

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月27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 2月10日 午前 9時00分から 令和 8年 2月18日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 2月25日 午前 9時30分 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 3月11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 8年 2月26日 午前 9時00分から 令和 8年 3月 2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 8年 1月27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	3,430,000 2,744,000	一括	686,000	47,238	0
1	2,150,000				
2	40,000				
3	1,210,000				
4	20,000				
5	10,000				



物 件 目 録

1 所 在 大網白里市南横川字南聖人塚

地 番 3 2 5 3 番 1

地 目 畑

地 積 8 7 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 大網白里市南横川字南聖人塚

地 番 3 2 5 3 番 6

地 目 畑

地 積 1 7 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 大網白里市南横川字南聖人塚

地 番 3 2 5 3 番 7

地 目 畑

地 積 4 9 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 大網白里市南横川字南聖人塚

地 番 3 2 5 3 番 8



物 件 目 録

地 目 畑

地 積 13平方メートル

(現況)

地 目 宅地

5 所 在 大網白里市南横川字南聖人塚

地 番 3253番9

地 目 畑

地 積 3.91平方メートル

(現況)

地 目 宅地



物 件 明 細 書

令和 7年11月28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

【物件番号4】

本件土地につき、売却対象外の未登記建物2棟(①居宅・木造瓦葺平家建・約40㎡、②居宅・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建・約24㎡)のための法定地上権の成否は不明であるが、これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

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1～3, 5】

本件土地の一部につき、Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。同人所有の売却対象外の未登記建物(居宅・物置、木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、約54㎡)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1～5】

- ・隣地(3253番2、3253番3、3253番4等)との境界が不明確である。
- ・本件土地は、売却対象外の土地(地番3253番4・所有者A、地番3253番3・所有者B)と一体として利用されている。
- ・本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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。



物 件 目 録

1 所 在 大網白里市南横川字南聖人塚

地 番 3253番1

地 目 畑

地 積 874平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 大網白里市南横川字南聖人塚

地 番 3253番6

地 目 畑

地 積 17平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 大網白里市南横川字南聖人塚

地 番 3253番7

地 目 畑

地 積 491平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 大網白里市南横川字南聖人塚

地 番 3253番8



物 件 目 録

地 目 畑

地 積 13平方メートル

(現況)

地 目 宅地

5 所 在 大網白里市南横川字南聖人塚

地 番 3253番9

地 目 畑

地 積 3.91平方メートル

(現況)

地 目 宅地



令和7年(ヌ)第116号
令和7年 6月24日受理
令和7年10月 3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 | 大網白里市南横川字南聖人塚 |
| | 地 | 番 | 3253番1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 874平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 大網白里市南横川字南聖人塚 |
| | 地 | 番 | 3253番6 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 17平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 大網白里市南横川字南聖人塚 |
| | 地 | 番 | 3253番7 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 491平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 大網白里市南横川字南聖人塚 |
| | 地 | 番 | 3253番8 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 13平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 大網白里市南横川字南聖人塚 |
| | 地 | 番 | 3253番9 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 391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乃至5
現況地目	☒ 宅地（物件1乃至5） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり（物件1乃至5） ☐ 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A 上記の者が物件2、4、5の各土地を更地の状態で占有している。 ☒ その他の者B 上記の者が物件1及び3土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	1 大網白里市農業委員会から、物件1乃至5土地は現況地目「非農地」との回答があった。同委員会によると、各土地の買い受けに買受適格証明書は不要である。 2 物件1乃至5土地は、下記の目的外建物の敷地等として一体的に利用されている(写真①②③及び土地建物位置関係図参照)。中央付近に自動車複数台が駐車可能なスペースがある。 3(1) 物件2、4、5の各土地の北側が幅員約4.7メートルの市道に接する。評価人の調査によると、物件2、4、5の各土地は、市道と物件1、3、件外土地2筆の間の未舗装部分と推測されるところである。 (2) 公図上、物件4土地の西側及び物件3土地の北側が幅員約5メートルの法定外道路(3262番4、地目：公衆用道路、所有者：建設省)に接するが、現況は竹藪となっており、道路として利用されていない。 4(1) 物件1及び2土地と東側隣接地(3254番)とは塙塙によって概ね仕切られている。また、物件1及び3と西側隣接地(629番22、629番23)とは土留めブロックにより概ね仕切られている。 (2) 物件1土地の南側隣接地(3253番2、地目：畑、所有者A)との境界線付近には雑木・雑草が繁茂し、立ち入ることができなかったため境界線は未確認である。 (3) 物件3及び4土地が接する件外土地①(3253番3、地目：宅地、所有者：B)と件外土地②(3253番4、地目：畑、所有者：A)は、現況、物件1乃至5土地と一体化しているため、境界線は不明瞭である。なお、件外土地①②の上に建物2棟が建在するものと推定する(写真②③参照)。 5 物件3土地の西端付近には大型コンテナ(動産)2個が置かれている(写真⑤参照)。また、物件1土地の西端付近に朽ちたビニールハウス(動産)が残存している(写真⑥参照)。 6 当職の調査では、物件1乃至5土地上に登録された建物は存在しない。
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年()第 号
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）
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

占有者及び占有権原 (物件1、3関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ B (債務者Aの母)	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A(物件1及び3土地所有者) ☐ ()の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成7年8月 日ころ	
最初の	契約日	平成7年8月 日	
契約等	期間	平成7年8月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		・占有開始時期は、目的外建物の建築年月(Aの陳述による)から推定した。 ・Aによると、Bとの間で地代支払いの合意はないとのことである。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
AとBは親子関係にあり、AB間で地代支払いの合意はないとのことであるから、両者の間で使用貸借契約が成立しているものと認めた。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

