

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 2月14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 6年 5月 8日 午前 9時00分から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 6年 5月22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 6年 6月 5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 6年 5月23日 午前 9時00分から 令和 6年 5月27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 6年 2月14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 八街市八街字別ヶ野
地 番 ろ36番20
地 目 畑
地 積 2072平方メートル

(現況)

地 目 宅地

☆ 2 所 在 八街市八街字別ヶ野
地 番 ろ36番30
地 目 畑
地 積 3662平方メートル

3 所 在 八街市八街字別ヶ野
地 番 ろ36番147
地 目 畑
地 積 287平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

☆ 4 所 在 八街市八街字別ヶ野
地 番 ろ36番149
地 目 畑
地 積 272平方メートル



物 件 目 録

5 所 在 八街市八街字別ヶ野ろ36番地20

家屋 番号 ろ36番20

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 153.59平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造セメントかわらぶき2階建

床 面 積 1階 74.52平方メートル
2階 59.62平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 118.00平方メートル
2階 30.16平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約11平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 1月 9日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 齊 藤 なおこ

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1～4】

なし

【物件番号5】

賃借権

範 囲 附属建物符号2

賃借人 B

期 限 なし

賃 料 10万円 (物件2の賃料と併せた年間の額)

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

Bが占有している。農地法3条の許可を受けていない。

【物件番号4】

本件所有者が占有している。

【物件番号5】

附属建物符号2を除く部分につき、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, 3】

本件各土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

【物件番号2】

・隣地との境界が不明確である。

【物件番号2, 4】



- ・本件各土地は、売却対象外の土地（地番ろ36番35）と一体として利用されている。

《 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 八街市八街字別ヶ野
地 番 ろ36番20
地 目 畑
地 積 2072平方メートル
(現況)
地 目 宅地

☆2 所 在 八街市八街字別ヶ野
地 番 ろ36番30
地 目 畑
地 積 3662平方メートル

3 所 在 八街市八街字別ヶ野
地 番 ろ36番147
地 目 畑
地 積 287平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路

☆4 所 在 八街市八街字別ヶ野
地 番 ろ36番149
地 目 畑
地 積 272平方メートル

物 件 目 録

5. 所 在 八街市八街字別ヶ野ろ36番地20

家屋 番号 ろ36番20

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 153.59平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造セメントかわらぶき2階建

床 面 積 1階 74.52平方メートル
2階 59.62平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 118.00平方メートル
2階 30.16平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建

床 面 積 約11平方メートル

令和5年(ヌ)第90号
令和5年8月25日受理
令和5年10月3日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 村 井 清 英

(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 | 八街市八街字別ヶ野 |
| | 地 番 | ろ36番20 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 2072平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八街市八街字別ヶ野 |
| | 地 番 | ろ36番30 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 366.2平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八街市八街字別ヶ野 |
| | 地 番 | ろ36番147 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 28.7平方メートル |
| 4 | 所 在 | 八街市八街字別ヶ野 |
| | 地 番 | ろ36番149 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 272平方メートル |
| 5 | 所 在 | 八街市八街字別ヶ野ろ36番地20 |
| | 家屋 番号 | ろ36番20 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 153.59平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造セメントかわらぶき2階建

床 面 積 1階 74.52平方メートル
2階 59.62平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 118.00平方メートル
2階 30.16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1～4		
現況地目	■宅地(物件1) ■公衆用道路(物件3) ■畑(物件2、4)		
形状	■公図のとおり(物件2) ■地積測量図のとおり(物件1、3、4) □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 A ■その他の者 B 1)土地所有者が物件1土地上に下記建物を所有し、物件4土地を畑(未利用状態)として占有している。 2)その他の者が物件2土地を畑として占有している ■その他の者につき4枚目「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	6枚目「その他の事項」のとおり		
建物	物件5		
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(□主である建物 □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:物置 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約11㎡		
占有者及び占有状況	■建物所有者 A ■その他の者 B 1)建物所有者が主である建物を居宅として、附属建物1を倉庫として、未登記附属建物(物置)を物置として使用している 2)その他の者が附属建物2を倉庫として使用している ■その他の者につき5枚目「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	6枚目「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 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
(3 枚目)

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"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■ B (占有者) ■ A (所有者))の陳述/□提示文書()の要旨	
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	令和4年2月頃
最初の契約等	契約日 令和4年2月頃
契約等	期間 令和4年2月頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input 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	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 A <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 B <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 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 type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	1 物件5 附属建物2 と併せて、年間10万円の賃料である。 2 口頭合意による契約で、賃貸借につき農業委員会の許可は得ていない。 3 土地上のビニールハウスは A の所有物である。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり

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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件5附属建物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"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 作業所
■関係人(■ B (占有者) ■ A (所有者))の陳述/□提示文書()の要旨	
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	令和4年2月頃
最初の契約日	令和4年2月頃
契約等期間	令和4年2月頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input 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	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 A <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 B <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 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 type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	1 物件2土地と併せて、年間10万円の賃料である。 2 口頭合意による契約である。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
(5 枚目)

その他の事項

■本件土地について

- 1 物件1土地は、農地に囲まれた中にある土地で、物件5建物の敷地として利用されている。
物件2土地は、物件4土地の南西側に隣接する畑で、**A** 所有のビニールハウスが4棟ある。これらビニールハウスの一部が物件4土地及び北側隣地(地番:ろ36-35、**A**の兄の所有地)に越境しているものと思われる。なお、土地の範囲は明瞭である。物件2土地全体が**A**から**B**に賃貸されている(4枚目参照)。
物件3土地は、南東側市道から物件5建物他に至る道路である。北東側の畑(地番:ろ36-148、**A**の兄の所有地)が物件3土地を侵食して広がっているものと思われる。
物件4土地は、物件1土地と物件2土地の間に在るほぼ未利用の土地であるが、前記のとおりビニールハウスが一部かかっているものと思われる。
- 2 農業委員会の回答によれば、物件1、3土地は非農地で、物件2、4土地は農地であるとの回答であり、物件2、4土地については買受けに際して「買受適格証明書」の提出が必要である。なお、課税上の地目は物件1、3、4土地は宅地、物件2土地は畑である。
- 3 物件1土地の北東側の辺を跨ぐ形で南側隣地(地番:ろ36-148)から通路が伸びて北側隣地(地番:ろ36-35)に通じている(以前は物件1土地を含めこれら両土地は**A**の被相続人が所有していた土地である)。
- 4 物件1土地の東側にかなり以前に豚小屋として使用されていた間口10間×奥行1.5間大の下屋状の物置(外気遮断性がない構造から非建物である)があり、古い農機具等が置かれている。このほか、物件1土地内には巨木が複数本自生している。

■本件建物について

【物件5主である建物】

- 1 **A**によれば建物には雨漏りや白アリ被害等の不具合はなく、設備にも故障等の問題はないとのことであるが、台所、浴室、洗面所は長年使用されている形跡が見られず、便所も汲取りで水を使用していないため、設備の稼働状況の実際については不明であるものと思われる。
- 2 維持管理の状態は悪く、全体的に汚れや損耗劣化が著しい。
- 3 公課証明書上の建築年は昭和55年であるが、その床面積及び現地調査から、南西側の和室2室の増築部分のみと思われ、増築以前の建物の築年は不明である。

【物件5附属建物1】

- 1 あまり使用していないため**A**にも建物の状態の認識が希薄であるが、屋根瓦の崩れが見られる等、損耗劣化が著しい。なお、2階に上がることは危険なものと判断したため2階内部の状態は不明である。
- 2 内部には、昔の農機具や不要となった家財道具等が無造作に収納されている。
- 3 建築年は不明であるが、戦前の可能性もある旨の**A**の陳述がある。

【物件5附属建物2】

- 1 築30年とのことであるが、鉄骨造であり特段の汚損箇所は見られなかった。
- 2 1階に米保管用と思われる保冷庫があるが、譲渡され**B**の所有になっているとのことである。
- 3 屋根上にソーラーパネルが設置されている。**A**の陳述によれば設置場所を貸しているだけで、対価は売電収入とのことであるが、売電の権利は第三者に譲渡済とのことである。なお、建物内に設置されていたコントロールユニットに貼られていた製造年は2017年である。
- 3 公課証明書上の建築年は、平成2年である。なお、現況床面積と課税上の床面積に相違が見られるが、理由は不明である(2階部分が面積加算されていないことが考えられる)。

