

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 4 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 小 嶋 富 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 10 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 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 11 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 11 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 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 8 月 4 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2, 6～15, 17～19	1, 110, 000 888, 000	一括	222, 000	29, 512	0
1	320, 000				
2	140, 000				
6	80, 000				
7	30, 000				
8	30, 000				
9	40, 000				
10	80, 000				
11	60, 000				
12	30, 000				
13	100, 000				
14	30, 000				
15	20, 000				
17	100, 000				
18	40, 000				
19	10, 000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 山武市上横地6023番地

家屋 番号 215番

種 類 居宅

構 造 木造草ぶき平家建

床 面 積 82.64平方メートル

(現況)

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 約146.28平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 29.75平方メートル

(現況)

不存在

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造草ぶき平家建

床 面 積 12.39平方メートル

(現況)

不存在

符 号 3



物 件 目 録

種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 33.05 平方メートル

(現況)

不存在

符 号 4

種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 24.79 平方メートル

(現況)

不存在

符 号 5

種 類 炊事場
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 7.43 平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物)

種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 約 75.35 平方メートル

(未登記附属建物)



物 件 目 録

種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 約 17.39 平方メートル

2 所 在 山武市上横地字北川崎 6024 番地、6019 番地、
 6025 番地 1

家屋 番号 6024 番
 種 類 居宅・作業場
 構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 85.91 平方メートル
 2 階 26.39 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 約 3.3 平方メートル

6 所 在 山武市上横地字北川崎

地 番 6019 番

地 目 畑

地 積 138 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

7 所 在 山武市上横地字北川崎



物 件 目 録

地 番 6021 番 1
 地 目 田
 地 積 61 平方メートル
 (現況)

地 目 宅地

8 所 在 山武市上横地字北川崎

地 番 6022 番 1
 地 目 田
 地 積 69 平方メートル
 (現況)

地 目 宅地

9 所 在 山武市上横地字北川崎

地 番 6022 番 2
 地 目 畑
 地 積 85 平方メートル
 (現況)

地 目 宅地

10 所 在 山武市上横地字北川崎

地 番 6023 番
 地 目 宅地



物 件 目 録

- | | | | |
|----|------|---|--------------|
| | 地 | 積 | 171.90平方メートル |
| 11 | 所 | 在 | 山武市上横地字北川崎 |
| | 地 | 番 | 6024番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 119.00平方メートル |
| 12 | 所 | 在 | 山武市上横地字北川崎 |
| | 地 | 番 | 6025番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 67平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 13 | 所 | 在 | 山武市上横地字北川崎 |
| | 地 | 番 | 6038番2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 223平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 14 | 所 | 在 | 山武市上横地字北川崎 |
| | 地 | 番 | 6038番4 |
| | 地 | 目 | 田 |



物 件 目 録

地 積 6 9 平方メートル

(現 況)

地 目 宅地

1 5 所 在 山武市上横地字北川崎

地 番 6 0 3 9 番 1

地 目 畑

地 積 5 2 平方メートル

(現 況)

地 目 宅地

1 7 所 在 山武市上横地字川崎

地 番 7 0 8 8 番

地 目 畑

地 積 1 7 4 平方メートル

(現 況)

地 目 宅地

1 8 所 在 山武市上横地字川崎

地 番 7 0 8 9 番

地 目 畑

地 積 8 1 平方メートル

(現 況)



物 件 目 録

地	目	宅地
19	所	在 山武市上横地字川崎
	地	番 7090番
	地	目 畑
	地	積 13平方メートル
	(現況)	
地	目	公衆用道路



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 百 家 聡 子

1 不動産の表示

【物件番号1, 2, 6～15, 17～19】

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, 2, 6～15, 17～19】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

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6～15, 17～19】

・隣地との境界が不明確である。

・本件土地は、売却対象外の土地(7091番2)と一体として利用されている。

【物件番号17～19】

・土地改良事業等による賦課金等の滞納あり。

【物件番号6～9, 12～15, 17～19】

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。

【物件番号1, 2, 6～15, 17～19】

売却基準価額は、築年数が大幅に超過した建物が複数存していること、農機具の他糠等も存するなど、これらが残置した場合には処分費用が生じる可能性があること等を考慮して定められている。

《 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 山武市上横地6023番地

家屋 番号 215番

種 類 居宅

構 造 木造草ぶき平家建

床 面 積 82.64平方メートル

(現況)

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 約146.28平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 29.75平方メートル

(現況)

不存在

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造草ぶき平家建

床 面 積 12.39平方メートル

(現況)

不存在

符 号 3



物 件 目 録

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 33.05 平方メートル

(現況)

不存在

符 号 4

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 24.79 平方メートル

(現況)

不存在

符 号 5

種 類 炊事場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 7.43 平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 約 75.35 平方メートル

(未登記附属建物)



物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	約17.39平方メートル
2 所 在	山武市上横地字北川崎6024番地、6019番地、 6025番地1
家屋 番号	6024番
種 類	居宅・作業場
構 造	木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積	1階 85.91平方メートル 2階 26.39平方メートル
(未登記附属建物)	
種 類	便所
構 造	木造かわらぶき平家建
床 面 積	約3.3平方メートル
6 所 在	山武市上横地字北川崎
地 番	6019番
地 目	畑
地 積	138平方メートル
(現況)	
地 目	宅地
7 所 在	山武市上横地字北川崎



物 件 目 録

地 番 6021番1
 地 目 田
 地 積 61平方メートル
 (現況)

8 所 在 山武市上横地字北川崎
 地 番 6022番1
 地 目 田
 地 積 69平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

9 所 在 山武市上横地字北川崎
 地 番 6022番2
 地 目 畑
 地 積 85平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

10 所 在 山武市上横地字北川崎
 地 番 6023番
 地 目 宅地



物 件 目 録

- | | | | |
|----|------|---|---------------|
| | 地 | 積 | 171.90 平方メートル |
| 11 | 所 | 在 | 山武市上横地字北川崎 |
| | 地 | 番 | 6024 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 119.00 平方メートル |
| 12 | 所 | 在 | 山武市上横地字北川崎 |
| | 地 | 番 | 6025 番 1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 67 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 13 | 所 | 在 | 山武市上横地字北川崎 |
| | 地 | 番 | 6038 番 2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 223 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 14 | 所 | 在 | 山武市上横地字北川崎 |
| | 地 | 番 | 6038 番 4 |
| | 地 | 目 | 田 |



物 件 目 録

地 積 69平方メートル

(現況)

地 目 宅地

15 所 在 山武市上横地字北川崎

地 番 6039番1

地 目 畑

地 積 52平方メートル

(現況)

地 目 宅地

17 所 在 山武市上横地字川崎

地 番 7088番

地 目 畑

地 積 174平方メートル

(現況)

地 目 宅地

18 所 在 山武市上横地字川崎

地 番 7089番

地 目 畑

地 積 81平方メートル

(現況)



物 件 目 録

地 目 宅地

19 所 在 山武市上横地字川崎

地 番 7090番

地 目 畑

地 積 13平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路



令和7年(ヌ)第207号
令和7年11月 7日受理
令和8年 1月30日提出

現況調査報告書

(第1分冊 物件1、2、6乃至15、17乃至19関係)

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 山武市上横地 6 0 2 3 番地

家屋 番号 2 1 5 番

種 類 居宅

構 造 木造草ぶき平家建

床 面 積 8 2 . 6 4 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 2 9 . 7 5 平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造草ぶき平家建

床 面 積 1 2 . 3 9 平方メートル

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 3 3 . 0 5 平方メートル

符 号 4

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 2 4 . 7 9 平方メートル

(1 枚目)



物件目録

符 号 5
 種 類 炊事場
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 7.43平方メートル

2 所 在 山武市上横地字北川崎6024番地、6019番地、
 6025番地1

家屋 番号 6024番
 種 類 居宅・作業場
 構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 85.91平方メートル
 2階 26.39平方メートル

~~3 所 在 山武市上横地字不動田
 地 番 77番
 地 目 田
 地 積 1399平方メートル~~

4 所 在 山武市上横地字妙見
 地 番 299番
 地 目 畑
 地 積 4939平方メートル

5 所 在 山武市上横地字妙見



物 件 目 録

~~地 番 300番
 地 目 田
 地 積 2999平方メートル~~

6 所 在 山武市上横地字北川崎
 地 番 6019番
 地 目 畑
 地 積 138平方メートル

7 所 在 山武市上横地字北川崎
 地 番 6021番1
 地 目 田
 地 積 61平方メートル

8 所 在 山武市上横地字北川崎
 地 番 6022番1
 地 目 田
 地 積 69平方メートル

9 所 在 山武市上横地字北川崎
 地 番 6022番2
 地 目 畑
 地 積 85平方メートル



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|--------------|
| 10 | 所 | 在 | 山武市上横地字北川崎 |
| | 地 | 番 | 6023番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 171.90平方メートル |
| 11 | 所 | 在 | 山武市上横地字北川崎 |
| | 地 | 番 | 6024番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 119.00平方メートル |
| 12 | 所 | 在 | 山武市上横地字北川崎 |
| | 地 | 番 | 6025番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 67平方メートル |
| 13 | 所 | 在 | 山武市上横地字北川崎 |
| | 地 | 番 | 6038番2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 223平方メートル |
| 14 | 所 | 在 | 山武市上横地字北川崎 |
| | 地 | 番 | 6038番4 |
| | 地 | 目 | 田 |



