

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 13 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 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 10 月 13 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





物 件 目 録

1 所 在 山武市上横地字大坪
地 番 5 6 6 8 番
地 目 宅地
地 積 1 4 5 1. 2 3 平方メートル
所有者 A

2 所 在 山武市上横地字上大坪
地 番 5 6 7 2 番
地 目 宅地
地 積 4 9 2. 5 6 平方メートル
所有者 A

3 所 在 山武市上横地字上大坪
地 番 5 6 7 3 番 2
地 目 宅地
地 積 9. 4 3 平方メートル
所有者 A

4 所 在 山武市上横地字上大坪
地 番 6 9 7 6 番
地 目 宅地
地 積 9. 0 0 平方メートル
所有者 B

物 件 目 録

5 所 在 山武市上横地字上大坪

地 番 6979番

地 目 畑

地 積 171平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 C

6 所 在 山武市上横地字大坪5668番地

家屋 番号 5668番

種 類 作業所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 36.39平方メートル

所有者 A

7 所 在 山武市上横地字大坪5668番地

家屋 番号 5668番の2

種 類 倉庫

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 26.49平方メートル

所有者 A

8 所 在 山武市上横地字上大坪5672番地

物 件 目 録

家屋 番号 5 6 7 2 番
 種 類 浴室・炊事場
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 1 9 . 8 7 平方メートル
 、所有者 A

9 所 在 山武市上横地字上大坪5 6 7 2 番地
 山武市上横地字大坪5 6 6 8 番地

家屋 番号 5 6 7 2 番の2
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 1 3 7 . 6 3 平方メートル
 2階 4 3 . 0 6 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛鋼板葺平家建
 床 面 積 約1 9 . 8 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 3 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 ～ 9】

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

【物件番号 1】

本件土地の一部につき、A 所有の売却対象外の未登記建物（種類：便所、構造：コンクリート造平家建、床面積：約 5 m²）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1 ～ 9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 6 ～ 9】

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 5】

- ・土地改良事業で賦課金の滞納あり。
- ・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。

《 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。



※11

物 件 目 録

1 所 在 山武市上横地字大坪
地 番 5 6 6 8 番
地 目 宅地
地 積 1 4 5 1. 2 3 平方メートル
所有者 A

2 所 在 山武市上横地字上大坪
地 番 5 6 7 2 番
地 目 宅地
地 積 4 9 2. 5 6 平方メートル
所有者 A

3 所 在 山武市上横地字上大坪
地 番 5 6 7 3 番 2
地 目 宅地
地 積 9. 4 3 平方メートル
所有者 A

4 所 在 山武市上横地字上大坪
地 番 6 9 7 6 番
地 目 宅地
地 積 9. 0 0 平方メートル
所有者 B



物 件 目 録

5 所 在 山武市上横地字上大坪

地 番 6979番

地 目 畑

地 積 171平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 C

6 所 在 山武市上横地字大坪5668番地

家屋 番号 5668番

種 類 作業所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 36.39平方メートル

所有者 A

7 所 在 山武市上横地字大坪5668番地

家屋 番号 5668番の2

種 類 倉庫

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 26.49平方メートル

所有者 A

8 所 在 山武市上横地字上大坪5672番地



物 件 目 録

家屋 番号 5672番
種 類 浴室・炊事場
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 19.87平方メートル

所有者 A

9 所 在 山武市上横地字上大坪5672番地
山武市上横地字大坪5668番地

家屋 番号 5672番の2
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 137.63平方メートル
2階 43.06平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛鋼板葺平家建
床 面 積 約19.8平方メートル

所有者 A



令和8年（ケ）第 63号
令和8年 4月 1日受理
令和8年 6月17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 山武市上横地字大坪
地 番 5 6 6 8 番
地 目 宅地
地 積 1 4 5 1 . 2 3 平方メートル

所有者 A

2 所 在 山武市上横地字上大坪
地 番 5 6 7 2 番
地 目 宅地
地 積 4 9 2 . 5 6 平方メートル

所有者 A

3 所 在 山武市上横地字上大坪
地 番 5 6 7 3 番 2
地 目 宅地
地 積 9 . 4 3 平方メートル

所有者 A

4 所 在 山武市上横地字上大坪
地 番 6 9 7 6 番
地 目 宅地
地 積 9 . 0 0 平方メートル

所有者 B

（ 1 枚目）



物 件 目 録

5 所 在 山武市上横地字上大坪

地 番 6979番

地 目 畑

地 積 171平方メートル

所有者 C

6 所 在 山武市上横地字大坪5668番地

家屋 番号 5668番

種 類 作業所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 36.39平方メートル

所有者 A

7 所 在 山武市上横地字大坪5668番地

家屋 番号 5668番の2

種 類 倉庫

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 26.49平方メートル

所有者 A

8 所 在 山武市上横地字上大坪5672番地

家屋 番号 5672番

種 類 浴室・炊事場

(2 枚目)



物 件 目 録

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 19.87平方メートル

所有者 A

9 所 在 山武市上横地字上大坪5672番地
山武市上横地字大坪5668番地

家屋 番号 5672番の2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 137.63平方メートル
2階 43.06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1～5		
現況地目	☒ 宅地（物件1～5） ☐ 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（物件1～3の所有者A） ☐ その他の者 上記土地所有者Aが物件1～5の土地の上に物件6～9の建物及び下記目的外建物を所有し、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	8枚目「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件6		
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（ ☐ 主である建物 ☐ 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作業所・物置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	入口のシャッター3枚の内、2枚がない。また、下屋の屋根が剥がれている（写真番号⑨、⑩参照）		
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

(4 枚目)

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			
建物	物件 7			
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： ☐ 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倉庫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	倒壊の恐れがあったため、出入口からの外観調査とした			
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			
建物	物件 8			
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： ☐ 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物置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				
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

(5 枚目)

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			
建物	物件9			
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： ☐ 床面積：			
物件目録にない附属建物	☐ ない 種類：物置 ☒ ある 構造：軽量鉄骨造亜鉛鋼板葺平家建 床面積：約19.8㎡			
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、また、未登記附属建物を物置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	8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			
建物				
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： ☐ 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 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				
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

(6 枚目)

(占有関係用)

占有者及び占有権原 (物件4、5関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ C)の陳述 ☐ 提示文書 ()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		不明	
最初の 契約等	契約日	不明	
	期間	不明 から ☐ 年 月 日頃まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	最初の契約: ☐ その他の者 () ☒ 所有者ら 現在の契約: ☐ その他の者 () ☐ 所有者	
当事者	借主	☒ A ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月 金 円 (毎月 日限り 月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(6 - 2 枚目)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	住居表示未実施
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 便所
構 造	コンクリート造平家建 (但し鉄筋の有無は不明)
床 面 積 (概 略)	約 5 m ²
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☐ 年 月 日 ☒ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (Aの被相続人D) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	1 Cによれば 1) 本件建物 (写真番号⑩参照) は、物件9の建物が建てられる前に存していた母屋 (所有者はAの養父・Cの父Dであった。) にトイレがなかったため、Dが40年以上前に建てたもの。 2) 上記母屋は、AがDを相続し、Aが所有者であったが、物件9を建てるにあたり取り壊された。 3) 物件9にはトイレはあるため、本件建物は利用されていない。とのことである。 2 千葉地方法務局東金出張所での調査によれば、物件1～5の土地上に存する物件6～9の建物以外の建物の登記事項証明書の交付を請求したが、登記された建物はないとの回答であった。 3 以上からすると、本件建物は上記母屋の未登記附属建物であったが、主たる建物である上記母屋が取り壊され、かつ、物件9の建物にはトイレが設置されているため (本件建物が物件9の常用に供されているとは言えないため)、独立の建物となったと思料し、目的外建物と認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(7 枚目)

その他の事項

■ 物件1（本土地）について

- 1 物件1～5は一体として物件6～9及び7枚目記載の目的外建物の敷地として使用されている。
- 2 対象土地の地勢は概ね平坦であるが、物件9の建物の底地部分及びその周辺は最大約0.5m程度盛り上がっている（写真番号②参照）。
- 3 評価人の調査によれば、物件5の土地については、Aの名義で賦課金が課されているが、令和3年～7年度分が未納で、未納額は延滞金（年利14.6%）を含め2,391円となっている（令和8年5月29日現在）。これに督促手数料400円を併せた金額を、山武郡中央土地改良区は買受人に請求する方針とのことである。
- 4 物件1、2の南西側を中心に、高さ6m前後に達する樹木があり（土地建物位置関係図参照）、その一部は南西側に隣地に越境している（写真番号⑩参照）。
- 5 物件1南西側及び物件2西側には老朽化した鳥小屋跡（建物ではない。）がある（写真番号⑬、⑭参照）。
- 6 物件2北東端には、屋敷神等を祭った小さな祠がある。
- 7 物件9の南方に庭石がある。
- 8 山武市農業委員会によると、物件5の現況地目は「非農地」であり、買受適格証明は不要とのこと

■ 物件9について

- 1 経年相応の損傷・損耗等その他、LDKの内壁クロスに黄ばみ等の著しい汚れが見られた。
- 2 病床に伏している者がいる等の理由により、洋室1、和室2は入口からの外観調査にとどめた。

■ 未登記附属建物（写真番号⑦、⑧参照）について

- 1 物件9の建物の西側に存する建築物には基礎があり、物置という用途性も認められるので建物（以下「当該建物」という。）と認定した。なお、千葉地方法務局の回答によれば、物件1～5の土地には物件6～9の建物以外の登記された建物は存在しないとのこと。
 - 2 当該建物とほぼ同様の種類・構造・床面積の未登記建物について、所有者をAとして課税されている。
 - 3 Cの陳述によれば、当該建物の所有者は物件9の建物の所有者Aであり、物置として物件9の建物の常用に供され、また、場所的近接性も認められる。
- 以上のことから当該建物を物件9の建物の未登記の附属建物とした。

