

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 及 川 真 一

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 場 所	令和 8年 1月21日 午前 9時30分 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 2月 4日 午前10時00分 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）
1～3	9,700,000 7,760,000	一括	1,940,000	119,474	20,025
1	5,430,000				
2	100,000				
3	4,170,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 銚子市黒生町
地 番 7 3 3 5 番 5
地 目 宅地
地 積 3 3 0 . 5 9 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 3
共有者 B 持分 1 0 分の 7
- 2 所 在 銚子市黒生町
地 番 7 3 3 5 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 4 8 9 平方メートル
共有者 A 持分 4 8 9 分の 3 5
共有者 B 持分 4 8 9 分の 8 2
- 3 所 在 銚子市黒生町 7 3 3 5 番地 5
家屋 番号 7 3 3 5 番 5
種 類 居宅・事務所
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 7 . 7 5 平方メートル
2 階 9 4 . 5 0 平方メートル
(現況)
種 類 居宅・治療院
所有者 B

物 件 明 細 書

令和 7年10月20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1～3】

売却基準価額は、太陽光パネル等の発電設備がローン購入で残債があり、販売業者の所有権留保の可能性もあること等不明な点があること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 銚子市黒生町
地 番 7 3 3 5 番 5
地 目 宅地
地 積 3 3 0. 5 9 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 3
共有者 B 持分 1 0 分の 7
- 2 所 在 銚子市黒生町
地 番 7 3 3 5 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 4 8 9 平方メートル
共有者 A 持分 4 8 9 分の 3 5
共有者 B 持分 4 8 9 分の 8 2
- 3 所 在 銚子市黒生町 7 3 3 5 番地 5
家屋 番号 7 3 3 5 番 5
種 類 居宅・事務所
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 7. 7 5 平方メートル
2 階 9 4. 5 0 平方メートル
(現況)
種 類 居宅・治療院
所有者 B

令和7年(ケ)第269号
令和7年 9月 3日受理
令和7年10月10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 銚子市黒生町
地 番 7 3 3 5 番 5
地 目 宅地
地 積 3 3 0 . 5 9 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 3
共有者 B 持分 1 0 分の 7
- 2 所 在 銚子市黒生町
地 番 7 3 3 5 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 4 8 9 平方メートル
共有者 A 持分 4 8 9 分の 3 5
共有者 B 持分 4 8 9 分の 8 2
- 3 所 在 銚子市黒生町 7 3 3 5 番地 5
家屋 番号 7 3 3 5 番 5
種 類 居宅・事務所
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 7 . 7 5 平方メートル
2 階 9 4 . 5 0 平方メートル
所有者 B



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	☒ 土地共有者B ☐ 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1土地の共有者であるAとBは親子であり、Bが同土地上に物件3建物を所有し、同土地を単独かつ無償で使用していることについて、Aは承諾していると思料する（「関係人の陳述等」参照）。よって、Aの共有持分に係るBの占有権原は使用借権と判断した。 ・物件2について、本件競売の対象はA及びB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：居宅・治療院 ☐ 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・治療院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3（本建物）の敷地等として利用されており、南側が幅員約8～8.3メートルの市道に、東側が幅員約6メートルの私道（物件2）に、各々接する。本敷地の東側に自動車5台分の駐車スペースがある（写真①参照）。
- 2 本敷地と各隣接地とはフェンス等で仕切られており、これらの構築物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ができる。
- 3 本敷地内に簡易物置（動産）が置かれている。また、南東端付近に接骨院の看板が立っている（写真①参照）。
- 4 本敷地の南西端付近に設置された自転車置場の屋根が存在しない。

■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）。物件2の南側が接する土地（7336番2、地目：公衆用道路）は銚子市が所有し、現況道路の一部になっている。

