

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 28 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 7 年 6 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 2 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 7 年 7 月 16 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 7 年 7 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 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 7 年 5 月 28 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）
1～5	800,000 640,000	一括	160,000	28,979	0
1	280,000				
2	10,000				
3	10,000				
4	490,000				
5	10,000				
				</	



物 件 目 録

- 1 所 在 白井市富塚字追堀
地 番 1041 番 7
地 目 宅地
地 積 142.67 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 白井市富塚字追堀
地 番 1041 番 12
地 目 宅地
地 積 22.67 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

所有者 A

- 3 所 在 白井市富塚字追堀
地 番 1049 番 9
地 目 山林
地 積 54 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 6 分の 1

- 4 所 在 白井市富塚字追堀 1041 番地 7

物 件 目 録

家屋 番号 1041番7

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 69.56平方メートル
2階 39.74平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦・スレート葺2階建

床 面 積 1階 約79.56平方メートル
2階 39.74平方メートル

所有者 A

5 所 在 白井市富塚字追堀

地 番 1044番10

地 目 宅地

地 積 215.56平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分16分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 3月24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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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1～5】

売却基準価額は、本件が市街化調整区域内に存する物件で市場参加者が限定されること、違反建築物の疑いがあること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 白井市富塚字追堀
地 番 1041 番 7
地 目 宅地
地 積 142.67 平方メートル

所有者 A

2 所 在 白井市富塚字追堀
地 番 1041 番 12
地 目 宅地
地 積 22.67 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

所有者 A

3 所 在 白井市富塚字追堀
地 番 1049 番 9
地 目 山林
地 積 54 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 6 分の 1

4 所 在 白井市富塚字追堀 1041 番地 7



物 件 目 録

家屋 番号 1041番7

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 69.56平方メートル
2階 39.74平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦・スレート葺2階建

床 面 積 1階 約79.56平方メートル
2階 39.74平方メートル

所有者 A

5 所 在 白井市富塚字追堀

地 番 1044番10

地 目 宅地

地 積 215.56平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分16分の1



令和6年(ケ)第473号
令和7年1月21日受理
令和7年3月3日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 中 村 貢

(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 白井市富塚字追堀
地 番 1041番7
地 目 宅地
地 積 142.67平方メートル

所有者 A

2 所 在 白井市富塚字追堀
地 番 1041番12
地 目 宅地
地 積 22.67平方メートル

所有者 A

3 所 在 白井市富塚字追堀
地 番 1049番9
地 目 山林
地 積 54平方メートル

共有者 A 持分6分の1

4 所 在 白井市富塚字追堀1041番地7
家屋 番号 1041番7
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 69.56平方メートル
2階 39.74平方メートル

(1 枚目)



物 件 目 録

所有者 A

5 所 在 白井市富塚字追堀
地 番 1044 番 10
地 目 宅地
地 積 215.56 平方メートル

共有者 A 持分 16 分の 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	未実施（住居表示未実施区域）				
土地	物件1～3、5				
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件2、3、5） ☐ （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 ☐				
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が物件1の土地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					
建物	物件4				
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：木造瓦・スレート葺2階建 ☒ 床面積：1階 約79.56㎡（増築部分約10㎡）				
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（空家）として占有している。 ☐ 「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					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣居住者	本建物は2年位前から空家になっています。それまでは所有者が1人で住んでいました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

第1 本物件の状況は別紙公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）、間取図及び別添写真のとおりである。

第2 物件1について

- 1 本土地は南西側が物件2、3、5を含む公衆用道路に面する長方形の平坦な土地で、本建物の敷地となっている。公衆用道路に面する一部を除き、本土地の周囲にはブロック、フェンスが設置されており、本土地の範囲を確認することは容易である。なお、フェンスの一部が破損している。
- 2 北東側隣地は本土地よりも低く、南東側及び北西側隣地は本土地よりも高い。それぞれ隣地に面する部分に高さ約0.5～0.9mのブロックの土留めが設置されている。
- 3 本土地の南側角部分に井戸のポンプが存在する。
- 4 本建物の北側角にヒートポンプ給湯機が設置されている。
- 5 本土地の南西側部分に定着性が認められないスチール製の簡易物置が存在する。

第3 物件2、3、5について

物件2、3、5は一体となって物件1の土地に面する幅員約5mの公衆用道路の一部となっている。なお、当該公衆用道路は南東側公道から入ってやや曲がる程度で概ね真っ直ぐであり、公図表示の角度の湾曲にはない。

第4 物件4について

- 1 次の本建物における状況及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から本建物は所有者が居宅（空家）として占有するものと認められる。なお、所有者に対し占有関係照会書を送付するも「あて所に尋ねあたりません」により返戻された。
 - (1) 所有者の苗字が表示された表札が掲げられていた。
 - (2) 本建物内に所有者宛ての郵便物が多数存在した。
 - (3) ガスメーターに「ガス止」の表示が存在した。
 - (4) リビングダイニングの内壁に令和4年5月のカレンダーが掲げられたままとっていた。
 - (5) 本建物内には家財道具及び日用雑貨等が存在したものの、それらは現に使用されている状況は窺えず、人の居住する実態は認められなかった。
- 2 別紙間取図中、「未登記増築部分」表示部分に増床部分（約10㎡）が存在する。同増床部分は既存部分と相互に通行が可能であり、構造上も本建物と一体であると認められることから同増床部分は本建物に附合した増築部分と認められる。
- 3 別紙間取図中、1階「LD」、「廊下」等の天井に雨漏りの跡が存在する。同図中、2階「洋室B」の天井に雨漏りの跡が存在し、天井板が一部剥落しているほか、内壁に穴が開いている。屋根材が一部破損している。

