

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 27 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 8 年 2 月 10 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 25 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 3 月 11 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 2 月 26 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 2 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 8 年 1 月 27 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）
1～7	3,030,000 2,424,000	一括	606,000	32,865	6,596
1	1,700,000				
2	170,000				
3	40,000				
4	10,000				
5	10,000				
6	10,000				
7	1,090,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 旭市二字仲島
 地 番 1319番
 地 目 宅地
 地 積 363.63平方メートル
- 2 所 在 旭市二字仲島
 地 番 1325番4
 地 目 宅地
 地 積 37.18平方メートル
- 3 所 在 旭市二字仲島
 地 番 1317番2
 地 目 宅地
 地 積 80.30平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路
- 4 所 在 旭市二字仲島
 地 番 1320番3
 地 目 宅地
 地 積 8.26平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 5 | 所 在 | 旭市二字仲島 |
| | 地 番 | 1 3 2 1 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 22.34平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 6 | 所 在 | 旭市二字仲島 |
| | 地 番 | 1 3 2 1 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.56平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 7 | 所 在 | 旭市二字仲島1319番地 |
| | 家屋 番号 | 1319番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.24平方メートル
2階 45.54平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月11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1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

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1～7】

売却基準価額は、建物の再建築が可能か不明瞭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。



物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 旭市二字仲島 |
| | 地 | 番 | 1319番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 363.63平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 旭市二字仲島 |
| | 地 | 番 | 1325番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 37.18平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 旭市二字仲島 |
| | 地 | 番 | 1317番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 80.30平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| 4 | 所 | 在 | 旭市二字仲島 |
| | 地 | 番 | 1320番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8.26平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |



物 件 目 録

5 所 在 旭市二字仲島
 地 番 1321番3
 地 目 宅地
 地 積 22.34平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

6 所 在 旭市二字仲島
 地 番 1321番4
 地 目 宅地
 地 積 0.56平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

7 所 在 旭市二字仲島1319番地

家屋 番号 1319番

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 66.24平方メートル
 2階 45.54平方メートル



令和7年(ケ)第 268号
令和7年 8月28日受理
令和7年10月 7日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 谷下 功洋

(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 | 旭市二字仲島 |
| | 地 | 番 | 1 3 1 9 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 6 3. 6 3平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 旭市二字仲島 |
| | 地 | 番 | 1 3 2 5 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 7. 1 8平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 旭市二字仲島 |
| | 地 | 番 | 1 3 1 7 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 0. 3 0平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 旭市二字仲島 |
| | 地 | 番 | 1 3 2 0 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8. 2 6平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 旭市二字仲島 |
| | 地 | 番 | 1 3 2 1 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 2. 3 4平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 旭市二字仲島

地 番 1321番4

地 目 宅地

地 積 0.56平方メートル

7 所 在 旭市二字仲島1319番地

家屋 番号 1319番

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 66.24平方メートル
2階 45.54平方メートル



(3 枚目)

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	本件建物は私が住居として使用している。 他に占有者はいない。 土地の境界について争いはない。 北側道路（物件3）については近隣住民も利用する道路（公衆用道路）として利用しているが、これについて周辺住民との間で取り決め等はない。 建物購入時に風呂と台所をリフォームしているが、以降建物の増改築はしていない。 以前大きな台風が来たとき居間の天井から雨漏りが発生したが、補修していないものの問題は発生していない。大きな横風でない限り大丈夫だと思う。一度に大量の水を排水すると流れが悪く感じる場合がある。排水管が劣化していると思われるが逆流はない。 地震等の影響で建物に不具合が出ている様子はない。 当家及び近隣住戸にシロアリの被害は発生していない。 老朽化により窓や扉に開け閉めのしづらいところがある。床面に緩いが所がある。 当家はオール電化住宅であるがソーラーパネルの設置はない。 2～3年前にヒートポンプ給湯器の故障が発生し交換している。 屋内で犬を一匹飼っている。 以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

