

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月21日
 千葉地方裁判所民事第4部
 裁判所書記官 重 松 孝 尚

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 5月20日 午前 9時00分から 令和 8年 5月27日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 3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17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 6月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 8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 4月21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

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 大網白里市みどりが丘二丁目 |
| | 地 番 | 38番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 202.63平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大網白里市みどりが丘二丁目38番地12 |
| | 家屋 番号 | 38番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 61.27平方メートル
2階 47.20平方メートル |



物件明細書

令和 8年 2月27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, 2】

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

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 | 大網白里市みどりが丘二丁目 |
| | 地 番 | 38番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 202.63平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大網白里市みどりが丘二丁目38番地12 |
| | 家屋 番号 | 38番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 61.27平方メートル
2階 47.20平方メートル |



令和7年(ケ)第373号
令和7年10月30日受理
令和8年 2月13日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 田 中 劍 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 | 大網白里市みどりが丘二丁目 |
| | 地 番 | 38番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 202.63平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大網白里市みどりが丘二丁目38番地12 |
| | 家屋 番号 | 38番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 61.27平方メートル
2階 47.20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
土地	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □ (物件)
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 ■地図(法第14条第1項)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	「その他の事項」のとおり
建物	物件2
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	「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 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

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A (賃借人)
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<p>■関係人(■A(占有者) ■株式会社板倉地所従業員(賃貸仲介会社担当者))の陳述 ■提示文書(賃貸借(更新)契約書)の要旨</p>	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成31年2月1日ころ
最初の契約日	平成31年1月26日
契約等期間	平成31年2月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和3年1月31日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和7年2月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和9年1月31日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金74,000円 (毎月27日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () 分 () 円 <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 () 円
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (■敷金152,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 () 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input checked="" type="checkbox"/> 居住のみを目的とする
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・A及び賃貸仲介会社から最新の更新契約書の提出はないが、Aは従前と同一の条件で更新された旨主張している。 ・賃料の滞納はないとのことである。
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
<p>本建物の占有関係については、立入調査の結果に加え、賃貸借契約書及び過去の更新契約書、関係人らの陳述を基に賃借権に基づくAの占有を認めた。</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

その他の事項

■物件1 (本土地) について

- 1 物件2 (本建物) の敷地等として利用されており(写真①参照)、北西側が幅員約6メートルの市道に接する。西側に自動車複数台が駐車可能なスペースがある(写真②参照)。
- 2 本土地と各隣接地とは、接道出入口部分を除き、フェンス等により仕切られている。また、本土地の四隅には境界杭(推測)が存在する。
- 3 本土地の南西側及び南東側の庭部分には人工芝が敷かれている。また、本土地内にパイプで組まれたカバー付きの簡易な自転車置場(動産)が置かれている。

■物件2 (本建物) について

- 1 本建物内には、通常の生活に使用する家財道具、電化製品、生活雑貨類が存在し、居住者によって現に居宅として使用されている(写真③④参照)。
- 2 本建物の内部は、天井、内壁、床に経年相応の劣化(細かな傷や変色等)及び汚損した箇所があることに加え、以下の損傷等も見られた。
 - ・リビングの床に歩くとやや沈む箇所がある。
 - ・リビングと廊下の間のドアに穴の開いた箇所がある(写真⑤参照)。
 - ・リビングの内壁に凹みがある。
 - ・1階トイレの内壁クロスに剥がれた箇所がある。
 - ・1階廊下の内壁にドアの取っ手部分が当たって生じたと推測される凹みがある。
 - ・2階中央洋室のクローゼットの扉にドアの取っ手部分が当たって生じたと推測される傷がある(写真⑥参照)。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

