

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月12日  
千葉地方裁判所民事第4部  
裁判所書記官 竹 内 信 俊

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12月 3日 午前 9時00分から<br>令和 7年12月10日 午後 5時00分まで                                                                            |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 7年12月17日 午前 9時30分<br>場 所 千葉地方裁判所売却場                                                                                  |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 8年 1月 7日 午前10時00分<br>場 所 千葉地方裁判所民事第4部                                                                                |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 7年12月18日 午前 9時00分から<br>令和 7年12月22日 午後 4時30分まで                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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<br>令和 7年11月12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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和 7 年度  |          |
|------|------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                        |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1～9  | 1,550,000<br>1,240,000 | 一括       | 310,000    | 24,352   | 0        |
| 1    | 560,000                |          |            |          |          |
| 2    | 920,000                |          |            |          |          |
| 3    | 10,000                 |          |            |          |          |
| 4    | 10,000                 |          |            |          |          |
| 5    | 10,000                 |          |            |          |          |
| 6    | 10,000                 |          |            |          |          |
| 7    | 10,000                 |          |            |          |          |
| 8    | 10,000                 |          |            |          |          |
| 9    | 10,000                 |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            | </       |          |



※11※

## 物 件 目 録

1 所 在 長生郡白子町剃金字宮ノ臺  
地 番 387番41  
地 目 宅地  
地 積 157.27平方メートル

所有者 A

2 所 在 長生郡白子町剃金字宮ノ臺387番地41  
家屋 番号 387番41  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 59.20平方メートル  
2階 45.54平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約60.20平方メートル  
2階 45.54平方メートル

所有者 A

(以上令和7年(ケ)第68号事件の物件番号1及び2)

3 所 在 長生郡白子町剃金字宮ノ臺  
地 番 384番5  
地 目 公衆用道路  
地 積 132平方メートル

共有者 A 持分3537分の67

## 物 件 目 録

4 所 在 長生郡白子町剃金字宮ノ臺  
地 番 384番6  
地 目 公衆用道路  
地 積 170平方メートル

共有者 A 持分4455分の110

5 所 在 長生郡白子町剃金字宮ノ臺  
地 番 384番7  
地 目 公衆用道路  
地 積 103平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分2781分の93

6 所 在 長生郡白子町剃金字宮ノ臺  
地 番 384番8  
地 目 公衆用道路  
地 積 133平方メートル

共有者 A 持分3537分の67

7 所 在 長生郡白子町剃金字宮ノ臺  
地 番 387番4  
地 目 公衆用道路

## 物 件 目 録

地 積 572平方メートル

共有者 A 持分27分の1

8 所 在 長生郡白子町剱金字宮ノ臺

地 番 387番16

地 目 公衆用道路

地 積 780平方メートル

共有者 A 持分27分の1

9 所 在 長生郡白子町剱金字宮ノ臺

地 番 387番18

地 目 公衆用道路

地 積 73平方メートル

共有者 A 持分27分の1

(以上令和7年(ケ)第195号事件の物件番号1～7)

令和7年（ケ）第68号

令和7年（ケ）第195号

## 注 意 書

令和7年（ケ）第68号事件（物件1、2）に、令和7年（ケ）第195号事件の物件番号1～7を併合しました。そのため、併合後の物件目録の物件番号は下記のとおりとなります。

なお、現況調査報告書については、令和7年（ケ）第195号事件の現況調査報告書を、評価書については上記両事件併合後の補充評価書を御覧ください。

### 記

| 併合後の<br>物件番号 | 令和7年（ケ）第68号事件の<br>物件番号1、2 | 令和7年（ケ）第195号事件<br>の物件番号1～7 |
|--------------|---------------------------|----------------------------|
| 1            | 1                         | (8)                        |
| 2            | 2                         | (9)                        |
| 3            |                           | 1                          |
| 4            |                           | 2                          |
| 5            |                           | 3                          |
| 6            |                           | 4                          |
| 7            |                           | 5                          |
| 8            |                           | 6                          |
| 9            |                           | 7                          |

※（ ）は併合前の物件番号を記載したもの

## 物 件 明 細 書

令和 7年 9月26日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 上 野 裕 介

---

1 不動産の表示

【物件番号1～9】

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1～9】

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1】

- ・隣地(地番387番42)との境界が不明確である。
- ・本件土地の一部(北東端部分)は、売却対象外の土地(地番387番40)への通行のため利用されている。

【物件番号5】

本件土地は共有持分についての売却であり、防火水槽用地兼ゴミ置場等として利用されている。

### 《 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。



令和 7年(ケ)第 68号

令和 7年(ケ)第 195号

## 物 件 目 録

1 所 在 長生郡白子町剃金字宮ノ臺

地 番 387番41

地 目 宅地

地 積 157.27平方メートル

所有者 A

2 所 在 長生郡白子町剃金字宮ノ臺387番地41

家屋 番号 387番41

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 59.20平方メートル

2階 45.54平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約60.20平方メートル

2階 45.54平方メートル

所有者 A

(以上令和7年(ケ)第68号事件の物件番号1及び2)

3 所 在 長生郡白子町剃金字宮ノ臺

地 番 384番5

地 目 公衆用道路

地 積 132平方メートル

共有者 A 持分3537分の67



## 物 件 目 録

4 所 在 長生郡白子町剃金字宮ノ臺  
地 番 384番6  
地 目 公衆用道路  
地 積 170平方メートル

共有者 A 持分4455分の110

5 所 在 長生郡白子町剃金字宮ノ臺  
地 番 384番7  
地 目 公衆用道路  
地 積 103平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分2781分の93

6 所 在 長生郡白子町剃金字宮ノ臺  
地 番 384番8  
地 目 公衆用道路  
地 積 133平方メートル

共有者 A 持分3537分の67

7 所 在 長生郡白子町剃金字宮ノ臺  
地 番 387番4  
地 目 公衆用道路



## 物 件 目 録

地 積 572平方メートル

共有者 A 持分27分の1

8 所 在 長生郡白子町剃金字宮ノ臺

地 番 387番16

地 目 公衆用道路

地 積 780平方メートル

共有者 A 持分27分の1

9 所 在 長生郡白子町剃金字宮ノ臺

地 番 387番18

地 目 公衆用道路

地 積 73平方メートル

共有者 A 持分27分の1

(以上令和7年(ケ)第195号事件の物件番号1～7)



令和7年(ケ)第68号に併合

令和7年(ケ)第195号  
令和7年6月25日受理  
令和7年8月 5日提出

※ 本報告書中、物件8は、併合事件  
(令和7年(ケ)第68号事件)の物件1、物件  
9は、併合事件(令和7年(ケ)第68号事件)の物  
件2と読み替えてご覧下さい。

## 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 長生郡白子町剃金字宮ノ臺  
地 番 384番5  
地 目 公衆用道路  
地 積 132平方メートル  
共有者 A 持分3537分の67

2 所 在 長生郡白子町剃金字宮ノ臺  
地 番 384番6  
地 目 公衆用道路  
地 積 170平方メートル  
共有者 A 持分4455分の110

3 所 在 長生郡白子町剃金字宮ノ臺  
地 番 384番7  
地 目 公衆用道路  
地 積 103平方メートル  
共有者 A 持分2781分の93

4 所 在 長生郡白子町剃金字宮ノ臺  
地 番 384番8  
地 目 公衆用道路  
地 積 133平方メートル  
共有者 A 持分3537分の67



物 件 目 録

5 所 在 長生郡白子町剃金字宮ノ臺  
地 番 387番4  
地 目 公衆用道路  
地 積 572平方メートル  
共有者 A 持分27分の1

6 所 在 長生郡白子町剃金字宮ノ臺  
地 番 387番16  
地 目 公衆用道路  
地 積 780平方メートル  
共有者 A 持分27分の1

7 所 在 長生郡白子町剃金字宮ノ臺  
地 番 387番18  
地 目 公衆用道路  
地 積 73平方メートル  
共有者 A 持分27分の1

8 所 在 長生郡白子町剃金字宮ノ臺  
地 番 387番41  
地 目 宅地  
地 積 157.27平方メートル  
所有者 A



## 物 件 目 録

9 所 在 長生郡白子町剃金字宮ノ臺387番地41

家屋 番号 387番41

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 59.20平方メートル  
2階 45.54平方メートル

