

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月 21日  
 千葉地方裁判所民事第4部  
 裁判所書記官 澤 真理子

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 5月 20日 午前 9時00分から 令和 8年 5月 27日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 3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 6月 17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 6月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 8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 8年 4月 21日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





物 件 目 録

- 1 所 在 山武市松尾町大堤字甲塚  
地 番 150番1  
地 目 公衆用道路  
地 積 274平方メートル  
共有者 A 持分16分の1  
共有者 B 持分16分の1
- 2 所 在 山武市松尾町大堤字甲塚  
地 番 150番7  
地 目 宅地  
地 積 175.53平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 山武市松尾町大堤字甲塚150番地7  
家屋 番号 150番7  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 59.62平方メートル  
2階 59.62平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

## 物件明細書

令和 8年 2月26日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 竹内信俊

---

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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1～3】

売却基準価額は、本件共有者A及び同Bが各々共有持分を有する土地（①地番150番3（地目：用悪水路・現況：排水用地）、②地番150番4（地目：雑種地・現況：ゴミ置場））が、本件競売の対象外であること等を考慮して定められている。

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。



5 各種「詳細説明」は、閲覧室等に、別ファイルとして備え付けられています。



## 物 件 目 録

- 1 所 在 山武市松尾町大堤字甲塚  
地 番 150番1  
地 目 公衆用道路  
地 積 274平方メートル  
共有者 A 持分16分の1  
共有者 B 持分16分の1
- 2 所 在 山武市松尾町大堤字甲塚  
地 番 150番7  
地 目 宅地  
地 積 175.53平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 山武市松尾町大堤字甲塚150番地7  
家屋 番号 150番7  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 59.62平方メートル  
2階 59.62平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第438号  
令和8年1月7日受理  
令和8年2月17日提出

# 現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 田中 剣吾

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 山武市松尾町大堤字甲塚  
地 番 150番1  
地 目 公衆用道路  
地 積 274平方メートル  
共有者 A 持分16分の1  
共有者 B 持分16分の1
- 2 所 在 山武市松尾町大堤字甲塚  
地 番 150番7  
地 目 宅地  
地 積 175.53平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 山武市松尾町大堤字甲塚150番地7  
家屋 番号 150番7  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 59.62平方メートル  
2階 59.62平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	未実施
<b>土 地</b>	物件1、2
現況地目	■宅地(物件2) ■公衆用道路(物件1) □ (物件 )
形 状	□公図のとおり ■地積測量図のとおり(物件1、2) □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 □地図(法第14条第1項)のとおり
占有者及び占有状況	■土地共有者ら □その他の者 上記の者が物件2土地に下記建物を共有し、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	・物件1土地について、本件競売の対象はAとBの共有持分(各16分の1)のみである。なお、同土地に接する「150番3」土地(地目:用悪水路、現況:排水用地)及び「150番4」土地(地目:雑種地、現況:ゴミ置場)について、AとBは各々共有持分を有するが、本件競売の対象外である。 ・「その他の事項」のとおり
<b>建 物</b>	物件3
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	■建物共有者ら □その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)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 [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 □ある [ 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について

舗装された私道敷地として、公共の通行の用に供されている(写真②参照)。

### ■物件2(本敷地)について

- 1 物件3(本建物)の敷地等として利用されており、南端に自動車複数台分の駐車スペースがある(写真①参照)。南東側が現況幅員約6メートルの私道(物件1)に接する。
- 2 本敷地と各隣接地とはフェンス等により概ね仕切られており、これを地積測量図と照合することにより本敷地の範囲を認識することができる。
- 3 上記フェンスの北西端部分の一部が取り外されて(写真③参照)、本敷地内に置かれている。また、古タイヤ等も本敷地内に置かれていた。

### ■物件3(本建物)について

- 1 本建物内には、ベッド、エアコン、照明器具等が残置していたが、生活するために必要な家財道具や電化製品は存在せず、人が生活している様子は窺えなかった(写真④⑤⑥参照)。LDの南西側に大量の生活用品等が堆積した状態である。
- 2 天井・内壁・床に経年相応の劣化(細かい傷や変色)及びカビの発生(推測)等による汚損した箇所(写真⑥参照)はあるが、ペットによる引っ掻き傷等の目立つ損傷等は見られなかった。立入調査時、洗面所の換気扇が取り外され、布で塞がれていた(「関係人の陳述等」参照)。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

