

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月17日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 重 松 孝 尚

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 4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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------|
| 1 | 所 在 | 東金市八坂台五丁目 |
| | 地 番 | 3番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 168.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東金市八坂台五丁目3番地11 |
| | 家屋 番号 | 3番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 72.04平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 2月 6日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 中 嶋 路 彦

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】

本件所有者及びAが占有している。Aの占有権原の存否は不明であるが、代金納付日から6か月間明渡しを猶予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

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5年(ケ)第371号
令和5年12月8日受理
令和6年1月30日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 中 村 貢

(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 | 東金市八坂台五丁目 |
| | 地 番 | 3番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 168.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東金市八坂台五丁目3番地11 |
| | 家屋 番号 | 3番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 72.04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（住居表示未実施区域）		
土 地	物件1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）		
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建 物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種 類： <input type="checkbox"/> 構 造： <input type="checkbox"/> 床面積：		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { <input type="checkbox"/> 種 類： <input type="checkbox"/> 構 造： <input type="checkbox"/> 床面積： }		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を居宅として共同で使用し、占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者につき「占有者及び占有権原（物件2関係）」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 }		
土地建物の位置関係	<input checked="" 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		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" 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()の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	令和4年9月26日 (占有者の住民票上の転入日)
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月から <input type="checkbox"/> 年 月まで <input type="checkbox"/> 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
現在の契約等期間	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
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input 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 type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □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 checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
<p>本建物内に存在した所有者及び占有者宛ての郵便物等の存在、同人らの住民票及び本建物内における状況から本建物は同人らの占有下にあり、かつ、同人らが親子関係にあるものと認め得ることから、占有者は占有補助者として本建物を占有するに過ぎず、占有者は独立の占有を有しないものと認め得る余地はあるものの、同人らとの面談が叶わない上、所有者に対し占有関係照会書を送付するも期限までに回答を得られなかったことから結果的に占有者の占有態様については明らかとならない。他方、占有者は賃借権等の占有権原に基づき独立の占有主体として本建物を占有する可能性は否定できないことから、本調査の限りにおいては本建物は所有者及び占有者の共同占有下にあるものと認め、上記のとおりとした。なお、占有内容を確定するには審尋等が必要になるものと思われる。</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

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	本建物には2人の人が住んでいるように思いますが、名前等詳しいことはわかりません。

(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

第1 本物件の状況は別紙公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）、間取図及び別添写真のとおりである。

第2 物件1について

- 1 本土地は東側が幅員約6mの公衆用道路に面する平坦な土地で、本建物の敷地となっている。本土地の各角地点に境界標が存在した。公衆用道路に面する部分を除き、本土地の周囲にはブロック、フェンスが設置されており、本土地の範囲を確認することは容易である。
- 2 本土地の北東側部分に定着性が認められないスチール製の物置が存在する。
- 3 本土地の北側部分に電柱（本柱1本、支線2本）が存在する。
- 4 本建物の北側部分にヒートポンプ給湯機が設置されている。

