

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 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 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）
1～3	1,660,000 1,328,000	一括	332,000	21,951	4,705
1	20,000				
2	660,000				
3	980,000				
</					



物 件 目 録

1 所 在 銚子市長塚町三丁目

地 番 6 4 8 番 2

地 目 雑種地

地 積 1 1 5 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 銚子市長塚町三丁目

地 番 6 4 8 番 5

地 目 宅地

地 積 2 4 8 . 0 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 銚子市長塚町三丁目 6 4 8 番地 5

家屋 番号 6 4 8 番 5

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 5 . 0 1 平方メートル
2 階 2 8 . 9 8 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 8 2 . 0 1 平方メートル
2 階 2 8 . 9 8 平方メートル

所有者 A

売却基準価額の変更についての補足説明書

本事件について、期間入札及び特別売却の方法により売却を実施したが、適法な買受けの申出がなく、不動産の現況、利用状況、手続の経過その他諸般の事情を考慮して、前回の売却基準価額（原則として「評価書」記載の評価額）によりさらに売却を実施させても売却の見込みがないと認められるので、民事執行法60条2項（188条）、民事執行規則30条の3（173条1項）に基づき、約40パーセントの減価をして「期間入札の公告」記載のとおり売却基準価額を変更した。

千葉地方裁判所民事第4部売却係

物 件 明 細 書

令和 7年 5月 8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】

隣地（地番648番6、648番7等）との境界が不明確である。

【物件番号1～3】

売却基準価額は、建築基準法上の道路に接道しておらず再建築の可否が不明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。



11

物 件 目 録

1 所 在 銚子市長塚町三丁目
 地 番 6 4 8 番 2
 地 目 雑種地
 地 積 1 1 5 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 銚子市長塚町三丁目
 地 番 6 4 8 番 5
 地 目 宅地
 地 積 2 4 8 . 0 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 銚子市長塚町三丁目 6 4 8 番地 5
 家屋 番号 6 4 8 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 5 . 0 1 平方メートル
 2 階 2 8 . 9 8 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 8 2 . 0 1 平方メートル
 2 階 2 8 . 9 8 平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第23号
令和7年3月 7日受理
令和7年4月16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 銚子市長塚町三丁目
 地 番 6 4 8 番 2
 地 目 雑種地
 地 積 1 1 5 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
- 2 所 在 銚子市長塚町三丁目
 地 番 6 4 8 番 5
 地 目 宅地
 地 積 2 4 8 . 0 0 平方メートル
 所有者 A
- 3 所 在 銚子市長塚町三丁目 6 4 8 番地 5
 家屋 番号 6 4 8 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 5 . 0 1 平方メートル
 2 階 2 8 . 9 8 平方メートル
 所有者 A



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	☒ 宅地（物件2） ☒ 公衆用道路（物件1） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 概ね公図のとおり（物件1、2） ☐ 地積測量図のとおり ☐ 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		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が物件2土地上に下記建物を所有し、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について、本件競売の対象は債務者兼所有者Aの共有持分のみである。物件1の管理及び使用について、他の共有者(648番6、同番7の土地所有者)との間で特に取り決めはないものと推定する（「関係人の陳述等」参照）。 ・「その他の事項」記載のとおり		
建物	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：1階 約82.01㎡		
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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅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」記載のとおり		
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	☒ 概ね建物図面（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（本通路）について

- 1 物件2（本敷地）の北東側が接する未舗装の道路状の土地であり、現況、本敷地所有者等が北東側市道に出入りするための通路（幅員約4メートル）として本敷地と一体的に利用している。本通路内に電柱が2本立っている。評価人の調査によると、本通路は建築基準法上の道路ではない。
- 2 本通路の北東側には堤と水路（河川）が存在し、その北東側が幅員約5.3メートルの市道に接する。上記水路には市道と本通路を繋ぐコンクリート造の橋（有効幅員約3.5メートル）が架設されている（写真②参照）。
- 3 本通路と北西側隣接地（648番6、同番7）及び北東側堤との境界線は判然としない。もっとも、南東側隣接地（648番4）との境界付近に築造された擁壁や上記水路に架設された橋の位置等から、本通路の形状および範囲は公図に概ね符合しているものと推定する。
- 4 本通路の管理及び使用について、他の共有者（648番6、同番7の土地所有者）との間で特に取り決めはないものと推定する（「関係人の陳述等」参照）。

