

## 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 山武郡横芝光町谷中字堀之内  
地 番 3141番14  
地 目 宅地  
地 積 143.48平方メートル

所有者 A

2 所 在 山武郡横芝光町谷中字堀之内  
地 番 3141番19  
地 目 宅地  
地 積 1.28平方メートル

所有者 A

3 所 在 山武郡横芝光町谷中字堀之内  
地 番 3141番1  
地 目 公衆用道路  
地 積 511平方メートル

共有者 A 持分51163分の3052

4 所 在 山武郡横芝光町谷中字堀之内3141番地14  
家屋 番号 3141番14  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 47.60平方メートル  
2階 34.78平方メートル  
38-7

## 物 件 目 録

(現況)

床 面 積	1階	約48.60平方メートル
	2階	34.78平方メートル

所有者 A

## 物 件 明 細 書

令和 6年 2月16日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 井 上 久美子

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

B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。

---

---

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。



物件目録

- 1 所 在 山武郡横芝光町谷中字堀之内  
地 番 3141番14  
地 目 宅地  
地 積 143.48平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 山武郡横芝光町谷中字堀之内  
地 番 3141番19  
地 目 宅地  
地 積 1.28平方メートル  
所有者 A
- 3 所 在 山武郡横芝光町谷中字堀之内  
地 番 3141番1  
地 目 公衆用道路  
地 積 511平方メートル  
共有者 A 持分51163分の3052
- 4 所 在 山武郡横芝光町谷中字堀之内3141番地14  
家屋 番号 3141番14  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 47.60平方メートル  
2階 34.78平方メートル  
2階<sup>0</sup>-ジ

## 物 件 目 録

(現況)

床 面 積	1階	約48.60平方メートル
	2階	34.78平方メートル

所有者 A

令和5年(ケ)第367号  
令和5年12月21日受理  
令和6年2月7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 山武郡横芝光町谷中字堀之内  
地 番 3141番14  
地 目 宅地  
地 積 143.48平方メートル

所有者 A

2 所 在 山武郡横芝光町谷中字堀之内  
地 番 3141番19  
地 目 宅地  
地 積 1.28平方メートル

所有者 A

3 所 在 山武郡横芝光町谷中字堀之内  
地 番 3141番1  
地 目 公衆用道路  
地 積 511平方メートル

共有者 A 持分51.163分の3052

4 所 在 山武郡横芝光町谷中字堀之内3141番地14  
家屋 番号 3141番14  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 47.60平方メートル  
2階 34.78平方メートル

( 1 枚目)



物 件 目 録

所有者 A



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1～3														
現況地目	■宅地（物件1、2） ■公衆用道路（物件3） □雑種地（物件 ）														
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり（物件3） <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり（物件1、2） <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 上記の者が物件1、2の土地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															
<b>建 物</b>	物件4														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約48.60㎡（増築部分約1㎡）														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：		構造：		床面積：						
{	種類：														
	構造：														
	床面積：														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用し、占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原（物件4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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[	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4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"/> B (所有者の子)
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(■所有者、■占有者の妻)の陳述/□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	<del>平成</del> 令和26年頃
最初の契約日	年 月 日
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
更新の種別	<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	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者	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 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	■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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	<p>1 本建物には息子のB夫婦が住んでいます。本建物にはもともと家族で住んでいましたが、私は10年前頃に本建物から出て行って、それからは息子夫婦だけで住むようになりました。息子との間で賃料等のやり取りや契約関係等はありません。</p> <p>2 物件2の細長い土地のことはよくわかりません。不動産会社からも特にその土地のことは聞かされませんでした。</p>
■占有者の妻	<p>1 3、4年前頃に1階の脱衣場と浴室の北側を張り出す形で増築しました。そのときに南東側の庭を駐車スペースに造り変えました。</p> <p>2 物件2の細長い土地は敷地の一部になっています。なぜ、その土地が細長く分筆されているのか、よくわかりません。</p> <p>3 玄関ポーチの柱の下のところが腐って柱の土台から離れてしまっています。近々、補修をする予定です。1階の和室の天井に浸みがありますが、雨漏りはしません。浸みの理由はよくわかりません。床の傾きは感じません。本建物の真上を飛行機が飛びますが、音は余り気になりません。キッチンにIHクッキングヒーターが付いていますが、本建物はオール電化ではありません。</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

## 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、2について

- 1 物件1、2は一体となって北西側及び南東側がそれぞれ公衆用道路に面する長方形の平坦な土地で、本建物の敷地となっている。本土地の北側角地点に境界標が存在した。前面公衆用道路に面する一部及び北東側部分にブロック、フェンスが設置されている。一方、南西側部分は一部フェンスが設置されているものの、同部分以外は隣地と一体となっている。上記境界標、ブロック、フェンスの存在及び別紙地積測量図とも対比することにより、本土地の範囲を確認することは可能である。
- 2 本土地は北西側公衆用道路よりも約0.5m高い。南東側公衆用道路に面する部分は公衆用道路に向かいやや下り傾斜のコンクリート敷きの駐車スペースとなっている。
- 3 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簡易物置が存在する。

第3 物件3について

本土地は物件1、2の土地に面する舗装された幅員約5mの公衆用道路となっている。

第4 物件4について

- 1 次の本建物における状況、占有者の住民票等及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から本建物における占有関係は「占有者及び占有権原（物件4関係）」記載のとおり認められる。
  - (1) 占有者の苗字が表示された表札が掲げられていた。
  - (2) 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。
- 2 別紙間取図中、「増築部分約1㎡」表示部分に増床部分が存在する。同増床部分は既存部分と利用上、構造上、本建物と一体であると認められることから同増床部分は本建物に附合した増築部分と認められる。
- 3 「関係人の陳述等」記載の占有者の妻陳述の損傷箇所等が認められた。南西側隣地の庭木が本土地に大きく越境している。

