

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 15 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 9 月 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 14 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 10 月 28 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 10 月 15 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 19 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 9 月 15 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）
1～5	36,780,000 29,424,000	一括	7,356,000	103,084	27,319
1	1,720,000				
2	10,000				
3	50,000				
4	10,000				
5	34,990,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 東金市台方字神前
地 番 443番4
地 目 宅地
地 積 249.82平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 東金市台方字神前
地 番 443番11
地 目 雑種地
地 積 3.00平方メートル

共有者 A 持分10分の1

- 3 所 在 東金市台方字神前
地 番 443番12
地 目 公衆用道路
地 積 725平方メートル

共有者 A 持分10分の1

- 4 所 在 東金市台方字神前
地 番 443番13
地 目 用悪水路
地 積 10平方メートル

共有者 A 持分10分の1

物 件 目 録

5 所 在 東金市台方字神前443番地4

家屋 番号 443番4

種 類 居宅

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 63.42平方メートル
2階 68.12平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

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 竹 内 信 俊

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2】

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	東金市台方字神前
	地 番	4 4 3 番 4
	地 目	宅地
	地 積	2 4 9. 8 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 東金市台方字神前
地 番 4 4 3 番 1 1
地 目 雑種地
地 積 3. 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 1

3	所 在	東金市台方字神前
	地 番	4 4 3 番 1 2
	地 目	公衆用道路
	地 積	7 2 5 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 1

4	所 在	東金市台方字神前
	地 番	4 4 3 番 1 3
	地 目	用悪水路
	地 積	1 0 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 1



物 件 目 録

5 所 在 東金市台方字神前443番地4

家屋 番号 443番4

種 類 居宅

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 63.42平方メートル
2階 68.12平方メートル

所有者 A



令和8年（ケ）第134号
令和8年 5月19日受理
令和8年 6月22日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 佐 瀬 淳 司

（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 東金市台方字神前
地 番 4 4 3 番 4
地 目 宅地
地 積 2 4 9. 8 2 平方メートル
所有者 A

2 所 在 東金市台方字神前
地 番 4 4 3 番 1 1
地 目 雑種地
地 積 3. 0 0 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 1

3 所 在 東金市台方字神前
地 番 4 4 3 番 1 2
地 目 公衆用道路
地 積 7 2 5 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 1

4 所 在 東金市台方字神前
地 番 4 4 3 番 1 3
地 目 用悪水路
地 積 1 0 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 1
(/ 枚目)



物 件 目 録

5 所 在 東金市台方字神前443番地4

家屋 番号 443番4

種 類 居宅

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 63.42平方メートル
2階 68.12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	住居表示未実施			
土地	物件1～4			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件3） ☒ 雑種地（物件2） ☒ 用悪水路（物件4）			
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 ☐ 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 1 上記の者が物件1の土地に下記建物を所有し、占有している 2 物件2はゴミ置場として、物件3は公衆用道路として、物件4は排水用地として使用されている ☐ 「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	4枚目「その他の事項」記載のとおり			
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 種類： ☐ ある 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅（空き家）として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）			
その他の事項	4枚目「その他の事項」記載のとおり			
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

(3 枚目)

その他の事項

■ 物件1～4について

- 1 物件1は物件5の建物の敷地・庭・駐車スペースとして使用され、地勢は概ね平坦である。
なお、庭にポンベを含む建築工具等が残置されている（写真番号⑮参照）。
- 2 物件2はゴミ置場として使用されている（写真番号③参照）。
- 3 物件3は公衆用道路として使用されている。一部ひび割れが生じている。（写真番号④参照）。
- 4 物件4は排水用地として使用されている。

■ 物件5（本建物）について

- 1 2LDK＋ウォークインクローゼット＋ユーティリティスペースの住宅である。
- 2 屋根上にソーラーパネルが設置されている（写真番号②参照）。当該ソーラーパネルは債務者兼所有者が、住宅ローンに含める形で購入したとのことである。
- 3 経年相応の汚れ、損耗、損傷の他、以下の点が見られた。
 - 1) 階段付近のクロスに擦り傷等の損傷があり、階段全体に引きずった痕がある（写真番号⑩～⑫参照）。
 - 2) 1階の洗面が取り外されている（写真番号⑬参照）。
 - 3) 1階洋室2のガラスが割れている（写真番号⑭参照）。
 - 4) 階段の手摺りが取り外されており、室内に存在する。
- 4 債務者兼所有者によれば、室内で、猫・犬を各1匹飼育していたとのことである。
- 5 本建物内には、ソファの他、生活用品が残置されている。

以上

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者の 破産管財人	1 本建物は空き家です。 2 鍵は破産申立人代理人に連絡してください。
■債務者兼所有者の 破産申立代理人	鍵の件は、債務者兼所有者から電話させます。
■債務者兼所有者	1 本建物は空き家です。 2 本建物に居住している際、犬一匹、猫一匹を飼っていました。 3 ソーラーパネルは、私が本建物を建築する際に設置しました。購入代金は、住宅ローンに組み込まれています。 4 1階の洗面台は、損傷したので交換しようと思いましたが取り外しました。 5 1階洋室1は、間仕切りを施し2部屋の利用ができるようにしてあります。

(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
令和8年5月20日 (水) 12:13 — 12:24	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査、不在のため調査協力依頼書を郵便受けに投函
令和8年5月20日 (水)	電話	債務者兼所有者の破産管財人から占有関係について聴取 債務者兼所有者の破産申立代理人に債務者兼所有者からの電話連絡を依頼
令和8年5月27日 (水)	電話	債務者兼所有者と調査日を6月18日午後5時で調整
令和8年6月18日 (木) 16:38 — 17:35	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、間取り確認、債務者兼所有者と面談聴取

(特記事項)

