

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 27 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 小 嶋 富 子

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 9 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 1 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 10 月 15 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 10 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 6 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 27 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）
1～20	16,310,000 13,048,000	一括	3,262,000	1,273,073	0
1	310,000				
2	980,000				
3	2,010,000				
4	620,000				
5	100,000				
6	950,000				
7	2,640,000				
8	680,000				
9	1,510,000				
10	3,300,000				
11	10,000				
12	20,000				
13	40,000				
14	10,000				
15	1,230,000				
16	240,000				
17	380,000				
18	130,000				
19	220,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 四街道市吉岡字竹ノ谷津
 地 番 6 0 9 番
 地 目 雑種地
 地 積 5 3 5 平方メートル

- 2 所 在 四街道市吉岡字竹ノ谷津
 地 番 6 1 0 番
 地 目 山林
 地 積 1 6 8 5 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地

- 3 所 在 四街道市吉岡字竹ノ谷津
 地 番 6 1 1 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 3 4 3 5 平方メートル

- 4 所 在 四街道市吉岡字竹ノ谷津
 地 番 6 1 1 番 2
 地 目 山林
 地 積 1 0 5 4 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 5 | 所 | 在 | 四街道市吉岡字竹ノ谷津 |
| | 地 | 番 | 6 1 1 番 4 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 6 9 平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 四街道市吉岡字竹ノ谷津 |
| | 地 | 番 | 6 1 1 番 5 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 6 3 0 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 四街道市吉岡字竹ノ谷津 |
| | 地 | 番 | 6 1 3 番 7 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 4 5 2 6 平方メートル |
| | | | (現況) |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| 8 | 所 | 在 | 四街道市吉岡字竹ノ谷津 |
| | 地 | 番 | 6 1 3 番 8 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1 1 6 3 平方メートル |
| | | | (現況) |
| | 地 | 目 | 雑種地 |



物 件 目 録

9 所 在 四街道市吉岡字竹ノ谷津
地 番 6 1 3 番 1 9
地 目 山林
地 積 2 5 9 2 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

1 0 所 在 四街道市吉岡字竹ノ谷津
地 番 6 1 3 番 2 8
地 目 山林
地 積 5 6 5 8 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

1 1 所 在 四街道市吉岡字竹ノ谷津
地 番 6 1 3 番 3 2
地 目 山林
地 積 0. 5 5 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

1 2 所 在 四街道市吉岡字竹ノ谷津
地 番 6 1 3 番 3 3



物 件 目 録

	地	目	山林
	地	積	30 平方メートル
	(現況)		
	地	目	雑種地
13	所	在	四街道市吉岡字竹ノ谷津
	地	番	613 番 40
	地	目	山林
	地	積	70 平方メートル
	(現況)		
	地	目	雑種地
14	所	在	四街道市吉岡字竹ノ谷津
	地	番	613 番 43
	地	目	山林
	地	積	19 平方メートル
	(現況)		
	地	目	雑種地
15	所	在	四街道市吉岡字竹ノ谷津
	地	番	613 番 48
	地	目	山林
	地	積	2109 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

	地	目	雑種地
16	所	在	四街道市吉岡字竹ノ谷津
	地	番	613番50
	地	目	公衆用道路
	地	積	406平方メートル

(現況)

	地	目	雑種地
17	所	在	四街道市吉岡字竹ノ谷津
	地	番	613番51
	地	目	山林
	地	積	648平方メートル

(現況)

	地	目	雑種地
18	所	在	四街道市吉岡字木戸場
	地	番	614番1
	地	目	山林
	地	積	223平方メートル

(現況)

	地	目	雑種地
--	---	---	-----



物 件 目 録

1 9 所 在 四街道市吉岡字木戸場
地 番 6 1 4 番 4
地 目 山林
地 積 3 6 9 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 0 所 在 四街道市吉岡字木戸場
地 番 6 1 4 番 5
地 目 山林
地 積 1 5 8 7 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



物件明細書

令和 7年 6月30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1～20】

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 ~ 20】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 17】

本件土地の半分程度が、売却対象外の東隣の事業所敷地として利用されている可能性がある。

【物件番号1～20】

- ・ 隣地との境界が不明確である。
- ・ 売却基準価額は、本件土地の全筆について正確な地積測量図が存在しないため、縄伸びまたは縄縮みの可能性があること、土壌汚染の可能性が高い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 四街道市吉岡字竹ノ谷津
 地 番 609番
 地 目 雑種地
 地 積 535平方メートル

- 2 所 在 四街道市吉岡字竹ノ谷津
 地 番 610番
 地 目 山林
 地 積 1685平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地

- 3 所 在 四街道市吉岡字竹ノ谷津
 地 番 611番1
 地 目 雑種地
 地 積 3435平方メートル

- 4 所 在 四街道市吉岡字竹ノ谷津
 地 番 611番2
 地 目 山林
 地 積 1054平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地



物 件 目 録

5 所 在 四街道市吉岡字竹ノ谷津
 地 番 6 1 1 番 4
 地 目 雑種地
 地 積 1 6 9 平方メートル

6 所 在 四街道市吉岡字竹ノ谷津
 地 番 6 1 1 番 5
 地 目 雑種地
 地 積 1 6 3 0 平方メートル

7 所 在 四街道市吉岡字竹ノ谷津
 地 番 6 1 3 番 7
 地 目 山林
 地 積 4 5 2 6 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

8 所 在 四街道市吉岡字竹ノ谷津
 地 番 6 1 3 番 8
 地 目 山林
 地 積 1 1 6 3 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



物 件 目 録

9 所 在 四街道市吉岡字竹ノ谷津

地 番 6 1 3 番 1 9

地 目 山林

地 積 2 5 9 2 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

1 0 所 在 四街道市吉岡字竹ノ谷津

地 番 6 1 3 番 2 8

地 目 山林

地 積 5 6 5 8 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

1 1 所 在 四街道市吉岡字竹ノ谷津

地 番 6 1 3 番 3 2

地 目 山林

地 積 0 . 5 5 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

1 2 所 在 四街道市吉岡字竹ノ谷津

地 番 6 1 3 番 3 3



物 件 目 録

地 目 山林

地 積 3 0 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

1 3 所 在 四街道市吉岡字竹ノ谷津

地 番 6 1 3 番 4 0

地 目 山林

地 積 7 0 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

1 4 所 在 四街道市吉岡字竹ノ谷津

地 番 6 1 3 番 4 3

地 目 山林

地 積 1 9 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

1 5 所 在 四街道市吉岡字竹ノ谷津

地 番 6 1 3 番 4 8

地 目 山林

地 積 2 1 0 9 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

	地	目	雑種地
1 6	所	在	四街道市吉岡字竹ノ谷津
	地	番	6 1 3 番 5 0
	地	目	公衆用道路
	地	積	4 0 6 平方メートル

(現況)

	地	目	雑種地
1 7	所	在	四街道市吉岡字竹ノ谷津
	地	番	6 1 3 番 5 1
	地	目	山林
	地	積	6 4 8 平方メートル

(現況)

	地	目	雑種地
1 8	所	在	四街道市吉岡字木戸場
	地	番	6 1 4 番 1
	地	目	山林
	地	積	2 2 3 平方メートル

(現況)

	地	目	雑種地
--	---	---	-----



物 件 目 録

19 所 在 四街道市吉岡字木戸場
地 番 614 番 4
地 目 山林
地 積 369 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

20 所 在 四街道市吉岡字木戸場
地 番 614 番 5
地 目 山林
地 積 1587 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



令和7年（ヌ）第62号
令和7年5月1日受理
令和7年6月11日提出

現 況 調 査 報 告 書

千葉地方裁判所
執行官 上 村 卓 嗣

（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 | 四街道市吉岡字竹ノ谷津 |
| | 地 | 番 | 6 0 9 番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 5 3 5 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 四街道市吉岡字竹ノ谷津 |
| | 地 | 番 | 6 1 0 番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1 6 8 5 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 四街道市吉岡字竹ノ谷津 |
| | 地 | 番 | 6 1 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 3 4 3 5 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 四街道市吉岡字竹ノ谷津 |
| | 地 | 番 | 6 1 1 番 2 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1 0 5 4 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 四街道市吉岡字竹ノ谷津 |
| | 地 | 番 | 6 1 1 番 4 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 6 9 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|-----|---|---|----------------|
| 6 | 所 | 在 | 四街道市吉岡字竹ノ谷津 |
| | 地 | 番 | 6 1 1 番 5 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 6 3 0 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 四街道市吉岡字竹ノ谷津 |
| | 地 | 番 | 6 1 3 番 7 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 4 5 2 6 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 四街道市吉岡字竹ノ谷津 |
| | 地 | 番 | 6 1 3 番 8 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1 1 6 3 平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 四街道市吉岡字竹ノ谷津 |
| | 地 | 番 | 6 1 3 番 1 9 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 2 5 9 2 平方メートル |
| 1 0 | 所 | 在 | 四街道市吉岡字竹ノ谷津 |
| | 地 | 番 | 6 1 3 番 2 8 |
| | 地 | 目 | 山林 |



物 件 目 録

	地	積	5 6 5 8 平方メートル
1 1	所	在	四街道市吉岡字竹ノ谷津
	地	番	6 1 3 番 3 2
	地	目	山林
	地	積	0. 5 5 平方メートル
1 2	所	在	四街道市吉岡字竹ノ谷津
	地	番	6 1 3 番 3 3
	地	目	山林
	地	積	3 0 平方メートル
1 3	所	在	四街道市吉岡字竹ノ谷津
	地	番	6 1 3 番 4 0
	地	目	山林
	地	積	7 0 平方メートル
1 4	所	在	四街道市吉岡字竹ノ谷津
	地	番	6 1 3 番 4 3
	地	目	山林
	地	積	1 9 平方メートル
1 5	所	在	四街道市吉岡字竹ノ谷津
	地	番	6 1 3 番 4 8



物 件 目 録

	地	目	山林
	地	積	2109平方メートル
16	所	在	四街道市吉岡字竹ノ谷津
	地	番	613番50
	地	目	公衆用道路
	地	積	406平方メートル
17	所	在	四街道市吉岡字竹ノ谷津
	地	番	613番51
	地	目	山林
	地	積	648平方メートル
18	所	在	四街道市吉岡字木戸場
	地	番	614番1
	地	目	山林
	地	積	223平方メートル
19	所	在	四街道市吉岡字木戸場
	地	番	614番4
	地	目	山林
	地	積	369平方メートル
20	所	在	四街道市吉岡字木戸場



物 件 目 録

地番	614番5
地目	山林
地積	1587平方メートル



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1～20		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件1～20） ☐ 山林（物件 ） ☐ 原野（物件 ）		
形状	☒ 公図のとおり（物件1、2、4、5、8、15） ☒ 地積測量図のとおり（物件3、6、7、9、10～14、16～20） ☐ 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	「その他の事項」記載のとおり		
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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

(6 枚目)

その他の事項

■ 物件1～20の土地について

- 1 北側で国道に接している。
- 2 雑草等の繁茂が著しいため、対象土地内及び隣地境界線を十分に現地確認することができず、東側境界線に沿って南側隣地境界線の手前まで立ち入り調査をしたほか、南側隣地境界線については、南東方の市道上から市有地等越しに見上げる形での外観調査をするにとどめた。
- 3 概ね平坦地とみられるが、南西側の隣地境界線付近には搬入土砂の堆積による高低差が存在する可能性がある。
- 4 画地613番51の半分程度が東隣にある株式会社東関東自動車整備の事業所敷地として利用されている可能性がある。
- 5 北東角付近に6畳サイズ程度のユニットハウス（動産）が置かれている。
- 6 その他、倒れていた債務者名を示す看板が確認できた一方、第三者による占有の徴表は見られなかった。
- 7 広大な対象土地の全筆について正確な地積測量図が存在しないため、縄伸び又は縄縮みのおそれも排除できない。正確な土地の範囲及び地積の確定には、専門家による測量等を要する。
- 8 外部の調査会社による土壌汚染リスク簡易評価では、有害物質の使用・埋立ての可能性が高く、想定される汚染物質は土壌汚染対策法施行規則6条1項に定める「第二種特定有害物質（重金属等）及び油であるとの判定が出ている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

