

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 10 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 上 野 裕 介

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 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 11 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 25 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 3 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 16 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 2 月 10 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	1,350,000 1,080,000	一括	270,000	27,664	0
1	340,000				
2	340,000				
3	670,000				



※11※

物 件 目 録

- 1 所 在 匝瑳市春海字水神下
地 番 6 8 0 4 番 1 1
地 目 宅地
地 積 1 5 0 . 0 0 平方メートル

- 2 所 在 匝瑳市春海字水神下
地 番 6 8 0 4 番 1 2
地 目 宅地
地 積 1 5 0 . 0 1 平方メートル

- 3 所 在 匝瑳市春海字水神下 6 8 0 4 番地 1 2、6 8 0 4 番地
1 1
家屋 番号 6 8 0 4 番 1 2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 9 2 . 7 4 平方メートル
2 階 3 8 . 0 9 平方メートル
(現況)
種 類 居宅・倉庫



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 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, 2】

売却対象外の土地(地番6805番1)を通行のため無償で利用している。

【物件番号1～3】

売却基準価額は、敷地上の資材・廃材の堆積等及び土壌汚染の有無不明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 匝瑳市春海字水神下
 地 番 6804 番 11
 地 目 宅地
 地 積 150.00 平方メートル

- 2 所 在 匝瑳市春海字水神下
 地 番 6804 番 12
 地 目 宅地
 地 積 150.01 平方メートル

- 3 所 在 匝瑳市春海字水神下 6804 番地 12、6804 番地
 11
 家屋 番号 6804 番 12
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 92.74 平方メートル
 2 階 38.09 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅・倉庫



令和7年(ケ)第342号
令和7年10月28日受理
令和7年12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 | 匝瑳市春海字水神下 |
| | 地 番 | 6804番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 150.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 匝瑳市春海字水神下 |
| | 地 番 | 6804番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 150.01平方メートル |
| 3 | 所 在 | 匝瑳市春海字水神下6804番地12、6804番地11 |
| | 家屋 番号 | 6804番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 92.74平方メートル
2階 38.09平方メートル |



(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

■物件 1 及び 2 (本土地) について

- 1 (1) 物件 3 の敷地及び資材置場等として一体的に利用されている。南東側に自動車複数台が駐車可能なスペースがあり(写真①参照)、調査時に長期間放置された状態と推測される自動車 2 台が駐車していた。
- (2) 本土地の東側が幅員約 4.5 メートルの私道(6805番1、地目：公衆用道路、登記記録上の所有者：株式会社東洋商事)に接する。評価人の調査によると上記私道は位置指定道路とのことであるが、債務者兼所有者は共有持分を有しておらず、上記私道の通行権の実態は不明である(「関係人の陳述等」参照)。
- 2 本土地と各隣接地とはフェンス等により仕切られており、北東端と南東端の各接道部分には境界標が設置されていることから、これらを地積測量図と照合することにより、本土地の範囲を認識することができる。
- 3 本土地内には大量の資材・廃材、ゴミ類が散乱し、南端付近にはこれらが堆積している(写真②参照)。また、本土地と西側隣接地(6796番2)、東側私道の各境界付近にも廃材等が置かれている。

■物件 3 (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、居住者らによって現に居宅として使用されている(写真③④参照)。また、1 階南側部分は現況倉庫となっており、大量の家財道具や不用になった電化製品、資材等が保管されている(写真⑤及び建物間取図参照)。
- 2 天井・内壁・床に経年相応の劣化(細かい傷や変色等)及び汚損があることに加え、玄関ホール等の内壁クロスに猫によるものと推測される複数の引っ掻き傷が見られた(写真⑥参照)。なお、本建物内には大量の家財道具等が存在し、LDKでは債務者兼所有者の同居親族が床に伏していたことから、内壁や床の状態について十分に調査できなかった箇所がある。

(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
■債務者兼所有者	本建物には、私と父、弟の3人が住んでいます。 仕事の都合がありますので、立入調査は平日以外の日を希望します。 (令和7年11月7日に電話聴取) 本建物に住み始めてから、リフォームはしていません。 本建物で父が電気店や「リサイクルセンター」という屋号で個人事業を営んでいましたが、足が悪くなったので、やめました。父は、現在、リビングで床に伏した状態です。 本建物内で猫を1匹飼育しています。 東日本大震災の影響で本土地を囲んでいるブロックにズレが生じたので、修理をしました。 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。 本土地前の道路について、通行承諾書等はなく、管理費や使用方法等について特に取り決めはありません。 (令和7年11月16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

