

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 29 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 北 澤 幸 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 11 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 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 7 年 12 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 7 年 12 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 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 7 年 10 月 29 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3,250,000 2,600,000	一括	650,000	54,273	9,106
1	780,000				
2	2,470,000				



物 件 目 録

1 所 在 銚子市中央町
 地 番 1 3 番 7
 地 目 宅地
 地 積 9 3. 6 4 平方メートル

2 所 在 銚子市中央町 1 3 番地 7
 家屋 番号 1 3 番 7
 種 類 事務所・居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 7 1. 6 2 平方メートル
 2 階 6 7. 4 2 平方メートル
 3 階 3 5. 0 0 平方メートル

(現況)

種 類 店舗・居宅
 床 面 積 1 階 7 1. 6 2 平方メートル
 2 階 約 7 4. 0 2 平方メートル
 3 階 3 5. 0 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月22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、物件番号1の地中に古浄化槽が残存している可能性があること、物件番号2の建物が違法建築の疑いが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 銚子市中央町
 地 番 1 3 番 7
 地 目 宅地
 地 積 9 3. 6 4 平方メートル

- 2 所 在 銚子市中央町 1 3 番地 7
 家屋 番号 1 3 番 7
 種 類 事務所・居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 7 1. 6 2 平方メートル
 2 階 6 7. 4 2 平方メートル
 3 階 3 5. 0 0 平方メートル
 (現況)
 種 類 店舗・居宅
 床 面 積 1 階 7 1. 6 2 平方メートル
 2 階 約 7 4. 0 2 平方メートル
 3 階 3 5. 0 0 平方メートル



令和7年(ヌ)第85号
令和7年5月30日受理
令和7年8月 8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 | 銚子市中央町 |
| | 地 番 | 1 3 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 3 . 6 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 銚子市中央町 1 3 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 3 番 7 |
| | 種 類 | 事務所・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 1 . 6 2 平方メートル
2 階 6 7 . 4 2 平方メートル
3 階 3 5 . 0 0 平方メートル |



(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

■物件 1（本土地）について

- 1 物件 2（本建物）の敷地として利用されており、南側が幅員約 20.2 メートルの市道に、北側が幅員約 2 メートルの市道に、各々接する。本土地内に駐車スペースはない。なお、北側市道の北側土地（13 番 1）は公園である。
- 2 本土地と東西隣接地との境界線は判然としない。もっとも、本土地南西端の接道部分に境界プレートがあり、北東端付近にはブロック塀が存在することから、これらの位置を公図や法務局備え付けの建物図面と照合することにより本土地の凡その範囲を認識することは可能である。
- 3 本土地の北側部分には、使用されていない冷蔵庫（動産）等が置かれている。

■物件 2（本建物）について

- 1 (1) 3 階建ての店舗兼居宅であり（写真①参照）、1 階部分から 3 階部分までは内階段で行き来することができる（建物間取図参照）。エレベーターは設置されていない。
- (2) 本建物内は、大量の家財道具等で雑然とした状態であり、これらの動産の存在により床や内壁等の損傷の有無・程度等について十分な調査が行えていない。
- 2 (1) 1・2 階部分は、関係人らの陳述及び内部の状況から、以前、債務者が個人で経営する生花店の店舗及びフラワーアレンジメント教室として使用されていたものと推測されるが（写真②③参照）、現在は債務者らの住居としてのみ使用されている。1 階部分の洗面脱衣室には、後付けのユニットバス（動産）が設置されている（写真④参照）。
- (2) 2 階北側部分に洋室 1（約 6.6 m²、写真⑤及び建物間取図参照）が増築されている。この洋室 1 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) 3 階部分は居宅になっているが、使用されていない様子であった（写真⑥参照）。洋室 2 と和室の間には段差があり、和室が約 18 cm 高い。3 階南側部分はルーフバルコニーになっており、南端付近に老朽化した簡易物置（動産）が置かれている（写真⑦参照）。
- 3 本建物は、新築から約 43 年が経過して全体的に老朽化が進んでおり、経年相応の劣化（細かな傷や変色等）に加え、以下の損傷等も見られた。
 - ・ 1 階北側の出入口付近や 1・2 階トイレの内壁にカビが発生している。
 - ・ 2 階中央付近の天井ボードが剥がされている（写真⑧参照）。
 - ・ 2 階店舗 2 のバルコニー側天井と洋室 1 の天井に雨漏りが原因と推測されるシミがある（写真⑨参照）。
 - ・ 内壁クロス等にペットによるものと推測される多数の引っ掻き傷がある。
 - ・ 本建物内の複数の建具が取り外されており、見当たらない。
 - ・ 本建物の基礎部分や外壁に複数のひび割れがある。

