

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月18日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 三 戸 武 志

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 7月 9日 午前 9時00分から<br>令和 7年 7月16日 午後 5時00分まで                                                                            |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 7年 7月23日 午前 9時30分<br>場 所 千葉地方裁判所売却場                                                                                  |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 7年 8月 6日 午前10時00分<br>場 所 千葉地方裁判所民事第4部                                                                                |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 7年 7月24日 午前 9時00分から<br>令和 7年 7月28日 午後 4時30分まで                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規<br>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<br>令和 7年 6月18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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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 | 1,400,000<br>1,120,000 | 一括       | 280,000    | 26,991   | 4,301    |
| 1    | 680,000                |          |            |          |          |
| 2    | 720,000                |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        | </       |            |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 東金市広瀬字北山                         |
|   | 地 番   | 591番111                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 160.47平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 東金市広瀬字北山591番地111                 |
|   | 家屋 番号 | 591番111                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 58.04平方メートル<br>2階 38.42平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 4月18日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 菅 野 彬 史

---

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

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番591番25及び同591番110等)を通行のため利用している。

### 《 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   | 東金市広瀬字北山                         |
|   | 地 番   | 591番111                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 160.47平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 東金市広瀬字北山591番地111                 |
|   | 家屋 番号 | 591番111                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 58.04平方メートル<br>2階 38.42平方メートル |



令和7年(ケ)第10号  
令和7年2月26日受理  
令和7年4月 8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   | 東金市広瀬字北山                         |
|   | 地 番   | 591番111                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 160.47平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 東金市広瀬字北山591番地111                 |
|   | 家屋 番号 | 591番111                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 58.04平方メートル<br>2階 38.42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           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input checked="" type="checkbox"/> 地図（法第14条第1項）のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  |
| 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<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><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<br><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         | 「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  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input 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）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類：<br/>           構造：<br/>           床面積：         </div> </div>                                                                                                                                |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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         | 「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所<br/>           保管開始日         </div> </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">           支部 令和 年( )第 号<br/>           令和 年 月 日         </div> |  |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input checked="" type="checkbox"/> 概ね建物図面（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

## そ の 他 の 事 項

### ■物件1（本土地）について

- 1 物件2の敷地等として利用されており、南西側に幅員約6メートルの私道(591番25、地目：山林、登記記録上の所有者：オリエント貿易株式会社)に接する。北西側に自動車1台が駐車可能なスペースがある(写真①参照)。また、南東側の庭にもコンクリート敷の駐車スペースがあり、調査時に自動車1台が駐車していた(写真②参照)。評価人の調査によると上記私道は位置指定道路とのことであるが、債務者兼所有者は共有持分を有しておらず、上記私道の通行権の実態は不明である(「関係人の陳述等」参照)。
- 2 本土地の北西側(591番112)、北東側(591番26、地目：山林(現況：用悪水路)、登記記録上の所有者：オリエント貿易株式会社)、南東側(①591番121、地目：山林(現況：ゴミ集積所、写真②参照)、登記記録上の所有者：オリエント貿易株式会社、②591番122、地目：山林(現況：用悪水路)、登記記録上の所有者：オリエント貿易株式会社)の各隣接地との境界線付近には境界標(一部)やフェンス等が存在しており、これらの構築物の存在により本土地の範囲を概ね認識することができる。
- 3 本土地内に簡易物置(動産)2個が置かれている。なお、南東側隣接地(591番121)の上に電柱(写真②参照)が立っており、その支線が本土地内に設置されている。
- 4 本土地の南西側私道沿いに設置された門柱が私道側に傾いている。また、南東側境界線上(推定)の土留めブロックが南東側に若干ずれ動いている。