(4 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年11月4日 (火) ①11:09-11:13 ②11:35-11:45	①千葉地方法務局 匝瑳支局 ②物件所在地	①本土地の接面私道等の登記調査 ②物件確認、占有調査、外観写真撮影、連絡書面投函
7年11月7日 (金) 18:20-18:25	千葉地方裁判所 執行官室	債務者兼所有者より本建物の占有状況を電話聴取、同 人と立入調査日の打ち合わせ
7年11月16日 (日) 14:50-15:40	物件所在地	債務者兼所有者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 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

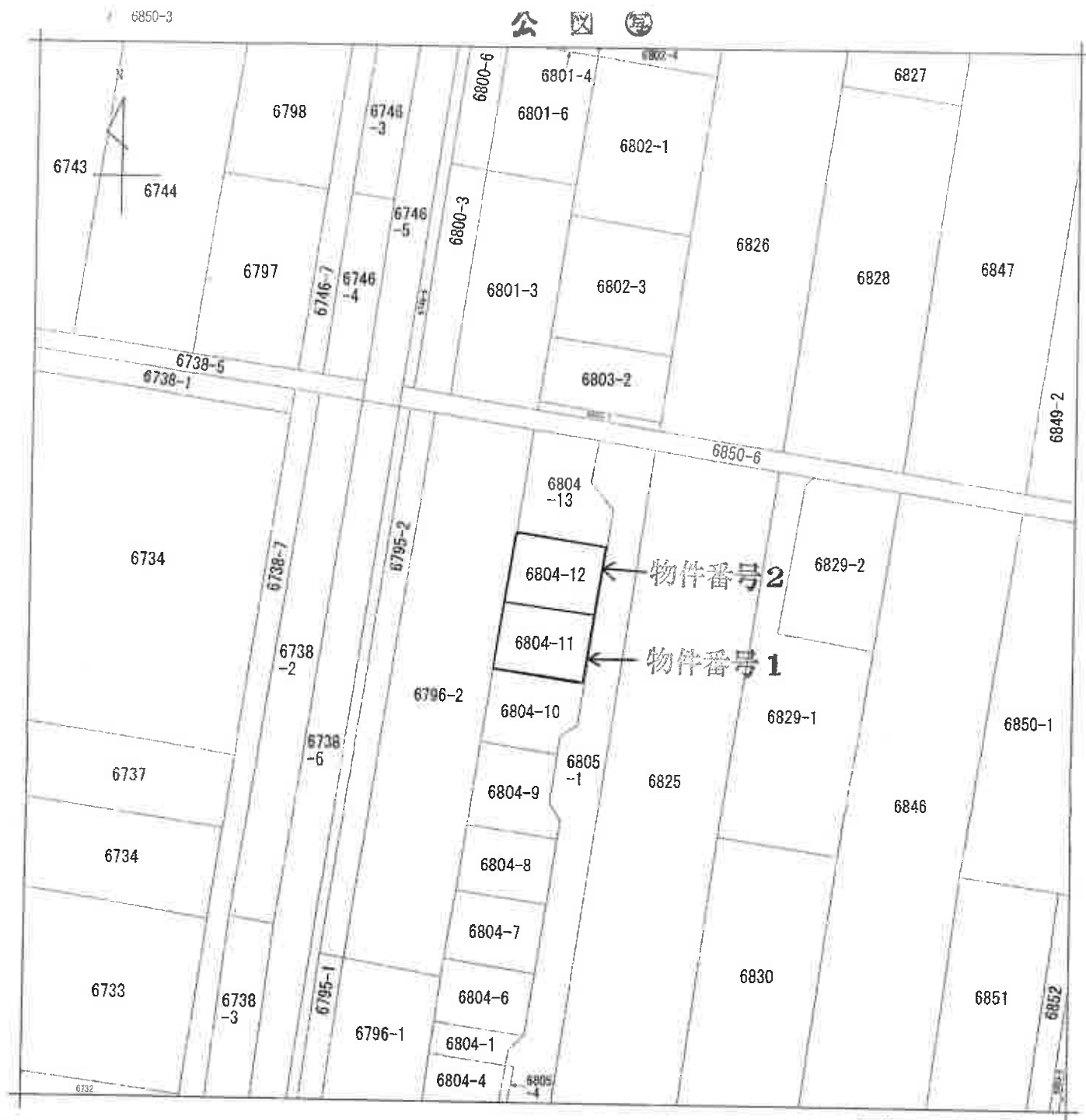
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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7年11月16日
債務者兼所有者に対し休日・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
春海

A3判をA4判に縮小

請求部	所在	匝瑳市春海字水神下				地番	6804番12			
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。

