

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 23 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 澤 真理子

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 8 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 8 月 27 日 午前 9 時 30 分 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7 年 9 月 10 日 午前 10 時 00 分 千葉地方裁判所民事第 4 部
特別売却 実施期間	令和 7 年 8 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 1 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 7 月 23 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

[illegible]

物 件 目 録

- 1 所 在 香取市三ノ分目字仲川
地 番 3 2 3 番 1
地 目 宅地
地 積 4 9 5 . 9 6 平方メートル
- 2 所 在 香取市三ノ分目字仲川 3 2 3 番地 1
家屋 番号 3 2 3 番 1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 3 . 0 7 平方メートル
2 階 5 8 . 7 9 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 3 8 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月30日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 菅 野 彬 史

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、太陽光パネルの設置に関する契約関係等の詳細が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 | 香取市三ノ分目字仲川 |
| | 地 番 | 3 2 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 5 . 9 6 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 香取市三ノ分目字仲川 3 2 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 2 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 3 . 0 7 平方メートル
2 階 5 8 . 7 9 平方メートル |
- (未登記附属建物)
- | | | |
|--|-------|------------------|
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 約 3 8 平方メートル |



令和6年(ケ)第499号
令和7年1月29日受理
令和7年3月31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 | 香取市三ノ分目字仲川 |
| | 地 番 | 3 2 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 5. 9 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 香取市三ノ分目字仲川 3 2 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 2 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 3. 0 7 平方メートル
2 階 5 8. 7 9 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	☐ 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	「その他の事項」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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類：車庫 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約38㎡ </td> </tr> </table>			{	種類：車庫 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約38㎡	
{	種類：車庫 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約38㎡					
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	「その他の事項」のとおり					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <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 保管開始日 </td> <td> 令和 年 月 日 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 保管開始日	令和 年 月 日
[	地方裁判所 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及び未登記附属建物(後記)の敷地等として利用されており(写真①②参照)、東側が幅員約3メートルの市道に、北側が幅員約3.9～4.0メートルの市道に、各々接する。北東側に複数台分のコンクリート敷駐車スペースがある。
- 2 本土地の北側・西側・南側の各境界付近にはフェンスが設置されているものの、東側市道との間には境界標やフェンス等はない。もともと、上記の北側・西側・南側に設置されたフェンスの位置を地積測量図と照合することで、本土地の範囲を概ね認識することは可能である。
- 3 本土地内には子供の遊具等が置かれている。また、本土地の南東端付近に電柱とその支柱が立っている。

■物件2（本建物）について

- 1 本建物内には、テレビ台、ソファ、エアコン、照明器具等が残置していたが、生活するために必要な家財道具や電化製品は存在せず、人が生活している様子は窺えなかった(写真③④参照)。
- 2 屋根上に太陽光パネルが設置されている。債務者兼所有者の陳述によると、本建物建築当初から設置されていたとのことである。また、電力会社との間で売電する契約を締結していたとのことであるが、詳細は不詳である。
- 3 本建物の内部は、天井、内壁、床に経年相応の劣化(細かな傷や変色等)及び汚損があることに加え、以下の損傷等も見られた。
 - ・ 2階廊下の内壁クロスに剥がれた箇所(写真⑤参照)やペットによるものと推測される引っ掻き傷がある。
 - ・ 2階廊下の内壁クロスに開いた穴(推測)を補修した跡がある。
 - ・ 2階北西側洋室の内壁クロスに剥がれた箇所がある。
- 4 本土地の南東側に未登記の車庫が建在する(土地建物位置関係図及び写真①②参照)。債務者兼所有者の陳述によると、本建物新築時とほぼ同時期の令和2年1月頃に建築したとのことであり、本建物の附属建物と判断した。内部には、ナンバープレートがない自動車1台(写真⑥及び「関係人の陳述等」参照)と子供の遊具等が置かれている。

