

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, 2	8, 290, 000 6, 632, 000	一括	1, 658, 000	71, 215	0
1	4, 170, 000				
2	4, 120, 000				



物 件 目 録

1 所 在 八千代市保品字郷
 地 番 773 番
 地 目 宅地
 地 積 1560.33 平方メートル

2 所 在 八千代市保品字郷 773 番地
 家屋 番号 91 番
 種 類 居宅
 構 造 木造草葺平家建
 床 面 積 172.89 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 約 165 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造草葺平家建
 床 面 積 26.44 平方メートル

(現況)

不存在

符 号 2
 種 類 物置



物 件 目 録

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 7 4 . 3 8 平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 鉄骨造鋼板葺平家建

床 面 積 約 3 6 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 鉄骨造鋼板葺平家建

床 面 積 約 4 5 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 14 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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

- ・ 主である建物につき、本件所有者が占有している。
- ・ 未登記附属建物 2 棟につき合同会社八千代ファームが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

隣地（地番 771 番, 772 番 1、772 番 2）との境界が不明確である。

【物件番号 1, 2】

売却基準価額は、物件番号 2 の建物の未登記附属建物 2 棟は建築確認等を行っておらずその遵法性に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 八千代市保品字郷
 地 番 773 番
 地 目 宅地
 地 積 1560.33 平方メートル

2 所 在 八千代市保品字郷773番地

家屋 番号 91 番

種 類 居宅

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 172.89 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約165 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 26.44 平方メートル

(現況)

不存在

符 号 2

種 類 物置



物 件 目 録

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 74.38 平方メートル

(現況)

不存在

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 鉄骨造鋼板葺平家建

床 面 積 約 36 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 鉄骨造鋼板葺平家建

床 面 積 約 45 平方メートル



令和6年（ヌ）第206号
令和6年11月14日受理
令和7年 3月25日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 佐 瀬 淳 司

（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 八千代市保品字郷
地 番 773 番
地 目 宅地
地 積 1560.33 平方メートル

2 所 在 八千代市保品字郷 773 番地

家屋 番号 91 番

種 類 居宅

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 172.89 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 26.44 平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 74.38 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	住居表示未実施		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（ ） ☐ （ ）		
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 上記の者が本土地上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	4 枚目「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件 2		
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 （ ☒ 主たる建物は以下のとおり ☒ 附属建物符号 1、2 は滅失） ☐ 種類： ☒ 構造：木造瓦葺平家建 ☒ 床面積：約 1 6 5 m ²		
物件目録にない附属建物	☐ ない 未登記附属建物 1 未登記附属建物 2 ☒ ある 種類：物置 種類：物置 構造：鉄骨造鋼板葺平家建 構造：鉄骨造鋼板葺平家建 床面積：約 3 6 m ² 床面積：約 4 5 m ²		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 1 建物所有者が主たる建物を居宅として使用している 2 未登記附属建物 1、2 をその他の者が物置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	4 枚目「その他の事項」記載のとおり		
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	☐ 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
 （ 2 枚目）

占有者及び占有権原 (物件2未登記附属建物1、2関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☒ 合同会社八千代ファーム ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 工場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 物置	
☒ 関係人(☒ 本件建物所有者兼合同会社八千代ファーム代表者)の陳述 / ☐ 提示文書 ()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和4年1月11日頃 (合同会社八千代ファーム設立時)	
最初の 契約等	契約日	令和4年1月11日頃	
	期間	令和4年1月11日頃～ ☐ 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 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	最初の契約: ☒ 所有者 ☐ その他の者 () 現在の契約: ☐ ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 合同会社八千代ファーム ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月 円 (毎月 日限り 月分支払) ☐ 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
(3 枚目)

そ の 他 の 事 項

■ 本土地（物件１）について

- 1 本土地は、物件２の建物（未登記附属建物１、２を含む）の敷地として使用されている。
- 2 市街化調整区域内にある。セットバック及び再建築の可否については、評価書を参照されたい。
- 3 北西側隣地（７７２番１、同番２、７７１番）との境界付近には樹木が繁茂し（写真番号④、⑤参照）、また、西側では認定外道路（赤道）に接しているものの、現況は道路形態はなく（写真番号⑥参照）、いずれの境界も不明瞭である。
- 4 物件２主たる建物の東端部分にプレハブ（基礎はなく動産であり、浴室として使用されている。）があり（写真番号③、④、⑦、⑪参照）、主たる建物の室内から出入りすることができる。
- 5 本土地の南東側に物置が３つあるが、いずれも基礎はなく動産と判断した（写真番号③、⑫及び土地建物位置関係図を参照）。
- 6 本土地の竿状部分に電柱が２本あり（写真番号②参照）、北西端に小祠がある。

■ 物件２主たる建物（本建物）について

- 1 債務者（所有者）の家族が病気のため西端和室及び北東部の和室には立ち入らなかった。
- 2 債務者（所有者）によれば、本建物は１００年以上前に建築されたとのことである。
- 3 床の沈みが全体的に見られた。
- 4 トイレ（小便器）が故障している。
- 5 西端の物入及びトイレ前の廊下の天井に雨漏り跡が見られた。
- 6 建物西端部の外廊下に繋がる扉が閉まらない。
- 7 本建物内で猫が１匹飼育されている。
- 8 洋室及びダイニングキッチン、間隔を開けて石で支えている状況に見える（写真番号⑬参照）。
- 9 債務者（所有者）によれば、本建物西端部の物入及びトイレ周辺で雨漏りがし、また、井戸水の水質検査をかなり前に実施したが、詳細は不明とのことである。