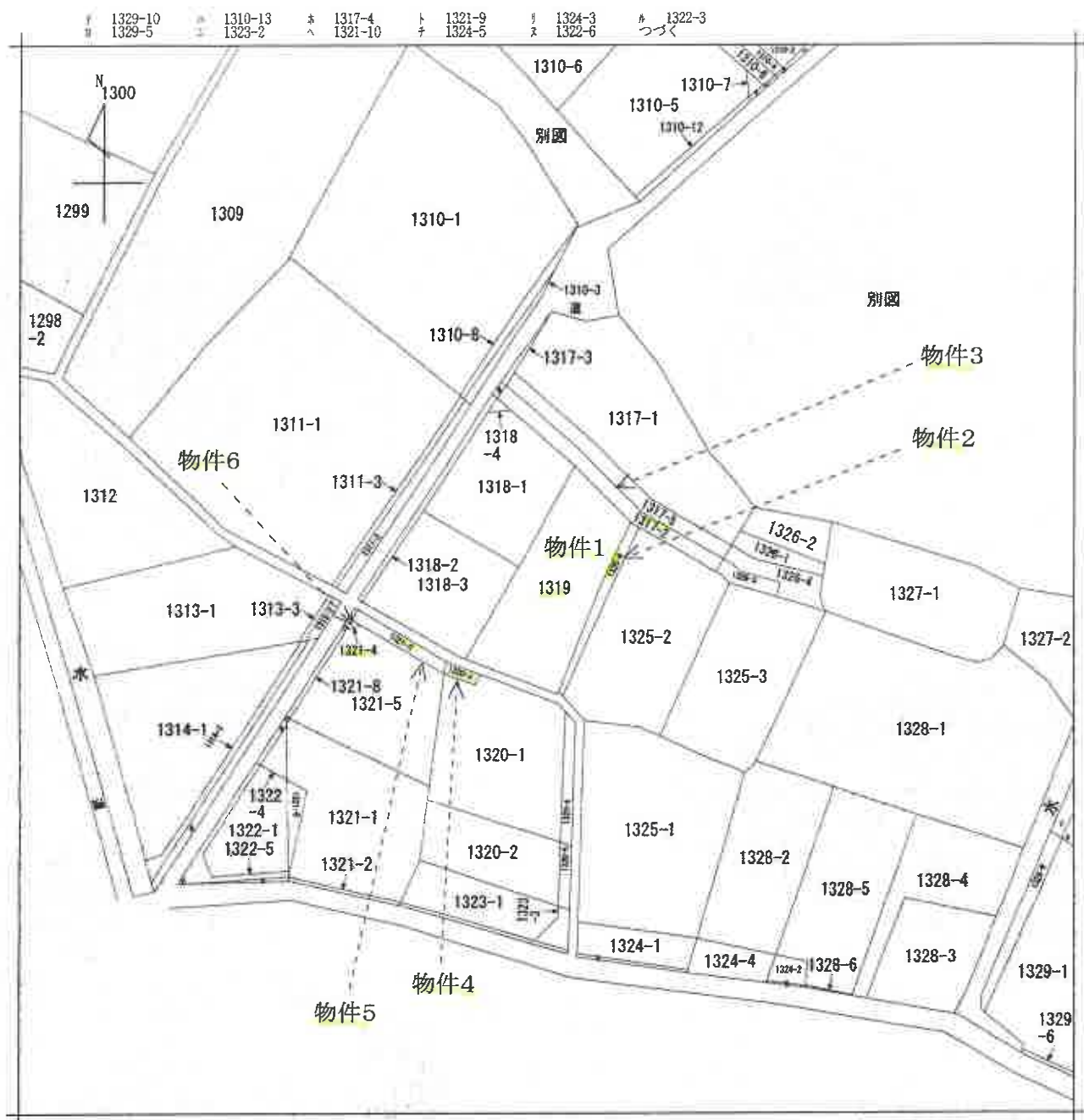
執行官の意見

- 1 本件建物は債務者兼所有者が占有主体となり住居として占有しているものと認められる。
- 2 屋内床面は1階2階とも緩い箇所や損傷が散見し、特に1階浴室扉付近と台所付近に大きく沈む箇所があった。また2階洋室床面は若干ながら南側に傾斜している様子が窺える。
- 3 屋内壁面には経年相当の汚れが認められ、壁面クロスには亀裂のある箇所が認められた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年9月1日 (月) 11:30-11:40	物件所在地	物件確認、不在告知書投函、外観写真撮影
令和7年9月2日 (火) 15:05-15:10	電話	債務者兼所有者より電話あり、入室調査日打ち合わせ
令和7年9月26日 (金) 14:00-15:10	物件所在地	評価人同行のうえ入室調査、間取り等確認、写真撮影 債務者兼所有者と面談
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。



請求部	所在	旭市二字仲島				地番	1319番				
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。

(千葉地方法律局匝瑳支局管轄)

令和7年6月25日

東京法律局

地図整理番号：M89468

登記官

(1/2)

(7 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小

登記年月日：昭和62年9月24日

105697

地積測量図 62.9.24

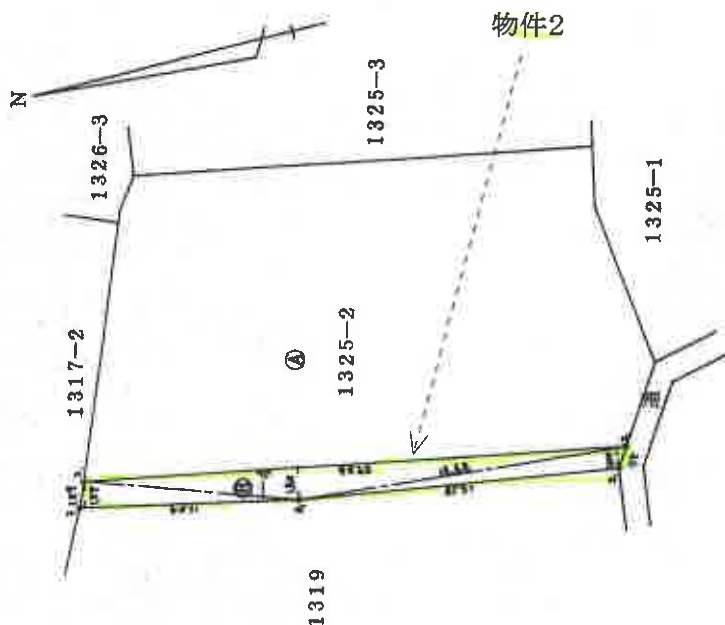
地番 香 2-1325-4

土地の所在 旭市ニ字仲島

⑤ 求積
 $1104 \times 127 = 140208$
 $2733 \times 160 = 437280$
 $1662 \times 100 = 166200$
 $= 743688$

地積 $\times = 371844$

④ 求積
 $4462809 - ⑤ = 4090965$



境界線の種類	
2	境界線
A	境界線

作製者

申請人

縮尺 1/250

(千葉県地籍調査士会印)

地図整理番号：M89470

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。
(千葉県地方務局図面課(管轄))
令和7年6月25日 東京法務局

登記官

登記年月日：平成10年11月13日

105675

地積測量図 10.11.13

地番 番-2 1317-4
土地の所在 旭市二宮中島

地積表

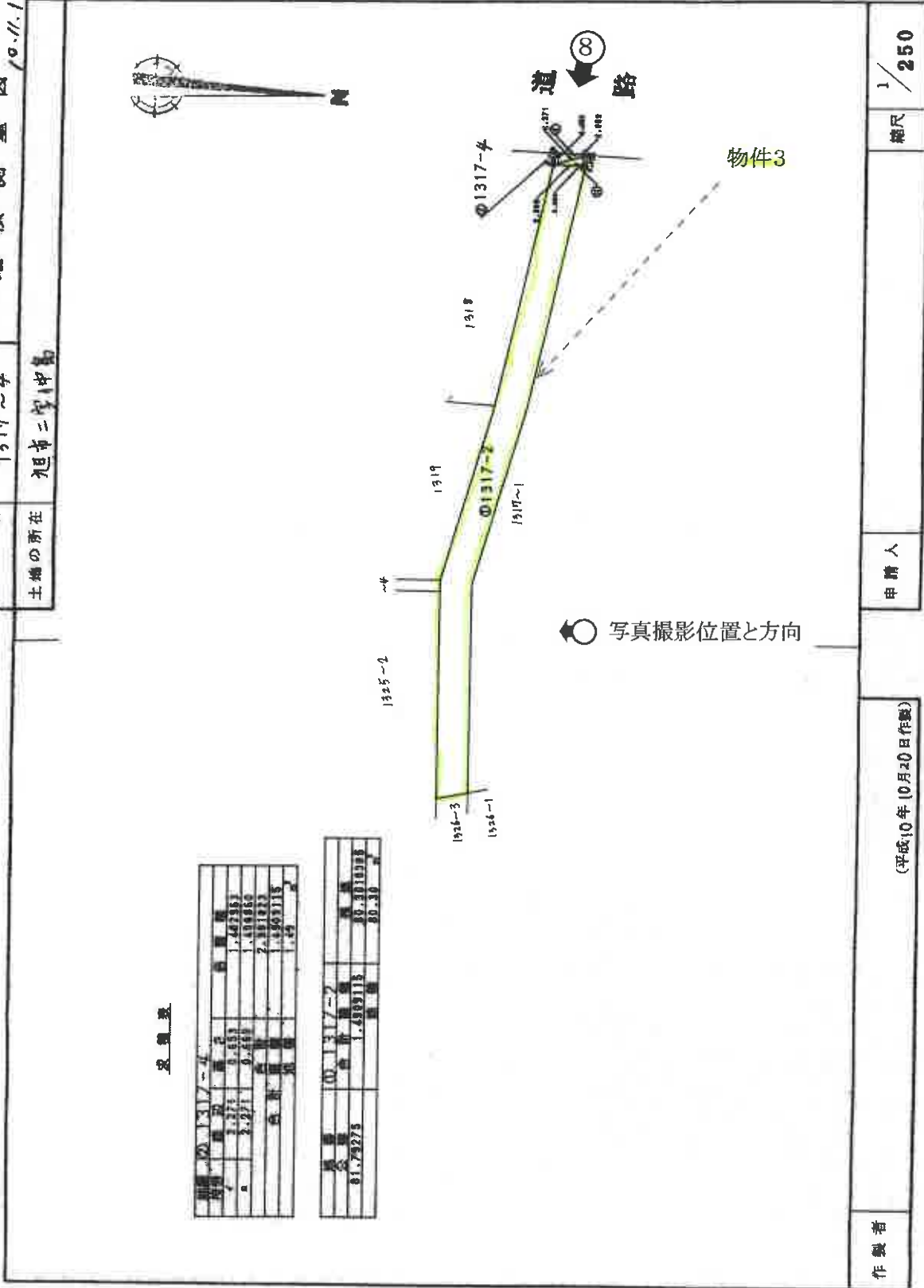
用途	面積	積算	用途	面積	積算
1. 建築	1.447053		1. 建築	1.447053	
2. 農林	1.439850		2. 農林	1.439850	
3. 農林	2.887223		3. 農林	2.887223	
4. 農林	1.455315		4. 農林	1.455315	

