

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 4 月 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 5 月 13 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 5 月 20 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 6 月 3 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 5 月 21 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 5 月 25 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6, 10, 12 15☆	6,470,000 5,176,000	一括	1,294,000	116,858	0
1	780,000				
2	310,000				
☆3	70,000				
☆4	290,000				
5	30,000				
6	10,000				
☆10	240,000				
12	1,930,000				
13	1,070,000				
14	1,550,000				
15	190,000				



物 件 目 録

1 所 在 大網白里市下ヶ傍示字宮ノ台
 地 番 487番1
 地 目 山林
 地 積 654平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部山林

2 所 在 大網白里市下ヶ傍示字宮ノ台
 地 番 487番2
 地 目 畑
 地 積 138平方メートル

(現況)

地 目 宅地

☆3 所 在 大網白里市下ヶ傍示字宮ノ台
 地 番 491番2
 地 目 畑
 地 積 386平方メートル

☆4 所 在 大網白里市下ヶ傍示字宮ノ台
 地 番 492番
 地 目 畑
 地 積 1553平方メートル



物 件 目 録

5 所 在 大網白里市下ケ傍示字宮ノ台
 地 番 493 番 1
 地 目 山林
 地 積 155 平方メートル

6 所 在 大網白里市下ケ傍示字宮ノ台
 地 番 493 番 2
 地 目 山林
 地 積 16 平方メートル

☆10 所 在 大網白里市下ケ傍示字宮ノ台
 地 番 498 番 1
 地 目 田
 地 積 1092 平方メートル

(現況)

地 目 畑

12 所 在 大網白里市下ケ傍示字宮ノ台
 地 番 488 番
 地 目 宅地
 地 積 1209.91 平方メートル

13 所 在 大網白里市下ケ傍示字宮ノ台 488 番地



物 件 目 録

家屋 番号 488 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 104.86 平方メートル
 2 階 66.24 平方メートル

14 所 在 大網白里市下ヶ傍示字宮ノ台

地 番 489 番
 地 目 山林
 地 積 971 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

15 所 在 大網白里市下ヶ傍示字宮ノ台

地 番 491 番 1
 地 目 山林
 地 積 1014 平方メートル



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 上 野 裕 介

1 不動産の表示

【物件番号1～6, 10, 12～15】

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

【物件番号12】

・本件土地の一部につき、売却対象外の下記未登記建物1の附属建物1(作業所, 木造亜鉛メッキ鋼板葺(推定)2階建, 1階約371平方メートル, 2階約380平方メートル, 別紙土地建物位置関係図中「目的外建物1附属建物1」と記載の建物)の一部のために法定地上権が成立する。

・本件土地の一部につき、売却対象外の未登記建物2(主である建物: 居宅, 木造瓦葺平家建, 約159平方メートル, 別紙土地建物位置関係図中「目的外建物2」と記載の建物, 附属建物3: 便所, 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建, 約2平方メートル, 別紙土地建物位置関係図中「目的外建物2附属建物3」と記載の建物)のために法定地上権が成立する。

・本件土地の一部につき、売却対象外の上記未登記建物2の附属建物2(倉庫, 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建, 約28平方メートル, 別紙土地建物位置関係図中「目的外建物2附属建物2」と記載の建物)の一部のために法定地上権が成立する。

【物件番号14】

・本件土地の一部につき、売却対象外の上記未登記建物2の附属建物2(倉庫, 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建, 約28平方メートル, 別紙土地建物位置関係図中「目的外建物2附属建物2」と記載の建物)の一部のために法定地上権が成立する。

・本件土地の一部につき、売却対象外の未登記建物1(主である建物: 事務所, 木造陸屋根平家建, 約100平方メートル, 別紙土地建物位置関係図中「目的外建物1」と記載の建物, 附属建物2: 倉庫, 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建, 約84平方メートル, 別紙土地建物位置関係図中「目的外建物1附属建物2」と記載の建物)のために法定地上権が成立する。



・本件土地の一部につき、売却対象外の上記未登記建物2の附属建物1（作業所、木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、約42平方メートル、別紙土地建物位置関係図中「目的外建物2附属建物1」と記載の建物）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～6, 10, 12～15】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

本件所有者が占有している。同人所有の売却対象外の上記未登記建物1の附属建物1（作業所、木造亜鉛メッキ鋼板葺（推定）2階建、1階約371平方メートル、2階約380平方メートル、別紙土地建物位置関係図中「目的外建物1附属建物1」と記載の建物）の一部が本件土地上に存在する。

【物件番号3, 4, 10, 13】

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2】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

【物件番号12】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号33番）の登記が存在する。

【物件番号10】

本件土地の隣接地（地番498番2, 所有者：（不動産登記記録上の氏名）B）へ飛び出している本件土地の凸型の部分と前記土地の一部について、面積が同程度になるように交換しているとのことである。ただし、登記はしていない。

【物件番号1～6, 10, 12, 14, 15】

隣地との境界が不明確である。

《 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 大網白里市下ヶ傍示字宮ノ台
地 番 487番1
地 目 山林
地 積 654平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部山林

2 所 在 大網白里市下ヶ傍示字宮ノ台
地 番 487番2
地 目 畑
地 積 138平方メートル

(現況)

地 目 宅地



3 所 在 大網白里市下ヶ傍示字宮ノ台
地 番 491番2
地 目 畑
地 積 386平方メートル



4 所 在 大網白里市下ヶ傍示字宮ノ台
地 番 492番



物 件 目 録

地 目 畑
地 積 1553平方メートル

5 所 在 大網白里市下ケ傍示字宮ノ台

地 番 493番1

地 目 山林

地 積 155平方メートル

6 所 在 大網白里市下ケ傍示字宮ノ台

地 番 493番2

地 目 山林

地 積 16平方メートル



10 所 在 大網白里市下ケ傍示字宮ノ台

地 番 498番1

地 目 田

地 積 1092平方メートル

(現況)