以上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 物件5所有者C (Aの妻、Bの子)	1 私(物件5の所有者)は、A(物件1～3、6～9の所有者)の妻で、B(物件4の所有者)の娘です。 2 Bが物件4の所有者であることは知りませんでした。したがって、物件4が宅地として使用されている事について、AとBとの間で何らの契約も金銭の授受もありません。物件5の土地についても同様に何らの契約もありません。 3 物件6の建物には、シャッターが3枚ありましたが、その内の2枚は、下屋の屋根と共に台風により飛ばされました。 4 物件8の建物は、物件9の建物が建てられる前の母屋(取壊し済み)に浴室・炊事場がなかったため建てられたものですが、現在は、物件9に浴室・炊事場があるので、物置として使用しています。 5 物件9の建物について、特に不具合はありません。 なお、物件9の西側にある建物は、1990年頃、Aの父が建てたもので、現在はAが所有し、物置として使用しています。 6 物件1の南西側にある便所は、第4項記載の母屋にトイレがなかったため使用していたもので、私の父が所有していました。現在は使用しておりません。 以上、令和8年5月19日聴取
■ 上記C	物件9の建物がある場所に以前あった母屋(建築者は亡Dの父)は、私の父亡Dが所有していましたが、Aが相続(DとAは養子縁組)し、その後取り壊しています。 以上、令和8年6月4日聴取
■ 山武市役所課税課 資産税係担当者	物件1～5の土地上に存する物件6～9の建物以外の建物で課税されている未登記の建物が一戸あります。所有者をAとして課税しています。

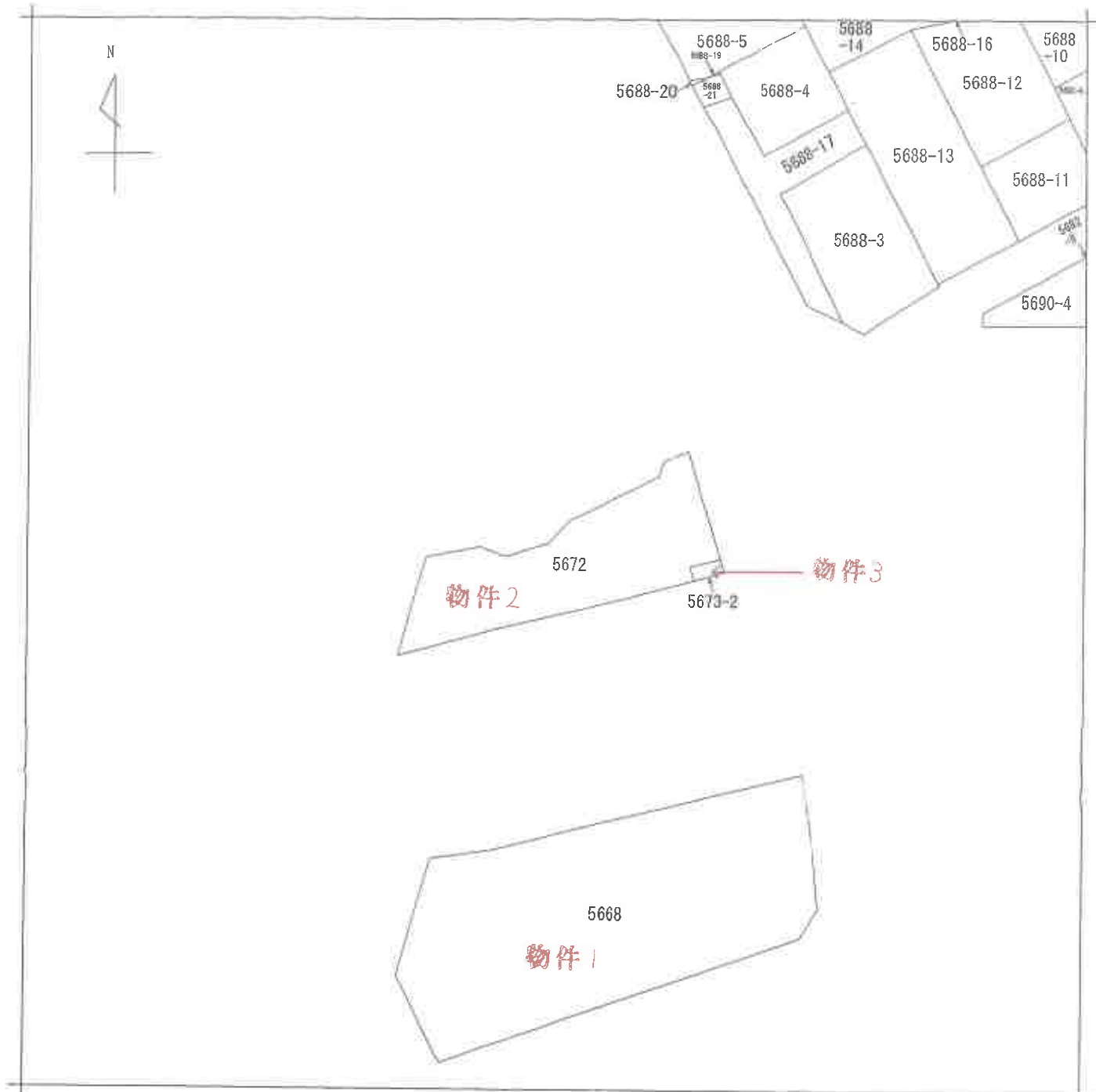
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(9 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4月17日（金） 10：35 － 10：53	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 郵便受けに調査協力依頼文書を投函
令和8年4月17日（金）	山武市役所	地番図及び地番図と航空写真の重ね図取得 農業委員会へ農地照会書手交
令和8年4月20日（月）	千葉地方法務局 匝瑳支局	物件1～5の土地上に存する物件6～9の建物以外 の建物の登記事項証明書の交付請求 （当該建物はないとの回答）
令和8年4月28日（火） 15：17 － 15：23	物件所在地	物件5所有者Cと面談、調査日は後日調整となる
令和8年5月11日（月） 15：40 － 15：51	物件所在地	本日迄複数回Cに電話したが連絡が取れなかったた め臨場、Cと調査日を5月19日午前8時で調整
令和8年5月19日（火） 7：50 － 9：45	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、Cと面談聴取
令和8年6月4日（木）	山武市役所	物件1～5の土地上に存する物件6～9以外に課税 されている建物の土地家屋公課証明書交付請求 （Aに課税されている未登記建物ありの回答）
令和8年6月4日（木） 10：12 － 10：27	物件所在地	Cから占有関係等について補充聴取
（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

(10 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。



請求部	所在	山武市上横地字上大坪				地番	5672番			
出力縮尺	1/600	精度区分		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4月				備付年月日(原図)	平成5年10月		補事項		

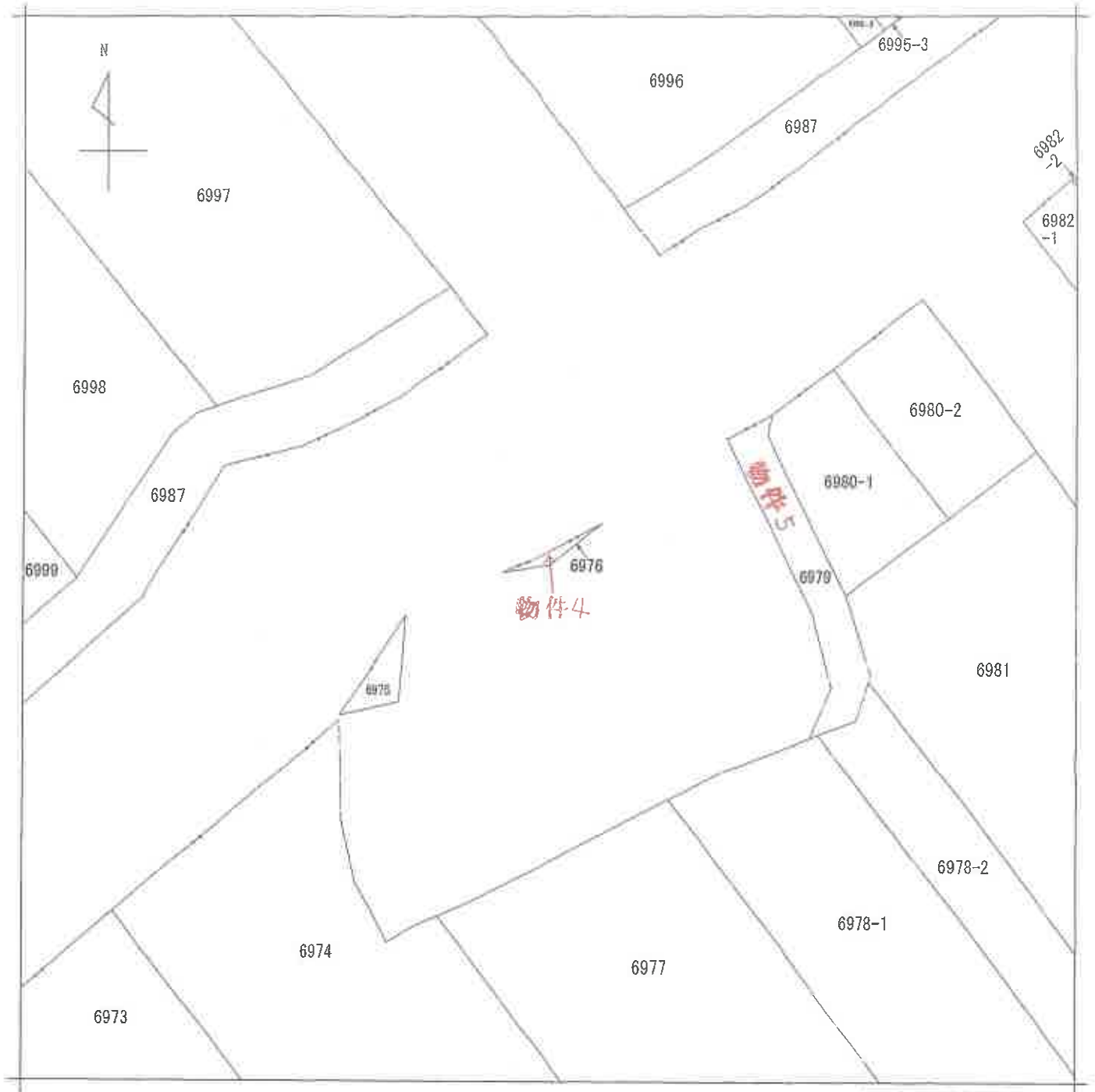
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉地方法務局東金出張所管轄)

令和8年2月9日
千葉地方法務局

整理番号: H37925-1
(1/1)

