令和　８年（ヌ）第　　８９号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　２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１１月１８日　午前　９時００分から 令和　８年１１月２５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時	令和　８年１２月　２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１２月１６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１２月　３日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　７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１１月　２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）
1～3	1,000,000 800,000	一括	200,000	17,557	0
1	370,000				
2	10,000				
3	620,000				
備考					

令和　８年（ヌ）第　　８９号

物　件　目　録

１　所　　在　　山武郡九十九里町不動堂字葭野

　　地　　番　　３２８番１３

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　１０２平方メートル

　（現況）

　　地　　目　　宅地

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　山武郡九十九里町不動堂字葭野

　　地　　番　　３２８番１

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　２６９平方メートル

　（現況）

　　地　　目　　公衆用道路

　　共有者　Ａ　持分１３１５４１分の１３８７２

３　所　　在　　山武郡九十九里町不動堂字葭野３２８番地１３

　　家屋　番号　　３２８番１３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　４４．２５平方メートル
　　２階　３９．２４平方メートル

　　所有者　Ａ

令和８年（ヌ）第８９号

注　意　書

本件については、令和８年８月千葉豪雨前の調査に基づき売却基準価格を決定しているので、入札される際はご留意ください。

千葉地方裁判所民事第４部

令和　8年（ヌ）第　　89号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月　9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1～3】
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1～3】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3】
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1～3】
売却基準価額は，物件1は，狭小な不整形地であることから，建物の配置に難があり，民法第234条第1項の内容に抵触してい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。

令和　８年（ヌ）第　　８９号

物　件　目　録

１　所　　在　　山武郡九十九里町不動堂字葭野

　　地　　番　　３２８番１３

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　１０２平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　宅地

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　山武郡九十九里町不動堂字葭野

　　地　　番　　３２８番１

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　２６９平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　公衆用道路

　　共有者　Ａ　持分１３１５４１分の１３８７２

３　所　　在　　山武郡九十九里町不動堂字葭野３２８番地１３

　　家屋　番号　　３２８番１３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　４４．２５平方メートル
　　２階　３９．２４平方メートル

　　所有者　Ａ

令和８年（ヌ）第　８９号
令和８年　６月１９日受理
令和８年　８月　７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

令和　８年（ヌ）第　　８９号

物　件　目　録

１　所　　在　　山武郡九十九里町不動堂字葭野

　　地　　番　　３２８番１３

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　１０２平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　山武郡九十九里町不動堂字葭野

　　地　　番　　３２８番１

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　２６９平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１３１５４１分の１３８７２

３　所　　在　　山武郡九十九里町不動堂字葭野３２８番地１３

　　家屋　番号　　３２８番１３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　４４．２５平方メートル
　　２階　３９．２４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、２
現況地目	■宅地（物件１）　■公衆用道路（物件２）　□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 １　上記の者が物件１の土地上に下記建物を所有し、占有している ２　物件２は公衆用道路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	３枚目「その他の事項」記載のとおり
建物	物件３
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

その他の事項

■ 物件１、２について

１　物件１は、物件３建物の敷地・駐車スペースとして使用されている。

２　物件２は、公衆用道路として使用されている。

３　物件１は、接面する南東側町道より約０～０．３ｍ、南西側私道（物件２）より約０．３ｍそれぞれ高い。

４　債務者（所有者）によれば、大雨が降ると、駐車スペースの一部と前面道路は浸水することがあるが、敷地に浸水することはなかったとのことである。

■ 物件３について

１　２ＤＫの住宅である。

２　経年による損傷・損耗・汚れの他、以下の点が見られた。

１）猫による引っかき傷が、壁などに散見される。

２）タバコのヤニと思われる汚れが顕著である。

３）１階食事室の壁に穴が開いている（写真番号④参照）。

４）ベランダの外壁にひび割れがある（写真番号⑧参照）。

５）１階トイレの床に撓みがある。

６）２階納戸のドアが開閉しにくい。

３　民法第２３４条第１項の規定に抵触している箇所がある。

４　債務者（所有者）によれば、

１）室内で猫を１匹飼っている。

２）１階トイレの床の撓みは、以前、洗濯機からの水漏れがあり、それが原因である。

３）以前、シロアリによる被害を受けたので、駆除業者に処理してもらった。

とのことである。

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

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（所有者）	1　本建物には、私が１人で居住しています。 2　室内で猫を１匹飼っています。 3　トイレの床の撓みは、以前、洗濯機からの水漏れがあり、それが原因です。 4　以前、シロアリによる被害を受けたので、駆除業者に処理してもらいました。 5　大雨が降ると、駐車スペースの一部と前面道路は浸水することがありますが、敷地に浸水することはありませんでした。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

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6月23日（火） 13：12 － 13：28	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査、不在のため郵便受けに調査協力依頼書を投函
令和8年7月1日（水）	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を郵送（７月１０日回答あり）
令和8年7月1日（水） 13：26 － 13：31	物件所在地	不在、調査協力依頼書を郵便受けに投函
令和8年7月21日（火）	電話	債務者（所有者）から占有関係につき聴取、調査日を８月３日午前１０時で調整
令和8年8月3日（月） 9：48 － 10：34	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（所有者）と面談聴取

