

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月26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 6月10日 午前 9時00分から 令和 8年 6月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月24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 7月 8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 6月25日 午前 9時00分から 令和 8年 6月29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 5月26日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 香取郡神崎町四季の丘 |
| | 地 番 | 11番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 167.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 香取郡神崎町四季の丘11番地12 |
| | 家屋 番号 | 11番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.79平方メートル
2階 47.20平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 26日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 上 野 裕 介

-
-
- 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
なし

《 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 | 香取郡神崎町四季の丘 |
| | 地 番 | 11番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 167.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 香取郡神崎町四季の丘11番地12 |
| | 家屋 番号 | 11番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.79平方メートル
2階 47.20平方メートル |



令和7年(ケ)第423号
令和8年1月5日受理
令和8年2月13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 | 香取郡神崎町四季の丘 |
| | 地 番 | 11番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 167.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 香取郡神崎町四季の丘11番地12 |
| | 家屋 番号 | 11番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.79平方メートル
2階 47.20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 □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: □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（本土地）について

- 1 物件2（本建物）の敷地等として利用されており、北西側が幅員約6メートルの市道に接する。北東側の市道寄りに駐車スペースがある（写真①参照）。なお、接面市道の地面に複数の亀裂が見られた。
- 2 本土地と各隣接地とはフェンスやブロック等により仕切られており、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 本土地内に簡易物置（動産）が置かれている。また、本建物の南東側に劣化の進んだウッドデッキが設置されている（写真②参照）。西端には電柱が立っている。

■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、現に居宅として使用されている（写真③④参照）。
- 2 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、本建物南端の基礎部分にひび割れがある。
 - ・リビングダイニングの内壁クロスにペットによる引っ掻き傷等があるものと推測され、クロスの上に目隠しシートを貼り付けている。
 - ・1階廊下とリビングダイニングの間のドアのドアノブが外れかかっている。
 - ・洗面脱衣室の物入の扉が取り外されており、見当たらない。
 - ・階段の内壁に手摺りを外した跡（複数の小さい穴）がある。また、階段内壁クロスに亀裂が生じている（写真⑤参照）。
 - ・洋室1の内壁に穴が開いているものと推測され、上から紙を貼り付けて簡易補修している（写真⑥参照）。

■本建物が所在する「四季の丘団地」の共用部分の管理について

本団地内の共用施設（汚水処理施設・汚水管等）は、本団地内に建物を所有する者（組合員）らで構成する管理組合（組合名：四季の丘団地管理組合）が管理している。同組合規約第13条において、組合員は管理費等を同組合に納入しなければならないものとされ、管理費の月額「1戸4,000円」と定められている。なお、上記管理費について滞納がある場合、管理組合は組合員の承継人に対して請求ができる（規約第14条）。また、四季の丘自治会規約第26条において、自治会費として月額400円の負担が定められている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