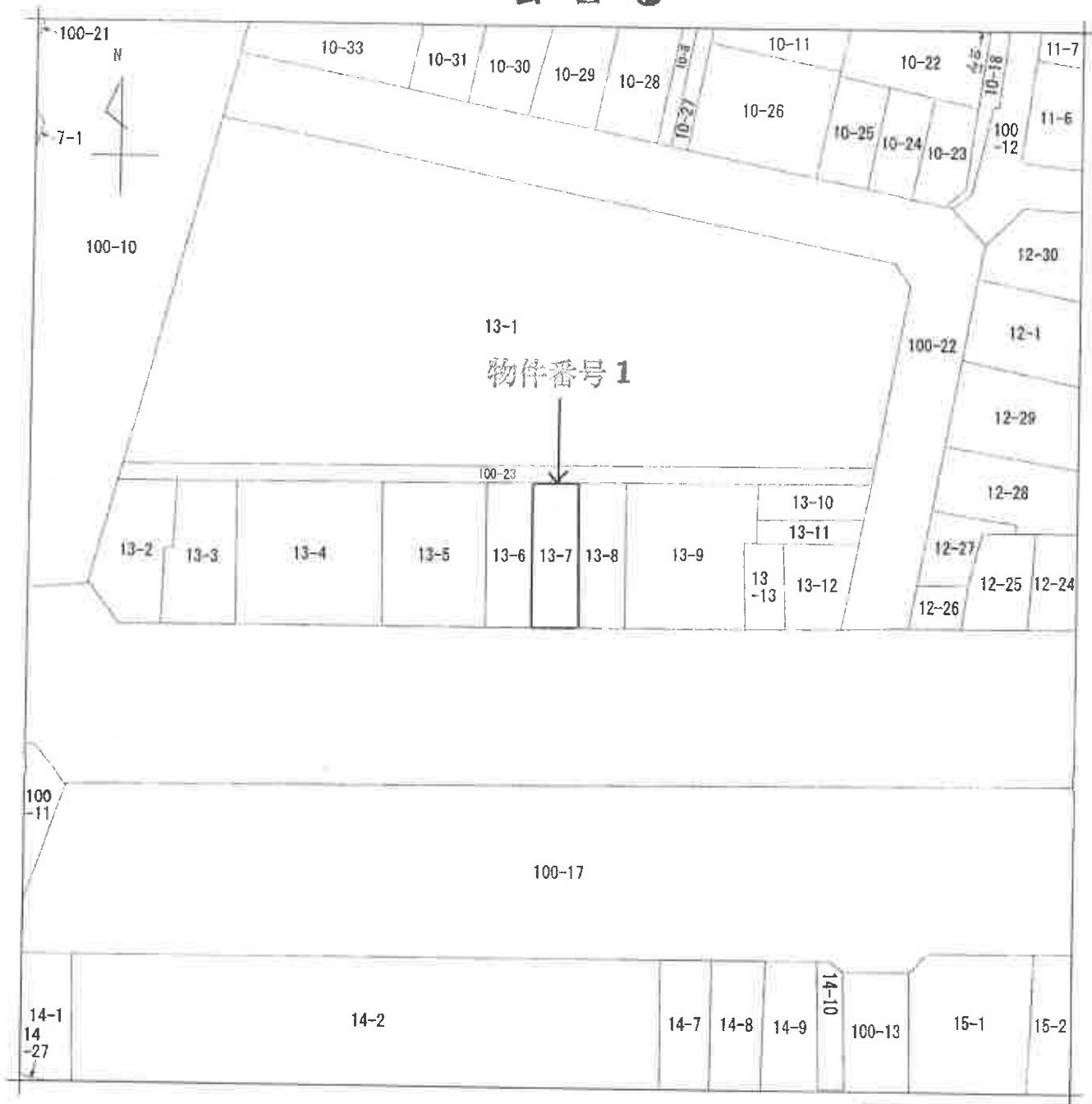
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	本建物には、私と内縁の夫の二人が住んでいます。誰にも貸していません。 私は、本建物1階で「たんぽぽ」という花屋を個人で経営していましたが、昨年10月に閉店しました。また、2階では花のデザイン教室を運営していましたが、現在は運営していません。 私と夫は、主に1階と2階で生活しています。 本建物内で猫3匹を飼っています。 本建物は、以前、観光業者が事務所として使っていたようですが、私が本建物を買った際に1階の内外装を店舗用に改装しました。 (令和7年6月9日及び同26日に面談聴取)
■債務者の内縁の夫	1階のユニットバスは後から取り付けたものであり、取り外すことは可能です。 2階洋室1は十数年前に増築しました。 2階の中央付近の天井に穴が開いたため、自分で天井ボードを剥がしました。 本建物に住み始めた頃に3階天井から雨漏りしましたが、修繕してからは雨漏りはしなくなりました。 本建物の北側に以前浄化槽がありましたが、公共下水道に切り替える時に埋めました。 プロパンガスを使用しています。 東日本大震災や大型台風の被害はありませんでした。 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。 (令和7年6月26日に面談聴取)

