令和　８年（ケ）第　　２１２号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　２日
千葉地方裁判所民事第４部
裁判所書記官　及　川　真　一

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１１月１８日　午前　９時００分から 令和　８年１１月２５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　２日　午前　９時３０分 千葉地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６日　午前１０時００分 千葉地方裁判所民事第４部
特別売却実施期間	令和　８年１２月　３日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　７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１１月　２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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	15,560,000 12,448,000	一括	3,112,000	115,100	0
1	1,240,000				
2	1,340,000				
3	12,980,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　２１２号

物　件　目　録

１　所　　在　　大網白里市みどりが丘二丁目

　　地　　番　　４１番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２５．０５平方メートル

２　所　　在　　大網白里市みどりが丘二丁目

　　地　　番　　４１番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３５．７１平方メートル

３　所　　在　　大網白里市みどりが丘二丁目４１番地８、４１番地９

　　家屋　番号　　４１番８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　９６．９２平方メートル
　　２階　４０．５７平方メートル

令和８年（ケ）第２１２号

注　　意　　書

本件については、令和８年８月千葉豪雨前の調査に基づき売却基準価格を決定しているので、入札される際はご留意ください。

千葉地方裁判所民事第４部

令和　8年（ケ）第　　212号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月10日
千葉地方裁判所民事第4部
裁判所書記官　百　家　聡　子

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1～3】
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。

令和　８年（ケ）第　　２１２号

物　件　目　録

１　所　　在　　大網白里市みどりが丘二丁目

　　地　　番　　４１番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２５．０５平方メートル

２　所　　在　　大網白里市みどりが丘二丁目

　　地　　番　　４１番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３５．７１平方メートル

３　所　　在　　大網白里市みどりが丘二丁目４１番地８、４１番地９

　　家屋　番号　　４１番８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　９６．９２平方メートル
　　２階　４０．５７平方メートル

令和８年（ケ）第２１２号
令和８年　７月　９日受理
令和８年　８月　４日提出

現 況 調 査 報 告 書

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

令和　８年（ケ）第　　２１２号

物　件　目　録

１　所　　在　　大網白里市みどりが丘二丁目

　　地　　番　　４１番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２５．０５平方メートル

２　所　　在　　大網白里市みどりが丘二丁目

　　地　　番　　４１番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３５．７１平方メートル

３　所　　在　　大網白里市みどりが丘二丁目４１番地８、４１番地９

　　家屋　番号　　４１番８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　９６．９２平方メートル
　　２階　４０．５７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、２
現況地目	■宅地（物件１、２）　□公衆用道路（　　）　□雑種地（　　）
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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	３枚目「その他の事項」記載のとおり
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　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（空き家）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	３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

その他の事項

■ 物件１、２について

１　物件１、２は一体として、物件３の建物の敷地・駐車スペースとして使用されている。

２　地勢は概ね平坦であるが、建物敷地部分は駐車スペースより約１．４ｍ高い（写真番号①参照）。なお、駐車スペースと接面道路は略等高である。

３　物件１、２には温暖な気候で植生する常緑樹が複数ある（写真番号①、②参照）がある。

４　物件２の北東端に電柱及び支線がある（写真番号①参照）。

■ 物件３（本建物）について

１　５ＬＤＫの住宅である。

２　経年による汚れ以上の汚れ（タバコのヤニを含む。）が、壁・床に目立った。

３　設備の稼働状況は不明である。

以上

（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
■ 債務者兼所有者の破産管財人	本建物は、私が管理しています。空き家です。調査はしてもらって構いません。
■ 債務者兼所有者	1　本建物に令和８年６月まで居住していましたが、転居したので空き家です。 2　居住している際に、水回りや設備の不具合はありませんでした。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（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
令和8年7月13日（月） 10：52 － 11：10	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査、不在のため玄関ポストへ調査協力依頼書を投函
令和8年7月14日（火）	当庁執行官室	東京電力エナジーパートナー株式会社へ照会書を郵送（７月２４日回答あり）
令和8年7月17日（金）	電話	債務者兼所有者の破産管財人から占有関係につき聴取
令和8年7月23日（木）	電話	債務者兼所有者から対象物件について聴取
令和8年7月31日（金） 12：52 － 13：33	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、間取り確認

（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，立会人を立ち会わせ，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　８年　７月３１日
目的物件は不在であったので、立会人を立ち会わ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



（注）国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ（touhokutaiheiyouoki2011.par）による修正がされています。

地番区域見出
みどりが丘２丁目
みどりが丘２丁目

請求部分	所在	大網白里市みどりが丘二丁目				地番	41番8		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅸ	分類	地図（法第１４条第１項）	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成11年6月7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。

（A３判をA４判に縮小）

令和8年6月4日
千葉地方法務局東金出張所
登記官 [redacted]

（ 6 枚目）

地図整理番号：M07357
(1/1)

登記年月日：平成25年11月6日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年6月4日　千葉地方法務局東金出張所
登記官
（ 7 枚目）

地積測量図

地番	41－8, －13
土地の所在	大網白里市みどりが丘二丁目

Ⓐ 求積表

地番	41－8			
NO	Xn	Yn	Yn+1－Yn－1	Xn・(Yn+1－Yn－1)
PK14	－50466.516	43490.599	－6.036	304615.890576
PK13	－50465.593	43491.618	2.123	－107138.453939
PK12	－50464.771	43492.722	2.268	－114454.100628
PK11	－50464.034	43493.886	2.377	－119953.008818
PK10	－50463.395	43495.099	2.480	－125149.219600
PK9	－50462.850	43496.366	1.916	－96686.820600
PK8	－50462.618	43497.015	8.124	－409958.308632
PK7	－50477.789	43504.490	0.639	－32255.307171
PK40	－50480.847	43497.654	－13.891	701229.445677
			合計	250.116865
			合計面積	125.0584325
			地積	125.05㎡

