

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 2 月 1 6 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 齋 藤 伸 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 1 月 7 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 月 1 4 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 2 1 日 午前 9 時 3 0 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 2 月 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 月 2 2 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 月 2 6 日 午後 4 時 3 0 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 3 3 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 1 2 月 1 6 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 銚子市前宿町
 地 番 477番2
 地 目 宅地
 地 積 185.78平方メートル

- 2 所 在 銚子市前宿町477番地2
 家屋 番号 477番2
 種 類 居宅・店舗
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 111.78平方メートル
 2階 47.65平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約112.78平方メートル
 2階 47.65平方メートル

- 3 所 在 銚子市前宿町
 地 番 477番3
 地 目 宅地
 地 積 41.72平方メートル

- 4 所 在 銚子市前宿町
 地 番 478番2
 地 目 宅地
 地 積 24.40平方メートル



11

物 件 目 録

5 所 在	銚子市前宿町477番地3、477番地2、478番地2
家屋 番号	477番3
種 類	物置
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	24.89平方メートル



売却基準価額の変更についての補足説明書

本事件について、期間入札及び特別売却の方法により売却を実施したが、適法な買受けの申出がなく、不動産の現況、利用状況、手続の経過その他諸般の事情を考慮して、前回の売却基準価額（原則として「評価書」記載の評価額）によりさらに売却を実施させても売却の見込みがないと認められるので、民事執行法60条2項（188条）、民事執行規則30条の3（173条1項）に基づき、約40パーセントの減価をして「期間入札の公告」記載のとおり売却基準価額を変更した。

千葉地方裁判所民事第4部売却係

物 件 明 細 書

令和 7年 7月 2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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 5】

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4】

本件土地の北端部分、コンクリート敷の駐車スペースの一部が、北側の赤道へ越境している可能性がある。

《 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 銚子市前宿町
 地 番 477 番 2
 地 目 宅地
 地 積 185.78 平方メートル

- 2 所 在 銚子市前宿町 477 番地 2
 家屋 番号 477 番 2
 種 類 居宅・店舗
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 111.78 平方メートル
 2 階 47.65 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 112.78 平方メートル
 2 階 47.65 平方メートル

- 3 所 在 銚子市前宿町
 地 番 477 番 3
 地 目 宅地
 地 積 41.72 平方メートル

- 4 所 在 銚子市前宿町
 地 番 478 番 2
 地 目 宅地
 地 積 24.40 平方メートル



物 件 目 録

5 所 在 銚子市前宿町477番地3、477番地2、478番地2

家屋 番号 477番3

種 類 物置

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 24.89平方メートル



令和6年(ケ)第409号
令和7年1月10日受理
令和7年2月20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 | 銚子市前宿町 |
| | 地 | 番 | 477番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 185.78平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 銚子市前宿町477番地2 |
| | 家屋 | 番号 | 477番2 |
| | 種 | 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 | 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1階 | 111.78平方メートル |
| | | 2階 | 47.65平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 銚子市前宿町 |
| | 地 | 番 | 477番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 41.72平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 銚子市前宿町 |
| | 地 | 番 | 478番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 24.40平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 銚子市前宿町477番地3、477番地2、478番地2 |



物 件 目 録

家屋 番号	477番3
種 類	物置
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	24.89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、4		
現況地目	☒ 宅地（物件1、3、4） ☐ 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（物件1、3、4） ☐ 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、3、4土地上に物件2、5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」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：1階 約112.78㎡		
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2建物を居宅・店舗（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2建物1階北西端に物置（約1㎡）が増築されている（写真③及び間取図参照）。この増築部分は未登記であり、法務局備え付けの建物図面（各階平面図）には反映されていない。 ・「その他の事項」記載のとおり		
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 ☒ 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

(4 枚目)

そ の 他 の 事 項

■物件1、3、4（本敷地）について

- 1 物件2及び5の各建物の敷地及び駐車スペースとして現況一体的に利用されており(土地建物位置関係図参照)、南側に物件2建物が建在し(写真①②参照)、北側に物件5建物が建在する(写真②参照)。本敷地北東側部分は駐車スペースである(写真②参照)。本敷地内は高低差があり、物件5建物敷地部分及び駐車スペースが物件2建物敷地部分より約0.9メートル高く、階段が設置されている。
- 2 本敷地の南側が幅員約13メートルの市道に、北東側が幅員約3.3～約4.5メートルの市道に、各々接する。また、本敷地北側は銚子市が管理する赤道に接するが、高低差があるため本敷地の出入りには利用されていない様子である。
- 3 (1) 本敷地と東側隣接地(477番1、478番1)及び西側隣接地(476番5)とは、ブロック塀やフェンス、土留めブロックで仕切られており、これらの構築物を地積測量図と照合することにより本敷地の範囲を概ね認識することができる。
(2) 本敷地の駐車スペース北端部分のコンクリート敷が北側赤道内に越境している可能性がある。
- 4 本敷地の南側市道沿いに設置されたブロック塀が沈下し市道側に傾いている。南側市道の南側は池であり、本敷地の旧地目は「田」であることから、地盤が緩んでいる可能性が高い。
- 5 本敷地内に錆び付いたスチール製の物置等が置かれている。

■物件2について

- 1 物件2建物の1階南西側部分は店舗になっており、内部の状況から、以前、美容室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(写真④参照)。店舗以外の1階部分と2階部分は居宅である。店舗部分と居宅部分の入口は別個になっているが、内部で互に行き来が可能である(物件2建物間取略図参照)。店舗部分の入口にはシャッターが設置されている。
- 2 物件2建物の店舗内は、美容業に使用する機器や道具類、椅子等が残置している。また、居宅内にも家財道具や電化製品等が置かれていたが(写真⑤参照)、立入調査時に電気の供給が停止しており、水回り設備も長期間使用されていない様子であることから(写真⑥参照)、人が生活している実態は認められない。居宅内部は家財道具等の存在により床や内壁の損傷の有無・程度等について十分な調査ができなかった箇所がある。
- 3 新築から約48年が経過し、天井、内壁、床に経年相応の劣化(細かな傷や変色等)及び汚損があり、以下の損傷等も見られた。また、店舗部分の床にビー玉を置いたところ、南側市道方向に転がった。
 - ・居宅部分及び店舗部分の内壁に多数の亀裂が生じており、一部に補修した跡がある(写真⑦参照)。また、内壁が剥落した箇所も複数確認された。
 - ・店舗部分の天井が壊れており、天井と内壁の間に隙間が生じている。
 - ・浴室の窓ガラスが割れており、板とガムテープで簡易補修している。また、店舗部分のショーウィンドウのガラスが割れている。
 - ・バルコニー東側部分の床と柵が欠落している。
 - ・外壁に複数の亀裂があり、基礎部分のコンクリートに欠落した箇所がある。
 - ・床や梁にシロアリ被害の跡らしきものがある。
- 4 2階北西端付近にドアが取り付けられているが、ドアの外側に階段やバルコニーはない。
- 5 内部で人が亡くなった形跡は見受けられなかった。

