

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 6 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 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 10 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 24 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 9 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 16 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 8 月 6 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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	460,000 368,000		92,000	14,281	0
			</		



物 件 目 録

1 所 在 印西市竹袋字大森境

地 番 3 番 4 3

地 目 畑

地 積 4 9 6 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 3 分の 1

物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 11 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 菅 野 彬 史

1 不動産の表示

【物件番号 1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

A の亡父相続人（相続手続未了のため不明）が占有している。同人の占有権原は使用貸借と認められる。同人所有の売却対象外の未登記建物（居宅・事務所、鉄筋コンクリート・木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建、1 階約 188㎡、2 階約 80㎡）が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

- ・隣地（地番 3 番 27 及び公衆用道路）との境界が不明確である。
- ・本件土地は、売却対象外の土地（地番 3 番 27）と一体として利用されている。
- ・本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。
- ・本件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。
- ・売却基準価額は、電気を利用する場合に隣接地所有者等の承諾等が必要になる可能性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 印西市竹袋字大森境

地 番 3 番 4 3

地 目 畑

地 積 4 9 6 平方メートル

(現 況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 3 分の 1



令和6年(ヌ)第211号
令和7年1月29日受理
令和7年3月11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 印西市竹袋字大森境
地 番 3番43
地 目 畑
地 積 496平方メートル
共有者 A 持分3分の1



(土地用)

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
現 況 地 目	■宅地（物件 1） □公衆用道路（物件 ） □農地（物件 ） □雑種地（物件 ） □山林 （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 ■上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 □上記の者が駐車場として使用し、占有している □上記の者が更地の状態で占有している。 □ ■「占有者及び占有権原」のとおり
そ の 他 の 事 項	印西市農業委員会に対し、農地等の現況について照会した結果、「現況地目」は「非農地」、「買受適格証明書」は「不必要」との回答を受けた。
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]
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）
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■共有者Aの亡父相続人（相続手続き未了のため不明）	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■本土地共有者A)の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐ 所有権 ☐	
占有開始時期		昭和51年頃	
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	
「関係人の陳述等」記載の共有者Aの陳述、本土地の不動産登記記録全部事項証明書及び目的外建物の固定資産公課証明書から固定資産公課証明書に登載される目的外建物の所有者は共有者Aの亡父とされる一方、千葉地方法務局成田出張所に対し、目的外建物の不動産登記記録全部事項証明書の交付申請をしたところ、本土地上の建物登記は見当たらない旨の回答を受けた。共有者Aは目的外建物は未登記であり、相続手続きも未了である旨述べることから占有者（目的外建物所有者）及び占有権原については上記のとおり認めた。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況	
所 在	印西市竹袋字大森境
家 屋 番 号	☒ ない(未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☒ 居宅・事務所 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	鉄筋コンクリート・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積(概略)	1階 約188㎡ 2階 約80㎡
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ 共有者Aの亡父相続人(相続手続き未了のため不明)
建 築 時 期	☒ 昭和51年頃と推定 ☐ 不明
建 築 者	☒ 共有者Aの亡父 ☐ その他の者() ☐ 不明
その他の事項	

(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
■共有者 A	1 本土地に建っている建物は亡父が建てたもので、亡父の所有ですが、相続手続きをしていないので、現在の所有者は決まっています。建物の登記はしていません。建物が本土地を敷地として使うことについて地代等のお金のやり取りや契約関係などはありません。 2 本土地の登記簿に書いてある共有者は私の他には弟、妹で、前の所有者は亡母です。 3 建物の北側の外壁に書いてある「(株)鈴弥組」というのは以前、弟が代表者を務めていた会社ですが、平成28年12月に解散して今はありません。北側の道路側の建物は会社の事務所で使っていました。南側の居宅の方は私が住まいで使っていますが、出張が多いので1週間に1度、帰る程度です。
■印西市役所課税課係員	本土地上の建物の固定資産公課証明書に書いてある2つの建物のうち、下の欄に書いてある「居宅」は北側の道路側の建物を指しますが、事務所部分よりも居宅部分の床面積の方が大きいので、居宅として登載してあります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

第1 本物件の状況は別紙公図、地積測量図、土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。

第2 物件1について

1 本土地は北側が幅員約2～3mの公衆用道路に面する概ね長方形の平坦な土地で、後記第3の目的外建物（以下、単に「目的外建物」という）の敷地となっている。本土地の西側部分にはブロック塀が設置されており、同部分における範囲を確認することは可能である。一方、東側及び南側は隣地と、北側は公衆用道路とそれぞれ一体となり、隣地等に面する部分には本土地の範囲を示すブロック、フェンス等は設置されていないことから同部分における範囲を目視により確認することはできず、境界は判然としないものの、別紙地積測量図とも対比することにより概ね同部分における範囲を推認することは可能である。なお、東側及び南側隣地3番27（地目：畑）は本土地前所有者（共有者Aの亡母）名義となっている。

