

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月 7日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 渡 邊 美和子

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 7月 22日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 5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 8月 19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 8月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 8月 10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。
<p>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 7月 7日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p>	





## 物 件 目 録

- 1 所 在 大網白里市大竹字南平池  
地 番 17番3  
地 目 雑種地  
地 積 264平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 株式会社クリエイトホーム

- 2 所 在 大網白里市大竹字南平池  
地 番 17番5  
地 目 雑種地  
地 積 46平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 株式会社クリエイトホーム

- 3 所 在 大網白里市大竹字南平池  
地 番 17番6  
地 目 雑種地  
地 積 67平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 株式会社クリエイトホーム



物 件 目 録

4 所 在 大網白里市大竹字南平池  
地 番 17番7  
地 目 雑種地  
地 積 97平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 株式会社クリエイトホーム

5 所 在 大網白里市大竹字南平池  
地 番 17番8  
地 目 雑種地  
地 積 72平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 株式会社クリエイトホーム

6 所 在 大網白里市大竹字南平池  
地 番 17番9  
地 目 雑種地  
地 積 260平方メートル

(現況)

地 目 宅地



## 物件目録

所有者 株式会社クリエイトホーム

7 所 在 大網白里市大竹字南平池  
地 番 17番4  
地 目 雑種地  
地 積 109平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 株式会社クリエイトホーム 持分3分の2

8 所 在 大網白里市大竹字小橋戸  
地 番 15番2  
地 目 雑種地  
地 積 97平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 株式会社クリエイトホーム 持分9分の1

9 所 在 大網白里市大竹字南平池17番地3、17番地5、17番地6、17番地7  
家屋 番号 17番3  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 52.99平方メートル  
2階 52.99平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 52.13平方メートル

所有者 株式会社クリエイトホーム



## 物件明細書

令和 8年 5月19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1～9】

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1～9】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 5, 6】

本件土地の一部につき駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号9】

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7, 8】

本件土地は、売却対象外の土地(地番17番1)への通行のため利用されている可能性がある。

【物件番号1～9】

売却基準価額は、物件9が事務所等として利用されており都市計画法違反の状態となっていること、物件7及び8について、物件9の主である建物の建築確認のための敷地設定がなされていることにつき、土地の共有者と将来的に紛争等が生じる可能性が否定できない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 大網白里市大竹字南平池  
地 番 17番3  
地 目 雑種地  
地 積 264平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 株式会社クリエイトホーム

- 2 所 在 大網白里市大竹字南平池  
地 番 17番5  
地 目 雑種地  
地 積 46平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 株式会社クリエイトホーム

- 3 所 在 大網白里市大竹字南平池  
地 番 17番6  
地 目 雑種地  
地 積 67平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 株式会社クリエイトホーム



物 件 目 録

4 所 在 大網白里市大竹字南平池  
地 番 17番7  
地 目 雑種地  
地 積 97平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 株式会社クリエイトホーム

5 所 在 大網白里市大竹字南平池  
地 番 17番8  
地 目 雑種地  
地 積 72平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 株式会社クリエイトホーム

6 所 在 大網白里市大竹字南平池  
地 番 17番9  
地 目 雑種地  
地 積 260平方メートル

(現況)

地 目 宅地



## 物 件 目 録

所有者 株式会社クリエイトホーム

7 所 在 大網白里市大竹字南平池  
地 番 17番4  
地 目 雑種地  
地 積 109平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 株式会社クリエイトホーム 持分3分の2

8 所 在 大網白里市大竹字小橋戸  
地 番 15番2  
地 目 雑種地  
地 積 97平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 株式会社クリエイトホーム 持分9分の1

9 所 在 大網白里市大竹字南平池17番地3、17番地5、17番地6、17番地7  
家屋 番号 17番3  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建



## 物 件 目 録

床 面 積 1階 52.99平方メートル  
2階 52.99平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 52.13平方メートル

所有者 株式会社クリエイトホーム



令和7年(ケ)第403号  
令和7年11月18日受理  
令和8年 3月31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 大網白里市大竹字南平池  
地 番 17番3  
地 目 雑種地  
地 積 264平方メートル

所有者 株式会社クリエイトホーム

2 所 在 大網白里市大竹字南平池  
地 番 17番5  
地 目 雑種地  
地 積 46平方メートル

所有者 株式会社クリエイトホーム

3 所 在 大網白里市大竹字南平池  
地 番 17番6  
地 目 雑種地  
地 積 67平方メートル

所有者 株式会社クリエイトホーム

4 所 在 大網白里市大竹字南平池  
地 番 17番7  
地 目 雑種地  
地 積 97平方メートル

所有者 株式会社クリエイトホーム



物 件 目 録

5 所 在 大網白里市大竹字南平池  
地 番 17番8  
地 目 雑種地  
地 積 72平方メートル

所有者 株式会社クリエイトホーム

6 所 在 大網白里市大竹字南平池  
地 番 17番9  
地 目 雑種地  
地 積 260平方メートル

所有者 株式会社クリエイトホーム

7 所 在 大網白里市大竹字南平池  
地 番 17番4  
地 目 雑種地  
地 積 109平方メートル

共有者 株式会社クリエイトホーム 持分3分の2

8 所 在 大網白里市大竹字小橋戸  
地 番 15番2  
地 目 雑種地  
地 積 97平方メートル

共有者 株式会社クリエイトホーム 持分9分の1

( 2 枚目)



物 件 目 録

9 所 在 大網白里市大竹字南平池17番地3、17番地5、17番地6、17番地7

家屋 番号 17番3

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 52.99平方メートル  
2階 52.99平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 52.13平方メートル

所有者 株式会社クリエイトホーム



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乃至8
現況地目	■宅地(物件1乃至6) ■公衆用道路(物件7、8) □ (物件 )
形状	□公図のとおり ■地積測量図のとおり(物件1乃至8) □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 上記の者が物件1乃至4土地上に下記建物を所有し、占有している ■土地所有者 ■その他の者 上記の者が物件1、2、3乃至6土地の一部を駐車場として使用している ■「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	・物件7及び8について、本件競売の対象は債務者兼所有者の共有持分のみである。 ・「その他の事項」のとおり
建物	物件9
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事務所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	・自動車2台が駐車可能な車庫(附属建物)がある(写真③④参照)。なお、立入調査時に車庫内に自動車は駐車しておらず、草刈り機や大量の書類等が存在した。 ・「その他の事項」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	■概ね建物図面(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 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見等						
			占有開始	占有	更新	賃料	特約等		
			現在の契約	権原	貸主	種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見	
1・5 -6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画0 債務者兼所有者	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 駐	自 至	・ ・ ・ ・	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	駐車区画0は、物件1、5、6に跨っていると推測する。また、物件7に若干越境している可能性がある。
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画1 債務者兼所有者	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 駐	自 至	・ ・ ・ ・	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画2 債務者兼所有者	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 駐	自 至	・ ・ ・ ・	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画3 債務者兼所有者	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 駐	自 至	・ ・ ・ ・	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画4 債務者兼所有者	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 駐	自 至	・ ・ ・ ・	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
1~4	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画5 債務者兼所有者	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 駐	自 至	・ ・ ・ ・	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	駐車区画5は、物件1乃至4に跨っていると推測する。

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 駐：駐車場  
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利  
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者  
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新  
 賃料 月：毎月 年：毎年  
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見 等					賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			占有開始	占有	更新	賃料	特約等		
			現在の契約	権原	種別	敷金等	執行官の意見		
1・2	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画6	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 駐	・ ・	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円	駐車区画6は、物件 1、2に跨っていると 推測する。	
	債務者兼所有者	自 至	・ ・	・ ・	・ ・	<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円			
1・5	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画7	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 駐	H23年以前	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 6,000円	駐車区画7は、物件 1、5に跨っていると 推測する。 当初の契約書がなく、 賃貸借契約の詳細は不 明(「関係人の陳述等」 参照)。	
	A	自 至	・ ・	・ ・	・ ・	<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円			
5・6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画8	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 駐	H13年頃	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 6,000円	駐車区画8は、物件 5、6に跨っていると 推測する。 当初の契約書がなく、 賃貸借契約の詳細は不 明(「関係人の陳述等」 参照)。	
	B	自 至	・ ・	・ ・	・ ・	<input type="checkbox"/> 敷 <input checked="" type="checkbox"/> 保 6,000円			
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画9	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 駐	・ ・	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円		
	債務者兼所有者	自 至	・ ・	・ ・	・ ・	<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円			
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画10	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 駐	H13年頃	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 6,000円	当初の契約書がなく、 賃貸借契約の詳細は不 明(「関係人の陳述等」 参照)。	
	C	自 至	・ ・	・ ・	・ ・	<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円			
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画11	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 駐	H28年以前	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 6,000円	当初の契約書がなく、 賃貸借契約の詳細は不 明(「関係人の陳述等」 参照)。	
	D	自 至	・ ・	・ ・	・ ・	<input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円			

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 駐：駐車場  
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利  
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者  
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新  
 賃料 月：毎月 年：毎年  
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等						
			占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約				敷金等		
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画12 債務者兼所有者	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 駐	自 至	・ ・ ・ ・	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円  <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
1・5 ・6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画25 E 債務者兼所有者	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 駐	自 至	H28年以前 ・ ・ ・	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 6,000円 円  <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	駐車区画25は、物件1、5、6に跨っていると推測する。当初の契約書がなく、賃貸借契約の詳細は不明(「関係人の陳述等」参照)。
1・5 ・6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画26 債務者兼所有者	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 駐	自 至	・ ・ ・	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 円  <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	駐車区画26は、物件1、5、6に跨っていると推測する。
5・6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画27 債務者兼所有者	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 駐	自 至	・ ・ ・	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 円  <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	駐車区画27は、物件5、6に跨っていると推測する。
5・6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画28 債務者兼所有者	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 駐	自 至	・ ・ ・	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 円  <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	駐車区画28は、物件5、6に跨っていると推測する。
5・6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画29 債務者兼所有者	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 駐	自 至	・ ・ ・	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 円  <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	駐車区画29は、物件5、6に跨っていると推測する。

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 駐：駐車場  
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利  
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者  
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新  
 賃料 月：毎月 年：毎年  
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約					
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画30	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 駐	・ ・ 自 至	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画31	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 駐	H28年頃 自 至	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 6,000円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	当初の契約書がなく、 賃貸借契約の詳細は不明 （「関係人の陳述等」 参照）。
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画32	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 駐	・ ・ 自 至	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車区画33	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 駐	・ ・ 自 至	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 駐	・ ・ 自 至	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 駐	・ ・ 自 至	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況 居：居宅 事：事務所 店：店舗 倉：倉庫 駐：駐車場  
 占有権原 所：所有権 賃：賃借権 使：使用借権 転：転借権 他：その他の権利  
 貸主 所：所有者 務：債務者 借：賃借人 他：その他の者  
 更新種別 合：合意更新 自：自動更新 法：法定更新  
 賃料 月：毎月 年：毎年  
 敷金等 敷：敷金 保：保証金

