

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 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 7 月 9 日 午前 9 時 00 分から 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 場 所 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 8 月 6 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 7 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 28 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 6 月 18 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

第 11 卷

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 袖ヶ浦市三箇字鹿島免 |
| | 地 番 | 1029番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 193.74平方メートル |
| 2 | 所 在 | 袖ヶ浦市三箇字鹿島免1029番地4 |
| | 家屋 番号 | 1029番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.00平方メートル
2階 70.00平方メートル |



令和6年(㉒)第74号

注 意 書

本件については、現況調査報告書だけではなく、現況調査報告書（追加）も併せてご覧ください。

評価額については、再評価書をご参照ください。

千葉地方裁判所民事第4部売却係

物 件 明 細 書

令和 7年 4月21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

【物件番号1, 2】

売却基準価額は本件建物内で所有者が死亡した事実が存在す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 在 | 袖ヶ浦市三箇字鹿島免 |
| | 地 番 | 1029番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 193.74平方メートル |
| 2 | 所 在 | 袖ヶ浦市三箇字鹿島免1029番地4 |
| | 家屋 番号 | 1029番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.00平方メートル
2階 70.00平方メートル |



令和6年(ケ)第 74号
令和7年 2月19日受理
令和7年 4月11日提出

現況調査報告書(追加)

千葉地方裁判所

執行官 小 関 都 正

(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

本報告書は、物件2の建物（以下「本件建物」という。）内で債務者兼所有者が死亡した事実及び状況の調査について補充調査を命ぜられたものであり、下記に記載した以外の現況調査の報告事項については、令和6年5月20日提出の現況調査報告書のとおりである。

記

- 1 債務者兼所有者の死亡について
市役所にて債務者兼所有者の死亡届の写しの交付を受けた。同書面中の死体検案書では、債務者兼所有者の死亡の原因は「病死」であり、本件建物の2階の寝室の布団上において発見されたとある。検案日は令和6年8月8日、死亡したときは「令和6年7月下旬と推定」であり、発見には数日を要したことが窺える。
- 2 令和6年5月1日（前回の物件2の建物内の調査日）の調査時においても建物内には多くの家財が山積している状態であったが、今回の調査においても特に様子に変わりはなく、多くの家財が山積していた。
なお、前回調査時には建物内で犬を1匹飼育していたが、今回の調査時において犬は確認できなかった。
- 3 物件1の土地には、債務者兼所有者である亡人所有の自動車が1台残置されている。
- 4 本件建物の占有については、立入調査の結果、第三者の占有の徴表は見受けられず、債務者兼所有者の亡人の相続財産として空き家の状況と思料される。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(1 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年3月14日(金) ① 9:20-9:40 ② 13:05-13:18	袖ヶ浦市役所	死亡届の交付申請及び受領
令和7年3月17日(月) 12:30-13:11	物件所在地	評価人と共に臨場、占有調査、間取り確認、写真撮影
(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 3 月 1 7 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。 ☐ 令和 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2 枚目)

令和6年(ケ)第 74号
令和6年 4月 2日受理
令和6年 5月20日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 小 関 都 正 (印)

(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 | 袖ヶ浦市三箇字鹿島免 |
| | 地 番 | 1029番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 193.74平方メートル |
| 2 | 所 在 | 袖ヶ浦市三箇字鹿島免1029番地4 |
| | 家屋 番号 | 1029番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.00平方メートル
2階 70.00平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	住居表示未実施			
土地	物件 1			
現況地目	☒ 宅地（物件 1 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（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	別紙記載のとおり			
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住居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	別紙記載のとおり			
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 ☐ 土地建物位置関係概略図のとおり			

(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

1 土地（物件1）

(1) 物件1の土地（以下「本件土地」という。）は、南東側及び北東側においていずれも水路を介して前面道路に各接面している地勢概ね平坦な土地で物件2の建物の敷地として利用されている。

なお、本件土地の出入りには南東側の道路の水路（側溝）に進入路を設けて出入りしている。同進入路に関しての法定外公共物の占用料については評価書を参照されたい。

(2) 本件土地の境界付近にはブロック塀が設けられて区画されており、概測したところ、その形状は概ね地積測量図のとおり認められた。

(3) 本件土地の北側にスチール製物置が、南側に犬舎が各存したが、いずれも土地への定着性はなく動産と認めた。

2 建物（物件2）

(1) 建物内で小型犬が1匹飼育されている。

(2) バルコニーの外壁に穴が空いている箇所がある（写真④）。

(3) 建物内には物品が山積している部分が多く、床面等の確認が出来ない箇所もあったが、目視できた範囲では、経年（平成8年2月12日新築）による汚れや損耗以外には、穴あき等の物理的損傷箇所は見受けられなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	1 物件2の建物（以下「本件建物」という。）には、私が1人で居住しています。また、私が行っている治療院として1階北東側洋室を鍼灸の治療室として利用していますが、現在は往診を主としています。 なお、建物内で犬を1匹飼っていますが、建物のうち玄関部分を使って飼育しています。 2 本件建物では、雨漏り箇所はありません。また、水回り等の設備での不具合はありませんし、建物内に壁の穴あき等の損傷箇所はありません。ただし、令和元年の台風で、バルコニーの側面に損傷が生じました。 3 隣地との土地の境界での問題はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 物件2の建物（以下「本件建物」という。）の玄関付近の外壁には、債務者兼所有者開設の施術所の看板が掲げられており、また、物件1の土地の北東側ブロック塀に沿って施術所等の看板ある。
- 2 本件建物の占有は、債務者兼所有者の陳述及び立入調査の結果等から、債務者兼所有者が住居として占有しているものと認めた。