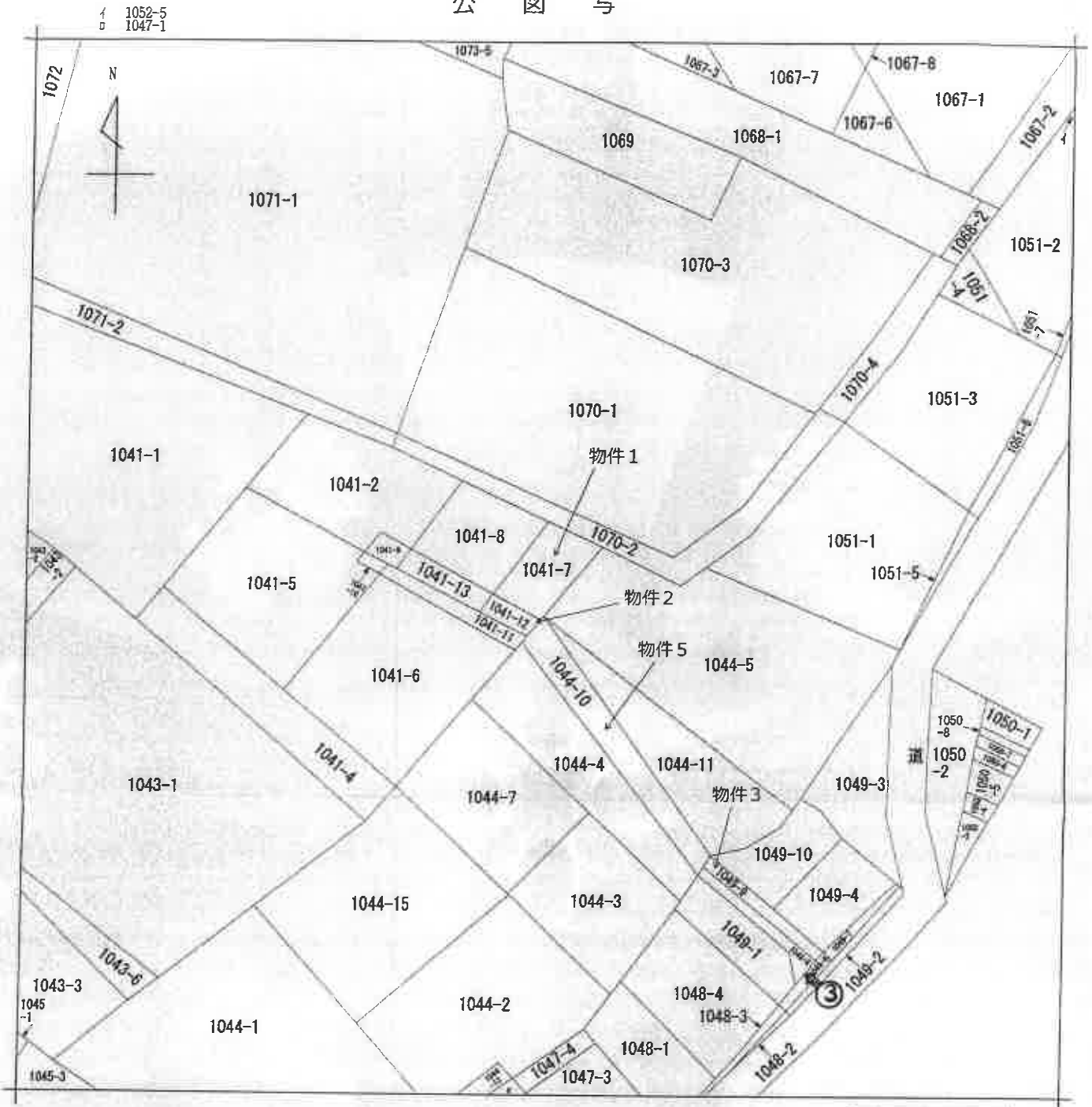
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
7年1月22日 (水)	執行官室	白井市役所に対し、本建物平面図送付囑託 千葉地方法務局成田出張所に対し、隣地の不動産 登記記録全部事項証明書送付囑託
7年1月23日 (木) 9:58-10:51	物件所在地	物件調査、写真撮影、近隣居住者に面談、占有関 係聴取
7年1月28日 (火)	執行官室	千葉地方法務局成田出張所から上記囑託に係る文 書到着
7年1月29日 (水)	執行官室	所有者に対し、占有関係照会書送付
7年1月30日 (木)	執行官室	白井市役所から上記囑託に係る文書到着
7年2月3日 (月)	執行官室	所有者に対する上記照会書返戻(送付不能)
7年2月19日 (水) 15:40-16:30	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影
(特記事項) ■ 令和7年2月19日 本建物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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写



(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	白井市富塚字追堀				地番	1041番7			
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					備付年月日(原図)	平成9年1月30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。

(A 3判をA 4判に縮小した)

令和6年11月11日

千葉地方法務局成田出張所

地図整理番号：M14733

登記官

(1/1)

(7 枚目)



登記年月日：平成2年2月19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6年11月11日 千葉地方法務局成田出張所

登記官

(印 校印)

206829

地 積 測 量 図

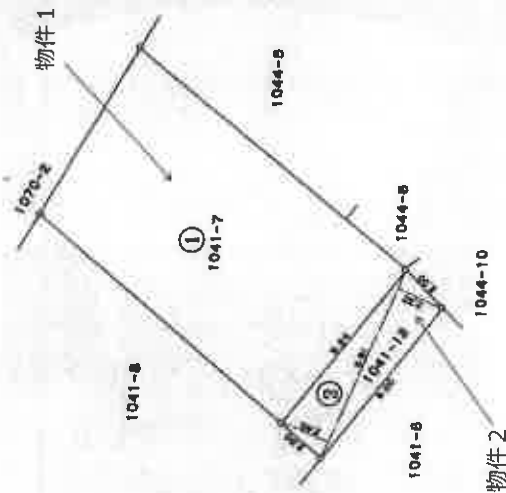
地 番 1041-12

土地の所在 千葉県白井町富塚字追堀

白井市

求 積 表

地 番	符 号	底 辺	高 さ	倍 面 積
② 1041-12	イ	8.61	2.32	22.2952
	ロ	8.61	2.40	23.0640
			合 計	45.3592
			1/2	22.6796
地 積				22.67 m ²



