

## 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 福 島 泰 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 27 日 午前 9 時 00 分から<br>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<br>場 所 千葉地方裁判所売却場                                                                           |
| 売却決定<br>期日                                                                | 日 時 令和 7 年 9 月 24 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 千葉地方裁判所民事第 4 部                                                                      |
| 特別売却<br>実施期間                                                              | 令和 7 年 9 月 11 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 9 月 16 日 午後 4 時 30 分まで                                                              |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                          | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限（民事執行規<br>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<br>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。 |                                                                                                                             |

[illegible]

## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 大網白里市みずほ台三丁目                     |
|   | 地 番   | 29番38                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 189.24平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 大網白里市みずほ台三丁目29番地38               |
|   | 家屋 番号 | 29番38                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 70.56平方メートル<br>2階 46.98平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 3 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】

本件所有者及び本件債務者（株式会社ウイスタリアシステム）が占有している。

---

5 その他買受けの参考となる事項

なし

---

### 《 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   | 大網白里市みずほ台三丁目                                 |
|   | 地 番   | 2 9 番 3 8                                    |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 1 8 9 . 2 4 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 大網白里市みずほ台三丁目 2 9 番地 3 8                      |
|   | 家屋 番号 | 2 9 番 3 8                                    |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造スレート葺 2 階建                                 |
|   | 床 面 積 | 1 階 7 0 . 5 6 平方メートル<br>2 階 4 6 . 9 8 平方メートル |



令和7年(ケ)第52号  
令和7年3月26日受理  
令和7年5月13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   | 大網白里市みずほ台三丁目                         |
|   | 地 番   | 29 番 38                              |
|   | 地 目   | 宅地                                   |
|   | 地 積   | 189.24 平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 大網白里市みずほ台三丁目 29 番地 38                |
|   | 家屋 番号 | 29 番 38                              |
|   | 種 類   | 居宅                                   |
|   | 構 造   | 木造スレート葺 2 階建                         |
|   | 床 面 積 | 1 階 70.56 平方メートル<br>2 階 46.98 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<br><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<br><input checked="" type="checkbox"/> 地図（法第 14 条第 1 項）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<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><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<br><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 checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 種類：<br/> 構造：<br/> 床面積： </div> </div>                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者<br>上記の者が本建物を居宅として使用している<br><input checked="" type="checkbox"/> その他の者（債務者）<br>上記の者が本建物を事務所として使用している<br><input checked="" 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<br><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         | 「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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <span>地方裁判所</span> <span>支部 令和    年（    ）第    号</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <span>保管開始日</span> <span>令和    年    月    日</span> </div> </div> </div> |  |
| 土地建物の位置関係      | <input checked="" 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

| 占有者及び占有権原 (物件2 関係)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |     |                                                                                                                                                                                                        |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |     | ■全部 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                           |  |
| 占有者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |     | ■債務者 (株式会社ウイスタリアシステム) <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                         |  |
| 占有状況                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |     | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 居宅 ■事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |  |
| ■関係人(■A(占有者代表者兼本建物所有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/□提示文書( )の要旨                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |     |                                                                                                                                                                                                        |  |
| 占有権原                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |     | <input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                            |  |
| 占有開始時期                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |     | 平成19年4月3日ころ (登記記録上の会社成立の年月日)                                                                                                                                                                           |  |
| 最初の                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 契約日 | 平成19年4月3日                                                                                                                                                                                              |  |
| 契約等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 期間  | 平成19年4月3日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br>■期間の定めなし                                                                                                                                            |  |
| 更新の種別                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |     | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                              |  |
| 現在の                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 期間  | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間<br>□期間の定めなし                                                                                                                                             |  |
| 契約等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 貸主  | ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                |  |
| 当事者                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 借主  | ■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                |  |
| 賃料・支払時期等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |     | 毎 金 円 (毎 限り 分支払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)                                                                                                           |  |
| 敷金・保証金                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |     | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)                                                                                                                                 |  |
| 特約等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |     | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>                                                                                                                                            |  |
| その他                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |     | 占有開始時期は、Aの陳述に基づく。                                                                                                                                                                                      |  |
| 執行官の意見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |     | ■上記のとおり ■下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり                                                                                                                                                  |  |
| <p>本建物の占有関係については、Aの陳述及び以下の状況から、AとAが代表者を務めている株式会社ウイスタリアシステムによる共同占有を認め、同社の占有権原を使用借権と判断した。同社は、主に1階和室1と2階和室2を事務所として使用している。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本建物の表札に株式会社ウイスタリアシステムの表示がある。</li> <li>・1階和室1内に同社宛ての複数の郵便物が存在した。</li> <li>・1階和室1内に事務機やパソコン等が置かれている。また、2階和室2には同社の帳簿類や事務機器が置かれている。なお、両和室内には本建物居住者の家財道具等も置かれていた。</li> <li>・同社の登記上の本店所在地は、本建物の住所地である。</li> </ul> |     |                                                                                                                                                                                                        |  |

