

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 渡 邊 美和子

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 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）
1, 2	1,930,000 1,544,000	一括	386,000	4,274	0
1	710,000				
2	1,220,000				
				</	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 四街道市吉岡字鷹小家 |
| | 地 番 | 407番25 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 四街道市吉岡字鷹小家407番地25 |
| | 家屋 番号 | 407番25 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.13平方メートル
2階 48.44平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月12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, 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

【物件番号1, 2】

売却基準価額は、火災による損傷や設備装置類の稼働の可否も不明であること等を考慮して定められている。

《 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

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 四街道市吉岡字鷹小家 |
| | 地 番 | 407番25 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 四街道市吉岡字鷹小家407番地25 |
| | 家屋 番号 | 407番25 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.13平方メートル
2階 48.44平方メートル |



令和6年(ケ)第416号
令和6年11月29日受理
令和7年1月8日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 中 村 貢

(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 | 四街道市吉岡字鷹小家 |
| | 地 番 | 407番25 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 四街道市吉岡字鷹小家407番地25 |
| | 家屋 番号 | 407番25 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.13平方メートル
2階 48.44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（住居表示未実施区域）	
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	☐ 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 上記の者が本土地上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		
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： 構造： 床面積： }	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅（空家）として占有している。 ☐ 「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		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年、日 }	
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

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	本建物は去年、火事になりました。その頃から本建物は空家になっています。

(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

第1 本物件の状況は別紙公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）、建物間取図及び別添写真のとおりである。

第2 物件1について

- 1 本土地は北西側が幅員約6～8mの公衆用道路に面する概ね長方形の平坦な土地で、本建物の敷地となっている。北側角地点を除き本土地の各角地点に境界標が存在した。公衆用道路に面する部分を除き、本土地の周囲にはブロック、フェンスが設置されており、本土地の範囲を確認することは容易である。
- 2 本土地は南東側隣地よりも高く、隣地に面する部分に高さ約0.4mのコンクリートの土留めが設置されている。
- 3 公衆用道路に面する北西側部分はコンクリート敷きの駐車スペースとなっている。

