

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月 8日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 小 嶋 富 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10月29日 午前 9時00分から 令和 7年11月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月12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11月26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11月13日 午前 9時00分から 令和 7年11月17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10月 8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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	2,940,000 2,352,000	一括	588,000	33,241	5,160
1	10,000				
2	10,000				
3	870,000				
4	10,000				
5	2,040,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 東金市菱沼字田中
地 番 2 6 4 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 2 6 8 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 1
- 2 所 在 東金市菱沼字田中
地 番 2 6 4 番 4
地 目 雑種地
地 積 6. 5 5 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 1
- 3 所 在 東金市菱沼字田中
地 番 2 6 4 番 1 1
地 目 宅地
地 積 1 5 9. 0 1 平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 東金市菱沼字田中
地 番 2 6 4 番 1 5
地 目 雑種地
地 積 3. 0 0 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 1

物 件 目 録

5 所 在 東金市菱沼字田中 2 6 4 番地 1 1

家屋 番号 2 6 4 番 1 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 0 . 4 3 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年 8月13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5】

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】

本件土地は共有持分についての売却であり、排水用地として利用されている。

【物件番号4】

本件土地は共有持分についての売却であり、ゴミ置場として利用されている。

【物件番号1～5】

売却基準価額は、本件建物の屋根に小型の太陽光パネルが取り付けられているが、その所有権が販売業者等に留保されているかなど詳細が不明であること等を考慮して定められている。

《 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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 東金市菱沼字田中
2 6 4 番 2
公衆用道路
2 6 8 平方メートル |
| | 共有者 A 持分 1 0 分の 1 | | |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 東金市菱沼字田中
2 6 4 番 4
雑種地
6. 5 5 平方メートル |
| | 共有者 A 持分 1 0 分の 1 | | |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 東金市菱沼字田中
2 6 4 番 1 1
宅地
1 5 9. 0 1 平方メートル |
| | 所有者 A. | | |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 東金市菱沼字田中
2 6 4 番 1 5
雑種地
3. 0 0 平方メートル |
| | 共有者 A 持分 1 0 分の 1 | | |



物 件 目 録

5 所 在 東金市菱沼字田中264番地11

家屋 番号 264番11

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 60.43平方メートル
2階 44.71平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第136号
令和7年5月19日受理
令和7年8月 1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 東金市菱沼字田中
地 番 264番2
地 目 公衆用道路
地 積 268平方メートル
共有者 A 持分10分の1
- 2 所 在 東金市菱沼字田中
地 番 264番4
地 目 雑種地
地 積 6.55平方メートル
共有者 A 持分10分の1
- 3 所 在 東金市菱沼字田中
地 番 264番11
地 目 宅地
地 積 159.01平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 東金市菱沼字田中
地 番 264番15
地 目 雑種地
地 積 3.00平方メートル
共有者 A 持分10分の1



物 件 目 録

5 所 在 東金市菱沼字田中264番地11

家屋 番号 264番11

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 60.43平方メートル
2階 44.71平方メートル

所有者 A



(3 枚目)

そ の 他 の 事 項

■ 物件 1 について

私道敷地として公共の通行の用に供されており(写真②参照)、南東側が市道(幅員約4.5メートル)に接する。

■ 物件 2 について

物件 1 の北西側と接する細長い土地であり、排水管が埋設され、北西側が水路に接していると推定する(写真③参照)。

■ 物件 3 (本敷地) について

- 1 物件 5 の敷地等として利用されており、北東側が幅員約6メートル(一部約8メートル)の私道(物件 1)に接する。南東側の私道寄りに駐車スペースがある。駐車スペースの入口には可動式のフェンスが設置されているが(写真①参照)、作動するかは未確認である。北西側の敷地部分は駐車スペースより約0.6メートル高く、階段及びスロープが設置されている。
- 2 (1) 本敷地の範囲は、私道及び各隣接地との間に設置されたフェンスや本敷地の東端と北東端付近に存在する複数の境界標の位置を地積測量図と照合することにより、認識することが可能である。
(2) 本敷地の南西側隣接地(264番1、地目：田)は、本敷地より約1.1メートル低く、所々に水溜りが見られた。
- 3 本敷地内に簡易物置(動産)や石灯籠が存在する。また、不用になった家具等も置かれている。

■ 物件 4 について

ゴミ置場として、共有者らの利用に供されている(写真④参照)。

■ 物件 5 (本建物) について

- 1 本建物内は、電化製品や家財道具等が残置していたが(写真⑤⑥参照)、調査時に電気の供給が停止しており、内部の状況から人が生活している様子は窺えなかった。
- 2 屋根(破風板)に小型の太陽光パネルが取り付けられているが(写真⑦参照)、関係人の陳述が得られず、本建物内に契約書類も見当たらなかったため、設置の時期や所有権留保の有無等は不明である。
- 3 1階物置が改装されているものと推測され、家具等が置かれている(写真⑧参照)。
- 4 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。また、2階廊下の床にやや傾きが感じられる。
 - ・ 1階和室の天井に雨漏りと推測されるシミがある(写真⑨参照)。また、2階洋室(1)の物入と2階洋室(2)の物入の内部にもシミがあり、いずれも雨漏りの可能性がある。
 - ・ 1階和室の内壁にエアコンを取り付けた際に開けたと推測される穴がある。
 - ・ DKの床に表面の剥がれた箇所がある。
 - ・ 内壁クロスに剥がれや浮いた箇所がある。
 - ・ 1階トイレの中の床が軋む。
 - ・ 2階トイレのドア枠下部(沓摺)にドアを開閉した際に付いた傷がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