【未登記附属建物】

主である建物の北西側に土壁造の物置、木造の便所があり、うち物置についてはその構造から未登記の附属建物と認めたと、便所については外気遮断性がない構造から非建物と判断した。なお、いずれも劣化が著しく朽廃状態に近いもので日常使用もされていない。

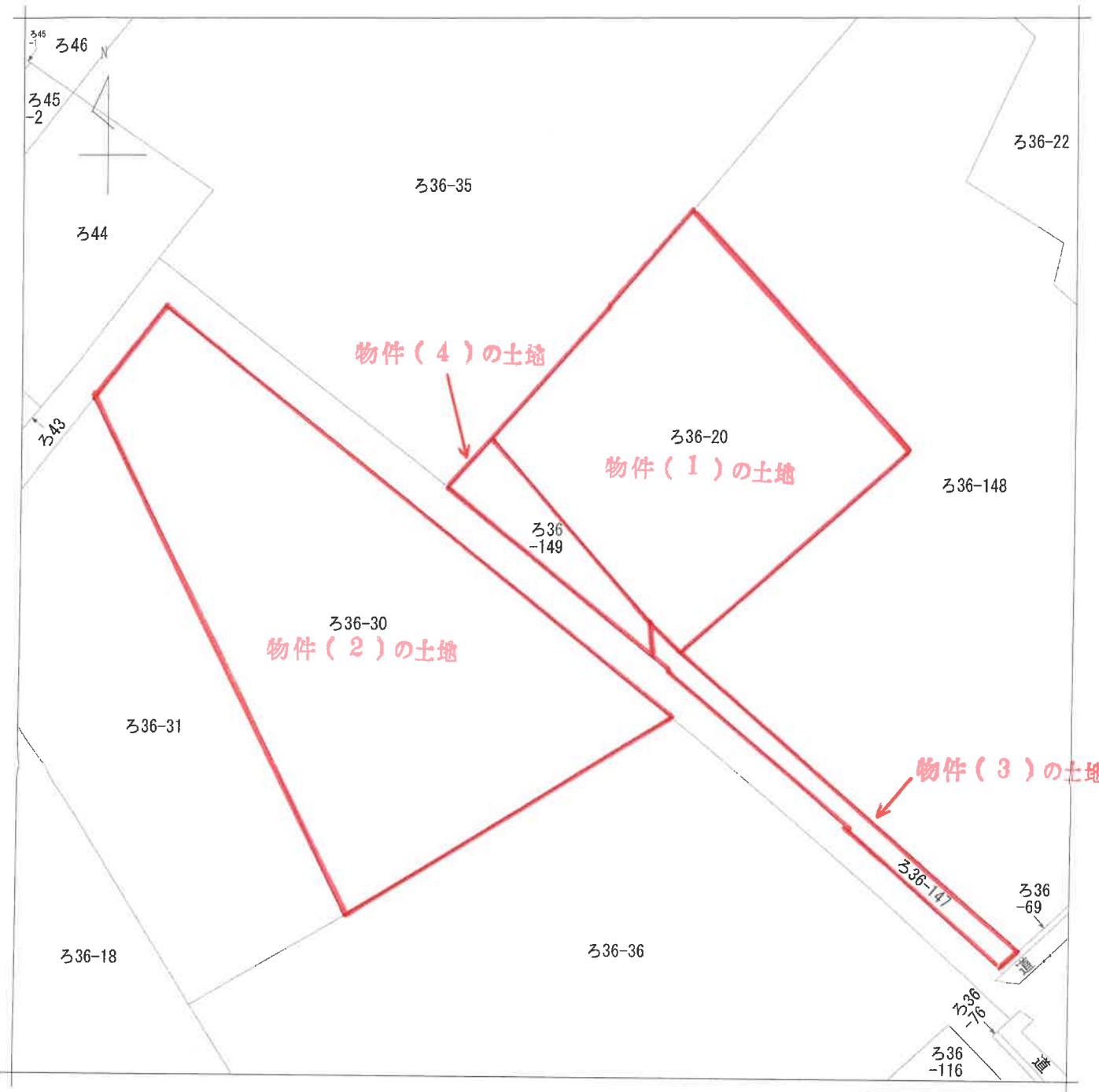
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (債務者(所有者))</p>	<p>1 この家には、私が一人で住んでいます。 (以上、令和5年8月29日に面談聴取)</p> <p>2 物件5の主である建物は築45年位経過しています。南西側の和室2室は35年位前に増築した部分です。附属建物1はいつ頃建てられたか不明です。もしかすると戦前かもしれません。附属建物2は築30年位経過しています。</p> <p>3 物件5主である建物には、雨漏りや白アリ被害等の不具合はありません。設備にも故障等の不具合はありません。附属建物1は日常的に使用していないので状態をあまり認識していませんが、雨漏り等はありません。附属建物2には不具合はありません。</p> <p>4 インフラは井戸、プロパンガス、汲み取りです。</p> <p>5 物件2土地と物件5建物の附属建物2は、昨年の2月頃からBさんに10万円/年の賃料で貸しています。口約束で賃貸借契約書は作成しておらず、期間等の具体的な取決めもありません。なお、物件2土地上のビニールハウスは私のものです。附属建物2にある動産は私のものとBさんのものが混在していますが、保冷庫はBさんに譲渡しました。</p> <p>6 附属建物2の屋根上にはソーラーパネルが設置されていますが、設置スペースを貸して売電の権利を私が取得するという形態なので、ソーラーパネルは私のものではありません。なお、売電する権利は第三者(中国人)に譲渡済です。 (以上、令和5年9月20日に面談聴取)</p>
<p>■ B (物件2土地、物件5 附属建物2の賃借人)</p>	<p>1 物件2土地、物件5建物の附属建物2は、Aさんから昨年の2月頃より自分が借りています。賃料は両方併せて年間10万円の口約束で、細かな賃借条件等は決めていません。</p> <p>2 附属建物2の中にはAさんのものも置かれていますが、保冷庫、農薬散布車、肥料等は自分のものです。 (以上、令和5年9月20日に面談聴取)</p>

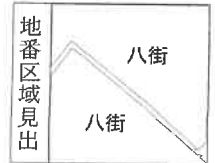
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R5年8月29日 (火) 11:25-11:40	八街市役所課税課	地番図、航空写真重図取得
R5年8月29日 (火) 12:00-12:20	物件所在地	物件確認 占有調査 外観写真撮影 ■ A ■ に面談聴取
R5年8月29日 (火) 12:45-12:50	法務局佐倉支局	周辺土地の登記事項証明書取得
R5年8月29日 (火) : - :	千葉地裁執行官室	八街市農業委員会宛に農地照会書発送 (9月22日回答書受領)
R5年9月14日 (木) 12:05-12:15	法務局佐倉支局	周辺土地の登記事項証明書追加取得
R5年9月20日 (水) 9:30-12:10	物件所在地	立入調査(物件確認 占有確認 図面作成 写真撮影) 評価人同行 ■ A ■ に面談聴取 ■ B ■ に面談聴取
年 月 日 () : - :		
<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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日 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
(8 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。



請求部	所在	八街市八街字別ヶ野			地番	ろ36番149		
出力縮尺	1/600	精度分	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)			補事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和5年4月14日
千葉地方法務局佐倉支局
登記官

請求番号：25-1
(1/1)

(9 枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成27年2月25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。
 令和5年4月14日 千葉地方方法務局佐倉支局