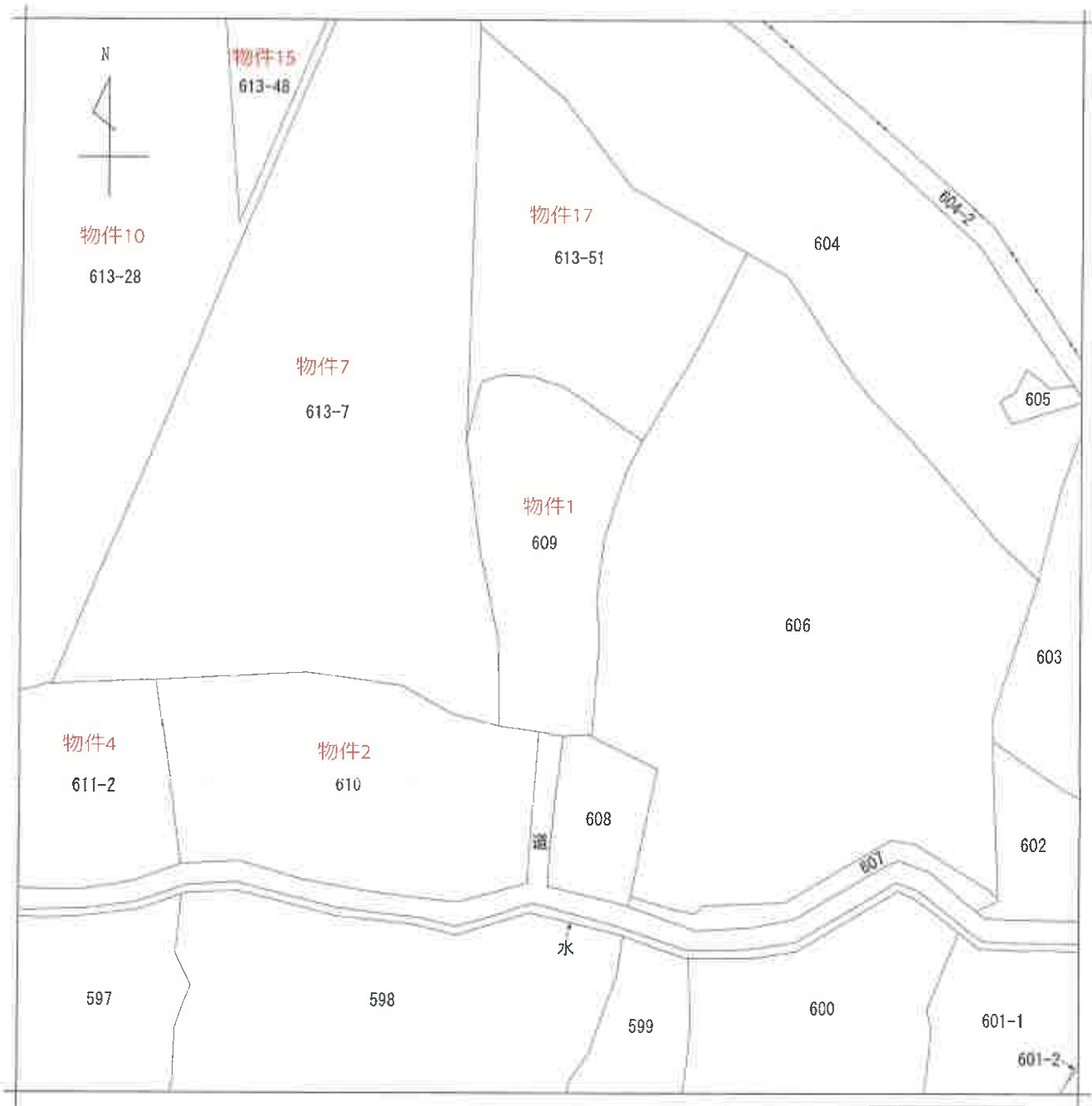
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■株式会社東関東自動車整備の役職者	1 隣地の一部を、当社の敷地として利用している可能性があることを執行官から初めて聞いた。 2 事情は何も分からないので債務者である下野商事株式会社の者に聞いてください。 (以上、令和7年5月20日物件所在地の隣地で聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(8 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7年5月7日 (水) 11:10 - 11:20	四街道市役所	①物件1～20の土地の地番図 ②同 (航空写真の重ね図) の交付を請求
令和7年5月7日 (水) 11:55 - 12:15	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和7年5月7日 (水)	当庁執行官室	債務者の代表者代表取締役に対し、調査協力依頼文書を郵送 (応答なし。)
令和7年5月20日 (火) 12:05 - 13:10	物件所在地	現地調査、評価人同行、占有調査、写真撮影
令和7年5月20日 (火) 13:15 - 13:25	物件所在地の隣地	株式会社東関東自動車整備の役職者へ、同社の敷地利用について聴取
令和7年5月21日 (水) 16:00 - 16:10	千葉地方法務局	履歴事項全部証明書 (株式会社東関東自動車整備) を取得
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 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 年 月 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

(9 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。

地番区域見出
吉岡

請 求 部 分	所 在	四街道市吉岡字竹ノ谷津				地 番	609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				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。

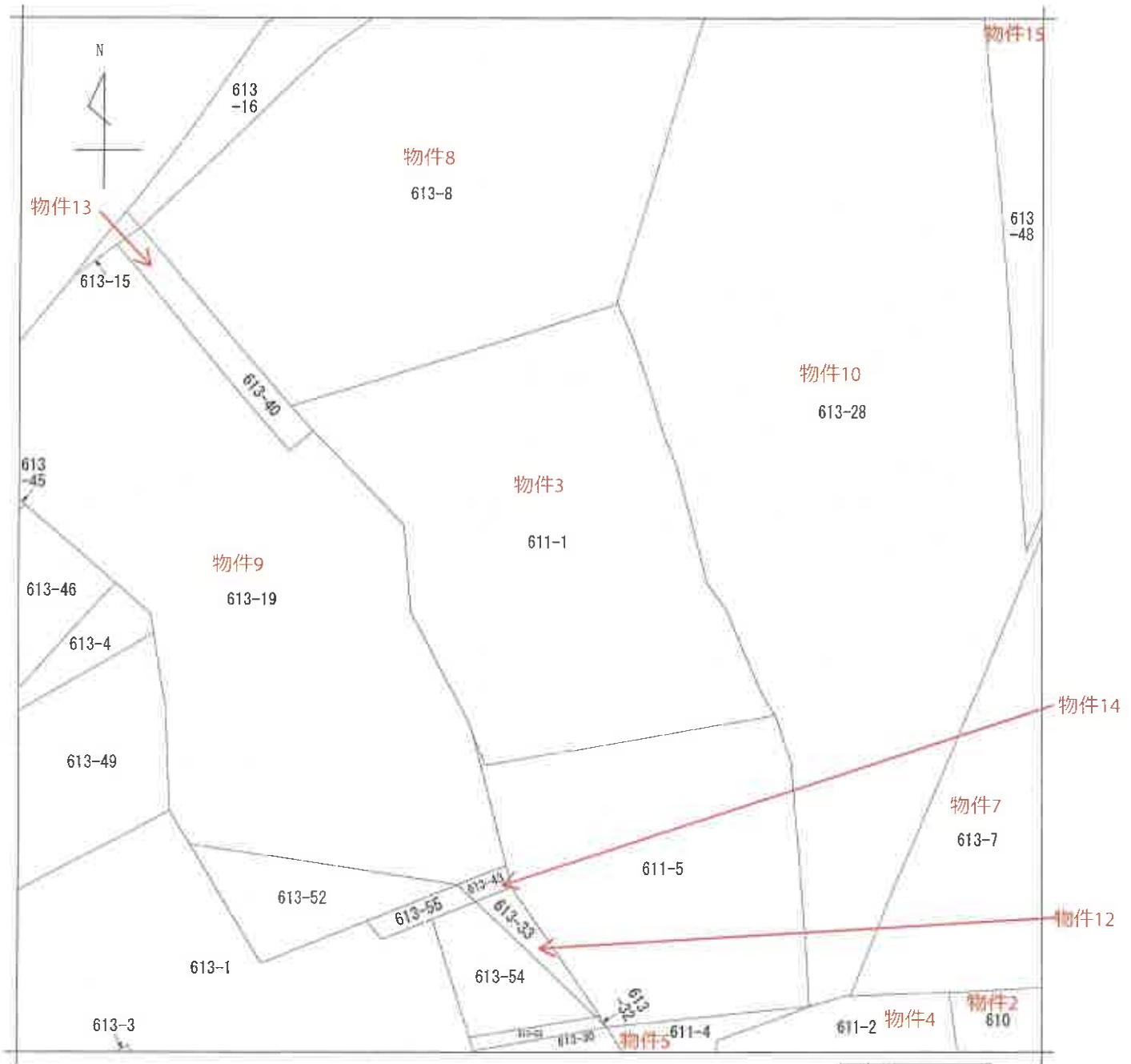
(A3版をA4版に縮小)

令和7年1月14日
千葉地方法務局佐倉支局
登記官

請求番号：16-1
(1/1)

(10枚目)

公用



(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。

地番
区域見出
吉岡

請求部	所在	四街道市吉岡字竹ノ谷津				地番	611番1			
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。

(A3版をA4版に縮小)

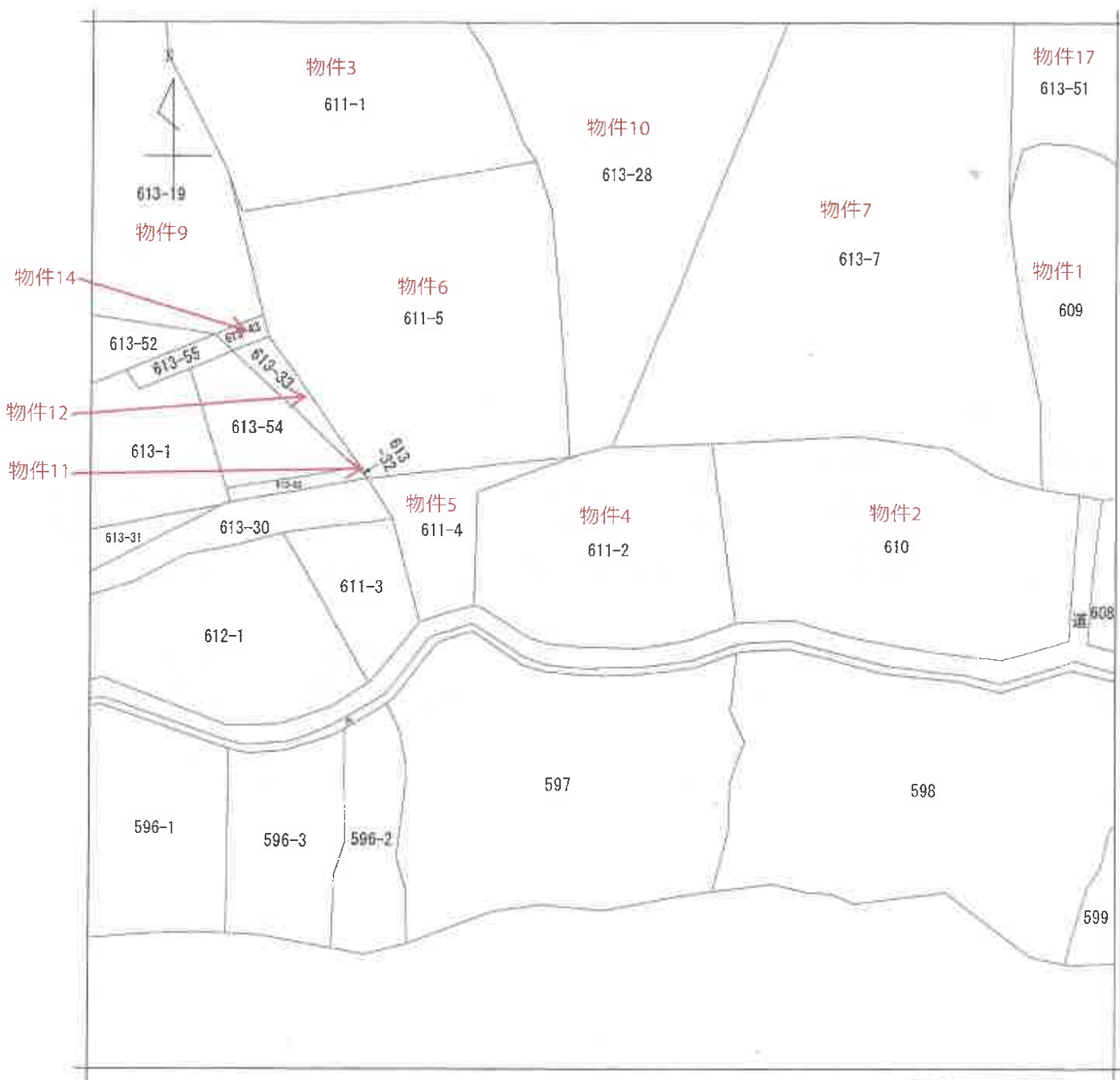
令和7年1月14日
千葉地方法務局佐倉支局
登記官

請求番号：16-2
(1/1)

(11枚目)



公用



(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	四街道市吉岡字竹ノ谷津				地番	611番2			
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。

