

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 23 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 三 戸 武 志

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 8 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 27 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 9 月 10 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 8 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 1 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 7 月 23 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）
1～4	1,370,000 1,096,000	一括	274,000	34,424	0
1	50,000				
2	10,000				
3	860,000				
4	450,000				



物 件 目 録

1 所 在 八街市八街字多賀見野

地 番 ろ 1 4 7 番 7 1

地 目 雑種地

地 積 5 9 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

所有者 A

2 所 在 八街市八街字多賀見野

地 番 ろ 1 4 7 番 8 0

地 目 雑種地

地 積 1 6 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

所有者 A

3 所 在 八街市八街字多賀見野

地 番 ろ 1 4 8 番 1 5 4

地 目 宅地

地 積 3 8 4 . 8 8 平方メートル

所有者 A

4 所 在 八街市八街字多賀見野ろ 1 4 8 番地 1 5 4

物 件 目 録

家屋 番号 ろ 148 番 154

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 62.10 平方メートル
2 階 33.12 平方メートル

所有者 B

物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 25 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 ～ 4】

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

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 3】

売却対象外の土地（地番ろ 1 4 7 番 2 5，同 1 4 8 番 3）を通行のため利用している。

【物件番号 1 ～ 4】

売却基準価額はライフラインの問題がある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 八街市八街字多賀見野

地 番 ろ147番71

地 目 雑種地

地 積 59平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

所有者 A

2 所 在 八街市八街字多賀見野

地 番 ろ147番80

地 目 雑種地

地 積 16平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

所有者 A

3 所 在 八街市八街字多賀見野

地 番 ろ148番154

地 目 宅地

地 積 384.88平方メートル

所有者 A

4 所 在 八街市八街字多賀見野ろ148番地154



物 件 目 録

家屋 番号	ろ148番154
種 類	居宅
構 造	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積	1階 62.10平方メートル 2階 33.12平方メートル
所有者	B



令和6年(ケ)第496号
令和7年2月12日受理
令和7年4月1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 八街市八街字多賀見野

地 番 ろ147番71

地 目 雑種地

地 積 59平方メートル

所有者 A

2 所 在 八街市八街字多賀見野

地 番 ろ147番80

地 目 雑種地

地 積 16平方メートル

所有者 A

3 所 在 八街市八街字多賀見野

地 番 ろ148番154

地 目 宅地

地 積 384.88平方メートル

所有者 A

4 所 在 八街市八街字多賀見野ろ148番地154

家屋 番号 ろ148番154

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 62.10平方メートル
2階 33.12平方メートル



物 件 目 録

所有者 B



(3 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■B (物件3所有者Aの夫)	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A (物件3所有者、本建物所有者Bの妻)) の陳述			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成7年4月14日 (本建物の不動産登記記録全部事項証明書上の新築日)	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件1～3所有者、本建物所有者の妻)	1 本建物には私、本建物所有者の夫、子供1人の合計3人住んでいます。 2 物件3は東側の公道に出るには物件3の北側に面する「ろ148番3」を通らなければ出られない袋地になっています。「ろ148番3」は本建物が建つ前の60年以上前から通路として使っています。もともと物件3に本建物が建つ前は亡父が物件3で畑をやったり、物件3の西側にある豚舎で養豚をやったりしてたので、「ろ148番3」の所有者の承諾を得て、畑の出入りや車両の通行などで無償でその土地を通っていました。平成5年12月に私達夫婦と当時の「ろ148番3」の所有者との間で通行についての「承諾書」を取り交わしているので、「承諾書」のコピーを執行官に提出します。「承諾書」を取り交わした以降もずっと無償で通行しています。「承諾書」には通路使用の承諾を受けた土地として「ろ148番3の一部」と書いてありますが、「一部」が具体的にどの部分を指すのかはわかりませんが、普段、通路として使っている部分の土地だということではないかと思います。「ろ148番3」はその後、他の人の名義に移ったとのことですが、そのことはよくわかりません。「ろ148番3」の現在の所有者は執行官から聞いて初めて知りましたが、「ろ148番3」の現在の所有者との間で通行についての話や取り決めなどはありません。 3 物件1、2の道路になっている土地を近隣の人が通行することについて、近隣の人から通行させて欲しいとか、そのような話を受けたことはありません。 4 道路になっている物件1の土地の南側に「ろ147番25」がくさびのように少し入り込んだ形になっているとのことですが、そのことはよくわかりません。「ろ147番25」は誰が所有する土地なのかともわかりません。物件1から南側に出た東側に道路はありません。そこには家が建っています。 5 私名義の物件3に夫名義の本建物が建っていますが、夫が私名義の土地を本建物の敷地として使うことについて夫との間で賃料等のやり取りや契約関係などはありません。 6 本建物の排水は西側隣地から北西側にある豚舎の南側を通して流れています。 7 本建物に雨漏りするところはありません。トイレの水洗から水漏れがします。洗面の蛇口の閉まり具合がよくないです。本建物内で犬を2匹飼っています。襖の破れ、畳の傷、汚れがあります。
■ B (本建物所有者、本土地所有者の夫)	物件3の境界は東側は生垣のところ、南側は生垣から少し北側に入ったところ、西側は生垣のところだと思います。本建物の北西側のところに境界杭が打ってあります。境界杭はそこしかわかりません。敷地延長の通路のところの境界はよくわかりません。
■ 「ろ148番3」の所有者会社の役員	「ろ148番3」について、物件3所有者との間で通行権の設定や通行料のやり取りなどはありません。そもそも物件3の所有者が誰であるのかも知りませんし、「ろ148番3」の元所有者のことも知りません。

(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、地番図（八街市役所提出）、地積測量図、建物図面（各階平面図）及び別添写真のとおりである。

第2 物件1、2について

物件1、2は一体となって、他の土地とともに公衆用道路の一部となっている。

第3 物件3について

1 本土地は北側が後記「ろ148番3」に面する旗竿状の平坦な土地で、本建物の敷地となっている。後記3路地状部分の南東側角地点に境界杭が存在した。隣地に面する部分にブロック等の設置物が存在しない旗竿地部分、本建物底地の北側部分を除く三方には生垣が施されており、東側及び西側部分における範囲を確認することは可能である。一方、「関係人の陳述等」記載のとおり、本建物所有者は南側境界については生垣よりもやや北側である旨陳述する。南側部分については生垣以外に本土地の範囲を示す設置物等は存在しないものの、別紙地積測量図とも対比することにより、概ね本土地の範囲を推認することは可能である。なお、東側隣地「ろ148番155」及び西側隣地「ろ148番49」は何れも本土地所有者名義となっている。

2 「関係人の陳述等」記載のAの陳述及び本建物の不動産登記記録全部事項証明書から本土地における占有関係は「占有者及び占有権原（物件3関係）」のとおり認められる。

3 本土地北側部分は敷地延長となる未舗装の路地状部分となっている。

4 本土地は路地状部分の北側に面する下記(1)「ろ148番3」のほか、「ろ147番25」を通行しなければ公道に出られない袋地となっている。「ろ148番3」について、本土地所有者提出の下記(2)承諾書及び「関係人の陳述等」記載のAの陳述から本土地所有者らと「ろ148番3」の元所有者との間に当該土地の一部を通路として無償通行する合意の存在が認められる。なお、「ろ147番25」については当該土地所有者と本土地所有者との間に通行についての合意等の存在は認められない。

(1) 所在 八街市八街字多賀見野

地番 ろ148番3

地目 山林

地積 7510㎡

所有者 立山工業株式会社

(2) 「承諾書

一、土地の表示

八街市八街字多賀見野ろ壱四八番参の一部

右記の土地を、宅地に入る通路として使用することを承諾します。

平成五年壱貳月 日（日にちは空欄：当職注記）

土地使用者 （本建物所有者氏名）

（本土地所有者氏名）

土地所有者 （本承諾書作成時の土地所有者氏名）」

5 本建物東側に井戸ポンプが存在する。評価人によれば当該井戸ポンプは東側隣地（ろ148番155）に跨って存在する可能性があるとする。

第4 物件2について

1 本建物内には通常、生活に要すると思われる家財道具及び日用雑貨等が存在し、それらは現に使用され、人の居住する実態が窺えたこと及び「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として使用し、占有するものと認められる。なお、本建物には表札は掲げられていなかった。

2 1階廊下がたわんでいる。クロスの複数箇所につっかき傷が見受けられる。2階廊下の内壁に亀裂が存在する。別紙間取図中、「居間」、「台所」、「トイレ」のクロスの汚損が目立つ。

