

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月 7日
 千葉地方裁判所民事第4部
 裁判所書記官 渡 邊 美和子

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 7月 22日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 5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 8月 19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 8月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 8月 10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 7月 7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 山武郡横芝光町谷中字宮田
地 番 3091番7
地 目 宅地
地 積 157.88平方メートル

所有者 A

2 所 在 山武郡横芝光町谷中字宮田
地 番 3091番2
地 目 公衆用道路
地 積 145平方メートル

共有者 A 持分14571分の2594

3 所 在 山武郡横芝光町谷中字宮田
地 番 3091番9
地 目 雑種地
地 積 2.12平方メートル

共有者 A 持分5分の1

4 所 在 山武郡横芝光町谷中字宮田
地 番 3091番13
地 目 宅地
地 積 5.13平方メートル

(現況)

物 件 目 録

地 目 用悪水路

共有者 A 持分5分の1

5 所 在 山武郡横芝光町谷中字宮田3091番地7

家屋 番号 3091番7

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 48.02平方メートル
2階 28.98平方メートル

所有者 A

物件明細書

令和 8年 5月19日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 仲 村 泰 子

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

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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

【物件番号3】

本件土地は共有持分についての売却であり、ゴミ置場として利用されている。

《 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 山武郡横芝光町谷中字宮田
地 番 3091番7
地 目 宅地
地 積 157.88平方メートル

所有者 A

2 所 在 山武郡横芝光町谷中字宮田
地 番 3091番2
地 目 公衆用道路
地 積 145平方メートル

共有者 A 持分14571分の2594

3 所 在 山武郡横芝光町谷中字宮田
地 番 3091番9
地 目 雑種地
地 積 2.12平方メートル

共有者 A 持分5分の1

4 所 在 山武郡横芝光町谷中字宮田
地 番 3091番13
地 目 宅地
地 積 5.13平方メートル

(現況)



物 件 目 録

地 目 用悪水路

共有者 A 持分5分の1

5 所 在 山武郡横芝光町谷中字宮田3091番地7

家屋 番号 3091番7

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 48.02平方メートル
2階 28.98平方メートル

所有者 A



令和8年(ケ)第29号
令和8年3月6日受理
令和8年5月8日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 田 中 劍 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 山武郡横芝光町谷中字宮田
地 番 3091番7
地 目 宅地
地 積 157.88平方メートル

所有者 A

2 所 在 山武郡横芝光町谷中字宮田
地 番 3091番2
地 目 公衆用道路
地 積 145平方メートル

共有者 A 持分14571分の2594

3 所 在 山武郡横芝光町谷中字宮田
地 番 3091番9
地 目 雑種地
地 積 2.12平方メートル

共有者 A 持分5分の1

4 所 在 山武郡横芝光町谷中字宮田
地 番 3091番13
地 目 宅地
地 積 5.13平方メートル

共有者 A 持分5分の1



物 件 目 録

5 所 在 山武郡横芝光町谷中字宮田3091番地7

家屋 番号 3091番7

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 48.02平方メートル
2階 28.98平方メートル

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、4
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) ■用悪水路(物件4)
形 状	□公図のとおり ■地積測量図のとおり(物件1乃至4) □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土地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2乃至4土地について、本件競売の対象は債務者兼所有者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5
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	■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 (本敷地) について

- 1 物件5 (本建物) の敷地等として利用されており (写真①参照)、南東側は駐車スペースになっている (写真②参照)。北東側が幅員約6メートルの私道 (物件2、写真③参照) に接する。また、本敷地の北西側はゴミ集積場 (物件3、写真④参照) に、北側は水路 (3091番4、3091番5) に、各々接しており、本敷地は北側町道には接していないものと思われる。
- 2 駐車スペース出入口部分を除き、本敷地と各隣接地とはブロック (土留め) やフェンスにより概ね仕切られており、これら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。北西側と南西側のブロックが各隣接地側に傾いており、フェンスの一部にも傾きや外れた箇所が見られた。
- 3 本敷地内に簡易物置 (動産) やガーデンベンチ等が置かれている。本敷地内は雑草が繁茂し、庭木の落ち葉が散乱している。

■物件2 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③参照)。

■物件3 について

三角形のゴミ集積場として、共有者らの利用に供されている (写真④参照)。

■物件4 について

排水管が埋設された細長い土地であり、共用の排水溝として利用されている (写真⑤参照)。

■物件5 (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、現に居宅として使用されている (写真⑥⑦参照)。
- 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) 及び汚損した箇所があることに加え、以下の損傷等も見られた。
 - ・和室の天井に雨漏りの跡と推測されるシミがある (写真⑧参照)。
 - ・玄関ドアの横のガラスが割れており、簡易補修されている。
 - ・浴室の入口ドアの下部にひび割れがある。
 - ・洗面所の入口ドアの取っ手を取り外されている。
 - ・階段、トイレ、1・2階廊下等の内壁クロスに複数の剥がれた箇所や凹みがある (写真⑨参照)。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

