

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 18 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 渡 邊 美和子

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 9 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 16 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 10 月 7 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 9 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 24 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 8 月 18 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	2,840,000 2,272,000	一括	568,000	64,516	10,312
1	470,000				
2	470,000				
3	1,900,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 香取市野田字引地
 地 番 1930番6
 地 目 宅地
 地 積 132.28平方メートル

- 2 所 在 香取市野田字引地
 地 番 1930番8
 地 目 宅地
 地 積 132.18平方メートル

- 3 所 在 香取市野田字引地1930番地6、1930番地8
 家屋 番号 1930番6
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 93.36平方メートル
 2階 94.40平方メートル
 (現況)
 構 造 木造瓦葺小屋裏3階建
 床 面 積 1階 93.36平方メートル
 2階 約99.37平方メートル
 小屋裏3階 約9.9平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月30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1～3】

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1～3】

売却基準価額は、接面私道の持分を有しておらず、利用権原が不明確であること及び本件建物が建築基準法に違反している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 香取市野田字引地
 地 番 1930 番 6
 地 目 宅地
 地 積 132.28 平方メートル

- 2 所 在 香取市野田字引地
 地 番 1930 番 8
 地 目 宅地
 地 積 132.18 平方メートル

- 3 所 在 香取市野田字引地 1930 番地 6、1930 番地 8
 家屋 番号 1930 番 6
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 93.36 平方メートル
 2 階 94.40 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造瓦葺小屋裏 3 階建
 床 面 積 1 階 93.36 平方メートル
 2 階 約 99.37 平方メートル
 小屋裏 3 階 約 9.9 平方メートル



令和8年（ヌ）第 39号
令和8年 3月27日受理
令和8年 6月15日提出

現 況 調 査 報 告 書

千葉地方裁判所
執行官 佐 瀬 淳 司

（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 | 香取市野田字引地 |
| | 地 番 | 1930番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 香取市野田字引地 |
| | 地 番 | 1930番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.18平方メートル |
| 3 | 所 在 | 香取市野田字引地1930番地6、1930番地8 |
| | 家屋 番号 | 1930番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 93.36平方メートル
2階 94.40平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	住居表示未実施			
土地	物件1、2			
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（ ） ☐ 雑種地（ ）			
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			
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	3枚目「その他の事項」記載のとおり			
建物	物件3			
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：木造瓦葺小屋裏3階建 ☒ 床面積：1階：93.36㎡ 2階：約99.37㎡ 3階小屋裏：約9.9㎡			
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 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	3枚目「その他の事項」記載のとおり			
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 ☐ 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
 （ 2 枚目）

そ の 他 の 事 項

■ 物件1、2について

- 1 物件1、2は一体として、物件3の建物の敷地・駐車スペースとして使用され、地勢は概ね平坦である。
なお、建物敷地部分は駐車スペースより約0.6m高い。
- 2 東側隣接地より約0.5m高い。
- 3 物件2の西側に接面する私道（1930番1。写真番号③参照）について、債務者（所有者）の持分登記はない。
- 4 物件1の北西端及び物件2の南東端に中型の物置（いずれも基礎はなく動産）がある（写真番号⑬参照）。
- 5 物件1の南西端に、電柱及び支線がある（写真番号③参照）がある。債務者（所有者）によれば、電柱等が存することについて、東京電力から数カ月に一度、数千円が振り込まれるとのことである。

