

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月24日
 千葉地方裁判所民事第4部
 裁判所書記官 北 澤 幸 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 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月13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 4月23日 午前 9時00分から 令和 8年 4月27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 3月24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 東金市薄島字堀込
地 番 827番9
地 目 宅地
地 積 173.13平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 東金市薄島字堀込
地 番 827番8
地 目 公衆用道路
地 積 177平方メートル
共有者 A 持分8分の1
- 3 所 在 東金市薄島字堀込
地 番 377番8
地 目 雑種地
地 積 3.15平方メートル
共有者 A 持分9分の1
- 4 所 在 東金市薄島字堀込827番地9
家屋 番号 827番9
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 48.85平方メートル
2階 43.06平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

物件明細書

令和 8年 1月29日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 菅野 彬 史

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

本件土地は共有持分についての売却である。ゴミ集積場であるが、現在は利用されていない模様である。

《 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。



物 件 目 録

1 所 在 東金市薄島字堀込
地 番 827番9
地 目 宅地
地 積 173.13平方メートル

所有者 A

2 所 在 東金市薄島字堀込
地 番 827番8
地 目 公衆用道路
地 積 177平方メートル

共有者 A 持分8分の1

3 所 在 東金市薄島字堀込
地 番 377番8
地 目 雑種地
地 積 3.15平方メートル

共有者 A 持分9分の1

4 所 在 東金市薄島字堀込827番地9
家屋 番号 827番9
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 48.85平方メートル
2階 43.06平方メートル



令和7年(又)第197号
令和7年11月10日受理
令和7年12月17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 東金市薄島字堀込
地 番 827番9
地 目 宅地
地 積 173.13平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 東金市薄島字堀込
地 番 827番8
地 目 公衆用道路
地 積 177平方メートル
共有者 A 持分8分の1
- 3 所 在 東金市薄島字堀込
地 番 377番8
地 目 雑種地
地 積 3.15平方メートル
共有者 A 持分9分の1
- 4 所 在 東金市薄島字堀込827番地9
家屋 番号 827番9
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 48.85平方メートル
2階 43.06平方メートル

(1 枚目)



物 件 目 録

所有者 A



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、3														
現況地目	■宅地(物件1) ■公衆用道路(物件2) ■雑種地(ゴミ集積場、物件3)														
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> 地図(法第14条第1項)のとおり														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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2、3について、本件競売の対象は債務者Aの共有持分のみである。 ・「その他の事項」のとおり														
建 物	物件4														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種 類： <input type="checkbox"/> 構 造： <input type="checkbox"/> 床面積：														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種 類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構 造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種 類：		構 造：		床面積：						
{	種 類：														
	構 造：														
	床面積：														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B) 上記の者が本建物を居宅として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input checked="" type="checkbox"/> 概ね建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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4関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B (Aの妻と推定)
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■B(占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和6年12月19日ころ (住民票の記載内容から推定)
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
Aは現在収監されて長期間不在になっており、令和7年9月に在留期間が満了して帰住する可能性もほとんどないため、本建物の占有を認めなかった。Aは妻であるBが子らと共に本建物を無償で使用していることを承諾していると推定されることから、AB間に黙示の使用貸借契約が成立しているものと判断した。	

(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 枚目)

その他の事項

■物件1（本敷地）について

- 1 物件4（本建物）の敷地等として利用されている（写真①参照）。南東側に駐車可能なスペースがあり、土地に定着したカーポートが設置されている。本敷地の北東側が幅員約5メートルの私道（物件2）に、南東側が幅員約4メートルの市道に、各々接する。
- 2 本敷地の範囲は、西端及び東端付近の境界標及び各隣接地との間に設置されたフェンス等の位置を地積測量図と照合することにより認識することができる。南西側隣接地（827番10）との間のフェンスの一部は本来の位置から外れて同隣接地側にはみ出た状態である。
- 3 本敷地内にコンクリートブロックで囲まれた屋根のないウサギ小屋（動産）が存在する（写真②参照）。なお、ウサギ小屋を囲むコンクリートブロックと駐車スペースを仕切るコンクリートブロックは、簡易な作りであるため、地震等により崩落する危険がある。

■物件2について

- 1 私道敷地の一部として、公共の通行の用に供されている（写真③参照）。評価人の調査によると、当該私道は位置指定道路に指定されている。
- 2 私道の使用・管理について、共有者間で取り決め等が存在するかは不明である。

■物件3について

コンクリートブロックで仕切られたゴミ集積場である（写真④参照）。なお、現況及びBの陳述内容から、現在利用されていないものと推測する。

■物件4（本建物）について

- 1 本建物内には、通常の生活に使用する家財道具、電化製品、生活雑貨類が存在し、居住者によって現に居宅として使用されている（写真⑤⑥参照）。
- 2 天井・内壁・床に経年相応の劣化（細かい傷や変色等）及び汚損した箇所があることに加え、LDの内壁に落書き等の跡も見られた。また、2階の洋室3室の各内壁にエアコンを取り外した痕跡（穴）がある。なお、本建物内の天井や内壁等のクロスの一部は数年前に貼り替えられた可能性がある。
- 3 和室の天井・内壁等が洋室風にリフォームされている。