■物件2（本敷地）について

- 1 (1) 本敷地は物件3の敷地として利用されている。南側に土地に定着したカーポート（一部物置）が設置されているが、老朽化が進んでいる（写真③参照）。
(2) 評価人の調査によると、本敷地は建築基準法上の道路には接していない。
- 2 本敷地は南西側隣接地（649番11、649番12）より約1～1.5メートル低く、南東側隣接地（648番4）より約1メートル低いため、両隣接地との境界付近には擁壁が築造されている。また、本敷地の北東側（648番6）及び北西側（648番3）の各隣接地とはブロック塀（鉄筋が一部むき出しになっている）等で仕切られており、これらの構築物の存在により、本敷地の範囲を概ね認識することができる。

■物件3（本建物）について

- 1 本建物内には、通常の生活に使用する家財道具、電化製品、生活雑貨類が存在し、居住者によって現に居宅として使用されている（写真④⑤参照）。内部は、大量の家財道具等でやや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の損傷の有無・程度等について十分な調査ができなかった箇所がある。
- 2 法務局備え付けの建物図面と本建物の現況が相違しており、南西側和室と北東側トイレが増築（約17㎡）されている（建物間取略図参照）。上記増築部分は未登記であり、増築時期は不詳である（「関係人の陳述等」参照）。なお、1階北西側外壁とその付近の地面に、増築した後に取り壊したと推測される跡が残っている。
- 3 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）及び汚損があることに加え、以下の損傷等も見られた。
 - ・ 1階廊下と南西側和室（増築部分）の継ぎ目付近の天井や内壁に雨漏りによる広範なシミや天井板の剥がれた箇所がある（写真⑥参照）。当該継ぎ目部分の屋根にはブルーシートが敷かれている。
 - ・ 1階廊下の床面の一部が剥がれている。
 - ・ 台所の床に撓みがある。
 - ・ 浴室の壁の亀裂を補修した跡がある。
 - ・ 2階和室北西側の窓に板が貼り付けられており、ガラスが破損しているものと推測される。
 - ・ 2階洋室の入口ドアが閉まらない。
 - ・ 2階バルコニーの床が破損しており、手摺りもないため、バルコニーは使用できない状態である。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	本建物には、私と父が住んでいます。父は、現在入院中です。 (令和7年3月13日に面談聴取) 父は退院しましたが、自宅療養中であり、定期的に通院を続けています。 私は、12、13年前から本建物を賃借して住んでいましたが、令和4年に本建物と敷地、通路を購入して現在に至っています。私が住み始めた時には、本建物は今の形でした。 1階廊下と1階和室との継ぎ目付近の天井から雨漏りがするので、屋根上にブルーシートを敷いています。 本建物の水回り設備等に不具合はありません。 本建物内でペットは飼育していません。 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。 通路は私が共有する土地ですが、使用方法や管理について共有者間で特に取り決めはなく、管理費等の金銭的な負担もありません。 私が住み始めてから、通路と北東側市道との間を流れる川が氾濫したことはありません。 (令和7年4月2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3月13日 (木) 11:10-11:25	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、債務者兼所有者Aと立入調査日の打ち合わせ
7年3月25日 (火) 9:50-10:00	銚子市役所税務課	物件1・2周辺の地番図等取得
7年4月2日 (水) 13:30-15:00	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) ☐ 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

