

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 小 嶋 富 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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 白井市根字下郷谷 |
| | 地 番 | 7 1 番 5 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 5. 7 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 白井市根字下郷谷 7 1 番地 5 9 |
| | 家屋 番号 | 7 1 番 5 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 3. 8 2 平方メートル
2 階 4 0. 5 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月25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 | 白井市根字下郷谷 |
| | 地 番 | 7 1 番 5 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 5. 7 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 白井市根字下郷谷 7 1 番地 5 9 |
| | 家屋 番号 | 7 1 番 5 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 3. 8 2 平方メートル
2 階 4 0. 5 7 平方メートル |



令和7年（ケ）第147号
令和7年6月6日受理
令和7年7月9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 | 白井市根字下郷谷 |
| | 地 番 | 7 1 番 5 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 5 . 7 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 白井市根字下郷谷 7 1 番地 5 9 |
| | 家屋 番号 | 7 1 番 5 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 3 . 8 2 平方メートル
2 階 4 0 . 5 7 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 南東側で市道に接している。
- 2 敷地周囲は柵等で囲まれており、隣人と境界トラブルはない。

■建物（物件２）について

- 1 築後約１９年経過しており、経年による劣化が見られる。
- 2 １階洗面室の洗濯機置場前の床にたわみがある。債務者兼所有者によると、洗濯機の水漏れにより床板が腐食したため、自分でパテを使って埋めたとのことである。
- 3 ２階洋室２の南西側及び北西側のガラス窓が割れている。
- 4 ２階和室２の南東側内壁ボードに１０cm程度の穴がある。
- 5 １階和室１の押入の引戸２枚、１階和室１とＬＤを仕切る３枚の引戸のうちの１枚、２階和室２の引戸２枚が、それぞれない状態である。債務者兼所有者によると、不要なので処分したとのことである。
- 6 ２階洋室２上の小屋裏部分に天井高（最高部）約１．３６m、床面積約４．９６㎡の収納スペースがあるが、階数及び床面積には算入されない。

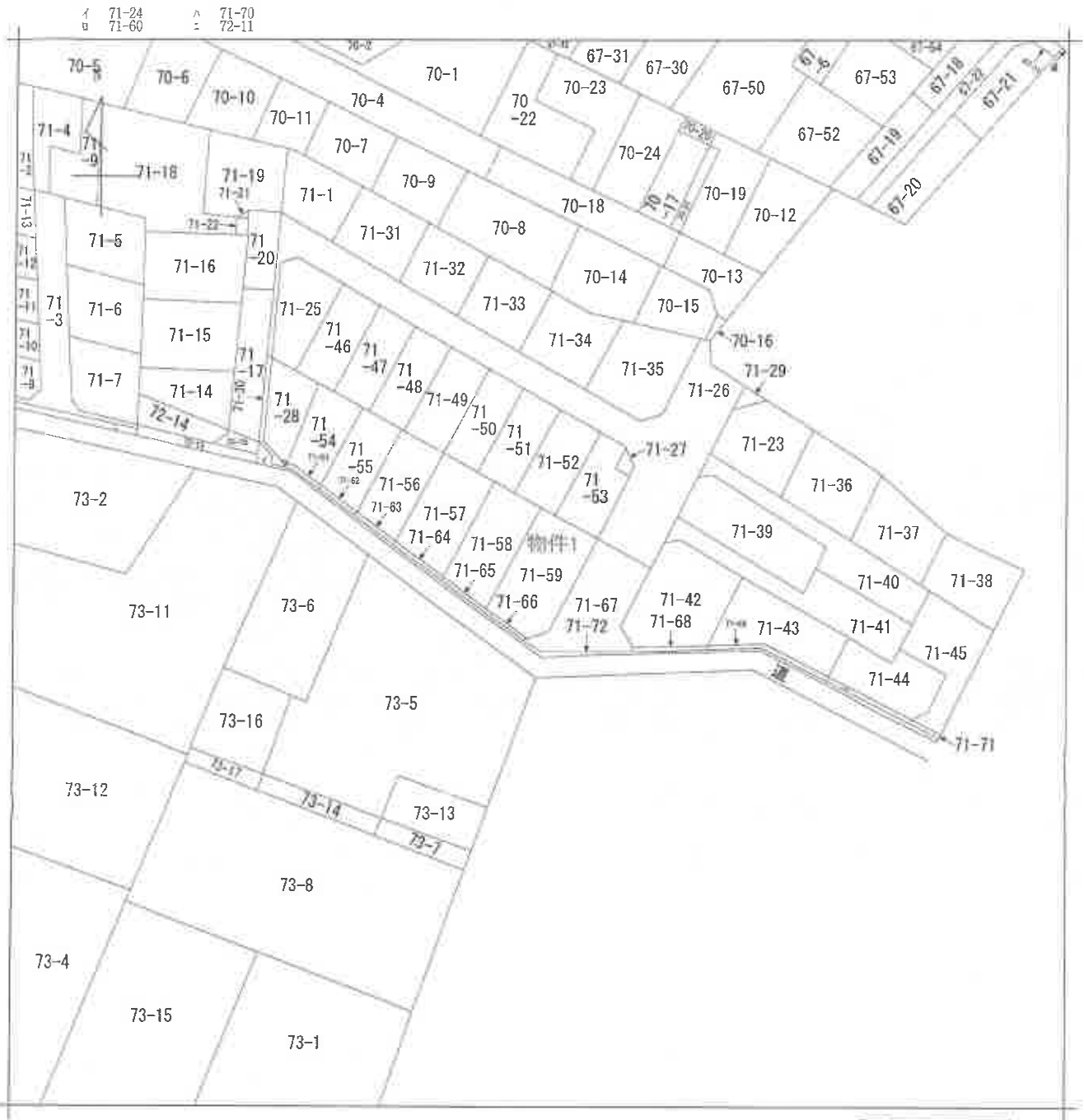
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	1 本物件に家族で住んでいる。 2 2年前まで室内で犬を1匹飼育していた。 (以上、令和7年6月30日物件所在地で聴取)

