

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月10日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 北 澤 幸 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 2月25日 午前 9時00分から 令和 8年 3月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月11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 3月25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 3月12日 午前 9時00分から 令和 8年 3月16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 8年 2月10日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	4,970,000 3,976,000	一括	994,000	36,219	0
1	20,000				
2	1,090,000				
3	3,860,000				



物 件 目 録

1 所 在 長生郡白子町幸治字新田

地 番 3769番1

地 目 公衆用道路

地 積 528平方メートル

共有者 A 持分8分の1

2 所 在 長生郡白子町幸治字新田

地 番 3769番3

地 目 宅地

地 積 264.45平方メートル

所有者 A

3 所 在 長生郡白子町幸治字新田3769番地3

家屋 番号 3769番3

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造セメントかわらぶき2階建

床 面 積 1階 78.18平方メートル

2階 56.25平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8年 1月 6日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 竹 内 信 俊

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1, 2】

なし

【物件番号3】

賃借権（不明）

範 囲 全部

賃借人 B

・占有権原の存否は不明であるが、最先の賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

・転使用借人Cが共同して占有している。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

売却基準価額は、太陽熱温水器の所有権留保条項等の詳細が不明であること等を考慮して定められている。

《 注 意 書 》

1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。

2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。



- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室等に、別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 長生郡白子町幸治字新田
 地 番 3769番1
 地 目 公衆用道路
 地 積 528平方メートル
 共有者 A 持分8分の1

2 所 在 長生郡白子町幸治字新田
 地 番 3769番3
 地 目 宅地
 地 積 264.45平方メートル
 所有者 A

3 所 在 長生郡白子町幸治字新田3769番地3
 家屋 番号 3769番3
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造セメントかわらぶき2階建
 床 面 積 1階 78.18平方メートル
 2階 56.25平方メートル
 所有者 A



令和7年(ケ)第354号
令和7年10月 3日受理
令和7年12月15日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 田 中 剣 吾

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 長生郡白子町幸治字新田

地 番 3769番1

地 目 公衆用道路

地 積 528平方メートル

共有者 A 持分8分の1

2 所 在 長生郡白子町幸治字新田

地 番 3769番3

地 目 宅地

地 積 264.45平方メートル

所有者 A

3 所 在 長生郡白子町幸治字新田3769番地3

家屋 番号 3769番3

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造セメントかわらぶき2階建

床 面 積 1階 78.18平方メートル
2階 56.25平方メートル

所有者 A



(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■B	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		■陳述(■C(占有者)) □文書(□)	
占有権原		□賃借 □使用借 □転借 ■不明	
占有開始時期		令和 年 月 日ころ	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	□所有者 ■不明	
契約等 当事者	借主	■占有者 □その他()	
	貸主	□所有者 ■その他(B)	
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分払) □前払 () □相殺 ()	
敷金・保証金		□ない □敷金 □保証金 □ある 金 円	
特約等		□譲渡転貸可 □	
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

その他の事項

■物件1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②参照)。なお、当該私道の北側は行き止まりである。

■物件2(本敷地)について

- 1 物件3(本建物)の敷地等として利用されており、南側が現況幅員約5メートルの町道に、西側が現況幅員約6メートルの私道(物件1)に、各々接する。北西側に駐車スペースがあり、土地に定着したカーポートが設置されている(写真①参照)。本敷地内は高低差があり、南側庭部分は駐車スペースより約0.7メートル高い。南側庭部分には人工芝が敷かれており、ウッドデッキ、プール、バーベキュー施設、手洗い場が併設されている(写真③参照)。
- 2 本敷地の範囲は、南東端に存在する境界標及び各隣接地との間に設置されたフェンス等の位置を地積測量図と照合することにより、認識することが可能である。なお、北側隣接地(3769番4)の本敷地寄りに長期間駐車した状態と思われる軽貨物車が存在する。
- 3 本敷地の東側には簡易物置(動産)や木材で組み立てた簡易な棚が存在し、北側にはバスケットゴールやパラソルの骨組みが横倒し状態で放置されている。また、南東端には電柱と支線が立っており、その近辺には廃材やコンクリートブロックが散乱していた。

■物件3(本建物)について

- 1 本建物内には電化製品や家財道具等が存在したが(写真④⑤⑥参照)、立入調査時に電気の供給が停止しており、人が生活している様子は窺えなかった。各部屋には生活雑貨品や衣類、寝具等が無造作に置かれ、2階納戸には大量の衣類等が積み重なっていた。また、LDにはペットケージが存在したことから、ペットを飼育していた可能性がある。
- 2 天井・内壁・床に経年相応の劣化(細かな傷や変色等)及び汚損はあるが、雨漏り跡や大きな損傷等は見当たらなかった。リビングの窓にひび割れが生じている。また、内壁に多数の釘打ち箇所が見られた。
- 3 屋根上に太陽熱温水器が設置されているが、正常に作動するかは未確認である。

(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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者Aの母	息子(A)は、事情があつて現在連絡が取れないところにいます。 息子は本建物に行ったことはありません。 本建物に誰が住んでいるのかは分かりません。 本建物の鍵は誰が管理しているのか分かりません。 (令和7年10月14日に電話聴取)
■近隣居住者	本建物は別荘として使われているようです。2週間前にも人が来ていました。名前は分かりません。 (令和7年11月7日に面談聴取)
■占有者C	本建物はもともと知人のBが借りていたようですが、Bから「使ってよい」と言われ、4年くらい前から私が本建物を別荘として利用していました。この2年くらいは、本建物をほとんど利用していません。 Bとの間で賃貸借契約を結んでいることはなく、私が誰かに賃料を支払って本建物を利用しているものではありません。 Bが誰から本建物を借りているのかは分かりません。 本建物の所有者の名前は知りません。 本建物の中に私の物がありますが、ベッド、タンス等の家具類は私が利用する前から置いてあり、これらはBの物ではないかと思います。 最近、本敷地内に置いていた私物を私の会社の社員が取りに行ったと思います。 (令和7年11月26日に電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■以下の状況とCの陳述から、本建物は別荘として利用され、BとCが共同で占有しているものと認めた
が、Bについては陳述が得られていないため、占有権原や占有開始時期等は不明である。なお、近隣居
住者の陳述に加え、本敷地内の様子が初回臨場時と立入調査時で異なっていたこと、2回目の臨場時に
郵便受けに投函した連絡依頼書が立入調査時に見当たらなかったことから、B又はC、そのいずれかの
関係者が現在も本建物に出入りしている可能性が高い。

