

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 2 月 2 3 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 8 年 1 月 2 1 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 月 2 8 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 4 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 1 8 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 2 月 5 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 2 月 9 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 2 3 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	750,000 600,000	一括	150,000	25,055	4,828
1	350,000				
2	400,000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 銚子市海鹿島町 |
| | 地 番 | 5 2 2 5 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 8 . 3 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 銚子市海鹿島町 5 2 2 5 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 5 2 2 5 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 0 . 4 2 平方メートル
2 階 4 6 . 9 0 平方メートル |

(未登記附属建物)

- | | |
|-------|----------------|
| 種 類 | 物置 |
| 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| 床 面 積 | 約 2 . 8 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

本事件については、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かったため、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、当初の売却基準価額（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、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売却基準価額を変更して売却を実施した。

しかし、これによっても適法な買受けの申出がなく、変更後の売却基準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、前記規定に基づきさらに約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 3 月 17 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 竹 内 信 俊

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

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 銚子市海鹿島町
地 番 5 2 2 5 番 7
地 目 宅地
地 積 1 9 8 . 3 4 平方メートル
- 2 所 在 銚子市海鹿島町 5 2 2 5 番地 7
家屋 番号 5 2 2 5 番 7
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 9 0 . 4 2 平方メートル
2 階 4 6 . 9 0 平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 2 . 8 平方メートル



令和6年(ヌ)第252号
令和7年1月10日受理
令和7年2月19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 | 銚子市海鹿島町 |
| | 地 番 | 5 2 2 5 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 8 . 3 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 銚子市海鹿島町 5 2 2 5 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 5 2 2 5 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 0 . 4 2 平方メートル
2 階 4 6 . 9 0 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		
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 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 上記の者が本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」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 { 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約 2.8 m²		
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（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	・本建物の南側に老朽化した物置が建在する（写真②参照）。建築時期は不明であるが、債務者の所有と推定され、内部には家財道具が置いてあることから、未登記の附属建物と認めた。 ・「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

その他の事項

■物件1（本土地）について

- 1 物件2（本建物）の敷地として利用されており（写真①参照）、南東側が現況幅員約3.8メートルの市道に接する。西端部分に朽廃した物置（動産）があり、崩れた外壁の一部が北西側隣接地内にはみ出ている。
- 2 各隣接地とはブロック塀で概ね仕切られており、南西側隣接地（5225番8）との間には境界プレートも存在する。また、出入口部分を除き、上記市道沿いにもブロック塀が設置されている。上記市道沿いのブロック塀が市道側に傾いていた。
- 3 本土地内は、雑木・雑草が繁茂し、不用になった電化製品や家財道具が置かれ、ごみ等が散乱している。また、南西側部分には本建物の庇や下屋の一部が落下して散乱している。

■物件2（本建物）について

- 1 本建物の内部には家財道具や年式の古い電化製品等が残置しているものの、長期間使用された形跡がなく、電気の供給も停止していることから、人が生活している実態は認められない（写真③④参照）。
- 2 本建物は新築後約60年が経過しており、全体的に老朽化が著しい。また、以下の損傷等も見られた。
 - ・ 1階廊下と浴室の内壁の一部が崩落している（浴室内壁につき写真④参照）。
 - ・ 1階部分（廊下・居間・DK・和室B）に雨漏りが原因と推測される天井板の剥落が見られ、複数の穴が開いている（廊下天井につき写真⑤参照）。
 - ・ 1階部分の床に歩くと沈む箇所があり、複数の陥没した箇所（居間・DK）もある（DK床につき写真⑥参照）。
 - ・ 1階台所天井や2階廊下北側の内壁に雨漏りが原因と推測される黒カビが広範に発生している。
 - ・ 2階南西側のバルコニーが朽ちて柵が外側に大きく傾いており、庇とともに崩落するおそれがある。
 - ・ 2階バルコニーに上がる外階段が錆び付いており、倒壊するおそれがある。
 - ・ 南西側下屋が大きく破損し、崩壊している。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣居住者	本建物には昨年春頃まで人の出入りがあるようでしたが、現在は誰も住んでいません。 (令和7年2月10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