■ 物件3（本建物）について

- 1 LDK×2+3居室+WIC×2+小屋裏（ロフト）の2世帯住宅仕様（但し、浴室は2階のみ。）の住宅である。なお、洗濯室の東側に未登記増築されたサンルーム（床面積：約4.97㎡。写真番号⑧参照）があり、また、2階にある小屋裏（ロフト。床面積：約9.9㎡。写真番号⑦参照）は、天井高が最高位約2.7mのため、階層及び床面積を算入した。
- 2 上記小屋裏（ロフト）から屋根裏へ通じる扉がある。
- 3 1階キッチン及び2階DK北側壁面に亀裂が見られた（写真番号⑤参照）。
- 4 室内で犬が一匹飼育されている。
- 5 本建物の屋根にはソーラーパネルが設置されている（写真番号②参照）。
- 6 東側屋外の樹脂製の底がフレームから剥離するなど破損している。
- 7 債務者（所有者）によれば、
 - 1) サンルームでは雨漏りがし、風が吹くとバタバタ音がする。
 - 2) ソーラーパネルは、本建物購入時から設置されていた。
 - 3) 2年程前に外壁塗装をした。
 - 4) 洗濯室から外へ出入りするための外階段があったが、撤去してある。
 - 5) 1階・2階のトイレの便器を本建物購入直後に取替えた。
 とのことである。

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

（ 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（所有者）	1 本建物には、私が家族と居住しています。 2 ソーラーパネルは前所有者が購入・設置したものです。私はこれを含め本建物を購入しました。 3 サンルームでは雨漏りがし、風が吹くとバタバタ音がします。 4 2年程前に外壁塗装をしました。 5 洗濯室から外へ出入りするための外階段がありましたが、撤去されています。 6 1階・2階のトイレの便器を本建物購入直後に取替えました。 7 接面する私道について、近隣住民との間で何らの取り決めもありません。 8 本土地内に電柱及び支線がありますが、このことについて東京電力から数カ月に一度、数千円が振り込まれます。

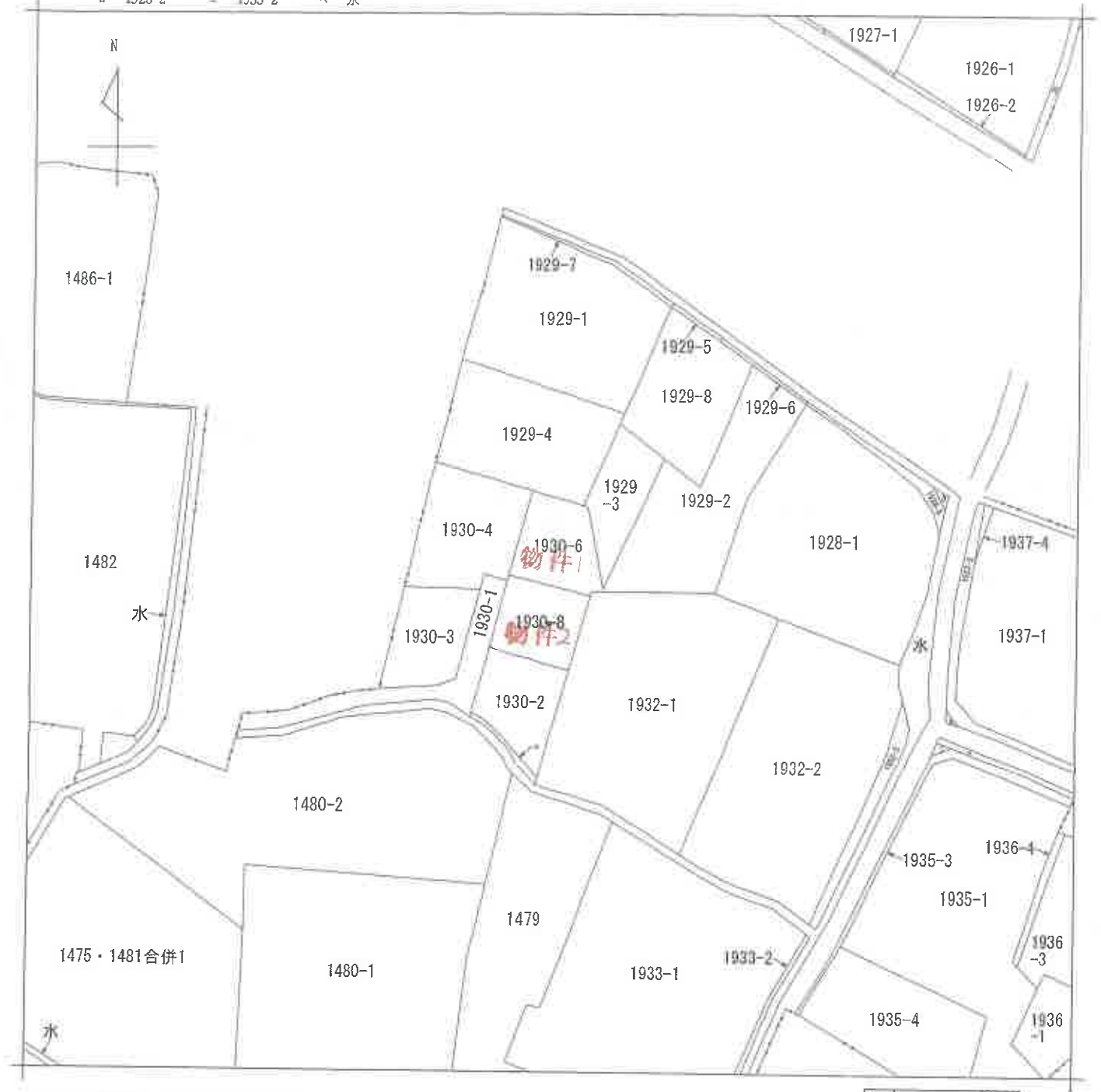
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
令和8年3月30日 (月) 13:15 - 13:31	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査
令和8年3月31日 (火)	当庁執行官室	債務者(所有者)へ特定記録郵便にて調査協力依頼書を郵送
令和8年3月31日 (火)	千葉地方法務局	接面する道路(地番1930番1)の全部事項証明書取得
令和8年4月2日 (木)	当庁執行官室	東京電力エナジーパートナー株式会社へ照会書を郵送 (4月13日回答あり)
令和8年4月10日 (金)	電話	債務者(所有者)から占有関係等につき聴取 調査日は後日調整となる
令和8年5月11日 (月)	電話	債務者(所有者)と調査日を6月4日午後1時で調整
令和8年6月4日 (木) 12:50 - 2:14	物件所在地	立入調査、評価人同行、間取確認、写真撮影 債務者(所有者)と面談聴取
(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。 ☐ 令和 年 月 日		

