

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 及 川 真 一

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 場 所	令和 7年 8月27日 午前 9時30分 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7年 9月10日、午前10時00分 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せん。
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）
1～3	1,840,000 1,472,000	一括	368,000	31,505	0
1	820,000				
2	10,000				
3	1,010,000				



物 件 目 録

1 所 在 八街市八街字松林
地 番 い 3 8 7 番 7 2
地 目 宅地
地 積 1 8 1 . 5 5 平方メートル

所有者 A

2 所 在 八街市八街字松林
地 番 い 3 8 7 番 2 9
地 目 雑種地
地 積 1 2 7 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 1 2 7 9 5 分の 5 0 0

3 所 在 八街市八街字松林い 3 8 7 番地 7 2
家屋 番号 い 3 8 7 番 7 2
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 6 6 . 2 4 平方メートル
2 階 5 0 . 5 1 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 9 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 ～ 3】

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

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】

本件土地は、売却対象外の土地（地番い 3 8 7 番 7 5，所有者 A）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 八街市八街字松林
 地 番 い 3 8 7 番 7 2
 地 目 宅地
 地 積 1 8 1 . 5 5 平方メートル

所有者 A

2 所 在 八街市八街字松林
 地 番 い 3 8 7 番 2 9
 地 目 雑種地
 地 積 1 2 7 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 1 2 7 9 5 分の 5 0 0

3 所 在 八街市八街字松林い 3 8 7 番地 7 2
 家屋 番号 い 3 8 7 番 7 2
 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 6 6 . 2 4 平方メートル
 2 階 5 0 . 5 1 平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第25号
令和7年3月4日受理
令和7年4月14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 八街市八街字松林
 地 番 い 3 8 7 番 7 2
 地 目 宅地
 地 積 1 8 1 . 5 5 平方メートル
 所有者 A

- 2 所 在 八街市八街字松林
 地 番 い 3 8 7 番 2 9
 地 目 雑種地
 地 積 1 2 7 平方メートル
 共有者 A 持分 1 2 7 9 5 分の 5 0 0

- 3 所 在 八街市八街字松林い 3 8 7 番地 7 2
 家屋 番号 い 3 8 7 番 7 2
 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 6 6 . 2 4 平方メートル
 2 階 5 0 . 5 1 平方メートル
 所有者 A



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、2			
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☒ 公衆用道路（物件 2） ☐ （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 3			
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異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅（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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■隣家居住者	本建物は2、3年前から空家になっています。それまでは所有者が夫婦で住んでいました。

(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を含む公衆用道路に面する不整形の平坦な土地で、本建物の敷地となっている。公衆用道路に面する本土地の南西側角地点に境界杭が存在した。公衆用道路及び後記目的外土地に面する部分を除き、本土地の周囲にはブロック、フェンスが施されており、本土地の範囲を確認することは容易である。
- 2 本土地南西側部分は本件所有者の所有する下記土地（以下、便宜上「目的外土地」という）と一体となっており、当該部分はコンクリート敷きの駐車スペース、浄化槽用地となっている。

所在 八街市八街字松林

地番 い387番75

地目 宅地

地積 4.44㎡

- 3 本土地の北東側角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。
- 4 本土地の北西側部分に井戸ポンプが存在する。

第3 物件2について

本土地は物件1の土地に面する公衆用道路となっている。

第4 物件3について

- 1 次の本建物における状況、東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センター提出の電気供給契約照会に対する回答書及び「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、表札は掲げられていなかった。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) 本建物内に所有者宛ての郵便物が複数存在した。
 - (2) 本建物内に令和2年3月1日の新聞が存在した。
 - (3) 本建物内には家財道具、日用雑貨等が散乱した状態となっており、それらは現に使用の状況は窺えず、人の居住する実態は認められなかった。
- 2 1階廊下及びLDKにビー玉を置いたところ、1階廊下は北方向に、LDKは南西方向に転がった。本建物は傾きを生じている可能性がある。
- 3 1、2階の和室の天井が破損している。特に2階和室の天井板は垂れ下がった状態となっている。内壁クロスに亀裂が見受けられる。本建物は長期間空家の状態だったと思われ、カビ臭がする。
- 4 本建物の屋根に太陽熱温水器が設置されている。作動の可否については不明である。