■ 登記上の物件２附属建物符号１、２について

- 1 債務者（所有者）によれば、登記上の附属建物符号１は約２０年前に、また、同附属建物符号２は約６年前にそれぞれ取り壊したとのことである。

■ 未登記附属建物１、２について

- 1 法務局に、本土地上に存する物件２以外の建物の全部事項証明書の交付を申請したところ、該当なしとの回答であった。
- 2 未登記附属建物１（以下「建物１」という。）について
 - 1) 債務者（所有者）によれば、建物１は、登記上の附属建物符号１を取り壊した約２０年前（平成１７年頃）に、ほぼ同じ場所に債務者（所有者）が建築したとのことである。なお、当初の建物１の占有権原は、債務者（所有者）によれば使用借権とのことである。
 - 2) 建物１は物件２主たる建物（農家住宅）の物置として常用に供され、また、場所的近接性も認められることから未登記附属建物とした。
- 3 未登記附属建物２（以下「建物２」という。）について
 - 1) 債務者（所有者）によれば、建物２は、登記上の附属建物符号２を取り壊した約６年前（令和元年頃）に、ほぼ同じ場所に債務者（所有者）が建築したとのことである。
 - 2) 建物２は物件２主たる建物（農家住宅）の物置として常用に供され、また、場所的近接性も認められることから未登記附属建物とした。
 - 3) 入口ドアのガラスが割れている。

以上

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

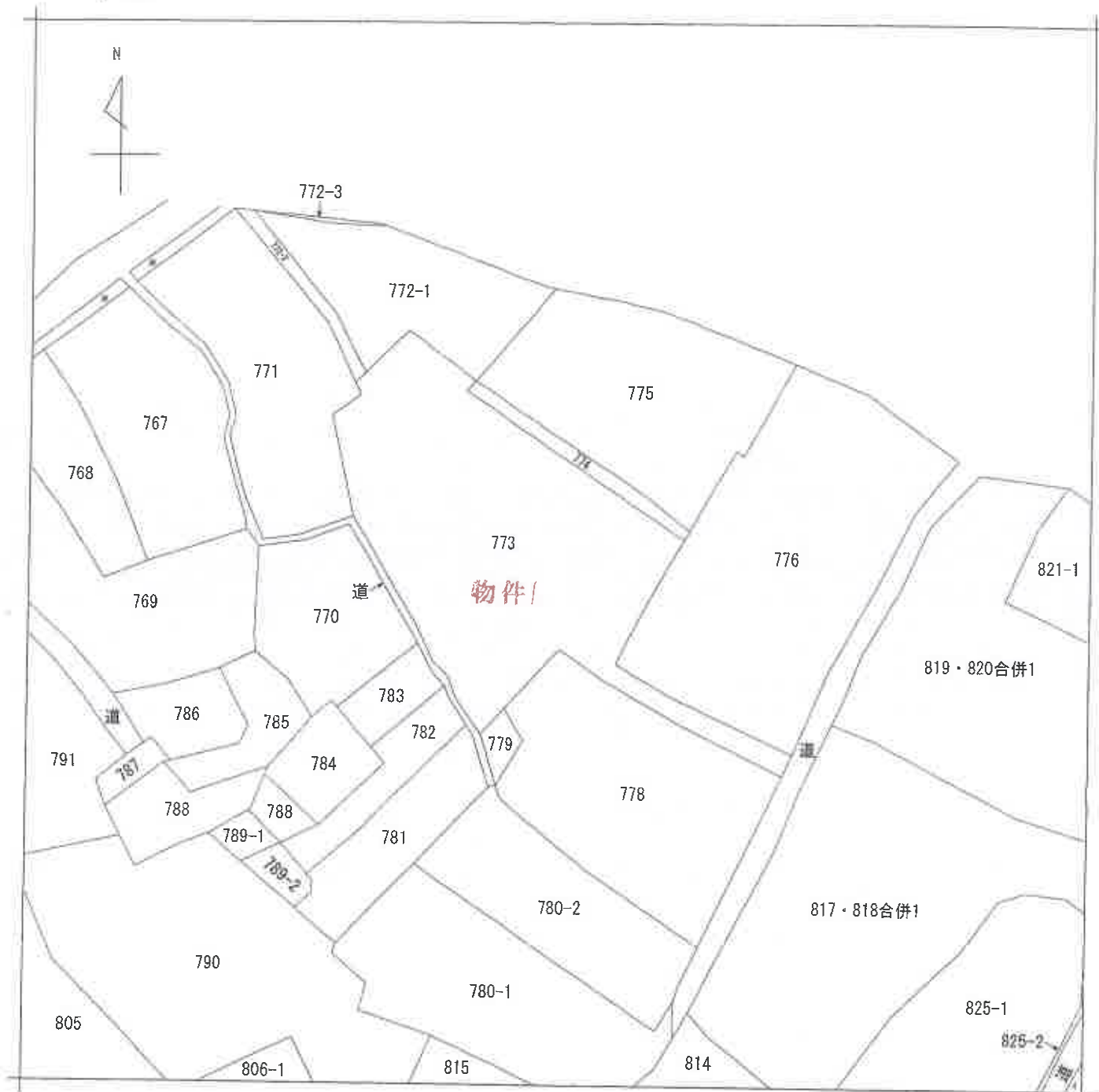
（４枚目）

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（所有者）	1 本建物（物件2主たる建物）には、私が家族と居住しています。 2 登記上の附属建物符号1は約20年前に取壊し、その頃、私が新たに物置を建築しています。当時の土地所有者は私の父であり、土地を使用することについて金銭授受の約束はありません。また、登記上の附属建物符号2は約6年前に取壊し、その頃、私が新たに物置を建築しています。 これらの建物は、私が代表を務める合同会社八千代ファームに無償で期限の定めなく貸しています。 3 本土地にある各種動産は私の所有物です。 4 本建物の横にあるプレハブは私の所有物で、お風呂として使用しています。基礎はありません。令和元年の台風で既存の浴室が損壊してしまったため設置したものです。 5 本土地所にある基礎のない物置も私の所有物です。 6 本建物西端部の物入及びトイレ周辺で雨漏りがします。 7 井戸水の水質検査をかなり前に実施しましたが、詳細は不明です。

