

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 16 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 7 年 5 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 21 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 7 年 6 月 4 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 7 年 5 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 26 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 4 月 16 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）
3～5	1,360,000 1,088,000	一括	272,000	24,047	3,435
3	1,190,000				
4	130,000				
5	40,000				



物 件 目 録

3 所 在 銚子市小畑新町

地 番 8407番18

地 目 山林

地 積 175平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 有限会社川口不動産

4 所 在 銚子市小畑新町

地 番 8407番19

地 目 山林

地 積 49平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

所有者 有限会社川口不動産

5 所 在 銚子市小畑新町

地 番 8407番2

地 目 山林

地 積 223平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 有限会社川口不動産 持分223分の83



物 件 明 細 書

令和 7 年 1 月 31 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 百 家 聡 子

1 不動産の表示

【物件番号 3～5】

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 3～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

株式会社照和スタジオ及び同社の代表者 A が占有している。同人らの占有権原の存在は認められない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 3, 4】

物件番号 3, 物件番号 4 の持分 2 分の 1 について、株式会社照和スタジオとの間で、平成 22 年 5 月 25 日付け売買契約が締結されている。

《 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

3 所 在 銚子市小畑新町

地 番 8407番18

地 目 山林

地 積 175平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 有限会社川口不動産

4 所 在 銚子市小畑新町

地 番 8407番19

地 目 山林

地 積 49平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

所有者 有限会社川口不動産

5 所 在 銚子市小畑新町

地 番 8407番2

地 目 山林

地 積 223平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 有限会社川口不動産 持分223分の83



令和6年(ケ)第254号
令和6年 8月15日受理
令和6年10月25日提出

現況調査報告書

(第2分冊 物件3・4・5関係)

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 旭市二字仙台
地 番 3366番7
地 目 宅地
地 積 218.06平方メートル
所有者 有限会社川口不動産

2 所 在 旭市二字仙台
地 番 3366番8
地 目 宅地
地 積 200.53平方メートル
所有者 有限会社川口不動産

3 所 在 銚子市小畑新町
地 番 8407番18
地 目 山林
地 積 17.5平方メートル
所有者 有限会社川口不動産

4 所 在 銚子市小畑新町
地 番 8407番19
地 目 山林
地 積 49平方メートル
所有者 有限会社川口不動産



物 件 目 録

5 所 在 銚子市小畑新町

地 番 8407番2

地 目 山林

地 積 223平方メートル

共有者 有限会社川口不動産 持分223分の83



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	住居表示未実施
土 地	物件3、4、5
現 況 地 目	☒ 宅地（物件3） ☒ 公衆用道路（物件4、5） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐
形 状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり（物件3、4、5） ☐ 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 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が物件3土地を更地（資材置場、家庭菜園）の状態で占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり
そ の 他 の 事 項	1 (1) 物件3土地は、一部が雑草に覆われたほぼ平坦な更地であり、南東側が幅員約4.5メートルの通路（物件4土地及び8407番14土地）を介して、現況幅員約4.97メートルの南西側私道（物件5土地）に通じる。 (2) 物件3土地には、建物は存在せず、南西側部分にコンテナ大小2個（動産）が置かれている（写真①②参照）。また、北東側部分は家庭菜園として利用されている（写真③参照）。同土地内には他にも若干の動産（木片、ホース等）が存在しており、複数の水道設備（蛇口）もある。 (3) 物件3土地と南西側隣接地（8407番20）の間には境界標が存在し、同隣接地との境界線（推定）に沿ってフェンス及びブロック（鉄筋が一部むき出しになっている）が設置されている。北側及び北東側の隣接地との間には土留めブロックが設置されている（写真④参照）。なお、公図上、北側及び北東側の隣接地は道路であるが、現況、道路状の土地は確認できなかった。上記南東側通路及び8407番25土地（地目：山林、所有者：個人（8407番17土地所有者））との間にも土留めブロックが設置されている。これらの構築物と境界標を地積測量図と照合することにより、物件3土地の範囲を概ね認識できる。 2 物件4土地は、上記通路の一部である（写真⑤参照）。通路の使用について、債務者兼所有者と8407番14土地（地目：山林）の所有者（8407番17土地所有者と同じ）との間で特に取り決めはないものと推定する。 3 物件5土地は、近隣土地所有者らが共有する私道（位置指定道路）である（写真⑥参照）。本件競売の対象は債務者兼所有者の共有持分のみである。
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
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）
土地建物の位置関係	☐ 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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■株式会社照和スタジオ (物件3土地の買主) ■A (物件3土地の買主の代表取締役)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■資材置場 (物件3土地南西側部分) ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ■家庭菜園 (物件3土地北東側部分)	
■関係人(■債務者兼所有者の代表者 ■A(占有者))の陳述／■提示文書(回答書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■無権原	
占有開始時期		平成22年5月25日ころ (物件3及び4土地の売買契約日から推定)	
最初の契約等	契約日	平成22年5月25日 (物件3及び4土地の売買契約日)	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		・物件3土地上にはコンテナ大小2個が置かれているところ、株式会社照和スタジオの代表者Aの陳述によると、コンテナ大小2個のうち、大きいほうは同社が所有するコンテナであり、小さいほうはAが所有するコンテナであるとのことである。また、同土地内の家庭菜園は、Aの家族(Aの占有補助者と認めた)が利用しているとのことである。 ・物件3及び4土地の売買に関する経緯や契約内容等については、5枚目「関係人の陳述等」参照。	
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
本件売買契約に係る所有権移転時期は代金完済時とされており、調査時において代金未払いとなっていることから、物件3及び4土地の所有権は株式会社照和スタジオに移転していないと判断した。物件3土地は同社及びAが無権原で共同占有している。もっとも、同社は代金の分割払いを止めた後も物件3土地の占有を継続し、今後も同土地の継続使用を希望しており、所有権を主張する可能性がある。なお、コンテナ大小2個の撤去には多額の費用を要するものと思料する。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