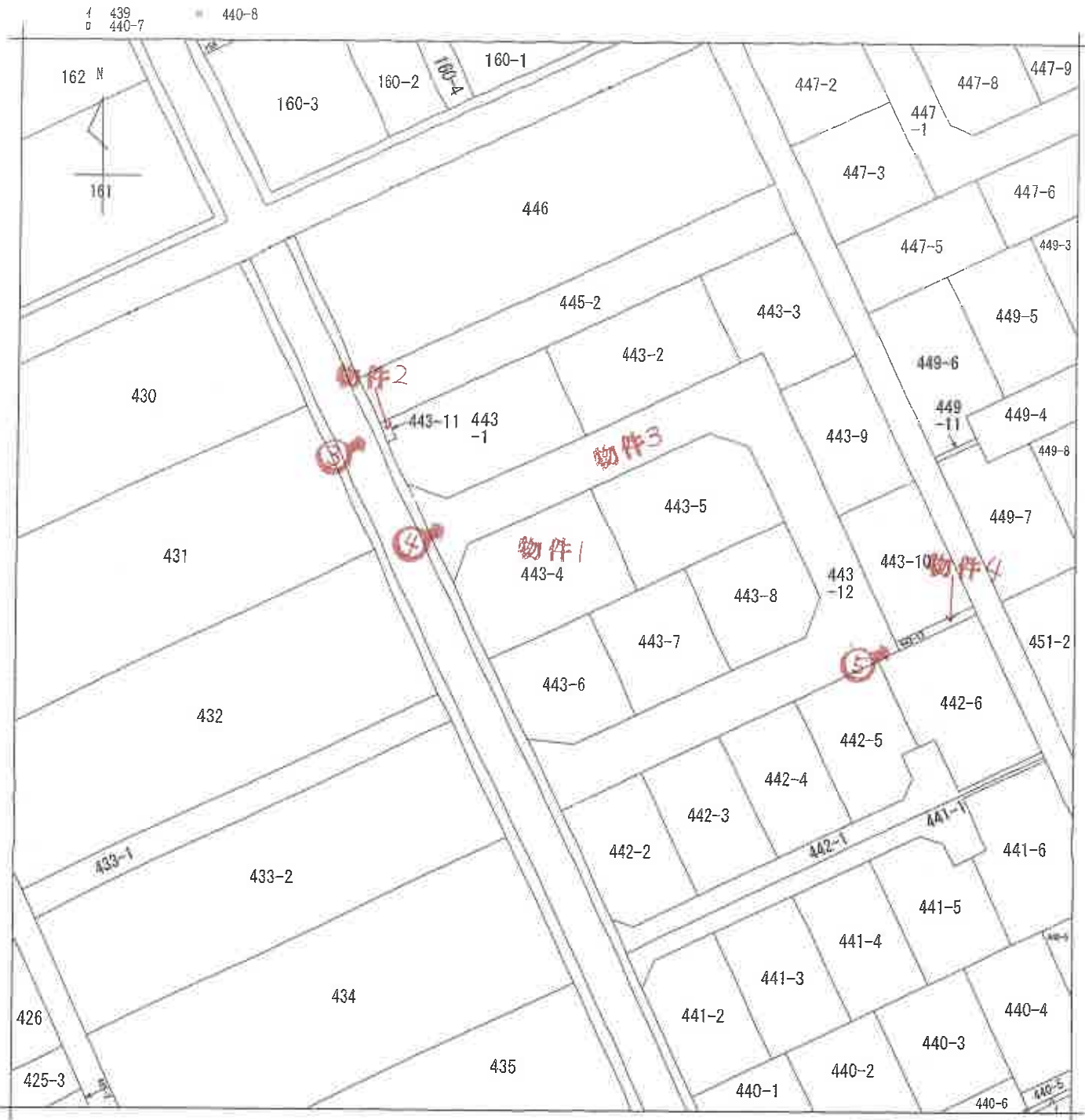
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

☐ 令和 年 月 日

(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)



(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。

地番
区域見出
台方

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

求分	所 在	東金市台方字神前				地 番	443番4			
力尺	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45年2月27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。
(千葉県法務局東金出張所管轄)

(A3判をA4判に縮小)

令和8年3月17日
東京法務局豊島出張所
登記官



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。
(千葉地方法務局東金出張所管轄)
令和8年3月17日 東京法務局豊島出張所

(8枚目)

(A3判をA4判に縮小)

座標求積表

地番	① 443-1				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		距離
B14	1035.998	1010.152	2464.161760	20.005	
B15	1027.902	991.858	-10300.445330	2.502	
B16	1025.613	992.867	-2755.205925	1.202	
B17	1025.127	991.768	-5387.283776	5.405	
B1	1020.181	993.947	-6716.099879	5.001	
B2	1018.370	998.609	5333.570669	17.671	
B3	1025.522	1014.768	17888.330304	11.448	
		倍面積	457.027823		
		面積	233.5139115		
		地積	233.51	m	

地番	② 443-2				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		距離
B13	1044.217	1028.724	2321.830068	20.309	
B14	1035.998	1010.152	-18884.791640	11.448	
B3	1025.522	1014.768	-2290.331376	20.310	
B4	1033.741	1033.341	19318.309995	11.448	
		倍面積	455.017047		
		面積	232.5085235		
		地積	232.50	m	

地番	③ 443-3				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn		距離
A2	1049.490	1040.639	6652.805127	13.030	
B13	1044.217	1028.724	-16201.374276	11.448	
B4	1033.741	1033.341	-9620.404710	2.881	
B5	1034.907	1035.976	-3454.979960	4.918	
B6	1030.406	1037.959	-408.955846	10.149	
B12	1034.513	1047.240	7768.426320	3.619	
HN13	1037.824	1045.780	15662.647060	12.749	
		倍面積	398.163715		
		面積	199.0818575		
		地積	199.08	m	

点	名	X座標	Y座標	座標値
T1-1		1005.749	995.697	マンホール刺み
YK6		1050.194	980.731	コンクリート杭
座標の種類：任意座標				
測量年月日：令和2年6月30日				

作成者

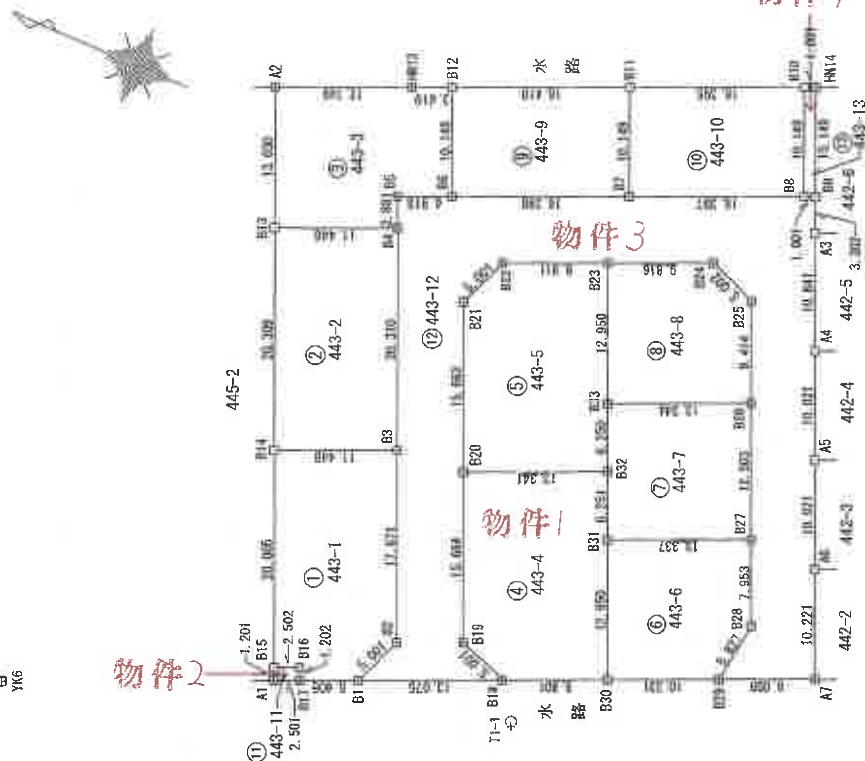
(令和2年7月18日作成)