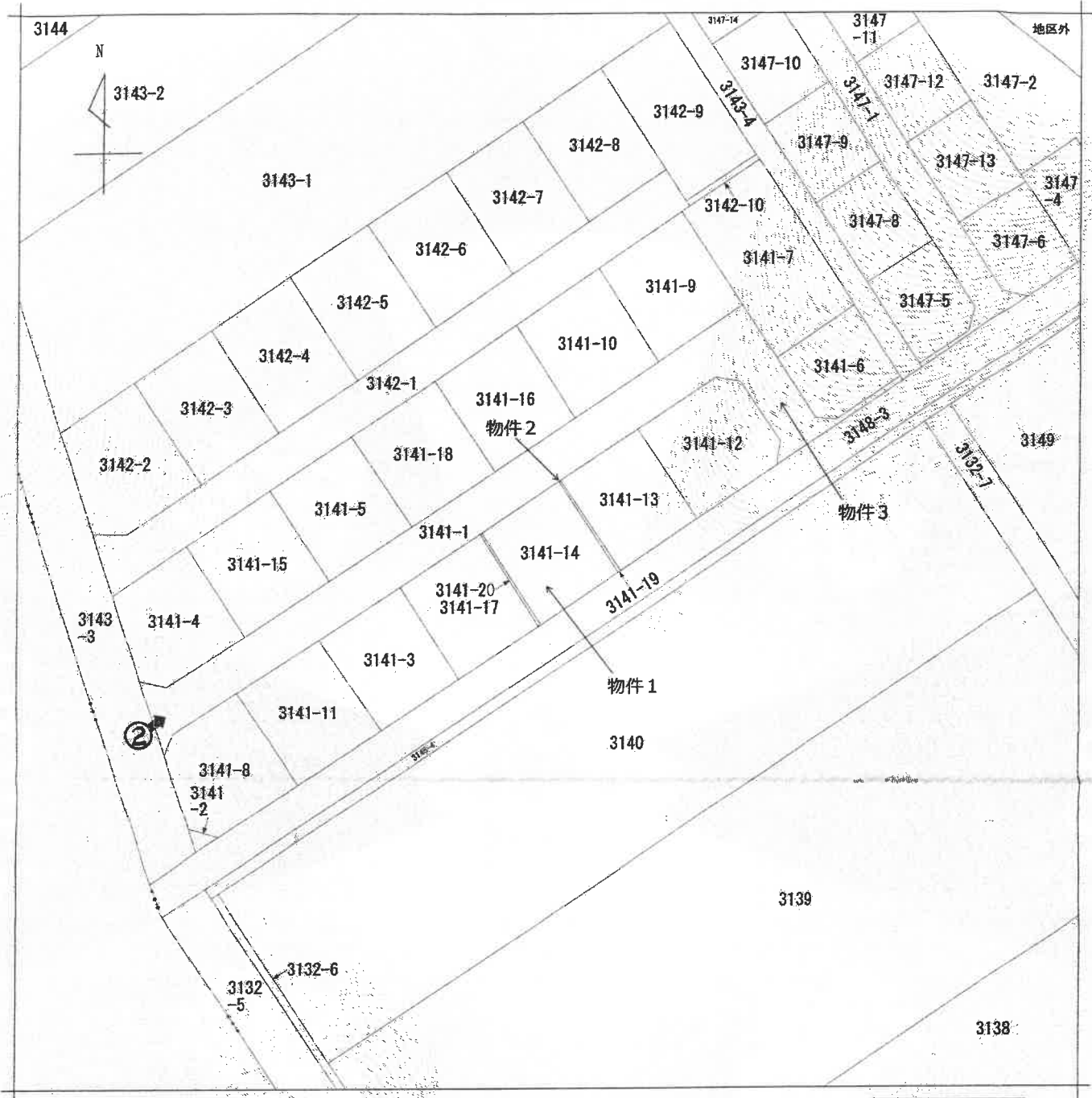
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
5年12月25日(月)	執行官室	横芝光町役場に対し、本建物平面図送付嘱託
5年12月27日(水) 14:25-15:17	物件所在地	物件調査、写真撮影 占有者の妻に面談、占有関係等聴取
5年12月28日(木)	執行官室	千葉地方法務局匝瑳支局に対し、隣地の不動産登記記録全部事項証明書送付嘱託
6年1月4日(木)	執行官室	横芝光町役場から本建物平面図到着
6年1月5日(金) 14:59-15:07	当職携帯電話 執行官室	占有者の妻に架電、占有関係聴取 横芝光町役場に対し、占有者の住民票等送付嘱託
6年1月9日(火)	執行官室	千葉地方法務局匝瑳支局から隣地の不動産登記記録全部事項証明書到着
6年1月12日(金)	執行官室	横芝光町役場から占有者の住民票等到着
6年1月15日(月) 11:00-11:05	当職携帯電話	所有者から受電、占有関係等聴取
6年1月29日(月) 11:37-12:08	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影 占有者の妻に面談、本建物の損傷箇所等聴取

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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略略を記載した図面です。

地番区域見出  
谷中

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

請求部	所在	山武郡横芝光町谷中宇堀之内		地番	3141番14	
出力尺	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	
作成年月日	昭和50年2月28日		備付年月日(原図)	昭和50年2月28日		補記事項
				種類 土地改良所在図		

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。

(A3判をA4判に縮小した)

(千葉地方務局匝瑳支局管轄)

令和5年10月30日

東京法務局台東出張所

登記官

請求番号：29-1

(1/1)

( 8 枚目)





