令和　7年（ケ）第　　２７７号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７日
千葉地方裁判所民事第４部
裁判所書記官　小　嶋　富　子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和　８年１２月　２日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　９日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６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　９年　１月　６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１７日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２１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１７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, 630, 000 1, 304, 000	一括	326, 000	76, 098	0
1	570, 000				
2	1, 060, 000				
備考	規則３０条の３に基づく変更				

令和　7年（ケ）第　　２７７号

物　件　目　録

１　所　　在　　山武市富口字成島

　　地　　番　　２３４５番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５２４．７１平方メートル

２　所　　在　　山武市富口字成島２３４５番地２

　　家屋　番号　　２３４５番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　１３５．１８平方メートル
　　２階　　８０．５３平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　倉庫・車庫

　　構　　造　　木造金属板葺平家建

　　床　面　積　　約３３平方メートル

売却基準価額の変更についての補足説明書

本事件について，期間入札及び特別売却の方法により売却を実施したが，適法な買受けの申出がなく，不動産の現況，利用状況，手続の経過その他諸般の事情を考慮して，前回の売却基準価額（原則として「評価書」記載の評価額）によりさらに売却を実施させても売却の見込みがないと認められるので，民事執行法６０条２項（１８８条），民事執行規則３０条の３（１７３条１項）に基づき，約４０パーセントの減価をして「期間入札の公告」記載のとおり売却基準価額を変更した。

千葉地方裁判所民事第４部売却係

令和７年（ケ）第２７７号

注　意　書

本件については、令和８年８月千葉豪雨前又は令和８年台風第２５号前の調査に基づき売却基準価額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　7年（ケ）第　　２７７号

物　件　明　細　書

令和　8年　1月２０日
千葉地方裁判所民事第４部
裁判所書記官　菅　野　彬　史

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】
・売却対象外の土地（地番２３４５番１、所有者Ｂ）を通行のため無償で利用している。
・売却対象外の土地（地番２３４３番、所有者Ｃ）を通行のため利用しているものと推定される。
・本件土地は、売却対象外の土地（地番２３４５番１、所有者Ｂ）と一体として利用されている。
【物件番号１，２】
売却基準価額は、売却対象外の土地（地番２３４５番３、所有者Ｂ）上の電源引込支柱から本件建物へ引込線が引き込まれていること、給排水の経路が不明であること（第三者所有土地経由の可能性あり）及び公道へ至るまでの第三者所有地を通行等することに対して第三者と折衝（農地法許可手続や第三者所有土地の分筆代金の一部負担の可能性あり）の可能性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　7年（ケ）第　　２７７号

物　件　目　録

1　所　　在　　山武市富口字成島

　　地　　番　　２３４５番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５２４．７１平方メートル

2　所　　在　　山武市富口字成島２３４５番地２

　　家屋　番号　　２３４５番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　１３５．１８平方メートル
　　２階　　８０．５３平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　倉庫・車庫

　　構　　造　　木造金属板葺平家建

　　床　面　積　　約３３平方メートル

令和７年(ケ)第２７７号
令和７年　９月２２日受理
令和７年１１月２０日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官　田　中　剣　吾

（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　7年（ケ）第　　２７７号

物　件　目　録

１　所　　在　　山武市富口字成島

　　地　　番　　２３４５番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５２４．７１平方メートル

２　所　　在　　山武市富口字成島２３４５番地２

　　家屋　番号　　２３４５番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　１３５．１８平方メートル
　　２階　　８０．５３平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
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（物件　　） □　　（物件　　）
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	・本土地は、公道に接していない。 ・「その他の事項」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 ■ある　種　類：倉庫・車庫 構　造：木造金属板葺平家建 床面積：約３３㎡
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	「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □ある　　地方裁判所　　支部　令和　　年（　）第　　号 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(1) 物件２（本建物）及び未登記附属建物（後記）の敷地等として利用されている（写真①参照）。本土地の北東端部分に門扉が設置されており、現況、本土地から市道に出るために南東側隣接地（2345番1、地目：畑）及び北東側隣接地（2343番、地目：畑）の各一部を通行しているものと推定する（写真②③及び土地建物位置関係図参照）。なお、南西側隣接地（2345番3、地目：公衆用道路）との境界付近には土留めブロックや生け垣等が設置されているため、同隣接地は本土地への出入りには利用されていない。

(2) 関係人らの陳述によると、本土地所有者Ａは南東側隣接地（2345番1）所有者Ｂと親族関係にあり、Ｂの承諾を得て同隣接地の北東端部分を舗装し無償で通行しているとのことである。また、北東側隣接地（2343番）所有者Ｃに対しては年額１万円（毎年12月支払い）の通行料を支払って同隣接地（南東端未舗装部分）を通路として利用しているとのことである（「関係人の陳述等」参照）。当職の調査では、両隣接地とも通行地役権（承役地）の設定登記はない。

2 本土地と各隣接地とは北東端部分を除いて概ね土留めブロックや生け垣等により仕切られているが、本土地の北東端部分と南東側隣接地（2345番1）の北東端部分は舗装されて一体化しており（写真②参照）、境界線は判然としない。もっとも、上記土留めブロック等を地積測量図と照合することにより、本土地の凡その範囲を認識することは可能である。

3(1) 本土地内には、サイクルポートや祠、井戸ポンプ等が存在し、簡易物置（動産）も置かれている（土地建物位置関係図参照）。また、北東端部分には隣家への電源引込支柱が立っている。なお、Ｂの所有する南西側隣接地（2345番3）内に設置された電源引込支柱から本建物へ電線が引き込まれているが、その設置の経緯等は不詳である。

(2) 南東側隣接地（2345番1）の舗装部分南端付近に小型の焼却炉（推測）が置かれている（土地建物位置関係図参照）。

■物件２（本建物）について

1 本建物内は、電化製品や家財道具等が残置していたが（写真④⑤参照）、調査時に電気の供給が停止し、水回り設備も長期間使用されていない様子であり（写真⑥参照）、人が生活している実態は認められない。リビングにペットケージが置かれており（写真④参照）、本建物内でペットを飼育していた可能性がある。

2 本建物の南西側に土地に定着した倉庫・車庫（約３３㎡）が建在する（写真⑦参照）。建築時期は不明であるが、内部には不用になった家財道具等が保管されており、関係人の陳述等により本建物の未登記附属建物と判断した。なお、本土地北東端部分の門を大型の自動車が通過するのは困難と思われる。

3 本建物の内部は、天井、内壁、床に経年相応の劣化（細かな傷や変色等）及び汚損があることに加え、以下の損傷等も見られた。また、洋室２の床に若干の傾きを感じた。

・１階の広縁と和室２の各天井に雨漏りの跡と推測されるシミがある（写真⑧⑨参照）。
・１階トイレのドアの開閉に難がある。
・２階洋室１の出窓の枠に水シミ跡がある。
・ＬＤや洋室２の天井に埋込型エアコンを撤去した跡（推測）が残っている（写真⑤参照）。