登記官

A3判をA4判に縮小

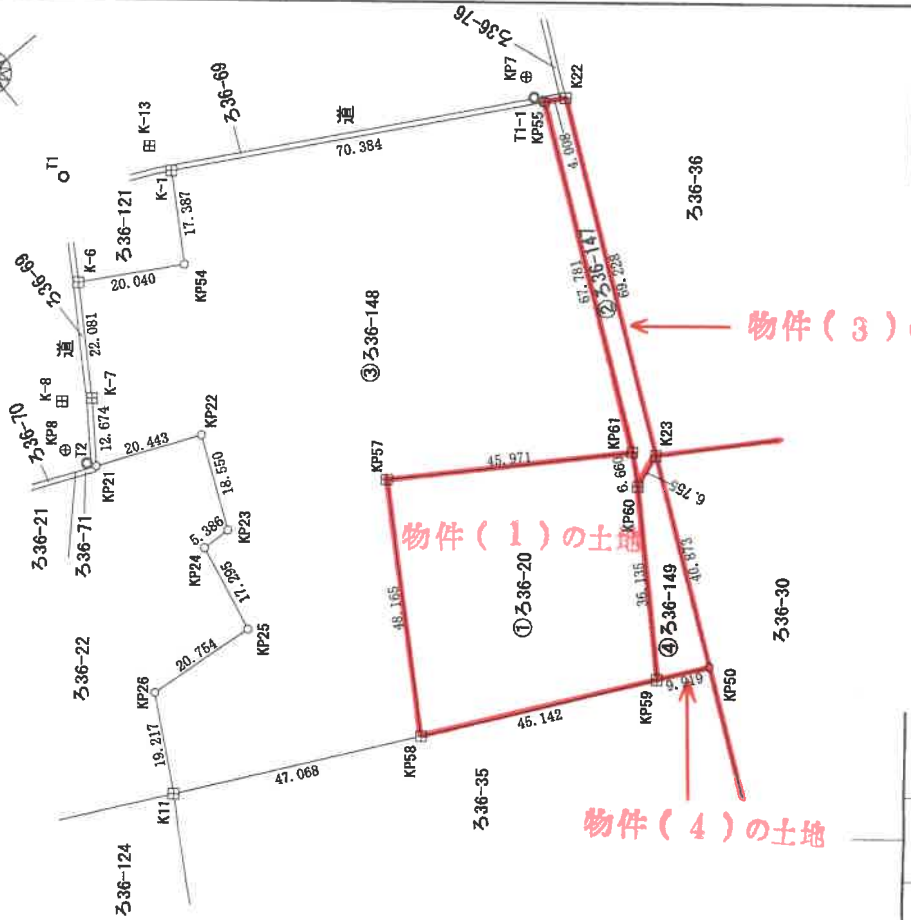
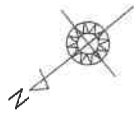
請求番号：25-3

1/2

地積測量図

地番 ち36-20、-147、
-148、-149

土地の所在 八街市八街字別ヶ野



縮尺 1,000

(千葉県土地家屋調査士会用品紙)

基準点	観測日	平成27年2月10日	観測方法	T S
点名	X 座標	Y 座標	備考	
T1	332.667	421.746	版	
T2	327.421	368.454	版	
T1-1	245.663	437.957	版	

(任意座標系)

測点名	X 座標	Y 座標	備考
K-8	332.228	379.842	コンクリート杭
K-13	316.827	427.791	コンクリート杭
KP7	247.175	441.831	版
KP8	331.407	370.837	版

凡例

田	コンクリート杭
区	プレート
田	金属版
田	計算点
田	基準点

申請人

作成者

(平成27年2月16日作成)

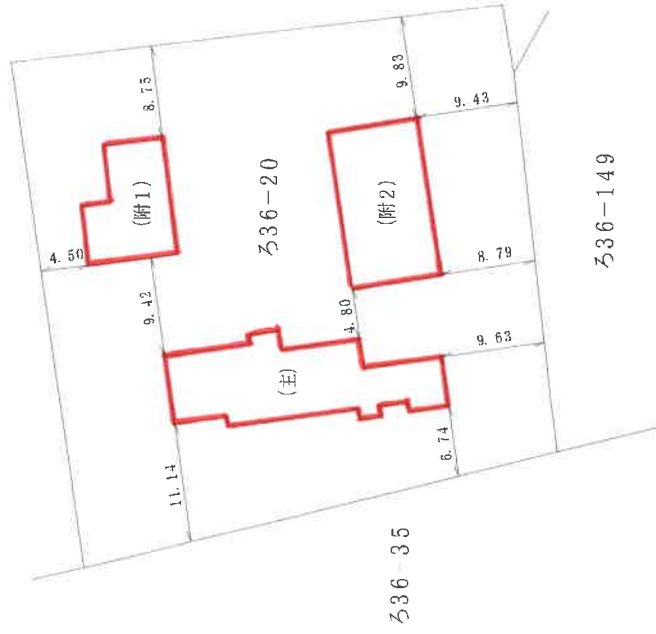
建物の所在

八街市八街字別々野ろ36番地20

1/3



ろ36-148



縮尺 1/

縮尺 1/500

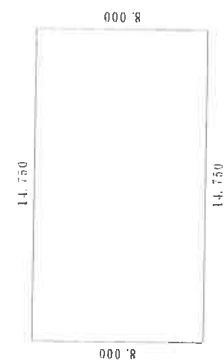
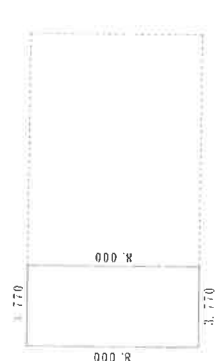
申請人

作成者

(令和5年7月3日作成)

A3判をA4判に縮小

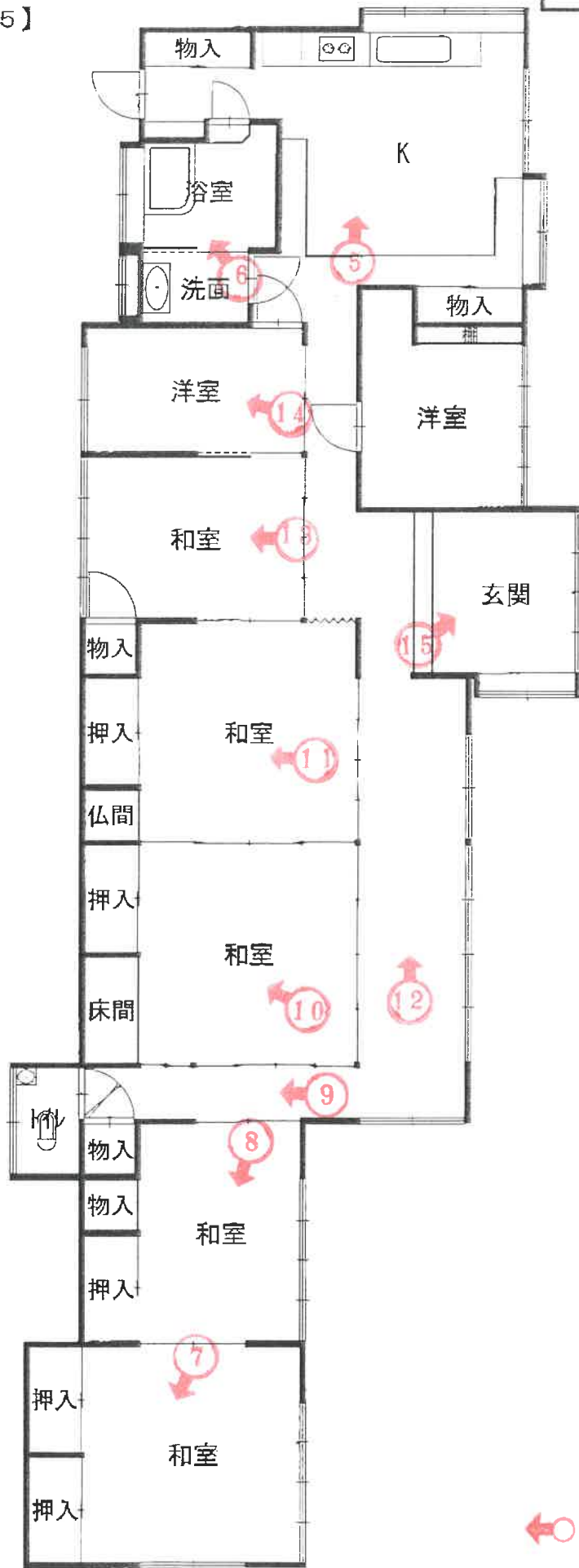
物件(5)の建物

各階平面図	家屋番号	建物図面	
	建物の所在	八街市八街字別々野ろ36番地20	
		<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 40px; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;">3/3</div> <p>附属建物符号2 1階</p>  <p style="text-align: center;">14.750 8.000 R</p> <p style="text-align: center;">14.750 8.000 R</p> <p style="text-align: center;"><u>求積表</u></p> <p style="text-align: center;">14.750 × 8.000 = 118.000000</p> <p style="text-align: center;">合計 118.000000</p> <p style="text-align: center;">床面積 118.00 m²</p>	
		<p>2階</p>  <p style="text-align: center;">3.770 8.000 R</p> <p style="text-align: center;">3.770 8.000 R</p> <p style="text-align: center;"><u>求積表</u></p> <p style="text-align: center;">3.770 × 8.000 = 30.160000</p> <p style="text-align: center;">合計 30.160000</p> <p style="text-align: center;">床面積 30.16 m²</p>	
作成者	縮尺	1/250	申請人
	縮尺	1/250	
	(令和3年7月3日作成)		