（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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月14日 (金) 17:50-18:23	物件所在地 執行官室	物件確認、本土地所有者に面談、占有関係等聴取 八街市役所に対し、本建物平面図送付嘱託
7年2月17日 (月)	執行官室	千葉地方法務局佐倉支局に対し、「ろ148番3」等の不動産登記記録全部事項証明書送付嘱託
7年2月20日 (木)	執行官室	千葉地方法務局佐倉支局から上記嘱託に係る文書到着
7年2月21日 (金) 16:30-17:30	物件所在地 執行官室	土地建物調査、写真撮影 本建物所有者に面談、本土地境界等について境界 八街市役所から上記嘱託に係る文書到着
7年2月25日 (火)	執行官室	千葉地方法務局佐倉支局に対し、隣地の不動産登記記録全部事項証明書送付嘱託 八街市役所に対し、航空写真重ね地番図等送付嘱託
7年2月27日 (木)	執行官室	千葉地方法務局佐倉支局から上記嘱託に係る文書到着 八街市役所から上記嘱託に係る文書到着
7年3月4日 (火) 10:32-10:44 11:00-11:07	当職携帯電話 当職携帯電話	Aに架電、「ろ148番3」について聴取 立山工業株式会社に架電、同社役員から「ろ148番3」について聴取
7年3月6日 (木) 17:09-17:34	物件所在地	本土地調査、写真撮影、Aから「ろ148番3」に係る承諾書写し入手
7年3月7日 (金)	執行官室	千葉地方法務局に対し、立山工業株式会社の法人登記記録履歴事項全部証明書送付嘱託
7年3月11日 (火)	執行官室	千葉地方法務局佐倉支局に対し、隣地の不動産登記記録全部事項証明書送付嘱託
7年3月12日 (水)	執行官室	千葉地方法務局から上記嘱託(3月7日付け)に係る文書到着
7年3月14日 (金) 12:06-12:43	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影 Aに面談、本建物の損傷箇所等聴取

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

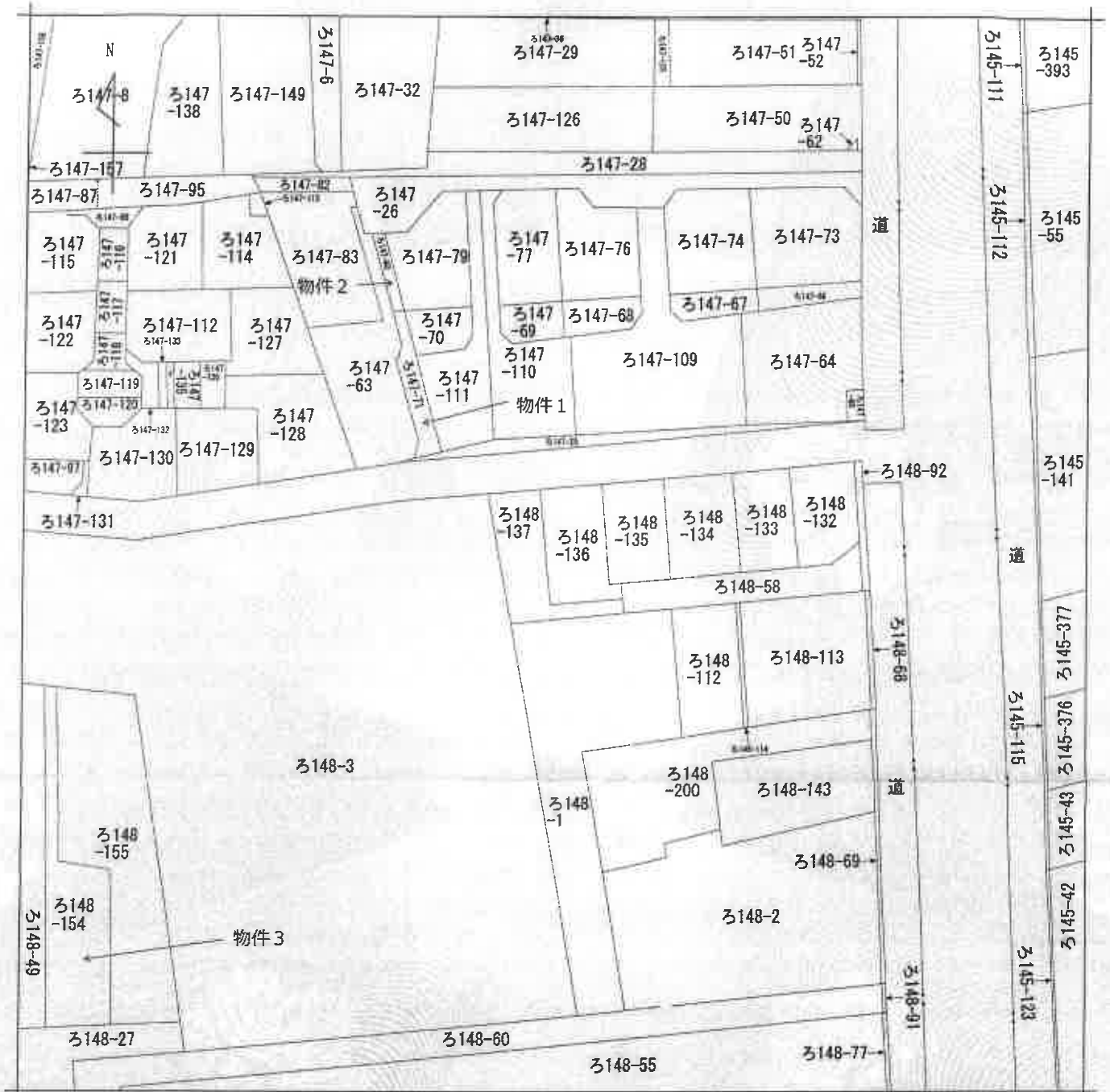
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月17日 (月)	執行官室	千葉地方法務局佐倉支局から上記嘱託 (3月11日付け) に係る文書到着

(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

ろ147-134



(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	八街市八街字多賀見野				地 番	ろ148番137			
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)			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12月2日
千葉地方方法務局佐倉支局

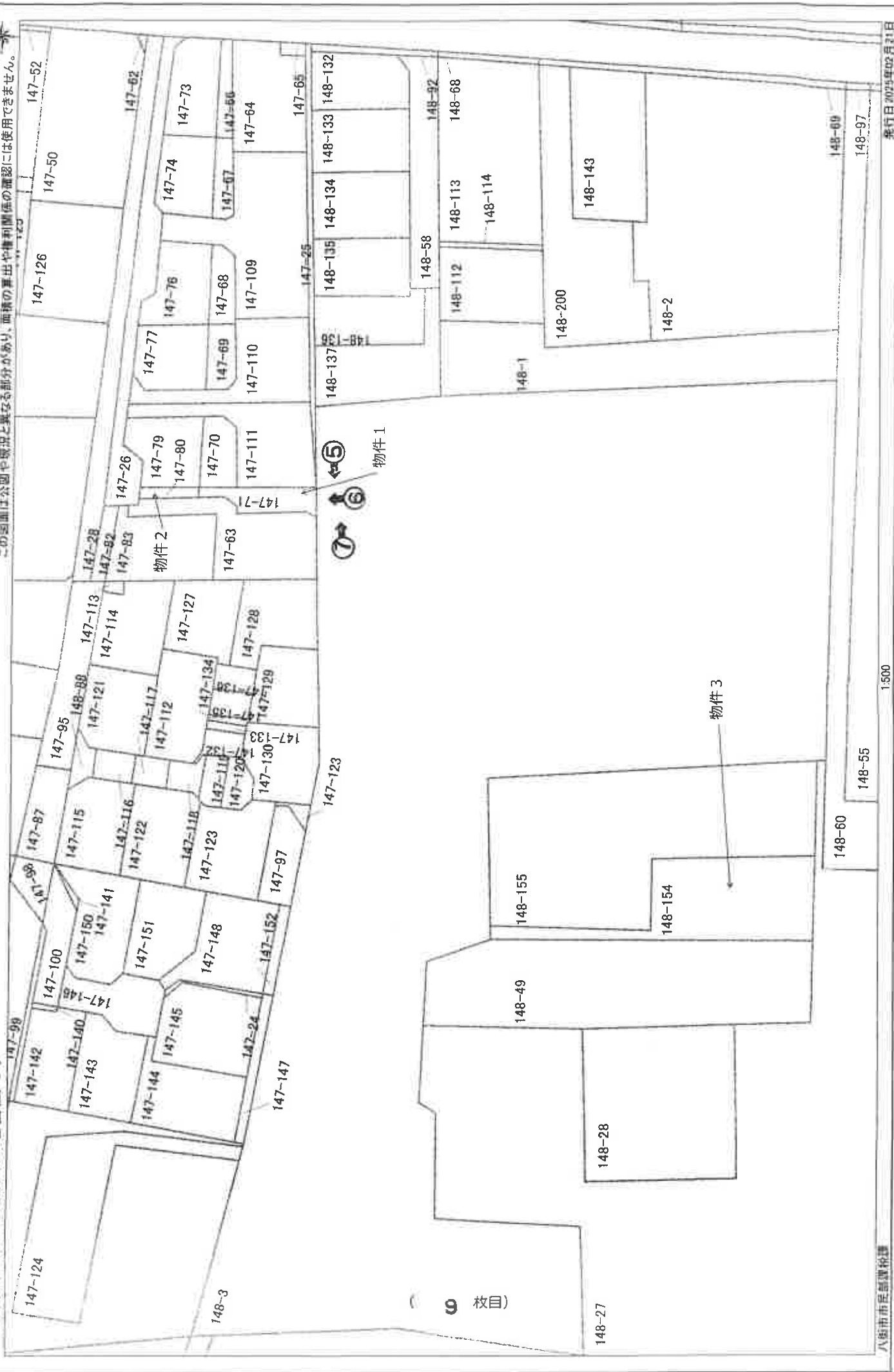
請求番号：25-7
(1/1)