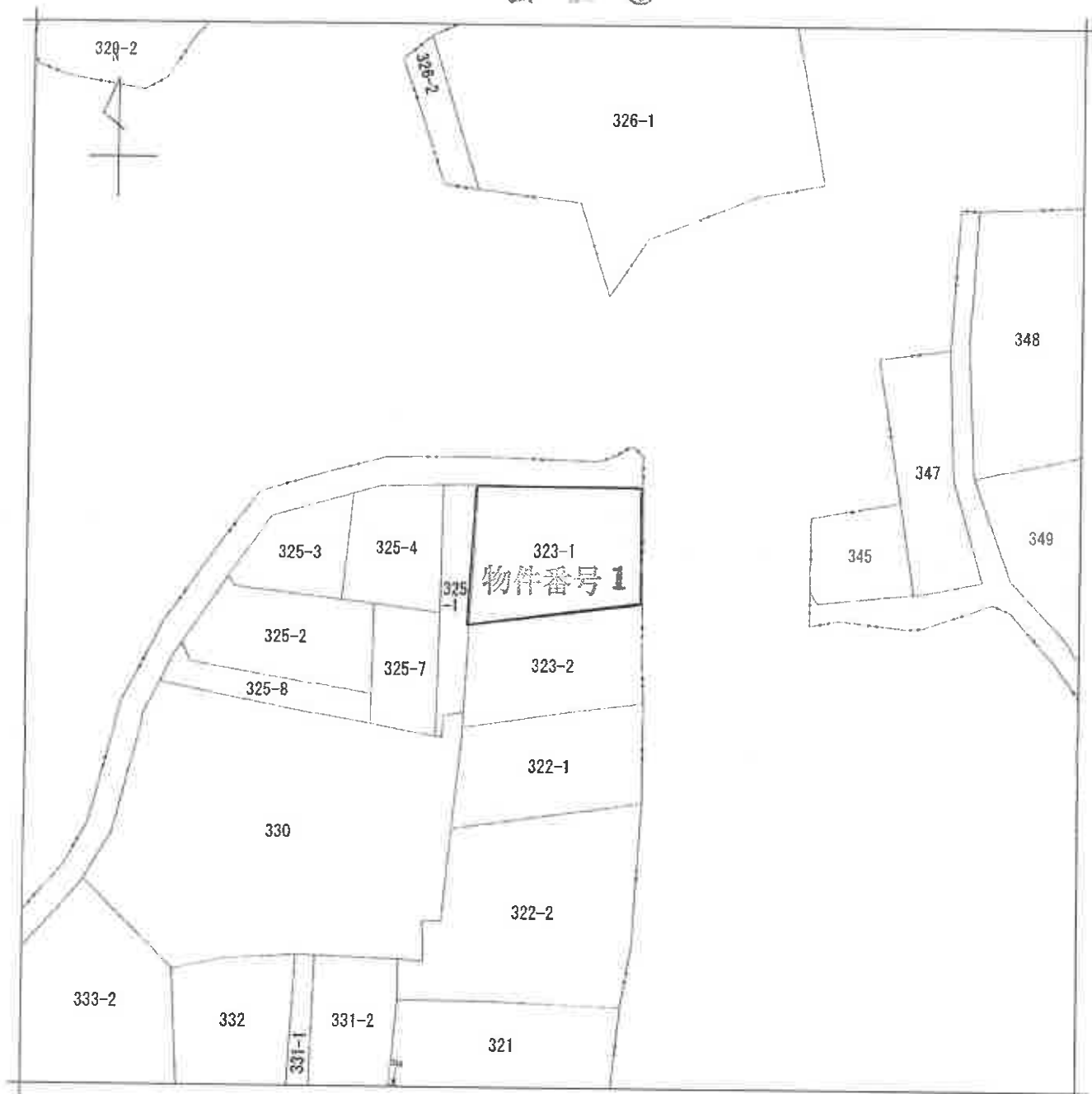
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	私は、令和5年2月頃に本建物から引越しました。その後、令和6年3月頃まで元妻と子が居住していましたが、現在は空き家です。 本建物の鍵を持っていますので、立入調査には私が立ち会います。 (令和7年2月12日に電話聴取) 本建物に住み始めてから増改築はしていません。 本建物の屋根の上にある太陽光パネルは、本建物を新築した時から設置されていたものです。電力会社との間で売電に関して契約を結んだ記憶がありますが、当時、元妻に契約手続を任せていたので詳しいことは分かりません。 私が居住していた当時は、水回り設備等に不具合はありませんでした。 本建物内で猫1匹を飼っていました。猫の引っ掻き傷跡があります。 本土地の境界線について近隣との間で争いはありません。 本土地内の車庫は、令和2年1月頃に建てました。内部には、動かない自動車が1台置いてあります。この自動車は、元妻の母の知人が所有していた車ですが、故障していたので私が修理を依頼されて預かったものです。その後、修理を途中で断念しましたが、引き取りがないまま現在に至っています。平成15年3月に車検が切れており、車検証はありません。 (令和7年2月28日及び同年3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

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31日 (金) ①8:45-8:50 ②9:20-9:35	①千葉地方法務局 香取支局 ②物件所在地	①本土地上の建物登記等調査(本建物以外に登記された建物なし) ②物件確認、占有調査、外観写真撮影、連絡書面投函
7年2月5日 (水) : - :	千葉地方裁判所 執行官室	債務者兼所有者の住所宛てに連絡依頼書兼占有状況等照会書発送 (2月14日に回答書受領)
7年2月6日 (木) : - :	同上	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 (2月19日に回答書受領。契約終了日: R3.3.17)
7年2月12日 (水) 9:20-9:28	同上	債務者兼所有者より本建物の占有状況を電話聴取、同人と立入調査日の打ち合わせ
7年2月28日 (金) 13:00-13:30	物件所在地	債務者兼所有者の立会いのうえ評価人とともに物件1の立入調査(物件2は解錠不可のため調査せず)
7年3月10日 (月) 14:05-14:55	同上	債務者兼所有者の立会いのうえ評価人とともに物件2の立入調査、占有状況等確認、室内等写真撮影
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和7年3月10日 目的物件は施錠されており、債務者兼所有者が持参した鍵では解錠できないことが予想されたので、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。