地 目 畑

12 所 在 大網白里市下ケ傍示字宮ノ台

地 番 488番

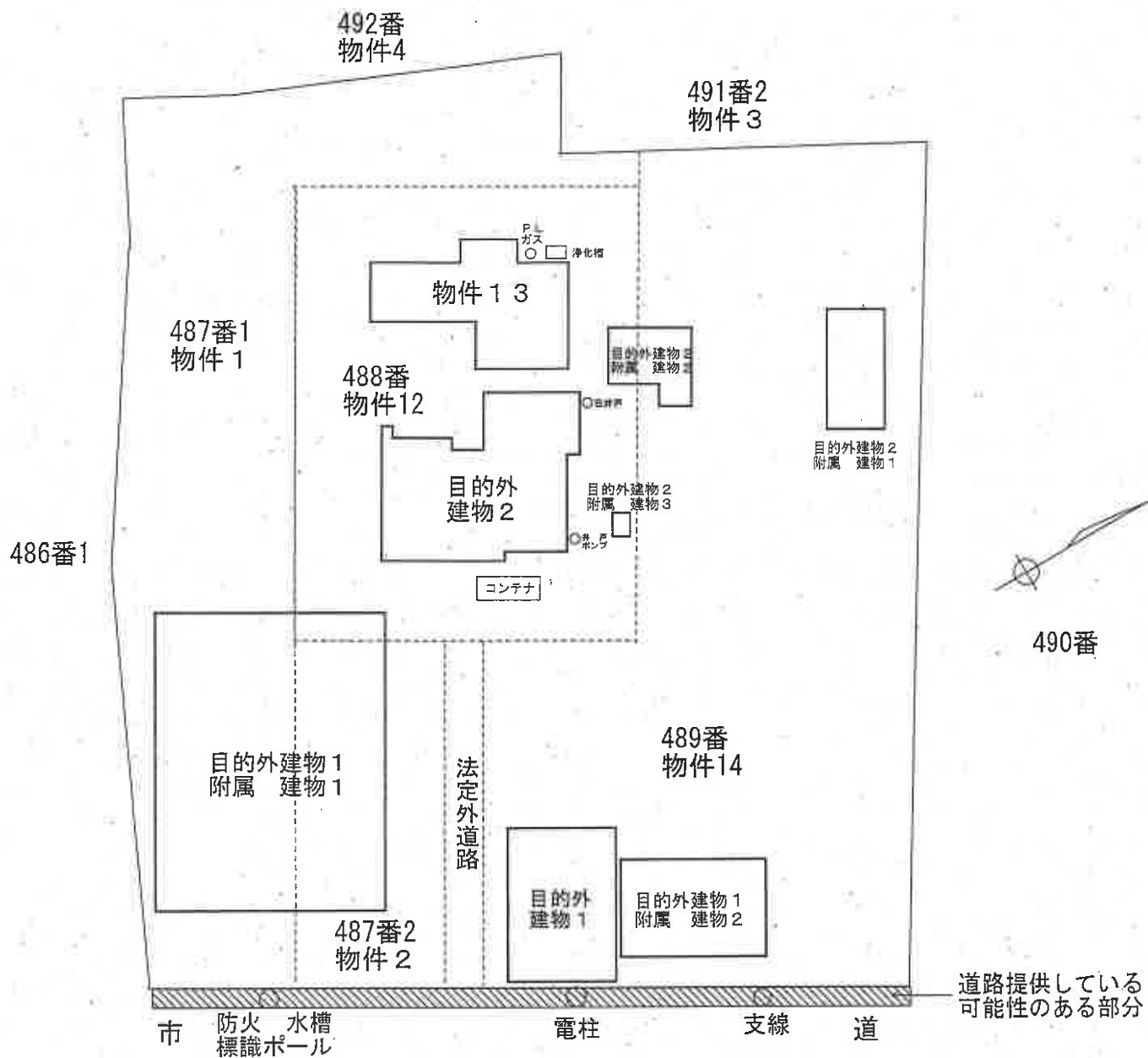


物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|-------------------------------------|
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1209.91 平方メートル |
| 13 | 所 在 | 大網白里市下ケ傍示字宮ノ台488番地 |
| | 家屋 番号 | 488番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 104.86 平方メートル
2階 66.24 平方メートル |
| 14 | 所 在 | 大網白里市下ケ傍示字宮ノ台 |
| | 地 番 | 489番 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 971 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 15 | 所 在 | 大網白里市下ケ傍示字宮ノ台 |
| | 地 番 | 491番1 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 1014 平方メートル |



注意：位置規模形状配置等を概ね記載したものであり、保証するものではない。



土地建物位置関係図

令和6年(ヌ)第174号
令和6年 9月20日受理
令和7年 1月20日提出

現 況 調 査 報 告 書
(2分冊の1)
(物件1～6、10、12～15関係)

千葉地方裁判所
執行官 佐 瀬 淳 司

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 大網白里市下ヶ傍示字宮ノ台
地 番 4 8 7 番 1
地 目 山林
地 積 6 5 4 平方メートル
- 2 所 在 大網白里市下ヶ傍示字宮ノ台
地 番 4 8 7 番 2
地 目 畑
地 積 1 3 8 平方メートル
- 3 所 在 大網白里市下ヶ傍示字宮ノ台
地 番 4 9 1 番 2
地 目 畑
地 積 3 8 6 平方メートル
- 4 所 在 大網白里市下ヶ傍示字宮ノ台
地 番 4 9 2 番
地 目 畑
地 積 1 5 5 3 平方メートル
- 5 所 在 大網白里市下ヶ傍示字宮ノ台
地 番 4 9 3 番 1
地 目 山林
地 積 1 5 5 平方メートル
(/ 枚目)



物 件 目 録

6 所 在 大網白里市下ヶ傍示字宮ノ台
 地 番 4 9 3 番 2
 地 目 山林
 地 積 1 6 平方メートル

1 0 所 在 大網白里市下ヶ傍示字宮ノ台
 地 番 4 9 8 番 1
 地 目 田
 地 積 1 0 9 2 平方メートル

1 2 所 在 大網白里市下ヶ傍示字宮ノ台
 地 番 4 8 8 番
 地 目 宅地
 地 積 1 2 0 9 . 9 1 平方メートル

1 3 所 在 大網白里市下ヶ傍示字宮ノ台 4 8 8 番地
 家屋 番号 4 8 8 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 0 4 . 8 6 平方メートル
 2 階 6 6 . 2 4 平方メートル

物 件 目 録

14	所	在	大網白里市下ヶ傍示字宮ノ台
	地	番	489番
	地	目	山林
	地	積	971平方メートル
15	所	在	大網白里市下ヶ傍示字宮ノ台
	地	番	491番1
	地	目	山林
	地	積	1014平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	住居表示未実施		
土地	物件1～6、10、12、14、15		
現況地目	☒ 宅地（物件1の一部、2、12、14） ☒ 農地（物件3、4） ☒ 畑（物件10） ☒ 山林（物件1の一部、物件5、6、15）		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 1 物件1の一部、2、12、14は下記建物及び目的外建物1、2（それぞれの附属建物を含む）の敷地として使用されている 2 物件3、4は榎の木が植林され、山林のような形状である 3 物件1の一部（上記建物敷地部分を除く部分）、5、6、15は、経済的価値の認められない椎の木等が生い茂る山林として使用されている 4 物件10は耕作が放棄され荒れた畑として使用されている		
下記以外の建物（目的外建物）	☐ ない ☒ ある（詳細は「目的外建物1、2の概況」のとおり）		
その他の事項	9枚目「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件13		
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 種類： ☐ ある 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	9枚目「その他の事項」記載のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

目的外建物 1 の概況 (1)		
1 (主である建物)	所 在	大網白里市下ケ傍示字宮ノ台 4 8 9 番地
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 事務所
	構 造	木造陸屋根平家建
	床 面 積 (概 略)	約 1 0 0 m ²
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和 5 4 年頃 ☐ 不明
	建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	そ の 他 の 事 項	1 本建物は、土地所有者が代表を務めていた株式会社片岡工務店の事務所として使用されていた (現況は空家状態)。 2 株式会社片岡工務店の固定資産に関する無資産証明書が大網白里市役所から発行されたことから、土地所有者の陳述どおり、本建物及び附属建物 1、2 の所有者は土地所有者であると思料する。
2 (附属建物 1)	所 在	大網白里市下ケ傍示 4 8 7 番地 1、4 8 7 番地 2、4 8 8 番地
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 作業所
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 (推定) 2 階建
	床 面 積 (概 略)	1 階 約 3 7 1 m ² 2 階 約 3 8 0 m ² (推定)
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和 5 4 年頃 ☐ 不明
	建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	そ の 他 の 事 項	本建物と主たる建物 (目的外建物 1) の所有者は同一であり、作業所として主たる建物の常用に供され、また、場所的近接性も認められることから附属建物と思料した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

目的外建物 1 の概況 (2)		
3 (附属建物 2)	所 在	大網白里市下ケ傍示字宮ノ台 4 8 9 番地
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床 面 積 (概 略)	約 8 4 m ²
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和 5 4 年頃 ☐ 不明
	建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	そ の 他 の 事 項	本建物と主たる建物 (目的外建物 1) の所有者は同一であり、倉庫として主たる建物の常用に供され、また、場所的近接性も認められることから附属建物と思料した。
	所 在	
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	
	床 面 積 (概 略)	
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月頃 ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	そ の 他 の 事 項	

(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)

目的外建物２の概況（１）		
1 （主である建物）	所 在	大網白里市下ヶ傍示字宮ノ台４８番地
	家 屋 番 号	☒ ない（未登記） ☐
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造瓦葺平家建
	床面積（概略）	約１５９㎡
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和４９年（約５０年前）頃 ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者（Ａ（現所有者の亡父） ） ☐ 不明
	Aは本建物建築当時の土地の所有者である。 現在の土地所有者によれば、同人が本建物を相続により取得したとのことである（以下、附属建物１～３についても同じ）。	
2 （附属建物１）	所 在	大網白里市下ヶ傍示４８番地
	家 屋 番 号	☒ ない（未登記） ☐ ６３番
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 作業所
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積（概略）	約４２㎡
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和３４年（約６５年前）頃 ☐ 不明
	本建物と主たる建物（目的外建物２）の所有者は同一であり、農作業所として主たる建物の常用に供され、また、場所的近接性も認められることから附属建物と思料した。	
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者（Ａ（現所有者の亡父） ） ☐ 不明	

(7 枚目)

