

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月17日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 重 松 孝 尚

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 6年 5月 8日 午前 9時00分から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 6年 5月22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 6年 6月 5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 6年 5月23日 午前 9時00分から 令和 6年 5月27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 6年 4月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 | |

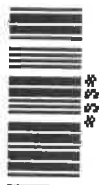


| 物件番号 | 売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円) | 一括 売却 | 買受申出保証額 (円) | 令和5年度 | |
|------|--------------------------|----------|-------------|-----------|-----------|
| | | | | 固定資産税 (円) | 都市計画税 (円) |
| 1~3 | 2,220,000 1,776,000 | 一括 | 444,000 | 44,033 | 0 |
| 1 | 1,110,000 | | | | |
| 2 | 220,000 | | | | |
| 3 | 890,000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |
| | | | | | |



物 件 目 録

- 1 所 在 八街市滝台字板橋
地 番 700番1
地 目 宅地
地 積 547.35平方メートル
- 2 所 在 八街市滝台字板橋
地 番 701番1
地 目 宅地
地 積 106.72平方メートル
- 3 所 在 八街市滝台字板橋700番地1
家屋 番号 700番1
種 類 居宅・事務所
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 78.66平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 作業所
構 造 軽量鉄骨造鋼板葺平家建
床 面 積 約8.5平方メートル



物件明細書

令和 6年 1月30日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 齊 藤 なおこ

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】

隣地(地番699番1)との境界が不明確である。

《 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 八街市滝台字板橋
地 番 700番1
地 目 宅地
地 積 547.35平方メートル

2 所 在 八街市滝台字板橋
地 番 701番1
地 目 宅地
地 積 106.72平方メートル

3 所 在 八街市滝台字板橋700番地1
家屋 番号 700番1
種 類 居宅・事務所
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 78.66平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 作業所
構 造 軽量鉄骨造鋼板葺平家建
床 面 積 約85平方メートル



令和5年(ヌ)第153号
令和5年10月19日受理
令和5年11月27日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 村 井 清 英

(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 | 八街市滝台字板橋 |
| | 地 番 | 700番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 547.35平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八街市滝台字板橋 |
| | 地 番 | 701番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 106.72平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八街市滝台字板橋700番地1 |
| | 家屋 番号 | 700番1 |
| | 種 類 | 居宅・事務所 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 78.66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 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件) | | | | | | | | | | | | | |
| 形状 | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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」のとおり | | | | | | | | | | | | | |
| 建物 | 物件3 | | | | | | | | | | | | | |
| 種類、構造及び床面積の概略 | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積: | | | | | | | | | | | | | |
| 物件目録にない附属建物 | <input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 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:作業所</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:軽量鉄骨造鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:約85㎡</td> </tr> </table> | | { | 種類:作業所 | | 構造:軽量鉄骨造鋼板葺平家建 | | 床面積:約85㎡ | | | | | | |
| { | 種類:作業所 | | | | | | | | | | | | | |
| | 構造:軽量鉄骨造鋼板葺平家建 | | | | | | | | | | | | | |
| | 床面積:約85㎡ | | | | | | | | | | | | | |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を居宅・事務所(空き家の状態)として使用している <input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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」のとおり | | | | | | | | | | | | | |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <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</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table> <input type="checkbox"/> ある | | [| 地方裁判所 | 支部 | 平成 | 年()第 | 号 | | 保管開始日 | 平成 | 年 | 月 | 日 |
| [| 地方裁判所 | 支部 | 平成 | 年()第 | 号 | | | | | | | | | |
| | 保管開始日 | 平成 | 年 | 月 | 日 | | | | | | | | | |
| 土地建物の位置関係 | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

■本件土地について

- 1 東側で千葉県所有地(地番：701番3、現況：砂利敷き)を介して国道409号線に接し、物件1、2一体で本件建物、附属建物(未登記)の敷地として利用されている。
- 2 西側は北西下り傾斜の法地で雑草が繁茂し、西側境界線は判然としない。本件建物の南西側の一部が雑草に取り込まれつつある。
- 3 附属建物は重機の整備場として利用されていた様であり、機械油等により土壤が汚染されている懸念がある。
- 4 物件2土地の北側隣地(地番：701番8)に置かれているコンテナが物件2土地側に越境している可能性があり、少なくとも礎石として置かれたコンクリート塊の越境は間違いないものと思われる。

■本件建物について

- 1 所有者等の陳述が得られておらず、本件建物の不具合や設備の故障等の有無については不明であるが、立入調査の際には特記すべき損傷箇所は見られなかった。
- 2 長期間不在である可能性が高く、屋内全般に埃が積もっている等、維持管理の状態は不良であるが、経年劣化の範囲を越えるような顕著な汚れは見られなかった。
- 3 建物内には、所有者が居住していたままの状態の家財道具が残置されている。

■附属建物(未登記)について

- 1 東側作業所は屋根の鋼板及び防水シートが半分以上失われており、野地板の隙間を通して空が見通せる程に劣化が進行している。屋内作業場として利用されていたものと思われ、床は機械油で汚れている。
- 2 西側作業所は屋根及び外壁の一部が失われており、鉄骨柱がくの字に曲がっている等、劣化が著しい。
- 3 附属建物内には、ロッカー、備品、手工具等が残置されているものの、機械器具類は存在していない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■本件建物の占有認定について

下記事由及び現場の状況から、本件建物は、債務者(所有者)が居宅・事務所として占有しているものと認めた。

- 1) 電気受給契約の名義人が債務者(所有者)であること
- 2) 債務者(所有者)名の郵便物や仕事関連の書類が大量に存在していること
- 3) 債務者(所有者)以外の第三者の占有を示す徴表が見られないこと

なお、現場にあったカレンダー等から2019年頃まで通常使用されていたものと思われるが、埃が堆積した現場の状況等から現在は空き家であるものと思われる。

尤も、当職が10月25日に本件建物を訪れた際には台所付近の電気が点いており(電気受給契約は現在も継続されていて僅かながら毎月の使用量がある)、入口のシャッターも上がっていたが、11月16日に再訪した際には、電気は消え、入口シャッターが降りていたことから、誰かが様子見程度に来ている可能性は否めない。