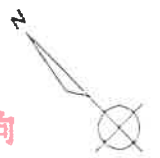
A3判をA4判に縮小

建物間取図

【物件5】



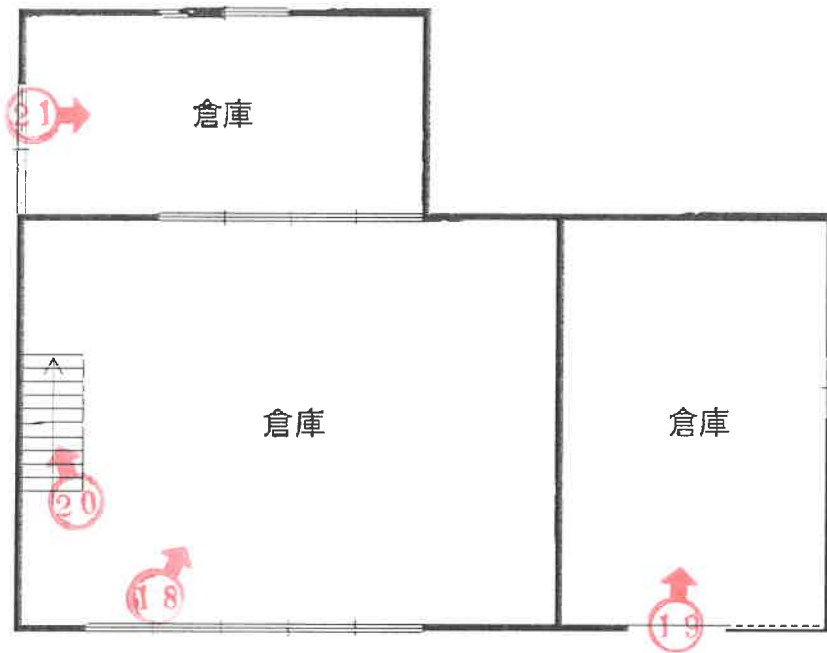
←○写真撮影位置と方向



建物間取図

【物件5】 附属建物：符号1

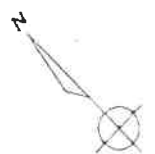
【1階】



【2階】



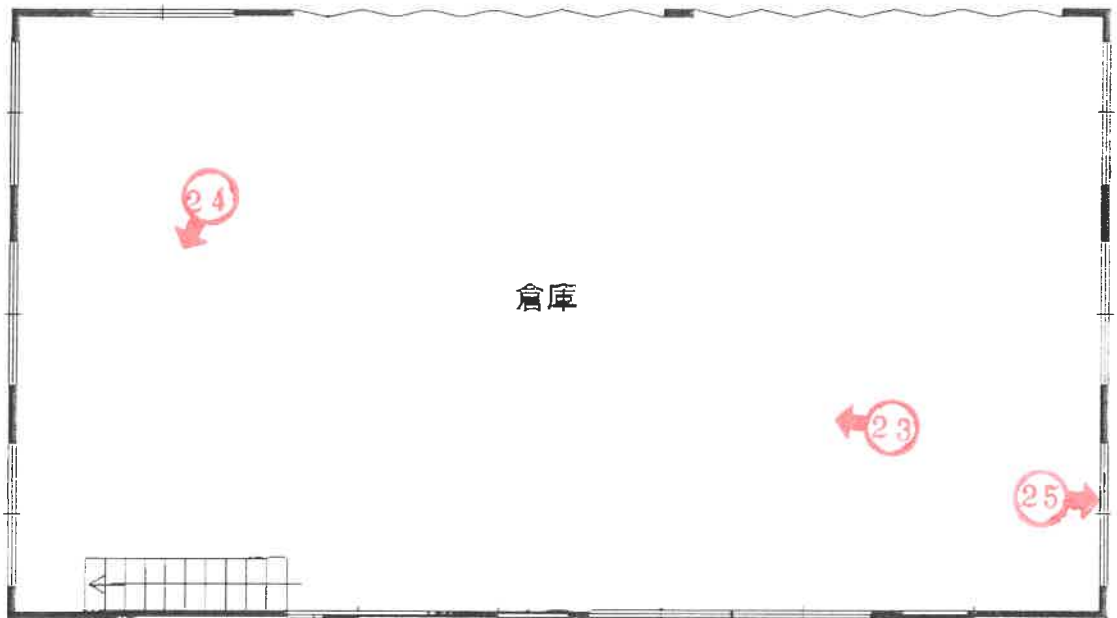
←○写真撮影位置と方向



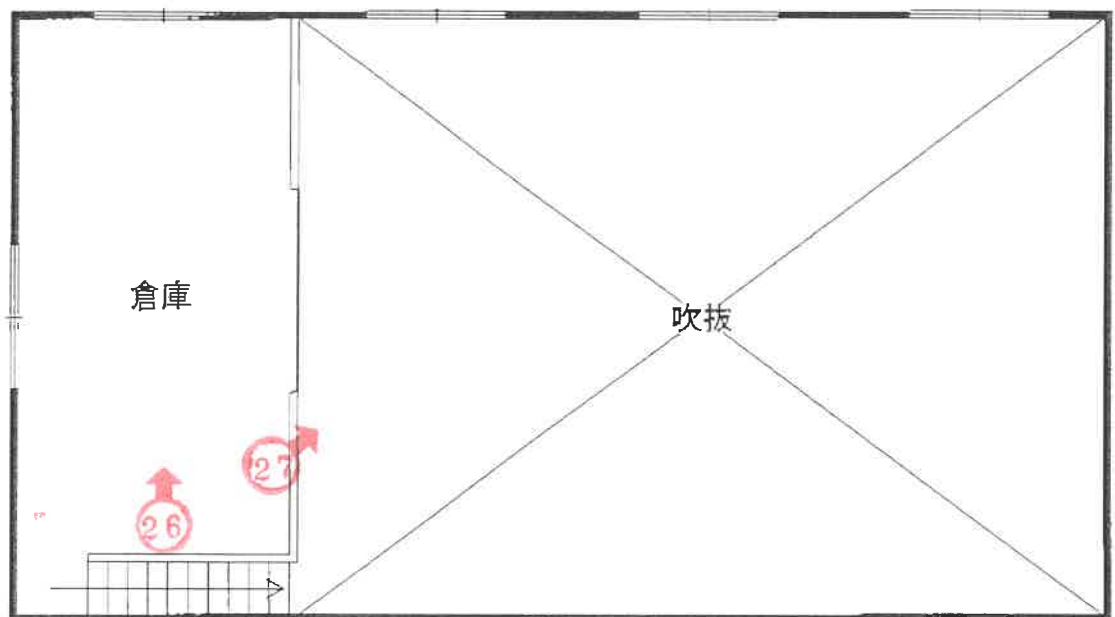
建物間取図

【物件 5】 附属建物：符号 2

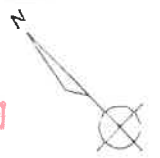
【1階】



【2階】



←○写真撮影位置と方向



建物間取図

【未登記附属建物】





1



2

物件 5

物件 3、4

(黄色破線はおおよその土地境を示す。
以下、同じ)



3

物件 2

物件 3、4



4

物件 5
主である建物
(以下、同じ)