用途	面積	積算	用途	面積	積算
1. 建築	1.447053		1. 建築	1.447053	
2. 農林	1.439850		2. 農林	1.439850	
3. 農林	2.887223		3. 農林	2.887223	
4. 農林	1.455315		4. 農林	1.455315	

登記官

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。
(千葉県地方自治局 旭市二宮中島)

令和7年6月25日 東京法務局



作製者	申請人	縮尺
		1/250

(平成10年10月20日作製)

地図整理番号：M89472

登記年月日：昭和57年9月29日

105678

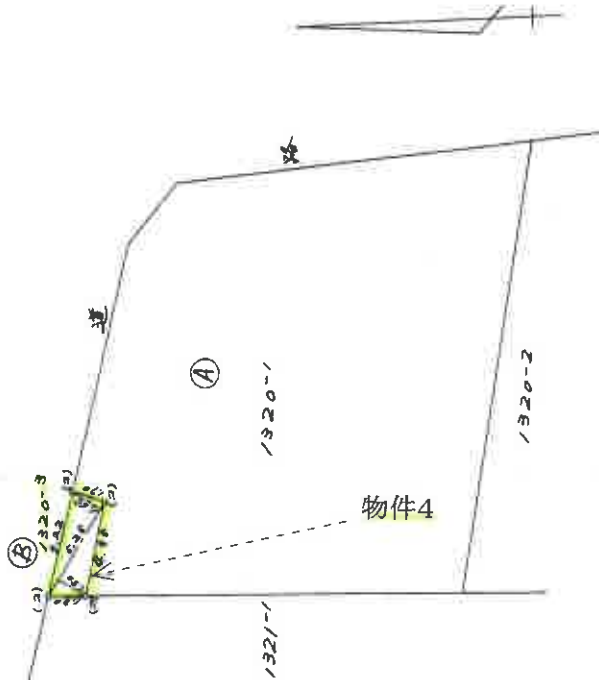
地積測量図 57.9.29

地番 1320-3

土地の所在 旭市二字仲島

求積表

③ 1320-3	$5.25 \times (1.65 + 1.50) = 16.5375$
	$\frac{1}{2}$ 8.26875
④ 1320-1	8.26 m^2
	$395 - 8.26875 = 386.73125$
	386 m^2



境界線(四)のポリト地

作製者

申請人

縮尺 1/250

(千葉県地積測量士会印)

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 匝瑳支局 実務)

令和7年6月25日 東京法務局

登記官

地図整理番号：M89474

(10 枚目)

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成10年11月13日

105687

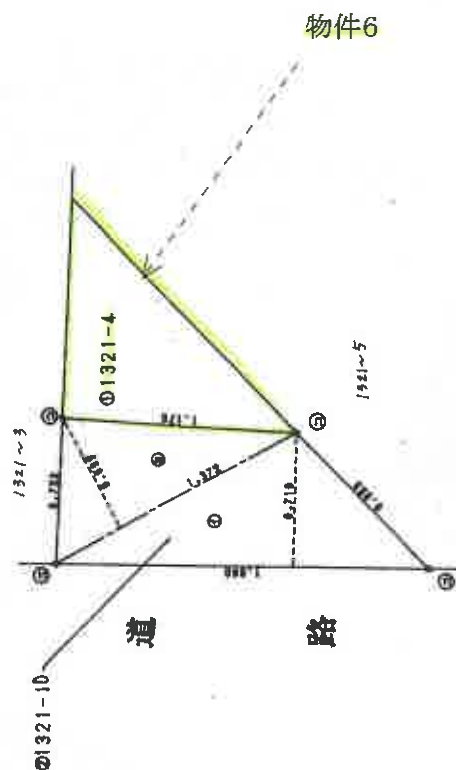
地積測量図 10.11.13

地番	1321-10
土地の所在	旭市二字仲町

測量表

測線	距離	方位	面積
1	1.000	0°00'	1.27000
2	1.372	0°00'	0.12102
3	1.000	0°00'	2.05128
4	1.000	0°00'	1.04314
5	1.000	0°00'	1.04

測線	距離	方位	面積
1	1.000	0°00'	1.27000
2	1.372	0°00'	0.12102
3	1.000	0°00'	2.05128
4	1.000	0°00'	1.04314
5	1.000	0°00'	1.04



測線	距離	方位	面積
1	1.000	0°00'	1.27000
2	1.372	0°00'	0.12102
3	1.000	0°00'	2.05128
4	1.000	0°00'	1.04314
5	1.000	0°00'	1.04

作製者

(平成10年10月20日作製)

申請人

縮尺 1/250

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。
(千葉県地方事務局(旭支局)管理)
令和7年6月25日 東京法務局

登記官

地図整理番号 M89477

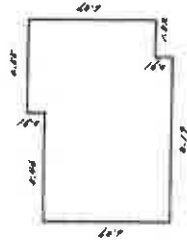
登記年月日：昭和63年4月19日

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。
(千葉県地方税務局面談支局(税務))
令和7年6月25日 東京法務局