(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 |
|---|----------|---------------------------------------|
| R5年10月25日(水) 14:15-14:30 | 物件所在地 | 物件確認 不在 占有調査 外観写真撮影 |
| R5年10月26日(木) : - : | 千葉地裁執行官室 | 電力会社宛に電気受給契約に関する照会書発送 (11月9日回答書受領) |
| R5年11月16日(木) 12:15-13:50 | 物件所在地 | 立入調査(物件確認 占有調査 図面作成 写真撮影) 評価人同行 |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和5年11月16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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> | | |

(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)



(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 | 八街市滝台字板橋 | | | 地番 | 700番1 | | | |
| 出力縮 | 縮尺不明 | 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。

(千葉地方法務局佐倉支局管轄)

令和5年7月27日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：10-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(6 枚印)

登記年月日：平成33年3月28日

268264

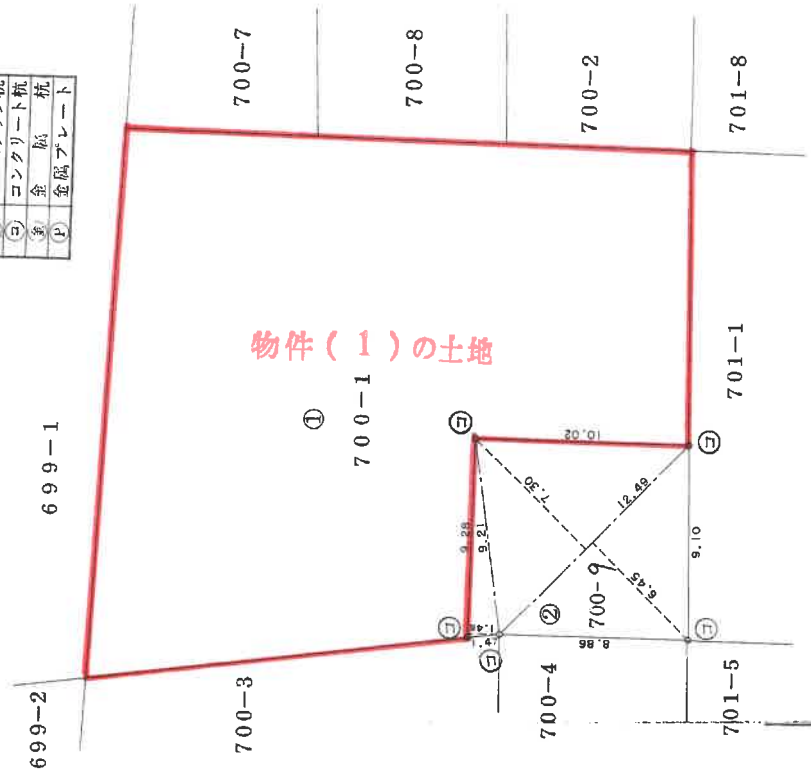
地積測量

地番 700-1-9

土地の所在 八街市 中旗郡八街町滝台字板橋



| 番号 | 境界線の種類 |
|----|---------|
| ㉔ | 石杭 |
| ㉕ | プラスチック杭 |
| ㉖ | コンクリート杭 |
| ㉗ | 金属杭 |
| ㉘ | 金属プレート |



三斜求積表

| 地番 | 底辺 | 高さ | 積 | 面積 |
|---------|-------|------|------------|----------------|
| 700-1-9 | 9.28 | 1.46 | 13.548800 | |
| | 12.49 | 7.30 | 91.177000 | |
| | 12.49 | 6.45 | 80.560500 | |
| | | 積 | 185.286300 | |
| | | 面積 | 92.643150 | |
| | | 地積 | 92.64 | m ² |

| 地番 | 総計 | 積 | 面積 |
|-------|----------|------------|----------------|
| 700-1 | 640.0000 | 92.643150 | |
| | | 547.356850 | |
| | | 547.35 | m ² |

作製者

申請人

縮尺 1/250

(平成33年3月23日作製)

(千葉土地家屋調査士会用紙)

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。
(千葉地方裁判所 佐倉支部管轄)
令和5年7月27日 東京法務局中野出張所

(7枚目)

登記簿

A3判をA4判に縮小

請求番号：10-2

登記年月日：平成3年3月28日

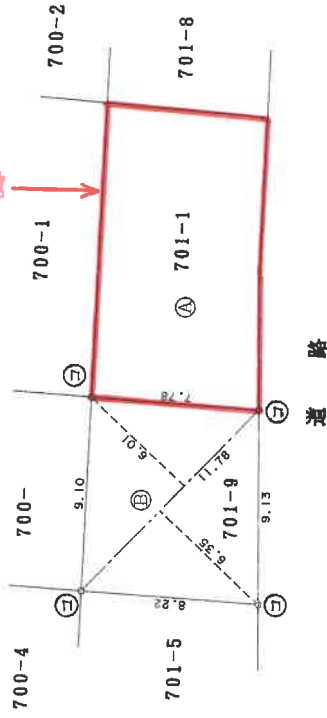
268270

地積測量簿

| | |
|-------|----------|
| 地番 | 701-9 |
| 土地の所在 | 東京都大田区板橋 |



物件(2)の土地



| 境界 | 境界標の種類 |
|-----|---------|
| (石) | 杭 |
| (ア) | プラスチック杭 |
| (イ) | コンクリート杭 |
| (ウ) | 巻属杭 |
| (エ) | 金属プレート |

三斜求積表

| 地番 | 底辺 | 高さ | 倍 | 面積 | 積 |
|---------|----------|------|---|------------|----------------|
| ② 701-9 | | | | | |
| NO. | 11.78 | 6.01 | | 70.797800 | |
| | 11.78 | 6.35 | | 74.803000 | |
| | | 倍面積 | | 145.600800 | |
| | | 面積 | | 72.800400 | |
| | | 地積 | | 72.80 | m ² |
| 残地番 | ④ 701-1 | | | | |
| 公簿 | 179.5255 | 総計 | | 72.800400 | |
| | | 残地積 | | 106.725100 | |
| | | 地積 | | 106.72 | m ² |

