

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月23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 8年 1月21日 午前 9時00分から 令和 8年 1月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月 4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 2月18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 8年 2月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 2月 9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12月23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）
1～3	1,490,000 1,192,000	一括	298,000	25,388	0
1	10,000				
2	620,000				
3	860,000				



物 件 目 録

1 所 在 山武市大木字新田山

地 番 7 6 6 番 3 6

地 目 山林

地 積 2 4 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

2 所 在 山武市大木字新田山

地 番 7 6 9 番 3 5

地 目 山林

地 積 1 2 6 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

3 所 在 山武市大木字新田山 7 6 9 番地 3 5

家屋 番号 7 6 9 番 3 5

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 4 9 . 5 7 平方メートル

物 件 目 録

2階 38.00平方メートル

共有者	A	持分2分の1
共有者	B	持分4分の1
共有者	C	持分4分の1

物 件 明 細 書

令和 7年11月 5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1～3】
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1～3】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3】
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
なし

《 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 山武市大木字新田山

地 番 7 6 6 番 3 6

地 目 山林

地 積 2 4 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

2 所 在 山武市大木字新田山

地 番 7 6 9 番 3 5

地 目 山林

地 積 1 2 6 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

3 所 在 山武市大木字新田山 7 6 9 番地 3 5

家屋 番号 7 6 9 番 3 5

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 4 9 . 5 7 平方メートル



物 件 目 録

2階 38.00平方メートル

共有者	A	持分2分の1
共有者	B	持分4分の1
共有者	C	持分4分の1



令和7年（ケ）第186号
令和7年 8 月 4 日受理
令和7年 9 月 1 2 日提出

現 況 調 査 報 告 書

千葉地方裁判所
執行官 関 根 裕 幸

（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 山武市大木字新田山
地 番 766番36
地 目 山林
地 積 24平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
- 2 所 在 山武市大木字新田山
地 番 769番35
地 目 山林
地 積 126平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1
- 3 所 在 山武市大木字新田山769番地35
家屋 番号 769番35
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 49.57平方メートル
2階 38.00平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	未実施（住居表示未実施区域）
土地	物件 1、2
現況地目	■宅地（物件 2） ■公衆用道路（物件 1） □ （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（共有者ら） □その他の者 上記の者が物件 2 の土地に下記建物を所有（共有）し、占有している 物件 1 の土地は道路であり、公衆の通行の用に供されている □「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	3 枚目「その他の事項」のとおり
建物	物件 3
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（□主である建物 □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（共有者ら） □その他の者 上記の者が本建物を居宅（空家）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	3 枚目「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 支部 令和 年（ ）第 号 □ある [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

(2 枚目)

その他の事項

■ 物件1の土地について

物件2の土地の南東方に位置する幅員約5メートルの私道の一部となっており、公衆の通行の用に供されている。

■ 物件2の土地について

- 1 「大木横堀台団地」という名称の住宅団地内に位置しており、本建物の敷地として利用されている。
- 2 南東側が幅員約5メートルの法定外道路に、北東側が幅員約5メートルの私道に接面する角地であり、周辺隣地とはブロックフェンスで区画されているため、現況の形状は地積測量図の記載と概ね一致しているものと思料される。
- 3 北東側の駐車スペース部分は路面と概ね等高となっているが、建物敷地部分は駐車スペース部分より約0.8メートル高くなっている（接面道路の状況及び周辺隣地との高低差については評価書を参照）。
- 4 本建物の周囲には雑草や庭木が生い茂っている。

■ 本建物について（各部屋の配置については、12枚目「間取図」参照）

- 1 木造スレートぶき2階建の戸建住宅であり、間取りは3LDK＋納戸となっている。
- 2 室内は空家の状況であり、一定量の家財道具及び日用品が残置されている。
- 3 築後約29年経過しているため、室内外ともに経年による損耗等が見受けられた。その他、室内外の状況は以下のとおりである（住宅設備機器の稼働状況等は不明である。）。
 - (1) 外壁や破風板に塗装の劣化が見受けられた。
 - (2) 1階の和室の壁面及び天井に雨漏り跡があり、内壁（砂壁）には剥離している箇所がある。
 - (3) 階段部分及び2階の納戸では床に軋む箇所があり、2階のホールでは床に凹む箇所がある。
 - (4) 2階の洋室Bでは床に汚損している箇所があり、壁面には穴があいている。
 - (5) バルコニーには苔や土汚れが付着している（排水不良の可能性のある）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼共有者)	1 郵送された文書（調査協力依頼文書）を見て電話しました。 2 母が本建物を新築し、一人で住んでいましたが、いつころからか弟も同居するようになりました。私は築後間もないころに一時的に住んでいたことがある程度で、現在、本建物は空家になっています。 3 その後、母が亡くなり、弟も病気を患っていたので、そのまま住めるようにと思って、私と弟が土地建物を相続しました。しかし、一昨年に弟も亡くなってしまい、私は弟の相続について相続放棄をしたので、土地建物についての弟の共有持分2分の1が異母兄弟である B 及び C に相続されています。 4 本建物内でペットは飼っていなかったと思います。また、損傷箇所について特に話は聞いていませんでした。弟が亡くなった後、売却のための査定を不動産業者をお願いしたことがあり、その際にも何か損傷箇所があるというような話はありませんでした。 5 立入調査日時を知らせてもらい、その際に都合がつけられれば調査に立ち会うようにします。 (以上、令和7年8月18日電話で聴取) 1 異母兄弟である B 及び C とは連絡を取っていませんし、B 及び C からの連絡もありません。申立債権者からは、私と B 及び C に同じ書類が届けられていると聞いています。 2 弟がまだ生きていたころにバルコニーを直したという話を聞いたことがあります。これまでに地震や台風による被害があったという話は聞いていません。 3 物件2の土地の境界について、周辺隣地との間に争いがあるといった話は聞いたことはありません。また、物件1の土地の維持管理についての取り決めや金銭的な負担があるかどうかについての話も聞いていません。 (以上、令和7年9月4日物件所在地で面談)