(千葉地方税務局匝瑳支局管轄)

令和7年8月22日

東京法務局

請求番号：22-1

(1/1)

登記官

(6 枚目)

259027

座標値一覧表

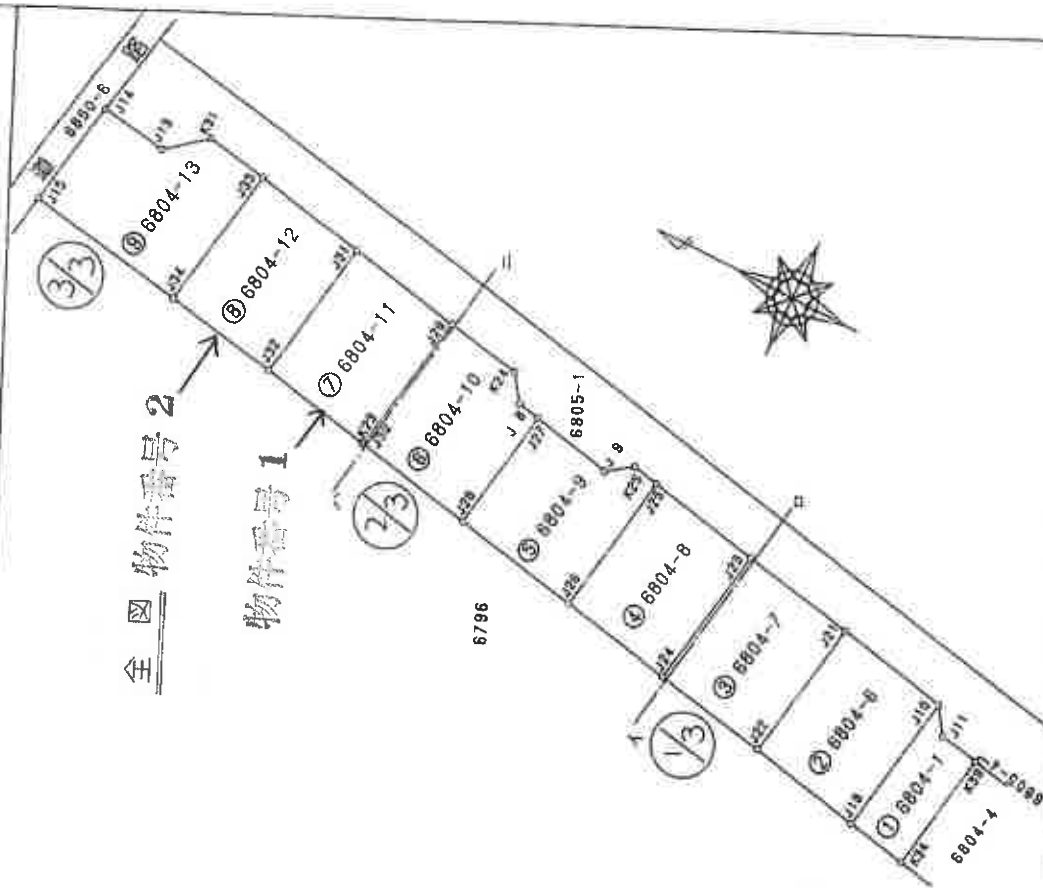
境界点	境界	X	Y
J15	既設プラスチック境界線	255.859	114.187
J34	新設金属プレート	240.864	111.451
J32	新設金属プレート	230.032	109.475
K23	既設金属プレート	219.354	107.527
J30	新設金属プレート	219.182	107.491
J28	新設金属プレート	207.810	105.370
J26	新設金属プレート	195.639	103.098
J24	新設金属プレート	184.754	101.062
J22	新設金属プレート	173.868	98.028
J18	新設金属プレート	163.043	97.005
K34		157.261	95.925
K39		155.051	107.200
J11	既設鉄	158.825	107.888
J10	既設鉄	160.428	110.295
J21	新設金属プレート	171.378	112.343
J23	新設金属プレート	182.263	114.379
J25	新設金属プレート	193.148	116.414
K25	既設鉄	195.669	116.886
J9	既設鉄	198.004	115.271
J27	新設金属プレート	205.689	116.715
J8	既設鉄	207.841	117.120
K24	既設鉄	209.494	119.471
J29	新設金属プレート	218.670	120.813
J31	新設金属プレート	227.532	122.845
J33	新設金属プレート	238.355	124.869
K31	既設鉄	244.206	125.963
J13	既設鉄	247.812	123.048
J14	既設鉄	254.010	124.215