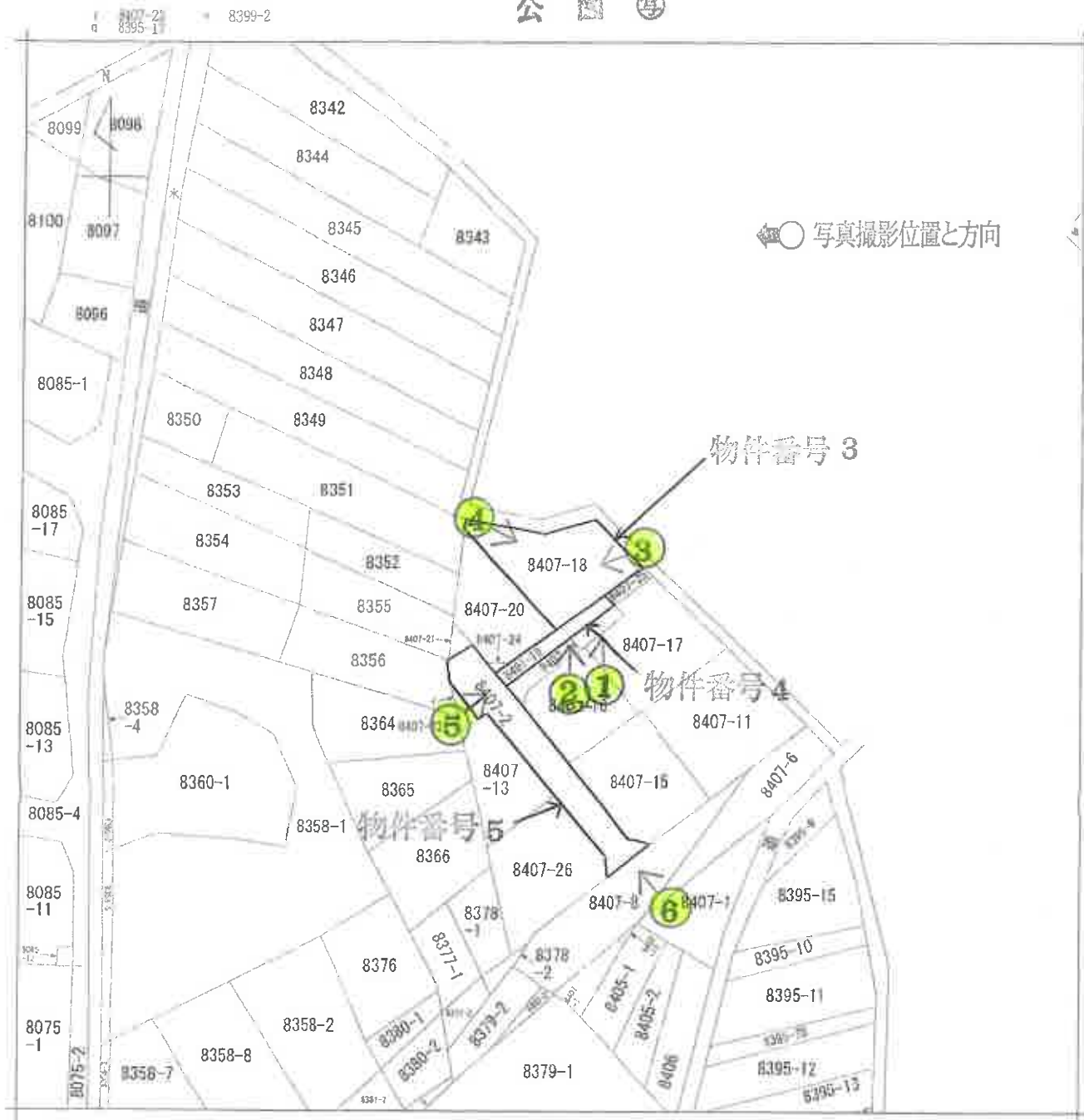
(4 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者の代表者	私は、有限会社川口不動産(債務者兼所有者)の代表取締役です。 物件3及び4土地は、平成22年5月25日に株式会社照和スタジオとの間で代金300万円にて売却し、現在、同社が使用しています。代金は300回に分割して年5パーセントの金利を付けて25年間で支払うこととし、これに分割支払期間中の固定資産税等を合算し、完済と同時に同社名義に所有権移転登記をする約束でしたが、20回目以降の支払いがなく、登記がされないまま現在に至っています。代金未払いを理由に契約の解除はしていません。執行官に土地売買契約書の写しを提出します。 株式会社照和スタジオは、イベント関連の企画等をしている会社であり、物件3土地を同社の資材置場として使用する目的で購入したものと思います。物件3土地上のコンテナ内には楽器等が保管されている可能性があります。(令和6年9月11日に電話聴取)
■株式会社照和スタジオの代表者A	私は、平成22年5月に有限会社川口不動産との間で物件3及び4土地の売買契約を結んだ株式会社照和スタジオの代表取締役です。物件4土地は、持分2分の1のみの売買になっています。 両土地は、有限会社川口不動産からの買受け打診に応じて分割払いにて購入したのですが、契約時、両土地に根抵当権が設定されているとの説明がなく、その事実を知りませんでした。その後、根抵当権の存在を知り、代金を完済しても両土地が当社の所有にはならない可能性があるため、分割払いを止めました。今後も支払うつもりはありません。 物件3土地は資材置場や家庭菜園として使用しています。同土地上に置いてあるコンテナ2個のうち、大きいほうは株式会社照和スタジオが所有しており、同社の所有する楽器類や使わなくなった音響機材等が入っています。小さいほうは私個人の所有であり、家財道具等が入っています。どちらのコンテナも撤去する予定はありません。 物件3土地内の家庭菜園は、私の家族が使用しています。 物件3土地をこのまま使い続けることを希望していますので、競売で第三者が所有権を取得した場合には、新所有者と交渉して借りることも考えています。 (令和6年10月21日に電話聴取)