第3 物件2について

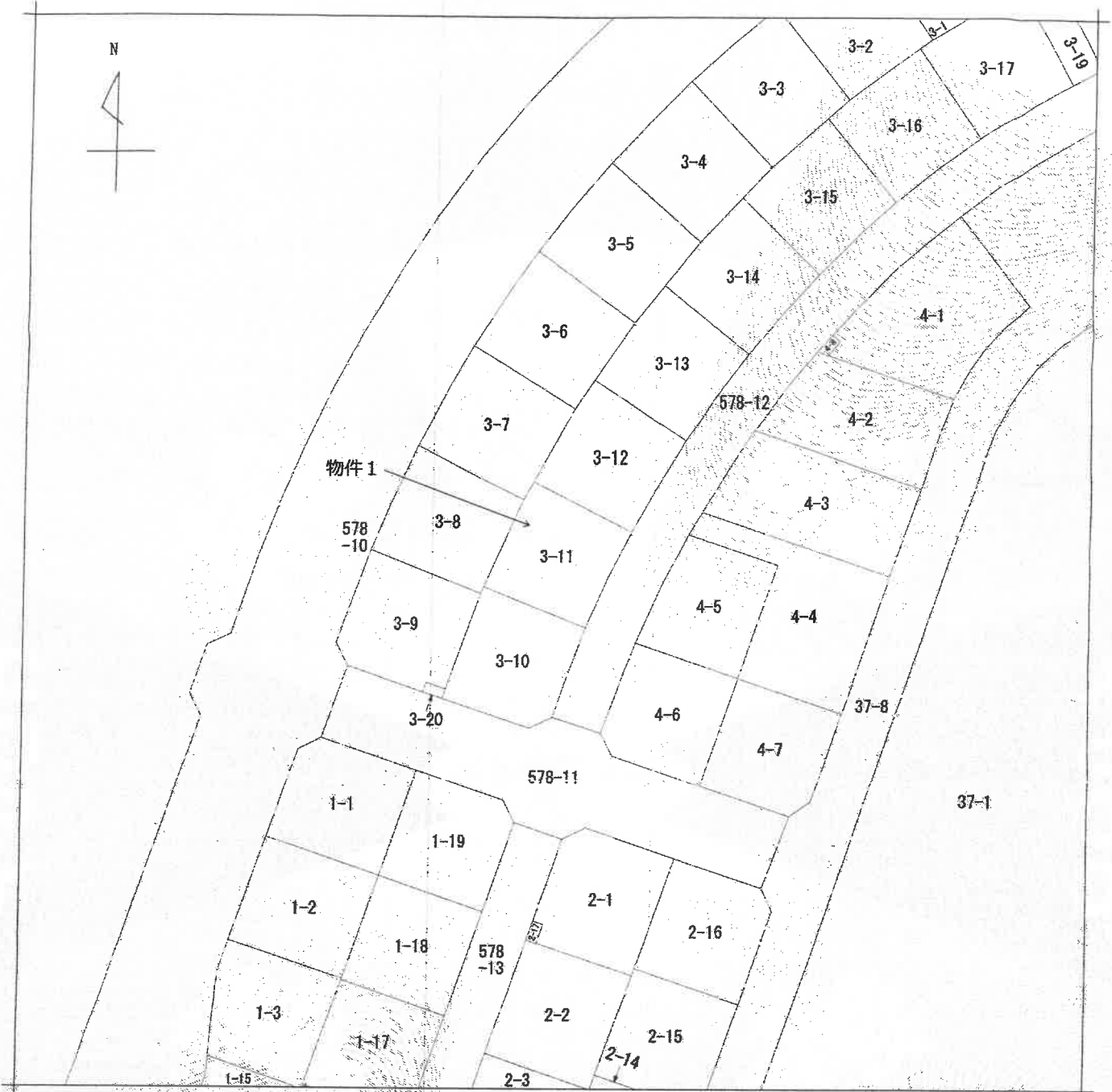
- 1 下記の本建物における状況、所有者及び占有者の住民票、東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センター提出の電気供給契約照会に対する回答書及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から本建物は所有者が居宅として使用するほか、本建物における占有関係は「占有者及び占有権原（物件2関係）」記載のとおり認められ、本建物は所有者及び占有者が居宅として共同で使用し、占有するものと認められる。なお、所有者に対し、占有関係照会書を送付するも期限までに回答がなかった。
 - (1) 所有者の苗字が表示された表札が掲げられている。
 - (2) 本建物内に所有者及び占有者宛ての郵便物、宅配便不在連絡票等が存在した。
 - (3) 本建物内には通常、生活に要すると思われる家財道具及び日用雑貨等が存在し、それらは現に使用され、人の居住する実態が窺えた。なお、北西側及び南東側洋室にそれぞれ寝具が存在した。
- 2 調査時、本建物内に犬1匹、猫2匹が存在した。リビングダイニング等に糞が散乱していた状態となっていた。
- 3 本建物の屋根に太陽光パネルが設置されている。所有者等に対する面談調査が実施できなかったことから所有権留保等、太陽光パネルの所有権の帰属については不明である。なお、キッチンにIHクッキングヒーターが設置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年12月11日(月)	執行官室	東金市役所に対し、本建物平面図送付囑託
5年12月12日(火) 12:15-12:38	物件所在地	物件調査、写真撮影、全戸不在、連絡書投函
5年12月15日(金)	執行官室	東金市役所から本建物平面図該当なしの回答到着
5年12月18日(月) 11:45-11:50	物件所在地 執行官室	全戸不在、連絡書投函、ライフライン調査 東京電力エナジーパートナー電気需給契約事務センターに対し、電気供給契約照会書送付
5年12月19日(火)	執行官室	山武郡市広域水道企業団に対し、屋内配水管図面送付囑託
5年12月22日(金) 10:53-11:05	物件所在地 執行官室	全戸不在、解錠立入調査期日通知書投函、 近隣居住者に面談、占有関係聴取 所有者に対し、占有関係照会書送付
6年1月4日(木)	執行官室	東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センターから上記照会に対する回答書到着
6年1月9日(火)	執行官室	山武郡市広域水道企業団から本建物の屋内配水管図面到着
6年1月11日(木)	執行官室	東金市役所に対し、所有者、占有者の住民票送付囑託
6年1月16日(火) 8:45-9:30	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影
6年1月19日(金) 13:30-13:50	千葉地方法務局東金出張所 執行官室	本土地の地積測量図取得 東金市役所から所有者、占有者の住民票到着
(特記事項)		
<p>■ 令和6年1月16日 本建物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。</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

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。



請求部分	所在	東金市八坂台五丁目		地番	3番11			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は 座番記号	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)	平成14年8月		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判に縮小した)

(千葉地方務局東金出張所管轄)

令和5年10月25日
東京法務局

地図整理番号：M60780

登記官

(1/1)

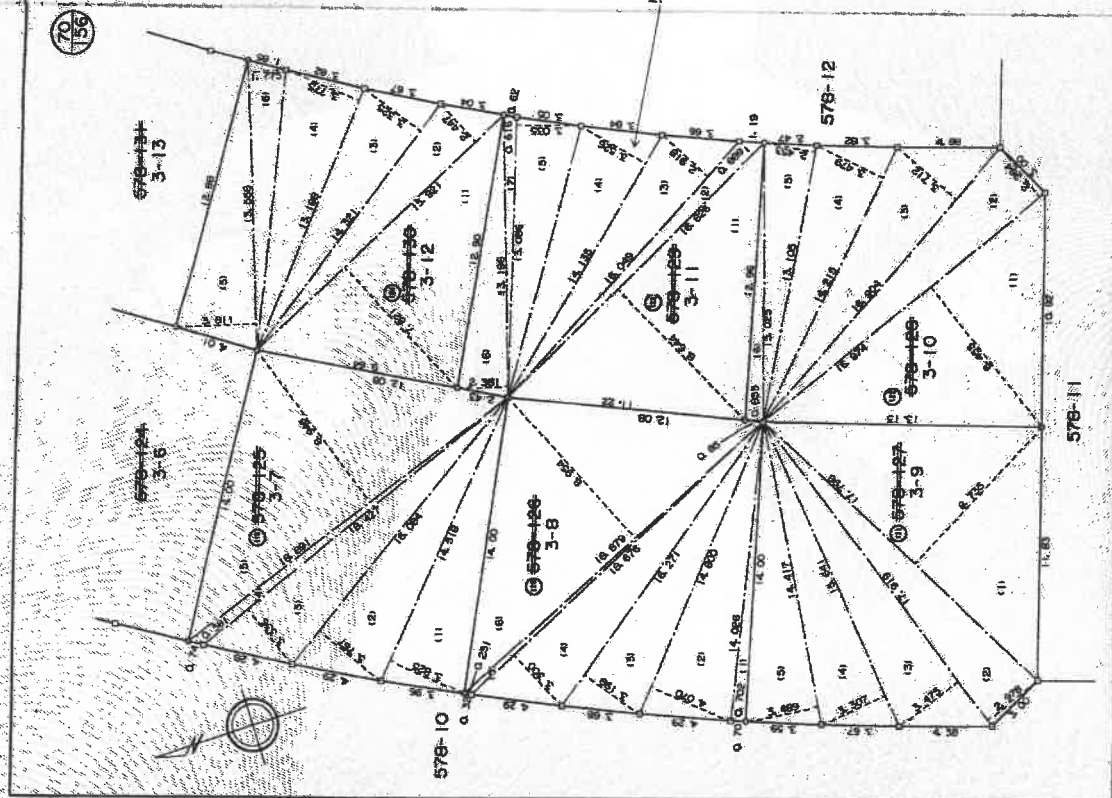
(7 枚目)



これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
令和6年1月19日 千葉地方建設委員会事務所 登記官

登記年月日：平成14年10月24日

97381



製作者

平成14年4月9日作成

申請人

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会用品)

請求番号：19-1 (39/124)

(A3判をA4判に縮小した)

1枚目と同様

地番 578-5-1-1 578-100-32-19

土地の所在 東金市八坂台五丁目

平成14年10月24日
地積測量図

35120円

97444

平成14年10月24日
地積測量書 98/120

1. 教目と同様

地番 578-5-33-578-400
1-1-地番 32-19

土地の所在 東京都八坂台五丁目

三斜求積表

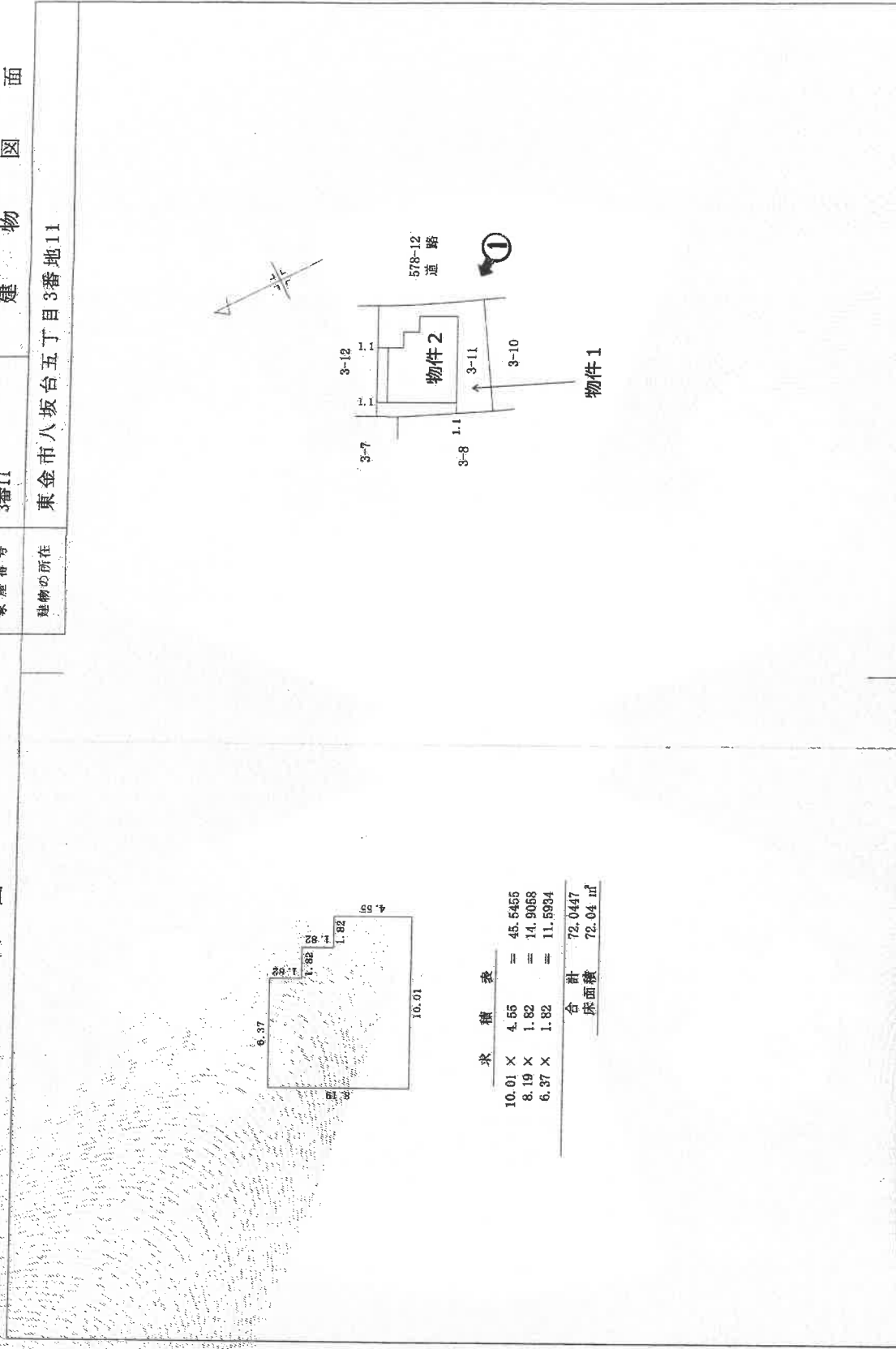
4-4			4-1			4-2			4-3			4-5			4-6			4-7		
地番	号	高さ	地番	号	高さ	地番	号	高さ	地番	号	高さ	地番	号	高さ	地番	号	高さ	地番	号	高さ
578-5-33	1	1.140	578-5-33	9	15.802	578-5-33	1	22.100	578-5-36	1	23.619	578-5-40	1	16.953	578-5-44	1	17.326	578-5-48	1	17.557
	2	10.999		10	14.536		2	22.100		2	23.414		2	18.903		2	17.326		2	17.557
	3	23.619		11	14.417		3	21.681		3	23.201		3	18.500		3	17.237		3	17.090
	4	13.387		12	15.558		4	20.074		4	23.607		4	18.500		4	14.791		4	17.090
	5	17.308		13	16.070		5	18.557		5	23.607		5	17.308		5	13.271		5	17.090
	6	7.308		14	16.070		6	17.515		6	17.370		6	17.308		6	13.271		6	17.090
	7	3.081		15	14.931		7	17.370		7	17.370		7	17.308		7	13.271		7	17.090
	8	8.583		16	14.077		8	17.479		8	17.479		8	17.308		8	13.271		8	17.090
	9	17.308		17	13.460		9	17.479		9	17.479		9	17.308		9	13.271		9	17.090
	10	17.308		18	13.460		10	17.479		10	17.479		10	17.308		10	13.271		10	17.090
	11	17.308		19	13.460		11	17.479		11	17.479		11	17.308		11	13.271		11	17.090
	12	17.308		20	13.460		12	17.479		12	17.479		12	17.308		12	13.271		12	17.090
	13	17.308		21	13.460		13	17.479		13	17.479		13	17.308		13	13.271		13	17.090
	14	17.308		22	13.460		14	17.479		14	17.479		14	17.308		14	13.271		14	17.090
	15	17.308		23	13.460		15	17.479		15	17.479		15	17.308		15	13.271		15	17.090
	16	17.308		24	13.460		16	17.479		16	17.479		16	17.308		16	13.271		16	17.090
	17	17.308		25	13.460		17	17.479		17	17.479		17	17.308		17	13.271		17	17.090
	18	17.308		26	13.460		18	17.479		18	17.479		18	17.308		18	13.271		18	17.090
	19	17.308		27	13.460		19	17.479		19	17.479		19	17.308		19	13.271		19	17.090
	20	17.308		28	13.460		20	17.479		20	17.479		20	17.308		20	13.271		20	17.090
	21	17.308		29	13.460		21	17.479		21	17.479		21	17.308		21	13.271		21	17.090
	22	17.308		30	13.460		22	17.479		22	17.479		22	17.308		22	13.271		22	17.090
	23	17.308		31	13.460		23	17.479		23	17.479		23	17.308		23	13.271		23	17.090
	24	17.308		32	13.460		24	17.479		24	17.479		24	17.308		24	13.271		24	17.090
	25	17.308		33	13.460		25	17.479		25	17.479		25	17.308		25	13.271		25	17.090
	26	17.308		34	13.460		26	17.479		26	17.479		26	17.308		26	13.271		26	17.090
	27	17.308		35	13.460		27	17.479		27	17.479		27	17.308		27	13.271		27	17.090
	28	17.308		36	13.460		28	17.479		28	17.479		28	17.308		28	13.271		28	17.090
	29	17.308		37	13.460		29	17.479		29	17.479		29	17.308		29	13.271		29	17.090