目的外建物 2 の概況（2）		
3 （附属建物 2）	所 在	大網白里市下ケ傍示字宮ノ台 4 8 8 番地、4 8 9 番地
	家 屋 番 号	☒ ない（未登記） ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積（概略）	約 2 8 m ²
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和 4 9 年（約 5 0 年前）頃 ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者（ A（現所有者の亡父） ） ☐ 不明
そ の 他 の 事 項		本建物と主たる建物（目的外建物 2）の所有者は同一であり、倉庫として主たる建物の常用に供され、また、場所的近接性も認められることから附属建物と思料した。
4 （附属建物 3）	所 在	大網白里市下ケ傍示 4 8 8 番地
	家 屋 番 号	☒ ない（未登記） ☐ 6 3 6 番
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 便所
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積（概略）	約 2 m ²
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和 4 9 年（約 5 0 年前）頃 ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者（ A（現所有者の亡父） ） ☐ 不明
そ の 他 の 事 項		本建物と主たる建物（目的外建物 2）の所有者は同一であり、便所として主たる建物の常用に供され、また、場所的近接性も認められることから附属建物と思料した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8 枚目)

そ の 他 の 事 項

■ 土地（物件1～6、10、12、14、15）について

- 1 物件1の一部、2、12、14は物件13の建物及び目的外建物1、2（それぞれの附属建物を含む）の敷地として使用されている（土地建物位置関係図参照）と思料される（ただし、各土地の地積測量図は存在せず、また、現況、境界も明確ではないため、上記と異なる可能性は否定できない）。
- 2 物件1、2、14は接面する南東側市道より略等高～約0.5m高い。
- 3 物件12は、物件13の建物の他、目的外建物2（同建物附属建物2・3を含む）及び目的外建物1附属建物1の敷地として使用されていると思料される。また、同土地南東側には、コンテナ（約1.8m×約4.9m、物件12所有者による所有。基礎はなく動産である。）がある（写真番号②参照）。
- 4 物件3、4は経済的価値のない槇の木が植林され、山林のような形状である。
- 5 物件1（上記敷地部分を除く）、5、6は、経済的価値の認められない椎の木・槇の木が生い茂る平坦山林である。
- 6 物件10は耕作が放棄され荒れた畑（現況）である。
なお、所有者から以下の陳述があった。
 - 1）物件10は、畑として耕作するために山土を搬入し造成したが、耕作することなく荒れてしまった。
 - 2）上記山土には建設残土は含まれていない。
 - 3）物件10の一部と件外土地（地番：498番2）の一部を交換したことがあるが登記はしていない。
- 7 物件15は経済的価値のない槇の木が植林された平坦山林として使用されている。
- 8 第6項（3）及び物件2と物件14に挟まれた法定外道路については、評価書を参照されたい。
- 9 所有者によれば、物件1、2、14の南東側市道寄りの部分（約20～約30cm程度）は任意に後退して道路提供をしているとのことである（写真番号③参照）。この陳述を前提としても宅地に占める割合が軽微と判断されるため、地目を宅地・一部公衆用道路とはせず、宅地とした。
- 10 大網白里市農業委員会によれば、物件3、4、10は農地であり買受適格証明書が必要、物件2は非農地であり買受適格証明書は不要とのことである。
- 11 対象土地には、車（数台）、廃家電、材木等が放置されている（写真番号⑪、⑭、⑮参照）。
- 12 物件12の土地上に物件13以外の建物の登記に関する登記事項証明書を申請したところ、家屋番号33及び同建物附属建物符号1の全部事項証明書が発行されたが、現況、かかる建物は存在しなかった。

■ 本建物（物件13）について

- 1 5LDK+WICの住宅である。なお、本建物敷地部分は周囲より約0.5m高くなっている（写真番号⑨参照）。ハザードマップによれば冠水履歴の記録があることから、かさ上げをしている可能性がある。
- 2 2階洋室1の天井のクロスが雨漏りにより剥がれ、垂れ下がっている（写真番号⑩参照）。
- 3 室内で猫が1匹飼育されている。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（ 9 枚目）

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者	1 本建物には、私が家族と居住しています。 2 令和元年の台風により、屋根瓦がずれました。サイズの異なる瓦を応急的に載せています。 3 本建物を建てるにつき、土地所有者であった父（A）と私との間で、特別な契約や金銭の授受はありません。 4 私が代表を務めていた株式会社片岡工務店が使用していた事務所・作業所・倉庫（目的外建物1及び附属建物1・2）は、当該法人設立の3年くらい前に私が建てました。当該建物を建てるについて、土地所有者であった父（A）と私との間で、特別な契約や金銭の授受はありません。また、当該建物を使用するについて、私と株式会社片岡工務店との間で、特別な契約や金銭の授受はありません。 5 未登記の居宅・作業所・倉庫・便所（目的外建物2及び附属建物1～3）は、当時の土地所有者であった父（A）が建てました。作業所（農作業所）は約65年前に、その他は約50年前に建てたと記憶しています。 6 上記建物は、私が相続により取得しています。 7 上記建物の南東側にコンテナがありますが、これは私が所有しているものです。 8 物件1、2、14の南東側市道寄りの部分（約20～約30cm程度）は任意に後退して道路提供をしています。 9 物件10は、畑として耕作するために山土を搬入し造成しましたが、耕作することなく荒れてしまいました。なお、当該山土には建設残土は含まれていません。 10 物件10の一部と件外土地（地番：498番2）の一部を交換したことがあるが登記はしていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(10 枚目)

調 査 の 経 過 (1)		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年9月26日 (木) 12:03 - 13:14	物件所在地 (分冊2と同時調査)	物件確認、外観写真撮影、占有調査、所有者と面談聴取
令和6年9月27日 (金)	千葉地方法務局	株式会社片岡工務店の履歴事項全部証明書取得 地番: 491番1 (資料不足分) の公図取得
令和6年9月30日 (月)	当庁執行官室	大網白里市農業委員会へ農地照会書 (但し分冊2と同一書面) 郵送 (10月17日回答あり)
令和6年10月7日 (月)	千葉地方法務局	1 物件1、2、14の土地に存する建物の登記事項証明書申請 (該当建物なしの回答) 2 物件12の土地に存する物件13以外の建物の登記事項証明書申請 (家屋番号33番の建物に関し証明書が交付されたが、現況該当建物なし)
令和6年10月8日 (火)	大網白里市役所	地番図と航空写真を合わせた図面を取得 (分冊2の図面と同時取得)
令和6年10月23日 (水)	大網白里市役所	株式会社片岡工務店の無資産証明書取得
令和6年10月31日 (木) 14:17 - 16:21	物件所在地 (分冊2と同時調査)	物件調査、評価人同行、写真撮影 所有者と面談聴取、物件13の立入調査は後日
令和6年12月12日 (木) 12:40 - 16:45	物件所在地	物件調査、評価人同行、写真撮影、所有者と面談聴取
令和7年1月15日 (水)	千葉地方法務局	株式会社片岡工務店の閉鎖事項全部証明書取得
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 令和 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(11 枚目)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



請求部	所在	大網白里市下ヶ傍示字宮ノ台					地番	488番		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治9年5月1日				備付年月日(原図)	昭和54年9月		補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方法務局東金出張所管轄)

令和6年8月8日

千葉地方法務局

登記官

(12枚目)

(A3判をA4判に縮小)

請求番号: 9-3

(1/1)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



請求部	所在	大網白里市下ヶ傍示字宮ノ台				地番	491番1			
出力尺	1/600	精度区分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	明治9年5月1日			備付年月日 (原図)	昭和54年9月			補事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方法務局東金出張所管轄)

令和6年9月27日

千葉地方法務局

登記官

請求番号：4-1

(1/1)

(13 枚目)

(A 3判をA 4判に縮小)