(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乃至6について

- 1 物件1乃至6土地は、物件9建物の敷地及び貸駐車場として一体的に利用されている(写真①参照)。北東側部分に物件9の主である建物及び附属建物符号1が建在し(写真②③参照)、主である建物の南側に「1～4」(写真④参照)、主である建物と附属建物の間に「5・6」(写真⑤参照)、西～南西側部分に「0・7～12・25～33」(写真⑥参照)の番号が表示された駐車区画が設けられている。当職の調査では、22区画中、少なくとも6区画が賃貸されていることが判明した(貸駐車場の利用状況については、5～8枚目「占有者及び占有権原」参照)。
- 2(1) 物件1乃至6土地の南東側が私道(物件7、8)及び法定外道路(赤道)から構成される幅員約5.3～6.2メートルの道路に、南西側が幅員約1.8メートルの法定外道路(赤道)に、各々接する。評価人の調査によると、南東側道路は建築基準法上の非道路扱いとのことである。
- (2) 南東側道路は、物件1乃至6土地の占有者以外に、北東側隣接地(17番1、地目：雑種地(現況：貸駐車場)、所有者：個人(物件7及び8土地共有者))に駐車する自動車の出入りにも利用されている可能性がある(写真⑦参照)。
- 3 物件1乃至6土地と北西側・北東側の各隣接地とはフェンス等によって仕切られており、このフェンスと複数の境界標の位置を地積測量図と照合することにより、その範囲を概ね認識することができる。
- 4 物件1乃至6土地の北端付近に簡易物置(動産)が存在し、その周囲には看板や廃材等が置かれている。また、電源引込用ポールが複数個所に立っている。

## ■物件7及び8について

- 1 物件7土地は、北西側が物件1及び6の各土地と接する幅員約4.5メートルの私道である(写真⑦参照)。
- 2(1) 物件8土地は、北東側が法定外道路(赤道)を介して物件7土地に接続する幅員約6メートルの私道である(写真⑧参照)。評価人の調査によると、南西側が接する市道は建築基準法上の道路に該当する。
- (2) 北西側隣接地(15番1)との境界付近に設置されたブロック塀の一部が物件8土地内に越境している可能性がある。

## ■物件9(本建物)について

- 1(1) 本建物内には、事務机やイス、事務機器、パソコン、大量の書類等が置かれており(写真⑨⑩参照)、現に債務者兼所有者の事務所として使用されている。浴室の浴槽内には段ボール箱が積み重なって置かれていた(写真⑪参照)。
- (2) 本建物の登記上の種類は「居宅」であるが、調査時に本建物を居宅として使用している様子は見られなかった。
- 2 天井・内壁・床に経年相応の劣化(細かい傷や変色)及び汚損した箇所はあるが、特段の損傷等は見られなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者の代表者	<p>本建物(物件9の主である建物)は、私が代表取締役を務める株式会社クリエイトホーム(債務者兼所有者)の事務所として使用しています。本建物の中に第三者の物は置いてありません。私は体調が悪く、最近の本建物にほとんど行くことはありません。</p> <p>本建物の水回り設備等に特に不具合はありません。浴室は使用していません。</p> <p>シロアリの被害はありません。</p> <p>本建物内でペットは飼育していません。</p> <p>車庫(物件9の附属建物)の中に自動車を駐車していません。</p> <p>本建物の敷地(物件1乃至6)の一部は月極駐車場になっています。現在、1区画あたり月額6,000円で6区画を賃しています。駐車場の契約書はどこかに保管してあると思います。</p> <p>大雨が降ると北西側の駐車場(17番1)は水没することがありますが、本建物の敷地が水没することはありません。</p> <p>敷地の境界線について近隣との間で争いはありません。</p> <p>私道(物件7、8)の使用について共有者間で取り決め等はありません。</p> <p>(令和7年12月2日に電話聴取、令和8年2月16日に面談聴取)</p>
■ A(駐車区画7賃借人)	<p>いつ駐車場を借りたかは正確には覚えていませんが、平成23年作成の賃貸借契約の承継に係る通知書がありますので、コピーを執行官に提出します。</p> <p>賃料は月額6,000円です。今年4月分まで支払い済みであり、滞納はありません。</p> <p>(令和8年3月23日に電話聴取、同27日に面談聴取)</p>
■ B(駐車区画8賃借人)	<p>平成13年頃から駐車場を借りています。</p> <p>賃料月額6,000円の半年分36,000円を12月22日に支払いました。滞納はありません。保証金として6,000円を支払っていると思います。</p> <p>前所有者との間の賃貸借契約書がどこかにあると思いますので、見つかったら連絡します。</p> <p>(令和8年3月11日に電話聴取)</p>
■ C(駐車区画10賃借人)	<p>25年くらい前から駐車場を借りています。</p> <p>賃料は月額6,000円です。契約当初から半年毎に半年分を前納しており、今年6月分まで支払い済みです。</p> <p>賃貸借契約書はありません。</p> <p>最近、自動車を買って換えたので、現在、代車を駐車しています。</p> <p>(令和8年3月25日に電話聴取)</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

(10 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
■ D (駐車区画 1 1 賃借人)	<p>いつ駐車場を借りたかは正確には覚えていませんが、10年以上前から借りていると思います。</p> <p>普段は私の自動車を駐車していますが、時々、知人の自動車を駐車することもあります。</p> <p>賃料は月額6,000円です。滞納はありません。</p> <p>賃貸借契約書はありません。</p> <p>(令和8年3月17日に電話聴取)</p>
■ E (駐車区画 2 5 賃借人)	<p>いつ駐車場を借りたかは正確には覚えていませんが、10年以上前から借りていると思います。</p> <p>借主は私ですが、実際の契約手続は妻が行いましたので、私は契約条件が分かりません。賃料は他の借主と同じ月額6,000円と思います。滞納はありません。</p> <p>賃貸借契約書はありません。</p> <p>(令和8年3月18日に電話聴取)</p>
■ F (駐車区画 3 1 賃借人) の妻	<p>10年くらい前から駐車場を借りています。</p> <p>賃料は月額6,000円です。毎月末日までに翌月分を支払っています。滞納はありません。</p> <p>賃貸借契約書があるか探してみます。</p> <p>(令和8年3月13日に電話聴取)</p>

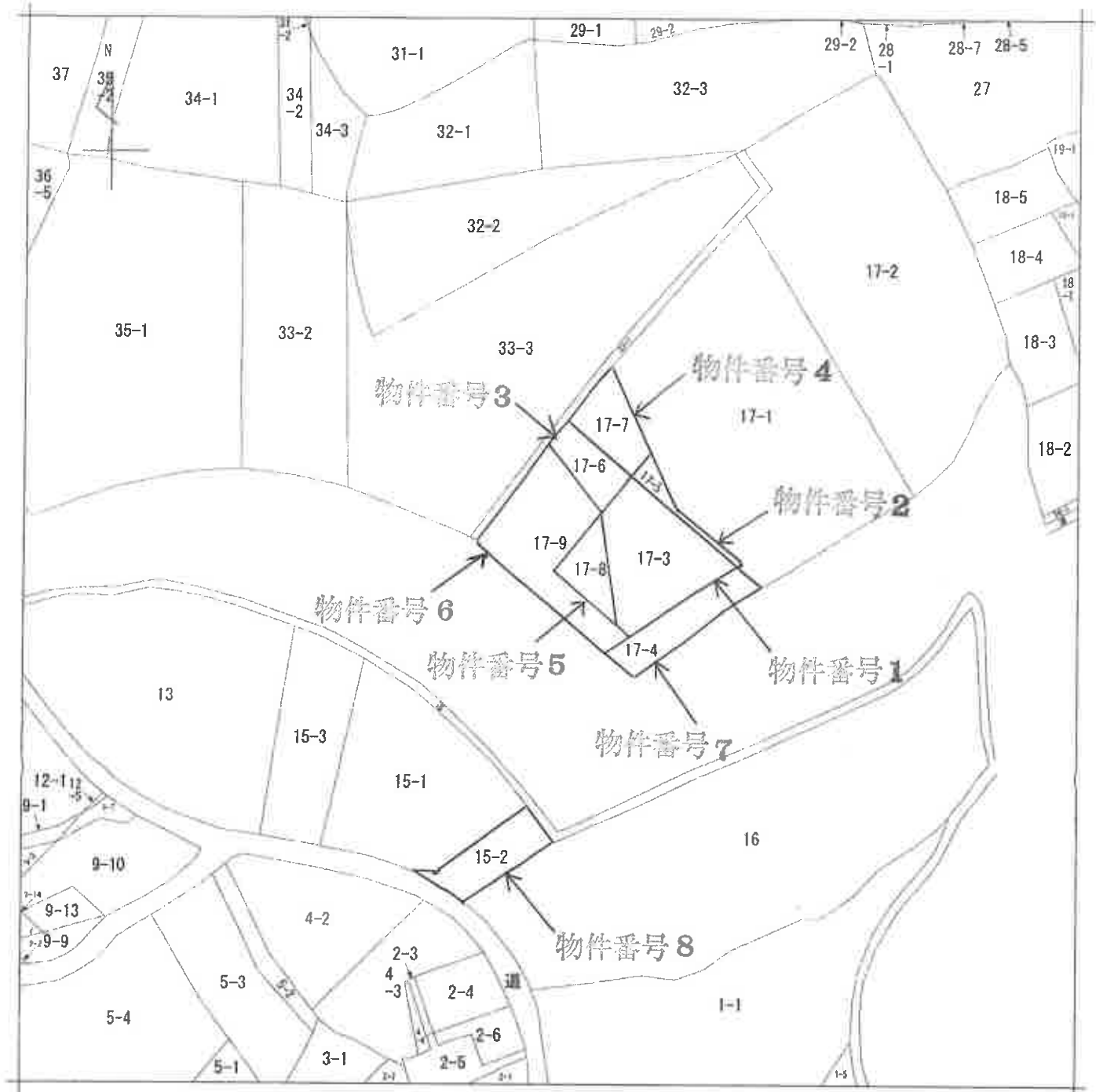
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 11 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20日(木) 11:55-12:05	大網白里市役所 税務課	物件1乃至8土地付近の地番図等取得
7年11月26日(水) 13:12-13:25	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、連絡依頼書投函
7年12月2日(火) 10:02-10:22	千葉地方裁判所 執行官室	債務者兼所有者代表者より本建物の占有状況等を電話聴取、同人と立入調査日の打ち合わせ(当初12月25日実施予定であったが債務者兼所有者側の都合により延期)
8年1月28日(水) 13:00-13:50	物件所在地	評価人とともに物件1乃至8土地の立入調査 (債務者兼所有者代表者不在のため物件9建物の調査は未実施)
8年2月16日(月) 15:30-16:30	同上	債務者兼所有者代表者の立会いのうえ評価人とともに物件9建物の立入調査、占有状況等確認、室内等写真撮影
8年3月10日(火) 17:15-17:30	同上	駐車場使用状況調査
8年3月11日(水) 14:08-14:16	千葉地方裁判所 執行官室	駐車区画8賃借人Bより同区画の占有状況等を電話聴取
8年3月13日(金) 19:12-19:15	同上	駐車区画31賃借人Fの妻より同区画の占有状況等を電話聴取
8年3月17日(火) 12:39-12:45	同上	駐車区画11賃借人Dより同区画の占有状況等を電話聴取
8年3月18日(水) 17:37-17:42	同上	駐車区画25賃借人Eより同区画の占有状況等を電話聴取
8年3月23日(月) 18:26-18:37	同上	駐車区画7賃借人Aより同区画の占有状況等を電話聴取
8年3月25日(水) 19:12-19:18	同上	駐車区画10賃借人Cより同区画の占有状況等を電話聴取
8年3月27日(金) 12:55-12:58	大網白里市 季美の森南	駐車区画7賃借人Aより賃貸借契約書類の写しを受領
(特記事項)		
<p>■ 令和8年2月16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>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(12 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。