### ■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、現に居宅として使用されている(写真③④参照)。内部は家財道具等でやや雑然としており、建築資材等も置かれていた。
- 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。
  - ・玄関ホールの内壁クロスにペットによる引っ掻き傷がある。
  - ・和室2の天井板に雨漏りによると推測されるシミがある(写真⑤参照)。
  - ・洋室2の内壁クロスに複数のひび割れた箇所がある(写真⑥参照)。
  - ・2階階段上の天井クロスにひび割れた箇所がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ■債務者兼所有者の同居親族     | <p>本建物には、父(債務者兼所有者)と私と子ら4人が住んでいます。父は、1年前から認知症を患っていますので、立入調査には私が立ち会います。<br/>(令和7年3月10日に電話聴取)</p> <p>本建物は、父が以前勤務していた分譲会社のモデルハウスとして使用されていた家であり、これを父が最後に購入しました。その分譲会社は、今は存在しません。</p> <p>父は数年前まで個人で大工を営んでいました。本建物内にはその時に使っていた資材等が置かれています。</p> <p>本建物に住み始めてから、増改築はしていません。</p> <p>本建物の屋根に隙間が生じていたので、10年程前に修理をしました。</p> <p>本建物の水回り設備等に不具合はありません。10年程前に給湯器を交換しました。</p> <p>今年2月まで本建物内で犬を飼っていました。また、かなり前には猫1匹も飼っており、その当時に引っ掻いた傷が壁に残っています。</p> <p>本土地の境界線について近隣との間で争いはありません。</p> <p>本土地内の門柱が東日本大震災の影響によって傾いています。</p> <p>本土地前の道路は分譲会社の所有名義になっていますが、道路の通行承諾書等はなく、近隣住民との間でも管理や使用方法等について特に取り決めはありません。道路の補修が必要な場合は市役所に届け出て工事を行っています。側溝の清掃は住民が定期的に行っています。<br/>(令和7年3月26日に面談聴取)</p> |

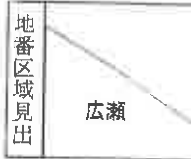
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                            |                 |                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                            | 調 査 の 場 所 等     | 調 査 の 方 法 等                                   |
| 7年3月6日 (木)<br>14:45-14:55                                                                                                                                                                                                                                                            | 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                       |
| 7年3月10日 (月)<br>9:23-9:28                                                                                                                                                                                                                                                             | 千葉地方裁判所<br>執行官室 | 債務者兼所有者の同居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26日 (水)<br>13:00-14:05                                                                                                                                                                                                                                                           | 物件所在地           | 債務者兼所有者の同居親族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 |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |                                               |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |                                               |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |                                               |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |                                               |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><br><input type="checkbox"/> |                 |                                               |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



A3判をA4判に縮小



|       |       |          |    |           |           |    |              |      |    |     |
|-------|-------|----------|----|-----------|-----------|----|--------------|------|----|-----|
| 請求部分  | 所在    | 東金市広瀬字北山 |    |           |           | 地番 | 591番111      |      |    |     |
| 出力縮尺  | 1/500 | 精度区分     | 甲三 | 座標系番号又は記号 | IX        | 分類 | 地図(法第14条第1項) |      | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 |       |          |    |           | 備付年月日(原図) |    |              | 補記事項 |    |     |

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉県地方税務局東金出張所管轄)

令和6年12月18日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号: 10-1

(1/1)

登記年月日：平成8年3月27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。  
(千葉県地方税務局東金出張所管轄)  
令和6年12月18日 東京法務局中野出張所

登記官

( 7 枚目)

7274  
各階平面図

平面図

8.3.27

家屋番号 591番111

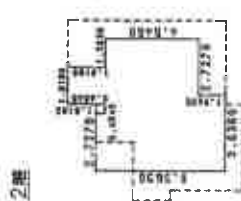
建物図面

建物の所在 東金市広瀬字北山591番地111

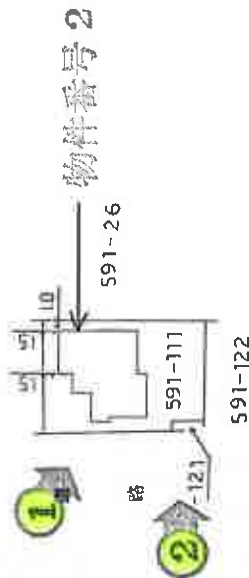
1階  
求積表  
4.0905 x 7.7255 = 31.605248  
1.8180 x 7.2720 = 13.220496  
0.4545 x 1.8180 = 0.826281  
2.2725 x 5.4540 = 12.394215  
計 58.046240  
床面積 58.046m<sup>2</sup>