所有者 A



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 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乃至8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 現況地目           | ■宅地（物件8） ■公衆用道路（物件1、2、4乃至7） ■雑種地（物件3）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 地図（法第14条第1項）のとおり（物件1乃至8）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が物件8土地に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| その他の事項         | ・物件1乃至7について、本件競売の対象は債務者兼所有者Aの共有持分のみである。<br>・「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 建物             | 物件9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（■主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積：約60.20平方メートル                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類：<br/>           構造：<br/>           床面積：         </div> </div>                                                                                                                                    |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅（空き家）として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所<br/>           保管開始日 令和 年 月 日         </div> </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">           支部 令和 年( )第 号<br/>           月 日         </div> |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input checked="" type="checkbox"/> 概ね建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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、2、4 乃至 7 について

私道敷地として、公共の通行の用に供されている(写真②③参照)。

### ■ 物件 3 について

- 1 南側にゴミ置場(約 3 m<sup>2</sup>)があり(写真②参照)、共有者らの利用に供されている。防火水槽の標識が立っており、地中に防火水槽が設置されているものと推定する。
- 2 調査時、物件 3 の東端付近に自動車 2 台が駐車していたが、同土地の駐車場としての利用状況等是不詳である。

### ■ 物件 8 (本敷地) について

- 1 (1) 物件 9 (本建物)の敷地等として利用されており、北側が幅員約 5 メートルの私道(物件 5)に接する。北西側に駐車スペースがある。本敷地内は高低差があり、敷地部分が駐車スペースより約 0.6 ～ 0.7 メートル高い。なお、調査時、上記私道上の本敷地寄りに長期間放置された状態と推測される原付バイクが置いてあった(写真③及び「関係人の陳述等」参照)。
- (2) 本敷地の北東端部分(約 0.8 m × 約 0.6 m)が隅切りされており、現況において東側隣接地(387 番 40)の出入口部分の一部として提供されている。なお、債務者兼所有者 A によると、同隣接地上の建物居住者とは親戚関係にあるとのことである(「関係人の陳述等」参照)。
- 2 (1) 本敷地と上記私道、東側隣接地(387 番 40)、南側隣接地(387 番 5、389 番 3)とは、フェンスや土留めブロック等で仕切られている。西側隣接地(387 番 42)とはフェンス等で一部仕切られているものの、フェンス等が存在しない部分の境界線は判然としない。もともと、フェンス等の位置から凡その境界線の位置を推測することは可能であり、本敷地の形状・範囲は地図と概ね符合しているものと推定する。
- (2) 上記私道及び各隣接地との間に設置されたフェンスが劣化し、破損している箇所や傾いている箇所がある。また、本敷地は南側隣接地(387 番 5、389 番 3)より約 1 メートル高く、南側境界線付近には土留めブロックが築造されているところ、当該土留めブロックにひび割れが生じており、南側にやや傾いている。北側・東側の土留めブロックにもひび割れた箇所がある。
- 3 本敷地の南側部分は雑木・雑草が繁茂し、朽廃したウッドデッキや破損した木柵の一部と推測される板が散乱している。また、本建物の玄関前にも板が置かれている。

### ■ 物件 9 (本建物) について

- 1 本建物内は、電化製品や家財道具等が残置していたが(写真④⑤参照)、長期間使用された形跡がなく、調査時に電気の供給も停止していたこと等から、人が生活している様子は窺えない。2 階部分はほぼ空の状態である。
- 2 本建物 1 階南東側に物置(約 1 m<sup>2</sup>)が増築されている(写真⑥及び建物間取略図参照)。この物置の増築時期は不明であるが、法務局備え付けの建物図面(各階平面図)には反映されていないため、未登記の増築部分と判断した。
- 3 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、以下の損傷等も見られた。また、外壁に多数のひび割れがあり、一部は補修されている。
  - ・ 内壁クロスや建具等にペットによるものと推測される多数の引っ掻き傷(写真⑦参照)や破損した箇所がある。
  - ・ キッチンの天井と内壁クロスに変色した箇所が見られ、雨漏り跡の可能性はある。
  - ・ リビングの内壁クロスに複数の剥がれた箇所がある。
  - ・ 洗面所の入口ドアのドアノブが取り外されている。
  - ・ 2 階中央洋室の入口ドアに凹みがある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                               |
| ■債務者兼所有者A         | <p>本建物は、4年前から空き家の状態です。</p> <p>私と近隣住民らが共有している本敷地前の道路(物件1、2、4乃至7)の使用や管理について、共有者間で取り決めや管理費等の負担はありません。</p> <p>ゴミ置場のある場所(物件3)についても共有者間で使用や管理の取り決めはないと思います。</p> <p>本敷地前の道路に置いてある原付バイクは、東隣に住んでいる私の親戚のものだと思います。</p> <p>(令和7年7月29日に電話聴取)</p> |

(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)

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                 |                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 調 査 の 場 所 等     | 調 査 の 方 法 等              |
| 7年7月7日 (月)<br>11:30-11:40                                                                                                                                                                                                                                                                        | 物件所在地           | 物件確認、占有調査、外観写真撮影         |
| 7年7月29日 (火)<br>18:30-18:35                                                                                                                                                                                                                                                                       | 千葉地方裁判所<br>執行官室 | 債務者兼所有者Aより本建物の占有状況等を電話聴取 |
| 7年7月30日 (水)<br>10:00-10:30                                                                                                                                                                                                                                                                       | 物件所在地           | 立入調査、占有状況等確認、室内等写真撮影     |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |                          |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |                          |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |                          |
| 年 月 日 ( )<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |                          |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年7月30日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><br><input type="checkbox"/> |                 |                          |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



A3判をA4判に縮小

地番区域見出し  
刺金

|       |  |       |  |      |  |              |  |           |  |    |  |       |  |              |  |      |  |     |  |
|-------|--|-------|--|------|--|--------------|--|-----------|--|----|--|-------|--|--------------|--|------|--|-----|--|
| 請求部   |  | 所在    |  |      |  | 長生郡白子町刺金字宮ノ臺 |  |           |  | 地番 |  | 384番8 |  |              |  |      |  |     |  |
| 出力縮尺  |  | 1/500 |  | 精度区分 |  | 甲三           |  | 座標系又は記号   |  | Ⅸ  |  | 分類    |  | 地図(法第14条第1項) |  | 種類   |  | 地籍図 |  |
| 作成年月日 |  |       |  |      |  |              |  | 備付年月日(原図) |  |    |  |       |  |              |  | 補記事項 |  |     |  |

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方法務局茂原支局管轄)

令和7年5月14日

東京法務局品川出張所

登記官

請求番号：11-7

(1/1)

( 8 枚目)



登記年月日：平成2年1月19日

76302

地積測量図 2、1、19

番 384-5-6-7

土地の所在 長生郡白子町割金字宮ノ台

求積 (口) 384-5  
①  $8.04 \times 3.98 = 31.9992$   
②  $25.51 \times 4.04 = 103.0604$   
③  $25.51 \times 4.98 = 127.0398$   
合計面積  $262.0994$   
面地  $131.0497$   
㎡

求積 (ハ) 384-6  
①  $5.02 \times 0.74 = 3.7148$   
②  $29.95 \times 5.00 = 149.7500$   
③  $29.95 \times 4.06 = 121.5970$   
④  $7.43 \times 3.33 = 24.7419$   
⑤  $7.43 \times 4.22 = 31.3546$   
合計面積  $331.1583$   
面地  $165.57915$   
㎡

求積 (ニ) 384-7  
①  $27.09 \times 1.78 = 48.2202$   
②  $27.09 \times 5.87 = 159.0183$   
合計面積  $207.2385$   
面地  $103.61925$   
㎡

求積 (イ) 384-1  
 $2,472.7272 - [(口) + (ハ) + (ニ)] = 2,072.4791$   
面地  $2,072.4791$   
㎡



境界線の種類  
コンクリート杭  
キ木杭

申請人

平成2年1月10日

作製者

縮尺 1/500

(千葉土地測量調査士会印)

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。  
(千葉県地方税務局及原支局管轄)  
令和7年5月14日 東京法務局品川出張所

登記官

(10 枚目)

請求番号：11-2

(1/2)

A3判をA4判に縮小

(1) 令和4年9月6日  
本図面は国土調査実施前提出図面である。

登記年月日：平成2年1月19日

76321

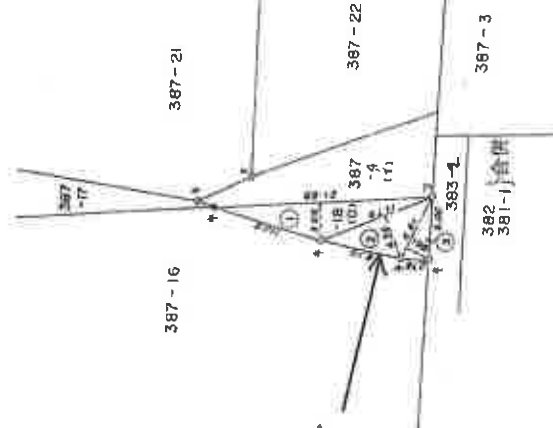
地番  
~4/387-18

地積測量図 2、1、19

土地の所在  
長生郡白子町割金字宮ノ台

求積 (ロ) 387 番 18  
①  $21.69 \times 3.66 = 79.3854$   
②  $11.79 \times 4.36 = 51.4044$   
③  $6.61 \times 2.51 = 16.5911$   
合計 = 147.3809  
面積 = 73.69045  $m^2$   
地積 = 73  $m^2$   
  
