令和　８年（ケ）第　　５７号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　２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１１月１８日　午前　９時００分から 令和　８年１１月２５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　２日　午前　９時３０分 千葉地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６日　午前１０時００分 千葉地方裁判所民事第４部
特別売却実施期間	令和　８年１２月　３日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　７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１１月　２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	3, 730, 000 2, 984, 000	一括	746, 000	55, 859	7, 979
1	580, 000				
2	3, 150, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　５７号

物　件　目　録

１　所　　在　　銚子市富川町

　　地　　番　　１０４４番１

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　１３８１平方メートル

　（現況）

　　地　　目　　山林・一部宅地、雑種地

２　所　　在　　銚子市富川町１０４４番地１

　　家屋　番号　　１０４４番１

　　種　　類　　事務所

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　７４．５２平方メートル

令和８年（ケ）第５７号

注　　意　　書

本件については、令和８年８月千葉豪雨前の調査に基づき売却基準価格を決定しているので、入札される際はご留意ください。

千葉地方裁判所民事第４部

令和　８年（ケ）第　　５７号

物　件　明　細　書

令和　８年　９月　９日
千葉地方裁判所民事第４部
裁判所書記官　仲　村　泰　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】
・隣地（地番１０４３番２、１０４３番１）との境界が不明確である。
・売却対象外の土地（地番１０４３番１）を通行のため利用している。

《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。

令和　８年（ケ）第　　５７号

物　件　目　録

１　所　　在　　銚子市富川町

　　地　　番　　１０４４番１

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　１３８１平方メートル

　（現況）

　　地　　目　　山林・一部宅地、雑種地

２　所　　在　　銚子市富川町１０４４番地１

　　家屋　番号　　１０４４番１

　　種　　類　　事務所

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　７４．５２平方メートル

令和８年（ケ）第　５７号
令和８年　４月２３日受理
令和８年　８月　６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

令和　８年（ケ）第　　５７号

物　件　目　録

１　所　　在　　銚子市富川町

　　地　　番　　１０４４番１

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　１３８１平方メートル

２　所　　在　　銚子市富川町１０４４番地１

　　家屋　番号　　１０４４番１

　　種　　類　　事務所

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　７４．５２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
現況地目	■宅地（物件１の一部）　□公衆用道路（　　）　■雑種地（物件１の一部） ■山林（物件１）
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、また、山林・雑種地として占有している □「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　　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事務所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（３枚目「その他の事項」の記載を参照されたい。） □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

その他の事項

■ 物件１（本土地）について

１　本土地の形状は不整形で、隣地との境界が不明瞭であるため、縄伸び及び縄縮みの有無・程度は不明である。

２　地勢は、雑木等が繁茂しており具体的確認はできなかったが、南端部が法地と思料される。なお、地勢の詳細は評価書を参照されたい。

３　敷地内は、アスファルト舗装されている部分があり、収穫コンテナ等が残置されている。

４　評価人によれば、千葉県建築基準法施行条例第４条の規制範囲が含まれている可能性があるとのことである。

５　道路接面部分は雑木が繁茂しており、現況は隣接地（１０４３番１）を通行して出入りしている状態である（写真番号②参照）。したがって、買受人は通行について当該所有者と交渉等を要するものと思料する。

■ 物件２（本建物）について

本建物の玄関付近のアルコーブや下屋が隣地に越境している（写真番号③及び８枚目「間取図」を参照）。

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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■ 本件所有者の取締役	本建物は、当社が事務所として使用しています。
■ 本件債務者の代表者	1　本建物内にある机等の事務用品は、本建物と共に本件所有者へ売却しています。 2　本建物を事務所として使用していましたが、たまにトイレを借りるだけで、今は使用しておりません。 3　前の所有者がオートキャンプ場として本土地を造成していたようです。 4　南東方に豚糞の処理施設があり、当該施設に関して過去に指導があったが、問題なしとの結論を得ました。
■ 近隣住民	対象地については、オートキャンプ場にするために伐採したと聞いてます。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

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4月27日（月）	銚子市役所	地番図及び航空写真との重ね図を取得
令和8年5月11日（月） 9：19 － 9：44	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査、調査協力依頼書を郵便受けに投函
令和8年5月12日（火）	所有者登記上の本店所在地	所有者の取締役と面談聴取
令和8年5月12日（火）	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（５月２１日東京電力パワーグリッド株式会社へ照会書照会する様回答あり）
令和8年5月13日（水）	千葉地方法務局船橋支局	隣接地（１０４３番１、１０４３番２）の全部事項証明書を取得、同隣接地の地積測量図を申請したが該当なしの回答
令和8年7月3日（金） 12：52 － 14：51	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、間取り確認、債務者の代表者と面談聴取
令和8年8月5日（水）	電話	所有者の取締役から占有関係について再確認