第3 物件2について

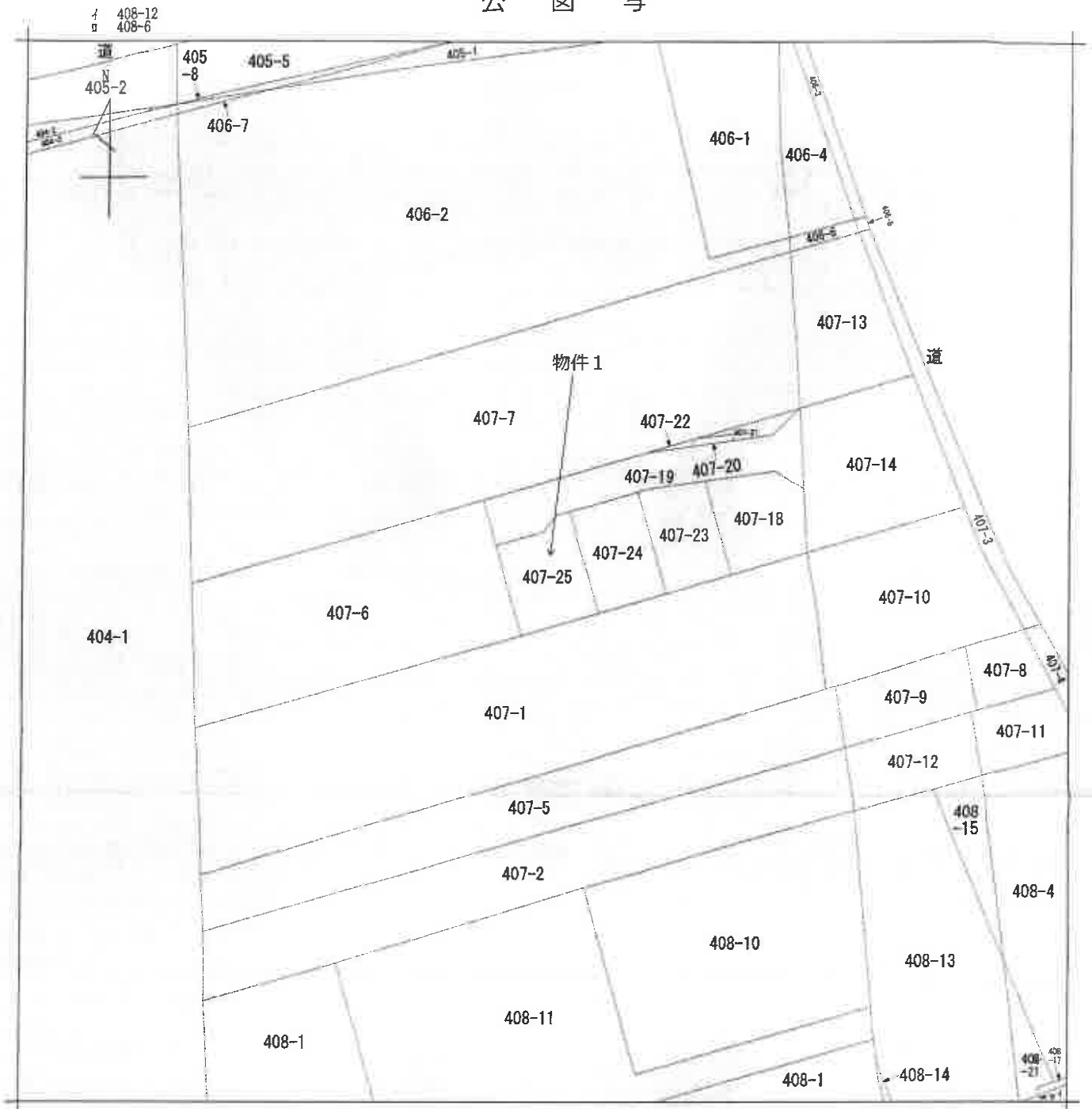
- 1 四街道市消防長提出の下記回答書の内容から本建物において火災が発生したものと認められる。
 - (1) 火災発生日時 令和5年1月5日（木）13時45分頃
 - (2) 焼損の程度 半焼
 - (3) 出火原因 不明
- 2 下記の本建物における状況、東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センター提出の電気供給契約照会に対する回答書及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から本建物は所有者が居宅（空家）として占有するものと認められる。なお、所有者に対し、占有関係照会書を送付するも期限までに回答がなかった。
 - (1) 所有者の苗字が表示（アルファベット）された表札が掲げられていた。
 - (2) 本建物に所有者宛ての郵便物が多数存在した。
 - (3) ガスメーターに令和5年2月4日付けの閉栓中の札が掛かっていた。
 - (4) 本建物1階の家電、家財道具等は火災による焼損が激しい一方、2階は外観上、火災による影響は比較的軽微であり、室内には家財道具、日用雑貨等が存在したものの、それらは残置されたものと思われ、人の居住する実態は認められなかった。
- 3 本建物における焼損の状況は次のとおりである。なお、本建物は玄関ドアのガラス部分が割れ、ガラス枠部分に木材が応急的に打ち付けられているものの、外観上、外壁については火災による影響はほぼ見受けられない。
 - (1) LDK、1階和室の天井、内壁の部材は焼け落ち、黒く焦げた状態となっている。特に和室南側角部分の焼損が激しく、床板が焼け落ち、コンクリート基礎が露出した状態となっている。
 - (2) LDKのフローリングは黒く焼け焦げている。
 - (3) 家電類は火災による高熱のため破損が激しい。特にLDKのエアコンは飴状に変形し、原型を留めていない。
 - (4) 洗面、浴室は煤による汚損が激しい。
 - (5) 2階洋室は火災による影響はほぼ見受けられないものの、廊下、トイレは煤による汚損が激しいほか、廊下天井の換気口の部材は高熱と思われる影響で破損、変形している。
- 4 本建物の屋根に太陽光パネル、本建物南西側にヒートポンプ給湯機、本建物南西側外壁に太陽光発電システム機器（ソーラーパワーコンディショナー）がそれぞれ設置されている。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月2日（月）	執行官室	千葉地方法務局佐倉支局に対し、隣地の不動産登記記録全部事項証明書送付囑託
6年12月4日（水） 9：40－10：25	物件所在地	物件調査、写真撮影 近隣居住者に面談、占有関係聴取
6年12月5日（木）	執行官室	東京電力エナジーパートナー電気需給契約事務センターに対し、電気供給契約照会書送付 千葉地方法務局佐倉支局から隣地の不動産登記記録全部事項証明書到着
6年12月6日（金）	執行官室	所有者に対し、占有関係照会書送付
6年12月13日（金）	執行官室	四街道市消防本部に対し、本建物の火災発生に関する照会書送付
6年12月16日（月） 8：50－9：23	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影
6年12月18日（水）	執行官室	東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センターから上記照会に対する回答書到着
6年12月25日（水）	執行官室	四街道市消防本部から上記照会に対する答書到着
(特記事項) ■ 令和6年12月16日 本建物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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写



(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
吉岡

請求部	所在	四街道市吉岡字鷹小家				地番	407番25			
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。

(千葉地方務局佐倉支局管轄)

令和6年10月9日
東京法務局

(A3判をA4判に縮小した)

地図整理番号：M79084

登記官

(6 枚目)

(1/1)



登記年月日：平成31年3月12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。
(千葉県地方税務局(佐倉支局管轄))

