

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 16 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 8 年 1 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 21 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 8 年 2 月 4 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 8 年 1 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 26 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 12 月 16 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, 2	2,400,000 1,920,000	一括	480,000	21,763	0
1	710,000				
2	1,690,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 山武郡横芝光町北清水字清水 |
| | 地 番 | 6 4 4 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 2. 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山武郡横芝光町北清水字清水 6 4 4 4 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 6 4 4 4 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0. 5 1 平方メートル
2 階 3 9. 7 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月30日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 百 家 聡 子

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】

本件所有者が占有している。

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 | 山武郡横芝光町北清水字清水 |
| | 地 番 | 6 4 4 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 2. 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山武郡横芝光町北清水字清水 6 4 4 4 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 6 4 4 4 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0. 5 1 平方メートル
2 階 3 9. 7 4 平方メートル |



令和7年(ケ)第274号
令和7年 9月12日受理
令和7年10月22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 | 山武郡横芝光町北清水字清水 |
| | 地 番 | 6 4 4 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 2. 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山武郡横芝光町北清水字清水 6 4 4 4 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 6 4 4 4 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0. 5 1 平方メートル
2 階 3 9. 7 4 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		
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 ☐ 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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「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	「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 { 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 { 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 ☐ 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

その他の事項

■物件1（本土地）について

- 1 (1) 本土地は旗竿状の土地であり、物件2の敷地等として利用されている。本土地の南西側が幅員約4メートルの法定外道路(7127番2、地目：公衆用道路、所有者：農林水産省)に接する。本土地内は高低差があり、東側宅地部分が西側敷地延長部分より約0.4メートル程度高く、その間に門扉が設置されている。本土地の西側敷地延長部分に駐車可能なスペースがある(写真②参照)。
(2) 本土地北東端付近に地盤が沈下した箇所が見られたが、原因は不明である(写真③参照)。
- 2 本土地と各隣接地とはフェンス等により仕切られており、これらを地積測量図と照合することにより本土地の範囲を認識することが可能である。
- 3 本土地内は雑草が繁茂し、簡易物置や老朽化した犬小屋(いずれも動産)、自転車等が置かれている。また、本土地南端付近に電柱と支線が立っている。

■物件2（本建物）について

- 1 本建物内には電化製品や家財道具等が存在したが、内部の様子から人が生活している実態は認められない(写真④⑤参照)。
- 2 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、バルコニーの外壁材に浮いた箇所がある。
 - ・ 1階和室の天井や内壁等に大きなシミがある(写真⑥参照)。
 - ・ 洗面所の入口ドアに複数の傷があり、一部はガムテープで簡易補修している。
 - ・ 2階和室の天井に雨漏りが原因と推測される複数のシミがある。
- 3 屋根上に太陽熱温水器が取り付けられているが、正常に作動するかは未確認である。

(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	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■債務者兼所有者の破産管財人弁護士	本建物は空き家の状態です。 債務者兼所有者の破産手続は終結しました。立入調査の打合せは、債務者兼所有者と直接行ってほしい。 (令和7年9月22日に電話聴取)
■債務者兼所有者	本建物には誰も住んでおらず、昨年10月から空き家の状態です。 本建物内には家財道具が残っています。 立入調査には立ち会えませんので、本建物の鍵を執行官に送ります。 (令和7年9月29日に電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
7年9月17日 (水) 16:00-16:10	物件所在地	物件確認、占有調査(空き家の可能性あり)、外観写真撮影、連絡書面投函(期限内に連絡なし)
7年9月22日 (月) 10:07-10:09	千葉地方裁判所 執行官室	債務者兼所有者の破産管財人に本建物の占有状況等について電話聴取
7年9月24日 (水) : - :	同上	債務者兼所有者の住所宛てに連絡依頼書兼照会書を発送
7年9月24日 (水) : - :	同上	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 (10月10日に回答書受領。契約なし)
7年9月29日 (月) 18:05-18:15	同上	債務者兼所有者より本建物の占有状況等を電話聴取
7年10月6日 (月) 13:00-13:50	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 () : - :		

(特記事項)

