

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月12日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 渡 邊 美和子

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 7年 4月 2日 午前 9時00分から 令和 7年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月16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 7年 5月 7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 7年 4月17日 午前 9時00分から 令和 7年 4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 7年 3月12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 東金市宿字南牛踏  
地 番 349番6  
地 目 宅地  
地 積 393.57平方メートル

所有者 A

2 所 在 東金市宿字南牛踏  
地 番 349番3  
地 目 宅地  
地 積 86.22平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

3 所 在 東金市宿字南牛踏  
地 番 349番4  
地 目 宅地  
地 積 34.75平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分3分の1

4 所 在 東金市宿字南牛踏349番地6

物 件 目 録

家屋 番号 349番6

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 65.21平方メートル  
2階 55.48平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 12.42平方メートル

所有者 A

## 物件明細書

令和 7年 1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1～4】

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】

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2】

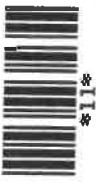
本件土地は、売却対象外の土地（地番349番2）と一体として、通路として利用されている。

【物件番号3】

本件土地は共有持分についての売却であり、上水道及び都市ガスの共有管などが敷設されている雑種地として利用されている。

### 《 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。



## 物 件 目 録

1 所 在 東金市宿字南牛踏  
地 番 349番6  
地 目 宅地  
地 積 393.57平方メートル

所有者 A

2 所 在 東金市宿字南牛踏  
地 番 349番3  
地 目 宅地  
地 積 86.22平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

3 所 在 東金市宿字南牛踏  
地 番 349番4  
地 目 宅地  
地 積 34.75平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分3分の1

4 所 在 東金市宿字南牛踏349番地6



## 物 件 目 録

家屋 番号 349番6

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 65.21平方メートル  
2階 55.48平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 12.42平方メートル

所有者 A





令和6年(ケ)第363号  
令和6年10月30日受理  
令和6年12月17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

物 件 目 録

1 所 在 東金市宿字南牛踏  
地 番 349番6  
地 目 宅地  
地 積 393.57平方メートル

所有者 A

2 所 在 東金市宿字南牛踏  
地 番 349番3  
地 目 宅地  
地 積 86.22平方メートル

所有者 A

3 所 在 東金市宿字南牛踏  
地 番 349番4  
地 目 宅地  
地 積 34.75平方メートル

共有者 A 持分3分の1

4 所 在 東金市宿字南牛踏349番地6  
家屋 番号 349番6  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 65.21平方メートル  
2階 55.48平方メートル

( / 枚目)



物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 12.42平方メートル

所有者 A



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
<b>土 地</b>	物件1、2、3
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路( ) ■雑種地(物件2、3)
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 1 上記の者が物件1の土地に下記建物を所有し、占有している 2 物件2の土地は隣地(地番:349番2)と共に通路(敷地延長部分)として使用されている 3 物件3は上水道と都市ガスの共有管などが敷設されている □「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	1 犬を飼っていた様子がうかがわれ、ドッグランフェンスがある 2 物件2の通路部分に関し、隣地(地番:349番2)所有者との間で、通行に関する取り決めの有無については不明である。
<b>建 物</b>	物件4
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	1 落書きやクロスが剥がれが随所に散見された(写真番号⑤、⑧参照)。 2 附属建物符号1の外壁に落書きがある(写真番号⑨参照)。 3 冷蔵庫、テレビ、洗濯機、マットレス、エアコン、机等が残置されている。
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

( 3 枚目)

