令和　８年（ケ）第　　１６５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　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 場　所	令和　８年１２月　２日　午前　９時３０分 千葉地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６日　午前１０時００分 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, 2	8, 590, 000 6, 872, 000	一括	1, 718, 000	46, 964	0
1	1, 050, 000				
2	7, 540, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１６５号

物　件　目　録

１　所　　在　　山武市日向台

　　地　　番　　１０番１４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７７．８１平方メートル

２　所　　在　　山武市日向台１０番地１４

　　家屋　番号　　１０番１４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　３５．４０平方メートル
　　２階　３５．１９平方メートル

令和　8年（ケ）第　　165号

物　件　明　細　書

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　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
なし

《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（ケ）第　　１６５号

物　件　目　録

１　所　　在　　山武市日向台

　　地　　番　　１０番１４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７７．８１平方メートル

２　所　　在　　山武市日向台１０番地１４

　　家屋　番号　　１０番１４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　３５．４０平方メートル
　　２階　３５．１９平方メートル

令和８年（ケ）第１６５号
令和８年　６月２６日受理
令和８年　９月　３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（ケ）第　　１６５号

物　件　目　録

１　所　　在　　山武市日向台

　　地　　番　　１０番１４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７７．８１平方メートル

２　所　　在　　山武市日向台１０番地１４

　　家屋　番号　　１０番１４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　３５．４０平方メートル
　　２階　３５．１９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 上記の者が本土地上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

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・駐車スペース（未舗装）として使用されている。

２　本土地は、東側隣地より約０．４ｍ、北側隣地より約１．２ｍそれぞれ低く、西側隣地より約０．３ｍ、接面する市道より約０ｍ～約０．４ｍそれぞれ高く接面する。

なお、接面する市道は東～西へ緩やかな下り傾斜となっている。

■ 物件２（本建物）について

１　２ＬＤＫの住宅である。

２　リビング西側の壁を中心に焦げ、１階を中心に黄ばみがある。また、内壁にコンパネが打ちつけられ、天井にシートが貼られている（写真番号②参照）。債務者兼所有者によれば、コンパネ及びシートの内側に損傷はないとのことである。

■ その他

１　対象物件は、パークランド日向台の管理範囲に入っている。

２　パークランド日向台の管理会社担当者によれば、

１）パークランド日向台の管理費は２ケ月分２，９７０円（税込み）。

２）上下水道２ケ月分５，４３６円（税込み、水道使用量６㎥までの基本料金。但し、６㎥を超えると上水道は１㎥９０円、下水道は１㎥８２．６円の料金が発生する）。

３）自治会費は年額５，０００円。

３）上記管理費等について債務者兼所有者に滞納はない。なお、旧所有者が管理費等を滞納したとしても、新所有者に請求したことはない。

４）管理費等の滞納に対する遅延損害金の特別な定めはない。

とのことである。

３　評価人による調査によれば、令和１２年に市営水道に切り替え予定であるが、切り替えの合意書を購入者が再度管理組合に提出必要があるとのことである。

なお、給水申し込み加入金及び減免措置等詳細については、評価書を参照されたい。

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

（関係人の陳述等用）

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	1　転居しているので、本建物は空き家です。 2　リビング西側の天井にシートが掛けられ、また、内壁にコンパネがつけられていますが、コンパネ及びシートの内側に損傷はありません 以上、令和８年８月１０日聴取
■ パークランド日向台管理事務所の担当者	1　パークランド日向台の管理費は２ケ月分２，９７０円（税込み）です。 2　上下水道２ケ月分５，４３６円（税込み、水道使用量６㎥までの基本料金。但し、６㎥を超えると上水道は１㎥９０円、下水道は１㎥８２．６円の料金が発生する）です。 3　自治会費は年額５，０００円です。 4　管理費等について債務者兼所有者に滞納はありません。なお、旧所有者が管理費等を滞納したとしても、新所有者に請求したことはありません。 5　管理費等の滞納に対する遅延損害金の特別な定めはありません。 以上、令和８年８月１０日聴取 令和８年８月千葉豪雨により、パークランド日向台で被害が発生したとの報告は受けていません。 以上、令和８年８月２５日聴取
■ 山武市課税課職員	日向台において、罹災証明の申請は受けておりません。 以上、令和８年８月２５日聴取

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

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29日（月） 12：37 － 12：47	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、郵便受けがないため調査協力依頼書を投函できず
令和8年6月29日（月）	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８日回答あり） 債務者兼所有者の住所地へ調査協力依頼書を郵送
令和8年7月17日（金）	当庁執行官室	債務者兼所有者の住所地へ特定記録郵便にて８月１８日午前９時３０分を調査日時とする立入調査予告書兼占有関係照会書を郵送（返信用封筒を同封。返送無し）
令和8年7月23日（木）	電話	債務者兼所有者から占有関係につき聴取、調査日を８月１０日午前９時で調整
令和8年8月10日（月） 8：48 － 9：57	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、 パークランド日向台管理事務所の担当者と面談聴取
令和8年8月25日（火）	①山武市役所課税課 ②パークランド 日向台管理事務所	令和８年８月千葉豪雨について聴取
令和8年8月25日（火） 10：32 － 10：38	物件所在地	対象物件が令和８年８月千葉豪雨の被害にあった形跡は見当たらず