Ⓑ

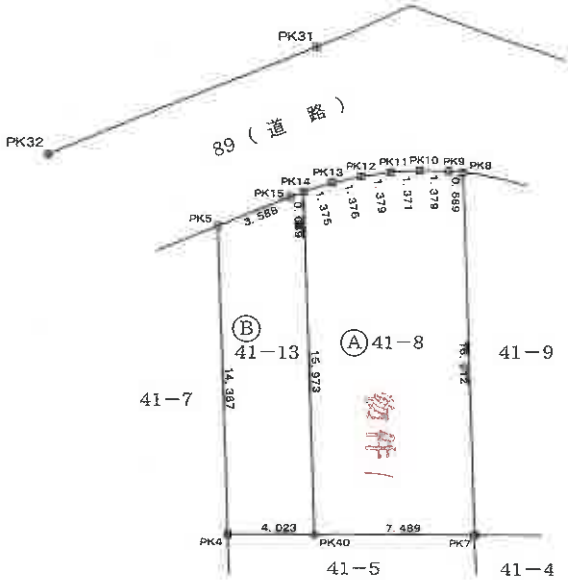
地番	41－13			
NO	Xn	Yn	Yn+1－Yn－1	Xn・(Yn+1－Yn－1)
PK5	－50469.600	43487.636	－3.872	195418.291200
PK15	－50467.001	43490.110	2.963	－149533.723963
PK14	－50466.516	43490.599	7.544	－380719.396704
PK40	－50480.847	43497.654	3.383	－170776.705401
PK4	－50482.489	43493.982	－10.018	505733.574802
			合計	122.039934
			合計面積	61.0199670
			地積	61.01㎡

境界点	境界標の種類
田	コンクリート杭（大網白里市）
□	コンクリート杭
○	計算点
◎	基準点

測地系	任意座標
座標系	
測量年月日	平成２５年９月２７日

引照点座標一覧表

点名	X座標	Y座標
PK31	－50460.134	43488.364
PK32	－50469.840	43479.140



作成者	[redacted]（平成２５年１１月　１日作成）	申請人	[redacted]	縮尺	1／250

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

（A3縮小A4判に縮小）

[redacted]

請求番号：24-1

登記年月日：平成25年11月6日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年6月4日　千葉地方法務局東金出張所

登記官（8枚目）

地積測量図

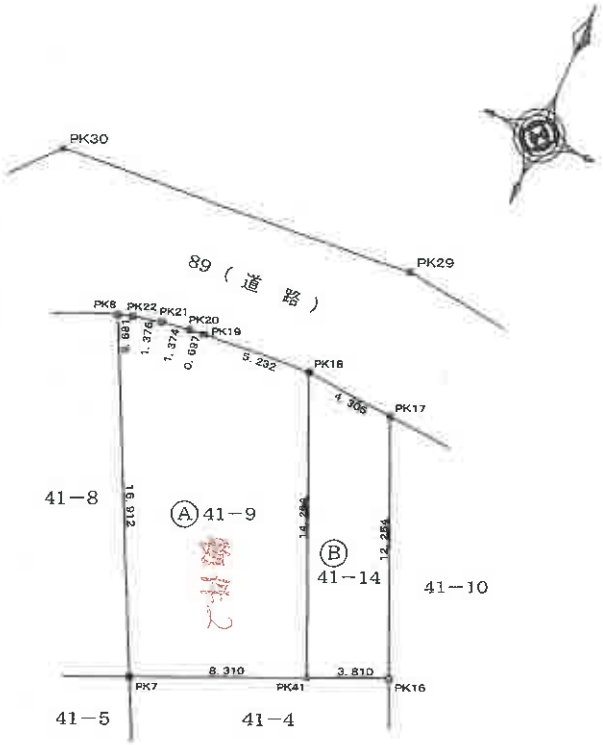
地番	41－9, －14
土地の所在	大網白里市みどりが丘二丁目

Ⓐ 求積表

地番	41－9			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
PK8	−50462.618	43497.015	−6.826	344457.830468
PK22	−50462.413	43497.664	1.987	−100268.814631
PK21	−50462.089	43499.002	2.695	−135995.329855
PK20	−50461.873	43500.359	2.049	−103396.377777
PK19	−50461.792	43501.051	5.907	−298077.805344
PK18	−50461.367	43506.266	11.024	−556286.109808
PK41	−50474.395	43512.075	−1.776	89642.525520
PK7	−50477.789	43504.490	−15.060	760195.502340
			合計	271.420913
			合計面積	135.7104565
			地積	135.71㎡

Ⓑ

地番	41－14			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
PK18	−50461.367	43506.266	−1.514	76398.509638
PK17	−50461.649	43510.561	9.286	−468586.872614
PK16	−50472.840	43515.552	1.514	−76415.879760
PK41	−50474.395	43512.075	−9.286	468705.231970
			合計	100.989234
			合計面積	50.4946170
			地積	50.49㎡



境界点	境界標の種類
⊞	コンクリート杭（大網白里市）
□	コンクリート杭
○	計算点
◎	基準点

測地系	任意座標
座標系	
測量年月日	平成25年9月27日

引照点座標一覧表

点名	X座標	Y座標
PK29	−50455.175	43508.567
PK30	−50456.548	43491.523

作成者	[redacted]	（平成25年11月1日作成）
申請人	[redacted]	縮尺 1/250

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

（A3判をA4判に縮小）

[redacted]

請求番号：24-2

登記年月日：平成26年8月27日

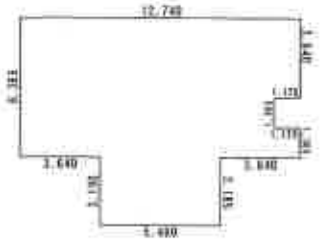
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年6月4日　千葉地方法務局東金出張所　登記官

