

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）
1～3	3,830,000 3,064,000	一括	766,000	44,637	6,376
1	640,000				
2	10,000				
3	3,180,000				



物 件 目 録

1 所 在 旭市二字西遊正
 地 番 6 1 0 3 番 4 4
 地 目 宅地
 地 積 1 5 5. 0 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 旭市二字西遊正
 地 番 6 1 0 3 番 8 7
 地 目 山林
 地 積 6 4 5 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 6 4 5 分の 7

3 所 在 旭市二字西遊正 6 1 0 3 番地 4 4
 家屋 番号 6 1 0 3 番 4 4
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 4 3. 8 8 平方メートル
 2 階 3 5. 6 0 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 3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1～3】

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

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 旭市二字西遊正
地 番 6 1 0 3 番 4 4
地 目 宅地
地 積 1 5 5 . 0 0 平方メートル
所有者 A

2 所 在 旭市二字西遊正
地 番 6 1 0 3 番 8 7
地 目 山林
地 積 6 4 5 平方メートル
(現況)

地 目 公衆用道路
共有者 A 持分 6 4 5 分の 7

3 所 在 旭市二字西遊正 6 1 0 3 番地 4 4
家屋 番号 6 1 0 3 番 4 4
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 4 3 . 8 8 平方メートル
2 階 3 5 . 6 0 平方メートル
所有者 A



令和7年(ケ)第92号
令和7年6月20日受理
令和7年8月19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 旭市二字西遊正
 地 番 6 1 0 3 番 4 4
 地 目 宅地
 地 積 1 5 5 . 0 0 平方メートル
 所有者 A

- 2 所 在 旭市二字西遊正
 地 番 6 1 0 3 番 8 7
 地 目 山林
 地 積 6 . 4 5 平方メートル
 共有者 A 持分 6 4 5 分の 7

- 3 所 在 旭市二字西遊正 6 1 0 3 番地 4 4
 家屋 番号 6 1 0 3 番 4 4
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 4 3 . 8 8 平方メートル
 2 階 3 5 . 6 0 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1） ☒ 公衆用道路（物件2） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり（物件1、2） ☐ 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1土地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2について、本件競売の対象は債務者Aの共有持分のみである。 ・「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	☒ 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	☒ 建物所有者 ☐ 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 保管開始日 令和 年 月 日 令和 年 月 日 支部 令和 年（ ）第 号		
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（本敷地）について

- 1 (1) 物件3（本建物）の敷地等として利用されている。北東側に駐車スペースがあり、長期間放置された状態と推測される軽自動車1台が駐車していた(写真①参照)。当職が当該軽自動車の車両照会をしたところ、車検の有効期間が満了しており、所有者及び使用者は亡B（本敷地の前所有者）であった。本敷地内は雑木・雑草が繁茂し、特に北西側と南西側は立ち入りが困難である(写真②参照)。
(2) 北東側が現況幅員約4.5メートルの市道に、南東側が現況幅員約4.5メートルの私道(物件2)に、各々接する。なお、評価人の調査によると、本敷地の北東側隣接地(6103番86、地目：山林、所有者：個人共有)は上記市道の一部になっている。
- 2 本敷地と北西側隣接地(6103番43)との境界付近には立ち入ることができなかったが、上記市道及び私道、南西側隣接地(6103番45)とはブロック塀や側溝等により仕切られており、これらの位置を地積測量図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。
- 3 本敷地内に木製の犬小屋(動産)が置かれている。

■物件2について

未舗装の私道敷地として、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 本建物内は、テレビ、冷蔵庫、洗濯機等が残置していたが、調査時に電気の供給が停止しており、内部の状況から人が生活している様子は窺えなかった(写真④⑤参照)。2階洋室1の物入内に洗面ボウルが置かれており、洗面所の洗面ボウルを取り替えた可能性がある。
- 2 天井、内壁、床に経年相応の劣化(細かな傷や変色等)及び汚れがあることに加え、LDKの天井クロスにひび割れも見られた。また、玄関ドアのクローザーに不具合がある。
- 3 本建物の外観から、2階北西側部分(間取図黒塗り部分)に空間の存在が推測されたが、入口が見当たらず(写真⑥参照)、内部の状況を確認することができなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣居住者	本建物には、誰も住んでいません。 (令和7年7月28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

執行官の意見

- 本建物の占有関係について、以下の状況及び近隣居住者の陳述内容から、本建物は前所有者Bが死亡後は居住者が長期間不在になっているものと推定され、2枚目のとおりと認めた。
- ・ 本建物の郵便受け内は郵便物やチラシ類が滞留しており、亡B宛ての郵便物が存在していたが、第三者宛ての郵便物等は見当たらなかった。
 - ・ 本建物内には亡B宛ての表彰状が掲示されていた。
 - ・ 東京電力からの回答によると、本建物の電気需給契約の名義は亡Bであったが、令和2年3月13日に契約が終了している。
 - ・ 本建物内の壁掛けカレンダーは、令和2年2月の表示を最後に更新されていない。

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24日 (火) 14:50-15:00	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、連絡書面投函 (期限内に連絡なし)
7年7月1日 (火) : - :	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 (7月16日に回答書受領。契約終了日: R2. 3. 13)
7年7月2日 (水) : - :	同上	債務者兼所有者Aの住所宛てに連絡依頼書兼照会書発送 (期限内に連絡・回答なし)
7年7月24日 (木) 14:52-15:02	関東運輸局 千葉運輸支局	物件1土地上に駐車している自動車の登録事項調査
7年7月28日 (月) 11:00-11:50	物件所在地	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、近隣居住者から本建物の占有状況を面談聴取
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7年7月28日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、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。