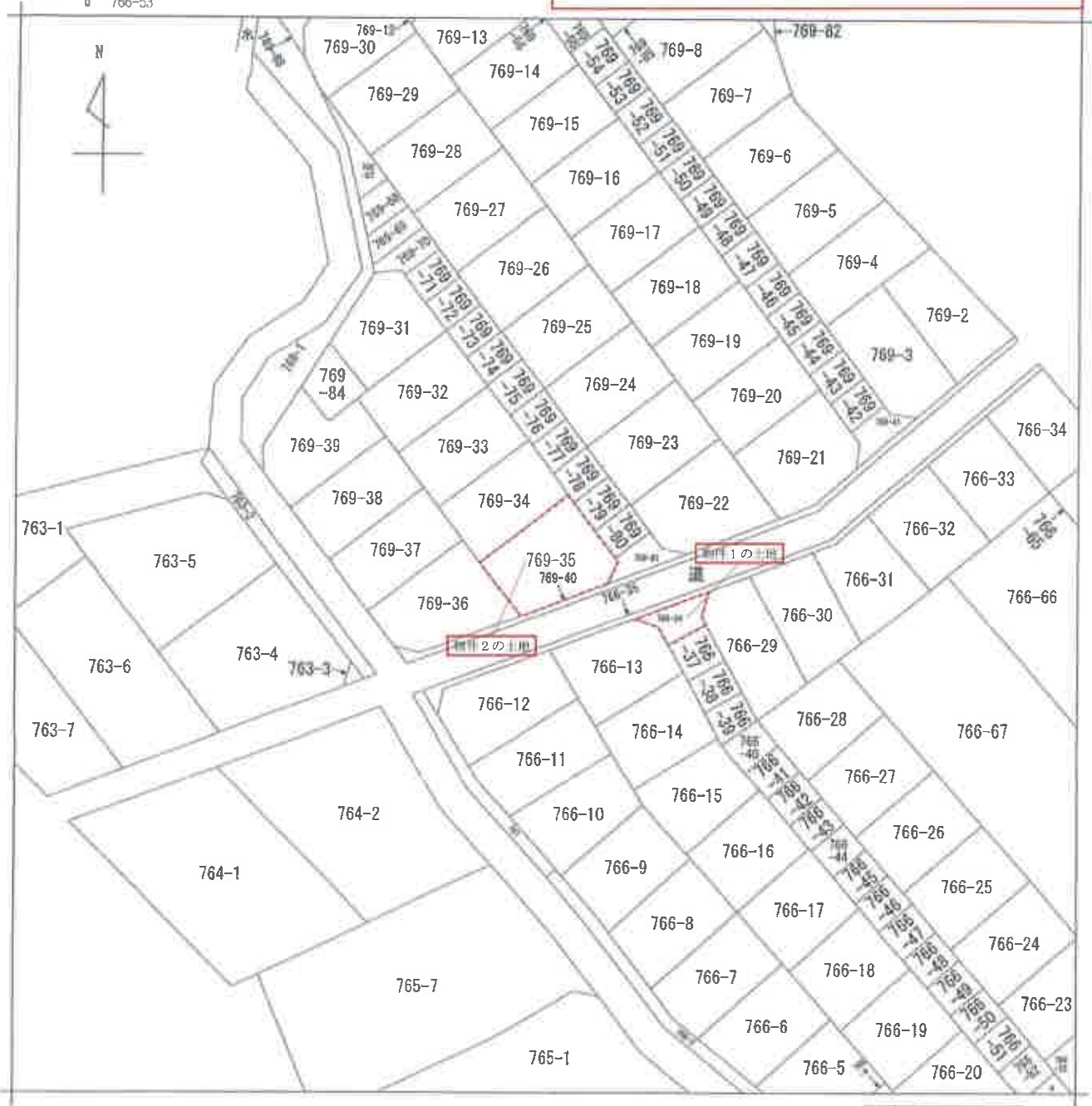
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年8月14日 (木) 12:15 - 12:20	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和7年8月14日 (木) 13:10 - 13:20	山武市役所	本建物の家屋見取図の交付を請求
令和7年8月15日 (金)	当庁執行官室	共有者ら (A、B、C) に対し、調査協力依頼文書を郵送 (特定記録) (A から連絡あり。B 宛のものは「あて所に尋ねあたりません」として返送される。)
令和7年8月18日 (月) 16:45 - 17:00	当庁執行官室 (電話)	A と電話し、占有状況等を聴取 立入調査日時調整
令和7年9月4日 (木) 15:20 - 16:00	物件所在地	立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影 間取り確認、A と面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和 7 年 9 月 4 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。 ☐ 令和 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

4 766-21
0 766-53

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



(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 部 分	所 在					地 番		769番35		
出 縮	力 尺	1/500	精 度 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 年 月 日					備 付 日 年 月 (原図)				補 事 記 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30日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：13-1

(1/1)

151758

62.9.12
地積測量図

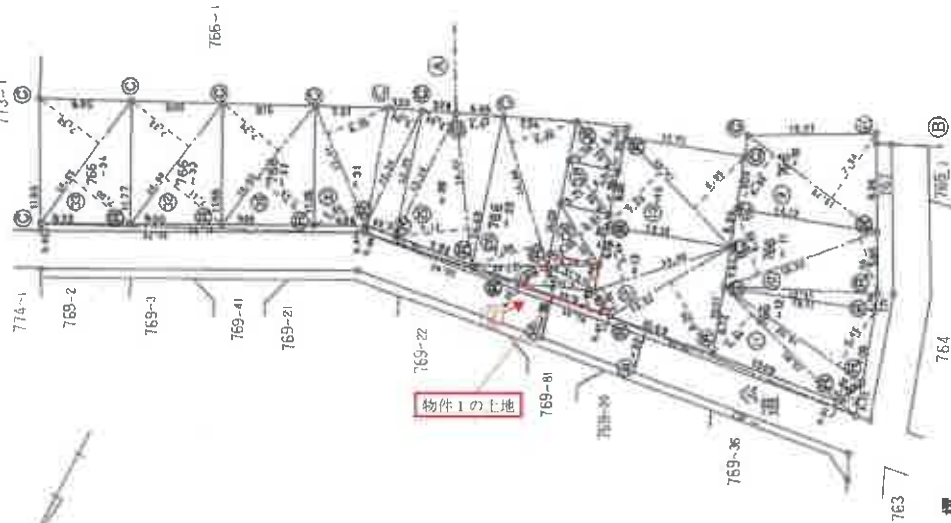
766~2~3
ないし~64

地番
土地の所在

山形市大木字新田山

2/2

1/2



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

® 金属標
◎ コンクリート標

® 金属標
◎ コンクリート標

縮尺 = 1/500

作製者

申請人

縮尺 1/500

(昭和62年9月8日作製)

