

期間入札の公告

令和 8年 6月16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 7月 1日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15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29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 7月16日 午前 9時00分から 令和 8年 7月21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 6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 目 録

- 1 所 在 匝瑳市大浦字坂ノ下
地 番 556番1
地 目 宅地
地 積 694.21平方メートル
- 2 所 在 匝瑳市大浦字坂ノ下556番地1
家屋 番号 556番1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 153.64平方メートル
(現況)
種 類 居宅・車庫
床 面 積 約192.64平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 店舗・物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 119.89平方メートル
- 3 所 在 匝瑳市大浦字坂ノ下
地 番 565番3
地 目 宅地
地 積 13.22平方メートル



物件明細書

令和 8年 4月21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1～3】

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, 3】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号1～3】

売却基準価額は、がけ条例による建築規制やライフライン等が正常に稼働するか不明であること、建築確認乃至は検査済みの取得がなく建築基準法の諸法令との適合性が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 匝瑳市大浦字坂ノ下
地 番 556番1
地 目 宅地
地 積 694.21平方メートル
- 2 所 在 匝瑳市大浦字坂ノ下556番地1.
家屋 番号 556番1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 153.64平方メートル
(現況)
種 類 居宅・車庫
床 面 積 約192.64平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 店舗・物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 119.89平方メートル
- 3 所 在 匝瑳市大浦字坂ノ下
地 番 565番3
地 目 宅地
地 積 13.22平方メートル



令和6年(ヌ)第255号
令和7年1月24日受理
令和7年4月7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 匝瑳市大浦字坂ノ下
地 番 556番1
地 目 宅地
地 積 694.21平方メートル
- 2 所 在 匝瑳市大浦字坂ノ下556番地1
家屋 番号 556番1
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 153.64平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 店舗・物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 119.89平方メートル
- 3 所 在 匝瑳市大浦字坂ノ下
地 番 565番3
地 目 宅地
地 積 13.22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、3
現況地目	■宅地(物件1、3) □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 ■概ね土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が物件1及び3土地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異なる(■主たる建物 □附属建物) ■種類: 居宅・車庫 □構造: ■床面積: 約192.64㎡
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・店舗・物置・車庫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	・主たる建物(居宅部分)と附属建物(店舗・物置部分)との間に屋根と壁のある車庫が増築(約39㎡)されており、本建物は、増築部分を介して主たる建物と附属建物が接合され、構造上一体化した一棟の建物になっている(写真①②及び土地建物位置関係図等参照)。なお、増築の時期や経緯等是不詳である。 ・「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [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 ■概ね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及び3(本敷地)について(本敷地全体の現況につき土地建物位置関係図参照)

- 1(1) 物件2の敷地等として一体的に利用されており、南東側が現況幅員約3～3.7メートルの市道に、北側が現況幅員約2～3メートルの法定外道路(赤道)に接する。東側に複数台分の駐車スペースがある。現況、南東側市道及び北側赤道から本敷地への出入口は3箇所(北側出入口・南側階段・南東側進入路)存在する。
- (2) 本敷地は複雑な形状をした高低差のある土地であり(写真③参照)、敷地部分及び駐車スペース(高台地部分)は南東側市道より約3.3メートル高く急斜面(法地)となっており、南東側市道から高台地部分への自動車の出入りには急勾配の南東側進入路を通る必要がある(写真④参照)。現況において、北側出入口及び南側階段は、普段使用されていない様子であった。
- 2(1) 本敷地高台地部分と南東側市道との間は擁壁や簡易な土留めブロックが築造されている(写真⑤参照)。これらの構築物と側溝の存在により南東側市道との境界線を概ね認識することができる。土留めブロックの一部に崩壊した箇所が見られた。
- (2) 本敷地と北側赤道の間には一部に簡易な土留めブロックが存在するものの、境界杭等がなく境界線は不明瞭である。なお、本敷地の北西端境界付近にはフェンスが設置されていた。
- (3) 本敷地と西側隣接地(555番1、地目：山林、個人所有)との境界付近は急斜面(法地)になっており(写真⑥参照)、土砂の堆積や雑木雑草が繁茂しているため立ち入って調査することができず、境界線は未確認である。なお、見える範囲に土留めブロックや擁壁等はなかった。
- 3 本敷地北東端低地部分にほぼ損壊した状態の焼却用ドラム缶が置かれている。また、北端付近にも小型の焼却炉(推測)が置かれている。

■物件2(本建物)について

- 1(1) 本建物南側の居宅部分には、通常の生活に使用する家財道具、電化製品、生活雑貨類、玩具等が存在し、全体としてやや雑然とした状態である(写真⑦参照)。現況において、DK、和室2、納戸は使用されていない様子であった。また、本建物の出入りには増築車庫部分の出入口が利用され、玄関は利用されていないものと推測される。
- (2) 浴室(写真⑧参照)と洗面所はリフォーム済みと推定される。
- (3) DK南側の廊下に大型のペットケージが置かれており、室内でペット(猫)を飼育していた可能性がある。
- 2(1) 本建物北側の店舗・物置部分の客席及び厨房、土間には、テーブルや椅子、冷蔵庫等の電化製品、器類、酒類等が存在し、以前、飲食店として使用されていたものと推測される(写真⑩参照)。食糧庫は大量の段ボール箱等が散乱・堆積した状態である。物置には廃材や不用品等が置かれている。
- (2) 店舗(客席・食糧庫等)と物置は壁で仕切られており、内部で行き来することはできない(間取図参照)。
- 3(1) 本建物増築部分には、自動車1台、脚立、バーベキューセット等が置かれている(写真⑫参照)。
- (2) 本建物増築部分の東側出入口にはシャッターが設置されている。
- 4 本建物北側部分と増築部分の下屋出しの下には、長期間放置された状態と推測される軽トラックと軽自動車が駐車している(間取図参照)。また、ウッドデッキ上とその付近には、テーブルや木製の椅子、灰皿等が置かれている。
- 5 本建物の北側と西側は高台(山林)になっており、北側と西側の基礎部分付近には雨水の内部流入を防ぐためと思われる土嚢が置かれている(写真⑬参照)。
- 6 本建物は建築後40年を経過しており、設備の老朽化や天井、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、多湿の影響による劣化も進んでいるものと推測される。また、以下の損傷等も見られた。
 - ・居宅部分の廊下に歩くと沈む複数の箇所があり、一部には板やスノコが敷かれている。また、物置・店舗部分の和式トイレの前の廊下にも歩くと沈む箇所がある。
 - ・洋室1の天井材の一部が雨漏り(推測)によって欠落しており(写真⑨参照)、その直下の床は腐食している。また、土間や食糧庫の天井(写真⑩参照)にも複数の雨漏りの跡(推測)がある。
 - ・洋室2の床材に複数の剥がれた箇所がある。
 - ・DK南側ドアの縦枠(廊下側)にシロアリの被害がある。
 - ・納戸の天井材の一部が剥がれて垂れ下がっている。
 - ・食糧庫東側の物置スペースの床に抜けた箇所があり、床下部分が見える状態である。
 - ・物置の天井材の一部が欠落している。

