

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 27 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 三 戸 武 志

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 9 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 1 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 10 月 15 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 10 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 6 日 午後 4 時 30 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 （１）当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 （２）銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規則 33 条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを 令和 7 年 8 月 27 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	9,650,000 7,720,000	一括	1,930,000	91,685	0
1	2,600,000				
2	7,050,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 白井市根字小山 |
| | 地 番 | 1 3 6 7 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 7 . 5 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 白井市根字小山 1 3 6 7 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 3 6 7 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 1 3 平方メートル
2 階 4 4 . 3 0 平方メートル |



物件明細書

令和 7年 7月 7日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 竹 内 信 俊

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

売却基準価額は、ソーラー発電設備に係るローンの残債及び販売業者の所有権留保の有無が不明であること等を考慮して定められている。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室等に、別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 白井市根字小山 |
| | 地 番 | 1 3 6 7 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 7. 5 9平方メートル |
| 2 | 所 在 | 白井市根字小山1 3 6 7 番地7 |
| | 家屋 番号 | 1 3 6 7 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 7. 1 3平方メートル
2階 4 4. 3 0平方メートル |



令和7年（ケ）第100号
令和7年5月12日受理
令和7年6月18日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 上村 卓嗣

（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 | 白井市根字小山 |
| | 地 番 | 1367番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 167.59平方メートル |
| 2 | 所 在 | 白井市根字小山1367番地7 |
| | 家屋 番号 | 1367番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.13平方メートル
2階 44.30平方メートル |



(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

■土地（物件1）について

- 1 南側の市道に接している。
- 2 敷地の周りは擁壁やコンクリートブロック等により明瞭に判別される。

■建物（物件2）について

- 1 室内はゴミや猫の糞等により雑然としており、特に床の状態はほとんど確認できなかった。
- 2 屋根に太陽光発電システムを設置しているが、現在は稼働していないと見られる。残債や所有権留保については分からず、詳細は不明である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	1 本物件には、単身で居住している。 2 太陽光発電システムは新築時に設置しているが、現在は稼働していないと思う。また、残債や契約内容は分からない。 3 室内で猫2匹を飼育している。 4 建物立入り調査の際には、私は立ち会わないので、鍵を開けて入ってもらって構わない。ただ、調査が終わって外に出る際には施錠してもらい、鍵は壊さないようにしてほしい。 (以上、令和7年5月21日当庁執行官室で電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