（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
■近隣居住者	本建物の所有者Ａは2年くらい前に入院してから本建物には戻って来ていないようです。 （令和7年9月29日に面談聴取）
■南東側隣接地（2345番1） 所有者Ｂの家族	ＡがＢの土地（2345番1）を通行していることは知っていますが、ＡはＢの甥であり、Ａから通行料は貰っていません。 Ａは長期間入院しています。 （令和7年10月28日に面談聴取）
■北東側隣接地（2343番） 所有者Ｃ	Ａが私の土地（2343番）を通行しているかは分かりません。 （令和7年10月28日に面談聴取）
■Ａの妹	兄（Ａ）は本建物に一人で住んでいましたが、令和5年2月から重い病気で入院して退院の目途が立っていません。現在、本建物には誰も住んでいません。 兄は先妻が亡くなった後に韓国人と再婚したと聞いていますが、後妻を一度も見たことはなく、本建物には住んでいなかったと思います。 本建物の隣の車庫は兄が建てたものと思いますが、いつ頃建てたかは分かりません。 南東側隣接地（2345番1）の所有者Ｂは親戚です。この隣接地を通行することはＢも承諾しており、通行料は支払っていません。 通路になっている北東側隣接地（2343番）の所有者Ｃには通行料として兄が毎年12月に１万円を支払ってきましたが、兄が入院してからは私が立て替えて毎年支払っています。Ｃは高齢のため、この隣接地はＣの家族が実際管理しているのではないかと思います。Ｃとの間で契約書は作っていないと思います。 本建物を新築した当初から、南東側隣接地と北東側隣接地を通路として使っています。通路が狭かったので、南東側隣接地の一部を後から兄が舗装して広げました。舗装工事をした時期は分かりません。 南西側隣接地（2345番3）はもともとＢが畑に出入りするための通路になっていましたが、自動車は通れないので、兄がこの通路を使用しなかったのではないかと思います。この隣接地は現在貸しているようです。 （令和7年10月28日及び11月10日に電話聴取）

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

■物件１（本土地）から公道に至る通路について

本土地（2345番2）と南東側隣接地（2345番1）及び南西側隣接地（同番3）はもともと昭和62年に換地処分された一筆の土地（旧2345番、地目：畑、所有者：B）であったところ、関係人の陳述によると、当時は公道から2352番2土地（地目：公衆用道路、所有者：（旧）建設省）を経由して旧2345番土地に出入りしていたとのことである。その後、平成2年に旧2345番土地が本土地、南東側隣接地、南西側隣接地に分筆され、平成3年に本土地のみが譲渡された結果、本土地は公道に通じない土地（袋地）になった事実が登記簿の内容から推測される。この事実を前提とした場合、買受人は、民法の規定等により残余地（囲繞地）である南東側隣接地又は南西側隣接地を無償で通行できる可能性がある。もっとも、南東側隣接地を通行して市道に出るためには、北東側隣接地（2343番）の通行に関して所有者Cとの間で協議が必要になると思われる。また、買受人に南西側隣接地の通行が認められる場合、市道から2352番2土地と同隣接地を経由して本土地に出入りできる可能性がある。

■物件２（本建物）の占有関係について

以下の状況及び関係人らの陳述内容から、本建物は居住者が2年以上不在になっており、本建物所有者Aが家財道具等を残置した空き家の状態で居宅として占有しているものと認めた。

・本建物の表札には、Aの名字が表示されている。
・本建物の郵便受け内は郵便物やチラシ類で満たされており、A宛ての郵便物が存在した。
・本建物内にはA宛ての郵便物等が存在していたが、第三者宛ての郵便物等は見当たらなかった。
・東京電力からの回答によると、本建物の電気需給契約の名義はAであったが、令和5年4月1日に契約が終了している。
・本建物内の壁掛けカレンダーは、令和5年2月の表示を最後に更新されていない。

（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
7年9月26日（金） ①9：23－9：30 ②10：25－10：30	①山武市役所課税課 ②千葉地方法務局 匝瑳支局	①物件１土地周辺の地番図等取得 ②物件１土地隣接地の登記調査
7年9月29日（月） 11：55－12：05	物件所在地	物件確認、占有調査(近隣居住者面談)、外観写真撮影
7年10月7日（火） ：　－　：	千葉地方裁判所 執行官室	東京電力エナジーパートナー株式会社に電気需給契約の有無等につき照会書発送 (10月23日に回答書受領。契約なし(他の電気事業者と契約の可能性あり))
7年10月14日（火） 13：20－13：27	物件所在地	南東側・北東側隣接地(通路)調査、連絡書面投函(期限内に連絡なし)
7年10月22日（水） ：　－　：	千葉地方裁判所 執行官室	債務者兼所有者Ａの住所宛てに立入調査日通知書発送
7年10月23日（木） ：　－　：	同上	東京電力パワーグリッド株式会社に電気需給契約の有無等につき照会書発送 (11月17日に回答書受領)
7年10月28日（火） ①13：00－14：30 ②14：50－15：12	①物件所在地 ②山武市富口	①評価人とともに立入調査、占有状況等確認、室内等写真撮影 ②南東側隣接地所有者Ｂの家族及び北東側隣接地所有者Ｃと面談
7年10月28日（火） 18：17－18：35	千葉地方裁判所 執行官室	Ａの親族より本建物の占有状況等について電話聴取
7年11月10日（月） 9：18－9：22	同上	Ａの親族より本土地に至る通路の状況等について電話聴取

