

## 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 重 松 孝 尚

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 東金市薄島字上申新田

地 番 1062番24

地 目 山林

地 積 182平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 株式会社ダイコ

2 所 在 東金市薄島字上申新田

地 番 1062番25

地 目 山林

地 積 181平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 株式会社ダイコ

3 所 在 東金市薄島字上申新田

地 番 1062番4

地 目 山林

地 積 633平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 株式会社ダイコ 持分63388分の6000



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月 5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1, 2】

Aが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

なし

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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 東金市薄島字上申新田

地 番 1062番24

地 目 山林

地 積 182平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 株式会社ダイコ

2 所 在 東金市薄島字上申新田

地 番 1062番25

地 目 山林

地 積 181平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 株式会社ダイコ

3 所 在 東金市薄島字上申新田

地 番 1062番4

地 目 山林

地 積 633平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 株式会社ダイコ 持分63388分の6000



令和7年(ケ)第443号  
令和8年1月5日受理  
令和8年2月13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 東金市薄島字上申新田  
地 番 1062番24  
地 目 山林  
地 積 182平方メートル  
所有者 株式会社ダイコ

2 所 在 東金市薄島字上申新田  
地 番 1062番25  
地 目 山林  
地 積 181平方メートル  
所有者 株式会社ダイコ

3 所 在 東金市薄島字上申新田  
地 番 1062番4  
地 目 山林  
地 積 633平方メートル  
共有者 株式会社ダイコ 持分63388分の6000



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、3
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（物件3） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地（物件1、2） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり（物件1乃至3） <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
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が物件1及び2土地を更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	1(1) 物件1及び2土地は、一体化した更地であり、南西側が幅員約6メートルの私道(物件3)に接する(写真①②参照)。物件1及び2土地内は約0.5メートルの土盛りがされており、接面私道沿いは傾斜になっている(写真③参照)。当職の調査では、平成11年の物件1及び2土地の分筆登記後に滅失登記された建物はなかった。 (2) 物件1及び2土地と各隣接地とはフェンスにより仕切られている。また、南西側私道との境界付近には側溝がある。これらを地積測量図と照合することにより物件1及び2土地の範囲を認識することができる。なお、南東側隣接地(1062番1、所有者：個人)は太陽光発電施設の敷地になっており、ゴミ集積場も存在する。 (3) 立入調査時に物件1土地の北西端付近に黒いシートが敷かれており、その上に小型のボートやカバーで覆われた草刈機と思われる動産等が置かれている(写真②④及び「関係人の陳述等」参照)。また、物件2土地の東端には土が盛られていた(写真⑤及び「関係人の陳述等」参照)。 2(1) 物件3土地は、私道敷地として、公共の通行の用に供されている(写真⑥参照)。 (2) 物件3土地について、本件競売の対象は債務者兼所有者の共有持分のみである。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 保管開始日 令和 年 月 日
<b>建物</b> (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
土地建物の位置関係	<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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件1及び2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A (北西側隣接地(1062番23)所有者)
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 更地 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(占有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権原
占有開始時期	令和7年 7月 日ころ (Aの陳述から推測)
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
立入調査の結果及びAの陳述から、物件1及び2土地はAが自己の所有するポート等の動産を置くことによって無権原で占有しているものと判断した。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 3 枚目)

