

## 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 銚子市豊里台三丁目  
地 番 1110番170  
地 目 宅地  
地 積 220.74平方メートル  
共有者 A 持分12分の11  
共有者 C 持分12分の1
- 2 所 在 銚子市豊里台三丁目1110番地170  
家屋 番号 1110番170  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 48.85平方メートル  
2階 46.37平方メートル  
共有者 A 持分5分の4  
共有者 C 持分5分の1

## 物件明細書

令和 8年 2月25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  
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 銚子市豊里台三丁目  
地 番 1110番170  
地 目 宅地  
地 積 220.74平方メートル  
共有者 A 持分12分の11  
共有者 C 持分12分の1
- 2 所 在 銚子市豊里台三丁目1110番地170  
家屋 番号 1110番170  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 48.85平方メートル  
2階 46.37平方メートル  
共有者 A 持分5分の4  
共有者 C 持分5分の1



令和7年(ケ)第119号  
令和7年5月26日受理  
令和7年7月 7日提出

# 現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 田 中 劍 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 銚子市豊里台三丁目  
地 番 1110番170  
地 目 宅地  
地 積 220.74平方メートル  
共有者 A 持分4分の3  
共有者 B 持分4分の1
- 2 所 在 銚子市豊里台三丁目1110番地170  
家屋 番号 1110番170  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 48.85平方メートル  
2階 46.37平方メートル  
共有者 A 持分5分の4  
共有者 C 持分5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
現況地目	■宅地(物件 1) □公衆用道路(物件 ) □ (物件 )
形 状	□公図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □ ■地積測量図のとおり □土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	■土地共有者 A ■その他の者 C 上記の者らが本土地上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	「その他の事項」のとおり
<b>建 物</b>	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	■建物共有者 A □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 □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"/> C (本建物共有者)
占有状況	<input checked="" 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 type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人( <input checked="" type="checkbox"/> A(本土地共有者兼本建物共有者) <input type="checkbox"/> ( )の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成7年7月3日ころ (本建物の新築日から推定)
最初の契約日	平成7年7月3日
契約等期間	平成7年7月3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
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 checked="" type="checkbox"/> 所有者A及びB <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者C <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 ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	Cの本建物共有持分は、5分の1である。
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 type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
<p>本土地共有者A(本建物共有者(持分5分の4)でもある)の陳述によると、CはAの妻Bの母親であり、Cが本建物を共有して本土地を使用していることについてA及びBは承諾しているものと推定される。また、AはCから本建物の共有持分に応じた本土地の地代を受け取っていないとのことであるから、A BとCとの間で本土地の使用貸借契約が成立しているものと認めた。</p> <p>なお、Bは令和7年5月26日に死亡したとのことである。</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

## その他の事項

### ■物件1（本土地）について

- 1 物件2（本建物）の敷地等として利用されており、南西側に駐車スペースがある（写真①参照）。本土地の南西側と北西側が幅員約6メートルの市道に各々接する。本土地内は高低差があり、敷地部分は駐車スペースより約0.4メートル高く、階段が設置されている。
- 2 本土地の範囲は、各隣接地との間に設置されたフェンス等や本土地の北端に存在する境界標の位置を地積測量図と照合することにより、認識することが可能である。
- 3 本土地内に簡易物置（動産）が置かれている。

### ■物件2（本建物）について

- 1 本建物内には電化製品や家財道具等が存在したが（写真②③参照）、調査時に電気の供給が停止しており、人が生活している実態は認められない。各部屋は家財道具やゴミ等が置かれ、やや雑然とした状態である。
- 2 本建物の内部は、天井、内壁、床に経年相応の劣化（細かな傷や変色等）及び汚損はあるが、特段の損傷等は見られなかった。屋根に太陽光パネルを設置した跡が残っている（「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

