

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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,680,000 1,344,000	一括	336,000	32,051	0
1	200,000				
2	820,000				
3	660,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 長生郡白子町南日当字鶴牧 |
| | 地 番 | 9 5 3 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 6 . 3 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長生郡白子町南日当字鶴牧 |
| | 地 番 | 9 5 3 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 7 . 1 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 長生郡白子町南日当字鶴牧 9 5 3 番地 1 8 |
| | 家屋 番号 | 9 5 3 番 1 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 5 . 6 2 平方メートル
2 階 4 2 . 2 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 1 月 17 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 1～3】

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 1, 2】

本件土地の一部につき、氏名不詳者が占有している。同人の占有権原は不明であるが、仮に土地賃借権である場合でも、対抗要件を有していない。同人所有の売却対象外未登記建物（物置、木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、約 26 m²）が本件土地上に存在する（別紙土地建物位置関係図参照）。

【物件番号 3】

A が占有している。同人の賃借権は仮差押えに後れる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1～3】

売却基準価額は氏名不詳者の前記売却対象外建物が本件土地の一部に存置されていること、接面する私道の持分を有してい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。

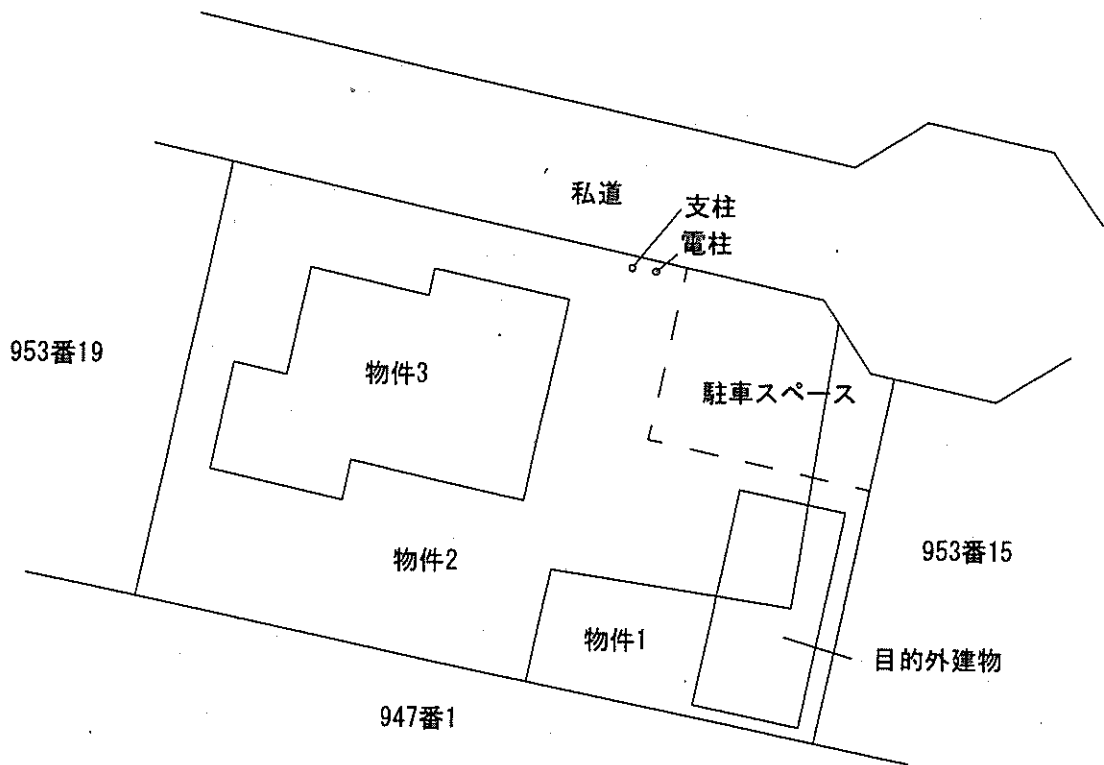
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室等に、別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 長生郡白子町南日当字鶴牧 |
| | 地 番 | 953 番 14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 56.31 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長生郡白子町南日当字鶴牧 |
| | 地 番 | 953 番 18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 277.19 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 長生郡白子町南日当字鶴牧 953 番地 18 |
| | 家屋 番号 | 953 番 18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 65.62 平方メートル
2 階 42.23 平方メートル |





土地建物位置関係図

令和5年(ヌ)第236号
令和6年1月22日受理
令和6年4月4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 | 長生郡白子町南日当字鶴牧 |
| | 地 番 | 953 番 14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 56.31 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長生郡白子町南日当字鶴牧 |
| | 地 番 | 953 番 18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 277.19 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 長生郡白子町南日当字鶴牧 953 番地 18 |
| | 家屋 番号 | 953 番 18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 65.62 平方メートル
2 階 42.23 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、2			
現況地目	☒ 宅地（物件 1、2） ☐ 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 ☒ 地籍調査一筆図形（評価人から入手）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 3			
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として使用し、占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原（物件 3 関係）」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 保管開始日 支部 平成 年()第 号 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 ☒ 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1、2関係)

占有範囲	■別紙土地建物等位置関係図中、「目的外建物」表示部分		
占有者	□債務者 ■不明(法人)		
占有状況	■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □		
■関係人(■A(占有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原	□賃借権 □使用借権 ■不明		
占有開始時期	■不明		
最初の契約等	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種類別	□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 □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	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			
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		
「関係人の陳述等」記載のとおり、占有者は目的外建物の所有者及び地代等について当職宛て連絡する旨述べたが、本報告書提出時、占有者から連絡がないことから上記のとおりとした。なお、占有者の陳述によれば、所有者は外国に在るとのことであり、本調査の限りにおいては占有照会を試みなかった。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 ■A	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■(占有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		平成28年5月頃	
最初の契約等	契約日	平成28年5月頃	
	期間	平成28年5月頃から■平成30年4月頃まで2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	令和5年4月頃から■令和6年4月頃まで1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	毎月金95,000円 (毎年3月末日限り翌年分支払) □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			
執行官の意見		■上記のとおり 白下記のとおり □「執行官の意見」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〈単独〉)

目的外建物の概況	
所 在	長生郡白子町南日当字鶴牧953番14、同番18
家 屋 番 号	☒ ない(未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 物置
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積(概略)	約26㎡
所 有 者	☒ 不明(法人と推定) ☐ その他の者 ☐ 不明
建 築 時 期	☐ 年 月 日 ☒ 不明
建 築 者	☐ 所有者 ☐ その他の者() ☒ 不明
その他の事項	