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月9日 (月) ①11:30-11:45 ②12:00-12:30	①銚子市役所税務課 ②物件所在地	①物件1付近の地番図等取得 ②物件確認、占有調査、外観写真撮影、債務者より本建物の占有状況を面談聴取、同人と立入調査日の打ち合わせ
7年6月26日 (木) 13:30-15:00	物件所在地	債務者ら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 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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 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。 ☐		

(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	中央町
	中央町

A3判をA4判に縮小

請求部	所在	銚子市中央町				地番	13番7			
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	昭和55年9月				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。

(千葉地方法務局直轄支局管轄)

令和7年4月8日

千葉地方法務局

請求番号: 2-1

登記官

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：昭和57年3月5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)

(千葉県地方務局(国環支局)登録)

令和7年4月8日

千葉県地方務局

登記証

(7 枚目)

図章番号 2-2

47830

各階平面図

建物図面 57.3.5
各階平面図

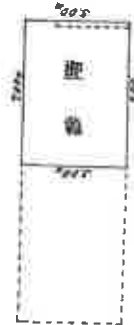
家屋番号	13番7
建物の所在	銚子市中央町13番地7



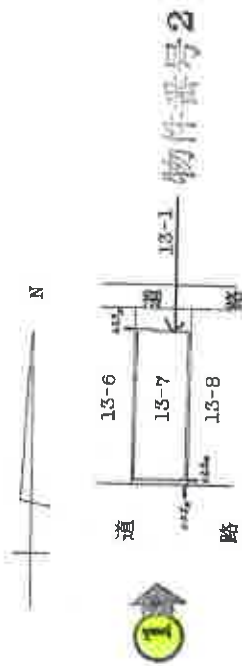
床面積 1F
 $14.25\text{m} \times 5.00\text{m} = 71.250\text{m}^2$
 $0.25\text{m} \times 1.50\text{m} = 0.375\text{m}^2 (+)$
 71.625m^2