目的外建物の概況 (物件1、3関係)	
所 在	大網白里市南横川字南聖人塚3253番地1、3253番地7
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 (概略)	約54㎡
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (B) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成7年8月 日ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (Aの亡父C) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	1 目的外建物(写真④参照)は、物件1と物件3に跨って建在している。 2 Bが居住している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

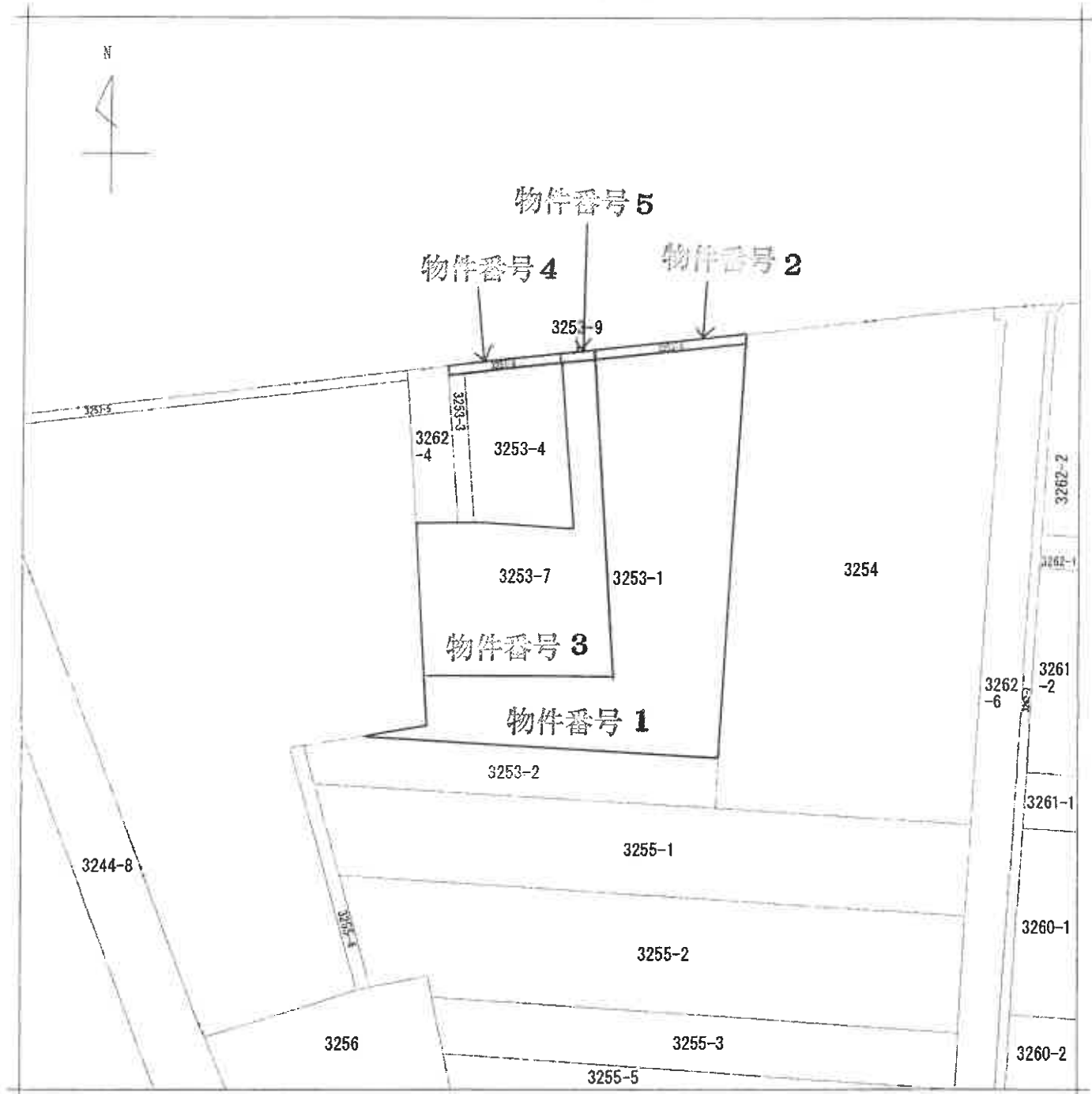
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■大網白里市農業委員会	回答書には記載していませんが、物件1乃至5土地は非農地ですので、競売で買い受けるのに買受適格証明書は不要です。 (令和7年7月29日に電話聴取)
■債務者A	物件1及び3土地の上に建っている建物(目的外建物)は、亡父(C)が平成7年8月頃に建てたものであり、現在、母(B)が所有して住んでいます。母から地代は貰っていません。 物件3土地の西端に置いてあるコンテナ2個には、大量の不用家具や生活用品が保管されています。 物件1土地の南側部分には使われなくなったビニールハウスが残ったままになっています。私が所有する物件1土地南側の土地(3253番2)は草木が密集しているため長い間立ち入っていません。 (令和7年8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

