

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	3, 710, 000 2, 968, 000	一括	742, 000	31, 820	0
1	1, 290, 000				
2	2, 420, 000				
					</



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大網白里市ながた野一丁目 |
| | 地 番 | 1 6 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 6. 0 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大網白里市ながた野一丁目 1 6 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 6 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4. 6 5 平方メートル
2 階 4 4. 7 1 平方メートル |



物・件 明 細 書

令和 7 年 7 月 29 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 | 大網白里市ながた野一丁目 |
| | 地 番 | 1 6 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 6 . 0 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大網白里市ながた野一丁目 1 6 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 6 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 4 . 6 5 平方メートル
2階 4 4 . 7 1 平方メートル |



令和7年(ケ)第99号
令和7年5月 8日受理
令和7年7月18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 | 大網白里市ながた野一丁目 |
| | 地 番 | 1 6 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 6 . 0 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大網白里市ながた野一丁目 1 6 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 6 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 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	■宅地（物件 1） □公衆用道路（物件 ） □ （物件 ）
形状	□公図のとおり ■地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり □土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	「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	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点異なる（□主たる建物 □附属建物） □種類： □構造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している □「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）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □ある [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	■建物図面（各階平面図）のとおり □土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■物件1（本土地）について

- 1 物件2（本建物）の敷地等として利用されており、西側が幅員約6メートルの市道に接する。西側に自動車複数台が駐車可能なスペースがあり、市道方向に緩やかな下り傾斜になっている(写真①参照)。
- 2 本土地と北側・南側・東側の各隣接地とはブロック塀やフェンス等で概ね仕切られている。また、本土地南東端には境界杭が存在しており、これらを地積測量図と照合することにより、本土地の範囲を認識することができる。
- 3 本土地南側に中庭がある(写真②参照)。

■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、居住者によって現に居宅として使用されている(写真③④参照)。
- 2 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、2階廊下の内壁クロスにひび割れ(浮き)がある。また、洋室3の収納スペースのベニヤ板壁に複数のシミも見られた(写真⑤参照)。
- 3 LDK西側の天井と洋室3の天井にクロスを貼り替えた跡がある(写真⑥及び「関係人の陳述等」参照)。