2階  
求積表  
1.8180 x 1.8180 = 3.305124  
2.7270 x 0.4545 = 1.239421  
6.3630 x 4.5450 = 28.919835  
1.8180 x 1.8180 = 3.305124  
計 36.769504  
床面積 36.769m<sup>2</sup>



591-112



物件番号2

591-26

591-122

作製者

縮尺 1/250  
平成26年作成

申請人

縮尺 1/500

請求番号 10-3

A3判をA4判に縮小

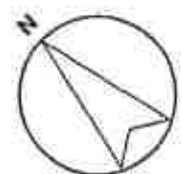
# 建物間取図

## 【1階】

←○写真撮影位置と方向



## 【2階】



評価人作成



①



②

電柱

ゴミ集積所



③



④



⑤

雨漏り(推測)によるシミ



⑥

内壁クロスのはび割れ

令和7年(ケ)第 10号  
令和7年 3月26日 現地調査  
令和7年 3月30日 評 価  
第21250225号 発行番号  
令和7年 4月 4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

伊 藤 重 夫

## 第1 評価額

| 一括価格        |           |
|-------------|-----------|
| 金1,400,000円 |           |
| 内訳価格        |           |
| 物件1（土地）     | 金680,000円 |
| 物件2（建物）     | 金720,000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<br>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。 |     | 同左<br>住居表示未実施区域 |
| 番 号  | 特 記 事 項     |     |                 |
| 1, 2 | ない。         |     |                 |

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 東金市広瀬字北山  
 地 番 591番111  
 地 目 宅地  
 地 積 160.47平方メートル
  
- 2 所 在 東金市広瀬字北山591番地111  
 家屋 番号 591番111  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺2階建  
 床 面 積 1階 58.04平方メートル  
           2階 38.42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東金線「東金」駅の南東方・約3.4km(道路距離)<br>最寄りバス停「正気郵便局前」の南西方・約550m(道路距離)<br>(別添「位置図」参照)                                               |                                                                          |
| 付 近 の 状 況                                                    | 農地や山林に近接し、空地も所々見られる中規模の戸建住宅団地                                                                                              |                                                                          |
| 主 な 公 法 上 の<br>規 制 等<br>(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                                                                                                                     | 非線引都市計画区域                                                                |
|                                                              | 用 途 地 域                                                                                                                    | 無指定                                                                      |
|                                                              | 建 蔽 率                                                                                                                      | 指定 60%                                                                   |
|                                                              | 容 積 率                                                                                                                      | 指定 200%                                                                  |
|                                                              | 防 火 規 制                                                                                                                    | 建築基準法第22条・23条指定区域                                                        |
|                                                              | その他の規制                                                                                                                     | 特にない。                                                                    |
| 画 地 条 件                                                      | 形状(ほぼ長方形)、地勢(ほぼ平坦地)、接道方位(南西)、間口(約12.4m)、奥行(約10.6m)、地積(160.47㎡(登記とほぼ同じ))、接面道路との関係(中間画地)、隣地との高低差(いずれも概ね等高に接面)<br>(※特記事項欄1参照) |                                                                          |
| 接 面 道 路 の 状 況                                                | 南西側私道(位置指定道路):幅員(約6.0m)、連続性(普通)、舗装(有)、歩道(無)、側溝(有)、高低差(概ね等高)<br>(※特記事項欄2参照)                                                 |                                                                          |
|                                                              | 建築基準法上の種類                                                                                                                  | 建築基準法第42条1項5号道路                                                          |
|                                                              | セットバック                                                                                                                     | 不要                                                                       |
|                                                              | 再建築の可否                                                                                                                     | 条件付で可能と推定<br>(※特記事項欄2参照)                                                 |
| 土 地 の 利 用 状 況 等                                              | 物件1                                                                                                                        | 物件2の建物の敷地                                                                |
|                                                              | 隣地                                                                                                                         | ・北東側:U字溝を介して戸建住宅<br>・北西側:戸建住宅<br>・南東側:ゴミ集積所。U字溝を介して空地<br>・南西側:私道を介して戸建住宅 |
| 供 給 処 理 施 設<br>(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<br>ガス配管   なし<br>下 水 道   なし                                                                                      |                                                                          |