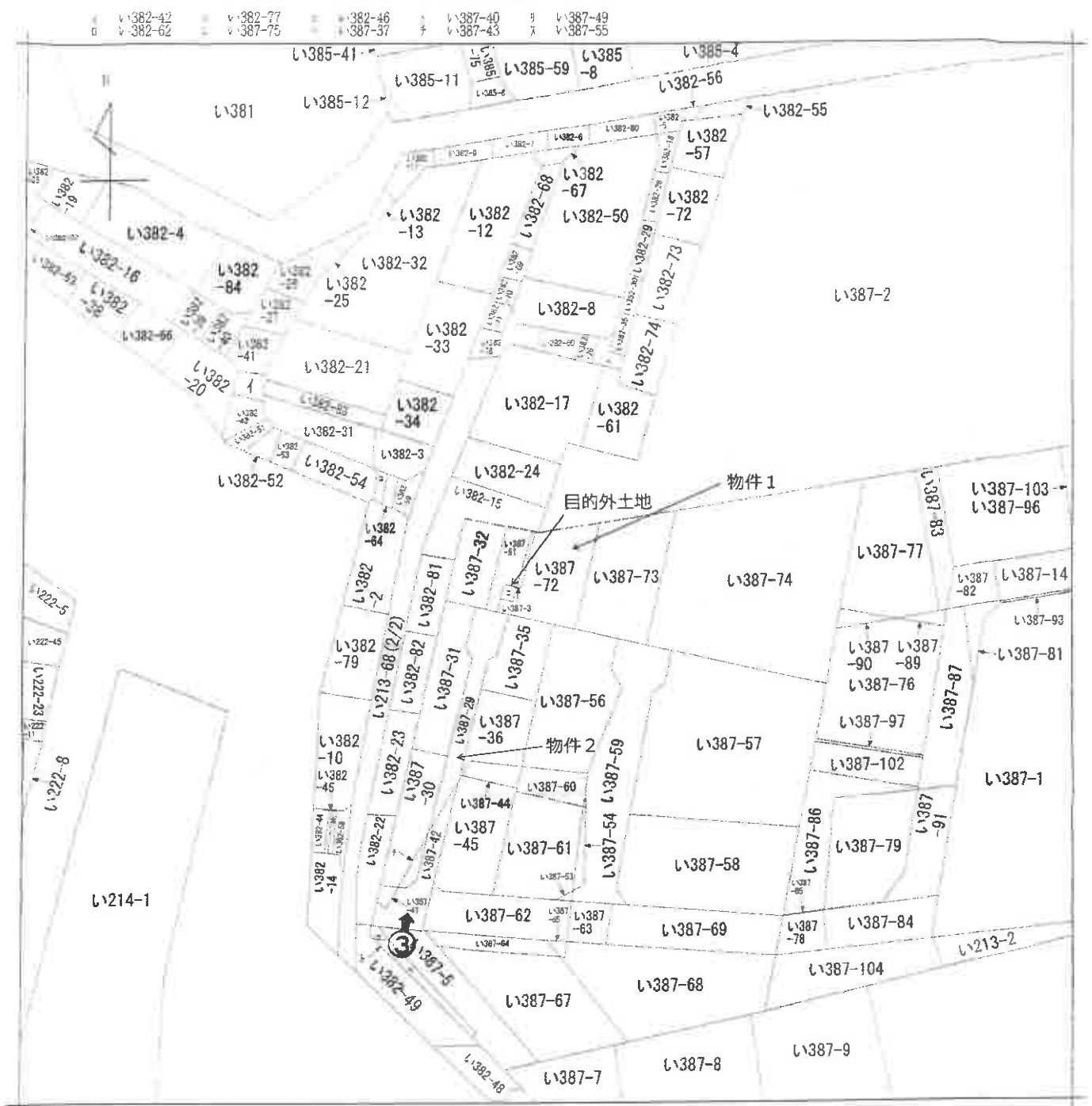
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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3月6日（木） 16：13－16：56	物件所在地 執行官室	物件調査、写真撮影 隣家居住者に面談、占有関係聴取 千葉地方法務局佐倉支局に対し、目的外土地の不動産登記記録全部事項証明書、地積測量図送付嘱託
7年3月7日（金）	執行官室	東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センターに対し、電気供給契約照会書送付
7年3月11日（火）	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 所有者に対し、占有関係照会書送付
7年3月14日（金） 11：20－11：46	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影
7年3月17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3月19日（水）	執行官室	東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センターから上記照会に対する回答書到着
(特記事項) ■ 令和7年3月14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

請求部分	所在地				八街市八街字松林				地番		い387番72	
出力縮尺	1/600		精度区分	座標系又は記号	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	昭和48年1月				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7年1月7日

千葉地方法務局佐倉支局

地図整理番号: M12680

登記官

(6 枚目)

(1/1)

登記年月日：平成1年7月3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7年1月7日 千葉地方方法務局佐倉支局 登記官

(7 枚目)

290846

三斜求積表

地番 NO.③	底 い 387 ~ 72	辺 さ	高 さ	積 値
	16.37 x	9.29 =		152.0275
	16.23 x	8.78 =		140.2017
	8.55 x	2.39 =		20.4345
	12.96 x	2.22 =		28.7712
	2.23 x	0.61 =		1.3603
	12.89 x	2.71 =		34.9319
	3.67 x	2.51 =		9.2117
	3.67 x	1.67 =		6.1289
		面 積		363.1175
		面 積		181.55875
		面 積		181.55 m ²

地番 NO.③	底 い 387 ~ 73	辺 さ	高 さ	積 値
	17.44 x	5.63 =		98.1872
	20.12 x	9.19 =		184.9028
	20.12 x	3.92 =		78.8704
		面 積		361.9604
		面 積		180.98020
		面 積		180.98 m ²

地番 NO.④	底 い 387 ~ 74	辺 さ	高 さ	積 値
	24.00 x	12.90 =		309.6000
	23.37 x	10.64 =		248.6568
		面 積		558.2568
		面 積		279.12840
		面 積		279.12 m ²

