

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 小嶋 富子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 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。
<p>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。</p>	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 東金市堀上字関ノ上 |
| | 地 番 | 94番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 166.67平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東金市堀上字関ノ上 |
| | 地 番 | 90番11 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 24平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東金市堀上字関ノ上94番地5 |
| | 家屋 番号 | 94番5 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 87.77平方メートル
2階 35.60平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約90.17平方メートル
2階 35.60平方メートル |
| | (未登記附属建物) | |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 約9平方メートル |



物件明細書

令和 8年 3月17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】

- ・店舗部分につき、株式会社テーラー柳橋が占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。
 - ・店舗部分を除くその余の部分につき、Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
-
-

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

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



物 件 目 録

- 1 所 在 東金市堀上字関ノ上
地 番 94番5
地 目 宅地
地 積 166.67平方メートル
- 2 所 在 東金市堀上字関ノ上
地 番 90番11
地 目 公衆用道路
地 積 24平方メートル
- 3 所 在 東金市堀上字関ノ上94番地5
家屋 番号 94番5
種 類 店舗・居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 87.77平方メートル
2階 35.60平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約90.17平方メートル
2階 35.60平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置
構 造 木造陸屋根平家建
床 面 積 約9平方メートル



令和7年(ケ)第361号
令和7年10月24日受理
令和8年 2月27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 | 東金市堀上字関ノ上 |
| | 地 番 | 94番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 166.67平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東金市堀上字関ノ上 |
| | 地 番 | 90番11 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 24平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東金市堀上字関ノ上94番地5 |
| | 家屋 番号 | 94番5 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 87.77平方メートル
2階 35.60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、2			
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件2) <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 <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 <input checked="" type="checkbox"/> 地図(法第14条第1項)のとおり(物件1、2)			
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 上記の者が物件1土地上下に下記建物を所有し、占有している <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 <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3			
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種 類: <input type="checkbox"/> 構 造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約90.17㎡			
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種 類: 物置 構 造: 木造陸屋根平家建 床面積: 約9㎡ </td> </tr> </table>		{	種 類: 物置 構 造: 木造陸屋根平家建 床面積: 約9㎡
{	種 類: 物置 構 造: 木造陸屋根平家建 床面積: 約9㎡			
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅・店舗として使用している <input checked="" 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 <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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>		[地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
[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	<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

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 建物間取図の店舗部分	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 建物間取図の店舗部分を除いた部分	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社テーラー柳橋	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> 債務者兼所有者) <input type="checkbox"/> 文書(<input type="checkbox"/>)	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> 債務者兼所有者) <input type="checkbox"/> 文書(<input type="checkbox"/>)	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	昭和61年3月25日(本建物新築日(推定))	平成22年10月15日(本建物売買日(推定))	
最初の契約等	契約日	昭和61年3月25日	平成22年10月15日
	期間	昭和61年3月25日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし	平成22年10月15日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" 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	<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	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	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	
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 金 円	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他			
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	<input checked="" 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	
	株式会社テーラー柳橋の登記上の成立年月日は、本建物新築前の昭和45年10月12日であることから、占有開始時期を本建物新築日(昭和61年3月25日)と推定した。	占有開始時期については、債務者兼所有者がAから本建物を購入して所有権が債務者兼所有者に移転した日(本建物売買日)と推定した。	

(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)

その他の事項

■物件1 (本敷地) について

- 1 物件3 (本建物)の敷地として利用されており、東端に未登記の物置(後記)が建在する(写真①②及び土地建物位置関係図参照)。本敷地は、北東側が幅員約4.7メートルの私道(90番1)及び市道(95番4)に、南東側が幅員約4.7メートルの私道(90番1等)に、各々接する角地である。駐車スペースはない。
- 2 本敷地と各隣接地とは概ねフェンス等で仕切られており、複数の境界標も存在する。これらの位置を地図(法第14条第1項)等と照合することにより本敷地の範囲を認識することは可能である。なお、南東側フェンスの基礎ブロックに亀裂が生じており、東側の外構部分(植え込みタイル)に破損した箇所も見られた。

■物件2 について

舗装された私道敷地の一部として、公共の通行の用に供されている(写真③参照)。

■物件3 (本建物) について

- 1 本建物1階北東側部分は店舗になっており、外観及び内部の状況から、以前、洋服販売店として使用されていたものと推測される(写真④参照)。1階南西側部分と2階部分は居宅である(写真⑤⑥参照)。店舗部分と居宅部分は内部で往来が可能である(建物間取図参照)。
- 2 1階南西側にサンルーム(約2.4㎡)が増築されている(写真⑦及び建物間取図参照)。このサンルームの増築時期は不詳であるが、法務局備え付けの建物図面(各階平面図)には反映されていないため、未登記の増築部分と判断した。
- 3 (1) 本敷地の東端に土地に定着した物置(約9㎡)が建在する。内部にはテーブルや椅子、コピー機等の事務機器が保管されており、債務者兼所有者の陳述等により未登記の附属建物と判断した。外壁等は劣化が進んだ状態である。なお、この未登記附属建物には「株式会社」と表示された看板が設置されているが、当職の調査では、本建物の住所地に上記商号の法人登記はなかった(「関係人の陳述等」参照)。
(2) 未登記附属建物の東端部分(0.08㎡程度)が私道敷地(90番1)の隅切り部分に越境しているものと推定する(写真⑧参照)。
- 4 天井、内壁、床に経年相応の劣化(細かな傷や変色等)及び汚損した箇所があることに加え、以下の損傷等も見られた。
 - ・店舗部分の天井に雨漏りの跡(推測)がある(写真⑨参照)。また、内壁クロスにひび割れた箇所がある。
 - ・洋室1とDKの床に歩くと沈む箇所がある。
 - ・和室1・2の押入れの襖が破損している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■本建物居住者	<p>本建物には、私と夫(A)が住んでいます。息子(債務者兼所有者)はどこに住んでいるのか分からず、連絡も取れません。</p> <p>同居する夫は認知症の症状が進んでおり、精神的に不安定な状態ですので、私は親戚の家で寝泊まりしています。</p> <p>立入調査日をすぐには決められませんので、後日連絡します。</p> <p>(令和7年10月30日に面談聴取)</p>
■債務者兼所有者	<p>本建物には、高齢の両親が住んでいます。両親から家賃は貰っていません。私は千葉県外の別の住所に住んでおり、平日に立入調査に立ち会うのが難しいので、土曜日か日曜日の調査を希望します。立入調査は認知症の父(A)が不在の時にしてほしい。</p> <p>(令和8年1月7日に電話聴取)</p> <p>本建物の外壁に表示されている「榊テーラー柳橋」は、かつて父が経営していた衣料品等を販売する会社の名称ですが、現在は営業していません。同社から家賃は貰っていません。</p> <p>本敷地の東側に建っている建物は、以前、父が個人で中古車販売業を営んでいた時に事務所として使っていました。現在は物置になっています。看板に「榊ダイヤオート」と書かれています。法人登記はされていません。父がこの建物を建てた時期は覚えていませんが、私が両親から本建物を買った時(平成22年)には建っており、本建物と一緒に私が譲り受けたこととなります。この建物の一部が道路に越境していることは銀行の担当者から言われるまで知りませんでした。</p> <p>本建物の水回り設備等に不具合はないと思います。</p> <p>本建物内で20年以上前に犬を飼っていましたが、今はペットを飼っていません。</p> <p>東日本大震災や大型台風の被害はありませんでした。</p> <p>本敷地の東側植え込み部分に自動車が接触してタイルが破損しました。</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2を含む私道)の管理について、他の私道敷地所有者ら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25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