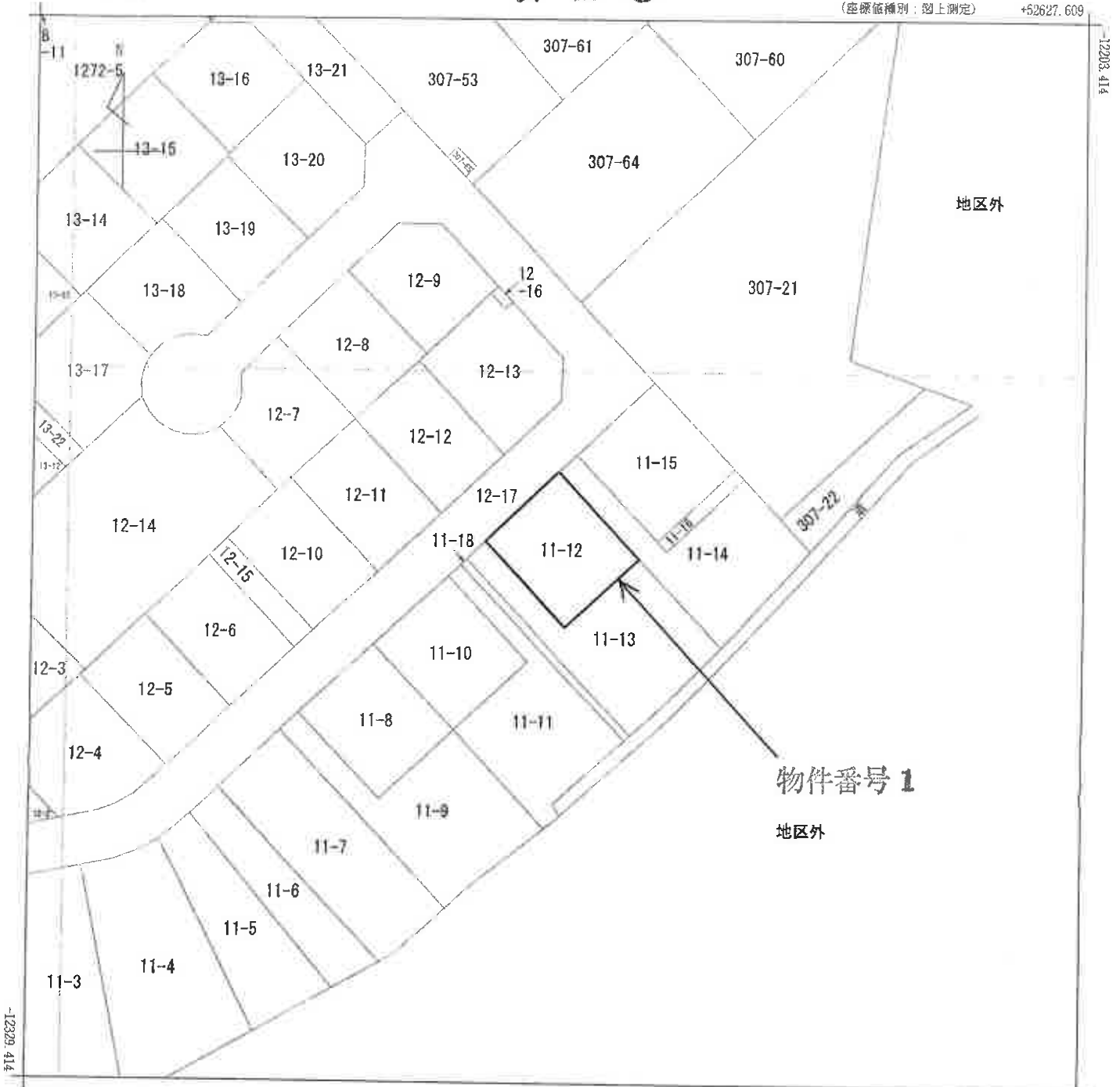
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■債務者兼所有者</p>	<p>本建物には、私と妻子の3人が住んでいます。 仕事の都合がありますので、立入調査は日曜日を希望します。 (令和8年1月13日に電話聴取)</p> <p>本建物に住み始めてから、何度か水回り設備のリフォームをしており、7～8年前に浴室のシャワー設備を取り替え、5～6年前には古くなったトイレの便器を入れ替えてトイレの床も張り替えました。2～3年前にはキッチンのガス台も交換しています。現在、給湯器のタイマーに不具合があり、そろそろ取り替える時期が来ていると思いますが、通常の使用に問題はありません。 10年くらい前に本建物の外壁を塗り替えました。 シロアリ被害はないと思います。 ウッドデッキは本建物を建築した数箇月後に取り付けました。 本建物内で大型犬1匹を飼育しています。過去に飼っていた大型犬の骨を庭に埋めています。 本建物に東日本大震災や大型台風による被害はありませんでした。 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。 管理組合に納入する管理費や自治会費に滞納はありません。 (令和8年2月1日に面談聴取)</p>
<p>■四季の丘団理管理組合 理事長</p>	<p>四季の丘団地の管理業務は、現在、日本ハウズイング株式会社に委託しています。 (令和8年2月4日に電話聴取)</p>
<p>■日本ハウズイング株式会社従業員(上記管理組合の担当者)</p>	<p>現時点で本建物の所有者に管理費と自治会費の滞納は発生しておりません。 管理規約等のコピーを執行官に提出します。 (令和8年2月5日に電話聴取)</p>

(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
8年1月9日(金) 12:35-12:50	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、本建物居住者と面会
8年1月13日(火) 13:50-14:00	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
8年2月1日(日) 11:00-12:00	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
8年2月4日(水) 9:09-9:13	千葉地方裁判所 執行官室	四季の丘団地管理組合の理事長より同団地の管理状況について電話聴取
8年2月5日(木) 16:52-16:58	当職携帯電話	四季の丘団地管理組合から管理業務を受託している日本ハウズイング株式会社の担当者より管理費等の支払状況について電話聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和8年2月1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。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+52502.609 (座標値補正：図上測定)

(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。
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
 四季の丘

A3判をA4判に縮小

請求部	所在	香取郡神崎町四季の丘			地番	11番12	
出縮	力尺	1/500	精度区分	座標系 番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面
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。
 (千葉地方法務局香取支局管轄)

令和7年10月29日
 福岡法務局

地図整理番号：M78654

登記官

登記年月日：平成6年12月8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。

(千葉地方支務局香取支局管轄)