A 三ノ分目

A3判をA4判に縮小

請求部	所在	香取市三ノ分目字仲川					地番	323番1		
出力尺	1/600	精区	度	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	明治21年7月				備付年月日 (原図)	平成7年8月10日		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。

(千葉地方裁判所香取支局管轄)

令和6年11月29日

東京法務局

地図整理番号: M81544

登記官

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：令和1年5月28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。

(千葉県地方税務局香取支局管轄)

令和6年11月29日

東京法務局

登記官

(7 枚目)

図
量
測
在
所
地
土

323-1
323-2

香取市三ノ分目字仲川

地 番

土地の所在

経 緯 求 値 表

物件番号

地 番 1023-1

No.	面積	Xn	Yn	辺 長	点間No
3		199.636	206.691	22.439	15-4
15-4		187.752	187.657	19.735	20-3
20-3		169.219	194.439	26.638	21-3
21-3		182.085	217.764	12.762	3-3
3-3		193.048	211.231	8.001	3
		倍 面 積		991.929319	
		地 積		495.8646595	
				495.98	

150.0坪

地 番 2023-2

No.	面積	Xn	Yn	辺 長	点間No
20-3		169.219	194.439	12.833	10
10		157.168	196.849	2.610	9-3
9-3		154.887	200.118	29.100	7
7		168.876	225.635	15.376	21-3
21-3		182.085	217.764	26.638	20-3
		倍 面 積		859.754895	
		地 積		429.8774475	
				429.87	

130.0坪

合 計 925.8421070

点	名	X座標	Y座標	面 積
T1		200.000	200.000	
T2		189.672	185.896	

座標値は任意座標による

平面座標座標系番号 9系

座標測算年月日 令和1年5月16日

測量機器の履歴	
□	コンクリート杭
□	プラスチック杭
□	金属プレート
○	測量機
○	計器室

作製者

申請人

縮尺 1/500

地図整理番号 M81545

A3判をA4判に縮小

登記年月日：令和1年12月19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。

(千葉県地方税務局香取支局管轄)

令和6年11月29日

東京法務局

登記官

(8 枚目)

各階平面図

建物図面図

家屋番号 323-1

建物の所在 香取市三ノ分目字仲川 323番地1

1階



水 道 表

0.455 × 3.640	1.656200
0.455 × 1.213	0.551915
9.555 × 6.370	60.865350

合 計 63.073465
床面積 63.07 m²

2階

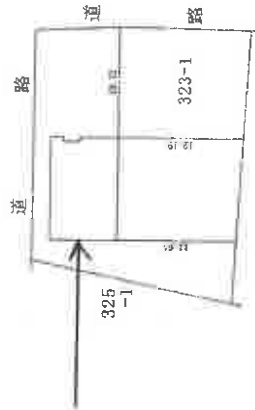


水 道 表

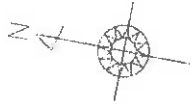
3.640 × 6.370	23.186800
2.730 × 4.550	12.421800
3.640 × 6.370	23.186800

合 計 58.795100
床面積 58.79 m²

物件番号 2



323-2



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会川縣)

地図整理番号 481546

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図



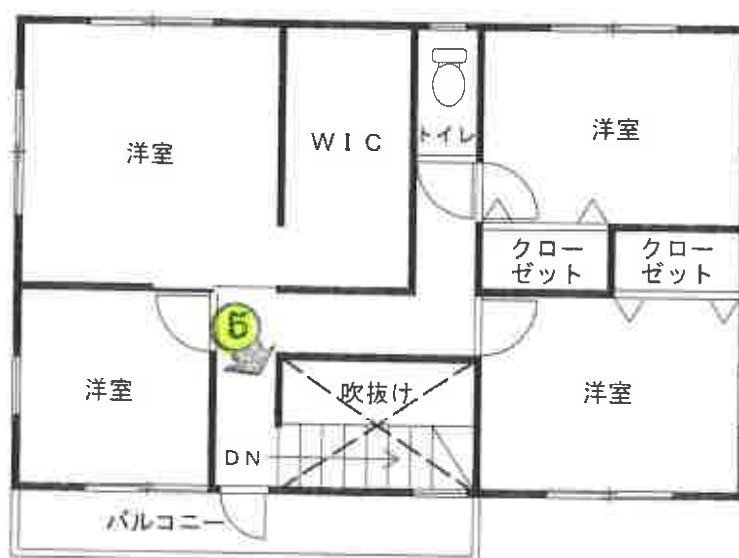
(本図は、地積測量図・建物図面等を参考に実査により作成した概略図です)

物件 2

写真撮影位置と方向



1 階



2 階

間 取 図
(評価人作成)

未登記附属建物



写真撮影位置と方向



間 取 図
(評価人作成)



①



②

物件 2

未登記附属建物
(車庫)

物件 1



③



④



⑤

内壁クロスの剥がれ



⑥

ナンバープレート
のない自動車

令和 6 年（ケ）第 499 号
令和7年2月28日ほか 現地調査
令和7年3月26日 評 価
第 K-0177 号 発行番号
令和7年3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