(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27日 (金) ①15:00-15:05 ②16:10-16:13	①物件所在地 ②大網白里市農業委員会	①物件確認、占有調査(目的外建物あり)、外観写真撮影 ②物件1乃至5土地について現況地目等に関する照会書を提出(7月29日に回答書郵送受領、8月8日に修正した回答書受領)
7年7月7日 (月) ①13:19-13:29 ②14:06-14:31	①大網白里市税務課 ②千葉地方法務局 東金出張所	①物件1乃至5土地付近の地番図等取得 ②物件1乃至5土地上の建物登記の有無等調査
7年7月14日 (月) : - :	千葉地方裁判所 執行官室	債務者Aの住所宛てに連絡依頼書送付 (期限内に連絡なし)
7年7月29日 (火) 17:00-17:05	同上	山武市農業委員会の担当者より現況地目等に関する照会回答書の内容について電話聴取
7年8月6日 (水) : - :	同上	Aの住所宛てに立入調査日通知書発送
7年8月14日 (木) 10:00-11:00	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、写真撮影
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和7年8月14日 目的物件は不在と予想されたので、立会人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。



A3判をA4判に縮小

請求部	所在	大網白里市南横川字南聖人塚			地番	3253番1		
出力縮尺	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	土地改良所在図
作成年月日	昭和53年6月19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5月19日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M52368

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裏面である。

(千葉地方法院東京出張所管轄)

令和7年5月19日

東京法務局港出張所

登記官

(8 枚目)

131605

地 番 3253-7

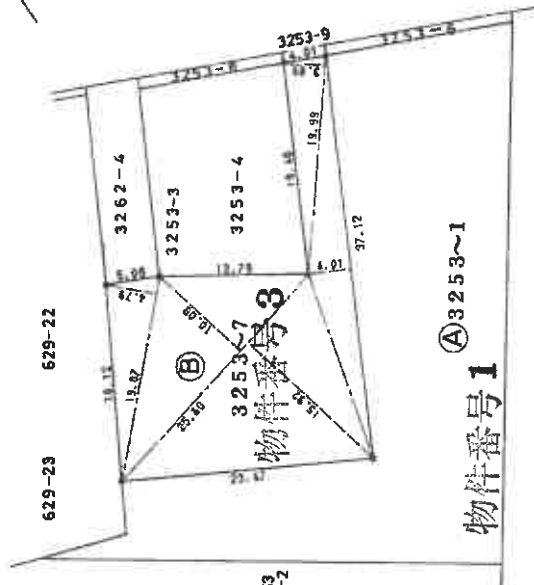
地積測量図

土地の所在 山 武 郡 大 網 白 里 町 南 横 川 字 南 聖 人 塚

三 斜 求 積 表

地 番 符 号	3253-7	既 辺 高 さ	積
イ	37.12	4.01	148.8512
ロ	19.99	3.89	77.7611
ハ	25.60	15.92	407.5520
ニ	25.60	10.09	258.3040
ホ	19.07	4.79	91.3453
		総面積	983.8136
		面積	491.9068
		地積	491.90 m ²

地 番	3253-1.	公 積
		1366.0000
		合計 491.9068
		現地 874.0932
		地積 874.09 m ²



作 製 者

平成27年7月24日作製

申 請 人

縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会印紙)

- (1) 平成25年1月7日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

131606

3253~8~9
地積測量図

地番 3253~8~9

土地の所在 山武郡大網白里町南横川字南聖人塚

三斜求積表

地 符	3253~8			積
	番	底	高さ	
イ		13.63	0.98	13.3574
ロ		13.62	0.97	13.2114
			倍面積	26.5688
			面積	19.2844
			地積	13.28 m ²

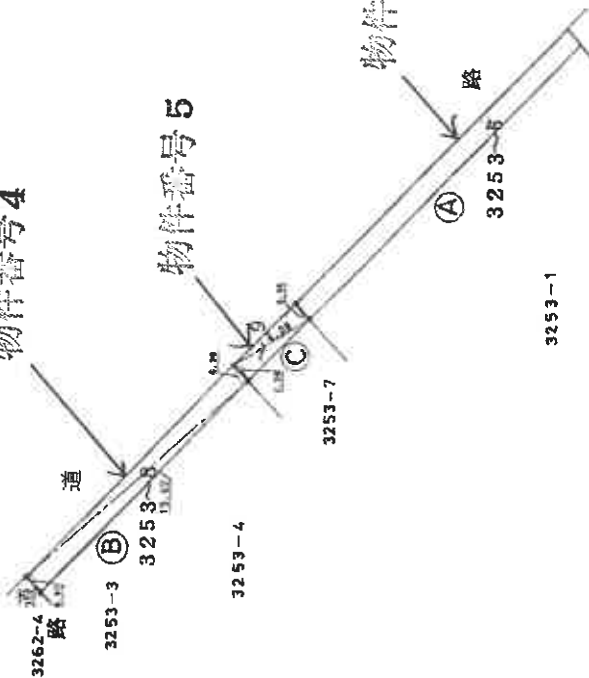
地 符	3253~9			積
	番	底	高さ	
イ		4.08	0.96	3.9168
ロ		4.08	0.96	3.9168
			倍面積	7.8336
			面積	3.9168
			地積	3.91 m ²

地 符	3253~6			積
	番	底	高さ	
			合計	35.0000
			面積	17.2012
			地積	17.7988
			地積	17.79 m ²