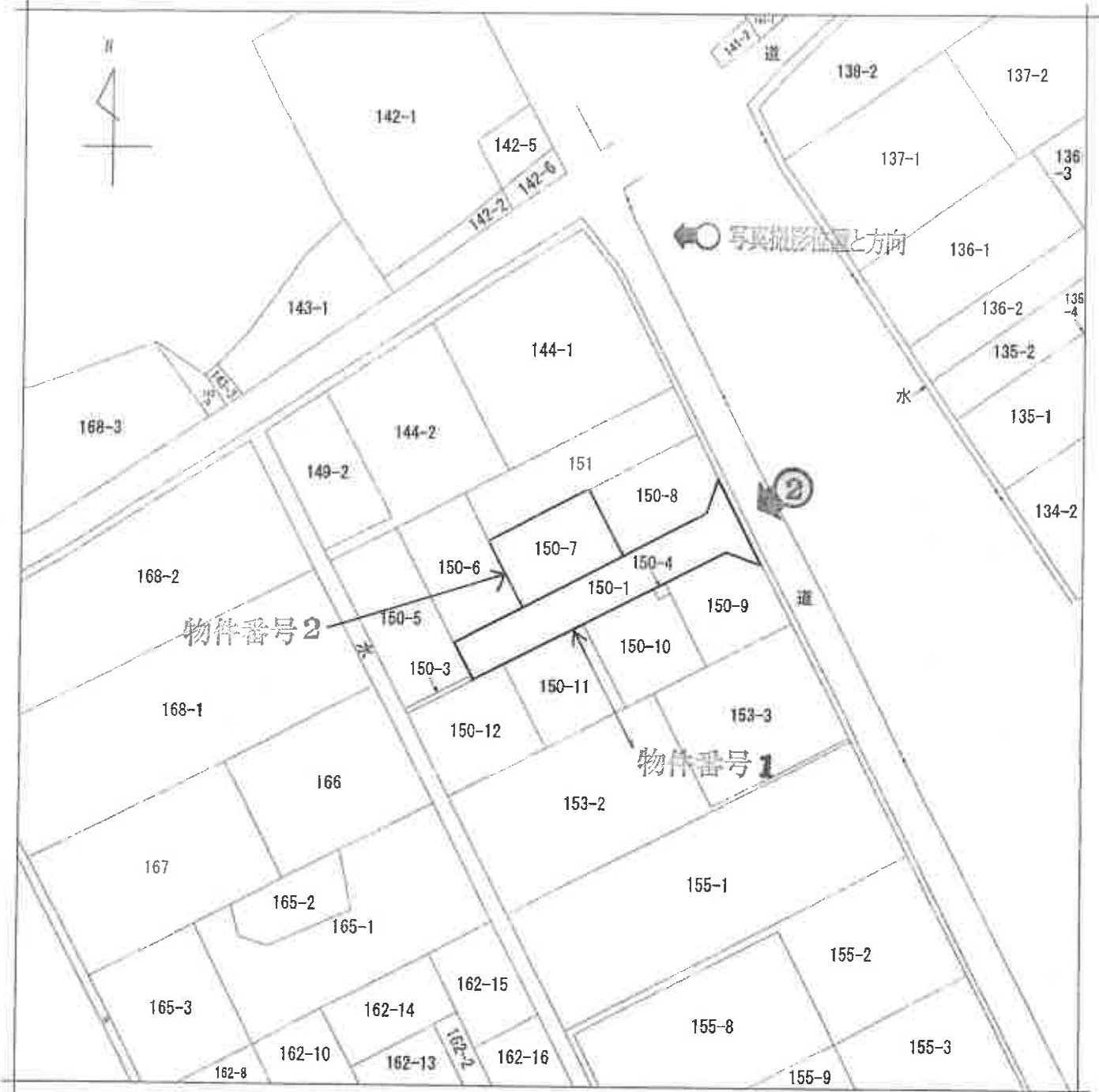
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者A	<p>本建物には私と息子家族が住んでいましたが、昨年2月頃に息子家族が引っ越し、その後に私も別の住所に移り住んだので、現在は誰も住んでいません。中には家財道具の一部がまだ残っています。</p> <p>本建物は娘(債務者兼所有者B)との共同名義になっていますが、娘は本建物を新築した数年後に別の住所に引っ越しました。</p> <p>息子家族が同居していた当時、息子から家賃は貰っていませんでした。また、私から娘(B)にも家賃を支払うことはありませんでした。</p> <p>洗面所の換気扇が不調になり業者に修理を依頼しましたが、修理の途中で業者が来なくなり、換気扇が取り外されたままになっています。大雨の時に雨水が入ってこないように換気扇の穴を布で塞ぎました。それ以外の水回り設備等に特に不具合はありません。1～2年前に給湯器を交換しました。</p> <p>本建物内で犬を1匹飼っていました。壁等に引っ掻き傷はありません。</p> <p>東日本大震災の被害はありませんでした。大型台風の際に瓦の一部がズレましたが、直しました。</p> <p>本敷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>前の道路(物件1)の管理について、共有者との間で特に取り決めはなく、管理費等の負担もありません。</p> <p>(令和8年1月19日に電話聴取、同年2月9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

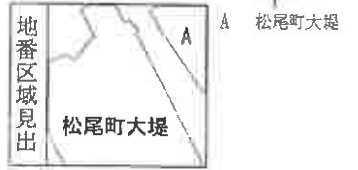
( 4 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年1月14日 (水) 13:10-13:20	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
8年1月19日 (月) 9:00-9:07	千葉地方裁判所 執行官室	債務者兼所有者A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
8年2月9日 (月) 13:00-14:00	物件所在地	Aの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 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<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



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



A3判をA4判に縮小

請求部	所在	山武市松尾町大堤字甲塚		地番	150番7	
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
作成年月日	明治9年8月		備付年月日(原図)	昭和62年1月23日		補記事項
種類 旧土地台帳附属地図						

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11月13日  
千葉地方法務局東金出張所  
登記官

請求番号：9-1  
(1/1)

( 6 枚目)