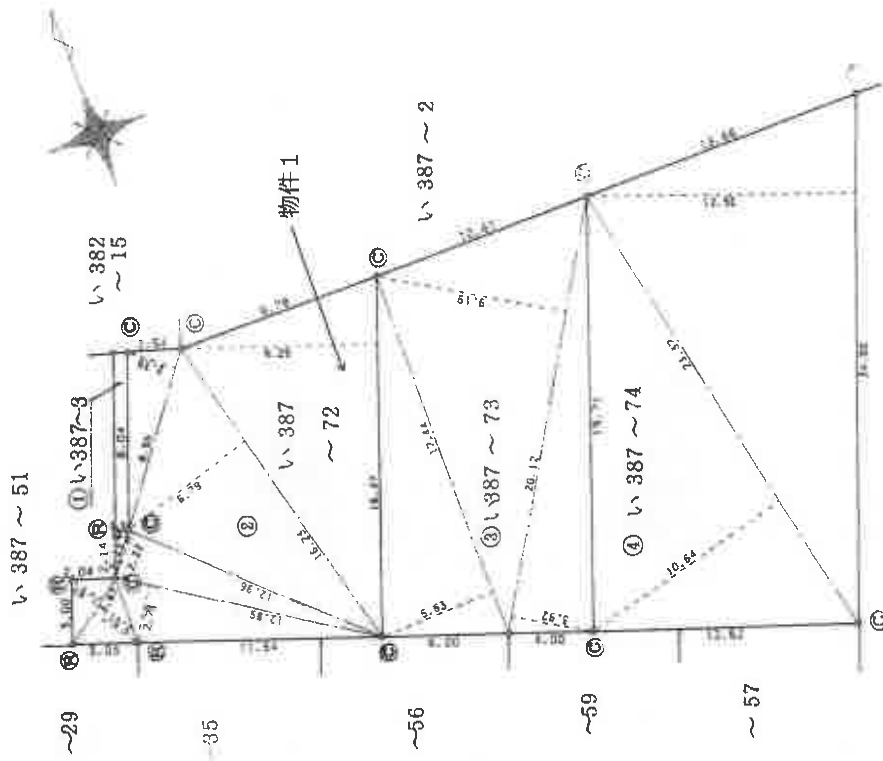
残地面積計算表

① 残地番 公 道	い 387 ~ 3 557.096573	総 計 残 地 積
		641.66735
		15.42922
		15.42 m ²

地 積 測 量 図

地 番
い 387 ~ 3, ~ 72
~ 73, ~ 74

土地の所在
千葉県八街町八街字松林



③ コンクリート杭
④ 金 属 杭

作 製 者

成 立 年 月 日
平成 元 年 7 月 1 日 作製

申 請 人

縮 尺
1/250

(千葉県地家屋調査士会所属)

登記年月日：昭和61年12月2日

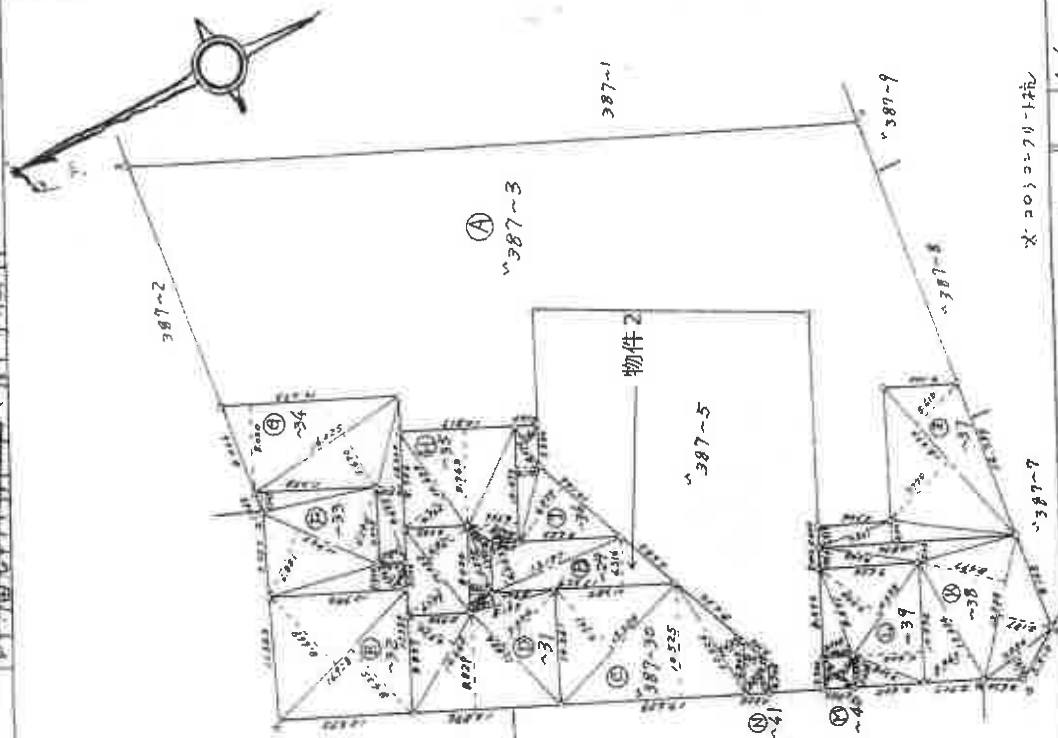
290829

新い387-3-29~-32,-35~-37,-40,-41

地積測量図 1/3

地番
い387-3-
387-29~387-41

土地の所在
印旛郡印旛町、新字松林



申請人

縮尺
1/500

61年11月29日作製

作製者

(千葉土地家屋調査士会館)

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7年1月7日 千葉地方裁判所佐倉支部

登記官

(8 枚目)

地図整理番号：M12679

(1/3)

(A 3判をA 4判に縮小した)

