

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 29 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 11 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 3 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 12 月 17 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 12 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 8 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 10 月 29 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 | 白井市七次台三丁目 |
| | 地 番 | 8番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 125.32平方メートル |
| 2 | 所 在 | 白井市七次台三丁目8番地2 |
| | 家屋 番号 | 8番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.29平方メートル
2階 43.47平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月18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】

転借人Bが占有している。同人の原賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

売却基準価額は、本件建物が連棟式建物（テラスハウス）であり、東側壁は東側で隣接している売却対象外の建物（家屋番号8番1）の西側の壁と共有しており、建替えの際には建物切り離し等において隣接建物所有者の同意等が必要となると推察され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 | 白井市七次台三丁目 |
| | 地 番 | 8 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 5. 3 2平方メートル |
| 2 | 所 在 | 白井市七次台三丁目 8 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 8 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9. 2 9平方メートル
2 階 4 3. 4 7平方メートル |



令和7年（ケ）第197号
令和7年7月17日受理
令和7年8月20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 | 白井市七次台三丁目 |
| | 地 番 | 8 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 125.32 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 白井市七次台三丁目 8 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 8 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 49.29 平方メートル
2 階 43.47 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	白井市七次台3-8-2	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（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 上記の者が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」記載のとおり	
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	☐ 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」記載のとおり	
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

(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	☒ 全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ☒ A	☐ 債務者 ☒ B
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(☒ 債務者兼所有者、A、B) ☒ 文書(☒ 借主変更に関する覚書)	☒ 陳述(☒ 債務者兼所有者、A、B) ☒ 文書(☒ 借主変更に関する覚書)
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☒ 転借 ☐
占有開始時期		平成30年9月 1日 (推定)	令和4年9月1日
最初の契約等	契約日	平成30年8月31日	令和4年9月1日
	期 間	平成30年9月1日から ☐ 令和 年 月 日まで ☒ 期間の定めなし	令和4年9月1日から ☐ 令和 年 月 日まで ☒ 期間の定めなし
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期 間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで ☐ 期間の定めなし	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ☒ その他(A)
	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	☒ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎月 金50,000円 (毎月末日限り 当月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金50,000円 (毎月25日限り 当月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円
特 約 等		☐ 転貸可 ☒ 不明	☐ 譲渡転貸可 ☒ 不明
そ の 他		最初の借主は占有者Bであるが、令和4年9月1日、借主を占有者Aに変更した。	令和4年9月1日以前は、所有者とBの賃貸借契約であったが、上記以降、占有者AからBは転借している。
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	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

■土地（物件１）について

- 1 物件２の建物の敷地として利用されている。
- 2 南側で市道に接している。
- 3 駐車スペースに屋根付きのカーポートが存する。

■建物（物件２）について

- 1 築後約４０年経過しており、経年による汚れや損耗・損傷等が見られる。
- 2 洗面所、キッチン、浴室、２階北側洋室等を中心に雨漏りによる影響と見受けられるカビが天井等に存する。
- 3 壁及び天井のクロスは、変色、剥がれ等が複数見受けられる。
- 4 複数のドアに穴があり、シールにより簡易補修されている。
- 5 キッチンの床下収納の蓋が沈むため、板を置き対応しているのを確認した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(４ 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
■賃借人A	1 本建物について、現在は私が債務者兼所有者から借り、転借人Bを含め複数で使用（全て外国人）している。 2 転借人Bは当社の社員であり、頻繁に外国と行き来していることから、本建物を日本滞在時に使用している。 3 元々は転借人Bと債務者兼所有者の賃貸借契約であり、共通の知人（日本人）が仲介し、当事者間の世話をしていたようだが、その知人が手を引いてしまったとのことで、債務者兼所有者が本建物の賃貸借に日本人が関与することを望んだことから、私が賃借し、転借人Bが引き続き居住できるようにした。 4 賃料は月額5万円で、毎月月末までに当月分を債務者兼所有者に支払っている。家賃の滞納はない。 5 借主変更の覚書はあるので、写しを提出する。 （以上、令和7年7月25日当庁執行官室で電話聴取）
■債務者兼所有者	1 元々は私が家族と住んでいたが、事情により別の所に住むこととなったため、知人の日本人の仲介で転借人Bに貸すことになり、私とBとの間で賃貸借契約を締結した。転借人Bは日本語に不安があること等から、私とBの間に入り、部屋の維持管理に世話をしてもらっていた。 2 その後、諸事情により同じく日本人である別の知人が、私とBの間に入り世話をしてくれていたが、その知人も手を引くことになった。 3 私としては、転借人Bは日本語に不安があること等から、日本人が関与して欲しかったところ、賃借人Aが転借人Bの借主の地位を引き継いでもらえた。 4 賃貸借期間は定めておらず、賃料は月額5万円で、毎月月末までに当月分を賃借人Aから振り込まれている。家賃の滞納はない。 5 本建物の設備が故障した場合には、借主負担で対応してもらおうことから敷金は受け取っていない。 6 原契約書や借主変更の覚書は、見つかったら写しを提出する。 （以上、令和7年7月28日当庁執行官室で電話聴取）
■転借人B	1 本建物には、私と同じ会社（賃借人Aが経営）の従業員が、日本で滞在している時に使用している。 2 最初は債務者兼所有者と私が賃貸借契約を締結していたが、途中から賃借人Aが借り、私が使用している。 3 賃料は月額5万円で、毎月25日までに当月分を賃借人Aに支払っている。家賃の滞納はない。 4 原契約書や賃貸借契約書はどこにあるか分からない。 5 トイレの排水に不具合があり、バケツで流れを補完しており、水漏れも生じている。 6 2階北側洋室及び南西側洋室の天井に穴が多数空いているが、入居した時にはすでに空いていた。 （以上、令和7年7月29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

