

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月16日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 三 戸 武 志

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 1月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 1月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月21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 2月 4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 1月22日 午前 9時00分から 令和 8年 1月26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12月16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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	23,740,000 18,992,000	一括	4,748,000	173,979	26,252
1	2,420,000				
2	50,000				
3	10,000				
4	10,000				
5	21,250,000				



物 件 目 録

1 所 在 銚子市春日町
地 番 2 1 6 7 番 3
地 目 宅地
地 積 2 3 3 . 5 3 平方メートル
所有者 A

2 所 在 銚子市春日町
地 番 2 1 6 7 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 4 2 7 平方メートル
共有者 A 持分9分の1

3 所 在 銚子市春日町
地 番 2 1 7 9 番 5
地 目 雑種地
地 積 5 . 0 1 平方メートル
共有者 A 持分9分の1

4 所 在 銚子市春日町
地 番 2 1 7 9 番 6
地 目 雑種地
地 積 5 . 8 9 平方メートル
共有者 A 持分9分の1

物 件 目 録

5 所 在 銚子市春日町 2 1 6 7 番地 3

家屋 番号 2 1 6 7 番 3

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 7 7 . 0 1 平方メートル
2 階 6 2 . 9 3 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年10月 9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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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3, 4】

本件土地は共有持分についての売却であり、ゴミ置場として利用されている。

《 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 銚子市春日町
地 番 2167 番 3
地 目 宅地
地 積 233.53 平方メートル

所有者 A

2 所 在 銚子市春日町
地 番 2167 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 427 平方メートル

共有者 A 持分 9 分の 1

3 所 在 銚子市春日町
地 番 2179 番 5
地 目 雑種地
地 積 5.01 平方メートル

共有者 A 持分 9 分の 1

4 所 在 銚子市春日町
地 番 2179 番 6
地 目 雑種地
地 積 5.89 平方メートル

共有者 A 持分 9 分の 1



物 件 目 録

5 所 在 銚子市春日町2167番地3

家屋 番号 2167番3

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 77.01平方メートル
2階 62.93平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第163号
令和7年6月27日受理
令和7年9月 5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 銚子市春日町
地 番 2167番3
地 目 宅地
地 積 233.53平方メートル

所有者 A

2 所 在 銚子市春日町
地 番 2167番1
地 目 公衆用道路
地 積 427平方メートル

共有者 A 持分9分の1

3 所 在 銚子市春日町
地 番 2179番5
地 目 雑種地
地 積 5.01平方メートル

共有者 A 持分9分の1

4 所 在 銚子市春日町
地 番 2179番6
地 目 雑種地
地 積 5.89平方メートル

共有者 A 持分9分の1



物 件 目 録

5 所 在 銚子市春日町2167番地3
家屋 番号 2167番3
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 77.01平方メートル
2階 62.93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、3、4		
現況地目	■宅地（物件1） ■公衆用道路（物件2） ■雑種地（ゴミ置場、物件3、4）		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり（物件1乃至4） ☐ 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2乃至4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。 ・「その他の事項」のとおり		
建物	物件5		
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

その他の事項

■物件1（本敷地）について

- 1 物件5（本建物）の敷地等として利用されており、南側に自動車複数台が駐車可能なスペースがある（写真①参照）。本敷地の南東側は幅員約6メートルの私道（物件2）に、北東側は幅員約4.5メートルの法定外道路に、各々接する。
- 2 本敷地と各隣接地との境界線は、境界標やフェンス等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。なお、本敷地は北側隣接地（2165番3外）より約1メートル低い。
- 3 本敷地内にテント物置（動産）が置かれている。また、東端に電柱とその支線が立っている。

■物件2について

私道敷地として、公共の通行の用に供されている（写真②参照）。なお、当該私道の南西側は行き止まりである。

■物件3、4について

ゴミ置場として、共有者らの利用に供されている（写真③参照）。

■物件5（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）。
- 2 屋根上に太陽光パネルが設置されている。債務者兼所有者Aの陳述によると、新築当初から設置されていたもので自己所有とのことである。
- 3 小屋裏部分に全館空調システムの設備が存在する。小屋裏部分へは2階廊下の天井に格納されたハシゴを利用して上がることができる（写真⑥参照）。
- 4 天井・内壁・床に経年相応の劣化（細かな傷や変色等）及び汚損はあるが、雨漏り跡や大きな損傷等は見当たらなかった。