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	本建物には誰も住んでいません。荷物を運び出しているところを見ました。 (令和7年6月11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

(5 枚目)

執行官の意見

■ 本建物の占有関係について、債務者兼所有者Aの陳述は得られていないが、近隣居住者の陳述及び以下の状況から、Aが家財道具等を残置したまま空き家の状態で占有しているものと認めた。

- ・ 本建物の表札には、Aの名字が表示されている。
- ・ 本建物内にはA宛ての郵便物等が存在していた。
- ・ 本建物内の壁掛けカレンダーは、令和6年12月の表示を最後に更新されていない。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月28日 (水) 15:40-15:55	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 (期限内に連絡なし)
7年6月2日 (月) : :	千葉地方裁判所 執行官室	東京電力エナジーパートナー株式会社に電気需給契約 の有無等につき照会書発送 (6月18日に回答書受領。該当なし(他の電気事業者と契 約の可能性あり))
7年6月11日 (水) 16:55-17:00	物件所在地	近隣居住者より本建物の占有状況を面談聴取
7年6月19日 (木) : :	千葉地方裁判所 執行官室	東京電力パワーグリッド株式会社に電気需給契約の有 無等につき照会書発送 (本報告書提出までに回答書が届かなかった)
7年7月4日 (金) 13:50-14:50	物件所在地	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
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7年7月4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。

地番区域見出し
菱沼

A3判をA4判に縮小

請求部	所在	東金市菱沼字田中				地番	264番2			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和45年2月27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。

(千葉地方法務局東金出張所管轄)

令和7年4月17日

千葉地方法務局

登記官

請求番号：5-1
(1/1)

(8 枚目)



登記年月日：平成10年11月25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。
(千葉地方方法務局登記部所管)

令和7年4月17日

千葉地方方法務局

登記官

(9 枚目)

請求番号 5-2

(1/2)

87043

表 積 算

物件番号1

区分	面積	単価	積算
1	8.000	2.000	16.000000
2	7.267	1.658	12.048686
3	39.819	5.957	237.201783
4	59.819	5.950	355.923050
5	8.414	1.517	12.764038
6	10.263	2.123	21.788349
合計			536.725305
10.254-2			268.3529530
合計			268.36

物件番号4

区分	面積	単価	積算
1	2.773	1.084	3.005332
2	2.773	1.083	3.003159
合計			6.008491
10.11.25			3.0045455
合計			3.00

物件番号2

区分	面積	単価	積算
1	10.932	0.600	6.559200
2	10.932	0.600	6.559200
合計			13.118400
10.254-4			6.5592000
合計			6.55

物件番号5

区分	面積	単価	積算
1	16.587	8.193	135.897291
2	17.082	2.905	49.623210
3	17.082	7.470	127.602540
合計			313.123041
10.254-5			156.5615205
合計			156.56

物件番号6

区分	面積	単価	積算
1	18.296	8.747	160.035112
2	18.296	8.744	159.980224
合計			320.015336
10.254-6			160.0076680
合計			160.00

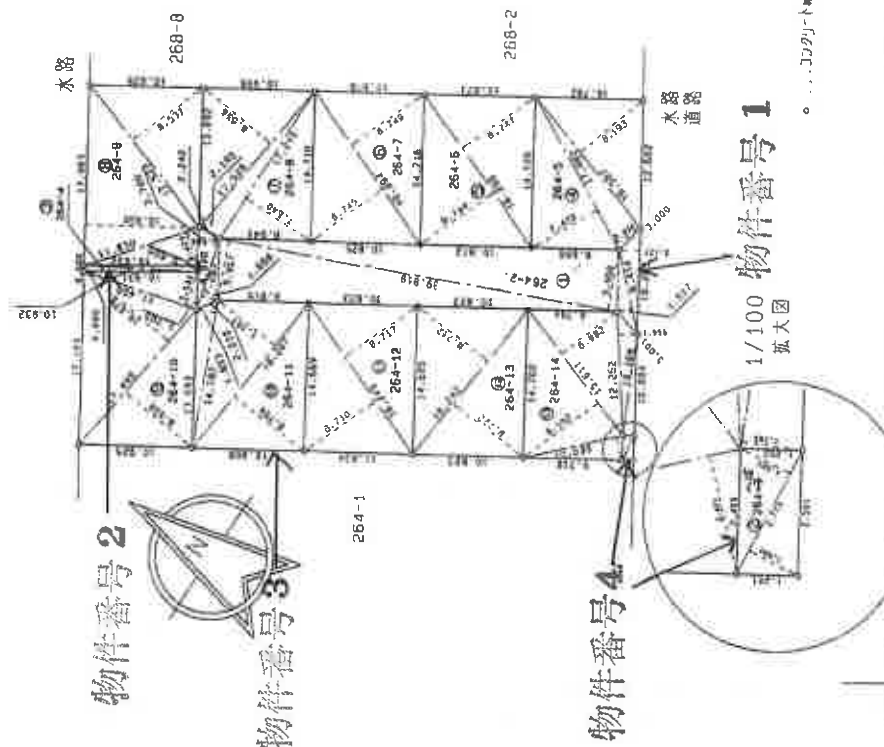
264-2 新I-特

地 番

土地の所在 東金市菱沼字田中

10.11.25 地 積 測 量

10.11.25 地 積 測 量



作製者

(平成 年 月 日作製)