床面積 2F
 $13.35\text{m} \times 5.00\text{m} = 66.750\text{m}^2$
 $0.25\text{m} \times 2.70\text{m} = 0.675\text{m}^2 (+)$
 67.425m^2



床面積 3F
 $7.00\text{m} \times 5.00\text{m} = 35.000\text{m}^2$



写真撮影位置・方向

昭和57年3月5日

作製者	申請人	縮尺	縮尺
		1/250	1/500

(千葉県地家図測量士会用紙)

A3判をA4判に縮小

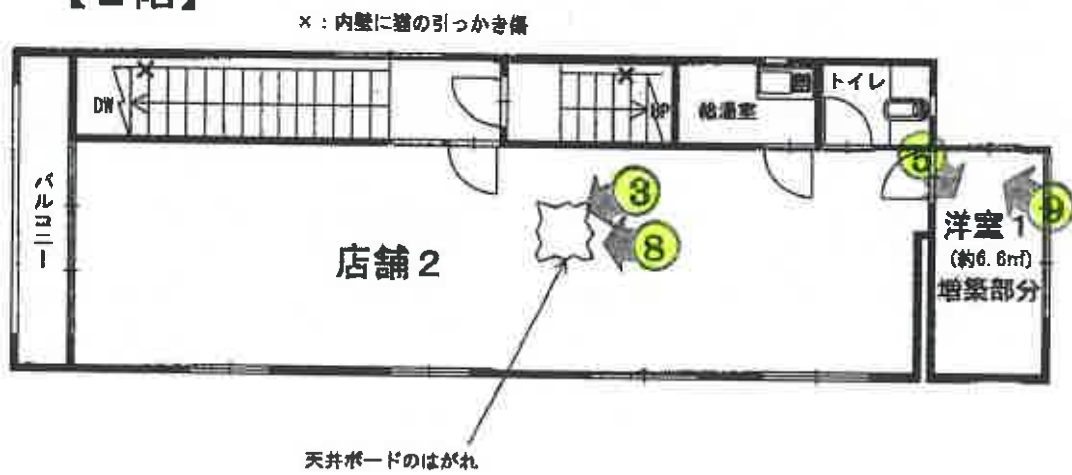
建物間取図

←○ 写真撮影位置と方向

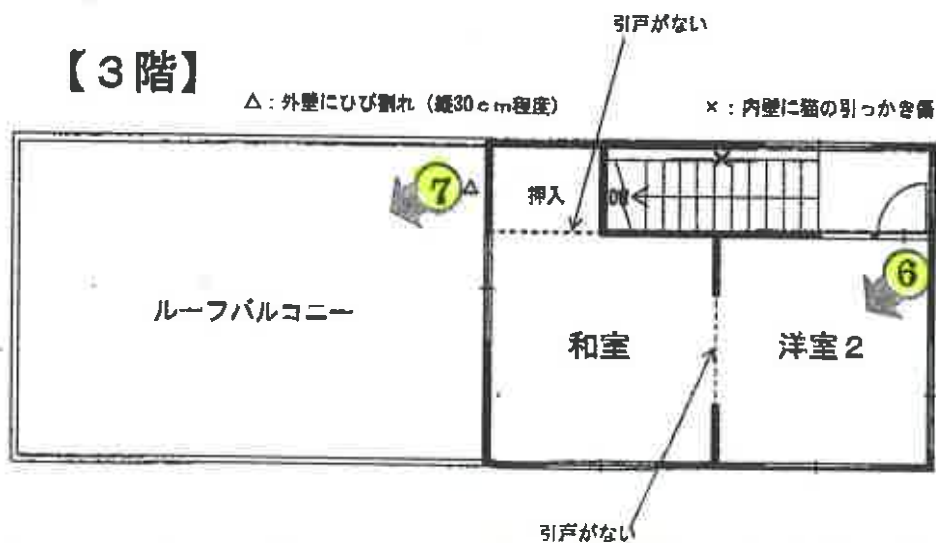
【1階】



【2階】



【3階】



評価人作成





①



②



③



④

後付けのユニットバス



⑤

未登記増築部分
(洋室1)