■物件3（本建物）について

- 1 本建物1階南側部分は、内部の状況から、以前、接骨院の施術室、事務室、待合室として使用されていたものと推測されるが、現在は使用されていない（写真③）。1階北側部分と2階部分は居宅である。接骨院部分と居宅部分の玄関は別個に設置されているが、内部で互いに行き来が可能である（間取図参照）。南側玄関にはシャッターが設置されている。
- 2(1) 本建物の1階南側部分の接骨院内は、施術に使用する機械や道具類、ベッド等が残置している（写真③参照）。また、エアロバイク等の健康器具も存在した。
- (2) 1階西側と2階部分の居宅部分は、通常の生活に使用する家財道具や電化製品等が存在し、居住者らによって現に居宅として使用されている（写真④⑤参照）。
- 3 屋根上に太陽光パネルが取り付けられている。債務者兼所有者Bによると、新築後にローンを組んで取り付けたが、完済していないとのことである。契約書がないため、所有権留保等の詳細は不詳である。
- 4 本建物の天井、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。また、玄関扉の下部や複数の窓枠に錆びが発生する塩害も確認された。
 - ・2階廊下の内壁に複数の穴が開いており（写真⑥参照）、一部は上から紙が貼られて簡易な補修がされている。
 - ・階段やキッチン横の内壁クロスに複数の剥がれた箇所がある。
 - ・洋室Cのクローゼット中央扉の上部が破損しており、扉の開閉ができない。
 - ・階段の照明器具（2箇所）が取り外され、配線が切断されている。

（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B	本建物には、私と妻子、母(A)の4人が住んでいます。 令和5年10月まで1階南側部分で接骨院を営んでいましたが、現在は閉院しています。再開の予定はありません。接骨院の内部には施術に使っていた古い機械類やベッド等がそのまま残っています。また、家族が使用する健康器具等も置いています。 平成24年頃に本建物をオール電化住宅にした際に、ローンを組んで太陽光パネルを取り付けました。現在、支払いが止まっており、債務が残った状態です。契約書はありませんが、所有権留保になっていたと思います。売電をしています。 本建物を新築してから増改築はしていません。 水回り設備等に特に不具合はありません。 雨漏りする箇所はありません。 海が近いため、玄関扉や窓サッシに腐食した箇所があり、和室東側のシャッターは錆により開閉することが困難です。また、自転車置場の支柱と屋根の繋ぎ目が錆び付いて、強風で屋根が飛んでしまいました。 地震や台風の被害はありません。 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。 本敷地は母との共有になっていますが、母との間で本敷地の管理について取り決め等はなく、地代は支払っていません。 私道(物件2)の管理について共有者間で特に取り決めはなく、管理費等の負担もありません。 (令和7年9月16日に電話聴取、同30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9月11日 (木) 10:30-10:38	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
7年9月16日 (火) 14:04-14:06	千葉地方裁判所 執行官室	債務者兼所有者Bより本建物の占有状況を電話聴取、 同人の体調不良により後日立入調査日を打ち合わせる ことで合意
7年9月22日 (月) 15:24-15:30	同上	Bと電話で立入調査日の打合せ
7年9月30日 (火) 11:00-12:30	物件所在地	B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

7365-3 7329-4
7327-5 7330-4



(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。

A3判をA4判に縮小



請求部	所在地	銚子市黒生町				地番	7335番5		
出力縮尺	1/600	精度区分	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。

(千葉地方法務局匝瑳支局管轄)

令和7年7月7日

宇都宮地方法務局

登記官

請求番号: 9-1

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成13年5月31日

これは図面に記録されている内容を証明した書画である。
(千葉県地方税務局図算支局管理)

令和7年7月7日

宇都宮地方税務局

登記簿

(7 枚目)

