

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 澤 真理子

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。	



[illegible]

物 件 目 録

- 1 所 在 東金市東金字二石蒔
地 番 378番2
地 目 宅地
地 積 459.94平方メートル
共有者 A 持分8分の5
共有者 B 持分8分の3

(不動産登記記録上の共有者及び持分)

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

注 意 書

1 現況調査報告書について

現況調査報告書の物件目録には、物件1及び物件2が含まれていますが、本件においては、物件1のみが売却対象となりますのでご注意ください。

なお、物件2については、その存在が認定できず、調査の対象から除かれているうえ、取下により売却対象から除かれています。

2 評価書について

評価書の物件目録には、物件1及び物件2が含まれていますが、本件においては、物件1のみが売却対象となりますのでご注意ください。

なお、物件2については、その存在が認定できず、評価の対象から除かれているうえ、取下により売却対象から除かれています。

物 件 明 細 書

令和 7年11月17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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件土地の一部につき、本件所有者が占有している。同人所有の売却対象外の未登記建物（居宅・木造瓦葺平家建・約34㎡）が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号80番、81番、82番）の登記が存在する。

《 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 東金市東金字二石蒔
地 番 378 番 2
地 目 宅地
地 積 459.94 平方メートル
共有者 A 持分 8 分の 5
共有者 B 持分 8 分の 3

(不動産登記記録上の共有者及び持分)

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



令和6年(ケ)第503号
令和7年3月17日受理
令和7年9月26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 東金市東金字二石蒔

地 番 378 番 2

地 目 宅地

地 積 459.94 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 5

共有者 B 持分 8 分の 3

(不動産登記記録上の共有者及び持分)

共有者 A 持分 4 分の 2

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

2 所 在 東金市東金字二石蒔 378 番地 2

家屋 番号 82 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 57.85 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 5

共有者 B 持分 8 分の 3

(不動産登記記録上の共有者及び持分)

共有者 A 持分 4 分の 2

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			
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 ☒ 地図（法第14条第1項）のとおり			
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本土地上に目的外建物を共有（推定）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 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 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	本土地上に現存する建物を物件2建物であると特定することができず、本土地上に現存する建物と物件2建物が同一であるかは不明である。（「執行官の意見」参照）。			
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 ☐ 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	東金市東金字二石蒔378番地2
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積 (概 略)	約34㎡ (概測) なお、申立人代理人が提出した令和7年8月29日作成の建物図面には、目的外建物と同じ位置に「床面積33.12㎡」の建物(家屋番号の記載なし)が表示されている。
所 有 者	☒ 土地共有者ら (推定) ☐ その他の者 ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和40年12月頃 (推定) ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (亡Dと推定) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	1 物件1土地のほぼ中央付近に目的外建物(写真②参照)が存在し(土地建物位置関係図参照)、目的外建物以外に同土地上に現存する建物はない。 2 物件1土地には、物件2建物以外に以下の(1)(2)の建物登記が残存している。これらの建物のうちいずれかが目的外建物に該当する可能性はあるが、いずれも法務局備え付けの建物図面が存在しないため特定が困難であり、床面積も目的外建物の概測床面積と著しく異なることから、目的外建物には該当しないものと判断した。なお、立入調査の結果、目的外建物について増減築の痕跡は確認されなかった。 (1) 所在 東金市東金字二石蒔378番地2 家屋番号 80番 種類 居宅 構造 木造杉皮葺平家建 床面積 49.58㎡ 所有者 E (2) 所在 東金市東金字二石蒔378番地2 家屋番号 81番 種類 居宅 構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 49.58㎡ 所有者 F 3 東金市固定資産課税台帳に登録された建物は目的外建物であると推定されることから(「執行官の意見」参照)、所有者、建築時期、建築者は、東金市固定資産課税台帳記載事項証明書の内容から推定した。 4 近隣居住者の陳述によると、目的外建物は亡Dが生前居住していたとのことである(「関係人の陳述等」参照)。

(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 (本土地) について

- 1 本土地は、未登記の目的外建物の敷地等として利用されており(土地建物位置関係図参照)、南西側が現況幅員約 12 メートルの県道に接する。本土地の南西側部分に金属製の板とポールで仕切られた砂利敷の駐車スペースがあり(写真①参照)、北西端部分は現況通路になっている。北東側部分は、雑草に覆われた未利用地である(写真③参照)。
- 2 本土地と各隣接地とは一部がフェンス等により仕切られている。また、本土地は地籍調査が完了していることから、東金市役所備え付けの一筆図形と境界標を基に本土地の範囲を認識することは可能である。
- 3 本土地内には簡易物置と犬小屋(いずれも動産)が存在し、電源引込柱も 2 本立っている。また、調査時に大量の枯葉が散乱していた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 申立人代理人弁護士	本土地上に建っている建物(目的外建物)は、Dが亡くなってから空き家の状態です。建物図面はありませんが、この建物が物件2建物であることは間違ありません。建て替え等はしていません。 建物の鍵は管理業者が保管していますので、私のほうで取り寄せて執行官に郵送します。 本土地南西側部分は駐車場として貸していましたが、既に解約しています。 (令和7年3月31日に電話聴取) 申立人Aは、本土地上に建っている建物が物件2建物であると言っています。現存する建物が物件2建物であることを示す資料として建物図面を作成して執行官に提出することを検討します。 (令和7年5月28日に電話聴取) 現時点で執行官に提出した建物図面に基づいて物件2建物の減築登記をする予定はありません。 (令和7年9月24日に電話聴取)
■ 近隣居住者甲	本土地上に建っている建物は、Dさんが生前住んでいた家です。この家は昭和40年代に建てられたものと思います。 Dさんの家の南西側(現駐車スペース)には、Dさんの家が建つ前からDさんの両親が住んでいた家が建っていましたが、両親が亡くなり、家は取り壊されました。この両親の家はDさんの家よりも大きかったと記憶しています。 本土地の北東側部分には建物が建っていましたが、既に取り壊されて更地になっています。また、本土地の南東側部分(分筆後の378番7土地)にも建物が建っていましたが、取り壊されて別の建物が建てられました。 (令和7年4月18日及び同年5月19日に面談聴取)
■ 近隣居住者乙	本土地上に建っている建物は、大工をしていた私の亡父が仕事で依頼されて建築したものです。私もこの建物の修理で何回か出入りしたことがあります。いつ頃に建てられたかは分かりません。建て替えや増減築はしておらず、建築した当時と形は変わっていないと思います。 この建物の南西側に以前建っていた建物も私の父が仕事で依頼されて建築したのですが、本土地上の建物よりも大きかったと思います。 (令和7年4月18日に面談聴取)
■ 千葉地方法務局 東金出張所 窓口担当職員	物件2建物の建物図面は法務局に備え置きがありません。 家屋番号「80番」と「81番」の建物についても建物図面はありません。 本土地上に滅失登記された建物はありません。 (令和7年4月21日に面談聴取)
■ 東金市役所課税課 窓口担当職員	固定資産課税台帳に登載されている「東金378番地2」を所在地とする建物には家屋番号が記載されていませんが、当課において当該建物を未登記と判定したものではありません。 当該建物は「昭和40年12月2日建築」との記録が残っていますが、いつから課税されているかは記録がないため不明です。 (令和7年5月14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