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

登記年月日：昭和62年9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。

(千葉県地方自治局登記所印)

令和7年4月30日

東京法務局中野区支所

登記書

(1/4)

請求番号：13-3

本図面はA 3判の原本を縮小コピーしたもの

1. 牧田と阿藤

地番 766～29ないし
～54

地種別

151760

[illegible]

音製作

和 62 年 9 月 8 日 (作製)

人
類
學

尺蠖

(千葉土地家屋調査士会用品)

登記年月日：昭和62年9月12日

これは図面に記載されている内容を確認した図面である。

(千葉県地下法務局東京出張所発)

令和7年4月30日

東京法務局中野出張所

登記官

(9 枚目)

151766

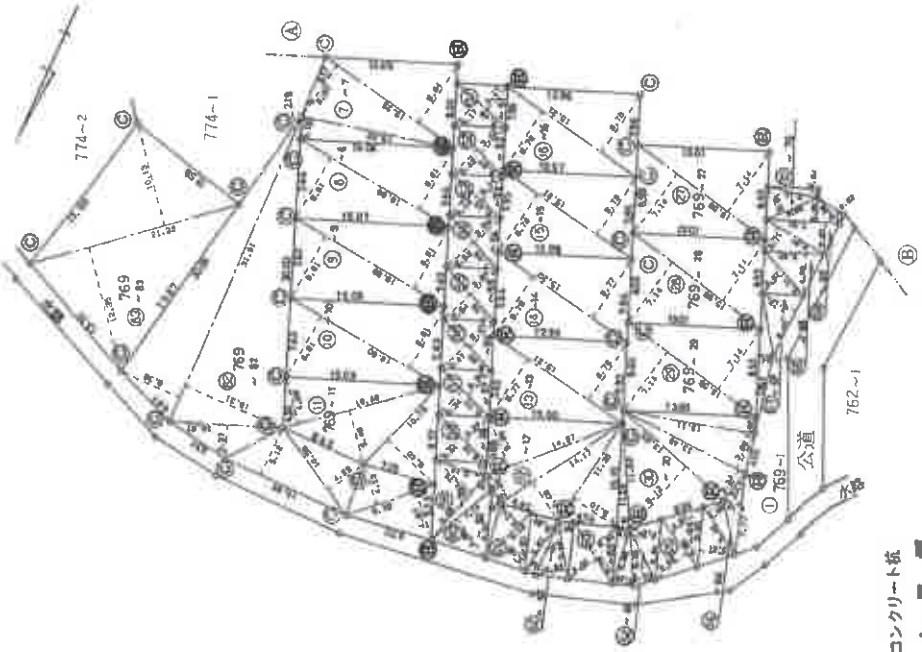
前769 新769-1~-8、-12~-63、-67~-84

地 番 769~1、~2
ないし~84

土地の所在 山武郡山武町大字新田山

地積測量図

2/2



◎コンクリート杭
◎金 属 標

縮尺 = 1/500

作製者

和 62年 9月 8 日作製

申請人

縮尺 1/500

(千葉県地家屋調査士会発紙)

1/5

請求番号：13-2

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

62.9.12

1/5

登記年月日：平成8年12月16日

（これは図面に記載されている内容を説明した書面である。）
（千葉県地方税務局（金出事務所））
令和7年4月30日 東京法務局中野出張所 登記部

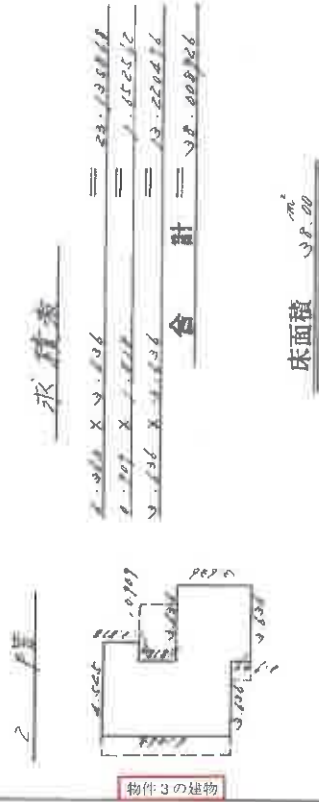
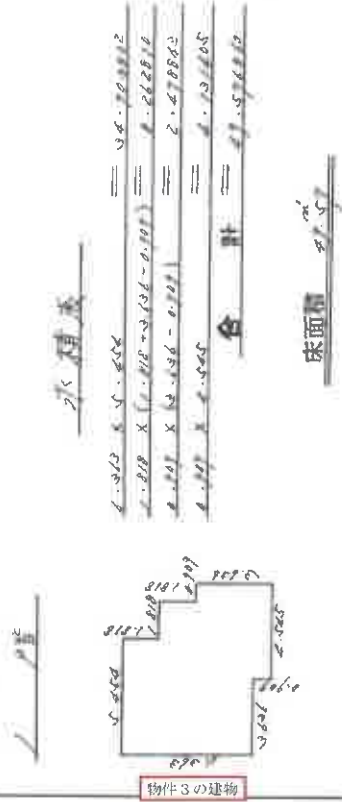
34932 各階平面図

