

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 10 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 及 川 真 一

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 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 11 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 3 月 25 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 3 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 16 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 2 月 10 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 山武市森字梨子木 |
| | 地 番 | 1 2 3 0 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9. 9 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山武市森字梨子木 |
| | 地 番 | 1 2 3 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 4. 0 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 山武市森字梨子木 1 2 3 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 2 3 2 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8. 0 2 平方メートル
2 階 3 6. 4 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 5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1～3】

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 | 山武市森字梨子木 |
| | 地 番 | 1 2 3 0 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9. 9 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山武市森字梨子木 |
| | 地 番 | 1 2 3 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 4. 0 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 山武市森字梨子木 1 2 3 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 2 3 2 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8. 0 2 平方メートル
2 階 3 6. 4 3 平方メートル |



令和7年(ケ)第286号
令和7年10月 9日受理
令和7年12月19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 | 山武市森字梨子木 |
| | 地 番 | 1 2 3 0 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9. 9 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山武市森字梨子木 |
| | 地 番 | 1 2 3 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 4. 0 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 山武市森字梨子木 1 2 3 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 2 3 2 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8. 0 2 平方メートル
2 階 3 6. 4 3 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、2		
現況地目	☒ 宅地（物件 1、2） ☐ 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（物件 1、2） ☐ 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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が物件 1 及び 2 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	・物件 1 及び 2 土地が所在する団地では、集中井戸を利用しているとのことである（「関係人の陳述等」参照）。 ・「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	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 支部 令和 年（ ）第 号 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 概ね建物図面（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

そ の 他 の 事 項

■物件1及び2（本敷地）について

- 1 (1) 物件3建物(本建物)の敷地等として一体的に利用されており、北東側に自動車1台分の駐車スペースがある(写真①②参照)。なお、初回臨場時に軽自動車が駐車していた(「関係人の陳述等」参照)。敷地部分は駐車スペースより約1メートル高く、階段が設置されている(写真③参照)。
- (2) 本敷地の東側が幅員約5メートルの私道に、南側が幅員約6.2メートルの私道に、各々接する。東側私道は北方向に、南側私道は西方向に、各々緩やかな下り傾斜になっている。なお、債務者兼所有者は上記各私道(1232番1、地目：宅地、登記記録上の所有者：株式会社TCホールディングス)の共有持分を有しておらず、上記各私道の通行権の実態は不詳である(「関係人の陳述等」参照)。南側私道の南側は急傾斜地であり、高さ約3～5.5メートルの擁壁が築造されている。
- 2 本敷地の敷地部分と各隣接地とはフェンスにより仕切られている。また、駐車スペースと北側隣接地(1230番3、1232番4)ともフェンスで一部仕切られており、これらの構築物を地積測量図と照合することにより、本敷地の範囲を認識することができる。
- 3 本敷地の駐車スペース内にプロパンガス保管庫が設置されている。なお、本敷地の南西側にゴミ置場がある。

■物件3（本建物）について

- 1 本建物内にはエアコン数台と照明器具等が残置していたが、ほぼ空の状態であり、水回り設備も長期間使用された形跡がないことから、人が生活している実態は認められない(写真④⑤参照)。
- 2 天井・内壁・床に経年相応の劣化(細かな傷や変色等)及び汚損した箇所があることに加え、以下の損傷等も見られた。また、本建物に傾きは感じられなかったが、2階の廊下や各洋室に置いたビー玉が南方向に転がったことから、2階部分の床が若干傾斜している可能性がある。
 - ・リビングダイニングや2階東側洋室の床に歩くと沈む箇所(複数)がある。
 - ・リビングダイニングの内壁に設置されたスイッチプレート(電灯スイッチカバー)が取り外されている。また、内壁に開いた穴(推測)を簡易補修した箇所がある。
 - ・リビングダイニングの内壁に落書きの跡がある。
 - ・1階廊下の内壁クロスに剥がれた箇所がある(写真⑥参照)。
 - ・台所やリビングダイニングの巾木が剥がれた部分をガムテープで簡易補修している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■債務者兼所有者の破産管財人弁護士	本建物は現在空き家です。 本建物の鍵は私が管理しています(後日、鍵を借り受けた。)。 債務者兼所有者に対して執行官に連絡するよう伝えます。 (令和7年10月21日に電話聴取)
■債務者兼所有者	私は本建物から15年前に引っ越しました。その後、10年以上空き家でしたが、2年くらい前から夫の会社の外国人従業員が家族で住んでいたようです。その人も今年2月頃に引っ越したと思います。 私が住んでいた頃は水回り設備に不具合はありませんでした。 雨漏りする箇所はないと思います。 本敷地の駐車スペースに駐車している自動車は、隣家の人の自動車ではないかと思います。隣家の人から駐車場代はもらっていません。 (令和7年10月21日に電話聴取)
■近隣居住者	本敷地を含む団地では集中井戸を利用しており、井戸ポンプのメンテナンスや電気代に充てるための管理費として各住民から年額2万円を徴収しています。私は管理費の集金のみを担当しています。本地区に自治会はありません。 本団地に引っ越してきた人に管理費を案内する書面等は交付していません。 現在、管理費の積立額が60万円程度ですが、以前、ポンプを修理した時に約100万円かかったので、また修理が必要になった場合は不足分を臨時に徴収する可能性があります。 本建物には1年くらい前まで外国人が住んでいましたが、その間に管理費の滞納はありませんでした。現在、本建物は空き家ですので、本建物の所有者から管理費は徴収していません。 本敷地の前の道路が法人の所有になっていることは知りませんでした。この道路の通行について住民間で特に取り決め等はなく、管理費の負担もありません。 (令和7年12月16日に面談聴取)