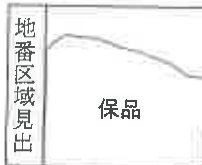
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年11月20日 (水) 14:30 - 14:47	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査、債務者（所有者）の妻と面談聴取、債務者（所有者）体調不良のため面談できず
令和6年11月26日 (火)	電話	債務者（所有者）から、占有関係及び附属建物符号1、2について聴取、調査日は後日調整となる。
令和7年1月23日 (木) 11:38 - 11:53	物件所在地	これまで複数回電話連絡を試みたが、電波の状態が悪い等のため話が進まなかったことから臨場、債務者（所有者）と面談聴取、調査日を2月25日午後2時で調整
令和7年2月5日 (水)	千葉地方法務局 船橋支局	合同会社八千代ファームの履歴事項全部証明書取得
令和7年2月25日 (火) 13:48 - 14:50	物件所在地	立入調査、写真撮影、債務者（所有者）と面談聴取、但し、主たる建物については入室を拒否される
令和7年3月3日 (月)	千葉地方法務局 市川支局	物件1の土地上に存する物件2以外の建物の全部事項証明書交付請求（該当なしとの回答あり）
令和7年3月17日 (月)	電話	本日、主たる建物につき立入調査の予定であったが、家族が急病とのことで中止となる、調査日を3月20日午前9時で再調整
令和7年3月20日 (木) 8:50 - 9:36	物件所在地	主たる建物につき立入調査、写真撮影、間取り確認、債務者（所有者）と面談聴取
(特記事項) ■ 令和 7年 3月20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。 □ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ■ 令和 7年 3月20日 休日・夜間執行許可の提示をした。 □ 令和 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 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	八千代市保品字郷				地番	773番			
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	昭和46年11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。
(千葉県方法務局船橋支局管轄)

令和6年9月17日

東京法務局港出張所

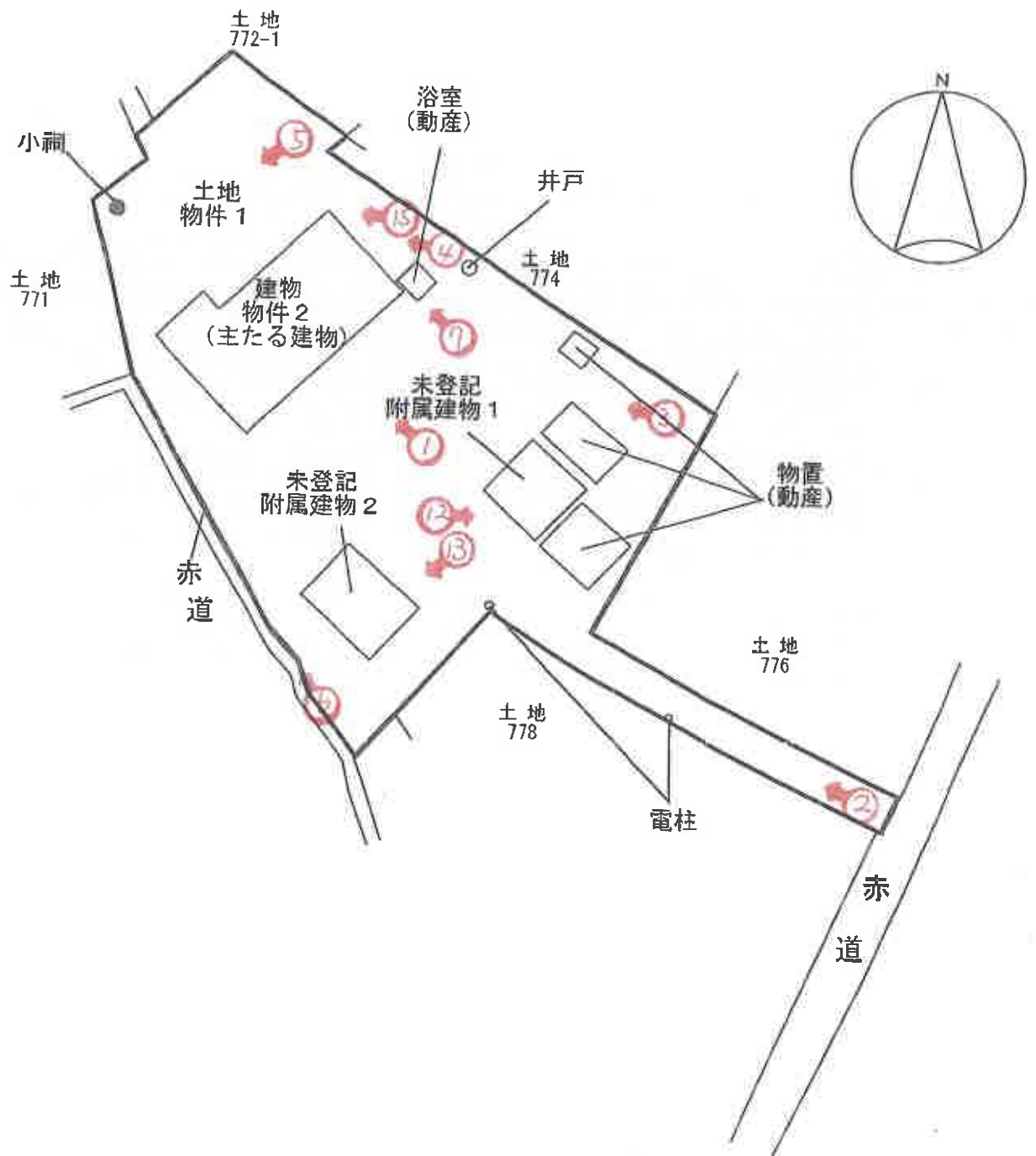
登記官

地図整理番号：M49092
(1/1)

(7 枚目)

(A3判をA4判に縮小)