申請人

縮尺

500

平成10年11月25日

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成10年11月25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。
(千葉県地方税務局実金出帳所管轄)
令和7年4月17日 千葉県地方税務局

登記簿

(10 枚目)

請求番号 5-2

(2/2)

87041

地番

254-3, 4, 5

地積測量図

10.11.25

土地の所在 東金市菱沼字田中

測量図 254-12	
面積	159.075533
0	18.249 8.717
1	18.249 8.710
2	18.249 8.710
3	18.249 8.710
4	18.249 8.710
5	18.249 8.710
6	18.249 8.710
7	18.249 8.710
8	18.249 8.710
9	18.249 8.710
10	18.249 8.710
11	18.249 8.710
12	18.249 8.710
13	18.249 8.710
14	18.249 8.710
15	18.249 8.710
16	18.249 8.710
17	18.249 8.710
18	18.249 8.710
19	18.249 8.710
20	18.249 8.710
21	18.249 8.710
22	18.249 8.710
23	18.249 8.710
24	18.249 8.710
25	18.249 8.710
26	18.249 8.710
27	18.249 8.710
28	18.249 8.710
29	18.249 8.710
30	18.249 8.710
31	18.249 8.710
32	18.249 8.710
33	18.249 8.710
34	18.249 8.710
35	18.249 8.710
36	18.249 8.710
37	18.249 8.710
38	18.249 8.710
39	18.249 8.710
40	18.249 8.710
41	18.249 8.710
42	18.249 8.710
43	18.249 8.710
44	18.249 8.710
45	18.249 8.710
46	18.249 8.710
47	18.249 8.710
48	18.249 8.710
49	18.249 8.710
50	18.249 8.710
51	18.249 8.710
52	18.249 8.710
53	18.249 8.710
54	18.249 8.710
55	18.249 8.710
56	18.249 8.710
57	18.249 8.710
58	18.249 8.710
59	18.249 8.710
60	18.249 8.710
61	18.249 8.710
62	18.249 8.710
63	18.249 8.710
64	18.249 8.710
65	18.249 8.710
66	18.249 8.710
67	18.249 8.710
68	18.249 8.710
69	18.249 8.710
70	18.249 8.710
71	18.249 8.710
72	18.249 8.710
73	18.249 8.710
74	18.249 8.710
75	18.249 8.710
76	18.249 8.710
77	18.249 8.710
78	18.249 8.710
79	18.249 8.710
80	18.249 8.710
81	18.249 8.710
82	18.249 8.710
83	18.249 8.710
84	18.249 8.710
85	18.249 8.710
86	18.249 8.710
87	18.249 8.710
88	18.249 8.710
89	18.249 8.710
90	18.249 8.710
91	18.249 8.710
92	18.249 8.710
93	18.249 8.710
94	18.249 8.710
95	18.249 8.710
96	18.249 8.710
97	18.249 8.710
98	18.249 8.710
99	18.249 8.710
100	18.249 8.710

測量図 254-13	
面積	158.924304
0	18.242 8.712
1	18.242 8.712
2	18.242 8.712
3	18.242 8.712
4	18.242 8.712
5	18.242 8.712
6	18.242 8.712
7	18.242 8.712
8	18.242 8.712
9	18.242 8.712
10	18.242 8.712
11	18.242 8.712
12	18.242 8.712
13	18.242 8.712
14	18.242 8.712
15	18.242 8.712
16	18.242 8.712
17	18.242 8.712
18	18.242 8.712
19	18.242 8.712
20	18.242 8.712
21	18.242 8.712
22	18.242 8.712
23	18.242 8.712
24	18.242 8.712
25	18.242 8.712
26	18.242 8.712
27	18.242 8.712
28	18.242 8.712
29	18.242 8.712
30	18.242 8.712
31	18.242 8.712
32	18.242 8.712
33	18.242 8.712
34	18.242 8.712
35	18.242 8.712
36	18.242 8.712
37	18.242 8.712
38	18.242 8.712
39	18.242 8.712
40	18.242 8.712
41	18.242 8.712
42	18.242 8.712
43	18.242 8.712
44	18.242 8.712
45	18.242 8.712
46	18.242 8.712
47	18.242 8.712
48	18.242 8.712
49	18.242 8.712
50	18.242 8.712
51	18.242 8.712
52	18.242 8.712
53	18.242 8.712
54	18.242 8.712
55	18.242 8.712
56	18.242 8.712
57	18.242 8.712
58	18.242 8.712
59	18.242 8.712
60	18.242 8.712
61	18.242 8.712
62	18.242 8.712
63	18.242 8.712
64	18.242 8.712
65	18.242 8.712
66	18.242 8.712
67	18.242 8.712
68	18.242 8.712
69	18.242 8.712
70	18.242 8.712
71	18.242 8.712
72	18.242 8.712
73	18.242 8.712
74	18.242 8.712
75	18.242 8.712
76	18.242 8.712
77	18.242 8.712
78	18.242 8.712
79	18.242 8.712
80	18.242 8.712
81	18.242 8.712
82	18.242 8.712
83	18.242 8.712
84	18.242 8.712
85	18.242 8.712
86	18.242 8.712
87	18.242 8.712
88	18.242 8.712
89	18.242 8.712
90	18.242 8.712
91	18.242 8.712
92	18.242 8.712
93	18.242 8.712
94	18.242 8.712
95	18.242 8.712
96	18.242 8.712
97	18.242 8.712
98	18.242 8.712
99	18.242 8.712
100	18.242 8.712