登記官

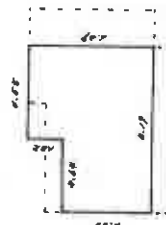
3245 各階平面図 建物各階平面図 63.4.19
家屋番号 1319 旭市ニ字仲島1319番地

1 階



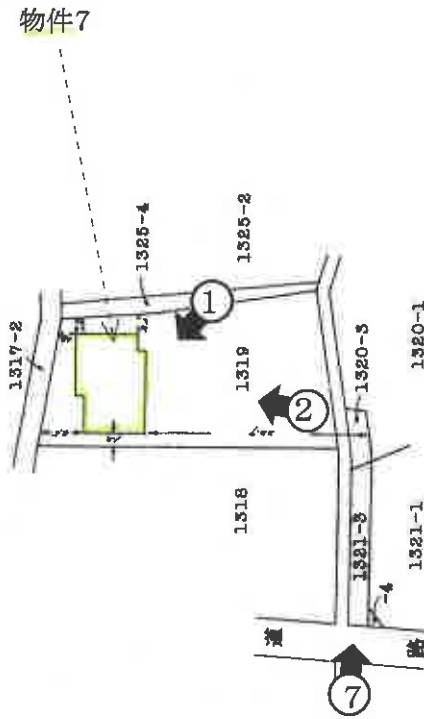
求 積 $4.55 \times 8.19 = 37.2645$
 $10.01 \times 5.46 = 54.6546$
 $8.19 \times 0.91 = 7.4529$
合計 66.2480
床面積 66.24㎡

2 階



求 積 $4.55 \times 8.2 = 37.31$
 $8.19 \times 5.5 = 45.045$
合計 82.355
床面積 82.36㎡

写真撮影位置と方向



作業者

縮尺 1/250

申請人

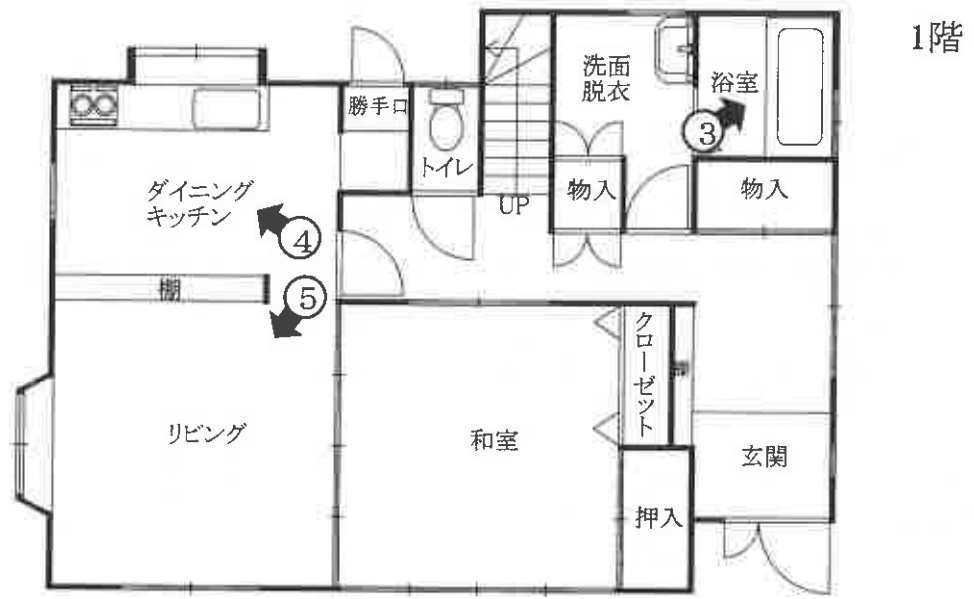
縮尺 1/500

(目録表22)

昭和六十二年四月十九日 (五五五)

地図整理番号：M89478

建 物 間 取 図 (評価人作成)



←○ 写真撮影位置と方向

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



令和7年（ケ）第268号

令和7年9月26日 現地調査

令和7年10月1日 評 価

第2025-28号 発行番号

令和7年10月9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

橘 英 雄

第1 評価額

一括価格	
金3,030,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,700,000円
物件2（土地）	金170,000円
物件3（土地）	金40,000円
物件4（土地）	金10,000円
物件5（土地）	金10,000円
物件6（土地）	金10,000円
物件7（建物）	金1,090,000円

- 1 一括価格は、物件1～7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・2の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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。		地目：公衆用道路
4	物件目録記載のとおり。		地目：公衆用道路
5	物件目録記載のとおり。		地目：公衆用道路
6	物件目録記載のとおり。		地目：公衆用道路
7	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		
1～7	特にない。		

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 | 旭市二字仲島 |
| | 地 | 番 | 1 3 1 9 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 6 3. 6 3 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 旭市二字仲島 |
| | 地 | 番 | 1 3 2 5 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 7. 1 8 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 旭市二字仲島 |
| | 地 | 番 | 1 3 1 7 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 0. 3 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 旭市二字仲島 |
| | 地 | 番 | 1 3 2 0 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8. 2 6 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 旭市二字仲島 |
| | 地 | 番 | 1 3 2 1 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 2. 3 4 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 6 | 所 在 | 旭市二字仲島 |
| | 地 番 | 1 3 2 1 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0. 5 6 平方メートル |
| 7 | 所 在 | 旭市二字仲島 1 3 1 9 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 3 1 9 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 6. 2 4 平方メートル
2 階 4 5. 5 4 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・2)

位 置 ・ 交 通	JR 総武本線「旭駅」の北方・道路距離約 1.2 k m 最寄りバス停「袋」の北東方・道路距離約 340m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ中に畑も見られる住宅地域である。	
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 用途無指定 指定 60% 指定 200% なし なし
画 地 条 件	形状 (ほぼ整形)、地勢 (平坦)、接道方位 (南、北東)、 間口 (約 15.2m)、奥行 (約 27m)、地積 (400.81 m ² (登記とほぼ同じ、特記事項参照))	
接 面 道 路 の 状 況	南側：法定外道路、幅員 (約 1.2m)、連続性 (劣る)、舗装 (無)、歩道 (無)、側溝 (無)、高低差 (等高) なお、南西端部では上記法定外道路の南側に以下の私道があるため、幅員が約 2.7~2.9mとなる部分がある。 私道 (物件 4、5、6)、幅員 (約 1.5~1.7m)、連続性 (行き止まり)、舗装 (無)、歩道 (無)、側溝 (無)、高低差 (等高) 北東側：私道、幅員 (約 3.4m (有効幅員 (特記事項参照))、連続性 (行き止まり)、舗装 (無)、歩道 (無)、側溝 (無)、高低差 (約 0.2m 高く接面する。) なお、物件 3~6 を介して北西側で以下の市道に連絡する。 市道 (A-3159 号線)、幅員 (約 4.5m)、連続性 (行き止まり)、舗装 (有)、歩道 (無)、側溝 (反対側に有)、高低差 (等高)	
	建築基準法上の種類	南側：建築基準法上の道路扱い無し 北東側：建築基準法上の道路について未判定 なお、物件 3、4、5、6 を介して北西側で連絡する市道は建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路である。
	セットバック	不要
	再建築の可否	特記事項参照