(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
6年8月22日 (木) ①11:40-11:50 ②14:30-14:40	①千葉地方法務局 匠瑳支局 ② 物件所在地	①物件3乃至5土地上の建物登記の有無等調査 ②物件3乃至5土地確認、写真撮影
6年8月23日 (金) : - :	千葉地方裁判所 執行官室	債務者兼所有者の本店所在地宛てに物件3乃至5土地の占有状況等について照会書発送 (9月24日に回答書FAX受領)
6年9月11日 (水) 16:08-16:18	同上	債務者兼所有者の代表者より物件3乃至5土地の占有状況等を電話聴取
6年9月27日 (金) ①15:45-15:55 ②15:50-15:53	①物件所在地 ②銚子市小畑新町	①物件3土地の立入調査、写真撮影 ②株式会社照和スタジオの本店所在地訪問(在宅者に同社代表者Aから当職宛ての連絡を依頼)
6年10月15日 (火) 17:42-17:45	銚子市小畑新町	株式会社照和スタジオの本店所在地訪問(在宅者に連絡依頼書を交付しAから当職宛ての連絡を依頼)
6年10月21日 (月) 17:52-18:00	千葉地方裁判所 執行官室	株式会社照和スタジオの代表者Aより物件3土地の占有状況等について電話聴取
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、立会人を立ち会わせ、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	所在地 銚子市小畑新町				地番 8407番18			
出力縮	1/600	精度区	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。

令和6年6月17日

千葉地方法務局匝瑳支局

請求番号：23-1

(1/1)

登記官

(7 枚目)

172133

地積測量圖 15.7.30

15.7.30

地	番	8407-25
---	---	---------

土地の所在 跳子市小畑新町

支	行		高	北	西樓	南樓	合	村面積	總面積	戶數
電	8407-25		390	217	18261810	18424974	3776792	18833910	1885	17
			8618	2264						

地	豐	合	840718		
公	豐	計	面	積	
積	67703		16	553910	
					123456789
					123456789

姓名	陈子豪
学号	1101010101
班级	11级10班
日期	11.11.11

単位名	産科の他園
生	乳
生	血 高 原
()	に、()、()
()	が、()、()
()	、()、()

名著

人 類 學

平成15年2月30日(作製)





(千葉県土地家屋調査士会出版)

市·法·院

[illegible]

登記年月日 平成15年6月4日

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。
令和5年6月17日 千葉県土地家屋調査士会

172132

15.6.4
地積測量図

地番 8407-24

土地の所在 千葉市小畑新町

求積表

地番 ⑧ 8407-24			
行号	底辺	高さ	延面積
①	2.133	1.052	2.243618
			2.243618
			1.1219580
			1.12

地番	407-19	地
公積	合計面積	地
50.7000725	1.1219590	48.5847145
	延積	40.56

地番	五項
8407-19	49.5847145㎡
8407-24	1.1219580㎡

物件番号 4

8407-18

8407-20

8407-14

物件番号 4



境界点	境界線の種類	杭
①	石	杭
②	金	杭
③	コンクリート杭	
④	プラスチック杭	
⑤	鉄釘	

作製者

申請人
(平成15年6月3日作成)