登記官

(8 枚目)



この図面は公園や状況と異なる部分があり、面積の算出や権利関係の確認には使用できません。



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12月2日 千葉地方法務局佐倉支局

製品部

(A3判をA4判に縮小した)

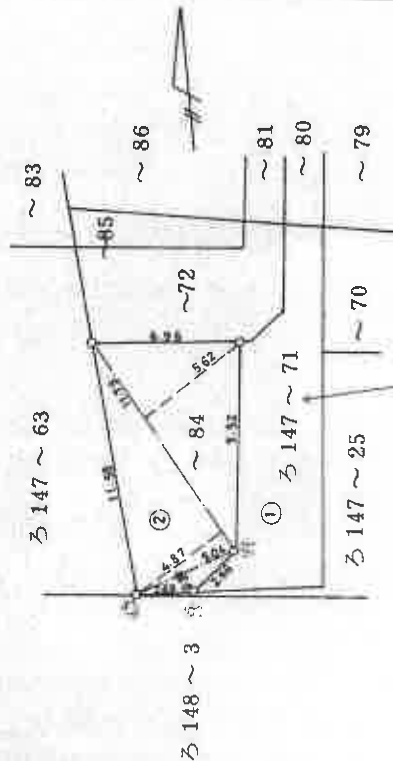
新3147-71

地 番 147-71, -84

土地の所在

市街人印

地積測量



物件 1

面積計算表

$$\begin{array}{r} \textcircled{2} \text{ } 147 \sim 84 \\ 11.79 \times (4.87 + 5.62) = 123.6771 \\ 5.04 \times 0.90 = 4.5360 \\ \hline \text{計} = 128.2131 \\ \frac{1}{2} = 64.10 m^2 \end{array}$$

殘地面積計算表

$$\textcircled{1} 3147 \sim 71$$

研究費の種類	
研究費の金額	
研究費の用途	

作者

57年12月15日(作製)

人 類 學

縮尺 250

250

(千葉土地家屋調査士会用紙)

57. 12. 17

登記年月日：昭和57年12月7日

179589

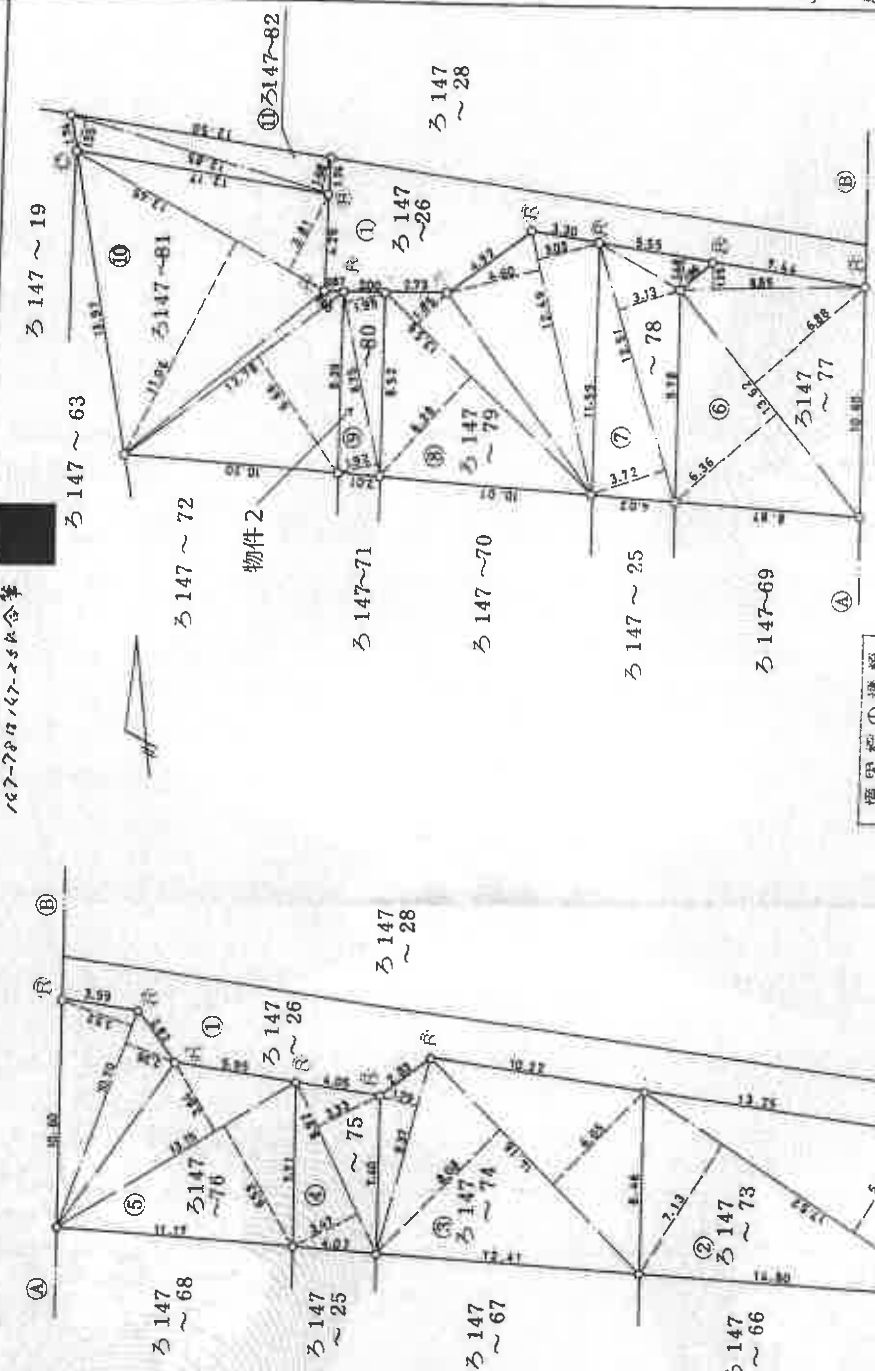
147-26-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82

地積測量

地番

土地の所在

千葉県八千代市八千代多賀見野



境界線の種類	
境界線	境界線
境界線	境界線
境界線	境界線

境界線の種類	
境界線	境界線
境界線	境界線
境界線	境界線

縮尺 = 1 / 250

作製者

申請人

57年12月 4日(作製)

縮尺 1/250

(千葉県地籍調査士会印)

請求番号：25-6

(1/2)

(A 3判をA 4判に縮小した)

登記年月日：昭和57年12月7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6年12月2日 千葉地方法務局佐倉支局

登記官

(12 枚目)

請求番号：25-6

(2/2)

(A 3判をA 4判に縮小した)

179590

1枚目と同様

地番	ろ147～26,～73 ないし～82
土地の所在	千葉県八街市八軒字多賀見野

面積計
地積測

面積計算表

②ろ147～73 $17.52 \times (7.13 + 5.48) = 220.9272$ $7.73 \times 1.33 = 10.2809$ 計 = 231.2081 $\frac{1}{2} = 115.60 \text{ m}^2$	面積計算表 ⑦ろ147～78 $12.51 \times (3.72 + 3.13) = 85.6935$ $5.55 \times 1.48 = 8.2140$ 計 = 93.9075 $\frac{1}{2} = 46.95 \text{ m}^2$
③ろ147～74 $14.16 \times (8.08 + 6.05) = 200.0808$ $9.37 \times 1.79 = 16.7723$ 計 = 216.8531 $\frac{1}{2} = 108.42 \text{ m}^2$	⑧ろ147～79 $13.56 \times (6.28 + 1.85) = 110.2428$ $12.49 \times (4.60 + 3.03) = 95.2987$ 計 = 205.5415 $\frac{1}{2} = 102.77 \text{ m}^2$
④ろ147～75 $8.92 \times (3.47 + 3.33) = 60.6560$ $\frac{1}{2} = 30.32 \text{ m}^2$	⑨ろ147～80 $8.75 \times (1.92 + 1.95) = 33.8625$ $\frac{1}{2} = 16.93 \text{ m}^2$
⑤ろ147～76 $13.15 \times (3.84 + 6.53) = 136.3655$ $10.70 \times (3.52 + 2.36) = 62.9160$ 計 = 199.2815 $\frac{1}{2} = 99.64 \text{ m}^2$	⑩ろ147～81 $12.78 \times (6.68 + 0.53) = 92.1438$ $13.45 \times (11.06 + 3.81) = 200.0015$ 計 = 292.1453 $\frac{1}{2} = 146.07 \text{ m}^2$
⑥ろ147～77 $13.62 \times (6.36 + 6.88) = 180.3288$ $8.85 \times 1.25 = 11.0625$ 計 = 191.3913 $\frac{1}{2} = 95.69 \text{ m}^2$	⑪ろ147～82 $12.85 \times (1.55 + 1.68) = 41.5055$ $\frac{1}{2} = 20.75 \text{ m}^2$