(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
令和7年7月17日 (木)	当庁執行官室	債務者兼所有者に対し、調査協力依頼文書を郵送 (応答あり。)
令和7年7月18日 (金) 8:55 - 9:10	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 (賃借人Aから応 答あり。)
令和7年7月25日 (金) 16:25 - 16:35	当庁執行官室	賃借人Aへ、電話にて使用状況等を聴取。 (「借主変更に関する覚書」を8月6日に受領。)
令和7年7月28日 (月) 14:35 - 14:50	当庁執行官室	債務者兼所有者へ、電話にて使用状況等を聴取。
令和7年7月29日 (火) 14:55 - 15:50	物件所在地	立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影、間取 り確認、転借人Bの立会・聴取
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		

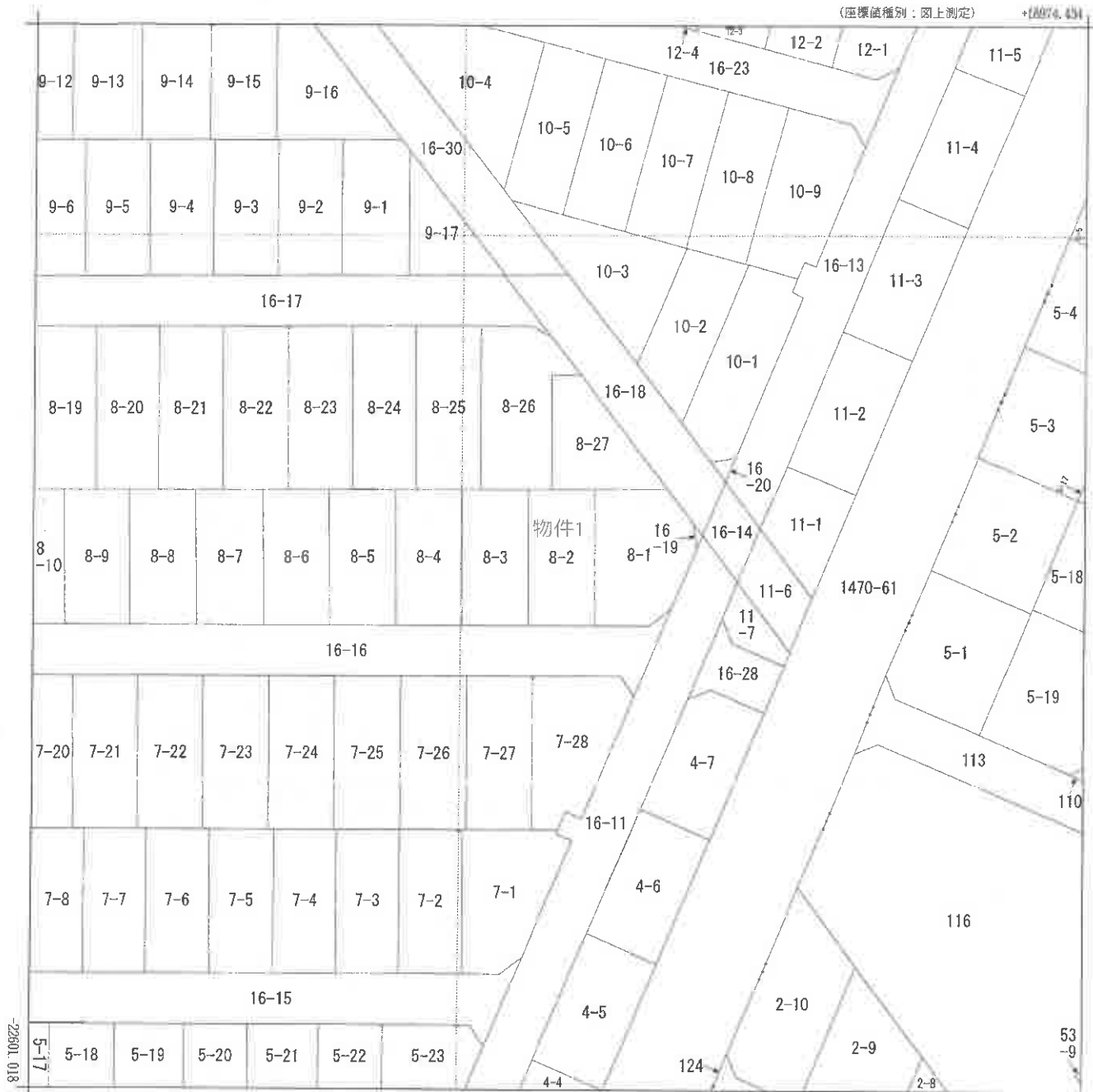
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

