

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 小 嶋 富 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, 2	1, 740, 000 1, 392, 000	一括	348, 000	16, 550	2, 364
1	580, 000				
2	1, 160, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 銚子市港町
 地 番 1712番1
 地 目 宅地
 地 積 86.38平方メートル

- 2 所 在 銚子市港町1712番地1
 家屋 番号 1712番1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦・アルミニューム板葺2階建
 床 面 積 1階 52.98平方メートル
 2階 37.26平方メートル
 (現況)
 構 造 木造スレート・アルミニューム板葺2階建
 床 面 積 1階 約54平方メートル
 2階 37.26平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 約3平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月17日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 百 家 聡 子

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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, 2】

売却基準価額は、建蔽率超過の可能性が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 銚子市港町
地 番 1712番1
地 目 宅地
地 積 86.38平方メートル

2 所 在 銚子市港町1712番地1
家屋 番号 1712番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦・アルミニューム板葺2階建
床 面 積 1階 52.98平方メートル
2階 37.26平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート・アルミニューム板葺2階建
床 面 積 1階 約54平方メートル
2階 37.26平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 約3平方メートル



令和7年(ヌ)第161号
令和7年 9月19日受理
令和7年11月25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 | 銚子市港町 |
| | 地 番 | 1 7 1 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 6 . 3 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 銚子市港町 1 7 1 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 7 1 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・アルミニューム板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 9 8 平方メートル
2 階 3 7 . 2 6 平方メートル |



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		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 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 ☐ 地図（法第14条第1項）のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本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	「その他の事項」のとおり		
建物	物件2		
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：木造スレート・アルミニューム板葺2階建 ☒ 床面積：1階 約54㎡		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：物置 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：約3㎡ }		
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（本土地）について

- 1 物件2（本建物）及び未登記附属建物（後記）の敷地等として利用されており、東側が幅員約6.5メートルの市道に接する（写真①参照）。南東側に自動車1台分の駐車スペースがある。
- 2 本土地と各隣接地とはブロック塀等により仕切られており、北東端と北西端の各接道部分には境界標が設置されていることから、これらを公図等と照合することにより、本土地の範囲を認識することは可能である。なお、評価人の調査によると、東側隣接地（1712番6、地目：宅地、所有者：（旧）内務省）は、市道に含まれるとのことである。
- 3 本土地の西側に小さな祠が存在する。

■物件2（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②③参照）。
- 2 本建物の北西端にコンクリートブロック造の物置（約1㎡）が結合されている（建物間略図参照）。この結合部分は、法務局備え付けの建物図面（各階平面図）には反映されていないため、未登記の増築部分と判断した。
- 3 本土地の南西側に土地に定着した物置（約3㎡）が建在する（写真④及び土地建物位置関係図参照）。内部には、不用になった家財道具等が保管されており、債務者の同居家族の陳述から、未登記の附属建物と判断した。
- 4 本建物は、新築から約45年が経過して全体的に老朽化が進んでおり、経年相応の劣化（細かな傷や変色等）に加え、以下の損傷等も見られた。
 - ・1階及び2階の廊下の床や2階和室の畳に複数の沈む箇所がある。
 - ・トイレ及び洗面所の窓の内部のワイヤーに錆が発生している（写真⑤参照）。
 - ・2階和室の天井に広範なシミがある（写真⑥参照）。
 - ・2階和室のドアに凹んだ箇所がある。