(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)

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6月9日 (月) 10:55 - 11:10	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6月30日 (月) 8:00 - 8:45	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、評価人同行 債務者兼所有者立会、同人から占有状況等を聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、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

(5 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。



請 求 部	所 在	白井市根字下郷谷				地 番	71番59			
出 縮	力 尺	1/600	精 度 分 区	座 標 系 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 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。

(千葉地方務局成田出張所管轄)

令和7年4月10日
東京法務局

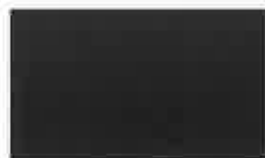
地図整理番号：M86576

登記官

(1/1)

(6枚目)

(A3版をA4版に縮小)



登記年月日：平成18年1月6日

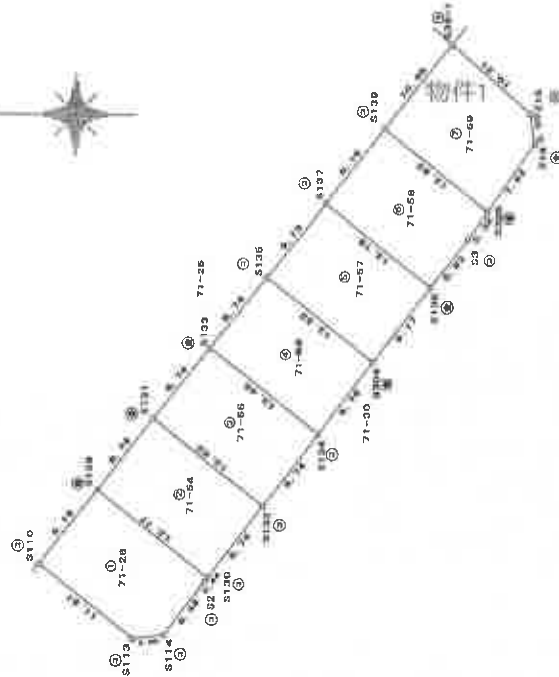
220384

地積測量図

1/2

地番
71-2B.~54乃至-59

土地の所在
白井市根字下郷谷



界点	境界線の種類
①	石
②	コンクリート杭
③	金網
④	鉄
⑤	計

作製者

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

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4月10日 東京港務局

(A3版をA4版に縮小)

登記官

(7枚目)

登記年月日：平成18年1月6日

220385

測量求積表

① 71-28				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
S129	506.986	516.348	8923.05041	9.19
S130	514.140	506.103	-1897.667273	11.81
S131	505.259	501.930	-6200.528999	3.00
S114	502.341	502.341	-3447.052083	6.40
S2	498.397	507.529	-2107.798429	0.44
S130	498.134	607.970	5379.049788	13.77
積算			249.103445	
面積			124.0517226	㎡

② 71-54				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
S131	503.609	523.238	8432.644840	8.79
S129	506.986	516.348	-2826.797262	13.77
S130	498.134	607.970	-6185.101842	9.74
S132	492.870	614.856	2910.531035	13.62
積算			239.376778	
面積			119.6883585	㎡

③ 71-55				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
S133	490.231	530.127	8483.636210	9.74
S131	503.609	523.238	-2805.249205	13.82
S132	492.870	614.856	-9236.247784	6.74
S134	497.608	521.934	2797.726922	13.48
積算			236.885133	
面積			118.4326666	㎡

④ 71-56				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
S135	492.854	537.017	8636.295037	9.74
S133	498.231	530.127	-2782.140319	13.40
S134	497.608	521.934	-9297.666081	6.70
S304	492.390	628.939	2776.320831	13.33
積算			234.810268	
面積			117.3051340	㎡