(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)

イ 1927-2 1928-2
ロ 1930-7 1935-2
ハ 1937-2 水



(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	香取市野田字引地				地番	1930番6			
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		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和62年11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。

(A3判をA4判に縮小)

令和8年1月23日

千葉地方法務局香取支局

地図整理番号：M04519

登記官

(6枚目)

(1/1)

290953

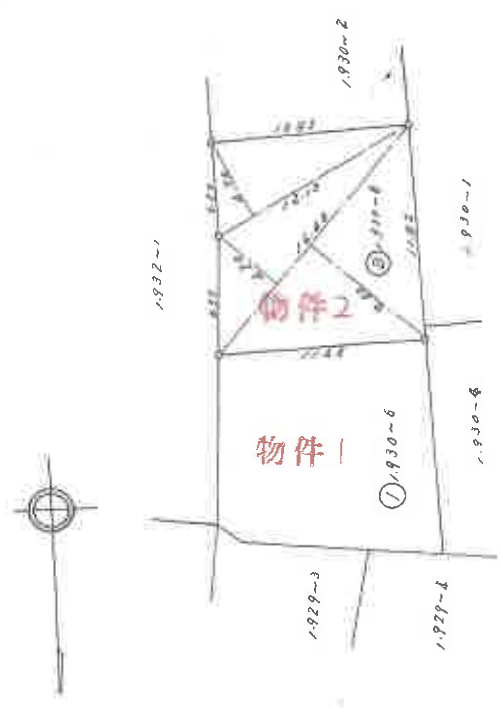
地番	1930-6 1930-8
土地の所在	香取郡小見川町野田字引地

地積測量図

香取市

51.3.15

製作年月日	昭和51年3月15日	製作者		申請人	
-------	------------	-----	--	-----	--



求積
② 1930-8
16.43 x 8.48 = 138.1808
16.43 x 8.28 = 135.6904
12.18 x 8.70 = 105.9660
計 = 280.8372
1/2 = 140.4186
132 m²

