

## 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, 2	4,050,000 3,240,000	一括	810,000	44,507	0
1	2,150,000				
2	1,900,000				
備考					



## 物 件 目 録

1 所 在 香取市山倉字真行面  
地 番 282番2  
地 目 宅地  
地 積 1321.00平方メートル

2 所 在 香取市山倉字真行面282番地2  
家屋 番号 282番2  
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 158.54平方メートル  
2階 33.12平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約161.24平方メートル  
2階 33.12平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置  
構 造 木造鋼板葺平家建  
床 面 積 約25平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置  
構 造 木造鋼板葺平家建  
床 面 積 約44平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 6年 2月 1日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 井 上 久美子

---

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】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

---

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 香取市山倉字真行面  
地 番 282番2  
地 目 宅地  
地 積 1321.00平方メートル
- 2 所 在 香取市山倉字真行面282番地2  
家屋 番号 282番2  
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 158.54平方メートル  
2階 33.12平方メートル

(現況)

- 床 面 積 1階 約161.24平方メートル  
2階 33.12平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置  
構 造 木造鋼板葺平家建  
床 面 積 約25平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置  
構 造 木造鋼板葺平家建  
床 面 積 約44平方メートル



令和5年(ケ)第339号  
令和5年11月17日受理  
令和5年12月26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   | 香取市山倉字真行面                         |
|   | 地 番   | 282番2                             |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 1321.00平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 香取市山倉字真行面282番地2                   |
|   | 家屋 番号 | 282番2                             |
|   | 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 158.54平方メートル<br>2階 33.12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														
<b>土 地</b>	物件 1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 1） <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 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 checked="" type="checkbox"/> 地図のとおり														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <b>A</b> <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地上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	4 枚目「その他の事項」のとおり														
<b>建 物</b>	物件 2														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積：1 階 約 1 6 1 . 2 4 m <sup>2</sup> （うち増築部分約 2 . 7 m <sup>2</sup> ） 2 階           3 3 . 1 2 m <sup>2</sup>														
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="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td style="padding-left: 10px;"> <table border="0"> <tr> <td style="padding-right: 5px;">種 類：</td> <td>符号 1 物置</td> <td>符号 2 物置</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 5px;">構 造：</td> <td>木造鋼板葺平家建</td> <td>木造鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 5px;">床面積：</td> <td>約 25 m<sup>2</sup></td> <td>約 44 m<sup>2</sup></td> </tr> </table> </td> </tr> </table>			{	<table border="0"> <tr> <td style="padding-right: 5px;">種 類：</td> <td>符号 1 物置</td> <td>符号 2 物置</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 5px;">構 造：</td> <td>木造鋼板葺平家建</td> <td>木造鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 5px;">床面積：</td> <td>約 25 m<sup>2</sup></td> <td>約 44 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	種 類：	符号 1 物置	符号 2 物置	構 造：	木造鋼板葺平家建	木造鋼板葺平家建	床面積：	約 25 m <sup>2</sup>	約 44 m <sup>2</sup>	
{	<table border="0"> <tr> <td style="padding-right: 5px;">種 類：</td> <td>符号 1 物置</td> <td>符号 2 物置</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 5px;">構 造：</td> <td>木造鋼板葺平家建</td> <td>木造鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 5px;">床面積：</td> <td>約 25 m<sup>2</sup></td> <td>約 44 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	種 類：	符号 1 物置	符号 2 物置	構 造：	木造鋼板葺平家建	木造鋼板葺平家建	床面積：	約 25 m <sup>2</sup>	約 44 m <sup>2</sup>					
種 類：	符号 1 物置	符号 2 物置													
構 造：	木造鋼板葺平家建	木造鋼板葺平家建													
床面積：	約 25 m <sup>2</sup>	約 44 m <sup>2</sup>													
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 <b>B</b> ( <b>A</b> の夫) 上記の者が本件建物を居宅として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 3 枚目「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	4 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 <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td style="padding-left: 10px;"> <table border="0"> <tr> <td style="padding-right: 10px;">地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table> </td> </tr> </table>			[	<table border="0"> <tr> <td style="padding-right: 10px;">地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号	保管開始日	平成	年	月	日
[	<table border="0"> <tr> <td style="padding-right: 10px;">地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 10px;">保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>	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)



占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■ B (占有者) ■ A (所有者))の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成20年頃
最初の契約等	契約日 平成20年頃
契約等	期間 平成20年頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 A <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 B <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
<p>1 本件建物は B の生家であるが ( A が B と婚姻し同居していた)、 B が事業資金を調達する際に A の父に所有名義を変更していたため、 A の父が死亡したことにより母が相続し、母の死亡により現在 A に相続登記がなされている。 A は母の死亡以前に B と別居し実家に戻っているため、現在は B が一人で居住しているものである。</p> <p>2 上記経緯のため、 A 、 B とともに本件建物について貸借関係にある認識はないものの、夫婦間での使用貸借関係が生じているものと認めた。</p>	

## その他の事項

## ■本件土地について

- 1 南西側で認定外公道(国所有)に接する土地で、物件2建物(主である建物、未登記附属建物1、2)の敷地として利用されている。
- 2 北西側にある県道との間に県道を見上げるほどの急傾斜地(県道敷及びB所有地(地番:281番2))があり、土留擁壁等が存しないため土砂が物件2建物(主である建物、未登記附属建物1)に迫って本件土地内に流れ込んでいる。
- 3 2箇所ドラム缶を利用したゴミ焼却をしており、分別が徹底されていないため、灰や燃えかすに有害物質が混入している懸念がある。
- 4 未登記附属建物2の南側に、同建物に接合する形で過去に牛小屋として利用されていた木製の構築物があり、物件2建物の主である建物の東側に小さな祠(氏神様)がある。
- 5 本件土地一帯は南東方下がりの地勢にあり、本件土地と南東側隣接地(地番:278番、279番)との地盤面にも高低差があるが、土地境は土留め擁壁等のない法地になっており、本件土地から土砂が流出していると思われる箇所も見受けられた。

## ■本件建物について

## 【物件2主である建物】

- 1 老朽化が著しく、以下の難点を認めた。
  - 1) 2階外壁の立ち上がり直下付近の1階天井(階段付近及び、階段南側8畳和室付近(写真6参照))に雨漏り跡がある。
  - 2) 1階洗面所の天井に雨染みによるものと思われるカビが発生している(写真13参照)。
  - 3) 1階西側8畳和室、10畳和室の床に柔らかくなっている箇所が複数ある。
  - 4) 1階DKの床下の傷みが進行していると思われ、特に西側縁側との接合部付近の沈み込みが大きい。
  - 5) 1階西側の縁側にかなりの傾斜が生じている(外壁側から和室2間との境に向けて下がっている)。
- 2 維持管理の状態はやや不良で、水回りを主体に汚れが目立つほか、全体的に損耗劣化が進行している。

## 【未登記附属建物1】

- 1 以前は農作物等の保管をしていたとのことであるが、現在は物置として使用されている。
- 2 損耗劣化が進行しているが、物置としての利用に支障はない。

## 【未登記附属建物2】

- 1 以前は牛小屋隣接の農機具庫等として利用されていたとのことであるが、現在は物置として利用されている。
- 2 損耗劣化が著しく、損傷部分も多いが、現況利用には支障はないものと思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (債務者兼所有者)</p>	<p>1 対象物件には、B (A の夫) が一人で住んでいます。</p> <p>2 対象物件は B の生家ですが、B が事業をしていた時に資金調達する都合から勝手に私の亡父の名義に変更していたため、現在は相続により私が所有者ということになっており迷惑を被っています。 (以上、令和5年11月28日に面談聴取)</p> <p>3 私が対象物件から出た時期は、明確な記憶はありませんが15年～20年位前だと思います。B とは貸借契約等はなく、家賃等の授受もありません。 (以上、令和5年12月15日に電話聴取)</p>
<p>■ C (B の実妹)</p>	<p>1 兄 (B) は、耳が遠く体調も良くないので、私が立入調査に付き添います。</p> <p>2 この家は古いので、床が柔らかくなっている等の不具合があります。数年前の台風で屋根他が壊れ雨漏りがありましたが、保険金で修繕しました。設備には故障等の問題はありません。浄化槽は半年毎に保守点検を受けています。</p> <p>3 この家は、元は現在西側にある台所、8畳和室、10畳和室からなる建物で、今の位置より少し東側に建っていた(現在西側にある縁側が南に向く方角に建てられていた)のですが、曳家をして現在の位置と方角とし、それに東側及び2階を増築(登記は昭和53年4月)することで現在の建物となっています。元の家部分は60年位は経っていると思います。便所と洗面所は東側の増築後かなり経ってから増築したものです。 西側に在る物置(未登記附属建物1)は、この家の増築時期よりは後に建てられたものと思います。元牛小屋に隣接する物置(未登記附属建物2)は、いつ頃建てられたものか不明ですが、6～70年以上は経っていると思われます。</p> <p>4 ペットは飼っていません。 (以上、令和5年12月14日に面談聴取)</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