(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
■占有者	1 本建物は平成28年5月頃から一人で住んでいます。所有者は私の知り合いで、所有者からの紹介で本建物を借りるようになりました。最初は平成28年5月頃からの2年契約で、その後は1年毎の自動更新です。家賃は月額95,000円で、毎年3月末日までに翌年分を一括で支払っています。家賃は他と比べて安いとは思いますが、所有者から本建物の管理を任されているということもあって、この家賃にしてもらいました。敷金はありません。借りるときに所有者と契約書を取り交わしたと思いますが、今は手元にありません。出てきたら執行官に送ります(本報告書提出時、契約書等の提出はない)。 2 敷地に物置が建っていますが、物置は借りていません。所有者からは物置は第3者の会社の所有だと聞いています。会社名はわかりません。地代など詳しいことはわかりません。所有者は仕事でアメリカにいますが、連絡は取れるので、所有者に連絡して、わかったら執行官に連絡します。所有者からは債権者に返済して競売は取下げてもらおうと聞いているので、4月20日頃までには競売の件は解決すると思います。 3 本建物には雨漏りするところはありません。本土地は地盤が沈んでいます。本土地はもとは砂地の畑で、天然ガスも出ると聞いているので、それが原因で地盤が沈んでいるのではないかと思います。壁や柱にひびが入っているところがありますが、地盤の関係ではないかと思います。ひびが入り始めたのは私が本建物を借りる前からのことのようにです。入居したときにひびが入ってるところに充填材を入れて補修をしてもらいました。浴室の床が沈んで床と浴槽の高さがずれてしまったので、5、6年前に浴室をリフォームしてもらいました。そのときにキッチンもリフォームしてもらいました。所有者から白アリの駆除をしたと聞いています。1階の階段を上がるころの壁の柱に白アリ駆除の薬剤を注入したときの穴を塞いだ跡があります。屋根の太陽熱温水器は所有者から壊れて使えないと聞いています。物置の南側半分は令和元年の台風のとくに屋根が壊れました。ペットは飼っていません。 4 本建物2階の西側の和室は所有者の亡くなった母親の物がいろいろと置いてあるということで、所有者からはその部屋には入らないように言われています。ドアから部屋の中を確認するだけだったら構わないと思いますが、部屋の中に入ったり、写真を撮ることは控えてください。

(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、地籍調査一筆図形、土地建物位置関係図、間取図及び別添写真のとおりである。

第2 物件1、2について

- 1 物件1、2は一体となって北側が幅員約4.6mの舗装された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。公衆用道路に面する駐車スペース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(1) 本土地の南東側部分に5枚目「目的外建物の概況」記載の物置が存在する。本土地における目的外建物の占有関係は「関係人の陳述等」記載の占有者の陳述から「占有者及び占有権原」記載のとおりとした。なお、当職調査による本件と対象物件を同じくする前件競売事件令和5年(ヌ)第84号事件の現況調査の結果から目的外建物は未登記と認めた。
- (2) 目的外建物の南側部分の屋根は破損し、室内は風雨にさらされた状態となっている。
- 3 公衆用道路に面する本土地の北東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。
- 4 上記駐車スペースの北西側に電柱が存在する。本建物の北東側角に井戸のポンプが存在する。
- 5 本土地の庭木が公衆用道路及び隣地に越境している。

第3 物件3について

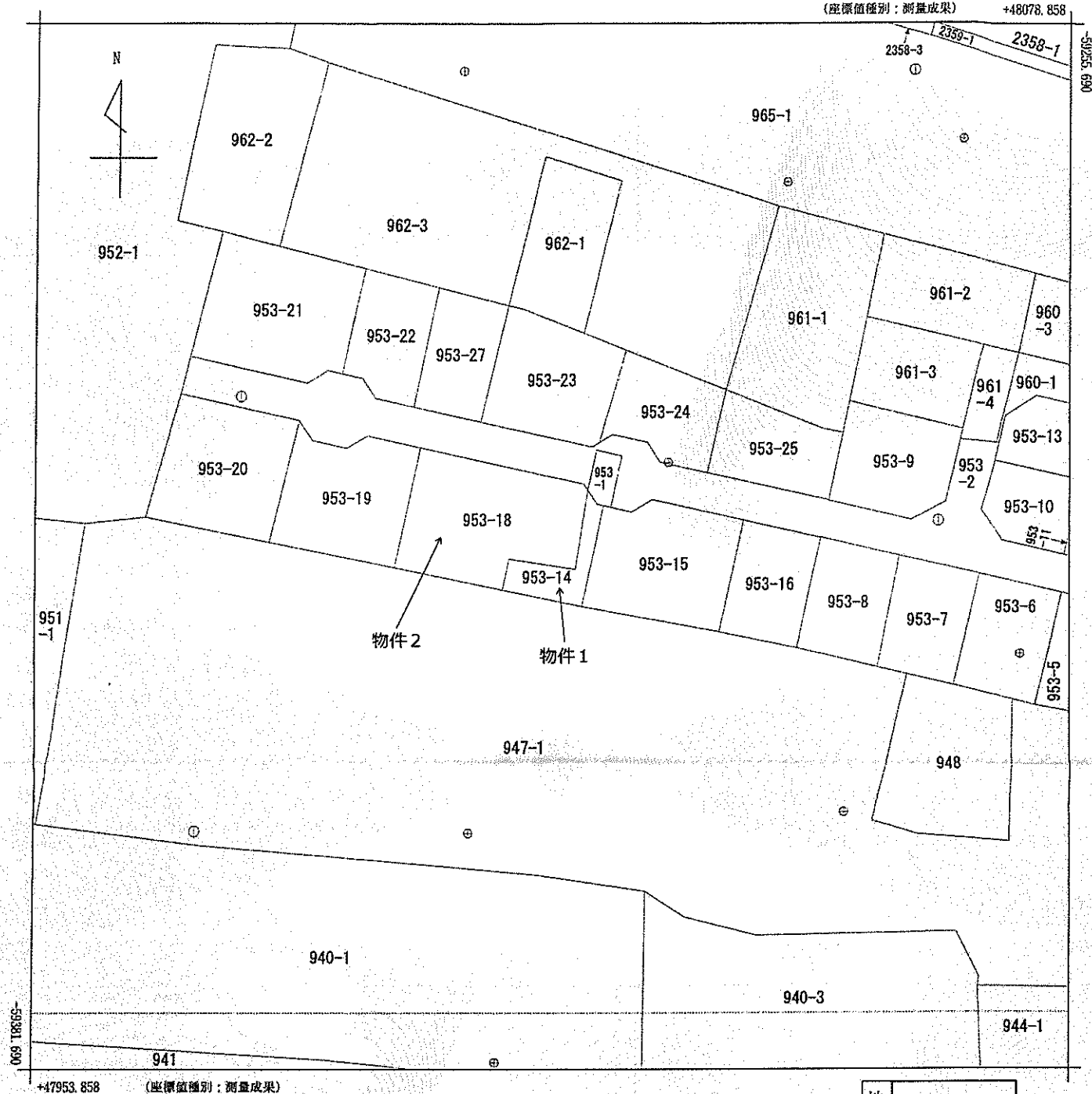
- 1 本建物内には通常、生活に要すると思われる家財道具及び日用雑貨等が存在し、それらは現に使用され、人の居住する実態が窺えたこと及び「関係人の陳述等」記載の占有者の陳述から本建物における占有関係は「占有者及び占有権原(物件3関係)」記載のとおり認められる。なお、玄関ドア右側に所有者の苗字が表示された表札が掲げられていた。
- 2 1階和室等の内壁、柱の一部に亀裂が存在し、充填材による補修跡が認められた。内壁の一部に亀裂が存在する。ビー玉を床に置いたところ、1階廊下は西側に、2階廊下は東側にそれぞれ転がった。2階南東側洋室の床が一部たわんでいる。