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 土 壤 汚 染 等 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 過去の住宅地図（昭和 62 年，平成 1 年，同 5 年，同 7 年）及び国土地理院公表の空中写真（昭和 50 年，同 58 年），登記簿等の閲覧による限り，対象建物が新築された平成 8 年以前において，対象土地は山林等であったことが推察され，土壌汚染の可能性のある用途で使用された可能性は低いものと推定される。</li> <li>2. 対象土地は現在，地上 2 階建の戸建住宅の敷地であり，地下埋設物の存否の確認はできないが，現地での外観調査による限り，土地利用の著しい阻害要因となる地下埋設物が存する兆候は見当たらなかった。</li> <li>3. 東金市教育委員会生涯学習課からの聴聞及び千葉情報マップ（ふさの国文化財ナビゲーション）の閲覧によると，対象土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。なお，周辺には「正気遺跡」などの埋蔵文化財包蔵地がある。</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 特 記 事 項   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 対象土地の範囲や境界線については，南西側私道や隣地との境界付近に金属プレートを確認できたほか，コンクリートブロックや金属フェンスの位置も手掛かりとすることにより，比較的明瞭に判別できたことから，対象土地の現況が公図や地籍調査図面に概ね符合するものと推定した。</li> <li>2. 対象土地から約 100m（直線距離）南西方にある東金市道「0126 号線」から対象土地までは舗装私道（位置指定道路）で結ばれており，このうち対象土地に係る位置指定道路（昭和 61 年 11 月 21 日第 61-17 号）は画地 591 番 25（登記面積 375 m<sup>2</sup>，登記地目山林）及び 591 番 110（登記面積 91 m<sup>2</sup>，登記地目山林）の 2 筆から成っており，対象土地を含む 12 宅地が接道しているが，画地 591 番 25 の登記名義は本物件の分譲業者（社名変更や民事再生手続を経て平成 18 年に商業登記簿を閉鎖）の単有のままで，591 番 110 の登記名義も別法人（不詳）の単有のままである。従って，これら接道宅地の所有者は私道持分を有していない可能性があり，また，債務者兼所有者の親族によると，当該分譲業者との間で通行承諾書等を取り交わしてもいないとのことであり，私道の利用権原が不明確である。<br/><br/>債務者兼所有者の親族の陳述によると，当該分譲業者は債務者兼所有者が以前勤務していた会社であるが，現在は存在していないという。また，当該私道の利用や管理等について住民の間で特に取り決め等はないが，東金市役所に届け出た上で道路の補修工事を行ったことがあるとのことである。実際，これら 2 画地の道路部分については通常の舗装状態が保たれており，他の箇所がアスファルト面の窪み等の劣化が著しいのと対照的である。なお，対象土地に隣接するゴミ集積所（画地 591 番 121）や用悪水路（画地 591 番 26 及び 591 番 122）の登記名義も，当該分譲業者の単有</li> </ol> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>のままであるが、U字溝の清掃等は住民が定期的に行っているという。</p> <p>3. 対象土地の南西側道路境界線付近にあるコンクリート製門柱（高さ約 1.2 m）が、若干道路側に傾いているが、債務者兼所有者の親族の陳述によると、東日本大震災の影響によるものとみられるという。また、合併浄化槽横の南東側隣地境界線上のコンクリートブロック（高さ約 0.5m）の一部が、南東側隣地（用悪水路）側に若干ずれ動いた形跡がある。</p> <p>4. 対象土地の南側角付近の対象土地内に電柱の支線がある。また、南側角と北西側隣地境界線付近に計 2 個のスチール製物置（動産）が置かれている。</p> <p>5. 対象土地の北西方約 700m（直線距離）の位置に山武郡市広域斎場（火葬場）がある。</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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<br>経 済 的 残 存<br>耐 用 年 数 | 建 築 年 月 日（登記記載）                                                                   | 平成 8 年 3 月 18 日新築                     |
|                                     | 経 過 年 数                                                                           | 約 29 年                                |
|                                     | 経済的残存耐用年数                                                                         | 約 0 年                                 |
| 仕 様                                 | 構 造                                                                               | 木造                                    |
|                                     | 屋 根                                                                               | 瓦葺                                    |