7.9.13 1/4
地積測量図

地番 6804-1-6-13

土地の所在 千葉県市川市春海字水神下

全図 物件番号 2
物件番号 1



作製者

申請人

平成7年9月4日(作製)

縮尺 1/500

登記年月日：平成7年9月13日

259030

三斜求積表

地番	⑦ 6804-11	高さ	積
片号	A	17.364	8.502
	B	17.364	8.624
	C	13.554	0.195
	合計		2.843030
	面積		300.018894
	地積		150.009447
	地積		150.00 m ²

地番	⑧ 6804-12	高さ	積
片号	A	17.499	8.588
	B	17.499	8.557
	合計		149.738943
	面積		300.020355
	地積		150.010175
	地積		150.01 m ²

地番	⑨ 6804-10	高さ	積
片号	A	11.968	5.322
	B	15.242	10.161
	C	14.891	4.168
	D	14.891	5.456
	合計		81.245296
	面積		362.492414
	地積		181.241207
	地積		181.24 m ²

1枚目と同様

地番 6804-11~13

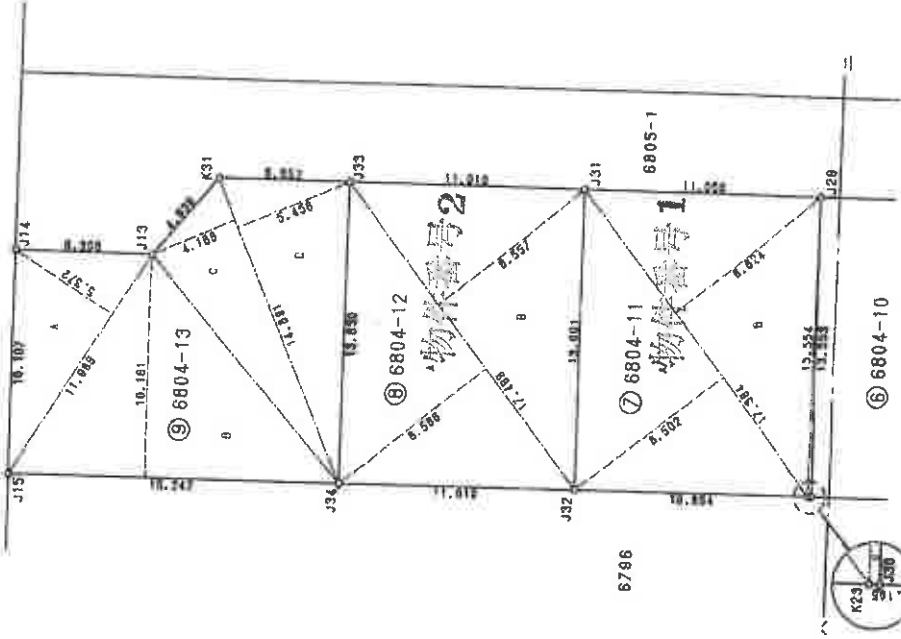
土地の所在

八日市場市春海字水神下

地積測量図

7.9.13 4/4

道 6850-8 路



縮尺=1:100

申請人

平成7年9月4日作成

作製者

縮尺 250

登記年月日：平成8年12月9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。
(千葉県法務局面壁文庫複製)
令和7年8月22日 東京法務局

82283 各階平面図

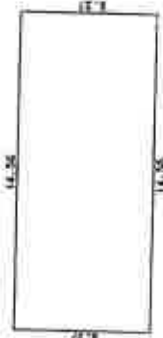
家屋番号 6804番12

建物平面図 8.12.9

建物の所在

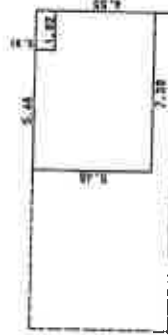
八日市町中巻町字水神下 6804番地12、同番地11

1階平面図



求積表	
6.37 x 14.56	= 92.7472
合計	92.7472
床面積	92.74m ²

2階平面図



求積表	
5.46 x 5.46	= 29.8116
4.55 x 1.82	= 8.2810
合計	38.0926
床面積	38.09m ²

写真撮影位置と方向



物件番号3



平成8年9月9日

(長邊納)

作製者

年12月7日作製)