（特記事項）

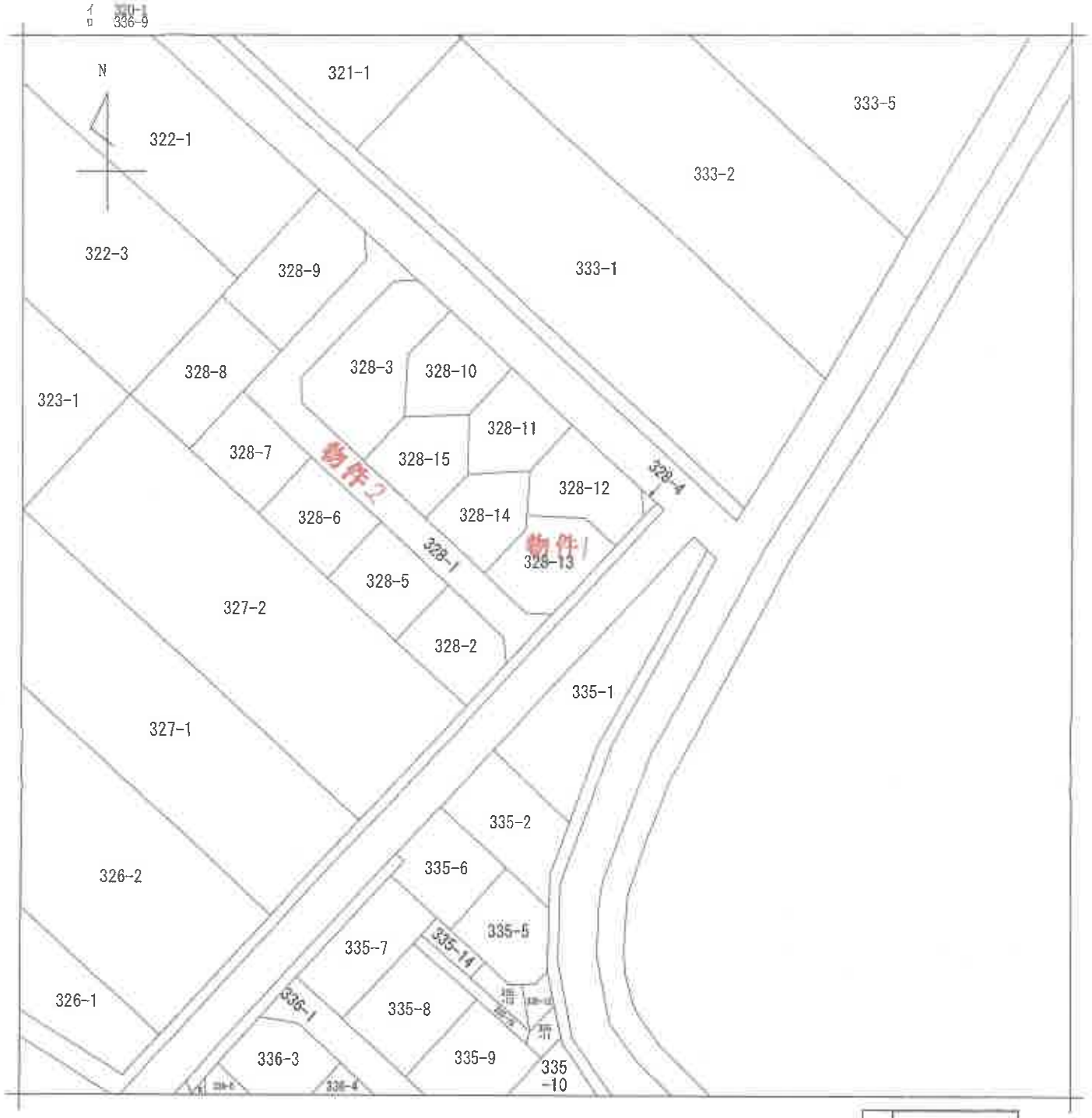
□ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 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



(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 不動堂

請求部分	所在	山武郡九十九里町不動堂字葭野				地番	328番13		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	土地改良所在図
作成年月日			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。

(A3判をA4判に縮小)

(千葉地方法務局東金出張所管轄)

令和8年4月1日

東京法務局中野出張所

登記官 [redacted]

地図整理番号：M26009

(6 枚目) [redacted]

(1/1)

登記年月日：平成2年6月15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。
（千葉地方法務局東金出張所管轄）
令和8年4月1日　東京法務局中野出張所
登記官
（7枚目）

