

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月 6日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 齋 藤 伸 一

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27日 午前 9時00分から 令和 7年 9月 3日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月10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 9月24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 9月11日 午前 9時00分から 令和 7年 9月16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 8月 6日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



3915*

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	6,530,000 5,224,000	一括	1,306,000	104,426	0
1	5,930,000				
2	600,000				



物 件 目 録

1 所 在 香取市三ノ分目字屋敷
地 番 3 1 2 番 1
地 目 宅地
地 積 2 4 7 6 . 0 3 平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 香取市三ノ分目字屋敷3 1 2 番地1

家屋 番号 3 1 2 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 7 5 . 3 5 平方メートル
2階 5 6 . 3 1 平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 6月 4日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 上 野 裕 介

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

【物件番号1】

本件土地につき、売却対象外の建物（家屋番号312番1の2）のために法定地上権が成立する。

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】

隣地（地番306番2及び312番2）との境界が不明確である。

【物件番号2】

本件建物と売却対象外建物（家屋番号312番1の2）の隔壁が取り除かれ、両建物が一体として利用されている。

《 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。



※11※

物 件 目 録

1 所 在 香取市三ノ分目字屋敷
地 番 3 1 2 番 1
地 目 宅地
地 積 2 4 7 6 . 0 3 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 香取市三ノ分目字屋敷 3 1 2 番地 1
家屋 番号 3 1 2 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 5 . 3 5 平方メートル
2 階 5 6 . 3 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1



令和6年(ケ)第408号
令和7年2月19日受理
令和7年5月 1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 香取市三ノ分目字屋敷

地 番 3 1 2 番 1

地 目 宅地

地 積 2 4 7 6 . 0 3 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 香取市三ノ分目字屋敷 3 1 2 番地 1

家屋 番号 3 1 2 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 7 5 . 3 5 平方メートル

2 階 5 6 . 3 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



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 ☒ 概ね土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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が異なる（ ☐ 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	☒ 建物共有者ら ☐ 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 [地方裁判所 令和 年 月 日 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日		
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

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件１関係）	
所 在	香取市三ノ分目字屋敷３１２番地１
家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☒ ３１２番１の２
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建（現況 木造瓦葺平家建）
床面積（概略）	１８０．１７㎡（現況 約１８８．１７㎡）
所 有 者	☒ 亡Ｃ相続人（土地共有者ら） ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	１ 平成９年３月１０日付で増築登記がされている。また、物件２建物と接合する北東側部分は、未登記の増築部分（約８㎡、写真④参照）と推定する。なお、当該未登記増築部分の内壁（本建物との接合部付近）に雨漏りの跡が見られた。 ２ 物件１土地上に、以下の附属建物４棟が建在している。 (１) 符号 ２ 種類 物置 構造 木造瓦葺平家建 床面積 １０．０８㎡ (２) 符号 ３ 種類 物置 構造 木造瓦葺平家建 床面積 ５１．９１㎡ (３) 符号 ５ 種類 便所 構造 木造瓦葺平家建 床面積 ６．６２㎡ (４) 符号 ６ 種類 作業所 構造 木造瓦葺平家建 床面積 ６９．５６㎡ ３ 平成２８年１２月１日付で仮差押登記（債権者：法人）がされている。 ４ 空き家と推測される。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

そ の 他 の 事 項

■物件1（本土地）について

- 1 物件2建物(写真①②③参照)及び目的外建物(写真①②④参照)とその附属建物4棟の敷地として利用されている(各建物の位置関係については土地建物位置関係図参照)。本土地の南東側が幅員約2.3～2.5メートルの市道に、北東側が幅員約3メートルの市道に、南西側が幅員約3.5メートルの市道に、各々接する。本土地の南東端付近に門が設置されており(写真⑤参照)、本土地内へは主に南東側市道から出入りする。
- 2(1) 本土地北側が接する「305番」土地(地目：境内地、所有者：圓福寺)との境界線付近には土留めブロックが設置されているが、「306番2」土地(地目：畑、所有者：亡C)及び「312番2」土地(地目：山林、所有者：亡C)は、現況において本土地と一体化しているため(写真⑥参照)、本土地との境界線は不明瞭である。
- (2) 本土地と北東側・南東側・南西側の各市道とは垣根等により仕切られており、それらの位置から、各市道との境界線を概ね認識することができる。
- 3 本土地内には、朽廃した物置と畜舎(いずれも動産)、祠、古井戸4基、農業用機械類、倒木等が存在する。また、長期間放置された状態と推測される自動車1台が駐車していた(写真①②参照)。当職が当該自動車の登録事項等証明書を取り寄せたところ、所有者は自動車販売事業会社であり、使用者は亡Dであった。なお、目的外建物の附属建物符号6の作業所内にも軽自動車と軽トラックが存在した。
- 4 本土地の南西方向近隣にJR成田線の鉄道用地があり、電車通過時に走行音や踏切警報音が聞こえる。