申請人

縮尺 500

地番 443-1ないし443-13
土地の所在 東金市台方字神前

図 YK6



座標の座標	座標値
コンクリート杭	YK6
マンホール刺み	T1-1
プレート杭	YK6
石	YK6
金	YK6
木	YK6
計	YK6

令和8年3月17日

(千葉県地方事務局東金出張所管轄)

東京法務局費用出張所

(9 枚目)

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。

(A3判をA4判に縮小)

座標求積表

地番	⑧	443-8			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	
B23	1014.768	1038.293	3891.522164	12.950	
B33	1009.534	1026.448	-17906.385360	13.344	
B26	997.323	1031.830	-8678.722130	9.414	
B25	1001.123	1040.443	8805.269109	5.002	
B24	1005.786	1042.252	14221.528540	9.816	
		倍面積	333.212323		
		面積	166.6061615		
		地積	166.60		m ²

地番	⑨	443-9				
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$	距離		
B12	1034.513	1047.240	11424.341160	10.149		
B6	1030.406	1037.959	-19837.472408	16.398		
B7	1015.401	1044.572	-11395.235948	10.149		
B11	1019.497	1053.858	20141.334096	16.410		
		倍面積	332.966900			
		面積	166.4834500			
		地積	166.48		m ²	

地番	⑩	443-10			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	
B11	1019.497	1053.858	11494.429706	10.149	
B7	1015.401	1044.572	-19951.325200	16.397	
B8	1000.397	1051.185	-11465.274795	10.149	
B10	1004.494	1050.470	20254.977000	16.395	
		倍面積	332.806211		
		面積	166.4031055		
		地積	166.40		m ²

地番	⑪	443-11				
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$	距離		
A1	1027.416	990.760	-2749.359000	2.501		
B17	1025.127	991.768	-1788.157704	1.202		
B16	1025.613	992.867	2755.205925	2.502		
B15	1027.902	991.858	1788.319974	1.201		
		倍面積	6.009195			
		面積	3.0045975			
		地積	3.00		m ²	

座標求積表

地番	④	443-4			
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$	距離	
B20	1019.217	1015.352	5960.116240	15.664	
B19	1012.878	1001.028	-11012.309028	5.001	
B18	1008.216	999.218	-13620.340558	9.801	
B30	999.247	1003.169	-3746.836215	12.950	
B31	1004.481	1015.014	7877.523654	6.251	
B32	1007.008	1020.731	15041.492016	13.341	
		倍面積	499.646109		
		面積	249.8230545		
		地積	249.82		m ²

地番	⑤	443-5				
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$	距離		
B20	1019.217	1015.352	-18831.733544	13.341		
B32	1007.008	1020.731	-9883.738273	6.250		
B33	1009.534	1026.448	7965.230480	12.950		
B23	1014.768	1038.293	14756.220116	9.811		
B22	1023.746	1034.337	11157.393219	5.001		
B21	1025.555	1029.675	-4663.398075	15.663		
		倍面積	499.979923			
		面積	249.9899615			
		地積	249.98			m ²

地番	⑥	443-6			
測点		Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$	距離
B30		999.247	1003.169	-14734.546272	10.331
B29		989.793	1007.334	-10255.867454	5.827
B28		989.066	1013.115	2515.564545	7.953
B27		992.276	1020.391	15729.327265	13.337
B31		1004.481	1015.014	7075.662594	12.950
			倍面積	330.340678	
			面積	165.1703390	
			地積	165.17	m ²

地番	⑦	443-7		
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$	距離
	1004.481	1015.014	-14953.186248	13.337
	992.276	1020.391	-7303.958778	12.953
	997.323	1031.830	17807.322140	13.344
	1009.534	1026.448	9941.148880	6.250
	1007.008	1020.731	-5157.753743	6.251
		倍面積	333.572251	
		面積	166.7861255	
		地積	166.78	m ²

作成者

申請人

縮尺

(作図 2号 7月 11日(金))

地番 443-1ないし443-13

土地の所在 東金市台方字神前

座標表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
443-12	B18	1008.216	999.218	-7297.289054	5.001
	B19	1012.878	1001.028	11012.309028	15.664
	B20	1019.217	1015.362	12871.617304	15.663
	B21	1025.555	1029.675	4663.388075	5.001
	B22	1023.746	1034.337	-11157.393219	9.811
	B23	1014.768	1038.293	-18647.742280	9.816
	B24	1005.786	1042.252	-14221.528540	5.002
	B25	1001.123	1040.443	-8805.269109	9.414
	B26	997.323	1031.830	-9128.600010	12.503
	B27	992.276	1020.391	-8425.368487	7.953
	B28	989.066	1013.115	-2515.564545	5.827
	B29	989.793	1007.334	-7564.071006	9.000
	A7	981.557	1010.962	-4155.053820	10.221
	A6	985.683	1020.313	8336.977523	10.021
	A5	989.728	1029.481	8328.501290	10.021
	A4	993.773	1038.649	8745.424580	10.841
	A3	998.148	1048.568	5985.226144	3.302
	B9	999.481	1051.589	2365.023661	1.001
	B8	1000.397	1051.185	16734.865200	16.397
	B7	1015.401	1044.572	31346.561148	16.398
	B6	1030.406	1037.959	20246.428254	4.918
	B5	1034.907	1035.976	3454.979960	2.881
	B4	1033.741	1033.341	-9697.905285	20.310
	B3	1025.522	1014.768	-15597.998928	17.671
	B2	1018.370	998.609	-5333.570669	5.001
	B1	1020.181	993.947	-10092.537838	13.075
		備面積		1451.419377	
		面積		725.7096885	
		地積		725.70	m

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
443-13	HN14	1003.578	1060.874	5318.161362	1.001
	B10	1004.494	1060.470	-3373.355070	10.149
	B8	1000.397	1051.185	-5269.590405	1.001
	B9	999.481	1051.589	3345.104609	10.149
		備面積		20.320496	
		面積		10.1602480	
		地積		10.16	m

合計 2735.2410240

作成者

申請人

縮尺

(令和2年7月18日作成)

(A3判をA4判に縮小)

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。

(千葉地方支務局東金出張所管轄)

令和8年3月17日

東京法務局豊島出張所

登記官

(10枚目)

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。

(千葉地方裁判所東京出張所管轄)