137793

地番 150-1.-3~-12

土地の所在 山武市松尾町大堤字甲塚

求積表

物件番号 1

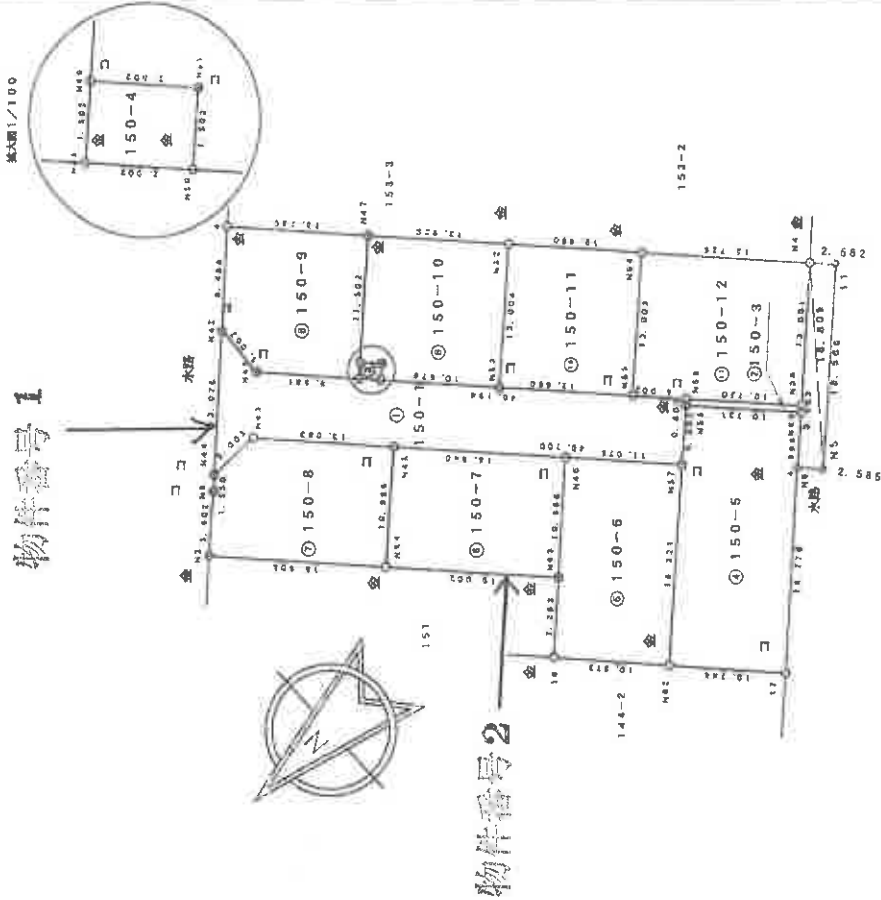
地番	点名	X	Y	面積	合計
857	118.083	157.603	-24.759	-4109.404387	
856	173.785	161.761	33.143	5759.043195	
841	301.612	190.746	38.886	6861.95432	
842	201.536	195.747	-4.151	-836.975936	
844	210.876	186.595	-9.227	-1343.762652	
843	205.874	186.510	-28.912	-506.649408	
				-549.363556	
				274.6767760	
				274.67 ㎡	

地番	点名	X	Y	面積	合計
850	166.764	153.606	-7.320	-1220.712480	
838	166.220	154.024	8.155	1368.421180	
856	173.785	161.761	7.370	1271.959500	
859	174.199	161.344	-8.155	-1426.592845	
				-12.944375	
				5.4621875	
				6.46 ㎡	

地番	点名	X	Y	面積	合計
848	194.974	183.837	-2.485	-484.510390	
850	193.587	182.393	-0.403	-78.013561	
851	193.564	183.434	2.485	478.372140	
849	191.891	184.978	0.403	78.138073	
				-6.015438	
				3.007190	
				3.00 ㎡	

地番	点名	X	Y	面積	合計
862	191.205	144.910	-20.478	-3917.543790	
87	181.899	137.126	5.231	561.975665	
86	170.267	150.141	16.151	2807.818577	
860	166.764	153.606	11.203	1868.357094	
859	174.199	161.344	3.597	636.773403	
857	178.093	157.603	-15.434	-3074.760352	
				-569.938161	
				254.397269	
				254.39 ㎡	

点番	点名	X座標	Y座標
33	86	166.590	148.268
15	11	155.135	161.200



物件番号 1

物件番号 2

作製者

申請人

縮尺

500

(千葉県土地家屋調査士会印)

平成18年4月1日

登記年月日：平成18年4月17日

137794

1-枚目と図彙

18.4.17 地積測量図 2/2

地番 150-1-10

土地の所在 山武市松尾町大字草草

地番	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y
852	176.646	183.309	18.327	3237.72915							
847	185.596	192.946	1.349	250.49004							
849	182.891	184.878	-3.412	-124.87240							
851	182.504	184.314	-2.485	-478.31240							
850	182.577	184.393	-8.918	-1758.82810							
853	186.022	174.319	1.194	311.32099							
合計								-330.03726			
合計面積								165.019460			165.01 m <sup>2</sup>

地番	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y
852	176.645	182.529	0.142	25.03390							
853	188.022	174.319	-18.161	-3376.31512							
855	172.230	165.888	-0.142	-25.14660							
854	187.854	174.377	18.161	3043.39694							
合計								-330.03718			
合計面積								165.014090			165.01 m <sup>2</sup>

地番	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y
854	187.854	174.377	2.332	331.45525							
855	172.230	165.268	-12.616	-2255.33360							
856	183.785	161.701	-11.344	-1971.89160							
858	166.350	156.024	1.275	212.80750							
84	166.960	169.036	20.353	3194.00630							
合計								-409.01652			
合計面積								204.395310			204.39 m <sup>2</sup>

総合面積 1792.266965 m<sup>2</sup>

地番	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y
857	191.305	144.319	4.743	307.39315							
862	176.093	157.603	30.881	3684.14123							
846	185.766	165.931	0.332	61.874318							
853	193.445	157.938	-12.731	-2465.29405							
16	185.888	153.560	-13.025	-3890.25700							
合計								-404.37493			
合計面積								201.697475			201.69 m <sup>2</sup>

地番	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y
863	192.645	157.935	-3.876	-750.56000							
846	185.766	165.931	19.150	3551.41300							
845	195.810	177.085	3.478	761.83900							
864	204.739	169.467	-19.150	-3920.251850							
合計								-351.065410			
合計面積								175.537050			175.53 m <sup>2</sup>

地番	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y
83	216.231	181.438	-16.943	-3468.314893							
864	204.739	169.467	-2.349	-850.409311							
845	196.810	177.085	17.053	3896.700930							
844	206.874	186.320	9.610	1967.861740							
89	210.876	186.955	-1.010	-212.941660							
合計								-1094.044693			
合計面積								352.691857			
合計面積								176.348575			176.34 m <sup>2</sup>

地番	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y
4	194.751	202.387	2.901	565.001861							
842	201.536	185.747	-11.541	-3246.000716							
841	201.612	199.748	-11.910	-2401.199376							
848	194.974	189.637	2.100	499.445100							
847	185.596	192.446	18.550	3442.805900							
合計								-320.038353			
合計面積								165.013175			165.01 m <sup>2</sup>

