８５号

物　件　目　録

１　所　　在　　山武市戸田字妙見崎

　　地　　番　　４９１番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３０７．４３平方メートル

２　所　　在　　山武市戸田字妙見崎４９１番地１

　　家屋　番号　　４９１番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　４７．４６平方メートル
　　２階　３３．１２平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	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　　）　□　　（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	■土地所有者　□その他の者 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	
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） □構　造： ■床面積：１階　約５１．４６㎡（約４㎡の増築） ２階　約３８．１２㎡（約５㎡の増築） 延べ　約８９．５８㎡（約９㎡の増築）
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　住居　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	小屋裏部分には収納スペース（約２㎡）があるが最高部約１ｍにつき階層及び床面積に算入されない
執行官保管の仮処分	■ない □ある　地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号 保管開始日　平成　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

目的外建物の概況（物件１関係）	
所在	山武市戸田字妙見崎４９１番地１
家屋番号	■ない（未登記）　□
種類	□居宅　■事務所　■物置　■車庫
構造	木造金属板葺２階建
床面積（概略）	１階　約５１㎡ ２階　約３４㎡
所有者	■土地所有者　□その他の者（　　）　□不明
建築時期	■平成２１～２２年頃 □不明
建築者	■現所有者　□その他の者（　　）　□不明
その他の事項	

（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	本件建物は私が世帯主となり住居として使用している。他に占有者は居ない 土地の境界について北側は道路を挟んで境界石等もなく不分明であるが、争いはない。 敷地の南側に１５～１６年程前に私が建てた事務所がある。 現在は車庫と物置として使用している。 １７年程前に建物の１階及び２階を増築している。 東側の下屋は１０年ほど前に私が建てた。 建物に関し雨漏りや水回りの不具合はない。 地震等の影響で建物に不具合が出ている様子はない。 １階は湿気が溜まりやすく１階トイレの壁紙に損傷がある。 屋内で犬猫等を飼っていることはない。 北側の下屋は当方の土地（物件１）に通路を隔てて隣接する隣地にあり、 土地所有者から無償で使用を許されている。 以上

（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

1　本件建物は債務者兼所有者が占有主体となり家族と共に住居として占有しているものと認められる。

2　本件土地（物件１）に隣接する土地（件外土地　４９１番２）については、その所有者から応諾を得て債務者兼所有者がパイプ軸組の下屋及びスチール製物置を設置し建材等を蔵置しているが、その境界については杭等は見当たらず不分明と言える。

3　屋内は経年による壁面や床面等の損傷劣化と共に、タバコの煙による黄ばみ、湿気の滞留が原因とされる壁面クロスの汚れや剥がれが散見された。

以上

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年7月31日 （木） 14：35－14：48	物件所在地	物件確認、不在告知書投函、外観等写真撮影
令和7年8月6日 （水） 15：08－15：15	電話	債務者の親族より電話あり、入室調査打ち合わせ、（8/21に決定）、占有関係等確認
令和7年8月21日 （木） 14：30－15：40	物件所在地	評価人同行のうえ入室調査、間取り等確認、写真撮影 債務者兼所有者と面談
年　月　日 （　） ：　－　：		
年　月　日 （　） ：　－　：		
年　月　日 （　） ：　－　：		
年　月　日 （　） ：　－　：		

（特記事項）

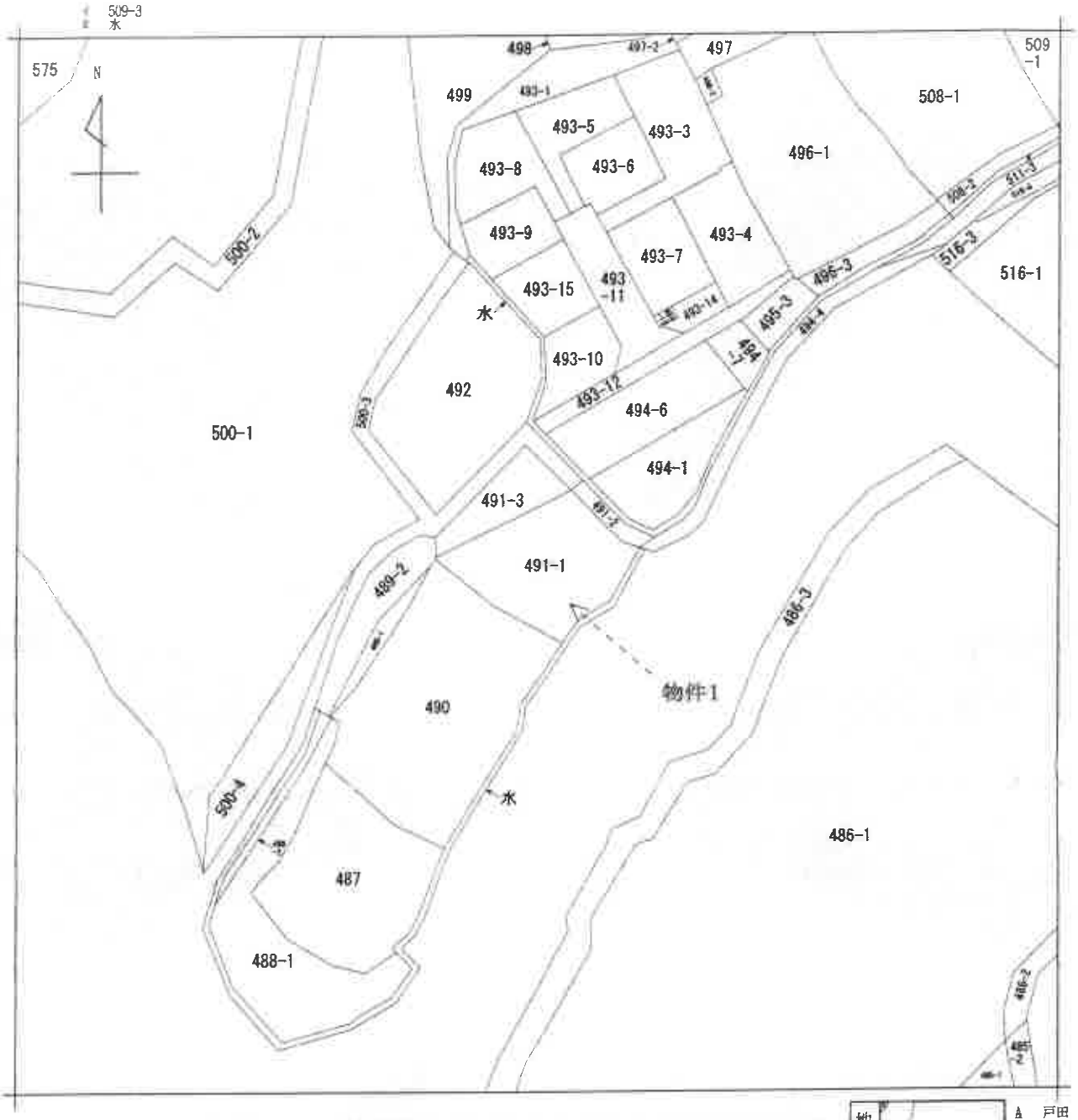
□　令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　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