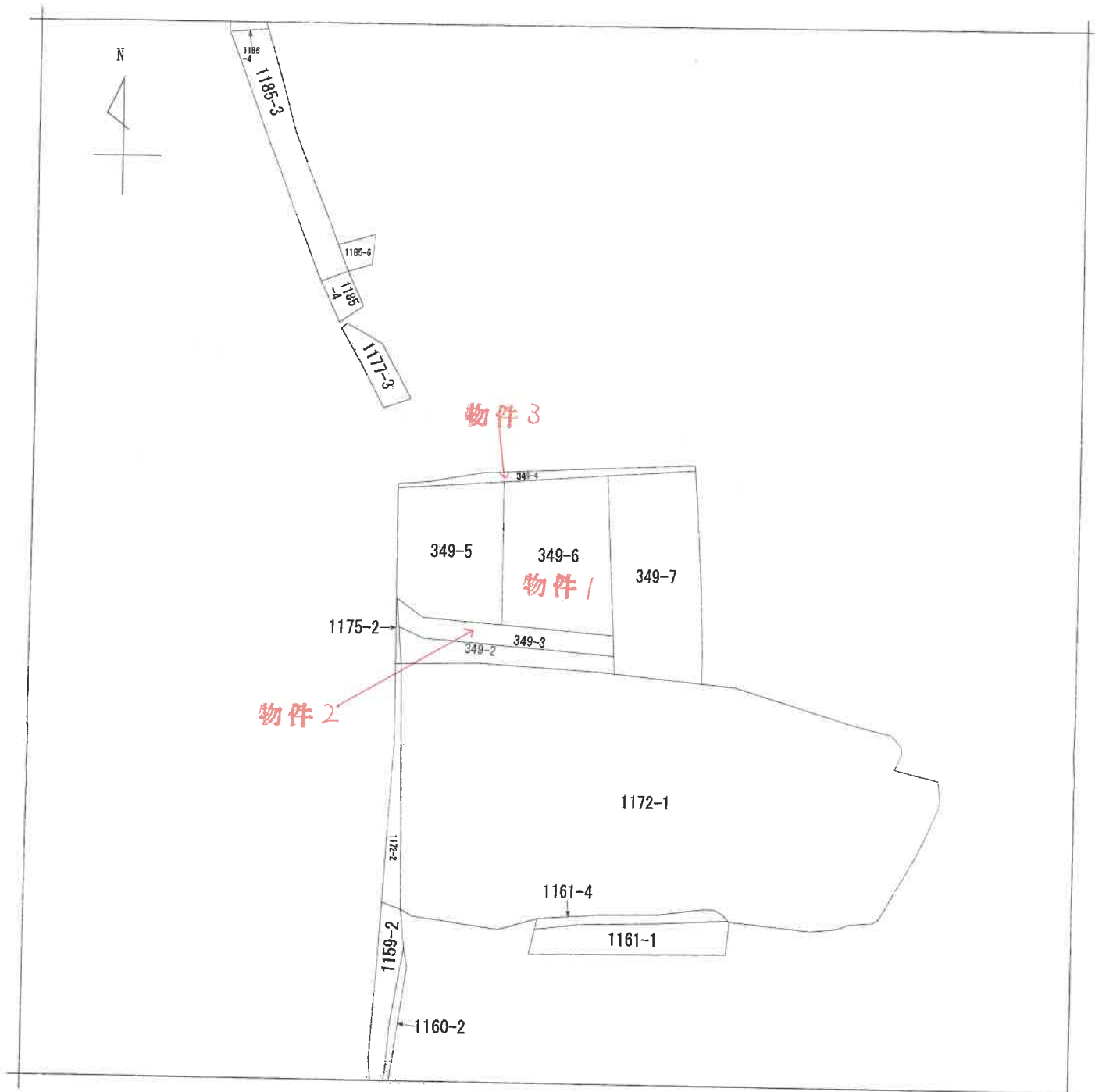
## 執行官の意見

- 1 本建物の郵便受け付近には、所有者の苗字及び「榊豊将」が表示されている。
- 2 電気・ガスの供給は停止されている（水道は不明）。
- 3 本建物にあった領収書等によれば、電気・ガス・水道の供給契約の名義人は所有者となっている。なお、電気の供給契約は令和6年6月27日に終了し、また、令和6年9月13日～同年11月10日までの水道使用量及び令和6年7月6日～同年8月4日までのガス使用量は、共に0㎡であった。
- 4 本建物内には、榊豊将の郵便物等がごく少数存在したが、同法人の事業をうかがわせる物は存在しない。なお、榊豊将の本店所在地は、令和5年12月25日に本建物から本店移転されている。
- 5 第三者の占有を徴表するものは見当たらなかった。
- 6 本建物内のカレンダーは、2023年版のものであった。
- 7 上記の他、現場の状況から、本建物の占有者及び占有状況を2枚目記載のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 4 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6年11月6日(水) 15:45 - 15:53	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査、全戸不在
令和6年11月6日(水)	当庁執行官室	ライフライン(電気)照会書郵送(11月18日回答あり)、物件所在地へ調査協力依頼書を郵送(応答なし)
令和6年11月14日(木) 14:22 - 14:30	物件所在地	全戸不在のため調査協力依頼書を郵便受けに投函
令和6年11月14日(木)	千葉地方法務局	株式会社豊将の履歴事項証明書取得(物件所在地から本店移転)
令和6年11月18日(月)	千葉地方法務局	本店移転後の株式会社豊将の履歴事項証明書取得(代表者の住所地は物件所在地からの移転なし)
令和6年11月22日(金)	当庁執行官室	物件所在地へ立入調査予告書兼照会書郵送(「あて所にたずねあたりません」として返送される)
令和6年12月6日(金) 11:47 - 12:57	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、間取り確認
<p>(特記事項)</p> <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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年12月 6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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</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  
( 5 枚目)



(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	東金市宿字南牛踏			地番	349番6		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は番号は記号	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)	平成17年1月31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。

(A3判をA4判に縮小)

令和6年9月17日  
千葉地方法務局東金出張所  
登記官

地図整理番号：M06813  
(1/1)

( 6 枚目)



登記年月日：平成27年8月25日

令和6年9月17日 千葉地方裁判所 東金出訴所

(7 枚目)

登記官

(A3判をA4判に縮小)

地積測量図

地番 349-2ないし-7

土地の所在 東金市宿字南牛踏

直角座標法求積表

地番	NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
① 349-2	P51	474.507	492.065	-2133.857979
	P24	471.325	489.855	10317.775575
	P39	450.024	513.956	11518.862280
	P48	452.176	515.450	-8864.458304
	P52	470.823	494.352	-11010.195855
倍面積				-172.372283
面積				86.1861415
地積				86.18 m <sup>2</sup>