（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	日向台

請求部分	所在	山武市日向台			地番	10番14		
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	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和61年			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）

令和8年4月9日
千葉地方法務局東金出張所
登記官 [redacted]

（6枚目）

請求番号：7-1
(1/1)

登記年月日：昭和59年9月5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。
令和8年4月9日　千葉地方法務局東金出張所　登記官

（7枚目）

前504-5、他新10-1～10-5、10-13～10-16、11-1～11-5、11-16～11-20、61-29、62-17

180887

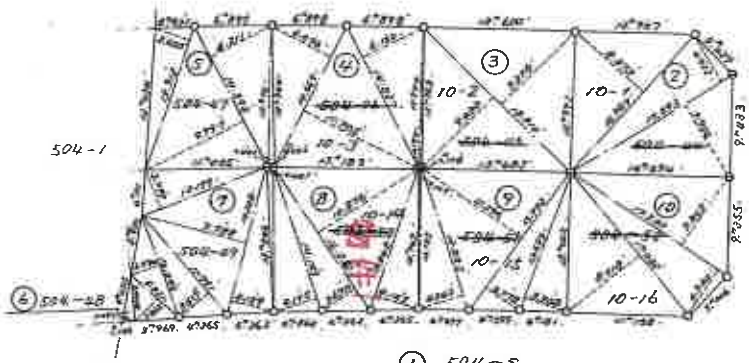
求積表

②	10-1 (504-44)		
	16.929	× 8.373	= 141.748897
	17.293	× 5.922	= 85.114146
	17.293	× 7.906	= 136.718458
	合計		= 363.581501
	½		= 182.0417505
	地積		= 182㎡
③	10-2 (504-45)		
	18.810	× 9.378	= 176.400180
	18.810	× 9.430	= 177.376200
	合計		= 353.776380
	½		= 176.888190
	地積		= 176㎡
④	10-3 (504-46)		
	14.669	× 6.096	= 89.422224
	14.669	× 11.706	= 171.708645
	14.527	× 6.160	= 89.486320
	12.977	× 0.177	= 2.296929
	合計		= 352.906118
	½		= 176.453059
	地積		= 176㎡
⑤	504-47		
	13.912	× 9.428	= 87.779840
	14.373	× 9.99	= 143.626827
	14.393	× 6.211	= 89.394923
	12.976	× 0.451	= 5.852176
	合計		= 286.713960
	½		= 143.356980
	地積		= 143㎡
⑥	504-48		
	4.353	× 1.097	= 4.775241
	合計		= 4.775241
	½		= 2.3876205
	地積		= 2.38㎡
⑦	504-49		
	12.199	× 3.798	= 46.344001
	14.208	× 9.788	= 139.067904
	14.208	× 4.159	= 59.091072
	11.991	× 3.517	= 42.176329
	10.045	× 2.790	= 28.025550
	5.021	× 2.845	= 14.279165
	合計		= 331.402021
	½		= 165.7010105
	地積		= 165㎡
⑧	10-14 (504-50)		
	13.546	× 2.451	= 6.109246
	14.149	× 4.175	= 59.072075
	16.022	× 3.670	= 58.800740
	16.022	× 10.876	= 174.255272
	13.848	× 0.145	= 57.399960
	合計		= 355.637293
	½		= 177.8186465
	地積		= 177㎡
⑨	10-15 (504-51)		
	13.155	× 0.177	= 2.328435
	13.882	× 4.242	= 58.887444
	15.772	× 11.296	= 178.186432
	15.772	× 3.778	= 59.602176
	13.699	× 3.968	= 54.357632
	合計		= 353.622119
	½		= 176.8110595
	地積		= 176㎡
⑩	10-16 (504-52)		
	17.230	× 4.869	= 83.882870
	17.200	× 4.920	= 84.771600
	17.030	× 8.518	= 145.061540
	合計		= 365.416010
	½		= 182.708005
	地積		= 182㎡

地番　自 504-5 ～ 10-1～10-5、10-13～10-16　地積測量図　1/3

土地の所在　出武郡出武町椎崎字荒追 ~~出武郡出武町~~ 日向台

[redacted]



○ コンクリート杭
⊖ 金属標

作製者 [redacted]（昭和59年8月30日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

59.9.5　（東京土地家屋調査士会用紙）

（A3判を A4判に縮小）

登記年月日：昭和59年9月5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。
令和8年4月9日　千葉地方法務局東金出張所　登記官

（8枚目）

（A3縮小A4用紙）

1枚目と同様

59.9.5

地番	台 ~~504-53~~ ~~11-16~~ 11-5 ~~11-16~20~~ ~~504-57~~ ~~-18~~
土地の所在	~~山武郡山武町椎崎字荒迫~~ ~~山武郡山武町~~ 山武市日向台

地積測量図

2/3

180888

求積表

(11) 504－53

14.110	× 1.871	= 26.399810
14.110	× 2.811	= 39.663210
合計		= 66.063020
½		= 33.031510
地積		= 33 ㎡

(12) 504－54

6.434	× 0.807	= 5.192298
0.956	× 0.377	= 0.360412
6.258	× 0.088	= 0.550704
合計		= 6.103354
½		= 3.051677
地積		= 3.05 ㎡