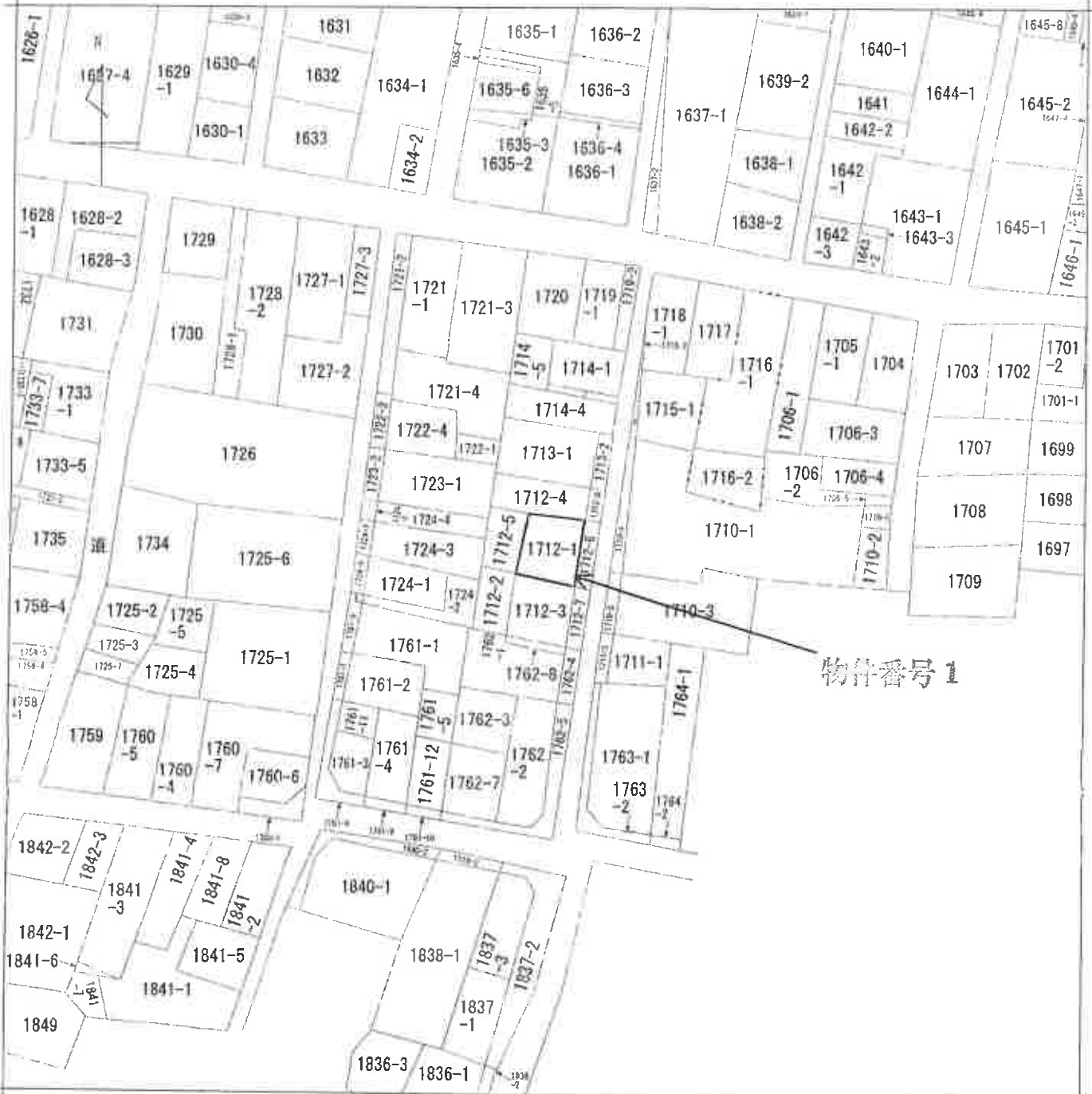
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者の同居家族(娘)	本建物には、私と両親が住んでいます。 父(債務者)は高齢のため、調査には私に対応します。 債権者と全額支払いに向けて交渉中ですので、立入調査の打合せは暫く待つてほしい。 (令和7年9月26日に面談聴取) 平成26年頃に本建物の外壁の張り替えと窓サッシの交換をしました。 大型台風の被害はありませんでした。 東日本大震災によって屋根瓦が落ちる被害を受けたので、屋根をスレート葺に替えました。 雨漏りする箇所はないと思います。 海が近いので潮風の影響で北側の窓に錆びがあります。 本建物の水回り設備等に不具合はありません。 浄化槽は点検等をしてしていますが、時々、下水の臭いがします。 本建物内で猫を1匹飼っています。 外の物置は本建物を建てた当初から建っていたと思います。物置は父(債務者)の所有になります。 本土地の境界線について近隣との間で争いはありません。 (令和7年11月10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26日 (金) 14:55-15:05	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、債務者の同居家族より本建物の占有状況等を面談聴取
7年10月15日 (水) 14:21-14:26	千葉地方裁判所 執行官室	債務者の同居家族と電話で立入調査日の打ち合わせ(当初10月31日に調査予定であったが、債務者側の事情により延期)
7年11月10日 (月) 13:30-14:30	物件所在地	債務者の同居家族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。 ☐		

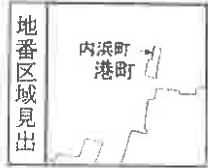
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



物件番号 1

(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	銚子市港町			地番	1712番1		
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		
作成年月日				備付年月日(原図)	種類	旧土地台帳附属地図		
					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。
 (千葉県地方事務局匝瑳支局管轄)

令和7年7月11日
 大津地方事務局

地図整理番号: M30954 登記官

登記年月日：昭和56年1月20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。

(千葉県地方支務局(建設局)管轄)