5



6



7



8



9



1 0



1 1



1 2



1 3



1 4



1 5



1 6

物件 5
付属建物 1
(以下、同じ)



1 7



1 8



19



20



21



2 2

物件 5
付属建物 2
(以下、同じ)



2 3



2 4



2 5



2 6



2 7

副本

令和5年(ヌ)第90号

令和5年9月20日現地調査

令和5年9月21日評価

第23K-030号発行番号

令和5年10月2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

印東 伸泰

第1 評価額

一 括 価 格		
金		3,500,000 円
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	1,370,000 円
物件2 (土地)	金	920,000 円
物件3 (土地)	金	110,000 円
物件4 (土地)	金	70,000 円
物件5 (建物)	金	1,030,000 円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 3, 4, 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5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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。	地目：宅地
2		物件目録記載のとおり。	同左
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。	同左
5		物件目録記載のとおり。	※下記の未登記附属建物が存する。 未登記附属建物 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約11㎡ 住居表示未実施区域
番号	特記事項		
2,4,5	<ul style="list-style-type: none"> ・ 八街市農業委員会の回答によると、物件1及び物件3は非農地であるが、物件2及び物件4は農地であり買受適格証明が必要とのことである。 ・ 物件5建物附属建物符号2に差押前に設定された賃借権が付着しており買受人の引受けとなる。 		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------|
| 1 | 所 在 | 八街市八街字別ヶ野 |
| | 地 番 | ろ36番20 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 2072平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八街市八街字別ヶ野 |
| | 地 番 | ろ36番30 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 3662平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八街市八街字別ヶ野 |
| | 地 番 | ろ36番147 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 287平方メートル |
| 4 | 所 在 | 八街市八街字別ヶ野 |
| | 地 番 | ろ36番149 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 272平方メートル |
| 5 | 所 在 | 八街市八街字別ヶ野ろ36番地20 |
| | 家屋 番号 | ろ36番20 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 153.59平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造セメントかわらぶき2階建

床 面 積 1階 74.52平方メートル
2階 59.62平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 118.00平方メートル
2階 30.16平方メートル



第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1，2，3，4）

位置・交通	JR総武本線「榎戸」駅の南西方・約3.6km(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	農地の中に農家住宅が点在する地域	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	無指定
	建蔽率	指定60%
	容積率	指定200%
	防火規制	—
	その他規制	建築基準法第22条指定区域
面地条件 (規模,形状等)	形状:(物件1は現況:宅地であり略整形地。物件2及び物件4は現況:畑であり不整形地。物件3は現況:公衆用道路であり带状地。) 地勢:(略平坦地) 接道方位:(南東) 地積:(6,293㎡) (登記とほぼ同じ程度と推定) 接面道路との関係:(一方路地)	
接面道路の状況	南東側(市道) 路線名(16011号線) 幅員(約4m) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(無) 高低差(道路と概ね等高) ※物件3が南東側で当該市道に接面している。	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項1号
	セットバック	不要 セットバック部分の面積 —
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	物件1	物件5建物(附属建物,未登記附属建物を含む)の敷地
土地の利用状況等	物件2,4	畑
	物件3	物件1,2,4の接するアスファルト敷きの私道(公衆用道路)となっている。
	隣地	周辺には農地が展開している。

<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 なし</p> <p>ガス配管 なし</p> <p>下水道 なし</p>										
<p>土 壌 汚 染 等</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件1, 2, 3, 4は従来より農家住宅の敷地、農地及び公衆用道路として使用されてきたと判断され、土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 2. 現在、物件5建物（附属建物、未登記附属建物を含む）の敷地、農地及び公衆用道路であり、地下埋設物の存否は確認できないが、現地調査の範囲では、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。 3. 八街市教育委員会への聴取によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地（満木山I遺跡）の指定を受けている。 										
<p>特 記 事 項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 物件1, 3, 4は地積測量図もあり、境界標も一部は確認できたが、物件2の敷地の範囲については不明瞭である。 2. 物件1は現況：宅地であり略整形地。物件2及び物件4は現況：畑であり不整形地。物件3は現況：公衆用道路であり帯状地。 3. 物件5建物の北西側に便所、附属建物符号1の南東側に下屋状の物置が存するが、いずれも外気遮断性に欠けるため非建物と認定した。 4. 八街市農業委員会の回答によれば、物件2, 4は農地法上の農地であり、買受適格証明が必要である。物件2の上には債務者所有のビニールハウスが存する。なお、物件2, 4の自然的条件は以下のとおりである。 <table border="1" data-bbox="544 1451 1430 1697"> <tr> <td>地 勢</td> <td>略平坦</td> </tr> <tr> <td>日 照</td> <td>普通</td> </tr> <tr> <td>水 量</td> <td>不明</td> </tr> <tr> <td>土 壌 の 肥 沃 度</td> <td>普通</td> </tr> <tr> <td>耕 作 の 難 易</td> <td>普通</td> </tr> </table>	地 勢	略平坦	日 照	普通	水 量	不明	土 壌 の 肥 沃 度	普通	耕 作 の 難 易	普通
地 勢	略平坦										
日 照	普通										
水 量	不明										
土 壌 の 肥 沃 度	普通										
耕 作 の 難 易	普通										

5. 物件2土地及びその上のビニールハウスと附属建物：符号2は賃貸に供されているが、当該賃貸借につき農業委員会の許可はなされていない。Aの陳述によれば当該賃貸借契約の概要は以下のとおりである。

貸主：A

借主：B

契約の始期：昨年2月頃

契約期間：定めなし

賃料：10万円/年

6. 物件2土地上のビニールハウスの一部は件外土地（ろ36番35）に越境しているものと推測される。（土地建物位置関係図ご参照）

2 建物の概況及び利用状況等

① (物件5)

区 分	主である建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日	不明 (特記事項2参照)
	増 築 年 月 日	昭和55年増築 (特記事項2参照)
	経 過 年 数	不明
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数は満了している。
仕 様	構 造	木造
	屋 根	かわらぶき
	外 壁	板張り等
	内 壁	板張り, 塗り壁等
	天 井	板張り等
	床	畳, 板張り等
	設 備	洗面台, キッチン, 浴室, トイレ等 (電気, 井戸, 汲取り)
	そ の 他	—
床面積(現況)	床面積 1階 153.59㎡ (登記簿数量と同じ)	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	7K (別添建物間取図参照)
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る ・ 壁の亀裂や風呂タイルの亀裂等が見受けられる。これらのほかは建物外部及び内部のいずれも概ね経年相応の減耗等が生じているものと判断される。	
建物の利用状況	所有者が居住し占有している。	
特記事項	1. 当該建物の使用資材, 建築時期等から推察するに石綿(アスベスト)を含有する資材が使用されている可能性は低い。 2. 固定資産評価証明書(公課)の記載より南西側和室2室の増築年は昭和55年と判断されるが, 他の部分の建築年月日は不明である。	

3. 附属建物の概要は以下のとおりである。

符号	1
種類	倉庫
構造	木造セメントかわらぶき 2 階建
床面積	1階: 74.52㎡ 2階: 59.62㎡ 計 134.14㎡
建築年月日	建築年月日は不明であるが、Aの陳述によれば、戦前に建築された可能性もあるとのことである。
備考	2階の状態は危険なため確認できなかった。

符号	2
種類	倉庫
構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床面積	1階: 118.00㎡ 2階: 30.16㎡ 計 148.16㎡
建築年月日	平成2年 (固定資産評価証明書(公課)の記載による)
備考	屋根上にソーラーパネルが存するが、Aの陳述によれば、「売電する権利をサニックスという法人に売り、パネルは他人が設置した」とのことである。

4. 未登記附属建物の概要は以下のとおりである。

種類	物置
構造	木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積	約11㎡
建築年月日	不明
所有者	物件5所有者と同一と推定した。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 3 (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	8,880	0.39	2,072	0.70	5,023,000
3	8,880	0.10	287	—	255,000

ア 標準価格：(公示価格等からの規準)

地価公示等(基準地 八街(県)-3)

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 15,600 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(99.7)}{100} & \times & \frac{100}{(103)} & \times & \frac{100}{(170)} & \doteq & 8,880 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：方位+3% (格差率) 103