(13) 504－56

3.140	× 2.271	= 7.130940
2.580	× 0.445	= 1.148100
11.949	× 1.959	= 23.408091
9.695	× 0.853	= 8.269935
合計		= 39.956966
½		= 19.978483
地積		= 19 ㎡

(14) 504－56

12.644	× 4.783	= 60.476252
5.095	× 0.766	= 3.902770
11.892	× 2.473	= 29.408916
合計		= 93.787938
½		= 46.893969
地積		= 46 ㎡

(15) 504－57

5.826	× 2.603	= 15.165078
5.826	× 2.538	= 14.786388
合計		= 29.951466
½		= 14.975733
地積		= 14 ㎡

(16) 504－58

15.122	× 2.808	= 42.462576
15.122	× 4.910	= 74.249020
14.596	× 0.770	= 11.192220
合計		= 127.903816
½		= 63.951908
地積		= 63 ㎡

(17) ~~504－59~~ 11－17

15.647	× 10.561	= 165.247967
15.647	× 5.389	= 84.321683
15.109	× 5.443	= 82.238287
14.098	× 0.452	= 6.372296
合計		= 338.180233
½		= 169.090116
地積		= 169 ㎡

(18) ~~504－60~~ 11－18

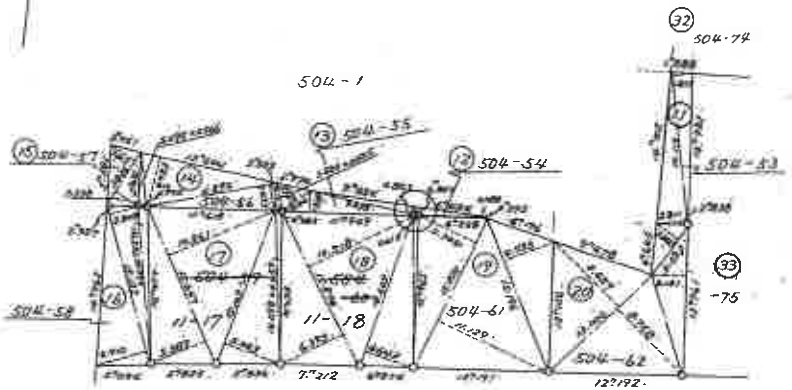
15.870	× 10.518	= 166.920660
15.870	× 6.395	= 101.488650
14.649	× 4.643	= 68.015307
13.965	× 0.412	= 5.753580
合計		= 342.178197
½		= 171.089098
地積		= 171 ㎡

(19) 504－61

15.322	× 5.704	= 87.396688
15.322	× 11.129	= 170.518538
15.196	× 4.733	= 71.922668
合計		= 329.837894
½		= 164.918947
地積		= 164 ㎡

(20) 504－62

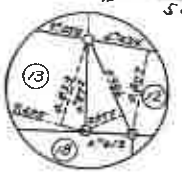
13.006	× 8.459	= 110.017754
13.006	× 8.758	= 113.906548
13.961	× 3.151	= 43.991111
5.593	× 2.950	= 13.143550
合計		= 281.058963
½		= 140.529481
地積		= 140 ㎡



① 504－5

詳細図

S = 1/50



○ コンクリート杭

⊖ 金属標

作製者	[redacted]	（昭和 59 年 8 月 30 日作製）	申請人	[redacted]	縮尺	1/560

59 9.5

（東京土地家屋調査士会用紙）

登記年月日：昭和59年9月5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。
令和8年4月9日　千葉地方法務局東金出張所　登記官 [redacted]

（6枚目）

180889

~~(180889)~~

1枚目と同様

地番	~~504-94 504-75~~ 61-29, 62-17
土地の所在	~~山武郡山武町椎崎字荒追~~ ~~山武郡山武町日向台~~

59.9.5

地積測量図

山武市

3/3

6/6

[redacted]

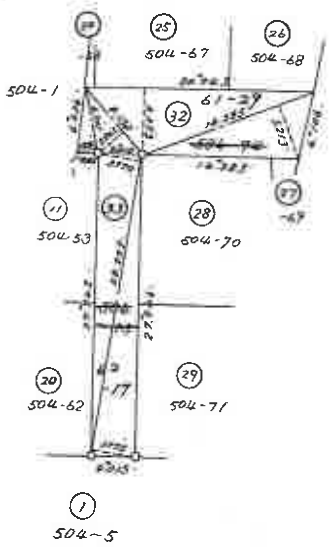
求積表

(32) ~~504-94~~ 61-29

16.585	× 5.213	= 86.457605 ㎡
20.943	× 6.023	= 126.139689
0.150	× 2.963	= 24.144450
6.201	× 1.834	= 11.372634
合計		= 248.118378
½		= 124.059189
地積		= 124.㎡

(33) ~~504-96~~ 62-17

28.227	× 3.970	= 112.061190 ㎡
28.227	× 3.975	= 112.202325
合計		= 224.263515
½		= 112.131757½
地積		= 112.㎡



○ コンクリート杭

作製者 [redacted]（昭和59年8月30日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

9.9.5

（東京土地家屋調査士会用紙）

（A3判をA4判に縮小）

請求番号：7-2　(3/3)