- ・本建物に表札はなく、郵便受け及び本建物内に所有者A宛ての郵便物は存在しない。
- ・本建物の電気需給契約の終了時(令和7年4月5日)の契約名義はBである。
- ・本建物の給水契約における水道使用者はCである。
- ・玄関脇にキーボックスが取り付けられている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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10月7日 (火) ①9:40-9:55 ②10:23-10:26	①物件所在地 ②千葉地方法務局 茂原支局	①物件確認、占有調査(空き家の可能性あり)、外観写真撮影 ②物件1及び2の隣接地の登記調査
7年10月8日 (水) : - :	千葉地方裁判所 執行官室	①債務者兼所有者Aの住所宛てに連絡依頼書兼照会書 発送 ②東京電力エナジーパートナー株式会社に電気需給契約の有無等につき照会書発送 (10月23日に回答書受領。契約終了日: R7.4.5)
7年10月14日 (火) 18:00-18:14	同上	Aの母より本建物の占有状況等を電話聴取
7年10月27日 (月) 11:05-11:13	物件所在地	占有調査、連絡依頼書投函(期限内に連絡なし)
7年10月31日 (金) : - :	千葉地方裁判所 執行官室	物件3建物の住所を記載したA宛ての立入調査日通知書を送付 (「あて所に尋ねあたりません」との理由で返送)
7年11月7日 (金) 13:00-14:00	物件所在地	評価人とともに立入調査、占有状況等確認、室内等写真撮影、近隣居住者より本建物の占有状況を面談聴取
7年11月11日 (火) 14:37-14:40	白子町役場 住民課	本建物住所地におけるBCの住民票写しの交付申請 (いずれも該当なし)
7年11月13日 (木) 9:25-9:30	長生郡市広域市町村圏 組合水道部 (茂原市高師)	本建物の給水契約の内容を照会 (開栓日 R1.10.4、水道使用者: C)
7年11月19日 (水) : - :	千葉地方裁判所 執行官室	本建物の水道料金請求先(Cが代表取締役を務める法人)の住所に連絡依頼書発送
7年11月26日 (水) 18:41-19:04	同上	Cより本建物の占有状況等を電話聴取
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和7年11月7日 目的物件は不在であったので、立会人を立ち合わせ建物内に立ち入った。なお、解錠技術者を同行した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



物件番号1

物件番号2

A3判をA4判に縮小



請求部	所在	長生郡白子町幸治字新田				地番	3769番1			
出力縮	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9月17日
千葉地方法務局

請求番号: 15-1
(1/1)

登記官

(8 枚目)

74146

地積測量図

地番 3769-3411
3769-10

土地の所在 長生郡白子町幸治字新田

三斜求積表

② 地番 3769-3 物件番号 2

符号	底辺	高さ	積
イ	20.74	12.99	269.4126
ロ	20.74	10.34	214.4515
ハ	14.39	3.15	45.2570
合計			529.1612
面積			264.5806
地積			264 m ²

③ 地番 3769-4

符号	底辺	高さ	積
イ	18.26	9.06	165.4356
ロ	18.26	9.07	165.6182
合計			331.0538
面積			165.5269
地積			165 m ²

④ 地番 3769-5

符号	底辺	高さ	積
イ	18.27	9.05	165.3435
ロ	18.27	9.07	165.7089
合計			331.0524
面積			165.5262
地積			165 m ²

⑤ 地番 3769-6

符号	底辺	高さ	積
イ	18.27	9.05	165.3435
ロ	18.27	9.07	165.7089
合計			331.0524
面積			165.5262
地積			165 m ²

⑥ 地番 3769-7

符号	底辺	高さ	積
イ	18.27	9.05	165.3435
ロ	18.27	9.06	165.5262
合計			330.8697
面積			165.4345
地積			165 m ²

⑦ 地番 3769-8

符号	底辺	高さ	積
イ	18.26	9.05	165.4340
ロ	18.26	9.06	165.6168
合計			331.0508
面積			165.5254
地積			165 m ²