(5 枚目)

執行官の意見

■本建物1階の店舗部分について、債務者兼所有者の陳述及び以下の状況から、Aが代表者を務める株式会社テーラー柳橋による占有を認めた。なお、店舗内の壁掛けカレンダーが令和4年4月の表示を最後に更新されていない等の内部状況から、現在、同社は営業をしていないものと推定する。

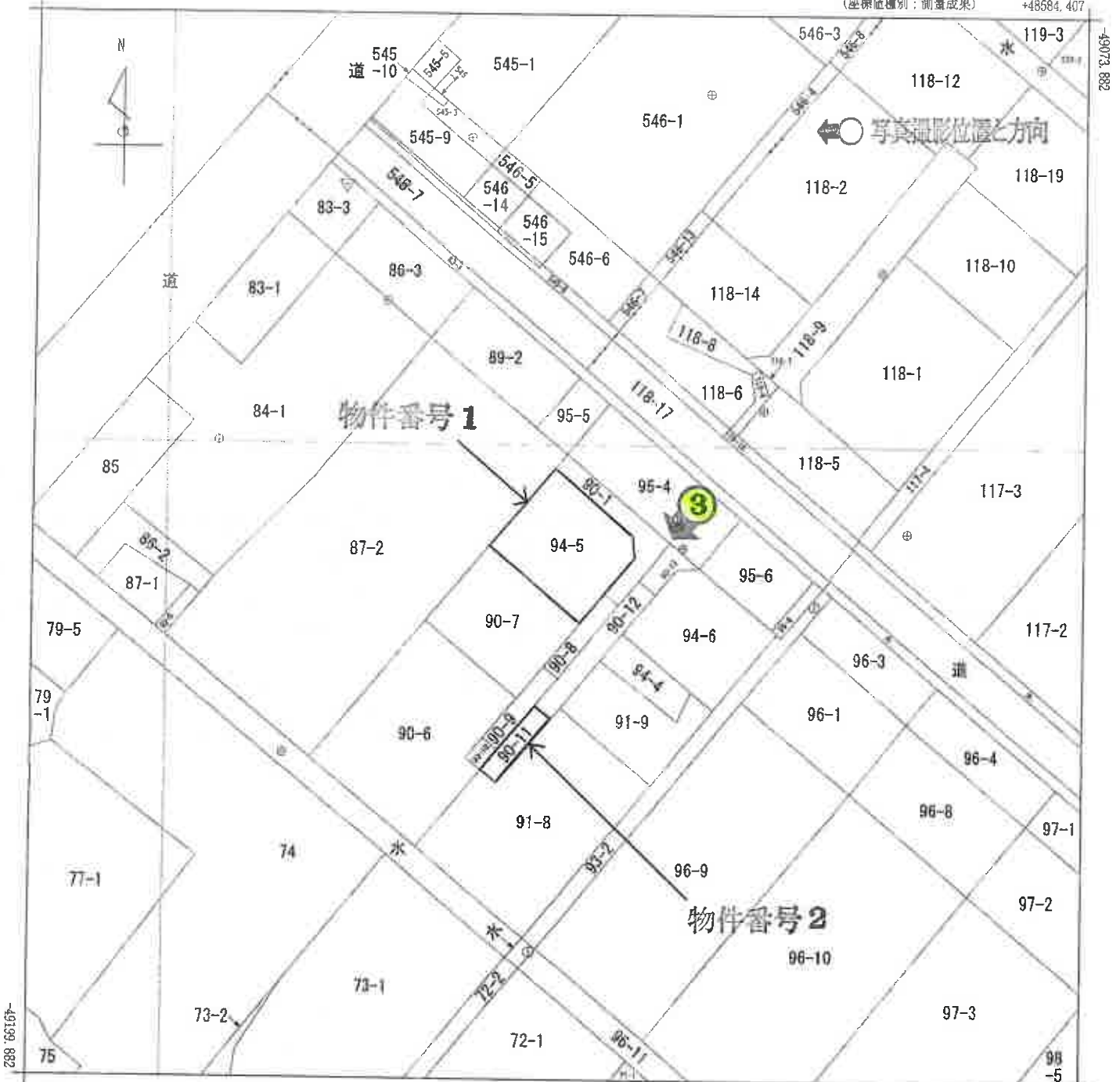
- ・本建物の外壁に「婦人服 雑貨 やなや」との看板が掲示されており、その看板の横には「(株)テーラー柳橋」と表示されている。
- ・株式会社テーラー柳橋の登記記録上の目的は「注文紳士服並びに婦人服の製造販売等」であるところ、本建物1階の店舗内には多数の婦人服等がハンガーに掛けられた状態で存在しており、試着室も設置されていた。
- ・株式会社テーラー柳橋の登記上の本店所在地は、本建物の住所地である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月28日(火) 16:10-16:15	千葉地方法務局 東金出張所	本敷地上の建物登記の有無等調査(本建物以外に登記された建物なし)
7年10月30日(木) 14:25-14:35	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、本建物居住者より本建物の占有状況等を面談聴取
7年11月28日(金) 9:30-9:35	同上	占有調査、連絡依頼書投函
7年12月3日(水) 9:05-9:10	千葉地方裁判所 執行官室	本建物居住者と立入調査日の打合せ(当初12月23日に立入調査を実施する予定であったが、居住者側の都合により臨場前に中止とした。)
8年1月7日(水) 17:30-17:40	同上	債務者兼所有者より本建物の占有状況等を電話聴取、同人と立入調査日の打合せ
8年1月25日(日) 11:30-12:30	物件所在地	債務者兼所有者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 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月25日 債務者兼所有者に対し休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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



49073.882

+48459.407

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出し

東金
堀上

A3判をA4判に縮小

請求部	所在	東金市堀上字関ノ上			地番	94番5			
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	令和1年10月			備付年月日(原図)	令和1年10月3日		補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年9月25日
千葉地方務局東金出張所
登記官

請求番号：13-1
(1/1)

(8 枚目)

登記年月日：昭和61年6月3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7年9月25日 千葉県方法務局東金出張所