作製者

申請人

(平成 3 年 3 月 23 日作製)

縮尺 250

(千葉土地家屋調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成4年4月9日

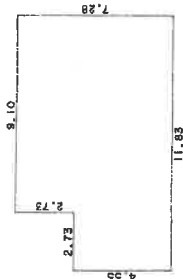
104658

各階平面図

建築物図面
各階平面図

家屋番号 700-1

建築物の所在 千葉県八街市滝台字板橋 700-1



求積表

4.55 X 2.73 = 12.4215
 7.28 X 9.10 = 66.2480
 合計 78.6695
 床面積 78.66 ㎡

A3判をA4判に縮小

令和5年7月27日

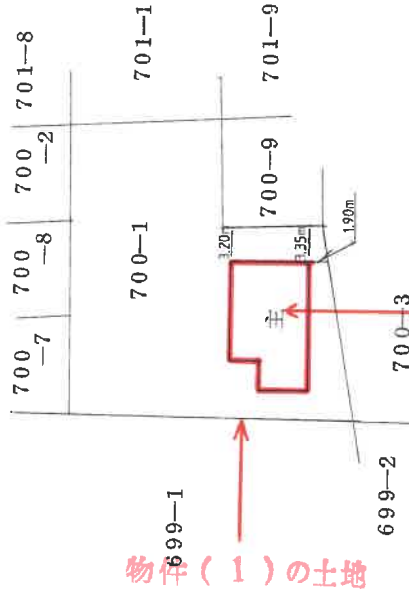
東京法務局中野出張所

登記官

(9 枚用)