執行官の意見

■本土地上に現存する建物と物件2建物との同一性について

本土地には建物1棟が現存しているが、物件2建物は法務局備え付けの建物図面がない。そこで、物件2建物を特定すべく現地において調査したところ、本土地上に現存する建物と物件2建物とは以下のとおり床面積が著しく異なっていることが判明し、現存する建物に増減築の痕跡も確認されなかったことから、現存する建物を物件2建物であると特定することができなかった。また、東金市役所課税課等における調査でも現存する建物が物件2建物であると特定するには至らなかった。よって、本土地上に現存する建物と物件2建物が同一であるかは不明である。

	家屋番号	種類	構造	床面積
物件2建物	82番	居宅	木造瓦葺平家建	57.85㎡
現存する建物	—	居宅(現況)	木造瓦葺平家建	約34㎡(概測)
固定資産課税台帳 登載の建物	—	居宅	木造瓦葺平家建	33.05㎡

■東金市固定資産課税台帳に登載されている建物について

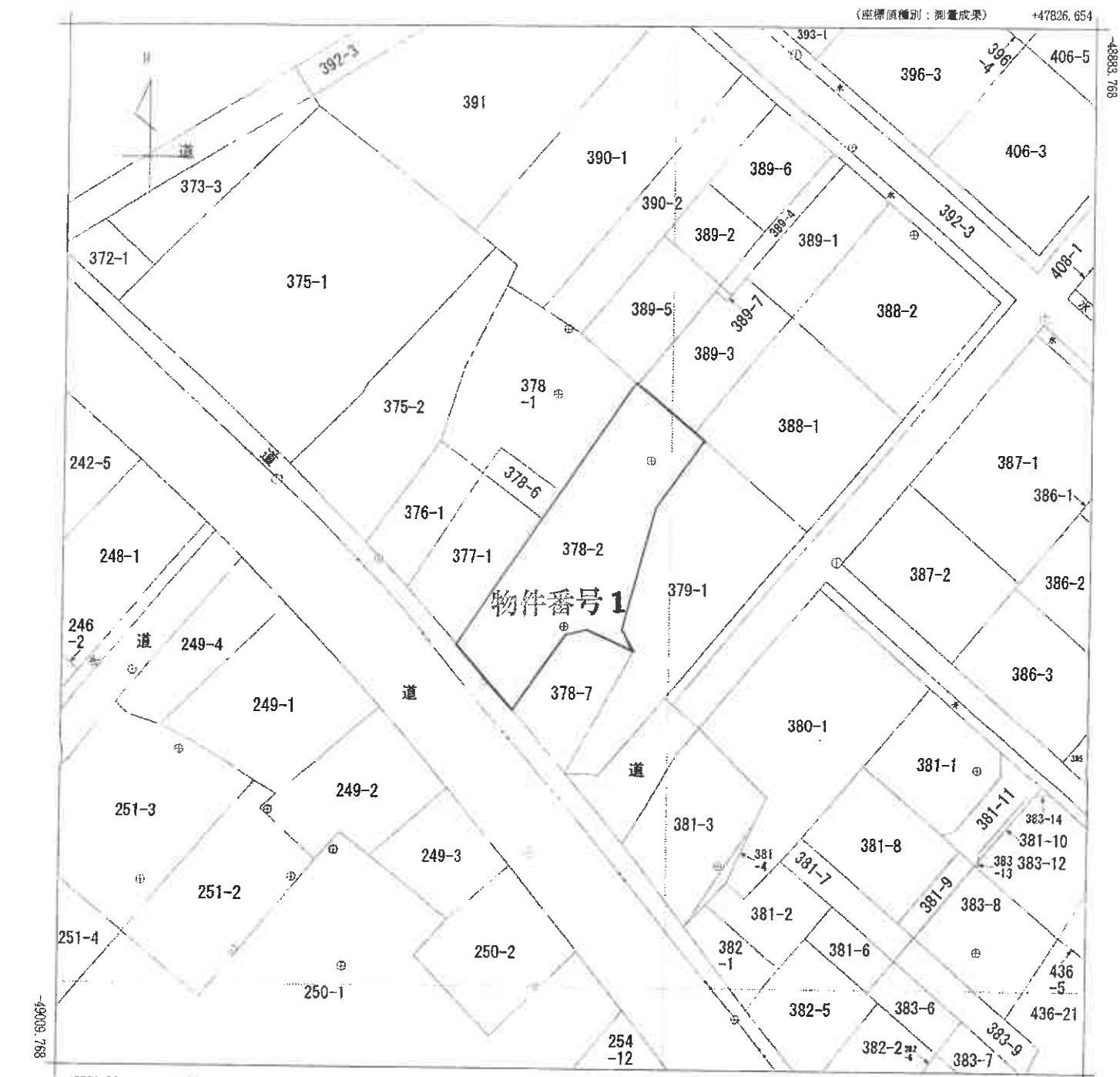
東金市固定資産課税台帳登載の本土地を所在地とする家屋番号のない建物の床面積は、現存する建物の概測床面積とほぼ一致しているところ、同市役所課税課窓口担当職員によると、同台帳登載の建物は「昭和40年12月2日建築」と記録(非公開)されている。そこで、国土地理院のウェブサイトで公開されている本土地付近の、①「昭和40年8月7日撮影(モノクロ)」、②「昭和50年2月16日撮影(カラー)」、③「昭和58年10月25日撮影(カラー)」、④「令和5年10月6日撮影(カラー)」の各空中写真(④は同ウェブサイト上における本土地付近の最新の空中写真である。)を閲覧し、現存する建物が建築された時期を特定して同台帳登載の建物の建築時期とに矛盾がないかを調査した。①の写真では本土地と推測される場所に建物の屋根らしきものが写っているが、不鮮明であるため建物の特定は困難である。②の写真では本土地の上に複数の建物の屋根が写っており、そのうち現存する建物とほぼ同じ位置に赤色の屋根が写っている。また、③④の写真にも同じ位置に同色の屋根が写っている。②③④の写真の同じ位置に写っている屋根はその色と形状から現存する建物の屋根と認められるから、現存する建物は現在の位置に昭和50年頃までには建築されていたと概ね特定した。よって、同台帳登載の建物の建築時期(昭和40年12月2日)とに明らかな矛盾はないことから、同台帳に登載されている建物は現存する建物であると推定した。