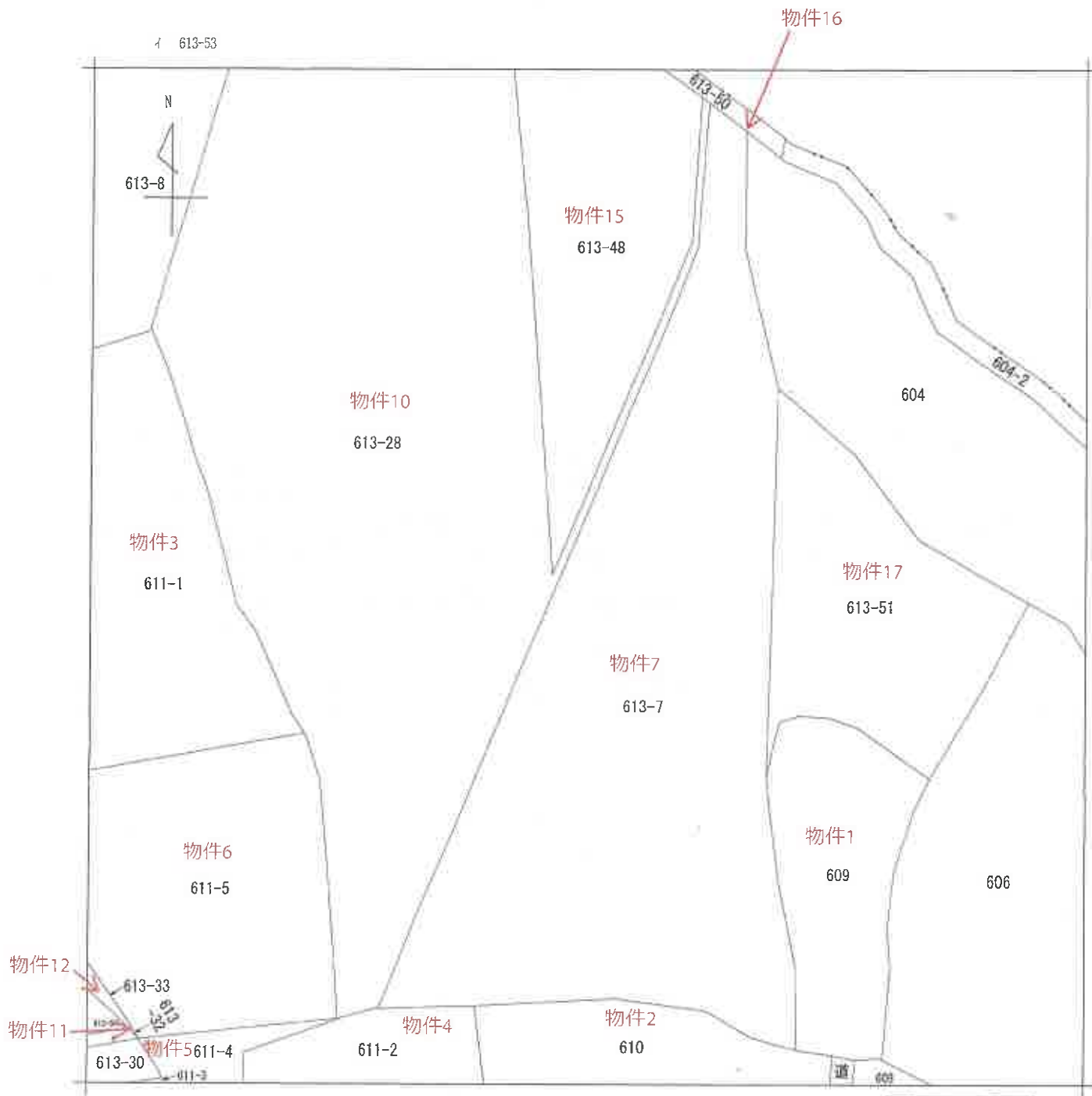
(A3版をA4版に縮小)

令和7年1月14日
千葉地方方法務局佐倉支局
登記官

請求番号：16-3
(1/1)

(12枚目)

公用



(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。

地番区域見出
吉岡

請求部	所在	四街道市吉岡字竹ノ谷津				地番	613番7			
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				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。

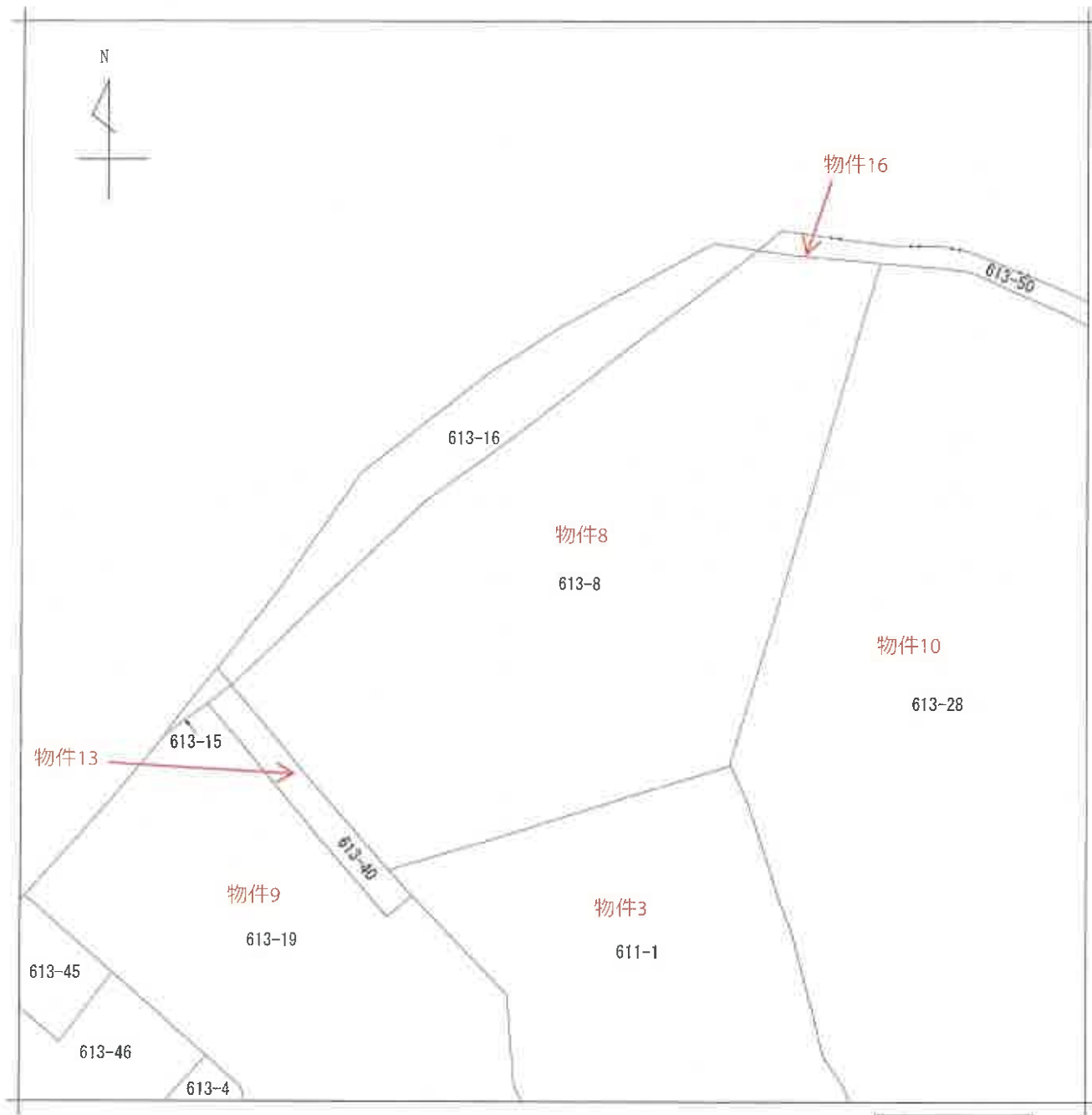
(A3版をA4版に縮小)

令和7年1月14日
千葉地方法務局佐倉支局
登記官

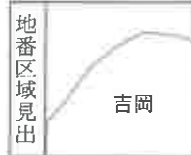
請求番号：16-4
(1/1)

(13枚目)

公用



（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	四街道市吉岡字竹ノ谷津				地番	613番8			
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					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。

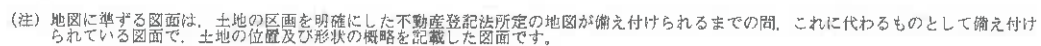
(A3版をA4版に縮小)

令和7年1月14日
千葉地方法務局佐倉支局
登記官

請求番号：16-5
(1/1)

(14枚目)

公用



吉岡

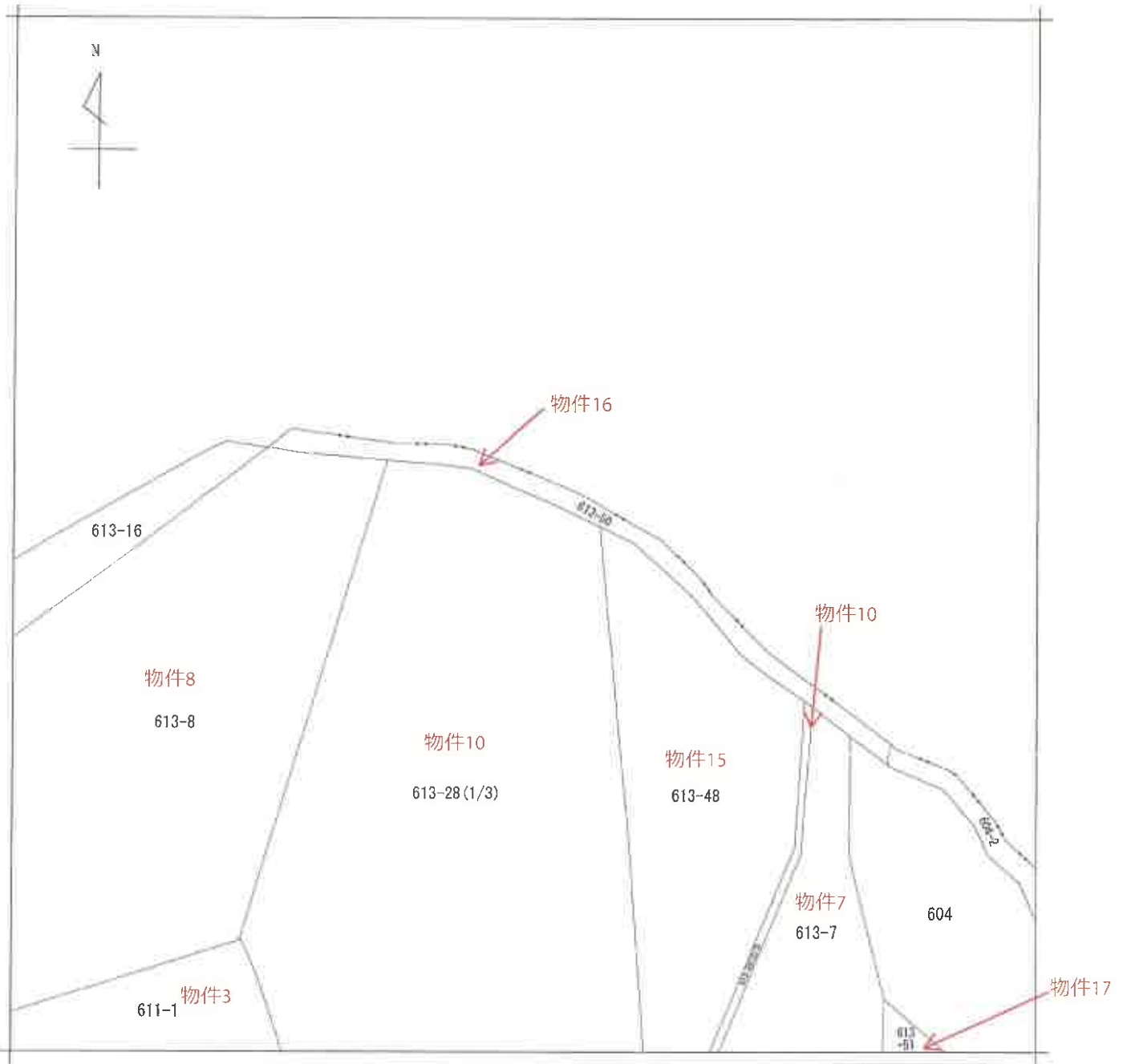
請 求 部 分	所 在	四街道市吉岡字竹ノ谷津			地 番	613番19		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 又 番 号 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項	

(A3版をA4版に縮小)

(15枚目)

(1/1)

会理



(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	四街道市吉岡字竹ノ谷津				地番	613番28			
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					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。

(A3版をA4版に縮小)

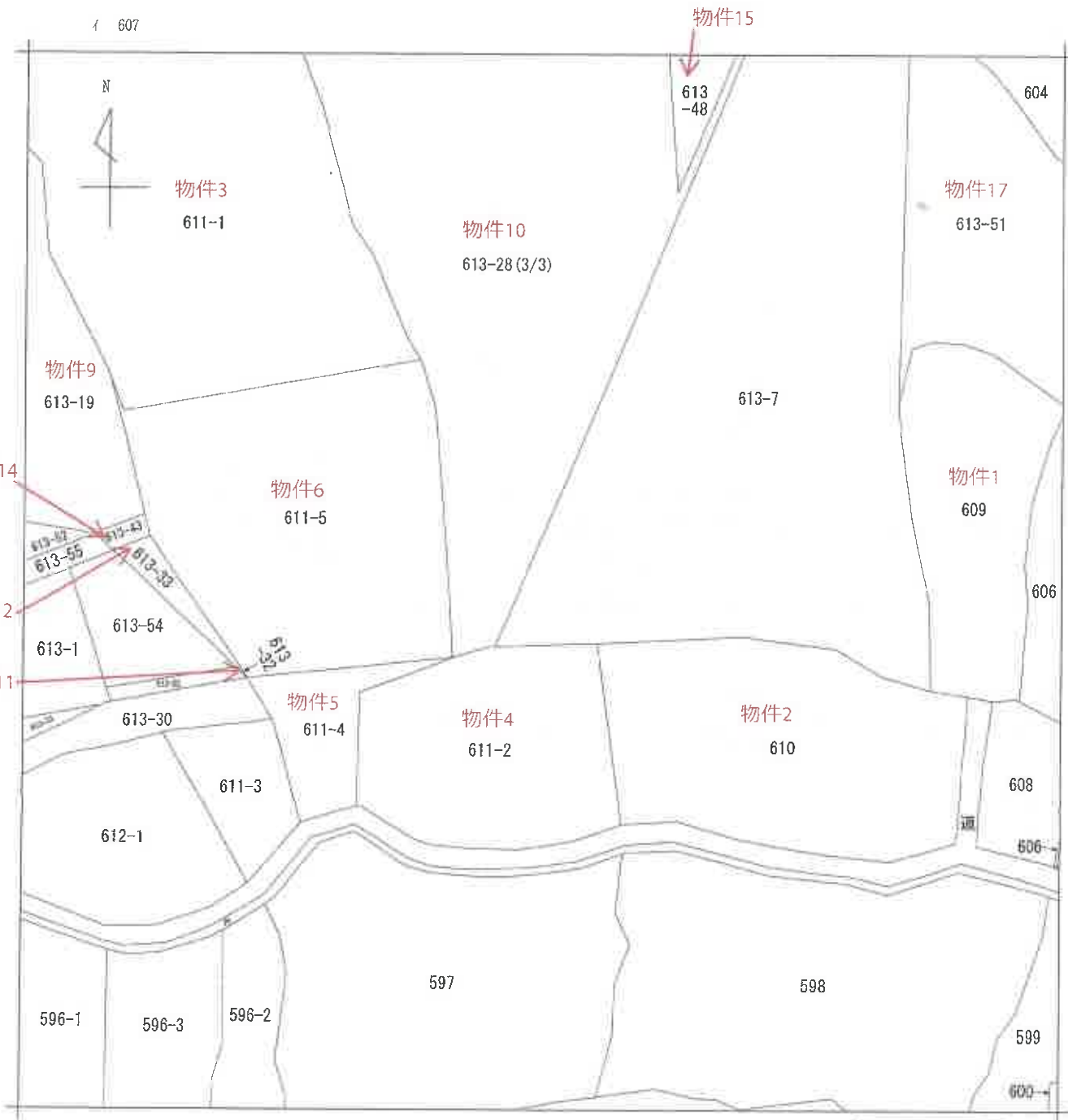
令和7年1月14日
千葉地方法務局佐倉支局
請求番号：16-7
(1/2)

