

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 16 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 8 年 1 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 21 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 8 年 2 月 4 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 8 年 1 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 26 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 12 月 16 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

2 所 在 長生郡白子町中里字浜通

地 番 5 3 4 5 番

地 目 雑種地

地 積 2 4 9 7 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地・一部宅地

所有者 C

3 所 在 長生郡白子町中里字浜通 5 3 4 5 番地

家屋 番号 5 3 4 5 番

種 類 休憩所

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 1 9 . 8 7 平方メートル

所有者 有限会社しのぎ荘

物 件 明 細 書

令和 7年10月21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2, 3】

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2, 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室等に、別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

2 所 在 長生郡白子町中里字浜通

地 番 5 3 4 5 番

地 目 雑種地

地 積 2 4 9 7 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地・一部宅地

所有者 C

3 所 在 長生郡白子町中里字浜通 5 3 4 5 番地

家屋 番号 5 3 4 5 番

種 類 休憩所

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 1 9 . 8 7 平方メートル

所有者 有限会社しのざき荘



令和7年(ケ)第167号
令和7年7月3日受理
令和7年9月**30**日提出

現況調査報告書

3分冊のうち2（物件2、3）

千葉地方裁判所

執行官 中 村 貢

（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 長生郡白子町中里字浜通
地 番 5336番1
地 目 雑種地
地 積 965平方メートル
所有者 B

2 所 在 長生郡白子町中里字浜通
地 番 5345番
地 目 雑種地
地 積 2497平方メートル
所有者 C

3 所 在 長生郡白子町中里字浜通5345番地
家屋 番号 5345番
種 類 休憩所
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 19.87平方メートル
所有者 有限会社しのざき荘

4 所 在 長生郡白子町中里字浜通
地 番 5398番1
地 目 雑種地
地 積 1912平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	未実施（住居表示未実施区域）		
土地	物件2		
現況地目	☒ 雑種地・一部宅地（物件2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 地図（法第14条第1項）のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 その他の者が本土地のうち、物件3の建物底地部分に当該建物を所有し、占有している。 土地所有者が上記部分を除く部分を更地の状態で占有している。 ☒ 「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			
建物	物件3		
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が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を休憩所（空家）として占有している。 ☐ 「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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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

占有者及び占有権原			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 別紙建物図面（各階平面図）中、物件3の建物底地部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ 有限会社しのぎ荘	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(■物件2所有者)の陳述／ ☐ 提示文書() 要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和60年月日不詳新築（本建物の不動産登記記録全部事項証明書上の新築日の記載）	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 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	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間	
契約等		☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎月金 円（毎月 日限り 分支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある（ ☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円）	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■物件2所有者	1 有限会社しのぎ荘は本土地でテニスコートを運営していましたが、平成12年頃からはずっと更地のままで、何も使っていません。人に貸したり使わせたりしていません。 2 本土地の南側や東側の一部は客用の駐車場になっていました。 3 本土地は私名義で、本建物は有限会社しのぎ荘名義になっていますが、有限会社しのぎ荘が本土地を敷地として使うことについて、私と有限会社しのぎ荘との間で賃料等のやり取りや契約関係等はありません。本建物が建ったのは昭和60年頃だと思いますが、その当時の本土地の名義人は亡父でした。 4 本土地に境界争いはありません。 5 本建物に一時期、ホームレスの人が勝手に入り込んで寝泊まりしていたと近隣の人から連絡を受けて、中に入らないように本建物の窓に板を打ち付けたりしました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

第1 本物件の状況は別紙地図（法第14条第1項）、建物図面（各階平面図）及び別添写真のとおりである。

第2 物件2について

1 本土地は南側が幅員約5.4m、東側が幅員約4.1mの公衆用道路及び北側が水路敷きに面する概ね台形状の平坦な土地で、本建物の敷地等となっている。南側公衆用道路に面する南西側角地点に境界杭が存在した。水路敷きに面する本土地の一部北側部分にコンクリートの土留め、ネットフェンス、西側及び東側の一部にネットフェンス等が施されており、概ね本土地の範囲を確認することは可能である。