290830

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7年1月7日 千葉地方裁判所佐倉支部 登記官

土地測量図
土地積測量図

1. 敷目と面積

地番 387-29 387-30 387-31 387-32 387-33 387-34 387-35 387-36 387-37 387-38 387-39 387-40 387-41 387-42 387-43 387-44 387-45 387-46 387-47 387-48 387-49 387-50 387-51 387-52 387-53 387-54 387-55 387-56 387-57 387-58 387-59 387-60 387-61 387-62 387-63 387-64 387-65 387-66 387-67 387-68 387-69 387-70 387-71 387-72 387-73 387-74 387-75 387-76 387-77 387-78 387-79 387-80 387-81 387-82 387-83 387-84 387-85 387-86 387-87 387-88 387-89 387-90 387-91 387-92 387-93 387-94 387-95 387-96 387-97 387-98 387-99 387-100

土地の所在
千葉県八街市八街

地番	底辺	高さ	積算面積
(F) 387-33	3.536	1.768	6.251648
	12.990	2.500	32.475000
	11.967	6.851	81.985917
	11.967	6.290	75.272430
	11.358	1.747	19.842426
		積算面積	215.827421
		地積	107.9137105
		地積	107.91 m ²

地番	底辺	高さ	積算面積
(G) 387-34	7.433	2.354	17.497282
	15.000	2.513	37.695000
	16.025	5.670	90.861750
	16.653	8.000	133.224000
		積算面積	279.278032
		地積	139.6390160
		地積	139.63 m ²

地番	底辺	高さ	積算面積
(H) 387-35	5.058	0.949	4.800042
	10.477	4.746	49.723842
	10.659	4.962	52.889958
	10.817	8.743	94.573031
		積算面積	201.986873
		地積	100.9934365
		地積	100.99 m ²

地番	底辺	高さ	積算面積
(I) 387-36	10.144	6.520	66.138880
	10.477	2.172	22.750044
	4.227	1.850	7.819950
		積算面積	96.714874
		地積	48.3574370
		地積	48.35 m ²

地番	底辺	高さ	積算面積
(J) 387-37	18.373	5.410	99.397930
	18.373	7.770	142.758210
	18.836	2.000	37.672000
	7.221	1.918	13.849878
		積算面積	293.678018
		地積	146.8390090
		地積	146.83 m ²

地番	底辺	高さ	積算面積
(B) 387-29	10.052	4.797	48.219444
	10.052	4.821	48.460692
	8.020	1.993	15.983560
	4.575	1.373	6.27475
	13.197	4.243	55.994871
	17.329	4.514	78.223106
		積算面積	255.909448
		地積	127.9547240
		地積	127.95 m ²

地番	底辺	高さ	積算面積
(C) 387-30	15.525	7.741	120.179025
	17.629	10.525	185.545225
	12.224	2.433	29.740992
		積算面積	335.465242
		地積	167.7326210
		地積	167.73 m ²

地番	底辺	高さ	積算面積
(D) 387-31	10.665	4.970	53.005050
	13.896	8.829	122.687784
	11.856	7.074	83.869344
	8.133	1.285	10.450905
		積算面積	270.013083
		地積	135.0065415
		地積	135.00 m ²

地番	底辺	高さ	積算面積
(E) 387-32	16.928	8.435	142.787880
	16.928	8.669	146.748832
		積算面積	289.536712
		地積	144.7682560
		地積	144.76 m ²

作製者

申請人

縮尺

昭和61年11月24日作製

(千葉土地家屋調査士会印)

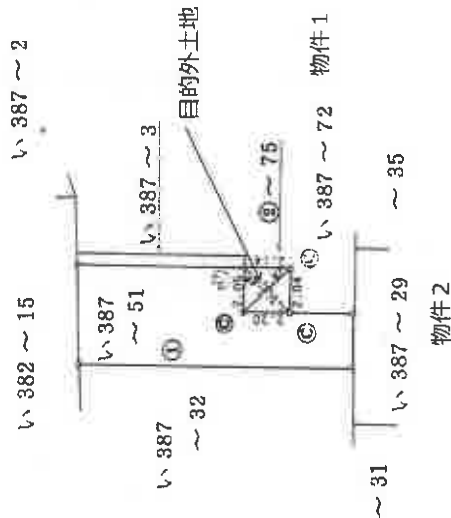
登記年月日：平成2年3月15日

290847

地積測量図

地番 い387~51, ~75

土地の所在 千葉県八街市八街字松林



三斜求積表

地番 NO.	い387~75	底辺 長さ	高さ	面積
	2.97 x 1.48	2.97	1.48	4.3956
	2.97 x 1.51	2.97	1.51	4.4847
				8.8803
				4.44015
				4.44

残地面積計算表

地番 公簿	い387-51 53.242518	総計 残地	面積
			4.44015
			48.80237
			48.80

コンクリート敷

作製者

申請人

縮尺 250

2年3月12日(作製)

(千葉県地家屋調査士会用紙)

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7年3月10日 千葉県地方税務局佐倉支局

登記官

登記年月日：平成24年4月17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7年1月7日 千葉県地方税務局佐倉支局

登記官

(1 1 枚目)

122966各階平面図

家屋番号 い387番72

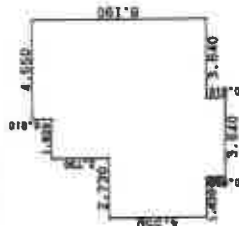
建物図面

建物の所在 印旛郡八幡町八幡字松林い387番地72

1 階

求積表
 $2.730 \times 4.550 = 12.4215$
 $3.840 \times 0.910 = 3.5124$
 $6.370 \times 7.280 = 46.3736$
 $4.550 \times 0.910 = 4.1405$
合 計 66.2480