土地建物等位置関係図



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

評価人作成

間 取 図



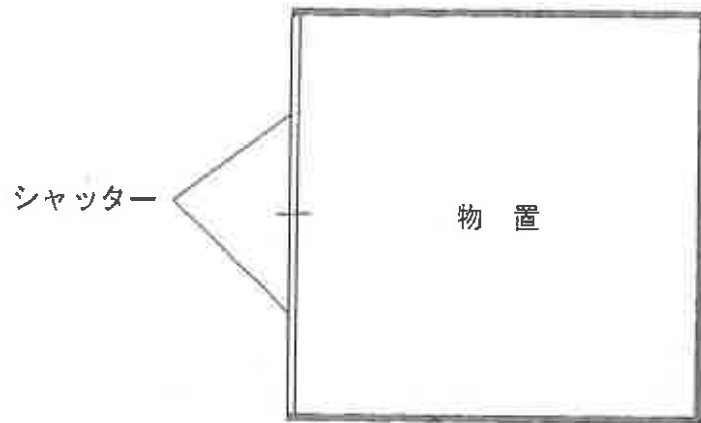
主である建物

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

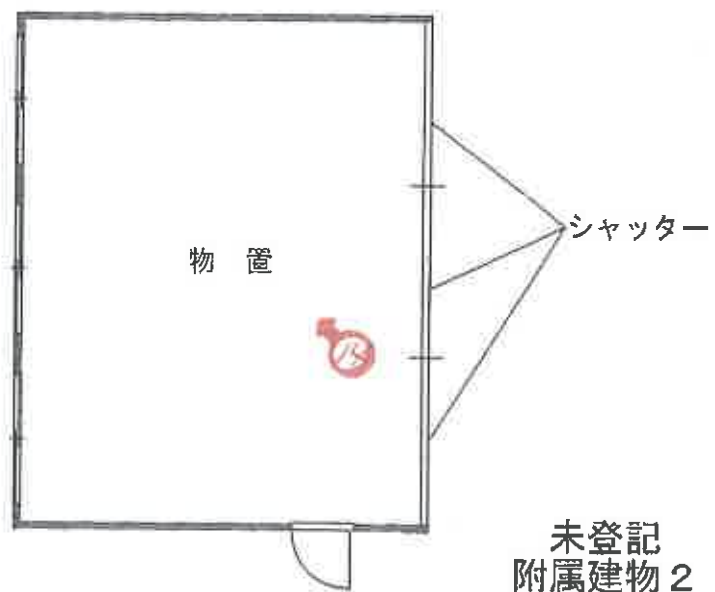
評価人作成

(9 枚目)

間 取 図



未登記
附属建物 1



未登記
附属建物 2

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

評価人作成

①



②



③



物置(動産)

浴室(動産)

(// 枚目)

④



浴室(動産)

主たる建物

⑤



主たる建物

⑥



未登記附属建物2

⑦



浴室(動産)

⑧



和室18畳

⑨



洋室

⑩



⑪



浴室(動産)

⑫



未登記附属建物1

物置(動産)

⑬



未登記附属建物2

⑭



未登記附属建物内部

⑮



令和6年(ヌ)第206号

令和7年3月20日 現地調査

令和7年3月23日 評価

第R6-30号 発行番号

令和7年3月24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

木下 浩二

第1 評価額

一 括 価 格		
金 8,290,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	4,170,000 円
物件2 (建物)	金	4,120,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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。		同左
2	物件目録記載のとおり。		【主である建物】 構 造 : 木造瓦葺平家建 床面積 : 約 165㎡ 【附属建物】 登記されている符号1, 符号2は既に滅失している。 【未登記附属建物1】 種 類 : 物置 構 造 : 鉄骨造鋼板葺平家建 床面積 : 約36㎡ 【未登記附属建物2】 種 類 : 物置 構 造 : 鉄骨造鋼板葺平家建 床面積 : 約45㎡ 住居表示「未実施区域」
番号	特 記 事 項		
1	水道管の引込はあるが、水道メーターは設置されていない。敷地内にある井戸水を利用している。		
2	未登記附属建物2棟は建築確認等を行っておらず、建物の遵法性に問題がある。		

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 八千代市保品字郷
 地 番 7 7 3 番
 地 目 宅地
 地 積 1 5 6 0 . 3 3 平方メートル

- 2 所 在 八千代市保品字郷 7 7 3 番地
 家屋 番号 9 1 番
 種 類 居宅
 構 造 木造草葺平家建
 床 面 積 1 7 2 . 8 9 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造草葺平家建
 床 面 積 2 6 . 4 4 平方メートル
 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造草葺平家建
 床 面 積 7 4 . 3 8 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

目 的 物 件	物件1	
位 置 ・ 交 通	東葉高速鉄道「村上」駅の北東方・約5.2km(道路距離) 最寄バス停「松保橋」の南西方・約130m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	市街化調整区域内の農家住宅等が見られる地域	
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	市街化調整区域
	用 途 地 域	—
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	線引日:昭和45年7月31日 建築基準法22条区域
画 地 条 件	形 状 : (不整形) 地 勢 : (敷地内は概ね平坦) 間 口 : (約3.5m) 奥 行 : (約80m) 地 積 計 : (1,560.33㎡) (登記) 接 面 道 路 と の 関 係 : 中間画地:接面道路とは概ね等高に接面している。 隣 地 と の 高 低 差 : 隣接地とは概ね等高に接面している。	
接面道路の状況	南東側 (認定外公道) 路線名 (一) 幅員 (約3.4m) 連続性 (行止り) 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有)	
	建築基準法上の種類	南東側: 建築基準法第42条2項
	セットバック	要 セットバック部分の面積 概測約1㎡
	再建築の可否	都市計画法施行規則第60条の適合証明または都市計画法の開発行為の許可を前提として可能(特記事項3参照)
土地の利用状況等	物件1:	物件2の建物の敷地
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	あり (特記事項6参照)
	ガ ス 配 管	なし
	下 水 道	なし