土地の利用状況等	物件7建物の敷地として利用されている。 隣地は東側及び西側が一般住宅である。																				
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 (特記事項参照) ガス配管 なし(オール電化住宅) 下水道 なし																				
土 壌 汚 染 等	・登記過去地目は「畑」であり、昭和50年、昭和58年の航空写真の調査からは田畑の区別が困難なものの農地であると思われる状況が確認できる。その後昭和63年から物件7の建物敷地として利用されている。 ・土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ・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。 ・旭市生涯学習課によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地「仲島遺跡」に指定されており、また、未調査であることから再建築に当たっては届出等を要するとのことである。																				
特 記 事 項	・隣接地等の登記の状況等は次のとおりである。 <table><tr><th>地 番</th><th>登記地目</th><th>現況地目</th><th>面 積</th><th>所有者</th></tr><tr><td>1318 番 1</td><td>宅地</td><td>同左</td><td>275.69</td><td>個人</td></tr><tr><td>1318 番 3</td><td>宅地</td><td>同左</td><td>250.35</td><td>個人</td></tr><tr><td>1325 番 2</td><td>宅地</td><td>同左</td><td>409.00</td><td>個人</td></tr></table> ・西側隣地から約0.1～0.5m低く、東側隣地から概ね等高に接面する。 ・西側はブロックで区切られており、東側は生垣である(旭市備付の実測図にはブロック塀の記載がありブロックが存する可能性があるが、不明瞭である。)また、物件2には地積測量図があることから境界を概ね確定することは可能である。 ・地積については周囲の地積測量図、旭市備付の実測図及び現地調査に基づき概則すると概ね登記地積と一致したが、精確には専門家の調査を要する。 ・旭市WEB版ハザードマップにおいて、洪水、津波の浸水想定区域等に含まれていない。 ・再建築の可否については、海匠土木事務所建築宅地課によれば過去に建築基準法43条但し書きで許可を得ているが今回も許可を得られるか不明とのことであり、物件7の建築計画概要書では物件5、物件4の幅を2mとして建築確認を得ているが、地積測量図では幅1.5mであることから物件4、5部分を敷地延長として許可を得ることは困難である。物件3については、物件7の建築確認後に前所有者が取得しており、債務者兼所有者も当該部分で	地 番	登記地目	現況地目	面 積	所有者	1318 番 1	宅地	同左	275.69	個人	1318 番 3	宅地	同左	250.35	個人	1325 番 2	宅地	同左	409.00	個人
地 番	登記地目	現況地目	面 積	所有者																	
1318 番 1	宅地	同左	275.69	個人																	
1318 番 3	宅地	同左	250.35	個人																	
1325 番 2	宅地	同左	409.00	個人																	

	再建築が可能との認識であるが、垂線で2mが確保されている必要があり、1317番4の地積測量図では間口2mの記載があるが垂線と確認できなかった。また、1317番5と一体で私道となっており地積測量図があるものの明確な境界が不明であることから、再建築の可否の判断にあたっては、境界を明確にした上で2m確保されているか専門家の調査を要する。 ・北東側私道の幅員は砂利舗装部分を現地計測した数値であるが、1317番5及び物件3の分筆前の地積測量図の幅を合計すると約4.3mとなる。 ・旭市上下水道課によれば図面上では上水道は西側の他人地を通過して引き込まれているとのことであるが、現地のメーターは敷地の南西部に位置しており、債務者兼所有者の認識では南側の道路から引き込まれているとのことである。図面と現地のメーターの位置が異なる経緯等は不明である。 ・債務者兼所有者によれば浄化槽の流れが悪いとのことである。 ・敷地内に散水用の井戸がある。
--	---

(物件3)

物件3は南西側で物件1及び物件2に接面し、北西側で市道に接続する私道で、幅員は約2mであるが物件1・2の特記事項のとおり厳密に垂線で2m確保されているかは不明瞭である。延長約40m、地積約80.30㎡である。

(物件4)

物件4は西側で物件5に接面し、北側で幅員約1.2mの法定外道路に接面する私道で、幅約1.7m、延長4.9m、地積約8.26㎡である。

(物件5)

物件5は東側で物件4に、南西端で物件6に接面し、北西側で幅員約4.5mの市道、北側で幅約1.2mの法定外道路に接面する私道で、幅約1.5m、延長約15.4m、地積約22.34㎡である。

(物件6)

物件6は北側が物件5に隣接し、北西側で幅員約4.5mの市道に接面する間口約1.2m、奥行が約1.1m、地積約0.56㎡の三角形の私道の隅切り部分である。

2 建物の概況及び利用状況等（物件7）

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	昭和 63 年 4 月 8 日新築 約 37 年 超過
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 スレート葺 サイディングなど クロスなど クロス、化粧合板など フローリング、タタミなど 洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ、ヒートポンプ給湯器等 （電気、上水道、IH、浄化槽、債務者兼所有者によれば浄化槽の 流れが悪いとのことである。）
床 面 積（現 況）	床面積 1 階 66.24 m ² 2 階 45.54 m ² 延べ 111.78 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK （別添建物間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る。	
建物の利用状況	債務者兼所有者が居宅として利用し占有している。	
特 記 事 項	建築確認 公第 62-208 号 昭和 62 年 11 月 12 日 完了検査 なし ・所有者によればシロアリの被害は無いとのことであるが、以下のとおり床に 緩みが見られることからシロアリが存する可能性を否定できない。 ・築 37 年の建物であり、全体的に汚れやヒビ、屋根の劣化等の経年相応の損 耗が認められるほか、以下の要修繕箇所がある。 ・2 階洋室や 1 階台所、浴室扉付近等で床に緩みが見られる。 ・2 階洋室の一部にビー玉が南側に転がる程度の傾斜がある。 ・債務者兼所有者によれば老朽化で窓や扉で開け閉めしづらいところがある とのことである。 ・1 階リビングの天井に雨染みがあり、過去の台風で横風が強い際に出来たと	

	のことであるが、それ以外の雨では特に雨漏りは無いとのことである。 ・債務者兼所有者によれば建物購入時に風呂と台所をリフォームしているとのことである。また2～3年前にヒートポンプ給湯器を交換したとのことである。 ・本建物の建築時期から石綿（アスベスト）含有資材が使用されている可能性があるが、飛散性は低く通常の使用については問題がないものと推認される。 ・敷地内で犬を一匹飼育している。
--	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～6（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	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	19,900	0.82	363.63	0.9	5,340,000
2	19,900	0.82	37.18	0.9	546,000
3	19,900	0.05	80.30	—	80,000
4	19,900	0.05	8.26	—	8,000
5	19,900	0.05	22.34	—	22,000
6	19,900	0.05	0.56	—	1,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（旭（県）－1）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 21,500 円/㎡ × 100/100 × 100/102 × 100/106 = 19,900 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：西道路+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。

