

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 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 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 120, 000 896, 000	一括	224, 000	25, 082	0
1	580, 000				
2	540, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 山武市森字腰巻台 |
| | 地 番 | 1235番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 199.05平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山武市森字腰巻台1235番地14 |
| | 家屋 番号 | 1235番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.85平方メートル
2階 35.60平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 22 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, 2】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 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 1, 2】

売却基準価額は、前面私道（ゴミ置場・電柱用地を含む。）の所有者が開発業者と異なる法人であること、駐車スペースに車検の切れた軽自動車が残置されていること、生活雑貨類等の大量の残置物があることなど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 | 山武市森字腰巻台 |
| | 地 番 | 1235番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 199.05平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山武市森字腰巻台1235番地14 |
| | 家屋 番号 | 1235番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.85平方メートル
2階 35.60平方メートル |



令和8年（ケ）第125号
令和8年 5月15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 | 山武市森字腰巻台 |
| | 地 番 | 1235番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 199.05平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山武市森字腰巻台1235番地14 |
| | 家屋 番号 | 1235番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.85平方メートル
2階 35.60平方メートル |



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			
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（ ） ☐ 雑種地（ ）			
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 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 ☐ 「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	3 枚目「その他の事項」記載のとおり			
建物	物件 2			
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 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	3 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

(2 枚目)

その他の事項

■ 物件1（本土地）について

- 1 本土地は物件2の建物の敷地・庭（草木が繁茂している。）・駐車スペースとして使用されている。地勢は概ね平坦であるが、建物敷地と駐車スペースに高低差がある（写真番号①参照）。
- 2 駐車スペースには、車検証上の使用者を債務者兼所有者とする車検切れの軽自動車が放置されている（写真番号①参照）。
- 3 本土地は、接面する東側私道（北側下りの緩傾斜）より略等高～約1.5m高く、南側私道より約0.8m高い（写真番号①、②参照）。なお、当該私道は、開発業者以外の法人が所有している。
- 4 本土地の庭木の枝葉が、北・西側隣接地及び上記東・南側私道に越境している（写真番号①、②参照）。
- 5 現地調査では確認できなかったが、集中井戸利用が推定される。団地内の集中井戸管理者によれば、管理費は年額2万円、空き家の場合は管理費の徴収をしていない、前所有者の滞納額は新所有者に請求する予定はないとのことである。

■ 物件2（本建物）について

- 1 4LDKの住宅である。
- 2 以下の点が見られた。
 - 1) 北側の外壁を中心に、コケ・カビ等の発生による黒ずみがある（写真番号①参照）。
 - 2) 雨樋に雑草等が生い茂り、その効用が十分に発揮できない状況にある。
 - 3) 1階階段の1段目の踏み面が欠損しており、基礎が見える状況にある（写真番号⑨参照）。
 - 4) 1階階段の1段目の外周縁部分は腐食が進行している。
 - 5) リビング・キッチンの床材が剥がれ、傾斜・沈み等の損傷が見られ歩行が困難な状況にある（写真番号⑦、⑧参照）。
 - 6) 1階トイレの内壁クロスが剥がれている。なお、トイレの水漏れの可能性がある。
 - 7) 本建物内には、大量の生活雑貨等があるため、床材や内壁の目視調査を行うことができない箇所が複数あった。
 - 8) 本建物外部に活動が活発な蜂が巣を作っていた。

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

(3 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
☒ 団地内の集中井戸 管理者	1 管理費は2万円です。空き家の場合は管理費の徴収をしていません。 前所有者の滞納額は新所有者に請求する予定はありません。 2 管理規約書は作成しておりません。

(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)

執行官の意見

- 1 郵便受け及び玄関部には、占有者を示す表示はない。
- 2 郵便受け及び本建物内には、債務者兼所有者宛の郵便物等が多数ある。
- 3 東京電力エナジーパートナー株式会社の回答によれば、令和4年5月16日に電気供給契約（契約名義人は債務者兼所有者）が開始したが、同年8月19日に契約が終了しているとのことである。
- 4 ガス栓は閉栓されていた。
- 5 玄関前には雑草が繁茂していたが、その雑草が踏まれたような形跡は無かった（相当期間、玄関前に立ち入っていないと思料される）。
- 6 本建物内には、第3者の占有を示す郵便物・書類等は見当たらなかった。
- 7 上記の他、現場の状況から、本建物の占有者及び占有状況を2枚目記載のとおり認めた。
なお、郵便受けにある郵便物の量及びトイレの水が渴き切っていなかったことから、時折、出入りしている可能性はある。

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19日（火） 13：02　－　13：16	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19日（火）	当庁執行官室	東京電力エナジーパートナー株式会社へ照会書郵送（5月28日回答あり）
令和8年5月27日（水）	当庁執行官室	特定記録郵便にて立入調査予告書兼占有関係等照会書を所有者へ郵送（110円切手貼付の返信用封筒同封）（本報告書提出時点で回答書の返送無し）
令和8年6月2日（火）	軽自動車協会 千葉事務所	物件1の土地にある軽自動車の車両照会
令和8年6月11日（木） 9：25　－　10：22	物件所在地	立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影、間取り確認
令和6年6月19日（金） 15：20　－　15：52	物件所在地付近	集中井戸管理者から集中井戸について聴取

