

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 18 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 北 澤 幸 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 7 年 7 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 23 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 7 年 8 月 6 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 7 年 7 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 28 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 7 年 6 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 目 録

- 1 所 在 銚子市清川町二丁目
 地 番 6 番 6
 地 目 宅地
 地 積 111.32 平方メートル

- 2 所 在 銚子市清川町二丁目
 地 番 6 番 7
 地 目 宅地
 地 積 177.26 平方メートル

- 3 所 在 銚子市清川町二丁目 6 番地 6、6 番地 7
 家屋 番号 6 番 6
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 58.79 平方メートル
 2 階 33.95 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 61.79 平方メートル
 2 階 約 58.95 平方メートル

- 4 所 在 銚子市清川町二丁目 6 番地 6、6 番地 7
 家屋 番号 6 番 6 の 2
 種 類 事務所・作業所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 78.84平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 17日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 菅 野 彬 史

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 4】

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 銚子市清川町二丁目
 地 番 6 番 6
 地 目 宅地
 地 積 111.32 平方メートル

- 2 所 在 銚子市清川町二丁目
 地 番 6 番 7
 地 目 宅地
 地 積 177.26 平方メートル

- 3 所 在 銚子市清川町二丁目 6 番地 6、6 番地 7
 家屋 番号 6 番 6
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 58.79 平方メートル
 2 階 33.95 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 61.79 平方メートル
 2 階 約 58.95 平方メートル

- 4 所 在 銚子市清川町二丁目 6 番地 6、6 番地 7
 家屋 番号 6 番 6 の 2
 種 類 事務所・作業所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 78.84平方メートル



※
TO
※

令和6年(ケ)第388号
令和7年1月17日受理
令和7年3月27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 銚子市清川町二丁目
 地 番 6番6
 地 目 宅地
 地 積 111.32平方メートル

- 2 所 在 銚子市清川町二丁目
 地 番 6番7
 地 目 宅地
 地 積 177.26平方メートル

- 3 所 在 銚子市清川町二丁目6番地6、6番地7
 家屋 番号 6番6
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 58.79平方メートル
 2階 33.95平方メートル

- 4 所 在 銚子市清川町二丁目6番地6、6番地7
 家屋 番号 6番6の2
 種 類 事務所・作業所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 78.84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、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 概ね公図のとおり ☐ 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 上記の者が物件1及び2土地上に物件3及び4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： ☒ 床面積：1階 約61.79㎡ 2階 約58.95㎡		
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 上記の者が物件3建物を居宅（空き家）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	・物件3建物について、法務局備え付けの建物図面は存在しない。 ・「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 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年（ ）第 号		
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	未実施				
土地					
現況地目					
形状					
占有者及び占有状況					
下記以外の建物 (目的外建物)					
その他の事項					
建物	物件4				
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類： 構造： 床面積：</td> </tr> </table>			{	種類： 構造： 床面積：
{	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 上記の者が物件4建物を事務所・作業所（空き家）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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
[	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 ☒ 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2（本敷地）について

- 1 物件3及び4建物の敷地等として一体的に利用されており、南東側が幅員約8.5メートルの市道に、北東側が幅員約6メートルの市道に、各々接する。本敷地の北東側部分と北西側部分に物件3及び4建物が建在し、中央部分に駐車スペースがある(写真①②参照)。なお、調査時、北東側市道上の本敷地寄りに長期間放置状態と推測されるナンバープレートのない軽貨物車1台が駐車していた。
- 2 本敷地の北西側及び南西側の各隣接地とはブロック塀等により仕切られている。また、上記各市道との境界線付近にはフェンスや土留め等が一部存在する。これらの構築物により、本敷地の範囲を概ね認識することができる。
- 3 本敷地南西端付近に物置(現況)が存在する。簡易な構造で基礎もないため動産と認定した。内部には、廃バイクや自動車部品、ドラム缶等が保管されている。また、この物置と物件3建物の周辺には、自動車のパーツやごみ類が置かれている。

■物件3（写真③）について

- 1 物件3建物内には、通常の生活に使用する家財道具や電化製品等が存在していた(写真④⑤参照)。
- 2(1) 1階北端外壁に物置(約3㎡)が結合されている(土地建物位置関係図及び建物間取略図参照)。この物置の建築時期は不詳であるが、現況から未登記の増築部分と判断した。内部には、ポリタンクや空の段ボール箱が置いてある。当該増築部分の屋根の一部が北東側市道上に越境している可能性がある。
- (2) 物件3建物の現況及び債務者兼所有者の親族の陳述から、2階南西側部分は未登記の増築部分(約25㎡)であると判断した(写真⑥及び建物間取略図参照)。固定資産公課証明書の記載内容から、昭和51年頃に増築されたものと推定する。外観から2階和室3の北西側に掃き出し窓の存在が推測されたが、同室西側には大型家具等が置かれていたため、建物内部から窓の位置や形状は確認できなかった。
- 3 建築後約57年が経過し、設備の老朽化や天井・内壁・床に経年相応の劣化(細かな傷や変色等を含む)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、南端付近の建物基礎部分にひび割れが生じている(写真⑦参照)。
 - ・ 1階和室1の天井と内壁に雨漏りの跡と思われるシミがある(写真⑧参照)。また、DKの天井の一部にパネルが取り付けられており、その付近に同様のシミがある。
 - ・ 1階和室1や浴室の内壁等に複数のひび割れがあり、一部は補修されている(写真⑤参照)。
 - ・ 1階和室2の天井材が撓んでおり、隙間が生じている。
 - ・ ベランダの屋根の一部が破損している。

■物件4（写真⑨参照）について

- 1 物件4建物はL字型の形状をしており、南西側部分が事務所、北東側部分が作業所になっている(土地建物位置関係図及び建物間取略図参照)。外観及び内部の状況から、従前、自動車整備業の事務所及び作業所として使用されていたものと推測されるが、現在は使用されていない。外観上は作業所部分と物件3建物が接合しているが、内部において互いに行き来することはできない。
- 2 事務所部分の内部は、事務机やソファ、事務機器、工具類等が置かれており、雑然とした状態である(写真⑩参照)。天井・内壁・床に経年相応の劣化(細かな傷や変色等を含む)及び汚損があることに加え、床シートの剥がれ等も見られた。
- 3 作業所部分は、屋根材がほぼすべて崩落しており(写真⑪参照)、北東側と南西側のシャッターは壊れて開いたままの状態である。内部は、崩落した屋根材やシャッターの一部、機械工具類、古タイヤ、ごみ類が散乱・堆積している(写真⑫参照)。