(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	本建物には、私が一人で住んでいます。 昨年6月頃までカフェを営んでいましたが、難病を患って仕事ができなくなり、今は営業をしていません。 (令和7年2月13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)

執行官の意見

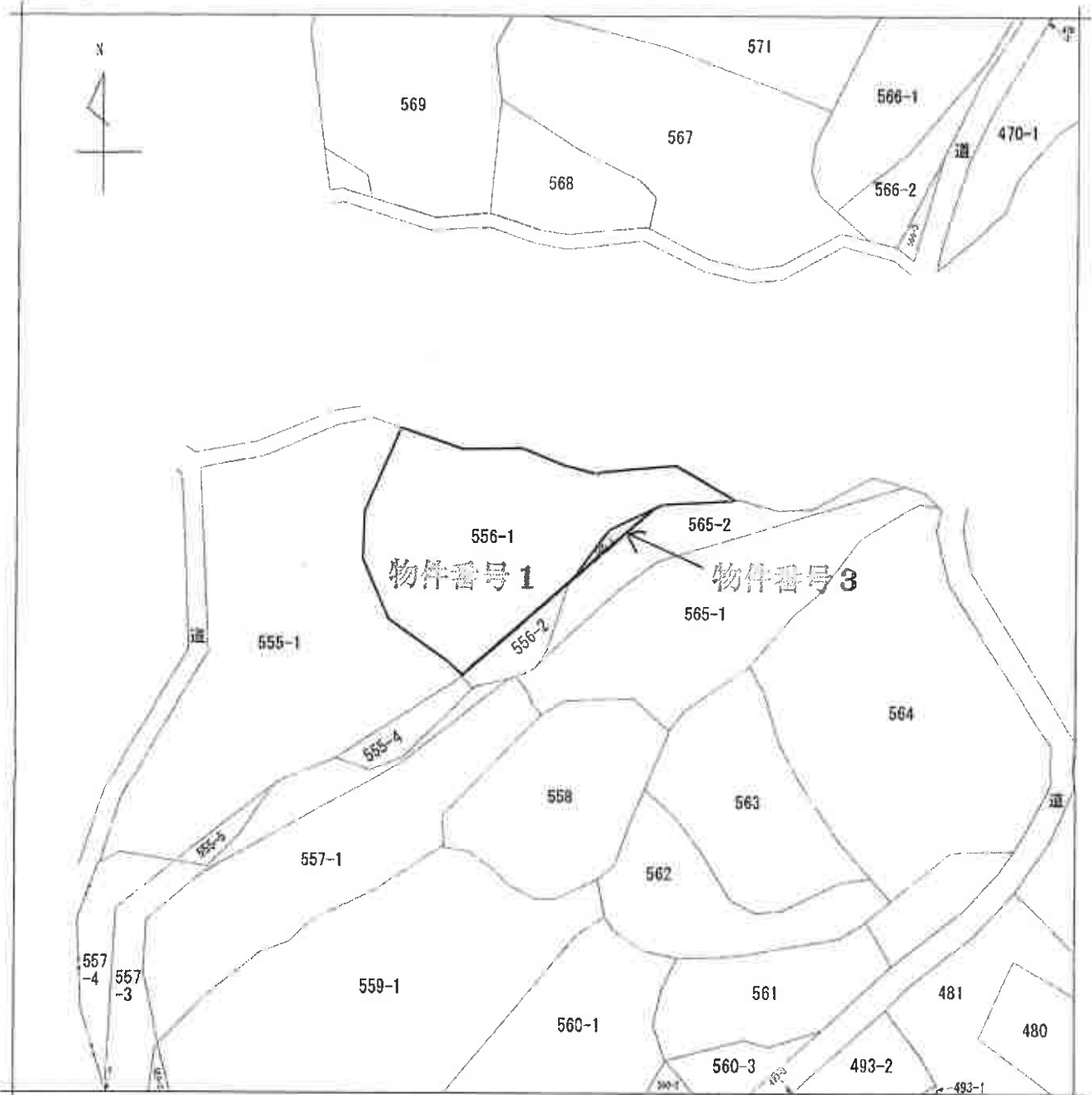
- 本建物の立入調査時に居住者は不在であったが、債務者の陳述及び以下の状況から債務者の占有を認めた。
- ・本建物内に債務者宛ての郵便物が存在していたが、第三者の占有を示す郵便物等は見当たらなかった。
 - ・本建物の使用水量通知書(令和7年2・3月分)のお客様氏名欄に債務者の氏名が記載されている。
 - ・本建物厨房に掲示されていた食品営業許可証には債務者の氏名が記載されている。また、「営業所の名称 屋号又は商号」欄には「CAFE BAR CAMP-A」と記載されており、債務者の屋号と推測される。なお、同許可証の有効期限は「平成34年3月31日」であった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 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1月28日(火) ①14:30-14:35 ②16:20-16:25	①千葉地方法務局 匝瑳支局 ②匝瑳市役所 税務課	①物件1・3の隣接地の登記調査 ②物件1・3付近の地番図等取得
7年1月31日(金) 12:05-12:25	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 (期限内に連絡なし)
7年2月13日(木) 15:50-16:15	同上	債務者より本建物の占有状況を面談聴取、同人と立入調査日の打ち合わせ
7年2月17日(月) 14:00-15:30	同上	評価人とともに物件1・3の調査実施 (債務者不在のため物件2の調査は未実施)
7年3月4日(火) : - :	千葉地方裁判所 執行官室	債務者の住所宛てに立入調査日時通知書を発送
7年3月10日(月) 16:00-17:30	物件所在地	評価人とともに物件2立入調査、占有状況等確認、室内等写真撮影
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年3月10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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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



(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	匝瑳市大浦字坂ノ下			地番	556番1		
出縮力尺	1/600	精度区分	座標系又は番号	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	明治41年7月3日			備付年月日(原図)	平成6年10月		補事項	

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6年11月26日

東京法務局品川出張所

登記官

地図整理番号：M82828

(1/1)

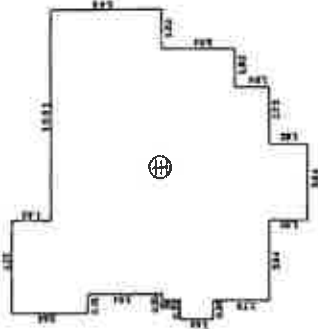
(7 枚目)



