

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 2月14日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 北 澤 幸 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 6年 5月 8日 午前 9時00分から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22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 6年 6月 5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 6年 5月23日 午前 9時00分から 令和 6年 5月27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 6年 2月14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 袖ヶ浦市横田字小路

地 番 1168番1

地 目 田

地 積 82平方メートル

(現況)

地 目 畑

共有者 有限会社レック 持分6分の5

共有者 A 持分6分の1

☆ 2 所 在 袖ヶ浦市横田字小路

地 番 1168番2

地 目 畑

地 積 575平方メートル

共有者 有限会社レック 持分6分の5

共有者 A 持分6分の1

3 所 在 袖ヶ浦市横田字小路

地 番 1170番1

地 目 宅地

地 積 1695.86平方メートル

共有者 有限会社レック 持分6分の5

共有者 A 持分6分の1

4 所 在 袖ヶ浦市横田字小路

地 番 1170番2

物 件 目 録

地 目 公衆用道路

地 積 7.2平方メートル

共有者 有限会社レック 持分6分の5

共有者 A 持分6分の1

☆ 5 所 在 袖ヶ浦市横田字小路

地 番 1171番3

地 目 田

地 積 156平方メートル

(現況)

地 目 畑

共有者 有限会社レック 持分6分の5

共有者 A 持分6分の1

## 物件明細書

令和 5年11月16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1～5】

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1～5】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2, 5】

本件所有者が占有している。

【物件番号3】

株式会社グリーンが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。同人所有の未登記売却対象外建物(居宅, 木造亜鉛メッキ鋼板・ストレート葺平家建, 164.95平方メートル)が本件土地上に存在する。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2, 5】

本件農地は市街化区域内に存する。

【物件番号3】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号67番)の登記が存在する。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。



- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室等に、別ファイルとして備え付けられています。



## 物件目録

☆ 1 所 在 袖ヶ浦市横田字小路

地 番 1168番1

地 目 田

地 積 82平方メートル

(現況)

地 目 畑

共有者 有限会社レック 持分6分の5

共有者 A 持分6分の1

☆ 2 所 在 袖ヶ浦市横田字小路

地 番 1168番2

地 目 畑

地 積 575平方メートル

共有者 有限会社レック 持分6分の5

共有者 A 持分6分の1

3 所 在 袖ヶ浦市横田字小路

地 番 1170番1

地 目 宅地

地 積 1695.86平方メートル

共有者 有限会社レック 持分6分の5

共有者 A 持分6分の1

4 所 在 袖ヶ浦市横田字小路

地 番 1170番2



物 件 目 録

地 目 公衆用道路

地 積 72平方メートル

共有者 有限会社レック 持分6分の5  
共有者 A 持分6分の1

☆ 5 所 在 袖ヶ浦市横田字小路

地 番 1171番3

地 目 田

地 積 156平方メートル

(現況)

地 目 畑

共有者 有限会社レック 持分6分の5  
共有者 A 持分6分の1





令和5年(ケ)第235号  
令和5年8月25日受理  
令和5年10月27日提出

# 現況調査報告書

千葉地方裁判所  
執行官 関根裕幸

(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 袖ヶ浦市横田字小路  
地 番 1168番1  
地 目 田  
地 積 82平方メートル  
共有者 有限会社レック 持分6分の5  
共有者 A 持分6分の1
  
- 2 所 在 袖ヶ浦市横田字小路  
地 番 1168番2  
地 目 畑  
地 積 575平方メートル  
共有者 有限会社レック 持分6分の5  
共有者 A 持分6分の1
  
- 3 所 在 袖ヶ浦市横田字小路  
地 番 1170番1  
地 目 宅地  
地 積 1695.86平方メートル  
共有者 有限会社レック 持分6分の5  
共有者 A 持分6分の1
  
- 4 所 在 袖ヶ浦市横田字小路  
地 番 1170番2  
地 目 公衆用道路  
地 積 72平方メートル



物 件 目 録

共有者 有限会社レック 持分6分の5  
共有者 A 持分6分の1

5 所 在 袖ヶ浦市横田字小路

地 番 1171番3

地 目 田

地 積 156平方メートル

共有者 有限会社レック 持分6分の5  
共有者 A 持分6分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	未実施（住居表示未実施区域）
<b>土地</b>	物件1～5
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件3） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（物件4） <input checked="" type="checkbox"/> 農地（物件1、2、5） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件    ） <input type="checkbox"/> 山林（物件    ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり（物件1～4） <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり（物件5） <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者（共有者ら） <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者（その他の者）が物件3の土地に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者（土地所有者（共有者ら））が物件1、2、5の土地を更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 物件4の土地は道路の一部であり、公衆の通行の用に供されている <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	6枚目「その他の事項記載のとおり」
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない      地方裁判所      支部 令和    年( )第    号 <input type="checkbox"/> ある    [ 保管開始日 令和    年    月    日
建物 （目的外建物）	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 配置略図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 3 枚目)