物 件 目 録

地 積 69 平方メートル

15 所 在 山武市上横地字北川崎

地 番 6039 番 1

地 目 畑

地 積 52 平方メートル

~~16 所 在 山武市上横地字川崎~~

~~地 番 7087 番~~

~~地 目 田~~

~~地 積 2405 平方メートル~~

17 所 在 山武市上横地字川崎

地 番 7088 番

地 目 畑

地 積 174 平方メートル

18 所 在 山武市上横地字川崎

地 番 7089 番

地 目 畑

地 積 81 平方メートル

19 所 在 山武市上横地字川崎

地 番 7090 番



物 件 目 録

地 目 畑

地 積 1.3 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6乃至15、17乃至19													
現況地目	☒ 宅地（物件6乃至15、17、18） ☒ 公衆用道路（物件19）													
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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													
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6乃至15、17、18土地上に物件1、2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	・山武市農業委員会の回答書には、物件6乃至9、12乃至15、17乃至19土地は現況地目「非農地」との記載がある。同委員会によると、上記各土地の買い受けに買受適格証明書は不要である。 ・「その他の事項」のとおり													
建物	物件1													
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（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☒ 構造：木造かわらぶき平家建 ☒ 床面積：約146.28㎡													
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td rowspan="3" style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類：(1)物置 (2)物置</td> </tr> <tr> <td>構造：(1)木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 (2)木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建</td> </tr> <tr> <td>床面積：(1)約75.35㎡ (2)約17.39㎡</td> </tr> </table>			{	種類：(1)物置 (2)物置	構造：(1)木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 (2)木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	床面積：(1)約75.35㎡ (2)約17.39㎡							
{	種類：(1)物置 (2)物置													
	構造：(1)木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 (2)木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建													
	床面積：(1)約75.35㎡ (2)約17.39㎡													
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が物件1（主である建物）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	・物件1（附属建物符号1乃至5号）については、法務局備え付けの建物図面が存在しないため特定が困難であり、現存する建物の現況床面積等も登記と異なることから、すべて現存していないと判断した。 ・「その他の事項」のとおり													
執行官保管の仮処分	☒ ない <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td rowspan="2" style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">[</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>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table> ☐ ある			[	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	☐ 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

(8 枚目)

そ の 他 の 事 項

■物件6乃至15、17乃至19について

- 1 (1) 物件6乃至15、17乃至18(本敷地)は、物件1の主である建物及び未登記附属建物(1)(2)、物件2の主である建物及び未登記附属建物の敷地等として一体的に利用されている(写真①②③④参照)。各建物等の位置関係については「土地建物位置関係図」参照)。本敷地の北西側が有効幅員約4.5メートルの市道に、南西側が有効幅員約4.5メートルの市道に、各々接する。本敷地内へは、現況、物件17土地及び7091番2土地の南西端付近から出入りする(写真⑤参照)。
- (2) 物件7土地と物件17土地の間に存在する7091番2土地(登記地目：畑)は、現況において本敷地と一体化し、物件1の主である建物及び未登記附属建物(1)(2)、物件2の主である建物及び未登記附属建物の敷地等の一部として利用されている。債務者によると、同土地の所有者は親族とのことである(「関係人の陳述等」参照)。
- (3) 物件19土地は、本敷地と南西側市道に挟まれた帯状の土地であり、現況、道路敷に含まれるものと推測する(写真⑤参照)。なお、山武市課税台帳の現況地目は「公衆用道路」である。
- 2 本敷地と各市道とは生け垣等で一部仕切られているが、境界標は見当たらず、境界線の大部分は判然としない。また、債務者が所有する北東側隣接地(7087番、現況地目：田)及び南東側水路(7080番1、地目：用悪水路、所有者：(旧)建設省)との境界線も同様に判然としないが、各境界付近が傾斜地になっていることから、この傾斜地付近が境界であるものと推測する。
- 3 本敷地の北端付近に朽廃した物置(写真⑥参照)と東端付近に糠置場が存在する。いずれも外気分断性がなく動産と認定した。また、本敷地内に祠も見られた。
- 4 評価人が山武郡中央土地改良区から聴取した内容によると、物件17乃至19土地に係る令和7年12月25日時点の賦課金滞納額は5,937円(令和7年度年額705円)であり、買受人に請求予定とのことである。

■物件1について

- 1 (1) 物件1(主である建物、写真⑦参照)の登記記録には建築年月日が記載されていないが、同建物の閉鎖登記簿の内容(昭和28年に表題部登記)及び債務者の陳述から、昭和25年頃に建築されたものと推定する。
- (2) 物件1(主である建物)は法務局備え付けの建物図面が存在しないところ、屋根構造及び床面積について登記記録の内容と現況とに齟齬がある。この点、債務者の陳述によれば、屋根は「草ぶき」(登記)から「かわらぶき」(現況)に吹き替えたとのことである。また、もともと別の建物であった北側部分(台所、食堂、浴室等。物件1間取図及び写真⑧参照)と主たる建物との間に廊下等を増築して繋げたことにより、現況の形状になった(床面積が増加した)とのことである。なお、屋根の吹き替えと増築の時期は不詳である。
- 2 物件1(主である建物)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⑨⑩参照)。内部は大量の家財道具やごみ類が存在し、北西側廊下の一部には立ち入って調査ができなかった。
- 3 物件1(主である建物)は、新築から約76年が経過したものと推測され、全体的に老朽化が進んでおり、経年相応の劣化(細かな傷や変色等)及び汚損した箇所に加え、台所食堂の天井に雨漏りの跡(写真⑪参照)や煙突穴の跡がある。また、床の緩みや内壁等のひび割れた箇所も随所に見られた。なお、債務者によると、東日本大震災時に屋根の底が損傷したが補修したとのことである。
- 4 本敷地の南西端付近に(1)物置(建築年月日不詳、写真⑫参照)と北西端付近に(2)物置(昭和45～50年頃建築と推測)が建在する。現況及び債務者の陳述から、(1)(2)建物は物件1の未登記附属建物と認めた。いずれも老朽化が進んでいる。

■物件2について

- 1 物件2(主である建物、写真⑬参照)の1階北西側部分と2階部分には、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⑭参照)。また、作業場部分には不用になった家財道具や工具類、米保管庫等が存在する(写真⑮参照)。浴室とトイレはない(物件2間取図参照)。
- 2 物件2(主である建物)の天井・内壁・床に経年相応の劣化(細かな傷や変色等)及び汚損した箇所に加え、洋室1の天井に雨漏りの跡や内壁に穴が見られた。
- 3 物件2(主である建物)の北西側に便所(昭和50年代建築と推測)が建在する。現況及び債務者の陳述から、両建物は物件2の未登記附属建物と認めた。老朽化が進んでいる。

