

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 17 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 上 野 裕 介

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 10 月 8 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 22 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 11 月 5 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 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 27 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 9 月 17 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	5,380,000 4,304,000	一括	1,076,000	49,235	0
1	2,630,000				
2	2,750,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 大網白里市経田字大道
 地 番 1 3 5 番 4
 地 目 宅地
 地 積 3 5 6 . 0 0 平方メートル

- 2 所 在 大網白里市経田字大道 1 3 5 番地 4
 家屋 番号 1 3 5 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 9 . 5 6 平方メートル
 2 階 2 8 . 9 8 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 木造鉄板葺平家建
 床 面 積 約 1 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 9 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 百 家 聡 子

1 不動産の表示

【物件番号 1, 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】

B が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

隣地（地番 1 3 5 番 3 等）との境界が一部不明確である。

【物件番号 1, 2】

売却基準価額は隣地との境界確定もされ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 大網白里市経田字大道
 地 番 1 3 5 番 4
 地 目 宅地
 地 積 3 5 6 . 0 0 平方メートル

- 2 所 在 大網白里市経田字大道 1 3 5 番地 4
 家屋 番号 1 3 5 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 9 . 5 6 平方メートル
 2 階 2 8 . 9 8 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 木造鉄板葺平家建
 床 面 積 約 1 0 平方メートル



令和7年(ケ)第88号
令和7年4月24日受理
令和7年6月12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 | 大網白里市経田字大道 |
| | 地 番 | 1 3 5 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 6 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大網白里市経田字大道 1 3 5 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 3 5 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 9 . 5 6 平方メートル
2 階 2 8 . 9 8 平方メートル |



(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■B (本建物所有者Aの妻)	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■B(占有者) □ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□貸借権 ■使用借権 □	
占有開始時期		令和6年4月 日ころ	
最初の	契約日	令和6年4月 日	
契約等	期間	令和6年4月 日から □ 年 月 日まで 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	期間	年 月 日から □令和 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	
Aは令和6年4月に介護老人福祉施設に入所した以降、本建物における不在期間が1年以上に及んでおり、今後も同施設の入所を継続するものと思料されることから、Aの占有を認めなかった。AとBは夫婦であり、A入所後もBが本建物を実無償で使用していることについてAは承諾していると推定され、Bが使用借権に基づき本建物を占有しているものと判断した。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■ 物件 1 (本土地) について

- 1 (1) 物件 2 (本建物) の敷地等として利用されており、北東側が水路(134番3、地目：用悪水路、所有者：建設省)を介して有効幅員約 2.6 メートルの市道に接する。南東側に土地に定着したカーポート付きの駐車スペースがある。また、本土地南西側は水路(125番2、地目：用悪水路、所有者：建設省)に接する。
- (2) 本土地と上記市道との間には水路(134番3)を跨ぐコンクリート舗装された通路が 2 箇所設置されている(写真②参照)。
- 2 本土地と北東側水路、北西側隣接地(128番、地目：田、所有者：個人)、南西側水路とは、ブロック塀や土留めにより仕切られている。本土地と南東側隣接地(135番3、地目：田(現況：畑)、所有者：個人)との境界線は判然としないが、北東端付近にはブロック塀が存在し、同隣接地との境界付近の一部に生け垣が植栽されていることから、これらを公図と照合することにより、本土地の凡その範囲を認識することは可能である。なお、債務者兼所有者 A の妻 B によると、同隣接地の所有者は A の親族とのことである。
- 3 本土地の南西端付近に庭木が密集し、伐採された枝がまとめて置かれ、枯葉も散乱している。また、本建物の北東側に簡易物置(動産)が置かれている。
- 4 北東側水路沿いに築造されたコンクリート製のブロック塀や門柱の劣化(亀裂や欠落等)が進み、一部は水路側に傾いている。