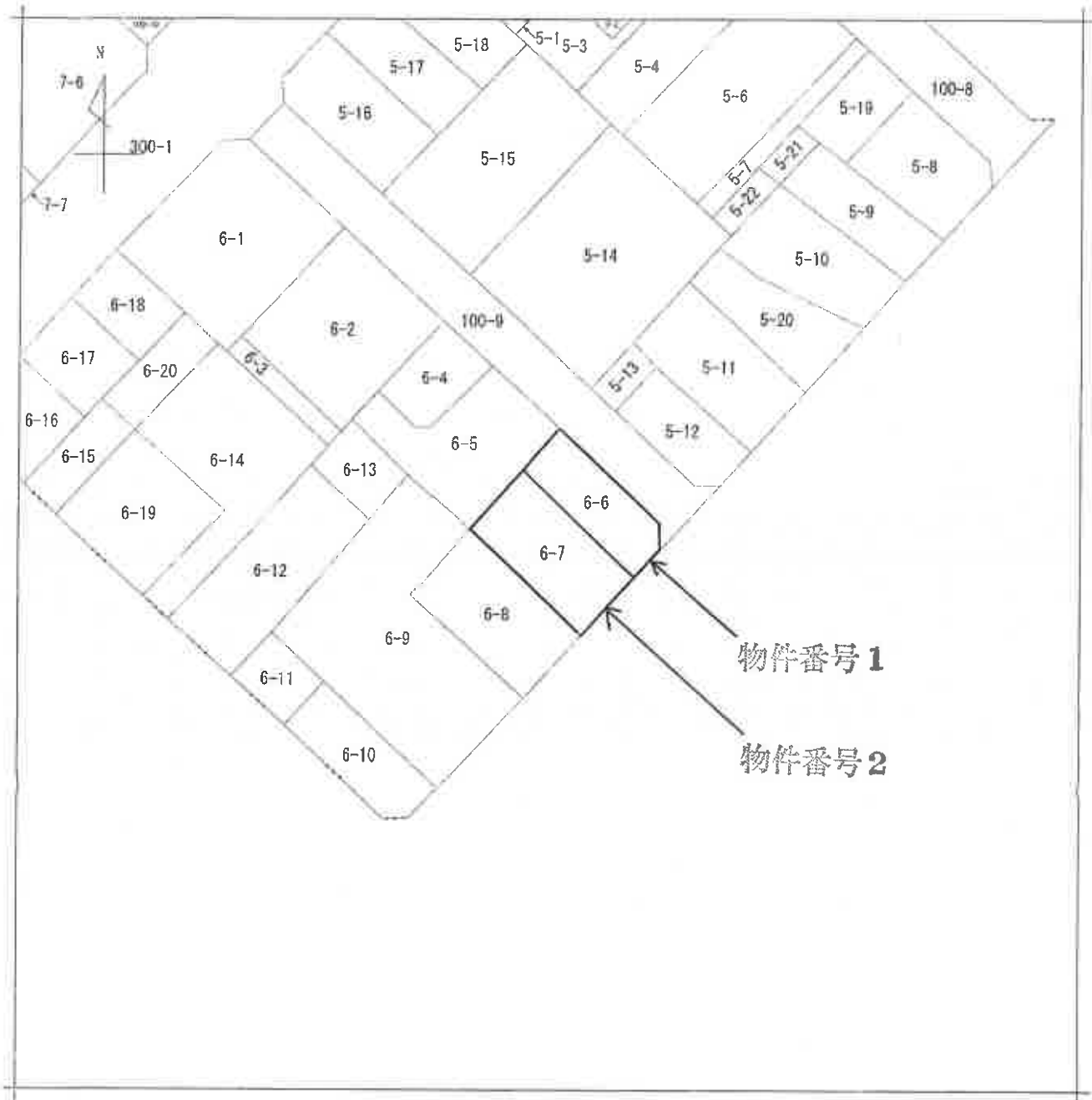
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	この家(物件3)には、私が一人で住んでいます。隣の事務所兼作業所(物件4)では、息子が個人で自動車整備業を営んでいましたが、息子が亡くなり、現在は営業していません。作業所が台風の被害で大きく壊れています。立入調査は、娘が立ち会える日にしてください。 (令和7年1月23日に面談聴取)
■債務者兼所有者の親族	物件3建物には、令和7年1月末頃まで母(債務者兼所有者)が一人で住んでいましたが、老人福祉施設に入所したため、現在は空き家になっています。 物件4建物は令和4年頃まで自動車整備業の事務所兼作業所として使用されていましたが、現在は使用されていません。 物件3建物の2階南西側部分は昭和51年頃に増築しています。 令和6年大型台風の時に物件3建物の南東側外壁の一部が破損しましたが、板を取り付けて修復しました。また、東日本大震災の影響で内壁等にひびが入りましたが、一部は補修済です。 物件3建物の水回り設備等に不具合はありません。 物件3建物内で10年以上前に犬を飼っていました。 本敷地の境界線について近隣との間で争いはありません。 (令和7年3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

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23日 (木) 15:40-16:00	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、債務者兼所有者より物件3・4の占有状況を面談聴取
7年2月17日 (月) : - :	千葉地方裁判所 執行官室	債務者兼所有者の親族宛てに連絡依頼書を発送(速達)
7年2月18日 (火) 15:45-15:50	同上	債務者兼所有者の親族と立入調査日の打ち合わせ
7年3月13日 (木) 12:00-13:30	物件所在地	債務者兼所有者の親族が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
7年3月25日 (火) 9:55-10:00	銚子市役所税務課	物件1・2付近の地番図等取得
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 年 月 日 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略略を記載した図面です。

地番区域見出し
清川町
2丁目

A3判をA4判に縮小

請 部	求 分	所 在 銚子市清川町二丁目				地 番 6番7						
出 縮	力 尺	1/500	精 度 分		座 番 は 記 号	系 又 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		昭和52年10月			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。

令和6年10月4日

千葉地方法務局匝瑳支局

地図整理番号：M11157

登記官

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成1年3月17日

41547

各階平面図

家屋番号
6-6-2

建物各階平面図

面図 1.3.17

建物の所在
銚子市清川町2丁目6番地6・6番地7



物件番号 4



収積表

14.60 X 3.00	43.8000
7.30 X 4.80	35.0400
合計	78.8400
床面積	78.84 ㎡



(単位：メートル)

作製者

作製)

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(定価)

(日調量12)