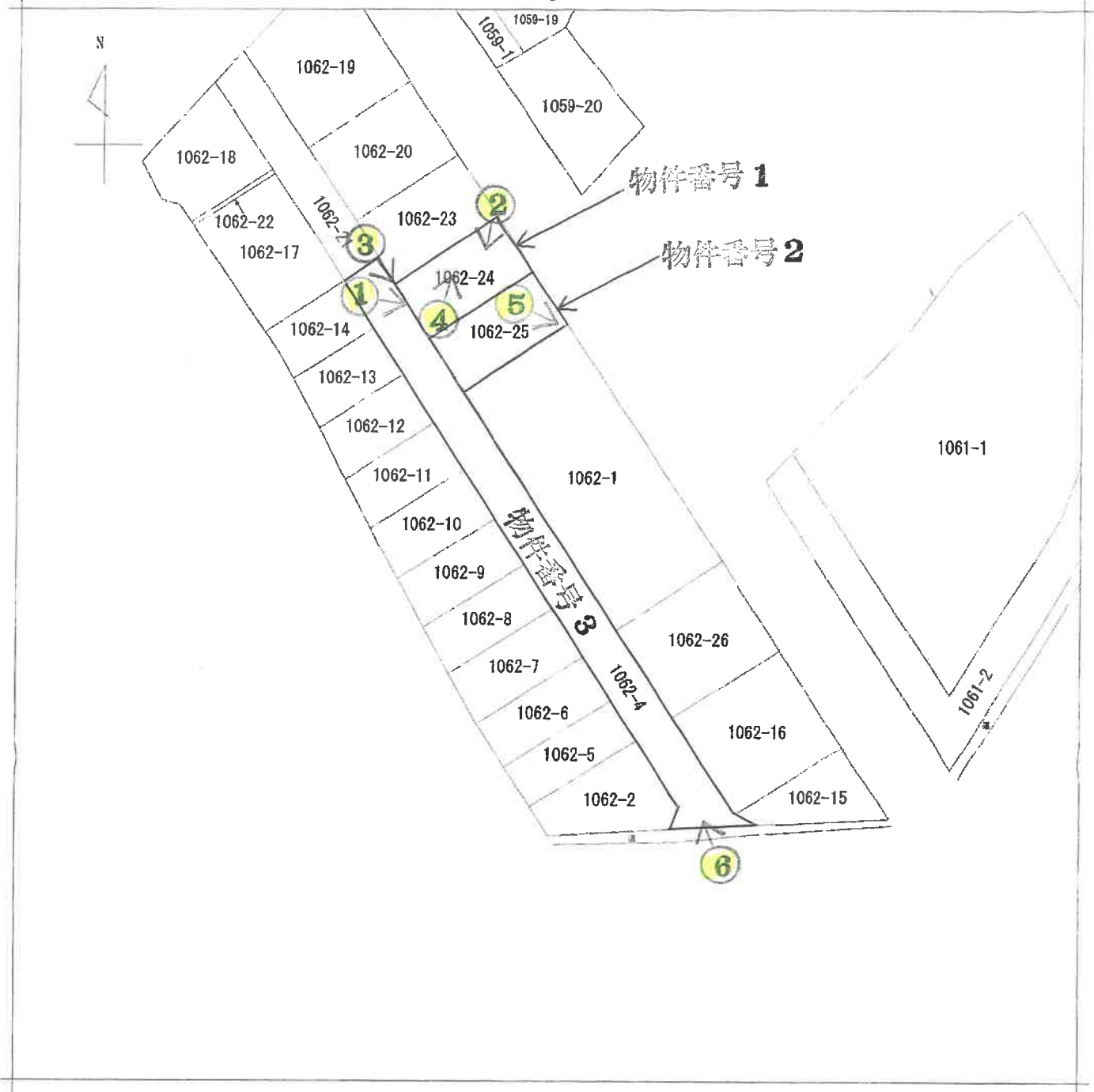
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■北西側隣接地(1062番23) 上の建物居住者	<p>隣の空地(物件1及び2)内のボートは、私の父が置いたものです。 父から執行官に連絡させます。 (令和8年2月5日に面談聴取)</p>
■北西側隣接地(1062番23) の所有者A	<p>私は、平成26年に1062番23土地を購入して居住しています。 隣の空地(物件1及び2)は、手入れがされていない状態が長く続き、雑草が生えて私の土地内にまで伸びてくるようになりました。そこで、所有者に対処を依頼しようとしたのですが連絡が取れないため、やむなく私が草刈りをしました。その後も私が隣の空地の草刈りをしていましたが、購入することを考え、空地内に物を置いておけばそのうち所有者の関係者から私に連絡があるかもしれないと思い、昨年夏頃に黒いシートを敷いて、その上にボート等を置きました。現在まで隣の空地の所有者側から連絡はありません。 隣の空地の東端の盛られた土は、草刈りをした時に出た草や土の塊です。何かを埋めていることはありません。 前の道路(物件3)の管理について、共有者間で特に取り決めはなく、管理費等の負担もありません。 (令和8年2月6日に電話聴取)</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8日(木) 14:15-14:25	物件所在地	物件確認、立入調査、写真撮影
8年1月27日(火) ①15:40-15:50 ②16:05-16:10	①東金市役所課税課 ②千葉地方法務局 東金出張所	①物件1乃至3土地付近の地番図等取得 ②物件1及び2土地上の建物登記の有無調査(平成11年分筆登記後に滅失登記された建物登記なし)、隣接地の登記調査
8年2月5日(木) 18:15-18:23	東金市薄島	北西側隣接地上の建物居住者より物件1及び2土地の占有状況を面談聴取
8年2月6日(金) 10:30-10:42	千葉地方裁判所 執行官室	北西側隣接地所有者Aより物件1及び2土地の占有状況を電話聴取
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	東金市薄島字上申新田			地番	1062番4		
出力尺	1/600	精度区分	座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治9年4月			備付年月日(原図)	平成5年10月		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8年2月12日  
千葉地方法務局東金出張所  
登記官

請求番号：7-1  
(1/1)

( 6 枚目)

公用

登記年月日：平成11年6月22日

92653

地番 1062-23, -24, -25

土地の所在 東金市薄島字上申新田

11.6.22  
地積測量図



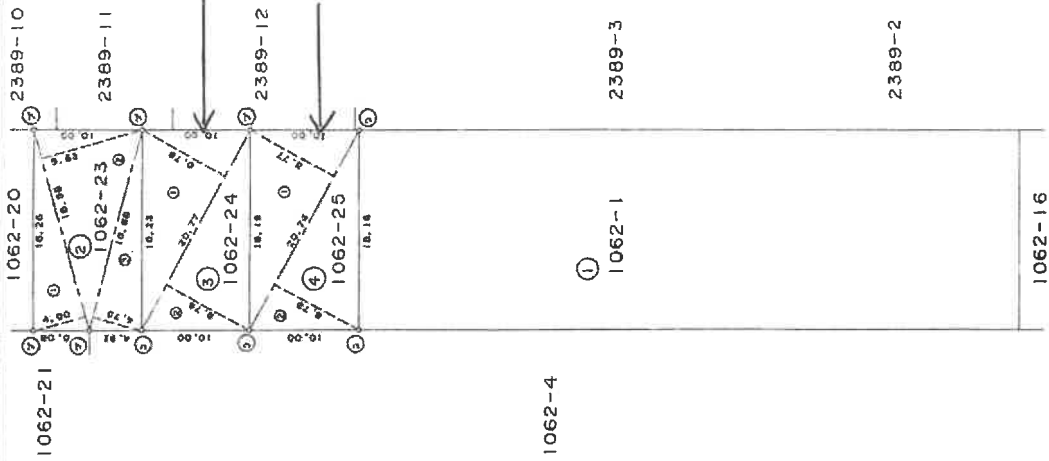
三斜求積表

地番	②	1062-23	底辺		高さ	倍	面積
NO.	1		18.95	4.90			92.8550
	2		18.95	9.63			182.4885
	3		18.88	4.75			89.6800
				倍面積			365.0235
				地積			182.51175
							182 m <sup>2</sup>

地番	⑤	1062-24	底辺		高さ	倍	面積
NO.	1		20.77	6.78			182.3606
	2		20.77	9.76			181.9452
				倍面積			364.3058
				地積			182.15290
							182 m <sup>2</sup>