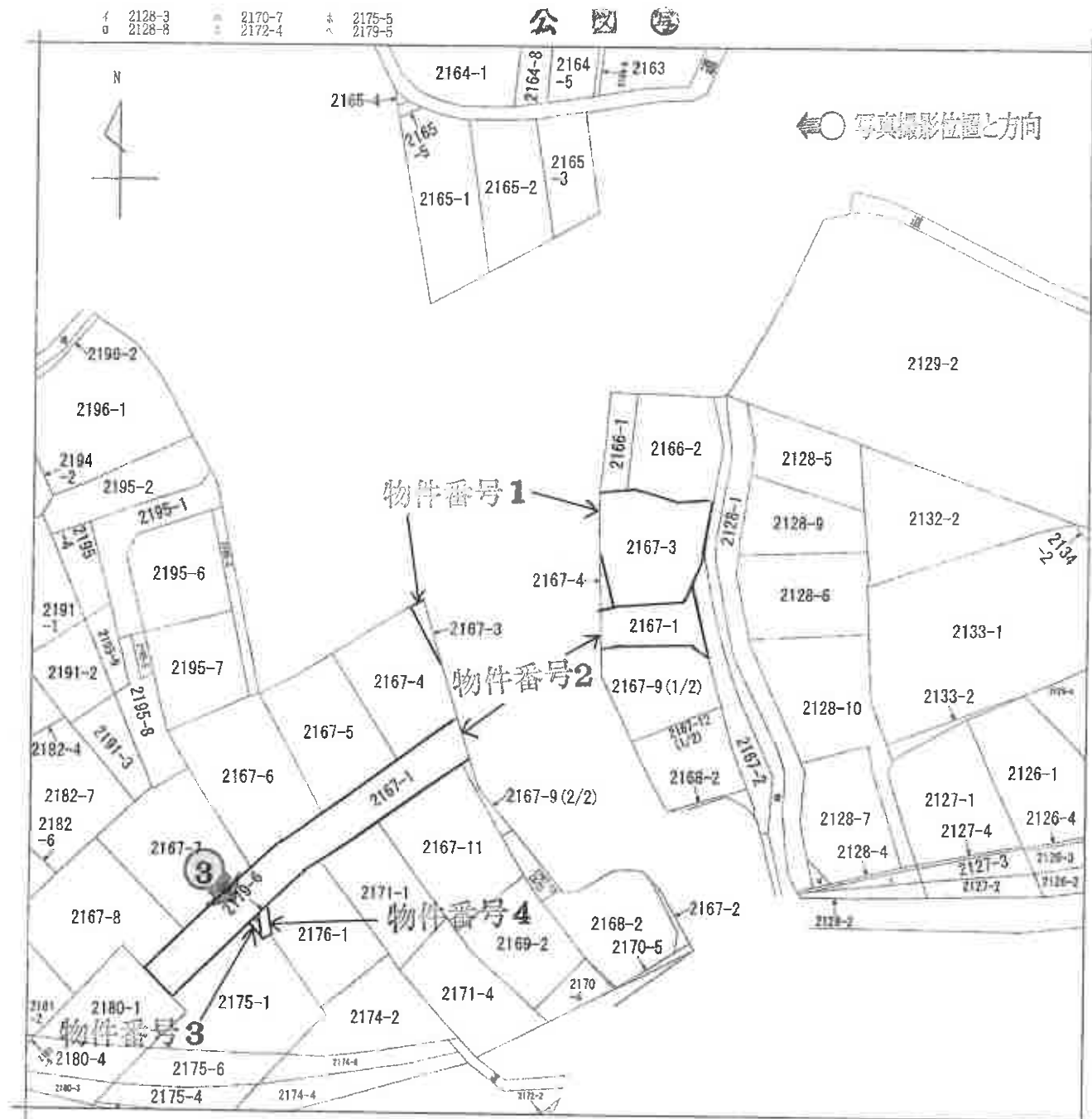
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者Aの妻	本建物には、家族5人が住んでいます。夫(A)は仕事で長期不在のため、立入調査の希望日については夫の仕事の予定を確認してから連絡します。 (令和7年7月10日に面談聴取)
■債務者兼所有者A	本建物の屋根上の太陽光パネルは新築当初から設置されており、自己所有になります。 本建物はオール電化住宅であり、全館空調システムが付いています。一部の窓は3重サッシになっています。 水回り設備等に特に不具合はありません。 本建物を新築してからリフォームはしていません。 本建物に雨漏りする箇所はありません。 本建物内でペットは飼育していません。 本敷地の南西側フェンスは南西側隣接地の所有者が設置したものです。 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。 本敷地前の私道(物件2)やゴミ置場(物件3、4)の管理について、共有者間で特に取り決めはなく、管理費等の支払いもありません。 (令和7年8月15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7月10日 (木) ①8:40-9:00 ②9:18-9:23	①物件所在地 ②銚子市役所税務課	①物件確認、外観写真撮影、債務者兼所有者Aの妻より物件5建物の占有状況等について面談聴取 ②物件1乃至4土地付近の地番図等取得
7年7月25日 (金) 13:47-13:50	物件所在地	連絡が取れないため再臨場(不在)
7年8月6日 (水) 15:20-15:25	千葉地方裁判所 執行官室	Aの妻と立入調査日の打ち合わせ
7年8月15日 (金) 11:00-12:00	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 () : - :		
(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。



A 春日町

A3判をA4判に縮小

請 求 部 分	所 在 銚子市春日町				地 番	2167番3			
出 力 尺 寸	1/600	精 度 分 区	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				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。

令和7年4月17日

千葉地方方法務局匝瑳支局

請求番号: 3-1

登記官

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：令和3年12月21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。
令和7年4月17日 千葉県地方税局庶務課

登記官

(8 枚目)