執 行 官 の 意 見

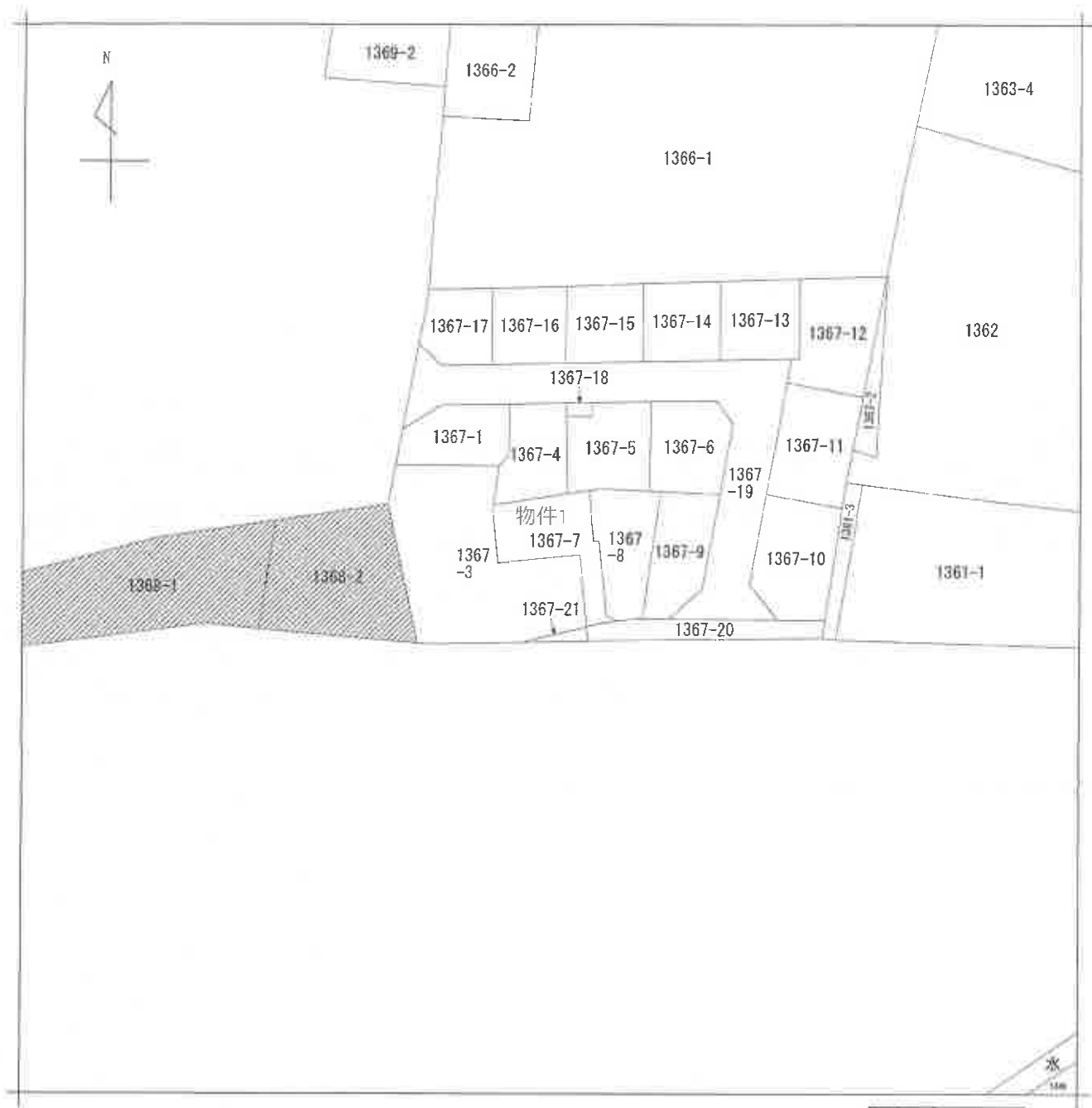
■本建物の占有について

- 1 本建物に債務者兼所有者は居住しているとの陳述があり、また債務者の名字の表札があり、債務者兼所有者宛ての複数の郵便物も室内に存する一方、第三者の占有を示す徴表が見られないことから、債務者兼所有者の占有を認めた。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年5月13日（火） 9：05 － 9：20	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため調査協力依頼文書を投函（応答あり。）
令和7年5月21日（水） 12：35 － 12：45	当庁執行官室	債務者兼所有者から、使用状況等について電話聴取
令和7年5月21日（水）	当庁執行官室	債務者兼所有者に対し、調査日時を郵送にて通知
令和7年6月9日（月） 11：55 － 12：20	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、評価人同行
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和 7年 6月13日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 令和 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請 求 部 分	所 在 白井市根字小山					地 番	1367番7				
出 力 縮 尺	1/600		精 度 分 区		座 標 系 番 号 記 号 座 番 号 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)				補 事 記 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(A3版をA4版に縮小)

(千葉地方法務局成田出張所管轄)

令和7年3月17日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：35-1

(1/1)

(7枚目)



これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉県方法務局成田出張所管轄)
令和7年3月17日 東京方法務局山形出張所
(A3版をA4版に縮小)

(8枚目)

登記官

地積測量図

地番 1367-1
1367-4~1367-20

土地の所在 白井市根字小山

求積表

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n-1}	Y _{n-1}	X _n (m)	Y _n (m)	X _{n-1} (m)	Y _{n-1} (m)
1367-1	045	1035.061	1015.571	-7.417	-7677.07437	1035.061	1015.571	-7.417	-7677.07437
1367-4	046	1035.742	1016.855	-3.807	-3824.034784	1035.742	1016.855	-3.807	-3824.034784
1367-7	047	1036.060	1015.720	8.742	-8987.300520	1036.060	1015.720	8.742	-8987.300520
1367-10	048	1037.998	1025.897	12.184	-12437.155052	1037.998	1025.897	12.184	-12437.155052
1367-13	049	1037.302	1027.904	7.438	-3841.824604	1037.302	1027.904	7.438	-3841.824604
1367-16	050	1037.927	1033.135	-3.522	-14.01.667852	1037.927	1033.135	-3.522	-14.01.667852
1367-19	051	1038.234	1024.372	-13.608	-306.4127289	1038.234	1024.372	-13.608	-306.4127289
合計									
合計									

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n-1}	Y _{n-1}	X _n (m)	Y _n (m)	X _{n-1} (m)	Y _{n-1} (m)
1367-22	052	1037.097	1031.313	-13.405	-13614.46306	1037.097	1031.313	-13.405	-13614.46306
1367-25	053	1037.392	1031.894	-4.438	-1322.2272	1037.392	1031.894	-4.438	-1322.2272
1367-28	054	1037.998	1025.897	-4.307	-1702.40059	1037.998	1025.897	-4.307	-1702.40059
1367-31	055	1017.496	1020.255	8.397	-6531.728552	1017.496	1020.255	8.397	-6531.728552
1367-34	056	1014.073	1034.094	17.235	-17477.548155	1014.073	1034.094	17.235	-17477.548155
1367-37	057	1024.875	1040.460	7.223	-7449.076155	1024.875	1040.460	7.223	-7449.076155
1367-40	058	1026.251	1041.207	-7.255	-307.201342	1026.251	1041.207	-7.255	-307.201342
合計									
合計									

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n-1}	Y _{n-1}	X _n (m)	Y _n (m)	X _{n-1} (m)	Y _{n-1} (m)
1367-43	059	1024.875	1040.460	-8.537	-9774.232875	1024.875	1040.460	-8.537	-9774.232875
1367-46	060	1014.073	1034.094	-3.514	-3583.452522	1014.073	1034.094	-3.514	-3583.452522
1367-49	061	1013.159	1036.876	5.229	-5287.802411	1013.159	1036.876	5.229	-5287.802411
1367-52	062	1012.420	1039.319	8.111	-8211.728670	1012.420	1039.319	8.111	-8211.728670
1367-55	063	1008.956	1045.037	12.363	-12472.159556	1008.956	1045.037	12.363	-12472.159556
1367-58	064	1020.103	1051.674	-0.650	-663.060590	1020.103	1051.674	-0.650	-663.060590
1367-61	065	1024.395	1044.437	-8.053	-8249.452925	1024.395	1044.437	-8.053	-8249.452925
1367-64	066	1023.015	1043.521	-3.947	-4037.850446	1023.015	1043.521	-3.947	-4037.850446
合計									
合計									