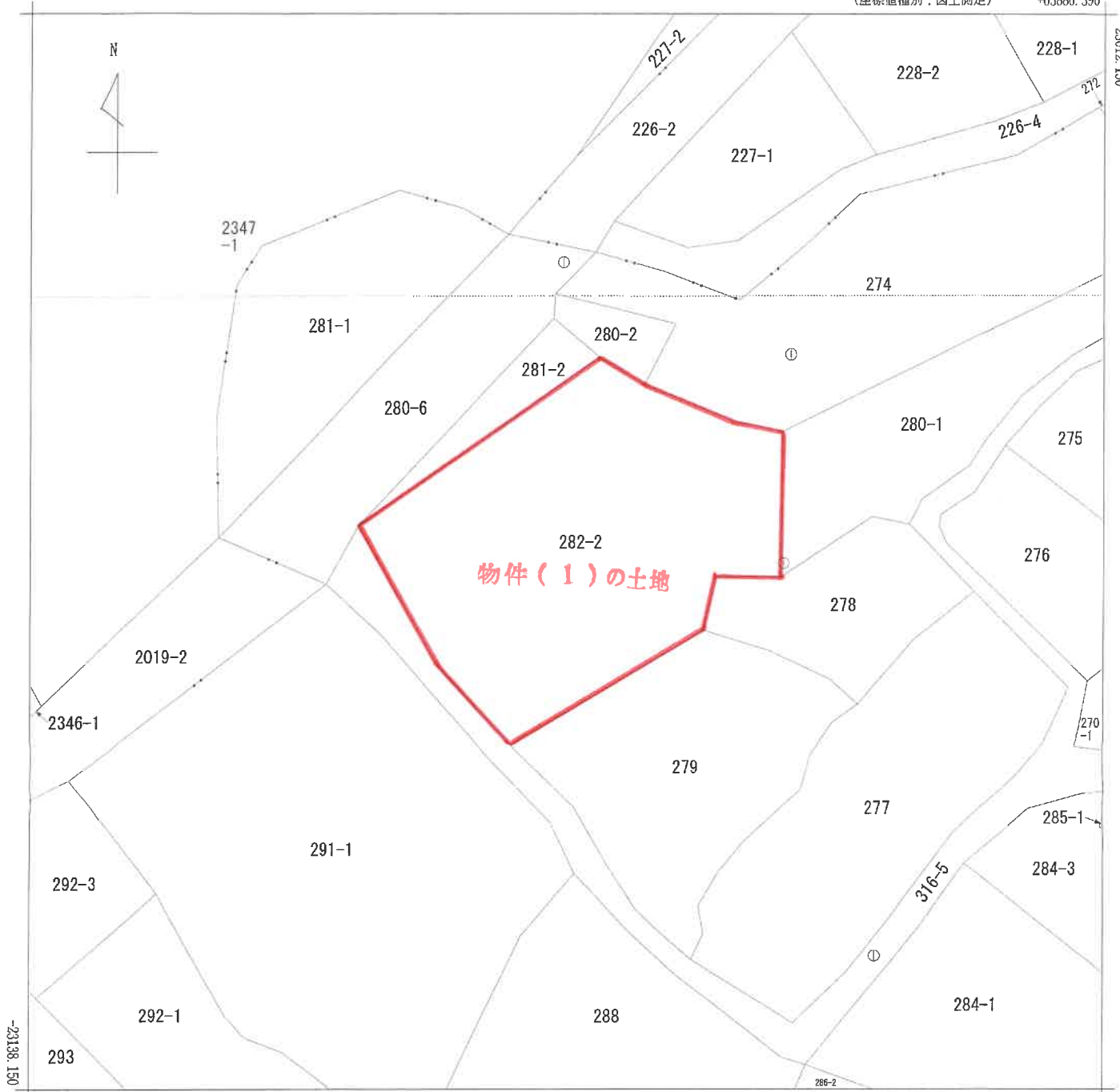
( 5 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R5年11月28日(火) 11:15-11:35	物件所在地	物件確認 不在 占有調査 外観写真撮影 立入調査に関する求連絡書投函(連絡なし)
R5年11月28日(火) 11:45-12:25	■ A ■ の自宅	■ A ■ に面談聴取
R5年12月5日(火) 12:30-12:40	法務局佐倉支局	周辺土地の登記事項証明書取得
R5年12月14日(木) 10:30-13:15	物件所在地	立入調査(物件確認 占有確認 図面作成 写真撮影) 評価人同行 ■ B ■、■ C ■ に面談聴取
R5年12月15日(金) 10:35-10:40	千葉地裁執行官室	■ A ■ に電話聴取
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 type="checkbox"/> 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。</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  
( 6 枚目)

(座標値種別：図上測定) +63886.390

-23012.150



+63761.390 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	山倉
--------	----

請求部	所在	香取市山倉字真行面				地番	282番2	
出方尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	
作成年月日	昭和40年			備付年月日(原図)	昭和47年4月28日		補記事項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(千葉地方務局香取支局管轄)

令和5年9月7日

千葉地方務局成田出張所

登記官

請求番号：10-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小

( 7 校印)