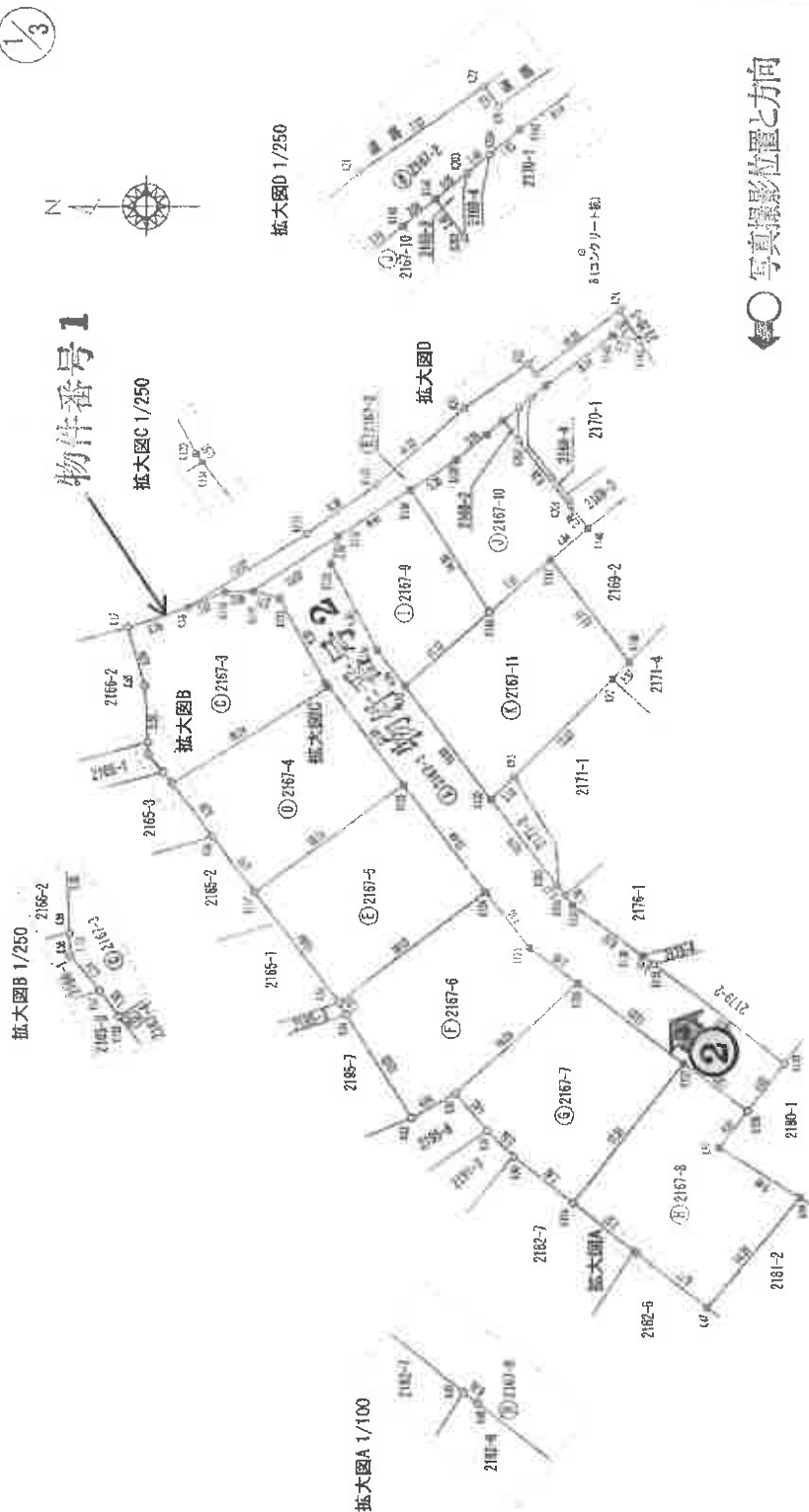
請求番号：3-3

地積測量図

地番 2167番1ないし2167番11

土地の所在 銚子市春日町

A(コンクリート杭)



恒久的地物と境界点(任意座標)

与点	X	Y	水点	距離
A コンクリート杭	1062.644	962.014	K119	27.5162
B コンクリート杭	1004.042	1003.265	K139	46.5657

凡例

○	コンクリート杭
◇	プラスチック杭
◇	金属プレート
○	計算点

測量年月日	令和3年12月2日
成程者	任意座標

(単位：m)

作成者

(令和3年12月13日作成)

申請人

縮尺 1/500

写真撮影位置と方向

A3判をA4判に縮小

(1/3)

登記年月日：令和3年12月21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4月17日 千葉地方建設局測量室

登記番号

(9 枚目)

請求番号：3-3

地積測量図

地番 2167番1ないし2167番11

土地の所在 銚子市春日町

求積表

物件番号2

物件番号1

2/3

地番	境界	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)
K17		1027.810	975.082	2.652	2725.15270
K15		1028.521	972.224	-11.289	-11627.28879
K14		1023.907	983.783	-11.984	-12270.50168
K13		1021.190	980.240	-14.726	-16038.00340
K12		1017.515	940.057	-19.849	-19898.13835
K205		1006.047	940.481	-9.499	-9586.44083
K206		1005.311	939.558	-1.955	-1876.48046
K131		1004.539	938.225	-6.080	-6177.64210
K130		997.835	933.488	-5.698	-5884.287150
K155		996.533	932.627	-10.459	-10422.73847
K129		993.480	923.099	-14.335	-14898.18900
K128		987.198	918.292	-0.030	-29.618390
K127		993.558	922.979	12.405	12205.08690
K125		1004.033	930.877	11.219	11264.26227
K126		1008.784	934.188	9.138	9219.27876
K124		1015.107	939.936	16.304	16817.69628
K123		1021.287	950.502	20.263	20594.33841
K154		1028.646	980.089	9.916	10282.34516
K122		1028.952	980.498	8.616	9071.240832
K121		1033.552	982.915	9.074	9378.450848
K119		1035.184	989.572	6.167	6380.146728
合 計				面積	655.252119
				延 積	427.620530
				延 積	427.62

地番	境界	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)
K10		1042.651	967.099	5.940	6032.206753
K111		1030.884	976.313	12.214	12500.899512
K11		1024.061	980.713	17.534	13815.08818
K11		1015.411	987.843	11.927	12106.729942
K12		1008.218	992.135	5.319	13761.07615
K17		1008.484	981.187	6.248	13202.60972
K16		1008.337	977.381	3.213	13713.70136
K16		998.316	974.440	-2.484	-2479.816944
K143		1001.056	944.089	-4.454	-4448.118220
K142		1001.095	948.881	-6.107	-6152.741430
K204		1001.014	948.803	-2.112	-2130.923388
K203		996.045	947.814	-2.243	-2245.492047
K141		1011.817	948.559	-2.436	-2465.518910
K140		1011.189	948.279	-3.851	-3850.472047
K139		1018.244	950.328	-5.486	-5486.177034
K138		1020.740	976.141	-7.628	-764.163240
K177		1027.870	975.062	-10.171	-10453.855310
K110		1028.384	984.571	-5.911	-5815.100792
K118		1038.050	990.888	-8.113	-8134.467110
合 計				面積	233.770345
				延 積	111.18

地番	境界	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)
K17		1048.515	965.970	2.832	8212.439400
K18		1042.651	967.889	3.499	3448.735840
K118		1039.070	969.469	1.573	1634.457110
K119		1035.184	989.572	-0.556	-374.045936
K121		1033.552	988.915	-8.074	-878.458849
K122		1028.952	980.498	-8.816	-9071.240832
K154		1028.646	980.089	-8.958	-10241.199576
K153		1048.188	950.542	-8.383	-8732.542444
K57		1045.105	951.736	2.821	3052.751705
K58		1046.537	953.463	2.658	2691.002166
K59		1046.598	954.594	6.704	7016.325852
K60		1048.882	980.167	11.378	11389.329632
合 計				面積	467.060658
				延 積	233.5304790
				延 積	233.53

地番	境界	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)
K155		1044.188	950.542	14.783	15436.231204
K154		1028.646	980.089	-0.040	-4.148840
K123		1021.287	980.502	-20.315	-20747.445405
K117		1035.127	939.784	-5.186	-5332.317422
K56		1040.171	945.316	10.758	11190.158618
合 計				面積	485.482155
				延 積	232.7410715
				延 積	232.74

地番	境界	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)
K117		1035.927	939.784	21.706	22466.831462
K123		1021.287	980.502	0.452	53.108824
K124		1015.107	939.638	-21.786	-21980.300552
K55		1027.498	923.706	-0.052	-53.423888
合 計				面積	485.007948
				延 積	247.903740
				延 積	247.90

(単位: m)

申請人

(令和 3年 12月 13日 作成)

作成者

縮尺

A3判をA4判に縮小

登記年月日：令和4年2月2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4月17日 工務局測量課

地積測量図

地番 2179番2、同番5

土地の所在 銚子市春日町

求積表 (任意座標)

地番	① 2179-2	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n)$
K120		984.480	923.009	5.657	5581.540360
K207		994.502	931.130	10.985	10894.604470
K66		991.662	933.894	-5.657	-5609.945074
K98		981.539	925.473	-10.985	-10782.205915
			合計	95.99841	47.999805
			合計面積		47.99
			地積		m ²

物件番号 3

地番	② 2179-5	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n)$
K207		984.502	931.130	-1.957	-1359.484234
K155		996.533	932.827	2.864	2854.076512
K96		991.682	933.894	-1.437	-1434.540954
			合計	10.03924	10.03924
			合計面積	5.0191620	5.01
			地積		m ²