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n-1}	Y _{n-1}	X _n (m)	Y _n (m)	X _{n-1} (m)	Y _{n-1} (m)
1367-67	067	1020.103	1051.674	-14.172	-14456.869716	1020.103	1051.674	-14.172	-14456.869716
1367-70	068	1008.956	1045.037	-4.562	-4603.039752	1008.956	1045.037	-4.562	-4603.039752
1367-73	069	1007.755	1047.112	10.826	-10708.828670	1007.755	1047.112	10.826	-10708.828670
1367-76	070	1002.684	1055.713	13.384	-13420.055496	1002.684	1055.713	13.384	-13420.055496
1367-79	071	1010.760	1060.496	3.546	-3584.156660	1010.760	1060.496	3.546	-3584.156660
1367-82	072	1015.604	1059.258	-8.822	-8959.680469	1015.604	1059.258	-8.822	-8959.680469
合計									
合計									

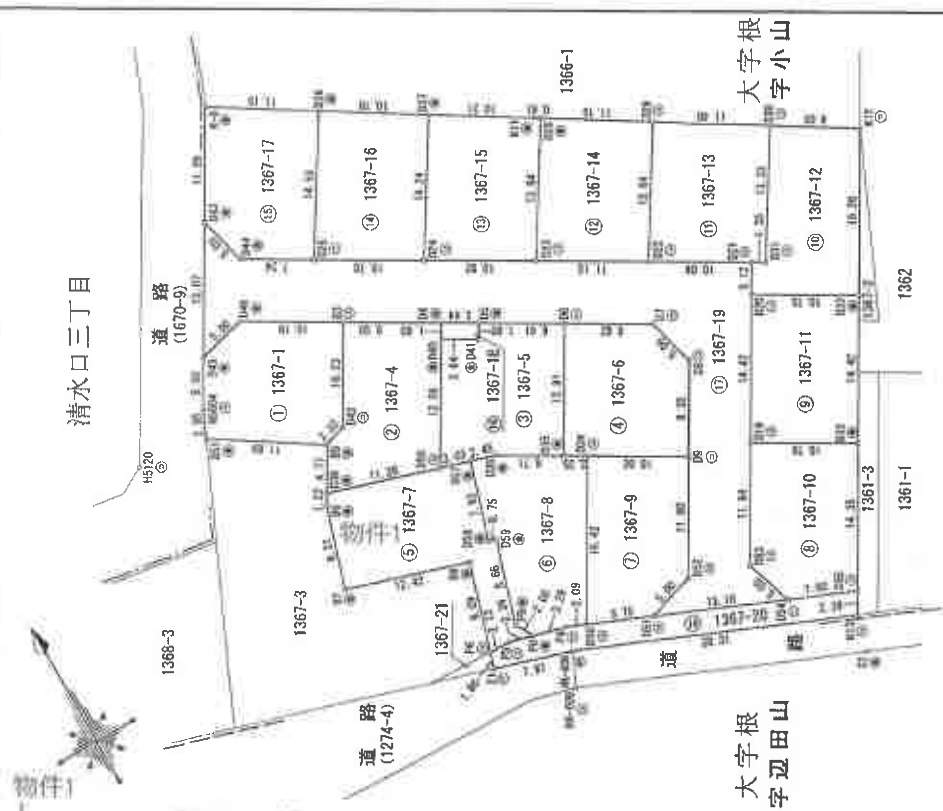
凡例	記号	境界線の種別
①	石	境界線の種別
②	コンクリート板	境界線の種別
③	金網	境界線の種別
④	鉄	境界線の種別
⑤	プラスチック板	境界線の種別
⑥	金属プレート	境界線の種別
⑦	計算点	境界線の種別

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n-1}	Y _{n-1}	X _n (m)	Y _n (m)	X _{n-1} (m)	Y _{n-1} (m)
1367-85	073	1017.496	1020.255	-11.453	-11683.381685	1017.496	1020.255	-11.453	-11683.381685
1367-88	074	1016.446	1022.631	-3.128	-3180.465792	1016.446	1022.631	-3.128	-3180.465792
1367-91	075	1008.527	1020.126	8.336	-8415.561392	1008.527	1020.126	8.336	-8415.561392
1367-94	076	1004.779	1031.867	9.101	-9144.433679	1004.779	1031.867	9.101	-9144.433679
1367-97	077	995.111	1029.227	-0.617	-514.600487	995.111	1029.227	-0.617	-514.600487
1367-100	078	985.009	1037.350	4.422	-4404.357788	985.009	1037.350	4.422	-4404.357788
1367-103	079	995.372	1023.649	1.865	-1338.776340	995.372	1023.649	1.865	-1338.776340
1367-106	080	977.307	1022.058	1.664	-1651.247260	977.307	1022.058	1.664	-1651.247260
1367-109	081	1005.384	1035.355	1.894	-1904.197286	1005.384	1035.355	1.894	-1904.197286
1367-112	082	1005.008	1024.898	1.071	-1071.460760	1005.008	1024.898	1.071	-1071.460760
1367-115	083	1013.159	1036.876	-0.505	-511.465905	1013.159	1036.876	-0.505	-511.465905
1367-118	084	1014.073	1034.094	-13.221	-13814.696335	1014.073	1034.094	-13.221	-13814.696335
合計									
合計									