(/ 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。



A 上横地
B 上横地
C 上横地
D 上横地

請求部	所在	山武市上横地字上大坪				地番	6976番			
出力縮	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	平成1年12月22日			備付年月日(原図)	平成1年12月22日			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方法務局東金出張所管轄)

令和8年2月9日

千葉地方法務局

整理番号：H37927-1

登記官

(12 枚目)

(1/1)

(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。
(千葉県方法務局東金出張所管轄)

令和8年2月9日 千葉県方法務局

登記証
(13 枚目)

(A3判をA4判に縮小)

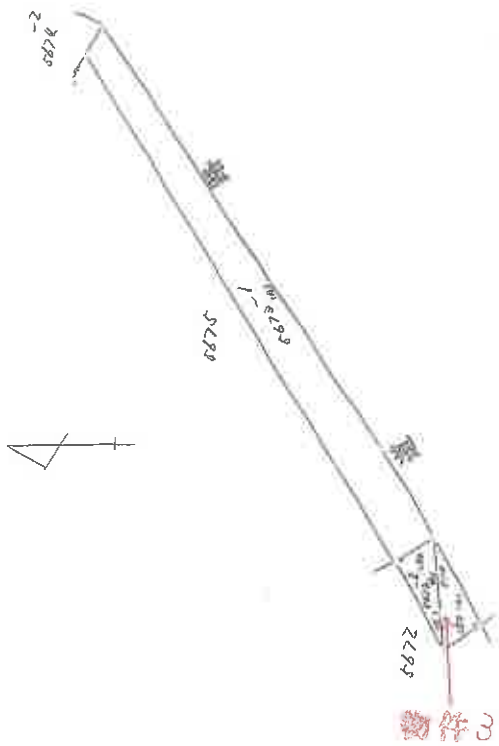
五等採権
田号加入

160443

地 番
新上郷1-1-2

地 積
17.44/14

土地の所在
千葉県千葉市上野郷



求 積

(B)

$11.870 \times 1.90 = 22.69$
 $10.10 \times 1.80 = 18.18$
計 22.87
1/2 9.44

地 積 9.44

作製者

昭和57年1月3日作成

申請人

① $42.82 - 9.44 = 33.38$

地 積
250

登記年月日：平成11年11月2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。
(千葉県地方務局東金出張所管轄)

令和8年2月9日 千葉県地方務局

(/ 4 枚目)

登記官

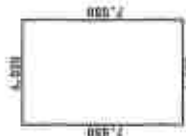
(A3判をA4判に縮小)

整理番号：H37929-1

55443 各階平面図

11.11.2 建物各階平面図

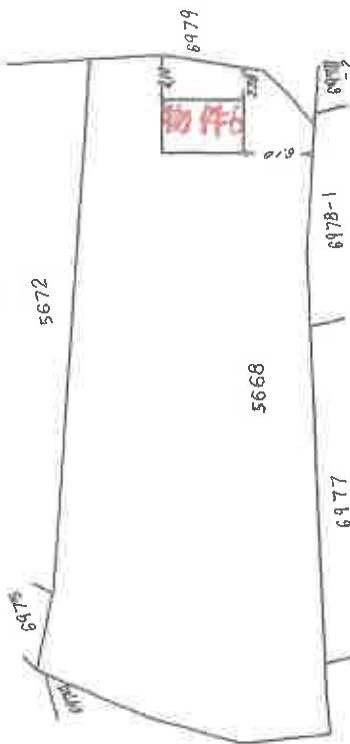
家屋番号	5668番
建物の所在	山武市 山武郡山武町上横地字大坪5668番地



求積表

4.820 X 7.550 =	36.391000
面積	36.39 m ²

宇上久坪



作製者

平成11年10月27日作製

縮尺

250

申請人

縮尺

500

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

平成11年11月2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。
(千葉県地方務局東金出張所管轄)

令和8年2月9日 千葉県地方務局

(15 枚目)

登記官

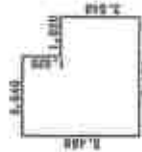
(A3判をA4判に縮小)

55444 各階平面図

11.11.2 建物図面

家屋番号 5668番の2

建物の所在 千葉県東金市上横地字大坪5668番地



求積表

3.640 X	1.820	=	6.624800
5.450 X	3.640	=	19.874400
合 計			26.499200
所収積			26.49 m ²

字と入坪

5672

38.70

5668

6978-1

6977

6979

6977

平成拾壹年拾貳月貳日

作製者

平成11年10月27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用品紙)

登記年月日：平成11年11月2日

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。
(千葉県地方事務局東金出張所管轄)
令和8年2月9日 千葉県地方事務局

登記官
(16 枚目)

整理番号 H37931-1

(A3判をA4判に縮小)

55445 各階平面図

家屋番号 5672番

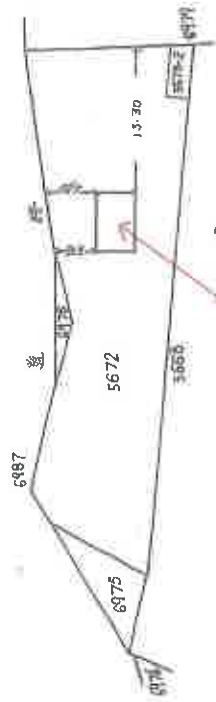
建築物の所在 山武市
山武郡桑原町上横地字上大坪5672番地

11.2 建築物各階平面図



求積表

5.460 X 3.640 =	19.874400
床面積	19.87 ㎡



作製者

平成11年10月26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)

登記年月日：平成12年6月9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。
(千葉県地方税務局東金出張所管轄)
令和8年2月9日 千葉県地方税務局

(17枚目)

登記書

(A3判をA4判に縮小)

整理番号：E37932-1

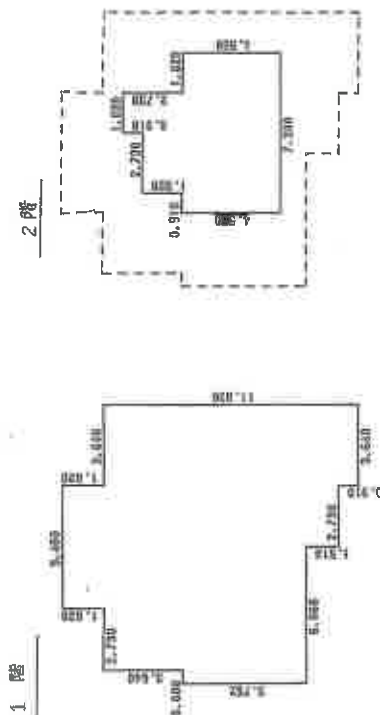
平成12年6月9日

建物図面

家屋番号
5672番02

建物の所在
山武市上大坪5672番地
山武市上大坪5668番地

55446 各階平面図



1階

2階

求積表

5.460 X	1.820	=	9.937200
11.830 X	3.640	=	43.061200
12.436 X	5.762	=	71.656232
6.370 X	1.518	=	9.669560
3.640 X	0.910	=	3.312400
合計			137.636692
床面積			137.63 m ²

求積表

1.820 X	0.910	=	1.656200
4.550 X	1.820	=	8.281000
7.280 X	4.550	=	33.124000
合計			43.061200
床面積			43.06 m ²



作製者

平成12年6月8日作製

縮尺

1/250

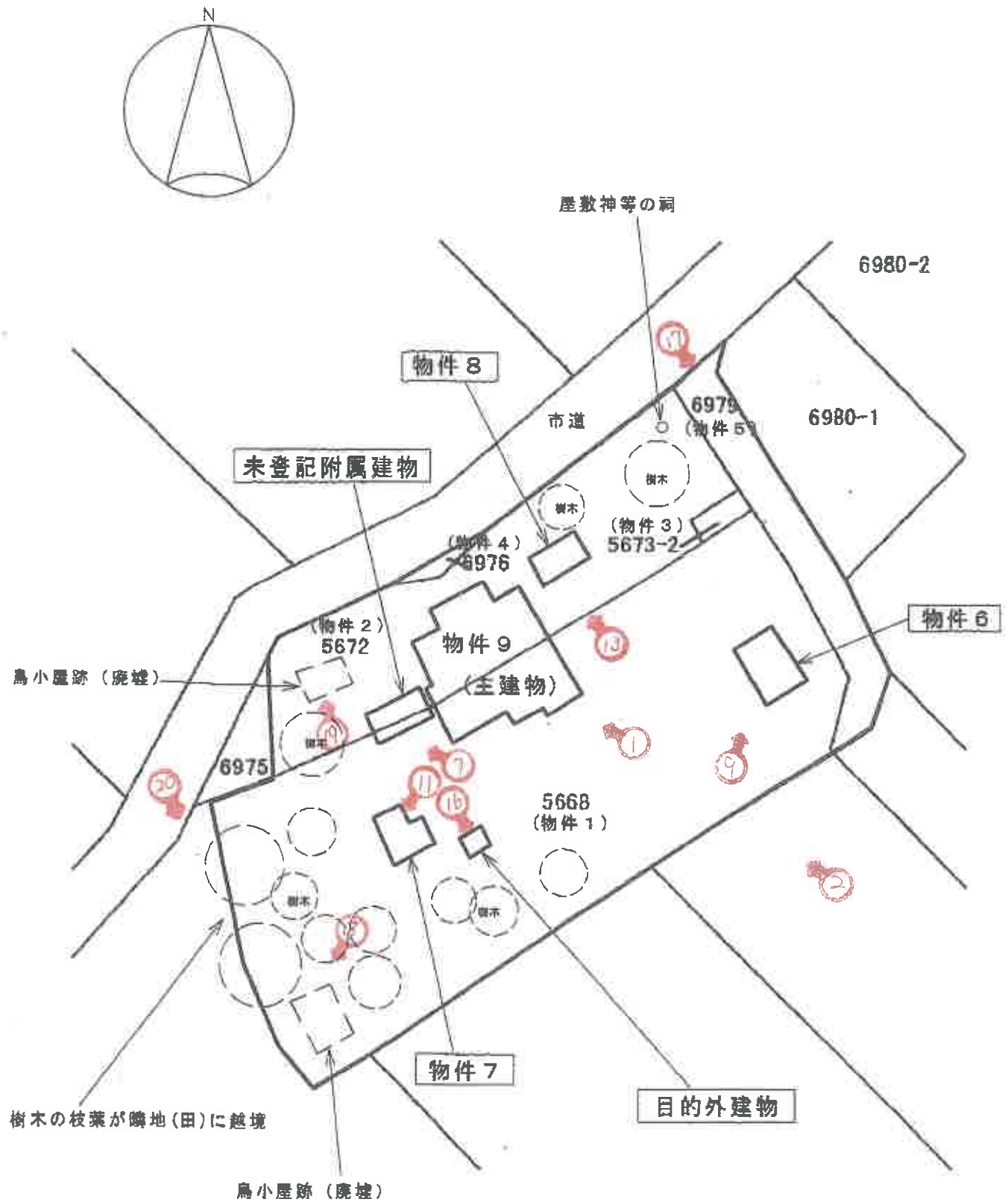
申請人

縮尺

1/500

(千葉県地家産調査士会印)