請求番号：10-3

4.4.9

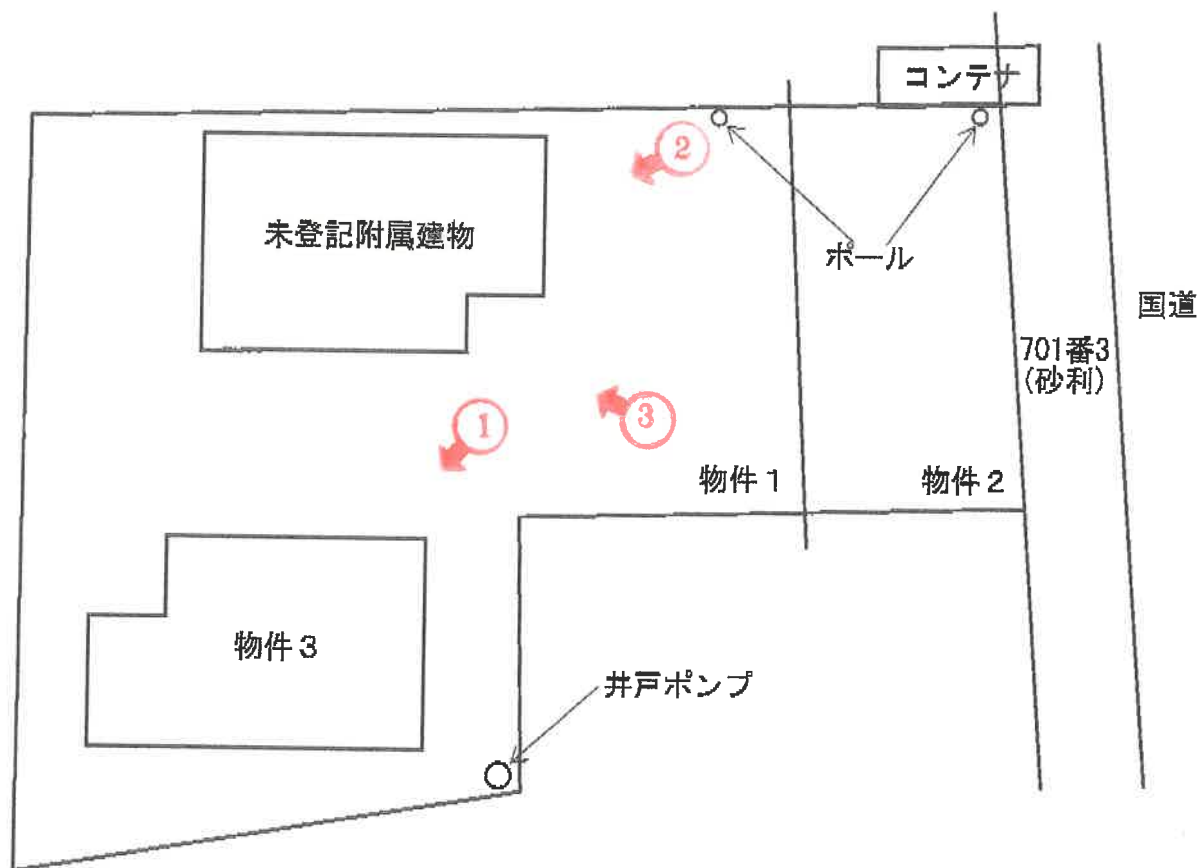


土地家屋
作製者

縮尺 1/250
申請人

縮尺 1/500
(千葉県土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図

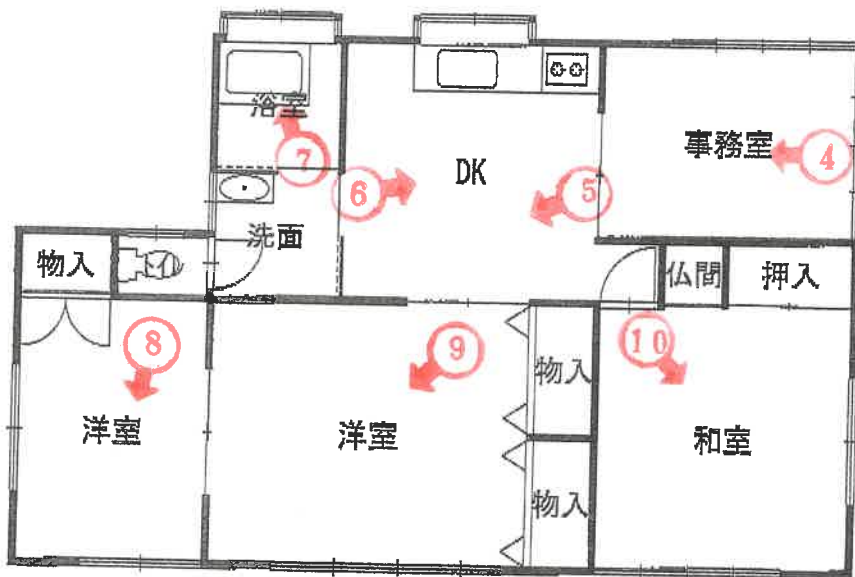


←○写真撮影位置と方向



建物間取図

【物件3】

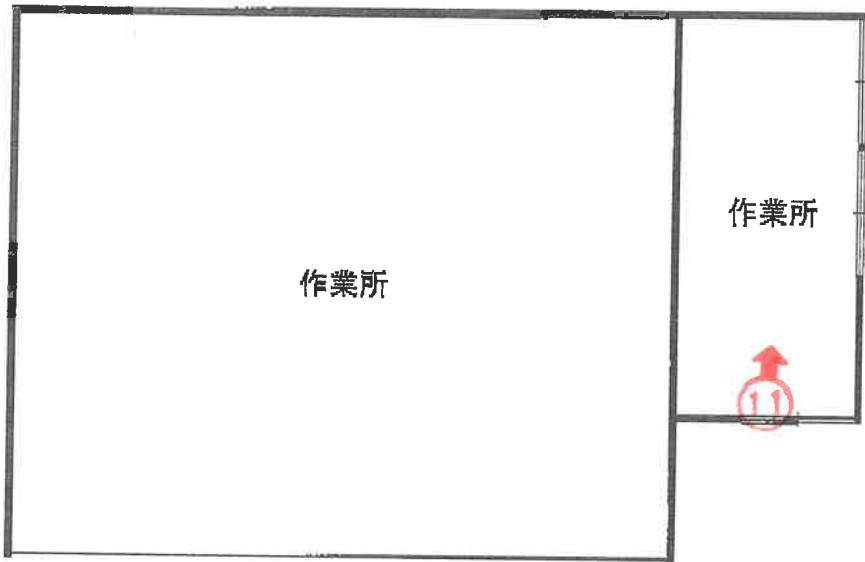


←○写真撮影位置と方向



建物間取図

【未登記附属建物】



←○写真撮影位置と方向





1



2



3



4



5



6



7



8



9



1 0



1 1



1 2

副本

令和5年（ヌ）第153号

令和5年11月16日現地調査

令和5年11月17日評価

第23K-035号発行番号

令和5年11月28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

印東 伸泰

第1 評価額

| 一 括 価 格 | | |
|----------|---|-------------|
| 金 | | 2,220,000 円 |
| 内 訳 価 格 | | |
| 物件1 (土地) | 金 | 1,110,000 円 |
| 物件2 (土地) | 金 | 220,000 円 |
| 物件3 (建物) | 金 | 890,000 円 |

- 1 一括価格は、物件1，2，3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及び2の内訳価格は物件3及び未登記附属建物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。 | | ※下記の未登記附属建物が存する。 種類：作業所 構造：軽量鉄骨造鋼板葺平家建 床面積：約85㎡ 住居表示未実施区域 |
| 番号 | 特記事項 | | |
| 1～3 | ない | | |

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------|
| 1 | 所 在 | 八街市滝台字板橋 |
| | 地 番 | 700番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 547.35平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八街市滝台字板橋 |
| | 地 番 | 701番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 106.72平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八街市滝台字板橋700番地1 |
| | 家屋 番号 | 700番1 |
| | 種 類 | 居宅・事務所 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 78.66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東金線「福俵」駅の北西方・約6.7km(道路距離) JR東金線「東金」駅の北西方・約7km(道路距離) JR総武本線「日向」駅の南西方・約7.2km(道路距離) 最寄バス停「北滝台」の北方・約90m(道路距離) (別添「位置図」参照) | |
| 付近の状況 | 国道沿いに作業所，倉庫，一般住宅，店舗等が見られる地域 | |
| 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 | 無指定 |
| | 建蔽率 | 指定 60% |
| | 容積率 | 指定 200% |
| | 防火規制 | — |
| | その他規制 | 建築基準法第22条指定区域 |
| 面地条件 (規模，形状等) | 形状:(不整形地) 地勢:(略平坦地) 接道方位:(東) 間口:(約14m) 奥行:(約35m) 地積:(654.07㎡) (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:(南側隣接地より約0.5m低い～略等高，西側隣 接地と略等高，北側隣接地より約2m高い～略 等高) | |
| 接面道路の状況 | 東側(国道) 路線名(409号) 幅員(約8.7m) 連続性(優る) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(有) 高低差(道路と概ね等高) ※物件 ² と国道との間に701番3土地(所有者:千葉県，地積:162 ㎡，地目:畑，現況:砂利敷き)が介在する。 | |
| | 建築基準法上の種類 | 建築基準法第42条1項1号 |
| | セットバック | 不要 セットバック部分の面積 — |
| | 再建築の可否 | 可能 |

| | | |
|--|--|---|
| 土地の利用状況等 | 物件1,2 | 物件3建物及び未登記附属建物の敷地 |
| | 隣地 | <ul style="list-style-type: none"> ・北側： 現況，更地（工事中） ・東側： 国道を介して荒地（登記地目：畑） ・南側： コンクリートガラ置場等 ・西側： 西方に向かって下り傾斜の荒地（登記地目：畑） |
| 供給処理施設 | 上水道 なし ガス配管 なし 下水道 なし | |
| 敷地内までの引き込みを基準に、引き込みがある場合を「あり」無い場合を「なし」とした。 | | |
| 土壌汚染等 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 地歴調査及び地図調査を行ったが、物件1，2は従来より作業所等の敷地であったことから、土壌汚染の存在する可能性は否定できない。 2. 現在、物件3建物及び未登記附属建物の敷地であり、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. 『ちば情報マップ』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 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 物件1及び2の北側及び南側境界線はコンクリート敷きやフェンス等により概ねその範囲は特定できるが、西側境界線は判然とししない。また周囲の状況から、東側国道敷との間にある砂利敷きは公図上の701番3土地に該当するものと判断した。 2. 現地調査時、北側隣接地は工事中であった。700番7土地及び700番8土地付近は物件1土地よりも約2m低い。 3. 北東側に電気引込のためのポールが2本存する。また北東側で隣接地よりコンテナが約0.2m程度越境してきているものと推測する。 4. 物件3建物の南東側に井戸ポンプが存する。 | |