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6年10月4日 千葉県地方建設局図面課支局

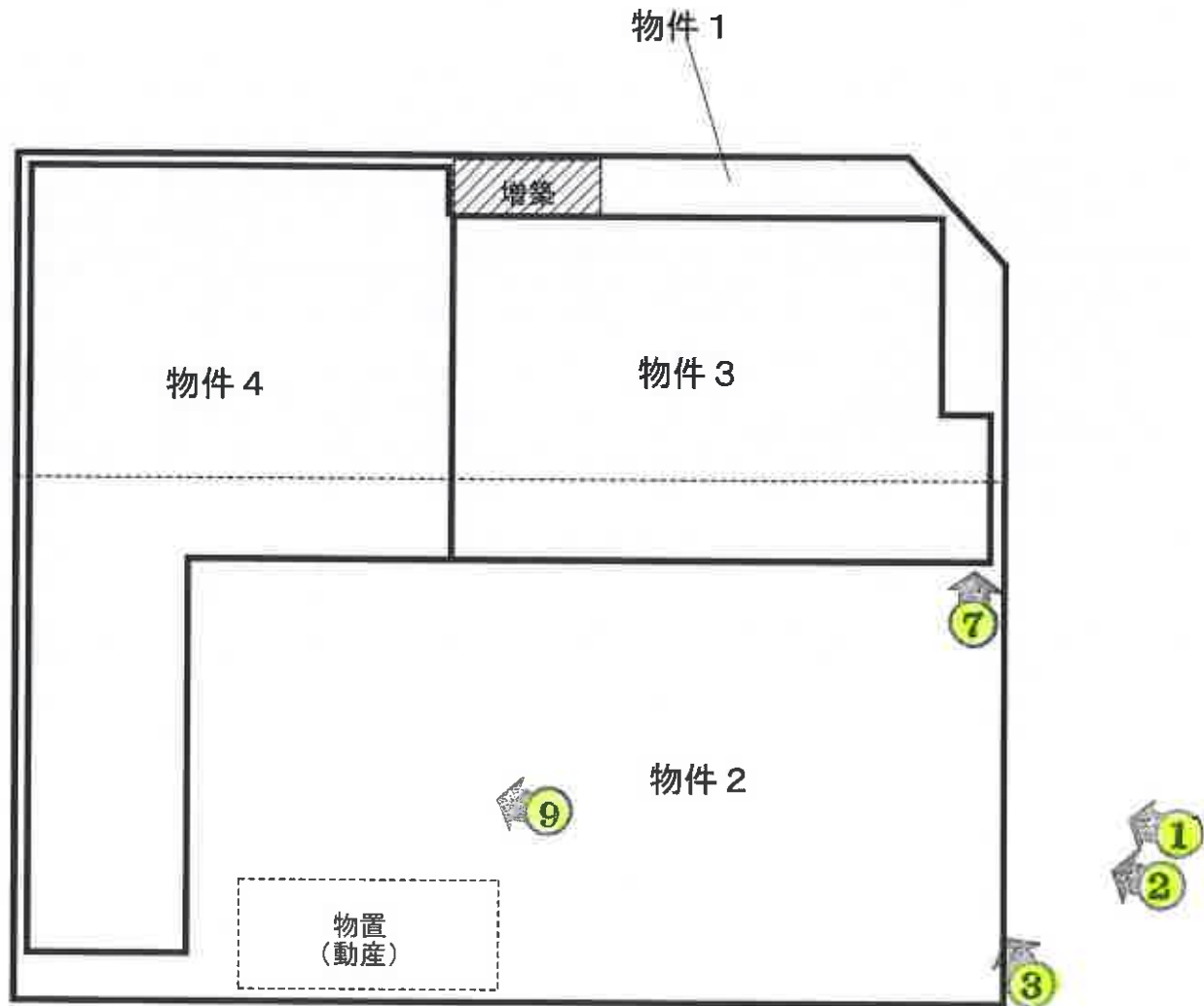
登記官



土地建物位置関係図

(評価人作成)

◀○ 写真撮影位置と方向

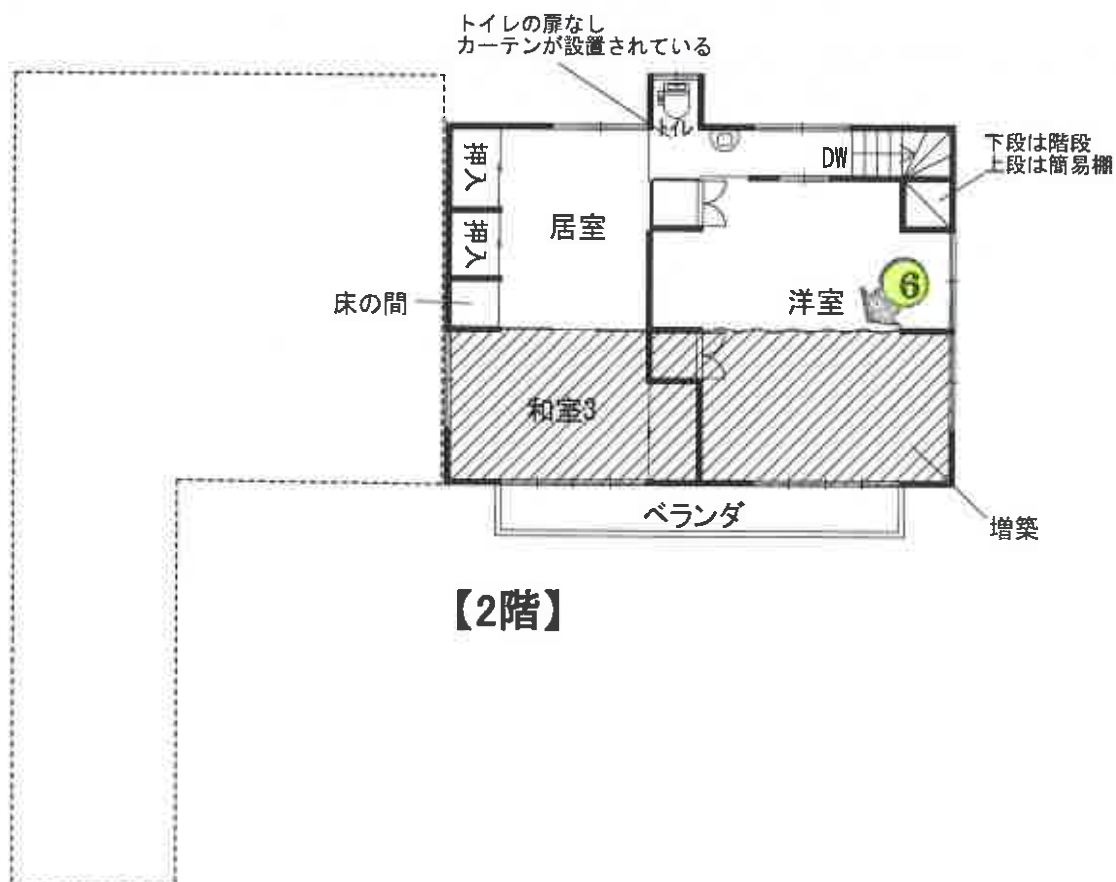


上図はおおよその土地と建物の位置を示すものである

←○ 写真撮影位置と方向

建物間取略図

(評価人作成)