(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の敷地等として利用されており、西側が現況幅員約6メートルの市道に接する。北西側に駐車スペースがあり、土地に定着したカーポートが設置されている(写真①参照)。また、西側の一部には、サイクルポートが設置された自転車置場がある(写真①参照)。本土地内は高低差があり、東側の敷地部分は駐車スペース及び自転車置場より約0.9メートル高く、階段が設置されている。
- 2(1) 本土地と各隣接地とはフェンスにより仕切られており、本土地の範囲は明確である。なお、本土地周辺は土地区画整理事業が完了した地域である。
- (2) 本土地の南西側隣接地(29番37、地目：雑種地、所有者：山武郡大網白里町)は、現況、ゴミ集積所である。
- 3 本土地内に簡易物置(動産)が置かれている。また、本土地の北東端付近に電柱が立っている。

### ■物件2（本建物）について

- 1 本建物内には通常の生活に使用する家財道具、電化製品、生活雑貨類が存在しており、居住者によって現に居宅として使用されている(写真②③参照)。また、1階和室1内には机・椅子、事務機器等が置かれ(写真④参照)、2階和室2にも事務機器等が存在する。
- 2 2階廊下と洋室2の上部に小屋裏収納(約4㎡)がある(写真⑤参照)。天井最高部が約1.3メートルであることから、階数及び床面積には算入されない。
- 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。
  - ・内壁クロスにペットによる複数の引っ掻き傷がある。また、廊下とリビングの間のドアの下部にペットによる引っ掻き傷があり、穴が空いた箇所もある(写真⑥参照)。
  - ・キッチンやリビング等の内壁に生じた凹み及び損傷箇所(推測)に上から紙を貼り付けて簡易な補修をしている。
  - ・リビングダイニングの内壁クロス(キッチン入口付近の上部)に亀裂がある。
  - ・2階廊下の内壁に凹みがある。
  - ・洋室2の内壁クロスに剥がれた箇所や落書きがある。
- 4 外壁のモルタル部分に亀裂が見られた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ■所有者 A            | <p>本建物には、私と妻子の3人が住んでいます。</p> <p>本建物を私が代表者を務める株式会社ウイスタリアシステムの事務所として使用しており、1階和室1と2階和室2に同社のノートパソコンやプリンター等の事務機器、帳簿類等を置いています。同社から賃料は支払われていません。</p> <p>本建物建築後に増改築はしていません。</p> <p>15年くらい前にカーポートを取り付け、自転車置場を作りました。</p> <p>本建物の水回り設備等に特に不具合はありません。</p> <p>本建物内で犬を3匹飼っていました。壁に犬の引っ掻き傷があります。</p> <p>1階と2階の壁に凹んだ箇所があり、上から紙を貼り付けています。</p> <p>雨漏りする箇所はありません。</p> <p>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。</p> <p>(令和7年4月4日に電話聴取、同年5月2日に面談聴取)</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

( 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4月4日 (金)<br>15:30-15:40                                                                                                                                                                                                                                                                          | 物件所在地           | 物件確認、占有調査、外観写真撮影、連絡書面投函             |
| 7年4月4日 (金)<br>17:57-18:04                                                                                                                                                                                                                                                                          | 千葉地方裁判所<br>執行官室 | 所有者A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5月2日 (金)<br>13:00-14:15                                                                                                                                                                                                                                                                          | 物件所在地           | Aの立会いのうえ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 |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                 |                                     |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                 |                                     |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                 |                                     |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                 |                                     |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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



+42428.695

(座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyoueki2011.par)による修正がされています。

A3判をA4判に縮小

地番区域見出  
みずほ台  
3丁目

|       |           |              |    |           |           |    |              |      |    |           |
|-------|-----------|--------------|----|-----------|-----------|----|--------------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在        | 大網白里市みずほ台三丁目 |    |           |           | 地番 | 29番38        |      |    |           |
| 出力縮   | 1/500     | 精度区分         | 甲二 | 座標系番号又は記号 | IX        | 分類 | 地図(法第14条第1項) |      | 種類 | 土地区画整理所在図 |
| 作成年月日 | 平成10年3月6日 |              |    |           | 備付年月日(原図) |    |              | 補記事項 |    |           |

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方税務局東金出張所管轄)

令和7年1月30日

さいたま地方税務局

地図整理番号：M89618

登記官

(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成10年2月16日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
(千葉県地方事務局東金出張所管理)  
令和7年2月3日 さいたま地方事務局

登記官

(8 枚目)