■物件5について

- 1 内部には、段ボール箱や脚立等が残置しているが、事務机、椅子、書類棚等も存在し、一部は事務スペースとして使用されていたものと推測する(写真⑧参照)。
- 2 天井に雨漏りの跡がある(写真⑨参照)。また、外壁に破損した箇所(簡易補修済)がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 物件2建物及び物件5建物の占有関係について、関係人の陳述は得られていないが、以下の状況から、両建物は居住者又は使用者が長期間不在になっており、3枚目及び4枚目のとおりと認めた。
- ・物件2建物及び物件5建物の両郵便受けには郵便物やチラシ類が滞留していた。
 - ・物件2建物内及び物件5建物内には亡所有者宛ての郵便物等が存在していた。なお、物件5建物内に「エース美材」宛ての領収証等が存在していたが、当職の調査によると、物件5建物の住所を本店所在地とする「エース美材」という名称の法人は存在しない。
 - ・東京電力からの回答によると、物件2建物の電気供給の契約名義は亡所有者であったが、令和4年1月27日に契約が終了している。
 - ・物件2建物内及び物件5建物内の壁掛けカレンダーは、令和3年9月の表示を最後に更新されていない。

(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14日 (火) 12:20-12:35	物件所在地	物件確認、占有調査(空き家と判断)、外観写真撮影
7年1月21日 (火) : - :	千葉地方裁判所 執行官室	東京電力エナジーパートナー株式会社に電気需給契約の有無等につき照会書発送 (1月31日に回答書受領。契約終了日: R4. 1. 27)
7年2月10日 (月) 13:00-14:30	物件所在地	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2月17日 (月) 9:15-9:20	千葉地方法務局	「エース美材」という名称の法人登記調査 (物件所在地に該当する法人なし)
年 月 日 () : - :		
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7年2月10日
目的物件2は不在であったので、立会人を立ち合わせ建物内に立ち入った。目的物件5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概略を記載した図面です。



A3判をA4判に縮小

請求部	所在	銚子市前宿町				地番	477番2		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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)			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。

(千葉県地方務局匝瑳支局管轄)

令和6年10月3日

千葉県地方務局

請求番号：28-1

登記官

(1/1)

(8 枚目)

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。
(千葉地方法務局匝埜支局管轄)
令和6年10月3日 千葉地方法務局

令和6年10月3日

千葉地方方法務局

2015

(9 枚目)

請求番号: 28-2

189538

前 477

477-2, 477-3, ~~478-2~~

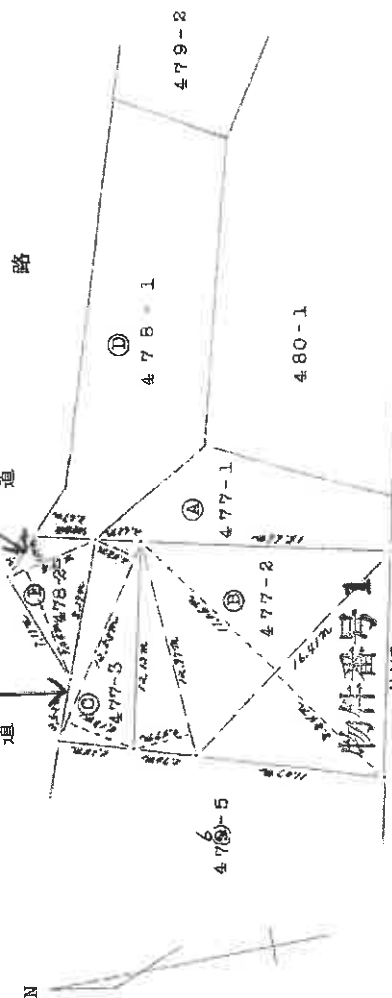
銚子市前宿町

中華書局

4 叶 翰 生 著

寶

眞



道略

求	積	表	⑧ 477-2
16.41m	×	3.84m	+ 11.06m
12.97m	×	3.47m	

$$\begin{array}{r} = 326.5590m^3 \\ = 45.0059m^3 + \\ 2) 371.5649m^3 \\ \underline{185.78245m^3} \end{array}$$

$$\text{求 積 表 } \textcircled{C} \begin{array}{l} 477-3 \\ 12.53\text{m} \times (4.18\text{m} + 2.48\text{m}) \\ = 41.7249\text{m}^2 \end{array}$$

$$\text{求 機 表 (478-2)} \\ 5.67m \times (7.04m + 1.57m) = 24.40935m^2$$

(四 五)

縮	尺	$\frac{1}{300}$
---	---	-----------------

(日本土地家屋調査会連合会用紙)