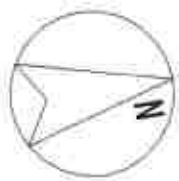
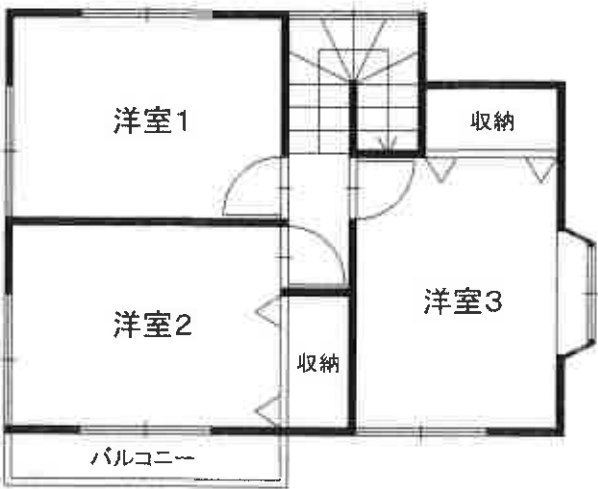
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物間取図

写真撮影位置と方向





①



②



③



④



⑤



⑥

内壁クロスの引っ掻き傷

(12枚目)

令和7年(ケ)第342号

令和7年11月16日 現地調査

令和7年11月26日 評価

第45251027号 発行番号

令和7年12月 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

伊 藤 重 夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 3 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3 4 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 3 4 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 6 7 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及び物件2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。		現況：居宅・倉庫 住居表示未実施区域
番 号	特 記 事 項		
1～3	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 | 匝瑳市春海字水神下 |
| | 地 番 | 6804番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 150.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 匝瑳市春海字水神下 |
| | 地 番 | 6804番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 150.01平方メートル |
| 3 | 所 在 | 匝瑳市春海字水神下6804番地12、6804番地11 |
| | 家屋 番号 | 6804番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 92.74平方メートル
2階 38.09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	J R 総武本線「干潟」駅の北西方・約 1,600m (道路距離) 最寄りバス停「日之出町」の西方・約 400m (道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農地に近接して、戸建住宅が疎らに建ち並ぶ地域	
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	無指定
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	建築基準法第 22 条指定区域
	その他の規制	・都市機能誘導区域外/居住誘導区域外 (立地適正化計画) ・宅地造成等工事規制区域 (盛土規制法)
画 地 条 件	形状 (ほぼ長方形), 地勢 (ほぼ平坦地), 接道方位 (東), 間口 (約 22.0m), 奥行 (約 13.5m), 地積 (300.01 m ² (登記とほぼ同じ)), 接面道路との関係 (中間画地), 隣地との高低差 (南・北の隣地及び東側道路に対していずれも概ね等高に接面, 西側隣地に対して約 0.8m 高く接面) (※特記事項欄 1 参照)	
接 面 道 路 の 状 況	東側私道: 幅員 (約 4.5m), 連続性 (普通), 舗装 (有), 歩道 (無), 側溝 (有), 高低差 (概ね等高)	
	建築基準法上の種類	建築基準法第 42 条 1 項 5 号道路 (位置指定道路) (※特記事項欄 2 参照)
	セットバック	不要
	再建築の可否	道路通行権の確保など条件付で可能と推定 (※特記事項欄 2 参照)
土地の利用状況等	物件 1・2	物件 3 (建物) の敷地
	隣地	・東側: 私道を介して農地等 ・西側: 空地 (荒地等) ・南側: 住宅 ・北側: 農地等

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
土 壌 汚 染 等	1. 過去の住宅地図（昭和 47 年，同 57 年，平成 5 年）及び登記簿等の閲覧による限り，対象建物が新築された平成 8 年以前において，対象土地は農地等であったことが推察され，土壤汚染の可能性のある用途で使用された可能性は低いものと推定される。ただし，現時点の住宅地図では対象土地に「リサイクルセンター」「電気店」の記載があり，執行官の調査によると債務者兼所有者の家族が従前これらの事業に従事していたが，現在は既に廃業しているとのことである。しかし，敷地内にはまだ多数の資材等が残置されていることから，油類や金属類等の何等かの土壤汚染が生じている可能性も排除できない。なお，千葉県 の H P 情報によると，対象土地は土壤汚染対策法に規定する要措置区域や形質変更時要届出区域，水質汚濁防止法上の特定施設のいずれにも該当していない。また，千葉県廃棄物指導課への問い合わせによると，対象土地の地番で P C B 廃棄物の保管届が提出された履歴はないとのことである。 2. 対象土地は現在，地上 2 階建の居宅・倉庫の敷地であり，地下埋設物の存否の確認はできないが，現地での外観調査による限り，北東角付近に現在使用中の浄化槽が埋設されているのを除き，土地利用の著しい阻害要因となる地下埋設物が存する兆候は見当たらなかった。 3. 千葉情報マップ（ふさの国文化財ナビゲーション）の閲覧によると，対象土地及び隣接地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。なお，対象土地から約 200m（直線距離）北方に埋蔵文化財包蔵地「水神下丸木舟出土地」がある。
特 記 事 項	1. 東側道路や南・北隣地との境界を示すとみられる金属プレートを確認できたほか，隣地との間に設置された金属フェンス等を手掛かりに境界線を推定し，ウォーキング・メジャーによる概測の上，対象土地の範囲や形状が地積測量図等に概ね符合するものと推察した。 2. 対象土地の北方約 16m（直線距離）にある未舗装法定外公共物（赤道）から，対象土地の南方約 120m（同）にある舗装市道まで，延長約 150m の位置指定道路（整理番号 235-15-4-1996-0006，指定道路図対照番号：匝瑳市 015E15-02/匝瑳市 021B15-04，指定年月日：平成 8 年 4 月 17 日，指定番号：7-6）で結ばれており，対象物件を含む 8 軒程度が当該位置指