（ 4 枚目）

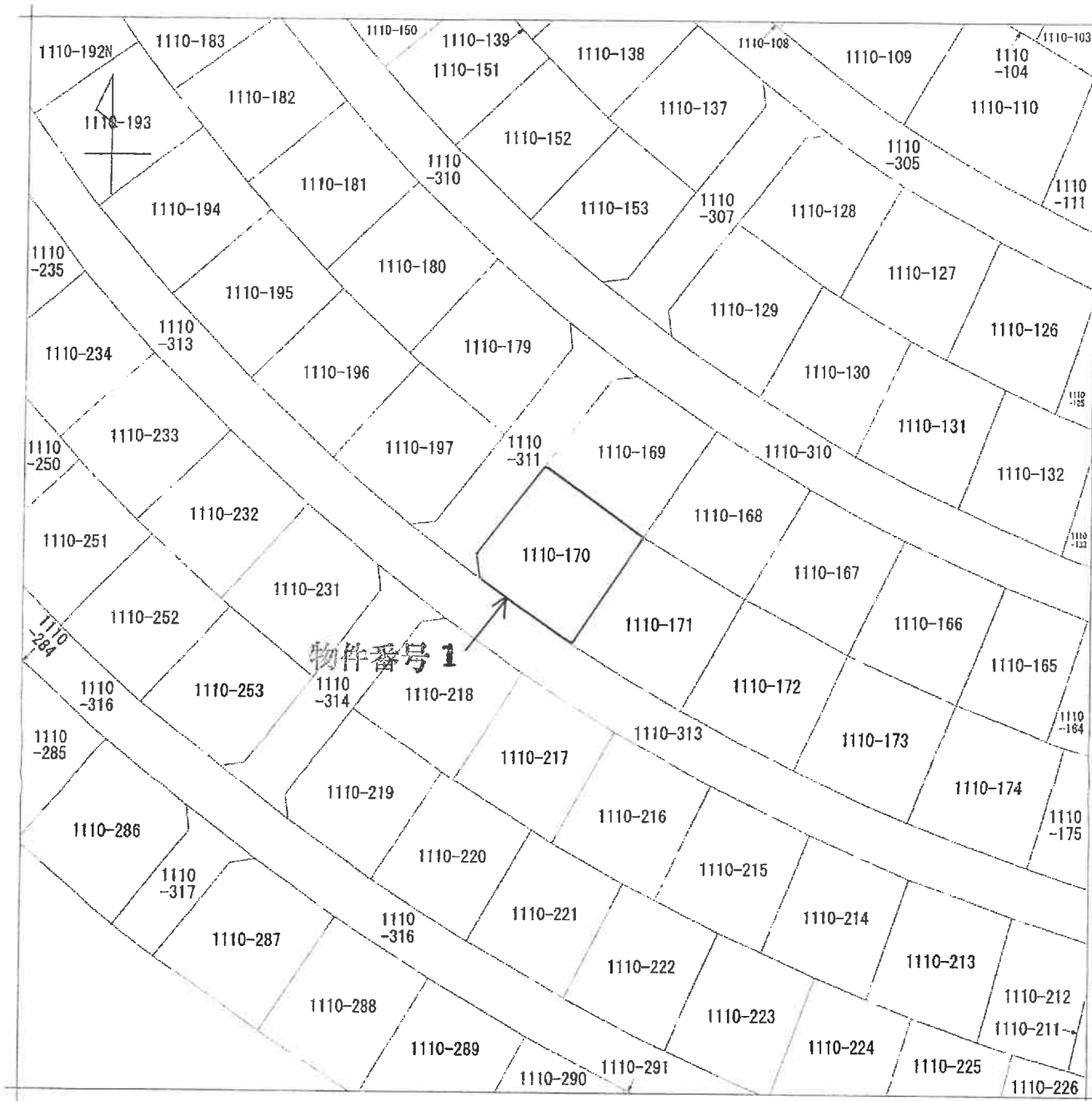
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者A	<p>本建物は、私と妻(B)が住んでいましたが、1年以上前から空き家の状態です。以前夫婦で営んでいた飲食店の中で夫婦共々寝泊まりすることが多かったため、15～16年前からほとんど帰宅していませんでした。</p> <p>本建物内には、不用品が残っています。</p> <p>本建物の鍵を持っていますので、立入調査には私が立ち会います。 (令和7年6月9日に電話聴取)</p> <p>本建物共有者であるCは、妻の母ですが、本建物には新築当初から住んでいません。私とCとの間で本建物の使用について取り決めはなく、私とCとの間で本土地建物の使用に関し金銭のやり取りもありません。</p> <p>妻は令和7年5月26日に亡くなりました。</p> <p>20年くらい前に外壁の塗り替えをしました。</p> <p>雨漏りする箇所はないと思います。</p> <p>本建物の水回り設備は長期間使用していないので、正常に動くかは分かりません。水洗トイレは流れない可能性があります。</p> <p>本建物内でペットは飼っていませんでした。</p> <p>屋根上に太陽光パネルを設置していましたが、10年くらい前に故障したため、取り外しました。屋根にパネルの跡が残っています。</p> <p>シロアリの被害はありません。</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>現在、近隣の人に本土地の庭の草刈りをしてもらう代わりに、その近隣の人が本土地駐車スペースに自動車1台を止めることを認めています。賃料のやり取りはありません。</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。 (令和7年6月19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)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年5月27日(火) 13:55-14:05	物件所在地	物件確認、占有調査(空き家の可能性あり)、外観写真撮影、連絡書面投函
7年6月2日(月) : - :	千葉地方裁判所 執行官室	東京電力エナジーパートナー株式会社に電気需給契約の有無等につき照会書発送 (6月18日に回答書受領。契約終了日: R6.8.31)
7年6月2日(月) : - :	同上	債務者兼所有者A及びBの住所宛てに連絡依頼書兼占有照会書発送
7年6月9日(月) 18:50-19:00	同上	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
7年6月19日(木) 15:20-16:20	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 ( ) : - :		
<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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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