—○— コンクリート杭

縮尺 1/250

申請人

2年1月24日(作製)

作製者

地図整理番号：M14736

(A3判をA4判に縮小した)

登記年月日：昭和62年4月16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6年11月11日

千葉県地方整備局成田出張所

登記書

(9 枚目)

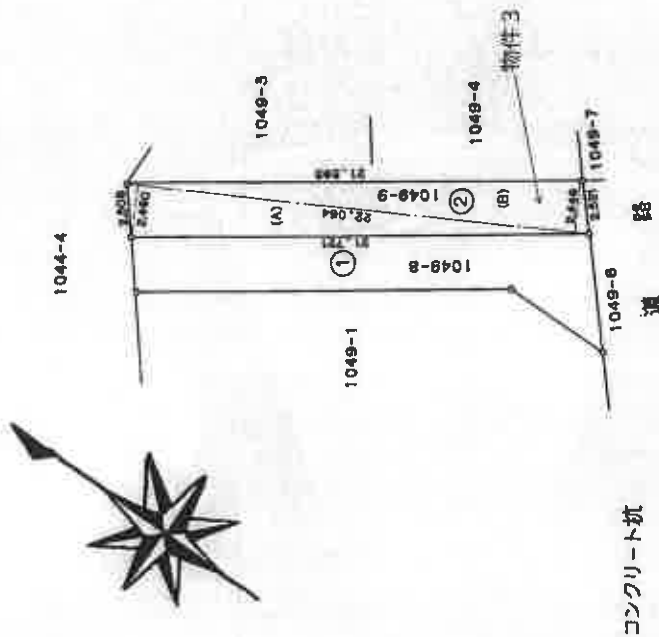
206863

土地積測量図

地番 1049-9

土地の所在 千葉県白井町富塚字道堀

白井市



② 求積表

地番	符号	底辺	高さ	積面積
1049-9	(A)	22.084	2.460	54.2774
	(B)	22.084	2.446	53.9685
	合計			108.2459
	1/2			54.1229
				地積 54.12 m ²

(目録裏9)

(原簿紙)

作製者

申請人

縮尺 1/250

昭和62年4月10日作製

地図整理番号：M14738

(A 3判をA 4判に縮小した)

登記年月日：昭和63年9月28日

206842

地積測量図

地番 1044-10-11

土地の所在 印旛郡白井町富塚字迫堀

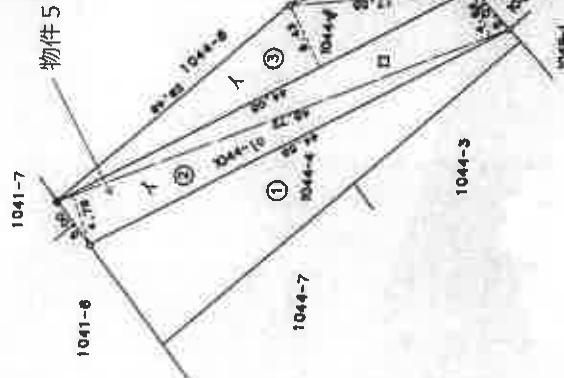
白井市

求積表

地番	符号	底辺	高さ	倍面積
②	イ	45.72	4.78	218.988
	ロ	45.72	4.64	212.1408
	合計			431.1396
1044-10			1/2	215.5698
			地積	215.56 m ²

求積表

地番	符号	底辺	高さ	倍面積
③	イ	44.05	6.43	283.2415
	ロ	17.55	4.14	72.6570
	ハ	15.00	4.71	70.6500
1044-11	合計			426.5485
	1/2			213.2742
			地積	213.27 m ²



〇〇コンクリート杭

(基準線)

申請人

昭和63年 9月 20日(作製)

作製者

縮尺 1/500

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6年11月11日

千葉地方法務局成田出張所

登記官

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。
令和6年11月11日 千葉地方法務局成田出張所

登記官

(11 枚目)

38225 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号

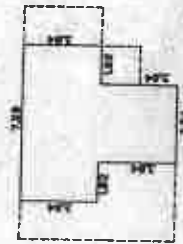
1041-7

建物の所在

千葉県白井町富塚字追廻1041番地7

白井市

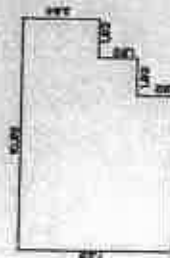
2 階



求積表

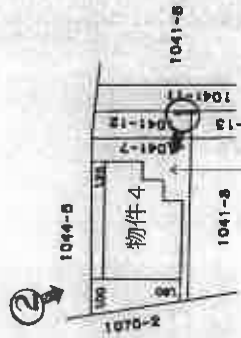
7.28	×	3.64	=	26.4992
5.84	×	3.64	=	13.2496
合 計				39.7488
床面積				39.74m ²

1 階



求積表

10.92	×	3.64	=	39.7488
9.10	×	1.82	=	16.5620
7.28	×	1.82	=	13.2496
合 計				69.5604
床面積				69.56m ²



物件1

作製者

月30日作製)

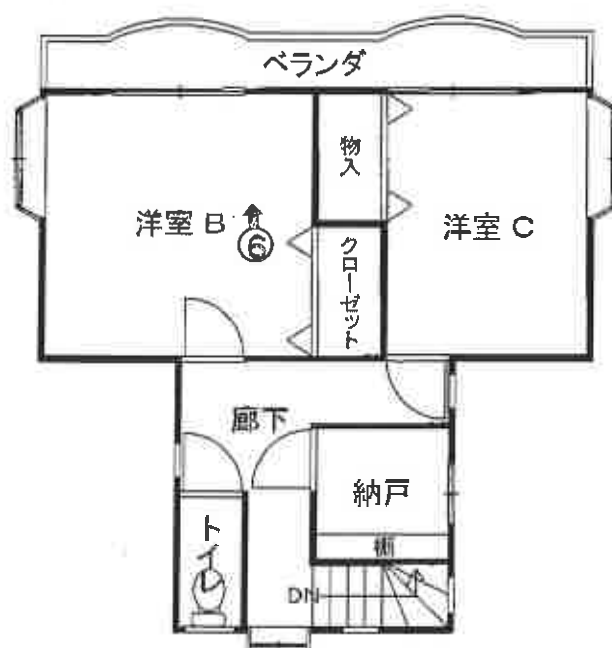
縮尺

1/250

申請人

縮尺 1/500

間取図



評価人作成



(注) ⌘ は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す



物件4

増築部分



物件2、3、5を含む公衆用道路



4



5



天井板の剥離、雨漏りの跡

6



(枚目)