（9枚目）

建物図面
各階平面図

家屋番号	41－8
建物の所在	大網白里市みどりが丘二丁目41番地8，41番地9

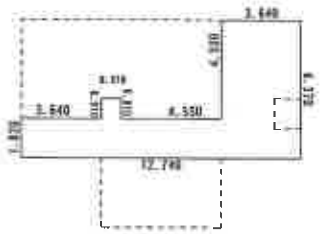
各階平面図



1　階

1.175	× 1.365	=	1.603875
1.175	× 3.640	=	4.277000
2.465	× 6.370	=	15.702050
5.460	× 9.555	=	52.170300
3.640	× 6.365	=	23.168600
	計		96.921825

床面積　96.92　㎡

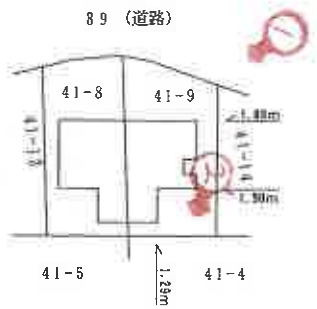


2　階

3.640	× 6.370	=	23.186800
4.550	× 1.820	=	8.281000
0.910	× 2.730	=	2.484300
3.640	× 1.820	=	6.624800
	計		40.576900

床面積　40.57　㎡

（注）○1は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



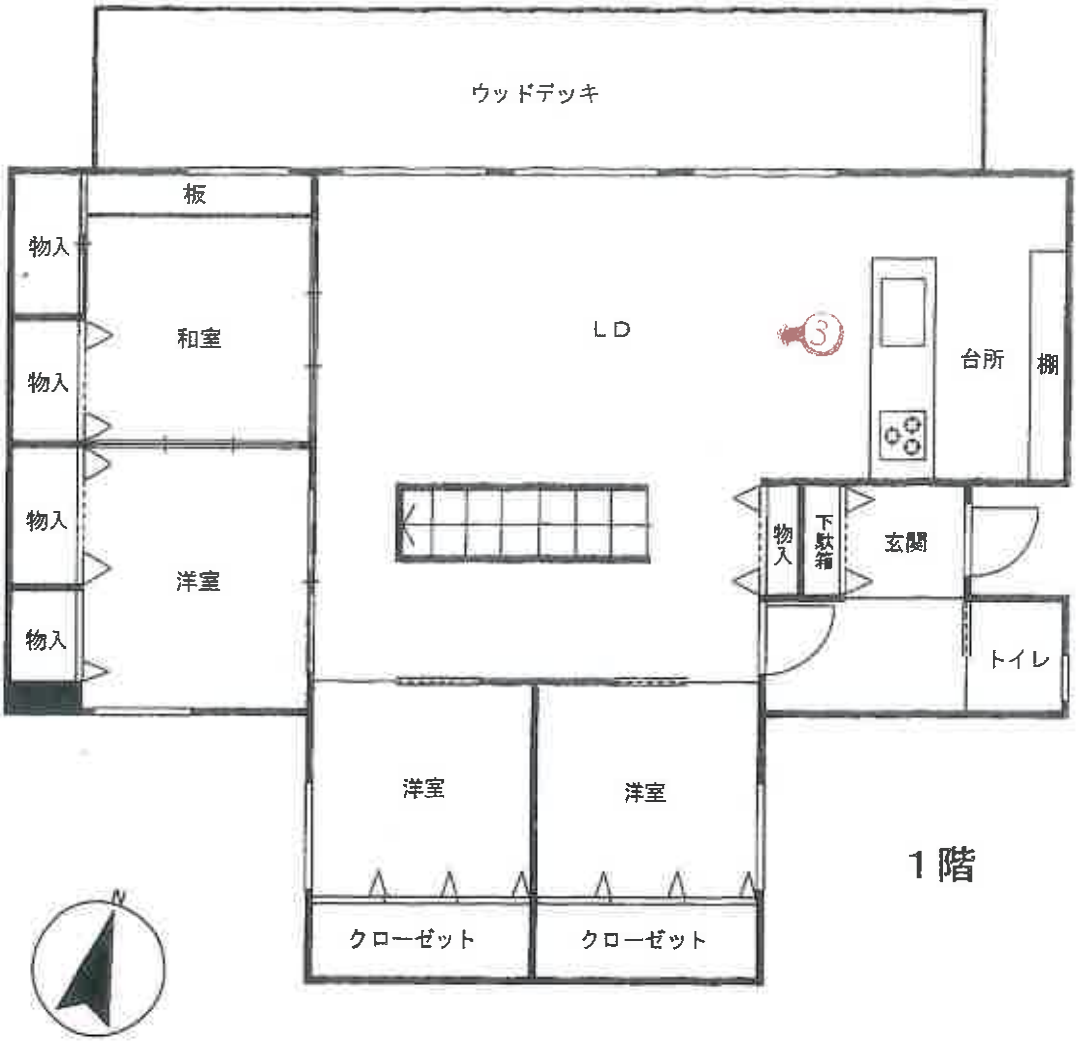
作成者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

（A3判をA4判に縮小）

地図整理番号：M07358



2階



(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

建物間取図

①



②



③



LD

(// 枚目)

④



2階洋室

⑤



⑥



令和８年（ケ）第２１２号
令和８年７月３１日 現地調査
令和８年８月４日 評　価
第８－３８３号 発行番号
令和８年８月５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
村上兼三

第１　評価額

一　括　価　格	
金１５，５６０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金１，２４０，０００円
物件２（土地）	金１，３４０，０００円
物件３（建物）	金１２，９８０，０００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１・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		
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
１・２	本件土地は，敷地と駐車スペースとで，約１．４ｍの高低差があり，擁壁が存在している。
３	室内でタバコを吸っていたと思われ，壁クロスなどに黄ばみを生じている箇所がある。