登記年月日：昭和45年11月12日

51173

家屋番号	648-1
建物の所在	鉾子市長塚町 3-648-5

建築物各階平面図

45.11.12

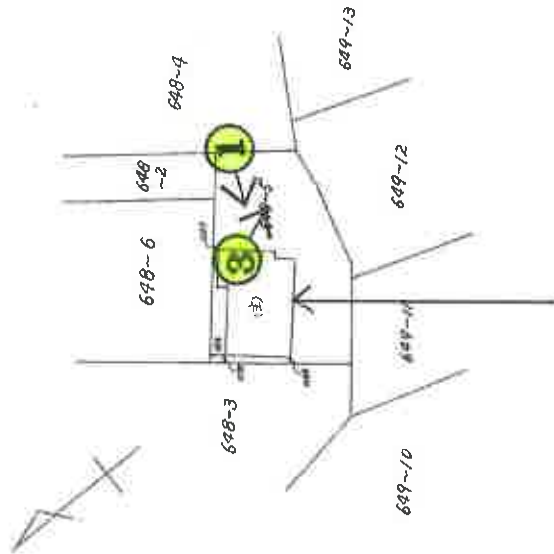
作製年月日	昭和45年11月9日
作製者	
申請人	

○写真撮影位置と方向

各階平面図

1階

建物図面 50/500



2階

(1) 364 x 0.91 = 3.3124
(2) 410 x 0.91 = 3.731
(3) 910 x 6.37 = 57.967
計 65.0104

物件番号 3

6.37 x 4.55 = 28.9835

縮尺	1/500	1/200
----	-------	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

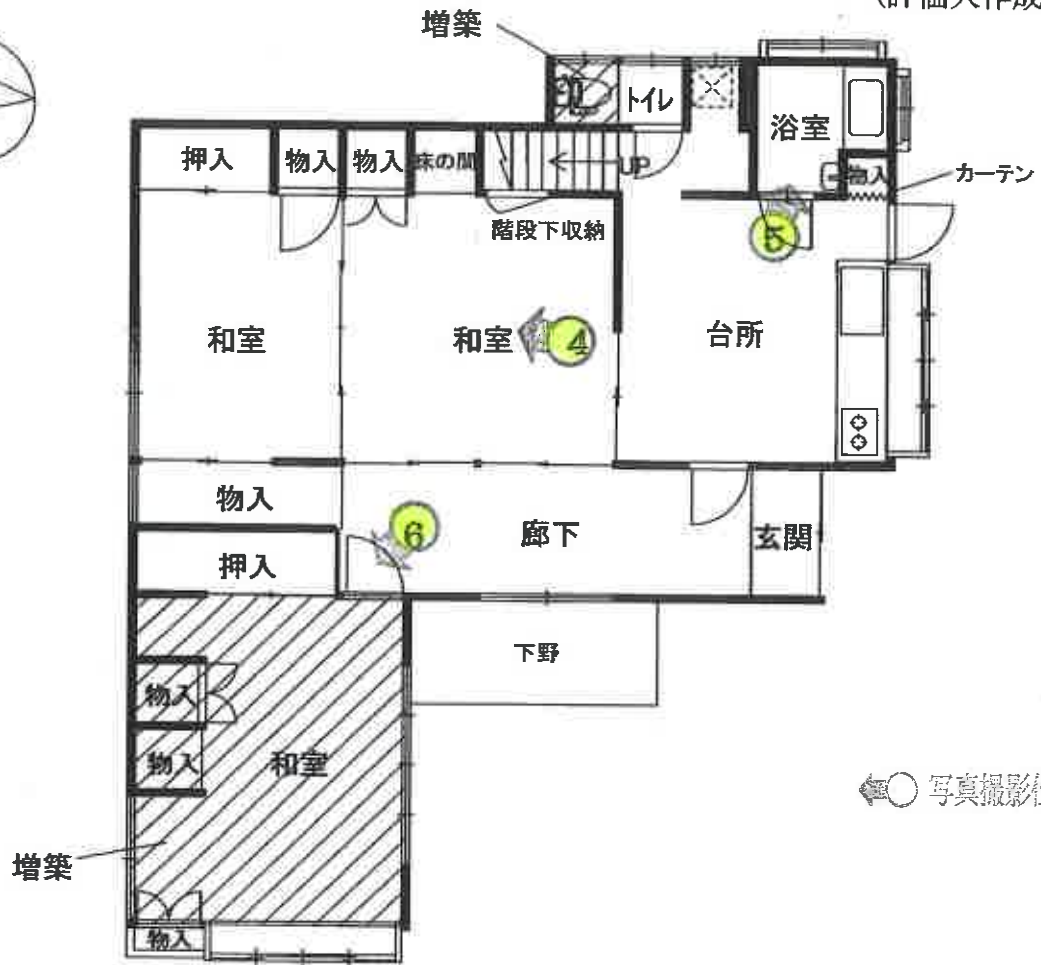
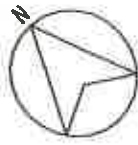
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉地方支務局 印 鑑 支局 兼 署)
令和6年12月17日 名古屋支務局兼助支局