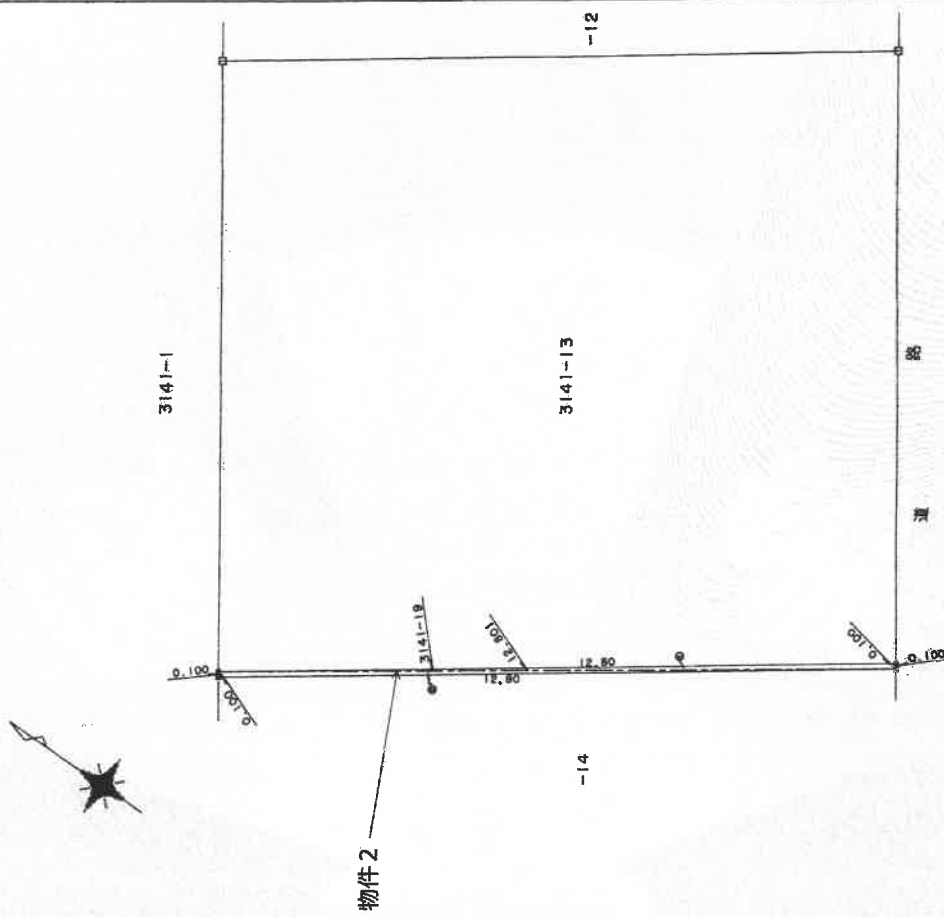
登記年月日：平成6年12月2日

296327

積測量図  
6.12.2

地番 3141-19

土地の所在  
山成郡麻芝光町  
山成郡麻芝光町中野瀬



面積及積算

地番 NO.	① 3141-19	② 3141-13
1	12.801 0.100	1.280100
2	12.801 0.100	1.280100
		2.560200
		1.2801000
		1.28 m <sup>2</sup>
		0.58

地番 公簿	① 3141-19	② 3141-13
	144.7633150	1.2801000
		143.4834150
		143.48 m <sup>2</sup>

縮尺 1/100

申請人

作製者

平成6年12月1日作製

(千葉土地家屋調査士会印)

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。

(千葉地方法律局 匝屋支局管轄)

令和5年10月30日

東京法律局台東出張所

登記官

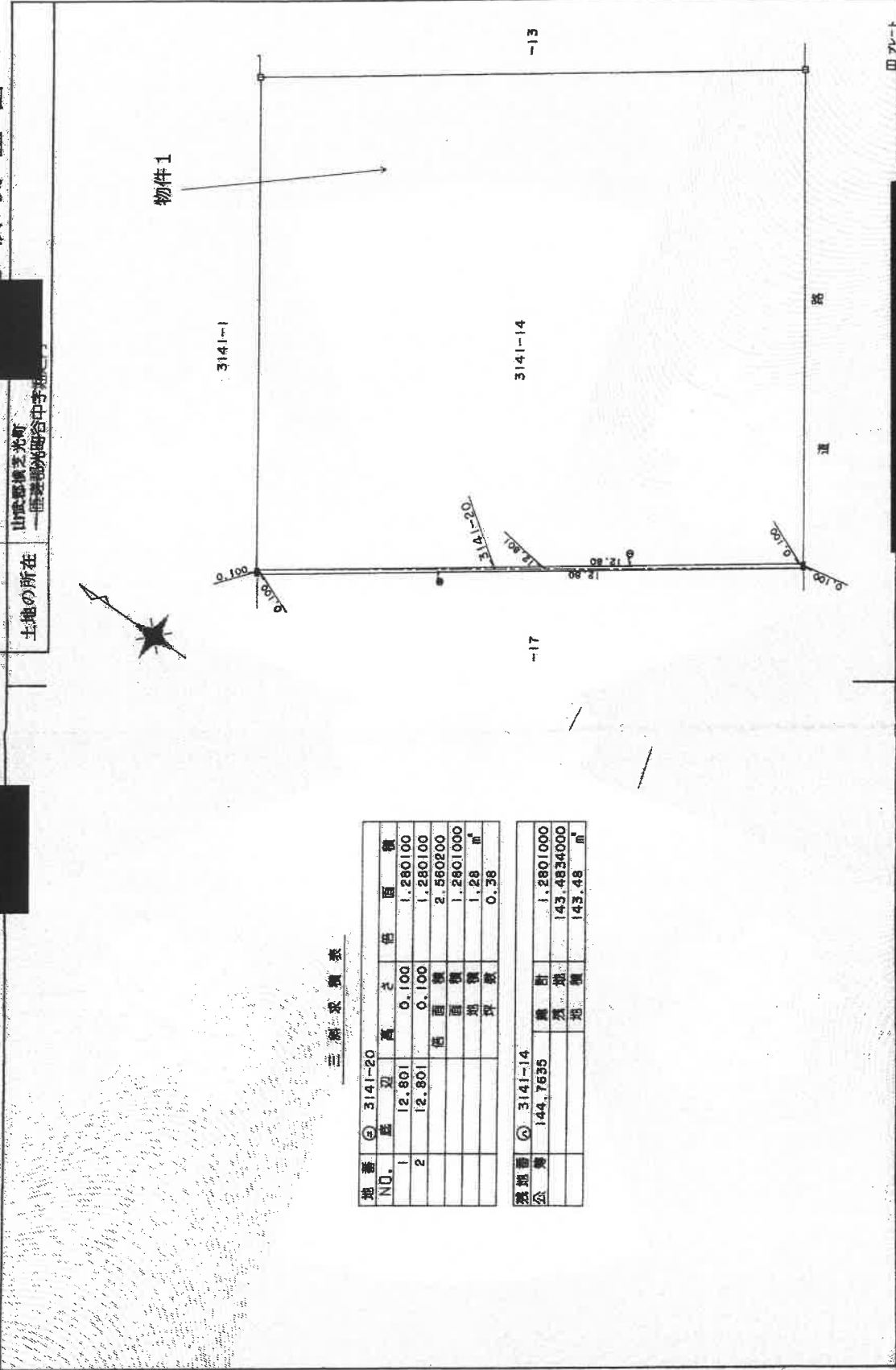
(9 枚目)

登記年月日：平成6年12月2日

296328

6.12.2  
地積測量図

地番 一ヶ 3141-20  
土地の所在 山形県横巻町  
一陸奥郡野田村中宇田



三 測量結果表

地番	⑤	3141-20	NO.	盛	辺	高	さ	価	価	積
	1			12.801		0.100		1.280100		1.280100
	2			12.801		0.100		1.280100		1.280100
								2.560200		2.560200
								1.2801000		1.2801000
								1.28		1.28
								0.36		0.36

地番	⑥	3141-14	NO.	盛	積	積
	公			144.7535		1.2801000
						143.4834000
						143.48

作製者

平成 6 年 12 月 1 日 (作成)

申請人

縮尺 1/100

(千葉土地家屋調査士会用品)

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。  
(千葉地方法務局直轄支局管轄)

令和 5 年 10 月 30 日 東京法務局台東出張所

登記官

( 10 枚目)

請求番号：29-2

(A 3判を A 4判に縮小した)