登記官

(16枚目)



公用



(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。

地番区域見出
吉岡

請求部分	所在	四街道市吉岡字竹ノ谷津				地番	613番28			
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				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。

(A3版をA4版に縮小)

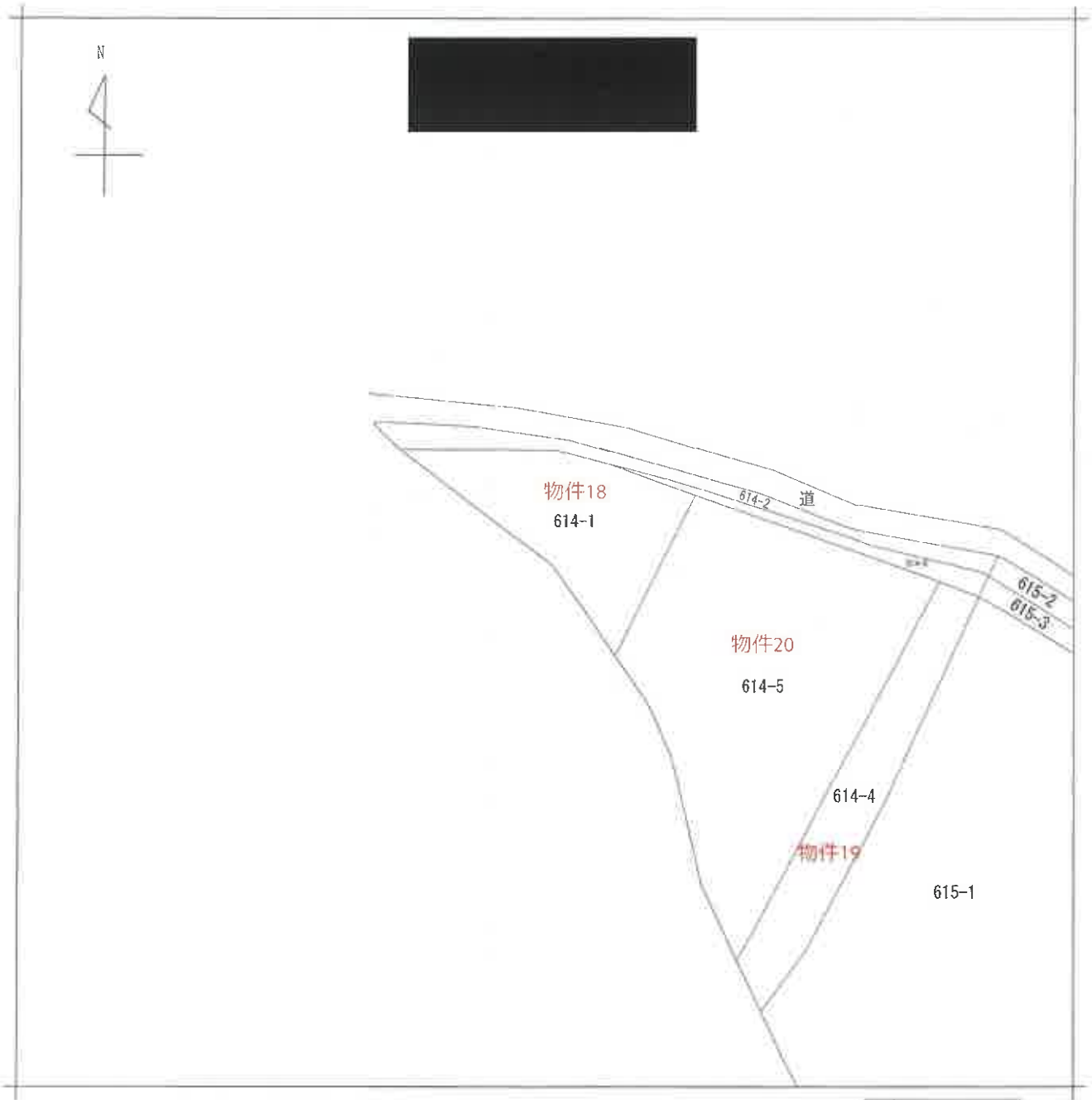
令和7年1月14日
千葉地方法務局佐倉支局
登記官

請求番号：16-7
(2/2)

(17枚目)



公用



(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	四街道市吉岡字木戸場				地番	614番1			
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					備付年月日(原図)			補記事項		

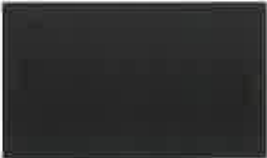
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(A3版をA4版に縮小)

令和7年1月14日
千葉地方法務局佐倉支局
請求番号：16-8
(1/1)

登記官

(18枚目)



公用

238205 1/2

四字

地積測畝

四街通市

四街道市

土地の所在

作 製 年 月 日
和 年 月 日

作者

人
資
申

613-19

② 611~5
5874
分署
物件6

物件3

①

613 ~ 28

613-8

(千葉土地家屋調査士会用紙)

1/500

 $(1/2)$

請求番号: 30-1

登記年月日：昭和47年10月6日

公用

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27日 千葉地方法務局佐倉支局

(A3版をA4版に縮小)

(19枚目)

交際部

登記年月日：昭和47年10月6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3月27日 千葉地方建設局佐倉支局

(A3版をA4版に縮小)

(20枚目)

登記書

238206 7/2

地積測量図

番 611~1.~5

土地の所在 印旛郡四街道町吉岡字竹谷津

昭和	年	月	日	
作	製	年	月	日
作製者				

② 求積表	
1	$20.40 + 21.80 \times 45.60 = 1924.3200$
2	$36.20 \times 13.40 = 485.0800$
3	$32.30 \times 11.40 = 368.2200$
4	$28.45 \times 14.10 = 401.1450$
5	$19.30 \times 4.25 = 82.0250$
6	
7	
8	
9	
10	
計	$3260.7900 \div 2 = 1630.3950 \text{ m}^2$

① 求積表	
1	$44.95 \times 11.25 = 505.6875$
2	$49.60 \times 49.75 = 1971.6000$
3	$42.65 \times 14.10 = 601.3950$
4	$40.60 \times 10.65 = 432.4950$
5	$39.50 \times 5.65 = 223.1750$
6	$41.80 \times 2.70 = 112.8600$
7	$45.75 \times 10.25 = 468.9375$
8	$(28.70 + 19.0) \times 5.00 = 208.0000$
9	$30.00 \times 2.70 = 81.0000$
10	
計	$6890.0150 \div 2 = 3445.0075 \text{ m}^2$

(千土地家屋調査会 用紙)

縮尺 1 / 500

請求番号：30-1

(2/2)

昭和四十七年拾月 日

47, 10, 6

登記年月日 昭和47年9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。
昭和47年3月27日 千葉県地方務局佐倉支局

(A3版をA4版に縮小)

(21枚目)

登記官

請求番号: 30-2

地積測量図 238203

地番 611~1, ~4

土地の所在 印旛郡新田町古閑字竹谷津

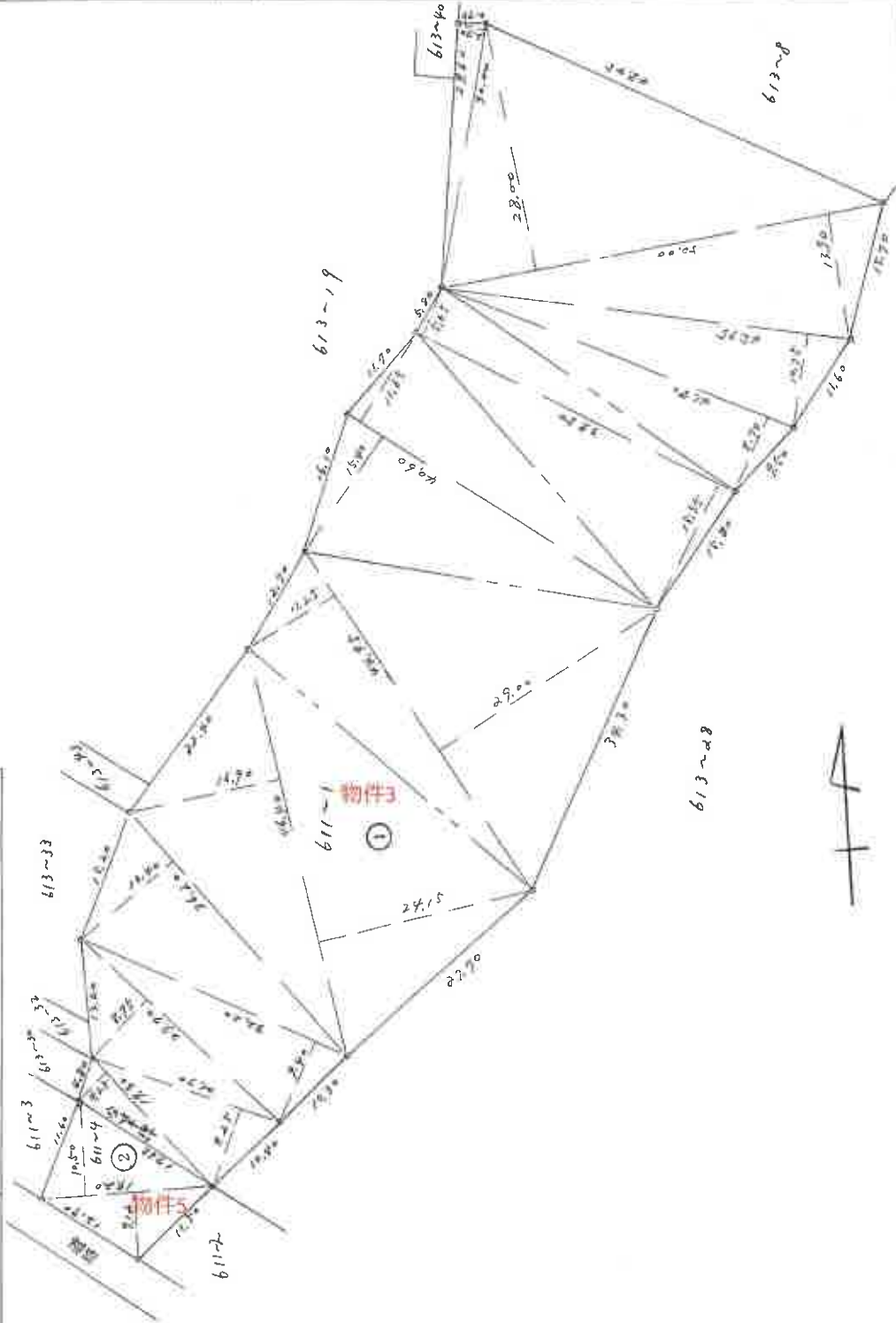
作製年月日 昭和47年8月29日

作製者

申請人

昭和四十七年九月廿七日

47.9.27



(千葉県地家屋調査士会用紙)

縮尺 1 / 500

(1/2)

登記年月日：昭和47年9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7年3月27日 千葉地方建設局佐倉支局 登記官

(A3版をA4版に縮小)

(22枚目)

登記官

請求番号：30-2

(2/2)