引張点 (任意座標)

点名	X座標	Y座標
K126 (2279-1地)	1004.033	930.667
K127 (2279-1地)	983.588	922.379

令和4年1月25日測量



(5) 原座 (コナリ+地)
K127
K126
⑥

(5) 原座 (コナリ+地)
K127
K126
⑥

2167-1
道路

13.59

2180-1

① 2179-2

13.24

2175-1

2179-4

K96

1207 2 52 4144

2179-5

物件番号 3

境界線の測量
③
コンクリート杭
④
プラスチック杭
△
金属標
□
木杭
○
計算点

作成者

申請人

縮尺 1/250

(令和4年1月25日作成)

請求番号 1-4

A3判をA4判に縮小

登記年月日：令和4年2月2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。
令和7年4月17日 土地地方務局庶務室

登記官

(11 枚目)

請求番号：3-5

地積測量図

地番 2179番4、同番6

土地の所在 銚子市春日町

求積表 (任意座標)

地番	2179-4				
点番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)	
K66	951.682	933.994	-8.289	-820.65298	
K80	952.705	934.930	9.303	939.60440	
K81	954.959	943.382	9.313	9169.47757	
K114	963.741	944.243	-0.143	-140.674953	
K85	962.693	943.219	-10.249	-10070.657151	
合計				37.435585	
合計面積				18.67	m ²

物件番号4

地番	2179-6				
点番	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)	
K155	986.833	932.627	-0.306	-324.176359	
K130	997.675	933.408	2.303	2287.648525	
K80	992.705	934.930	0.516	522.182550	
K85	991.682	933.994	-2.303	-2283.83646	
合計				17.788551	
合計面積				5.894755	
合計				5.89	m ²

引張点 (任意座標)

点番	X座標	Y座標
K126 (引張点1)	1004.033	930.687
K177 (引張点2)	993.858	922.978

令和4年1月25日測量



(引張点1座標)
K126
m

(引張点2座標)
K177
m

K155 L41 K130

物件番号4

2179-6

2179-4

22

境界線の種類	
○	コンクリート杭
△	プラスチック杭
□	金属標
◇	木杭
○	計算点

作成者

(令和4年1月25日作成)

申請人

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

登記年月日：令和4年8月12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4月17日 千葉地方法務局面接支局

登記官

(12枚目)

建物図面

各階平面図

家屋番号 2167-3

建物の所在 鏡子市春日町2167番地3

1階

求積表

2,730 x 6,370 =	17,390,100
8,190 x 7,280 =	59,623,200
計	77,013,300
床面積	77.01㎡



2階

求積表

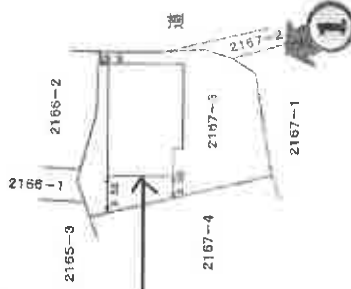
9,100 x 6,370 =	57,967,000
5,460 x 0,910 =	4,968,600
計	62,935,600
床面積	62.93㎡



○写真撮影位置と方向



物件番号 5



作成者

8月 7日(作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

図案番号：J-2

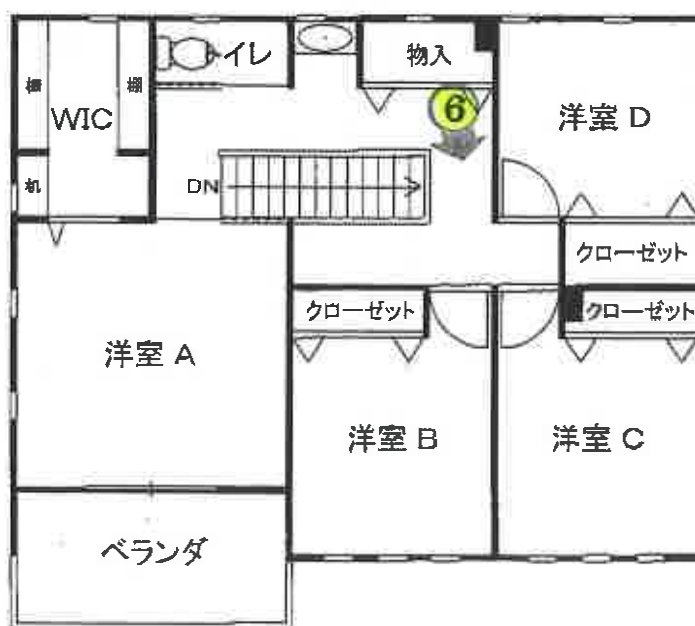
A3判をA4判に縮小

圖取間

◀○ 写真撮影位置と方向



1階



2階



評鑑人作成



①



②

物件 2



③

物件 3 ・ 4



④



⑤



⑥

小屋裏部分に
上がるハシゴ

(15枚目)

令和7年(ケ)第163号

令和7年8月15日 現地調査

令和7年8月18日 評価

小調第1026号 発行番号

令和7年9月1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

小畑 昌也

第1 評価額

一括価格	
金23,740,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,420,000円
物件2（土地）	金50,000円
物件3（土地）	金10,000円
物件4（土地）	金10,000円
物件5（建物）	金21,250,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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
1～4	物件目録記載のとおり。		同左
5	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		
1～5	第4目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

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 銚子市春日町
地 番 2 1 6 7 番 3
地 目 宅地
地 積 2 3 3. 5 3 平方メートル
所有者 A

2 所 在 銚子市春日町
地 番 2 1 6 7 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 4 2 7 平方メートル
共有者 A 持分9分の1

3 所 在 銚子市春日町
地 番 2 1 7 9 番 5
地 目 雑種地
地 積 5. 0 1 平方メートル
共有者 A 持分9分の1

4 所 在 銚子市春日町
地 番 2 1 7 9 番 6
地 目 雑種地
地 積 5. 8 9 平方メートル
共有者 A 持分9分の1



物 件 目 録

5 所 在 銚子市春日町2167番地3

家屋 番号 2167番3

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 77.01平方メートル
2階 62.93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1～4）