①



②

物件 3

物件 4

物件 1 及び 2
(駐車スペース)



③

物件 3



④



⑤

ひび割れ箇所を補修



⑥

未登記増築部分



⑦

基礎部分のひび割れ



⑧

雨漏りの跡と思われるシミ



⑨

物件 4



⑩



⑪

屋根材がほぼすべて崩落している



⑫

副本

令和 6 年（ケ）第 388 号

令和 7 年 3 月 13 日 現地調査

令和 7 年 3 月 14 日 評価

第 K 2 5 0 3 9 1 6 号 発行番号

令和 7 年 3 月 26 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

小塚隆雄

第1 評価額

一 括 価 格		
金 6,210,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	1,520,000 円
物件2（土地）	金	2,350,000 円
物件3（建物）	金	1,930,000 円
物件4（建物）	金	410,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2、3、4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、4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、4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 本件評価は、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。		床面積：1階 約61.79㎡ 2階 約58.95㎡ 住居表示未実施区域
4	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示未実施区域
番号	特 記 事 項		
3、4	物件3は、1階と2階に未登記増築がある。 物件4のうち作業所部分は、屋根材が崩落している。		

物 件 目 録

- 1 所 在 銚子市清川町二丁目
 地 番 6 番 6
 地 目 宅地
 地 積 111.32 平方メートル
- 2 所 在 銚子市清川町二丁目
 地 番 6 番 7
 地 目 宅地
 地 積 177.26 平方メートル
- 3 所 在 銚子市清川町二丁目 6 番地 6、6 番地 7
 家屋 番号 6 番 6
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ銅板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 58.79 平方メートル
 2 階 33.95 平方メートル
- 4 所 在 銚子市清川町二丁目 6 番地 6、6 番地 7
 家屋 番号 6 番 6 の 2
 種 類 事務所・作業所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ銅板葺平家建
 床 面 積 78.84 平方メートル

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1、2）

位 置 ・ 交 通	JR総武本線，JR成田線，銚子電鉄線「銚子」駅の南西方・約600m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	銚子駅へ向かう準幹線道路沿いに位置し、店舗、住宅が混在する地域	
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	近隣商業地域
	建 蔽 率	指定 80%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	銚子市都市計画事業復興土地区画整理事業施行済
		居住誘導区域内、都市機能誘導区域内
		建築基準法第22条指定区域
画 地 条 件 (規模、形状等)	形 状 :(ほぼ長方形) 地 勢 :(平坦) 接道方位 :(南東・北東) 間 口 :(約15m・南東側、 約18m・北東側) 奥 行 :(約18m) 隅 切 り :(約 3 m) 地 積 :(288.58㎡) (登記) 接面道路との関係 :(角地) 隣 地 と の 高 低 差 :(南西側隣接地より0～約0.5m低く接し、北西側 隣接地より0～約0.5m低く接する)	
接面道路の状況	南東側(市道) 路線名(50229号線) 幅員(約8.5m) 連続性(稍優 る) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(有) 高低差(道路より0～約0.5m 高く接す)	
	北東側(市道) 路線名(50236号線) 幅員(約6m) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(有) 高低差(道路より0～約0.4m高く接 す)	
	建築基準法上の種類	いずれも建築基準法第42条1項1号
	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1、2	物件3建物及び物件4建物の敷地
	隣地	・北東側：市道を介して店舗 ・南東側：市道を介して店舗 ・南西側：店舗 ・北西側：店舗
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（特記事項参照）
	下水道	あり
土 壌 汚 染 等	1. 地歴調査及び地図調査を行ったが、物件1、2地上に存する物件4建物が自動車修理場であったことから、土壤汚染の存在する可能性は否定できない。 2. 現在、物件3建物及び物件4建物の敷地であり、地下埋設物の存否は確認できないが、現地調査の範囲では、現存建物に係る以外、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定する。 3. 銚子市社会教育課への聴取によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。	
特 記 事 項	1. 物件1及び物件2の敷地の範囲、境界線についてはコンクリートブロック、フェンス、板塀、土留等により明瞭に判別される。現況の地形はほぼ建物図面に符合するものと推測する。 2. 物件1及び物件2の北東側と北西側に、物件3及び物件4がL字に配置され、中央部分はコンクリート敷の駐車スペースとなっている。（土地建物位置関係図ご参照） 3. 南西側に物置が存するが、簡易構造で基礎がないことから動産と認定した。当該物置の内部には廃バイク、ポリタンク等が、物置の外部には自動車用品を含む残地物が存している。 4. 物件1及び物件2の前面道路面下に都市ガスが整備されているが、引込はない。銚子瓦斯(株)への聴取によると引込可能とのこと。 5. 『銚子市ハザードマップ』によれば、物件1及び物件2は洪水想定（浸水最大規模）の0.5m～3.0m未満のエリアに指定されている。詳細は『銚子市ハザードマップ』ご参照。 6. 物件1及び物件2の北東側市道に放置車両と推察されるナンバープレートのない車両1台が停車している。	

2 建物の概況及び利用状況等

① (物件3)

区 分	主である建物	
建 築 時 期 等 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (登 記 記 載)	昭 和 42 年 9 月 20 日 新 築
	増 築 年 月 日 (未 登 記)	昭 和 51 年 月 日 不 詳 増 築 2 階 部 分 年 月 日 不 詳 増 築 1 階 部 分
	経 過 年 数	約 57 年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	経 済 的 耐 用 年 数 は 満 了 し て い る。
仕 様	構 造	木 造
	屋 根	瓦・亜鉛メッキ鋼板ぶき
	外 壁	ボード等
	内 壁	塗り壁、板、クロス等
	天 井	合板等
	床	フローリング、畳等
	設 備	洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 (電気、上水道、プロパンガス、公共下水道)
	そ の 他	特になし
床 面 積 (現 況)	・ 現況床面積は次のとおり。 床面積 1階 61.79㎡ 1階に約3㎡の増築部分がある。 2階 58.95㎡ 2階に約25㎡の増築部分がある。 延べ 120.74㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居 宅
	間 取 り	5 D K (別 添 建 物 間 取 図 参 照)
品 等	やや劣る	
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る ・ 空き家の状態にあり、上水道、プロパンガス、下水道等供給処理設備の稼働状況は不明である。 1 階和室1に雨漏り跡と推察されるシミ、1階和室2の天井のたわみ及び隙間、DKの天井の雨漏り跡と推察されるシミとパネルによる修復跡、ベランダの屋根の破損、建物南端の基礎にヒビ等が見受けられた。1階和室1、浴室等にひび割れがあるが、一部は補修さ	