宮崎 浩夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 13,960,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,840,000 円
物件2 (建物)	金 12,120,000 円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却(民事執行法第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: 車庫 構造: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約38㎡
番号	特 記 事 項		
1～2	特になし		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 香取市三ノ分目字仲川 |
| | 地 番 | 3 2 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 5 . 9 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 香取市三ノ分目字仲川 3 2 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 2 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 3 . 0 7 平方メートル
2 階 5 8 . 7 9 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成田線「水郷駅」の南東方・道路距離約1.7km 最寄バス停「大塚山」の南西方・道路距離約250m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道背後の一般住宅のほか、農家住宅、農地等が混在する地域	
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 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 — 指定 60 % 指定 200 % — 建築基準法第22条及び第23条指定区域
画 地 条 件	形状 (やや台形), 地勢 (概ね平坦), 接面方位(東, 北), 東側間口 (約 20.8 m), 奥行 (約 24.5 m), 地積(495.96 m ² (登記とほぼ同じ))	
接 面 道 路 の 状 況	東側 市道(4549号線), 幅員(約3.0m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有), 高低差(接面道路と概ね等高) 北側 市道(4550号線), 幅員(約3.9～4.0m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(無), 高低差(道路より約50cm高く接面)	
	建築基準法上の種類	いずれも42条2項
	セットバック	必要(約2%)
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	物件2建物(後記未登記附属建物含む)の敷地及び駐車スペースとして利用 されている。 隣地は、西側、南側及び市道を挟んで東側は一般住宅の敷地であるが、市道 を挟んで北側は農地(田)。	
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. 対象地は、昭和50年撮影の航空写真からはもともと農家住宅の敷地であった公算が高く、その後2画地に分筆して分譲されたのち、対象地上には物件2建物が建築され現在に至っているものと推測される。 2. 土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 3. 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。 4. 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	1. 対象地に関しては、北西端のみに境界標としてのコンクリート杭の確認ができたものの、他には杭等の確認はできなかったが、北側の接道部分のほか西側と南側の隣接地との境界にはフェンスブロックが並んでいたため、地積測量図等によりその概ねの範囲については把握することができた。 ただし、東側の接道部分については物件2建物の建築時に市道の中心線から2mの後退が既になされた可能性があるものの、側溝やフェンス等があるわけでもなく、対象地から市道に向かい不規則にコンクリート舗装部分が広げられていることもあり、明確に対象地のうちの道路後退部分を把握することは困難であった。 よって、上記東側市道の幅員については周囲の当該市道に関する杭等を参考として元々の市道のアスファルト舗装が見られる部分と把握した上で、2項道路であることによるセットバックを別途考慮する。 2. 対象地内の南東側に後記未登記附属建物である車庫が設置されており、南東端には電柱が存在した。 3. 対象地は、標高約4.9mで、ハザードマップの利根川浸水想定区域に入っている。(千葉県や香取市のHPで閲覧可能)。

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 ） 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	令和 1 年 12 月 15 日新築 約 5 年 約 25 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 かわらぶき サイディング ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング、CF等 洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 (電気、上水道、浄化槽) オール電化、IHキッチン、ヒートポンプ給湯機

床面積（現況）	床面積 1階 63.07 m ² 2階 58.79 m ² 延べ 121.86 m ²	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 4LDK+WIC2箇所+シューズクローク(別添間取図参照)
品等	普通	
保守管理の状態	1階LDにあるテレビ台、ソファーなどを除き、家財道具や生活雑貨類等は片付けられており、目視可能な範囲では建物の内部・外部とも経年相応の減耗の程度であったが、 1. 室内で猫を1匹飼っていたこともあり、2階階段付近のクロスに引っ掻き傷が見られる。 2. 2階階段付近のクロスには剥がれた箇所があるほか、2階北西側の洋室やWICのクロスには落書きや破れた箇所も見られる。 3. 2階廊下の内壁クロスには開いた穴を補修した跡がある。 以上より、保守管理の状態はやや劣る程度である。	
建物の利用状況	本件建物は、債務者兼所有者が空き家の状態で占有し所有しているものと認められる。	
附属建物	登記の有無 構造・階層・用途 建築時点 面積	なし 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 車庫 物件2建物と概ね同時期の令和2年1月頃とのこと。 約38m² 経年相応の減耗の程度といえ、経済的残存耐用年数は15年と判断した。
特記事項	1. 建築確認:令和元年8月8日付／第19UDI1W建04188号 検査済証:令和2年1月18日付／第19UDI1W建04188号 2. 本建物の建築時期から推測すると、石綿(アスベスト)含有資材が使用されている可能性は低いものと推測される。 3. 未登記附属建物である車庫の中には、子供のおもちゃ・乳母車等があるほか、ナンバープレートがない自動車1台が置かれている。 4. 屋根には太陽光パネルが設置されていたが、債務者兼所有者の陳述によると本建物新築当初から設置されていたとのことであり、また、電力会社との間で売電する契約を締結していたとのことであるが、その詳細については不明である。	