現況欄に記載のない事項については，ほぼ登記記載と同じ。

令和　8年（ケ）第　　２１２号

物　件　目　録

１　所　　在　　大網白里市みどりが丘二丁目

　　地　　番　　４１番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２５．０５平方メートル

２　所　　在　　大網白里市みどりが丘二丁目

　　地　　番　　４１番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３５．７１平方メートル

３　所　　在　　大網白里市みどりが丘二丁目４１番地８、４１番地９

　　家屋　番号　　４１番８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　９６．９２平方メートル
　　２階　４０．５７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・２）

位置・交通	ＪＲ外房線「大網駅」の北方，道路距離約３．０ｋｍに位置する。 ＪＲ東金線「大網駅」の北方，道路距離約３．０ｋｍに位置する。 (附属資料の位置図を参照して下さい)	
付近の状況	周辺には墓地も見受けられる，高台に戸建住宅が連担する，区画整理済みの住宅地域である。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第１種低層住居専用地域 指定：５０％ 指定：１００％ 建築基準法第２２条の指定区域 日影規制(二)，絶対高さ制限１０ｍ，みどりが丘地区地区計画(低層住宅地区)，景観法・大網白里市景観条例，宅地造成及び特定盛土等規制法
画地条件	形状（やや不整形），地勢（敷地は平坦で，駐車スペースとは約１.４ｍの高低差あり），接道方位（北西），間口（約１６．９ｍ），奥行（約１６．９ｍ），地積（２６０．７６㎡　ほぼ登記記録数量と同じである）	
接面道路の状況	北西側市道(１―０２７８号線)，幅員(約６．０～７．７ｍ)，連続性(普通)，舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差(道路と等高に接する)	
	建築基準法上の種類	第４２条第１項第１号
	セットバック	不要
	再建築の可否	一定の条件の下で可能である(特記事項①参照)
土地の利用状況等	物件１・２	物件３の敷地及び駐車スペースとして利用されている。 隣地は戸建住宅，市道である。

供給処理施設	上 水 道：あり（敷地内までの引き込みを基準に，引き込みがある場合を「あり」とし，無い場合を「なし」とした。以下同様である。） ガス配管：あり 下 水 道：あり
土壌汚染等	①役所調査・現地調査等により，土壌汚染が存在する兆候は認められなかった。 ②現地調査により，現存する建物に関する以外に土地利用を著しく妨げる地下埋設物が存在する兆候は，認められなかった。 ③大網白里市教育委員会生涯学習課によれば，「対象地は，周知の埋蔵文化財包蔵地には，該当していません。ただし，対象地の西方に，『挽田遺跡』が存在しています」とのことである。
特 記 事 項	①本件土地は，敷地と駐車スペースとで，約１.４ｍの高低差があり，擁壁が存在している。よって，本件建物の再建築にあたっては，この擁壁の安全性を確保することが必要である。 ②大網白里市都市整備課によれば，「対象地を含む周辺の地域は，大網白里町緑ヶ丘土地区画整理事業が行われて，平成１１年６月４日に換地処分の公告がなされました」とのことである。 ③大網白里市都市整備課によれば，「対象地は，みどりが丘地区地区計画の区域に存しており，平成２５年１２月２０日(都第１０５８号)に届出があります」とのことである。 ④大網白里市の大規模盛土造成地マップによれば，本件土地は外れているものの，周囲(西側部分を除く)が，「谷埋め型大規模盛土造成地(谷を埋めた宅地で盛土の面積が３,０００㎡以上の盛土造成地)」に該当している。 ⑤物件２内には，電柱(本柱１本，支線１本)がある。 ⑥物件１・２内には，温暖な気候で植生する常緑樹が，複数本，存在している。

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)	平成２６年８月１８日新築
	経　過　年　数	約１２年
	経済的残存耐用年数	約１８年

仕　　様	構　造 屋　根 外　壁 内　壁 天　井 床 設　備 その他	木造 陸屋根 サイディング クロスなど クロスなど フローリングなど 電気，上水道，公共下水道，都市ガス 特になし
床面積（現況）	第３　目的物件記載のとおりであり，床面積は１３７．４９㎡である。	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 ５ＬＤＫ（別添間取図を参照）
品　　等	普通である。	
保守管理の状態	空家で，清掃などが行われておらず，劣る。	
建物の利用状況	所有者が，空家の状態で占有している。	
特記事項	①建築確認：平成２６年１月８日　Ｈ２５確認建築山武第Ｏ000077号 完了検査：平成２６年９月３日　Ｈ２６確済建築山武第Ｏ000020号 ②洗面脱衣室・浴室等を調査したが，シロアリの存在を確認できなかった。しかし，床下調査を行っておらず，蟻害の有無や被害の程度は不明である。 ③床の傾きの有無を確認したが，評価人によるビー玉を用いての調査では，傾いている様子は見受けられなかった。 ④現地調査時において，内壁や天井などには，雨漏り跡は，見受けられなかった。 ⑤本件建物には，ウッドデッキが，備え付けられている。 ⑥現場で見分したところ，経年相応の損耗の他に，以下の損傷等を確認した。 ○室内でタバコを吸っていたと思われ，壁クロスなどに黄ばみを生じている箇所がある。 ○床には，汚れが認められる。	

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 ア（円／㎡）	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	29,700	0.91	１２５．０５	１．００	３，３８０，０００
2	29,700	0.91	１３５．７１	１．００	３，６６８，０００

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（大網白里－８）

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
31,200円／㎡	×103.0／100	×100／101	×100／107	＝29,700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：画地条件等(方位等)を考慮した。
◇地 域 格 差：街路，交通接近，環境，行政的条件の格差等を考慮した。

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。
また，標準画地価格は，谷埋め型大規模盛土造成地に該当しており，墓地も見受けられる地域であることも考慮して算定した。

イ　個別格差：方位＋１％・規模の大きい形状の悪い画地－５％
敷地内に高低差あり－５％の相乗積により求めた。

ウ　地積：登記記録数量を採用した。

エ　建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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	１９５,０００	１３７.４９	0.６１	１６,３５４,０００