(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
■本建物占有者B	<p>私は、Aの妻です。</p> <p>本建物には、私と子3人が住んでいます。</p> <p>平日は仕事があるので、立入調査は日曜日を希望します。</p> <p>今日はこれから仕事に行くので、後日電話をください。</p> <p>(令和7年11月17日に面談聴取)</p> <p>現在、本建物にAは住んでいません。</p> <p>本建物の風呂やトイレ、キッチンは普通に使えています。</p> <p>雨漏りする部屋はありません。</p> <p>本建物の中でペットは飼っていません。庭にウサギ小屋を作りましたが、今はウサギはいません。</p> <p>和室の天井や壁にシートを貼りました。</p> <p>ゴミ置場(物件3)は使われていません。ゴミを出す場所は別にあります。</p> <p>この辺りの住民らの決まりで1年に1回、1万5000円を支払っています。</p> <p>(令和7年12月7日に面談聴取)</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 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11月17日(月) 12:30-12:38	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、本建物占有者Bに占有状況を面談聴取
7年11月25日(火) 18:31-18:34	千葉地方裁判所 執行官室	Bと電話で立入調査日の打ち合わせ
7年12月7日(日) 11:00-11:35	物件所在地	Bが立会いのうえ評価人とともに立入調査、占有状況等確認、室内等写真撮影
7年12月8日(月) 14:40-15:00	東金市役所市民課	Bの住民票写しを取得
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月7日 Bに休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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	東金市薄島字堀込		地番	827番9		
出力尺	1/500	精度区	座標系又は番号は記号	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47年7月18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9月18日

千葉地方法務局

請求番号：5-1

登記官

(8 枚目)



公用

これは図面に記録されている内容を証明した謄画である。

(千葉地方公務局更正出張所管理)

令和7年9月18日

千葉地方公務局

登記官

(9 枚目)

92603

地番 827-9乃至-19

土地の所在 東金市籍島字堀込

地積測量図

11.2.9

地番 827-15	
底辺長さ	併 面積
12.78	57.3622
15.10	168.8180
19.10	337.6382
面積	563.8184
地積	168.81

地番 827-16	
底辺長さ	併 面積
14.37	150.2255
13.57	44.2322
14.37	99.5841
面積	304.0478
地積	152.0290

地番 827-17	
底辺長さ	併 面積
14.61	74.3649
14.61	118.6332
14.11	112.4567
9.54	23.8960
面積	329.3508
地積	164.17

地番 827-18	
底辺長さ	併 面積
7.66	1.3789
面積	1.3789
地積	0.68940

地番 827-19	
底辺長さ	併 面積
10.25	0.1025
面積	0.1025
地積	0.05125

地番 827-8	
底辺長さ	併 面積
15.51	152.67515
面積	147.86450
地積	177.80315

地番 827-9	
底辺長さ	併 面積
17.27	153.3576
17.27	31.4918
16.86	41.6240
面積	226.4734
地積	73.13275

地番 827-10	
底辺長さ	併 面積
4.04	4.4440
9.41	29.3592
10.07	79.0395
15.04	28.1248
面積	140.9775
地積	70.48875

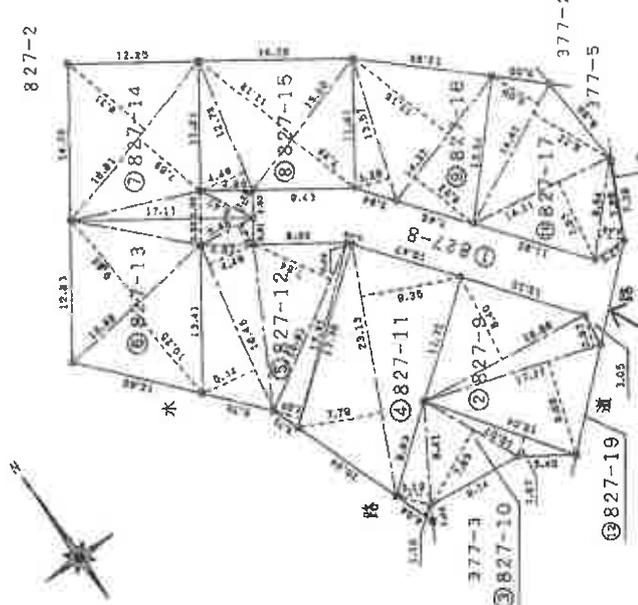
地番 827-11	
底辺長さ	併 面積
23.13	180.1827
23.13	216.2655
面積	396.4482
地積	198.22410

地番 827-12	
底辺長さ	併 面積
17.31	5.4519
17.31	44.1305
16.61	130.2224
16.45	73.3570
15.45	87.8430
面積	344.0548
地積	172.02740

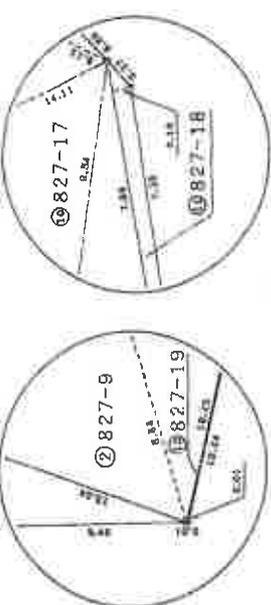
地番 827-13	
底辺長さ	併 面積
15.98	156.9238
15.98	163.7950
17.11	42.7450
5.48	2.2204
面積	375.7140
地積	187.85700

地番 827-14	
底辺長さ	併 面積
18.81	75.1211
18.81	144.4489
19.91	42.7450
5.47	2.2204
面積	374.7431
地積	187.37155

千葉地方公務局
11.2.9
処理



地積測量図 物件番号2 縮尺 1/50



- コンクリート机
- 金属標
- 金属板

製作者

申請人

縮尺 500

(平成 11 年 2 月 5 日作成)