地番	④	1062-25	底辺		高さ	倍	面積
NO.	1		20.74	8.77			181.8898
	2		20.74	8.75			181.4750
				倍面積			363.3648
				地積			181.68240
							181 m <sup>2</sup>

地番	①	1062-1	底辺		高さ	面積
NO.	1		1440.9118			546.34705
				地積		894.16475
						894 m <sup>2</sup>



境界	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	金属
③	フレート杭
④	石杭
⑤	木杭
⑥	フレースチヤク杭

製作者

18

申請人

縮尺 1/500

平成 11年 6月 15日 (作製)

(千葉県土地家屋調査士会用品)

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25日 千葉県地方務局東金出張所 登記官

登記年月日：平成1年2月6日

92644

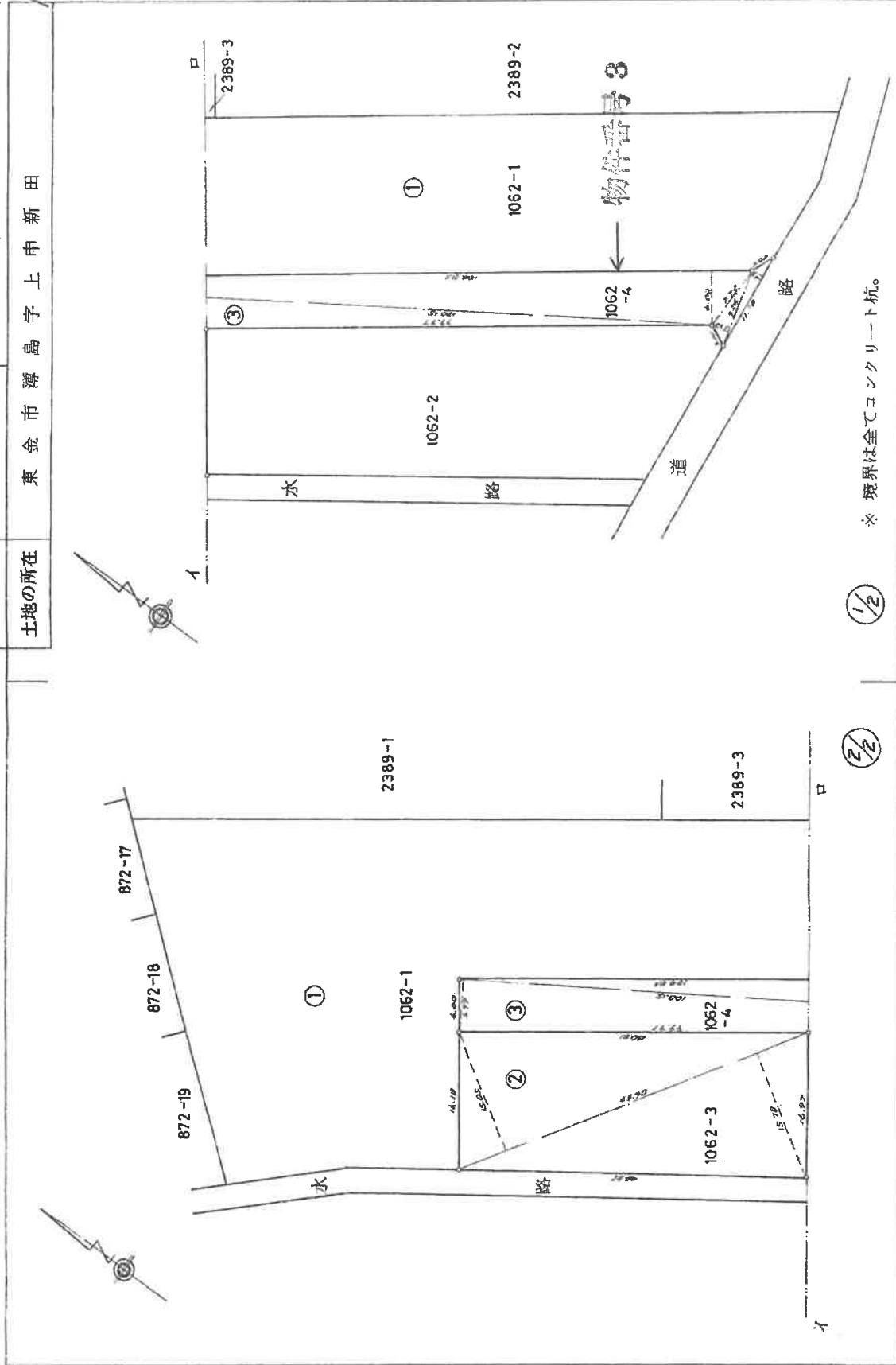
新1062-1.-2.-4

1062-1.-2.-4

1.2.6

地積測量図

土地の所在 東金市薄島字上申新田



※ 境界は全てコンクリート杭。

作製者

平成  
昭和 元年 2 月 4 日 (作製)

申請人

縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会用紙)

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12月9日 千葉地方方法務局東金出張所

登記官

( 8 枚目)