■ 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、現に居宅として使用されている(写真③④参照)。
- 2 本土地の南西側に土地に定着した物置(約 10 m²)が存在する(写真⑤及び土地建物位置関係図参照)。内部には、不用になった家財道具等が保管されており、B の陳述から、未登記の附属建物と判断した。
- 3 本建物は、新築から約 51 年が経過しており、全体的に老朽化が進み、経年相応の劣化(細かな傷や変色等)以外にも畳・床の緩みや内壁クロスの剥がれ、亀裂等の損傷がある。また、1 階と 2 階の天井や内壁に雨漏りの跡と推測される複数のシミ(写真⑥参照)も見られた。浴室入口のドアノブが取り外されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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Aの妻B	本建物には、私と息子が住んでいます。夫(債務者兼所有者A)は、昨年4月から特別養護老人ホームに入所しています。夫には裁判所から届いた競売通知書を渡して本件競売のことを伝えています。 本建物2階の南西側にはベランダがありましたが、約40年前に撤去しました。 令和5年の台風で屋根瓦がずれて雨漏りしましたが、修理して今は雨漏りはしていません。大型台風等の大雨の時に本土地内に浸水したことはありません。 東日本大震災の被害はありませんでした。 本建物の水回り設備等に不具合はありません。 本建物内でペットは飼育していません。 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。南東側隣の土地の所有者は夫の親戚です。 南西側庭の物置は10年以上前に建てたものであり、夫が所有しています。 (令和7年5月1日に電話聴取、同26日に面談聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

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30日（水） 13：50－14：00	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5月1日（木） 19：00－19：10	千葉地方裁判所 執行官室	債務者兼所有者Aの妻B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26日（月） 10：00－11：20	物件所在地	Bが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（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
(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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入 った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

登記年月日：平成2年3月19日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

50124 各階平面図

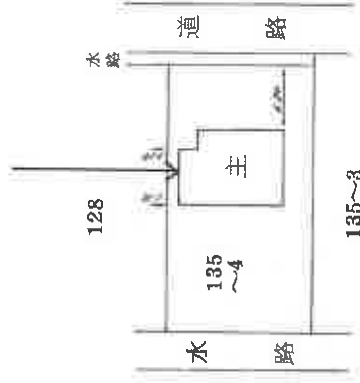
2.3.19

建物図面
各階平面図

家屋番号
135番4

建物の所在
山武郡大網白里町経田字大道135番地4

物件番号2



作製者

2年3月16日(作製)

縮尺

1/

申請人

縮尺 1/500

(千葉県地家屋調査士会用紙)

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。

(千葉県地方公務局東金出張所管轄)

令和7年3月5日

東京法務局中野出張所

登記官

(8 枚目)

請求番号 9-3

(1/2)