26582

各階平面図

建物各階平面図

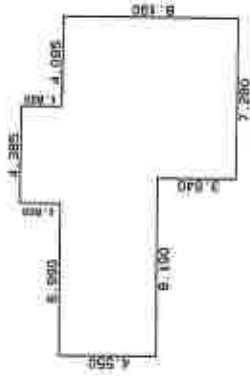
9.1.23

488

家屋番号

建物の所在 山武郡大網白里町下ヶ俣示子宮ノ台488番地

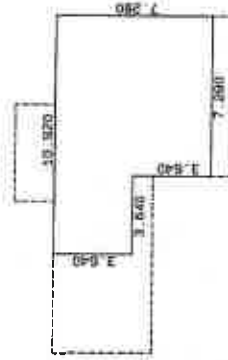
1 階



求積表

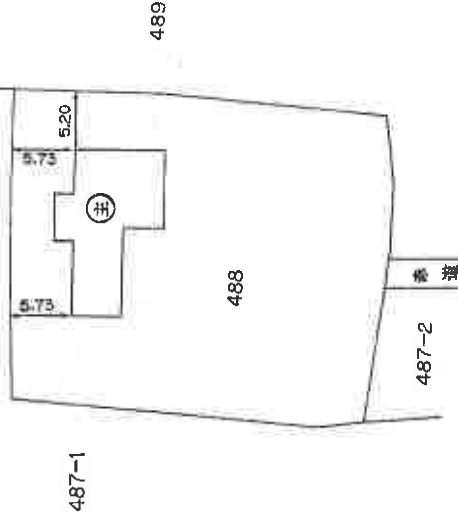
1.820	X	4.385	=	7.980700
4.550	X	15.470	=	70.388500
3.540	X	7.280	=	26.499200
合計				104.868400
床面積				104.86 m ²

2 階



求積表

3.540	X	3.540	=	13.249600
7.280	X	7.280	=	52.998400
合計				66.248000
床面積				66.24 m ²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会印紙)

(A3判をA4判に縮小)

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。

(千葉地方法務局東金出張所管轄)

令和6年8月8日

千葉地方法務局

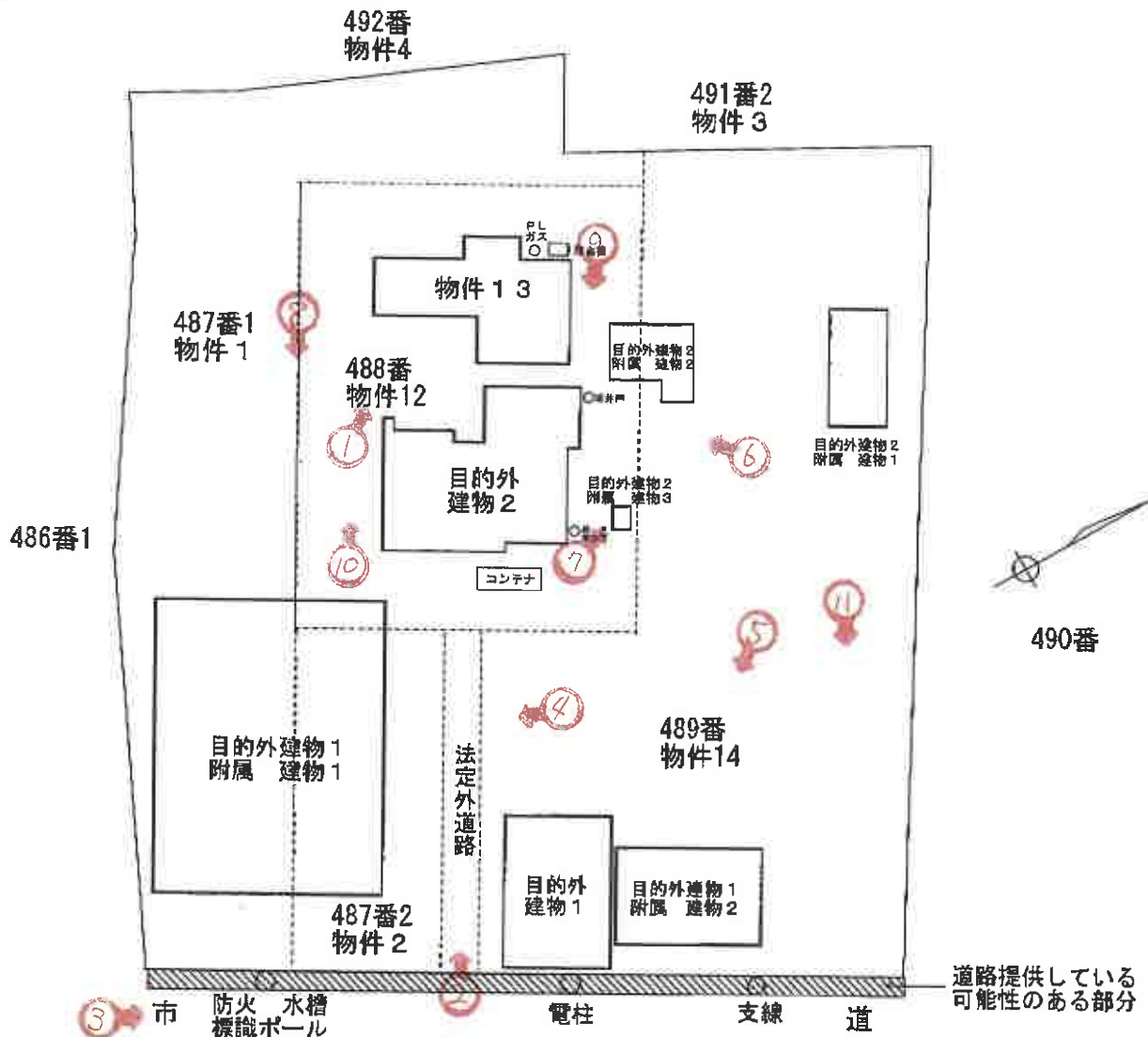
登記官
(1/4枚目)

(1) 平成25年1月22日
この図面に記載されている建物の全棟又は一部に
ついてその所在又は建屋番数が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(15 枚目)

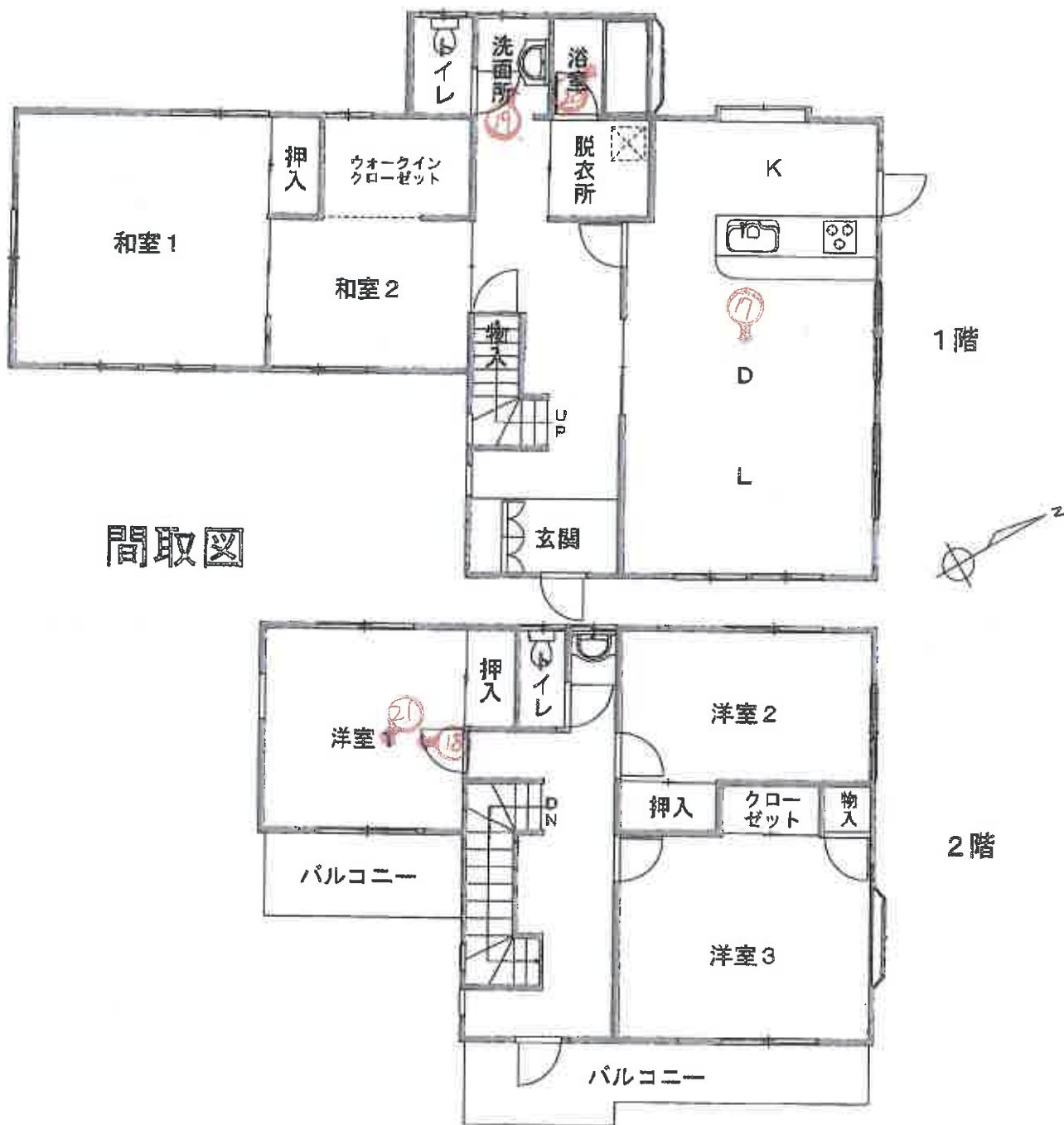
(A3判をA4判に縮小)