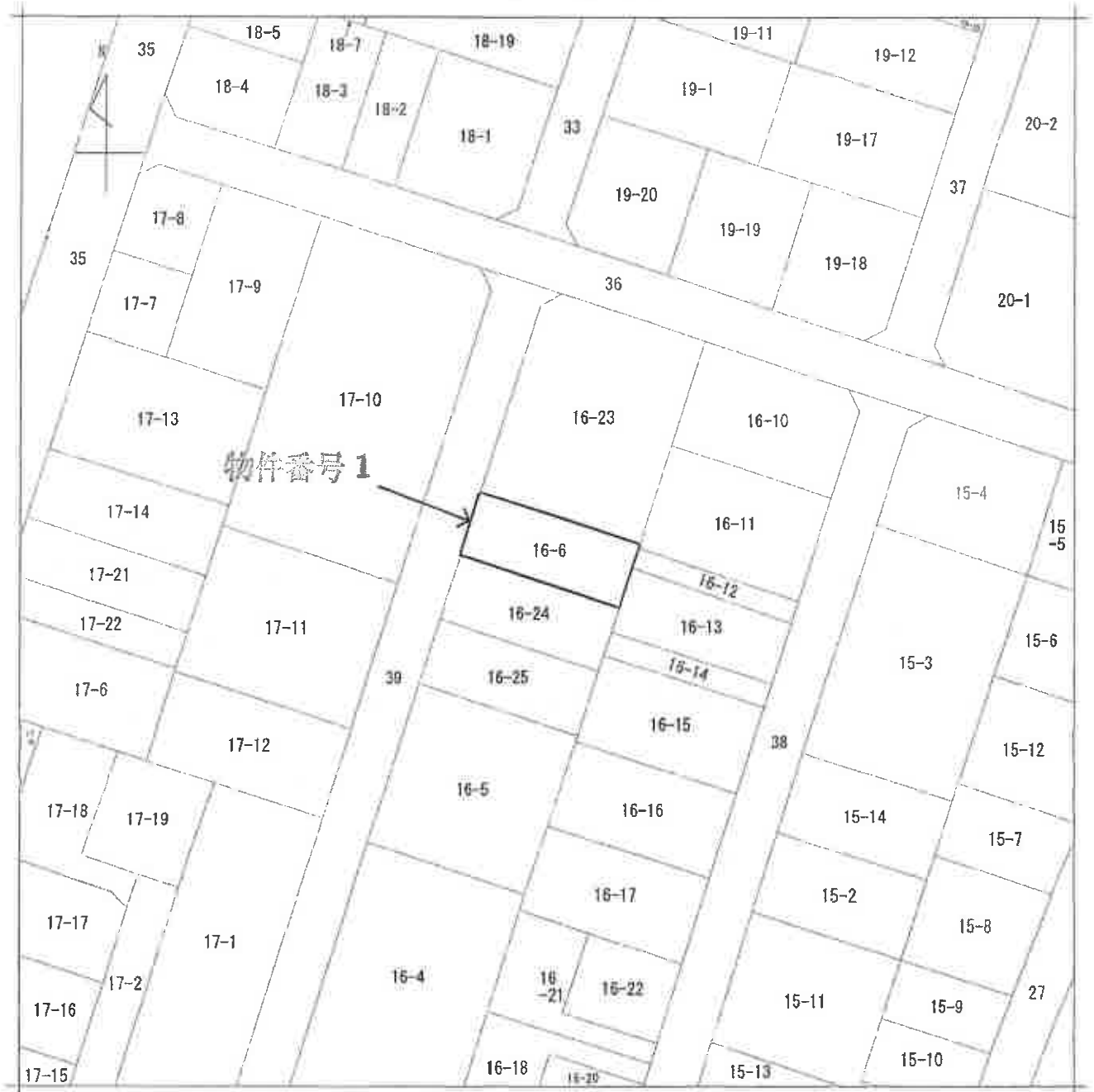
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	本建物には、私と祖母の二人が住んでいます。ペットは飼育していません。 本建物入居後にLDKの天井クロスに剥がれた箇所が見つかり、天井クロスの一部を貼り替えました。また、洋室3の天井クロスについても入居後に貼り替えをしたと思います。 本建物に住み始めて2～3年後にLDKの天井から雨漏りがありましたが、修繕してからは雨漏りしなくなりました。 水回り設備等に不具合はありません。 台風等の大雨が降ると本土地前の道路は冠水しますが、本土地内に浸水することはありません。 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。 (令和7年6月27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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月14日 (水) 11:48-12:00	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 (期限内に連絡なし)
7年5月21日 (水) 17:23-17:30	同上	占有調査、連絡依頼書再投函 (期限内に連絡なし)
7年6月20日 (金) : :	千葉地方裁判所 執行官室	債務者兼所有者の住所宛てに立入調査日通知書発送
7年6月27日 (金) 13:00-14:00	物件所在地	債務者兼所有者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 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ■ 令和7年6月27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



(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。

地番区域見出し

ながた野1丁目

A3判をA4判に縮小

請求部分	所 在 大網白里市ながた野一丁目				地 番 16番6		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成6年7月9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。

令和7年3月18日

千葉地方法務局東金出張所

請求番号：13-1

登記官

(1/1)