	定道路に接道している。指定道路調書に指定道路の位置として記載された4筆（水神下 6805-1, -4, -5, 4945-7。ただし、現況はその後の分筆等で筆数が若干変動しているとみられる）の不動産登記記録によると、いずれも匝瑳市内の不動産業者による単独所有となっており、指定道路調書に申請者として記載されている法人と同一であると推定される（商業登記記録によると、当該不動産業者はその後に匝瑳市内の別の住所に本店を移転したとみられる）。このため、債務者兼所有者は対象土地が接道する私道の持分を有していない可能性が高い。また、内覧調査に立ち会った債務者兼所有者によると、当該不動産業者との間で通行承諾書等の取り交わしや通行料等の授受もしていないとのことである。従って、対象土地については接道する私道の利用権原が不明確であり、通行やライフライン等のための掘削、将来の建物建替時等にトラブルが発生する恐れが払拭できない。 3. 内覧調査に立ち会った債務者兼所有者によると、平成23年の東日本大震災時に対象土地を囲っているブロックにずれが生じたが、その後に修理を行ったとのことである。 4. 対象土地内には資材や廃材等が多数積み上げられ、西側の土留めブロック外に置かれた資材・廃材等は、西側隣地を越境している可能性がある。
--	--

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8年12月6日新築
	経 過 年 数	約29年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング等
	設 備	洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等（電気、上水道、浄化槽、プロパンガス使用）
	その他	特にない。

床面積（現況）	床面積 1階 92.74 m ² 2階 38.09 m ² 延べ 130.83 m ²	
現況用途等	現況用途	居宅・倉庫
	間取り	3LDK+倉庫（※別添「建物間取図」，特記事項欄1参照）
品等	普通	
保守管理の状態	やや劣る。経年相応の劣化や損耗等に加え，主な破損箇所等として以下のものなどが見られた（※特記事項欄2参照）： ・LDKと廊下を仕切っている障子戸の障子は全て破れている。 ・南側の外壁サイディングの一部に，表面の剥げ落ち等の軽い損傷がある。	
建物の利用状況	債務者兼所有者が家族2人と共に居住し，占有している。	
特記事項	1. 匝瑳市役所税務課備付の建物見取図（平成8年12月作成）と現況とを比較すると，新築当初のLDKの一部（約9.9 m ² ）及び納戸（約7.5 m ² ）を倉庫の一部に転換し，倉庫を現況面積に拡張する工事が行われた可能性がある。 2. LDK内には段ボールや敷物等が敷かれ，床材を確認することができなかった。また，LDK内には高齢である債務者兼所有者の家族が布団上で横臥していたことなどから，内部まで立ち入って調査することができず，玄関ホールからの入り口付近での外観調査に限られた。同様に，倉庫内には資材等が山積みになっていたため内部に立ち入ることができず，シャッター入口付近での外観調査にとどまった。 3. 内覧調査に立ち会った債務者兼所有者によると，屋内で猫1匹を飼育中であるという。なお，屋外において餌付けされているとみられる猫が3匹程度見られた。 4. 建築台帳記載証明書の記載データ（抜粋）： ・建築確認：平成8年9月26日／八第101号 ・検査済証：記載なし	

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	建付減価 エ	建付地（土地）価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	9,730	0.99	150.00	0.90	1,300,000
2	9,730	0.99	150.01	0.90	1,301,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（旭(県)－2)

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 12,900 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/102 & \times & 100/130 & = & 9,730 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：接面方位（北東）＋2% (格差率) 102

◇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) 130

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（相乗積）：接面方位（東）＋4%

規模大 －5% (格差率) 0.99

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。 (格差率) 0.90

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	130,000	130.83	0.045	765,000