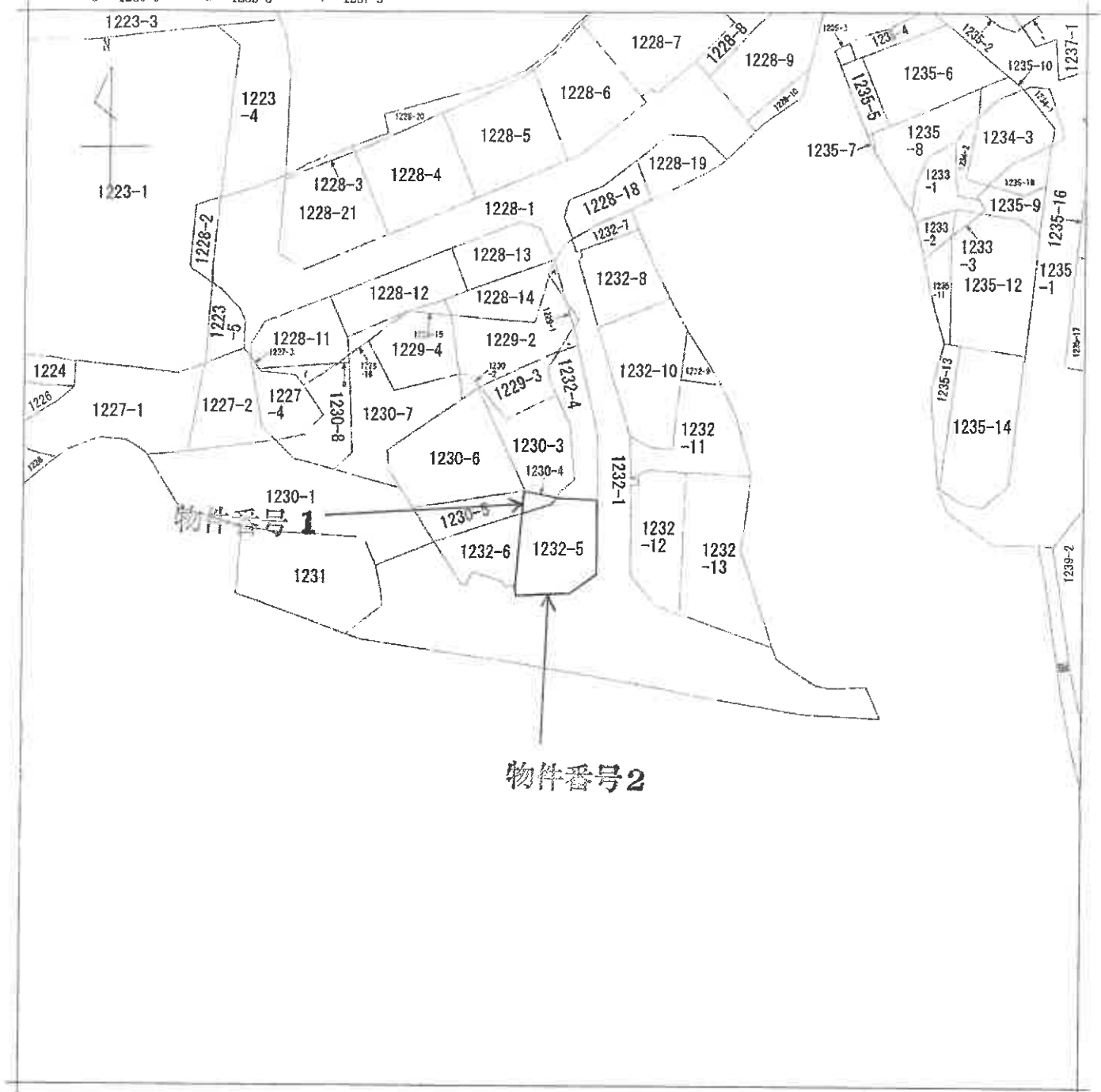
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

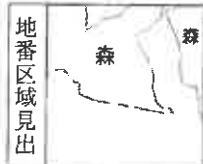
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月14日 (火) 9:40-9:50	物件所在地	物件確認、占有調査(空き家と判断)、外観写真撮影
7年10月21日 (火) 11:17-11:20	千葉地方裁判所 執行官室	債務者兼所有者の破産管財人より本建物の占有状況等を電話聴取
7年10月21日 (火) 11:30-11:40	同上	債務者兼所有者より本建物の占有状況を電話聴取
7年10月22日 (水) : - :	同上	東京電力エナジーパートナー株式会社に電気需給契約の有無等につき照会書発送 (11月10日に回答書受領。契約終了日: R7.4.6)
7年11月4日 (火) 10:00-10:20	物件所在地	評価人とともに本敷地の立入調査(本建物は解錠不可のため調査中止)
7年12月12日 (金) 15:45-16:20	同上	評価人とともに本建物の立入調査、占有状況等確認、室内等写真撮影
7年12月16日 (火) 16:33-16:40	山武市森	近隣居住者より本敷地を含む団地の集中井戸について面談聴取
(特記事項) ■ 令和7年11月4日 本建物は不在で施錠されていると予想されたので、債務者兼所有者の破産管財人から預かった鍵を用意し、かつ、立会人を同行して臨場した。なお、破産管財人から預かった鍵では本建物の玄関扉を解錠できなかったため、立会人を立ち会わせ、本敷地のみを調査した。 ■ 令和7年12月12日 本建物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本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

4 1228-17 八 1232-2 本 1235-15
a 1230-9 二 1232-3 八 1237-3



(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

請求部分	所在地	山武市森字梨子木				地番	1232番5			
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5月				備付年月日(原図)	平成5年7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。

令和7年7月10日
千葉地方方法務局東金出張所
登記官

請求番号：7-1
(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成7年3月22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。
令和7年7月10日 千葉地方方法務局東京出張所