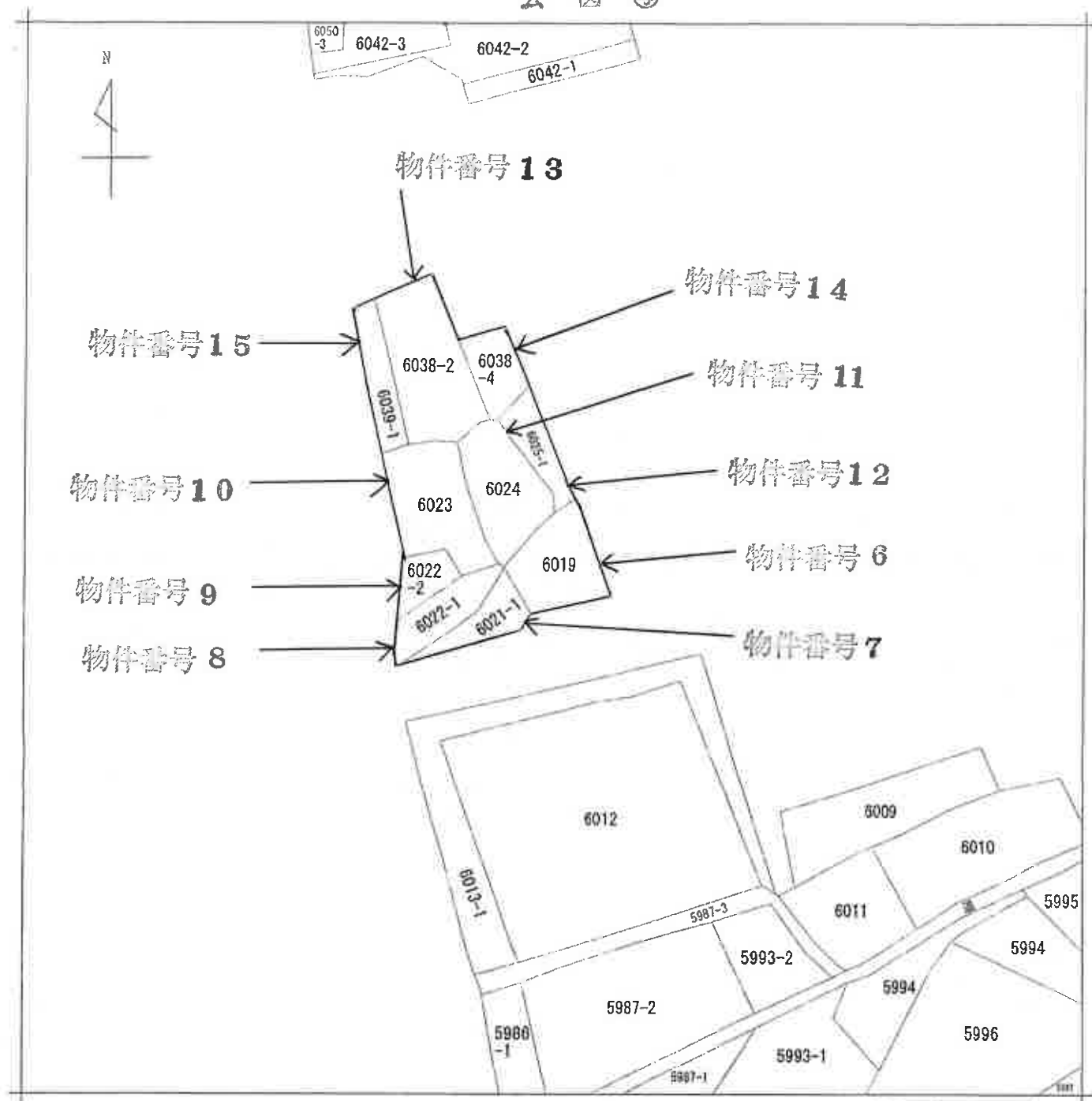
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	母屋(物件1主である建物)と離れ(物件2主である建物)には、私と妻と息子が住んでいます。 母屋は、昭和25年頃に建てられたと思います。当初は草ぶきの屋根でしたが、かわらぶきに吹き替えたと記憶しています。また、もともと別の建物であった炊事場と母屋との間に廊下を増築して母屋と炊事場を繋げました。繋げた部分の天井から雨漏りがします。浴室は傾いているようです。 東日本大震災によって屋根の底が歪みましたが、補修しました。また、屋根に設置してあった太陽熱温水器が揺れで落下し、敷地内に置いたままになっています。 母屋の水回り設備等に特に不具合はありません。 物置(物件1未登記附属建物(1))は、いつ建てたか覚えていません。物置(物件1未登記附属建物(2))は、昭和45～50年頃に建てたと思います。便所(物件2未登記附属建物)は、昭和50年代に建てました。すべて私の所有になります。私が離れ(物件2主である建物)を建てた平成2年当時、父が敷地(物件6乃至15、17乃至19)を所有していましたが、父の生前中に地代は支払っていませんでした。 敷地の境界について近隣と間で争いはありませんが、境界線がどこにあるかはよく分かりません。 「7091番2」の土地は私の弟の所有ですが、私が使用していることについて弟から何か言われたことはありません。 (令和7年11月17日、同年12月2日、同年12月25日、令和8年1月28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

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11日（火） 16：18－16：23	山武市役所 ①課税課 ②農業委員会事務局	①物件6乃至15、17乃至19土地付近の地番図等取得 ②現況地目等に関する照会書提出(11月21日に回答書郵送受領)
7年11月13日（木） 13：32－13：40	千葉地方法務局 東金支局	物件6乃至15、17乃至19土地上の建物登記の有無調査(物件1、2建物以外に登記された建物なし)
7年11月17日（月） 13：40－14：10	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、債務者より物件1、2建物の占有状況を面談聴取、同人と立入調査日の打ち合わせ
7年12月12日（金） 10：00－13：00	同上	債務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
7年12月25日（木） 12：00－12：30	同上	債務者の立会いのうえ評価人とともに再度の立入調査
7年12月26日（金） 15：00－15：15	千葉地方法務局 東金出張所	物件1、2建物の閉鎖登記簿謄本取得
8年1月28日（水） 15：25－15：30	物件所在地	物件2建物の建築当時の状況について債務者より面談聴取
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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。 ☐ 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 分	所 在	山武市上横地字北川崎				地 番	6019番			
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4月				備 付 年 月 日 (原 図)	平成5年10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。

(千葉県地方務局東金出張所管轄)

令和7年10月3日

千葉県地方務局

請求番号: 5-6

登記官

(1/1)

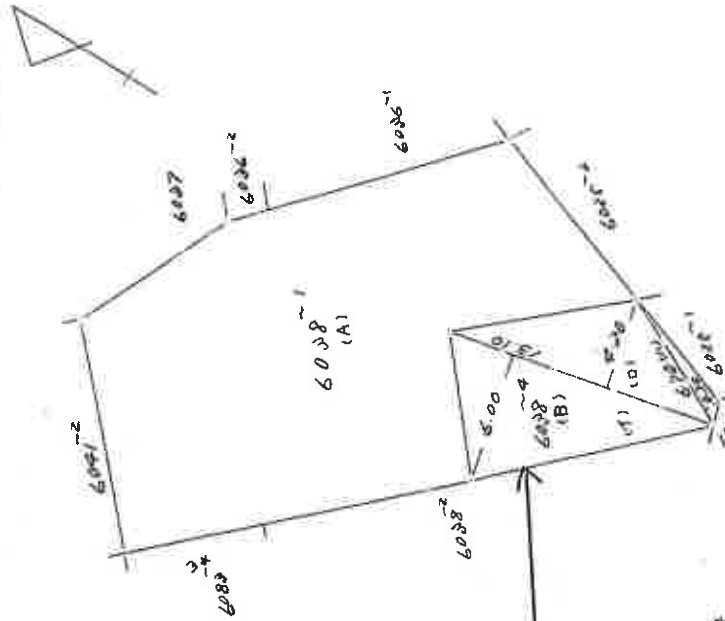
(12 枚目)

160511

地 番 新 6038-4
6038-4

地 積 測 量 図

土地の所在 山 武 市
山武郡成東町上横地字北川崎



物件番号14

⑧ 求 積

1) $10 \times 6.00 = 28.60$
2) $10 \times 4.20 = 55.02$
3) $6.70 \times 0.70 = 4.69$
計 69.65

地 積 69.65

⑨ $170.88 - 69.65 = 101.23$

作 製 者

申 請 人

(昭和58年5月6日作製)

縮尺 1/250

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。

(千葉県地方公務局東金出張所算定)

令和7年10月3日

千葉地方公務局

登記官

(14枚目)

登記年月日：平成2年12月14日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(千葉県方法務局製金出事務所発行)
令和7年10月3日 千葉県方法務局

登録証

(15枚目)

請求番号：5-1

55479 各階平面図

家屋番号

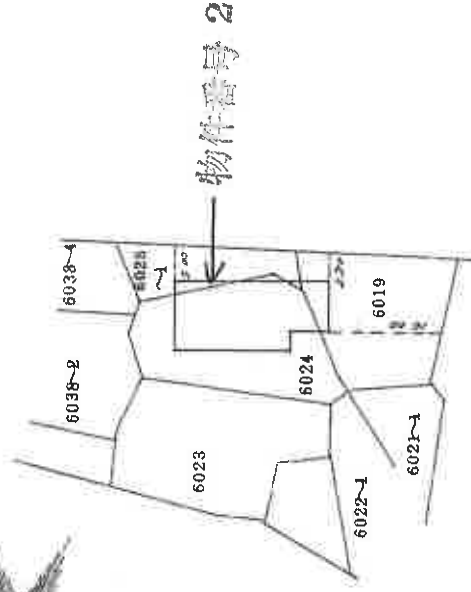
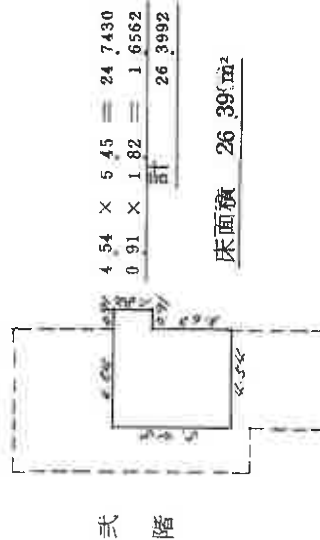
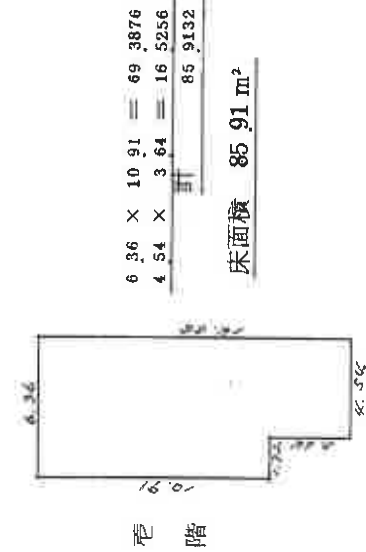
6024 番
山武市