令和6年(ケ)第473号

令和7年2月19日 現地調査

令和7年2月20日 評価

小調第998号 発行番号

令和7年2月27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

小畑 昌也

第1 評価額

一括価格	
金800,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金280,000円
物件2（土地）	金10,000円
物件3（土地）	金10,000円
物件4（建物）	金490,000円
物件5（土地）	金10,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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, 3	物件目録記載のとおり。		地 目：公衆用道路
4	物件目録記載のとおり。		住居表示未実施区域 構 造：木造瓦・スレート葺2階建 床面積：1階 約79.56㎡
5	物件目録記載のとおり。		地 目：公衆用道路
番 号	特 記 事 項		
1～5	第4目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

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 白井市富塚字追堀
地 番 1041番7
地 目 宅地
地 積 142.67平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 白井市富塚字追堀
地 番 1041番12
地 目 宅地
地 積 22.67平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 白井市富塚字追堀
地 番 1049番9
地 目 山林
地 積 54平方メートル
共有者 A 持分6分の1
- 4 所 在 白井市富塚字追堀1041番地7
家屋 番号 1041番7
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 69.56平方メートル
2階 39.74平方メートル



物 件 目 録

所有者 A

5 所 在 白井市富塚字追堀
地 番 1044番10
地 目 宅地
地 積 215.56平方メートル

共有者 A 持分16分の1



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1～3，5）

位 置 ・ 交 通	北総鉄道「西白井」駅の北方・道路距離約3.5km 最寄バス停「石橋薬局」の北方・道路距離約140m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	周辺に畑が広がる一般住宅，在来住宅，事業所，資材置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 － 指定60% 指定200% なし －
画 地 条 件	物件1：形状（略長方形），地勢（概ね平坦），接道方位（南西），間口（約9.2m），奥行（約16.4m），高低差（北東側隣地より約0.9m高い，南東側隣地より等高～約0.5m低い，北西側隣地より等高～約0.7m低い） 地積は登記（142.67㎡）とほぼ同じ。 物件2：形状（带状地），地勢（概ね平坦）， 地積は登記（22.67㎡）とほぼ同じ。 物件3：形状（带状地），地勢（概ね平坦）， 地積は登記（54㎡）とほぼ同じ。 物件5：形状（带状地），地勢（概ね平坦）， 地積は登記（215.56㎡）とほぼ同じ。	
接 面 道 路 の 状 況	物件1：南西側私道，幅員（約5.0m），連続性（劣る），舗装（有），歩道（無），側溝（対面側に有）， 高低差（道路より約0.2m低い）	
	建築基準法上の種類	建築基準法上の道路でない
	セ ッ ト バ ッ ク	不要
	再 建 築 の 可 否	否（特記事項参照）

土地の利用状況等	物件1は、物件4の建物の敷地として利用されている。物件2，3，5は、物件1の南西乃至南東方に位置する幅員約5.0mの舗装私道で、周辺土地所有者が通行の用に供している。 物件1の隣地は、南東側は資材置場・物置・駐車場，北東側は畑，北西側は資材置場・事業所等，南西側は道路を介し資材置場・事業所等である。
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 なし（井戸水） ガス配管 なし（特記事項参照） 下水道 なし（浄化槽）
土 壌 汚 染 等	○ 過去の利用状況及び現況観察から、土壌汚染の存する可能性は低いと推定する。 ○ 現存建物に係る以外、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	○ 物件3は共有持分1/6，物件5は共有持分1/16である。 ○ 本件土地は市街化調整区域内に存するため、建物の再建築の可否等について、白井市建築宅地課にて聴取したところ、以下の内容の回答が得られた。 ただし、実際の再建築に際しては、同課等と再建築の可否を含めて詳細な協議を行う必要がある。 ・ 物件4建物は、平成元年2月27日付で建築確認の申請自体はなされているが、確認済証を交付した記録はない。 ・ 接面道路が建築基準法上の道路でないこと、及び物件4建物は建築確認未了のため適法建築物と扱えないことから、現状では建物の再建築は不可である。 ・ なお、接面道路が建築基準法上の道路でないため、再建築に際しては、南東方の公道に至る敷地延長方式による建築確認申請に限定されると推定されるが、そもそも平成元年の申請時に当該方式が認められていない記録があることから建物の再建築は相当困難である。 ○ プロパンを使用していたとみられるが、接続配管にガスボンベは存しない。 ○ 物件4建物の南西側にスチール製の簡易物置が2台存する（動産認定）。 ○ 物件1土地の東方60m付近に、特別高圧線が北西方から南東方へ通じている。

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

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1年3月20日新築 約36年 0年									
仕 様	構 造	木造										
	屋 根	瓦・スレート葺										
	外 壁	サイディング張り，タイル貼り等										
	内 壁	ビニールクロス貼り等										
	天 井	ボード，ビニールクロス貼り等										
	床	フローリング，畳等										
	設 備	キッチン（IH），浴室，洗面台，水洗トイレ等 （電気，個別井戸，浄化槽，プロパンガス）										
	その他	床下収納等										
床面積（現況）	1階に未登記の増築（約10㎡，増築時期不詳）があり，現況床面積は以下のとおり。 <table><tr><td>床面積</td><td>1階</td><td>79.56㎡</td></tr><tr><td></td><td>2階</td><td>39.74㎡</td></tr><tr><td></td><td>延べ</td><td>119.30㎡</td></tr></table>			床面積	1階	79.56㎡		2階	39.74㎡		延べ	119.30㎡
床面積	1階	79.56㎡										
	2階	39.74㎡										
	延べ	119.30㎡										
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK＋納戸（別添間取図参照）										
品 等	普通。											
保守管理の状態	劣る。											
建物の利用状況	本件債務者兼所有者が，空家の状態で占有している。											
特 記 事 項	○ 建築確認：なし 完了検査：なし ○ 建築確認済証を交付した記録はないことから違反建築物の疑いがある。 ○ 外部は，屋根や破風板の劣化，外壁タイルの一部剥れ，外壁サイディングの目地の劣化等が目立って確認される。 ○ 北西側の軒・雨樋が隣地境界に近接しているが，隣地所有者の同意等の有無については不詳である。											