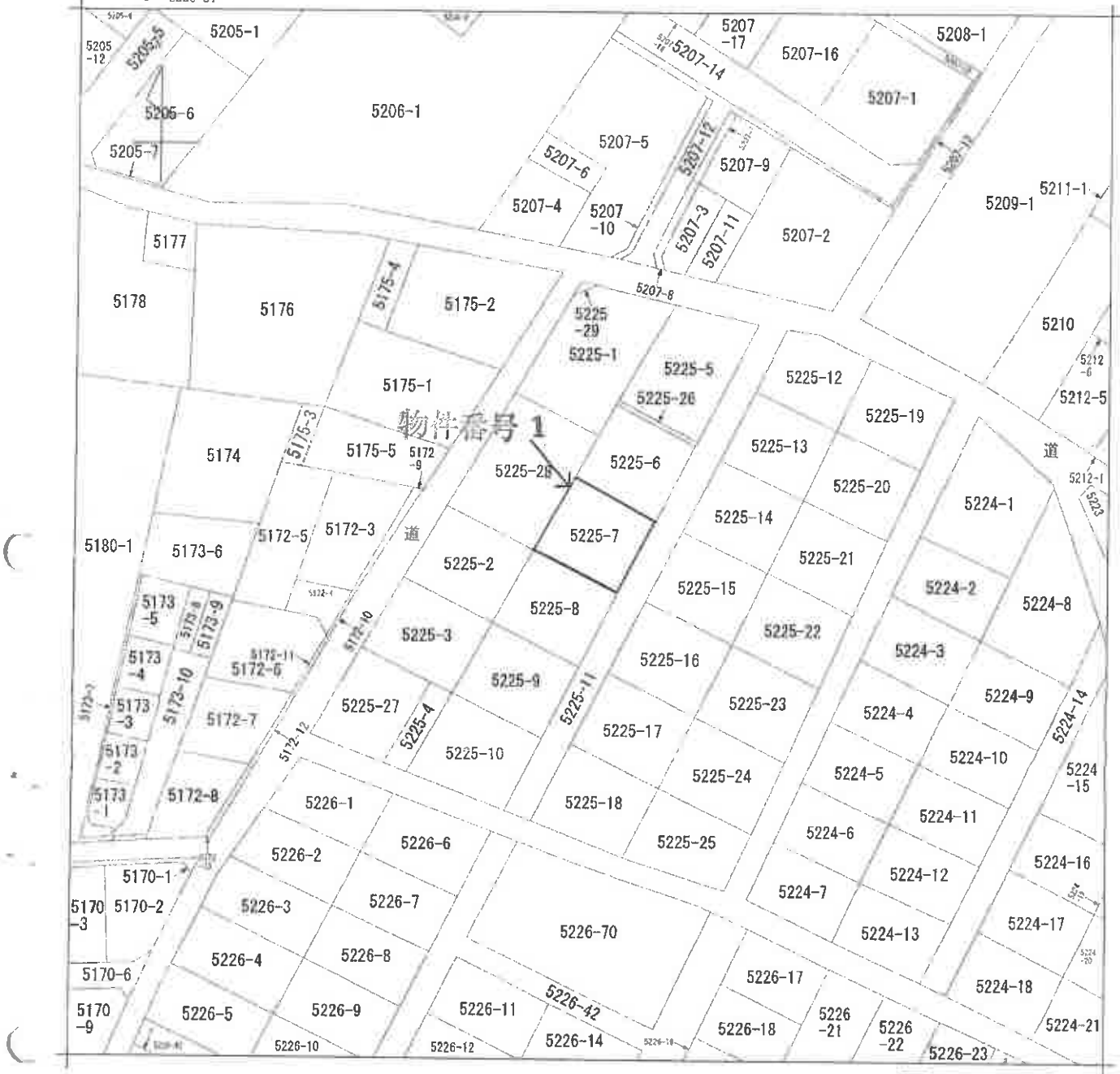
- 本建物の占有関係について、債務者の陳述は得られていないが、以下の状況及び近隣居住者の陳述から、本建物は居住者が長期間不在になっており、2枚目のとおりと認めた。
- ・本建物の表札に債務者の氏名が表示されている。
 - ・本建物の郵便受け内は郵便物やチラシ類が滞留していた。
 - ・本建物内には債務者宛ての郵便物等は存在していたが、第三者の占有を示す郵便物等は見当たらなかった。
 - ・東京電力からの回答によると、本建物の電気供給の契約名義は債務者であったが、令和6年3月2日に契約が終了している。
 - ・本建物内の壁掛けカレンダーは、令和2年4月の表示を最後に更新されていない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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14日 (火) 13:05-13:15	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: R6.3.2)
7年1月23日 (木) 14:55-15:05	物件所在地	占有調査、連絡依頼書面再投函 (期限内に連絡なし)
7年2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発送
7年2月10日 (月) 15:00-16:20	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、近隣居住者より本建物の占有状況を面談聴取
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。