地積
① 1930-6
244.4711 - ② = 132.2836
132 m²

縮尺	1 / 300
----	---------

(千葉土地家屋調査士会印)

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。
令和8年1月23日 千葉地方法務局香取支局

(7 枚目)

登記年月日：平成12年3月16日

これは図面に記録されている内容を証明した裏面である。
令和8年1月23日 千葉県地方事務局香取支局

(8 枚目)

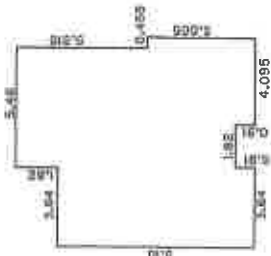
登記官

41355 各階平面図

建築物図面 各階平面図

家屋番号	1930番6
建築物の所在	香取郡小見川町野田字引地1930番地6,1930番地8

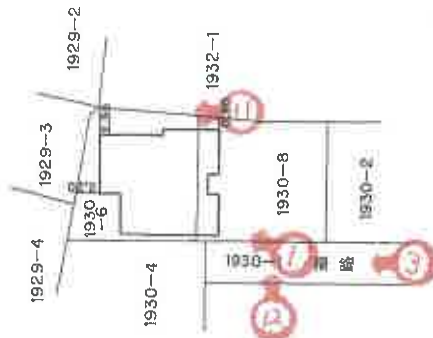
1 階



2 階



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(千葉県土地家屋調査士会用品紙)

地区整理番号：M04521

12. 3. 16

建物間取図

【1階】



【2階】



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

①



②



ソーラーパネル

③



物件3

接面する私道(地番:1930番1)

電柱・支線

物件2

(10 枚目)

④



1階和室

⑤



1階キッチン壁のひび割れ

⑥



2階リビング

(// 枚目)

⑦



3階小屋裏ロフト

⑧



サンルーム

⑨



2階洗面

⑩



2階浴室

⑪



東側樹脂製の底の破損

⑫



物件3

物件2

簡易物置

令和8年(ヌ) 第39号

令和8年 6月 4日 現地調査

令和8年 6月10日 評 価

第59260326号 発行番号

令和8年 6月14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2,840,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金470,000円
物件2（土地）	金470,000円
物件3（建物）	金1,900,000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・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。	・構造：木造瓦葺小屋裏3階建 ・床面積： 1階 93.36 m² 2階 約99.37 m² (※) <u>小屋裏3階 約9.9 m²</u> 計約202.63 m² ※増築された2階サンルームの床面積 (推計約4.97 m²)を含む。 ・住居表示未実施区域
番 号	特 記 事 項		
1, 2	接道する共有私道の持分が付随しておらず、当該私道の利用権原が不明確である。		
3	小屋裏3階建住宅だが、建築基準法に違反している可能性がある。		