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n-1}	Y _{n-1}	X _n (m)	Y _n (m)	X _{n-1} (m)	Y _{n-1} (m)
1367-121	085	1013.159	1036.876	-1.974	-1974.163786	1013.159	1036.876	-1.974	-1974.163786
1367-124	086	1005.908	1034.589	-1.031	-1031.477382	1005.908	1034.589	-1.031	-1031.477382
1367-127	087	1005.984	1035.255	-1.894	-1894.197286	1005.984	1035.255	-1.894	-1894.197286
1367-130	088	997.130	1032.695	-1.556	-1556.121780	997.130	1032.695	-1.556	-1556.121780
1367-133	089	996.372	1033.649	4.125	-4125.018760	996.372	1033.649	4.125	-4125.018760
1367-136	090	994.483	1036.810	5.085	-5085.198905	994.483	1036.810	5.085	-5085.198905
1367-139	091	993.683	1038.724	10.284	-10284.918392	993.683	1038.724	10.284	-10284.918392
1367-142	092	1007.755	1047.112	6.353	-6353.460232	1007.755	1047.112	6.353	-6353.460232
1367-145	093	1008.998	1046.087	-7.799	-7799.866159604	1008.998	1046.087	-7.799	-7799.866159604
1367-148	094	1012.420	1039.319	-8.111	-8111.728670	1012.420	1039.319	-8.111	-8111.728670
合計									
合計									

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n-1}	Y _{n-1}	X _n (m)	Y _n (m)	X _{n-1} (m)	Y _{n-1} (m)
1367-151	095	1007.755	1047.112	-15.878	-15878.17111	1007.755	1047.112	-15.878	-15878.17111
1367-154	096	983.668	1038.724	-3.175	-3175.216122700	983.668	1038.724	-3.175	-3175.216122700
1367-157	097	990.895	1044.537	10.558	-10558.10859	990.895	1044.537	10.558	-10558.10859
1367-160	098	992.542	1046.082	10.706	-10706.10945	992.542	1046.082	10.706	-10945.832582
1367-163	099	1002.684	1055.713	-2.580	-2580.565520	1002.684	1055.713	-2.580	-2580.565520
合計									
合計									

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n-1}	Y _{n-1}	X _n (m)	Y _n (m)	X _{n-1} (m)	Y _{n-1} (m)
1367-166	100	990.542	1055.482	-4.547	-4503.894474	990.542	1055.482	-4.547	-4503.894474
1367-169	101	985.787	1057.028	7.977	-7853.823999	985.787	1057.028	7.977	-7853.823999
1367-172	102	985.017	1063.659	13.760	-13516.483750	985.017	1063.659	13.760	-13516.483750
1367-175	103	995.380	1070.779	-1.804	-1875.344472	995.380	1070.779	-1.804	-1875.344472
1367-178	104	1000.516	1061.579	-15.298	-15298.481556	1000.516	1061.579	-15.298	-15298.481556
1367-181	105								
合計									
合計									



登記年月日：平成26年12月12日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉県地方事務局成田出張所管理)
令和7年3月17日 東京法律局中野出張所

(A3版をA4版に縮小)

(9枚目)

登記官

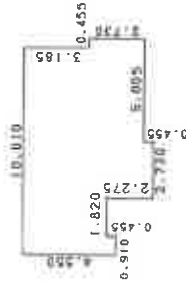
各階平面図

家屋番号 1367番7

建物の所在 白井市根字小山 1367番地7

建物各階平面図

1 階

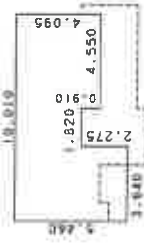


求積表

0.455 × 2.730	=	1.242150
4.550 × 5.915	=	26.913250
2.730 × 6.370	=	17.390100
1.820 × 4.095	=	7.452900
0.910 × 4.550	=	4.140500

合計	57.138900
床面積	57.13 m ²

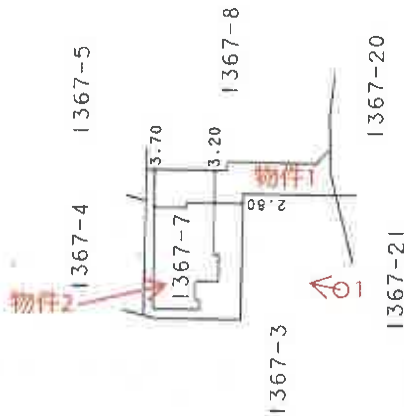
2 階



求積表

4.550 × 4.095	=	18.632250
1.820 × 3.185	=	5.796700
3.640 × 5.460	=	19.874400

合計	44.303350
床面積	44.30 m ²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

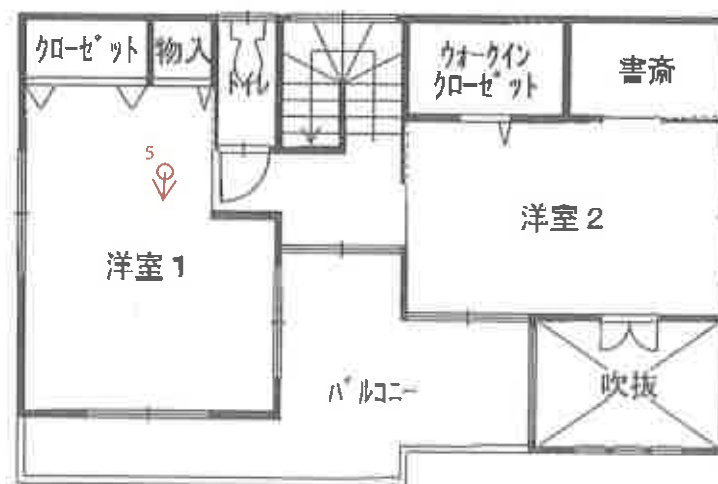
(千葉県土地家屋調査士会印紙)