地番区域見出し
海鹿島町

A3判をA4判に縮小

請求部	所在	銚子市海鹿島町				地番	5225番7			
出方尺	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。

(千葉地方法務局匝瑳支局管轄)

令和6年11月20日

東京法務局

地図整理番号：W81025

登記官

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：昭和45年12月16日

5225-7

家屋番号 5225-7

建物の所在 秋田市青森町5225番-7

建築物平面図

建物図面

各階平面図

求積

① 主

1 階

A $455 \times 293 = 13,321$

B $228 \times 228 = 52,184$

C $148 \times 455 = 67,540$

D $637 \times 364 = 231,868$

計 90,426

2 階

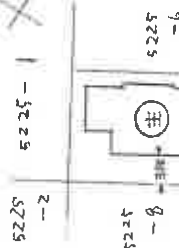
E $455 \times 546 = 248,430$

F $818 \times 364 = 299,712$

G $546 \times 364 = 198,744$

計 46,904

物件番号2



道路

床面積

① 主

M2

90.42

② 主

M2

46.90

縮尺 1/500 1/200

(日本土地家屋調査士会用紙)

地図整理番号 M81026

登記官

(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。

(千葉県方法務局印) (千葉県)

令和6年11月20日

東京法務局

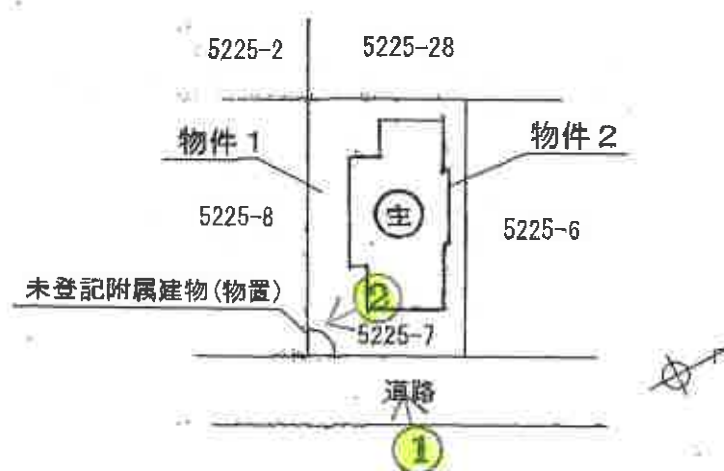
45.12.16

昭和四十五年十二月十六日

A判をA判に縮小

土地建物位置関係図

◀○写真撮影位置と方向



これは土地と建物等の概ねの位置関係を示した概略図面で、土地の境界等を示すものでない。

縮尺: 約1/500

間取図

←○写真撮影位置と方向





①



②

未登記附属建物
(物置)



③



④

内壁が崩落



⑤

天井の穴



⑥

床が陥没

令和6年(ヌ)第252号

令和7年2月10日 現地調査

令和7年2月12日 評価

小調第995号 発行番号

令和7年2月17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

小畑 昌也

第1 評価額

一括価格	
金2,070,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金960,000円
物件2（建物）	金1,110,000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。		同左
2	物件目録記載のとおり。		住居表示未実施区域 未登記 附属建物 種 類：物置 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約2.8㎡
番 号	特 記 事 項		
1, 2	第4目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

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 | 銚子市海鹿島町 |
| | 地 番 | 5 2 2 5 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 9 8. 3 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 銚子市海鹿島町 5 2 2 5 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 5 2 2 5 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 0. 4 2 平方メートル
2 階 4 6. 9 0 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）