（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。

請求部分	所在	山武市戸田字妙見崎				地番	491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	明治9年6月30日			備付年月日（原図）	平成4年10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5月13日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：22-1

（1/1）

（ 7 枚目）　　Ａ３版をＡ４版に縮小

登記年月日：平成8年12月10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。
（千葉地方法務局東金出張所管轄）
令和7年5月13日　東京法務局中野出張所
登記官

35772

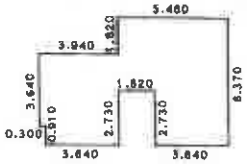
各階平面図

8.12.10

建物図面 各階平面図

家屋番号	491番1
建物の所在	山武市[redacted]田字妙見崎491番地1

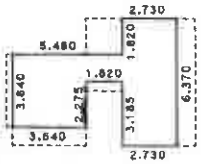
1 階



求積表

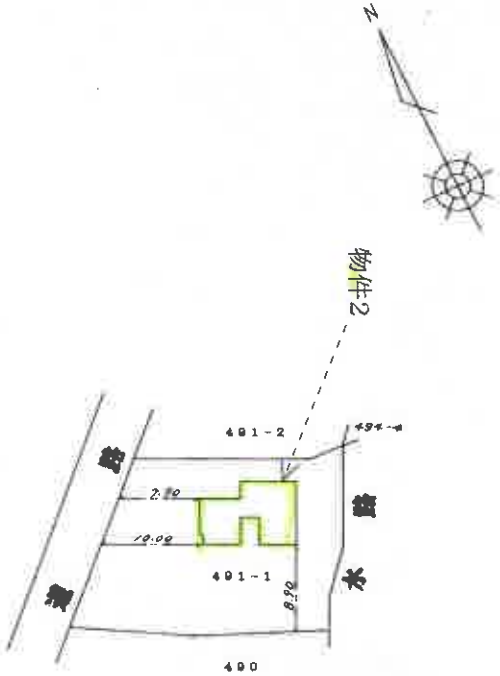
1.820	×	5.460 =	9.937200
1.820	×	9.400 =	17.108000
1.820	×	3.940 =	7.170800
2.730	×	3.640 =	9.937200
0.910	×	3.640 =	3.312400
合　計			47.465600
床面積			47.46 ㎡

2 階



求積表

1.820	×	2.730 =	4.968600
1.365	×	8.190 =	11.179350
2.275	×	3.640 =	8.281000
3.185	×	2.730 =	8.695050
合　計			33.124000
床面積			33.12 ㎡