登記官

請求番号：7-4

184706

7.3.22

地積測量図

地番 1230-1 ~ -9

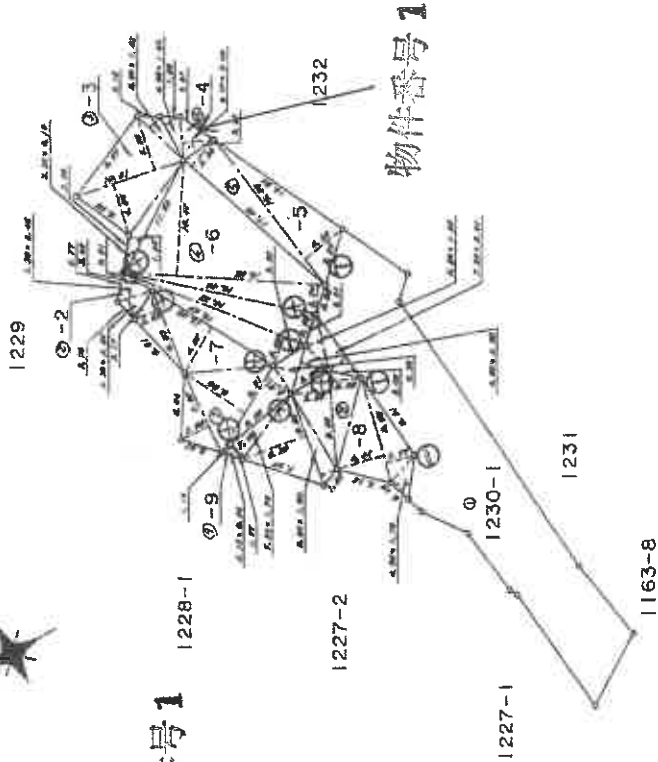
土地の所在 世武郡世武町蘇字梨子木

三割定数表

測量① 1230-1	測量② 1230-2	測量③ 1230-3	測量④ 1230-4	測量⑤ 1230-5	測量⑥ 1230-6	測量⑦ 1230-7
NO.	NO.	NO.	NO.	NO.	NO.	NO.
1.74	3.39	5.38	4.85	17.49	18.85	7.99
13,1198	2.45	1.53	4.07	3.98	18.85	3.31
56,7718	7.073	1.75	3.00	4.35	18.85	6.89
14,1120	15,3228	4.86	19,8825	73,3610	18.85	3.31
32,0210	7,68140	5.175	9,9415	130,7082	18.85	4.97
43,3844	7.85	1.42	9.94	85,38410	18.85	8.23
43,6872		8.514	9.94	85,35	18.85	9.37
27,3876		19,8822	9.94	177,8343	18.85	4.60
7,3316		64,93	9.94	177,84	18.85	3.28
230,293					18.85	7.22
110,6450					18.85	1.01
110,16					18.85	23,0112

測量⑧ 1230-8	測量⑨ 1230-9
NO.	NO.
2.15	0.94
2,0210	2,0210
2,0210	1,0100
1,0100	

測量⑩ 1230-10
NO.
588,55175
38,40825
48,40



境界	境界線の種別
①	コンクリート杭
②	金杭
③	ポール

作製者

申請人

縮尺 1/500

平成7年3月20日作製

(千葉土地家屋調査士会印紙)

A3判をA4判に縮小

184707

前1232

地番 1232
土地の所在 山武市 山武郡世武町森手梨子木

7.3.22
地積測図

三 登記簿

1232-2	1232-3	1232-4	1232-5	1232-6	1232-7	1232-8
NO. 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 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000	1232-9	1232-10	1232-11	1232-12	1232-13	1232-14

物件番号2

物件番号2

境界	境界線の種別
①	コンクリート杭
②	金 属 杭
③	フ ォ ー ト

作製者

申請人

縮尺 1/500

平成7年3月20日作製

(千葉県地籍調査士会印)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年7月10日 千葉地方法務局東金出張所

千葉地方法務局東金山支所

2000

請求番号：7-3

(9 枚目)

86 12 11

47650. 各階平面図

8.12.11

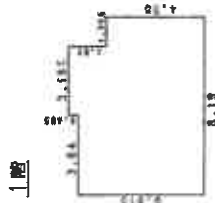
家庭番号 1232番5

建物の所在

森字梨子木 1232番地5

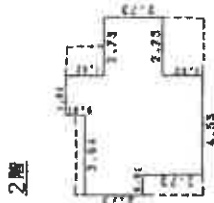
建各階平面圖

♂ 取樣位置之方向



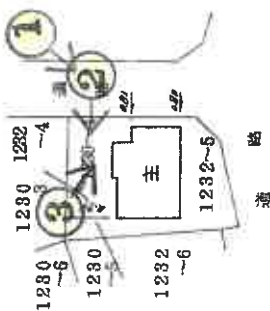
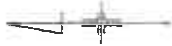
求總數	$6.825 \times 5.915 =$	40.369875
	$3.185 \times 0.455 =$	1.449175
	$1.365 \times 4.55 =$	6.21075

計	48.029800
48.029800	



0.91	×	2.73	=	2.4843
4.55	×	5.46	=	24.8430
1.82	×	0.91	=	1.6562
2.73	×	2.73	=	7.4529

Est	<u>36.4354</u>
Est	<u>36.4354</u>



作者

年12月10日作製)

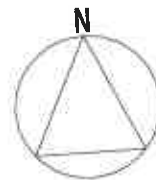
縮尺 250

人體

縮尺 500

(千葉土地家屋調査士会用紙)

[illegible]

