

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 7月23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 7年 8月13日 午前 9時00分から 令和 7年 8月20日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 8月27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 9月10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 8月28日 午前 9時00分から 令和 7年 9月 1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 7月23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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 950, 000 2, 360, 000	一括	590, 000	40, 922	0
1	1, 600, 000				
2	1, 350, 000				
					</



物 件 目 録

1、 所 在 山武市松尾町折戸字東越
地 番 17番1
地 目 宅地
地 積 885.26平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 山武市松尾町折戸字東越17番地1
家屋 番号 17番1の2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 56.24平方メートル
2階 58.01平方メートル

所有者 B

物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 23 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, 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

【物件番号 1】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物（家屋番号 17 番 1）のために法定地上権が成立する。

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】

D 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

【物件番号 2】

隣地（地番 18 番）との境界が不明確である。

《 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 山武市松尾町折戸字東越
地 番 17番1
地 目 宅地
地 積 885.26平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 山武市松尾町折戸字東越17番地1
家屋 番号 17番1の2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 56.24平方メートル
2階 58.01平方メートル
所有者 B



令和6年(ケ)第378号
令和7年2月 4日受理
令和7年3月17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

物 件 目 録

- 1 所 在 山武市松尾町折戸字東越
地 番 17番1
地 目 宅地
地 積 885.26平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 山武市松尾町折戸字東越17番地1
家屋 番号 17番1の2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 56.24平方メートル
2階 58.01平方メートル
所有者 B



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 ☒ 概ね土地建物位置関係図のとおり				
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者B 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☒ その他の者（亡C相続人） 上記の者が本土地上に下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原（物件1関係）」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	・Bが本土地上に下記建物を建築して本土地の一部を無償で使用していることについて、共有者AB間で何らかの合意が成立しているとは認められない（「関係人の陳述等」参照）。 ・「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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類： 構造： 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	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を居宅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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
[	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 ☒ 概ね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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■D (本建物所有者Bの息子)	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■D(占有者) □ ()の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □	
占有開始時期		平成27年 月 日ころ	
最初の	契約日	平成27年 月 日	
契約等	期間	平成27年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	
Dの陳述によるとBとDは親子であり、Dがその家族とともに本建物に居住することについてBから承諾を受けているものと推定する。また、DはBに賃料を支払っていない旨陳述していることから、BD間で本建物の使用貸借契約が成立していると判断した。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件１関係）	
所 在	山武市松尾町折戸字東越１７番地１
家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☒ １７番１
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床面積（概略）	１７０．７７㎡
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（亡Ｃ相続人） ☐ 不明
建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	１ Ｄの陳述によると、本目的外建物は、建築後１００年前後経過しているとのことである。 ２ 未登記の附属建物（浴場・便所）がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

そ の 他 の 事 項

■物件1（本土地）について

- 1 物件2建物(写真①参照)及び目的外建物(写真②参照)とその附属建物(浴場・便所)の敷地として利用されている(各建物の位置関係については土地建物位置関係図参照)。本土地の北西側が幅員約6.2メートルの市道に、南西側が幅員約4メートルの市道に、各々接する。もともと、本土地と北西側市道との間には生け垣が植栽されているため、現況、本土地内へは南西側市道から南東側隣接地(18番、地目：畑、登記上の所有者：C)を経由して出入りしている。
- 2 (1) 本土地の南東側隣接地(18番)は、現況において本土地と一体化し(写真③参照)、境界標等もないため、本土地との境界線は不明瞭である。
 (2) 本土地の南東側隣接地(18番)上には、現況、複数の建物(未登記含む)が建在している。これらのうち北側の建物(家屋番号：18番、登記上の所有者：C)の下屋出し部分が本土地上に越境している可能性がある。
- 3 本土地と北東側隣接地(19番1、所有者：個人)とは生け垣で仕切られており、この生け垣の位置から、同隣接地との境界線を概ね認識することができる。また、本土地と上記各市道との境界線も側溝や土留めの存在により、概ね認識することができる。
- 4 本土地内には、カーポート、氏神様、電柱2本等が存在する。また、本土地南西側には、大量の空き缶等が散乱している。