作製者		縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500

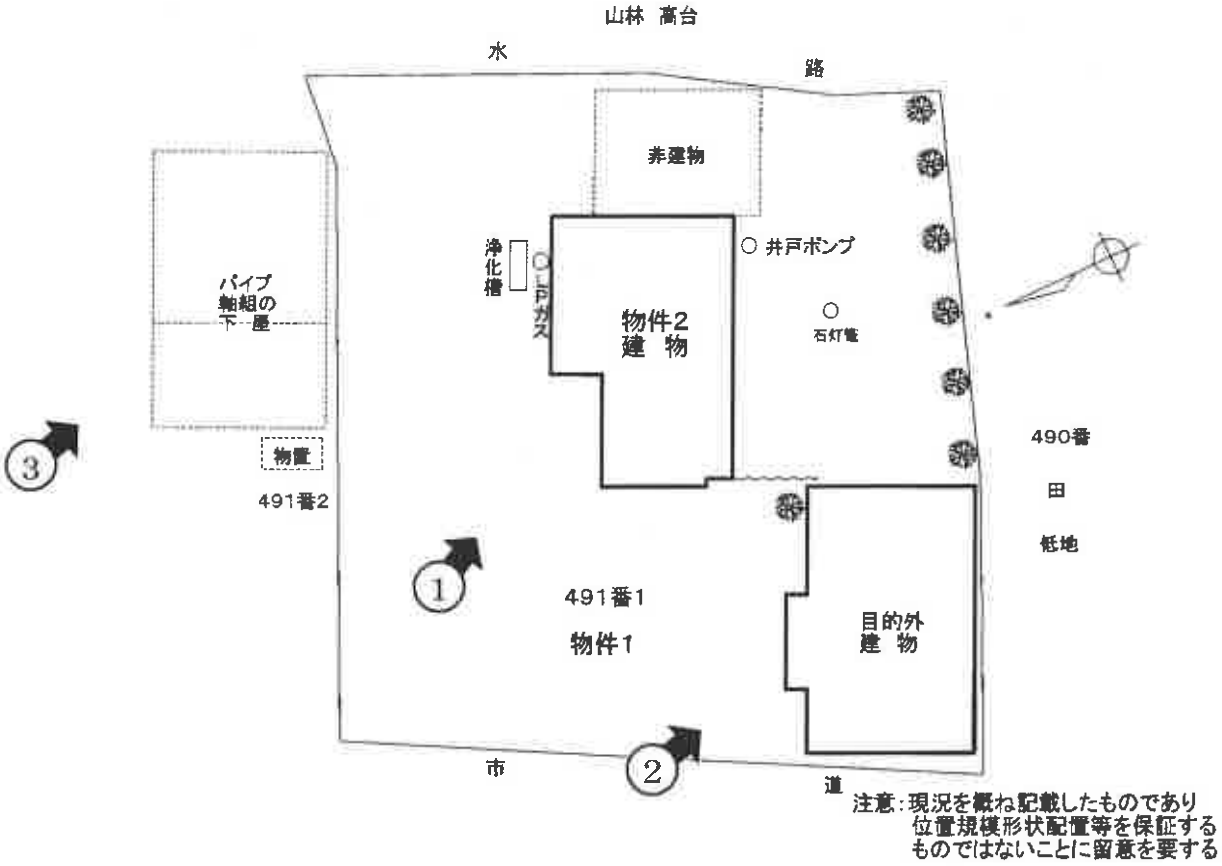
8.12.10

（千葉土地家屋調査士会用紙）

請求番号：22-2

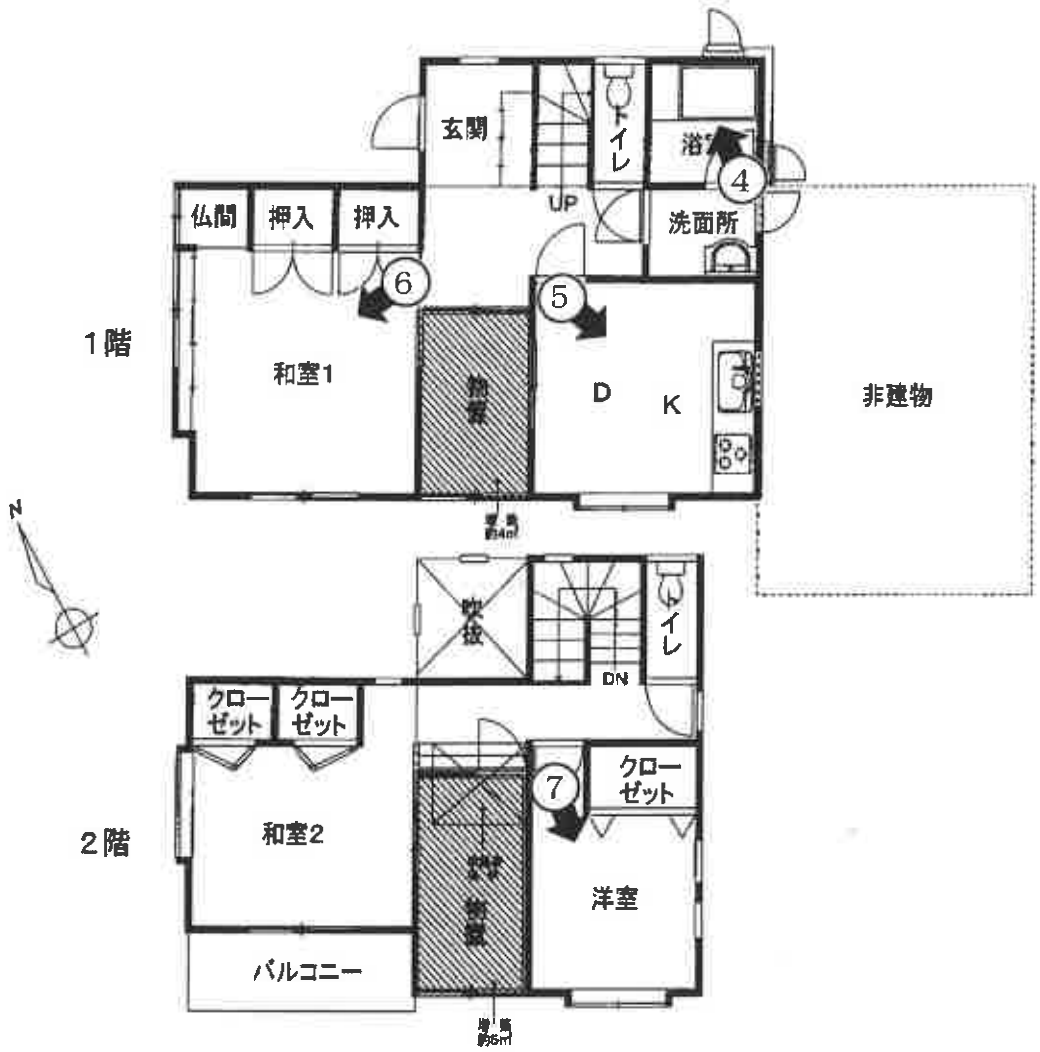
（8　枚目）　A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図
（評価人作成）