(座標値種別：図上測定)

+18849.434

-22475.018



+18849.434 (座標値種別：図上測定)
(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
七次台3丁目
口番

請求部	所在	白井市七次台三丁目				地番	8番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	令和1年7月19日			備付年月日 (原図)	令和1年7月19日			補正事項	力位不明	

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)

令和7年5月9日
千葉地方法務局成田出張所
登記官

請求番号：27-1
(1/1)

(7枚目)

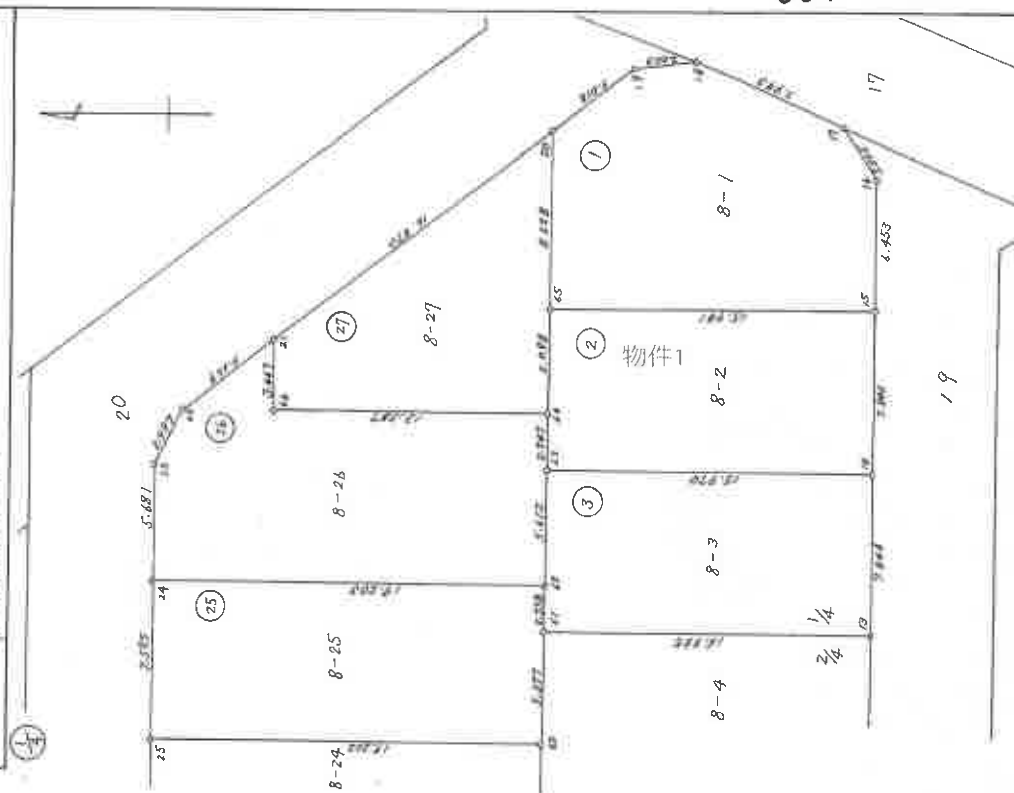


登記年月日：昭和60年2月21日

193907

地 番 自 8-1 ~ 至 8-27 地 積 測 量 図 1/8

土地の所在 伊豆市若井町七次台三丁目



嘱託
申請人

縮尺 1/250

(千葉土地家屋調査士会用品)