登記年月日：平成1年2月6日

92645

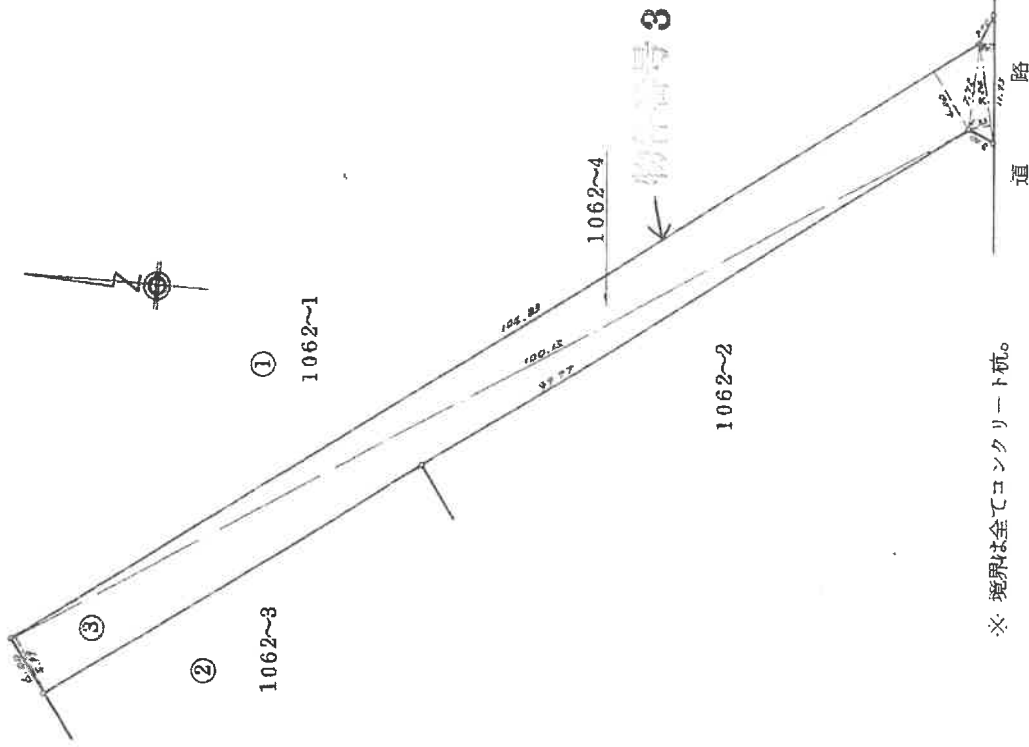
1枚目と同様

地番 1062-4-3

土地の所在 東金市薄島字上申新田

2.6  
地積測量図

2/3



※境界は全てコンクリート杭。

縮尺 1/500

申請人

平成  
20年2月4日作製

作製者

(千葉土地家屋調査士会所属)

これは図面に記録されている内容を証明した複写面である。  
令和7年12月9日 千葉地方法律事務所 登記官

登記年月日：平成1年2月6日

92646

1枚目と同様

地番 1062-3.~4

地積測量図

土地の所在 東金市瀬島字上申新田

12.6  
3/3

地番	底辺	高さ	求積表 倍面積	面積
( 2 ) 1062-3	43.90 X 43.90 X	15.78 = 15.05 =	592.7420 660.6950	346.3710 330.3475
合計			1353.4370	676.7185

( 3 ) 1062-4	11.73 X 9.24 X	1.48 = 2.33 =	17.3604 21.5292	8.6802 10.7646
物件番号 3	104.83 X 100.15 X	6.00 = 5.99 =	628.9800 599.8985	314.4900 299.9492
合計			1267.7681	533.8840

總合計 1310.6025

残地計算

( 1 ) 1062-1 4446.2541 - 1310.6025 = 3135.6516

作製者

平成  
(昭和)元年2月4日作製

申請人

縮尺 1/

(千葉県地家屋測量士会印)

地図整理番号：M07184 (3/3)

Agent 小

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12月9日 千葉県地方法務局東金出張所 登記官

( 10 枚目)

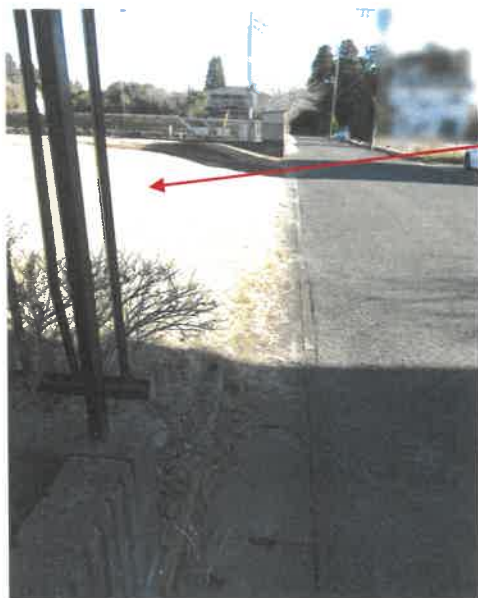


①



②

物件 1・2



③

物件 1・2

( 11枚目 )



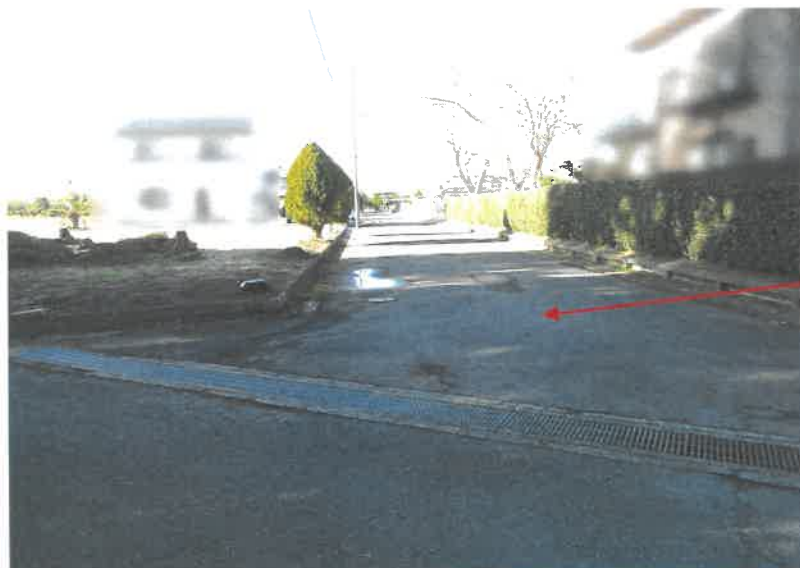
④

小型のボート



⑤

草の混じった土が盛られている



⑥

物件3

令和7年(ケ)第443号  
令和8年1月9日 現地調査  
令和8年2月10日 評 価  
第7-169号 発行番号  
令和8年2月11日 提出日

千葉地方裁判所  
民事第4部御中

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
村上兼三

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金1,450,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金720,000円
物件2(土地)	金720,000円
物件3(土地)	金10,000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。