令和6年10月9日 東京法務局

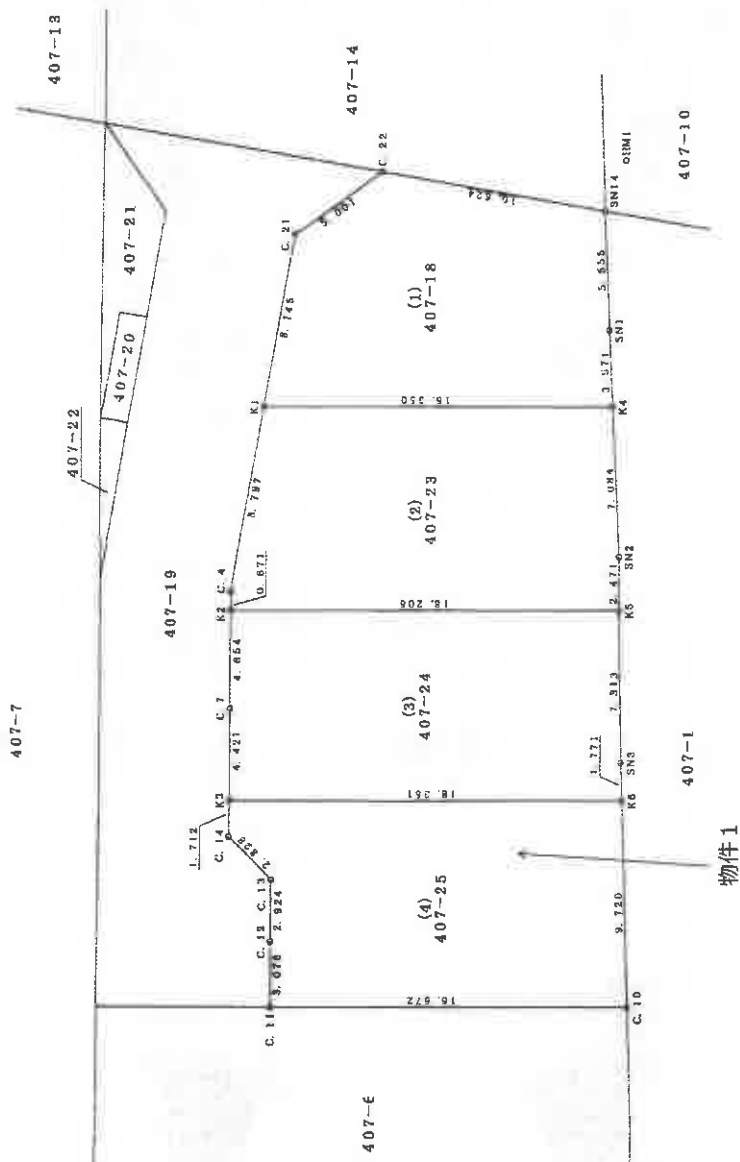
登記官

(7 枚目)

地積測量図

1/2

地番 407-18,-23,-24,-25
土地の所在 四街道市吉岡字鷹小家



物件1

作成者

申請人

縮尺 1/250

(平成31年3月10日作成)

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

登記年月日：平成31年3月12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。
(千葉県地方税務局佐倉支局管轄)
令和6年10月9日 東京法務局

登記官

(8 枚目)

地図整理番号：M79085

(2/2)

地 積 測 量 図

2/2

地 番 407-10, -23,
-24, -25

土地の所在 四 街 道 市 吉 岡 字 鷹 小 家

座 標 求 得 表

(1) 407-10					
No.	座 標	X	Y	辺 長	No. - No.
C. 22	金剛アーク	-39289.493	32641.882	5.001	C. 21 - C. 22
C. 21	金剛アーク	-39278.791	32636.980	8.145	K1 - C. 31
K1	金剛アーク	-39282.266	32629.613	16.390	K4
K4	金剛アーク	-39295.686	32628.938	3.871	SN1 - K4
SN1	金剛アーク	-39293.811	32641.783	5.886	SN14 - SN1
SN14	金剛アーク	-39290.174	32646.186	10.024	C. 23 - SN14
併 合	併 合	302.043410	併 合	併 合	161.0217075
併 合	併 合	45.68	併 合	併 合	161.02 ㎡

(2) 407-23					
No.	座 標	X	Y	辺 長	No. - No.
K1	金剛アーク	-39289.266	32620.813	8.792	C. 4 - K1
C. 4	金剛アーク	-39286.019	32621.887	0.871	K3 - C. 4
K3	金剛アーク	-39286.520	32620.944	18.200	K5 - K3
SN2	金剛アーク	-39201.473	32621.329	1.471	SN2 - K5
SN2	金剛アーク	-39200.030	32623.336	7.084	K4 - SN2
K4	金剛アーク	-39295.686	32626.938	18.350	K1 - K4
併 合	併 合	321.722684	併 合	併 合	165.8918420
併 合	併 合	50.12	併 合	併 合	165.89 ㎡

(3) 407-24					
No.	座 標	X	Y	辺 長	No. - No.
K2	金剛アーク	-39289.820	32620.944	4.954	C. 7 - K2
C. 7	金剛アーク	-39289.186	32617.135	4.432	K3 - C. 7
K3	金剛アーク	-39291.719	32613.489	18.302	K6 - K3
K6	金剛アーク	-39306.800	32622.972	1.771	SN2 - K6
SN2	金剛アーク	-39306.748	32626.394	7.913	K3 - SN2
K3	金剛アーク	-39201.473	32621.329	18.200	K2 - K3
併 合	併 合	321.722684	併 合	併 合	165.8918416
併 合	併 合	50.17	併 合	併 合	165.89 ㎡

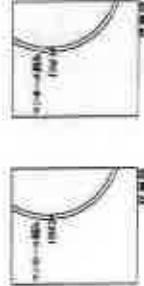
(4) 407-25					
No.	座 標	X	Y	辺 長	No. - No.
K5	金剛アーク	-39291.719	32613.489	1.712	C. 14 - K5
C. 14	金剛アーク	-39289.684	32612.991	2.828	C. 13 - C. 14
C. 13	金剛アーク	-39286.478	32611.587	2.924	C. 12 - C. 13
C. 12	金剛アーク	-39297.146	32609.180	2.076	C. 11 - C. 12
C. 11	金剛アーク	-39298.899	32606.868	16.972	C. 10 - C. 11
C. 10	金剛アーク	-39312.893	32610.167	8.720	K6 - C. 10
K6	金剛アーク	-39306.800	32623.972	18.261	K3 - K6
併 合	併 合	331.758463	併 合	併 合	165.8782215
併 合	併 合	90.17	併 合	併 合	165.87 ㎡

総 計 648.8743828

恒久的建築物などの表示

測 点 名	X	座 標	Y	座 標	備 考
HM1	-39289.587		32648.946		マンホール穴
HM2	-39298.860		32653.860		マンホール穴