令和7年10月29日 福岡支務局

登記官

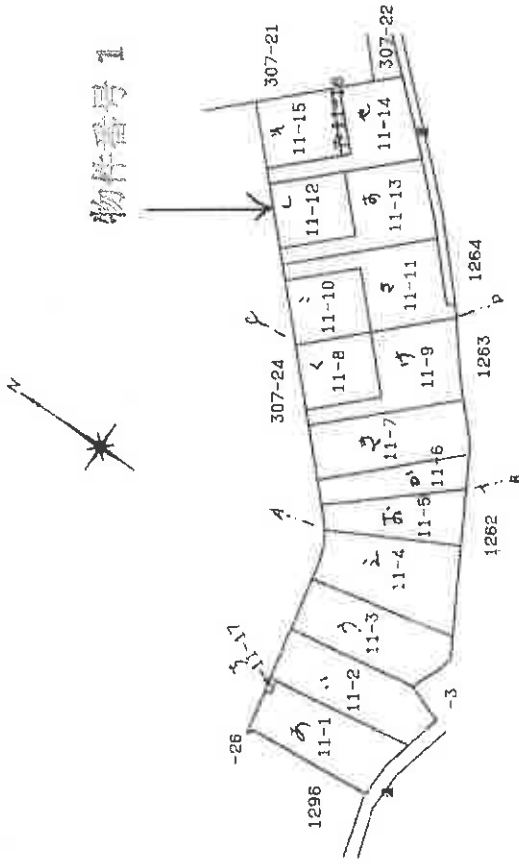
(2 枚目)

前307-23 後、新11-1~11-17
地積測量図

1/50

地番 11-17等
土地の所在 香取郡神崎町四季の丘

197928



作製者

平成6年11月25日(作製)

申請人

縮尺 1/1000

(千葉土地家屋調査士会用紙)

6.12.8

登記年月日：平成6年12月8日

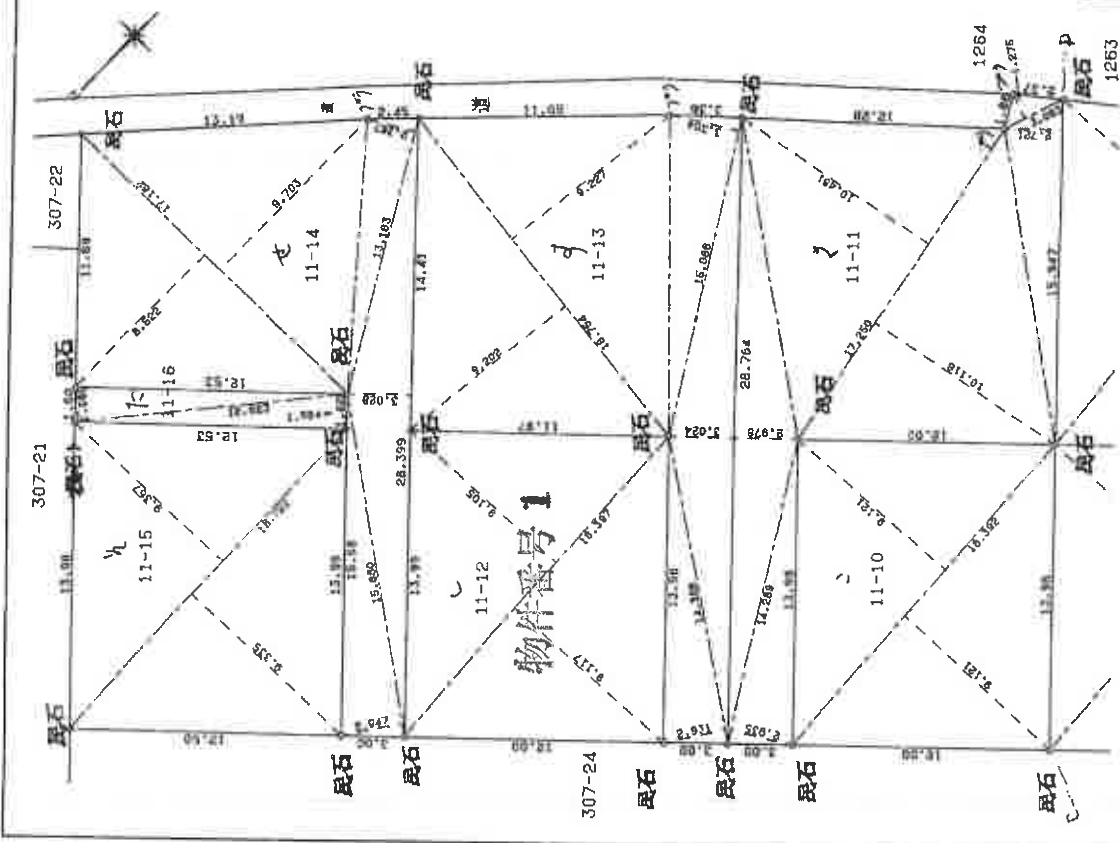
197930

地積測量図

3/5

1枚目と同様

地番	11-15 11-16
土地の所在	香取郡神崎町四季の丘



作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]
縮尺	1/250
(平成6年11月25日作製)	

(千葉土地家産調査士会印紙)

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。

(千葉地方公務局 登記支局 管理)

令和7年10月29日 福岡法務局

登記官

(8 枚目)

地図管理番号：M78655 (3/5)