令和8年3月17日

東京法務局豊島出張所

(// 枚目)

登記官

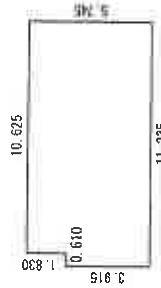
(A3判をA4判に縮小)

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号	443番4
建物の所在	東金市台方字神前443番地4

1 階



求積表	
10.625×5.745	$= 61.040625$
0.610×3.915	$= 2.388150$

合計	63.428775
床面積	63.42 m ²

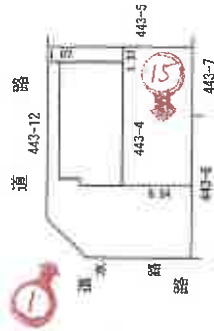
2 階



求積表	
3.915×6.660	$= 26.073900$
7.320×5.745	$= 42.053400$

合計	68.127300
床面積	68.12 m ²

(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



作成者

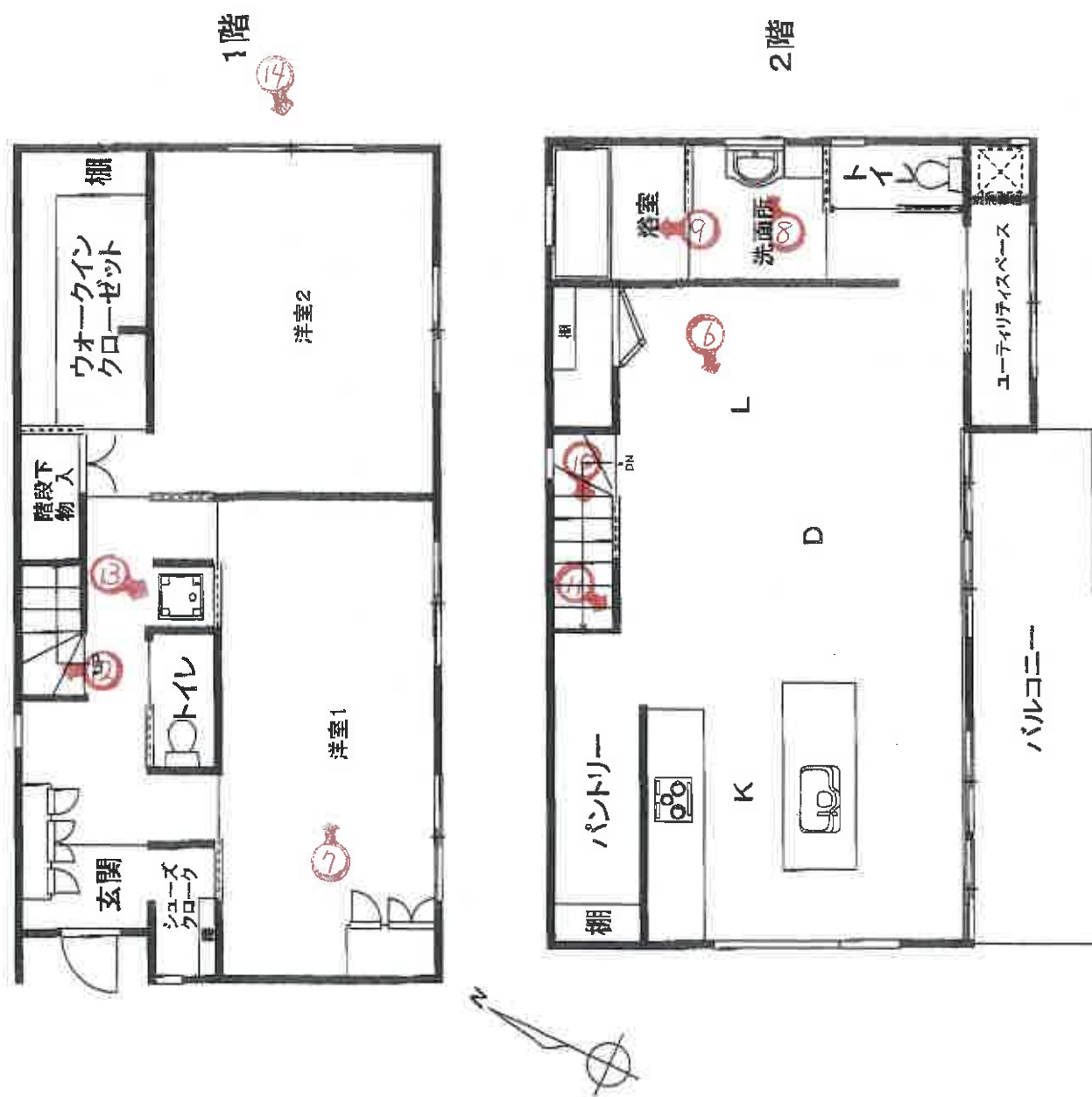
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(長縮短)

間取図



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

①



②



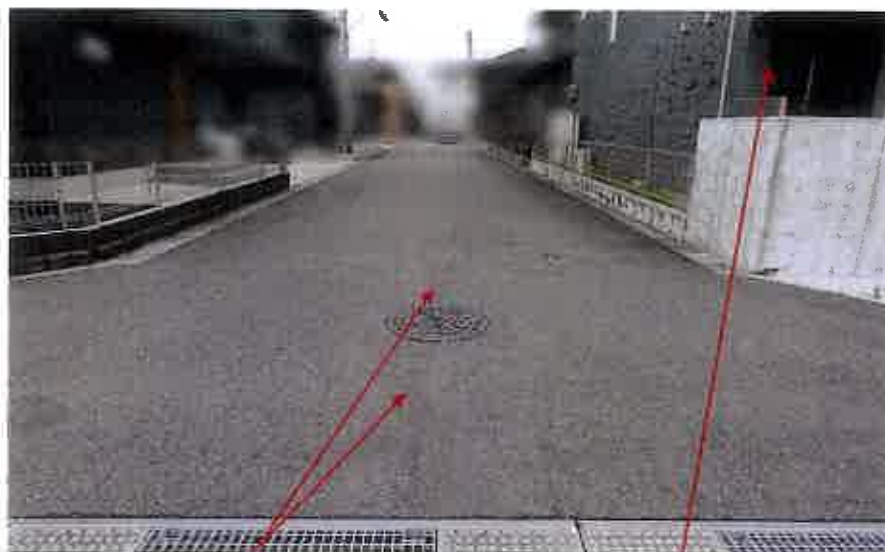
ソーラーパネル

③



物件2

④



道路のひび割れ

物件3

物件5

⑤



物件4

⑥



2階LDK

(14 枚目)

⑦



1階洋室1

⑧



2階洗面

⑨



2階浴室

(15 枚目)

⑩



階段の引き摺り損傷

⑪



1階階段天井部の損傷

⑫



1階階段及び壁の損傷

(16 枚目)