ウ 現価率

物件 番号	(1) 耐用年数法(定額法)				(2) 観察減価法	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		
3	5%	0 年	29 年	0.05	－10% (0.90)	0.045

(1) 耐用年数法（定額法）

$$(D) \text{ 現価率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

- A. 残価率
B. 経済的残存耐用年数
C. 経過年数

(2) 観察現価率

建物躯体の状態（建物状態，損耗，破損等），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
1	1,300,000	0.35	法定地上権	455,000
2	1,301,000	0.35	法定地上権	455,000

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。

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	1,300,000	－455,000		0.57	0.70	340,000
2	1,301,000	－455,000		0.57	0.70	340,000
3	765,000	＋910,000	1.00	0.57	0.70	670,000
一 括 価 格（合 計）						1,350,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：以下の要因に伴う市場性減退を考慮した（相乗積）。

私道の利用権原が不明確 ー10%

資材・廃材の堆積等及び土壌汚染の有無不明 ー30%

建物完了検査を経していない ー10% （格差率）0.57

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：千葉県旭市二字西遊正 6106 番 7

価 格：12,900 円/㎡

位 置：JR 総武本線「干潟」駅の東方約 1,900m に位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：149 ㎡

供給処理施設：上水道

接 面 街 路：北東側幅員約 6.0m 私道

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 位置図

2 公図写

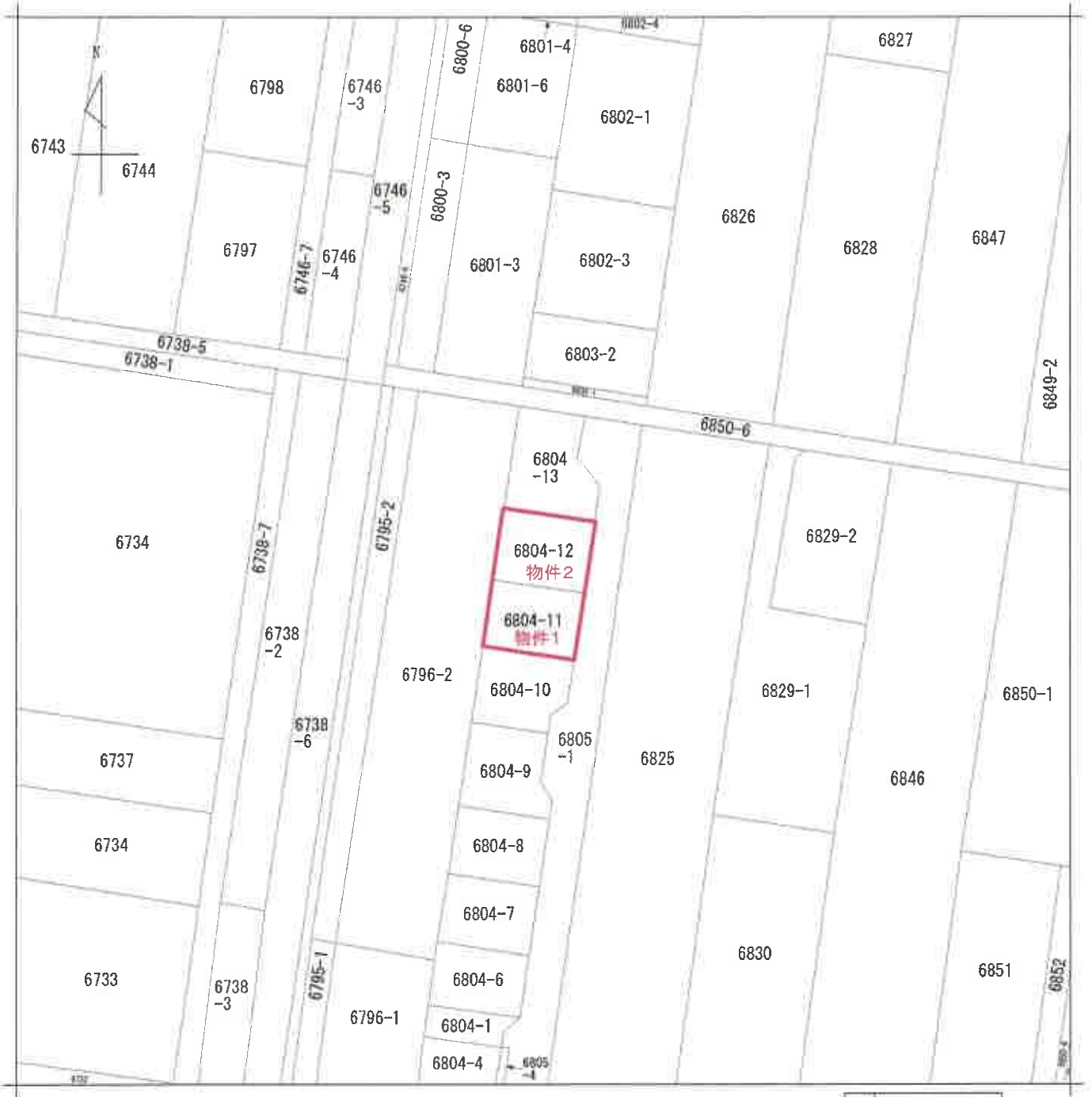
3 地積測量図写

4 建物図面・各階平面図写

5 建物間取図

以 上

4 6850-3



地番区域見出
春海

請求部	所在	匝瑳市春海字水神下				地番	6804番12			