（特記事項）

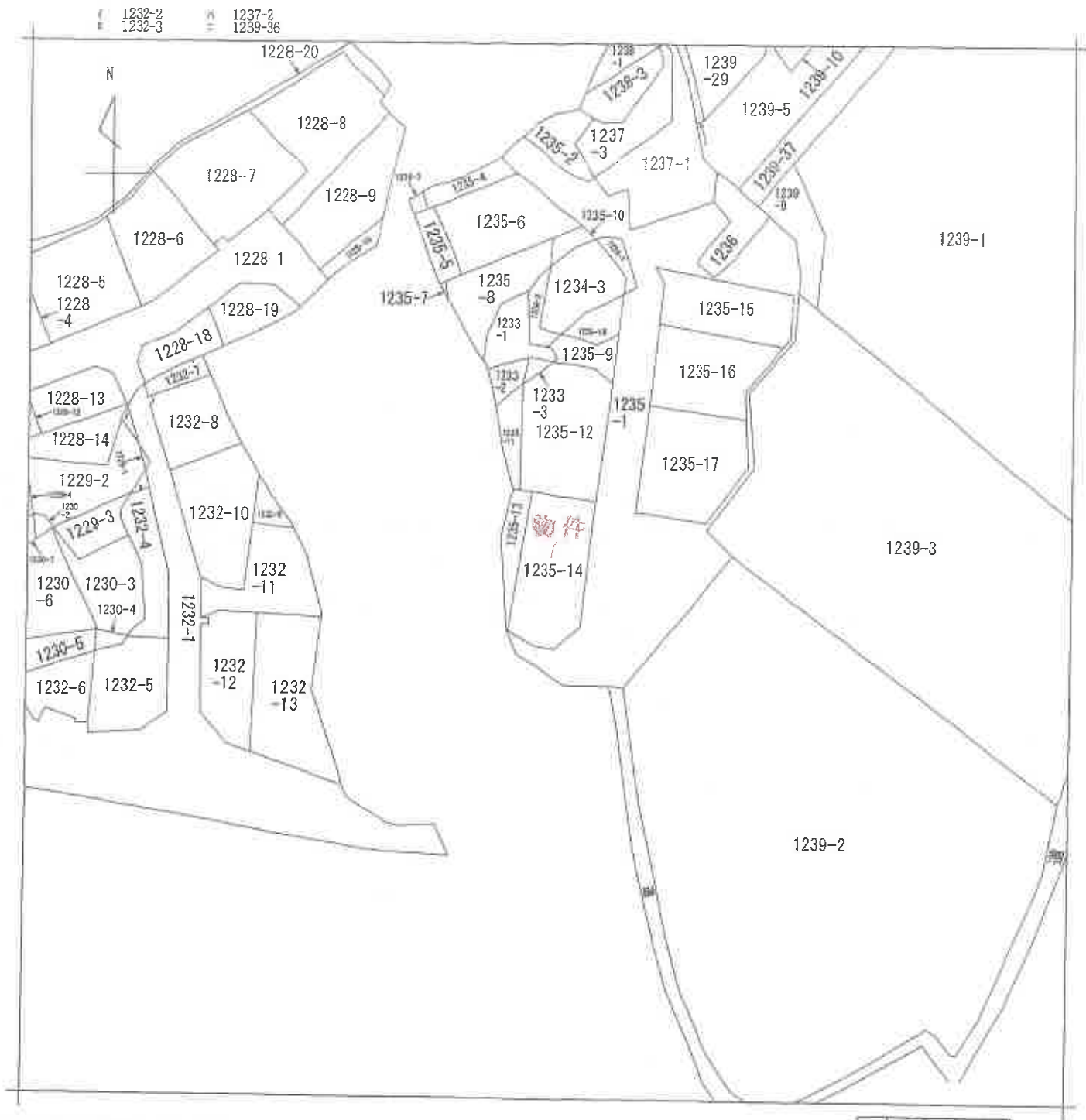
☐ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和　8年　6月11日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、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略略を記載した図面です。



請求部		所 在				山武市森字腰巻台				地 番		1235番14					
出力		縮尺		1/600		精 度 分		座標系又は記号		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5月				備付年月日(原図)		平成5年7月				補 記 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。

(A3判をA4判に縮小)

令和8年3月23日

千葉地方法務局東金出張所

図整理番号：M07284

登記官

(7 枚目)

(1/1)

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3月23日 千葉地方方法務局東金出張所

(9 枚目)

登記所

作製者

申請人

(千葉土地家屋調査士会用紙)

184711

1枚目と同様

地番
1235-1-1-18

土地の所在
山武市

地積測量図

7.3.22

2/2

森字腰巻台

三級測量図

測量区 1235-5			
NO.	面積	高さ	積算
1	3.41	4.21	56.4561
2	16.00	7.54	120.6400
3	16.54	3.47	57.3928
4	21.90	6.04	132.2760
5			366.7659
6			183.36295
7			83.38

測量区 1235-16			
NO.	面積	高さ	積算
1	12.65	2.54	32.1310
2	16.81	10.20	171.4820
3	16.81	9.72	63.3532
4			966.9862
5			183.45310
6			183.49

測量区 1235-17			
NO.	面積	高さ	積算
1	11.75	1.63	19.1525
2	1.75	3.94	46.2950
3	16.97	9.45	157.5315
4	14.73	9.31	37.1363
5	14.22	2.20	31.2840
6			391.3593
7			195.89965
8			196.69

測量区 1235-18			
NO.	面積	高さ	積算
1	10.58	3.89	41.1562
2	7.56	1.40	10.5840
3			51.7402
4			25.87010
5			25.87
6			1477.41665
7			343.33326
8			343.33326

344.06335
344.06

測量区 1235-9			
NO.	面積	高さ	積算
1	7.15	2.00	14.3000
2	5.42	1.20	6.5040
3	6.00	2.68	16.0800
4	6.00	2.58	15.4800
5	2.75	1.50	4.1250
6	5.95	0.31	1.8445
7			58.4339
8			29.12675

測量区 1235-10			
NO.	面積	高さ	積算
1	4.87	2.21	10.7527
2	4.97	2.69	13.3613
3	6.56	2.79	18.2822
4			24.27610
5			24.27

測量区 1235-11			
NO.	面積	高さ	積算
1	8.90	1.91	16.9990
2	7.05	0.69	4.8645
3			21.8635
4			10.93175
5			10.93