土 壤 汚 染 等	1. 対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。 2. 近隣地域及び対象不動産の現況等から判断して土壤汚染の存する可能性は低いと推察する。 3. 現地調査において、コンクリートの突出物等の地下埋設物を疑わせるようなものは見られなかった。
特 記 事 項	1. 物件1の敷地の範囲・境界線については、南東側公道、周辺ブロック塀、生垣等により概ね判別されるが、北西側隣地(地番:772-1, 772-2, 771)との境界付近には、樹木が繁茂し、境界は不明瞭である。また、西側では認定外公道(赤道)に接しているものの、現況は道路形態がなく、認定外道路の位置が不明確なため、西側境界も不明瞭である。 2. 物件1土地の南東部の路地状部分の幅は、約3.0～3.5mである。 3. 八千代市建築指導課への聴取によれば、建築確認時の資料、航空写真、課税台帳等によって、市街化調整区域に編入された昭和45年7月31日より前に適法に建物が存すると判断される場合、当該建物と同一用途・同一敷地・同一規模等の要件を満たせば、再建築は可能とのことである。また、都市計画法第34条各号のいずれかに該当すれば、再建築が可能となる。 4. 南東側前面道路は建築基準法第42条2項の道路であり、セットバックを要する。幅員約3.4mのため、物件1土地側は約0.3m後退する必要があり、セットバック面積は約1㎡となる((4.0m-3.4m)÷2×間口約3.5m≒1㎡)。 5. 物件2の主である建物の東側にスチール製の浴室が設置されているが、基礎が無く定着性の無い動産であると判断した。また、物件1土地の庭に基礎が無い物置が3個存在する(いずれも動産と判断)。 6. 南東側の認定外公道(赤道)に水道管が通っており、物件1土地への引込はある。ただし、水道メーターは無く、債務者への聴取によれば、物件1土地内にいる井戸水を利用しているとのことである。 7. 物件1土地の北西部に小祠が存する。また、物件1土地内に電柱が2本存在する。電柱の敷地料について、NTT東日本への聴取によれば、一般的に宅地内の電柱が存する場合は、年間1,500円/本を支払っているとのことである。 8. 八千代市防災ハザードマップ参照。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

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 (債 務 者 か ら 聴 取)	大正14年頃 新築 ※登記記録(閉鎖登記簿を含む)、公課証明書等 等に新築年月日が記載されていない。債務者 兼所有者への聴取によれば、100年以上前に新 築されたとのことであり、現地調査結果も考慮 し、経過年数を100年とした。
	経 過 年 数	約 100 年
	経済的残存耐用年数	ほぼ満了している。
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	塗壁、鋼板等
	内 壁	塗壁、ベニヤ板貼等
	天 井	板貼り等
	床	畳、フローリング等
	設 備	キッチン、洗面台、トイレ (電気、井戸水道、プロパンガス、汚水は汲取り式)
	そ の 他	ガス給湯器 建物北東部にあるダイニングキッチン及び洋室の基礎は、間 隔を空けて石で支えている状況にあるように見える。
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る 債務者兼所有者への聴取によれば、物件2建物は100年以上前に新築されたとの ことであり、相応の老朽化及び損耗が見られる。確認できた事項は以下のとお り。なお、現地調査時、債務者兼所有者の家族が病気とのことであり、西端及び北 東部の和室には立ち入ることができなかった。よって、これらの部屋の保守管理の 状態は不明である。 ・ 外壁及び内壁の塗壁の剥がれ、床の沈みが全体的に見られた。 ・ 建物西部の外廊下に繋がる扉が閉まらない。 ・ トイレ(小便器)が故障している。 ・ 西端の物入及びトイレの前の廊下の天井に雨漏り跡が見られた。 ・ 雨戸板が全体的に傷んでいる。	
床面積(現況)	建物の東端部分が取り壊されており、登記床面積よりも約8㎡減築されている。債 務者兼所有者への聴取によれば、令和元年の台風等の際に、建物東端部分の浴 室が被害を受けたため、当該部分を取り壊したとのことであり、その後同じ位置に 基礎の無い浴室を設置している。 床面積 約 165㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	8DK(別添間取図参照)

建物の利用状況	債務者兼所有者が、家族と居住し占有している。
特記事項	1. 確認済証及び検査済証の交付記録は無い(建築確認の制度ができる前の建物と推定される)。 2. 登記されている附属建物は滅失しており、債務者兼所有者への聴取によれば、符号:1は約20年前に、符号:2は約5年前に取壊したとのこと。 3. 猫1匹を飼育している。 4. 債務者兼所有者へのヒアリングによれば、次のとおりである。 ・西端部の物入及びトイレ周辺の天井で雨漏りしている。 ・井戸水の水質検査をかなり前に実施した記憶があるが、詳細不明である。

区分	附属建物1（未登記）	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日 (債務者から聴取)	平成17年頃 新築
	経過年数	約20年
	経済的残存耐用年数	ほぼ満了している。
仕様	構造	鉄骨造鋼板葺
	設備	なし
品等	普通	
保守管理の状態	劣る	
床面積(現況)	床面積 約36㎡	
現況用途等	現況用途	物置
建物の利用状況	債務者兼所有者が合同会社八千代ファームに無償で貸している。	
特記事項	1. 確認済証及び検査済証の交付記録は無い(建築確認等は必要であり、建物の遵法性に問題あり)。 2. 未登記かつ建築確認等も行っていないため新築年月日が不明である。債務者兼所有者への聴取によれば、約20年前に自分で建築した建物とのことであり、現地調査結果も考慮し、新築年月日として、債務者兼所有者の陳述を採用した。	

区 分	附属建物2（未登記）		
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日 （ 債 務 者 か ら 聴 取 ）	平成31年頃 新築	
	経 過 年 数	約 6 年	
	経済的残存耐用年数	約 9 年	
仕 様	構 造	鉄骨造鋼板葺	
	設 備	なし(建物の高さは約6.3m)	
品 等	普通		
保守管理の状態	普通		
床面積（現況）	床面積 約 45㎡		
現況用途等	現況用途	物置	
建物の利用状況	債務者兼所有者が合同会社八千代ファームに無償で貸している。		
特 記 事 項	1. 確認済証及び検査済証の交付記録は無い(建築確認等は必要であり、建物の 遵法性に問題あり)。 2. 未登記かつ建築確認等も行っていないため新築年月日が不明である。債務者 兼所有者への聴取によれば、約6年前に自分で建築した建物とのことであり、現 地調査結果も考慮し、新築年月日として、債務者兼所有者の陳述を採用した。 3. 入口ドアのガラスが割れている。		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(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	持 分 エ	建付減価 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ = カ
1	13,600	0.80	1,560.33	1/1	0.90	15,279,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地 (八千代-7)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 14,400 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(99.1)}{100} & \times \frac{100}{(100)} & \times \frac{100}{(105)} & = & 13,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : - (格差率) 100