建物図面

家屋番号
769-35

建物の所在
山武市 大木字新田 769番地 55

平成8年12月16日



（注）←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

作製者

申請人

縮尺 1/500

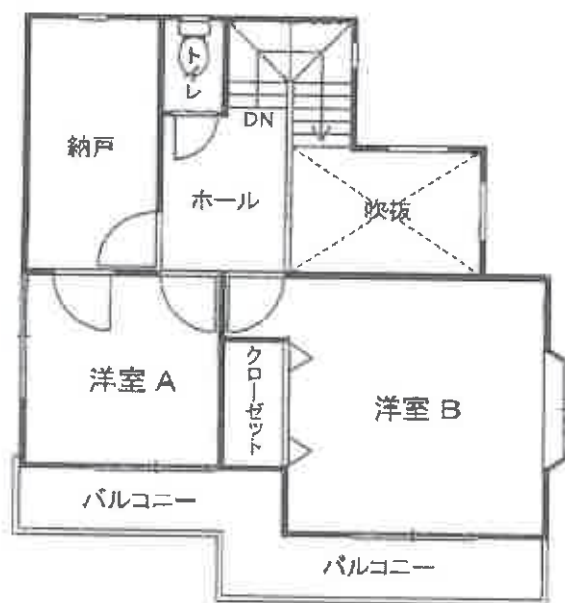
（千葉県土地家屋調査士会指紙）

間取図

評価人作成



1階



2階



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

物件3の建物（物件2の土地）①



物件1の土地 ②



1階（リビングダイニング）③



1階（キッチン）④



1階（洗面所）⑤



1階（浴室）⑥



令和 7 年（ケ）第 1 8 6 号

令和 7 年 9 月 4 日 現地調査

令和 7 年 9 月 5 日 評 価

小 調 第 1 0 3 3 号 発行番号

令和 7 年 9 月 1 0 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1,490,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金10,000円
物件2（土地）	金620,000円
物件3（建物）	金860,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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き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：公衆用道路
2	物件目録記載のとおり。		地 目：宅地
3	物件目録記載のとおり。		住居表示未実施区域 同左
番 号	特 記 事 項		
1～3	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 山武市大木字新田山
地 番 7 6 6 番 3 6
地 目 山林
地 積 2 4 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 4 分の 1
- 2 所 在 山武市大木字新田山
地 番 7 6 9 番 3 5
地 目 山林
地 積 1 2 6 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 4 分の 1
- 3 所 在 山武市大木字新田山 7 6 9 番地 3 5
家屋 番号 7 6 9 番 3 5
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 4 9 . 5 7 平方メートル
2 階 3 8 . 0 0 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 4 分の 1
共有者 C 持分 4 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1，2）

位 置 ・ 交 通	J R 総武本線「八街」駅の南東方・道路距離約2.1km 最寄バス停「大木」の南東方・道路距離約750m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模の一般住宅等が見られる空地の多い住宅地域（大木横堀台団地）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 第1種中高層住居専用地域 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（带状地），地勢（概ね平坦）， 地積は登記（24㎡）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・北東）， 間口（南東約11.0m），奥行（約7.6～11.0m）， 高低差（北西側隣地より等高～約0.6m低い，南西側隣地より等高～約0.6m高い） 地積は登記（126㎡）とほぼ同じ。	
接 面 道 路 の 状 況	物件2： ①南東側道路（法定外道路），幅員（約5.0m），連続性（劣る）， 舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差（道路より約0.6～0.8m高い） ②北東側道路（私道），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～約0.8m高い）	
接 面 道 路 の 状 況	建築基準法上の種類	①・②：第42条1項3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は、物件2の南東方に位置する幅員約5.0m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、物件3の建物の敷地、庭及び駐車スペースとして利用されている。 物件2の隣地は、南西側が戸建住宅、北西側は空地、北東側は道路を介して空地、南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 なし（井戸水、特記事項参照） ガス配管 あり（プロパン、特記事項参照） 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	○ 千葉県宅地開発事業の基準に関する条例 山土指令第17号の9（昭和62年5月18日、昭和62年10月8日変更） ○ 上水道については、前面道路に本管が敷設されていることから、接続利用は可能である。 ○ 簡易ガス（集中プロパン）が敷地内まで引き込まれているとのことであるが、現状は個別プロパンに変更されている。 ○ 建物の周囲は雑草・庭木等が繁茂している箇所が見られる。

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

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8年12月1日新築 約29年 0年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	スレートぶき	
	外 壁	サイディング張り等	
	内 壁	ビニールクロス貼り，砂壁，タイル等	
	天 井	ビニールクロス貼り，合板，ボード等	
	床	フローリング張り，畳，カーペット，タイル等	
	設 備	キッチン，浴室，洗面台，水洗トイレ等 （電気，個別井戸，浄化槽，プロパンガス）	
	その他	床下収納等	
床 面 積（ 現 況 ）	床面積	1 階	49.57㎡
		2階	38.00㎡
		延べ	87.57㎡
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 3 L D K＋納戸（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（共有者ら）が，空家の状態で占有している。		
特 記 事 項	○ 建築確認：平成8年 5月28日，第建108号 完了検査：平成8年10月30日，第建108号 ○ 外壁・破風板の塗装の劣化が見られ，一部に蔦の巻き付きが確認される。バルコニーはコケ・土汚れ等が付着している。 ○ 室内全般に一定量の日用品雑貨，家財道具等が残置されている。クロスのヤニ焼け，ひび割れが散見される。 住宅設備等の稼働状況は不明である。 ○ 和室の内壁・天井の一部に雨漏り跡と見られるシミが広がっており，その付近の内壁（砂壁）の一部が剥離している。 ○ 納戸・階段等の床の軋み，2階ホールの床に緩む箇所がある。 ○ 洋室Bの床に汚損が散見され，壁に小穴が確認される。		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (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	12,300	0.05	24.00	4/4	—	15,000
2	12,300	1.06	126.00	4/4	0.90	1,479,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示等 (山武 (県) -3)

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 9,500\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/103 & \times & 100/75 & = & 12,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 道路方位+3%

◇ 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-95%

物件2…道路方位+5%, 角地+3%, 形状-2% 計 (相乗積) +6%

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3（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
3	180,000	87.57	0.040	4/4	631,000

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)		
3	0.05	0年	約29年	0.05	0.20	0.040

◇ 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
2	1,479,000	0.40	法定地上権	592,000

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	15,000	—		1.00	0.70	10,000
2	1,479,000	— 592,000		1.00	0.70	620,000
3	631,000	+ 592,000	1.00	1.00	0.70	860,000
一 括 価 格（合 計）						1,490,000

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（山武（県）－3）

所 在：山武市沖渡字東宮向547番21

価 格：9,500円/㎡

位 置：JR総武本線「八街」駅の東方約3.2kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：208㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東側幅員6.2m市道