2 次の本土地における状況、本建物の不動産登記記録全部事項証明書及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から本土地における占有関係は「占有者及び占有権原」記載のとおりのほか、本建物底地部分を除く部分は所有者が不使用の状態に占有するものと認められる。

(1) 本土地は過去、オムニコート（砂入り人工芝）仕様のテニスコート場として使用されていたものと思われ、テニスコートのラインテープがところどころ残存し、長期にわたり使用された形跡は窺えなかった。

(2) 本建物底地及びテニスコート部分以外は雑草が繁茂した状態となっており、上記(2)のテニスコート部分を含め本土地には第3者の占有を示す徴表は認められなかった。

3 公衆用道路に面する本土地南側及び東側の一部はアスファルト敷きとなっており、テニスコート利用者の駐車場として使用されていたものと思われた。

第3 物件3について

1 本建物内にはテーブル、椅子が使用しないものとして整頓された状態で存在したほか、埃が積もり、一部蜘蛛の巣が張った状態となっており、現に休憩所として使用されている実態は窺えなかったこと及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から本建物は所有者が休憩所（空家）として占有するものと認められる。

2 北側の内壁に雨漏りの跡が存在する。南側の出入口の窓ガラスが破損している。南側の内壁が破損している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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)	執行官室	千葉地方法務局茂原支局に対し、隣地の不動産登記記録全部事項証明書送付囑託
7年7月10日 (木)	執行官室	千葉地方法務局茂原支局からの隣地の不動産登記記録全部事項証明書到着
7年7月11日 (金) 16:01-16:15	白子町役場	地籍調査一筆図形取得
7年7月22日 (火) 16:02-16:50	物件所在地	物件調査、写真撮影
7年7月28日 (月) 17:26-17:30	当職携帯電話	本土地所有者に架電、占有関係等聴取
7年8月13日 (水) 12:25-12:35	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影
(特記事項) ☒ 令和7年8月13日 本建物は不在で錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

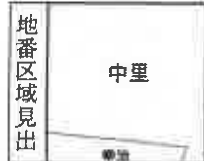
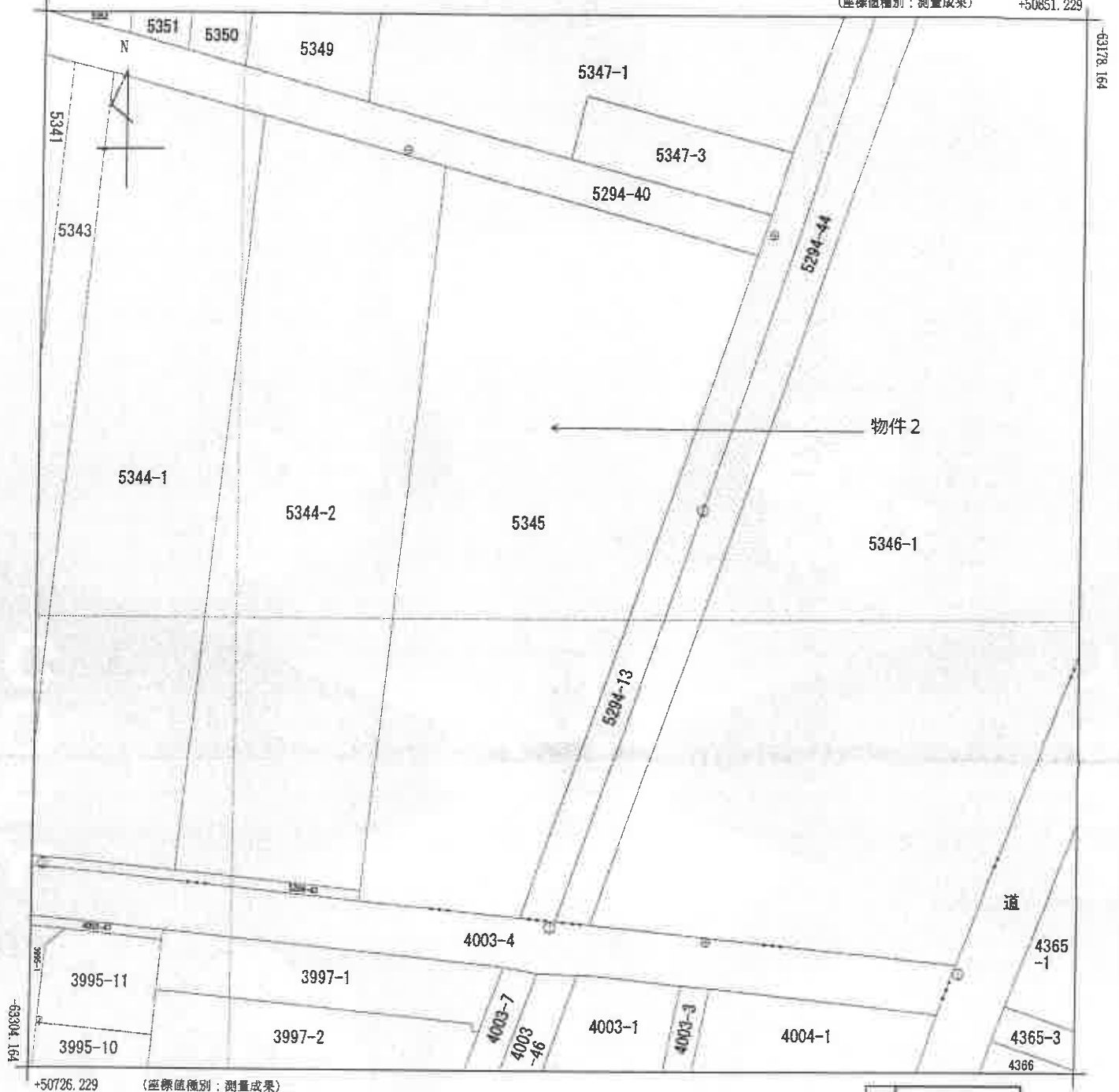
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 3995-12