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 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	9,460	1.04	495.96	1.00	4,879,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 (香取(県) - 8)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $10,200 \text{ 円/㎡} \times 99.3 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 105 \div 9,460 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 北東道路 +2%

◇ 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

物件 1 東道路 +3%
 角地 +3%
 セットバック -2%
 $(103\% \times 103\% \times 98\% \div 104\%)$

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : なし

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	主である建物 180,000	121.86	0.758	16,627,000
	未登記 附属建物 25,000	約 38	0.687	653,000
				計 17,280,000

ウ 現価率

(主である建物)

物件 番号	(1)耐用年数法(定額法)				(2)観察減価率	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%	25年	5年	0.842	▲ 10% (0.90)	0.758

(未登記附属建物)

物件 番号	(1)耐用年数法(定額法)				(2)観察減価率	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%	15年	5年	0.763	▲ 10% (0.90)	0.687

(1) 耐用年数法(定額法):

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

(2) 観察減価率

建物の利用現況、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
1	4,879,000	0.40	法定地上権	1,952,000

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40%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	4,879,000	-1,952,000		0.9	0.7	1,840,000
2	17,280,000	+1,952,000	1.0	0.9	0.7	12,120,000
一 括 価 格 (合 計)						13,960,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：太陽光パネルの設置に関する契約関係等の詳細が不明であること等による市場性の限定を考慮した。

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

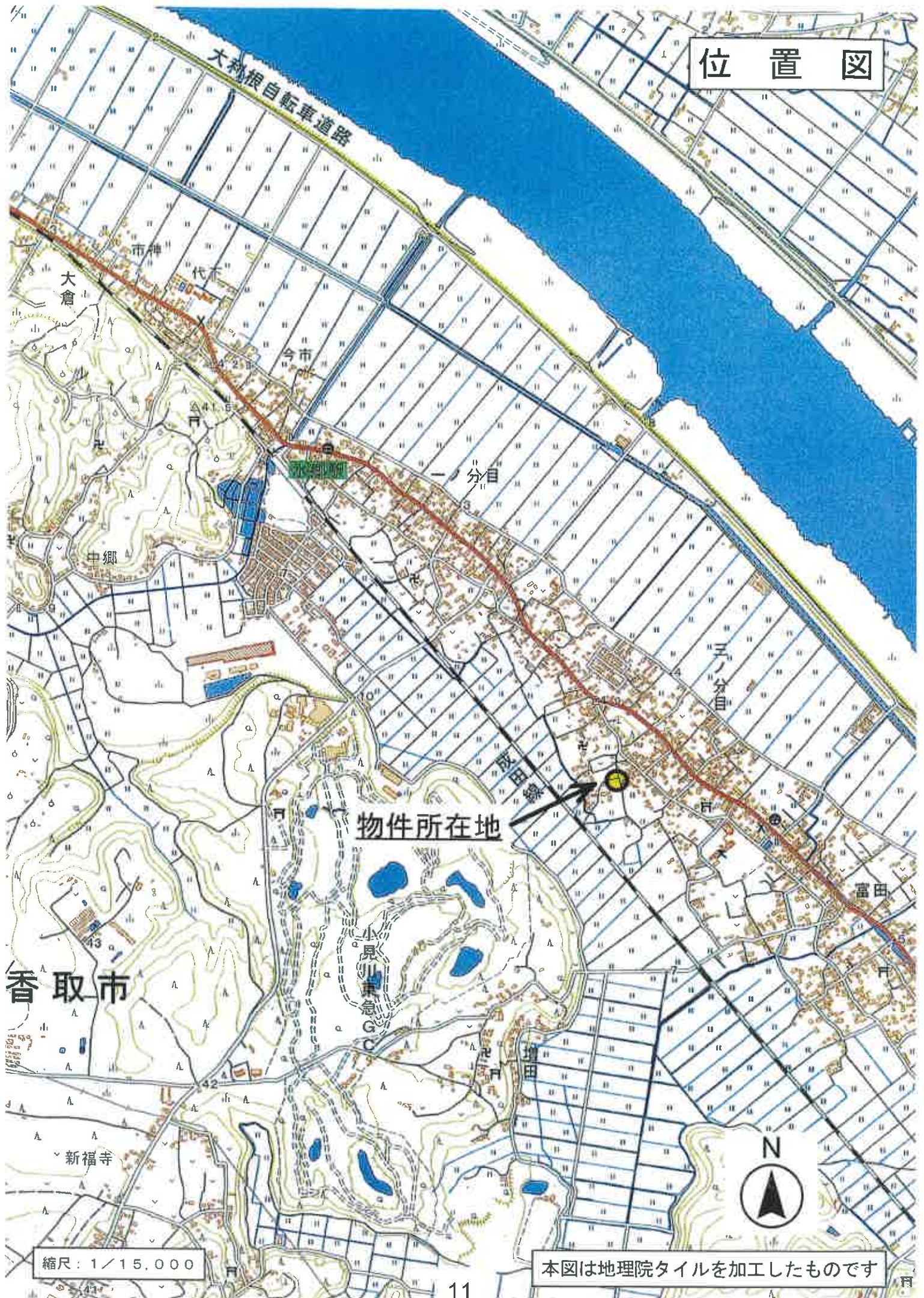
1 基準地価格	香取（県）－8
所 在	千葉県香取市一ノ分目字ノ中1051番2外
価 格	10,200円/㎡
位 置	J R成田線「水郷駅」の南東方約300mに位置する。
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	356㎡
供給処理施設	水道
接 面 街 路	北東側 幅員約 5.0m 市道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域，用途無指定区域（建蔽率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要	一般住宅と農家住宅等が混在する戸建住宅地域