建物間取図

【1階】



【2階】



※ ←○は添付写真の撮影位置，方向及び番号



① 建物の外観



② キッチン



③ 浴室



④ リビングダイニング



⑤ 洋室1



副本

令和 7 年（ケ）第 100 号

令和 7 年 6 月 9 日 現地調査

令和 7 年 6 月 10 日 評価

第 25K - 023 号 発行番号

令和 7 年 6 月 17 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 9,650,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	2,600,000 円
物件2（建物）	金	7,050,000 円

- 1 一括価格は、物件1，2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2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。		同左 住居表示未実施区域
番号	特 記 事 項		
1,2	ない		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 白井市根字小山 |
| | 地 番 | 1367番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 167.59平方メートル |
| 2 | 所 在 | 白井市根字小山1367番地7 |
| | 家屋 番号 | 1367番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.13平方メートル
2階 44.30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	北総鉄道「西白井」駅の北東方・約1.3km(道路距離)	
	最寄バス停「清水口3丁目」の南東方・約340m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	市街化区域に隣接する宅地開発された住宅地域	
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	市街化調整区域
	用 途 地 域	—
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	—
	そ の 他 規 制	放射性物質汚染対処特措法に基づく汚染状況重点調査地域に指定されている。 建築基準法第22条及び第23条指定区域
画 地 条 件 (規模,形状等)	形 状 :(旗竿地) 地 勢 :(略平坦地) 接道方位:(南) 間 口 :(約4.5m) 奥 行 :(約18m) 地 積 :(167.59㎡) (登記とほぼ同じ) 接面道路との関係:(中間画地) 隣地との高低差:(東側隣接地より約1.5m高い～略等高,西側隣接地より約1.5m低い～略等高,北側隣接地より約0.4m低い(なお,東側隣接地及び北側隣接地との高低差は一部,確認できない箇所があった))	
接面道路の状況	南側(市道) 路線名(04-032号線) 幅員(約6m) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(有) 高低差(道路と概ね等高)	
	建築基準法上の種類	南 側 : 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(特記事項4参照)

土地の利用状況等	物件1	物件2 建物の敷地
	隣地	・北側：住宅 ・東側：住宅 ・南側：市道を介して畑等 ・西側：駐車場敷地
供給処理施設 敷地内までの引き込みを基準に、引き込みが有る場合を「あり」無い場合を「なし」とした。	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり	
土 壌 汚 染 等	1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件1は宅地開発される前の登記地目は山林、住宅地図では果樹園であったことから、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2建物の敷地であり、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。	
特 記 事 項	1. 物件1の敷地の範囲、境界線については擁壁やコンクリートブロック等により明瞭に判別され、現況の地形はほぼ地積測量図に符合するものと推測する。 2. 物件1の敷地内は、南東側帯状部分から物件2建物玄関前に至る間に高さ約1.5mの階段が設置されている。なお、南東側帯状部分にはコンクリートが敷かれている。 3. 物件1を含む周辺地域は開発許可を受けているが、その概要は以下のとおりである。 開発許可：平成26年2月24日 千葉県印土指令第42号69 検査済証：平成26年7月18日 白井市宅指令第2号の23 開発区域の面積：2,938.44㎡ 4. 物件2建物の建築確認の際、専用住宅として申請されていることから、今後再建築する際には、同一用途（専用住宅）、同一敷地であれば再建築が可能となる蓋然性が高いと推測する。なお実際の再建築に際しては、白井市担当課と再建築の可否を含めて詳細な協議を行う必要がある。	

5. 『白井市内水ハザードマップ』によれば、物件1は浸水想定区域に近接している。詳細は『白井市内水ハザードマップ』ご参照。

2 建物の概況及び利用状況等

① (物件2)

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 26 年 11 月 29 日 新 築
	経 過 年 数	約 11 年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約 14 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	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、都市ガス、公共下水道)
	そ の 他	ソーラー設備
床 面 積 (現 況)	床面積 1階 57.13㎡ 2階 44.30㎡ 延べ 101.43㎡ (登記簿数量と同じ)	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	3LDK+WIC (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、都市ガス等の設備の稼働状況は不明である。建物内部はゴミや猫の糞等により雑然としており、特に床の状態は殆ど確認できなかった。通風のためか2階洋室2の南側はきだし窓が少し開けられており、その下部の壁クロスや床に傷みが見られた。債務者の陳述によれば、「猫が2匹いる。ソーラー設備は稼働していないと思う」とのことである。建物外部では北側サイディングに汚損が見られた。以上のほかは建物外部及び内部のいずれも概ね経年相応の減耗等が生じているものと判断される。	

建物の利用状況	所有者が居住し占有している。
特記事項	1. 建築確認：平成26年9月5日／第14UDI1C建01463号 検査済証：平成26年12月19日／第14UDI1C建01463号 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ないと推察される。 3. 債務者の陳述によれば，「ソーラー設備は新築時に設置した」とのことであるが，ローン残債及び所有権留保の有無は不明である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	77,100	0.71	167.59	0.90	8,257,000

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 白井-8）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 95,200 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(103.2)}{100} & \times & \frac{100}{(102)} & \times & \frac{100}{(125)} & = & 77,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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% (格差率) 102

◇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) 125

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：形状-25%，敷地内高低差-3%，隣接地との高低差 (格差率) 0.71
(相 乗 積) -3%