	30	17.308		38	13.460		30	17.479		30	17.479		30	17.308		30	13.271		30	17.090
	31	17.308		39	13.460		31	17.479		31	17.479		31	17.308		31	13.271		31	17.090
	32	17.308		40	13.460		32	17.479		32	17.479		32	17.308		32	13.271		32	17.090
	33	17.308		41	13.460		33	17.479		33	17.479		33	17.308		33	13.271		33	17.090
	34	17.308		42	13.460		34	17.479		34	17.479		34	17.308		34	13.271		34	17.090
	35	17.308		43	13.460		35	17.479		35	17.479		35	17.308		35	13.271		35	17.090
	36	17.308		44	13.460		36	17.479		36	17.479		36	17.308		36	13.271		36	17.090
	37	17.308		45	13.460		37	17.479		37	17.479		37	17.308		37	13.271		37	17.090
	38	17.308		46	13.460		38	17.479		38	17.479		38	17.308		38	13.271		38	17.090
	39	17.308		47	13.460		39	17.479		39	17.479		39	17.308		39	13.271		39	17.090
	40	17.308		48	13.460		40	17.479		40	17.479		40	17.308		40	13.271		40	17.090
	41	17.308		49	13.460		41	17.479		41	17.479		41	17.308		41	13.271		41	17.090
	42	17.308		50	13.460		42	17.479		42	17.479		42	17.308		42	13.271		42	17.090
	43	17.308		51	13.460		43	17.479		43	17.479		43	17.308		43	13.271		43	17.090
	44	17.308		52	13.460		44	17.479		44	17.479		44	17.308		44	13.271		44	17.090
	45	17.308		53	13.460		45	17.479		45	17.479		45	17.308		45	13.271		45	17.090
	46	17.308		54	13.460		46	17.479		46	17.479		46	17.308		46	13.271		46	17.090
	47	17.308		55	13.460		47	17.479		47	17.479		47	17.308		47	13.271		47	17.090
	48	17.308		56	13.460		48	17.479		48	17.479		48	17.308		48	13.271		48	17.090
	49	17.308		57	13.460		49	17.479		49	17.479		49	17.308		49	13.271		49	17.090
	50	17.308		58	13.460		50	17.479		50	17.479		50	17.308		50	13.271		50	17.090
	51	17.308		59	13.460		51	17.479		51	17.479		51	17.308		51	13.271		51	17.090
	52	17.308		60	13.460		52	17.479		52	17.479		52	17.308		52	13.271		52	17.090
	53	17.308		61	13.460		53	17.479		53	17.479		53	17.308		53	13.271		53	17.090
	54	17.308		62	13.460		54	17.479		54	17.479		54	17.308		54	13.271		54	17.090
	55	17.308		63	13.460		55	17.479		55	17.479		55	17.308		55	13.271		55	17.090
	56	17.308		64	13.460		56	17.479		56	17.479		56	17.308		56	13.271		56	17.090
	57	17.308		65	13.460		57	17.479		57	17.479		57	17.308		57	13.271		57	17.090
	58	17.308		66	13.460		58	17.479		58	17.479		58	17.308		58	13.271		58	17.090
	59	17.308		67	13.460		59	17.479		59	17.479		59	17.308		59	13.271		59	17.090
	60	17.308		68	13.460		60	17.479		60	17.479		60	17.308		60	13.271		60	17.090
	61	17.308		69	13.460		61	17.479		61	17.479		61	17.308		61	13.271		61	17.090
	62	17.308		70	13.460		62	17.479		62	17.479		62	17.308		62	13.271		62	17.090
	63	17.308		71	13.460		63	17.479		63	17.479		63	17.308		63	13.271		63	17.090
	64	17.308		72	13.460		64	17.479		64	17.479		64	17.308		64	13.271		64	17.090
	65	17.308		73	13.460		65	17.479		65	17.									