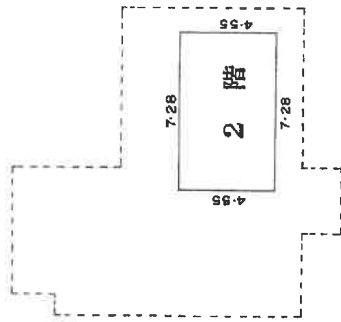
登記年月日：昭和58年11月24日

### 53411 各階平面図

家屋番号  
282-2

建物の所在  
香取郡山田町山倉字真行面282番地2

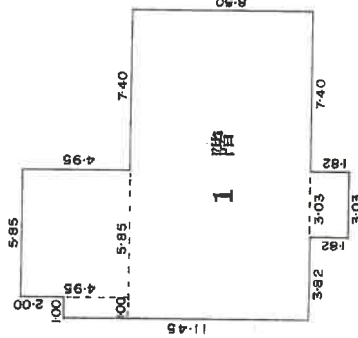
### 建物各階平面図



#### 2階床面積

$$7.28 \times 4.55 = 33.1240$$

$$33.12 \text{ m}^2$$



#### 1階床面積

$$3.03 \times 1.82 = 5.5146$$

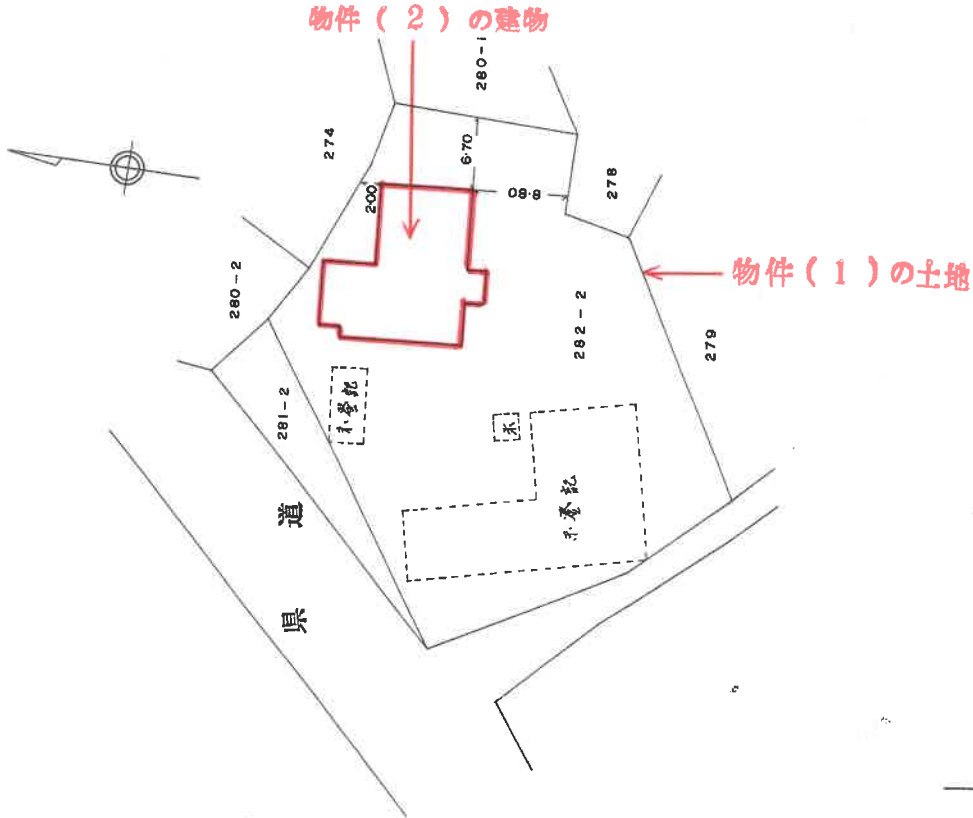
$$14.25 \times 8.50 = 121.1250$$

$$5.85 \times 4.95 = 28.9575$$

$$2.95 \times 1.00 = 2.9500$$

$$158.5471$$

$$158.54 \text{ m}^2$$



作製

58年11月22日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小

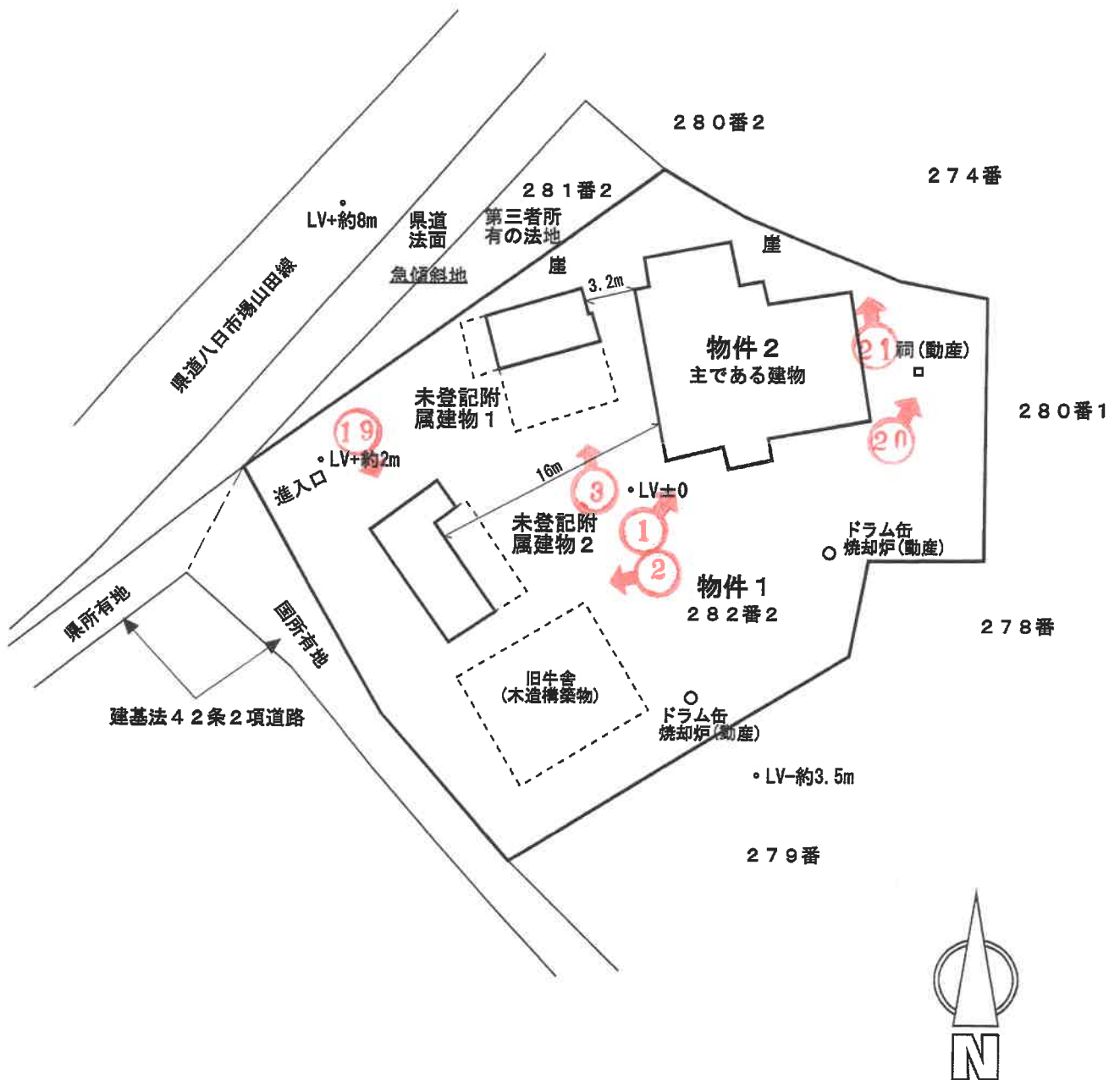
令和5年9月7日

千葉地方務局香取支店管轄

登記官

(8枚目)

請求番号：10-2



・LV：国土地理院地図から推定の概略数値

## 土地建物位置関係図

(評価人作成の概略図)