求積 (イ) 387 番 4  
 $178.5123 - 73.6904 = 104.8219$   
面積 = 104.8219  $m^2$   
地積 = 104  $m^2$

物件番号 7



境界線の種類  
コンクリート杭  
キ 木 杭

申請人

作製者

平成 2 年 1 月 10 日 (制作)

縮尺 1/500

請求番号：11-3 (1/2)

A344C A444C 縮小

(12 枚目)

登記官

東京法務局品川出張所

令和 7 年 5 月 14 日  
千葉県地方務局 (原支局管轄)

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。

次に図面に附する変更内容を示す。

- (1) 令和4年9月6日  
本図面は国土調査実施前提出図面である。

登記年月日：平成5年8月26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。  
(千葉県地方税局及原支局管轄)

令和7年5月14日 東京法務局品川出張所

登記官

(14 枚目)

請求番号：11-4

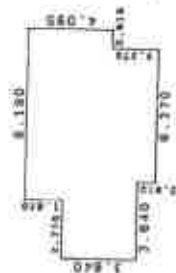
# 11704各階平面図

## 建物図面 各階平面図

家屋番号 387-41

建物の所在 長生郡白子町金宇堂ノ台387番地41

1階



### 求積表

|                  |           |
|------------------|-----------|
| 8.130 x 1.820 =  | 14.905800 |
| 10.920 x 2.275 = | 24.843000 |
| 10.010 x 1.365 = | 13.663650 |
| 6.370 x 0.910 =  | 5.786700  |
| 計                | 59.209150 |

床面積 59.20m<sup>2</sup>

2階



### 求積表

|                  |           |
|------------------|-----------|
| 1.820 x 1.820 =  | 3.312400  |
| 10.010 x 3.640 = | 36.436400 |
| 6.370 x 0.910 =  | 5.786700  |
| 計                | 45.545500 |

床面積 45.54m<sup>2</sup>

写真撮影位置と方向



物件番号9

作製者

平成5年8月25日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

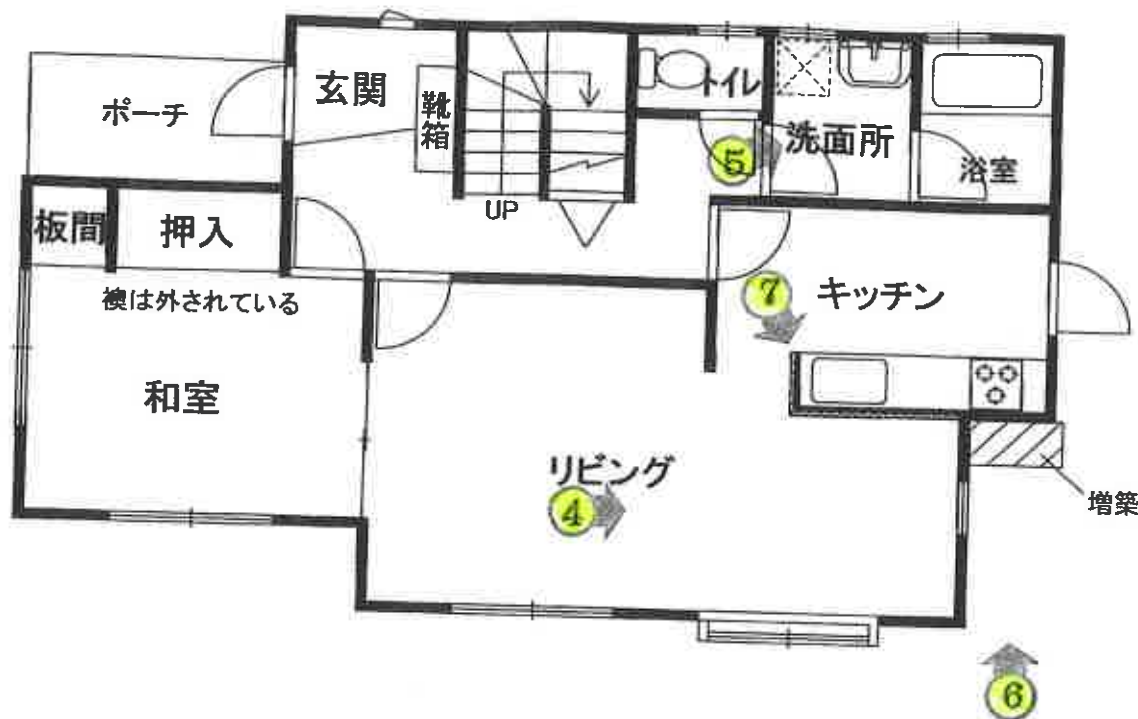
(千葉県土地家屋調査士会印紙)

A3用紙A4用紙に縮小



# 建物間取略図

写真撮影位置と方向





①



②

ゴミ置場

物件3

物件2



③

長期間放置された  
状態(推測)の原付  
バイク

物件5



④



⑤



⑥

未登記増築部分(物置)



⑦

引っ掻き傷

(17枚目)

副本

令和7年（ケ）第68号

令和7年（ケ）第195号

令和7年5月9日現地調査

令和7年9月22日評価

第K2528941号発行番号

令和7年9月23日提出日

千葉地方裁判所

民事第4部 御中

## 補充評価書

本件は、令和7年（ケ）第68号事件（物件1・2）に、同  
第195号事件の物件1～7を併合（併合後の物件番号3～  
9）したことによる一括評価である。

評価人 不動産鑑定士

小塚隆雄

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |   |           |
|---------------|---|-----------|
| 金 1,550,000 円 |   |           |
| 内 訳 価 格       |   |           |
| 物件 1 (土地)     | 金 | 560,000 円 |
| 物件 2 (建物)     | 金 | 920,000 円 |
| 物件 3 (土地)     | 金 | 10,000 円  |
| 物件 4 (土地)     | 金 | 10,000 円  |
| 物件 5 (土地)     | 金 | 10,000 円  |
| 物件 6 (土地)     | 金 | 10,000 円  |
| 物件 7 (土地)     | 金 | 10,000 円  |
| 物件 8 (土地)     | 金 | 10,000 円  |
| 物件 9 (土地)     | 金 | 10,000 円  |

- 1 一括価格は、物件 1、2、3、4、5、6、7、8、9 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。             |     | 住居表示未実施区域<br>床面積 1階約60.20㎡ |
| 3  | 物件目録記載のとおり。             |     | 同左                         |
| 4  | 物件目録記載のとおり。             |     | 同左                         |
| 5  | 物件目録記載のとおり。             |     | 地目：雑種地                     |
| 6  | 物件目録記載のとおり。             |     | 同左                         |
| 7  | 物件目録記載のとおり。             |     | 同左                         |
| 8  | 物件目録記載のとおり。             |     | 同左                         |
| 9  | 物件目録記載のとおり。             |     | 同左                         |
| 番号 | 特 記 事 項                 |     |                            |
| 2  | 物件2未登記増築の位置は建物間取略図を御参照。 |     |                            |

|     |                                                                                                                             |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3～9 | <p>対象となるのは、下記のとおりである。</p> <p>物件3、物件6：持分3537分の67</p> <p>物件4：持分4455分の110</p> <p>物件5：持分2781分の93</p> <p>物件7、物件8、物件9：持分27分の1</p> |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

令和 7年(ケ) 第 68号

令和 7年(ケ) 第 195号

## 物 件 目 録

1 所 在 長生郡白子町剃金宇宮ノ臺

地 番 387番41

地 目 宅地

地 積 157.27平方メートル

所有者 A

2 所 在 長生郡白子町剃金宇宮ノ臺387番地41

家屋 番号 387番41

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 59.20平方メートル  
2階 45.54平方メートル

所有者 A

(以上令和7年(ケ)第68号事件の物件番号1及び2)