(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。

地番区域見出  
豊里台3丁目

A3判をA4判に縮小

請求部分	所在	銚子市豊里台三丁目			地番	1110番170			
出力縮尺	1/500	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日	平成3年10月1日			備付年月日(原図)	昭和3年10月1日		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7年3月13日  
千葉地方務局匝瑳支局

請求番号: 14-1  
(1/1)

登記官

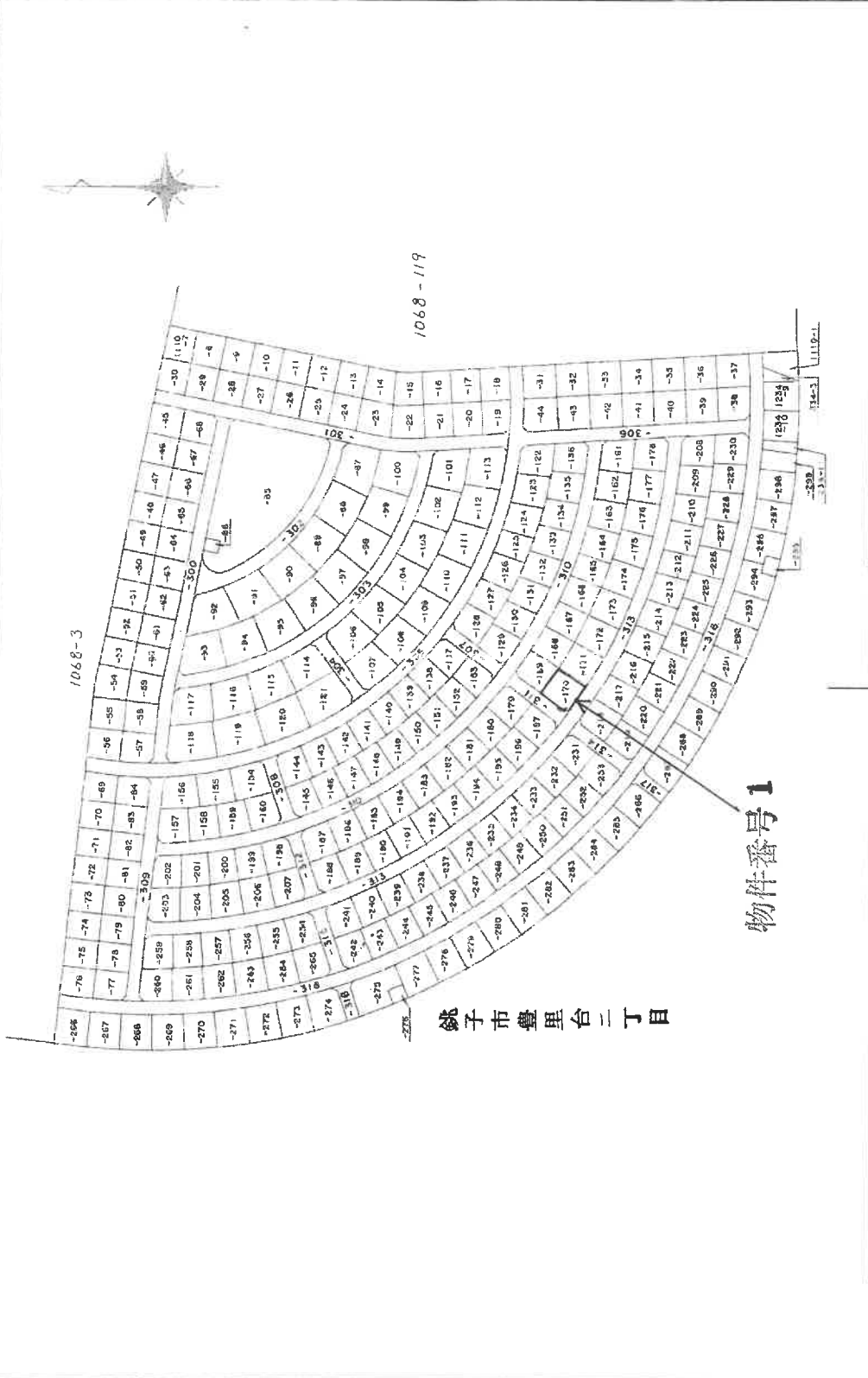
( 7 枚目)