A3判をA4判に縮小

請求部	所在	大網白里市大竹字南平池		地番	17番9	
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4月10日		備付年月日(原図)	平成8年11月1日		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。

(千葉地方務局東金出張所管轄)

令和7年10月10日

千葉地方務局匝碓支局

登記官

請求番号: 15-7

(1/1)

( 13 枚目)

登記年月日：令和5年7月26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。  
 (千葉県地方務局東金出張所管轄)  
 令和7年10月10日 千葉県地方務局東金出張所

地積測量図

地番 17-3-8

土地の所在 大網白里市大竹字南平池

重角座標法系積表

測点	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
①17-3					
A63	-52716.845	43436.871	1.976	-104168.485720	
A4	-52711.685	43441.148	21.821	-1150221.678385	
A16	-52726.217	43458.592	15.914	-839085.017338	
A15	-52727.093	43457.069	-13.215	695788.533995	
A14	-52732.448	43445.477	-16.866	894658.712768	
A1	-52734.492	43440.087	-6.304	332438.237558	
A65	-52733.726	43439.173	-3.226	170119.000076	
		積面積		529.302954	
		積面積		264.6514820	
		積面積		264.66 m <sup>2</sup>	

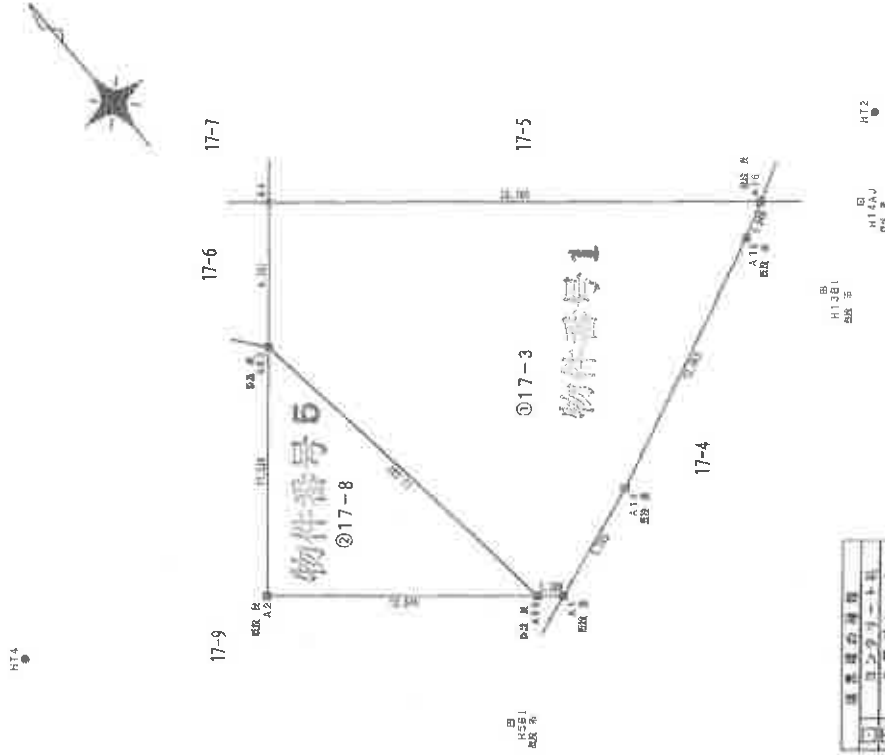
測点	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> )
①17-8					
A2	-52725.718	43429.514	-2.302	121374.602836	
A63	-52716.845	43436.871	9.659	-509192.005855	
A65	-52733.726	43439.173	-7.357	387962.022182	
		積面積		144.619163	
		積面積		72.3095815	
		積面積		72.30 m <sup>2</sup>	

基準点及び引照点座標値

点名	X座標	Y座標
H13B1	-52731.340	43459.432
H14AJ	-52729.276	43452.388
H5B1	-52737.438	43434.530
HT2	-52726.488	43455.504
HT4	-52720.736	43418.974

測量年月日	令和5年7月11日
測量者	佐藤啓平(測量員2000)

測量員	佐藤啓平
測量員	佐藤啓平
測量員	佐藤啓平
測量員	佐藤啓平



作成者

(令和5年7月13日作成)

申請人

縮尺 250



登記年月日：令和5年7月26日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 (千葉地方方法務局東金出張所管轄)

令和7年10月10日 千葉地方方法務局西郷支局

登記官

( 6 枚目)

地積測量図

地番 17-6、-9

土地の所在 大網白里市大竹宇南平地

直角座標法求積表

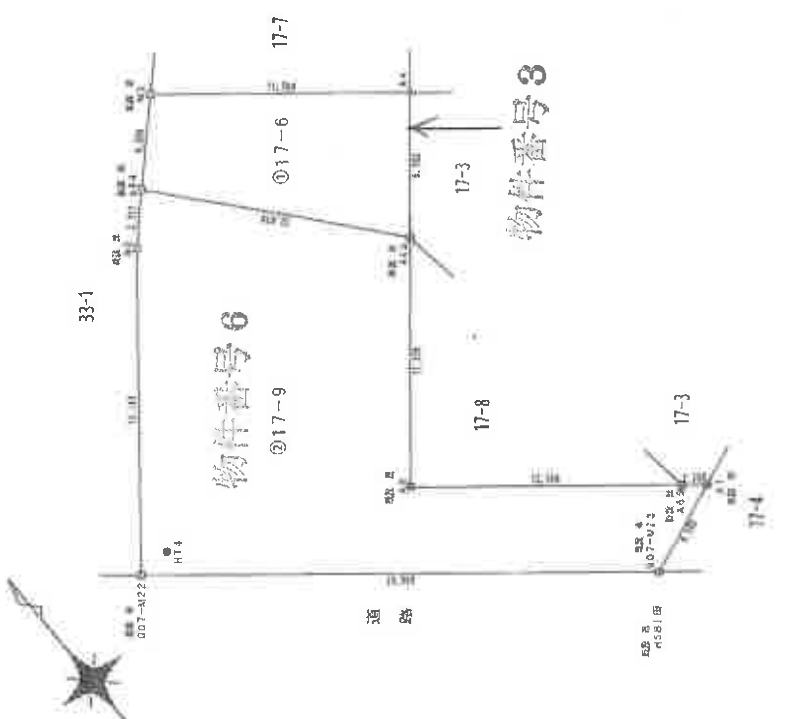
地番	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
A64	-52707.142	43428.802	-4.936	250162.452912
M3	-52704.053	43431.985	12.347	-650736.942391
A4	-52711.685	43441.149	4.936	-250184.877160
A63	-52716.845	43436.871	-12.347	650894.885215
合 計				135.518576
面積				67.7592880
面積				67.75 m <sup>2</sup>

地番	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
M2	-52709.050	43426.867	11.449	-603465.913450
A64	-52707.142	43428.802	10.004	-627282.248568
A63	-52716.845	43436.871	0.712	-37534.393540
A2	-52726.718	43429.514	2.302	-121374.602836
A65	-52733.726	43439.173	10.583	-658081.022258
A1	-52734.492	43440.097	-3.375	177978.910500
Q07-M23	-52736.125	43436.798	-22.744	1199430.427000
Q07-M22	-52720.832	43417.353	-8.931	470849.750592
合 計				520.907340
面積				260.4536700
面積				260.45 m <sup>2</sup>

基準点及び引張点座標値

点名	X座標	Y座標
H13B1	-52731.340	43456.482
H14AJ	-52729.276	43462.388
H5B1	-52737.438	43434.530
HT2	-52726.488	43465.504
HT4	-52720.736	43418.974

測 定 年 月 日 伏魔座標系(測距基準2000)  
 令和5年7月11日



境界線の種類	
①	コンクリート壁
②	生垣ブレード
③	土 塀
④	土 溝
⑤	土 溝
⑥	土 溝
⑦	土 溝
⑧	土 溝

用 尺  
 H13B1  
 H14AJ  
 H5B1  
 HT2  
 HT4

作成者	申請人	縮尺	250
-----	-----	----	-----

(令和5年7月13日作成)



140874

地積測量図

15番2

土地の所在 山武郡大網白里町大竹字小橋戸

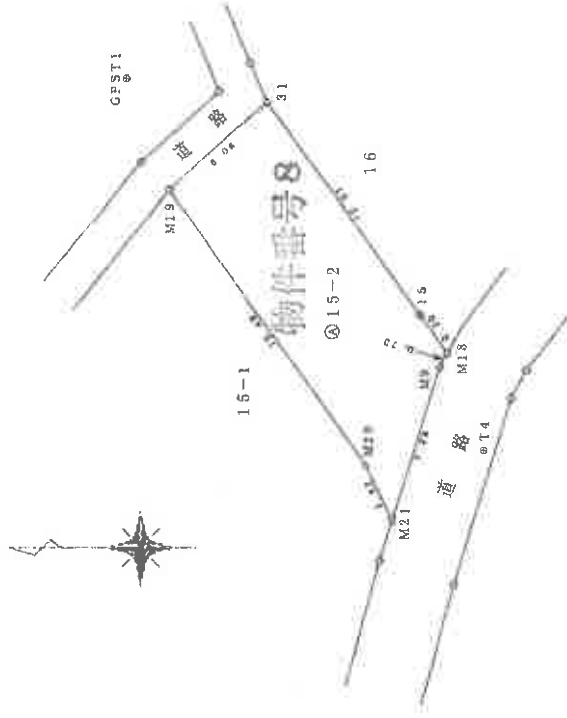
直角座標表

座標	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1</sub> - Y <sub>n+1</sub>	X <sub>n</sub> + (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n</sub> - 1)
M18	-52727.437	43434.567	16.584	-873562.905468
31	-52741.936	43435.630	-5.668	288941.282242
16	-52749.090	43428.899	-11.609	407089.278810
M18	-52750.397	43427.121	-2.429	127814.211831
M9	-52750.044	43426.476	-7.694	400583.634130
M21	-52747.841	43419.827	-4.410	232617.978810
M20	-52746.897	43422.056	18.040	-783308.818880
				194.899987
				97.4247936
				97