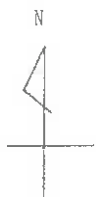
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者A	<p>本建物には、私が一人で住んでいます。</p> <p>10年くらい前に外壁を塗り替えました。玄関や廊下の内壁も塗り替えています。</p> <p>風呂釜が故障しており、給湯ができません。追い炊きはできます。トイレのウォシュレットが故障しています。</p> <p>本建物に住み始めて2～3年後に和室の天井にシミが見られるようになりました。</p> <p>本建物内でペットは飼育していません。</p> <p>令和元年の大型台風の際に屋根瓦が飛びましたが、修復済です。</p> <p>本敷地の境界線について争いはありません。</p> <p>本敷地前の私道(物件2)やゴミ集積場(物件3)の使用について、共有者間で特に取り決めはなく、管理費等の負担もありません。</p> <p>本敷地前の私道(物件2)に近隣住民が駐車しており、困っています。</p> <p>(令和8年3月19日に電話聴取、同年4月8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

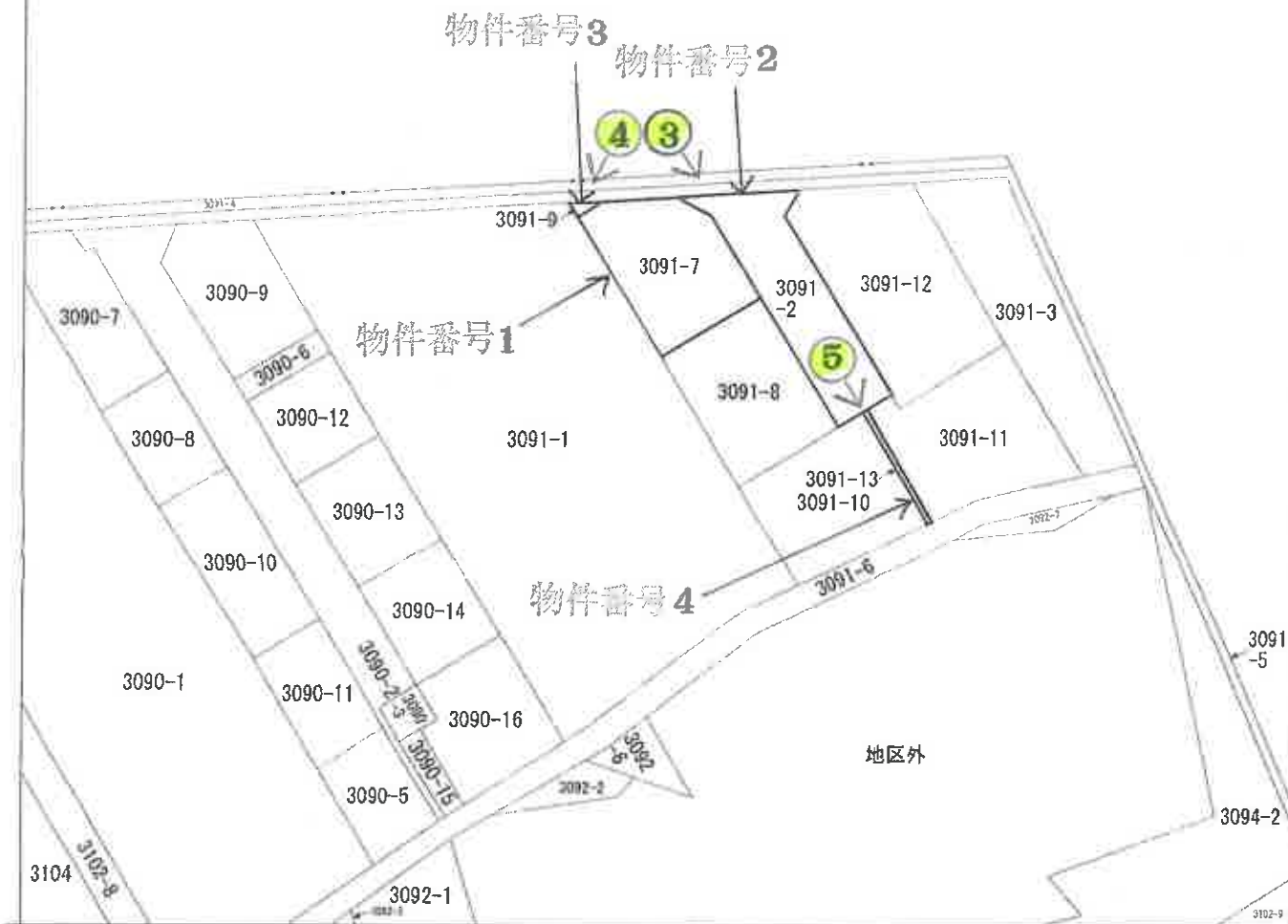
(5 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年3月16日(月) 14:15-14:30	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、連絡依頼書投函
8年3月19日(木) 15:38-15:42	千葉地方裁判所 執行官室	債務者兼所有者Aより本建物の占有状況等を電話聴取、同人と立入調査日の打ち合わせ
8年4月8日(水) 11:00-12:00	物件所在地	債務者兼所有者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 () : - :		
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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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



←○写真撮影位置と方向



(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	山武郡横芝光町谷中宇宮田			地番	3091番7		
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50年2月28日			備付年月日(原図)	昭和50年2月28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。

令和8年1月28日
千葉地方法律局匝碓支局
登記官

地図整理番号：M12114
(1/1)

(7 枚目)