（A3判をA4判に縮小）

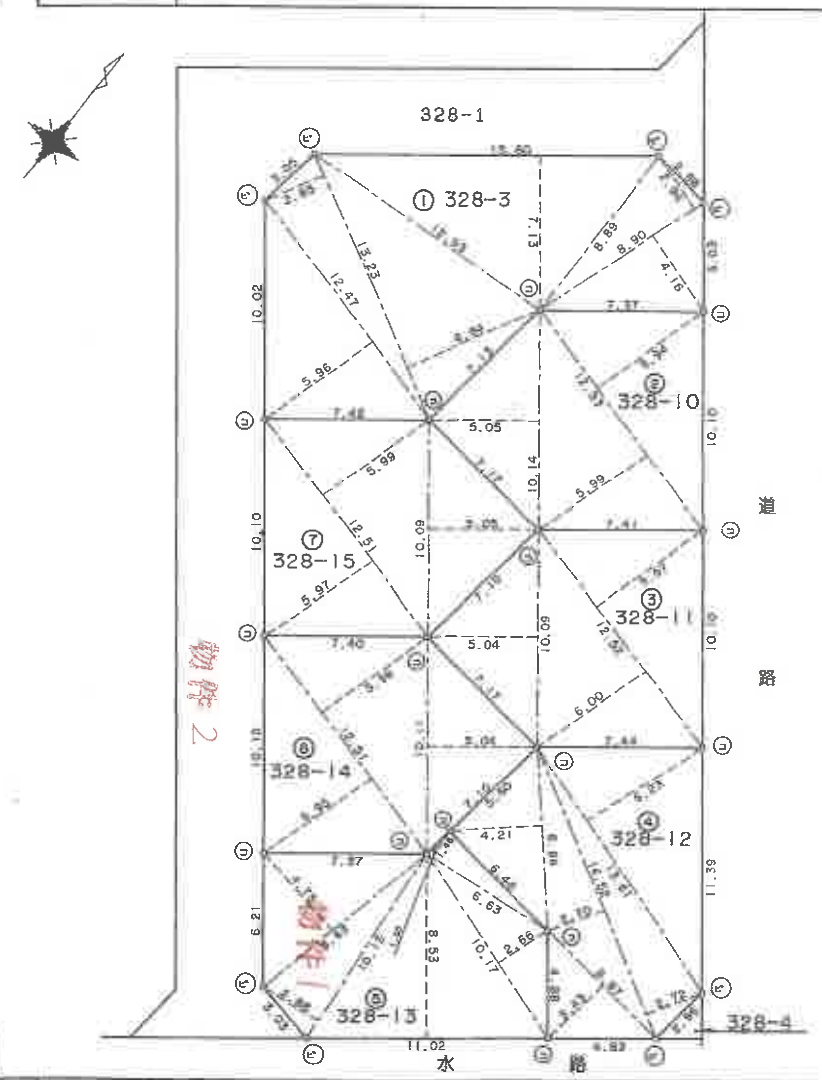
124304

地番	328～3・～10ないし～15まで
土地の所在	山武郡九十九里町不動堂字葭野

地積測量図

2-6-15

1/2



凡例	記号	地番境の種別	記号	境界標の種別
	㋑	石　杭	㋒	プラスチック杭
	㋓	コンクリート杭	㋔	刻　印
	㋕	金属鋲		

作製者	[redacted]	平成 2 年 6 月 14 日作製	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

（千葉土地家屋調査士会用紙）

地図整理番号　M26010　(1/2)

登記年月日：平成2年6月15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。
（千葉地方法務局東金出張所管轄）
令和8年4月1日　東京法務局中野出張所

登記官（印）

124305

地番	328～3・～10ないし～15まで
土地の所在	山武郡九十九里町不動堂字葭野

2.6.15

地積測量図

2/2

求積表

地番	⑤ 328-13	
底辺	高さ	倍面積
6.63	1.46	9.6798
10.17	2.66	27.0522
11.02	8.53	94.0006
10.13	2.88	29.1744
9.63	4.75	45.7425
	倍面積	205.6495
	面積	102㎡82475
	地積	102.82

地番	⑥ 328-14	
底辺	高さ	倍面積
10.11	5.04	50.9544
12.51	5.98	74.8098
12.51	5.95	74.4345
	倍面積	200.1987
	面積	100㎡09935
	地積	100.09

地番	⑦ 328-15	
底辺	高さ	倍面積
10.09	5.05	50.9545
12.51	5.99	74.9349
12.51	5.97	74.6847
	倍面積	200.5741
	面積	100㎡28705
	地積	100.28

総計　802㎡77465

求積表

地番	① 328-3	
底辺	高さ	倍面積
8.90	4.16	37.0240
8.90	2.94	26.1660
15.60	7.13	111.2280
13.23	6.64	87.8472
13.23	2.85	37.7055
12.47	5.96	74.3212
	倍面積	374.2919
	面積	187㎡14595
	地積	187.14

地番	② 328-10	
底辺	高さ	倍面積
12.53	5.94	74.4282
12.53	5.99	75.0547
10.14	5.05	51.2070
	倍面積	200.6899
	面積	100㎡34495
	地積	100.34

地番	③ 328-11	
底辺	高さ	倍面積
12.52	5.97	74.7444
12.52	6.00	75.1200
10.09	5.04	50.8536
	倍面積	200.7180
	面積	100㎡35900
	地積	100.35

地番	④ 328-12	
底辺	高さ	倍面積
13.61	6.23	84.7903
14.52	2.72	39.4944
14.52	2.70	39.2040
6.87	3.43	23.5641
8.64	4.21	36.3744
	倍面積	223.4272
	面積	111㎡71360
	地積	111.71

作製者	[redacted] 平成 昭和 2年 6月14日作製	申請人	[redacted]	縮尺	1/

（千葉土地家屋調査士会用紙）

（A3判を A4判に縮小）

地図整理番号：M26010　(2/2)

登記年月日：昭和63年4月15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。
（千葉地方法務局東金出張所管轄）
令和8年4月1日　東京法務局中野出張所
登記官 [redacted]