地番区域見出し

A3判をA4判に縮小

請求部	所在	旭市二字西遊正				地番	6103番87			
出力縮尺	1/600	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					補正 年月日 (原図)			補正 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6月24日

千葉地方法律局鹿塚支局

登記官

請求番号：6-4

(1/1)

(7 枚目)

公用

登記年月日：昭和46年5月17日

109752

地番	6103-1, 目6103-8, 至6103-85
土地の所在	旭市二字西遊正

地積測量図

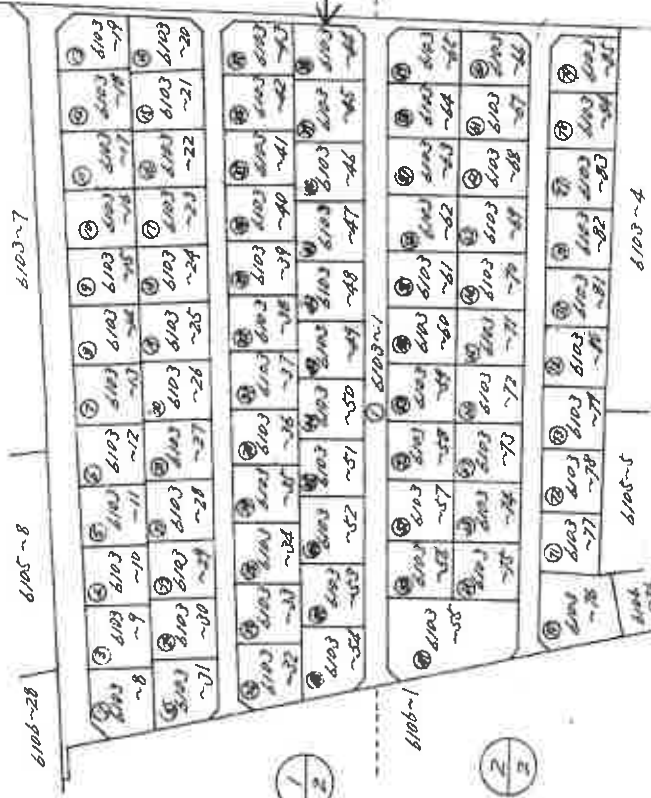
1/4

46-5-17

昭和46年5月17日	作製年月日
作製者	

昭和46年5月17日

物件番号1



(千葉県地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1 / 1000
----	----------

(1/5)

A3判をA4判に縮小

図面番号 6-2

登記官

(8 枚目)