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） | 平成4年1月10日新築 |
| | 経過年数 | 約32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 | 瓦葺 |
| | 外 壁 | サイディング等 |
| | 内 壁 | クロス、板張り等 |
| | 天 井 | クロス等 |
| | 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、井戸、プロパンガス、浄化槽) |
| | そ の 他 | — |
| 床面積（現況） | 床面積 1階 78.66㎡（登記簿数量と同じ） | |
| 現況用途等 | 現況用途 | 居宅・事務所 |
| | 間取り | 3DK+事務室（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 ・ 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。 | |
| 建物の利用状況 | 所有者が空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3年10月2日／印502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. 未登記附属建物の概要は以下のとおりである。

| | |
|-------|--|
| 種類 | 作業所 |
| 構造 | 軽量鉄骨造鋼板葺平家建 |
| 床面積 | 約85㎡ |
| 建築年月日 | 昭和52年（固定資産評価証明書の記載に基づく） |
| 所有者 | 物件3建物所有者と同一と推定した。 |
| 備考 | 東側作業所の屋根鋼板の大部分が無く屋根木材のみ残っているが、隙間から雨漏りするものと見受けられる。西側作業所は西側壁の大部分がなく、また屋根が一部破損している。 |

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 | 11,600 | 0.61 | 547.35 | 0.70 | 2,711,000 |
| 2 | 11,600 | 0.61 | 106.72 | 0.70 | 529,000 |
| 計 | | | | | 3,240,000 |

ア 標準価格：(公示価格等からの規準)

地価公示等(基準地 八街(県)-5)

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 12,800 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(99.7)}{100} & \times & \frac{100}{(110)} & \times & \frac{100}{(100)} & \div & 11,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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%，角地+5% (格差率) 110

◇ 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) 100

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, 2】

(相乗積) 形状-15%，規模-20%，土壤汚染が存在する可能性あり-10% (格差率) 0.61

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) 0.70

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 | 主である建物 | 130,000 | 78.66 | 0.02 | 205,000 |
| | 未登記 附属建物 | 80,000 | 約85 | 0.01 | 68,000 |
| 計 | | | | | 273,000 |

ウ 現価率

| 物件番号 | | ①耐用年数法 (定率法) | | | | ②観察減価率 | 現価率 ①(D)×② |
|------|-------------|--------------|-------------|----------------------|--------------------|-------------|---------------|
| | | (A) 残価率 | (B) 経過年数 | (C) 経済的残存 耐用年数 | (D) 定率法に よる率 | | |
| 3 | 主である建物 | 5% | 32年 | 0年 | 0.05 | ▲60% (0.40) | 0.02 |
| | 未登記 附属建物 | 5% | 47年 | 0年 | 0.05 | ▲80% (0.20) | 0.01 |

① 耐用年数法(定率法)

$$(D) \text{定率法による率} = \left(\frac{B/(B+C)}{A} \right)$$

- A. 残価率
- B. 経過年数
- C. 経済的残存耐用年数

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 | 土地利用権等割合 イ | | 土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ |
|----------|-------------------|---------------|-------|-------------------------------------|
| | | 率 | 利用権等 | |
| 1 | 2,711,000 | 0.35 | 法定地上権 | 949,000 |
| 2 | 529,000 | 0.35 | 法定地上権 | 185,000 |
| 計 | | | | 1,134,000 |

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35%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) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ |
|-----------|-----------------------------------|---------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|---|
| 1 | 2,711,000 | - 949,000 | | 0.90 | 0.70 | 1,110,000 |
| 2 | 529,000 | - 185,000 | | 0.90 | 0.70 | 220,000 |
| 3 | 273,000 | + 1,134,000 | 1.00 | 0.90 | 0.70 | 890,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | | 2,220,000 |

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：管理状態の劣る作業所建物を含む物件であることによる市場性の減退を考慮した。

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（八街（県）-5）

| | |
|-------------|-----------------------------------|
| 所 在 | 八街市滝台字丹尾台1581番1外 |
| 価 格 | 12,800円/㎡ |
| 位 置 | JR東金線「東金駅」の北西方約7.9kmに位置する。 |
| 価 格 時 点 | 令和5年7月1日 |
| 地 積 | 481㎡ |
| 供 給 処 理 施 設 | なし |
| 接 面 街 路 | 南東側幅員12.4m都道府県道，北東側道 |
| 用 途 指 定 等 | 非線引都市計画区域，用途無指定区域（建蔽率60%，容積率200%） |
| 地 域 の 概 要 | 住宅，事務所，店舗等が混在する郊外の県道沿いの混在住宅地域 |

