

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）
1～7	2,750,000 2,200,000	一括	550,000	49,787	0
1	850,000				
2	350,000				
3	40,000				
4	10,000				
5	30,000				
6	10,000				
7	1,460,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 八街市八街字笹引
地 番 へ 2 1 5 番 5 2 9
地 目 雑種地
地 積 2 9 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

- 2 所 在 八街市八街字笹引
地 番 へ 2 1 5 番 5 3 0
地 目 雑種地
地 積 7 5 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地・一部宅地

所有者 A

- 3 所 在 八街市八街字笹引
地 番 へ 2 1 5 番 1 8 4
地 目 公衆用道路
地 積 1 6 3 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 2

- 4 所 在 八街市八街字笹引

物 件 目 録

地 番 へ 2 1 5 番 1 8 6

地 目 雑種地

地 積 6 5 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 2

5 所 在 八街市八街字笹引

地 番 へ 2 1 5 番 1 5 8

地 目 公衆用道路

地 積 1 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

6 所 在 八街市八街字笹引

地 番 へ 2 1 5 番 1 8 5

地 目 雑種地

地 積 8. 8 6 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 2

7 所 在 八街市八街字笹引へ 2 1 5 番地 5 2 9

家屋 番号 へ 2 1 5 番 5 2 9

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

物 件 目 録

床 面 積	1 階	53.82 平方メートル
	2 階	38.09 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 21 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 竹 内 信 俊

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 7】

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 ～ 7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 7】

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 4, 6】

本件各土地は共有持分についての売却であり、物件 4 の土地は本件分譲地内の調整池用地として、物件 6 の土地はゴミ置場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 八街市八街字笹引
地 番 へ 2 1 5 番 5 2 9
地 目 雑種地
地 積 2 9 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

2 所 在 八街市八街字笹引
地 番 へ 2 1 5 番 5 3 0
地 目 雑種地
地 積 7 5 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地・一部宅地

所有者 A

3 所 在 八街市八街字笹引
地 番 へ 2 1 5 番 1 8 4
地 目 公衆用道路
地 積 1 6 3 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 2

4 所 在 八街市八街字笹引



物 件 目 録

地 番 へ 2 1 5 番 1 8 6

地 目 雑種地

地 積 6 5 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 2

5 所 在 八街市八街字笹引

地 番 へ 2 1 5 番 1 5 8

地 目 公衆用道路

地 積 1 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

6 所 在 八街市八街字笹引

地 番 へ 2 1 5 番 1 8 5

地 目 雑種地

地 積 8 . 8 6 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 2

7 所 在 八街市八街字笹引へ 2 1 5 番地 5 2 9

家屋 番号 へ 2 1 5 番 5 2 9

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	53.82平方メートル
	2階	38.09平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第7号
令和7年2月10日受理
令和7年4月24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 八街市八街字笹引
地 番 へ 2 1 5 番 5 2 9
地 目 雑種地
地 積 2 9 4 平方メートル

所有者 A

2 所 在 八街市八街字笹引
地 番 へ 2 1 5 番 5 3 0
地 目 雑種地
地 積 7 5 平方メートル

所有者 A

3 所 在 八街市八街字笹引
地 番 へ 2 1 5 番 1 8 4
地 目 公衆用道路
地 積 1 6 3 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 2

4 所 在 八街市八街字笹引
地 番 へ 2 1 5 番 1 8 6
地 目 雑種地
地 積 6 5 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 2



物 件 目 録

5 所 在 八街市八街字笹引

地 番 へ215番158

地 目 公衆用道路

地 積 11平方メートル

所有者 A

6 所 在 八街市八街字笹引

地 番 へ215番185

地 目 雑種地

地 積 8.86平方メートル

共有者 A 持分4分の2

7 所 在 八街市八街字笹引へ215番地529

家屋 番号 へ215番529

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 53.82平方メートル
2階 38.09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 ～ 6		
現況地目	☒ 宅地（物件 1、5） ☒ 雑種地一部宅地（物件 2） ☒ 公衆用道路（物件 3） ☒ 雑種地（調整池用地）（物件 4） ☒ 雑種地（ゴミ置場）（物件 6）		
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 及び物件 2（一部）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 7		
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：居宅・物置 ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 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として使用し、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 [地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある [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
■所有者	1 本建物には私が1人で住んでいます。 2 本建物内で猫を7匹飼っています。クロスに猫のひっかき傷がたくさんあります。トイレは壊れて水が出てきません。バケツの水で流しています。井戸のポンプは一昨年、交換しました。ガスは事情があつて今は使っていません。本建物内で父が病気で亡くなりました。

(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 物件1は南西側が物件5を介して物件3の公衆用道路に面する分譲地内の長方形の平坦な土地で、本建物の敷地となっている。一部南西側部分を除き物件1の周囲にはブロック、フェンスが設置されており、本土の範囲を確認することは可能である。
- 2 物件2に面する本土の南西側は物件2の北東側部分幅約2mの帯状部分（別紙建物図面（各階平面図）中、「宅地部分」表示部分。以下「宅地部分」という）を本建物敷地として取り込んだ状態となっており、「宅地部分」の南西側に本建物敷地の範囲を示すブロック、フェンスが設置されている。

第3 物件2について

- 1 「宅地部分」は本建物敷地の一部となっており、「宅地部分」を除いた部分はコンクリート敷きの駐車場として利用されている。後記物件3の公衆用道路に面する部分及び「宅地部分」の北東側を除き本土の二方にはブロック、フェンスが設置されており、別紙地積測量図とも対比することにより物件2の範囲を確認することは可能である。
- 2 物件2西端部分に電柱（本柱1本）が存在する。

第4 物件3について

物件3は分譲地内の幅員約4.5mの公衆用道路となっている。

第5 物件4について

物件4は分譲地内の調整池用地となっている。

第6 物件5について

物件5は物件1の南西側部分に設置された門扉の前面空地部分となっている。物件5は物件3の公衆用道路と外観上一体となっているところ、物件5は外観は道路状であるが、所有者の単独所有であり単独利用が可能であること、建築計画概要書で敷地面積に含まれていること、位置指定道路には指定されていないことから地目は宅地と認めた。

第7 物件6について

物件6は分譲地内のごみ置場となっている。

第8 物件7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」記載の所有者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、表札は掲げられていなかった。
- 2 全体的に床及びクロスの汚損が激しい。ペットの汚物臭が鼻につく。クロスの随所にひっかき傷が存在する。