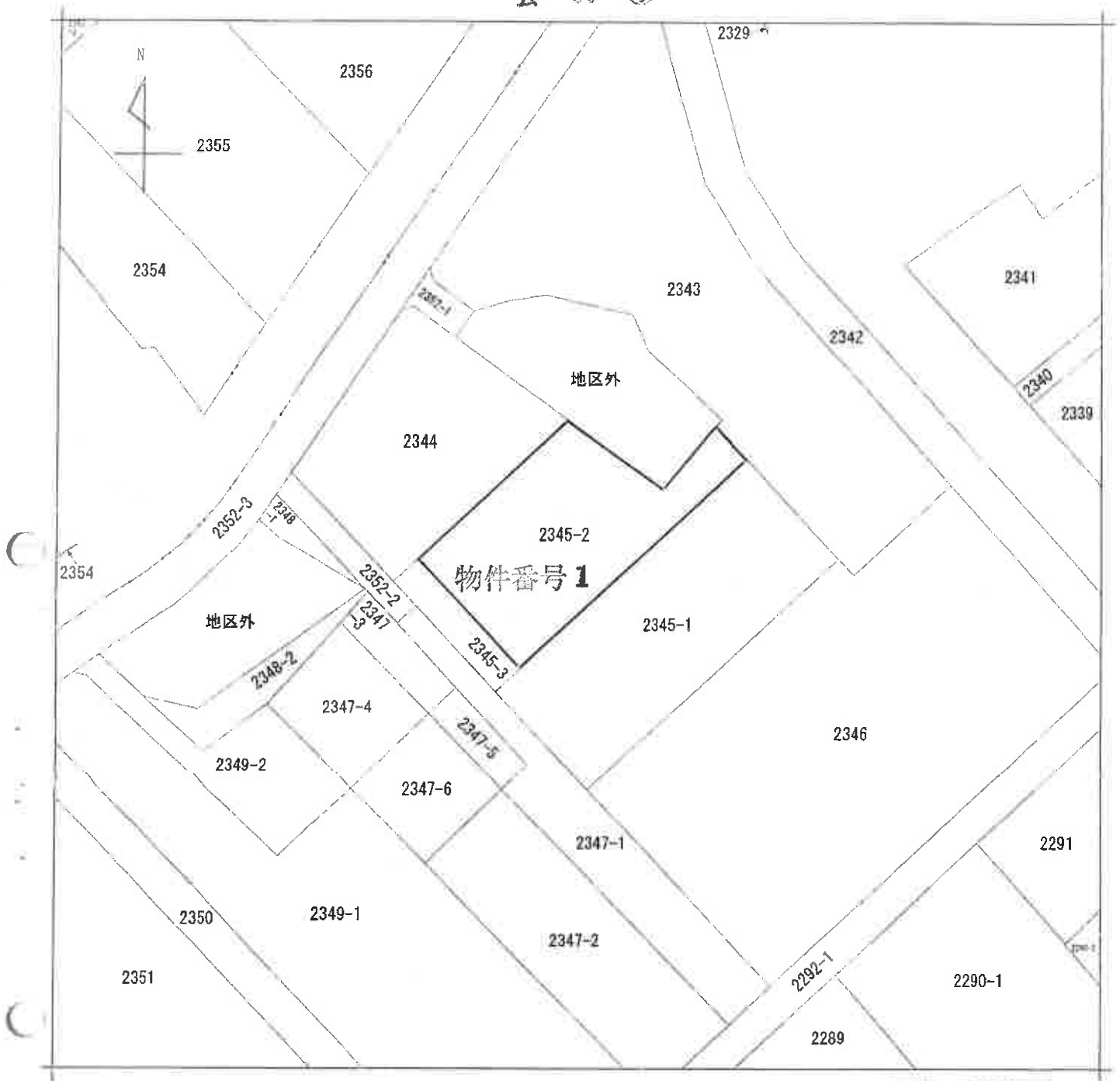
（特記事項）

□　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。

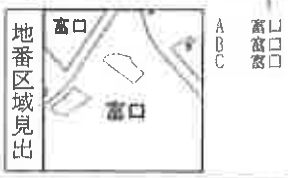
■　令和7年10月28日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて主たる建物内に立ち入った。また、未登記附属建物は施錠されていたので、技術者に解錠させて同建物内部を調査した。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公図写



(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第14条第1項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。



A3判をA4判に縮小

請求部分	所在	山武市富口字成島				地番	2345番2		
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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和62年6月12日			備付年月日(原図)	昭和62年6月12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7年7月25日

東京法務局新宿出張所

請求番号：11-1　　登記官 [redacted]

(1/1)

（ 7 枚目）

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（千葉地方法務局東金出張所管轄）
令和7年7月25日　東京法務局新宿出張所
登記官

135256

別2345

地番	2345-1 2345-2～3

2. 11. 26.

地積測量図

土地の所在	山武市 山武郡成東町富口字成島

求積

地積

Ⓑ
イ	30.65	× 11.05	=	338.6825
ロ	30.65	× 16.20	=	496.5300
ハ	37.00	× 4.30	=	159.1000
ニ	10.60	× 5.20	=	55.1200
計				1049.4325
1/2				524.71625

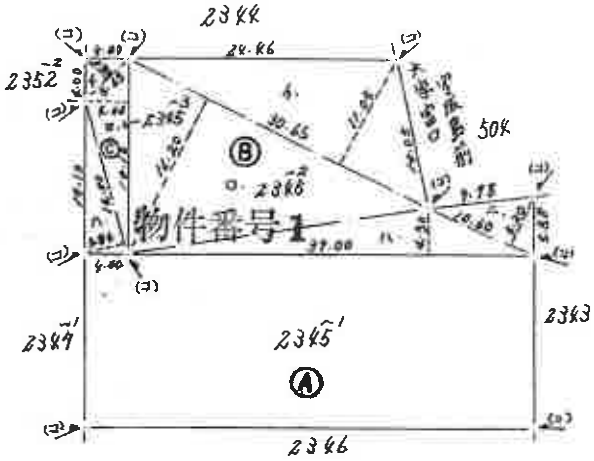
Ⓑ 524 m²

Ⓒ
イ	5.65	× 2.80	=	15.82
ロ	18.13	× 4.00	=	72.52
ハ	14.70	× 3.84	=	56.448
計				144.788
1/2				72.394

Ⓒ 72 m²

Ⓐ 1259.00 − 524.71625 − 72.394 = 659.88995

Ⓐ 659 m²



境界標　(コ) はコンクリート杭

作製者	[redacted]	平成（昭和）2年10月9日作製	申請人	[redacted]	縮尺 1/300

（8枚目）

請求番号：11-3

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成3年6月20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7年7月25日　東京法務局新宿出張所
登記官

（6枚目）

請求番号：11-2

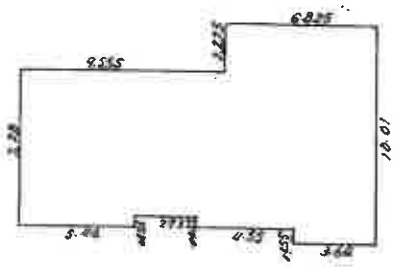
66123　各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	2345番2
建物の所在	武市 [redacted]

[redacted]

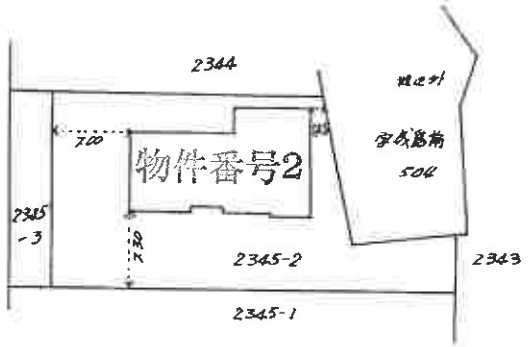
1階



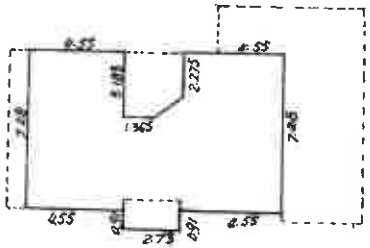
床積表

6.825	× 2.275	=	15.526875
6.825	× 16.38	=	111.79350
5.46	× 0.455	=	2.48430
8.19	× 0.455	=	3.72645
3.64	× 0.455	=	1.65620
			135.187325