（特記事項）

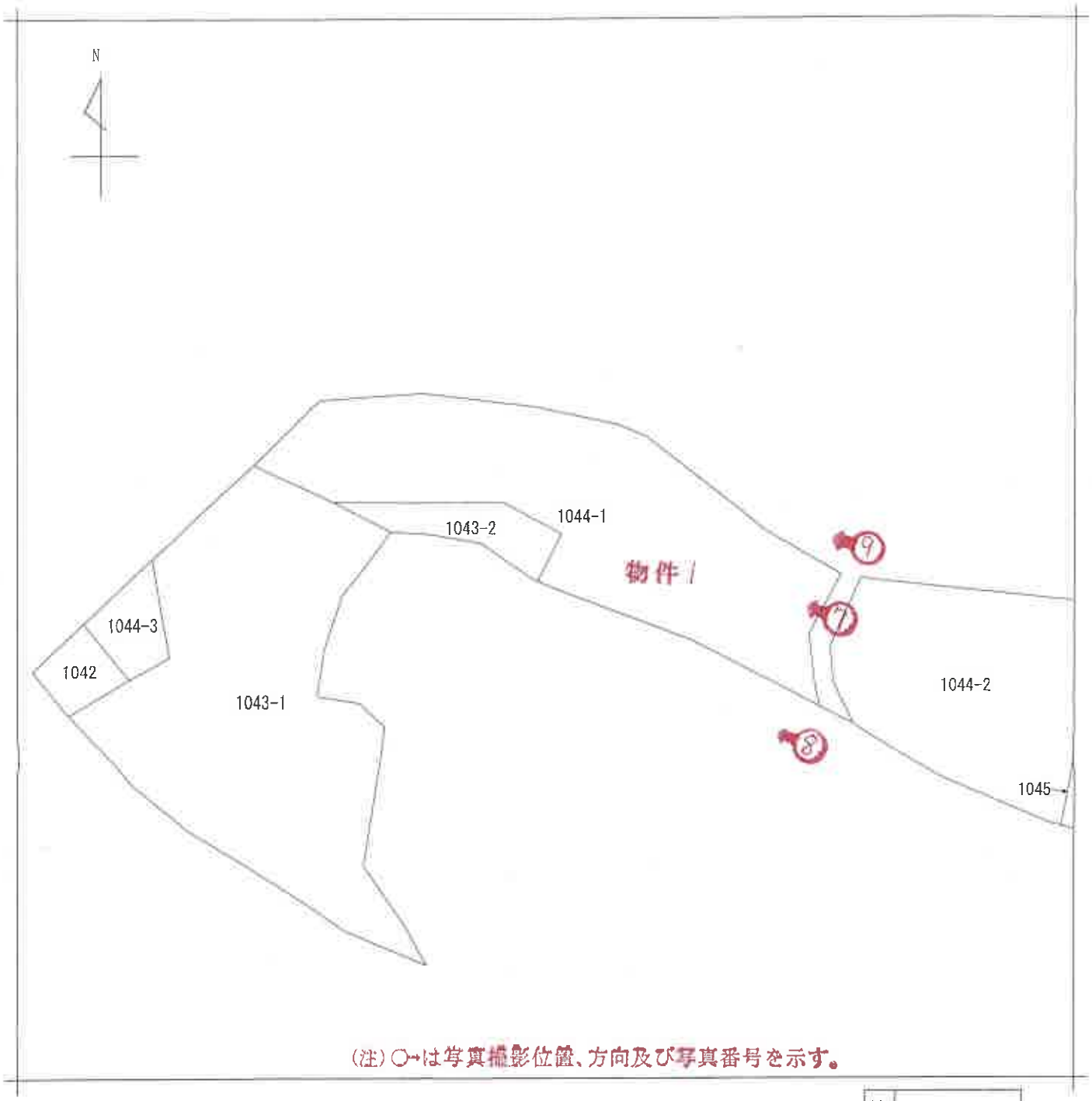
□ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人を立ち会わせ，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



(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(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。



請求部分	所在	銚子市富川町				地番	1044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	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)	平成4年10月			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。

(A3判をA4判に縮小)

(千葉地方法務局匝瑳支局管轄)

令和8年2月2日

水戸地方法務局つくば出張所

登記官 [redacted]

請求番号：22-1

(1/1)

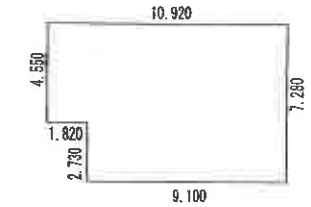
(6枚目)