測量区 1235-12			
NO.	面積	高さ	積算
1	15.91	6.20	99.6420
2	15.91	3.73	59.5183
3	13.87	1.76	24.4112
4	15.28	7.23	110.4744
5			315.1459
6			157.57295
7			157.57

測量区 1235-13			
NO.	面積	高さ	積算
1	21.46	3.73	80.0498
2			80.0498
3			40.02290
4			40.02

測量区 1235-14			
NO.	面積	高さ	積算
1	23.15	8.54	197.7010
2	23.15	2.96	68.5240
3	22.97	5.26	120.8222
4	7.53	1.47	11.0581
5			398.1163
6			199.05815
7			199.05

測量区 1235-2			
NO.	面積	高さ	積算
1	5.00	1.99	11.9400
2	5.00	4.84	29.0400
3	2.71	19.0784	19.0784
4	4.35	2.59	10.3530
5	4.35	0.53	2.3055
6			72.7169
7			36.35845
8			36.35

測量区 1235-3			
NO.	面積	高さ	積算
1	4.60	2.16	9.9360
2	4.60	2.44	10.7840
3			20.7200
4			10.35000
5			10.35

測量区 1235-4			
NO.	面積	高さ	積算
1	10.01	3.51	35.1331
2	14.86	4.80	71.3280
3	7.74	3.50	27.0900
4			131.5511
5			65.77555
6			65.77

測量区 1235-5			
NO.	面積	高さ	積算
1	11.63	3.14	36.5382
2	11.63	3.62	42.1006
3			66.9888
4			33.43440
5			33.49

測量区 1235-6			
NO.	面積	高さ	積算
1	17.95	8.84	157.7940
2	18.01	11.30	203.5150
3			361.3070
4			180.65350
5			180.65

測量区 1235-7			
NO.	面積	高さ	積算
1	1.73	0.24	0.4152
2			0.4152
3			0.20760
4			0.20

測量区 1235-8			
NO.	面積	高さ	積算
1	5.50	5.55	30.5250
2	3.20	2.11	6.7520
3	1.55	0.63	0.9765
4	10.66	1.27	13.5510
5	9.86	3.33	32.8328
6	9.55	3.67	35.0485
7			202.0859
8			101.04275
9			101.04

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3月23日 千葉地方建設局東金出張所

登記官
(10枚目)

47659 各階平面図

8.12.11

家屋番号

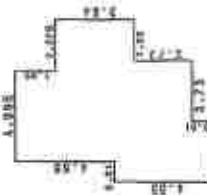
1235番14

建物の所在

山武市山武町大字腰巻台1235番地14

建物図面
各階平8面図

1階

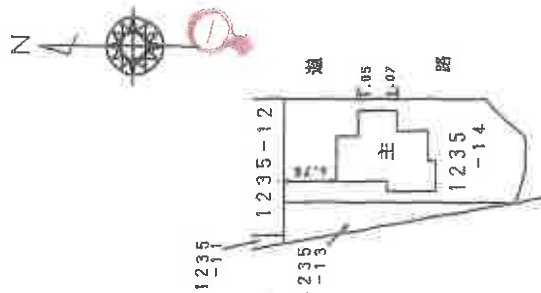


求積算
4.095 x 1.82 = 7.4529
4.55 x 6.37 = 28.9835
1.82 x 3.64 = 6.6248
0.91 x 3.64 = 3.3124
2.73 x 0.91 = 2.4843
計 48.8579
床面積 48.85 m²

2階



求積算
5.45 x 3.64 = 19.8744
6.37 x 1.82 = 11.5934
4.55 x 0.91 = 4.1405
計 35.6083
床面積 35.60 m²



(注) ○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

作製者

平成8年12月10日(作製)

縮尺 1/250

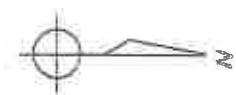
申請人

縮尺

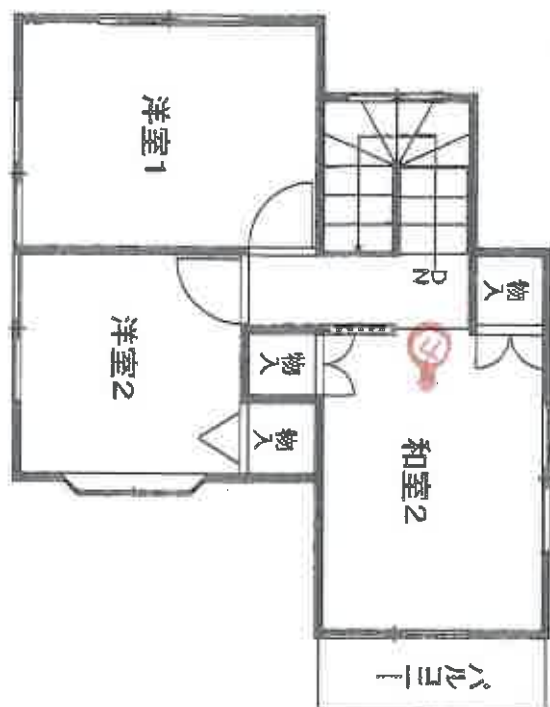
500

(千葉土地家屋調査士会用紙)

1階



2階



(注) ○-は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(// 枚目)

①



②



③



1階リビング

(12 枚目)

④



2階和室2

⑤



⑥



⑦



1階キッチン床面の沈み

⑧



1階リビング床面の沈み

⑨



1階階段1段目の踏み面損傷

令和8年（ケ）第125号

令和8年 6月11日 現地調査

令和8年 6月12日 評 価

第令8－ 山武－5号 発行番号

令和8年 6月19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1,120,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金580,000円
物件2（建物）	金540,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件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。		
2	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・2	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 | 山武市森字腰巻台 |
| | 地 番 | 1 2 3 5 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 9 . 0 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山武市森字腰巻台 1 2 3 5 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 1 2 3 5 番 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8 . 8 5 平方メートル
2 階 3 5 . 6 0 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1）