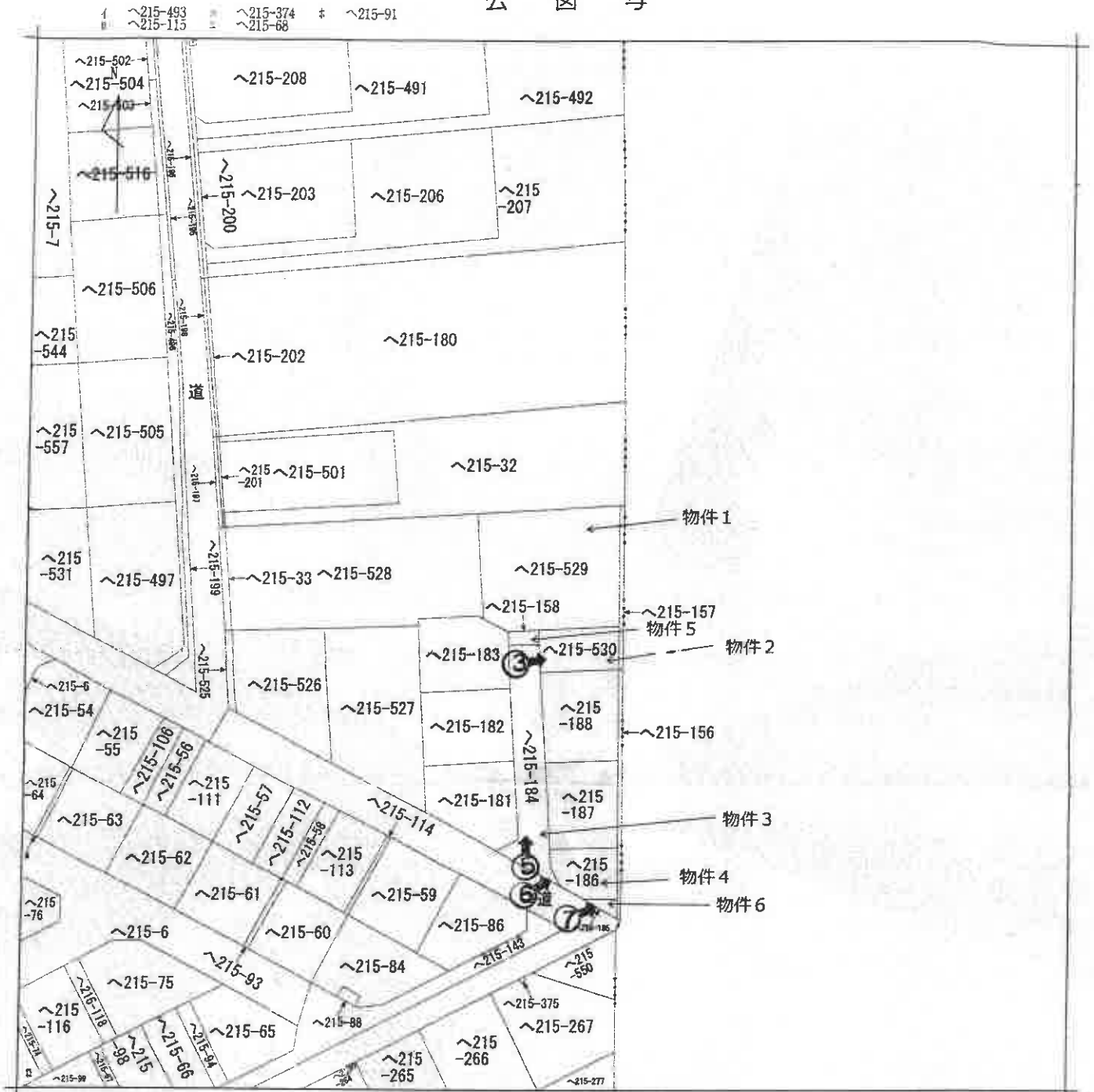
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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2月14日（金） 16：13－17：03	物件所在地 執行官室	物件調査、写真撮影 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 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2月19日（水）	執行官室	千葉地方法務局佐倉支局から隣地の不動産登記記録全部事項証明書到着
7年2月21日（金）	執行官室	八街市役所から本建物平面図到着
7年3月12日（水） 8：58－9：01	当職携帯電話	所有者から次のとおり受電「今日午後3時30分の建物立入調査は都合により変更してください、次回調査日は後で連絡ください。」
7年3月13日（木） 10：45－10：46	当職携帯電話	所有者に建物立入調査日時について架電、同人から次のとおり聴取「3月31日午前10時30分の建物立入調査はわかりました。」
7年3月31日（月） 10：20－11：00	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影 所有者に面談、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

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

地番区域見出	八街
--------	----

請求部	所在	八街市八街字笹引				地番	へ215番529			
出力縮	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48年2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。

(千葉地方務局佐倉支局管轄)

令和6年12月19日

東京法務局

地図整理番号：M82297

登記官

(7 枚目)

(1/1)

(A 3判をA 4判に縮小した)

登記年月日：平成15年10月9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。
(千葉地方方法務局佐倉文書室蔵)

令和6年12月19日 東京法務局

登記官

(8 枚目)