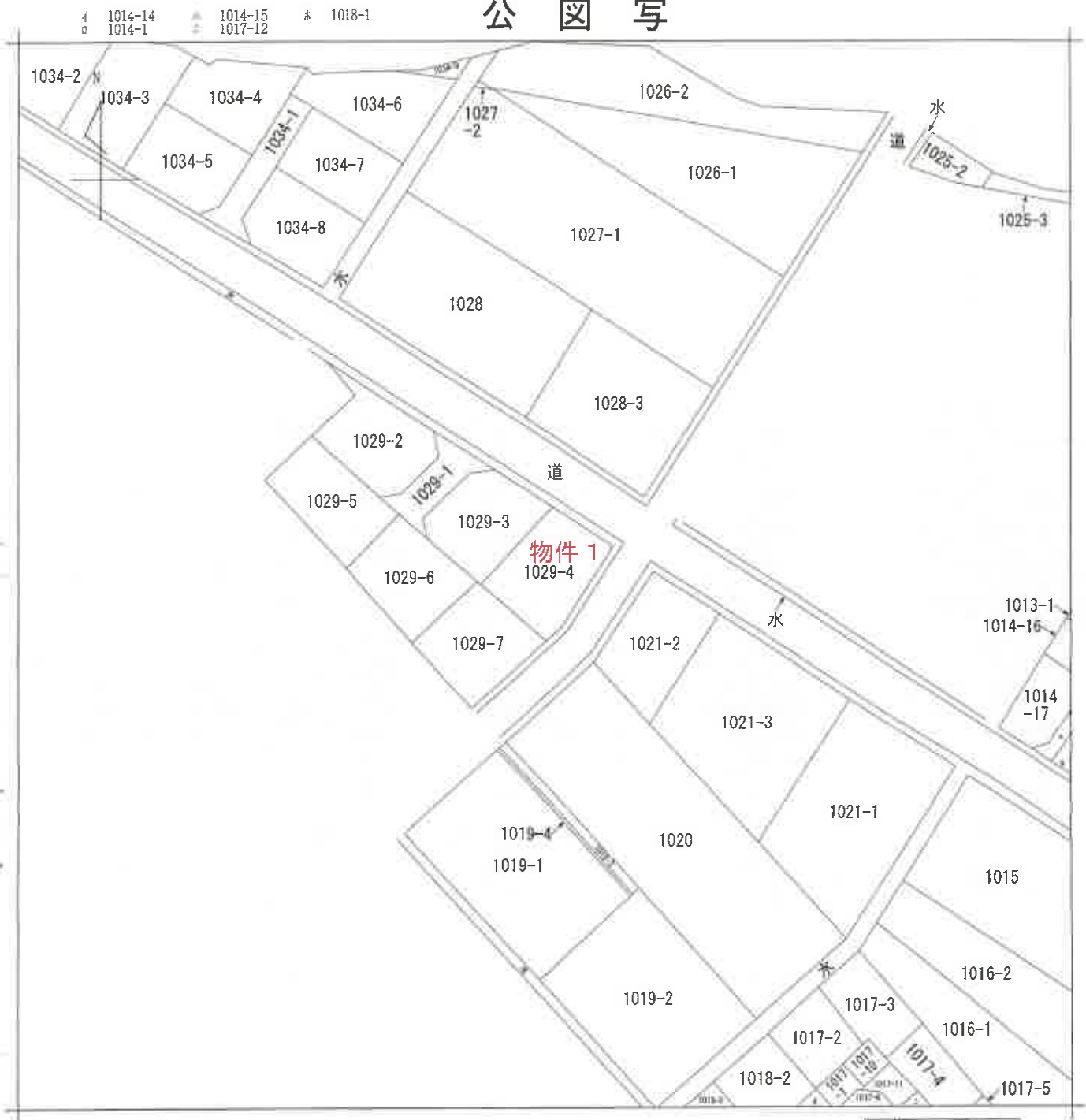
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年4月3日(水) 9:49-10:06	物件所在地	物件確認、外観撮影
令和6年4月4日(木)	執行官室	ライフライン(電気)照会書送付(回答書4/15受領) 債務者兼所有者宛調査協力依頼書送付(特定記録郵便)
令和6年4月18日(木) 12:23-12:31	物件所在地	物件確認、外観撮影、調査協力依頼書兼告知書投函
令和6年4月18日(木)	執行官室	債務者兼所有者宛調査協力依頼書兼告知書及び照会書 送付(特定記録郵便)
令和6年4月19日(金)	執行官室	自動車登録証明書交付申請書送付
令和6年4月22日(月) 13:56-14:02	袖ヶ浦市役所	間取図交付申請
令和6年5月1日(水) 9:20-10:36	物件所在地	評価人と共に臨場、債務者兼所有者から聴取、間取り 等確認、写真撮影、概測
令和6年5月13日(月) 14:50-15:07	君津保健所	照会書交付(回答書5/17受領)
(特記事項) ■ 令和 6 年 5 月 1 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 □ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 □ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 □ 令和 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	袖ヶ浦市三箇字鹿島免				地番	1029番4			
出力縮尺	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	土地改良所在図
作成年月日					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。