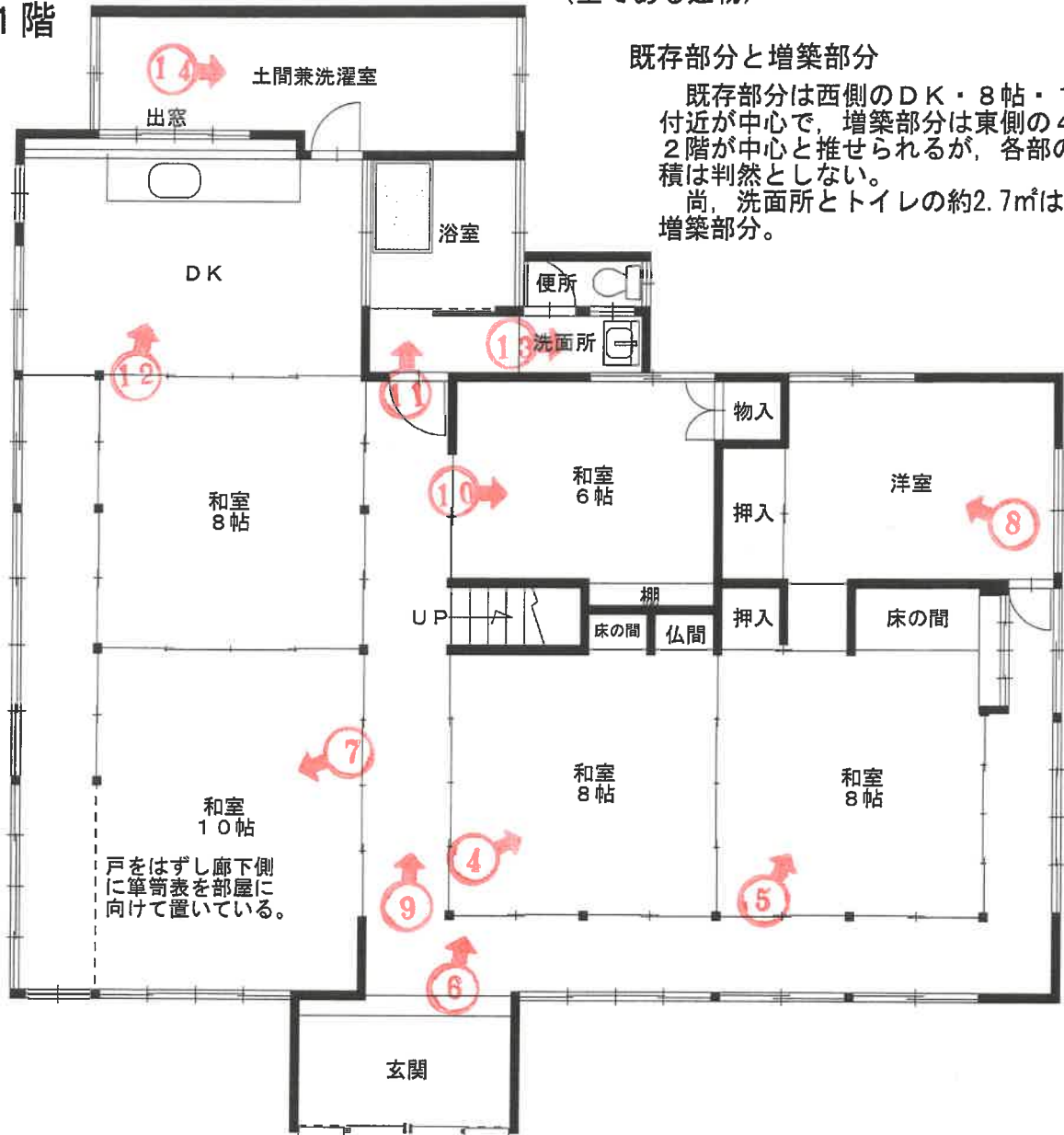
←○写真撮影位置と方向

物件 2  
(主である建物)

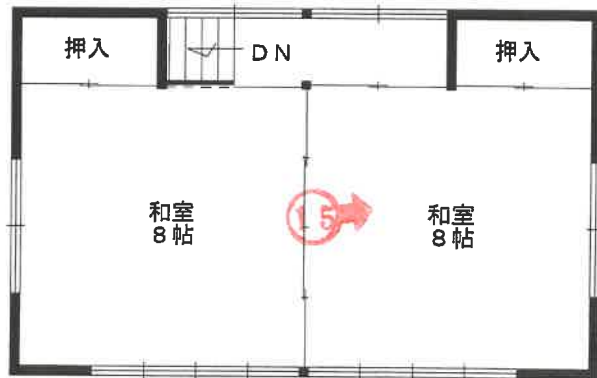
既存部分と増築部分

既存部分は西側のDK・8帖・10帖付近が中心で、増築部分は東側の4室と2階が中心と推せられるが、各部の床面積は判然としない。  
尚、洗面所とトイレの約2.7㎡は未登記増築部分。

1階



2階



間取図

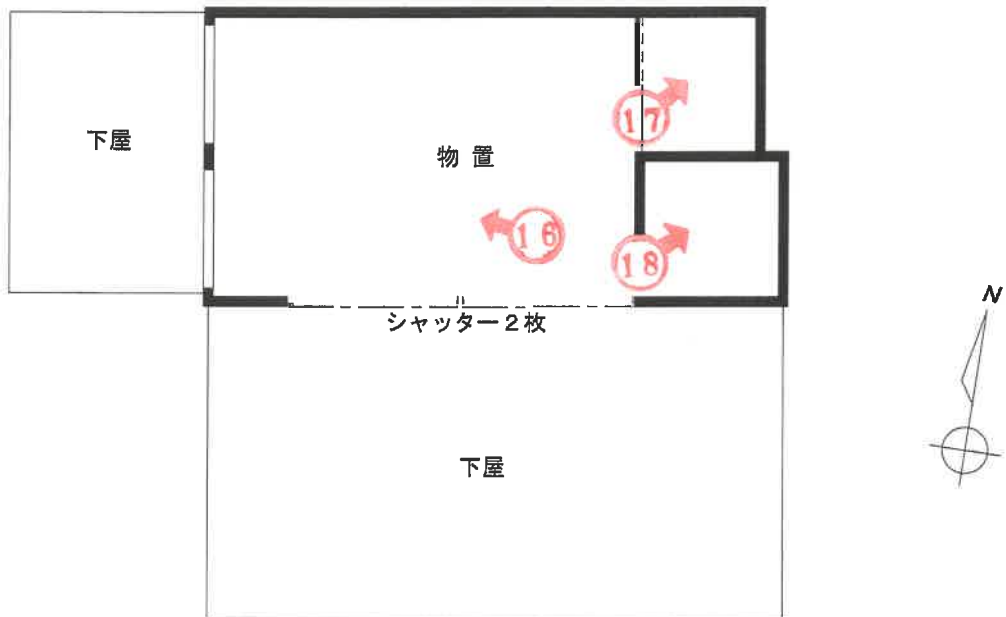
(評価人作成)

写真撮影位置と方向

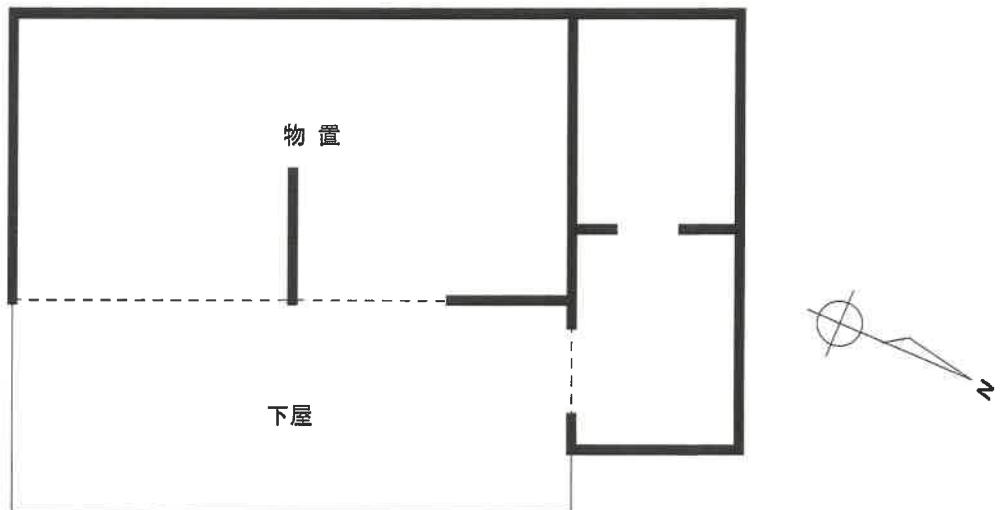
(10枚目)



### 未登記附属建物 1



### 未登記附属建物 2



## 間取図

(評価人作成)

←○写真撮影位置と方向



1



2

未登記附属建物 2  
(下屋部分の面積大)

構築物(非建物)



3

未登記附属建物 1  
(下屋部分の面積大)



4

(以下、主である建物)



5



6

雨染跡





7



8



9



1 0



1 1



1 2





1 3



1 4



1 5



16

(以下、附属建物1)



17



18

(17 枚目)





19

附属建物2



20



21



令和5年 (ケ) 第 339 号  
令和5年12月14日 現地調査  
令和5年12月14日 評 価  
第 1412 号 発行番号  
令和5年12月19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

富 井 康 司 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金4,050,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金2,150,000円
物件2(建物)	金1,900,000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			<p>(住居表示未実施区域)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1階に未登記増築がある。 床面積：1階 約161.24㎡ 2階 33.12㎡</li> <li>・ 未登記附属建物が2棟ある。 符号1 種 類：物置 構 造：木造鋼板葺平家建 床面積：約25㎡</li> <li>符号2 種 類：物置 構 造：木造鋼板葺平家建 床面積：約44㎡</li> </ul>
番 号	特 記 事 項		
1・2	ない。		

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   | 香取市山倉字真行面                         |
|   | 地 番   | 282番2                             |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 1321.00平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 香取市山倉字真行面282番地2                   |
|   | 家屋 番号 | 282番2                             |
|   | 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 158.54平方メートル<br>2階 33.12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)