|                                     | 外 壁                                                                               | 吹付タイル等                                |
|                                     | 内 壁                                                                               | クロス等                                  |
|                                     | 天 井                                                                               | クロス、板張り等                              |
|                                     | 床                                                                                 | フローリング、畳等                             |
|                                     | 設 備                                                                               | 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） |
|                                     | その他                                                                               | 特にない。                                 |
| 床 面 積（現 況）                          | 床面積 1階 58.04 m <sup>2</sup><br>2階 38.42 m <sup>2</sup><br>延べ 96.46 m <sup>2</sup> |                                       |
| 現 況 用 途 等                           | 現況用途                                                                              | 居宅                                    |
|                                     | 間 取 り                                                                             | 4 L D K（別添「建物間取図」参照）                  |
| 品 等                                 | 普通。                                                                               |                                       |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 保守管理の状態 | <p>やや劣る。経年相応の劣化や損耗等に加え、主な破損箇所等として以下のものなどが見られた（別添「建物間取図」参照）：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・洋室2の内壁クロスにヒビが3箇所ある。</li> <li>・和室2の天井板に雨漏りによるとみられる変色がある。債務者兼所有者の親族の陳述によると、10年程前に屋根の不具合を直す修理を行ったことがあるという。</li> <li>・リビングダイニング（LD）等の内壁クロスに煙草によるとみられる変色や汚れがある。また、玄関ホール内壁クロスの一部に動物によるとみられる傷がある。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 建物の利用状況 | 債務者兼所有者が娘や孫など親族と共に居住している。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 特記事項    | <p>1. 建築台帳記載データ：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築確認：平成7年2月27日／第 建 1359-1 号</li> <li>・検査済証：平成7年8月21日／第 建 1359-1 号</li> </ul> <p>2. 債務者兼所有者の親族による主な陳述内容（上記事項を除く）は以下のとおり。なお、債務者兼所有者本人は認知症を患っているため、聴聞を控えた：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件所在地の付近一帯の住居は、債務者兼所有者が以前勤務していた分譲業者が手掛けたものであり、本物件も販売のためのモデルハウスとして使用していたものを、債務者兼所有者が最後に買い取ったものである。その後、本物件は債務者兼所有者の個人事業（大工）の事務所等としての用途も兼ねていた時期もあったが、現在は住居のみとして利用している。</li> <li>・屋根の修理工事等を除き、増改築等は行っていない。</li> <li>・10年程前に給湯器を交換した。</li> <li>・かなり以前に猫を1匹飼っていた。令和7年2月まで犬も飼っていたが、今はもういない。</li> <li>・水回りに問題はない。</li> <li>・土地境界をめぐるトラブル等は生じていない。</li> </ul> |