登記年月日：平成30年11月15日

建物図面
各階平面図

家屋番号	1044番1
建物の所在	銚子市富川町1044番地1

各階平面図

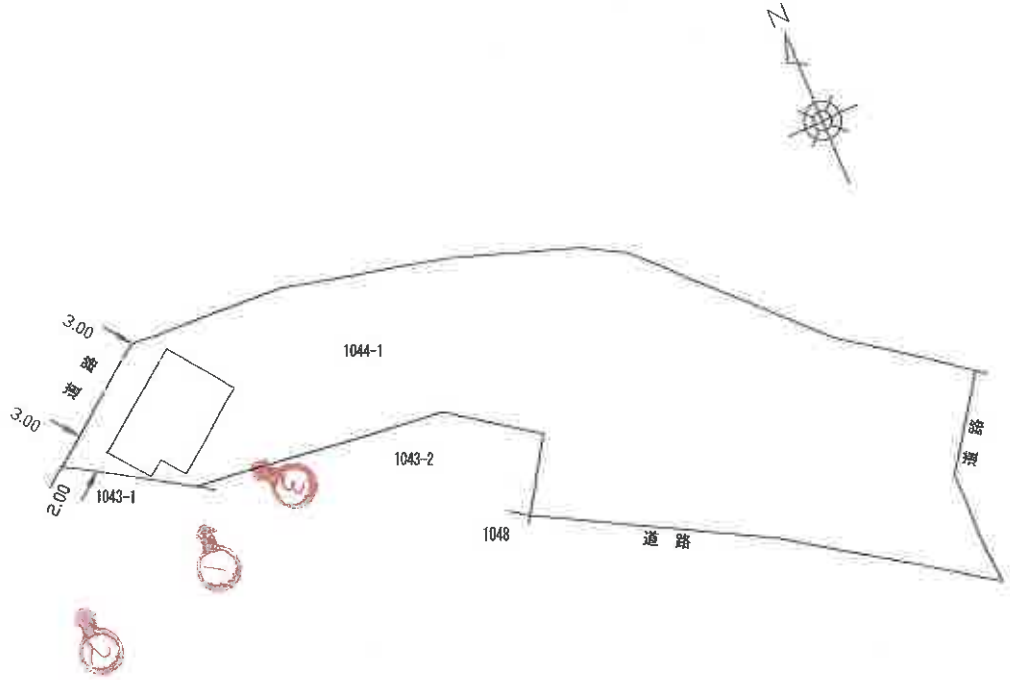


求積

7.280	× 9.100	=	66.2480
4.550	× 1.820	=	8.2810
	計	=	74.5290

床面積
74.52㎡

（注）○+は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



（単位：m）

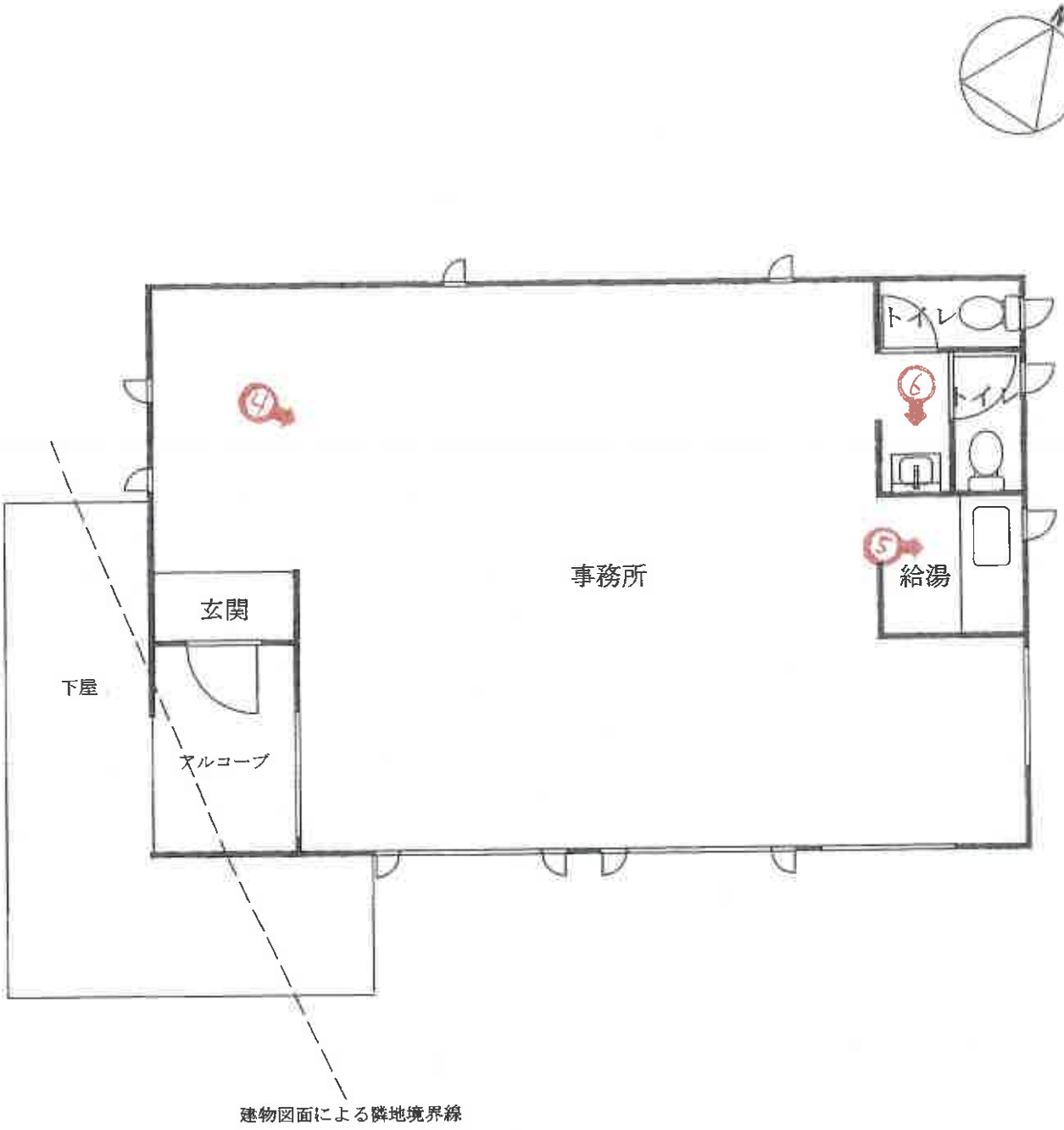
作成者	[redacted]	縮尺	1/250
	（平成30年11月12日作成）		
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

（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。
（千葉地方法務局匝瑳支局管轄）
令和8年2月2日　水戸地方法務局つくば出張所
登記官 [redacted]
（7枚目）

請求番号：22-2



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

間取図

(8 枚目)

①



②



件外土地（1043番1）　　物件2

③　（注）以下、点線は境界を示すものではない



件外土地（1043番1）　　物件1　　物件2

④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



令和８年（ケ）第５７号
令和８年７月３日　現地調査
令和８年８月８日　評　　価
第２０２６－１５号　発行番号
令和８年８月１０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３，７３０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金５８０，０００円
物件２（建物）	金３，１５０，０００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。		地目　山林・一部宅地、雑種地
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	地積については隣地境界が不明瞭で、形状も不整形であるため、縄伸び及び縄縮みの有無、程度については不明である。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

令和　８年（ケ）第　　５７号

物　件　目　録

１　所　　在　　銚子市富川町

　　地　　番　　１０４４番１

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　１３８１平方メートル