位 置 ・ 交 通	JR総武本線「銚子」駅の東方・道路距離約3.5km 銚子電鉄線「西海鹿島」駅の南西方・道路距離約170m 最寄バス停「西海鹿島」の南西方・道路距離約170m （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	周辺に畑地等が広がる，一般住宅を中心に空地等も混在する住宅地域である。	
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 その他の規制	非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域 指定60% 指定200% なし 建築基準法第22条指定区域
画 地 条 件	形状（略長方形），地勢（概ね平坦），接道方位（南東）， 間口（約11m），奥行（約18m）， 地積は登記（198.34㎡）とほぼ同じ。	
接 面 道 路 の 状 況	南東側市道（60329号線），幅員（約3.8m），連続性（劣る）， 舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差（道路と概ね等高）	
	建築基準法上の種類	第42条1項5号
	位置指定年月日・番号	昭和37年3月30日・第79号
	セ ッ ト バ ッ ク	要（約1～2㎡，特記事項参照）
土 地 の 利 用 状 況 等	再 建 築 の 可 否	可能
	物件1は，物件2の建物の敷地及び庭として利用されている。 隣地は，北東側・北西側・南西側が戸建住宅，南東側は道路を介し駐車場等である。	
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 なし（浄化槽）	

土 壤 汚 染 等	○ 過去の利用状況及び現況観察から、土壌汚染の存する可能性は低いと推定する。 ○ 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。 ○ 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	○ 位置指定道路調書上の幅員は4.0mであるが、現況の道路幅員は約3.8m（側溝部分を含む）である。 海匠土木事務所建築宅地課によれば、再建築に際しては、位置指定道路調書上の幅員を再現する必要があるが、道路境界線の位置等については関係土地所有者間の協議に委ねているとのこと。 このため、再建築に際し当該協議が整わない場合には、暫定的措置として、4m確保するように対象物件側が一方的にセットバックを要する可能性もあるとのこと。 ○ プロパンを使用していたとみられるが、接続配管にガスボンベは存しない。 ○ 建物の周囲は洗濯機・流し台・冷蔵庫・自転車等が残置され、私物等も散乱しているほか、雑草・庭木等が繁茂している箇所が多く見られる。 ○ 道路側のブロック塀の一部が傾いている。 ○ 敷地の西端に老朽化した下屋状の物置（動産認定）が存する。外壁トタン板の一部が崩れて北西側隣地に僅かに越境している。

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） 増 築 年 月 日（登 記 記 載） 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	昭和40年1月11日新築 昭和45年12月2日変更，増築 約60年 0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 瓦葺 サイディング張り，鋼板張り等 砂壁，合板等 合板，ボード等 フローリング張り，畳，カーペット等 台所，浴室，洗面台，水洗トイレ等 （電気，上水道，浄化槽，プロパンガス） －
床 面 積（現 況）	床面積	1 階 90.42㎡ 2 階 46.90㎡ 延べ 137.32㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居 宅 6 L D K（別添間取図参照）
品 等	普通。	
保守管理の状態	劣る。	
建物の利用状況	本件債務者が，空家の状態で占有している。	
附 属 建 物	登 記 の 有 無 構 造・階 層・用 途 建 築 時 期・面 積	無 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建・物置 建築時期は不詳・約2.8㎡
特 記 事 項	○ 外部は，軒天の劣化が目立ち，破損し崩れている箇所も見られる。2 階のバルコニーは錆びて朽ちており，1 階南西側の下屋や庇の一部と ともに崩落している。バルコニーの外階段は鉄部が錆びて倒壊寸前 で，踏み面の大半が抜け落ちている。外壁に塗装の劣化が見られるほ か，亀裂・剥れ等も散見される。	

特 記 事 項	○ 内部は、玄関天井の撓み、1階廊下のDK側の壁・天井の崩れ、居間の一部床抜け・天井崩れ・壁の剥れ・雨漏り染み、DKの台所前の床抜け・北側の天井崩れ、和室Bの一部天井崩れ・畳の緩み、浴室の一部壁・天井の崩れ等が目立って確認される。また、2階は廊下北側の流し台上部に天井の撓み・壁の腐食等が見られる。室内全般に日用品・雑貨、家財道具等が雑然と残置されている。 ○ 住宅設備等の稼働状況は不明である。 ○ 全体的に損傷・劣化の程度が著しい。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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	持 分 エ	建付減価 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	26,500	1.04	198.34	1/1	0.50	2,733,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（銚子（県）－2）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
27,600円/㎡ × 98 / 100 × 100 / 104 × 100 / 98 ≒ 26,500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 ： 道路方位＋4%