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11月13日 千葉県地方務局東金出張所

登記官

登記年月日：平成21年9月30日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和7年11月13日 千葉地方支務局東金出張所

( 9 枚目)

請求番号 9-3

# 建物図面

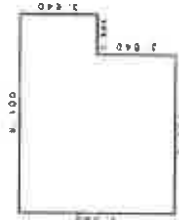
家屋番号 150番7

建物の所在 山武市松尾町大堤字甲塚150番地7

# 各階平面図

写真撮影位置と方向

1階

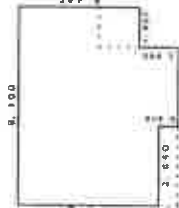


床面積

1. 220	×	3. 640	=	8. 024800
7. 280	×	7. 280	=	52. 998400
計				60. 023200

床面積 60.02 m<sup>2</sup>

2階

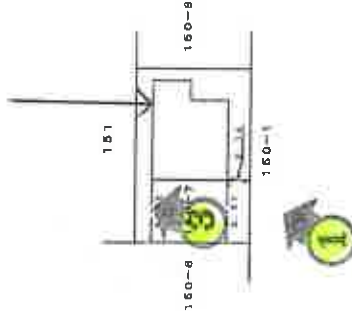


床面積

7. 280	×	6. 370	=	46. 373600
3. 640	×	0. 910	=	3. 312400
1. 820	×	6. 460	=	11. 737200
計				61. 423200

床面積 61.42 m<sup>2</sup>

物件番号 3



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

A3判をA4判に縮小

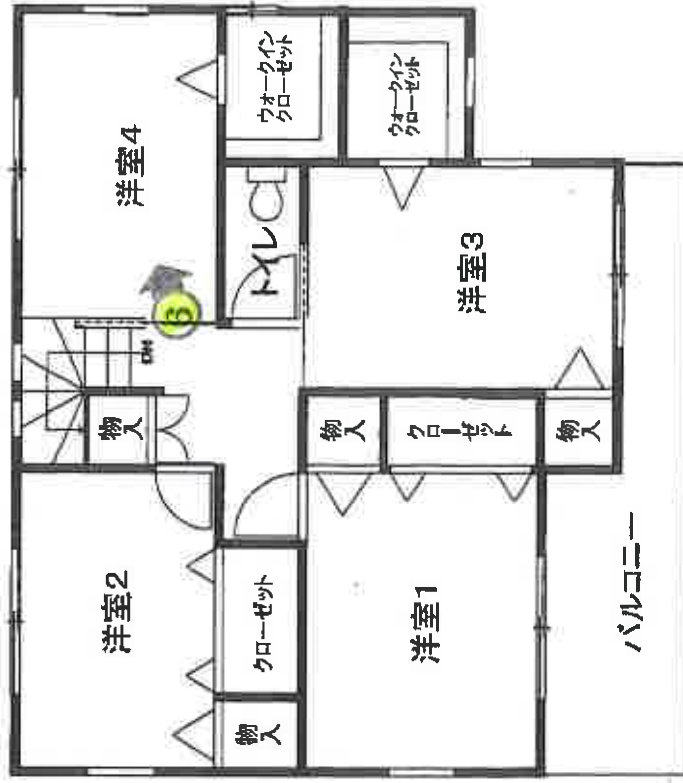
平成21年9月30日登記



1階



2階



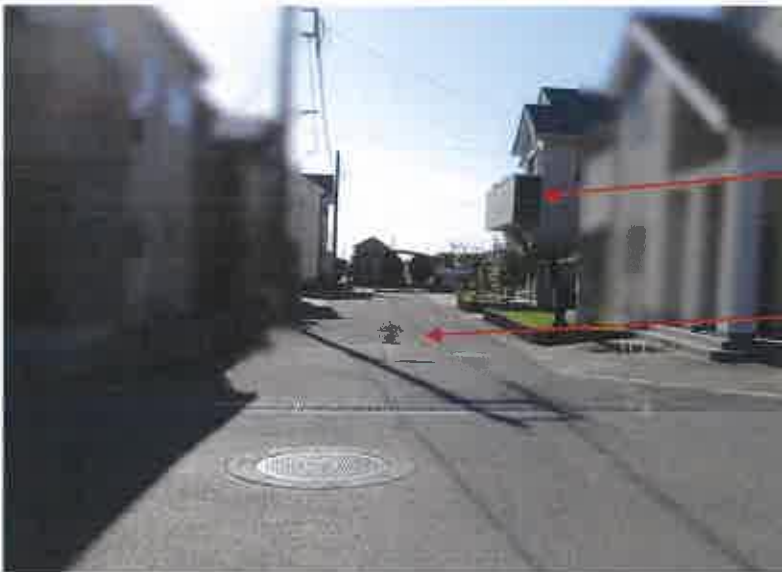
📷 写真撮影位置と方向

## 間取図

評価人作成



①



②

物件 3

物件 1

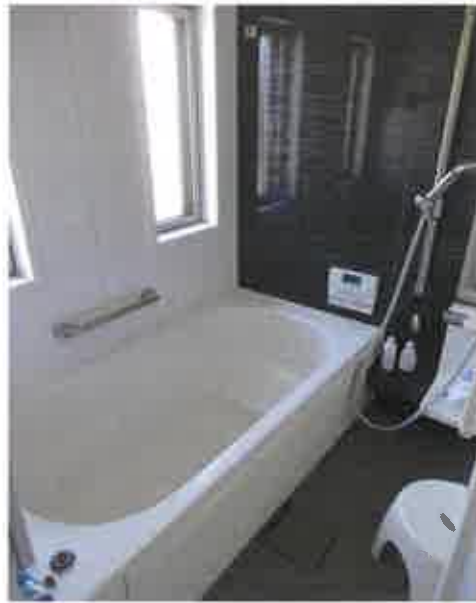


③

フェンスの一部が取り外されている



④



⑤



⑥

内壁クロスにカビ  
(推測)が発生している

令和7年(ケ)第438号

令和8年 2月 9日 現地調査

令和8年 2月10日 評 価

第令7-山武-4号 発行番号

令和8年 2月16日 提出日

千葉地方裁判所

民事第4部御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

村上 宗文

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 8, 4 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 1, 4 5 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 6, 9 7 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～3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2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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。	
2		物件目録記載のとおり。	
3		物件目録記載のとおり。	未実施（住居表示未実施区域）
番号	特記事項		
3	過去に、家屋内にて犬1匹を飼育していたとのことであった。		
1～ 3	土地・建物特記事項欄等を御参照下さい。		