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。
令和7年5月9日 千葉地方法務局成田出張所

登記官

(A3版をA4版に縮小)

(8枚目)

(1/16)

請求番号 27-2

193911

1枚目と同様

5/8

地積測量図

8-1 8-2

地番

土地の所在 伊藤郡白井町七次台三丁目

白井市

8-1

8-2

地番	DX	DY	X	Y	N	S
8-1	7.453	6.453	-22901.292	19215.214	0.000000	0.000000
8-2	1.678	2.493	-22899.614	19217.707	25.833218	25.833218
8-3	7.367	3.101	-22892.247	19220.808	154.891175	154.891175
8-4	2.979	-0.391	-22889.268	19220.427	70.736355	70.736355
8-5	3.969	-3.070	-22885.299	19217.357	20.294	80.546886
8-6	-0.020	-8.628	-22885.319	19208.729	8.596	-0.171920
8-7	-15.981	0.032	-22901.300	19208.761	0.000000	0.000000
8-8	7.845	7.845	-22901.360	19208.761	331.947594	331.947594
8-9	15.981	-0.032	-22885.319	19208.729	1/2	165.9737970
8-10	5.098	-5.098	-22885.334	19203.631	N	S
8-11	2.747	-2.748	-22885.339	19200.883	0.070902	0.070902
8-12	15.970	-15.970	-22901.309	19200.916	250.757871	250.757871
8-13	5.098	-5.098	-22885.334	19203.631	-0.138415	-0.138415
8-14	2.747	-2.748	-22885.339	19200.883	-0.013575	-0.013575
8-15	15.970	-15.970	-22901.309	19200.916	0.000000	0.000000
8-16	5.098	-5.098	-22885.334	19203.631	250.656783	250.656783
8-17	2.747	-2.748	-22885.339	19200.883	125.3283715	125.3283715

嘱托
申請人

縮尺
1/

(千葉土地家屋調査士会印紙)

作製者

物件1

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5月9日 千葉地方建設局成田出張所

登記官

(A3版をA4版に縮小)

(9枚目)

登記年月日：昭和60年3月20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。
令和7年5月9日 千葉県地方税务局成田出張所

(A3版をA4版に縮小)

(10枚目)

登記書

図案番号：27-3

51470 各階平面図

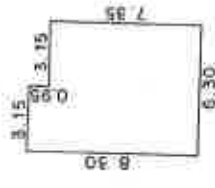
家屋番号
8番2

建物の所在
印旛郡白井町七次台3丁目8番地2

白井市

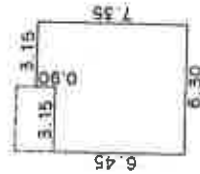
建物階平面図

1階平面図

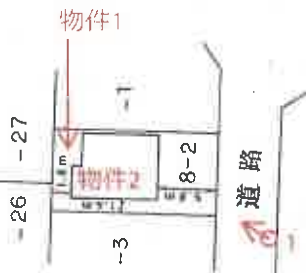


$$\begin{aligned} 3.15 \times 8.30 &= 26.1450 \\ 3.15 \times 7.35 &= 23.1525 \\ &= 49.2975 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

2階平面図



$$\begin{aligned} 3.15 \times 6.45 &= 20.3175 \\ 3.15 \times 7.35 &= 23.1525 \\ &= 43.4700 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



60 3 20

(尺貫法)

縮尺 1/500

縮尺 1/250

嘱託
申請人

作製者

(日課理12)

←○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 洋室



副本

令和 7 年（ケ）第 197 号

令和 7 年 7 月 29 日 現地調査

令和 7 年 7 月 30 日 評価

第 K 2 5 2 3 9 3 6 号 発行番号

令和 7 年 8 月 26 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

小塚隆雄

第1 評価額

一 括 価 格		
金 6,370,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	2,230,000 円
物件2（建物）	金	4,140,000 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「七次台 3 - 8 - 2」	
番号	特 記 事 項		
1、2	ない		