地図整理番号：M82298

258525

地積測量図

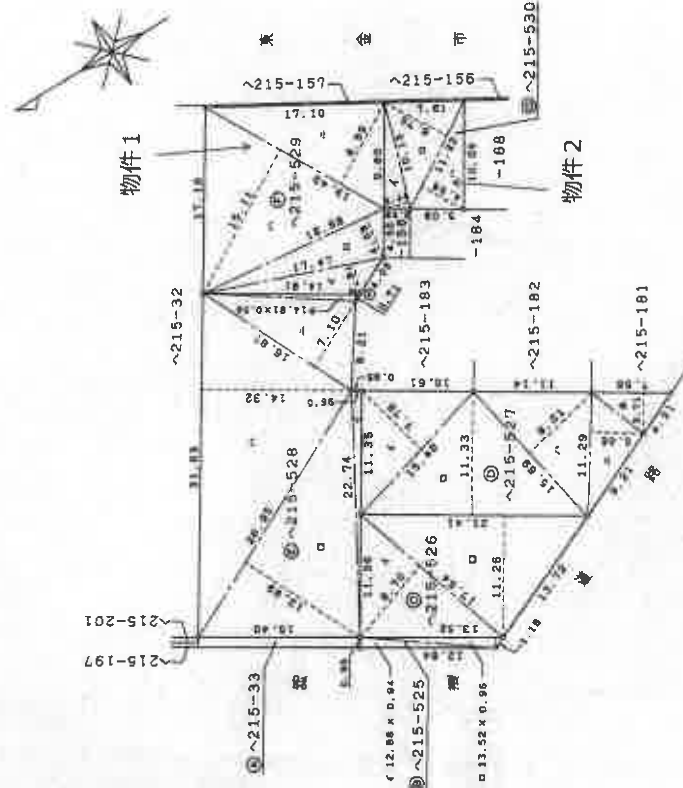
地番
～215-525のいし
～215-530

土地の所在
八街市八街字笹引

地積表

地番	面	積	地番	面	積
イ	12.88	0.94	イ	12.1072	
ロ	13.52	0.96	ロ	12.9792	
			ハ	25.0864	
			ニ	12.54320	
			ホ	12	
イ	17.64	8.70	イ	153.4680	
ロ	21.41	11.26	ロ	241.0768	
			ハ	394.5446	
			ニ	197.27230	
			ホ	197	
イ	15.48	7.78	イ	120.4344	
ロ	21.41	11.33	ロ	242.5753	
ハ	15.69	8.01	ハ	126.6769	
ニ	11.29	5.06	ニ	57.1274	
ホ	7.56	3.71	ホ	26.0476	
			イ	573.8616	
			ロ	286.93080	
			ハ	286	
イ	22.74	0.95	イ	21.6030	
ロ	26.95	12.99	ロ	350.0805	
ハ	31.63	14.32	ハ	452.9416	
ニ	16.81	7.10	ニ	119.3510	
ホ	14.91	0.59	ホ	8.7869	
			イ	952.7730	
			ロ	476.38650	
			ハ	476	
イ	17.47	2.91	イ	50.8377	
ロ	18.88	4.08	ロ	77.0304	
ハ	19.49	15.11	ハ	294.4939	
ニ	19.49	6.59	ニ	167.4191	
			イ	589.7811	
			ロ	294.89055	
			ハ	294	
イ	10.13	2.44	イ	24.7172	
ロ	11.22	6.70	ロ	75.1740	
ハ	11.22	4.56	ハ	51.1632	
			ニ	151.0544	
			ホ	75.52720	
			イ	75	

(田積単位)



◎ 金属プレート

※ ◎以外の境界点は全てコンクリート杭である。

地番	面	積	地番	面	積
イ	1369.928585		イ	1343.95055	
ロ			ロ	20.37803	
ハ			ハ	20	

作製者

15年10月3日作製

申請人

縮尺 1/500

(A3判をA4判に縮小した)

登記年月日：平成4年8月31日

258397

地積測量図

地番 番
~215-158.
~215-181ないし-188

土地の所在 八街市八街字巻引

三割求積表

地番	① ~215-158	② ~215-181	③ ~215-182	④ ~215-183	⑤ ~215-184
NO.	158	181	182	183	184
面積	2,210	5,166	13,704	13,704	13,704
割合	2.210	5.166	13.704	13.704	13.704
地積	22,937.20	51,660.00	137,040.00	137,040.00	137,040.00
地積	11,418.600	25,830.000	68,520.000	68,520.000	68,520.000
地積	11.41	25.83	68.52	68.52	68.52
地積	3.45	7.75	20.85	20.85	20.85

地番	① ~215-158	② ~215-181	③ ~215-182	④ ~215-183	⑤ ~215-184
NO.	158	181	182	183	184
面積	2,210	5,166	13,704	13,704	13,704
割合	2.210	5.166	13.704	13.704	13.704
地積	22,937.20	51,660.00	137,040.00	137,040.00	137,040.00
地積	11,418.600	25,830.000	68,520.000	68,520.000	68,520.000
地積	11.41	25.83	68.52	68.52	68.52
地積	3.45	7.75	20.85	20.85	20.85

地番	① ~215-158	② ~215-181	③ ~215-182	④ ~215-183	⑤ ~215-184
NO.	158	181	182	183	184
面積	2,210	5,166	13,704	13,704	13,704
割合	2.210	5.166	13.704	13.704	13.704
地積	22,937.20	51,660.00	137,040.00	137,040.00	137,040.00
地積	11,418.600	25,830.000	68,520.000	68,520.000	68,520.000
地積	11.41	25.83	68.52	68.52	68.52
地積	3.45	7.75	20.85	20.85	20.85

地番	① ~215-158	② ~215-181	③ ~215-182	④ ~215-183	⑤ ~215-184
NO.	158	181	182	183	184
面積	2,210	5,166	13,704	13,704	13,704
割合	2.210	5.166	13.704	13.704	13.704
地積	22,937.20	51,660.00	137,040.00	137,040.00	137,040.00
地積	11,418.600	25,830.000	68,520.000	68,520.000	68,520.000
地積	11.41	25.83	68.52	68.52	68.52
地積	3.45	7.75	20.85	20.85	20.85

地番	① ~215-158	② ~215-181	③ ~215-182	④ ~215-183	⑤ ~215-184
NO.	158	181	182	183	184
面積	2,210	5,166	13,704	13,704	13,704
割合	2.210	5.166	13.704	13.704	13.704
地積	22,937.20	51,660.00	137,040.00	137,040.00	137,040.00
地積	11,418.600	25,830.000	68,520.000	68,520.000	68,520.000
地積	11.41	25.83	68.52	68.52	68.52
地積	3.45	7.75	20.85	20.85	20.85