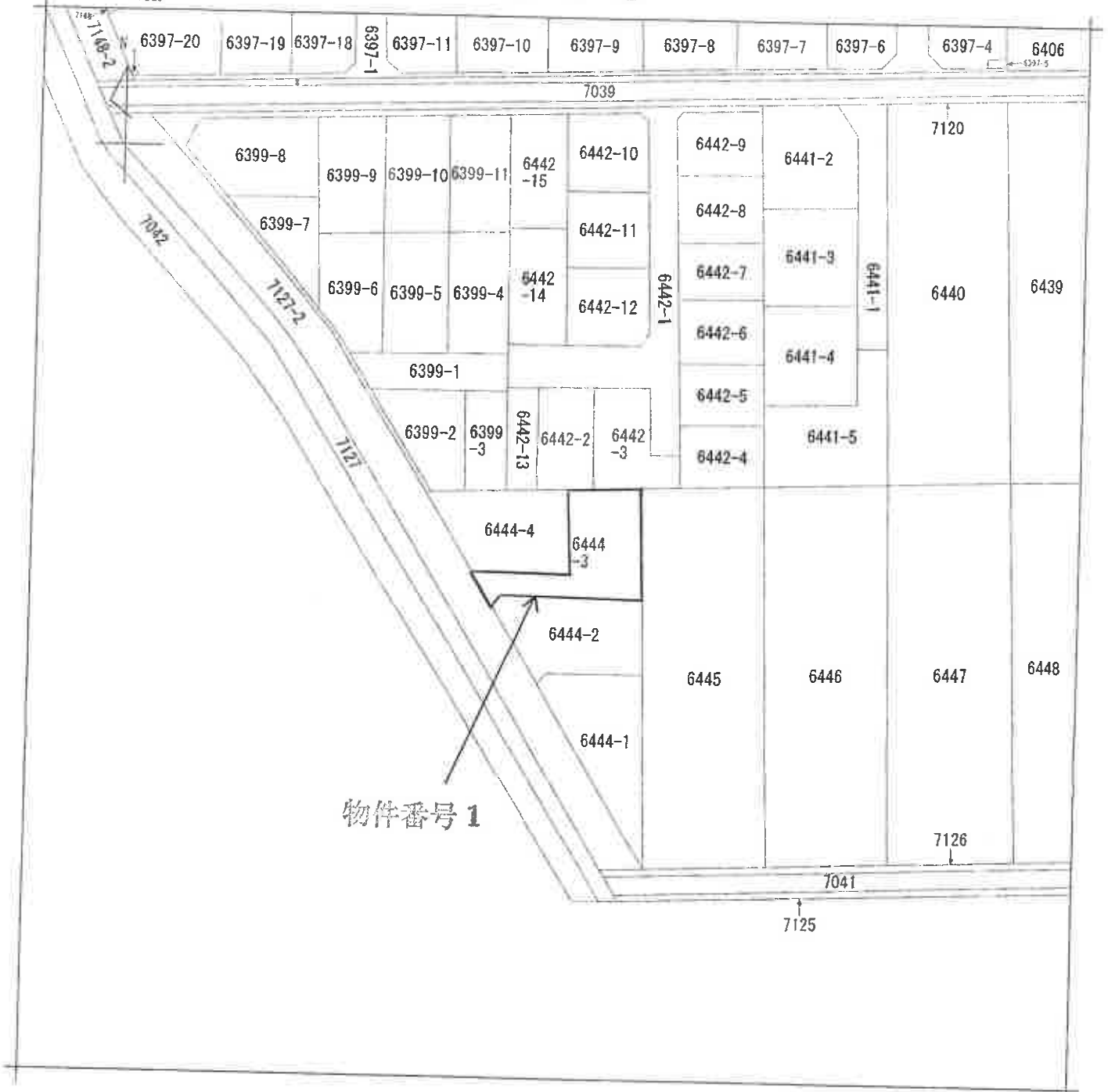
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、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。

■ 令和7年10月6日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、債務者兼所有者から預かった鍵にて解錠し建物内に立ち入った。

(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

A3判をA4判に縮小

請求部	所在地	山武郡横芝光町北清水字清水				地番	6444番3	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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					備付年月日(原図)	平成11年12月1日	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7年7月9日

千葉地方法務局匝瑳支局

請求番号：11-2

登記官

(1/1)

6 枚目)