170742

地積測量図

13.5.31

前 7335

地 番 7335-2
ないし 7335-5
土地の所在 銚子市黒生町

千葉県地方税務局
13.5.31
処理

三 級 求 積 表

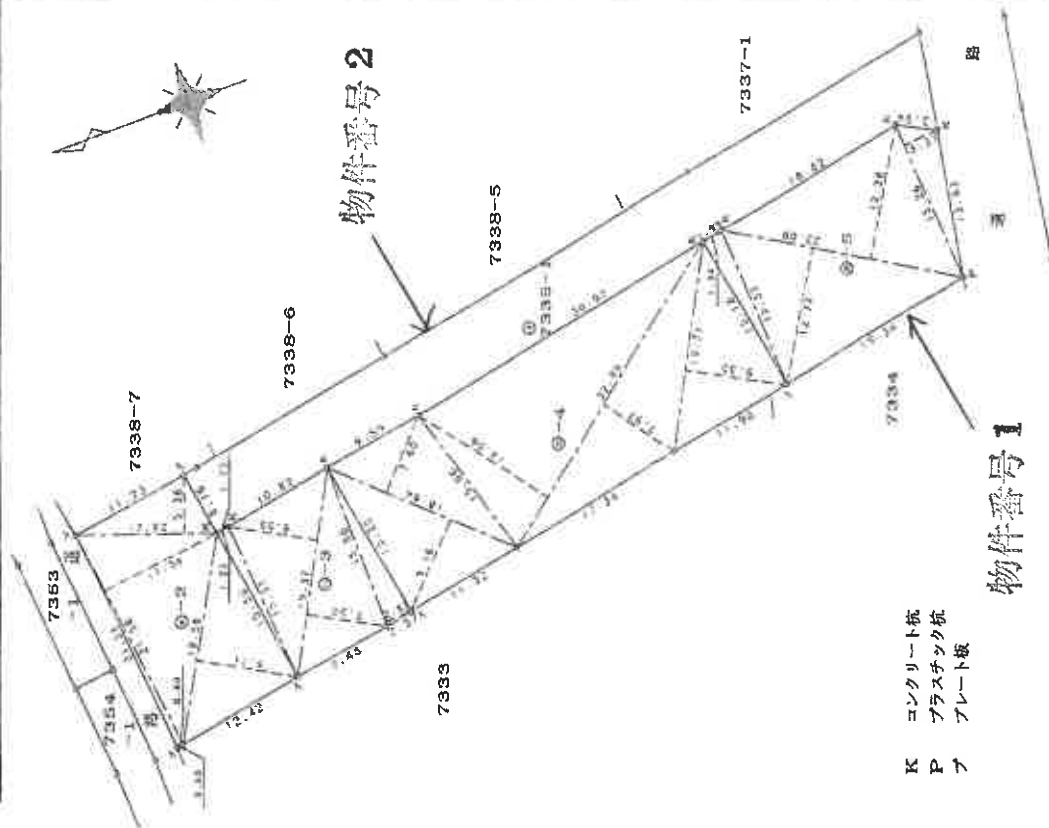
地番	底辺	高さ	底面積
NO. 1	21.58	0.60	12.9480
2	21.56	11.56	249.2336
3	19.58	9.71	190.1218
4	12.92	5.36	69.2512
		底面積	521.5546
		底面積	260.77730
		地積	260.77 m ²

地番	② 7335-3			
NO.	底	高	底	積
1	15.33	1.23		18.8559
2	19.37	8.55		165.6135
3	19.37	7.50		145.2750
4	15.50	2.53		39.2150
		底面積		368.9594
		底積		184.47970
		地積		184.47㎡

地番	③ 7335-4			
NO.	底辺	高さ	底面積	
1	16.84	9.16	172.5744	
2	18.84	7.60	143.1840	
3	32.99	14.06	463.8394	
4	32.99	7.97	262.9303	
5	19.31	9.35	180.5485	
		底面積	1223.0766	
		底面積	611.53830	
		地積	611.53	㎡

地番	④ 7335-5			
NO.	底辺	高さ	底面積	地積
1	15.33	1.94	29.7402	330.59坪
2	23.09	12.74	294.1666	
3	23.09	12.38	285.8542	
4	15.26	3.37	51.4262	
		底面積	661.1872	
		地積	330.59360	

現地番	⑤ 7335-1		
公簿	1876.40	地積	1387.36890
		底面積	489.01110
		地積	489.01 m ²



K コンクリート杭
P プラスチック杭
ブ プレート板

作製者

O

3 日作製

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

請求番号：9-2

A3判をA4判に縮小

平成13年5月31日

登記年月日：平成17年3月25日

33893

41643

各階平面図

建物図面

家屋番号 7335番5

建物の所在 銚子市黒生町7335番地5

17.3.25



1階

1	2.50 x 15.50	=	38.7500
2	2.00 x 15.00	=	30.0000
3	1.50 x 14.00	=	21.0000
4	1.50 x 8.00	=	12.0000
5	1.50 x 4.00	=	6.0000