位 置 ・ 交 通	J R総武本線「日向」駅の南東方・道路距離約2.4km（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，周囲に農地，山林等が見られ，道路系統連続性に劣る中規模住宅地域である。	
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（編入時期：平成9年4月25日） 用途無指定地域 指定60% 指定200% 防火・準防火地域指定なし，建築基準法第22・23条 日影規制なし，高度地区指定なし，景観計画 盛土規制法の宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	形状（不整形），地勢（略平坦，高低差【建物敷地と駐車スペース】あり） 接道方位（東側，南側），東側間口（約18m），奥行（約9m） 地積199.05㎡（登記と同じ）	
接 面 道 路 の 状 況	東～南側私道（1235番1【地目宅地，344.06㎡】及び1232番1【地目宅地，812.27㎡】は開発業者以外の法人による所有） 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（東側の接面道路【北側下りの緩傾斜】に対し，略等高～約1.5m高い，南側の接面道路に対し，約0.8m高い）	
	建築基準法上の種類	東～南側私道・・・建築基準法第42条1項3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
土 地 の 利 用 状 況 等	再建築の可否	可。但し，物件1の東～南側に設置された擁壁及びその上のフェンス付き増し積み2段化粧ブロックの安全性の確認確保が必要。
	物件1は後記物件2建物の敷地及び庭（北・西側隣接地及び東～南側私道に庭木の枝葉が延びている）に供されており，接面道路に対して平均約1m前後（約0.8m～約1.5m）高い。物件1の北東側隅で私道寄り，駐車スペース（等高，車検切れの軽自動車1台が残置されている）となっている。西側（略等高，後記土地特記事項欄4御参照）は家庭菜園，北側（略等高）は住宅地である。	

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 なし(後記土地特記事項欄2を御参照下さい) ガス配管 なし(後記土地特記事項欄3を御参照下さい) 下水道(農業集落排水) なし
土 壌 汚 染 等	1 山武市生涯学習課(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5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、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2)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。
特 記 事 項	1 宅地開発事業の基準に関する条例に基づく確認 当初確認番号：山土指令第28号の14、年月日：平成6年8月26日 変更確認番号：山土指令第29号の11、年月日：平成7年2月21日 検査済み：山土検第76号の24、年月日：平成7年3月20日 なお、団地内の道路沿いの傾斜30度未満の条件ありとのこと。 2 山武市水道課によれば、山武市営水道本管の埋設はないとのことであった。 団地内の集中井戸の管理者によれば、管理費は年額2万円、空家の場合は管理費の徴収をしていない、前所有者の滞納額は買受人に請求する予定はないとのことであった。 現地調査では確認出来なかったが、集中井戸利用が推定される。 3 アイエスジー株式会社千葉支店に対する聴取によれば、物件1の東側私道に集中プロパンガス本管50mmの埋設、宅地内引込管25mm、新所有者(買受人)が集中プロパンガス供給を受ける場合は、現場立合いのもと、閉栓手続き等が必要である旨の回答を得た。 現地調査において、閉栓中のガス栓が確認できた。

	4 西側隣接地（家庭菜園）は、土砂災害警戒区域に指定されている。 箇所番号：I－102K2121－6 箇所名：森27 告示番号：千葉第190号 告示年月日：令和8年3月31日 自然現象の種類：急傾斜地の崩壊
--	---

2 建物の概況及び利用状況等（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8年1月29日新築 約30年 約0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 スレートぶき サイディング等 塗壁、クロス、ボード等 敷目板、クロス、ボード等 畳、フローリング等 電気、集中井戸（と推定するが、敷地に雑草等が繁茂し、現地で確認できなかった）、集中プロパンガス（と推定）、下水道につき浄化槽か汲み取りか不明（敷地に雑草等が繁茂し現地で確認できなかった、建築計画概要書資料は浄化槽） 特にない
床面積（現況）	床面積 1階48.85㎡ 2階35.60㎡ 延べ面積84.45㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK（別添間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る（北側の外壁を中心に、コケ・カビ等の発生による黒ずみが見られた。 雨樋に雑草等が生い茂り、その効用が十分に発揮できない状況にある。 1階階段の1段目の踏面が欠損しており、基礎が見える状況にある。 1階階段の1段目の外周縁部分は腐食が進行しており、シロアリ被害と 思料される。シロアリ被害の影響か不明であるが、1階階段の隣接のL Kの床材に剥がれ・傾斜・沈み等の損傷が見られ、歩行が困難な状況に ある。1階トイレの内壁クロスが剥がれている。1階トイレの水漏れの 可能性あり。家屋内には、段ボール・ゴミや生活雑貨類等が大量に置か れており、床材や内壁の一部の目視調査が行えなかった。）	
建物の利用状況	物件2建物所有者兼債務者が、空家の状態で、居宅として占有している。 詳細は、現況調査報告書を御参照下さい。	

特 記 事 項	1 建築確認（第建 2 3 7－1 号，平成 7 年 8 月 1 8 日） 検査済み（第建 2 3 7－1 号，平成 8 年 4 月 9 日） 2 建築時期・使用資材等からアスベスト使用が疑われるが，通常使用上は問題ない。但し，建物取り壊し時に特段の対策が必要となるものと思われる。 3 物件 1 の庭部分に雑草等が繁茂している上に，物件 2 建物の外部に活動が活発な蜂が巣をつくっており，外壁や基礎の一部の外観目視調査に制約があった。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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
1	8,040	1.05	199.05	0.8	1,344,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（山武－3）