登記年月日：平成6年12月8日

197931

E校目と同様

地積測量図

地番 11~17号

土地の所在 香取郡神崎町四季の丘

三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	倍面積	地積
11	18.397 X	9.117 =	167.725449	
-12	18.397 X	9.105 =	167.504695	
	合計	335.230134		167.61 ㎡
11	28.754 X	3.024 =	86.982336	
-13	14.308 X	2.931 =	41.936748	
	合計	49.844144		
4	18.754 X	9.227 =	173.043158	
5	18.754 X	9.202 =	172.574308	
	合計	524.380694		
11	28.399 X	3.028 =	85.992172	
-14	15.980 X	2.947 =	46.798360	
	合計	31.156821		
4	17.182 X	9.703 =	166.716946	
5	17.182 X	8.522 =	146.425004	
	合計	477.089303		
11	18.722 X	9.335 =	174.769870	
-15	18.722 X	9.357 =	175.181754	
	合計	349.951624		
11	12.623 X	1.584 =	19.994832	
-16	12.623 X	1.585 =	20.007455	
	合計	40.002287		
11	2.768 X	1.975 =	2.975600	
-17	2.768 X	1.075 =	2.975600	
	合計	5.951200		
	合計	2.9756000 ㎡		2.97 ㎡

物件番号 1

製作者

平成6年11月25日(作製)

申請人

縮尺

(千葉県地家屋調査士会印)

地図整理番号：M78655

(4/5)

A3判をA4判に縮小

登記官

(9 枚目)

6.12.8

4/5

登記年月日：平成10年6月25日

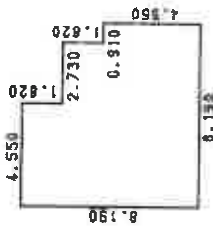
9589 各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 11-12

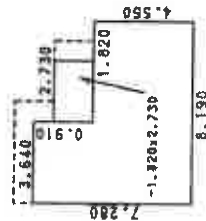
建物の所在 香取郡神崎町四季の丘11番地12

1階



床面積	46.373600
6.370 X 7.280 =	46.373600
1.820 X 4.550 =	8.281000
4.550 X 0.910 =	4.140500
合計	58.795100
床面積	58.79 m ²

2階



床面積	47.201700
6.370 X 6.370 =	40.578900
4.550 X 1.820 =	8.281000
0.910 X 3.640 =	3.312400
1.820 X 2.730 =	-4.968600
合計	47.201700
床面積	47.20 m ²

写真撮影位置と方向



物件番号 2

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成10年六月二十五日

(千葉県土地家屋調査士会用品)

A3用紙A4用紙に縮小

地図整理番号：M78656

登記簿

(10 枚目)

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(千葉県地方事務局長取支局管轄)

令和7年10月29日

福園法務局

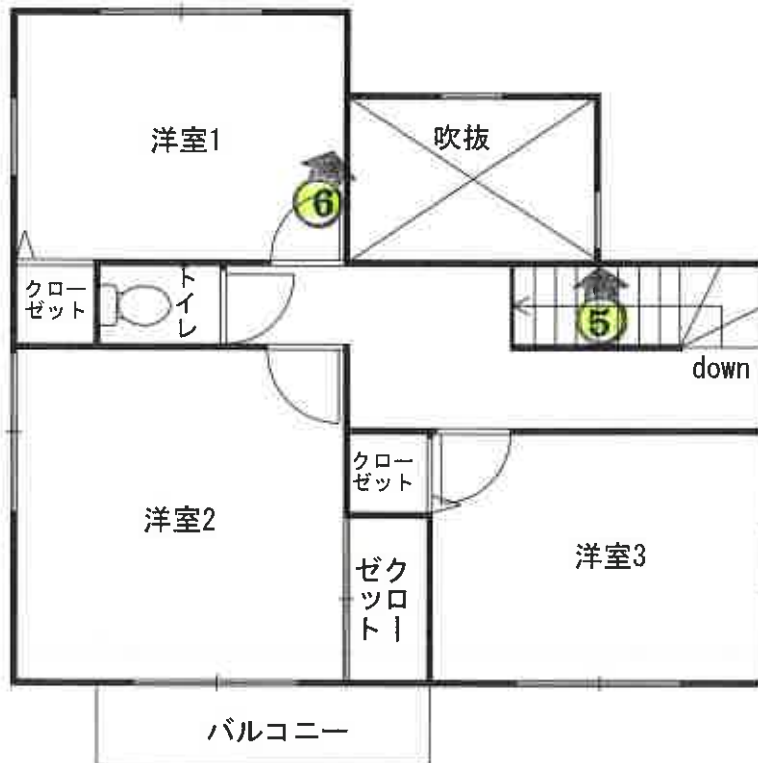
←○ 写真撮影位置と方向



1階



2階



評価人作成

間取図

(11枚目)