これは図面に記録されている内容を証明した裏面である。

令和7年6月24日

千葉県地方総務課 調査課

5/10

公用

登記年月日 昭和46年5月17日

1枚目と同様

109753

地積測量図

地番

6103~1 自6103~8, 至6103~9C

土地の所在

旭市二字西遊正

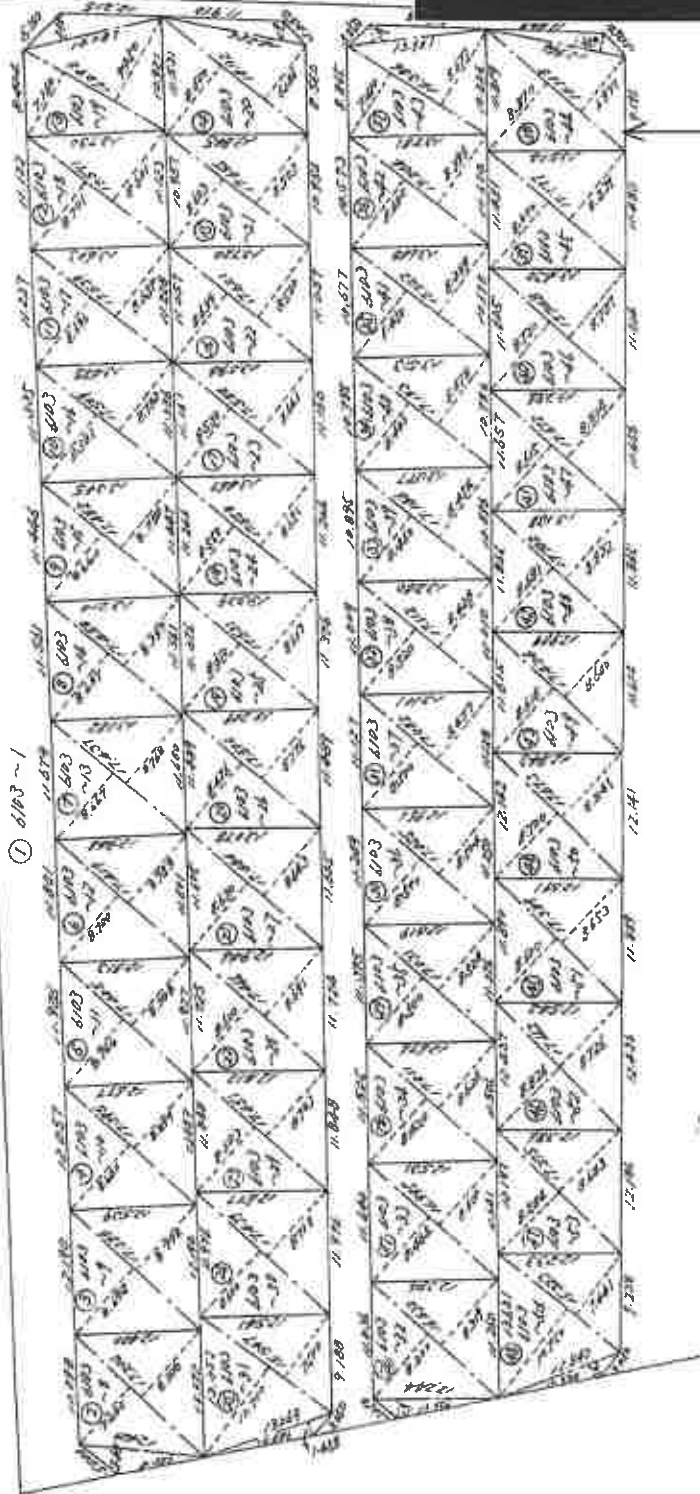
46.5.17

作製年月日
昭和四十六年五月五日

作製者

申請者

① 6103~1



物件番号 1

(千葉土地家屋調査士会 用紙)

箱 尺 1 / 5000

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

令和7年6月24日

千葉地方方法務局庶務支局

登記官

9 枚目)

請求番号 6-2 (2/5)

A3判定A4判に縮小

登記年月日：昭和46年5月17日

1枚目と同様

109755

番 6103-1 自6103-8 至 6103-85

土地の所在 旭市二字西遊正

図 量 測 積 地

昭和46年5月17日
製作年 月 日

製作者

申請者

地番	底辺	辺	高	サ	積	面	積	地番	底辺	辺	高	サ	積	面	積
6103-8	12.420	2.600	2.600	8.528	273.713	0.449	153.002	524	15.995	1.600	1.600	8.528	273.713	0.449	153.002
6103-9	17.388	8.192	8.192	8.792	304.011	7.92	152.005	0.445	17.011	1.600	1.600	8.792	304.011	7.92	152.005
6103-10	17.385	8.190	8.190	8.777	304.012	4.15	152.006	2.08	17.031	1.600	1.600	8.777	304.012	4.15	152.006
6103-11	17.425	8.244	8.244	8.703	304.013	1.35	152.006	5.00	17.051	1.600	1.600	8.703	304.013	1.35	152.006
6103-12	17.417	8.200	8.200	8.753	304.013	8.07	152.006	9.31	17.082	1.600	1.600	8.753	304.013	8.07	152.006
6103-13	17.407	8.167	8.167	8.768	304.014	0.85	152.007	4.93	17.112	1.600	1.600	8.768	304.014	0.85	152.007
6103-14	17.408	8.157	8.157	8.757	304.013	6.12	152.007	8.06	17.146	1.600	1.600	8.757	304.013	6.12	152.007
6103-15	17.482	8.160	8.160	8.700	304.011	8.80	152.005	9.90	17.183	1.600	1.600	8.700	304.011	8.80	152.005
6103-16	17.529	8.181	8.181	8.782	304.008	7.77	152.004	7.81	17.222	1.600	1.600	8.782	304.008	7.77	152.004
6103-17	17.509	8.186	8.186	8.637	304.003	4.87	152.001	7.43	17.262	1.600	1.600	8.637	304.003	4.87	152.001
6103-18	17.571	8.201	8.201	8.601	304.013	4.62	152.006	7.21	17.286	1.600	1.600	8.601	304.013	4.62	152.006
6103-19	18.010	8.160	8.160	8.450	303.987	7.80	152.006	7.21	17.381	1.600	1.600	8.450	303.987	7.80	152.006
6103-20	18.286	8.190	8.190	8.426	303.980	2.00	152.006	9.90	17.408	1.600	1.600	8.426	303.980	2.00	152.006
6103-21	18.112	8.600	8.600	8.486	304.013	4.00	152.006	9.90	17.466	1.600	1.600	8.486	304.013	4.00	152.006
6103-22	17.665	8.123	8.123	8.523	303.906	4.30	152.001	7.16	17.527	1.600	1.600	8.523	303.906	4.30	152.001
6103-23	17.688	8.130	8.130	8.570	303.906	3.19	152.003	2.15	17.545	1.600	1.600	8.570	303.906	3.19	152.003
6103-24	17.658	8.150	8.150	8.641	303.903	5.48	152.001	7.24	17.602	1.600	1.600	8.641	303.903	5.48	152.001
6103-25	17.531	8.100	8.100	8.617	302.915	5.58	152.007	5.79	17.673	1.600	1.600	8.617	302.915	5.58	152.007
6103-26	17.526	8.476	8.476	8.776	302.913	5.12	152.006	8.06	17.724	1.600	1.600	8.776	302.913	5.12	152.006
6103-27	17.484	8.630	8.630	8.643	302.901	1.32	152.000	5.86	17.765	1.600	1.600	8.643	302.901	1.32	152.000
6103-28	17.466	8.600	8.600	8.691	302.904	6.06	152.002	3.03	17.823	1.600	1.600	8.691	302.904	6.06	152.002
6103-29	17.451	8.603	8.603	8.703	302.907	0.06	152.003	6.23	17.880	1.600	1.600	8.703	302.907	0.06	152.003
6103-30	18.644	8.700	8.700	8.718	302.908	4.02	152.004	2.01	17.928	1.600	1.600	8.718	302.908	4.02	152.004
6103-31	18.669	8.668	8.668	8.750	302.908	4.00	152.004	2.01	17.957	1.600	1.600	8.750	302.908	4.00	152.004
6103-32	12.204	1.900	1.900	8.703	302.910	0.02	152.004	0.01	17.984	1.600	1.600	8.703	302.910	0.02	152.004
6103-33	16.632	8.200	8.200	8.319	302.784	0.08	152.004	0.08	18.010	1.600	1.600	8.319	302.784	0.08	152.004