(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1月25日 (木) 11:35-12:15	物件所在地	物件調査、写真撮影 占有者に面談、占有関係等聴取 同人から次のとおり聴取「2月初め頃には取下げになると思うので、立入調査は控えてください。」
6年2月7日 (水) 11:50-11:52	当職携帯電話	占有者に架電、同人から次のとおり聴取「所有者から2月13、14日頃に返済して解決すると聞いています。解決したら執行官に連絡します。」
6年2月29日 (木) 19:19-19:23	当職携帯電話	占有者に架電、同人から次のとおり聴取「所有者から3月5日に入金するという連絡を受けました。それで取下げになると思います。」
6年3月12日 (火) 15:50-15:53 17:25-17:27	当職携帯電話 当職携帯電話	占有者に架電、同人から次のとおり聴取「所有者から手続の関係で入金ができなくなったという連絡を受けました。時間がだいぶ大部経っているので、立入調査はしてもらって結構です。立入調査の日は後で連絡ください。」 占有者に架電、同人から次のとおり聴取「立入調査を3月28日午前9時に行くことはわかりました。」
6年3月25日 (月)	執行官室	白子町役場に対し、占有者の住民票送付囑託
6年3月28日 (木) 8:55-9:35	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影 占有者に面談、本建物の損傷箇所等聴取
6年3月29日 (金)	執行官室	白子町役場から占有者の住民票該当なしの回答書到着

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(座標值種別：測量成果) +48078.858



南日当

請求部	所在地	長生郡白子町南日当字鶴牧				地番	953番14	
出力縮	1/500	精度区	甲三	座標系又は 番号は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)	
種類	地籍図							
作成年月					備付年月 (原図)			補記事項

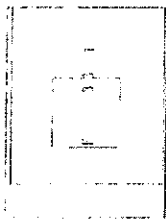
地籍調査一筆図形

S-1:250

二筆図形

令和6年3月26日

ページ1

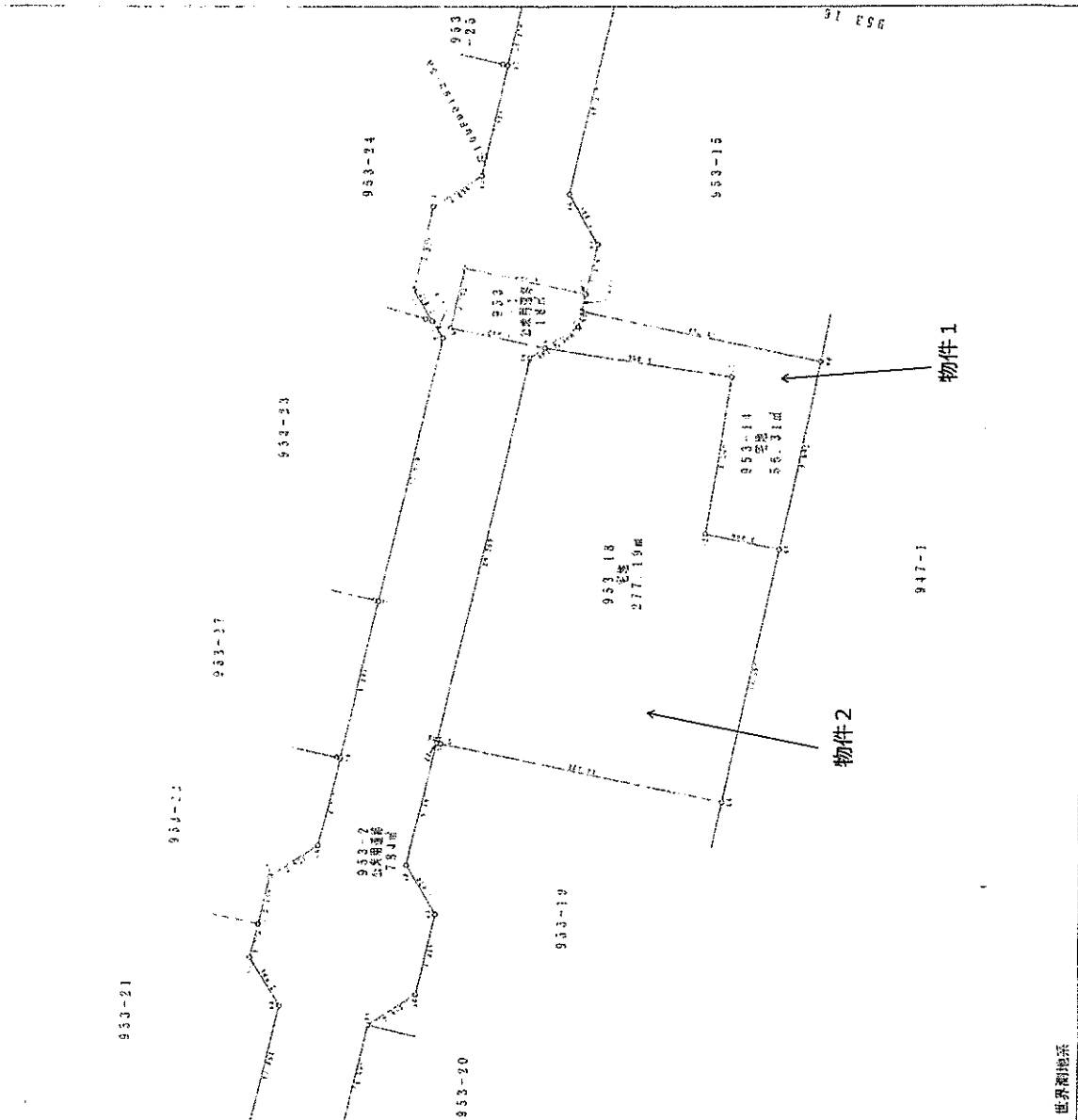


No.	地番	地目	面積	所有者
1	953-1	公有地	16.7316	国
2	953-2	公有地	16.7316	国

No.	地番	地目	面積	所有者
1	953-1	公有地	16.7316	国
2	953-2	公有地	16.7316	国

No.	地番	地目	面積	所有者
1	953-1	公有地	16.7316	国
2	953-2	公有地	16.7316	国

No.	地番	地目	面積	所有者
1	953-1	公有地	16.7316	国
2	953-2	公有地	16.7316	国



世界測地系

(評価人から入手)