（9枚目）

124302

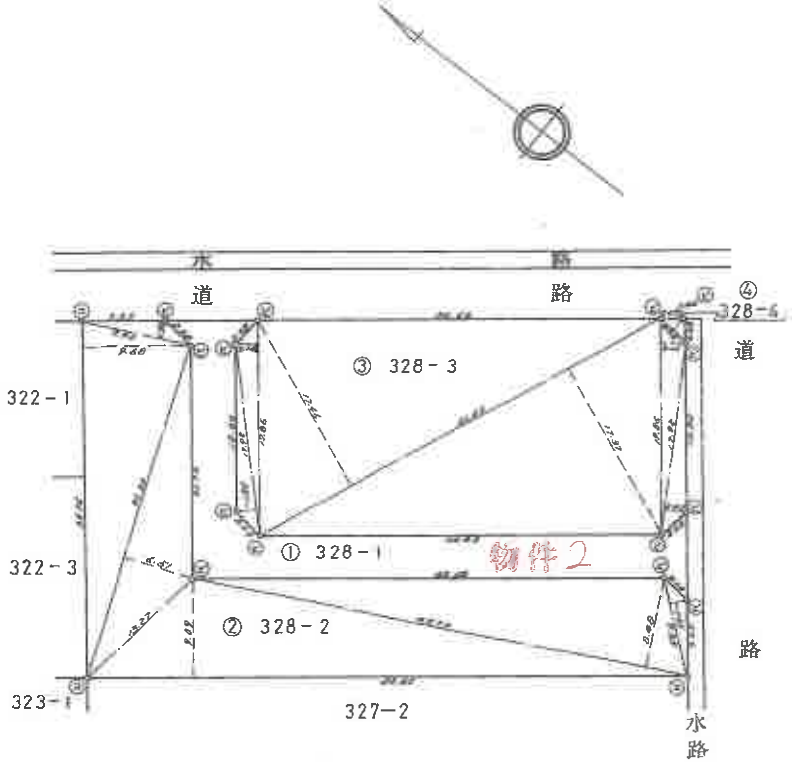
地番	328-1-2～3～4
土地の所在	山武郡九十九里町不動堂字殿野

地積測量図

63.4.15

求積表

	地番	底辺		高さ		倍面積	面積
(2)	328-2	9.90	×	1.60	=	15.8400	7.9200
		32.95	×	9.68	=	318.9560	159.4780
		32.33	×	6.51	=	210.4683	105.2341
		54.52	×	9.09	=	495.5868	247.7934
		45.77	×	8.48	=	388.1296	194.0648
		9.35	×	1.67	=	15.6145	7.8072
				合計		1444.5952	722.2976㎡
(3)	328-3	17.92	×	1.85	=	33.1520	16.5760
		19.86	×	2.14	=	42.5004	21.2502
		41.67	×	17.46	=	727.5582	363.7791
		41.67	×	17.37	=	723.8079	361.9039
		19.86	×	2.12	=	42.1032	21.0516
		17.92	×	2.07	=	37.0944	18.5472
				合計		1606.2161	803.1080㎡
(4)	328-4	2.95	×	1.48	=	4.3660	2.1830
				合計		4.3660	2.1830㎡
				総合計			1527.5886㎡
				残地計算			
(1)	328-1	1797.0000	−	1527.5886	=		269.4114㎡



凡例	記号	境界標の種類	記号	境界標の種別
	㊀	石杭	㊇	プラスチック杭
	㊁	コンクリート杭	㊈	刻印
	㊂	金属鋲		

昭和六参年四月拾五日

作製者	[redacted]	(昭和 63年 4 月 14 日作製)
申請人	[redacted]	縮尺 1/500

（千葉土地家屋調査士会用紙）

（A3判をA4判に縮小）

地図整理番号：M26011

登記年月日：平成6年8月22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。
（千葉地方法務局東金出張所管轄）
令和8年4月1日　東京法務局中野出張所
登記官

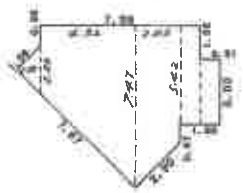
54010 各階平面図

6.8.22

家屋番号	328－13
建物の所在	山武郡九十九里町不動堂字葭野　328番地13

建物図面
各階平面図

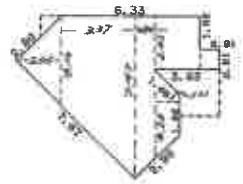
1　階



求積表

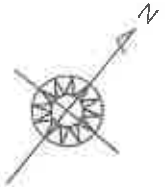
	2.20	X	1.10 X 1/2	=	1.2100
(3.15 +	7.47)	X	4.32 X 1/2	=	22.9392
(7.47 +	5.42)	X	2.05 X 1/2	=	13.21225
	4.55	X	0.91	=	4.1405
	3.03	X	0.91	=	2.7573
			合計		44.25925
			床面積		44.25 ㎡

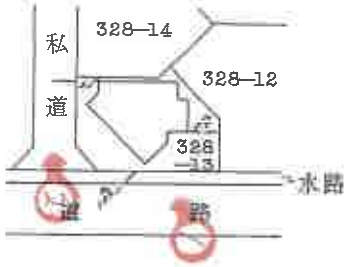
2　階



求積表

	4.10	X	2.05 X 1/2	=	4.2025
(4.10 +	7.47)	X	3.37 X 1/2	=	19.49545
(7.47 +	6.63)	X	0.84 X 1/2	=	5.9220
	2.43	X	2.12	=	5.1516
	0.91	X	0.91	=	0.8281
(4.20 +	1.82)	X	1.21 X 1/2	=	3.6421
			合計		39.24175
			床面積		39.24 ㎡





（注）○ｎは写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

（日測連12）
（A3判をA4判に縮小）

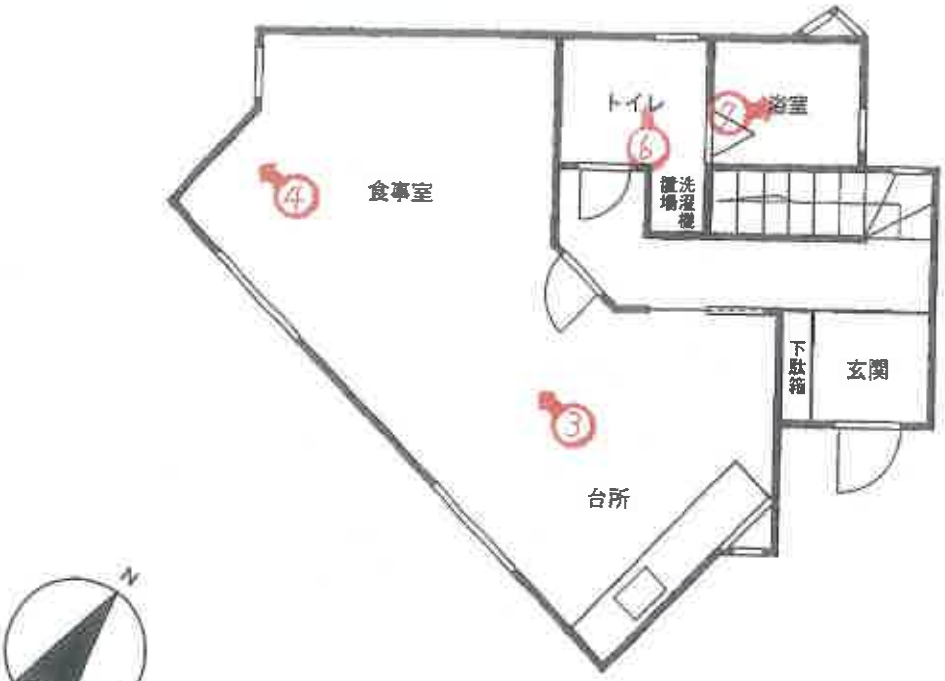
作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（長源納）