(日 廣 達 9)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

1/

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。
昭和7年6月24日 千葉県方法務局直轄委員会

登記簿

(10 枚目)

請求番号・62

(4/5)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和46年6月15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6月24日 千葉県地方税局国庫支局

登記官

(11 枚目)

請求番号：6-5

(1/4)

A3判をA4判に縮小

346103-1.-86.-87.-55 109757

地 番
土地の所在

6103-1. ~86.-87, ~88

旭市二丁目道正

地 積 測 量 図

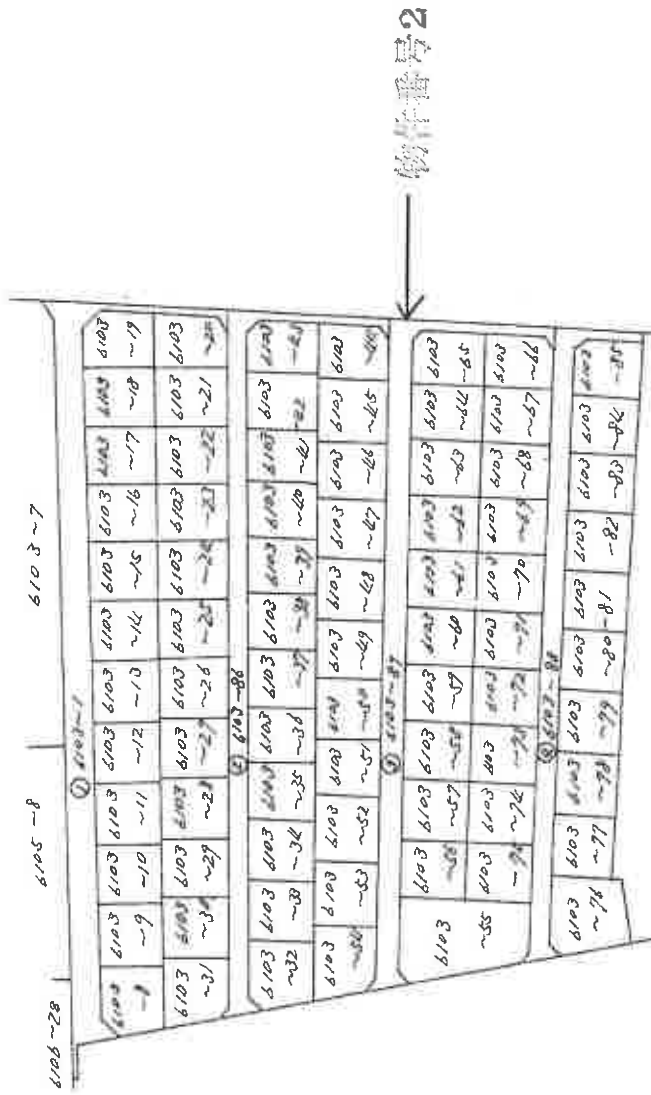
1/4

46.6.15

作 製 年 月 日
昭和46年6月15日

作 製 者

申請人



(千葉県地家屋調査士会用紙)

縮 尺 1 / 1000

登記年月日：昭和46年6月15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6月24日 千葉地方方法務局西尾文局

筆記

請求番号 6-5

(4/2)