登記年月日：平成6年6月6日

303170

前 6444

地番 6444-1 から -4

土地の所在 山武郡横芝光町

北 清水 字 清水

地積測量図

6. 6. 6

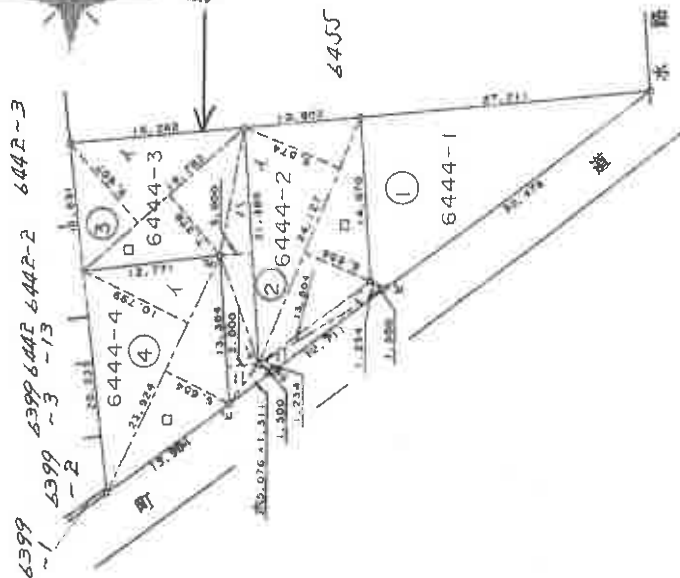
三 斜 求 積 表

地番	② 6444-2				
NO.	底 辺	高 さ	底 面 積		
イ	24.127	9.574	230.991898		
ロ	24.127	6.556	160.589312		
ハ	13.504	1.234	16.653936		
ニ	13.504	1.234	16.653936		
		底 面 積	424.909082		
		地 積	212.454510		m ²

地番	① 6444-3				
NO.	底 辺	高 さ	底 面 積		
イ	19.783	9.607	190.055281		
ロ	19.783	7.278	143.980674		
ハ	21.389	3.000	64.167000		
ニ	13.384	3.000	40.152000		
ホ	5.076	1.311	6.654636		
		底 面 積	445.009591		
		地 積	222.5047955		m ²

地番	④ 6444-4				
NO.	底 辺	高 さ	底 面 積		
イ	23.924	10.799	258.355276		
ロ	23.924	6.554	159.190296		
		底 面 積	417.545572		
		地 積	208.7727860		m ²

地番	① 6444-1				
公 積	862.80	地 積	643.7321225		
		地 積	219.0678775		
		地 積	219.06		m ²



。コンクリート杭

。金 属 釘

作 製 者

申 請 人

縮 尺

500

(千葉県土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成6年12月14日

94135

各階平面図

1-1 6 12.14

建物図面図

家屋番号 6444番3

建物の所在 山武郡芝山町清水字清水6444番地3



1階

面積

1.820 × 8.645 = 15.733900
0.910 × 9.100 = 8.281000
1.820 × 8.190 = 14.905800
1.820 × 6.370 = 11.593400
計 50.514100

床面積 50.51m²

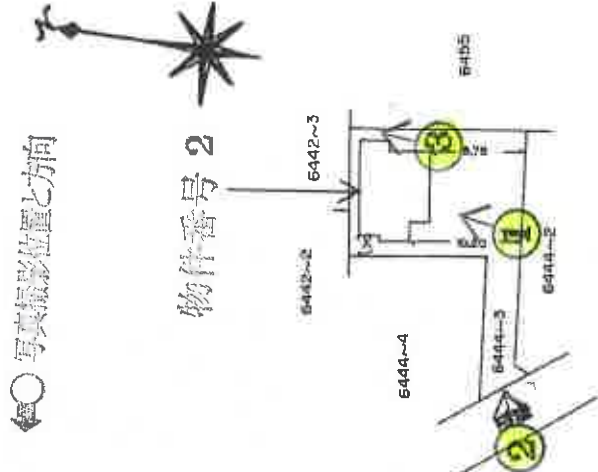


2階

面積

1.820 × 5.915 = 10.765300
4.550 × 6.370 = 28.983500
計 39.748800

床面積 39.74m²



物件番号2

写真撮影位置と方向

(長縮納)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

6.12.14
年 月 日(作製)

作製者

(日 縮 12)

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7年7月9日 千葉県庁法務局庶務文書課

登記官

(8 枚目)

請求番号：11-1

A3判をA4判に縮小

←○写真撮影位置と方向



1 階



2 階

間 取 図
(評価人作成)



①



②

物件 1
(敷地延長部分)