地図 (法第14条第1項)

(座標値種別: 測量成果)

+50851.229



請求 部 分	所 在	長生郡白子町中里字浜通				地 番	5345番			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系 番号又は 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4月23日

千葉地方法務局

地図整理番号: M90813

登記官

(7 枚目)

(1/1)

(A3判をA4判に縮小した)

登記年月日：平成14年9月24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。

(千葉県地方税務局茂原支局発給)

令和7年4月23日

千葉県地方税務局

登記官

(B 枚目)

地図整理番号：M90811

(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(A 3判をA 4判に縮小した)

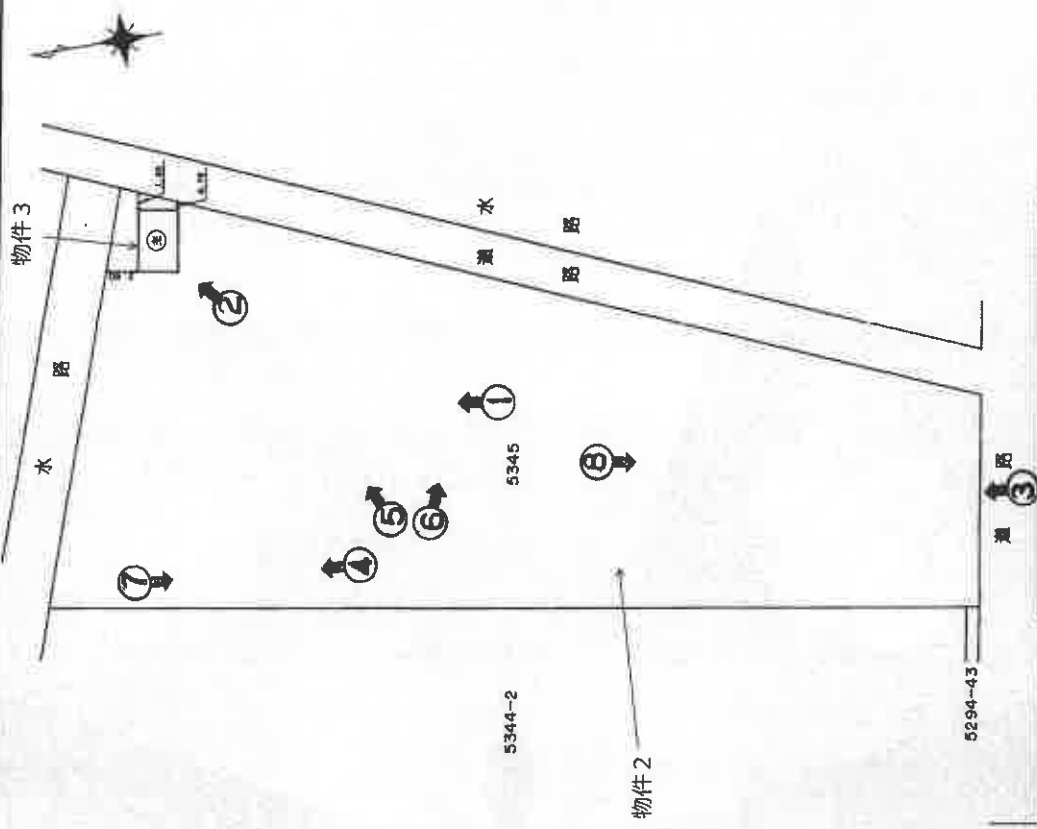
13388

各階平面図

建物図面
各階平面図

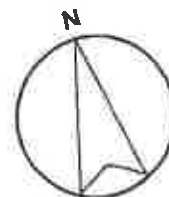
家屋番号 5345番

建物の所在 長生郡白子町中里字浜通5345番地



平成14年9月24日登記

建物間取図(物件 3)



床コンクリートに亀裂

出入口の窓 (一部のガラスがない)

内壁の板材等の下部が劣化等により
損傷し、穴が空いている。

評価人作成

(注) ⑨は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

1



物件3

2



物件2

物件3

3



物件3

4



物件3

5



6



(11 枚目)

7



8



9



(12 枚目)



令和7年(ケ) 第167号

令和7年8月13日 現地調査

令和7年8月26日 評価

第34250702-2号 発行番号

令和7年9月12日 提出日

千葉地方裁判所

民事第4部 御中

評 価 書
3分冊の2
(物件2・3)

評価人 不動産鑑定士

伊 藤 重 夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金10,910,000円	
内 訳 価 格	
物件2（土地）	金10,890,000円
物件3（建物）	金20,000円

- 1 一括価格は、物件2、3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2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

番 号	所 在 等	登 記	現 況
2	物件目録記載のとおり。		地目 雑種地・一部宅地
3	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示未実施区域
番 号	特 記 事 項		
2, 3	特にない。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

物 件 目 録

2 所 在 長生郡白子町中里字浜通
地 番 5 3 4 5 番
地 目 雑種地
地 積 2 4 9 7 平方メートル

所有者 C

3 所 在 長生郡白子町中里字浜通 5 3 4 5 番地
家屋 番号 5 3 4 5 番
種 類 休憩所
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 1 9 . 8 7 平方メートル