床面積　135.18㎡



2階



床積表

4.55	× 7.28	=	33.1240
2.73	× 5.005	=	13.66365
4.55	× 7.28	=	33.1240
1.365	× 0.91 × ½	=	0.621075
			80.532725

床面積　80.53㎡

作製者	[redacted]	3年6月13日作製）	縮尺 1/250

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

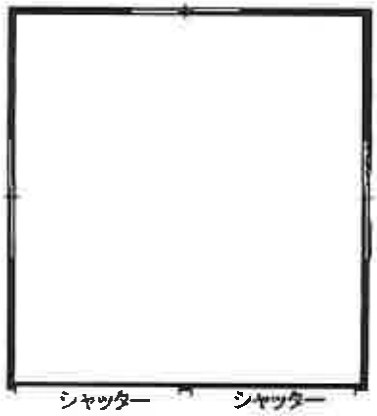
注意：位置規模形状配置等を
概ね記載したものであり，
保証するものではない。



土地建物位置関係図

評価人作成

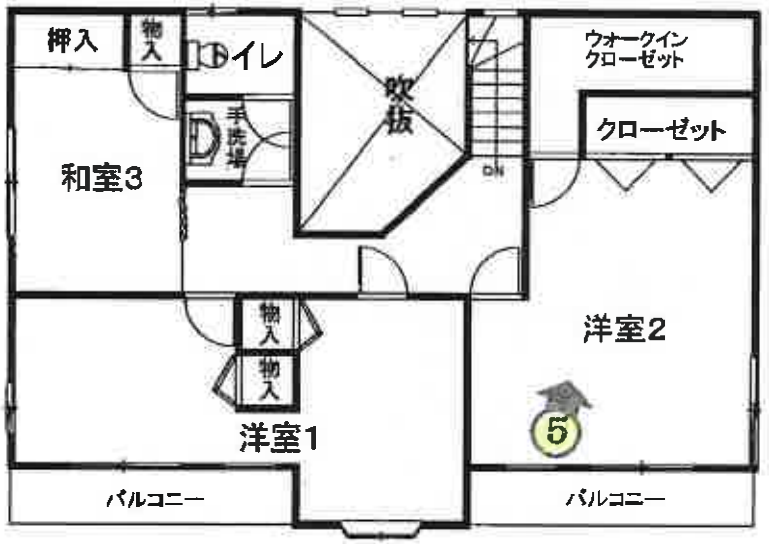
未登記
附属建物



物件2
主である建物



1階



2階



写真撮影位置と方向

間取図

評価人作成

①



②



物件１

南東側隣接地
(2345番1)の舗装
部分

※ 黄点線は境界線を示すも
のではない

③



北東側隣接地
(2343番)の未舗装
通路部分



④

ペットケージ



⑤

埋込型エアコンを撤去した跡（推測）



⑥



⑦

未登記附属建物
（倉庫・車庫）



⑧

雨漏りの跡（推測）



⑨

雨漏りの跡（推測）

令和７年（ケ）第２７７号
令和７年１０月２８日　現地調査
令和７年１１月１７日　評　　価
第令７－山武－　２号　発行番号
令和７年１１月２１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２，７１０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金９５０，０００円
物件２（建物）	金１，７６０，０００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） 未登記附属建物 種　類　倉庫・車庫 構　造　木造金属板葺平家建 床面積　約３３㎡
番号	特記事項		
２	１階リビングにペットケージが置かれており，ペットを飼育していた可能性あり。		
１，２	物件１には，物件２主である建物以外に未登記附属建物１棟が存在する。 その他，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。

令和　7年（ケ）第　　２７７号

物　件　目　録

１　所　　在　　山武市富口字成島

　　地　　番　　２３４５番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５２４．７１平方メートル

２　所　　在　　山武市富口字成島２３４５番地２

　　家屋　番号　　２３４５番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　１３５．１８平方メートル
　　２階　　８０．５３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「成東」駅の南東方・道路距離約２．９ｋｍ	
付近の状況	対象不動産の存在する地域は，県道「成東鳴浜線」背後の周囲に農地・既存の住宅，農家住宅等が見られる農家住宅地域である。	
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（都市計画編入：平成７年３月２８日）
	用途地域	用途無指定地域
	建蔽率	指定６０％
	容積率	指定２００％
	防火規制	防火・準防火地域指定なし，建築基準法第２２・２３条
	その他	日影規制なし，高度地区指定なし，山武市景観計画 農振法農用地指定なし，都市計画法開発行為許可履歴なし 盛土規制法の宅地造成等工事規制区域
画地条件	形状（Ｌ字型の不整形），　地勢（略平坦），　接道方位（なし） 長辺（約３７ｍ），　短辺（約５．５ｍ），地積５２４．７１㎡（登記と同じ）	
接面道路の状況	物件１単体では，接面道路なし。 但し，件外土地（富口２３４３番【地目畑，１４３９㎡，個人所有】及び富口２３４５番１【地目畑，６５９㎡，個人所有】）の一部を通行して，市道（０３－０１５２，南郷１５２号線）に通じる。市道有効幅員（約３．５ｍ） 認定幅員（約４．５ｍ），　連続性（普通），　舗装（有），　歩道（無） 側溝（無），　高低差（件外土地【富口２３４３番】に対して等高）	
	建築基準法上の種類	接面道路なし。但し，件外土地（富口２３４３番・２３４５番１）の一部を経て市道（０３－０１５２，南郷１５２号線）は建築基準法第４２条１項１号 千葉県山武土木事務所建築宅地課による御回答
	セットバック	不要
	再建築の可否	物件１単独では不可（但し，第三者の所有土地を賃貸借等することにより，建築基準法４３条の接道義務を果たすことで可。後記土地特記事項欄６）
土地の利用状況等	物件１は，後記物件２建物及び未登記同附属建物の敷地として利用されている。北西側（約０．４ｍ低い）は住宅地，北東側（略等高～０．２ｍ低い）は住宅地及び畑，南東側（約０．４～０．７ｍ低い）は畑，南西側（約０．５ｍ～０．７ｍ低い。土留めブロックや生け垣等が設置されており，出入りに使用していなかった模様である）は未舗装通路状の土地である。	