A

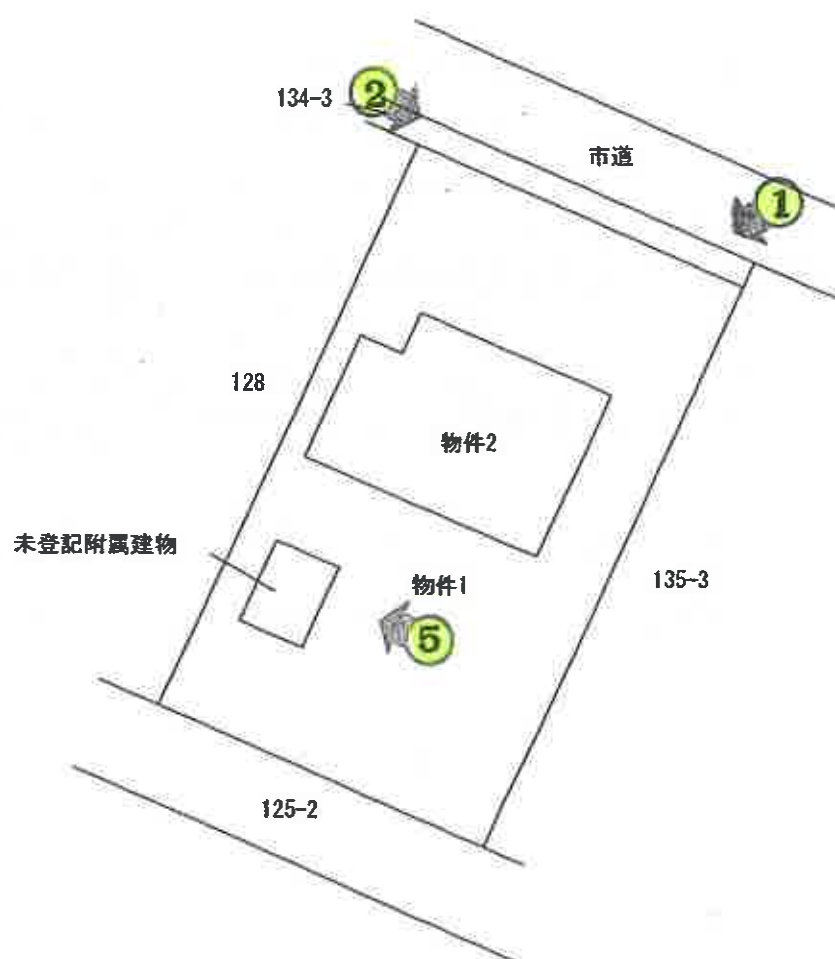
A3判をA4判に縮小

- (1) 平成25年1月11日
この図面に記載されている建物の全数又は一部に
ついてその所在又は登録番号が記入された
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。

(1) 平成25年1月11日
この図面に記載されている建築物の全数又は一部に
ついてその所在地は承認番号が記載された、
上記の日付は、この図面に記載内容を記録した日
付である。

4

◀○ 写真撮影位置と方向

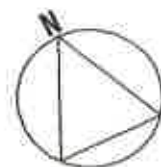


土地建物位置関係図

評価人作成

(1 2 枚 目)

主である建物

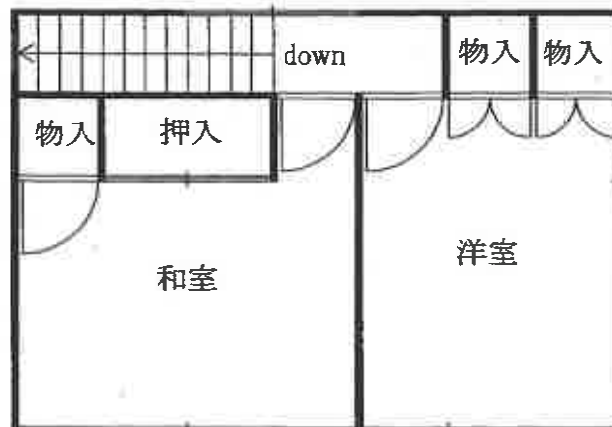


1階



◀○ 写真撮影位置と方向

2階



未登記附属建物

1階



間取図

(13 枚目)

評価人作成



①



②

コンクリート舗装された通路

水路



③



④



⑤
未登記附属建物
(物置)



⑥

雨漏りの跡と推測
される天井・内壁
のシミ

令和7年（ケ）第88号

令和7年5月26日 現地調査

令和7年6月9日 評 価

第2025-12号 発行番号

令和7年6月11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 5, 3 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 6 3 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2, 7 5 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 本件価格は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	物件目録記載のとおり。		同左
2	物件目録記載のとおり。		住居表示未実施区域 未登記附属建物 種類 物置 構造 木造鉄板葺平家建 床面積 約 10 m ²
番 号	特 記 事 項		
1・2	特にない。		