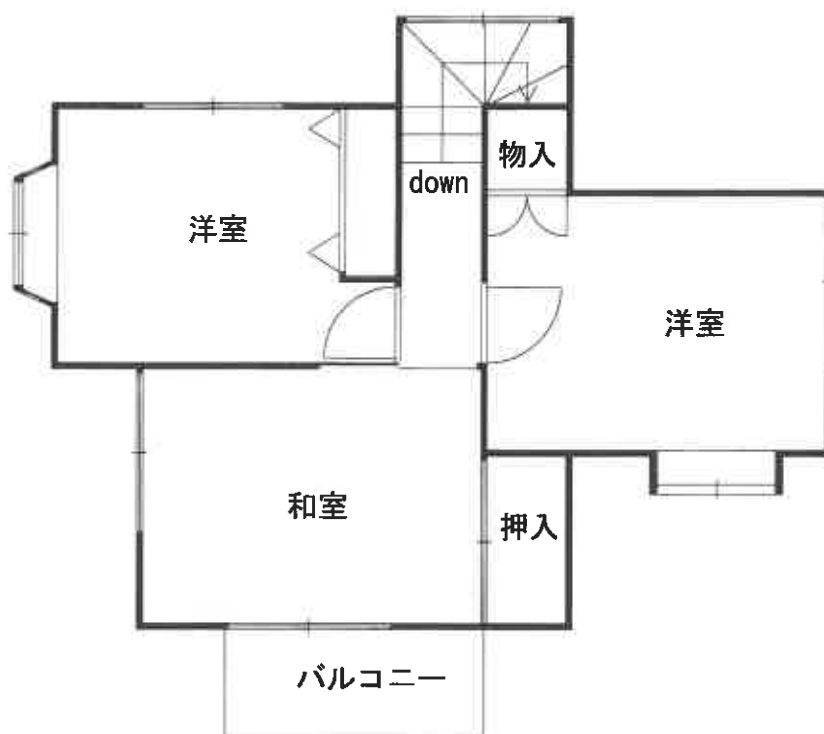


1階



←○写真撮影位置と方向

2階



評価人作成

間取図

(10枚目)



①



②

プロパンガス保管庫

駐車スペース



③

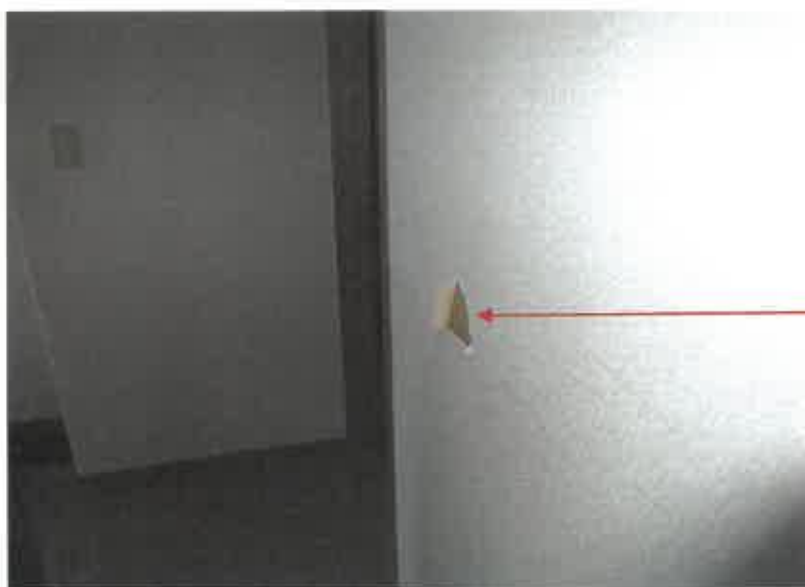
駐車スペースから敷地部分
へ上がる階段



④



⑤



⑥

内壁クロス
の剥がれ

令和7年（ケ）第286号

令和7年12月12日 現地調査

令和7年12月18日 評 価

第2025-32号 発行番号

令和7年12月19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

橘 英 雄

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8 6 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2 0 , 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 3 5 0 , 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 4 9 0 , 0 0 0 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1・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。		同左
2	物件目録記載のとおり。		同左
3	物件目録記載のとおり。		住居表示未実施区域
番 号	特 記 事 項		
1～3	特にない。		

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 | 山武市森字梨子木 |
| | 地 番 | 1 2 3 0 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9. 9 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山武市森字梨子木 |
| | 地 番 | 1 2 3 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 4. 0 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 山武市森字梨子木 1 2 3 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 2 3 2 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8. 0 2 平方メートル
2 階 3 6. 4 3 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・2）

位 置 ・ 交 通	J R総武本線「日向駅」の南方・道路距離約2.3km（特記事項参照） 最寄りバス停「弓手」の南西方・道路距離約1.5km （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	谷津に開発された小規模分譲住宅団地。	
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 用途無指定 指定60% 指定200% なし なし
画 地 条 件	形状（ほぼ台形）、地勢（駐車場と建物敷地部分で約1mの高低差がある。）、 接道方位（南、東）、間口（約10m）、奥行（約15m）、 地積（154.03㎡（登記とほぼ同じ））	
接 面 道 路 の 状 況	南側私道、幅員（約6.2m）、連続性（普通）、舗装（有）、歩道（無）、側溝（有）、高低差（約0.5m～0.8m高く接面する） 東側私道、幅員（約5m）、連続性（普通）、舗装（有）、歩道（無）、側溝（有）、高低差（約0m～1m高く接面する）	
	建築基準法上の種類	第42条1項3号道路
	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3建物の敷地として利用されている。 隣地は、北側及び西側が共に一般住宅である。	
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（集中井戸方式（特記事項参照））
	ガス配管	なし（個別プロパン、集中プロパンの引き込みについては特記事項参照）
	下 水 道	なし（個別浄化槽）
土 壌 汚 染 等	・昭和50年、昭和58年の空中写真では、本件土地を含む周辺一帯は農地ないし山林など未利用の状況が確認できる。その後、平成6年に千葉県宅地開発事業の基準に関する条例による確認を受けて造成が行われ、平成8年から物件3の建物敷地として利用されている。	