◇ 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 ： 道路方位＋5%，セットバックを要する－1% 計（相乗積）＋4%

ウ 地 積 ： 登記数量による。

エ 持 分 ： 登記簿のとおり。

オ 建 付 減 価 ： 古家の存在等を考慮した。－50%

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/㎡) ア		現況延べ面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持 分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
2	主	150,000	137.32	0.010	1/1	206,000
	附	80,000	約2.8	0.025	1/1	6,000
計						212,000

ウ 現 価 率

物件 番号	耐用年数法（定額法）				観察減価率 (E)	現価率 (D) × (1 - (E))
	残価率 (A)	経済的残存 耐用年数 (B)	経過 年数 (C)	定額法に よる現価率 (D)		
2・主	0.05	0年	約60年	0.05	0.80	0.010
2・附	0.05	0年	不詳	0.05	0.50	0.025

◇ 耐用年数法（定額法）：

$$(D) \text{ 現価率} = 1 - (1 - (A) \text{ 残価率}) \times \frac{(C) \text{ 経過年数}}{(B) \text{ 経済的残存耐用年数} + (C) \text{ 経過年数}}$$

◇ 観察減価率：保守管理状況等を考慮した。

◇ 未登記附属建物はすでに経済的耐用年数を経過しているため、耐用年数に基づく方法（定額法）の残価率を参考に観察減価を行い、現価率を査定した。

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	2,733,000	0.50	法定地上権	1,367,000

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50%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カ, 1②オ） 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	2,733,000	－ 1,367,000		1.00	0.70	960,000
2	212,000	＋ 1,367,000	1.00	1.00	0.70	1,110,000
一 括 価 格（合 計）						2,070,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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）－2）

所 在：銚子市小畑新町8493番3

価 格：27,600円/㎡

位 置：JR総武本線「銚子」駅の東方約3.8kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：165㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西側幅員3.5m市道

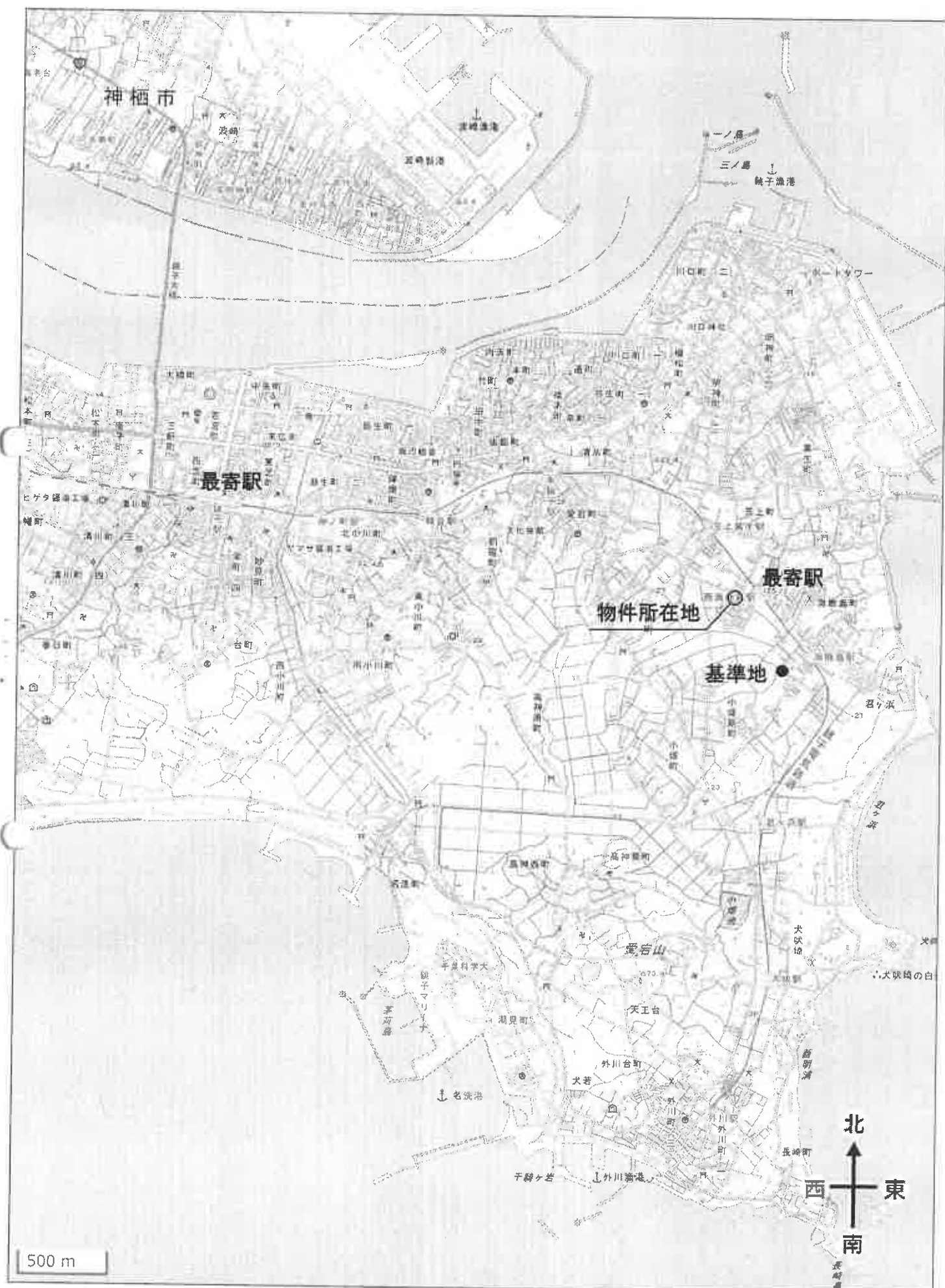
用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%，容積率200%）