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 | 香取市野田字引地 |
| | 地 番 | 1930 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.28 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 香取市野田字引地 |
| | 地 番 | 1930 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.18 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 香取市野田字引地 1930 番地 6、1930 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 1930 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 93.36 平方メートル
2 階 94.40 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 成田線「小見川」駅の北西方・約 1,200m(道路距離) 最寄りバス停「野田青年館」の北方・約 260m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	線路敷や寺院に近接して一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域	
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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域
	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	・ 日影規制 (4h-2.5h/4m) ・ 宅地造成等工事規制区域 (盛土規制法)
画 地 条 件	形状 (概ね整形), 地勢 (ほぼ平坦地), 接道方位 (西), 間口 (約 11.2m), 奥行 (約 11.4), 地積 (264.46 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 (東側畑に対して約 0.5m 高く, 他は概ね等高接面) (※特記事項欄 1 参照)	
接 面 道 路 の 状 況	私道 (位置指定道路), 幅員 (約 4.0m), 連続性 (行き止り), 舗装 (有), 歩道 (無), 側溝 (有), 高低差 (対象土地に対し概ね等高～約 0.6m 高い)	
	建築基準法上の種類	建築基準法第 42 条 1 項 5 号道路 (※特記事項欄 2 参照)
	セットバック	不要と推定
	再建築の可否	可能と推定
土地の利用状況等	対象土地	物件 3 (建物) の敷地
	隣地	・ 北側: 農地 (畑) ・ 東側: 農地 (畑) ・ 南側: 戸建住宅の敷地 ・ 西側: (私道を介して) 戸建住宅の敷地
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 (※特記事項欄 3 参照)	

土 壤 汚 染 等	1. 過去の住宅地図（昭和 51 年，同 61 年，同 63 年，平成 7 年，同 11 年）の閲覧によると，現況建物（物件 3）が新築された平成 12 年以前において，対象土地は荒地や戸建住宅の敷地等であったことが推定され，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察される。 2. 対象土地は木造 2 階建住宅の敷地であり，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，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. 「ちば情報マップ 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並びに周辺地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。
特 記 事 項	1. 西側位置指定道路との接道部（間口の両端）に，西側及び南側隣地との境界杭も兼ねるとみられる 2 箇所のコンクリート杭を確認したほか，これら以外はブロック塀や縁石等の位置から隣地境界線を推定し，ウォーキング・メジャーやレーザー計測器による概測の上，土地の範囲や形状が地積測量図や公図等に概ね符合するものと推察した。なお，対象土地の南側 4 分の 1 程度の部分はアスファルト敷の駐車スペースとなっており，それより北側の建物建築部分は駐車スペースよりも 0.6m 程度高くなっている。 2. 指定道路調書によると，指定年月日は昭和 49 年 7 月 24 日，指定番号は 31-13。なお，指定道路の位置として 1930 番 1，790 番 10，793 番 11 が記載されているが，このうち対象土地が接する 1930 番 1 の登記記録によると，持分 4 分の 1 の登記名義が対象土地の前所有者の関係者とみられる個人のままととなっている。一方，790 番 10 及び 793 番 11 の登記記録は，いずれも位置指定当時から不動産業者の単独所有のままととなっている。このため，債務者は当該私道の持分を有していないものと推定される。また，債務者によると，当該私道の共有者等との間で当該私道の利用に関する取り決めもないという。従って，対象土地には当該共有私道の持分が付随していないとみられ，当該私道の利用権原が不明確であると判断した。 3. 香取市下水道課によると，下水道の受益者負担金の未払いはない。 4. 対象土地の北西側及び南東側の角付近にスチール製等の物置（動産）が置かれている。また，西側隣地境界線付近（位置指定道路の終端付近）の対象土地内に電柱や支線がある。 5. 香取市の洪水ハザードマップによると，対象土地は想定浸水深 0.5m 以上 3.0m 未満の区域に含まれる。 6. 対象土地の南方約 20m（直線距離）の位置に墓地や寺院がある。