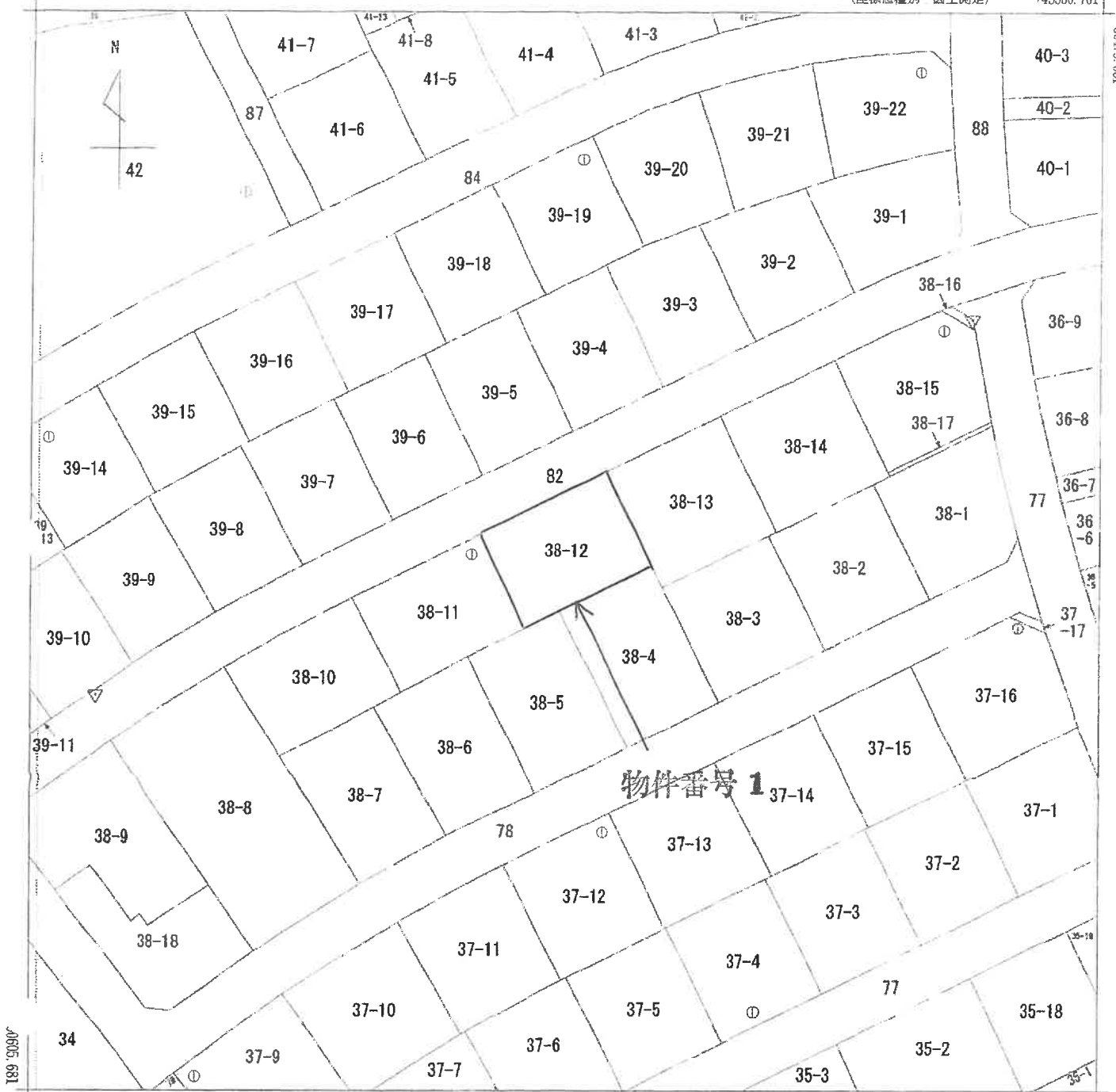
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	<p>本建物は5、6年くらい前からAに貸しています。 板倉地所に賃貸仲介を依頼しているので、賃貸借契約書のコピーは同社から入手してください。 (令和7年11月14日に電話聴取)</p>
■株式会社板倉地所従業員 (賃貸仲介会社担当者)	<p>執行官に本建物の賃貸借契約書類の写しを提出します。最新の更新契約書は事情があって未完成の状態です。完成次第、写しを執行官に提出します。 本建物について家賃の滞納はありません。 (令和7年12月19日に面談聴取)</p>
■賃借人A	<p>本建物には、現在、家族5人が住んでいます。 夫の仕事の都合がありますので、立入調査は日曜日を希望します。 (令和8年1月5日に電話聴取)</p> <p>平成31年2月から本建物を借りて住んでいます。現在の家賃は月74,000円です。家賃の滞納はありません。当初期間2年の契約でしたが、3回更新しています。最新の更新契約書は受け取っていませんが、前回と同じ内容で更新されています。</p> <p>本建物に入居してから、リフォームはしていません。 風呂の湯を貯める時にエラーが出て途中で給湯が止まることがあります。また、風呂の排水に長い時間がかかるように感じます。 住み始めた当初から食洗器が壊れており、使えません。 バルコニーの水捌けが悪いようです。 リビングと2階南西側洋室のエアコンは入居前から付いていました。 本建物内でペットを飼育したことはありません。 庭にモグラが出没して地面が盛り上がったところはいくつかあります。 土地境界線について近隣から何か言われたことはありません。 (令和8年1月18日に面談聴取)</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