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 | 大網白里市経田字大道 |
| | 地 番 | 1 3 5 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 6 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大網白里市経田字大道 1 3 5 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 3 5 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 9 . 5 6 平方メートル
2 階 2 8 . 9 8 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	J R 外房線「大網駅」の南東方・道路距離約 1.4 k m 最寄りバス停「経田」の南東方・道路距離約 250m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道背後に一般住宅のほか、田・畑が見られる地域である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% なし 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	形状（長方形）、地勢（平坦）、接道方位（北東）、 間口（約 14.1m（簡易計測））、奥行（約 25.2m（簡易計測））、 地積（356.00 m ² （特記事項参照））	
接面道路の状況	北東側市道（2-0088 号線）、幅員（約 2.6m（簡易計測による有効幅員、特記事項参照））、連続性（普通）、舗装（有）、歩道（無）、側溝（特記事項参照）、高低差（0.4m 高く接面）、当該市道に水路敷（134 番 3）を介して接面する。	
	建築基準法上の種類	第 42 条 2 項道路
	セットバック	不要（特記事項参照）
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	物件 2 建物の敷地として利用されている。 隣地は北西側が田、南東側が畑、南西側が水路である。	
供 給 処 理 施 設 (敷地内までの引き込みを基準に、引き込みが有る場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。)	上 水 道 あり ガス配管 あり 下 水 道	関係者によれば浄化槽利用とのことであり浄化槽を現地で確認した。なお、大網白里市下水道台帳図には引込がある記載となっており、未接続と推察される。
土 壌 汚 染 等	・登記過去地目は「田」であり、昭和 45 年航空写真の調査からは田畑の区別が困難なものの農地であると思われる状況が確認できる。その後昭和 49 年から物件 2 の建物敷地として利用されている。 ・上記の過去地目から軟弱地盤の可能性が否定できない。	

</

は約 3.4m と推定される。その場合セットバック幅は 0.3m であり、水路敷内にとどまるため対象地部分はセットバックは不要と推定される。但しいずれも簡易計測で、道路の境界確定もされていないため、精確には道路の境界確定と専門家の調査を要する。

・現在水路上にコンクリートの通路が 2 箇所存するが、水路の占用について関係者が保管している資料には、両総土地改良区大網工区工区長に対する昭和 49 年 2 月 19 日付けの水路占用許可申請書があり、工区長名で以下の事項について許可するとある。

- ・占用目的 住居出入口
- ・占用場所 山武郡大網白里町経田字大道 314（注：換地前の地番）
- ・占用面積 幅員 1.1m 長さ 2.43m
- ・構造 ヒューム管 600×50×2430
- ・占用期間 49 年 3 月 15 日より 59 年 3 月 14 日まで

大網白里市建設課によれば、現在は市の占用許可が必要であり、かつ許可されるのは 1 箇所とのことである。

・山武土木事務所建築宅地課によれば水路が介在しているが、2m 未満の幅であれば建築基準法第 43 条 2 項 2 号の許可は不要とのことである。

・大網白里市の洪水・土砂災害ハザードマップにおいて洪水最大浸水深で水の深さが 0.5m 未満の区域と 0.5m～3m 未満の区域の境界付近に位置し、敷地は 2 区域に含まれるものと推定される。

- ・庭木が繁茂している。
- ・敷地の北東部に物置（動産）がある。
- ・敷地の南東部にカーポートがある。

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和49年7月10日新築 約51年 超過
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 瓦葺 吹付けなど 合板、クロスなど 化粧石膏ボード、板目板張りなど フローリング、タタミなど 洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 (電気、上水道、都市ガス、浄化槽、関係者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 69.56 m ² 2階 28.98 m ² 延べ 98.54 m ²	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK (別添間取図参照)
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	債務者兼所有者の妻が使用借権に基づき居宅として利用し占有している。	
特 記 事 項	建築確認 第公163号 昭和49年2月28日 完了検査 記載なし ・関係者によればシロアリの被害は築51年なのでいるかもしれないとのことであり、床も緩みが多くシロアリが存する可能性がある。 ・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。 ・築51年の築年数が経過している建物であり、目視可能な範囲では経年相応の減価のほか全体的に床の緩み、内壁のヒビ、傷み、汚れ、天井等に雨染みや汚れ、傷みが見られる。また、洗面脱衣・浴室の内壁にカビがあり、浴室入口のドアノブが取り外されている。	

	・関係者によれば台風で瓦がずれたため、雨漏りしたが修理済みとのことである。
--	---------------------------------------

(未登記附属建物)

未登記附属建物は、物件 2 の南西方に位置する、木造鉄板葺平家建の物置で、床面積は約 10 m² であり、建築年月日不詳である。建物の品等は劣り、ドアのガラスが割れる等しており維持管理の状態は劣る。