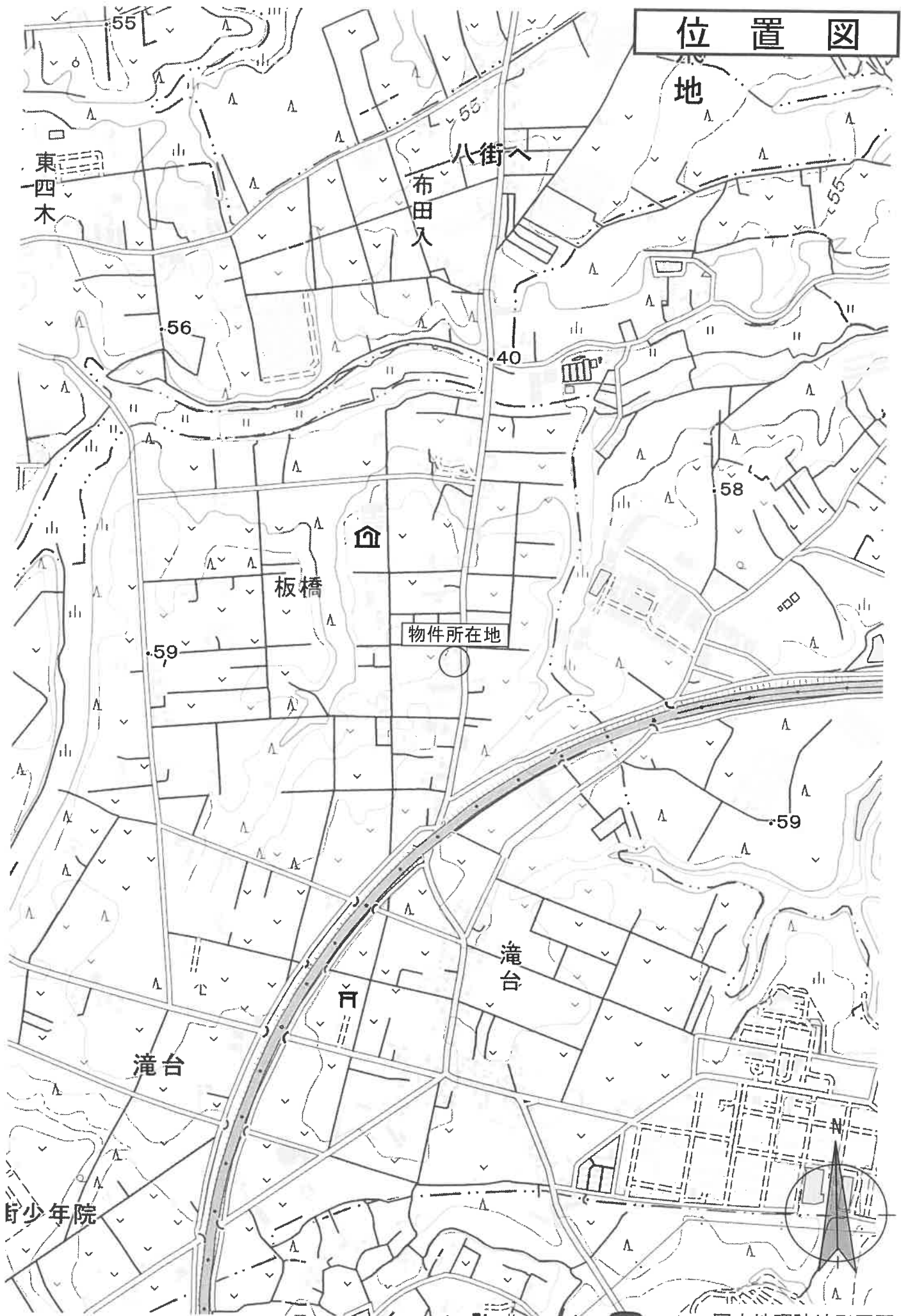
第7 附属資料

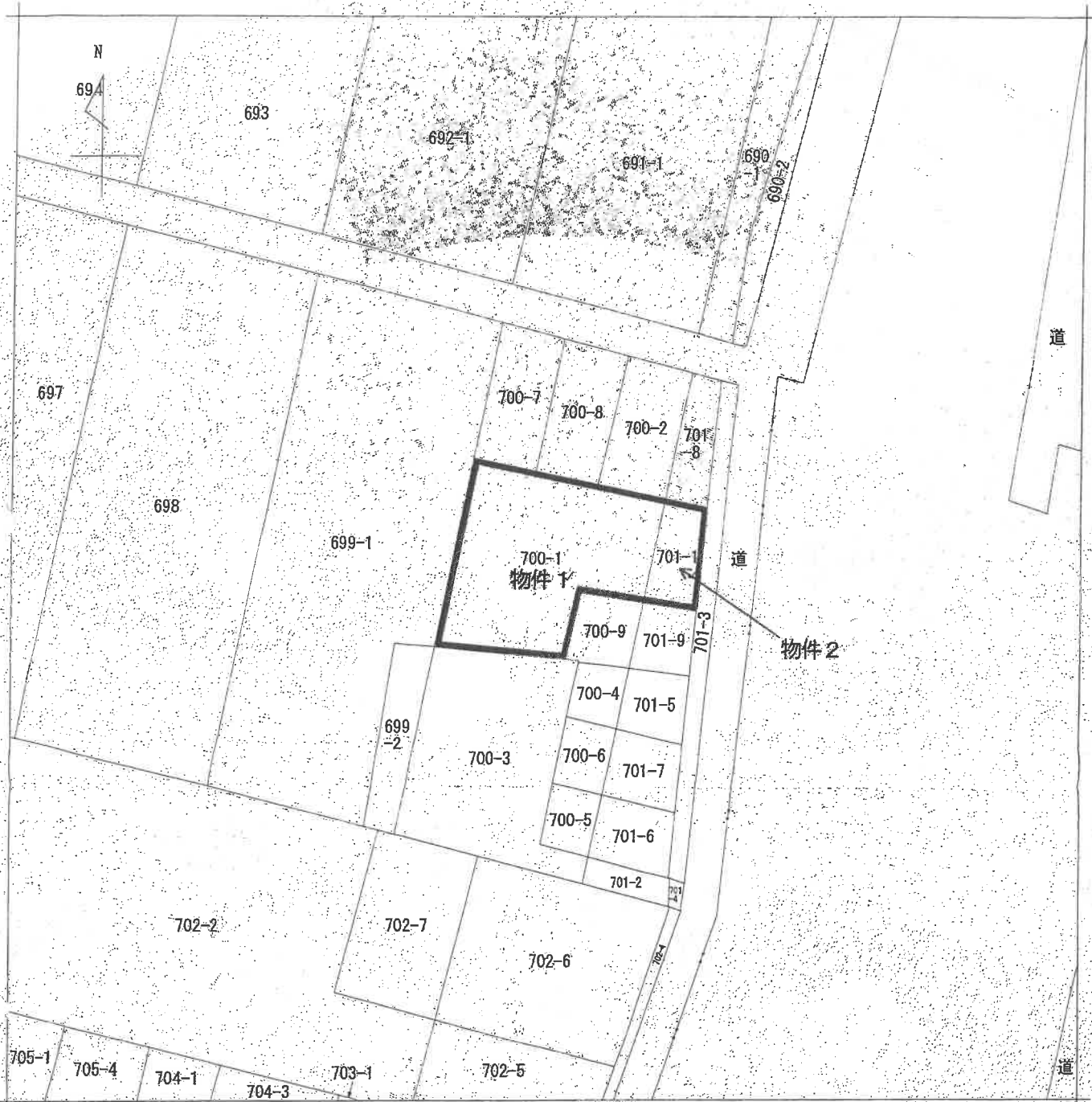
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 土地建物位置関係図