登記年月日：令和2年5月27日

各階平面図

家屋番号 3番11
 建物の所在 東金市八坂台五丁目3番地11

建物図面

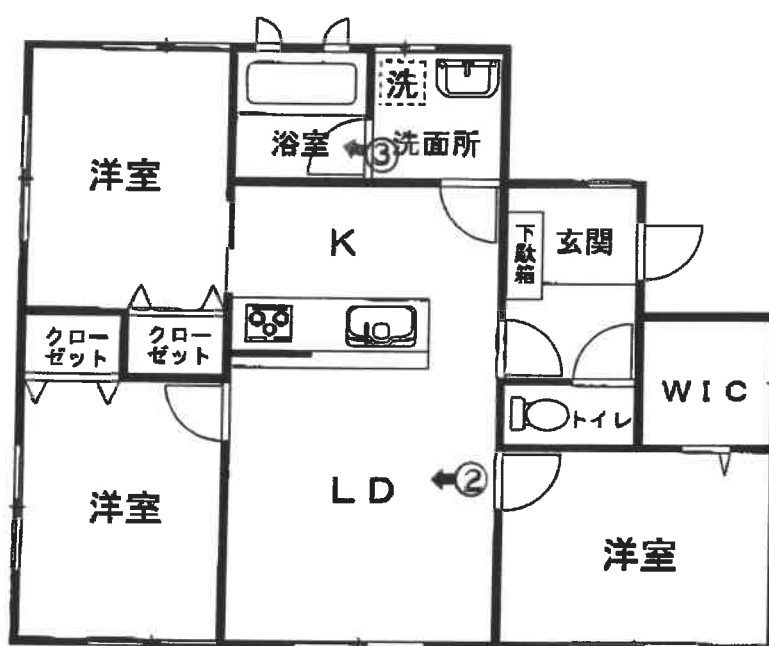


求積表	
10.01 × 4.55	= 45.5455
8.19 × 1.82	= 14.9058
6.37 × 1.82	= 11.5934
合計	72.0447
床面積	72.04 m ²

製作者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/500
-----	-----	----------	----------

これは図面に記号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5年10月25日 東京法務局

登記官



間取図

(評価人作成)

(注) ♂は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(11枚目)

1



2



3



(12 枚目)

令和 5 年(ケ) 第 371 号
令和6年1月16日 現地調査
令和6年1月19日 評価
第 K-0130 号 発行番号
令和6年1月22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

宮崎 浩夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,120,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,280,000 円
物件2 (建物)	金 5,840,000 円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却(民事執行法第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	特になし		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------|
| 1 | 所 在 | 東金市八坂台五丁目 |
| | 地 番 | 3番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 168.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東金市八坂台五丁目3番地11 |
| | 家屋 番号 | 3番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 72.04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東金線「東金駅」の北西方・道路距離約2.5km 最寄バス停「八坂台三丁目」の北方・約650m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	山林及び農地を大規模開発した区画整然とした戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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	非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域 指定 50 % 指定 100 % — 絶対高さ制限(10m) 建築基準法第22条及び第23条指定区域 八坂台地区地区計画(低層住宅地区) 日影規制(4h-2.5h, 1.5m)
画地条件	形状(ほぼ正方形) 地勢(概ね平坦), 接面方位(東), 間口(約12.4m), 奥行(約12.9m), 地積(168.16 m ² (登記とほぼ同じ))	
接面道路の状況	東側市道(6376号線), 幅員(約6.0m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有), 高低差(接面道路と概ね等高)	
	建築基準法上の種類	42条1項1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2建物の敷地及び駐車スペースとして利用されている。 周囲一帯は戸建住宅地。	
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。)	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり	

土 壤 汚 染 等	<ol style="list-style-type: none"> 1. 対象地周辺は、昭和50年及び平成4年撮影の航空写真からはもともと山林及び農地(畑)であった公算が高く、その後、大規模開発による宅地造成がなされたうえ対象地上には物件2建物が建築され現在に至っているものと推測される。 2. 土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 3. 現存建物に係る以外、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定する。 4. 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。
特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 対象地の南東端、北東端、及び北西端には境界標としてのコンクリート杭を、また、南西端には金属プレートをそれぞれ確認できたほか、接道部分から約2mの部分はないもののそれ以西の範囲では周囲の隣接地との境界にはフェンスブロックが並んでいるため、公図・地積測量図等により対象地の範囲を把握することができた。 また、現地での簡易計測の結果、ほぼ公簿面積通りの面積であることも確認することができた。 2. 対象地の北東端にはスチール製物置があったが、基礎が不十分ゆえに定着性に問題があるため動産と判断した。 3. 東金市ガス課での調査によると、周辺の八坂台地区の造成の際にそれぞれの画地に都市ガスの引込みがなされたものの、周囲一帯を新築分譲した業者がオール電化の建物を分譲したため、対象地を含め殆ど都市ガスは利用されていないとのことである。