注意：位置規模形状配置等を概ね記載したものであり、保証するものではない。



土地建物位置関係図

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

①



②



目的外建物1 附属建物1

目的外建物2

目的外建物1

コンテナ

③



④



目的外建物1附属建物1

⑤



目的外建物1附属建物2

目的外建物1

⑥



目的外建物2

物件13

目的外建物2附属建物2

⑦



同建物附属建物2 目的外建物2附属建物1 同建物附属建物3

⑧



目的外建物2 物件12 物件1 目的外建物1附属建物1

⑨



物件13

⑩



物件13

目的外建物2

⑪



物件14

⑫



物件4

⑬



物件3

⑭



物件15

件外土地(490番2)

⑮



件外土地(498番2)

物件10

物件15

①⑥



物件10

①⑦



LD

①⑧



2階洋室1

①9



②0



②1



2階洋室1の天井クロスの剥がれ

(24 枚目)

令和6年（ヌ）第174号

令和6年12月12日 現地調査

令和6年12月13日 評 価

第令6-大網- 4号 発行番号

令和6年12月27日 提 出 日

千葉地方裁判所

民事第4部御中

評 価 書

2分冊の1

(物件1～6，物件10

物件12～15)

評価人 不動産鑑定士

村上 宗丈

第1 評価額

一 括 価 格	
金6,470,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金780,000円
物件2 (土地)	金310,000円
物件3 (土地)	金70,000円
物件4 (土地)	金290,000円
物件5 (土地)	金30,000円
物件6 (土地)	金10,000円
物件10 (土地)	金240,000円
物件12 (土地)	金1,930,000円
物件13 (建物)	金1,070,000円
物件14 (土地)	金1,550,000円
物件15 (土地)	金190,000円

- 1 一括価格は、物件1～6、物件10、物件12～15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・2の内訳価格は目的外建物1のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件12は物件13及び目的外建物1・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14は目的外建物1・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13は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件価格は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	物件目録記載のとおり。		地目 宅地, 一部山林
2	物件目録記載のとおり。		地目 宅地
3	物件目録記載のとおり。		地目 農地
4	物件目録記載のとおり。		地目 農地
5	物件目録記載のとおり。		
6	物件目録記載のとおり。		

1 0	物件目録記載のとおり。	地目 畑
1 2	物件目録記載のとおり。	
1 3	物件目録記載のとおり。	未実施（住居表示未実施区域）
1 4	物件目録記載のとおり。	地目 宅地
1 5	物件目録記載のとおり。	
番 号	特 記 事 項	
1 ～ 6, 1 0, 1 2 ～ 1 5	大網白里市農業委員会によれば、買受適格証明書（物件 3 ・ 4 ・ 1 0）が必要とのことであった。 物件 1 3 建物内において、猫を 1 匹飼育中である。 その他、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 大網白里市下ヶ傍示字宮ノ台

地 番 4 8 7 番 1

地 目 山林

地 積 6 5 4 平方メートル
- 2 所 在 大網白里市下ヶ傍示字宮ノ台

地 番 4 8 7 番 2

地 目 畑

地 積 1 3 8 平方メートル
- 3 所 在 大網白里市下ヶ傍示字宮ノ台

地 番 4 9 1 番 2

地 目 畑

地 積 3 8 6 平方メートル
- 4 所 在 大網白里市下ヶ傍示字宮ノ台

地 番 4 9 2 番

地 目 畑

地 積 1 5 5 3 平方メートル
- 5 所 在 大網白里市下ヶ傍示字宮ノ台

地 番 4 9 3 番 1

地 目 山林

地 積 1 5 5 平方メートル



物 件 目 録

6 所 在 大網白里市下ケ傍示字宮ノ台
地 番 493番2
地 目 山林
地 積 16平方メートル

10 所 在 大網白里市下ケ傍示字宮ノ台
地 番 498番1
地 目 田

物 件 目 録

地 積 1092 平方メートル

- | | | |
|----|-------|---------------------------------------|
| 12 | 所 在 | 大網白里市下ヶ傍示字宮ノ台 |
| | 地 番 | 488 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1209.91 平方メートル |
| 13 | 所 在 | 大網白里市下ヶ傍示字宮ノ台 488 番地 |
| | 家屋 番号 | 488 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 104.86 平方メートル
2 階 66.24 平方メートル |
| 14 | 所 在 | 大網白里市下ヶ傍示字宮ノ台 |
| | 地 番 | 489 番 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 971 平方メートル |
| 15 | 所 在 | 大網白里市下ヶ傍示字宮ノ台 |

物 件 目 録

地 番 491 番 1
地 目 山林
地 積 1014 平方メートル



第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1～6，10，12，14，15）

位 置 ・ 交 通	J R 外房線「大網」駅の南東方・道路距離約7.7km（別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	対象不動産の存在する地域は，南白亀川背後で，道路系統連続性に劣り，周囲に既存の住宅や農地・山林が見られる農家住宅地域である。	
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	市街化調整区域 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，景観条例 地域森林計画対象民有林（物件15の一部のみ） 保安林の指定なし，立木の登記なし，伐採届出なし 森林法等の開発行為（小規模開発を含む）の許可履歴なし 都市計画法の開発行為の許可履歴なし，山地災害危険地区の指定なし，鉱業権（千葉県採掘権第70号）の設定あり 農地法の適用あり，農振法農用地（物件3・4・10のみ）
画 地 条 件	物件1～6，10，12，14，15の一体地 形状（不整形），地勢（略平坦），接道方位（南東側，北東側） 南東側現況間口（約65m），現況奥行（約1m） 地積7,188.91㎡（登記。後記土地特記事項欄1を御参照下さい。）	
自然的条件（農地）	地勢・・・平坦地 日照・・・普通 水量・・・劣る 土壌の肥沃度・・・普通 耕作の難易・・・中庸	
自然的条件（山林）	気温・・・・・・中庸 乾湿・・・・普通 風・・・・普通 標高・・・・・・約3m 地味・・・・中 斜面の位置及び傾斜・・・・・・平坦山林	
接 面 道 路 の 状 況	南東側市道（6-0002号線），道路台帳上の幅員（約5.3～5.5m） 現況有効幅員（約4.5m），連続性（普通），舗装（あり），歩道（なし） 側溝（対象地の反対側にあり），高低差（略等高～約0.5m高い）	