⑤ 71-57				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
S137	487.190	544.262	8704.048954	9.19
S135	492.854	537.017	-2015.073635	13.33
S304	492.390	628.939	-8489.373381	9.17
S136	476.809	636.150	2010.791059	13.18
積算			243.464011	
面積			121.7270086	㎡

22

地積測量図

71-28.-54乃至-59

土地の所在 白井市根字下郷谷

⑥ 71-58				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
S139	481.546	551.907	8732.100657	9.19
S137	487.190	544.262	-2076.155153	13.18
S138	478.809	536.150	-7482.495185	9.92
S3	473.243	530.873	-2042.394699	3.32
S305	471.304	543.613	4812.871891	12.88
積算			240.964501	
面積			120.4822606	㎡

⑦ 71-59				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
S36-1	475.111	559.750	7848.004426	10.46
S139	481.546	551.907	-2086.448952	12.88
S308	471.368	543.613	-7967.772289	7.02
Z16	460.888	500.151	-2211.807873	3.00
Z18	467.346	553.116	4548.492857	10.21
積算			281.441160	
面積			126.7205846	㎡

物件1

製作者

申請人

500

縮尺

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

平成18年7月6日 登記

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轄)
令和7年4月10日 東京法律局

(A3版をA4版に縮小)

(8枚目)

登記簿

(2/2)

地図整理番号：W86577

(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。)

(千葉県地方公務局成田出張所管理)

令和7年4月10日 東京法務局

(A3版をA4版に縮小)

(9枚目)

登記官

各階平面図

71番59

家屋番号

建物の所在 白井市根字下郷谷71番地59

41927 各階平面図

1階平面図



求積

イ：1.820 × 3.185 = 5.796700 /
 ロ：0.910 × 4.550 = 4.140500 /
 ハ：2.730 × 6.370 = 17.390100 /
 ニ：3.640 × 7.280 = 26.499200 /
 1階床面積 53.82 m² /

1階床面積 53.82 m² /

2階平面図



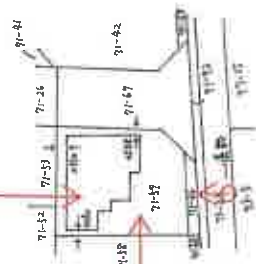
求積

イ：0.910 × 6.370 = 5.796700 /
 ロ：3.640 × 8.190 = 29.811600 /
 ハ：1.365 × 3.640 = 4.968600 /
 2階床面積 40.57 m² /