⑥



⑦

老朽化した簡易物置
(動産)



⑧

天井ボードが剥が
されている



⑨

雨漏りの跡(推測)

令和7年(又) 第85号

令和7年 6月26日 現地調査

令和7年 7月25日 評 価

第29250529号 発行番号

令和7年 8月10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

伊 藤 重 夫

第1 評価額

一括価格	
金3,250,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金780,000円
物件2（建物）	金2,470,000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。		・現況の種類は店舗兼居宅（現在は住居としてのみ使用） ・2階洋室が増築されており（未登記），現況床面積は以下のとおり。 1階71.62㎡ 2階約74.02㎡ 3階35.00㎡ 計約180.64㎡ ・住居表示未実施区域
番 号	特 記 事 項		
2	建物が違法増築された疑いがある。		

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 | 銚子市中央町 |
| | 地 番 | 13番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 93.64平方メートル |
| 2 | 所 在 | 銚子市中央町13番地7 |
| | 家屋 番号 | 13番7 |
| | 種 類 | 事務所・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 71.62平方メートル
2階 67.42平方メートル
3階 35.00平方メートル |



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総武本線「銚子」駅の北東方・約 800m(道路距離) 最寄りバス停「NTT前」の北東方・約 10m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	銚子漁港近くに小店舗等が建ち並ぶ商業地域	
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	商業地域
	建 蔽 率	指定 80%
	容 積 率	指定 400%
	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制	・ 居住誘導区域内/都市機能誘導区域内 ・ 都市計画道路 3・5・18 (本通馬場町線。昭和 21 年 6 月 27 日計画決定、代表幅員 15m、事業完了済) ・ 銚子都市計画事業復興土地区画整理事業第二工区 (昭和 55 年に換地済) ・ 宅地造成等工事規制区域 (盛土規制法)
画 地 条 件	形状 (長方形), 地勢 (ほぼ平坦地), 接道方位 (南), 間口 (約 5.5m), 奥行 (約 17.0m), 地積 (93.64 m ² (登記とほぼ同じ)), 接面道路との関係 (二方路地), 隣地との高低差 (概ね等高) (※特記事項欄 1 参照)	
接 面 道 路 の 状 況	南側市道 (2021 号線), 幅員 (約 20.2m), 連続性 (普通), 舗装 (有), 歩道 (有), 側溝 (有), 高低差 (概ね等高接面)	
	北側市道 (50043 号線), 幅員 (約 2.0m), 連続性 (普通), 舗装 (無), 歩道 (無), 側溝 (無), 高低差 (概ね等高接面)	
	建築基準法上の種類	南側市道は建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路。北側市道については建築基準法上の種類が未判定 (※特記事項欄 2 参照)
	セットバック	南側市道については不要。北側市道については, 今後の建築基準法上の道路種類の判定次第である。
	再建築の可否	可能と推定。