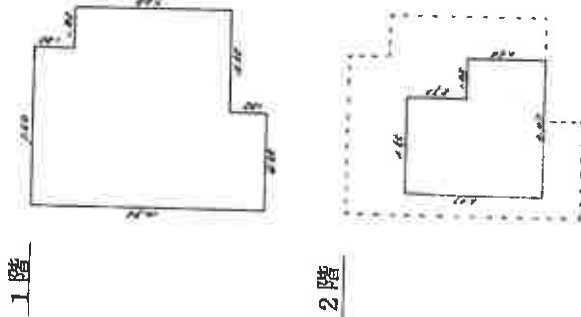
登記号

(9 枚目)

23227 各階平面図

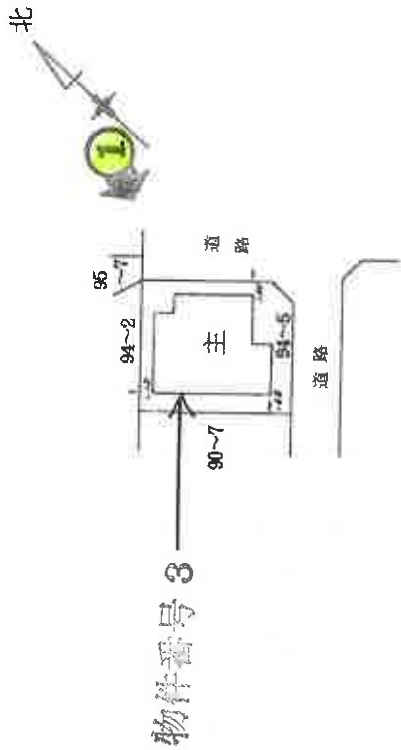
建物各階平面図

家屋番号	94番5
建物の所在	東金市堀上字関ノ上94番地5



求積	1階	728 × 182 = 132496
		910 × 728 = 662480
		455 × 182 = 82810
	床面積	877786
	2階	455 × 278 = 124215
		637 × 864 = 551868
	床面積	356083

○写真撮影位置と方向



昭和六十年六月三日

製作者

61年6月2日(作製)

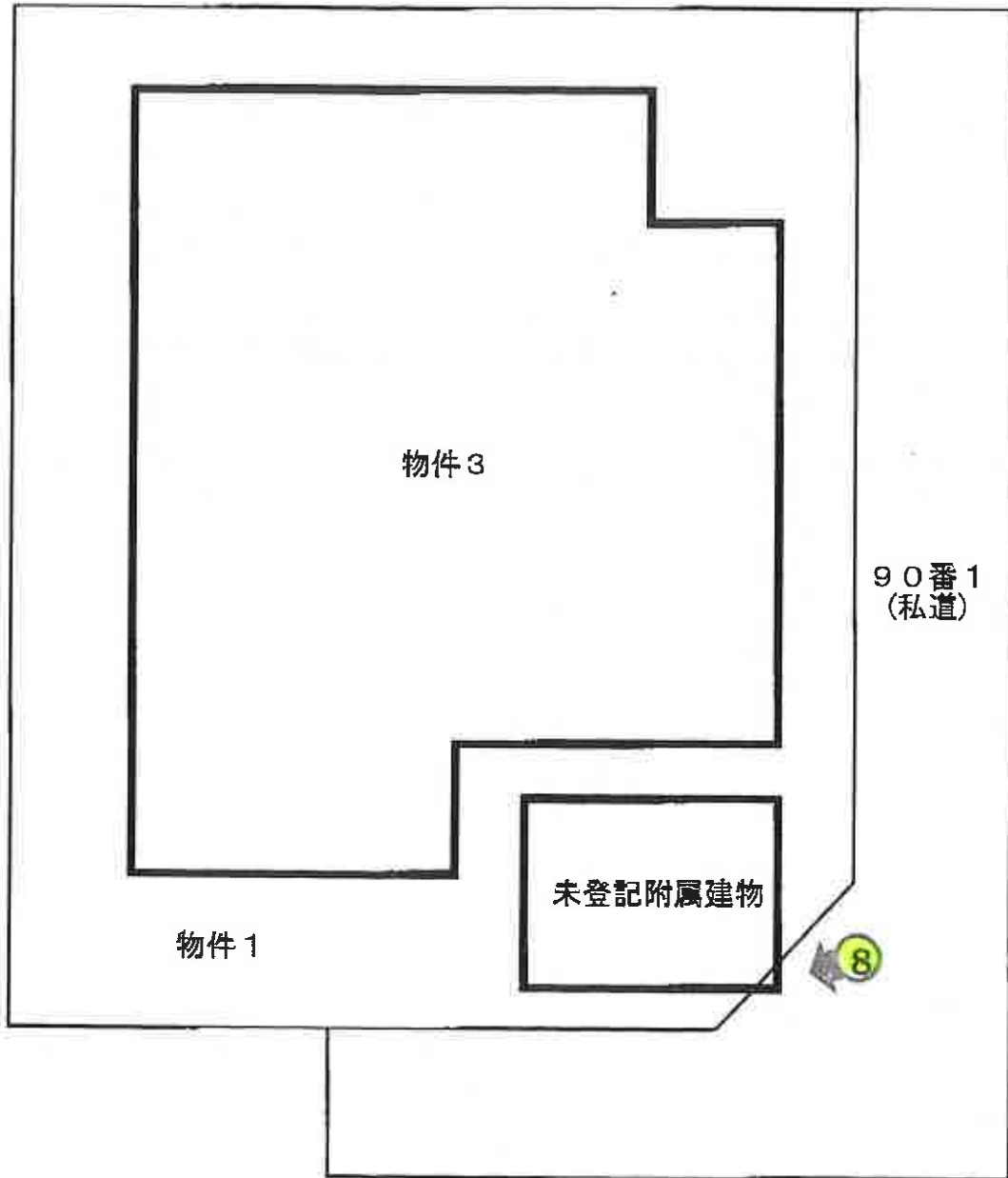
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