⑬



1階洗面が設置されるべき場所

⑭



1階洋室2窓ガラス割れ

⑮



令和8年（ケ）第134号

令和8年 6月18日 現地調査

令和8年 6月19日 評 価

第令8－ 東金－1号 発行番号

令和8年 6月22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

村上 宗丈

第1 評価額

一括価格	
金36,780,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,720,000円
物件2（土地）	金10,000円
物件3（土地）	金50,000円
物件4（土地）	金10,000円
物件5（建物）	金34,990,000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		
2	物件目録記載のとおり		
3	物件目録記載のとおり		
4	物件目録記載のとおり		
5	物件目録記載のとおり		未実施（住居表示未実施区域）
番 号	特 記 事 項		
1～ 5	土地・建物特記事項欄等を御参照下さい。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

物 件 目 録

1 所 在 東金市台方字神前
 地 番 443 番 4
 地 目 宅地
 地 積 249.82 平方メートル

所有者 A

2 所 在 東金市台方字神前
 地 番 443 番 11
 地 目 雑種地
 地 積 3.00 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 1

3 所 在 東金市台方字神前
 地 番 443 番 12
 地 目 公衆用道路
 地 積 725 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 1

4 所 在 東金市台方字神前
 地 番 443 番 13
 地 目 用悪水路
 地 積 1.0 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 1



物 件 目 録

5 所 在 東金市台方字神前443番地4

家屋 番号 443番4

種 類 居宅

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 63.42平方メートル
2階 68.12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	J R 東金線「東金」駅の南西方・道路距離約1.8km J R 東金線「福俵」駅の北東方・道路距離約2.0km（別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	対象不動産の存在する地域は、東金九十九里有料道路及びJ R 東金線軌道敷背後に位置し、道路系統連続性に劣り、周囲に市立小学校・幼稚園や農地等が見られる小規模開発を繰り返した住宅地域である。	
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 規 制	非線引都市計画区域 第一種低層住居専用地域 指定50% 指定100% 防火・準防火地域指定なし、建築基準法第22・23条 日影規制（4-2.5）、絶対高さ10m 盛土規制法の宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	物件1 形状（西側隅が欠けた略長方形）、地勢（平坦地） 接道方位（北西側、南西側）、南西側間口（約10m）、奥行（約19m） 地積249.82㎡（登記と同じ）	
接 面 道 路 の 状 況	北西側私道（物件3）、現況幅員（約6m）、連続性（普通）、舗装（あり） 歩道（なし）、側溝（あり）、高低差（道路に対し、略等高） 南西側市道（1152号線。東金市建設課によれば、対象地側の水路部分を含んで道路区域であり、水路占用許可は不要とのことであった。） 現況幅員（約5.2m）、道路台帳上の幅員（約5.17m）、連続性（普通） 舗装（あり）、歩道（なし）、側溝（対象地側のみあり） 高低差（道路に対し、略等高）	
	建築基準法上の種類	北西側私道・・建築基準法第42条1項5号 指定道路の幅員6m 指定道路の延長115.35m 指定番号：山土指令第976号 指定年月日：令和2年7月16日 南西側市道・・建築基準法第42条1項1号 千葉県山武土木事務所建築宅地課による御回答
	セットバック	不要
	再建築の可否	可

土地の利用状況等	物件１は後記記載物件５建物の敷地（略等高）に供されている宅地である。 物件１の南側で市道寄り駐車スペース（略等高）となっている。 物件１の東側隅付近に、仕事関係の残置物（ガスボンベ等）が存在する。 物件１の北東側（略等高）及び南東側（略等高）は一般住宅地である。 南西側市道の反対側は田である。 物件３は約６ｍの舗装公衆用道路（建築基準法４２条１項５号）である。 物件２はゴミ集積所，物件４は排水用地である。
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 あり（後記土地特記事項欄２を御参照下さい） ガス配管 なし 下水道 あり（後記土地特記事項欄３を御参照下さい）
土 壌 汚 染 等	１ 東金市教育委員会に対する聴取によれば，周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない旨，文化財保護法第９３条による土木工事等の届出は不要である旨の回答を得た。 ２ 土壌汚染については，地歴調査，地図調査（１９９４年２月発行ゼンリン住宅地図），国土地理院航空写真（１９６１～１９６９年，１９７４～１９７８年，１９７９～１９８３年），現地調査を行ったが，近接地区に田が存在し農薬使用が予想され，農薬による土壌（水質）汚染の可能性を否定できないが，上水道整備地区であり，価格形成に影響がないものと判断した。 ３ 物件１については，目視の限界はあるものの，現存建物（物件５）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察される。なお，従前地目は「田」であり，軟弱地盤の可能性あり。なお，周囲の私道にひび割れが生じている。
特 記 事 項	１ 東金市の宅地開発指導要綱による開発 開発同意：東都都第１７９号 年月日：平成３１年３月２９日 完了確認：東都都第５０号 年月日：令和２年７月１４日 排水同意（区及び土地改良区）あり ２ 山武郡市広域水道企業団によれば，北西側私道に山武郡市広域水道企業団水道本管５０ｍｍの埋設あり，宅地内引込管２０ｍｍ，メーター１３ｍｍとのことであった。

	3 東金市下水対策課に対する聴取によれば,北西側私道に東金市公共下水道(分流式,汚水のみ)本管200mmの埋設あり,宅地内引込管150mm(受益者負担金の未払いなし)とのことであった。
--	---

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	令和4年8月26日新築 約4年 約31年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	鉄骨造 陸屋根 ALC板等 クロス、ボード等 クロス、ボード等 フローリング、タイル等 電気、上水道、公共下水道等 オール電化仕様（IHクッキングヒーター、ヒートポンプ給湯機） 屋根上に、ソーラーパネル（建築当初からの設置とのこと）あり 蓄電池、LDKの床は床暖房とのこと、一部電動シャッターとのこと
床面積（現況）	床面積 1階63.42㎡ 2階68.12㎡ 延べ面積 131.54㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 2LDK+ウォークインクローゼット+ユーティリティスペース（別添間取図参照）
品 等	優る（ハウスメーカー）	
保守管理の状態	普通（築浅物件である。1階階段付近のクロスに擦り傷等の損傷箇所がある。 また、階段全体に引きずった跡がある。1階洗面が取り外されている。 階段の手すりは外されており、家屋内に存在する。 1階洋室2の北東側の上部窓に、外部から破壊されたものと推測される ひび割れ等の損傷箇所がある。）	
建物の利用状況	物件5建物所有者兼債務者が、空家の状態で占有している。 詳細は、現況調査報告書を御参照下さい。 家屋内にて、犬1匹及び猫1匹の飼育歴ありとのことであった。	
特記事項	1 当初建築確認（第東日本22-02282号、令和4年2月18日） 変更建築確認（第東日本22-02282-01号、令和4年3月25日） 検査済み（第東日本22-02282-01号、令和4年8月10日） 2 1階洋室1は、現在1部屋の利用であるが、間仕切りを施し2部屋の利用 が出来る様にしてあるとのことであった。	