6 枚目

次頁に図面に關する変更内容を示す。

登記年月日：平成12年6月2日

これは図面に記録されている内容を証明した裏面である。
令和7年3月18日 千葉地方方法務局東京出張所

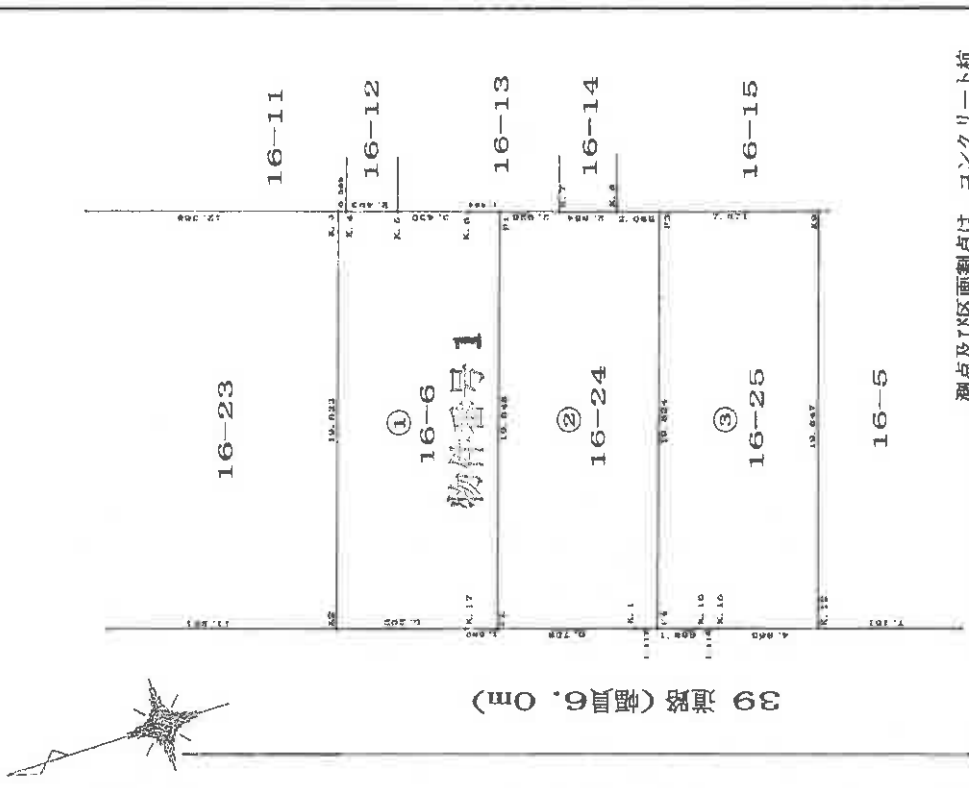
登記官

(7 枚目)

127957

12.6.2
地積測量図 1/2

地 番	16-6 16-24, -25
土地の所在	山武郡大網白里町ながた野一丁目



測点及び区画割点は コンクリート杭

作製者	土地家屋調査士	申請人	縮尺	250
		(千葉県土地家屋調査士会印紙)		

- (1) 平成25年1月23日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
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。

127958

12.6.2

地積測量図 2/2

16-6
16-24, -25

地

土地の所在
山武郡大網白里町ながた野一丁目

三 飼 求 精 査

地番 NO.	Q	I	底	面	高	面	積
イ	19.428		20.030	2.458	0.367	7.276876	
ロ	20.113		20.113	6.202	49.434040	124.740828	
ハ	21.113		21.113	3.381	98.002053	31.373796	
ニ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ホ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ヘ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ト	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
チ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
リ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ル	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
レ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ロ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ハ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ニ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ホ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ヘ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ト	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
チ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
リ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ル	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
レ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ロ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ハ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ニ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ホ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ヘ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ト	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
チ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
リ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ル	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
レ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ロ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ハ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ニ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ホ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ヘ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ト	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
チ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
リ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ル	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
レ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ロ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ハ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ニ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ホ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ヘ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ト	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
チ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
リ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ル	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
レ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ロ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ハ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ニ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ホ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ヘ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ト	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
チ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
リ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ル	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
レ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ロ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ハ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ニ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ホ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ヘ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ト	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
チ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
リ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ル	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
レ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ロ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ハ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ニ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ホ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ヘ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ト	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
チ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
リ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ル	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
レ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ロ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ハ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ニ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ホ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ヘ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ト	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
チ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
リ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ル	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
レ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ロ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ハ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ニ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ホ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ヘ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ト	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
チ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
リ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ル	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
レ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ロ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ハ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ニ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ホ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ヘ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ト	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
チ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
リ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ル	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
レ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ロ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ハ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ニ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ホ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ヘ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ト	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
チ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
リ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ル	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
レ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ロ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ハ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ニ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ホ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ヘ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ト	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
チ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
リ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ル	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
レ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ロ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ハ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ニ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ホ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ヘ	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	
ト	19.682		19.682	1.576	31.314160	912.141741	

地 帶	底	16-24	高	倍	面 積
NO. 1	20. 033		2. 854		57. 976502
ノ	20. 186		3. 636		133. 954206
ハ	20. 188		2. 813		56. 783210
ニ	19. 858		2. 080		41. 304640
ホ	19. 858		1. 115		22. 141670
				倍	面積
					312. 159326
				面 積	156. 0799930
				地 積	156. 07 m ²
			深	度	47. 21

地 帶	1 區 - 25	底	高	差	倍	面 積
NO. 1	18.910		1.881		37.450710	
"	20.045		1.102		22.069590	
"	20.492		7.628		155.059616	
ニ	20.432		4.726		90.541200	
			倍	面 積	312.141116	
			倍	面 積	156.0769590	
			倍	面 積	156.07	㎡
			延 敷		47.21	

總計 408,221,091.5

王明賢

作者

人體
體
母

縮尺 250

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

- (1) 平成25年1月23日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された
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。

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。
令和7年3月18日 千葉地方支務局東金出張所

登記官

(11 枚目)

