

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月14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 8年 4月30日 午前 9時00分から 令和 8年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 8年 6月 3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 8年 5月21日 午前 9時00分から 令和 8年 5月25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 8年 4月14日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 所 在 匝瑳市春海字水神下
地 番 7391番
地 目 宅地
地 積 264.46平方メートル

3 所 在 匝瑳市春海字水神下7391番地
家屋 番号 7391番
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄骨・木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 151.12平方メートル
2階 139.67平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨・木造スレート葺小屋裏3階建
床 面 積 1階 151.12平方メートル
2階 139.67平方メートル
小屋裏3階 約38平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫
構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約41平方メートル



令和7年（ケ）第380号

注 意 書

現況調査報告書及び評価書には物件1～3が含まれていますが、物件2は取消しになったため、本件においては、物件1，3のみが売却対象となりますのでご注意ください。

千葉地方裁判所民事第4部売却係

物件明細書

令和 8年 2月20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1, 3】

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, 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号327番)の登記が存在する。

【物件番号3】

隣地(地番7412番5)との境界が不明確である。

【物件番号1, 3】

売却基準価額は、日用品やゴミ等が残置されているため床等に状態が不明な箇所があること、建物につき検査済証の交付の記録がない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 匝瑳市春海字水神下
地 番 7391番
地 目 宅地
地 積 264.46平方メートル

3 所 在 匝瑳市春海字水神下7391番地
家屋 番号 7391番
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄骨・木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 151.12平方メートル
2階 139.67平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨・木造スレート葺小屋裏3階建
床 面 積 1階 151.12平方メートル
2階 139.67平方メートル
小屋裏3階 約38平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫
構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約41平方メートル



令和7年(ケ)第380号
令和7年11月13日受理
令和8年 1月26日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 田 中 劍 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 匝瑳市春海字水神下
地 番 7391番
地 目 宅地
地 積 264.46平方メートル
- 2 所 在 匝瑳市春海7391番地
家屋 番号 327番
種 類 店舗・居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 62.87平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 19.83平方メートル
- 3 所 在 匝瑳市春海字水神下7391番地
家屋 番号 7391番
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄骨・木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 151.12平方メートル
2階 139.67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	<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 checked="" type="checkbox"/> 概ね土地建物位置関係図のとおり														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に物件3建物及び未登記附属建物を所有し、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	「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	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種 類： <input type="checkbox"/> 構 造： <input type="checkbox"/> 床面積：														
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種 類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構 造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種 類：		構 造：		床面積：						
{	種 類：														
	構 造：														
	床面積：														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を として使用している <input type="checkbox"/> 「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 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	物件1土地には物件3の主である建物とその未登記附属建物(後記)が建在し、物件2建物(主である建物及び附属建物符号1)は現存しない。														
執行官保管の仮処分	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[地方裁判所	支部	令和	年()第	号										
	保管開始日	令和	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 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	未実施		
土 地			
現況地目			
形状			
占有者及び占有状況			
下記以外の建物 (目的外建物)			
その他の事項			
建 物			
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 checked="" type="checkbox"/> 構造：鉄骨・木造スレート葺小屋裏3階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：小屋裏3階 約38㎡		
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> 種類：倉庫 構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約41㎡ 		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件3の主である建物を店舗・居宅(空き家)として、未登記附属建物を倉庫として、使用している <input type="checkbox"/> 「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	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1土地の南側部分に老朽化した倉庫が建在する(写真②参照)。建築時期は不明であるが、内部にはビールケースや年式の古い冷蔵庫等が保管されており、亡Aの氏名が記載された書類が存在したことから亡Aが所有していたものと推定される。この倉庫は、物件2建物の附属建物符号1の可能性もあるが、構造や床面積が登記と著しく異なることから、物件3建物の未登記附属建物と判断した。 ・「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 <ul style="list-style-type: none"> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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

(3 枚目)