地価公示価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
11,400 円/㎡	×	100.0/100	×	100/105	×	100/135	=	8,040 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：方位＋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。＊道路系統連続性（狭隘道路・橋脚、踏切あり）が劣ることは地域の特性として考量した。周辺地区に（黒毛和牛）牧場・畜産関連施設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：方位＋5%，角地＋5%，西側隣接地の状況－5%

$$(105\% \times 105\% \times 95\%) = 105\%$$

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

（－20%，建物取り壊し費用及びアスベスト対策費用等を考量）

② 物件 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
2	180,000	84.45	0.025	380,000

ウ 現価率：築後経過年数約30年，経済的残存耐用年数約0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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額率法による率} \times (1 - \text{観察減価率}*) \\
 &= 0.05 \times (1 - 0.5) \\
 &= 0.025
 \end{aligned}$$

*▲50%（P7記載の保守管理の状態等を考量，P8特記事項欄3記載の外壁や基礎の一部の外観目視調査に制約があったことを考量）

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	1,344,000	35%	法定地上権	470,000

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	1,344,000	-470,000		0.95	0.7	580,000
2	380,000	+470,000	—	0.90	0.7	540,000
一 括 価 格（合 計）						1,120,000

ウ 占有減価修正：特に必要無い。

エ 市場性修正：前面私道（ゴミ置場・電柱用地を含む）の所有者が開発業者と異なる法人、駐車スペースに車検の切れた軽自動車あり、生活雑貨類等の大量の残置物あり、手入れのされていない枝葉の伐採費用を考量－5%（物件1・2）空家の状態で、ライフライン（現地で確認出来なかったものを含む）等が正常に稼働するか不明－5%（物件2）

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（山武－3）

所 在：山武市雨坪字東台65番36

価 格：11,400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8年1月1日

地 積：188㎡

供給処理施設：水道，下水

接 面 街 路：南東側5m市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域，第1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 目的物件の位置図（山武市役所白地図）

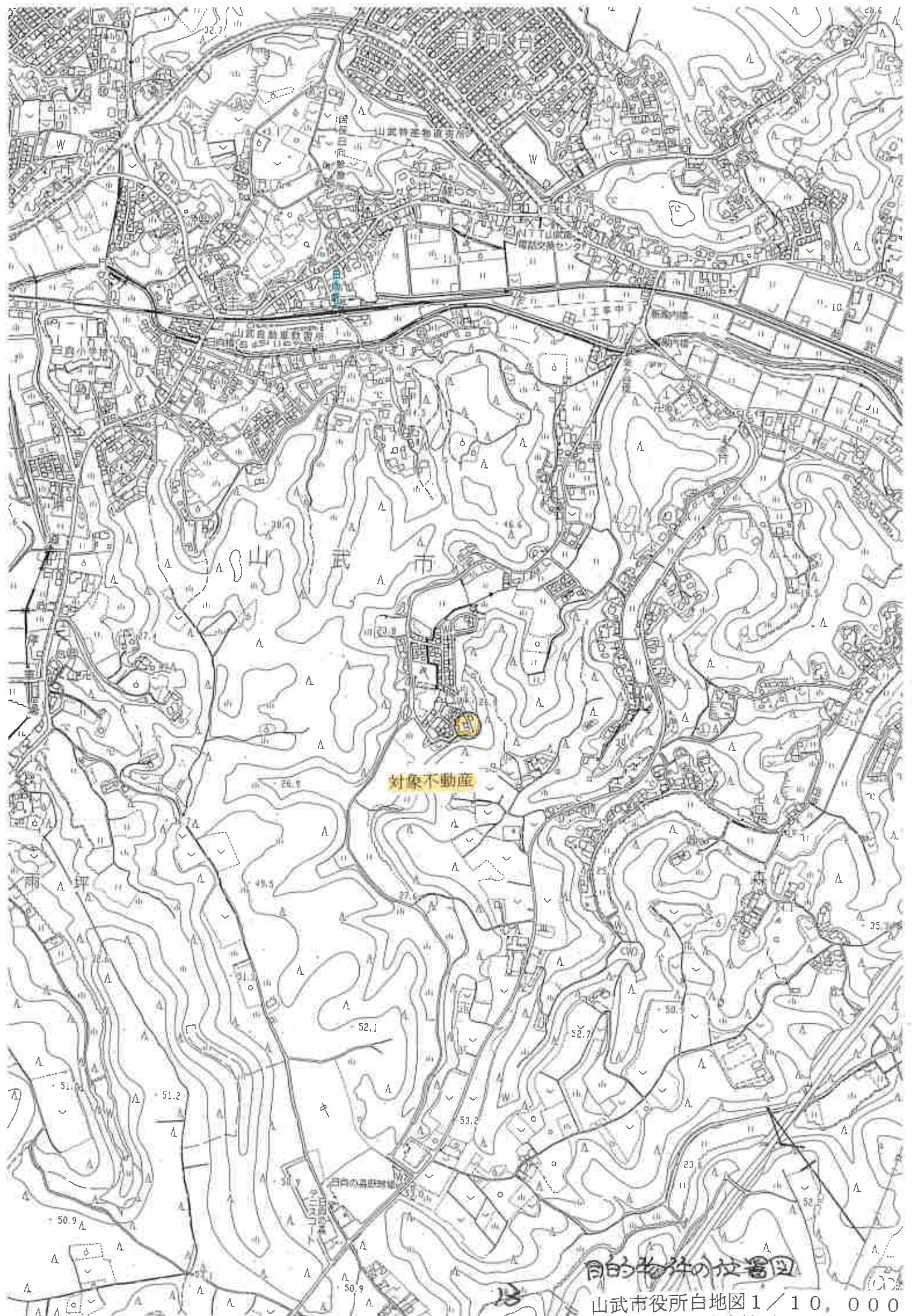
2 公図写

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



目的物件の位置図

1232-3

1239-36

1228-20

1238-1

1239-29

1239-10

1239-5

1239-37

1239-4

1237-3

1237-1

1235-2

1235-6

1235-10

1236

1228-6

1228-1

1228-19

1228-18

1232-1

1232-8

1232-10

1232-9

1232-11

1232-12

1232-13

1235-7

1235-8

1234-3

1233-1

1235-18

1235-9

1233-2

1233-3

1235-12

1235-11

1235-1

1235-15

1235-16

1235-17

123

1235-14

物件 (1)