小縮に對しA4判をA3判に縮小

109758

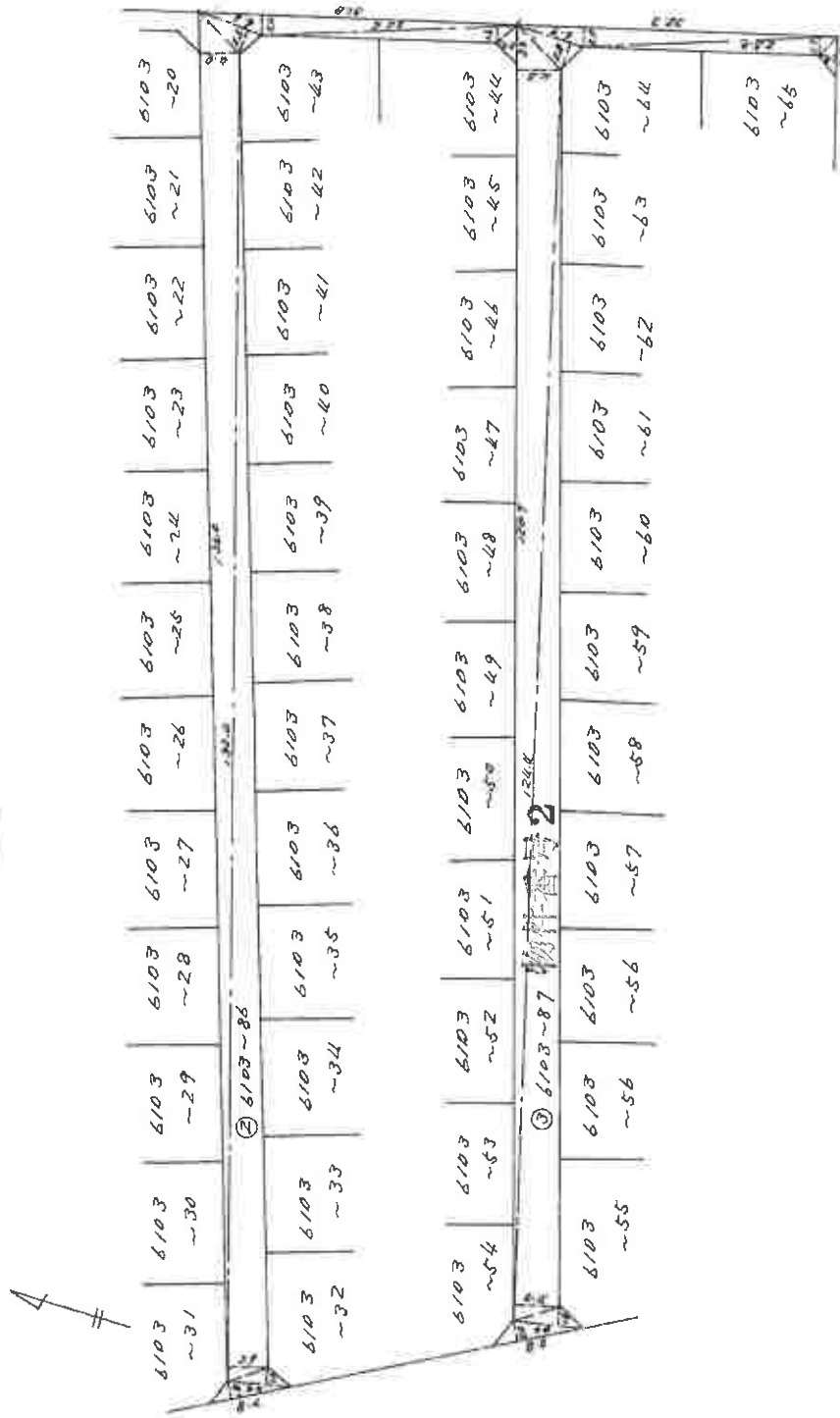
地	備	6103-86, ~87
土地の所在		旭市二丁目遊正

地積測量圖

46.615
1/4

昭和四十八年八月四日

申請人



(千葉土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500

登記年月日：昭和46年6月15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。
昭和7年6月24日 千葉地方送務局 印鑑文局

登記官

(13枚目)

請求番号 6-5
(4/4)

A3判をA4判に縮小

1枚目と同様 109760 地

積 測 量 図

番 6103-86, -87, -88

土地の所在 旭市二ツ西遊正

地番	板 田	巾	丁	作 積	面 積
②6103-86	8.4	1.8		14.12	
	6.4	1.6		10.24	
	136.0	3.0		544.00	
	132.0	3.8		504.80	
	6.6	2.5		16.50	
	31.8	2.0		63.60	
	22.5	1.6		40.80	
	3.8	2.0		7.60	
③6103-87	8.8	2.0	31	1212.66	606.33
	6.8	1.8		12.24	
128.7	4.5			579.15	
124.4	4.4			547.36	
6.9	2.8			19.32	
32.3	2.0			64.60	
25.6	1.7			43.52	
3.8	1.8			6.84	
④6103-88	8.3	1.6	31	1291.63	645.315
	6.0	1.8		10.80	
126.8	4.0			487.20	
117.7	3.9			459.03	
6.7	2.7			18.09	
17.9	2.0			35.80	
11.6	1.8			20.88	
			31	1065.08	522.54

物件番号 2

(千葉土地家屋調査士会用紙)

縮 尺 1 /

46-6-15

昭和46年6月15日
作 製 年 月 日

申請人

登記年月日：平成18年7月28日

これは図面に記録されている内容を証明した謄画である。
令和7年6月24日 千葉県地方協働局建築支局

登記番号

(14 枚目)

請求番号 6-3

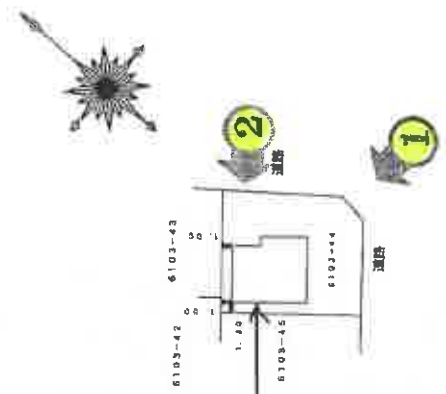
5250 各階平面図

建築物各階平面図 18.7.28

家屋番号	6103-44
建物の所在	旭市二字西遊正6103番地44

1 階	
求積表	
5.460 x 7.280	= 39.748800
0.910 x 4.550	= 4.140500
計	43.889300
床面積	43.88 m ²
2 階	
求積表	
5.460 x 5.460	= 29.811600
1.820 x 0.910	= 1.656200
0.910 x 4.550	= 4.140500
計	35.608300
床面積	35.60 m ²