	れている。 所有者の親族の陳述によれば、令和6年の台風により南東側外壁が破損し、板による修復を行ったとのこと。 家財道具、電化製品、生活雑貨等の残置物が存しており、目視で確認できた箇所以外にも劣化している箇所が存する可能性がある。以上のほかは建物外部及び内部、設備のいずれも概ね経年相応の減耗等が生じているものと判断される。
建 物 の 利 用 状 況	所有者が空き家の状態で占有している。
特 記 事 項	1. 建築確認：昭和42年6月9日／銚第394号 検査済証：交付の記録なし 2. 当該建物の使用資材、建築時期等から推察するに石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている蓋然性を否定できないが飛散性は低く通常使用上は問題無いと推定する。 3. 所有者の親族の陳述によると令和6⁷年1月末頃から空き家になったとのこと。 4. 所有者の親族の陳述によると10年以上前に小型犬を屋内で飼育していたとのこと。 5. ベランダ下には3本の柱があり、ベランダ下の約7㎡が建蔽率に算入されるが、使用建蔽率は物件1～物件4の全体で約51%であり、建蔽率違反にはならない。 6. 2階南西側の約半分は昭和51年頃に増築された部分と推測される。構造は木造である。間取略図ご参照。 7. 1階北端の外壁と境界の間に、コンクリートブロック造の物置が存しており増築と判断した。内部にはポリタンク等が存している。屋根は北東側市道へ越境している可能性がある。増築年月日は不詳である。間取略図ご参照。

2 建物の概況及び利用状況等

② (物件4)

区 分	主である建物	
建 築 時 期 等 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (登 記 記 載)	平 成 1 年 3 月 17 日 新 築
	経 過 年 数	約 36 年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	経済的耐用年数は満了している。
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	サイディング、スレート等
	内 壁	合板等
	天 井	合板等
	床	塩ビシート等
	設 備	エアコン、電灯等
	そ の 他	作業所部分は天井、床、設備等の確認ができなかった。
床 面 積 (現 況)	・ 現況床面積は次のとおり。 床面積 1階 78.84㎡ (登記簿数量と同じ)	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	事務所のみ (作業所は実質的に使用不可)
	間 取 り	事務所、作業所
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	劣る ・ 物件4は、事務所部分と作業所部分で構成されている。 事務所部分は空き家の状態にあり、供給処理施設の稼働状況は不明である。 デスク、ソファーを含む事務用品、工具等の残地物が存する。 以上のほかは建物外部及び内部のいずれも概ね経年相応の減耗等が生じているものと判断される。 ・ 作業所部分は、屋根材が崩壊し、床には自動車修理用と推察される部品、工具、機械器具、屋根材等が散乱している。シャッターの稼働は確認できなかったが壊れている可能性が高く、開いたままになっている。外気遮断性はなく建物の機能を失っている。 所有者の親族の陳述によると令和4年頃までは自動車整備業を営んでいたとのこと。また、作業所部分の屋根材の崩壊は台風の影響	

	とのことであった。
建 物 の 利 用 状 況	所有者が空き家の状態で占有している。
特 記 事 項	1. 建築確認：昭和63年10月17日／銚第305号 検査済証：交付の記録なし なお、建築確認は、自動車修理工場及び住宅で申請されている。 2. 当該建物の使用資材、建築時期等から推察するに石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている可能性は低いと推察される。 3. 物件4の作業所南東側の壁はなく、物件3の外壁を利用している。物件3と物件4は内部で往き来はできない。結合状況、利用状況、登記情報等を踏まえ、物件3と物件4はそれぞれ独立の建物と認定した。

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	44,200	1.03	111.32	0.90	4,561,000
2	44,200	1.00	177.26	0.90	7,051,000
計					11,612,000

ア 標準価格：（公示価格等からの規準）

地価公示等（地価公示地 銚子5-2）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 48,800 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(99.7)}{100} & \times & \frac{100}{(100)} & \times & \frac{100}{(110)} & = & 44,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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： － （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） 110

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： 【物件1】

（相 乗 積） 角地＋3% （格差率） 1.03

【物件2】

－ （格差率） 1.00

※ 形状及び規模については、物件1と物件2に共通の個別格差要因とした。

ウ 地 積： 登記簿数量による。

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（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	180,000	120.74	0.040	869,000
4	115,000	78.84	0.020	181,000
計				1,050,000

ア 再調達原価 物件4は事務所部分と作業所部分の各々の再調達原価を床面積で加重平均した数値を採用。

ウ 現価率

物件 番号	(1)耐用年数法 (定額法)				(2)観察減価率	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	57年	0.05	▲20% (0.80)	0.040
4	5 %	0年	36年	0.05	▲60% (0.40)	0.020

(1)耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{ 定額法による現価率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right] \quad \begin{array}{l} (A). \text{残価率} \\ (B). \text{経済的残存耐用年数} \\ (C). \text{経過年数} \end{array}$$

(2)観察減価率

保守管理状況等を考慮した。特に物件4については、作業所部分の屋根が崩壊している状態等を考慮した。

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	土地利用権等の 及ぶ範囲の割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
			率	利用権等	
1	4,561,000	0.44	0.60	法定地上権	1,204,000 (A)
		0.56	0.10	使用借権	255,000 (B)
2	7,051,000	0.44	0.60	法定地上権	1,861,000 (A)
		0.56	0.10	使用借権	395,000 (B)
計					3,715,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲の割合：

物件1及び物件2の土地について、物件3建物の法定地上権が及ぶ範囲の割合、物件4建物の使用借権が及ぶ範囲の割合を下記の通り各建物の建築面積で按分し、それぞれ44%・56%と査定した。

	建築面積	(割合)
物件3	61.79 m ²	(0.44)
物件4	78.84 m ²	(0.56)

ウ 土地利用権等割合：物件3の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を60%と査定した。物件4の土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

エ 土地利用権等価格：(A)・・・物件3建物に帰属する土地利用権等価格 (B)・・・物件4建物に帰属する土地利用権等価格

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エ) 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	4,561,000	－ 1,459,000		0.70	0.70	1,520,000
2	7,051,000	－ 2,256,000		0.70	0.70	2,350,000
3	869,000	＋ 3,065,000	1.00	0.70	0.70	1,930,000
4	181,000	＋ 650,000	1.00	0.70	0.70	410,000
一括価格（合計）						6,210,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：築57年の戸建住宅、屋根の崩落した作業所を含む土地2筆及び建物2棟の一体としての需要の減退に加え、残置物が多く存在すること、土壌汚染の可能性が否定できないこと等を考慮した。