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 12 年 3 月 12 日新築
	経 過 年 数	約 26 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング，畳等
	設 備	洗面台（2 箇所），浴室，台所（2 箇所），水洗トイレ（洋式・2 箇所）等（電気，上水道，下水道，プロパンガス使用）
	その他	・キッチンが上下階にある二世帯住宅仕様となっている（ただし，風呂は 2 階に 1 箇所のみ）。 ・2 階洗面と洗濯室の間の壁に洗濯物等の受渡用の小窓がある。
床 面 積（現 況）	・ 2 階にサンルーム（推計床面積約 4.97 m²）が増築されている（未登記）（※特記事項欄 1 参照）。 ・ 小屋裏部分に天井高（最高部）が約 2.7m，床面積約 9.9 m²（推計値）のロフトがある（※特記事項欄 2 参照）。 ・ 上記の増築部分（サンルーム）及び小屋裏部分（ロフト）を反映した現況床面積は以下のとおり。なお，小屋裏部分（ロフト）は天井最高部の高さが 1.5m 以上であるので，階数・床面積に算入した： 1 階93.36 m² 2 階約 99.37 m² 小屋裏 3 階約 9.9 m² 計約 202.63 m²（※別添「建物間取図」参照）	
現 況 用 途 等	現況用途	1，2 階は居宅，小屋裏 3 階はロフト
	間 取 り	LDK×2+3 居室+WIC×2+ロフト （※別添「建物間取図」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，主な汚破損箇所等として以下のものなどが見られた： ・ 1 階キッチン入口上部及び 2 階DK 北側の内壁にヒビがある。 ・ 東側屋外の樹脂製ひさしがフレームから剥離するなど破損している。	

建物の利用状況	債務者が家族と共に居住、占有している。
特記事項	1. 債務者の陳述によると、サンルームは当該物件の購入時に既に増築されていた。また、サンルームは雨漏りするほか、風が吹くとパタパタと音がするなど、建付けがあまりよくないという。 2. 対象建物の建築計画概要書では、階数は地上2階として申請され、建築確認後に3階に変更された記録がないので、当該物件は建築基準法に違反している疑いがある。なお、当該小屋裏3階部分（ロフト）には取り外し可能な梯子によって上り下りし、居室として利用できるだけの高さを有しており、実際に居室として利用されている様子が窺えた。また、当該小屋裏3階の高さには、南側の壁に縦長の小窓（上下窓）が4つ付けられているほか、天窓がロフト上部とLD上部に各1箇所設置されている。さらに、ロフト北側の壁にはドアが一つあり、その内部には面積4㎡程度の板張りの空間が見られるが、一部の壁板がないなど、何らかの造作の途中だったとみられる。 3. 2階洗濯室の北側にドアがあるが、閉鎖されている。債務者によると、購入時には外階段が付いていて、当該ドアから地上に降りられる仕様になっていたが、当該外階段は錆び等により腐食したため、既に撤去したという。 4. 債務者によると、当該物件の購入時に便器の取り換え工事を行ったほか、2年前前に外壁の塗装工事を行った。 5. 屋根に太陽光発電パネルが設置されているが、債務者によると、購入時点において既に設置されていたとのことである。 6. 債務者によると、2階リビング掃出し窓のガラスが結露するという。 7. 債務者は中型の室内犬1匹を飼育している。 8. 「建築基準法令による処分等の概要書」の記載事項（抜粋） ・ 建築確認：平成11年8月13日／H11香公第130号 ・ 計画変更の確認：平成11年10月5日／H11香公変第130号（※） ・ 検査済証：記載なし ※建築計画概要書には、「ベタ基礎→布基礎に変更」の手書きの追記がある。

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	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	13,700	0.92	132.28	0.90	1,501,000
2	13,700	0.92	132.18	0.90	1,499,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（香取（県）－7）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 20,600 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/100 & \times & 100/150 & = & 13,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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）±0% （格差率）100

◇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）150

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）：方位（西） +2%

私道の利用権原が不明確 -10% （格差率）0.92

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。 （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
3	180,000	202.63	0.048	1,751,000

※太陽光発電設備については設置時期が不明であるが，債務者が当該設備を含めて対象建物を購入してから8年近く経過しており，耐用年数を概ね終えているものと推定した。

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	26年	0.05	－5%(0.95)	0.048

(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	1,501,000	0.55	法定地上権	826,000
2	1,499,000	0.55	法定地上権	824,000