測量図 254-14	
面積	12.126038
0	10.186 1.193
1	10.186 1.193
2	10.186 1.193
3	10.186 1.193
4	10.186 1.193
5	10.186 1.193
6	10.186 1.193
7	10.186 1.193
8	10.186 1.193
9	10.186 1.193
10	10.186 1.193
11	10.186 1.193
12	10.186 1.193
13	10.186 1.193
14	10.186 1.193
15	10.186 1.193
16	10.186 1.193
17	10.186 1.193
18	10.186 1.193
19	10.186 1.193
20	10.186 1.193
21	10.186 1.193
22	10.186 1.193
23	10.186 1.193
24	10.186 1.193
25	10.186 1.193
26	10.186 1.193
27	10.186 1.193
28	10.186 1.193
29	10.186 1.193
30	10.186 1.193
31	10.186 1.193
32	10.186 1.193
33	10.186 1.193
34	10.186 1.193
35	10.186 1.193
36	10.186 1.193
37	10.186 1.193
38	10.186 1.193
39	10.186 1.193
40	10.186 1.193
41	10.186 1.193
42	10.186 1.193
43	10.186 1.193
44	10.186 1.193
45	10.186 1.193
46	10.186 1.193
47	10.186 1.193
48	10.186 1.193
49	10.186 1.193
50	10.186 1.193
51	10.186 1.193
52	10.186 1.193
53	10.186 1.193
54	10.186 1.193
55	10.186 1.193
56	10.186 1.193
57	10.186 1.193
58	10.186 1.193
59	10.186 1.193
60	10.186 1.193
61	10.186 1.193
62	10.186 1.193
63	10.186 1.193
64	10.186 1.193
65	10.186 1.193
66	10.186 1.193
67	10.186 1.193
68	10.186 1.193
69	10.186 1.193
70	10.186 1.193
71	10.186 1.193
72	10.186 1.193
73	10.186 1.193
74	10.186 1.193
75	10.186 1.193
76	10.186 1.193
77	10.186 1.193
78	10.186 1.193
79	10.186 1.193
80	10.186 1.193
81	10.186 1.193
82	10.186 1.193
83	10.186 1.193
84	10.186 1.193
85	10.186 1.193
86	10.186 1.193
87	10.186 1.193
88	10.186 1.193
89	10.186 1.193
90	10.186 1.193
91	10.186 1.193
92	10.186 1.193
93	10.186 1.193
94	10.186 1.193
95	10.186 1.193
96	10.186 1.193
97	10.186 1.193
98	10.186 1.193
99	10.186 1.193
100	10.186 1.193

合 計 面 積 1926.8974670 m²

測量図 254-7	
面積	150.013102
0	18.294 8.749
1	18.294 8.749
2	18.294 8.749
3	18.294 8.749
4	18.294 8.749
5	18.294 8.749
6	18.294 8.749
7	18.294 8.749
8	18.294 8.749
9	18.294 8.749
10	18.294 8.749
11	18.294 8.749
12	18.294 8.749
13	18.294 8.749
14	18.294 8.749
15	18.294 8.749
16	18.294 8.749
17	18.294 8.749
18	18.294 8.749
19	18.294 8.749
20	18.294 8.749
21	18.294 8.749
22	18.294 8.749
23	18.294 8.749
24	18.294 8.749
25	18.294 8.749
26	18.294 8.749
27	18.294 8.749
28	18.294 8.749
29	18.294 8.749
30	18.294 8.749
31	18.294 8.749
32	18.294 8.749
33	18.294 8.749
34	18.294 8.749
35	18.294 8.749
36	18.294 8.749
37	18.294 8.749
38	18.294 8.749
39	18.294 8.749
40	18.294 8.749
41	18.294 8.749
42	18.294 8.749
43	18.294 8.749
44	18.294 8.749
45	18.294 8.749
46	18.294 8.749
47	18.294 8.749
48	18.294 8.749
49	18.294 8.749
50	18.294 8.749
51	18.294 8.749
52	18.294 8.749
53	18.294 8.749
54	18.294 8.749
55	18.294 8.749
56	18.294 8.749
57	18.294 8.749
58	18.294 8.749
59	18.294 8.749
60	18.294 8.749
61	18.294 8.749
62	18.294 8.749
63	18.294 8.749
64	18.294 8.749
65	18.294 8.749
66	18.294 8.749
67	18.294 8.749
68	18.294 8.749
69	18.294 8.749
70	18.294 8.749
71	18.294 8.749
72	18.294 8.749
73	18.294 8.749
74	18.294 8.749
75	18.294 8.749
76	18.294 8.749
77	18.294 8.749
78	18.294 8.749
79	18.294 8.749
80	18.294 8.749
81	18.294 8.749
82	18.294 8.749
83	18.294 8.749
84	18.294 8.749
85	18.294 8.749
86	18.294 8.749
87	18.294 8.749
88	18.294 8.749
89	18.294 8.749
90	18.294 8.749
91	18.294 8.749
92	18.294 8.749
93	18.294 8.749
94	18.294 8.749
95	18.294 8.749
96	18.294 8.749
97	18.294 8.749
98	18.294 8.749
99	18.294 8.749
100	18.294 8.749

測量図 254-8	
面積	150.013102
0	17.529 8.558
1	17.529 8.558
2	17.529 8.558

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管轄)
令和7年4月17日 千葉地方法務局

令和7年4月17日 千葉地方法務局

अथर्ववेदः

(11 枚目)

