

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月26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 6月10日 午前 9時00分から 令和 8年 6月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月24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 7月 8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 6月25日 午前 9時00分から 令和 8年 6月29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 5月26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 山武市木原字水戸墓  
地 番 1818番5  
地 目 雑種地  
地 積 70平方メートル  
(現況)  
地 目 公衆用道路  
地 積 70.48平方メートル  
共有者 A 持分9分の2  
共有者 B 持分9分の1
- 2 所 在 山武市木原字水戸墓  
地 番 1818番8  
地 目 雑種地  
地 積 107平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地  
地 積 107.84平方メートル  
共有者 A 持分3分の2  
共有者 B 持分3分の1
- 3 所 在 山武市木原字水戸墓1818番地8  
家屋 番号 1818番8  
種 類 居宅  
構 造 木造セメントかわらぶき2階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 40.57平方メートル  
2階 37.26平方メートル

共有者 A 持分3分の2  
共有者 B 持分3分の1

## 物件明細書

令和 8年 4月 8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】

C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

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 山武市木原字水戸臺  
地 番 1818番5  
地 目 雑種地  
地 積 70平方メートル  
(現況)  
地 目 公衆用道路  
地 積 70.48平方メートル  
共有者 A 持分9分の2  
共有者 B 持分9分の1

2 所 在 山武市木原字水戸臺  
地 番 1818番8  
地 目 雑種地  
地 積 107平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地  
地 積 107.84平方メートル  
共有者 A 持分3分の2  
共有者 B 持分3分の1

3 所 在 山武市木原字水戸臺1818番地8  
家屋 番号 1818番8  
種 類 居宅  
構 造 木造セメントかわらぶき2階建



## 物 件 目 録

床 面 積    1階 40.57平方メートル  
              2階 37.26平方メートル

共有者 A 持分3分の2  
共有者 B 持分3分の1



令和7年(ケ)第406号  
令和7年11月27日受理  
令和8年 3月13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 山武市木原字水戸墓  
地 番 1818番5  
地 目 雑種地  
地 積 70平方メートル  
共有者 A 持分9分の2  
共有者 B 持分9分の1
- 2 所 在 山武市木原字水戸墓  
地 番 1818番8  
地 目 雑種地  
地 積 107平方メートル  
共有者 A 持分3分の2  
共有者 B 持分3分の1
- 3 所 在 山武市木原字水戸墓1818番地8  
家屋 番号 1818番8  
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 40.57平方メートル  
2階 37.26平方メートル  
共有者 A 持分3分の2  
共有者 B 持分3分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	未実施
<b>土 地</b>	物件1、2
現況地目	■宅地(物件2) ■公衆用道路(物件1) □ ( )
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	■土地共有者ら □その他の者 上記の者が物件2土地に下記建物を共有し、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について、本件競売の対象はA及びBの共有持分の合計(3分の1)のみである。 ・「その他の事項」のとおり
<b>建 物</b>	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 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	■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

占有者及び占有権原 (物件3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"/> C
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(■A(本建物共有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/■提示文書(回答書)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 貸借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成10年4月 日ころ
最初の契約日	平成10年4月 日
契約等期間	平成10年4月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別	<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"/> 共有者AB <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 ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	CはAの義父(妻の父)とのことである。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

( 3 枚目)

## その他の事項

## ■物件1について

舗装された私道敷地として、公共の通行の用に供されている(写真②参照)。評価人の調査によれば、物件1は建築基準法の道路扱いが未判定とのことである。

## ■物件2(本敷地)について

- 1 物件3(本建物)の敷地等として利用されており、西側に駐車スペースがある(写真①参照)。西側が幅員約3.5メートルの市道に接する。また、北側と南側も私道に接する。
- 2 西側接道部分を除き、本敷地と各隣接地とはフェンス等により概ね仕切られており、これ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 本敷地内に井戸ポンプがあり、古タイヤや不用になった電化製品、家財道具等が置かれている。また、北東端に電柱が立っている。

## ■物件3(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ており、居住者によって現に居宅として使用されている(写真③④参照)。内部は大量の家財道具等で雑然とした状態であり、1階和室では居住者が体調不良により床に伏していたことから、床や内壁の損傷の有無・程度等について十分な調査ができなかった箇所がある。
- 2 本建物の内部は、天井、内壁、床に経年相応の劣化(細かな傷や変色等)及び汚損があることに加え、以下の損傷等も見られた。
  - ・浴室の出窓下部の内壁タイルが剥落したためブルーシートで覆っている(写真④参照)。また、出窓付近にシロアリ被害(推測)の跡が見られた(写真⑤参照)。
  - ・2階中央洋室の天井の一部が破損しており(写真⑥参照)、破損した天井の上部屋根に雨漏りの跡が見られた。また、2階和室の天井にも雨漏りの跡と推測されるシミがある。
  - ・玄関や階段の内壁等に複数の穴が開いている(写真⑦参照)。
  - ・各部屋及び廊下の内壁クロス等に多数の引っ掻き傷や剥がれた箇所がある。
  - ・LDK及び廊下等の床に歩くと沈む箇所がある。
- 3 本建物内で犬4匹を飼っており、2階の各部屋や廊下に糞尿が散乱している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