## 1 基礎となる価格

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地（土地）価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ＝オ |
|----------|----------------------|-----------|-----------------|-----------|-----------------------------------------|
| 1        | 11,700               | 0.99      | 160.47          | 0.90      | 1,673,000                               |

地価公示等 (東金(県)-4)

|            |   |           |   |         |   |         |   |            |
|------------|---|-----------|---|---------|---|---------|---|------------|
| 公示価格等      |   | 時点修正      |   | 標準化補正   |   | 地域格差    |   | 標準画地価格     |
| 14,600 円/㎡ | × | 100.0/100 | × | 100/104 | × | 100/120 | ＝ | 11,700 円/㎡ |

◇標準化補正：接面方位（南西）+4% (格差率) 104

◇地域格差：街路、交通接近、環境、行政条件格差等を考慮した。（格差率）120

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（相乗積）：接面方位（南西） +4%

ゴミ集積所に隣接 -5% (格差率) 0.99

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。(格差率) 0.90

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、建物の価額を求めた。

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延べ面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価額(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ＝エ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|-----------------------------------|
| 2        | 130,000             | 96.46              | 0.045    | 564,000                           |

ウ 現価率

| 物件<br>番号 | (1) 耐用年数法(定額法) |                      |             |                      | (2) 観察減価法  | 現価率<br>(1)(D)×(2) |
|----------|----------------|----------------------|-------------|----------------------|------------|-------------------|
|          | (A)<br>残価率     | (B)<br>経済的残存<br>耐用年数 | (C)<br>経過年数 | (D)<br>定額法によ<br>る現価率 |            |                   |
| 2        | 5%             | 0年                   | 29年         | 0.05                 | －10%(0.90) | 0.045             |

(1) 耐用年数法（定額法）

$$(D) \text{ 現価率} = \left[ 1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

A. 残価率  
B. 経済的残存耐用年数  
C. 経過年数

(2) 観察現価率

建物躯体の状態（建物状態、損耗、破損等）、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<br>番号 | 建付地価格（円）<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格（円）<br>（千円未満四捨五入）<br>ア×イ＝ウ |
|----------|---------------|---------------|-------|------------------------------------|
| 1        | 1,673,000     | 0.35          | 法定地上権 | 586,000                            |

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<br>番号     | 基礎となる価格<br>（円）<br>（1①オ, 1②エ）<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>（円）<br>（2①カ）イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評 価 額<br>（円）<br>（1万円未満四捨五入）<br>（ア±イ）×ウ×エ×オ |
|--------------|-----------------------------------|--------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------------------------------|
| 1            | 1,673,000                         | －586,000                             |                 | 0.9             | 0.7             | 680,000                                    |
| 2            | 564,000                           | ＋586,000                             | 1.0             | 0.9             | 0.7             | 720,000                                    |
| 一 括 価 格（合 計） |                                   |                                      |                 |                 |                 | 1,400,000                                  |

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：私道の利用権原が不明確であること等に伴う市場性減退を考慮した。

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（東金（県）－4）

所 在：千葉県東金市家徳字東横宿 824 番 27

価 格：14,600 円/㎡

位 置：J R 東金線「東金」駅の南東方約 4.2 k m 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・下水道・ガス

接 面 街 路：南西側幅員 5.0m 市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域（建蔽率 60%，容積率 200%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅の中に空地が見られる住宅地域