なお、近隣居住者らの陳述から、②③の写真に写っている本土地南西側の建物はDの両親が居住していた建物と思われ、これが物件2建物に該当する可能性があるが、昭和58年以降に取り壊されたものと推定する。

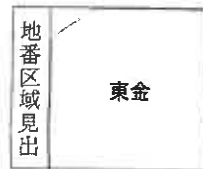
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月19日（水） 11：55－12：00	物件所在地	物件確認、占有調査(空き家と判断)、外観写真撮影
7年3月31日（月） 17：43－17：51	千葉地方裁判所 執行官室	申立人代理人弁護士より本土地上の建物の占有状況を 電話聴取
7年4月18日（金） 12：45－15：10	物件所在地	評価人とともに立入調査、占有状況等確認、写真撮 影、近隣居住者らより本土地上の建物について面談 聴取
7年4月21日（月） 9：34－9：40	千葉地方法務局 東金出張所	本土地上の建物以外の建物登記の有無等を調査
7年5月14日（水） ①14：35－15：15 ②15：50－16：05	①東金市役所課税課 ②千葉地方法務局 東金出張所	①固定資産課税台帳の記載内容について調査、本土地 周辺の地番図等取得 ②本建物の閉鎖登記簿謄本等取得
7年5月19日（月） 8：45－8：55	東金市東金	近隣居住者甲より本土地上の建物について面談聴取
7年5月28日（水） 17：04－17：12	千葉地方裁判所 執行官室	申立人代理人弁護士より本土地上の建物について電話 聴取
7年6月2日（月） ： ー ：	同上	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 (6月18日に回答書受領。契約名義：申立人A)
7年9月5日（金） ： ー ：	同上	申立人代理人弁護士より土地家屋調査士作成の建物 図面を受領
7年9月24日（水） 15：36－15：38	同上	申立人代理人弁護士より物件2建物の図面について 電話聴取
(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4月18日 本土地上の建物は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、申立人代理人弁護士から預か った合い鍵にて解錠し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

(7 枚目)



A3判をA4判に縮小



請求部	所在	東金市東金字二石蒔					地番	378番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	Ⅸ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成30年3月				備付年月日(原図)	平成30年3月7日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年9月27日

千葉地方法務局東金出張所

地図整理番号：M06823

登記官

(1/1)

(8 枚目)

83338

7.11.9 地積測量図

地番

378-2, ~7

土地の所在

東金市東金字二石蔭

三斜求積方法②

①	17.03×6.25	$=$	106.4375
②	17.55×7.87	$=$	138.1185
③	13.65×1.45	$=$	19.7825
	$\frac{21}{2}$	$=$	264.3485
地	$\frac{1}{2}$	$=$	132.17425
	積	$=$	$132.17m^2$

求積方法①

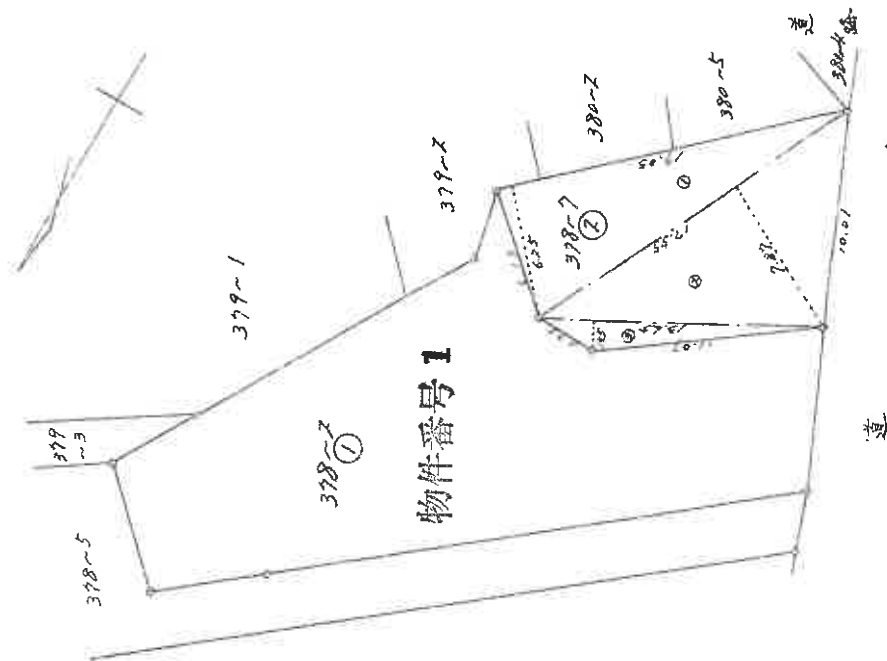
$46.4 \times 2.9 - 132.17425 = 332.15575$