物件番号4

物件番号5

物件番号2



3254

作製者

平成2年7月24日作製

申請人

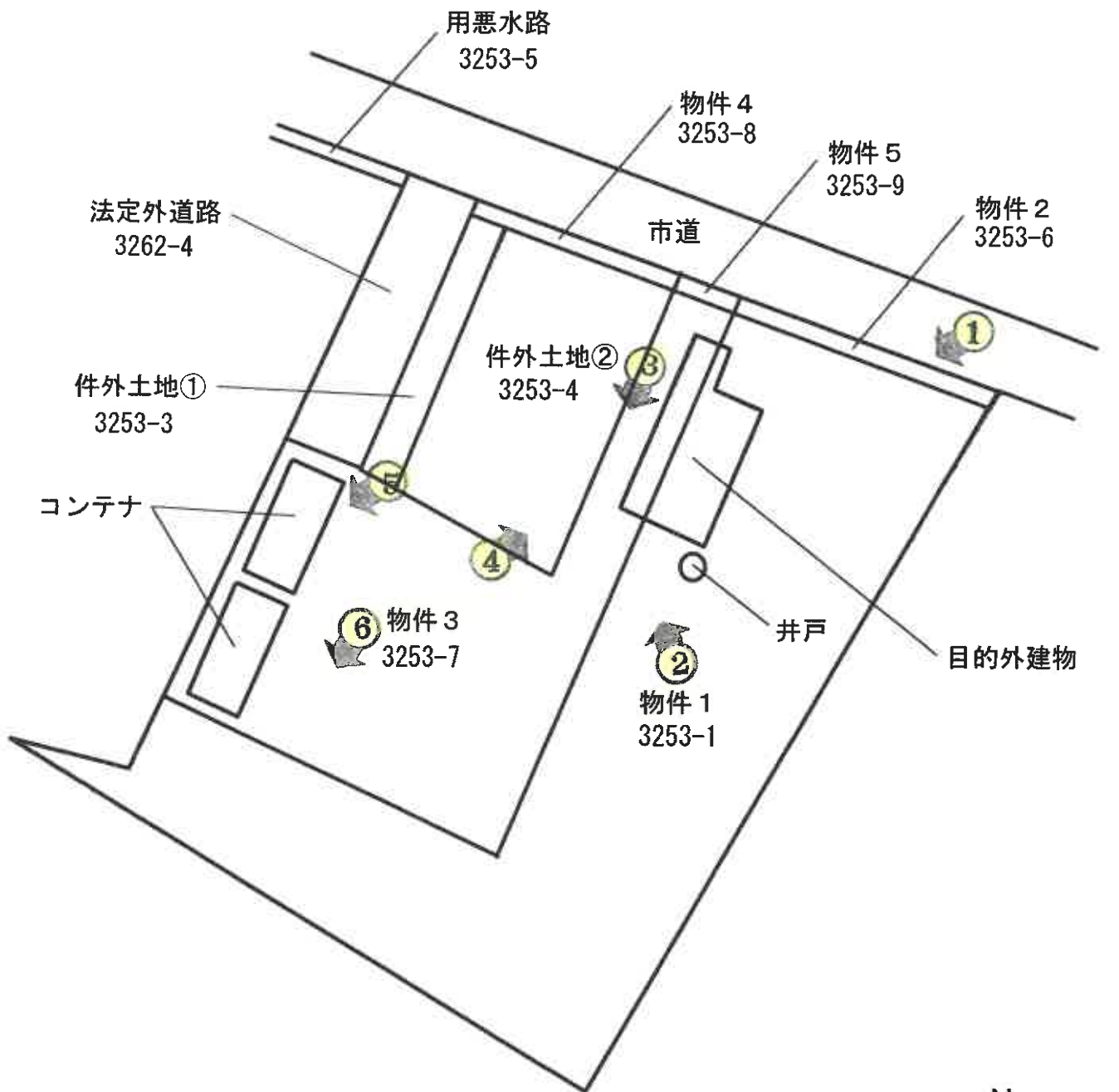
縮尺

250

(千葉県地家図調査士会印紙)

(1) 平成25年1月7日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

土地建物位置関係図



評価人作成

(本図は、地積測量図・地番図と航空写真の重ね図等を参考に実査により作成した概略図です)

(12枚目)



①



②

目的外建物
(未登記)

件外土地上の建物



③

件外土地上の建物

目的外建物
(未登記)



④
目的外建物
(未登記)



⑤

コンテナ



⑥

朽ちたビニール
ハウス

令和 7 年（ヌ）第 116 号
令和7年8月14日 現地調査
令和7年9月26日 評価
第 K-0193 号 発行番号
令和7年9月30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

宮崎 浩夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,430,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,150,000 円
物件2 (土地)	金 40,000 円
物件3 (土地)	金 1,210,000 円
物件4 (土地)	金 20,000 円
物件5 (土地)	金 10,000 円

- 1 一括価格は、物件1～5の各不動産について、一括売却(民事執行法第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1～5の内訳価格は目的外建物等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。		住居表示未実施区域 地目:宅地
2	物件目録記載のとおり。		住居表示未実施区域 地目:宅地
3	物件目録記載のとおり。		住居表示未実施区域 地目:宅地
4	物件目録記載のとおり。		住居表示未実施区域 地目:宅地
5	物件目録記載のとおり。		住居表示未実施区域 地目:宅地
番号	特 記 事 項		
1・3	目的物件1・3に跨って、目的外建物が建在している。		

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 大網白里市南横川字南聖人塚 |
| | 地 | 番 | 3 2 5 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 8 7 4 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 大網白里市南横川字南聖人塚 |
| | 地 | 番 | 3 2 5 3 番 6 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 7 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 大網白里市南横川字南聖人塚 |
| | 地 | 番 | 3 2 5 3 番 7 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 4 9 1 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 大網白里市南横川字南聖人塚 |
| | 地 | 番 | 3 2 5 3 番 8 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 1 3 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 大網白里市南横川字南聖人塚 |
| | 地 | 番 | 3 2 5 3 番 9 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 3. 9 1 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1～5）