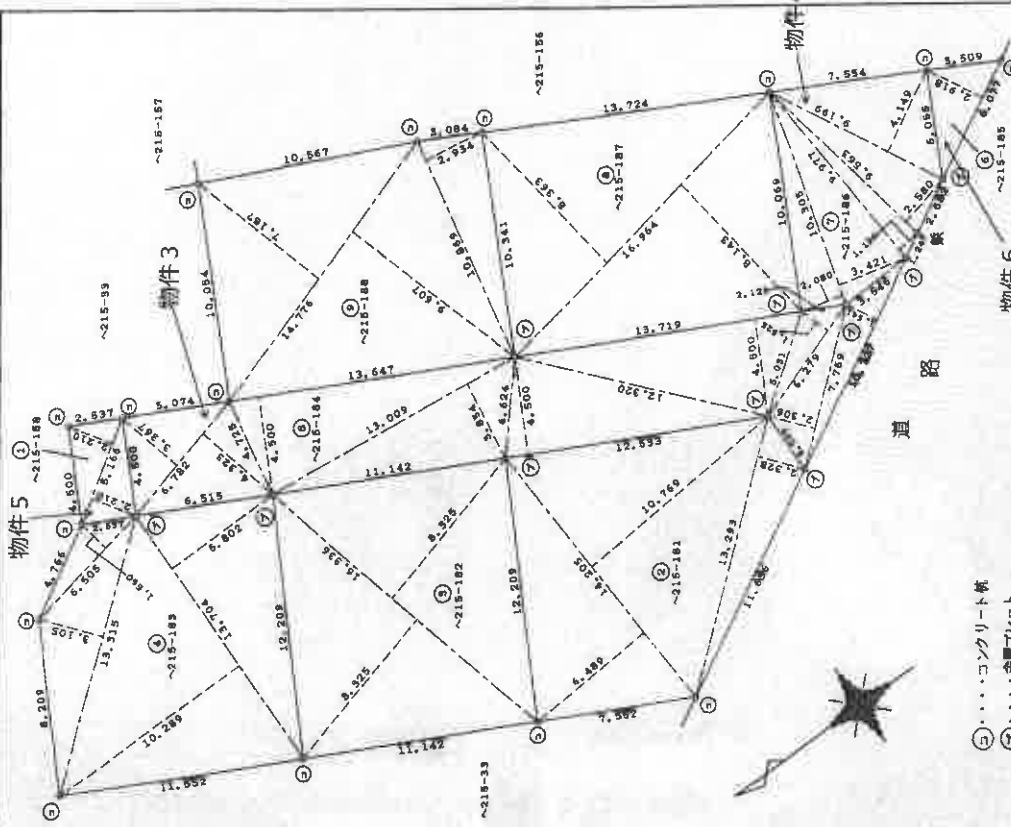
三割求積表

地番	① ~215-158	② ~215-181	③ ~215-182	④ ~215-183	⑤ ~215-184
NO.	158	181	182	183	184
面積	2,210	5,166	13,704	13,704	13,704
割合	2.210	5.166	13.704	13.704	13.704
地積	22,937.20	51,660.00	137,040.00	137,040.00	137,040.00
地積	11,418.600	25,830.000	68,520.000	68,520.000	68,520.000
地積	11.41	25.83	68.52	68.52	68.52
地積	3.45	7.75	20.85	20.85	20.85

地番	① ~215-158	② ~215-181	③ ~215-182	④ ~215-183	⑤ ~215-184
NO.	158	181	182	183	184
面積	2,210	5,166	13,704	13,704	13,704
割合	2.210	5.166	13.704	13.704	13.704
地積	22,937.20	51,660.00	137,040.00	137,040.00	137,040.00
地積	11,418.600	25,830.000	68,520.000	68,520.000	68,520.000
地積	11.41	25.83	68.52	68.52	68.52
地積	3.45	7.75	20.85	20.85	20.85

地番	① ~215-158	② ~215-181	③ ~215-182	④ ~215-183	⑤ ~215-184
NO.	158	181	182	183	184
面積	2,210	5,166	13,704	13,704	13,704
割合	2.210	5.166	13.704	13.704	13.704
地積	22,937.20	51,660.00	137,040.00	137,040.00	137,040.00
地積	11,418.600	25,830.000	68,520.000	68,520.000	68,520.000
地積	11.41	25.83	68.52	68.52	68.52
地積	3.45	7.75	20.85	20.85	20.85

地番	① ~215-158	② ~215-181	③ ~215-182	④ ~215-183	⑤ ~215-184
NO.	158	181	182	183	184
面積	2,210	5,166	13,704	13,704	13,704
割合	2.210	5.166	13.704	13.704	13.704
地積	22,937.20	51,660.00	137,040.00	137,040.00	137,040.00
地積	11,418.600	25,830.000	68,520.000	68,520.000	68,520.000
地積	11.41	25.83	68.52	68.52	68.52
地積	3.45	7.75	20.85	20.85	20.85



作製者

成 4 年 8 月 29 日 作製

申請人

縮尺 1/250

富士地事測量士会印紙

地図整理番号：M82301

(A3判をA4判に縮小した)

登記年月日：平成16年8月31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。
(千葉県地方税務局佐倉支局管轄)
令和6年12月19日 東京法務局

登記官

(10 枚目)

142880

各階平面図

建物図面

家屋番号 へ215番529

建物の所在 八街町芝巻引へ215番地529

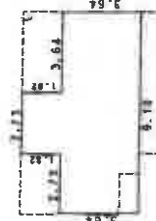
1 階



求積表

4.55	X	1.82	=	8.2810
5.46	X	0.91	=	4.9686
6.37	X	6.37	=	40.5769
合 計				53.8265
床面積				53.82 m ²

2 階



求積表

1.82	X	2.73	=	4.9686
3.64	X	0.91	=	3.3124
合 計				38.0926
床面積				38.09 m ²



物件1

へ215-92

物件7

へ215-628

物件5

へ215-183

要金庫

へ215-628

「宅地部分」

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

地図整理番号：M82305

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

千葉県土地家屋調査士会(会印)

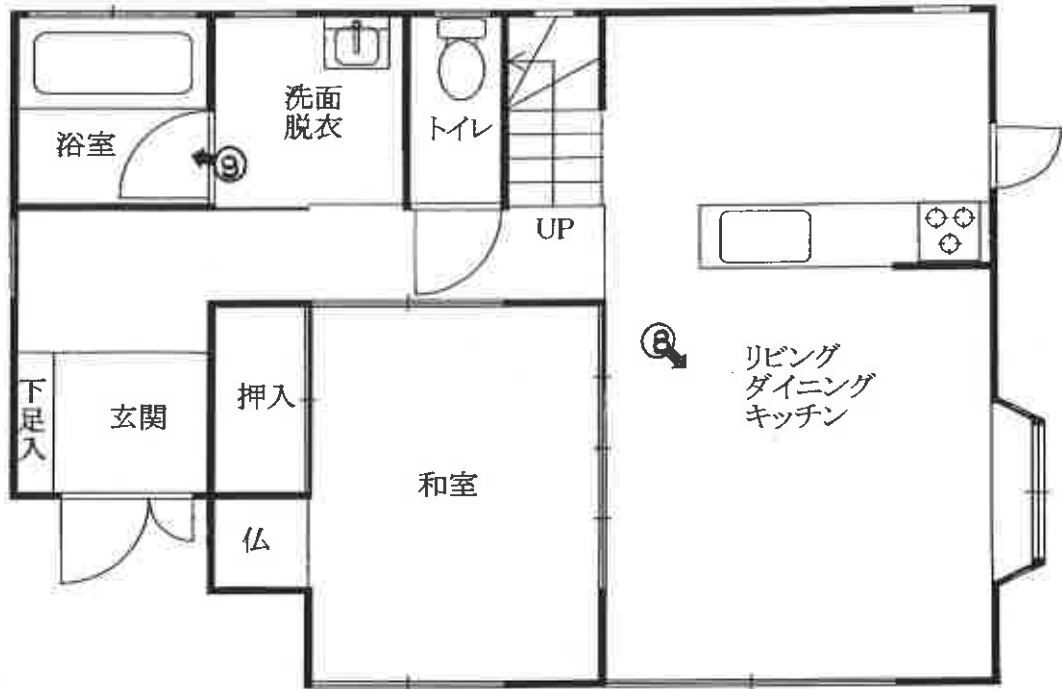
(A3判をA4判に縮小した)