そ の 他 の 事 項

■物件1（本土地）について

- 1 物件3の主である建物及び未登記附属建物の敷地等として利用されており(写真①②参照。各建物の位置関係については土地建物位置関係図参照)、東側が幅員約10メートルの県道に接する。北東側と南東側に駐車スペースがあり、北東側の駐車スペースに長期間放置された状態と推測される軽自動車1台が駐車している。当職が車両照会したところ、当該軽自動車の登録上の所有者と使用者はAであった。
- 2(1) 本土地と北側・西側・南側の各隣接地とはブロック塀により仕切られている。なお、西側隣接地(6943番6)は、匝瑳市(登記上の所有者：八日市場市)が所有する水路である。
- (2) 本土地と東側県道との境界線は判然としないが、南側隣接地(7392番)上の県道沿いに築造されたブロック塀の位置等から、本土地東側の駐車スペースコンクリート敷の一部及び階段部分、ブロック塀の一部が県道側に越境している可能性がある(写真③及び土地建物位置関係図参照)。
- 3 本土地の北端部分には使用されなくなった自動販売機や電飾看板等が置かれている。また、本土地内に井戸ポンプが存在した。

■物件3について

- 1(1) 物件3建物(主である建物)1階東側部分は店舗及びバックヤードになっており、内部の状況から、以前、酒店として使用されていたものと推測される(写真④⑤参照)。1階西側部分と2階部分は住宅である(写真⑦⑧⑨)。店舗部分と住宅部分は内部で往来が可能である(物件3(主である建物)間取図参照)。店舗部分の東側入口にはシャッターが設置されている。また、北西端部分が倉庫となっており(写真⑩参照)、倉庫2階部分へはハシゴを利用して上がる。
- (2) 2階の小屋裏部分に床面積約38㎡の物置があり(写真⑫及び小屋裏3階間取図参照)、天井最高部が約2.5メートルであることから、階数及び床面積に算入される。小屋裏3階部分へは2階中央廊下の天井に格納されたハシゴを利用して上がる。
- 2 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。なお、内部は、大量の家財道具や什器類、段ボール箱、ゴミ等で雑然とした状態であり、床や内壁の損傷の有無・程度等について十分な調査ができなかった箇所がある。
 - ・店舗部分(バックヤード含む)の天井に広範な雨漏りの跡(推測)がある(写真⑥参照)。
 - ・玄関と小屋裏3階部分の天井、内壁に雨漏りの跡(推測)がある。
 - ・1階廊下等の内壁クロスに剥がれた箇所がある(写真⑩参照)。
 - ・玄関、階段、2階各洋室等の内壁クロスに亀裂がある。

(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
■亡A相続財産清算人 弁護士	物件1土地上の建物は、Aが亡くなってからは空き家の状態です。中には、まだ物が残っています。 物件1土地上に物件2建物が建っているかは不明です。 物件1土地上の建物の鍵は私が管理しています(後日、鍵を借り受けた。) (令和7年11月26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

(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
7年11月18日(火) ①10:20-10:27 ②10:45-11:00	①千葉地方法務局 匝瑳支局 ②物件所在地	①物件2・3建物の閉鎖登記簿謄本取得(後日、物件1土地の閉鎖登記簿謄本取得) ②物件確認、占有調査(空き家の可能性あり)、外観写真撮影
7年11月26日(水) 10:38-10:42	千葉地方裁判所 執行官室	亡A相続財産清算人弁護士より物件3建物の占有状況等を電話聴取
7年12月18日(木) 15:00-17:10	物件所在地	評価人とともに物件3建物立入調査、占有状況等確認、室内等写真撮影
7年12月22日(月) 15:45-15:55	匝瑳市役所 税務課	物件1土地付近の地番図等取得
8年1月15日(木) 15:33-15:45	軽自動車検査協会 千葉事務所	物件1土地上に駐車している軽自動車の調査
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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月18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、亡A相続財産清算人弁護士から預かった鍵にて解錠し建物内に立ち入った。なお、解錠技術者を同行した。</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