ウ　現価率：築後経過年数約１２年，経済的残存耐用年数約１８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。

現価率＝定額法による率 ×（１－観察減価率＊）
＝０．６２×(１－０．０２)＝０．６１

Ｐ６特記事項⑥等により観察減価法による減価率を２％と査定した。

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，次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
1	３,３８０,０００	０．４５	法定地上権	１,５２１,０００
2	３,６６８,０００	０．４５	法定地上権	１,６５１,０００
				合計３,１７２,０００

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０．４５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）ア	土地利用権等価格の控除及び加算（円）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	3,380,000	−1,521,000	——	0.95	７０％	1,240,000
2	3,668,000	−1,651,000	——	0.95	７０％	1,340,000
3	16,354,000	+3,172,000	１．０	0.95	７０％	12,980,000
一括価格（合計）						15,560,000

ウ　占有減価修正：修正の必要は，特にない。

エ　市場性修正：①本件は，一定の条件の下で再建築が可能な物件であること②蟻害の有無は不明であること③上水道等の設備が正常に稼働するかは不明であること等を考慮して査定した。

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

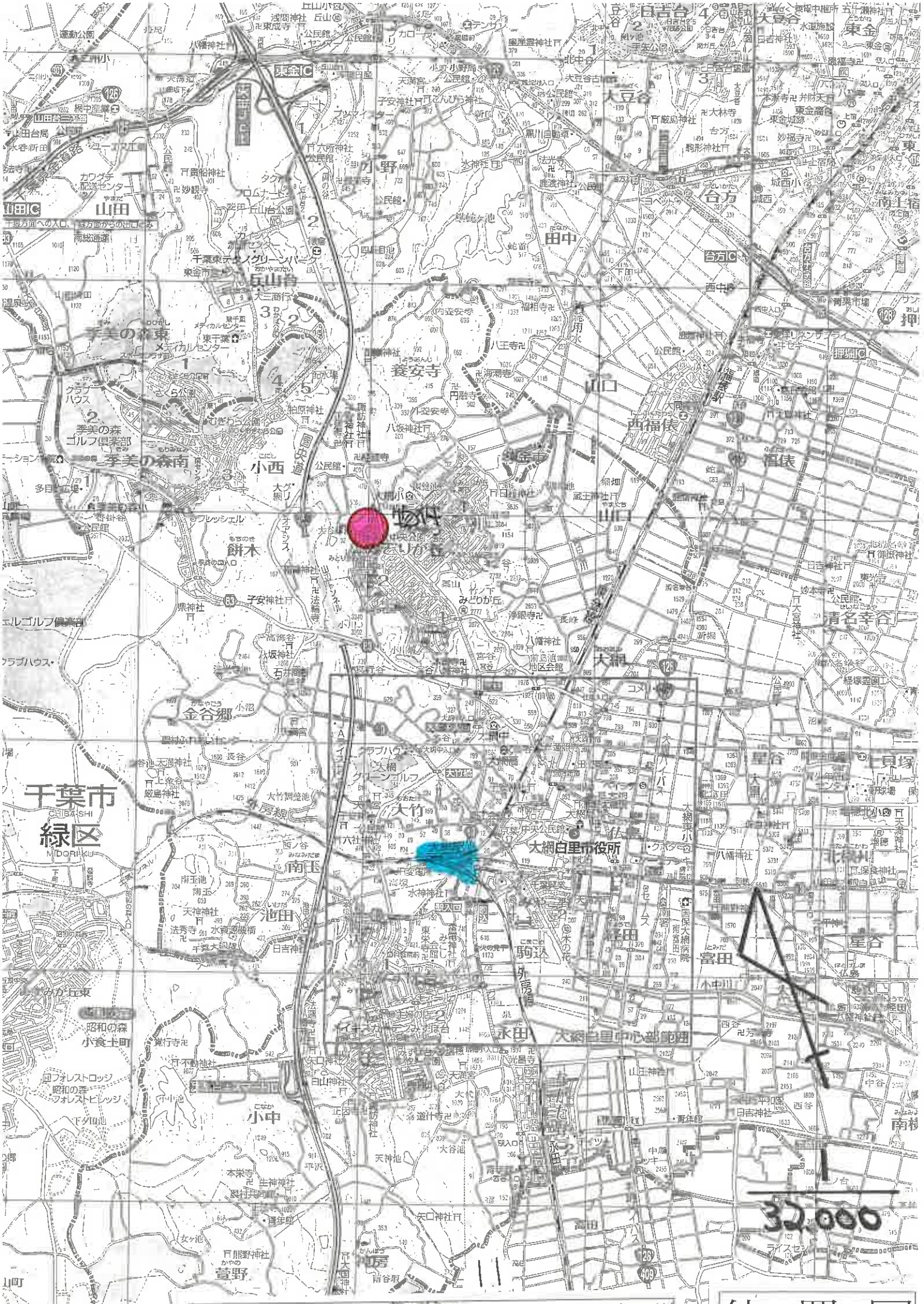
地価公示価格（大網白里－８）

所在	大網白里市みどりが丘２丁目２３番１９
価格	３１，２００円／㎡
位置	ＪＲ東金線「大網駅」の北方，２．７ｋｍに位置する
価格時点	令和８年１月１日
地積	１８０㎡
供給処理施設	水道，ガス，下水道
接面街路	北西側６．０ｍ市道
用途指定等	第１種低層住居専用地域〔建蔽率５０％，容積率１００％〕
地域の概要	戸建住宅の建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第７　附属資料