※この図面は地籍調査完了時点です。

(A 3判をA 4判に縮小した)

白子町長

登記年月日：平成4年3月6日

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
(千葉県地方税務局成原支庁管轄)

令和5年11月30日 東京法務局

登記官

(12枚目)

地図整理番号：M62878

(A3判をA4判に縮小した)

16072

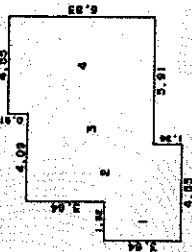
各階平面図

家屋番号 953-18

建物の所在 長生郡白子町南日当字鶴牧953番地18

建物名称

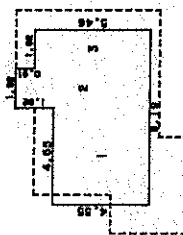
1 階



求積表

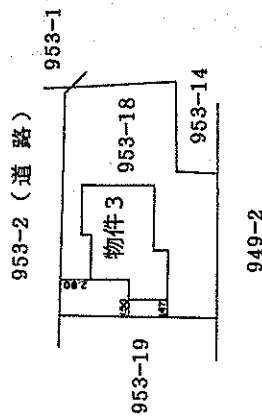
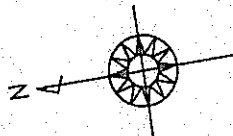
1	3.64 X 1.82	=	6.6248
2	7.28 X 2.73	=	19.8744
3	5.92 X 1.36	=	8.0512
4	6.83 X 4.55	=	31.0765
合計			65.6269
床面積			65.82㎡

2 階



求積表

1	4.55 X 4.55	=	20.7025
2	6.37 X 1.82	=	11.5934
3	5.46 X 1.82	=	9.9372
合計			42.2331
床面積			42.23㎡



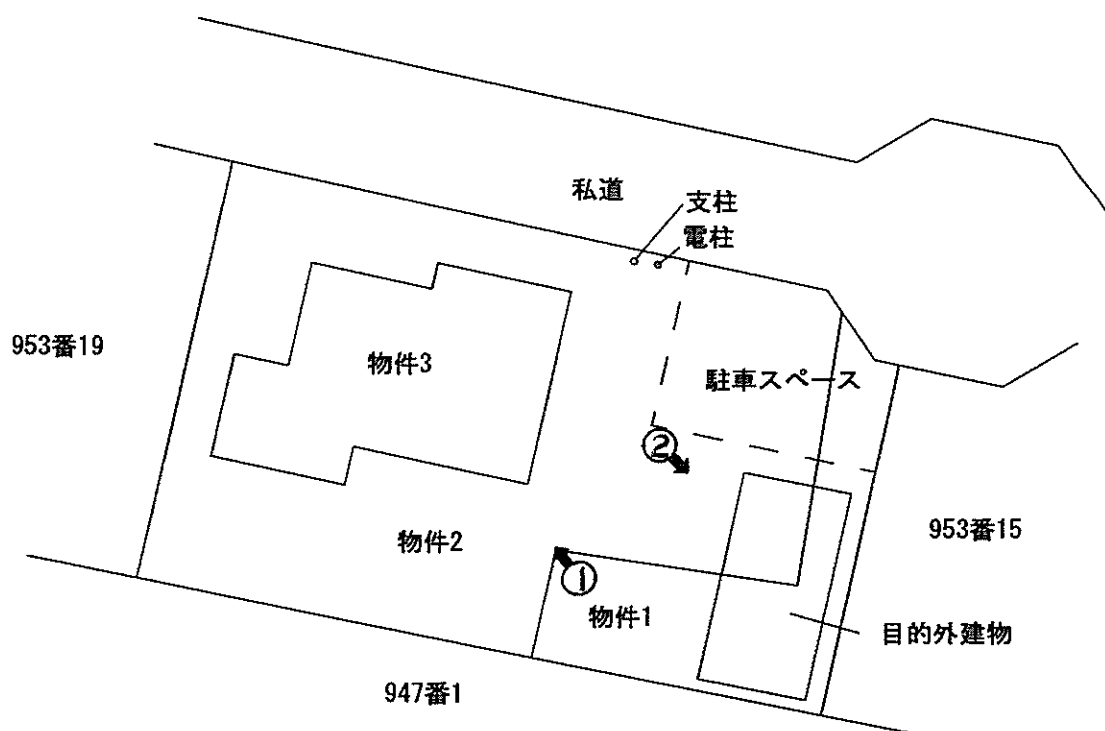
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県地家屋調査士会印)