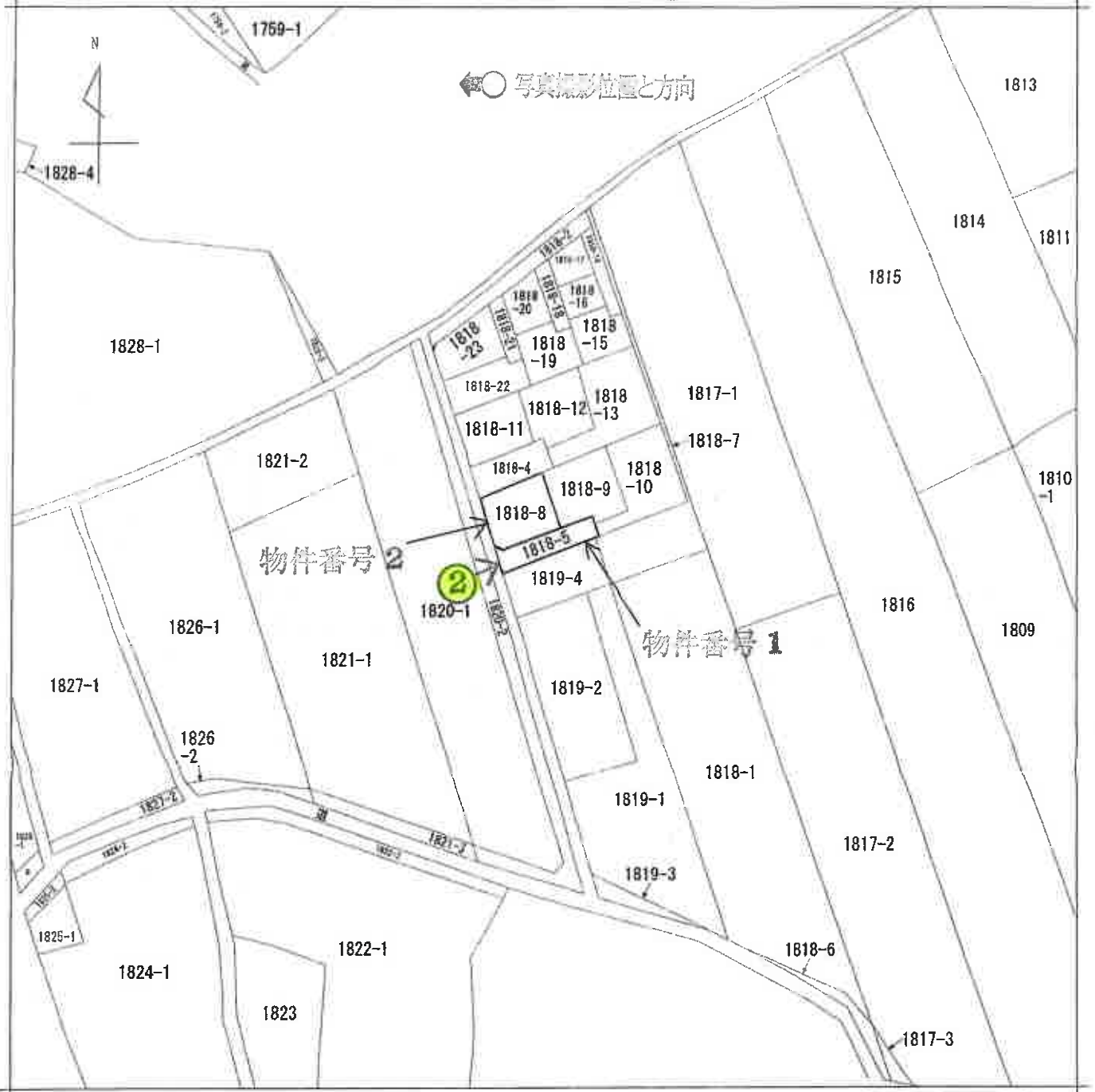
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A(本土地建物共有者)	<p>本建物には、私の妻の父(C)が一人で住んでいます。私と母(B)はこの建物には住んでいません。</p> <p>妻の父は高齢で体調が良くないので、立入調査には私達も立ち会います。 (令和7年12月24日に電話聴取)</p> <p>妻の父から家賃は貰っていません。</p> <p>本建物新築後に増改築はしていません。平成20年頃に屋根材のコーティングをしました。</p> <p>水回り設備等に特に不具合はないと思います。</p> <p>本建物内で犬を4匹飼っています。</p> <p>本建物の内壁の削り跡はネズミの被害のものもあると思います。</p> <p>東日本大震災や大型台風の被害はありませんでした。</p> <p>本敷地の境界線について近隣との間で争いはありません。</p> <p>前の道路(物件1)の使用について、共有者間で特に取り決めはありません。 (令和8年2月20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