以上

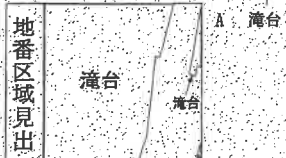
位置図

地





(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 | 八街市滝台字板橋 | | 地番 | 700番1 | |
| 出力縮尺 | 縮尺不明 | 精度区分 | 座標系番号又は記号 | 分類 | 地図に準ずる図面 | |
| 作成年月日 | | | 備考 付年相目 (原図) | 補記事項 | 種類 旧土地台帳附属地図 | |

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。

(千葉県方法務局佐倉支局管轄)

令和5年7月27日

東京法務局中野出張所

登記官

公 図 写

本図面はA3判をA4判に縮小したものです

登記年月日：平成33年3月28日

268264

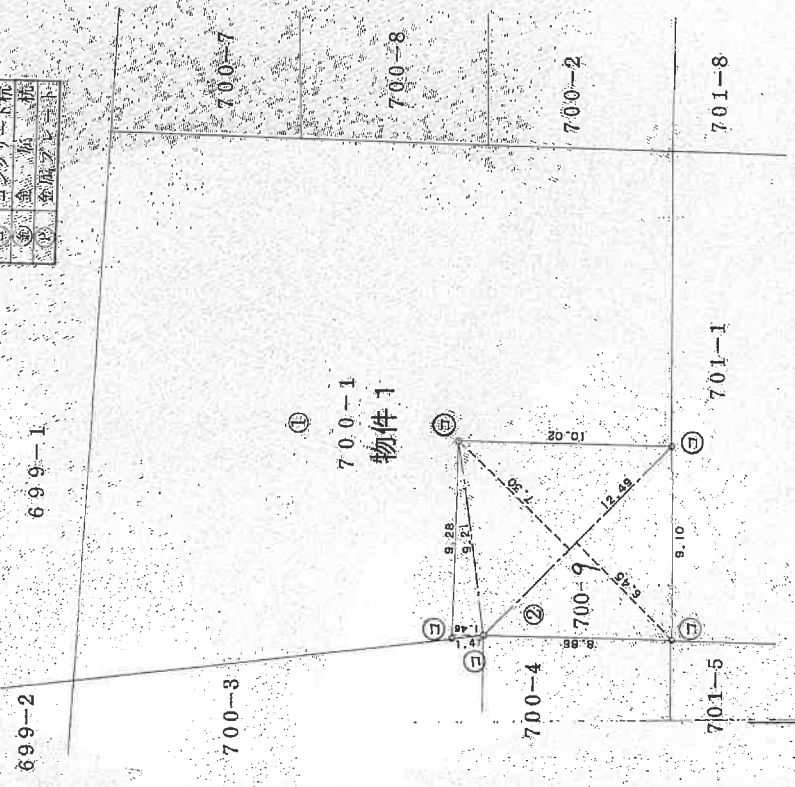
地積測量図

地番 700-9

土地の所在 八街市 中津部大町 滝台字板橋



| 境界の種類 | 境界の種類 |
|-------------|---------|
| (1) 石 | 石 |
| (2) プラスチック板 | プラスチック板 |
| (3) コンクリート板 | コンクリート板 |
| (4) 金網 | 金網 |
| (5) 金網フェンス | 金網フェンス |



三 算 求 積 表

| 地番 | 底辺 | 高さ | 積算 | 面積 | 積算 |
|---------|-------|------|------------|----------------|----|
| ② 700-9 | 9.28 | 1.46 | 13.548800 | | |
| | 12.49 | 7.30 | 91.177000 | | |
| | 12.49 | 6.45 | 80.560500 | | |
| | | 積算 | 185.286300 | | |
| | | 面積 | 92.643150 | | |
| | | 地積 | 92.64 | m ² | |

| 地番 | 底辺 | 高さ | 積算 | 面積 | 積算 |
|---------|----------|----|------------|----------------|----|
| ① 700-1 | 540.0000 | | 92.643150 | | |
| | | | 547.356850 | | |
| | | | 547.35 | m ² | |

700-1 物件 1

700-1 物件 1

| | | | |
|-----|-----|----|-----|
| 作製者 | 申請人 | 縮尺 | 250 |
| | | | |

(千葉土地家屋調査士会用品)

本図面はA3判をA4に縮小したものです

年 3月28日(作成)

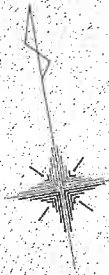
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (千葉地方司法務局 佐倉支庁管轄)
 令和5年7月27日 東京司法務局 中野出張所 登記官

268270

地積測量図

地番 701-9

土地の所在 東京都大塚町滝台字坂橋

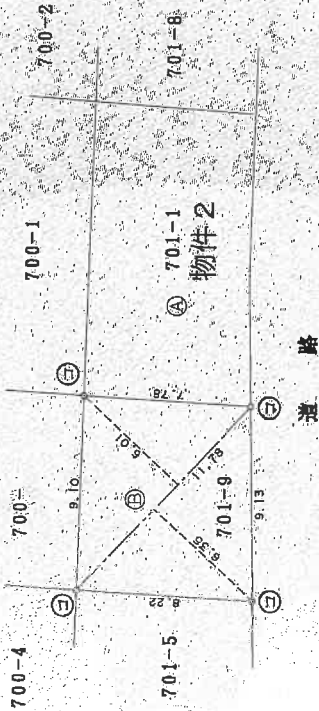


要斜求積表

| 地番 | ① | 701-9 | 底辺 | 高さ | 倍 | 面積 |
|-----|---|-------|-------|------|-----|----------------------|
| NO. | | | 11.78 | 6.01 | | 70.797800 |
| | | | 11.78 | 6.35 | | 74.803000 |
| | | | | | 倍面積 | 145.600800 |
| | | | | | 面積 | 72.800400 |
| | | | | | 地積 | 72.80 m ² |

| 地番 | ② | 701-1 | 總計 |
|-----|---|----------|-----------------------|
| NO. | | | 72.800400 |
| 公簿 | | 179.5255 | 106.725100 |
| | | | 106.72 m ² |