183145

地番 1110-1  
1110-7 ~ 1110-318  
地積測量図 3.10.11  
341

土地の所在 銚子市豊里台3丁目



製者	申請人	縮尺 1/2000
平成30年8月30日作製		

(複写図により作成)  
これは図面の写しである。

令和7年3月13日  
千葉地方法務局匝瑳支局  
登記官

(千葉土地家屋調査士会印)

A3判をA4判に縮小

183310

1枚目と同様

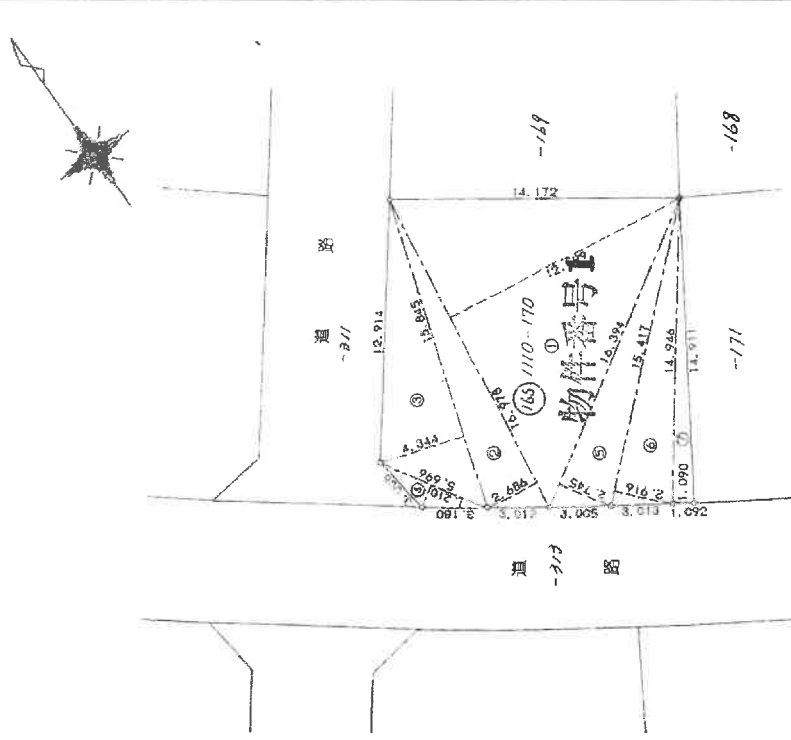
地積測量図

166/241

地番 1110-170  
土地の所在 銚子市豊里台3丁目

三斜求積表

地番 NO.	底辺	高さ	面積
1	16.978	12.599	213.905822
2	16.978	2.686	45.602908
3	15.845	4.344	68.830680
4	5.696	1.210	6.892160
5	16.394	2.745	45.001530
6	15.417	2.916	44.955972
7	14.946	1.090	16.291140
	管面積		441.480212
	管面積		220.7401060
	地積		220.74 m <sup>2</sup>



●	コンクリート杭
○	石管、公杭(杭)
○	木杭、メタル

申請者 [Redacted] 申請人 [Redacted] 縮尺 250

(平成 3 年 8 月 20 日 作製)

(千葉県地家産調査士会 用紙)

登記年月日：平成7年8月10日

50125

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 1110番170

建物の所在 綾子市豊里台3丁目1110番地170

7.8.10

1 階 求 積

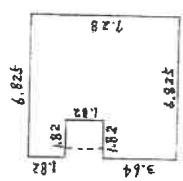
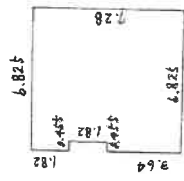
$6.825 \times 1.82 = 12.421500$   
 $6.370 \times 1.82 = 11.583400$   
 $6.825 \times 3.64 = 24.843000$   
48.857900

床面積 48.85㎡

2 階 求 積

$6.825 \times 1.82 = 12.421500$   
 $5.005 \times 1.82 = 9.109100$   
 $6.825 \times 3.64 = 24.843000$   
46.373600

床面積 46.37㎡



写真撮影位置と方向

物件番号2



(単位：m)

作製者

7月7日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉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3月13日

千葉土地家屋調査士会

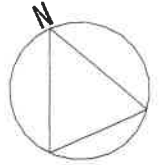
登記官

(10 枚目)