登記官

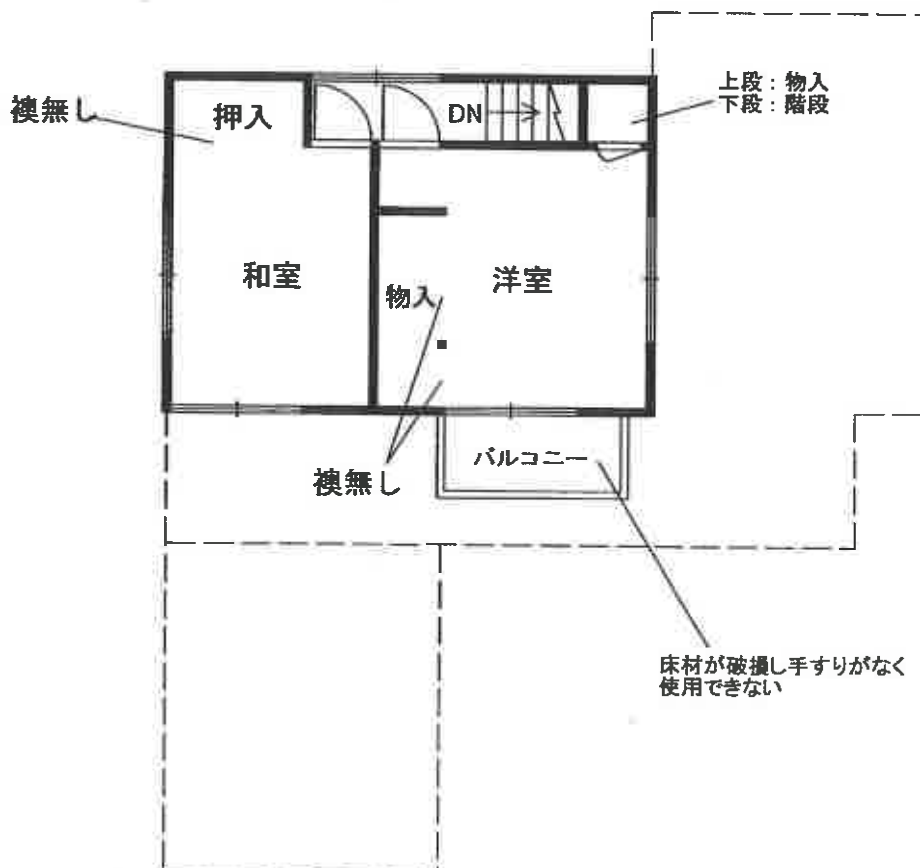
(7 枚目)

建物間取略図

(評価人作成)



写真撮影位置と方向



(8 枚目)



①



②

物件 3

物件 1

橋



③

カーポート
(一部物置)



④



⑤



⑥

雨漏りによる天井板の剥がれ

(10 枚目)

副本

令和7年（ケ）第23号

令和7年4月2日現地調査
令和7年4月3日評価
第K2509922号発行番号
令和7年4月15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

小塚隆雄

第1 評価額

一括価格	
金 2,780,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 40,000 円
物件2 (土地)	金 1,100,000 円
物件3 (建物)	金 1,640,000 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 地目：公衆用道路	
2	物件目録記載のとおり。	同左	
3	物件目録記載のとおり。	床面積：1階 約82.01㎡ 住居表示未実施区域	
番号	特 記 事 項		
1～3	物件1土地は、地目は公衆用道路と認定されるが、建築基準法及び道路法の道路扱いはなく、物件1及び物件2で構成されている旗竿地の敷地延長（通路）部分に該当する。 なお、本件評価対象となるのは持分2分の1である。 物件3は、1階トイレと南西側和室が増築されている。		