物件2



| 番号 | 境界線の種類 |
|----|---------|
| ① | 石 |
| ② | コンクリート杭 |
| ③ | 鉄線 |
| ④ | 鉄線 |
| ⑤ | 鉄線 |
| ⑥ | 鉄線 |
| ⑦ | 鉄線 |
| ⑧ | 鉄線 |
| ⑨ | 鉄線 |
| ⑩ | 鉄線 |
| ⑪ | 鉄線 |
| ⑫ | 鉄線 |
| ⑬ | 鉄線 |
| ⑭ | 鉄線 |
| ⑮ | 鉄線 |
| ⑯ | 鉄線 |
| ⑰ | 鉄線 |
| ⑱ | 鉄線 |
| ⑲ | 鉄線 |
| ⑳ | 鉄線 |
| ㉑ | 鉄線 |
| ㉒ | 鉄線 |
| ㉓ | 鉄線 |
| ㉔ | 鉄線 |
| ㉕ | 鉄線 |
| ㉖ | 鉄線 |
| ㉗ | 鉄線 |
| ㉘ | 鉄線 |
| ㉙ | 鉄線 |
| ㉚ | 鉄線 |
| ㉛ | 鉄線 |
| ㉜ | 鉄線 |
| ㉝ | 鉄線 |
| ㉞ | 鉄線 |
| ㉟ | 鉄線 |
| ㊱ | 鉄線 |
| ㊲ | 鉄線 |
| ㊳ | 鉄線 |
| ㊴ | 鉄線 |
| ㊵ | 鉄線 |
| ㊶ | 鉄線 |
| ㊷ | 鉄線 |
| ㊸ | 鉄線 |
| ㊹ | 鉄線 |
| ㊺ | 鉄線 |
| ㊻ | 鉄線 |
| ㊼ | 鉄線 |
| ㊽ | 鉄線 |
| ㊾ | 鉄線 |
| ㊿ | 鉄線 |

作製者

申請人

縮尺 250

年 3月23日(作成)

(千葉土地家屋調査士会印紙)

本図面はA3判をA4に縮小したものです

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(千葉地方公務員局 佐倉支局 佐倉)

令和5年7月27日

東京法務局中野出張所

登録簿

登記年月日：平成4年4月9日

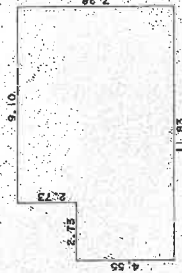
104658

各階平面図

家屋番号 700-I

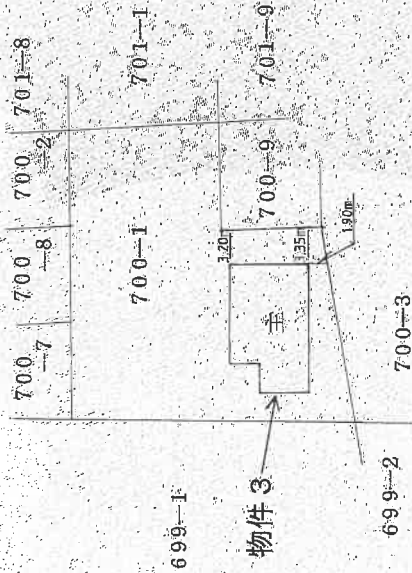
建物の所在 千葉県八街市滝台字坂橋 700-I

建物図面
各階平面図



求積表

4.55 X 2.73 = 12.4215
 7.28 X 9.10 = 66.2480
 合 計 78.6695
 床面積 78.66 m²



4.4.9

| | | | |
|-----|----------|-----|----------|
| 製作者 | 縮尺 1/250 | 申請人 | 縮尺 1/500 |
|-----|----------|-----|----------|

本図面はA3判をA4に縮小したものであります(建築士会用紙)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である
 (千葉県地方事務局長佐倉支店(管轄))
 令和5年7月27日 東京法律事務所 印 出 発 所

登記官

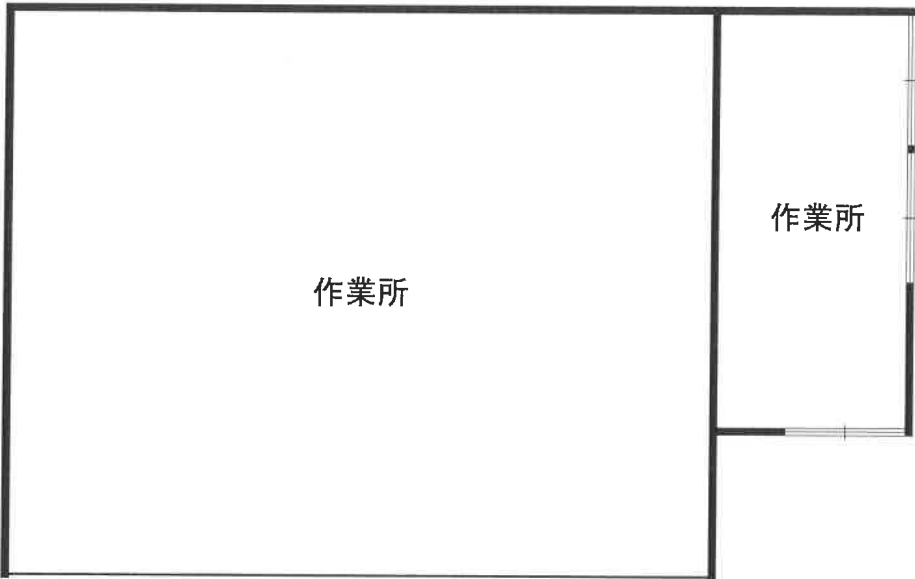
建物間取図

【物件3】



建物間取図

【未登記附属建物】



土地建物位置関係図