残地面積計算表

①ろ147～26
 $973.47 \text{ m}^2 - 783.14 \text{ m}^2 = 190.33 \text{ m}^2$

作製者

申請人

昭和57年12月(日付欄)

縮尺

(千葉県国土建設課調査士多用紙)

57. 12. 7

登記年月日：平成5年12月3日

令和6年12月2日 千葉地方裁判所佐倉支部

登記官

請求番号：25-2

310087

地積測量図

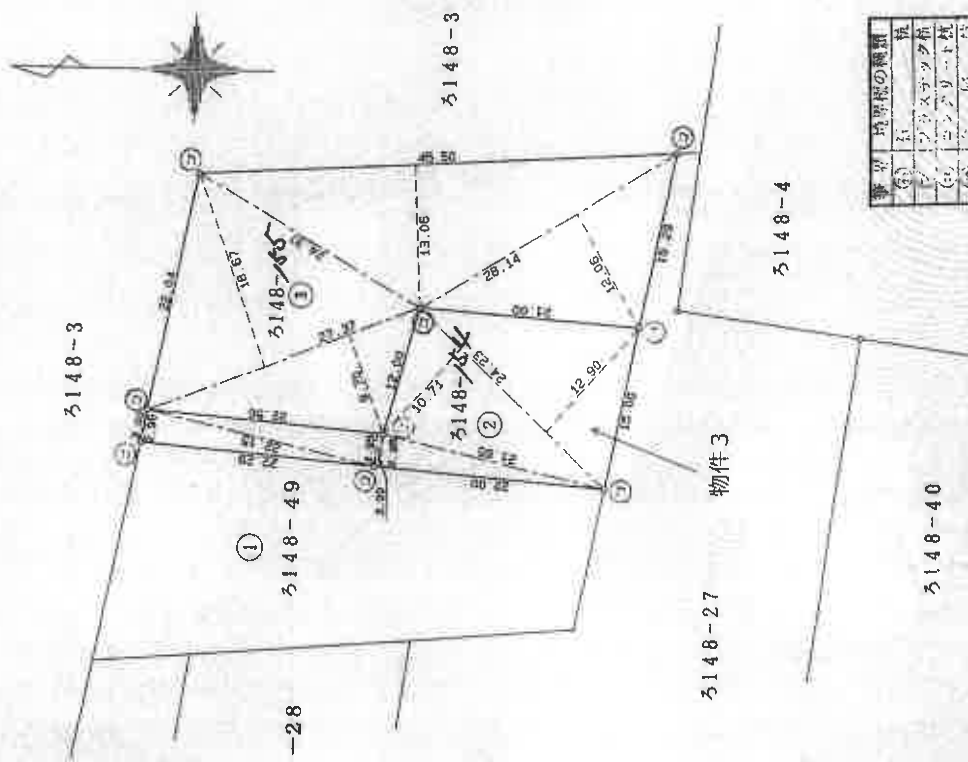
地番 3148-49-55
土地の所在 八街市八街字多賀見野

三斜求積表

地番 NO.	② 3148-49-55	底辺	高さ	積算面積
		22.00	2.95	64.9000
		22.50	2.95	66.3750
		22.29	2.98	66.4242
		24.23	10.71	259.5033
		24.23	12.90	312.8670
			積算面積	769.7695
			地積	384.88475

地番 NO.	③ 3148-49-55	底辺	高さ	積算面積
		28.14	12.06	339.3684
		45.50	13.06	594.2300
		27.37	18.67	510.9979
		27.37	9.70	265.4890
			積算面積	1710.0853
			地積	855.04265

地番 公積	① 3148-49	底辺	高さ	積算面積
		1983.6000		1239.92740
			地積	743.67260



事項	境界線の種類
(1)	境界線
(2)	境界線
(3)	境界線
(4)	境界線
(5)	境界線
(6)	境界線
(7)	境界線
(8)	境界線
(9)	境界線
(10)	境界線
(11)	境界線
(12)	境界線
(13)	境界線
(14)	境界線
(15)	境界線
(16)	境界線
(17)	境界線
(18)	境界線
(19)	境界線
(20)	境界線
(21)	境界線
(22)	境界線
(23)	境界線
(24)	境界線
(25)	境界線
(26)	境界線
(27)	境界線
(28)	境界線
(29)	境界線
(30)	境界線
(31)	境界線
(32)	境界線
(33)	境界線
(34)	境界線
(35)	境界線
(36)	境界線
(37)	境界線
(38)	境界線
(39)	境界線
(40)	境界線
(41)	境界線
(42)	境界線
(43)	境界線
(44)	境界線
(45)	境界線
(46)	境界線
(47)	境界線
(48)	境界線
(49)	境界線
(50)	境界線
(51)	境界線
(52)	境界線
(53)	境界線
(54)	境界線
(55)	境界線
(56)	境界線
(57)	境界線
(58)	境界線
(59)	境界線
(60)	境界線
(61)	境界線
(62)	境界線
(63)	境界線
(64)	境界線
(65)	境界線
(66)	境界線
(67)	境界線
(68)	境界線
(69)	境界線
(70)	境界線
(71)	境界線
(72)	境界線
(73)	境界線
(74)	境界線
(75)	境界線
(76)	境界線
(77)	境界線
(78)	境界線
(79)	境界線
(80)	境界線
(81)	境界線
(82)	境界線
(83)	境界線
(84)	境界線
(85)	境界線
(86)	境界線
(87)	境界線
(88)	境界線
(89)	境界線
(90)	境界線
(91)	境界線
(92)	境界線
(93)	境界線
(94)	境界線
(95)	境界線
(96)	境界線
(97)	境界線
(98)	境界線
(99)	境界線
(100)	境界線

作製者

平成 5 年 12 月 1 日 (作製)

申請人

縮尺 500

(千葉土地家屋調査士会館)

(A3判をA4判に縮小した)

登記年月日：平成7年4月27日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年12月2日 千葉地方裁判所佐倉支局

登記官

(14 枚目)

124009

各 階 平 面 図

家屋番号
ろ148-154

建物の所在
八街市八街字多賀見野ろ148番地154

建 物 図 面
各 階 平 面 図

1 階 平 面 図



1階求積表			
0.91	×	1.82	= 1.6562
9.10	×	6.37	= 57.9670
0.91	×	2.73	= 2.4843
計			62.1075
総積			62.10㎡