供給処理施設 （敷地内までの引き込みを基準に，引き込みが有る場合を「あり」，無い場合を「なし」とした。）	上 水 道　あり（後記土地特記事項欄１を御参照下さい） ガス配管　なし 下 水 道（農業集落排水）なし（後記土地特記事項欄２を御参照下さい）
土 壌 汚 染 等	１　山武市教育委員会（歴史民俗資料館）に対する聴取により，周知の埋蔵文化財包蔵地の指定がない旨，開発等の場合を除き文化財保護法第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８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，上水道利用地区の為，農薬使用における影響は軽微と判断し，価格形成に影響は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　山武郡市広域水道企業団に対する聴取によれば，物件１の北西側約２０ｍに存在する市道（００－１０２２，松尾町木刀・富口線）に水道本管５０ｍｍの埋設あり，件外土地（２３４４番・２３４５番３・２３５２番２等のいずれかと推測されるが具体的な給水経路の詳細は不明，買受人は継続して使用できるか不明であることに留意を要する）を経由して物件１に引込管２０ｍｍ，メーター１３ｍｍ（現地で確認できた）とのことであった。 ２　山武市農政課によれば，公共下水道（農業集落排水）処理区域外とのことであった。排水処理方法及び排水経路は不明であることに留意を要する。 ３　物件１上で物件２建物の北西側に祠が存在する。物件１上で物件２建物の北東側脇にスチール製の簡易な物置（動産）１個存在する。物件１上で物件２の南東側にはサイクルポート（約２．１ｍ×約４．９ｍ，最高部高さ約２．４ｍ）あり。物件１の北東側隅付近には隣家への電源引込支柱１本及び支線２本あり。

	4　件外土地（２３４５番３【地目公衆用道路，７２㎡，２３４５番１と同一所有者，物件１・２所有者と親戚とのこと】）上に存在する電源引込支柱（電気メーターとテレビアンテナの設置あり）からの引込線が物件２主である建物へ引き込まれている。その経緯は不明である。 5　山武市消防防災課によれば，山武市ハザードマップにおける洪水浸水想定区域（想定最大規模，水防法に基づくもの）に近接するものの含まれていないとのことであった。 6　物件１単独では，接面道路がなく無道路地である。 そのため，件外土地（富口２３４３番の一部【未舗装で通路幅は不明】及び２３４５番１の一部【２３４３番との出入口部分のみ約４m，舗装幅約８m】）を通行して，市道（０３－０１５２，南郷１５２号線）に出入りしていた模様である。 物件１所有者の親族によれば，通行料として年１万円（１２月支払い，未払いなし）を立て替え払いしているとのことであった。 また，件外土地（２３４５番１）所有者の親族によれば，物件１・２所有者とは親戚の関係上，無料で通行させていたとのことであった。 競売等により第三者が物件１・２を取得した場合，通行等に関する契約を締結するかは不明であることに留意を要する。 なお，山武市農業委員会によれば，通行のために農地に対する権利の設定にあたっては，該当する部分を分筆した上，農地法５条の許可（違反転用が確認された場合，許可をしない可能性があるとのこと）が必要である，過去の許可履歴は不明とのことであった。 参考事項として物件１の周囲の土地の登記記録上の事項を記載します。 ２３４３番【地目畑，１４３９㎡，第三者たる個人所有】・２３４５番１【地目畑，６５９㎡，第三者たる個人所有】・２３４５番３【地目公衆用道路，７２㎡，第三者たる個人所有】は，土地改良法の換地処分による所有権登記された土地である。 ２３５２番２【地目公衆用道路，６４㎡，旧建設省所有】・２３４７番１【地目畑，３６４㎡，第三者たる個人所有】は土地改良法による換地処分がされた土地である。 物件１（２３４５番２）の分筆前の土地２３４５番（１２５７㎡，昭和６２年１月２１日土地改良法による換地処分　他の従前の土地白幡１

	９３８番２，白幡１９４４番）は，平成２年１１月２６日に２３４５番１・２３４５番２・２３４５番３に分筆された。 ２３５２番２（地目公衆用道路，６４㎡，旧建設省所有）は昭和６２年１月２１日に土地改良法による換地処分がされた土地である。 これらの事項及び公図上の位置関係から，物件１（２３４５番２）の分筆前の土地２３４５番は昭和６２年１月２１日土地改良法による換地処分がされた土地であり，昭和６２年１月２１日に土地改良法による換地処分がされた土地２３５２番２（地目公衆用道路，６４㎡，国土交通省所有）を通行して昭和６２年１月当時は市道（００－１０２２，松尾町木刀・富口線）に出入りしていた可能性がある。物件１の分筆前の２３４５番は，２３５２番２を通行して市道に出入りしていた可能性があることから，分筆後に無道路地となった物件１も２３４５番３及び２３５２番２を経由して市道に出入り出来る様にも思える。 しかし，訴訟により物件１が無道路地となった経緯が自己の行為によるものと判断された場合，民法２１０条（公道に至るための他の土地の通行権）に基づき周囲の土地（２３４５番３）を通行出来ると言う主張が認められない可能性があることに買受人は留意を要する。 詳細につき，法律家等の専門家に対して御相談を推奨致します。 7　南東側隣接地（２３４５番１）の舗装部分南端付近に小型の焼却炉（推測）が置かれている。

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）	平成３年６月８日新築
	経　過　年　数	約３４年
	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	クロス，ボード等
	天　井	敷目板，クロス，ボード等
	床	畳，フローリング等
	設　備	電気，上水道，井戸ポンプ（使用できるか不明），プロパンガス，浄化槽（正常に稼働するか不明）等
	その他	ＬＤや洋室２等の天井には埋込型のエアコンのものと推測される形跡があったが，撤去済みでボードで簡易に塞いである。
床面積（現況）	床面積　１階１３５．１８㎡ ２階　８０．５３㎡ 延べ面積２１５．７１㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	５ＬＤＫ＋ウォークインクローゼット（別添間取図参照）
品　　等	優る	
保守管理の状態	劣る（１階和室１横の広縁及び和室２の各天井にシミ【２階バルコニーの防水切れのため雨水の侵入による雨漏りの可能性あり】あり。和室２の襖の一部が取り外され和室１横の広縁に置かれていた。１階トイレの開閉に引っかかりが見られ若干の難あり。２階洋室１の出窓枠下の木部に水染み跡あり。２階洋室２で若干の傾きを感じたため，ビー玉による簡易な傾き調査を行ったが，若干の転がり方を示したため，建物の傾きの可能性を否定できない。内壁クロスの各所にひび割れや西日によるものと推測される和室３のクロスの色褪せ等は経年減価相当内の減耗と判断した。外壁にチョーキングや目地のひび割れが見られ劣化している。北西側外壁を中心にコケ等の発生による黒ズミが見られた。２階洋室２のバルコニーの外壁に変色が見られた。）	
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　建築時は都市計画区域外（６条指定なし）で，建築確認は必要なかった旨の回答を千葉県山武土木事務所建築宅地課から得た。現在は必要である。 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，飛散性のものとは判断されず，通常使用上は問題無い。但し，取り壊し時に特段の対策が必要と思われる。 3　（未登記）附属建物の概要は以下のとおり。 種　　類：倉庫・車庫 構　　造：木造金属板葺平家建 床　面　積：約３３㎡ 建築時期：不詳 所　有　者：物件１・２所有者 保守管理の状態：空家の状態，普通（金属板屋根の塗装の劣化が見られた） 建築確認の取得履歴なし 留意事項：門扉等との関係から大型車両の敷地内通行は困難と推測。 4　１階リビング（Ｌ）にペットケージが置かれており，ペットを飼育していた可能性あり。特段，顕著な引っ掻き傷等は確認できなかった。