登記年月日：平成4年6月8日

82394

各階平面図

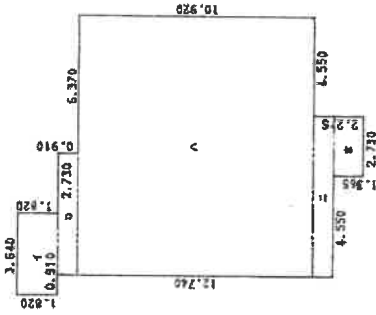
家屋番号 7391

建物図面 4.6.8
各階平面図

建物の所在 千葉県市川市海字水神下7391番地

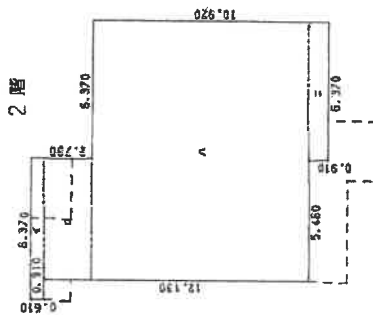
1階

求積表	
イ	3.640 X 1.820 = 6.624800
ロ	5.450 X 0.910 = 4.960500
ハ	11.830 X 10.920 = 129.183600
ニ	7.280 X 0.910 = 6.624800
ホ	2.730 X 1.365 = 3.726450
合計	151.128250
坪数	151.12

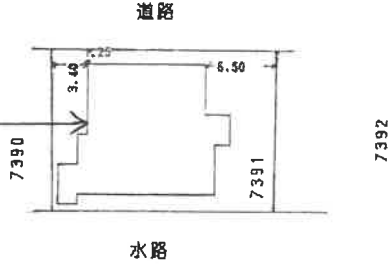


2階

求積表	
イ	6.370 X 0.610 = 3.885700
ロ	5.450 X 2.120 = 11.572000
ハ	11.830 X 10.010 = 118.418300
ニ	6.370 X 0.910 = 5.796700
合計	139.675800
坪数	139.67



物件番号 3



作製者

縮尺 1/250

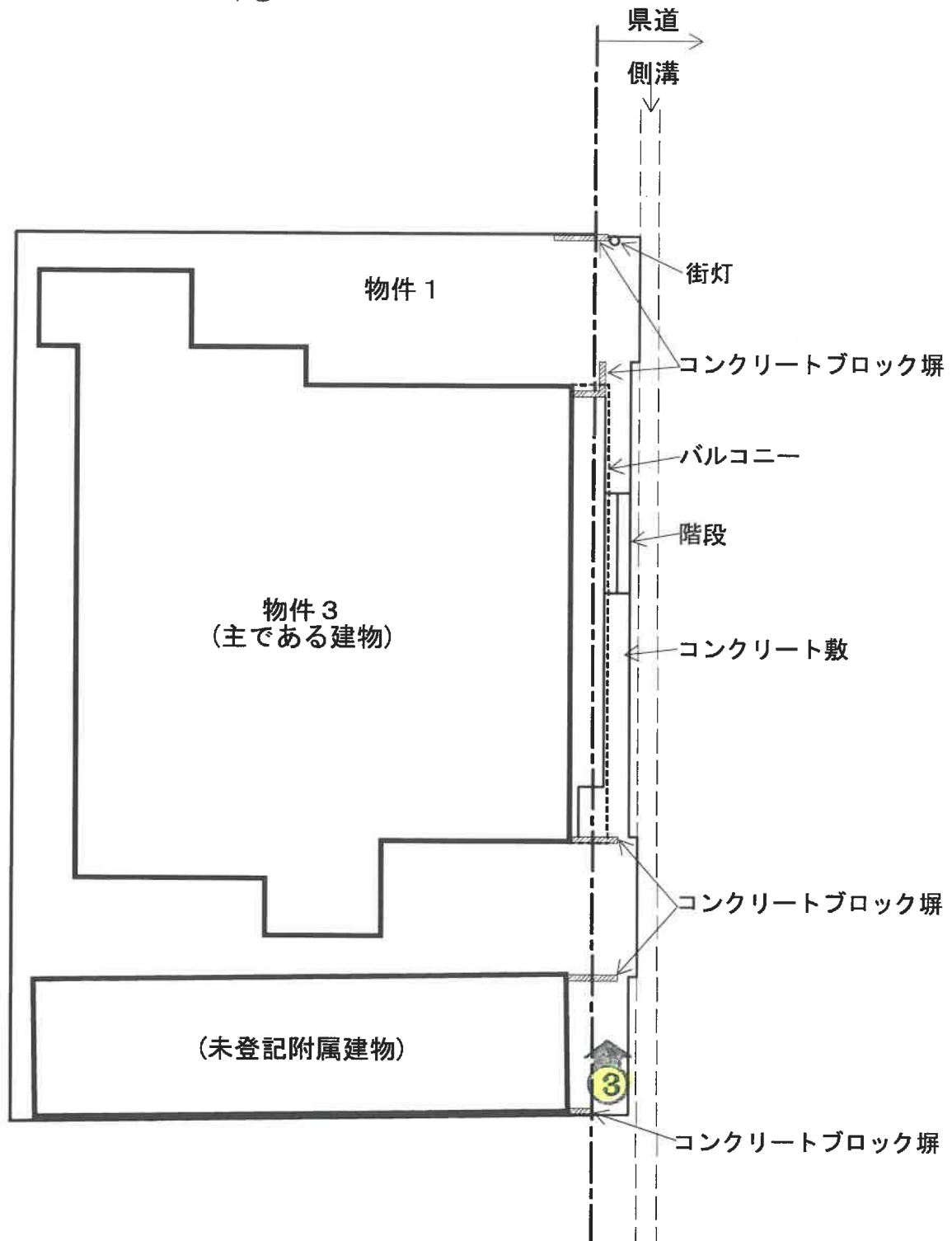
申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