物 件 目 録

- 1 所 在 白井市七次台三丁目
 地 番 8番2
 地 目 宅地
 地 積 125.32平方メートル

- 2 所 在 白井市七次台三丁目8番地2
 家屋 番号 8番2
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 49.29平方メートル
 2階 43.47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2km(道路距離) 最寄バス停「三丁目」の南東方・約200m(道路距離) (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	区画整然とした閑静な住宅地域にテラスハウス（2棟1組）が建ち並ぶ地域		
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種中高層住居専用地域	
	建 蔽 率	指定 60%	
	容 積 率	指定 200%	
	防 火 規 制	なし	
	そ の 他 規 制	日影規制	3時間、2時間、4m
			第1種高度地区
			宅地造成等工事規制区域
			新住宅市街地開発事業（460.3ha、施行済）
			建築基準法第22条指定区域
		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。	
画 地 条 件 （規模,形状等）	形 状 :(長方形) 地 勢 :(平坦)		
	接道方位 :(南)		
	間 口 :(約7.8 m) 奥 行 :(約16 m)		
	地 積 :(125.32㎡) (登記)		
	接面道路との関係 :(中間画地)		
	隣地との高低差 :(各隣接地と略等高)		
接 面 道 路 の 状 況	南側（市道） 路線名（19-026号線） 幅員（約6m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（有） 高低差（駐車場は概ね等高に接し、南東側は約90cm高く接す）		
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項1号	
	セットバック	不要	
	再建築の可否	可能（特記事項参照）	
土地の利用状況等	物件1	物件2建物の敷地	
	隣地	周辺には一般住宅（テラスハウス）が建ち並んでいる。	

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 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は従来山林であった土地を宅地へと転換した土地であり、土壤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. 白井市教育委員会への聴取によれば、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、道路側に金属鋲が存するほか、土留めブロック、フェンス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の南西側部分はアスファルト敷きの駐車スペースとなっており道路と略等高である。その余は物件2建物の敷地および家庭菜園となっており、駐車スペースより約0.5～0.9m高く、階段が設置されている。物件1の西側に洗濯機が1台置かれている。 3. 駐車スペースに屋根付きのカーポートが存するが、構築物と判断した。なお、屋根は破損している。 4. 西側隣接地との間にあるフェンスの一部が破損している。 5. 再建築は可能と推察されるが、連棟式建物（テラスハウス）であることから、建物切り離し等において隣接建物所有者の同意等が必要になると推察される。 6. 白井市危機管理課によれば、物件1は、洪水、土砂災害の想定エリアに指定されていないとのこと。詳細は『白井市洪水・土砂災害ハザードマップ』ご参照。

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 等 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (登 記 記 載)	昭 和 60 年 2 月 18 日 新 築
	経 過 年 数	約 40 年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約 5 年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	樹脂系吹付タイル
	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	特になし
床 面 積 (現 況)	床面積 1階 49.29㎡ 2階 43.47㎡ 延べ 92.76㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居 宅
	間 取 り	4 L D K (別添建物間取略図参照)
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	劣る ・ 現地調査において、洗面所、キッチン、浴室、2階北側洋室等を中心に雨漏りによる影響と見受けられるカビが天井等に確認された。 - また、転借人の陳述によるとトイレの排水に不具合があり、バケツで流れを補完しているとのことで、トイレにバケツの存在と、便器の周りに水漏れと推察される水たまりがあるのが確認された。全体的に、壁及び天井のクロスは、変色、剥がれ等が複数見受けられた。トイレのドア、2階南西側洋室、2階北側洋室のドアに穴があり、転借人によってシールにより簡易補修されている。 2階北側洋室及び南西側洋室の天井に直径2～5cm程度の穴が多数空いているのが確認されたが、原因は不明である。 - キッチンの床下収納の蓋が沈むため、板を置き対応しているのを確認した。リビングのフローリングに変色、小傷、剥がれが確認	