所有者 ~~A~~ 有限会社しのぎき荘



第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件2）

位 置 ・ 交 通	J R 外房線「八積」駅の北東方・約 6,500m(道路距離) 最寄りバス停「白子鷺」の南西方・約 900m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	テニスコートが連なり、一般住宅等も点在する地域	
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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	第2種住居地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	建築基準法第 22 条・23 条指定区域
	その他の規制	日影規制 (5h-3h/4m) 都市計画道路 3・4・4 号 (中里線, 平成 11 年 3 月 30 日決定, 千葉県告示第 367 号) (※特記事項欄 1 参照) リゾート法 (総合保養地域整備法) の特定地域 宅地造成等工事規制区域 (盛土規制法)
画 地 条 件	形状 (ほぼ台形), 地勢 (ほぼ平坦地), 接道方位 (南), 間口 (約 19.4m), 奥行 (約 83.9m), 地積 (2,497 m ² (登記とほぼ同じ)), 接面道路との関係 (角地), 隣地との高低差 (概ね等高接面) (※特記事項欄 2 参照)	
接 面 道 路 の 状 況	南側町道 (3297 号線), 幅員 (約 5.4m), 連続性 (普通), 舗装 (有), 歩道 (無), 側溝 (有), 高低差 (概ね等高接面)	
	東側町道 (3229 号線), 幅員 (約 4.1m), 連続性 (普通), 舗装 (有), 歩道 (無), 側溝 (無), 高低差 (概ね等高接面) (※特記事項欄 3 参照)	
	建築基準法上の種類	南側: 建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路 東側: 建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能と推定
土地の利用状況等	物件 2	長期間不使用とみられるテニスコート及び休憩所 (物件 3) の敷地。なお, テニスコート部分は所有者の占有下にあるとみられるが, 休憩所 (物件 3) のための占有権原は使用借権であると推定した (※特記事項欄 4 参照)
	隣地	・ 東側: 町道や水路を介して空地 ・ 西側: テニスコート (屋内型・屋外型) ・ 南側: 町道を介して空地 ・ 北側: 水路を介して温泉源泉施設

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 なし(ただし、南側町道地下に本管あり) ガス配管 なし(ただし、南側町道地下に本管あり) 下水道 なし(ただし、東側町道地下に小規模下水道〈コミュニティ・プラント〉の本管あり)
土 壌 汚 染 等	1. 住宅地図(昭和54年, 同61年, 平成4年, 同17年, 同28年)の閲覧等によると, 対象土地は農地やテニスコートであったことが推定され, 土壌汚染の可能性のある用途で使用された可能性は低いものと推察される。 2. 現地での外観調査による限り, 休憩所(物件3)に付随する浄化槽が同建物の北西角付近に埋設されているとみられるほかは, 土地利用の著しい阻害要因となる地下埋設物が存する兆候は見当たらなかった。 3. 「ちば情報マップ ふさの国文化財ナビゲーション」の閲覧によると, 対象土地及び隣接地並びに周辺地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。
特 記 事 項	1. 当該都市計画道路(標準幅員16m)は南側町道を拡幅するものであり, 対象土地の南側接道部の一部が当該予定地の区域内に含まれるとみられるが, 白子町建設課によると, 事業認可は行われていない。 2. 南側町道との官民境界を示すとみられるコンクリート杭を確認したほか, 西側隣地との境を示すとみられる金網フェンス等を手掛かりに境界線を推定し, ウォーキング・メジャーによる概測の上, 土地の範囲や形状が公図や地籍調査図面等に概ね符合するものと推察した。 3. 東側町道に側溝はないが, 町道の東側に隣接して水路がある。 4. 対象土地の所有者は休憩所(物件3)の所有者(抵当権の債務者たる法人)と異なるが, 賃貸借契約等の有無が不明であるため, 使用借権に基づく占有であると推定した。

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	主である建物	
建 築 時 期 及 び	建築年月日（登記記載）	昭和 60 年月日不詳新築
経 済 的 残 存	経 過 年 数	約 40 年
耐 用 年 数	経済的残存耐用年数	0 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	木質系サイディング等
	内 壁	板材等
	天 井	板材等
	床	コンクリート
	設 備	手洗場、水洗トイレ(和式・2 箇所)等（電気、井戸水、浄化槽使用）（※特記事項欄 1 参照）
	その他	特にない。
床面積（現況）	延べ	19.87 m ²
現 況 用 途 等	現況用途	テニスコート附属の休憩所
	間 取 り	休憩室及びトイレ（別添「建物間取図（物件3）」参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る。経年相応の劣化や損耗等に加え、主な汚破損箇所等として以下のものなどが見られた（別添「建物間取図（物件3）」参照）： ・コンクリート床の一部に亀裂がある。 ・建物南側内壁の板材等の下部が劣化等により破損し、穴が空いている。 ・出入口窓のガラスの一部がない。 ・多くの窓枠の周囲には、雨水の浸水跡とみられるシミがある。	
建物の利用状況	長期間にわたり使用していないものとみられるが、所有者の占有下にあると推定した。	
特 記 事 項	1. 敷地（物件2）には上水道の引込管やメーターは設置されておらず（長生郡市広域市町村圏組合水道部に確認済）、対象建物の北東角付近に井戸水汲上ポンプとみられる機器がある上、室内手洗場に「この水は飲めません」との表示があること等から、井戸水使用と推定した。また、当該敷地には下水道の接続管がなく（白子町環境課に確認済）、対象建物の北西角付近に浄化槽の蓋とみられるマンホールがあることから、浄化槽使用と推定した。 2. 長生土木事務所によると、対象建物に関しては建築確認申請が行われた履歴がないが、白子町が都市計画区域となった平成 11 年より前に行われた一般建築物の新築なので、建築基準法上の適法性に問題はないと推定した。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地（土地）価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
2	8,560	0.81	2,497	0.90	15,582,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（白子－2）