(千葉県土地家屋調査士会印)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成11年2月9日

公用

92564

地積測量図
11.2.9

地番	377-7-8
土地の所在	東金市薄島字堀込



物件番号 ①377-7

地積	5.44	倍面積	10.9344
面積	2.01	倍面積	6.2568
面積	0.72	倍面積	3.2689
面積	0.97	倍面積	20.4601
面積		倍面積	10.23005
面積		倍面積	0.23

物件番号 ②377-8

地積	3.29	倍面積	3.3558
面積	1.02	倍面積	2.9516
面積	0.94	倍面積	6.3074
面積		倍面積	3.15370
面積		倍面積	3.15

物件番号 ③377-5

地積		倍面積	13.8477
面積		倍面積	13.8477
面積		倍面積	0.61395
面積		倍面積	0.61

物件番号3

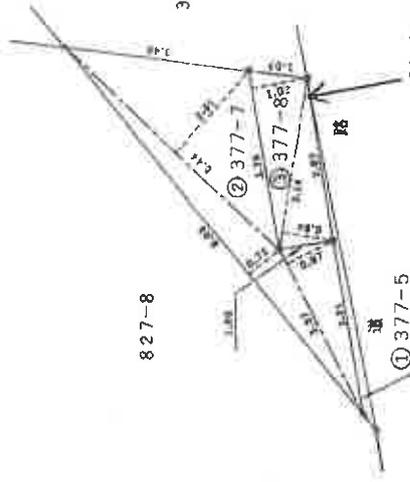
物件番号3

827-2

377-2

827-8

①377-5



- コンクリート杭
- 金属標

作製者

申請人

縮尺 1/100

(平成 11年 2月 5日作製)

(千葉県土地家屋調査士会所属)

請求番号 5-4

A3判をA4判に縮小

登記簿

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。

(千葉県地方支庁東金出張所管理)

令和7年9月18日

千葉地方支庁

登記年月日：平成11年12月15日

共用

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。
(千葉県方法務局東金出張所管轄)

令和7年9月18日 千葉県方法務局

登記簿

(11枚目)

請求番号 5-3

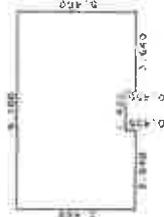
6518 各階平面図

建物図面

11.12.15

家屋番号	827番9
建物の所在	東金市薄島字堀込827番地9

1 階



求積表

5.460 X	3.640	19.874400
5.005 X	1.920	9.109100
5.460 X	3.640	19.874400
計		48.657900
合	床面積	48.65 ㎡

2 階



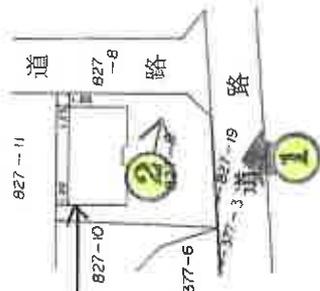
求積表

5.460 X	5.460	29.811600
3.640 X	3.640	13.249600
計		43.061200
合	床面積	43.06 ㎡

写真撮影位置と方向



物件番号4



製作者

9 日作製

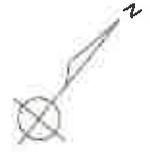
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会所属)

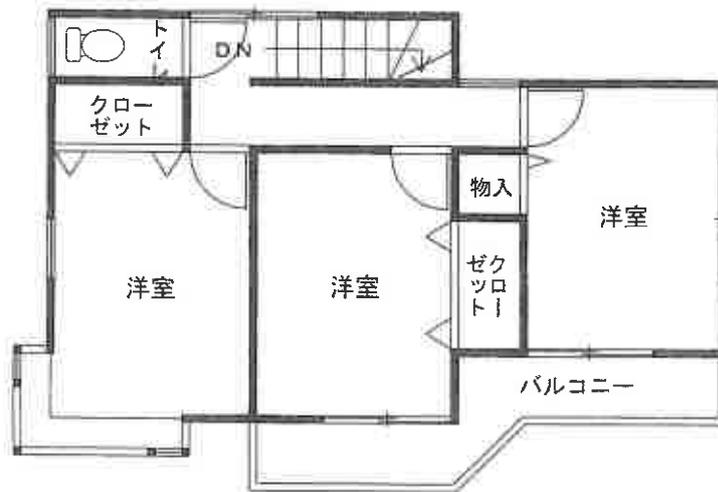
A3特選A印刷縮小



◀○ 写真撮影位置と方向



1階



2階

(評価人作成)
間取図

(12枚目)

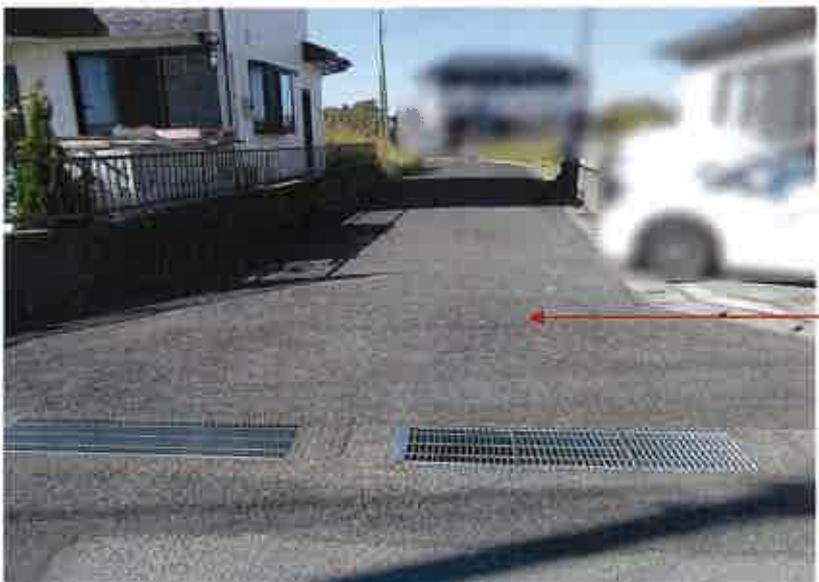


①



②

ウサギ小屋



③

物件 2
(私道)