登記年月日：昭和60年2月12日

77724

各階平面図



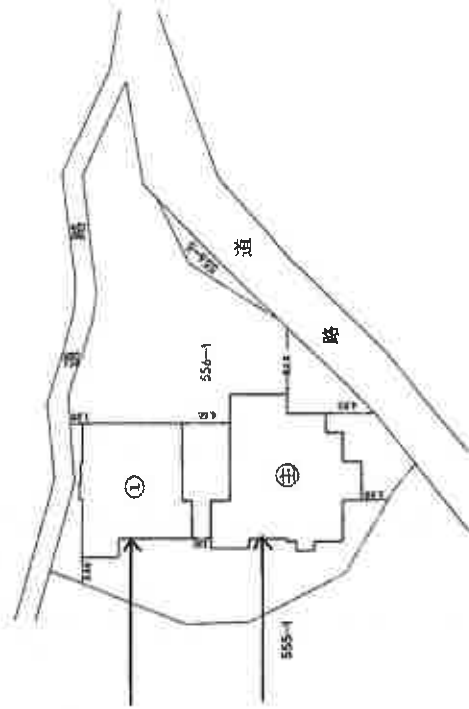
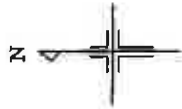
求積	
0.91	X 3.64 = 3.3124
0.91	X 1.64 = 1.4924
0.30	X 5.28 = 1.5840
3.64	X 12.56 = 45.7184
3.64	X 12.56 = 45.7184
2.73	X 10.74 = 29.3202
1.82	X 9.10 = 16.5620
1.82	X 5.46 = 9.9372 (+)
床面積 153.6450	
床面積 153.64 ㎡	



求積	
1.62	X 0.24 = 0.3888
1.82	X 0.14 = 0.2548
1.82	X 3.64 = 6.6248
10.92	X 10.01 = 109.3092
3.64	X 0.91 = 3.3124 (+)
床面積 119.89 ㎡	

物件番号2
(附属建物
符号1)

物件番号2
(主たる建物)



60.2.12

家屋番号 556-1

建物の所在 大田区市場大浦字坂ノ下556番地1

建物図面

昭和六十年二月拾貳日

作製者

年2月8日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。

(千葉県地方務局 匝路支局 管理)

令和6年11月26日

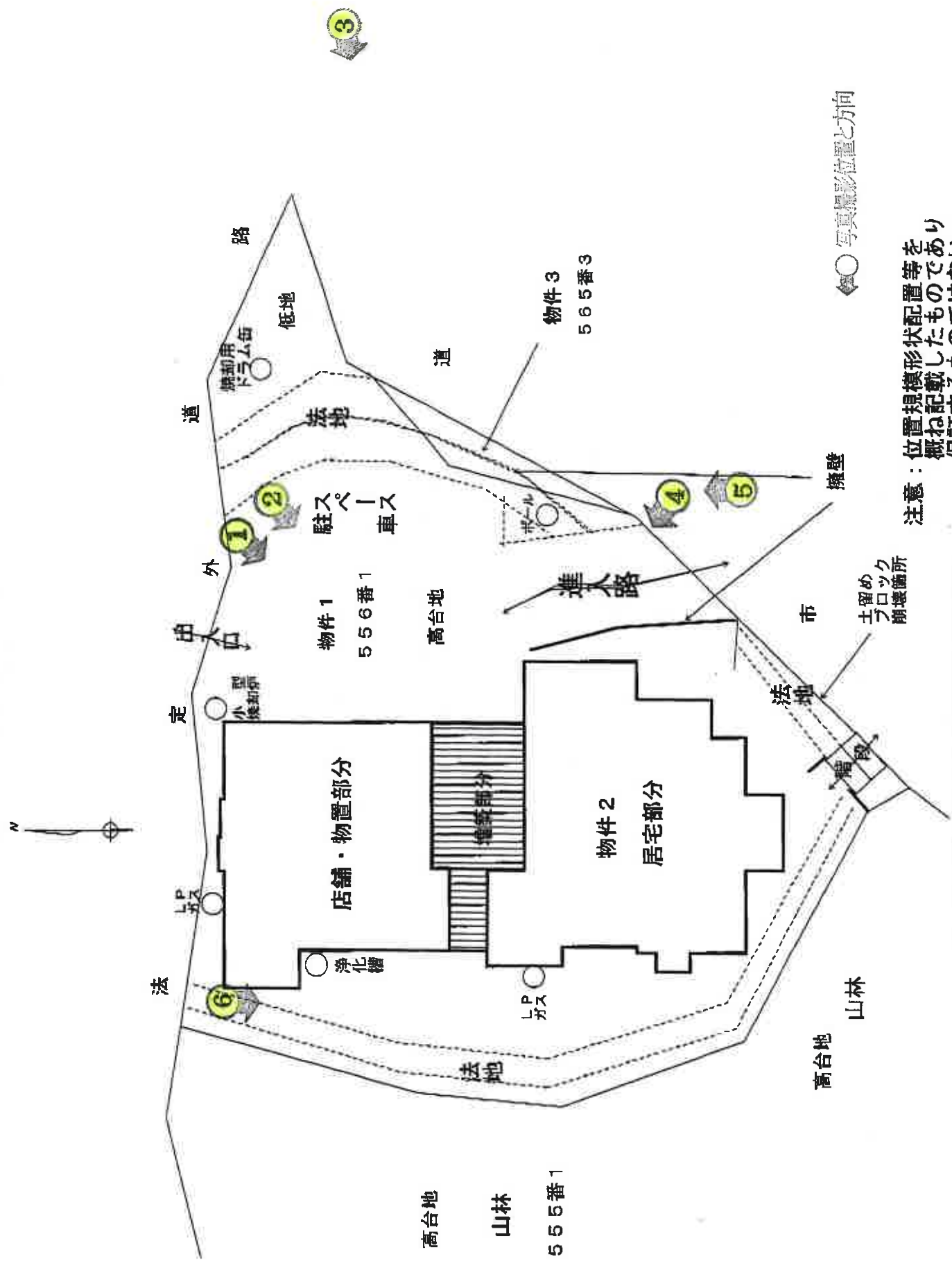
東京法務局品川出張所

登記官

(8 枚目)