土地の利用状況等	物件 1	物件 2 の建物の敷地
	隣地	・ 北側：市道を介して公園（本通公園） ・ 東側：店舗ビル ・ 南側：市道を介して事業所（NTT 東日本）の敷地 ・ 西側：店舗ビル
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 なし（※特記事項欄 3 参照） 下水道 あり（※特記事項欄 4 参照）	
土 壌 汚 染 等	1. 住宅地図（昭和 46 年，同 55 年）の閲覧によると，対象建物（物件 2）が新築された昭和 57 年以前において，対象土地は店舗等の敷地であったことが推定され，土壌汚染の可能性のある用途で使用された可能性は低いものと推察される。 2. 千葉県廃棄物指導課備付の PCB 廃棄物保管届出名簿（令和 6 年度届出分）の閲覧によると，対象物件の所在地において同届出はない。 3. 対象土地は鉄骨造 3 階建の店舗兼住宅ビルの敷地であり，現地での外観調査による限り，土地利用の阻害要因となるような地下埋設物の存在は窺えなかった。ただし，対象建物（物件 2）の建築計画概要書（昭和 56 年 9 月 2 日確認済）には「浄化槽，分離ばっ気」等の記載がある。債務者の家族によると，物件購入当初は建物の北側に浄化槽があつて，公共下水道への切り替えの際に埋めた旨の陳述をしているが，完全に撤去したか否かは不明であり，地中に残存している可能性もある。 4. 「ちば情報マップ ふさの国文化財ナビゲーション」の閲覧によると，対象土地及び隣接地並びに周辺地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。	
特 記 事 項	1. 南側市道との官民境界については付近の境界プレートを手掛かりにする一方，北側市道との官民境界や東西の民境界については境界杭等を確認できなかったため，建物と建物の間の中心線等をめどとして境界線を推定し，ウォーキング・メジャーやレーザー計測機による概測の上，土地の範囲や形状が公図や銚子市備付の画地確定図に概ね符合するものと推定した。なお，銚子市都市整備課土木室によると，南北両市道とも対象土地との間では境界が未確定である。また，対象土地は区画整理事業が行われた土地であるため，法務局備付の地積測量図はない。 2. 対象建物（物件 2）の建築計画概要書（昭和 56 年 9 月 2 日確認済）によると，北側市道については建築基準法第 42 条第 2 項道路の扱いとなってい	

	る。また、海匠土木事務所建築宅地課によると、平成8年に西側隣接地で建築確認申請があった際には同法第43条第1項但書道路（現同法43条第2項第2号道路）との判定が出たが、法改正を経た現在も同じ判定が出るとは限らないため、建築確認申請時には同課への問い合わせが必要であるとのことである。 3. 事業者の銚子ガス㈱によると、対象土地は都市ガスの引込みが可能なエリアにあるが、対象土地への引込みはない。債務者の家族によると、プロパンガスを使用しているとのことである。 4. 銚子市水道局下水道室によると、対象土地において受益者負担金は支払済みである。 5. 銚子市防災マップによると、対象土地は液状化しやすいエリア内にある。 6. 商業地域・準防火地域内の耐火建築物として、対象建物（物件2）や隣接建物は近接して建ち並んでおり、雨樋等の建物の一部が越境しているか否かは、現地での外観調査による限り不詳である。ただし、西側民地との隣地境界線上とみられる位置に対象建物（物件2）に係るエアコン室外機が置かれており、隣地への越境が疑われる。 7. 北側接道部付近には、不使用の花き保存用冷蔵庫（動産）が放置されている。
--	--

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）	昭和 57 年 2 月 27 日新築
	経 過 年 数	約 43 年
	経済的残存耐用年数	約 2 年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	吹付材，サイディング等
	内 壁	クロス，板等
	天 井	クロス，板等
	床	フローリング，畳等
	設 備	流し台（3 箇所），水洗トイレ（和式・2 箇所）等（電気，上水道，下水道，プロパンガス）
	その他	・新築当初は事務所兼居宅（債務者によると観光業者が使用）であったが，債務者が購入時に内外装を店舗用に改装した。 ・エレベーターは設置されていない。 ・1 階洗面脱衣室には，シャワーとバスタブを備えた後付けのユニットバスが据え付けられている。 ・3 階の和室と洋室 2 の境には段差があり，和室が約 18 c m 高い（別添「建物間取図」参照）。
床 面 積（現 況）	床面積 1 階 71.62 m ² 2 階 約 74.02 m ² （増築部分（洋室 1）約 6.6 m ² を含む） 3 階 35.00 m ² 延べ 約 180.64 m ² （別添「建物間取図」，特記事項欄 1 参照）	
現 況 用 途 等	現況用途	店舗兼居宅（特記事項欄 2 参照）
	間 取 り	店舗 2 室＋洋室 2 室＋和室 1 室（別添「建物間取図」参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る。経年相応の劣化や損耗等に加え，主な汚破損箇所等として以下の事項がある（別添「建物間取図」参照）： ・2 階店舗 2 の天井ボードの中央付近が，約 1m 四方はがれており，内部の鉄骨等が見える状態になっている。債務者の家族は，不具合があったため自分で外した旨を陳述している。なお，債務者及びその家族によると，本物件の購入後すぐに 3 階の天井に雨漏りがあったため，修理を行ったが，それ以後は問題が収まったという。	