特 記 事 項	○ 玄関扉の建付けが不良である。 ○ 室内全般に、天井ボードの継ぎ目に隙間が見られる箇所が多いほか、床鳴り・階段の軋み・畳の緩みも確認される。また、クロスの剥れ・継ぎ目の浮き・ひび割れ等も散見される。 ○ 1階のLD・廊下・トイレ・洗面室，2階の洋室Bを中心に天井に雨漏り跡と思われるシミが複数見られる。特に，洋室Bの天井板の一部は剥落しており，玄関前の廊下の天井は撓んでいる。 ○ 室内は一定量の家財道具や衣類，生活用品等の私物が雑然と残置されている。 ○ 住宅設備等の稼働状況は不明である。
---------	---

1 基礎となる価格

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

◇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：形状±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。

イ 個別格差：物件1…道路方位+4%，道路・隣地との高低差-3%，再建築不可-50%
計（相乗積）-50%

物件 2, 3, 5...公眾用道路—95%

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 持 分：登記簿のとおり。

才 建付減価：古家の存在等を考慮した。－20%

② 物件4（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	持 分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
4	180,000	119.30	0.025	1/1	537,000

ウ 現 価 率

物件 番号	耐用年数法（定額法）				観察減価率 (E)	現価率 (D) × (1 - (E))
	残価率 (A)	経済的残存 耐用年数 (B)	経過 年数 (C)	定額法に よる現価率 (D)		
4	0.05	0年	約36年	0.05	0.50	0.025

◇ 耐用年数法（定額法）：

$$(D) \text{ 現価率} = 1 - (1 - (A) \text{ 残価率}) \times \frac{(C) \text{ 経過年数}}{(B) \text{ 経済的残存耐用年数} + (C) \text{ 経過年数}}$$

◇ 観察減価率：保守管理状況等を考慮した。

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） 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	845,000	0.40	法定地上権	338,000

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40%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カ, 1②オ） 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	845,000	－ 338,000		0.80	0.70	280,000
2	17,000	－		0.80	0.70	（最低価格）10,000
3	7,000	－		0.80	0.70	（最低価格）10,000
4	537,000	＋ 338,000	1.00	0.80	0.70	490,000
5	10,000	－		0.80	0.70	（最低価格）10,000
一 括 価 格（合 計）						800,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：市街化調整区域内に存する物件で市場参加者が限定されること、違反建築物の疑いがあること等を考慮した。

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（白井ー4）

所 在：白井市平塚字味噌之内891番2外

価 格：13,600円/㎡

位 置：北総鉄道「小室」駅の北方約4.8kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：548㎡

供給処理施設：下水

接 面 街 路：西側幅員5.0m市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域（建蔽率60%，容積率200%）