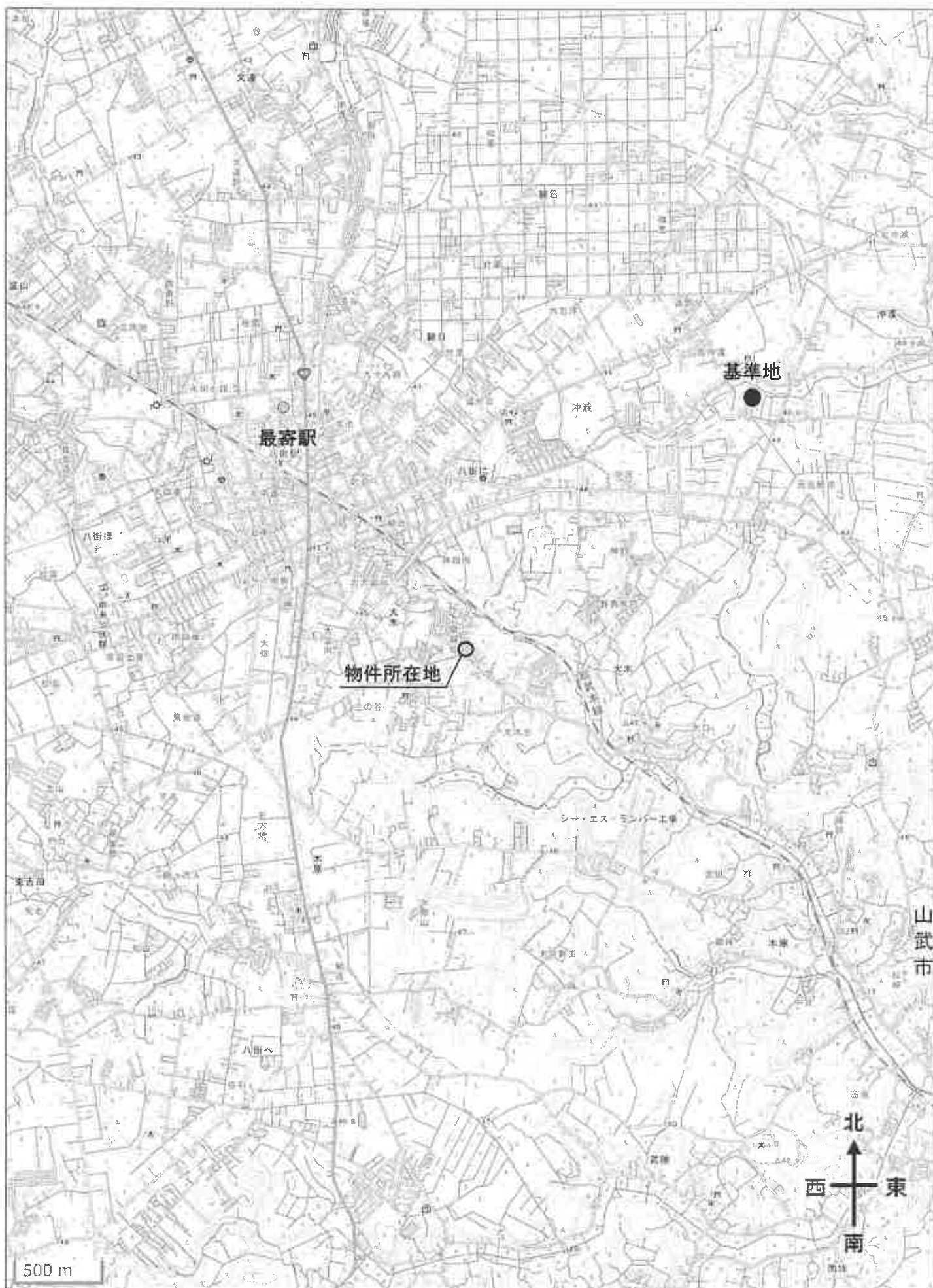
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域，用途無指定（建蔽率60%，容積率200%）