地図整理番号

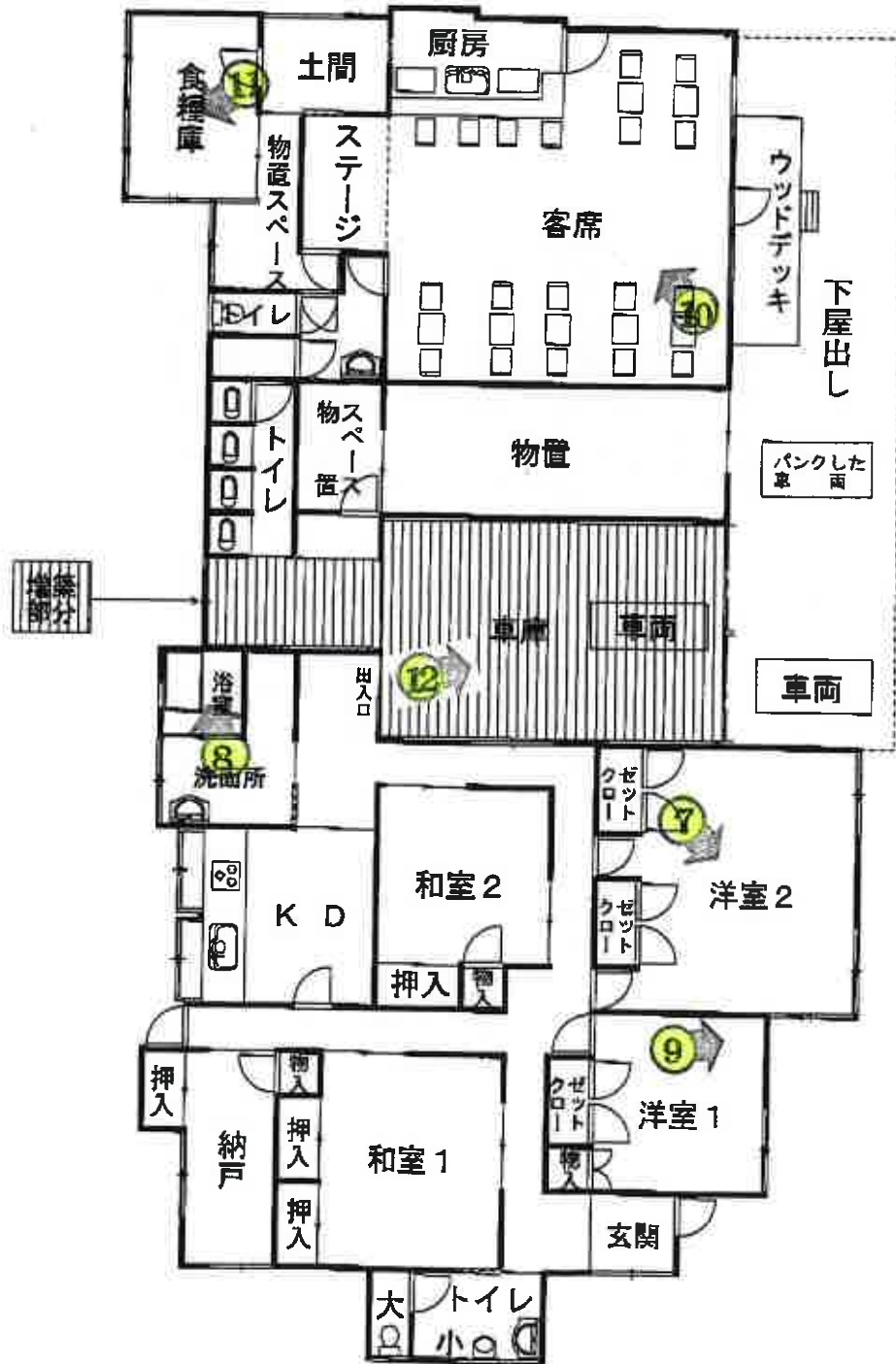
A3判をA4判に縮小



注意：位置規模形状配置等を概ね記載したものであり保証するものではない。

土地建物位置関係図

評価人作成



間取図



①



②

物件 2
(居宅部分)

物件 2
(車庫増築部分)

物件 2
(店舗・物置部分)



③

物件 2

物件 1・3
(高台地部分)

物件 1・3
(低地部分)



④

進入路



⑤

擁壁



⑥

急斜面(法地)

土囊



⑦



⑧



⑨

雨漏り(推測)による天井材の欠落



⑩



⑪

雨漏りの跡(推測)



⑫

(14 枚目)

令和6年(又)第255号
令和7年2月17日・3月10日 現地調査
令和7年 3月11日 評 価
第令6-匝瑳- 1号 発行番号
令和7年 4月 3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

村上 宗丈

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 7 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 2 2 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 1, 5 0 0, 0 0 0 円
物件3 (土地)	金 2 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・3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き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。		
2	物件目録記載のとおり。		未実施（住居表示未実施区域） 主たる建物 種類 居宅・車庫 床面積 約192.64㎡
3	物件目録記載のとおり。		
番号	特記事項		
2	物件2主である建物と附属建物符号1との間に、車庫部分が増築（約39㎡）されており、全体として一の建物となっている。 家屋内にて、猫等のペットの飼育歴がうかがえる。		
1～ 3	土地・建物特記事項欄等を御参照下さい。		

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 | 匝瑳市大浦字坂ノ下 |
| | 地 番 | 5 5 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 9 4. 2 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 匝瑳市大浦字坂ノ下 5 5 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 5 6 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 5 3. 6 4 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 店舗・物置 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 1 9. 8 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 匝瑳市大浦字坂ノ下 |
| | 地 番 | 5 6 5 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3. 2 2 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・3）

位置・交通	JR総武本線「八日市場」駅の北方・道路距離約3.8km バス停「宮和田」の北方・道路距離約350m（別添位置図参照）	
付近の状況	対象不動産の存在する地域は、主要地方道「佐原八日市場線」背後の道路系統連続性に劣り（車両のすれ違いが困難である）、周囲に既存住宅や農地・山林等が見られる農家住宅地域である。	
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 参考事項	非線引都市計画区域（都市計画区域編入：昭和30年） 用途無指定地域 指定60% 指定200% 防火・準防火地域指定なし、建築基準法第22・23条 日影規制なし、高度地区指定なし、農振法農用地指定なし 地域森林計画対象民有林の指定なし、土砂災害（特別）警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域の指定なし、がけ条例 令和7年5月26日以降：盛土規制法の宅地造成等工事規制区域。令和7年度実施目途：立地適正化計画。調査時点 現在、居住誘導区域外及び都市機能誘導区域外の予定
画地条件	形状（不整形）、地勢（高台、敷地内に入出りの為の階段及びスロープあり） 接道方位（南東側、北側）、現況南東側間口（約43m）、現況奥行（約1m） 地積707.43㎡（登記、後記土地特記事項欄1を御参照）	
接面道路の状況	南東側市道（4082号線、道路境界未査定）、認定幅員（約4～4.1m） 現況有効幅員（約3～3.7m程度）、連続性（劣る）、舗装（あり） 歩道（なし）、側溝（対象地側にあり）、高低差（略等高～約3.3m程度高く接面する） *なお、当該市道は北東側方向へ下り傾斜である。 北側法定外道路（赤道、道路境界未査定）、現況有効幅員（約2～3m） 連続性（劣る）、舗装（一部あり）、歩道（なし）、側溝（なし） 高低差（略等高） *なお、当該法定外道路は東側方向へ下り傾斜である。	
	建築基準法上の種類	南東側市道・・・建築基準法第42条2項 北東側赤道・・・建築基準法上の道路ではない 千葉県海匝土木事務所建築宅地課による御回答
	セットバック	道路境界査定の結果及び現況の市道の状況等からセットバックが必要になる可能性あり。不確定要素があることから市場性修正にて減価する。
	再建築の可否	がけ条例による建築規制あり。擁壁・階段・複数の土留ブロックの安全性の確認・確保が必要である。