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	1,501,000	－826,000		1.00	0.70	470,000
2	1,499,000	－824,000		1.00	0.70	470,000
3	1,751,000	＋1,650,000	1.00	0.80	0.70	1,900,000
一 括 価 格（合 計）						2,840,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：【物件3】▲20%（建築基準法違反の可能性に伴う市場性減退を考慮）

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（香取(県)－7)

所 在：千葉県香取市野田字上谷中 295 番 3

価 格：20,600 円/㎡

位 置：ＪＲ成田線「小見川」駅の北西方約 1,400mに位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：248 ㎡

供給処理施設：上水道・下水道

接 面 街 路：北側幅員約 5.4m舗装市道

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（指定建蔽率 60%/指定容積率 200%）

地 域 の 概 要：住宅が建ち並ぶ中に水田も見られる戸建住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

3 地積測量図写

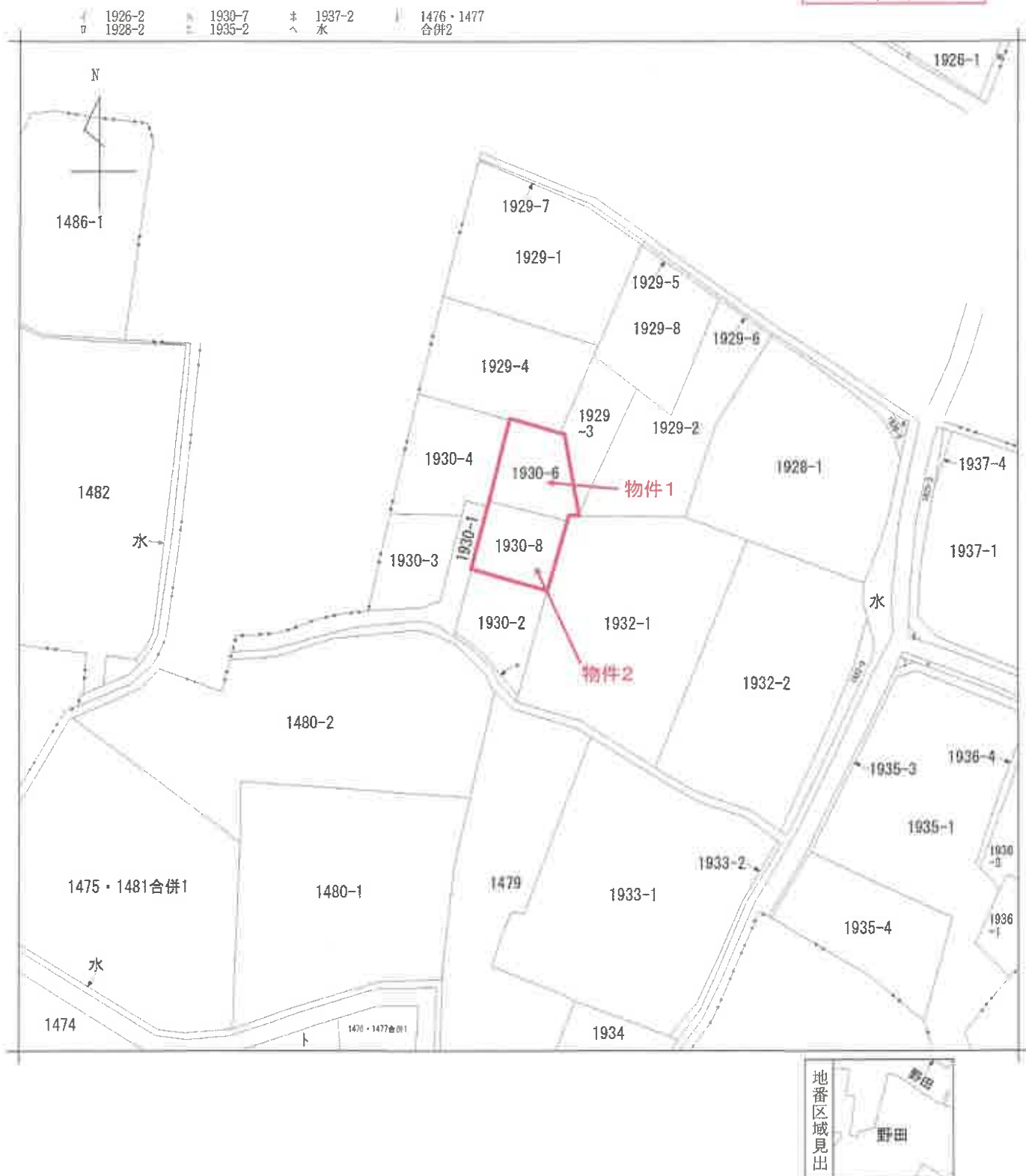
4 建物図面・各階平面図写

5 建物間取図

以 上

位置図





請求部	所在	香取市野田字引地				地番	1930番8			