2 階 平 面 図



2階求積表			
9.10	×	3.64	= 33.1240
総積			33.12㎡



ろ148-3

ろ148-49

ろ148-155

②

ろ148-154

①

③

④

⑤

⑥

⑦

⑧

⑨

⑩

⑪

⑫

⑬

⑭

⑮

⑯

⑰

⑱

⑲

⑳

㉑

㉒

㉓

㉔

㉕

㉖

㉗

㉘

㉙

㉚

㉛

㉜

㉝

㉞

㉟

㊱

㊲

㊳

㊴

㊵

㊶

㊷

㊸

㊹

㊺

㊻

㊼

㊽

㊾

㊿

㉑

㉒

㉓

㉔

㉕

㉖

㉗

㉘

㉙

㉚

㉛

㉜

㉝

㉞

㉟

㊱

㊲

㊳

㊴

㊵

㊶

㊷

㊸

㊹

㊺

㊻

㊼

㊽

㊾

㊿

㉑

㉒

㉓

㉔

㉕

㉖

㉗

㉘

㉙

㉚

㉛

㉜

㉝

㉞

㉟

㊱

㊲

㊳

㊴

㊵

㊶

㊷

㊸

㊹

㊺

㊻

㊼

㊽

㊾

㊿

㉑

㉒

㉓

㉔

㉕

㉖

㉗

㉘

㉙

㉚

㉛

㉜

㉝

㉞

㉟

㊱

㊲

㊳

㊴

㊵

㊶

㊷

㊸

㊹

㊺

㊻

㊼

㊽

㊾

㊿

㉑

㉒

㉓

㉔

㉕

㉖

㉗

㉘

㉙

㉚

㉛

㉜

㉝

㉞

㉟

㊱

㊲

㊳

㊴

㊵

㊶

㊷

㊸

㊹

㊺

㊻

㊼

㊽

㊾

㊿

㉑

㉒

㉓

㉔

㉕

㉖

㉗

㉘

㉙

㉚

㉛

㉜

㉝

㉞

㉟

㊱

㊲

㊳

㊴

㊵

㊶

㊷

㊸

㊹

㊺

㊻

㊼

㊽

㊾

㊿

㉑

㉒

㉓

㉔

㉕

㉖

㉗

㉘

㉙

㉚

㉛

㉜

㉝

㉞

㉟

㊱

㊲

㊳

㊴

㊵

㊶

㊷

㊸

㊹

㊺

㊻

㊼

㊽

㊾

㊿

㉑

㉒

㉓

㉔

㉕

㉖

㉗

㉘

㉙

㉚

㉛

㉜

㉝

㉞

㉟

㊱

㊲

㊳

㊴

㊵

㊶

㊷

㊸

㊹

㊺

㊻

㊼

㊽

㊾

㊿

㉑

㉒

㉓

㉔

㉕

㉖

㉗

㉘

㉙

㉚

㉛

㉜

㉝

㉞

㉟

㊱

㊲

㊳

㊴

㊵

㊶

㊷

㊸

㊹

㊺

㊻

㊼

㊽

㊾

㊿

㉑

㉒

㉓

㉔

㉕

㉖

㉗

㉘

㉙

㉚

㉛

㉜

㉝

㉞

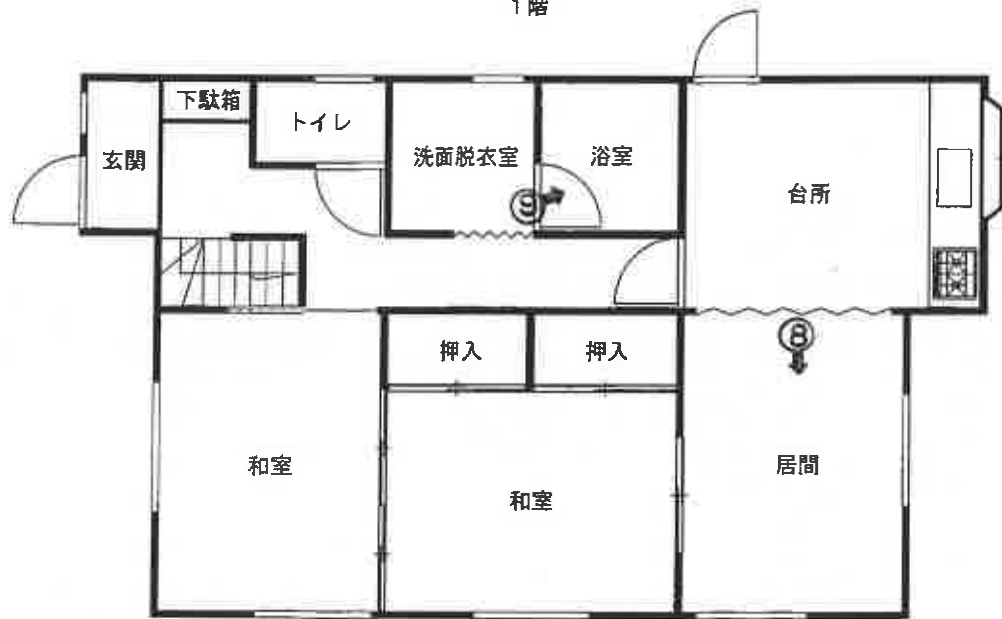
㉟

㊱

㊲

㊳

1 階



2 階



評価人作成

(注) ♂は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(15 枚目)

建物間取図



物件4

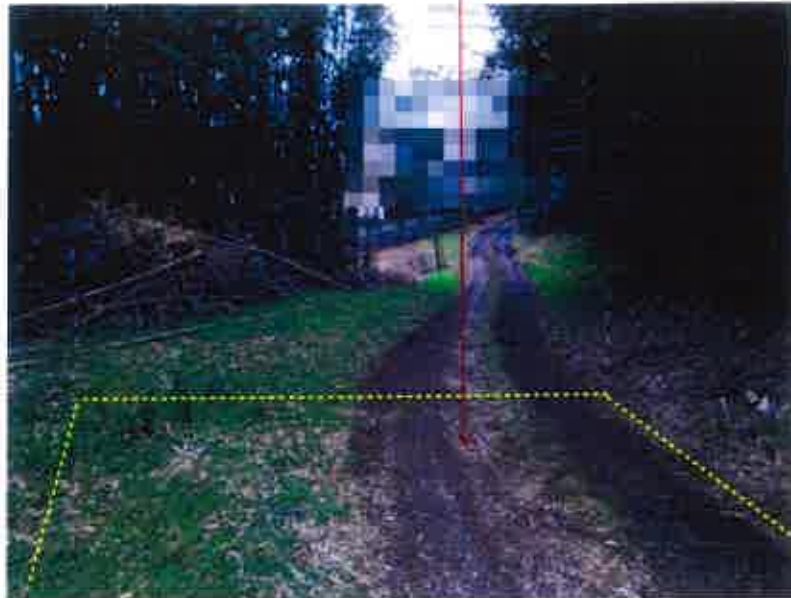
物件3



(黄色破線は概ね推認される範囲を示したに留まる。以下、同)

物件3







令和6年(ケ)第496号
令和7年3月14日 現地調査
令和7年3月20日 評価
第6-166号 発行番号
令和7年3月21日 提出日

千葉地方裁判所
民事第4部御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
村上兼三

第1 評価額

一括価格	
金1,370,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金50,000円
物件2(土地)	金10,000円
物件3(土地)	金860,000円
物件4(建物)	金450,000円

- ①一括価格は、物件1～4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3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 公衆用道路
2	物件目録記載のとおり		地目 公衆用道路
3	物件目録記載のとおり		
4	物件目録記載のとおり		未実施 (住居表示未実施区域)
番 号	特 記 事 項		
3	無道路地であり，原則的に，再建築が不可能な物件である。 現場で見分したところ，経年相応の損耗(襖の破れ，畳の傷があるなど)の他に，幾つかの損傷等を確認した。		
4			

現況欄に記載のない事項については，ほぼ登記記載と同じ。

物 件 目 録

1 所 在 八街市八街字多賀見野
地 番 ろ147番71
地 目 雑種地
地 積 59平方メートル

所有者 A

2 所 在 八街市八街字多賀見野
地 番 ろ147番80
地 目 雑種地
地 積 16平方メートル

所有者 A

3 所 在 八街市八街字多賀見野
地 番 ろ148番154
地 目 宅地
地 積 384.88平方メートル

所有者 A

4 所 在 八街市八街字多賀見野ろ148番地154
家屋 番号 ろ148番154
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 62.10平方メートル
2階 33.12平方メートル



物 件 目 録

所有者 B

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）

位 置 ・ 交 通	J R総武本線「榎戸駅」の南方，道路距離約1.5 kmに位置する。 (附属資料の位置図を参照して下さい)	
付 近 の 状 況	周囲は林や畑に囲まれた，一般住宅や作業所も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	非線引き都市計画区域 指定のない地域 指定：60% 指定：200% 建築基準法第22条の指定区域 特になし
画 地 条 件 (物件3)	形状（不整形），地勢（平坦），接道方位（－），間口（約3.0 m）， 奥行（約44.3 m），地積（384.88㎡ ほぼ登記記録数量と同じ である…特記事項①参照）	
接面道路の状況 (物件3)	物件3は，建築基準法上の道路に，直接接面していない。最寄りの道路 は，物件2が北側で接する私道(地番ろ147番26・28の土地)で， 物件3との間には，物件1・2の他に，地番ろ147番25，ろ148 番3の土地(第三者の所有)が介在している。特記事項③④を参照。 幅員（約4.5 m），連続性（行き止まり），舗装（有），歩道（無）， 側溝（有），高低差(物件2と等高に接する)	
	建築基準法上の種類	第42条第1項第5号 指定日：1982年11月20日 指定番号：54—17
接面道路の状況	セットバック	必要なし
	再建築の可否	原則的には不可であるが，一定の要件を 満たせば，可能である(特記事項③を参照)