評価人作成

←○ 写真撮影位置と方向

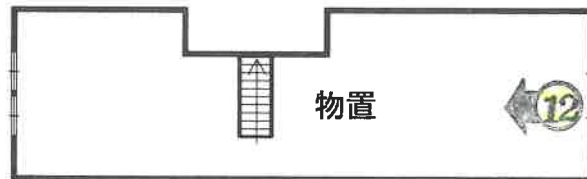


建物間取図

評価人作成

←○写真撮影位置と方向

【小屋裏3階】



(11 枚目)

建物間取図

評価人作成

【物件3】（未登記附属建物）



(12 枚目)



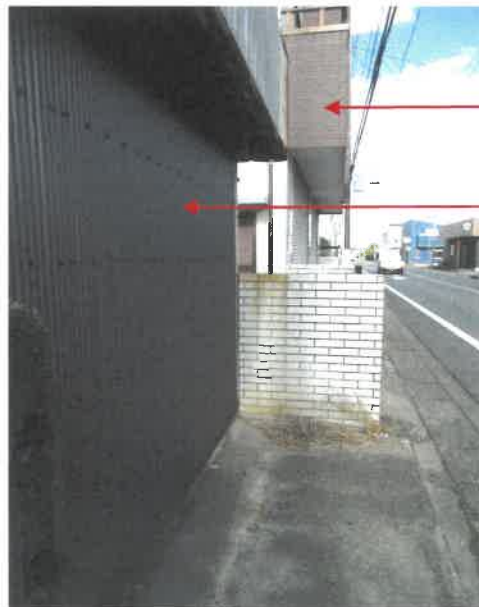
①



②

物件 3
(主である建物)

物件 3
(未登記附属建物
符号 1)



③

物件 3
(主である建物)

物件 3
(未登記附属建物符号 1)



④



⑤



⑥

雨漏りの跡(推測)



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪

内壁クロスの剥がれ



⑫

副本

令和7年（ケ）第380号

令和7年12月18日現地調査

令和7年12月19日評価

第26K-003号発行番号

令和8年1月26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

印東 伸泰

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,060,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,530,000 円
物件2 (建物)	金 — 円
物件3 (建物)	金 1,530,000 円

- 1 一括価格は、物件1，2，3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3（未登記附属建物含む）のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3（未登記附属建物含む）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 本件評価は、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。		主である建物及び附属建物符号1は現存しない。
3	物件目録記載のとおり。		<p>(主である建物)</p> <p>構造：鉄骨・木造スレート葺小屋裏3階建 床面積：小屋裏3階 約38㎡</p> <p>(※)下記の未登記附属建物が存する。</p> <p>種類：倉庫 構造：コンクリートブロック造亜鉛メッキ 鋼板葺平家建 床面積：約41㎡ 住居表示未実施区域</p>
番号	特記事項		
2	物件2（主である建物及び附属建物符号1）は現存しない。		

物 件 目 録

- 1 所 在 匝瑳市春海字水神下
地 番 7391番
地 目 宅地
地 積 264.46平方メートル
- 2 所 在 匝瑳市春海7391番地
家屋 番号 327番
種 類 店舗・居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 62.87平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 19.83平方メートル
- 3 所 在 匝瑳市春海字水神下7391番地
家屋 番号 7391番
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄骨・木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 151.12平方メートル
2階 139.67平方メートル