昭和57年7月11日 大津地方支務局

登記官

(7 枚目)

58606

各階平面図

建物図面

1712番1

家屋番号

銚子市港町1712番地1

建物の所在

56.1.20

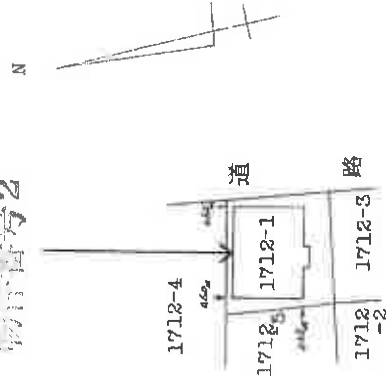


$$\begin{aligned} \text{床面積} &= 8.19\text{m} \times 6.37\text{m} = 52.1703\text{m}^2 \\ &+ 1.82\text{m} \times 0.45\text{m} = 0.8190\text{m}^2 \\ &= 52.9893\text{m}^2 \end{aligned}$$



$$\text{床面積} = 8.19\text{m} \times 4.55\text{m} = 37.2645\text{m}^2$$

物件番号2



作製者

1/250

縮尺

申請人

縮尺

1/500

(千葉県地家屋調査士会用紙)

地図整理番号：1190955

A3判をA4判に縮小

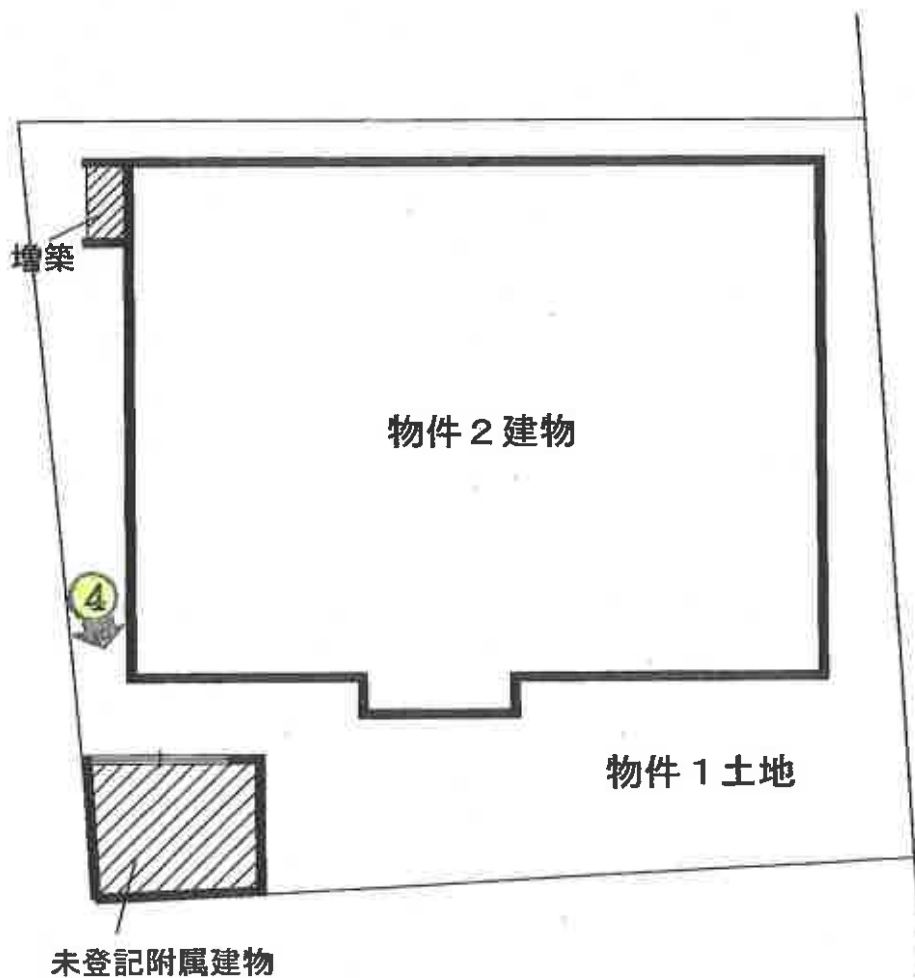
昭和56年1月20日

土地建物位置関係図

(評価人作成)



写真撮影位置と方向





建物間取略図

(評価人作成)

←○ 写真撮影位置と方向

【1階】



【2階】





①



②



③



④
未登記附属
建物(物置)