請求番号 5-3

11.3.23

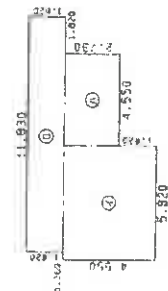
面圖

264-11

東金市菱沼字田中 264番地11

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

1. 聖



求積表

5.820	x	4.550		26.4810
1.830	x	1.820		21.5306
4.550	x	1.730		12.4215
			↑	80.4331

床面積 60.43 m²

20

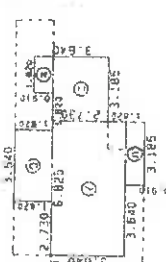


表 1

①	5.825	×	3.640	=	21.8430
②	3.640	×	1.820	=	6.6248
③	3.185	×	0.910	=	2.8984
④	1.820	×	0.730	=	1.3286
⑤	0.910	×	0.10	=	0.0910
					44.7758

44-71 m²

作者

日作題)

 $-\frac{1}{2}$

申請人

目錄

500

平成17年3月16日

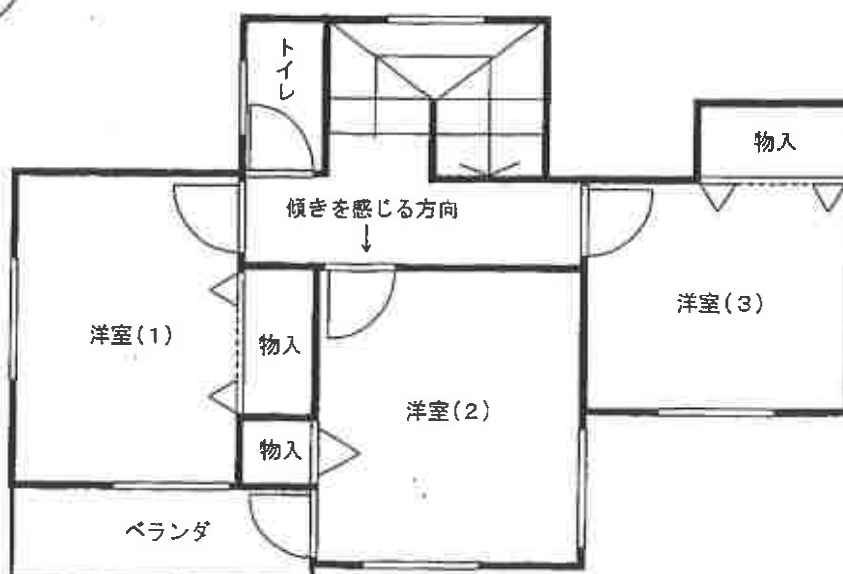
A3 控制

◀○ 写真撮影位置と方向

1階



2階



評価人作成

建物間取図

(12枚目)

①



②



物件 1

③



物件 2



④

物件 4



⑤



⑥



⑦

小型の太陽光パネル



⑧



⑨

雨漏りの跡(推測)

令和 7 年（ケ） 第 1 3 6 号

令和 7 年 7 月 4 日 現地調査

令和 7 年 7 月 2 9 日 評 価

第 7 - 6 9 1 号 発行番号

令和 7 年 7 月 3 0 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 2,940,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 10,000 円
物件 2 (土地)	金 10,000 円
物件 3 (土地)	金 870,000 円
物件 4 (土地)	金 10,000 円
物件 5 (建物)	金 2,040,000 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、物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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		
3	物件目録記載のとおり		
4	物件目録記載のとおり		
5	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		
3	本件土地と南西側隣地とは、高低差が約1.1mあり(本件土地が高い)、擁壁が存在している。		
5	雨漏り跡と思われるシミが、1階和室の天井や2階洋室(1)・(2)の物入内部に、見受けられる。		

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 東金市菱沼字田中
地 番 264 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 268 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 1

2 所 在 東金市菱沼字田中
地 番 264 番 4
地 目 雑種地
地 積 6.55 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 1

3 所 在 東金市菱沼字田中
地 番 264 番 11
地 目 宅地
地 積 159.01 平方メートル

所有者 A

4 所 在 東金市菱沼字田中
地 番 264 番 15
地 目 雑種地
地 積 3.00 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 1



物 件 目 録

5 所 在 東金市菱沼字田中264番地11

家屋 番号 264番11

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 60.43平方メートル
2階 44.71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1～4）

位 置 ・ 交 通	J R 東金線「求名駅」の南方，道路距離約 1.3 k m 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	周囲に農地も見られる，元農地を小規模開発した住宅地域である。	
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 宅地造成及び特定盛土等規制法
画 地 条 件 (物件3)	形状（ほぼ長方形），地勢（平坦），接道方位（北東），間口（約 11.1 m），奥行（約14.7 m），地積（159.01 m ² ほぼ登 記記録数量と同じである）	
接面道路の状況 (物件3)	北東側私道，幅員（約6.0 m，一部約8.0 m），連続性（行き止まり）， 舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差（道路より約0～60 c m 高く接する）	
	建築基準法上の種類	第42条第1項第5号 指定日：平成10年11月9日 指定番号：第10－11号
	セットバック	不要
	再建築の可否	一定の要件の下で可能である(特記事項②参照)。
土地の利用状況等	物件1 物件2 物件3 物件4	公衆用道路として利用されている。 排水用地として利用されている。 物件5の敷地及び駐車スペース等として利用されている。 隣地は農地，私道，戸建住宅である。 ゴミ置き場として利用されている。