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	９，２６０	０．６７	５２４．７１	０．８	２，６０４，０００

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（山武（県）－６）

基準地価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
10,400 円/㎡	×	100.0/100	×	100/104	×	100/108	＝	9,260 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＋４％

◇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。＊洪水による浸水の可能性は地域の特性として考量した。

イ　個 別 格 差：無道路地（再建築・大規模修繕模様替等に影響）－３０％

形状－５％　　（７０％×９５％）＝６７％

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。

建物取り壊し費用及びアスベスト対策費用を考量した。－２０％

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	主　２８０，０００ 未附　８０，０００	２１５．７１ 約３３	０．０３５ ０．０４５	２，１１４，０００ １１９，０００

ウ　現価率：主である建物

築後経過年数約３４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 ×（1－0.3）
＝ 0.035

＊　▲３０％（Ｐ８の保守管理の状態等を考量）

未登記附属建物

築後経過年数約３４年（主である建物と同一時期の建築と推定した），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 ×（1－0.1）
＝ 0.045

＊＊　▲１０％（Ｐ９の保守管理の状態等を考量）

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	2，604，000	35%	法定地上権	911，000

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	2,604,000	−911,000		0．8	0．7	950，000
2	2,233,000	+911,000	—	0．8	0．7	1，760，000
一括価格（合計）						2，710，000

ウ　占有減価修正：特に無い。

エ　市場性修正：外周部の土留めブロックのひび割れの修復費用を考量，物件１に隣家への電源引込支柱あり，件外土地（２３４５番３）上の電源引込支柱からの引込線が物件２主である建物へ引き込まれている，給排水の経路不明（第三者所有土地経由の可能性あり）を考量，空家の状態でライフライン等が正常に稼働するか不明，公道へ至るまでの第三者所有地を通行等することに対して第三者と折衝（農地法許可手続きや第三者所有土地の分筆代金の一部負担の可能性あり）の可能性を考量－２０％（物件１・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　基準地価格（山武（県）－６）

所　　在：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，道路距離約４．２km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：水道

接 面 街 路：南西側５m私道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域，用途無指定地域（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　目的物件の位置図（山武市役所白地図）