位 置 ・ 交 通	JR総武本線「銚子」駅の南西方・道路距離約2.1km 最寄バス停「三崎団地」の西方・道路距離約150m （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が建ち並ぶ，小規模開発された国道背後の住宅地域である。	
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 その他の規制	①国道126号の現道端から25m超 ②国道126号の現道端から25m以内 ①，②非線引都市計画区域 ①第1種中高層住居専用地域 ②第1種住居地域 ①，②指定60% ①，②指定200% ①，②なし ①，②建築基準法第22条指定区域
画 地 条 件	物件1：形状（不整形），地勢（概ね平坦）， 接道方位（南東・北東）， 間口（約12.0m），奥行（約18.2m）， 高低差（北側隣地より約1.0m低い）， 地積は登記（233.53㎡）とほぼ同じ。 物件2：形状（帯状地），地勢（概ね平坦）， 地積は登記（427㎡）とほぼ同じ。 物件3・4：形状（略台形），地勢（概ね平坦）， 接道方位（北西）， 間口（約3.9m），奥行（約4.0m）， 地積は登記（計10.90㎡）とほぼ同じ。	
接 面 道 路 の 状 況	物件1：①南東側私道，幅員（約6.0m），連続性（劣る）， 舗装（有），歩道（無），側溝（有）， 高低差（道路と概ね等高） ②北東側道路（法定外道路），幅員（約4.5m）， 舗装（有），連続性（普通），歩道（無），側溝（有）， 高低差（道路と概ね等高） 物件 3・4 ² ：③北西側私道，幅員（約6.0m），連続性（劣る）， 舗装（有），歩道（無），側溝（有）， 高低差（道路と概ね等高）	

接 面 道 路 の 状 況	建 築 基 準 法 上 の 種 類	①・③：第42条1項5号 ②：建築基準法上の道路でない
	位 置 指 定 年 月 日 ・ 番 号	①・③：令和3年12月10日・第21号の10
	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1は、物件5の建物の敷地、庭及び駐車スペース等として利用されている。 物件2は、物件1の南東乃至南西方に位置する幅員約6.0mの舗装私道で、周辺土地所有者が通行の用に供している。 物件3・4はゴミ置場として周辺土地所有者と共同利用されている。 物件1の隣地は、北側・南西側が戸建住宅、北東側・南東側は道路を介して戸建住宅である。	
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 なし 下 水 道 あり	
土 壌 汚 染 等	○ 過去の利用状況及び現況観察から、土壌汚染の存する可能性は低いと推定する。 ○ 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。 ○ 周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されている（大宮戸遺跡）。 令和4年7月7日付で工事立会の千葉県指示通知がなされている。 本件建物と同程度の基礎工事による建替えの際には、銚子市文化財・ジオパーク室との協議が必要であり、それ以外の基礎工事の場合には、文化財保護法第93条の届出が必要とのこと。	
特 記 事 項	○ 物件2～4は共有持分1/9である。 ○ 旧宅地造成等規制法 許可：千葉県海土指令第309号（令和3年8月5日） 検済：海土第577号（令和3年12月10日） ○ 敷地の東端に電柱及びその支線が存する。また、物件5建物の北側にテント物置（動産）が存する。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件5）

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	令和4年8月2日新築 約3年 約22年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 かわらぶき タイル貼り等 ビニールクロス貼り，石張り等 ビニールクロス貼り等 フローリング張り，畳，CF，タイル貼り等 キッチン（IH），ユニットバス，洗面台，水洗トイレ等 （電気（オール電化），上水道，下水道） 太陽光発電システム等	
床面積（現況）	床面積	1階	77.01㎡ 2階 62.93㎡ 延べ 139.94㎡
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 5LDK+WIC+SIC（別添間取図参照）	
品 等	優る。		
保守管理の状態	普通。		
建物の利用状況	本件債務者兼所有者が，家族と居住して占有中。		
特 記 事 項	○ 建築確認：令和4年5月10日，第21UDI1C建07818-2号 完了検査：令和4年8月20日，第21UDI1C建07818-2号 ○ 小屋裏部分に全館空調のための設備・配管が存する。		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～4（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	27,900	1.06	233.53	1/1	1.00	6,906,000
2	27,900	0.05	427.00	1/9	—	66,000
3	27,900	0.40	5.01	1/9	—	6,000
4	27,900	0.40	5.89	1/9	—	7,000

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）－5）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 32,600\text{円/㎡} & \times & 97/100 & \times & 100/103 & \times & 100/110 & = & 27,900\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：道路方位＋3%

◇ 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：物件1…道路方位＋5%，角地＋3%，形状－2% 計（相乗積）＋6%

物件2…公衆用道路－95%

物件3・4…ゴミ置場（共有）－60%

ウ 地 積：登記数量による。

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結果，特に建付減価はないものと判断した。

② 物件 5（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	持 分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
5	240,000	139.94	0.801	1/1	26,902,000

ウ 現 価 率

物件 番号	耐用年数法（定額法）				観察減価率 (E)	現価率 (D) × (1 - (E))
	残価率 (A)	経済的残存 耐用年数 (B)	経過 年数 (C)	定額法に よる現価率 (D)		
5	0.05	約22年	約3年	0.89	0.10	0.801

◇ 耐用年数法（定額法）：

$$(D) \text{ 現価率} = 1 - (1 - (A) \text{ 残価率}) \times \frac{(C) \text{ 経過年数}}{(B) \text{ 経済的残存耐用年数} + (C) \text{ 経過年数}}$$

◇ 観察減価率：保守管理状況等を考慮した。

エ 持 分：登記簿のとおり。

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	6,906,000	0.50	法定地上権	3,453,000

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カ, 1②オ） 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	6,906,000	－ 3,453,000		1.00	0.70	2,420,000
2	66,000	－		1.00	0.70	50,000
3	6,000	－		1.00	0.70	（最低価格）10,000
4	7,000	－		1.00	0.70	（最低価格）10,000
5	26,902,000	＋ 3,453,000	1.00	1.00	0.70	21,250,000
一 括 価 格（合 計）						23,740,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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

○ 基準地価格（銚子（県）－5）

所 在：銚子市上野町217番19

価 格：32,600円/㎡

位 置：JR総武本線「松岸」駅の南東方約2.7kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：198㎡

供給処理施設：水道，下水

接 面 街 路：東側幅員4.5m市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域，第1種中高層住居専用地域