登記年月日：平成6年12月12日

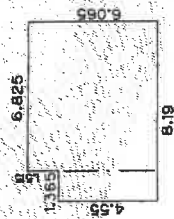
# 93474 各階平面図

# 建物図面 各階平面図 6.12.17

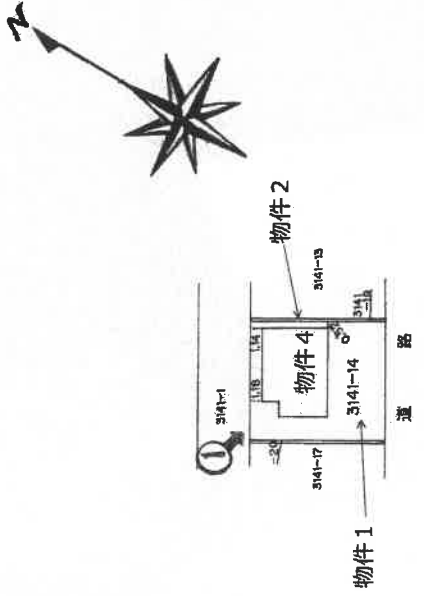
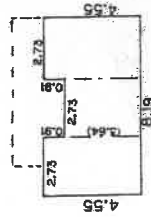
家屋番号 3141番14

建物の所在 山形県酒田市中字堀之内3141番地14

求積1階  
 $1.365 \times 4.55 = 6.21075$   
 $6.065 \times 6.825 = 41.393625$   
 計 47.604375  
 床面積 47.60m<sup>2</sup>



求積2階  
 $2.73 \times 4.55 = 12.4215$   
 $2.73 \times 3.64 = 9.9372$   
 $2.73 \times 4.55 = 12.4215$   
 計 34.7802  
 床面積 34.78m<sup>2</sup>



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。  
 (千葉県地方自治局建築支局管理)

令和5年10月30日

東京法務局台東出張所

登記官

( 11 枚目)

作製者

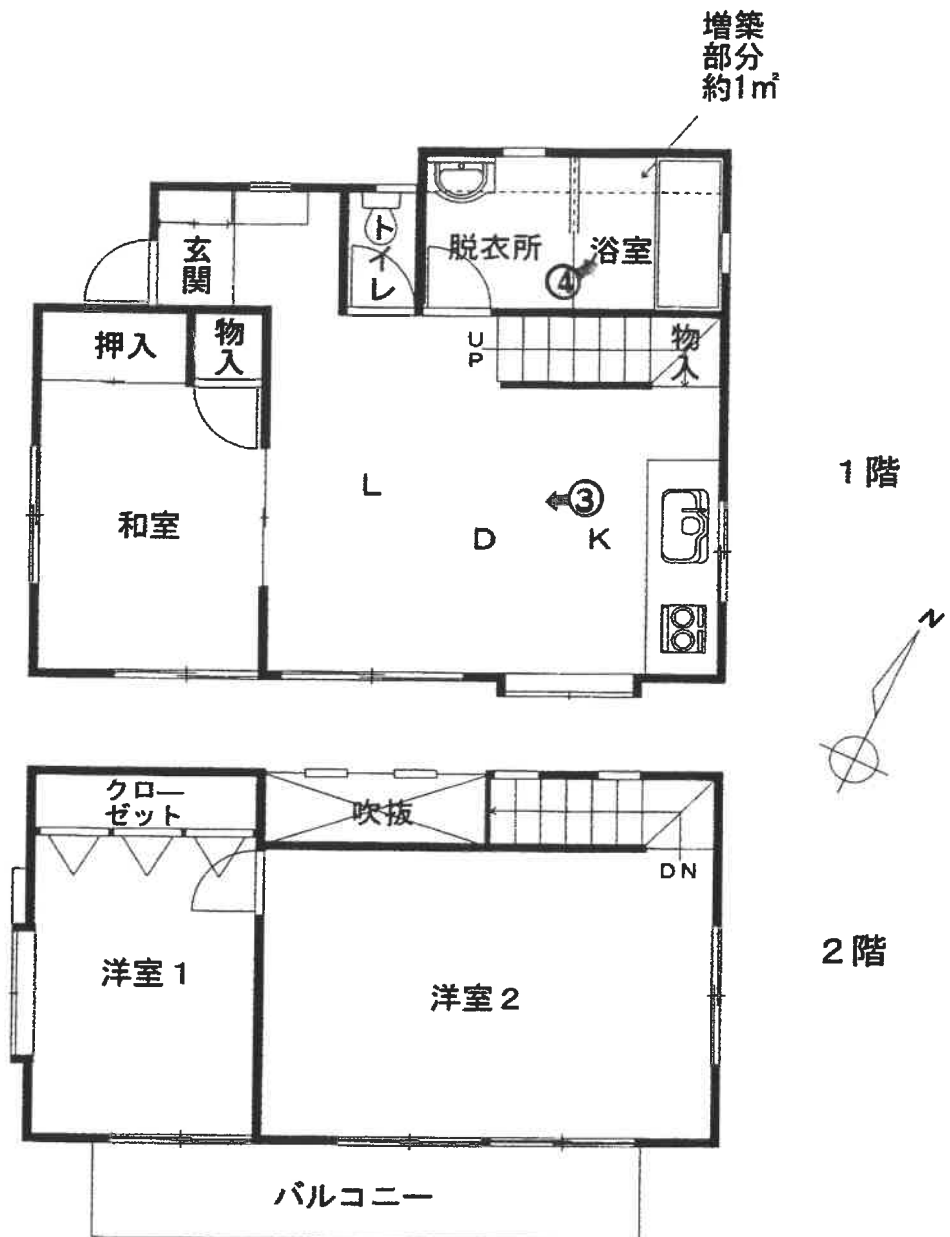
平成6年12月12日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会用品)



## 間取図

(注) Ⓜは写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

評価人作成

1



物件3

2



3



4



令和5年(ケ)第367号

令和6年 1月29日 現地調査

令和6年 1月30日 評価

第令5-横芝光-1号 発行番号

令和6年 2月 2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1,910,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金690,000円
物件2 (土地)	金10,000円
物件3 (土地)	金10,000円
物件4 (建物)	金1,200,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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・2の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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。	
2		物件目録記載のとおり。	
3		物件目録記載のとおり。	
4		物件目録記載のとおり。	未実施（住居表示未実施区域）  1階 約48.60㎡ 2階 34.78㎡
番号	特記事項		
4	1階部分に、約3・4年前の増築約1㎡あり。		
1～4	土地・建物の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。