## 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		地目 雑種地 未実施 (住居表示未実施区域)
2	物件目録記載のとおり		地目 雑種地 未実施 (住居表示未実施区域)
3	物件目録記載のとおり		地目 公衆用道路 未実施 (住居表示未実施区域)
番号	特記事項		
1・2	本件土地には、水道の引き込み管は、引き込みされていない。		
1	物件1の北西端付近には、シートが敷かれ、その上に小型のボートなどが置かれている。		
2	物件2の東端には、土が盛られている。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

物 件 目 録

1 所 在 東金市薄島字上申新田  
地 番 1062番24  
地 目 山林  
地 積 182平方メートル  
所有者 株式会社ダイコ

2 所 在 東金市薄島字上申新田  
地 番 1062番25  
地 目 山林  
地 積 181平方メートル  
所有者 株式会社ダイコ

3 所 在 東金市薄島字上申新田  
地 番 1062番4  
地 目 山林  
地 積 633平方メートル  
共有者 株式会社ダイコ 持分63388分の6000

#### 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1～3）

位置・交通	JR東金線「東金駅」の南東方，道路距離約5.7kmに位置する。 (別添「位置図」を参照)	
付近の状況	周囲に，工場や老人介護施設も見受けられる，かつて山林であったところを造成して，宅地分譲した地域である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引き都市計画区域 指定なし 指定：60% 指定：200% 建築基準法第22条の指定区域 宅地造成及び特定盛土等規制法
画地条件 (物件1・2)	形状(長方形)，地勢(道路とは等高であるが，約50cm土盛りされ，土盛り部分は平坦である)，接道方位(南西)，間口(約20.0m)，奥行(約18.2m)，地積(363㎡ 登記記録数量とほぼ同じである)	
接面道路の状況 (物件1・2)	南西側私道，幅員(約6.0m)，連続性(行き止まり)，舗装(有)，歩道(無)，側溝(有)，高低差(道路と等高に接する)	
	建築基準法上の種類	第42条第1項第5号 指定日 1989年5月17日 指定番号 第64-03号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	物件1・2  物件3	隣接地(1062番23)所有者が，無権原で，ボートなどを置いて，利用している。 隣地は戸建住宅，ソーラーパネル用地，私道である。 近隣の居住者により，日常の通行の用に利用されている。

供給処理施設	<p>上水道：なし(敷地内までの引き込みを基準に、引き込みがある場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。以下同様である。)</p> <p>ガス配管：なし</p> <p>下水道：なし</p>
土壌汚染等	<p>①役所調査・現地調査等により、土壌汚染が存在する兆候は認められなかった。</p> <p>②現地調査により、現存する建物に関する以外に、土地利用を著しく妨げる地下埋設物が存在する兆候は、認められなかった。</p> <p>③東金市生涯学習課によれば、「対象地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していませんが、西方周辺に、【広瀬遺跡】が存在しています」とのことである。</p>
特記事項	<p>①山武郡市広域水道企業団業務課によれば、「南西側の道路には、水道の本管(50ミリ)が敷設されていますが、対象地には、引き込みがなされていません。上水道を利用するには、給水申込み加入金と工事費用などを自己負担していただきます」とのことである。</p> <p>②物件1の北西端付近には、シートが敷かれ、その上に小型のボートなどが置かれている。また、物件2の東端には、土が盛られている。この点を、担当執行官が、北西側隣地(1062番23)の所有者に確認すると、「ボートなどは、私の所有であり、土は、草刈りをした時に出たものです。地主の方とは、連絡がつかないので、私独自の判断で、そうしました」とのことである。</p> <p>③物件3は、南西側私道に該当しており、幅約6.0m、長さ約104.9m、地積は633㎡(債務者の持分は、6,000/63,388)である。</p> <p>④物件2の南東側隣地(1062番1)には、ソーラーパネル(南東向き)が設置されており、ごみ集積場もある。</p> <p>⑤県道75号東金豊海線からのアクセスが、周囲の道路の幅員が2m程度のため、不良である。</p>

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1～3 (土地)

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地 価格 ア (円/㎡)	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	更地価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	8,770	0.92	182	—	1,468,000
2	8,770	0.92	181	—	1,460,000
3	8,770	0.05	633×6000 /63388	—	26,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示等 (九十九里・県-3)

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$7,500\text{円}/\text{㎡} \times 99.4/100 \times 100/100 \times 100/85 = 8,770\text{円}/\text{㎡}$$

- ◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。
- ◇標準化補正：画地条件等を考慮した。
- ◇地域格差：街路，交通接近，環境，行政的条件の格差等を考慮した。

標準画地は，近隣地域において，土地の概況（間口，奥行，規模等）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

イ 個別格差：物件1・2 方位+4%，2区画分で，規模が大きい-3%  
行き止まり地-7%，ごみ集積場が隣接-2%  
の相乗積により求めた。

物件3 公衆用道路である-9.5%

ウ 地積：登記記録数量を採用した。  
エ 建付減価：更地であり必要はない。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占 有 減 修 正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場 修 正 オ	評価額 (円) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,468,000	—	—	0.70	70%	720,000
2	1,460,000	—	—	0.70	70%	720,000
3	26,000	—	—	0.70	70%	10,000
一括価格 (合計)						1,450,000