縮尺 1/100

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

請求番号 13-5

A3判をA4判に縮小

登記年月日 平成14年9月9日



172129

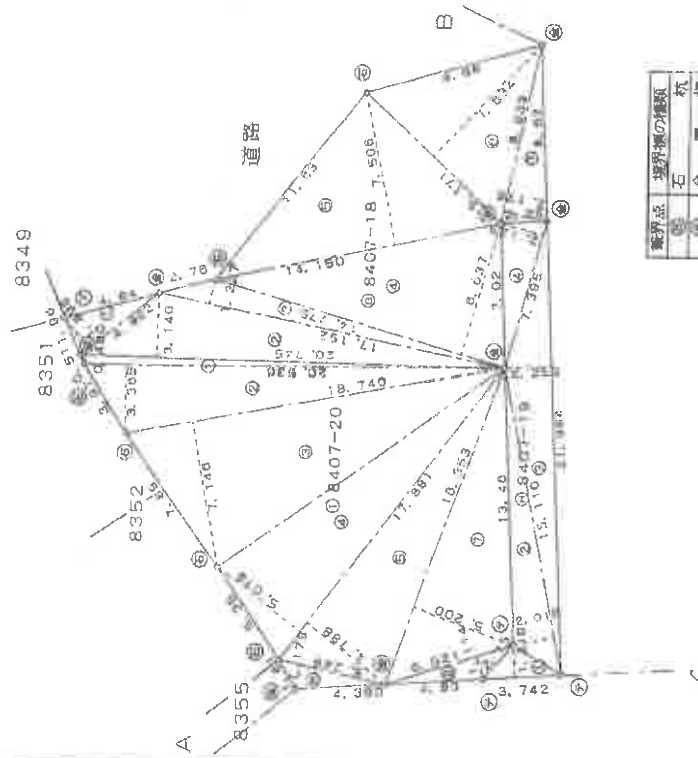
2/3

地番 8407-13ないし-23

土地の所在 銚子市小畑新町

地積測量図 14.9.9

2/4



境界点	境界線の種類	杭
①	石	杭
②	金	杭
③	コンクリート杭	杭
④	プラスチック杭	杭
⑤	鉄線	杭

境界点	境界線の種類	杭
①	石	杭
②	金	杭
③	コンクリート杭	杭
④	プラスチック杭	杭
⑤	鉄線	杭

物件番号5

平成14年9月9日 発

作製者

作年 月 日 (作成)

申請人

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会所属)

請求番号 23-6

(3/5)

A3判とA4判に縮小

172131

14.5.1
処理

地番 8407-13ないし-23

14.9.9
地積測量図

土地の所在 銚子市小畑新町

地番	① 8407-21	底辺	高さ	積面積
①	4.360	1.739		7.582040
②	5.042	3.471		17.500782
合計				25.082822
合計				12.541410
合計				12.54

地番	① 8407-22	底辺	高さ	積面積
①	4.133	6.056		6.487418
合計				6.487418
合計				4.2487240
合計				4.24

地番	① 8407-23	底辺	高さ	積面積
①	4.628	2.220		10.270380
②	4.828	3.470		15.877470
合計				26.147850
合計				13.0789250
合計				13.07

地番	① 8407-24	底辺	高さ	積面積
①	17.15	0.572410		9.804210
合計				9.804210
合計				223.5215710
合計				223.52

地番	① 8407-17	底辺	高さ	積面積
①	14.818	4.788		70.852224
②	14.818	2.550		37.785000
③	14.818	10.631		156.741057
④	19.447	7.997		155.651008
⑤	3.834	3.188		12.218182
合計				482.135272
合計				245.0875180
合計				245.08

地番	① 8407-18	底辺	高さ	積面積
①	4.862	1.888		9.407852
②	20.745	3.140		65.136300
③	17.182	1.227		21.084584
④	14.775	9.637		98.061875
⑤	14.150	7.506		106.208800
⑥	8.171	7.834		70.011414
⑦	8.933	2.175		19.428275
合計				389.354100
合計				194.6770500
合計				194.67

地番	① 8407-19	底辺	高さ	積面積
①	13.110	2.010		30.371100
②	21.984	2.255		49.573920
③	7.385	2.139		15.817905
合計				101.41325
合計				50.7108125
合計				50.70

地番	① 8407-20	底辺	高さ	積面積
①	20.745	0.460		9.547705
②	20.536	3.305		68.103840
③	18.740	7.148		133.918040
④	17.881	2.074		36.789718
⑤	17.881	4.168		74.142228
⑥	5.268	1.173		6.173552
⑦	18.353	5.200		95.035800
⑧	8.521	1.114		9.493344
合計				487.510872
合計				243.7554360
合計				243.75

作製者

14年 9月 9日(作製)

申請人



①



②

コンテナ小

コンテナ大

物件 3



③

家庭菜園



④

土留めブロック



⑤

物件 4
(矢印の位置は推定)



⑥

物件 5

令和6年（ケ）第254号

令和6年 8月21日 現地調査

令和6年10月21日 評 価

第令6-銚子- 1号 発行番号

令和6年10月23日 提出日

千葉地方裁判所

民事第4部御中

評 価 書

2分冊の2

物件3～5

評価人 不動産鑑定士

村上 宗丈

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 3 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 3 (土地)	金 1, 1 9 0, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 1 3 0, 0 0 0 円
物件 5 (土地)	金 4 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 3～5 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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。

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 5 8 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
3	物件目録記載のとおり		未実施（住居表示未実施区域：以下同じ） 地目 宅地
4	物件目録記載のとおり		地目 公衆用道路 (建築基準法上の道路ではない)
5	物件目録記載のとおり		地目 公衆用道路
番 号	特 記 事 項		
3	第三者法人が所有するコンテナ大1個及び同法人の代表者が所有するコンテナ小1個が存在し、同法人の代表者の親族が家庭菜園として利用している土地である。		
3 ～ 5	特記事項欄等を御参照下さい。		