地積測量図

地番	611~1, ~4
土地の所在	千葉県千葉市四街道市吉岡字竹谷津

238204

2/2

昭和四十七年八月廿九日	製作年月日
製作者	
申請人	

① 求積表

$$\begin{aligned} 19.30 \times 4.25 &= 82.0250 \\ 21.70 \times 9.25 &= 200.7250 \\ 29.70 \times 8.75 &= 259.8750 \\ 32.20 \times 9.40 &= 302.6800 \\ 36.20 \times 13.40 &= 485.0800 \\ (16.90 + 24.15) \times 46.40 &= 1904.7200 \\ (11.25 + 28.00) \times 44.95 &= 1809.2375 \\ (15.40 + 11.65) \times 40.60 &= 1098.2300 \\ (5.65 + 15.55) \times 39.50 &= 837.4000 \\ 41.80 \times 8.70 &= 363.6600 \\ 45.75 \times 10.75 &= 491.8125 \\ (28.00 + 12.90) \times 54.00 &= 2095.0000 \\ 30.00 \times 2.70 &= 81.0000 \\ 10011.4450 \\ \frac{1}{2} 5005.7225 \text{ M}^2 \end{aligned}$$

② 求積表

$$\begin{aligned} (19.80 + 7.12) \times 19.20 &= 538.3040 \\ \frac{1}{2} 169.1520 \text{ M}^2 \end{aligned}$$

↑
物件5

縮尺	1 / 500
----	---------

(千葉県土地家屋調査士会 用紙)

昭和四十七年九月廿七日

47

9

27

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27日 千葉地方方法務局佐倉文局

交貨品目

(23枚目)

地積測量図

地番	613-7、613-51
土地の所在	四街道市古岡

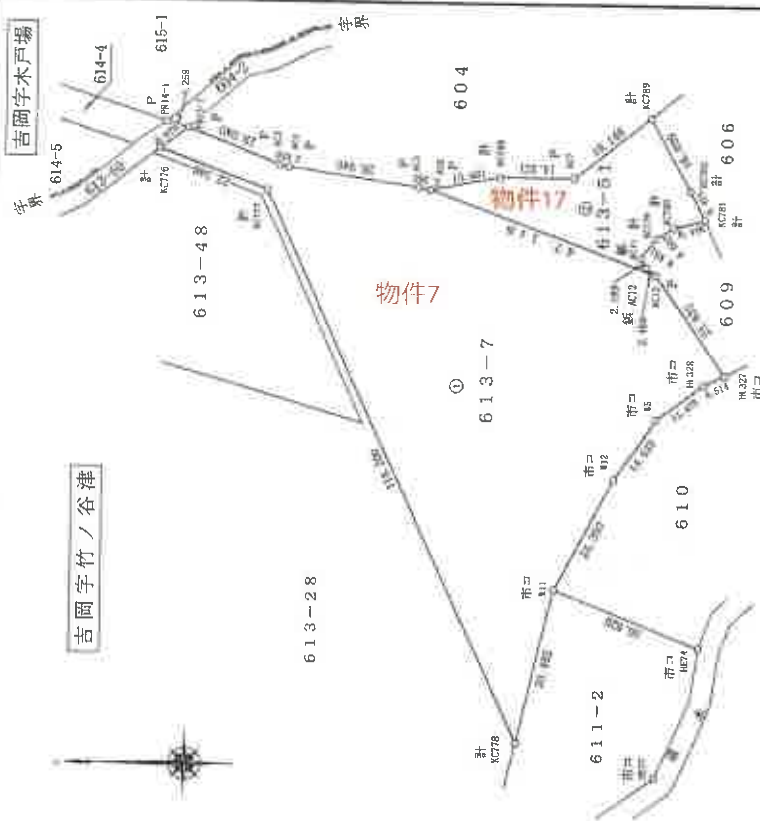
座標求積表

613-7									
NO	Y	Y ₁	Y ₂	Y ₃	Y ₄	Y ₅	Y ₆	Y ₇	Y ₈
PR3-	38428.204	33305.665							
KC776	38422.819	34301.730							
KC777	38443.780	33293.979							
KC778	38494.91	34187.068							
W1	38501.085	33216.766							
W2	38515.517	34238.260							
W5	38520.794	34250.206							
HU328	38530.041	34257.008							
HU327	38553.102	34258.979							
AC13	38558.08	34278.095							
AC5	38476.020	34294.901							
AC6	38476.705	34294.909							
AC4	38448.01	34298.492							
AC3	38446.009	34299.919							
순									

物件7

地 帶	②	613-51			
NO		$\bar{X}_n$	Y_n	$\bar{X}_n \cdot (Y_n - 1)$	
AC6		38476.020	342994.451	729890.939400	
AC13		38520.208	34278.095	570407.240064	
AC12		38518.296	34279.643	-131617.017432	
AC11		38517.156	34281.512	-223091.375552	
KC779		38520.176	34285.435	-231621.818288	
KC780		38523.595	34287.525	-142306.159980	
KC781		38523.838	34289.129	-283309.989814	
KC782		38526.859	34294.878	-767592.455376	
KC789		38518.883	34308.793	-83065.230631	
AC7		38503.770	34297.035	451372.214560	
KC788		38489.449	34297.065	99456.736216	
合 計			名 額	648,678,891.5	
			定 額	648,57	

物件17



凡 例

境界点	境界線の種類
市コ	四街道市コンクリート杭
コ	民地コンクリート杭
ブ	民地金属プレート
P	プラスチック杭
新	金属鉋
計	計

模範図H E 7 7

模範図PR 4-1

模範図H E 7 4

観測点・引張点	種類	X座標	Y座標
測点1	布コンクリート杭	-38529.858	34205.714
P14-1	プラスチック杭	-38424.117	34306.861
P177	布コンクリート杭	-38521.403	34180.594

湖地系	任意座標系
測量年月日	平成27年4月3日

作者

人請申

縮尺	1/1000
----	--------

登記年月日 平成29年12月13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3月27日 千葉地方方法務局佐倉支局

(A3版をA4版に縮小)

(24枚目)

登記官

作製者

申請人

縮尺 1/1000

地積測量図

地番 613-19-52

土地の所在 四街道市吉岡字竹ノ谷津

図角座標法求積表

地番 613-19 (任意型)									
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn+1 - Xn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn+1 - Xn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
P26	-38352.788	34170.855	23.789	-9121.43	16725.4	34170.855	23.789	-9121.43	16725.4
P27	-38372.441	34175.743	8.208	-5149.98	26816.9	34175.743	8.208	-5149.98	26816.9
P10	-38371.325	34175.064	10.418	-38375.2	63380.0	34175.064	10.418	-38375.2	63380.0
P11	-38399.966	34186.161	4.973	-16086.2	93091.8	34186.161	4.973	-16086.2	93091.8
P12	-38405.564	34184.037	-9.574	-36769.2	93493.6	34184.037	-9.574	-36769.2	93493.6
P13	-38414.385	34176.387	-6.383	-32202.7	78948.5	34176.387	-6.383	-32202.7	78948.5
P14	-38430.458	34175.354	-5.249	-20149.6	69129.4	34175.354	-5.249	-20149.6	69129.4
P15	-38442.401	34171.344	-13.607	-22485.6	13680.4	34171.344	-13.607	-22485.6	13680.4
P16	-38462.786	34162.932	-9.546	-37101.2	93375.6	34162.932	-9.546	-37101.2	93375.6
P17	-38465.131	34161.689	-7.965	-20637.4	79231.0	34161.689	-7.965	-20637.4	79231.0
P2-1	-38463.255	34154.088	-17.781	-68429.8	64721.5	34154.088	-17.781	-68429.8	64721.5
P8	-38437.253	34143.907	-6.786	-56083.5	19385.8	34143.907	-6.786	-56083.5	19385.8
HF18-4	-38430.618	34147.302	4.691	-18796.4	18263.8	34147.302	4.691	-18796.4	18263.8
HF18-2	-38427.653	34148.758	8.208	-20616.8	63293.7	34148.758	8.208	-20616.8	63293.7
MCV-35	-38420.435	34152.511	7.265	-27812.4	45097.5	34152.511	7.265	-27812.4	45097.5
MCV-36	-38404.923	34158.063	5.498	-13434.0	42088.4	34158.063	5.498	-13434.0	42088.4
PK258	-38394.608	34156.009	-2.167	-83201.1	11150.2	34156.009	-2.167	-83201.1	11150.2
MF94-1	-38372.702	34153.896	-2.156	-84268.8	84732.2	34153.896	-2.156	-84268.8	84732.2
MCV-34	-38372.569	34153.813	-1.936	-74289.2	23588.4	34153.813	-1.936	-74289.2	23588.4
MCV-3	-38368.461	34181.950	17.042	-85370.6	40382.2	34181.950	17.042	-85370.6	40382.2
					5165.676229				5165.676229
					2502.8381145				2502.8381145
					2502.83				2502.83

地番 613-49 (任意型)									
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn+1 - Xn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn+1 - Xn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
P9	-38437.253	34149.907	11.804	-45371.3	33441.2	34149.907	11.804	-45371.3	33441.2
P2-1	-38463.255	34154.088	-6.116	-31283.2	24853.6	34154.088	-6.116	-31283.2	24853.6
P2	-38466.722	34155.788	-27.736	-106692.2	50019.2	34155.788	-27.736	-106692.2	50019.2
P1	-38456.456	34126.352	6.495	-24681.3	13817.6	34126.352	6.495	-24681.3	13817.6
MCV-26	-38440.424	34142.284	17.553	-67482.1	64332.0	34142.284	17.553	-67482.1	64332.0
					627.632818				627.632818
					313.8164086				313.8164086
					313.81				313.81

図一 積一 算一 表

地番	X座標	Y座標	面積	用途
H827	-38355.039	34151.495	コンクリート杭	
SKPL32	-38352.220	34172.556	コンクリート杭	

(#29 11.16 測)

物件9

物件9



A市コンクリート杭
B市コンクリート杭
C計算点
D本杭

登記年月日：平成13年1月15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3月27日 千葉地方裁判所佐倉支部

(A3版をA4版に縮小)

(25枚目)

登記簿

238234

地積測量図

地番	613-48
土地の所在	四街道市吉岡字竹ノ谷津



三軒求積表

地番 NO	底辺	高さ	倍面積	求積
② 613-48	11.546 X	6.504	75.095184	
③ 613-49	33.870 X	5.100	172.737000	
④ 613-50	33.870 X	7.019	237.733530	
⑤ 613-51	51.378 X	4.614	237.058092	
⑥ 613-52	51.378 X	17.445	896.289210	
⑦ 613-53	68.832 X	10.927	752.127264	
⑧ 613-54	68.832 X	15.653	1077.427296	
⑨ 613-55	66.718 X	11.557	771.059926	
合計		4219.527502		
面積		2109.7637510	m ²	2109.76

公簿① 613-28	7768.635
総計	2109.7637510
残地	5658.871249
地積	5658.87

製作者		申請人		縮尺	1/1000
-----	--	-----	--	----	--------

平成拾参年拾月拾五日 (発注納)

登記年月日：平成29年12月13日

これは図面に記録されている内容を証明した重画である。
令和7年3月27日 千葉地方方法務局 佐倉支局

(A3版をA4版に縮小)

(26枚目)

登記官

請求番号：第6

地 積 測 量 図

地 番	613-32-53
土地の所在	四街道市吉岡字竹ノ谷津

直角座標法求積表

NO	地番	Xn	Yn	Xn+1 - Yn-1	Yn+1 - Xn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	Yn · (Xn+1 - Xn-1)
613	613-32	-38476.237	34159.018	0.603	-0.603	-23432.960912	32475.276704
64		-38477.816	34159.783	-0.844	0.235	-9041.921335	1.314856
620-1		-38476.261	34159.174			0.2674280	0.65
							0.65

物件11

NO	地番	Xn	Yn	Xn+1 - Yn-1	Yn+1 - Xn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	Yn · (Xn+1 - Xn-1)
613-1	613-53	-38476.281	34159.174	16.514	-635396.974154	61940.532256	635424.024086
64		-38477.816	34159.783	-16.031	16.031	-619122.803031	50.784157
HCV-50		-38477.899	34143.083			25.3920782	25.39
620		-38476.341	34143.269				

合 計

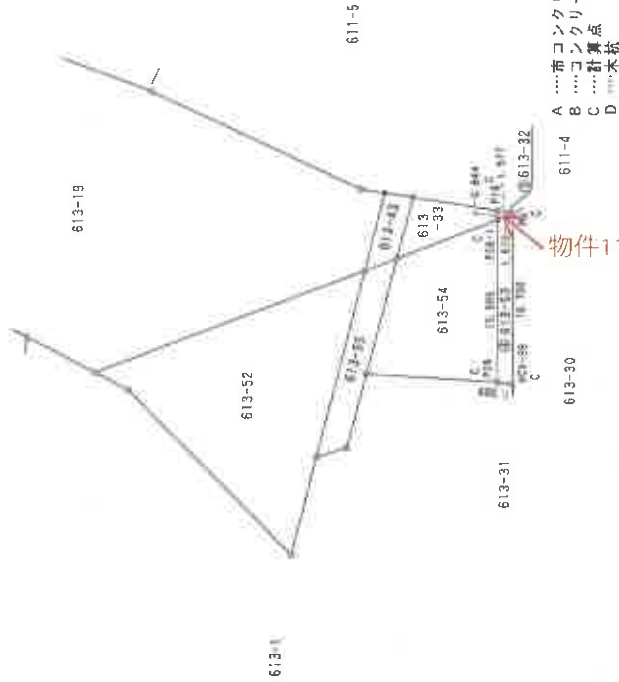
26.0485005

座 標 一 覧 表

点 名	X座標	Y座標	点 注
H827	-38355.039	34151.495	計算点
SKPL32	-38352.220	34172.550	木杭

(H20.11.16測)

613-15
H827
SKPL32
基礎



物件11
A市コンクリート杭
B市コンクリート杭
C計算点
D木杭

作製者

申請人

縮尺 1/500

令和7年3月27日 千葉県地方整備局佐倉支局

(A3版をA4版に縮小)