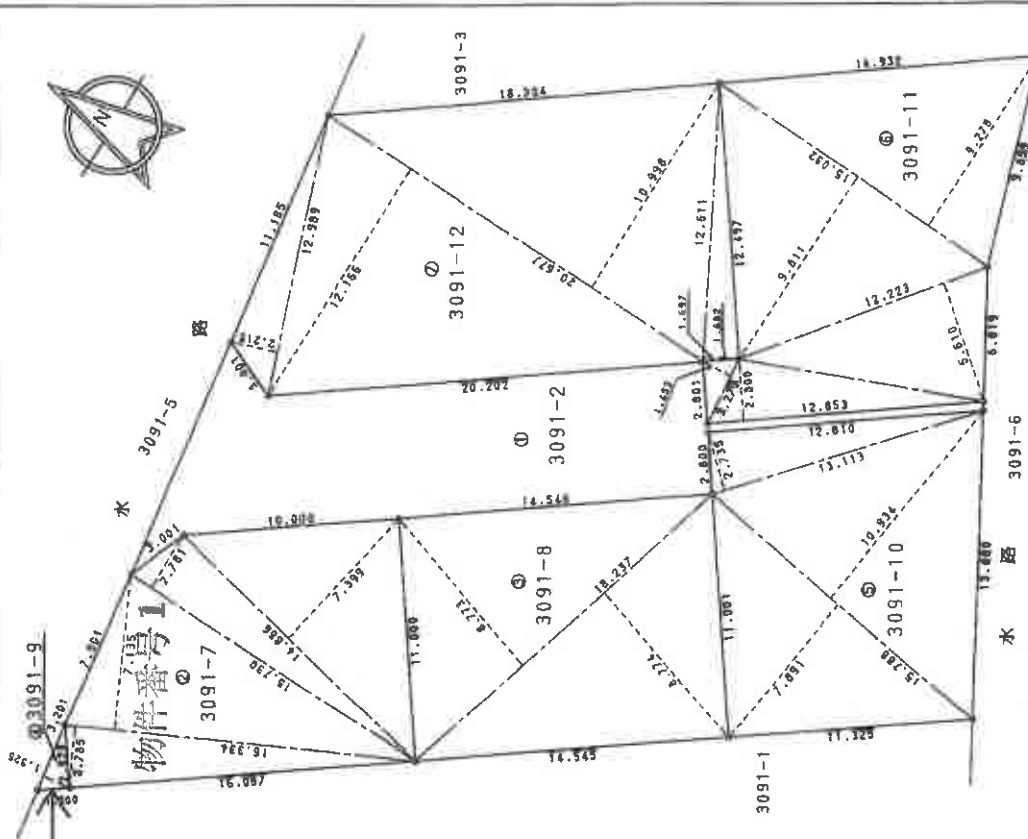
登記年月日：平成6年3月8日

296304

6.3.8
地積測量図

地番 3091-2、
-7 及び -12

土地の所在 千葉県光町谷中字宮田



物件番号 3

面積表

物件番号 3

地番	底辺	高さ	積算面積
イ	15.711	7.891	124.193181
ロ	15.726	19.934	313.415992
ハ	13.113	2.735	35.864055
ニ			323.073155
ヘ			166.5345725
ホ			116.53 m ²
合計			1049.112262

地番	底辺	高さ	積算面積
イ	3.271	1.653	5.405181
ロ	17.853	7.100	126.657300
ハ	12.723	5.111	65.139030
ニ	13.031	9.811	127.870951
ホ	18.031	8.274	149.408836
合計			364.481398
面積			182.240699

地番	底辺	高さ	積算面積
イ	12.941	7.115	92.100015
ロ	20.677	17.166	354.856402
ハ	20.677	10.344	213.805646
ニ	17.611	1.481	25.877171
合計			786.640234
面積			393.270117

合計面積 949.1441875 m²

地番	底辺	高さ	積算面積
イ	11.001	1.315	14.453315
ロ	14.317	8.773	125.411431
ハ	18.337	6.774	124.131438
ニ			376.302633
ヘ			157.883712
合計			748.168473
面積			374.084236

物件番号 7

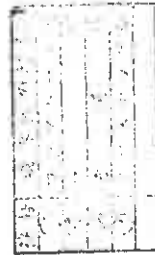
地番	底辺	高さ	積算面積
イ	16.334	2.785	45.440190
ロ	15.334	2.115	32.435410
ハ	15.733	2.781	43.745130
ニ	14.866	7.359	109.591514
合計			315.271844
面積			157.63 m ²

物件番号 8

地番	底辺	高さ	積算面積
イ	14.317	8.773	125.411431
ロ	18.337	6.774	124.131438
合計			376.302633
面積			182.240699

物件番号 9

地番	底辺	高さ	積算面積
イ	1.701	1.315	2.236015
合計			2.236015
面積			1.118008



作製者

月 日 (作製)

申請人

縮尺 250

千葉県地家屋調査士会(用紙)