3 所 在 長生郡白子町剃金宇宮ノ臺

地 番 384番5

地 目 公衆用道路

地 積 132平方メートル

共有者 A 持分3537分の67

4 所 在 長生郡白子町剃金宇宮ノ臺

地 番 384番6

地 目 公衆用道路

## 物 件 目 録

地 積 170平方メートル

共有者 A 持分4455分の110

5 所 在 長生郡白子町剃金字宮ノ臺

地 番 384番7

地 目 公衆用道路

地 積 103平方メートル

共有者 A 持分2781分の93

6 所 在 長生郡白子町剃金字宮ノ臺

地 番 384番8

地 目 公衆用道路

地 積 133平方メートル

共有者 A 持分3537分の67

7 所 在 長生郡白子町剃金字宮ノ臺

地 番 387番4

地 目 公衆用道路

地 積 572平方メートル

共有者 A 持分27分の1

8 所 在 長生郡白子町剃金字宮ノ臺

地 番 387番16

地 目 公衆用道路

令和 7年(ケ) 第 68号

令和 7年(ケ) 第 195号

## 物 件 目 録

地 積 780平方メートル

共有者 A 持分27分の1

9 所 在 長生郡白子町刺金字宮ノ臺

地 番 387番18

地 目 公衆用道路

地 積 73平方メートル

共有者 A 持分27分の1

(以上令和7年(ケ) 第195号事件の物件番号1～7)

#### 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、3、4、5、6、7、8、9）

|                                                                                         |                                                                                                                                                                                    |                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                                               | JR外房線「本納」駅の東方・約7.7km(道路距離)<br>最寄バス停「荊金南」の北西方・約600m(道路距離)<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                            |                                    |
| 付 近 の 状 況                                                                               | 農地、山林の中に宅地開発された地域で、戸建住宅が建ち並ぶ地域                                                                                                                                                     |                                    |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br><br>(道路の幅員等の個別<br>的な規制を考慮しな<br>い一般的な規制)                         | 都 市 計 画 区 分                                                                                                                                                                        | 非線引都市計画区域                          |
|                                                                                         | 用 途 地 域                                                                                                                                                                            | 無指定                                |
|                                                                                         | 建 蔽 率                                                                                                                                                                              | 指定 60%                             |
|                                                                                         | 容 積 率                                                                                                                                                                              | 指定 200%                            |
|                                                                                         | 防 火 規 制                                                                                                                                                                            | なし                                 |
|                                                                                         | そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                                        | 日影規制 (5時間、3時間、4m)                  |
|                                                                                         |                                                                                                                                                                                    | 建築基準法第22条及び第23条指定区域                |
|                                                                                         |                                                                                                                                                                                    | 盛土規制法に基づく規制区域<br>(令和7年5月26日より規制開始) |
| 宅地開発事業の基準に関する条例による開発<br>確認：第17の10 平成4年3月31日<br>検査済：第44の3 平成4年7月31日<br>施行区域の面積：3,059.16㎡ |                                                                                                                                                                                    |                                    |
| 画 地 条 件<br><br>(規 模 , 形 状 等 )                                                           | 【物件1】<br>形 状 :(長方形) 地 勢 :(平坦)<br>接道方位 :(北)<br>間 口 :(約14.7m) 奥 行 :(約10.5m)<br>地 積 :(157.27㎡) (登記)<br>接面道路との関係 :(中間画地)<br>隣地との高低差 :(西側隣接地とはほぼ等高に接し、東側隣接地より約0.5m高く接し、南側隣接地より約1m高く接す。) |                                    |
|                                                                                         | 【物件3、物件4、物件6～9】<br>地積1,860㎡の带状地である。現況、アスファルトが敷かれ物件1の接する私道となっており、一般通行の用に供されている。                                                                                                     |                                    |

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                    |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
|                                                             | <b>【物件 5】</b><br>地積103㎡の雑種地（防火水槽、ゴミ置場等）である。現況、アスファルトが敷かれ、地域住民の共用の敷地となっている。                                                                                                                                                                                                     |                                                    |
| 接 面 道 路 の 状 況                                               | 北側（私道） 路線名（無） 幅員（約5m） 連続性（やや劣る） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（有） 高低差（建物の敷地部分は道路より約0.6～0.7m高く接す。駐車スペースは等高に接す。）                                                                                                                                                                                 |                                                    |
|                                                             | 建築基準法上の種類                                                                                                                                                                                                                                                                      | 建築基準法第42条1項3号                                      |
|                                                             | セットバック                                                                                                                                                                                                                                                                         | 不要                                                 |
|                                                             | 再建築の可否                                                                                                                                                                                                                                                                         | 可能                                                 |
| 土地の利用状況等                                                    | 物件 1                                                                                                                                                                                                                                                                           | 物件 2 建物の敷地                                         |
|                                                             | 物件 3<br>物件 4<br>物件 6～9                                                                                                                                                                                                                                                         | 物件 1 の接する私道（公衆用道路）となっている。                          |
|                                                             | 物件 5                                                                                                                                                                                                                                                                           | 雑種地（防火水槽、ゴミ置場等）となっている。                             |
|                                                             | 隣 地                                                                                                                                                                                                                                                                            | ・北 側： 私道を介して住宅<br>・東 側： 住宅<br>・南 側： 空地<br>・西 側： 住宅 |
| 供 給 処 理 施 設<br>（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                                                 |
|                                                             | 下 水 道                                                                                                                                                                                                                                                                          | なし （浄化槽の登録あり）                                      |
| 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、物件 3～9 は従来山林等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。<br><br>2. 現在、物件 1 は物件 2 建物の敷地であり、物件 3～9 はアスファルト舗装されており、物件 5 の防火水槽以外の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。<br><br>3. 白子町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、北側、東側、南側は土留めブロック及びフェンス等により明瞭に判別されるが、西側は一部フェンス等が存し、境界は推測されるものの判然としていない。物件3～9の敷地の範囲、境界線についてはアスファルト舗装により概ね判別される。なお、現況の地形は公図（法14条地図）等に符合し、概ね全部事項証明書記載の地積は確保されているものと推測する。
2. 物件1の敷地内は、概ね物件2建物から西側はコンクリート敷の駐車スペース1台分となっている。物件1の南側は庭木及び雑草の繁茂する庭であり、ウッドデッキや木柵の破損や朽廃が確認され、これらの廃材が散乱している。
3. 物件1の北側の土留めブロックにひび割れが見受けられ、フェンスが道路側へやや傾いている。また、北側の庭木の枝葉が道路へ越境している。  
物件1の東側の土留めブロックにひび割れが見受けられた。また、破損した木柵が東側隣接地に越境している。  
物件1の南側の土留めブロックは南側にやや傾き、ひび割れが見受けられた。また、庭木の枝葉が南側隣接地に越境している。
4. 物件1の北東端は、約0.8m×約0.6mの隅切りとなっており、東側隣接地の出入口として提供されている。
5. 敷地内段差があり、物件2建物の敷地部分は駐車スペースよりも約0.6～0.7m高くなっている。
6. 所有者の陳述によると物件3～9の私道・雑種地について取り決め及び管理費等の負担はないとのこと。
7. 長生地域振興事務所での聴取にて浄化槽の登録は確認できたものの、法定点検及びメンテナンスについては不明である。
8. 白子町担当課での聴取によると、建築基準法上の道路に接道し、県の宅地開発事業基準に関する条例の検査済を受けた地域に所在することから、再建築可能とのこと。
9. 物件2建物の玄関ポーチまで4段の階段が設置されている。当該階段に、ひび割れが見受けられた。
10. 『ちば情報マップ』によれば、物件1、物件3～9は津波浸水想定0m～0.3mのエリア、及び洪水浸水想定0.5m～3.0mのエリアに指定されている。詳細は『ちば情報マップ』ご参照。

11. 対象地の前面道路上にナンバープレートのない廃バイクが1台置かれている。
12. 物件3、物件4、物件6～9はアスファルト舗装された私道である。物件5はアスファルト舗装されており、ゴミ置場と防火水槽の標識がある。地下に防火水槽が存するものと推定される。調査日において駐車している車を確認されたが、駐車場としての利用状況は不詳である。
13. 物件5の地上にブロック造のゴミ置場（約3㎡）が存するが、工作物と判断した。
14. 敷地内に電柱9本と支線2本が存するが、利用阻害はないものと判断した。