添付「土地建物位置関係図」参照。

位置・交通	JR成田線「小見川」駅から南西方へ道路距離で約10.5km。路線バス「山倉大神」停からは北東方へ同約90m。 (附属資料「所在位置略図」参照)	
付近の状況	県道八日市場山田線沿い及び背後の農家住宅を中心に僅かに近隣型店舗も見られる農家住宅地域。	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引き都市計画区域 — 60% 200% — 一部が土砂災害(特別)警戒区域に属する。
画地条件	形状(不整形) 地勢(概ね平坦) 接道方位(南西) 間口(約31.5m) 奥行(最大約49m) 地積(1,321.00㎡(登記))	
接面道路の状況	認定外公道(所有は国), 幅員(約2.6~5.5m), 連続性(行き止まり), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(無), 高低差(約0~+1.5m)。	
	建築基準法上の種類	第42条第2項
	セットバック	有
	再建築の可否	可
土地の利用状況等	物件2の主である建物と未登記附属建物2棟の敷地。他に建築後70年以上となる木造の牛舎(構築物で使用しておらず価値もない), 東端部に小さな祠(動産), 2箇所ドラム缶焼却炉(動産, 生活ゴミの焼却用で燃え殻等に有害物質の存否は不明)があった。隣接は, 南東側が畑で北東・南西側が住宅, 北西側が県道を介して神社。	
供給処理施設	上水道:あり	

(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。)	ガス配管：なし 下水道：なし
土 壌 汚 染 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土壌汚染の可能性(旧来からの農家住宅の敷地であり、可能性は低いと推せられる)</li> <li>・ 埋蔵文化財包蔵地指定(無)</li> <li>・ 建物敷きであり、外観からは建物関連以外の地下埋設物の存在が推せられるものは見られなかった。</li> </ul>
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件1と県道(有効舗装部)との間に急傾斜地があり、物件2の未登記附属建物1の県道側が土砂災害特別警戒区域、その隣接にある主である建物と未登記附属建物2の各一部が土砂災害警戒区域に指定されている。詳細情報は、千葉県HPの「ちば情報マップ」の土砂災害警戒区域等で確認可能。 また、北東側の隣地沿いにも2m超の崖があり県崖条例にかかる可能性が高い点留意のこと。南東側隣地との間も2m超の傾斜地があり同様の可能性がある。</li> </ul>

## 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(住人聴取) 増築年月日(登記記載)  経 過 年 数 経済的残存耐用年数	不 詳 昭和53年4月日不詳増築 未登記増築部分は不詳 増築から約45年 0年
仕 様	基 礎 構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	コンクリート 木造 瓦・亜鉛メッキ鋼板 亜鉛メッキ鋼板、漆喰、板、モルタル 繊維壁ほか 板ほか 畳合、板 トイレ、バス、キッチン

	その他	(上水, プロパンガス, 浄化槽, 電気) ない
床面積(現況)	登記簿 1階 約161.24㎡ (含洗面所とトイレの未登記約2.7㎡) 2階 33.12㎡ 延べ 約194.36㎡で, 現況もほぼ同じ。	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 8DK (別添間取図参照)
品等	普通	
保守管理の状態	<p>外部は, 老朽化しているものの目立った傷みは確認出来なかった。</p> <p>内部は, 雨漏り跡が多数箇所であり都度修繕している様子だが, 台風などの大雨時には発生の可能性が高いと推される。1階西側のDK・8帖・10帖和室の床はフカフカな箇所が多く傷みが進んでおり, 縁側の床は傾斜していた。またDK北側ドアが壊れており, 土間兼洗濯室は安普請で劣化が進んでいた。</p> <p>尚, 西側が新築時の既存部分で, 東側のその他部分(含2階)が増築部分であるが, それぞれの床面積は判然としない。全体として保守管理状態は劣る。</p>	
建物の利用状況	債務者兼所有者の夫が一人で住居として使用している。使用権原は使用貸借と推せられる。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 築年から屋根や天井・内外壁材などにアスベスト含有の可能性あるが, 詳細は不明。</li> <li>・ シロアリ被害は, 目視の範囲では確認出来なかったが床の様子や築年から可能性はある。</li> </ul>	

区分	未登記附属建物1	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日(住人聴取) 経過年数 経済的残存耐用年数	不詳 約45年超と推定 0年

仕 様	基 礎 構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床	コンクリート 木造 鋼板 鋼板 漆喰 ー コンクリート
床 面 積(現 況)	概測約25m <sup>2</sup>	
現 況 用 途 等	現況用途	物 置
保 守 管 理 の 状 態	劣る	

区 分	未登記附属建物 2	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日(住人聴取) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	不 詳 約45年超と推定 0年
仕 様	基 礎 構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床	コンクリート 木造 鋼板 鋼板 土壁, 板ほか 板 コンクリート
床 面 積(現 況)	概測約44m <sup>2</sup>	
現 況 用 途 等	現況用途	物 置
保 守 管 理 の 状 態	著しく劣る	



## 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	建付減価 補正率 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	6,060	76%	1,321.00	80%	4,867,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

・基準地(香取(県)ー12)

価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $6,100\text{円}/\text{m}^2 \times 99.3/100 \times 100/100 \times 100/- \div 6,060\text{円}/\text{m}^2$

◇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(相乗):無

◇地域格差(相乗):街路,交通接近,環境,行政的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,奥行き,規模等)及び利用状況等が標準的な中間画地を想定。

イ 個別格差(相乗):道路条件が劣る -5%  
 崖に隣接する地勢 -15%  
 形状が劣る -5%  
 セットバックを要する -1%  
 (95%×85%×95%×99%≒76%)

ウ 地積:登記簿数量による。

エ 建付減価補正率:建物と敷地の適応(建物の老朽化の程度等を考量) -20%

#### 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	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2主	180,000	194.36	4%	1,399,000
2附1	60,000	25	3%	45,000
2附2	80,000	44	3%	106,000

合 計	1,550,000
-----	-----------

ウ 現価率

・主である建物

増築からも経過年数約45年以上，経済的残存耐用年数0年のため，現状を観察し考量のうえ現価率を4%と査定した。

・未登記附属建物1及び2

築後経過年数約45年超で不詳であり老朽化が進んでおり，経済的残存耐用年数0年のため現状を観察し考量のうえ現価率を3%と査定した。

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価格を加算し，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		土地利用権価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	4,867,000	30%	法定地上権	1,460,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権と判定し，その割合を30%に設定。

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 修正率 エ	競売市 場修正 率 オ	評 価 額 (円) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	4,867,000	▲1,460,000	—	90%	70%	2,150,000
2	1,550,000	1,460,000	—	90%	70%	1,900,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						4,050,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：農家住宅で一般的に市場性が劣ると判断し，▲10%の市場性修正を施す。

オ 競売市場修正率：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

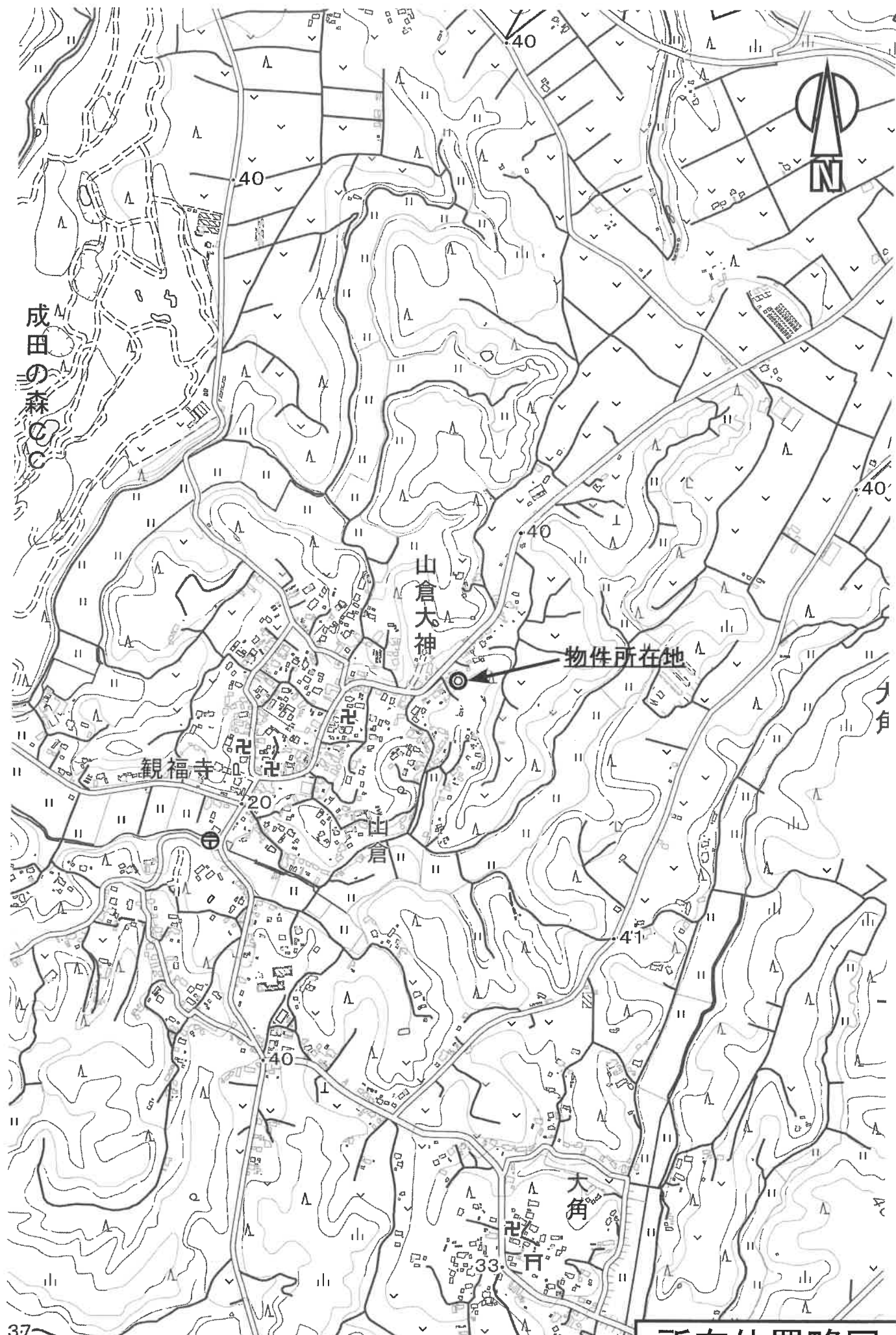
### ・基準地(香取(県)－12)