第7 附属資料

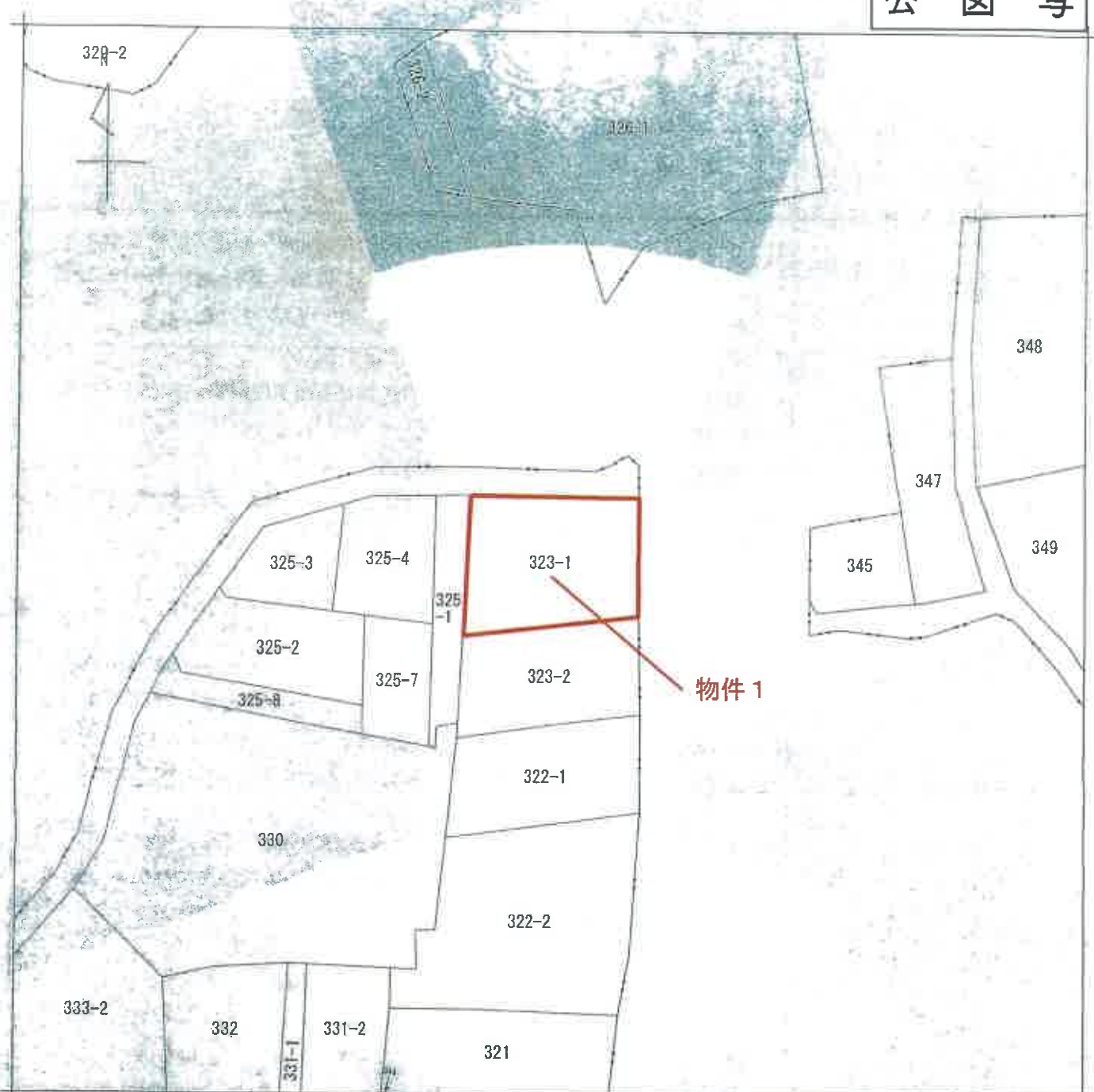
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 土地建物位置関係図

以 上

位置図



本図は地理院タイルを加工したものです



(注) 地図に準ずる図面は、土地、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。



A 三ノ分目

請 求 部 分	所 在	香取市三ノ分目字仲川			地 番	323番1		
出 力 尺 寸	1/600	積 度 分		地 図 注 記 号	地 図 注 記 号	地 図 注 記 号	種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	明治21年7月	備 考 欄	備 考 欄	備 考 欄	備 考 欄	備 考 欄	補 記 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。