④

物件3
(ゴミ集積場)



⑤



⑥

(14枚目)

令和 7 年 (ヌ) 第 197 号
令和 7 年 12 月 7 日 現地調査
令和 7 年 12 月 15 日 評価
第 K-0208 号 発行番号
令和 7 年 12 月 17 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 3,070,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 560,000 円
物件2 (土地)	金 10,000 円
物件3 (土地)	金 10,000 円
物件4 (建物)	金 2,490,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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。		同 左
4	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		
1～4	特になし		

物 件 目 録

- 1 所 在 東金市薄島字堀込
地 番 827番9
地 目 宅地
地 積 173.13平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 東金市薄島字堀込
地 番 827番8
地 目 公衆用道路
地 積 177平方メートル
共有者 A 持分8分の1
- 3 所 在 東金市薄島字堀込
地 番 377番8
地 目 雑種地
地 積 3.15平方メートル
共有者 A 持分9分の1
- 4 所 在 東金市薄島字堀込827番地9
家屋 番号 827番9
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 48.85平方メートル
2階 43.06平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



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1～3）

位置・交通	JR東金線「東金駅」の南東方・道路距離約5.0km 最寄バス停「薄島公民館入口」の北東方・道路距離約360m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	県道背後の周囲が農地の中に農家住宅と戸建住宅等が散在する地域	
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	非線引都市計画区域 — 指定 60 % 指定 200 % — 建築基準法第22条及び第23条指定区域 宅地造成工事等規制区域
画地条件	【物件1】 形状（略長方形）、地勢（概ね平坦）、接面方位（南東、北東）、 南東側間口（約 10.3 m）、奥行（約 15 m）、 地積（173.13 m ² （登記とほぼ同じ））	
接面道路の状況	【物件1】 南東側 市道(3440号線)、幅員(約4.0m)、連続性(普通)、 舗装(有)、歩道(無)、側溝(有)、高低差(特記事項2参照) 北東側 私道、幅員(約5.0m)、連続性(行き止まり)、 舗装(有)、歩道(無)、側溝(有)、高低差(特記事項2参照)	
	建築基準法上の種類	南東側…42条1項1号 北東側…42条1項5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】 物件4建物の敷地及びカーポート付き駐車スペースとして利用されている。 【物件2】 上記物件1が北東側で接面する私道敷きとして利用されている。 【物件3】 コンクリートブロックで仕切られた共用のゴミ集積場であるが、現況や居住者 によると現在利用されていないものと推測される。 【隣接地】 北東側は私道を挟んで戸建住宅地、南東側は市道を挟んで農地(田)、南 西側及び北西側は未利用地。	

<p>供給処理施設 (敷地内までの引き込みを基準に、引き込みがある場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。)</p>	<p>上水道 あり ガス配管 あり 下水道 なし</p>
<p>土壌汚染等</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 対象地周辺は、一部の土地登記簿、昭和50年撮影の航空写真からは元々農地(畑)であったものが宅地造成された公算が高く、その後、対象地上には物件4建物が建築され現在に至っているものと推測される。 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. 対象地は、周知の埋蔵文化財包蔵地(薄島遺跡)に指定されている。
<p>特記事項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 対象地については、一部に境界標としての金属ブロックを確認するに留まったが、駐車スペースを除いた接道部分や周囲の隣接地との境界にはフェンスブロックが並んでおり、また、駐車スペースの接道部分にも側溝が敷設されているため、公図・地積測量図等によりその範囲を把握することができた。 また、現地での簡易計測の結果、上記フェンスブロック等の位置・距離等が地積測量図の記載通りであることを確認できたため、概ね公簿面積通りの面積であることも確認することができた。 2. 対象地のうち南東側の駐車スペースは接面道路とほぼ等高であるが、他の建物の敷地等の部分は南東側及び北東側の接面道路より約40cm前後高い。 3. 対象地(物件1)が北東側で接面する私道(物件2)は幅員5.0m・延長34.39mの位置指定道路(指定日:平成11年2月10日、指定番号:第10-04号)である。 4. 物件4建物の南東側には所有者自ら作成した構築物で、単にブロックを積んだ周壁があるものの屋根もないウサギ小屋が設置されていた。 また、南東側接道部分にある駐車スペースについてもその周囲にブロックを積み立てて囲んでいたが、たて筋等が入っていないものと思われ、所々隙間も見えるなど粗雑なものである。 5. 南西側隣接地との境界のフェンスブロックの一部は劣化によりフェンスが外れ、同隣接地側にはみ出た状態である。