写真撮影位置と方向



作製者	申請人	縮尺	500
		縮尺	250

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

平成 18年7月26日

平成18年7月28日

A3判をA4判に縮小

写真撮影位置と方向

1階



2階



間取図



①



②



③

物件 2



④



⑤



⑥

令和 7 年（ケ） 第 9 2 号

令和 7 年 7 月 2 8 日 現地調査

令和 7 年 7 月 2 9 日 評 価

第令 7 - 旭 - 1 号 発行番号

令和 7 年 8 月 1 5 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 宗丈

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 8 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 6 4 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 3, 1 8 0, 0 0 0 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。
- 3 物件1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。		
2	物件目録記載のとおり。		地目 公衆用道路
3	物件目録記載のとおり。		未実施（住居表示未実施区域）
番 号	特 記 事 項		
1 ～ 3	土地・建物の特記事項欄等を御参照下さい。		

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 旭市二字西遊正
 地 番 6103番44
 地 目 宅地
 地 積 155.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 旭市二字西遊正
 地 番 6103番87
 地 目 山林
 地 積 645平方メートル

共有者 A 持分645分の7

3 所 在 旭市二字西遊正6103番地44
 家屋 番号 6103番44
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 43.88平方メートル
 2階 35.60平方メートル

所有者 A



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1，2）

位 置 ・ 交 通	J R 総武本線「干潟」駅の東方・道路距離約2.6 km J R 総武本線「旭」駅の西方・道路距離約3.8 km バス停「九十九里団地」の北西方・道路距離約210 m	
付 近 の 状 況	対象不動産の存在する地域は、J R 総武本線及び新川背後に位置し、周囲に市営住宅・市浄化センター・衛生組合・牧場が見られる中に開発された古くからの住宅団地である。	
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 規 制	非線引都市計画区域 第一種中高層住居専用地域 指定60% 指定200% 防火・準防火地域指定なし、建築基準法第22・23条 日影規制(4-2.5)、高度地区指定なし 盛土規制法の宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	物件1 形状(東側隅が欠けた略長方形)、地勢(平坦) 接道方位(北東側、南東側。現況は公図よりも建物図面や地積測量図の方がより正確であった)、北東側間口(約11 m)、奥行(約12 m) 地積(155.00 m ² 【登記と同じ】)	
接 面 道 路 の 状 況	北東側市道(A-1092号線、物件1の北東側に面する部分の6103番86【地目山林、第三者たる個人らの共有】は道路区域に含まれる旨の回答を匝瑳市建設課から得た、但し官民境界査定なし)、現況幅員(約4.5 m) 認定幅員(約3.8 m)、連続性(普通)、舗装(なし)、歩道(なし) 側溝(あり、大半が開渠、浄化槽排水不良の状況である)、高低差(等高)	
	建築基準法上の種類	北東側市道及び南東側私道【物件2】は、いずれも建築基準法第42条1項5号 指定番号：48-23 指定道路の幅員4.5 m 指定年月日：昭和46年10月11日 千葉県海匠土木事務所建築宅地課による御回答
	セットバック	不要
	再建築の可否	可

土地の利用状況等	物件1は後記物件3建物の敷地に供されている宅地である。 物件1で北東側市道寄りには駐車スペース（車検切れの軽自動車1台【亡B所有】が残置されている）となっている。 物件2は、団地内の不特定多数が通行する平均幅員約4.5mの未舗装公衆用道路（持分645分の7）の一部を構成している。 北西側（等高）は雑草等が繁茂する未利用地、南西側（略等高）は住宅地である。北東側市道の反対側は、ソーラーパネル設置用地である。
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（後記土地特記事項欄1を御参照下さい） ガス配管 なし 下水道 なし
土 壌 汚 染 等	1 旭市教育委員会に対する聴取によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定がない旨の回答を得た。 2 土壌汚染について、地歴調査、地図調査（1993年11月発行ゼンリン住宅地図）、国土地理院航空写真（1961～1969年、1974～1978年）、現地調査を行ったが、価格形成に影響がないものと判断した。 3 物件1については、目視の限界はあるものの、現存建物（物件3）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察される。
特 記 事 項	1 旭市上下水道課に対する聴取によれば、北東側市道に旭市営上水道本管100mmの敷設あり、宅地内引込管20mm、メーター20mm（現地調査により確認できなかった）との回答を得た。 2 物件1は木々・雑草等が繁茂し、手入れのされていない木々の枝葉が南西側隣接地（6103番45）に伸びている。北西側隣接地（6103番43）は雑草等が繁茂しており、物件1に伸びている。 3 物件1の門扉付近に木製の犬小屋【朽ちており、シロアリ被害の可能性あり。動産】が残置されている。 4 物件1上に存在する後記記載物件3建物の電源等の引込線が、南西側隣接地（6103番45）の上空を通過している。