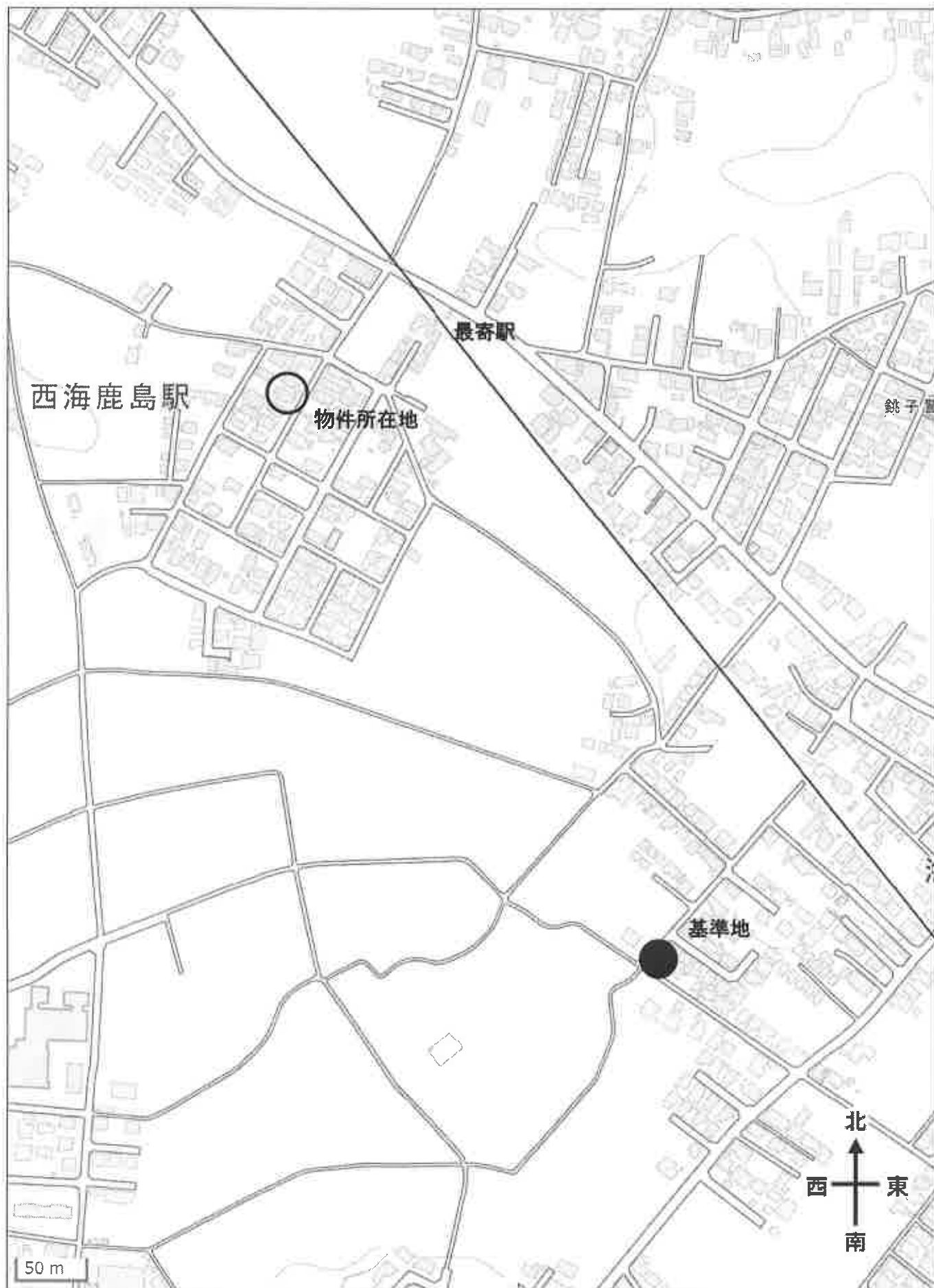
地 域 の 概 要：住宅のほか、畑地も見られる戸建住宅地域