2 本土地北西側部分にカーポート、目的外建物の南東側にプラスチック製波板製簡易物置及び本土地南東側部分にコンクリートブロック造の造作物が存在し、それらは何れも基礎がなく定着性を有しないことから動産と認めた。

第3 目的外建物について

1 別紙土地建物位置関係図中、「目的外建物」表示部分に「目的外建物の概況」欄記載の居宅・事務所が存在する。当該居宅・事務所は基礎及び周壁を備え、定着性及び外気分断性を有することから建物と認められる。なお、目的外建物は未登記となっている。

2 目的外建物の公課証明書、本土地の不動産登記記録全部事項証明書及び「関係人の陳述等」記載の共有者Aの陳述から目的外建物の本土地における占有関係は「占有者及び占有権原」のとおり認めた。なお、目的外建物は北側公衆用道側に存在する事務所部分と南側に存在する居宅部分は外壁が一体となった構造となっており、一棟の建物と認めた。

第4 その他

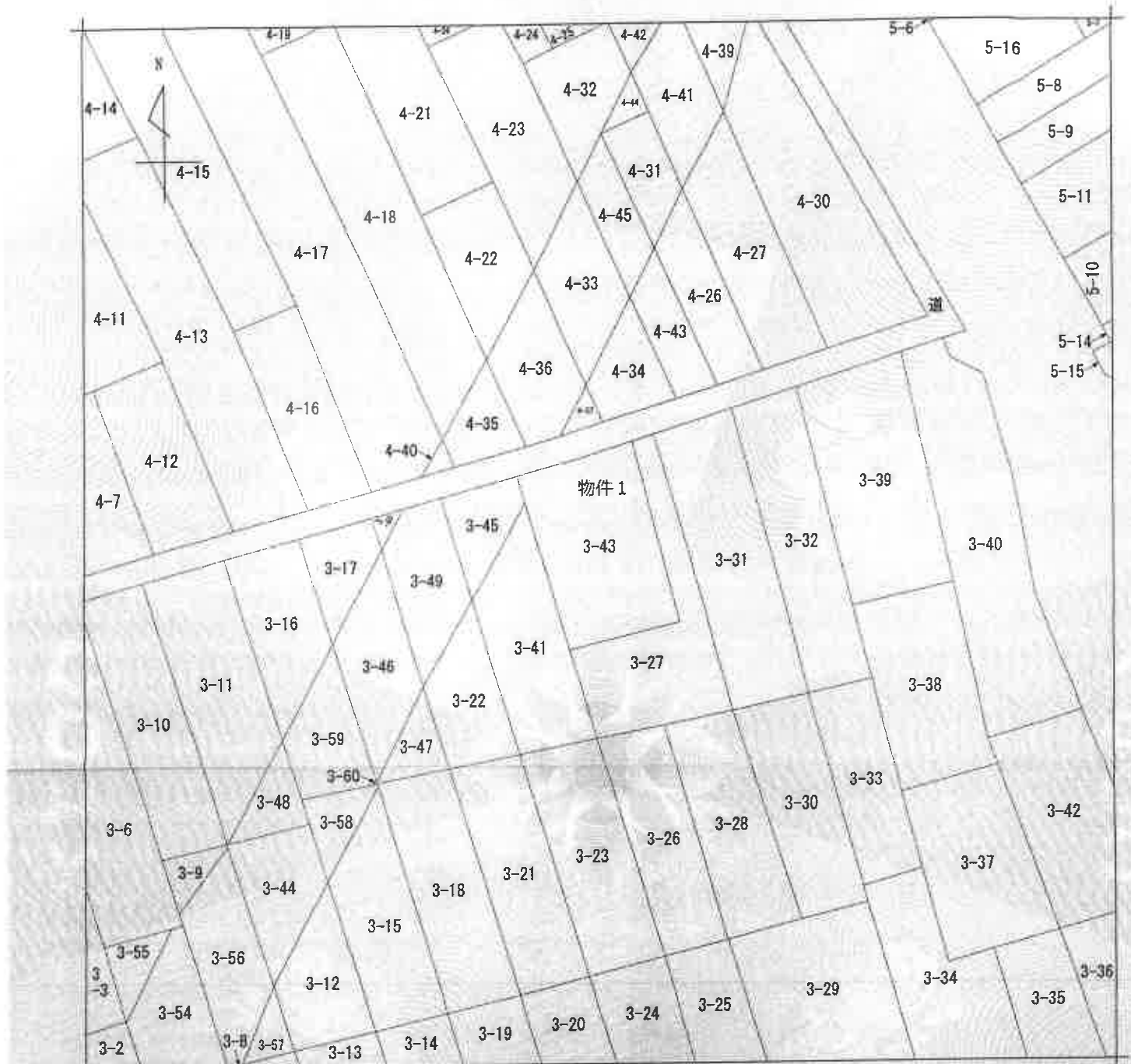
本売却対象物件は共有者Aの持分3分の1のみである。

(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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月30日 (木)	執行官室	印西市役所に対し、本土地の航空写真重ね地番図、本土地上に存在する建物の公課証明書及び建物平面図各送付嘱託 印西市農業委員会に対し、農地等の現況について照会書送付 千葉地方法務局成田出張所に対し、本土地上に存在する建物の不動産登記記録全部事項証明書、当該建物の建物図面（各階平面図）、隣地の不動産登記記録全部事項証明書各送付嘱託
7年2月6日 (木)	執行官室	千葉地方法務局成田出張所から上記嘱託に係る文書到着（本土地上の建物登記は見当たらない旨回答）
7年2月7日 (金) 17:23-17:39	物件所在地 執行官室	物件確認、全戸不在 印西市役所から上記嘱託に係る文書到着（航空写真重ね地番図の送付はなし）
7年2月10日 (月)	執行官室	印西市役所に対し、本土地上の建物の建築計画概要書送付嘱託 千葉地方法務局に株式会社鈴弥組の法人登記記録履歴事項全部証明書送付嘱託
7年2月14日 (金)	執行官室	千葉地方法務局から上記嘱託に係る文書到着
7年2月17日 (月)	執行官室	印西市農業委員会から上記照会に対する回答書到着 印西市役所から上記嘱託に係る文書到着（建築計画概要書（備付なしの回答）
7年2月18日 (火) 10:23-11:30	物件所在地	本土地、目的外建物調査、写真撮影、目的外建物全戸不在、近隣畑の耕作者に面談、同人から次のとおり聴取、「たまに家に帰って来る人がいるようです。」
7年2月19日 (水) 15:03-15:07	物件所在地	目的外建物全戸不在、連絡書投函
7年2月26日 (水) 10:13-10:20 10:54-11:13	当職携帯電話 当職携帯電話	印西市役所課税課に架電、目的外建物について聴取（共有者Aから執行官室に受電後）同人に架電、占有関係等聴取
7年3月3日 (月) 10:53-11:28	物件所在地	評価人とともに本土地等調査、写真撮影

(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。



請 求 部 分	所 在 印西市竹袋字大森境				地 番	3番43				
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	明治9年8月				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 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)

(千葉地方税務局成田出張所管轄)

令和6年9月25日

大阪法務局

地図整理番号：M42687

登記官

(8 枚目)

(1/1)

登記年月日：昭和51年1月24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。
(千葉地方法務局成田出張所管轄)
令和6年9月25日 大阪法務局

(9 枚目)