第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	JR総武本線「干潟」駅の北西方・約1.1km(道路距離) 最寄バス停「日之出町」の南方・約120m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	県道沿いに店舗, 一般住宅等が見られる地域	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	無指定
	建蔽率	指定 60%
	容積率	指定 200%
	防火規制	—
	その他の規制	建築基準法第22条及び第23条指定区域 宅地造成等工事規制区域 立地適正化計画（都市機能誘導区域外・居住誘導区域外）
画地条件 (規模, 形状等)	形状:(長方形地) 地勢:(略平坦地) 接道方位:(東) 間口:(約21m) 奥行:(約14m) 地積:(264.46㎡) (特記事項1参照) 接面道路との関係:(中間画地) 隣地との高低差:(各隣接地と略等高)	
接面道路の状況	東側(県道) 路線名(佐原椿海線) 幅員(約10m) 連続性(優る) 舗装(有) 歩道(有(対面側)) 側溝(有) 高低差(道路と概ね等高)	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項1号
	セットバック	不要 セットバック部分の面積 —
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	物件1	物件3建物(附属建物含む)の敷地
	隣地	周辺には一般住宅, 共同住宅が見られる。

<p>供給処理施設</p> <p>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。</p>	<p>上水道 あり</p> <p>ガス配管 なし</p> <p>下水道 なし</p>
<p>土壌汚染等</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件1は従来より店舗敷地として利用されてきた土地であると推測され、土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 2. 現在、物件3建物（附属建物含む）の敷地であり、地下埋設物の存否は確認できないが、現地調査の範囲では、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。 3. 『ちば情報マップ』によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。
<p>特記事項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 物件1の北側、西側、南側の境界線についてはブロック塀により明瞭に判別される。東側県道との境界線は不明だが、周囲の状況から勘案すると、物件3主である建物前面の階段やコンクリートブロック塀、バルコニー等が県道敷に越境している可能性がある。 2. 物件3主である建物を建築した際の建築計画概要書には敷地面積293.37㎡と記載されていることから縄伸びの可能性はある。 3. 物件1の敷地内は、概ねコンクリート敷きである。駐車スペースは物件3種である建物の北東側に車両2台分、南東側に1台分のスペースのみである。 4. 物件3主である建物の北側に井戸ポンプが存する。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

区 分	主である建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)	平成4年5月28日新築
	経過年数	約34年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数は満了している。
仕 様	構 造	鉄骨・木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス, 塗り壁, 現し等
	天 井	クロス, 合板, 現し等
	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, 井戸, プロパンガス, 浄化槽)
	そ の 他	—
床面積(現況)	床面積 1階 151.12㎡ 2階 139.67㎡ 小屋裏3階 約38 ㎡ 延べ 約328.79㎡ ・ 小屋裏部分に天井高(最高部)約2.5m, 床面積約38㎡の小屋裏物置 があり, 現況床面積は上記のとおり。	
現況用途等	現況用途	店舗・居宅 小屋裏3階は物置
	間取り	店舗+8DK+納戸+倉庫等(別添建物間取図参照)
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る ・ 空き家の状態にあり, 上水道, 井戸, プロパンガス, 浄化槽等の 設備の稼働状況は不明である。	

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 店舗部分・・・天井全体に渡って雨漏り跡が見られる。什器類や商品箱等で雑然としている。 居宅部分・・・玄関の天井に雨漏り跡が見られる。玄関脇，階段脇，洋室1の窓上等に壁クロスの亀裂が認められるほか，壁クロス及び天井クロスの剥がれ等は随所に確認される。日用品，家具，ゴミ等が残置されている。 小屋裏・・・茶箱，段ボール箱その他が残置されており雑然としている。 倉庫部分・・・段ボール箱，酒瓶その他が残置されており雑然としている。 												
建物の利用状況	相続財産清算人が空き家の状態で占有している。												
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築確認：平成3年10月9日／第八164号 検査済証：交付の記録なし 2. 当該建物の使用資材，建築時期等から推察するに石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている可能性は低いと推察される。 3. 未登記附属建物の概要は以下のとおりである。 <table border="1" data-bbox="571 1099 1444 1458"> <tr> <td>種類</td> <td>倉庫</td> </tr> <tr> <td>構造</td> <td>コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td>床面積</td> <td>約41㎡</td> </tr> <tr> <td>建築年月日</td> <td>不明</td> </tr> <tr> <td>所有者</td> <td>物件3所有者と同一と推定した。</td> </tr> <tr> <td>備考</td> <td>ビールケース，段ボール箱その他が残置されており雑然としている。</td> </tr> </table>	種類	倉庫	構造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	床面積	約41㎡	建築年月日	不明	所有者	物件3所有者と同一と推定した。	備考	ビールケース，段ボール箱その他が残置されており雑然としている。
種類	倉庫												
構造	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建												
床面積	約41㎡												
建築年月日	不明												
所有者	物件3所有者と同一と推定した。												
備考	ビールケース，段ボール箱その他が残置されており雑然としている。												