(5 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11月7日(金) 10:43-10:50	物件所在地	物件確認、占有調査(第三者占有の可能性あり)、外観写真撮影
7年11月10日(月) : - :	千葉地方裁判所 執行官室	①債務者兼所有者の住所宛てに連絡依頼書兼照会書を発送(11月25日に回答書受領) 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(11月27日に回答書受領。契約名義:Aの夫)
7年11月14日(金) 17:42-17:51	同上	債務者兼所有者より本建物の占有状況を電話聴取
7年12月5日(金) 16:15-16:20	大網白里市駒込	賃貸仲介会社株式会社板倉地所に調査協力依頼書提出(12月19日に同社担当者から賃貸借契約書類写しを直接受領)
7年12月19日(金) : - :	千葉地方裁判所 執行官室	賃借人A宛てに立入調査協力依頼書を発送
8年1月5日(月) 10:22-10:31	同上	Aより本建物の占有状況を電話聴取、同人と立入調査日時の打合せ
8年1月18日(日) 10:00-11:15	物件所在地	Aらの立会いのうえ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
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月18日 Aに対し休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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



+43455.761 (座標値種別: 図上測定)

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し	みどりが丘 2丁目
---------	--------------

A3判をA4判に縮小

請求分	所在	大網白里市みどりが丘二丁目			地番	38番12			
出力尺	1/500	精度区	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。

(千葉地方法務局東金出張所管轄)

令和7年9月24日

千葉地方法務局

整理番号: H37356-1

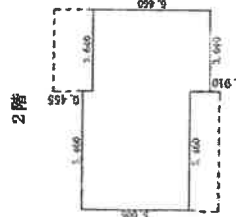
登記官

(7 枚目)

51455 各階平面図 建物図面 各階平面図 14.12.18 38番12 家屋番号 38番12 山武郡大網白里町みどりが丘二丁目38番地12 建物の所在



床面積	26.499200	
3.640 × 7.280	=	26.499200
5.460 × 6.370	=	34.780200
合計	61.279400	
床面積	61.27 m ²	



床面積	19.874400	
3.640 × 5.460	=	19.874400
5.460 × 5.005	=	27.327300
合計	47.201700	
床面積	47.20 m ²	

写真撮影位置と方向



平成19年12月18日登記

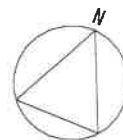
作成者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会所属)

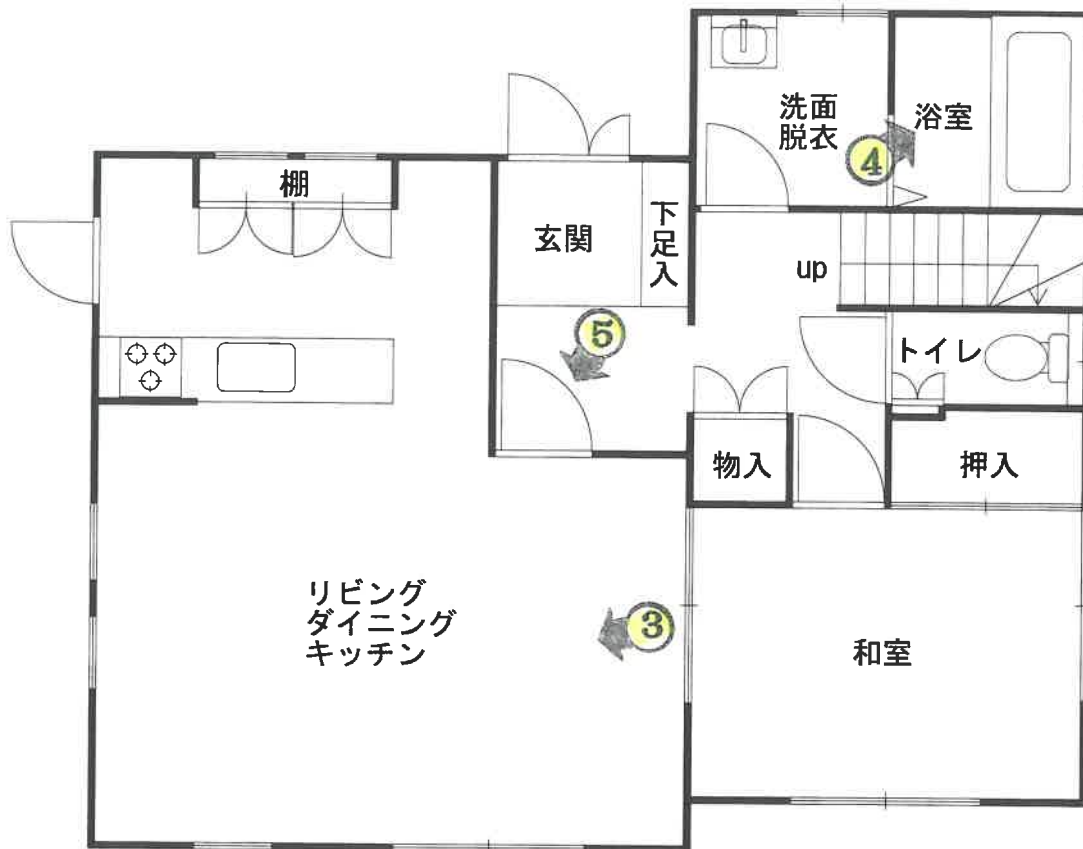
- (1) 平成25年1月28日
この図面に記載されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