占有者及び占有権原 (物件3関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 (目的外建物の敷地部分) <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社グリーン	
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人 (■共有者会社代表者 (占有者会社代表者) <input type="checkbox"/> ( ) ) の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書 ( ) の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和4年8月12日	
最初の契約等	契約日	令和4年8月12日
	期間	令和4年8月12日 から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 (共有者 (有限会社レック)) <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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  
( 4 枚目)

目的外建物の概況 (物件3関係)							
所 在	袖ヶ浦市横田字小路1170番地1						
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>						
種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>						
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺平家建						
床面積 (概略)	164.95㎡ (固定資産公課証明書の記載による。)						
所 有 者	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (株式会社グリーン) <input type="checkbox"/> 不明						
建 築 時 期	<input type="checkbox"/> 年 月 日 <input checked="" type="checkbox"/> (既存部分) 不明、 (増築部分) 昭和25年及び平成15年						
建 築 者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (以前の土地所有者と思われる。) <input type="checkbox"/> 不明						
その他の事項	<p>1 共有者会社代表者の陳述並びに物件3の土地の不動産登記事項証明書をはじめとする一件記録によれば、土地所有者 (共有者ら) の前所有者が目的外建物を居宅として利用していたことが認められる (現在は空家となっている。)</p> <p>2 袖ヶ浦市役所で交付を受けた固定資産公課証明書及び家屋平面図 (平面図情報) によれば、築年不明の既存部分 (床面積86.77㎡) が存在していたところ、昭和25年に28.40㎡が増築され、平成15年に49.78㎡がさらに増築されており、既存部分及び昭和25年増築部分と平成15年増築部分とが廊下で接続された構造となっている。</p> <p>3 共有者会社代表者の陳述並びに袖ヶ浦市役所で交付を受けた固定資産公課証明書及び家屋平面図 (平面図情報) によれば、この目的外建物の他にも未登記の建物が存在していることが伺われるところ、固定資産公課証明書の記載は、以下のとおりとなっている。</p> <table border="1" data-bbox="525 1547 1474 1682"> <thead> <tr> <th>所在地</th> <th>用途および構造</th> <th>床面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>横田 小路 1170-1</td> <td>物置、木造、亜鉛メッキ鋼板葺、平家建</td> <td>19.83㎡</td> </tr> </tbody> </table> <p>以上を前提として、評価人とともに現地を踏査した結果、目的外建物の北西方の雑木林・竹やぶに建物と思われる構築物が存在したものの、当該構築物は朽廃していることに加え、樹木や竹が密集していたため、その種類・構造・床面積を確認することができず、詳細は不明とせざるをえなかった。</p>	所在地	用途および構造	床面積	横田 小路 1170-1	物置、木造、亜鉛メッキ鋼板葺、平家建	19.83㎡
所在地	用途および構造	床面積					
横田 小路 1170-1	物置、木造、亜鉛メッキ鋼板葺、平家建	19.83㎡					

(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)

## そ の 他 の 事 項

### ■ はじめに

本件は共有者会社の申立てによる換価のための形式的競売である。

### ■ 物件1～5の土地について（土地と建物の位置関係については、11枚目「配置略図」参照）

- 1 一体となって一団の土地を構成している（合計地積2580.86㎡）。
- 2 南東側及び南西側は、それぞれ幅員約6メートル及び同約5.5メートルの市道に接面しており、南側は幅員約2.7メートルの通路に接面している（接面道路の状況及び周辺隣地との高低差については評価書を参照）。
- 3 南東側の接面市道沿い及び南側の通路沿いはコンクリート土留めで区画されており、南西側の接面市道沿いは垣根で区画されている。また、周辺隣地とはコンクリートブロック及び金属柵で概ね区画されており、接面市道沿い及び通路沿い並びに周辺隣地沿いでは、境界標（コンクリート杭）を複数確認することができたため、物件1～5の土地の現況の形状は、公図（物件1～4）及び地積測量図（物件5）の記載と概ね一致しているものと思料される。ただし、物件1～5の土地間の境界は判然としなかった。
- 4 物件3の土地は目的外建物の敷地として利用されており、南東側はコンクリート舗装された進入路となっている。目的外建物の南東側は駐車スペース（カーポート）になっており、その基礎はスチール製の支柱で固定されている。

なお、物件3の土地には、土地所有者（共有者ら）の前所有者を所有者とする建物の登記があり、不動産登記事項証明書の内容は以下のとおりとなっている。

#### （主である建物）

所 在 袖ヶ浦市横田 1170番地1  
 家屋番号 67番  
 種 類 居宅  
 構 造 木造草ぶき平家建  
 床 面 積 76.69㎡

#### （附属建物）

符 号 1  
 種 類 店舗  
 構 造 木造草ぶき平家建  
 床 面 積 17.52㎡

共有者会社代表者から聴取したところによれば、現存していないとのことであり、評価人とともに物件3の土地を踏査し、現存する建物との照合を行ったが、該当する建物の存在は確認できなかった（法務局に建物図面（各階平面図）の備え付けはない。）。