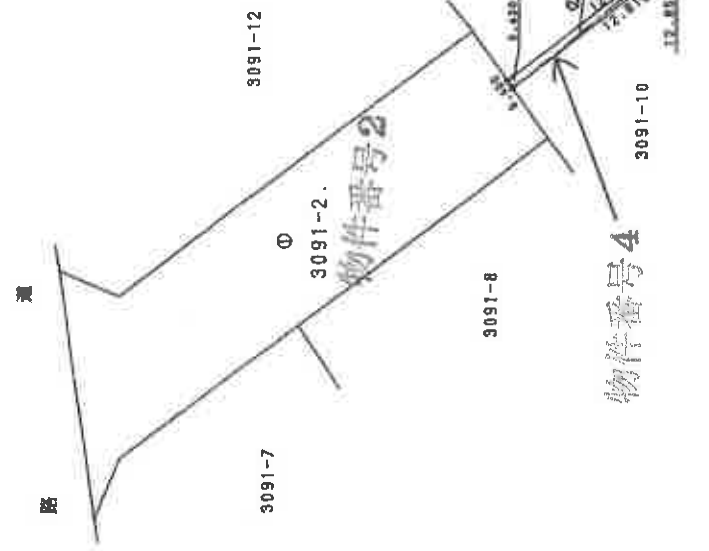
登記年月日：平成6年4月28日

296305

6、4、28 地積測量図

地番 3091-2,-13
土地の所在 千葉県君光町谷中宇宮田
山成郡松芝町

3091-7
3091-8
3091-10
3091-11
3091-12
3091-13



採算表

物件番号4	
面積	0.400
イ	5.12600
ロ	5.130741
合計面積	10.274341
積算面積	5.1371705
面積	5.13

物件番号2	
面積	5.1371705
積算面積	145.7146545
面積	145.71

物件番号4	
面積	145.7146545
積算面積	5.1371705
面積	5.13

境界線の種類	
○	コンクリート杭
◎	石杭
△	金属杭
□	その他

製作者	[Redacted]
申請人	[Redacted]
縮尺	1/250

平成 6年 4月 28日 作製

平成 6年 4月 20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8年1月28日 千葉県地方総務局国庫支局 登記係

登記年月日：平成6年8月4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8年1月28日 千葉地方支務局庶務支局

登記官

(10 枚目)

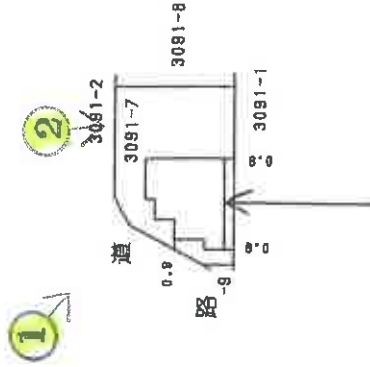
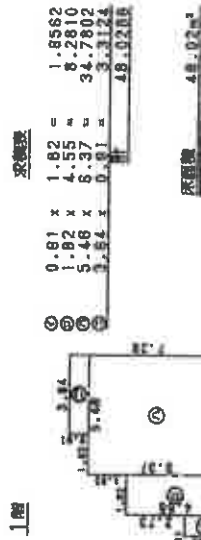
93458 各階平面図

建物図面 各階平面図 6-8-4

家屋番号 3081-7

建築物の所在 山武市東之元町 一橋南部光臨寺中学宮田3091番地7

○写真撮影位置と方向



物件番号 5

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成 6年 8月 2日

(千葉県土地家屋調査士会刊紙)

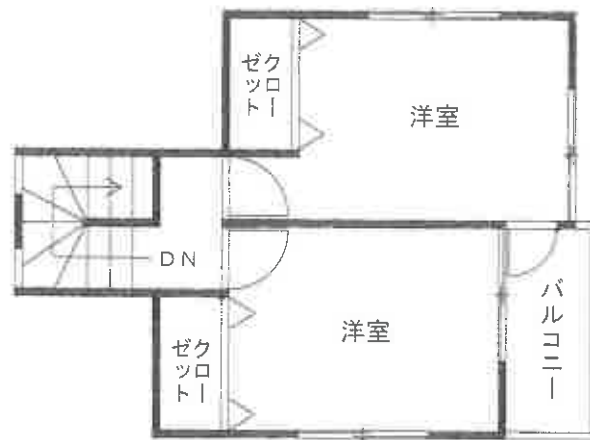
地図整理番号 M12117

A3判をA4判に縮小

←○ 写真撮影位置と方向



1階



2階

間取図
(評価人作成)



①



②

駐車スペース



③

物件 2



④

物件 3



⑤

物件 4



⑥

(13 枚目)



⑦



⑧

雨漏りの跡(推測)



⑨

内壁クロス剥がれ
や凹み

令和 8 年（ケ）第 29 号
令和 8 年 4 月 8 日 現地調査
令和 8 年 4 月 30 日 評価
第 K-0218 号 発行番号
令和 8 年 5 月 1 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 1,240,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 510,000 円
物件2 (土地)	金 10,000 円
物件3 (土地)	金 10,000 円
物件4 (土地)	金 10,000 円
物件5 (建物)	金 700,000 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の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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。		地目:用悪水路
5	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		
1～5	特になし		

物 件 目 録

1 所 在 山武郡横芝光町谷中字宮田
地 番 3091番7
地 目 宅地
地 積 157.88平方メートル

所有者 A

2 所 在 山武郡横芝光町谷中字宮田
地 番 3091番2
地 目 公衆用道路
地 積 145平方メートル

共有者 A 持分14571分の2594

3 所 在 山武郡横芝光町谷中字宮田
地 番 3091番9
地 目 雑種地
地 積 2.12平方メートル

共有者 A 持分5分の1

4 所 在 山武郡横芝光町谷中字宮田
地 番 3091番13
地 目 宅地
地 積 5.13平方メートル

共有者 A 持分5分の1



物 件 目 録

5 所 在 山武郡横芝光町谷中字宮田3091番地7

家屋 番号 3091番7

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 48.02平方メートル
2階 28.98平方メートル

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1~4)