土地の利用状況等	<p>物件1・3は、後記物件2建物の敷地として利用されている。</p> <p>西側（高台）は山林（民有林）、南東側市道の反対側はひな壇状の農地（低地）、北側赤道の反対側は山林（高台、一部民有林）である。</p>
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。）	<p>上水道 あり（後記土地特記事項欄2を御参照下さい。）</p> <p>ガス配管 なし</p> <p>下水道 なし（後記土地特記事項欄3を御参照下さい。）</p>
土 壌 汚 染 等	<ol style="list-style-type: none"> 1 匝瑳市教育委員会に対する聴取により、周知の埋蔵文化財包蔵地に包含されていない旨の回答を得た。 2 土壌汚染については、地歴調査、地図調査（ゼンリン1993年10月）、国土地理院航空写真（1961～1969年、1974～1978年）、現地調査を行ったが、周囲に農地（田）が存在し、農薬使用による土壌（水質）汚染の可能性があるものの、物件1・3土地は上水道整備済みのうえ高台に存在することから、その影響は軽微なものにとどまるものと推測され、価格形成に影響はないものと判断した。 3 物件1・3については、目視の限界はあるものの、現存建物（物件2）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察される。但し、過去において建物らしきものが存在していた模様（家屋番号：556番1【保育園、木造鉄板葺平家建、昭和59年10月20日取壊】で、基礎・便槽等が残っている可能性を否定できない。物件1・3の過去地目は「畑」であり、現況は高台及び一部段差を生じて低地であることから、盛土造成を行った可能性を否定できず、造成の質（現況は簡易な土留めブロック等が確認できた）如何によっては軟弱地盤の可能性もある。なお、後記物件2建物の基礎の犬走にクラックが生じていた。
特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none"> 1 千葉地方法務局匝瑳支局備付けの物件1・3の地積測量図は存在しない。正確な地積境界等を確定するためには、隣接地所有者立会いのもと、境界確定（境界等につき争いがある場合には最終的には訴訟が必要）と専門家による調査・測量が必要である。現地における簡易測量は、形状が複雑で不整形のため断念した。縄伸び乃至は縄縮みが生じている可能性がある。現地調査においては、境界をあらわす可能性のあるコンクリート杭等は確認できず、境界は必ずしも明瞭とは言い難く（特に西側隣接地との境界）、買受人にリスクが生じている。

	<p>2 南東側市道に、水道本管 50 mm の埋設あり、宅地内引込管 20 mm、メーター 20 mm（評価人の現地調査において、メーターは確認できなかった）との回答を八匠水道企業団から得た。</p> <p>3 現地調査においては、下水の処理方式（宅地内処理か道路側溝排水かの別が不明、排水経路も不明）は確認できず、その詳細は不明である。</p> <p>4 物件 1 の北東側の△部分（低地）に焼却に使用されているドラム缶（焼却灰が堆積していた）が存在する。物件 1 上で、物件 2 建物（附属建物符号 1 部分）の北東側脇にも容易に移転が可能な小型の焼却炉（らしきもの）が存在する。いずれも使用できないものと思料される。</p> <p>5 西側隣接地（高台）に植わっている山林の枝葉が物件 1 上に伸びており、日照・通風・眺望に影響を及ぼしている。 西側隣接地及び北側赤道の反対側の山林（高台）からの雨水が物件 1・2 に流れ込み易いものと推測される。また、西側山林（高台）からの土砂の流入も推定され、西側隣接地との境界付近には大量の土砂の堆積が見られ崖地状になっており、一部雑草等の繁茂も相まって、立ち入り調査困難な状況にあった。</p> <p>6 物件 1 の大半は高台地で、駐車スペースはあるものの急勾配の進入路を介しての自動車の出入りは困難を極める状況（四輪駆動車等は可能と推定）にある。</p>
--	--

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)	昭和59年12月15日(主である建物部分) 昭和59年12月31日新築(附属建物符号1部分) 増築年月日不詳(車庫部分)
	経過年数	約40年(主である建物部分・附属建物符号1部分) 不詳(増築部分)
	経済的残存耐用年数	約0年(主である建物部分・附属建物符号1部分) 不詳(増築部分)
仕様	構造	木造
	屋根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外壁	金属板・モルタル・タイル等
	内壁	繊維壁, 板, 左官仕上げ等
	天井	敷目板, 板, 吸音板等
	床	畳, 板, フローリング, コンクリート等
	設備	電気, 上水道, プロパンガス, 浄化槽(一部は汲み取りの可能性あり)等
その他	なし	
床面積(現況)	床面積 約312.53㎡(=153.64㎡【主である建物部分】 +約39㎡【増築部分】 +119.89㎡【附属建物符号1部分】)	
現況用途等	現況用途	居宅・店舗・物置・車庫
	間取り	4DK+納戸, 店舗・物置, 車庫(別添間取図参照)
品等	普通	
保守管理の状態	劣る(雨天時には周辺の高台から水が流れ込むものと推測され, 雨水の侵入を防ぐため建物の基礎付近に土嚢が積まれている。湿気がたまりやすく, 日照・通風に劣るため, シロアリ被害の可能性を否定できない。DKの南側廊下側のドア周辺が特にシロアリ被害が顕著であった。納戸の天井に損傷あり。洋室1の天井に雨漏り跡が見られ天井の一部が抜け, 床の状態が不良で沈む個所が見られた。洋室2において喫煙臭がする。洋室2の床に損傷あり。居宅部分の廊下が撓み, 一部にスノコ等が敷かれている。経年劣化やシロアリ被害の可能性がある。浴室と洗面所はリフォーム済みと推定される。居宅のトイレの汚れが顕著である。DKや納戸・和室2はあまり使用されておらず, 蜘蛛の巣や埃が堆積していた。	