	・階段西側の内壁を中心に複数の傷（猫の引っかき傷とみられる）がある。 ・3階南側の外壁に縦に30cm程度のひび割れがある。 ・1階店舗1入り口の基礎部分に横方向の長いひび割れがある。 ・3階の和室と洋室2を仕切る引戸がなく、同和室の押入れの引戸もない（いずれも所在不明）。 ・ルーフバルコニーの南側には、老朽化して使用していないトタン製物置（動産）が放置されている。 ・北側外壁を中心にツタ等の葉や蔓で覆われている。
建物の利用状況	債務者とその家族の計2人が居住し、占有している。
特記事項	1. 建物立入調査により、建物登記や固定資産課税台帳等の延床面積に反映されていない居室（洋室1。推計面積は約6.6㎡）が2階「店舗2」の北側にあることを確認した（別添「建物間取図」参照）。債務者の家族は十数年前に当該部分を増築した旨の陳述をしているが、正確な増築時期等は不明である。建築計画概要書（昭和56年9月2日確認済）によると、当該敷地は対象建物の新築当時から準防火地域に属していたため、増築には増築面積の大小を問わず建築基準法6条1項の建築確認申請が必要であったものと推定されるが、海匠土木事務所建築宅地課によると、当該増築に係る建築確認申請が行われた履歴はないとのことであり、当該増築は違法増築である疑いがある。なお、北側市道上からの外観調査によると、当該増築部分は2階で約1.8mが北側に突き出る格好であり、その下で4本の鉄柱（鉄骨）が増築部分の四隅を地面から支える構造となっている。 2. 債務者やその家族によると、対象建物において令和6年10月まで花屋及びフラワーアレンジメント教室を運営していたが（1階店舗、2階教室）、その後は居宅として主に1～2階を使用している。 3. 建築台帳の主な記載事項 ・建築確認：昭和56年9月2日／銚第252号 ・検査済証：交付の記載なし。 4. 対象建物の使用資材や建築時期等から判断して、石綿（アスベスト）含有建材等が使用されている可能性も排除できない。 5. 債務者によると、室内で猫3匹を飼育している。なお、屋外において、別に野良猫等数匹を餌付けしているもようである。

1 基礎となる価格

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（土地）価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	53,500	0.97	93.64	0.90	4,374,000

地価公示等（銚子 5-1）

◇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。

◇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。

二方路地 +2%

間口・奥行の関係 -5% (格差率) 0.97

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。(格差率) 0.90

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	200,000	180.64	0.055	1,987,000

ウ 現価率

物件 番号	(1) 耐用年数法(定額法)				(2) 観察減価法	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 る現価率		
2	5%	2 年	43 年	0.092	－40% (0.60)	0.055

(1) 耐用年数法（定額法）

$$(D) \text{現価率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

A. 残価率
B. 経済的残存耐用年数
C. 経過年数

(2) 観察現価率

建物躯体の状態（建物状態，損耗，破損等），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
1	4,374,000	0.70	法定地上権	3,062,000

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70%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	4,374,000	－3,062,000		0.85	0.70	780,000
2	1,987,000	＋3,062,000	1.00	0.70	0.70	2,470,000
一 括 価 格（合 計）						3,250,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：