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 山武市松尾町大堤字甲塚  
地 番 150番1  
地 目 公衆用道路  
地 積 274平方メートル  
共有者 A 持分16分の1  
共有者 B 持分16分の1
- 2 所 在 山武市松尾町大堤字甲塚  
地 番 150番7  
地 目 宅地  
地 積 175.53平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 山武市松尾町大堤字甲塚150番地7  
家屋 番号 150番7  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 59.62平方メートル  
2階 59.62平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1



#### 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1，2）

位置・交通	J R 総武本線「松尾」駅の南西方・道路距離約480m (後記別添「位置図」参照)	
付近の状況	対象不動産の存在する地域は、J R 総武本線「松尾駅」の徒歩圏で、周囲に病院・薬局・郵便局・信用金庫・工場等が存在する駅前近隣商業背後の小規模開発住宅地域である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他規制	非線引都市計画区域 第1種住居地域 指定60% 指定200% 防火・準防火地域指定なし、建築基準法第22・23条 日影規制(5-3)、高度地区なし、山武市景観計画 盛土規制法の宅地造成等工事規制区域
画地条件	物件2 形状(略長方形)、地勢(平坦地)、接道方位(南東側) 間口(約16m)、奥行(約11m)、地積175.53㎡(登記と同じ)	
接面道路の状況	南東側私道(物件1)、現況幅員(約6m)、連続性(行止り)、舗装(あり) 歩道(なし)、側溝(あり)、高低差(道路に対し、略等高～約0.4m高い)	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項2号 千葉県山武土木事務所建築宅地課による御回答
	セットバック	不要
	再建築の可否	可
土地の利用状況等	物件2は後記記載物件3建物の敷地(約0.4m高い)に供されている宅地である。物件2の南側隅で私道寄り駐車スペース(略等高)となっている。物件2の北東側(略等高)及び南西側(略等高)は一般住宅地、北西側(約0.2m低い)は未利用地である。 物件1は、団地内の居住者の通行の用に供されている幅員約6mの行止りの舗装公衆用道路(共有者Aの持分16分の1、共有者Bの持分16分の1)に供されている。	

<p>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。)</p>	<p>上水道 あり (後記土地特記事項欄2を御参照下さい) ガス配管 なし 下水道 (農業集落排水) なし</p>
<p>土 壌 汚 染 等</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 山武市歴史民俗資料館 (教育委員会) に対する聴取によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない旨、文化財保護法第93条による土木工事等の届出は不要である旨の回答を得た。</li> <li>2 土壌汚染については、地歴調査、地図調査 (1994年8月発行ゼンリン住宅地図)、国土地理院航空写真 (1961~1969年, 1974~1978年, 1979~1983年)、現地調査を行ったが、価格形成に影響がないものと判断した。</li> <li>3 物件1・2については、目視の限界はあるものの、現存建物 (物件3) 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察される。なお、従前地目は「田」であり軟弱地盤の可能性あり。</li> </ol>
<p>特 記 事 項</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 都市計画法第29条許可 許可番号：山整指令第1号の3 年月日：平成17年6月10日 検査済み：山整検第9号の13 年月日：平成18年3月3日</li> <li>2 山武郡市広域水道企業団によれば、南東側私道に山武郡市広域水道企業団水道本管50mmの埋設あり、宅地内引込管20mm、メーター13mmとのことであった。</li> <li>3 山武市航空機騒音対策空調機器設置事業補助金申請制度あり。 詳細につきましては、補助金を受けられるか否かも含めて山武市空港地域振興課にお問い合わせください。</li> <li>4 150番3【地目用悪水路、現況は排水用地、6.46㎡、共有者Aの持分16分の1、共有者Bの持分16分の1】及び150番4【地目雑種地、現況はゴミ置場、3.00㎡、共有者Aの持分16分の1、共有者Bの持分16分の1】は売却対象外である。</li> </ol>

	<p>5 物件2の北西側端に鉄製フェンスが存在するが、一部損壊しており、損壊したフェンスの残骸が物件2に残置されている。物件2上で、物件3建物の玄関脇付近には、複数の車両のタイヤ及び撤去された古いブローアーが残置されていた。</p>
--	--

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

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）	平成21年9月25日新築
	経過年数	約16年
	経済的残存耐用年数	約14年
仕 様	構造	木造
	屋根	かわらぶき
	外壁	サイディング等
	内壁	クロス、ボード等
	天井	クロス、ボード等
	床	フローリング等
	設備	電気、上水道、浄化槽（プロアー交換歴ありとのこと）等
	その他	オール電化仕様（IHクッキングヒーター、ヒートポンプ給湯機【交換歴ありとのこと】、但し、ソーラーパネルの設置なし）
床面積（現況）	床面積 1階	59.62㎡
	2階	59.62㎡
	延べ面積	119.24㎡
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	4LDK+ウォークインクローゼット×2（別添間取図参照）
品 等	普通（建売）	
保守管理の状態	<p>普通（過去に、家屋内にて犬1匹を飼育していたとのことであった。1階洗面所の換気扇が外してあり、布で簡易に塞いでいる。エアコンを外した跡や内壁クロスの汚損箇所が見られた。2階洋室1・4室内にカビの発生の可能性による黒ズミが見られた。物件2の従前地目が「田」であることから、建物の傾きを疑い、2階でビー玉による簡易な建物傾き調査を行ったが、特段顕著な転がり方を示さなかった。</p> <p>北西側及び北東側の外壁に黒ズミ等の汚れが見られたが、経年減価相当内の減耗と判断した。1階LDの床に大量の生活用品類等が置かれており、床等の一部の状況の確認が出来なかった。）</p>	
建物の利用状況	物件3建物共有者兼債務者A・Bが、空家の状態で居宅として占有している。詳細は、現況調査報告書を御参照下さい。	