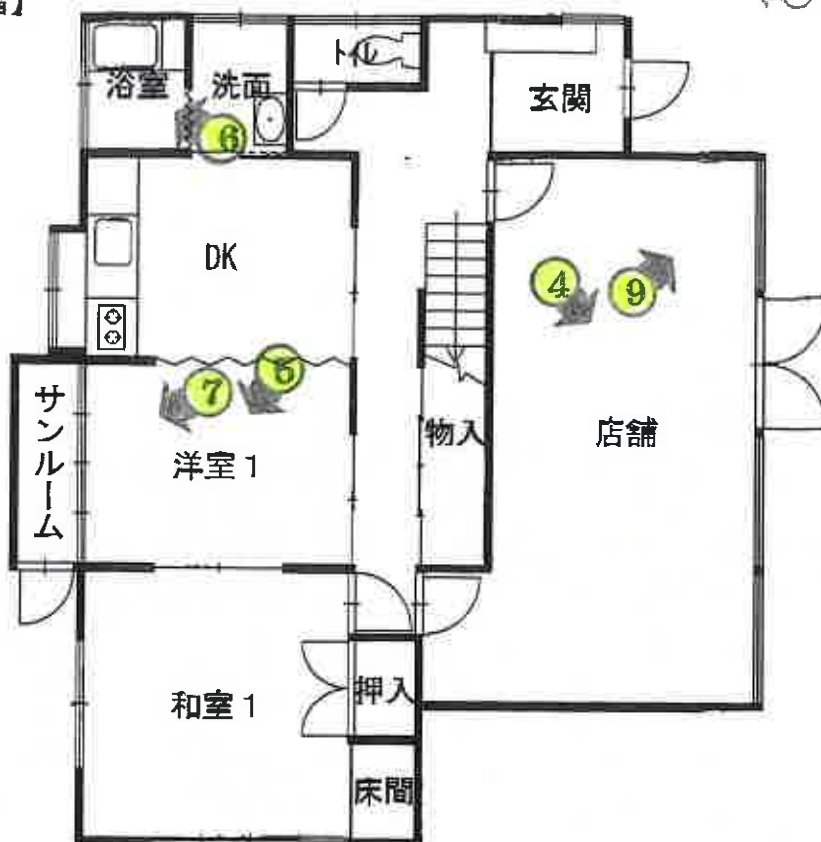
◀○ 写真撮影位置と方向



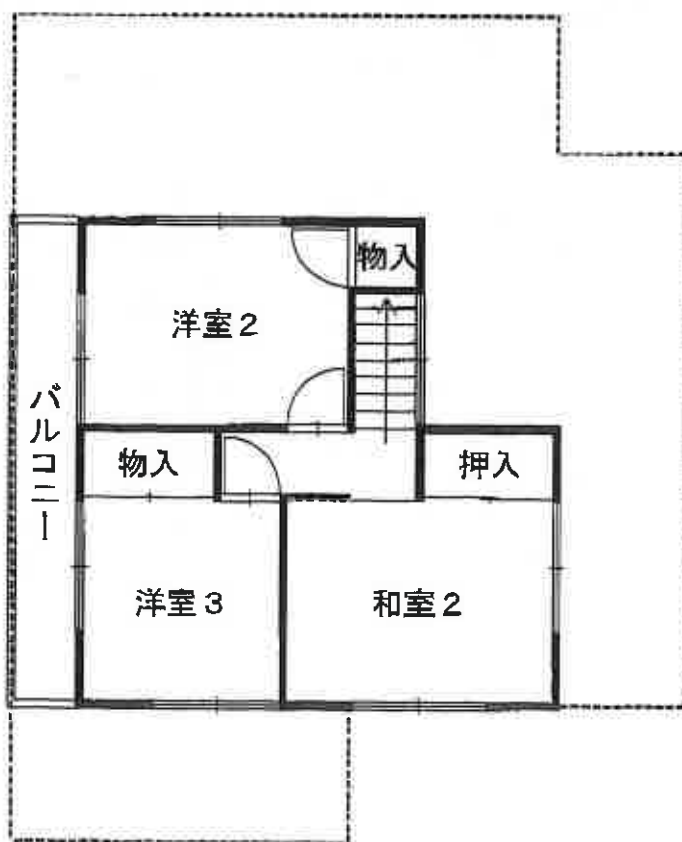
建物間取図

【1階】

←○写真撮影位置と方向



【2階】



(11枚目)

評価人作成



建物間取図

【未登記附属建物】



(12枚目)



評価人作成



①



②

物件3

未登記附属建物



③

物件2を含む私道



④



⑤

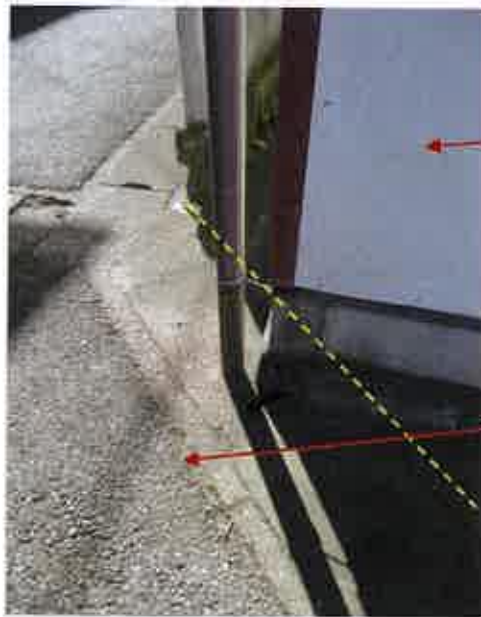


⑥



⑦

未登記増築部分



⑧

未登記附属建物

私道敷地の隅切り部分

※境界線(黄点線)は推定



⑨

雨漏りの跡(推測)

副本

令和7年（ケ）第361号

令和8年1月25日現地調査

令和8年1月26日評価

第26K-005号発行番号

令和8年2月27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

印東 伸泰

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,900,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,170,000 円
物件2 (土地)	金 20,000 円
物件3 (建物)	金 1,710,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2、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1の内訳価格は物件3及び未登記附属建物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
3	物件目録記載のとおり。		<p>【主である建物】 床面積：1階 約90.17㎡ (※) 1階に約2.4㎡の増築部分がある。</p> <p>【未登記附属建物】 種類：物置 構造：木造陸屋根平家建 床面積：約9㎡</p> <p>住居表示未実施区域</p>
番号	特記事項		
1～3	ない。		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 東金市堀上字関ノ上 |
| | 地 番 | 94番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 166.67平方メートル |
| 2 | 所 在 | 東金市堀上字関ノ上 |
| | 地 番 | 90番11 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 24平方メートル |
| 3 | 所 在 | 東金市堀上字関ノ上94番地5 |
| | 家屋 番号 | 94番5 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 87.77平方メートル
2階 35.60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（物件1，2）

位置・交通	JR東金線「東金」駅の南東方・約750m(道路距離) 最寄バス停「東金中学校」の南東方・約90m(道路距離) (別添「位置図」参照)		
付近の状況	国道背後にあり，小学校及び中学校に近い住宅地域		
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	非線引都市計画区域	
	用途地域	第1種中高層住居専用地域	
	建蔽率	指定 60%	
	容積率	指定 200%	
	防火規制	—	
	その他規制	日影規制	
		宅地造成等工事規制区域 建築基準法第22条及び第23条指定区域	
画地条件 (規模，形状等)	【物件1】 形状:(略長方形地) 地勢:(略平坦地) 接道方位:(北東・南東) 北東間口:(約12.1m) 南東間口:(約9.9m) 隅切り:(約2.8m) 地積:(166.67㎡) (登記) 接面道路との関係:(角地) 隣地との高低差:(北西側隣接地より約0.3m高い，南西側隣接地と略等高)		
	【物件2】 地積24㎡の带状地である。現況，アスファルトが敷かれ下記私道の一部となっており，一般通行の用に供されている。		
接面道路の状況	北東側(市道・私道(90番1は私道，95番4は市道)) 路線名(4016号線(市道)) 幅員(約4.7m) 連続性(行止り) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(有) 高低差(道路より約0.2m高い～略等高)		
	南東側(私道) 路線名(—) 幅員(約4.7m) 連続性(行止り) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(有) 高低差(道路より約0.4m高い)		