- ウ 占有減価修正：修正の必要は特にない。
- エ 市場性修正：①上水道を利用するには，給水申込み加入金と工事費用などを自己負担する必要があること②周辺の建物付き物件と比較して，土地のみの売り物件は整地や建物建築追加資金等が必要となるため，売れ行きが劣ることなどを考慮して査定した。
- オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

## 第6 参考資料

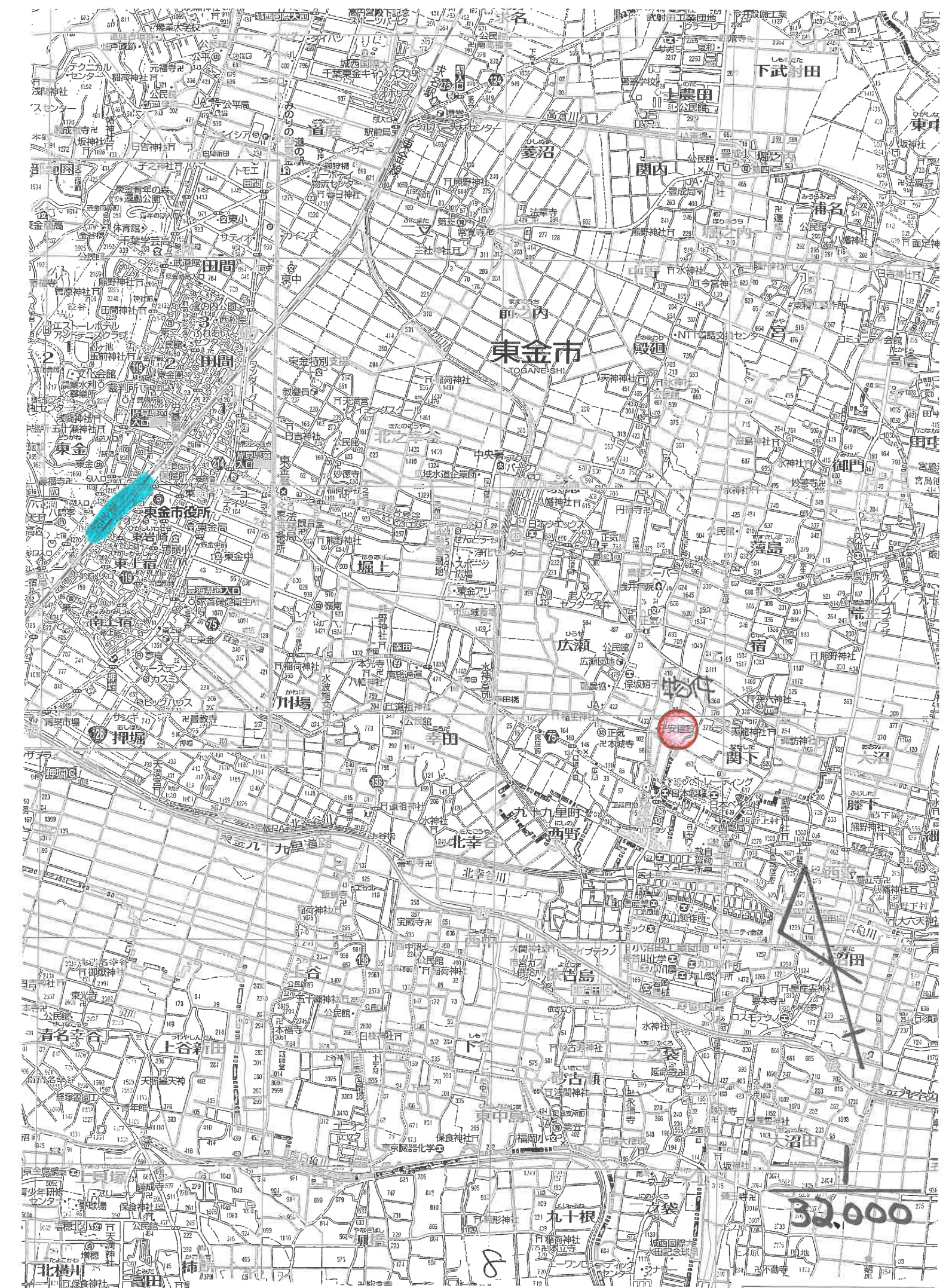
### 基準地価格（九十九里・県－3）

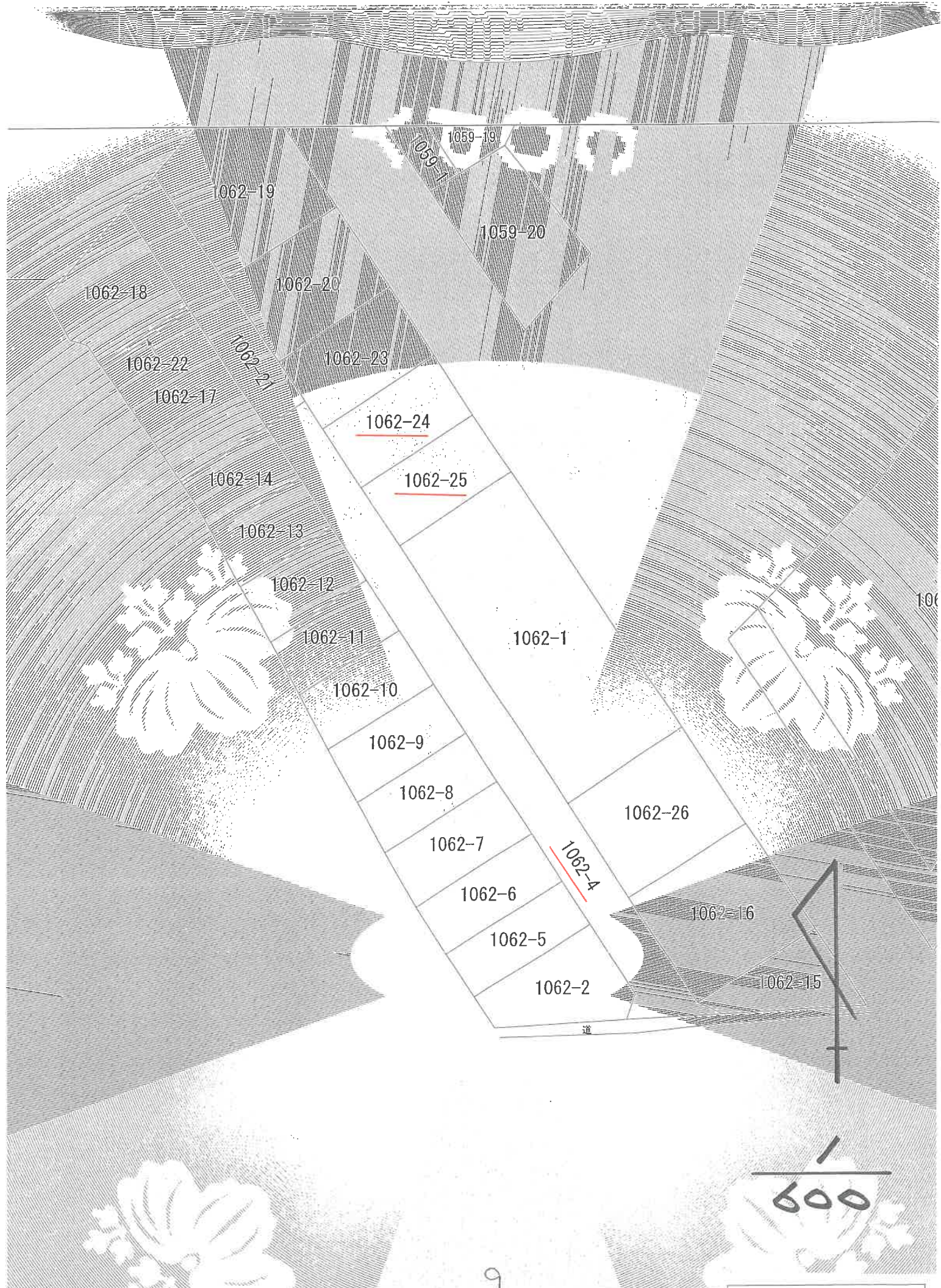
所 在	山武郡九十九里町片貝字下モ谷3 1 1 7 番1 外
価 格	7,500円/㎡
位 置	J R 東金線「東金駅」の南東方，7.7 kmに位置する
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	1,011㎡
供給処理施設	水道，ガス