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格	
10,500 円/㎡	×	99.4/100	×	100/106	×	100/115	≡	8,560 円/㎡	

◇時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：接面方位（南）＋6% （格差率）106

◇地 域 格 差：街路，交通接近，環境，行政条件格差等を考慮した。 （格差率）115

標準画地は，近隣地域において，土地の概況（間口，奥行，規模等）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

イ 個 別 格 差（相乗積）：

接面方位（南）	＋6%	
角地	＋3%	
間口・奥行の関係	－10%	
規模大	－15%	
都市計画道路の予定地を含む	－3%	（格差率）0.81

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態，建物の老朽化等を考慮した。 （格差率）0.90

② 物件 3（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
3	100,000	19.87	0.003	6,000

ウ 現価率

物件 番号	(1) 耐用年数法(定額法)				(2) 観察減価法	現価率 (1) (D) × (2)
	(A) 残価率	(B) 経済的残存 耐用年数	(C) 経過年数	(D) 定額法によ る現価率		
3	5%	0 年	40 年	0.05	▲95% (0.05)	0.003

(1) 耐用年数法（定額法）

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

- A. 残価率
B. 経済的残存耐用年数
C. 経過年数

(2) 観察現価率

建物躯体の状態（建物状態、損耗、破損等）、保守管理状況等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		面積割合 ウ	土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2	15,582,000	0.10	使用借権	33/2,497	21,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

ウ 面積割合：建物の敷地面積として、建築面積（19.87 m²）を指定建蔽率（60%）で除して得た面積（約33 m²）であると推計し、当該面積の対象土地の面積（2,497 m²）に対する割合を面積割合とした。

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エ) 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
2	15,582,000	-21,000		1.0	0.7	10,890,000
3	6,000	+21,000	1.0	1.0	0.7	20,000
一 括 価 格 (合 計)						10,910,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考資料

1 地価公示価格（白子－2）

所 在：千葉県長生郡白子町幸治字塩濱添 3089 番 29

価 格：10,500 円/㎡

位 置：JR 外房線「八積」駅の北東方約 6,500m に位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：261 ㎡

供給処理施設：都市ガス・上水道・下水道

接 面 街 路：南側幅員約 6.0m 町道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域，第一種住居地域（建蔽率 60%，容積率 200%）

地 域 の 概 要：中規模の一般住宅，農家住宅が見られる住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