物 件 目 録

1 所 在 山武郡横芝光町谷中字堀之内  
地 番 3141番14  
地 目 宅地  
地 積 143.48平方メートル

所有者、A

2 所 在 山武郡横芝光町谷中字堀之内  
地 番 3141番19  
地 目 宅地  
地 積 1.28平方メートル

所有者 A

3 所 在 山武郡横芝光町谷中字堀之内  
地 番 3141番1  
地 目 公衆用道路  
地 積 511平方メートル

共有者、A 持分51163分の3052

4 所 在 山武郡横芝光町谷中字堀之内3141番地14  
家屋 番号 3141番14  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 47.60平方メートル  
2階 34.78平方メートル



物 件 目 録

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1～3）

位置・交通	J R総武本線「飯倉」駅の南方・道路距離約2.6km別添「位置図」参照 J R総武本線「横芝」駅の北東方・道路距離約3.6km	
付近の状況	対象不動産は、周囲に農家住宅・農地・工場・豚舎等が見られる小規模開発住宅地域の一角を占める。	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他規制	非線引都市計画区域（編入時期：平成13年5月11日） 用途無指定地域 指定60% 指定200% 防火・準防火地域指定なし、建築基準法第22・23条 日影規制なし、高度地区指定なし、航空法（外側水平表面）
画地条件	物件1・2の一体地 形状（略長方形）、地勢（略平坦地）、接道方位（北西側、南東側） 北西側間口（約11.3m）、奥行（約13m） 地積144.76㎡（登記と同じ、後記土地特記事項欄1を御参照下さい。）	
接面道路の状況	北西側私道（物件3）、現況幅員（約5m）、連続性（普通）、舗装（有） 側溝（あり）、高低差（接面道路に対して略等高～約0.5m高い）  南東側町道（G074号線、水路敷地【3148番4。大利根土地改良区所有】は道路区域に含まれない旨の回答を横芝光町都市建設課から得た。） 認定幅員（約4m）、現況有効幅員（約3～3.3m程度）、連続性（普通） 舗装（有、一部なし）、側溝（なし）、高低差（接面道路に対して略等高）	
	建築基準法上の種類	北西側私道・建築基準法第42条1項3号 南東側町道・建築基準法第42条2項（町道認定幅員は約4mであるが、そのうち平坦部分【約3～3.3m程度】のみ建築基準法上の道路部分に該当） 千葉県山武土木事務所建築宅地課による御回答
	セットバックの要否	要（建築基準法上の道路の中心線から2mまでセットバックを要するとのことである。よって、物件1・2の一体地の約4%程度と査定した。）
	再建築の可否	可

土地の利用状況等	<p>物件1・2土地は、後記物件4建物の敷地（私道に対して約0.5m高い）の用に供されている宅地である。</p> <p>物件1・2土地の南東側で町道寄りには駐車スペース（町道と等高、約3・4年前に庭の一部を取り壊して造作したとのこと。）となっている。</p> <p>南西側（等高、ペイント会社の看板あり）及び北東側（等高）は宅地である。</p> <p>物件3土地は、小規模団地内の不特定多数の通行の用に供されるその大部分が平均幅員約5mの舗装公衆用道路である。</p>
供給処理施設 （敷地内までの引き込みを基準に、引き込みが有る場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。）	<p>上水道 あり（後記土地特記事項欄2を御参照下さい。）</p> <p>ガス配管 なし</p> <p>下水道（農業集落排水） なし</p>
土 壌 汚 染 等	<ol style="list-style-type: none"> <li>横芝光町教育委員会に対する聴取により、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない、再建築時において文化財保護法第93条の土木工事等の届出は不要である旨の回答を得た。</li> <li>土壌汚染については、地歴調査、地図調査（1991年5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、周囲に農地（田）が存在し、農薬使用による土壌（水質）汚染の可能性があるものの、物件1・2土地は、上水道整備済みのうえ、周辺の農地より高台に位置するため、その影響は軽微なものにとどまるものと推測され、価格形成に影響がないものと判断した。</li> <li>物件1・2については、目視の限界はあるものの、現存建物（物件4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察される。</li> </ol>
特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none"> <li>物件1土地につき、千葉地方法務局匝瑳支局備え付けの地積測量図は存在するものの、残地測量となっている。その前の地積測量図を調査したところ、平成6年6月16日に分筆登記された当時の地積測量図（平成6年6月14日作製）が存在し、その数値を基に分析すると現在の登記面積と整合性がとれている。</li> <li>北西側私道に八匠水道企業団水道本管100mmの埋設あり、宅地内引込管20m、メーター13mmとの回答を八匠水道企業団から得た。</li> <li>物件1・2の一体地の東側にスチール製の簡易な物置1個が存在する。</li> </ol>

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

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6年12月9日新築（約3・4年前の増築） 約29年（既存部分），約3・4年（増築部分） 約1年（既存部分），約26・27年（増築部分）
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 スレートぶき サイディング等 クロス，ボード等 クロス，ボード等 畳，フローリング等 電気，上水道，プロパンガス，浄化槽（メンテナンスを行っており，正常に稼働するとのことであった。）等 特になし
床面積（現況）	床面積 1階約48.60㎡（＝既存部分47.60㎡＋増築部分約1㎡） 2階 34.78㎡ 延べ面積約83.38㎡	
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	普通（物件4建物占有者Bによれば，「玄関ポーチの柱の下部が破損し，柱が土台部分から離れている」とのことであった。建物の傾きを疑い，評価人持参のビー玉による簡易な建物傾き調査を1階の廊下で行ったが，特段転がりを示さなかった。 1階和室の天井にシミ跡が見られ，1階浴室に黒カビが発生していた。屋根のヤレやバルコニーの外壁の傷及び外壁サイディングにコケの発生による黒ズミ・汚れ等が見られたが，いずれも経年減価相当内の減耗と判断した。）	
建物の利用状況	物件4建物所有者Aの息子B夫婦が居宅として，使用・占有している。 使用貸借関係が認められる。詳細は現況調査報告書を御参照下さい。	
特記事項	1 建築確認の取得履歴は見当たらなかった旨，都市計画区域外（6条指定区域なし）時における建築で，建築確認の取得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。 但し，再建築時には建築確認は必要となることに留意を要する。	