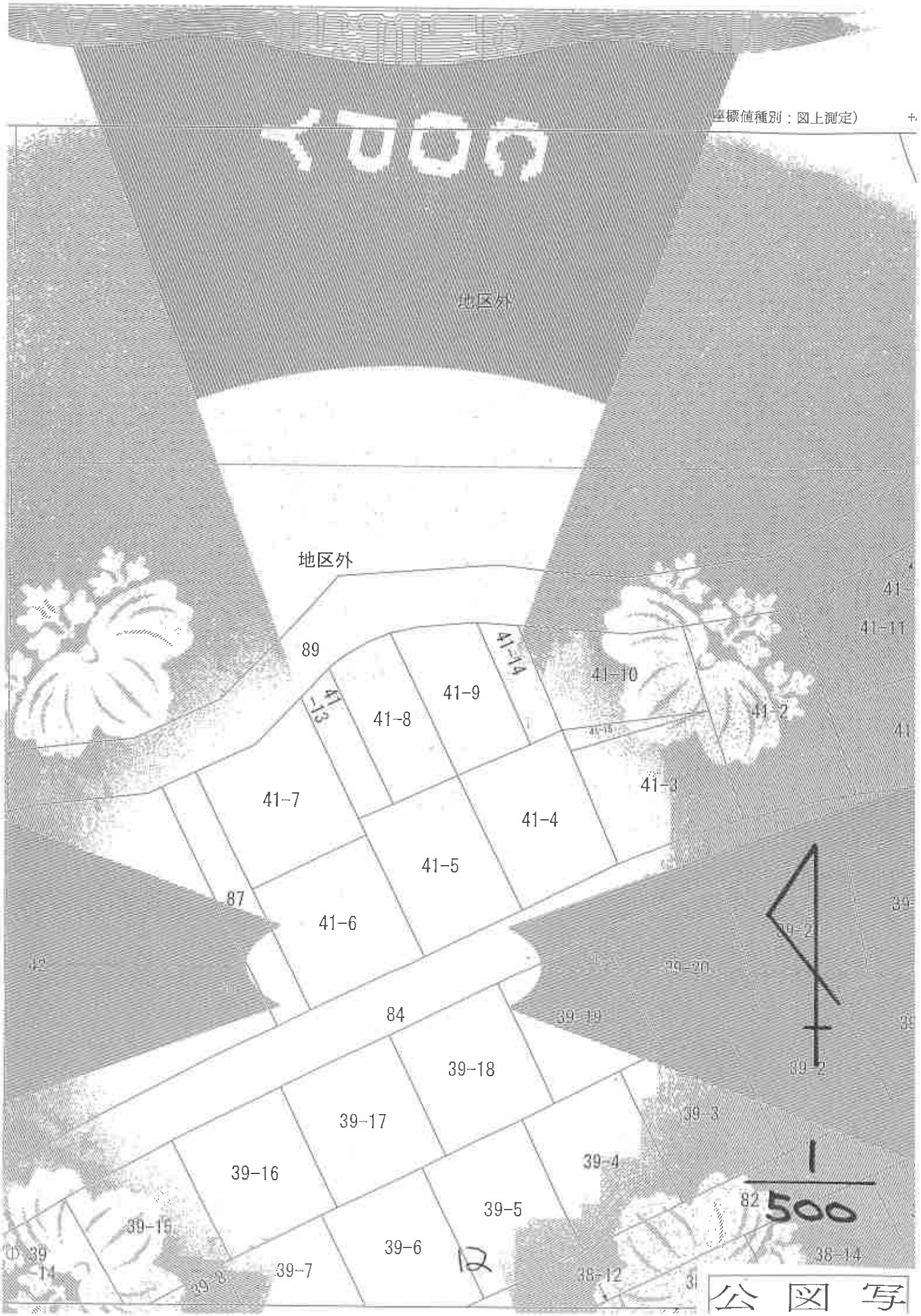
１　目的物件の位置図
２　公図写
３　地積測量図写
４　建物図面・各階平面図写
５　建物間取図

以　上



株昭文社　都市地図 千葉市 発行＝２０２２年4版1刷

位　置　図


地区外
地区外
89
41-14
41-13
41-9
41-8
41-10
41-2
41-11
41-7
41-4
41-5
41-3
87
41-6
84
39-18
39-17
39-16
39-15
39-5
39-6
39-7
39-4
39-3
39-2
39-20
39-19
38-14
38-12
1
500
12
公図写

地積測量図

地番	41－13
土地の所在	大崎市古川[illegible]

Ⓐ

大崎市

地番 41－8

NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
PK14	−50466.516	43490.599	0.000	0.000000
PK15	−50467.001	43490.110	2.963	−149533.723963
PK1	−50464.[illegible]	43492.[illegible]	[illegible]	[illegible]
PK[illegible]	−50464.[illegible]	43492.[illegible]	[illegible]	[illegible]
PK1[illegible]	−50464.[illegible]	43493.[illegible]	[illegible]	[illegible]
PK[illegible]	−50465.[illegible]	43495.[illegible]	[illegible]	[illegible]
PK[illegible]	−50467.[illegible]	43496.[illegible]	[illegible]	[illegible]
PK[illegible]	−50468.[illegible]	43497.[illegible]	[illegible]	[illegible]
PK[illegible]	−50469.[illegible]	43504.[illegible]	[illegible]	[illegible]
PK40	−50480.847	43497.654	−13.891	649.[illegible]
			合計	[illegible]
			合計面積	[illegible]
			地積	[illegible]