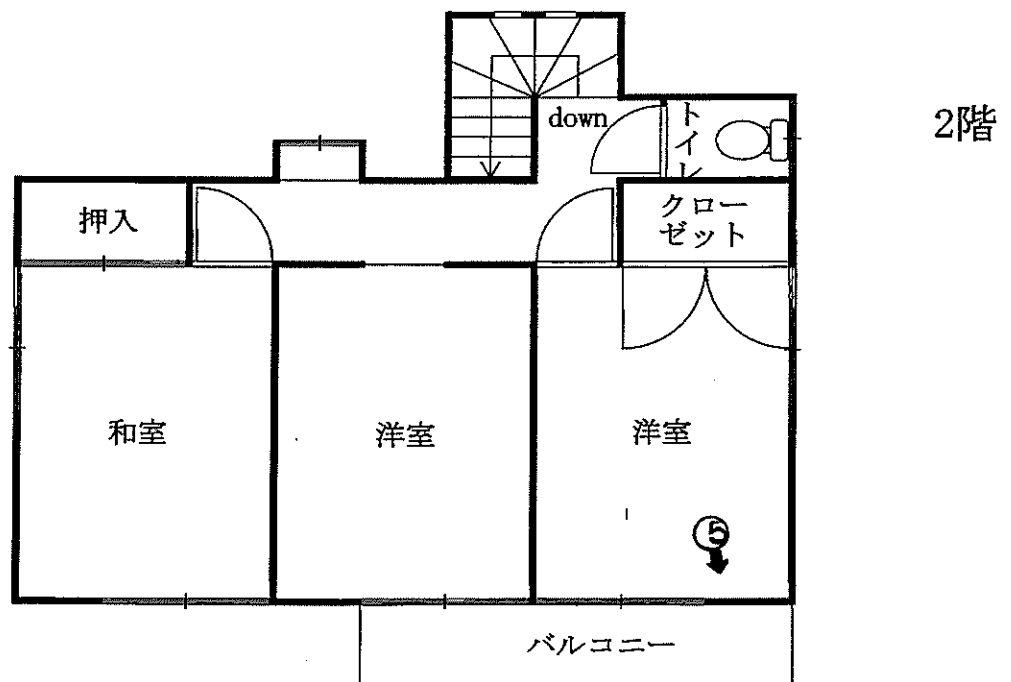
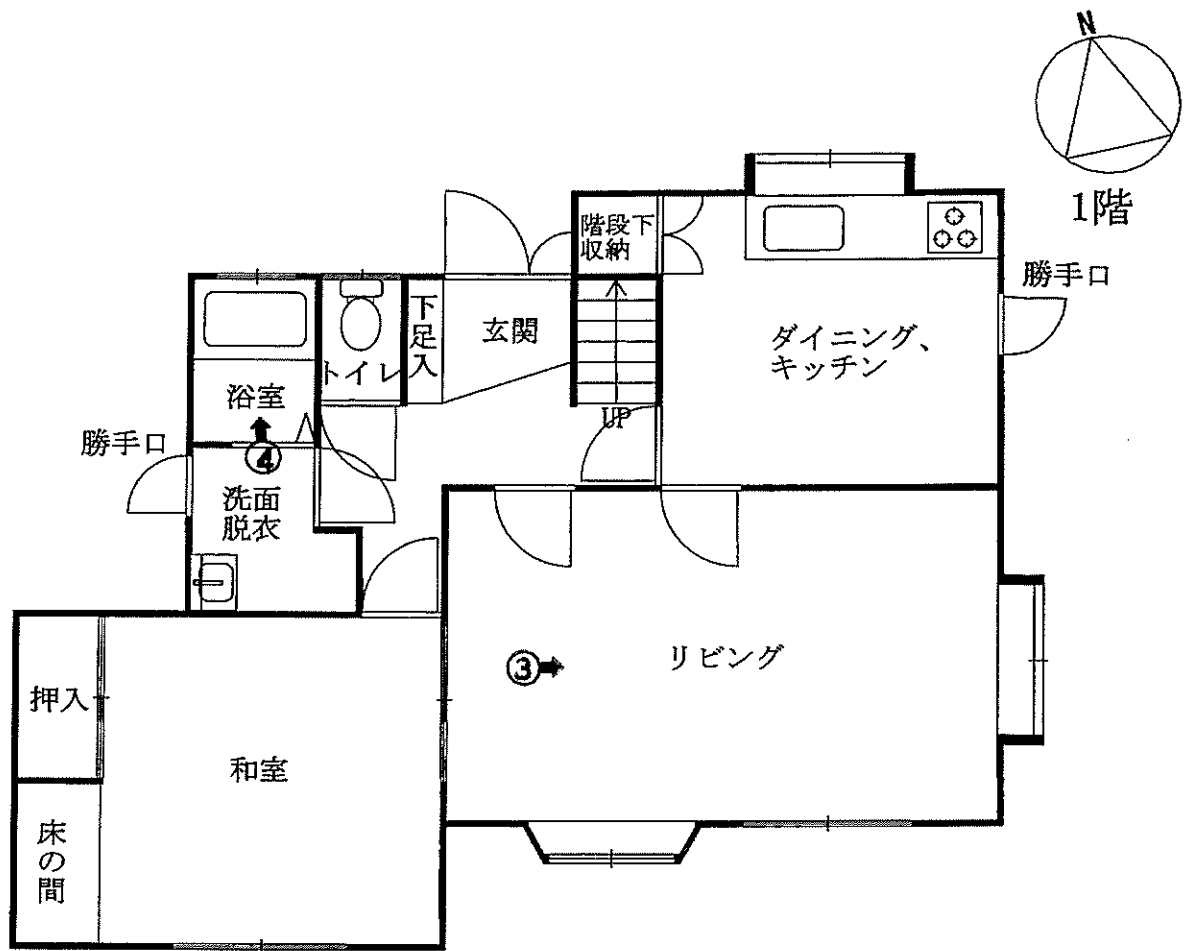


評価人作成

土地建物位置関係図

(注) ①は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(13枚目)



(注) ③は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

評価人作成 間取図

1

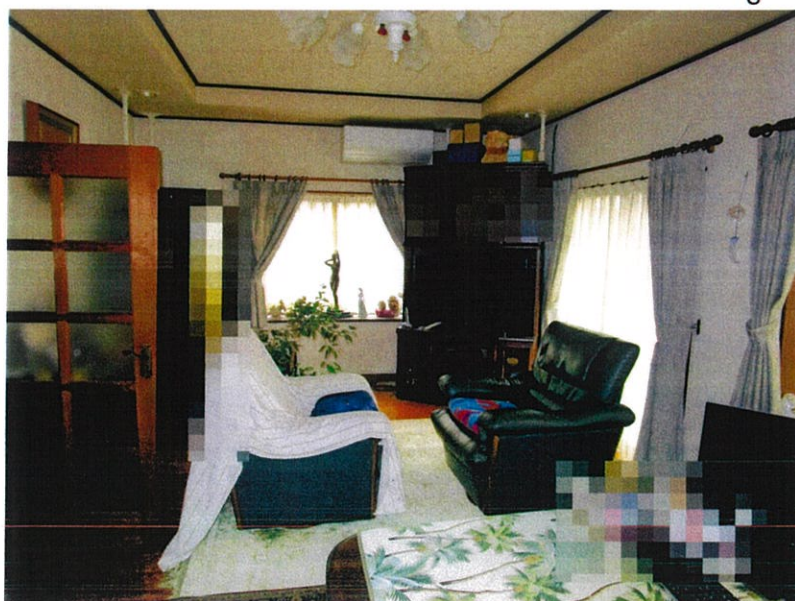


目的外建物

2



3



(15 枚目)