地番	NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
② 349-3	P34	454.328	516.945	-4795.889368
	P31	464.880	504.894	-9808.683060
	P29	472.975	495.848	-5022.048550
	P30	477.689	494.276	-1807.097487
	P51	474.507	492.065	36.062532
	P52	470.823	494.352	11010.195855
	P49	452.176	515.450	10216.012368
倍面積				-172.444710
面積				86.2223550
地積				86.22 m <sup>2</sup>

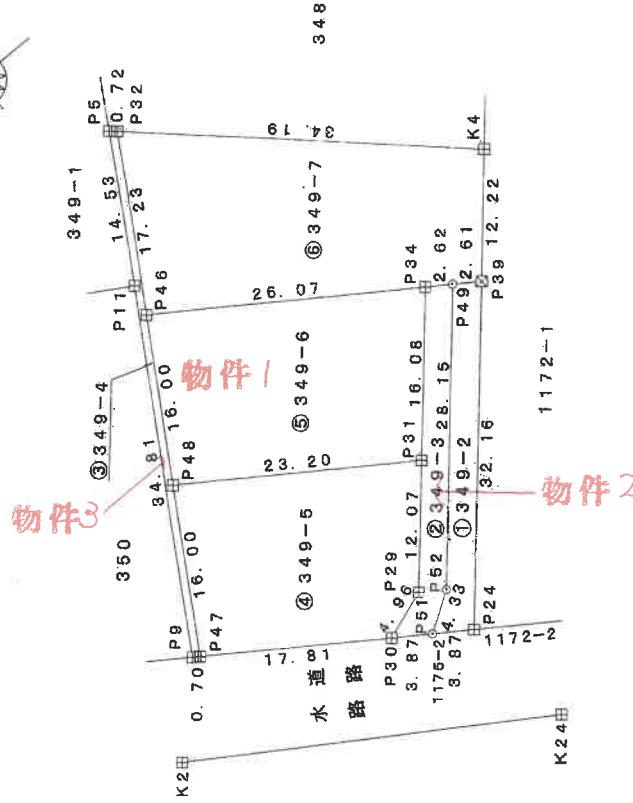
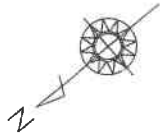
地番	NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
③ 349-4	P5	467.342	547.058	5579.128796
	P32	466.817	546.564	-7113.357446
	P46	475.745	531.820	-13527.809075
	P48	484.085	518.129	-13252.878309
	P47	492.324	504.440	-6541.016664
	P9	492.904	504.843	14878.800144
	P11	474.870	534.626	20046.637050
倍面積				69.504509
面積				34.7522525
地積				34.75 m <sup>2</sup>

座標一覧表

点名	X座標	Y座標
K2	499.892	498.129
K24	470.135	478.484

座標種類：任意座標 平成27年8月19日 測量

境界点	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	金属プレート杭
③	金属屑
④	計
⑤	算
⑥	点



作成者

申請人

縮尺 1/500

平成27年8月20日(作成)

(千葉県土地家屋調査士会所属)



地積測量図

地番 349-2ないし-7

土地の所在 東金市宿字南牛踏



直角座標法求積表

地番 ④ 349-5			
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
P48	484.035	518.129	-219.751890
P47	492.324	504.440	-11743.404372
P30	477.689	494.276	-4104.303888
P29	472.975	495.848	5022.048550
P31	464.980	504.894	10360.219380
倍面積			-685.192220
面積			342.5961100
地積			342.59

地番 ⑤ 349-6			
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
P48	484.035	518.129	-13033.126410
P31	464.980	504.894	-550.536320
P34	454.328	516.945	12293.235728
P46	475.745	531.820	563.282080
倍面積			-787.144922
面積			393.5724610
地積			393.57

地番 ⑥ 349-7			
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
P32	466.817	546.564	4082.708351
P46	475.745	531.820	-14091.091155
P34	454.328	516.945	-7437.349360
P49	452.176	515.450	-1351.554064
P39	450.024	513.956	3450.334008
K4	441.927	523.117	14410.385616
倍面積			-956.696604
面積			478.2983020
地積			478.29

作成者

平成27年8月20日作成

申請人

縮尺

(千葉県土地家屋調査士会用品)

(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6年9月17日

千葉地方事務局長 金出 崇所

登記官

原 亮 好

( 8 枚目)

登記年月日：平成31年4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。  
令和6年9月17日 千葉地方建設局資金出展所

登記官  
(9 枚目)

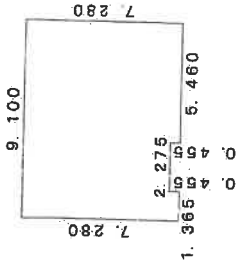
建物各階平面図

家屋番号 349番6  
建物の所在 東金市宿字南牛踏349番地6

各階平面図

主たる建物

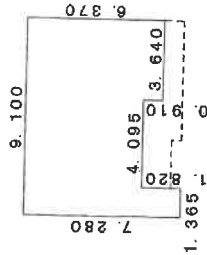
1階



求積表

9.100 x 6.825 = 62.107500  
1.365 x 0.455 = 0.621075  
5.460 x 0.455 = 2.484300  
合計 65.212875  
床面積 65.21㎡