# 32499 各階平面図

10.2.16 29-38

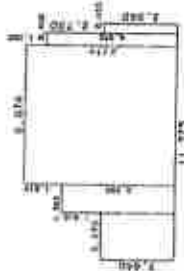
家屋番号

建物の所在

山武郡大網白里町小中子上原字上原  
山武郡大網白里町小中子上原  
(保界地) 大網白里町小中子上原

山武郡大網白里町みずほ台3丁目29番地 38

1 階

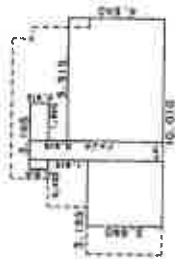


求積表

|               |   |           |
|---------------|---|-----------|
| 3.640 X 2.275 | = | 8.281000  |
| 5.550 X 1.365 | = | 7.575750  |
| 7.370 X 6.674 | = | 49.187980 |
| 6.370 X 0.606 | = | 3.860220  |
| 3.640 X 0.455 | = | 1.656200  |
| 合計            |   | 70.560550 |

床面積 70.56 ㎡

2 階



求積表

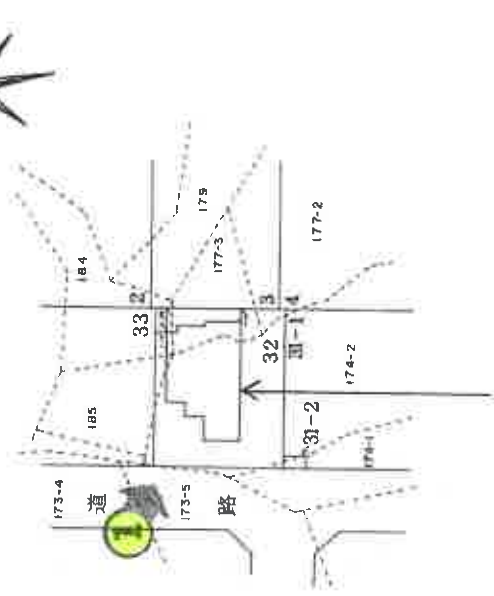
|               |   |           |
|---------------|---|-----------|
| 3.640 X 3.185 | = | 11.593400 |
| 0.910 X 0.455 | = | 0.414050  |
| 6.480 X 0.910 | = | 5.896800  |
| 0.910 X 1.820 | = | 1.656200  |
| 4.640 X 5.915 | = | 27.445600 |
| 合計            |   | 46.987850 |

床面積 46.98 ㎡

物件番号 2

写真撮影位置と方向

57 街区



作製者

15日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地情報調査士会連合会用紙)

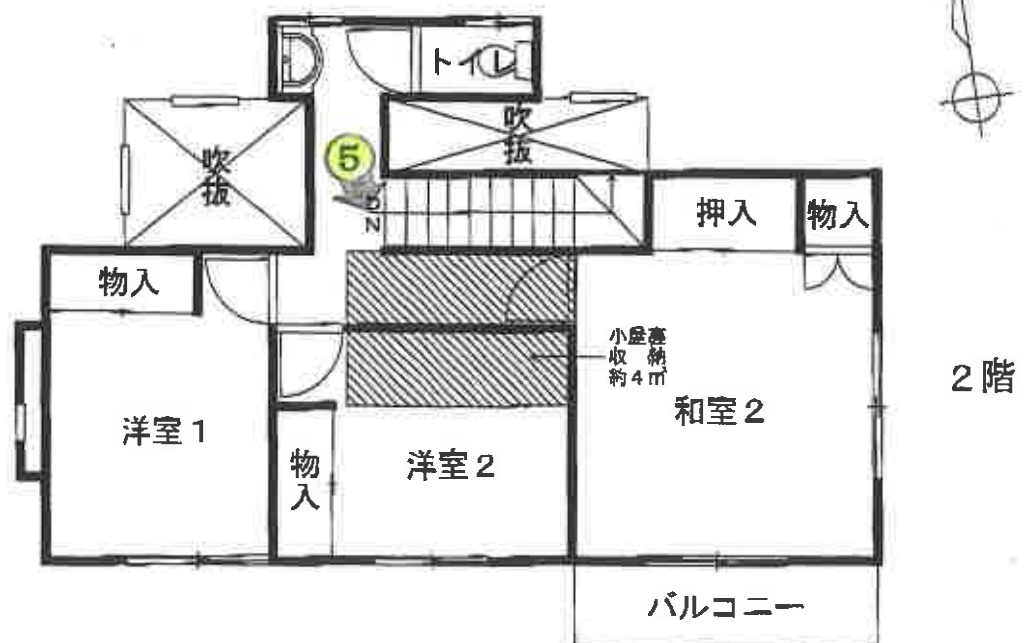
地図整理番号 M89673

(1/2)

A3判をA4判に縮小

- (1) 平成25年1月30日  
この図面に記載されている建物の全額又は一部に  
ついてその所在文は家屋番号が変更された。  
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日  
付である。