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）	平成18年7月25日
	経過年数	約19年
	経済的残存耐用年数	約11年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス、ボード等
	天 井	敷目板、クロス、ボード等
	床	畳、フローリング、カーペット等
	設 備	電気、上水道、プロパンガスと推定（現地で確認できなかった）、 浄化槽（ブロアーが取り外され、玄関前の門扉付近に残置されて いた。正常に稼働するか不明）等
	その他	なし
床面積（現況）	床面積 1階 43.88㎡ 2階 35.60㎡（後記建物特記事項欄5御参照） 延べ面積79.48㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	4LDK（別添間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る（スレート屋根にヤレが見られ、雨樋の一部に雑草等が生え、その効用・ 機能を果たしていない。外壁サイディング【バルコニー外壁を含む】に、 浮きやひび割れが見られ、目地のコーキングに劣化が見られた。 玄関のドアクローザーに不具合があり、修理等が必要な可能性あり。 LDKの天井クロスにひび割れが見られた。1階の階段に汚れやクロス の浮き・ひび割れが見られたが、経年減価相当内の減耗と判断した。）	
建物の利用状況	物件3建物所有者兼債務者Aが、空家の状態で、居宅として占有している。 詳細は現況調査報告書を御参照下さい。	
特記事項	1 建築確認（千建住第0600609号、平成18年5月9日） 検査済（千建住第0600609号、平成18年8月3日） 2 1階洗面所の洗面ボウルが交換されている可能性がある。2階洋室1の 物入に洗面ボウルが置かれていた。	

	3 建築時期・使用資材等からアスベスト使用が疑われるものの、飛散性のものとは判断されず、通常使用上は問題はない。但し、取り壊し時に、特段の対策が必要になる可能性があるものと思料される。 4 物件3建物が存在する物件1は雑草等が繁茂する上、蜂の活動が見られたため一部の立ち入りが困難であり、物件3建物の北西側及び南西側の外壁及び基礎部分の外観目視調査は行えなかった。 5 2階の現況は1階と同型であるが、別添間取図記載のとおり、黒塗り部分は壁で仕切られて出入り口や窓もなく【小屋裏収納も見当たらなかった】、黒塗り部分に部屋等が存在するか否か及び空洞か否かも不明な状況である。外観調査や内覧した結果、黒塗り部分は出入りもできず、保守的な観点から床面積には算入しなかった。特段、容積率等のオーバーは認められなかった。
--	--

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×持 分 (㎡) 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	12,200	1.02	155.00	0.9	1,736,000
2	12,200	0.05	645× 7/645	—	4,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 (旭 (県) - 2)

基準地価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
12,900 円/㎡	×	100.0/100	×	100/102	×	100/104	=	12,200 円/㎡

◇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 : 標準的 + 2 %

◇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。

* 近隣地区に牧場 (風向きにより異臭あり) 等が存在することは地域の特性として考量した。

イ 個 別 格 差 : 物件1

方位 + 5 %, 角地 + 2 %, 付近の状況 (未利用地・ソーラーパネル) - 5 %

$$(105\% \times 102\% \times 95\%) = \underline{102\%}$$

物件2 公衆用道路減価 - 9.5 %

ウ 地 積 : 登記数量による。(物件2, 持分645分の7)

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(アスベスト対策費用等を考量, - 10 %)

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	180,000	79.48	0.28	4,006,000

ウ 現価率：築後経過年数約19年，経済的残存耐用年数約11年，残価率5%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.40 \times (1 - 0.3) \\
 &= 0.28
 \end{aligned}$$

*▲30%（P6記載の保守管理の状態等を考量した。敷地の一部の立ち入りが困難であり，物件2建物の北西側及び南西側の外壁及び基礎部分の外観目視調査を行えなかったことを考量した。）

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× 土地利用権等の及ぶ範囲 イ		土地利用権等価格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ＝ウ
1	1,736,000	45%	法定地上権	781,000

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45%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カ) 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) (7±1)×ウ×エ×オ
1	1,736,000	-781,000		0.95	0.7	640,000
2	4,000	—		0.95	0.7	10,000 (最低金額)
3	4,006,000	+781,000	—	0.95	0.7	3,180,000
一 括 価 格（合 計）						3,830,000

ウ 占有減価修正：特に必要ない。

エ 市場性修正：隣接地へ越境している枝葉の伐採等の費用を考量、車検切れの軽自動車が残置されている、物件3建物への電源等の引込線が南西側隣接地（6103番45）の上空を通過している、空家の状況でライフラインが正常に稼働するか不明－5%（物件1～3）

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（旭（県）－2）

所 在：旭市二字西遊正6106番7

価 格：12,900円/㎡

位 置：JR総武本線「干潟」駅の東方，約1.9kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：149㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東側幅員6m私道