２　公図写

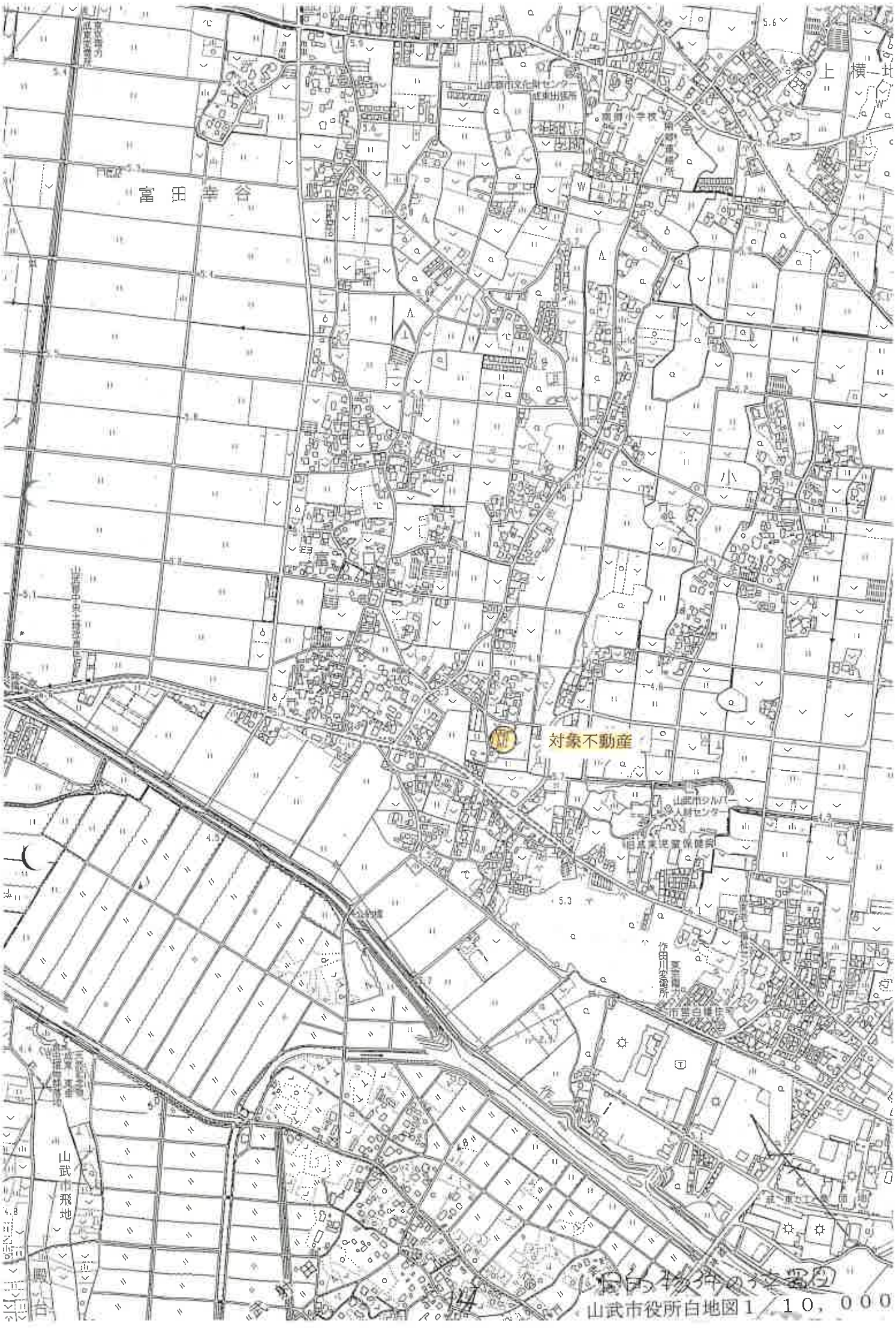
３　地積測量図写

４　建物図面・各階平面図写

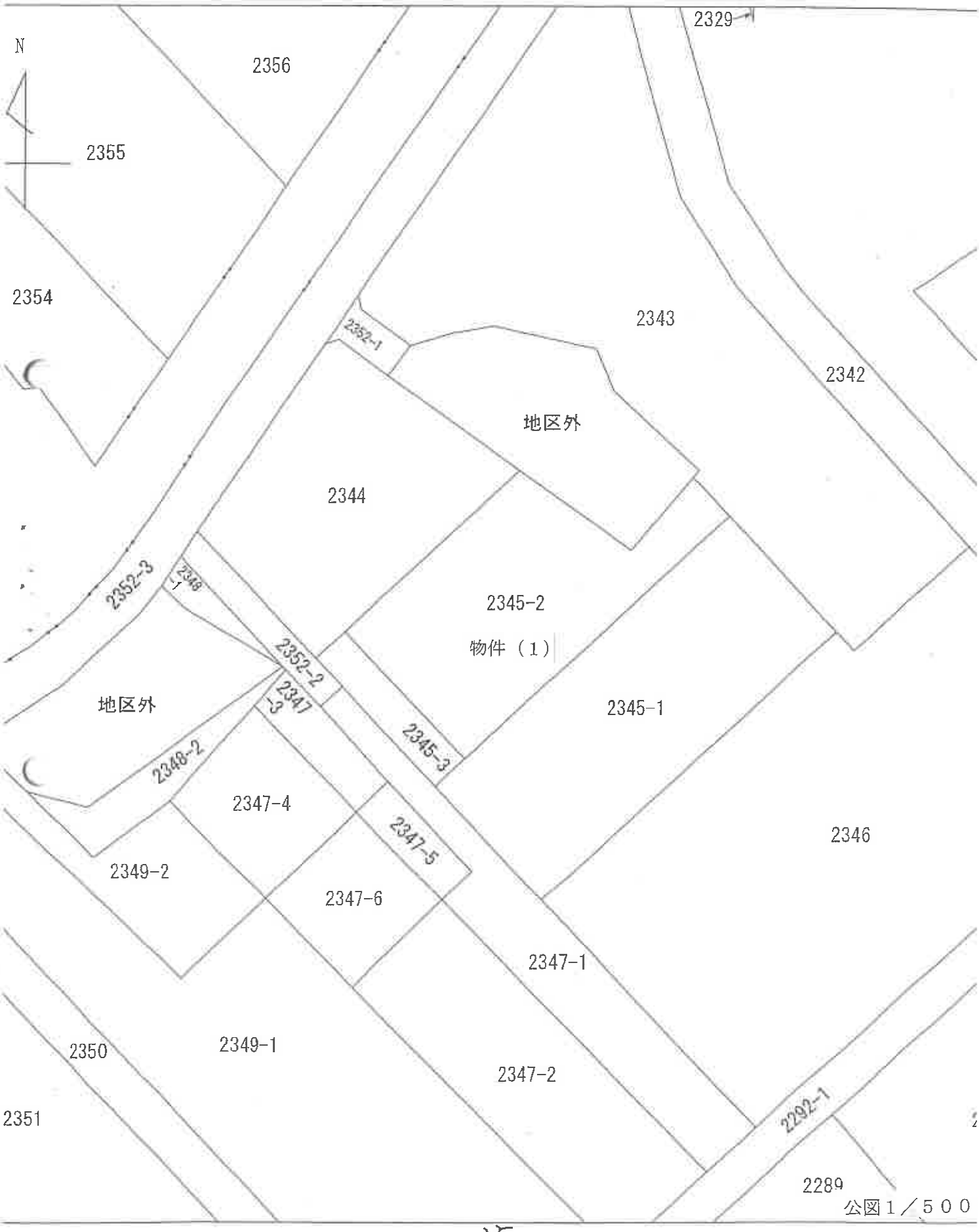
５　（建物）間取図

６　土地建物位置関係図

以　上



山武市役所白地図1／10，000


N
2356
2329
2355
2354
2343
2352-1
2342
地区外
2344
2352-3
2348-1
2345-2
物件（1）
2352-2
2347-3
地区外
2345-1
2345-3
2348-2
2347-4
2347-5
2346
2349-2
2347-6
2347-1
2350
2349-1
2347-2
2351
2292-1
2289

公図１／５００

登記年月日：平成2年11月26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7年7月25日　東京法務局新宿出張所　登記官

135256

別23345

地番　23345-1
　　23345-2 ～3

2. 11. 26.

地積測量図

土地の所在　山武郡成東町字口字成島

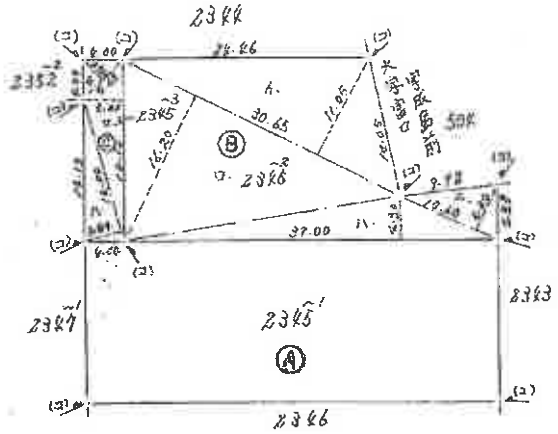
求積　物件（1）

					地積
Ⓑ	イ	30.65	× 11.05	= 338.6825 m²	
	ロ	30.65	× 16.20	= 496.5300	
	ハ	37.00	× 4.30	= 159.1000	
	ニ	10.60	× 5.20	= 55.1200	
	計			1049.4325	
	1/2			524.71625	Ⓑ 524 m²

Ⓒ	イ	5.65	× 2.80	= 15.82 m²	
	ロ	18.13	× 4.00	= 72.52	
	ハ	14.70	× 3.84	= 56.448	
	計			144.788	
	1/2			72.394	Ⓒ 72 m²

Ⓐ 1257.00 m² − 524.71625 m² − 72.394 m² = 659.88975 m²

Ⓐ 659 m²



境界標　(コ) はコンクリート杭

作製者　[redacted]　平成（昭和）2年10月9日作製

申請人　[redacted]　縮尺 1/500

請求番号：11-3

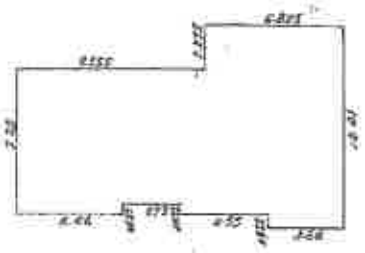
A３判をＡ４判に縮小
コピーした事に留意

登記年月日：平成3年6月20日

66123　各階平面図

建物図面
各階平面図

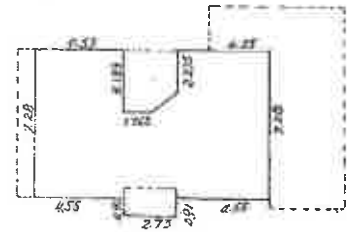
家屋番号	2345番2
建物の所在	図 [redacted] 2345番地2



床積表

6.825	× 2.275	=	15.526875
6.825	× 16.38	=	111.79350
5.46	× 0.455	=	2.48430
6.19	× 0.455	=	3.72645
3.64	× 0.455	=	1.65620
			135.187325