◇ 地域格差：街路、交通接近、環境、行政条件格差等を考慮した。(格差率) 170

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】

(相乗積) 規模-50%, 奥画地-20%, 周知の埋蔵文化財包蔵地に該当-3% (格差率) 0.39

【物件3】

公衆用道路-90%, 周知の埋蔵文化財包蔵地に該当-3% (格差率) 0.10

ウ 地積：登記簿数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。(格差率) 0.70

②（土地 物件2，4）

当該地域の地価水準を考量し，対象近隣地域における標準画地の標準価格を査定し，次に対象地の個別的価格形成要因を分析した結果，対象地の価格を下記のとおり査定した。

物件 番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	評価額 (円) (千未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2	600	1.00	3,662	2,197,000
4	600	1.00	272	163,000

ア 標準価格：取引事例等を参考に収益性を考慮して査定した。

イ 個別格差：【物件2】

(相乗積) - (格差率) 1.00

【物件4】

- (格差率) 1.00

ウ 地 積：登記簿数量による。

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	
5	主である建物	130,000	153.59	0.02	399,000
	附属建物 符号1	60,000	134.14	0.01	80,000
	附属建物 符号2	80,000	148.16	0.04	474,000
	未登記 附属建物	50,000	約11	0.01	6,000
計				959,000	

ウ 現価率

物件番号	①耐用年数法 (定率法)				②観察減価率	現価率 ①(D)×②	
	(A) 残価率	(B) 経過年数	(C) 経済的残存 耐用年数	(D) 定率法に よる率			
5	主である建物	5%	不明	0年	0.05	▲60% (0.40)	0.02
	附属建物 符号1	5%	不明	0年	0.05	▲80% (0.20)	0.01
	附属建物 符号2	5%	34年	0年	0.05	▲20% (0.80)	0.04
	未登記 附属建物	5%	不明	0年	0.05	▲80% (0.20)	0.01

① 耐用年数法(定率法)

$$(D) \text{定率法による率} = \left(\frac{B/(B+C)}{A} \right)$$

- A. 残価率
- B. 経過年数
- C. 経済的残存耐用年数

② 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
		率	利用権等	
1	5,023,000	0.35	法定地上権	1,758,000

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。

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, 1③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) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	5,023,000	- 1,758,000		0.60	0.70	1,370,000
2	2,197,000			0.60	0.70	920,000
3	255,000			0.60	0.70	110,000
4	163,000			0.60	0.70	70,000
5	959,000	+ 1,758,000	0.90	0.60	0.70	1,030,000
一括価格 (合計)						3,500,000

ウ 占有減価修正：物件5建物附属建物符号2に差押前に設定された賃借権が付着しており買受人の引受けとなることから占有減価を行う。

エ 市場性修正：物件2土地及びその上のビニールハウスと附属建物：符号2は賃貸に供されていること、当該ビニールハウスが隣地へ越境しているものと推測されること及び附属建物：符号2の屋根に他人が設置したソーラーパネルが存することにより買受後に係争可能性が存すること、また土地が大規模であること、建物がいずれも経済的残存耐用年数を尽きているものと判断されること、境界不明瞭な箇所が存すること、農地も含む物件であり需要者が限定され市場性が減退す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

- ・ 基準地価格（八街（県）-3）

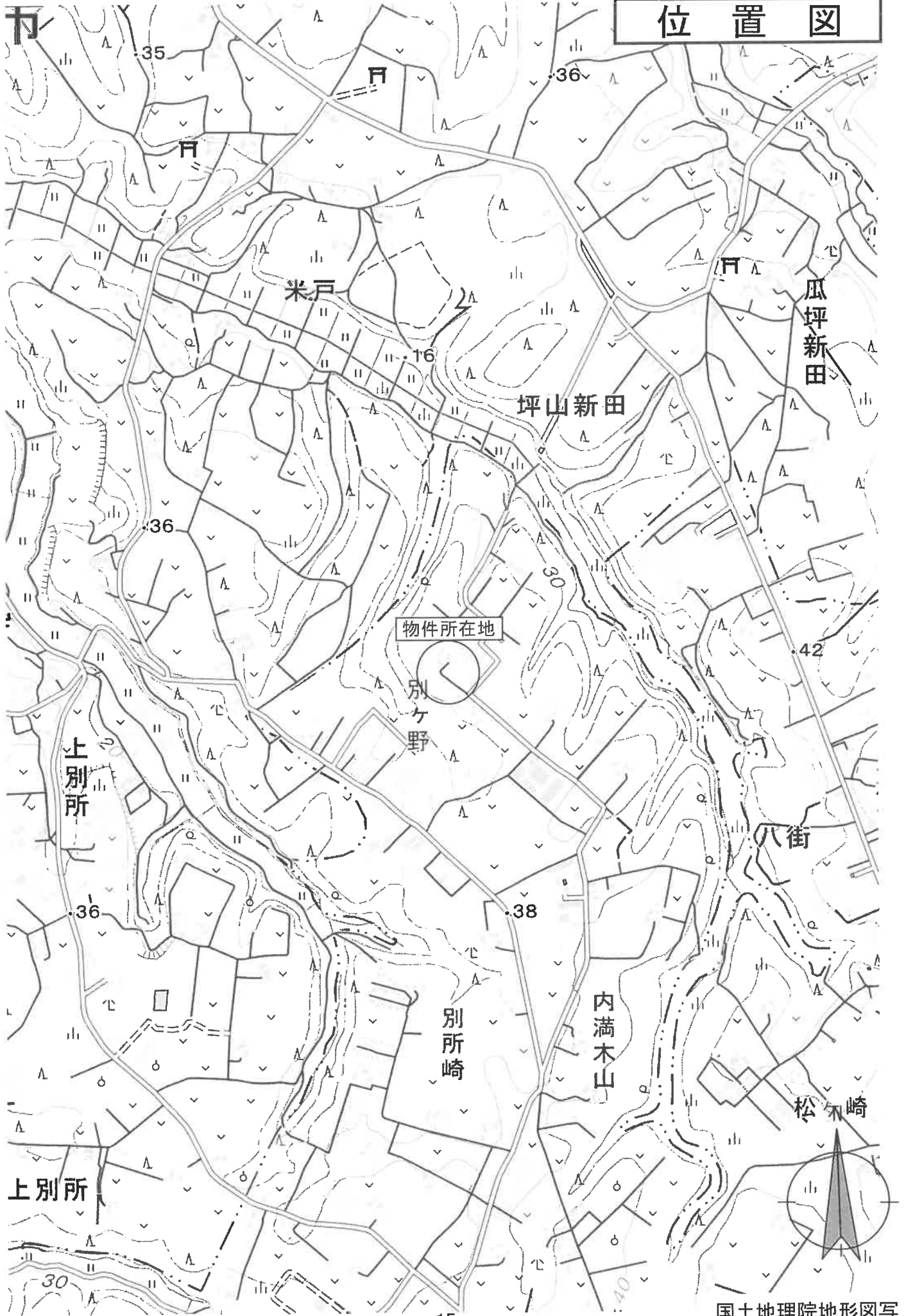
所 在	八街市八街字長者堀ろ 1 1 1 番 2 0 1 外
価 格	15,600円/㎡
位 置	JR総武本線「榎戸駅」の南方約2.8kmに位置する。
価 格 時 点	令和5年7月1日
地 積	130㎡
供 給 処 理 施 設	なし
接 面 街 路	東側幅員4.5m私道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域，用途無指定区域（建蔽率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要	中小規模の住宅が建ち並ぶ郊外の戸建住宅地域

第7 附属資料

- 1 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
- 6 土地建物位置関係図

以 上

位置図



物件所在地

米戸

坪山新田

瓜坪新田

別々野

上別所

別所崎

内満木山

八街

松ヶ崎

上別所

336-20-147、
-148、-149

土地の所在 八街市八街字別々野

座標求積表

物件 1

地番 測点	① 座標 X座標	Y座標	$X_{n+1} - X_n$	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
KP51	226.024	371.719	-46.743	-17375.261217
KP57	271.642	366.031	38.484	-14086.337004
KP58	264.508	318.397	-50.948	-16221.680356
KP59	220.694	329.265	-39.609	-13041.857985
KP60	224.899	365.155	5.330	1946.276150
		倍面積	4144.326630	
		面積	2072.1633150	
		地積	2072.16	m ²