建物間取図

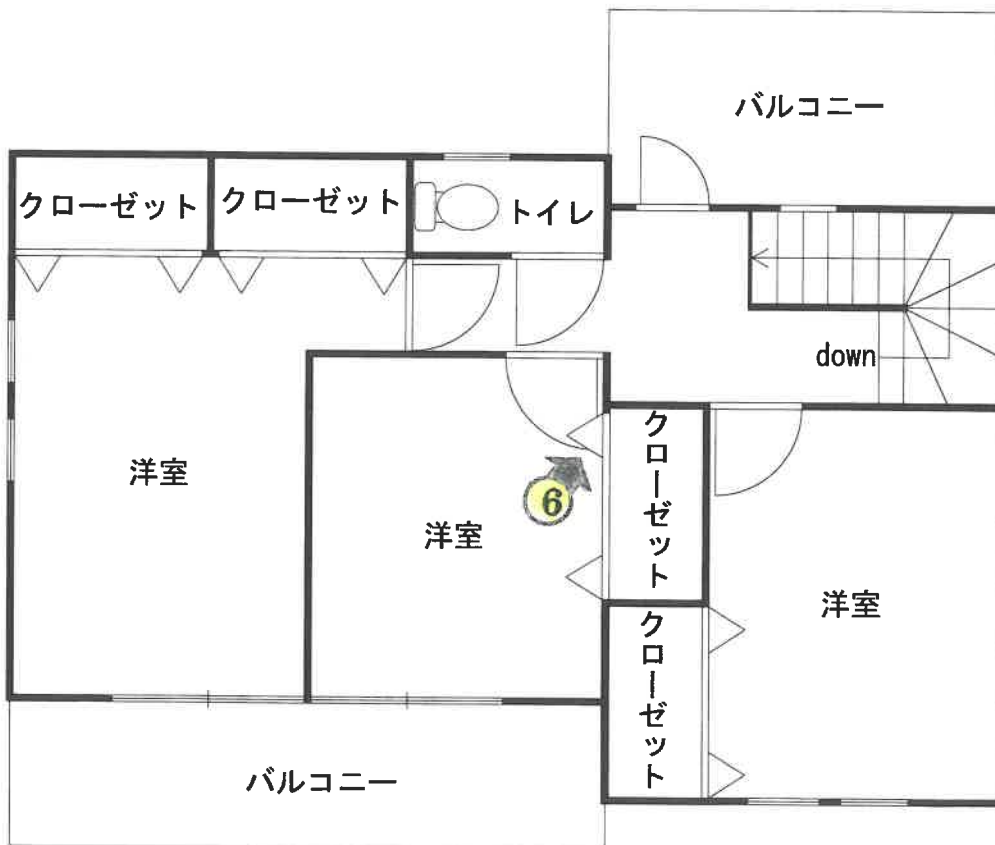
写真撮影位置と方向



1階



2階



評価人作成



①



②

駐車スペース



③



④



⑤

穴



⑥

クローゼットの扉の傷

(12枚目)

令和7年（ケ）第373号

令和8年1月18日 現地調査

令和8年2月10日 評価

第2025-35号 発行番号

令和8年2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

橘 英雄

第1 評価額

一 括 価 格	
金6,560,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金2,290,000円
物件2 (建物)	金4,270,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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。		同左
2	物件目録記載のとおり。		住居表示未実施区域 同左
番号	特記事項		
1・2	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

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 大網白里市みどりが丘二丁目 |
| | 地 番 | 38番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 202.63平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大網白里市みどりが丘二丁目38番地12 |
| | 家屋 番号 | 38番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 61.27平方メートル
2階 47.20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）

位置・交通	J R外房線「大網駅」の北方・道路距離約3km 最寄りバス停「みどりが丘第二」の北方・道路距離約220m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域。	
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	市街化区域
	用途地域	第1種低層住居専用地域
	建蔽率	指定50%
	容積率	指定100%
	防火規制	なし
	その他の規制	日影規制(4h-2.5h、1.5m)、 みどりが丘地区地区計画(低層住宅地区)
画地条件	形状(長方形)、地勢(駐車場部分と庭部分で約0.2mの高低差がある)、 接道方位(北西)、間口(約16.4m)、奥行(約12.2m)、 地積(202.63㎡(登記とほぼ同じ))	
接面道路の状況	北西側市道(1-0274号線)、幅員(約6m)、連続性(普通)、舗装(有)、歩道(無)、側溝(有)、高低差(約0m~約0.4m高く接面する)	
	建築基準法上の種類	第42条1項1号道路
	セットバック	不要
	再建築の可否	適法な建物の再建築が可能である。
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として利用されている。 隣地は、三方共に一般住宅である。	
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
	ガス配管	あり
	下水道	あり
土壌汚染等	・昭和50年、昭和58年の空中写真では、田畑の区別は困難なもの農地として利用していると思料される状況が確認できる。また平成4年の航空写真は造成中であるが、平成11年に大網白里町緑ヶ丘土地区画整理事業の換地処分の公告がなされた。平成13年の航空写真では空地であるが、平成19年から物件2の建物敷地として利用されている。	