本書面はA 3判をA 4判に縮小した

令和6年2月2日
千葉地方方法務局木更津支局
登記官

登記年月日：昭和49年1月12日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年2月2日 千葉県地方税局 木更津支局

登記官

本書面はA3判をA4判に縮小した

請求番号：15-2

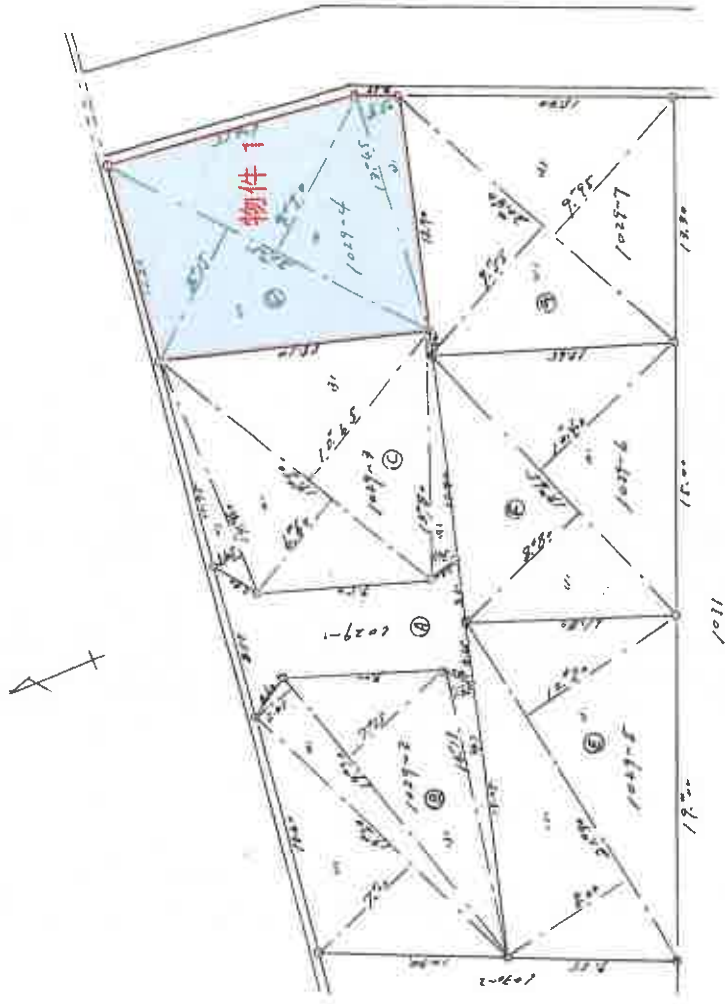
前1029

地番	1029-1~1029-7
土地の所在	君津郡神内町乙字字鹿島免

地積測量図

49.1.12

作製年月日	昭和49年 / 月 / 日
作製者	土地家屋調査士
申請人	



⑤ 1029-2
a. $19.70 \times 2.25 = 44.325$
b. $19.70 \times 2.25 = 44.325$
c. $19.70 \times 2.25 = 44.325$
d. $19.70 \times 2.25 = 44.325$
e. $19.70 \times 2.25 = 44.325$
f. $19.70 \times 2.25 = 44.325$
g. $19.70 \times 2.25 = 44.325$
h. $19.70 \times 2.25 = 44.325$
i. $19.70 \times 2.25 = 44.325$
j. $19.70 \times 2.25 = 44.325$
k. $19.70 \times 2.25 = 44.325$
l. $19.70 \times 2.25 = 44.325$
m. $19.70 \times 2.25 = 44.325$
n. $19.70 \times 2.25 = 44.325$
o. $19.70 \times 2.25 = 44.325$
p. $19.70 \times 2.25 = 44.325$
q. $19.70 \times 2.25 = 44.325$
r. $19.70 \times 2.25 = 44.325$
s. $19.70 \times 2.25 = 44.325$
t. $19.70 \times 2.25 = 44.325$
u. $19.70 \times 2.25 = 44.325$
v. $19.70 \times 2.25 = 44.325$
w. $19.70 \times 2.25 = 44.325$
x. $19.70 \times 2.25 = 44.325$
y. $19.70 \times 2.25 = 44.325$
z. $19.70 \times 2.25 = 44.325$