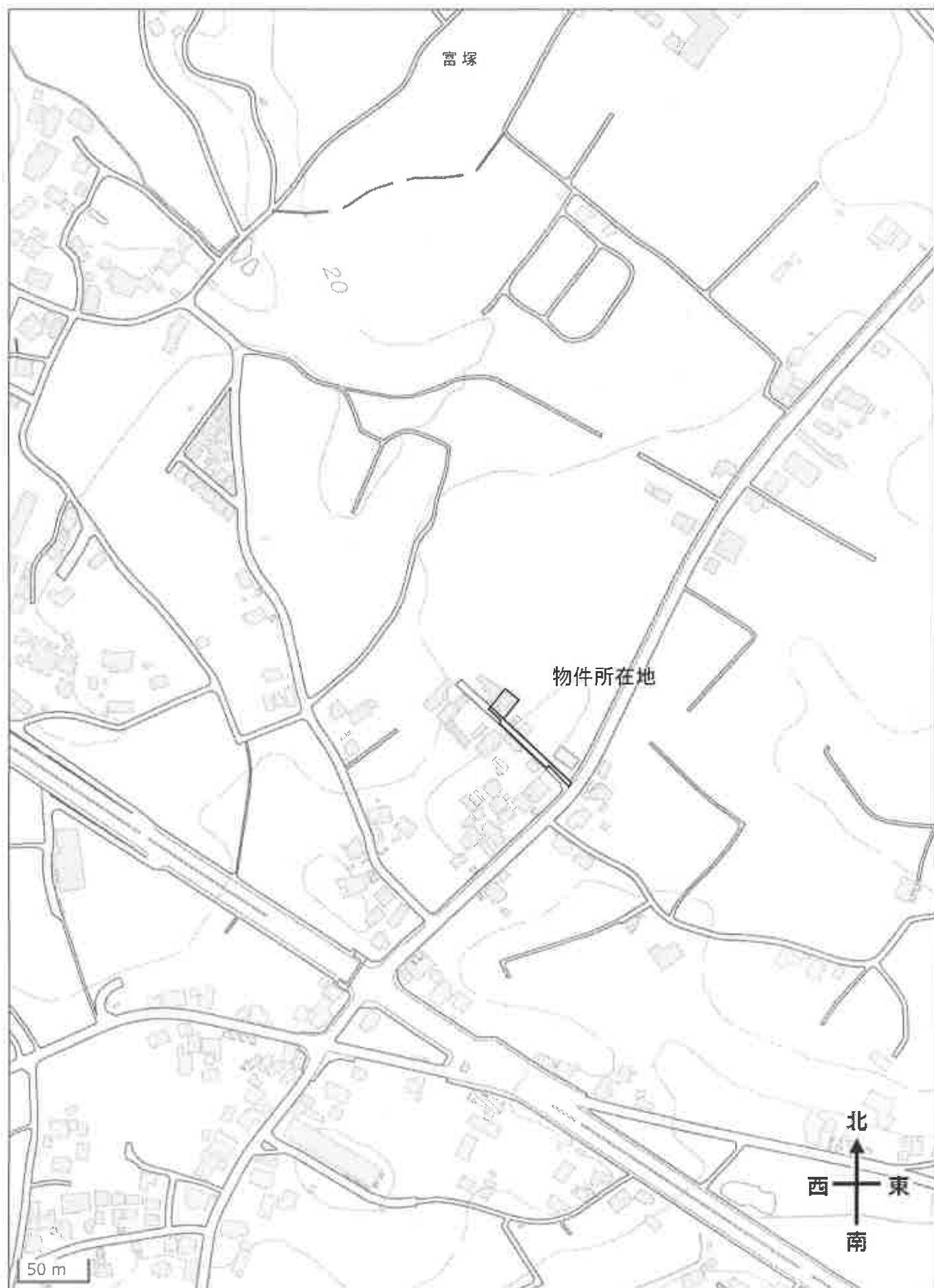
地 域 の 概 要：一般住宅，商店も混在する農家住宅地域

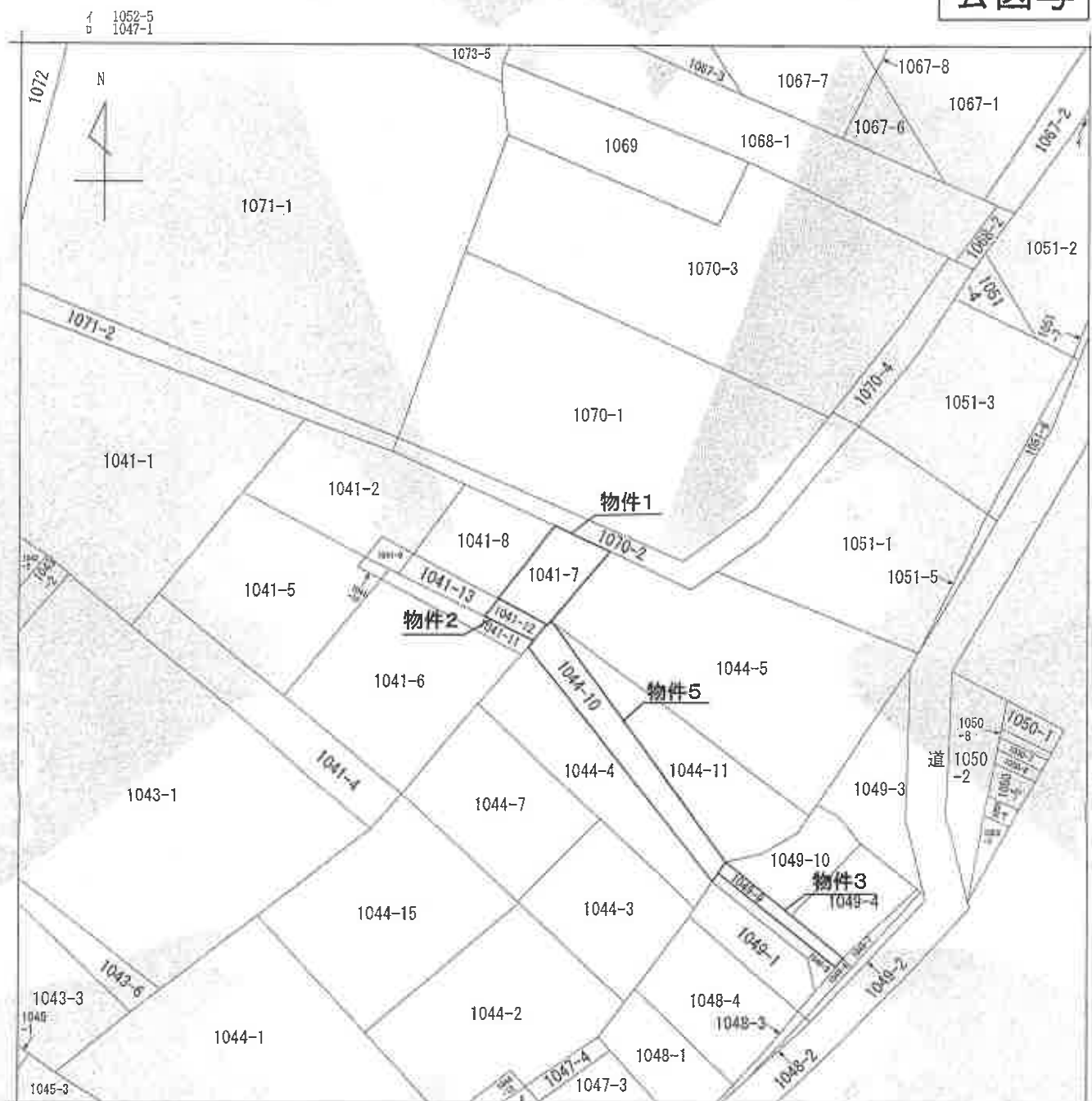
第7 附属資料

- 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 間取図

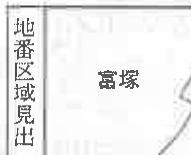
以 上







(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。



請求部	所在	白井市富塚字追堀				地番	1041番7			
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					備付年月日(原図)	平成9年1月30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。

(A3判をA4判に縮小)

令和6年11月11日

千葉地方方法務局成田出張所

地図整理番号：M14733

登記官

(1/1)

登記年月日：平成2年2月19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6年11月11日 千葉地方方法務局成田出張所