	<ul style="list-style-type: none"> ・土壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ・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。 ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・隣接地の登記の状況等は次のとおりである。 <table border="1" data-bbox="504 398 1337 667"> <thead> <tr> <th>地 番</th> <th>登記地目</th> <th>現況地目</th> <th>面 積</th> <th>所有者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>38 番 11</td> <td>宅地</td> <td>同左</td> <td>202.63 m²</td> <td>個人</td> </tr> <tr> <td>38 番 13</td> <td>宅地</td> <td>同左</td> <td>221.53 m²</td> <td>個人</td> </tr> <tr> <td>38 番 5</td> <td>宅地</td> <td>同左</td> <td>213.06 m²</td> <td>個人</td> </tr> <tr> <td>38 番 4</td> <td>宅地</td> <td>同左</td> <td>213.06 m²</td> <td>個人</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・北東側隣地から約 0m～0.4m高く、南東側隣地と概ね等高に、南西側隣地から約 0m～0.4m低く接面する。 ・北東側、南東側、南西側はコンクリートブロック基礎の柵等で区切られており、各頂点には境界杭（推測）が存するため、画地確定図と合わせて境界を把握することができる。 ・みどりが丘地区地区計画（低層住宅地区）の概要 <ul style="list-style-type: none"> ・建築物等の用途の制限 低層住宅地区は、低層住宅を主体とし、良好な居住環境の形成を阻害する恐れのある施設立地を排除する。 公衆浴場については、付属施設として遊戯施設等が併設される場合が多く、営業が深夜まで及ぶことが想定されるために排除する。 ・建築物の敷地面積の最低限度 180 m² ・壁面の位置の制限 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は 1m以上とする。ただし、建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合、その他市長が公益上やむを得ないと認めた場合はこの限りでない。 <ol style="list-style-type: none"> 1. 床面積に含まれない出窓 2. 外壁又はこれにかわる柱の中心線の長さの合計が 3m以下の建築物の部分 3. 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m以下で、かつ、床面積の合計が 5 m²以内であるもの 4. 自動車車庫で最高の高さが 3m以下で、かつ、床面積の合計が 30 m²以内であるもの 	地 番	登記地目	現況地目	面 積	所有者	38 番 11	宅地	同左	202.63 m ²	個人	38 番 13	宅地	同左	221.53 m ²	個人	38 番 5	宅地	同左	213.06 m ²	個人	38 番 4	宅地	同左	213.06 m ²	個人
地 番	登記地目	現況地目	面 積	所有者																						
38 番 11	宅地	同左	202.63 m ²	個人																						
38 番 13	宅地	同左	221.53 m ²	個人																						
38 番 5	宅地	同左	213.06 m ²	個人																						
38 番 4	宅地	同左	213.06 m ²	個人																						

	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の形態又は意匠の制限 <p style="margin-left: 2em;">建築物の屋根、外壁その他の建築物等については、統一感のあるものとし、周辺環境と調和した美しい街並みの形成を図るため、周囲の環境と調和したものとする。</p> ・かき又はさくの構造の制限 <p style="margin-left: 2em;">道路に面して設けるかき又は柵の構造は、次の各号の一に該当するものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 生垣 2. フェンス、鉄柵その他これらに類するものを設ける場合は、透視可能なもの 3. ブロック造、レンガ造その他これらに類する透視不可能なものを設ける場合は、地盤面からの高さを0.6m以下とする。 <p style="margin-left: 2em;">ただし、下記の場合はこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 他の法令においてかき又はさくの制限がある場合 2. 門柱及び門扉 3. 建築物の管理、保安上やむを得ない場合 4. 市長が公益上やむを得ないと認めたもの ・大網白里市の洪水・土砂災害ハザードマップにおいて最大浸水深の区域に含まれていない。
--	---