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

・ 地価公示価格（銚子5-2）

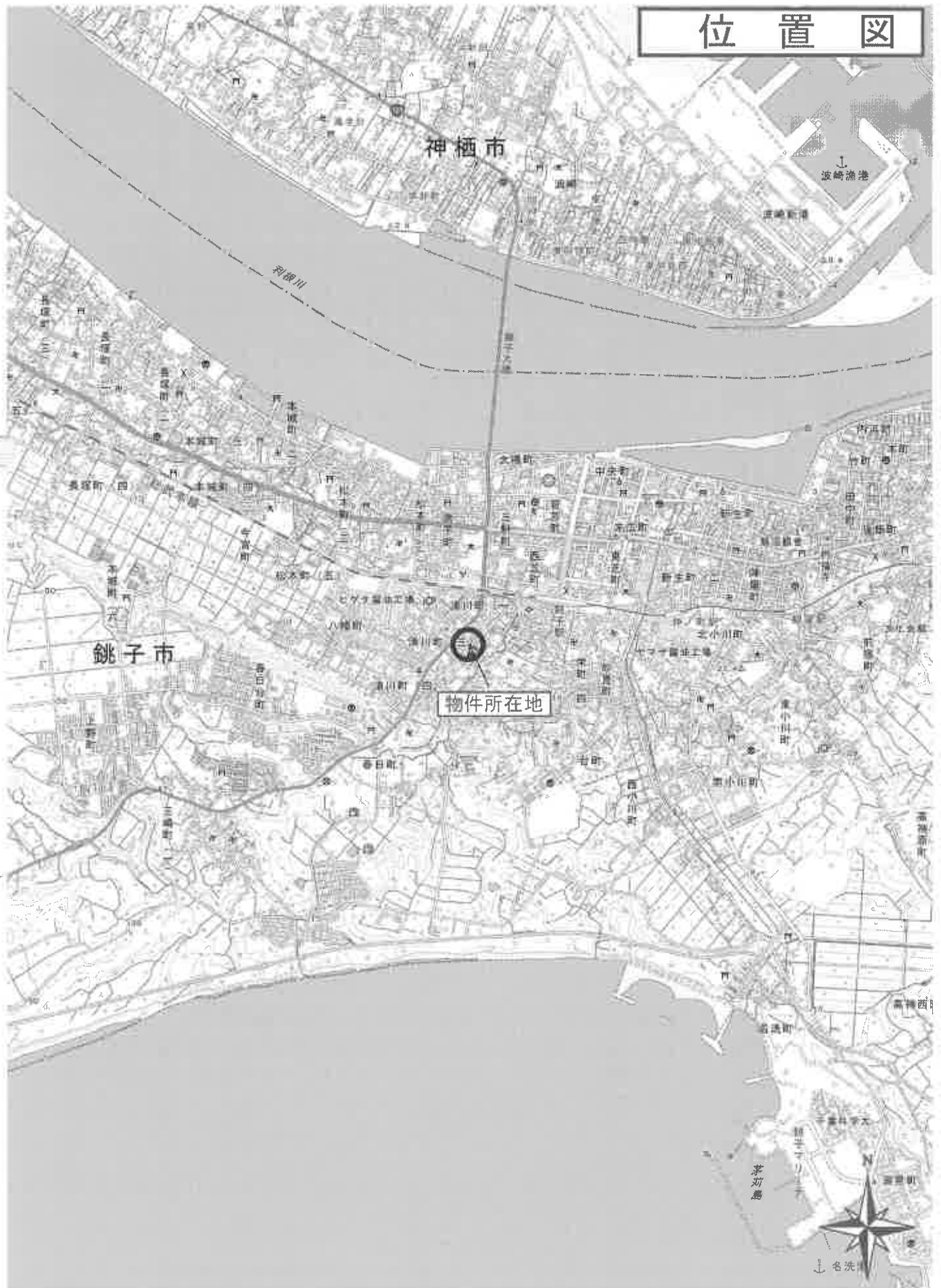
所 在	銚子市清川町 1 丁目 9 番 1 0
価 格	48,800円/㎡
位 置	JR総武本線、JR成田線、銚子電鉄線「銚子駅」の南西方約600mに位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	223㎡
供 給 処 理 施 設	水道、下水
接 面 街 路	南東11.9m国道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域、近隣商業地域（建蔽率80%、容積率200%）
地 域 の 概 要	店舗、医院、事業所等が混在する路線商業地域