写真撮影位置と方向

建 物 間 取 図
（評価人作成）



写真撮影位置と方向

①

②

③

④

⑤

⑥

⑦

令和７年（ケ）第１８５号
令和７年　８月２１日　現地調査
令和７年　９月１０日　評　　価
第令７－山武－　１号　発行番号
令和７年　９月１２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　宗丈

第１　評価額

一　括　価　格	
金１，７９０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金８００，０００円
物件２（建物）	金９９０，０００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及び目的外建物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。		
2	物件目録記載のとおり。		未実施（住居表示未実施区域） 床面積　１階約５１．４６㎡ 　　２階約３８．１２㎡

番号	特　記　事　項
1	物件１には，物件２建物以外に未登記目的外建物１棟が存在する。 物件１は，土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域に指定されている。
2	増築部分（１階約４㎡，２階約５㎡。物置。平成２０年頃の増築）あり
１，２	その他，土地・建物特記事項欄等を御参照下さい。

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　　山武市戸田字妙見崎

　　地　　番　　４９１番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３０７．４３平方メートル

２　所　　在　　山武市戸田字妙見崎４９１番地１

　　家屋　番号　　４９１番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　４７．４６平方メートル
　　２階　３３．１２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）

<table>
<tr><td>位置・交通</td><td colspan="2">ＪＲ総武本線「日向」駅の北東方・道路距離約５．１ｋｍ
ＪＲ総武本線「成東」駅の北西方・道路距離約５．３ｋｍ
バス停「南上戸田」の南西方・道路距離約３００ｍ</td></tr>
<tr><td>付近の状況</td><td colspan="2">対象不動産の存在する地域は，県道「成東山武線」及び境川背後の周囲に農地・山林・既存の住宅・小規模開発住宅が見られる農家住宅地域である。</td></tr>
<tr><td>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）</td><td>都市計画区分
用途地域
建蔽率
容積率
防火規制
その他</td><td>非線引都市計画区域
用途無指定地域
指定６０％
指定２００％
防火・準防火地域指定なし，建築基準法第２２・２３条
日影規制なし，高度地区指定なし，山武市景観計画
農振法農用地の指定なし，がけ条例
土砂災害特別警戒区域，土砂災害警戒区域
盛土規制法の宅地造成等工事規制区域</td></tr>
<tr><td>画地条件</td><td colspan="2">形状（やや不整形），　地勢（略平坦），　接道方位（北西側）
現況占有間口（約２２ｍ），　現況占有（最大）奥行（約２４ｍ）
地積３０７．４３㎡（登記，後記土地特記事項欄１を御参照下さい）</td></tr>
<tr><td rowspan="4">接面道路の状況</td><td colspan="2">北西側市道（椎崎・戸田線，南西側上り緩傾斜），　認定幅員（約４．６ｍ）
現況幅員（約４～４．５ｍ），連続性（普通），舗装（あり），歩道（なし）
側溝（対象地の反対側のみあり），　高低差（略等高）</td></tr>
<tr><td>建築基準法上の種類</td><td>建築基準法第４２条１項１号
千葉県山武土木事務所建築宅地課による御回答</td></tr>
<tr><td>セットバック</td><td>不要</td></tr>
<tr><td>再建築の可否</td><td>可（但し，がけ条例による建築規制あり。
また，後記土地特記事項欄４を御参照下さい。
井戸と浄化槽利用の地区であり，特段の留意を要する。）</td></tr>
<tr><td>土地の利用状況等</td><td colspan="2">物件１は，後記物件２建物及び未登記目的外建物（後記土地特記事項欄５）並びに下屋の非建物（後記土地特記事項欄６）の敷地及び庭（石灯籠や庭石あり）・駐車スペースとして利用されている。
北～北東側（等高）は作業場，南西側（低地）は田，南東側は水路を介して山林（高台，民有林）である。</td></tr>
</table>