地図整理番号：M26012

1階



2階



(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

建物間取図

(/ / 枚目)

①

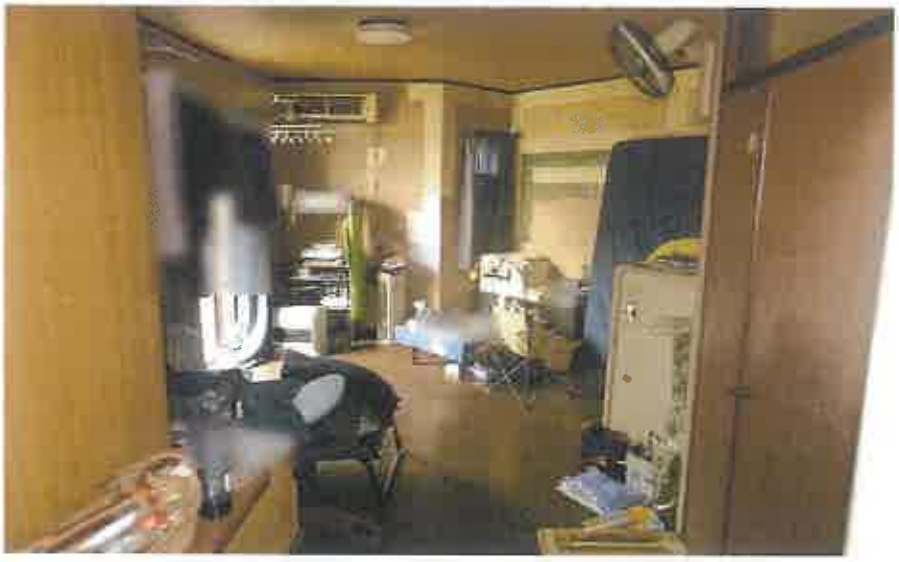


②



物件2　　物件3

③



1階食事室

④



壁の穴

⑤



2階洋室

⑥



⑦



⑧



ベランダ外壁のひび割れ

令和８年（ヌ）第８９号
令和８年８月３日 現地調査
令和８年８月７日 評　価
第８－４８２号 発行番号
令和８年８月１０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
村上兼三

第１　評価額

一　括　価　格	
金１，０００，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金３７０，０００円
物件２（土地）	金１０，０００円
物件３（建物）	金６２０，０００円

①一括価格は，物件１～３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３のための土地利用権等価格を控除した価格であり，物件３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　本件評価は，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		地目　宅地
2	物件目録記載のとおり		地目　公衆用道路
3	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	本件土地の面積は，１０２㎡であり，「独立住宅地は，１区画当たり，１６５㎡以上とする」と規定する，九十九里町宅地開発指導要綱第１６条に違反している。		
3	所有者によれば，「大雨が降ると，駐車スペースの一部と前面道路は，浸水する時があります。敷地まで浸水することはありませんでした」とのことである。		

現況欄に記載のない事項については，ほぼ登記記載と同じ。

令和　8年（ヌ）第　　89号

物　件　目　録

1　所　　在　　山武郡九十九里町不動堂字葭野

　　地　　番　　３２８番１３

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　１０２平方メートル

　　所有者　A

2　所　　在　　山武郡九十九里町不動堂字葭野

　　地　　番　　３２８番1

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　２６９平方メートル

　　共有者　A　持分１３１５４１分の１３８７２

3　所　　在　　山武郡九十九里町不動堂字葭野３２８番地１３

　　家屋　番号　　３２８番１３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　1階　４４．２５平方メートル
　　2階　３９．２４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・２）

位置・交通	ＪＲ東金線「東金駅」の南東方，道路距離約８．４ｋｍに位置する。 (附属資料の位置図を参照して下さい)	
付近の状況	周囲に農地も見られる，小規模に開発された住宅地域である。本物件の北東方にある市道(２０２号線)は，幅員が３．５ｍ前後と狭く，普通乗用車は，対向車とのすれ違いができない。	
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	非線引き都市計画区域 無指定区域 指定：６０％ 指定：２００％ 建築基準法第２２条の指定区域 日影規制（５時間／３時間），総合保養地域整備法(リゾート法)の特定地域，宅地造成及び特定盛土等規制法
画地条件 （物件１）	形状（不整形），地勢（平坦），接道方位（南東・南西），間口（約１１．０ｍ），奥行（約９．５ｍ），地積（１０２㎡　ほぼ登記記録数量と同じである）	
接面道路の状況 （物件１）	南東側町道（１０７８号線），幅員（約４．６ｍ），連続性（普通），舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差(道路より約０～３０ｃｍ高く接する)	
	南西側私道，幅員（約４．０ｍ），連続性（普通），舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差(道路より約３０ｃｍ高く接する)	
	建築基準法上の種類	南東側：第４２条第１項第１号 南西側：第４２条第１項第３号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能