⑥ 1029-3
a. $14.40 \times 1.65 = 23.760$
b. $14.40 \times 1.65 = 23.760$
c. $14.40 \times 1.65 = 23.760$
d. $14.40 \times 1.65 = 23.760$
e. $14.40 \times 1.65 = 23.760$
f. $14.40 \times 1.65 = 23.760$
g. $14.40 \times 1.65 = 23.760$
h. $14.40 \times 1.65 = 23.760$
i. $14.40 \times 1.65 = 23.760$
j. $14.40 \times 1.65 = 23.760$
k. $14.40 \times 1.65 = 23.760$
l. $14.40 \times 1.65 = 23.760$
m. $14.40 \times 1.65 = 23.760$
n. $14.40 \times 1.65 = 23.760$
o. $14.40 \times 1.65 = 23.760$
p. $14.40 \times 1.65 = 23.760$
q. $14.40 \times 1.65 = 23.760$
r. $14.40 \times 1.65 = 23.760$
s. $14.40 \times 1.65 = 23.760$
t. $14.40 \times 1.65 = 23.760$
u. $14.40 \times 1.65 = 23.760$
v. $14.40 \times 1.65 = 23.760$
w. $14.40 \times 1.65 = 23.760$
x. $14.40 \times 1.65 = 23.760$
y. $14.40 \times 1.65 = 23.760$
z. $14.40 \times 1.65 = 23.760$

⑦ 1029-4
a. $20.05 \times 8.50 = 170.425$
b. $20.05 \times 8.50 = 170.425$
c. $20.05 \times 8.50 = 170.425$
d. $20.05 \times 8.50 = 170.425$
e. $20.05 \times 8.50 = 170.425$
f. $20.05 \times 8.50 = 170.425$
g. $20.05 \times 8.50 = 170.425$
h. $20.05 \times 8.50 = 170.425$
i. $20.05 \times 8.50 = 170.425$
j. $20.05 \times 8.50 = 170.425$
k. $20.05 \times 8.50 = 170.425$
l. $20.05 \times 8.50 = 170.425$
m. $20.05 \times 8.50 = 170.425$
n. $20.05 \times 8.50 = 170.425$
o. $20.05 \times 8.50 = 170.425$
p. $20.05 \times 8.50 = 170.425$
q. $20.05 \times 8.50 = 170.425$
r. $20.05 \times 8.50 = 170.425$
s. $20.05 \times 8.50 = 170.425$
t. $20.05 \times 8.50 = 170.425$
u. $20.05 \times 8.50 = 170.425$
v. $20.05 \times 8.50 = 170.425$
w. $20.05 \times 8.50 = 170.425$
x. $20.05 \times 8.50 = 170.425$
y. $20.05 \times 8.50 = 170.425$
z. $20.05 \times 8.50 = 170.425$

⑧ 1029-5
a. $21.70 \times 8.50 = 184.450$
b. $21.70 \times 8.50 = 184.450$
c. $21.70 \times 8.50 = 184.450$
d. $21.70 \times 8.50 = 184.450$
e. $21.70 \times 8.50 = 184.450$
f. $21.70 \times 8.50 = 184.450$
g. $21.70 \times 8.50 = 184.450$
h. $21.70 \times 8.50 = 184.450$
i. $21.70 \times 8.50 = 184.450$
j. $21.70 \times 8.50 = 184.450$
k. $21.70 \times 8.50 = 184.450$
l. $21.70 \times 8.50 = 184.450$
m. $21.70 \times 8.50 = 184.450$
n. $21.70 \times 8.50 = 184.450$
o. $21.70 \times 8.50 = 184.450$
p. $21.70 \times 8.50 = 184.450$
q. $21.70 \times 8.50 = 184.450$
r. $21.70 \times 8.50 = 184.450$
s. $21.70 \times 8.50 = 184.450$
t. $21.70 \times 8.50 = 184.450$
u. $21.70 \times 8.50 = 184.450$
v. $21.70 \times 8.50 = 184.450$
w. $21.70 \times 8.50 = 184.450$
x. $21.70 \times 8.50 = 184.450$
y. $21.70 \times 8.50 = 184.450$
z. $21.70 \times 8.50 = 184.450$