- 5 物件1、2及び5の土地は全て農地であり、このうち、物件1及び5の土地の登記上の地目は「田」となっており、物件2の土地の登記上の地目は「畑」となっている。一方で、物件1、2及び5の土地の課税上の現況地目は全て「畑」となっており、現況は全て更地（休耕畑）の状況となっている。
- 6 物件4の土地の登記上の地目は「公衆用道路」となっており、課税上の現況地目も「公衆用道路」となっているため、南西側の接面市道の一部となっているものと思料される。ただし、道路境界が確認できなかったため、詳細は不明である。
- 7 物件1～5の土地には全体的に雑草が生い茂っており、接面市道沿いには電柱が設置されている。北西側は雑木林・竹やぶになっており、竹やぶには祠が設置されている。

（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）

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 共有者会社代表者 兼 占有者会社代表者</p>	<p>1 今回、この競売手続を申し立てるにあたって提出した債務名義（和解調書）では、建物として計5棟を記載していますが、この記載は固定資産公課証明書の記載を転記したのものであったと思います。物件所在地に存在している目的外建物は計2棟であり、物件3の土地にあったと思います。</p> <p>2 目的外建物は、当社と同様に私が代表者となっている株式会社グリーンが所有者となっています。同社が物件3の土地に目的外建物を所有していることについての敷地利用権に関する契約関係等の詳細については、確認してから連絡します。</p> <p>3 物件3の土地を所在とする家屋番号67番の登記が残っていることは認識しています。ただ、この建物は現存していません。</p> <p>4 目的外建物はいずれも空家になっており、誰も住んでいないので、現地調査にあたっては敷地内に入ってもらって構いません。</p> <p style="text-align: right;">(以上、令和5年10月3日電話で聴取)</p> <p>1 株式会社グリーンは敷地利用権は使用借権です。</p> <p>2 当社（共有者会社）が物件1～5の土地の共有持分を売買で取得した日と同日に株式会社グリーンが前所有者から目的外建物の所有権を売買で取得しています。</p> <p style="text-align: right;">(以上、令和5年10月25日電話で聴取)</p>

(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)