建物の所在

山武市成東町上横地字北川崎 6024 番地、6019 番地。

建物図面 2.2.14

各階平面図



作製者

和 2 年 12 月 7 日 (作製)

縮尺

1 / 250

申請人

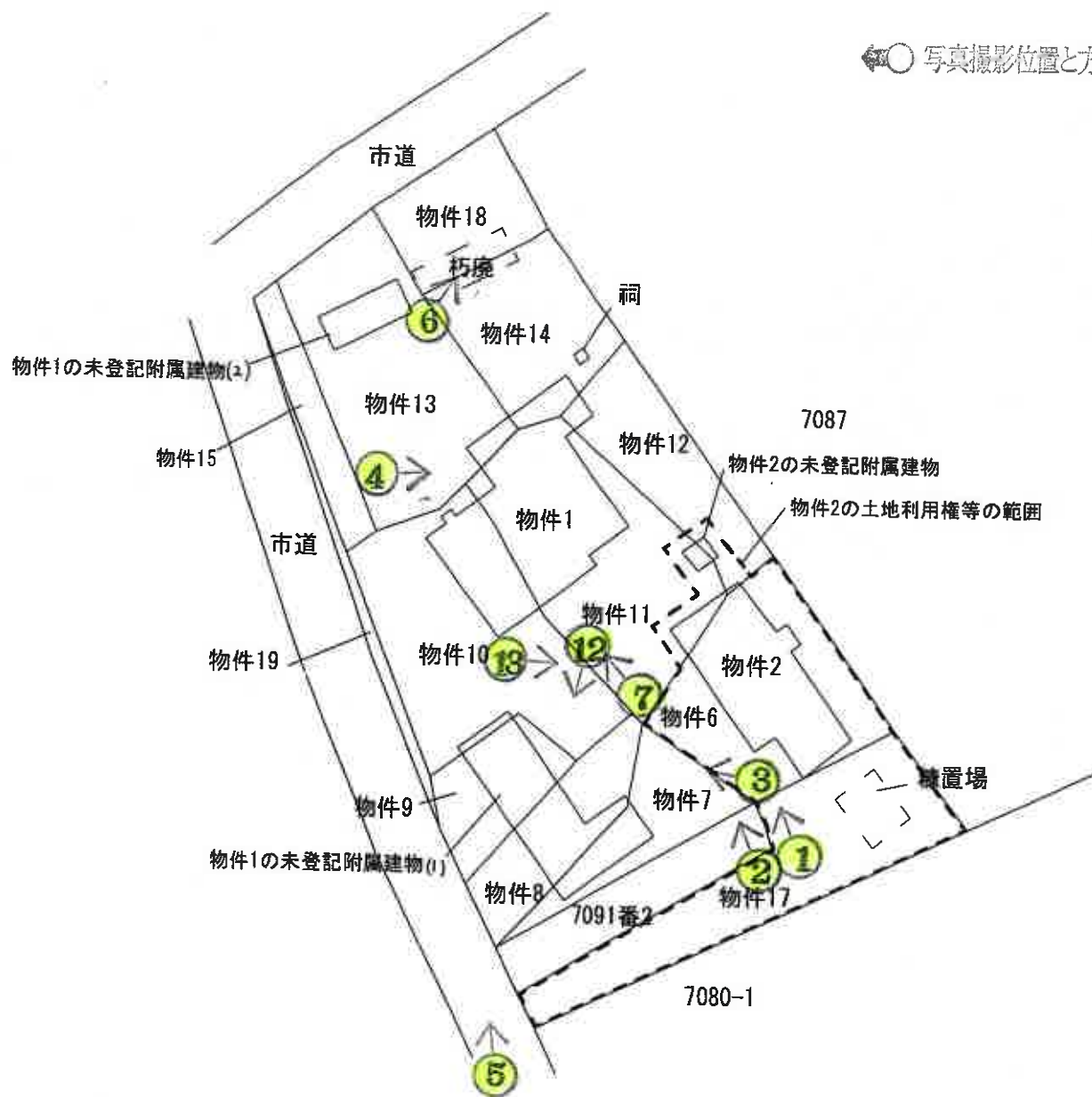
縮尺

1 / 500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

A3判をA4判に縮小

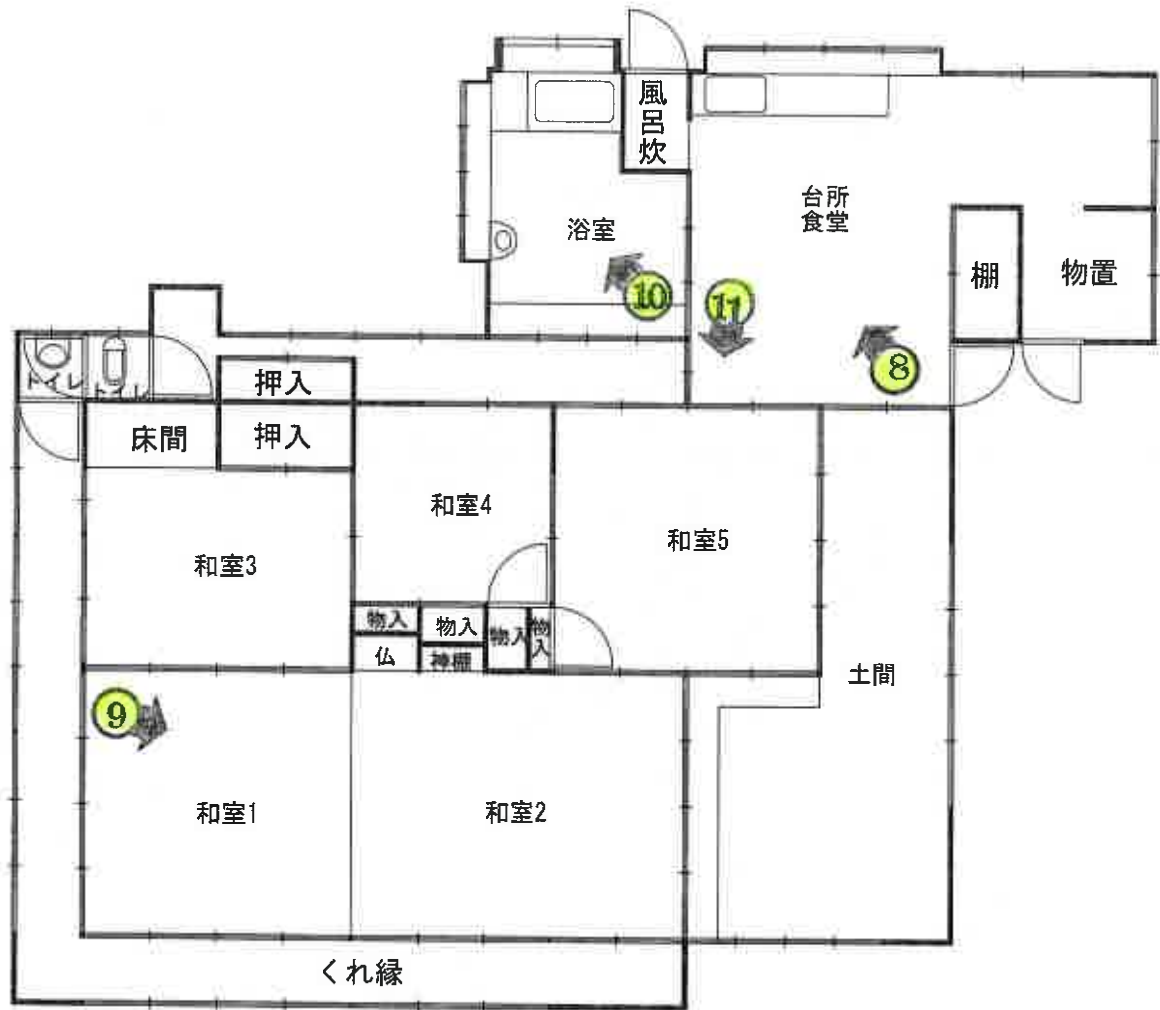
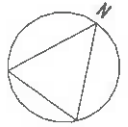
写真撮影位置と方向