■物件2（本建物）について

- 1 本建物内には電化製品や家財道具等が置かれていたが、立入調査時に電気の供給が停止しており、人が生活している様子は窺えなかった(写真⑦⑧参照)。内部は生活雑貨類やゴミ等で雑然とした状態であり、LDKには大量の空き缶や空き紙パックが置かれている。
- 2 本建物の1階北西端付近が目的外建物(主たる建物)の未登記増築部分と接合しており、本建物1階廊下と当該未登記増築部分との間に設置されたドア(錠前なし)を通過して行き来することが可能である(写真⑨参照)。
- 3 天井・内壁・床に経年相応の劣化(細かい傷や変色等)及び汚損があり、以下の損傷等も見られた。また、2階洋室Bの床に置いたビー玉が南方向に転がり、同室の窓枠と窓との間に隙間も生じていることから、本建物は若干傾いている可能性がある。
 - ・ 玄関内壁や2階階段の天井、洋室Bの天井等のクロスに複数の亀裂やひび割れた箇所がある。
 - ・ 和室の天井に雨漏りによって生じたものと推測される撓みがある(写真⑩参照)。
 - ・ 1階廊下とLDの間の引き戸のガラスが割れている。
 - ・ キッチンカウンターの横の床に剥がれた箇所がある。
 - ・ 2階廊下(トイレ付近)の内壁クロスに洋室Aの入口ドアノブが当たって生じた穴が開いている。
- 4 本建物内で人が亡くなった否かは不詳である。

(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
■近隣居住者	本建物には誰も住んでいません。 (令和7年2月28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

(5 枚目)

執行官の意見

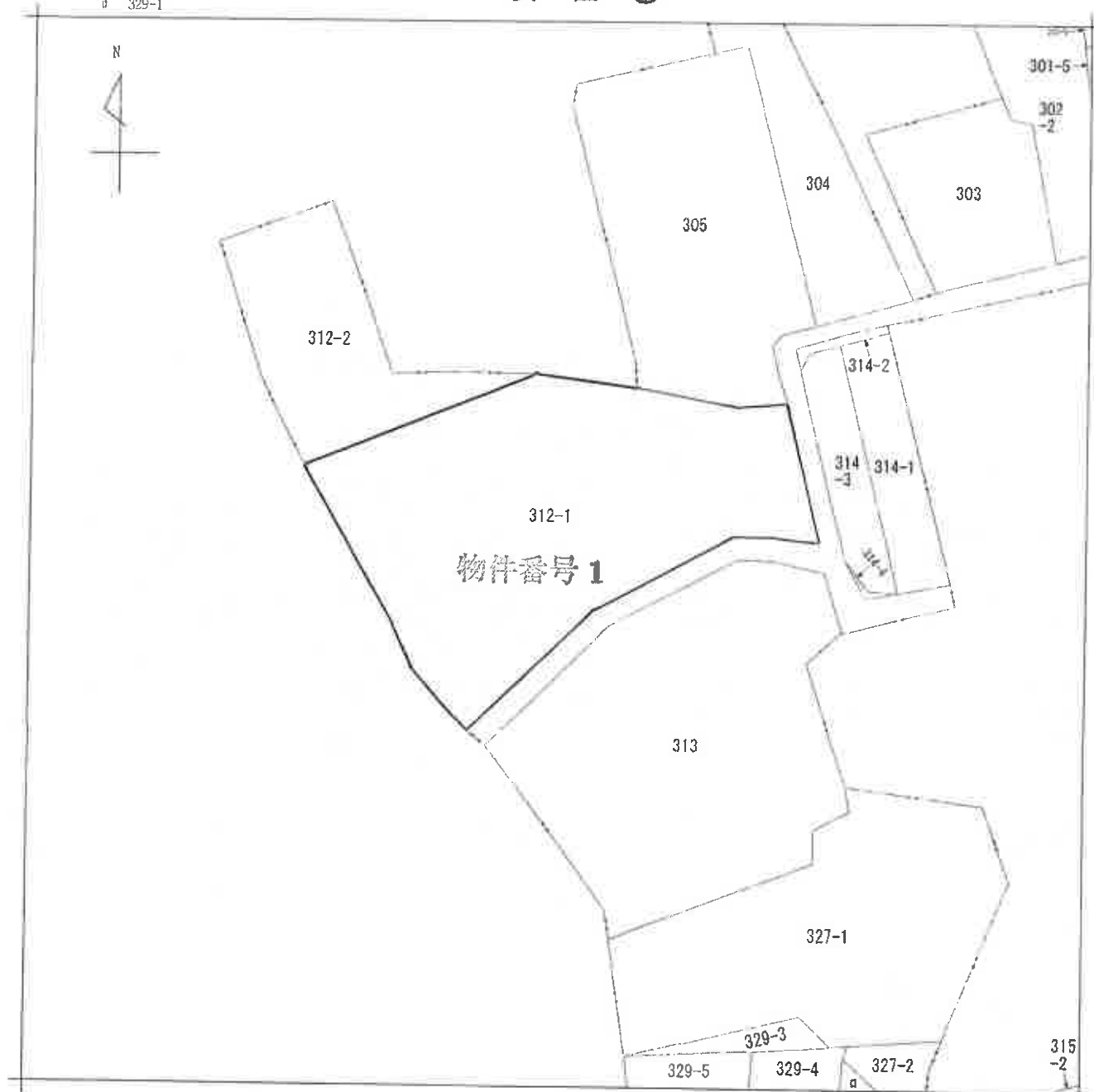
- 本建物の占有関係について、本建物共有者らの陳述及び当職からの占有照会に対する回答は得られていないが、以下の状況及び近隣居住者の陳述から、本建物は居住者が長期間不在となっており、2枚目のとおりと認めた。
- ・本建物内には亡C及び亡D宛ての郵便物等は存在していたが、第三者の占有を示す郵便物等は見当たらなかった。
 - ・当職が本土地内に設置されている電気メーター2個の計器番号を基に東京電力に対し電気需給契約の名義を照会したところ、契約者はAと亡Cであったが、Aとの契約は令和6年4月18日に、亡Cとの契約は平成28年2月22日に、いずれも終了している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月28日 (金) ①10:25-10:35 ②10:45-11:00 ③14:15-14:40	①千葉地方法務局 香取支局 ②香取市役所税務課 ③物件所在地	①土地上の建物登記の有無等の調査 ②本土地付近の地番図等取得 ③物件確認、占有調査(空き家と判断)、外観写真撮影、近隣居住者に本建物の占有状況を聴取
7年3月5日 (水) : - :	千葉地方裁判所 執行官室	債務者兼所有者Bの住所宛てに連絡依頼書兼占有状況照会書を発送(期限内に連絡・回答なし)
7年3月11日 (火) : - :	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(計器番号不記載)(3月21日に回答書受領。「本土地の住所に契約なし」との回答)
7年3月24日 (月) : - :	同上	債務者兼所有者Aの住所宛てに連絡依頼書兼占有状況照会書を発送(期限内に連絡・回答なし)
7年4月8日 (火) 10:00-12:00	物件所在地	評価人とともに立入調査、占有状況等確認、室内等写真撮影
7年4月9日 (水) : - :	千葉地方裁判所 執行官室	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再発送(計器番号記載)(4月24日に回答書受領)
7年4月24日 (木) 15:50-15:55	関東運輸局 千葉運輸支局	本土地上に駐車している自動車の登録事項調査
(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7年4月8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。