■物件2（本建物）について

- 1 本建物内には、通常の生活に使用する家財道具、電化製品、生活雑貨類が存在し、居住者によって現に居宅として使用されている(写真④⑤参照)。
- 2 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。
 - ・ キッチンの窓からの浸水により内壁クロスが剥がれている(写真⑥参照)。
 - ・ 洗面所入口付近の廊下内壁に穴が開いている。
 - ・ 浴室ドアに不具合があり、開閉に難がある。
 - ・ 洗面所の入口ドアが閉まらない。
 - ・ リビングや階段等の内壁クロスに複数の剥がれた箇所がある。
 - ・ リビングの内壁クロスにひび割れた箇所がある。
 - ・ 2階中央洋室の床面に入口ドアの開閉の際に擦れた傷がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 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
■債務者兼所有者Bの息子 D	本建物には、約10～11年前から私とその家族の4人が住んでいます。 父(B)は、隣の建物(目的外建物)に1人で住んでいます。 父に家賃は支払っていません。 本土地の共有者Aは父の妹であり、別の住所に住んでいます。Aと連絡は取っておらず、Aに地代は支払っていません。 隣の建物(目的外建物)は亡祖父Cの所有名義のままになっており、いつ建てられたかは分かりませんが、築100年前後経っていると思います。 南東側隣接地(18番)の上に建っている倉庫等はCが使用していました。同隣接地は本土地と一体になっていますので、本土地との境界線がどこにあるのかは分かりません。 本土地と北西側隣接地(19番1)との間に植えられている生け垣は、同隣接地所有者と共同で管理しています。同隣接地所有者との間で境界線の争いはありません。 令和元年頃に本建物の外壁と屋根を塗り替えました。また、同じ頃にキッチンの流し台と給湯器を交換しました。 本建物2階のトイレは水が出ないため使用できなくなっています。それ以外の水回り設備等に特に不具合はありません。 浄化槽の樹の入口に木の根が入り込むので、半年に1回、根を取り除いています。 本建物内で犬を1匹飼っています。 東日本大震災の被害はありませんでしたが、令和元年の大型台風の時に2階西側洋室のバルコニー側窓の隙間と2階東側洋室の出窓の隙間から雨水が浸み込んできました。 (令和7年2月12日に電話聴取、同年3月4日に面談聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月6日 (木) 14:40-15:15	山武市役所 課税課	本土地周辺の地番図等取得
7年2月10日 (月) 9:45-10:10	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、連絡書面投函
7年2月12日 (水) 12:30-12:35	千葉地方裁判所 執行官室	債務者兼所有者Bの親族より本建物の占有状況を電話 聴取、同人と立入調査日の打ち合わせ
7年3月4日 (火) 12:00-13:45	物件所在地	Bの親族が立会いのうえ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
7年3月5日 (水) 10:45-10:50	千葉地方法務局 東金出張所	南東側隣接地等の登記調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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。



A3判をA4判に縮小

請求部	所在	山武市松尾町折戸字東越				地番	17番1			
出力縮	1/600	精度区	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	明治9年7月			備付年月日 (原簿)	平成6年10月			補事項		

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6年9月11日

千葉地方法務局東金出張所

登記官

請求番号：15-1

(1/1)

(8 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。

令和6年9月11日 千葉地方方法務局東金出張所

令和6年9月11日

千葉地方法務局東金出張所

2016年12月

叶桂兰

建 各 階 平 面 圖 面 圖

建物の所在

5.50	x x x	5.56
4.06		6.56
2.06		0.39
		==
		5.56
		0.68
		0.17
		0.33
		0.34
		0.00

床面積

1 卷

3.56	×	5.56	19.7936
1.94	×	5.06	9.81636
4.06	×	6.56	26.6244
			26.6244 m ²

床面積

作者

28 日(作製)