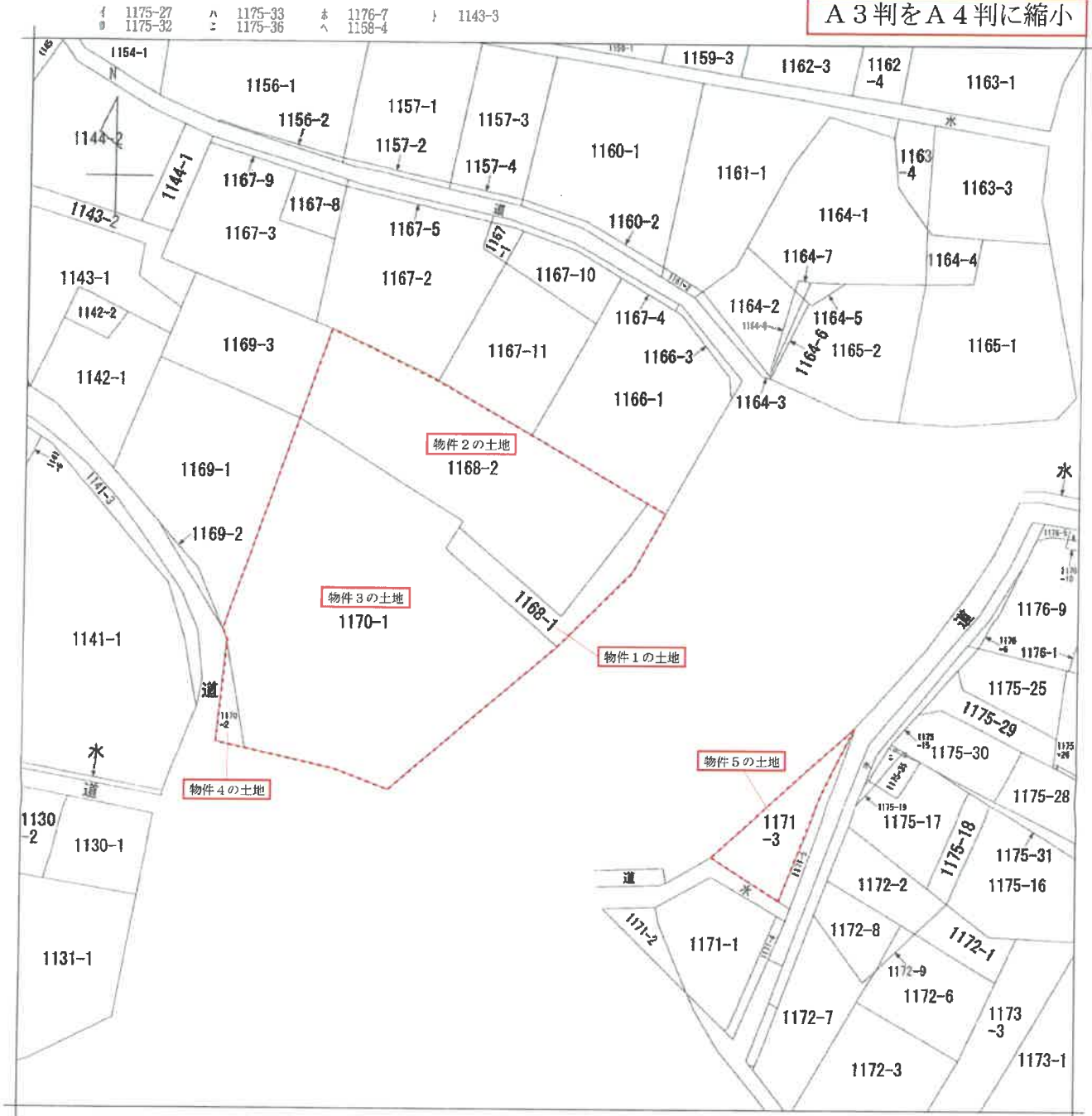


調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年9月7日(木) 16:30 - 16:45	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和5年9月8日(金) 13:35 - 14:00	千葉地方法務局 木更津支局	①株式会社グリーンの法人登記事項証明書 ②周辺隣地の不動産登記事項証明書 ③物件1～5の土地を所在とする建物登記事項証明書 の交付を請求(③は家屋番号67番の建物が該当)
令和5年9月8日(金) 14:25 - 14:55 14:55 - 15:00	袖ヶ浦市役所	①物件1～5の土地の地番図 ②目的外建物の固定資産公課証明書及び家屋平面図 (平面図情報) の交付を請求
		袖ヶ浦市農業委員会事務局に照会書を提出 (令和5年9月27日、郵送で回答あり。)
令和5年10月3日(火) 10:30 - 10:40	当庁執行官室	共有者会社代表者(占有者会社代表者)に電話し、 占有状況等を聴取
令和5年10月4日(水) 10:25 - 10:30	当庁執行官室	袖ヶ浦市農業委員会事務局に電話し、回答書の内容 を確認
令和5年10月11日(水) 15:50 - 16:40	物件所在地	現地調査、評価人同行、占有調査、写真撮影
令和5年10月25日(水) 11:00 - 11:05	当庁執行官室	共有者会社代表者(占有者会社代表者)に電話し、 株式会社グリーンの敷地利用権について聴取
<p>(特記事項)</p> <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/> 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

(8枚目)

A3判をA4判に縮小



(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	袖ヶ浦市横田字小路			地番	1168番1			
出力縮尺	1/600	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				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。

令和5年6月20日  
千葉地方法務局木更津支局  
登記官



請求番号：11-1  
(1/1)

昭和五十六年五月五日

341004

56.2.5  
地積測量

地番  
土地の所在  
君津市津田町横田字1-5



求精

27.70	+	1.70	=	29.40
20.10	+	0.80	=	20.90
12.00	+	1.20	=	13.20
				計
				63.50
				地積 63.50㎡