イ 個 別 格 差：物件1・2

大規模画地 ・ ・ ・ ▲20%

方位 ・ ・ ・ +5%

埋蔵文化財包蔵地に含まれる ・ ・ ・ ▲2%

計算式（相乗積）・ ・ ・ $(1-0.2) \times (1+0.05) \times (1-0.02) = 0.82$

物件2～5

公衆用道路 ・ ・ ・ ▲95%

計算式（相乗積）・ ・ ・ $(1-0.95) = 0.05$

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。

② 物件 7（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、建物の価額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
7	150,000	111.78	0.01	168,000

ウ 現価率：築後経過年数約 37 年、経済的耐用年数を超過しているため、残価率 5%、耐用年数に基づく方法と観察減価を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.05 \times (1 - 0.8) \\
 &= 0.01
 \end{aligned}$$

* ▲80%（保守管理の状況を勘案）

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件7の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	5,340,000	0.35	法定地上権	1,869,000
2	546,000	0.35	法定地上権	191,000
合計				2,060,000

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35%と査定した。

③ 内訳価格及び一括価格

(1万円未満は1万円とする)

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) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	5,340,000	-1,869,000		0.7	0.7	1,700,000
2	546,000	-191,000		0.7	0.7	170,000
3	80,000	—		0.7	0.7	40,000
4	8,000	—		0.7	0.7	10,000(備忘価格)
5	22,000	—		0.7	0.7	10,000
6	1,000	—		0.7	0.7	10,000(備忘価格)
7	168,000	+2,060,000	1.0	0.7	0.7	1,090,000
一 括 価 格 (合 計)						3,030,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：築年数が経過した建物及びその敷地であること、建物の再建築が可能か不明瞭であること、上水道のメーターの位置が図面と現地とで異なり経緯が不明瞭であること等を考量した。

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

1 基準地価格（旭（県）－1）

所 在：旭市二字子ノ神前 1413 番 3

価 格：21,500 円/㎡

位 置：JR 総武本線「旭駅」の北西方約 1.5 k m に位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：264 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西側幅員 4.4m 市道

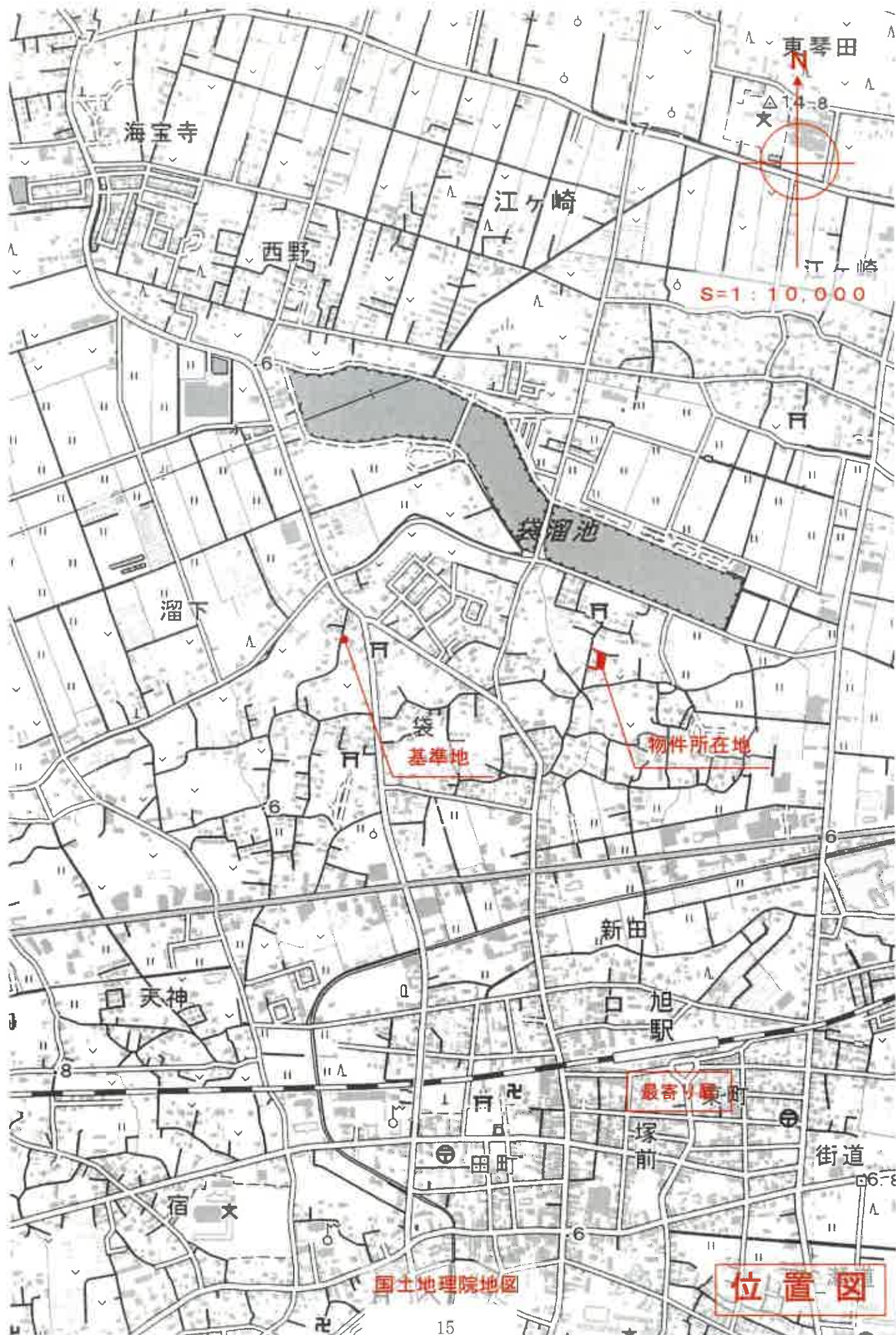
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、第 1 種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）