⑨ 1029-6
a. $19.70 \times 8.50 = 167.450$
b. $19.70 \times 8.50 = 167.450$
c. $19.70 \times 8.50 = 167.450$
d. $19.70 \times 8.50 = 167.450$
e. $19.70 \times 8.50 = 167.450$
f. $19.70 \times 8.50 = 167.450$
g. $19.70 \times 8.50 = 167.450$
h. $19.70 \times 8.50 = 167.450$
i. $19.70 \times 8.50 = 167.450$
j. $19.70 \times 8.50 = 167.450$
k. $19.70 \times 8.50 = 167.450$
l. $19.70 \times 8.50 = 167.450$
m. $19.70 \times 8.50 = 167.450$
n. $19.70 \times 8.50 = 167.450$
o. $19.70 \times 8.50 = 167.450$
p. $19.70 \times 8.50 = 167.450$
q. $19.70 \times 8.50 = 167.450$
r. $19.70 \times 8.50 = 167.450$
s. $19.70 \times 8.50 = 167.450$
t. $19.70 \times 8.50 = 167.450$
u. $19.70 \times 8.50 = 167.450$
v. $19.70 \times 8.50 = 167.450$
w. $19.70 \times 8.50 = 167.450$
x. $19.70 \times 8.50 = 167.450$
y. $19.70 \times 8.50 = 167.450$
z. $19.70 \times 8.50 = 167.450$

⑩ 1029-7
a. $20.40 \times 8.50 = 173.400$
b. $20.40 \times 8.50 = 173.400$
c. $20.40 \times 8.50 = 173.400$
d. $20.40 \times 8.50 = 173.400$
e. $20.40 \times 8.50 = 173.400$
f. $20.40 \times 8.50 = 173.400$
g. $20.40 \times 8.50 = 173.400$
h. $20.40 \times 8.50 = 173.400$
i. $20.40 \times 8.50 = 173.400$
j. $20.40 \times 8.50 = 173.400$
k. $20.40 \times 8.50 = 173.400$
l. $20.40 \times 8.50 = 173.400$
m. $20.40 \times 8.50 = 173.400$
n. $20.40 \times 8.50 = 173.400$
o. $20.40 \times 8.50 = 173.400$
p. $20.40 \times 8.50 = 173.400$
q. $20.40 \times 8.50 = 173.400$
r. $20.40 \times 8.50 = 173.400$
s. $20.40 \times 8.50 = 173.400$
t. $20.40 \times 8.50 = 173.400$
u. $20.40 \times 8.50 = 173.400$
v. $20.40 \times 8.50 = 173.400$
w. $20.40 \times 8.50 = 173.400$
x. $20.40 \times 8.50 = 173.400$
y. $20.40 \times 8.50 = 173.400$
z. $20.40 \times 8.50 = 173.400$

縮尺	1 / 300
----	---------

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成8年2月21日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年2月2日 千葉地方方法務局木更津支局

登記官

本書面はA3判をA4判に縮小した

請求番号：15-3

(9 枚目)

平成八年貳月貳拾日

97002

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 1029-4

建物の所在 袖ヶ浦市三箇字鹿嶋免1029番地4

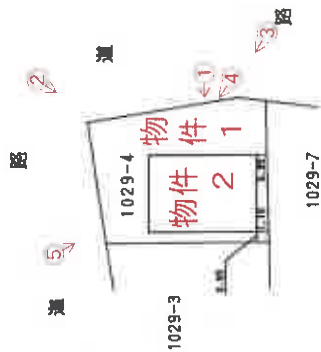
1 階、2 階（各階同型）



求積表

10.00 X 7.00 =	70.0000
所収積	70.00 m ²

(♂は写真撮影位置及び方向)



土地家屋調査士

作製者

年 2 月 13 日作製

縮尺

250

申請人

縮尺

500

(千葉土地家屋調査士会印)

【間取略図】

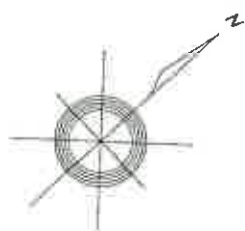
評価人作成



1 階平面図



2 階平面図



(♂は写真撮影位置及び方向)

①



②



③



④



損傷箇所

⑤



物件2

スチール製物置(動産)

物件1

⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



令和6年(ケ)第74号

令和6年5月1日 現地調査

令和7年3月17日 現地調査

令和7年4月10日 評価

第2024-101-02号 発行番号

令和7年4月11日 提出日

千葉地方裁判所

民事第4部 御中

再評価書

本件物件内で、債務者兼所有者が死亡した事実が存在することを踏まえた評価

評価人 不動産鑑定士

後藤 元

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,000,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 810,000 円
物件2 (建物)	金 1,190,000 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。		同左
2	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示「未実施区域」
番号	特 記 事 項		
1～2	本件物件内で所有者が死亡していた。 その他は第4目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

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 | 袖ヶ浦市三箇字鹿島免 |
| | 地 | 番 | 1029番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 193.74平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 袖ヶ浦市三箇字鹿島免1029番地4 |
| | 家屋 | 番号 | 1029番4 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1階 | 70.00平方メートル |
| | | 2階 | 70.00平方メートル |