	された。また、リビングのフローリングの一部が濡れており、周辺にはカビが確認されたが、濡れている理由は不明であった。1階和室の畳は経年通りの劣化と観察された。1階和室の扉の表面材の一部が剥がれている。2階和室の畳の状態はシートが敷かれていたため確認できなかった。 ・ 転借人の陳述によると建物内部の建具の建て付け等には概ね問題はないとのこと。また、令和元年台風被害の影響等は特段なかったとのことである。 ・ 家財道具、電化製品、生活雑貨等が存しており、目視で確認できた箇所以外にも劣化している箇所が存する可能性がある。
建物の利用状況	物件2建物は、転借人が、原賃借人より賃借し、占有及び使用している。利用権原は転貸借権であると判定される。建物転貸借契約の概要は概ね次の通り。（詳細は現況調査報告書参照） 貸主：原賃借人 借主：転借人 占有開始時期：令和4年9月1日 契約期間：定めなし 賃料：50,000円/月（毎月25日振り込み） 敷金：なし 原契約の内容：不明 転借人の陳述によると、8年程前に債務者兼所有者から直接賃借し占有を始め、貸主の変更に伴い上記の転貸借契約が締結されたとのことである。 原契約の内容は不明であるものの、転借人による8年前に賃借を開始したという陳述と、債務者兼所有者の購入後（抵当権設定後）に賃貸が開始されたことを考慮すると、原契約である賃貸借契約は抵当権に劣後する賃貸借である可能性が高いと判断される。 なお、差押前に原契約の賃貸借契約が締結され賃借が開始しており、建物明渡猶予の適用は認められるものと推察される。
特記事項	1. 印旛土木事務所において、建築確認等の交付の記録は確認できなかった。なお、使用建蔽率約39%、使用容積率約73%であることから、建蔽率及び容積率の超過はない。 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蓋然性を否定できない。

3. 転借人の陳述によると、占有者は、転借人のほか、転借人が業務執行社員を務める会社の従業員3～5人のフィリピン人であるとのこと。
4. 連棟式建物（テラスハウス）であり、物件2の東側壁は、東側隣接建物（家屋番号8番1）の西側の壁と共有している。
建替えは建築基準法上は可能と推察されるが、連棟式建物（テラスハウス）であることから、建物切り離し等において隣接建物所有者の同意等が必要になると推察される。
5. 陸屋根のため屋根は確認できなかったが、室内に雨漏り跡、カビが多いことから、屋根及び壁において防水等の大規模修繕が必要と推察される。
6. 転借人の陳述によれば、ペット(犬猫)を飼ったことは無く、タバコの使用もないとのこと。
7. 1階和室と廊下とが行き来できないよう和室のドアが塞がれている。

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	67,200	1.05	125.32	0.95	8,400,000

ア 標準価格：（公示価格等からの規準）

地価公示等（基準地 白井（県）-1）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 63,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(105.4)}{100} & \times & \frac{100}{(104)} & \times & \frac{100}{(95)} & \text{当} & 67,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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+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) 95

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：方位+5% (格差率) 1.05
(相乗積)

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) 0.95

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	200,000	92.76	0.064	1,187,000

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 %	5年	40年	0.16	▲60% (0.40)	0.064

(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	8,400,000	0.60	法定地上権	5,040,000

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	8,400,000	－ 5,040,000		0.95	0.70	2,230,000
2	1,187,000	＋ 5,040,000	1.00	0.95	0.70	4,140,000
一括価格 (合計)						6,370,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：連棟式建物（テラスハウス）であることから、再建築には建物切り離し等の隣接所有者の同意が必要になること、家財道具、生活雑貨等が存しており状態が不明な箇所があること、大規模修繕未実施の可能性が高いこと、建物につき建築確認等の記録が確認できないこと等による市場性の減退を考慮した。