物 件 目 録

- 1 所 在 銚子市長塚町三丁目
地 番 648番2
地 目 雑種地
地 積 115平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 銚子市長塚町三丁目
地 番 648番5
地 目 宅地
地 積 248.00平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 銚子市長塚町三丁目648番地5
家屋 番号 648番5
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 65.01平方メートル
2階 28.98平方メートル
所有者 A

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総武本線，JR成田線「松岸」駅の東方・約650m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	桜川沿いに戸建住宅、農地等が見られる地域	
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
	【国道356号の道路境界より25m超】	
	用 途 地 域	第1種住居地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 規 制	日影規制 5時間、3時間、4m
		建築基準法第22条指定区域
	【国道356号の道路境界より25mまで】	
	用 途 地 域	第2種住居地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 規 制	日影規制 5時間、3時間、4m
		建築基準法第22条指定区域
画 地 条 件 (規模、形状等)	形 状 :(旗竿地) 地 勢 :(ほぼ平坦)	
	接道方位 :(北東)	
	間 口 :(約 4 m)	奥 行 :(約40m)
	地 積 :(248㎡)	(有効宅地部分。登記とほぼ同じ程度と推定)
	(115㎡)	(通路部分。登記面積とほぼ同じ程度と推定。持分2分の1)
	接 面 道 路 と の 関 係 :(現況は中間画地であるが、建築基準法上は水路と堤が道路との間に介在するため無道路地となる)	
隣 地 と の 高 低 差 :(南東側隣接地より約1m低く、南西側隣接地より約1m～約1.5m低く、北西側隣接地より約0.2m～約0.5m高く接す。)		

接 面 道 路 の 状 況	北東側（市道） 路線名（40049号線） 幅員（約5.3m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（道路反対側にあり） 高低差（道路と概ね等高） 道路との間に水路及び堤あり。 （特記事項参照）	
	建築基準法上の種類	北東側： 建築基準法第42条1項1号 (ただし、接道していない。特記事項参照)
	セットバック	不要
	再建築の可否	不明（特記事項参照）
土地の利用状況等	物件2	物件3建物の敷地
	物件1	物件2及び物件3に至るまでの通路である。本件評価対象は持分2分の1である。
	隣地	・北東側： 道路、水路、堤を介して住宅 ・南東側： 住宅 ・南西側： アパート、店舗 ・北西側： 住宅、更地、店舗
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
	下水道	あり
土 壌 汚 染 等	1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件1、2は雑種地であった土地を宅地へと転換した土地であり物件1、2単独では土壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。ただし、隣接地にかつて木型製造所等が存していたことから、可能性は低いものの、もらい汚染の可能性は残ると推定する。 2. 現在、物件3建物の敷地であり、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. 銚子市委員会への聴取によれば、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	1. 物件1、2の敷地の範囲、境界線についてはブロック塀、石杭等により概ね判別される。なお、物件1の北東側及び北西側部分の境界は明瞭ではないものの、周辺の状況より概ね推測可能である。現況の地形は概ね公図に符合するものと推測する。	

2. 物件1と北東側市道との間には、公図上水路と堤が存している。銚子市役所都市整備課土木室での聴取によると、水路は準用河川「桜川」であり、堤は堤敷とのことである。境界は不明瞭であるものの、現況概測によると、水路幅は約3～4m、堤幅は約0.9m程度と概測された。

3. 再建築の可否は、下記の2点より不明である。

1点目

海匠土木事務所建築宅地課での聴取によると、北東側の市道との間に水路と堤が介在しているため、建築基準法上の道路に接道していないとのこと。同課によると、再建築には建築基準法第43条第2項の認定もしくは許可が必要なケースと推測されるが、建築の可否は実際の建築確認等の申請により判断するとのこと、現時点では判断できないとの回答であった。よって、現時点では再建築の可否は不明である。