供給処理施設	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。) ガス配管：なし 下水道：なし
土壌汚染等	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。 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。 ③東金市教育委員会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。
特記事項	①東金市都市整備課によれば、「対象地は、東金市宅地開発指導要綱に基づき、宅地開発された土地です」とのことである。 開発同意日：平成10年6月2日 東建建第49号 工事完了確認証交付日：平成10年11月5日 東建建第161号 ②物件3と南西側隣地とは、高低差が約1.1mあり(物件3が高い)、擁壁が存在している。よって、物件5の再建築にあたっては、この擁壁の安全性を確保することが必要である。 ③物件3には、石灯籠と簡易な物置が1つある。 ④東金市建設課によれば、物件2が北西側で接する水路について、「当該課で管理をしています。境界確定がなされており、幅は約3.2mです」とのことである。 ⑤本物件は、真亀川や高倉川が近くに存在している。東金市洪水ハザードマップによれば、浸水想定区域からは、はずれているものの、周囲の土地は、想定区域内にある。 ⑥山武郡市広域水道企業団業務課によれば、「対象地の水道メーターは、13ミリをご利用いただいております。20ミリへ口径変更する場合には、分担金の差額分と工事費用などを自己負担していただきます」とのことである。 ⑦物件1は、北東側私道(幅員約6.0m・一部約8.0m、延長43.48m)を構成している。 ⑧物件2は、間口、約60cm、奥行約10.9m、地積は6.55㎡(共有持分は1/10)で、南東側で幅員約8.0mの私道に接面する、長形状の現況雑種地である。東金市役所都市整備課備え付けの開発図面等によれば、「各家庭から出される排水を、水路に流す為の排水用地」である。 ⑨物件4は、間口、約2.5m、奥行約1.2m、地積は3.00㎡(共有持分は1/10)で、南東側で幅員約4.5mの市道に接面する、長形状の現況雑種地であり、分譲地内の居住者のためのゴミ置き場として利用されている。

2 建物の概況及び利用状況等（物件5）

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11年2月10日新築 約26年 約4年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 瓦葺 サイディング クロス、左官仕上げなど 石膏ボードなど 畳、フローリングなど 電気、上水道、個別浄化槽。LPガスのボンベは、現地で 確認できず、撤去済みと思われる。ソーラーパネル
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105.14㎡である。	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 4DK+物置(別添間取図を参照)
品 等	普通である。	
保守管理の状態	空家で、電化製品や家財道具などが残置され、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：平成10年11月27日 第H10認建山土1223号 完了検査：平成11年3月8日 第H10証建山土0278号 ②使用された建築資材、建築時期等から判断するとアスベストが使用されている可能性はあるが、外観から飛散している箇所は見受けられず、通常の使用に問題はないと思われる。 ③洗面脱衣室・浴室等を調査したが、シロアリの存在を確認できなかった。しかし、床下調査を行ったわけでもなく、シロアリ対策を施しているかを所有者に、ヒアリングできなかった。よってシロアリによる被害の有無や被害の程度は不明である。 ④上水道等の設備が正常に稼働するか否かを、ヒアリングできなかった。	

特 記 事 項	⑤屋根周り(破風板)に、小型のソーラーパネルが設置されているが、所有権が留保されているかなどは、不明である。 ⑥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。 ○内壁クロスには、剥がれや浮きが認められる。 ○1階トイレの床は、踏みしめると、音が鳴る。 ○2階の階段前の廊下付近で傾きが認められ、その影響か、トイレの戸は、開閉しにくく、その際に生じたスリ傷もある。 ○雨漏り跡と思われるシミが、1階和室の天井や2階洋室(1)・(2)の物入内部に、見受けられる。外観から、建物は、天井材や屋根瓦を交換したようにも見受けられるが、所有者に、修繕の有無を確認できなかった。 ○DKの床には、剥がれが認められる箇所がある。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～4 (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	14,500	0.05	268× 1/10	—	19,000
2	14,500	0.15	6.55× 1/10	—	1,000
3	14,500	0.97	159.01	0.95	2,125,000
4	14,500	0.15	3.00× 1/10	—	※700

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-5)

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 17,200\text{円}/\text{㎡} & \times 100.0/100 & \times 100/104 & \times 100/114 & = 14,500\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：画地条件等(方位等)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。

また、標準画地価格は、従前地目が田であり、軟弱地盤の恐れがある地域であることも考慮して算定した。

- イ 個別格差：
 物件 1 公衆用道路である－ 9 5 %
 物件 2・4 排水用地やごみ置き場である－ 8 5 %
 物件 3 方位＋ 2 %・行き止まり－ 5 %の相乗積により求めた。

- 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。
 オ ※物件 4 は百円未満を四捨五入して求めた。

② 物件 5（建物）

目的物件（ソーラーパネルを含む）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
5	170,000	105.14	0.14	2,502,000

ウ 現価率

主である建物：築後経過年数約 26 年，経済的残存耐用年数約 4 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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率} \ast) \\ &= 0.18 \times (1 - 0.20) = 0.14\end{aligned}$$

＊ P 8 特記事項⑥等により観察減価法による減価率を 20 %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
3	2,125,000	0.35	法定地上権	744,000

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) (7±4)×ウ×エ×オ
1	19,000	—	—	0.90	70%	10,000
2	1,000	—	—	0.90	70%	10,000(最低価格)
3	2,125,000	-744,000	—	0.90	70%	870,000
4	700	—	—	0.90	70%	10,000(最低価格)
5	2,502,000	+744,000	1.0	0.90	70%	2,040,000
一括価格 (合計)						2,940,000