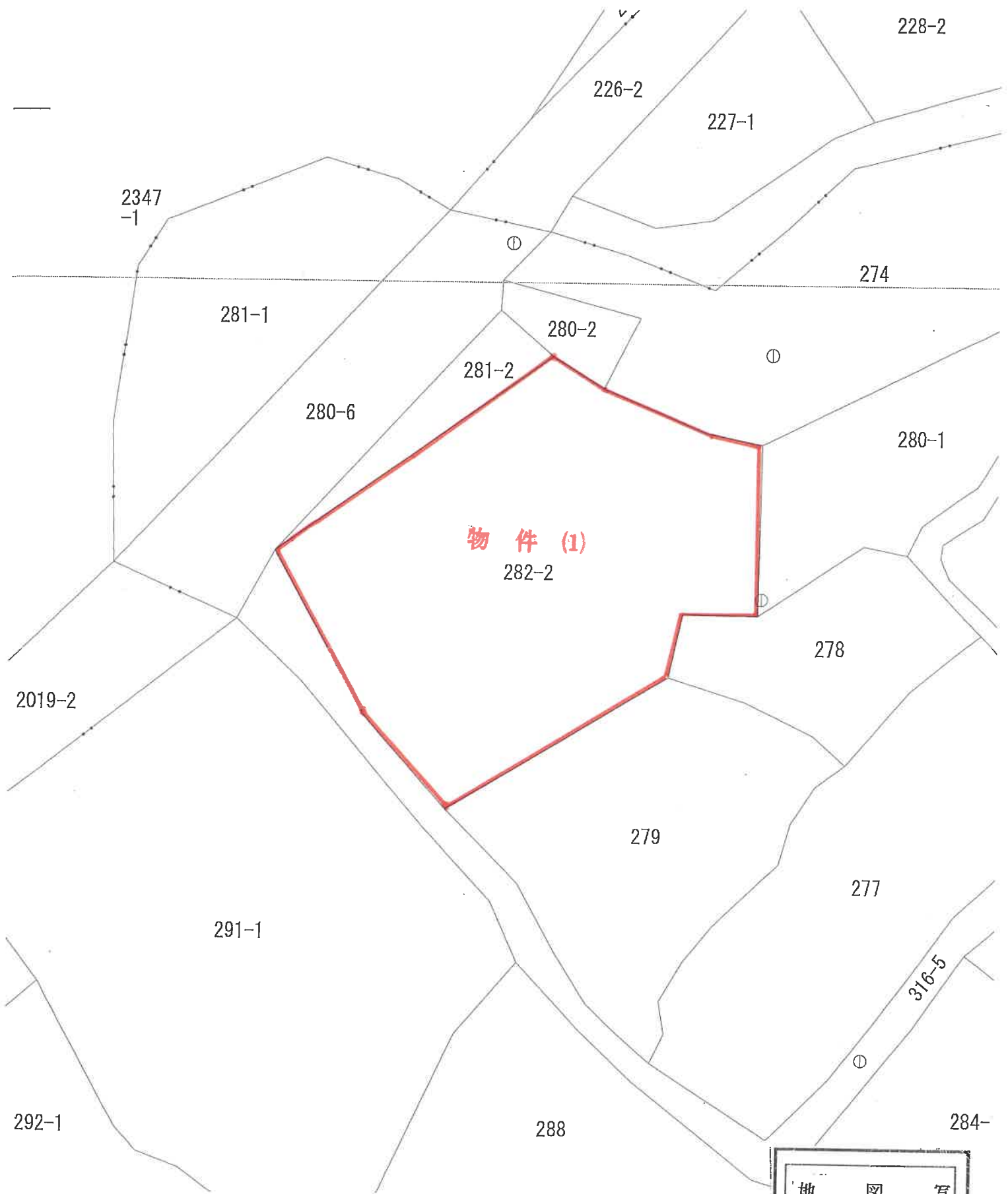
所	在	香取市山倉字台2018番1外
価	格	6,100円/㎡
位	置	J R成田線「小見川」駅から11km。
価	格	時 点 R5.7.1
地	積	492㎡
供給	処理施設	上水
接	面 街 路	北東7m県道
用途	指定等	非線引き都市計画区域，用途地域指定無(60,200)
地域	の概要	旧来からの中規模農家住宅が多い県道沿いの農家住宅地域。