T3

多角点座標表

点番号	X座標	Y座標
GP811	-52736.487	43433.685
T3	-52743.837	43386.388
T4	-52752.134	43422.728



- ◇ 金属標 (新設)
- ◎ 金属クリート標 (既設)
- △ 金属標 (新設)
- 計算点
- 多

(座標系：世界測地系)

作成者

(平成19年11月 日作成)

申請人

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会用品)

- (1) 平成25年1月10日  
この図面に記録されている土地の全部又は一部に  
ついてその所在又は地番が変更された。  
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。

登記年月日：令和2年10月1日

各階平面図 建物図面

家屋番号 17番3

建物の所在 大網白里市大竹字南平池17番地3、17番地5、17番地6、17番地7

主たる建物  
1層



求積表

7.28 x 2.73 = 19.8744  
9.10 x 3.64 = 33.1240  
合計 52.9984  
床面積 52.99 ㎡

2階



求積表

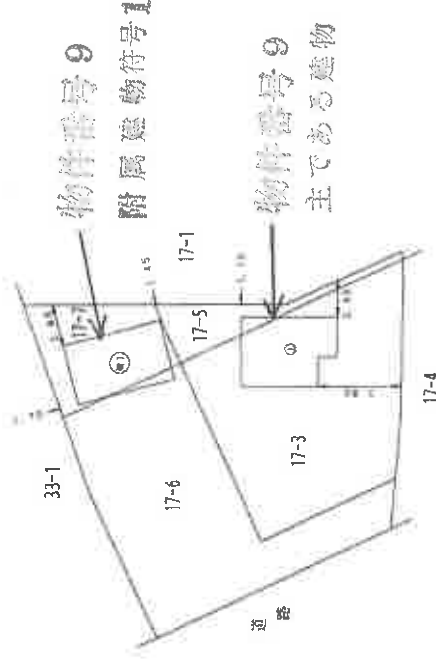
7.28 x 2.73 = 19.8744  
9.10 x 3.64 = 33.1240  
合計 52.9984  
床面積 52.99 ㎡

附属建物符号1



求積表

5.63 x 9.26 = 52.1338  
合計 52.1338  
床面積 52.13 ㎡



作成者

月 26 日 (作成)

縮尺 1 / 250

申請人

縮尺 1 / 500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(千葉県方法務局東金出張所管轄)

令和7年10月10日

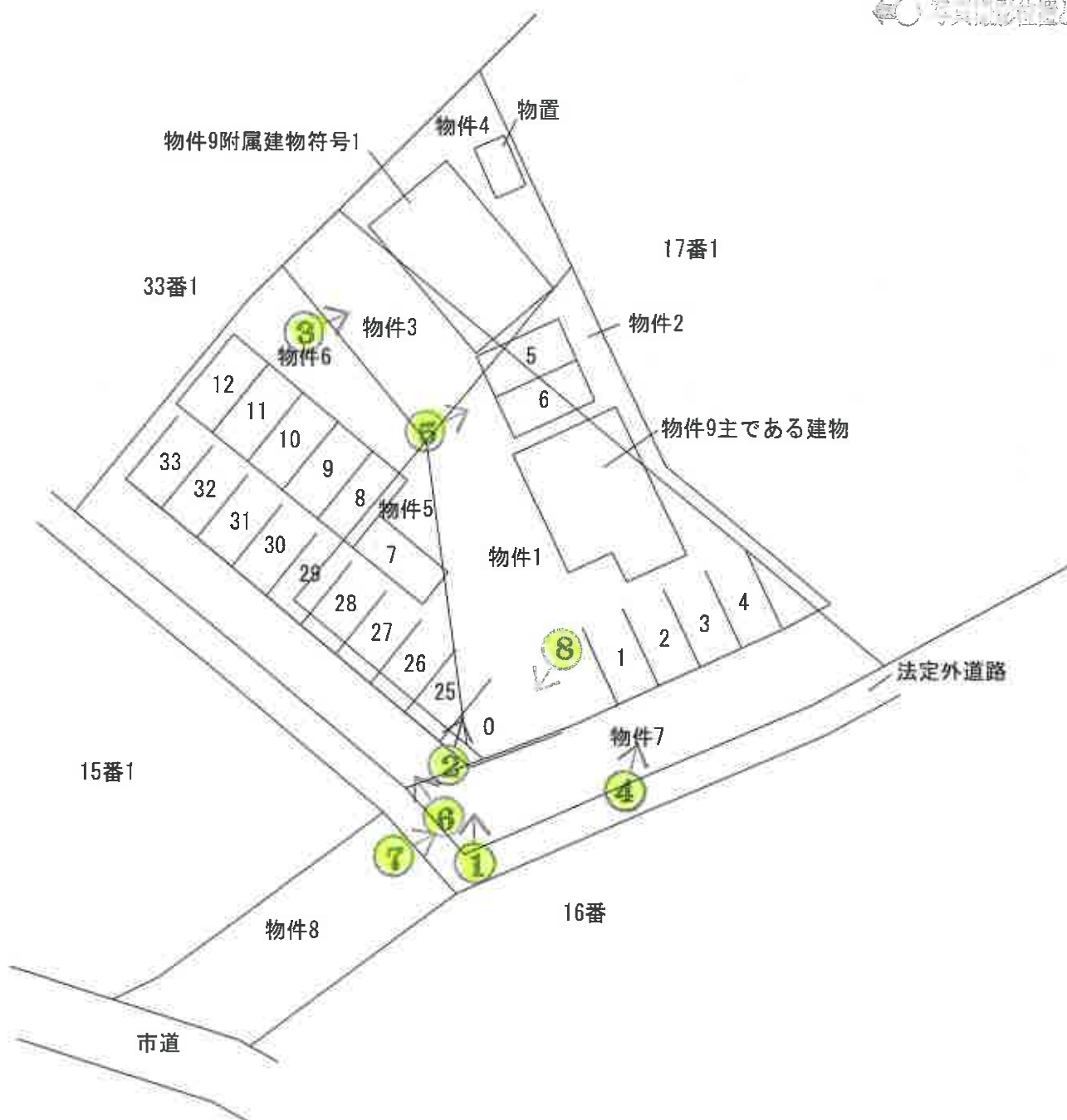
千葉県方法務局匝枝支局

登記官

(20 枚用)



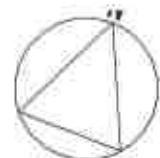
←○→ 写真撮影位置と方向



評価人作成

土地建物位置関係図

(21枚目)



1階

写真撮影位置と方向



2階



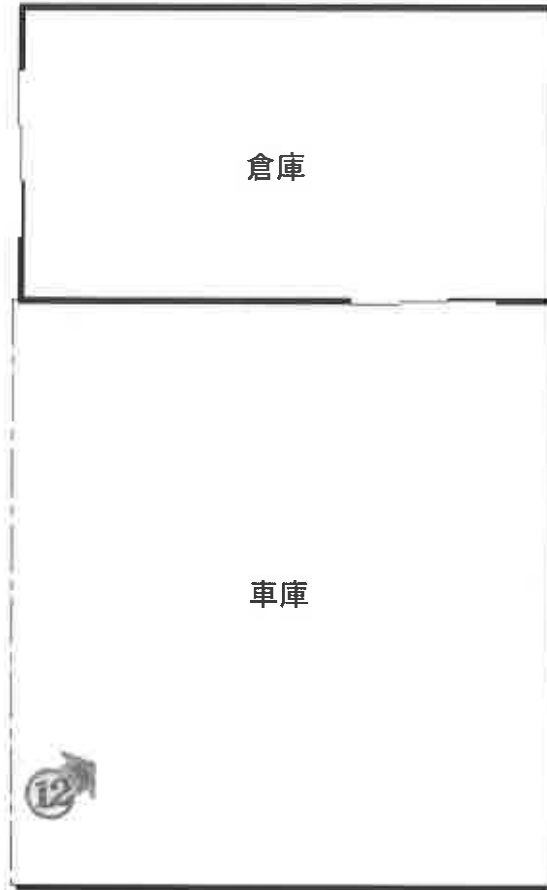
評価人作成

間取としては居宅の仕様であるが、各部屋を事務室として利用している。

物件9主である建物  
間取図



←○ 写真撮影位置と方向



評個人作成

物件9附属建物符号1  
間取図

(23枚目)



①



②

物件 9  
(主である建物)



③

物件 9  
(附属建物符号 1)



④



⑤



⑥



⑦

物件7を含む  
南東側道路



⑧

物件8



⑨



⑩



⑪



⑫

(27枚目)

令和7年(ケ)第403号

令和8年2月16日 現地調査

令和8年3月30日 評価

第2025-37号 発行番号

令和8年3月31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27,280,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金2,990,000円
物件2 (土地)	金520,000円
物件3 (土地)	金760,000円
物件4 (土地)	金1,100,000円
物件5 (土地)	金810,000円
物件6 (土地)	金4,760,000円
物件7 (土地)	金270,000円
物件8 (土地)	金40,000円
物件9 (建物)	金16,030,000円

- 1 一括価格は、物件1～9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1～5の内訳価格は物件9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件9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。	地目：宅地
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：宅地
4		物件目録記載のとおり。	地目：宅地
5		物件目録記載のとおり。	地目：宅地
6		物件目録記載のとおり。	地目：宅地
7		物件目録記載のとおり。	地目：公衆用道路
8		物件目録記載のとおり。	地目：公衆用道路
9		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		
1～9	<p>物件7、物件8については、当該部分に物件9の主である建物の建築確認において、一部に敷地設定がされている。但し、17番1の所有者が物件7、8の共有持分を有しており、17番1を複数台の駐車場として利用している。また、所有者（法人）の代表者によれば敷地設定にあたり17番1の所有者の承諾等は得ていないとのことであり、16番の駐車場とも明確に区分されておらず出入りが可能な状態になっていることから、当該部分を本評価に当たっては公衆用道路として取り扱った。</p>		

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 大網白里市大竹字南平池  
地 番 17番3  
地 目 雑種地  
地 積 264平方メートル