特記事項	1 建築確認（第ERI09014841号，平成21年6月4日） 検査済み（第ERI09014841号，平成21年9月25日）
------	---

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1, 2 (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×持分 (㎡) 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	20,400	0.05	274× 2/16	—	35,000
2	20,400	1.0	175.53× 2/2	0.9	3,223,000

#### ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 (山武 (県) - 9)

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 25,400 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/104 & \times & 100/120 & = & 20,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：方位+4%

◇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。\*国道126号線往來の車両の走行音及びJR総武本線の電車往來音等は地域の特性として考量した。成田空港離発着の航空機の飛来音による騒音は地域の特性として考量した。軟弱地盤の可能性は地域の特性として考量した。工場の稼働音は地域の特性として考量した。

イ 個別格差：物件2・・・方位+5%，行止り-5%

$$(105\% \times 95\%) = \underline{100\%}$$

物件1・・・公衆用道路減価-95%

ウ 地積：登記数量を採用した。(物件1は持分16分の2，物件2は持分2分の2。)

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。(—10%，物件2)

② 物件 3 (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×持分 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
3	180,000	119.24 ×2/2	0.441	9,465,000

ウ 現価率：築後経過年数約16年，経済的残存耐用年数約14年，残価率5%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}*) \\
 &= 0.49 \times (1 - 0.1) \\
 &= 0.441
 \end{aligned}$$

\*▲10% (P7保守管理の状態欄記載内容を考量，カビの発生の可能性による黒ズミが見られたが，屋根瓦のズレ等による雨漏りの影響の可能性を考量，1階LDの床に大量の生活雑貨類等が置かれており，床等の一部の状況の確認が出来なかったことを考量した。)

## 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
2	3,223,000	35%	法定地上権	1,128,000

イ 土地利用権等割合：物件2につき物件3に対して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	35,000	—	/	0.99	0.7	20,000
2	3,223,000	-1,128,000	/	0.99	0.7	1,450,000
3	9,465,000	+1,128,000	—	0.94	0.7	6,970,000
一括価格(合計)						8,440,000

ウ 占有減価修正：特に必要ない。

エ 市場性修正：売却対象外の土地が存在する-1% (物件1~3)

空家の状態でライフライン等が正常に稼働するか不明、損壊したフェンス・タイヤ・ブローア等が残置されている-5% (物件3)

オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

## 第6 参考資料

### 1 基準地価格（山武（県）－9）

所 在：山武市松尾町大堤字新井堀田37番9外

価 格：25,400円/㎡

位 置：JR総武本線「松尾」駅の北方約160mに位置する

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：224㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西側4m市道

用途指定等：非線引都市計画区域，第1種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：住宅のほか診療所等が見られる駅に近い混在住宅地域