⑤

窓の内部のワイヤーに錆が発生



⑥

天井のシミ

副本

令和 7 年（ヌ）第 161 号

令和 7 年 11 月 10 日 現地調査

令和 7 年 11 月 11 日 評価

第 K 2 5 2 9 9 4 2 号 発行番号

令和 7 年 11 月 27 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 1,740,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	580,000 円
物件2（建物）	金	1,160,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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
2	物件目録記載のとおり。		構 造：木造スレート・アルミニウム板葺2階建 面 積：1階 約54㎡（未登記増築約1㎡） 2階 37.26㎡ 未登記附属建物 種類：物置 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：約3㎡ 住居表示未実施区域
番号	特 記 事 項		
2	・屋根をスレートに葺き替えている。 ・未登記増築及び未登記附属建物が存する。位置は土地建物関係図御参照。		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 銚子市港町 |
| | 地 番 | 1712番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 86.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 銚子市港町1712番地1 |
| | 家屋 番号 | 1712番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・アルミニューム板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.98平方メートル
2階 37.26平方メートル |

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

① (物件1)

位 置 ・ 交 通	銚子電鉄線「本銚子」駅の北方・約750m(道路距離) 最寄バス停「通町」の西方・約350m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心とする古くからの住宅地域で、共同住宅や休業している小規模店舗等も見られる。	
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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	準工業地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他 の 規 制	宅地造成等工事規制区域(市内全域) 銚子市リゾート大規模建築物指導要綱
画 地 条 件 (規模,形状等)	形 状:(ほぼ正方形) 地 勢:(平坦) 接道方位:(東) 間 口:(約9m) 奥 行:(約10m) 地 積:(86.38㎡) (登記) 接面道路との関係:(中間画地) 隣地との高低差:(各隣接地と略等高)	
接面道路の状況	東側(市道) 路線名(60062号線) 幅員(約6.5m) 連続性 (普通) 舗装(有) 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	建築基準法第42条1項1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能(特記事項4参照)
土地の利用状況等	物件1	物件2建物の敷地
	隣地	・北 側: 空地 ・東 側: 市道を介して駐車場 ・南 側: 住宅 ・西 側: 空地

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 (敷地内引込済みも、現況浄化槽利用中)
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及び周辺は住宅地もしくは店舗として推移しており、土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 2. 現在、物件2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. 銚子市教育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の敷地の範囲、境界線については金属鋸、ブロック塀等により明瞭に判別され、現況の地形はほぼ建物図面の敷地形状等に符合するものと推測する。 2. 物件1の南東側部分はコンクリート敷きの1台分の駐車スペースとなっており道路と略等高である。 3. 敷地の南西部分に鉄筋コンクリート造の未登記付属建物（物置）が存する。 4. 物件2建物の実際使用建蔽率は約61.3%（≒物件2建物の建築面積52.98㎡／物件1の土地面積86.38㎡）であり、さらに未登記付属建物も存することから、建蔽率超過の可能性がある。将来の再建築に際して現況と同規模の建物の建築は不可であると判断した。 5. 現地調査において、下水道の柵が物件2土地の北東部分に確認された。下水道管理課での聴取によると引き込みはあるものの、未接続とのことである。 6. 銚子市ハザードマップによれば、物件1は津波浸水想定区域（想定最大規模）の0.5m～1.0m未満のエリアに指定されている。詳細は銚子市ハザードマップご参照。 7. 物件1の東側隣接地である地番1712番6は内務省の所有である。銚子市都市整備課での聴取によると当該地番は市道に含まれているとのことであるため、物件1は接道要件を満たす。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

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 55 年 12 月 30 日 新 築
	経 過 年 数	約 45 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	スレート・アルミニウム板葺等
	外 壁	サイディング等
	内 壁	塗り壁等
	天 井	合板等
	床	フローリング、畳等
	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、浄化槽)
	そ の 他	特になし
床 面 積 (現 況)	床面積 1階 約54 m ² 1階に約1m ² の増築部分がある。 2階 37.26m ² 延べ 約91 m ²	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居 宅
	間 取 り	3 L K (別添建物間取略図参照)
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	普通 ・ 建物外部に目立った損傷は見られないが、北側壁面を中心に汚れ・変色がある。建物内部は経年劣化による塗り壁の変色・劣化、フローリング・畳の変色・劣化等が見受けられた。床の沈みが、1階の階段下、2階の階段上、2階和室の畳に確認された。2階和室のドアに凹みが確認された。 ・ 所有者家族の陳述によれば、雨漏り、水漏れ及び排水の詰まり等の不具合及び令和元年台風被害の影響等は特段ないとのことである。また、住宅機器・設備等の稼働状況等及び建物内部の建具の建て付け等には概ね問題はないとのこと。 ・ 所有者家族の陳述によると2014年頃に外壁の張替えとサッシの交換を実施したとのこと。	