２　所　　在　　銚子市富川町１０４４番地１

　　家屋　番号　　１０４４番１

　　種　　類　　事務所

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　７４．５２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）

<table>
<tr><td>位置・交通</td><td colspan="2">JR成田線「下総豊里駅」の南東方・道路距離約2.6ｋｍ
最寄りバス停「富川町」の南西方・道路距離約600m
（別添「位置図」参照）</td></tr>
<tr><td>付近の状況</td><td colspan="2">台地上に畑とその縁辺部に山林が広がる地域である。</td></tr>
<tr><td>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）</td><td>都市計画区分
用途地域
建蔽率
容積率
防火規制
その他の規制</td><td>非線引都市計画区域
無指定
60%
200%
なし
なし</td></tr>
<tr><td>画地条件</td><td colspan="2">形状（不整形）、地勢（南端部が法地と思料される）、接道方位（北西－北－北東、なお、公図上南西側（一部）及び東側に赤道あり）、間口（約85m（但し地番図による））、奥行（約25m（但し地番図による））、地積（1,381㎡（特記事項参照））</td></tr>
<tr><td rowspan="4">接面道路の状況</td><td colspan="2">北西側－北側－北東側市道（森戸町富川町2号線）、幅員（約3.6m（簡易計測した有効幅員、道路台帳では4.5mの記載である。））、連続性（普通）、舗装（有）、歩道（無）、側溝（雑草が繁茂し側溝の有無が不明）、高低差（概ね等高）
なお、公図上南西側（一部）及び東側に赤道が存するが、東側の赤道については現況が確認ができず、また、南西側の赤道についても下記に記載のとおり一度埋立により地形が変わった可能性があり、現況の未舗装道路が公図上の赤道と一致しているか確定できない。（地番図では南西側の道路は1038番と一体であるが、銚子市土木室土木管理班によれば赤道の認識である。）</td></tr>
<tr><td>建築基準法上の種類</td><td>北西側－北側－北東側市道：第42条1項1号道路（特記事項参照）
南西側及び東側の赤道については建築基準法上の道路扱いについて未判定である。</td></tr>
<tr><td>セットバック</td><td>不要</td></tr>
<tr><td>再建築の可否</td><td>可能</td></tr>
<tr><td>土地の利用状況等</td><td colspan="2">物件２建物の敷地、及び山林、雑種地として利用されている。
隣地は東側が赤道を介して山林、雑種地、南側が赤道を介して雑種地である。</td></tr>
</table>