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（建物）

目的物件の再調達原価を，建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め，これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて，建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格（円） (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
2	160,000	101.43	0.435	7,060,000

ウ 現価率

物件 番号	(1)耐用年数法（定額法）				(2)観察減価率	現価率 (1)(D)×(2)
	(A) 残価率	(B) 経済的残存 耐用年数	(C) 経過年数	(D) 定額法に よる現価率		
2	5 %	14年	11年	0.58	▲25% (0.75)	0.435

(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	8,257,000	0.50	法定地上権	4,129,000

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50%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	8,257,000	－ 4,129,000		0.90	0.70	2,600,000
2	7,060,000	＋ 4,129,000		1.00	0.90	0.70
一括価格（合計）						9,650,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：屋内にゴミ等が堆積しているため床等に状態の不明な箇所があること、ソーラー設備につきローン残債及び所有権留保の有無が不明なこと等を考慮した。

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（白井-8）

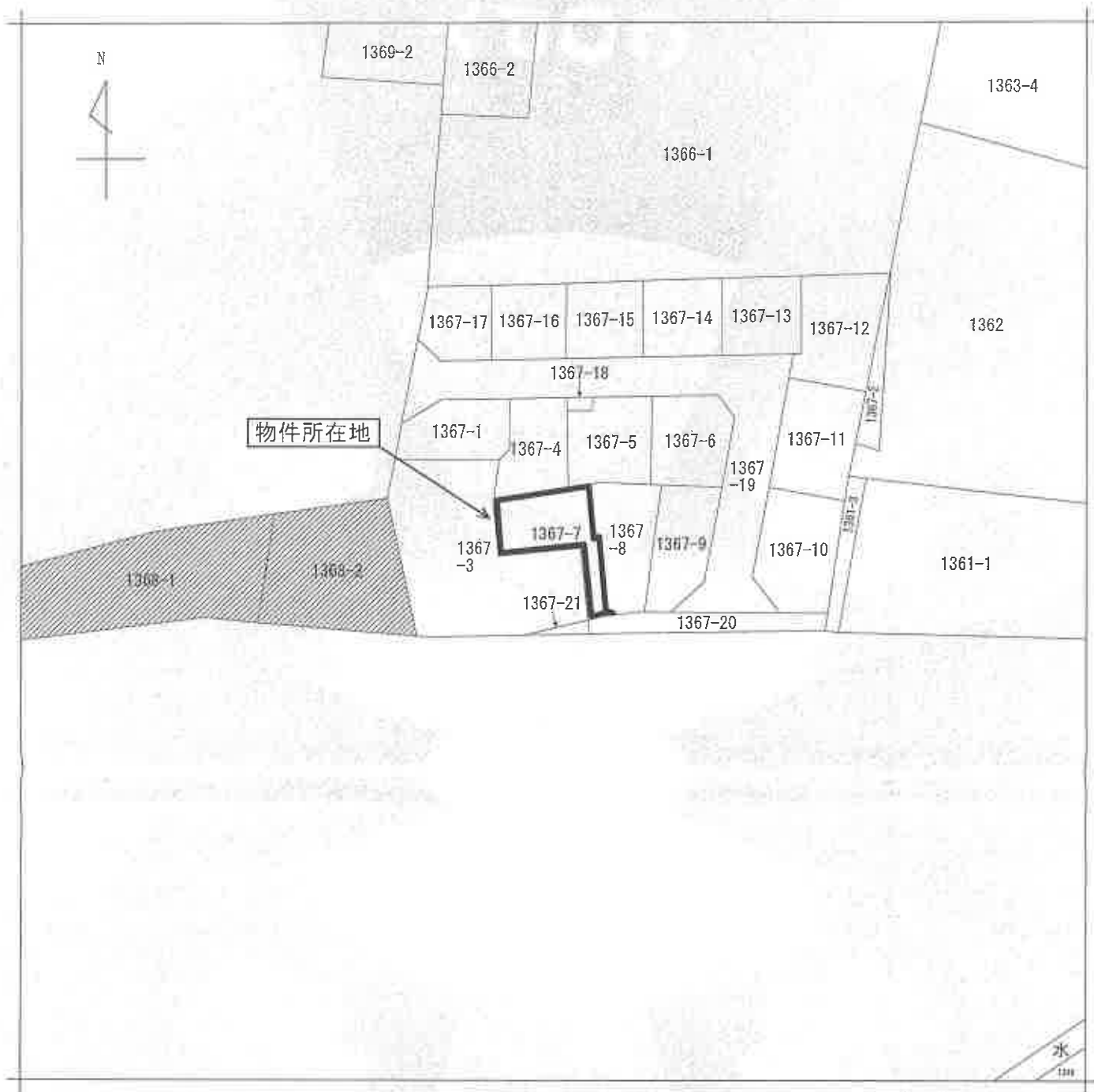
所	在	白井市清水口3丁目1197番5「清水口3-19-15」				
価	格	95,200円/㎡				
位	置	北総鉄道「西白井駅」の北東方約1.0kmに位置する。				
価	格	時	点	令和7年1月1日		
地	積	172㎡				
供	給	処	理	施	設	水道，ガス，下水
接	面	街	路	北東6m市道		
用	途	指	定	等	市街化区域，第一種低層住居専用地域（建蔽率40％，容積率80％）	
地	域	の	概	要	中規模一般住宅が建ち並ぶ整然とした住宅地域	

第 7 附属資料

1. 位置図
2. 公図写
3. 地積測量図写
4. 建物図面・各階平面図写
5. 建物間取図

以 上





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	白井市根字小山				地番	1367番7			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方法務局成田出張所管轄)