登記官

地図整理番号：M42688

206995

番 3-27, -43,

土地の所在 印旛郡印旛町竹袋字大森境

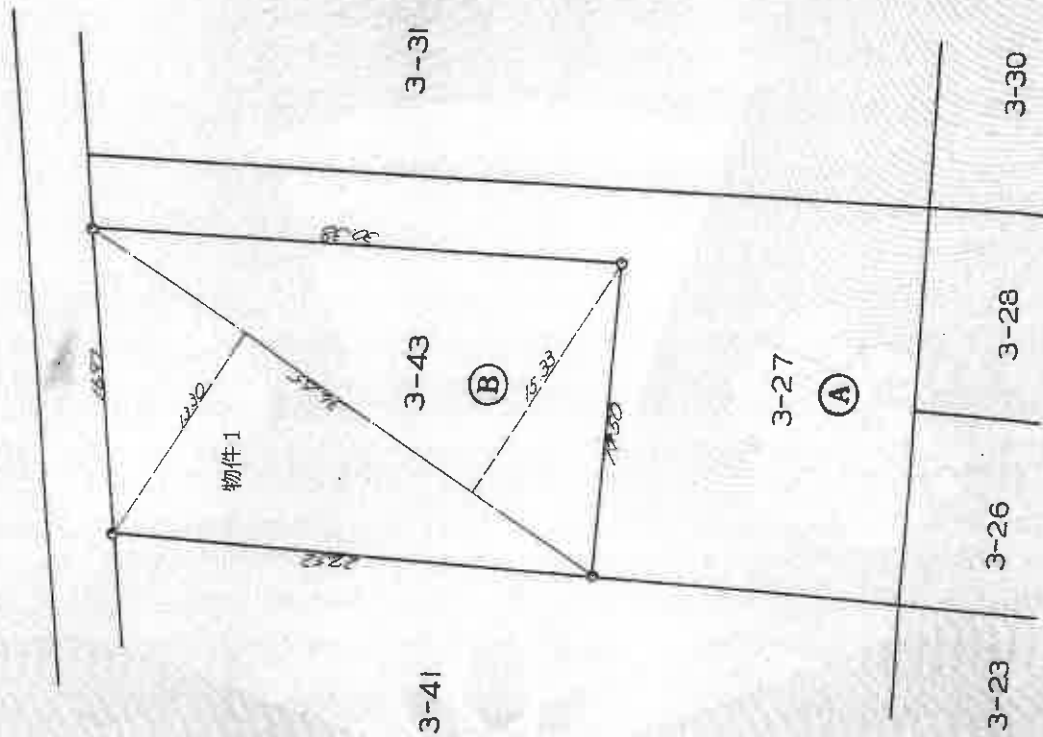
印西市

地 積 測 量 図

199305

作 製 年 月 日
昭和 51 年 1 月 24 日

作 製 者



求積計算表

地 番	底 辺	高 さ	倍 面 積	面 積
(B)	34.65	22.30	6.27 8450	
	34.65	15.33	531.1845	
	合 計		992.0295	496.01

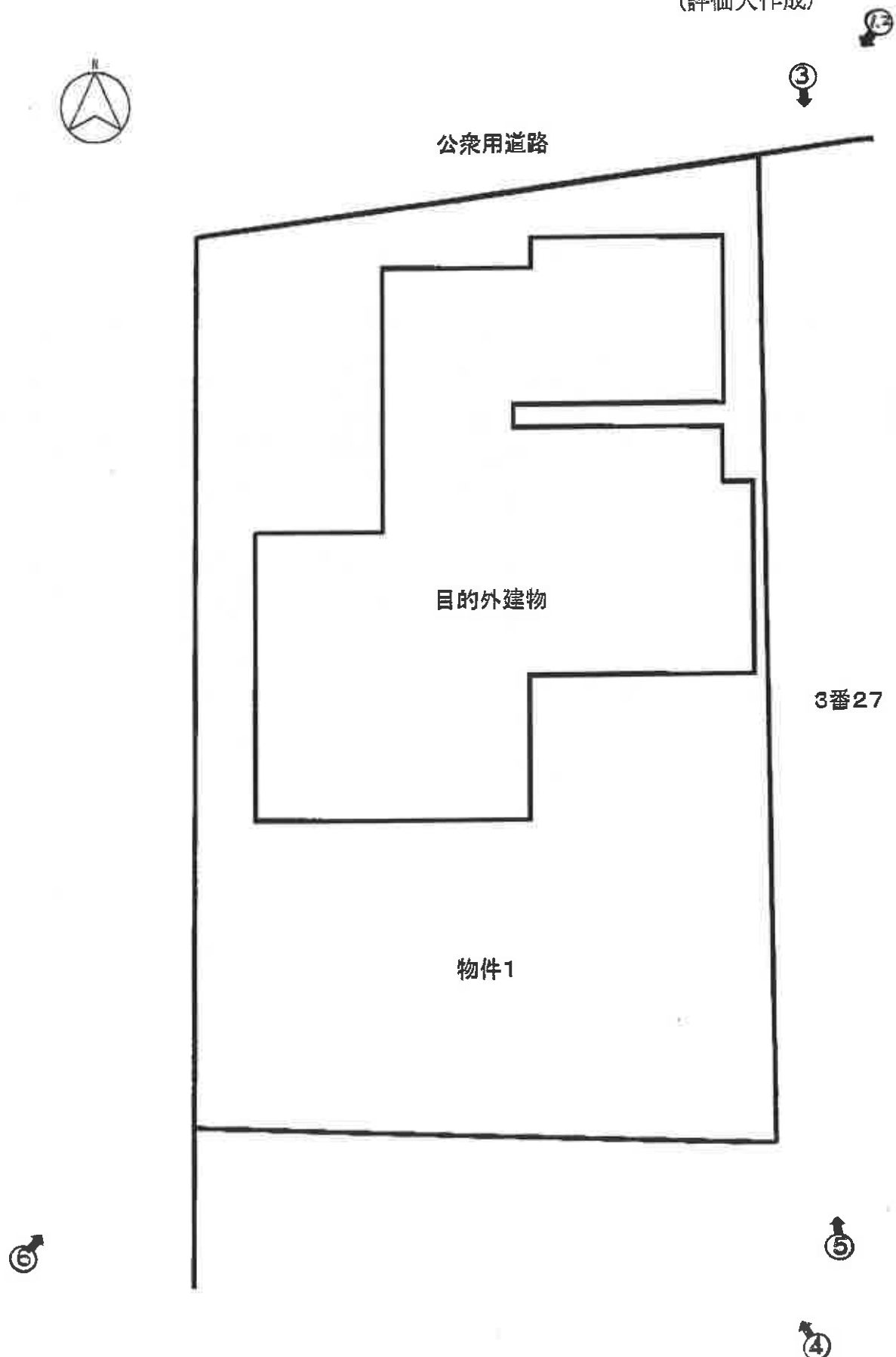
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 1/300