	<p>2 建築（新築）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、通常使用上は問題ない。但し、取り壊し時に特段の対策が必要になるものと思料される。</p> <p>3 横芝光町独自のエアコン設置補助事業制度あり。 対象者・対象住宅等の要件の詳細につきましては、補助を受けられるか否かも含めて、横芝光町役場企画空港課空港班に御照会下さい。</p> <p>4 南西側隣接地（3 1 4 1 番 1 7 及び 3 1 4 1 番 2 0）に植わっている榎の木等の枝葉が物件 1 に伸びている。 物件 4 建物所有者 A によれば、南西側隣接地はかつて親族の所有であった（登記上、売買により第三者たる個人による所有が確認できた。）とのことであり、庭木の枝葉が物件 1 に伸びていても気にならなかったとのことである。 浄化槽等の清掃等は、同じ業者にやってもらっていたが、ライフライン等の共同利用はないと思うとのことであった。 物件 1 と南西側隣接地（3 1 4 1 番 1 7 及び 3 1 4 1 番 2 0）との境界付近には化粧ブロック等が存在していないため、外観上は必ずしも判然とせず、地積測量図によっておおよその境界の位置がわかる程度である。 隣接地所有者立ち合いのもと、境界を確認の上、化粧ブロック等の整備が必要になる可能性があることに留意を要する。</p>
--	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（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×持 分 (㎡) 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	12,300	1.00	143.48	0.9	1,588,000
2	12,300	1.00	1.28	0.9	14,000
3	12,300	0.05	511× 3052/51163	—	19,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（横芝光-1）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 10,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/100 & \times & 100/81 & = & 12,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：標準的±0%

◇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。\*周辺に農地・工場・豚舎等が存在する事は地域の特性として考量した。航空機の騒音等は地域の特性として考量した。

イ 個別格差：物件1・2の一体地

方位+5%，隣接地（ペイント会社・相互に越境の可能性）の状況-3%，

二方路+2%，セットバック-4%

$$(105\% \times 97\% \times 102\% \times 96\%) = \underline{100\%}$$

物件3・・・公衆用道路減価-95%

ウ 地 積：登記数量による。（物件3の持分は51163分の3052である。）

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。-10%，物件1・2。



② 物件4 (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
4	185,000	82.38 約1	0.072 0.783	1,097,000 145,000

ウ 現価率：既存部分

築後経過年数約29年，経済的残存耐用年数約1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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\ &= 0.08 \times (1 - 0.1) \\ &= 0.072 \end{aligned}$$

\* ▲10% (保守管理状況等を考量。1階浴室の黒カビの発生や1階和室の天井のシミ等を考量。)

増築部分

保守的に築後経過年数約4年，経済的残存耐用年数約26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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^{**}) \\ &= 0.87 \times (1 - 0.1) \\ &= 0.783 \end{aligned}$$

\*\* ▲10% (保守管理状況等を考量。1階浴室の黒カビの発生等を考量。増築時に，浴槽・洗面・給湯設備を更新したものと推測される。)

## 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	1,588,000	35%	法定地上権	556,000
2	14,000	35%	法定地上権	5,000

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	1,588,000	-556,000		0.95	0.7	690,000
2	14,000	-5,000		0.95	0.7	10,000
3	19,000	—		0.95	0.7	10,000
4	1,242,000	+561,000	—	0.95	0.7	1,200,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						1,910,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：南西側隣接地（3141番17及び3141番20）との境界付近に化粧ブロック等の整備の可能性、セットバック時における庭の一部を再整備の必要性-5%（物件1～4）

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 地価公示価格（横芝光-1）

所 在：横芝光町宮川字向田4418番1外

価 格：10,000円/m<sup>2</sup>

位 置：JR総武本線「横芝」駅の南東方、約1.8kmに位置する。

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：866m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北西側幅員4.2m町道

用途指定等：非線引都市計画区域，第一種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：中規模在来住宅を中心とした農家住宅地域