◀○ 写真撮影位置と方向



間取図

評価人作成



①



②



③



④



⑤

小屋裏収納



⑥

穴

令和7年（ケ）第52号

令和7年 5月 2日 現地調査

令和7年 5月 2日 評 価

第令7－大綱－ 1号 発行番号

令和7年 5月 9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

村上 宗文

## 第1 評価額

| 一 括 価 格             |                     |
|---------------------|---------------------|
| 金 4, 8 1 0, 0 0 0 円 |                     |
| 内 訳 価 格             |                     |
| 物件 1 (土地)           | 金 1, 9 1 0, 0 0 0 円 |
| 物件 2 (建物)           | 金 2, 9 0 0, 0 0 0 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 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。               |     |                |
| 2    | 物件目録記載のとおり。               |     | 未実施（住居表示未実施区域） |
| 番 号  | 特 記 事 項                   |     |                |
| 2    | 家屋内にて、ペットの飼育歴があるとのことであった。 |     |                |
| 1, 2 | 土地・建物特記事項欄等を御参照下さい。       |     |                |

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 大網白里市みずほ台三丁目  
地 番 29番38  
地 目 宅地  
地 積 189.24平方メートル
- 2 所 在 大網白里市みずほ台三丁目29番地38  
家屋 番号 29番38  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 70.56平方メートル  
2階 46.98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外房線「大網」駅の南西方・道路距離約２．０ｋｍ<br>バス停「センター公園前」の南西方・道路距離約３２０ｍ                              |                                        |                                      |
| 付 近 の 状 況                                               | 対象不動産の存在する地域は、「瑞穂土地区画整理事業」が完了し、中規模戸建住宅が多い区画整然とした住宅地域である。                             |                                        |                                      |
| 主 な 公 法 上 の<br>規 制 等<br><br>（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                                                                               | 市街化区域                                  |                                      |
|                                                         | 用 途 地 域                                                                              | 都市計画道路３・４・４号線端から２５ｍまで<br>第１種住居地域       | 都市計画道路３・４・４号線端から２５ｍ超は<br>第一種低層住居専用地域 |
|                                                         |                                                                                      | 敷地の過半が属する地域（１住居）の制限                    |                                      |
|                                                         | 建 蔽 率                                                                                | ６０％                                    | ５０％                                  |
|                                                         |                                                                                      | 敷地面積の割合による加重平均<br>（特段、建蔽率違反は見当たらなかった）  |                                      |
|                                                         | 容 積 率                                                                                | ２００％                                   | １００％                                 |
|                                                         |                                                                                      | 敷地面積の割合による加重平均                         |                                      |
|                                                         | 防 火 規 制                                                                              | 防火・準防火地域の指定なし、建築基準法第２２・２３条             |                                      |
| そ の 他 規 制                                               | 日影規制（５－３）<br>高度地区なし                                                                  | 日影規制（４－２．５）<br>絶対高さ１０ｍ                 |                                      |
|                                                         | 都市計画道路（３・４・４号線、永田養安寺線、拡幅済）<br>景観条例，令和７年５月２６日以降：盛土規制法の宅地造成等工事規制区域                     |                                        |                                      |
| 画 地 条 件                                                 | 形状（略長方形），地勢（概ね平坦地，一部高低差あり），接道方位（西側）<br>間口（約１２．６ｍ），奥行（約１５ｍ），地積１８９．２４㎡（登記と同じ）          |                                        |                                      |
| 接 面 道 路 の 状 況                                           | 西側市道（２－０２５９号線），認定・現況幅員（約６ｍ），連続性（普通）<br>舗装（あり），歩道（なし），側溝（あり）<br>高低差（接面道路に対し約０～０．９ｍ高い） |                                        |                                      |
|                                                         | 建築基準法上の種類                                                                            | 建築基準法第４２条１項１号<br>千葉県山武土木事務所建築宅地課による御回答 |                                      |
|                                                         | セットバック                                                                               | 不要                                     |                                      |
|                                                         | 再建築の可否                                                                               | 可                                      |                                      |