土地の利用状況等	物件１ 物件２	物件３の敷地及び駐車スペース等として利用されている。 隣地は戸建住宅，空地，道路である。 近隣の居住者により，日常の通行の用に利用されている。
供給処理施設	上 水 道：あり（敷地内までの引き込みを基準に，引き込みがある場合を「あり」とし，無い場合を「なし」とした。以下同様である。） ガス配管：あり…ただし，Ｐ７特記事項⑦を参照 下 水 道：なし	
土壌汚染等	①役所調査・現地調査等により，土壌汚染が存在する兆候は，認められなかった。 ②現地調査により，現存する建物に関する以外に土地利用を著しく妨げる地下埋設物が存在する兆候は，認められなかった。 ③九十九里町教育委員会事務局によれば，「対象地は，周知の埋蔵文化財包蔵地には，該当していません」とのことである。	
特 記 事 項	①九十九里町まちづくり課によれば，「公図上，対象地の南東側に水路が記載されていますが，町道に含まれます」とのことである。 ②九十九里町まちづくり課によれば，「対象地は，九十九里町宅地開発指導要綱に基づき，宅地開発された土地です」とのことである。 協定の締結日：昭和６３年３月７日 工事完了の届出日：届出の記録はあるが，日付の記載はない。 ③九十九里町宅地開発指導要綱第１６条では，「独立住宅地は，１区画当たり，１６５㎡以上とする」と定められている。しかし，物件１の土地面積は，１０２㎡である。この点を九十九里町まちづくり課で確認すると，「対象地は，現行の指導要綱が施行された平成２年１月以降に，分筆していますので，要綱違反となります。ただし，当課としては，是正命令などの措置は，特に行いません」とのことである。 また，山武土木事務所建築宅地課によれば，「仮に，九十九里町宅地開発指導要綱違反の事実があったとしても，建築確認上は，特段，支障はありません」とのことである。 ④物件２は，南西側私道を構成しており，幅員約４.０ｍ・長さ約６４.７ｍで，地積は登記記録数量（２６９㎡で，持分は13872／131541）とほぼ同じで，Ｌ字を逆さにした形状の画地である。 ⑤対象地の南西方に，真亀川が存在しており，九十九里町洪水ハザードマップでは，浸水想定区域に指定されている。また，九十九里町まちづくり課によれば，津波浸水想定区域にも指定されている。 所有者によれば，「大雨が降ると，駐車スペースの一部と前面道路は，浸水する時があります。敷地が浸水することはありませんでした」とのことである。	

2　建物の概況及び利用状況等（物件３）

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８月１０日新築 約３６年 約０年
仕　　様	構　造 屋　根 外　壁 内　壁 天　井 床 設　備 その他	木造 スレート葺 サイディング クロスなど クロスなど 畳，フローリングなど 電気，上水道，個別浄化槽，ＬＰガス なし
床面積（現況）	第３　目的物件記載のとおりであり，延べ面積は８３.４９㎡である。	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 ２ＤＫ（別添間取図を参照）
品　　等	普通である。	
保守管理の状態	普通である。	
建物の利用状況	所有者が，居宅として利用し占有している。	
特記事項	①本件建物は，建築確認を受けているかを，確認できなかった。 山武土木事務所建築宅地課によれば，「建物が新築された平成２年当時は，都市計画区域外でした」とのことである。 ②使用された建築資材，建築時期等から判断するとアスベストが使用されている可能性はあるが，外観から飛散している箇所は見受けられず，通常の使用に，問題はないと思われる。 ③トイレ・浴室等を調査したが，シロアリの存在を確認できなかった。 所有者によれば，「以前，シロアリによる被害を受けたので，駆除業者に処理してもらいました。それ以降は，被害を受けたという調査報告を受けていません」とのことである。	

特　記　事　項	④所有者によれば，「床の傾きは特に感じません」とのことであり，評価人によるビー玉を用いての調査でも，傾いている様子は見受けられなかった。 ⑤所有者によれば，「雨漏りは，特にしていない」とのことであり，現地調査時においても，内壁や天井などに，雨漏り跡は，見受けられなかった。 ⑥民法第２３４条第１項は，「境界線から５０ｃｍ以上の距離を保たなければならない」と規定しており，境界線付近には建築制限がある。現地で確認したところ，この内容に抵触している箇所がある。 ⑦九十九里町ガス課によれば，「前面道路には，都市ガスの本管(５０ミリ)が埋設されており，対象地には，口径２５ミリの引き込み管が引き込まれていますが，ガス供給はしていません。接続費用を自己負担することで使用が可能になります」とのことである。所有者に確認すると，「ＬＰガスを利用しています」とのことである。 ⑧現場で見分したところ，経年相応の損耗(屋根材のやれなど)の他に，以下の損傷等を確認した。 ○室内で猫を１匹飼育している，とのことであり，壁などに引っ掻き傷が散見される。 ○１階食事室の壁に，穴があいている。 ○１階トイレの床は，踏みしめると，へこむ。 ○２階納戸のドアは，開閉しにくい。 ○バルコニーの壁には，ヒビ割れや剥落している箇所がある。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１・２（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 ア (円／㎡)	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	9,070	1.02	１０２	０．９０	８４９,０００
2	9,070	0.05	２６９×13872 ／131541	――	１３,０００

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（九十九里－１）

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
8,300円／㎡	×99.3／100	×100／101	×100／90	＝9,070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：画地条件等(方位等)を考慮した。
◇地 域 格 差：街路，交通接近，環境，行政的条件の格差等を考慮した。

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。
また，標準画地価格は，大雨の際，冠水の恐れがあることも考慮して算定した。

イ　個別格差：物件１　方位＋４％・角地＋３％・不整形地－５％の相乗積により求めた。
物件２　公衆用道路である－９５％
ウ　地積：登記記録数量を採用した。
エ　建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件３（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
3	１９０,０００	８３.４９	0.０４	６３５,０００

ウ　現価率：築後経過年数約３６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。

現価率＝定額法による率 ×（１－観察減価率＊）
＝０．０５×(１－０．２０)＝０．０４

＊Ｐ７特記事項⑧等から観察減価法による減価率を２０％と査定した。

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，次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	８４９,０００	0.３５	法定地上権	２９７,０００

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０．３５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）ア	土地利用権等価格の控除及び加算（円）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	849,000	－297,000	——	０．９５	７０％	370,000
2	13,000	——	——	０．９５	７０％	10,000（最低価格）
3	635,000	＋297,000	１．０	０．９５	７０％	620,000
一括価格（合計）						1,000,000

ウ　占有減価修正：修正の必要は，特にない。

エ　市場性修正：①物件１は，狭小な不整形地であることから，建物の配置に難があり，民法第２３４条第１項の内容に抵触していること②当該地域の中古不動産の需給動向などを考慮して査定した。