## 第7 附属資料

1 目的物件の位置図（横芝光町役場白地図）

2 公図写

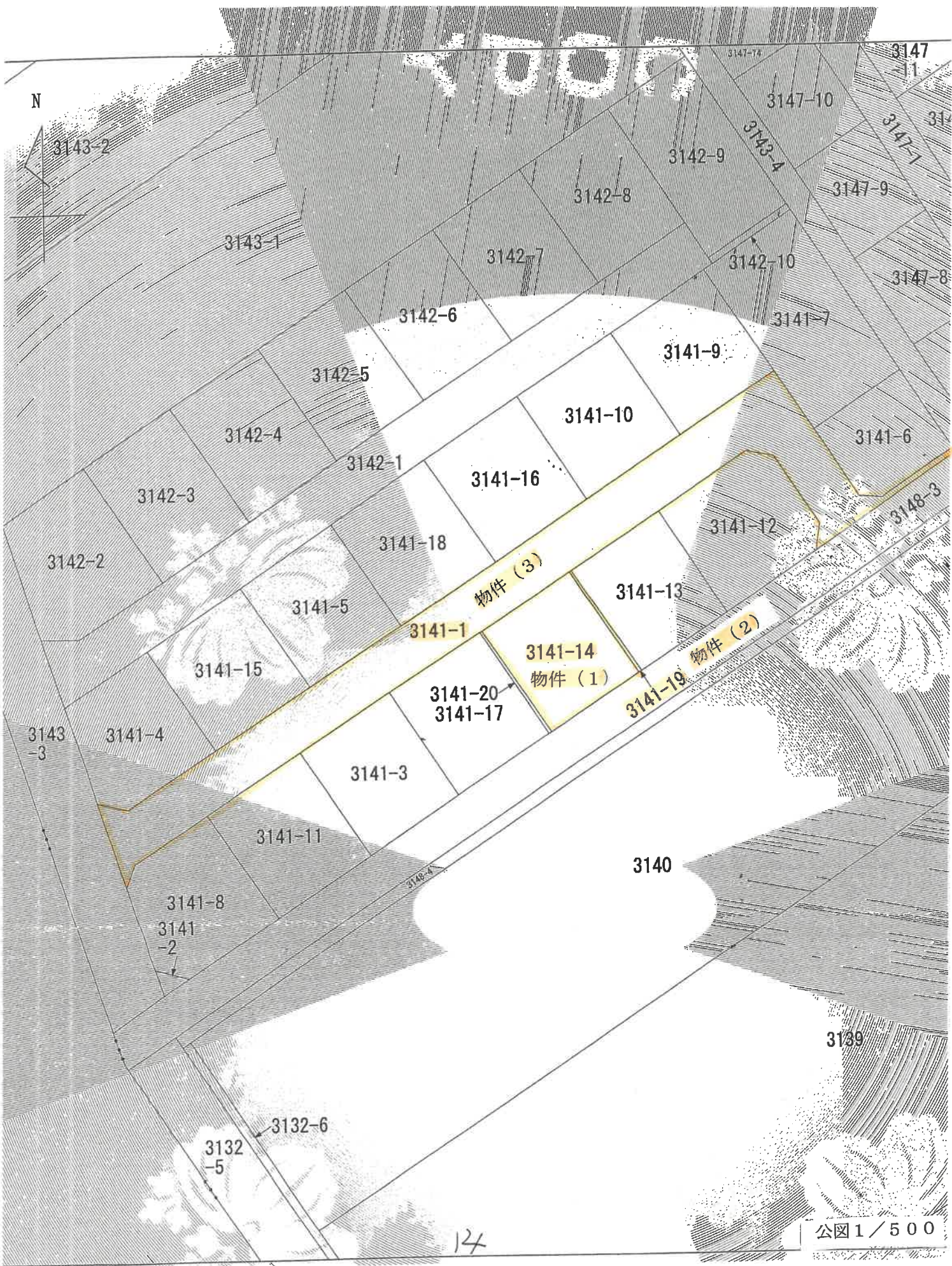
3 地積測量図写

4 建物図面・各階平面図写

5 （建物）間取図

以 上





N

3143-2

3143-1

3142-8

3147-10

3147-11

3147-9

3142-7

3142-10

3147-8

3142-6

3141-7

3141-9

3142-5

3141-10

3142-4

3141-6

3142-1

3141-16

3142-3

3141-18

3141-12

3148-3

3142-2

3141-5

3141-13

物件 (3)

3141-1

3141-14  
物件 (1)

物件 (2)

3141-15

3141-20  
3141-17

3141-19

3143-3

3141-4

3141-3

3140

3141-11

3141-8

3141-2

3139

3132-5

3132-6

124

公図 1 / 500

登記年月日：平成6年12月2日

296328

6/1/2

地積測量図

3141-20  
 山崎町  
 土地の所在  
 地積測量図台中之部之内

測量結果

地番 NO.	① 3141-20	辺長	高さ	坪数	面積
1		12.801	0.100		1.280100
2		12.801	0.100		1.280100
				坪数	2.560200
				坪数	1.2801000
				坪数	1.28
				坪数	0.38

地番 NO.	② 3141-14	面積	坪数
1	144.7835		1.2801000
		143.4834000	
		143.48	

物件 (1)

-17-

作製者

平成6年12月11日

申請人

縮尺 1/100

請求番号：26-2

△3判を△4判に縮小

コピーした事に留意

登記年月日：平成6年12月2日

296327

6/2/2  
地積測量図

地番 43 3141-19  
所在地 山形県米沢市 迎道郡米田合中寺廻之内

三 測量結果表

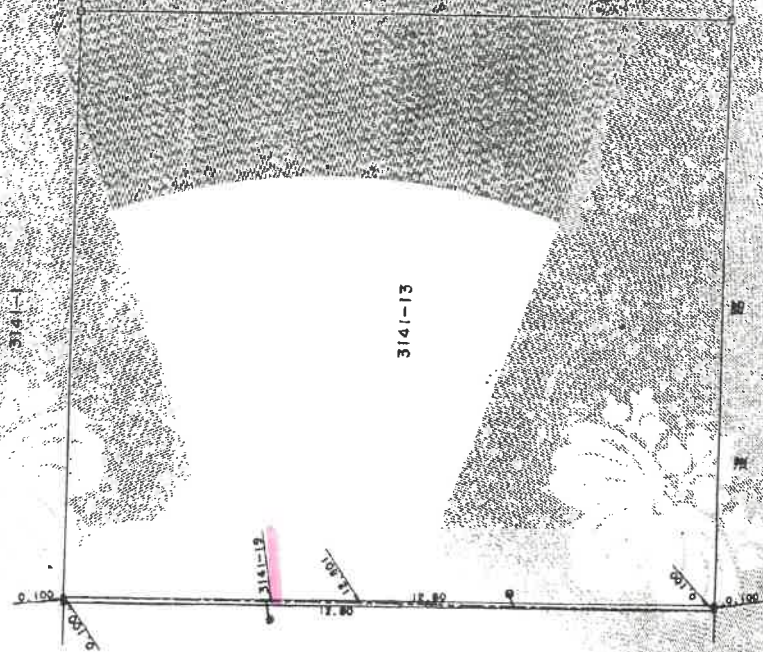
地番	NO.	辺長	高さ	積算面積
3141-19	1	12.801	0.100	1.280100
	2	12.801	0.100	1.280100
			積算面積	2.560200
			積算面積	1.280100
			坪数	1.28
			坪数	0.38

地番	NO.	積算面積	坪数
3141-13	1	144.7635150	1.2801000
	2		143.4834150
		積算面積	143.48
		坪数	143.48

物件(2)

-14-



作製者	申請人	縮尺
		1/100

平成6年12月1日作成

A3判をA4判に縮小  
コピーした事に留意

登記年月日：平成4年6月3日

296316

1. 枚目と両隣

地番	3141-4-5-6
土地の所在	山形県酒造町 一徳郡酒造町中子組之内

463. 積測量図

3/3

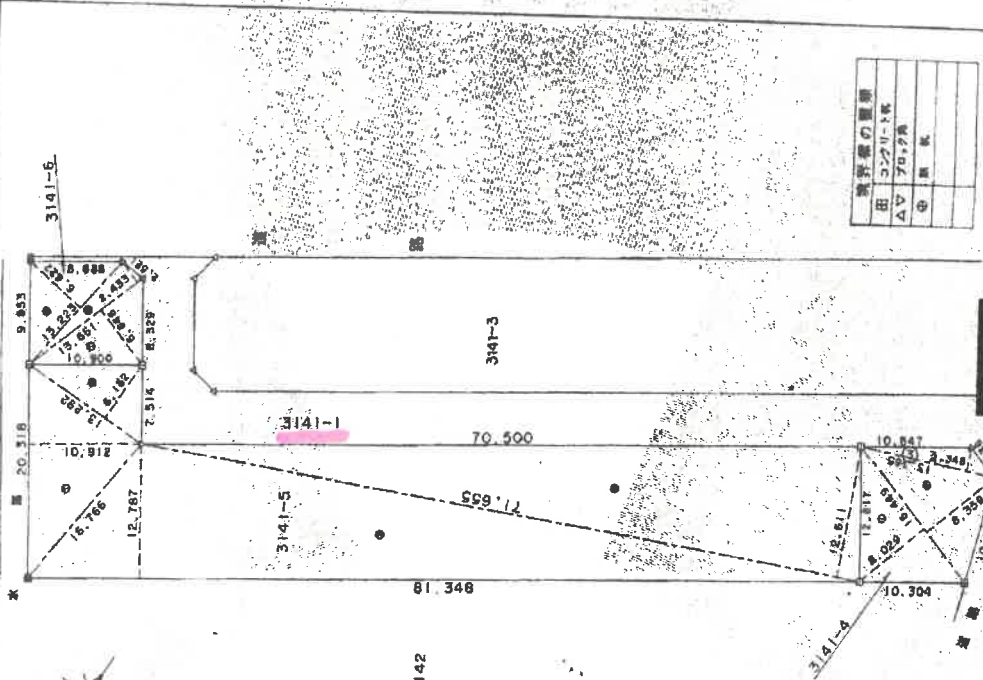
三料求積表

地番	NO.	幅	高さ	積算
3141-4	1	16.449	8.029	132.069021
	2	16.449	8.359	137.497191
	3	13.365	2.348	31.381020
		積算面積		300.947232
		地積		150.4736160
		算率		150.47
		算率		45.51