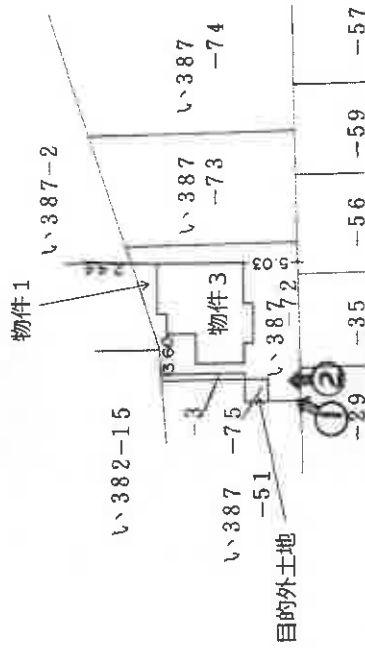
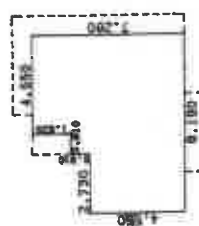
床面積 66.24 m^2



2 階

求積表
 $2.730 \times 4.550 = 12.4215$
 $5.480 \times 5.480 = 29.9184$
 $4.550 \times 1.820 = 8.2810$
合 計 50.5141

床面積 50.51 m^2



作製者
作年月日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

地図整理番号：M12677

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(A3判をA4判に縮小した)



1階



2階

(注) ♂は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

間 取 図
(評価人作成)



い385番75

物件1



物件2を含む公衆用道路



4



5



天井の破損

6



(14 枚目)

令和 7 年（ケ）第 25 号
令和7年3月14日 現地調査
令和7年3月21日 評 価
第 K-0181 号 発行番号
令和7年3月25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

宮崎 浩夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,840,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 820,000 円
物件2 (土地)	金 10,000 円
物件3 (建物)	金 1,010,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却(民事執行法第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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件価格は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	物件目録記載のとおり。		同 左
2	物件目録記載のとおり。		地目:公衆用道路
3	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		
1～3	特になし		

物 件 目 録

- 1 所 在 八街市八街字松林
 地 番 い 3 8 7 番 7 2
 地 目 宅地
 地 積 1 8 1 . 5 5 平方メートル
 所有者 A

- 2 所 在 八街市八街字松林
 地 番 い 3 8 7 番 2 9
 地 目 雑種地
 地 積 1 2 7 平方メートル
 共有者 A 持分 1 2 7 9 5 分の 5 0 0

- 3 所 在 八街市八街字松林 い 3 8 7 番地 7 2
 家屋 番号 い 3 8 7 番 7 2
 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 6 6 . 2 4 平方メートル
 2 階 5 0 . 5 1 平方メートル
 所有者 A



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）・2）

位 置 ・ 交 通	JR総武本線「八街駅」の南西方・道路距離約3.8km 最寄バス停「勢田入口」の北西方・約670m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	市内の中心市街地からは距離のある県道千葉八街横芝線背後の周囲には農地(畑)等が多い中に戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 — 指定 60 % 指定 200 % — 建築基準法第22条及び第23条指定区域
画 地 条 件	【物件1】 形状（やや不整形）、地勢（概ね平坦）、接面方位（南西）、 間口（約 3 m）、奥行（約 13.2 m）、 地積（181.55 m ² （登記とほぼ同じ））	
接面道路の状況	【物件1】 南西側 私道、幅員（特記事項3参照）、連続性（行き止まり）、 舗装（有）、歩道（無）、側溝（有）、高低差（特記事項2参照）	
	建築基準法上の種類	42条1項5号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	【物件1】 物件3建物の敷地及び駐車スペースとして利用されている。 【物件2】 他の带状地と一帯となって、私道敷きの一部として利用されている。 【隣接地】 北東側は未利用の更地、その他周囲一帯は戸建住宅地。	
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 ガ ス 配 管 なし 下 水 道 なし	

土 壤 汚 染 等	1. 対象地周辺は、昭和58年撮影の航空写真からはもともと農地(畑)であった公算が高く、その後、当該敷地が宅地造成された後、物件3が建築され現在に至っているものと推測される。 2. 土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 3. 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。 4. 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	1. 対象地(物件1)については、南西側の接道部分を除き周囲の隣接地との境界部分についてはフェンスブロック等により囲われており、地積測量図等と照合して概ねの範囲を把握することができた。 ただし、そのうちの南西側で私道に接道する長方形部分(約3m×約5.2m)は物件1の一部とその北側の債務者所有の件外土地(い387-75, 4.44㎡)とが一体となって地下に浄化槽のある駐車スペースとなっており、建物の敷地とは別個にフェンスブロック等により囲われている。(なお、階段により物件3建物の敷地への行き来は可能) 2. 対象地のうち、南西側の駐車スペース部分は道路とほぼ等高であるが、その他の建物の敷地部分は私道よりは約70cm前後高い。 そして、その敷地部分を基準に考えると、周囲の隣接地とは概ね等高であるが、北西側隣接地(い382-15)は対象地よりも約80cm前後低い。 3. 物件2もその一部を構成する対象地の南西側で接面する私道は、位置指定道路(指定日:昭和61年11月22日, 指定番号:第42-24号)であり、幅員4.5～6.0m, 延長は53.35mである。 なお、対象地が接面する部分はその行き止まり部分の転回広場(半径4m)に該当する。 4. 対象地(物件1)の北東端にはスチール製の物置が1台設置されているが、定着性がないので、動産と判断した。