所有者 株式会社クリエイトホーム

2 所 在 大網白里市大竹字南平池  
地 番 17番5  
地 目 雑種地  
地 積 46平方メートル

所有者 株式会社クリエイトホーム

3 所 在 大網白里市大竹字南平池  
地 番 17番6  
地 目 雑種地  
地 積 67平方メートル

所有者 株式会社クリエイトホーム

4 所 在 大網白里市大竹字南平池  
地 番 17番7  
地 目 雑種地  
地 積 97平方メートル

所有者 株式会社クリエイトホーム



## 物 件 目 録

5 所 在 大網白里市大竹字南平池  
地 番 17番8  
地 目 雑種地  
地 積 72平方メートル

所有者 株式会社クリエイトホーム

6 所 在 大網白里市大竹字南平池  
地 番 17番9  
地 目 雑種地  
地 積 260平方メートル

所有者 株式会社クリエイトホーム

7 所 在 大網白里市大竹字南平池  
地 番 17番4  
地 目 雑種地  
地 積 109平方メートル

共有者 株式会社クリエイトホーム 持分3分の2

8 所 在 大網白里市大竹字小橋戸  
地 番 15番2  
地 目 雑種地  
地 積 97平方メートル

共有者 株式会社クリエイトホーム 持分9分の1



## 物 件 目 録

9 所 在 大網白里市大竹字南平池17番地3、17番地5、17番地6、17番地7

家屋 番号 17番3

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 52.99平方メートル  
2階 52.99平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 52.13平方メートル

所有者 株式会社クリエイトホーム



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）

位置・交通	J R外房線「大網駅」の北東方・道路距離約 240m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	駅に近いアパート、一般住宅、駐車場等が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	市街化調整区域 用途無指定 指定 60% 指定 200% なし 宅地造成等工事規制区域
画地条件	形状(ほぼ台形)、地勢(平坦、なお、物件9の主である建物の周囲は約0.3m高い)、接道方位(南東、南西)、 間口(約25m)、奥行(約24~34.7m)、 地積(806㎡(登記とほぼ同じ))	
接面道路の状況	南東側：私道(物件7)と法定外道路の部分及び私道のみ部分(物件8)が混在している、幅員(約5.3m~約6.2m)、連続性(私道部分は行き止まりであり、赤道部分は公道上連続しているが明確な道路形態は無い)、舗装(有)、歩道(無)、側溝(反対側に有り)、高低差(等高) 南西側：法定外道路、幅員(約1.8m)、連続性(劣る)、舗装(有)、歩道(無)、側溝(無)、高低差(等高)	
	建築基準法上の種類	南東側道路は建築基準法上の非道路扱い(山武土木事務所建築宅地課)であるが、南東側道路が連絡する市道1-0093号線は建築基準法42条2項道路であり、物件9の主である建物の建築確認に当たっては南東側道路上に敷地設定することにより接道要件を満たしている。なお、敷地設定にあたっては法定外道路を跨いでいる。 南西側の法定外道路は山武土木事務所建築宅地課によれば建築基準法上の道路扱いについて未判定とのことである。
	セットバック	特記事項参照
	再建築の可否	特記事項参照

<p>土地の利用状況等</p>	<p>物件9建物の敷地及び駐車場として利用されている。</p> <p>駐車場は22区画（駐車場区画0～12、25～33）あるがそのうち6台（駐車場区画7、8、10、11、25、31）が賃貸されている。</p> <p>賃貸借契約の内容</p> <p>駐車場区画7</p> <p>占有開始：平成23年以前</p> <p>賃貸借契約の期間：不詳</p> <p>賃料：月額6,000円</p> <p>敷金等：不詳</p> <p>駐車場区画8</p> <p>占有開始：平成13年頃</p> <p>賃貸借契約の期間：不詳</p> <p>賃料：月額6,000円</p> <p>保証金：6,000円</p> <p>駐車場区画10</p> <p>占有開始：平成13年頃</p> <p>賃貸借契約の期間：不詳</p> <p>賃料：月額6,000円</p> <p>敷金等：不詳</p> <p>駐車場区画11</p> <p>占有開始：平成28年以前</p> <p>賃貸借契約の期間：不詳</p> <p>賃料：月額6,000円</p> <p>敷金等：不詳</p> <p>駐車場区画25</p> <p>占有開始：平成28年以前</p> <p>賃貸借契約の期間：不詳</p> <p>賃料：月額6,000円</p> <p>敷金等：不詳</p>
-----------------	---

	<p>駐車場区画 31</p> <p>占有開始：平成 28 年頃</p> <p>賃貸借契約の期間：不詳</p> <p>賃料：月額 6,000 円</p> <p>敷金等：不詳</p>															
<p>供給処理施設</p> <p>(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。)</p>	<p>上水道 あり (なお、引込は 2 つに分岐している)</p> <p>ガス配管 あり (なお、引込は 2 つある。)</p> <p>下水道 なし (浄化槽利用)</p>															
<p>土 壌 汚 染 等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分筆前の筆の登記過去地目は「田」、であり、昭和 40 年の航空写真の調査からは田畑の区別が困難なものの農地であると思われる状況が確認できる。また昭和 50 年の航空写真では休耕していると思料される状況、昭和 58 年、平成 13 年の航空写真では空地、平成 22 年の航空写真では駐車場として利用されている状況が確認できる。その後、令和 2 年から物件 9 の建物敷地として利用されている。</li> <li>・土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。</li> <li>・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盛土をしているものと推定されるため否定できないものと推定する。</li> <li>・大網白里市生涯学習課によれば周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていないとのことである。</li> </ul>															
<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・隣接地の登記の状況等は次のとおりである。</li> </ul> <table border="1" data-bbox="499 1350 1441 1514"> <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>17 番 1</td> <td>雑種地</td> <td>同左</td> <td>1,309 m<sup>2</sup></td> <td>個人</td> </tr> <tr> <td>33 番 1</td> <td>田</td> <td>雑種地</td> <td>116 m<sup>2</sup></td> <td>個人 (共有)</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>・北東側隣地から約 0m～0.4m 高く、北西側隣地から約 0.3m 高くそれぞれ接面する。</li> <li>・隣地は南西側は法定外道路を介して一般住宅 (住宅地図上では法人の名称も併記)、南東側が、私道等を介して一般住宅、北西側及び北東側が駐車場である。</li> <li>・大網白里市防災ハザードマップにおいて、大雨の時水害に注意を要する区域 (令和元年水害実績箇所、令和 5 年水害実績箇所)、洪水最大浸水深 0.5 m 未満の区域に含まれている。なお、縁辺部が洪水浸水深 0.5m～3m 未満の区域、ため池 (小中池) 最大浸水深 0.2m 未満の区域及び 0.2m 以上 0.5 m 未満の区域に含まれている可能性があるが、図上のメッシュによる記載であるため実際に含まれているかは不明瞭である。所有者 (法人) の代表者に</li> </ul>	地 番	登記地目	現況地目	面 積	所有者	17 番 1	雑種地	同左	1,309 m <sup>2</sup>	個人	33 番 1	田	雑種地	116 m <sup>2</sup>	個人 (共有)
地 番	登記地目	現況地目	面 積	所有者												
17 番 1	雑種地	同左	1,309 m <sup>2</sup>	個人												
33 番 1	田	雑種地	116 m <sup>2</sup>	個人 (共有)												

よれば北西側の駐車場は大雨時に水没していたが対象地側は被害が出るような浸水はなかったとのことである。

- ・境界杭、プレート、ブロック基礎の柵及び地積測量図により境界を概ね把握することが可能である。

- ・物件9の主である建物の建築の際には都市計画法第34条11号の許可要件により、都市計画法43条の許可（許可番号：山土指令第25号の16、許可年月日：令和元年8月30日）を得ている。一方、倉庫は許可の範囲外とのことであり、所有者によれば主である建物の附属建物と判断して許可等は得ていないとのことである。

- ・大網白里市都市整備課によれば、主である建物は住宅として許可を得ているため、全体を事務所として利用している場合には都市計画法違反となるとのことである。また、倉庫も許可を得ていなければ都市計画法違反となるとのことであるが、建築確認を得たうえで、建物に付随していると判断されれば追加的に是正される可能性があるとのことである。但し、山武土木事務所建築宅地課によれば、建築確認を本来要するが、確認が出ておらず、事後的に建築確認を受けることは困難であるとのことである。

- ・建替えについては都市計画法第43条の許可を得ることが出来れば建ぺい率50%、容積率100%までの建替えが可能となる。なお、都市計画法第43条の許可基準である都市計画法第34条第11号に基づく「都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例（平成13年10月19日千葉県条例第38号）については、市街化区域から1.1km以内に位置しており、40戸連担については、大網白里市備付けの基本図等による確認で調査時点において条件を満たしている可能性が高いものと推量されるが、実際に条件を満たしているか大網白里市都市整備課及び山武土木事務所による確認を要する。また、建替え時においても条件を満たしているか不確実である。なお、大網白里市都市整備課によれば都市計画法第43条の許可基準の内、政令第29条の9各号に掲げる区域を含まないこととあるが、浸水被害防止区域は浸水深3m未満の区域は該当していないとのことである。但し、大雨の時水害に注意を要する区域（令和元年水害実績箇所、令和5年水害実績箇所）に含まれているので自衛的に水害対策で土盛が必要となる可能性があるとのことである。

- ・大網白里市都市整備課によれば現状の都市計画違反の状態を是正して都市計画法34条12号による建替えの可能性はあるとのことである。

- ・17番1は現在駐車場として利用されているが17番1の所有者は物件7、8の共有持分を有している。本件の所有者（法人）の代表者によれば物件9の建築確認の敷地設定に当たって17番1の所有者の承諾等は得ていないとのことであるが、建築計画概要書の敷地設定の図面と地積測量図を重ね、現

	<p>地確認を行うと物件 9 の敷地設定によって 2mの幅が確保できず、17 番 1 に建物を建築する際の接道義務を満たすことが困難となっている可能性があり、将来的に紛争等が生じる可能性は否定できないものと推察される。なお、山武土木事務所建築宅地課によれば建築確認の敷地設定を変更する可能性はあるが、本件は法定外道路を跨いで許可を得ているため、困難となる可能性があるとのことである。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・セットバックについては南西側の法定外道路は建築基準法上の道路扱いについて未判定であり、セットバックの要否は未定である。(なお、山武土木事務所建築宅地課によれば、物件 9 の建築確認の際に法定外道路を跨いで敷地設定していることを考慮すれば建築基準法上の道路にはならない可能性が高いものと思料されるとのことである。)</li> <li>・敷地の北端部付近に物置 (動産) があり、その周囲に看板や廃材等が置かれている。また、電源用引き込みポールが複数箇所立っている。</li> </ul>
--	--

(物件 7)

物件 7 は北西側で物件 1 及び物件 6 に接面し、南西側で法定外道路を介して物件 8 に接続する私道で、幅約 4.5m、延長約 25.6m、地積約 109 m<sup>2</sup>で、持分は 3 分の 2 である。敷地の一部に物件 9 の主である建物の建築確認のための敷地設定がなされている。