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

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 11 年 12 月 8 日新築 約 26 年 約 5 年	
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造 スレート葺 サイディング ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング、畳敷き、CF等 洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 （電気、上水道、浄化槽、都市ガス） —	
床面積（現況）	床面積	1階	48.85 m ²
		2階	43.06 m ²
		延べ	91.91 m ²
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 4LDK（別添間取図参照）	
品等	普通		
保守管理の状態	各部屋には家財道具類が多く、LDの壁の一部には子供による落書きも見られるものの、設備の不具合や雨漏り等もないとのことであり、また床・壁等には小傷・クロスの破れ等もなく比較的小綺麗に利用している。 よって、保守管理の状態は普通である。		
建物の利用状況	本件建物は、債務者兼所有者からその家族が使用借し居宅として占有しているものと認められる。（詳細については現況調査報告書をご参照ください）		
特記事項	1. 建築確認：平成10年11月16日付／第H10認建山土1157号 なお、完了検査は受けていない。 2. 本建物の建築時期等から、石綿（アスベスト）含有資材が使用されている蓋然性は否定できないが、飛散性は低く通常使用上は問題ないものと推定される。		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3(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	8,110	1.05	173.13	0.90	1,327,000

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 エ	更地相当価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
2	8,110	0.05	177	1 / 8	9,000

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 エ	更地相当価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
3	8,110	0.10	3.15	1 / 9	※ 1,000

※1,000円に満たない場合には、1,000円に切り上げ。

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 (九十九里(県) - 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
 $7,500 \text{ 円/㎡} \times 99.5 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 92 = 8,110 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 南東道路 +4%
 角地 +3%
 埋蔵文化財包蔵地 -2%
 (104%×103%×98%≒105%)

物件 2 私道減価 -95%

物件 3 共用施設地 -90%

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 物件4(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
4	180,000	91.91	0.183	3,028,000

ウ 現価率

物件番号	(1)耐用年数法(定額法)				(2)観察減価率	現価率 (1)(D)×(2)
	(A) 残価率	(B) 経済的残存 耐用年数	(C) 経過年数	(D) 定額法に よる現価率		
4	5%	5年	26年	0.203	▲ 10% (0.90)	0.183

(1) 耐用年数法(定額法):

$$(D) \text{ 現価率} = 1 - (1 - (A) \text{ 残価率}) \times \frac{(C) \text{ 経過年数}}{(B) \text{ 経済的残存耐用年数} + (C) \text{ 経過年数}}$$

(2) 観察減価率

建物の利用現況、保守管理状況等を考慮した。

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
1	1,327,000	0.40	法定地上権	531,000

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	1,327,000	-531,000		1.0	0.7	560,000
2	9,000	—		1.0	0.7	10,000
3	1,000	—		1.0	0.7	※ 10,000
4	3,028,000	+531,000	1.0	1.0	0.7	2,490,000
一括価格(合計)						3,070,000

※10,000円に満たない場合には、10,000円に切り上げ。

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：特になし。

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	九十九里（県）－3
所在	千葉県山武郡九十九里町片貝字下モ谷3117番1外
価格	7,500円/㎡
位置	J R 東金線「東金駅」の南東方約7.7kmに位置する。
価格時点	令和7年7月1日
地積	1,011㎡
供給処理施設	水道, ガス
接面街路	北西側 幅員約 4.0m 町道
用途指定等	非線引都市計画区域, 用途無指定区域 (建蔽率60%, 容積率200%)
地域の概要	農家住宅が多い古くからの住宅地域