（建蔽率60%，容積率200%）

地 域 の 概 要：中小規模の住宅が建ち並ぶ区画整然とした戸建住宅地域

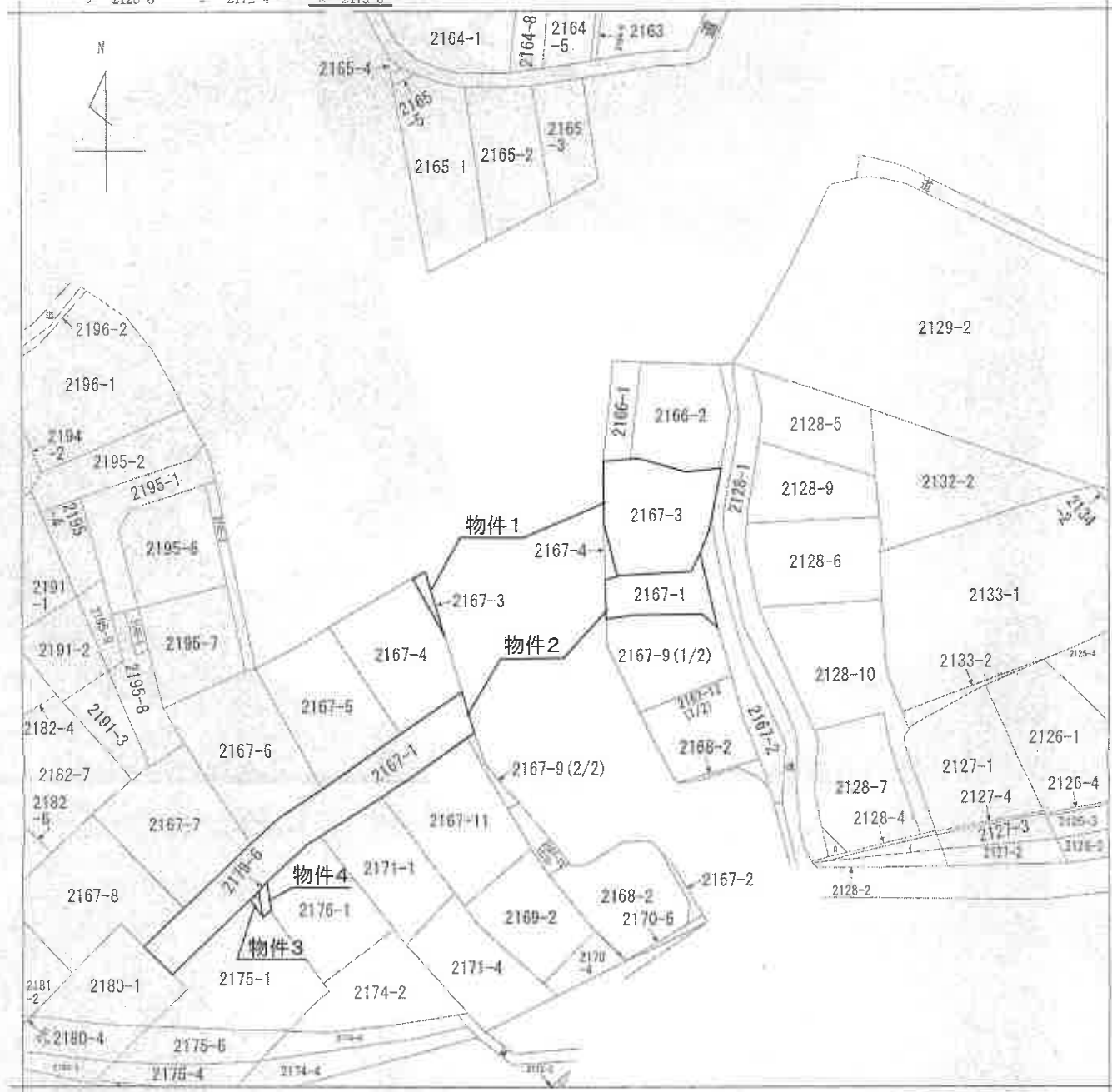
第7 附属資料

- 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 間取図

以 上



イ	2128-3	2170-7	ホ	2175-5
ロ	2128-8	2172-4	ヘ	2179-5



地番区域見出

請 求 部 分	所 在	銚子市春日町				地 番	2167番3	
出 縮 力 尺	1/600	精 区 分	座 標 系 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				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項	

(A3判をA4判に縮小)

請求番号：3-1
(1/1)

登記年月日：令和3年12月21日

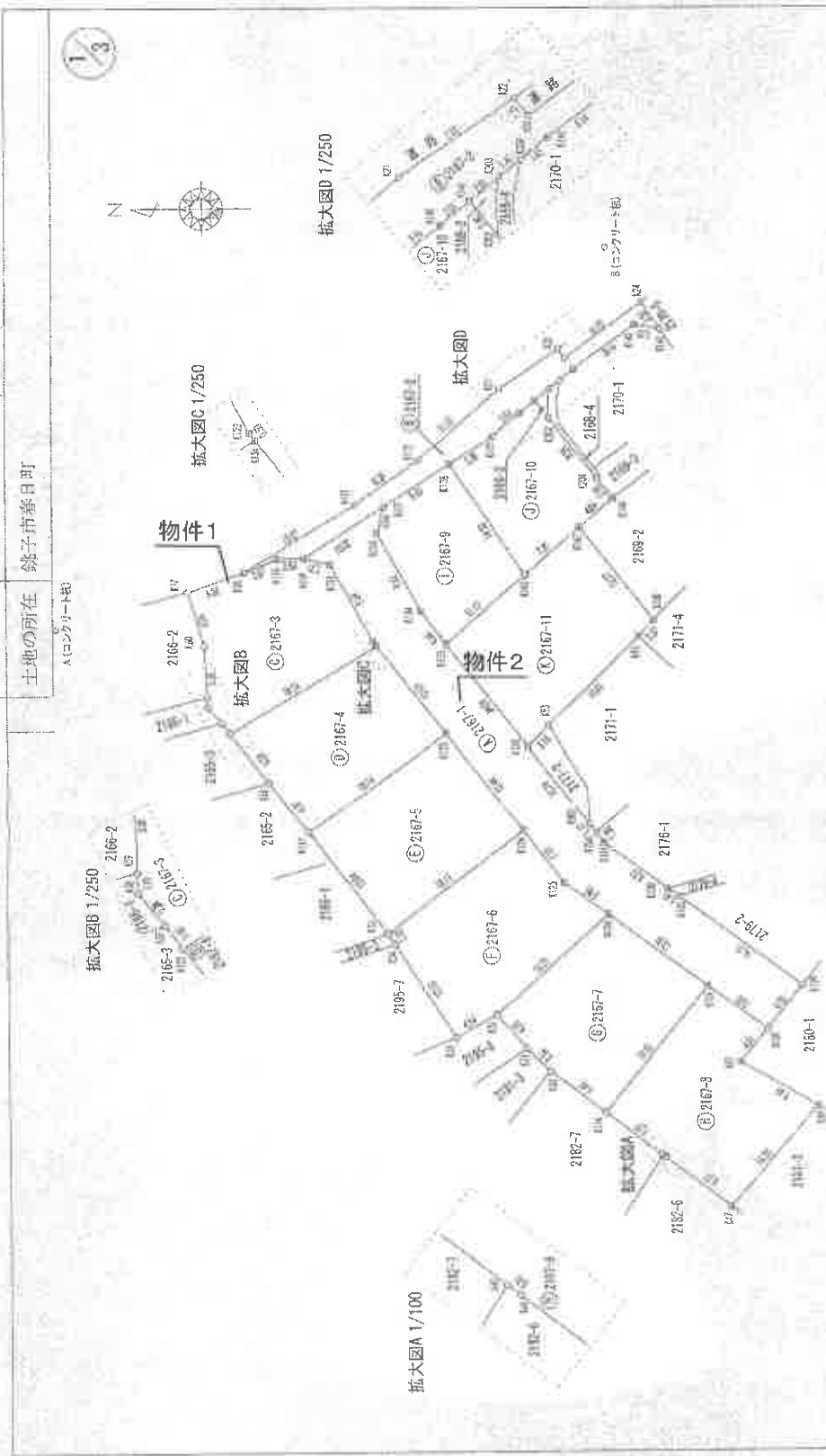
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年4月17日 千葉地方裁判所民事部