(A 3判をA 4判に縮小した)

土地建物位置関係図

(評価人作成)



(注) ⦿は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(10 枚目)



目的外建物

物件1

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1

3



物件1

目的外建物

4



目的外建物

物件1

5



目的外建物

物件1

6



副本

令和 6 年（ヌ）第 211 号

令和 7 年 3 月 3 日 現地調査

令和 7 年 3 月 4 日 評価

第 K 2 5 0 4 9 1 7 号 発行番号

令和 7 年 3 月 11 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

小塚隆雄

第1 評価額

評 価 額	
物件1（土地）	金 460,000 円

物件1の価格は、後記目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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
番号	特 記 事 項		
1	対象となるのは、持分3分の1である。 物件1の地上に、未登記の目的外建物が存する。		

物 件 目 録

- 1 所 在 印西市竹袋字大森境
地 番 3 番 4 3
地 目 畑
地 積 4 9 6 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1

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）

位 置 ・ 交 通	JR成田線「木下」駅の南方・約1.5km(道路距離)	
	最寄バス停「総合福祉センター」の南方・約800m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農地を中心とする地域	
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	市街化調整区域
	用 途 地 域	無指定
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	なし
	農 振 法 上 の 規 制	農業振興地域内にあるが、農用地ではない。
	そ の 他 の 規 制	印西市農業委員会への照会によると、登記地目は畑であるが、非農地との回答であった。なお、売買の際に買受適格証明書は不要とのこと。
		放射性物質汚染対処特措法に基づく汚染状況重点調査地域に指定されている。
		建築基準法第22条区域 印西市景観条例
画 地 条 件 (規模、形状等)	形 状 :(長方形)	
	地 勢 :(概ね平坦)	
	接道方位 :(北)	
	間 口 :(約17m)	奥 行 :(約29m)
	地 積 :(496㎡)	(登記)
	接面道路との関係 :(中間画地)	
	隣地との高低差 :(東側隣接地、南側隣接地とは等高に接する。西側隣接地より約0.2m高く接す。)	
接面道路の状況	北側(市道) 路線名(13-007号線) 幅員(約2m～約3m) 連続性(行止り) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(無) 高低差(道路と概ね等高)	
	建築基準法上の種類	建築基準法上の道路ではない

	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		不可（特記事項参照）
土地の利用状況等	物件1	目的外建物の敷地となっている。	
	隣地	・北　側：　市道を介して農地 ・東　側：　宅地 ・南　側：　宅地 ・西　側：　農地	
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　壌　汚　染　等	1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件1は従来農地であった土地を宅地へと転換した土地であり、土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 2. 現在、後記目的外建物の敷地であり、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. 印西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（天神台遺跡）の指定を受けている。		
特　記　事　項	1. 物件1の敷地の範囲、境界線は、西側隣接地とはブロック塀により明瞭に判別される。東側及び南側の境界は、物件1が隣接地3番27と一体となり庭を構成していることもあり判然としていない。北側市道との境界は判然としていない。なお、現況の地形はほぼ地積測量図に符合するものと推測する。 2. 物件1の敷地内は、目的外建物の敷地として利用され、カーポート、コンクリートブロック造の小規模な工作物、家電、庭石等の残置物が存している。また、北西側にスチール製の物置が存するが定着性がなく動産と認定した。敷地の北側はコンクリート敷、南側は土となっている。 3. 物件1の南側隣接地に、目的外建物へ供給目的の電柱・支線が存し、電線は南側隣接地を含む第三者所有の土地の上空を通り、目的外建物へ引き込まれている。買受人が、電気を利用する場合には、隣接地所有者等の承諾等が必要になる可能性がある。		

4. 高圧線の線下地付近に存するため東京電力へ聴取したところ、物件1に補償は行われていないとのこと。物件1が補償対象に含まれるかは厳密には測量を実施しないと不明とのことであるが、仮に含まれている場合でもごくわずかの面積である可能性が高いとのことであった。
5. 前面道路は建築基準法の扱いのない道路のため、セットバックは不要である。
6. 印西市建築指導課での聴取によると、目的外建物は60条証明（開発行為または建築等に関する証明書）及び、建築確認（印第35号、検査済はなし）を取得しているとのこと。ただし、建築基準法上の道路に接道していないことから再建築は不可となる可能性が高いとのことであった。
7. 物件1は、登記上は畑であるが、現況は目的外建物の敷地であることから、宅地と認定した。
8. 物件1の上には、下記の未登記目的外建物が存する。