土地建物位置関係図

評価人作成

←○写真撮影位置と方向

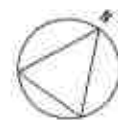


物件1
間取図

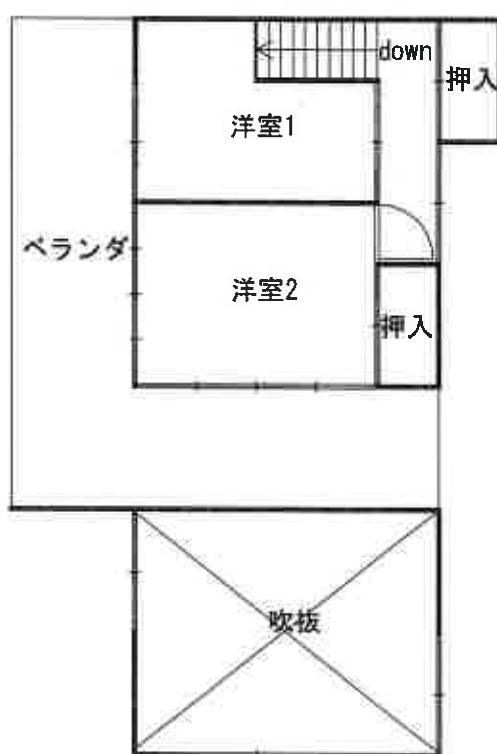
評価人作成



1階



←○写真撮影位置と方向



2階

物件2
間取図

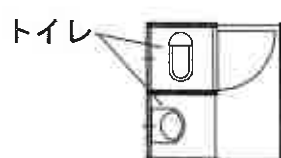
評価人作成



物件1
未登記附属建物1



物件1
未登記附属建物2



物件2
未登記附属建物2

物件1未登記附属建物1、2
物件2未登記附属建物
間取図

評価人作成



①



②

物件 1
(主である建物)

物件 2
(主である建物)



③

物件 1
(主である建物)

物件 1
(未登記附属建物(1))



④



⑤

物件19土地を含む(推測)南西側市道

物件6乃至15、
17乃至18内への入口



⑥



⑦
物件 1
(主である建物)



⑧



⑨



⑩



⑪

天井の雨漏りの跡



⑫

物件 1
(未登記附属建物(1))



⑬
物件 2
(主である建物)



⑭



⑮

令和7年（ヌ）第207号

令和7年12月12日、令和7年12月25日 現地調査

令和8年1月28日 評 価

第2025-36号-1 発行番号

令和8年1月30日 提出日

千葉地方裁判所

民事第4部 御中

評 価 書

2分冊の1（物件1・2・6～15・17～19）

評価人 不動産鑑定士

橘 英 雄

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 1 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (建物)	金 3 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1 4 0, 0 0 0 円
物件 6 (土地)	金 8 0, 0 0 0 円
物件 7 (土地)	金 3 0, 0 0 0 円
物件 8 (土地)	金 3 0, 0 0 0 円
物件 9 (土地)	金 4 0, 0 0 0 円
物件 1 0 (土地)	金 8 0, 0 0 0 円
物件 1 1 (土地)	金 6 0, 0 0 0 円
物件 1 2 (土地)	金 3 0, 0 0 0 円
物件 1 3 (土地)	金 1 0 0, 0 0 0 円
物件 1 4 (土地)	金 3 0, 0 0 0 円
物件 1 5 (土地)	金 2 0, 0 0 0 円
物件 1 7 (土地)	金 1 0 0, 0 0 0 円
物件 1 8 (土地)	金 4 0, 0 0 0 円
物件 1 9 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1・2・6～15・17～19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 6・11（一部）・12（一部）・17の内訳価格は物件 2 のための土地利用権等価格を控除した価格、物件 7～11（一部）・12（一部）・13～15・18の内訳価格は物件 1 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 1・2 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。		住居表示未実施区域 主である建物 構造：木造かわらぶき平家建 床面積：約 146.28 m² 未登記附属建物 1 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積：約 75.35 m² 未登記附属建物 2 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積：約 17.39 m² 登記簿上の附属建物符号 1～5 については、法務局備付の建物図面が存在しないため特定が困難であり、現存する建物の現況床面積等も登記と異なることから、すべて現存していないと判断した。
2	物件目録記載のとおり。		住居表示未実施区域 未登記附属建物 種類：便所 構造：木造かわらぶき平家建 床面積：約 3.3 m²
6	物件目録記載のとおり。		地目：宅地
7	物件目録記載のとおり。		地目：宅地

8	物件目録記載のとおり。	地目：宅地
9	物件目録記載のとおり。	地目：宅地
10	物件目録記載のとおり。	同左
11	物件目録記載のとおり。	同左
12	物件目録記載のとおり。	地目：宅地
13	物件目録記載のとおり。	地目：宅地
14	物件目録記載のとおり。	地目：宅地
15	物件目録記載のとおり。	地目：宅地
17	物件目録記載のとおり。	地目：宅地
18	物件目録記載のとおり。	地目：宅地
19	物件目録記載のとおり。	地目：公衆用道路
番 号	特 記 事 項	
1～2, 6～15,	物件 1 の主である建物については、登記簿では築年数が不明（千葉地方法務局東金出張所によれば閉鎖登記簿では表題部は昭和 28 年に登記がされていることから、少	

17～19	なくとも昭和 28 年には存在していたと言えるとのことである。) であり、建物図面がなく、登記簿上の屋根の構造が草ぶきで現況はかわらぶき、床面積も異なり物件 1 の主である建物と現況の母屋として利用されている建物が同一であるか登記簿等では明確にはならない。但し、債務者から当該建物は昭和 25 年頃建てたと思われ、当初の草ぶきから瓦に吹き替えたと思われるとの主張があったため、現況の建物が物件 1 の主である建物として評価を行った。また物件 1 の附属建物についても建物図面がなく、債務者によれば母屋と風呂場、台所は廊下部分を増築して繋いだとのことであるが、現況の建物との関係が明確ではないため、未登記附属建物として評価を行った。 物件 19 については、道路境界付近に位置する帯状地であるが、境界確定図や地積測量図がないため宅地部分か公衆用道路部分か不明瞭であるが、課税上は公衆用道路として扱われており、保守的に公衆用道路として評価を行った。 山武市農業委員会の回答書では物件 6～9、物件 12～15、物件 17～19 については、現況が非農地と記載がある。上記の各土地については買受適格証明書は不要とのことである。
-------	---

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 山武市上横地 6023 番地

家屋 番号 215 番

種 類 居宅

構 造 木造草ぶき平家建

床 面 積 82.64 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 29.75 平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造草ぶき平家建

床 面 積 12.39 平方メートル

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 33.05 平方メートル

符 号 4

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 24.79 平方メートル



物 件 目 録

符 号 5
 種 類 炊事場
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 7.43 平方メートル

2 所 在 山武市上横地字北川崎6024番地、6019番地、
 6025番地1

家屋 番号 6024番
 種 類 居宅・作業場
 構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 85.91 平方メートル
 2階 26.39 平方メートル

3 所 在 山武市上横地字不動田
 地 番 77番
 地 目 田
 地 積 1399 平方メートル

4 所 在 山武市上横地字妙見
 地 番 299番
 地 目 畑
 地 積 4939 平方メートル

5 所 在 山武市上横地字妙見



物 件 目 録

地 番 300番
 地 目 田
 地 積 2999平方メートル

- 6 所 在 山武市上横地字北川崎
 地 番 6019番
 地 目 畑
 地 積 138平方メートル
- 7 所 在 山武市上横地字北川崎
 地 番 6021番1
 地 目 田
 地 積 61平方メートル
- 8 所 在 山武市上横地字北川崎
 地 番 6022番1
 地 目 田
 地 積 69平方メートル
- 9 所 在 山武市上横地字北川崎
 地 番 6022番2
 地 目 畑
 地 積 85平方メートル



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|--------------|
| 10 | 所 | 在 | 山武市上横地字北川崎 |
| | 地 | 番 | 6023番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 171.90平方メートル |
| 11 | 所 | 在 | 山武市上横地字北川崎 |
| | 地 | 番 | 6024番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 119.00平方メートル |
| 12 | 所 | 在 | 山武市上横地字北川崎 |
| | 地 | 番 | 6025番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 67平方メートル |
| 13 | 所 | 在 | 山武市上横地字北川崎 |
| | 地 | 番 | 6038番2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 223平方メートル |
| 14 | 所 | 在 | 山武市上横地字北川崎 |
| | 地 | 番 | 6038番4 |
| | 地 | 目 | 田 |