位置・交通	JR総武本線「飯倉駅」の南方・道路距離約2.8km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	市街地中心部からは距離のある旧来の農家住宅が多い中に一般住宅等が混在する住宅地域	
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	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 (やや台形), 地勢 (概ね平坦), 接面方位 (北東), 間口 (約 10 m), 奥行 (約 11 m), 地積 (157.88 m ² (登記とほぼ同じ))	
接面道路の状況	【物件1】 北東側 私道, 幅員 (約6.0m), 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	42条1項3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5建物の敷地及び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舗装された私道敷きとして公共の通行の用に供されている。 【物件3】 物件1の北西端に接する三角形のコンクリート舗装がなされた共用のゴミ集積場として共有者らの利用に供されている。 【物件4】 団地内の側溝を流れてくる排水を, 南東側の水路に流すための排水管が埋設された帯状地であり, 共用の排水溝として利用されている。 【隣接地】 北西側は水路・町道を挟んで農地(田), 南東側及び私道を挟んで北東側は戸建住宅地, 南西側は雑種地。	

<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 なし 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、土地登記簿及び昭和50年撮影の航空写真からは元々農地(田)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5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. 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。
<p>特 記 事 項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 対象地については、駐車スペースを除き周囲の接道部分や隣接地との境界にはフェンスブロックが並んでおり、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接面道路より約40cm前後高い。 3. 横芝光町都市建設課での調査によると、物件1と北側の町道(Ⅱ-41号線)の間には大利根土地改良区等所有の用悪水路2筆が介在しており(公図参照)、当該部分については町道の管理外であるため物件1は当該町道には直接には接面していないものと思料されるとのことである。 4. 北西側及び南西側のフェンスブロックの一部は劣化によりフェンスが隣接地側への傾き、外れた箇所も見られ、また、北西側のブロックの一部には亀裂も見られる。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件5)

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 6 年 7 月 1 日新築 約 32 年 約 0 年	
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造 瓦葺 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, プロパンガス) —	
床面積(現況)	床面積	1階	48.02 m ²
		2階	28.98 m ²
		延べ	77.00 m ²
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 3DK(別添間取図参照)	
品 等	やや劣る		
保守管理の状態	<p>築後30年を超過した中古建物であり, 床・壁・ドア等には小傷・汚れ等が散見される(特に喫煙による黄ばみが目立つ)ほか,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.1階和室の天井には雨漏りの跡と推測されるシミが見られる。 2.風呂釜が故障し, 追い炊きはできるが給湯ができないとのことである。 3.玄関入口ドアのガラスが割れており, 簡易な補修がなされている。 4.浴室入口のドアの下部にひび割れがある。 5.洗面所入口ドアの取っ手がとれている。 6.階段や廊下の内壁クロスには剥がれや凹みが散見される。 <p>よって, 保守管理の状態は劣る。</p>		
建物の利用状況	本件建物は, 債務者兼所有者が居宅として占有しているものと認められる。		
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築当時は旧光町が都市計画区域外にあったこともあり, 千葉県山武土木建築宅地課での調査によると建築確認はないとのことである。 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1～4(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	8,310	1.02	157.88	0.90	1,204,000
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	8,310	0.05	145	2594 / 14571	11,000
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	8,310	0.05	2.12	1 / 5	※ 1,000
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
4	8,310	0.05	5.13	1 / 5	※ 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 (横芝光(県)ー8)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $8,850 \text{ 円/㎡} \times 98.6 / 100 \times 100 / 105 \times 100 / 100 = 8,310 \text{ 円/㎡}$

◇ 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：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

物件1 北東道路 +2%

物件2 私道減価 -95%

物件3 共用施設地 -95%

物件4 共用排水溝 -95%

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5(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
5	170,000	77.00	0.040	524,000

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		
5	5%	0年	32年	0.050	▲ 20% (0.80)	0.040

(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	1,204,000	0.40	法定地上権	482,000

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	1,204,000	-482,000		1.0	0.7	510,000
2	11,000	—		1.0	0.7	10,000
3	1,000	—		1.0	0.7	※ 10,000
4	1,000	—		1.0	0.7	※ 10,000
5	524,000	+482,000	1.0	1.0	0.7	700,000
一括価格(合計)						1,240,000

※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：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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