## 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<br>経済的残存<br>耐用年数 | 建築年月日（登記記載）                                                          | 平成5年5月18日 新築                                          |
|                          | 増築年月日（登記記載）                                                          | 年月日不詳 増築                                              |
|                          | 経 過 年 数                                                              | 約32年                                                  |
|                          | 経済的残存耐用年数                                                            | 経済的耐用年数は満了している。                                       |
| 仕 様                      | 構 造                                                                  | 木造                                                    |
|                          | 屋 根                                                                  | スレートぶき                                                |
|                          | 外 壁                                                                  | モルタル吹付等                                               |
|                          | 内 壁                                                                  | クロス等                                                  |
|                          | 天 井                                                                  | クロス、合板等                                               |
|                          | 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<br>(電気、上水道、プロパンガス、浄化槽)<br>(特記事項参照) |
|                          | そ の 他                                                                | 特に無し                                                  |
| 床面積（現況）                  | 床面積 1階 約60.20㎡ 1階に約1㎡の増築部分がある。<br>2階 45.54㎡<br><hr/> 延べ 約105.74㎡     |                                                       |
| 現況用途等                    | 現況用途                                                                 | 居宅                                                    |
|                          | 間 取 り                                                                | 4LDK（別添建物間取略図参照）                                      |
| 品 等                      | 普通                                                                   |                                                       |
| 保守管理の状態                  | 普通<br>・所有者の陳述によると、約4年前から空き家の状態にあるとのこと。上水道、プロパンガス、浄化槽等の設備の稼働状況は不明である。 |                                                       |

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ クロスは全般的に、剥がれ、ひび割れ、変色等が確認され、経年相応の劣化が確認される。特に、リビングの南東側のクロスが大きく剥がれている。キッチンの天井クロスに変色が確認され、雨漏りの可能性がある。クロス、襖、柱等においてペットの爪とぎ跡と推察される箇所が複数確認された。</li> <li>洗面所のドアノブが無かった。2階中央洋室のドアの一部に凹みが見受けられる。複数のドアの開閉にやや不具合が確認された。ビー玉は動く箇所も存したが統一性は確認されなかった。1階和室の襖は外されており、同室の板間に存している。</li> <li>建物の外壁に多数のひび割れが確認され、補修されている部分も存する。</li> <li>・ 室内のうち1階は家財道具、電化製品、生活雑貨等が存し、室外は庭木雑草が繁茂し廃材等が存しており、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。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。</li> </ul> |
| 建 物 の 利 用 状 況 | 所有者が空き家の状態で占有している。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 特 記 事 項       | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 物件2の建築確認は確認できなかった。長生土木事務所建築宅地課での聴取によると、物件2建物の建築当時は、都市計画区域に含まれておらず、6条指定区域にも指定されていないため、建築確認は不要の地域であったとのこと。（※白子町全域が都市計画区域内となったのは平成11年3月30日）</li> <li>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低いと推察される。</li> <li>3. 物件2の南東側に小規模の未登記増築（物置、木造平家建約1㎡）が存するが、築年月日等是不詳である。内部には日用雑貨の残置物が存している。</li> <li>4. ペット等の匂いは感じなかった。</li> <li>5. 屋内には、家財道具、電化製品、生活雑貨等の残置物が存している。</li> <li>6. 物件2の南側にウッドデッキが存していたと推察されるが、現在は朽廃し廃材となっている。</li> </ol>                   |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1、3、4、5、6、7、8、9（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 持 分<br>エ  | 建付減価<br>オ | 建付地価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ×オ＝カ |
|----------|----------------------|-----------|-----------------|-----------|-----------|---------------------------------------|
| 1        | 8,350                | 0.97      | 157.27          | —         | 1.00      | 1,274,000                             |
| 3        | 8,350                | 0.05      | 132.00          | 67/3,537  | —         | 1,000                                 |
| 4        | 8,350                | 0.05      | 170.00          | 110/4,455 | —         | 2,000                                 |
| 5        | 8,350                | 0.73      | 103.00          | 93/2,781  | —         | 21,000                                |
| 6        | 8,350                | 0.05      | 133.00          | 67/3,537  | —         | 1,000                                 |
| 7        | 8,350                | 0.05      | 572.00          | 1/27      | —         | 9,000                                 |
| 8        | 8,350                | 0.05      | 780.00          | 1/27      | —         | 12,000                                |
| 9        | 8,350                | 0.05      | 73.00           | 1/27      | —         | 1,000                                 |
| 計        |                      |           |                 |           |           | 1,321,000                             |

ア 標準価格：（公示価格等からの規準）

地価公示等（基準地 白子（県）-4）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 9,300 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(99.7)}{100} & \times & \frac{100}{(101)} & \times & \frac{100}{(110)} & = & 8,350 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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+1% (格差率) 101

◇ 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) 110

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：【物件1】

（相乗積） 土留めブロックのひび割れ-3% (格差率) 0.97

【物件3】

|           |                          |            |
|-----------|--------------------------|------------|
|           | 公衆用道路－95%                | (格差率) 0.05 |
|           | 【物件4】                    |            |
|           | 公衆用道路－95%                | (格差率) 0.05 |
|           | 【物件5】                    |            |
|           | 形状－10%、防火水槽－10%、ゴミ置場－10% | (格差率) 0.73 |
|           | 【物件6】                    |            |
|           | 公衆用道路－95%                | (格差率) 0.05 |
|           | 【物件7】                    |            |
|           | 公衆用道路－95%                | (格差率) 0.05 |
|           | 【物件8】                    |            |
|           | 公衆用道路－95%                | (格差率) 0.05 |
|           | 【物件9】                    |            |
|           | 公衆用道路－95%                | (格差率) 0.05 |
| ウ 地       | 積：登記簿数量による。              |            |
| エ 持       | 分：登記簿のとおり                |            |
| オ 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) 1.00 |

## 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、建物の価額を求めた。

| 物件<br>番号 |      | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延べ面積<br>(㎡)<br>イ | 現 価 率<br>ウ | 建物の価額 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ = エ |
|----------|------|---------------------|--------------------|------------|--------------------------------------|
| 2        | 新築部分 | 180,000             | 104.74             | 0.048      | 905,000                              |
|          | 増築部分 | 80,000              | 約1.0               | 0.048      | 4,000                                |
| 計        |      |                     |                    |            | 909,000                              |

### ウ 現価率

| 物件<br>番号 |      | (1)耐用年数法 (定額法) |                      |             |                      | (2)観察減価率   | 現価率<br>(1)(D)×(2) |
|----------|------|----------------|----------------------|-------------|----------------------|------------|-------------------|
|          |      | (A)<br>残価率     | (B)<br>経済的残存<br>耐用年数 | (C)<br>経過年数 | (D)<br>定額法に<br>よる現価率 |            |                   |
| 2        | 新築部分 | 5 %            | 0年                   | 32年         | 0.05                 | ▲5% (0.95) | 0.048             |
|          | 増築部分 | 5 %            | 0年                   | 32年         | 0.05                 | ▲5% (0.95) | 0.048             |

#### (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、物件1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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ=ウ |
|----------|-------------------|---------------|-------|------------------------------------|
|          |                   | 率             | 利用権等  |                                    |
| 1        | 1,274,000         | 0.35          | 法定地上権 | 446,000                            |

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35%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①カ、1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ) イ | 占有<br>減価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(1万円未満四捨五入)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|----------------------------------|---------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|------------------------------------------|
| 1        | 1,274,000                        | － 446,000                             |                 | 0.97           | 0.70            | 560,000                                  |
| 2        | 909,000                          | ＋ 446,000                             | 1.00            | 0.97           | 0.70            | 920,000                                  |
| 3        | 1,000                            |                                       |                 | 1.00           | 0.70            | (最低価格) 10,000                            |
| 4        | 2,000                            |                                       |                 | 1.00           | 0.70            | (最低価格) 10,000                            |
| 5        | 21,000                           |                                       |                 | 1.00           | 0.70            | 10,000                                   |
| 6        | 1,000                            |                                       |                 | 1.00           | 0.70            | (最低価格) 10,000                            |
| 7        | 9,000                            |                                       |                 | 1.00           | 0.70            | 10,000                                   |
| 8        | 12,000                           |                                       |                 | 1.00           | 0.70            | 10,000                                   |
| 9        | 1,000                            |                                       |                 | 1.00           | 0.70            | (最低価格) 10,000                            |
| 一括価格(合計) |                                  |                                       |                 |                |                 | 1,550,000                                |

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：接面私道は建築基準法上の道路であるが、使用等に関する覚書の取り交わし等もないことから道路の使用や再建築に際して係争の可能性が存すること、朽廃したウッドデッキや破損した木柵等を含む残置物が存すること等を考慮した。

