

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月17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10月 8日 午前 9時00分から 令和 7年10月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月22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11月 5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23日 午前 9時00分から 令和 7年10月27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 9月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 八街市文違字文違野 |
| | 地 番 | 301番4681 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 186.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八街市文違字文違野301番地4681 |
| | 家屋 番号 | 301番4681 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.48平方メートル
2階 39.74平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月28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, 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】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

売却基準価額は、ソーラーパネル等の発電設備の設置費用に係る残債の有無や販売業者等の所有権留保条項の存否及び内容等の詳細が不明で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 | 八街市文違字文違野 |
| | 地 番 | 301番4681 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 186.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八街市文違字文違野301番地4681 |
| | 家屋 番号 | 301番4681 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.48平方メートル
2階 39.74平方メートル |



令和7年（ケ）第98号
令和7年5月9日受理
令和7年6月9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 | 八街市文違字文違野 | |
| | 地 番 | 301番4681 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 186.24平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 八街市文違字文違野301番地4681 | |
| | 家屋 番号 | 301番4681 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 55.48平方メートル |
| | | 2階 | 39.74平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	住居表示未実施区域		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり（物件 1） ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が物件 1 の土地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	「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 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している（空き家） ☐ 「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	「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		
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)

その他の事項

■土地（物件1）について

- 1 物件1は、物件2の建物の敷地、庭及び駐車スペースとして使用されていると見られる。
- 2 物件1は北側及び西側で私道に接している。
- 3 駐車スペースには、ブラウン管廃テレビ・廃タイヤ及び4個の高圧ガス【液化ガス】容器の残置があり、専門業者等による適正な処分が必要になると思われる。

■建物（物件2）について

- 1 室内は家財道具、衣類、寝具等が残置されている。
- 2 太陽光発電システムが存するが、所有権留保の有無や売電の有無は不明である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