位 置 ・ 交 通	JR外房線「永田駅」の南東方・道路距離約3.7km 最寄バス停「萱場北谷」の北東方・道路距離約680m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	周囲が農地(田)の中に一般住宅と農家住宅が散在する住宅地域	
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	市街化調整区域 — 指定 60 % 指定 200 % — 建築基準法第22条及び第23条指定区域
画 地 条 件	形状 (不整形), 地勢 (概ね平坦), 接面方位(北, 北西), 北側間口(約 36 m), 奥行(約19.4～50.5 m), 地積 (1398.91 m ² (登記))	
接 面 道 路 の 状 況	北側 市道(4-0086号線), 認定幅員(約4.7m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有), 高低差(接面道路と概ね等高) 北西側 法定外道路, 幅員(約5.0m), 連続性(行き止まり), 舗装(無), 歩道(無), 側溝(無), 高低差(接面道路と概ね等高)	
	建築基準法上の種類	北側…42条1項1号 北西側…特記事項3参照
	セットバック	不要
	再建築の可否	特記事項4参照
土地の利用状況等	対象地は, その所有者及びその家族が所有する北西側隣接地である件外 土地(3253-4・3253-3)を含め一体的に宅地として利用されているものの うちの一部であり, 特に, 家族所有の建物等の敷地として利用されている。 隣地は, 東側及び市道を挟んで北側は農地(畑), 南側は林地, 西側は 一般住宅の敷地として利用されている。	
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) ガ ス 配 管 なし 下 水 道 なし	

土 壤 汚 染 等	1. 対象地は、昭和50年撮影の航空写真からは北西側隣接地(3253-4等)を含め一体的に農家住宅の敷地として利用されてきたものと推測される。 2. 土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 3. 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。 4. 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	1. 対象地については、それぞれ隣接地との境界標としての杭等の確認はできなかったが、畑である東側隣接地(3254)との境界及び北側の接面道路と並行して墳塀が植えられており、また、開発分譲地である西側隣接地(629-22・629-23)との境界には土留めが設けられていた。 しかし、物件1～5の所有者が所有する南側隣接地(3253-2)との境界については、雑木・雑草が密集しており立ち入ることが出来ないこともあり確認することができず、また、物件3・4の間に位置する物件1～5の所有者が所有する件外土地(3253-4)やその家族所有の件外土地(3253-3)との境界についても、地番図と航空写真の重ね図等を参考に所有者の意見を聴取し、おおよそのラインを推測するにとどまった。 2. 物件1～5の登記地目は全て「畑」であるが、大網白里市農業委員会への照会に対する回答書では物件1～5全てについて現況地目を「非農地」と判断し、同委員会によると、各土地の買い受けに買受適格証明書は不要とのことである。 そして、このうち物件1・3についてはこれらに跨って以下の目的外建物が建在しており「宅地」と判断した。 (目的外建物) 種類:居宅・物置、 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約54㎡、 建築年月日:平成7年頃とのこと なお、当該建物は物件1～5の所有者の家族が所有しているが、その占有関係については「現況調査報告書」をご参照ください。 また、幅約1mの帯状地である物件2・4・5については、地番図と航空写真の重ね図等からは、その西方に位置し幅も類似する水路の延長線上に位置すると思われることから、対象地の北側の墳塀と市道の舗装部分との間の未舗装部分と推測するに留まった。 そして、公課証明書によるとこれらは全て「公衆用道路」として非課税の扱いを受けているものの、大網白里市建設課道路班での調査によると、物件2・4・5は市道部分には含まれないとのことであり、また、千葉県山武土木事務所建築宅地課での調査でも、あくまで個人の所有地であり建築基準法上は「宅地」として利用する点に制限はないとのことであるため、これらについても物件1・3と一体としての「宅地」と判断した。 3. 物件4が西側で約1m、そして、物件3が北側で約5mそれぞれ接する法定外道路(3262-4)に関し千葉県山武土木事務所建築宅地課での調査によると、当該道路に関する登記簿の記載(所有者:建設省、地目:公衆用

道路)や当該地域が都市計画区域内とされる直前に作成された地積測量図上の記載(道路幅5.05m)等からみて当該道路は建築基準法第42条1項3号に該当する可能性が高いとのことである。

しかし、当該道路は竹藪状態で道路形態もなく、これに接面することで対象地に特段の効用増は認められないものと判断した。

4. 対象地は市街化調整区域内に存するため、再建築の可否については都市市計画法上の制限があるところ、大網白里市都市整備課での調査によると、対象地については線引き日前から存する専用住宅であれば他の要件を満たすことを条件として「既存適法建築物の増改築」として、または、他の要件を満たせば「既存集落内における自己居住用専用住宅」として建築が可能であるとのことである。

なお、詳細については大網白里市都市整備課に照会を要する。

5. 物件3の西端には物置として利用されている大型コンテナ2台が存し、物件1のうち目的外建物の南東端付近に井戸ポンプが存する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～5(土地)

目的土地の建付地価格及び更地相当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	8,870	0.60	874	0.95	4,419,000
2	8,870	0.60	17	0.95	86,000
3	8,870	0.60	491	0.95	2,482,000
4	8,870	0.60	13	0.95	66,000
5	8,870	0.60	3.91	0.95	20,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 (大網白里(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
 $9,600 \text{ 円/㎡} \times 99.8 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 108 \approx 8,870 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : なし