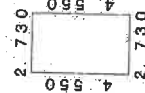
2階



求積表

9.100 x 5.460 = 49.686000  
1.365 x 1.820 = 2.484300  
3.640 x 0.910 = 3.312400  
合計 55.482700  
床面積 55.48㎡

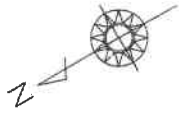
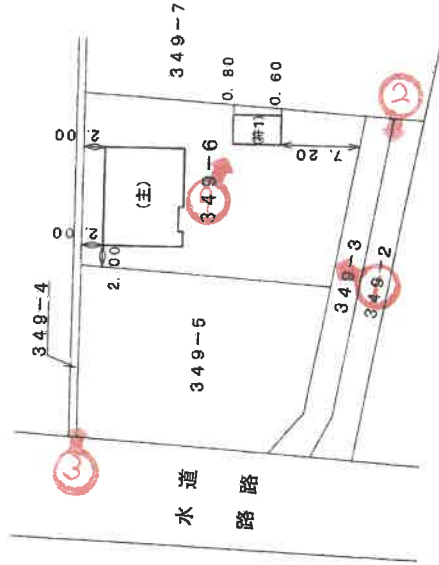
附属建物  
(符号1)



求積表

2.730 x 4.550 = 12.421500  
合計 12.421500  
床面積 12.42㎡

(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



作成者

平成31年4月23日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

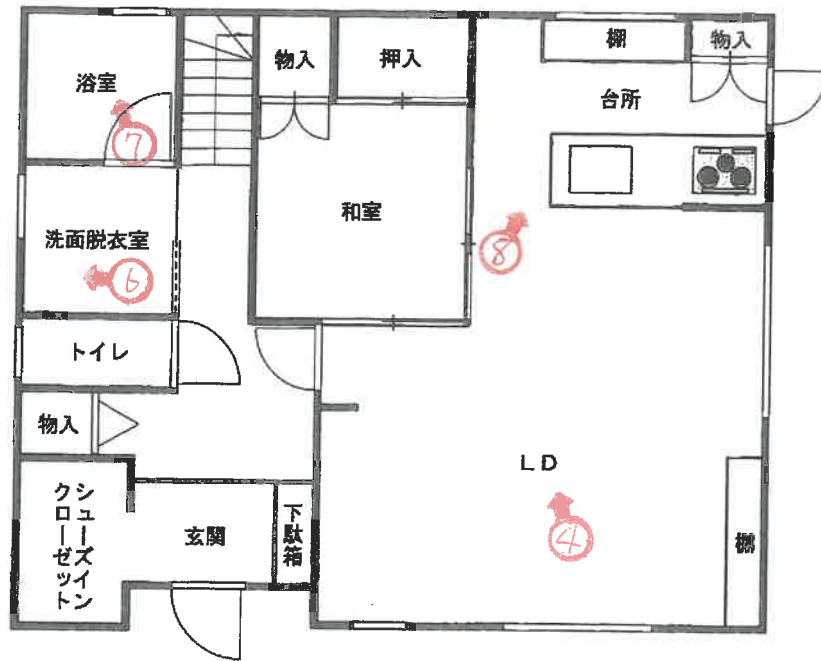
(A3判をA4判に縮小)

地図整理番号：M06815

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

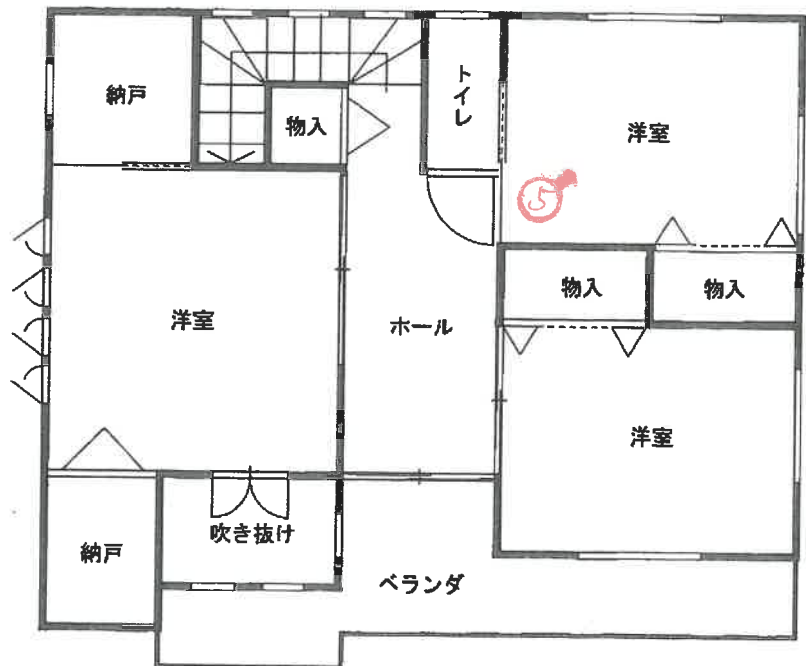
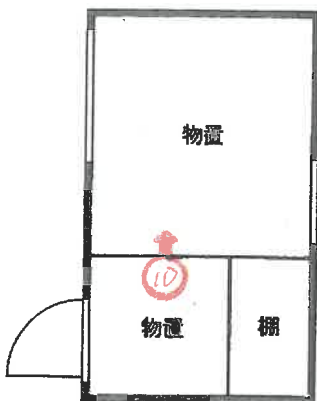
間取略図