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件1	
位 置 ・ 交 通	J R久留里線「東横田」駅の東方・約550m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農地が広がる中に一般住宅や農家住宅等が見られる郊外の住宅地域。	
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	市街化調整区域
	用 途 地 域	—
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	建築基準法第22条指定区域
画 地 条 件	形状 (略長方形), 地勢 (概ね平坦), 接道方位 (南東・北東), 南東側間口 (約16.7m), 奥行 (約11.2m～約13.4m) 地 積 (193.74㎡) (登記簿数量)	
接 面 道 路 の 状 況	南東側道路 (法定外道路), 幅員 (約5.8m), 連続性 (普通), 舗装 (有), 歩道 (無), 側溝 (有), 高低差 (道路と概ね等高) 北東側道路 (法定外道路), 幅員 (約5.3m), 連続性 (普通), 舗装 (有), 歩道 (無), 側溝 (有), 高低差 (道路と概ね等高)	
	建築基準法上の種類	南東側: 建築基準法第42条1項3号 北東側: 建築基準法第42条1項3号
	セットバック	不要 セットバック部分の面積 —
	再建築の可否	合法的なものは可 (特記事項2参照)
土地の利用状況等	物件1:	物件2の建物の敷地として利用されている。
	隣 地	・北東側: 道路を介して田 ・南東側: 道路を介して畑 ・北西側: 一般住宅 ・南西側: 一般住宅

供給処理施設 敷地内までの引き込みを基準に、引き込みが有る場合を「あり」無い場合を「なし」とした。	上水道 あり (特記事項8参照) ガス配管 なし (プロパン) 下水道 あり
土 壌 汚 染 等	1. 物件1は「土地土壌汚染対策法」に基づく土壌汚染の指定区域ではなく、かつ「水質汚濁防止法及び下水道法」に規定する有害物質の取扱事業所としての届出施設にも該当していない。古地図や空中写真(出典:国土地理院)からも土壌汚染リスクは少ない。 2. 既存建物に係る以外、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。 3. 袖ヶ浦市教育委員会での聴取によると、本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地(No.45 三箇遺跡群)に指定されている。本件土地で発掘調査は行われていない。建築物の建築や土木工事等を行う場合は、文化財保護法第93条の届出等の手続きを要する。
特 記 事 項	1. 物件1の敷地の境界線については、隣接地とはコンクリートブロックで区画されており、法務局備付の昭和49年1月10日作製地積測量図と概ね一致している。また、令和6年5月現地調査時点の所有者の陳述によれば、境界等についての紛争は無いとの事である。 2. 本件土地は市街化調整区域内に存するため、建物の再建築の可否等について、君津土木事務所建築宅地課にて聴取したところ、以下の回答が得られた。ただし、実際の再建築に際しては、同課等と再建築の可否を含めて詳細な協議を行う必要がある。 ・本件建物は、千葉県条例(都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例)第6条第4号に該当し、都市計画法第34条第12号の立地基準を満たすことにより、都市計画法第43条の許可(君都指令第1号の28,平成7年10月31日)を受けて建築されている。このため、同法施行規則第60条証明等の交付申請により建て替えは可能である。この場合、開発許可で認められた用途(専用住宅)の建築物(適法建築物)と同一用途、同一敷地、既存適法建築建物の延べ面積1.5倍以内、建蔽率60%以下、容積率200%以下の建築物である必要がある。 3. 目的物件については、専用住宅を予定建築物として開発許可並びに建築確認がなされているが、現実の用途は住居兼治療院として使用されていた経緯があり、住居兼治療院としての使用は用途違反の可能性はある。 4. 南東側道路と北東側道路には側溝があり、対象地は南東道路側の側溝に幅約0.5m、長さ約3.3mの進入路を設置し出入りを行っている。袖ヶ浦市土木管理課にて聴取したところ、本件の進入路について法定外公共物の占用料は発生していない。現況の進入路を継続して使用する場合は新たな許可申請は不要。新たに別の進入路を設置する場合は同課と協議を行う必要がある。