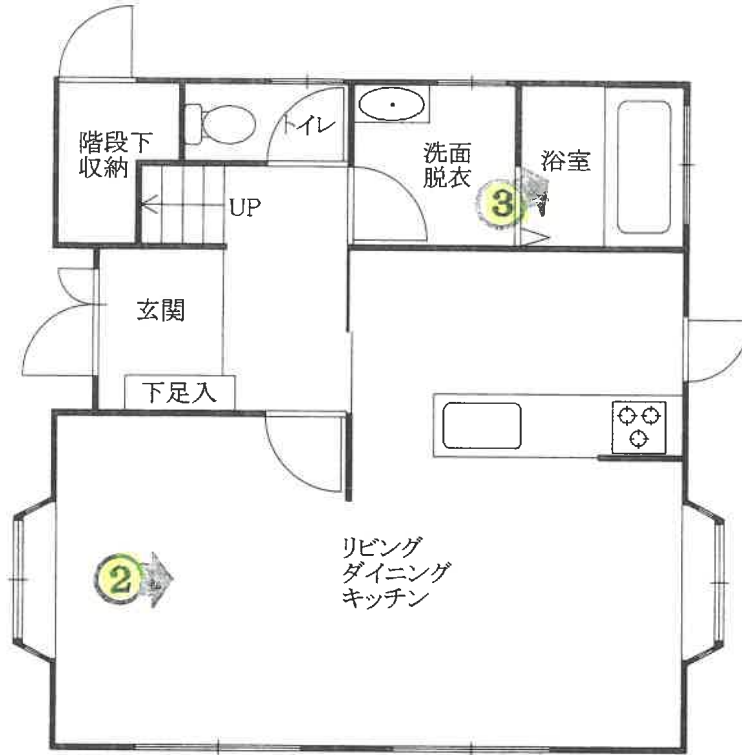
請求番号：14-2

A3判をA4判に縮小

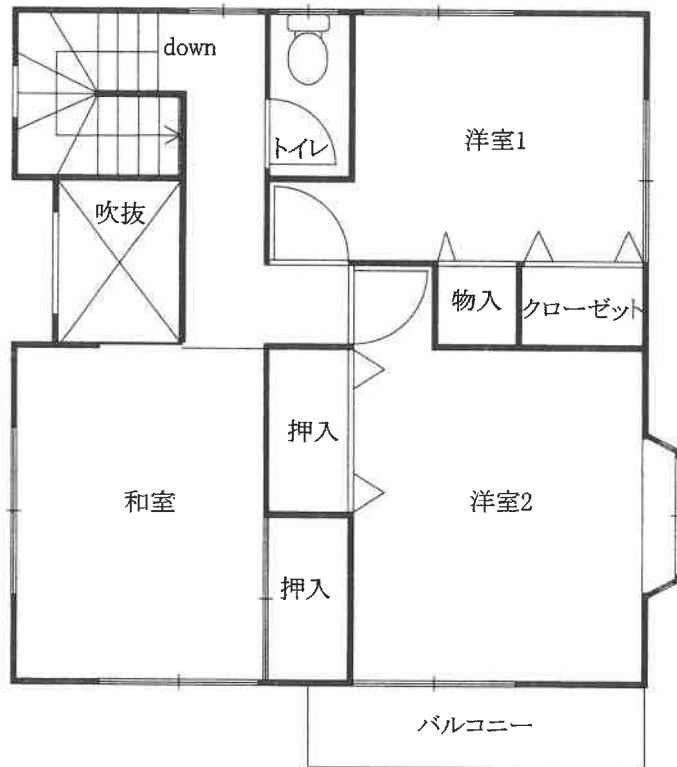
◀○ 写真撮影位置と方向



1階



2階



( 11 枚目 )

間取図  
評価人作成

①



②



③



(12枚目)

令和7年（ケ）第119号

令和7年6月19日 現地調査

令和7年7月 1日 評 価

第2025-16号 発行番号

令和7年7月 7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

橘 英 雄

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金1,960,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金1,240,000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き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。		住居表示未実施区域 同左
番号	特記事項		
1・2	土地共有者Bは令和7年5月26日に死亡したとのことである。		

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 銚子市豊里台三丁目  
地 番 1110番170  
地 目 宅地  
地 積 220.74平方メートル  
共有者 A 持分4分の3  
共有者 B 持分4分の1
- 2 所 在 銚子市豊里台三丁目1110番地170  
家屋 番号 1110番170  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 48.85平方メートル  
2階 46.37平方メートル  
共有者 A 持分5分の4  
共有者 C 持分5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）

位置・交通	J R成田線「下総豊里駅」の西方・道路距離約2km 最寄りバス停「豊里ニュータウン第3」の東方・道路距離約230m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ中に空地も見られる区画整然とした住宅地域。	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 用途無指定 指定60% 指定200% なし 日影規制(5h-3h、4m)
画面地条件	形状(ほぼ正方形)、地勢(宅地部分は駐車場部分よりも約0.4m高い)、接道方位(南西、北西)、間口(約15.3m)、奥行(約14.9m)、地積(220.74㎡(登記とほぼ同じ))	
接面道路の状況	南西側市道(10372号線)、幅員(約6m)、連続性(普通)、舗装(有)、歩道(無)、側溝(有(但しL字側溝))、高低差(約0~0.4m高く接面) 北西側市道(10369号線)、幅員(約6m)、連続性(普通)、舗装(有)、歩道(無)、側溝(有(但しL字側溝))、高低差(約0~0.4m高く接面)	
	建築基準法上の種類	それぞれ第42条1項1号道路
	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2建物の敷地として利用されている。 隣地は、二方それぞれ一般住宅である。	
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 ガス配管 あり(但し集中プロパン方式の引込である。) 下水道 あり	
土壌汚染等	・分筆前の登記過去地目は「山林」、「雑種地」であり、昭和40年の空中写真では、本件土地を含む周辺一帯は農地、山林、原野など未利用の状況が確認できる。昭和49年に千葉県宅地開発条例による宅地開発事業の第5工区として確認を受け、昭和50年の航空写真の調査では、山林が伐採されてい	