1階



2階

附属建物



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

( 10 枚目)

①



②



物件2

物件1

③



物件4

物件3

( // 枚目)

④



和室

LDK

⑤



2階北東側洋室

クロスの剥がれ

⑥



⑦



⑧



キッチンカウンターの剥がれ・汚れ・落書き

⑨



附属建物符号1外壁の落書き

⑩



附属建物符号1の室内

令和6年(ケ)第363号  
令和6年12月6日 現地調査  
令和6年12月16日 評価  
第6-472号 発行番号  
令和6年12月18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  
村上兼三



## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,070,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,580,000円
物件2(土地)	金 110,000円
物件3(土地)	金 10,000円
物件4(建物)	金 9,370,000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 本件評価は、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		地目 雑種地
3	物件目録記載のとおり		地目 雑種地
4	物件目録記載のとおり		未実施 (住居表示未実施区域)
番 号	特 記 事 項		
2	隣地：地番349番2の土地と共に，幅約5mの通路として一体利用されている。		
4	落書きやクロスの剥がれが，室内の随所で散見された。		

現況欄に記載のない事項については，ほぼ登記記載と同じ。

物 件 目 録

1 所 在 東金市宿字南牛踏  
地 番 349番6  
地 目 宅地  
地 積 393.57平方メートル

所有者 A

2 所 在 東金市宿字南牛踏  
地 番 349番3  
地 目 宅地  
地 積 86.22平方メートル

所有者 A

3 所 在 東金市宿字南牛踏  
地 番 349番4  
地 目 宅地  
地 積 34.75平方メートル

共有者 A 持分3分の1

4 所 在 東金市宿字南牛踏349番地6  
家屋 番号 349番6  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 65.21平方メートル  
2階 55.48平方メートル



## 物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 12.42平方メートル

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	JR東金線「東金駅」の南東方，道路距離約6.1kmに位置する。 (附属資料の位置図を参照して下さい)	
付近の状況	山林や農地を開発した，小規模の分譲地が見受けられる地域である。	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引き都市計画区域 指定なし(白地地域) 指定：60% 指定：200% 建築基準法第22条の指定区域 特になし
画地条件 (物件1・2)	形状(不整形)，地勢(平坦)，接道方位(北西)，間口(約3.9m)， 奥行(約32.0m)，地積(479.79㎡ ほぼ登記記録数量と同じである)	
接面道路の状況 (物件1・2)	北西側市道(0138号線)，幅員(確定：約9.5m，有効：約5.7m) (本件において，確定とは，東金市建設課に備え付けの境界確定図に記載されている数値を，有効とは舗装がなされる等，容易に他の土地と識別でき，法地を含まない部分の数値を意味する，連続性(普通)舗装(有)，歩道(無)，側溝(有)，高低差(道路と等高に接する)	
	建築基準法上の種類	第42条第1項第1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能である。
土地の利用状況等	物件1 物件2 物件3	物件4の敷地及び駐車スペース等として利用されている。 隣地は戸建住宅，物件2，3である。 隣地(地番349番2の土地)と共に，周辺住民により，通路として利用されている。(特記事項②参照) 上水道と都市ガスの共有管などが敷設されている空地である。(特記事項③参照)

供給処理施設	<p>上水道：あり(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」とし、無い場合を「なし」とした。以下同様である。)(特記事項③を参照)</p> <p>ガス配管：あり(特記事項③を参照)</p> <p>下水道：なし</p>
土壌汚染等	<p>①役所調査・現地調査等により土壌汚染が存在する兆候は認められなかった。</p> <p>②現地調査により現存する建物に関する以外に土地利用を著しく妨げる地下埋設物が存在する兆候は認められなかった。</p> <p>③東金市生涯学習課によれば、「対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しておりません」とのことである。</p>
特記事項	<p>①地番1175番2の土地が西側市道に含まれるか否かを、東金市建設課に確認すると、「市道に含まれます」とのことである。</p> <p>②P5土地の利用状況等で記載のとおり、物件2は、隣地：地番349番2の土地と共に、幅約5mの通路として一体利用されている。当該隣地の所有者が不在のため、互いの土地を通行することに関し、何らかの取決めがあるかを、ヒアリングできなかった。</p> <p>なお、物件4の建築計画概要書では、敷地の延長部分に該当し、物件4の敷地の一部となっている。</p> <p>③物件3について、山武郡市広域水道企業団業務部及び東金市ガス課によれば、「対象地には、上水道の共有管(25ミリ)と都市ガスの共有管(30ミリ)が、それぞれ敷設されています」とのことである。</p> <p>また、物件4の建築計画概要書には、浄化槽で処理した排水を流すための管も、埋設されている趣旨の記載がある。</p> <p>④犬を飼っていた様子がうかがえ、犬のための柵(ドッグランフェンス)を設置してある。</p>