	・土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ・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	・隣接地の登記の状況等は次のとおりである。																														
	<table><tr><th>地 番</th><th>登記地目</th><th>現況地目</th><th>面 積</th><th>所有者</th></tr><tr><td>1230 番 3</td><td>宅地</td><td>同左</td><td>64.93 m²</td><td>個人</td></tr><tr><td>1230 番 5</td><td>宅地</td><td>同左</td><td>65.35 m²</td><td>個人</td></tr><tr><td>1232 番 4</td><td>宅地</td><td>同左</td><td>83.62 m²</td><td>個人</td></tr><tr><td>1232 番 6</td><td>宅地</td><td>同左</td><td>95.34 m²</td><td>個人</td></tr><tr><td>1232 番 1</td><td>宅地</td><td>公衆用道路</td><td>812.27 m²</td><td>法人</td></tr></table>	地 番	登記地目	現況地目	面 積	所有者	1230 番 3	宅地	同左	64.93 m ²	個人	1230 番 5	宅地	同左	65.35 m ²	個人	1232 番 4	宅地	同左	83.62 m ²	個人	1232 番 6	宅地	同左	95.34 m ²	個人	1232 番 1	宅地	公衆用道路	812.27 m ²	法人
	地 番	登記地目	現況地目	面 積	所有者																										
	1230 番 3	宅地	同左	64.93 m ²	個人																										
	1230 番 5	宅地	同左	65.35 m ²	個人																										
	1232 番 4	宅地	同左	83.62 m ²	個人																										
	1232 番 6	宅地	同左	95.34 m ²	個人																										
	1232 番 1	宅地	公衆用道路	812.27 m ²	法人																										
	・北側隣地と概ね等高、西側隣地から約 0m～0.8m 高く接面する。 ・駅距離は車両通行可能な道路距離を記載している。なお、車両通行困難と思料される道路を利用すると駅距離は約 2.1 k m である。 ・南西端部や南東端部の道路境界部分に鈎が確認できる。また各筆との境界にはブロック基礎の柵があることから、地積測量図と照合し概ね境界を把握することができる。 ・南東部が土砂災害警戒区域の指定予定地となっている。 ・水道については、駐車場部分にバルブが確認できること、団地内に集中井戸の設備小屋があること、集中井戸の管理費を集金している代表者によれば、対象地は昨年は集金済みで滞納は無いとのことであることから集中井戸である蓋然性が高い。なお、同代表者によれば管理費は年額 2 万円とのことである。 ・前面道路については法人が所有しており持分が無いが、上記の代表者によれば通行について取り決めは無いとのことである。 ・ガスについては管理会社によれば台帳上は集中プロパンの引き込みがあるが現在は個別プロパンに切り替え済みとのことである。 ・南方に道路を挟んで高さ約 3m～5.5m（簡易計測）のコンクリート擁壁がある。山武土木事務所によれば千葉県宅地開発事業の基準に関する条例による開発区域内の擁壁であれば、ひび割れ等の調査が必要なものの、崖条例に適合した擁壁となる可能性が高いとのことである。但し、土木事務所では区域内の擁壁であるか確認できず、千葉県建築基準法施行条例第 4 条（いわゆる崖条例）の規制範囲に含まれる可能性を否定できない。 ・南西側にゴミ置場がある。																														

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1月29日新築 約30年 超過
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 セメントかわらぶき サイディング等 ビニールクロス等 ビニールクロス、板張り等 フローリング、タタミ等 洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 (電気、集中井戸の蓋然性が高い、個別プロパン、浄化槽)
床面積（現況）	床面積 1階 48.02 m ² 2階 36.43 m ² 延べ 84.45 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK (別添建物間取図参照)
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る。	
建物の利用状況	空家となっている。	
特 記 事 項	建築確認 第建 228-1 号 平成 7 年 8 月 18 日 完了検査 第建 228-1 号 平成 8 年 4 月 9 日 ・本建物の建築時期から石綿（アスベスト）含有資材が使用されている可能性があるが、飛散性は低く通常の使用については問題がないものと推認される。 ・築 30 年が経過した建物であり、全体的に傷み、汚れ等が見られるが、経年相応の減価の外以下の要修繕箇所がある。 ・リビングダイニングや 2 階東側洋室の床に歩くと沈む箇所が複数ある。 ・リビングダイニングの内側に設置されたスイッチプレート（電灯スイッチカバー）が取り外されている。また、内壁に空いた穴（推測）を簡易補修した箇所がある。 ・1 階廊下のクロスに剥がれ、1 階リビングダイニングの壁に落書き等がある。	

	る。 ・リビングダイニング及び台所の巾木に簡易な補修跡がある。 ・2階の各部屋などで山側にビー玉が転がる程度の傾きがある。
--	---

1 基礎となる価格

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	7,980	0.94	9.94	0.90	67,000
2	7,980	0.94	144.09	0.90	973,000

地価公示等（山武-3）

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
11,500 円/㎡	×	99.1/100	×	100/105	×	100/136	=	7,980 円/㎡

◇標準化補正：南東道路+5%

◇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：角地 ・ ・ ・ +2%
南道路 ・ ・ ・ +5%
ゴミ置場近接 ・ ・ ・ ▲2%
前面道路の持分無し ・ ・ ・ ▲10%

計算式 (相乗積) $\cdots (1+0.02) \times (1+0.05) \times (1-0.02) \times (1-0.1) = 0.94$

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。

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、建物の価額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
3	150,000	84.45	0.04	507,000

ウ 現価率：築後経過年数約 30 年、経済的耐用年数を超過しているため、残価率 5%、耐用年数に基づく方法と観察減価を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率} \ast) \\
 &= 0.05 \times (1 - 0.3) \\
 &= 0.04
 \end{aligned}$$

＊ ▲30%（保守管理の状況を勘案）

2 評価額の判定

前記により求めた価額に、土地については土地利用権等価額を控除し、建物については土地利用権等価額を加算し、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 土地利用権等価額

物件 番号	建付地価額（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価額（円） (千円未満四捨五入) ア×イ＝ウ
1	67,000	0.35	法定地上権	23,000
2	973,000	0.35	法定地上権	341,000
合計				364,000

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 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	67,000	-23,000		0.8	0.7	20,000
2	973,000	-341,000		0.8	0.7	350,000
3	507,000	+364,000	1.0	0.8	0.7	490,000
一 括 価 格 (合 計)						860,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：南東側が土砂災害警戒区域の指定予定地であること、崖条例の規制を受け
る可能性を否定できないこと等を考量した。

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 地価公示価格（山武－3）

所 在：山武市雨坪字東台 65 番 36

価 格：11,500 円/㎡

位 置：J R 総武本線「日向駅」の西方約 750m に位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：188 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：南東側幅員 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：中規模住宅の中に空地が見られる戸建住宅地域