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　なし（関係者によれば井戸は隣地と共同とのことである） ガス配管　なし（プロパン利用） 下水道　なし（浄化槽）
土壌汚染等	・昭和50年、昭和58年、平成4年の航空写真では山林、平成9年、平成14年の航空写真では山林が伐採され周囲と一体で整地されている状況、平成24年の航空写真ではまた山林となりつつある状況が確認できる。その後平成30年から物件2の建物敷地として利用されている。 ・道路台帳図では対象地は北から南に向かって下り傾斜地となっているが、銚子市土木室土木管理班によれば地勢については修正しないことがあるとのことであり、道路台帳図の等高線が過去の地勢の状況であるとすると、現況の地勢とは異なる可能性がある。また、航空写真から大規模な造成が行われた形跡が確認でき、関係者によれば第三者がキャンプ場として利用しようと造成を行ったとのことである。但し、銚子市や海匝地域振興事務所での調査では埋立に関する届出等は確認出来なかった。周辺の地元精通者への聞き取り調査によれば対象地についてはオートキャンプ場にするために伐採したと聞いているとのことであり、また対象地が目的地であるかは不明であるがダンプカーが集落の道を何度も通っていたとのことである。 海匝地域振興事務所によれば、所有者の承諾や所有者からの照会がなければ詳細は教えられないが、廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づく指導を過去に行った履歴があるとのことであり、買主に指導等が行われる可能性があるとのことである。なお、本件調査において所有者からの承諾や聞取り調査は行えなかったが、関係者によれば南東方に豚糞の処理施設があり、当該施設に関して過去に指導があったとのことである。よって当該指導が上記の地域振興事務所が認識している内容不開示の指導である可能性も否定できないが、詳細は不明である。 ・上記から埋立が行われた可能性が否定できず、また埋立等に関して市や地域振興事務所で届出等が確認できないこと等から、土壌汚染や地下埋設物が存在する可能性が否定できないものと推定する。 ・銚子市社会教育課文化財・ジオパーク室によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地「内畑遺跡」には含まれていないが、近接しており、文化財等が発見された場合、届出等を要するとのことである。
特記事項	・隣接地の登記の状況等は次のとおりである。

地　番	登記地目	現況地目	面　積	所有者
1043 番 1	山林	雑種地	1,950 ㎡	法人（本件所有者と同じ）
1043 番 2	山林	同左	115 ㎡	法人（本件所有者と同じ）

・東側は公図上道路であるが、概ね等高と推定される。また、南西側も公図上道路であるものの位置が判然とせず、また樹木が繁茂し高低差も不明瞭であるが、平坦部分と現況の未舗装道路とは銚子市役所備付の 1/2,500 の地形図では約 5m前後の高低差となっている。

・道路幅員は簡易計測した約 3.6mの幅員を記載しているが、道路台帳では 4.5mであり建築基準法 42 条 1 項 1 号道路である。

・銚子市防災ハザードマップにおいて、洪水浸水想定区域（想定最大規模）、津波浸水想定区域（想定最大規模）の何れも含まれていない。

・雑木等が繁茂しており隣地との明確な境界が無いため、縄伸びの有無や程度については不明である。

・建物図面から地上建物の玄関付近のアルコーブや下屋部分が 1043 番 1 に越境しており、また物件 1 の道路接面部分は雑木が繁茂しており、現況は隣地 1043 番 1 を通行して道路と出入りしている状態である。よって買受人は通行について隣地所有者と交渉等を要するものと思料する。

・敷地内はアスファルト舗装されている部分が一部あり、敷地内には収穫コンテナ等が残置している。

・建物図面から概測し物件 1 のうち約 12%が物件 2 の法定地上権の範囲と査定したが、精確には境界確定と専門家の調査を要する。

・1/2,500 の地形図では、南側に高さ約 5m前後の高低差があることから千葉県建築基準法施行条例第 4 条（所謂がけ条例）の規制範囲が含まれている可能性があるが、雑木が繁茂しており実測できないため、精確には専門家の調査を要する。