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28年3月1日新築 約9年 約21年
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造 かわらぶき サイディング クロスなど 合板など 畳, フローリングなど 電気, 上水道, 都市ガス, 個別浄化槽 なし
床面積(現況)	第3 目的物件記載のとおりであり, 延べ面積は120.69㎡である。	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 4LDK+納戸2 (別添間取図を参照)
品等	劣る。パワービルダーによる施工である。	
保守管理の状態	空家の状態であり, やや劣る。	
建物の利用状況	所有者が空家の状態で, 占有している。	
特記事項	<p>①建築確認：平成27年11月4日 第千建住1502733号 完了検査：平成28年3月1日 第千建住1502733号</p> <p>②床の傾きの有無を確認したが, 評価人によるビー玉を用いての調査では, 傾いている様子は見受けられなかった。</p> <p>③現場で見分したところ, 経年相応の損耗の他に, 以下の損傷等を確認した。 ○落書きやクロスの剥がれが, 室内の随所で散見された。</p>	

区 分	附属建物 1	
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30年4月1日新築 約7年 約23年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 亜鉛メッキ鋼板ぶき サイディング 合板 吸音版 コンクリート、フローリング 電気 なし
床面積(現況)	第3 目的物件記載のとおり、床面積は12.42㎡である。	
現況用途等	現況用途 間取り	物置 別添間取図のとおり
品 等	普通である。	
保守管理の状態	空家の状態であり、やや劣る。	
建物の利用状況	所有者が、空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	①建築確認：記載がなく、受けているかは不明である。 ②現場で見分したところ、経年相応の損耗の他に、以下の損傷等を確認した。 ○外壁には、落書きが認められる。	



## 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 ア (円/㎡)	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	9,450	0.98	393.57	1.00	3,645,000
2	9,450	0.20	86.22	1.00	163,000
3	9,450	0.10	34.75 ×1/3	—	11,000

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（東金・県－4）

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$14,600\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/103 \times 100/150 = 9,450\text{円}/\text{㎡}$$

◇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：画地条件等を考慮した。

◇地域格差：街路，交通接近，環境，行政的条件の格差等を考慮した。

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** 南西側にLDと庭が配置できる画地＋8%，行き止まり－2%  
規模大－7%の相乗積により求めた。

**物件2** 通路である(建築基準法上の道路ではない)－80%

**物件3** 帯状地である－90%

ウ 地積：登記記録数量を採用した。

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4（建物）

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
3主である 建物	140,000	120.69	0.71	11,997,000
附属建物1	85,000	12.42	0.77	813,000
				合計12,810,000

ウ 現価率

主である建物：築後経過年数約9年，経済的残存耐用年数約21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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}*) \\ &= 0.72 \times (1 - 0.02) = 0.71 \end{aligned}$$

\* P7 特記事項③等により観察減価法による減価率を2%と査定した。

附属建物：築後経過年数約7年，経済的残存耐用年数約23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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}*) \\ &= 0.78 \times (1 - 0.01) = 0.77 \end{aligned}$$

\* P8 特記事項②等により観察減価法による減価率を1%と査定した。

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，次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	3,645,000	0.35	法定地上権	1,276,000

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0.35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) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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	3,645,000	-1,276,000	—	0.95	70%	1,580,000
2	163,000	—	—	0.95	70%	110,000
3	11,000	—	—	0.95	70%	10,000(最低価格)
4	12,810,000	+1,276,000	1.0	0.95	70%	9,370,000
一括価格 (合計)						11,070,000

ウ 占有減価修正：修正の必要は特にない。

エ 市場性修正：①附属建物は建築確認を受けておらず、建築基準法等の法令に適合しているかは不明であること②上水道等の設備が正常に稼働するかは不明であること等を考慮して査定した。