登記官

登記年月日：平成29年12月13日

地積測量図

地番 613-33-54

土地の所在 四街道市吉岡字竹ノ谷津

直角座標法求積表

地番 ⑥613-33					
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	
P18	-38467.902	34161.280	4.706	-181028.94812	
P19	-38476.237	34160.018	-2.106	81030.897242	
P20-1	-38476.261	34158.174	-4.790	181058.28265	
P4-1	-38468.394	34153.312	2.106	-81010.225764	
		面積		60.108932	
		地積		30.0544660	
		単位		㎡	

物件12

地番 ⑥613-54					
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	
P4-1	-38468.394	34153.312	15.187	-584188.125878	
P20-1	-38476.261	34158.174	-12.043	403389.811223	
P4	-38468.531	34143.887	12.043	-483216.308632	
		面積		304.372479	
		地積		152.1862395	
		単位		㎡	

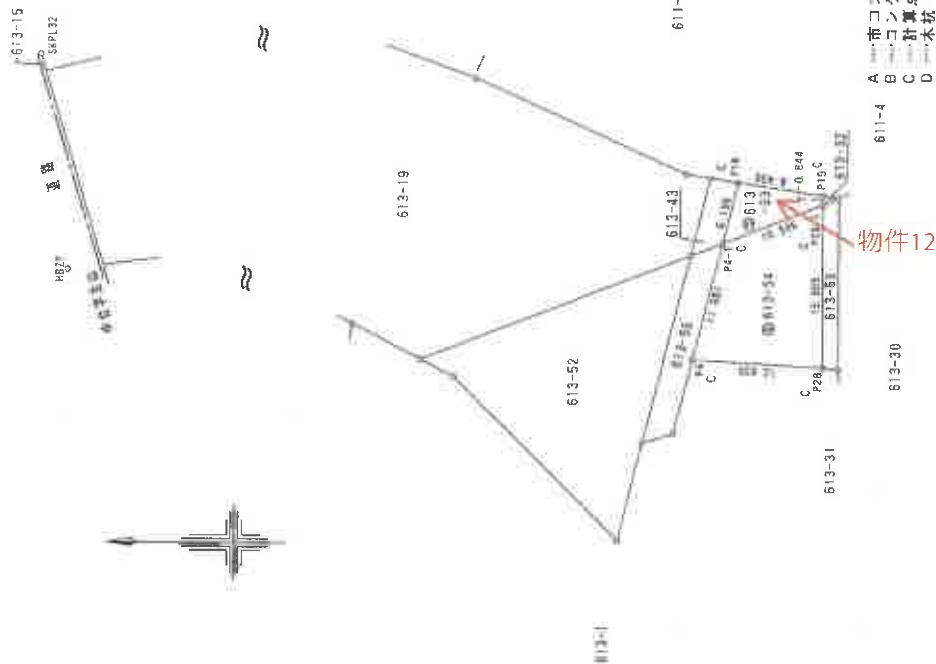
合 計

182.2407055

座 標 一 覧 表

点 名	X座標	Y座標	備 考
H827	-38355.038	34151.495	境界点
SKPL32	-38352.220	34172.558	境界点

(H29.11.16測量)



製 作 者

申 請 人

縮尺 1/500

登記年月日 昭和46年12月15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3月27日 千葉地方方法務局佐倉支局 登記官

(A3版をA4版に縮小)

(28枚目)

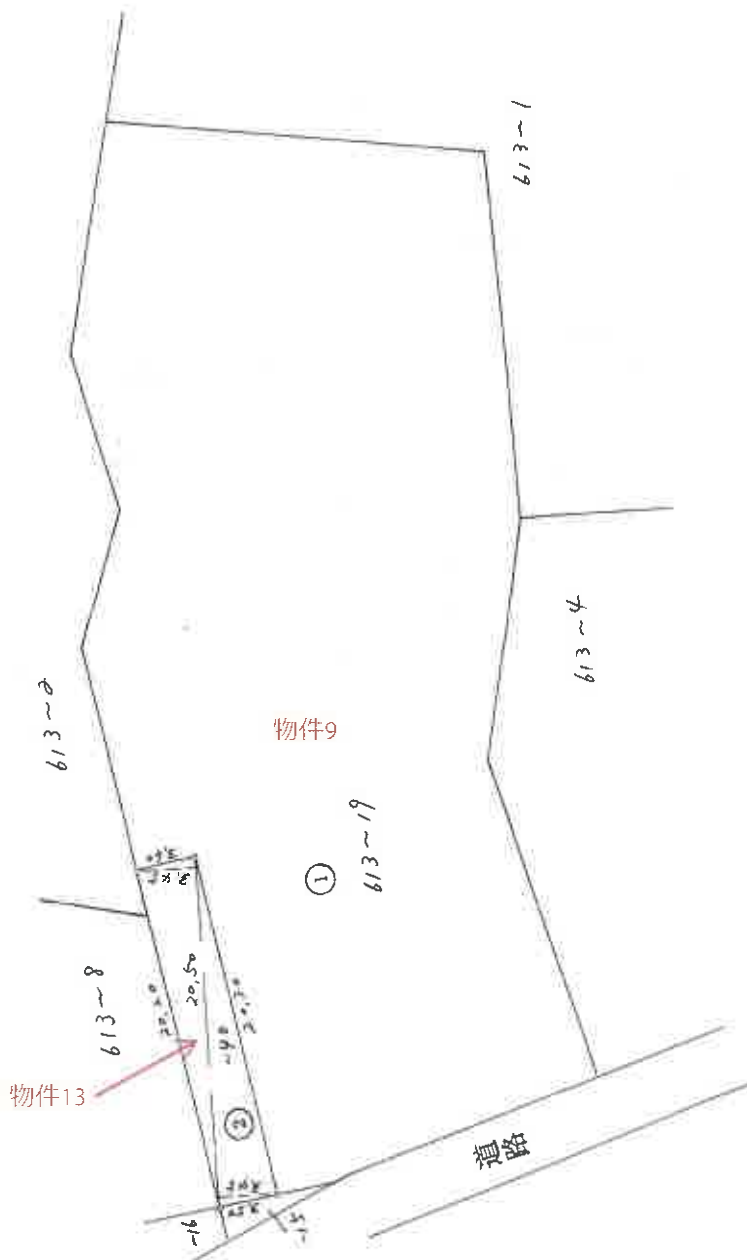
地積測量図 238228

所在地 千葉県市川市四街町吉岡字竹谷津
番地 613-19, ~40

昭和四十六年拾貳月零五日
作製年月日

作製者

申請人



求積表	
1	$(3.45 + 3.45) \times 20.50 = 141.4500$
2	
3	
計	$141.4500 \times \frac{1}{2} = 70.7250 \text{ m}^2$

(千葉県地家屋調査士会用紙)

縮尺 1 / 300

登記年月日：平成29年12月13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3月27日 千葉地方支務局佐倉支局

(A3版をA4版に縮小)

(29枚目)

登記号

図面番：30-4

地 積 測 量 図

地 番 613-43.-55

土地の所在 四街道市吉岡字竹ノ谷津

613-15
482.7
54.4132
測量

頂角座標法求積表

点番	①613-43								
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)					
P17	-38465.134	34181.686	7.192	-27864.123228					
P18	-38467.902	34161.280	-6.396	-246656.02172					
P4-1	-38466.394	34155.312	-7.192	-278650.205648					
P2-1	-38463.265	34154.688	6.396	-246656.410280					
				38.572802					
				19.2368010					
				19.23 m					

↑
物件14

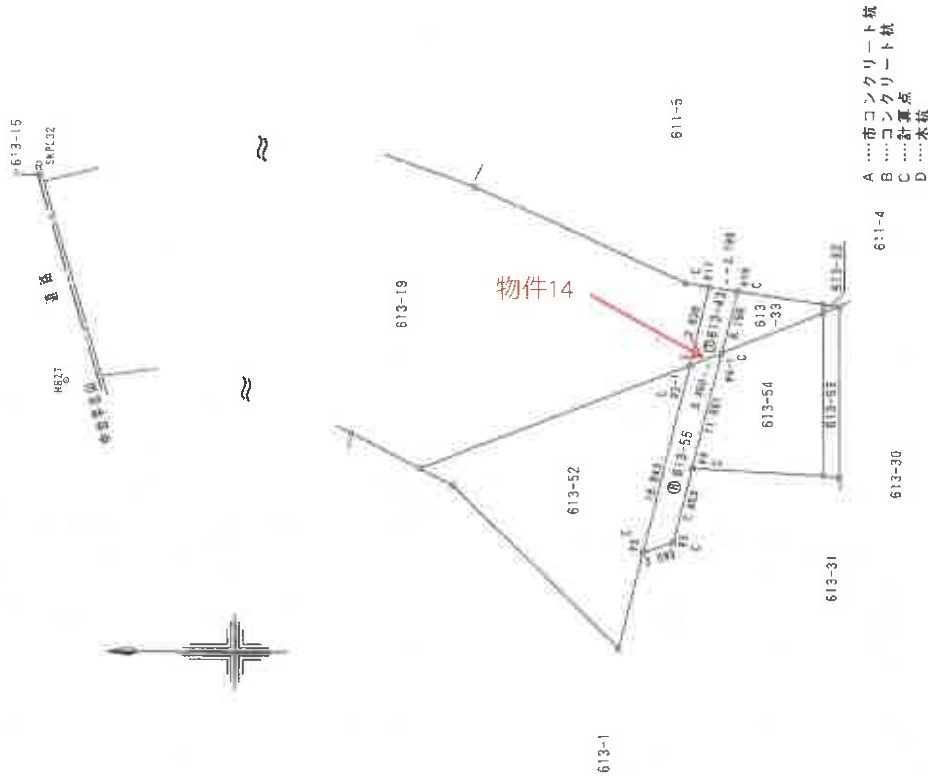
点番	②613-55								
NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)					
P2-1	-38463.265	34154.688	19.524	-250956.785660					
P4-1	-38466.394	34155.312	-10.101	-388549.045794					
P4	-38463.531	34143.987	-18.561	-713526.962681					
P3	-38461.761	34156.761	-8.189	-315347.519295					
P2	-38468.772	34155.788	17.327	-668375.142444					
				101.600366					
				50.8001830					
				50.80 m					

合 計 70.1370440

辺 長 一 覧 表

点番	点番	辺長	Y座標	X座標
482.7	54.4132	34151.495	34151.495	34151.495
54.4132	34152.220	34172.556	34172.556	34172.556

(429.11.16測量)



作製者

申請人

縮尺 1/500

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27日 千葉地方方法務局佐倉支局

登記簿

(A3版をA4版に縮小)

(30枚目)

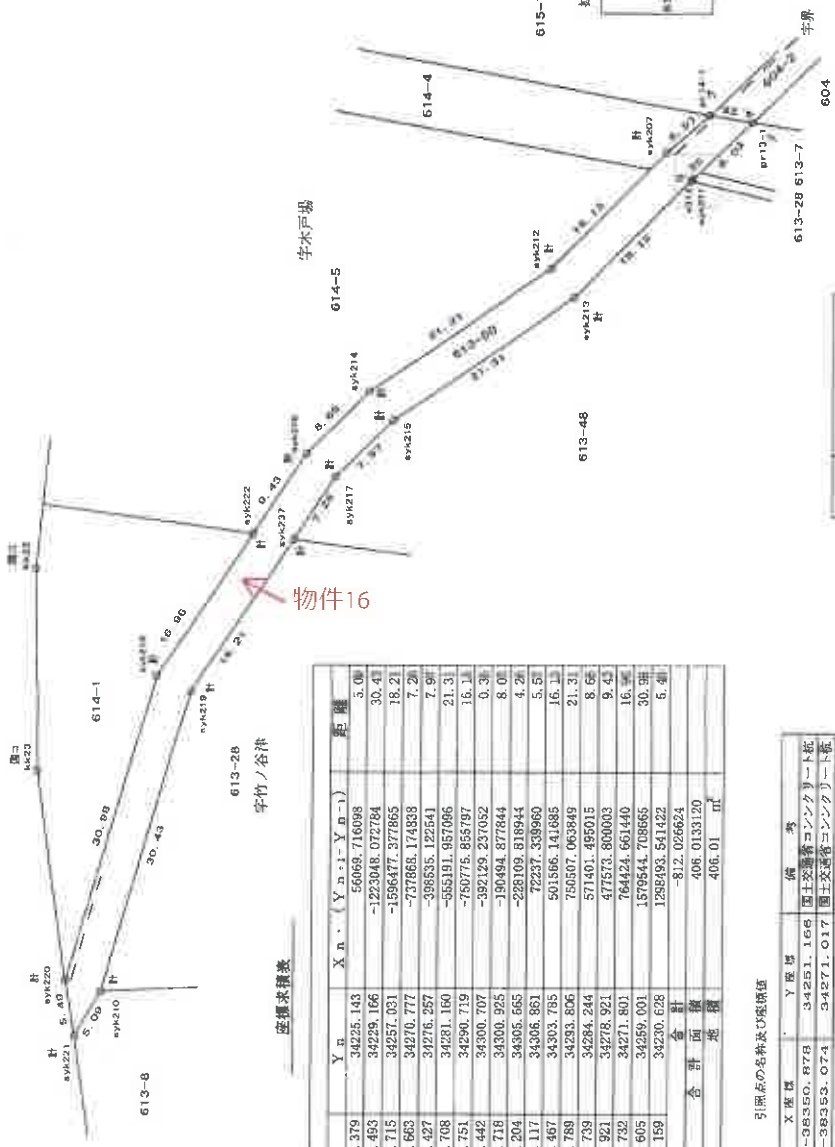
請求番号：30-10

地積測量圖

613-50

地 番

四街道市北園字竹／谷建



座標求積表

地番	613-50	X_n	Y_n	X_{n-1}	$(Y_{n-1} - Y_n)$	距離
NO						
94221		-38351.379	34225.143	56069.7	16.0098	5.00
94210		-38354.453	34229.166	-1233048.072	784	30.41
94219		-38366.715	34257.031	-159647.37	87865	18.21
94237		-38378.663	34270.757	-737868.14	8338	7.90
94217		-38383.427	34276.257	-386555.12	25641	7.91
94215		-38389.708	34281.160	-565191.95	7086	21.31
94213		-38408.751	34290.719	-736775.65	787	16.11
94212		-38421.442	34306.707	-392129.23	23052	0.31
94231		-38421.718	34300.925	-130494.87	87844	8.01
94210		-38423.204	34305.665	-228108.18	61944	4.20
94211		-38424.117	34306.981	72237.33	339660	5.51
94207		-38419.467	34303.785	501566.14	1685	16.11
94212		-38406.788	34293.806	750507.06	3849	21.31
94214		-38387.739	34284.244	571401.49	5015	8.61
94213		-38380.921	34278.921	475573.89	60003	9.43
94216		-38474.732	34271.801	764424.66	1440	16.11
94222		-38363.605	34259.091	1579544.70	8665	30.41
94218		-38351.159	34230.628	1286393.54	1422	5.41
94220			合計	-812.026	624	
			合計	408.013	20	
			合計	406.01	00	