土地の利用状況等	物件 1・2 物件 3 公衆用道路として利用されている。 物件 4 の敷地及び庭等として利用されている。 隣地は山林、農地である。
供給処理施設	上水道：なし(敷地内までの引き込みを基準に、引き込みがある場合を「あり」とし、無い場合を「なし」とした。以下同様である。) ガス配管：なし 下水道：なし
土壌汚染等	①役所調査・現地調査等により土壌汚染が存在する兆候は認められなかった。 ②現地調査により現存する建物に関する以外に土地利用を著しく妨げる地下埋設物が存在する兆候は認められなかった。 ③八街市教育委員会社会教育課によれば、「対象地は、周知の埋蔵文化財包蔵地『多賀見野IV遺跡』に該当していますので、発掘の届出が必要になります」とのことである。
特記事項	①物件 3 には、千葉地方法務局佐倉支局備え付けの地積測量図が存在するものの、現地で確認したところ、附属資料 地積測量図写に赤塗りしている 1 箇所を除き、コンクリート杭を確認できなかった。よって、地積が、地積測量図どおりにあるかは不明であり、改めて、隣地の地主の立ち合いの下に、測量の専門家による測量が必要である。本件では、評価を行う必要性から、便宜上、登記記録数量を採用した。 ②物件 1・2 について、印旛土木事務所建築課によれば、「建築基準法上の道路には該当していません」とのことである。現況は、幅約 2.0 m～4.0 m の舗装済みの通路として利用されている。 千葉地方法務局佐倉支局に、物件 1・2 の地積測量図が備え付けられているものの、作成時期はいずれも 57 年と古く、境界標も一部、記載されていないことから、地積は、地積測量図どおりであるかは不明である。よって、正確な地積を確定するためには、隣地の地主の立ち合いの下に、測量の専門家による測量が必要である。 本件では、評価を行う必要性から、便宜上、登記記録数量を採用した。 ③物件 3 と、最寄りの道路である私道との間には、物件 1・2 の他に、第三者の所有である、地番 147 番 25、148 番 3 の土地が介在しており、物件 3 は、直接、建築基準法上の道路に接道していない。 よって、物件 4 の再建築が可能となるためには、建築基準法第 43 条第 1 項の接道要件を満たす必要がある。

特 記 事 項	④現地で確認すると、A・Bは日常的に、地番ろ147番25，ろ148番3を通行しているものと思われ、買受人も当該地を通行する必要がある。 なお、地番八街ろ148番3の土地(地域森林計画民有林に指定されている)の一部については、宅地に入る通路として使用することについての承諾書を、平成5年12月に、当時の所有者と取り交わしている。 ⑤八街市水道課によれば、「物件3の周囲には、水道の本管は敷設されていません。ただし、物件1の北側にある私道に本管(150ミリ)が埋設されていますので、物件3の前面まで延長してくることによって、引き込みは可能となります。給水申込金や延長に伴う費用などは、申請者の負担となります」とのことである。 ⑥Aによれば、「井戸を使用しているが、定期的な水質検査は受けていません」とのことであり、井戸水が水道法の水質基準に適合しているかは不明である。また、この井戸は、東側隣地(地番ろ148番155の土地で、Aの所有)にも跨って存在している可能性がある。 ⑦本件は、浄化槽を利用しており、稼働の良否をAに確認すると、「不具合なく、作動しています。排水は西側隣地(地番ろ148番28，49などの土地で、Aの所有)に流しています」とのことである。
---------	---

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7年4月14日新築 約30年 約0年
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 サイディング クロス、左官仕上げなど 合板など フローリング、畳、タイル、クッションフロアシートなど 電気、井戸、個別浄化槽、LPガス —
床面積(現況)	第3 目的物件記載のとおりであり、床面積は95.22㎡である。	

現況用途等	現況用途 間取り	居宅 4DK（別添間取図を参照）
品等	普通である。	
保守管理の状態	やや劣っている。	
建物の利用状況	Bが居宅として利用し占有している。	
特記事項	①建築確認：平成6年6月23日 印公第31号 完了検査：完了検査：記載がなく、受けているかは、不明である。 建築確認申請は、地番八街ろ148番154，148番3，147番71，147番80（いずれも、当時の地番）の4筆で、行われている。 ②使用された建築資材，建築時期等から判断するとアスベストが使用されている可能性はあるが，外観から飛散している箇所は見受けられず，通常の使用に問題はないと思われる。 ③洗面脱衣室・浴室等を調査したがシロアリの存在を確認できなかった。 Aによれば，「シロアリを室内で見かけたことはない」とのことである。 しかし，床下調査を行ったわけでもなく，シロアリ対策を施しているか否かを確認したところ，「特に対策は行っていない」とのことであるので，蟻害の可能性も否定はできない。 ④Aによれば，「床の傾きは特に感じない」とのことであり，評価人によるビー玉を用いた調査でも，傾いている様子は見受けられなかった。 ⑤Bによる陳述が，以下のとおりあった。 ・雨漏りはない。 ・トイレの水洗が水漏れする。 ・洗面の蛇口の閉まりが悪い。 ⑥現場で見分したところ，経年相応の損耗(襖の破れ，畳の傷があるなど)の他に，以下の損傷等を確認した。 ○1階の廊下の床は，歩くとフカフカする。 ○2階の廊下の壁にいくつか，亀裂を生じている箇所がある。 ○2階の廊下の窓付近には，「結露によるシミ（A談）」が認められる。 ○室内で犬を2匹飼っており，壁に引っ掻き傷が複数，見受けられる。 ○壁クロスに，タバコによる黄ばみが生じている箇所がある。 ○トイレの壁クロスに，黒カビが発生している。	

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 ア (円/㎡)	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	16,700	0.10	59	—	99,000
2	16,700	0.10	16	—	27,000
3	16,700	0.38	384.88	0.90	2,198,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（八街・県－3）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 15,400\text{円}/\text{㎡} & \times 99.2/100 & \times 100/103 & \times 100/89 & = 16,700\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：画地条件等を考慮した。

◇地 域 格 差：街路，交通接近，環境，行政的条件の格差等を考慮した。

標準画地は，近隣地域において，土地の概況（間口，奥行，規模等）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

イ 個別格差：物件1・2 通路(建築基準法上の道路ではない)である－90%
物件3 不整形地－17%・無道路地－40%・周知の埋蔵文化財包蔵地－5%・道路との位置関係－15%・規模大－5%
 の相乗積により求めた。

ウ 地積：登記記録数量を採用した。

エ 建付減価：建物の取壊し及びアスベスト除去に関する費用等を考慮した。

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	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
4	170,000	95.22	0.03	486,000

ウ 現価率：築後経過年数約30年，経済的残存耐用年数約0年，残価率5%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率} \ast) \\ &= 0.05 \times (1 - 0.40) = 0.03\end{aligned}$$

P8特記事項⑤⑥等により観察減価法による減価率を40％と査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に，土地については土地利用権等価格を控除し，建物については土地利用権等価格を加算し，さらに競売市場修正等を施して，次のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ＝ウ
3	2,198,000	0.20	使用借権	440,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し，その割合を0.20と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評価額 (円) (1万円未満四捨五入) (7±イ)×ウ×エ×オ
1	99,000	—	—	0.70	70%	50,000
2	27,000	—	—	0.70	70%	10,000
3	2,198,000	-440,000	—	0.70	70%	860,000
4	486,000	+440,000	—	0.70	70%	450,000
一括価格 (合計)						1,370,000

ウ 占有減価修正：修正の必要は特にない。

エ 市場性修正：①無道路地であり，原則的に再建築が不可能な物件は，市場性が劣ること
②蟻害の可能性も否定はできないこと③本件建物は，完了検査を受けておらず，建築基準法等の諸法令に適合しているかは不明であること④物件1～3の地積は，いずれも，地積測量図が正しいものとして採用したこと⑤井戸水が水道法の水質基準を満たしているかは不明であること⑥他人地を通行する必要があること⑦ライフラインの問題(浄化槽の排水先の確保や井戸の越境の可能性)があること等を考慮して査定した。

オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考資料

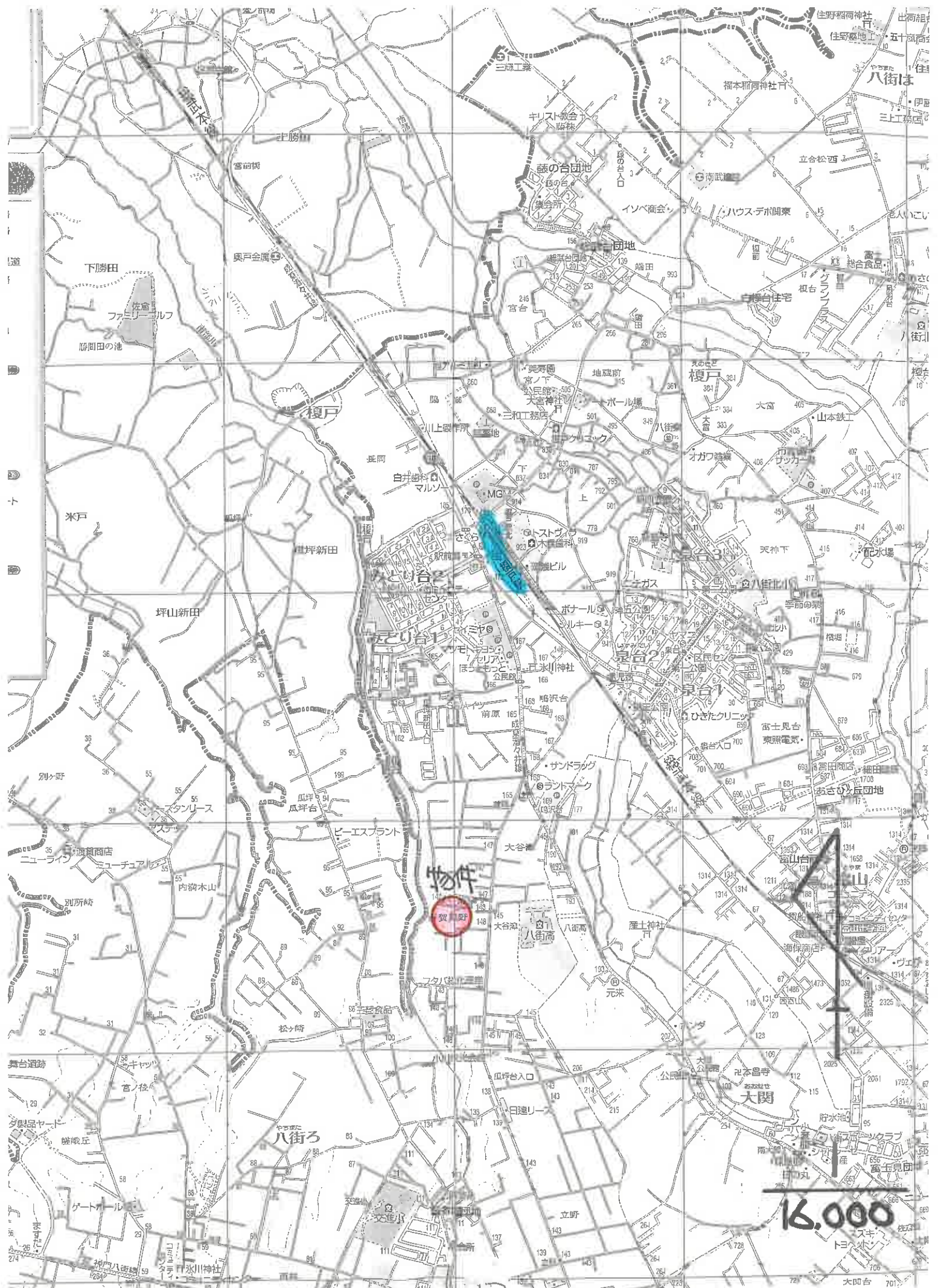
基準地価格（八街・県-3）

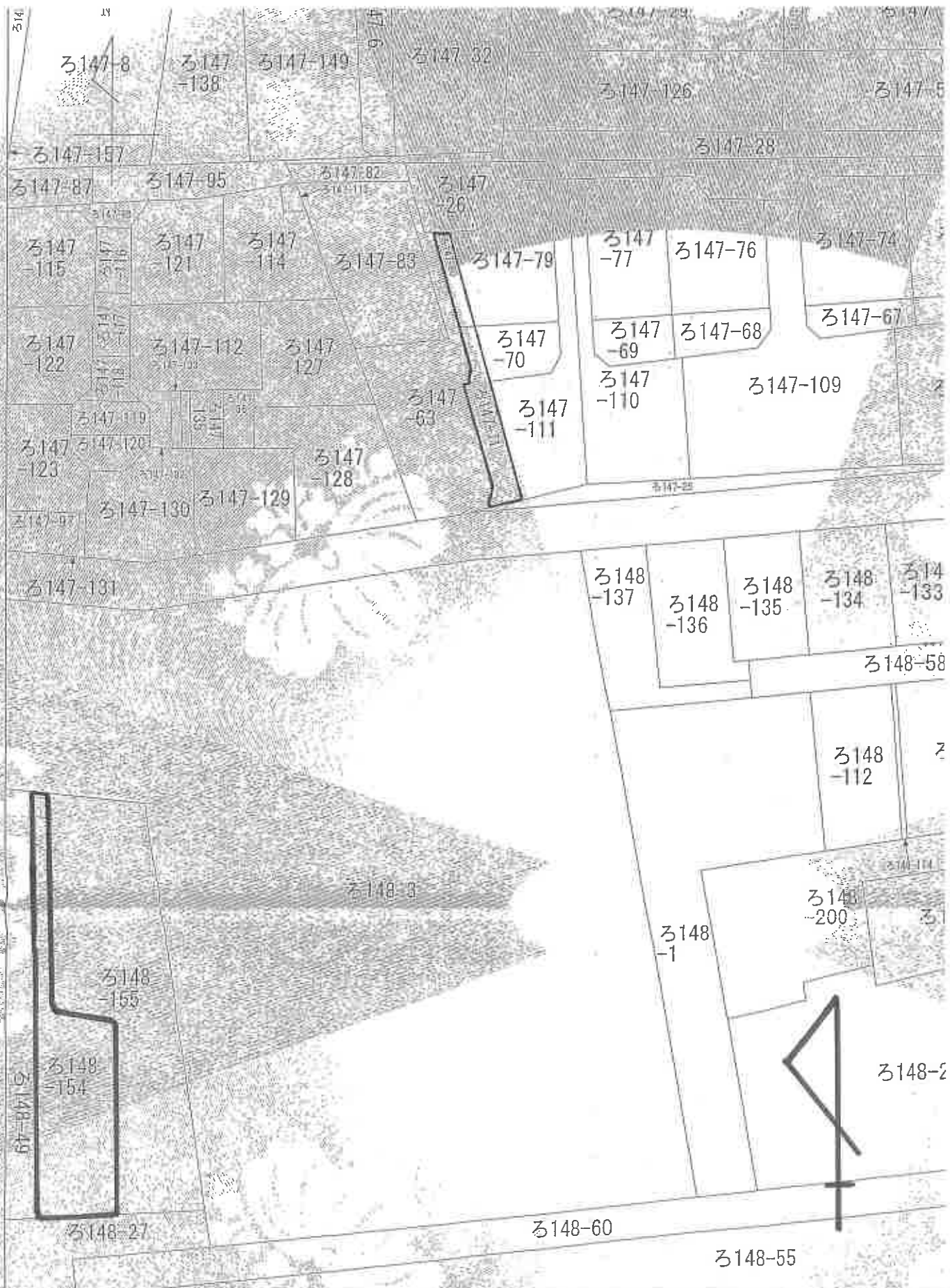
所 在	八街市八街字長者堀ろ111番201外
価 格	15,400円/㎡
位 置	JR総武本線「榎戸駅」の南方，2.8kmに位置する
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	130㎡
供給処理施設	なし
接 面 街 路	東側4.5m私道
用 途 指 定 等	非線引き都市計画区域，指定のない地域 [建蔽率60%，容積率200%]
地 域 の 概 要	中小規模の住宅が建ち並ぶ郊外の戸建住宅地域

第7 附属資料

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

以 上





(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用いられる図面であり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

600

地址所在



5148.3

面積計算表

$$\begin{aligned} \textcircled{2} & \text{ } \lesssim 147 \sim 84 \\ & 11.79 \times (4.87 + 5.62) = 123.6771 \\ & 5.04 \times 0.90 = 4.5360 \\ & \text{計} = 128.2131 \\ & \frac{1}{2} = 64.10 \text{ } m^2 \end{aligned}$$

殘地區預計明年

① $\overline{147 \sim 71}$
 $123 \cdot 56 \cdot m^2 - 64 \cdot 10 \cdot m = 59 \cdot 10 \cdot m$



景福寺

2012年12月15日 星期四

11

四

250

左四面はBC判とAG判に横断(反)