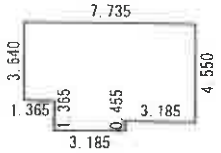
登記年月日：令和6年6月18日

各階平面図

家屋番号	10番14
建物の所在	山武市日向台10番地14

建物図面

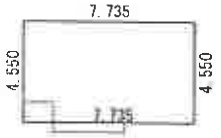
1階



求積表

3.640×7.735＝ 28.155400
0.910×6.370＝ 5.796700
0.455×3.185＝ 1.449175
計 35.401275
床面積 35.40 ㎡

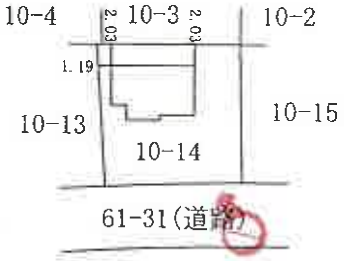
2階



求積表

4.550×7.735＝ 35.194250
計 35.194250
床面積 35.19 ㎡

(注)○1は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



作成者 [redacted]

縮尺 1/250

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

(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。

令和8年4月9日 千葉地方法務局東金出張所

登記官 [redacted]

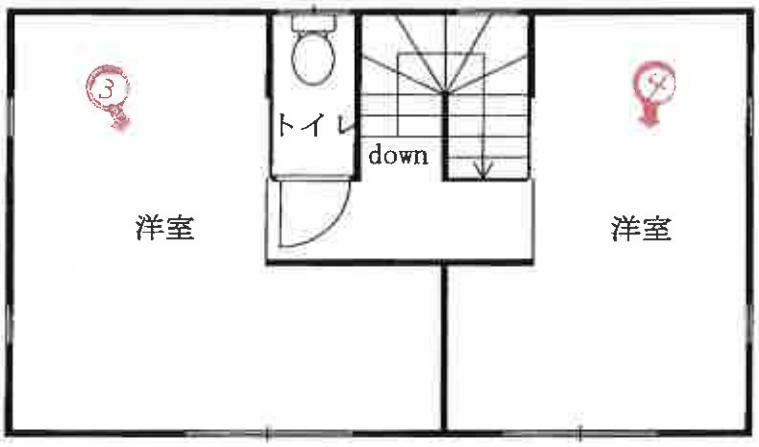
(1 / 1 枚目)

請求番号：7-3





1階



2階

(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

間取図

①



②



リビング

③



2階西側洋室

④



2階東側洋室

⑤



⑥



令和８（ケ）第１６５号
令和８年８月１０日　現地調査
令和８年９月１日　評　　価
第２０２６－２２号　発行番号
令和８年９月７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
橘　英　雄

第１　評価額

一　括　価　格	
金８，５９０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金１，０５０，０００円
物件２（建物）	金７，５４０，０００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。		同左
2	物件目録記載のとおり。		住居表示未実施区域 同左
番 号	特　　記　　事　　項		
1・2	特にない。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

令和　８年（ケ）第　　１６５号

物　件　目　録

１　所　　在　　山武市日向台

　　地　　番　　１０番１４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７７．８１平方メートル

２　所　　在　　山武市日向台１０番地１４

　　家屋　番号　　１０番１４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　３５．４０平方メートル
　　２階　３５．１９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	ＪＲ総武本線「日向駅」の北東方・道路距離約 1.3ｋｍ 最寄りバス停「日向駐在所」の北方・道路距離約 700m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	高台に一般住宅が建ち並ぶ区画整然と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	非線引都市計画区域
	用途地域	第１種低層住居専用地域
	建蔽率	60％
	容積率	100％
	防火規制	なし
	その他の規制	日影規制（4ｈ-2.5ｈ、1.5m）
画地条件	形状（ほぼ正方形）、地勢（平坦）、接道方位（南）、 間口（約 13.1m）、奥行（約 13.5m）、 地積（177.81 ㎡（登記とほぼ同じ））	
接面道路の状況	南側市道（日向 220 号線）、幅員（約 6m）、連続性（普通）、舗装（有）、歩道（無）、側溝（有）、高低差（約 0m～約 0.4m高く接面）	
	建築基準法上の種類	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
土地の利用状況等	物件２建物の敷地として利用されている。 隣地は西側が一般住宅、北側、東側が空地である。	
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（但し集団井戸による供給（特記事項参照）） ガス配管　あり（但し集中プロパンによる供給） 下水道　あり（但し集中浄化槽による処理）	
土壌汚染等	・登記過去地目は「山林」であるが、航空写真の調査では昭和 40 年は山林又は農地、昭和 50 年では空地又は山林と推定される。また昭和 58 年の航空写真では住宅団地が造成されている状況、平成８年、平成 22 年は空地となっている状況が確認できる。その後令和６年から物件２の建物敷地として利用されている。 ・土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。	