⑧ 地番 3769-9

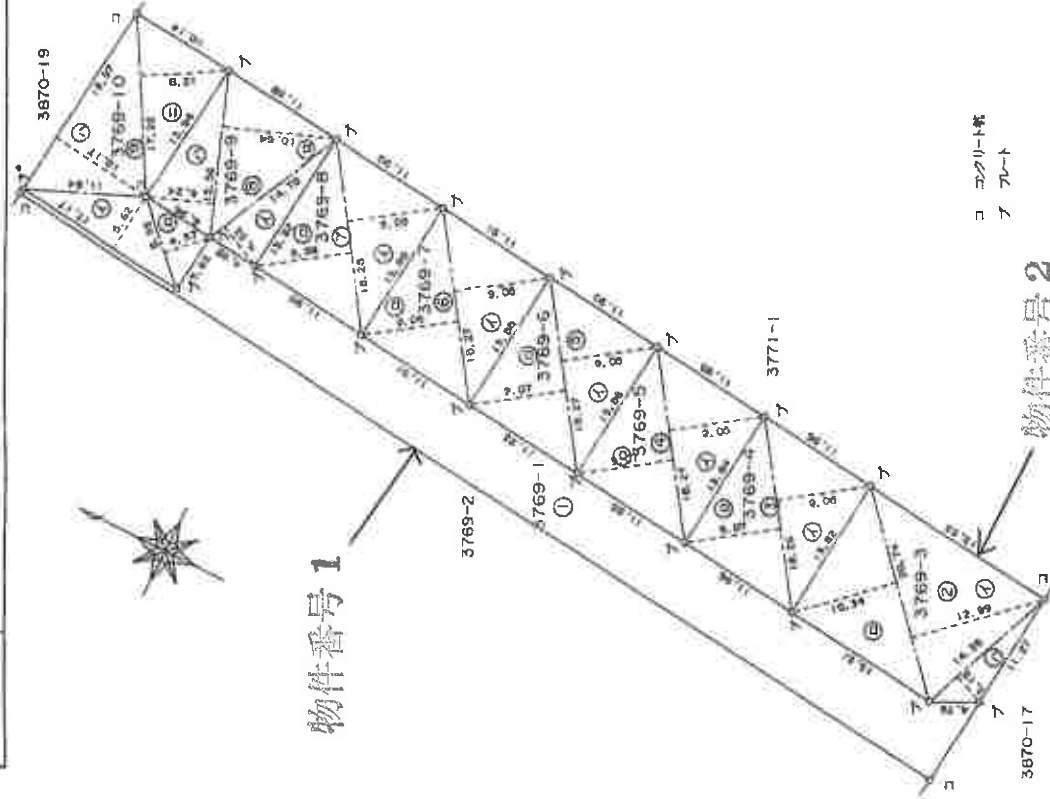
符号	底辺	高さ	積
イ	14.78	4.63	68.4314
ロ	15.56	10.64	165.3584
ハ	15.56	6.24	97.0844
合計			331.0842
面積			165.5421
地積			165 m ²

⑨ 地番 3769-10

符号	底辺	高さ	積
イ	17.17	5.62	96.4954
ロ	8.95	4.37	39.1115
ハ	19.57	10.17	199.0268
ニ	17.22	8.21	141.3782
合計			476.0100
面積			238.0050
地積			238 m ²

① 3769-1 物件番号 1

2023.79-(②+③+④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨)-528.12275
地積 528m²



物件番号 2

作製者

申請人

年 8 月 17 日(作製)

縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会印紙)

(1) 令和1年7月23日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

A3判をA4判に縮小

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

登記年月日：平成13年5月8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。

(千葉地方法務局茂原支局管轄)

令和7年9月12日

千葉地方方法局

ଉତ୍ତରାଞ୍ଚଳ

(11 枚目)

請求番号 15-3

10324

圖面平階各

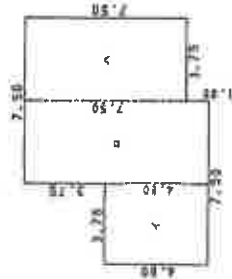
3769-3

家屋番号

長生郡白子町孝治字新田3769番地3

建物の所在

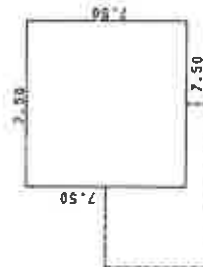
智 1



禮

イ	4.60	X	3.75	=	18.0000
ロ	8.55	X	3.75	=	32.0625
ハ	7.50	X	3.75	=	28.1250
台 計					78.1875
床 面 積					78.18 m ²