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 土地の利用状況等                                                | <p>物件1は、後記物件2建物の敷地（約0.9m高い）の用に供されている宅地である。</p> <p>物件1の北西側で市道寄りには駐車スペース（カーポート【約2.6m×約5.8m、最高部高さ約2.6m】、等高）となっている。物件1の西側の一部は自転車置場（サイクルポート【約2.1m×約2m、最高部高さ約2.6m】）となっている。</p> <p>南側（等高～約0.9m高い）及び北側（約0.4m低い～等高）並びに東側（等高）は一般住宅地である。隣接地（29番37）はゴミ集積所である。</p>                                                                                                                                           |
| 供給処理施設<br>（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>上水道 あり（後記土地特記事項欄1を御参照下さい）</p> <p>ガス配管 あり（後記土地特記事項欄2を御参照下さい）</p> <p>下水道 あり（後記土地特記事項欄3を御参照下さい）</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 土 壌 汚 染 等                                               | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 大網白里市教育委員会に対する聴取によれば、消滅した周知の埋蔵文化財包蔵地（瑞穂横穴群）に近接するものの包含されない旨、文化財保護法第93条による土木工事等の届出は不要である旨の回答を得た。</li> <li>2 土壌汚染については、地歴調査、地図調査（1994年3月発行ゼンリン住宅地図）、国土地理院航空写真（1961～1969年、1974～1978年、1979～1983年）、現地調査を行ったが、価格形成に影響がないものと判断した。</li> <li>3 物件1については、目視の限界はあるものの、現存建物（物件2）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察される。大規模造成盛土マップ（0018）に該当し、軟弱地盤の可能性あり。</li> </ol> |
| 特 記 事 項                                                 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 山武郡市広域水道企業団に対する聴取によれば、西側市道には山武郡市広域水道企業団水道本管100mmの埋設あり、宅地内引込管20mm、メーター20mmとの回答を得た。</li> <li>2 大網白里市ガス事業課に対する聴取によれば、西側市道には大網白里市営ガス本管50mmの埋設あり、宅地内引込管25mmとの回答を得た。</li> <li>3 大網白里市下水道課に対する聴取によれば、西側市道には大網白里市公共下水道本管（分流方式、汚水のみ）250mmの埋設あり、宅地内引込管150mmとの回答を得た。</li> </ol>                                                                                   |

|  |                                                                                                                                                                                                                                         |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>4 物件1の西方約10mの上空を高圧線が通過している。</p> <p>5 物件1の北東側端付近に電柱1本が存在する。物件1上で物件2建物の南東側脇にスチール製の簡易な小型物置（動産）が存在する。</p> <p>6 物件1の北側隣接地（29番39）に植わっている木々の枝葉が物件1に伸びており、物件1に植わっている木々の枝葉が北側隣接地（29番39）に伸びている。</p> <p>物件1に植わっている木々の枝葉が南側隣接地（29番36）に伸びている。</p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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<br>経済的残存<br>耐用年数 | 建築年月日（登記記載）<br>経 過 年 数<br>経済的残存耐用年数                                                                                                                                                           | 平成7年7月26日新築<br>約30年<br>約0年                                                                           |
| 仕 様                     | 構 造<br>屋 根<br>外 壁<br>内 壁<br>天 井<br>床<br>設 備<br>その他                                                                                                                                            | 木造<br>スレート葺<br>モルタル仕上げ等<br>クロス、ボード等<br>敷目板、クロス、ボード等<br>畳、フローリング等<br>電気、上水道、都市ガス、公共下水道、洗面化粧台等<br>特になし |
| 床面積（現況）                 | 床面積 1階70.56㎡<br>2階46.98㎡<br>延べ面積117.54㎡                                                                                                                                                       | 注：小屋裏部分に天井高（最高部）約1.3m<br>床面積約4㎡の収納スペースがあるが階層<br>及び床面積には算入されない。                                       |
| 現 況 用 途 等               | 階 層<br>現況用途<br>間 取 り                                                                                                                                                                          | 2階建<br>1，2階は居宅 小屋裏は物置<br>4LD+K+小屋裏収納（別添間取図参照）                                                        |
| 品 等                     | 普通                                                                                                                                                                                            |                                                                                                      |
| 保守管理の状態                 | 普通（LDの内壁クロスに亀裂が見られた。内壁クロスにペットの引っ掻き傷が見られた。LDと廊下の間のドアに穴が空いており、ペットの引っ掻き傷も見られた。KやLの内壁の凹みや損傷個所に上から紙を貼り付けて簡易に補修している。2階廊下の内壁に凹みが見られた。<br>洋室2の内壁クロスに剥がれや落書きが見られた。<br>LD横のモルタル外壁部分に浮きが見られ、クラックが生じている。） |                                                                                                      |
| 建物の利用状況                 | 債務者法人（物件2建物所有者が代表者清算人）が使用貸借にて、事務所として使用している。物件2建物所有者が、居宅として使用している。<br>詳細は、現況調査報告書を御参照下さい。                                                                                                      |                                                                                                      |
| 特 記 事 項                 | 1 建築確認（第山602号，平成7年2月15日）<br>検査済み（第山602号，平成7年7月27日）<br>2 建築時期・使用資材等からアスベスト使用が疑われるものの、飛散性のものとは判断されず、通常使用上は問題ない。但し、取り壊し時に特段の対策が必要になるものと思われる。                                                     |                                                                                                      |