( 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12月2日(火) 14:25-14:30	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影
7年12月3日(水) : - :	千葉地方裁判所 執行官室	債務者兼所有者A及びBの住所宛てに連絡依頼書兼占有照会書を発送 (12月9日に回答書受領)
7年12月4日(木) : - :	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 (12月15日に回答書受領。契約名義:A)
7年12月24日(水) 15:34-15:40	同上	Aより本建物の占有状況を電話聴取、同人と立入調査日の打ち合わせ(当初2月6日に立入調査を実施する予定であったが、債務者兼所有者側の都合により延期した。)
8年2月20日(金) 10:00-11:00	物件所在地	Aら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、室内等写真撮影
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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



(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	山武市木原字水戸荻			地番	1818番5			
出力縮尺	縮尺不明	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)	平成3年10月31日			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。

(千葉地方務局東金出張所管轄)  
令和7年10月6日

東京法務局品川出張所  
登記官

登記年月日：平成1年12月11日

157915

訂立

地番 1818-5 ~ 8 ~ 9

土地の所在 千葉県山武郡木原字水戸台

地積測量図 1.12.11

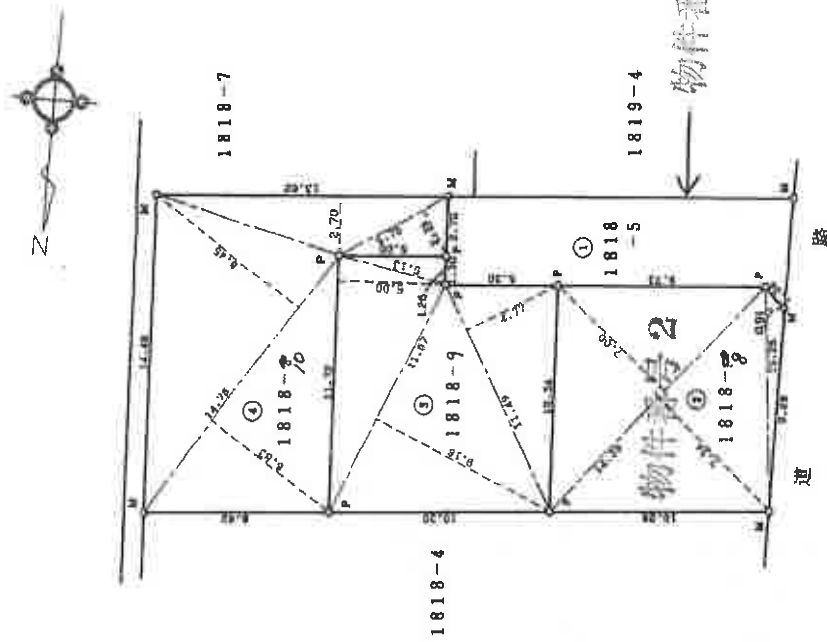
三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	倍面積	地積
1	10.26 X	0.91 =	9.3366	
2	14.39 X	7.34 =	105.6226	
3	14.39 X	7.00 =	100.7300	
④	合計	215.6892	m <sup>2</sup>	107.84 m <sup>2</sup>
	坪数	107.84460	m <sup>2</sup>	32.62
1	11.49 X	4.77 =	54.8073	
2	11.67 X	9.16 =	106.8972	
3	11.72 X	5.00 =	58.6000	
4	5.13 X	1.26 =	6.4638	
⑤	合計	226.7683	m <sup>2</sup>	113.38 m <sup>2</sup>
	坪数	113.38415	m <sup>2</sup>	34.29
1	5.75 X	2.35 =	13.5125	
2	13.62 X	2.70 =	36.7740	
3	14.78 X	8.45 =	124.8910	
⑥	合計	276.1249	m <sup>2</sup>	138.06 m <sup>2</sup>
	坪数	138.06245	m <sup>2</sup>	41.76
⑦	公積	429.78	m <sup>2</sup>	
1818-5	総計	359.29120	m <sup>2</sup>	70.48 m <sup>2</sup>
	坪数	70.48	m <sup>2</sup>	21.32