地積 = $332.15m^2$

○ コシロノ境界杭

△ 鉄 釘

○ コシロノ境



作製者

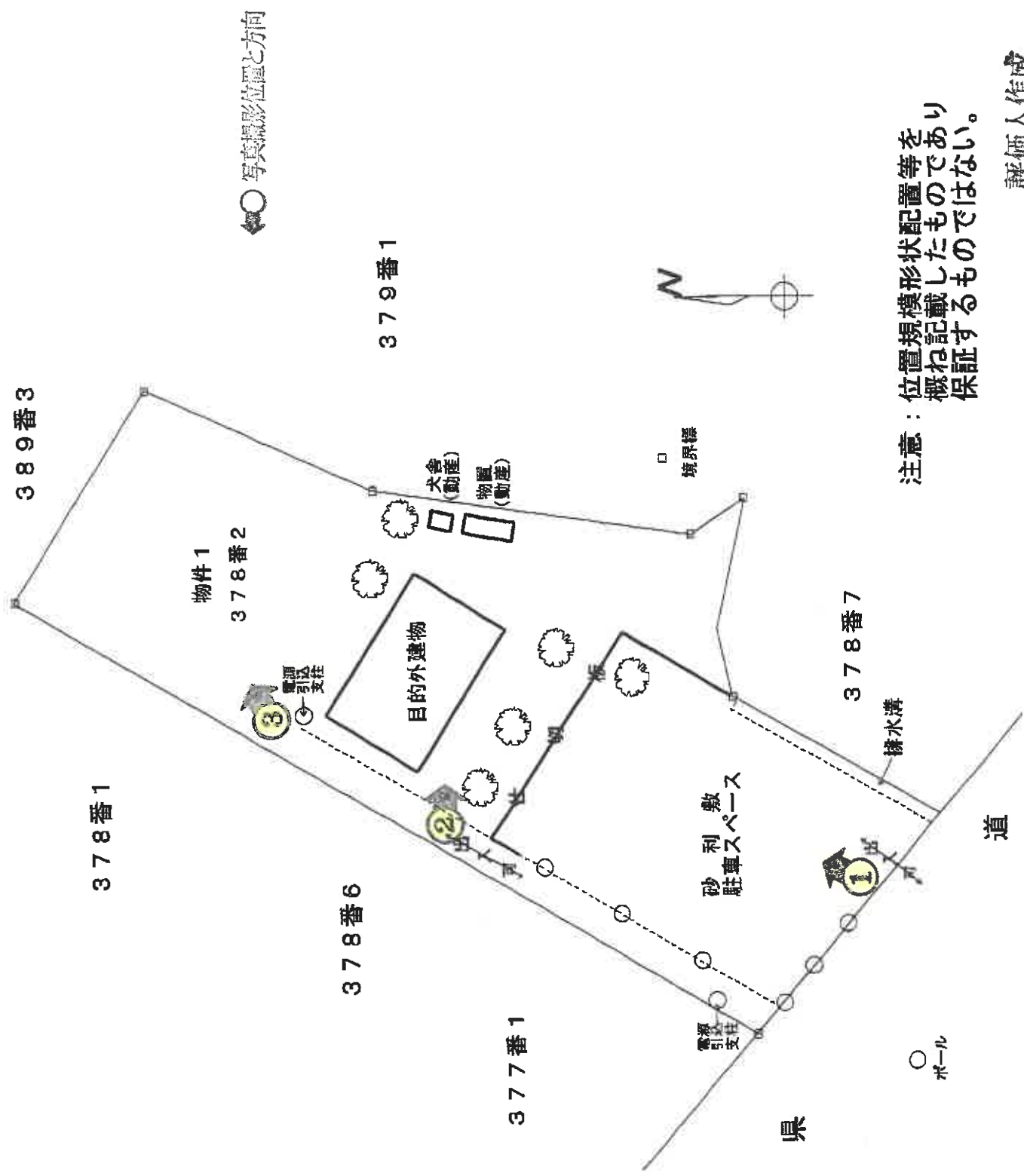
申請人

平成7年11月8日作製

縮尺 1/250

(千葉土地家屋調査士会印紙)

- (1) 平成30年3月7日
本図面は国土調査実施前提出図面である。



注意：位置規模形状配置等を
概ね記載したものであり
保証するものではない。

評価人作成

土地（目的外）建物位置関係図



①



②

目的外建物



③

(12枚目)

令和6年（ケ）第503号

令和7年 4月18日 現地調査

令和7年 9月19日 評 価

第令7-東金- 1号 発行番号

令和7年 9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

村上 宗丈

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 0 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 5, 0 7 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	—