## 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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|-----------|-----------------|-----------|-------------------------------------|
| 1        | 39,700               | 1.01      | 189.24          | 0.8       | 6,070,000                           |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（大網白里－5）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 44,500 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/102 & \times & 100/110 & = & 39,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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＋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。＊軟弱地盤の可能性は地域の特性として考量した。

イ 個 別 格 差：方位＋2％，ゴミ集積所隣接－1％，高圧線－0％

$$(102\% \times 99\% \times 100\%) = 101\%$$

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

（建物取り壊し費用及びアスベスト対策費用等を考量・・・－20％）

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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延べ面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ＝エ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|-----------------------------------|
| 2        | 195,000             | 117.54             | 0.035    | 802,000                           |

ウ 現価率：築後経過年数約30年，経済的残存耐用年数約0年，残価率5%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}*) \\
 &= 0.05 \times (1 - 0.3) \\
 &= 0.035
 \end{aligned}$$

\*▲30%（P7記載の保守管理の状態を考量，スレート屋根のヤレは経年減価相当内の減耗と判断した。）

## 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算出の上、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<br>番号 | 建付地価格（円）<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格（円）<br>（千円未満四捨五入）<br>ア×イ＝ウ |
|----------|---------------|---------------|-------|------------------------------------|
| 1        | 6,070,000     | 55%           | 法定地上権 | 3,339,000                          |

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55%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号     | 基礎となる価格<br>（円）<br>ア | 土地利用権等価格<br>（円）<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評 価 額<br>（円）<br>（1万円未満四捨五入）<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|--------------|---------------------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------------------------------|
| 1            | 6,070,000           | -3,339,000           |                 | 1.0             | 0.7             | 1,910,000                                  |
| 2            | 802,000             | +3,339,000           | —               | 1.0             | 0.7             | 2,900,000                                  |
| 一 括 価 格（合 計） |                     |                      |                 |                 |                 | 4,810,000                                  |

ウ 占有減価修正：代表者が所有する不動産を法人が使用貸借により占有しており、必要ない。

エ 市場性修正：特に必要ない。

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 地価公示価格（大網白里－5）

所 在：大網白里市みずほ台1丁目15番30

価 格：44,500円/㎡

位 置：JR外房線「大網」駅の南西方約1.4kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：210㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：西側幅員6m市道