A3 第 3 卷

登記年月日：昭和52年1月19日

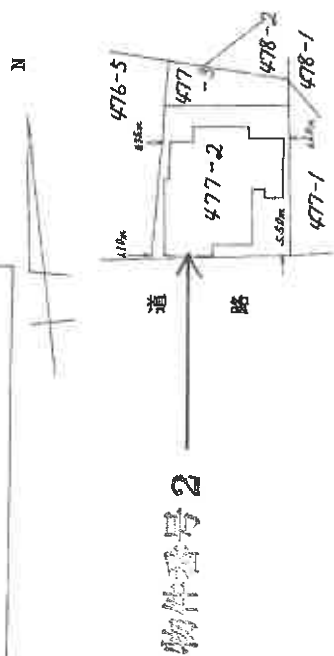
55549

家屋番号	477番2
建物の所在	鎌子市前宿町477番地2

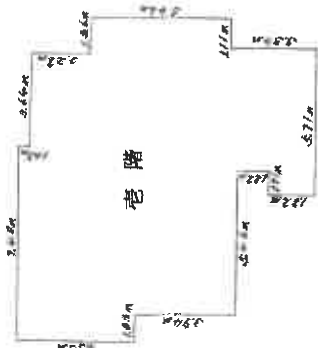
建各階平面図

52.1.19

昭和五拾貳年 壹月拾四日	作製者
作製年月日	申請人



床面積	式階
$4.55\text{m} \times 10.01\text{m} = 45.5455\text{m}^2$	
$1.16\text{m} \times 1.82\text{m} = 2.1112\text{m}^2 (+)$	
	47.6567m^2



床面積	老階
$1.03\text{m} \times 4.55\text{m} = 4.6865\text{m}^2$	
$6.37\text{m} \times 0.45\text{m} = 2.8665\text{m}^2$	
$10.01\text{m} \times 8.04\text{m} = 80.4804\text{m}^2$	
$1.36\text{m} \times 5.46\text{m} = 7.4256\text{m}^2$	
$0.25\text{m} \times 3.34\text{m} = 0.8350\text{m}^2$	
$4.55\text{m} \times 3.04\text{m} = 13.8320\text{m}^2$	
$2.91\text{m} \times 1.82\text{m} = 1.6562\text{m}^2 (+)$	
	111.7822m^2

(千葉県地家屋調査士会用紙)

縮尺	1/500	1/200
----	-------	-------

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。
(千葉県地方務局印鑑(局管轄))

令和6年10月3日 千葉県地方務局

登記官

(10枚目)

諸環番号：28-3

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成14年4月11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。

(千葉地方法務局匝路支局管轄)

今年6年10月3日

千葉地方方法務局

ଅନ୍ତର୍ଗତ

(11 枚目)

請求番号: 28-4

5550

圖面平階各

477番3

建各階平面圖

跳子市前宮町 477番地3、同番地2、478番地2

家屋番号

建物の所在

一

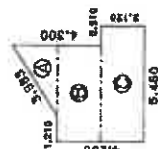


表 1

A) $2.170 \times 3.340 / 2 =$	3.623900
B) $2.130 \times 4.550 =$	9.691500
C) $2.120 \times 5.450 =$	11.575200

24.890600	24.89
-----------	-------

著
製
作

一年4月(10日作製)

縮尺

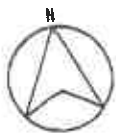
人請申

尺

005

(干) 精 煤 土 城 家 原 選 光 十 全 用 煤)

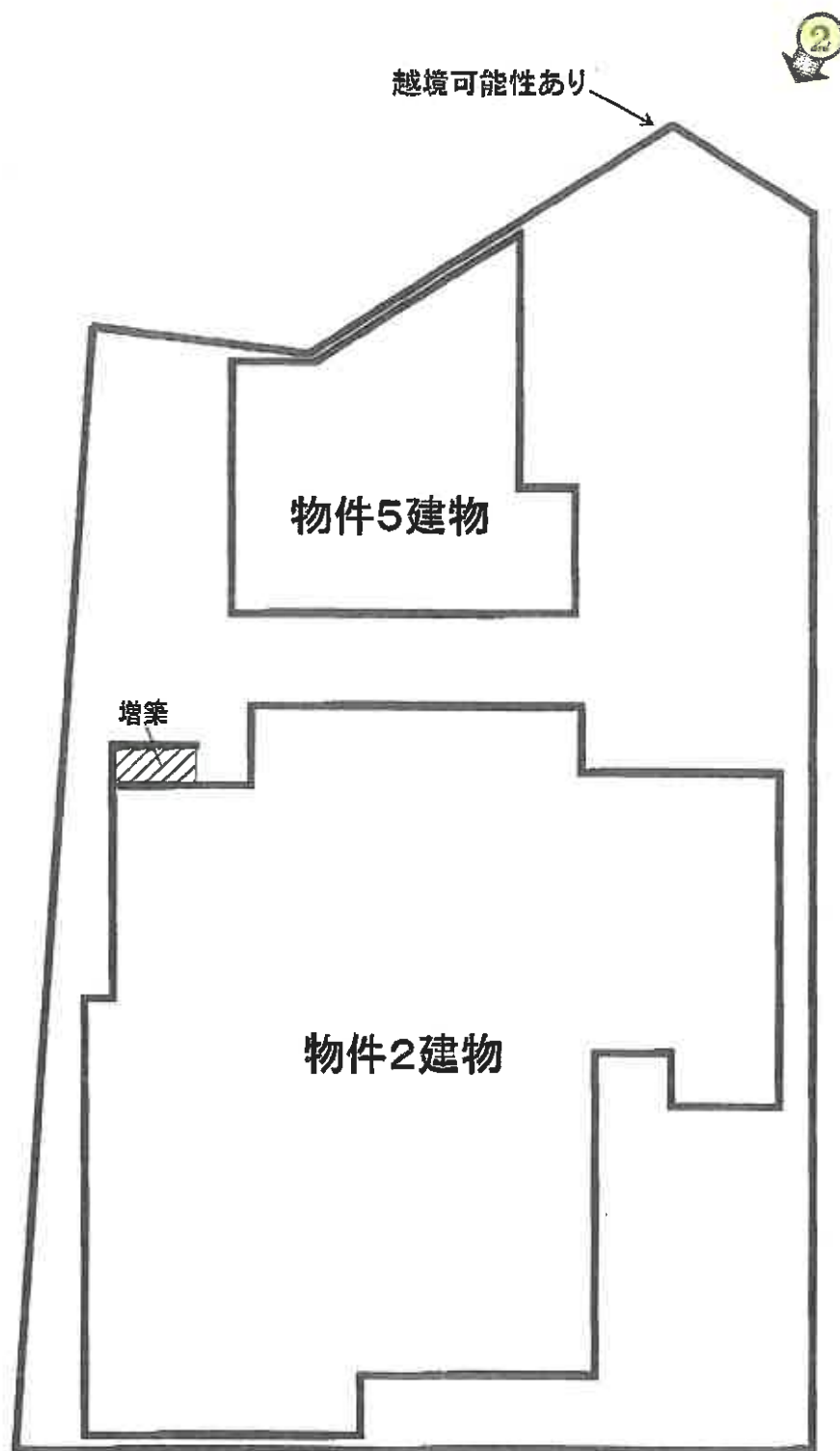
A34 花A4 平A4 不A4



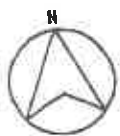
土地建物位置関係図

(評価人作成)