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

3 所 在 銚子市小畑新町
地 番 8407番18
地 目 山林
地 積 175平方メートル

所有者 有限会社川口不動産

4 所 在 銚子市小畑新町
地 番 8407番19
地 目 山林
地 積 49平方メートル

所有者 有限会社川口不動産

物 件 目 録

5 所 在 銚子市小畑新町

地 番 8407 番 2

地 目 山林

地 積 223 平方メートル

共有者 有限会社川口不動産 持分 223 分の 83

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3～5）

位 置 ・ 交 通	銚子電鉄線「海鹿島」駅の南西方・道路距離約420m。「別添位置図参照」	
付 近 の 状 況	対象不動産の存在する地域は、周囲に農地が広がる中に開発された小規模住宅団地が点在する地域である。	
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 規 制	非線引都市計画区域 第一種中高層住居専用地域 60% 200% 防火・準防火地域指定なし、建築基準法第22・23条 日影規制（4-2.5）、高度地区なし、自然公園法なし 景観条例なし、風致地区なし、リゾート法特定区域 銚子市リゾート地域大型建築物指導要綱
画 地 条 件	物件3 形状（不整形）、地勢（物件4に対して約0.4m高いが敷地内は概ね平坦） 接道方位（南東側幅約4.5mの通路【「8407番19、物件4」及び「8407番14、地目山林、50㎡、個人所有」】を介して私道【物件5、持分223分の83】に通じる）、南東側間口（約7m）、奥行（約21m） 地積175㎡（登記とほぼ同じ。後記特記事項欄1を御参照下さい）	
接 面 道 路 の 状 況	物件3（宅地）は南東側の物件4（通路、現況地目は公衆用道路、建築基準法上の道路ではない。）を介して、物件4の南西側私道（物件5）に通じる。 南西側私道（物件5）、現況幅員（約4.97m）、連続性（行止り） 舗装（あり）、歩道（なし）、側溝（あり）、高低差（略等高） なお、公図上、物件3の北側～北東側に法定外道路が存在するものの、現況は判然としない。	
	建築基準法上の種類	私道（物件5）・・建築基準法第42条1項5号 指定番号：第03-3号、平成15年6月6日 延長：35.00m 幅員4.97m 北側～北東側の法定外道路は建築基準法上の道路ではない 千葉県海匠土木事務所建築宅地課の御回答
	セットバックの要否	否
	建築の可否	可

土地の利用状況等	物件3は、北東側で家庭菜園として利用され、南西側でコンテナ大（約9.5m×約2.6m、高さ約2.2m）1個、コンテナ小（約2.9m×約1.8m、高さ約1.8m）1個が存在する資材置場として利用されている土地（更地状態）である。 物件3・4につき、土地売買契約を締結（契約日：平成22年5月25日。詳細は現況調査報告書を御参照下さい。）し占有している第三者（法人）が存在するが、今後も継続使用を希望していることから、所有権を主張する可能性を否定できない。 物件3のうち南西側はコンテナが置かれている資材置場として利用されているが、コンテナ大は当該法人所有、コンテナ小は同法人の代表者が所有するとのことであり、物件3のうち北東側の家庭菜園は同法人代表者の親族が利用しているとのことである。 南西側（略等高）は住宅地、北側（約0.3m低い）～北東側（略等高～約0.3m低い）は現況が判然としない法定外道路を介して畑である。
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 なし（後記特記事項欄2を御参照下さい） ガス配管 なし 下水道 なし（後記特記事項欄3を御参照下さい）
土 壌 汚 染 等	1 銚子市文化財・ジオパーク室に対する聴取によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はないとのことであった。 2 土壌汚染について、地歴調査、地図調査（1994年10月発行ゼンリン住宅地図）、国土地理院航空写真（1961～1969年、1974～1978年）、現地調査を行ったが、価格形成に影響がないものと判断した。 3 物件3については、目視の限界はあるものの、土地利用を著しく妨げる端緒はうかがえず、地下埋設物の存在する可能性は低いと推察される。なお、外観目視調査により、物件3には近接地（8407番17）から給水ホース管を通して家庭菜園に給水されているものと推測される。
特 記 事 項	1 物件3について、千葉地方法務局匝瑳支局備え付けの地積測量図（平成15年7月30日作製）が存在するものの、残地測量となっている。分筆前の地積測量図（平成14年9月9日作製）を基に分筆（平成15年7月30日）の経緯を分析するに、物件3の登記面積と整合性がとれている。

- 2 銚子市水道局に対する聴取によれば、「私道（物件5）に（評価人の調査により、開発を行った物件3～5所有者法人による所有と推認される）私設の水道管の埋設（私設管の性格から供給能力及び余力は不明）があり、物件3・4に当該私設の水道管からの引込はありません。あくまで一般的な話ですが、第三者が所有する私設管に接続して水道の供給を受けるには、当該私設管の所有者の同意を得る必要があります、また、道路掘削工事を伴いますので、私道（物件5）の所有者（共有者）の方の掘削同意も必要となります。私設管の所有者の同意を得られない場合、付近の市道（1003号線）に埋設されている銚子市市営水道本管150mmから施主（買受人）負担による水道の引込延長工事を行う方法もあります。」とのことであった。

参考事項として、以下の事項を記載する。

- ・水道利用加入金（例えば、メーター13mm金107,800円，メーター20mm金107,800円。いずれも税込）
- ・その他、別途工事代金等がかかる場合がある事に留意を要する。