25



附录

7.50 X 7.50	=	56.2500
床面積		
		56.2500
		56.25 m ²

作者

縮尺

250

人
集
田

民
信

500

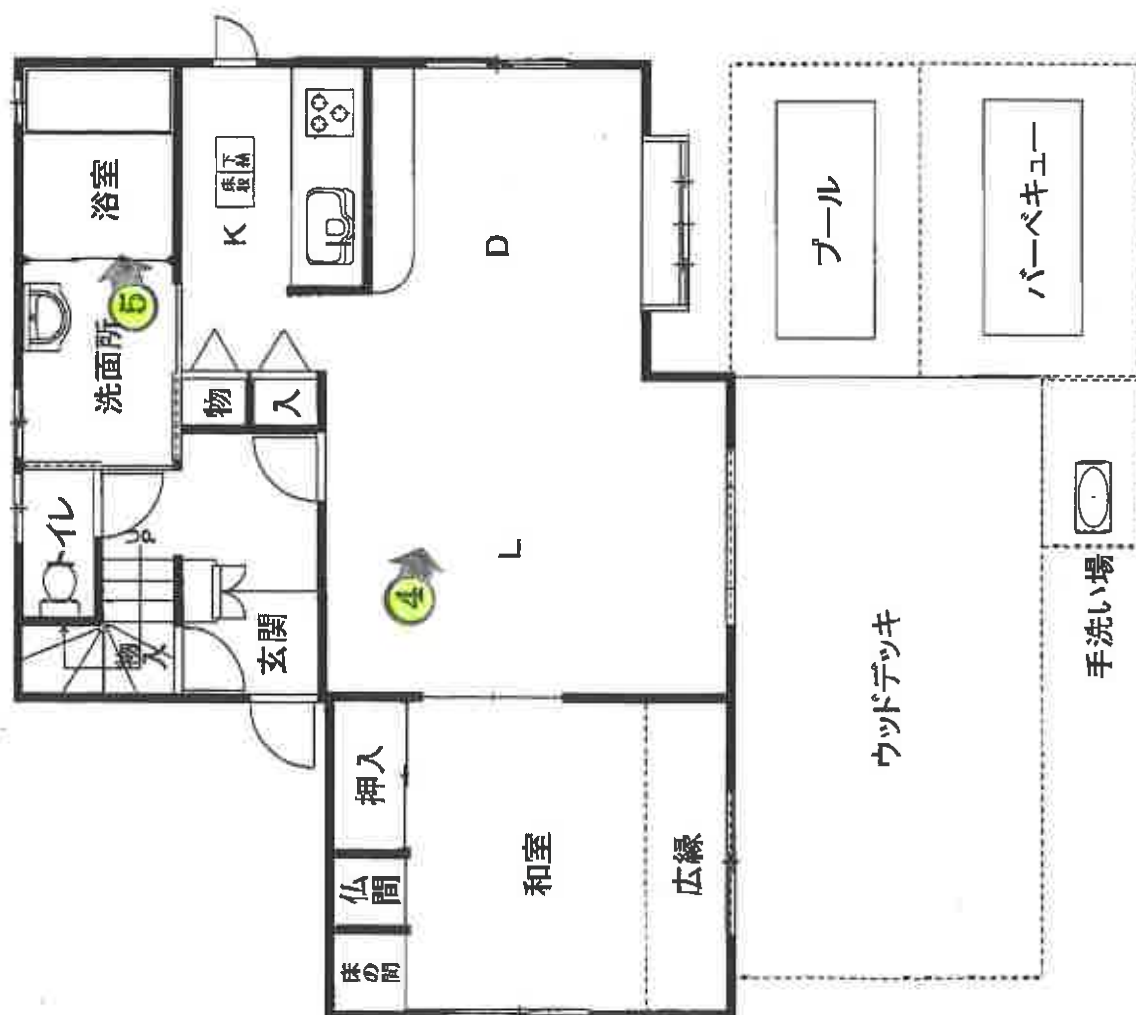
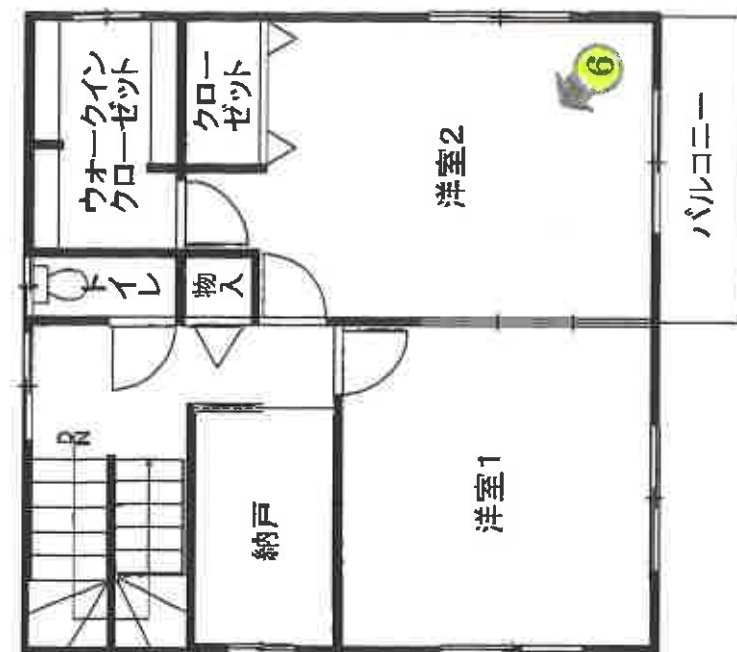
(千葉県土地家屋調査士会用紙)

1.                              

平 成 壹 参 年 五 月 八 日 登 記

間取図

1階 2階
 写真撮影位置と方向



(12枚目)



①



②

物件 3

物件 1



③

プール

バーベキュー施設

手洗い場



④



⑤



⑥

令和7年（ケ）第354号

令和7年11月 7日 現地調査

令和7年12月12日 評 価

第令7-白子- 1号 発行番号

令和7年12月12日 提 出 日

千葉地方裁判所

民事第4部御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

村上 宗丈

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 9 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1, 0 9 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 3, 8 6 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～3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き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。		
2	物件目録記載のとおり。		
3	物件目録記載のとおり。		未実施（住居表示未実施区域）
番 号	特 記 事 項		
3	家屋内にて、犬の飼育歴がうかがわれた。 B（占有権原不明）とC（貸主Bとの間の転使用借権）が共同で占有している。		
1～3	土地・建物特記事項欄等を御参照下さい。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

物 件 目 録

1 所 在 長生郡白子町幸治字新田

地 番 3769番1

地 目 公衆用道路

地 積 528平方メートル

共有者 A 持分8分の1

2 所 在 長生郡白子町幸治字新田

地 番 3769番3

地 目 宅地

地 積 264.45平方メートル

所有者 A

3 所 在 長生郡白子町幸治字新田3769番地3

家屋 番号 3769番3

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造セメントかわらぶき2階建

床 面 積 1階 78.18平方メートル
2階 56.25平方メートル

所有者 A



第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1，2）

位 置 ・ 交 通	J R 外房線「八積」駅の北東方・道路距離約7.2km J R 外房線「茂原」駅の東方・道路距離約10.2km	
付 近 の 状 況	対象不動産の存在する地域は、周囲に農地・テニスコート・未利用地が多く見られる中に、作業所や小規模開発住宅も見られる地域である。	
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 用途地域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 用途無指定地域 指定60% 指定200% 防火・準防火地域指定なし、建築基準法第22・23条 日影規制（5-3）、高度地区指定なし 自然公園法の適用なし、リゾート法特定地域 津波防災地域づくりに関する法律 盛土規制法の宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	物件2 形状（南西側隅が欠けた略長方形）、地勢（平坦地） 接道方位（西側、南側）、西側間口（約15m）、奥行（約14m） 地積264.45㎡（登記と同じ、国土調査実施済み）	
接 面 道 路 の 状 況	西側私道（物件1）、現況幅員（約6m）、連続性（行止り）、舗装（有） 歩道（無）、側溝（対象地側のみ有）、高低差（略等高～約0.7m高い） 南側町道（3297号線）、現況幅員（約5m）、認定幅員（約5.2m） 連続性（普通）、舗装（有）、歩道（無）側溝（対象地側のみ有） 高低差（道路に対し約0.7m高い）	
	建築基準法上の種類	西側私道（物件1）・建築基準法第42条1項5号 延長84.07m、幅員6m 指定番号：H12-44-4号 平成12年9月7日 南側町道・・・建築基準法第42条1項1号 千葉県長生土木事務所建築宅地課による御回答
	セットバック	不要
	再建築の可否	可
土地の利用状況等	物件2は、後記物件3建物の敷地及び庭等（約0.7m高い）として利用されている宅地である。物件2の北西側隅は、カーポート（約2.6m×約4.4m、最高部高さ約2.6m、略等高）となっている。 北側（約0.3m高い）は未利用地、東側（約0.7m低い）は畑である。 物件1は団地内の不特定多数の通行の用に供される幅員約6mの行止り（排水部分を除く）舗装公衆用道路（持分8分の1）である。物件1の反対側は、未利用地及びテニスコートである。	