平成16年8月31日登記

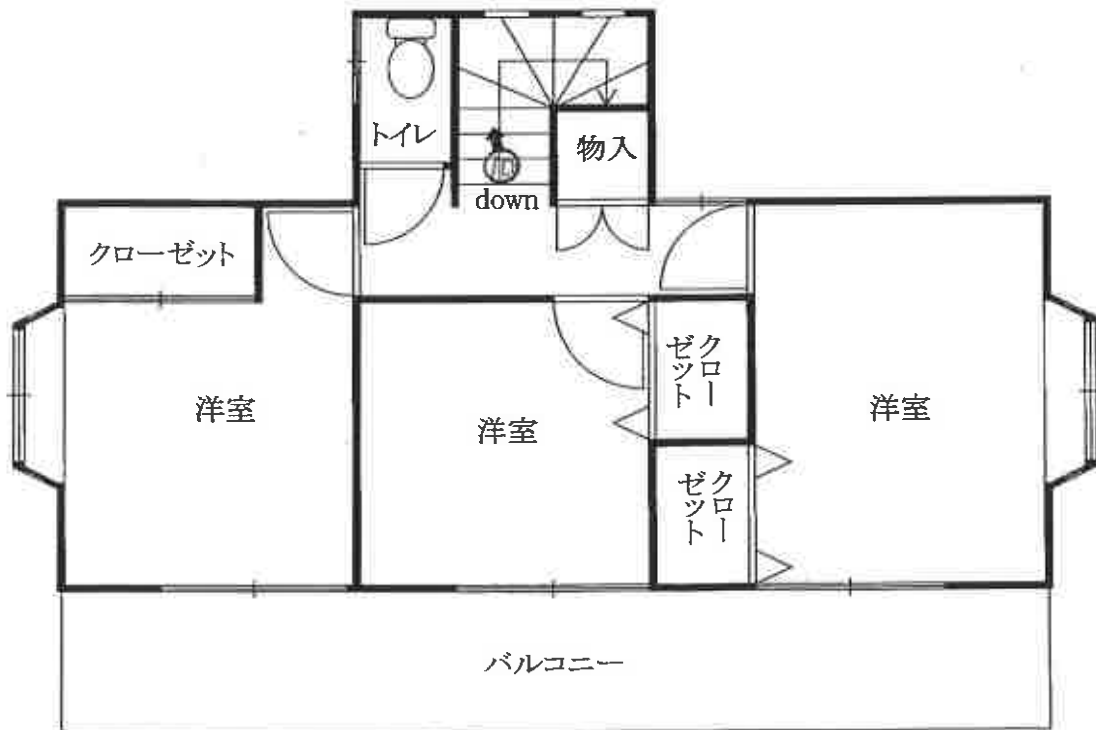
間 取 図



1階



2階



(注) ⑧は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

評価人作成

1



物件5

2



(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2

3



物件2宅地部分

4



物件3

5



物件4

6







令和7年(ケ)第7号
令和7年3月31日 現地調査
令和7年4月23日 評 価
第2025-5 号 発行番号
令和7年4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

橘 英 雄

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 7 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 8 5 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 3 5 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 4 0, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円
物件 5 (土地)	金 3 0, 0 0 0 円
物件 6 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円
物件 7 (建物)	金 1, 4 6 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1～7 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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、2、5 の内訳価格は物件 7 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 7 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。		地 目 宅地
2	物件目録記載のとおり。		地 目 雑種地・一部宅地
3	物件目録記載のとおり。		同左
4	物件目録記載のとおり。		同左
5	物件目録記載のとおり。		地 目 宅地
6	物件目録記載のとおり。		同左
7	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		
1～7	特にない。		

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 八街市八街字笹引
地 番 へ 2 1 5 番 5 2 9
地 目 雑種地
地 積 2 9 4 平方メートル

所有者 A

2 所 在 八街市八街字笹引
地 番 へ 2 1 5 番 5 3 0
地 目 雑種地
地 積 7 5 平方メートル

所有者 A

3 所 在 八街市八街字笹引
地 番 へ 2 1 5 番 1 8 4
地 目 公衆用道路
地 積 1 6 3 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 2

4 所 在 八街市八街字笹引
地 番 へ 2 1 5 番 1 8 6
地 目 雑種地
地 積 6 5 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 2



物 件 目 録

5 所 在 八街市八街字笹引
地 番 へ 2 1 5 番 1 5 8
地 目 公衆用道路
地 積 1 1 平方メートル

所有者 A

6 所 在 八街市八街字笹引
地 番 へ 2 1 5 番 1 8 5
地 目 雑種地
地 積 8 . 8 6 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 2

7 所 在 八街市八街字笹引へ 2 1 5 番地 5 2 9
家屋 番号 へ 2 1 5 番 5 2 9
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 3 . 8 2 平方メートル
2 階 3 8 . 0 9 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1、2、5)

位 置 ・ 交 通	JR 総武本線「八街駅」の南方・道路距離約 4.3 km 最寄りバス停「光が丘」の南東方・道路距離約 250m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ中に、空地や畑も多く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	非線引都市計画区域 用途無指定 指定 60% 指定 200% なし なし
画 地 条 件	形状(やや不整形)、地勢(平坦)、接道方位(物件1、物件5から見て南西)、 間口(約 4.5m)、奥行(約 24.7m)、 地積(380 m ² (登記とほぼ同じ))	
接 面 道 路 の 状 況	南西側私道(物件3)、幅員(約 4.5m)、連続性(行き止り)、舗装(有)、 歩道(無)、側溝(有)、高低差(等高)	
	建築基準法上の種類	第 42 条 1 項 5 号道路 指定番号：印土第 57-29 号 指定年月日：平成 4 年 9 月 24 日
	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7建物の敷地として利用されている。 隣地は北東側及び北西側が畑、南西側が一般住宅及び空地、南東側が雑種地である。	
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(井戸利用) ガス配管 なし(特記事項参照) 下 水 道 なし(浄化槽利用(特記事項参照))	
土 壌 汚 染 等	・登記過去地目は「畑」であり、昭和 50 年、昭和 58 年の航空写真の調査からは田畑の区別が困難なものの農地であると思われる状況が確認できる。そ	