令和7年3月17日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：35-1

(1/1)

公 図 写

本図面はA3判をA4判に縮小したものです

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。
(千葉県地方事務局成田出張所管轄)
令和7年3月17日 東京法務局中野出張所

登記官

地積測量図 1/2

地番 1367-1
1367-4~1367-20
土地の所在 白井市根字小山

求積表

地番	NO	X _n	Y _n	(X _n -1)(Y _n -1)	X _n (Y _n -1)(Y _n -1)
1367-1	045	1035.081	1016.527	-7.417	-7877.04737
	046	1030.742	1016.955	-3.807	-3824.024394
	051	1028.060	1015.200	8.742	8897.305520
	055	1021.595	1025.697	12.184	12447.156032
	042	1022.202	1027.504	7.439	7632.822716
	043	1031.097	1033.135	-3.532	-3641.824604
	046	1026.294	1024.372	-13.609	-14101.88152
合計					135.256385
合計					135.23 m

地番	NO	X _n	Y _n	(X _n -1)(Y _n -1)	X _n (Y _n -1)(Y _n -1)
1367-4	042	1031.097	1033.135	-13.403	-13819.753091
	042	1022.302	1027.804	-7.438	-7602.822716
	055	1021.595	1025.697	-4.649	-4745.403102
	039	1017.456	1023.255	8.387	8533.73852
	056	1014.073	1034.084	17.235	17471.548155
	040	1024.875	1040.460	7.223	7402.672125
	04	1026.251	1041.307	-7.355	-7645.076105
合計					-307.20142
合計					151.606710

地番	NO	X _n	Y _n	(X _n -1)(Y _n -1)	X _n (Y _n -1)(Y _n -1)
1367-5	040	1024.875	1040.460	-9.537	-9744.232675
	055	1014.073	1034.084	-3.514	-3653.432622
	057	1013.159	1036.976	5.228	5297.608411
	035	1012.420	1039.313	8.111	8211.728620
	035	1008.995	1045.087	12.361	12472.159585
	06	1020.103	1051.674	-0.650	-663.056950
	05	1024.355	1044.437	-8.053	-8245.452935
	041	1023.018	1043.621	-3.847	-3937.452946
合計					-306.310741
合計					151.153705

地番	NO	X _n	Y _n	(X _n -1)(Y _n -1)	X _n (Y _n -1)(Y _n -1)
1367-6	06	1020.103	1051.674	-14.122	-14456.869716
	035	1008.995	1045.087	-4.592	-4602.039752
	034	1007.795	1047.112	10.428	10704.825870
	09	1002.694	1055.713	13.394	13420.056066
	08	1010.760	1060.495	3.546	3584.154950
	07	1015.604	1055.259	-6.822	-6959.656488
合計					-306.556630
合計					151.236450