請求番号：13-3

(1/2)

A3判をA4判に縮小

50722 各階平面図

家屋番号 16-6

建物図面

13.7.24 各階平面図
山武郡大網白里町ながた野一丁目16番地6

建物の所在

1 階



延 床 積

- ① 3.640 x 1.365 = 4.968600
- ② 5.460 x 2.375 = 12.421500
- ③ 2.730 x 2.730 = 7.462900
- ④ 5.460 x 5.460 = 29.811600

合 計 54.654600
延床積 54.65 ㎡

2 階



延 床 積

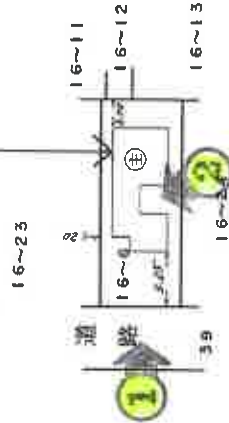
- ① 3.640 x 1.365 = 4.968600
- ② 5.460 x 2.375 = 12.421500
- ③ 2.730 x 2.730 = 7.462900
- ④ 5.460 x 5.460 = 29.811600

合 計 44.717400
床面積 44.71 ㎡

写真撮影位置と方向



物件番号 2



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県建築士会所属)

- (1) 平成25年1月23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座標が変更された。
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。

建物間取図

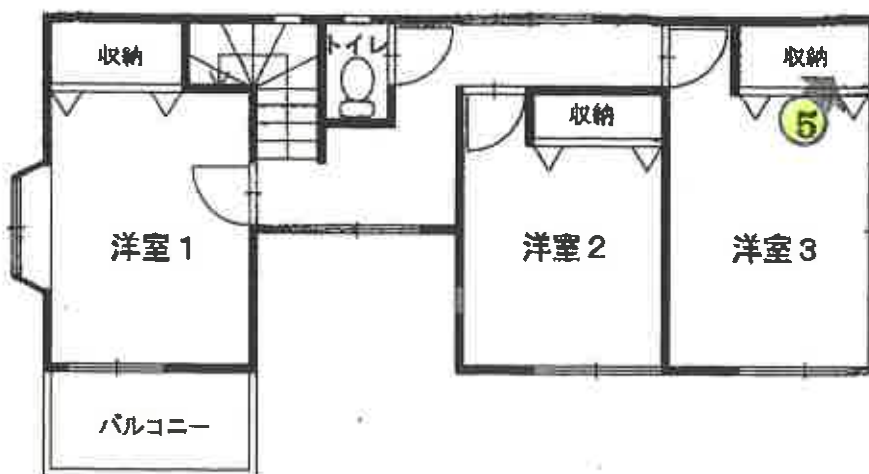
評価人作成

【1階】

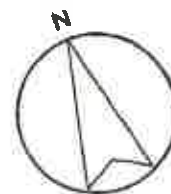
←○写真撮影位置と方向



【2階】



(13枚目)



①



②



③





④



⑤

シミ



⑥

天井クロスの
貼替跡

令和7年（ケ） 第99号
令和7年 6月27日 現地調査
令和7年 7月 9日 評 価
第28250507号 発行番号
令和7年 7月18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3,710,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,290,000円
物件2（建物）	金2,420,000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 本件価格は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	物件目録記載のとおり。		同左
2	物件目録記載のとおり。		同左 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 | 大網白里市ながた野一丁目 |
| | 地 番 | 1 6 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 6. 0 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大網白里市ながた野一丁目 1 6 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 6 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 4. 6 5 平方メートル
2階 4 4. 7 1 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「永田」駅の北方・約 450m(道路距離) 最寄りバス停「永田駅入口」の北東方・約 170m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	J R 永田駅近くに戸建住宅やアパート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	第一種低層住居専用地域
	建 蔽 率	指定 50%
	容 積 率	指定 100%
	防 火 規 制	建築基準法第 22 条指定区域
	その他の規制	・ 永田土地区画整理事業（平成 6 年 7 月 9 日換地処分） ・ 絶対高さ制限 10m ・ 日影規制（4h-2.5h/1.5m） ・ 宅地造成等工事規制区域（盛土規制法） ・ 景観計画区域
画 地 条 件	形状（ほぼ長方形）、地勢（ほぼ平坦地）、接道方位（西）、間口（約 7.9m）、奥行（約 19.8m）、地積（156.07 m ² （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（概ね等高接面）（※特記事項欄 1・2 参照）	
接 面 道 路 の 状 況	西側市道（2-0158 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）（※特記事項欄 2 参照）	
	建築基準法上の種類	建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路
	セットバック	不要
	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	・ 北側：住宅 ・ 東側：住宅 ・ 南側：住宅 ・ 西側：市道を介して畑等