点 名	X 座標	Y 座標	備 考
4k23	-3350.878	34251.168	国土交通省コンクリート航
4k22	-3353.074	34271.017	国土交通省コンクリート航

震地震前の基本三角点等の成果（日本測地系）に基づき測量

測地系	任意座標系
座標系	以系
測設年月日	平成19年2月5日

境界点	境界線の種類
四コ	国交省コンクリート杭
ブ	プラスチック杭
計	計算点

作者

人
世
中

縮尺 $\frac{1}{500}$

登記年月日：平成13年1月15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3月27日 千葉県地方整備局佐倉支局

(A3版をA4版に縮小)

(31枚目)

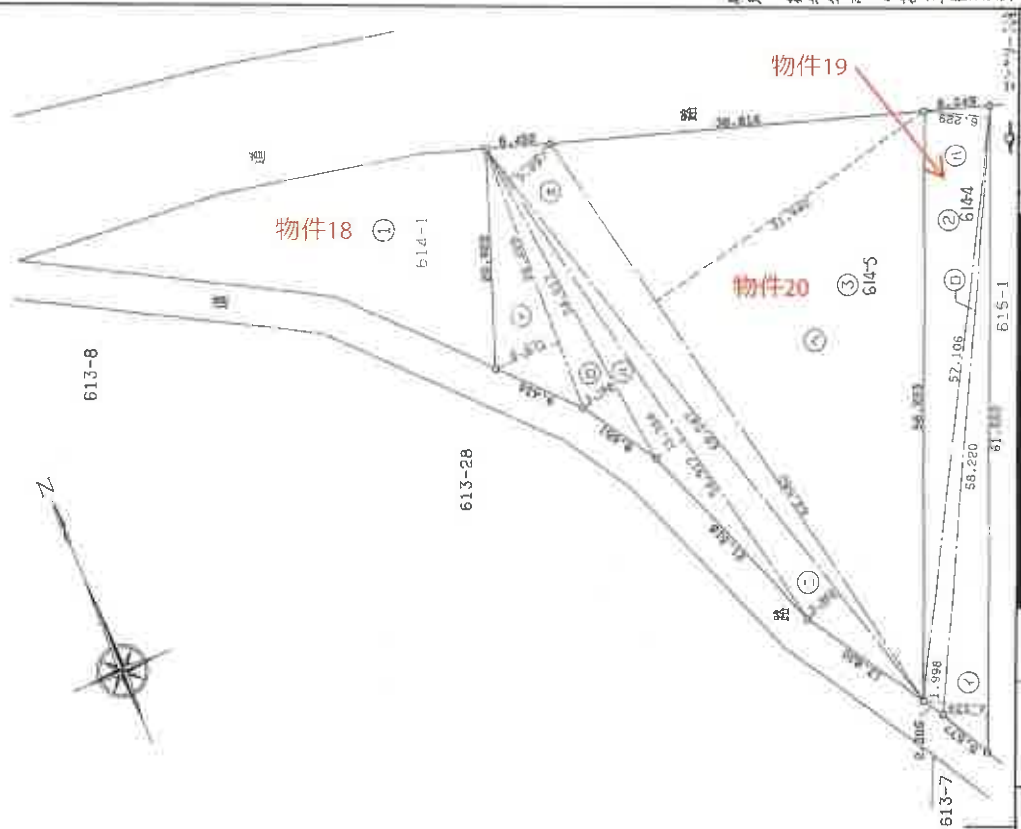
登記官

238237

地積測量図

地番 614-4-5

土地の所在 四街道市 田平木戸場



三 算 求 積 算

地番 NO	面積	高さ	積算	地積
② 614-4	61.562 X	4.339	= 267.117518	
③ 614-5	58.220 X	1.998	= 116.323560	
	57.106 X	6.229	= 355.713274	
	合計	739.154352		369.571760 m ²
④ 614-5	26.499 X	6.671	= 176.774829	
	34.017 X	3.768	= 128.176056	
	54.917 X	3.304	= 181.445768	
	68.047 X	3.903	= 265.587441	
	68.047 X	5.297	= 360.444959	
	64.580 X	31.940	= 2062.685200	
	合計	3175.114253		1587.55 m ²

① 614-1	2180.267170
総計	1957.1343025
残地	223.1328675
面積	223.13

作製者

申請人

縮尺 1/500

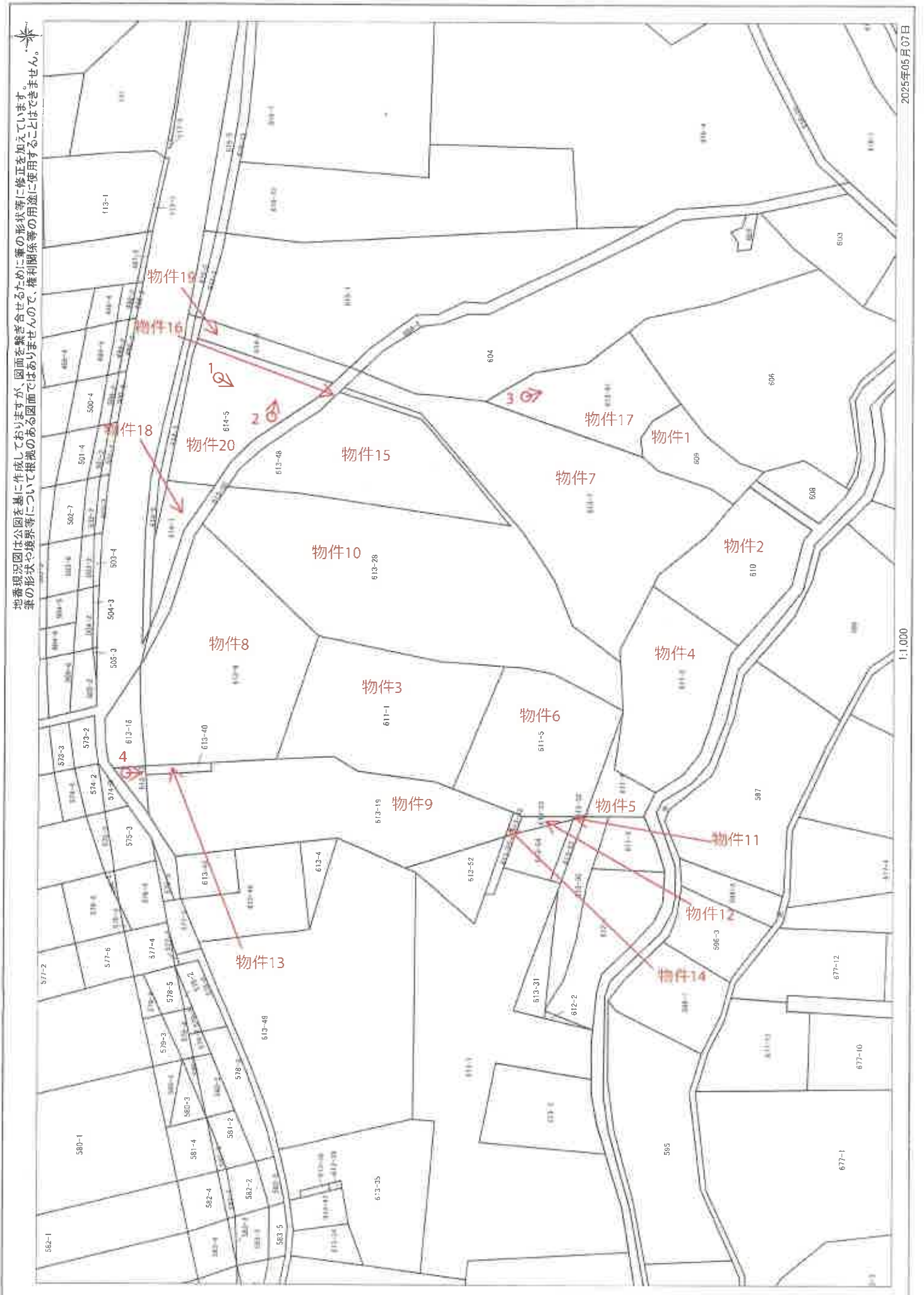
平成13年1月15日(簿記)

請求番号：30-11

地番図写

(32枚目)

※ ←○ は添付写真の撮影位置，方向及び番号



①



②



③



④



令和7年（ヌ）第62号

令和7年 5月20日 現地調査

令和7年 6月 6日 評 価

第27250430号 発行番号

令和7年 6月16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

伊 藤 重 夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金16,310,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金310,000円
物件2 (土地)	金980,000円
物件3 (土地)	金2,010,000円
物件4 (土地)	金620,000円
物件5 (土地)	金100,000円
物件6 (土地)	金950,000円
物件7 (土地)	金2,640,000円
物件8 (土地)	金680,000円
物件9 (土地)	金1,510,000円
物件10 (土地)	金3,300,000円
物件11 (土地)	金10,000円
物件12 (土地)	金20,000円
物件13 (土地)	金40,000円
物件14 (土地)	金10,000円
物件15 (土地)	金1,230,000円
物件16 (土地)	金240,000円
物件17 (土地)	金380,000円
物件18 (土地)	金130,000円
物件19 (土地)	金220,000円
物件20 (土地)	金930,000円

- 1 一括価格は、物件1～20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。

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。		現況：雑種地
3	物件目録記載のとおり。		同左
4	物件目録記載のとおり。		現況：雑種地
5	物件目録記載のとおり。		同左
6	物件目録記載のとおり。		同左
7	物件目録記載のとおり。		現況：雑種地
8	物件目録記載のとおり。		現況：雑種地
9	物件目録記載のとおり。		現況：雑種地
10	物件目録記載のとおり。		現況：雑種地
11	物件目録記載のとおり。		現況：雑種地
12	物件目録記載のとおり。		現況：雑種地
13	物件目録記載のとおり。		現況：雑種地
14	物件目録記載のとおり。		現況：雑種地
15	物件目録記載のとおり。		現況：雑種地
16	物件目録記載のとおり。		現況：雑種地
17	物件目録記載のとおり。		現況：雑種地
18	物件目録記載のとおり。		現況：雑種地

19	物件目録記載のとおり。	現況：雑種地
20	物件目録記載のとおり。	現況：雑種地
番 号	特 記 事 項	
1～20	外部の調査会社に土壌汚染リスク簡易評価を依頼したところ、対象土地については有害物質の使用・埋立ての可能性が高く、想定される汚染物質は土壌汚染対策法施行規則6条1項に定める「第二種特定有害物質」（重金属等）及び油であるとの判定が出ている。	

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 | 四街道市吉岡字竹ノ谷津 |
| | 地 | 番 | 609番 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 535平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 四街道市吉岡字竹ノ谷津 |
| | 地 | 番 | 610番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1685平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 四街道市吉岡字竹ノ谷津 |
| | 地 | 番 | 611番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 3435平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 四街道市吉岡字竹ノ谷津 |
| | 地 | 番 | 611番2 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1054平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 四街道市吉岡字竹ノ谷津 |
| | 地 | 番 | 611番4 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 169平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|-----|---|---|----------------|
| 6 | 所 | 在 | 四街道市吉岡字竹ノ谷津 |
| | 地 | 番 | 6 1 1 番 5 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 6 3 0 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 四街道市吉岡字竹ノ谷津 |
| | 地 | 番 | 6 1 3 番 7 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 4 5 2 6 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 四街道市吉岡字竹ノ谷津 |
| | 地 | 番 | 6 1 3 番 8 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1 1 6 3 平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 四街道市吉岡字竹ノ谷津 |
| | 地 | 番 | 6 1 3 番 1 9 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 2 5 9 2 平方メートル |
| 1 0 | 所 | 在 | 四街道市吉岡字竹ノ谷津 |
| | 地 | 番 | 6 1 3 番 2 8 |
| | 地 | 目 | 山林 |