\*使用線種名 JEC GEO STATION システム

凡例

記号	境界標の種類
S	山武町道隣境界標
M	民々コンクリート杭
P	金属プレート標
B	金属標



作製者

(平成元年12月 8日作製)

申請人

縮尺 1/250

(千葉県地家屋調査士会印紙)

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。

(千葉県地方務局東金出張所管轄)

令和7年10月6日

東京法務局東金出張所

登記官

8 枚目

登記年月日：平成2年4月12日

# 47170 各階平面図

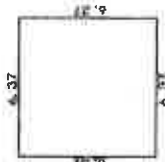
家屋番号 1818番 8

建物の所在 千葉県市川市木原字水戸台 1818番地 8

# 建物図面

2.4.12各階平面図

1 階



求積表

6.37 X 6.37	=	40.5769
床面積		40.5769

2 階

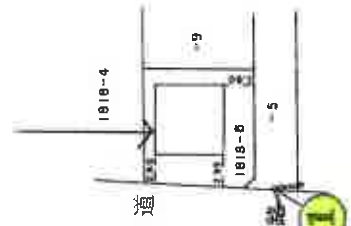


求積表

4.55 X 1.82	=	8.2810
6.37 X 4.55	=	28.9835
合計		37.2645
床面積		37.26



物件番号 3



作製者

縮尺 1/250 (自作製)

申請人

縮尺 1/500

(千葉県地家屋調査士会印)

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。  
 (千葉県地方務局東金出張所管轄)  
 令和7年10月6日 東京法務局品川出張所

登記官

(9 枚目)

請求番号：28-3

A3判をA4判に縮小



# 建物間取略図

(評価人作成)

←○写真撮影位置と方向

## 【1階】



## 【2階】





①



②

物件 1



③



④

ブルーシート



⑤

出窓下のシロアリ被害の跡(推測)



⑥

天井の一部が破損



⑦

内壁の穴

副本

令和7年（ケ）第406号

令和8年2月20日 現地調査

令和8年2月21日 評価

第K2537950号 発行番号

令和8年3月18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

小塚隆雄

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 840,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 10,000 円
物件2 (土地)	金 340,000 円
物件3 (建物)	金 490,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2、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 本件評価は、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。		地目：公衆用道路 (ただし、建築基準法の道路扱い未判定) 地積：70.48㎡
2	物件目録記載のとおり。		地目：宅地 地積：107.84㎡
3	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示未実施区域
番号	特記事項		
1	私道であり、評価対象は持分3分の1である。 地積測量図に記載の数量は、70.48㎡である。		
2	地積測量図に記載の数量は、107.84㎡である。		

物 件 目 録

- 1 所 在 山武市木原字水戸基  
地 番 1818番5  
地 目 雑種地  
地 積 70平方メートル  
共有者 A 持分9分の2  
共有者 B 持分9分の1
- 2 所 在 山武市木原字水戸基  
地 番 1818番8  
地 目 雑種地  
地 積 107平方メートル  
共有者 A 持分3分の2  
共有者 B 持分3分の1
- 3 所 在 山武市木原字水戸基1818番地8  
家屋 番号 1818番8  
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 40.57平方メートル  
2階 37.26平方メートル  
共有者 A 持分3分の2  
共有者 B 持分3分の1

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1 対象土地の概況及び利用状況等

#### ① (物件1、2)

位置・交通	JR総武本線「日向」駅の北西方・約3.6km(道路距離) JR総武本線「八街」駅の南東方・約4.5km(道路距離) (別添「位置図」参照)		
付近の状況	農地、山林が広がる中に平成前半頃に分譲された住宅地域		
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	非線引都市計画区域	
	用途地域	無指定	
	建蔽率	指定 60%	
	容積率	指定 200%	
	防火規制	なし	
	その他規制	日影規制なし	
		宅地造成等工事規制区域(市内全域)	
		平成9年4月25日に都市計画区域に編入した地域のため、物件3建物の建築当時は建築確認は不要であった。	
建築基準法第22条及び第23条指定区域			
山武市景観条例			
<b>【物件1】</b> 物件1土地は私道である。山武土木事務所での聴取によると、建築基準法の道路扱いは未判定とのこと。隣接の2画地(地番1818番9、同番10)の旗竿地の通路部分である可能性があるが、山武土木事務所での聴取によると隣接2画地の建築確認は確認できず、物件1が隣接2画地の旗竿の通路部分であると判断はできないとのことであった。			