2点目 （上記の1点目の許可等が得られることが前提）

上記の介在河川には、市道から物件1へ通じるコンクリート造の橋が架かっている。当該橋の有効幅員は約3.5mであり、建築基準法上の接道要件である2mを満たすことができるのは1画地のみとなる。当該橋は、物件2と北側隣接地の画地が利用するため、必ずしも物件2が建築できるとは限らない。また、銚子市役所都市整備課土木室での聴取によると、橋の幅4m以上への拡幅工事は、銚子市との事前協議が必要であり、工事費は自己負担かつ自己管理になるとの回答であった。よって、2点目においても再建築の可否は不明である。

実際の再建築に際しては、銚子市役所担当課及び海匠土木事務所担当課と再建築の可否を含めて詳細な協議を行う必要がある。

4. 海匠土木事務所建築宅地課での聴取によると、物件3建物の建築確認は確認されたが、検査済証がないことから、当該建築確認の取得を根拠に再建築が可能となるとは言えないとのこと。

5. 銚子市役所都市整備課土木室での聴取によると、桜川に掛かる橋は、桜川の護岸工事の際に銚子市が整備したものであり、現在の利用において占用許可は不要とのこと。なお、占用許可を申請により取得することも可能であるが、その際には橋の管理を申請者が負担することになるとのことであった。

6. 物件1は、建築確認上物件2の敷地延長（通路、幅約4m）部分に該当するが、隣接地（648番6、同番7）が接道するための通路でもある。物件1は、物件2及び隣接地所有者がそれぞれ持分2分の1を所有する共有の通路となっている。所有者Aの陳述によると、物件1通路について取り決めはなく、金銭の授受もないとのことである。

7. 物件1にNTTの電柱が2本存している。NTTによると電柱敷地料は、年間1,500円/本とのことで、物件1の所有権持分に応じて支払われるとのこと。
8. 物件2の南側に老朽化した簡易なカーポート（一部物置）が設置されているが構築物と認定した。
9. 『銚子市防災ハザードマップ』によれば、物件1、2は浸水想定及び土砂災害エリアに指定されていない。詳細は『銚子市防災ハザードマップ』ご参照。なお、所有者Aの陳述によると12～13年前から居住しているが物件1の北側を流れる桜川が氾濫したことはないとのこと。

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45年11月9日新築
	増築年月日（未登記）	不詳 増築
	経過年数	約54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	かわらぶき、一部亜鉛メッキ鋼板ぶき等
	外 壁	サイディング、鉄板等
	内 壁	塗り壁、合板等
	天 井	合板等
	床	畳、フローリング等
	設 備	洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 (電気、上水道、プロパンガス、公共下水道)
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	・ 現況床面積は次のとおり。 床面積 1階 82.01㎡ 1階に約17㎡の増築部分がある。 2階 28.98㎡ 延べ 110.99㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	5DK（別添建物間取図参照）
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る ・ 全体的に経年による内装（天井、壁、床）、外装（軒天含）の劣化及び塗膜の剥離等が見受けられた。 1階の増築部分と既存部分の境にある廊下に雨漏り跡があり、天井及び壁材が剥がれている。当該部分の屋根は塗膜の剥離や劣化が確認され、ブルーシートと土嚢で応急処置がされている。1階廊下の床材の一部剥がれ、台所の床に撓みがある。2階洋室のドアが閉まらない。2階和室の窓のガラス一枚分が板で覆われ簡易補修されている。浴室の壁にクラックがあり補修されている。玄関	

	にパネルが1枚貼られている。バルコニーは床が破損し手摺がなく使用できない状態である。南東側の外壁の一部が補修されていると見受けられた。 所有者Aの陳述によると水回りに不具合はないとのこと。 ・ 家財道具、電化製品、生活雑貨等が多数存しており、目視で確認できた箇所以外にも劣化している箇所が存する可能性がある。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	所有者Aが父親と居住し占有している。
特 記 事 項	1. 建築確認：昭和45年7月10日／公第45-23号 検査済証：交付の記録なし 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. 1階増築部分の増築年月日は不詳である。 所有者Aの陳述によれば、居住を始めた12～13年前には増築部分は存していたとのこと。 4. 1階の北西側外壁及び地面に増築跡と思料される跡が存しているが、詳細は不明である。