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

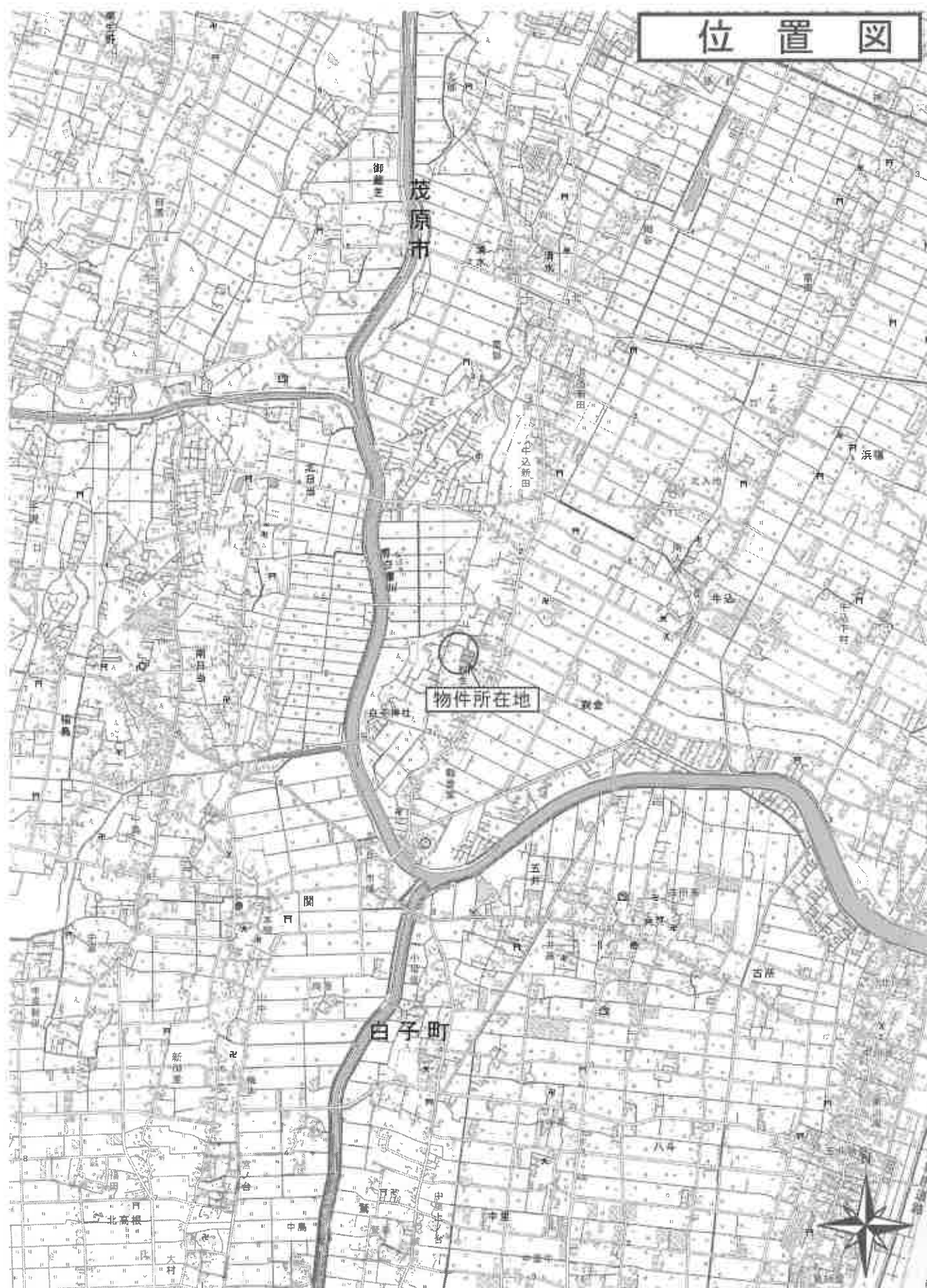
- ・ 基準地価格（白子（県）-4）

|             |                                   |
|-------------|-----------------------------------|
| 所 在         | 長生郡白子町荊金字広瀬川596番24外               |
| 価 格         | 9,300円/㎡                          |
| 位 置         | JR外房線「本納駅」の南東方約9.7kmに位置する。        |
| 価 格 時 点     | 令和7年7月1日                          |
| 地 積         | 308㎡                              |
| 供 給 処 理 施 設 | 水道                                |
| 接 面 街 路     | 北西6m私道                            |
| 用 途 指 定 等   | 非線引都市計画区域、用途無指定区域（建蔽率60%、容積率200%） |
| 地 域 の 概 要   | 中小規模の一般住宅が見られる空地の多い住宅地域           |

## 第7 附属資料

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

以 上



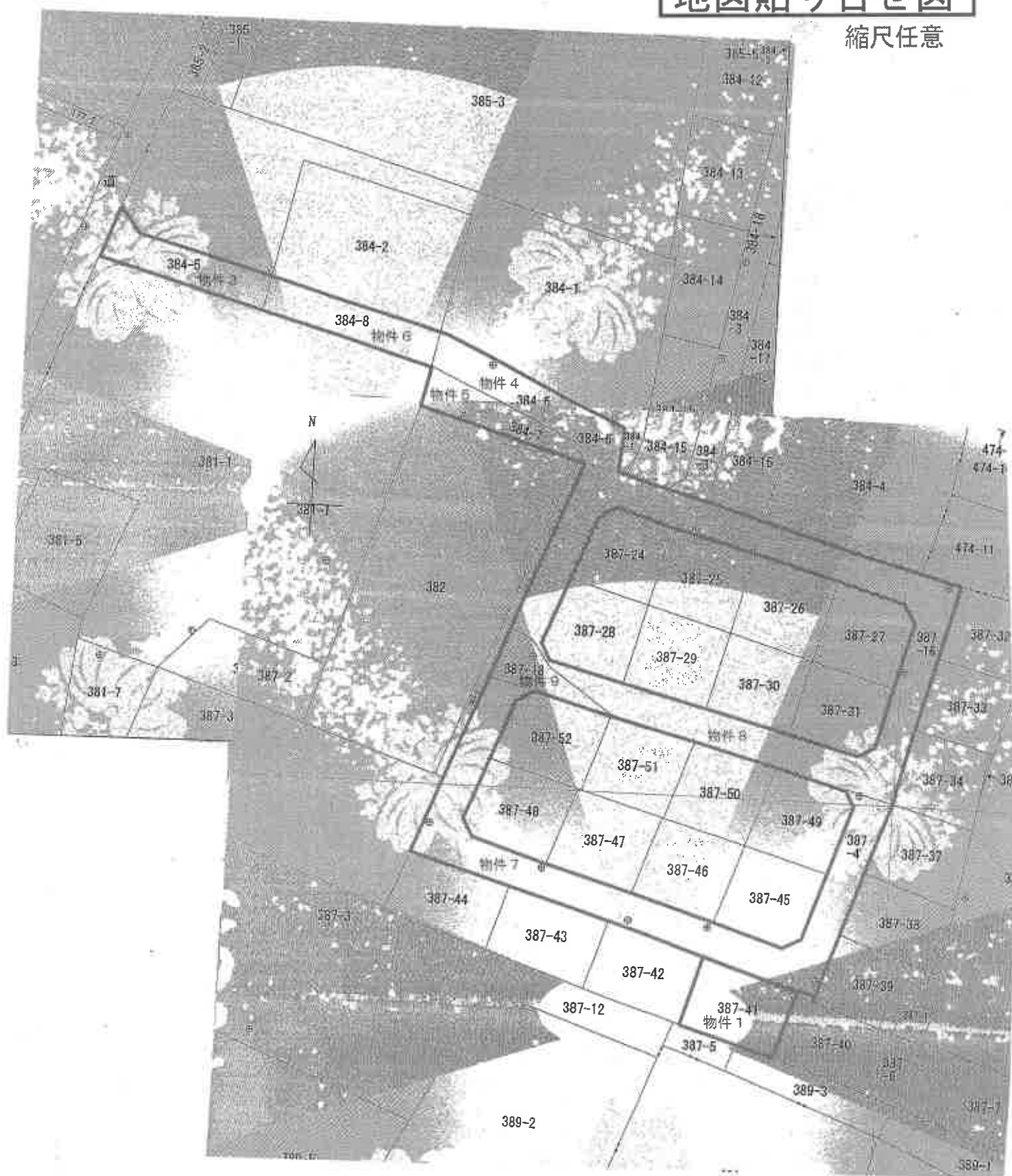
縮尺: 1 / 25,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 500 1000m