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

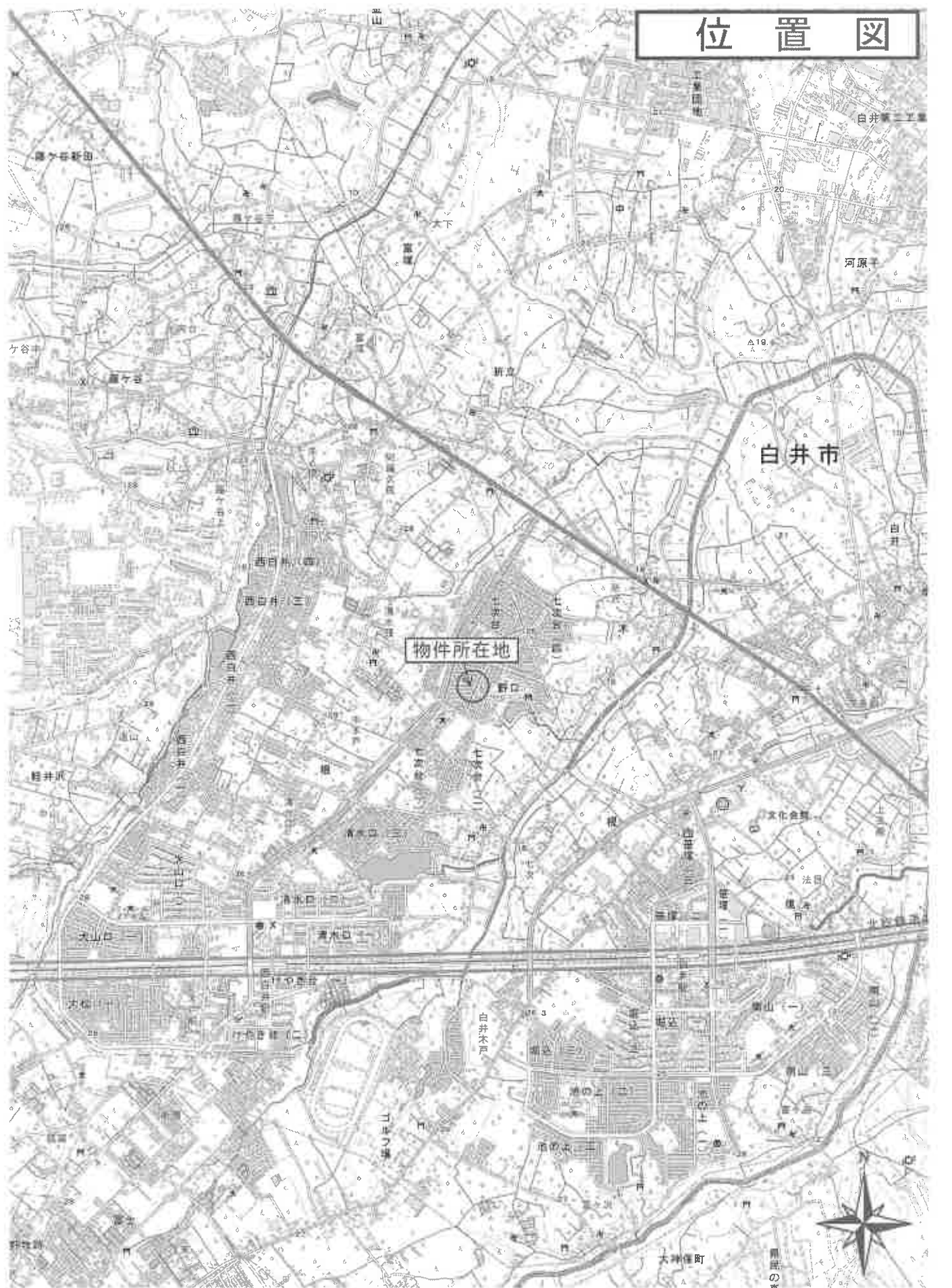
・ 基準地価格（白井（県）-1）

所 在	白井市七次台 3 丁目 3 3 番 1 0 「七次台3-33-10」
価 格	63,000円/㎡
位 置	北総鉄道「西白井駅」の北東方約2.4kmに位置する。
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	189㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	南東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	中規模戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第 7 附属資料

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

以 上



縮尺: 1 / 25,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 500 1000m

地図写

本図面はA3判をA4判に縮小したものです

-22475.018

物件 1

地番区域見出し

七次台S丁目

地番

請求 番号	所在	白井市七次台S丁目				地番	8番2			
出 発 点	1/500	精 度 区 分	甲種	地番 表示 方法 記号	区	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作 成 年 月 日	令和1年7月19日				測 定 日 月 日 (年次)	令和1年7月19日		測 定 者	方位不明	