	<p>食糧庫脇の物置スペースの床が一部抜けており、床下や基礎が覗ける状況にある。土間の天井に雨漏り跡が見られた。物置の天井の一部が抜けており、屋根裏が見える状況である。車庫の天井（燕の巣跡が複数あり）に一部損傷あり。物置裏のトイレ（和式）前の床の状態が不良で沈む。経年劣化やシロアリ被害の可能性がある。引っ掻き傷等が見られたため、家屋内にて猫等のペットの飼育歴がうかがえる。）</p>
<p>建物の利用状況</p>	<p>物件2所有者兼債務者が、物件2主である建物部分を居宅として使用・占有している。</p> <p>物件2所有者兼債務者が、物件2附属建物部分を店舗・物置として占有している。物件2所有者兼債務者が物件2附属建物符号1の店舗部分を令和6年6月頃までは店舗（カフェ）として使用していたが、現在は営業していないとのことであった。</p> <p>物件2所有者兼債務者が、増築部分を車庫として使用・占有している。</p> <p>詳細は、現況調査報告書を御参照下さい。</p>
<p>特記事項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 物件2主である建物の建築確認（八第124号。昭和59年11月12日）検査済みの取得履歴なし。検査済みの取得がないことから建築基準法の諸法令との適合性は不明である。 <p>その他（物件2附属建物符号1及び車庫部分）の建築確認（大規模修繕・模様替え等を含む）の取得履歴は見当たらなかった旨の回答を千葉県海匠土木事務所建築宅地課から得た。建築確認が見当たらなかったことから建築基準法の諸法令等（浄化槽法や消防法【避難設備（誘導標識等）】、車庫の内装制限等）への適合性が不明である。</p> <p>現地調査時においては、厨房内に飲食店営業許可証（許可番号：第28-セ84号，許可年月日：平成29年3月7日，有効期限：平成29年3月7日から平成34年3月31日，場所：大浦556）の掲示あり。</p> <p>千葉県海匠保健所（八日市場地域保健センター）に対する聴取によれば、現時点の食品衛生法の営業許可履歴は確認できなかったとのことである。</p> 2 建築時期・使用資材等からアスベスト使用が疑われるが、通常使用上は、問題ない。但し、取り壊し時に特段の対策が必要になるものと思料される。 3 物件2主である建物（居宅）と物件2附属建物符号1（店舗・物置）との間に西側及び東側の外壁（一部はシャッター）が新たに造作され屋根が新たに葺かれ、両建物をつなげる単なる通路ではなく車庫として利用（床は土間コンクリート）されており、物件2主である建物（居宅）及び車庫部分並びに物件2附属建物符号1（店舗・物置）は、外観上あたかも1個の

建物の様に見える。

詳細に考察するに、車庫部分は物件2主である建物（居宅）及び物件2附属建物符号1（店舗・物置）の既存の外壁をそのまま一体利用し、両建物に密着して築造されている。

一方、車庫部分の屋根は物件2附属建物符号1（店舗・物置）と一体となって亜鉛メッキ鋼板葺となっている。

物件2主である建物（居宅）及び物件2附属建物符号1の店舗部分は独自の玄関を有するものの、物件2附属建物符号1の物置スペース及びトイレ部分は車庫部分を通らなければ外部に出入りが比較的困難な状況にある。

車庫部分（増築）を介して、物件2主である建物と物件2附属建物符号1（物置スペース及びトイレ）は相互に内部から出入りが可能であり、車庫部分は物件2主である建物と物件2附属建物符号1の共用車庫としての用途性が認められ、両建物から外部への出入りとしての効用も認められる。

以上、構造上、車庫部分は既存建物の壁を一体利用していること、利用上、既存建物の共用車庫等として機能していること、既存建物が主である建物及び附属建物として登記されていること、車庫部分が建物として認定できることから、一の建物（不動産登記上、建物表示変更・増築登記を要する）と認め、評価をおこなった。

4 匝瑳市税務課から入手した車庫に関する資料の概要は以下のとおり。

所 在：匝瑳市大浦字坂ノ下556番1（物件1）

所有者：物件2建物所有者

用 途：車庫

構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：39.66㎡

5 食糧庫には、大量の段ボール箱等が大量に置かれていたため、床材の種類や損傷個所の目視調査の一部が行えなかった。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 3 (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	7,040	0.98	694.21	0.8	3,832,000
3	7,040	0.98	13.22	0.8	73,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 (旭(県) - 7)

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 5,700 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/100 & \times & 100/81 & \equiv & 7,040 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：標準的±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。*なお，県道背後で往来する車両等の騒音，道路系統連続性の劣る事は地域の特性として考量した。また，農地が存在することも地域の特性として考量した。

イ 個別格差：形状（法地を含み潰れ地も考量） - 3%，高台（軟弱地盤の可能性） + 1%

$$\text{角地} + 0\% \quad (97\% \times 101\% \times 100\%) = \underline{98\%}$$

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。（建物取壊し費用及びアスベスト対策費用並びに残存基礎等の撤去費用等を考量。 - 20%，物件1・3）

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/m ²) ア	現況延べ面積 (m ²) 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 165,000	153.64	0.035	887,000
	符1 165,000	119.89	0.035	692,000
	増 80,000	約39	0.035	109,000

ウ 現価率：主である建物部分

築後経過年数約40年、経済的残存耐用年数約0年、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\ &= 0.05 \times (1 - 0.3) \\ &= 0.035 \end{aligned}$$

* ▲30% (保守管理の状態等を考量、床・天井の損傷やシロアリ被害を考量)

: 附属建物符号1部分

築後経過年数約40年、経済的残存耐用年数約0年、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^{**}) \\ &= 0.05 \times (1 - 0.3) \\ &= 0.035 \end{aligned}$$

** ▲30% (保守管理の状態等を考量、床・天井の損傷やシロアリ被害を考量
食糧庫等の床の外観目視調査の一部が行えなかったことを考量)

: 増築部分 (増築時期は附属建物符号1と同一時期の増築として査定した)

築後経過年数約40年、経済的残存耐用年数約0年、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^{***}) \\ &= 0.05 \times (1 - 0.3) \\ &= 0.035 \end{aligned}$$

*** ▲30% (保守管理の状態等を考量、車庫の天井の損傷を考量)

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	3,832,000	35%	法定地上権	1,341,000
3	73,000	35%	法定地上権	26,000

イ 土地利用権等割合:土地利用権等を物件1・3は法定地上権,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	3,832,000	-1,341,000		0.7	0.7	1,220,000
2	1,688,000	+1,367,000	—	0.7	0.7	1,500,000
3	73,000	-26,000	—	0.7	0.7	20,000
一 括 価 格 (合 計)						2,740,000

ウ 占有減価修正:特に無い。

エ 市場性修正:がけ条例による建築規制を考量,敷地内進入路・擁壁・階段・複数の土留ブロックの再整備費用等を考量,境界が必ずしも判然としないため隣接地所有者立会いのもと測量を行う場合の測量代金等を考量,セットバックの可能性を考量,ライフライン等が正常に稼働するか不明,雑草等の繁茂も相まって,一部の土地立ち入り調査困難な状況にあったことを考量,周囲を山林に囲まれ日照・通風・眺望に劣る,ドラム缶及び小型の焼却炉が存在する,建築確認乃至は検査済みの取得がなく建築基準法の諸法令との適合性が不明-30%(物件1~3)

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）－7）

所 在：旭市秋田字五番割1462番3外

価 格：5,700円/m²

位 置：JR総武本線「干潟」駅の北西方，道路距離約3.7kmに位置する

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：1,120m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北西側幅員6m市道