—

250

人請中

尺蠖

2

3A 4A 5A 6A 7A 8A 9A 10A 11A 12A 13A 14A 15A 16A 17A 18A 19A 20A 21A 22A 23A 24A 25A 26A 27A 28A 29A 30A 31A 32A 33A 34A 35A 36A 37A 38A 39A 40A 41A 42A 43A 44A 45A 46A 47A 48A 49A 50A 51A 52A 53A 54A 55A 56A 57A 58A 59A 60A 61A 62A 63A 64A 65A 66A 67A 68A 69A 70A 71A 72A 73A 74A 75A 76A 77A 78A 79A 80A 81A 82A 83A 84A 85A 86A 87A 88A 89A 90A 91A 92A 93A 94A 95A 96A 97A 98A 99A 100A 101A 102A 103A 104A 105A 106A 107A 108A 109A 110A 111A 112A 113A 114A 115A 116A 117A 118A 119A 120A 121A 122A 123A 124A 125A 126A 127A 128A 129A 130A 131A 132A 133A 134A 135A 136A 137A 138A 139A 140A 141A 142A 143A 144A 145A 146A 147A 148A 149A 150A 151A 152A 153A 154A 155A 156A 157A 158A 159A 160A 161A 162A 163A 164A 165A 166A 167A 168A 169A 170A 171A 172A 173A 174A 175A 176A 177A 178A 179A 180A 181A 182A 183A 184A 185A 186A 187A 188A 189A 190A 191A 192A 193A 194A 195A 196A 197A 198A 199A 200A 201A 202A 203A 204A 205A 206A 207A 208A 209A 210A 211A 212A 213A 214A 215A 216A 217A 218A 219A 220A 221A 222A 223A 224A 225A 226A 227A 228A 229A 230A 231A 232A 233A 234A 235A 236A 237A 238A 239A 240A 241A 242A 243A 244A 245A 246A 247A 248A 249A 250A 251A 252A 253A 254A 255A 256A 257A 258A 259A 260A 261A 262A 263A 264A 265A 266A 267A 268A 269A 270A 271A 272A 273A 274A 275A 276A 277A 278A 279A 280A 281A 282A 283A 284A 285A 286A 287A 288A 289A 290A 291A 292A 293A 294A 295A 296A 297A 298A 299A 300A 301A 302A 303A 304A 305A 306A 307A 308A 309A 310A 311A 312A 313A 314A 315A 316A 317A 318A 319A 320A 321A 322A 323A 324A 325A 326A 327A 328A 329A 330A 331A 332A 333A 334A 335A 336A 337A 338A 339A 340A 341A 342A 343A 344A 345A 346A 347A 348A 349A 350A 351A 352A 353A 354A 355A 356A 357A 358A 359A 360A 361A 362A 363A 364A 365A 366A 367A 368A 369A 370A 371A 372A 373A 374A 375A 376A 377A 378A 379A 380A 381A 382A 383A 384A 385A 386A 387A 388A 389A 390A 391A 392A 393A 394A 395A 396A 397A 398A 399A 400A 401A 402A 403A 404A 405A 406A 407A 408A 409A 410A 411A 412A 413A 414A 415A 416A 417A 418A 419A 420A 421A 422A 423A 424A 425A 426A 427A 428A 429A 430A 431A 432A 433A 434A 435A 436A 437A 438A 439A 440A 441A 442A 443A 444A 445A 446A 447A 448A 449A 450A 451A 452A 453A 454A 455A 456A 457A 458A 459A 460A 461A 462A 463A 464A 465A 466A 467A 468A 469A 470A 471A 472A 473A 474A 475A 476A 477A 478A 479A 480A 481A 482A 483A 484A 485A 486A 487A 488A 489A 490A 491A 492A 493A 494A 495A 496A 497A 498A 499A 500A 501A 502A 503A 504A 505A 506A 507A 508A 509A 510A 511A 512A 513A 514A 515A 516A 517A 518A 519A 520A 521A 522A 523A 524A 525A 526A 527A 528A 529A 530A 531A 532A 533A 534A 535A 536A 537A 538A 539A 540A 541A 542A 543A 544A 545A 546A 547A 548A 549A 550A 551A 552A 553A 554A 555A 556A 557A 558A 559A 560A 561A 562A 563A 564A 565A 566A 567A 568A 569A 570A 571A 572A 573A 574A 575A 576A 577A 578A 579A 580A 581A 582A 583A 584A 585A 586A 587A 588A 589A 590A 591A 592A 593A 594A 595A 596A 597A 598A 599A 600A 601A 602A 603A 604A 605A 606A 607A 608A 609A 610A 611A 612A 613A 614A 615A 616A 617A 618A 619A 620A 621A 622A 623A 624A 625A 626A 627A 628A 629A 630A 631A 632A 633A 634A 635A 636A 637A 638A 639A 640A 641A 642A 643A 644A 645A 646A 647A 648A 649A 650A 651A 652A 653A 654A 655A 656A 657A 658A 659A 660A 661A 662A 663A 664A 665A 666A 667A 668A 669A 670A 671A 672A 673A 674A 675A 676A 677A 678A 679A 680A 681A 682A 683A 684A 685A 686A 687A 688A 689A 690A 691A 692A 693A 694A 695A 696A 697A 698A 699A 700A 701A 702A 703A 704A 705A 706A 707A 708A 709A 710A 711A 712A 713A 714A 715A 716A 717A 718A 719A 720A 721A 722A 723A 724A 725A 726A 727A 728A 729A 730A 731A 732A 733A 734A 735A 736A 737A 738A 739A 740A 741A 742A 743A 744A 745A 746A 747A 748A 749A 750A 751A 752A 753A 754A 755A 756A 757A 758A 759A 760A 761A 762A 763A 764A 765A 766A 767A 768A 769A 770A 771A 772A 773A 774A 775A 776A 777A 778A 779A 780A 781A 782A 783A 784A 785A 786A 787A 788A 789A 790A 791A 792A 793A 794A 795A 796A 797A 798A 799A 800A 801A 802A 803A 804A 805A 806A 807A 808A 809A 810A 811A 812A 813A 814A 815A 816A 817A 818A 819A 820A 821A 822A 823A 824A 825A 826A 827A 828A 829A 830A 831A 832A 833A 834A 835A 836A 837A 838A 839A 840A 841A 842