	<p>る状況、平成元年の航空写真の調査では住宅団地内の幹線道路が造成されている状況が確認できる。その後平成3年に千葉県宅地開発条例による宅地開発事業の検査済証が交付されている。その後、平成7年から物件2の建物敷地として利用されている。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 銚子市社会教育課によれば周知の埋蔵文化財包蔵地「牛込遺跡」に指定されているが、調査済みであり、個人住宅を建設する場合には届出は不要とのことである。</li> </ul>																									
<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 隣接地の登記の状況等は次のとおりである。</li> </ul> <table border="1" data-bbox="504 714 1337 981"> <thead> <tr> <th>地 番</th> <th>登記地目</th> <th>現況地目</th> <th>面 積</th> <th>所有者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1110 番 169</td> <td>宅地</td> <td>同左</td> <td>202.39 m<sup>2</sup></td> <td>個人</td> </tr> <tr> <td>1110 番 171</td> <td>宅地</td> <td>同左</td> <td>216.27 m<sup>2</sup></td> <td>個人</td> </tr> <tr> <td>1110 番 311</td> <td>公衆用道路</td> <td>同左</td> <td>189 m<sup>2</sup></td> <td>市</td> </tr> <tr> <td>1110 番 313</td> <td>公衆用道路</td> <td>同左</td> <td>2,178 m<sup>2</sup></td> <td>市</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 北東側隣地及び南東側隣地から約0m～0.4m高くそれぞれ接面する。</li> <li>・ 北端部にプレートがあり、道路境界付近に鋳が一部確認できる。また周囲をコンクリートブロック基礎の柵等に囲まれており、地積測量図と合わせて概ね境界を把握することができる。</li> <li>・ 銚子市防災ハザードマップにおいて浸水想定区域等に含まれていない。</li> <li>・ 敷地内に物置があるが動産である。</li> <li>・ 債務者兼所有者 A によれば、<sup>(近隣に)</sup>庭の草刈りをお願いする代わりに駐車場を1台止めて良い約束をしているとのことであるが、賃料のやり取りは無いとのことである。</li> </ul>	地 番	登記地目	現況地目	面 積	所有者	1110 番 169	宅地	同左	202.39 m <sup>2</sup>	個人	1110 番 171	宅地	同左	216.27 m <sup>2</sup>	個人	1110 番 311	公衆用道路	同左	189 m <sup>2</sup>	市	1110 番 313	公衆用道路	同左	2,178 m <sup>2</sup>	市
地 番	登記地目	現況地目	面 積	所有者																						
1110 番 169	宅地	同左	202.39 m <sup>2</sup>	個人																						
1110 番 171	宅地	同左	216.27 m <sup>2</sup>	個人																						
1110 番 311	公衆用道路	同左	189 m <sup>2</sup>	市																						
1110 番 313	公衆用道路	同左	2,178 m <sup>2</sup>	市																						

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 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成7年7月3日新築 約30年 超過
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 スレート葺 サイディング等 ビニールクロス等 ビニールクロス、合板等 フローリング、タタミ等 洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等  （電気、上水道、集中プロパン方式によるガス、下水道、債務者兼所有者Aによれば、15年～16年前からほとんど帰宅しておらず、現在は見回りに来る程度であるため、水洗トイレは流れない可能性があるとのことであり、他の設備の稼働状況も不明である。）
床面積（現況）	床面積 1階 48.85 m <sup>2</sup> 2階 46.37 m <sup>2</sup> 延べ 95.22 m <sup>2</sup>	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 3LDK (別添建物間取図参照)
品 等	普通	
保守管理の状態	築30年の建物として、保守管理の状態は概ね普通である。	
建物の利用状況	債務者兼所有者Aが空家の状態で占有している。	
特記事項	<p>建築確認：平成6年10月24日 公第6-172号 完了検査：平成7年6月15日 公第6-172号</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本建物の建築時期から石綿（アスベスト）含有資材が使用されている可能性があるが、飛散性は低く通常の使用については問題がないものと推認される。</li> <li>・外壁に軽微なヒビ、屋根の劣化、洋室2のクロスの一部に汚れ、洋室1の一部でビー玉が若干転がる程度の傾きが見られるものの、債務者兼所有者Aによれば15～16年前からほとんど帰宅していないとのことであり、築30年の割に室内は比較的状态を保っており、全体的にみれば概ね経年相応の減価と判断さ</li> </ul>	