Ⓑ

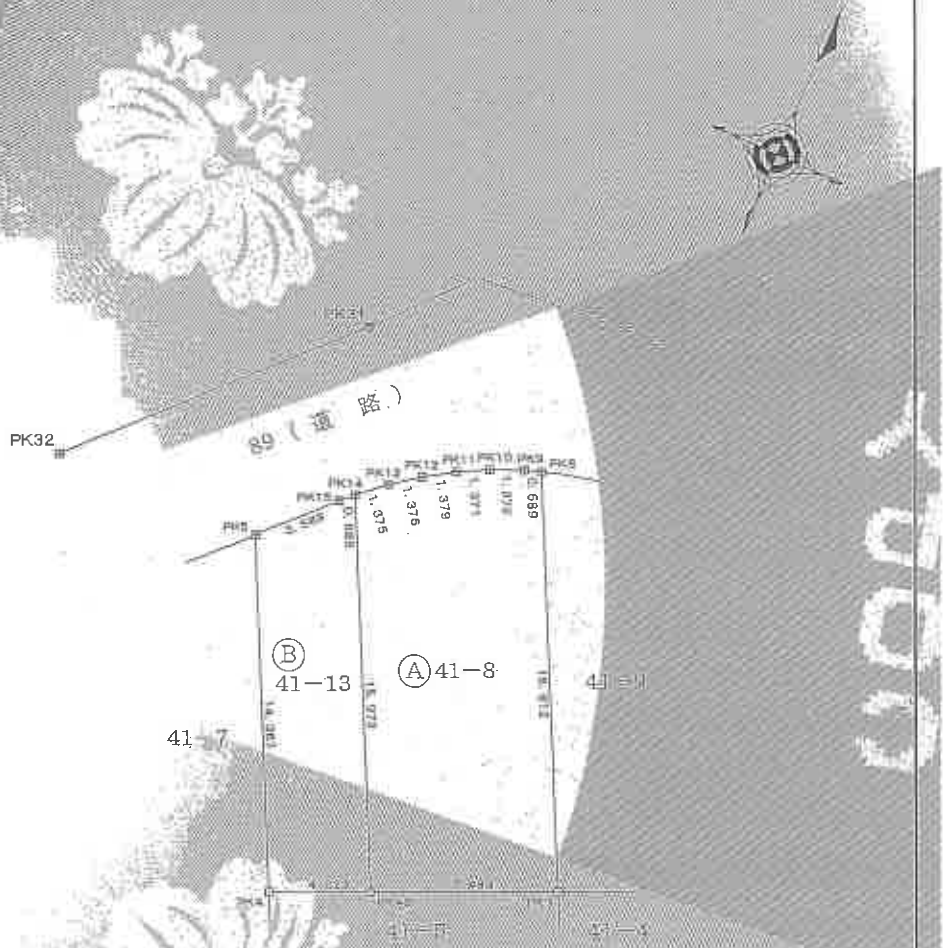
地番	41−13			
NO	Xn	Yn	Yn+1−Yn−1	Xn・(Yn+1−Yn−1)
PK5	−50469.600	43487.636	−3.872	195418.291200
PK15	−50467.001	43490.110	2.963	−149533.723963
PK14	−50466.516	43490.599	7.544	−380719.396704
PK40	−50480.847	43497.654	3.383	−170776.705401
PK4	−50482.489	43493.982	−10.018	505733.574802
			合計	122.039934
			合計面積	61.0199670
			地積	61.01㎡

境界点	境界標の種類
田	コンクリート杭（大郷自里市）
□	コンクリート杭
⊙	計算点
●	官有地境界点

測地系	任意座標
座標系	
測量年月日	平成２５年[illegible]月[illegible]日

引照点座標一覧表

点名	座標	
PK31	−50490.104	43488.364
PK32	−50469.845	43479.140



作成者

申請人

縮尺 1/250

地積測量図

地番	41－9，－14
土地の所在	大野城市[illegible]

Ⓑ

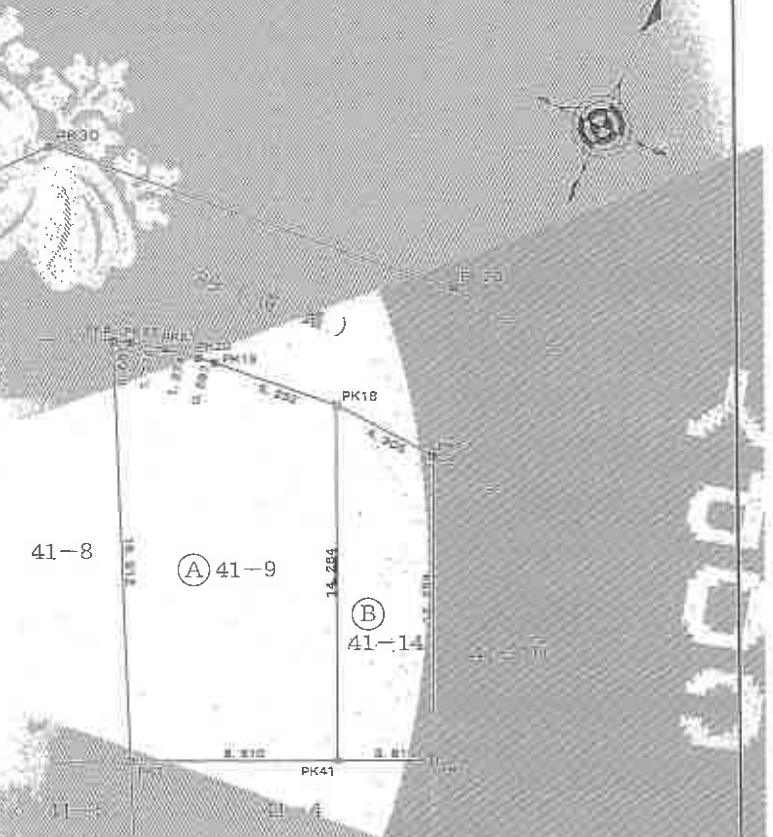
地番	41－14			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
PK18	−50461.367	43506.266	−1.514	76398.509638
PK17	−50461.649	43510.561	9.286	−468586.872614
PK16	−50472.840	43515.552	1.514	−76415.879760
PK41	−50474.395	43512.075	−9.286	468705.231970
			合計	100.989234
			合計面積	50.4946170
			地積	50.49㎡