(9 枚目)

土地建物位置関係図

○ 写真撮影位置と方向

市道

電柱

目的外建物
(未登記附属建物 1)

電柱

物件 2

目的外建物
(主である建物)

市道

物件 1
17-1

カーポート

目的外建物
(未登記附属建物 2)

南東側隣接地

18



評価人作成

(本図は、建物図面、地番図と航空写真の重ね図等を参考に実査により作成した概略図です)



間 取 図
(評価人作成)



①
物件 2 外観



②
目的外建物



③
南東側隣接地
(18番)

物件 1

※矢印の位置は推定



④



⑤



⑥

内壁クロスの剥がれ

(13枚目)

令和 6 年（ケ） 第 378 号
令和 7 年 3 月 4 日 現地調査
令和 7 年 3 月 12 日 評 価
第 K-0178 号 発行番号
令和 7 年 3 月 14 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 2,950,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,600,000 円
物件2 (建物)	金 1,350,000 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及び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	物件1土地には目的外建物(登記済である主である建物及びその未登記附属建物2棟)が建在している。		

物 件 目 録

1 所 在 山武市松尾町折戸字東越
地 番 17番1
地 目 宅地
地 積 885.26平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 山武市松尾町折戸字東越17番地1
家屋 番号 17番1の2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 56.24平方メートル
2階 58.01平方メートル

所有者 B



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「松尾駅」の南東方・道路距離約5.5km 最寄バス停「下野」の南西方・道路距離約220m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	周囲が農地の中の旧来からの農家集落地域	
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	非線引都市計画区域 — 指定 60 % 指定 200 % — 建築基準法第22条及び第23条指定区域
画 地 条 件	形状 (やや不整形), 地勢 (概ね平坦), 接面方位 (北西, 南西), 間口 (約 47 m), 奥行 (約 24 m), 地積 (885.26 m ²)	
接面道路の状況	北西側 市道(00-2042号線), 幅員 (約6.2m), 連続性 (普通), 舗装 (有), 歩道 (無), 側溝 (有), 高低差 (接面道路とほぼ等高) 南西側 市道(11-0317号線), 幅員 (約4.0m), 連続性 (普通), 舗装 (有), 歩道 (無), 側溝 (有), 高低差 (道路より約30cm高く接面)	
	建築基準法上の種類	いずれも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建物及び目的外建物とその附属建物(浴場・便所)の敷地として利用されている。 隣地は, 北東側は事業所兼居宅の敷地, 南東側は山林, 市道を挟んで南西側は農地(畑), 及び市道を挟んで北西側は農家住宅の敷地。	
供 給 処 理 施 設 (敷地内までの引き込み を基準に, 引き込みが有 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 なし 下 水 道 なし	