<p>画地条件 (規模,形状等)</p>	<p>【物件2】          形状:(ほぼ正方形) 地勢:(平坦)          接道方位:(西・南・北)          間口:(約10m/西側) 奥行:(約10m)          地積:(107.84㎡) (特記事項参照)          接面道路との関係:(三方路地。なお北側は出入りができず、実質角地である。)          隣地との高低差:(各隣接地と略等高)</p> <p>【物件1】          現況はアスファルト敷の帯状地(地積約70㎡、幅約4m、長さ約16m)となっている。隣接所有者と共有する私道(公衆用道路)であり、本件評価対象は持分3分の1である。</p>											
<p>接面道路の状況</p>	<p>西側(市道) 路線名(日向129号線) 幅員(約3.5m) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(有) 高低差(道路と概ね等高) 舗装部分は約3.5mであるが、道路台帳は3.75mである。なお、対象地対面の路肩を含めると約4m存する可能性もあるが道路境界は不明瞭である。</p> <p>南側(私道) 路線名(一) 幅員(約4m) 連続性(行止り) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(有) 高低差(道路と概ね等高)</p> <p>北側(私道) 路線名(一) 幅員(約4m) 連続性(行止り) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(有) 高低差(道路と概ね等高)</p> <table border="1" data-bbox="496 1317 1444 1585"> <tr> <td data-bbox="496 1317 805 1361">建築基準法上の種類</td> <td data-bbox="805 1317 1444 1361">西側：建築基準法第42条1項1号</td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 1361 805 1406"></td> <td data-bbox="805 1361 1444 1406">南側：建築基準法上の取扱いは未判定</td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 1406 805 1451"></td> <td data-bbox="805 1406 1444 1451">北側：建築基準法上の取扱いは未判定</td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 1451 805 1496">セットバック</td> <td data-bbox="805 1451 1444 1496">不明</td> </tr> <tr> <td data-bbox="496 1496 805 1541">再建築の可否</td> <td data-bbox="805 1496 1444 1541">可能</td> </tr> </table>		建築基準法上の種類	西側：建築基準法第42条1項1号		南側：建築基準法上の取扱いは未判定		北側：建築基準法上の取扱いは未判定	セットバック	不明	再建築の可否	可能
建築基準法上の種類	西側：建築基準法第42条1項1号											
	南側：建築基準法上の取扱いは未判定											
	北側：建築基準法上の取扱いは未判定											
セットバック	不明											
再建築の可否	可能											
<p>土地の利用状況等</p>	<p>物件1</p>	<p>私道(公衆用道路)となっている。</p>										
	<p>物件2</p>	<p>物件3建物の敷地となっている。</p>										
	<p>隣地</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北側：私道を介して住宅</li> <li>・東側：住宅</li> <li>・南側：私道を介して住宅</li> <li>・西側：市道を介して畑</li> </ul>										

<p>供給処理施設</p> <p>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。</p>	<p>上水道 不明 (特記事項参照)</p> <p>ガス配管 なし</p> <p>下水道 なし (浄化槽を使用)</p>
<p>土壌汚染等</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件1、2は従来雑種地や農地であった土地を宅地へと転換した土地であり、物件1、2単独では、土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。但し、南側に従前より作業場が存しており可能性は低いものの、もらい汚染の可能性は完全には否定できない。</li> <li>2. 現在、物件2土地は、物件3建物の敷地であり、地下埋設物の存否は確認できないが、現地調査の範囲では、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。</li> <li>3. 山武市歴史民俗資料館への聴取によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地(新田遺跡)の指定を受けている。</li> </ol>
<p>特記事項</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 物件1、物件2の敷地の範囲、境界線についてはプレート、ブロック塀等により明瞭に判別され、現況の地形はほぼ地積測量図に符合するものと推測する。</li> <li>2. 上水道は、本管が前面道路に埋設されているが、物件2の東側に井戸ポンプがあり、井戸を利用している。山武市水道課での聴取によると、引込管はあるもののメータはなく、上水道は利用していないとのこと。また、上水道を接続する場合には負担金60,000円が必要とのことであった。現地調査において、引込管は確認できなかった。</li> <li>3. 敷地の東側、北側に冷蔵庫、タイヤ等、多数の廃材が置かれている。</li> <li>4. 物件2の敷地内の北東端に電柱1本が存するが、利用阻害はないものと判断した。所有者の陳述によると、数年に1回NTTより2,000円程度の振込があるとのこと。</li> <li>5. 山武市消防防災課によれば、物件1、2は津波、洪水及び土砂災害の被害想定エリアに指定されていないとのこと。詳細は『ちば情報マップ』ご参照。</li> <li>6. 物件1土地は、私道(登記地目:雑種地、現況地目:公衆用道路)であるが、所有者の陳述によれば、使用に関する取り決め(覚書等の取り交わし)等はないとのことである。</li> <li>7. 物件2の北側私道は、他人地(所有者は個人)であり、フェンス等で区切られており、実質的に出入りはできない。</li> </ol>