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	持 分 エ	建付減価 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ = カ
1	30,100	0.05	115	1/2	—	87,000
2	30,100	0.74	248	—	0.90	4,972,000

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 銚子-2）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 33,300 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(99.4)}{100} & \times & \frac{100}{(100)} & \times & \frac{100}{(110)} & = & 30,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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±0% (格差率) 100

◇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) 110

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）

私道減価－95%

（格差率） 0.05

【物件2】

道路との間に水路が介在し橋を利用－10%、奥位置・行止り－15%、環境－3%

（格差率） 0.74

ウ 地 積：登記簿数量による。

エ 持 分：登記簿のとおり

オ 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	140,000	110.99	0.040	622,000

ウ 現価率

物件 番号	(1)耐用年数法 (定額法)				(2)観察減価率	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		
3	5 %	0年	54年	0.05	▲20% (0.80)	0.040

(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	
2	4,972,000	0.55	法定地上権	2,735,000

イ 土地利用権等割合：物件2の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を55%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カ、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	87,000			0.70	0.70	40,000
2	4,972,000	- 2,735,000		0.70	0.70	1,100,000
3	622,000	+ 2,735,000	1.00	0.70	0.70	1,640,000
一括価格 (合計)						2,780,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：建築基準法の道路に接道しておらず再建築の可否は現時点では不明であること、物件1は持分2分1を有する通路であるが、使用等に関する覚書の取り交わし等もないことから使用や建築の可否の判断において係争可能性が存すること、物件3建物の検査済証の交付の記録がないこと、土壌汚染の汚染の可能性が残ること等を考慮した。