【物件1】地中に古浄化槽が残存している可能性があることに伴う市場性減退 －10%

北側市道の建築基準法上の種別が未判定であることに伴う市場性減退 －5%

【物件2】違法増築の疑いがあることによる市場性減退 －30%

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 公示地価格（銚子5－1）

所 在：千葉県銚子市末広町1番10

価 格：64,600 円/㎡

位 置：JR総武本線「銚子」駅の北東方約590mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：310 ㎡

供給処理施設：水道・下水道・都市ガス

接 面 街 路：東側幅員20.1m市道，南側道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域，商業地域（建蔽率80%，容積率400%），準防火地域

地 域 の 概 要：中心街に隣接し事務所等が多い普通商業地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

3 建物図面・各階平面図写

4 建物間取図

以 上



登記年月日：昭和57年3月5日

47830

各階平面図

建物図面57.3.5
各階平面図

家屋番号	13番7
建物の所在	銚子市中央町13番地7



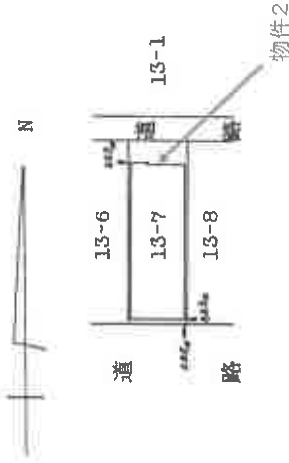
床面積 1階
 $14.25\text{m} \times 5.00\text{m} = 71.2500\text{m}^2$
 $0.25\text{m} \times 1.50\text{m} = 0.3750\text{m}^2 (+)$
 71.6250m^2



床面積 2階
 $13.35\text{m} \times 5.00\text{m} = 66.7500\text{m}^2$
 $0.25\text{m} \times 2.70\text{m} = 0.6750\text{m}^2 (+)$
 67.4250m^2



床面積 3階
 $7.00\text{m} \times 5.00\text{m} = 35.0000\text{m}^2$



昭和57年3月5日

作製者	3月5日作製)	縮尺	1/500
申請人			

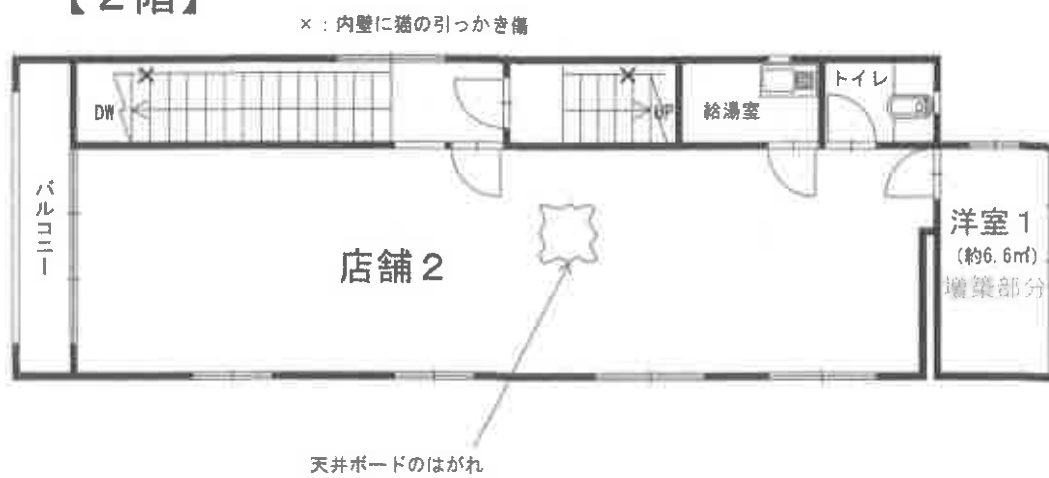
(千葉県地家屋調査士会印)

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

【1階】



【2階】



【3階】