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

基準地価格（東金・県－4）

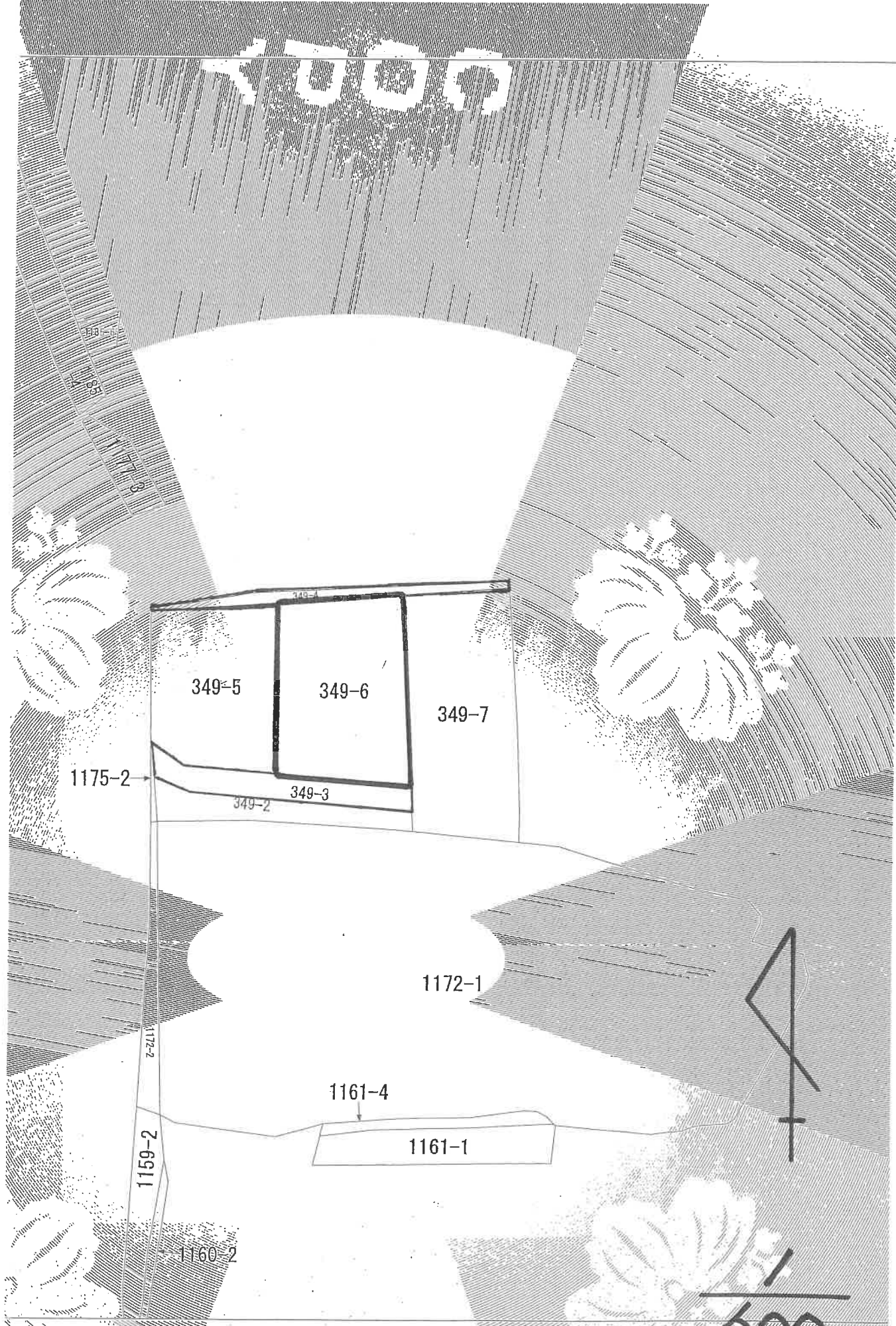
所 在	東金市家徳字東横宿824番27
価 格	14,600円/㎡
位 置	JR東金線「東金駅」の南東方、4.2kmに位置する。
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	264㎡
供給処理施設	水道，ガス，下水道
接 面 街 路	南西側5.0m市道
用途指定等	非線引き都市計画区域，白地地域，〔建蔽率60%，容積率200%〕
地域の概要	中規模一般の中に空地が見られる住宅地域

## 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 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図

以 上





この不動産登記法第...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の概略を記した図面です。

地番 宿

14

公 図 写



地積測量図

番 349-2401-7

土地の所在 東金市宿字南牛踏



直角座標法求積表

地番	NO.	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
⑤349-5	P48	494.035	518.129	219.751650
	P47	492.324	504.440	-117.4340372
	P30	477.689	494.276	-410.303858
	P29	472.975	495.848	502.048550
	P31	464.980	504.894	10360.219387
		倍面積		-685.92220
		面積		342.596100
		地積		342.59 m <sup>2</sup>

地番	NO.	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
⑤349-6	P48	484.035	518.129	-13033.126410
	P31	464.980	504.894	-550.536320
	P34	454.328	516.945	12233.235728
	P46	475.745	531.820	563.282080
		倍面積		-787.144922
		面積		393.5724610
		地積		393.57 m <sup>2</sup>

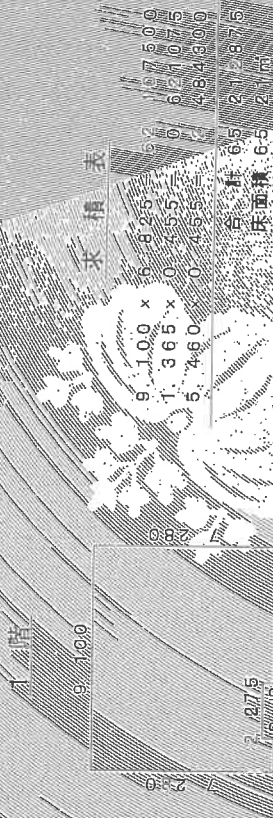
地番	NO.	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
⑥349-7	P32	466.877	546.564	4062.706051
	P46	475.745	531.820	-14091.091755
	P34	454.328	516.945	-7437.349360
	P49	452.176	515.250	-1357.554064
	P39	450.024	513.956	3456.667008
	P4	441.927	523.377	14470.355876
		倍面積		-956.596604
		面積		478.2989020
		地積		478.29 m <sup>2</sup>