	・ 屋内で猫 1 匹が飼育されていた。 ・ 所有者家族の陳述によれば、東日本大震災により屋根の瓦が損傷したためスレートぶきに貼り替えたとのこと。												
建 物 の 利 用 状 況	所有者が家族と居住し占有している。												
特 記 事 項	1. 建築確認：昭和55年9月26日／銚第335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. 所有者家族の陳述によると、浄化槽は点検等を実施しているとのことである。プロアーの稼働も確認されたが、臭いが感じられた。 4. 1 階洗面所、トイレ及び浴室の網入りガラス内のワイヤーに錆が見受けられた。所有者家族の陳述によると塩害と推察されとのこと。 5. 建物外壁はサイディングに張り替えているが、1階の北側部分の一部でモルタル吹付部分が見受けられた。 6. 2階和室の天井に広範なシミが見受けられた。 7. 未登記附属建物の概要は以下のとおりである。 <table border="1"> <tr> <td>種類</td><td>物置</td></tr> <tr> <td>構造</td><td>鉄筋コンクリート造陸屋根平家建</td></tr> <tr> <td>床面積</td><td>約3㎡</td></tr> <tr> <td>建築年月日</td><td>未登記のため詳細不明であるが、所有者家族の陳述より物件2建物とほぼ同時期と推定した。</td></tr> <tr> <td>所有者</td><td>所有者家族の陳述より物件 2 所有者と同一と推定した。</td></tr> <tr> <td>備考</td><td>物置として利用されている。</td></tr> </table> 8. 物件 2 建物の北西側にコンクリートブロック造の未登記増築が確認された。	種類	物置	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建	床面積	約3㎡	建築年月日	未登記のため詳細不明であるが、所有者家族の陳述より物件2建物とほぼ同時期と推定した。	所有者	所有者家族の陳述より物件 2 所有者と同一と推定した。	備考	物置として利用されている。
種類	物置												
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建												
床面積	約3㎡												
建築年月日	未登記のため詳細不明であるが、所有者家族の陳述より物件2建物とほぼ同時期と推定した。												
所有者	所有者家族の陳述より物件 2 所有者と同一と推定した。												
備考	物置として利用されている。												

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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	22,400	0.98	86.38	1.00	1,896,000

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-4）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 27,900 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(97.1)}{100} & \times & \frac{100}{(105)} & \times & \frac{100}{(115)} & = & 22,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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+5% (格差率) 105

◇ 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) 115

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：方位+3%、供給処理施設劣る-5% (格差率) 0.98
(相 乗 積)

ウ 地 積：登記簿数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。 (格差率) 1.00

② 物件 2（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
2	主である 建物	150,000	約91	0.048	655,000
2	未登記附 属建物	100,000	約3	0.048	14,000
計					669,000

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		
2	主である 建物	5 %	0年	45年	0.05	▲5% (0.95)	0.048
2	未登記附 属建物	5 %	0年	45年	0.05	▲5% (0.95)	0.048

(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	
1	1,896,000	0.55	法定地上権	1,043,000

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オ、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	1,896,000	－ 1,043,000		0.97	0.70	580,000
2	669,000	＋ 1,043,000	1.00	0.97	0.70	1,160,000
一括価格 (合計)						1,740,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：建物につき検査済証の交付の記録がないこと、建蔽率超過の可能性が
あること等による市場性の減退等を考慮した。

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-4）

所 在	銚子市橋本町 2 2 4 5 番 2 外
価 格	27,900円/㎡
位 置	JR総武本線、JR成田線、銚子電鉄線「銚子駅」の北東方約2.2kmに位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	111㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	南東5m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%）、準防火地域
地 域 の 概 要	小規模一般住宅が密集する戸建住宅地域

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
5. 土地建物位置関係図

以 上

位置図



縮尺: 1 / 25,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 500 1000m

登記年月日：昭和59年12月

30985

各階平面圖

吐
衄
血
後

1987

建築物の所在	綾子市建町17-2番地内
--------	--------------

中国历史地理

56.1.209

これは同様に記載されている内容を証明し、原則として、
千葉県地方裁判所を以て管轄

昭和7年7月11日 大津地方裁判所

全書分上下兩冊

水陸豐林場總站

14

言談錄 卷四 雜記

本図面はA3判をA4に縮小したものです
（日本建築学会製図法）

地图整理番号：M30955



建物間取略図

(評価人作成)

【1階】



【2階】



土地建物位置関係図

(評価人作成)