出力	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)	昭和62年11月			補記 事項		

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

地番	1930-6	1930-8
----	--------	--------

土地の所在

地積測量圖

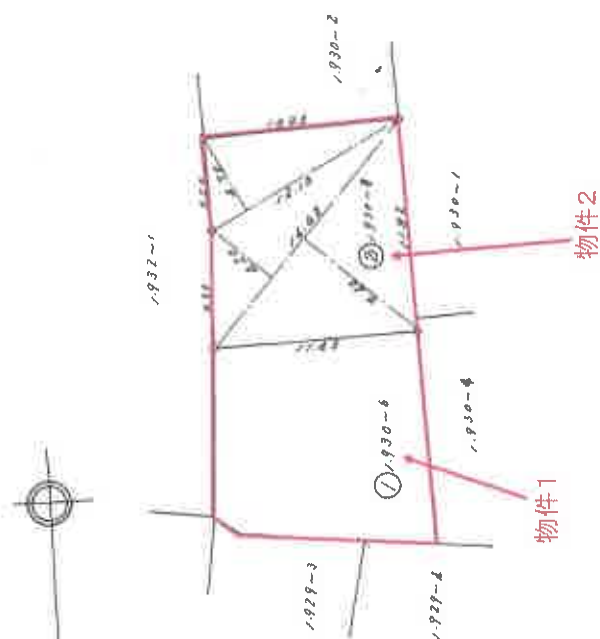
55

51.3.15

昭和51年3月13日

作者

人請印



35

⑦ 1930-8

$$10.45 \times 0.40 = 4.18$$
$$12.15 \times 170 = 2065.5$$
$$= 266.1750$$
$$\frac{12}{132} = \frac{132.1875}{132} \text{ m'}$$

要

① 1930-6

$$\frac{264,471 \text{ m}}{15.2836} = 17,283.6$$

1

(千葉土地家屋調査士会用紙)

縮尺	1 / 300
----	---------

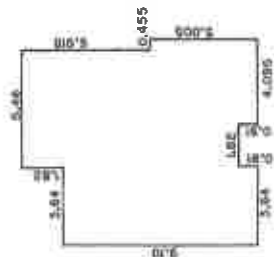
建物図面

家屋番号 1930番6

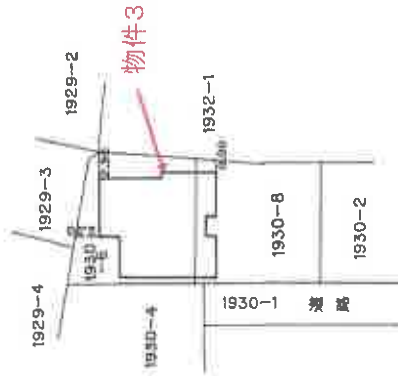
建物の所在 香取郡小見川町野田字引地1930番地6.1930番地8
香取市

各階平面図

1 階



2 階



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会用紙)

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

【1階】



【2階】