合計 107.7500
床面積 107.75 m²

2階

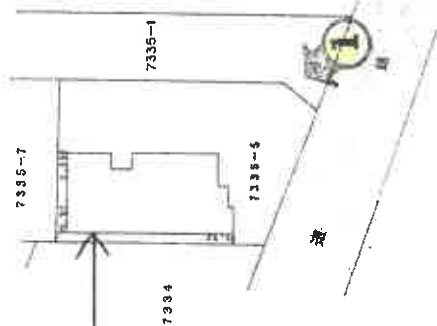


2階

1	3.50 x 11.00	=	38.5000
2	4.00 x 14.00	=	56.0000

合計 94.5000
床面積 94.50 m²

写真撮影位置と方向



物件番号3

作製者

縮尺 250

申請人

縮尺 500

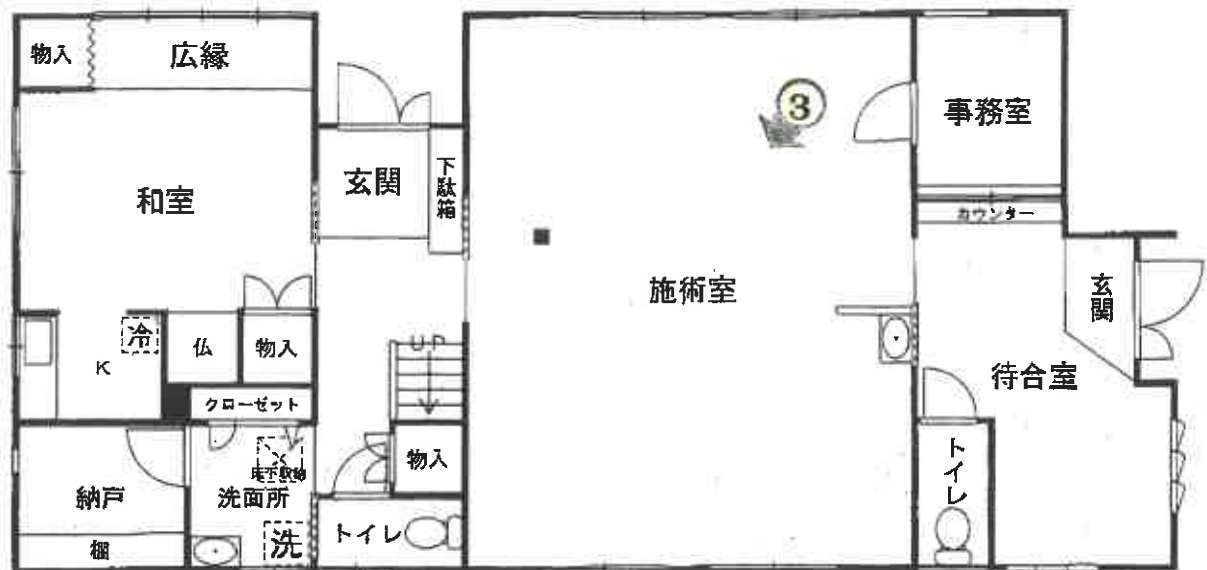
(千葉県土地家屋調査士会印紙)

請求番号：10-1

A3判をA4判に縮小

間取図

○ 写真撮影位置と方向



1階



2階



評価人作成



①



②

物件 2



③



④



⑤



⑥

内壁の穴

令和 7 年（ケ）第 2 6 9 号

令和 7 年 9 月 3 0 日 現地調査

令和 7 年 1 0 月 3 日 評価

小調第 1 0 3 6 号 発行番号

令和 7 年 1 0 月 8 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 9,700,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 5,430,000 円
物件 2 (土地)	金 100,000 円
物件 3 (建物)	金 4,170,000 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。		同左
3	物件目録記載のとおり。		住居表示未実施区域 種 類：居宅・治療院
番 号	特 記 事 項		
1～3	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 銚子市黒生町
地 番 7 3 3 5 番 5
地 目 宅地
地 積 3 3 0 . 5 9 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 3
共有者 B 持分 1 0 分の 7
- 2 所 在 銚子市黒生町
地 番 7 3 3 5 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 4 8 9 平方メートル
共有者 A 持分 4 8 9 分の 3 5
共有者 B 持分 4 8 9 分の 8 2
- 3 所 在 銚子市黒生町 7 3 3 5 番地 5
家屋 番号 7 3 3 5 番 5
種 類 居宅・事務所
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 7 . 7 5 平方メートル
2 階 9 4 . 5 0 平方メートル
所有者 B