内壁の亀裂



令和5年（ヌ）第236号

令和6年3月28日 現地調査

令和6年4月3日 評 価

第2024-3号 発行番号

令和6年4月4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

橘 英 雄

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 6 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2 0 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 8 2 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 6 6 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は物件3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3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。		同左
3	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		
1～3	第4 目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

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 | 長生郡白子町南日当字鶴牧 |
| | 地 番 | 9 5 3 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 6 . 3 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 長生郡白子町南日当字鶴牧 |
| | 地 番 | 9 5 3 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 7 . 1 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 長生郡白子町南日当字鶴牧 9 5 3 番地 1 8 |
| | 家屋 番号 | 9 5 3 番 1 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 5 . 6 2 平方メートル
2 階 4 2 . 2 3 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・2）

位 置 ・ 交 通	J R 外房線「本納駅」の南東方・道路距離約 6.7 k m 最寄りバス停「東福島」の北東方・道路距離約 1 k m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	平坦林、畑の中に小規模開発された空地の多い分譲地や農家住宅が見られる住宅地域	
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 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 用途無指定 指定 60% 指定 200% なし なし
画 地 条 件	形状（ほぼ長方形）、地勢（ほぼ平坦）、接道方位（北）、 間口（約 23m）、奥行（約 14.7m）、 地積（333.50 m ² （登記とほぼ同じ））	
接 面 道 路 の 状 況	北側私道、幅員（約 4.6m）、連続性（行き止り）、舗装（有）、歩道（無）、 側溝（有）、高低差（約 0m～0.4m高い）	
	建築基準法上の種類	第 42 条 1 項 3 号道路
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	物件3建物及び目的外建物の敷地として利用されている。 隣地は、北側が私道を介して空地、東側は低雑木が繁茂する空地、西側は空地、南側が原野、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（井戸） ガス配管 なし（プロパンガス） 下 水 道 なし（浄化槽）	
土 壌 汚 染 等	・登記過去地目は「原野」であり、昭和 50 年の航空写真の調査では原野と 思料される状況が確認できる。昭和 58 年の航空写真では前面道路が整備さ れている状況が確認できる。その後、平成 4 年から物件3の建物敷地として 利用されている。	

</

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

① 主である建物

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	平成4年2月26日新築 約32年 超過
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 スレートぶき サイディングなど クロス等 クロス、化粧合板、板目調板張り等 フローリング、タタミ等 洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 (電気、井戸、プロパン、浄化槽、賃借人によれば通常の稼働状況とのことである。)
床 面 積（現 況）	床面積 1階 65.62 m ² 2階 42.23 m ² 延べ 107.85 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK (別添建物間取図参照)
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る。	
建物の利用状況	債務者（所有者）から賃借した個人が住居として利用しており、その賃貸借の概要については、以下のとおり。 賃 貸 人：所有者 賃 借 人：個人 占有開始：平成28年5月頃 契約期間：平成28年5月頃から平成30年4月頃まで（2年間）、以後1年毎の自動更新 賃 料：月額95,000円 敷 金 等：なし そ の 他：賃料は1年前前払いで、毎年3月末までに翌年分を支払う。	

特 記 事 項	・長生土木事務所建築宅地課によれば白子町は平成 11 年に都市計画区域となったことから、対象不動産については建築確認は無いとのことである。 ・築 32 年が経過した建物であり目視可能な範囲では経年相応の減価のほか以下の要修繕箇所がある。 ・1 階の廊下は西側に、2 階の廊下及び南東側の洋室では東側にビー玉がそれぞれ転がり、二階の南東側洋室の床が撓んでいる。 ・1 階和室の壁にヒビが見られる。 ・賃借人によれば 5～6 年前に 1 階のシステムキッチン及び風呂をリフォームしているが地盤が劣るため下がってきているとのことである。 ・賃借人によると所有者からシロアリが以前出たため駆除したと聞いているとのことである。 ・賃借人によると所有者から太陽熱温水器は壊れていると聞いているとのことである。 ・本建物の建築時期から石綿（アスベスト）含有資材が使用されている可能性があるが、飛散性は低く通常の使用については問題がないものと推認される。
---------	--

（目的外建物の概況）

登記の有無	無し
種類	物置
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
延床面積	約 26 m ²
建築年月日	不明
所有者	賃借人によれば法人が所有していると聞いているとのことである。
占有者	上記法人
地代の支払	不明

南側の物置は屋根が落ちて著しく維持管理の状態が劣る状態であり、賃借人によれば北側の物置も雨漏りしていると聞いているとのことである。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（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	7,970	0.95	56.31	0.9	384,000
2	7,970	0.95	277.19	0.9	1,889,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（白子（県）－2）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 8,600 円/㎡ × 99.2/100 × 100/100 × 100/107 = 7,970 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：なし

◇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：軟弱地盤の可能性 ・ ・ ・ ▲5%

計算式 ・ ・ ・ $1 - 0.05 = 0.95$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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	150,000	107.85	0.03	485,000

ウ 現価率：築後経過年数約 32 年、経済的耐用年数を超過しているので、残価率 5%、耐用年数に基づく方法と観察減価を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.05 \times (1 - 0.4) \\
 &= 0.03
 \end{aligned}$$

* ▲40%（保守管理の状況を勘案）

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	384,000	物件3 20.52%×35%	法定地上権	28,000
		目的外建物 79.48%×15%	場所的利益 もしくは対 抗力のない 借地権	46,000
2	1,889,000	物件3 81.98%×35%	法定地上権	542,000
		目的外建物 18.02%×15%	場所的利益 もしくは対 抗力のない 借地権	51,000

イ 土地利用権等割合：物件1、2のうち物件3の部分を土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。また、目的外建物の部分については、場所的利益もしくは土地賃貸借契約の有無は不明であるが保守的に借地権が存するとしても、対抗要件を有しないことからその割合を15%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	384,000	-28,000 -46,000		0.9	0.7	200,000
2	1,889,000	-542,000 -51,000		0.9	0.7	820,000
3	485,000	+28,000 +542,000	1.0	0.9	0.7	660,000
一 括 価 格 (合 計)						1,680,000

ウ 占有減価修正：現在賃貸に供されているが、仮差押に後れる賃借権であることから減価不要とした。

エ 市場性修正：需要が弱い地域内で建物の耐用年数が超過した建物が存すること、氏名不詳者の目的外建物が本件土地の一部に存置していること、接面する私道の持分を有していないこと、側溝の維持管理の状態が劣ること等から市場性が劣る程度を考量した。