・雑木が繁茂しており、立入調査が出来ず不明瞭な部分も多い。

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30年9月30日新築 約8年 約14年
仕　　様	構　造 屋　根 外　壁 内　壁 天　井 床 設　備	木造 合金メッキ鋼板ぶき サイディングなど クロスなど クロスなど カーペットタイルなど 電気設備、給排水設備、衛生設備等 （電気、井戸、プロパン、浄化槽、関係者によれば通常の作動状況とのことである。）
床面積（現況）	床面積　74.52㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	事務所 事務所　　（別添間取図参照）
品　　等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者の事務所として利用し占有している。	
特記事項	建築確認　千建住第173089号　平成30年1月15日 完了検査　記載なし ・関係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は低い。 ・築8年が経過した建物であり、目視可能な範囲では概ね経年相応の損耗状態である。 ・玄関付近のアルコーブや下屋が隣地に越境しており、また、建築確認の敷地設定も隣地を一部含んでいる。	

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

１　基礎となる価格

①物件１（土地、宅地部分）

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（宅地部分）	4,170	0.86	1,381×12%	0.90	535,000

ア　標準画地価格（基準地価格等からの規準）

地価公示等（旭（県）－11）

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
4,100円/㎡	×	98.7/100	×	100/100	×	100/97	＝	4,170円/㎡

◇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：なし

◇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：形状　・・・▲10%

井戸を隣地と共有　・・・▲5%

計算式（相乗積）・・・(1－0.1)×(1－0.05)＝0.86

※隣接の赤道については効用は無いものと判断した。

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1（土地、林地部分）

当該土地の地価水準を考慮して、対象近隣地域における標準画地の標準価格を査定し、次に対象地の個別的価格形成要因を分析した結果、対象地価格を下記のとおり査定した。

なお、本物件上の立木については、管理に劣ること等を考慮し、経済価値はないものと判断した。

物件番号	標準画地価格（円/㎡）ア	個別格差 イ	地積（㎡）ウ	土地価格（円）（千円未満四捨五入）ア×イ×ウ＝エ
1（林地及び雑種地部分）	1,000	0.90	1,381×88%	1,094,000

ア 標準価格：取引事例等を参考に市場性を考慮して査定した。

標準画地は、近隣地域において、土地の概況（形状、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：形状 ・・・▲10%

※隣接の赤道については効用は無いものと判断した。

ウ 地積：登記数量による。

③　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	150,000	74.52	0.65	7,266,000

ウ　現価率：築後経過年数約８年、経済的残存耐用年数約 14 年、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。

現価率 ＝ 定額法による率（残価率 5%） ×（１－観察減価率＊）

＝ 0.65 ×（1－0）

＝ 0.65

＊　不要と判断した。

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	535,000	0.45	法定地上権	241,000

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、1③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	535,000 1,094,000	−241,000		0.6	0.7	580,000
2	7,266,000	＋241,000	1.0	0.6	0.7	3,150,000
一括価格（合計）						3,730,000

ウ　占有減価修正：なし

エ　市場性修正：畑地の中の事務所及びその敷地並びに山林、雑種地であり、需要が弱いこと、航空写真等から埋立られた形跡があり、地下埋設物、土壌汚染が存する可能性が否定できないこと、境界が不明瞭であり、縄伸び、縄縮みの有無が不明瞭であること、建物の玄関付近のアルコーブ、下屋が越境しており、出入りについて隣地所有者と協議等を要するものと思料されること、がけ条例の規制範囲が含まれる可能性があること、地域振興事務所から指導を受ける可能性があること等を考量した。