第7 附属資料

1 目的物件の位置図

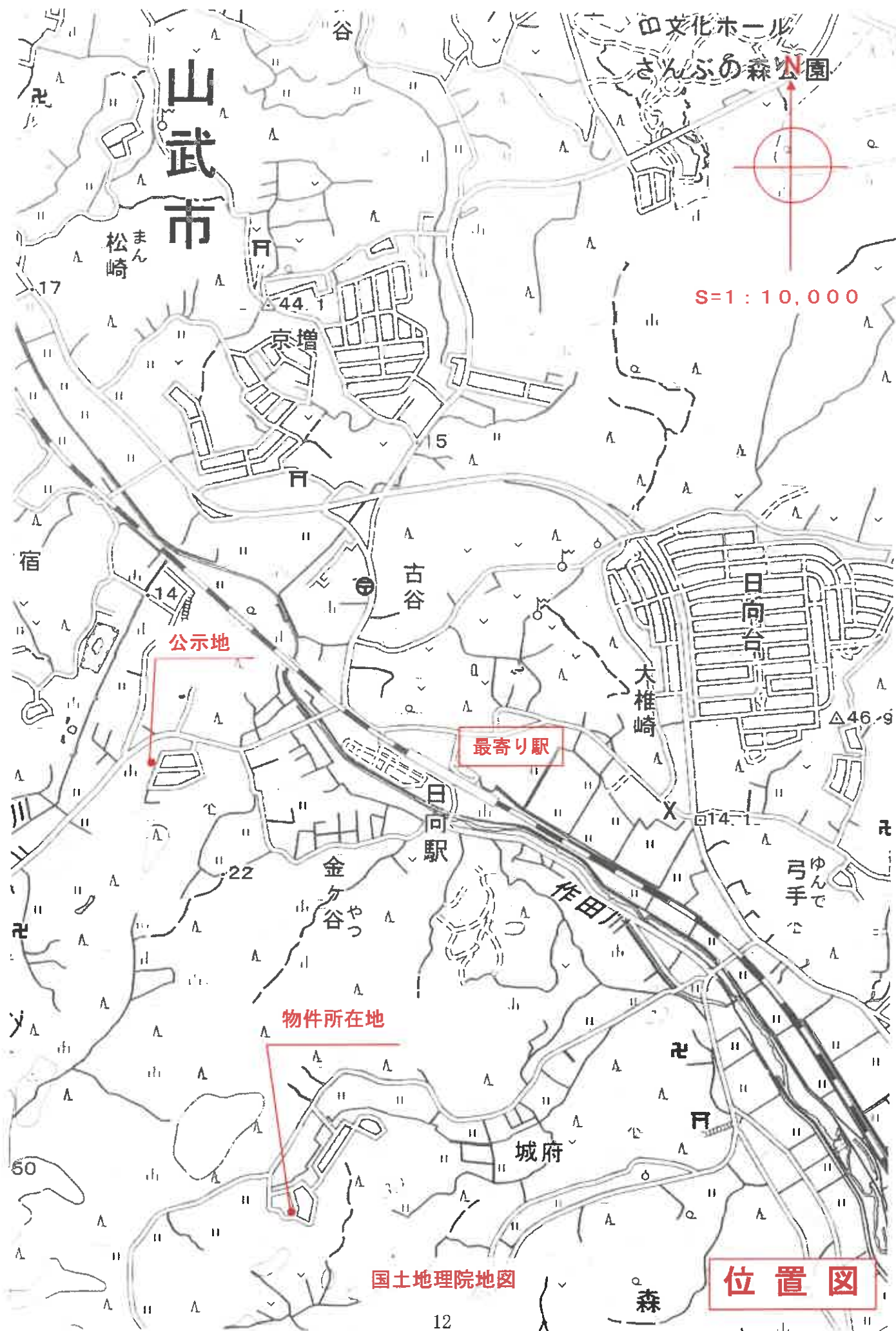
2 公図写

3 地積測量図写

4 建物図面・各階平面図写

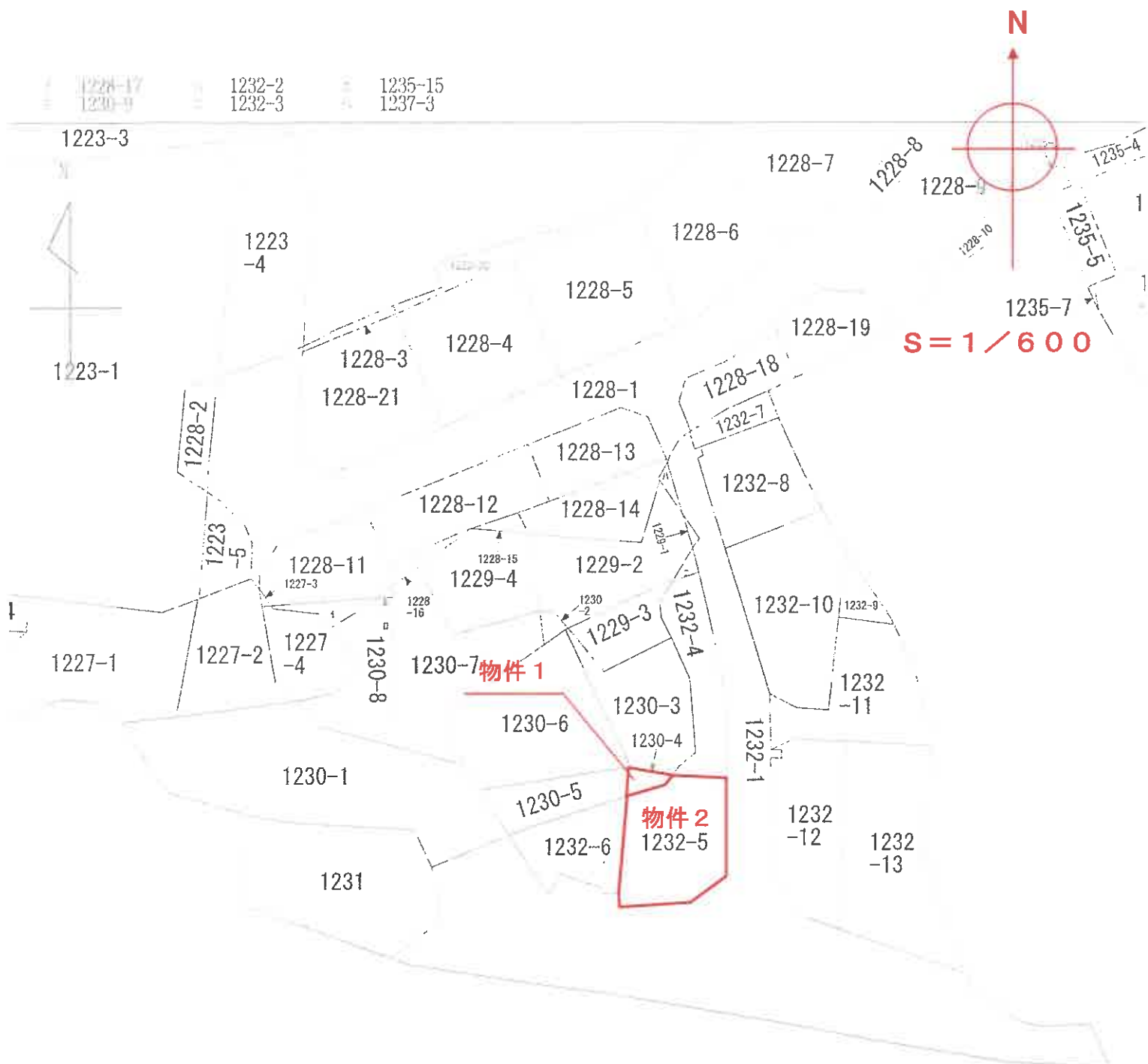
5 建物間取図

以 上



国土地理院地図

位置図



184706

7.3.22

地積測量図

1230-1 ~ -9

所在地 山武郡山武市

NO.	面積	容積率	容積
1230-0	7.34	1.74	12.76
	8.82	6.58	58.2716
	14.120	1.60	22.5920
	3.55	3.55	12.6025
	9.02	2.92	26.3584
	9.88	4.44	43.8672
	9.88	2.77	27.3676
	4.04	1.79	7.2316
			220.2290
			110.16450
			10.16

NO.	面積	容積率	容積
1230-1	2.15	0.94	2.0210
			2.0210
			1.01050
			1.01

NO.	面積	容積率	容積
1230-1	616.600		39.8175
			48.40055
			48.40

NO.	面積	容積率	容積
1230-2	3.39	2.45	8.3055
	3.39	2.07	7.0173
			15.3228
			7.6140
			7.66

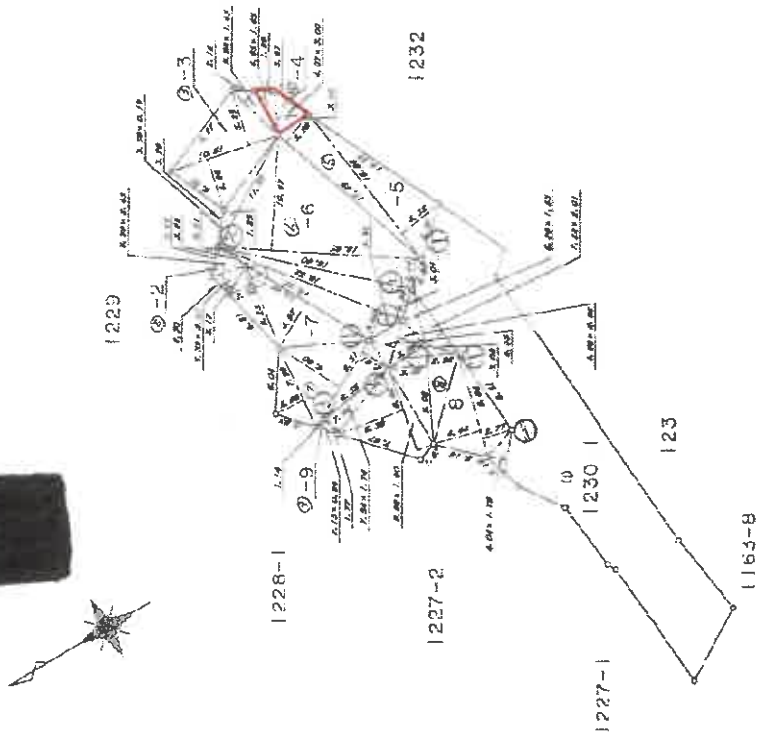
NO.	面積	容積率	容積
1230-3	3.39	0.19	0.6422
	11.53	1.25	14.4125
	10.51	4.96	5.0766
	10.51	5.25	55.1775
	3.98	1.43	5.6514
			129.8622
			64.94110
			64.95

NO.	面積	容積率	容積
1230-4	4.83	1.83	7.6723
	4.07	3.00	12.2100
			9.425
			9.94123
			9.94

NO.	面積	容積率	容積
1230-5	17.43	1.28	57.3672
	15.83	4.33	73.410
			130.7082
			65.38410
			65.35

NO.	面積	容積率	容積
1230-6	10.57	197.3385	
	8.05	2.74	51.6490
	8.40	2.99	55.0160
	18.32	2.92	51.6124
			353.6189
			177.85345
			177.84

NO.	面積	容積率	容積
1230-7	7.89	2.08	23.0112
	8.31	6.80	63.7060
	13.45	4.17	66.416
	8.23	2.53	20.8219
	9.31	2.81	26.1611
	4.60	2.35	10.8100
	4.00	2.18	12.360
	5.28	1.55	9.1840
	7.22	2.01	14.5122
			245.8910
			122.94545
			122.94