2階床面積 40.57 m² /

物件2

物件1



作製者

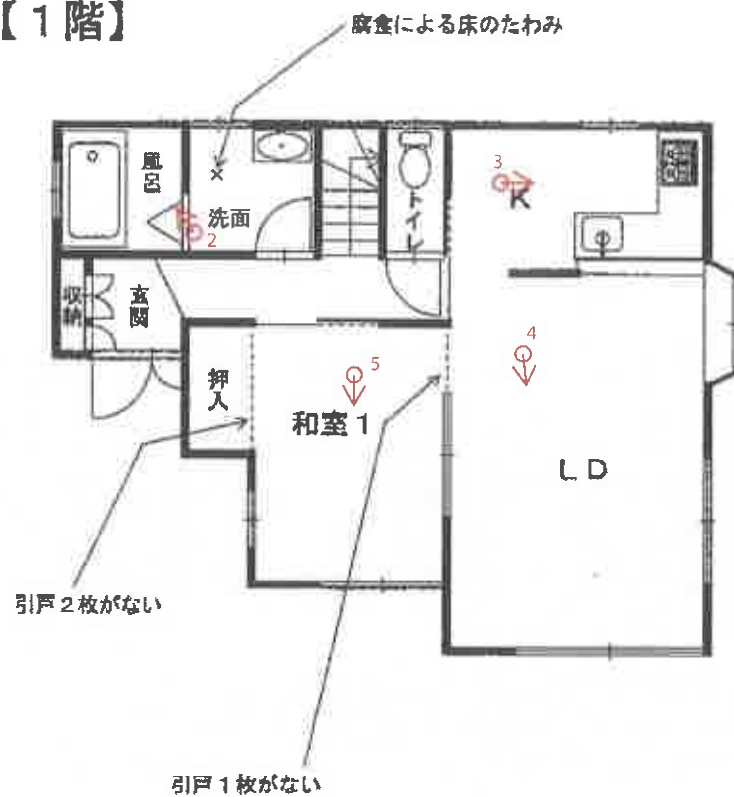
縮尺 1/250

申請人

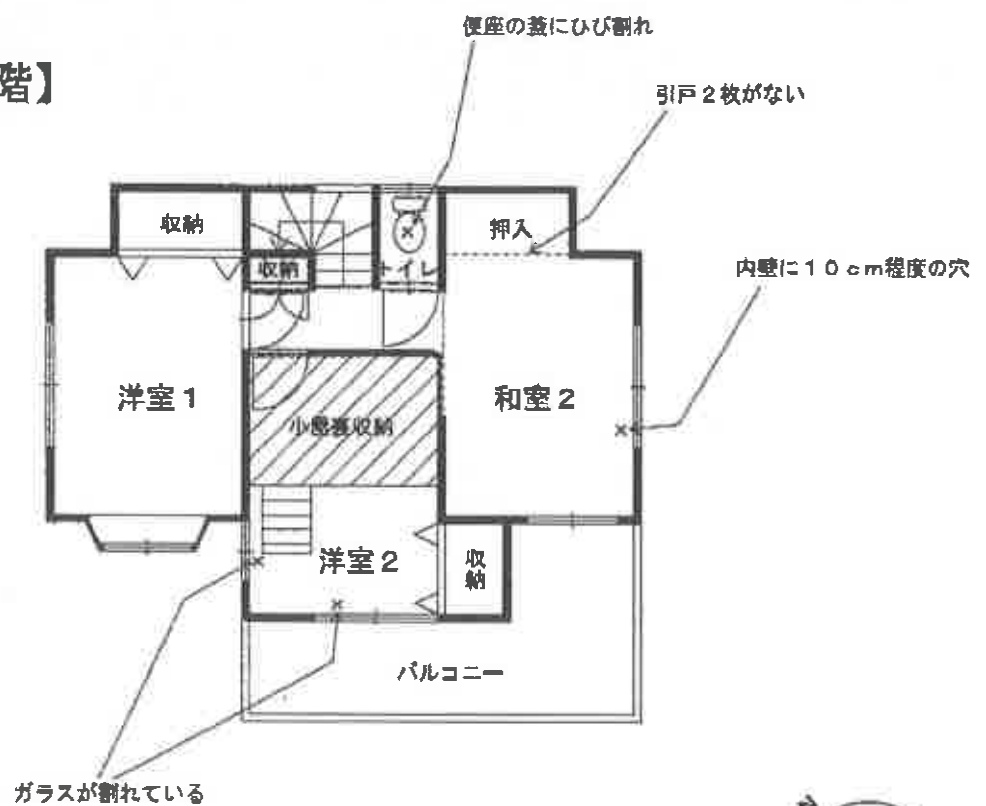
縮尺 1/500

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

浴室



③

キッチン



④ リビングダイニング



⑤ 和室1



令和7年（ケ）第147号
令和7年 6月30日 現地調査
令和7年 7月 3日 評 価
第30250605号 発行番号
令和7年 7月15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

伊 藤 重 夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 4 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 3 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 4, 0 6 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 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。		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。		

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 | 白井市根字下郷谷 |
| | 地 番 | 7 1 番 5 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 5. 7 2平方メートル |
| 2 | 所 在 | 白井市根字下郷谷 7 1 番地 5 9 |
| | 家屋 番号 | 7 1 番 5 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 3. 8 2平方メートル
2階 4 0. 5 7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	北総鉄道北総線「白井」駅の北方・約2,100m(道路距離) 最寄りバス停「白井コミュニティセンター」の西方・約400m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道16号背後に戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域(※特記事項欄1参照)
	建 蔽 率	指定60%(※特記事項欄1参照)
	容 積 率	指定150%(※特記事項欄1参照)
	防 火 規 制	建築基準法第22条指定区域
	その他の規制	・絶対高さ制限10m(第1種低層住居専用地域) ・日影規制(1低層:4h-2.5h/1.5m, 準住居:4h-2.5h/4m) ・宅地造成等工事規制区域(盛土規制法) ・放射性物質汚染対処特別措置法の汚染状況重点調査地域
画 地 条 件	形状(ほぼ長方形), 地勢(ほぼ平坦地), 接道方位(南東), 間口(約7.9m), 奥行(約12.8m), 地積(125.72㎡(登記とほぼ同じ)), 接面道路との関係(角地), 隣地との高低差(概ね等高接面)(※特記事項欄2参照)	
接 面 道 路 の 状 況	南東側市道(04-097号線), 幅員(約6.0m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有), 高低差(概ね等高接面)	
	南西側市道(04-107号線), 幅員(約4.5m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有), 高低差(概ね等高接面)	
	建築基準法上の種類	南東側: 建築基準法第42条1項1号道路 南西側: 建築基準法第42条2項道路 (※特記事項欄3参照)
	セットバック	不要 (※特記事項欄3参照)
	再建築の可否	可能と推定
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1	物件2の建物の敷地
	隣地	・北東側: 住宅 ・北西側: 住宅 ・南東側: 市道を介して住宅 ・南西側: 市道を介して複合カフェ店舗(休業中)の敷地