◇ 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) 105

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) 形状・間口狭小ー20% (格差率) 0.80
※全体の土地面積に占めるセットバック面積の割合が僅少であるため、セットバックによる減価を行わない。

ウ 地 積 : 登記簿数量による。

エ 持 分 : 登記簿のとおり

オ 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) 0.90

② 物件2(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
2	180,000	約 165	0.035	1/1	1,040,000
附属 建物 1	40,000	約 36	0.050	1/1	72,000
附属 建物 2	120,000	約 45	0.620	1/1	3,348,000
計					4,460,000

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		
2	5 %	ほぼ満了してい る。	100年	0.05	▲30% (0.70)	0.035
附属 建物 1	5 %	ほぼ満了してい る。	20年	0.05	±0% (1.00)	0.050
附属 建物 2	5 %	9年	6年	0.62	±0% (1.00)	0.620

(1) 耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{現価率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

A. 残価率
B. 経済的残存耐用年数
C. 経過年数

(2) 観察減価率

建物躯体の状態(建物状態、損耗、破損等)、保守管理状況、建築様式、建築資材の変化等を考慮した。

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	15,279,000	0.35	法定地上権	5,348,000

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カ, 1②オ) 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	15,279,000	－ 5,348,000		0.60	0.70	4,170,000
2	4,460,000	＋ 5,348,000	1.00	0.60	0.70	4,120,000
一 括 価 格 (合 計)						8,290,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：敷地境界が不明瞭で紛争の可能性のある事、居宅は築後かなり経過し老朽化が見られること、未登記附属建物2棟は建築確認等を行っておらず、建物の遵法性に問題があること、市街化調整区域内の不動産であり、需要自体が乏しいこと等を考慮した。

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 (八千代-7)

所 在	千葉県八千代市神野字宮下745番1
価 格	14,400 円／㎡
位 置	京成本線「勝田台」駅の南方・約6.6km
価 格 時 点	令和6年1月1日
地 積	1597 ㎡
供給処理施設	上水道
接 面 街 路	北東側 5.5m 市道
用 途 指 定 等	市街化調整区域
地 域 の 概 要	農地、山林の中に農家のある既成住宅地域

第7 附属資料

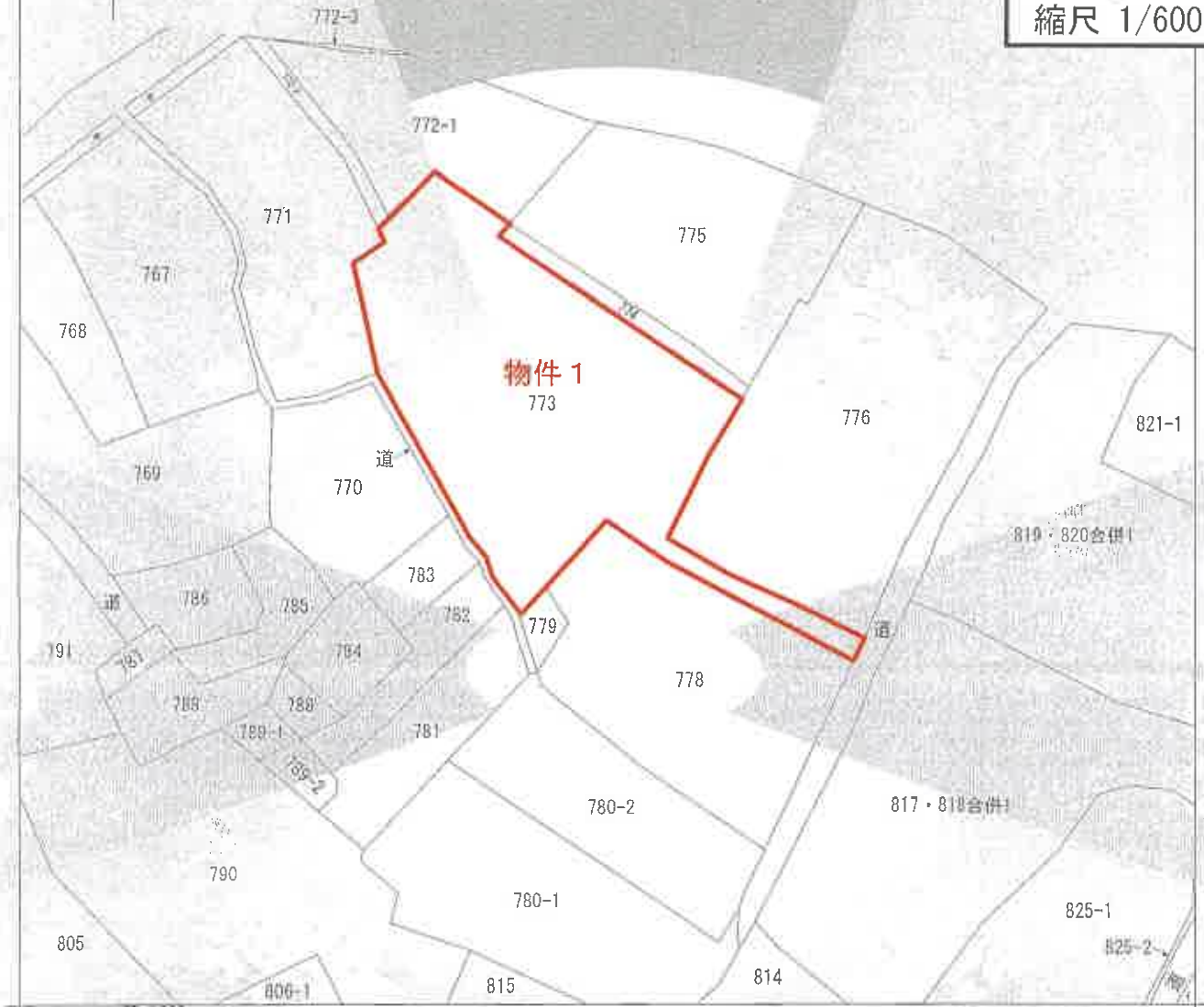
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 間取図
- 4 土地建物等位置関係図