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「銚子」駅の東方・道路距離約3.6 k m 銚子電鉄線「西海鹿島」駅の北東方・道路距離約900m 最寄バス停「笠上入口」の東方・道路距離約130m （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心にアパート，事業所等が混在する住宅地域である。	
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	非線引都市計画区域 準工業地域 指定60％ 指定200％ なし 建築基準法第22条指定区域
画 地 条 件	物件1：形状（略台形），地勢（概ね平坦），接道方位（南・東）， 間口（南約13.6m），奥行（約19.3～24.0m）， 地積は登記（330.59㎡）とほぼ同じ。 物件2：形状（帯状地），地勢（概ね平坦）， 地積は登記（489㎡）とほぼ同じ。	
接 面 道 路 の 状 況	物件1： ①南側市道（広小路黒生線），幅員（約8.0～8.3m）， 連続性（普通），舗装（有），歩道（有），側溝（有）， 高低差（道路と概ね等高） ②東側私道，幅員（約6.0m），舗装（有），連続性（劣る）， 歩道（無），側溝（有），高低差（道路と概ね等高）	
	建築基準法上の種類	①：第42条1項1号 ②：第42条1項5号
	位置指定年月日・番号	②：平成13年6月5日・01-3
	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3の建物の敷地、庭及び駐車スペース（5台分）等として利用されている。 物件2は、物件1の東乃至北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1の隣地は、北側が戸建住宅、西側は畑、南側は道路を介して戸建住宅、アパート、東側は道路を介して事業所である。
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 なし（浄化槽）
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は指定されていない。
特 記 事 項	○ 物件2は共有持分計117/489である。 ○ 物件3建物の物件1土地の共有者A（AとBは親子）に対する土地利用権原は使用借権である。 ○ 物件3建物の南東側にスチール製の簡易物置（動産）が、敷地の南東端に接骨院の看板が存する。また、当該建物の南西側の自転車置場の屋根は錆と強風で飛散したとのこと。

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 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日（登 記 記 載）	平成17年3月22日新築	
	経 過 年 数	約21年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約4年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	瓦葺	
	外 壁	サイディング張り等	
	内 壁	ビニールクロス貼り等	
	天 井	ビニールクロス貼り，合板等	
	床	フローリング張り，畳等	
	設 備	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，浄化槽）	
	その他	太陽光発電システム等	
床 面 積（現 況）	床面積	1 階	107.75㎡
		2 階	94.50㎡
		延べ	202.25㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅・治療院	
	間 取 り	4LDK＋ミニキッチン＋納戸＋施術室＋事務室＋待合室 （別添間取図参照）	
品 等	普通。		
保守管理の状態	劣る。		
建物の利用状況	本件債務者兼所有者が，居宅兼治療院（接骨院）として，家族と使用し占有している。なお，接骨院は令和5年10月頃に閉院したとのこと。		
特 記 事 項	○ 建築確認：平成16年12月28日，H16銚第213号 完了検査：なし ○ 外部は玄関扉のほかサッシ廻りに，塩害による塩の付着・錆等が散見される。和室東側のシャッターは錆で開閉困難とのこと。 ○ 室内は一定量の家財道具・私物等がやや雑然としている。接骨院内には施術に使用するベッドや機械器具等が存する。 ○ 2階を中心に床の擦れ傷・クロスの浮き・落書き等が散見されるほか，内壁に穴が開いている箇所（仮補修済みを含む）が複数確認される。 ○ 洋室Cのクローゼット中央扉の上部吊具が破損している。		

特 記 事 項	○ 階段壁の照明器具（２箇所）が外され，配線が切断されている。 ○ 平成24年頃に太陽光発電システムを設置し，所有権留保・売電・残債はともに有るとのことであるが，それらの詳細は不明である。 ○ 当該建物の使用資材，建築時期等から石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている可能性はあるが，飛散性は低いと推察される。
---------	---

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	26,800	1.08	330.59	10/10	1.00	9,569,000
2	26,800	0.05	489.00	117/489	—	157,000

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) -7)

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 31,100\text{円/㎡} & \times & 99/100 & \times & 100/100 & \times & 100/115 & = & 26,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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±0%

◇ 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% 計 (相乗積) +8%
物件2…公衆用道路-95%

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 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	持 分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
3	200,000	202.25	0.140	1/1	5,663,000

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)		
3	0.05	約4年	約21年	0.20	0.30	0.140

◇ 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，規模が大きいこと等を考慮した。

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	9,569,000	0.10	場所的利益	957,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権不成立による場所的利益と判定し、その割合を10%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	9,569,000	－ 957,000		0.90	0.70	5,430,000
2	157,000	－		0.90	0.70	100,000
3	5,663,000	＋ 957,000	1.00	0.90	0.70	4,170,000
一 括 価 格（合 計）						9,700,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：詳細不明な太陽光発電システムが設置されているリスク等を考慮した。