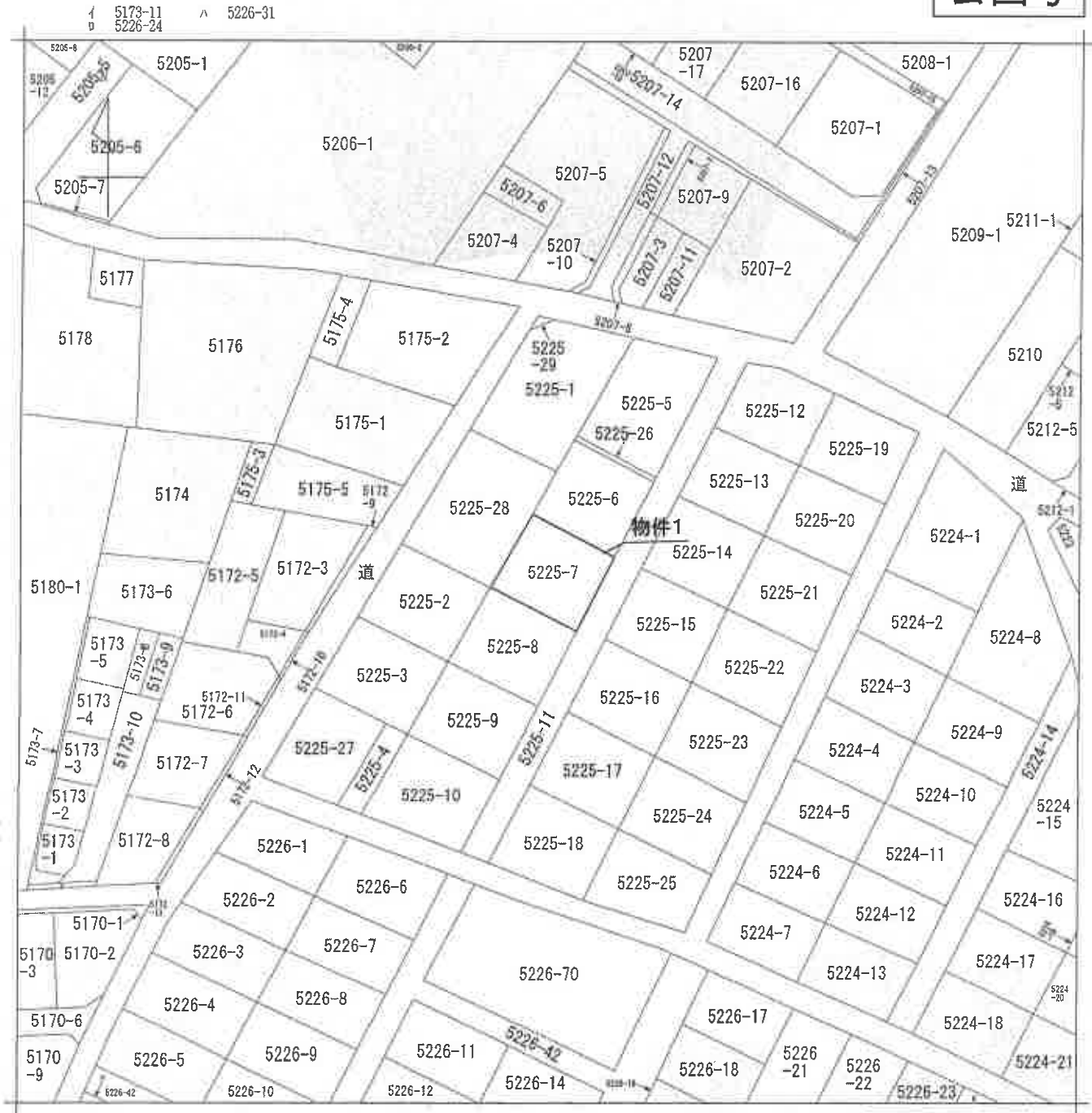
第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図