以 上

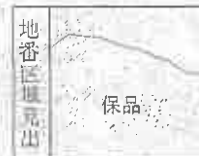




縮尺 1/600



(注) 地図に準ずる図面は、市町村界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	所在地	八千代市保品字郷				地番	773番				
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	昭和46年11月			備付年月日					補記事項		

これは地図に準ずる図面に記載された内容を示した図面である。

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

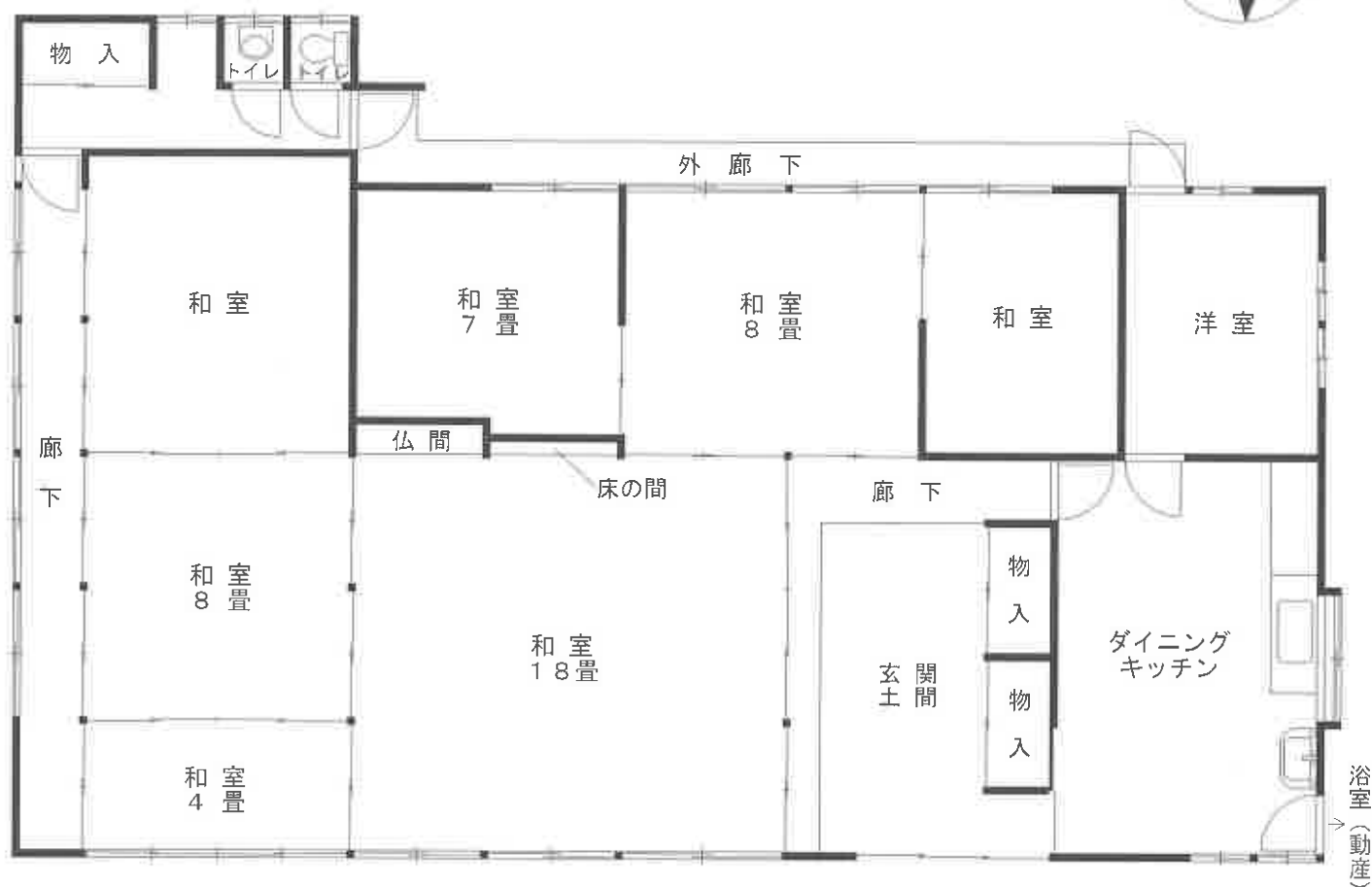
令和6年9月17日

東京法務局保品出張所

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

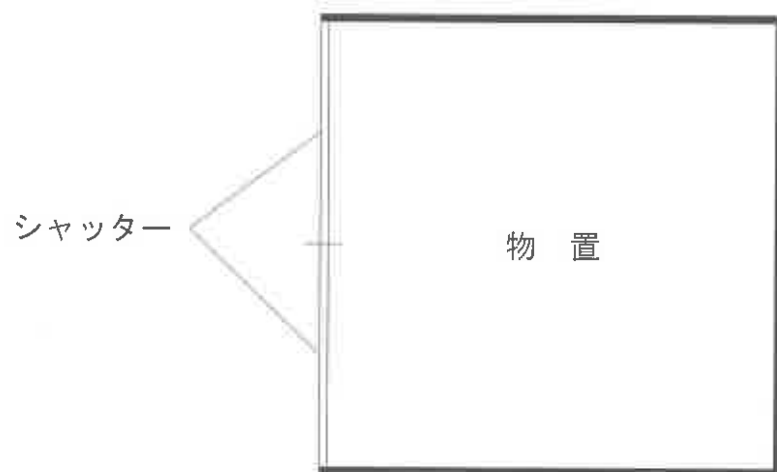
地図整理番号：M49092

(1/1)