	<p>れる。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・建物内にテレビや冷蔵庫、机、ゴミ等が残置している。</li><li>・債務者兼所有者 A によれば太陽光パネルがあったが 10 年以上前に壊れて取り外したとのことであり、屋根に太陽光パネル設置の跡が残っている。</li><li>・建物の共有者の一人は土地所有者と異なるが、地代等の支払いはないとのことである。</li><li>・債務者兼所有者 A によればシロアリの被害は無いとのことである。</li></ul>
--	--

## 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/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) 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	9,880	1.06	220.74	0.9	2,081,000

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（銚子（県）－4）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 20,400 \text{ 円/m}^2 & \times & 97.1/100 & \times & 100/105 & \times & 100/191 & = & 9,880 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

◇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：南東道路+5%

◇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。

イ 個 別 格 差：南西道路・・・+4%

角地・・・+2%

$$\text{計算式} \dots (1+0.04) \times (1+0.02) = 1.06$$

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。

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	150,000	95.22	0.05	714,000

ウ 現価率：築後経過年数約 30 年、経済的耐用年数を超過しているため、残価率 5%、耐用年数に基づく方法と観察減価を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.05 \times (1 - 0) \\
 &= 0.05
 \end{aligned}$$

\* 特になし

## 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）	土地利用権等割合		土地利用権等価格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ＝ウ
	ア	イ		
1	2,081,000	0.15	使用借権	312,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を15%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	2,081,000	-312,000	/	1.0	0.7	1,240,000
2	714,000	+312,000	1.0	1.0	0.7	720,000
一 括 価 格（合 計）						1,960,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：特になし

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（銚子（県）－4）

所 在：銚子市野尻町 294 番 5 外

価 格：20,400 円/㎡

位 置：J R 成田線「椎柴駅」の北西方約 250m に位置する。

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：274 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東側幅員 4.4m 市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、用途無指定（建蔽率 60%、容積率 200%）