第 7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取略図
- 5 土地建物位置関係図

以 上

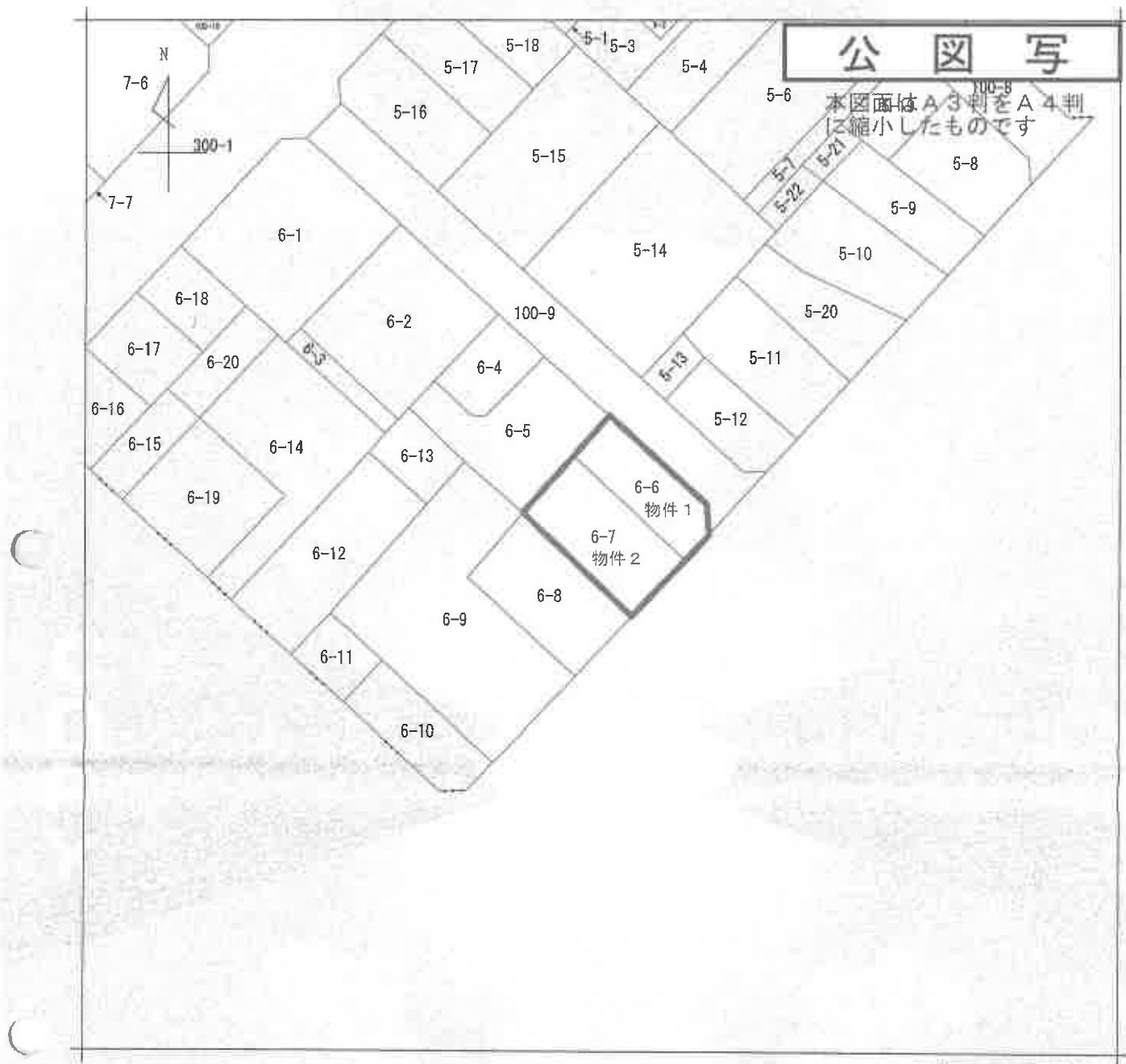
位置図



縮尺: 1 / 25,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 500 1000m



(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	銚子市清川町二丁目				地番	6番7			
出力縮尺	1/500	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	昭和52年10月			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。

令和6年10月4日

千葉地方法務局匠磋支局

地図整理番号：M11157

登記官

(1/1)

登記年月日：平成1年3月17日

41547

各 階 平 面 図

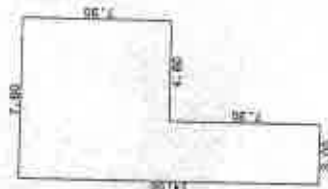
建 物 各 階 平 面 図 1.3.17

家屋番号

6-6-2

建物の所在

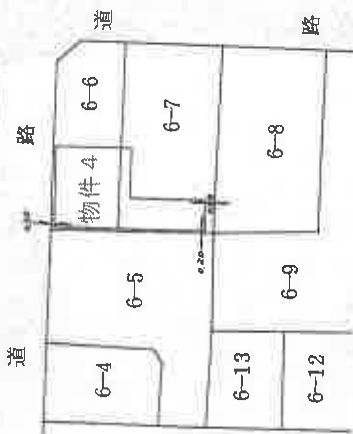
銚子市清川町2丁目6番地6・6番地7



求積表

14.60 X 3.00	=	43.8000
7.30 X 4.80	=	35.0400
合計		78.8400
床面積		78.84 m ²

申請所部 21.90m²
作業所部 56.94m²



(単位：メートル)

(日測12)

作製者

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。
令和6年10月4日 千葉県地方裁員管理支局

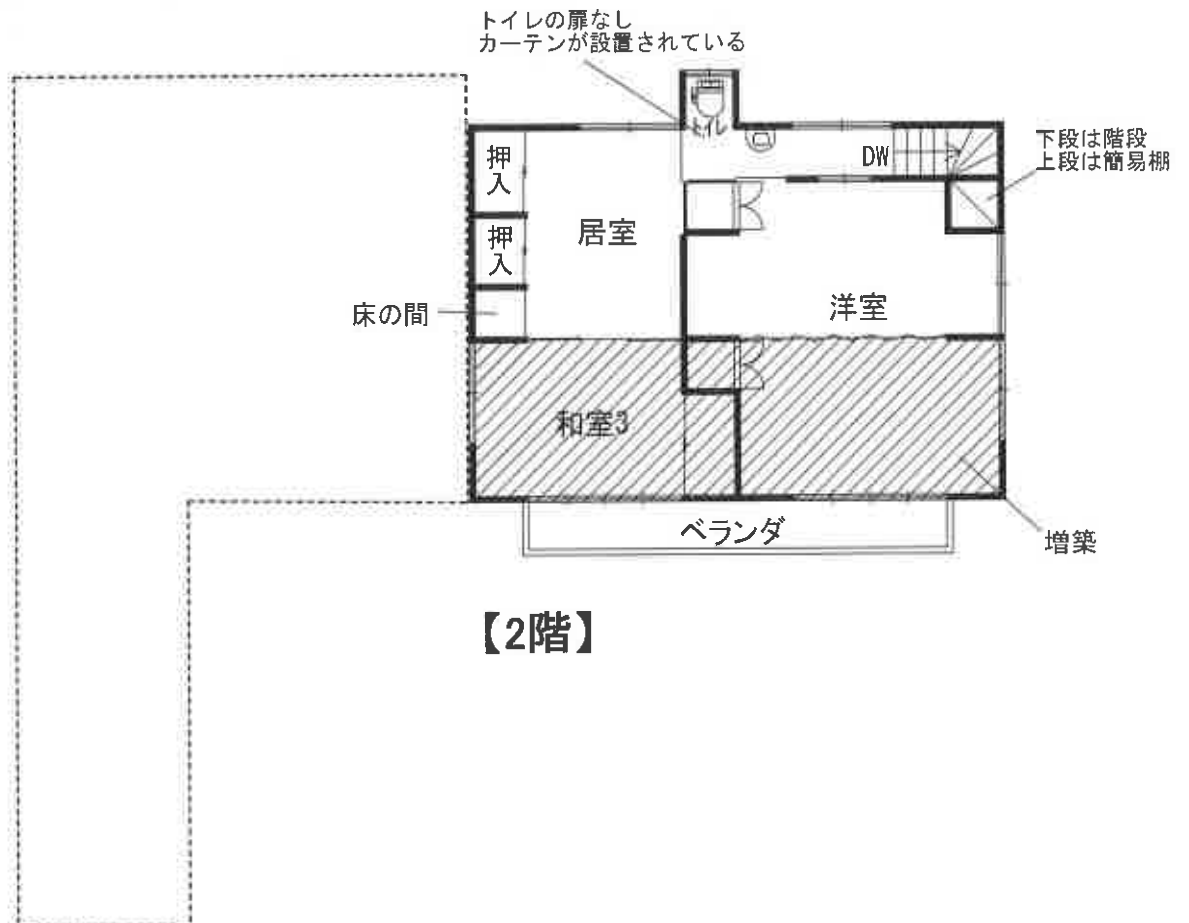
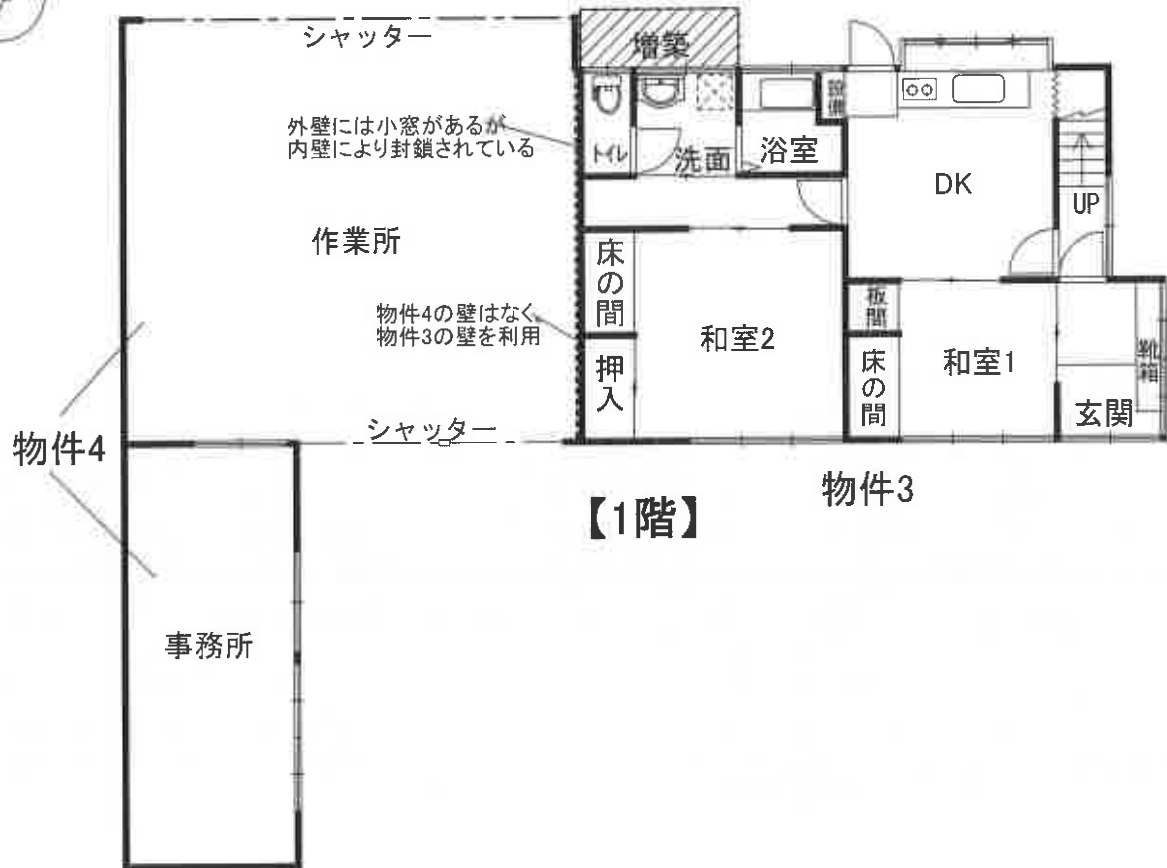
登記官