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

位置図

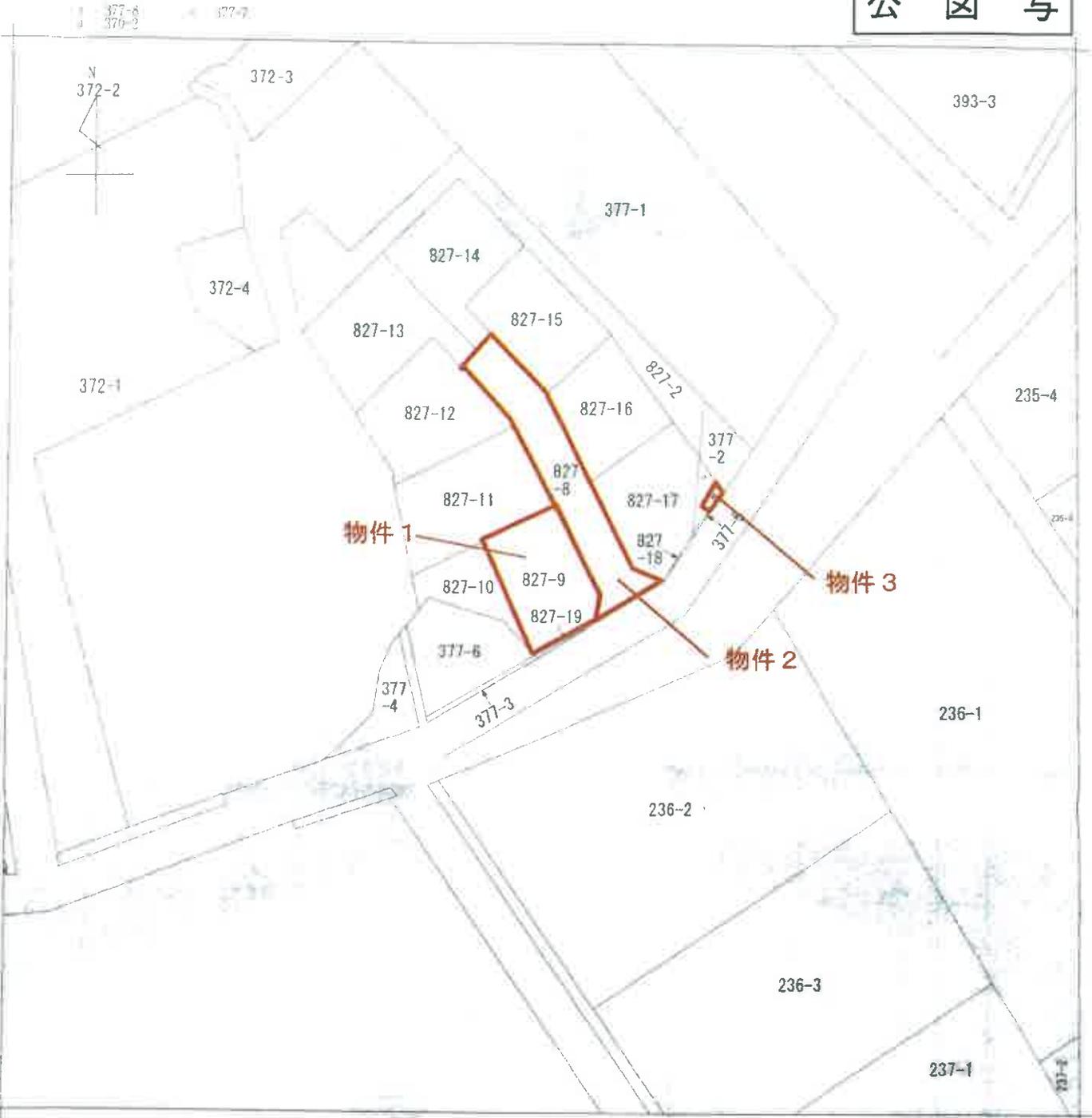


縮尺：1/25,000

物件所在地



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。



請 求 部 分	所 在	東金市薄島字堀込		地 番	827番9	
出 力 尺 寸	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47年7月18日		備 考 事 項 (版 図)			

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9月18日

千葉地方法務局

登記官

本件写しはA3版を
A4版に縮小したも
のです

登記年月日：平成11年2月9日

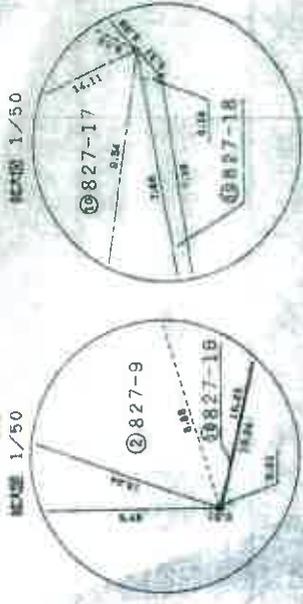
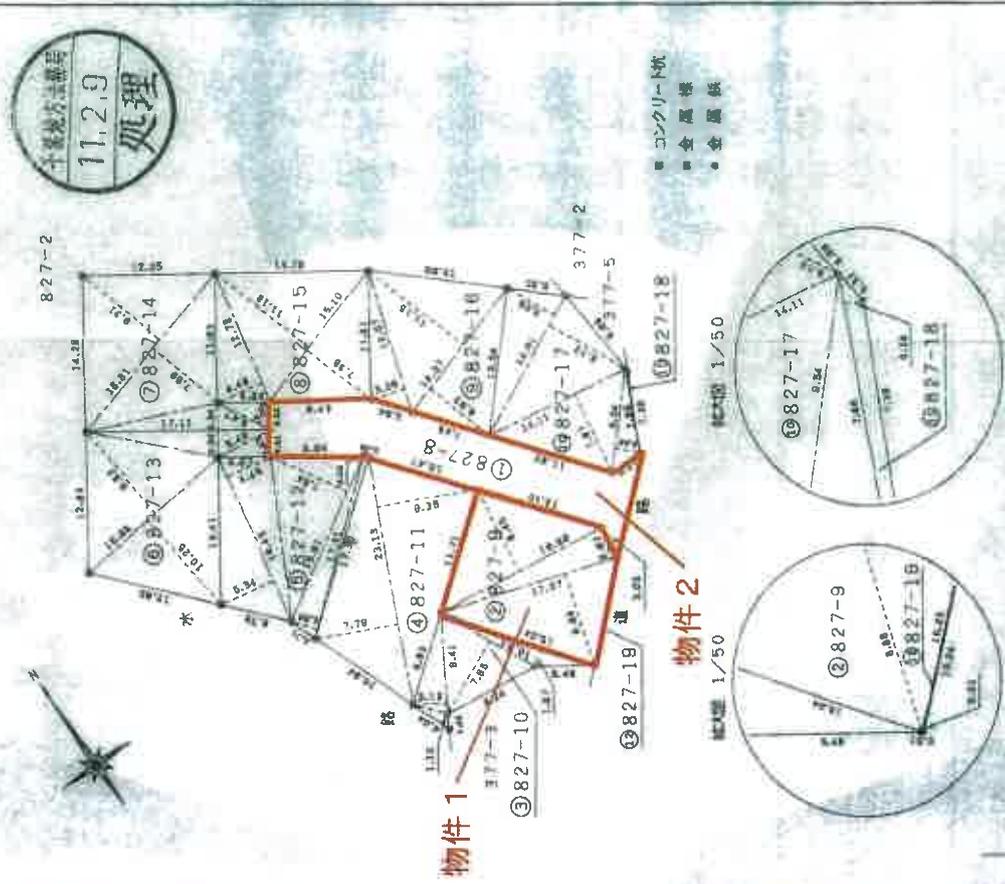
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 千葉地方裁判所
 令和7年9月18日 千葉地方裁判所