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	32,400	0.85	356.00	0.85	8,334,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（大網白里－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
37,800 円/㎡	×	100.4/100	×	100/101	×	100/116	=	32,400 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：北東道路 ＋1%

◇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：大規模画地

・・・▲10%

方位

・・・＋1%

軟弱地盤の可能性

・・・▲3%

水路を介在すること

・・・▲2%

下水道未接続

・・・▲2%

計算式… $(1-0.1) \times (1+0.01) \times (1-0.03) \times (1-0.02) \times (1-0.02)$
 $=0.85$

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 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	主たる建物	180,000	98.54	0.01	177,000
	未登記附属建物	70,000	10	0.025	18,000
合 計					195,000

ウ 現価率: 物件 2 の主である建物は築後経過年数約 51 年、経済的耐用年数を超過している。

また未登記附属建物は建築年月日不詳であるが、経済的耐用年数を超過しているものと判断されるため、それぞれ残価率 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。

主である建物

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.05 \times (1 - 0.8) \\
 &= 0.01
 \end{aligned}$$

* ▲80%（保守管理状況等を考慮した）

未登記附属建物

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.05 \times (1 - 0.5) \\
 &= 0.025
 \end{aligned}$$

* ▲50%（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
1	8,334,000	0.5	法定地上権	4,167,000

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	8,334,000	－4,167,000		0.9	0.7	2,630,000
2	195,000	＋4,167,000	1.0	0.9	0.7	2,750,000
一 括 価 格（合 計）						5,380,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：経済的耐用年数を大幅に超過した建物が存すること、庭木が繁茂していること、境界が一部不明確であること等を考量した。

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 地価公示価格（大網白里－2）

所 在：大網白里市大網字道福 163 番 16

価 格：37,800 円/㎡

位 置：J R 外房線「大網駅」の東方約 1.5 k m に位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：254 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北東側幅員 6.5m 市道

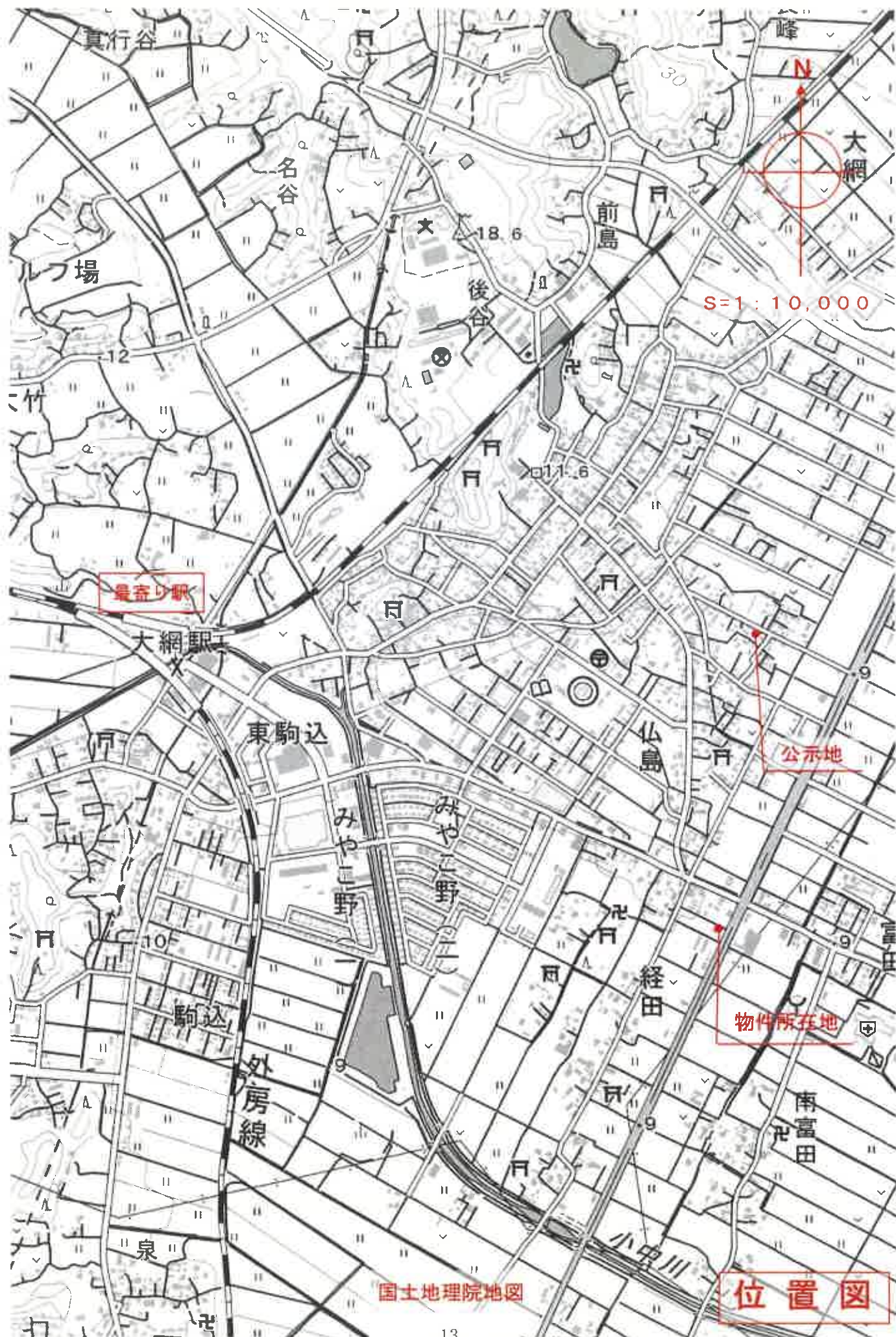
用 途 指 定 等：市街化区域、第 1 種低層住居専用地域（建蔽率 50%、容積率 100%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅の多い利便性の良い住宅地域