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(※特記事項欄3参照)
土 壌 汚 染 等	1. 住宅地図(昭和61年,平成4年,同12年)の閲覧によると,対象建物(物件2)が新築された平成13年以前において,対象土地は農地(水田)や造成(区画整理)後の空地であったことが推察され,土壤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. 西側市道との官民境界を示す杭や鋸を見つけることができなかったが,道路脇の側溝の位置を目安に官民境界線を推定し,また,東側隣地との間に確認したコンクリート杭や南・北の各隣地との間にあるコンクリートブロック(1～3段)等を手掛かりに民境界線を推定し,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公図や地積測量図に概ね符合するものと推定した。 2. 西側市道とは概ね等高に接面しているが,当該市道との官民境界線から建物までの駐車スペース(自動車2台分程度)にはわずかな緩傾斜があつて,建物接地面は道路面より約0.35m高い位置にある。 3. 大網白里市下水道課によると,当該地域は受益者負担金の支払い義務のない地域である。 4. 大網白里市洪水・土砂災害ハザードマップによると,対象土地は洪水浸水想定区域に指定されていない。ただし,債務者兼所有者の陳述によると,対象物件への浸水はなかったものの,大雨時に西側前面道路の水はけが悪く,自動車のタイヤの大半が水没してしまうことがあったとのことである。

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 13 年 7 月 19 日新築	
	経 過 年 数	約 24 年	
	経済的残存耐用年数	約 1 年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	スレート葺	
	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、都市ガス）	
	その他	建物ほぼ中央の南側にパティオ（中庭）が入り込んだ仕様となっ ている（別添「建物間取図」参照）。	
床 面 積（現 況）	床面積	1 階	54.65 m ²
		2 階	44.71 m ²
	延べ	99.36 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅	
	間 取 り	4 L D K（別添「建物間取図」参照）	
品 等	普通		
保守管理の状態	普通。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）： ・債務者兼所有者やその親族の陳述によると、入居後 2～3 年目で雨漏りがあ ったが、修理後には問題が生じていないとのことである。 ・L D K 西側の壁付近の天井クロスと、洋室 3 中央の天井クロスに、クロスを 一部張り替えた痕跡がある。L D K の天井クロス一部張り替えについて、債 務者兼所有者の親族は、入居後に当該部分のはがれを発見し、不動産業者に 申告して張り替えてもらった旨を陳述している。また、洋室 3 の天井クロス		

	一部張り替えについて、債務者兼所有者は、よく覚えていないが、入居時には当該痕跡はなかったと認識しているので、入居後に張り替えたのだと思うと陳述している。 ・洋室3の収納には壁クロス等が貼られておらず、むき出し状態であるベニヤ板にはシミ等の汚れが複数見られる。 ・2階トイレ南側の廊下の内壁クロスに縦方向のひび割れがある。
建物の利用状況	債務者兼所有者とその親族の計2人で居住し、占有している。
特記事項	1. 建築台帳の主な記載事項 ・建築確認：平成13年3月23日／第H12認建山土1968号 ・検査済証：交付の記録なし

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	33,000	0.99	156.07	0.90	4,589,000

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－1）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 28,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/106 & \times & 100/80 & = & 33,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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）+6% (格差率) 106

◇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) 80

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）：

中間画地 ±0%

接面方位（西） +2%

間口・奥行の関係 -3% (格差率) 0.99

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	99.36	0.084	1,085,000

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%	1 年	24 年	0.088	-5%(0.95)	0.084

(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	4,589,000	0.60	法定地上権	2,753,000

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	4,589,000	－2,753,000		1.00	0.70	1,290,000
2	1,085,000	＋2,753,000	1.00	0.90	0.70	2,420,000
一 括 価 格（合 計）						3,710,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：物件2について、完了検査を経ていないことによる市場性減退を考慮した。

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

1 公示地価格（大網白里－1）

所 在：千葉県大網白里市永田字宿 186 番 5

価 格：28,000 円/㎡

位 置：J R 外房線「永田」駅の南西方約 210m に位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：116 ㎡