1/250

申請人

昭和56年 月 日

作製者

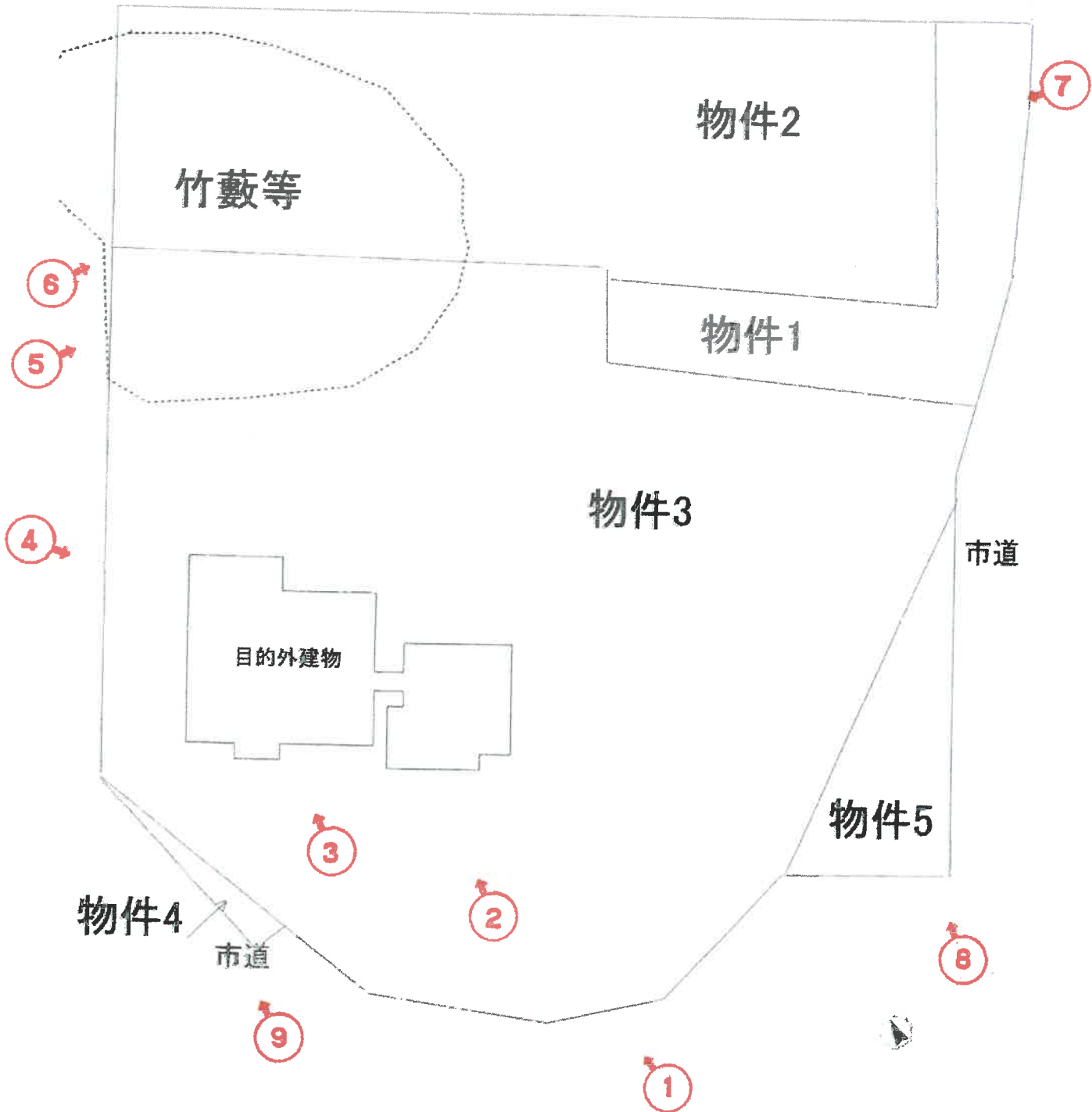
登記年月日：昭和56年2月5日

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5年6月20日 千葉地方建設局木更津支局

登記書

# 配置略図

評価人作成



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

物件3の土地（目的外建物）①



物件3の土地（目的外建物）②



物件3の土地（目的外建物）③



物件3の土地（目的外建物）④



物件3の土地（朽廃した目的外建物と思われる構築物）⑤



物件3の土地（北西側の竹やぶ内の祠）⑥



物件1及び2の土地（「- - -」はおおよその境界線を示す。）⑦



物件5の土地 ⑧



物件4の土地（と思われる部分）⑨



令和5年(ケ)第235号

令和5年10月11日 現地調査

令和5年10月26日 評価

第353328号 発行番号

令和5年10月27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

大平利資夫



## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 14,920,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 610,000 円
物件2 (土地)	金 4,290,000 円
物件3 (土地)	金 8,840,000 円
物件4 (土地)	金 20,000 円
物件5 (土地)	金 1,160,000 円

- 1 一括価格は、物件1～5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3の内訳価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

## 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。	地目 畑	
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 住居表示は施行されていない。	
4	物件目録記載のとおり。	同左	
5	物件目録記載のとおり。	地目 畑	
番号	特記事項		
1, 2 及び 5	<p>○物件 1, 2 及び 5 は農地法第 5 条の許可を受けていないとの袖ヶ浦市農業委員会事務局からの回答がある。</p> <p>○物件 1, 2 及び 5 は地上権等の使用及び収益を目的とする権利はないとの袖ヶ浦市農業委員会事務局からの回答がある。</p>		

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 袖ヶ浦市横田字小路  
地 番 1168番1  
地 目 田  
地 積 8.2平方メートル