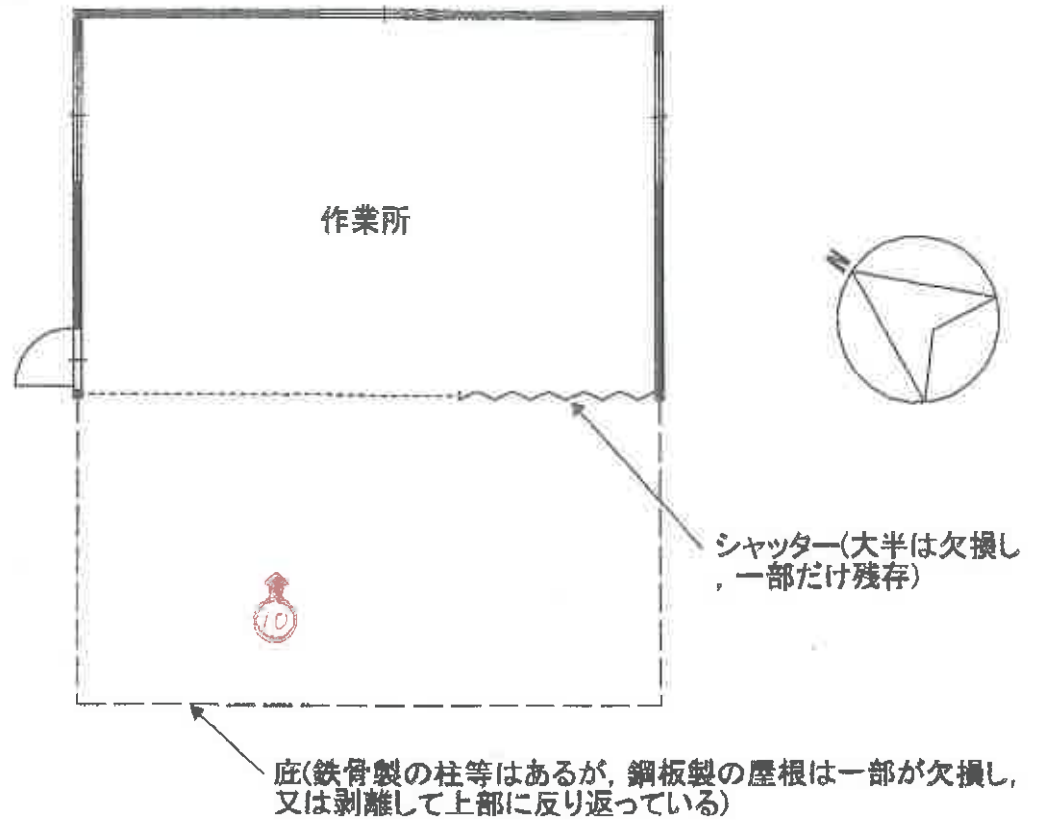
土地建物位置関係図（縮尺：1/600）



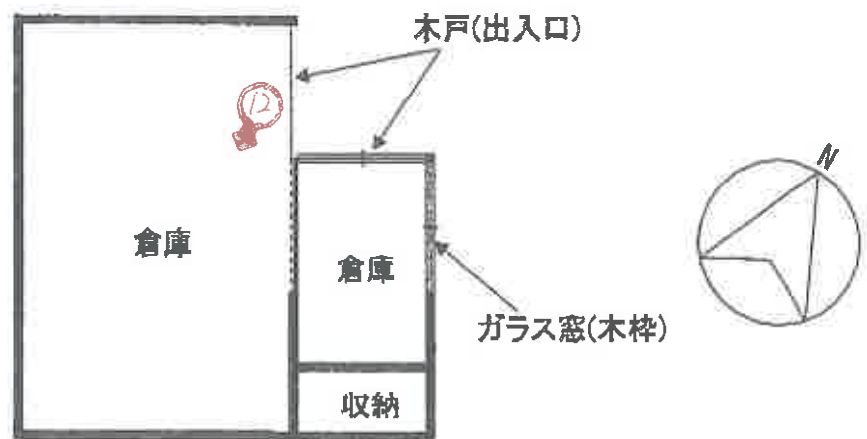
(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

建物間取図(1)

【物件6】



【物件7】



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

【物件8】



〔1階〕

1F

和室3

和室2

和室1

LDK

風呂

脱衣所

トイレ

玄関

廊下

収納

押入

床間

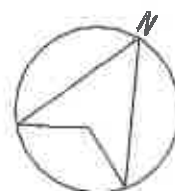
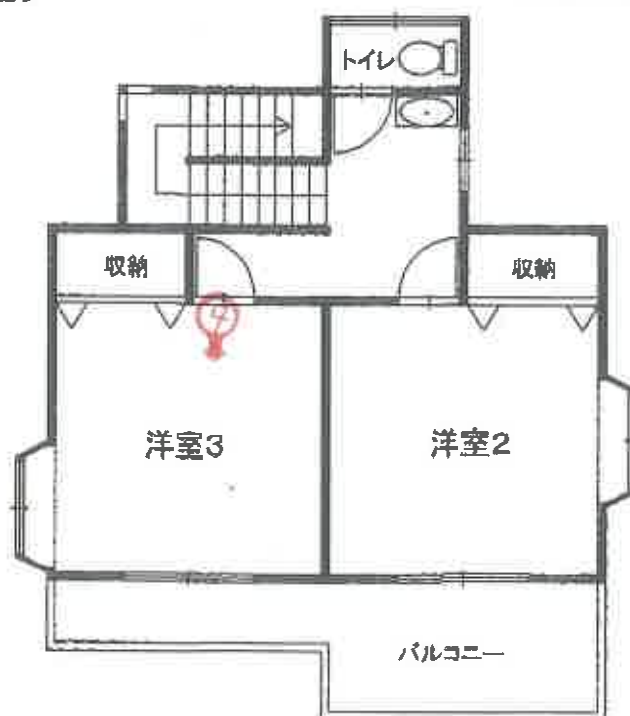
仏間

洋室1

3

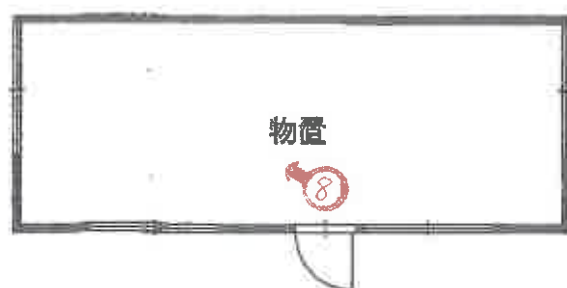
5

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

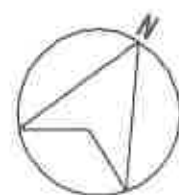
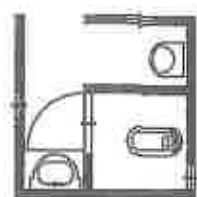


(20 枚目)

【未登記附属建物】



【目的外建物】



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

①



②



物件9

物件6

③

以下、写真番号③～⑥は物件9の室内



LD

(22 枚目)

④



2階洋室3

⑤



1階洗面

⑥



⑦



物件9の未登記附属建物

物件9

⑧



物件9の未登記附属建物の室内

⑨



物件6

(2/4 枚目)

⑩



物件6内部

⑪



物件7

⑫



物件7内部

(25 枚目)

⑬



物件9

物件8

⑭



物件8炊事場

⑮



物件8浴室

①⑥



目的外建物

物件7

①⑦



物件5

①⑧



老朽化した鳥小屋

(27 枚目)

⑪



老朽化した鳥小屋

⑫



南西側隣地に越境した樹木

令和8年（ケ）第 63号

令和8年 5月19日 現地調査

令和8年 6月10日 評 価

第60260331号 発行番号

令和8年 6月18日 提出日

千葉地方裁判所

民事第4部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

伊 藤 重 夫

第1 評価額

一括価格	
金3,280,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,280,000円
物件2（土地）	金440,000円
物件3（土地）	金10,000円
物件4（土地）	金10,000円
物件5（土地）	金210,000円
物件6（建物）	金140,000円
物件7（建物）	金100,000円
物件8（建物）	金90,000円
物件9（建物）	金1,000,000円

- 1 一括価格は、物件1～9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1～5の内訳価格は物件6～9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6～9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。		同左
5	物件目録記載のとおり。		現況：宅地
6	物件目録記載のとおり。		・同左 ・住居表示未実施区域
7	物件目録記載のとおり。		・同左 ・住居表示未実施区域
8	物件目録記載のとおり。		・同左 ・住居表示未実施区域
9	物件目録記載のとおり。		・下記の未登記附属建物が存する。 種類：物置（プレハブ） 構造：軽量鉄骨造亜鉛鋼板葺平家建 床面積：約 19.8 m ² （推計） ・住居表示未実施区域
番 号	特 記 事 項		
1	物件1の一部が目的外建物（コンクリート造平家建便所）の敷地となっている （※詳細は第4目的物件の位置・環境等の特記事項欄2を参照）。		

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 山武市上横地字大坪
地 番 5 6 6 8 番
地 目 宅地
地 積 1 4 5 1 . 2 3 平方メートル
所有者 A