ウ 占有減価修正：修正の必要は特にない。

エ 市場性修正：①蟻害の有無は、不明であること②本件は、一定の要件の下で建築が可能な物件であること③上水道等の設備が正常に稼働するかは不明であること④所有者に、雨漏りの修繕の有無を確認できなかったこと⑤ソーラーパネルが設置されているが、所有権が留保されているかなどは不明であることなど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

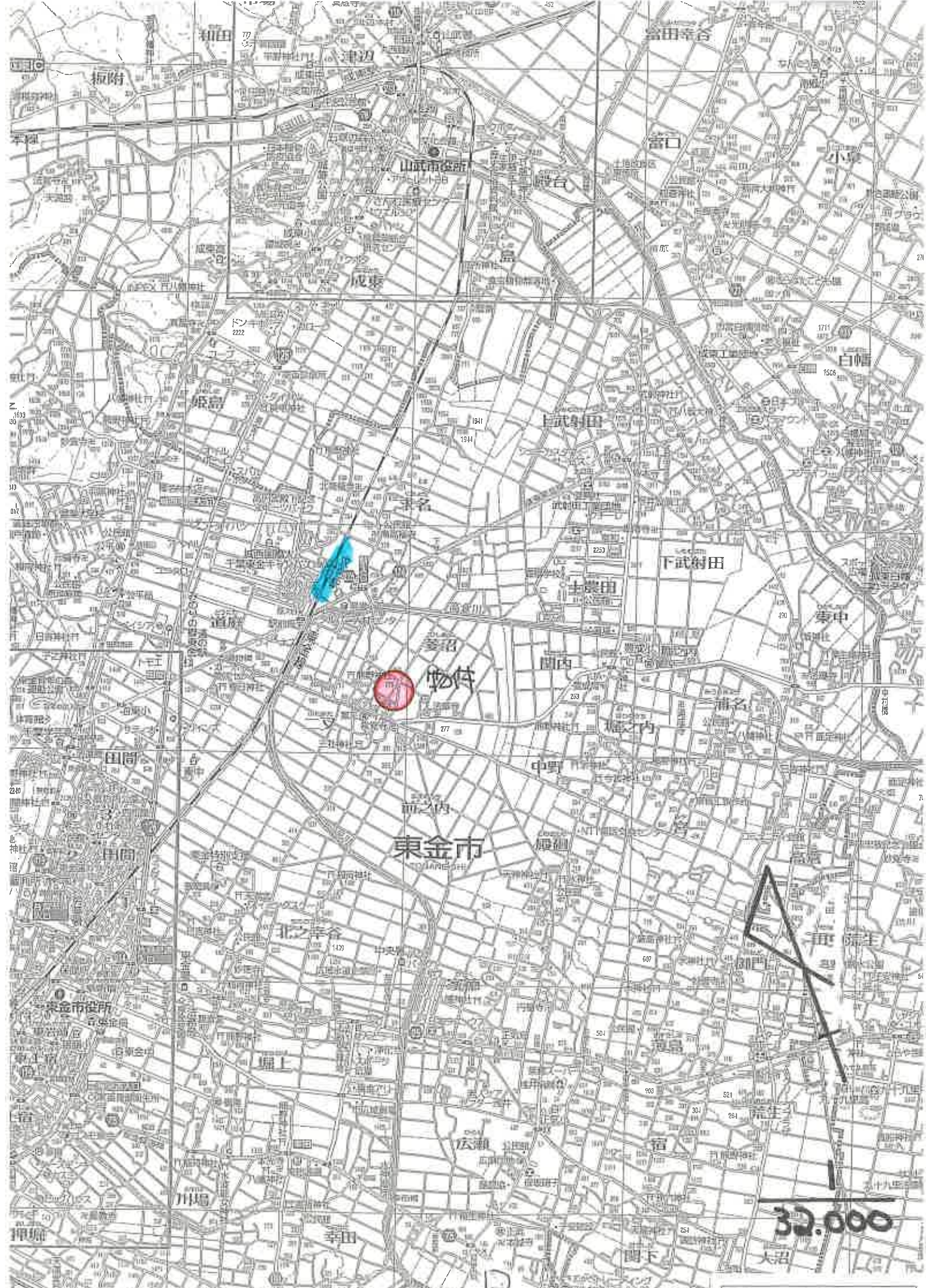
基準地価格（東金・県－5）

所 在	東金市求名字大塚65番16
価 格	17,200円/㎡
位 置	JR東金線「求名駅」の南東方、420mに位置する。
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	132㎡
供給処理施設	水道，ガス
接 面 街 路	南側4.5m私道
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	小規模一般住宅の多い県道背後の住宅地域

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



87043

地積測量図

2011年11月25日

地番

東京市品川区

土地の所在

土地

地番	面積	積算	積算
254-1-1	8.000	2.000	14.000000
2	7.267	21.658	12.043866
3	10.839	5.957	23.207471
4	19.010	5.950	216.823050
5	8.414	1.517	22.764038
6	10.263	2.123	21.788349
合計			536.725906
合計面積			268.3629530
合計積算			268.36

地番	面積	積算	積算
254-1-2	2.123	1.084	3.005932
3	2.733	1.083	3.003159
合計			6.009091
合計面積			3.0045455
合計積算			3.00