土 壌 汚 染 等	1. 対象地は、昭和45年撮影の航空写真からは当時から農家住宅の敷地であであった公算が高く、その後その敷地の一部に物件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. 対象地は、周知の埋蔵文化財包蔵地(折戸遺跡)に指定されている。
特 記 事 項	1. 対象地に関しては、隣接地との境界標としての杭等の確認はできなかったが、北西側及び南西側接道部分には側溝が敷設されており(さらに南西側接道部分には対象地側に沿ってコンクリート製の土留めも設置)、北東側隣接地(19-1)との境界には墳墓がありそれらの存在から隣接地との境界を概ね認識することができた。 しかし、もともと対象地と同一の所有者に帰属する南東側隣接地(18)との境界については、物件2建物や隣接地上にある建物の建物図面のほか公図と航空写真の重ね図等を参考とした上での推測に留まり、明確な境界の確認は至らず不明瞭であった。 2. 物件1土地と北西側市道との間には生垣が植栽されているため、現況は物件1土地へは南西側市道から所有者が元々同一である南東側隣接地(18)を経由して出入りしている。 3. 上記のように、物件1土地と南東側隣接地(18)との境界は不明確であるものの、当該隣接地内の最も北側の建物の下屋部分が物件1土地上に越境している可能性が高い。 4. 物件1土地には以下の目的外建物が建在する。(土地建物位置関係図参照) ① 登記(家屋番号17番1) 種類:居宅, 構造:木造垂鉛メッキ鋼板ぶき平家建, 床面積:170.77㎡ 建築年月日:不詳(登記簿には昭和55年月日不詳増築とあり, 関係者の供述によると約100年前後前とのこと) ② ①の附属建物1 登記無, 種類:浴場, 構造:木造瓦葺平家建, 床面積:概測約8㎡, 建築年月日:不詳(老朽化の程度から①の主である建物と同時期と推定) ③ ①の附属建物2 登記無, 種類:便所, 構造:コンクリート造陸屋根平家建, 床面積:概測約2.4㎡, 建築年月日:不詳(①よりは新しいもののかなり老朽化している) 5. 対象地のうち、物件2建物の南側にはカーポートが設置されており、北西側市道沿いには電柱が2本存在する。(土地建物位置関係図参照)

	6. 山武市役所農政課での調査によると、対象地の存する折戸地区は農業集落排水が敷設されており、対象地内にも引き込みがあるとのことであるが、関係者の供述によると、浄化槽を利用していることもあり、当該農業集落排水は利用していないとのことである。 7. 対象地は標高約3.2mであるが、ハザードマップによると、その南西端付近が、対象河川(木戸川)の流域で、1000年に1度発生する確率の大雨により浸水が予測される洪水浸水想定区域(想定最大規模)に入っている。 (山武市のHPで閲覧可能)
--	--

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	平成 6 年 10 月 3 日新築 約 30 年 約 5 年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	軽量鉄骨造 スレートぶき サイディング ビニールクロス等 ビニールクロス, 目透かし天井等 フローリング, 畳敷き, CF等 洗面台, キッチン, 浴室, 水洗トイレ等 (電気, 上水道, 浄化槽, プロパンガス) —	
床 面 積 (現 況)	床面積	1階	56.24 m ² 2階 58.01 m ² 延べ 114.25 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 間取り	居宅 4LDK+WIC(別添間取図参照)	
品 等	普通		