地番区域見出し

三ノ分目

A 三ノ分目

A3判をA4判に縮小

請求部	所在	香取市三ノ分目字屋敷				地番	312番1			
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	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。

令和6年1月25日

千葉地方法務局香取支局

登記官

請求番号: 14-1

(1/1)

(8 枚目)

登記年月日：平成9年7月3日

これは図面に記録されている内容を証明した裏面である。
令和6年1月25日 千葉地方建設局登記支局

登記書

(9 枚目)

39053 各階平面図

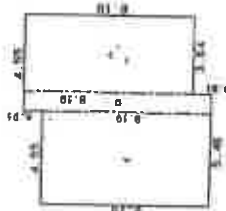
建物図面 各階平面図

家屋番号 312-1

建物の所在 香取県小湊市三の分目字屋敷312番地1

香取市

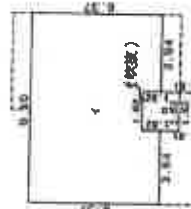
1 階



面積表

1	8.19	X	4.55	=	37.2645
2	9.10	X	0.91	=	8.2810
3	8.19	X	3.64	=	29.8116
合計					75.3571
床面積					75.35 ㎡

2 階



面積表

1	6.37	X	9.10	=	57.9670
2	0.91	X	1.82	=	1.6562
3	1.82	X	1.82	=	-3.3124 (破)
合計					56.3108
床面積					56.31 ㎡



312-2

306-2

305

312-1

物件番号 2

道路

道路

測量

作製者

日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

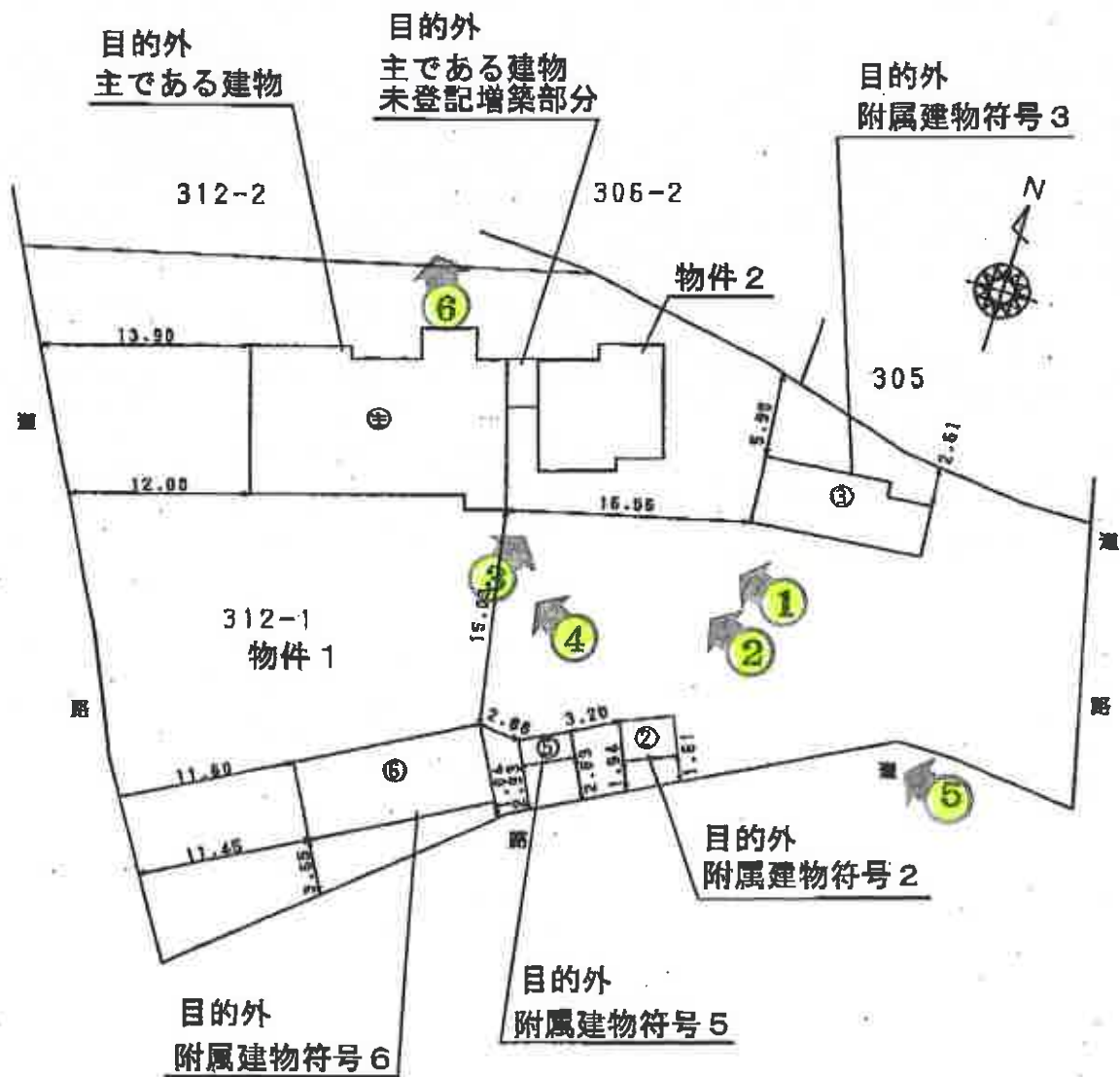
(千葉土地家産調査士会用紙)