## 第7 附属資料

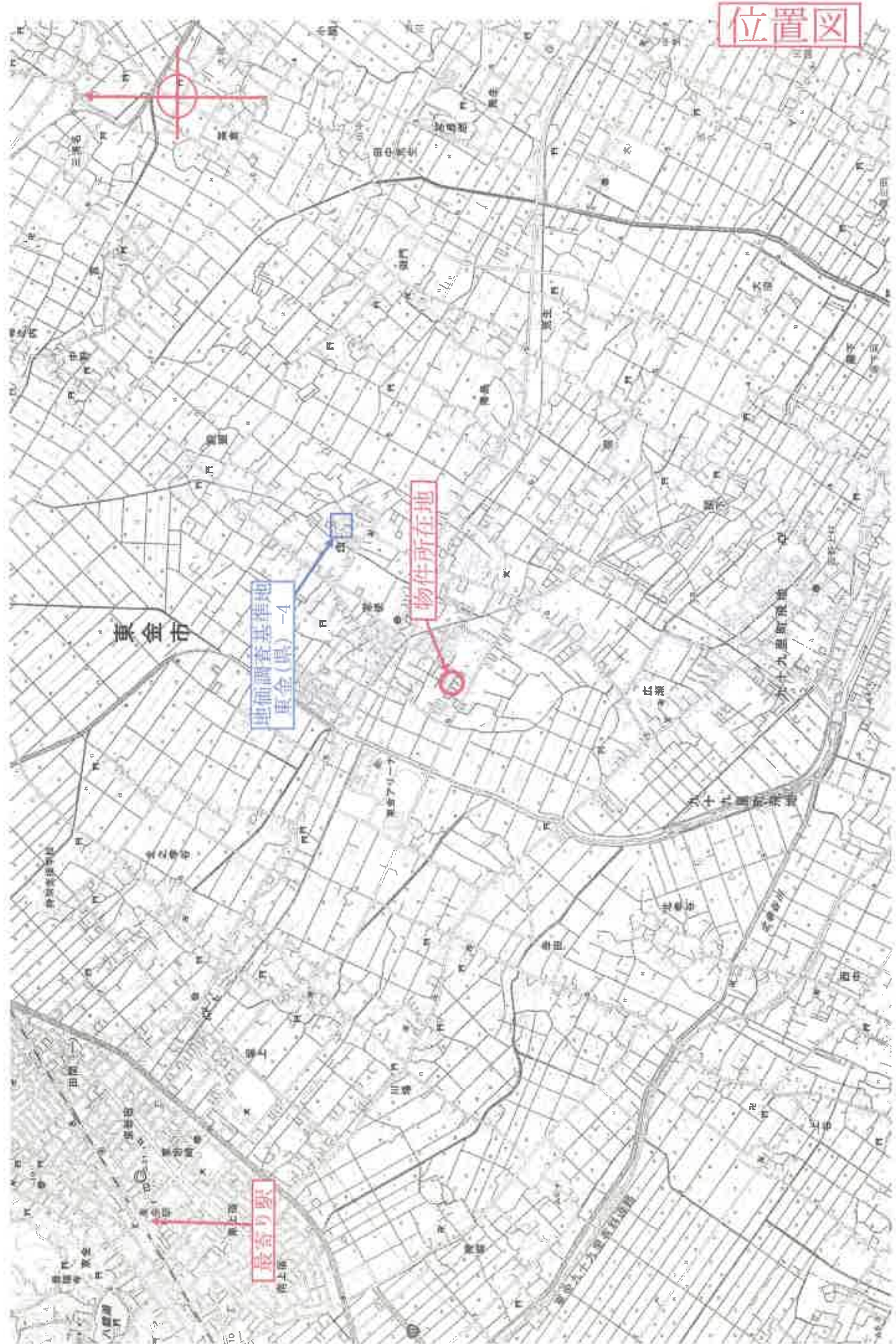
### 1 位置図

### 2 公図写

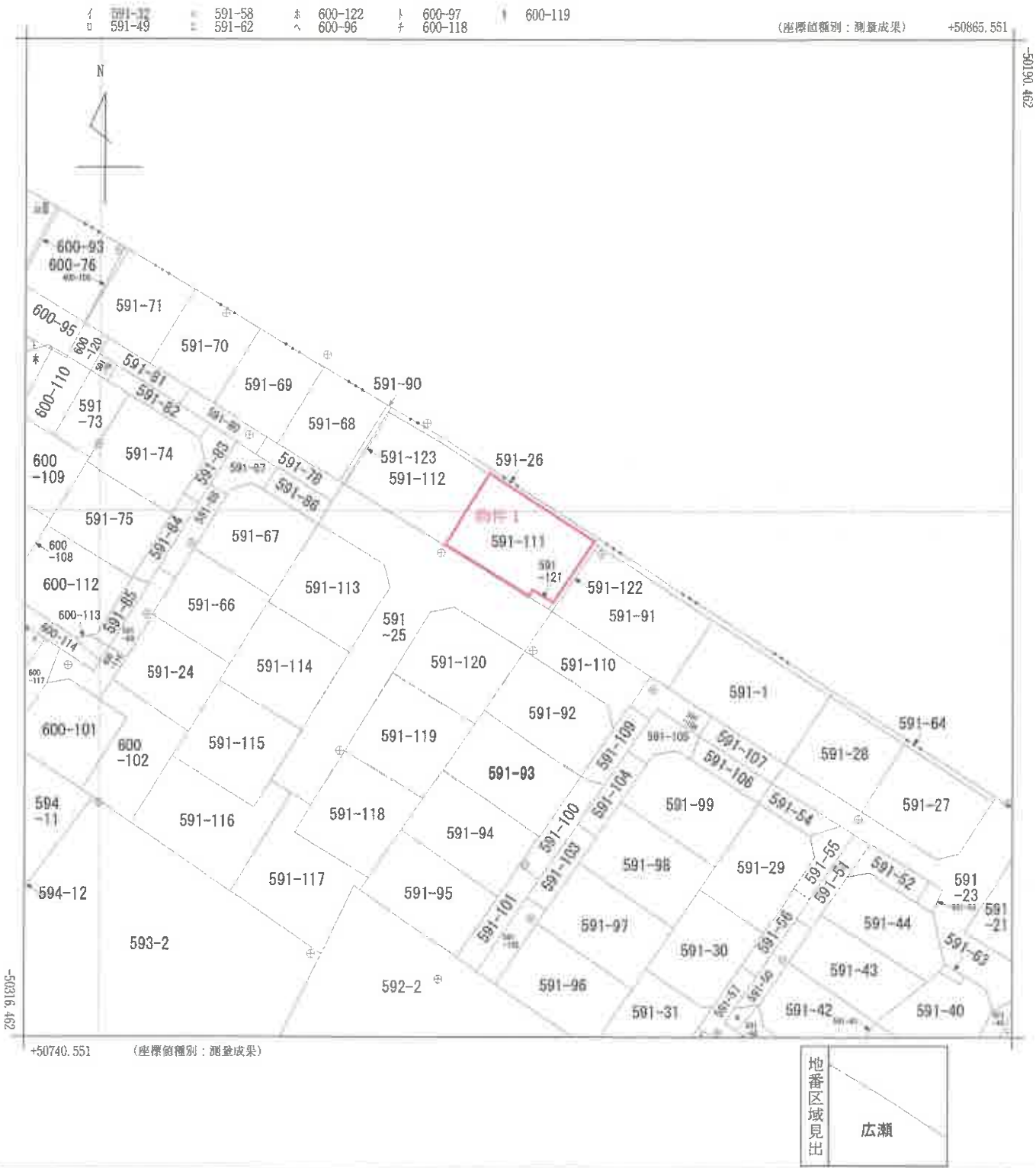
### 3 建物図面・各階平面図写

### 4 建物間取図

以 上



表示年月日：2025/03/12



地番区域見出  
広瀬

|       |       |          |    |           |           |    |              |      |    |     |
|-------|-------|----------|----|-----------|-----------|----|--------------|------|----|-----|
| 請求部   | 所在    | 東金市広瀬字北山 |    |           |           | 地番 | 591番111      |      |    |     |