接 面 街 路	北西側4.0m町道
用途指定等	非線引き都市計画区域 白地区域〔建蔽率60%，容積率200%〕
地域の概要	農家住宅が多い古くからの住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写

以 上





9

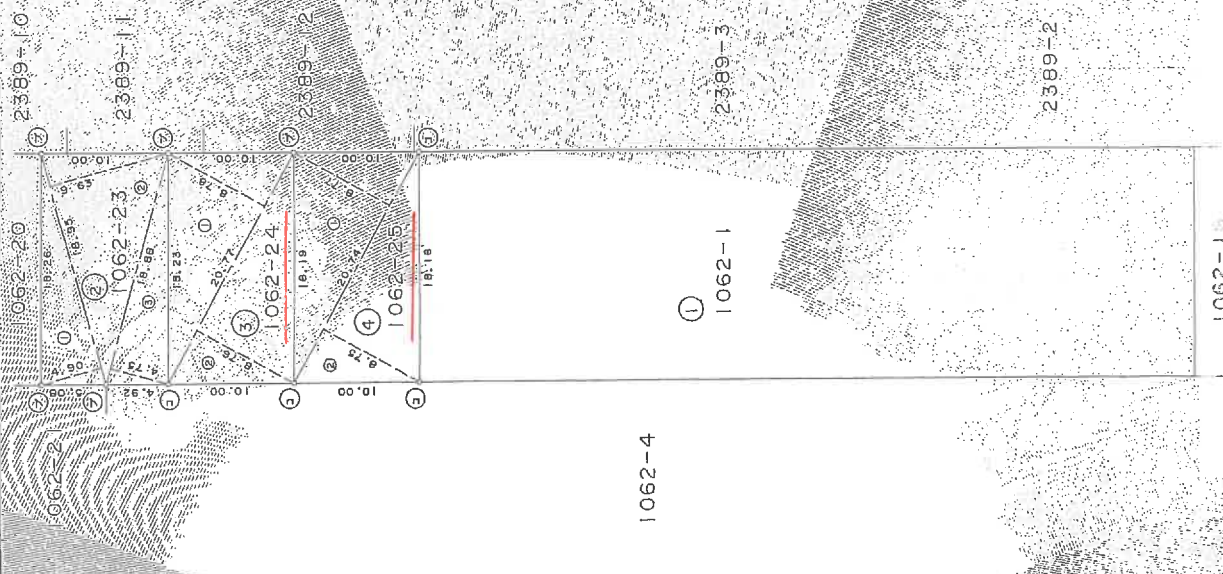
公 図 写

92653

地積測量図



東金町薄島字上申新田



境界	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	金目杭
③	アクリル杭
④	石杭
⑤	木杭
⑥	アラスチック杭

三、斜求積表

地番	②	1062-23		
NO.	底辺	高さ	倍	面積
1	18.95	4.90		92.8550
2	18.95	9.63		182.4885
3	18.98	4.75		89.6800
		倍面積		365.0235
		面積		182.51175
		地積		182 m <sup>2</sup>