(物件 8)

物件 8 は北東側で物件 7 に法定外道路を介して接続し、南西側で市道 1-0093 号線に接続する私道で、幅約 6m、延長約 16m、地積約 97 m<sup>2</sup>で、持分は 9 分の 1 である。敷地の一部に物件 9 の主である建物の建築確認のための敷地設定がなされている。南西側の市道は建築基準法 42 条 2 項道路であり、建築確認にあたって敷地設定する場合には全体面積の約 1%のセットバックを要する。

なお、幅は地積測量図の図上計測の数量であるが、現地は塀の間を測定すると約 5.3mの部分もあり、北西側のブロック塀が越境している可能性があるが、北西側隣地の 15 番 1 の所有者は物件 8 の共有持分を有している。

2 建物の概況及び利用状況等

(物件9)

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）	令和2年4月16日新築
	経過年数	約6年
	経済的残存耐用年数	約16年
仕 様	構造	木造
	屋根	合金メッキ鋼板ぶき
	外壁	サイディングなど
	内壁	クロス、エコカラット（一部）など
	天井	クロスなど
	床	フローリングなど
	設備	洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等  （電気、上水道、都市ガス、浄化槽、所有者（法人）の代表者によれば浴室については利用していないとのことであり、作動状況は不明である）
床面積（現況）	床面積 1階	52.99 m <sup>2</sup>
	2階	52.99 m <sup>2</sup>
	延べ	105.98 m <sup>2</sup>
現況用途等	現況用途	事務所（但し居宅の仕様である。）
	間取り	4LDKであるが事務所として利用している。（別添建物間取図参照）
品 等	やや優る。	
保守管理の状態	普通。	
建物の利用状況	所有者の事務所として利用している。	
特 記 事 項	<p>建築確認：令和元年8月30日 千建住 192610号</p> <p>完了検査：令和2年4月27日 千建住 192610号</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者（法人）の代表者によればシロアリの被害は無いとのことである。</li> <li>・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は低い。</li> <li>・築浅の物件であり、経年相応の損耗の程度である。</li> <li>・所有者（法人）の代表者によれば窓はLow-E複合ガラス、電動シャッターとのことである。</li> <li>・建物内には所有者の事業に使用しているパソコン、机、書類等がある。</li> </ul>	

(附属建物)

符号 1

物件 9 の主である建物の北西側に位置する、軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建の車庫で、床面積は 52.13 m<sup>2</sup>で、建築年月日は令和 2 年 9 月 20 日新築で、経過年数は約 5 年、経済的残存耐用年数は約 20 年である。建物内には植木鉢、タイヤ、草刈り、書類等が置いてある。なお、山武土木事務所によれば本来建築確認を要する建物であるが、建築確認を得ていないとのことである。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～8（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/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	持分 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ =カ
1	31,400	0.98	264	0.95	1/1	7,718,000
2	31,400	0.98	46	0.95	1/1	1,345,000
3	31,400	0.98	67	0.95	1/1	1,959,000
4	31,400	0.98	97	0.95	1/1	2,836,000
5	31,400	0.98	72	0.95	1/1	2,105,000
6	31,400	0.98	260	—	1/1	8,001,000
7	31,400	0.2	109	—	2/3	456,000
8	31,400	0.2	97	—	1/9	68,000

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（県）－1）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 36,000 \text{ 円/m}^2 & \times & 102.2/100 & \times & 100/102 & \times & 100/115 & = & 31,400 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

◇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：西道路+2%

◇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：物件1～6

赤道を跨いで建築基準法上の道路に接続している・・・▲2%

$$\text{計算式（相乗積）} \cdots (1-0.02) = 0.98$$

物件7

道路敷地・・・▲80%

$$\text{計算式（相乗積）} \cdots (1-0.8) = 0.2$$

物件 8

道路敷地	・・・▲80%
セットバックあり	・・・▲1%
ブロック塀が越境している可能性あり	・・・▲1%

$$\text{計算式 (相乗積)} \cdots (1-0.8) \times (1-0.01) \times (1-0.01) = 0.2$$

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9（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 <sup>2</sup> ) ア		現況延べ面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
	主たる建物	附属建物 符号1			
9	主たる建物	240,000	105.98	0.74	18,822,000
	附属建物 符号1	60,000	52.13	0.81	2,534,000
合 計					21,356,000

ウ 現価率：物件9の主である建物は築後経過年数約6年、経済的残存耐用年数約16年、残価率5%、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。附属建物符号1は築後経過年数約5年、経済的残存耐用年数約20年、残価率5%、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

物件9

主である建物

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.74 \quad \times (1 - 0) \\
 &= 0.74
 \end{aligned}$$

\* 不要と判断した。

附属建物符号1

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.81 \quad \times (1 - 0) \\
 &= 0.81
 \end{aligned}$$

\* 不要と判断した

## 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）	土地利用権等割合		土地利用権等価格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ＝ウ
	ア	イ		
1	7,718,000	0.35	法定地上権	2,701,000
2	1,345,000	0.35	法定地上権	471,000
3	1,959,000	0.35	法定地上権	686,000
4	2,836,000	0.35	法定地上権	993,000
5	2,105,000	0.35	法定地上権	737,000
合計				5,588,000

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%と査定した。  
 なお、法定地上権の範囲は、物件9の主である建物及び附属建物符号1の位置や建築確認の敷地設定部分を考慮し、物件1～5と判断した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①カ) 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	7,718,000	-2,701,000		0.85	0.7	2,990,000
2	1,345,000	-471,000		0.85	0.7	520,000
3	1,959,000	-686,000		0.85	0.7	760,000
4	2,836,000	-993,000		0.85	0.7	1,100,000
5	2,105,000	-737,000		0.85	0.7	810,000
6	8,001,000	-		0.85	0.7	4,760,000
7	456,000	-		0.85	0.7	270,000
8	68,000	-		0.85	0.7	40,000
9	21,356,000	+5,588,000	1.0	0.85	0.7	16,030,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						27,280,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：事務所等として利用しており都市計画法違反の状態となっていること、ハザードマップにおいて大雨の時水害に注意を要する区域等に該当していること、建築確認の敷地設定により土地の共有者と将来的に紛争等が生じる可能性は否定できないこと等を考量した。

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

### 1 基準地価格（大網白里（県）－1）

所 在：大網白里市駒込字打越 1651 番 1 外

価 格：36,000 円/㎡

位 置：JR 外房線「大網駅」の南方約 600m に位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：739 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西側幅員 4m 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：農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域