◇ 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 1～5 規模 -30%
 形状 -15%
 (70%×85%≒60%)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地の適応の状態を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を控除し、さらに競売市場性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
		権原の割合	負担すべき 面積(㎡)	目的物件の 面積(㎡)	権原	
1	4,419,000	0.10 ×	56.8	874	使用借権	29,000
2	86,000	0.10 ×	1.1	17	使用借権	1,000
3	2,482,000	0.10 ×	31.9	491	使用借権	16,000
4	66,000	0.40 ×	13	13	法定地上権	26,000
5	20,000	0.10 ×	0.2	3.91	使用借権	※ 1,000

※1,000円に満たない場合には、1,000円に切り上げ。

イ 土地利用権等割合：

物件1～3・5については土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

物件4については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。

※土地利用権の配分

- 物件1・2・3・5については、目的外建物の土地利用権等の及ぶ範囲についてその場所的位置や建物と土地との規模等を総合的に考慮して、目的外建物の面積(約54㎡)を建蔽率(60%)で割り戻した面積(=90㎡)の範囲としたうえで、各面積比によりそれぞれの負担する面積を配分した。

$$\text{物件1} \cdots 90\text{㎡} \times (874\text{㎡} / 1,385.91\text{㎡}) \doteq 56.8\text{㎡}$$

$$\text{物件2} \cdots 90\text{㎡} \times (17\text{㎡} / 1,385.91\text{㎡}) \doteq 1.1\text{㎡}$$

$$\text{物件3} \cdots 90\text{㎡} \times (491\text{㎡} / 1,385.91\text{㎡}) \doteq 31.9\text{㎡}$$

$$\text{物件5} \cdots 90\text{㎡} \times (3.91\text{㎡} / 1,385.91\text{㎡}) \doteq 0.2\text{㎡}$$

- 物件4については、その位置関係から全体について件外土地(3253-4・3253-3)上の物件1～5の所有者が所有するものと推測される未登記の件外建物2棟(①居宅・木造瓦葺平家建・約40㎡、及び②居宅・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建・約24㎡)の土地利用権が及ぶものと思料した。

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) (1万円未満四捨五人) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,419,000	－29,000		0.7	0.7	2,150,000
2	86,000	－1,000		0.7	0.7	40,000
3	2,482,000	－16,000		0.7	0.7	1,210,000
4	66,000	－26,000		0.7	0.7	20,000
5	20,000	－1,000		0.7	0.7	10,000
一 括 価 格 (合 計)						3,430,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：対象地については、周囲の隣接地との境界について不明確である部分があること、物件1・3土地には目的外建物が建在していること等による市場性の限定を考慮した。

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 基準地価格	大網白里（県）－5
所 在	千葉県大網白里市南今泉字小山1121番15
価 格	9,600円/㎡
位 置	J R外房線「大網駅」の南東方約9.4kmに位置する。
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	258㎡
供給処理施設	水道
接 面 街 路	北東側 幅員約 7.0m 私道
用 途 指 定 等	市街化調整区域（建蔽率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要	周囲に農地の多い，県道背後の一般住宅地域