## 第7 附属資料

1 目的物件の位置図（山武市役所白地図）

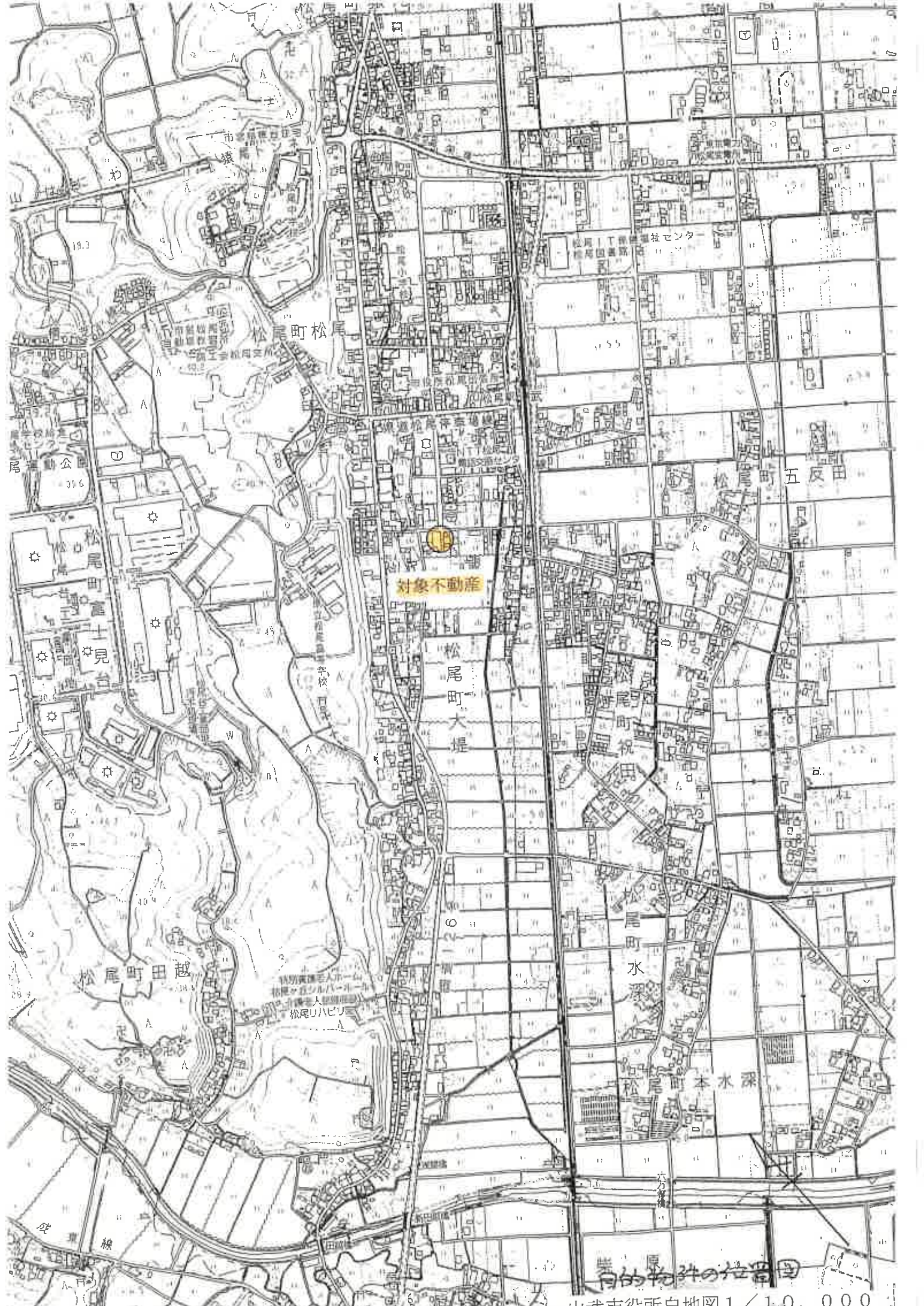
2 公図写

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



対象不動産

松尾町大堤

松尾町水深

松尾町本水深

目的物件の位置図

N

道

138-2

142-1

142-5

142-2  
142-6

143-1

144-1

168-3

144-2

149-2

151

150-8

168-2

150-6

150-7  
物件 (2)

150-4

水

150-5

物件 (1)

150-1

150-9

道

150-3

150-10

150-11

168-1

150-12

153-3

166

153-2

167

165-2

155-1

165-1

155-2

165-3

162-15

162-14

155-8

162-10

162-13

162-16

162-9

162-5

令和7年11月13日

137793

物件 (1)

区分	面積	単価	合計
住居	28.33	155,784	4,402,228
店舗	2.11	185,210	390,793
事務所	1.34	165,784	222,151
倉庫	0.39	135,210	52,632
雑種地	0.24	185,210	44,450
その他	0.00	-	0
合計	33.41		5,042,254

区分	面積	単価	合計
住居	28.33	155,784	4,402,228
店舗	2.11	185,210	390,793
事務所	1.34	165,784	222,151
倉庫	0.39	135,210	52,632
雑種地	0.24	185,210	44,450
その他	0.00	-	0
合計	33.41		5,042,254

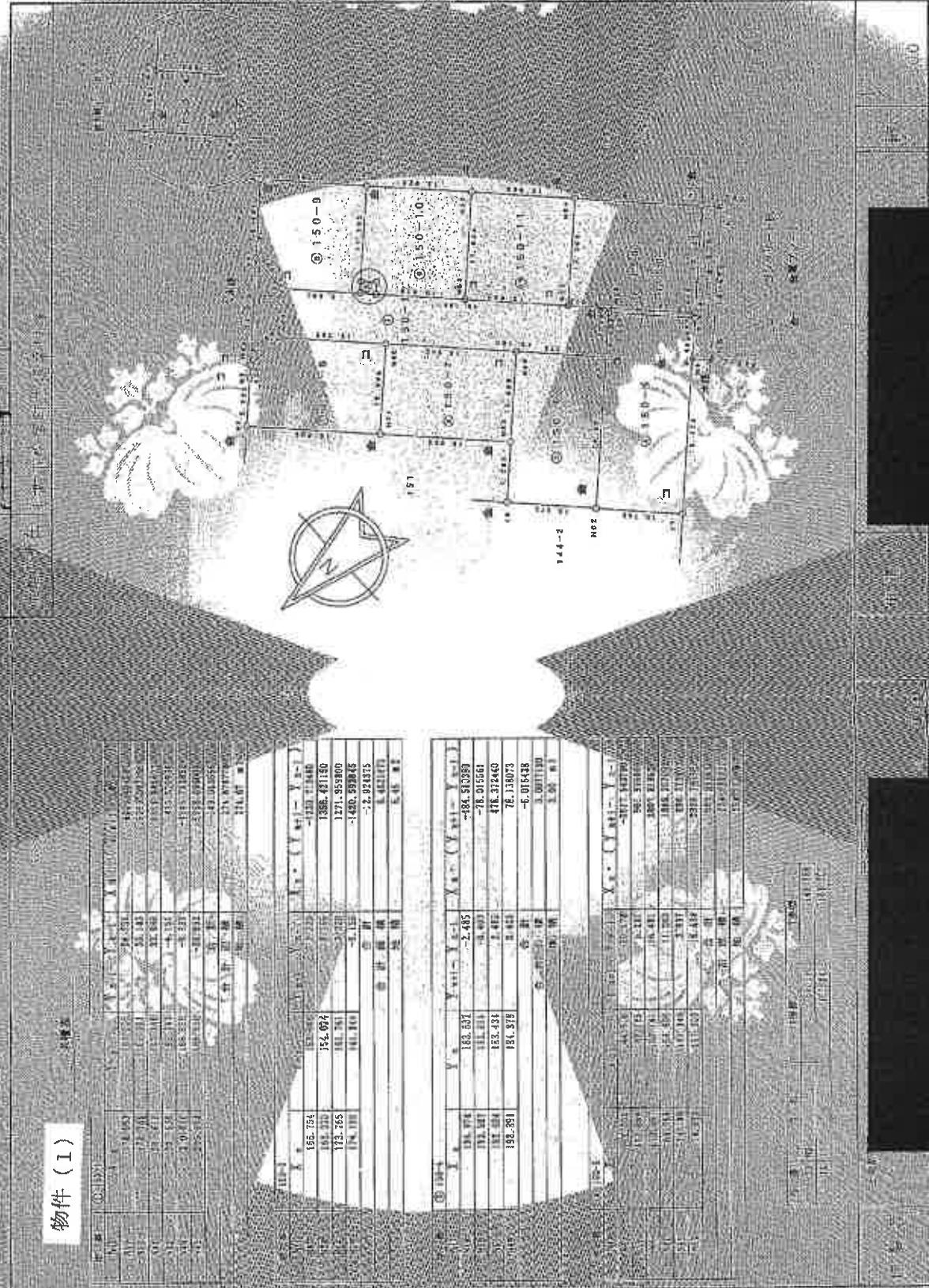
区分	面積	単価	合計
住居	28.33	155,784	4,402,228
店舗	2.11	185,210	390,793
事務所	1.34	165,784	222,151
倉庫	0.39	135,210	52,632
雑種地	0.24	185,210	44,450
その他	0.00	-	0
合計	33.41		5,042,254