これは地図に準ずる図面に記載されており、法令等により変更される場合があります。

令和7年5月9日

千葉地方法務局成田出張所

登記係

請求番号：27-1

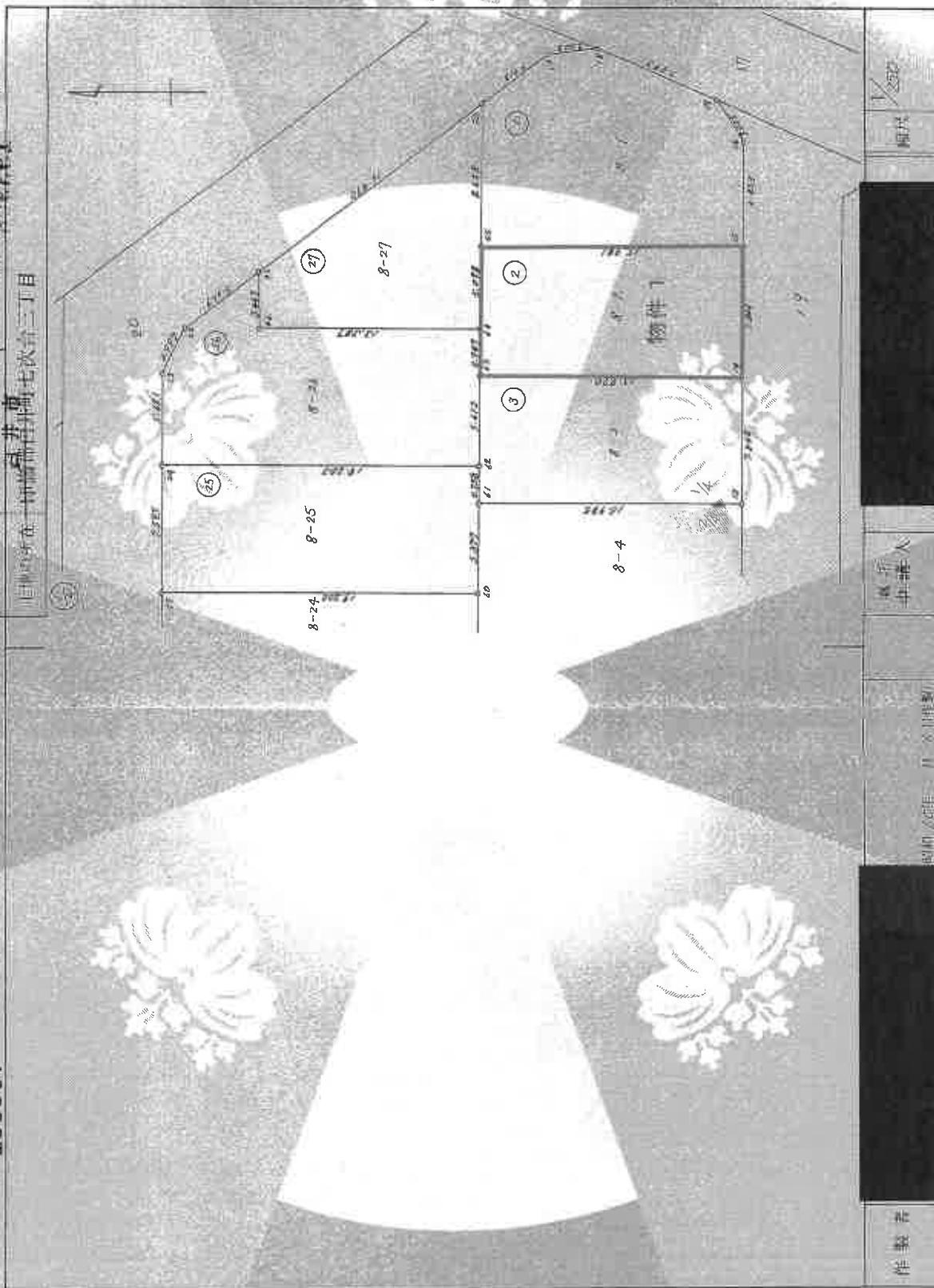
(1/1)

193907

地積測量図 1/8

地 積 自 3-1 至 8-27

川崎市川崎区川崎町七改第三項目



作 製 者

川崎区測量課 川崎区測量課

地 主

縮 小

(川崎区測量課より提供)

これは図面に記載されている内容と一致するものと見做す
令和7年5月9日

116361

和7年5月9日

上海醫藥出版社

16

一枚目上同様

2

图 1 藏羚羊

8/5

三丁台七次白粉鹽一段

物井市

[illegible]

附錄

Figure 8



2000

（附錄十）

27-2

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記年月日：平成28年03月20日

これは図面に記録されている内容と異なる場合があります。
令和7年5月9日 千葉県国土建設部 国土審判部

51470 各階平面図

建物図面図

家屋番号	8番2
建物の所在	千葉県白井町七次台3丁目8番地2

1階平面図

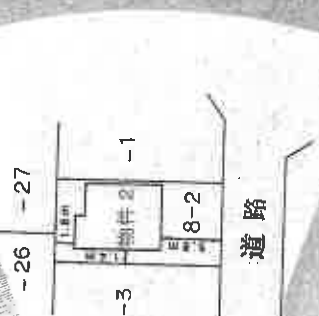


$$\begin{aligned} 3.15 \times 6.30 &= 20.1450 \\ 3.15 \times 7.35 &= 23.1525 \\ 49.2975 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

2階平面図



$$\begin{aligned} 3.15 \times 6.30 &= 20.1450 \\ 3.15 \times 7.35 &= 23.1525 \\ 43.4700 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



作成者

図面番号

縮尺

縮尺 1/500



建物間取略図

(評価人作成)

【1階】



【2階】