2 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

区 分	主である建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)	平成2年4月10日新築
	経 過 年 数	約36年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数は満了している。
仕 様	構 造	木造
	屋 根	セメントかわらぶき葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス、塗り壁等
	天 井	クロス、合板等
	床	フローリング、畳等
	設 備	洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 (電気、井戸、プロパンガス、浄化槽)
	そ の 他	無し
床面積(現況)	床面積 1階 40.57㎡ 2階 37.26㎡ 延べ 77.83㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	4DK(別添建物間取略図参照)
品 等	普通	
保守管理の状態	<p>劣る</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物内部は家財道具、電化製品、生活雑貨等により雑然としており、床や壁の状態を確認できない箇所が多かった。犬が4匹室内で飼育されており、傷跡が至るところで見受けられ、2階には糞が散乱し、尿と推察される水跡があり、臭いもあった。クロスは劣化が進んでおり、変色、剥がれ、シミ、ひび割れ等が全体的に確認された。1階和室とリビングとの間のふすまが無い。浴室出窓の下部のタイルは剥落したとのことで、ブルーシートで覆われている。また、浴室出窓の上部のタイルはテープで補修されている。水回りが汚れていると見受けられた。トイレは経年劣化以上に汚れている。シンクの下扉が破損している。カビの可能性のあるシミが、洗面所、キッチンを中心に見受けられた。床は緩んでおり、沈む個所が複数確認された。</li> </ul>	

	<p>フローリングは相当傷んでおり、剥がれ、沈み等が確認された。壁の穴が複数確認され、階段の壁面において突っ張り棒と推察されるポールが内壁を貫いているのが確認された。2階中央洋室の天井が破損し、天井に約0.5㎡（目測）の穴が開いている。同穴から屋根材に雨漏り跡が確認された。雨漏りと推察される跡は、2階和室にも確認された。所有者の陳述によるとネズミが存しており、ネズミによる削り跡等の被害もあるとのこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物外部は、基礎のクラック、雨どいの破損、浴室出窓の下にシロアリ被害と推察される跡が確認された。</li> <li>・ 所有者の陳述によれば、雨漏り、水漏れ及び排水の詰まり等の不具合及び令和元年台風被害の影響等は特段なかったとのことである。また、住宅機器・設備等の稼働状況等及び建物内部の建具の建て付け等には概ね問題はないとのこと。また、屋根材のコーティングを平成20年頃に実施したとのこと。</li> <li>・ 家財道具、電化製品、生活雑貨等が多数存しており、目視で確認できた箇所以外にも劣化している箇所が存する可能性がある。</li> </ul>
<p>建物の利用状況</p>	<p>所有者の親族が居住している。所有者の陳述によると家賃の支払いはなく、利用権原は使用貸借であると判定される。</p>
<p>特記事項</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築確認は確認できなかった。 なお建築当時は、都市計画区域外であることから、建築確認は不要であったとのこと。</li> <li>2. 当該建物の使用資材、建築時期等から推察するに石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている可能性は低いと推察される。</li> <li>3. 屋外駐車場については1台が駐車可能。</li> <li>4. 1階和室部分については、所有者の親族が体調を崩し就寝しており、内覧することができなかったが、所有者へのヒアリングによれば間取図のとおりとのことである。</li> </ol>

## 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	7,230	0.05	70.48	1/3	1.00	8,000
2	7,230	1.08	107.84	—	1.00	842,000
計						850,000

ア 標準価格：(公示価格等からの規準)

地価公示等(地価公示地 山武-3)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 11,500 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(99)}{100} & \times & \frac{100}{(105)} & \times & \frac{100}{(150)} & \times & 7,230 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：方位+5% (格差率) 105

◇ 地域格差：街路、交通接近、環境、行政条件格差等を考慮した。(格差率) 150

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】

(相乗積) 共有の道路形態-95% (格差率) 0.05

【物件2】

方位+5%、実質角地+3%、電柱±0% (格差率) 1.08

ウ 地積：地積測量図の数量による。

エ 持分：登記簿のとおり

オ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。(格差率) 1.00

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	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ = エ
3	180,000	77.83	0.035	490,000

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		
3	5%	0年	36年	0.05	▲30% (0.70)	0.035

(1)耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{定額法による現価率} = \left[ 1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