登記官

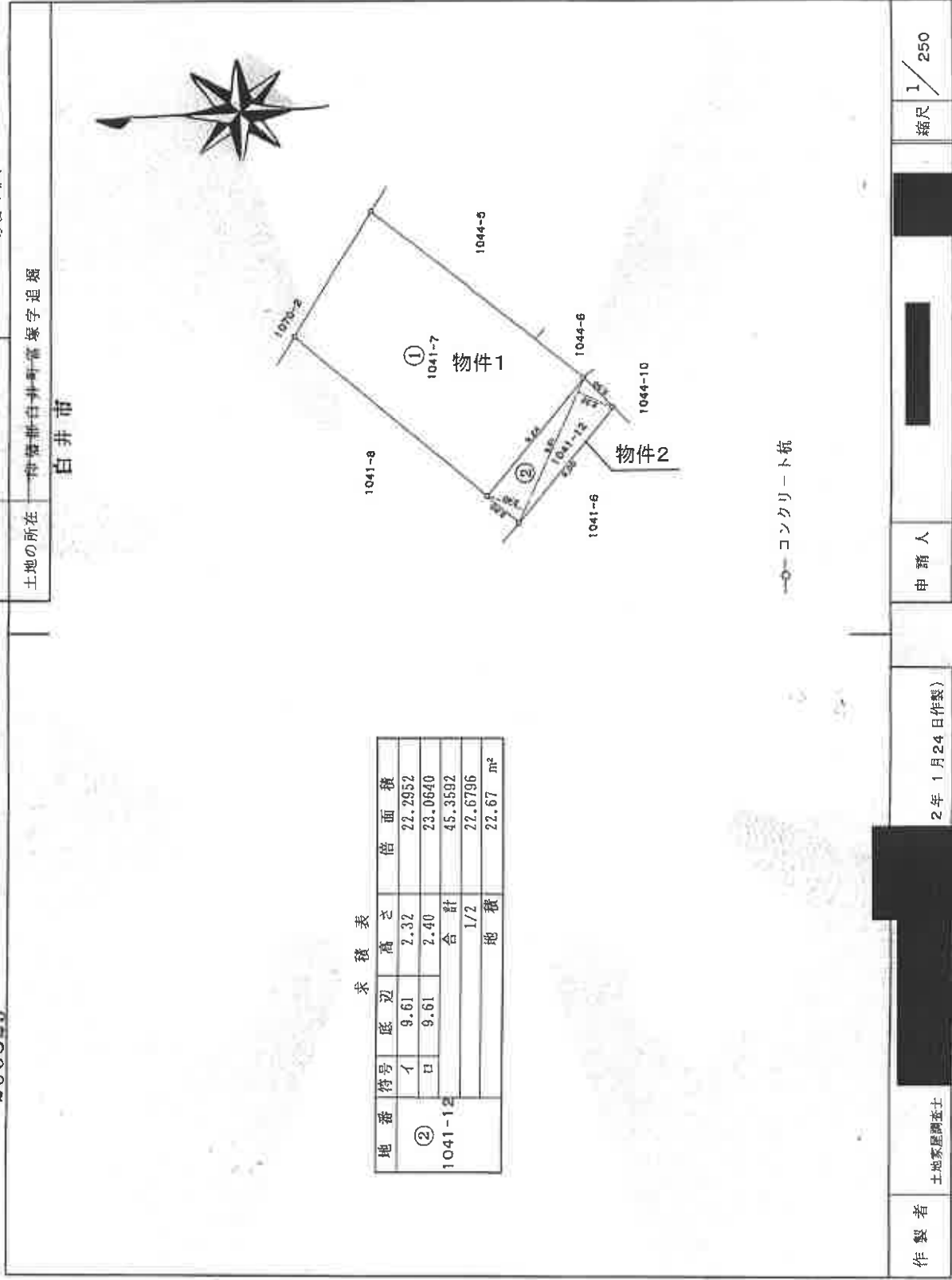
206829

地積測量図

地番	1041-12
土地の所在	特選郡白井町富塚字追廻 白井市

求積表

地番	符号	底辺	高さ	倍面積
②	イ	9.61	2.32	22.2952
	ロ	9.61	2.40	23.0640
			合計	45.3592
1041-12			1/2	22.6796
			地積	22.67 m ²



(A3判をA4判に縮小)

地積測量図

地積測量図

地番 1041-2

土地の所在 静岡県白井町富塚字追堀

白井市

206824

求積表

地番	符号	底辺	高さ	倍面積
② 1041-7	イ	17.59	8.31	146.1729
	ロ	19.65	1.33	26.1345
	ハ	19.65	8.06	158.3790
	合計			330.6864
			1/2	165.3432
			地積	165.34 m ²



(尺源略)

縮尺 1/500

申請人

昭和63年9月7日作製

製作者

(田崎増子)

(A3判をA4判に縮小)

地積測量図

地積測量図

206828

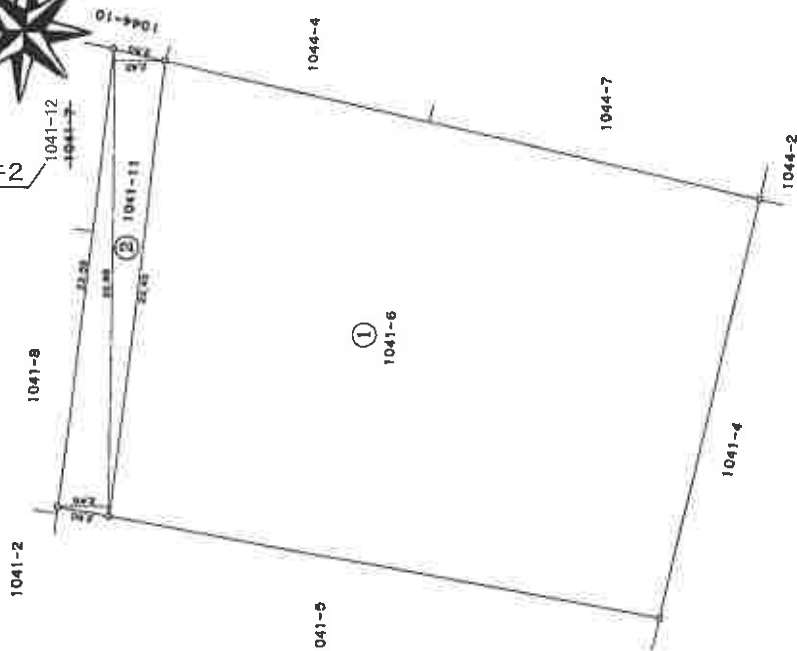
地番 1041-11

土地の所在 白井市

白井市



物件2



評価人による加筆修正

〇〇コンクリート杭

求積表

地番	符号	底辺	高さ	倍面積
② 1041-11	イ	22.88	2.43	55.5984
	ロ	22.88	2.46	56.2848
	合計			111.8832
			1/2	55.9416
			地積	55.94 m ²