請求番号 14-2

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

←○写真撮影位置と方向



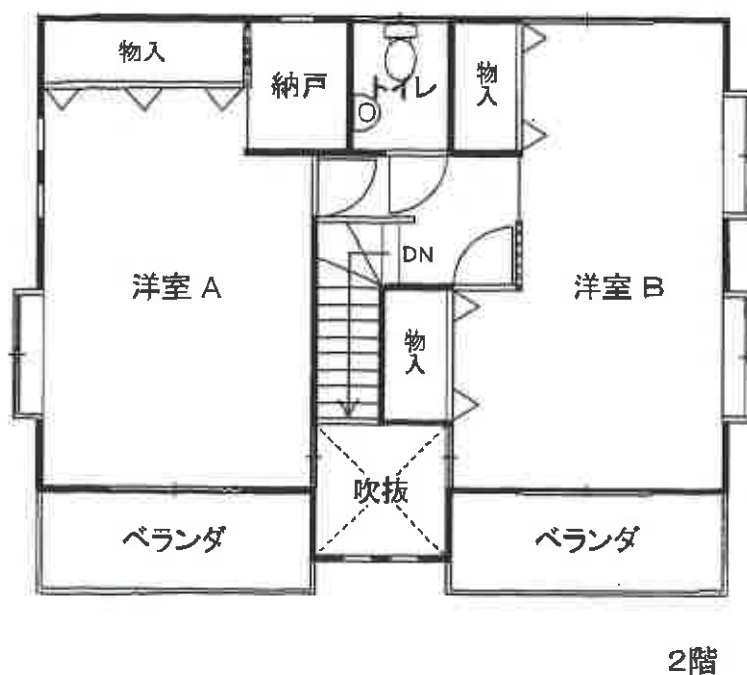
これは土地と建物等の概ねの位置関係を示した概略図面で、土地の境界等を示すものではない。

S = 約1/500

評価人作成

問取図

◀ 实际位置之方向





①



②

物件 2 建物

目的外建物
(主たる建物)

放置自動車



③

物件 2 建物



④
目的外建物
(主たる建物)

目的外建物(主たる
建物)の未登記増築
部分



⑤

門

南東側市道



⑥



⑦



⑧



⑨

目的外建物(主たる建物)との接合部分



⑩

雨漏り(推測)によって生じた天井の撓み

令和6年(ケ)第408号

令和7年4月8日 現地調査

令和7年4月9日 評価

小調第1004号 発行番号

令和7年4月22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

小畑 昌也

第1 評価額

一括価格	
金6,530,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金5,930,000円
物件2（建物）	金600,000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及び目的外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。

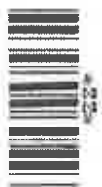
第3 目的物件

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 同左
番 号	特 記 事 項		
1, 2	第4目的物件の位置・環境等の特記事項参照。 物件1 土地には、目的外建物が建在している。		

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 香取市三ノ分目字屋敷
地 番 3 1 2 番 1
地 目 宅地
地 積 2 4 7 6 . 0 3 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 香取市三ノ分目字屋敷 3 1 2 番地 1
家屋 番号 3 1 2 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 5 . 3 5 平方メートル
2 階 5 6 . 3 1 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1



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 成田線「水郷」駅の南東方・道路距離約1.7 k m 最寄バス停「大塚山」の南西方・道路距離約350m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農家住宅，一般住宅等が混在する国道背後の住宅地域である。	
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 その他の規制	非線引都市計画区域 無指定 指定60% 指定200% なし 建築基準法第22条指定区域
画 地 条 件	形状（不整形），地勢（概ね平坦），接道方位（南東・北東・南西）， 間口（南東約66m），奥行（約20～50.5m）， 地積（2,476.03㎡（登記，特記事項参照））	
接 面 道 路 の 状 況	①南東側市道（4551号線），幅員（約2.3～2.5m），連続性（劣る）， 舗装（一部有），歩道（無），側溝（無）， 高低差（道路と概ね等高） ②北東側市道（4552号線），幅員（約3.0m），連続性（劣る）， 舗装（有），歩道（無），側溝（対面側に有）， 高低差（道路と概ね等高） ③南西側市道（4544号線），幅員（約3.5m），連続性（劣る）， 舗装（無），歩道（無），側溝（無，対面側に水路有（開渠））， 高低差（道路と概ね等高）	
	建築基準法上の種類	①：建築基準法上の道路でない ②：第42条2項 ③：第42条2項（特記事項参照）
	セ ッ ト バ ッ ク	②：要（約10㎡） ③：不要であると推定する（特記事項参照）
	再 建 築 の 可 否	可能
土地の利用状況等	物件1は，物件2建物並びに目的外建物の敷地，庭及び屋敷林として利用されている。 隣地は，北側が境内地（墓地あり）・山林等，北東側は道路を介して駐車場，南東側は道路を介して農家住宅，南西側は道路・水路を介して田である。	