(A).残価率  
(B).経済的残存耐用年数  
(C).経過年数

(2)観察減価率

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
		率	利用権等	
2	842,000	0.35	法定地上権	295,000

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カ、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	8,000			0.90	0.70	(最低価格)10,000
2	842,000	- 295,000		0.90	0.70	340,000
3	490,000	+ 295,000	1.00	0.90	0.70	490,000
一括価格 (合計)						840,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：前面の私道について使用に際して係争可能性が存すること、屋外に冷蔵庫・タイヤ等が置かれていること、屋内は家財道具等が存しているため床等に状態が不明な箇所があること、セットバックの可能性、可能性は低いものの土壌汚染の可能性、埋蔵文化財包蔵地に指定されていること等による市場性の減退を考慮した。

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

- ・ 地価公示価格（山武-3）

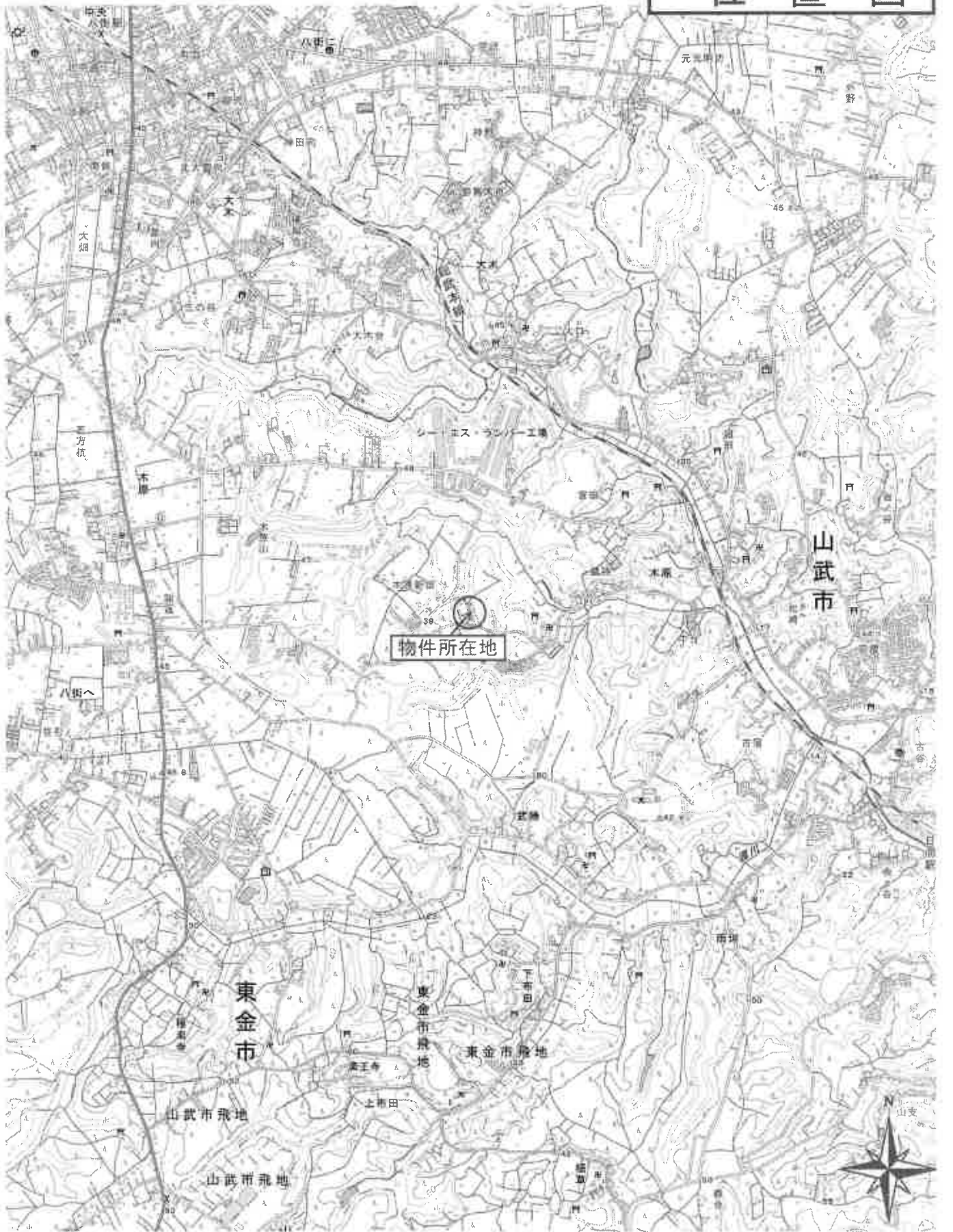
所 在	山武市雨坪字東台 6 5 番 3 6
価 格	11,500円/㎡
位 置	JR総武本線「日向駅」の西方約750mに位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	188㎡
供 給 処 理 施 設	水道、下水
接 面 街 路	南東5m市道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域、第一種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要	中規模住宅の中に空地が見られる戸建住宅地域