供給処理施設：水道・下水道・都市ガス

接 面 街 路：南側幅員約 4.5m 私道

用 途 指 定 等：市街化区域，第二種中高層住居専用地域（建蔽率 60%，容積率 200%）

地 域 の 概 要：一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

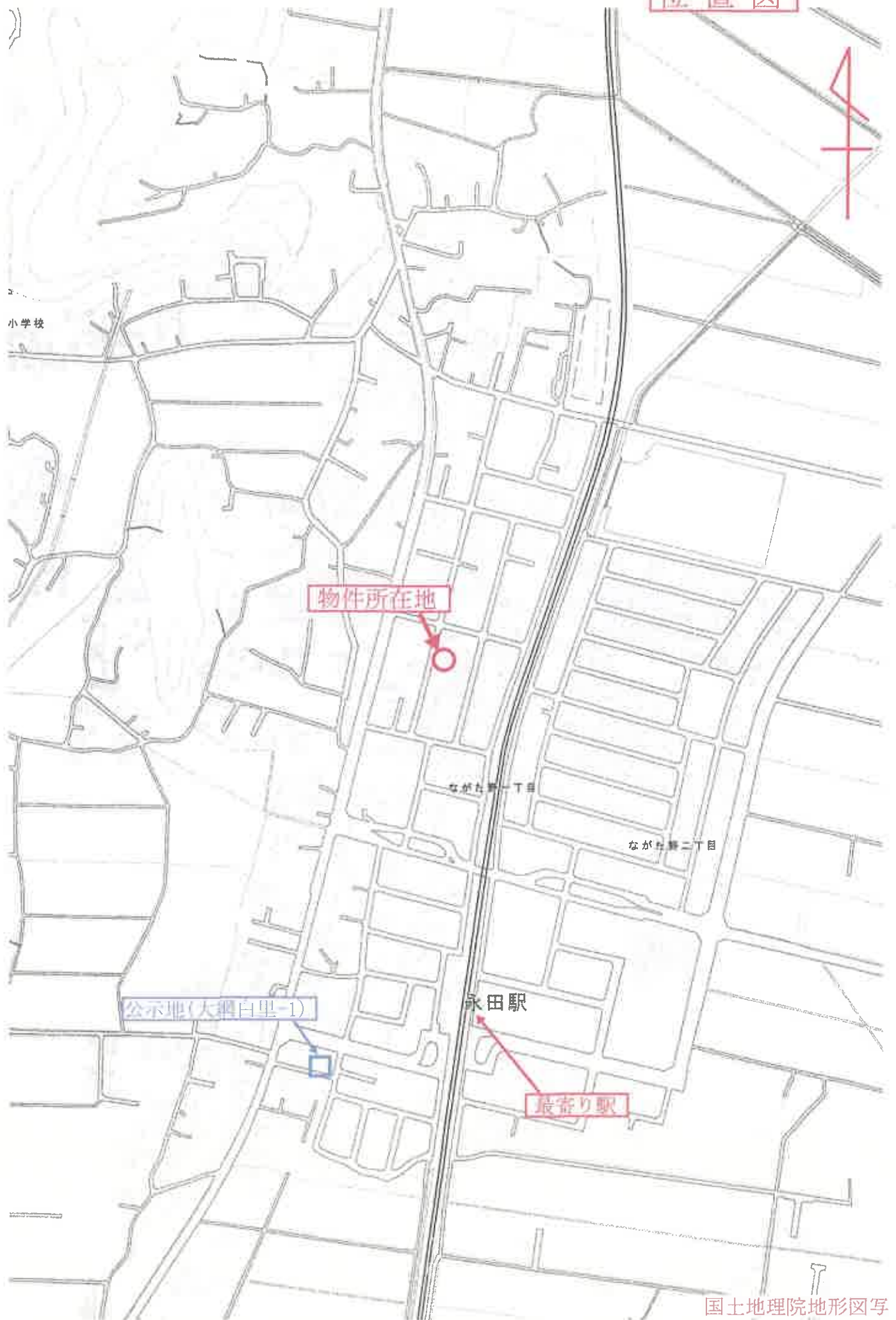
3 地積測量図写

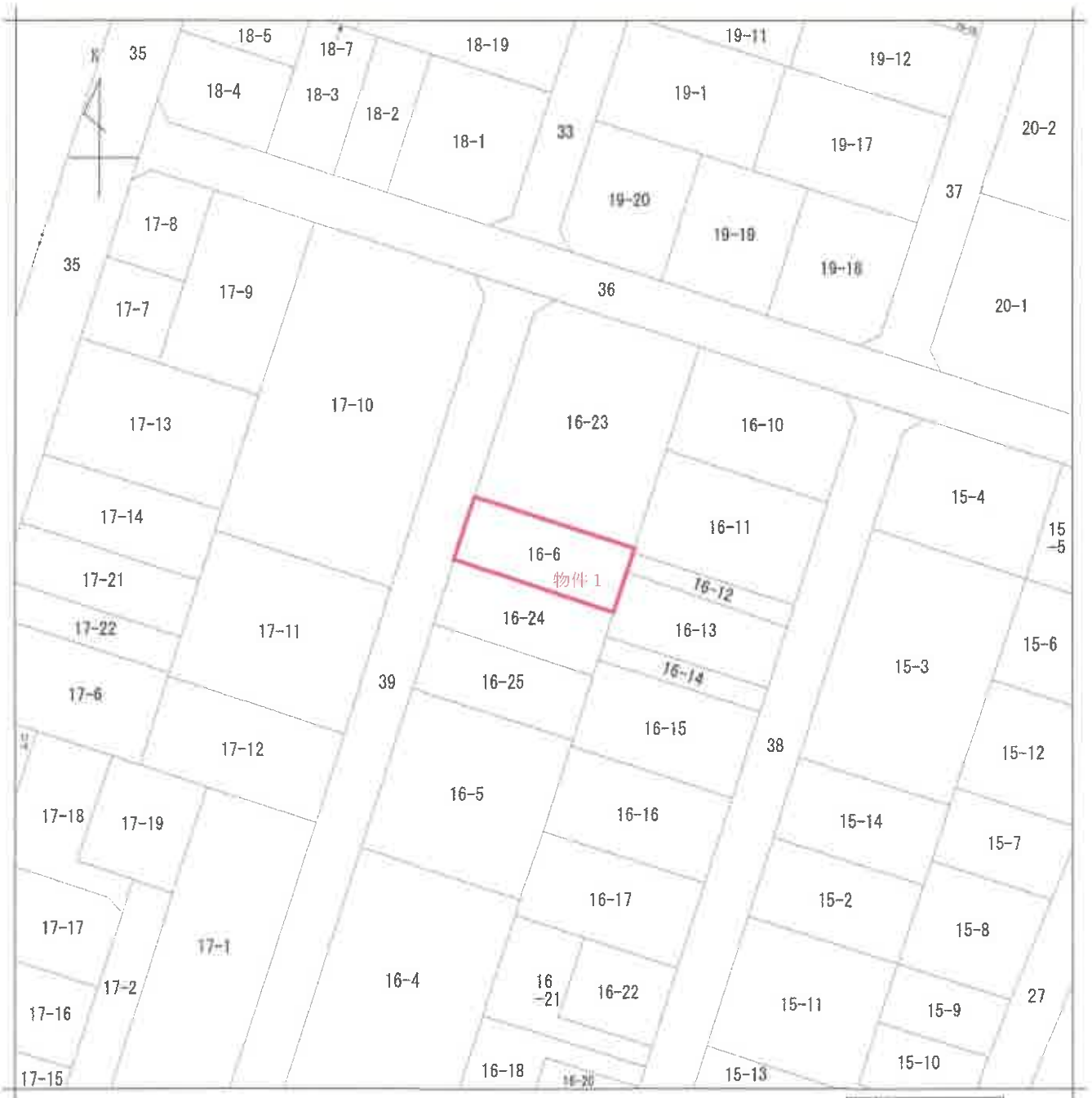
4 建物図面・各階平面図写

5 建物間取図

以 上

位置図





地番区域見出
ながた野1丁目

請求部	所在	大網白里市ながた野一丁目				地番	16番6			
出力縮尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作成年月日	平成6年7月9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。