特 記 事 項

5. 建物の北東側には1台分の駐車スペースがあり、乗用車が1台駐車されている。
6. 北東道路側のブロック塀には、治療院等の看板が取り付けられている。
7. 対象地の北方、直線距離約60mに境川（旧小櫃川）が流れる。袖ヶ浦市ハザードマップによると、準用河川及び普通河川における河川氾濫推定区域（想定浸水深さ0.5m未満）に該当する。袖ヶ浦市防災安全課危機管理班に聴取したところ、本件土地で浸水した履歴はない。
8. 上水道は北東側道路に本管（公設管）、南東側道路に私設管が埋設されており、南東側の私設管から宅地内へ引き込まれている。南東側の私設管は本件土地、地番1029番7（本件土地の南西側隣地）、地番1019番1（本件土地の南方に所在）の3件が使用している。
9. 下水道は北東側道路に埋設されている本管（公設管）から宅地内へ引き込まれている。
10. 建物の南東側、敷地の南部は雑草が繁茂している。
11. 敷地の南端に犬舎、北端にスチール製の簡易物置が存するが、いずれも動産と認定した。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）	平成8年2月12日 新築
	経 過 年 数	約 29 年
	経済的残存耐用年数	約 1 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング、CF、畳等
	設 備	洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 (電気、上水道、下水道、プロパンガス)
	そ の 他	－
品 等	普通	
保守管理の状況	劣る 建物外部は、経年による汚れや損耗・損傷等が見られる外、令和元年の台風が原因で2階バルコニーの外壁の一部に穴が開いている（貫通はしていない）。建物内部は、経年による汚れや損耗・損傷等が見られ、特にトイレ、風呂、キッチン等の水回りの汚れが目立つ。また、LDK及び各室、廊下には大量の家財道具・敷物・ゴミ等が散在しており床の状態を十分確認することができなかった。維持管理の状況は劣ると思料される。	
床面積（現況）	床面積 1階	70.00㎡
	2階	70.00㎡
	延べ	140.00㎡（登記簿数量と同じ）
現況用途等	現況用途	1・2階：居宅
	間 取 り	6LDK+S（別添間取略図を参照）
建物の利用状況	亡所有者の占有下にあると推定する。	
特記事項	1. 建築確認：平成7年11月13日／君公第181号 完了検査：平成8年4月12日／君公第181号 2. 令和6年7月下旬に、本件物件内の2階南東側洋室（納戸の隣）の布団上で、所有者が亡くなっているのが発見されたとのことであり、その後、そのままの状態で見えに至っている。 3. 令和6年5月の現地調査時点では、室内で犬を1頭飼育していたが、令和7年3月の現地調査では、物件内に犬は確認できなかった。 4. 本件建物の建築資材、建築時期からアスベスト含有材が使用されている可能性は低いと推察する。	

特 記 事 項	5. 建物の南東側，玄関の左右の外壁に「だるま治療院」と書かれた看板が掲示されている。 6. 所有者の陳述（令和6年5月現地調査時点） ・ 雨漏りや設備機器等の不具合はない。（設備等の動作確認は行っていない） ・ 東日本大震災による被害はない。令和元年台風による被害は，バルコニーの外壁一部の損傷以外にはない。 ・ 新築以降にリフォームや増改築は行っていない。 ・ 1階北東部の洋室を施術室として使用していたが，10年ほど前から本件建物内で施術はしておらず，現在は往診のみで営業している。
----------------	---

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	持 分 エ	建付減価 オ	土地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ = カ
1	10,300	0.97	193.74	1/1	1.00	1,936,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地 (袖ヶ浦-13)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 11,800 & \text{円/㎡} & \times \frac{(100)}{100} & \times \frac{100}{(100)} & \times \frac{100}{(115)} & = & 10,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : - (格差率) 100

◇ 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) 115

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】
(相 乗 積) 角地+2%, 埋蔵文化財包蔵地-5% (格差率) 0.97

ウ 地 積 : 登記簿数量による。

エ 持 分 : 登記簿のとおり

オ 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) 1.00

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	140.00	0.056	1,411,000
計				1,411,000

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 よる率		
2	5 %	1年	29年	0.08	▲30% (0.70)	0.056

① 耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{定額法による率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

A. 残価率
B. 経済的残存耐用年数
C. 経過年数

② 観察減価率

建物躯体の状態, 保守管理状況, 建築様式, 建築資材の変化, 遵法性等を考慮した。

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
		率	利用権等	
1	1,936,000	0.30	法定地上権	581,000

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30%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カ, 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) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,936,000	－ 581,000		0.85	0.70	810,000
2	1,411,000	＋ 581,000	1.00	0.85	0.70	1,190,000
一 括 価 格 (合 計)						2,000,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない

エ 市場性修正：本件物件内で所有者が死亡した事実が存在すること等から市場での需要減退等を考慮した。

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

地価公示価格 (袖ヶ浦-13)

所 在	袖ヶ浦市横田字下大坪280番7
価 格	11,800 円／㎡
位 置	JR久留里線「東横田」駅の北西方・約500m
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	1,021㎡
供給処理施設	上水道
接 面 街 路	東側 4.5m 道路
用 途 指 定 等	市街化調整区域（指定建蔽率60%，指定容積率200％）
地 域 の 概 要	農家住宅等が見られる農地の多い住宅地域