地図整理番号：W11158

本図面はA3判をA4に縮小したものです

建物間取略図

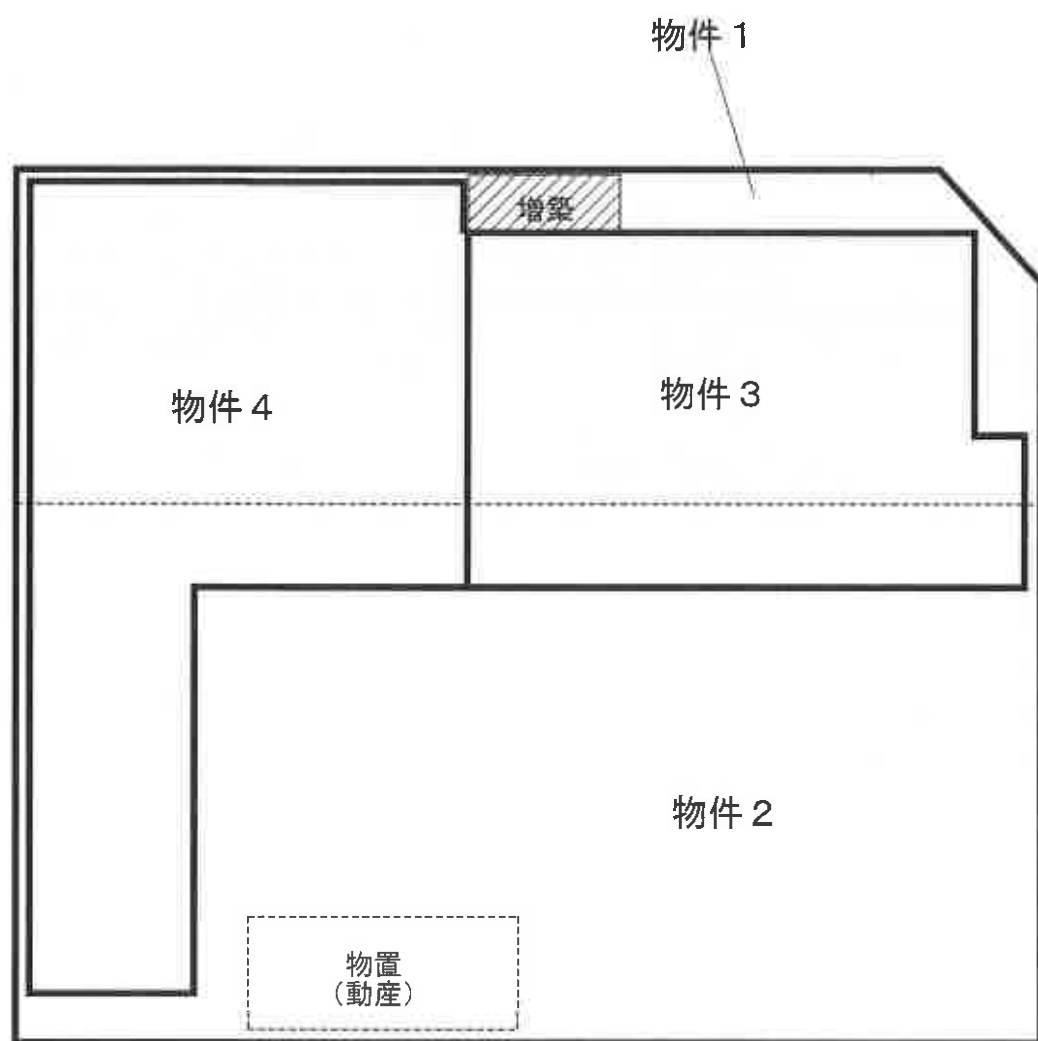
(評価人作成)





土地建物位置関係図

(評価人作成)



上図はおおよその土地と建物の位置を示すものである