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

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19年12月13日新築 約18年 約4年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 かわらぶき サイディング等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング、タタミ等 洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 （電気、上水道、都市ガス、下水道、賃借人によれば通常の作動 状況とのことである。）
床面積（現況）	床面積 1階 61.27 m ² 2階 47.20 m ² 延べ 108.47 m ²	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 4LDK （別添建物間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者から賃借した個人が居宅として利用しており、その賃貸借の概要については、以下のとおりである。 賃 貸 人：所有者 賃 借 人：個人 占有開始：平成31年2月1日頃 契約期間：令和7年2月1日から令和9年1月31日まで（2年間） 賃 料：月額74,000円 敷 金 等：保証金152,000円	
特 記 事 項	建築確認：平成19年7月13日 第H19確認建築千葉県000568号 完了検査：平成19年12月28日 第H19確済建築千葉県000510号 ・賃借人によればシロアリの被害は無いとのことである。 ・本建物の建築時期から石綿（アスベスト）含有資材が使用されている可能性	

	<p>は低い。</p> <ul style="list-style-type: none">・ 築 18 年が経過した建物で経年相応の減価のほか、目視可能な範囲では次の要修繕箇所がある。<ul style="list-style-type: none">・ 1 階廊下の内壁に凹み、1 階のリビングダイニングの入口のドアに穴、リビングダイニングの内壁に凹みがある。・ 2 階中央洋室のクローゼットの扉に傷がある。・ リビングの床に緩みがある。・ 浴室の外側の外壁に汚れが見られる。・ 1 階トイレの内壁のクロスに剥がれた部分がある。・ 賃借人によればバルコニーの水はけが悪いとのことである。また、風呂の給湯器に不具合、風呂の排水が遅い、食洗機が元々壊れていたとのことである。
--	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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	30,600	1.01	202.63	0.95	5,949,000

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）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 29,500 \text{ 円/㎡} & \times & 105.9/100 & \times & 100/101 & \times & 100/101 & = & 30,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：北西道路+1%

◇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。

イ 個別格差：北西道路+1%

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。

② 物件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、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延べ面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2	150,000	108.47	0.21	3,417,000

ウ 現価率：築後経過年数約18年、経済的残存耐用年数約4年、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\ &= 0.22 \quad \times (1 - 0.05) \\ &= 0.21 \end{aligned}$$

* ▲5%（保守管理の状況を勘案）

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
1	5,949,000	0.45	法定地上権	2,677,000

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) (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	5,949,000	-2,677,000	/	1.0	0.7	2,290,000
2	3,417,000	+2,677,000	1.0	1.0	0.7	4,270,000
一 括 価 格 (合 計)						6,560,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：なし

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（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：29,500円/㎡

位 置：JR外房線「大網駅」の北方約2.7kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：180㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北西側幅員6m市道