184707

73.22

地積測量図

地番 1232-1 ~ 13

土地の所在 山武郡山武町線子木



境界	境界線の種別
①	コンクリート杭
②	金風杭
③	ポール

申請人 縮尺 1/500

地番	面積	形状	用途	備考
1232-1	1.70	矩形	住宅	
1232-2	5.22	矩形	住宅	
1232-3	3.42	矩形	住宅	
1232-4	1.70	矩形	住宅	
1232-5	5.59	矩形	住宅	
1232-6	1.03	矩形	住宅	
1232-7	1.03	矩形	住宅	
1232-8	1.03	矩形	住宅	
1232-9	1.03	矩形	住宅	
1232-10	1.03	矩形	住宅	
1232-11	1.03	矩形	住宅	
1232-12	1.03	矩形	住宅	
1232-13	1.03	矩形	住宅	
1232-14	1.03	矩形	住宅	
1232-15	1.03	矩形	住宅	
1232-16	1.03	矩形	住宅	
1232-17	1.03	矩形	住宅	
1232-18	1.03	矩形	住宅	
1232-19	1.03	矩形	住宅	
1232-20	1.03	矩形	住宅	
1232-21	1.03	矩形	住宅	
1232-22	1.03	矩形	住宅	
1232-23	1.03	矩形	住宅	
1232-24	1.03	矩形	住宅	
1232-25	1.03	矩形	住宅	
1232-26	1.03	矩形	住宅	
1232-27	1.03	矩形	住宅	
1232-28	1.03	矩形	住宅	
1232-29	1.03	矩形	住宅	
1232-30	1.03	矩形	住宅	
1232-31	1.03	矩形	住宅	
1232-32	1.03	矩形	住宅	
1232-33	1.03	矩形	住宅	
1232-34	1.03	矩形	住宅	
1232-35	1.03	矩形	住宅	
1232-36	1.03	矩形	住宅	
1232-37	1.03	矩形	住宅	
1232-38	1.03	矩形	住宅	
1232-39	1.03	矩形	住宅	
1232-40	1.03	矩形	住宅	
1232-41	1.03	矩形	住宅	
1232-42	1.03	矩形	住宅	
1232-43	1.03	矩形	住宅	
1232-44	1.03	矩形	住宅	
1232-45	1.03	矩形	住宅	
1232-46	1.03	矩形	住宅	
1232-47	1.03	矩形	住宅	
1232-48	1.03	矩形	住宅	
1232-49	1.03	矩形	住宅	
1232-50	1.03	矩形	住宅	
1232-51	1.03	矩形	住宅	
1232-52	1.03	矩形	住宅	
1232-53	1.03	矩形	住宅	
1232-54	1.03	矩形	住宅	
1232-55	1.03	矩形	住宅	
1232-56	1.03	矩形	住宅	
1232-57	1.03	矩形	住宅	
1232-58	1.03	矩形	住宅	
1232-59	1.03	矩形	住宅	
1232-60	1.03	矩形	住宅	
1232-61	1.03	矩形	住宅	
1232-62	1.03	矩形	住宅	
1232-63	1.03	矩形	住宅	
1232-64	1.03	矩形	住宅	
1232-65	1.03	矩形	住宅	
1232-66	1.03	矩形	住宅	
1232-67	1.03	矩形	住宅	
1232-68	1.03	矩形	住宅	
1232-69	1.03	矩形	住宅	
1232-70	1.03	矩形	住宅	
1232-71	1.03	矩形	住宅	
1232-72	1.03	矩形	住宅	
1232-73	1.03	矩形	住宅	
1232-74	1.03	矩形	住宅	
1232-75	1.03	矩形	住宅	
1232-76	1.03	矩形	住宅	
1232-77	1.03	矩形	住宅	
1232-78	1.03	矩形	住宅	
1232-79	1.03	矩形	住宅	
1232-80	1.03	矩形	住宅	
1232-81	1.03	矩形	住宅	
1232-82	1.03	矩形	住宅	
1232-83	1.03	矩形	住宅	
1232-84	1.03	矩形	住宅	
1232-85	1.03	矩形	住宅	
1232-86	1.03	矩形	住宅	
1232-87	1.03	矩形	住宅	
1232-88	1.03	矩形	住宅	
1232-89	1.03	矩形	住宅	
1232-90	1.03	矩形	住宅	
1232-91	1.03	矩形	住宅	
1232-92	1.03	矩形	住宅	
1232-93	1.03	矩形	住宅	
1232-94	1.03	矩形	住宅	
1232-95	1.03	矩形	住宅	
1232-96	1.03	矩形	住宅	
1232-97	1.03	矩形	住宅	
1232-98	1.03	矩形	住宅	
1232-99	1.03	矩形	住宅	
1232-100	1.03	矩形	住宅	

作製者 平成7年3月20日作製

A3版をA4版に縮小

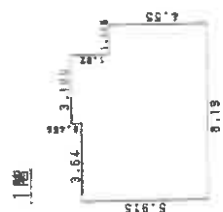
地積測量図写 物件2

8-12-11

47650 各階平面図

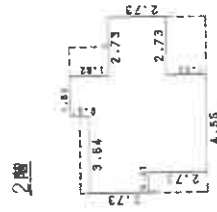
家屋番号 1232番5

出典 森字梨子木 1232番地5



求積表	6.825 × 5.915 =	40.369875
	3.185 × 0.455 =	1.449175
	1.365 × 4.55 =	6.21075

計 48.029800
面積 41.02 m²



求值表	0.91	2.73	2.4843
	4.55	5.46	24.8430
	1.82	0.91	1.6562
	2.73	2.73	7.4529

計 36.4364
宋國積 36.4364



製作

人中

250 結晶化

10 11 (11)

緒へ 500

(「集土地家屋調査士会用紙」)

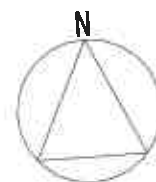
8/2/11

物件 3

A3 版を A4 版に縮小

建物図面写

各階平面図写



1階



2階