	北東側市道（6－0002号線，499番2【地目山林，62㎡，大網白里市所有】は道路区域に含まれる旨，499番1【地目山林，19㎡，物件10所有者の亡き親族所有・相続登記未了】は道路区域に含まれない旨の回答を大網白里市建設課から得た），道路台帳上の幅員（約4.0～4.5m）現況有効幅員（約2.7m），連続性（劣る），舗装（あり），歩道（なし）側溝（中央部にあり），高低差（略等高）	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項1号（いずれも） 千葉県山武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	一定の条件により可（例えば，農家住宅の建築）
土地の利用状況等	物件1の一部（50％と査定）及び物件2は目的外建物1附属建物1の敷地，物件12は物件13（周囲より約0.5m高い【過去の冠水場所に含まれることから嵩上げしたものと推測される】）及び目的外建物2（同附属建物2・3を含む）並びに目的外建物1附属建物1の敷地（物件12はコンテナ【約1.8m×約4.9m，物件12所有者による所有】1個も存在する，再建築の際に撤去が必要な可能性あり），物件14は目的外建物1（同附属建物2を含む）及び目的外建物2附属建物1・2の敷地として利用されているものと思料される。 但し，千葉地方法務局東金出張所備付けの地積測量図が存在せず，各筆の境界も必ずしも明瞭となっていないため，専門家による調査の結果，上記とは異なる土地上に存在する可能性や上記とは異なる土地に跨って存在する可能性を否定できない。市場性修正でリスクを織り込むこととする。 物件3・4は，経済価値の認められない槇の木が植林され山林のような形状である。 物件1のうち目的外建物1附属建物1の敷地以外の部分（50％と査定）及び物件5・6は，経済価値の認められない椎の木・槇の木が生い茂る平坦山林である。 物件15は，経済価値の認められない槇の木が生い茂る平坦山林である。 物件10は耕作が放棄され手が入れられておらず荒れた現況畑である。 物件10の登記地目は田であるが，物件10所有者によれば，畑として耕作するためにダンプにより山土を搬入し造成したが，現在は耕作することなく荒れてしまっており山土には建設残土は含まれていないとのことであった。 （千葉地方法務局東金出張所備付けの地積測量図が存在しない）物件10につき，現地調査によれば，公図と現況の形状が異なることが判明した。	

	物件10所有者によれば、公図上、物件10のうち隣接地（498番2、物件10所有者の亡き親族による所有【相続登記未了】）へ飛び出している凸型部分は形が悪いため498番2の一部と互いに面積が同程度になる様に交換した【当事者で合意した所有権界につきコンクリート杭を打設した旨の陳述があり、現地調査では合意に基づく一部のコンクリート杭が確認できた。】が登記していないとの主張があった。登記を実体の権利関係に合致させるための所定の手続きを買受人が要請される可能性や境界訴訟リスクも存在することから、市場性修正でリスクを織り込むこととする。 物件2と物件14に挟まれた法定外道路（未査定、建築基準法上の道路か否かは未判定）は宅地への進入路のうちの一部（物件2・14所有者によれば境界が不明瞭であるが、進入路の一部は法定外道路だと思うが進入路の全てが法定外道路という認識はないとのこと）を構成しているものと思料（正確には境界査定で明確化される）される。大網白里市建設課によれば、買受人等の方が払い下げを希望される場合には相談可とのことであった。 北東側（等高）は山林等、南西側（等高、一部低地）は農家住宅・農地、北西側（等高、一部低地）は農地である。
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2を御参照下さい。） ガス配管 なし 下水道 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 大網白里市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の指定がない旨、文化財保護法第93条による土木工事等の届出は不要である旨の回答を得た。 2 土壌汚染については、地歴調査、地図調査（1994年3月発行ゼンリン住宅地図）、国土地理院航空写真（1961～1969年、1974～1978年、1979～1983年、1984～1986年）、現地調査を行ったが、農薬使用による水質汚染及び機械を使用するのに伴う油汚染が疑われ、価格形成に影響はないものとは言えないと判断した。 3 物件1、2、12、14については、目視の限界はあるものの、現存建物（物件13及び目的外建物等）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。但し、目的外建物2は建替えした可能性があり、地下に基礎等が残存している可能性あり。

特 記 事 項

- 1 千葉地方法務局東金出張所備付けの物件1～6, 10, 12, 14, 15の地積測量図は存在しない。正確な地積を把握するためには、隣接地所有者立会い（境界等につき争いがある場合には最終的には訴訟が必要）のもと、専門家による調査測量が必要である。現地における簡易測量は、形状が不整形なため断念した。縄伸び乃至は縄縮みが生じている可能性がある。現地調査においては、境界をあらわす可能性のあるコンクリート杭等は確認できず、境界は必ずしも明瞭とはいえず、買受人にリスクが生じている。
- 2 南東側～北東側市道には水道本管50mmの埋設有り、南東側から宅地内引込済（口径不明）、メーター20mm（現地では確認できなかった）との回答を山武郡市広域水道企業団から得た。物件13建物所有者によれば、上水道は宅地内に引込があるものの使用しておらず、目的外建物2の東側脇の井戸（飲用に適するか不明に留意）を他の建物と共同利用しているとのことであった。
- 3 物件13建物所有者に対する聴取によれば、物件13建物は浄化槽を他の建物とは共同利用せず単独で使用しており、浄化槽処理水を宅地内の溝に排水し、最終的には北東側市道へ放流している旨の回答を得た。
- 4 大網白里市農業振興課に対する聴取によれば、山林の伐採届出履歴は確認できなかった旨、買受人になった方は新たに森林の土地を取得した場合に該当するため所有者届出をして頂きたいとの回答を得た。
大網白里市農業委員会によれば、物件3・4・10は農地であり買受適格証明書が必要、物件2は非農地であり買受適格証明書は不要とのことであった。
- 5 大網白里市安全対策課及び大網白里市防災マップによれば、洪水ハザードマップ（水防法に基づくもの）における区域に含まれる、大雨の時水害に注意を要する区域（過去の冠水場所）に含まれるとのことであった。
- 6 南東側市道との境界付近には、防火水槽の標識ポールが設置（大網白里市安全対策課に対する聴取によれば、撤去依頼がある場合には、【市道にあるならば、有償】買受人と協議可とのこと。）されている。

- 7 物件1・2・14の南東側部分（後記の道路提供の可能性のある部分を除く）は、堀跡とのことであった。軟弱地盤の可能性あり。
- 8 物件1・2・14の南東側で市道寄りの部分（約20～30cm程度）は任意に後退して道路提供している旨の所有者の主張があった。
その主張を前提とした場合、物件2のうち南東側市道寄りに防火水槽の標識が存在する（標識の支柱自体は市道に存在する【但し、物件2所有者によれば、標識の全てが物件2に存在するとの主張があった】）ものと思料され、物件14のうち南東側市道寄りに電柱1本及び電柱の支線1本が存在するものと思料される。宅地に占める割合が軽微と判断されるため、地目は宅地、一部公衆用道路とせず、登記記載通り宅地とする。
- 9（未登記）目的外建物の概要は以下のとおり。
- ・目的外建物1：事務所 木造陸屋根平家建
床面積約100㎡ 昭和54年頃建築
物件14所有者による所有
 - 附属 建物1：作業所 木造亜鉛メッキ鋼板葺（推定）2階建
床面積 1階約371㎡，2階（推定）約380㎡
昭和54年頃建築
 - 附属 建物2：倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 約84㎡ 昭和54年頃建築
 - ・目的外建物2：居宅 木造瓦葺平家建 床面積約159㎡
昭和49年（50年前）頃建築
物件12所有者による所有
 - 附属 建物1：作業所 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 約42㎡ 昭和34年（65年前）頃建築
 - 附属 建物2：倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 約28㎡ 昭和49年（50年前）頃建築
 - 附属 建物3：便所 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積 約2㎡ 昭和49年（50年前）頃建築
- *物件1・2と目的外建物1附属建物1とは仮差押時は使用貸借関係とのことであった。