## 第7 附属資料

### 1 目的物件の位置図

### 2 公図写

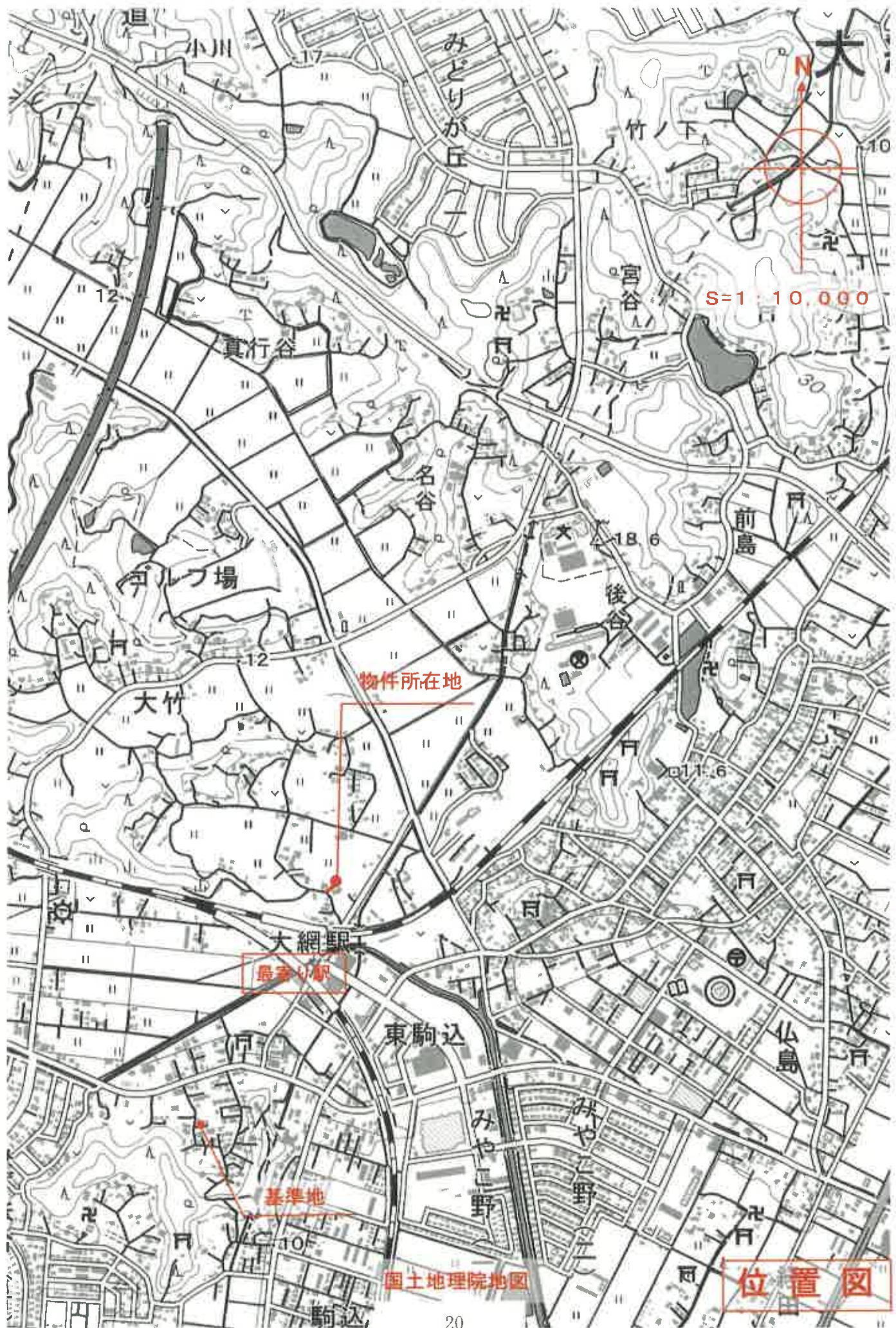
### 3 地積測量図元写

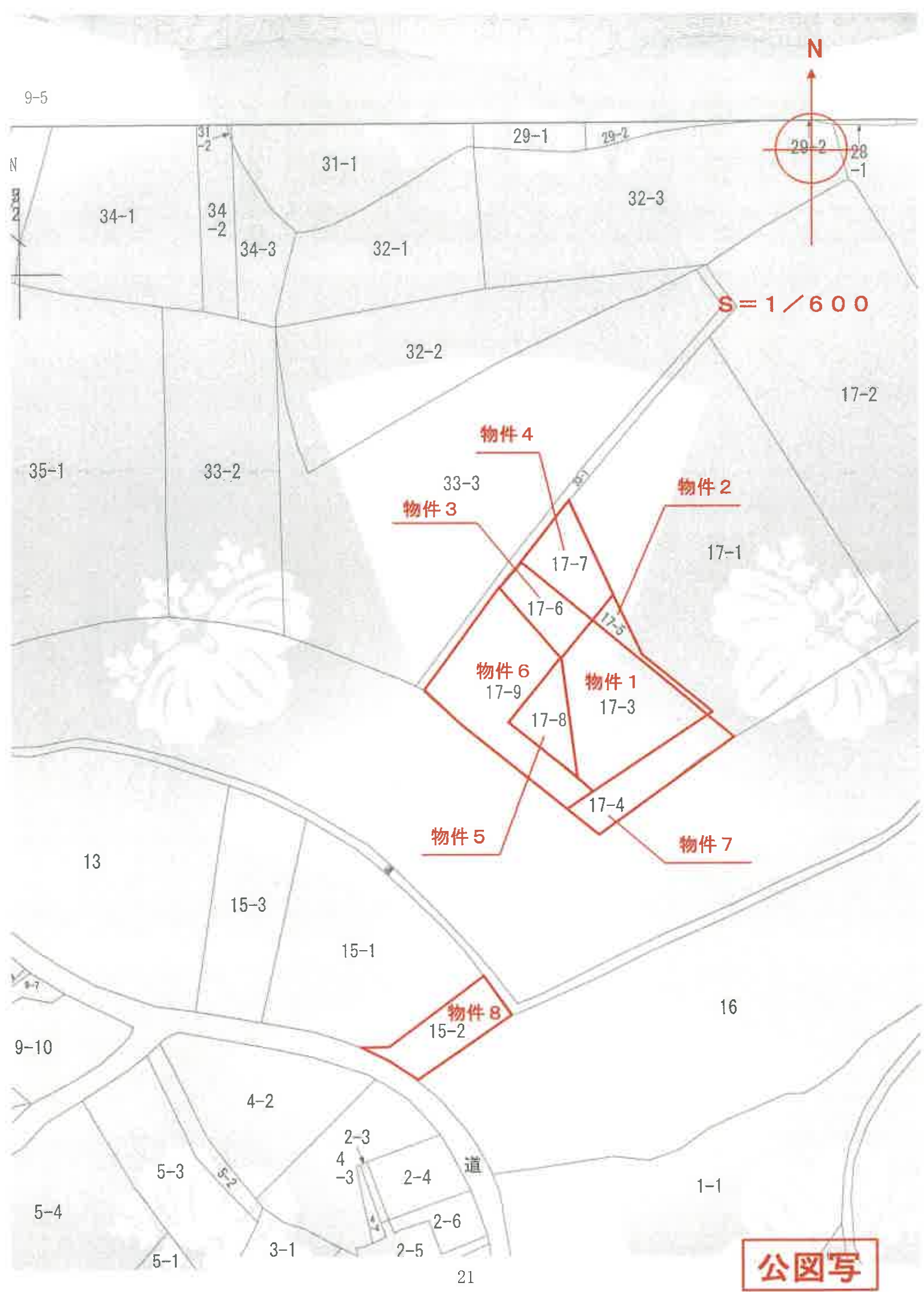
### 4 建物図面・各階平面図写

### 5 建物間取図

### 6 土地建物位置関係図

以 上





S = 1 / 600

公图写

地積測量図

17-3.-8

大網白里市大竹字南平池

地番

土地の所在



①17-3

NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
A63	-52716.846	43436.871	1.876	-104188.485720
A4	-52711.885	43441.149	21.821	-1150221.833885
A16	-52726.217	43458.682	15.914	-339085.017338
A15	-52727.993	43457.088	-18.215	696788.830995
A14	-52732.448	43445.477	-16.960	894656.712768
A1	-52734.892	43440.087	-6.304	332436.237568
A65	-52733.726	43439.173	-3.226	170119.000776
面積		528.302964		
地積		254.6514920		
		442.85		

物件1

②17-8

NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
A2	-52725.718	43429.514	-2.302	121374.002536
A63	-52716.845	43436.871	9.655	-509152.005855
A65	-52713.726	43439.173	-7.357	387962.022182
面積		144.518163		
地積		72.3095815		
		72.30		

物件5



境界線の種類

□	コンクリート
○	金属プレート
△	金網
◇	針
●	鉄線
○	鉄線

基準点及び引張点座標値

点名	X座標	Y座標
H13B1	-52731.340	43458.432
H14A1	-52729.276	43462.388
H5B1	-52737.438	43434.530
H12	-52726.488	43455.504
H14	-52720.736	43418.974

測量員	任原健彦(測量士2000)
測量年月日	令和5年7月11日

作成者

申請人

縮尺

250

(令和5年7月13日作成)

A3版をA4版に縮小

物件1・5

地積測量図写

登記年月日：平成30年10月5日

地積測量図

地番 17-5-7

土地の所在 大網白里市大竹字南平池

測量座標法座標表

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1	Yn-1	Xn	(Yn+1 - Yn-1)
物件2	A4	-52711.565	43441.149	-13.764	75523	632340	
	A3	-52707.127	43444.928	9.122	-480794	412454	
	K2	-52716.249	43450.271	14.249	-761725	979601	
	M18	-52725.648	43459.377	8.421	-444034	365008	
	A16	-52726.217	43458.032	-18.228	561033	483476	
					92.357513	46.1787565	46.17 m

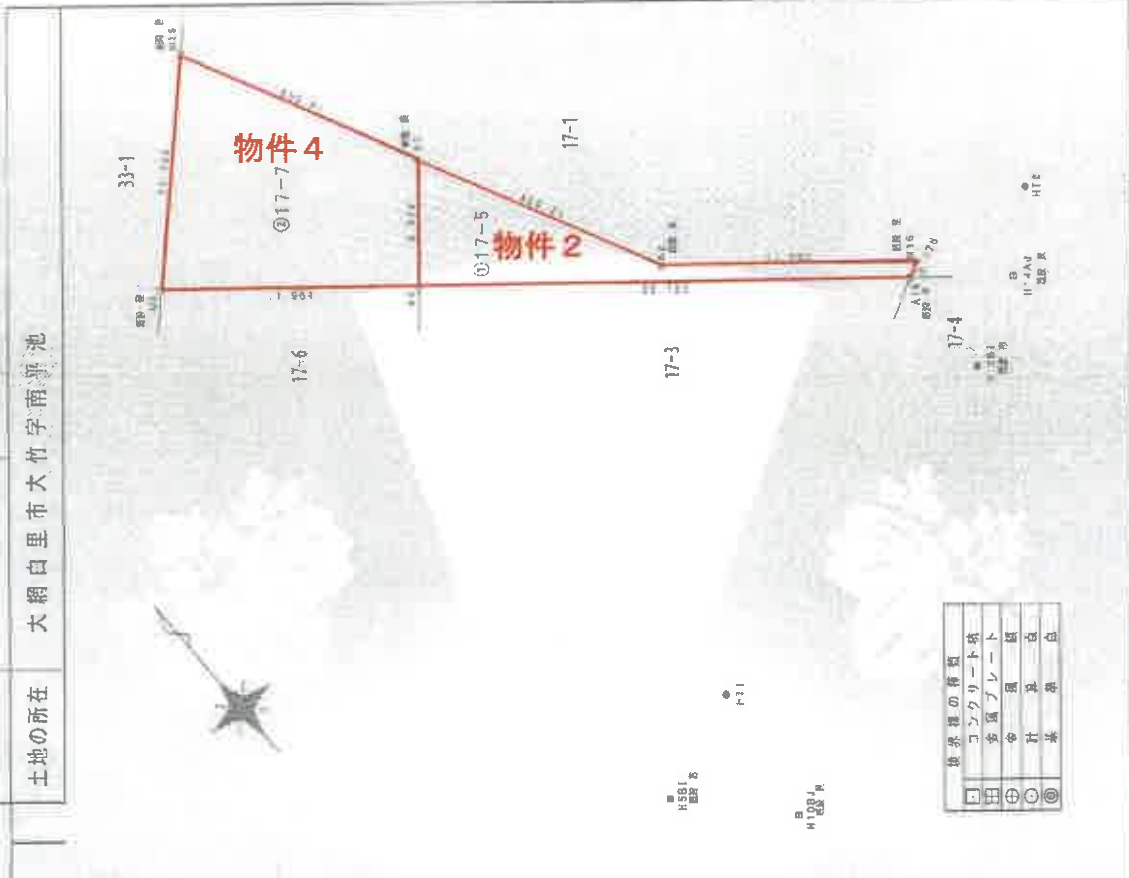
地番	NO	Xn	Yn	Yn+1	Yn-1	Xn	(Yn+1 - Yn-1)
物件4	A3	-52707.127	43444.928	1.438	-75792	848625	
	A4	-52711.055	43441.149	-12.993	681882	923205	
	M3	-52704.053	43431.935	-1.438	75786	428214	
	M15	-52696.266	43439.711	12.993	-684682	984133	
					198.918655	97.9593275	97.96 m

座標法及び引張線座標値

点名	X座標	Y座標
M19	-52741.937	43438.533
M17	-52733.340	43458.172
M14AJ	-52729.276	43462.388
M5B1	-52727.478	43434.439
M11	-52735.125	43439.348
M12	-52726.488	43465.504

境界線の種類	
□	コンクリート境
田	金属プレート
⊕	金属板
⊙	針見板
◎	基本点

測量年月日	平成30年 9月26日
測量者	住友建設(測量課200C)



縮尺 1/250

申請人

作成者

(平成30年 9月26日作成)