凡例	記号	境界線の種類
①	杭	境界線の種類
②	コンクリート杭	境界線の種類
③	金網プレート線	境界線の種類
④	計算点	境界線の種類

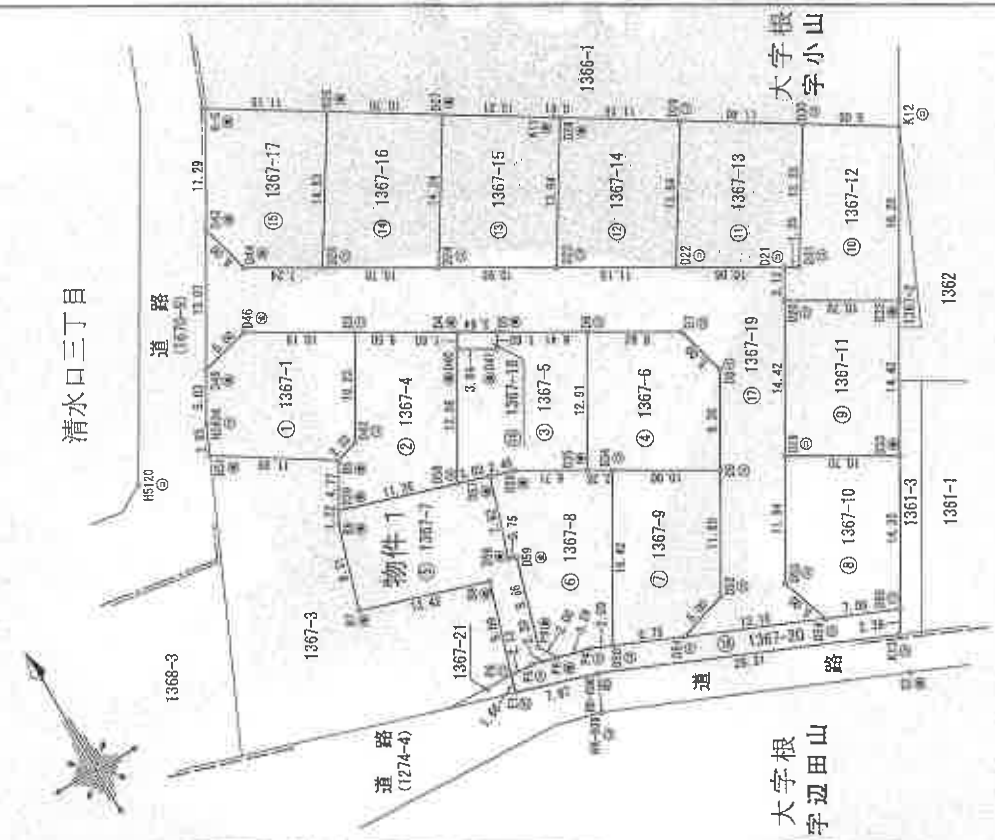
物件1

地番	NO	X _n	Y _n	(X _n -1)(Y _n -1)	X _n (Y _n -1)(Y _n -1)
1367-7	039	1011.466	1023.265	-11.453	-11553.381688
	86	1016.448	1022.631	-3.126	-3190.455192
	97	1008.522	1020.126	9.336	9415.551302
	88	1004.779	1031.967	9.101	9144.435679
	26	996.111	1029.227	-9.617	-914.60487
	25	985.098	1031.360	4.423	4494.351798
	98	985.272	1033.440	1.245	1238.775160
	99	981.106	1033.565	1.556	1551.247350
	950	1002.384	1035.595	1.671	1684.131286
	956	1002.608	1034.598	1.671	1684.131286
	957	1013.159	1036.976	-3.508	-3511.642205
	956	1014.073	1034.084	-13.721	-13914.055523
合計					-385.191462
合計					157.595970

地番	NO	X _n	Y _n	(X _n -1)(Y _n -1)	X _n (Y _n -1)(Y _n -1)
1367-8	957	1013.159	1036.976	-4.724	-4786.163116
	958	1005.688	1034.589	-1.671	-1684.131286
	959	1005.384	1035.098	-1.694	-1694.197286
	99	997.130	1032.998	-1.656	-1651.247286
	94	992.372	1033.540	4.123	4182.918756
	94	994.484	1036.916	5.085	5085.066905
	050	992.688	1038.734	10.284	1028.813392
	034	1007.795	1047.112	6.353	6402.521635
	035	1008.996	1045.087	-7.799	-7853.158904
	036	1012.420	1039.313	-8.111	-8211.728620
合計					-310.421366
合計					155.3105980

地番	NO	X _n	Y _n	(X _n -1)(Y _n -1)	X _n (Y _n -1)(Y _n -1)
1367-9	014	1007.795	1047.112	-16.079	-17111.351305
	050	993.658	1038.734	-2.176	-2161.227900
	051	990.995	1044.931	10.938	10939.323210
	052	992.542	1049.694	10.766	10695.437502
	09	1002.694	1055.713	-2.580	-2586.855220
合計					-304.573923
合計					152.249615

地番	NO	X _n	Y _n	(X _n -1)(Y _n -1)	X _n (Y _n -1)(Y _n -1)
1367-10	053	990.542	1055.482	-4.547	-4503.894474
	054	985.787	1057.028	1.577	1573.622869
	056	985.017	1063.458	13.760	13516.482750
	033	992.364	1070.778	-1.804	-1815.254472
	019	1000.818	1068.578	-15.246	-15208.481556
合計					-307.622853
合計					153.819165



申請人
11日作製

縮尺
500

本図面はA3判をA4に縮小したものです

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉県地方税務局成田出張所管轄)
令和7年3月17日 東京法務局中野出張所

登記簿

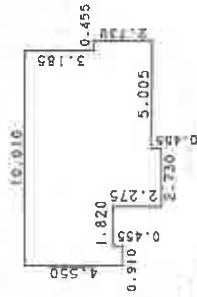
各階平面図

建物図面

家屋番号 1367番7

建物の所在 白井市根字小山 1367番地7

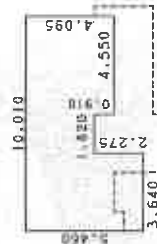
1 階



求積表

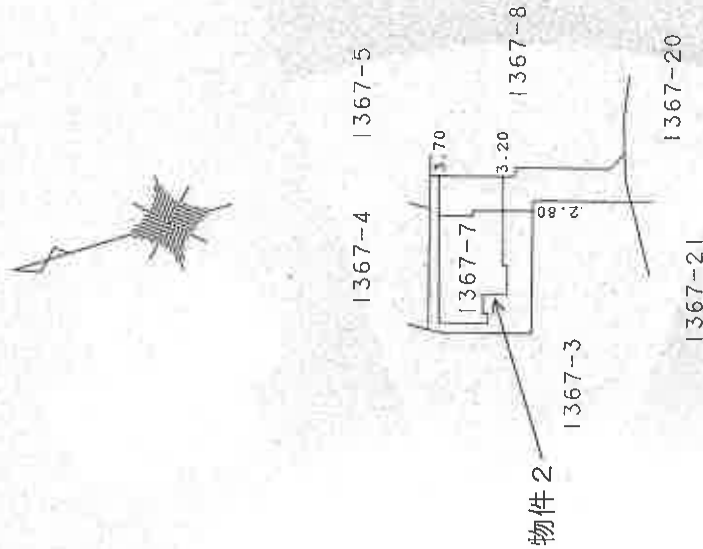
0.455 × 2.730	=	1.242150
4.550 × 5.915	=	26.913250
2.730 × 6.370	=	17.390100
1.820 × 4.095	=	7.452900
0.910 × 4.550	=	4.140500
合計		57.138900
床面積		57.13 m ²

2 階



求積表

4.550 × 4.095	=	18.632250
1.820 × 3.185	=	5.796700
3.640 × 5.460	=	19.874400
合計		44.303350
床面積		44.30 m ²



作成者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

本図面はA3判をA4に縮小したものです
(千葉県土地家屋調査士会用紙)

建物間取図

【1階】



【2階】