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

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 2 年 3 月 12 日新築 約 35 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 ビニールクロス, じゅらく壁等 ビニールクロス, プリント合板等 フローリング, 畳敷き, CF等 洗面台, キッチン, 浴室, 水洗トイレ等 (電気, 井戸水, 浄化槽, プロパンガス) —	
床 面 積（ 現 況 ）	床面積	1階 66.24 m ² 2階 50.51 m ² 延べ 116.75 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間取り	居宅 5LDK（別添間取図参照）	
品 等	普通		
保 守 管 理 の 状 態	築35年経過した老朽化した建物であり、建物の外部・内部とも汚れ・小傷・変色等経年相応の減耗が認められるほか、 1. 室内全ての部屋がカビの匂いが充満している。 2. 1階の廊下は北方へ、LDは南西方へ等建物内部で変則的に傾きを感じる。 3. 1階廊下はふわふわしている。 4. 雨漏りが原因と思われるが、1階と2階の南東側和室の天井のボードがそれぞれ垂れ下がり、特に2階については内壁や畳がカビている。 以上より、保守管理の状態は劣る。		
建 物 の 利 用 状 況	本件建物は、債務者兼所有者が空き家の状態で占有し所有しているものと認められる。		

特記事項	1. 建築確認:平成2年1月19日付 印公第240号 なお,完了検査は受けていない。 2. 本建物の建築時期等から,石綿(アスベスト)含有資材が使用されている蓋然性は否定できないが,飛散性は低く通常使用上は問題ないものと推定される。 3. 屋根には太陽熱温水器が設置されているが,その稼働状況等の詳細については不明である。
------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2(土地)

目的土地の建付地価格及び更地相当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	14,500	0.91	181.55	0.90	2,156,000

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 エ	更地相当価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
2	14,500	0.05	127	500 / 12795	4,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 (八街(県)ー3)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $15,400 \text{ 円/㎡} \times 99.2 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 102 \div 14,500 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 東道路 +3%

◇ 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 南西道路 +4%
 形状 -3%
 間口狭小 -10%
 $(104\% \times 97\% \times 90\% \div 91\%)$

物件 2 私道減価 -95%

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地の適応の状態を考慮した。

② 物件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
3	180,000	116.75	0.035	736,000

ウ 現価率

物件 番号	(1)耐用年数法(定額法)				(2)観察減価率	現価率 (1)(D)×(2)
	(A) 残価率	(B) 経済的残存 耐用年数	(C) 経過年数	(D) 定額法に よる現価率		
3	5%	0年	35年	0.050	▲ 30% (0.70)	0.035

(1) 耐用年数法(定額法):

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

(2) 観察減価率

建物の利用現況、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	2,156,000	0.40	法定地上権	862,000

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オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,156,000	-862,000		0.9	0.7	820,000
2	4,000	—		0.9	0.7	※ 10,000
2	736,000	+862,000	1.0	0.9	0.7	1,010,000
一 括 価 格 (合 計)						1,840,000

※10,000円に満たない場合には、10,000円に切り上げ。

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：フェンスブロック等で囲み一体として利用している地下に浄化槽のある駐車スペースの中に件外土地が介在していることによる市場性の限定を考慮した。

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

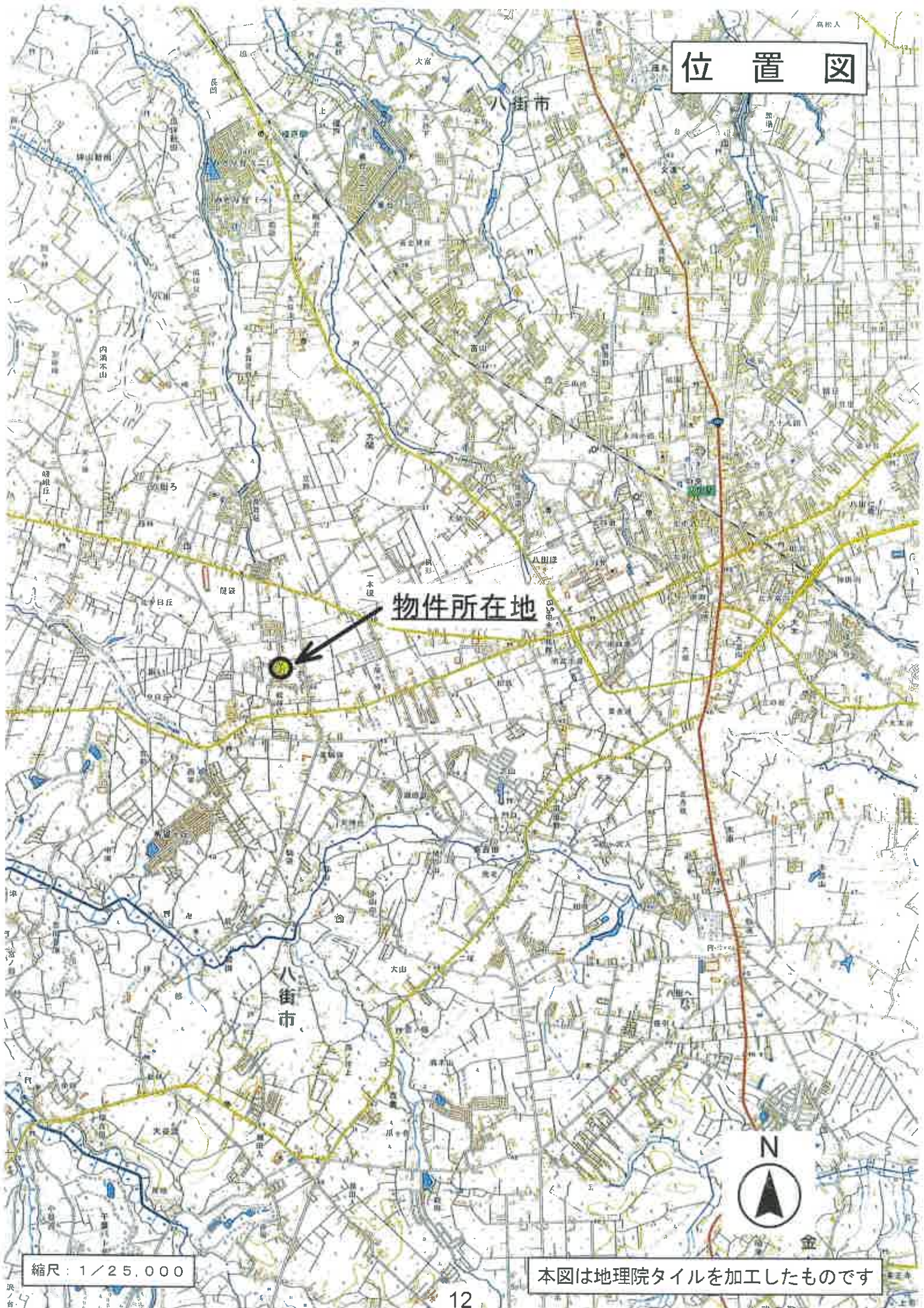
1 基準地価格	八街（県）－3
所 在	千葉県八街市八街字長者堀ろ111番201外
価 格	15,400円/㎡
位 置	J R総武本線「榎戸駅」の南方約2.8kmに位置する。
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	130㎡
供給処理施設	なし
接 面 街 路	東側 幅員約 4.5m 私道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域，用途無指定区域（建蔽率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要	中小規模の住宅が建ち並ぶ郊外の戸建住宅地域