用途指定等：市街化区域、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

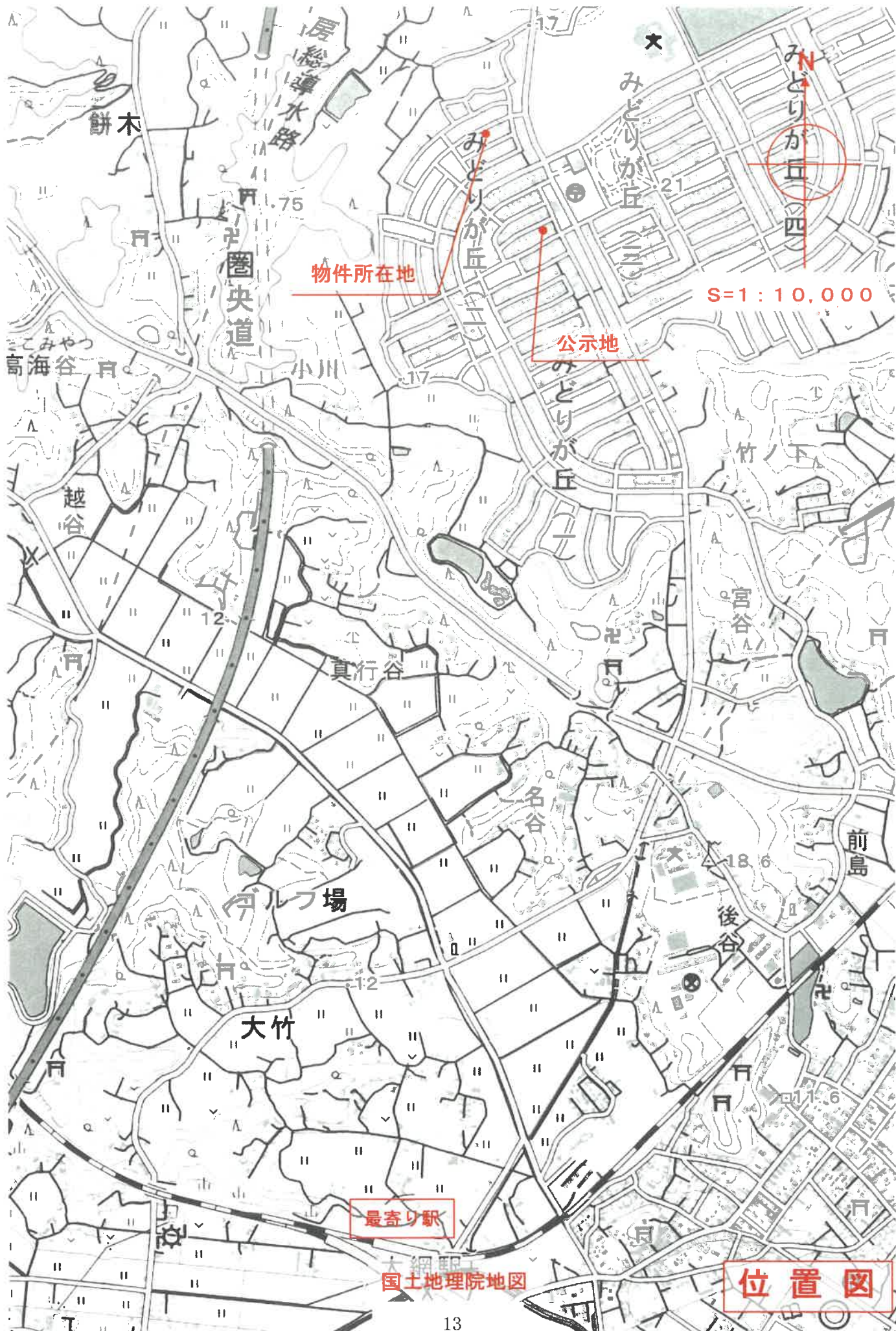
1 目的物件の位置図

2 公図写

3 建物図面・各階平面図写

4 建物間取図

以 上

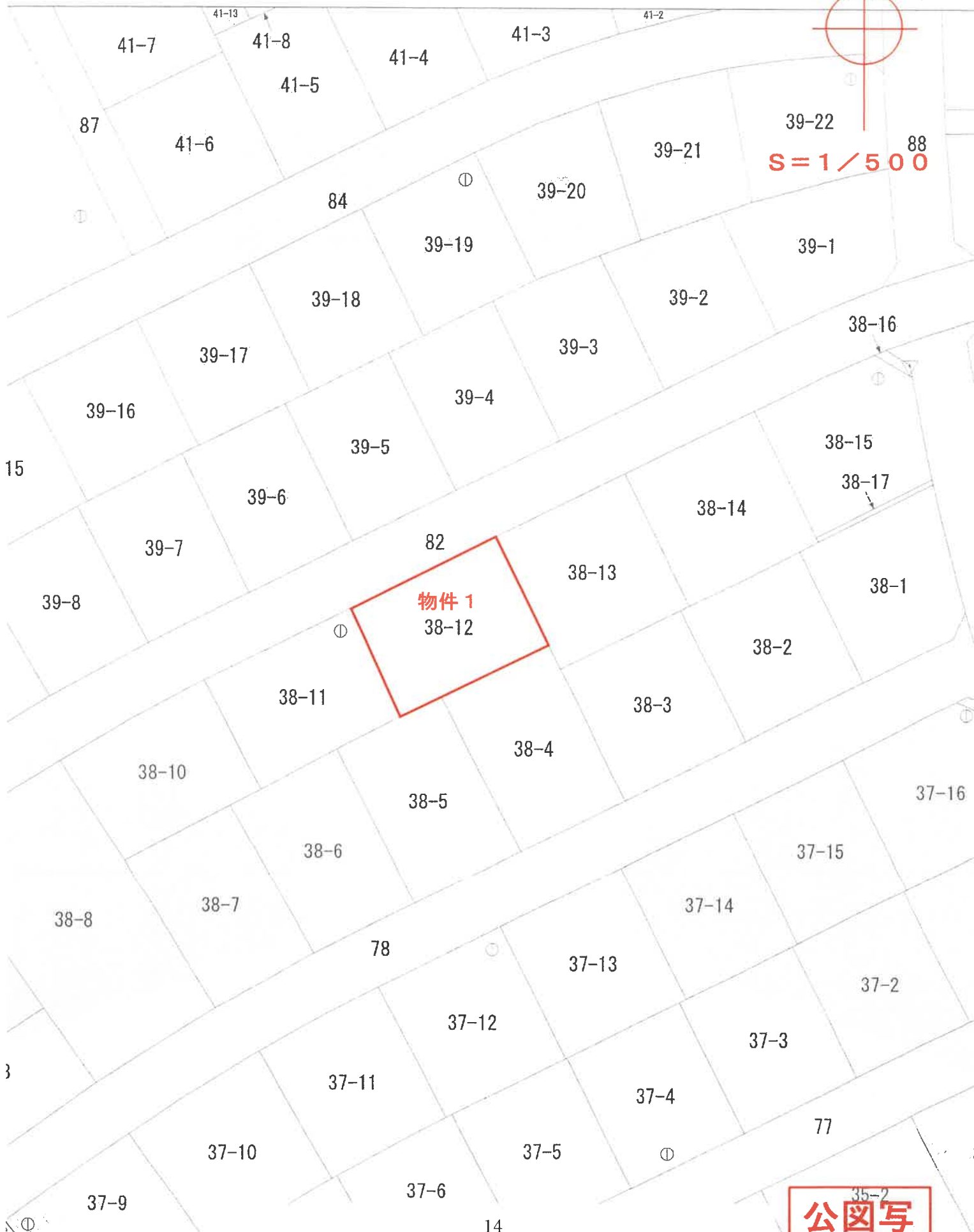


N

(座標値種別...測定)