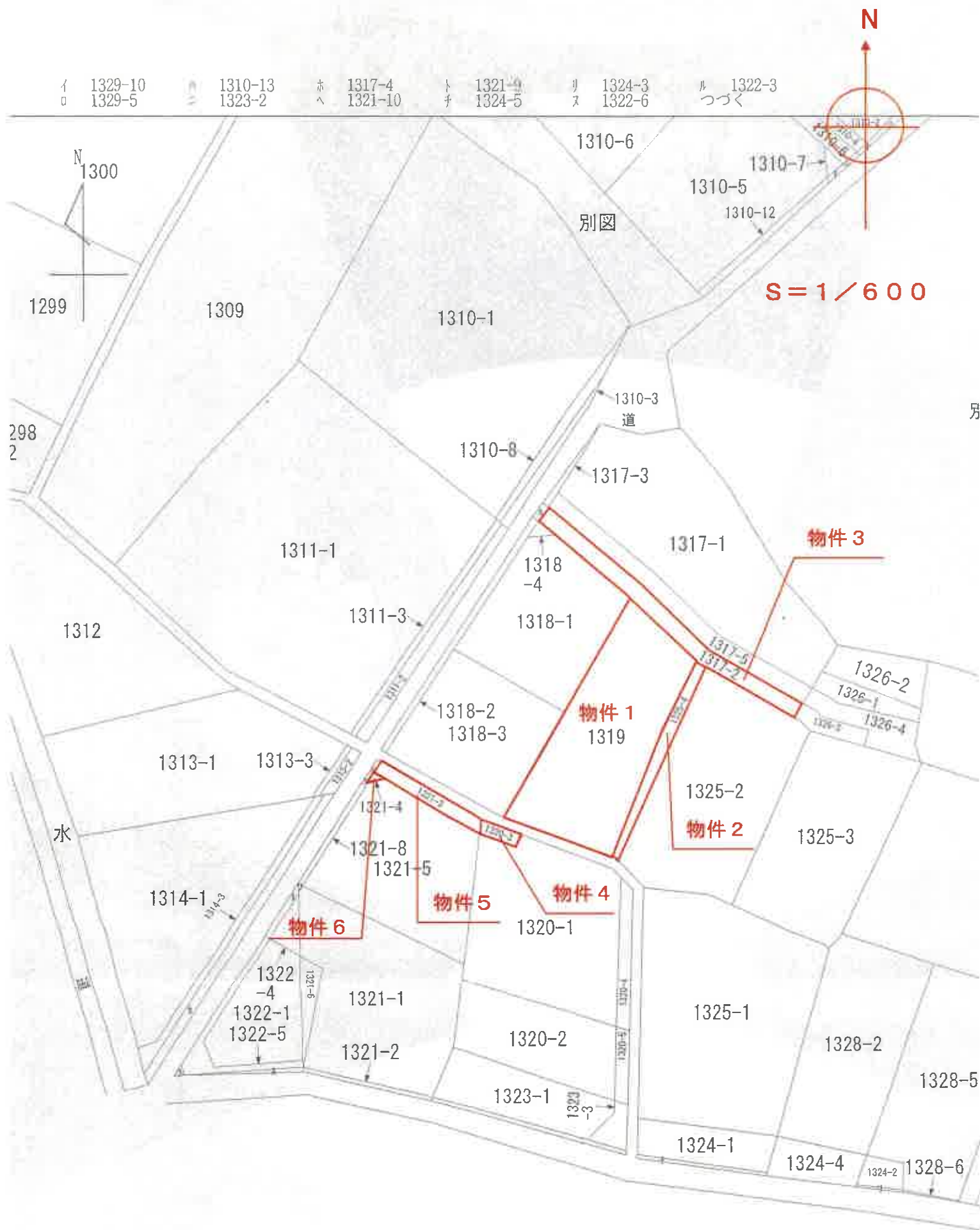
地 域 の 概 要：中小規模の住宅等が多い県道に近い戸建住宅地域

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 建物間取図

以 上





105697

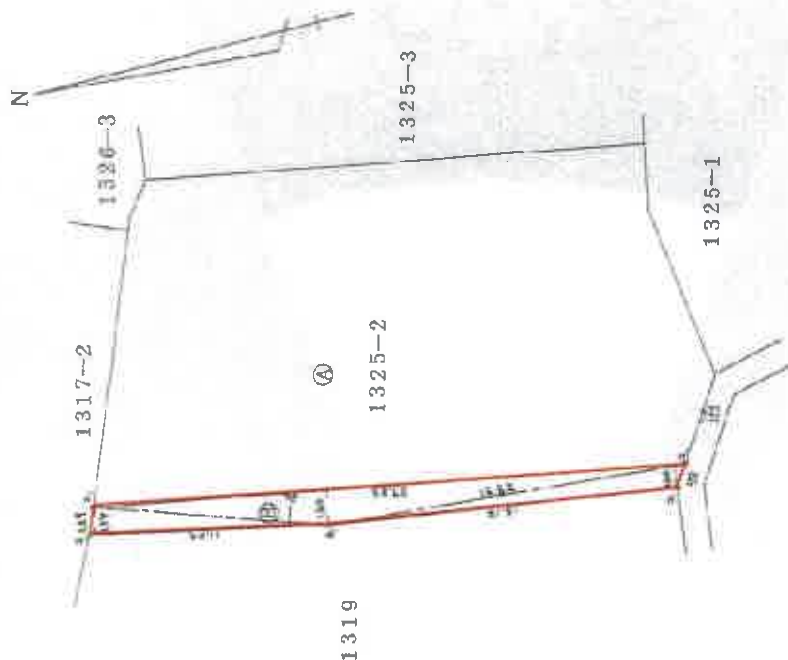
地積測量図 62-7-24

地番	-2 1325-4
土地の所在	旭市ニ字仲島

$$\begin{aligned} \text{㊦ 求積} \\ 1704 \times 1.27 &= 140208 \\ 2733 \times 1.60 &= 437280 \\ 1662 \times 1.00 &= 166200 \\ &= 743688 \end{aligned}$$

$$\text{地積} K = \underline{371844} \text{ } ^{\text{m}^2}$$

$$\begin{aligned} \text{㊦ 求積} \\ 4462809 - \text{㊦} &= 4090965 \text{ } ^{\text{m}^2} \end{aligned}$$



筆界	境界線の種類
1.	コンクリート杭
2.	木
3.	木
4.	木
5.	木
6.	木
7.	木
8.	木
9.	木
10.	木

申請人

縮尺 1/250

昭和62年 9月19日(作製)

作製者

(千葉土地家屋調査士会印)