179580

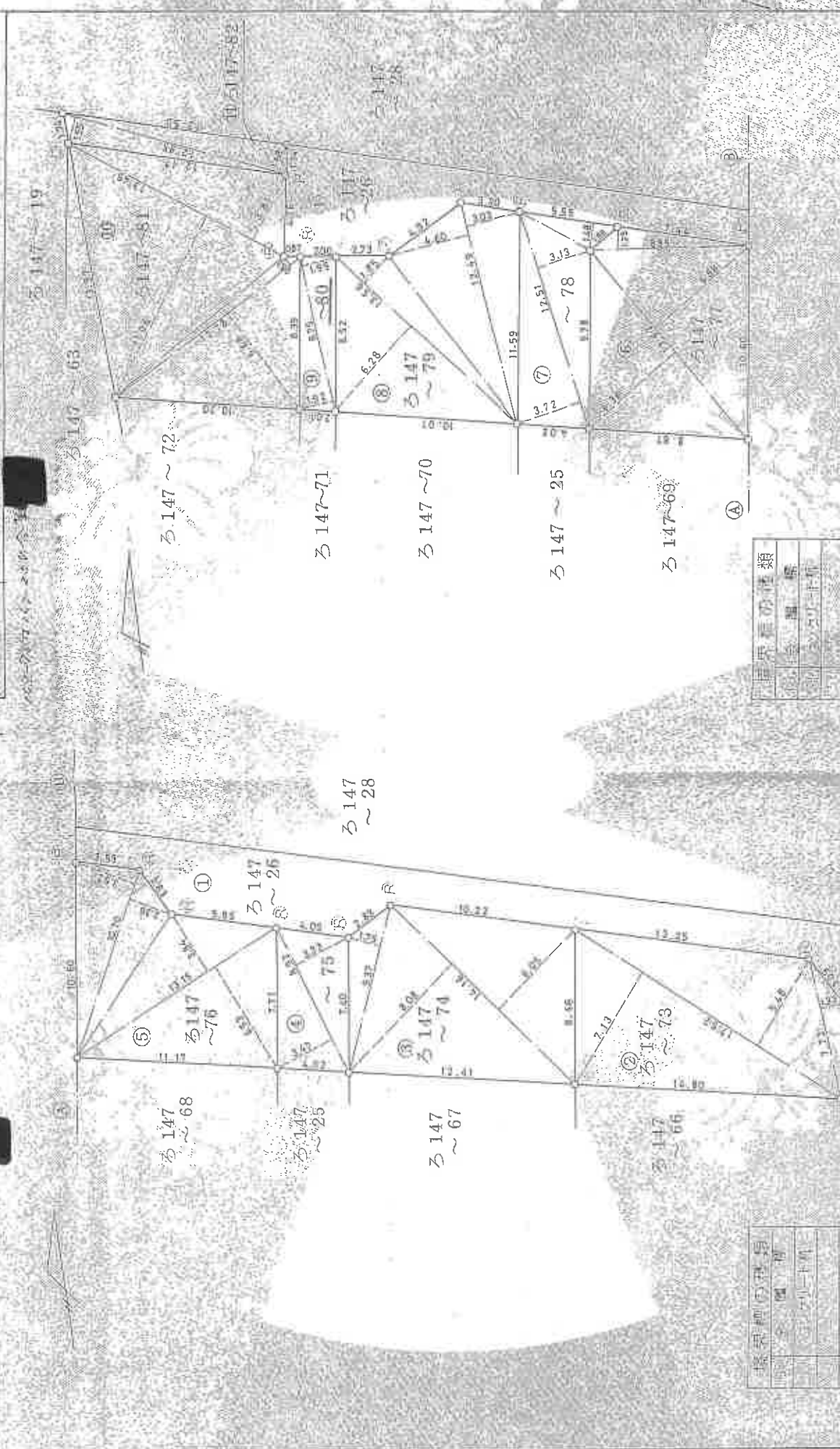
179580-7-26-73-74-75-77-79-80-82

地積測量

土地の所在

土地の所在

土地の所在



境界線の種類
境界線の種類
境界線の種類
境界線の種類

境界線の種類
境界線の種類
境界線の種類
境界線の種類

本図面は B4 冊 5 A9 冊 に補正した

2/2

地 価 調 査

東京都八王子市

土地の所在

地 区 界 限

地 区 界 限

地 区 界 限

地 区 界 限

地 区 界 限

面積計算表

- ② 147 ~ 78
- 12.52X(7.13+5.48) = 220.9212
 7.73 X 1.33 = 10.2809
 計 = 231.2021
 1/2 = 115.6011
- ③ 147 ~ 74
- 14.16X(8.08+6.05) = 201.6808
 9.37 X 1.79 = 16.7723
 計 = 218.4531
 1/2 = 109.2265
- ④ 147 ~ 75
- 8.92X(3.47+3.33) = 60.6560
 1/2 = 30.3280
- ⑤ 147 ~ 76
- 13.15X(3.84+6.53) = 136.3655
 10.70X(3.52+2.36) = 62.9160
 計 = 199.2815
 1/2 = 99.6407
- ⑥ 147 ~ 77
- 13.62X(6.36+6.88) = 180.3288
 8.85 X 1.25 = 11.0625
 計 = 191.3913
 1/2 = 95.6956
- ⑦ 147 ~ 80
- 8.75X(1.92+1.95) = 33.8475
 1/2 = 16.9237
- ⑧ 147 ~ 81
- 12.78X(6.68+0.53) = 92.1435
 13.45X(11.06+3.81) = 210.0015
 計 = 302.1450
 1/2 = 151.0725
- ⑨ 147 ~ 82
- 12.85X(1.55+1.68) = 41.3455
 1/2 = 20.6727

残地面積計算表

- ① 147 ~ 26
- 973.47 - 115.60 = 857.87

注 記

1957年12月4日現在

申請人

備考

本図面はB4号とA4号に添付した

登記年月日：平成5年12月3日

310087

地番 3148-35

土地の所在 八街市八街字多賀見野

地積測量図

三 equal 求積表

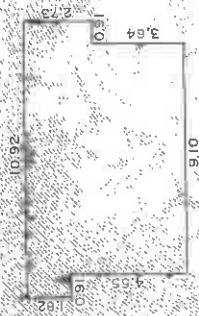
地番	NO.	面積 (㎡)	倍面積	面積 (㎡)
	1	2.95	2.95	64.9000
	2	2.95	2.95	66.3750
	3	2.95	2.95	66.4242
	4	10.71	10.71	259.5033
	5	12.80	12.80	312.5670
	6	769.7695	769.7695	384.88475
	7	384	384	384

地番	NO.	面積 (㎡)	倍面積	面積 (㎡)
	1	28.14	12.06	339.3684
	2	45.50	13.06	594.2300
	3	27.37	18.67	510.9979
	4	27.37	9.70	265.4890
	5	1710.0853	1710.0853	855.04265
	6	855	855	855

地番	NO.	面積 (㎡)	倍面積	面積 (㎡)
	1	1239.92740	1239.92740	1239.92740
	2	743.67260	743.67260	743.67260
	3	743	743	743

本図面はBATEAから移した

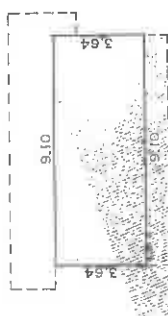
家屋番号 ち148-154
建物の別荘 八街市八街字多賀見野多148番地154



1階床面積表

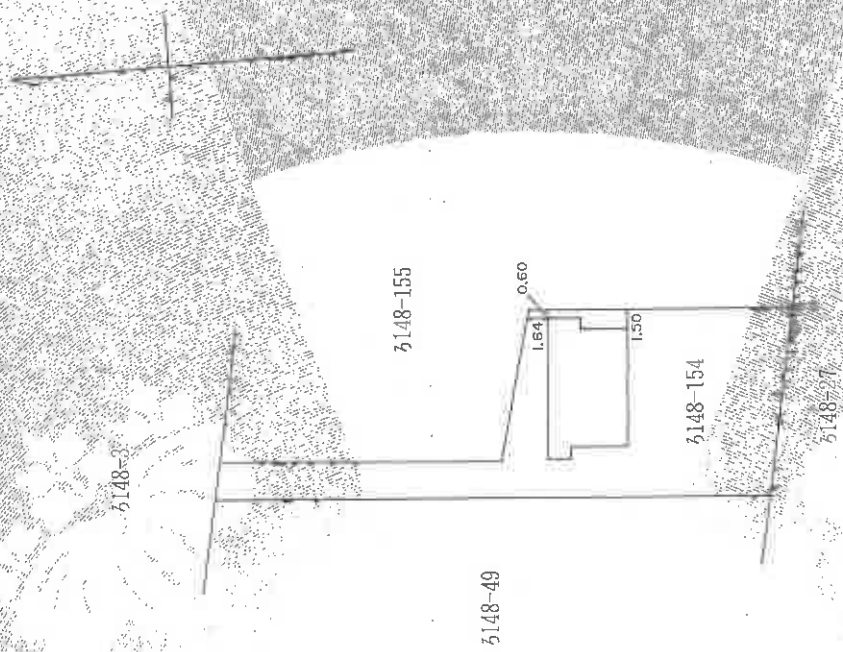
0.91	×	1.82	=	1.6562
9.10	×	5.37	=	57.9670
0.91	×	2.73	=	2.4843
計				62.1075

床面積 62.10㎡



2階床面積表

9.10	×	3.64	=	33.1240
和				33.12㎡



作業者	申請人	縮尺 1/500
-----	-----	----------

1 階



2 階