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 間取略図

以 上

地理院地図

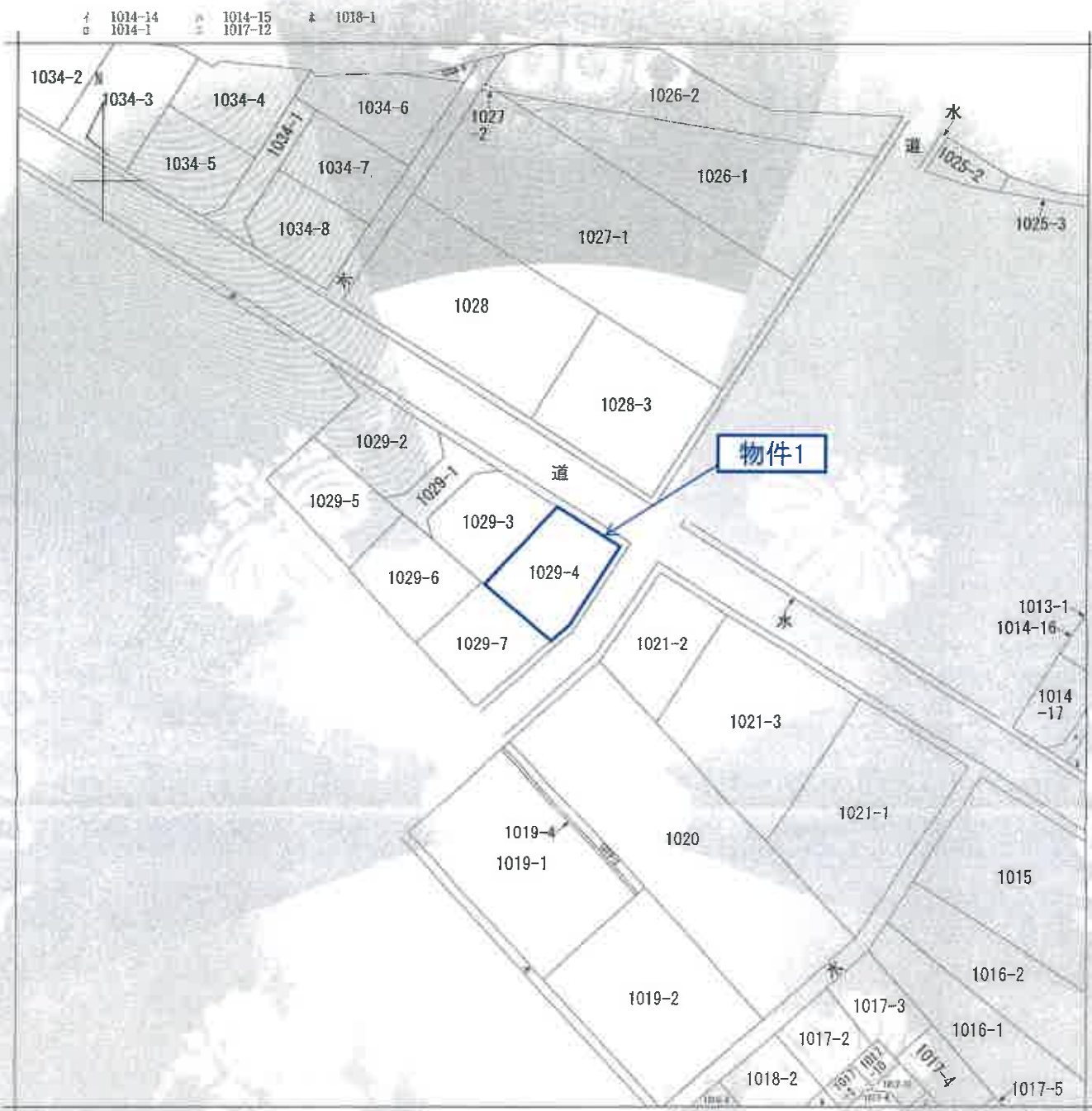
GSI Maps



位置図

S=1/15,000

出典: 国土地理院



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	袖ヶ浦市三箇字鹿島免				地番	1029番4			
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	土地改良所在図
作成年月日					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。

令和6年2月2日
千葉地方法務局木更津支局
登記官

請求番号：15-1
(1/1)

公図写
A3版をA4版に縮小

登記年月日：昭和49年1月12日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年2月2日 千葉地方裁判所民事部

登記簿

図面番号：15-2

5期/029

番 1029-1~1029-7

土地の所在 君津市神奈川町上野宮

地 積 測 量 図

49.1.12

昭和49年1月10日
作製年月日

測量者

昭和九年四月

物件1



① 1029-1
17.00 x 23.760 = 403.952
② 1029-2
17.00 x 23.760 = 403.952
③ 1029-3
17.00 x 23.760 = 403.952
④ 1029-4
17.00 x 23.760 = 403.952
⑤ 1029-5
17.00 x 23.760 = 403.952
⑥ 1029-6
17.00 x 23.760 = 403.952
⑦ 1029-7
17.00 x 23.760 = 403.952

(千葉土地家屋調査士会 用紙)

縮 尺 1 / 300

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成8年2月21日

97002

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 1029-4

建物の所在 神奈川県三浦市腰越1029番地4

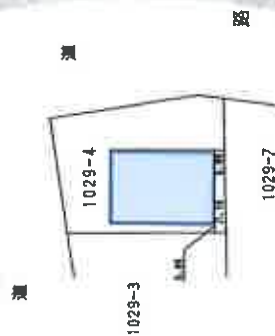
1 階、2 階 (各階別型)



求積表

床面積	7.00	≈	70.0000
10.00 X	7.00	≈	70.00 m ²

物件2



平成 8 年 2 月 21 日

作製者

平成 2 月 13 日 (作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(千葉県土地家屋調査士会印)

請求番号：15-3

A3版をA4版に縮小

登記簿

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和 6 年 2 月 2 日 千葉県地方務局本支庁文局

【間取略図】