供給処理施設 (敷地内までの引き込みを基準に、引き込みが有る場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。)	上水道 あり (後記土地特記事項欄1を御参照下さい) ガス配管 なし (後記土地特記事項欄2を御参照下さい) 下水道 (コミュニティプラント) なし (後記土地特記事項欄3を御参照下さい)
土 壌 汚 染 等	1 白子町教育委員会に対する聴取により、周知の埋蔵文化財包蔵地に包蔵されていない旨の回答を得た。 2 土壌汚染については、地歴調査、地図調査 (1992年5月発行ゼンリン住宅地図)、国土地理院航空写真 (1961～1969年、1974年～1978年、1979年～1983年)、現地調査を行ったが、上水道整備地区であることから、農薬使用による土壌 (水質) 汚染は価格形成に影響がないものと判断した。 3 物件2については、目視の限界はあるものの、現存建物 (物件3) 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察される。近隣地区にガスパラントが存在することから、軟弱地盤 (地盤沈下) 等の可能性がある。カーポートの床のコンクリート打設部分に複数のクラックが生じていた。
特 記 事 項	1 南側町道及び西側私道にはそれぞれ長生郡市広域市町村圏組合水道本管75mm及び50mmの埋設あり、西側私道から宅地内引込管20mm、メーター13mm (現地調査において確認できた) との回答を長生郡市広域市町村圏組合水道部から得た。 2 一宮町ガス事業所によれば、南側町道の目の前には町営ガス本管の整備はないとのことであった。 3 建築計画概要書附属の配置図記載によれば、浄化槽の排水は、西側私道の側溝へ排水する旨の記載がある。現況の排水経路は不明である。 4 白子町役場総務課 (白子町津波ハザードマップ) に対する聴取によれば、白子町津波ハザードマップ上の津波浸水想定図の区域に含まれる旨の回答を得た。 5 物件2の南東側隅付近に電柱1本及びその支線1本が存在する。物件2の東側には簡易な物置 (動産) や木材で組み立てた簡易な棚が存在し、北側にはバスケットゴールやパラソルの骨組みが倒れて放置されている。 6 物件2の庭には、木 (フェニックス) が複数本植わっている。物件2上で、物件3建物の南側に併設してウッドデッキ・プール・バーベキュー施設・手洗い場等が設置されている。 7 境界標との位置関係から物件2の東側隣接地 (3771番1, 畑) 上で物件2側に (目隠し用の可能性のある) 木が植栽されているが、その枝葉が物件2にのびている。

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 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成13年4月25日新築 約25年 約5年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	軽量鉄骨造 セメントかわらぶき サイディング等 クロス、ボード等 敷目板、クロス、ボード等 畳、フローリング、クッションフロア等 電気、上水道、プロパンガス、浄化槽等 屋根上に太陽熱温水器（所有権留保条項等の詳細は不明）あり IHクッキングヒーター
床面積（現況）	床面積 1階 78.18㎡ 2階 56.25㎡ 延べ面積134.43㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 3LDK+納戸（別添間取図参照）
品 等	優る（ハウスメーカー）	
保守管理の状態	普通（1階Lの窓ガラスに割れた箇所が見られた。内壁の多数に釘打ち箇所が見られた。LDにケージが存在し、犬の飼育歴がうかがわれた。 1階和室と広縁との間の障子を取り外され和室内に置かれていた。 外壁サイディングにひび割れ箇所が見られ、屋根にヤレが見られた。 建物の傾きを疑い、評価人持参のビー玉を使用した簡易な傾き調査を行ったが、特段顕著な転がりを示さなかった。北側外壁を中心に、コケ・カビ等の発生による黒ズミ等の汚れが見られた。 内壁クロスの汚れやひび割れは経年減価相当内の減耗と判断した。）	
建物の利用状況	B（占有権原・占有開始時期共に不明）及びC（貸主B、転使用借権）が共同で、居宅として使用している。詳細は現況調査報告書を御参照下さい。	
特 記 事 項	1 建築確認（第H12認建長土000744号、平成13年1月22日） 検査済（第H13確済建築長生土木00009号、平成13年4月17日） 2 建築時期・使用資材等からアスベスト使用が疑われるものの、飛散性のものとは判断されず、通常使用上は問題ない。但し、取り壊し時に特段の対策が必要になるものと思料される。 3 外観目視調査等によれば、屋根はスレートぶきの様に見える。しかし、外観目視調査の限界からセメントかわらぶきの可能性もないとは言えないことから、登記記録上のままとした。市場性修正にて減価する。 4 調査時点現在、旅館業法の営業許可や住宅宿泊事業法による民泊の届出は確認できなかった。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 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×持 分 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	9, 5 2 0	0. 0 5	5 2 8 × 1 / 8	—	3 1, 0 0 0
2	9, 5 2 0	1. 0 6	2 6 4. 4 5	0. 9	2, 4 0 2, 0 0 0

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (白子-2)

地価公示価格 10,500 円/㎡ × 時点修正 100.0/100 × 標準化補正 100/104 × 地域格差 100/106 = 標準画地価格 9,520 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 : 方位 + 4 %

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

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。* 浸水リスクは地域の特性として考量した。ガスパラントによる軟弱地盤 (地盤沈下) 等の可能性は地域の特性として考量した。周囲にテニスコートや作業所が存在することは地域の特性として考量した。

イ 個 別 格 差 : 物件2・・・方位 + 4 %, 角地 (日照・通風に優る, 隅切りも考量) + 2 %

$$(104\% \times 102\%) = 106\%$$

* プール・バーベキュー施設等は個人的嗜好が強い
ため, 増加要因としなかった。

物件1・・・・公衆用道路減価 - 9.5 %

ウ 地 積 : 登記数量による。(物件1・・・持分8分の1)