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

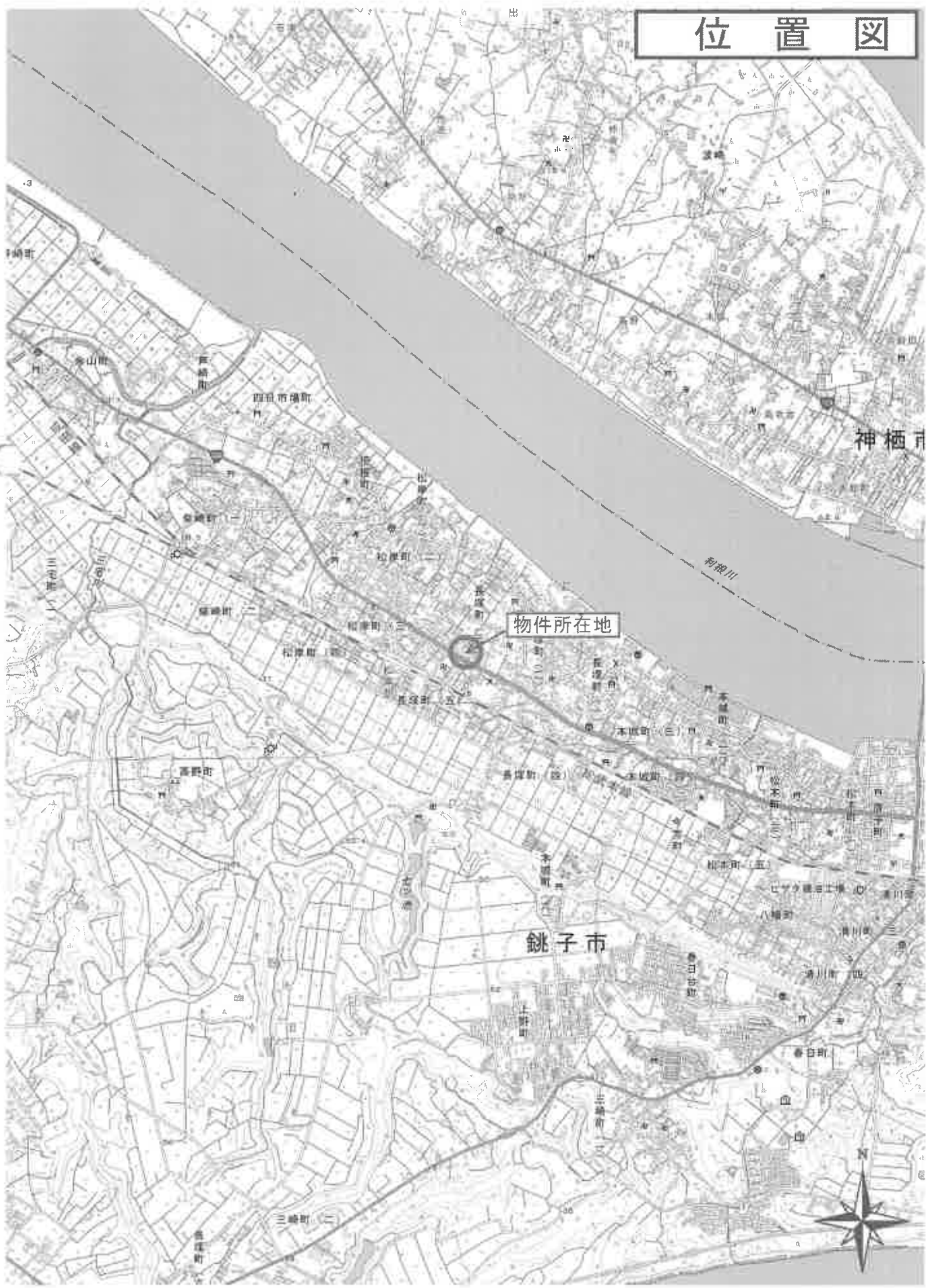
・ 地価公示価格（銚子-2）

所 在	銚子市松岸町 3 丁目 2 2 0 番 1 0 外
価 格	33,300円/㎡
位 置	JR総武本線，JR成田線「松岸駅」の北方約480mに位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	185㎡
供 給 処 理 施 設	水道、下水
接 面 街 路	北5.2m市道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域、第一種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要	一般住宅のほか事務所等もみられる混在住宅地域

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 建物間取略図

以 上



位置図

物件所在地

銚子市

神栖市

荒川



縮尺: 1 / 25,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成



登記年月日：昭和45年11月12日

51173

建築物平面図

家屋番号	648-f
建物の所在	鉾子市長塚町3-648-5

45.11.12

昭和45年11月9日	作製年月日
作製者	
申請人	

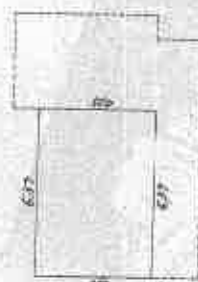
各階平面図 S:1/200

1階



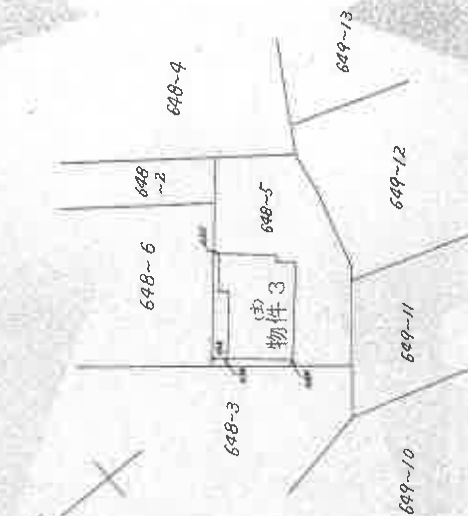
(1)	3.64	x	0.91	=	3.3124
(2)	4.10	x	0.91	=	3.731
(3)	9.10	x	6.37	=	57.967
					計 65.0104

2階



$$6.37 \times 4.55 = 28.9835$$

建物図面 S:1/500



(日測連 15)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/500	1/200
----	-------	-------

本図面はA3判をA4に縮小したものです

建物間取略図

(評価人作成)