地番	NO.	幅	高さ	積算
3141-5	1	20.318	10.912	221.710016
	2	13.292	6.162	81.905304
	3	81.348	12.787	1040.196876
	4	71.655	12.611	903.641205
		積算面積		2247.453401
		地積		1123.7267005
		算率		1123.72
		算率		339.92

地番	NO.	幅	高さ	積算
3141-6	1	13.867	5.646	90.791006
	2	13.867	2.833	39.237213
	3	13.223	6.622	87.562706
		積算面積		211.590925
		地積		105.7954625
		算率		105.79
		算率		32.00

3141-2-3-4-5-6-51699m<sup>2</sup>(3141-1) 物件(3)



作製者

平成4年6月2日作成

申請人

縮尺 1/500

請求番号：11-2

(3/3)

A3判をA4判に縮小  
コピーした事に留意



登記年月日：平成6年12月19日

# 93474 各階平面図

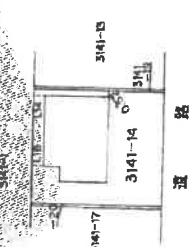
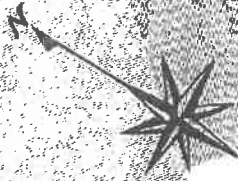
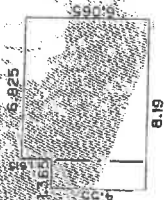
# 建物各階平面図

6.12.17

位置番号 3141-14  
 建設物の所在 山梨県富士吉野市  
 建設物の名称 建設物之内3141-14

床積1階  
 $1.365 \times 4.55 = 6.21075$   
 $6.065 \times 6.825 = 41.39365$   
 計 47.604425  
 床面積 47.60㎡

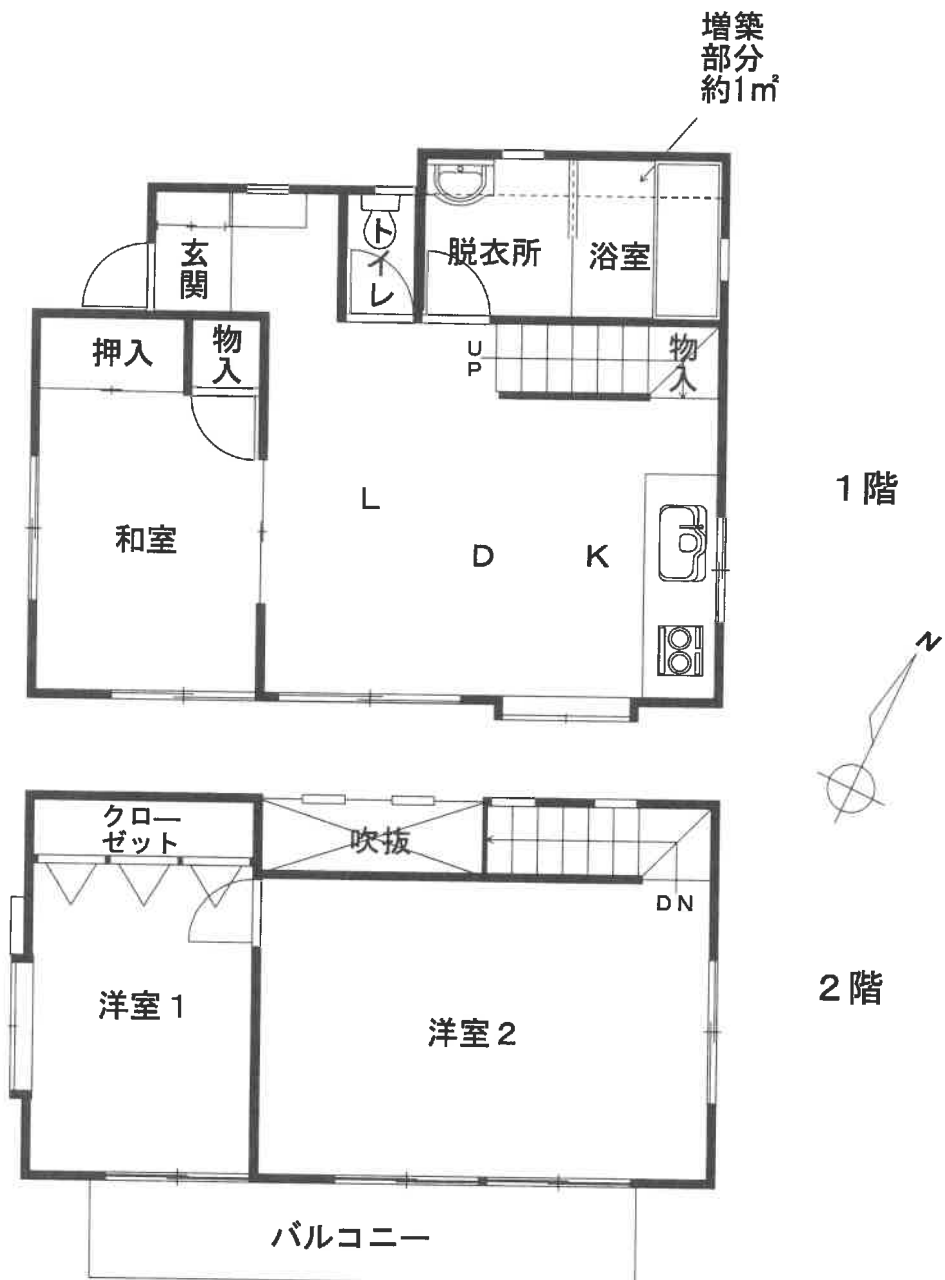
床積2階  
 $2.73 \times 4.55 = 12.4215$   
 $2.73 \times 3.64 = 9.9372$   
 $2.73 \times 4.55 = 12.4215$   
 計 34.7802  
 床面積 34.78㎡



申請者 [Redacted]	縮尺 250	申請人 [Redacted]	縮尺 500
-------------------	--------	-------------------	--------

A3判をA4判に縮小  
 コピーした事に留意

これは図面に記載されている内容に準拠したもので、  
 (工業地方法務局(旧建設局)管轄)  
 令和5年10月25日 東京法務局 台東出張所



間取図