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) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	令和 2 年 5 月 24 日新築 約 4 年 約 26 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 合金メッキ鋼板ぶき サイディング ビニールクロス ビニールクロス クッションフロア等 洗面台, キッチン, 浴室, 水洗トイレ等 (電気, 上下水道) オール電化, IHキッチン, ヒートポンプ給湯機
床面積(現況)	床面積	1階 72.04 m ²
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 3LDK(別添間取図参照)
品 等	普通	
保守管理の状態	<p>1.室内で犬1匹, 猫3匹を飼っており, 猫はケージ内であるものの, 犬については放し飼い状態であるため, LDKを中心に犬の糞だらけの状態である。</p> <p>2.南東側洋室にはスタンド付きの吸殻缶があるなど, 喫煙によりクロスにやや黄ばみが見られる。</p> <p>3.各部屋とも日用品のほか特にキッチンを中心にゴミが散乱している状態である。</p> <p>以上より, 保守管理の状態は劣る。</p>	
建物の利用状況	本件建物は, 債務者兼所有者と他の者が, 共同で居宅として占有しているものと推測されるが, 詳細については調査報告書をご参照下さい。	
特 記 事 項	<p>1. 建築確認: 令和元年8月23日付/19UDI1W建04584号 検査済証: 令和2年5月23日付/19UDI1W建04584号</p> <p>2. 本建物の建築時期から推測すると, 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ものと推測される。</p> <p>3. 現地での調査では, 屋根にソーラーパネルが設置されていたが, 債務者兼所有者からの確認が得られないため, ソーラーパネル設置についての契約関係(支払関係, 所有権留保等)の詳細については不明である。</p>	

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/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) 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	19,500	1.03	168.16	1.00	3,377,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 (東金(県) - 3)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $25,100 \text{ 円/m}^2 \times 100 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 125 \approx 19,500 \text{ 円/m}^2$

◇ 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 : 東道路 +3%

◇ 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 :

物件1 東道路 +3%

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : なし

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	180,000	72.04	0.611	7,923,000

ウ 現価率

物件番号	(1)耐用年数法(定額法)				(2)観察減価率	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		
2	5%	26年	4年	0.873	▲ 30% (0.70)	0.611

(1) 耐用年数法(定額法):

$$(D) \text{ 現価率} = 1 - (1 - (A) \text{ 残価率}) \times \frac{(C) \text{ 経過年数}}{(B) \text{ 経済的残存耐用年数} + (C) \text{ 経過年数}}$$

(2) 観察減価率

建物の利用現況、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	3,377,000	0.40	法定地上権	1,351,000

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40%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	3,377,000	-1,351,000	/	0.9	0.7	1,280,000
2	7,923,000	+1,351,000	1.0	0.9	0.7	5,840,000
一 括 価 格 (合 計)						7,120,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：建物の占有関係、及びソーラーパネル設置に関する契約関係等の詳細が不明であることによる市場性の限定を考慮した。

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

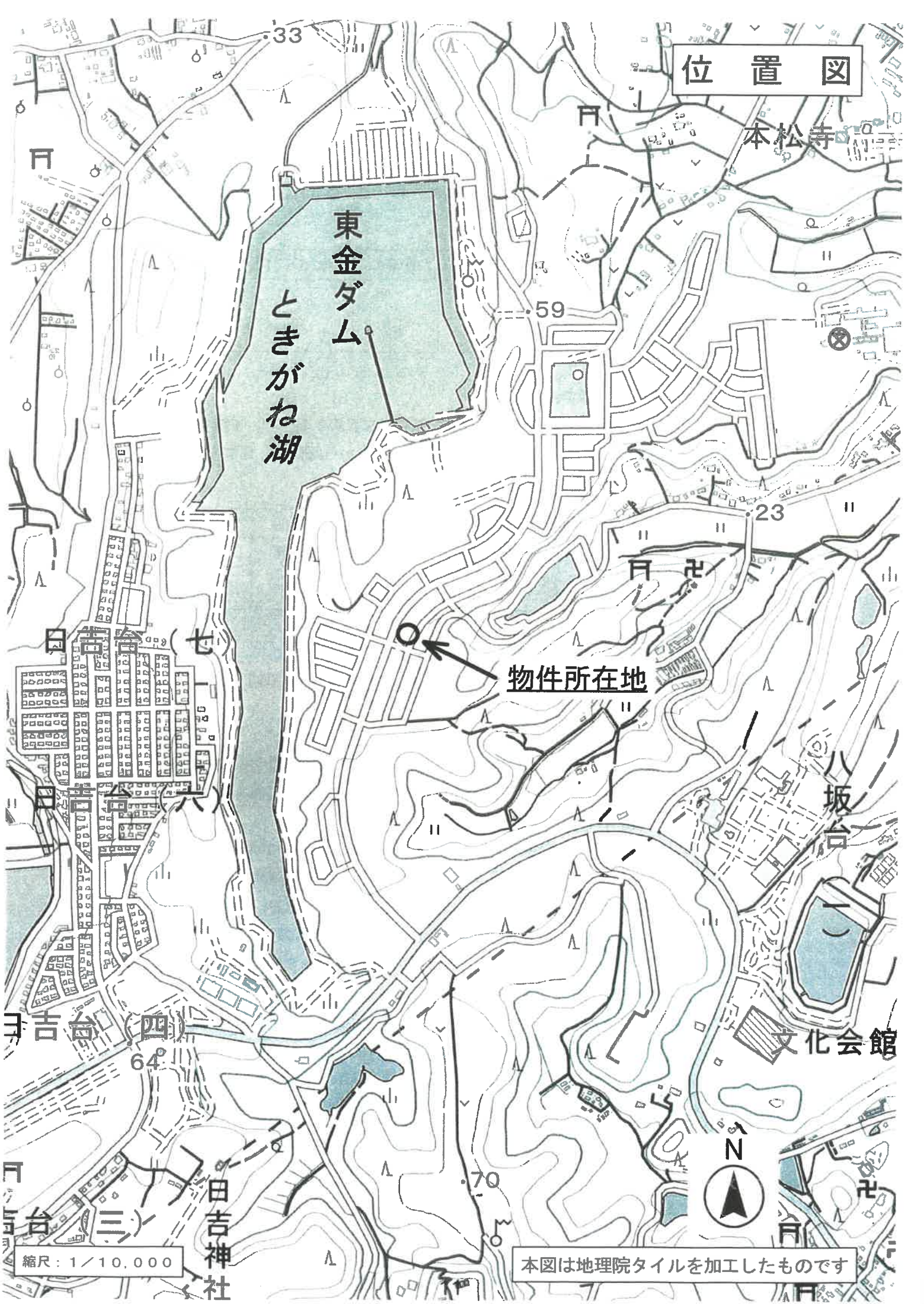
1 基準地価格	東金（県）－3
所 在	千葉県東金市日吉台6丁目11番10
価 格	25,100円/㎡
位 置	J R東金線「東金駅」の北西方約3.1kmに位置する。
価 格 時 点	令和5年7月1日
地 積	182㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	東側 幅員約 6.0m 市道
用 途 指 定 等	第1種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率100%）
地 域 の 概 要	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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