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 なし(※ガス事業者によると、接面道路に都市ガス本管が埋設されているが、対象土地への引込管はない) 下水道 あり(※特記事項欄4参照)
土 壌 汚 染 等	1. 住宅地図(平成6年, 同14年)の閲覧によると, 対象建物(物件2)が新築された平成18年以前において, 対象土地は農地(畑)や造成後の空地であったことが推察され, 土壌汚染の可能性のある用途で使用された可能性は低いものと推定される。 2. 対象土地は現在, 地上2階建の居宅の敷地であり, 地下埋設物の存否の確認はできないが, 現地での外観調査による限り, 土地利用の著しい阻害要因となる地下埋設物が存する兆候は見当たらなかった。 3. 「ちば情報マップ ふさの国文化財ナビゲーション」の閲覧によると, 対象土地及び隣接地並びに周辺地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。
特 記 事 項	1. 国道16号の北側道路端から水平距離50mまでが準住居地域であるため, 対象土地の南西角付近の一部が準住居地域(建蔽率60%, 容積率200%, 第1種高度地区)に属する。 2. 南西側市道との境界に確認した白井市の金属プレートのほか, 北東側及び北西側の各隣地との間にあるコンクリートブロック(高さ0.8m程度)等を手掛かりに境界線を推定し, ウォーキング・メジャーやレーザー計測器による概測の上, 土地の範囲や形状が地積測量図等に概ね符合するものと推察した。 3. 平成18年1月16日作製の道路境界確定図によると, 建築基準法第42条2項道路に指定された南西側市道の幅員は約2.7mであったが, 同年1月19日付で不動産業者が画地71番72を白井市に寄付し, また同年12月26日付で債務者兼所有者が画地71番66を同市に寄付して, 両画地が公衆用道路となった結果, 平成19年1月15日作製の道路境界確定図では道路幅員が約4.5mとなった(約1.8m拡幅)。現地調査において, 拡幅前の旧幅員の位置に白井市の金属鋲があり, この金属鋲から拡幅後の現況道路域を示す白井市の金属プレートまでの距離が上記の拡幅距離(約1.8m)とほぼ一致することを確認した。従って, 対象土地において更なるセットバックは不要であると判断した。 4. 白井市上下水道課によると, 対象土地については下水道の受益者負担金が徴収済みである。

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）	平成 18 年 1 月 6 日新築
	経 過 年 数	約 19 年
	経済的残存耐用年数	約 6 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(洋式・2 箇所)等（電気、上水道、下水道、プロパンガス）
	その他	特にない。
床 面 積（現 況）	床面積 1 階 53.82 m ² 2 階 40.57 m ² 延べ 94.39 m ² （注：2 階洋室 2 上の小屋裏部分に天井高(最高部)約 1.36m、床面積約 4.96 m ² の収納スペースがあるが、階層及び床面積には算入されない）	
現 況 用 途 等	現況用途	1, 2 階は居宅 小屋裏は物置
	間 取 り	4 L D K + 小屋裏収納 （※特記事項欄 1, 別添「建物間取図」参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る。経年相応の劣化や損耗等に加え、主な汚破損箇所等として以下のものなどが見られた（別添「建物間取図」参照）： ・1 階洗面室の洗濯機置場前の床にたわみがある。債務者兼所有者によると、洗濯機の水漏れにより床板が腐食したため、自分でパテを使って埋めたとのことである。 ・2 階和室 2 の南東側内壁ボードに 10 c m 程度の穴がある。 ・2 階洋室 2 の南西側及び北西側の窓ガラスが割れている。 ・2 階トイレ便座の蓋に縦のひび割れがある。債務者兼所有者によると、子供が乗ったために割れたとのことである。 ・1 階和室 1 の押入の引戸 2 枚、1 階和室 1 と L D を仕切る 3 枚の引戸のうち	

	の1枚、2階和室2の押入の引戸2枚が、それぞれない状態である。債務者兼所有者は不要なので処分した旨の陳述をしている。
建物の利用状況	債務者兼所有者とその家族の計4人で居住し、占有している。
特記事項	1. 2階洋室2上の小屋裏にロフト風の収納スペース（面積約4.96㎡、最高の高さ約1.36m）がある。入口ははしご設置部分のみであるため内部は暗く、現況は物置として利用されている。南西側に取り付けられたはしごで昇り降りする際に、洋室2の南西側の天井面の角が背中に当たりやすく、昇り降りにやや支障がある。債務者兼所有者によると、当該事由のために子供がはしごから転落し、北西側の窓ガラスを破損したとのことである。 2. 債務者兼所有者によると、2年前まで室内犬1匹を飼育していた。 3. 建築台帳の主な記載事項 ・ 建築確認：平成17年11月4日／千建住第0502847号 ・ 検査済証：平成18年1月6日／千建住第0502847号

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（土地）価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	38,900	1.10	125.72	0.90	4,842,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（白井ー1）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 39,200 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/104 & \times & 100/97 & = & 38,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：中間画地 ±0%