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 あり (特記事項参照) ガス配管 なし (特記事項参照) 下水道 なし (浄化槽)
土 壌 汚 染 等	○ 過去の利用状況及び現況観察から、土壌汚染の存する可能性は低いと推定する。 ○ 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。 ○ 周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されている (三之分目遺跡)
特 記 事 項	○ 敷地の北東側・南東側・南西側は垣根・道路等により区画されており、概ねの境界を把握することが可能である。北側は一部垣根や高木の位置から推察できるものの境界が不明瞭である。 正確な地積を査定するためには、隣接所有者立会いのもと境界確定と専門家による測量が必要である。 ○ 香取土木事務所建築宅地課によれば、南西側市道については、対象地側の道路境界付近に樹木等が生育し、有効幅員が4m未満のため第42条2項道路扱いになる。道路査定図上の幅員は4m以上確保されているため、セットバックは不要と推定されるが、建築基準法上の接道義務を満たすためには、道路管理者である香取市と協議の上、樹木等の伐採等による整備が必要であるとのこと。 ○ 香取市水道課によると、本件上水道は引き込み管等に耐震性の問題が懸念される。このため、建て替え等に際しては本管からの引き込み直しが必要と判断され、追加的な費用が発生する可能性が高いとのこと。 ○ 物件2建物はプロパンを使用していたとみられるが、接続配管にガスボンベは存しない。 ○ 物件2建物の西側、東側及び南方に、以下の目的外建物が建在している。 所 在 ・ 地 番 : 香取市三ノ分目字屋敷312番地1 家 屋 番 号 : 312番1の2 所 有 者 : 亡C 【主である建物】 構造・階層・用途: 木造瓦葺平家建・居宅 建築時期: 昭和59年月日不詳変更, 平成9年3月10日増築 (登記記載) 床 面 積 : 約188.17㎡ (未登記増築約8㎡を含む)

特 記 事 項	【附属建物符号 2】 構造・階層・用途：木造瓦葺平家建・物置 建 築 時 期：昭和37年月日不詳変更（登記記載） 床 面 積：10.08㎡ 【附属建物符号 3】 構造・階層・用途：木造瓦葺平家建・物置 建 築 時 期：昭和45年月日不詳変更（登記記載） 床 面 積：51.91㎡ 【附属建物符号 5】 構造・階層・用途：木造瓦葺平家建・便所 建 築 時 期：昭和33年月日不詳新築（登記記載） 床 面 積：6.62㎡ 【附属建物符号 6】 構造・階層・用途：木造瓦葺平家建・作業所 建 築 時 期：昭和45年月日不詳新築（登記記載） 床 面 積：69.56㎡ ○ 敷地内の北東端付近に老朽化した物置及び畜舎が（いずれも動産認定）が存する。 ○ 目的外の主である建物の西方の道路寄りに祠が存する。目的外の附属建物符号3の南方の道路寄りに門構えがあり、その西側付近に古井戸が3基存する。また、物件2建物の北西側にも井戸が1基存する。 ○ 敷地内及び目的外建物内には、農業用の機械器具、耕運機、乗用車、軽トラック等が残置されている。 ○ 鉄道線路がやや近く、運行時に騒音等が気になる。 ○ 物件1の北西側に、亡C所有の目的外土地が2筆（三ノ分目字寺坪306番2・畑、三ノ分目字屋敷312番2・山林）存する。 ○ 香取市防災ハザードマップによると、利根川氾濫の浸水想定区域にある。
----------------	--

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 ）		平成9年6月26日新築
	経 過 年 数		約28年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数		0年
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	瓦葺	
	外 壁	サイディング張り等	
	内 壁	ビニールクロス貼り，砂壁等	
	天 井	ビニールクロス貼り，合板等	
	床	フローリング張り，畳，C F 等	
	設 備	台所，浴室，洗面台，水洗トイレ等 （電気，上水道，浄化槽，プロパンガス）	
	その他	－	
床 面 積（ 現 況 ）	床面積	1 階	75.35㎡
		2 階	56.31㎡
		延べ	131.66㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅	
	間 取 り	3 L D K＋納戸（別添間取図参照）	
品 等	普通。		
保守管理の状態	劣る。		
建物の利用状況	本件債務者兼所有者（共有者ら）が，空家の状態で占有している。		
特 記 事 項	○ 建築確認：平成8年12月13日，香公第H08－242号 完了検査：未了 ○ 目的外の主である建物の北東側未登記増築部分が本件建物に接合している。 ○ 外壁サイディングに汚れやシーリングの劣化等が見られる。 ○ 室内全般に一定量の家財道具や生活用品等の私物が雑然と残置されているほか，1 階 L D K を中心に酒類の空き缶・空き箱等の生活ゴミが散乱している。 ○ 内壁・天井クロスにひび割れが多く見られ，2 階の床の一部に若干の傾きが感じられる。また，窓サッシに建付不良な箇所も確認されることから，建物全体にやや歪みが生じている可能性がある。		

特 記 事 項	○ 1 階和室の天井の一部（2 階ベランダ下）に雨漏り跡が確認され、天井板が壊れている箇所がある。障子が破れている。 ○ LD の入口引違い戸の窓ガラスが割れている。 ○ 台所カウンター横の床に浮き・剥れが見られる。浴室にカビが生じている。 ○ 2 階洋室 A の入口扉付近の壁に、把手の衝突による穴が開いている。 ○ 建物内部で人が亡くなったか否かは不詳である。 ○ 住宅設備等の稼働状況は不明である。
----------------	---