92603

地番 827-9乃至-19
 土地の所在 東金市海島字堀込

1/2.9
 地積測量図

地積	底辺	高さ	面積	備
827-9	7.27	8.88	64.57	
827-10	1.04	1.10	1.14	
827-11	2.13	7.78	16.57	
827-12	7.31	0.48	3.51	
827-13	1.98	1.52	3.01	
827-14	1.88	8.40	15.80	
827-15	12.78	4.49	57.19	
827-16	14.37	1.15	16.42	
827-17	14.61	5.09	74.38	
827-18	10.25	0.01	0.10	
827-19	7.86	0.16	1.26	
827-20	1.04	1.10	1.14	
827-21	1.88	8.40	15.80	
827-22	12.78	4.49	57.19	
827-23	14.37	1.15	16.42	
827-24	14.61	5.09	74.38	
827-25	10.25	0.01	0.10	
827-26	7.86	0.16	1.26	
827-27	1.04	1.10	1.14	
827-28	1.88	8.40	15.80	
827-29	12.78	4.49	57.19	
827-30	14.37	1.15	16.42	
827-31	14.61	5.09	74.38	
827-32	10.25	0.01	0.10	
827-33	7.86	0.16	1.26	
827-34	1.04	1.10	1.14	
827-35	1.88	8.40	15.80	
827-36	12.78	4.49	57.19	
827-37	14.37	1.15	16.42	
827-38	14.61	5.09	74.38	
827-39	10.25	0.01	0.10	
827-40	7.86	0.16	1.26	
827-41	1.04	1.10	1.14	
827-42	1.88	8.40	15.80	
827-43	12.78	4.49	57.19	
827-44	14.37	1.15	16.42	
827-45	14.61	5.09	74.38	
827-46	10.25	0.01	0.10	
827-47	7.86	0.16	1.26	
827-48	1.04	1.10	1.14	
827-49	1.88	8.40	15.80	
827-50	12.78	4.49	57.19	
827-51	14.37	1.15	16.42	
827-52	14.61	5.09	74.38	
827-53	10.25	0.01	0.10	
827-54	7.86	0.16	1.26	
827-55	1.04	1.10	1.14	
827-56	1.88	8.40	15.80	
827-57	12.78	4.49	57.19	
827-58	14.37	1.15	16.42	
827-59	14.61	5.09	74.38	
827-60	10.25	0.01	0.10	
827-61	7.86	0.16	1.26	
827-62	1.04	1.10	1.14	
827-63	1.88	8.40	15.80	
827-64	12.78	4.49	57.19	
827-65	14.37	1.15	16.42	
827-66	14.61	5.09	74.38	
827-67	10.25	0.01	0.10	
827-68	7.86	0.16	1.26	
827-69	1.04	1.10	1.14	
827-70	1.88	8.40	15.80	
827-71	12.78	4.49	57.19	
827-72	14.37	1.15	16.42	
827-73	14.61	5.09	74.38	
827-74	10.25	0.01	0.10	
827-75	7.86	0.16	1.26	
827-76	1.04	1.10	1.14	
827-77	1.88	8.40	15.80	
827-78	12.78	4.49	57.19	
827-79	14.37	1.15	16.42	
827-80	14.61	5.09	74.38	
827-81	10.25	0.01	0.10	
827-82	7.86	0.16	1.26	
827-83	1.04	1.10	1.14	
827-84	1.88	8.40	15.80	
827-85	12.78	4.49	57.19	
827-86	14.37	1.15	16.42	
827-87	14.61	5.09	74.38	
827-88	10.25	0.01	0.10	
827-89	7.86	0.16	1.26	
827-90	1.04	1.10	1.14	
827-91	1.88	8.40	15.80	
827-92	12.78	4.49	57.19	
827-93	14.37	1.15	16.42	
827-94	14.61	5.09	74.38	
827-95	10.25	0.01	0.10	
827-96	7.86	0.16	1.26	
827-97	1.04	1.10	1.14	
827-98	1.88	8.40	15.80	
827-99	12.78	4.49	57.19	
827-100	14.37	1.15	16.42	