3 建物図面・各階平面図写

4 建物間取図

以 上

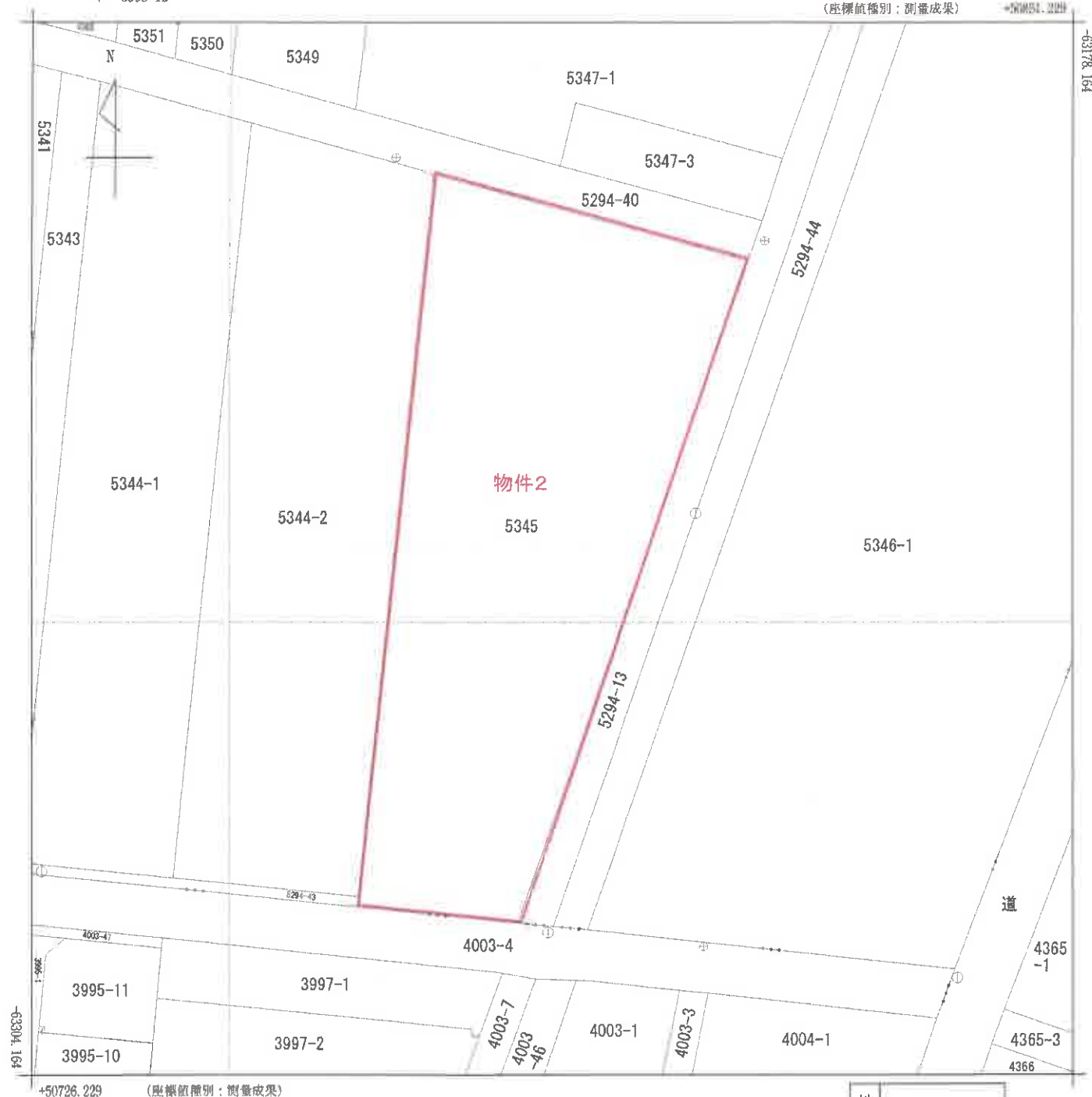
位置図



3995-12

(座標値種別: 測量成果)

+50726.229



+50726.229

(座標値種別: 測量成果)

地番区域見出

中里

請求部	所在	長生郡白子町中里字浜通				地番	5345番			
出力縮	1/500	精度区	甲三	座標系番号又は記号	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		