保守管理の状態	築30年の老朽化しつつある建物であり、各部屋や廊下・階段等には小傷・汚れ、クロスの剥がれ等も見られるが、特に、 1階キッチンの窓からの浸水により周りのクロスは破れ変色している。 - 室内で犬を1匹飼っており、LDはペット臭がする。 - 洗面所入口付近の内壁に穴が開いているほか、洗面所の入口ドアが閉まらない。 2階中央洋室のドアの建付けが悪く、床にドアの開閉の際の傷がある。 - 令和元年の台風により2階西側洋室がバルコニー側窓の隙間から浸水したほか、2階東側洋室の出窓の隙間からも雨水が浸み込んだこと。 2階トイレの水が出ないとのことである。 以上より、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	本件建物は、債務者兼所有者からその子供が使用借をしてその家族とともに居宅として占有しているものと認められる。 (詳細については現況調査報告書をご参照下さい。)
特記事項	1. 建築確認：平成6年5月16日付／第 公50号 なお、完了検査はなされていない。 また、本件確認は北西側市道のみに接面する形で対象地(17-1)の一部149.81㎡により敷地設定がなされている。 2. 本建物の建築時期等から、石綿(アスベスト)含有資材が使用されている蓋然性は否定できないが、飛散性は低く通常使用上は問題ないものと推定される。

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	6,550	0.96	885.26	0.90	5,010,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 (山武(県)－11)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $7,400 \text{ 円/㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 113 \div 6,550 \text{ 円/㎡}$

◇ 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：なし

◇ 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 形状 －3%
 角地 ＋2%
 埋蔵文化財包蔵地 －3%
 (97%×102%×97%≒96%)

ウ 地 積 登記数量による。

エ 建付減価 建物と敷地の適応の状態を考慮した。

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	114.25	0.130	2,673,000

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%	5年	30年	0.186	▲ 30% (0.70)	0.130

(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
		範囲	割合	利用権等	
1	5,010,000	0.169	0.1	使用借権	85,000
		0.831	0.4	法定地上権	1,665,000
	合 計				1,750,000

イ 土地利用権等割合： 物件2の土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定し、
目的外建物(附属建物を含む)の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。

※物件1に関する物件2と目的外建物の土地利用権等が及ぼす範囲については、周辺地域の標準的な使用建蔽率のほか、建物の配置・その性質等を総合的に考慮して物件2については建築確認を参考にその敷地面積(149.81㎡)とし、また、目的外建物は物件1の面積から当該物件2に関する面積を控除した面積(885.26㎡-149.81㎡=735.45㎡)とした上で、物件1の面積に対するそれぞれの面積の割合で按分する。

			按分率
物件2	149.81	㎡	0.169
目的外建物	735.45	㎡	0.831
物件1の面積	885.26	㎡	1.000

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	5,010,000	-1,750,000		0.7	0.7	1,600,000
2	2,673,000	+85,000	1.0	0.7	0.7	1,350,000
一 括 価 格 (合 計)						2,950,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：対象地の一部に目的外建物が建在すること、南東側隣接地との境界が不明確であること、及び当該隣接地上の建物の下屋部分が対象地側に越境している可能性があること等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	山武（県）－11
所 在	千葉県山武市松尾町広根字上之原1351番
価 格	7,400円/㎡
位 置	J R総武本線「松尾駅」の南東方約3.7kmに位置する。
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	1,262㎡
供給処理施設	水道，下水
接 面 街 路	南東側 幅員約 4.0m 市道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域，用途無指定区域（建蔽率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要	農地の中に農家住宅等が見られる農家住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図
- 5 土地建物位置関係図