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（白子（県）－2）

所 在：長生郡白子町関字北梅木 3759 番 1

価 格：8,600 円/㎡

位 置：J R 外房線「八積駅」の北方約 6.6 k m に位置する。

価 格 時 点：令和 5 年 7 月 1 日

地 積：495 ㎡

供給処理施設：水道、ガス

接 面 街 路：西側幅員 5.5m 町道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域（建蔽率 60%、容積率 200%）

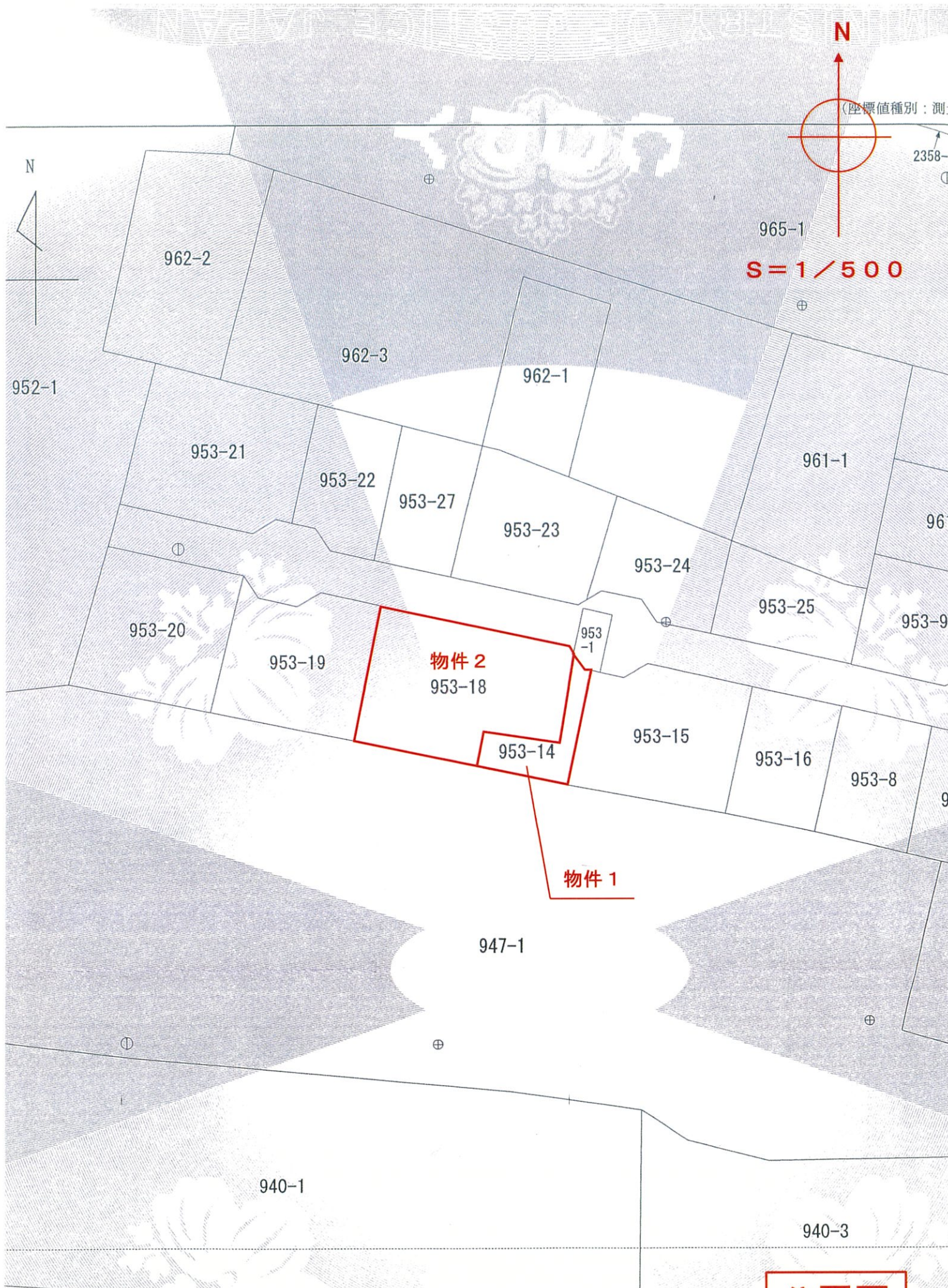
地 域 の 概 要：中規模一般住宅と農家住宅及び農地が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 一筆図形写
- 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