上水道引込にあたり、若干の考察を行う。

私道（物件5）に埋設された私設の水道管の供給余力及び管理状態が不明なことから、買受人による私設の水道管への接続工事後に既存の水道利用者に不測の損害が及ぶリスクが存在する。また、私設の水道管の所有者の接続同意が取れるか不明である。これらのリスクを避けるため既存の私設の水道管に接続利用するのではなく、コストは嵩むものの、私道（物件5）下に新しく買受人が自己のための上水道引込管の設置工事を行うことが考えられる。

しかしこの場合においても、私道掘削工事の同意を如何に考えるかが問題として残る。

思うに、私道の共有者は共有物の全部につき、その持分に応じた使用をすることができるのであって、物件5の様な共有型私道の場合、共有持分を有する共有者（例えば、買受人）はその持分に応じて、私道の全てを使用することができる（民法第249条第1項）。

そうであるならば、私道の掘削を行うにあたって、必ずしも他の共有者の同意を得る必要がある様には思われず、掘削後、自己負担による自己のための上水道引込管を私道に設置する場合も、自己の持分を超えたと解される程の使用に当たらなければ、他の共有者に対しての償金（民法第249条第2項）も不要と思料される。

詳細につき、法律家等の専門家に対して御相談を推奨する。

	3 物件3の南西側隣接地(8407番20)に存在する建物の建築確認の建築計画概要書附属の配置図記載によれば、合併浄化槽からの排水は(物件4である通路の)U字側溝へ放流(所有者放流同意の事)とのことであった。また、上水道引込については、物件5である私道から引込がある旨の記載がある。合併浄化槽からの排水を物件5である私道側溝ではなく、物件4である通路の側溝に放流する旨の理由は不明である。 4 物件3の南東側は、幅約4.5mの通路(「8407番19, 物件4」及び「8407番14, 地目山林, 50㎡, 8407番17所有者による所有」)である。 互いの通路の通行等にあって、物件4所有者と8407番14所有者間で特に取り決めはないものと推定される。
--	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3～5（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×持 分 (㎡) 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
3	20,300	0.8	175	—	2,842,000
4	20,300	0.3	49	—	298,000
5	20,300	0.05	223× 83/223	—	84,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（銚子（県）－2）

基準地価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
27,600 円/㎡	×	100.0/100	×	100/104	×	100/131	=	20,300 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：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。

*風向きにより異臭のする地域（異臭元は不明）となっており，地域の特性として考量した。

イ 個 別 格 差：物件3・・・不整形－20％，行止り－5％，方位＋5％

$$(80\% \times 95\% \times 105\%) = \underline{80\%}$$

物件4・・・通路減価－70％

物件5・・・公衆用道路減価－95％

ウ 地 積：登記数量による。（物件5は，持分223分の83である。）

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。（必要無い。）

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1㊦) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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) (7±イ)×ウ×エ×オ
3	2,842,000	—		0.6	0.7	1,190,000
4	298,000	—		0.6	0.7	130,000
5	84,000	—		0.6	0.7	40,000
一 括 価 格 (合 計)						1,360,000

ウ 占有減価修正：特に必要は無い。

エ 市場性修正：物件3は高低差があり通路から進入のための土木工事が必要、仕入転売業者の利益率の低さ（ライフライン・建築費用の更なる投資・時間を要する可能性を含む）による市場性の減退を考量，物件3には第三者が所有するコンテナが存在する－40%（物件3～5）

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

1 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」駅の南東方，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：非線引都市計画区域，第一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（銚子市役所白地図）