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	23,000	0.95	264.46	0.90	5,201,000

ア 標準価格：(公示価格等からの規準)

地価公示等(地価公示地 旭-3)

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 21,300 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(100)}{100} & \times & \frac{100}{(103)} & \times & \frac{100}{(90)} & \div & 23,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：方位+3% (格差率) 103

◇ 地域格差：街路、交通接近、環境、行政条件格差等を考慮した。(格差率) 90

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：県道へ越境している可能性-5% (格差率) 0.95
(相乗積)

ウ 地積：登記簿数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。(格差率) 0.90

② 物件 3 (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	
3	主である建 物	210,000	約328.79	0.015	1,036,000
	未登記 附属建物	90,000	約41	—	1,000
計				1,037,000	

※ 未登記附属建物については耐用年数は尽きているものと判断し、最低価格を計上した。

ウ 現価率

物件 番号	(A) 残価率	(1)耐用年数法 (定額法)			(2)観察減価率	現価率 (1)(D)×(2)	
		(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			
3	主である建 物	5 %	0年	34年	0.05	▲70% (0.30)	0.015

(1)耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{定額法による現価率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

(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
		率	利用権等	
1	5,201,000	0.40	法定地上権	2,080,000

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	5,201,000	- 2,080,000	/	0.70	0.70	1,530,000
3	1,037,000	+ 2,080,000	1.00	0.70	0.70	1,530,000
一括価格 (合計)						3,060,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：日用品やゴミ等が残置されているため床等に状態が不明な箇所があること、建物につき検査済証の交付の記録がないこと等による市場性の減退等を考慮した。

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

・ 地価公示価格（旭-3）

所 在	旭市二字八石東 6 3 2 3 番 2 2
価 格	21,300円/㎡
位 置	JR総武本線「干潟駅」の南東方約590mに位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	265㎡
供 給 処 理 施 設	水道
接 面 街 路	東5.5m市道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域，第一種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要	中規模住宅の他アパートもみられる戸建住宅地域

第7 附属資料

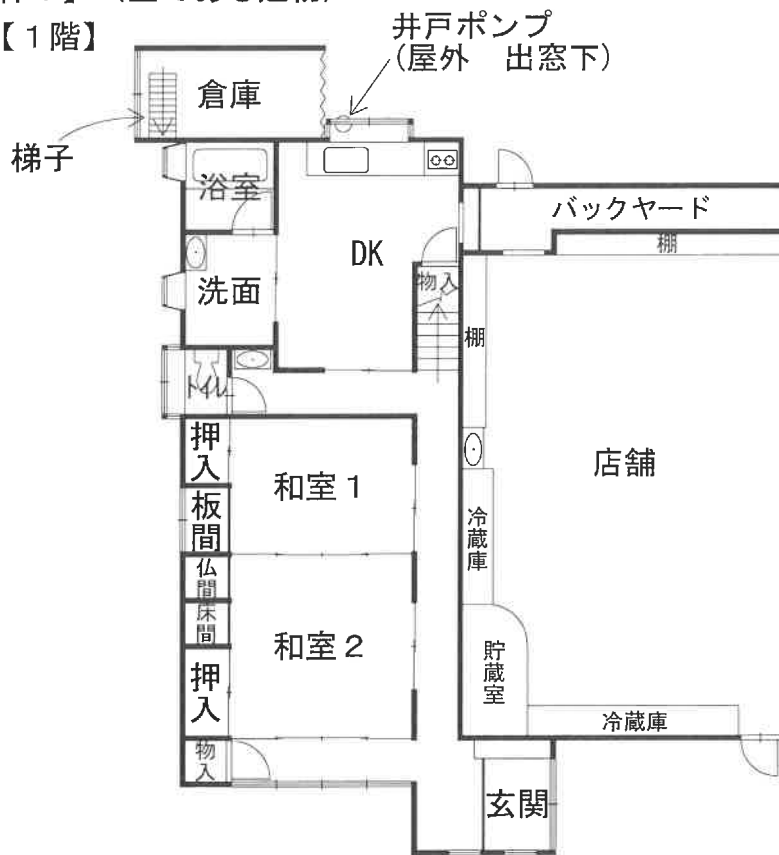
1. 位置図
2. 公図写
3. 建物図面・各階平面図写
4. 建物間取図
5. 土地建物位置関係図