<table>
<tr><td></td><td>・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定する。
・山武市教育委員会生涯学習課によれば周知の埋蔵文化財包蔵地「荒追遺跡」に指定されているが住宅団地造成時に調査が行われているため、建物の建築時等に届出等は不要とのことである。</td></tr>
<tr><td>特　記　事　項</td><td>・隣接地の登記の状況等は次のとおりである。
<table>
<tr><th>地　番</th><th>登記地目</th><th>現況地目</th><th>面　積</th><th>所有者</th></tr>
<tr><td>10 番 3</td><td>宅地</td><td>同左</td><td>176.45 ㎡</td><td>個人</td></tr>
<tr><td>10 番 4</td><td>宅地</td><td>同左</td><td>176.19 ㎡</td><td>個人</td></tr>
<tr><td>10 番 13</td><td>宅地</td><td>同左</td><td>177.37 ㎡</td><td>個人</td></tr>
<tr><td>10 番 15</td><td>宅地</td><td>同左</td><td>176.81 ㎡</td><td>個人</td></tr>
</table>
・東側隣地とは約 0.4m低く、北側隣地とは約 1.2m低く、西側隣地とは約 0.3m高く接面する。（いずれも簡易計測）
・西側隣地とはブロック基礎のフェンス、北側は間知ブロック擁壁で区切られており、東側隣地との境には明確な柵等で区切られていないが、道路境界付近にコンクリート杭が確認できるため、地積測量図と合わせて概ね境界を把握することが可能である。
・敷地内に解体された木材や塩ビ波板、衣装箱等が残置している。
・山武市ハザードマップにおいて、洪水浸水想定区域（想定最大規模）及び土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域に含まれていない。
・パークランド日向台管理組合の管理事務所での聞取り調査によれば、管理費は 2 ヶ月分 2,970 円（税込）、上下水道 2 ヶ月分 5,436 円（税込、水道使用料 6 ㎥までの基本料金）、6 ㎥を超えると上水道は 1 ㎥ 90 円、下水道は 1 ㎥ 82.6 円、自治会費は年額 5,000 円とのことであり、滞納は無いとのことである。また、上下水道分担金は中古住宅を購入する場合支払う必要は無いとのことである。
・令和 12 年に市営水道に切り替え予定であるが、管理事務所によれば切り替えの合意書を購入者が再度管理組合に提出する必要があり、令和 10 年 3 月 31 日までに提出することで給水申込加入金（13 ミリを選択すると 165,000 円、20 ミリを選択すると 297,000 円）について、40,000 円分の負担減が受けられるとのことである。また山武市水道課によれば令和 8 年 8 月 31 日までに給水装置工事承認申請書を提出すると加入金の 2 分の 1 が免除されたが、8 月 31 日以降に申請書を出した場合に免除が受けれるかについては個別の事情や申請時期によるとのことである。また、切り替え工事を行わないと専用水道廃止後水道が利用できなくなるが、競売は特殊なケースであるため、上記の負担減や減免が受けれるか、及び水道の切り替え工事の手続き等について購入者は管理事務所や山武市水道課に相談をして下さい。</td></tr>
</table>

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）	令和６年６月14日新築
	経過年数	約２年
	経済的残存耐用年数	約20年
仕　　様	構　造	木造
	屋　根	合金メッキ鋼板ぶき
	外　壁	サイディング
	内　壁	クロスなど
	天　井	クロスなど
	床	フローリングなど
	設　備	洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 （電気、集中井戸、集中プロパン、集中浄化槽、債務者兼所有者によれば通常の作動状況とのことである。）
床面積（現況）	床面積　１階 35.40 ㎡ ２階 35.19 ㎡ 延べ 70.59 ㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	2LDK　　（別添間取図参照）
品　　等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	債務者兼所有者が空家の状態で占有している。	
特記事項	建築確認　第千建住240158号　令和６年２月７日 完了検査　第千建住240158号　令和６年６月12日 ・所有者によればシロアリの被害は無いとのことである。 ・築２年の築浅物件であるが経年による減価の外、目視可能な範囲ではリビングの西側の壁を中心に線香による焦げ、１階を中心に黄ばみがあり、またコンパネが壁に貼ってある等の修繕や作業を要する箇所がある。 ・本建物の建築時期から石綿（アスベスト）含有資材が使用されている可能性は低い。	

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	15,900	1.05	177.81	0.95	2,820,000

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）－2）

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
16,500 円/㎡	×	99.3/100	×	100/102	×	100/101	＝	15,900 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：西道路　＋2%

◇地 域 格 差：街路、交通接近、環境、行政条件格差等を考慮した。

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

イ　個 別 格 差：南道路　＋5%

ウ　地　　積：登記数量による。

エ　建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件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	170,000	70.59	0.82	9,840,000

ウ　現価率：築後経過年数約２年、経済的残存耐用年数約 20 年、残価率 5%、耐用年数に基づく方法と観察減価を併用し、現価率を査定した。

現価率 ＝ 定額法による率 ×（１－観察減価率＊）

＝ 0.91　　×（1－0.1）

＝ 0.82

＊　▲10%（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	2,820,000	0.45	法定地上権	1,269,000

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45%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	2,820,000	－1,269,000		0.97	0.7	1,050,000
2	9,840,000	＋1,269,000	1.0	0.97	0.7	7,540,000
一括価格（合計）						8,590,000