地 域 の 概 要：中小規模の住宅が多い駅に近い戸建住宅地域

## 第7 附属資料

1 目的物件の位置図

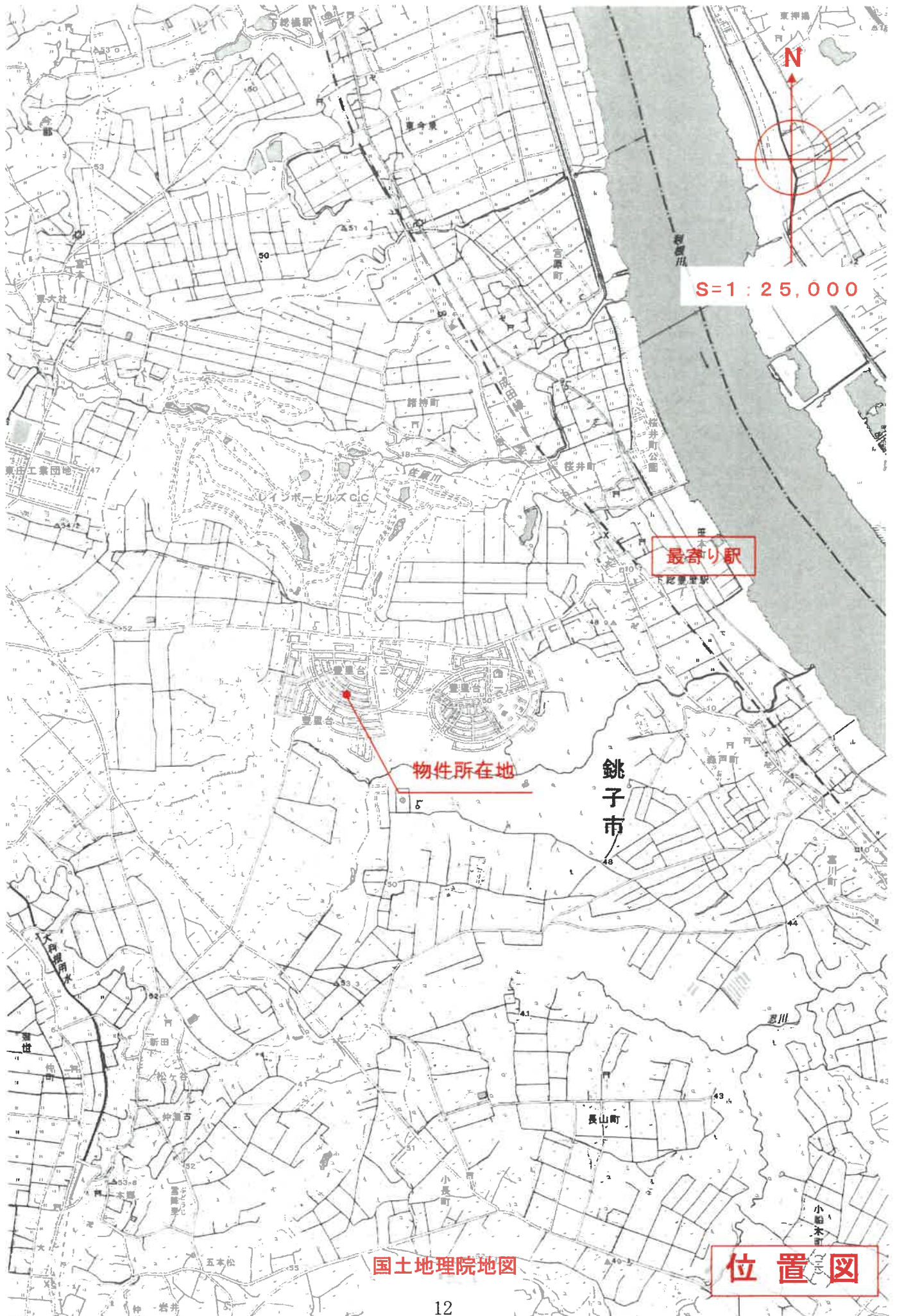
2 公図写

3 地積測量図写

4 建物図面・各階平面図写

5 建物間取図

以 上







登記年月日：平成7年8月10日

50125

各階平面図

家屋番号 1110番170

建物各階平面図

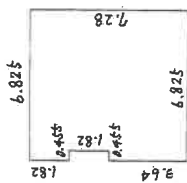
建物の所在 鎌子市豊里台3丁目1110番地170

7.8.10

1 階 求 積

6.825 × 1.82 = 12.421500  
 6.970 × 1.82 = 11.593400  
 6.825 × 3.64 = 24.843000  
 48.857900

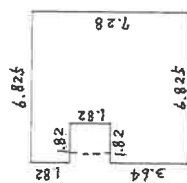
床面積 48.85㎡



2 階 求 積

6.825 × 1.82 = 12.421500  
 5.005 × 1.82 = 9.109100  
 6.825 × 3.64 = 24.843000  
 46.373600

床面積 46.37㎡



(単位：m)

作製者

平成7年7月7日作製

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

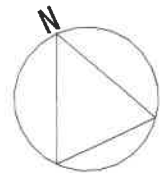
(千葉土地家屋調査士会用品)

物件2

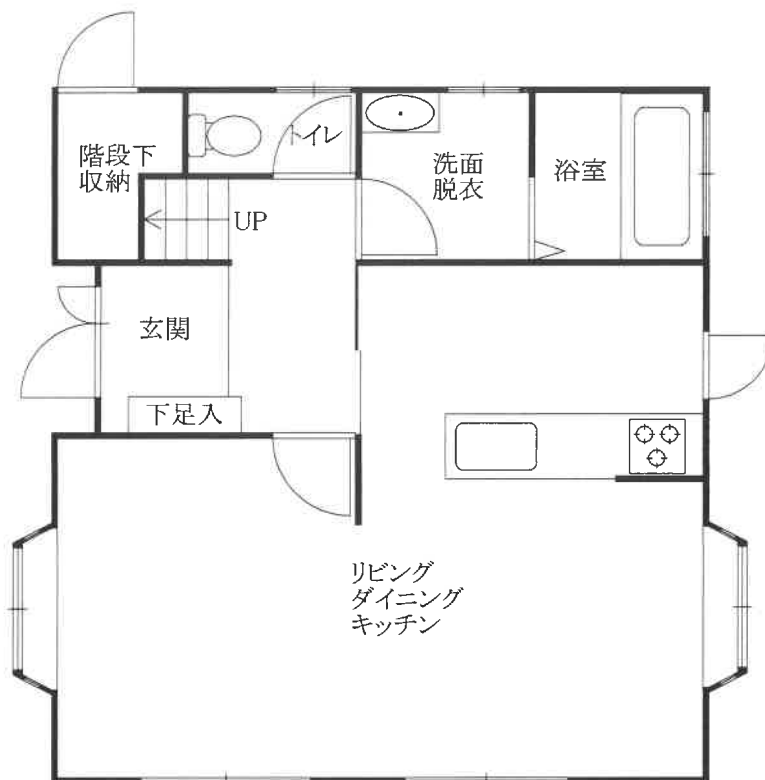
A3版をA4版に縮小

建物図面写

各階平面図写



1階



2階