写真撮影位置と方向



(12枚目)

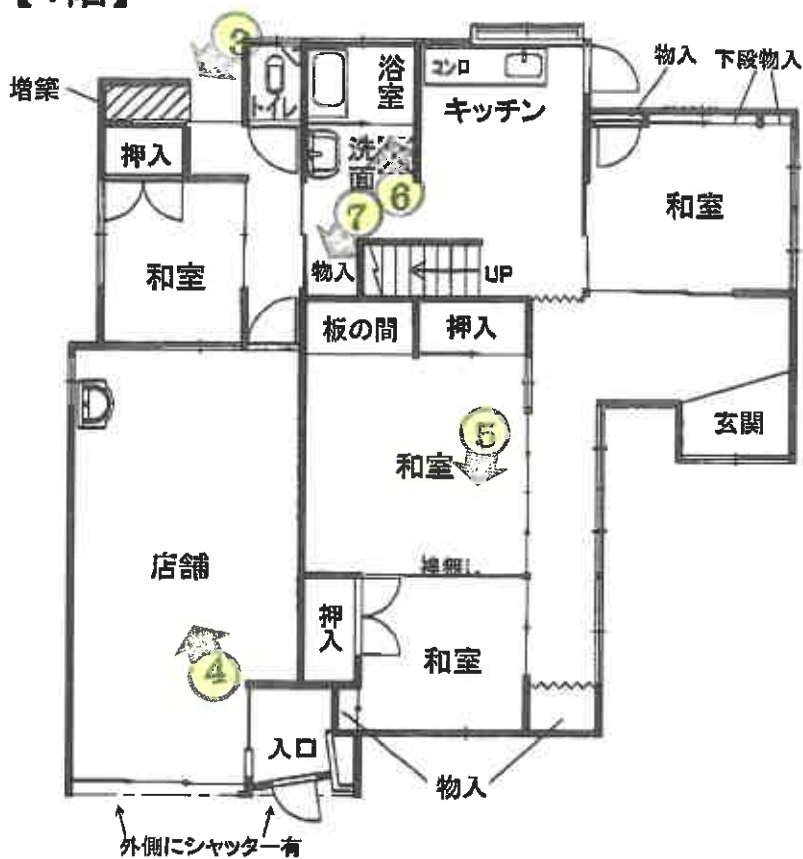


建物間取略図

(評価人作成)

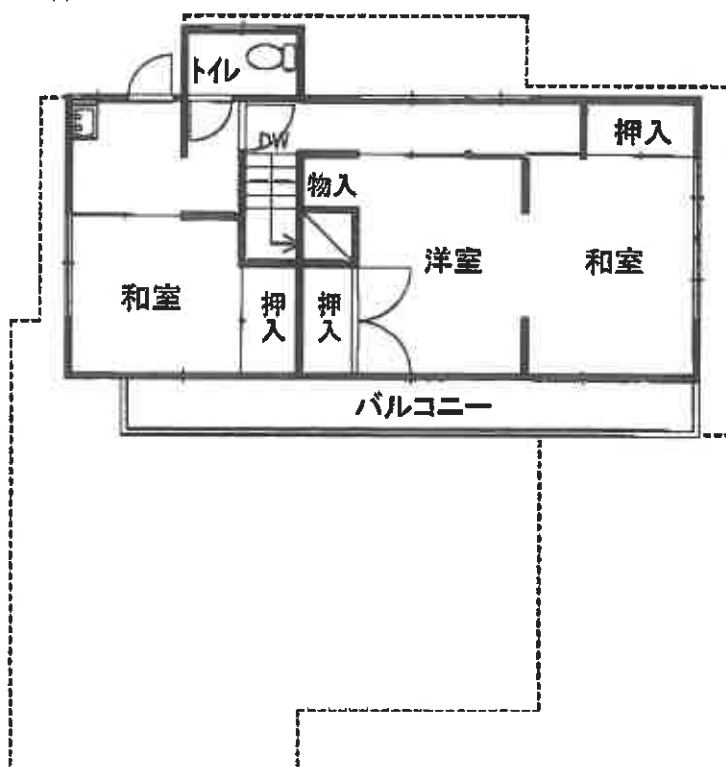
物件2建物

【1階】



写真撮影位置と方向

【2階】



建物間取略図

(評価人作成)

写真撮影位置と方向



物件5建物

【1階】





①



②

物件2

物件5

駐車スペース



③

未登記増築部分



④



⑤



⑥

ガラスが割れた箇所を板とガムテープで簡易補修



⑦

内壁の亀裂を補修した跡



⑧



⑨

雨漏りの跡(推測)

副本

令和6年（ケ）第409号

令和7年2月10日現地調査

令和7年2月11日評価

第K2502915号発行番号

令和7年2月20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 4,100,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	1,040,000 円
物件2 (建物)	金	1,670,000 円
物件3 (土地)	金	750,000 円
物件4 (土地)	金	440,000 円
物件5 (建物)	金	200,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2、3、4、5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。
物件1、物件3及び物件4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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。		住居表示未実施区域 床面積：1 階 約112.78㎡ 2 階 47.65㎡
3	物件目録記載のとおり。		同左
4	物件目録記載のとおり。		同左
5	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		
2	物件 2 未登記増築の位置は間取略図及び土地建物位置関係図を御参照。		

物 件 目 録

- 1 所 在 銚子市前宿町
 地 番 477番2
 地 目 宅地
 地 積 185.78平方メートル

- 2 所 在 銚子市前宿町477番地2
 家屋 番号 477番2
 種 類 居宅・店舗
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 111.78平方メートル
 2階 47.65平方メートル