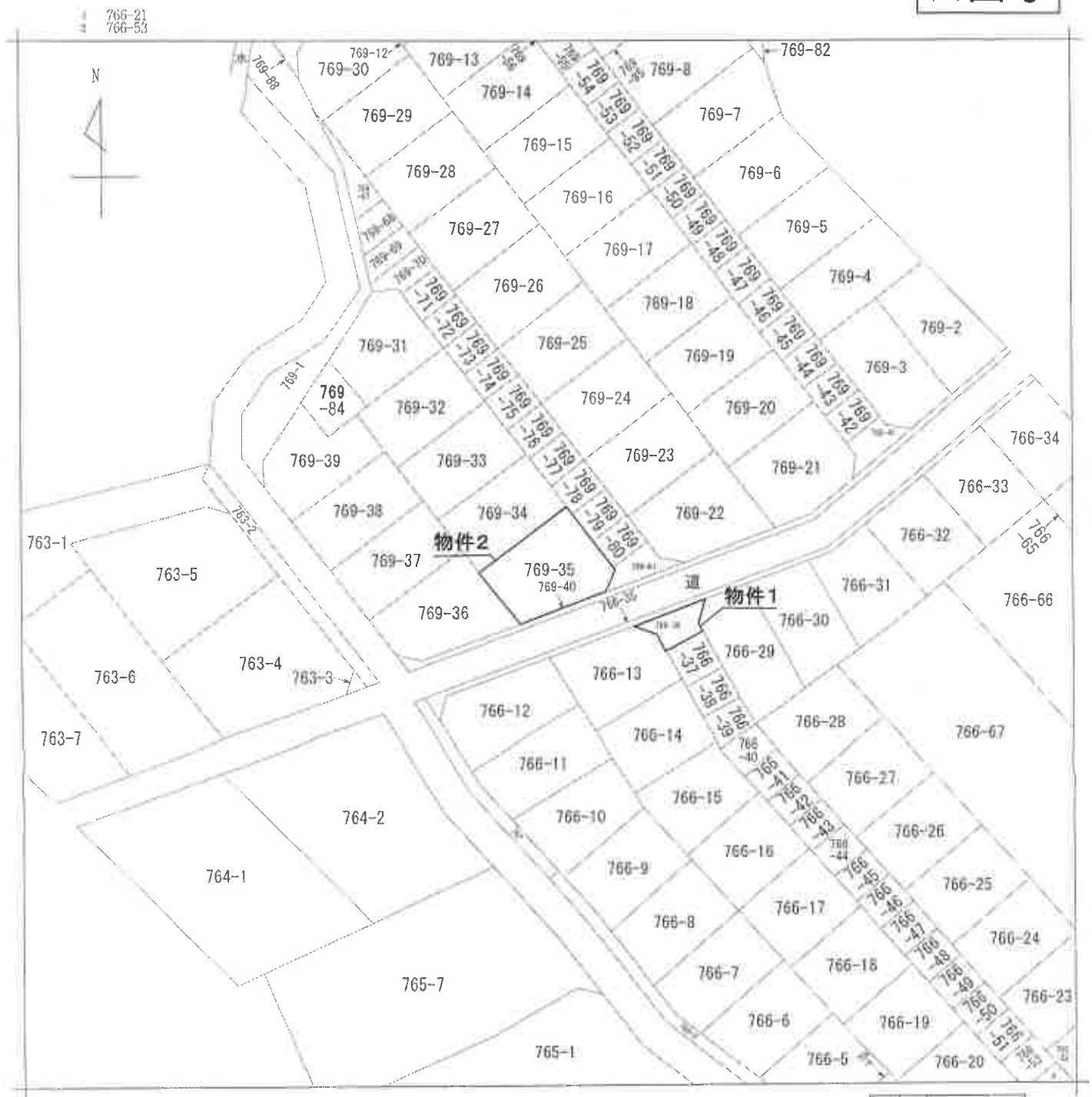
地 域 の 概 要：周囲に農地の多い郊外の戸建住宅地域

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 建物図面・各階平面図写
- 5 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	山武市大木字新田山				地番	769番35			
出縮力尺	1/500	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)			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。

(A3版をA4版に縮小)

(千葉県地方税務局東金出張所管轄)

令和7年4月30日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：13-1

(1/1)

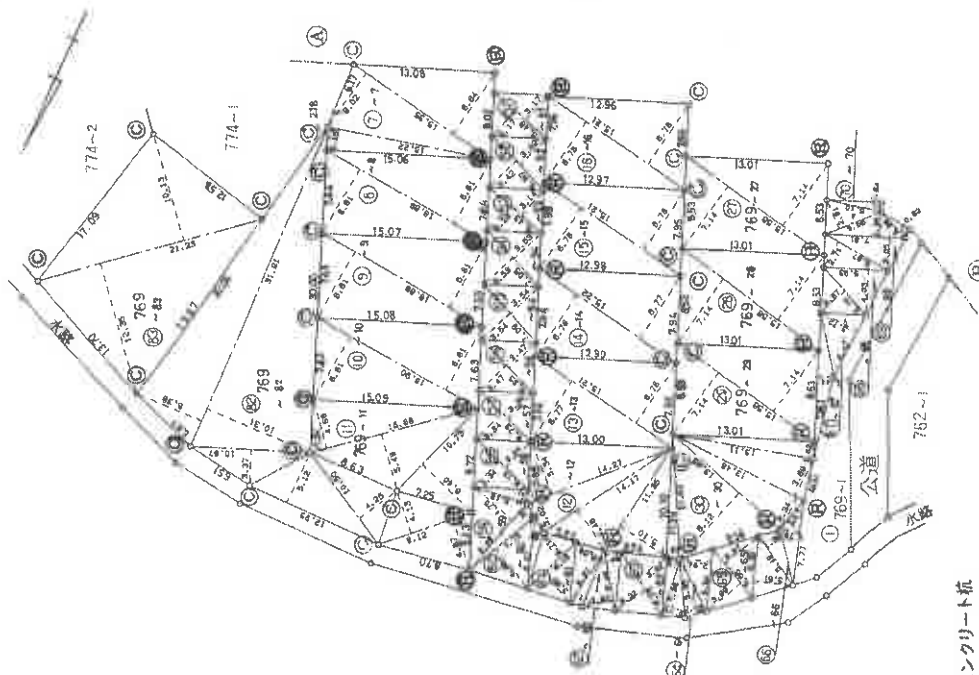
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉県地方税務局東金出張所管轄)
令和7年4月30日 東京法務局中野出張所 登記簿

151766

前769 新769-1~-8.0-12~-63.0-67~-84
地番 ないし〜84
土地の所在 山武郡山武町大字新田山

地積測量図

1/2 2/2



◎ コンクリート杭
Ⓡ 金 属 標

作製者
土地家屋調査士会

昭和62年9月8日 製作

縮尺 = 1/500

申請人

縮尺 500

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

地積測量図

(A3版をA4版に縮小)

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。
(千葉地方法務局東金出張所管轄)
令和7年4月30日 東京法務局中野出張所