①



②

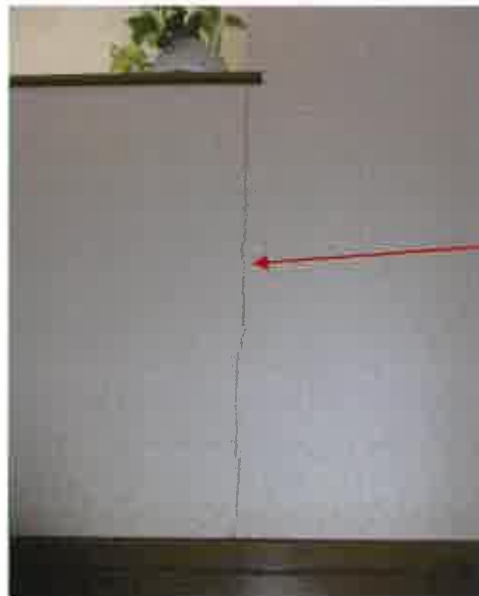
ウッドデッキ



③



④



⑤

内壁クロスの亀裂



⑥

内壁の穴を簡易補修している

令和7年(ケ)第423号

令和8年2月1日 現地調査

令和8年2月10日 評価

第2026-1号 発行番号

令和8年2月12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 2, 2 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 9 7 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 1, 3 2 0, 0 0 0 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。		住居表示未実施区域 同左
番号	特記事項		
1・2	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 | 香取郡神崎町四季の丘 |
| | 地 番 | 11番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 167.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 香取郡神崎町四季の丘11番地12 |
| | 家屋 番号 | 11番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.79平方メートル
2階 47.20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）

位置・交通	J R成田線「下総神崎駅」の南東方・道路距離約 1.7 k m 最寄りバス停「四季の丘中央公園南」の南東方・道路距離約 120m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ中に空地も見られる区画整然とした住宅地域。	
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	都市計画区域外
	用途地域	なし
	建蔽率	指定-% (特記事項参照)
	容積率	指定-% (特記事項参照)
	防火規制	なし
	その他の規制	なし
画地条件	形状 (長方形)、地勢 (平坦)、接道方位 (北西)、 間口 (約 12m)、奥行 (約 14m)、 地積 (167.61 m ² (登記とほぼ同じ))	
接面道路の状況	北西側市道 (3200 号線)、幅員 (約 6m)、連続性 (普通)、舗装 (有)、歩道 (無)、側溝 (有)、高低差 (等高)	
	建築基準法上の種類	—
	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2 建物の敷地として利用されている。 隣地は、南西側、南東側は一般住宅、北東側は空地である。	
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 あり (集中プロパン) 下水道 あり (但し集中浄化方式)	
土壌汚染等	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和 50 年、昭和 59 年の航空写真では山林と農地の境界付近であると思われる状況が確認できる。平成 4 年に千葉県宅地開発事業の基準に関する条例に基づく確認を受け、平成 6 年に完了検査を受けている。その後平成 10 年から物件 2 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。 	

	<ul style="list-style-type: none"> ・神崎町教育委員会によれば届出等を要する周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれていないのことである。 ・過去の航空写真では農地と山林の境界付近に位置していること、前面道路に亀裂が数カ所確認できることから軟弱地盤の可能性が否定できないものと思料される。 															
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・隣接地の登記の状況等は次のとおりである。 <table border="1" data-bbox="491 510 1321 674"> <thead> <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> </thead> <tbody> <tr> <td>11 番 13</td> <td>宅地</td> <td>同左</td> <td>262.19 m²</td> <td>個人</td> </tr> <tr> <td>11 番 14</td> <td>宅地</td> <td>同左</td> <td>238.54 m²</td> <td>個人</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・南西側、南東側、北東側隣地と概ね等高にそれぞれ接面する。 ・神崎町まちづくり課によれば、都市計画法上は建ぺい率、容積率の定めはないが、目安として建ぺい率 70%、容積率 400%のお願いをしているとのことである。 ・神崎町総合防災ハザードマップにおいて浸水想定区域に含まれていない。 ・境界標は確認出来なかったが周囲をブロック基礎の柵に囲まれており、地積測量図と合わせて概ね境界を把握することが可能である。 ・管理組合から管理業務を受託している日本ハウズイング株式会社によれば管理費が月額 4,000 円、自治会費が月額 400 円であり滞納は無いとのことである。 ・敷地内に物置がある。 ・敷地の西端に電柱がある。 ・ウッドデッキを平成 10 年につけたとのことであるが老朽化している。 ・債務者兼所有者によれば以前飼っていた犬を庭に埋葬したとのことである。 	地 番	登記地目	現況地目	面 積	所有者	11 番 13	宅地	同左	262.19 m ²	個人	11 番 14	宅地	同左	238.54 m ²	個人
地 番	登記地目	現況地目	面 積	所有者												
11 番 13	宅地	同左	262.19 m ²	個人												
11 番 14	宅地	同左	238.54 m ²	個人												