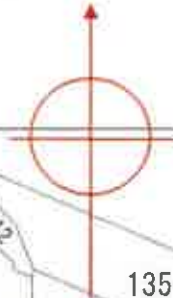
第7 附属資料

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

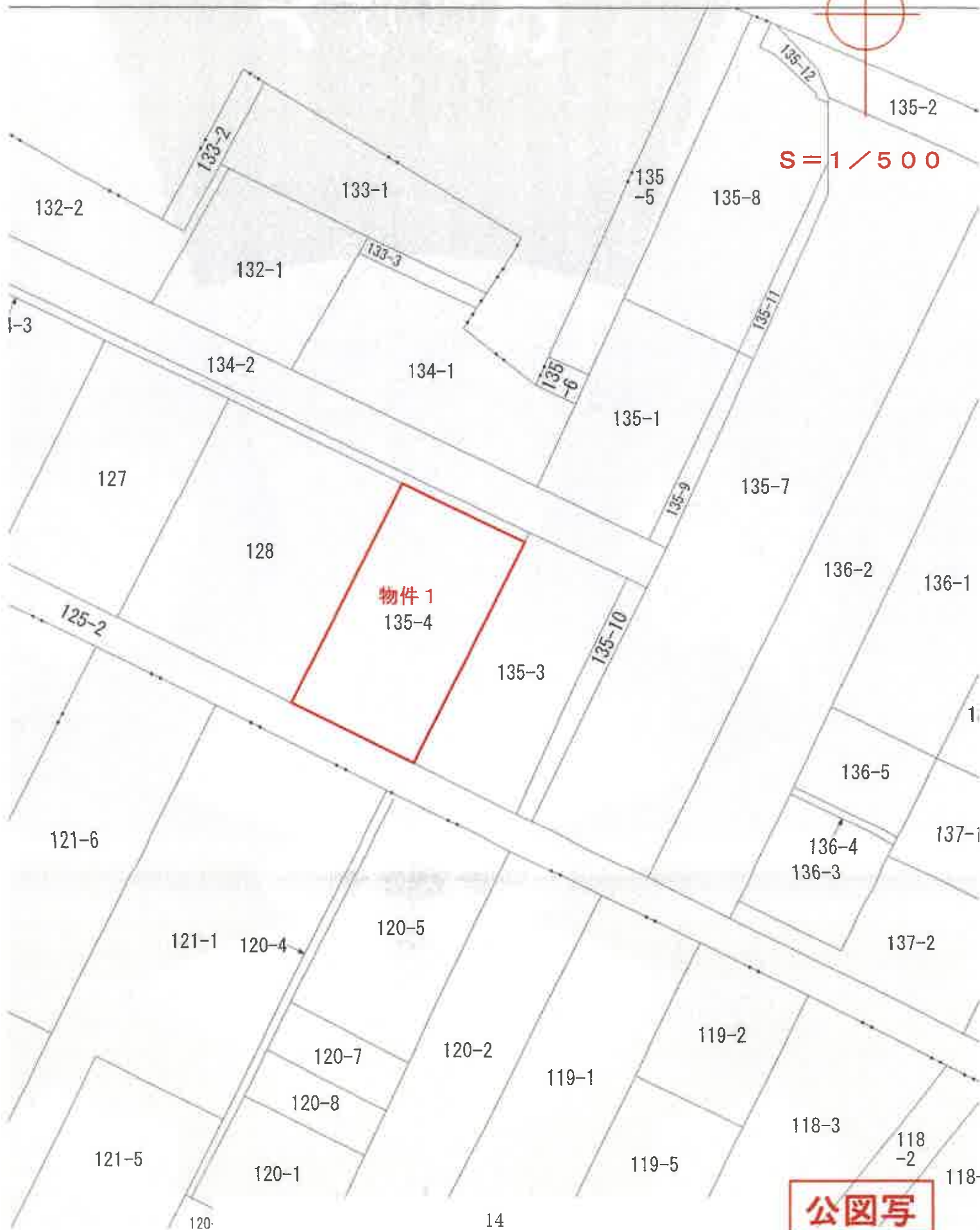
以 上



N



S = 1 / 500



公図写

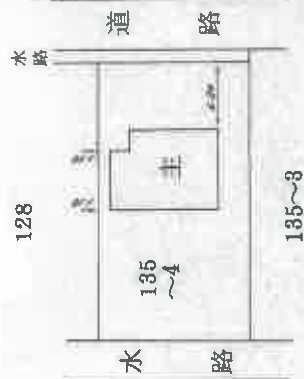
50124 各階平面図

2.3.19

建物図面
各階平面図

家屋番号
135番4

建物の所在
山武郡大網白里町経田字大道135番地4



作製者

縮尺

2年3月16日作製

申請人

縮尺

1/500

(千葉土地家屋調査士会用紙)