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

登記年月日：平成14年9月24日

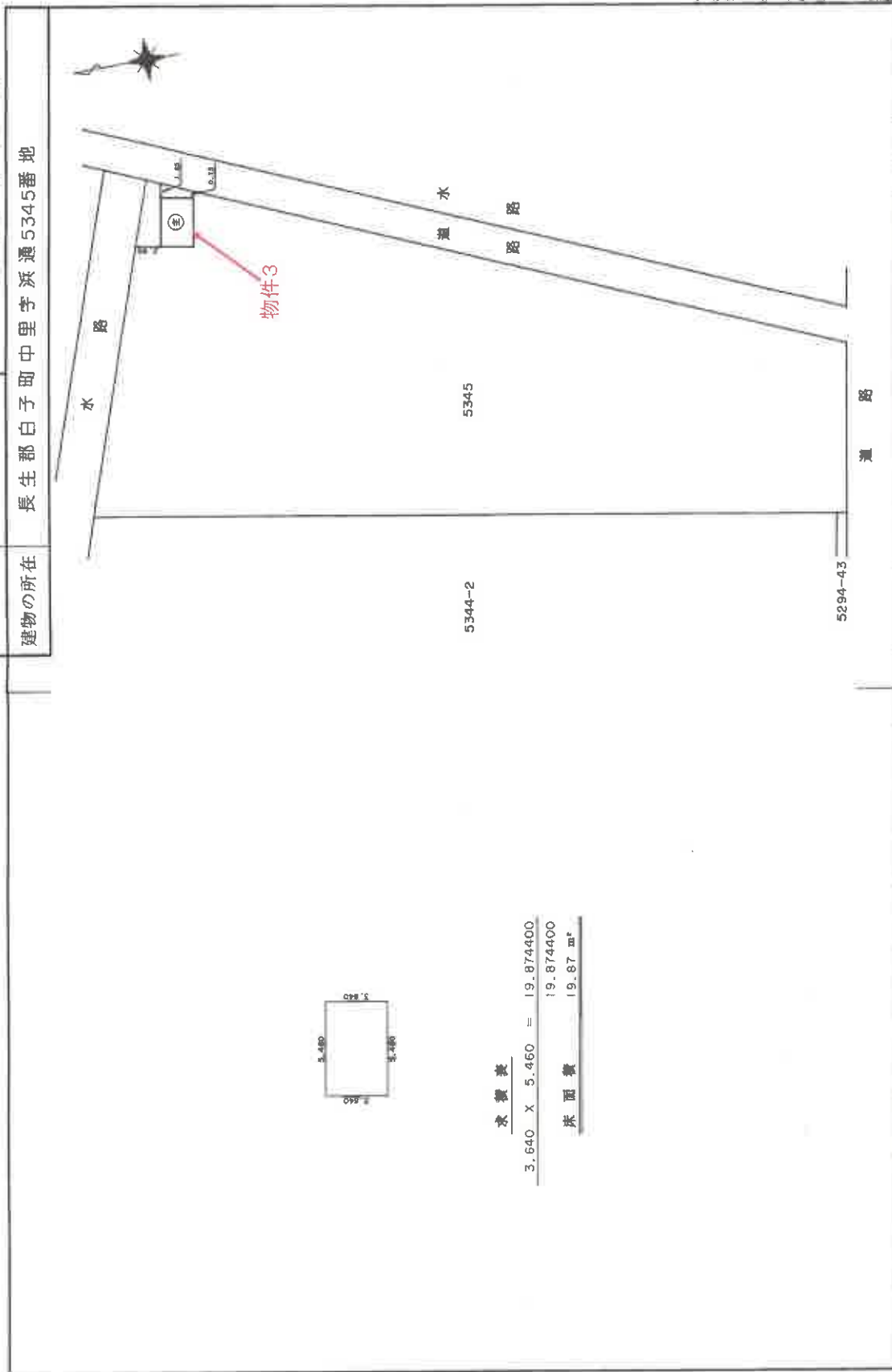
13388

各階平面図

建物図面
各階平面図

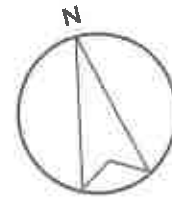
家屋番号 5345番

建物の所在 長生郡白子町中里字浜通5345番地



本図面はA3判をA4判に縮小したものです

建物間取図(物件3)



床コンクリートに亀裂

出入口の窓（一部のガラスがない）

内壁の板材等の下部が劣化等により
損傷し、穴が空いている。