目的外建物

登記の有無	無
構造	鉄筋コンクリート・木造 亜鉛メッキ鋼板葺 2階建
面積	1階 約188㎡（現地概測） 2階 約80㎡（机上概測） 合計約268㎡
種類	居宅・事務所
建築時期	目的外建物は、昭和51年に建築確認を取得している。建築時期を昭和51年頃と推測した。
所有者	目的外建物の所有者は不明である。 なお、共有者Aは目的外建物の所有者は共有者Aの亡父である旨述べている。
利用状況等	居宅等
備考	木造2階建と、鉄筋コンクリート造2階建の2棟の建物が連結し、実質的に一棟となっている。

9. 目的外建物の実質的な名義は、共有者Aの亡父のまま推移しているとのことであるので、法定地上権は認められない。本件の土地利用権原を使用貸借と認定した。
10. 物件1は、目的外土地（隣接地：地番3番27）と一体利用されている。
11. 『印西市 洪水・土砂災害ハザードマップ』によれば、物件1は洪水及び土砂災害のリスクは確認されない。詳細は『印西市 洪水・土砂災害ハザードマップ』ご参照。

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	12,300	0.67	496.00	1/3	0.90	1,226,000

ア 標準価格：（公示価格等からの規準）

地価公示等（基準地 印西（県）-8）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 12,900 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(100)}{100} & \times & \frac{100}{(100)} & \times & \frac{100}{(105)} & = & 12,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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： 境界不明瞭-2%、再建築不可の可能性高い-
（相 乗 積） 30%、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当-2% （格差率） 0.67

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： 目的外建物と敷地との適応の状態等を考慮した。 （格差率） 0.90

2 評価額の判定

前記により求めた価格から目的外建物に係る土地利用権等価格を控除し、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	1,226,000	0.10	使用借権	123,000

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10%と査定した。

② 評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ) 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	1,226,000	－ 123,000		0.60	0.70	460,000
評価額						460,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：持分のみの売却であること、目的外建物が存すること、現行契約では地代収入が得られないことから買受需要の減退を考慮した。加えて、目的外土地と一体利用されていること、電気を利用する場合には隣接地所有者等の承諾等が必要になる可能性があ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