	建築基準法上の種類	北東側： 建築基準法第42条1項5号 (但し市道部分は第42条1項1号) 南東側： 建築基準法第42条1項5号					
	位置指定年月日・番号	いずれも昭和60年6月3日・第59-18号					
	セットバック	不要 セットバック部分の面積 ー					
	再建築の可否	可能					
	土地の利用状況等	<table border="1"> <tr> <td>物件1</td> <td>物件3建物（未登記附属建物含む）の敷地</td> </tr> <tr> <td>物件2</td> <td>物件1の接する私道（公衆用道路）の一部となっている。</td> </tr> <tr> <td>隣地</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・北東側： 私道・市道を介して店舗等 ・南東側： 私道を介して住宅 ・南西側： 住宅 ・北西側： 駐車場 </td> </tr> </table>	物件1	物件3建物（未登記附属建物含む）の敷地	物件2	物件1の接する私道（公衆用道路）の一部となっている。	隣地
物件1	物件3建物（未登記附属建物含む）の敷地						
物件2	物件1の接する私道（公衆用道路）の一部となっている。						
隣地	<ul style="list-style-type: none"> ・北東側： 私道・市道を介して店舗等 ・南東側： 私道を介して住宅 ・南西側： 住宅 ・北西側： 駐車場 						
供給処理施設	<p>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> <table border="1"> <tr> <td>上水道</td> <td>あり</td> </tr> <tr> <td>ガス配管</td> <td>あり</td> </tr> <tr> <td>下水道</td> <td>あり</td> </tr> </table>	上水道	あり	ガス配管	あり	下水道	あり
上水道	あり						
ガス配管	あり						
下水道	あり						
土壌汚染等	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件1、2は従来農地であった土地を宅地等へと転換した土地であり、土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 2. 現在、物件3建物（未登記附属建物含む）の敷地及び公衆用道路であり、地下埋設物の存否は確認できないが、現地調査の範囲では、現存建物に係る以外、土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在する可能性は低いと推定する。 3. 『ちば情報マップ』によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。 						
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 物件1、2とも国土調査済みである。 2. 南東側の塀や東側植え込みのコンクリートに亀裂が認められる。駐車スペースはない。 3. 債務者の陳述によれば、物件2を含む私道について、特に近隣住民との取り決め等はないとのことであった。 						

2 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

区 分	主である建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)	昭和61年3月25日新築
	経過年数	約40年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数は満了している。
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス, 塗り壁等
	天 井	クロス, 合板等
	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, 都市ガス, 公共下水道)
	そ の 他	—
床面積(現況)	床面積 1階 約90.17㎡ 1階に約2.4㎡の未登記増築部分(サ 2階 35.60㎡ ンルーム)がある。 延べ 約125.77㎡	
現況用途等	現況用途	店舗・居宅
	間取り	5DK+店舗(別添建物間取図参照)
品 等	普通	
保守管理の状態	普通 ・債務者の陳述によれば, 20年以上前に犬を2匹屋内で飼育していたとのことである。1階店舗の天井に雨漏り跡がある。2階和室の押入の襖が破れている。以上のほかは建物外部及び内部のいずれも概ね経年相応の減耗等が生じているものと判断される。	
建物の利用状況	店舗部分は株式会社テラー柳橋が占有し, 居宅部分はAが居住し占有している。(現況調査報告書ご参照)	

特 記 事 項

1. 建築確認：山武土木事務所に照会したが、類似建物の建築確認の記録はあったものの、本件建物と同一建物であるかは不明である。なお当該類似建物につき検査済証の交付の記録はなかった。
2. 当該建物の使用資材、建築時期等から推察するに石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている蓋然性を否定できないが飛散性は低く通常使用上は問題無いと推定する。
3. 未登記附属建物の概要は以下のとおりである。

種類	物置
構造	木造陸屋根平家建
床面積	約9㎡
建築年月日	不明
所有者	物件3所有者と同一と推定した。
備考	未登記附属建物の東端部分が物件1土地東側隅切り付近より私道（90番1土地）へと0.08㎡程度越境している。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 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 (㎡) 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	26,600	1.05	166.67	0.90	4,190,000
2	26,600	0.05	24	—	32,000
計					4,222,000

ア 標準価格：(公示価格等からの規準)

地価公示等(地価公示地 東金-3)

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 28,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(100.8)}{100} & \times & \frac{100}{(101)} & \times & \frac{100}{(105)} & = & 26,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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+1% (格差率) 101

◇ 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) 105

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) 方位+3%, 角地+2% (格差率) 1.05

【物件2】

公衆用道路-95% (格差率) 0.05

ウ 地積：登記簿数量による。

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 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 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ = エ	
3	主である 建物	170,000	約125.77	0.045	962,000
	未登記 附属建物	—	約9	—	1,000 (※)
計				963,000	

(※) 未登記附属建物については耐用年数は尽きているものと判断し、最低価格を計上した。

ウ 現価率

物件番号	(A) 残価率	(1)耐用年数法 (定額法)			(2)観察減価率	現価率 (1)(D)×(2)	
		(B) 経済的残存 耐用年数	(C) 経過年数	(D) 定額法に よる現価率			
3	主である 建物	5%	0年	40年	0.05	▲10% (0.90)	0.045

(1)耐用年数法(定額法)

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

(A).残価率
(B).経済的残存耐用年数
(C).経過年数

(2)観察減価率

保守管理状況等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
		率	利用権等	
1	4,190,000	0.50	法定地上権	2,095,000

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50%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	4,190,000	- 2,095,000		0.80	0.70	1,170,000
2	32,000			0.80	0.70	20,000
3	963,000	+ 2,095,000	1.00	0.80	0.70	1,710,000
一括価格 (合計)						2,900,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：現況、駐車スペースがない物件であること、未登記附属建物が私道へと越境しており係争可能性があること、建物の用途が店舗併用住宅でありやや特殊であることから需要者が限定されることによる市場性の減退を考慮した。