- 3 所 在 銚子市前宿町
 地 番 477番3
 地 目 宅地
 地 積 41.72平方メートル

- 4 所 在 銚子市前宿町
 地 番 478番2
 地 目 宅地
 地 積 24.40平方メートル

- 5 所 在 銚子市前宿町477番地3、477番地2、478番地2

物 件 目 録

家屋 番号	477番3
種 類	物置
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	24.89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、3、4）

位置・交通	銚子電鉄線「観音」駅の南方・約200m(道路距離) (別添「位置図」参照)		
付近の状況	戸建住宅を中心とし、南側にはボーリング場や池も存する地域		
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	第1種住居地域	
	建蔽率	指定 60%	
	容積率	指定 200%	
	防火規制	なし	
	その他規制	日影規制 5時間、3時間、4m	
		建築基準法第22条指定区域	
		銚子市リゾート地域 居住誘導区域内、都市機能誘導区域内	
画地条件 (規模、形状等)	形状:(ほぼ長方形、北側に凸部有り) 地勢:(物件2建物と物件5建物の存する部分は概ね平坦である。な お、2棟の間には敷地内段差約0.9mがあり、階段が設置されて いる。) (規模、形状等) 接道方位:(南・北東・北) 間口:(約13m) 奥行:(約19~21m) 地積:(251.90㎡) (登記) 接面道路との関係:(実質的には二方路地) 隣地との高低差:(東側隣接地と約0~0.9m高く接し、西側隣接地 とほぼ等高に接する。)		
	南側(市道) 路線名(60394号線) 幅員(約13m) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(有) 側溝(有) 高低差(道路と概ね等高)		
接面道路の状況	北東側(市道) 路線名(60393号線) 幅員(約3.3m~約4.5m) 連続性 (普通) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(対象地側に無) 高低差(道路 と概ね等高)		
	北側(赤道) 路線名(市道認定なし。銚子市が管理する赤道) 幅員(約 2m~約2.4m) 連続性(やや劣る) 舗装(無) 歩道(無) 側溝 (有) 高低差(道路より約0.5~1.3m高く接す)		

	建築基準法上の種類		南 側： 建築基準法第42条1項1号
			北東側： 建築基準法第42条2項
			北 側： 建築基準法上の道路ではない
	セットバック		不明 (特記事項参照)
	再建築の可否		可能
土地の利用状況等	物件 1	物件 2 建物及び物件 5 建物の敷地	
	物件3	物件 5 建物の敷地	
	物件 4	物件 5 建物の敷地	
	隣 地	・北 側： 市道及び赤道を介して住宅 ・東 側： 住宅（更地） ・南 側： 市道を介して「下池」 ・西 側： 住宅	
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	(ただし浄化槽利用。特記事項参照)
土 壌 汚 染 等	1. 地歴調査及び地図調査によると、物件 1 の地上建物である物件 2 には美容室が存していたと確認された。使用されていた液剤等が不明な為、土壌汚染の存する可能性は否定できない。 2. 現在、物件 2 建物及び物件 5 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. 銚子市教育委員会への聴取によれば、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、物件 3 及び物件 4 の敷地の範囲、境界線についてはブロック塀や土留めブロック等により概ね判別され、現況の地形はほぼ地積測量図に符合するものと推測する。 なお、物件1の形状は、公図の形状より地積測量図の形状のほうが現況に近いと判断される。 2. 物件 3、物件 4 の東側に、コンクリート敷の駐車スペースがある。駐車スペースは、北東側市道と等高である。 3. 物件 4 の北端部分、コンクリート敷の駐車スペースの一部が、北側の赤道へ越境している可能性がある。		

4. 銚子市下水道担当課での聴取によると、下水道本管は前面道路に埋設済で引き込みも完了し、負担金も支払い済であるが、利用されていないとのこと。担当者によると工事が前提になるが下水道への接続は可能とのことである。
現況調査では、浄化槽利用と観察された。
5. 物件1と南側市道との間に存する塀が、道路側へ傾斜し、沈下している。加えて、物件1の旧地目が田であること、南側隣接地（地番482番2）の地目が池沼であること、南側道路の反対側に池があること、物件2建物にクラックが多数確認できたこと等を考慮すると、物件1は軟弱地盤の可能性が高い。
6. 東側隣接地の枝葉が物件3、物件4へ越境している。
7. 北東側の市道中心線の位置が不明なこと、物件4の接道部分は幅員約4.5mとなっていることから、セットバックの要否及び面積について判断することができなかった。なお、セットバックの可能性がある部分は、コンクリート敷の駐車場であることから、実質的にはセットバック済の状態といえる。
8. 本敷地内に錆びついたスチール製の物置等が置かれている。
9. 銚子市危機管理室での聴取によれば、土砂災害や洪水等のリスクは特段確認されていないとのこと。詳細は『銚子市ハザードマップ』ご参照。

2 建物の概況及び利用状況等

① (物件2)

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)	昭 和 52 年 1 月 5 日 新 築
	経 過 年 数	約 48 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	瓦ぶき
	外 壁	モルタル、板張り等
	内 壁	塗り壁等
	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、浄化槽)
	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 約112.78㎡ 既存111.78㎡ + 増築約1㎡ 2階 47.65㎡ 延べ 約160.43㎡ 増築以外は登記数量	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅、店舗
	間 取 り	7 K + 店舗 (別添建物間取略図参照)
品 等	やや劣る	
保 守 管 理 の 状 態	劣る ・ 空き家の状態にあり、上水道、プロパンガス、浄化槽等供給処理設備の稼働状況は不明である。	

	・ 内壁に多数のクラックが見受けられ、一部には補修跡がある。また、内壁の剥落も一部確認された。浴室の窓及び店舗のショーウィンドウのガラスが割れておりテープや板で簡易補修されている。店舗の内壁にクラックがあり、天井がたわんでいる。店舗の床に置いたビー玉は南側へ向かって転がった。 外壁には複数のクラックが確認されるが、一部には補修跡がある。基礎の表面の一部が欠落している。バルコニーが老朽化し一部が欠落している。雨どいが破損している。 床、梁等にシロアリ被害が生じている可能性がある。 ・ 家財道具、電化製品、生活雑貨等が存しており、目視で確認できた箇所以外にも劣化や使用不可の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ものと推定する。
特 記 事 項	1. 建築確認：昭和51年6月25日／銚第462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. 浄化槽の放流先は北側赤道と推察されるが、詳細は不明である。 なお、工事が前提になるが公共下水道への接続は可能である。 4. 屋内外には残置物が存しているが、屋内には一般家庭の残置物のほか、店舗（美容室）の椅子や機器等の残置物も存している。 5. 物件2建物の北西側にコンクリートブロック造の物置がある。基礎があり、屋根と3方を壁に囲まれ、物置として利用していることから、増築と認定した。 6. 1階トイレは和式であるが、洋式用の便座が設置されている。 7. 物件2建物の2階の北西側にドアがあるが、外に階段等はなく、現状利用できない。