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(アスベスト対策費用を考量した。物件2, -10 %)

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	325,000	134.43	0.147	6,422,000

ウ 現価率：築後経過年数約25年，経済的残存耐用年数約5年，残価率5%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.21 \times (1 - 0.3) \\
 &= 0.147
 \end{aligned}$$

*▲30%（P6記載の保守管理の状態等を考量）

2 評価額の判定

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

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ＝ウ
2	2,402,000	35%	法定地上権	841,000

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%と判定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 （円） （1①オ、1②エ） ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 （円） （2①ウ）イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 （円） （1万円未満四捨五入） （ア±イ）×ウ×エ×オ
1	31,000	—		1.0	0.7	20,000
2	2,402,000	－841,000		1.0	0.7	1,090,000
3	6,422,000	＋841,000	0.8	0.95	0.7	3,860,000
一 括 価 格（合 計）						4,970,000

ウ 占有減価修正： 占有者Bにつき占有権原・占有開始時期共に不明であるものの、保守的な観点から買受人の引受けがあるものとして占有減価をおこなった－20%（物件3）

エ 市場性修正： 屋根はスレートぶきの可能性を考量、太陽熱温水器の所有権留保条項等の詳細が不明、ライフライン（太陽熱温水器を含む）が正常に稼働するか不明－5%（物件3）

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：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，道路距離6.5km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：水道，ガス，下水

接 面 街 路：南側6m舗装町道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域，第1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