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　なし（後記土地特記事項欄２を御参照下さい） ガス配管　なし 下水道　なし（後記土地特記事項欄３を御参照下さい）
土壌汚染等	１　山武市教育委員会（歴史民俗資料館）に対する聴取により，周知の埋蔵文化財包蔵地の指定がない旨，文化財保護法第９３条による土木工事等の届出は不要である旨の回答を得た。 ２　土壌汚染については，地歴調査，地図調査（１９９４年５月発行ゼンリン住宅地図），国土地理院航空写真（１９６１～１９６９年，１９７４～１９７８年，１９７９～１９８３年），現地調査を行ったが，価格形成に影響はないものと判断した。 ３　物件１については，目視の限界はあるものの，現存建物（物件２及び目的外建物等）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察される。南西側（低地）は田であり，軟弱地盤の影響を受ける可能性あり。
特記事項	１　千葉地方法務局東金出張所備付けの物件１の地積測量図は存在しない。現地調査において境界標は確認できなかったものの，現況の占有状況を所与として現地において簡易な概測を行うに，縄伸びが生じている可能性（評価においては，保守的な観点から登記数量を採用する）がある。但し，正確な地積・境界を把握するためには，隣接地所有者立会い（境界等につき争いがある場合には最終的には訴訟が必要）のもと，専門家等による調査測量等が必要である。 特に，北側隣接地（４９１番２【地目山林，２９㎡，第三者たる個人所有】）との境界付近には化粧ブロック等の外構が整備されておらず，外観上境界は必ずしも判然とせず，その境界付近にパイプ軸組の下屋及びスチール製の物置（動産）が存在する。 物件１・２所有者に対する聴取によれば，パイプ軸組の下屋及びスチール製の物置は物件１・２所有者による所有で北側隣接地（４９１番２等）上に存在しているものと認識し，当該土地所有者から無償で土地の使用を許されており，境界についても争いはないとのことであった。

	2　山武市営水道の給水エリア外との回答を山武市水道課から得た。 現地に井戸ポンプがあり，井戸（飲用に適するか不明）利用である。 3　山武市農政課によれば，公共下水道（農業集落排水事業）処理区域外とのことであった。 建築計画概要書附属資料によれば，浄化槽からの排水は蒸発拡散装置で（宅地内）処理を行っている旨の記載があるが，実際の排水処理方法及び排水経路は不明である。 物件１・２所有者によれば，蒸発拡散方式ではなく，浸透式である旨の回答を得た。現地調査では，浄化槽の付近に浸透槽らしきコンクリート製の筒（上部に蓋あり）が存在した。また，南東側水路へプラスチック製の排水管が伸びていたことから水路へ排水している可能性がある。 4　土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域の指定状況 ・告示番号：警戒区域；千葉県告示第３８０号 特別警戒区域；千葉県告示第３８１号 告示年月日：令和６年７月５日 自然現象の種類：急傾斜地の崩壊 箇所番号：Ｉ―１０２Ｋ２０４６　　箇所名：戸田１０ ＊「土砂災害警戒区域」，「土砂災害特別警戒区域」においては，それぞれに応じて，警戒避難体制の整備や非自己用住宅等の建築を目的とした特定開発行為の制限（知事の許可）及び居室を有する建築物の構造規制（建築確認が必要）等がかかることに特段の留意を要する。 また，都市計画法第３３条により，土砂災害特別警戒区域は原則開発区域に含まないが，自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為のみ適用の対象外となる。 5　目的外建物（未登記）の概要は以下のとおり。 種　　類：事務所・物置・車庫 構　　造：木造金属板葺２階建　床面積１階約５１㎡，２階約３４㎡ （現況写真を評価人が提示して千葉地方法務局東金出張所に対し聴取したところ，外部分断性及び建築途中の状況【外観調査では，内装・電気等工事の未了と推定】を総合的に勘案すると，不動産登記上は高床式【木造金属板葺】平家建に該当する可能性があるとのことであった） 建築時期：平成２１・２２年頃（約１５・１６年前の建築とのこと）

	所有者：物件１・２所有者（大工である本人が建築しているとのこと）なお，物件２附属建物か否かの認定については，（１）物件２主である建物の駐車スペースは既に物件１において確保されていること，（２）物件２主である建物内に２箇所物置が増築され確保されていること（３）当該建物の用途が事務所・物置・車庫であり，物件２主である建物（居宅）の常用に必ずしも供されるものとは言い難いことから，附属建物ではなく目的外建物とした。 6　物件１上で，後記記載物件２建物（の１階台所・洗面所）に隣接する建物らしきもの（下屋。約２６㎡。平成２７年頃造作とのこと。後記別添建物間取図御参照）が存在する。現地において確認するに，屋根及び周壁が存在するものの，床材等（束石・床板・根太・大引・床下地板等）や基礎がなく，土の上にただ置かれている状況であった。定着性を認めがたく，建物認定をしなかった（非建物）。 7　物件１の登記数量（３０７．４３㎡）を前提とした場合，建蔽率オーバーは認められなかった。 8　物件１に植わっている木々の枝葉の手入れがされておらず，南西側隣接地に伸びている。