ウ　占有減価修正：不要と判断した。

エ　市場性修正：庭に残置物があること、将来市営の上水道の切り替えを要すること等を考量した。

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

第６　参考資料

１　基準地価格（山武（県）－2）

所　　在：山武市日向台 29 番 7

価　　格：16,500 円/㎡

位　　置：ＪＲ総武本線「日向駅」の東方約 1.2ｋｍに位置する。

価 格 時 点：令和７年７月１日

地　　積：165 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西側幅員 6m市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、第１種低層住居専用地域（建蔽率 60%、容積率 100%）

地 域 の 概 要：中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした戸建住宅地域

第７　附属資料

１　目的物件の位置図

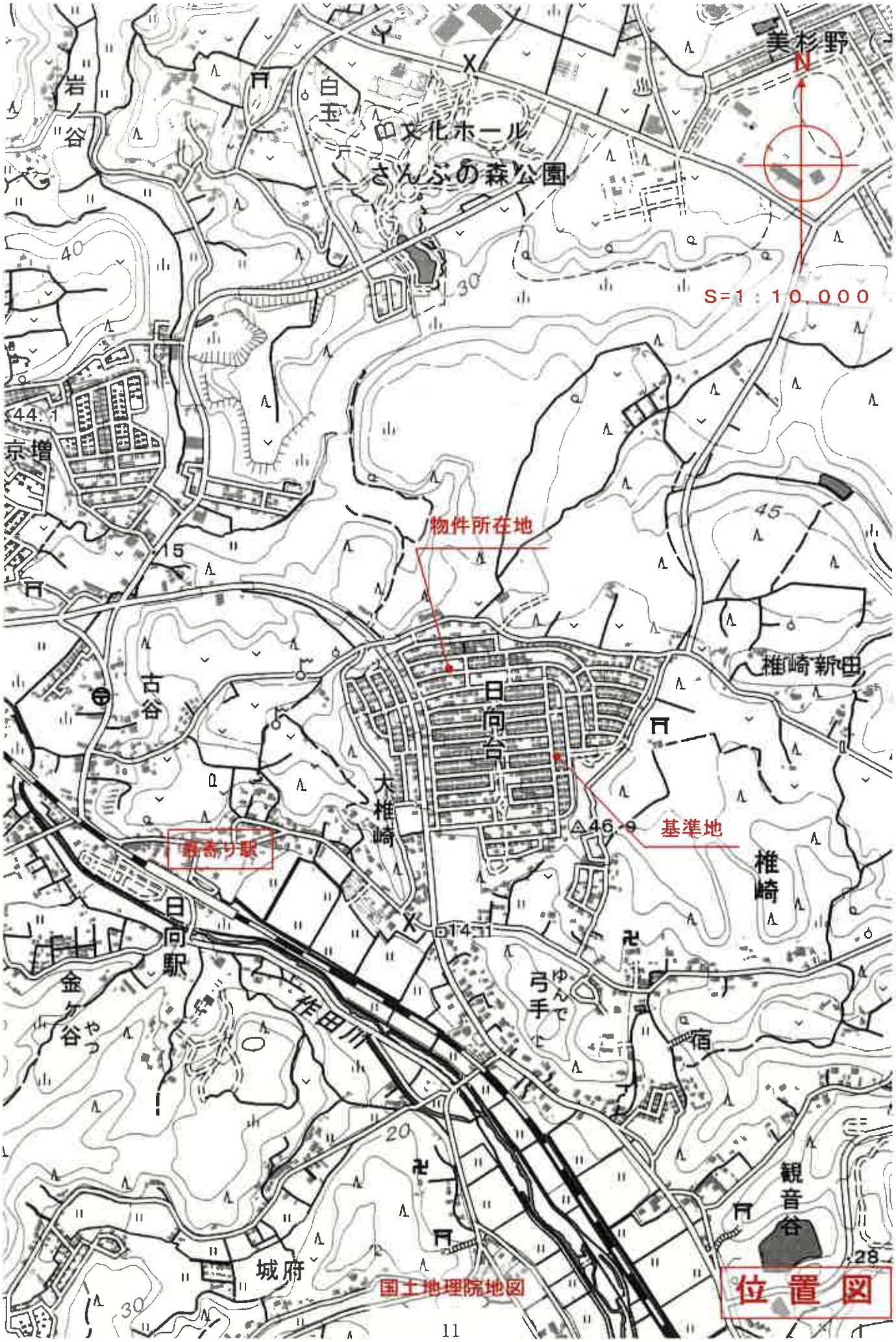
２　公図写

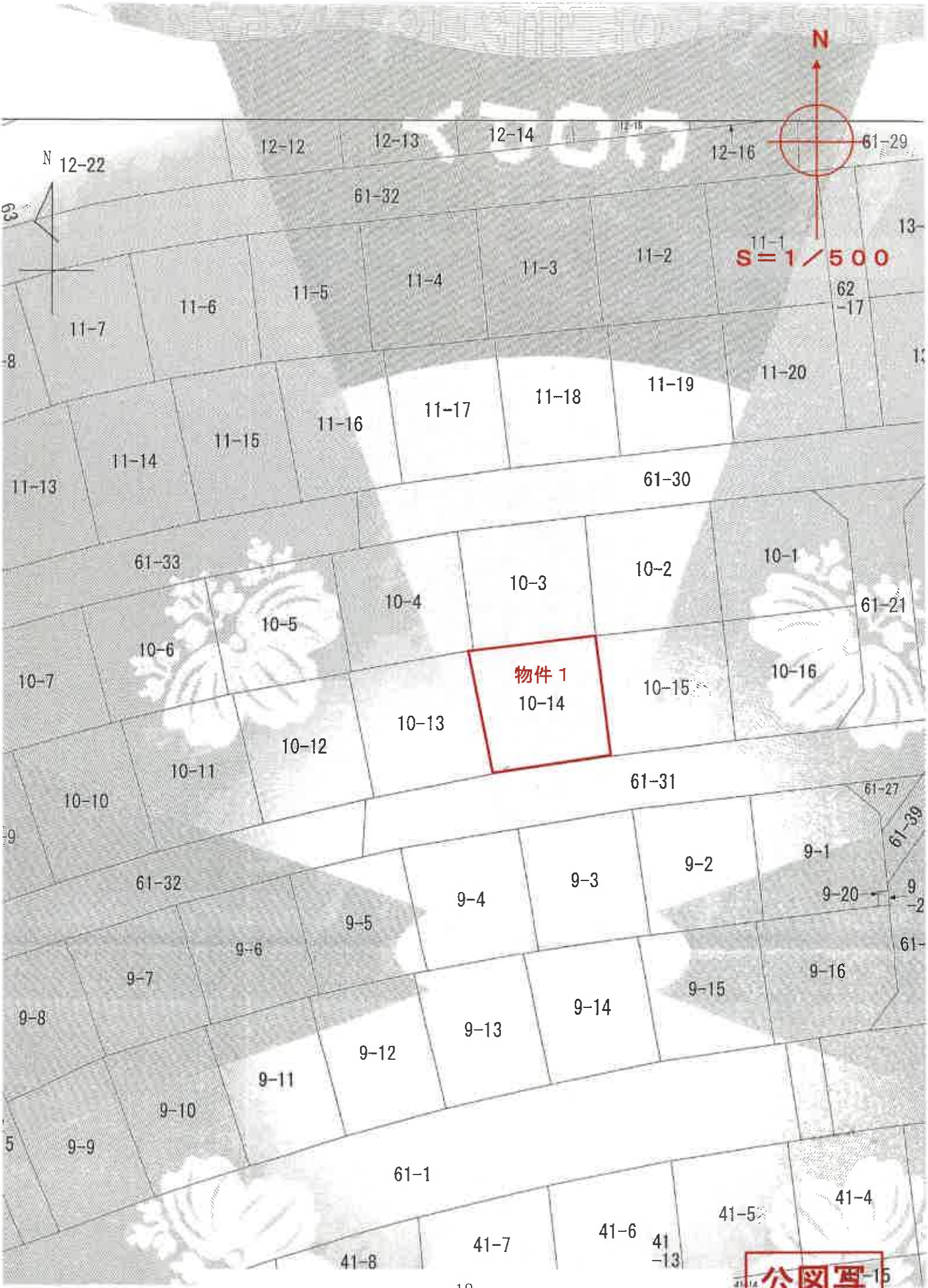
３　地積測量図写

４　建物図面・各階平面図写

５　間取図

以　　上


美杉野
N
S=1：10,000
岩ノ谷
白玉
文化ホール
さんぶの森公園
物件所在地
基準地
日向台
大椎崎
椎崎新田
椎崎
古谷
日向駅
金ケ谷やつ
佐田川
弓手ゆんで
宿
観音谷
城府
国土地理院地図
位置図


N
S＝1／500
物件１
10-14
12-12
12-13
12-14
12-16
61-29
12-22
61-32
11-1
11-2
11-3
11-4
11-5
11-6
11-7
11-13
11-14
11-15
11-16
11-17