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	持 分 エ	建付減価 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
1	9,000	0.82	2,476.03	2/2	0.90	16,446,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（香取（県）－8）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 10,200\text{円/㎡} & \times & 99/100 & \times & 100/102 & \times & 100/110 & = & 9,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：道路方位＋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：道路方位±0%，規模－10%，相隣関係（境界不明瞭等）－5%

三方路＋3%，形状・セットバックを要する－2%，

周知の埋蔵文化財包蔵地に指定－5% 計（相乗積）－18%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 持 分：登記簿のとおり。

オ 建 付 減 価：古家の存在を考慮した。－10%

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	持 分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
2	180,000	131.66	0.035	2/2	829,000

ウ 現 価 率

物件 番号	耐用年数法（定額法）				観察減価率 (E)	現価率 (D) × (1 - (E))
	残価率 (A)	経済的残存 耐用年数 (B)	経過 年数 (C)	定額法に よる現価率 (D)		
2	0.05	0年	約28年	0.05	0.30	0.035

◇ 耐用年数法（定額法）：

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

◇ 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
2	16,446,000	14.8% × 0.10	場所的利益	243,000
目的外 建物	16,446,000	85.2% × 0.40	法定地上権	5,605,000
計				5,848,000

イ 土地利用権等割合：物件2に係る土地利用権等を法定地上権不成立による場所的利益と判定し、その割合を10%、目的外建物に係る土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と判定した。

また、建築面積、接面道路との位置関係、建物の配置等の現実の利用状況を考慮して、以下のとおり、物件2に係る土地利用権等が及ぶ範囲を物件1土地の14.8%、目的外建物については85.2%と判定した。

土地利用権等が及ぶ範囲 = 各物件の建築面積 ÷ 各物件の建築面積の合計

物件2 = $75.35\text{m}^2 \div \text{約}508.69\text{m}^2 \rightleftharpoons 14.8\%$

目的外建物 = $\text{約}433.34\text{m}^2 \div \text{約}508.69\text{m}^2 \rightleftharpoons 85.2\%$

※目的外建物の建築面積 = 主約 211.17m^2 + 附② 10.08m^2 + 附③約 108.91m^2
+ 附⑤ 6.62m^2 + 附⑥約 96.56m^2 = 約 433.34m^2

※建築面積には、未登記増築部分、軒先・下屋出し部分の建築面積を含む。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②オ) 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	16,446,000	－ 5,848,000		0.80	0.70	5,930,000
2	829,000	＋ 243,000	1.00	0.80	0.70	600,000
一 括 価 格 (合 計)						6,530,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：目的外建物が存すること等を考慮した。－20%

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（香取（県）－8）

所 在：香取市一ノ分目字ノ中1051番2外

価 格：10,200円/㎡

位 置：JR成田線「水郷」駅の東方約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5.0m市道

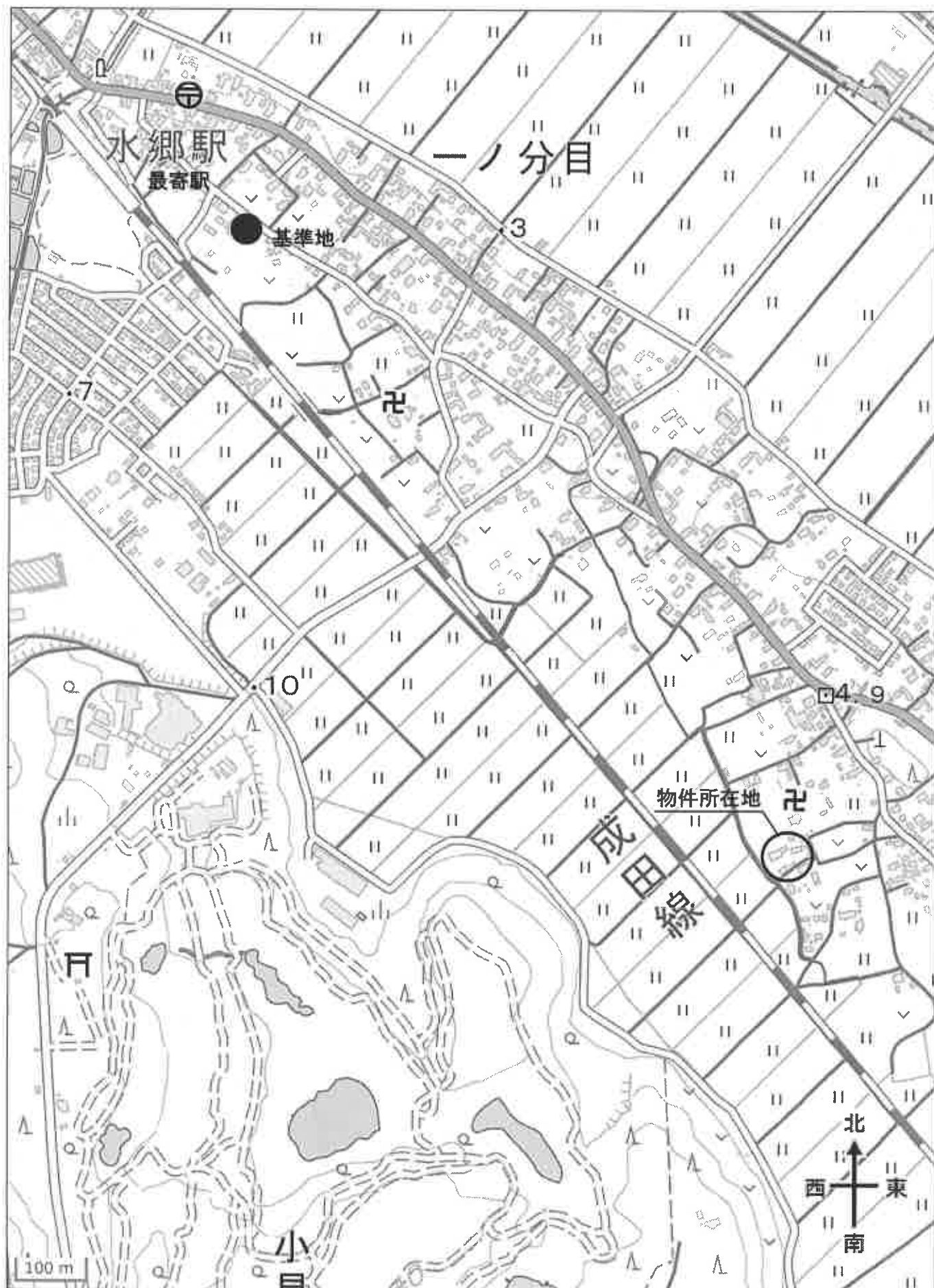
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域，用途無指定（建蔽率60%，容積率200%）