以 上







(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。

地番区域見出
海鹿島町

請 求 部 分	所 在					地 番		5225番7		
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)				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。

(千葉地方法務局匝瑳支局管轄)

令和6年11月20日

東京法務局

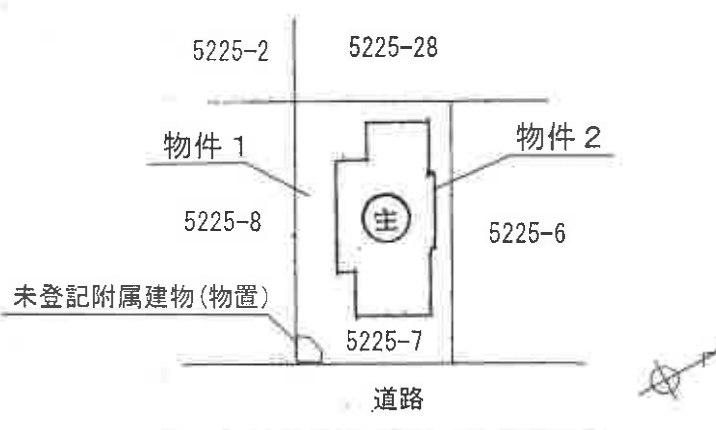
地図整理番号：M81025

登記官

(1/1)

(A3判をA4判に縮小)

土地建物位置関係図



これは土地と建物等の概ねの位置関係を示した概略図面で、土地の境界等を示すものでない。

縮尺：約1/500

登記年月日：昭和45年12月16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。
(千葉県地方事務局印鑑支局管轄)
令和6年11月20日 東京法務局

登記官

20120

家屋番号 5225-7

建物の所在 千葉県市川市5225番-7

建築物平面図

建物図面

求 借

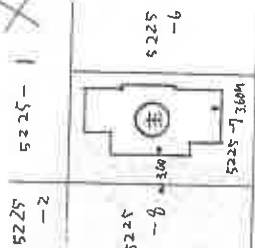
(主)

1 階

A $4.55 \times 2.73 = 12.4215$
B $7.28 \times 2.28 = 16.5984$
C $1.48 \times 4.55 = 6.7340$
D $6.37 \times 3.64 = 23.1868$
計 90.4267

2 階

E $4.55 \times 5.46 = 24.8430$
F $0.60 \times 3.64 = 2.1840$
計 19.8744
46.9014



床 面 積

(主) 1 階 90.42 M2
(主) 2 階 46.90 M2

縮 尺 1/500 1/200

建物図面

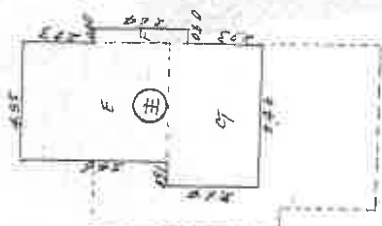
45.12.16

作 製 年 月 日
昭和45年12月16日
作 製 者

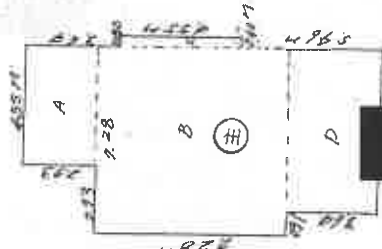
申請人

各階平面図

2 階



1 階



(日本土地家屋調査士会用紙)

(A3判をA4判に縮小)

間取図



1階



2階