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。

第６　参考資料

地価公示価格（九十九里－１）

所在	山武郡九十九里町真亀字南濱後４２１４番
価格	８，３００円／㎡
位置	ＪＲ東金線「東金駅」の南東方，９．８ｋｍに位置する
価格時点	令和８年１月１日
地積	２０８㎡
供給処理施設	水道，都市ガス
接面街路	北西側３．５ｍ町道
用途指定等	非線引き都市計画区域　第１種中高層住居専用地域〔建蔽率６０％，容積率２００％〕
地域の概要	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

第７　附属資料

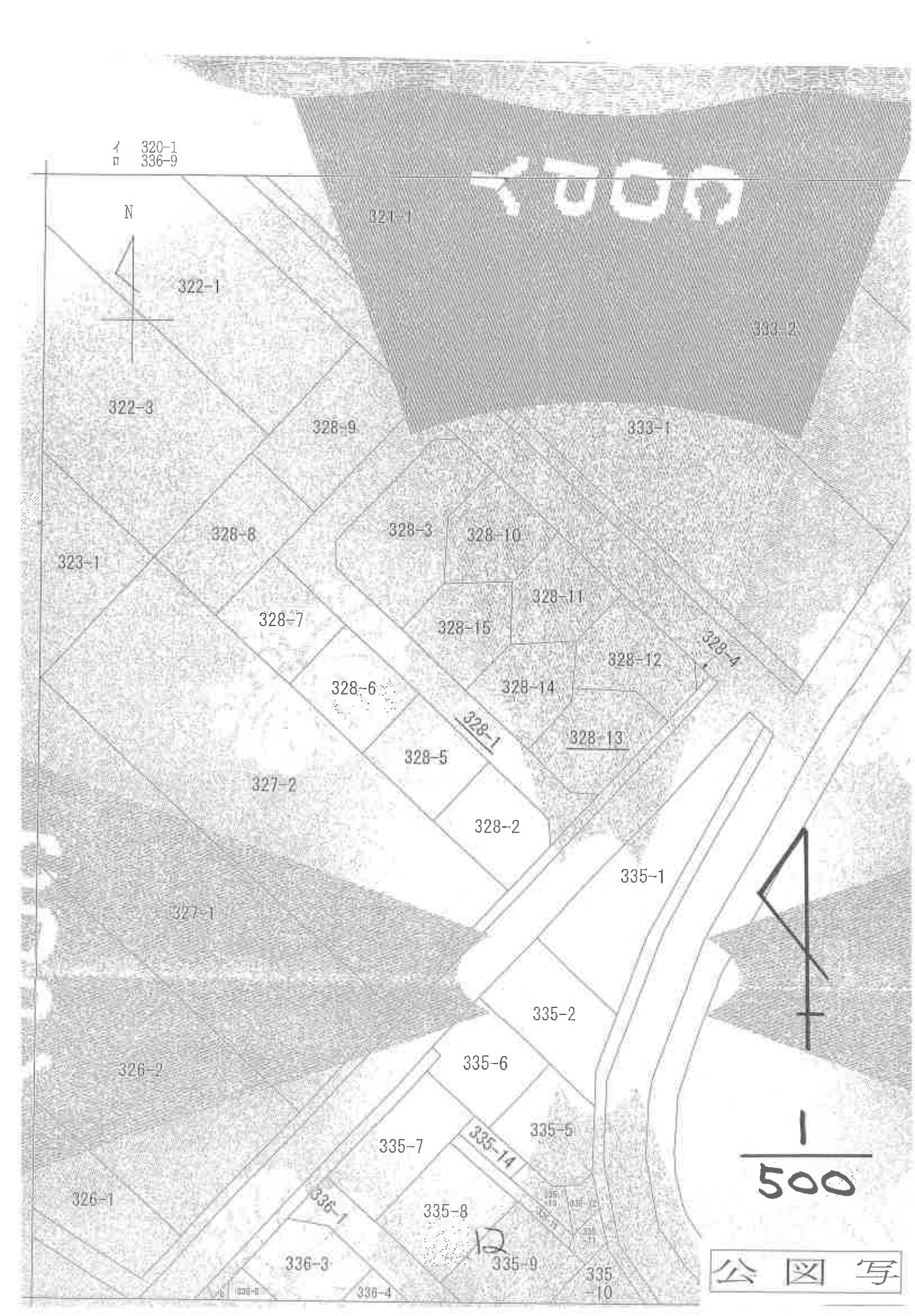
１　目的物件の位置図
２　公図写
３　地積測量図写
４　建物図面・各階平面図写
５　建物間取図

以　上



㈱昭文社　都市地図 九十九里 発行＝２０２２年４版１刷

位　置　図


イ 320-1
ロ 336-9
N
321-1
322-1
333-2
322-3
328-9
333-1
328-8
328-3
328-10
323-1
328-11
328-7
328-15
328-12
328-4
328-6
328-14
328-1
328-13
328-5
327-2
328-2
335-1
327-1
335-2
335-6
326-2
335-5
335-7
335-14
326-1
336-1
335-8
336-3
335-9
335-10
336-4
1/500
公図写