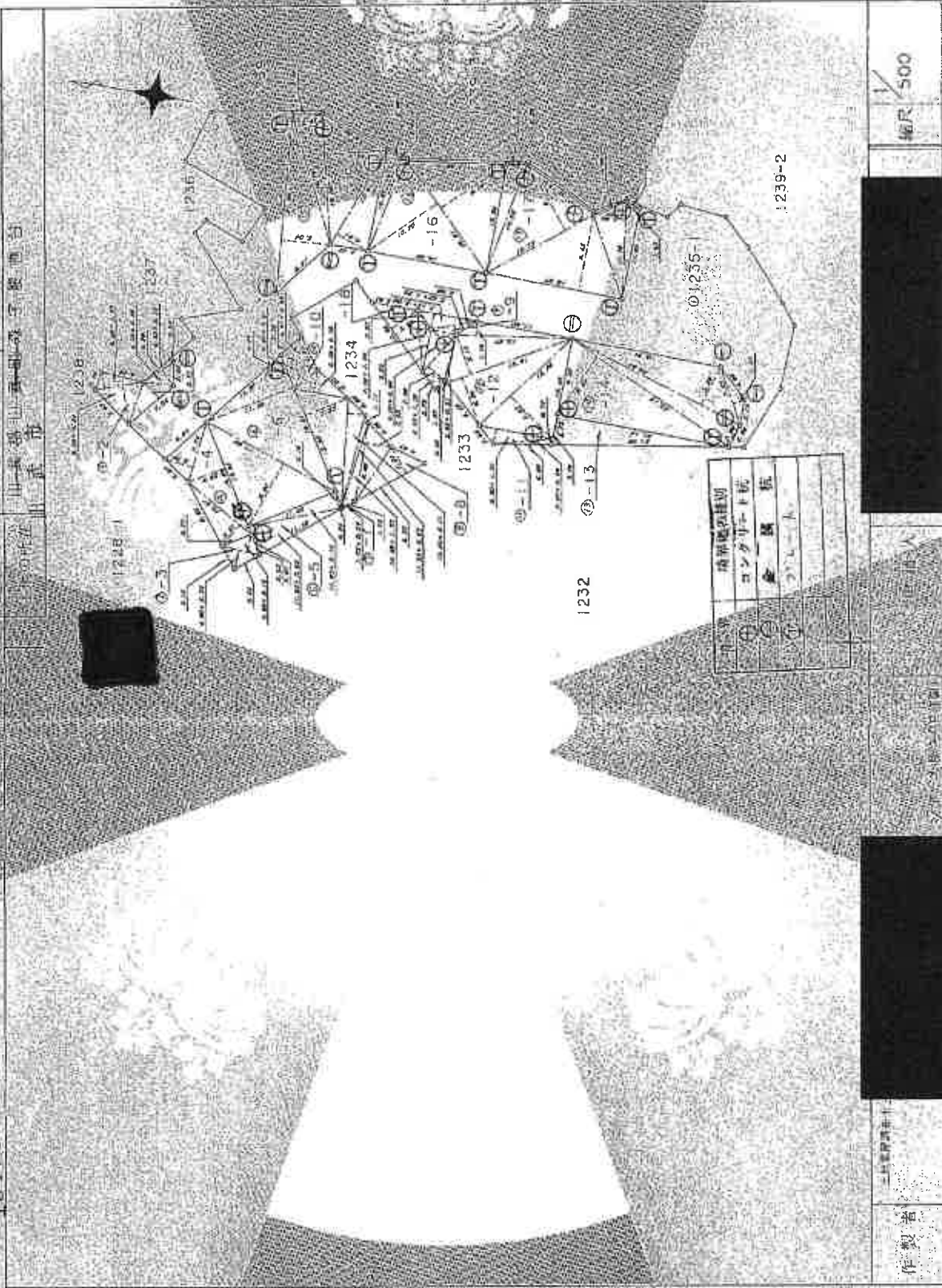
1239-12

公図 1 / 600

184710

地積測量図

千葉県山根郡山根町
山根町
山根町
山根町



作製者

A3判をA4判に縮小

コピーした事に留意

● 日本経済新聞「日経」
● 日本経済新聞「日経」

附錄之四

地積測量圖 730222 2/2

184711

在山東省濰縣縣城內

[illegible][illegible]

年 月 日	品 名	数 量	单 价	金 额
1975	1.75	1.62	191.125	
1.75	1.75	0.98	16.2500	
1.75	1.75	0.45	57.315	
1.75	1.75	0.31	57.165	
1.75	1.75	0.20	31.2500	
1.75	1.75	0.20	391.3550	
1.75	1.75	0.20	195.6595	
1.75	1.75	0.20	15.40	

期番	1235-10	号	名	位	番	種	番
N0.	10.58		3.69		41.1552		
	7.56		1.40		10.5840		
					51.7402		
					25.87010		
					25.87		

資料種別	1235-1	種別	1677.4	150
資料名	1677.4-150	資料名	1677.4-150	150
資料番号	1677.4-150	資料番号	1677.4-150	150
資料内容	1677.4-150	資料内容	1677.4-150	150

[illegible][illegible]