③

地盤沈下の箇所



④



⑤



⑥

天井や内壁等のシミ

令和 7 年（ケ） 第 274 号
令和7年10月6日 現地調査
令和7年10月15日 評 価
第 K-0202 号 発行番号
令和7年10月17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 2,400,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 710,000 円
物件2 (建物)	金 1,690,000 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 | 山武郡横芝光町北清水字清水 |
| | 地 番 | 6 4 4 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 2. 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山武郡横芝光町北清水字清水 6 4 4 4 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 6 4 4 4 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0. 5 1 平方メートル
2 階 3 9. 7 4 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総武本線「横芝駅」の南東方・道路距離約3.3km 最寄バス停「雁野西」の北東方・道路距離290m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	市街地中心部からはやや距離がある, 周囲が農地(畑)の中に住宅等が散在する地域	
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 日影規制(5h-3h, 4m) 宅地造成工事等規制区域
画 地 条 件	形状 (旗竿状の不整形地), 地勢 (概ね平坦), 接面方位(南西), 間口(約 5 m), 奥行(約 13.4~24 m), 地積(222.50 m ² (登記とほぼ同じ))	
接 面 道 路 の 状 況	南西側 法定外道路, 幅員(約 4.0m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有), 高低差(特記事項2参照)	
	建築基準法上の種類	42条1項3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建物の敷地として利用されている。 隣接地は, 東側は農地(畑), 北側は雑種地, その他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 なし 下 水 道 なし	

土 壤 汚 染 等	1. 対象地周辺は、昭和40年及び同50年撮影の航空写真からは、もともと農地であった公算が高く、その後、宅地化されたのち対象地上には物件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	1. 対象地は、敷地延長部分も有効宅地部分についても周囲の隣接地との境界にはフェンスブロック等が並び、接面道路との境界には側溝が敷設されており、公図・地積測量図等を参考に概ねその範囲については把握することが出来た 2. 対象地のうち敷地延長部分は接面道路とほぼ等高であるが有効宅地部分である建物の敷地等の部分は接面道路より約40cm前後高く、その間には門扉が設置されている。 3. 対象地のうち、物件2建物の南東端付近にはスチール製物置が設置されていたが、定着性がないので動産と判断した。 また、その南隣には浄化槽があり、さらに南側の隣接地との境界付近に電柱及び支線が設置されていた。 4. 原因等の詳細は不明であるが、対象地の北東端付近には地盤沈下が見られ、下水の枊等も浮いた状態である。

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	平成 6 年 12 月 12 日新築 約 31 年 約 3 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 セメントかわらぶき サイディング ビニールクロス等 ビニールクロス、プリント合板等 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 50.51 m ² 2階 39.74 m ² 延べ 90.25 m ²		
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 4LDK（別添間取図参照）	
品等	普通		
保守管理の状況	築後30年超の中古建物であり、建物内部には家具・家電製品・生活用品等の家財道具が残置されているが、比較的、室内は片付けられており汚れ等も少ない。しかし、 1. 2階南東側和室の天井には雨漏りが原因と推測されるシミが数か所見られ、また、1階和室にも天井のほか壁や柱等にかんりのシミが見られる。 2. バルコニーの外壁がかなり傷んでおり、外壁材が浮き隙間が見えるところもある。 3. 洗面所のドアの表面の外装材が所々傷み補修した跡も見られる。 以上より、保守管理の状況はやや劣る。		
建物の利用状況	本件建物は、債務者兼所有者が空き家の状態で占有し所有しているものと認められる。		
特記事項	1. 建築確認：平成6年6月16日付／第建415号 検査済証：平成6年12月14日付／第建415-1号 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。 3. 屋根には太陽熱温水器が設置されているが、正常に作動するかは未確認である。		

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	10,200	0.83	222.50	0.90	1,695,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 (横芝光(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
 $10,900 \text{ 円/㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 107.1 \times 100 / 100 \rightleftharpoons 10,200 \text{ 円/㎡}$

◇ 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：南道路 +5%，二方路 +2%

◇ 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 南西道路 +4%
 形状 -20%
 (104%×80%≒83%)

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	90.25	0.107	1,738,000

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%	3年	31年	0.134	▲ 20% (0.80)	0.107

(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	1,695,000	0.40	法定地上権	678,000

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	1,695,000	－678,000		1.0	0.7	710,000
2	1,738,000	＋678,000	1.0	1.0	0.7	1,690,000
一 括 価 格 (合 計)						2,400,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：特になし。