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	平成10年3月16日新築 約28年 超過
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 瓦葺 吹き付け等 ビニールクロス等 ビニールクロス、化粧合板等 フローリング、タタミ等 洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 (電気、上水道、集中プロパン、集中浄化槽、債務者兼所有者によれば給湯器が不調で取り替えの時期が来ていると思われるとのことである)
床面積（現況）	床面積 1階 58.79 m ² 2階 47.20 m ² 延べ 105.99 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	債務者兼所有者が家族と居宅として利用し占有している。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・香取土木事務所建築宅地課によれば建築確認、完了検査は台帳で確認できないとのことである。なお、都市計画区域外であるため原則として建築確認は不要とのことである。 ・全体的にクロスの汚れが見られる等しており、目視可能な範囲では次の要修繕箇所がある。 <ul style="list-style-type: none"> ・リビングダイニングのドアノブが外れかかっている。 ・階段の側壁に手すりを外した際にできた跡がある。 ・洋室1の内壁に穴があるものと推測され、簡易な補修で目隠しされている。 ・浴室に汚れが見られる。 	

	<ul style="list-style-type: none">・犬によるクロスの傷みがあるものと推測され、リビングの内壁を簡易補修している。・窓付近の床や窓枠に日焼け跡などが見られる。・南端部の基礎にヒビが見られる。・洗面脱衣の物入の折戸が外れている。・債務者兼所有者によれば、約10年前に外壁の塗装、5、6年前に1階トイレのリフォーム、7、8年前にシャワー周りを取り替えたとのことである。・債務者兼所有者によればシロアリの被害は無いとのことである。・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。・室内で大型犬を1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（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/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) 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	15,600	1.01	167.61	0.95	2,509,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（神崎（県）-2）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 7,850 \text{ 円/m}^2 & \times & 100/100 & \times & 100/105 & \times & 100/48 & = & 15,600 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

◇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：南東道路+5%

◇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：北西道路+1%

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 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	180,000	105.99	0.04	763,000

ウ 現価率：築後経過年数約 28 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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.05 \times (1 - 0.2) \\
 &= 0.04
 \end{aligned}$$

* ▲20% (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、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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		(千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	2,509,000	0.45	法定地上権	1,129,000

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45%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	2,509,000	-1,129,000		1.0	0.7
2	763,000	+1,129,000	1.0	1.0	0.7	1,320,000
一 括 価 格 (合 計)						2,290,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

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（神崎（県）－2）

所 在：香取郡神崎町立野字西 521 番 275

価 格：7,850 円/㎡

位 置：JR成田線「下総神崎駅」の南方約 1.9 kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：162 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東側幅員 5m私道

用途指定等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：中規模住宅のほか空地も多く見られる戸建住宅地域