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：県道背後の周辺に農地の多い農家住宅地域

第7 附属資料

1 目的物件の位置図（匝瑳市役所白地図）

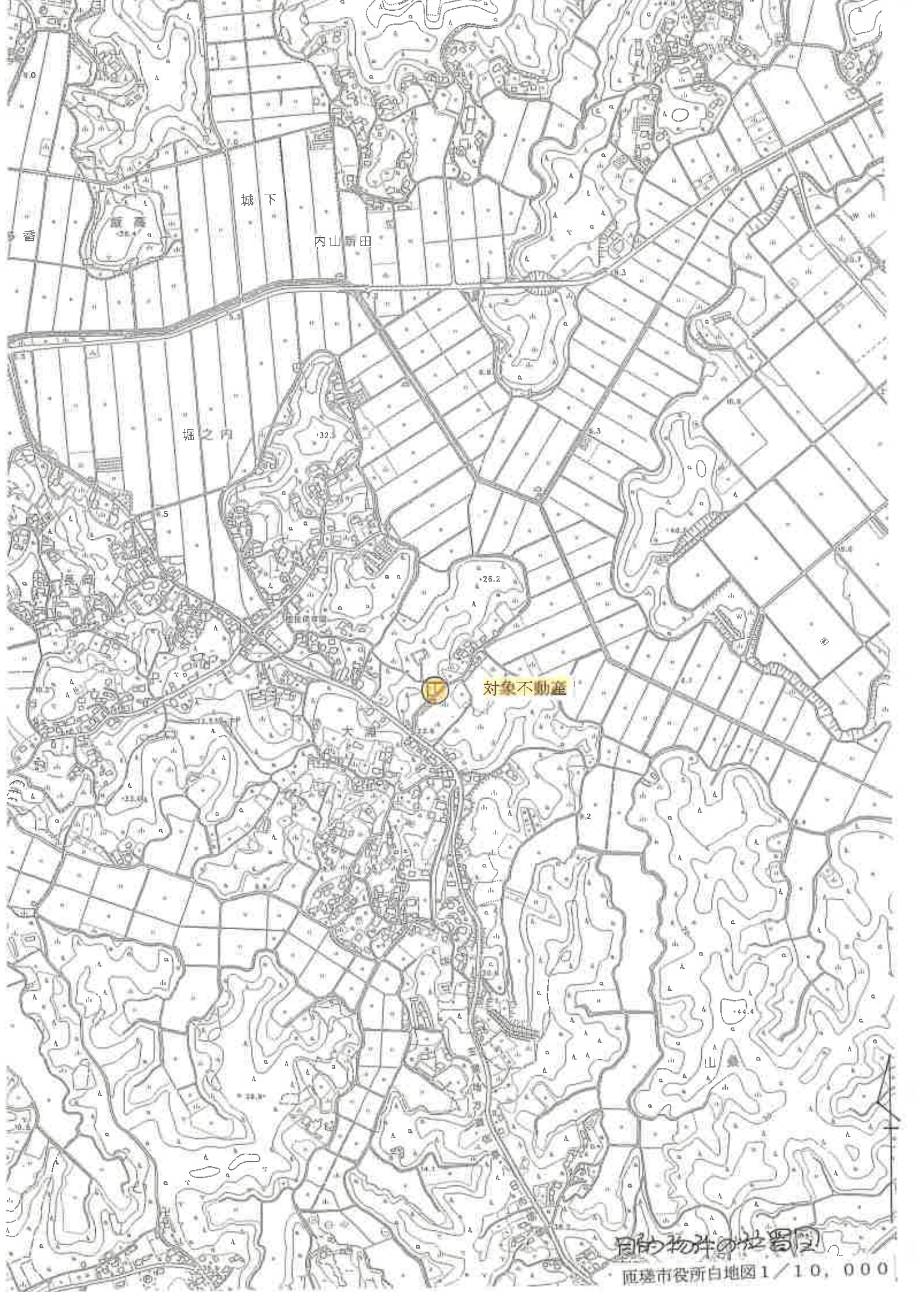
2 公図写

3 建物図面・各階平面図写

4 （建物）間取図

5 土地建物位置関係図

以 上



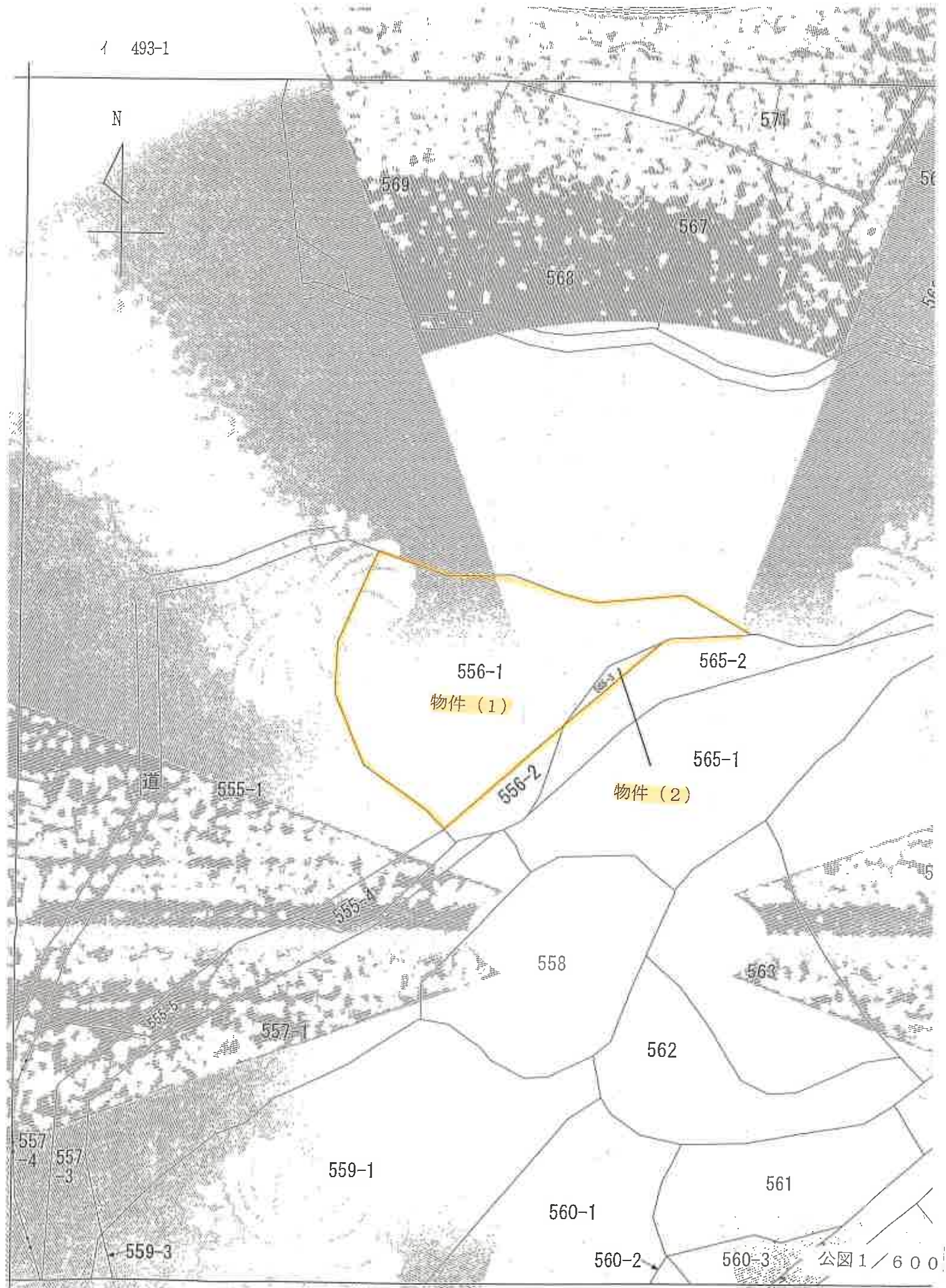
城下

内山新田

堀之内

対象不動産

目的物件の位置図
鹿嶋市役所白地図 1 / 10,000



登記年月日：昭和50年2月12日

77724

各階平面図

50/12

建築物各階平面図

新屋番号 556-1
建築物の所在 東京都中央区千代田区千代田 556番地1



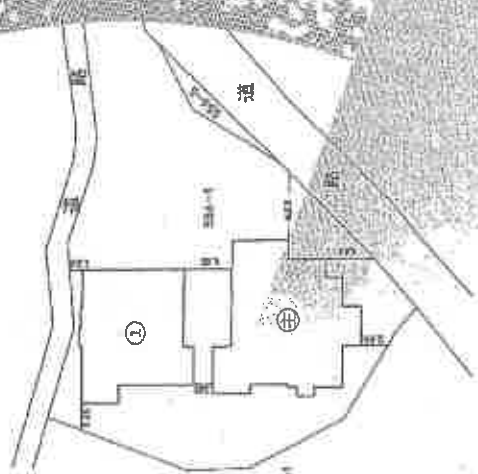
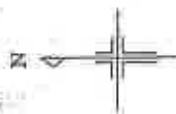
床面積	
0.91	X 3.64 = 3.3124