(千葉地方方法務局香取支局管轄)

令和6年11月29日

東京法務局

地図整理番号：M81544

登記官

(1/1)

本件写しはA3版を
A4版に縮小したも
のです

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉地方広務局者取支局管轄)
令和6年11月29日 東京広務局

登記号

所在地積量図

地番	323-1 323-2
土地の所在	香取市三ノ分目字仲川

座標求積表

地番 ①23-1				
No.	座標	Xn	Yn	辺長
3	15-4	199.636	206.691	22.439
15-4	20-3	187.752	187.857	19.735
20-3	21-3	169.219	194.439	26.638
21-3	3-3	182.085	217.764	12.762
3-3		193.048	211.231	8.001
		倍面積		591.929319
		面積		495.9646595
		地積		495.96
150.0坪				

地番 ②323-2				
No.	座標	Xn	Yn	辺長
20-3	10	169.219	194.439	12.833
10	9-3	157.168	198.849	2.610
9-3	7	154.887	200.118	29.100
7	21-3	168.876	225.635	15.376
21-3		182.085	217.764	26.638
		倍面積		859.754895
		面積		429.8774476
		地積		429.87
130.0坪				

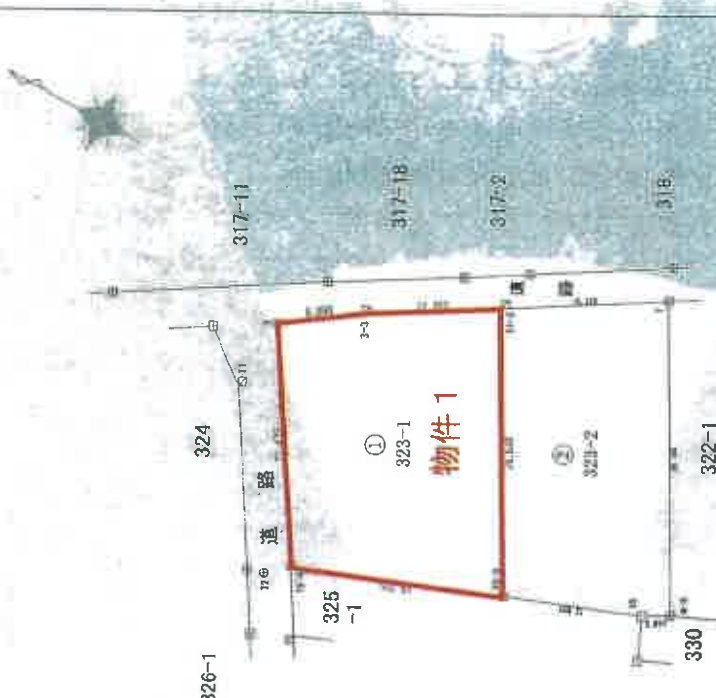
		合計		925.8421070
--	--	----	--	-------------

恒久的地物の座標値			
地番	X座標	Y座標	距離
323-1	200.000	200.000	
323-2	189.672	185.896	

座標値は任意座標による

平面座標座標系番号 9 米
最終測量年月日 令和5年5月16日

境界線の種類	
①コンクリート杭	
②プラスチック杭	
③金属プレート	
④金属杭	
⑤針金杭	



製作者	申請人	縮尺	500
-----	-----	----	-----

本件写しはA3版をA4版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書面である。

(千葉地方裁判所登録局登録)