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

以 上

位置図



物件所在地

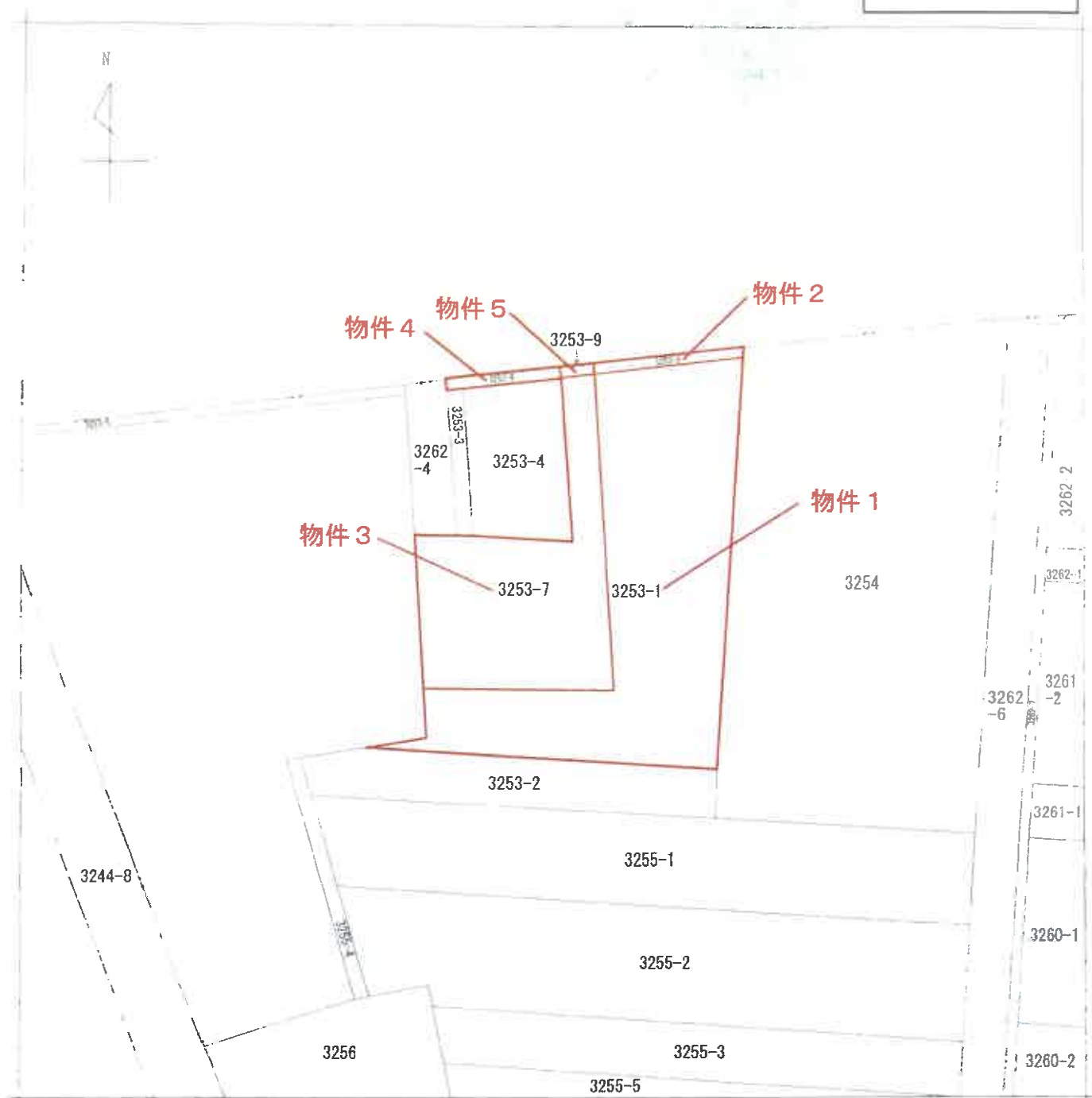
大網白里市

茂原市

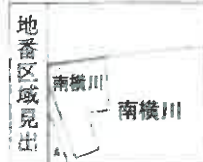
縮尺：1/25,000



本図は地理院タイルを加工したものです



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。



A 南横川

請求部	所在	大網白里市南横川字南聖人塚			地番	3253番1		
出力	500	精度	座標系 番号又は 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53年6月19日			備付 年月日 (原図)	補事項			

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。

(千葉地方税務局東金出張所管轄)

令和7年5月19日

東京法務局港出張所

登記官

地図整理番号：M52368

本件写しはA3版を
A4版に縮小したも
のです

これは図面に記録されている内容を証明し、真実である。
(千葉地方方法務局東谷出張所管轄)

令和7年5月19日 東京法務局津田出張所

今日の計5回目

東京法務局港出張所

附录四

3253~7

地 點

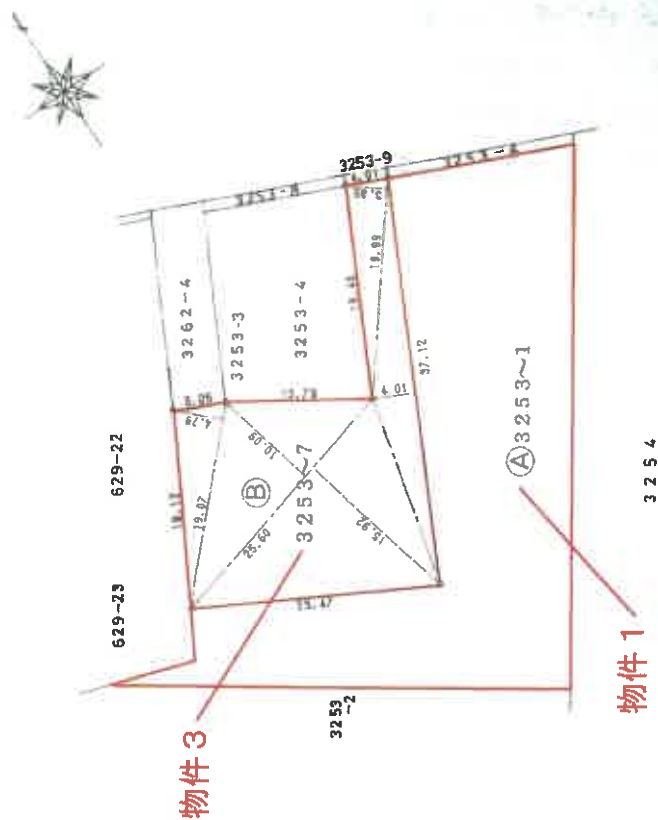
圖 最 大 地 積 測

土地の所在 山武郡大網白里町南横川字南聖人塚

表 糖 長 短

地番	区	町	丁目	地積
3253~7				
イ			37.12	4.01
ロ			19.98	3.89
ハ			25.60	15.92
ニ			25.60	10.09
ホ			19.07	4.79
			佐藤 義	989.8136
			重 義	491.9068
			畑 義	191.90 m ²

地 番	3253-1.	地 番	3253-1.
	公 積	公 積	公 積
	491.9068	公 積	491.9068
	874.0932	公 積	874.0932
	874.09 m ²	公 積	874.09 m ²