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

○ 基準地価格（銚子（県）－7）

所 在：銚子市愛宕町3113番2

価 格：31,100円/㎡

位 置：JR総武本線「銚子」駅の東方約2.4kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：211㎡

供給処理施設：水道，下水

接 面 街 路：北側幅員4.1m市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域，第1種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）

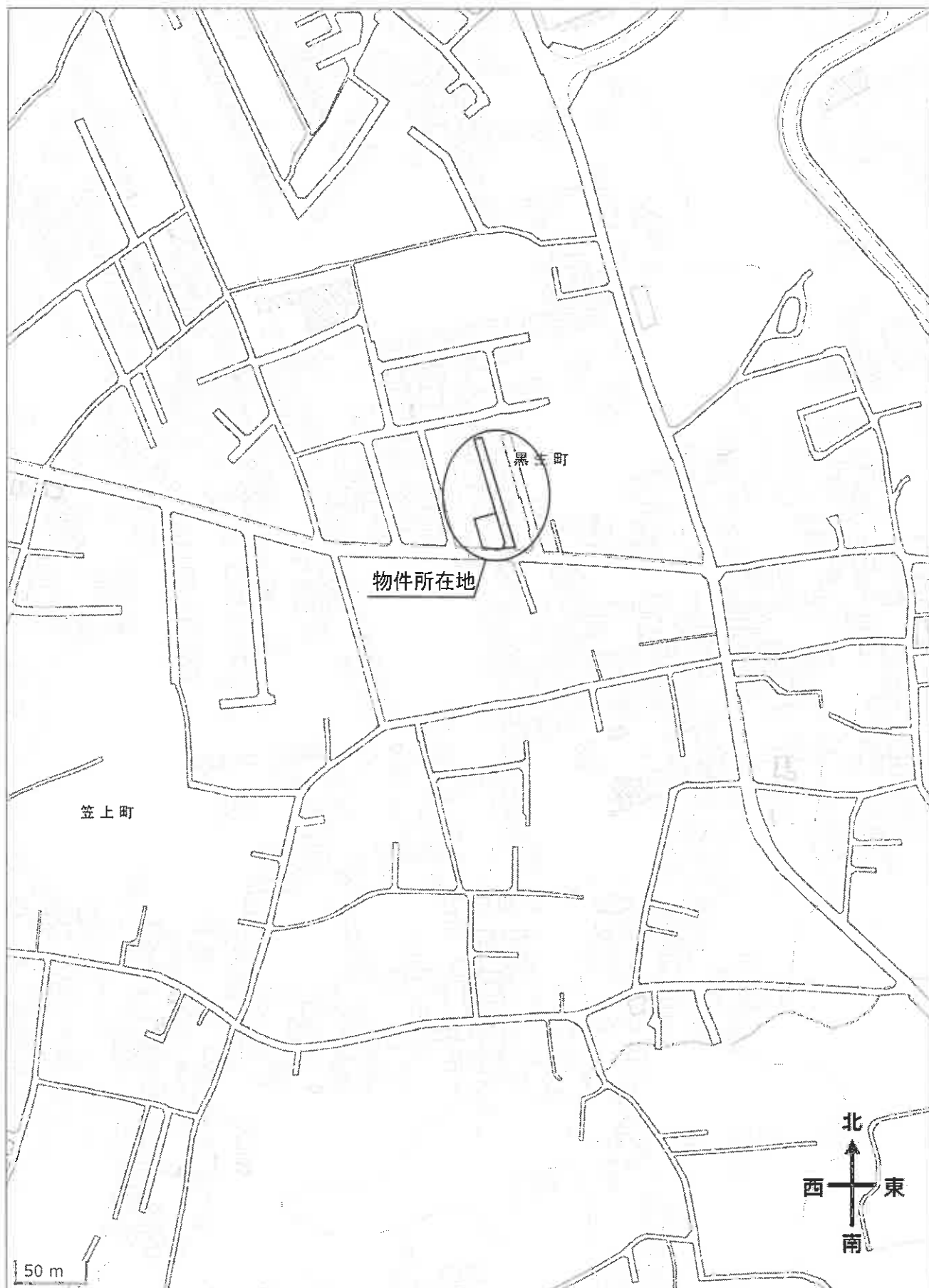
地 域 の 概 要：中小規模の住宅等が多い混在住宅地域