第7 附属資料

- 1 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

位置図



物件所在地

N



金

縮尺：1/25,000

本図は地理院タイルを加工したものです

公 函 写



土地は国が所有したがる事業に、全面的支援が備え付けられるまでの間、これに代わりお国庫で工費を付け替えてくれる。これは、

八街

請出 部 分	所 在	発着地 有明橋北		地番 い387番29	
出 発 地	山形	建 設 費 別	車 間 費 別	積 込 費 別	神 戸 山 形 間 三 段 附 属 地 区
作 成 年 月 日	昭和45年1月				

これは地図に準ずる図面に描き、 $\frac{1}{2}$ と証明した書面である。

令和7年1月7日
千葉地方法務部法務官 印

地図整理番号：M12678

(1/2)

本件写しはA3版を
A4版に縮小したも
のです

圖書出版

$$\begin{array}{r} 6,387 - 3 = 72 \\ -73 = 74 \end{array}$$

卷之八



2000年12月

圖書分類

1950 44-38861-1

44

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです

陈·袁孝廉

15.42

1. 285

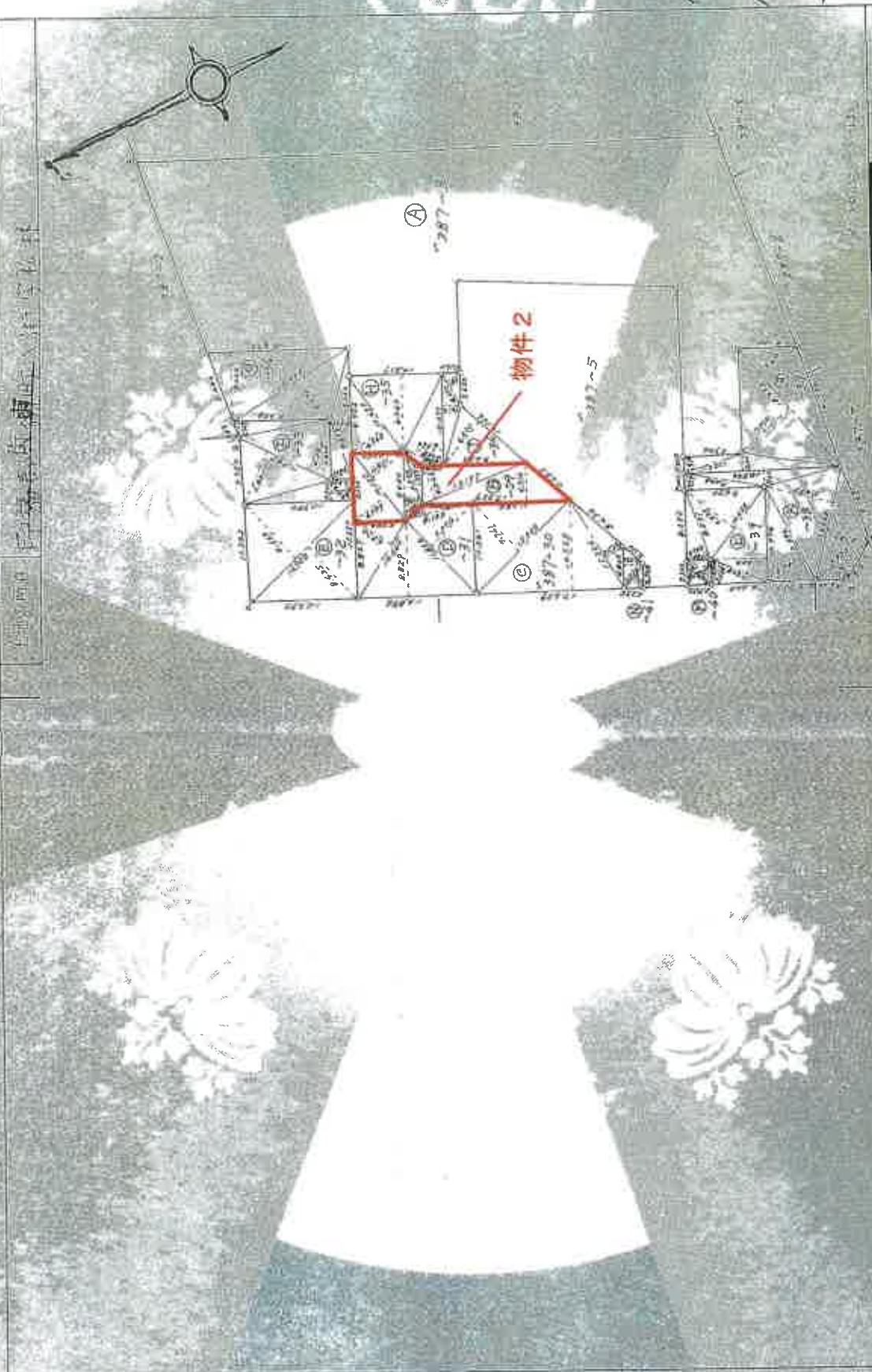
17.44 ×	面積	35.1872
20.12 ×	面積	184.8028
20.12 ×	面積	78.8704
	面積	361.9604
	面積	180.98020
	面積	180.98 m ²