位置図



本松寺

東金ダム

ときがね湖

物件所在地

坂台

文化会館

吉台 (四)

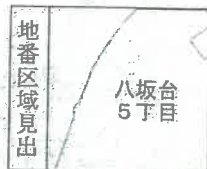
吉台 (三)
吉神社

縮尺：1 / 10,000

本図は地理院タイルを加工したものです



(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。



請求部分	所在 東金市八坂台五丁目		地番 3番11		
出縮 力尺	1/500	精度区分	座標系 番号 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)		平成14年8月	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。

(千葉県地方務局東金出張所管轄)

令和5年10月25日
東京法務局

本件写しはA3版を
A4版に縮小したも
のです

登記年月日：平成14年10月24日

97381

1枚目と同様

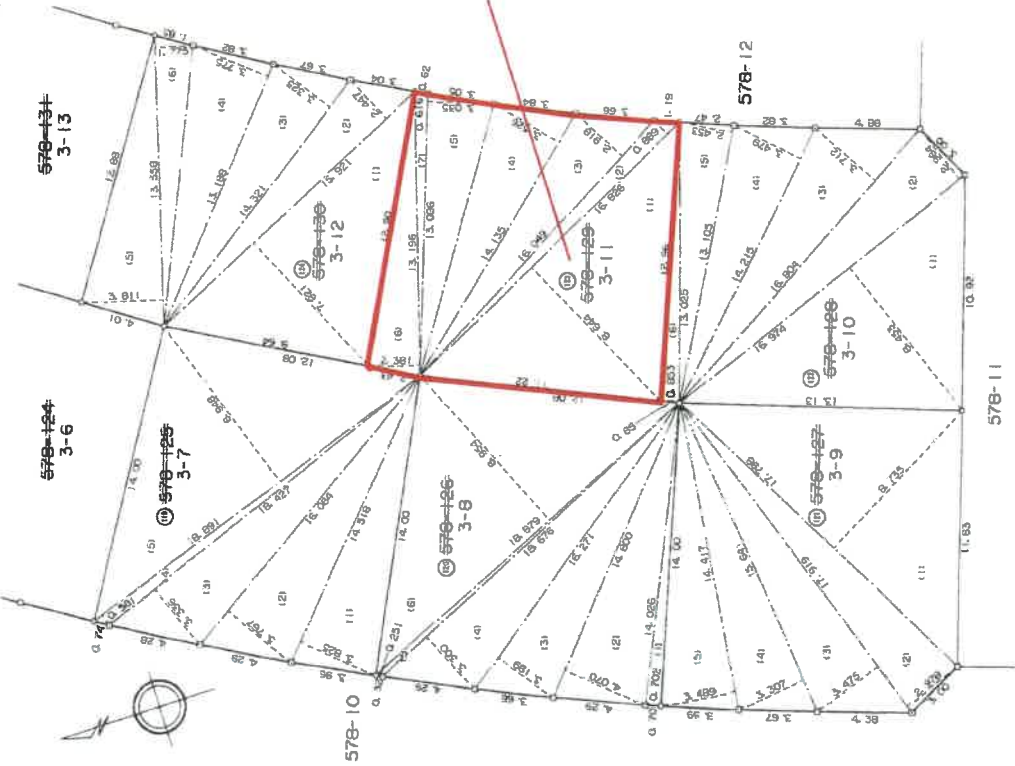
地番 578-5-1から 578-400-32-19

平成14年10月24日
地積測量図

35/120

土地の所在 東金市八坂台五丁目

70/156



物件1

作製者

申請人

縮尺 1/250

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです

請求番号：17-1 (39/124)

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簿籍)