境界点	境界標の種類
田	コンクリート杭（太線白塗り）
⊡	コンクリート杭
◎	引照点
基	基準点

測地系	任意座標
座標系	
測量年月日	平成25年5月27日

引照点座標一覧表

点名	X座標	Y座標
PK30	−50451.175	43508.567
基準点	−50456.818	43491.523



作成者

250

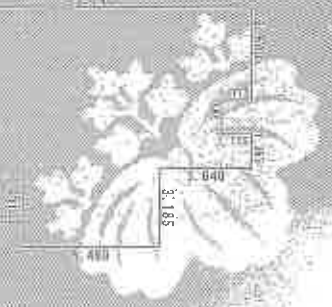
これは図面です。

これは図面配置図です。

各階平面図

建物図面
各階平面図

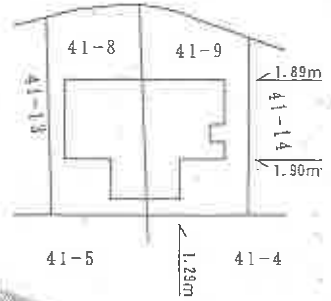
家屋番号	41－8
建物の所在	大字[illegible]字[illegible]41番地8 41番地9



[illegible]	×	1.365	= [illegible]
[illegible]	×	3.640	= [illegible]
[illegible]	×	6.370	= 15.702050
5.460	×	9.555	= 52.170300
3.640	×	6.365	= 23.168600
		計	96.921825

床面積　96.92　㎡

89（道路）



2　階

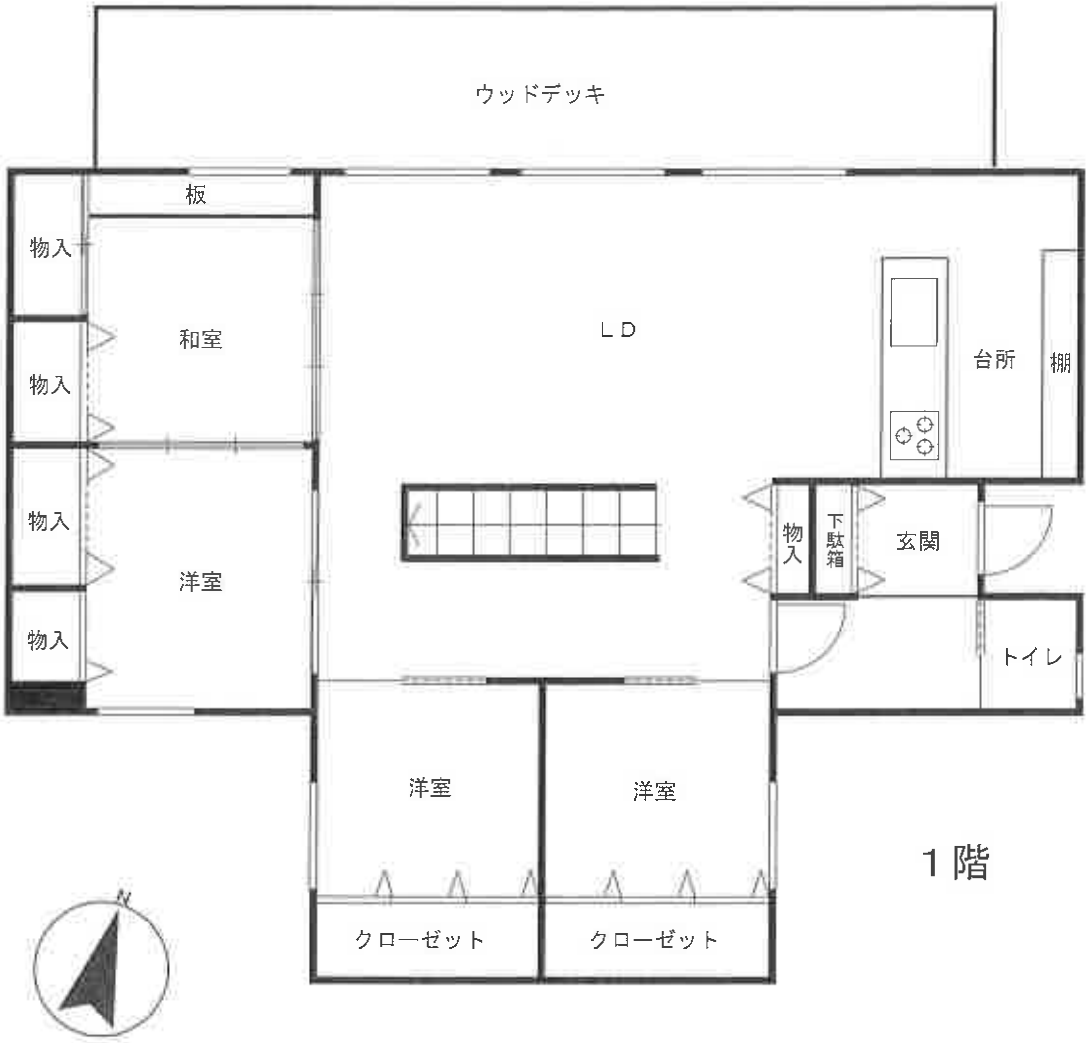


3.640	×	6.370	= [illegible]
4.550	×	1.820	= [illegible]
0.910	×	2.730	= [illegible]
3.640	×	1.820	= [illegible]
		計	[illegible]

床面積　[illegible]　㎡

作成　　縮尺　1/500　　検査　　縮尺　1/500

41番8 BASEMENT 第1号


ウッドデッキ
板
物入
和室
物入
物入
洋室
物入
LD
台所
棚
物入
下駄箱
玄関
トイレ
洋室
洋室
クローゼット
クローゼット
N

1階

2階


バルコニー
吹き抜け
棚
物入
クローゼット
洋室
棚
浴室
洗面脱衣室
トイレ
棚

建物間取図