# 地図貼り合せ図

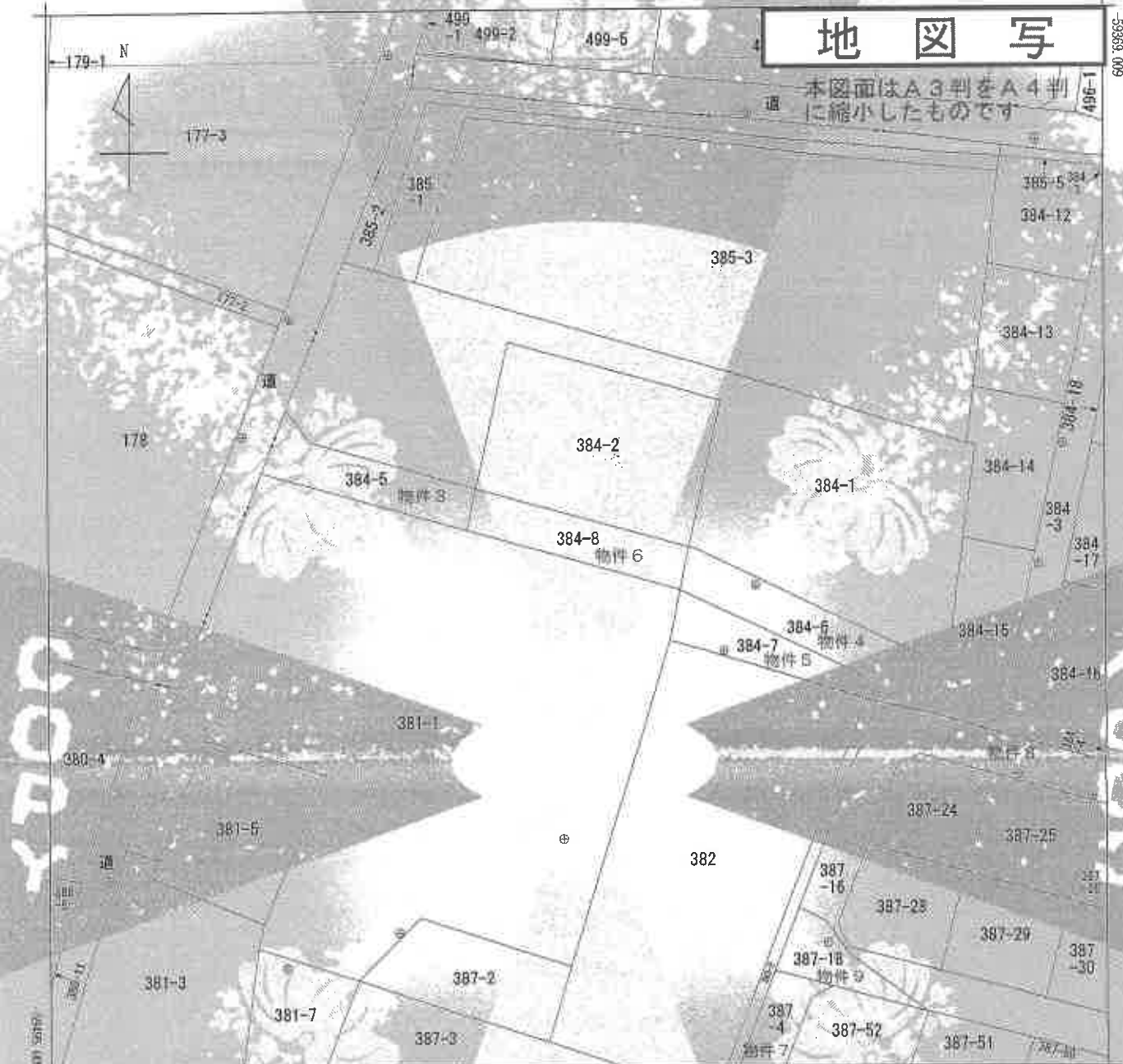
縮尺任意



# 地図写

本図面はA3判をA4判に縮小したものです

600 69655



地籍区画番号  
制金

|                  |       |                  |    |                   |                      |    |              |            |    |     |
|------------------|-------|------------------|----|-------------------|----------------------|----|--------------|------------|----|-----|
| 請求<br>部分         | 所 在   |                  |    |                   | 地 番                  |    | 384番8        |            |    |     |
| 出<br>縮<br>力<br>尺 | 1/500 | 精<br>度<br>区<br>分 | 甲三 | 登録系<br>番号又は<br>記号 | IV                   | 分類 | 地図(法第14条第1項) |            | 種類 | 地図図 |
| 作 成<br>年 月 日     |       |                  |    |                   | 備 付<br>年 月 日<br>(原図) |    |              | 備 記<br>事 号 |    |     |

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(千葉県地方務局茂原支局管轄)

令和7年5月14日

東京法務局品川出張所

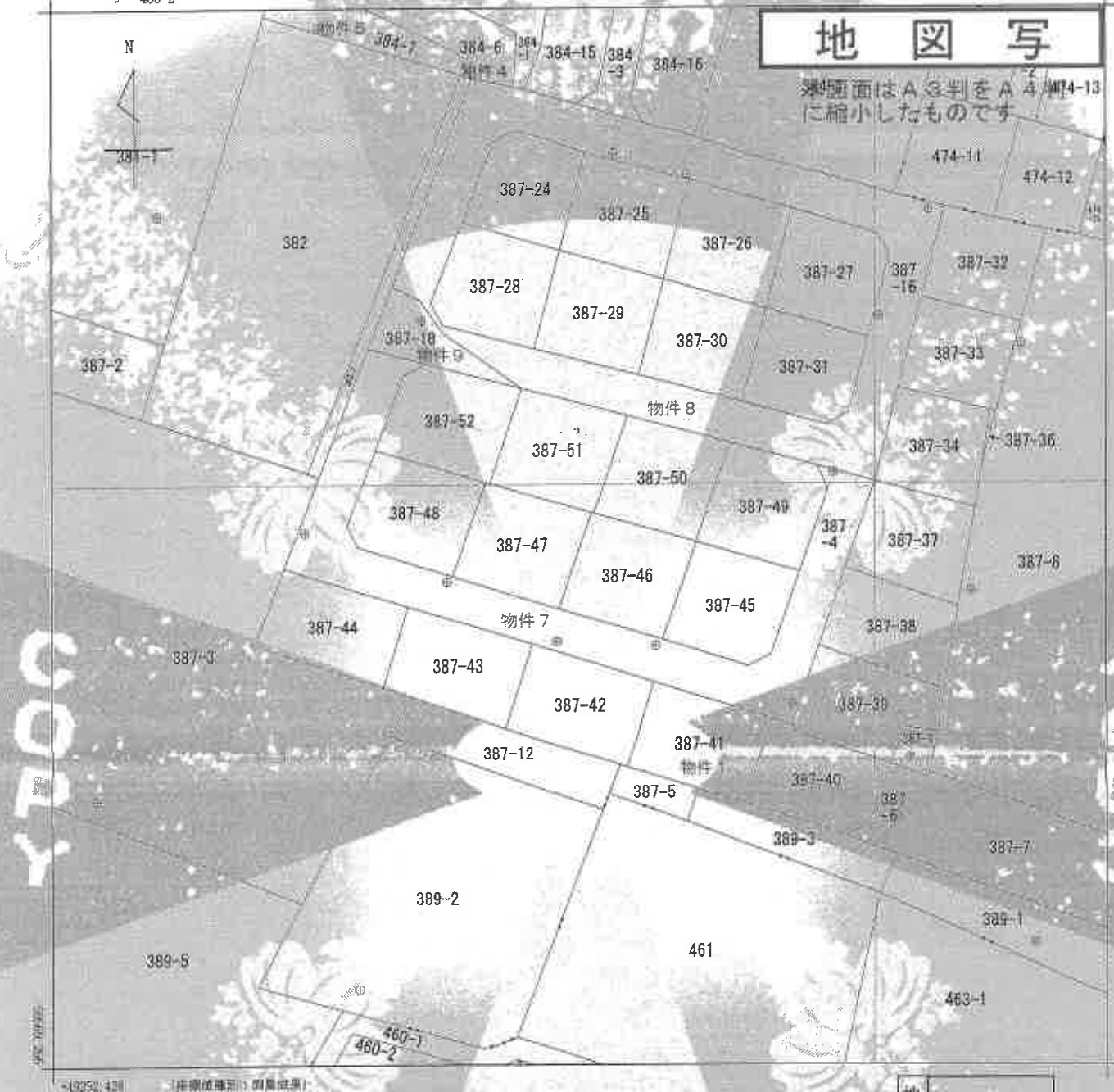
登記官

請求番号：11-7

(1/1)