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

１　基準地価格（旭（県）－11）

所　　在：旭市岩井字新田 918 番 1

価　　格：4,100 円/㎡

位　　置：JR 総武本線「倉橋駅」の北西方約 3.3 ㎞に位置する。

価 格 時 点：令和７年７月１日

地　　積：1,178 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東側幅員 6.8ｍ市道

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：中規模農家住宅が多い旧来からの農家住宅地域

第７　附属資料

１　目的物件の位置図

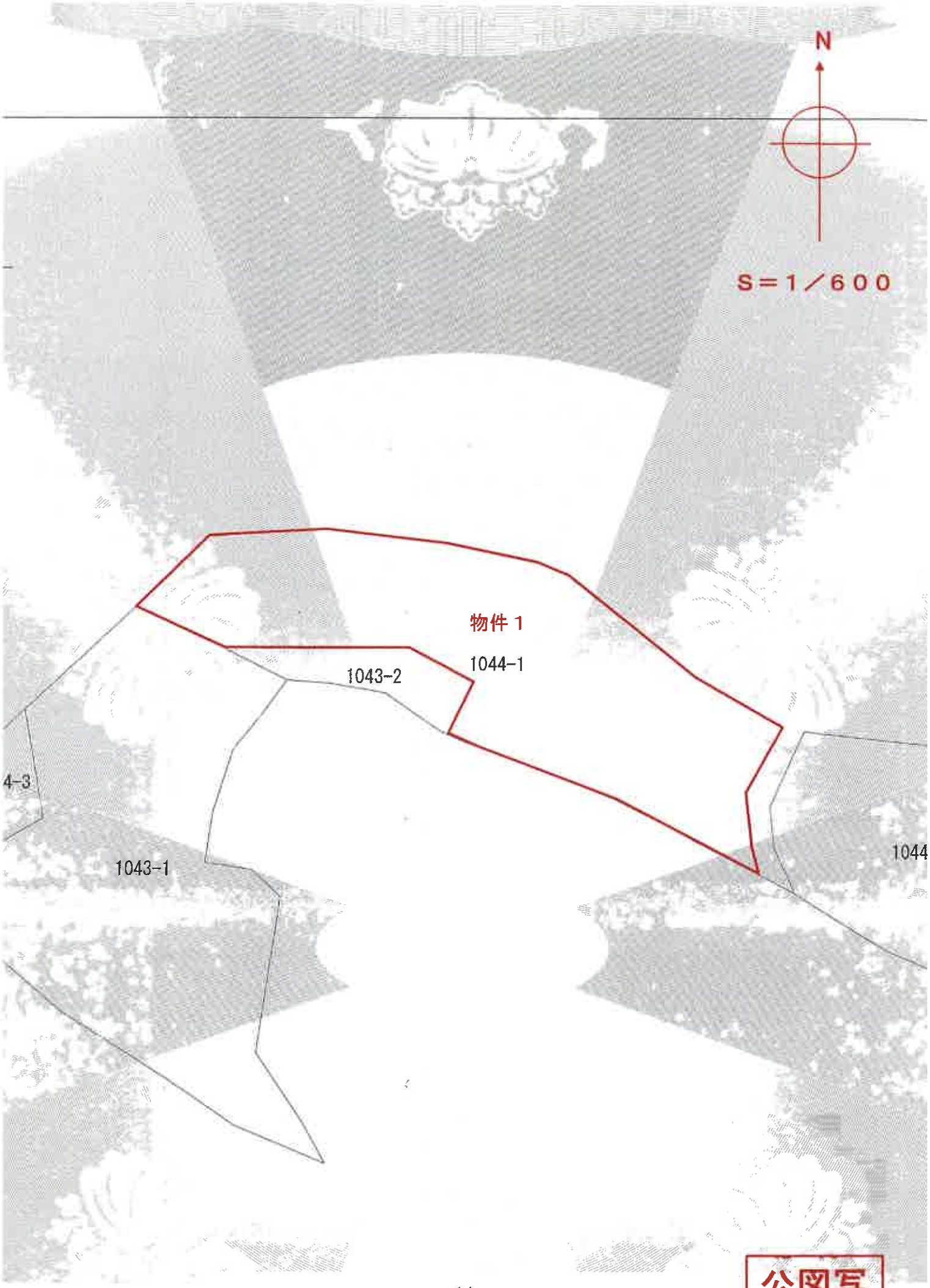
２　公図写

３　建物図面・各階平面図写

４　間取図

以　上


N
S=1：25,000
最寄り駅
銚子市
物件所在地
基準地
国土地理院地図
位置図



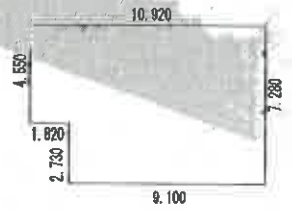
公図写

登記年月日：平成30年11月15日

建物図面
各階平面図

家屋番号	1044番1
建物の所在	銚子市富川町1044番地1

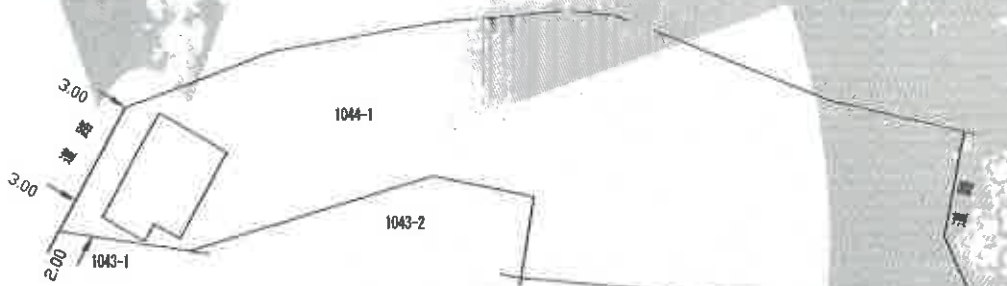
各階平面図



求積

7.280	× 9.100	＝	66.2480
4.550	× 1.820	＝	8.2810
計		＝	74.5290

床面積
74.52㎡



(単位：m)