## 第7 附属資料

- 1 目的物件の所在位置略図
- 2 地図写
- 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



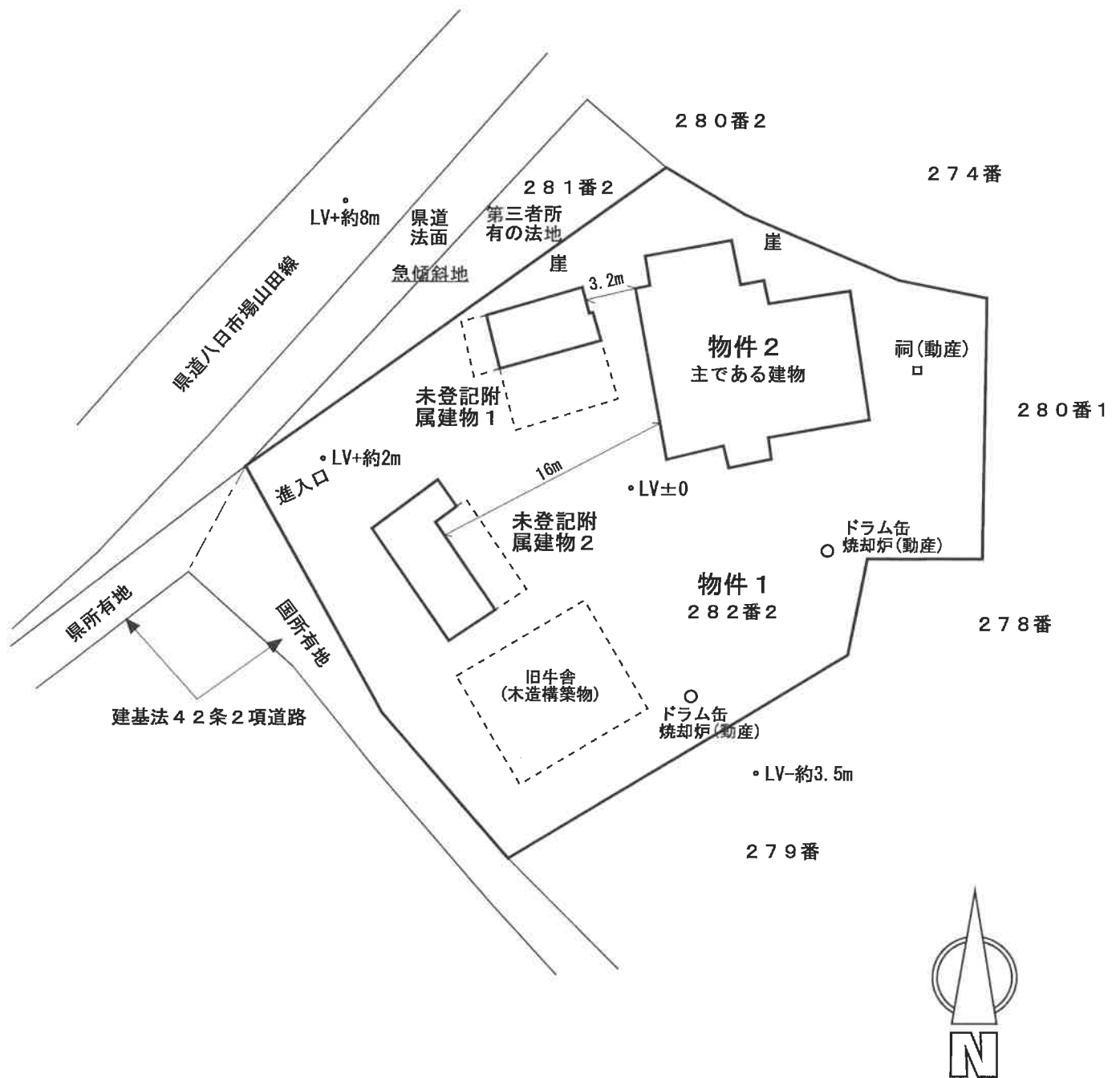


物件 (1)  
282-2

地 図 写

N

1  
—  
500



・LV：国土地理院地図から推定の概略数値

## 土地建物位置関係図

(評価人作成の概略図)

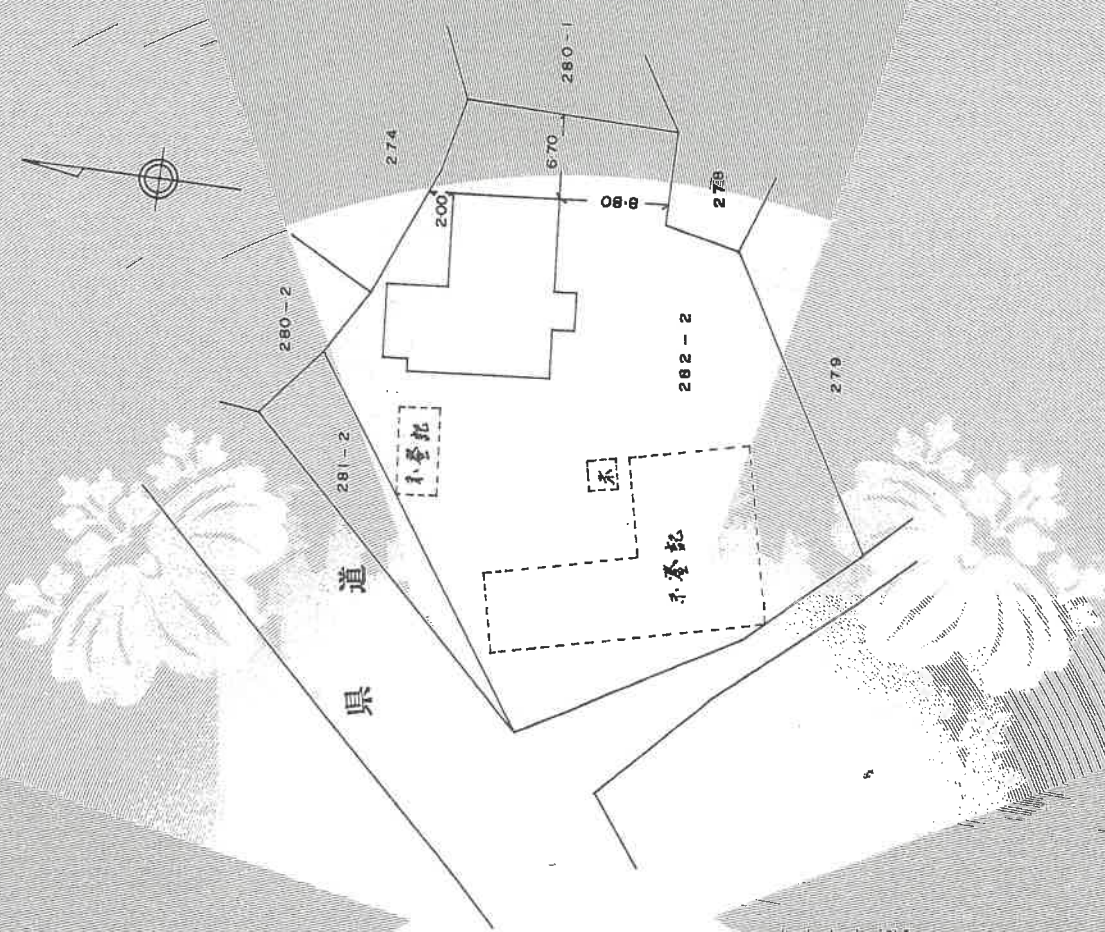


建物図面  
各階平面図

53411  
各階平面図

家屋番号 282-2  
建物の所在 香川県田舎町山倉字真行面282番地2

取

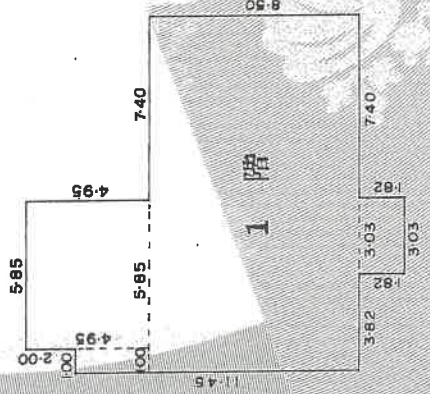
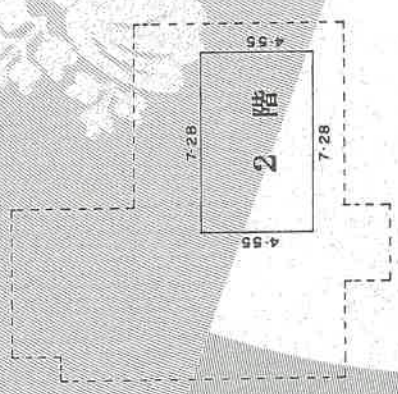


2階床面積

$7.28 \times 4.55 = 33.1240$   
 $33.12 \text{ m}^2$

1階床面積

$3.03 \times 1.82 =$	5.5146
$14.25 \times 8.50 =$	121.1250
$5.85 \times 4.95 =$	28.9575
$2.95 \times 1.00 =$	2.9500
<b>計</b>	<b>158.5471</b>
	<b>158.54 m<sup>2</sup></b>



本図面はB4判をA4判に縮小したものです。

物件 (2)

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

11月22日(作製)