2 所 在 山武市上横地字上大坪
地 番 5 6 7 2 番
地 目 宅地
地 積 4 9 2 . 5 6 平方メートル
所有者 A

3 所 在 山武市上横地字上大坪
地 番 5 6 7 3 番 2
地 目 宅地
地 積 9 . 4 3 平方メートル
所有者 A

4 所 在 山武市上横地字上大坪
地 番 6 9 7 6 番
地 目 宅地
地 積 9 . 0 0 平方メートル
所有者 B



物 件 目 録

5 所 在 山武市上横地字上大坪
地 番 6979番
地 目 畑
地 積 171平方メートル

所有者 C

6 所 在 山武市上横地字大坪5668番地
家屋 番号 5668番
種 類 作業所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 36.39平方メートル

所有者 A

7 所 在 山武市上横地字大坪5668番地
家屋 番号 5668番の2
種 類 倉庫
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 26.49平方メートル

所有者 A

8 所 在 山武市上横地字上大坪5672番地
家屋 番号 5672番
種 類 浴室・炊事場



物 件 目 録

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 19.87平方メートル

所有者 A

9 所 在 山武市上横地字上大坪5672番地
山武市上横地字大坪5668番地

家屋 番号 5672番の2

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 137.63平方メートル
2階 43.06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1～5）

位 置 ・ 交 通	J R 総武本線「成東」駅の南東方・約 4,900m (道路距離) 最寄りバス停「白幡四ツ角」の北東方・約 2,100m (道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農地に囲まれて農家住宅や一般住宅が点在する地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	無指定
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	建築基準法第 22 条・23 条指定区域
	その他の規制	・ 宅地造成等工事規制区域 (盛土規制法) ・ 景観計画区域
画 地 条 件	形状 (概ね整形), 地勢 (ほぼ平坦地), 接道方位 (北西), 間口 (約 51m), 奥行 (約 35m), 地積 (2,133.22 m ² (登記とほぼ同じ)), 接面道路との関係 (中間画地), 隣地との高低差 (概ね等高) (※特記事項欄 1 参照)	
接 面 道 路 の 状 況	北西側市道 (南郷 97 号線), 幅員 (約 5.0m), 連続性 (普通), 舗装 (有), 歩道 (無), 側溝 (無), 高低差 (概ね等高接面)	
	建築基準法上の種類	建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能と推定。
土地の利用状況等	物件 1～5	物件 6～9 (建物) の敷地 (※特記事項欄 2～5 参照)
	隣地	・ 北東側: 空地 (荒地) ・ 北西側: 市道を介して農地 (田) ・ 南東側: 農地 (田・畑) ・ 南西側: 農地 (田)
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 ガス配管 なし 下 水 道 なし	
土 壌 汚 染 等	1. 登記記録等によると, 対象土地は既に昭和 20 年代には農家住宅の敷地等として利用されていたことが推察され, 土壌汚染のおそれのある用途で使	

	用された可能性は低いものと推定される。 2. 対象土地は現在、地上2階建の戸建住宅等の敷地であり、地下埋設物の存否の確認はできないが、現地での外観調査による限り、物件9（建物）の北側に使用中の浄化槽が埋設されているほかは、土地利用の著しい阻害要因となる地下埋設物が存する兆候は見当たらなかった。 3. 「ちば情報マップ ふさの国文化財ナビゲーション」の閲覧によると、対象土地及び隣接地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。												
特記事項	1. 官民境界等を示す境界杭やプレート等は確認できなかったが、生垣等を手掛かりに境界を推定し、ウォーキング・メジャーによる概測の上、土地の範囲や形状が公図や地番図等に概ね符合するものと推定した。なお、地勢は概ね平坦地だが、物件9の建築部分及びその周囲の地面は最大で0.5m程度盛り上がっている。 2. 物件1上には目的外建物として、未登記のコンクリート造平家建便所がある（※詳細は下記「目的外建物の概要」及び別添「土地建物位置関係図」「建物間取図（3）」を参照）。 ※目的外建物の概要 <table border="1"> <tr> <td>種類</td><td>屋外便所（水洗，和式，大小用別）</td></tr> <tr> <td>構造／外壁／屋根</td><td>コンクリート造平家建（※鉄筋の有無は不詳）／コンクリート・タイル／陸屋根</td></tr> <tr> <td>床面積</td><td>約5㎡（推計）</td></tr> <tr> <td>建築年月日</td><td>昭和60年以前（債務者兼所有者の同居親族である所有者の陳述に基づき推定）</td></tr> <tr> <td>所有者</td><td>債務者兼所有者</td></tr> <tr> <td>備考</td><td>物件9に建て替える前の母屋（主たる建物）に附属していた屋外便所であるが、現在は物件9の室内トイレを利用しているため、当該屋外便所は使用されていない。従って、主建物と同一の所有者（債務者兼所有者）に属するものの、主建物の常用に供されているとはいえず、また、場所的接近性が認めづらい位置関係に存することから、当該屋外便所を物件9の附属建物とは認定せず、目的外建物であると判断した。</td></tr> </table>	種類	屋外便所（水洗，和式，大小用別）	構造／外壁／屋根	コンクリート造平家建（※鉄筋の有無は不詳）／コンクリート・タイル／陸屋根	床面積	約5㎡（推計）	建築年月日	昭和60年以前（債務者兼所有者の同居親族である所有者の陳述に基づき推定）	所有者	債務者兼所有者	備考	物件9に建て替える前の母屋（主たる建物）に附属していた屋外便所であるが、現在は物件9の室内トイレを利用しているため、当該屋外便所は使用されていない。従って、主建物と同一の所有者（債務者兼所有者）に属するものの、主建物の常用に供されているとはいえず、また、場所的接近性が認めづらい位置関係に存することから、当該屋外便所を物件9の附属建物とは認定せず、目的外建物であると判断した。
種類	屋外便所（水洗，和式，大小用別）												
構造／外壁／屋根	コンクリート造平家建（※鉄筋の有無は不詳）／コンクリート・タイル／陸屋根												
床面積	約5㎡（推計）												
建築年月日	昭和60年以前（債務者兼所有者の同居親族である所有者の陳述に基づき推定）												
所有者	債務者兼所有者												
備考	物件9に建て替える前の母屋（主たる建物）に附属していた屋外便所であるが、現在は物件9の室内トイレを利用しているため、当該屋外便所は使用されていない。従って、主建物と同一の所有者（債務者兼所有者）に属するものの、主建物の常用に供されているとはいえず、また、場所的接近性が認めづらい位置関係に存することから、当該屋外便所を物件9の附属建物とは認定せず、目的外建物であると判断した。												

3. 債務者兼所有者の同居親族である所有者によると、物件4（土地）の所有者（債務者兼所有者の同居親族である別の所有者）及び物件5（土地）の所有者（債務者兼所有者の同居親族である所有者）と、物件6～9（建物）の所有者（債務者兼所有者）との間においては、当該建物のための土地賃貸借契約等の取り決めはないという。
4. 山武市農業委員会からの回答書によると、物件5（農業振興地域内の農用地区域外に存する登記上の農地）の現況は非農地であり、本来必要な転用許可等は得られていないが、原状回復命令は行わない方針である。なお、買受人による買受適格証明書の取得については「不要」としている。
5. 山武郡中央土地改良区によると、物件5（登記地目：畑）については、債務者兼所有者の名義で賦課金が課されているが、令和3年～7年度分が未納で、未納額は延滞金（年利14.6%）を含め2,391円となっている（令和8年5月29日現在）。これに督促手数料計400円を併せた金額を、買受人に請求する方針という。
6. 対象土地には南西側を中心に高さ6m前後に達する樹木が複数叢生しており、その一部の枝葉は南西側隣地（田）等に越境している。また、対象土地の周囲は槇の木等の生垣によって囲まれている。
7. 対象土地の北西角及び南西角付近の2箇所に鳥小屋跡があるが、いずれも老朽化が激しく、損壊して廃墟となっており、建物と認めることはできなかった。
8. 対象土地の北東側角付近に屋敷神等を祭った小さな祠がある。
9. 物件9の南方に庭石が置かれているが、ほぼ市場価値はないものと推定した。

2 建物の概況及び利用状況等

① 物件 6

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）	平成 10 年 1 月 30 日新築
	経 過 年 数	約 28 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板ぶき
	外 壁	ボード等
	内 壁	—
	天 井	—
	床	コンクリート
	設 備	電気等
	その他	底付きの荷捌きスペース（コンクリート敷）が前面にある。
床面積（現況）	36.39 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途	作業所
	間 取 り	作業所〔別添「建物間取図（1）」参照〕
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る。経年相応の劣化や損耗等に加え，入口シャッター扉の大半が欠損して一部のみが残存し，底の鋼板製屋根の一部が欠損し，又は鉄骨から剥離して上部に反り返っている。	
建物の利用状況	作業所や物置，駐車スペース等	
特 記 事 項	債務者兼所有者の同居親族である所有者によると，シャッター扉や底の一部損壊は，台風による被害であるという。	

② 物件 7

区 分	主である建物	
建 築 時 期 及 び	建築年月日（登記記載）	昭和 23 年 8 月日不詳新築
経 済 的 残 存	経 過 年 数	約 78 年
耐 用 年 数	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数を既に終了している。
仕 様	構 造	木造
	屋 根	かわらぶき
	外 壁	木板
	内 壁	—
	天 井	—
	床	木板
	設 備	—
	その他	出入口は木戸，ガラス窓の窓枠は木製。
床 面 積（現 況）	26.49 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途	倉庫
	間 取 り	倉庫〔別添「建物間取図（1）」参照〕
品 等	劣る。	
保守管理の状態	劣る。老朽化が著しく，外壁の木板の一部が欠損している。倒壊のおそれも感じられたので，内覧調査は控え，出入口からの外観調査にとどめた。	
建物の利用状況	倉庫	
特 記 事 項	新耐震基準が施行された昭和 56 年 6 月 1 日以前に建築されたため，耐震性に問題がある可能性がある。	

③ 物件 8

区 分	主である建物	
建 築 時 期 及 び	建築年月日（登記記載）	昭和 45 年 4 月日不詳新築
経 済 的 残 存	経 過 年 数	約 56 年
耐 用 年 数	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数を既に終了している。
仕 様	構 造	木造
	屋 根	かわらぶき
	外 壁	コンクリートブロック，亜鉛メッキ鋼板等
	内 壁	漆喰壁等
	天 井	合板等
	床	コンクリート
	設 備	電気・水道
	その他	特にない。
床面積（現況）	19.87 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途	浴室・炊事場
	間 取 り	炊事場＋風呂＋脱衣所〔別添「建物間取図（1）」参照〕
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	物件 9 に建て替え前の母屋内に浴室等がなかったため，当該建物を浴室等として利用していたが，物件 9 への建て替え後は浴室等として利用しておらず，現在は物置として利用している。	
特 記 事 項	1. 新耐震基準が施行された昭和 56 年 6 月 1 日以前に建築されたため，耐震性に問題がある可能性がある。 2. 対象建物の使用資材や建築時期等から判断して，石綿（アスベスト）含有建材等が使用されている可能性も排除できない。	