物 件 目 録

地 積 69 平方メートル

15 所 在 山武市上横地字北川崎

地 番 6039 番 1

地 目 畑

地 積 52 平方メートル

~~16 所 在 山武市上横地字川崎~~

~~地 番 7087 番~~

~~地 目 田~~

~~地 積 2405 平方メートル~~

17 所 在 山武市上横地字川崎

地 番 7088 番

地 目 畑

地 積 174 平方メートル

18 所 在 山武市上横地字川崎

地 番 7089 番

地 目 畑

地 積 81 平方メートル

19 所 在 山武市上横地字川崎

地 番 7090 番



物 件 目 録

地 目 畑

地 積 13 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6～15・17・18）

位 置 ・ 交 通	J R 総武本線「成東駅」の東方・道路距離約 4.7 km 最寄りバス停「富口」の東方・道路距離約 2.2 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	田畑に囲まれた農家集落地域。	
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 用途無指定 指定 60% 指定 200% なし なし
画 地 条 件	形状（不整形）、地勢（北東側、南東側の縁辺部が傾斜している）、接道方位（南西、北西）、間口（約 59m（概測、なお 7091 番 2 の間口の幅が不明であるため、当該筆を含んだ間口を記載しています））、奥行（約 28m（概測））、地積（1,309.90 m ² （登記数量（特記事項参照））	
接 面 道 路 の 状 況	南西側市道（南郷 67 号線）、幅員（約 4.5m（有効幅員（概測）））、連続性（普通）、舗装（有）、歩道（無）、側溝（有）、高低差（等高） 北西側市道（南郷 35 号線）、幅員（約 4.5m（有効幅員、（概測）））、連続性（普通）、舗装（有）、歩道（無）、側溝（反対側に有り）、高低差（等高）	
	建築基準法上の種類	それぞれ第 42 条 1 項 1 号道路
	セットバック	不要
	再建築の可否	適法な建物の再建築が可能
土地の利用状況等	物件 1、物件 2 の建物の敷地として利用されている。 隣地は北東側は田、南東側は水路を挟んで農家住宅である。	
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 引き込みはあるが、債務者によれば止めて井戸を利用しているとのことである。 ガス配管 なし(プロパン利用) 下 水 道 なし(債務者によれば汲み取りとのことである。)	
土 壌 汚 染 等	・登記地目は「田」「畑」、「宅地」であるが、債務者によれば昭和 25 年に物件 1 が建築されたと思われるとのことであり、昭和 40 年の航空写真では物件 1 と思料される建物が確認できる。その後平成 2 年から物件 2 が建築されている。 ・土壌汚染の存在する可能性は低いと推定される。 ・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、農家住宅として	

	長く利用されているため、可能性は否定できないものと推定する。 ・ 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>7080 番 1</td><td>用悪水路</td><td>同左</td><td>475 m²</td><td>建設省</td></tr><tr><td>7087 番</td><td>田</td><td>田</td><td>2405 m²</td><td>個人（本件債務者）</td></tr><tr><td>7091 番 2</td><td>畑</td><td>宅地</td><td>76 m²</td><td>個人</td></tr></table> ・ 北東側隣地から約 1m 高く、南東側水路から約 1.8m 高く接面する。 ・ 北東側隣地の所有者は本件債務者であり境界が不明瞭であるが、隣接地との間には傾斜地が介在するため傾斜地付近が境界と推定される。南東側水路との境界についても傾斜地が介在するため傾斜地付近が境界と推定される。一方、物件 17 と物件 7 の間に 7091 番 2 が存するが、本件債務者によれば当該筆の所有者は親族であり、境界は不明とのことである。よって北東側、南東側の境界については推定であり確定したものではなく、7091 番 2 の境界についても不明であるため、縄伸びや縄縮みの有無を把握するためには、境界を確定した上で、専門家の調査を要するものである。 ・ 一画地の中に上記の 7091 番 2 が存するため、将来紛争等が生じる可能性が否定できないものと思料する。 ・ 道路幅員については山武市土木課備え付けの道路台帳図では南西側、北西側の幅員はそれぞれ 5m であるが、現地計測による有効幅員を記載した。 ・ 物件 11 のうち、物件 1 の土地利用権等の面積割合は 89%、物件 2 は 11%、物件 12 のうち、物件 1 の土地利用権等の面積割合は 91%、物件 2 は 9% と査定して本件評価を行うが、概測数量によるものであり、正確には専門家の調査を要するものである。 ・ 敷地の北部に朽廃した物置があり、敷地の東部に糠置場があり、糠が大量に置かれている。 ・ 山武郡中央土地改良区によれば物件 17、18、19 の令和 7 年度の賦課金は年額 705 円、滞納額（未収金、過怠金の合計）は 5,937 円（令和 7 年 12 月 25 日時点）で、買受人に請求予定とのことである。 ・ 公簿上の地目が田畑の部分については農地方の転用の許可は得ていない。	地番	登記地目	現況地目	面積	所有者	7080 番 1	用悪水路	同左	475 m ²	建設省	7087 番	田	田	2405 m ²	個人（本件債務者）	7091 番 2	畑	宅地	76 m ²	個人
	地番	登記地目	現況地目	面積	所有者																
	7080 番 1	用悪水路	同左	475 m ²	建設省																
	7087 番	田	田	2405 m ²	個人（本件債務者）																
	7091 番 2	畑	宅地	76 m ²	個人																

（物件 19）

物件 19 は北東側で物件 9、10、15 に接面し、南西側で幅員約 4.5m の市道に接面し、公図上では北東－南西の幅約 0.4m、北西－南東の幅約 40m、地積 13 m²（登記数量）である。第 3 目的物件特記事項記載のとおり、宅地と道路との境界付近に位置する帯状地であり、宅地か道路敷か不明であるが、課税上は公衆用道路として扱われており、保守的に公衆用道路として評価を行う。

2 建物の概況及び利用状況等

(物件 1)

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	昭和 25 年頃新築（債務者による） 年月日不詳増築
	経 過 年 数	約 76 年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	超過
仕 様	構 造	木造
	屋 根	かわらぶきなど
	外 壁	塗り壁、下見板張りなど
	内 壁	繊維壁、板張りなど
	天 井	板張りなど
	床	タタミ、土間など
	設 備	台所、浴室、トイレ（汲み取り）等 （電気、井戸、プロパン、汲み取り、債務者によれば通常の作動 状況とのことである）
床面積（現況）	床面積 約 146.28 ㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	5DK＋土間 （別添建物間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	債務者が家族と居宅として利用して占有している。	
特 記 事 項	建築確認：なし 完了検査：なし なお、山武土木事務所建築宅地課によれば都市計画区域編入前に建築しており、不要であった可能性が高いとのことである。 ・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。 ・シロアリについては床に緩みがあるため、被害が生じている可能性が否定できない。 ・築 76 年が経過した建物であり、全体的に傷み、汚れが見られる等、経年相応の損耗が認められるほか、以下の要修繕箇所が確認された。	

	・1階和室1、2等の床に緩みがある。 ・1階和室1の内壁等にヒビが見られる。 ・台所食堂の天井に雨漏りがあり、煙突穴がある。 ・建物内部には家財等が多く置かれており、北西側廊下の一部は立ち入って調査ができなかった。よって当該部分の間取図は外観からの推定である。
--	---

物件1の未登記附属建物1

物件1の未登記附属建物1は、物件1の南西方に位置する、木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建の物置で床面積約75.35㎡、債務者によれば建築年は不詳とのことである。天井の一部に穴が開くなど維持管理の状態は劣る。

物件1の未登記附属建物2

物件1の未登記附属建物2は、物件1の北西方に位置する、木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建の物置で床面積約17.39㎡、債務者によれば昭和45年～昭和50年頃建築とのことである。維持管理の状態は劣る。

(物件2)

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2年12月6日新築 約35年 超過
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶきなど 鋼製サイディングなど あらわし、化粧合板、じゅらく、ビニールクロスなど 板張り、あらわし、化粧合板など コンクリート三和土、タタミ、カーペットなど (電気、債務者によれば通常の作動状況とのことである)
床 面 積 (現 況)	床面積 1階 85.91㎡ 2階 26.39㎡ 延べ 112.30㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅・作業場 1階は作業場、和室、2階は洋室が2部屋（別添建物間取図参照）

品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	債務者が家族と居宅として利用して占有している。
特 記 事 項	建築確認：なし 完了検査：なし なお、山武土木事務所建築宅地課によれば都市計画区域編入前に建築しており、不要であった可能性が高いとのことである。 ・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 35 年が経過した建物であり、全体的に傷み、汚れ等がみられるが、経年相応の損耗が認められるほか、以下の要修繕箇所がある。 ・洋室 1 の天井に雨染みや内壁に穴がみられる。 ・当該建物を建築した際は土地と建物の所有者は異なるが、債務者によれば地代は支払っていないとのことである。

物件 2 の未登記附属建物

物件 2 の未登記附属建物は、物件 2 の北西方に位置する、木造かわらぶき平家建の便所で床面積約 3.3 m²、債務者によれば昭和 50 年代に建築とのことである。維持管理の状態は劣る。

なお、農家住宅であるため、各建物や敷地には家財や農機具等が置かれており、債務者が残置した場合には処分等に費用を要するものと思料される。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件6～15、17～19（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	建付減価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
6	6,630	0.64	138	0.60	351,000
7	6,630	0.64	61	0.60	155,000
8	6,630	0.64	69	0.60	176,000
9	6,630	0.64	85	0.60	216,000
10	6,630	0.64	171.90	0.60	438,000
11	6,630	0.64	119.00	0.60	303,000
12	6,630	0.64	67	0.60	171,000
13	6,630	0.64	223	0.60	568,000
14	6,630	0.64	69	0.60	176,000
15	6,630	0.64	52	0.60	132,000
17	6,630	0.64	174	0.60	443,000
18	6,630	0.64	81	0.60	206,000
19	6,630	0.02	13	—	2,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（山武（県）－6）

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
10,400 円/㎡	×	99.4/100	×	100/104	×	100/150	=	6,630 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：南西道路＋4%