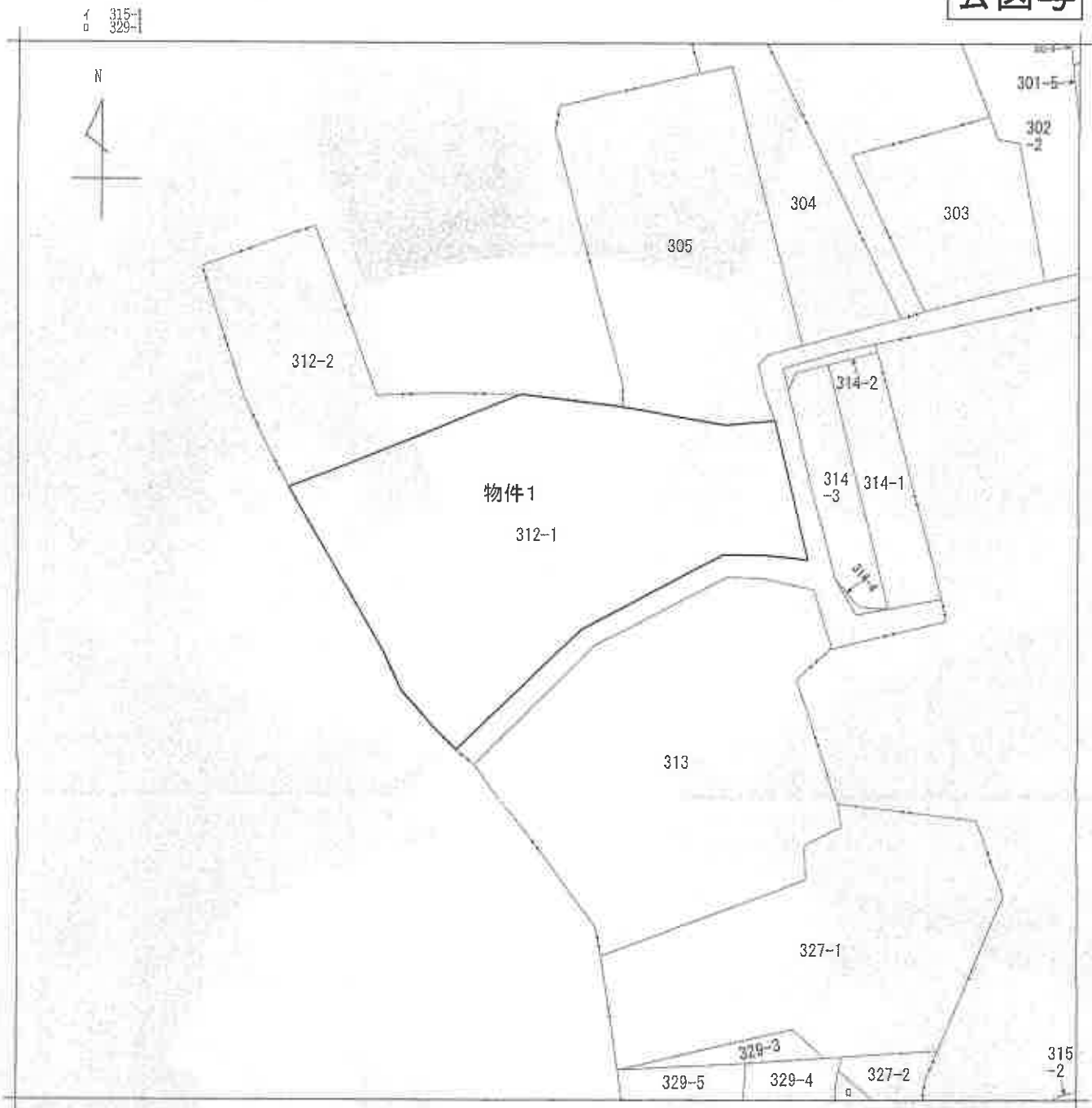
地 域 の 概 要：一般住宅と農家住宅等が混在する戸建住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 公図写（地番図）
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 間取図

以 上





(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。



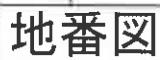
請求部	所在	香取市三ノ分目字屋敷				地番	312番1			
出力	1/600	精度	区分	座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治21年7月				備付年月日(原図)	平成7年8月10日		補記事項		