② (物件5)

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 9 年 11 月 20 日 新 築
	経 過 年 数	約 27 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	スレートぶき
	外 壁	ボード等
	内 壁	板張り等
	天 井	板張り等
	床	詳細不明であるが、コンクリート床に塩ビシートと推察された
	設 備	電灯 (電気)
	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 24.89㎡ (登記数量)	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	物置
	間 取 り	1R
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、電灯等の稼働状況は不明である。 ・ 外壁に破損跡があるが修復されている。 ・ 段ボール、品物、機材、デスク等が存しており、目視で確認できた箇所以外にも劣化や使用不可の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ものと推定する。	

特 記 事 項	1. 建築確認：平成9年11月25日／銚第 2 0 7 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可能性は低いと推察される。 3. 屋内に残置物がある。 4. 雨漏りと推察される跡が存するため、雨漏りの可能性が存する。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、3、4（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	35,300	0.64	185.78	0.80	3,358,000
3	35,300	1.07	41.72	0.80	1,261,000
4	35,300	1.07	24.40	0.80	737,000
計					5,356,000

ア 標準価格：（公示価格等からの規準）

地価公示等（基準地 銚子（県）-6）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 33,900 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(98.5)}{100} & \times & \frac{100}{(105)} & \times & \frac{100}{(90)} & \div & 35,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：方位+5% (格差率) 105

◇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) 90

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） 方位+5%、二方路+2%、軟弱地盤の可能性が高い-40% (格差率) 0.64

【物件3】 【物件4】

方位+5%、二方路+2% (格差率) 1.07

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) 0.80

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	160.43	0.025	722,000
5	90,000	24.89	0.040	90,000
計				812,000

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		
2	5 %	0年	48年	0.05	▲50% (0.50)	0.025
5	5 %	0年	27年	0.05	▲20% (0.80)	0.040

(1)耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{定額法による現価率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

(A).残価率
(B).経済的残存耐用年数
(C).経過年数

(2)観察減価率

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	3,358,000	0.97	0.55	法定地上権	1,791,000
1	3,358,000	0.03	0.10	使用借権	10,000
3	1,261,000	1.00	0.10	使用借権	126,000
4	737,000	1.00	0.10	使用借権	74,000
計					2,001,000

イ 土地利用権等の及ぶ範囲の割合：

物件1土地について、物件2建物の法定地上権が及ぶ範囲の割合及び物件5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97%・3%と査定した。

	建築面積	(割合)
物件2	112.78 m ²	(0.97)
物件5	3m ² ※	(0.03)

※建物図面による机上概測

ウ 土地利用権等割合：

物件2建物の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。また、物件5建物の土地利用権等は、法定地上権が成立しないこと、黙示の使用借契約が認められることから、使用借権と判定し、その割合を10%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	3,358,000	－ 1,801,000		0.95	0.70	1,040,000
2	722,000	＋ 1,791,000	1.00	0.95	0.70	1,670,000
3	1,261,000	－ 126,000		0.95	0.70	750,000
4	737,000	－ 74,000		0.95	0.70	440,000
5	90,000	＋ 210,000	1.00	0.95	0.70	200,000
一括価格（合計）						4,100,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：店舗併用住宅の市場流動性、土壌汚染の可能性を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

- ・ 基準地価格（銚子（県）-6）

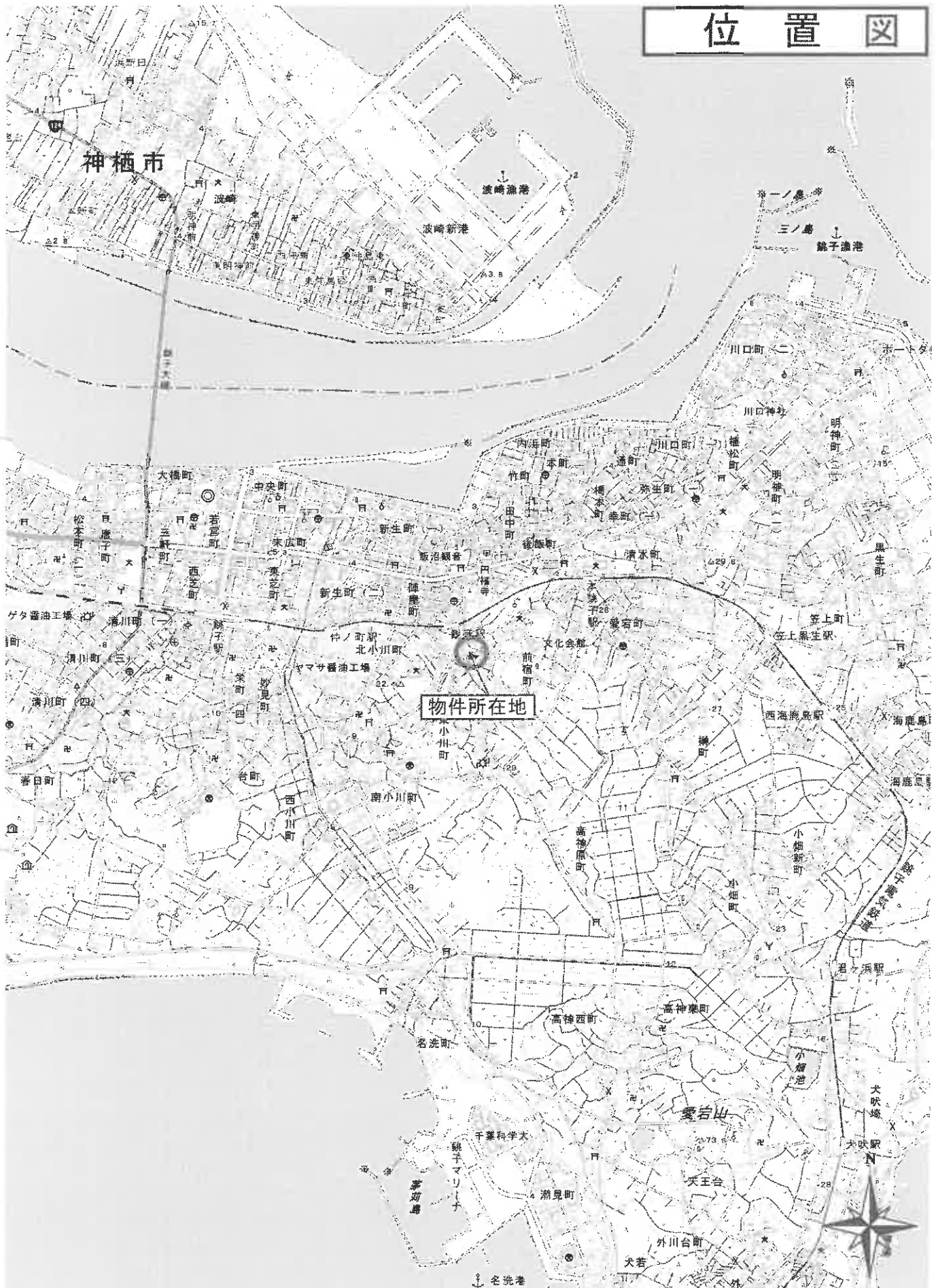
所 在	銚子市北小川町 2 4 7 0 番 3 外
価 格	33,900円/㎡
位 置	JR総武本線，JR成田線，銚子電鉄線「銚子駅」の南東方約1.3kmに位置する。
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	132㎡
供 給 処 理 施 設	水道、下水
接 面 街 路	南東4.7m市道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域、第一種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要	中小規模の住宅が多い戸建住宅地域