S = 1 / 500



物件 1
38-12

35-2
公図写

19.12.18 建物図面

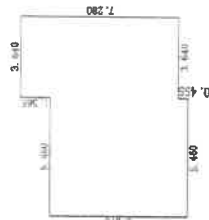
家屋番号 38番12

建物の所在

山武郡大網白里町みどりが丘二丁目38番地12

51455 各階平面図

1階

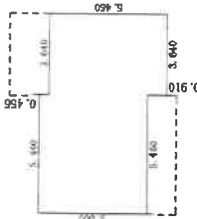


求積数

3.640 x 7.280 = 26.499200
 5.460 x 6.370 = 34.780200

合計 61.279400
 床面積 61.27 m²

2階



求積数

3.640 x 5.460 = 19.874400
 5.460 x 5.005 = 27.327300

合計 47.201700
 床面積 47.20 m²



平成19年12月18日

作成者

平成 19 年 12 月 13 日(作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

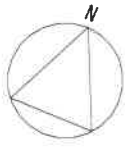
(千葉県土地家屋調査士会用品)

物件2

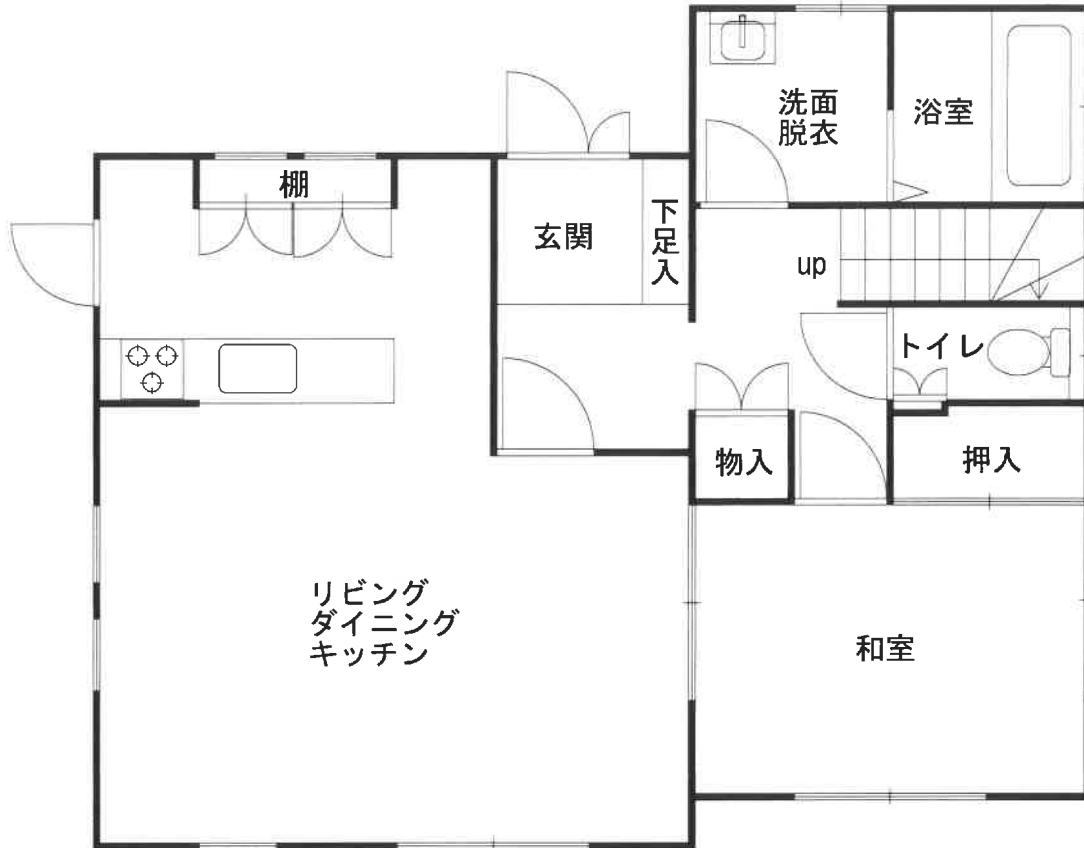
A3版をA4版に縮小

建物図面写

各階平面図写



1階



2階