0.91	X 1.64 = 1.4924
0.30	X 5.26 = 1.5840
3.64	X 12.56 = 45.7184
3.64	X 12.56 = 45.7184
2.73	X 10.74 = 29.3202
1.82	X 9.10 = 16.5580
1.82	X 5.46 = 9.9372
195.6450	

床面積 195.64 ㎡



床面積	
1.62	X 0.24 = 0.3888
1.62	X 0.14 = 0.2268
1.82	X 3.64 = 6.6248
10.92	X 10.01 = 109.3092
3.64	X 0.91 = 3.3124
119.8900	

床面積 119.89 ㎡



図別六巻第貳拾貳日

(千葉県地方事務局庶務支局管轄)
令和6年11月26日 千葉県事務局庶務支局 登記簿

製作者

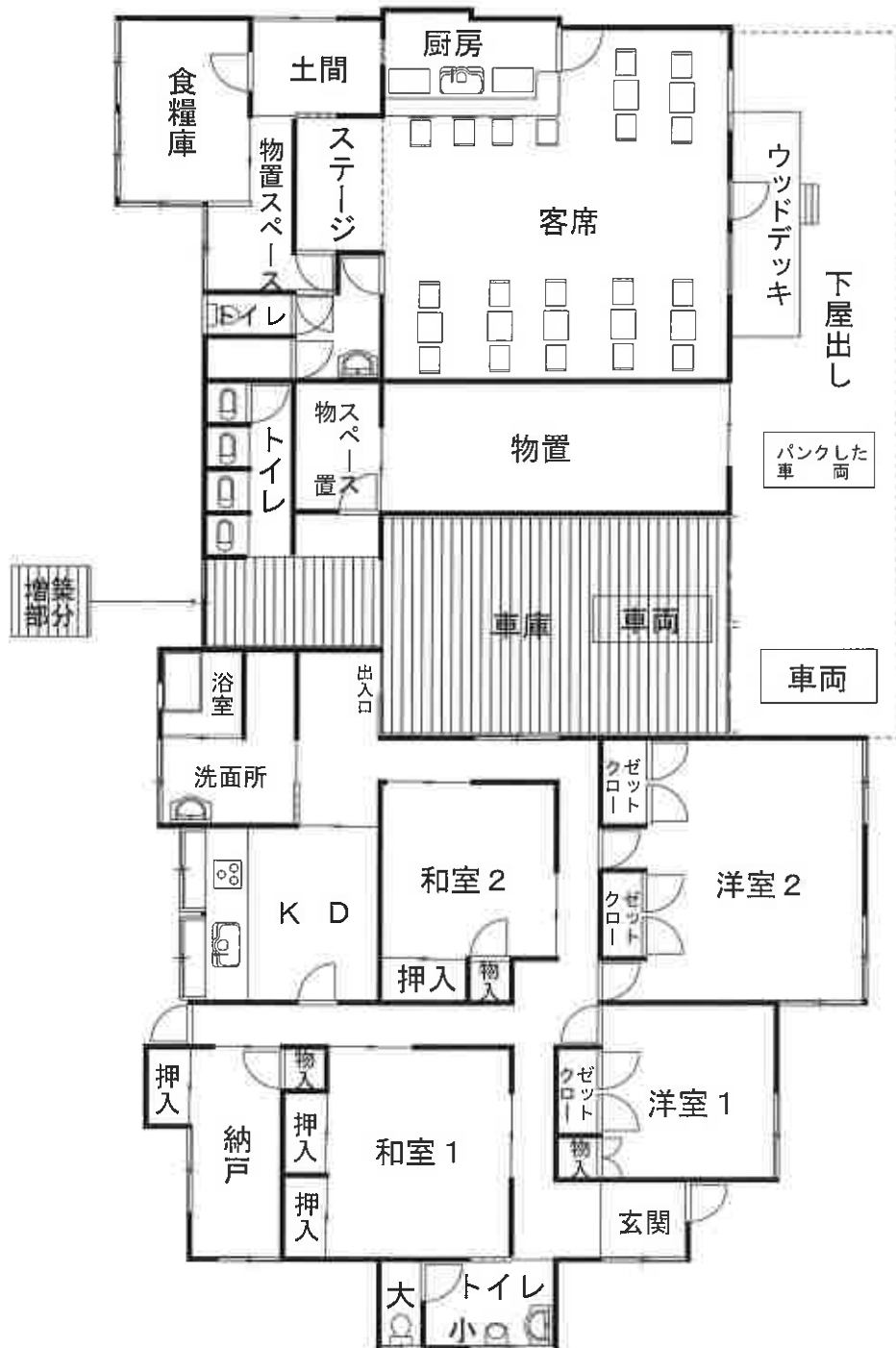
2月9日作成

縮尺 1/500

縮尺 1/500

地図整理番号：M82829

A3判をA4判に縮小
コピーした事に留意



間取図