- 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 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 の内訳価格は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。		
2	物件目録記載のとおり。		未実施（住居表示未実施区域） 唯一現存する建物と物件2建物とが同一であるかは不明である。 保守的な観点から、唯一現存する建物を目的外建物とした。
番 号	特 記 事 項		
1, 2	物件1上には、未登記目的外建物1棟が存在する。 唯一現存する建物と物件2建物とが同一であるかは不明であるため、保守的な観点から、唯一現存する建物は目的外建物として認定した。 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 東金市東金字二石蒔
地 番 378 番 2
地 目 宅地
地 積 459.94 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 5
共有者 B 持分 8 分の 3

(不動産登記記録上の共有者及び持分)

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

- 2 所 在 東金市東金字二石蒔 378 番地 2
家屋 番号 82 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 57.85 平方メートル

共有者 A 持分 8 分の 5
共有者 B 持分 8 分の 3

(不動産登記記録上の共有者及び持分)

共有者 A 持分 4 分の 2
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）

位 置 ・ 交 通	J R 東金線「東金」駅の南西方・道路距離約 6 3 0 m（別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	対象不動産の存在する地域は、J R 東金線「東金」駅徒歩圏内で、周囲に店舗・事務所や既存の住宅も見られる住商混在地域である。	
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 規 制	非線引都市計画区域（昭和 9 年 1 1 月 2 4 日編入） 商業地域 指定 8 0 % 指定 4 0 0 % 準防火地域（昭和 4 8 年 7 月 3 1 日指定） 日影規制なし、高度地区指定なし 都市計画道路（3・4・6 号線，東金豊海線，計画段階，予定幅員 1 6 m，昭和 5 5 年 3 月 7 日決定）あり 盛土規制法の宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	形状（不整形），地勢（平坦地），接道方位（南西側） 間口（約 1 0 m），奥行（約 3 8 m） 地積 4 5 9 . 9 4 m ² （登記と同じ，国土調査実施済み）	
接 面 道 路 の 状 況	南西側県道（東金源線），道路台帳上の幅員・査定・現況幅員（約 1 2 m） 舗装（有），連続性（良好），歩道（有），側溝（有） 高低差（道路に対し略等高）	
	建築基準法上の種類	建築基準法第 4 2 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
	セットバック	不要
	再建築の可否	可（後記土地特記事項欄 1 を御参照下さい。 なお，都市計画法第 5 3 条の許可が必要な 場合があることに留意を要する。）
土地の利用状況等	物件 1 は，後記記載目的外建物の敷地として利用されている土地である。 物件 1 の南西側で県道寄りの部分は，砂利敷きの駐車スペースとなっており，その余の部分とは金属製仕切板（通路分は空けてある）が張り巡らされ仕切られている。物件 1 の北東側部分は，雑草等が繁茂する未利用地である。隣接地所有者らから，物件 1 は雑草等が繁茂し草木がのび放題のため，手入れをしてほしいとの苦情が聞かれた。 北西側（等高）及び北東側（等高）は住宅地，南東側（等高）は店舗である。	
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（後記土地特記事項欄 2 を御参照下さい） ガス配管 あり（後記土地特記事項欄 3 を御参照下さい） 下 水 道 あり（後記土地特記事項欄 4 を御参照下さい）	

土 壌 汚 染 等	1 東金市教育委員会に対する聴取により、周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない旨、文化財保護法第93条の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2月発行ゼンリン住宅地図）、国土地理院航空写真（1961～1969年、1974年～1978年、1979年～1983年）、現地調査を行ったが、価格形成への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。但し、過去の住宅地図・国土地理院航空写真等から、建物らしきものが存在していた模様（家屋番号80番【居宅、木造杉皮葺平家建、49.58㎡】、家屋番号81【居宅、木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、49.58㎡】で、地下に基礎・便槽等が残存している可能性を否定できない。なお、モグラの活動跡が見られたことから、軟弱地盤の可能性あり。
特 記 事 項	1 準防火地域内の建築物の構造制限は、原則として以下の通り。 2階建以下かつ延べ面積500㎡以下の木造建築物 （例えば、物件2建物の建替え） ・ 防火構造（外壁・軒裏の延焼のおそれある部分）等の建築物 ・ 防火構造等の建築物と同等以上の延焼防止性能を確保するために必要な技術的基準を確保した建築物 2 物件1の北西側部分に山武郡市広域水道企業団の水道本管50mmの埋設あり、宅地内引込管（口径不明）あり、メーター13mm（閉栓中。評価人の現地調査ではメーターボックスを確認できなかった）との回答を山武郡市広域水道企業団から得た。 3 東金市ガス課によれば、南西側県道に東金市営都市ガス本管50mmの埋設あり、宅地内引込管40mmとのことであった。 4 東金市下水対策課によれば、南西側県道に公共下水道本管（分流式、汚水のみ）250mmの埋設あり、物件1の北西側部分に取り付け管（東金市所有・管理）150mmの埋設あり、宅地内の3箇所に引込（公設樹）あり（受益者負担金の未払いなし）とのことであった。評価人の現地調査では公設樹2個のみ確認できた。 5 千葉県山武土木事務所建築宅地課に対する聴取によれば、都市計画法第29条開発行為許可履歴は見当たらなかったとのことであった。東金市都市整備課に対する聴取によれば、東金市開発指導要綱の履歴は見当たらなかったとのことであった。 6 物件1の南西側隅付近に、電源引込支柱1本が存在する。 また、物件1の北西側中央部付近で、北西側隣接地寄りには、電源引込支柱1本が存在する。この引込線は隣接地（378番1）に存在する隣家に引き込まれている。 7 物件1上で目的外建物の東側にスチール製の簡易な物置（約2.2m×約0.8m、高さ約2.2m、動産）1個及び犬舎（動産）1個が存在する。

- 8 現地調査時に、物件1に以下の建物1棟が現存することを確認した。
唯一現存する建物の概要は、以下のとおり。
木造瓦葺平家建、現地での評価人による概測床面積約34㎡、居宅
なお、物件2共有者らの代理人から提出された図面によれば、床面積は33.12㎡である。