物 件 目 録

- | | | | |
|-----|---|---|---------------|
| | 地 | 積 | 5 6 5 8平方メートル |
| 1 1 | 所 | 在 | 四街道市吉岡字竹ノ谷津 |
| | 地 | 番 | 6 1 3 番 3 2 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 0. 5 5平方メートル |
| 1 2 | 所 | 在 | 四街道市吉岡字竹ノ谷津 |
| | 地 | 番 | 6 1 3 番 3 3 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 3 0平方メートル |
| 1 3 | 所 | 在 | 四街道市吉岡字竹ノ谷津 |
| | 地 | 番 | 6 1 3 番 4 0 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 7 0平方メートル |
| 1 4 | 所 | 在 | 四街道市吉岡字竹ノ谷津 |
| | 地 | 番 | 6 1 3 番 4 3 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1 9平方メートル |
| 1 5 | 所 | 在 | 四街道市吉岡字竹ノ谷津 |
| | 地 | 番 | 6 1 3 番 4 8 |



物 件 目 録

	地	目	山林
	地	積	2 1 0 9 平方メートル
1 6	所	在	四街道市吉岡字竹ノ谷津
	地	番	6 1 3 番 5 0
	地	目	公衆用道路
	地	積	4 0 6 平方メートル
1 7	所	在	四街道市吉岡字竹ノ谷津
	地	番	6 1 3 番 5 1
	地	目	山林
	地	積	6 4 8 平方メートル
1 8	所	在	四街道市吉岡字木戸場
	地	番	6 1 4 番 1
	地	目	山林
	地	積	2 2 3 平方メートル
1 9	所	在	四街道市吉岡字木戸場
	地	番	6 1 4 番 4
	地	目	山林
	地	積	3 6 9 平方メートル
2 0	所	在	四街道市吉岡字木戸場



物 件 目 録

地 番	6 1 4 番 5
地 目	山林
地 積	1 5 8 7 平方メートル



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1～20）

位 置 ・ 交 通	J R 総武本線「物井」駅の南方・約 4.1 k m (道路距離) 最寄りバス停「ケアプラザ前」の南方・約 450m (道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道 51 号沿いに車両・資材置場等が連なる地域	
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	建築基準法第 22 条指定区域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域（盛土規制法）
画 地 条 件	形状（不整形），地勢（等高線入り地図及び現地での外観調査によると概ね平坦地とみられるが，南西側の隣地境界線付近には搬入土砂の堆積による高低差が存在する可能性がある），接道方位（北），間口（約 170m），奥行（約 180m），地積（約 27,908.55 m ² ）（※特記事項欄 1・2 参照）	
接 面 道 路 の 状 況	北側国道（51 号），幅員（約 14.5m），連続性（優良），舗装（有），歩道（有），側溝（有），高低差（概ね等高接面）（※特記事項欄 3・4・5 参照）	
	建築基準法上の種類	建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路
	セットバック	不要
	再建築の可否	原則不可（※特記事項欄 6 参照）
土 地 の 利 用 状 況 等	物件 1～20	未利用地であり，雑草等が繁茂している。
	隣地	・ 北側：国道を介して社会福祉施設，資材置場等 ・ 東側：事業所（運輸業者のトラック置場等） ・ 南側：法定外公共物（赤道等）を介して市有地（次期ごみ処理施設等用地）等 ・ 西側：市有地（次期ごみ処理施設等用地），店舗
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. 対象土地は土壤汚染対策法第 6 条の要措置区域に該当せず（令和 7 年 3 月 21 日現在）、また、同法 11 条の形質変更時要届出区域にも該当せず（同年 3 月 25 日現在）、水質汚濁防止法上の特定事業場等の届出も出ていない（令和 6 年 3 月 31 日現在）。
2. 過去の住宅地図（平成 5 年，同 7 年，同 17 年，同 26 年）の閲覧及び四街道市廃棄物対策課からの聴聞によると、対象土地は現況の未利用地となる前は産業廃棄物最終処分場であった。千葉県産業廃棄物指導課に確認したところ、当該産業廃棄物最終処分場は「管理型」であり、廃棄物処理法が規定する産業廃棄物 20 種類のうち、「安定型」が対象とする 5 種類（廃プラスチック類，ゴムくず，金属くず，ガラスくず・コンクリート及び陶磁器くず，がれき類）を除く 15 種類（燃え殻，汚泥，廃油，廃酸，廃アルカリ，ばいじん等）のいずれかが埋め立てられたことが記録上分かるが，それ以上の特定はできないとしている。なお，同課によると，対象土地は平成 27 年に同法 15 条の 17 の「指定区域」に指定されており，土地の掘削や形質の変更等を行うには同課への届出が必要になるという。
3. 四街道市廃棄物対策課によると，同市は対象土地の西側及び南西側に隣接して次期ごみ処理施設等用地を有しており，債務者（対象土地所有者）との間で当該用地を整形するための土地交換契約を締結すると共に，南西側の隣地境界線付近にあった窪地を解消するための土砂搬入工事が債務者側によって行われたが，その際に過剰な汚染残土が当該用地及び対象土地の双方に搬入されたため，当該用地からは基準値を上回るフッ素等が検出されたとの土壤汚染調査結果が判明している。なお，この汚染土搬入問題をめぐり，当該用地に隣接する搬入路から基準地を超える鉛及びその化合物が検出されたという地元紙の報道もある。こうした事態を受け，同市は千葉県に対して土壤汚染対策法の区域指定の申請をする準備を進めており，当該用地について要措置区域又は形質変更時要届出区域の指定を受けた上で，次期ごみ処理施設等の建設を進める方針であるとのことである。
4. 対象土地については所有者によって土壤汚染調査が実施されたとの情報があるが，その内容は不明である。このため，本件評価に際して外部の調査会社に土壤汚染リスク簡易評価を依頼したところ，対象土地については有害物質の使用・埋立ての可能性が高く，想定される汚染物質は土壤汚染対策法施行規則 6 条 1 項に定める「第二種特定有害物質」（重金属等）及び油であるとの判定が出た。
5. 四街道市教育委員会文化・スポーツ課によると，対象土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当し，具体的には北側半分程度が「六反歩遺跡」（縄文・古代，土器類）に含まれると共に，南側のごく一部が「竹ノ谷津塚遺跡」（塚）

	に含まれるとみられるが、対象土地について遺跡調査が実施された記録はない。また、上記両遺跡については他の土地で試掘調査（予備調査）が過去に実施されたが、いずれも埋蔵文化財の存在は確認されなかった。ただし、対象土地の北東方約 100m の直線距離にある大型物流倉庫の建設用地は「成山笹目沢 No-2 遺跡」（縄文・弥生，土器類）に含まれ、試掘調査で埋蔵文化財の存在が確認され、本発掘調査まで行われたという。なお、対象土地を資材置場や車庫等として平面利用する場合であっても試掘調査が必要になるが、仮に試掘調査により埋蔵文化財の存在が明らかになったとしても、砂利を敷くだけで土地の改変をしないこと等の一定の協定書を同市と交わした上で、本発掘調査を経ずに利用することも可能であるという。
特 記 事 項	1. 北西側角付近の接道部に官民境界杭を確認できたほかは、隣接地や公道との境界を示す杭や鋳を見付けることができなかったが、航空写真と地番図を重ね合わせた地番現況図等を手掛かりに隣地境界線を推定し、土地の範囲や形状が一部を除き地番図や公図に概ね符合するものと推定した。ただし、当該地番現況図によると、東に位置する対象土地の一部である画地 613 番 51 の半分程度が東隣の事業所敷地（運輸業者が舗装敷のトラック置場等として使用）として利用されている可能性がある（当該事業所の責任者に越境の経緯等を尋ねたところ「事情は分からない」と陳述している）。なお、広大な対象土地の全筆について正確な地積測量図が存在しないため、縄伸び又は縄縮みのおそれも排除できない。 2. 雑草等の繁茂が著しいため、対象土地内及び隣地境界線を十分に現地確認することができず、東側隣地境界線に沿って南側隣地境界線の手前まで立ち入り調査をしたほか、南側隣地境界線については、南東方の市道上から市有地（次期ごみ処理施設等用地）等越しに見上げる形で外観調査をするにとどめた。なお、北東角付近に 6 畳サイズ程度のユニットハウス（動産）が置かれているのを確認できたが、地表一面が雑草等に覆われているため、その他の残置物の有無は不明である。 3. 北側国道は都市計画道路 3・3・23 号線（計画幅員 25.25m，計画決定日：平成 21 年 2 月 13 日，千葉県告示第 126 号）であるが、千葉国道事務所によると、拡幅されるのは国道北側であり、対象土地は事業地に含まれないため、現況の官民境界線が当該事業実施後の官民境界線になる。 4. 国道用地と対象土地との間にある画地 614 番 3（登記地目：山林，現況：道路）の登記記録上の所有者は印旛郡四街道町（現四街道市）であるが、千葉国道事務所酒々井出張所によると、当該画地も国道用地として認定している（なお、四街道市との貸借関係等の詳細は不明である）。四街道市土

	本課は、国道事務所が当該画地を国道用地に認定していれば、許可手続等を経ずに通常どおり道路として利用してよいとしている。 5. 南側に隣接する法定外公共物（赤道等）には道路としての実体がないものとみられ、四街道市廃棄物対策課によると、搬入された土砂が堆積している可能性がある。 6. 市街化調整区域内の土地であるため、原則として建築は不可であるが、四街道市都市計画課によると、対象土地については、都市計画法第 34 条 14 号に定める開発審査会（千葉県）への提案により、所定の基準を満たせば「大規模な流通業務施設及び特定流通業務施設」や「社会福祉施設等」の建設のための開発許可が得られる可能性があるという。
--	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～20（土地）

目的土地の土地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準面地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	土地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	10,300	0.81	535		4,464,000
2	10,300	0.81	1,685		14,058,000
3	10,300	0.81	3,435		28,658,000
4	10,300	0.81	1,054		8,794,000
5	10,300	0.81	169		1,410,000
6	10,300	0.81	1,630		13,599,000
7	10,300	0.81	4,526		37,760,000
8	10,300	0.81	1,163		9,703,000
9	10,300	0.81	2,592		21,625,000
10	10,300	0.81	5,658		47,205,000
11	10,300	0.81	0.55		5,000
12	10,300	0.81	30		250,000
13	10,300	0.81	70		584,000
14	10,300	0.81	19		159,000
15	10,300	0.81	2,109		17,595,000
16	10,300	0.81	406		3,387,000
17	10,300	0.81	648		5,406,000
18	10,300	0.81	223		1,860,000
19	10,300	0.81	369		3,079,000
20	10,300	0.81	1,587		13,240,000

地価公示等（千葉中央3-1）

$$11,100 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/98 \times 100/110 = 10,300 \text{ 円/㎡}$$

◇標準化補正：四方路地 +3%

不整形	—5%	(格差率)	98
-----	-----	-------	----

◇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） 110

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。

- ・ 中間画地 $\pm 0\%$
- ・ 不整形 -5%
- ・ 埋蔵文化財包蔵地に含まれる -5%

(※資材置場等の平面利用であっても、試掘調査が必要になり、時間的負担等を免れないことを考慮した)

- ・雑草等の繁茂，残置物の存否不明 -5%
- ・隣接事業所が一部越境，縄伸び/縄縮みのおそれ -5%

(格差率) 0.81

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するが、本件では不要である。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1㊦オ) 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) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,464,000			0.10	0.70	310,000
2	14,058,000			0.10	0.70	980,000
3	28,658,000			0.10	0.70	2,010,000
4	8,794,000			0.10	0.70	620,000
5	1,410,000			0.10	0.70	100,000
6	13,599,000			0.10	0.70	950,000
7	37,760,000			0.10	0.70	2,640,000
8	9,703,000			0.10	0.70	680,000
9	21,625,000			0.10	0.70	1,510,000
10	47,205,000			0.10	0.70	3,300,000
11	5,000			0.10	0.70	10,000(最低価格)
12	250,000			0.10	0.70	20,000
13	584,000			0.10	0.70	40,000
14	159,000			0.10	0.70	10,000
15	17,595,000			0.10	0.70	1,230,000
16	3,387,000			0.10	0.70	240,000
17	5,406,000			0.10	0.70	380,000
18	1,860,000			0.10	0.70	130,000
19	3,079,000			0.10	0.70	220,000
20	13,240,000			0.10	0.70	930,000
一 括 価 格 (合 計)						16,310,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：土壌汚染の可能性が高いことによる市場性減退 ▲90%

(※調査会社が概算した汚染対策コスト(想定額)等を参考にして、上記減価率を査定した)

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

1 地価公示価格(千葉中央3-1)

所 在：千葉県千葉市中央区川戸町 247 番外

価 格：11,100 円/㎡

位 置：JR 外房線「鎌取」駅の北東方約 2.8km に位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：3,696 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東側幅員 2.0m 市道

用 途 指 定 等：市街化区域，第一種低層住居専用地域（建蔽率 50%，容積率 100%）

地 域 の 概 要：住宅地域に近接し山林が多く熟成度やや低い地域

第7 附属資料

1 目的物件の位置図

2 地番図写

以 上



地番現況図は公園を基に作成しておりますが、図面を繋ぎ合わせるために筆の形状等に修正を加えています。
筆の形状や境界等について権限のある図面ではありませんので、権利関係等の用途に使用することはありません。

地番図写

2025年05月07日

1:1,000

目的物件

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。