申請人
 縮尺 1/500

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです

92561

地積測量図

地番 377-5-8
 土地の所在 東金市静島字堀込



地番 ② 377-7

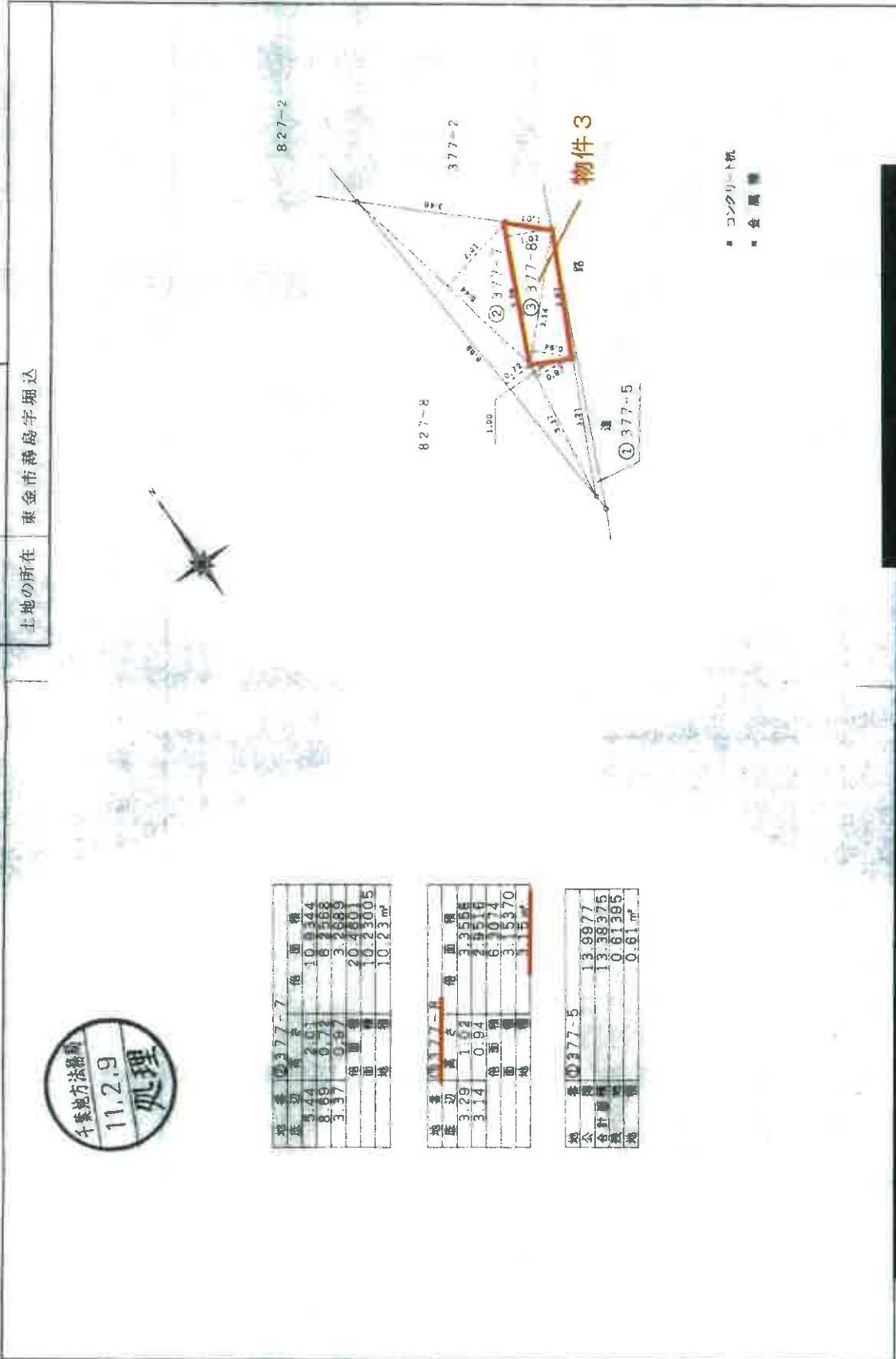
地積	面積
地積	10.144
5.44	2.73
8.99	0.73
3.37	0.67
借地権	3.2689
借地権	20.4601
借地権	10.23005
借地権	10.23

地番 ③ 377-7

地積	面積
地積	3.256
3.29	1.04
3.14	0.94
借地権	6.7074
借地権	3.15370

地番 ④ 377-5

地積	面積
地積	13.8977
合計面積	13.38375
敷地	0.61355
敷地	0.61



申請者 [Redacted]

縮尺 1/100

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです

登記年月日 平成11年12月15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。
千葉県地方務局東金出張所書寫
昭和7年9月18日 千葉県地方務局

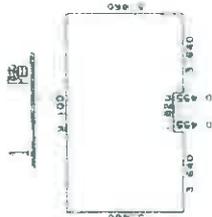
6518 各階平面図

11.12.15

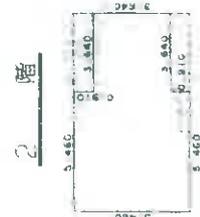
家屋番号 827 番 9

建物図面
各階平面図

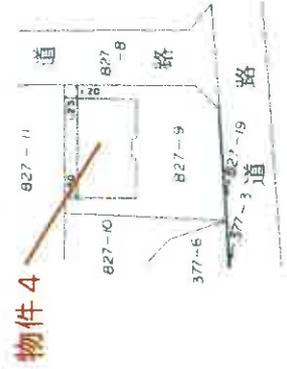
建物の所在 東金市薄島字堀込 827 番地 9



求積表	
3,460 X 3,640 =	12,604,400
5,005 X 1,820 =	9,109,100
3,460 X 3,640 =	12,604,400
合計	48,857,900
床積積	48.85 ㎡



求積表	
3,460 X 3,640 =	12,604,400
5,005 X 1,820 =	9,109,100
合計	21,713,500
床積積	21.71 ㎡



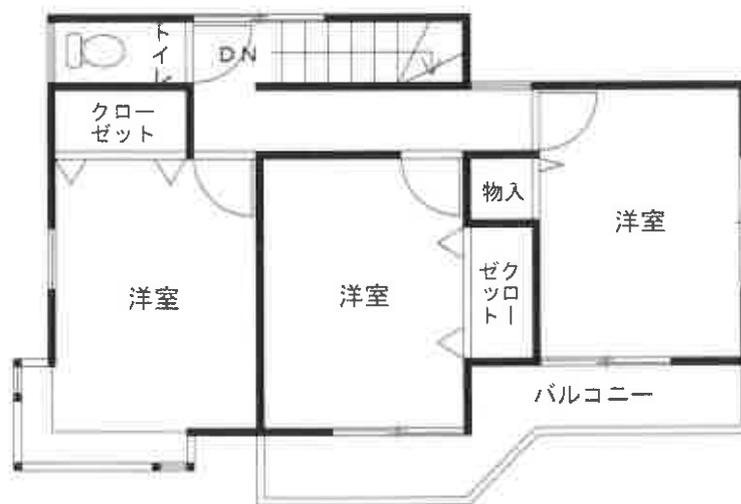
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです



(評価人作成)
間取図