A3版をA4版に縮小

物件2

建物図面写

50125

建築物階平面図

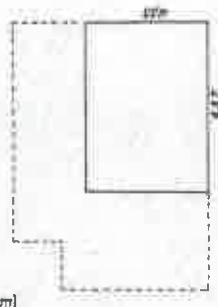
49.7.18

家屋番号	374-135-4
建物の所在	山形県大崎郡大崎町大字通達1号地 最北端同所す同ノ番地ニ 135番地4

1 階



2 階



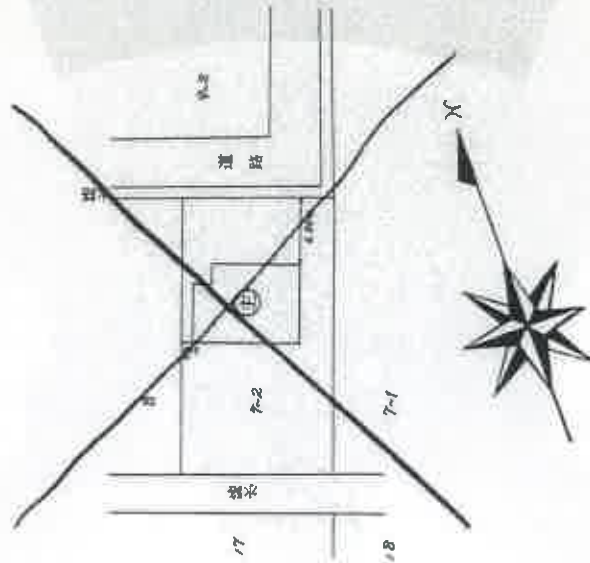
求 積

$$1 \text{ 階 } 10.01 \times 8.19 = 81.9879 \text{ m}^2$$

床面積 81.99 m²

$$2 \text{ 階 } 6.37 \times 4.55 = 28.9835 \text{ m}^2$$

床面積 28.98 m²



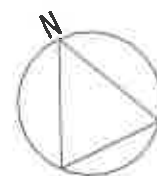
縮 尺 1/200 , 1/300

A3 版を A4 版に縮小

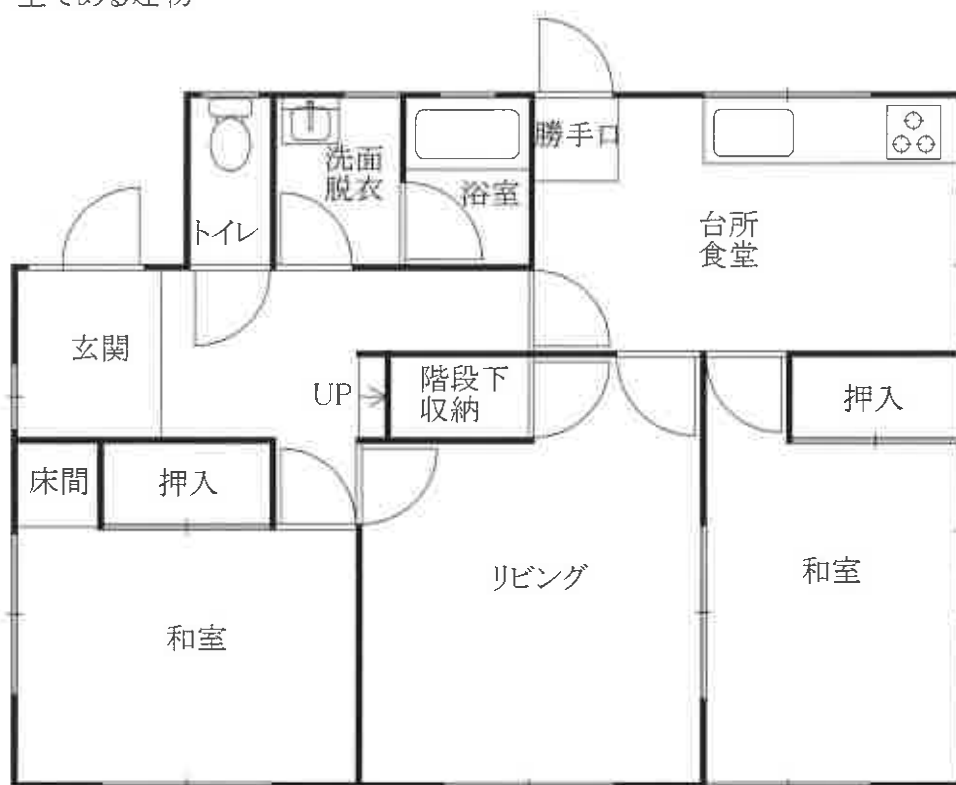
物件 2

各階平面図写

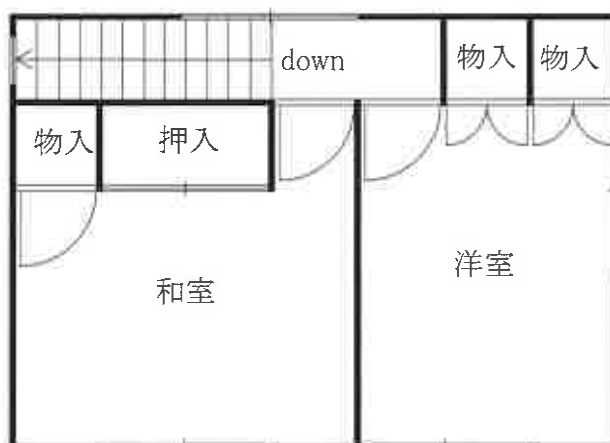
主である建物



1階



2階



未登記附属建物

1階



間取図