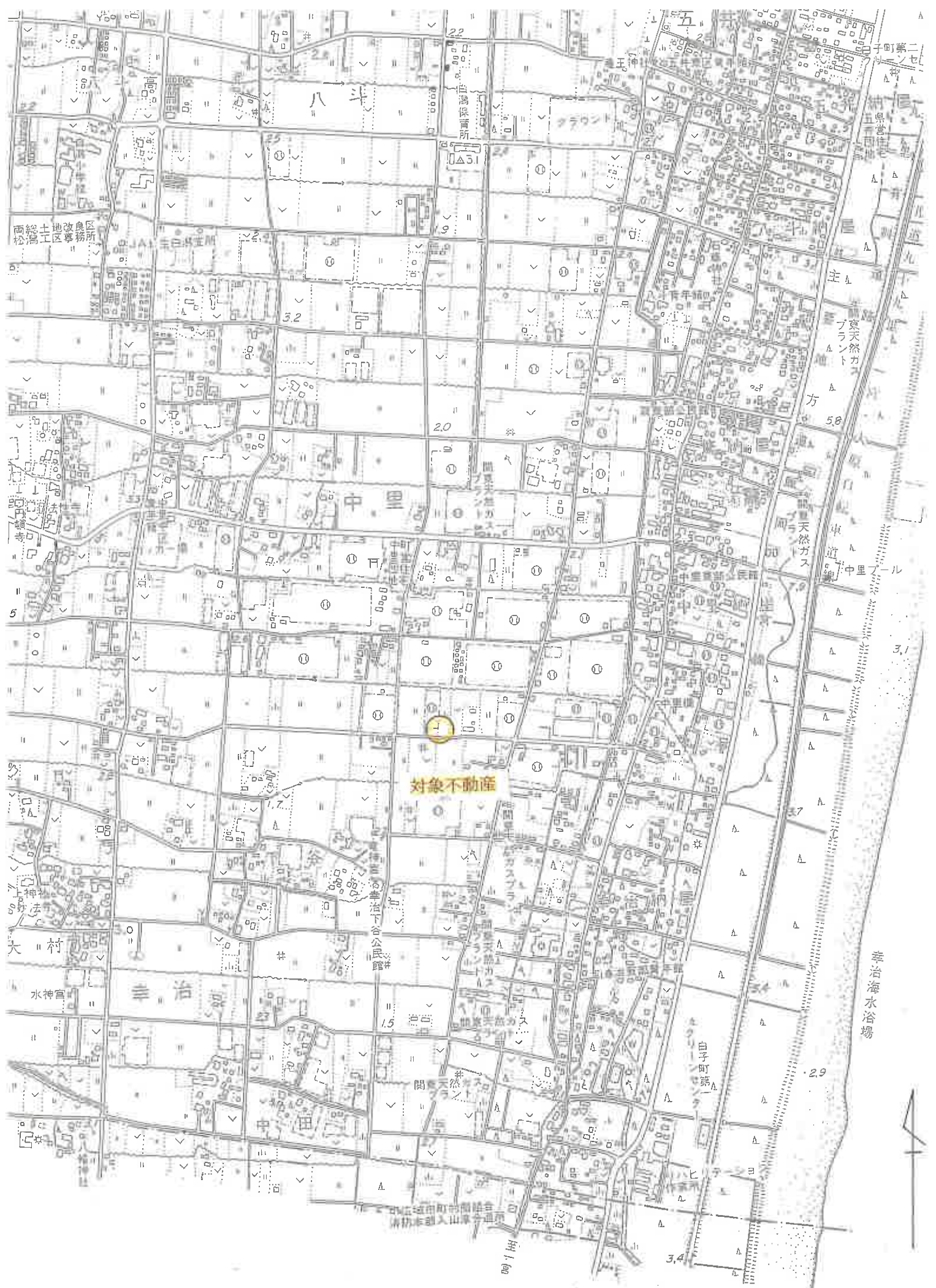
1 目的物件の位置図（白子町役場白地図）

2 公図写

3 建物図面・各階平面図写

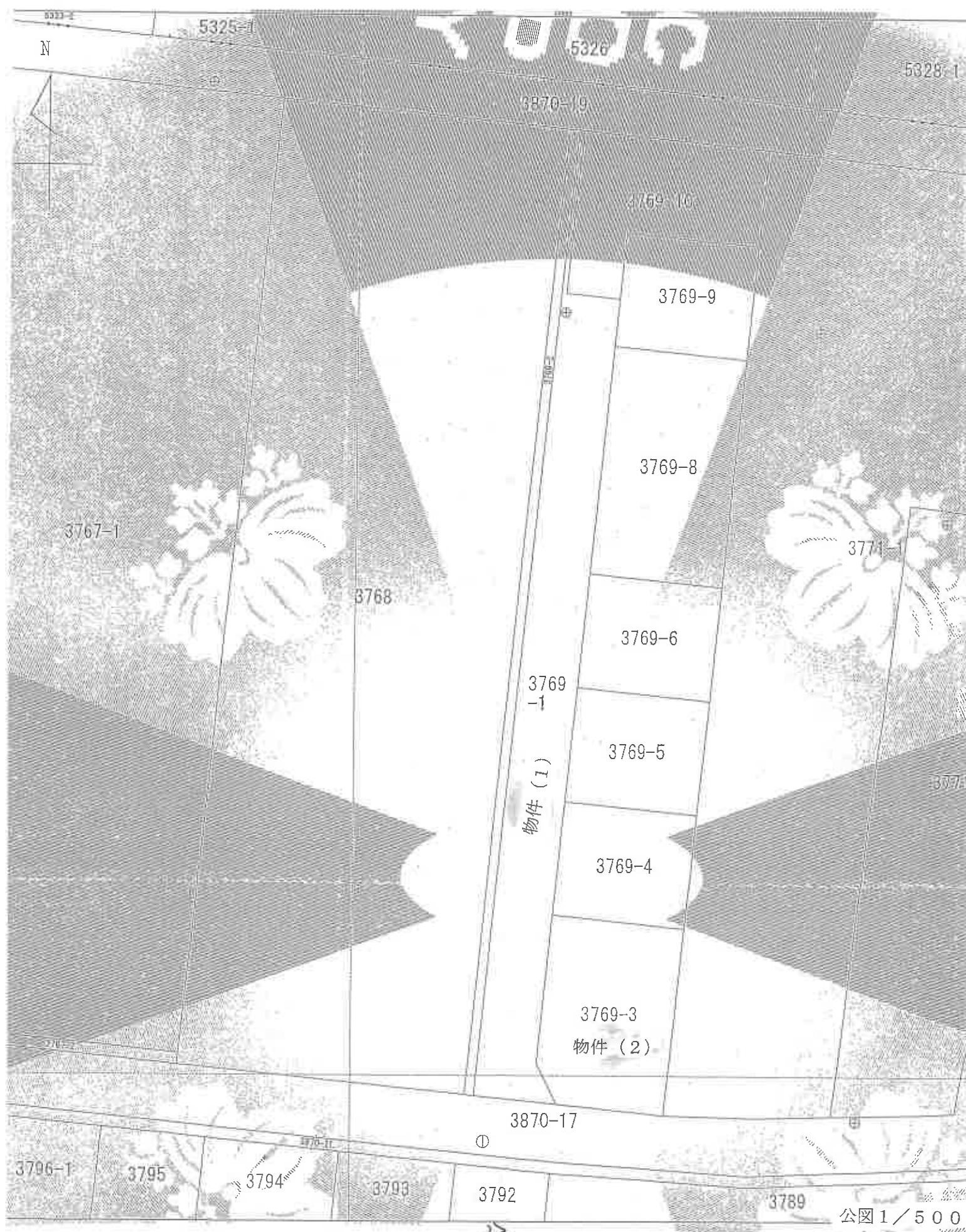
4 （建物）間取図

以 上



目的物件の位置図

白子町役場白地図 1/10,000



5323-1

5325-1

5326

5328-1

N

3870-19

3769-10

3769-9

3769-8

3767-1

3768

3771-1

3769-6

3769-1

3769-5

物件 (1)

3769-4

3769-3

物件 (2)