④ 物件 9

区 分	主である建物	
建 築 時 期 及 び	建 築 年 月 日 (登 記 記 載)	平成 12 年 6 月 8 日新築
経 済 的 残 存	経 過 年 数	約 26 年
耐 用 年 数	経済的残存耐用年数	約 0 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	かわらぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	砂壁、クロス等
	天 井	合板、クロス等
	床	畳、フローリング等
	設 備	キッチン、風呂、洗面台 (計 2 箇所)、水洗トイレ (洋式・計 2 箇所) 等 (電気、上水道、プロパンガス、浄化槽使用)
	その他	特にない。
床 面 積 (現 況)	床面積 1 階 137.63 m ² 2 階 43.06 m ² 延べ 180.69 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途	住宅
	間 取 り	6 LDK (別添「建物間取図 (2)」参照)
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る。経年相応の劣化や損耗等に加え、主な汚破損箇所等として以下のものなどが見られた。なお、洋室 1 には債務者兼所有者が病床に臥していたほか、和室 2 にも債務者兼所有者の親族が就寝中だったため、いずれも引き戸を少し開けることによるのぞき見調査にとどめた。また、洋室 2 の内部には家財や雑貨等が堆積していて立ち入ることができず、入口からの外観調査にとどめた： ・LDK の内壁クロスには黄ばみ等の汚れが著しい。	
建物の利用状況	債務者兼所有者とその同居親族である所有者、家族の計 4 人が居住し、占有している。	

特 記 事 項

1. 「建築基準法令による処分等の概要書」の主な記載事項
 - ・ 建築確認：平成 11 年 11 月 30 日／H11 認建山土 001623
 - ・ 完了検査：検査済証交付の記載なし。
2. 対象建物の使用資材や建築時期等から判断して、石綿（アスベスト）含有建材等が使用されている可能性も排除できない。
3. 物件 9（主たる建物）の南西側に近接して未登記附属建物があり、その概況は下記「未登記附属建物の概要」のとおり（別添「土地建物位置関係図」「建物間取図（3）」を参照）。

※未登記附属建物の概要

種類	物置（プレハブ）
構造／外壁／屋根	軽量鉄骨造平家建／ボード等／亜鉛鋼板葺
床面積	約 19.8 m ² （推計）
建築年月日	平成 2 年頃（債務者兼所有者の同居親族である所有者の陳述による）
所有者	債務者兼所有者（債務者兼所有者の同居親族である所有者の陳述による）
備考	・ コンクリートブロック 2 段の基礎がある。 ・ 当初は離れの居室として利用されていたとみられるが、現在は物置として利用されている。 ・ ①物件 9（主である建物）の所有者（債務者兼所有者）と同一の所有者であること、②主建物の常用に供されていること、③場所的接近性が認められること一を考慮し、当該未登記建物を物件 9（主建物）の附属建物であると判断した。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～5（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	6,610	0.84	1,451.23	0.70	5,640,000
2	6,610	0.84	492.56	0.70	1,914,000
3	6,610	0.84	9.43	0.70	37,000
4	6,610	0.84	9.00	0.70	35,000
5	6,610	0.84	171	0.70	665,000

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）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 10,400 \text{ 円/㎡} & \times & 99.1/100 & \times & 100/104 & \times & 100/150 & = & 6,610 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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（南西）＋4% (格差率) 104

◇地 域 格 差：街路，交通接近，環境，行政条件格差等を考慮した。 (格差率) 150

標準画地は，近隣地域において，土地の概況（間口，奥行，規模等）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

イ 個 別 格 差（相乗積）：方位（北西）±0%（※農家住宅地のため考慮しない）

規模大 －15%

樹木の越境 －1% (格差率) 0.84

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，建物の老朽化の程度等を考慮した。

(格差率) 0.70

② 物件 6 ～ 9 （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，建物の価額を求めた。

物件 番号		再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
6	主である建物	50,000	36.39	0.005	9,000
7	主である建物	45,000	26.49	0.001	1,000
8	主である建物	75,000	19.87	0.025	37,000
9	主である建物	130,000	180.69	0.045	1,057,000
	附属建物 (未登記)	70,000	19.8	0.025	35,000
	小計				1,092,000

ウ 現価率

物件 番号		(1)耐用年数法(定額法)				(2)観察 減価法	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		
6	主である 建物	5%	0年	28年	0.05	－90% (0.10)	0.005
7	主である 建物	5%	0年	78年	0.05	－99% (0.01)	0.001
8	主である 建物	5%	0年	56年	0.05	－50% (0.50)	0.025
9	主である 建物	5%	0年	26年	0.05	－10% (0.90)	0.045
	附属建物 (未登記)	5%	0年	36年	0.05	－50% (0.50)	0.025

(1)耐用年数法（定額法）

$$(D) \text{現価率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

A. 残価率

B. 経済的残存耐用年数

C. 経過年数

(2)観察現価率

建物躯体の状態（建物状態、損耗、破損等）、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	5,640,000	0.35	法定地上権	1,974,000
2	1,914,000	0.35	法定地上権	670,000
3	37,000	0.35	法定地上権	13,000
4	35,000	0.10	使用借権	4,000
5	665,000	0.10	使用借権	67,000
物件 1～5の合計額				2,728,000

イ 土地利用権等割合：物件1～3の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。一方、物件4・5の土地利用権等は使用借権であると推定し、その割合を10%と査定した。

※物件6～9（建物）及び目的外建物にそれぞれに配分される土地利用権等価格は、物件1～5（土地）に係る土地利用権等価格の合計額（2,728,000円）に、物件6～9（建物）及び目的外建物の建築面積の合計（245.18㎡）に占める各建築面積の割合を乗じて求めた（下表参照）。

物件番号	土地利用権等価格の 合計額（円） エ	建 築 面 積 の 合 計 （245.18㎡）に占める 各建築面積の割合 オ	各建物に按分される 土地利用権等価格（円） （千円未満四捨五入） エ×オ＝カ
6	2,728,000	36.39/245.18	405,000
7	2,728,000	26.49/245.18	295,000
8	2,728,000	19.87/245.18	221,000
9	2,728,000	157.43（*）/245.18	1,752,000
目的外建物	2,728,000	5/245.18	56,000

*未登記附属建物の面積（19.8㎡）を含む。

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・カ) 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	5,640,000	−1,974,000		0.50	0.70		1,280,000
2	1,914,000	−670,000		0.50	0.70		440,000
3	37,000	−13,000		0.50	0.70		10,000
4	35,000	−4,000		0.50	0.70		10,000
5	665,000	−67,000		0.50	0.70	1.00	210,000
6	9,000	+405,000	1.00	0.50	0.70		140,000
7	1,000	+295,000	1.00	0.50	0.70		100,000
8	37,000	+221,000	1.00	0.50	0.70		90,000
9	1,092,000	+1,752,000	1.00	0.50	0.70		1,000,000
一 括 価 格 (合 計)							3,280,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：農家住宅は市場性が限定されることを考慮した。

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

カ その他の控除減価：【物件5】土地改良区の賦課金未納額及び延滞金等の合計額については、評価額に対して占める割合が5%に達しないため、控除しない。

第6 参考資料

1 基準地価格（山武（県）-6）

所 在：千葉県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」駅の南東方約 4,200m 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：上水道

接 面 街 路：南西側幅員約 5.0m 私道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域，用途地域無指定（建蔽率 60%，容積率 200%）

地 域 の 概 要：中小規模住宅が多い郊外の閑静な戸建住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 地番図写