用 途 指 定 等：市街化区域，第一種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率100%）

地 域 の 概 要：中規模戸建住宅が多い区画整然とした住宅地域

## 第7 附属資料

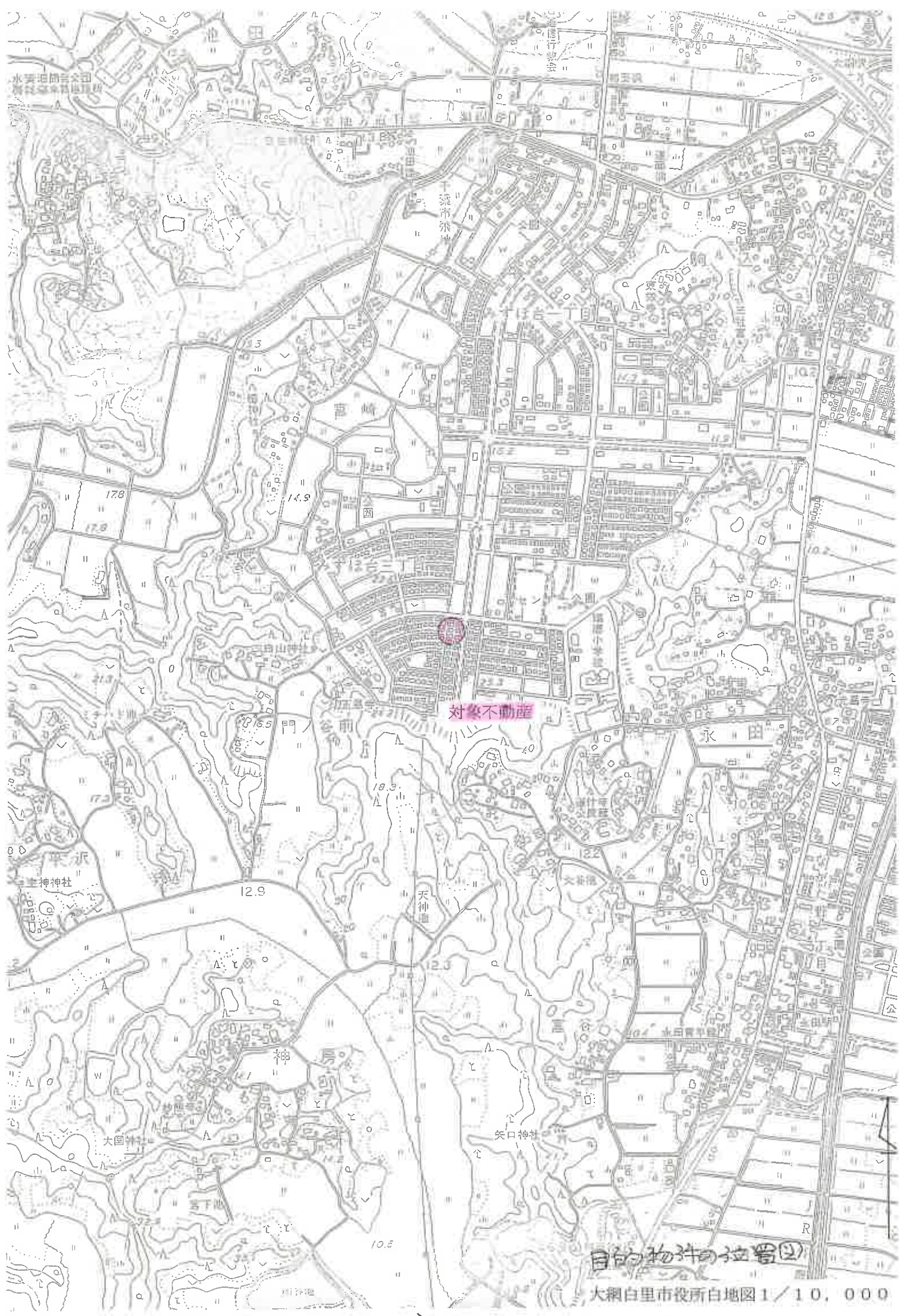
### 1 目的物件の位置図（大網白里市役所白地図）

### 2 公図写

### 3 建物図面・各階平面図写

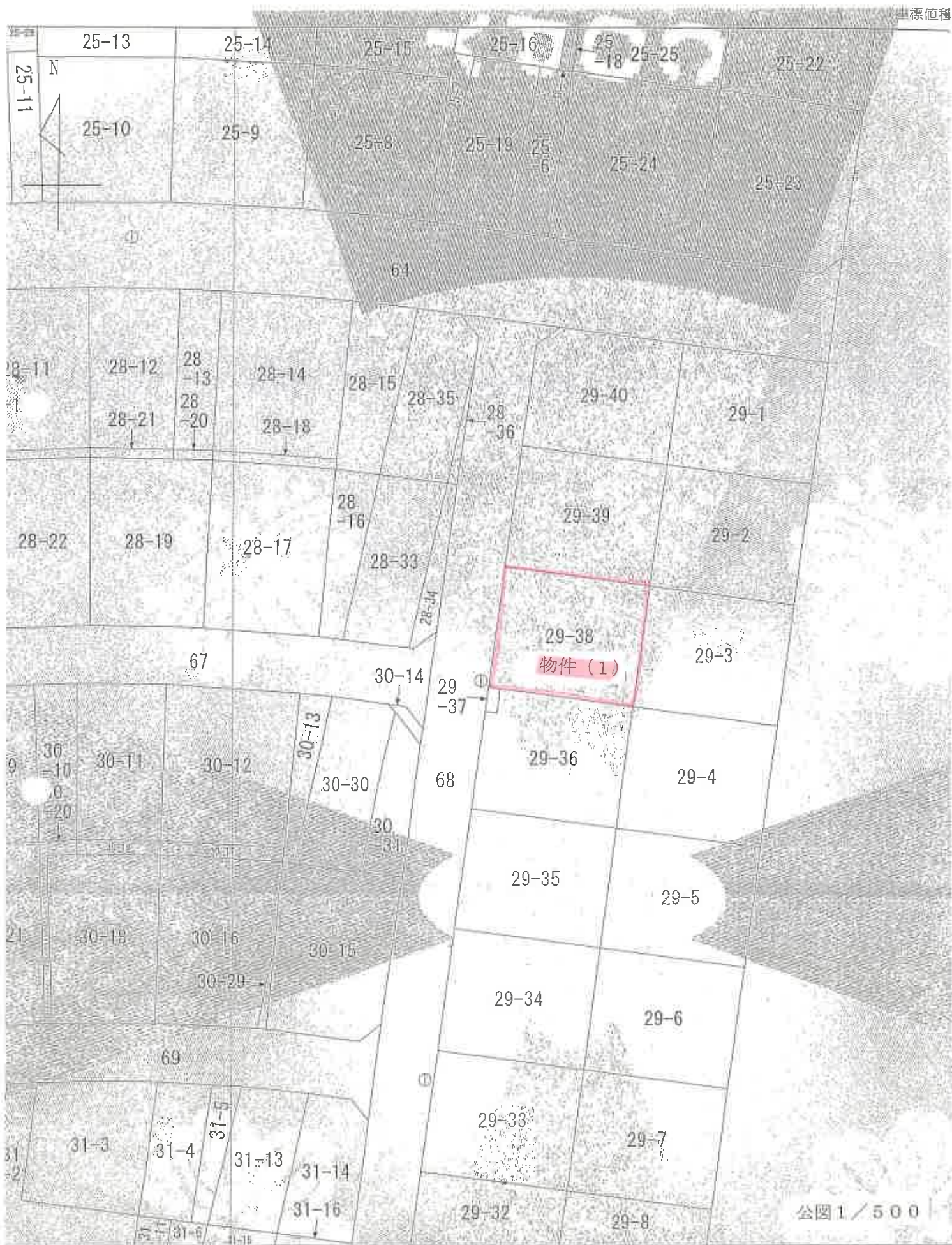
### 4 （建物）間取図

以 上



目的物件の位置図

大網白里市役所白地図 1 / 10,000



32499 各階平面図

面图  
面图  
面图  
面图

29-38

clo  
the  
the  
the

生計の窮乏

山共郡大郡白黑耳小中学上學生144 1-144-1

1990年12月

八、九、十、十一、十二、十三、十四、十五、十六、十七、十八、十九、二十、二十一、二十二、二十三、二十四、二十五、二十六、二十七、二十八、二十九、三十、三十一、三十二、三十三、三十四、三十五、三十六、三十七、三十八、三十九、四十、四十一、四十二、四十三、四十四、四十五、四十六、四十七、四十八、四十九、五十、五十一、五十二、五十三、五十四、五十五、五十六、五十七、五十八、五十九、六十、六十一、六十二、六十三、六十四、六十五、六十六、六十七、六十八、六十九、七十、七十一、七十二、七十三、七十四、七十五、七十六、七十七、七十八、七十九、八十、八十一、八十二、八十三、八十四、八十五、八十六、八十七、八十八、八十九、九十、九十一、九十二、九十三、九十四、九十五、九十六、九十七、九十八、九十九、一百。

山武郡大幡白甲館木寸三台三丁目29番地 38