次頁に図面に關する変更内容を示す。

登記年月日：平成12年6月2日

127958

地番 16-6
16-24, -25

12.6.2
地積測量図 2/2

土地の所在 山武郡大網白里町ながた野一丁目

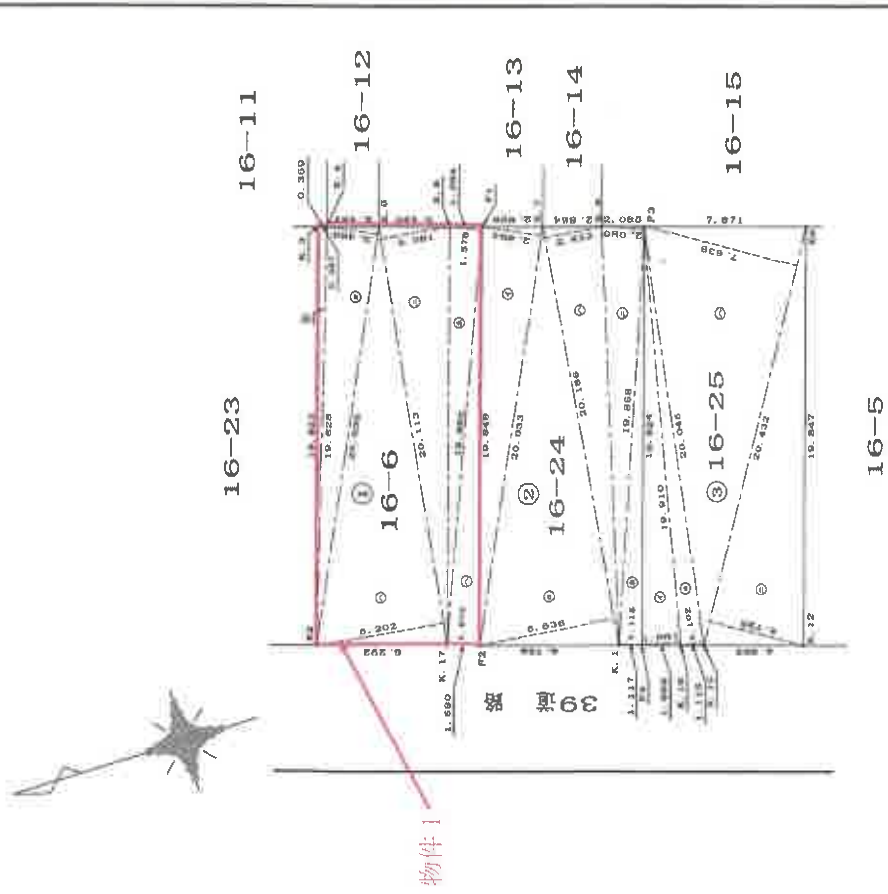
三斜求積表

地番 ① 16-6				
NO.	底辺	高さ	倍面積	積
1	19.828	0.367	7.276876	
2	20.030	2.469	49.434040	
3	20.113	6.202	124.740628	
4	20.113	3.381	68.002053	
5	19.882	1.578	31.373798	
6	19.882	1.575	31.314150	
			倍面積	312.141741
			面積	156.0708705
			地積	156.07 m ²
			坪数	47.21

地番 ② 16-24				
NO.	底辺	高さ	倍面積	積
1	20.033	2.694	57.975502	
2	20.196	6.636	133.954296	
3	20.196	2.813	56.783218	
4	19.858	2.080	41.304640	
5	19.858	1.115	22.141670	
			倍面積	312.159326
			面積	156.0796630
			地積	156.07 m ²
			坪数	47.21

地番 ③ 16-25				
NO.	底辺	高さ	倍面積	積
1	19.910	1.893	37.450710	
2	20.045	1.102	22.089690	
3	20.432	7.638	156.059616	
4	20.432	4.725	96.541200	
			倍面積	312.141116
			面積	156.0705580
			地積	156.07 m ²
			坪数	47.21

総計 498.2210915



土地家屋調査士

作製者

申請人

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

次頁に図面に関する変更内容を示す。

登記年月日：平成27年7月24日

50722

各階平面図

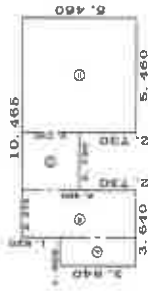
建物図面

家屋番号 16-6

3.7.24
山武郡大網白里町ながた第1丁目16番地8

建物の所在

1 階



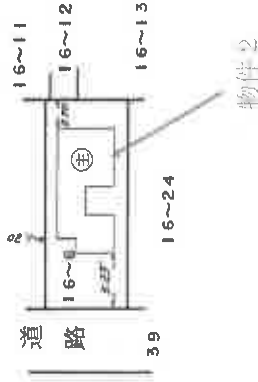
床面積	
㊤	3.640 x 1.365 = 4.958500
㊦	3.640 x 2.275 = 8.281000
㊢	2.730 x 2.730 = 7.462900
㊟	5.460 x 5.460 = 29.811600
合計	54.654000
係数	54.65 m ²

2 階



床面積	
㊤	4.560 x 2.730 = 12.421500
㊦	2.730 x 2.730 = 7.462900
㊟	4.560 x 5.460 = 24.843600
合計	44.737400
係数	44.71 m ²

16~23



作製者

土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会印紙)

建物間取図

【1階】



【2階】