以 上

位置図

横芝光町

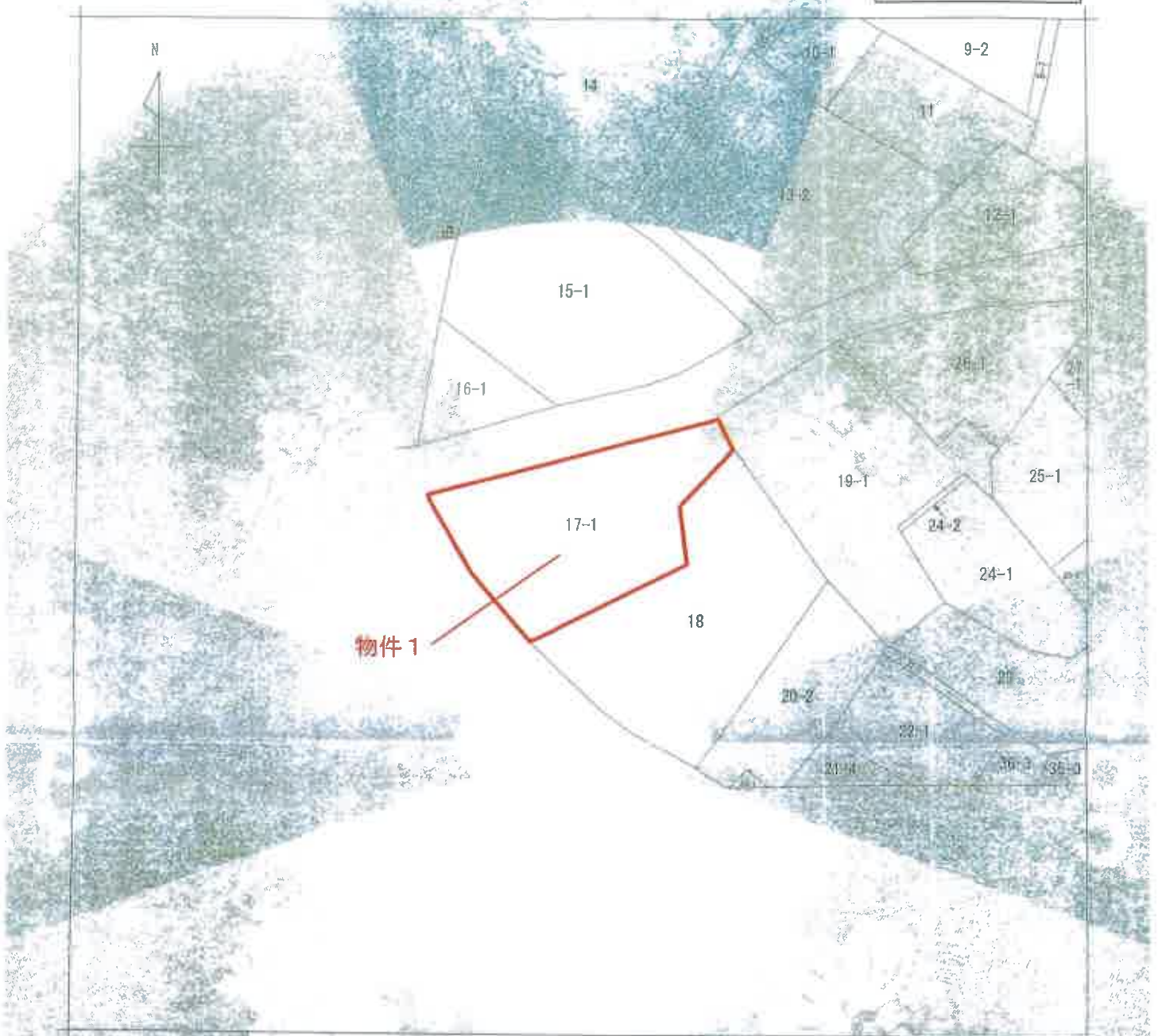
物件所在地



縮尺：1／25,000

本図は地理院タイルを加工したものです

公 図 写



物件1

15-1

17-1

18

10-1

9-2

19-1

25-1

21-1

22-1

23-1

24-1

24-2

25-1

25-2

26-1

26-2

27-1

27-2

28-1

28-2

29-1

29-2

30-1

30-2

31-1

31-2

32-1

32-2

33-1

33-2

34-1

34-2

35-1

35-2

36-1

36-2

37-1

37-2

38-1

38-2

39-1

39-2



部 号	地 番	100市100区100町100番1	地 番	17番1
出 力	縮 尺	1/400	縮 尺	1/400
作 成	年 月 日	明治9年7月	測 定	明治9年10月
補 正	年 月 日		補 正	

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6年9月11日

千葉地方法務局東金出張所
登記官

請求番号：15-1
(1/1)