地番	③	1062-24		
NO.	底辺	高さ	倍	面積
1	20.77	8.78		182.3606
2	20.77	8.76		181.9452
		倍面積		364.3058
		面積		182.15290
		地積		182 m <sup>2</sup>

地番	④	1062-25		
NO.	底辺	高さ	倍	面積
1	20.74	8.77		181.8898
2	20.74	8.75		181.4750
		倍面積		363.3648
		面積		181.68240
		地積		181 m <sup>2</sup>

地番	①	1062-1		
NO.	底辺	高さ	倍	面積
1	1440.5118	計		546.34705
		地積		894.16475
		地積		894 m <sup>2</sup>

作製者

申請人

縮尺 500

2-6

地積測量図

1枚目と両隣

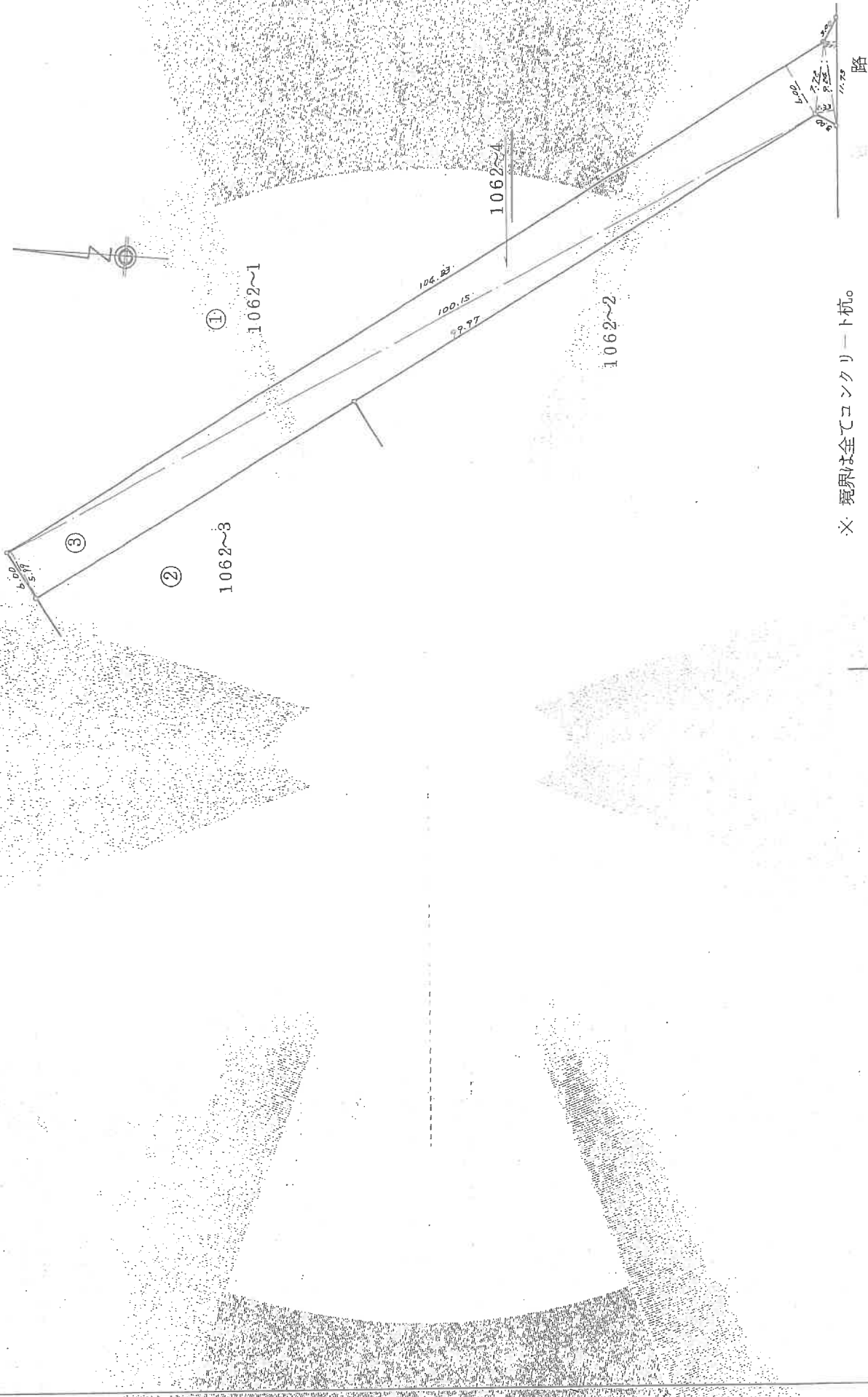
1-0-6-2-2-4-3

地番

東金市海島字上申新田

土地の所在

92645



※ 境界は全てコンクリート杭。

申請人

平成  
27年2月4日(作製)

作製者

縮尺 1/500

本図面はB4用紙A4に縮小した

東金市薄島字上新田

土地の所在

地番	底辺	高さ	求積表	
			倍面積	面積
( 2 ) 1062-3	43.90 X	15.78 =	692.7420	346.3710
	43.90 X	15.05 =	660.6850	330.3475
		合計	1353.4270	676.7185
( 3 ) 1062-4	11.73 X	1.48 =	17.3604	8.6802
	9.24 X	2.33 =	21.5292	10.7646
	104.83 X	6.00 =	628.9800	314.4900
	100.15 X	5.99 =	599.8985	299.9492
		合計	1267.7681	633.8840
		總合計		1310.6025
( 1 ) 1062-1			4446.2541 -	3035.6516
				1310.6025 =

残地計算

作製者

申請人

平成  
(昭和)元年2月4日作製

縮尺

1/

共同はB4地A4地、薄島