A3 版を A4 版に縮小

物件 2

地積測量図写

105675

地積測量図

番-2 1317~4

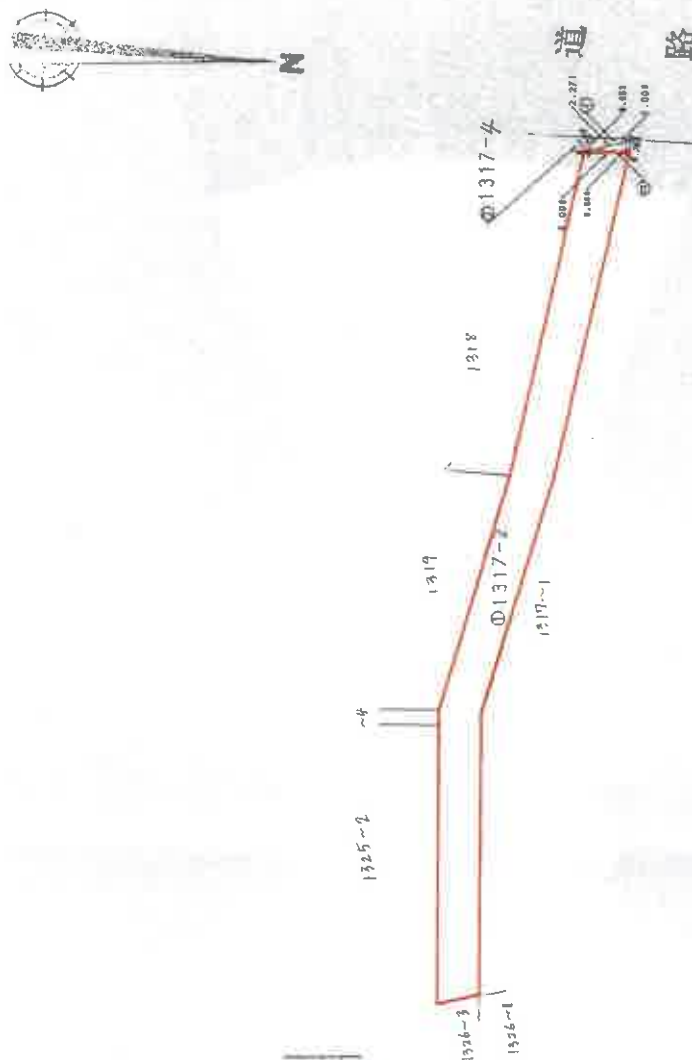
土地の所在 旭市二字中島

10.11.13

求積表

地積	1317~4	面積
1	2.271	0.653
2	2.271	0.660
3	2.271	0.660
4	2.271	0.660
5	2.271	0.660
6	2.271	0.660
7	2.271	0.660
8	2.271	0.660
9	2.271	0.660
10	2.271	0.660
合計	22.71	6.60

地積	1317~2	面積
1	81.79275	1.4909115
2	81.79275	1.4909115
3	81.79275	1.4909115
4	81.79275	1.4909115
5	81.79275	1.4909115
6	81.79275	1.4909115
7	81.79275	1.4909115
8	81.79275	1.4909115
9	81.79275	1.4909115
10	81.79275	1.4909115
合計	817.9275	14.909115



平成 拾五 拾月 拾参 日

縮尺 1/250

申請人

(平成10年(0月20日作製))

作製者

A3版をA4版に縮小

物件3

地積測量図写

105678

地積測量図 57.9.29

地番 1320-3

土地の所在 旭市三字仲島

求積表

③ 1320-3

$$5.25 \times (1.65 + 1.50) = 16.5375$$

$\frac{1}{2}$

$$8.26875$$

$$8.26 \text{ m}^2$$

④ 1320-1

$$395 - 8.26875 = 386.73125$$

$$386 \text{ m}^2$$



境界線(四)の方向に

作製者

昭和57年 9月 29日 (市調)

申請人

縮尺 1/250

(千葉土地測量士会出紙)

105687

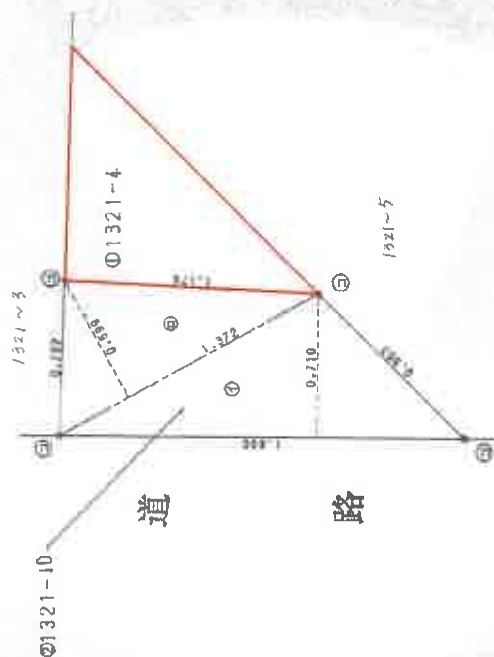
地積測量図 10.11.13

地番	1321-10
土地の所在	旭市二宮仲町

求積表

区画	面積	合計
1	1.800	0.710
2	1.372	0.599
合計		1.309

区画	面積	合計
1	1.61875	1.0499140
2		0.5580360
合計		2.6079500



境界点	境界線の種類
㊦	石
㊧	金
㊨	コンクリート
㊩	ガラスブロック

作製者

申請人

縮尺 1/250

(平成10年10月20日作製)

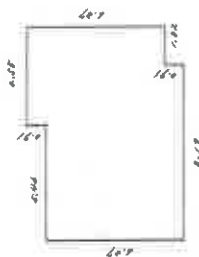
3245 各階平面図

建物各階平面図 63.4.19

家屋番号 1319

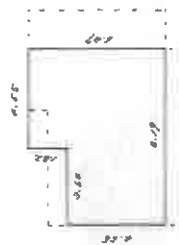
建物の所在 旭市ニ字仲島ノ3ノ9番地

1 階

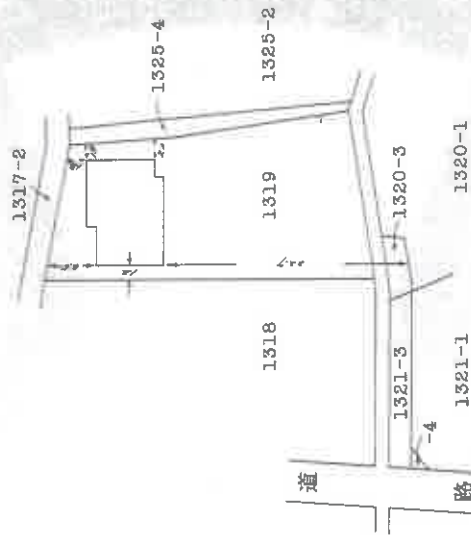


求 積 $4.55 \times 0.91 = 4.1405$
 $10.01 \times 5.46 = 54.6546$
 $8.19 \times 0.91 = 7.4529$
 合計 66.2480
 床面積 66.24㎡

2 階



求 積 $4.55 \times 1.82 = 8.2810$
 $8.19 \times 4.55 = 37.2645$
 合計 45.5455
 床面積 45.54㎡



作製者

昭和63年4月19日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日測速12)



1階



2階