区分	面積	単価	合計
住居	28.33	155,784	4,402,228
店舗	2.11	185,210	390,793
事務所	1.34	165,784	222,151
倉庫	0.39	135,210	52,632
雑種地	0.24	185,210	44,450
その他	0.00	-	0
合計	33.41		5,042,254



1/2

250-10-3~12



区分	面積	単価	合計
住居	28.33	155,784	4,402,228
店舗	2.11	185,210	390,793
事務所	1.34	165,784	222,151
倉庫	0.39	135,210	52,632
雑種地	0.24	185,210	44,450
その他	0.00	-	0
合計	33.41		5,042,254

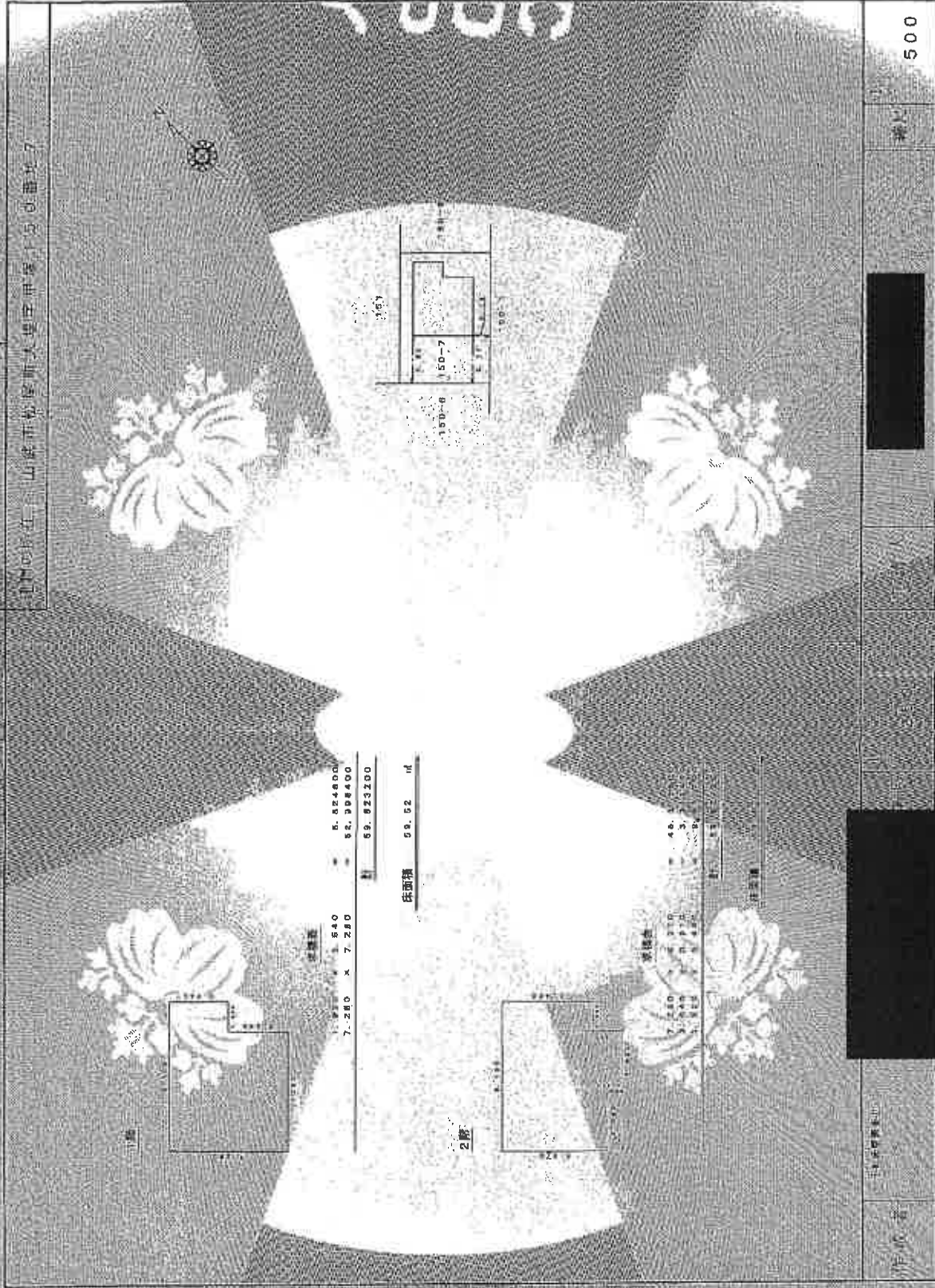
A3判をA4判に縮小  
コピーした事に留意



建築物図面  
各階平面図

登記簿番号 10000000000000000000

物件の所在地 山形県村田市新大塚町甲第15の1番地7



縮尺 500

A3判をA4判に縮小  
コピーした事に留意

# 間取図



1階



2階