## 地 图 写

※図面はA3判をA4判に縮小したものです



|                       |        |              |        |                            |                  |                                |                       |
|-----------------------|--------|--------------|--------|----------------------------|------------------|--------------------------------|-----------------------|
| 部<br>分                | 所<br>在 | 長生郡白子町刷金宇宮ノ臺 |        |                            |                  | 地<br>番                         | 387番4                 |
| 出<br>力<br>尺           | 1/500  | 精<br>度<br>分  | 甲<br>丙 | 原<br>標<br>高<br>又<br>記<br>号 | IX               | 分<br>割<br>地<br>図<br>(注第14条第1項) | 種<br>類<br>地<br>籍<br>図 |
| 作<br>成<br>年<br>月<br>日 |        |              |        |                            | 補<br>記<br>事<br>項 |                                |                       |

これは地図に記載されている内容を説明した書面である。

(千葉地方法務局及派支局管轄)

令和7年5月14日

東京法務局品川出張所

請求番号：11-6

(1/1)

登記年月日：平成25年1月19日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

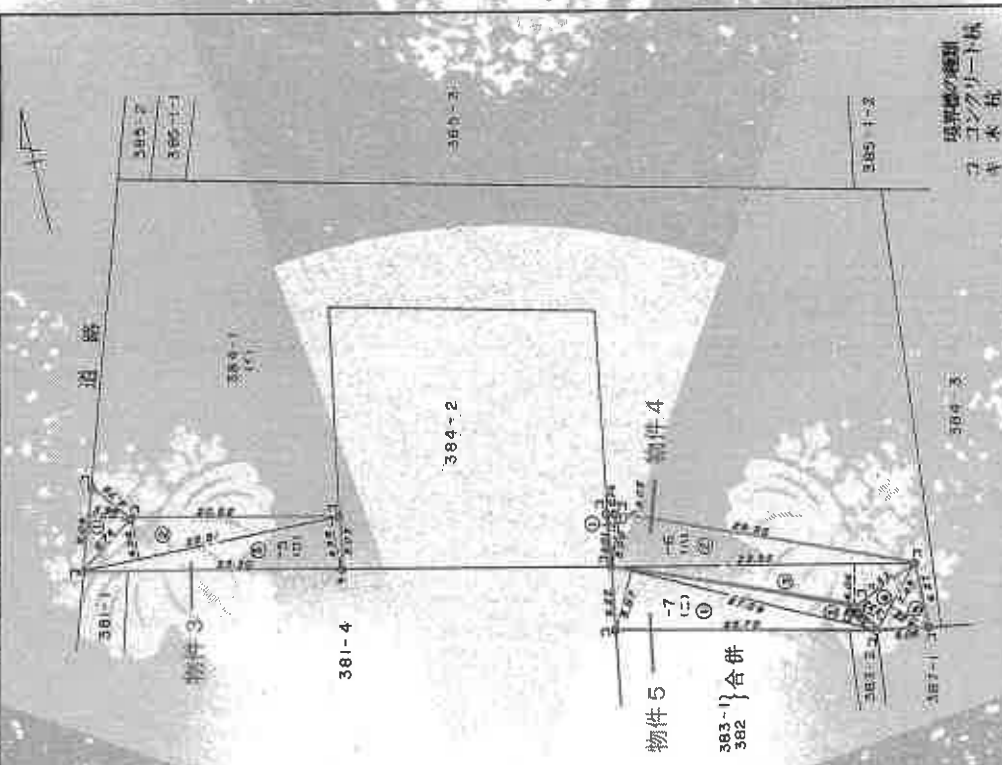
76302

地番 384-5-5-7

地積測量図 2.1.19

土地の所在地 長生郡白子町刺金字宮ノ台

|                   |                                         |
|-------------------|-----------------------------------------|
| 物件3 (測量の修正値のため参考) |                                         |
| 求積                | (口) 384-3                               |
| ①                 | $18.04 \times 3.98 = 31.9992$           |
| ②                 | $25.51 \times 4.05 = 102.0604$          |
| ③                 | $25.51 \times 4.95 = 127.0395$          |
| 合計                | $262.0994$                              |
| 合面地               | $331.0487 \text{ m}^2$                  |
| 物件4 (測量の修正値のため参考) |                                         |
| 求積                | (ハ) 384-6                               |
| ①                 | $5.07 \times 0.74 = 3.7148$             |
| ②                 | $25.95 \times 5.00 = 149.7500$          |
| ③                 | $29.95 \times 4.06 = 121.5970$          |
| ④                 | $7.43 \times 3.33 = 24.7419$            |
| ⑤                 | $7.43 \times 4.22 = 31.3546$            |
| 合計                | $331.1583$                              |
| 合面地               | $165.57915 \text{ m}^2$                 |
| 物件5 求積 (ニ) 384-7  |                                         |
| ①                 | $27.09 \times 1.76 = 48.2202$           |
| ②                 | $27.09 \times 5.87 = 159.0183$          |
| 合計                | $207.2385$                              |
| 合面地               | $103.61925 \text{ m}^2$                 |
| 物件5 求積 (イ) 384-1  |                                         |
| ①                 | $2,472.7272 - ((口) + (ハ)) = 2,072.4791$ |
| ②                 | $2,472.7272 - ((ニ)) = 2,072.4791$       |
| 合計                | $2,072.4791$                            |
| 合面地               | $2,072.4791 \text{ m}^2$                |



作製者

2 年 1 月 10 日 (作成)

申請人

縮尺 1/500

(千葉県地籍調査士会印)

(1/2)

請求番号：11-2

本図面はA3判をA4に縮小したものです

76321

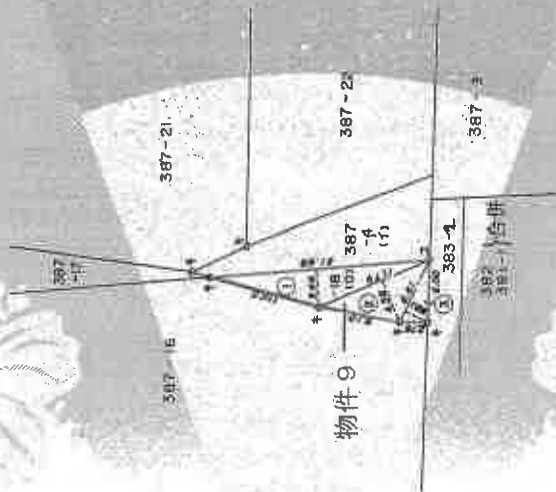
地積測量図 2.1.19

地番 387-18

土地の所在 長生郡白子町金宇宮ノ台

物件9 面積 (口) 387-18  
 ① 21.59 × 3.66 = 79.3354  
 ② 11.79 × 4.38 = 51.4044  
 ③ 6.61 × 2.51 = 16.5911  
 合計 = 147.3309  
 合 計 面積 = 73.89045 m<sup>2</sup>  
 73

物件9 面積 (イ) 387-18  
 ① 175.5123 × 73.8904 = 104.8219  
 ② 104.8219 × 104.8219 = 104.8219  
 合 計 面積 = 104.8219 m<sup>2</sup>  
 104



境界線の種類  
 コ コンクリート杭  
 キ 木杭

縮尺 5:00

申請人

2012年1月10日

作製者

(千葉県建設部調査士会)

登記年月日：平成5年8月26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。  
(千葉県地方務局茂原支局管轄)  
令和7年2月18日 東京法務局中野出張所

登記官

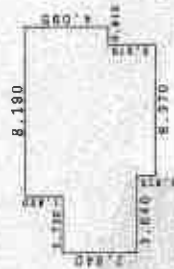
11704各階平面図

建物図面  
各階平面図

家屋番号 387-41

建物の所在 長生郡白子町刺金宇宮ノ台387番地41

1階



求積表

|                  |           |
|------------------|-----------|
| 8.190 x 1.820 =  | 14.905800 |
| 10.920 x 2.275 = | 24.843000 |
| 10.010 x 1.365 = | 13.663850 |
| 8.370 x 0.910 =  | 5.796700  |
| 計                | 59.209150 |

床面積 59.20m<sup>2</sup>

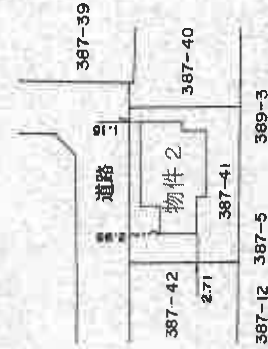
2階



求積表

|                  |           |
|------------------|-----------|
| 1.820 x 1.820 =  | 3.312400  |
| 10.010 x 3.640 = | 36.436400 |
| 8.370 x 0.910 =  | 5.796700  |
| 計                | 45.545500 |

床面積 45.54m<sup>2</sup>



作製者

5年8月25日作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(千葉県地家屋調査士会用紙)

本図面はA3判をA4に縮小したものです



## 建物間取略図

(評価人作成)