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×持 分 (㎡) 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	20,600	1.07	249.82	1.0	5,507,000
2	20,600	0.10	3.00 ×1/10	—	1,000
3	20,600	0.05	725 ×1/10	—	75,000
4	20,600	0.10	10 ×1/10	—	2,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（東金－4）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 20,800 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/101 & \times & 100/100 & = & 20,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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＋1%

◇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。＊東金九十九里有料道路及びＪＲ東金線の車両の走行音等は地域の特性として考量した。道路系統連続性の劣る程度は地域の特性として考量した。軟弱地盤の可能性は地域の特性として考量した。周囲に小学校等が存在することは地域の特性として考量した。

イ 個 別 格 差：物件１・・・方位＋5%，角地＋2%

$$(105\% \times 102\%) = 107\%$$

物件２・・・ゴミ集積所減価－90%

物件３・・・公衆用道路（建築基準法上の道路）減価－95%

物件４・・・排水用地減価－90%

ウ 地 積：登記数量を採用した。（物件２～４の持分は10分の1である）

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。（－0%，物件１）

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	410,000	131.54	0.88	47,460,000

ウ 現価率：築後経過年数約4年，経済的残存耐用年数約31年，残価率5%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}*) \\
 &= 0.89 \times (1 - 0.01) \\
 &= 0.88
 \end{aligned}$$

*▲1%（築浅物件を考量，P8保守管理の状態欄記載内容を考量）

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	5,507,000	55%	法定地上権	3,029,000

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55%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	5,507,000	-3,029,000		0.99	0.7	1,720,000
2	1,000	—		0.99	0.7	10,000 （最低金額）
3	75,000	—		0.99	0.7	50,000
4	2,000	—		0.99	0.7	10,000 （最低金額）
5	47,460,000	+3,029,000	—	0.99	0.7	34,990,000
一 括 価 格（合 計）						36,780,000

ウ 占有減価修正：特に必要ない。

エ 市場性修正：敷地内に仕事関係の残置物あり－1%（物件1～5）

オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考資料

1 地価公示価格（東金－4）

所 在：東金市台方字大作前215番11

価 格：20,800円/㎡

位 置：JR東金線「東金」駅の南西方，約2.0kmに位置する

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：150㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北西側5m私道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域，第一種低層住居専用地域（建蔽率50％
容積率100％）