2 建物の概況及び利用状況等（物件13）

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9年1月17日新築 約28年 約0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 瓦葺 サイディング等 クロス、ボード等 クロス、ボード等 畳、フローリング等 電気、井戸（目的外建物2の東側脇の井戸を使用しており、他の建物と共同利用、上水道は使用していないとのことであった）、プロパンガス（単独利用とのこと）、浄化槽（単独利用とのこと） なし
床面積（現況）	床面積 1階 104.86㎡ 2階 66.24㎡ 延べ面積 171.10㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間取り	居宅 5LDK+ウォークインクローゼット（別添間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通（令和元年の台風により屋根瓦がずれたとのことで、サイズの異なる瓦を応急的に屋根上にのせているとのことであった。屋根瓦のズレにより、雨水がしみこみ、2階洋室1の天井クロスが剥がれ垂れ下がっている。家屋内にて、猫を1匹飼育中である。）	
建物の利用状況	物件13建物所有者兼債務者らが、居宅として使用・占有している。 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（第公156号、平成8年1月26日） 検査済みの取得なし。検査済みの取得がないことから建築基準法の諸法令との適合性は不明である。 2 建築時期・使用資材等からアスベスト使用が疑われるが、飛散性のものとは判断されず、通常使用上は問題は無い。但し、取り壊し時に特段の対策が必要と思われる。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～6, 10, 12, 14, 15 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	7,640 301	0.82 1.25	宅654×50% 山654×50%	0.8 —	1,639,000 123,000
2	7,640	0.82	138	0.8	692,000
3	500	0.75	386	—	145,000
4	500	0.75	1553	—	582,000
5	301	1.25	155	—	58,000
6	301	1.25	16	—	6,000
10	500	0.91	1092	—	497,000
12	7,640	0.82	1209.91	0.8	6,064,000
14	7,640	0.82	971	0.8	4,866,000
15	301	1.25	1014	—	382,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 (大網白里(県) - 5)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 9,700 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/100 & \times & 100/127 & = & 7,640 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

地価調査 (千葉(林) - 9)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 241 \text{ 円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \times & 100/80 & = & 301 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

*農地については取引事例等を参考に地域性を考慮して査定した。

◇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：標準的±0%

◇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（過去の冠水場所にも含まれる）は地域の特性として考量した。なお，道路系統連続性の劣る事は地域の特性として考量した。

イ 個 別 格 差：物件1・2・12・14・・・形状（面積大も考量）－20%

二方路的効用＋3%，軟弱地盤の可能性－1%（80%×103%×99%）＝82%

＊まお，農家住宅で方位格差はなしとした。

物件1・5・6・15・・・平坦山林（造成の難易・伐根費用を考量）＋25%

物件3・4・・・伐採・伐根し再耕作に労力を要す－25%

物件10・・・耕うんの難易（形状）－4%，耕作放棄地－5%

（96%×95%）＝91%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

（建物取り壊し費用及びアスベスト対策費用並びに残存基礎等の撤去費用等を考量した。

－20%。物件1・2・12・14）

② 物件13（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
13	195,000	171.10	0.045	1,501,000

ウ 現価率：築後経過年数約28年，経済的残存耐用年数約0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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.05 \times (1 - 0.1) \\
 &= 0.045
 \end{aligned}$$

* ▲10%（保守管理の状態等を考量。建物の形状がL字型で耐震性の劣る程度を考量した。2階洋室1の天井の状況等を考量。）

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× 土地利用権等の及ぶ範囲 イ		土地利用権等価格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ＝ウ
1	1, 6 3 9, 0 0 0	1 0 %	使用貸借	1 6 4, 0 0 0
2	6 9 2, 0 0 0	1 0 %	使用貸借	6 9, 0 0 0
1 2	6, 0 6 4, 0 0 0	3 5 %	法定地上権×4 0 %	8 4 9, 0 0 0
		3 5 %	法定地上権×2 0 %	4 2 4, 0 0 0
		3 5 %	法定地上権×4 0 %	8 4 9, 0 0 0
1 4	4, 8 6 6, 0 0 0	3 5 %	法定地上権×5 0 %	8 5 2, 0 0 0
		3 5 %	法定地上権×5 0 %	8 5 2, 0 0 0

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件1・2は目的外建物1附属建物1に対して使用貸借その割合を10%と査定した。

土地利用権等を物件12は物件13及び目的外建物1附属建物1並びに目的外建物2（同附属建物2・3を含む）に対しては法定地上権，その割合を35%と査定した。

物件12における土地利用権等の及ぶ範囲を物件13に対しては40%，目的外建物2（同附属建物2・3を含む）に対しては40%，目的外建物1附属建物1に対しては20%と査定した。

土地利用権等を物件14は目的外建物1（同附属建物2を含む）及び目的外建物2附属建物1に対しては法定地上権その割合を35%と査定した。

物件14における土地利用権等の及ぶ範囲を目的外建物1（同附属建物2を含む）に対しては50%，目的外建物2附属建物2附属建物1・2に対しては50%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (1万円未満四捨五入) (7±イ)×ウ×エ×オ
1	1,762,000	-164,000		0.7	0.7	780,000
2	692,000	-69,000		0.7	0.7	310,000
3	145,000	—	—	0.7	0.7	70,000
4	582,000	—	—	0.7	0.7	290,000
5	58,000	—	—	0.7	0.7	30,000
6	6,000	—	—	0.7	0.7	10,000 (最低金額)
10	497,000	—		0.7	0.7	240,000
12	6,064,000	-2,122,000		0.7	0.7	1,930,000
13	1,501,000	+849,000	—	0.65	0.7	1,070,000
14	4,866,000	-1,704,000		0.7	0.7	1,550,000
15	382,000	—	—	0.7	0.7	190,000
一 括 価 格 (合 計)						6,470,000

ウ 占有減価修正：特に無い。

エ 市場性修正：ライフラインの共同利用の大規模農家住宅等で市場性が劣る，目的外建物・コンテナ・古井戸・防火水槽標識ポールあり，隣接地境界不明（境界訴訟リスクあり，専門家による調査の結果，土地建物位置関係図と異なる土地上に建物等が存在する可能性あり）で隣接地所有者立会いのもと測量を考量，農薬による水質汚染及び油汚染の可能性，鉱業権の設定あり，道路提供の可能性，建物の抹消登記未了－30％（全物件），検査済みの取得が無く建築基準法の諸法令との適合性が不明－5％（物件13）

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 基準地価格（大網白里（県）－5）

所 在：大網白里市南今泉字小山1121番15

価 格：9,700円/㎡

位 置：JR外房線「大網」駅の南東方，道路距離約9.4kmに位置する

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：258㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東側幅員7m私道