接面方位（南西）+4% (格差率) 104

◇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) 97

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（相乗積）：

角地 +5%

接面方位（南東）+5% (格差率) 1.10

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。 (格差率) 0.90

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	130,000	94.39	0.236	2,896,000

ウ 現価率

物件 番号	(1) 耐用年数法(定額法)				(2) 観察減価法	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%	6 年	19 年	0.278	－15% (0.85)	0.236

(1) 耐用年数法（定額法）

$$(D) \text{ 現価率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

A. 残価率
B. 経済的残存耐用年数
C. 経過年数

(2) 観察現価率

建物躯体の状態（建物状態、損耗、破損等）、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	4,842,000	0.60	法定地上権	2,905,000

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60%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	4,842,000	-2,905,000		1.00	0.70	1,360,000
2	2,896,000	+2,905,000	1.00	1.00	0.70	4,060,000
一 括 価 格（合 計）						5,420,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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 公示地価格（白井－1）

所 在：千葉県白井市復字初崎 1457 番 282

価 格：39,200 円/㎡

位 置：北総鉄道北総線「白井」駅の北東方約 2,100mに位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：117 ㎡

供給処理施設：水道・下水道・都市ガス

接 面 街 路：南西側幅員約 5.0m私道

用 途 指 定 等：市街化区域，第一種低層住居専用地域（建蔽率 60%，容積率 150%）

地 域 の 概 要：小規模一般住宅が多く見られる住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

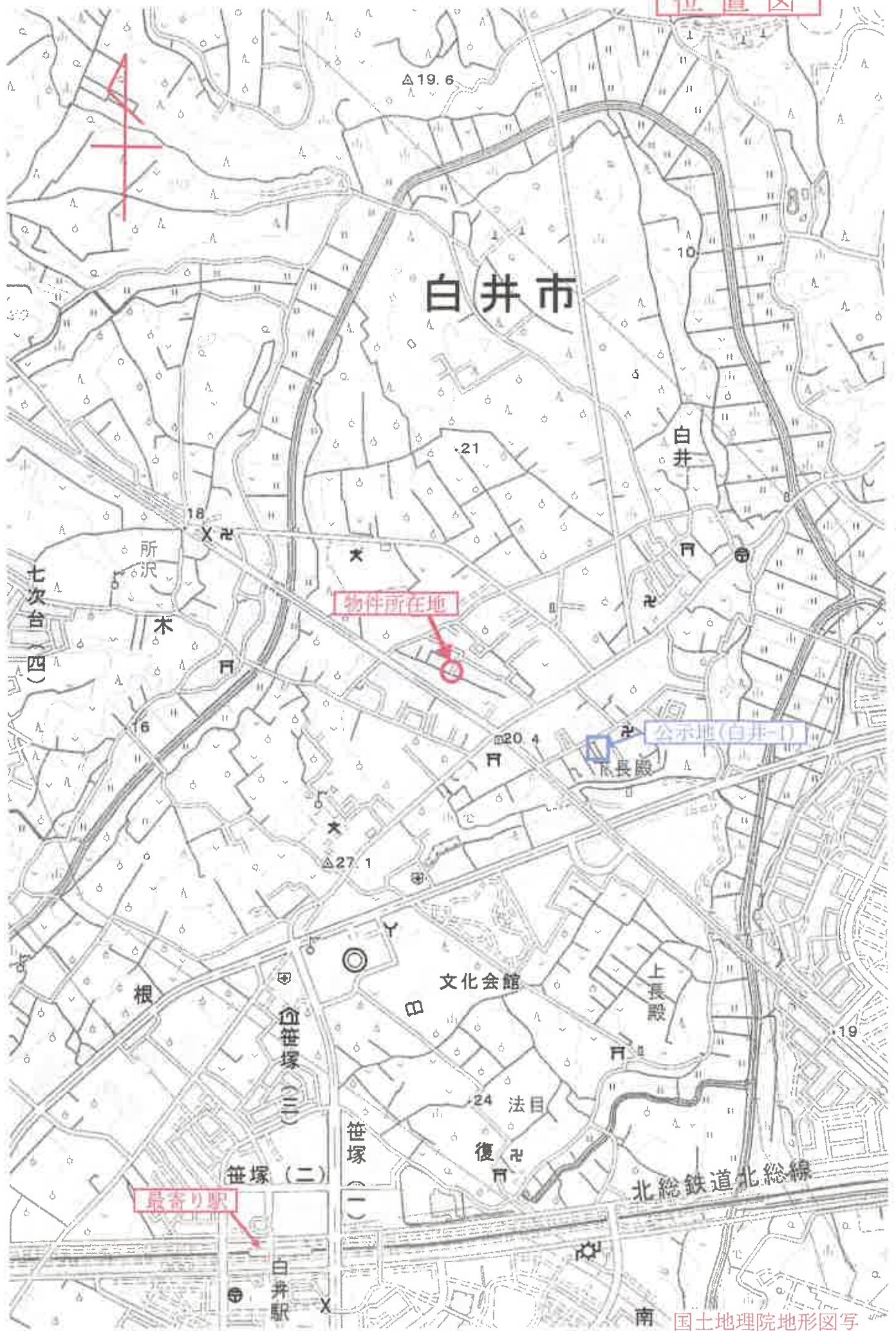
3 地積測量図写

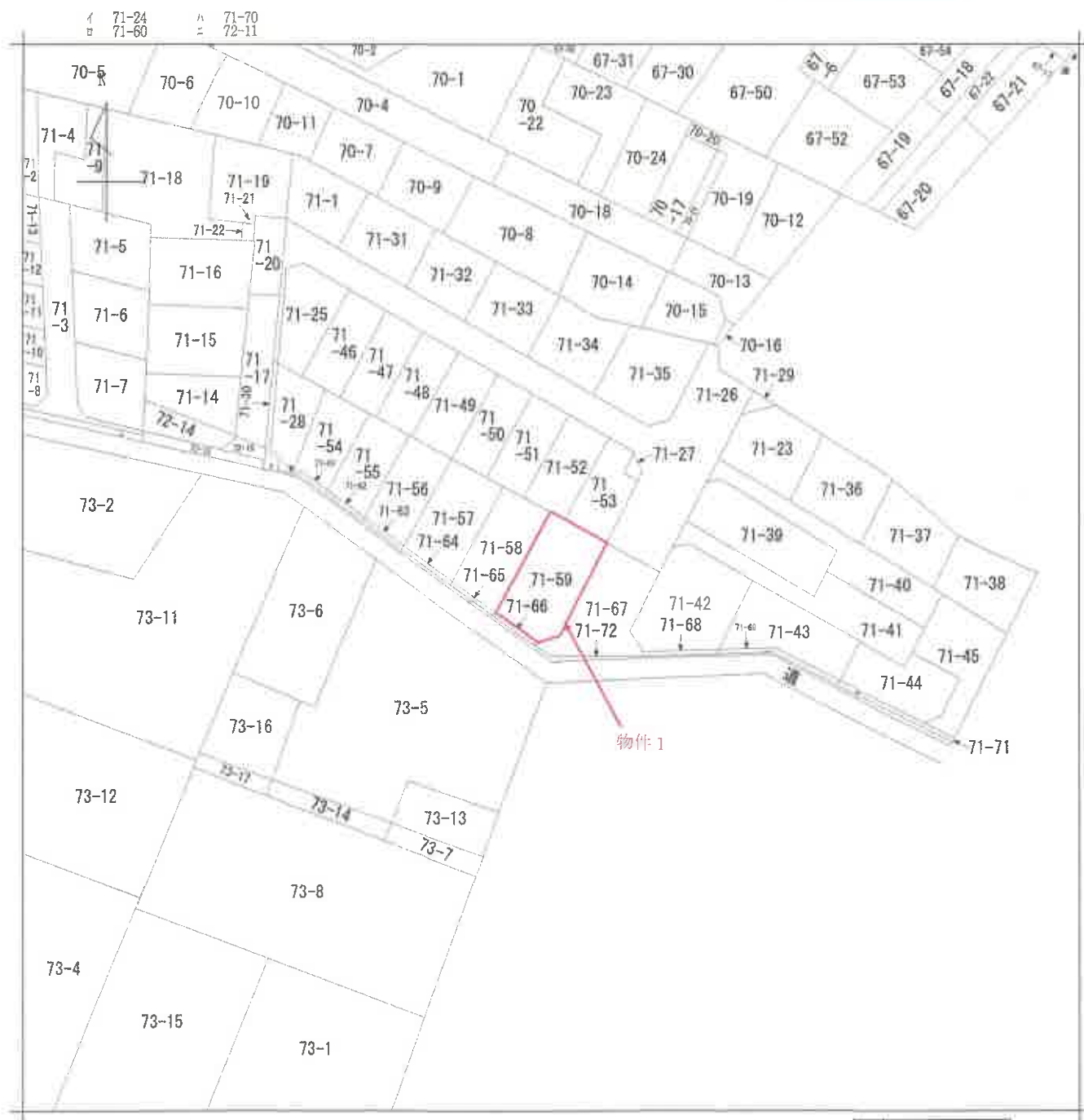
4 建物図面・各階平面図写

5 建物間取図

以 上

位置図



地番
区域見出

根

請求 部分	所在	白井市根字下郷谷				地番	71番59			
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		