| 出力尺   | 1/500 | 精度区      | 甲三 | 座標系番号又は記号 | IX        | 分類 | 地図(法第14条第1項) |      | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 |       |          |    |           | 備付年月日(原図) |    |              | 補記事項 |    |     |

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

登記年月日：平成8年3月27日

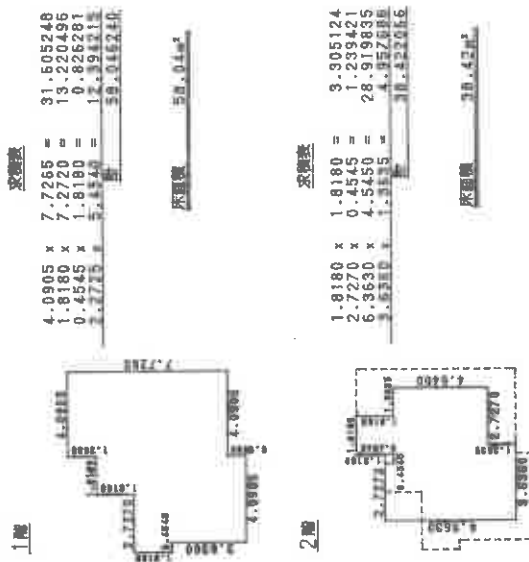
7274  
各階平面図

8.3.27

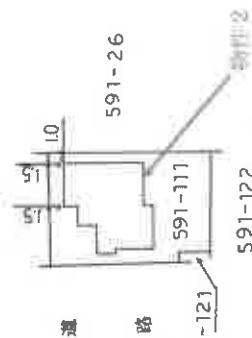
家屋番号 591番111

建物の所在 東金市広瀬字北山591番地111

建物図面



591-112



作製者

3月26日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

【 1 階】



【 2 階】