令和7年4月30日

東京法務局中野出張所

空氣管

151767

地積測量區

1枚目と同様

769 ~ 2 ないし

山武市 大木

土地の所在									
大木									
地番 769 ~ 2 NO. ②	高 16.36 x 16.36 x 16.36 x	筈 6.38 = 7.69 = 7.69 =	面 104.3758 125.6084 230.1852	積 115.0209 115.0209 115.0209	地番 769 ~ 16 NO. ⑬	高 15.21 x 15.21 x 15.21 x	筈 6.78 = 6.78 = 6.78 =	面 103.1238 103.1238 206.2476	積 103.1238 103.1238 103.1238
地番 769 ~ 3 NO. ③	高 15.42 x 16.28 x 16.29 x	筈 7.04 = 2.82 = 5.63 =	面 108.5568 95.9378 246.2073	積 115.0890 115.0890 115.0890	地番 769 ~ 23 NO. ⑭	高 15.20 x 15.20 x 15.20 x	筈 6.78 = 6.78 = 6.78 =	面 103.0560 103.0560 206.2840	積 103.0560 103.0560 103.1320
地番 769 ~ 4 NO. ④	高 16.47 x 16.47 x 16.47 x	筈 8.78 = 7.19 = 7.19 =	面 111.6856 118.4193 230.0859	積 115.0890 115.0890 115.0890	地番 769 ~ 18 NO. ⑮	高 15.19 x 15.19 x 15.19 x	筈 6.79 = 6.79 = 6.79 =	面 103.1401 103.1401 206.2802	積 103.1401 103.1401 103.1401
地番 769 ~ 5 NO. ⑤	高 15.88 x 15.89 x 15.89 x	筈 7.00 = 7.48 = 7.48 =	面 111.2360 118.6572 230.0872	積 115.0890 115.0890 115.0890	地番 769 ~ 19 NO. ⑯	高 15.19 x 15.19 x 15.19 x	筈 6.79 = 6.79 = 6.79 =	面 103.1401 103.1401 206.2802	積 103.1401 103.1401 103.1401
地番 769 ~ 6 NO. ⑥	高 13.08 x 15.13 x 15.13 x	筈 0.71 = 7.39 = 6.60 =	面 111.2360 118.6572 230.0872	積 115.0890 115.0890 115.0890	地番 769 ~ 20 NO. ⑰	高 15.18 x 15.18 x 15.18 x	筈 6.79 = 6.79 = 6.79 =	面 103.0722 103.0722 206.2802	積 103.0722 103.0722 103.1401
地番 769 ~ 7 NO. ⑦	高 15.22 x 15.35 x 15.35 x	筈 2.15 = 6.02 = 6.94 =	面 104.9940 104.9940 230.1240	積 115.0890 115.0890 115.0890	地番 769 ~ 21 NO. ⑱	高 11.33 x 15.15 x 15.15 x	筈 3.49 = 4.66 = 3.01 =	面 39.5417 39.5417 45.6015	積 39.5417 39.5417 45.6015
地番 769 ~ 8 NO. ⑧	高 16.69 x 16.69 x 16.69 x	筈 6.81 = 6.81 = 6.81 =	面 115.0209 115.0209 115.0209	積 115.0209 115.0209 115.0209	地番 769 ~ 28 NO. ⑲	高 15.56 x 15.56 x 15.56 x	筈 7.14 = 7.14 = 7.14 =	面 111.0984 111.0984 222.1968	積 111.0984 111.0984 111.0984

知縣

210

(昭和62年9月8日作製)

(千葉土地家屋調査士会用品)

(A3版をA4版に縮小)

地積測量図

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。
(千歳地方建設局東金出張所管轄)
令和7年4月30日 東京建設局中野出張所 登記官

151770

地積測量図

1枚目と同様

地番 769～83, ～84

769～1

土地の所在 山形県山形市大字新田

地番 769～83
NO. ⑧ 辺 高 12.35 倍 面 積 262.1905
21.23 x 21.23 x 倍 面 積 215.0589
10.13 倍 面 積 477.2504
238.52520
238.52 ㎡

地番 769～84
NO. ⑧ 辺 高 3.85 倍 面 積 30.1070
7.82 x 7.82 x 倍 面 積 41.9024
5.32 倍 面 積 71.7094
35.85470
35.85 ㎡

残地面積計算表

地番 769～1
① $6024 \cdot 80 \text{ m}^2 - 5855 \cdot 83 \text{ m}^2 = 168 \cdot 97 \text{ m}^2$

地積測量図

作製者

申請人

縮尺

62年 9月 8 日 作製

(千歳土地家屋調査士会用品)

(A3版をA4版に縮小)

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。
(千葉地方法律局東金出張所管轄)