3870-17

①

3796-1

3795

3794

3793

3792

3789

公図 1 / 500

登記年月日：平成13年4月15日

（これは図面に記載され、千葉地方建設局（旧国土庁）の
令和7年9月17日 千葉地方建設局

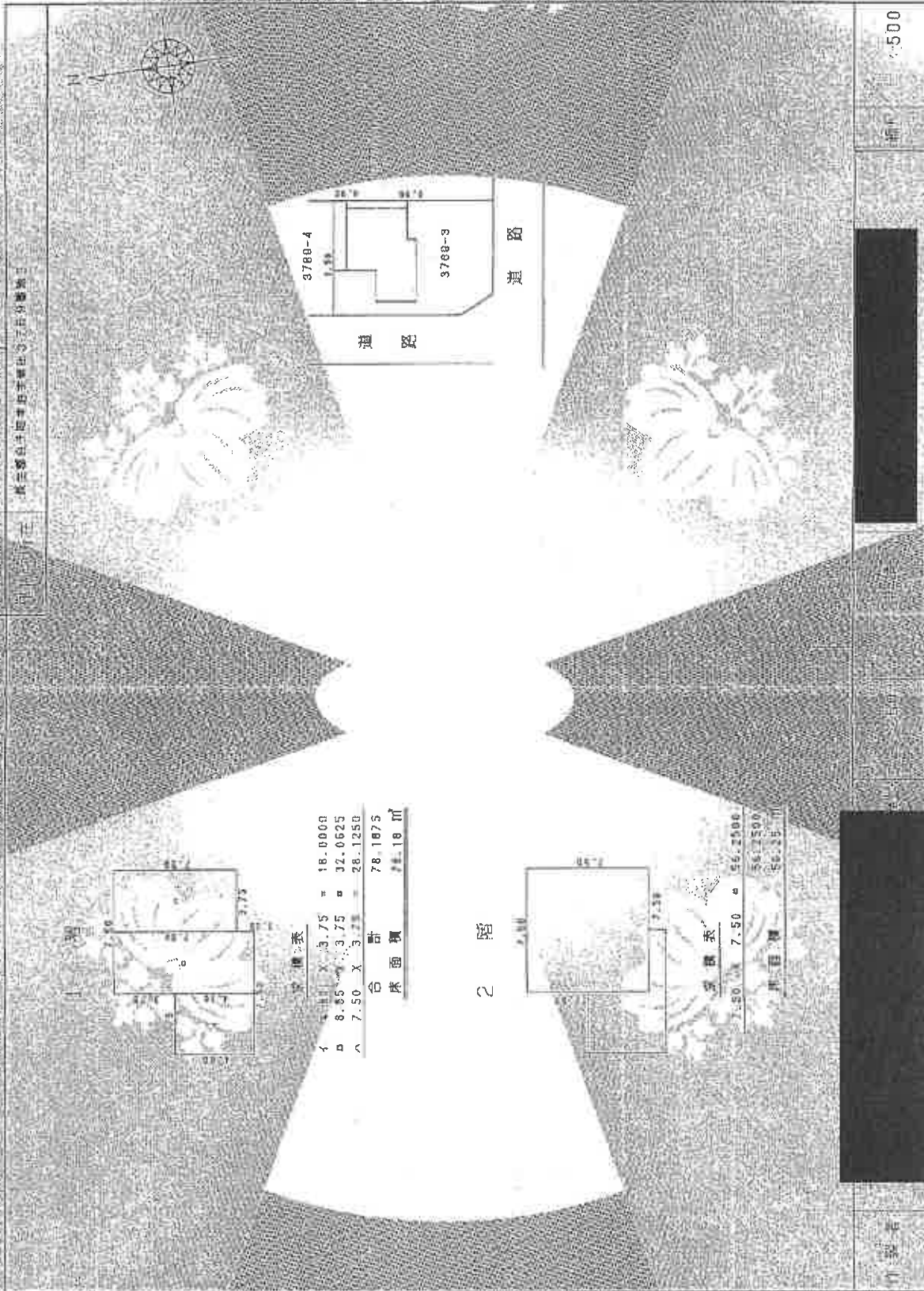
10324

各階平面図

建物平面図

10324-3

第三種国土利用計画に基づき作成された図面です。



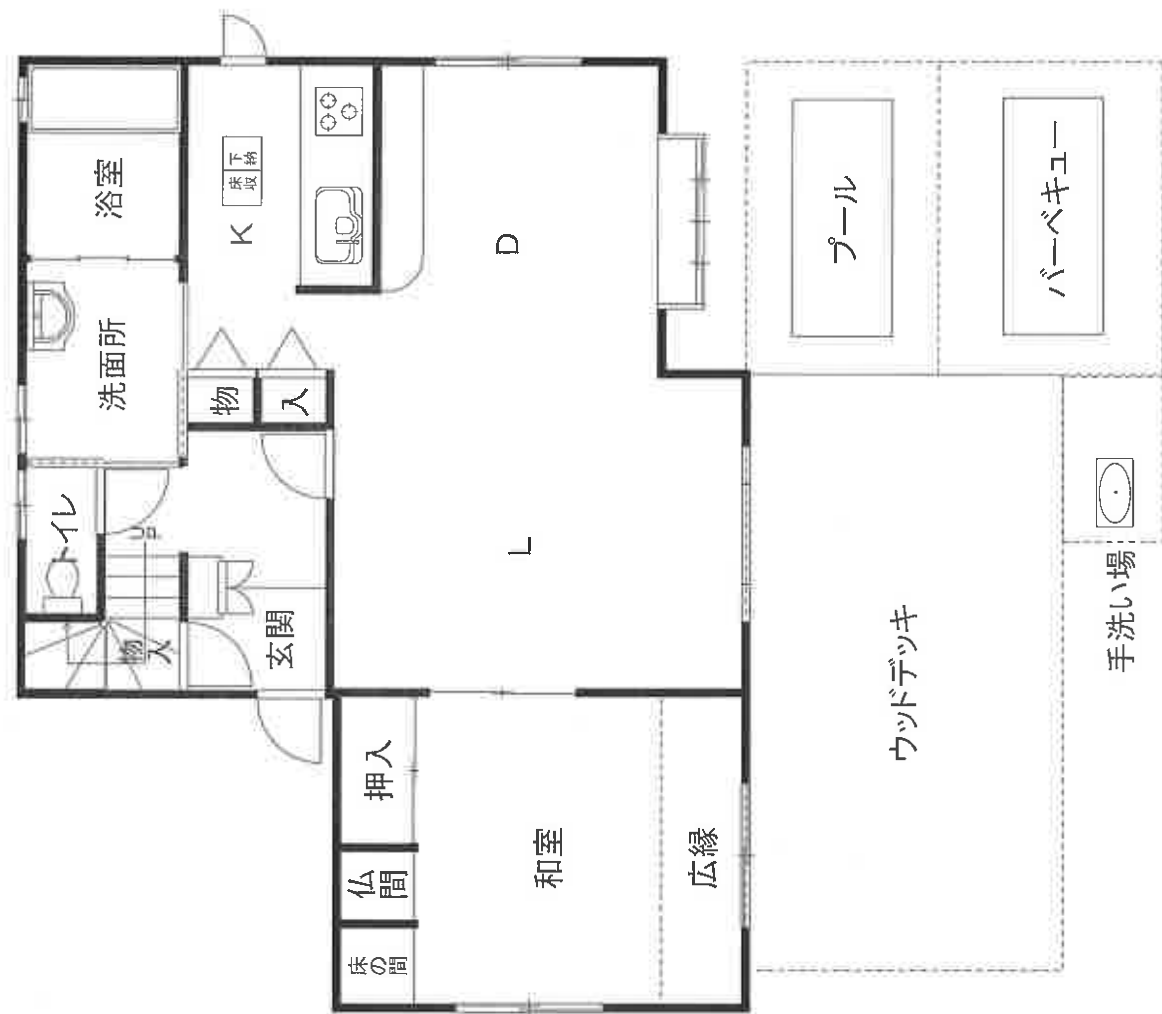
縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

コピーした事に留意

間取図

1階



2階