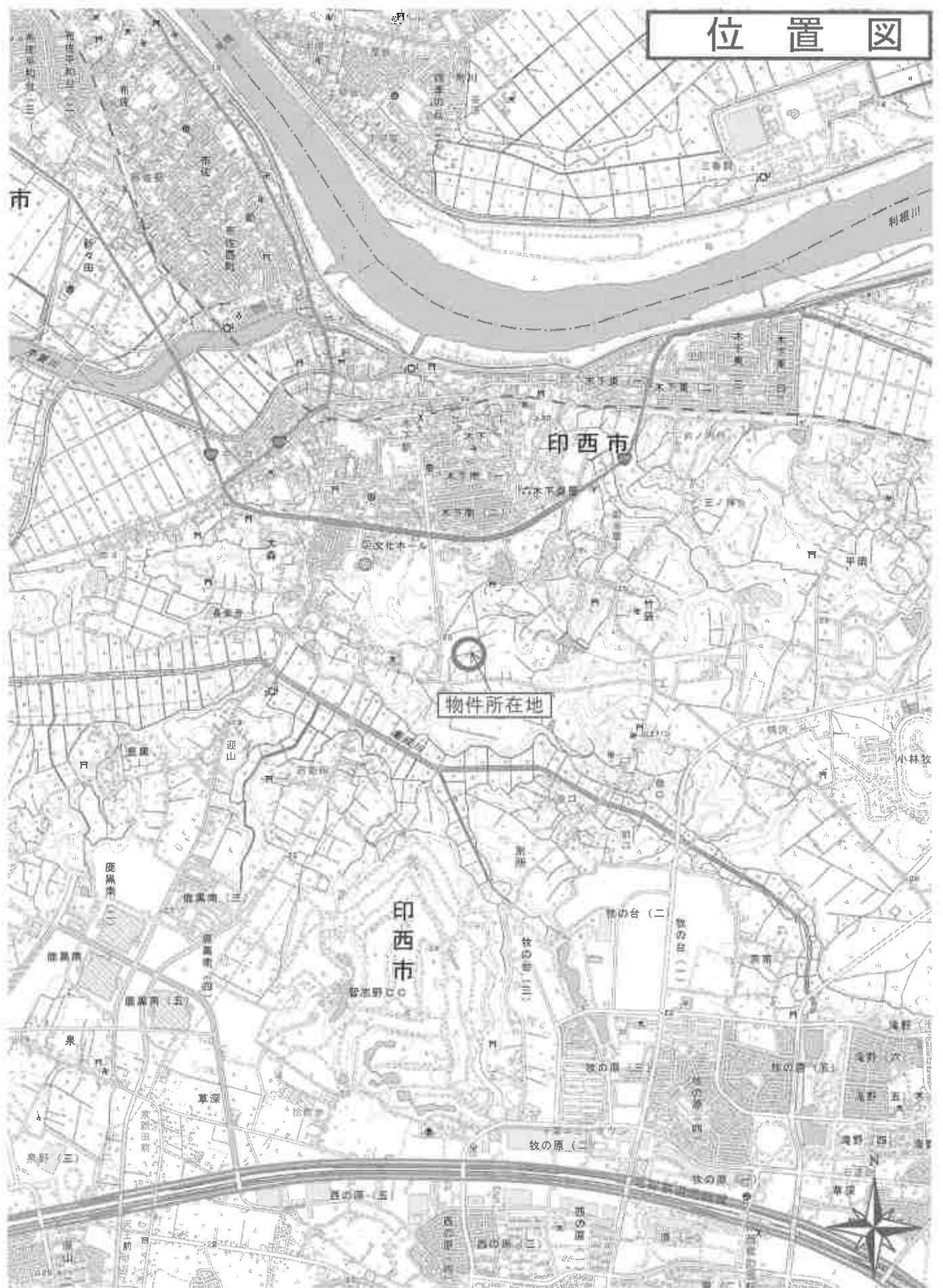
- ・ 基準地価格（印西（県）-8）

所 在	印西市鹿黒字堀込 4 3 5 番 1 外
価 格	12,900円/㎡
位 置	JR成田線「木下駅」の南方約2.5kmに位置する。
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	1,632㎡
供 給 処 理 施 設	なし
接 面 街 路	南西4.5m市道
用 途 指 定 等	市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要	畑、山林の中に農家住宅が見られる県道背後の住宅地域