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 建物間取略図
- 6 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

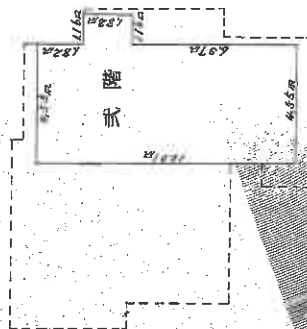
登記年月日：昭和52年1月19日

これは図面に記載されておらず、実図面を参照してください。
(千葉地方延滞局図鑑登録済)
令和6年10月3日 千葉地方延滞局 登記係

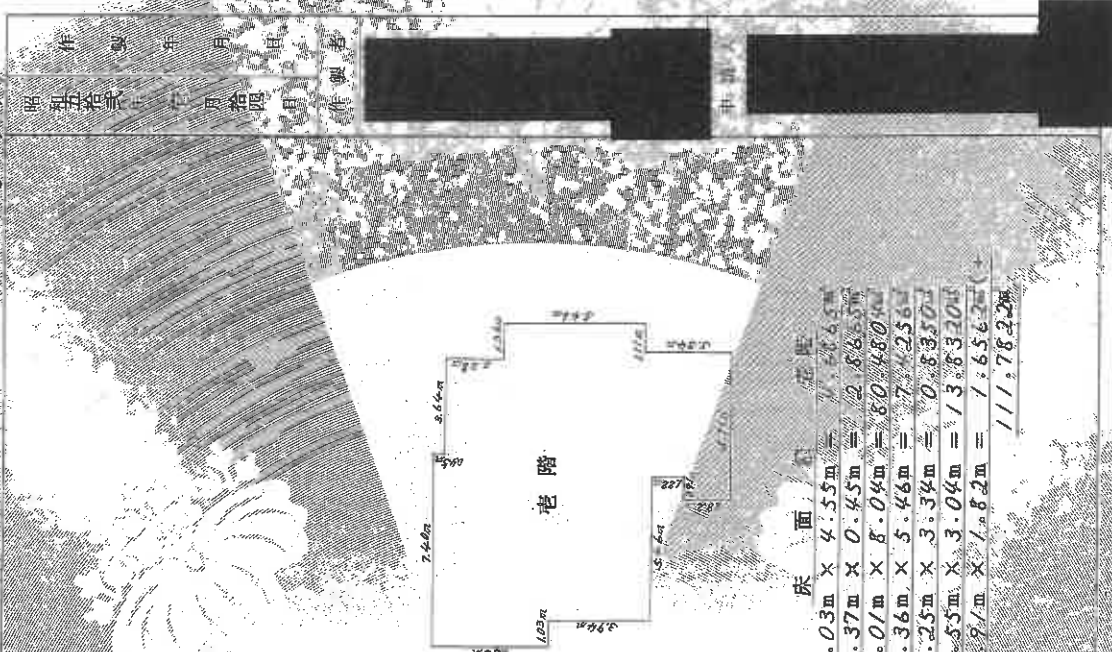
55549

家屋番号	477番2
建物の所在	銚子市前宿町477番地2
種別	1/500 1/200

物件2



建物平面図



登記年月日：平成14年4月11日

これは図面に記載されたもの、付属する図面である。

(千葉県地方法務局図面受領官印)