387 ~ 74

辺	高	さ	積	面	積
24.00 ×	12.90 =		309.6000		
23.57 ×	10.64 =		248.6568		
		積	558.2568		
		積	279.12840		
		積	279.12	m ²	

登記年月日：昭和51年12月8日

878-08-28

~~3~~

三、

Figure 1

00:00

（一）溫氏急須（溫氏急須）

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです

地圖整理番号:M12679

290830

人放田之國權

(14) $397 - 29 = 368$

$$+ \text{HCO}_3^- \text{H}^+ \text{H}_2\text{O}$$

四庫全書

中國書畫函授大學

 $\frac{2}{3}$ [illegible]

地 點	日期	時 間	檢 查 人	檢 查 結 果
第一車	1957.12.24	15:13	王 建	19.49%
第二車	1957.12.24	15:13	王 建	37.69%
第三車	1957.12.24	15:13	王 建	50.86%
第四車	1957.12.24	15:13	王 建	13.22%
第五車	1957.12.24	15:13	王 建	27.28%
第六車	1957.12.24	15:13	王 建	139.63%
第七車	1957.12.24	15:13	王 建	139.3%

出 産 (H)	337-35	産 切	満 ち	倍 量 満
	5.058	0.949	4.80042	
	10.477	4.746	49.723842	
	10.659	4.662	52.869958	
	10.817	8.743	94.573031	
		倍 量 満	201.988773	
		倍 量 満	100.9934365	
		倍 量 満	100.99 m ²	

標高 (1)	587-36	位置	樹高	樹種
15.14	15.14	樹高	5.20	ササ
14.72	14.72	樹高	2.172	ササ
14.27	14.27	樹高	1.850	ササ
13.82	13.82	樹高	5.71	ササ
13.37	13.37	樹高	4.35	ササ
12.92	12.92	樹高	4.5	ササ

地產	17	382.37	正切	5.410	位	面	隔
			16.973	1.770	140.785	1	
			6.572	1.000	30.508		
			24.933	5.16	103.947		
			7.223	位	面	隔	
				1.3	5.813		
				1176	11.506		
				位	面	隔	

[illegible][illegible]

地番	(口) 387-31				
屋切	賃金	新田			
10.695	4,970	53.000			
13.896	8,829	15.883.891			
11.856	7,074	30.176.544			
9.133	1,295	11.453.427			
	借地料	32.425.424			
	敷地	11.000.000			
		43.425.424			

[illegible]

附錄

申通

□

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです

登記年月日：平成27年1月7日

これは図面に記録されている内容と一致しないものとして、
令和7年1月7日 土地登記簿に記録

122366 各階平面図

利用区分：い387-2

所在地：千葉県八千代市三軒が原い387-2番地7-1

建物図面

求積表	
3.730 × 4.550 =	12.4215
3.670 × 4.550 =	13.3335
3.670 × 3.810 =	13.9827
3.670 × 0.810 =	2.9721
合計	43.2108

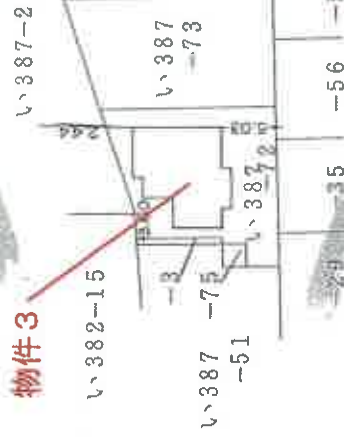
床面積 43.21^m2

求積表	
2.730 × 4.550 =	12.4215
3.460 × 4.550 =	15.7330
4.550 × 1.910 =	8.6905
合計	36.8450

床面積 36.84^m2



2階



縮尺 1/1500

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです



1 階



2 階

間 取 図
(評価人作成)