物件 3

地番 測点	② 座標 X座標	Y座標	$X_{n+1} - X_n$	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
KP55	243.681	437.160	13.728	6001.332480
K22	239.752	437.952	-21.963	-9618.739776
K23	221.718	371.114	-14.853	-5512.156242
KP60	224.899	365.155	4.306	1572.357430
KP61	226.024	371.719	16.702	6981.626258
		倍面積	575.789850	
		面積	287.7899250	
		地積	287.78	m ²

座標求積表

物件 4

地番 測点	③ 座標 X座標	Y座標	$X_{n+1} - X_n$	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
KP55	243.681	437.160	-86.664	-37881.662640
KP57	271.642	371.719	27.961	10393.634969
KP58	264.508	366.031	38.484	14086.337004
K11	310.191	318.397	307.065	12273.685953
KP26	313.869	325.927	-13.357	-4353.406939
KP25	296.834	337.781	-8.723	-2948.152568
KP24	305.141	352.950	4.060	1432.977000
KP23	300.894	356.263	0.969	345.219847
KP22	306.110	374.065	24.720	9246.866800
KP21	325.614	367.839	20.655	7599.786004
K-7	326.765	380.561	4.034	1535.185074
K-6	329.648	402.453	-16.825	-6771.271725
KP54	309.940	406.088	-16.970	-6881.313360
K-1	312.878	423.258	-66.259	-28044.051822
		倍面積	7409.7598535	
		面積	3704.87992675	
		地積	3704.88	m ²

物件 4

地番 測点	④ 座標 X座標	Y座標	$X_{n+1} - X_n$	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$
KP59	220.694	329.265	-13.832	-4554.392480
KP50	211.067	331.853	1.024	339.612672
K23	221.718	371.114	13.832	5139.248848
KP60	224.899	365.155	-1.024	-373.918720
		倍面積	544.549320	
		面積	272.2746600	
		地積	272.27	m ²

作成者

2月16日(作成)

申請人

縮尺

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

本図面はA3判をA4に縮小したものです

各階平面図

家屋番号

建物の所在

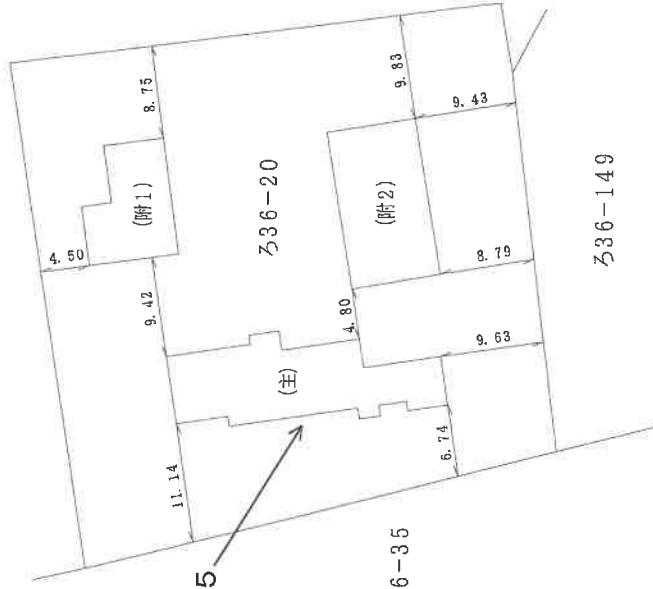
建物図面

八街市八街字別ヶ野ろ36番地20

1/3



ろ36-148



物件5

ろ36-35

ろ36-149

作成者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/

本図面はA3判をA4に縮小したものです

(令和5年7月3日作成)

各階平面図

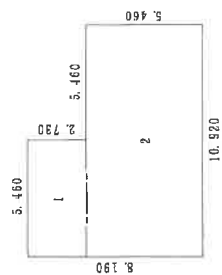
建物図面

家屋番号

建物の所在 八街市八街字別ヶ野ろ36番地20

2/3

附属建物符号1
1階



求積表

1	5.460 × 2.730 =	14.905800
2	10.920 × 5.460 =	59.623200
合計		74.529000
床面積		74.52 m ²

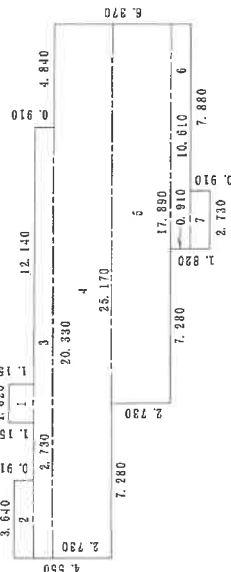
2階



求積表

10.920 × 5.460 =	59.623200
合計	59.623200
床面積	59.62 m ²

主たる建物



求積表

1	1.820 × 1.150 =	2.093000
2	3.640 × 0.910 =	3.312400
3	20.330 × 0.910 =	18.500300
4	25.170 × 2.730 =	68.714100
5	17.890 × 2.730 =	48.839700
6	10.910 × 0.910 =	9.655100
7	2.730 × 0.910 =	2.484300
合計		153.598900
床面積		153.59 m ²

作成者

申請人

縮尺 1/250

本図面はA3判をA4に縮小したものです

各階平面図

建物図面

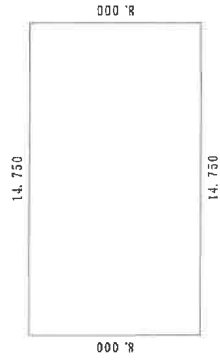
家屋番号

建物の所在

八街市八街字別ヶ野ろ36番地20

3/3

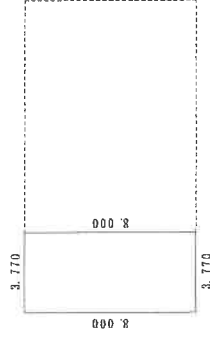
附属建物符号2
1階



求積表

$14.750 \times 8.000 = 118.000000$
合計 118.000000
床面積 118.00 m²

2階



求積表

$3.770 \times 8.000 = 30.160000$
合計 30.160000
床面積 30.16 m²

作成者

縮尺

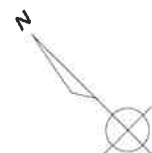
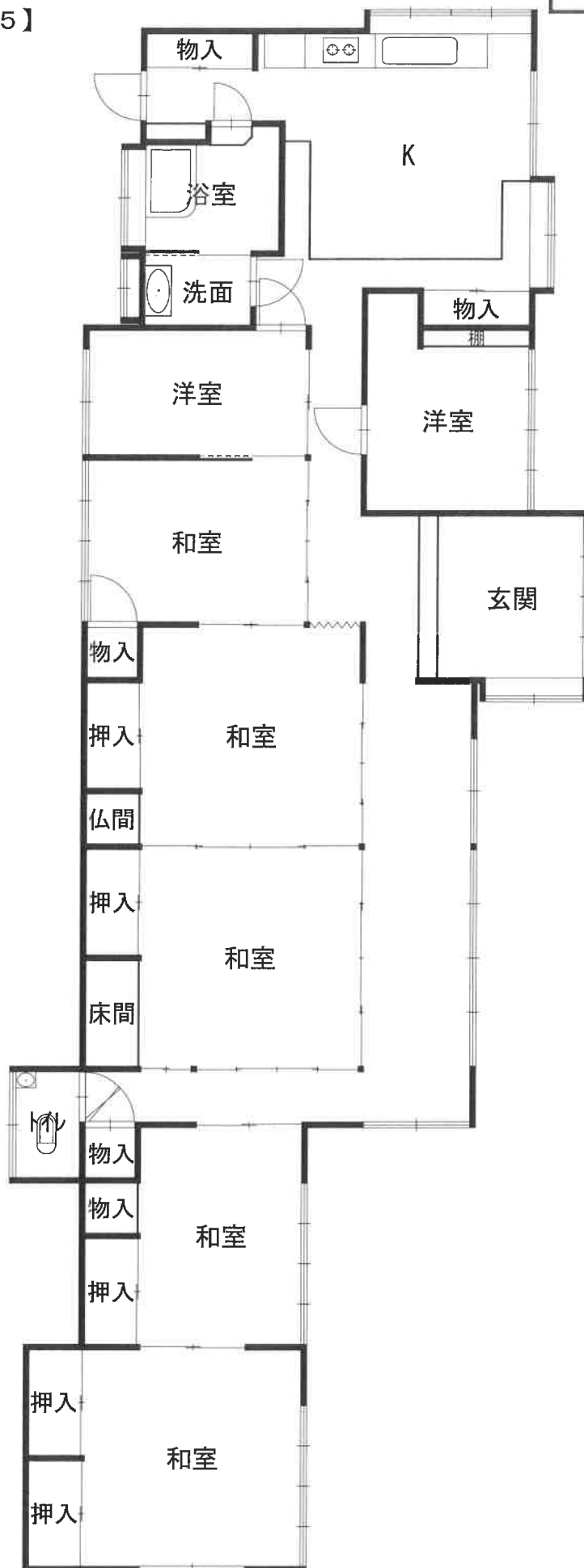
申請人