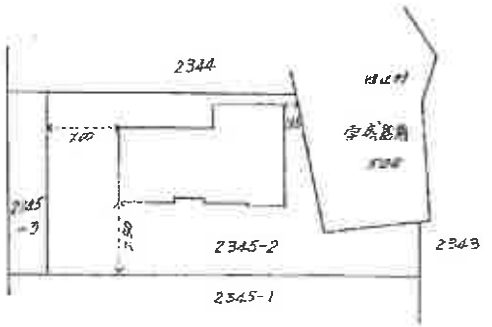
床面積 135.18㎡



床積表

4.55	× 7.28	=	33.1240
2.73	× 5.005	=	13.66365
4.55	× 7.28	=	33.1240
1.365	× 0.91 × 1/2	=	0.621075
			80.532725

床面積 80.53㎡



作製者	[redacted]	縮尺	1/750
	年 6 月 13 日作製)		

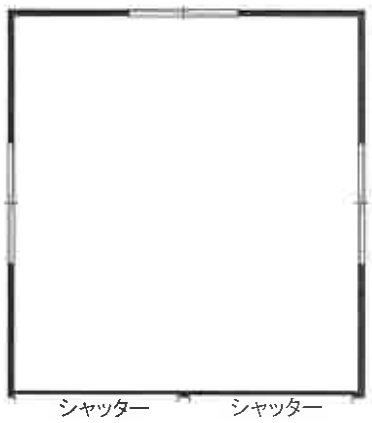
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

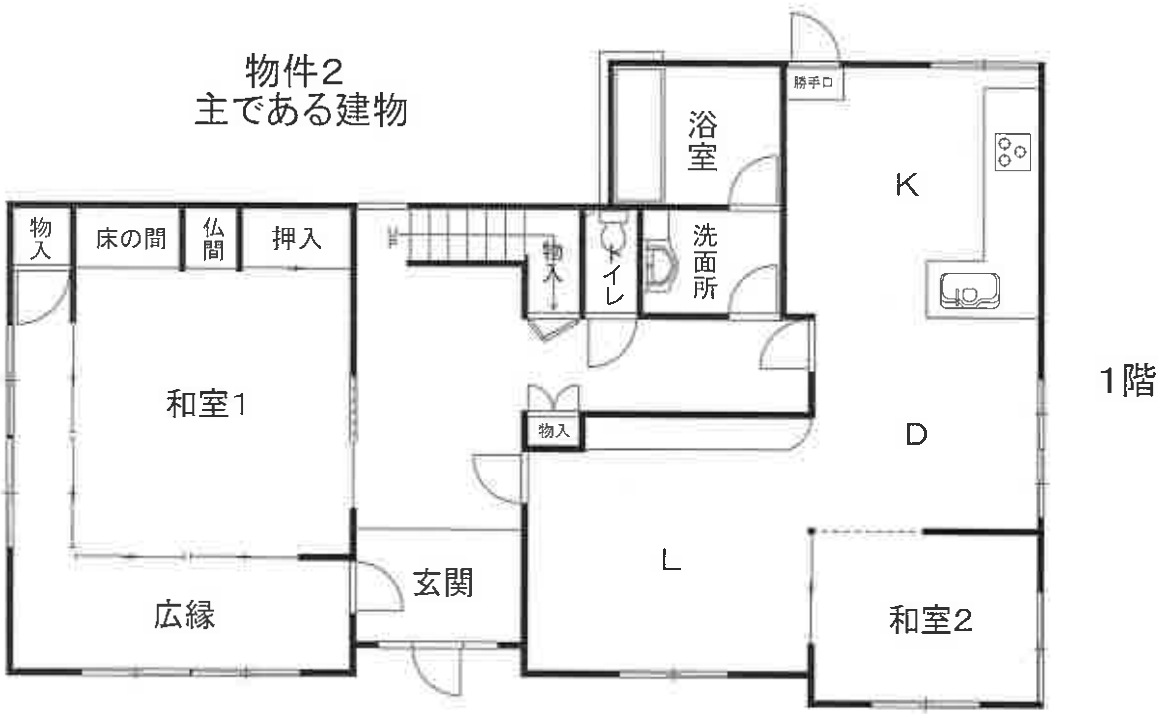
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（千葉地方法務局東金出張所管轄）
令和7年7月25日　東京法務局新宿出張所
登記官

[redacted]

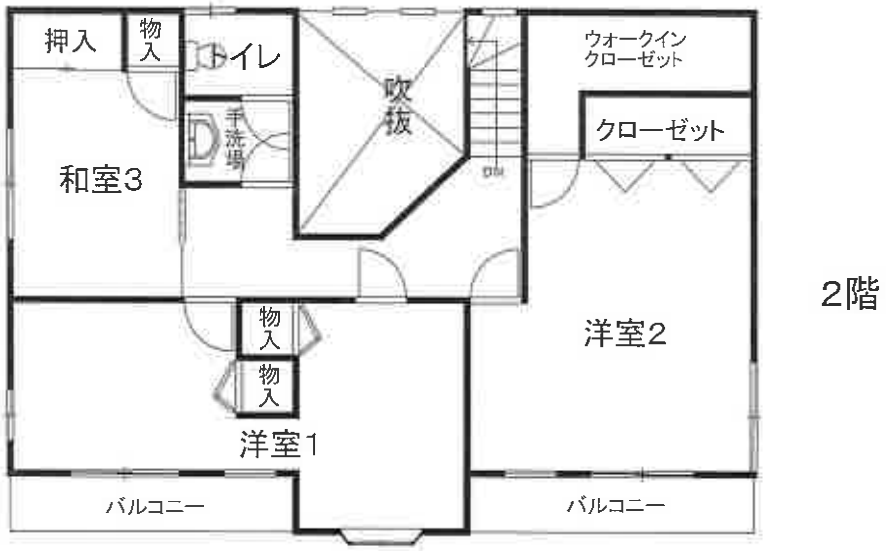
請求番号 11-2

A３判をA４判に縮小
コピーした事に留意


未登記
附属建物
シャッター
シャッター


物件2
主である建物
浴室
勝手口
K
物入
床の間
仏間
押入
物入
トイレ
洗面所
和室1
物入
D
玄関
L
広縁
和室2
1階




押入
物入
トイレ
吹抜
ウォークイン
クローゼット
手洗場
和室3
クローゼット
物入
洋室2
物入
洋室1
バルコニー
バルコニー
2階

間取図


注意：位置規模形状配置等を
概ね記載したものであり，
保証するものではない。
2344番
電源引込支柱
（電気メーター・テレビアンテナ設置あり）
井戸
ポンプ
水道
メーター
祠
浄化槽
LPガス
504番
未登記
附属建物
物件2
主である
建物
2345番3
物置
隣家への
電源引込支柱
物件1
2345番2
サイクル
ポート
門扉
アスファルト舗装部分
2343番
2345番1
2345番1のうち
コンクリート舗装部分
未舗装通路
焼却炉
市道南郷152号線

土地建物位置関係図