	の後平成4年に前面の位置指定道路が指定され、平成16年から物件7の建物敷地として利用されている。 ・土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ・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。 ・八街市社会教育課によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地である「小間子込大込野馬土手」は一部消滅しており届出は不要であるが、現地において野馬土手が存している場合には届出が必要となる事もあるとのことである。なお、ちば情報マップでは「込前遺跡」に含まれている記載となっているが、同課によれば八街市側には含まれていない認識であり、届出は不要とのことである。但し、遺跡が出てきた場合には同課に連絡して協議してくださいとのことである。																														
特記事項	・隣接地の登記の状況等は次のとおりである。 <table><tr><th>地番</th><th>登記地目</th><th>現況地目</th><th>面積</th><th>所有者</th></tr><tr><td>へ215番32</td><td>畑</td><td>同左</td><td>472 m²</td><td>個人</td></tr><tr><td>へ215番157</td><td>畑</td><td>雑種地</td><td>4.94 m²</td><td>個人</td></tr><tr><td>へ215番183</td><td>宅地</td><td>同左</td><td>136.00 m²</td><td>個人</td></tr><tr><td>へ215番188</td><td>宅地</td><td>雑種地</td><td>140.00 m²</td><td>法人</td></tr><tr><td>へ215番528</td><td>雑種地</td><td>畑</td><td>476 m²</td><td>個人</td></tr></table> ・北東側隣地から約0.5m高く、南東側隣地から約0.3m低く、南西側隣地から約0.3m低く、北西側隣地から約0.5m高く接面する。 ・隣接地との境界にブロック基礎の柵等があり、地積測量図と合わせて概ね境界を把握することは可能である。 ・物件2（一部）は駐車場として利用されている。 ・物件5の外観は道路状であるが、債務者兼所有者の単独所有であり単独利用が可能であること、建築計画概要書で敷地面積に含まれること、位置指定道路には指定されていないことから宅地と判断した。 ・ガスについては、プロパンガスボンベが存していたが、債務者兼所有者によれば現在は利用していないとのことである。 ・井戸のポンプは一昨年交換したとのことである。 ・浄化槽の処理水については、建築計画概要書に毛管土壌拡散装置の記載があるが、債務者兼所有者によれば不明とのことである。 ・八街市浸水ハザードマップにおいて、浸水エリアに該当しない。 ・庭には雑草が繁茂している。 ・物件2の西端部に電柱がある。	地番	登記地目	現況地目	面積	所有者	へ215番32	畑	同左	472 m ²	個人	へ215番157	畑	雑種地	4.94 m ²	個人	へ215番183	宅地	同左	136.00 m ²	個人	へ215番188	宅地	雑種地	140.00 m ²	法人	へ215番528	雑種地	畑	476 m ²	個人
地番	登記地目	現況地目	面積	所有者																											
へ215番32	畑	同左	472 m ²	個人																											
へ215番157	畑	雑種地	4.94 m ²	個人																											
へ215番183	宅地	同左	136.00 m ²	個人																											
へ215番188	宅地	雑種地	140.00 m ²	法人																											
へ215番528	雑種地	畑	476 m ²	個人																											

(物件3)

物件3は南西側で幅員約5.5mの市道06006号線に接続し、南東側で物件2及び物件4に接面、北東側で物件5に接面する私道(位置指定道路)で、幅約4.5m、延長約35m、地積約163㎡で、持分は4分の2である。

(物件4)

物件4は北西側で幅員4.5mの私道(物件3)に接面し、南西側で幅員約5.5mの市道06006号線に接面し、合わせて物件6に隣接する間口約5.5m、奥行10.1m、地積約65㎡のほぼ台形の調整池で、持分は4分の2である。

(物件6)

物件6は北東側が物件4に隣接し、南西側で幅員約5.5mの市道06006号線に接面する間口約6.1m、奥行2.9m、地積約8.86㎡の三角形のごみ置場で、持分は4分の2である。

2 建物の概況及び利用状況等（物件 7）

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 16 年 8 月 26 日新築 約 21 年 約 1 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 スレート葺 サイディングなど クロスなど クロス、化粧合板など フローリング、タタミなど 洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 （電気、井戸、浄化槽、債務者兼所有者によれば現在プロパンは 利用していないとのことである。）
床面積（現況）	床面積 1階 53.82 m ² 2階 38.09 m ² 延べ 91.91 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK （別添建物間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	債務者兼所有者が居宅とし利用し占有している。	
特 記 事 項	建築確認 第 H16 UDI 柏 01974 号 平成 16 年 6 月 29 日 完了検査 記載なし ・所有者によればシロアリの被害は無いとのことである。 ・本建物の建築時期から石綿（アスベスト）含有資材が使用されている可能性 があるが、飛散性は低く通常の使用については問題がないものと推認される。 ・室内で猫を 7 匹飼育している。 ・築 21 年が経過した建物であるが、目視可能な範囲では経年相応の減価のほ か、猫を多頭飼育しているため、全体的に内壁等の傷、汚れ等が著しい状態 であり、猫の汚物による臭いもある。また、トイレについては債務者兼所有者に	

	よればコックの不調と思われるが水が流れないため、バケツで水を流しているとのことである。 ・室内で父親が病死したとのことである。 ・1 階和室に生活ゴミが大量に置いてある。
--	--

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）

$$18,200 \text{ 円/㎡} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{104} \times \frac{100}{135} = 13,000 \text{ 円/㎡}$$

◇標準化補正：南西道路+4%

◇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。

規模 . . . ▲20%

不整形 . . . ▲20%

計算式 (相乗積) $\cdots (1-0.2) \times (1-0.2) = 0.64$

物件3 公眾用道路 . . . ▲95%

$$1 - 0.95 = 0.05$$

物件 4 遊水地 ・ ・ ・ ▲95%
 $1 - 0.95 = 0.05$

物件 6 ごみ置場 ・ ・ ・ ▲95%
 $1 - 0.95 = 0.05$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件 7（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、建物の価額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
7	180,000	91.91	0.06	993,000

ウ 現価率：築後経過年数約 21 年、経済的残存耐用年数約 1 年、残価率 5%、耐用年数に基づく方法と観察減価を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}*) \\
 &= 0.09 \times (1 - 0.3) \\
 &= 0.06
 \end{aligned}$$

* ▲30%（保守管理の状況を勘案）

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件 1、2、5 の土地については土地利用権等価格を控除し、物件 7 の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	2,201,000	45%	法定地上権	990,000
2	562,000	27%×45%	法定地上権	68,000
5	82,000	45%	法定地上権	37,000
合計				1,095,000

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 45%と査定した。

なお、法定地上権の範囲については、物件 2 は駐車場以外の部分で全体の 27%、物件 5 は外観上道路状であるが、建築確認において敷地面積とされていること、宅地部分から当該部分を利用して前面道路と接続していることから全体を法定地上権の及ぶ範囲と判断した。

② 内訳価格及び一括価格

(1万円未満は1万円)