◇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 6～15、17～18

大規模画地 . . . ▲20%

他人地が介在しており形状が不整形 . . . ▲20%

計算式（相乗積） . . . $(1-0.2) \times (1-0.2) = 0.64$

物件 19

公衆用道路敷地 . . . ▲98%

計算式（相乗積） . . . $1-0.98=0.02$

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１・２（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
1	主である建物	150,000	146.28	0.01	219,000
	未登記附属建物 1	50,000	75.35	0.01	38,000
	未登記附属建物 2	50,000	17.39	0.01	9,000
物件 1 の合計					266,000
2	主である建物	150,000	112.30	0.02	337,000
	未登記附属建物	70,000	3.3	0.01	2,000
物件 2 の合計					339,000

ウ 現価率：物件 1 の主たる建物は築後経過年数約 76 年、物件 1 の未登記附属建物 2 は築後経過年数約 51 年～56 年程度、物件 2 の主たる建物は築後経過年数約 35 年、物件 2 の未登記附属建物は昭和 50 年代に建築と、それぞれ経済的耐用年数を超過しているので、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。また物件 1 の未登記附属建物 1 は築後経過年数不明であるが現況から、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。

物件 1

主である建物

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.05 \times (1 - 0.9) \\
 &= 0.01
 \end{aligned}$$

* ▲90%（保守管理の状況を勘案）

未登記附属建物 1

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\ &= 0.05 \quad \times (1 - 0.9) \\ &= 0.01\end{aligned}$$

* ▲90% (保守管理の状況を勘案)

未登記附属建物 2

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\ &= 0.05 \quad \times (1 - 0.9) \\ &= 0.01\end{aligned}$$

* ▲90% (保守管理の状況を勘案)

物件 2

主である建物

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\ &= 0.05 \quad \times (1 - 0.7) \\ &= 0.02\end{aligned}$$

* ▲70% (保守管理の状況を勘案)

未登記附属建物

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\ &= 0.05 \quad \times (1 - 0.9) \\ &= 0.01\end{aligned}$$

* ▲90% (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
6	351,000	0.20	場所的利益	70,000
7	155,000	0.35	法定地上権	54,000
8	176,000	0.35	法定地上権	62,000
9	216,000	0.35	法定地上権	76,000
10	438,000	0.35	法定地上権	153,000
11	303,000	(物件1) 89%×0.35	法定地上権	94,000
		(物件2) 11%×0.20	場所的利益	7,000
12	171,000	(物件1) 91%×0.35	法定地上権	54,000
		(物件2) 9%×0.20	場所的利益	3,000
13	568,000	0.35	法定地上権	199,000
14	176,000	0.35	法定地上権	62,000
15	132,000	0.35	法定地上権	46,000
17	443,000	0.20	場所的利益	89,000
18	206,000	0.35	法定地上権	72,000
物件1の法定地上権合計：872,000				
物件2の場所的利益合計：169,000				

イ 土地利用権等割合：物件1の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%、物件2の土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を20%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

(1万円未満は1万円)

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1㉠オ, 1㉡エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2㉠ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	その他の控 除減価 カ	評 価 額 (円) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	266,000	+872,000	1.0	0.4	0.7	—	320,000
2	339,000	+169,000	1.0	0.4	0.7	—	140,000
6	351,000	—70,000		0.4	0.7	—	80,000
7	155,000	—54,000		0.4	0.7	—	30,000
8	176,000	—62,000		0.4	0.7	—	30,000
9	216,000	—76,000		0.4	0.7	—	40,000
10	438,000	—153,000		0.4	0.7	—	80,000
11	303,000	—94,000 —7,000		0.4	0.7	—	60,000
12	171,000	—54,000 —3,000		0.4	0.7	—	30,000
13	568,000	—199,000		0.4	0.7	—	100,000
14	176,000	—62,000		0.4	0.7	—	30,000
15	132,000	—46,000		0.4	0.7	—	20,000
17	443,000	—89,000		0.4	0.7	—	100,000
18	206,000	—72,000		0.4	0.7	—	40,000
19	2,000	—		0.4	0.7	—	10,000 (備忘価格)
一 括 価 格 (合 計)							1,110,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：境界が不明瞭であり縄伸び縄縮み等が不明瞭であること、築年数が大幅に超過した建物が複数存していること、農機具の他糠等も存するなど、これらが残置した場合には処分費用が生じる可能性があること、土地改良区の賦課金が生じる土地が一部含まれていること、一画地の中に第三者の土地が含まれているため、将来紛争が生じる可能性が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。

カ その他の控除減価：土地改良区が買受人に対しても請求すると主張している賦課金等相当額及び代金納付に至る間の予定賦課金等を考慮しても5%未満であるため修正は行わなかった。

第6 参考資料

1 基準地価格（山武（県）－6）

所 在：山武市小泉字上野場 1119 番 19 外

価 格：10,400 円/㎡

位 置：JR総武本線「成東駅」の東方約4.2kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：139 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西側幅員5m私道

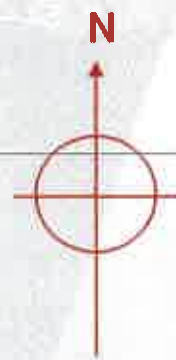
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：中小規模住宅が多い閑静な戸建住宅地域