2　建物の概況及び利用状況等（物件２）

<table>
<tr><td>区　　分</td><td colspan="2">主である建物</td></tr>
<tr><td>建築時期及び
経済的残存
耐用年数</td><td>建築年月日（登記記載）
経過年数
経済的残存耐用年数</td><td>平成８年１２月６日新築，平成２０年頃増築
約２９年（既存），約１７年（増築）
約１年（既存），約１３年（増築）</td></tr>
<tr><td>仕　　様</td><td>構　造
屋　根
外　壁
内　壁
天　井
床
設　備
その他</td><td>木造
スレートぶき
サイディング等
塗壁，クロス，ボード等
敷目板，クロス，ボード等
畳，フローリング等
電気，井戸（飲用に適するか不明），プロパンガス，浄化槽等
なし</td></tr>
<tr><td>床面積（現況）</td><td colspan="2">床面積　１階約５１．４６㎡（＝４７．４６㎡【既存】＋約４㎡【増築】）
２階約３８．１２㎡（＝３３．１２㎡【既存】＋約５㎡【増築】
延べ面積約８９．５８㎡　　注：小屋裏部分には天井高（最高部）約１ｍ
床面積２㎡の収納スペースがあるが，
階層及び床面積には算入されない</td></tr>
<tr><td>現況用途等</td><td>階　層
現況用途
間取り</td><td>２階建
１，２階は居宅　小屋裏は物置　（別添間取図参照）
３ＤＫ＋物置（増築）×２＋小屋裏収納（物置）</td></tr>
<tr><td>品　　等</td><td colspan="2">普通</td></tr>
<tr><td>保守管理の状態</td><td colspan="2">普通（１階和室１の入り口付近の畳が傷んでおり沈む。１階トイレの内壁クロスに剥がれ【湿気が溜まりやすいとのこと】が見られた。１階浴室のタイルが割れている【シロアリ被害リスクあり】。１階台所の床が傷んで変色している。湿気が溜まりやすく，内壁クロスの汚れや剥がれが見られた。室内で喫煙歴があるとのことで，クロスの黄バミあり。２階和室２の障子等の破れは経年減価相当内の減耗と判断した。
雨漏りはない，水漏れはない，排水の詰まりはない，ペットは飼育していない，防蟻対策はしていないがシロアリ被害はない，東日本大震災時の影響は特にないとのことであった。
南西側隣接地【低地】は田であることから軟弱地盤の影響を疑い，評価人持参のビー玉による簡易な建物傾き調査を１・２階で行ったが，特段，顕著な転がり方を示さなかった。）</td></tr>
</table>

建物の利用状況	物件２建物所有者兼債務者らが，居宅として使用・占有している。 詳細は，現況調査報告書を御参照下さい。
特　記　事　項	１　建築確認（第公８５号，平成８年７月１日） 設計変更承認日：平成８年１０月２８日 検査済みの取得なし。検査済みの取得がないことから建築基準法の諸法令との適合性は不明である。 ２　建築時期・使用資材等からアスベスト使用が疑われるが，飛散性のものとは判断されず，通常使用上は問題は無い。但し，取り壊し時に特段の対策が必要と思われる。

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（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	６，５２０	０．９５	３０７．４３	０．９	１，７１４，０００

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（山武（県）－１）

基準地価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
10,300 円/㎡	×	100.0/100	×	100/100	×	100/158	＝	6,520 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：標準的±０％

◇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：周辺の状況（日照通風不良，軟弱地盤の可能性，シロアリリスクあり）－５％

形状－０％

＊なお，農家住宅地域で方位格差はなしとした。

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。－１０％

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	１５５，０００	既存　８０．５８ 増築　　約９	０．０５６ ０．４１４	６９９，０００ ５７８，０００

ウ　現価率：築後経過年数約２９年（既存）・約１７年（増築），経済的残存耐用年数約１年（既存）・約１３年（増築），残価率５％，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

既存

現価率 ＝ 定額法による率 ×（１－観察減価率＊）

＝ 0.08 ×（1－0.3）

＝ 0.056

増築

現価率 ＝ 定額法による率 ×（１－観察減価率＊）

＝ 0.46 ×（1－0.1）

＝ 0.414

＊　既存▲３０％・増築▲１０％（Ｐ８の保守管理の状態等を考量）

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×土地利用権等の及ぶ範囲 イ		土地利用権等価格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ＝ウ
1	１，７１４，０００	３５％ １０％	法定地上権×６５％ 場所的利益×３５％	３９０，０００ ６０，０００

イ　土地利用権等割合：土地利用権等を物件２に対して法定地上権，目的外建物に対して場所的利益と判定し，その割合を各々３５％，１０％と査定した。

物件１における土地利用権等の及ぶ範囲を現況の利用状況等を考量して，物件２に対しては６５％，目的外建物に対しては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ｵ、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	1,714,000	−450,000		０．９	０．７	８００，０００
2	1,277,000	＋390,000	—	０．８５	０．７	９９０，０００
一括価格（合計）						１，７９０，０００

ウ　占有減価修正：特に無い。

エ　市場性修正：目的外建物が存在する，隣接地所有者立会いのもと専門家による測量（縄伸びの可能性及び境界に関し係争の可能性も考量）を考量，がけ条例による建築規制を考量，土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域の指定あり，手入れがなされていない枝葉の伐採費用を考量，石灯篭や庭石の処分費用を考量－１０％（物件１・２）