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。

(A3判をA4判に縮小)

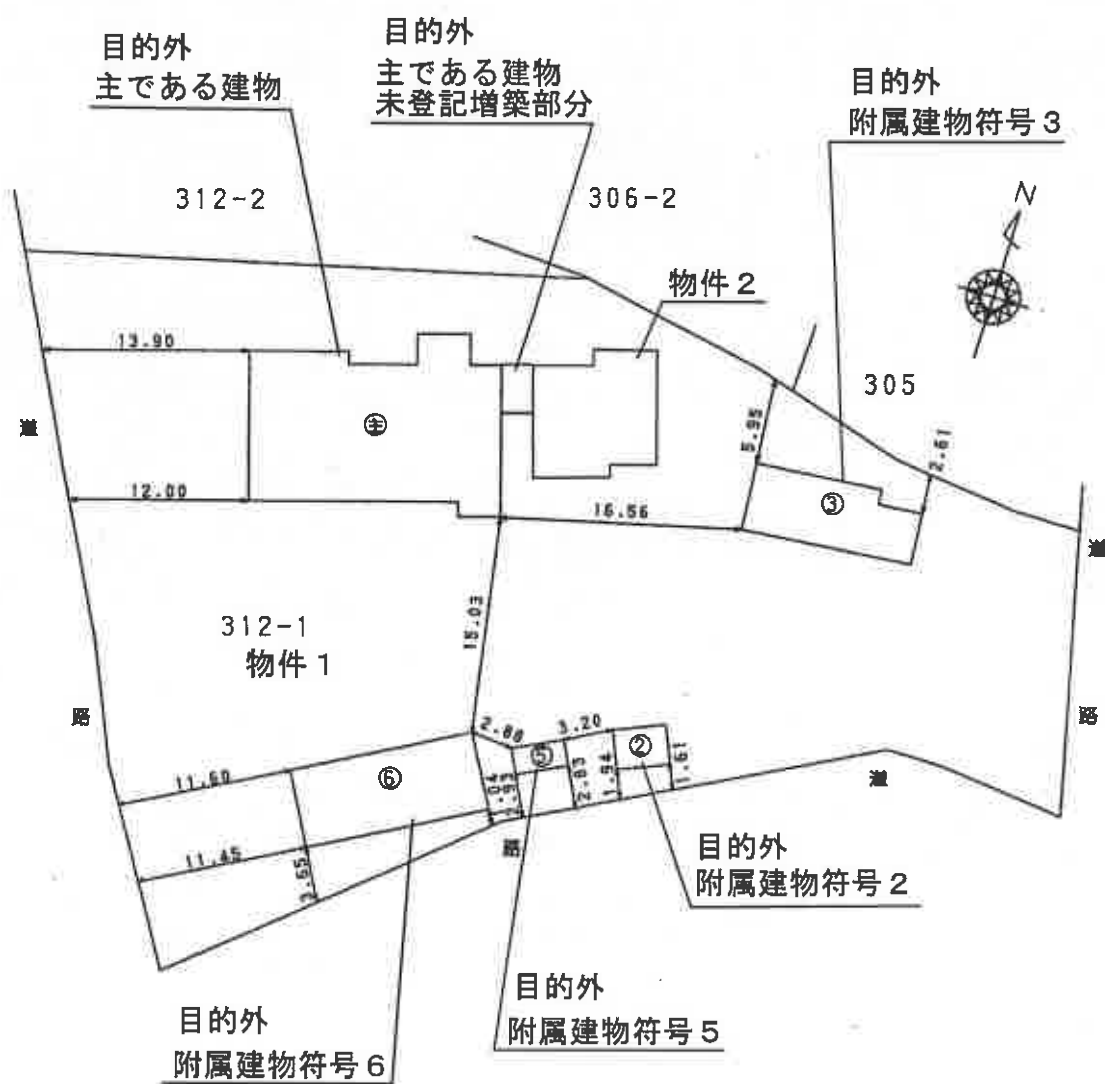
令和6年1月25日
千葉地方法律局香取支局
登記官

請求番号：14-1
(1/1)



(注) この図面は既記土地系の配置と灌漑をすることを図に於ては、この土地の形状、面積、境界について正確に致すものではありません。吾市は一切の責任を負いません。

土地建物位置関係図



これは土地と建物等の概ねの位置関係を示した概略図面で、土地の境界等を示すものではない。

$S = \text{約} 1/500$

登記年月日：平成9年7月3日

39053 各階平面図

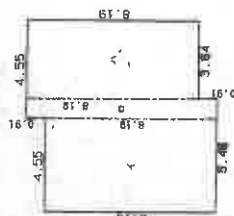
建物図面

家屋番号 312-1

建物の所在 香取県小笠原町三の分目字屋敷312番地1

香取市

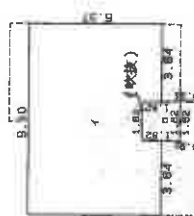
1 階



求積表

1	8.19	X	4.55	=	37.2645
2	9.10	X	0.91	=	8.2810
3	8.19	X	3.64	=	29.8116
合計					75.3571
床面積					75.35 ㎡

2 階



求積表

1	6.37	X	9.10	=	57.9670
2	0.91	X	1.82	=	1.6562
合計					59.6232 (概算)
床面積					59.62 ㎡



312-2

物件2

306-2

305

312-1

物件1

道路

道路

道路

建物図面

土地家屋

作製者

日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印)

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1月25日 千葉県土地家屋調査士会

登記官

間取図