第7 附属資料

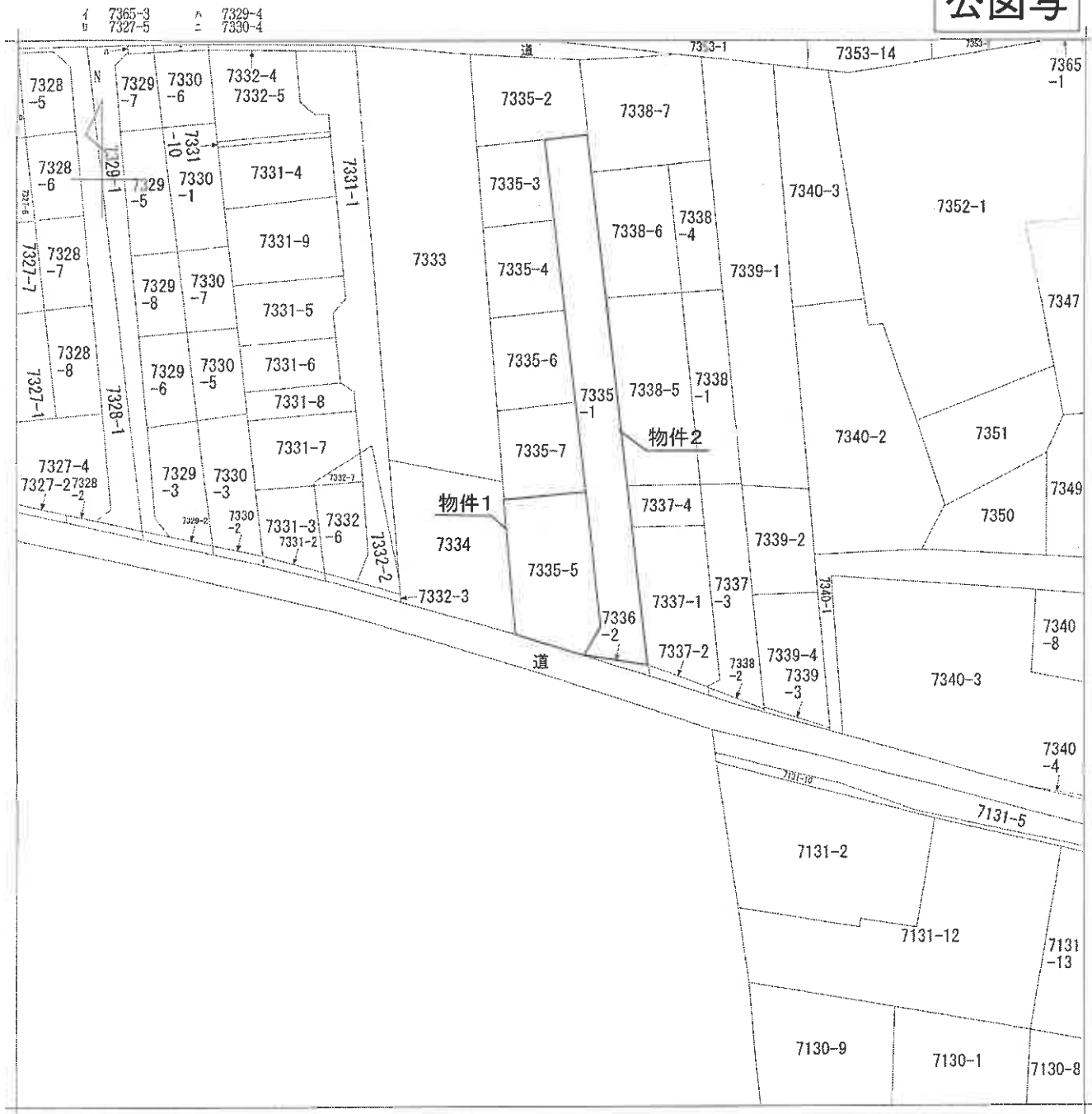
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図

以 上





公図写



(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。



請求部	所在	銚子市黒生町				地番	7335番5			
出力尺	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				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。

(A3版をA4版に縮小)

(千葉地方法務局匝瑳支局管轄)

令和7年7月7日

宇都宮地方法務局

登記官

請求番号：9-1

(1/1)