測量年月日	平成31年3月10日
原 系	任意線



作成者

申請人

縮尺 1/

平成31年3月10日作成

(千葉県土木建築士会印)

(A3判をA4判に縮小した)

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。
(千葉地方法務局佐倉支局管轄)
令和6年10月9日 東京法務局

令和6年10月9日 東京法務局

9 枚目)

建各 物平 圖面 圖面

家屋番号

四街道市吉岡字鷹小家407番地25



5. 460	x	1. 386	ms	7. 4529
7. 280	x	5. 915	ms	43. 0512
3. 540	x	1. 820	ms	6. 5248

士

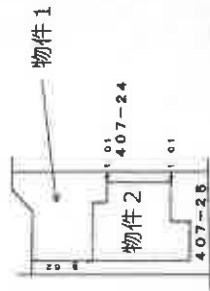
床面積 57.13 m²

4.530	x	0.455	=	2.0702
7.280	x	5.915	=	43.0612
3.640	x	0.910	=	3.3124

計

床面積 48.44 m²

道407-18路



407-8

407-1

單位：元—元

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

地区整理番号：M79086

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(A3判をA4判に縮小した)

建物間取図

【1階】



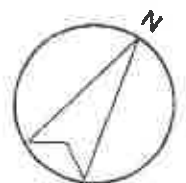
焼損が最も激しく、和室の床の一部が抜け落ち、柱材等が黒く焼け焦げている。

【2階】



(注) ⦿は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

評価人作成



(10 枚目)

1



2



3



(11 枚目)

床板の焼損

4



天井、内壁の焼損

5



6



(12 枚目)

令和6年(ケ)第416号

令和6年12月16日 現地調査

令和6年12月23日 評価

第12241128号 発行番号

令和7年 1月 7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

伊 藤 重 夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 9 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 7 1 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 2 2 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 及び物件 2 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。
- 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 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
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 住居表示未実施区域
番 号	特 記 事 項		
2	建物内部に火災による焼損等がある。		

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 四街道市吉岡字鷹小家
地 番 407番25
地 目 宅地
地 積 165.87平方メートル
- 2 所 在 四街道市吉岡字鷹小家407番地25
家屋 番号 407番25
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 57.13平方メートル
2階 48.44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	J R 総武本線「四街道」駅の南東方・約 3.0 k m (道路距離) 最寄りバス停「吉岡中央」の北西方・約 170m (道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道 51 号 (吉岡十字路) 背後に住宅や店舗, 事業所等が混在する市街化調整区域内の住宅地域	
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	市街化調整区域
	用 途 地 域	指定なし
	建 蔽 率	指定 60% (※特記事項欄 1 参照)
	容 積 率	指定 200% (※特記事項欄 1 参照)
	防 火 規 制	建築基準法第 22 条指定区域
	その他の規制	ない。
画 地 条 件	形状 (ほぼ長方形), 地勢 (ほぼ平坦地), 接道方位 (北西), 間口 (約 9.7 m), 奥行 (約 16.6m), 地積 (165.87 m ² (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 (南東側の畑等に対して約 0.4m 高いが, 他の隣接地に対しては概ね等高) (※特記事項欄 2 参照)	
接 面 道 路 の 状 況	北西側市道 (吉岡 51 号線), 幅員 (約 6.2m~8.2m), 連続性 (行き止まり), 舗装 (有), 歩道 (無), 側溝 (有), 高低差 (概ね等高)	
	建築基準法上の種類	建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路
	セットバック	不要
	再建築の可否	条件付きで可能と推定 (※特記事項欄 3 参照)
土地の利用状況等	物件 1	物件 2 の建物の敷地
	隣地	・ 北東側: 戸建住宅の敷地 ・ 北西側: 公道を介して資材置場等 ・ 南東側: 畑等 ・ 南西側: アパートの敷地
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: なし	

土 壤 汚 染 等	1. 過去の住宅地図（昭和 58 年，平成 10 年，同 20 年，同 30 年）の閲覧によると，現況建物の建築前は造成後の宅地（空地）であり，宅地造成前は農地等であったことが推察され，土壤汚染の可能性のある用途で使用された可能性は低いものと推察される。なお，対象土地から北西方に約 40m（直線距離）離れた中古車販売店の敷地については，水質汚濁防止法上の特定施設（自動式車両洗浄施設）の届出があるほか，過去にガソリンスタンドの敷地であった履歴もあるため，土壤汚染の可能性も排除できないが，対象土地との間には杭基礎施工業者の資材置場等が介在し，北西側市道との間に設置された高さ 3m 程度の金属板等によって遮られていることもあり，対象土地に汚染が波及する恐れは少ないものと推定した。 2. 対象土地は現在，地上 2 階建の戸建住宅の敷地であり，地下埋設物の存否の確認はできないが，現地での外観調査による限り，土地利用の著しい阻害要因となる地下埋設物が存する兆候は見当たらなかった。 3. 四街道市教育委員会文化・スポーツ課によると，対象土地は周知の埋蔵文化財包蔵地（鷹ノ家古墳群）内にあるが，平成 28 年に調査が完了しているため，建替時等における届出は不要である。
特 記 事 項	1. 四街道市都市計画課によると，現況建物は都市計画法 34 条 11 号（連坦規定等）に基づいて開発許可を受けたため，実際には建蔽率 50%，容積率 100%の規制を受けるという。 2. 物件 1 の範囲及び境界線については，^標境界標等や金属製メッシュフェンス等の位置により確認し，間口・奥行の概測結果とも併せ，現況の形状や地積は地積測量図と概ね符合するものと推定した。 3. 四街道市都市計画課によると，市街化調整区域に存する対象土地は，平成 28 年 12 月 8 日付で都市計画法 34 条 11 号に基づいて開発許可を受けた履歴がある（千葉県印土指令第 122 号の 30）。このため，同法 34 条 12 号及び千葉県条例「都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例」6 条 3 号（建築基準法に基づき建築確認を受けて建築された専用住宅の増改築を目的とする開発行為）等に基づき，現況建物と同一用途（専用住宅）で延床面積が現況建物の 1.5 倍以下という条件付で，都市計画法第 43 条の許可を要しないで再建築が可能であるとのことである。 4. 対象土地から北西方約 170m（直線距離）の位置に高圧送電鉄塔がある。