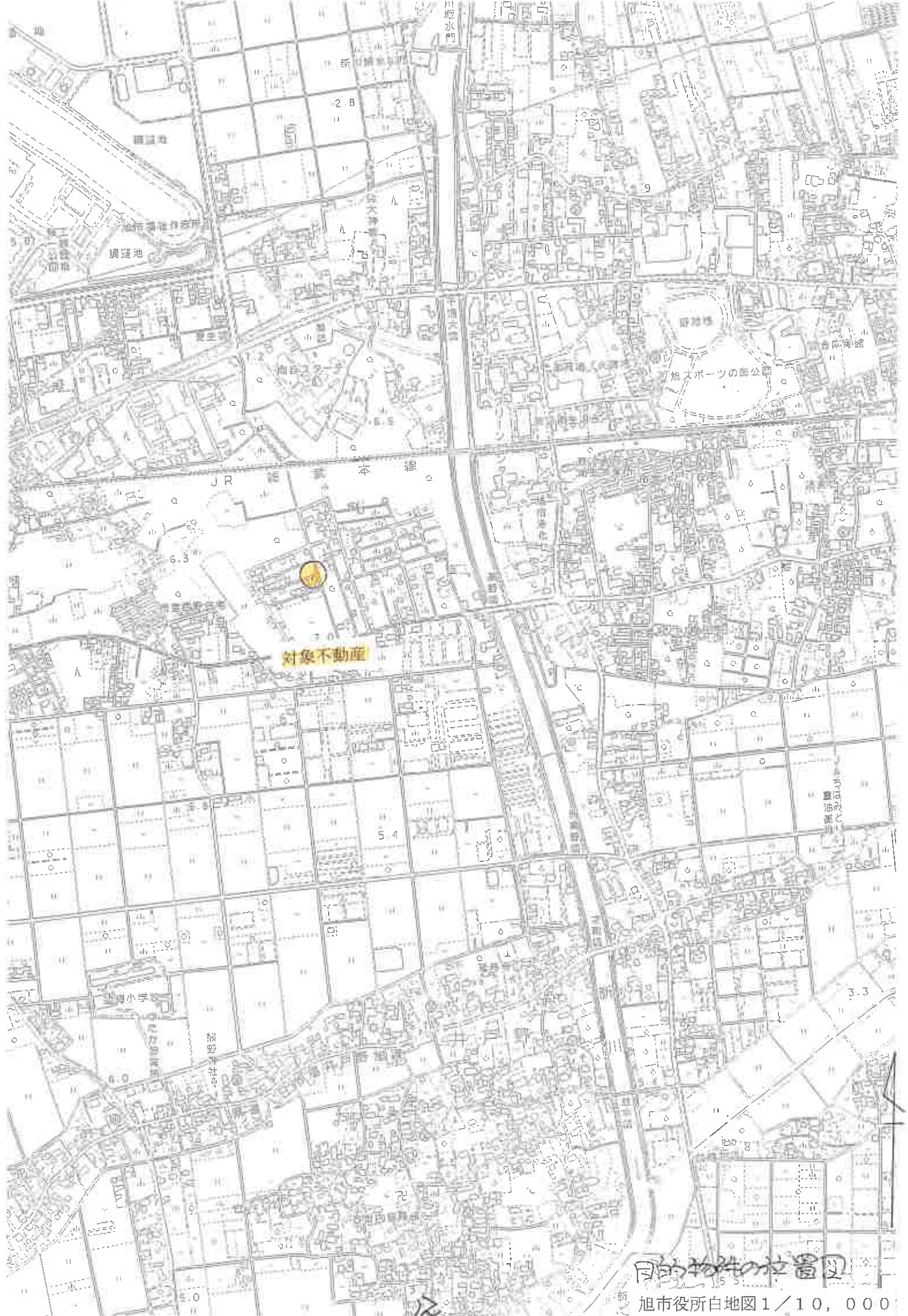
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域，第一種中高層住居専用地域（建蔽率60%
容積率200%）

地 域 の 概 要：中小規模住宅が散在する空地の多い戸建住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図（旭市役所白地図）
- 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



目的物件の位置図

令和4年12月23日

干菜地

一教曰

109755

五

114

知不足齋叢書

[illegible]

白象牌电风扇金士顿公司通用

請求番号：4-2

A3判をA4判に縮小
コピーした事に留意

图 1-1-1

建 功 圖 面 圖 面 18.7.28

5250

[illegible]

知照二字西曆一千九百零三年

二、試之

1999

平度 18年7月22日

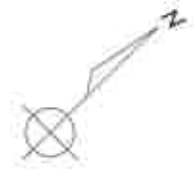
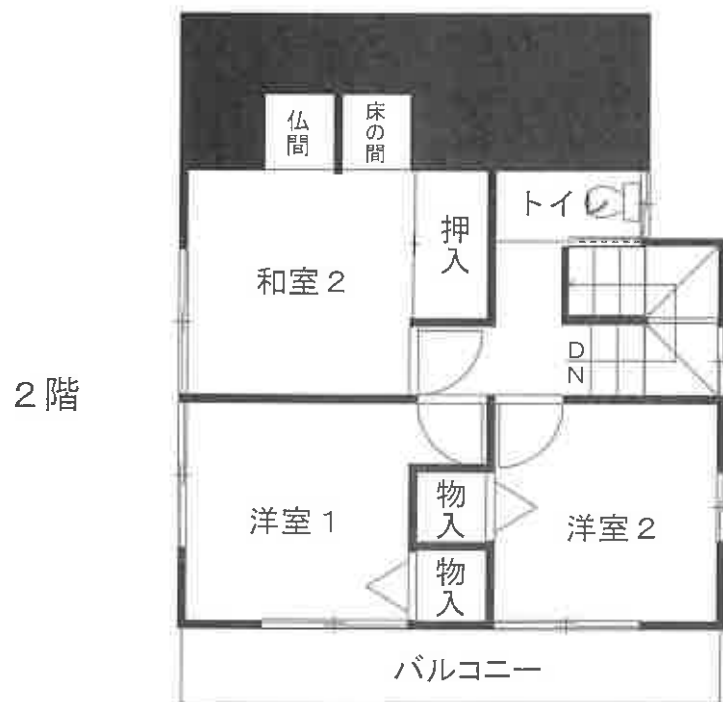
A 3判をA 4判に縮小

請求番号: 4-4

エピソードに留意

令和4年12月23日

什錦雞片(500克) 1000元



間取図