一方、物件1を所在地とした以下3棟の建物登記が存在する。

- ・家屋番号80番【居宅、木造杉皮葺平家建、49.58㎡、第三者たる個人による所有】
- ・家屋番号81番【居宅、木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、49.58㎡、第三者たる個人による所有】
- ・家屋番号82番【居宅、木造瓦葺平家建、57.85㎡、物件2】

上記のいずれの建物も千葉県地方税務局備付けの建物図面・各階平面図が存在せず、唯一現存する建物と物件2との同一性が問題となる。

過去の住宅地図・国土地理院航空写真等から物件1にはかつて複数棟の建物（複数の建物登記が抹消されず残っている、但し法務局備付けの建物図面がないことから直ちにどの建物か特定は困難）が存在していた模様であるが、唯一現存する建物の評価人による現況床面積は約34㎡（物件2共有者らの代理人から提出された図面によれば、床面積は33.12㎡）であり、物件2建物の登記記録上の床面積は57.85㎡と著しく異なる。過去の国土地理院航空写真（1974～1978年、1979～1983年）及び住宅地図（2025年、2014年、2008年、2005年、2001年、1994年）によれば、現存する建物の屋根の色が若干変更されている可能性があるものの建物の配置は変わっておらず、取り壊され建替えが行われていないものと推察される。このことから現存する建物は少なくとも昭和53年（1978年）頃には存在していたことが推認され、昭和50年2月の国土地理院航空写真から昭和50年頃の存在も推認される。一方、物件2は所有権保存登記受付日（平成元年9月19日）から平成元年頃には存在していたことが推認されるにとどまる。また、千葉県地方税務局東金出張所備付けの建物図面が存在しない。

東金市税務課によれば、東金市の固定資産家屋課税台帳に登載されている物件1上の建物（木造瓦葺平家建、居宅、33.05㎡、物件2建物共有者と同一姓の個人所有で納税義務者は共有者のうちの1人、昭和40年建築）があるが、この家屋課税台帳に登載された建物が物件2建物かどうかはわかりませんとのことであった。

隣接居住者に対する聴取によれば、物件1の南西側で県道寄りの部分（現況砂利敷きの駐車スペース）には、かつて物件2建物共有者と同一姓の個人らが居住していた建物があり、現存する建物（昭和40年代の建築とのこと）より規模が大きかったとのことであった。また、近隣居住者である大工に対する聴取によれば、物件1の南西側で県道寄りの部分（現況砂利敷きの駐車スペース）に存在していた建物及び現存する建物も大工であった自分の父親が仕事をしたものである、物件1の南西側で県道寄りの部分に存在していた建物の方が現存する建物よりも規模が大きかった、現存する建物は建てた当時と変わらず、建替え・増改築はしていない、修理で何回か現存する建物に入りし仕事をしたことがあるとのことであった。

代理人から貸与された鍵により現存する建物立ち入り調査を実施出来たことから、物件1 共有者による現存建物の占有所有が推認されること、物件2（の可能性はある）建物は建替え・増築がなされていないと物件2 共有者らから聴取できたこと、現存する建物は建替え・増減築がなされていないと近隣居住者である大工から聴取できたこと、評価人らによる現存建物の外観・内覧調査の実施の結果、増改築の端緒は見受けられなかったこと、唯一現存する建物の現況床面積は約34㎡（物件2 共有者らの代理人から提出された図面によれば、床面積は33.12㎡）であり、物件2 建物の登記記録上の床面積57.85㎡と著しく異なること等を総合的に勘案し、現存する建物と物件2 建物とが同一であるかは不明であり、保守的な観点から目的外建物として認定した。

- 9 物件1の南西側端から約5.4m程度（東金市都市整備課に御照会を御願い致します）が都市計画道路の区域に入っているものと思料されるが、都市計画道路の位置は、事業実施段階における測量等の結果、最終的に確定されるものであることに留意を要する。
当該区域に建築物の建築等を行う場合は、都市計画法第53条の許可が必要であることに留意を要する。

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×持 分 (㎡) 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	35,500	0.88	459.94 ×8/8	0.8	11,495,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（東金5-1）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 37,600 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/100 & \times & 100/106 & = & 35,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：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：間口と奥行－10%，都市計画道路－1%，軟弱地盤の可能性－1%

$$(90\% \times 99\% \times 99\%) = \underline{88\%}$$

ウ 地 積：登記数量による。（持分8分の5，8分の3）

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。（－20%，建物取り壊し費用及びアスベスト対策費用並びに残存基礎等の撤去費用の可能性を考量した。）

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、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	11,495,000	10%	場所的利益	1,150,000

イ 土地利用権等割合：抵当権の設定がなされていないこと及び形式的競売であることから、土地利用権等を法定地上権の成立を否定した上、場所的利益と判定し、その割合を10%と判定した。

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	11,495,000	-1,150,000		0.7	0.7	5,070,000
2	—	—	—	0.7	0.7	—
一 括 価 格（合 計）						5,070,000

ウ 占有減価修正：特に必要ない。

エ 市場性修正：手入れのなされていない枝葉等の伐採費用を考量、目的外建物が存在する、現存しない建物登記が残っている。－30%

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5－1）

所 在：東金市東金字岩崎1204番

価 格：37,600円/㎡

位 置：JR東金線「東金」駅の北西方，道路距離250mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：406㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：北西側10m県道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域，商業地域（建蔽率80%，容積率400%）