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6年11月30日

58589 各階平面図

家屋番号 17番1号2

建物図面 6.11.30

建物の所在
山形県山形市

2 階



5.50 × 5.56 = 30.5800
4.06 × 6.56 = 26.6336
2.06 × 0.39 = 0.8034
580170
5801m²

1 階



3.56 × 5.56 = 19.7936
1.94 × 5.06 = 9.8164
4.06 × 0.39 = 1.5834
580240
58024m²

物件2

道

道

19~1

隣家

17~1

路

18

作製

500

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです

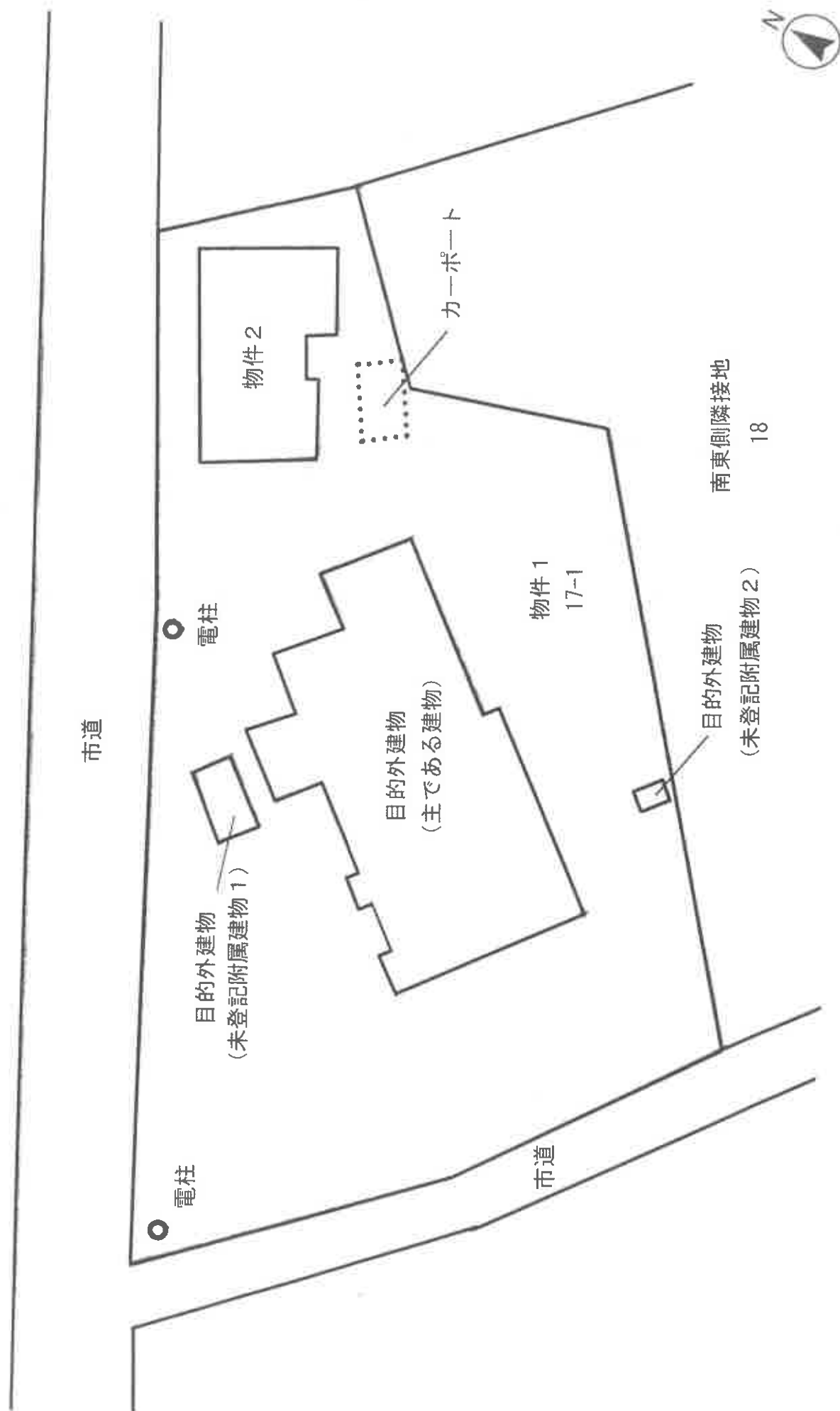
これは図面に記録されている内容と証明した書面である。
令和6年9月11日 千葉地方建設局資金出資所

登記官



間 取 図
(評価人作成)

土地建物位置関係図



(本図は、建物図面、地番図と航空写真の重ね図等を参考に実査により作成した概略図です)