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ、1②エ) 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	2,201,000	-990,000		1.0	0.7	850,000
2	562,000	-68,000		1.0	0.7	350,000
3	53,000	-		1.0	0.7	40,000
4	21,000	-		1.0	0.7	10,000
5	82,000	-37,000		1.0	0.7	30,000
6	3,000	-		1.0	0.7	10,000 (備忘価格)
7	993,000	+1,095,000	1.0	1.0	0.7	1,460,000
一 括 価 格 (合 計)						2,750,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：特になし

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）－6）

所 在：八街市希望ヶ丘 591 番 6

価 格：18,200 円/㎡

位 置：JR 総武本線「八街駅」の南西方約 4.7 k mに位置する。

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：172 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西側幅員 6.2m市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域（建蔽率 60%、容積率 200%）

地 域 の 概 要：中規模の住宅が建ち並ぶ郊外に開発された区画整然とした戸建住宅地域

第7 附属資料

1 目的物件の位置図

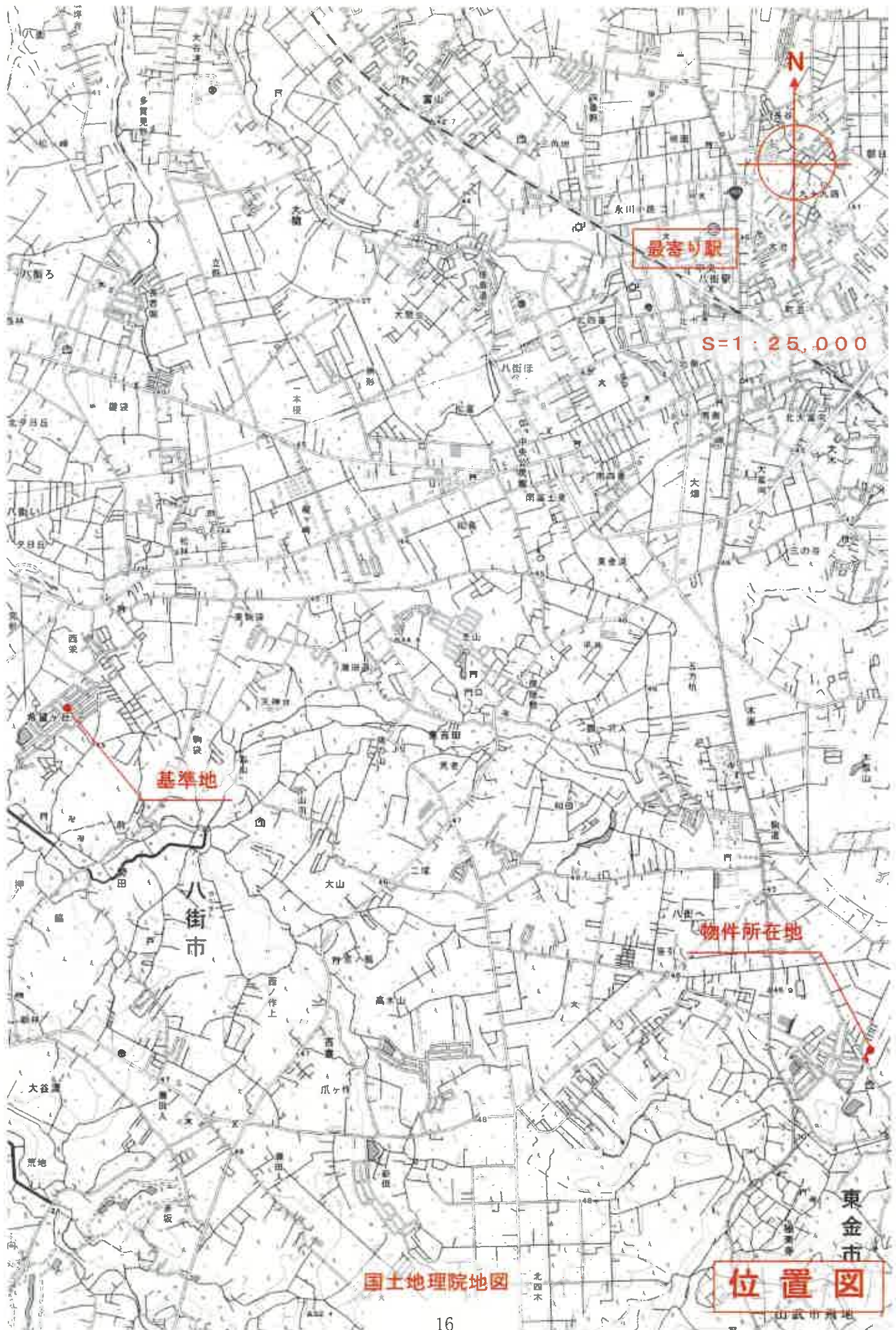
2 公図写

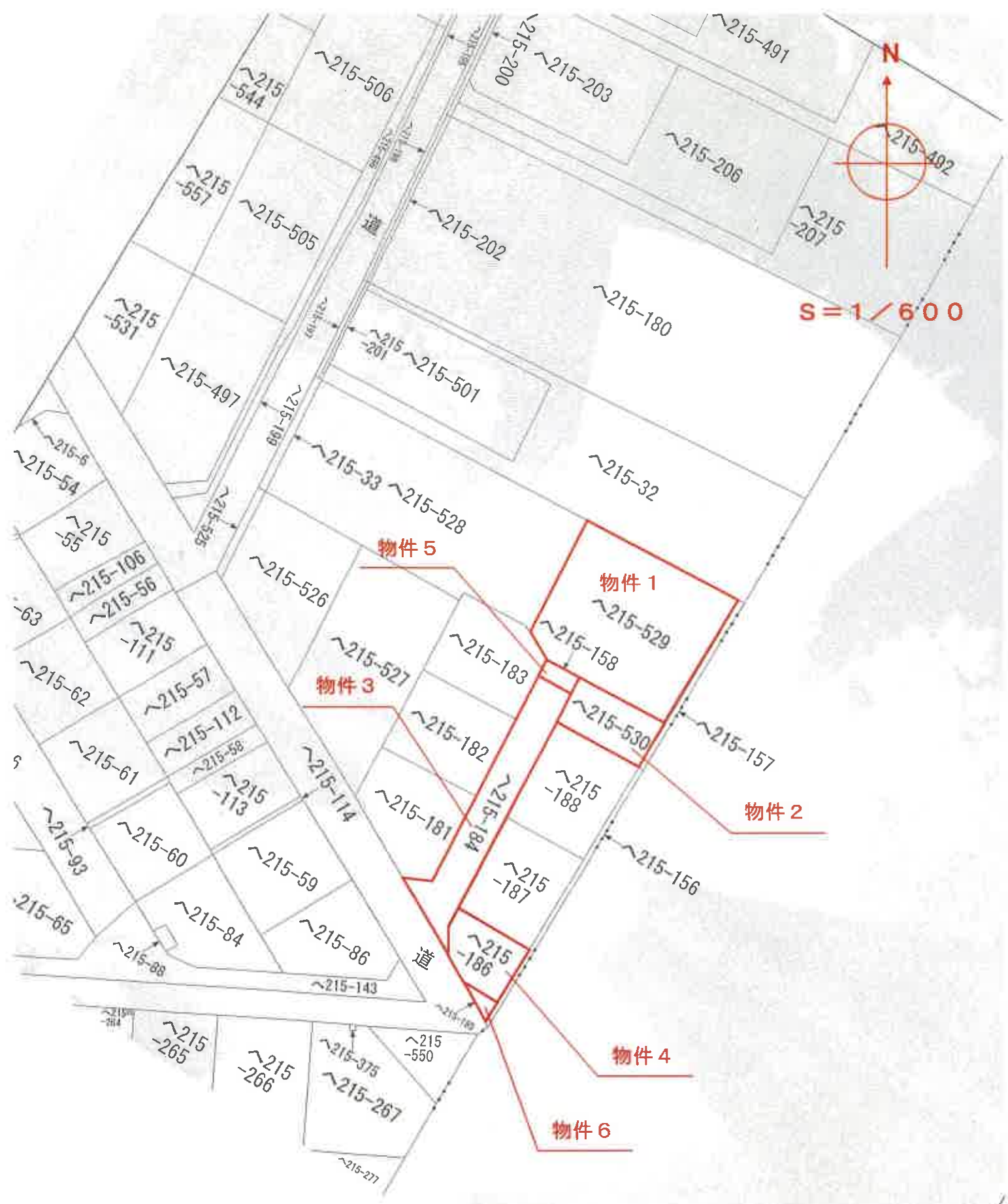
3 地積測量図写

4 建物図面・各階平面図写

5 建物間取図

以 上





258525

地積測量図

~215-5254.1
~215-530

八街市八街琴笙引

洲 嶺 壘

千禧方法服務
15.10.9
處理

215-175	5.9	12.102	12
13.00	6.99	12.092	25.084
13.42	6.99	12.084	12.5420
	11		12
	11		12

[illegible][illegible]

項目	金額	單位	備註
1. 材料費	350.00	元	
2. 工資	452.84	元	
3. 燃料費	119.35	元	
4. 其他	952.73	元	
合計	1,914.92	元	

地帯	種別	高	質量
イ	盛	17.47	50.8377
ロ	盛	18.88	77.0304
ハ	盛	19.48	294.4939
ニ	盛	19.48	167.4191
			509.7811
			294.85055
			294

[illegible]

⑤ 金属 = 金属

減 ⑥ 以外の境界点は全てコンクリート杭であらう、

④	215-33	合	計	直	積	地	積
				1343.55	0.56	20.37	803
						20	7

縮尺 $\frac{1}{500}$

申請人

平成 昭和 15 年 10 月 3 日作製)

作者

(第 9 頁)

A3 版を A4 版に縮小

物件 1・2

地積測量図写

258397

地積測量図

地番 ~215-158, ~215-181ない-188

土地の所在 八街市八街字巻3

三割分表

地番	④ ~215-158	⑤ ~215-186
NO.	1	2
面積	6.077	2.918
割合	17.732886	17.732886
割合	17.732886	17.732886
割合	6.666667	6.666667
割合	2.68	2.68

地番	⑥ ~215-186	⑦ ~215-186