登記年月日：平成13年5月31日

170742

地積測量図

地積測量図

平成13年5月31日登記

前 7335

地 番 7335-2
ないし 7335-5
土地の所在 鎌子市黒生町



三斜求積表

地番	① 7335-2	② 7335-3	③ 7335-4	④ 7335-5
NO.	1	1	1	1
底辺	21.58	15.33	18.84	15.33
高さ	0.60	1.23	9.16	1.94
底面積	12.9480	18.8559	172.5744	29.7402
側面積	249.2336	165.6135	143.1840	294.1666
体積	190.1218	145.2750	463.6394	285.8542
底面積	59.2512	39.2150	262.9303	51.4262
側面積	521.5546	368.9594	1223.0766	661.1872
体積	260.77730	184.47970	611.53830	330.59360
地積	260.77	184.47	611.53	330.59

地番	① 7335-2	② 7335-3	③ 7335-4	④ 7335-5
NO.	2	2	2	2
底辺	21.56	19.37	18.84	15.33
高さ	11.56	8.55	7.60	1.94
底面積	249.2336	165.6135	143.1840	29.7402
側面積	190.1218	145.2750	463.6394	294.1666
体積	59.2512	39.2150	262.9303	51.4262
底面積	521.5546	368.9594	1223.0766	661.1872
側面積	260.77730	184.47970	611.53830	330.59360
体積	260.77	184.47	611.53	330.59

地番	① 7335-2	② 7335-3	③ 7335-4	④ 7335-5
NO.	3	3	3	3
底辺	19.58	19.37	32.99	23.09
高さ	9.71	7.50	14.06	12.38
底面積	190.1218	145.2750	463.6394	285.8542
側面積	59.2512	39.2150	262.9303	51.4262
体積	521.5546	368.9594	1223.0766	661.1872
側面積	260.77730	184.47970	611.53830	330.59360
体積	260.77	184.47	611.53	330.59

地番	① 7335-2	② 7335-3	③ 7335-4	④ 7335-5
NO.	4	4	4	4
底辺	12.92	15.50	19.31	15.26
高さ	5.36	2.53	9.35	3.37
底面積	59.2512	39.2150	262.9303	51.4262
側面積	521.5546	368.9594	1223.0766	661.1872
体積	260.77730	184.47970	611.53830	330.59360
地積	260.77	184.47	611.53	330.59

地番	① 7335-2	② 7335-3	③ 7335-4	④ 7335-5
NO.	5	5	5	5
底辺	1876.40	1876.40	1876.40	1876.40
高さ	1876.40	1876.40	1876.40	1876.40
底面積	1876.40	1876.40	1876.40	1876.40
側面積	1876.40	1876.40	1876.40	1876.40
体積	1876.40	1876.40	1876.40	1876.40
地積	1876.40	1876.40	1876.40	1876.40

物件1

物件2

作製者

土地家屋調査士

日作数

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会館)

(A3版をA4版に縮小)

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。

(千葉地方建設局 建築課)

令和7年7月7日

東京都地方建設局

登記官

登記年月日：平成17年3月25日

33893

41643

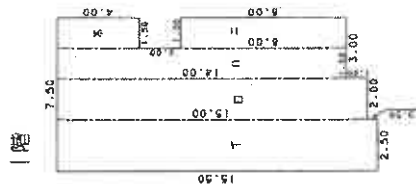
各階平面図

家屋番号 7335番5

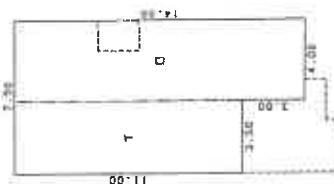
建物図面

各階平面図 17.3.25

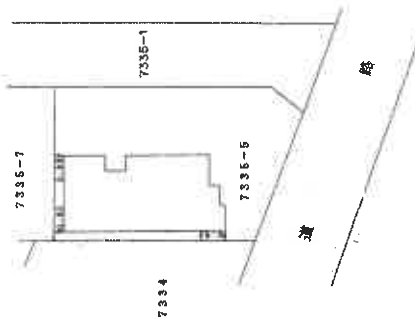
建物の所在 鏡子市黒生町7335番地5



2階



物件3



建物図面

平成17年3月25日

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

土地家屋調査士

(平成17年3月25日現在)

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

(A3版をA4版に縮小)

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。

(千葉県地方事務局長印)

令和7年7月17日

千葉県地方事務局長

登記官

間取図



1 階



2 階