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

・ 地価公示価格（東金-3）

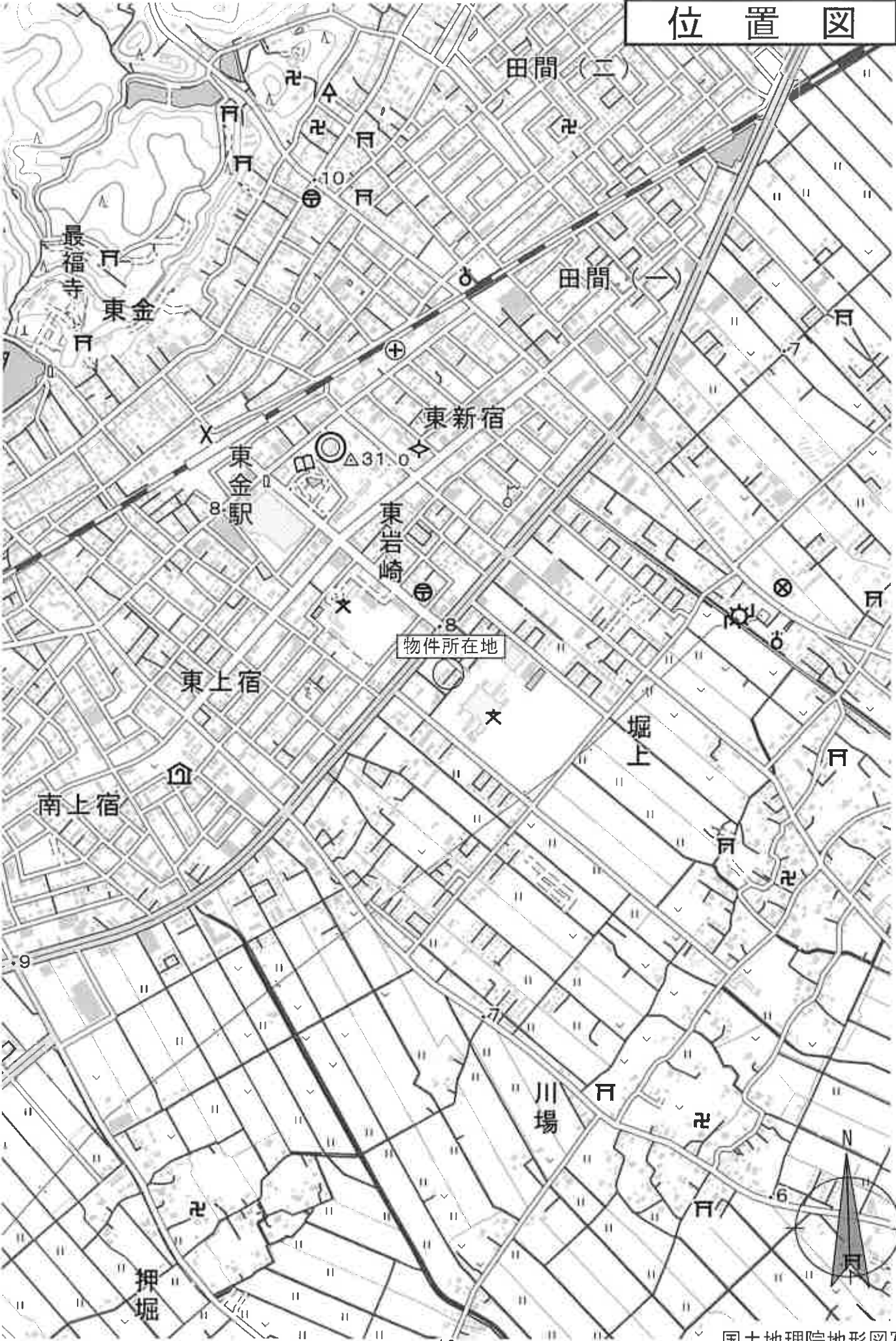
所 在	東金市堀上字沖ノ堀合164番20
価 格	28,000円/㎡
位 置	JR東金線「東金駅」の南東方約1.1kmに位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	122㎡
供 給 処 理 施 設	水道, ガス, 下水
接 面 街 路	北東5m市道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域, 第一種中高層住居専用地域 (建蔽率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要	小規模住宅のほか共同住宅も混在する住宅地域

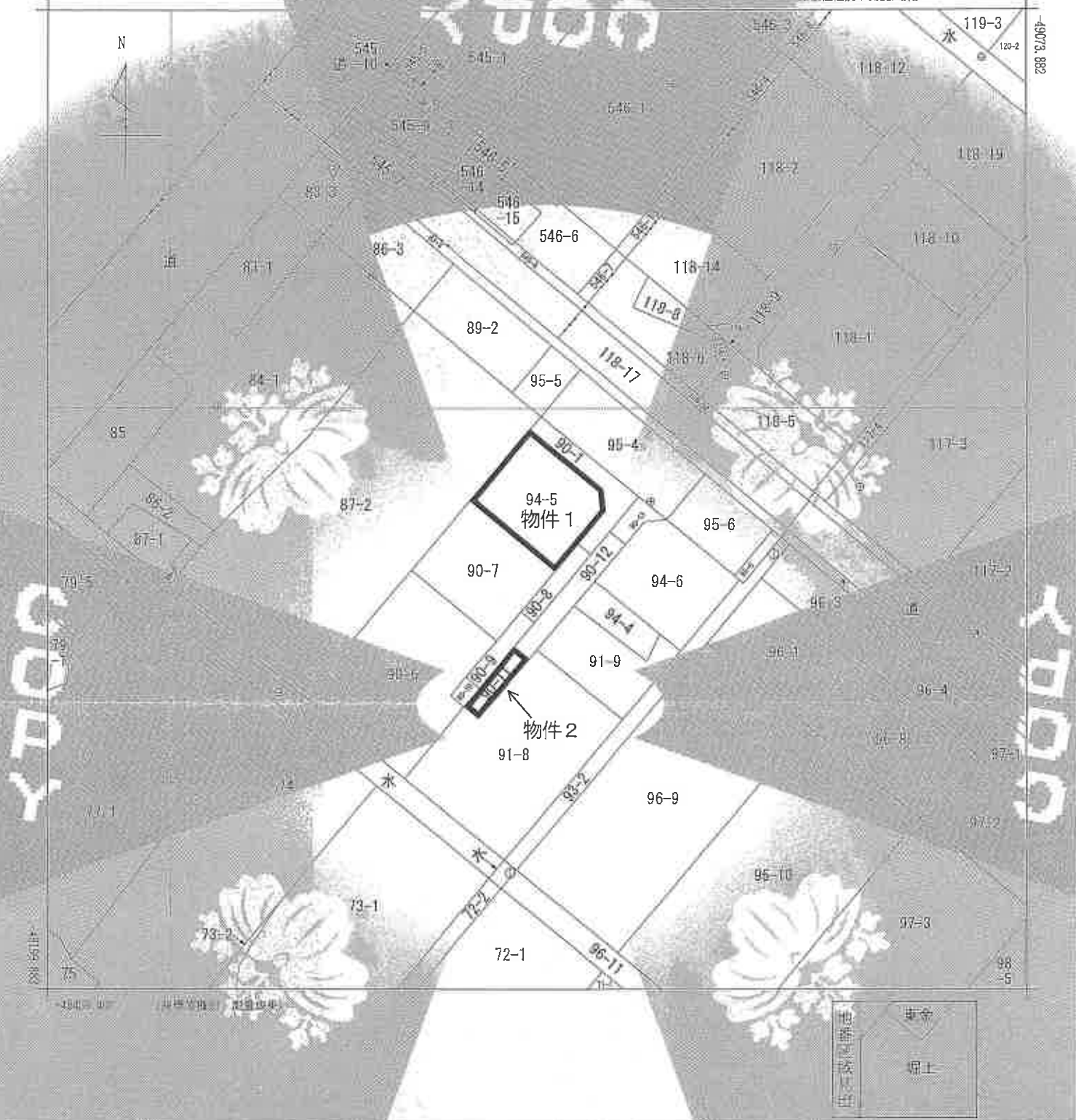
第7 附属資料

1. 位置図
2. 地図写
3. 一筆図形（地籍調査）
4. 建物図面・各階平面図写
5. 建物間取図
6. 土地建物位置関係図

以 上

位置図





品名 土地	所在地 東京都荒川区西日暮野	地番 94番5
面積 1.500	用途 住居	種類 地籍図
作成 年月日 令和7年10月	備 注 令和7年10月22日	種 別 測量