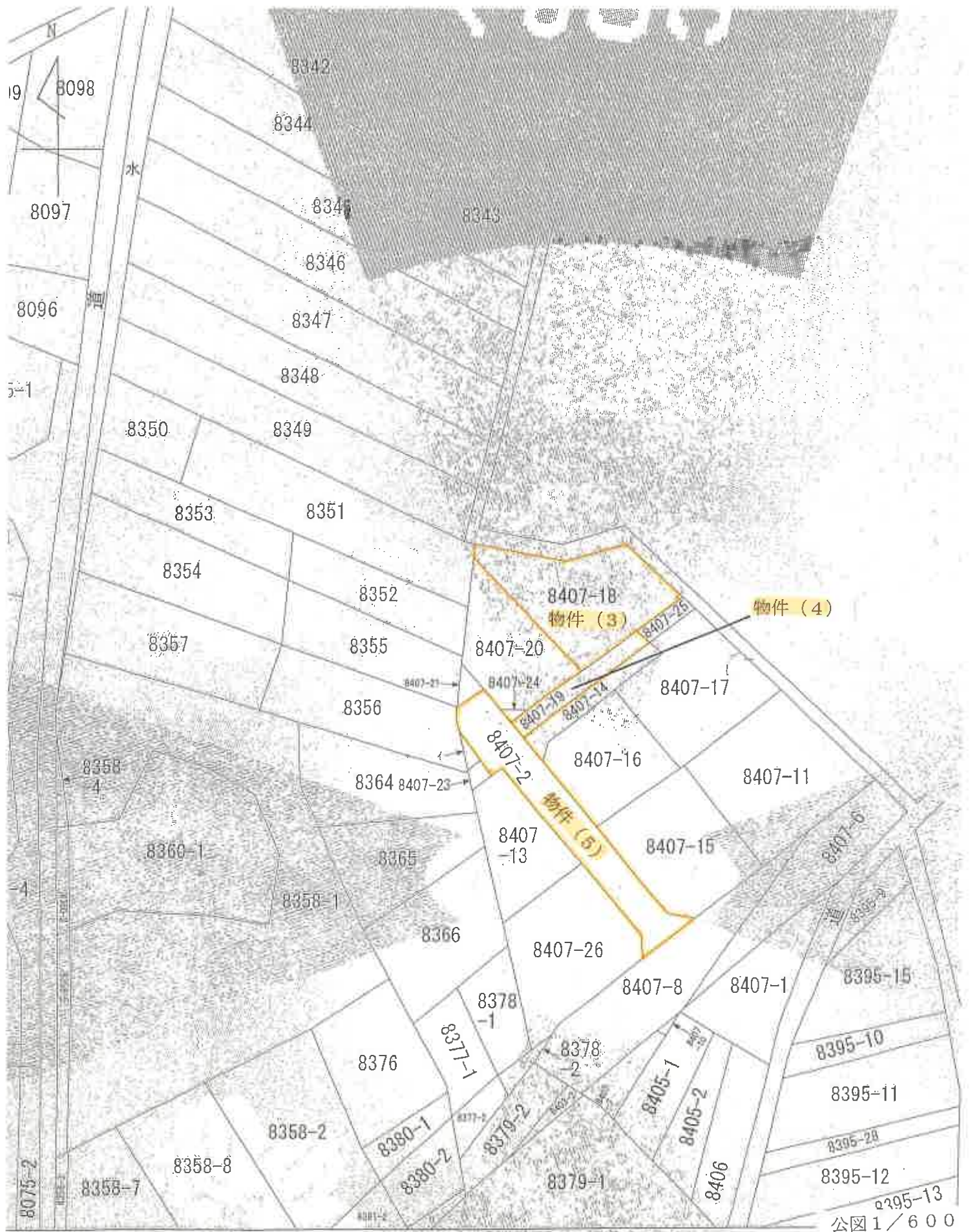
2 公図写

3 地積測量図写

以 上



目的物件の位置図
銚子市役所白地図 1/10,000



登記年月日：平成15年7月30日

172133

地積測量図 25.7.30

地番 8407-25

土地の所在 鏡子市小畑新町

8407-23			
面積	2.17	18.581810	㎡
容積	2.25	19.424972	㎡
合計		18.855510	㎡

8407-18			
面積	18.433920	175.823650	㎡
容積		175.82	㎡

8407-22			
面積	18.433920	175.823650	㎡
容積		175.82	㎡

物件 (3)

道路

8349

8351

④ 8407-18

8407-20

8407-17

15.7.30
処理

境界点	境界線の種類
①	石
②	杭
③	金
④	コンクリート杭
⑤	プラスチック杭
⑥	鉄杭

作製者

申請人

縮尺 1/250

(平成15年7月30日作製)

A3判をA4判に縮小
コピーした事に留意

請求番号：23-2

登記年月日：平成15年6月4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。
令和6年6月17日 千葉地方広務局国研支局

172132

地積測量図

地番	8407-24
土地の所在	銚子市小畑新町

本図表

地番	① 8407-24
符号	2.133
高さ	1.052
面積	2.243910
合計	2.243910
面積	1.121950
面積	1.12

地番	② 8407-10
符号	1.121950
面積	1.121950
面積	1.121950

物件 (4)

地番	③ 8407-24
符号	48.0047140
面積	1.121950

8407-20

8407-19

8407-14

8407-18



境界点	境界線の種類	距離
①	石	1.052
②	金	2.243910
③	コンクリート杭	1.121950
④	プラスチック杭	1.12

作製者

申請人

縮尺 1/100

(平成15年6月3日付)

千歳 A3判をA4判に縮小

コピーした事に留意

請求番号 23-5

172131

14.5.11 处理

[illegible]

14.9.9

4/4

土地の所在

447-13ないし-23

著作

人請世

9月 9日 (星期四)

(1) A 3判をA 4判に縮小

意に留した事ビコ

(5/5)

圖書分類號：05-23-6

辛丑歲閏年九月九日

物件 (5)

底辺	高さ	何面傾
4.360	1.738	7.582040
5.042	3.471	17.500782
合計	合計	25.082922
合計	面積	12.541410
		12.54

地 址	④ 8407-22	包 计	包 计	包 计	包 计
材 料	底 泥	高 之	4.133	2.058	8.47448
			包 计	包 计	8.47448
			包 计	包 计	4.2487240
			包 计	包 计	4.24

底	8407-23	底	面	積
①	4.029	①	2.220	10.27080
②	4.020	②	3.430	15.077470
		合	計	26.153850
		合	計	13.078250
		合	計	13.07

1938.52812	0401-2	175.307210	223.52
------------	--------	------------	--------

地 号	①	②	③	④	⑤	⑥
面 积	14.818	14.818	19.447	16.447	8.084	2.189
属 主	4.768	2.950	10.831	7.997	155.57059	490.195032
估 价	70.052224	37.785000	206.741057	155.571059	190.426102	245.007510
备 注						
合 计						
面 积						
估 价						
备 注						

項次	番	號	底	座	面	積	估	價
①	8407-18	4,002	1,958			9,437,652		
②		20,745	3,140			65,138,300		
③		17,182	1,227			21,094,584		
④		12,775	6,637			98,601,675		
⑤		12,150	7,506			136,029,903		
⑥		9,171	7,634			70,011,474		
⑦		8,933	2,175			18,423,275		
			合計			388,354,100		
			合計			194,077,050		
			增			194,077,050		