11-18
11-19
11-20
61-30
61-33
10-1
10-2
10-3
10-4
10-5
10-6
10-7
10-10
10-11
10-12
10-13
10-15
10-16
61-21
61-31
61-27
61-39
9-1
9-2
9-3
9-4
9-5
9-6
9-7
9-8
9-9
9-10
9-11
9-12
9-13
9-14
9-15
9-16
9-20
61-32
61-1
41-4
41-5
41-6
41-7
41-8
公図写

登記年月日：昭和59年9月5日

前504-5、後新10-1～10-5、10-13～10-16、11-1～11-5、11-16～11-20、61-29、62-17.

180887

求積表

地番	自 504-64 10-1 至 504-67 10-13	地積測量図	59 9 5	1/3
土地の所在	山武郡[illegible]日向台			

(2) 10-1 504-66

14.997	× 8.978	= 134.685966
12.393	× 6.522	= 80.836746
12.193	× 7.906	= 96.418458
合計		= 311.941170
½		= 155.970585
地積		= 155.97

(3) 10-2 504-66

18.910	× 7.178	= 135.726698
18.910	× 9.490	= 179.445900
合計		= 315.172598
½		= 157.586299
地積		= 157.59

(4) 10-3 504-66

14.969	× 6.496	= 97.222424
14.449	× 10.795	= 155.990455
16.527	× 5.169	= 85.426230
12.979	× 0.177	= 2.297283
合計		= 340.936392
½		= 170.468196
地積		= 170.47