以 上

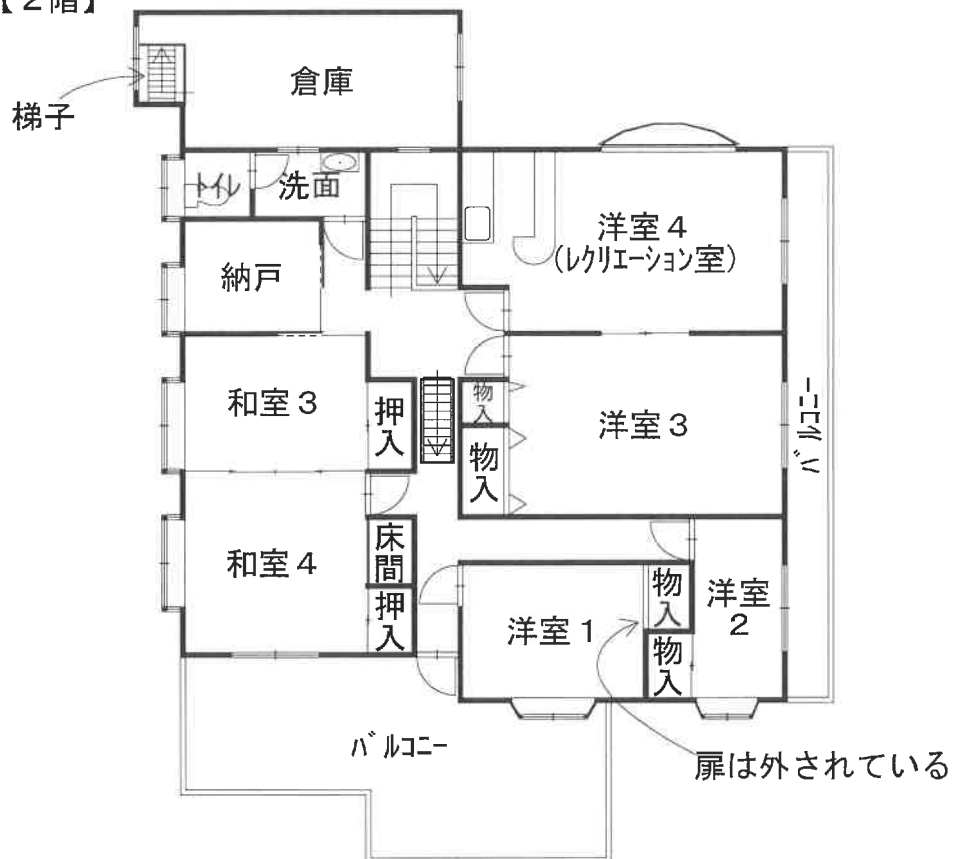
建物間取図

【物件3】（主である建物）

【1階】

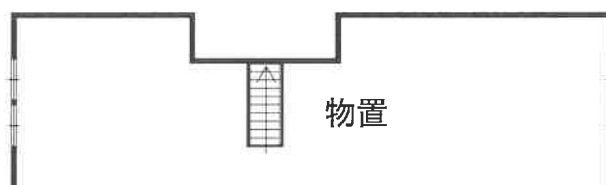


【2階】



建物間取図

【小屋裏 3階】



建物間取図

【物件3】（未登記附属建物）



土地建物位置関係図