地 域 の 概 要：小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

1 目的物件の位置図（東金市役所白地図）

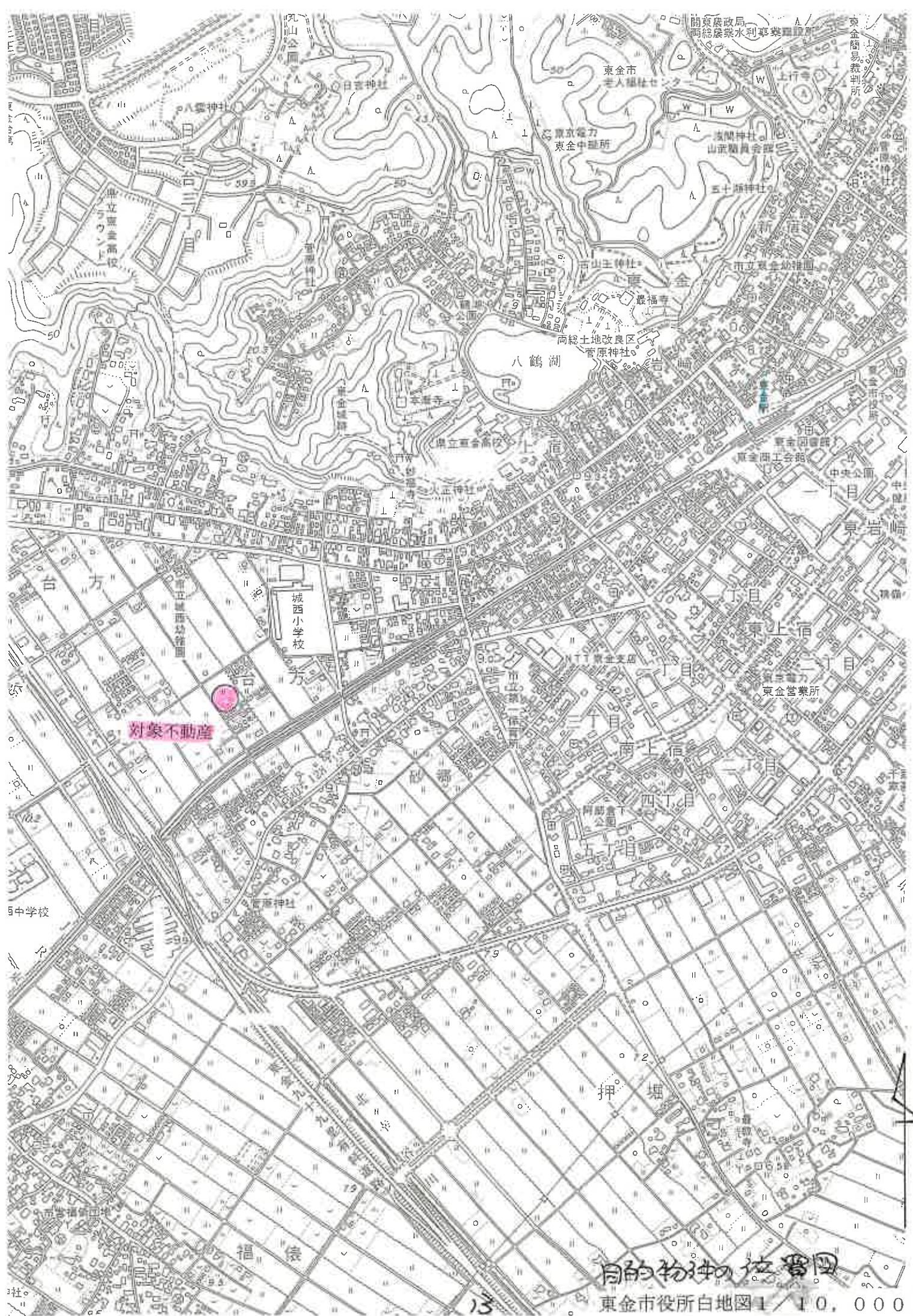
2 公図写

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





地積測量図 1/3

地番 443-1ないし443-13
土地の所在 東金市台方字神前

5
YMG

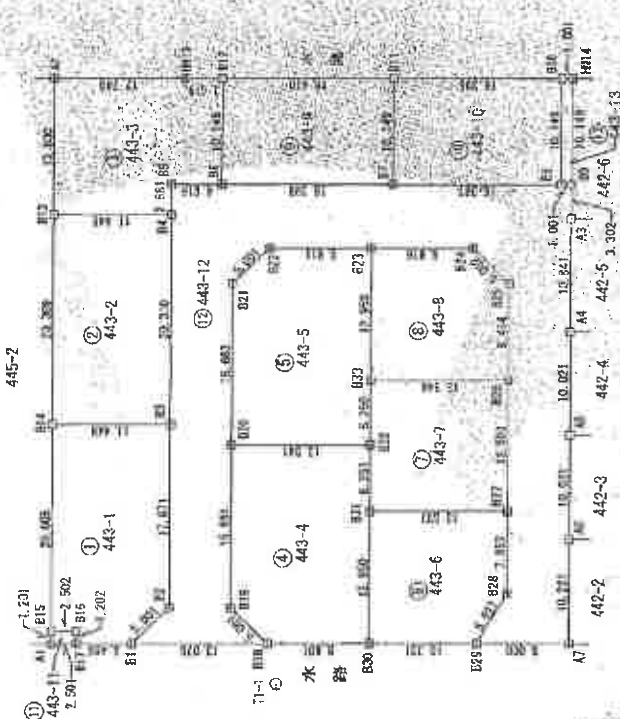
標準求積表

地番 ① 443-1				
測点	Xn	Yn	(Xn-1) - (Xn-1)Yn	距離
B14	1035.998	1010.152	2404.161760	20.005
B15	1027.802	991.858	-10300.445330	2.502
B16	1025.613	992.867	-2755.208925	1.202
B17	1025.127	991.768	-5387.283776	5.405
B1	1020.181	993.947	-6716.098879	5.001
B2	1018.370	998.609	5333.570669	17.671
B3	1025.522	1014.768	17886.330304	11.448
各面積			487.02823	
地積			233.5139115	m
			233.51	m

地番 ② 443-2				
測点	Xn	Yn	(Xn-1) - (Xn-1)Yn	距離
B13	1044.217	1028.724	2321.830568	20.309
B14	1035.998	1010.152	-18884.791640	11.448
B3	1025.522	1014.768	-2200.331376	20.310
B4	1033.741	1033.341	18318.308865	11.448
各面積			465.017047	
地積			232.5085235	m
			232.50	m

地番 ③ 443-3				
測点	Xn	Yn	(Xn-1) - (Xn-1)Yn	距離
A2	1049.490	1040.639	6652.805127	13.039
B13	1044.217	1028.724	-16201.374276	11.448
B4	1033.741	1033.341	-9620.404710	2.8813
B5	1034.907	1035.976	-3454.979960	4.918
B6	1030.406	1037.959	-408.955846	10.149
B12	1034.513	1047.240	7768.426320	3.619
BH13	1037.824	1045.780	15662.647060	12.749
各面積			398.163715	
地積			199.0818576	m
			199.08	m

引張点の名称及び距離値			
点	X座標	Y座標	距離
TI-1	1055.748	995.607	マンボウ移動点
YK6	1050.194	990.731	コンクリート点
測量の経緯・任意経緯			
測量年月日：令和2年6月30日			



面積の算出			
①	233.51	㎡	
②	232.51	㎡	
③	199.08	㎡	
④	232.51	㎡	
⑤	232.51	㎡	
⑥	232.51	㎡	
⑦	232.51	㎡	
⑧	232.51	㎡	
⑨	232.51	㎡	
⑩	232.51	㎡	
⑪	232.51	㎡	
⑫	232.51	㎡	
⑬	232.51	㎡	

作成者	申請人	縮尺 500
-----	-----	--------

A3判をA4判に縮小
コピーした事に留意

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。
千葉県地方税務局東金出張所
令和8年3月17日 東京法務局東金出張所

地番 443-1ないし443-13

土地の所在 東金市台方手神前

座標求積表

地番 ⑧ 443-8				
地番	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
B23	1014.788	1038.293	3891.322164	12.969
B33	1009.534	1026.448	-17906.385360	13.314
B26	927.323	1031.830	-8578.722136	9.414
B25	1001.123	1040.443	8805.769109	5.002
B24	1005.766	1042.252	14221.528540	9.816
合 計			333.212323	
面積			166.6061615	
地積			166.60	m

地番 ⑨ 443-9				
地番	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
B12	1034.513	1047.240	11424.341160	10.149
B4	1030.406	1037.959	-19837.472408	16.308
B7	1015.401	1044.012	-11000.255945	10.149
B11	1019.497	1053.850	20141.334066	18.410
合 計			332.965023	
面積			166.4834500	
地積			166.48	m

地番 ⑩ 443-10				
地番	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
B11	1019.497	1053.853	11492.429206	10.149
B7	1015.401	1044.572	-19851.325200	16.307
B8	1000.397	1051.185	-11465.214795	10.149
B10	1004.494	1050.470	20254.977000	16.395
合 計			332.806211	
面積			166.4031055	
地積			166.40	m

物件 (2)

地番 ⑪ 443-11				
地番	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
A1	1027.416	990.760	-2749.359000	2.501
B17	1025.127	991.768	-1788.157704	1.202
B16	1025.613	992.867	2755.205925	2.502
B15	1027.902	991.858	1788.319974	1.201
合 計			6.000195	
面積			3.0045975	
地積			3.00	m

座標求積表

物件 (1)

地番 ④ 443-4				
地番	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
B20	1012.211	1015.352	5980.116340	15.684
B19	1012.515	1001.020	-11012.309028	5.401
B18	1008.216	993.218	-13670.340558	9.401
B30	991.247	1003.169	-3746.836215	12.969
B31	1004.401	1015.014	7877.523854	6.251
B32	1007.008	1020.731	15341.492016	11.341
合 計			499.646109	
面積			249.8230545	
地積			249.82	m

地番 ⑤ 443-5				
地番	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
B20	1019.217	1015.352	-18831.733544	13.341
B32	1007.008	1020.731	-8283.738273	6.250
B33	1009.534	1026.448	7965.235400	-12.960
B23	1014.788	1038.293	14756.220056	9.811
B22	1023.746	1034.337	11157.393219	5.001
B21	1025.555	1029.675	-4663.398015	15.683
合 計			499.979822	
面積			249.9899615	
地積			249.98	m

地番 ⑥ 443-6				
地番	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
B30	999.247	1003.169	-1434.546272	10.331
B29	982.753	1007.334	-10265.561454	5.827
B28	989.066	1013.115	2513.546645	7.953
B27	992.276	1020.391	15729.621265	13.337
B31	1004.461	1015.014	7075.182584	12.969
合 計			330.546378	
面積			165.2731890	
地積			165.17	m