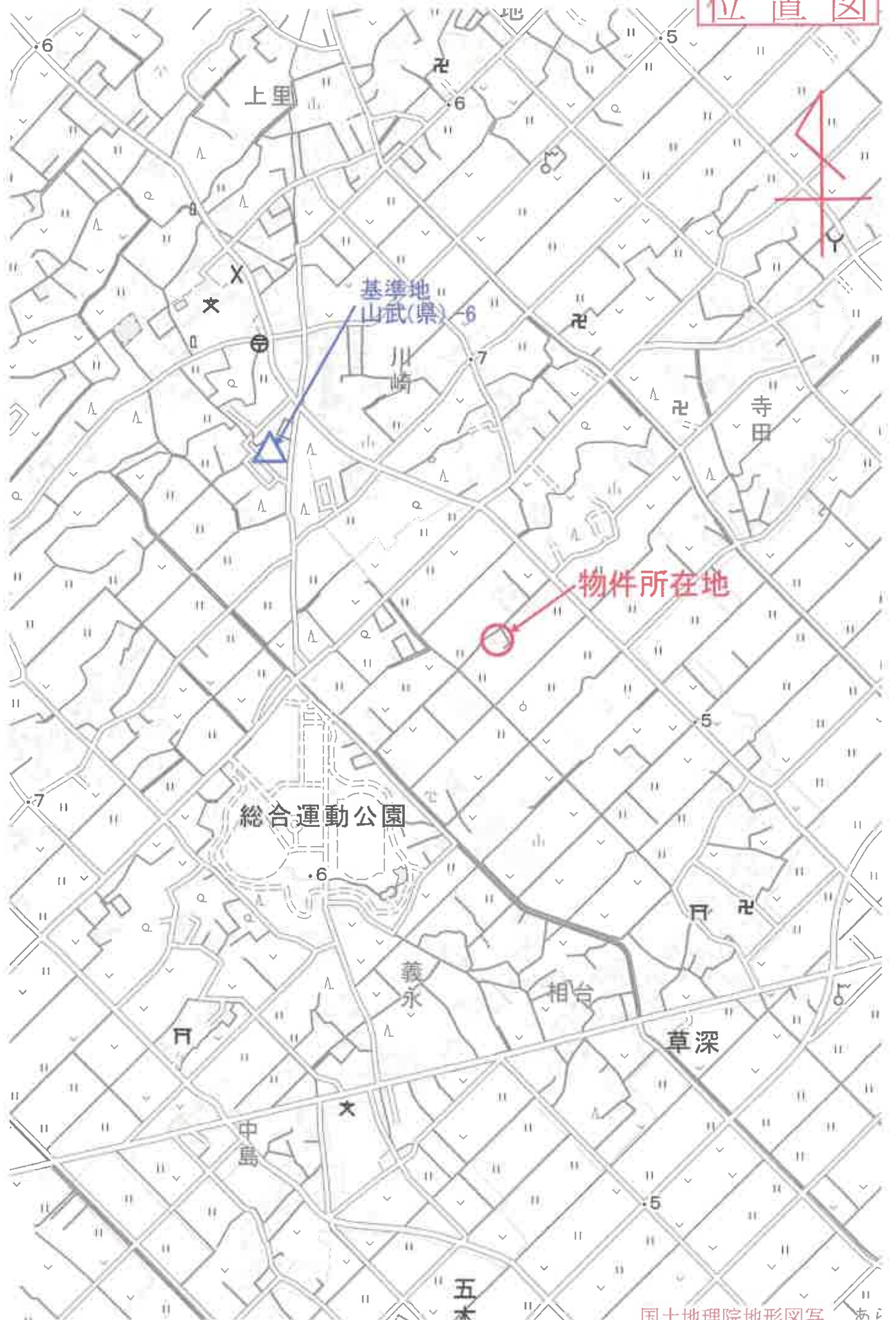
3 建物図面・各階平面図写

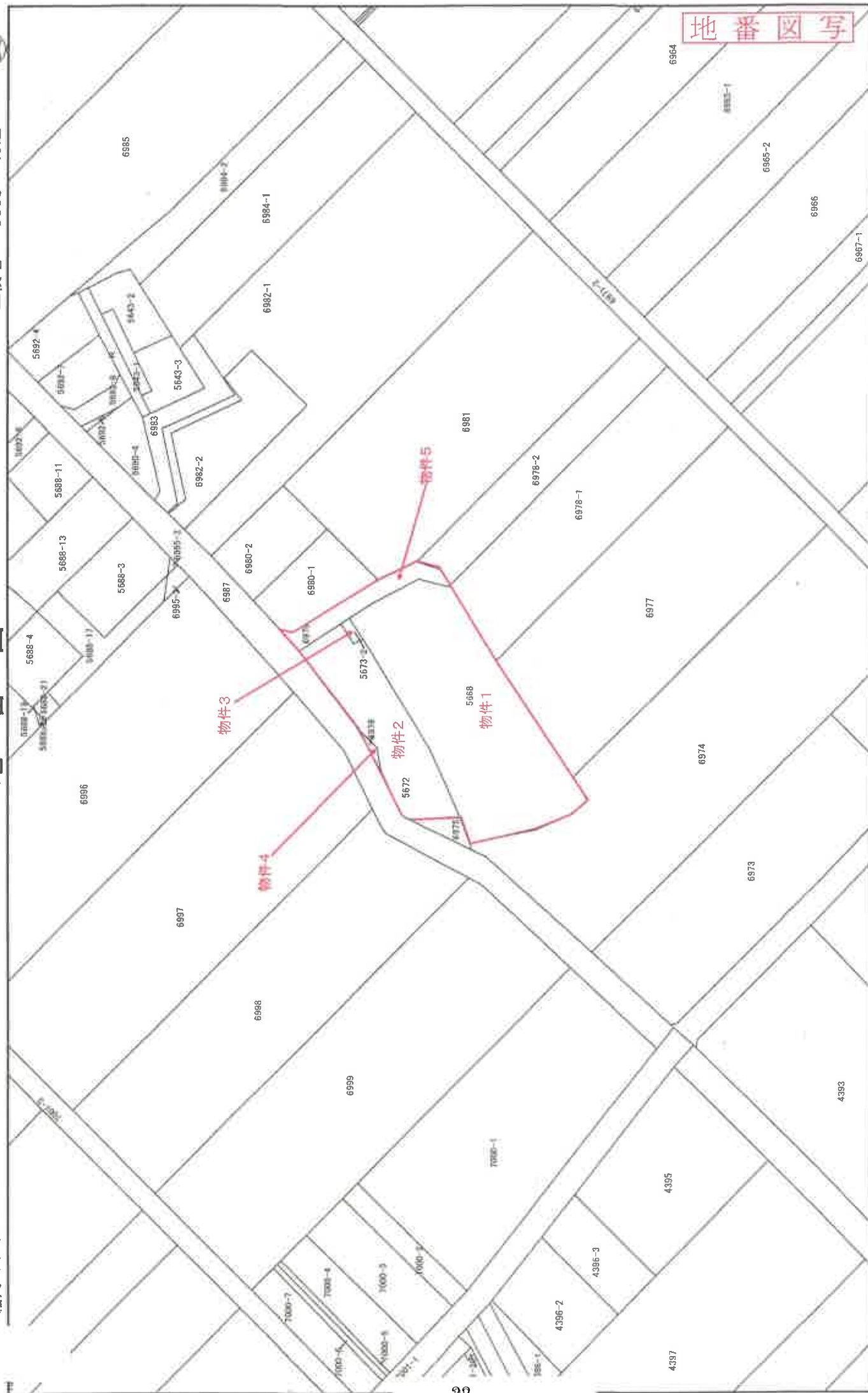
4 土地建物位置関係図

5 建物間取図（1）（2）（3）

以 上

位置図





本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

この写しは固定資産税資料の写しです。権利関係等の確認は法務局所管の図面によって下さい。

平成26年11月2日

55443 各階平面図

11.11.2 建物図面図

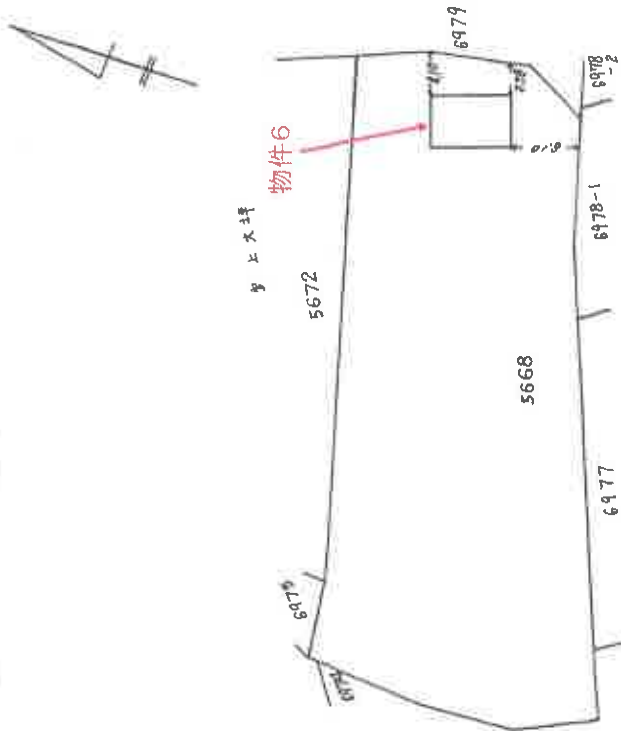
家屋番号 5668番

建物の所在 山武市
出雲郡桑原町上瀬地字大坪5668番地



求積表

4.820 X 7.550 =	36.391000
床面積	36.39 ㎡



平成26年11月2日

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会印紙)

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

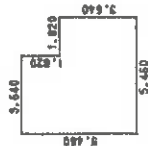
登記年月日：平成11年11月2日

55444 各階平面図

11.11.2 建物各階平面図

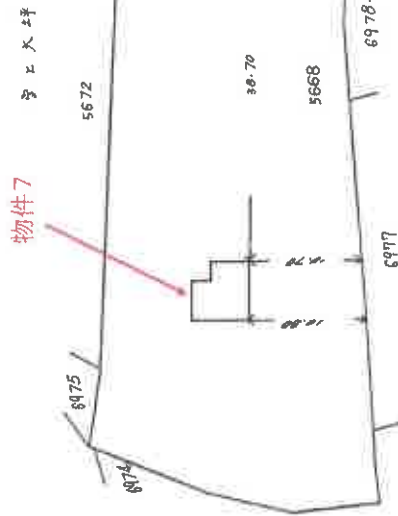
家屋番号 5668番の2

建物の所在 山形県東田川郡上郷大字大坪5668番地



求積表

3.640 X 1.820	=	6.624800
5.460 X 3.640	=	19.874400
合 計		26.499200
所収積		26.49 m ²



平成拾陸年拾月貳日

作製者

年 10 月 27 日 作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会用紙)

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

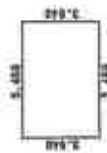
登記年月日：平成11年11月2日

55445 各階平面図

11.11.2 建物図面

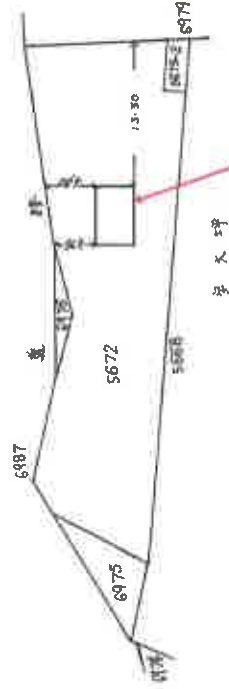
家屋番号 5672番

建物の所在 山武市 山武郡栗原町上横地字上大坪5672番地



求積表

5.450 X 3.640 = 19.874400
㎡
19.07



物件8

作製者

年10月26日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会印)