金和7年4月30日 東京法律局中野出張所

全稱7年4月30日

東京法務局中野出張所

2000

18

請示函：13-3

॥ श्रीगणेशाय नमः ॥

地積測量図

地積測量圖

62-9.12

766 ~ 2, ~ 3
767 ~ 1, ~ 64

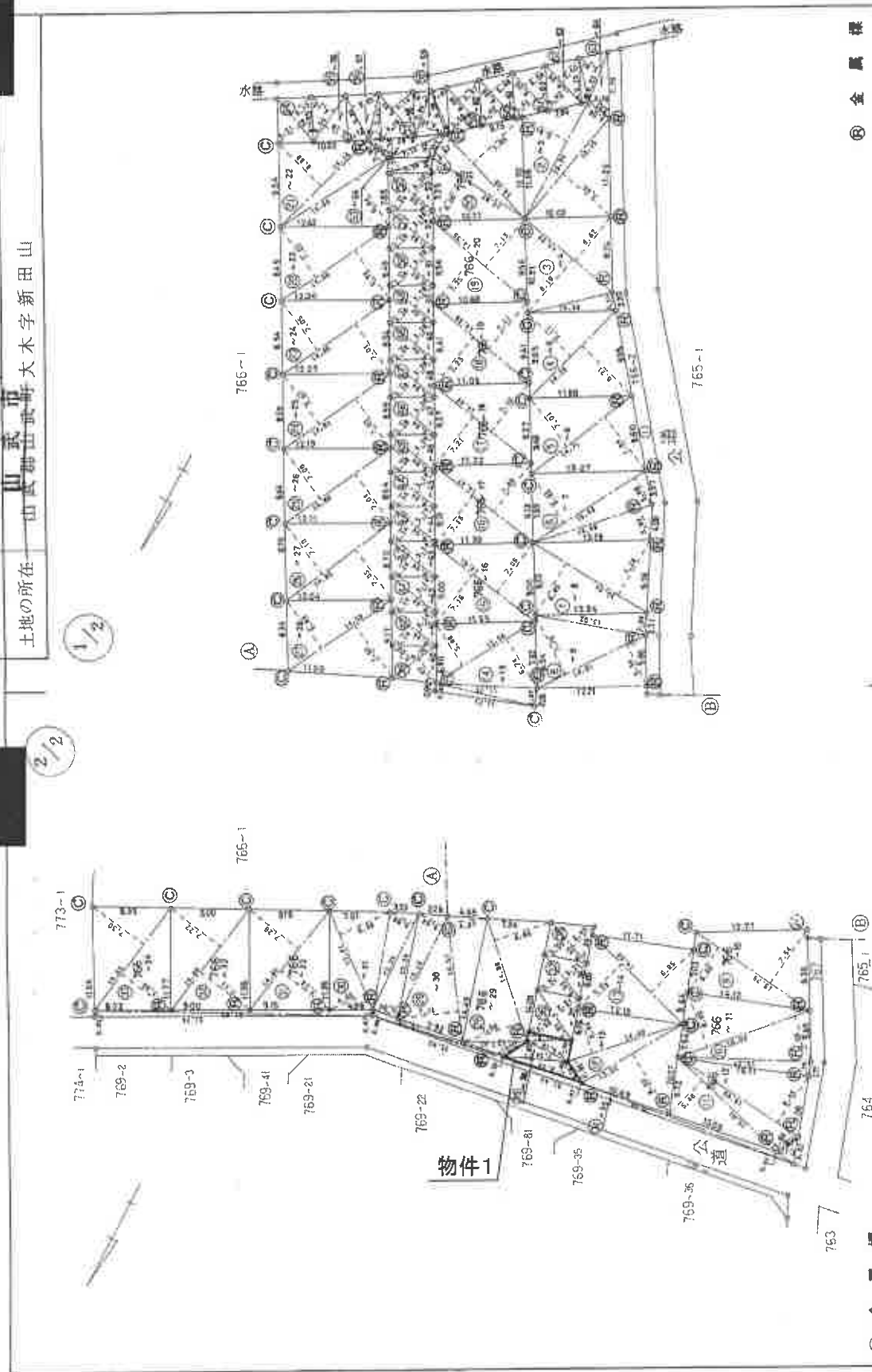
番地

土地の所在
武市
大木字新田山

857151

UNIT

2/2

 $\frac{1}{4}$ 

®金屬煤

©コンクリート誌

500
英尺





縮尺 = 1/500

日期: 62年 3月 8日

展全®

© コンクリート社

土地家學源流

時
大
151

(A3版をA4版に縮小)

(千葉土地家屋調査士会用紙)

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。
(千葉県地方自治局更正出典所等機)
令和7年4月30日 東京法務局出典所等機

登記官

1 枚目と同様

地番 766-55ないし-64

土地の所在 千葉県武蔵野市大木字新田

151761 地積測量図

地番 766-55 NO. 54 底 辺 高 6.56 x 6.56 x 3.13 = 3.21 = 面 積 20.79520 面 積 20.79 m ²	地番 766-60 NO. 55 底 辺 高 6.08 x 6.08 x 3.39 = 3.37 = 面 積 20.5540 面 積 20.55 m ²	地番 766-56 NO. 56 底 辺 高 6.55 x 6.55 x 3.13 = 3.16 = 面 積 20.59975 面 積 20.59 m ²	地番 766-61 NO. 57 底 辺 高 6.06 x 6.06 x 3.40 = 3.38 = 面 積 20.54340 面 積 20.54 m ²	地番 766-57 NO. 58 底 辺 高 5.84 x 5.84 x 2.12 = 3.53 = 面 積 20.56410 面 積 20.56 m ²	地番 766-62 NO. 59 底 辺 高 6.05 x 6.05 x 3.41 = 3.39 = 面 積 20.57000 面 積 20.57 m ²	地番 766-58 NO. 60 底 辺 高 6.52 x 6.52 x 3.18 = 3.13 = 面 積 20.57050 面 積 20.57 m ²	地番 766-63 NO. 61 底 辺 高 6.04 x 6.04 x 3.42 = 3.40 = 面 積 20.58640 面 積 20.59 m ²	地番 766-59 NO. 62 底 辺 高 5.84 x 5.84 x 1.95 = 3.20 = 面 積 20.57550 面 積 20.57 m ²	地番 766-64 NO. 63 底 辺 高 5.23 x 5.23 x 0.86 = 2.91 = 面 積 4.4978 面 積 18.1293 面 積 18.4800 面 積 41.1071 面 積 20.55355 面 積 20.55 m ²
---	--	---	---	---	---	---	---	---	--

残地面積計算表

地番 766-2
底 ① $4236.43 \text{ m}^2 - 4129.07 \text{ m}^2 = 107.36 \text{ m}^2$

(A3版をA4版に縮小)

作製者

昭和62年9月8日(作成)

申請人

縮尺

1/

(千葉県地籍調査士会印)

地積測量図

登記年月日：平成8年12月16日

(千葉地方公務局東金出張所管轄)

東京法務局中野出張所

總品目

22

13-4

(A3版をA4版に縮小)

建物図面

面圖
圖審
物平
建階
各

769 ~ 775

呼番屋家

建物の所在

武市 大木新田 以 769 畧 武 武

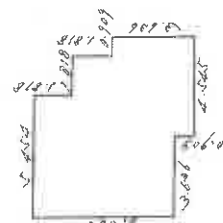
Aug. 12 16

34932 各階平面図

34932

973

五種



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	
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

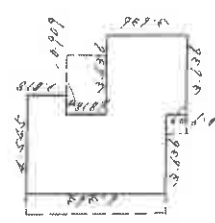
合 計

09.5.200

床面積

2

永增春



6.363	X	3.636	23.3588
6.999	X	1.999	1.652512
3.36	X	3.36	3.220496
合計			48.009926

十
車

18 000021

床面積 38.00 m²

著作製者

民
／
民

人
道
中

500 / 英尺

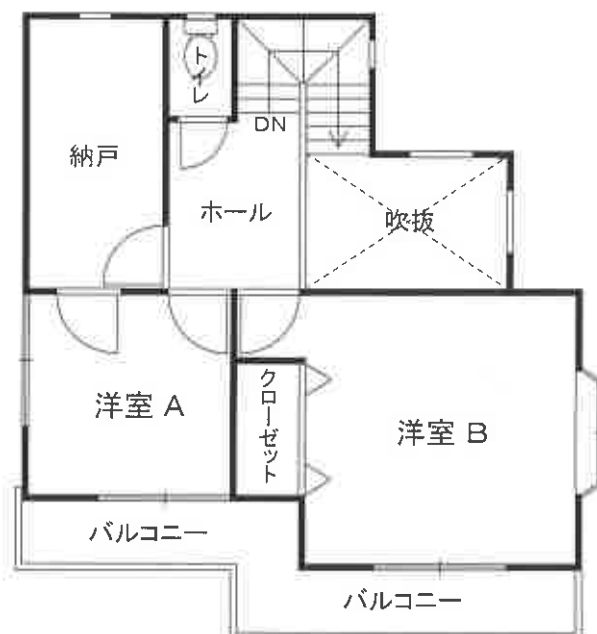
千葉土地家屋調査士会(用紙)

平城

間取図



1階



2階