検査済みの取得が無く建築基準法の諸法令との適合性が不明を考量－５％（物件２）

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　基準地価格（山武（県）－１）

所　　在：山武市埴谷字南井ノ上８２７番

価　　格：１０，３００円/㎡

位　　置：ＪＲ総武本線「日向」駅の北東方，道路距離約４．０kmに位置する

価格時点：令和６年７月１日

地　　積：４９６㎡

供給処理施設：水道

接面街路：北側幅員３．５m市道

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：中規模の住宅が多い県道背後の農家住宅地域

第７　附属資料

１　目的物件の位置図（山武市役所白地図）

２　公図写

３　建物図面・各階平面図写

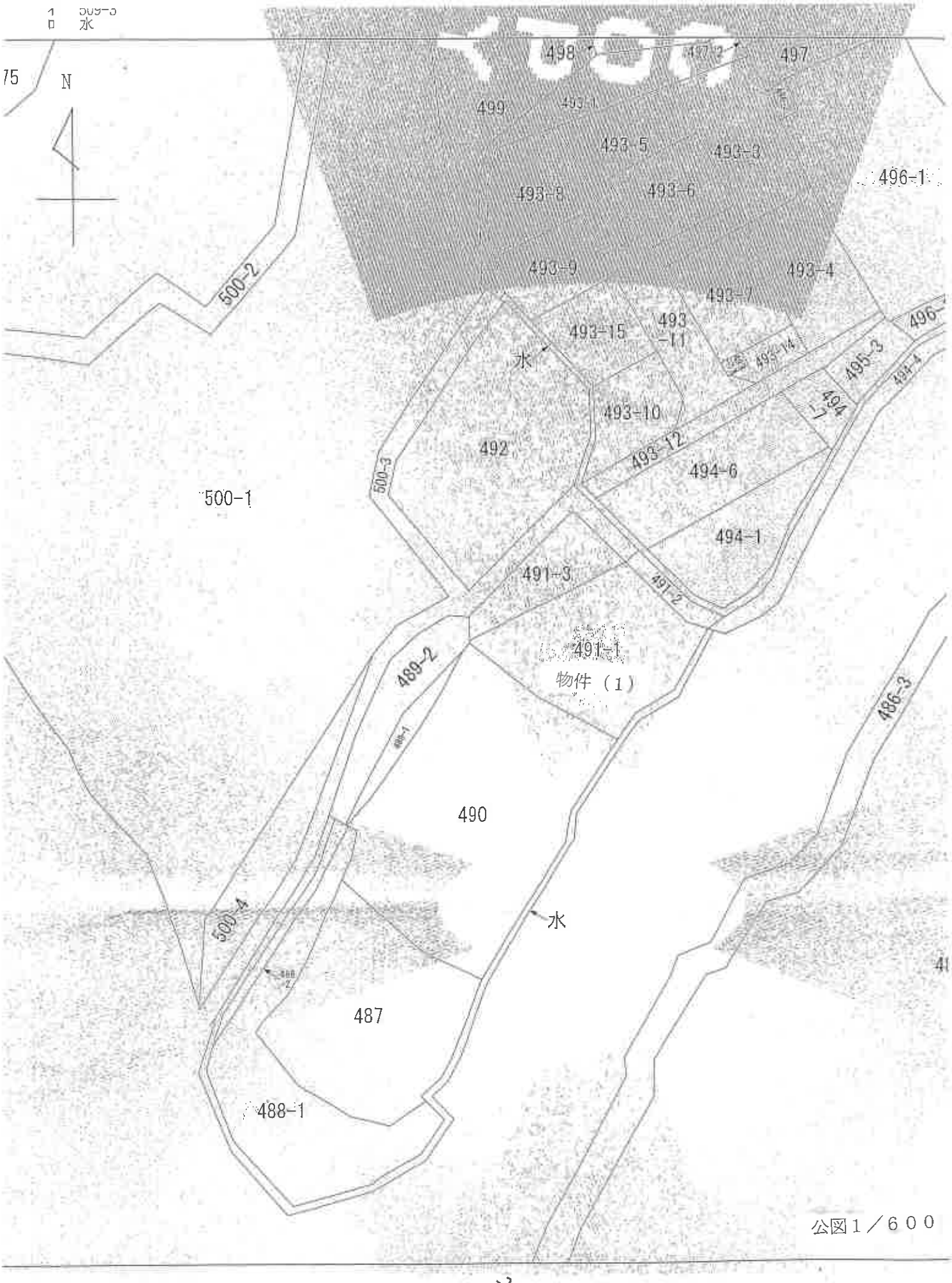
４　（建物）間取図

５　土地建物位置関係図

以　　上

目的物件の位置図

山武市役所白地図１／１０，０００


N
498
497-2
497
499
493-1
493-5
493-3
496-1
493-8
493-6
493-9
493-4
493-7
500-2
493-15
493
-11
水
493-14
495-3
494
493-10
492
493-12
494-6
500-3
500-1
494-1
491-3
491-2
491-1
物件（1）
489-2
486-3
490
水
500-4
487
488-1
公図1／600

登記年月日：平成8年12月10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。
（千葉地方法務局東金出張所管轄）
令和7年5月13日　東京法務局中野出張所

[redacted]

35772

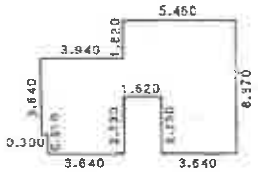
[redacted] 各階平面図

8.12.10

建物図面
各階平面図

家屋番号	491番1
建物の所在	山武市 [redacted] 田字妙見崎491番地1

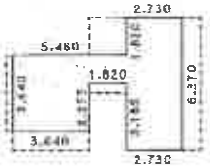
1 階



求積表

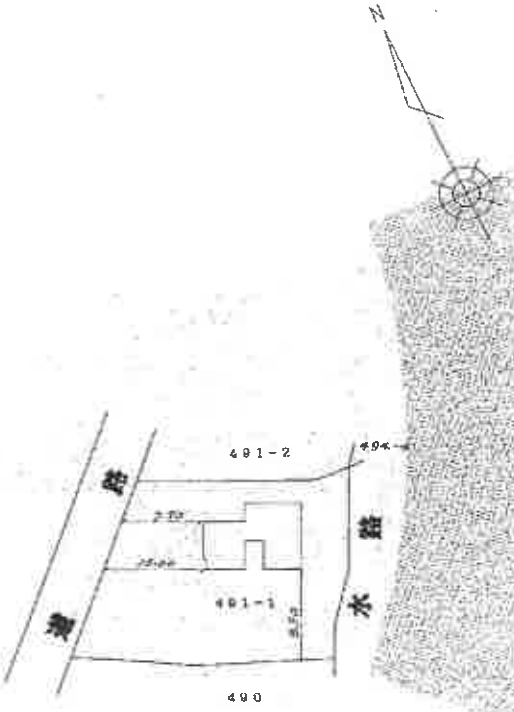
1.820	×	5.460 =	9.937200
1.820	×	9.400 =	17.108000
1.820	×	3.940 =	7.170800
2.730	×	3.640 =	9.937200
0.910	×	3.640 =	3.312400
合　計			47.465600
床面積			47.46 ㎡