出力縮	1/600	精度	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		

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

登記年月日：平成27年9月13日

259030

三斜求積表

地番	⑦ 6804-11	底辺	高さ	積
符号	A	17.364	8.502	147.828728
	B	17.364	8.624	149.747136
	C	13.554	0.195	2.643030
	合計			300.018894
	面積			150.009447
	地積			150.00 m ²

地番	⑧ 6804-12	底辺	高さ	積
符号	A	17.499	8.588	150.281412
	B	17.499	8.557	149.738943
	合計			300.020355
	面積			150.010175
	地積			150.01 m ²

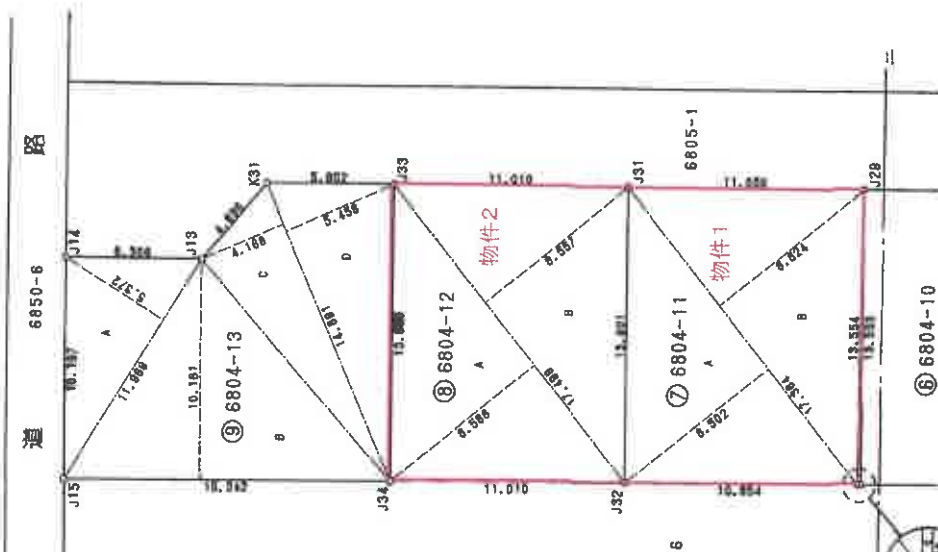
地番	⑨ 6804-13	底辺	高さ	積
符号	A	11.869	5.372	64.297468
	B	15.242	10.161	154.873982
	C	14.891	4.168	62.065688
	D	14.891	5.456	81.245296
	合計			362.482414
	面積			181.241207
	地積			181.24 m ²

1枚目と同様

地番 6804-11~13

土地の所在 八日市場市春海字水神下

7.9/13 44
地積測量図



縮尺=1:100

作製者

申請人

縮尺 250

(千葉土地測量士会刊)

作成年月日：平成28年12月9日

82283

各階平面図

建物図面 8.12.9

家屋番号 6804番12

建物の所在

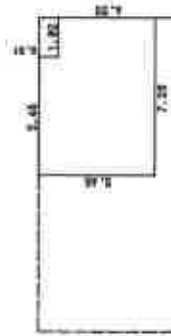
北海道 釧路市 釧路市 釧路市 水神下 6804番地12、同番地11

1階平面図



求積表	
6.37 × 14.55	= 92.7472
合計	92.7472
床面積	92.74m ²

2階平面図



求積表	
5.46 × 8.46	= 29.8116
4.55 × 1.82	= 8.2810
合計	38.0926
床面積	38.09m ²



物件3

6796

821

6804-10

6804-11

6804-12

6804-13

6805-1

道路

平成28年12月9日

(実測)

(日測12)

作製者

12月7日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

建物間取図