第 7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 土地建物位置関係図

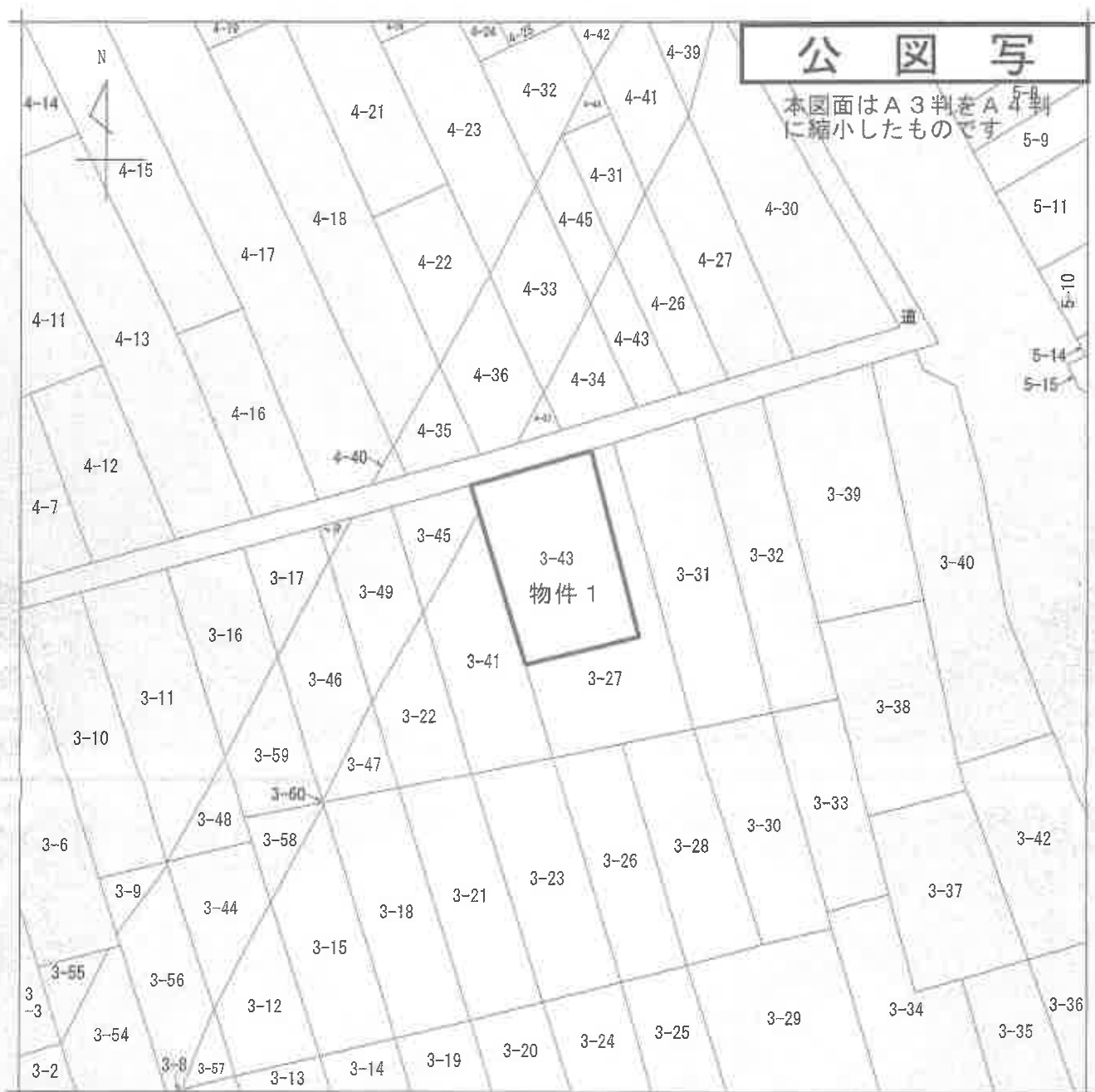
以 上



縮尺: 1 / 25,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 500 1000m



(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 部 分	所 在					地 番					
	印西市竹袋字大森境					3番43					
出 縮	力 尺	1/600	精 区	度 分	座 番 は	標 系 又 号 記	分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 年 月 日	明治9年8月				備 付 年 月 日 (原図)			補 事	記 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。