五



三、智、技、力

|         |       |   |           |
|---------|-------|---|-----------|
| 3.640 X | 2.275 | = | 8.281000  |
| 5.550 X | 1.365 | = | 7.575750  |
| 7.370 X | 6.674 | = | 49.187380 |
| 6.370 X | 0.636 | = | 3.960220  |
| 3.240 X | 0.455 | = | 1.566200  |

|     |           |
|-----|-----------|
| 合計  | 70.560550 |
| 床面積 | 70.56 ㎡   |

味面起

2



表 2

|         |       |   |            |
|---------|-------|---|------------|
| 3,640 X | 3.185 | = | 11,593.400 |
| 0,910 X | 0.455 | = | 0.41400    |
| 6,460 X | 0.910 | = | 5.87860    |
| 0,910 X | 1.820 | = | 1.03620    |
| 4,640 X | 5.915 | = | 27.45500   |

朱面合 朱面合

床面

作者·題名

10

九

市 總 人

1/2

(日 曜 道 12)

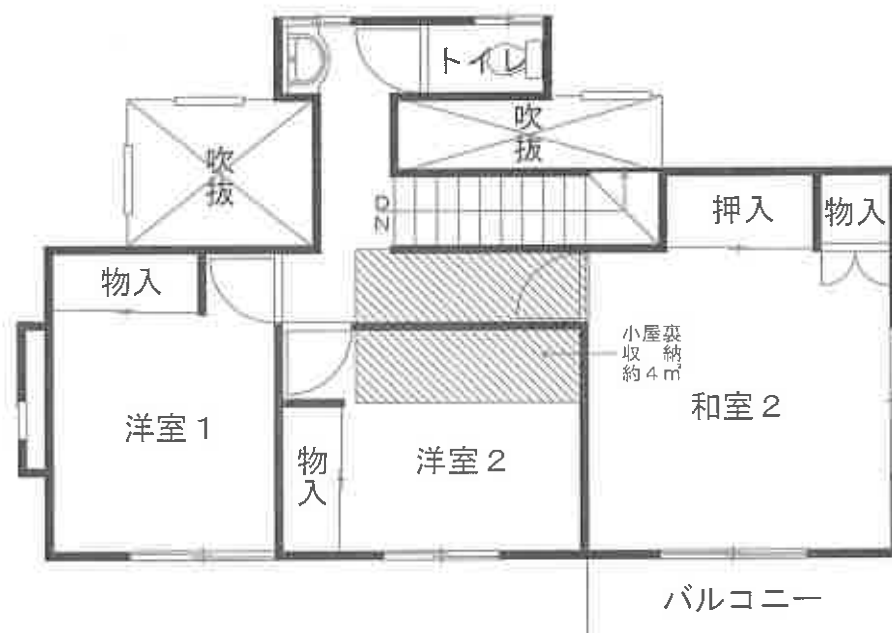
(四四)

《中国文学史》

57-22  
A3判をA4判に縮小  
コピーした事に留意



1 階



2 階

間取図