NO.	3	4
面積	9.563	2.580
割合	9.199	4.149
割合	9.199	4.149
割合	11.473550	11.473550
割合	3.421	26.253405
割合	2.080	21.434400
割合	131.000846	65.000720
割合	45.50	3.961

地番	⑧ ~215-187	⑨ ~215-187
NO.	5	6
面積	16.564	8.143
割合	16.564	8.143
割合	141.85932	141.85932
割合	280.007784	280.007784
割合	140.0036920	140.0036920
割合	140.00	42.26

地番	⑩ ~215-188	⑪ ~215-188
NO.	7	8
面積	9.607	141.85932
割合	14.776	106.195112
割合	14.776	7.197
割合	2.934	31.866646
割合	280.037700	140.0168950
割合	140.01	42.35

三割分表

地番	④ ~215-158	⑤ ~215-186
NO.	1	2
面積	2.210	11.416860
割合	11.416860	11.416860
割合	22.833720	11.416860
割合	11.41	3.40

地番	⑥ ~215-186	⑦ ~215-186
NO.	3	4
面積	6.469	92.176245
割合	14.205	10.760
割合	2.928	30.946104
割合	278.059994	138.049970
割合	130.04	41.75

地番	⑧ ~215-187	⑨ ~215-187
NO.	5	6
面積	8.325	139.997200
割合	8.325	139.997200
割合	271.994400	138.9972000
割合	138.99	41.13

地番	⑩ ~215-188	⑪ ~215-188
NO.	7	8
面積	10.289	141.000456
割合	5.002	79.510308
割合	3.704	41.343075
割合	5.105	10.147500
割合	1.660	272.001839
割合	136.0009898	136.00
割合	41.14	

地番	⑫ ~215-184	⑬ ~215-184
NO.	9	10
面積	2.306	17.832254
割合	1.525	9.575478
割合	10.727	17.603007
割合	3.641	51.735500
割合	4.500	55.398500
割合	3.854	50.134686
割合	4.500	51.411500
割合	4.323	29.318596
割合	3.467	22.834984
割合	340.705502	169.4622510
割合	169.45	4.44

物件5

物件6

物件4

物件4

物件6

物件3

①.....コンクリート杭
②.....金剛プレート

申請人

縮尺 250

平成4年8月29日作製

作製者

(千葉県土地家屋調査士会印)

A3版をA4版に縮小

物件3~6

地積測量図写

登記年月日：平成16年8月31日

142880

各階平面図

建物図面

家屋番号 へ215番529

建物の所在

八街市津越引へ215番地529

1 階



求積表

4.55	X	1.82	=	8.2810
5.46	X	0.91	=	4.9686
6.37	X	6.87	=	43.7659
合計				53.0265
床面積				53.02㎡

2 階



求積表

1.82	X	2.73	=	4.9686
1.64	X	1.14	=	1.8696
合計				6.8382
床面積				6.84㎡



作製者

1999 11月 28日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会刊紙)

W82305

A3版をA4版に縮小

建物図面写

各階平面図写

物件7



1階



2階