令和6年10月3日

千葉県地方法務局

登記簿

21

請求番号：28-4

55550

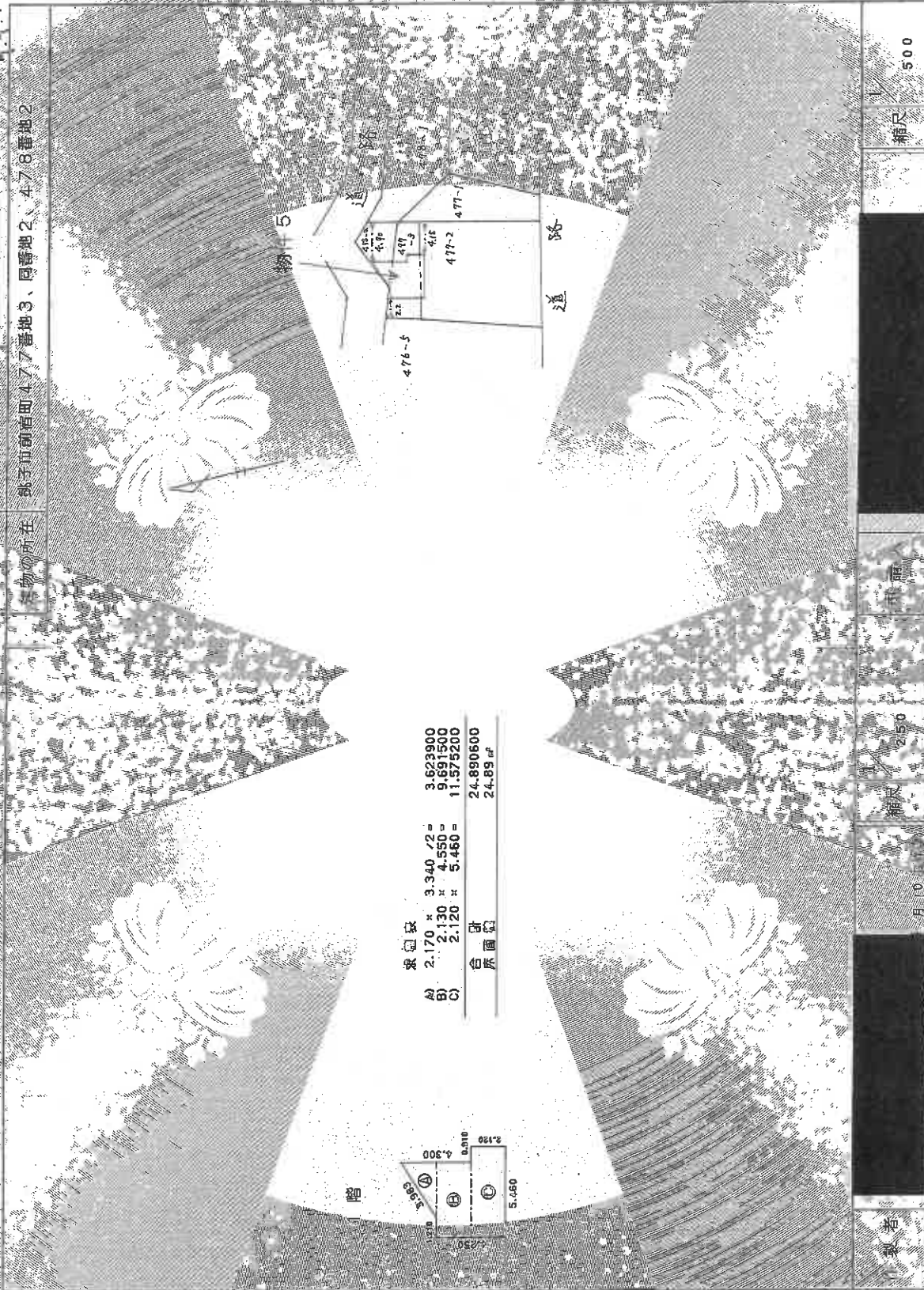
各階平面図

477番3

物件の所在
千葉県市川市西町477番地3、同番地2、478番地2

建物図面

477番3



求積数	3.523000
A) 2.170 × 3.340 / 2 =	9.863000
B) 2.130 × 4.550 =	11.575200
C) 2.120 × 5.460 =	24.890600
合算積	24.890600

階	求積数
A) 3.340 × 2.170 / 2 =	9.863000
B) 4.550 × 2.130 =	11.575200
C) 5.460 × 2.120 =	24.890600
合算積	24.890600

縮尺 500

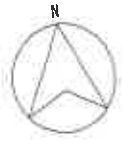
縮尺 250

縮尺 250

縮尺 250

(千葉県土地家屋調査士会印)

本図面はA3判をA4に縮小したものです

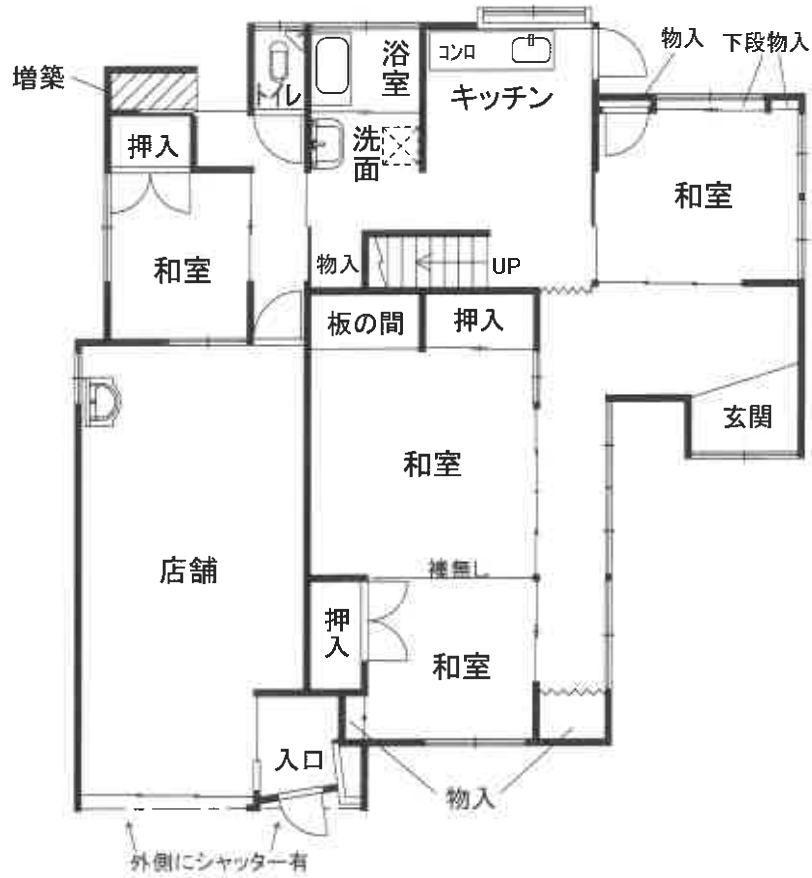


建物間取略図

(評価人作成)

物件2建物

【1階】



【2階】



建物間取略図

(評価人作成)



物件5建物

【1階】





土地建物位置関係図

(評価人作成)