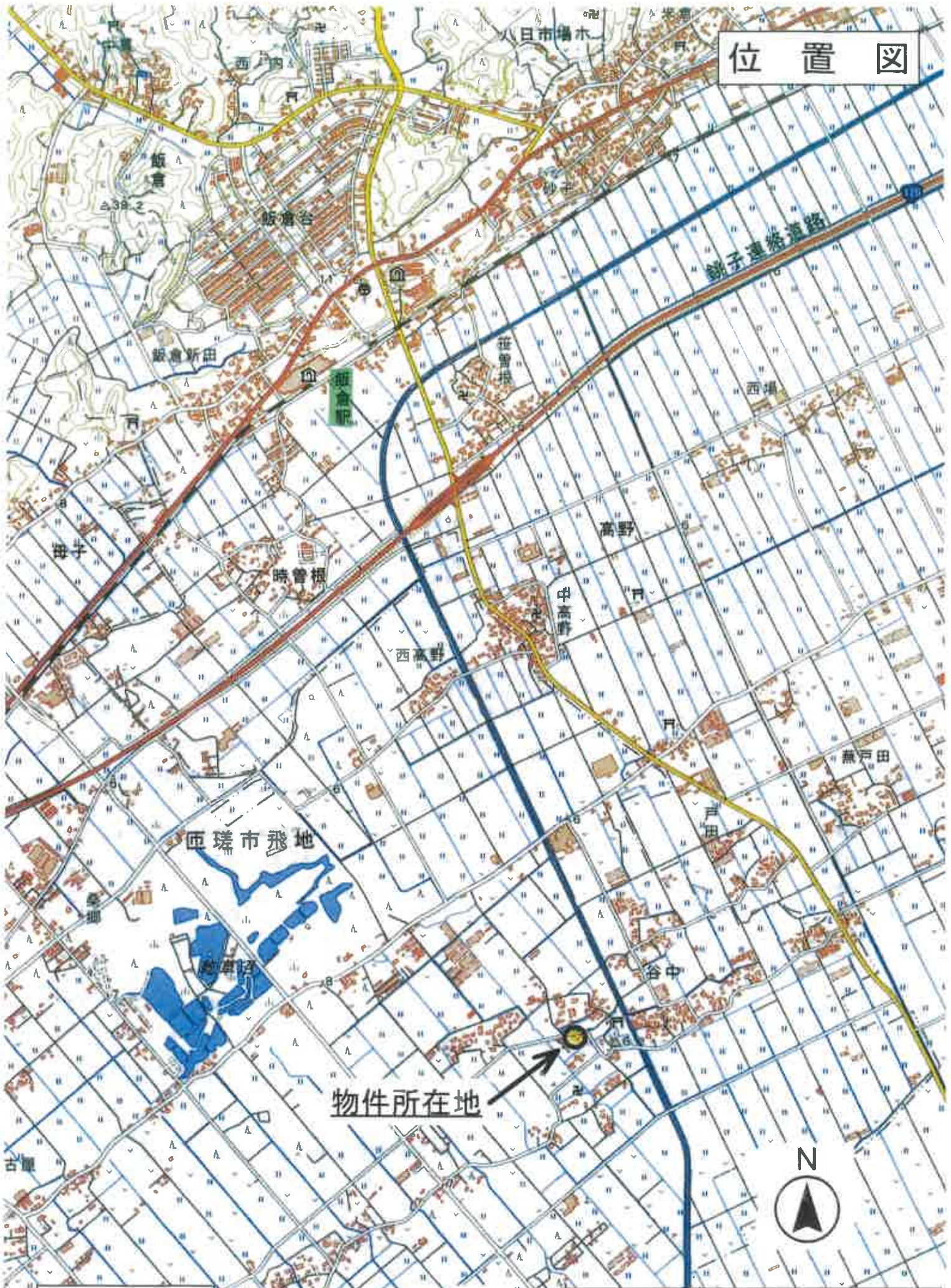
1 基準地価格	横芝光（県）－8
所 在	千葉県山武郡横芝光町宮川字川端1641番58
価 格	8,850円/㎡
位 置	J R総武本線「横芝駅」の南東方約3.3kmに位置する。
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	137㎡
供給処理施設	水道
接 面 街 路	南東側 幅員約 4.0m 町道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域，用途無指定区域（建蔽率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要	旧分譲地内の住宅と別荘が混在する空地の多い戸建住宅地域