共有者 有限会社レック 持分6分の5  
共有者 A 持分6分の1

2 所 在 袖ヶ浦市横田字小路  
地 番 1168番2  
地 目 畑  
地 積 5.75平方メートル

共有者 有限会社レック 持分6分の5  
共有者 A 持分6分の1

3 所 在 袖ヶ浦市横田字小路  
地 番 1170番1  
地 目 宅地  
地 積 1695.86平方メートル

共有者 有限会社レック 持分6分の5  
共有者 A 持分6分の1

4 所 在 袖ヶ浦市横田字小路  
地 番 1170番2  
地 目 公衆用道路  
地 積 7.2平方メートル



物 件 目 録

共有者 有限会社レック 持分6分の5  
共有者 A 持分6分の1

5. 所 在 袖ヶ浦市横田字小路  
地 番 1171番3  
地 目 田  
地 積 15.6平方メートル

共有者 有限会社レック 持分6分の5  
共有者 A 持分6分の1



#### 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	JR久留里線「横田駅」の南東方・道路距離約500m, (別添「位置図」参照), 最寄バス停「横田上宿」の南方・道路距離約150m	
付近の状況	畑等も混在する住宅地域	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 指定60% 指定200% なし 第2種高度地区
画地条件	形状(略台形地), 地勢(市道から約0.5~約1m高い一部緩傾斜地を含むほぼ平坦地), 接道方位(南東側・南西側・南側), 南東側間口(約54m), 奥行(約55m), 地積(2,580.86㎡登記), そのほか(3方路地)	
接面道路の状況	○南東側市道(袖ヶ浦市道横田19号線), 幅員(約6m), 連続性(普通), 舗装(あり), 歩道(なし), 側溝(あり), 高低差(物件側が約0.5m高い)	
	○南西側市道(袖ヶ浦市道横田21号線), 幅員(約5.5m), 連続性(普通), 舗装(あり), 歩道(なし), 側溝(あり), 高低差(物件側が約1m高い)	
	○南側通路(赤道と水路), 幅員(約2.7m), 連続性(劣る), 舗装(一部あり), 歩道(なし), 側溝(水路自体), 高低差(物件側が約0.5m高い)	
	建築基準法上の種類	南東側市道と南西側市道が第42条1項1号道路
	セットバック	なし
	建築の可否	可能
土地の利用状況等	隣接地は北側が戸建住宅地, 西側が以前住宅のあった空き地, そのほか道路の反対側もほぼ戸建住宅地等となっており, 外部との境界はほぼ明確であるが, 各物件内は境界杭等を確認できず, 必ずしも明確ではない。なお物件4は市道の一部の様で, 境界杭も確認できなかった。また物件3は目的外建物の敷地となっており, 物件1, 2及び5は特に農地として利用されている様子はなかった。	

<p>供給処理施設(敷地内 までの引き込みを基準に 引き込みがある場合を「あ り」無い場合を「なし」と した。)</p>	<p>上水道 あり:物件3 ガス配管 なし 下水道 あり:物件3</p>
<p>土 壤 汚 染 等</p>	<p>長期間,住宅地と農地であった土地で,土壌汚染の存在する可能性は低く, また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。なお周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</p>
<p>特記事項</p>	<p>○物件 1, 2 及び 5 は農地法第 5 条の許可を受けていないとの袖ヶ浦市農 業委員会事務局からの回答がある。 ○物件 1, 2 及び 5 は地上権等の使用及び収益を目的とする権利はないと の袖ヶ浦市農業委員会事務局からの回答がある。 ○洪水,地震等の災害に関しては袖ヶ浦市ハザードマップ等の確認が望ま しい。 ○物件 3 上の建物は木造平家建,居宅 2 棟が廊下でつながっている,床面 積合計約 160 m<sup>2</sup>(西寄り建物約 110 m<sup>2</sup>,東寄り建物約 50 m<sup>2</sup>:配置略図参 照)である。なお物件 3 上に建物図面のない建物登記が見られるが,これ との床面積が一致しないこともあり,現状の建物と登記の関係は不明で ある。また,この目的外建物の所有や物件 3 の使用のための権利関係は 現況調査報告書の記載の通りである。 ○物件内に電柱が 3 本見られた。 ○物件 2 西部と 3 北西部に竹,雑木等が密集(竹藪)して茂っており,その 中に朽廃状態と思われる建物らしいもの(細い竹が外壁の内外に密集 しており,破損している外壁らしいものの一部のみ確認できるが,全体 の形,規模,本来の用途等は確認できなかつた)があつた。各物件ほぼ全 体に雑草が茂る所が多い。 ○物件 3 の北西端付近の竹藪の中に小さな祠が見られた。 ○前記南側通路は建築基準法上の道路ではない。</p>

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）

目的土地の価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	目的土地の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	27,700	0.55	82		1,249,000
2	27,700	0.55	575		8,760,000
3	27,700	0.60	1,695.86	0.80	22,548,000
4	27,700	0.02	72		40,000
5	27,700	0.55	156		2,377,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（袖ヶ浦-9）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 24,900 \text{ 円/m}^2 & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \times & 100/90 & = & 27,700 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

◇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：特になし。

◇地域格差：交通接近条件、街路条件、環境条件等を考慮した。

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：各物件と全体の規模、形状、地勢、供給処理施設、地目、竹・雑木・雑草等の存在、利用用途等を考慮した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：物件3：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件3の土地については土地利用権等価格を控除し、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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		(千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
3	22,548,000	0.2	使用借権	4,510,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を20%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 <del>ア</del> ② <del>イ</del> ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2① <del>ウ</del> ② <del>イ</del> ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
	1	1,249,000	—	1.0	0.7	0.7
2	8,760,000	—	1.0	0.7	0.7	4,290,000
3	22,548,000	-4,510,000	1.0	0.7	0.7	8,840,000
4	40,000	—	1.0	0.7	0.7	20,000
5	2,377,000	—	1.0	0.7	0.7	1,160,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						14,920,000