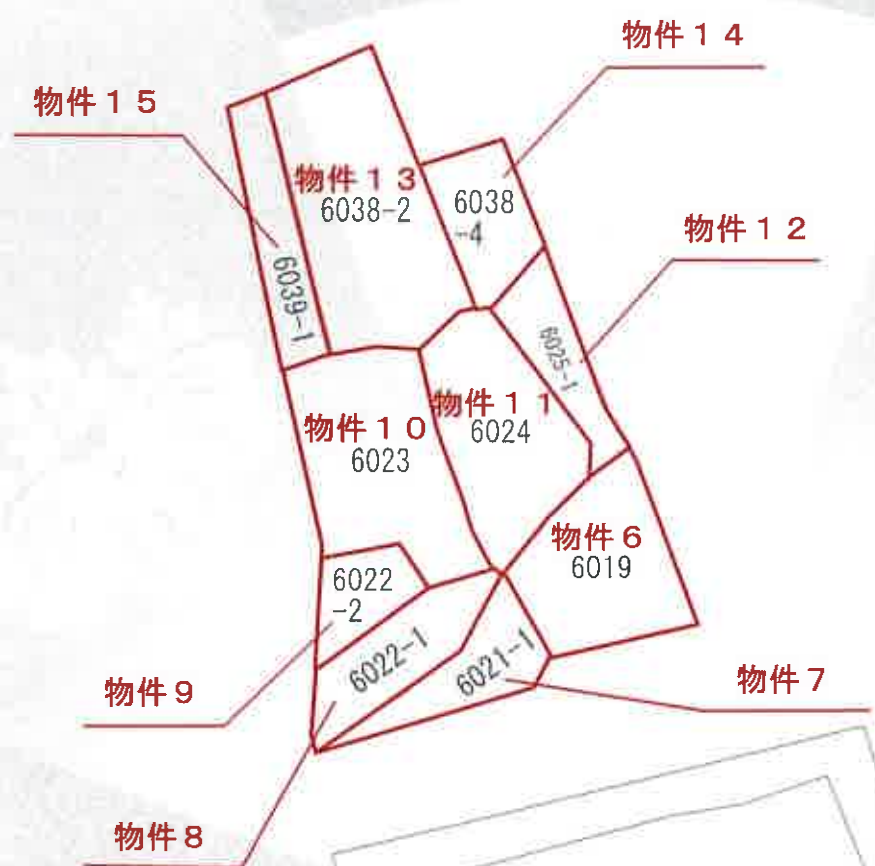
第7 附属資料

- 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
- 6 土地建物等位置関係図

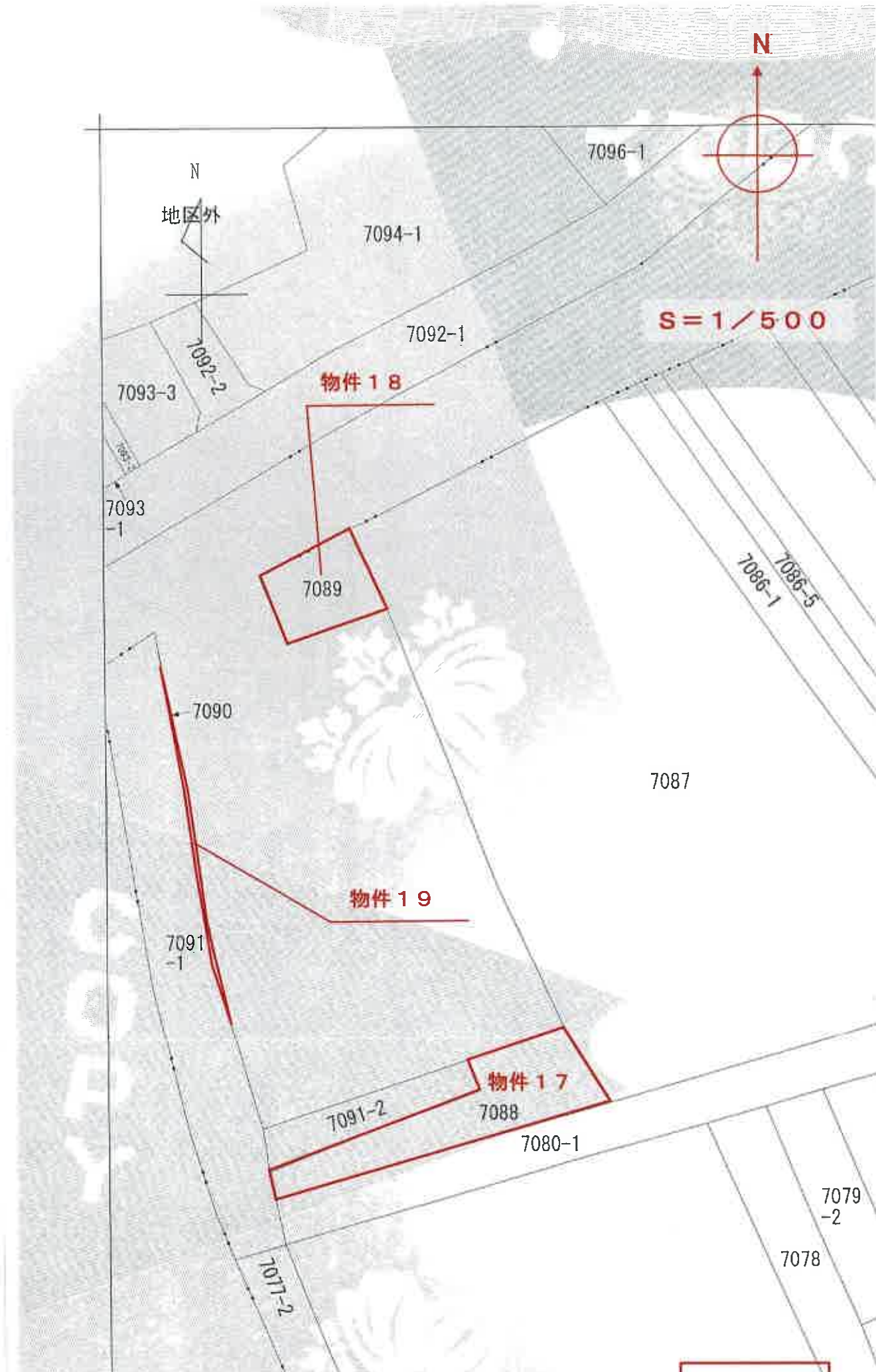
以 上



S = 1 / 600



5993-1
公圖写



公図写

160511

地積測量図
58711

1/1

8038

土地の所在
山形市
山形市成東町上横地字北川崎



積求⑧

$$(1) 12^m 10 \times 6^m 00 = 78^m 60$$

1068-5802

$$11) 5.70 \times 0.70 = 4.69$$

$\frac{1}{3}$

69 67 65 63 61 59 57 55 53 51 49 47 45 43 41 39 37 35 33 31 29 27 25 23 21 19 17 15 13 11 9 7 5 3 1

地積 69[㎡]

④ $37 \text{ m}^2 - 69 \text{ m}^2 = -32 \text{ m}^2$

作者

中 請 人

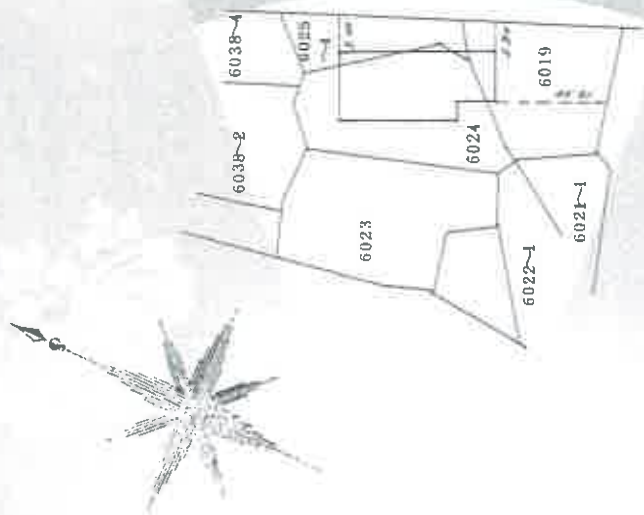
(昭和58年5月6日作製)

052 乙

55479 各階平面図

建物図面
各階平面図
2、2、14

家屋番号	6024 番
建物の所在	山武市 山武郡成東町上横地字北川崎 6024 番地、6019 番地、6025 番地



物件 2

A3 版を A4 版に縮小

建物図面写

各階平面図写

作製者

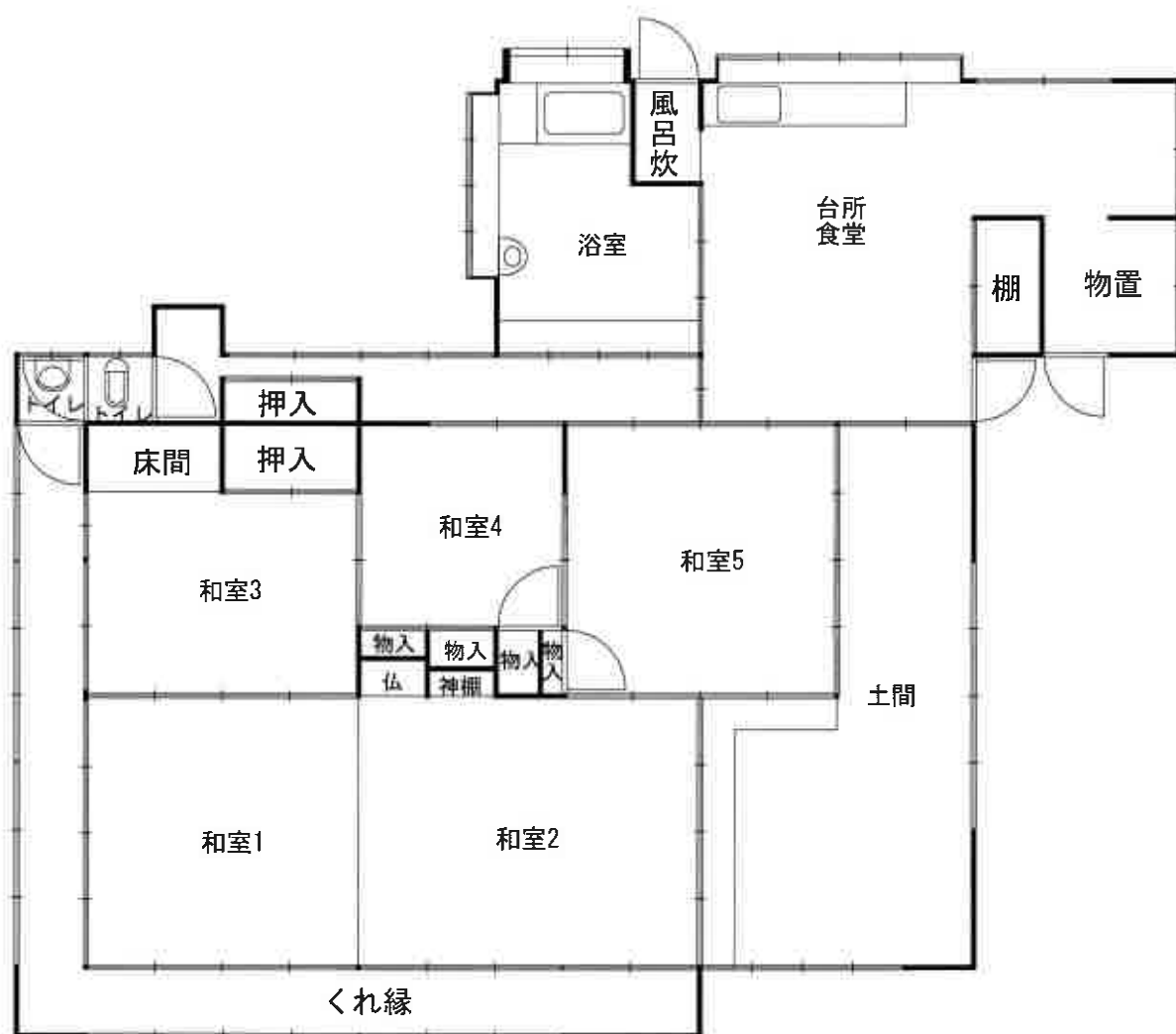
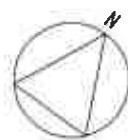
昭和 2 年 12 月 7 日 (作製)

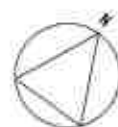
縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500





1階



2階

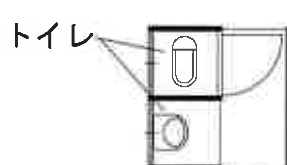




物件1
未登記附属建物1



物件1
未登記附属建物2



物件2
未登記附属建物2

物件1未登記附属建物1、2
物件2未登記附属建物
間取図