登記官

地積測量図

地番	2167番1ないし2167番11
土地の所在	銚子市春日町

A(コンクリート杭)



地積測量図

凡例

△	コンクリート杭
○	プラスチック杭
◇	金属プレート
●	計算点

測量年月日	令和3年12月2日
座標系	任意座標系

(単位：m)

作成者	申請人	縮尺
		1/500

巨久的地物と境界点(任意座標)

号点	X	Y	求点	距離
A コンクリート杭	1062.664	942.014	K119	27.8182
B コンクリート杭	1004.542	1003.265	K132	50.8055
			K119	46.5652
			K139	23.9056

(A3判をA4判に縮小)

登記年月日：令和3年12月21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。
令和7年4月17日 千葉地方方法務局 西環支局

登記官

(A3判をA4判に縮小)

地積測量図

地番 2167番1ないし2167番11

土地の所在 銚子市春日町

求積表

地番	⑤ 2167-1	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
K137	1022.910	975.082	2.652	2,752.20	1,225.758
K135	1028.521	972.224	-11.299	11,921.28779	1,181.28779
K134	1023.907	963.783	-11.984	-12,770.50468	-1,270.50468
K133	1021.190	960.240	-14.726	-15,038.04340	-1,538.04340
K132	1012.615	946.057	-19.749	-18,998.13265	-1,998.13265
K205	1006.047	940.491	-9.499	-9,556.40453	-9,556.40453
K206	1005.331	936.558	-1.966	-1,976.48046	-1,976.48046
K131	1004.539	938.575	-6.990	-6,111.642510	-6,111.642510
K130	997.675	933.498	-5.888	-5,884.287130	-5,884.287130
K136	996.532	932.677	-10.459	-10,422.73847	-10,422.73847
K125	983.480	923.009	-14.335	-14,098.18580	-14,098.18580
K128	987.194	918.292	-0.330	-28.615890	-28.615890
K127	993.558	922.978	12.465	12,325.08690	12,325.08690
K126	1004.033	930.697	11.219	11,864.24627	11,864.24627
K120	1008.784	934.198	9.139	9,219.278916	9,219.278916
K124	1013.107	939.836	16.324	16,517.66629	16,517.66629
K123	1021.287	950.502	20.283	20,894.338481	20,894.338481
K154	1028.646	950.059	9.996	10,822.345416	10,822.345416
K122	1028.952	950.458	8.816	9,071.240832	9,071.240832
K121	1033.592	968.915	9.074	9,378.459848	9,378.459848
K119	1035.184	989.572	6.167	6,590.145728	6,590.145728
合 計				427.6260590	427.6260590
面積				427.62	m ²

物件2

地番	⑤ 2167-2	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
K17	1048.575	985.970	-7.582	6,972.439400	6,972.439400
K18	1042.651	987.959	3.499	3,462.255849	3,462.255849
K118	1038.670	988.466	1.573	1,634.457110	1,634.457110
K119	1038.184	988.572	-0.554	-574.045936	-574.045936
K121	1033.552	988.915	-9.074	-9,073.450848	-9,073.450848
K122	1028.952	989.498	-8.816	-8,071.240832	-8,071.240832
K154	1028.546	989.099	-9.556	-10,241.195516	-10,241.195516
K153	1044.188	990.542	-8.383	-8,732.542444	-8,732.542444
K57	1045.105	951.736	2.921	3,052.761705	3,052.761705
K58	1046.537	953.483	2.853	2,991.002746	2,991.002746
K59	1046.586	954.594	0.704	7016.325652	7,016.325652
K60	1046.852	960.167	11.376	11,986.399532	11,986.399532
合 計				467.008956	467.008956
面積				233.504790	233.504790
地 積				233.53	m ²

物件1

地番	⑤ 2167-4	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
K153	1044.188	990.542	14.783	15,038.231204	15,038.231204
K154	1028.546	990.099	-0.040	-41.145840	-41.145840
K123	1021.287	950.502	-20.315	-20,747.445405	-20,747.445405
K117	1035.927	939.784	-5.186	-5,372.317422	-5,372.317422
K56	1040.171	945.316	10.788	11,191.159618	11,191.159618
合 計				465.482155	465.482155
面積				232.7419775	232.7419775
地 積				232.74	m ²

地番	⑤ 2167-5	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
K117	1035.927	939.784	21.766	22,485.831462	22,485.831462
K123	1021.287	950.502	0.052	53.104924	53.104924
K124	1013.107	939.836	-21.706	-21,990.505542	-21,990.505542
K55	1027.498	928.796	-0.052	-453.429896	-453.429896
合 計				485.007945	485.007945
面積				247.5039740	247.5039740
地 積				247.50	m ²

(単位：m)

縮尺 1/

申請人

(令和3年12月13日作成)

作成者

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。
令和7年4月17日 千葉地方裁判所 千葉地方法務局 千葉地方法務局 千葉地方法務局

登記官

地積測量図

地番 2167番1ないし2167番11

土地の所在 銚子市春日町

3/3

地番	① 2167-5	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)
K55	1027.498	928.795	12.167	12.167	1250.632
K124	1019.101	935.856	5.402	5.402	5472.80014
K125	1008.784	934.195	-9.139	-9.139	-9219.278916
K126	1004.033	934.697	-14.215	-14.215	-14272.279095
K52	1015.987	915.983	-13.160	-13.160	-13370.388920
K53	1020.283	917.537	7.685	7.685	7841.895136
K54	1026.785	927.669	11.250	11.250	11560.572915
			倍面積		514.84642
			倍面積		257.422370
			倍面積		257.42