2 階



求積表

1.820	×	2.730 =	4.968600
1.365	×	8.190 =	11.179350
2.275	×	3.640 =	8.261000
3.185	×	2.730 =	8.695050
合　計			33.124000
床面積			33.12 ㎡



作製者	土地家屋調査士	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

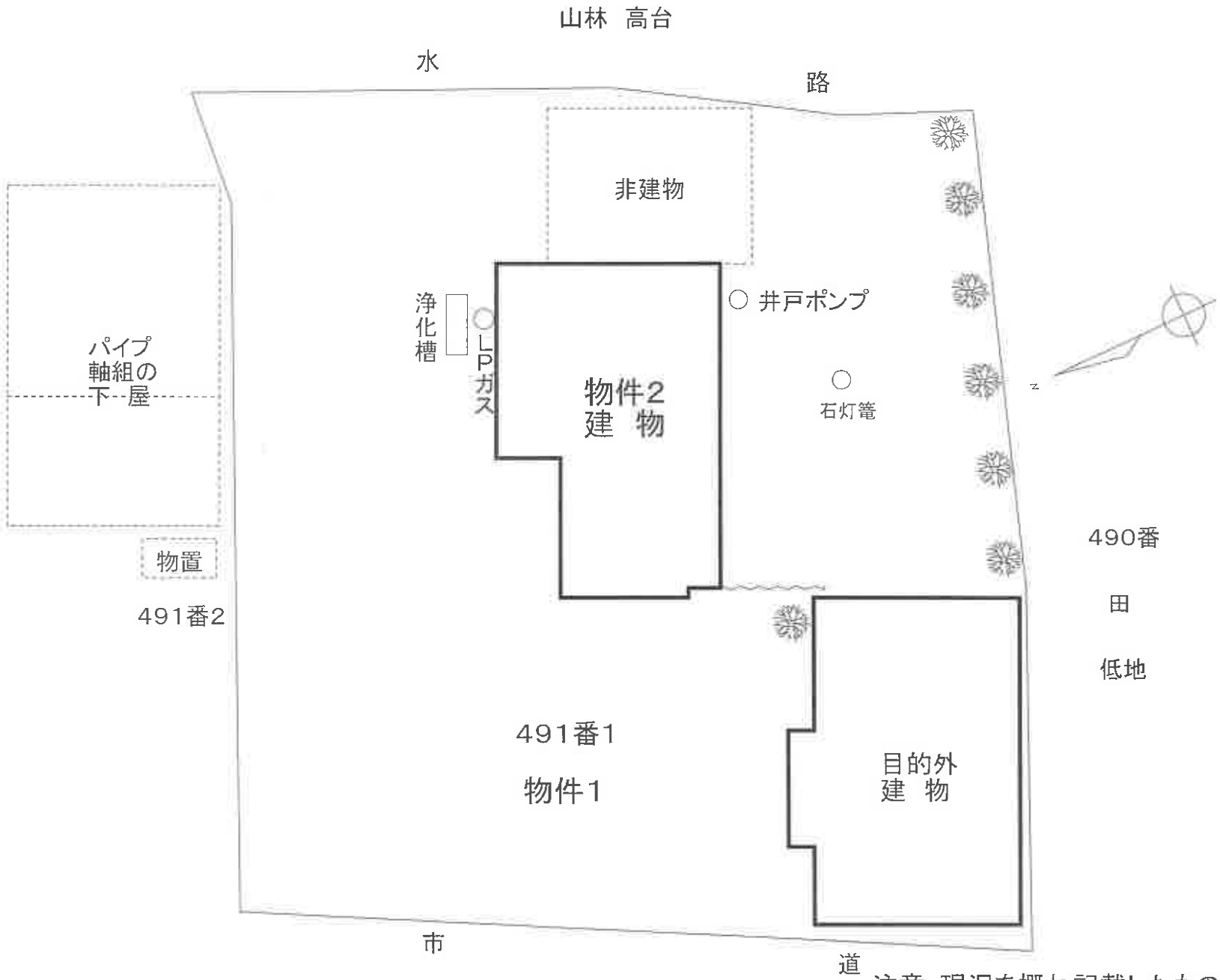
8.12.10

A3判をA4判に縮小コピーした事に留意

請求番号：22-2

1階
玄関
トイレ
浴室
UP
洗面所
仏間
押入
押入
和室1
物置
D
K
非建物
増築
約4㎡
N
吹抜
トイレ
DN
クローゼット
クローゼット
クローゼット
2階
和室2
物置
洋室
バルコニー
増築
約5㎡

間取図



注意：現況を概ね記載したものであり
位置規模形状配置等を保証する
ものではないことに留意を要する

土地建物位置関係図