作製

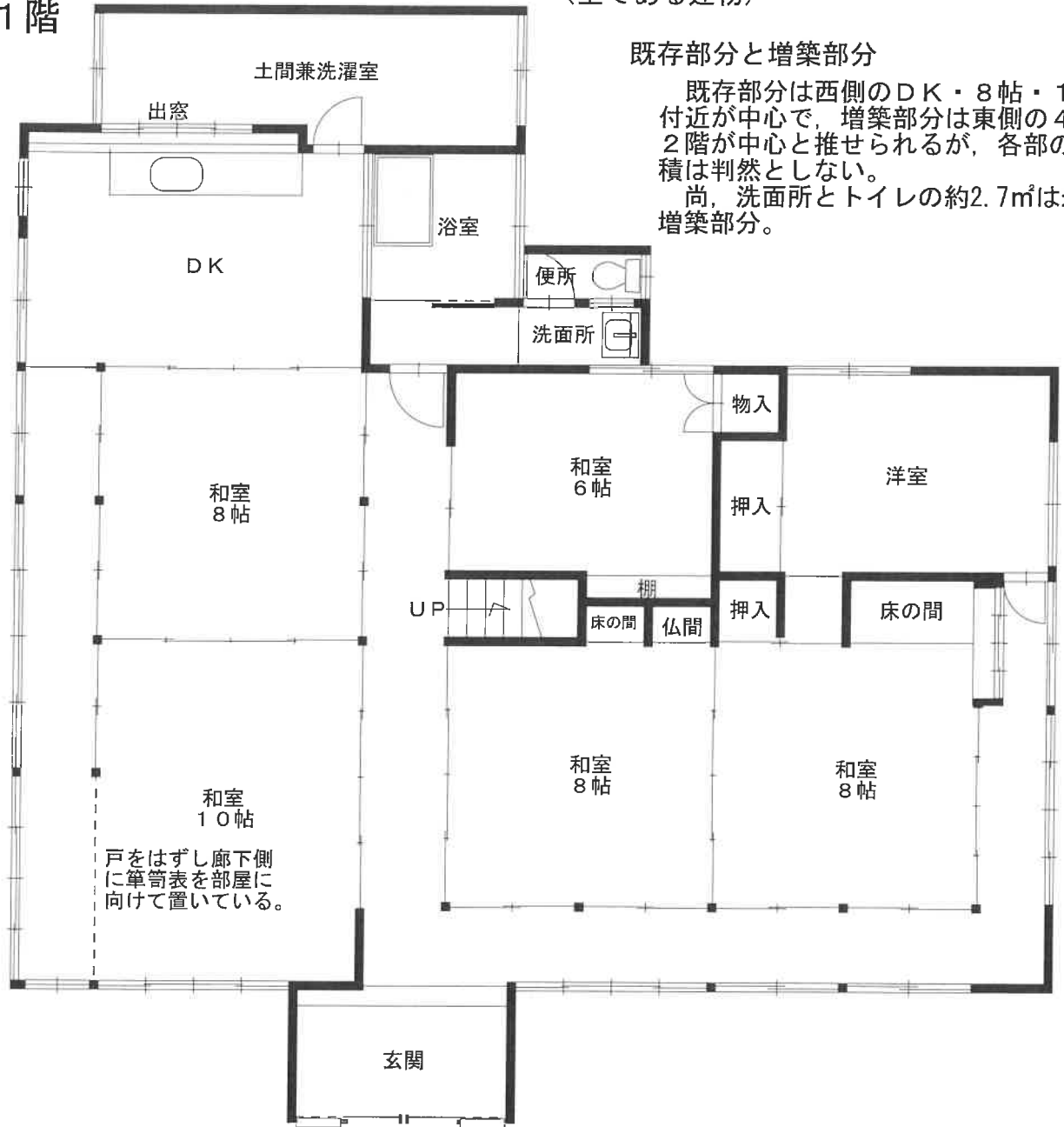
(千葉県地家屋調査士会用品)



# 物件 2

(主である建物)

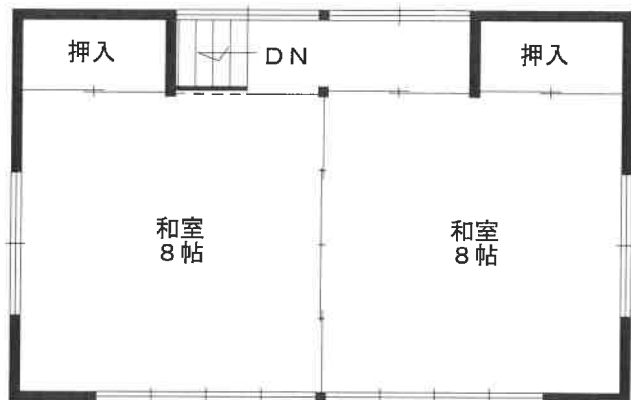
1階



## 既存部分と増築部分

既存部分は西側のDK・8帖・10帖付近が中心で、増築部分は東側の4室と2階が中心と推せられるが、各部の床面積は判然としない。  
尚、洗面所とトイレの約2.7㎡は未登記増築部分。

2階

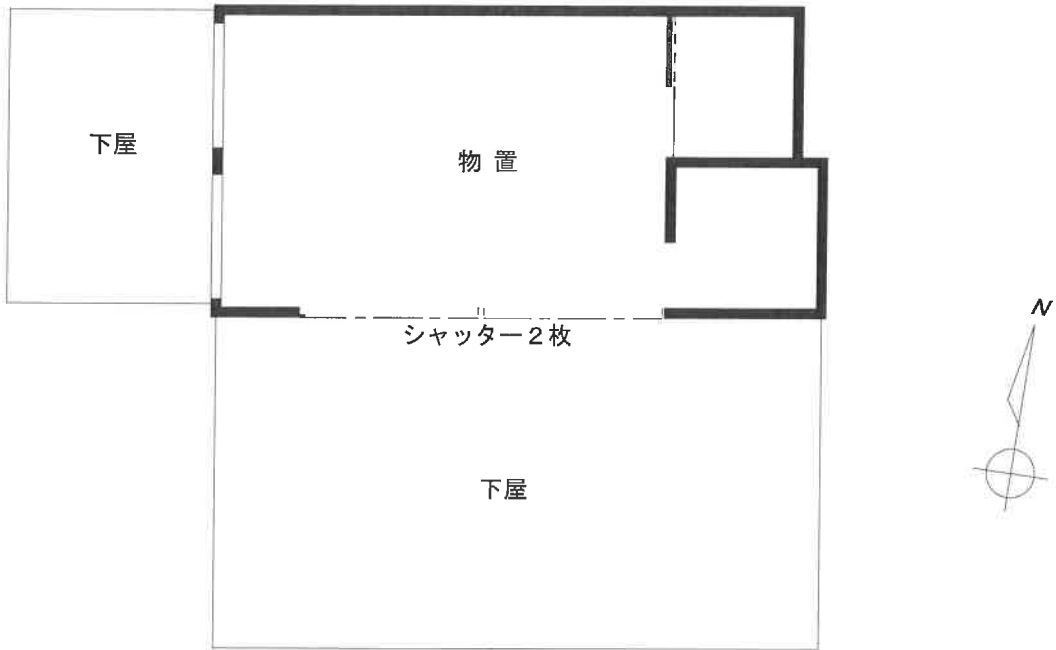


## 間取図

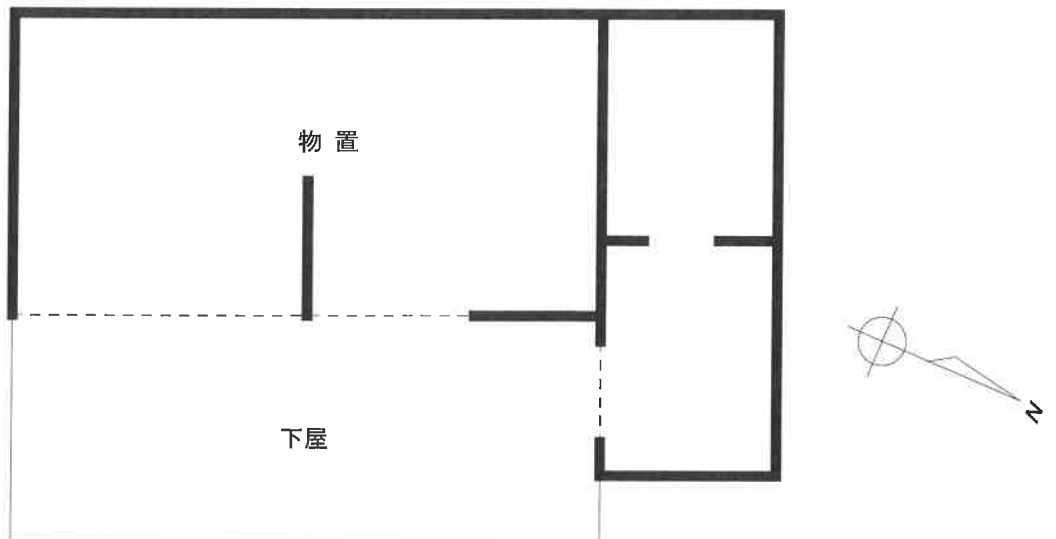
(評価人作成)



### 未登記附属建物 1



### 未登記附属建物 2



## 間取図

(評価人作成)