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

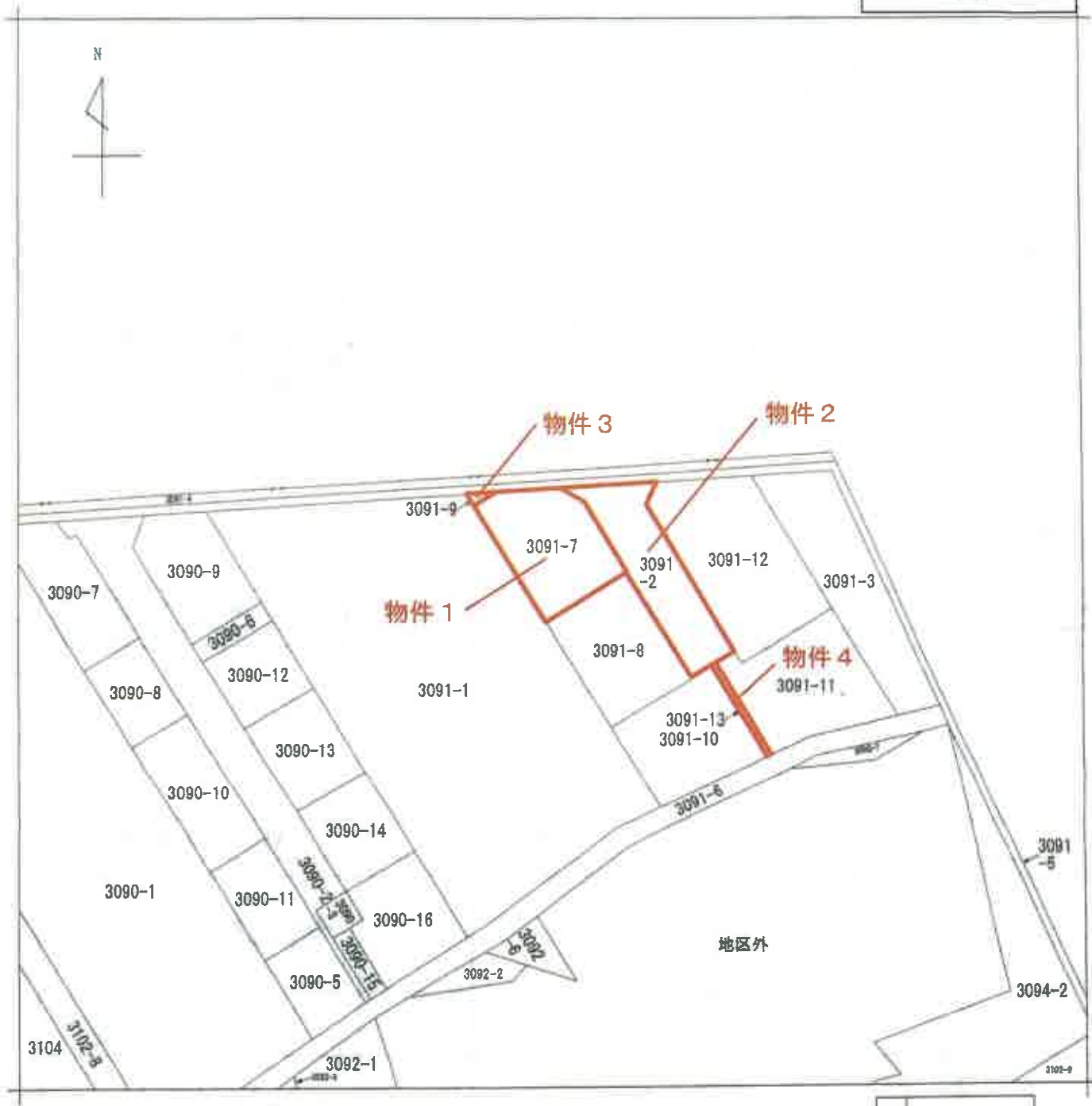
位置図



物件所在地

縮尺：1/15000

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。



請求分	所在	山武郡横芝光町谷中宇宮田			地番	3091番7		
出力尺	1/500	精度分	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50年2月28日			補付年月日 (原図)	昭和50年2月28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。

令和8年1月28日
千葉地方務局匝碓支局
登記官

地図整理番号：M12114
(1/1)

本件写しはA3版を
A4版に縮小したも
のです

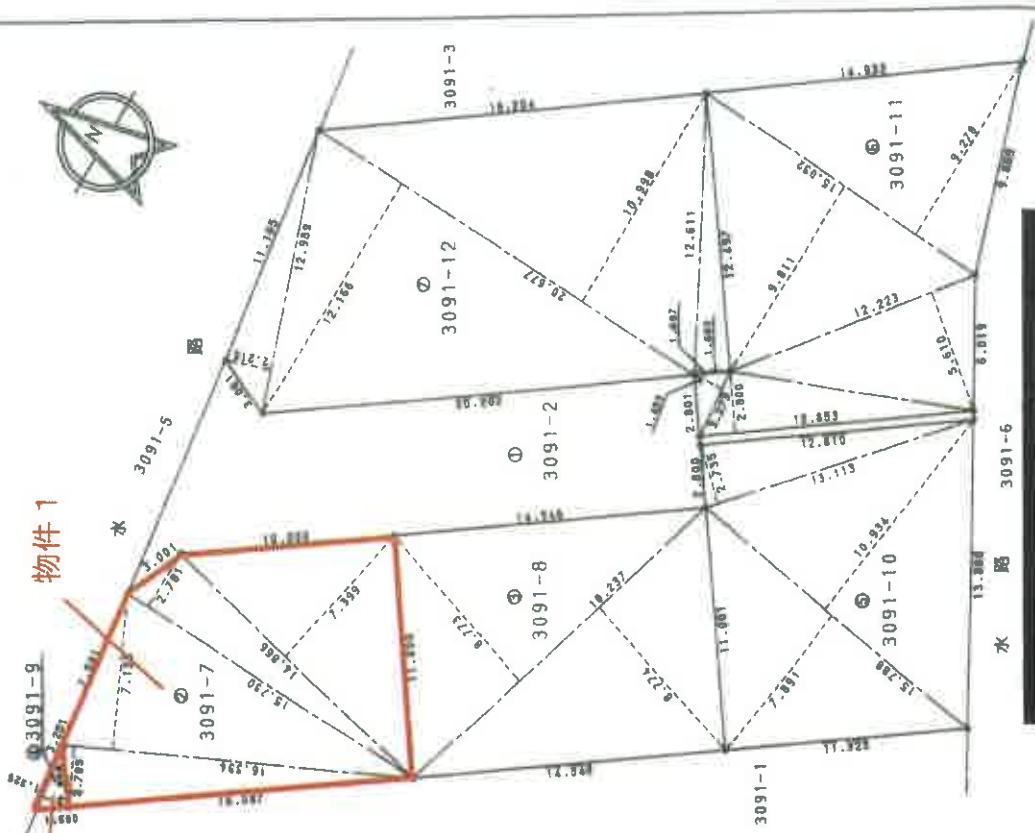
登記年月日：平成6年3月8日

296304

6.3.8 地積測量図

地番 3091-2、-7、-12

土地の所在 千葉県光町谷中字宮田



測量表

測量表 3091-7

序番	辺長	面積
イ	14.324	1.785
ロ	14.324	7.125
ハ	14.323	7.281
ニ	14.386	7.189
合計		133.993274
測量誤差		197.98 m ²