準防火地域

地 域 の 概 要：小売店舗の建ち並ぶ県道沿いの商業地域

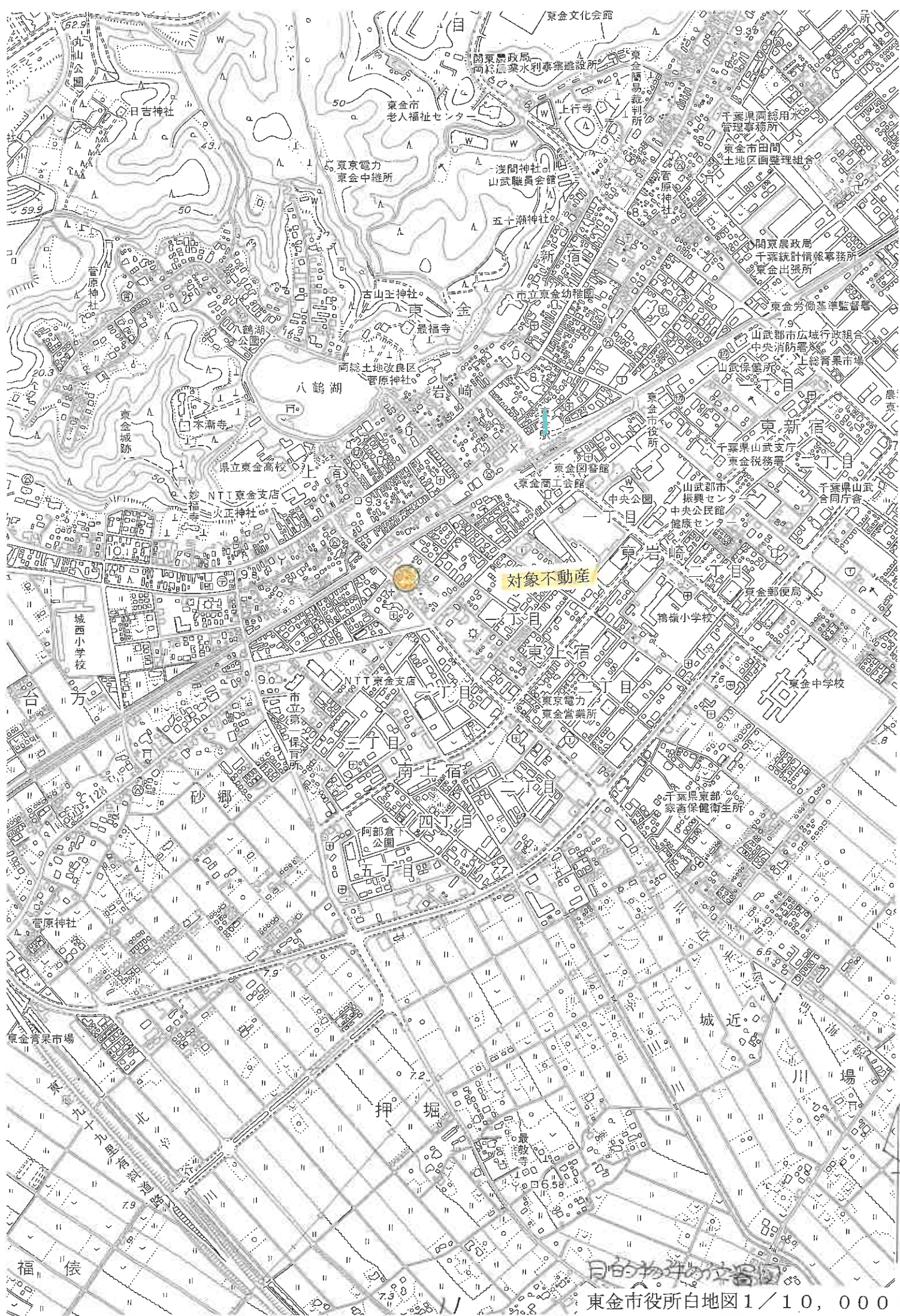
第7 附属資料

1 目的物件の位置図（東金市役所白地図）

2 公図写