ウ 占有減価修正：特にないものと判断した。

エ 市場性修正：用途の異なる複数の土地であることを考慮した。

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。



## 第6 参考資料

### 1 公示地価格（袖ヶ浦－9）

所 在：袖ヶ浦市横田字上宿 2305 番 3

価 格：24,900 円/㎡

位 置：JR 久留里線「横田駅」約 450m に位置する。

価 格 時 点：令和 5 年 1 月 1 日

地 積：396 ㎡

供給処理施設：水道, 下水

接 面 街 路：北側幅員 3m 市道

用途指定等：第 1 種住居地域（建ぺい率 60%；容積率 200%）

地域の概要：一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域。

## 第7 附属資料

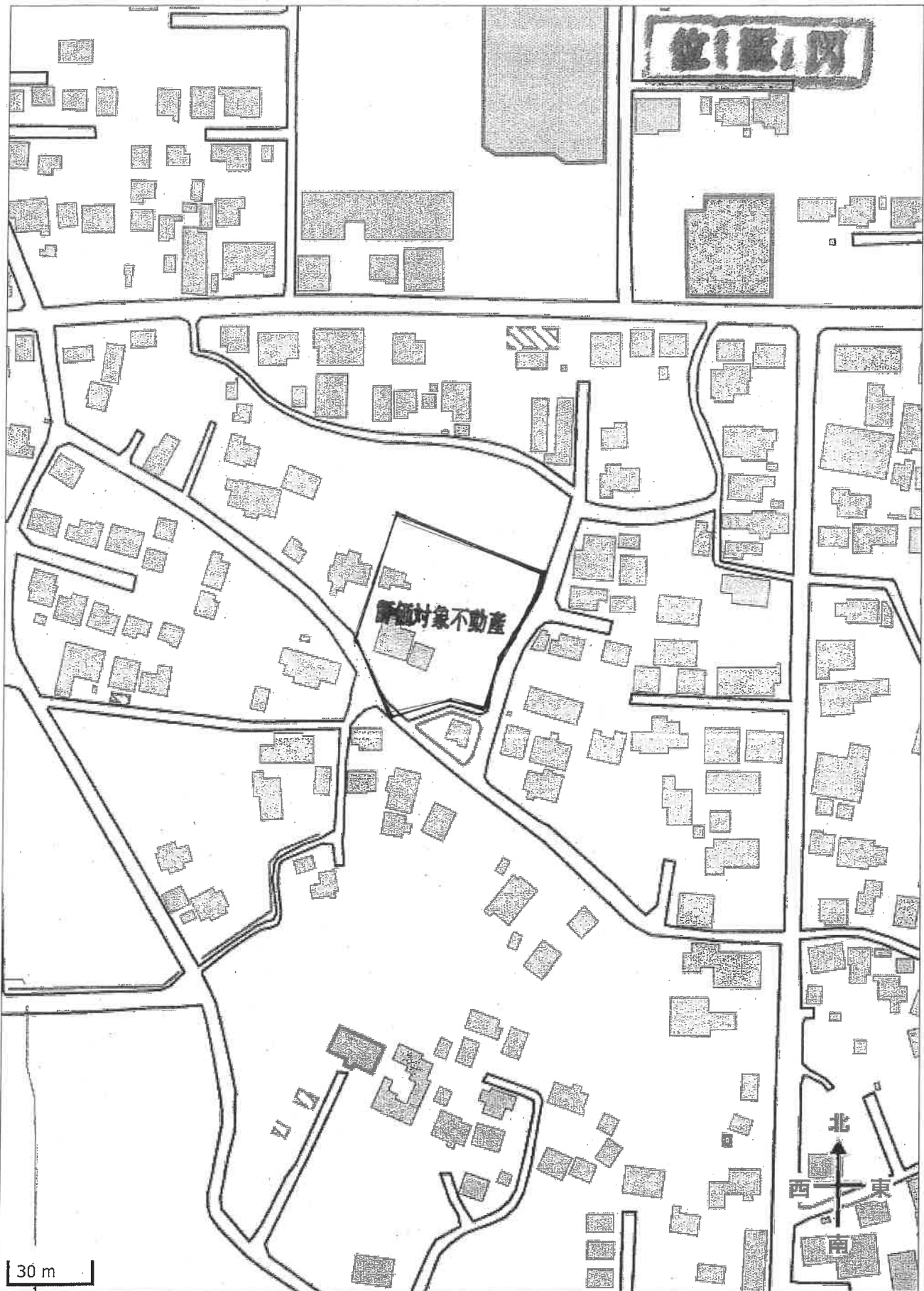
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 配置略図