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）	令和1年6月11日新築
	経 過 年 数	約5年
	経済的残存耐用年数	約20年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	ルーフィングぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	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，上水道，合併浄化槽）（※特記事項欄2参照）
	その他	ヒートポンプ給湯器，太陽光パネル（※特記事項欄2参照）
床面積（現況）	床面積 1階 57.13 m ² 2階 48.44 m ² 延べ 105.57 m ² （登記簿数量と同じ）	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	4LDK+WIC・SIC（※別添「建物間取図」参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る。建物の外観からは火災発生の事実がほとんど窺えないが（ただし，玄関ドアの採光窓のガラスが割れている。），建物内部は1階のLDKと和室を中心に焼損がある。特にLDKと和室の境付近（LDK側に石油ストーブが置かれていた。）の焼損が激しく，和室の床（畳及び床板）の一部が焼けて抜け落ちているほか，付近の柱材等が黒く焼け焦げ，炭状になっている（※別添「建物間取図」参照）。また，和室の天井や壁も焼け焦げ，LDKとの間にあった襖のほとんどが焼失したとみられるほか，和室収納の折戸も焼損している。 LDKについては，和室の隣接部分からキッチンにかけての天井が焼け焦げており，その他の部分についても天井や壁クロス，建具等の多くが褐色等に変色している。リビング南側角にあったエアコン室内機は，熱の影響とみられる激しい変形と損傷を蒙っている。床の状態は，損傷した家財道具などが散乱しているほか，電気不通のための暗がりもあり，詳細な状態は不分明である。 これに対し，2階の各洋室の損害は比較的軽微にとどまるとみられるが，2階廊下の壁や天井のクロスは褐色等に変色し，天井のプラスチック製換気口は熱のためとみられる強い変形を蒙っている。また，2階トイレの洋式便器の	

	便座や蓋がなく，貯水タンクや便器は煤等によって黒く染まっている。 一方，建物敷地については，北西側の駐車スペースなどに中小型家電や自動車のバンパー等の家財やゴミ等が散乱している。（※特記事項欄 3 参照）
建物の利用状況	建物火災前は債務者兼所有者が家族と共に居住していたとみられるが，調査時点では空家であり，焼損した建物内部に家財道具等が放置されている。
特記事項	1. 建築確認：平成 31 年 2 月 22 日／第 18UD I 2C 建 02445 号 検査済証：令和 1 年 7 月 25 日／第 18UD I 2C 建 02445 号 2. 設備装置類の稼働の可否については不明である。 3. 上記「保守管理の状態」欄に記載した事項以外で，特に気付いた損傷等には以下のものなどがある。 ・ 1 階浴室入口上部の分電盤の一部が外されている。 ・ 1 階キッチンの吊り下げ式照明器具 2 個が異様に長く垂れ下がっている。 ・ 2 階北西側バルコニーに出る窓の網戸が外れている。 ・ 玄関ドア付近の外壁のサイディング目地カバー等に一部破損が見られる。 ・ 北西側の 1 階外壁に緑色様の薄い汚れが見られる。

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	180,000	105.57	0.081	1,539,000

ウ 現価率

物件 番号	(1)耐用年数法(定額法)				(2)観察減価法	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%	20 年	5 年	0.81	▲90%(0.10)	0.081

(1)耐用年数法（定額法）

$$(D) \text{ 現価率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

- A. 残価率
B. 経済的残存耐用年数
C. 経過年数

(2)観察現価率

保守管理状況等のほか，火災による建物の損傷の程度等を考慮した。

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
1	3,056,000	0.45	法定地上権	1,375,000

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45%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） （1 万円未満四捨五入） （ア±イ）×ウ×エ×オ
1	3,056,000	－1,375,000		0.6	0.7	710,000
2	1,539,000	＋1,375,000		1.0	0.6	0.7
一 括 価 格（合 計）						1,930,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：火災による損傷があり、設備装置類の稼働の可否も不明である物件の市場性減退の程度等を考慮した。

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

1 基準地価格（若葉(県)－18）

所 在：千葉県千葉市若葉区下田町1097番3外

価 格：21,600 円/㎡

位 置：JR総武本線「都賀」駅の東方約6.0kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：242 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南側幅員4.5m市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域，用途地域無指定（建蔽率60%，容積率200%）

地 域 の 概 要：農地の中に農家住宅及び一般住宅が点在する地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