作成者

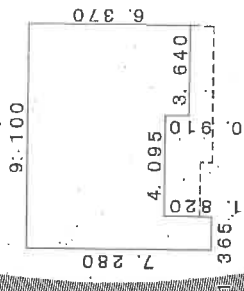
申請人

平成27年8月20日作成





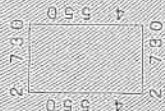
2階



求積表

9.100 x 5.460 =	49.686000
1.365 x 1.820 =	2.484300
3.640 x 0.910 =	3.312400
合計	55.482700
床面積	55.482700

附属建物 (符号1)



求積表

2.730 x 4.550 =	12.421500
合計	12.421500
床面積	12.421500

作成者

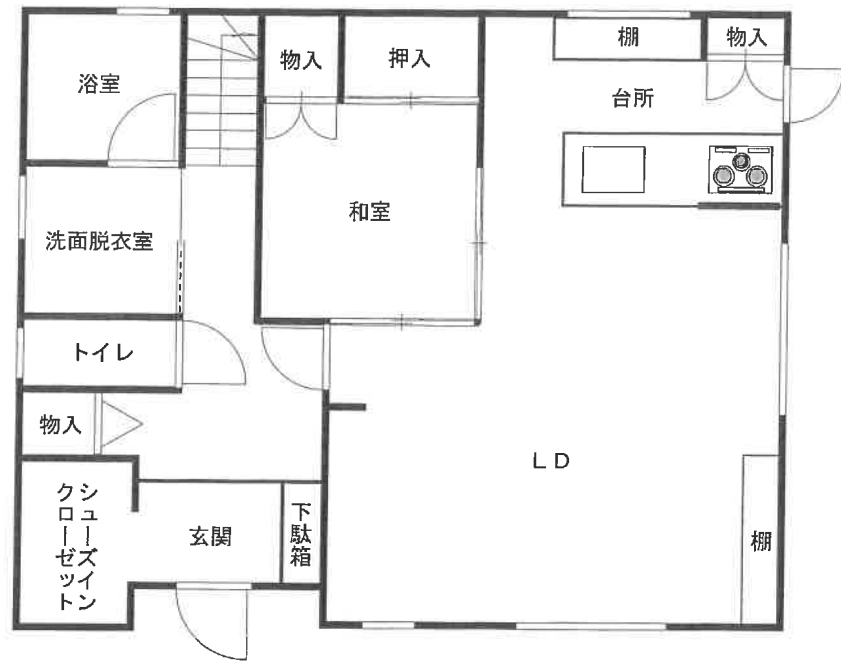
縮尺 250

申請人

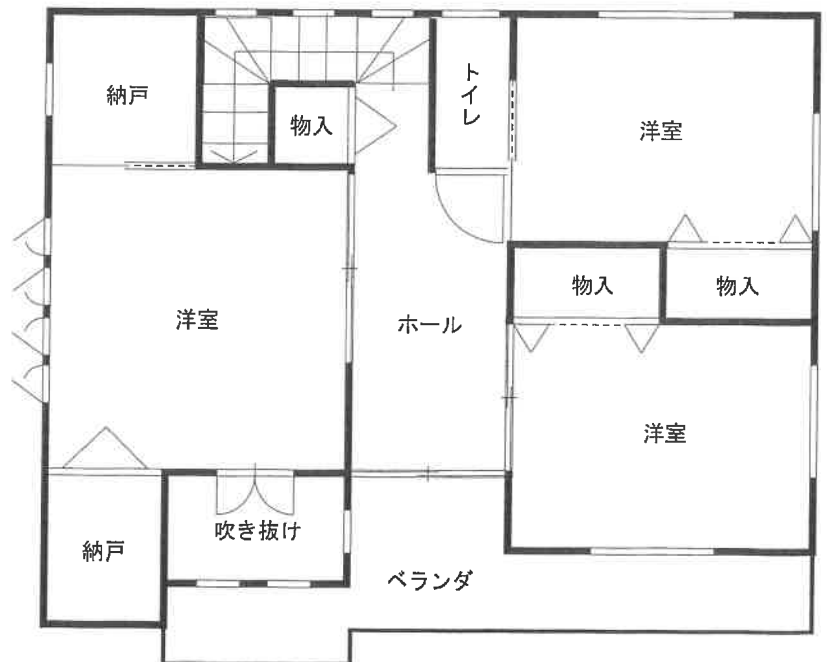
平成31年4月26日作成

500

1階



2階



附属建物