これは地区に記録された測量結果を示す図面です。

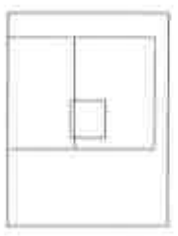
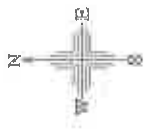
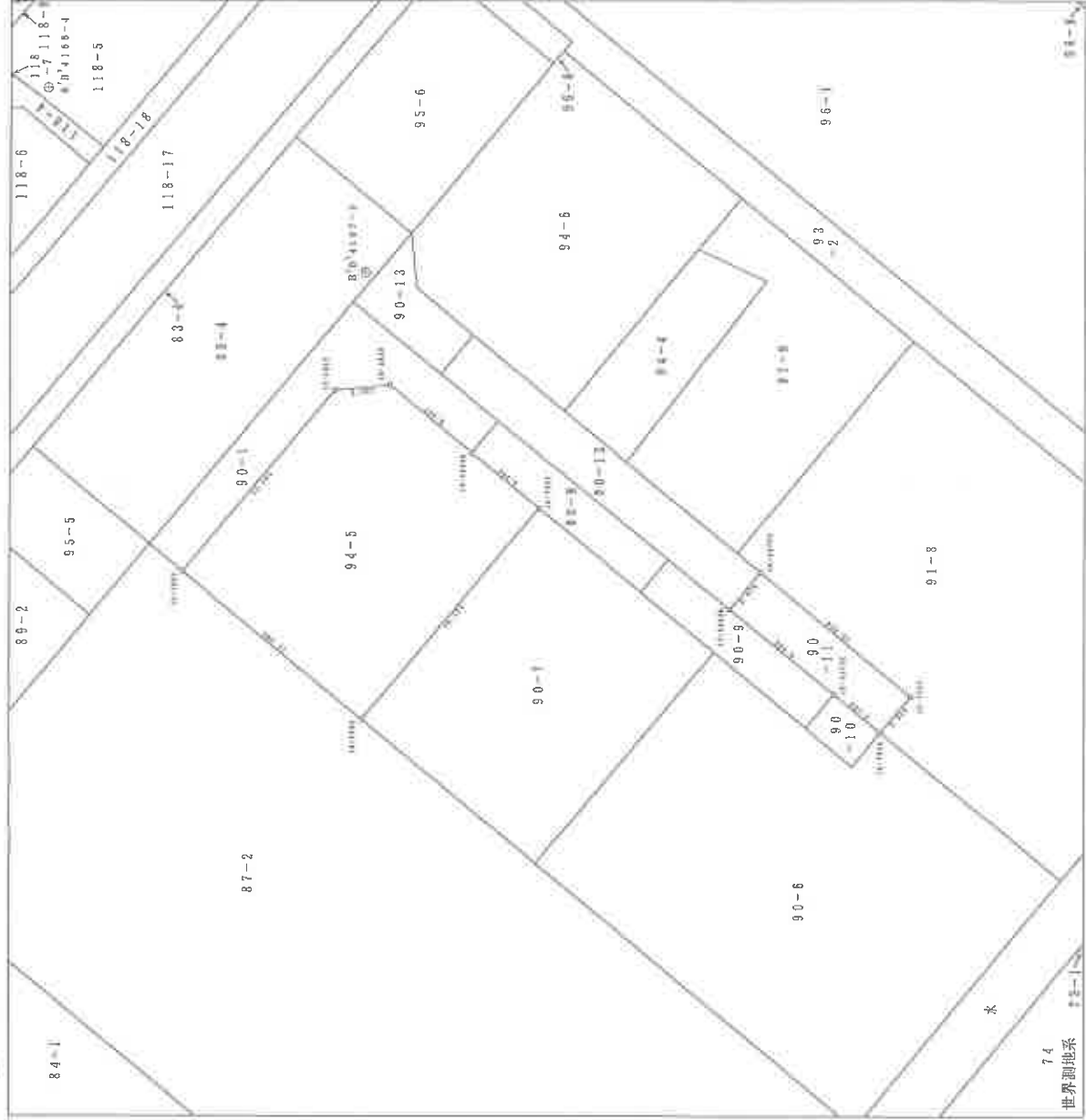
令和7年9月25日
千葉地方地籍部
測量課

請求番号：13-1
(1/1)



地 図 写

本図面はA3判をA4判に縮小したものです



筆主名 親上段/上
 所在地 90-11
 用途 公共施設
 面積 11.908

点	X座標	Y座標	距離 (m)
16-5470K	-49157.390	48520.874	2.474
16-7833	-49135.045	48514.470	10.034
16-7834	-49153.495	48512.620	2.414
16-5472K	-49161.090	48514.590	3.103
16-5469K	-49155.753	48518.960	6.898

筆主名 親上段/上
 所在地 94-5
 用途 公共施設
 面積 11.914

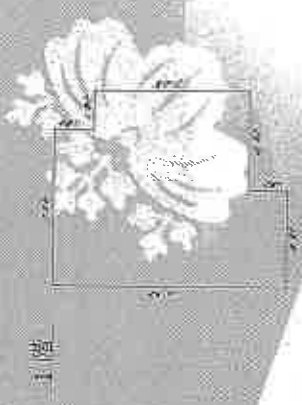
点	X座標	Y座標	距離 (m)
16-5859	-49135.530	48530.261	12.141
16-5858	-49138.384	48530.531	2.807
16-5464K	-49142.520	48527.057	5.447
16-7837	-49145.982	48524.181	4.434
16-5862	-49136.929	48513.283	14.177
16-5860	-49127.783	48520.913	11.908

点	X座標	Y座標
B'4168-4	-49120.805	48545.837
B'4167-3	-49137.070	48535.334

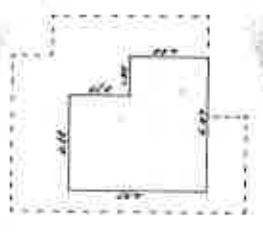
※この図面は地籍調査完了時点です。本図面はA3判をA4に縮小したものです。
 ※座標値には国土調査法施行令第15条（誤差の限度）に定める誤差を含みます。