作成者		縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500

（平成30年 11月 12日作成）

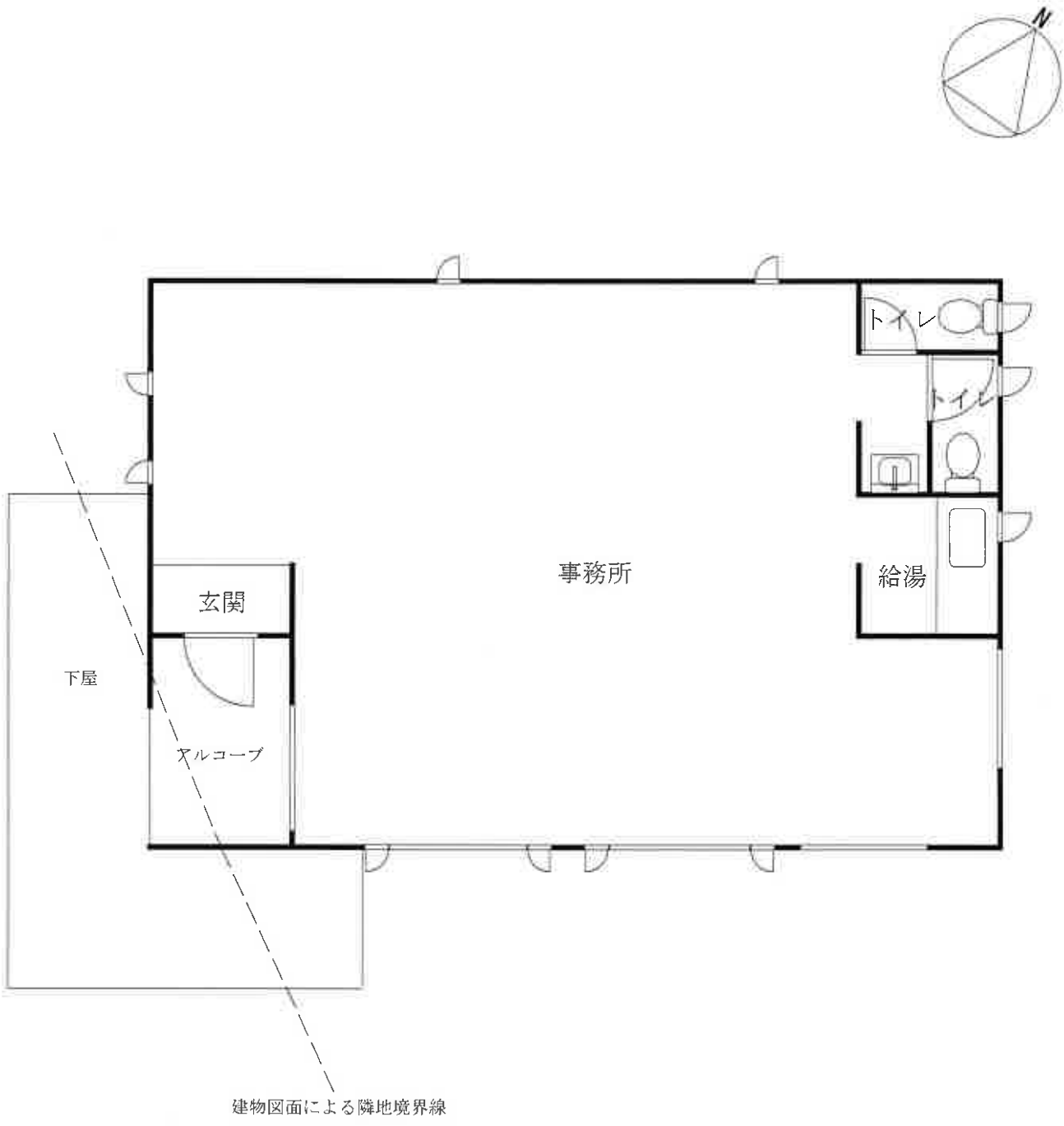
（千葉県土地家屋調査士会用紙）

A3版をA4版に縮小

建物図面写

各階平面図写

物件2



間取図