時間	1255-1300	1300-1345	1345-1355	1355-1400	1400-1445	1445-1455	1455-1500	1500-1545	1545-1555	1555-1600	1600-1645	1645-1655	1655-1700	1700-1745	1745-1755	1755-1800	1800-1845	1845-1855	1855-1900	1900-1945	1945-1955	1955-2000	2000-2045	2045-2055	2055-2100	2100-2145	2145-2155	2155-2200	2200-2245	2245-2255	2255-2300	2300-2345	2345-2355	2355-2400	2400-2445	2445-2455	2455-2500	2500-2545	2545-2555	2555-2600	2600-2645	2645-2655	2655-2700	2700-2745	2745-2755	2755-2800	2800-2845	2845-2855	2855-2900	2900-2945	2945-2955	2955-3000	3000-3045	3045-3055	3055-3100	3100-3145	3145-3155	3155-3200	3200-3245	3245-3255	3255-3300	3300-3345	3345-3355	3355-3400	3400-3445	3445-3455	3455-3500	3500-3545	3545-3555	3555-3600	3600-3645	3645-3655	3655-3700	3700-3745	3745-3755	3755-3800	3800-3845	3845-3855	3855-3900	3900-3945	3945-3955	3955-4000	4000-4045	4045-4055	4055-4100	4100-4145	4145-4155	4155-4200	4200-4245	4245-4255	4255-4300	4300-4345	4345-4355	4355-4400	4400-4445	4445-4455	4455-4500	4500-4545	4545-4555	4555-4600	4600-4645	4645-4655	4655-4700	4700-4745	4745-4755	4755-4800	4800-4845	4845-4855	4855-4900	4900-4945	4945-4955	4955-5000	5000-5045	5045-5055	5055-5100	5100-5145	5145-5155	5155-5200	5200-5245	5245-5255	5255-5300	5300-5345	5345-5355	5355-5400	5400-5445	5445-5455	5455-5500	5500-5545	5545-5555	5555-5600	5600-5645	5645-5655	5655-5700	5700-5745	5745-5755	5755-5800	5800-5845	5845-5855	5855-5900	5900-5945	5945-5955	5955-6000	6000-6045	6045-6055	6055-6100	6100-6145	6145-6155	6155-6200	6200-6245	6245-6255	6255-6300	6300-6345	6345-6355	6355-6400	6400-6445	6445-6455	6455-6500	6500-6545	6545-6555	6555-6600	6600-6645	6645-6655	6655-6700	6700-6745	6745-6755	6755-6800	6800-6845	6845-6855	6855-6900	6900-6945	6945-6955	6955-7000	7000-7045	7045-7055	7055-7100	7100-7145	7145-7155	7155-7200	7200-7245	7245-7255	7255-7300	7300-7345	7345-7355	7355-7400	7400-7445	7445-7455	7455-7500	7500-7545	7545-7555	7555-7600	7600-7645	7645-7655	7655-7700	7700-7745	7745-7755	7755-7800	7800-7845	7845-7855	7855-7900	7900-7945	7945-7955	7955-8000	8000-8045	8045-8055	8055-8100	8100-8145	8145-8155	8155-8200	8200-8245	8245-8255	8255-8300	8300-8345	8345-8355	8355-8400	8400-8445	8445-8455	8455-8500	8500-8545	8545-8555	8555-8600	8600-8645	8645-8655	8655-8700	8700-8745	8745-8755	8755-8800	8800-8845	8845-8855	8855-8900	8900-8945	8945-8955	8955-9000	9000-9045	9045-9055	9055-9100	9100-9145	9145-9155	9155-9200	9200-9245	9245-9255	9255-9300	9300-9345	9345-9355	9355-9400	9400-9445	9445-9455	9455-9500	9500-9545	9545-9555	9555-9600	9600-9645	9645-9655	9655-9700	9700-9745	9745-9755	9755-9800	9800-9845	9845-9855	9855-9900	9900-9945	9945-9955	9955-10000
1255-1300	1300-1345	1345-1355	1355-1400	1400-1445	1445-1455	1455-1500	1500-1545	1545-1555	1555-1600	1600-1645	1645-1655	1655-1700	1700-1745	1745-1755	1755-1800	1800-1845	1845-1855	1855-1900	1900-1945	1945-1955	1955-2000	2000-2045	2045-2055	2055-2100	2100-2145	2145-2155	2155-2200	2200-2245	2245-2255	2255-2300	2300-2345	2345-2355	2355-2400	2400-2445	2445-2455	2455-2500	2500-2545	2545-2555	2555-2600	2600-2645	2645-2655	2655-2700	2700-2745	2745-2755	2755-2800	2800-2845	2845-2855	2855-2900	2900-2945	2945-2955	2955-3000	3000-3045	3045-3055	3055-3100	3100-3145	3145-3155	3155-3200	3200-3245	3245-3255	3255-3300	3300-3345	3345-3355	3355-3400	3400-3445	3445-3455	3455-3500	3500-3545	3545-3555	3555-3600	3600-3645	3645-3655	3655-3700	3700-3745	3745-3755	3755-3800	3800-3845	3845-3855	3855-3900	3900-3945	3945-3955	3955-4000	4000-4045	4045-4055	4055-4100	4100-4145	4145-4155	4155-4200	4200-4245	4245-4255	4255-4300	4300-4345	4345-4355	4355-4400	4400-4445	4445-4455	4455-4500	4500-4545	4545-4555	4555-4600	4600-4645	4645-4655	4655-4700	4700-4745	4745-4755	4755-4800	4800-4845	4845-4855	4855-4900	4900-4945	4945-4955	4955-5000	5000-5045	5045-5055	5055-5100	5100-5145	5145-5155	5155-5200	5200-5245	5245-5255	5255-5300	5300-5345	5345-5355	5355-5400	5400-5445	5445-5455	5455-5500	5500-5545	5545-5555	5555-5600	5600-5645	5645-5655	5655-5700	5700-5745	5745-5755	5755-5800	5800-5845	5845-5855	5855-5900	5900-5945	5945-5955	5955-6000	6000-6045	6045-6055	6055-6100	6100-6145	6145-6155	6155-6200	6200-6245	6245-6255	6255-6300	6300-6345	6345-6355	6355-6400	6400-6445	6445-6455	6455-6500	6500-6545	6545-6555	6555-6600	6600-6645	6645-6655	6655-6700	6700-6745	6745-6755	6755-6800	6800-6845	6845-6855	6855-6900	6900-6945	6945-6955	6955-7000	7000-7045	7045-7055	7055-7100	7100-7145	7145-7155	7155-7200	7200-7245	7245-7255	7255-7300	7300-7345	7345-7355	7355-7400	7400-7445	7445-7455	7455-7500	7500-7545	7545-7555	7555-7600	7600-7645	7645-7655	7655-7700	7700-7745	7745-7755	7755-7800	7800-7845	7845-7855	7855-7900	7900-7945	7945-7955	7955-8000	8000-8045	8045-8055	8055-8100	8100-8145	8145-8155	8155-8200	8200-8245	8245-8255	8255-8300	8300-8345	8345-8355	8355-8400	8400-8445	8445-8455	8455-8500	8500-8545	8545-8555	8555-8600	8600-8645	8645-8655	8655-8700	8700-8745	8745-8755	8755-8800	8800-8845	8845-8855	8855-8900	8900-8945	8945-8955	8955-9000	9000-9045	9045-9055	9055-9100	9100-9145	9145-9155	9155-9200	9200-9245	9245-9255	9255-9300	9300-9345	9345-9355	9355-9400	9400-9445	9445-9455	9455-9500	9500-9545	9545-9555	9555-9600	9600-9645	9645-9655	9655-9700	9700-9745	9745-9755	9755-9800	9800-9845	9845-9855	9855-9900	9900-9945	9945-9955	9955-10000	