第7 附属資料

1 目的物件の位置図

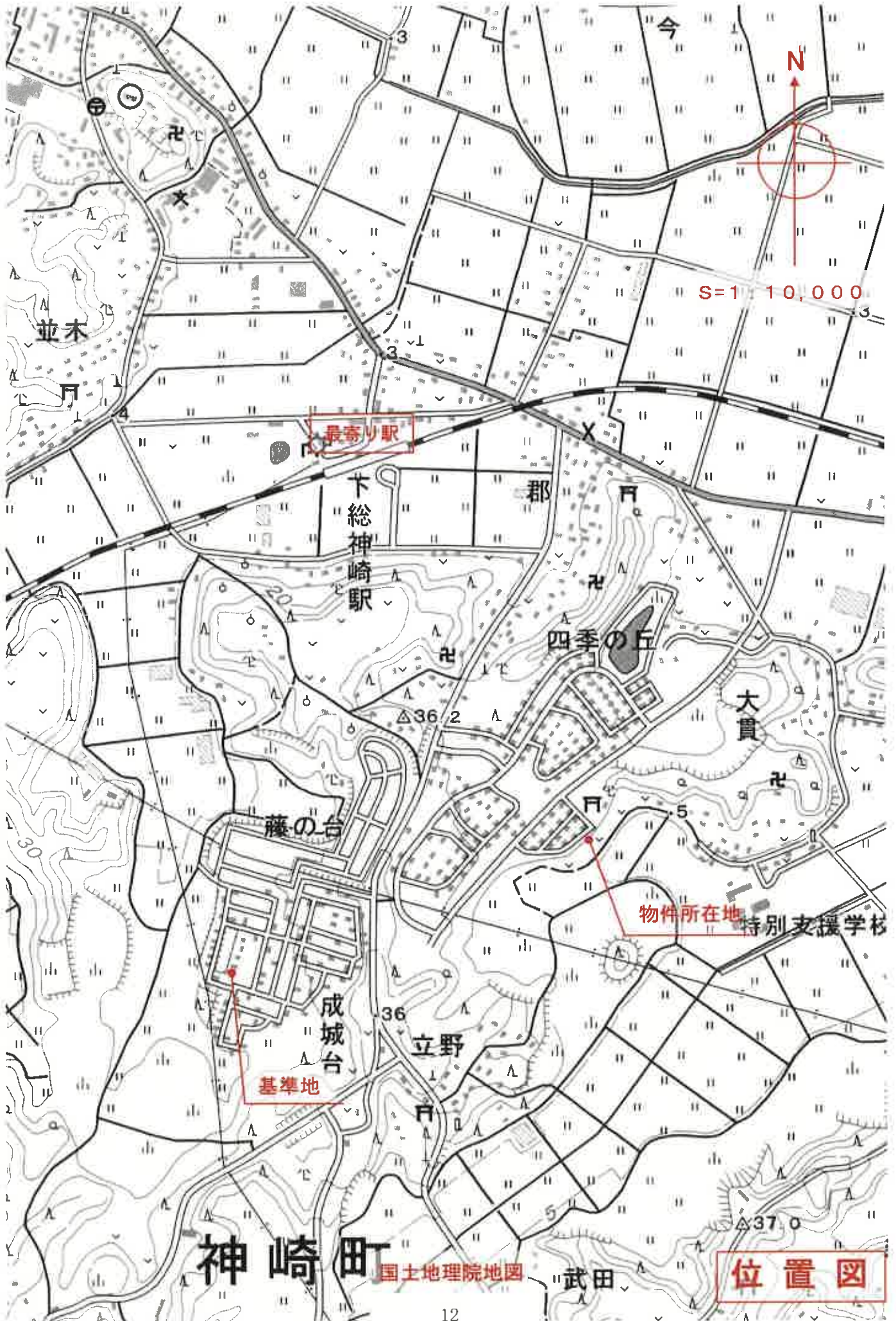
2 公図写

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



道

N

(地價値種別：图上)