項次	項目	金額	單位
(1)	①	7.742	1.570
(2)	②	15.110	2.015
(3)	③	21.584	2.955
(4)	④	7.365	2.138
合計		50.796	50.796

號	底	切	萬	元	年	價
①	20,745			4.493		9,542,700
②	20,539			3.395		69,103,940
③	18,740			7,145		133,810,040
④	17,881			5,079		90,789,718
⑤	17,651			4,768		85,614,228
⑥	5,288			1,179		6,234,452
⑦	18,953			5,200		85,035,600
⑧	8,521			1,114		7,264,394
合 計						467,510,812
合 計				烟	項	245,755,400
				烟	項	243,75

風鑑

登記年月日：平成14年9月9日

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。
令和6年6月17日 千葉県国土産務局 図面課 登録



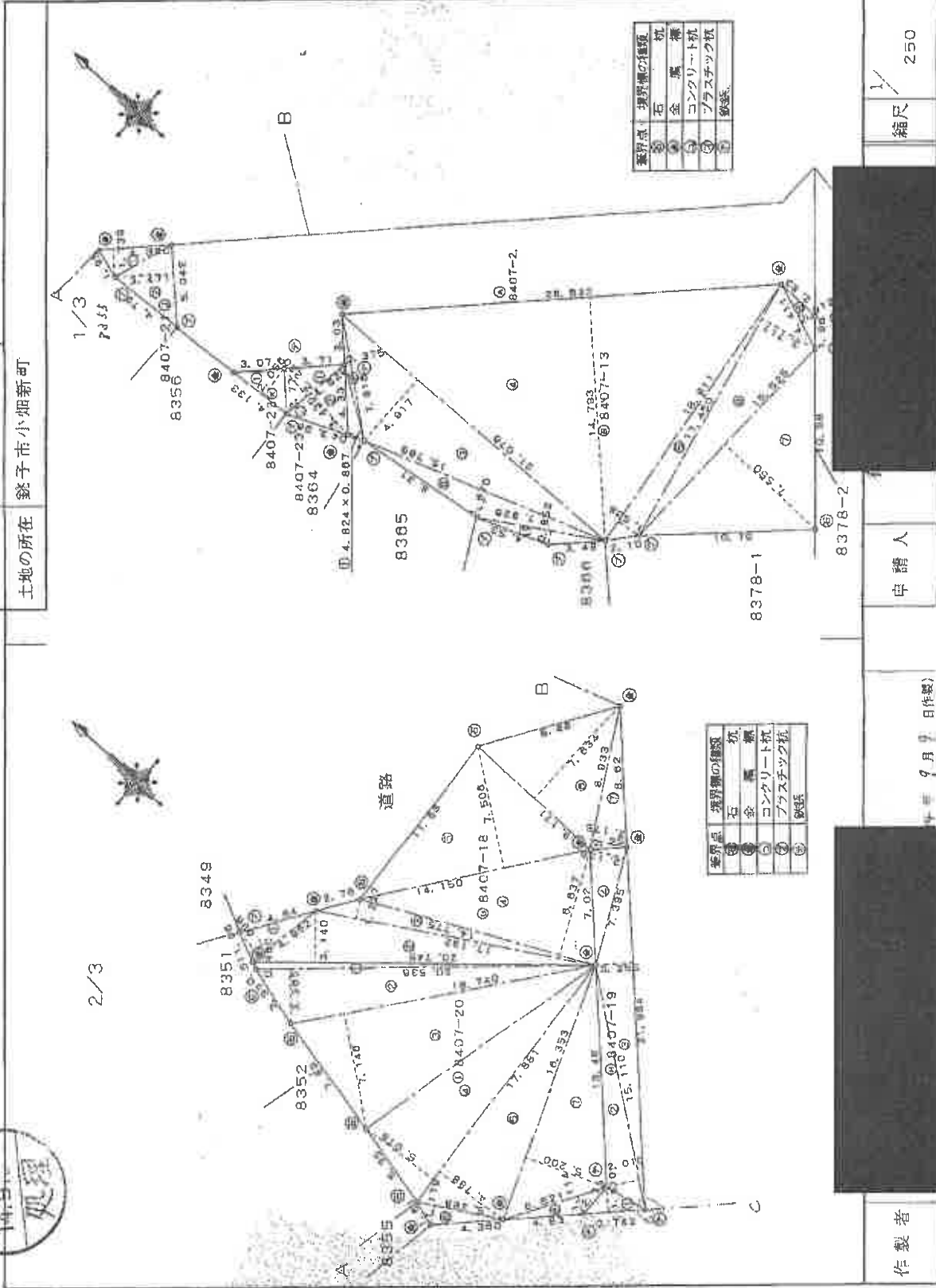
172129

2/3

14.9.9
地積測量図

地番 8407-13241-23

土地の所在 銚子市小畑新町



境界点	境界線の種類
①	石
②	金
③	金
④	コンクリート杭
⑤	プラスチック杭
⑥	鉄線

境界点	境界線の種類
①	石
②	金
③	金
④	コンクリート杭
⑤	プラスチック杭
⑥	鉄線

作製者

9月9日(作製)

申請人

縮尺 1/250

平成十四年九月九日

A3判をA4判に縮小

コピーした事に留意