(5) 504-67

15.722	× 4.430	= 69.638460
14.398	× 5.797	= 83.476606
14.199	× 6.221	= 88.330779
12.476	× 6.851	= 85.481276
合計		= 326.927121
½		= 163.463560
地積		= 163.46

(6) 504-68

5.553	× 0.697	= 3.870441
合計		= 3.870441
½		= 1.935220
地積		= 1.94

(7) 504-69

16.199	× 4.799	= 77.743001
14.608	× 9.286	= 135.652288
14.206	× 4.159	= 59.077054
11.991	× 3.519	= 42.189129
10.245	× 2.790	= 28.585550
5.821	× 2.855	= 16.617455
合計		= 359.864477
½		= 179.932238
地積		= 179.93

(8) 10-14 504-50

13.246	× 0.451	= 5.974946
14.149	× 4.135	= 58.507115
16.022	× 3.670	= 58.800740
16.022	× 10.876	= 174.255272
17.888	× 9.143	= 163.549960
合計		= 461.087933
½		= 230.543966
地積		= 230.54

(9) 10-15 504-51

18.155	× 0.177	= 3.213435
18.882	× 6.242	= 117.863844
15.792	× 11.296	= 178.384032
15.192	× 8.778	= 133.353576
12.629	× 3.968	= 50.107672
合計		= 482.922559
½		= 241.461279
地積		= 241.46

(10) 10-16 504-52

12.230	× 7.867	= 96.209410
12.198	× 6.920	= 84.411960
12.040	× 6.510	= 78.380400
合計		= 258.001770
½		= 129.000885
地積		= 129.00

504-1

504-5

○ コンクリート杭

○ 金 杭 標

作製者		昭和59年 6 月 30 日作製	申請人		縮尺	1/500

59. 9. 5 （東京土地家屋調査士会山武）

A3 版を A4 版に縮小
物件 1
地積測量図写

登記年月日：令和6年6月18日

各階平面図

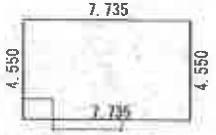
1階



求積表

3.640×7.735＝ 28.155400
0.910×6.370＝ 5.796700
0.455×3.185＝ 1.449175
計 35.401275
床面積 35.40 ㎡

2階



求積表

4.550×7.735＝ 35.194250
計 35.194250
床面積 35.19 ㎡

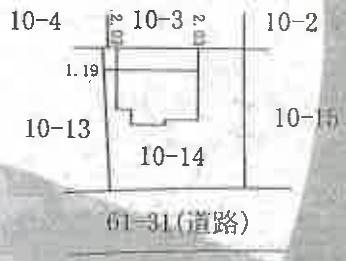
作成者

6年6月18日 作成

縮尺 1/250

建物図面

家屋番号	10番14
建物の所在	山武市日向台10番地14



申請人

縮尺 1/500

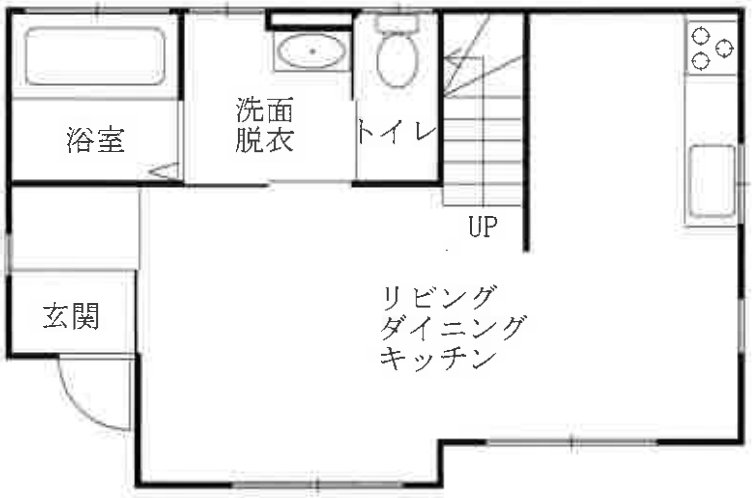
A3版をA4版に縮小

建物図面写

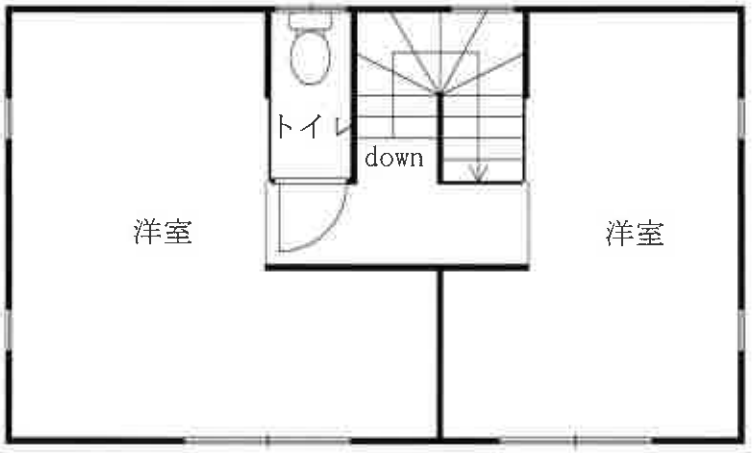
各階平面図写

物件2





1階



2階

間取図