A3版をA4版に縮小

地積測量図写

物件2・4

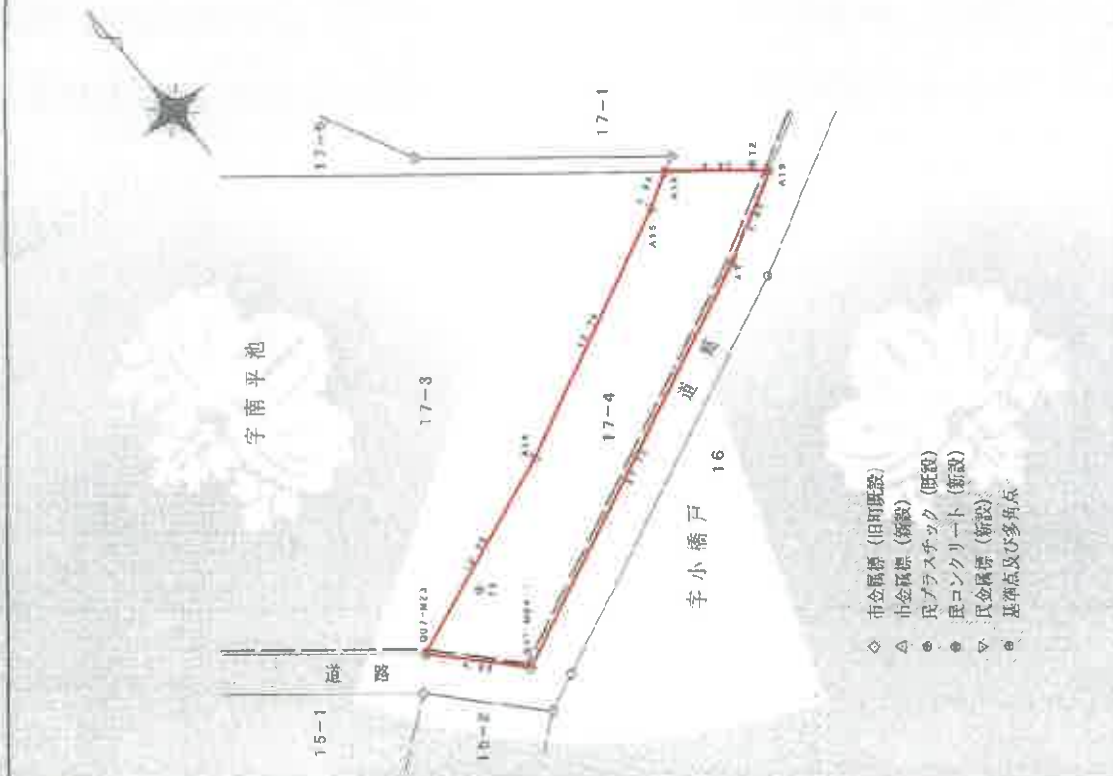


登記年月日：平成26年8月18日

地積測量図

地番 17番4

土地の所在 大網白里市大竹字南平池



- ◇ 布命飯橋 (旧既設)
- △ 巾金孫標 (新設)
- 民アラスチック (既設)
- ◆ 長コンクリート (新設)
- ▽ 氏金属橋 (新設)
- 基準点及び多角点

NO	Xn	Yn	Vn-1	Vn	Vn+1	Xn-1	Xn	Xn+1	Yn-1	Yn	Yn+1
A16	-52726.217	43458.682	6.326	-230818.231742							
A10	-52728.283	43462.916	-C.263	-19667.800640							
A1	-52731.344	43458.419	-22.020	1728683.842080							
007-M23	-52730.747	43439.069	-22.631	1193553.214387							
007-M23	-52738.125	43436.298	6.408	-337933.048000							
A14	-52732.448	43443.471	31.265	-3121355.506720							
A15	-52727.093	43487.053	13.215	-826784.533885							
T2				218.555520							
T3				132.4878100							

基準点及び多角点座標一覧表

点名	座標	X座標	Y座標
4-110020	大網白里市役所点4番	-52758.122	43434.709
4-110021	大網白里市役所点4番	-52745.898	43412.943
4-110026	大網白里市役所点4番	-52685.666	43350.125
4-110027	大網白里市役所点4番	-52653.494	43374.979
T2		-52728.555	43461.391
T3		-52735.426	43439.544

この測量に使用した基本三角点は、地産前の大網白里市...  
公表成果(世界測地系)に基づくものである。』

測量士 大網白里市 大竹字南平池  
平成26年8月4日

作成者 \_\_\_\_\_

申請人 \_\_\_\_\_

縮尺 1/250

(平成26年8月18日作成)

(千葉県土地審判部調査士会印紙)

A3版をA4版に縮小

物件7  
地積測量図写

地積測量図

地番 15番2

土地の所在 山武郡大網白里町大竹字小橋戸

140874

申請書提出請求

地番	15-2	X <sub>0</sub>	Y <sub>0</sub>	P+1	Y <sub>0</sub>	X <sub>a</sub>	Y <sub>a</sub>	Y <sub>a-1</sub>
M14	52747.437	43434.867		10.561		-873642.006488		
M15	52747.437	43434.867		10.561		206941.293248		
M16	52747.437	43434.867		10.561		807050.276810		
M17	52747.437	43434.867		10.561		127814.211931		
M18	52747.437	43434.867		10.561		400583.834136		
M19	52747.437	43434.867		10.561		232617.978610		
M20	52747.437	43434.867		10.561		-793308.818850		
M21	52747.437	43434.867		10.561		194.869567		
M22	52747.437	43434.867		10.561		97.4347936		

T3

各角点座標値

点名	X座標	Y座標
GPST1	-873642.006488	43434.867
T3	-873642.006488	43434.867
T4	-873642.006488	43434.867



- 町金属標 (新設)
- 民コンクリート杭 (既設)
- △ 民金属標 (新設)
- 計算点
- 多

(座標系：世界測地系)

申請人

縮尺 1/250

(平成19年11月9日作成)

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

A3版をA4版に縮小

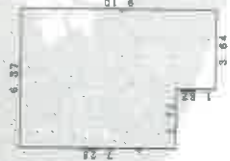
物件8

地積測量図写

登記年月日：令和2年10月1日

各階平面図

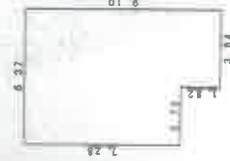
主たる建物  
1階



求積表

$7.28 \times 2.73 = 19.8744$   
 $9.10 \times 3.64 = 33.1240$   
 合計 52.9984  
 床面積 52.99 m<sup>2</sup>

2階



求積表

$7.28 \times 2.73 = 19.8744$   
 $9.10 \times 3.64 = 33.1240$   
 合計 52.9984  
 床面積 52.99 m<sup>2</sup>

附属建物符号1



求積表

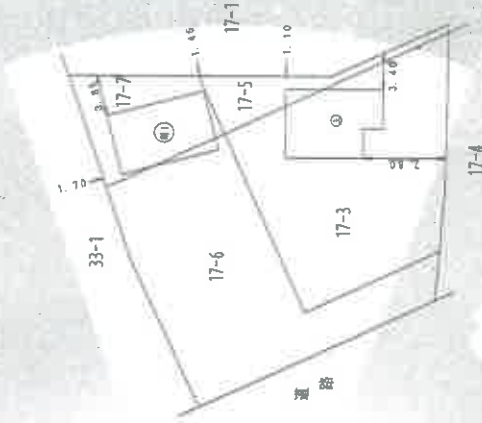
$5.63 \times 9.26 = 52.1338$   
 合計 52.1338  
 床面積 52.13 m<sup>2</sup>

建物図面

17番3

家屋番号

建物の所在  
大網白里市大竹字南平池17番地3、17番地5、17番地6、17番地7



作成者

(令和2年9月26日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

物件9

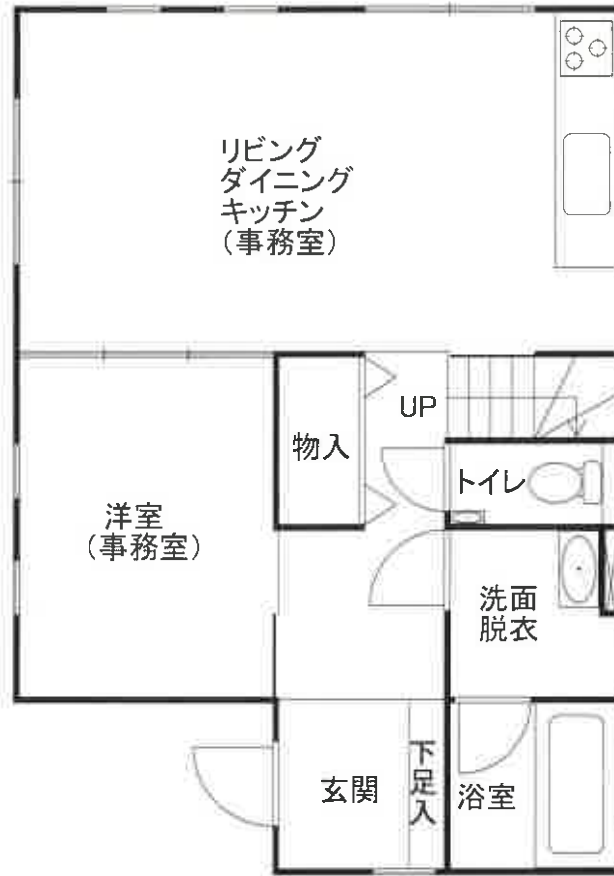
A3版をA4版に縮小

建物図面写

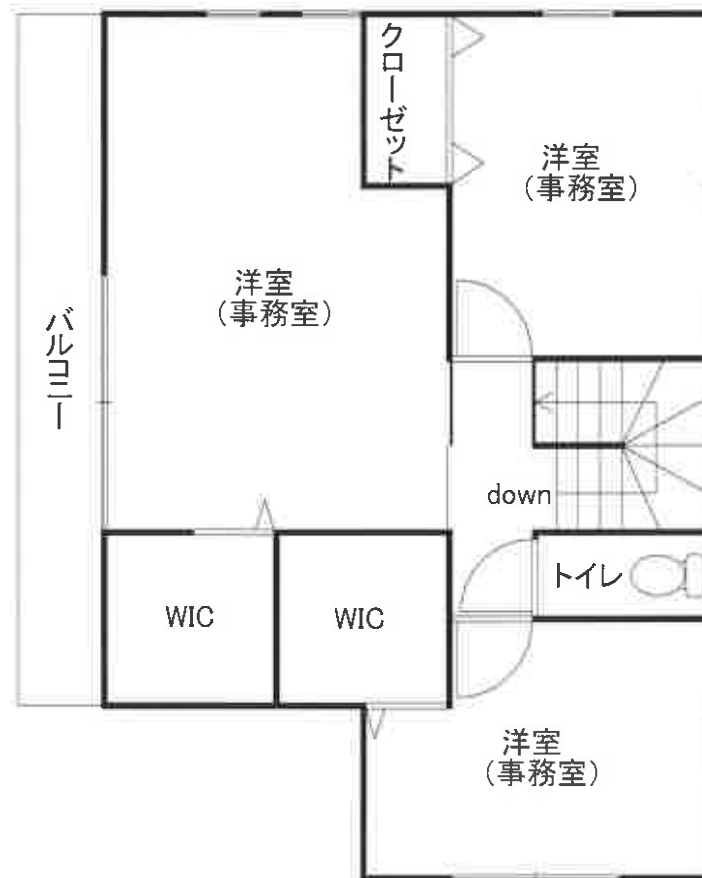
各階平面図写



1階



2階



間取としては居宅の仕様であるが、各部屋を事務室として利用している。

物件9主である建物  
間取図