令和6年11月18日 千葉地方法務局船橋支局

登記簿

97444

1枚目と同様

地番 578-336-3-15
1-1 2-5 3-2 19

土地の所在 東金市八坂台五丁目

平成14年10月24日
地積測量図 98/120

三斜求積表

地番(1) 578-336-4-4			地番(2) 578-336-4-1		
符号	底辺	高さ	符号	底辺	高さ
1	1.140	1.188	9	15.802	3.274
2	10.989	1.842	10	14.536	3.528
3	23.619	3.001	11	14.417	3.846
4	13.397	5.517	12	15.558	3.322
5	17.308	10.578	13	16.070	1.080
6	17.308	8.583	14	16.070	1.392
	積面積		15	14.931	1.469
	面積	254.934882	16	14.077	1.682
	地積	254.93 m ²	17	3.460	2.004
				積面積	
				面積	263.665938
				地積	263.66 m ²
地番(1) 578-336-4-5			地番(2) 578-336-4-2		
符号	底辺	高さ	符号	底辺	高さ
1	18.953	9.459	1	22.100	6.872
2	18.953	0.378	2	22.100	0.603
3	18.500	2.311	3	21.681	2.484
4	15.830	2.630	4	20.074	3.121
5	13.534	3.064	5	16.557	3.384
6	11.811	2.280	6	17.515	1.803
	積面積		7	17.479	0.694
	面積	169.612158	8	17.479	0.588
	地積	169.61 m ²	9	17.479	0.588
				積面積	
				面積	420.095759
				地積	210.047879
					210.04 m ²
地番(1) 578-336-4-6			地番(2) 578-336-4-3		
符号	底辺	高さ	符号	底辺	高さ
1	17.326	8.467	1	23.619	1.174
2	17.326	2.989	2	23.414	3.597
3	17.237	3.208	3	23.201	3.554
4	14.791	3.531	4	23.607	2.857
5	13.271	2.948	5	23.607	9.700
	積面積			積面積	
	面積	345.132881		面積	490.898317
	地積	172.566440		地積	245.419158
		172.56 m ²			245.41 m ²
地番(1) 578-336-4-7			地番(2) 578-336-4-1		
符号	底辺	高さ	符号	底辺	高さ
1	17.557	8.627	1	15.853	1.962
2	17.557	2.913	2	15.199	1.137
3	17.090	8.426	3	15.543	1.772
	積面積		4	16.159	1.693
	面積	346.608120	5	17.062	1.551
	地積	173.304060	6	18.058	0.735
			7	18.058	0.735
			8	17.670	2.964
				積面積	
				面積	52.373880
				地積	167.967956

三斜求積表

地番(1) 578-336-3-15			地番(2) 578-336-3-12		
符号	底辺	高さ	符号	底辺	高さ
1	13.836	4.590	1	15.921	7.821
2	13.836	2.862	2	15.921	2.447
3	13.285	4.023	3	14.321	3.325
4	14.466	3.034	4	13.188	3.775
5	15.425	7.296	5	13.558	3.811
6	15.425	1.519	6	13.558	1.775
	積面積			積面積	
	面積	336.314516		面積	336.613941
	地積	168.157258		地積	168.306920
		168.15 m ²			168.30 m ²
地番(1) 578-336-3-16			地番(2) 578-336-3-13		
符号	底辺	高さ	符号	底辺	高さ
1	13.367	3.219	1	15.089	6.890
2	13.367	1.772	2	15.089	1.539
3	13.236	3.612	3	14.191	3.354
4	14.554	3.385	4	13.134	3.762
5	16.279	8.179	5	14.023	5.116
6	16.279	2.392	6	14.023	2.859
	積面積			積面積	
	面積	43.028373		面積	335.729779
	地積	23.666324		地積	167.864889
		47.808432			167.86 m ²
		49.265290			
		133.145941			
		38.939368			
		335.873728			
		167.936864			
		167.93 m ²			
地番(1) 578-336-3-17			地番(2) 578-336-3-14		
符号	底辺	高さ	符号	底辺	高さ
1	13.085	1.740	1	14.565	5.804
2	13.085	0.594	2	14.365	0.528
3	13.281	3.585	3	14.101	3.573
4	14.581	3.250	4	13.190	3.552
5	17.163	9.065	5	14.386	3.300
6	17.163	3.221	6	14.685	6.285
	積面積			積面積	
	面積	22.767900		面積	335.935913
	地積	7.772490		地積	167.967956
		47.612385			167.96 m ²
		47.388250			
		155.982595			
		55.282023			
		336.405643			
		168.202821			
		168.20 m ²			
地番(1) 578-336-4-1			地番(2) 578-336-3-14		
符号	底辺	高さ	符号	底辺	高さ
1	15.853	1.962	1	14.565	5.804
2	15.199	1.137	2	14.365	0.528
3	15.543	1.772	3	14.101	3.573
4	16.159	1.693	4	13.190	3.552
5	17.062	1.551	5	14.386	3.300
6	18.058	0.735	6	14.685	6.285
7	18.058	0.735	7	14.685	0.543
8	17.670	2.964		積面積	
	積面積			面積	335.935913
	面積	31.103586		地積	167.967956
	地積	17.281263			167.96 m ²
		27.542196			
		27.357187			
		25.463162			
		13.272630			
		9.877726			
		52.373880			

申請人

縮尺

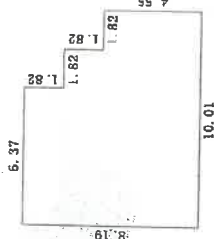
作製者

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです

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。
千葉地方方法務局東金出張所管轄
令和6年1月18日 千葉地方方法務局船橋支局 登記官

登記年月日：令和2年5月27日

各階平面図



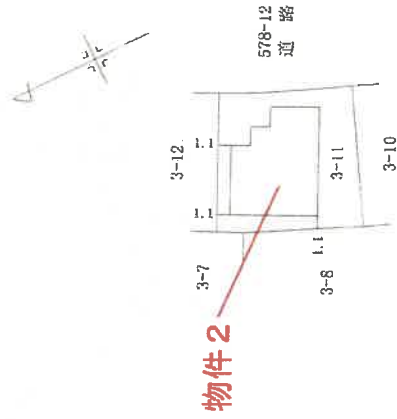
求積表

10.01 × 4.55	=	45.5455
8.19 × 1.82	=	14.9058
6.37 × 1.82	=	11.5934
合計		72.0447
床面積		72.04 m ²

建物図面

家屋番号 3番11

建物の所在 東金市八坂台五丁目3番地11



作業者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです



間取図
(評価人作成)