作製者 土地家屋調査士

平成25年1月24日作製

申請人

縮尺 1/250

(A3判をA4判に縮小)

登記年月日：昭和63年9月28日

206842

地積測量図

地番 1044-10-11

土地の所在 伊藤郡白井町富塚字追塚

白井市

求積表

地番	符号	底辺	高さ	倍面積
② 1044-10	イ	45.72	4.79	218.9988
	ロ	45.72	4.64	212.1408
	合計			431.1396
			1/2	215.5698
			地積	215.56 m ²

求積表

地番	符号	底辺	高さ	倍面積
③ 1044-11	イ	44.05	6.43	283.2415
	ロ	17.55	4.14	72.6570
	ハ	15.00	4.71	70.6500
合計				426.5485
1/2				213.2742
地積				213.27 m ²

(田積増分)

(A3判をA4判に縮小)

(成層等)

〇-〇コンクリート杭

作製者

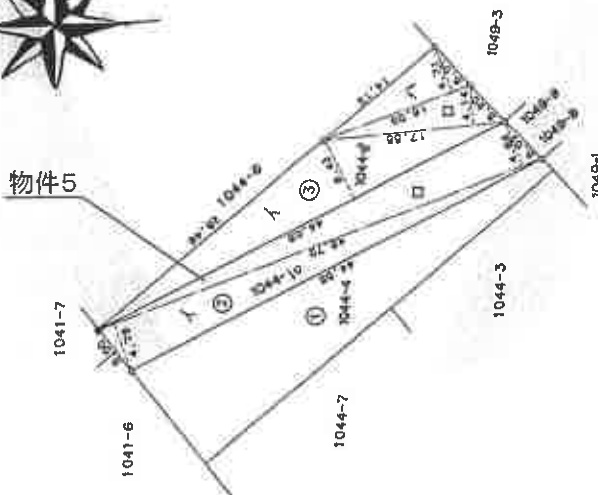
和63年 9月 20日(作製)

申請人

縮尺 1/500

地積測量図

63 9 28



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6年11月11日 千葉地方建設局成田出張所

登記官

登記年月日：昭和62年4月16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6年11月11日 千葉県地方裁務局成田出張所 登記官

206863

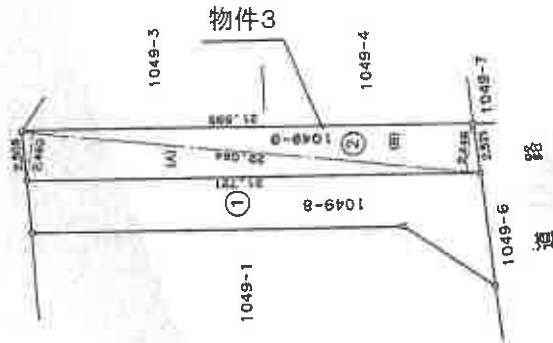
地積測量図

地番	1049-9
土地の所在	千葉県白井町富塚字追旗

白井市



1044-4



コンクリート杭

道路

② 求積表

地番	符号	底辺	高さ	倍面積
1049-9	(A)	22.064	2.460	54.2774
	(B)	22.064	2.446	53.9685
	合計			108.2459
	1/2			54.1229
	地積			54.12 m ²

地積測量図

(尺貫法)

62.4.16

作製者	土地測量課	申請人	縮尺
			1/250

昭和62年4月10日作製

(A3判をA4判に縮小)

地積測量図

地積測量図

地 番 1049-1、-8

土地の所在 市町村 白井町 富塚字 追堀

白井市



境界線の表示
コ = コンクリート境界線
町石 = 白井町道路境界線
木 = 木杭

評価人による加筆修正

三 角 求 積 表

地番 No.	面積 ㎡	高さ m	体積 m³
1	5.302	2.244	11.897688
2	6.016	3.325	20.003200
3	21.595	5.000	107.975000
4	18.922	4.716	89.236152
合計			229.112040
			114.5560200
			114.55
			34.653

地 番：(1) 1049-1
266.263496 - (2)
151.7074760
151.70 ㎡
45.892

昭和五拾年拾月拾日

作製者	土地家屋調査士会	申請人	縮尺	250
1年11月21日作製				

(千葉土地家屋調査士会印紙)

(A3判をA4判に縮小)

登記年月日：平成25年5月7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6年11月11日 千葉地方方法務局成田出張所

登記官

建物図面

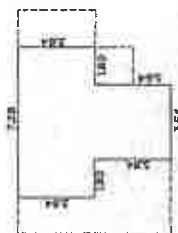
38225 各階平面図

家屋番号 1041-7

建物の所在 印旛郡白井町富塚字追廻1041番地7

白井市

2 階



求積表

7.28	×	3.64	=	26.4992
3.64	×	3.64	=	13.2496
合計 = 39.7488				
床面積 39.74m ²				

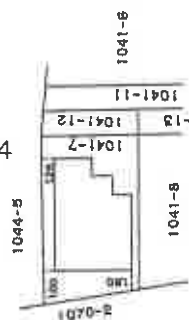
1 階



求積表

10.92	×	3.64	=	39.7488
9.10	×	1.82	=	16.5620
7.28	×	1.82	=	13.2496
合 計 =				69.5604
床面積				69.56m ²

物件4



建物図面

(図略)

2.5.7

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

月 30 日 (作製)

作製者

(A3判をA4判に縮小)

(日版第12)

間取図