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	横芝光（県）－3
所 在	千葉県山武郡横芝光町栗山字大島4942番18外
価 格	10,900円/㎡
位 置	J R総武本線「横芝駅」の南東方約2.7kmに位置する。
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	301㎡
供給処理施設	水道
接 面 街 路	南側 幅員約 4.0m 私道
用 途 指 定 等	第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要	住宅と空地が混在する戸建住宅地域

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



物件所在地

山武市

横芝光町



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



(注) 地籍に準ずる図面は、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

北清水

請求部	所在	山武郡横芝光町北清水字清水				地番	6444番3			
出力縮	1/600	精度区分		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					備付年月日(原図)	平成11年12月1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。

令和7年7月9日
千葉地方税務局匝瑳支局
登記官

請求番号：11-2
(1/1)

12

本件写しはA3版を
A4版に縮小した
ものです

303170

地積測量図 6.6.6

地番 6444-2

土地の所在 山武郡御芝光町

土地の所在 山武郡御芝光町

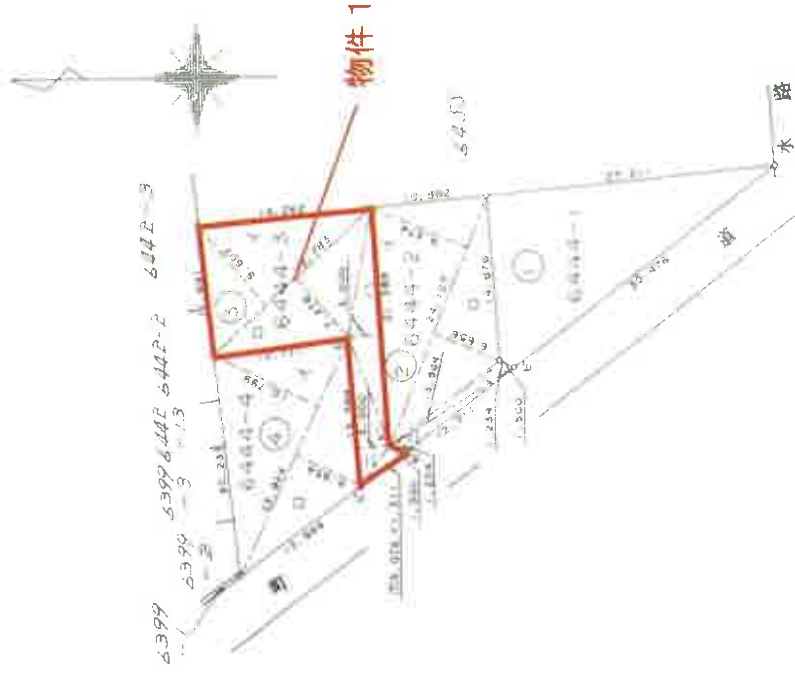
三 測量結果

6444-2		面積		長さ		地番	
NO.	辺	面積	長さ	面積	長さ	面積	長さ
1	24.127	9.574	230.991898				
2	24.127	6.656	160.589312				
3	13.304	1.234	16.663936				
4	13.304	1.234	16.663936				
5		424.909082					
6		212.4545410					
7		212.45					

地番	②	6444-3			
NO.	辺	長さ	面積	面積	面積
1	19.783	9.507	190.055281		
2	19.783	7.278	143.980674		
3	21.389	3.000	64.167000		
4	13.384	3.000	40.132000		
5	5.076	1.311	6.654636		
6			445.009591	低面積	
7			222.5047955	低面積	
8			222.50	地積	

地番	④	6444-4	高	延	面積
NO.	座	辺			
1		23.924	10.799		258.355276
2		23.924	6.654		159.190296
3				延面積	417.545572
4					208.7727860
5				延面積	208.77

地番	④	6444-1				
公		862.80	坪	坪	坪	坪
					643.7321225	
					219.0678775	
					219.06	



縮尺 500

申請人

作製者

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです

94135

各階平面図

6444番3

建物各階平面図

家屋番号

6444番3

建物の所在 山武郡横芝刈田 清水字清水 6444番地3

1階



面積

1.820 × 8.645 = 15.733900
0.910 × 9.100 = 8.281000
1.820 × 8.190 = 14.905800
1.820 × 6.370 = 11.593400
計 50.514100

床面積 50.51m²

2階



床面積

1.820 × 5.915 = 10.765300
4.560 × 6.370 = 28.981500
計 39.746800

床面積 39.74m²

作製者

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

(日測連12)



1 階



2 階

間 取 図
(評価人作成)