日期	NO.	品名	数量	单价	金额
1951.12.23	15.91	猪鬃	6.20	95.5420	592.5352
	15.91	猪鬃	5.13	91.6193	470.1071
	15.87	猪鬃	1.76	24.4112	43.0000
	15.28	猪鬃	7.23	110.4744	798.7299
		猪鬃		315.1459	157.57295
		猪鬃			157.57

[illegible][illegible]

HO	Q	Q	A	E	A	N
1122-2	2.00	3.99	11.400			
	8.00	4.84	19.000			
	7.04	2.7	19.070			
	1.34	3.40	0.130			
	1.34	0.44	3.103			
		0.00	2.150			
		0.00	1.160			
		0.00	0.00			

[illegible]

項目	2013-4	2013-3	2013-2	2013-1
1. 現金	19.31	23.51	23.51	23.51
2. 短期有価証券	4.86	5.00	5.00	5.00
3. 短期貸付	7.74	7.74	7.74	7.74
4. 短期貸付		23.50	23.50	23.50
5. 短期貸付		10,625.11	10,625.11	10,625.11
6. 短期貸付		4,377.53	4,377.53	4,377.53
7. 短期貸付		14,577.06	14,577.06	14,577.06

[illegible][illegible]

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

項目	単位	数量	金額	備考
1. 材料費	円	15,501	15,501	
2. 労務費	円	11,300	11,300	
3. 経費	円	11,555	11,555	
4. 雑費	円	10,048	10,048	
5. 損益	円	9,889	9,889	
6. 合計	円	55,293	55,293	

物件 (I)

作製者

地区整理番号：M07285

A3判をA4判に縮小
コピーした事に留意

47659 各階平面図

建筑物平面图

1235號14	山武市
甘肅郡山武市	甘肅郡山武市



4.095	x	1.82	=	7.4529
4.55	x	6.37	=	28.9835
1.82	x	3.64	=	6.6248
0.91	x	3.64	=	3.3124
2.73	x	0.91	=	2.4813

48-0579

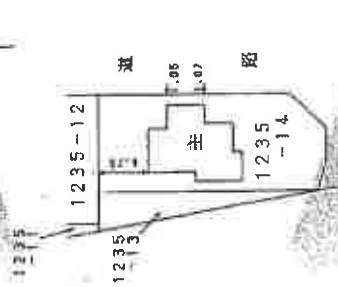
48-85 m²

2/



日期	数量	单价	金额
1987.4.16	3.64	x x x	19.8744
1987.4.17	1.82	x x x	11.5934
1987.4.18	0.01	x x x	0.1105

35-6083



和 爲 一

年12月10日在作製

III

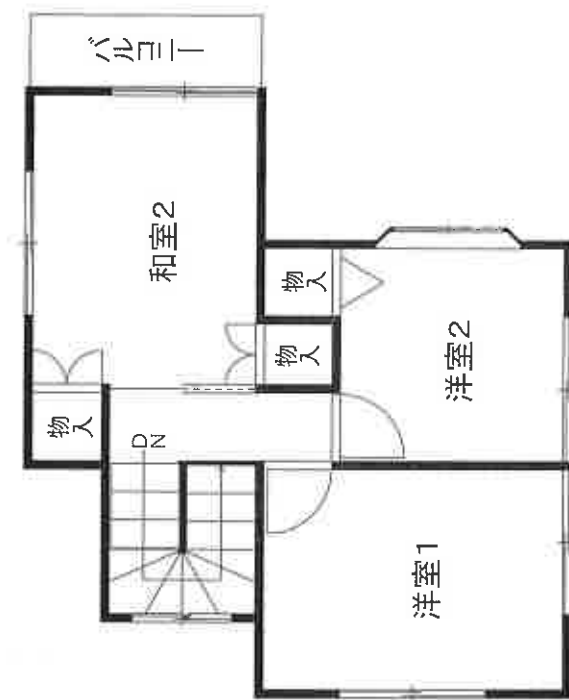
500



1階



2階



間取図