令和6年11月29日

東京法務局

登記官

各階平面図

建物図面図

家屋番号	323-1
建物の所在	香取市三ノ分目字仲川 323番地1

1階

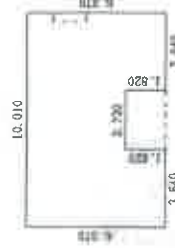


床面積

0.455 x 3.640	=	1.656200
0.455 x 1.213	=	0.551915
9.555 x 6.370	=	60.865350

合計	63.073465
床面積	63.07 m ²

2階

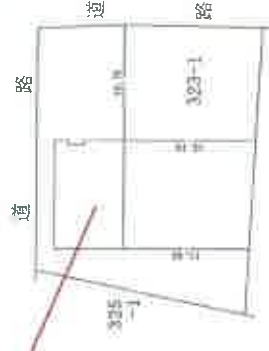


床面積

3.640 x 6.370	=	23.186800
2.730 x 4.550	=	12.421500
3.640 x 6.370	=	23.186800

合計	58.795100
床面積	58.79 m ²

物件2



323-2

作成者

縮尺

250

申請人

縮尺

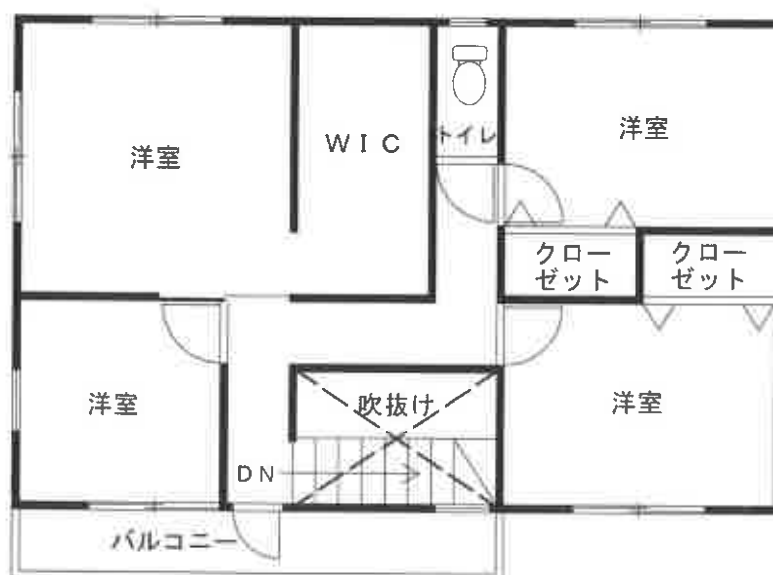
500

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです

物件 2



1 階



2 階

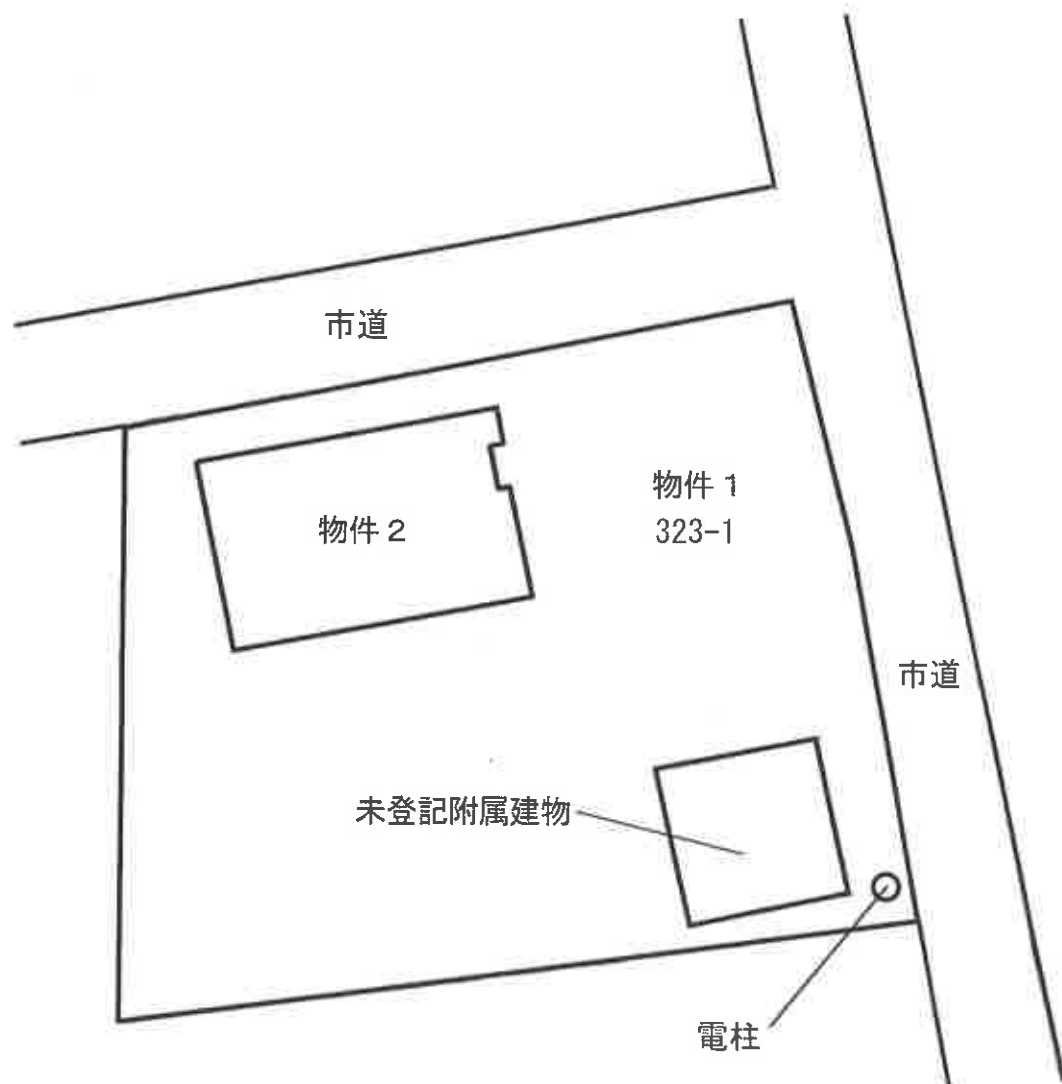
間 取 図
(評価人作成)

未登記附属建物



間 取 図
(評価人作成)

土地建物位置関係図



(本図は、地積測量図・建物図面等を参考に実査により作成した概略図です)