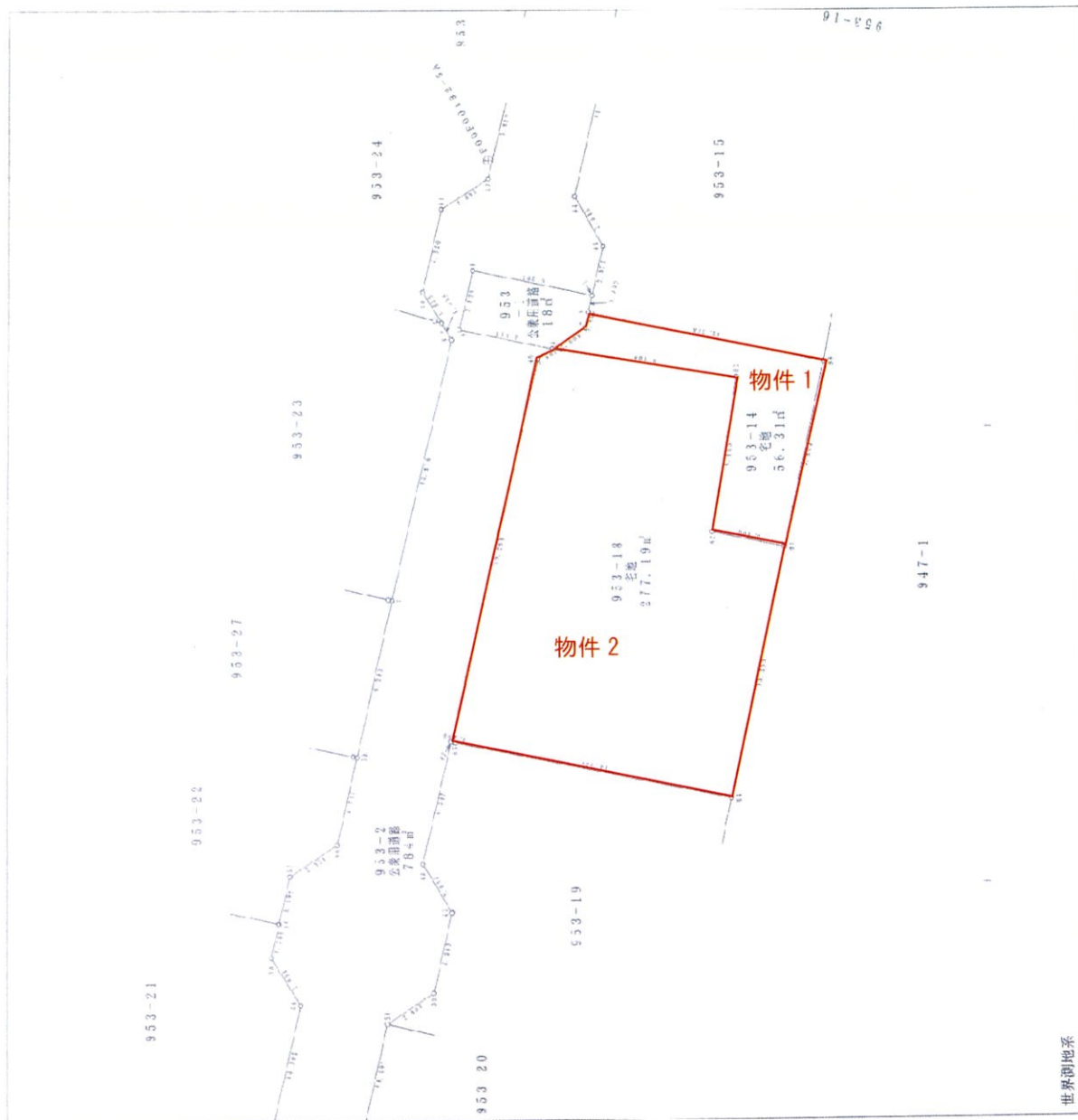
以 上





[illegible]

一筆圓形寫



※この図面は地籍調査完了時点です。

基礎番号	X座標値	Y座標値
F0C00192 5A	59308.378	48030.287

No.	座標	座標	X座標値	Y座標値
37	14-31910	点	-59325.501	48085.642
38	14-38648K		-59324.126	48077.997
39	14-38647K		-59324.558	48058.203
40	14-38643K		-59319.616	48058.475
41	14-31937		-59317.402	48048.944
42	14-31933		-59317.450	48048.932
43	14-32087		-59315.229	48039.475
44	14-31942		-59312.840	48028.375
45	14-31943		-59314.523	48025.827
2	14-38653K		-59313.755	48023.315
1	14-38651K		-59307.594	48024.618
6	14-38652K		-59306.505	48021.563
8	14-38658K		-59311.714	48020.546
46	14-31945		-59310.552	48020.049
47	14-38639K		-59306.551	48000.270
18	14-31980		-59305.114	47993.834
49	14-31981		-59306.606	47991.398
56	14-31982		-59305.688	47987.188
51	14-31989		-59303.274	47985.590
52	14-38631K		-59300.100	47971.348
53	14-38632K		-59285.644	47872.541
54	14-31960		-59298.821	47886.588
55	14-31959		-59297.315	47989.039
56	14-38638K		-59287.227	47990.779
57	14-31957		-59288.257	47993.246
58	14-31956		-59300.688	47994.853
55	14-38637K		-59361.700	47999.480

A3版をA4版に縮小

No.	座標	座標	X座標値	Y座標値
5	14-38653K		-59311.714	48020.546
4	14-31945		-59313.382	48021.649
3	14-31944		-59313.556	48022.437
60	14-31940		-59325.686	48019.876
61	14-39503K		-59323.682	48010.279
63	14-39502K		-59319.967	48011.672
62	14-39501K		-59321.201	48019.672
62	14-39502K		-59319.967	48011.672
61	14-39503K		-59323.682	48010.279
64	14-31568		-59320.379	47957.132
65	14-31554		-59305.762	48000.227
47	14-38639K		-59306.561	48000.270
46	14-31946		-59319.962	48020.649
5	14-38638K		-59311.714	48020.546

No.	座標	座標	X座標値	Y座標値
5	14-38653K		-59311.714	48020.546
4	14-31945		-59313.382	48021.649
3	14-31944		-59313.556	48022.437
60	14-31940		-59325.686	48019.876
61	14-39503K		-59323.682	48010.279
63	14-39502K		-59319.967	48011.672
62	14-39501K		-59321.201	48019.672

No.	座標	座標	X座標値	Y座標値
5	14-38653K		-59311.714	48020.546
4	14-31945		-59313.382	48021.649
3	14-31944		-59313.556	48022.437
60	14-31940		-59325.686	48019.876
61	14-39503K		-59323.682	48010.279
63	14-39502K		-59319.967	48011.672
62	14-39501K		-59321.201	48019.672

No.	座標	座標	X座標値	Y座標値
5	14-38653K		-59311.714	48020.546
4	14-31945		-59313.382	48021.649
3	14-31944		-59313.556	48022.437
60	14-31940		-59325.686	48019.876
61	14-39503K		-59323.682	48010.279
63	14-39502K		-59319.967	48011.672
62	14-39501K		-59321.201	48019.672

一筆図形写

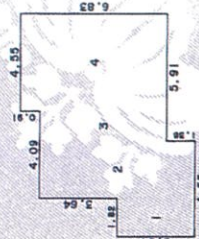
登記年月日：平成4年3月6日

16072 各階平面図

家屋番号 953-18

建物の所在 長生郡白子町南日当字鶴牧953番地18

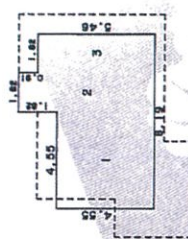
1 階



求積表

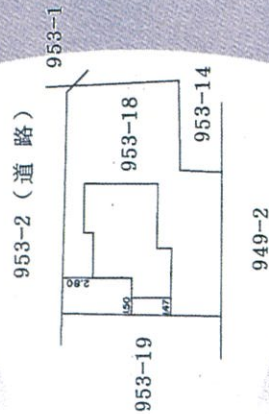
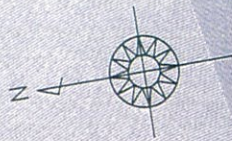
1	3.64 X 1.82	=	6.6248
2	7.28 X 2.73	=	19.8744
3	5.92 X 1.36	=	8.0512
4	6.83 X 4.55	=	31.0765
合計			65.6269
床面積			65.62 m ²

2 階



求積表

1	4.55 X 4.55	=	20.7025
2	6.37 X 1.82	=	11.5934
3	5.46 X 1.82	=	9.9372
合計			42.2331
床面積			42.23 m ²



作製者

平路 4年3月2日作製

申請人

縮尺 1/250

縮尺

1/500

(千葉県土地家屋調査士会用品)

162878

A3版をA4版に縮小

建物図面写

各階平面図写

物件3