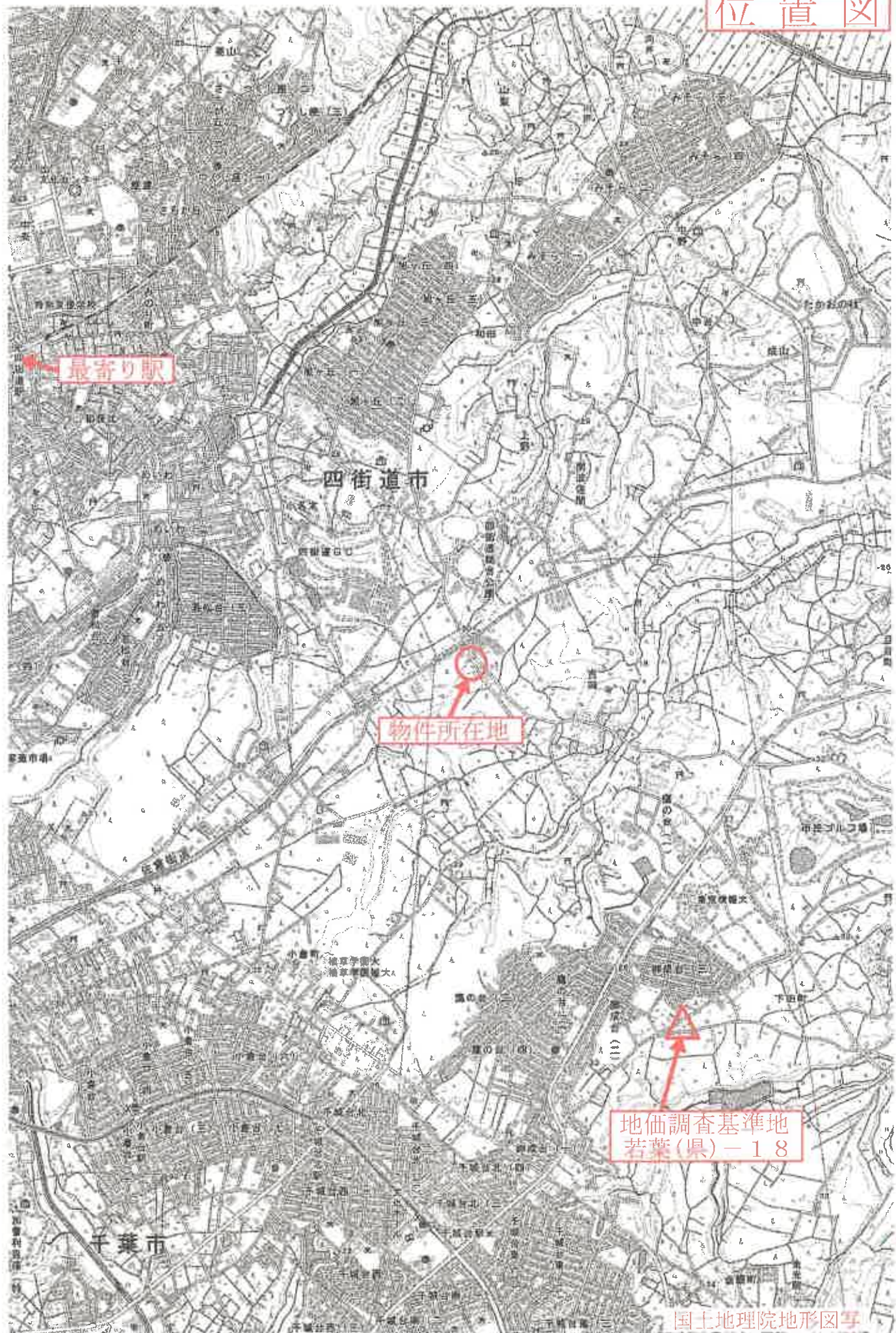
3 地積測量図写

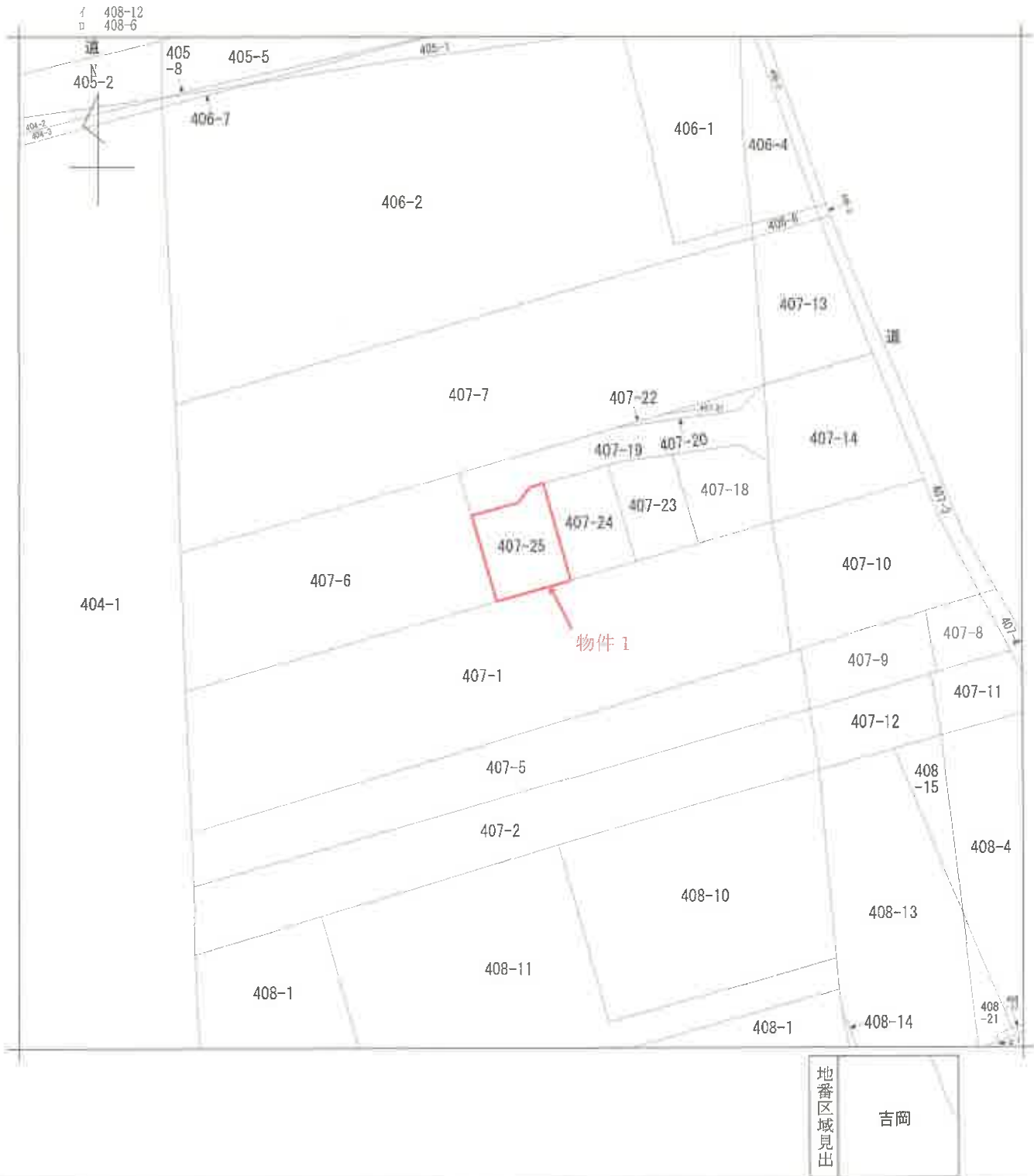
4 建物図面・各階平面図写

5 建物間取図

以 上

位置図