地番 ⑦ 443-7				
地番	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
B31	1004.481	1015.014	-14353.186248	12.337
B27	992.276	1020.391	-7303.956778	12.503
B25	991.323	1031.630	17807.322140	13.344
B33	1009.534	1026.448	-9541.148880	6.250
B32	1007.008	1020.711	-5157.753743	6.251
合 計			333.572251	
面積			166.7861255	
地積			166.78	m

作成者

申請人

総尺

A 3判をA 4判に縮小
コピーした事に留意

地番 443-1ないし443-13

土地の所在 東京都台東区方丈神前

物件 (3) 座標求積表

地番	座標	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _n)Y _n	距離
B18	443-12	1008.216	999.216	-7297.289054	5.001
B19		1012.878	1001.028	11012.309028	15.664
B20		1019.217	1015.362	12871.61304	15.663
B21		1025.556	1029.675	4663.396715	5.001
B22		1023.746	1034.337	-11157.303219	9.811
B23		1014.765	1038.233	-18647.742280	9.816
B24		1005.786	1042.252	-14221.528540	5.002
B25		1001.123	1040.443	-8805.269109	9.414
B26		997.323	1031.330	-9128.600710	12.903
B27		992.276	1020.391	-8425.388467	7.953
B28		988.066	1013.115	-2515.584545	5.827
B29		989.793	1007.334	-7564.071006	9.000
A7		991.557	1010.962	-4155.053620	10.221
A6		985.683	1020.313	8336.977523	10.021
A5		989.728	1029.481	8328.501290	10.021
A4		993.773	1038.649	8745.474990	10.841
A3		998.148	1048.568	5985.226144	3.302
B9		999.481	1051.689	2365.023661	1.001
B8		1000.397	1051.185	16734.855700	16.397
B7		1012.401	1044.572	31346.561143	16.398
B6		1030.406	1037.959	20246.420254	4.918
B5		1034.907	1035.976	3454.979960	2.881
B4		1033.741	1032.341	-9697.805285	20.310
B3		1025.522	1014.768	-15507.998928	17.671
B2		1018.370	998.609	-5333.570069	5.001
B1		1020.181	993.847	-10092.532838	13.075
合 計		座標求積		1451.419377	
		座標求積		725.7096895	
		座標求積		725.7096895	

物件 (4)

地番	座標	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _n)Y _n	距離
B11-1	443-13	1003.578	1000.874	5318.167182	1.001
B10		1004.435	1000.470	-3373.355070	10.149
B9		1001.397	1051.185	-5362.050406	1.001
B8		999.481	1051.689	3345.104606	10.149
合 計		座標求積		10.1502480	
		座標求積		10.15	

合 計 2735.2410240

作成者

申請人

縮尺

令和2年 7月 18日付

A3判をA4判に縮小
コピーした事に留意

登記年月日：令和4年9月8日

これは図面に記録されている内容を証明した裏面である。

(千葉県地方自治局東金出張所発給)

令和8年3月17日

東京市役所東金出張所

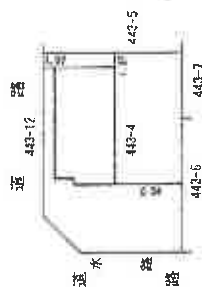
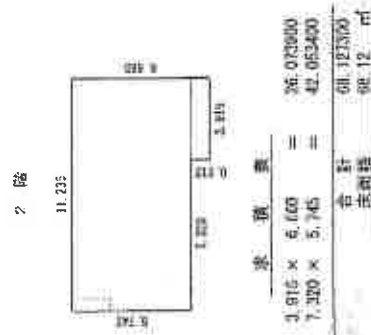
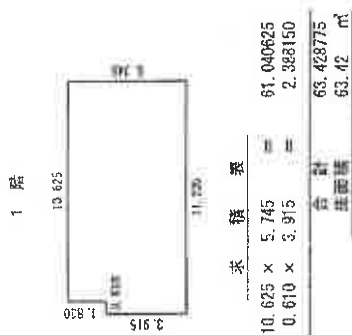
登記簿

8

請求番号：17-3

各階平面図 建物各階平面図

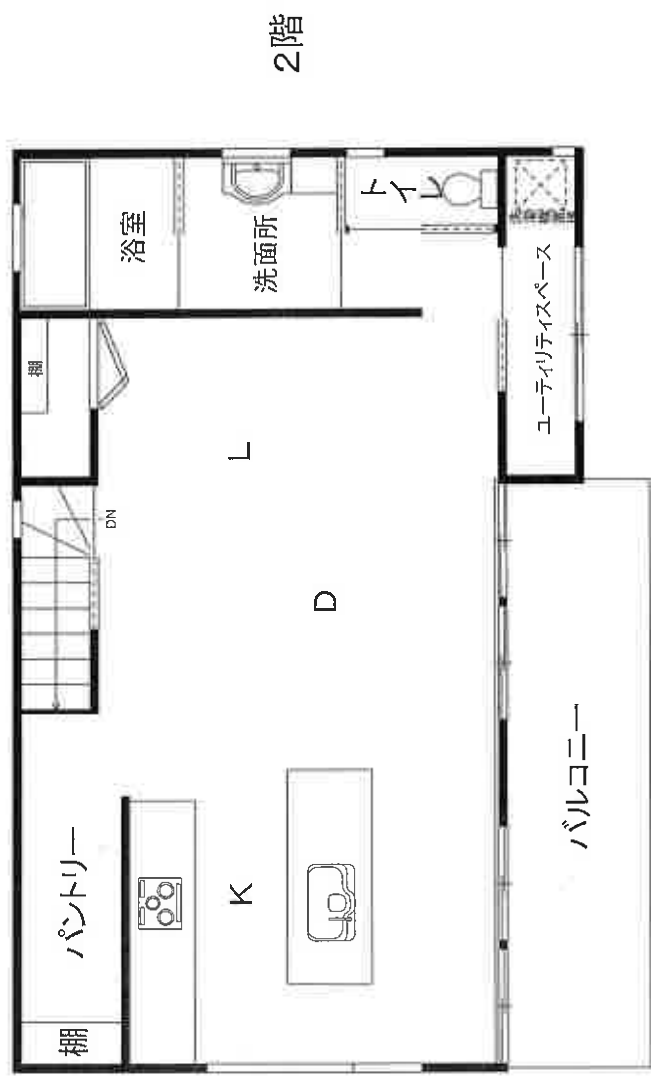
家屋番号	443番4
建物の所在	東金市台方字神前443番地4



作成者	月30日作成	縮尺	1/200	申請人	縮尺	1/500
-----	--------	----	-------	-----	----	-------

A3判をA4判に縮小

コピーした事に留意



間取図