著 製 作

人隨甲

縮尺 500

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです

地区邮递番号: M52366

 $(1, 2)$

131606

地積測量図

地番 3253-8-9

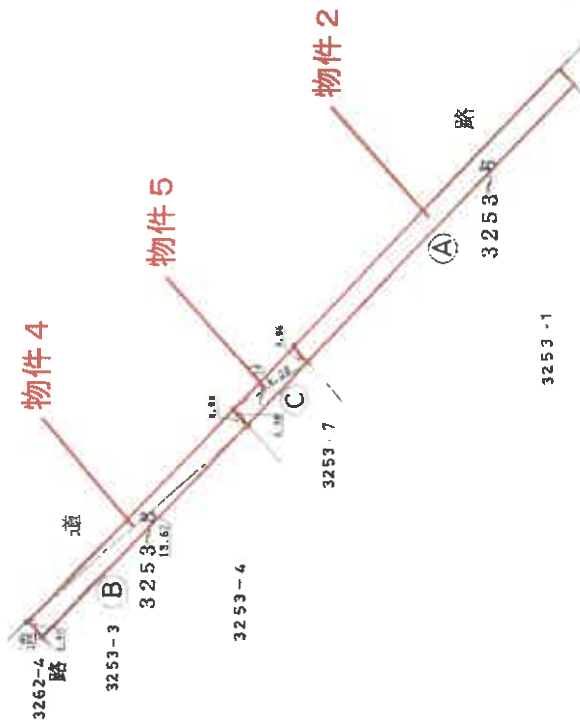
土地の所在 山武郡大網白里町南橋川字南聖入塚

三斜求積表

地番	3253-8	辺長	積
イ	13.63	0.98	13.3574
ロ	13.62	0.97	13.2114
		仮面積	26.5688
		面積	13.2844
		地積	13.28 m ²

地番	3253-9	辺長	積
イ	4.08	0.96	3.9168
ロ	4.08	0.96	3.9168
		仮面積	7.8336
		面積	3.9168
		地積	3.91 m ²

地番	3253-6	公簿	積
		合計	35.0000
		残地	17.2012
		地積	17.7988
		地積	17.79 m ²



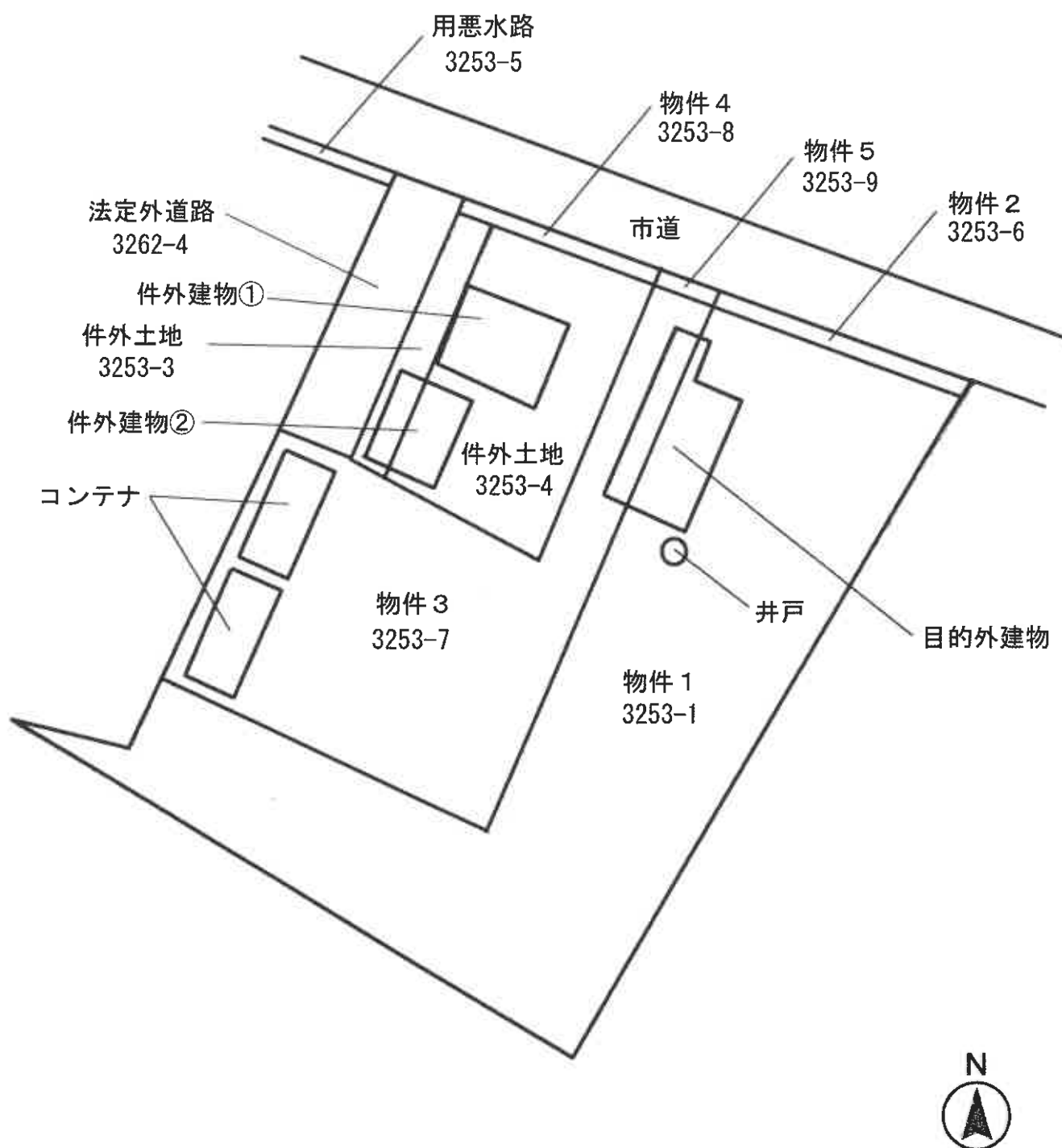
作製者

申請人

縮尺 250

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです

土地建物位置関係図



(本図は、地積測量図・地番図と航空写真の重ね図等を参考に実査により作成した概略図です)