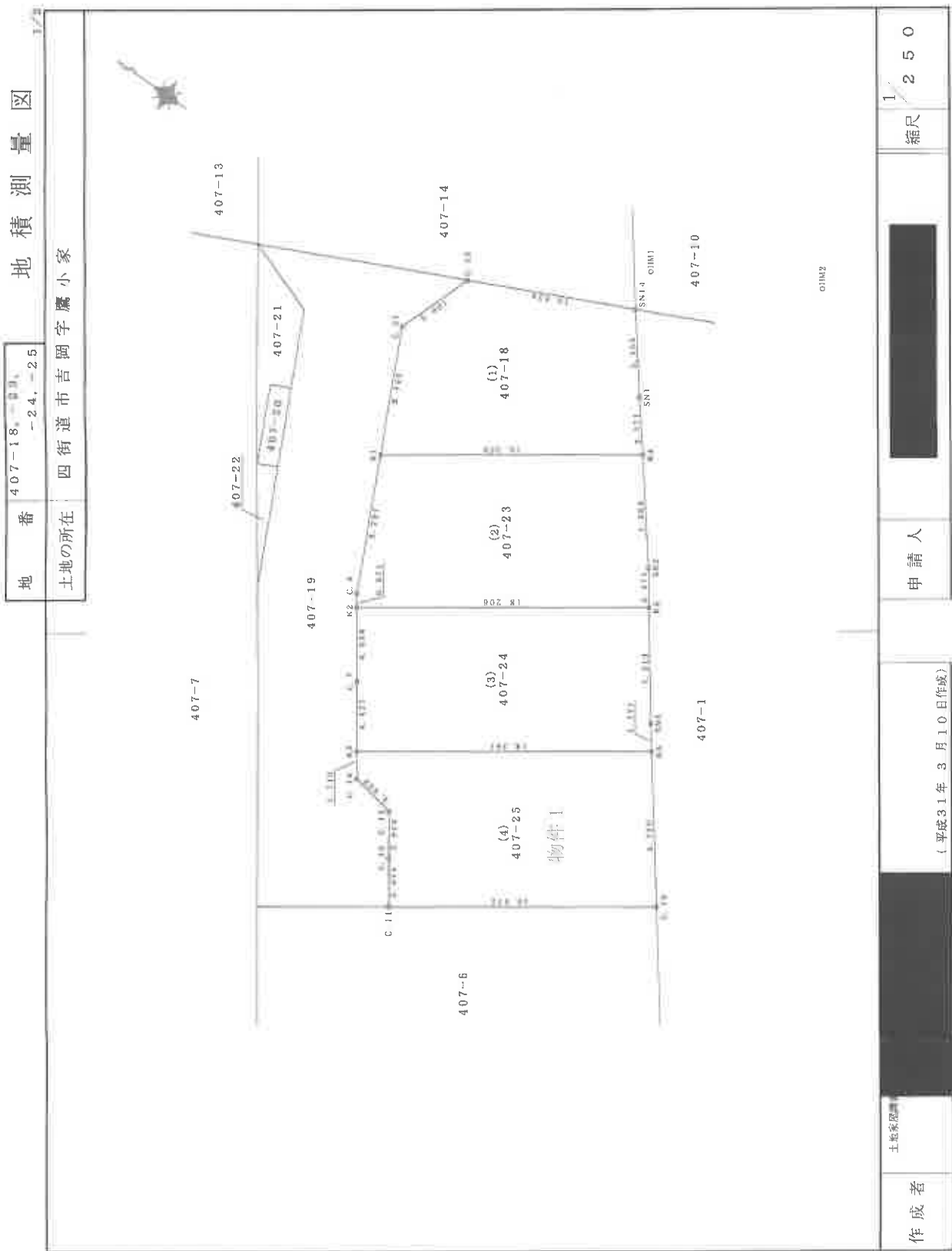




請求部	所在	四街道市吉岡字鷹小家				地番	407番25			
出力縮	力尺	1/600	精度区	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)				補記事項	