地番	② 2167-7	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)
K52	1015.987	915.983	14.396	14.396	14268.58226
K126	1024.033	935.856	2.996	2.996	3008.882668
K127	993.558	922.979	-21.455	-21.455	-21316.768890
K116	1024.427	905.242	-9.260	-9.260	-9240.726002
K50	1010.301	913.719	7.057	7.057	7129.894157
K51	1012.224	918.233	6.261	6.261	6283.660095
			倍面積		492.62657
			倍面積		246.001285
			倍面積		246.00

地番	③ 2167-8	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)
K116	1004.427	905.242	18.367	18.367	18448.310709
K127	993.558	922.979	9.650	9.650	8901.899000
K128	997.195	918.233	-3.312	-3.312	-8705.573152
K97	980.052	914.667	-3.445	-3.445	-8360.889140
K99	981.875	935.847	-15.642	-15.642	-15358.68750
K47	991.200	936.025	-5.450	-5.450	-5407.897263
K48	998.147	904.391	5.397	5.397	5318.47289
K49	998.434	904.612	4.851	4.851	4843.033204
			倍面積		527.022590
			倍面積		263.511450
			倍面積		263.51

地番	④ 2167-9	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)
K137	1027.810	975.032	7.519	7.519	7728.103390
K138	1020.740	975.743	-7.502	-7.502	-7557.591460
K146	1012.335	967.580	-19.303	-19.303	-19353.321005
K123	1021.190	966.240	-3.797	-3.797	-3877.438430
K134	1023.907	963.783	11.684	11.684	12270.571488
K135	1028.521	972.224	11.289	11.289	11621.288779
			倍面積		331.482742
			倍面積		165.7463710
			倍面積		165.74

地番	⑤ 2167-10	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)
K138	1020.740	975.743	15.128	15.128	15441.754720
K139	1016.244	982.708	5.466	5.466	5585.277024
K140	1013.199	985.238	3.851	3.851	3907.825449
K141	1011.611	986.559	-0.578	-0.578	-584.711159
K202	1010.132	984.661	-9.432	-9.432	-8519.453288
K201	1005.036	975.125	-8.728	-8.728	-8771.971664
K148	1003.229	975.933	-5.389	-5.389	-5406.959981
K147	1006.967	972.736	-8.353	-8.353	-8411.195351
K146	1012.835	967.580	7.007	7.007	7096.934845
			倍面積		331.524695
			倍面積		165.7622489
			倍面積		165.76

地番	⑥ 2167-11	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)
K133	1021.190	950.240	18.323	18.323	18915.502370
K146	1012.835	967.580	12.466	12.466	12586.386190
K147	1006.967	972.736	-4.502	-4.502	-4506.152234
K150	999.092	962.678	-17.381	-17.381	-1770.30252
K92	1000.724	960.955	-11.385	-11.385	-11376.23062
K93	1010.363	951.318	-11.398	-11.398	-12321.288874
K132	1012.615	948.037	8.330	8.330	9342.051950
			倍面積		510.555888
			倍面積		255.2779940
			倍面積		255.27

(単位 m)

縮尺 1/

申請人

(令和3年12月13日作成)

作成者

(A3判をA4判に縮小)

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4月17日 千葉地方方法務局 千葉文局

藥品部

請求番号: 3-4

地積測量圖

2179番2、同番5

宋

銚子市菰田町

土地の所在

求積表 (任意座標)

站名	2179-2	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_{n+1}-X_n$
K129		983.480	923.009	5.637	5553.546380
K207		994.502	931.130	10.985	5669.044070
K86		991.682	933.884	-5.637	-10792.205915
K58		981.559	925.273		95.959841
合計					47.9999205
平均					47.99

引照点 (任意连接)

点 名	X座標	Y座標
K126 (コカリノ杭)	1004.033	930.697
K127 (コカリノ杭)	993.558	922.979

令和4年1月25日測量

(A3判をA4判に縮小)



天
天
天

（表 120）

2167-1 道 路

物件3



◎	コンクリート杭				
㊦	プラスチック板				
△	金属板				
□	木 材				
○	計 算 卓				

物類

以

250
Peak 1

昭和十一年三月二十五日作成

登記年月日：令和4年2月2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4月17日 千葉地方財務局国境支局

登記官

地積測量図

地番 2179番4、同番6

土地の所在 鎌子市春日町

求積表 (任意座標)

地番	① 2179-4				
NO	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)	
K86	991.682	933.984	-8.293	-8720.052988	
K80	992.705	934.930	9.946	9299.680440	
K81	994.589	943.352	9.333	9169.477351	
K114	983.741	944.243	-0.143	-140.674963	
K35	982.599	943.219	-10.249	-10070.657151	
		合計		37.753865	
		合計面積		18.9167925	m ²

地番	② 2179-6				
NO	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn - (Yn-1-Yn-1)	
K155	996.533	932.627	-0.806	-924.76355	
K130	997.675	933.493	2.903	2797.645925	
K80	992.705	934.936	0.676	522.162893	
K66	991.682	932.994	-2.303	-2283.943646	
		合計		11.788351	
		合計面積		5.8941755	m ²

引張員 (任意座標)

点名	X座標	Y座標
K126 (3279-1航)	1004.033	930.097
K127 (3279-1航)	993.656	922.979

令和4年1月25日測量

地積測量図



(任意座標 2179-4航)
K126
⑤

(任意座標 2179-6航)
K127
⑥

物件4



境界線の種類	
⑤	コンクリート垣
⑥	プラスチック垣
△	変換線
□	水
○	計算点

縮尺 1/250

申請人

(令和4年1月25日作成)

作成者

(A3判をA4判に縮小)

登記年月日：令和4年8月12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4月17日 千葉地方法務局面壁支局

登記官

建物図面

各階平面図

家屋番号 2167-3

建物の所在 銚子市春日町2167番地3

作成者		月 7 日 作成	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	--	----------	----------	-----	----------

1階

2.730 x 6.370 =	17.390100
8.190 x 7.280 =	59.623200
計	77.013300
床面積	77.01㎡

2階

8.100 x 6.370 =	51.967000
5.450 x 0.910 =	4.958500
計	56.925500
床面積	56.93㎡

物件5

(A3判をA4判に縮小)

間取図