S = 1 / 500

N
5

13-16

13-21

307-53

307-61

307-60

13-15

13-20

307-64

13-19

12-9

12-16

307-21

13-18

12-8

12-13

12-7

12-12

11-15

12-11

12-17

物件 1
11-12

12-14

12-10

11-18

11-14

12-15

12-6

11-10

11-13

12-5

11-8

11-11

11-9

地区外

11-7

11-6

11-5

11-4

公图写

登記年月日 平成 12 月 30 日

197930

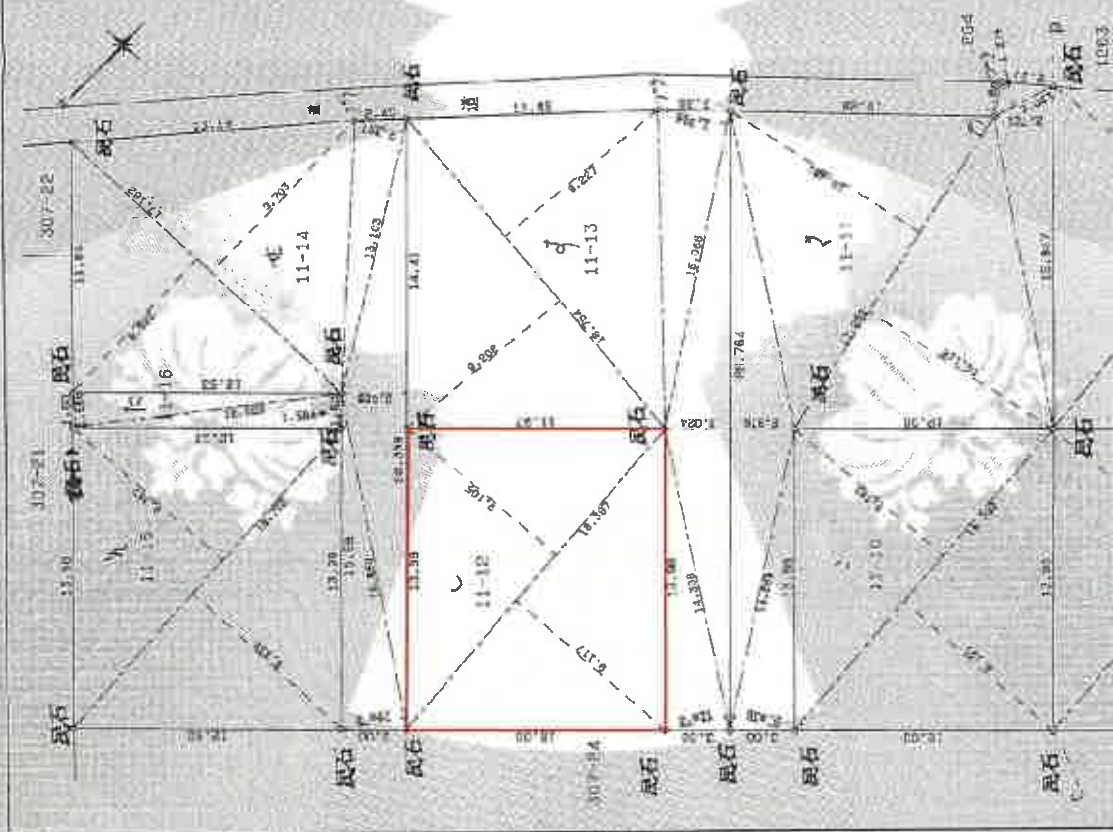
地積測量図

1枚目と同様

11-105
11-127

地番

土地の所在 香取郡神栖町田幸の字



申請人

平成 12 年 11 月 25 日 測量

作製者

縮尺 1/250

千葉県地籍測量係士会印

A3 版を A4 版に縮小

物件 1

地積測量図写

197931

地積測量図

敷目と何層

1/2/102
1/2/102

土地の所在 香取郡神崎町四季の

三斜式積表

積層	面積	高さ	積算	面積	積算
11	18.397 X	3.117	187.726449		
12	18.397 X	3.105	167.504665		
	合計		335.231114		67.61 ㎡
13	28.754 X	3.024	86.982336		
14	14.308 X	2.931	41.936748		
15	15.096 X	3.304	49.844144		
16	18.754 X	3.227	173.043158		
17	18.754 X	3.202	172.574308		
	合計		524.380694		262.19 ㎡
18	28.399 X	3.028	85.992172		
19	15.880 X	2.947	46.798360		
20	13.163 X	2.367	31.156821		
21	17.182 X	9.703	166.716946		
22	17.182 X	8.522	146.425004		
	合計		477.689303		239.64 ㎡
23	18.722 X	9.335	174.769870		
24	18.722 X	9.367	175.181754		
	合計		349.951624		174.87 ㎡
25	12.623 X	1.564	19.944032		
26	12.623 X	1.515	20.207455		
	合計		40.151487		20.00 ㎡
27	21.768 X	1.075	23.371600		
28	21.768 X	1.075	23.371600		
	合計		46.743200		23.17 ㎡

作成者

平成19年05月25日(計測)

申請人

印

(国土院調査士会印紙)

6.12.8

A3版をA4版に縮小

物件1

地積測量図写

登記年月日：平成10年6月25日

9589 各階平面図

建物図面図

11-12

家屋番号

香取郡神崎町四季の丘11番地12

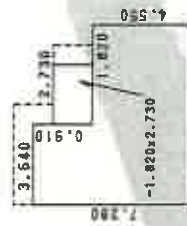
建物の所在

1階

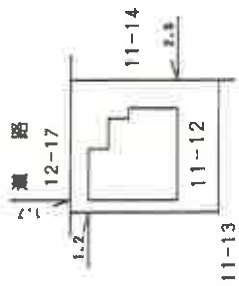


求積		求積
6.370 X	7.280 =	46.373600
1.820 X	4.550 =	8.281000
4.550 X	0.910 =	4.140500
合計		58.795100
床面積		58.79 m ²

2階



求積		求積
6.370 X	6.370 =	40.576900
4.550 X	1.820 =	8.281000
0.910 X	3.640 =	3.312400
1.820 X	2.730 =	-4.958600
合計		47.201700
床面積		47.20 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(平成10年6月29日作製)

(東京土地家屋調査士会用品)

物件2

A3版をA4版に縮小

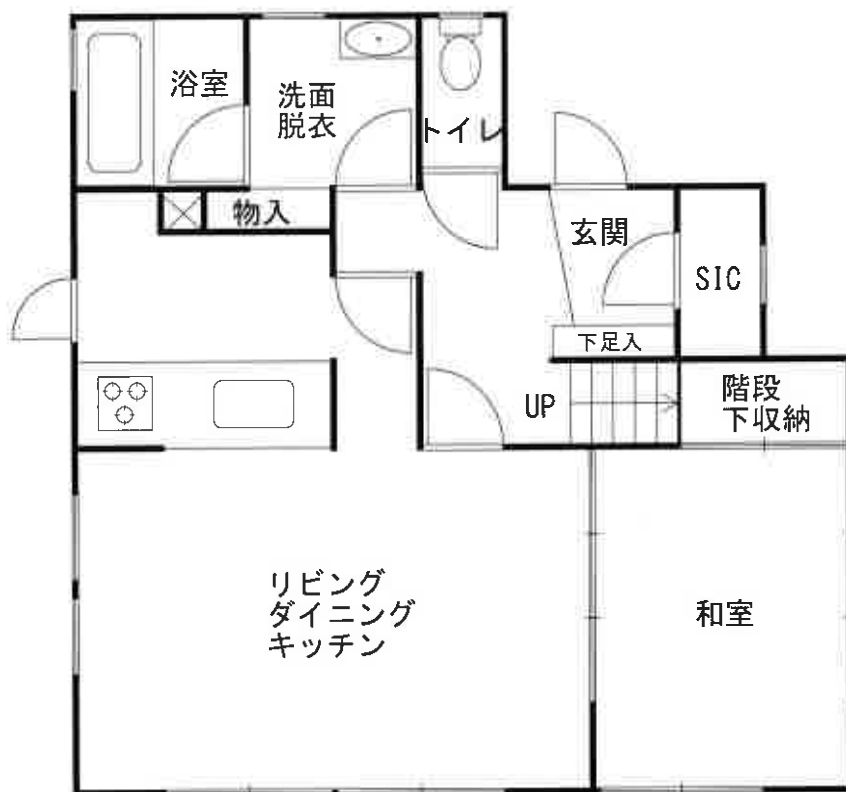
建物図面写

各階平面図写

10, 6, 25



1階



2階