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

作成年月日：平成31年3月12日



地積測量図

地番 407-18-23
24-25

土地の所在 四街道市吉岡字鷹小家

座標求積表

(1) 407-18					
No.	種 類	X	Y	辺 長	No. - No.
C 22	金属プレート	-39280.493	32641.982	5.001	C 21 - C 22
C 21	金属プレート	-39278.791	32636.980	8.145	K1 - C 21
K1	コンクリート板	-39282.266	32628.613	15.350	K4 - K1
K4	金属プレート	-39283.696	32638.938	3.571	SN1 - K4
SN1	コンクリート板	-39280.511	32641.763	5.555	SN14 - SN1
SN14	コンクリート板	-39280.124	32646.166	10.624	C 22 - SN14
併 積		302.82415	面 積	131.0217075	
併 積		45.68	地 積	131.02	㎡

(2) 407-23					
No.	種 類	X	Y	辺 長	No. - No.
K1	コンクリート板	-39282.266	32628.613	8.797	C 4 - K1
C 4	金属プレート	-39286.019	32621.657	0.871	K2 - C 4
K2	コンクリート板	-39286.520	32620.944	18.206	K5 - K2
K5	コンクリート板	-39301.473	32631.329	2.471	SN2 - K5
SN2	コンクリート板	-39300.030	32633.335	7.084	K4 - SN2
K4	金属プレート	-39295.695	32638.938	15.350	K1 - K4
併 積		231.783684	面 積	165.8918420	
併 積		50.18	地 積	165.89	㎡

(3) 407-24					
No.	種 類	X	Y	辺 長	No. - No.
K2	コンクリート板	-39286.520	32620.944	4.634	C 7 - K2
C 7	金属プレート	-39286.195	32617.136	4.427	K3 - C 7
K3	コンクリート板	-39291.719	32613.498	18.361	K6 - K3
K6	コンクリート板	-39306.800	32623.972	1.771	SN3 - K6
SN3	コンクリート板	-39305.745	32635.394	7.313	K5 - SN3
K5	コンクリート板	-39301.473	32631.329	18.206	K4 - K5
併 積		331.763323	面 積	165.0816115	
併 積		50.17	地 積	165.08	㎡

(4) 407-25					
No.	種 類	X	Y	辺 長	No. - No.
K3	コンクリート板	-39291.719	32613.498	1.712	C 14 - K3
C 14	金属プレート	-39292.695	32612.091	2.458	C 13 - C 14
C 13	金属プレート	-39295.478	32611.587	2.524	C 12 - C 13
C 12	金属プレート	-39297.143	32609.185	3.076	C 11 - C 12
C 11	金属プレート	-39298.409	32606.658	16.672	C 10 - C 11
C 10	コンクリート板	-39312.593	32616.167	9.720	K6 - C 10
K6	コンクリート板	-39306.800	32623.972	18.361	K3 - K6
併 積		331.738463	面 積	165.8792015	
併 積		50.17	地 積	165.87	㎡

総 計 548.6743925

恒久的地物などの表示

測 点 名	X	座 標	Y	座 標	備 考
HM1	-39289.587		32648.84		マンホール廻み
HM2	-39298.960		32553.86		マンホール廻み

測量年月日 平成31年3月10日
座 標 系 日本標準



作成者

申請人

縮尺

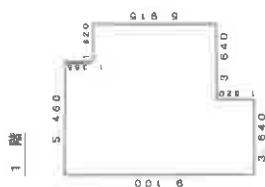
(平成31年3月10日作成)

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

建各階平面圖

房屋番号 407番25

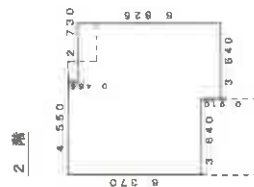
建物の所在
四街道市吉岡字鷹小家407番地25



求积表

5. 460	x	1 365	=	7. 4529
7 280	x	5 915	=	43 0612
3. 040	x	1 820	=	5 5248
合計				57. 1389

床面積	57.13	m ²
-----	-------	----------------



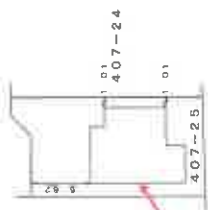
求積表

4. 550	×	0. 455	=	2. 0702
7. 280	×	5. 915	=	43. 0612
3. 540	×	0. 510	=	3. 3124
				<u>18. 438</u>

床面積 48.44 m²



道407-19路



物件2

407-1

単位：メートル

著者

人請申

縮尺 250

8月9日作成)

縮尺 500

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

外国産は、3割をA+割に縮小したものです。

建物間取図

【1階】



焼損が最も激しく、和室の床の一部が抜け落ち、柱材等が黒く焼け焦げている。

【2階】