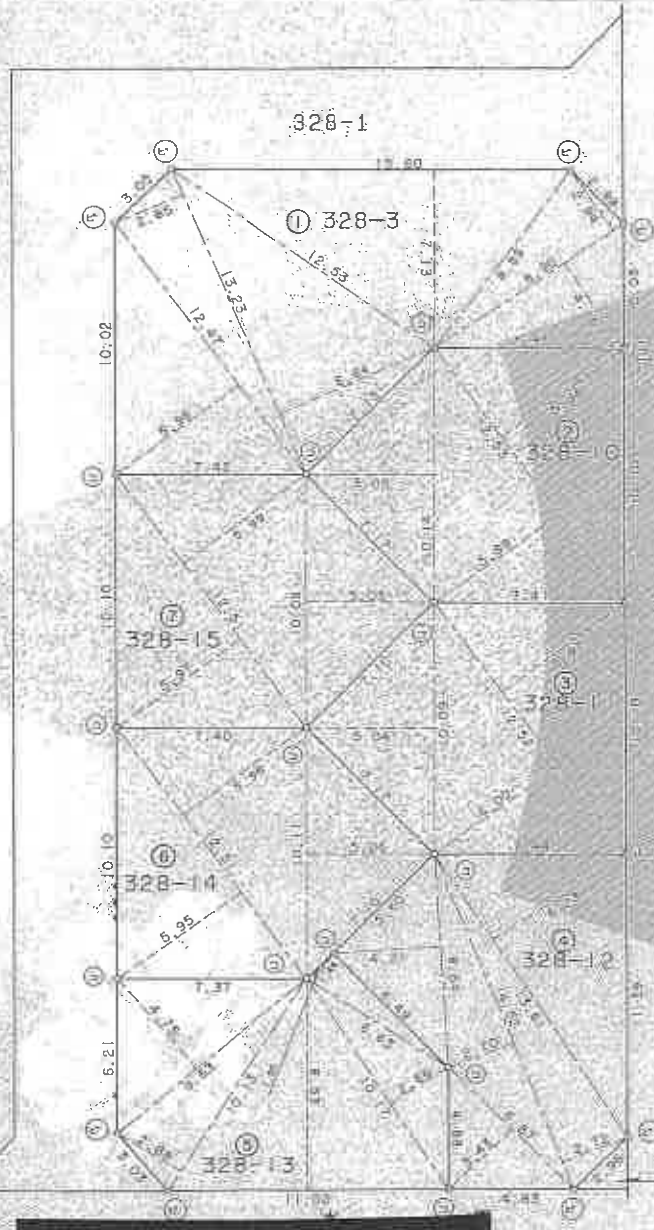
124304

2-6-15

地積測量図

1/2

地番	328～3・～10 ないし～15まで
土地の所在	山武郡九十九里町不動堂字薮野



凡例	記号	境界標の種別	記号	境界標の種別
	㋑	木　杭	㋒	プラスチック杭
	㋓	コンクリート杭	㋔	鋲　　印
	㋕	金属標		

作製者 [redacted]

平成 [illegible] 作製

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

これは図面に記録されている内容を証明したものです。

124305

2.6.15

地積測量図

地番	328～3・～10 ただし～15まで
土地の所在	山武郡九十九里町不動堂字薮野

2/2

求積表

地番	⑤ 328-13	
底辺	高さ	倍面積
6.63	1.45	9.6798
10.17	2.66	27.0522
11.02	8.53	94.0006
10.13	2.88	29.1744
9.63	4.75	45.7425
	倍面積	205.6495
	面積	102.82475
	地積	102.82

地番	⑥ 328-14	
底辺	高さ	倍面積
10.11	5.04	50.9544
12.51	5.98	74.8098
12.51	5.95	74.4345
	倍面積	200.1987
	面積	100.09935
	地積	100.09

地番	⑦ 328-15	
底辺	高さ	倍面積
10.09	5.05	50.9545
12.51	5.99	74.9349
12.51	5.97	74.6847
	倍面積	200.5741
	面積	100.28705
	地積	100.28

合計 802.77465

求積表

地番	① 328-3	
底辺	高さ	倍面積
8.90	4.16	37.0240
8.90	2.94	26.1660
15.60	7.13	111.2280
13.23	6.64	87.8472
13.23	2.85	37.7055
12.47	5.96	74.3212
	倍面積	374.2919
	面積	187.14595
	地積	187.14

地番	② 328-10	
底辺	高さ	倍面積
12.53	5.94	74.4282
12.53	5.99	75.0547
10.14	5.05	51.2070
	倍面積	200.6899
	面積	100.34495
	地積	100.34

地番	③ 328-11	
底辺	高さ	倍面積
12.52	5.97	74.7444
12.52	6.00	75.1200
10.09	5.04	50.8836
	倍面積	200.7480
	面積	100.35900
	地積	100.35

地番	④ 328-12	
底辺	高さ	倍面積
13.61	6.23	84.7903
14.52	2.72	39.4944
14.52	2.70	39.2040
6.87	3.43	23.5641
8.64	4.21	36.3744
	倍面積	223.4272
	面積	111.71360
	地積	111.71

作製者 [redacted] 平成 [illegible] 年 6 月 11 日作製

申請人 [redacted]

縮尺 1/

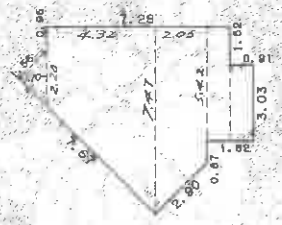
54010 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 328－13

建物の所在 山武郡九十九里町不動堂字茂野 328番地13

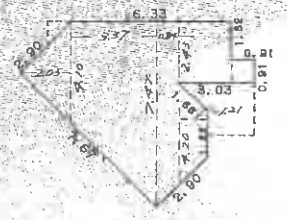
1階



求積表

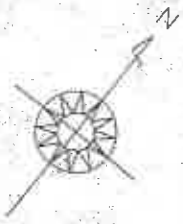
	2.20	X 1.10 X 1/2	=	1.2100
(3.15 +	7.47)	X 4.32 X 1/2	=	22.9392
(7.47 +	5.42)	X 2.05 X 1/2	=	13.21225
	4.55	X 0.91	=	4.1405
	3.03	X 0.91	=	2.7573
		合計		44.25925
		床面積		44.25 ㎡

2階



求積表

	4.10	X 2.05 X 1/2	=	4.2025
(4.10 +	7.47)	X 3.37 X 1/2	=	19.49545
(7.47 +	6.63)	X 0.84 X 1/2	=	5.9220
	2.43	X 2.12	=	5.1516
	0.91	X 0.91	=	0.8281
(4.20 +	1.82)	X 1.21 X 1/2	=	3.6421
		合計		39.24175
		床面積		39.24 ㎡





作製 [redacted] 8月22日作製

縮尺 1/250

東西 [redacted]

縮尺 1/500

（日調連12）

（長源紙）

1階



2階



建物間取図