縮尺 1/250

本図面はA3判をA4に縮小したものです

建物間取図

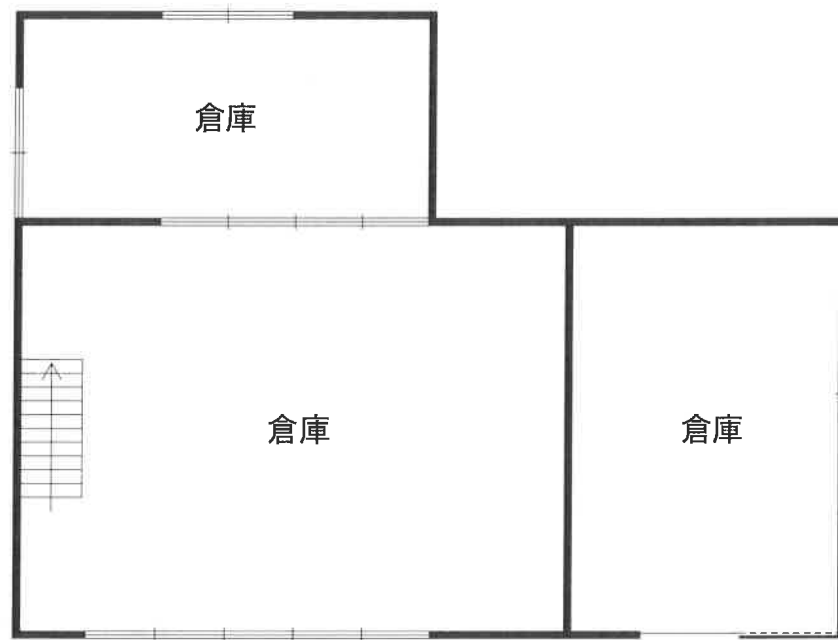
【物件 5】



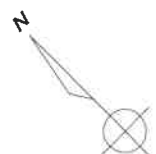
建物間取図

【物件5】 附属建物：符号1

【1階】



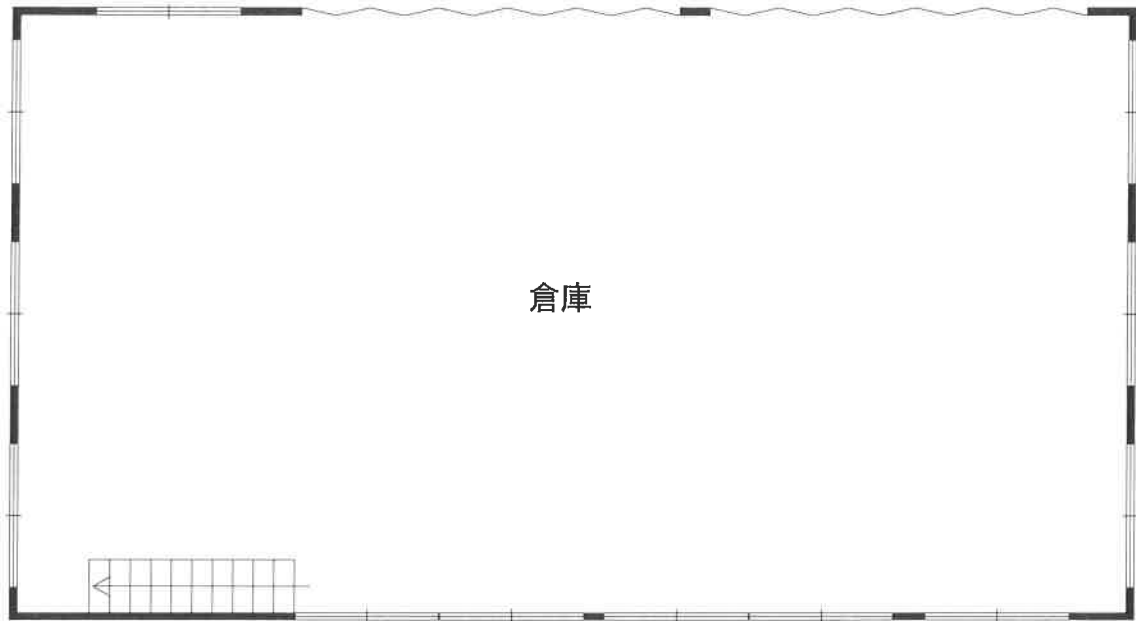
【2階】



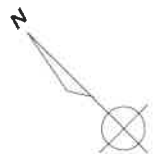
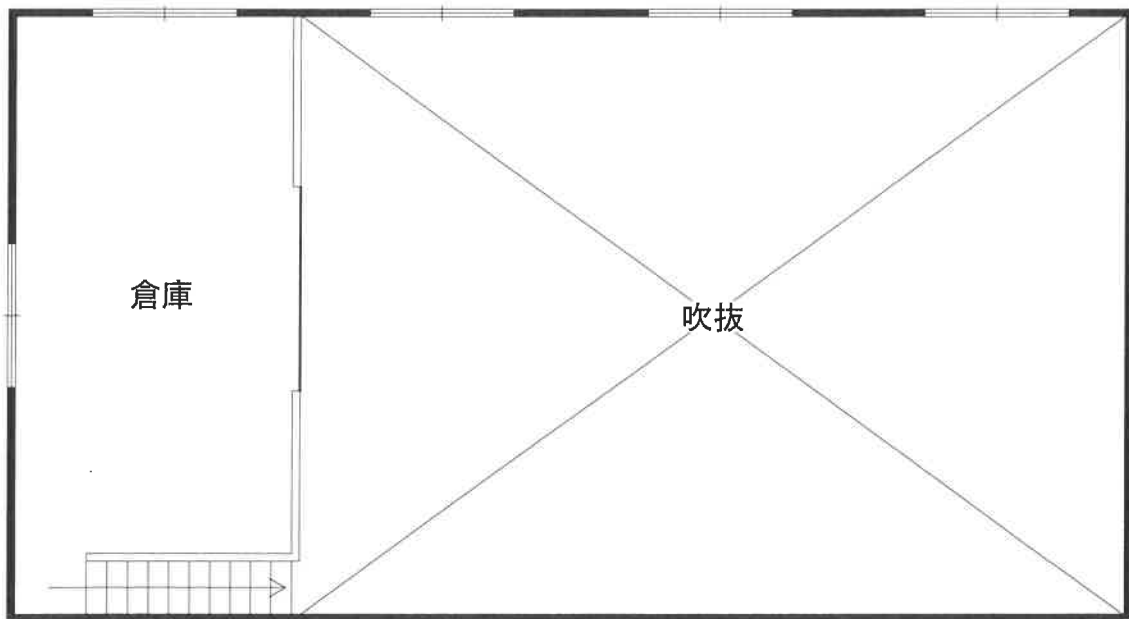
建物間取図

【物件5】 附属建物：符号2

【1階】

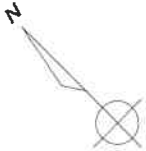


【2階】



建物間取図

【未登記附属建物】



土地建物位置関係図