測量表 3091-8

序番	辺長	面積
イ	14.327	9.773
ロ	14.327	8.774
合計		185.41639
測量誤差		148.483 m ²

測量表 3091-9

序番	辺長	面積
イ	1.321	1.323
合計		4.24337
測量誤差		6.741325
		2.125523

測量表 3091-10

序番	辺長	面積
イ	13.716	7.431
ロ	13.728	14.434
ハ	13.113	4.733
合計		331.27115
測量誤差		144.958273
		168.53 m ²

測量表 3091-11

序番	辺長	面積
イ	1.433	4.75563
ロ	14.323	9.439
ハ	14.323	4.511
ニ	13.332	9.411
ホ	13.333	9.179
合計		140.44886
測量誤差		190.143947
		194.13 m ²

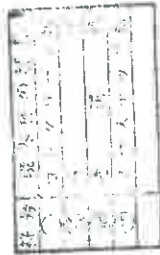
測量表 3091-12

序番	辺長	面積
イ	14.345	2.718
ロ	14.377	15.144
ハ	14.377	15.434
ニ	13.411	1.434
合計		34.735
測量誤差		244.471673
		244.47 m ²

各番測量 445.1481073 m²

測量表 3091-2

序番	面積	測量
イ	1139.48	185.41639
合計		185.41639
測量誤差		148.483 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

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。
令和8年1月28日 千葉県地方技術局測量支局

登記官

登記年月日：平成6年4月28日

296305

6.4.28
地積測量図

地番 3091-2.-13

土地の所在 西豊郡岩手町中宇宮田
山成郡横芝町

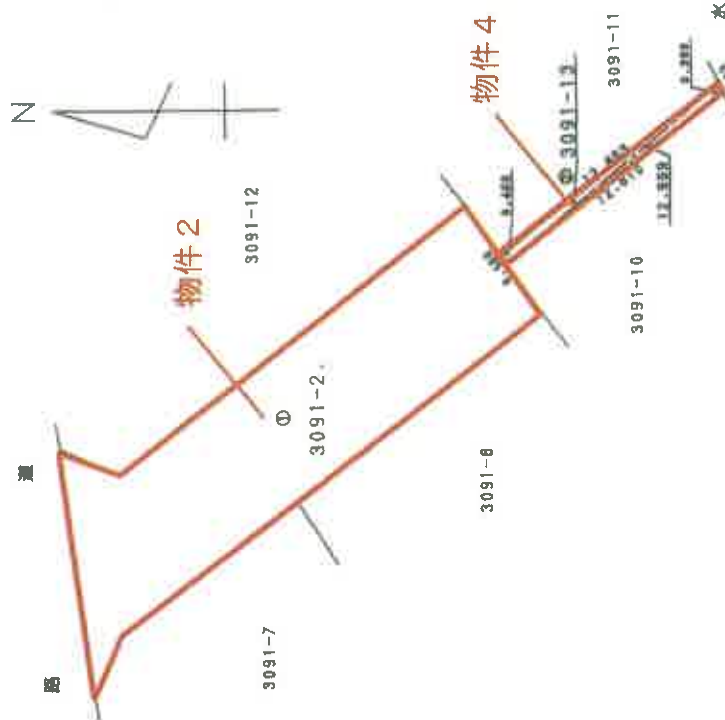
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年1月28日 千葉地方建設局測量支局

全積算

地積	20.3091-13	面積	5.1371705
イ	12.859	0.430	5.145600
ロ	12.859	0.399	5.130741
合計		10.27434	5.1371705
合計		5.1371705	5.1371705

地積	10.3091-7	面積	145.7145545
合計		5.1371705	145.7145545
合計		145.71	145.71

地積	20.3091-13	面積	5.1371705
合計		145.7145545	145.7145545
合計		5.1371705	5.1371705



境界線の調査	
○	コンクリート杭
◎	石杭
◎	金属杭
◎	その他

申請者 [Redacted]

縮尺 1/250

製作者 [Redacted]

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです

平成 6年 4月 20日

登記年月日：平成6年8月4日

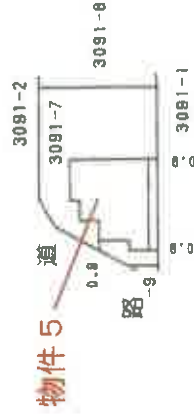
93458

各階平面図

建物各階平面図 6-8-4

家屋番号 3081-7

建築物の所在 山形県東田川郡 田川町 田川中宇田3091番地7



製作者

縮尺 1/250

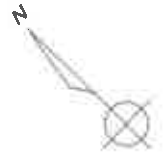
申請人

縮尺 1/500

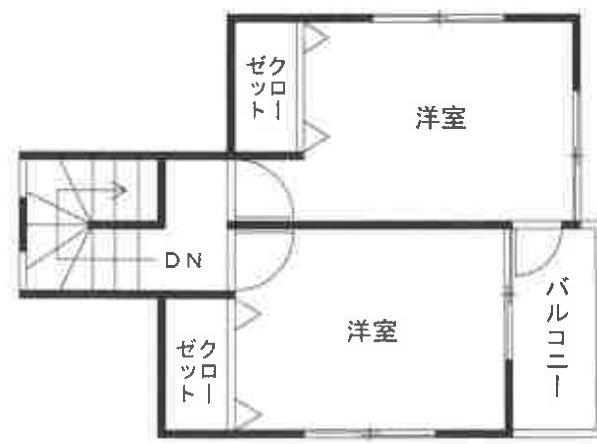
平成 6年 8月 2日

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た書面である。
令和8年1月28日 千葉地方支庁建設局 登記官



1階



2階

間取図
(評価人作成)