用 途 指 定 等：市街化調整区域（建蔽率60%，容積率200%）

地 域 の 概 要：周囲に農地の多い，県道背後の一般住宅地域

基準地価格（千葉（林）－9）

所 在：長南町豊原字東川間2423番2

価格時点：令和6年7月1日

価 格：241円/㎡

地 積：1706㎡

周辺の現況：標高15～30m，約25度の東又は西向傾斜の雑木林地域

最寄駅及び距離：JR外房線「茂原」駅の南方約6.8km

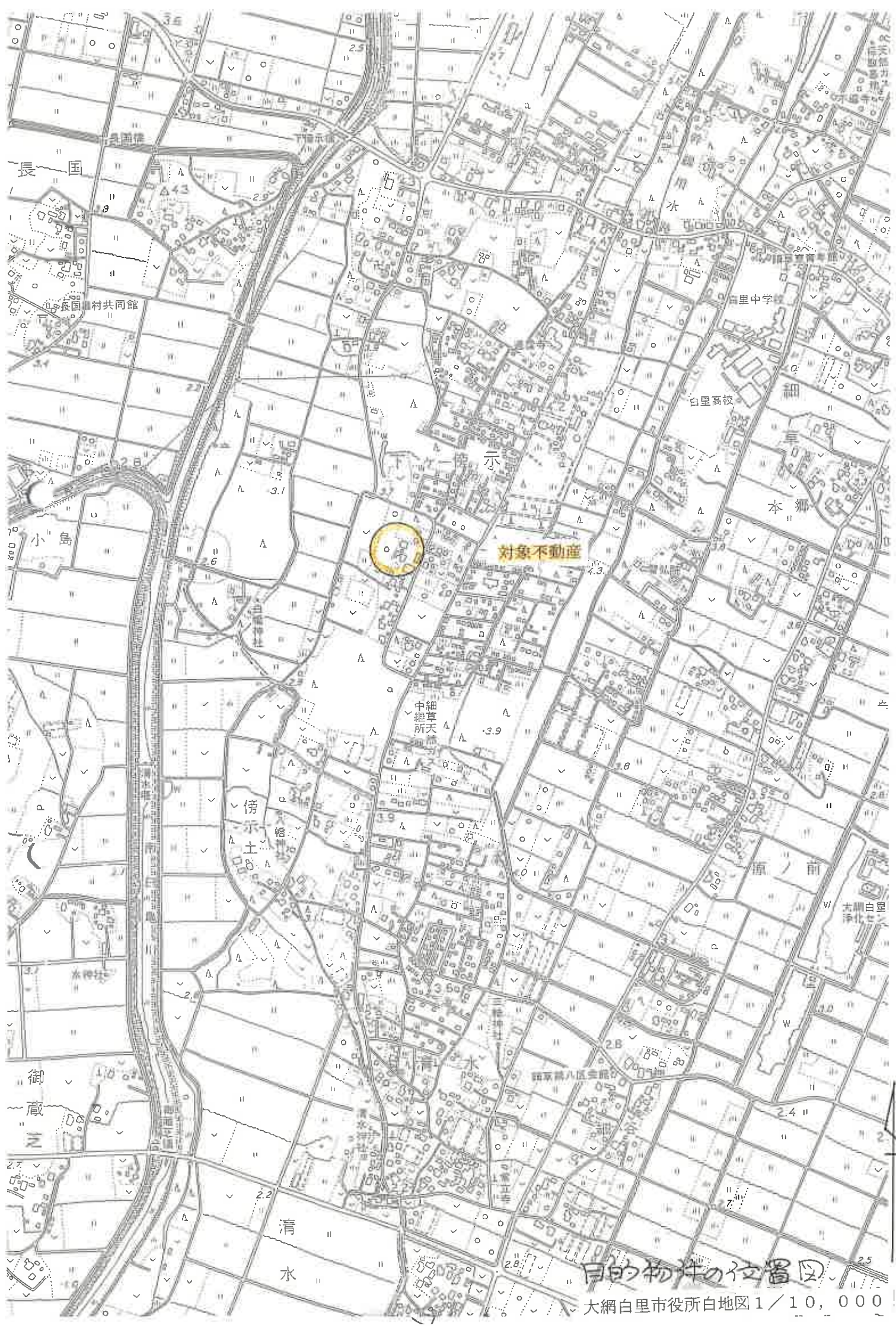
搬出地点の道路状況：町道3.6m

公法上の規制：非線引都市計画区域，地域森林計画対象民有林

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図（大網白里市役所白地図）
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 （建物）間取図
- 5 土地建物位置関係図

以 上



対象不動産

目的物件の位置図

大網白里市役所白地図 1 / 10,000

N



499-1

499-2

498-3

498-2

498-1

491-1

物件 (15)

497-1

物件 (10)

495-1

492

物件 (4)

494

491-2

物件 (3)

489

479-2

479-1

487-1

488

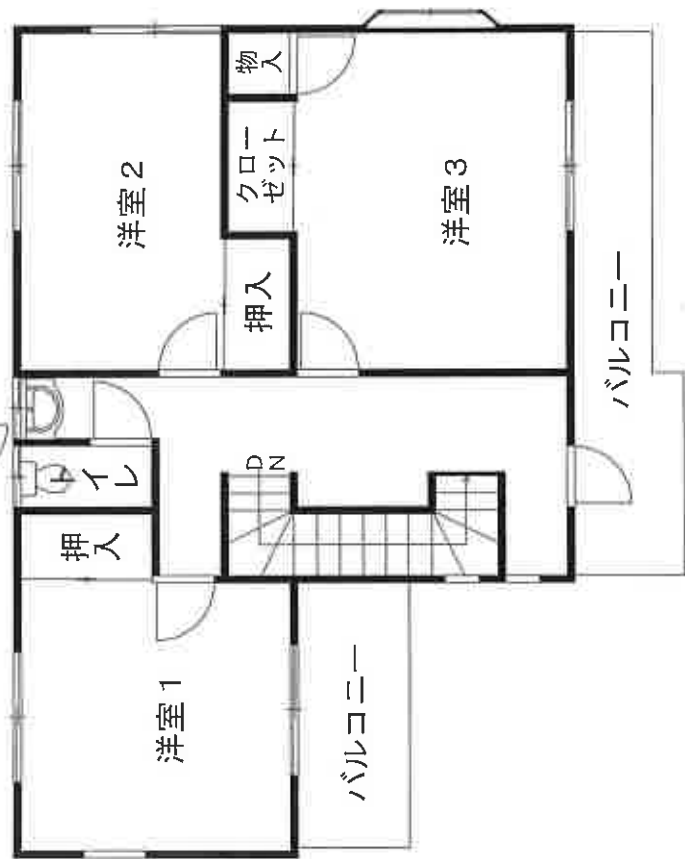
公図 1 / 600

間取図

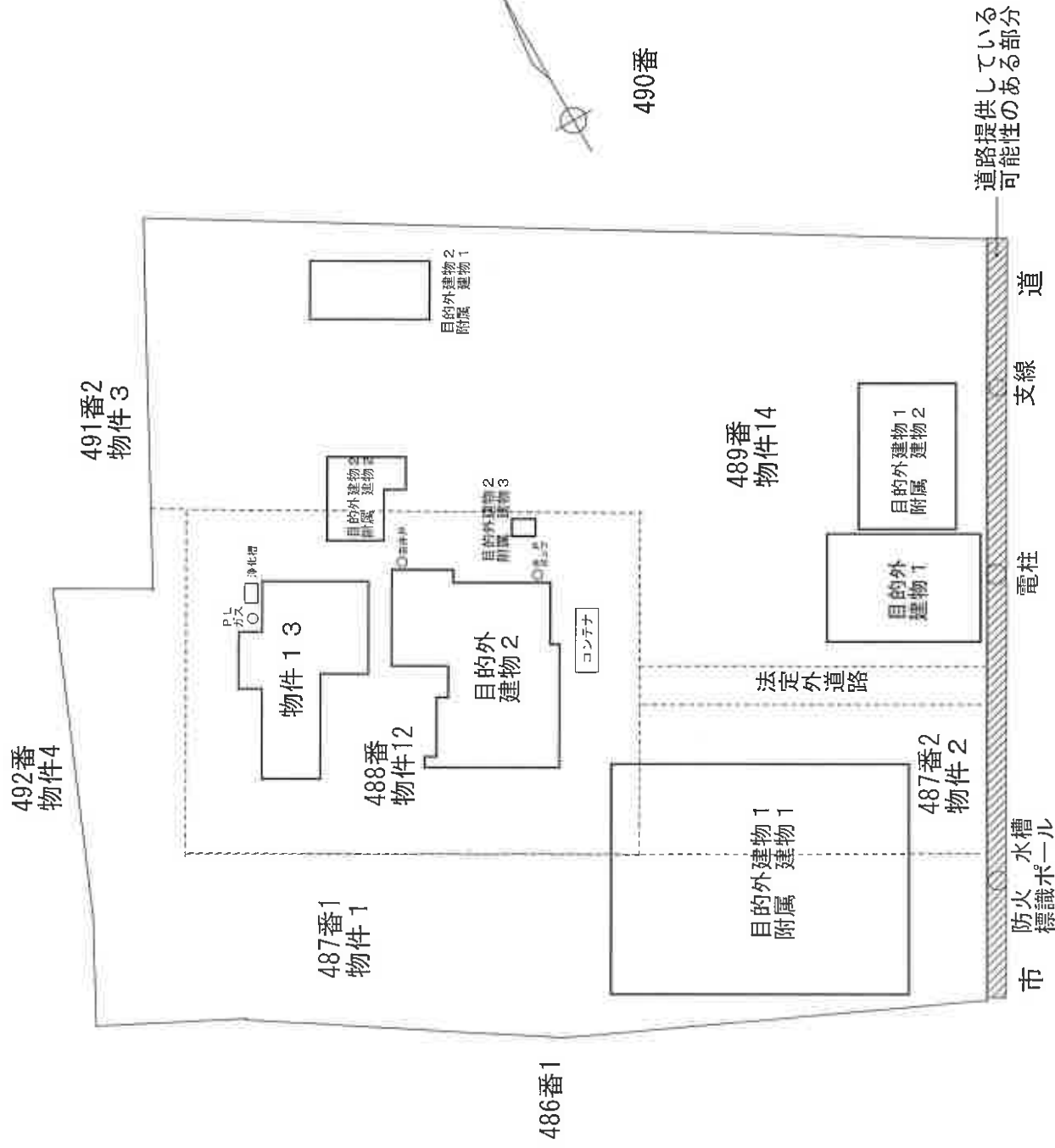
1階



2階



注意：位置規模形状配置等を
概ね記載したものであり、
保証するものではない。



土地建物位置関係図