(千葉地方務局成田出張所管轄)

令和6年9月25日

大阪法務局

地図整理番号：M42687

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和51年1月24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。
(千葉県地方税務局成田出張所管轄)
令和6年9月25日 大阪法務局

登記官

地積測量図

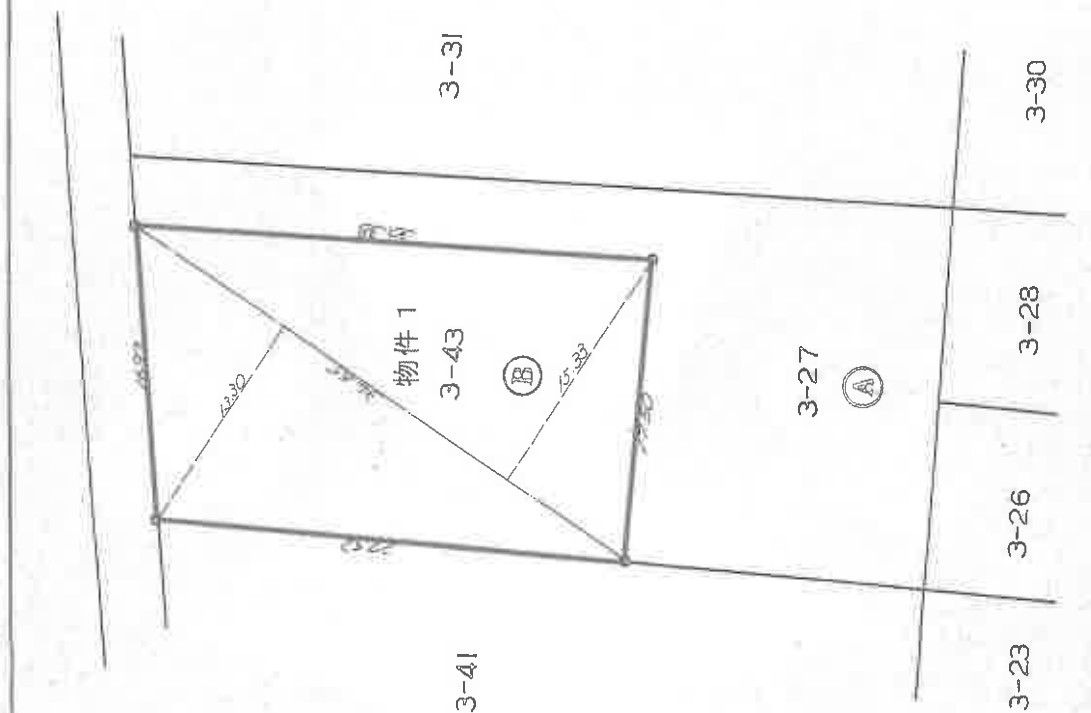
206995

番 3-27-43

土地の所在 印西市 印西市 竹代字大森境

印西市

昭和51年1月24日 作製年月日
作製者
申請人



求積計算表

地番	底辺	高さ	倍面積	面積
③	34.65	13.30	460.8450	
	34.65	15.33	531.1845	
	合計		992.0295	496.01

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

土地建物位置関係図

(評価人作成)