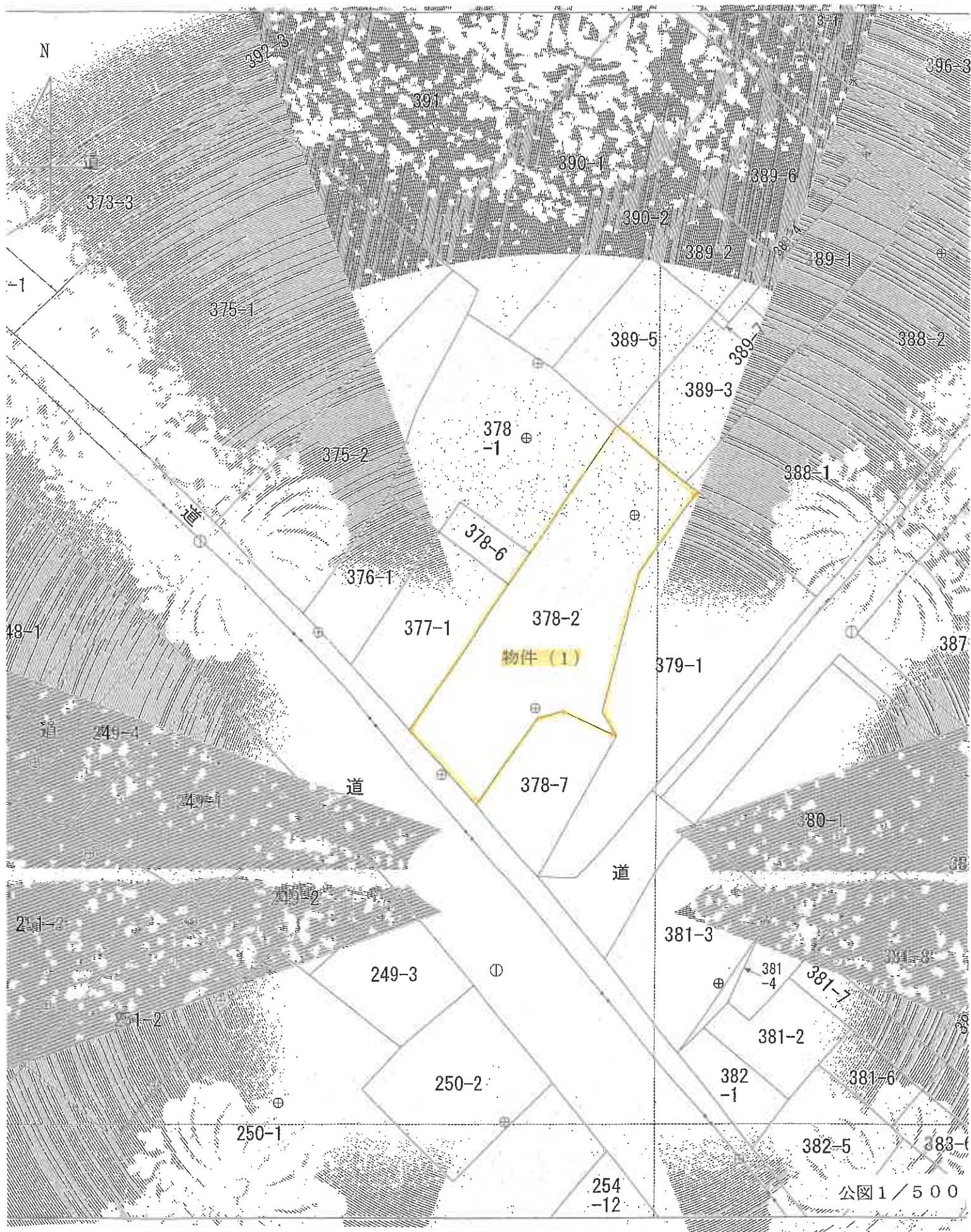
3 土地（目的外）建物位置関係図

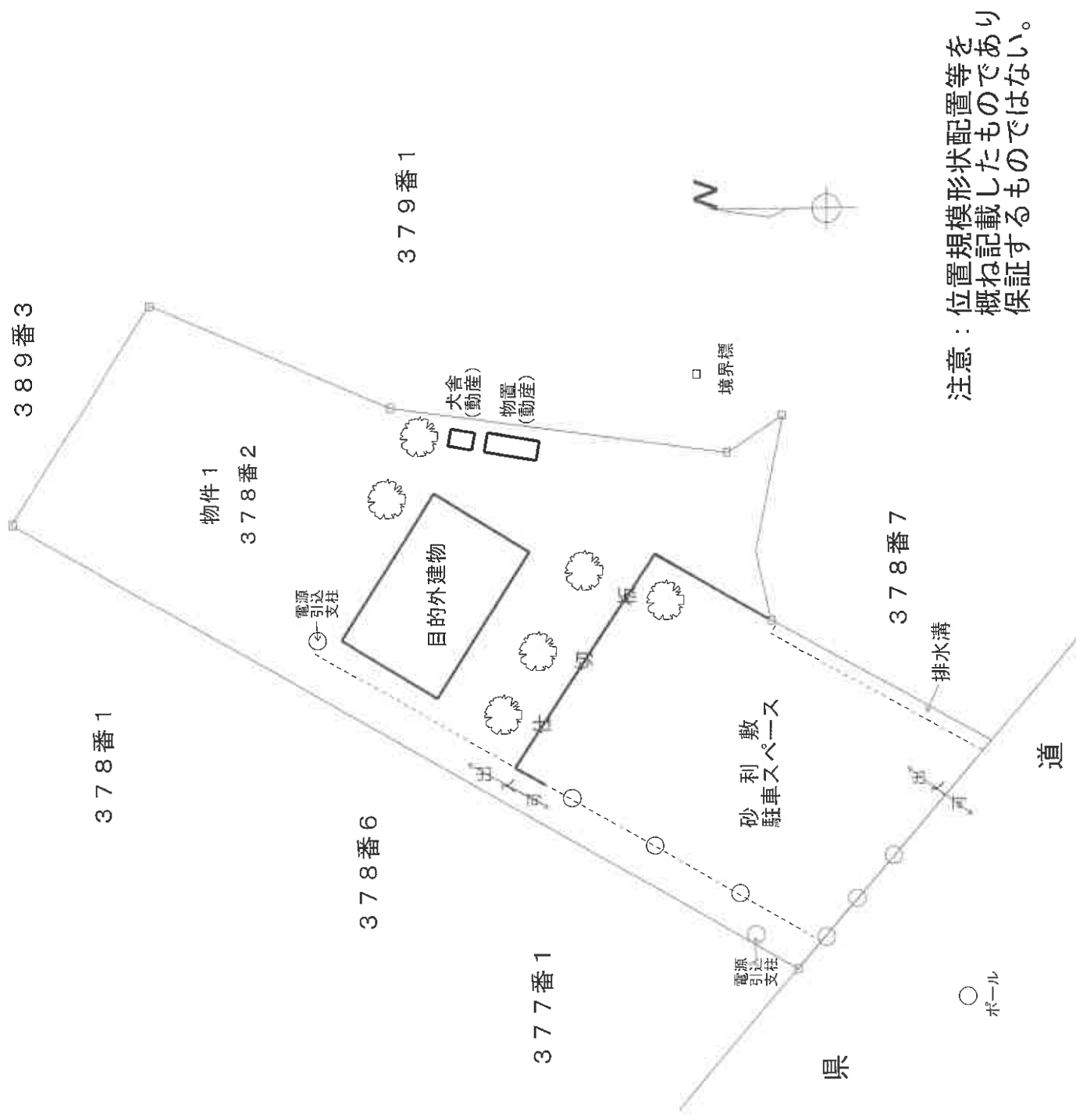
以 上



目的物件の位置図

東金市役所白地図 1/10,000





土地（目的外）建物位置関係図