## 第7 附属資料

1. 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. 建物間取略図

以 上

# 位置図



縮尺: 1 / 25,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成







登記年月日 令和7年10月12日

### 47170 各階平面図

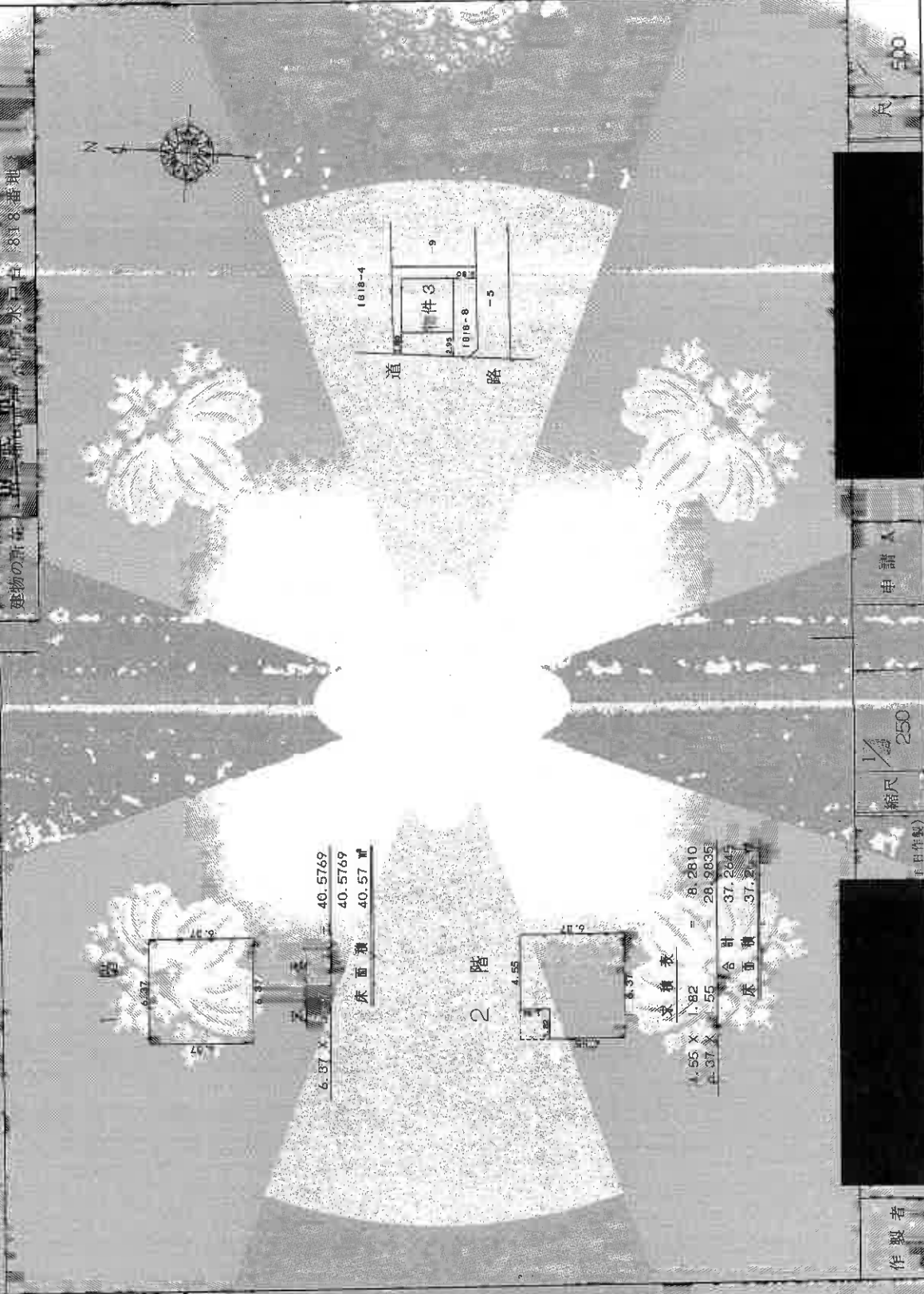
家屋番号

建築物の所在地

8318番地

### 建物図面

各階平面図



作製者

縮尺 1/250

申請人

尺 500

(千葉県建築調査士会印)



# 建物間取略図

(評価人作成)

## 【1階】



## 【2階】