以 上



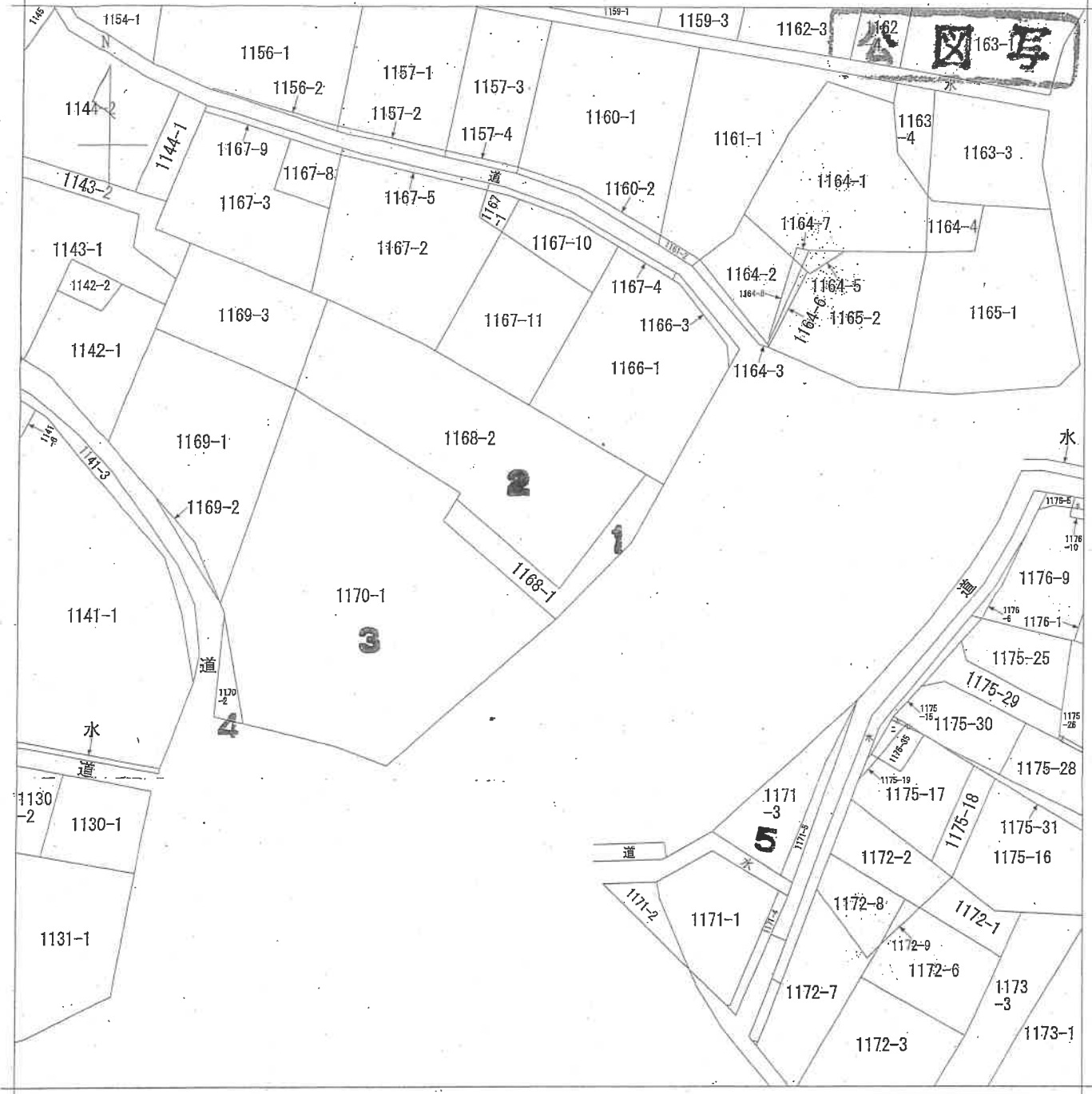
$\frac{1}{15000}$

10



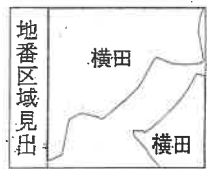
1  
2000

11



(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。

本図面はA3紙をA4紙に縮小したものです。



請求部	所在	袖ヶ浦市横田字小路		地番	1168番1	
出力尺	1/600	精度区		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)	補事項	種類: 旧土地台帳附属地図

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。

令和5年6月20日  
 千葉地方法務局木更津支局  
 登記官

登記年月日：昭和56年2月5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。  
令和5年6月20日 千葉地方法務局 本郷支局

登記号 13

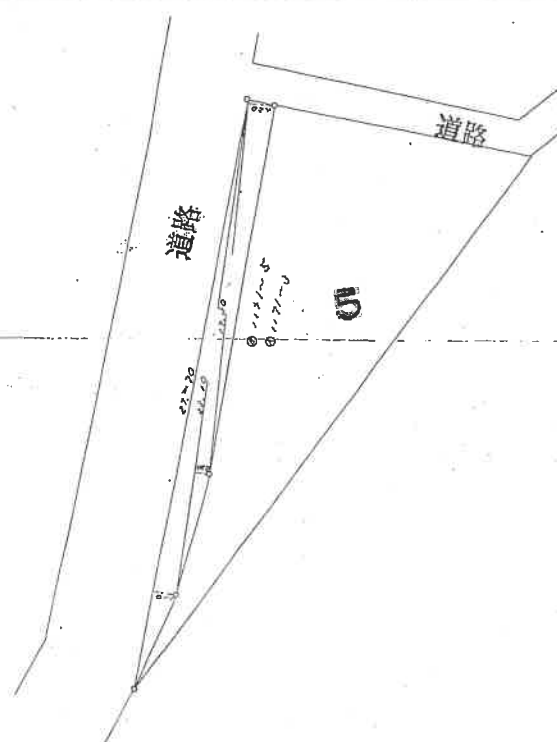
請求番号：11-2

341004

地番 491-35

土地の所在 君津市磯崎町横田字11路

56.2.5  
地積測量



求積

27.70	x	1.70	=	47.09
20.10	x	0.80	=	16.08
12.00	x	1.20	=	14.40
計				77.57

地積 04.80<sup>m<sup>2</sup></sup>

本図面は縮尺を1/4に縮小したものです。

昭和五十六年五月五日 署

1 / 250

申請人

(昭和56年)月/日作製

作製者

# 配置略図