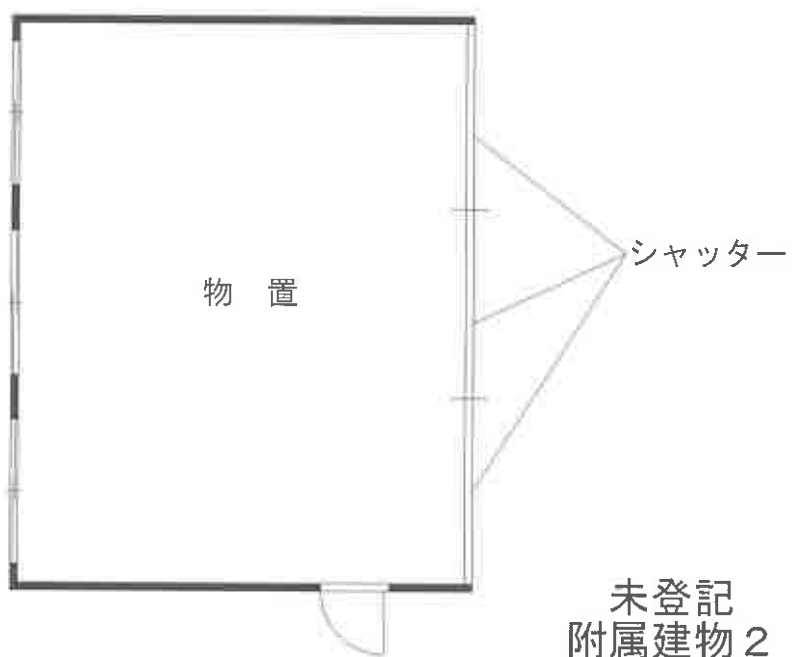


評価人作成

間 取 図

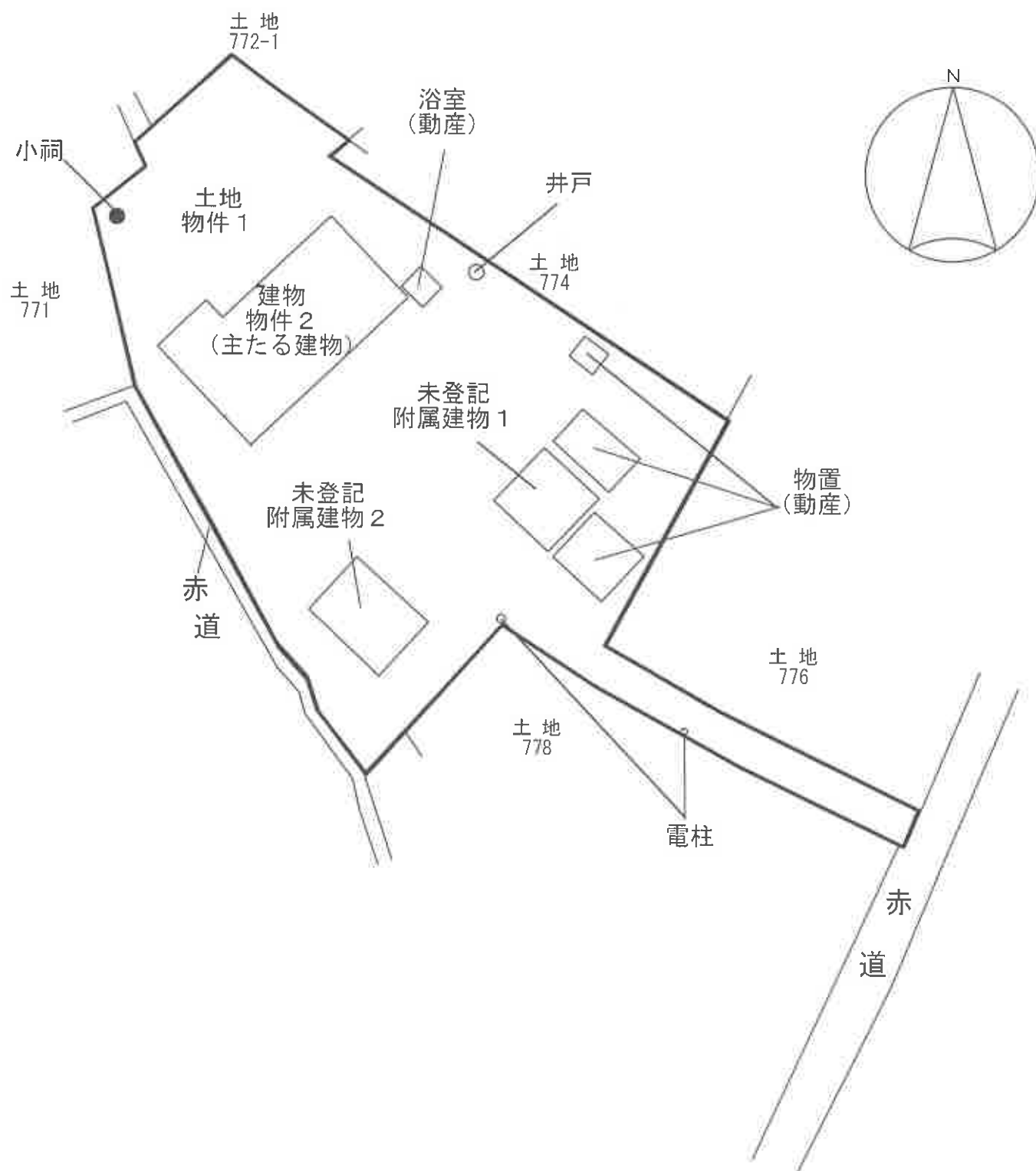


未登記
附属建物 1



未登記
附属建物 2

土地建物等位置関係図



評価人作成