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

登記年月日：平成18年1月6日

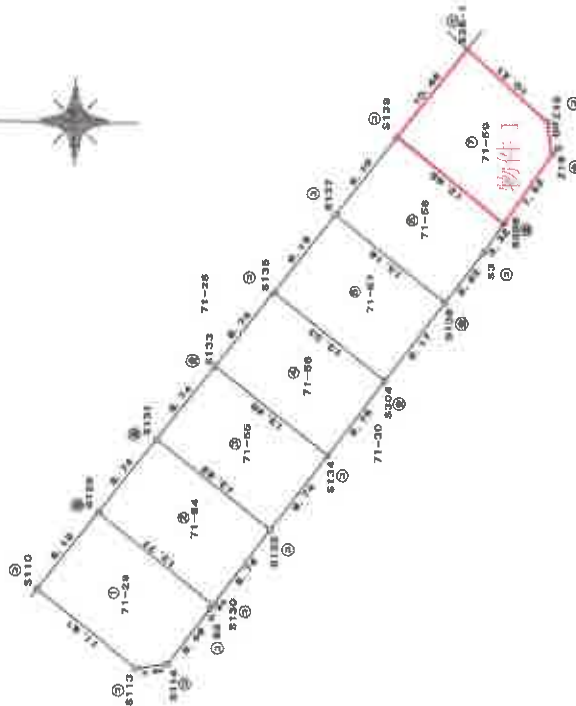
220384

地番 71-28, -54乃至-59

土地の所在 白井市根字下郷谷

地積測量図

1/2



平成 28 年 06 月 06 日 量記

測量員	測量地の面積
①	石
②	コンクリート敷
③	全面積
④	雑草
⑤	計

縮尺 1/500

申請人

作製者

平成 27 年 06 月 06 日 (作製)

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

平成 28 年 06 月 06 日 通知

地 積 図

番 71-28, -54, -59

土地の所在 白井市根字下郷谷

220385

測量成果表

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	面積
S129	508.985	518.349	8622.935641	9.19
S110	514.640	509.103	-1897.937273	11.61
S113	508.259	501.530	-8200.525899	3.00
S134	502.397	502.341	-3447.002853	6.49
S2	498.397	507.529	-2107.785429	0.44
S130	488.134	507.978	9376.048768	13.77
測量値			248.163445	
面積			124.09 m ²	

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	面積
S131	503.609	523.239	9432.646840	6.74
S129	508.985	518.349	-2028.767252	13.77
S130	498.134	507.978	-8166.101842	6.74
S132	492.070	514.856	2818.631033	13.62
測量値			239.376779	
面積			119.06 m ²	

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	面積
S133	498.231	530.127	8463.638210	6.74
S131	503.609	523.239	-2028.767252	13.62
S132	492.070	514.856	2818.631033	6.74
S134	497.606	521.824	2787.725922	13.48
測量値			236.855133	
面積			118.43 m ²	

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	面積
S136	492.854	537.017	8939.285037	6.74
S133	498.231	530.127	-2782.140319	13.48
S134	497.606	521.824	-8297.865081	6.76
S304	482.330	526.628	2776.320631	13.33
測量値			236.810268	
面積			117.30 m ²	

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	面積
S137	487.199	544.202	8739.049084	6.19
S135	482.854	537.017	-2818.919636	13.33
S304	482.330	526.628	-8488.372381	6.77
S138	476.809	538.160	2919.791089	13.16
測量値			243.454017	
面積			121.72 m ²	

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	面積
S139	481.646	551.507	8732.108857	9.19
S137	487.199	544.202	-2579.168153	13.16
S138	476.809	538.160	-7482.408185	6.92
S3	470.243	540.973	-2842.364809	3.32
S305	471.366	543.613	4512.871881	12.98
測量値			240.964801	
面積			120.48 m ²	

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	面積
S306-1	475.111	556.750	7848.004425	10.48
S139	481.646	551.507	-2065.445952	12.60
S306	471.366	543.613	-7067.772289	7.92
S16	466.868	550.181	-2211.807879	3.00
S15	487.349	553.118	4849.482657	10.21
測量値			251.441189	
面積			126.7205845	

作製者

月 27 日(作製)

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印)

登記年月日：平成18年8月18日

41927 各階平面図

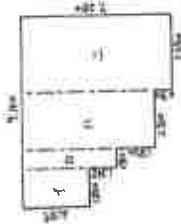
各階平面図

71番59

家屋番号

建物の所在 白井市根字下郷谷71番地59

1階平面図



求積

$$\begin{aligned} \text{イ} &: 1.820 \times 3.185 = 5.796700 \\ \text{ロ} &: 0.910 \times 4.550 = 4.140500 \\ \text{ハ} &: 2.730 \times 6.370 = 17.390100 \\ \text{ニ} &: 3.640 \times 7.280 = 26.499200 \\ &53.826500 \end{aligned}$$

1階床面積 53.82 m²

2階平面図



求積

$$\begin{aligned} \text{イ} &: 0.910 \times 6.370 = 5.796700 \\ \text{ロ} &: 3.640 \times 8.190 = 29.811600 \\ \text{ハ} &: 1.365 \times 3.640 = 4.968600 \\ &40.576900 \end{aligned}$$

2階床面積 40.57 m²



物件2

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

【1階】



【2階】