登記年月日：昭和66年6月1日

23227 各階平面図



2階



1階 728 × 182 = 132496
 810 × 228 = 184680
 456 × 184 = 83808

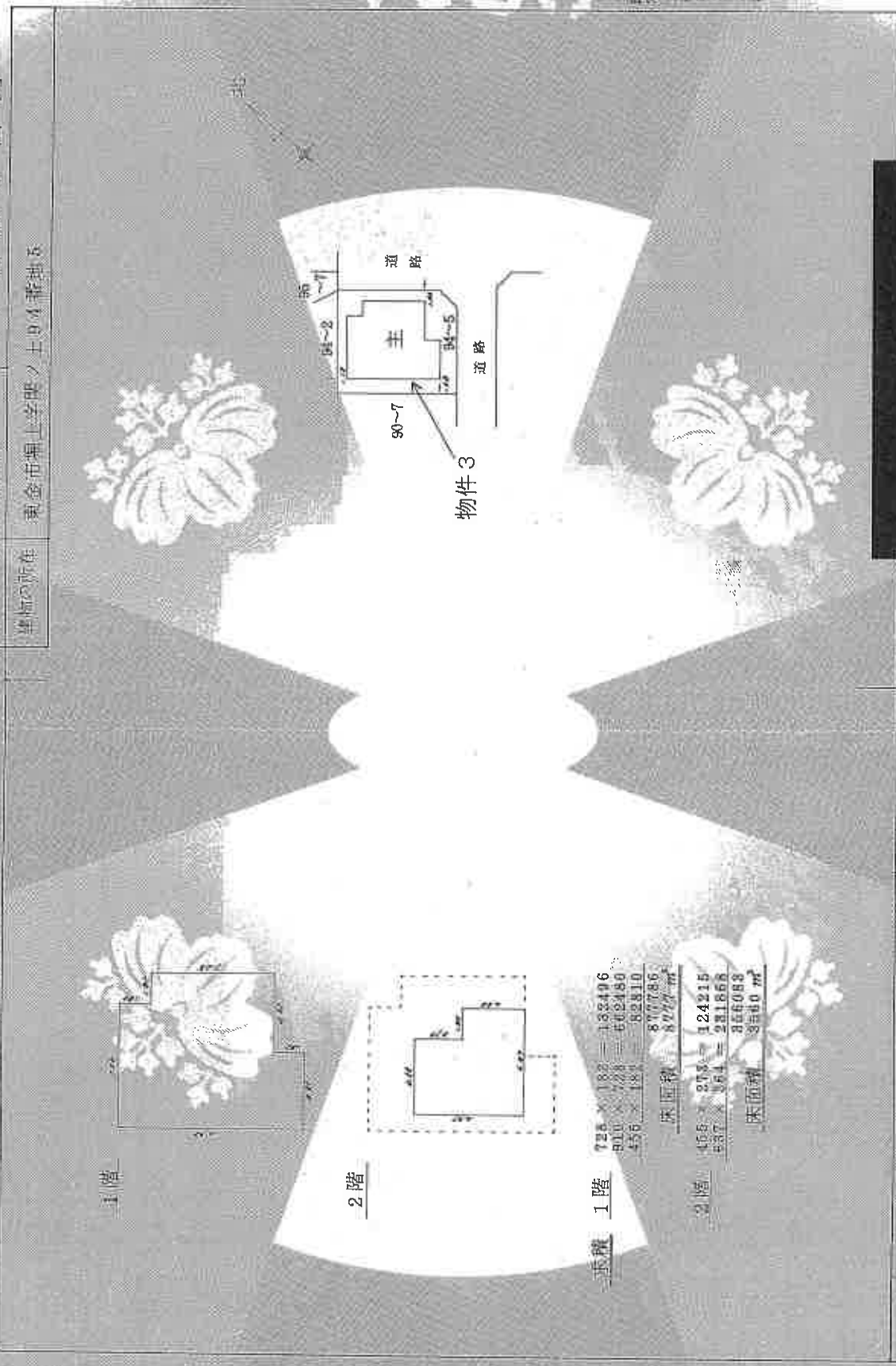
床面積 877786

2階 458 × 258 = 124215
 537 × 184 = 231868

床面積 356083

建物図面 各階平面図

平面番号 94新0
 建物の所在 東金市場上字段ノ上94番地5



作製者

縮尺 350

申請人

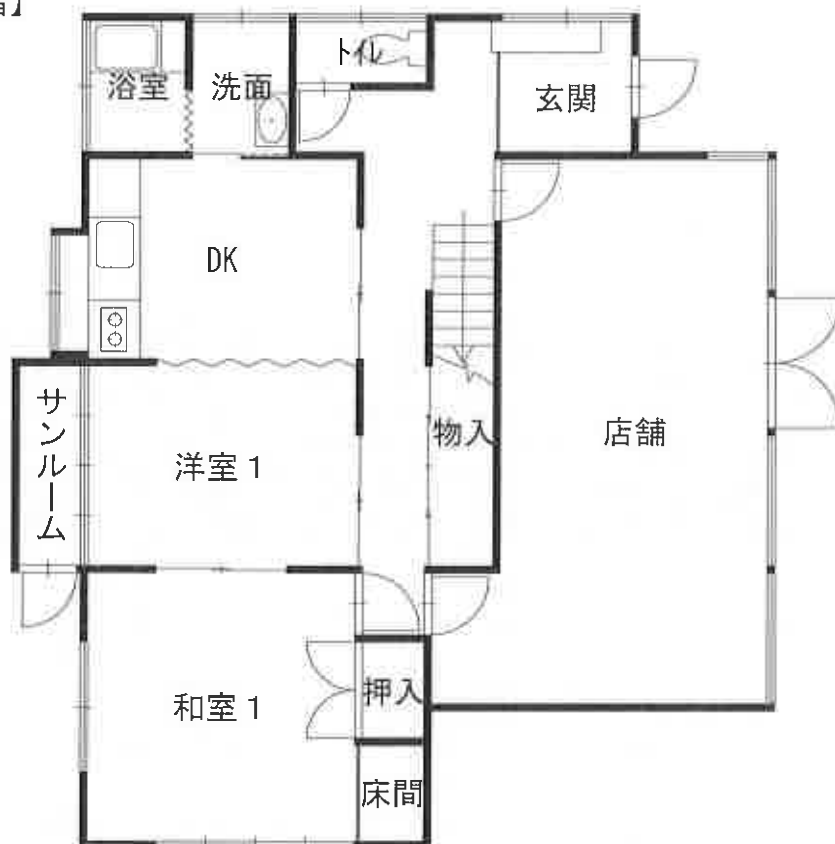
縮尺 500

COOPY

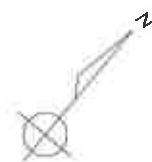
本図面はA3判をA4に縮小したものです

建物間取図

【1階】

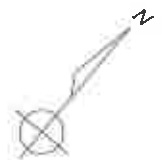


【2階】



建物間取図

【未登記附属建物】



土地建物位置関係図