地番	面積	積算	積算
254-4	10.932	0.600	6.559200
5	10.932	0.600	6.559200
合計			13.118400
合計面積			6.5592000
合計積算			6.55

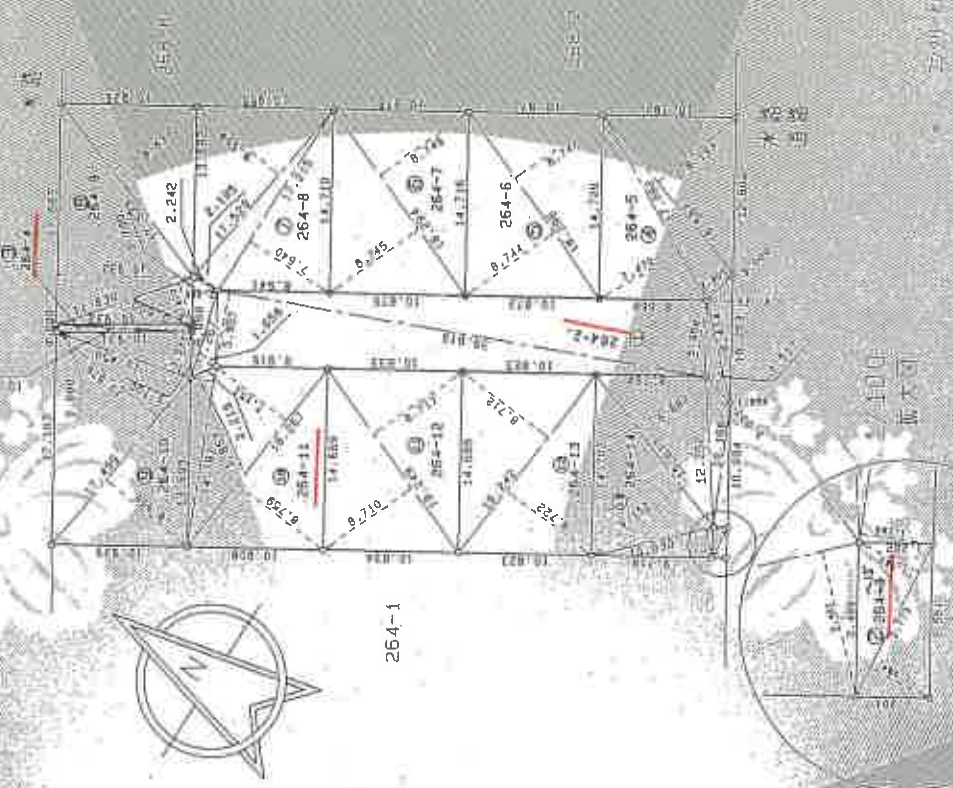
地番	面積	積算	積算
254-5	18.587	8.193	135.897291
6	17.087	2.805	49.023210
7	17.982	3.370	127.602540
合計			313.123041
合計面積			156.5615205
合計積算			156.56

地番	面積	積算	積算
254-6	18.296	8.747	160.035112
7	18.296	8.744	159.980221
合計			320.015333
合計面積			160.015500
合計積算			160.00

10.11.25
処理

本図面はB4およびA4の2枚に分割して

A



作製者

年次

用途

申請人

地番

800

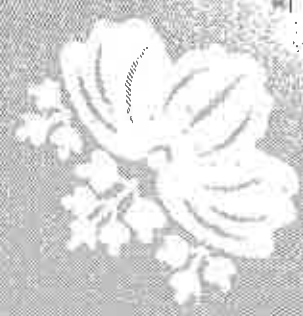
21933

各階平面図

家屋番号
21933

建物図面
各階平面図

測量 建築設計士 田中 誠一



床面積表

①	5.820 x 4.550 =	26.451
②	4.550 x 1.820 =	8.281
③	4.550 x 2.730 =	12.423
計		60.433

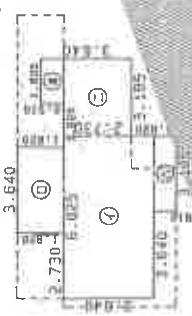


床面積 60.43 m²

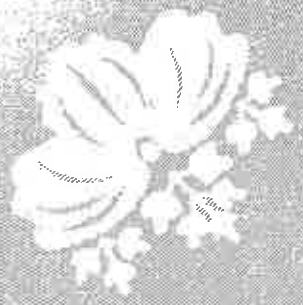
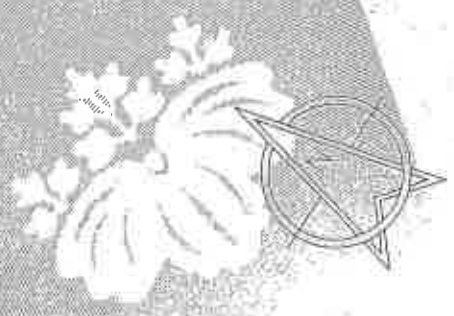
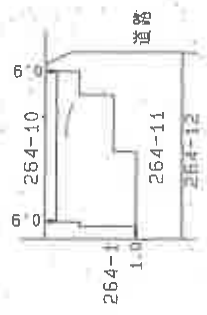
2階

床面積表

①	5.825 x 3.640 =	21.203
②	3.640 x 1.820 =	6.624
③	3.185 x 0.910 =	2.898
④	3.185 x 2.730 =	8.695
計		44.717



床面積 44.71 m²



作製者

作成日

確認

申請人

総尺

500

本図面はB4規格A4用紙に作成

1 階



2 階