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

55446 各階平面図

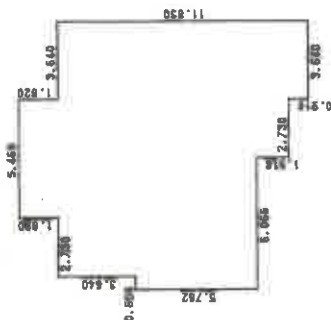
建各階平面圖

5672番02

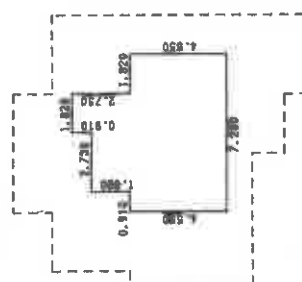
家屋番号

山武市 上大坪 5672番地
山尾郷成康町上大坪 5668番地

觀



2階



22

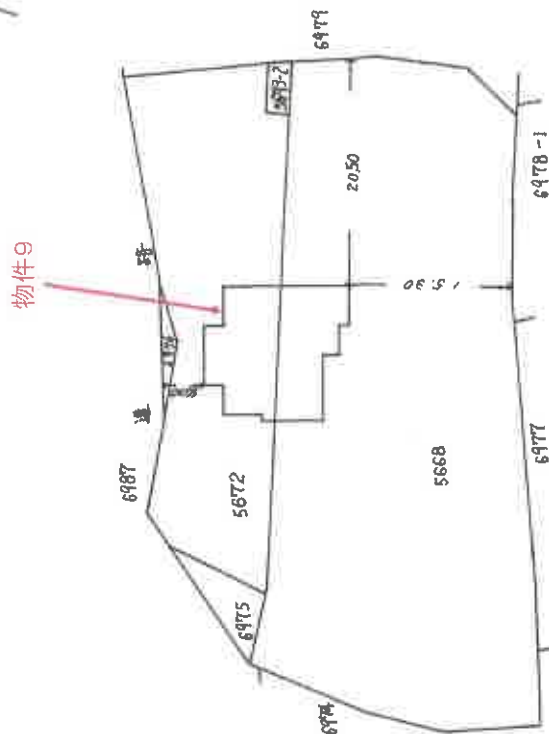
階

求積表

5.460	X	1.820	=	9.937200
11.830	X	3.640	=	43.061200
12.436	X	5.762	=	71.552232
6.370	X	1.518	=	9.669660
3.640	X	0.910	=	3.312400
合計				137.636592
内税				137.63

求積表

1.820 X	0.910 =	1.556200
4.550 X	1.820 =	8.281000
7.280 X	4.550 =	33.124000
合計		43.061200
求平均		43.06



作者

6月8日(製作)

縮尺 250

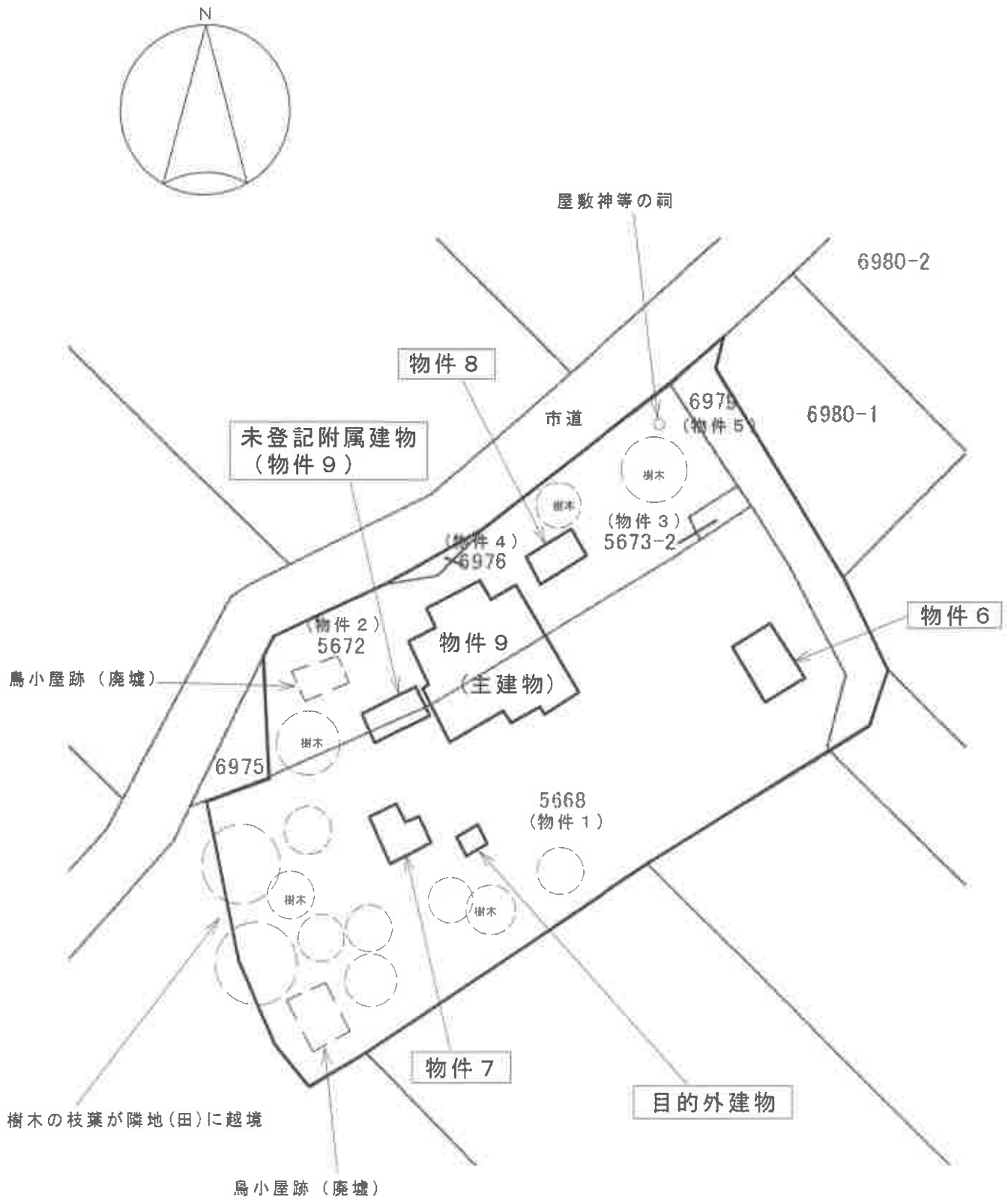
人請申

縮尺 500

(千葉土地家屋調査士会用紙)

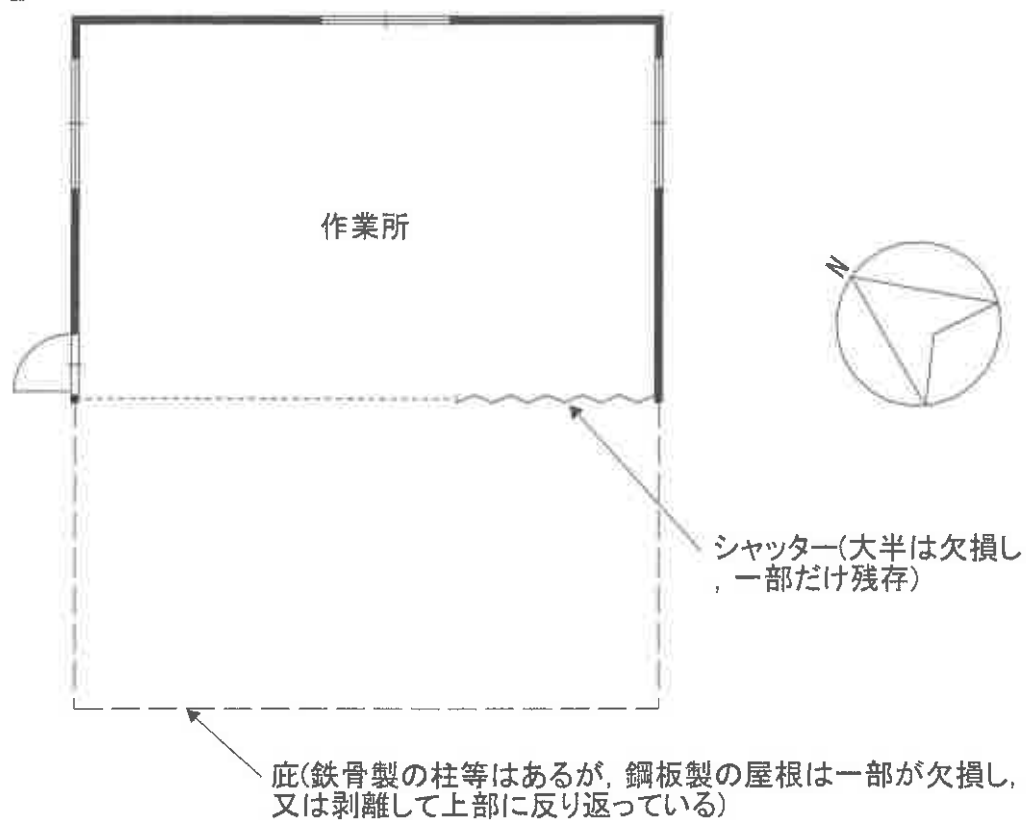
本図面は、A3判をA4判に縮小したものです。

土地建物位置関係図（縮尺：1/600）

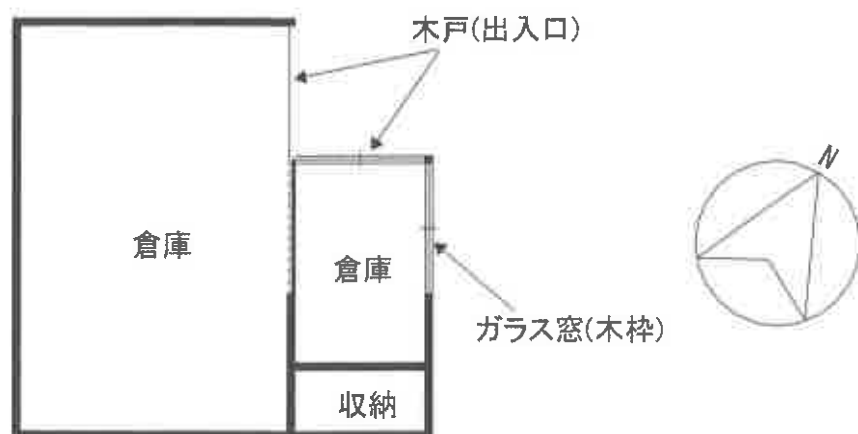


建物間取図(1)

【物件6】



【物件7】



【物件8】



建物間取図(2)

1F

和室3

和室2

和室1

洋室1

LDK

脱衣所

風呂

トイレ

玄関

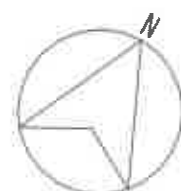
廊下

収納

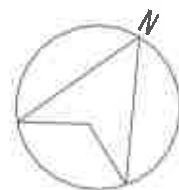
押入

床間

仏間



【未登記附属建物(物件9)】



【目的外建物】