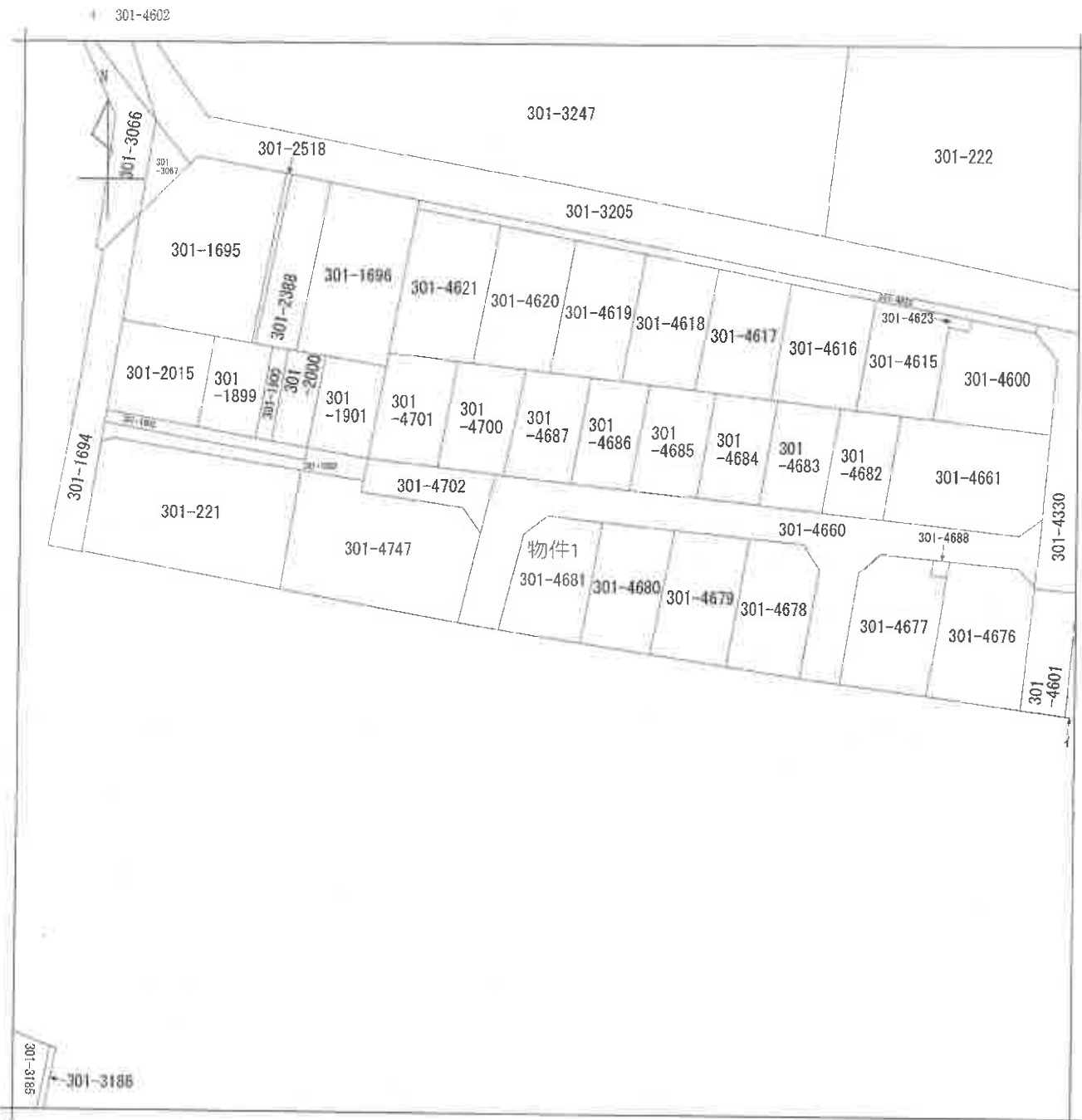
執行官の意見

■本建物の占有について

- 1 解錠して建物内に立ち入ったところ、債務者兼所有者宛ての複数の郵便物が残置されている一方で、債務者兼所有者以外の第三者の占有を示す徴表は見当たらないことから、所有者の占有を認めた。
- 2 郵便受けには郵便物が滞留し、ライフラインは停止していることから、空き家であると認められる。

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14日（水） 11：40　－　11：55	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため調査協力依頼文書を投函（応答なし。）
令和7年5月20日（火）	当庁執行官室	債務者兼所有者に対し、調査協力依頼文書を郵送 （応答なし。）
令和7年6月4日（水） 12：40　－　13：15	物件所在地	評価人同行、占有調査、写真撮影、間取り確認
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
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　7年　6月　4日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和　　年　　月　　日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
（ 5 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	八街市文達字文達野				地番	301番4681			
出力縮	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3月19日

千葉地方方法務局佐倉支局

地図整理番号：M12911

登記官

(1/1)

(6枚目)



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19日 千葉地方法務局佐倉文局

地積測量圖

地番	-4676 ないし -4688
土地の所在	八街市文違字文違野

[illegible]

站名	里程	站距	站名	站距	里程
16	16.83	1.00	17	17.83	1.00
17	17.83	1.00	18	18.83	1.00
18	18.83	1.00	19	19.83	1.00
19	19.83	1.00	20	20.83	1.00
20	20.83	1.00	21	21.83	1.00
21	21.83	1.00	22	22.83	1.00
22	22.83	1.00	23	23.83	1.00
23	23.83	1.00	24	24.83	1.00
24	24.83	1.00	25	25.83	1.00
25	25.83	1.00	26	26.83	1.00
26	26.83	1.00	27	27.83	1.00
27	27.83	1.00	28	28.83	1.00
28	28.83	1.00	29	29.83	1.00
29	29.83	1.00	30	30.83	1.00
30	30.83	1.00	31	31.83	1.00
31	31.83	1.00	32	32.83	1.00
32	32.83	1.00	33	33.83	1.00
33	33.83	1.00	34	34.83	1.00
34	34.83	1.00	35	35.83	1.00
35	35.83	1.00	36	36.83	1.00
36	36.83	1.00	37	37.83	1.00
37	37.83	1.00	38	38.83	1.00
38	38.83	1.00	39	39.83	1.00
39	39.83	1.00	40	40.83	1.00
40	40.83	1.00	41	41.83	1.00
41	41.83	1.00	42	42.83	1.00
42	42.83	1.00	43	43.83	1.00
43	43.83	1.00	44	44.83	1.00
44	44.83	1.00	45	45.83	1.00
45	45.83	1.00	46	46.83	1.00
46	46.83	1.00	47	47.83	1.00
47	47.83	1.00	48	48.83	1.00
48	48.83	1.00	49	49.83	1.00
49	49.83	1.00	50	50.83	1.00
50	50.83	1.00	51	51.83	1.00
51	51.83	1.00	52	52.83	1.00
52	52.83	1.00	53	53.83	1.00
53	53.83	1.00	54	54.83	1.00
54	54.83	1.00	55	55.83	1.00
55	55.83	1.00	56	56.83	1.00
56	56.83	1.00	57	57.83	1.00
57	57.83	1.00	58	58.83	1.00
58	58.83	1.00	59	59.83	1.00
59	59.83	1.00	60	60.83	1.00
60	60.83	1.00	61	61.83	1.00
61	61.83	1.00	62	62.83	1.00
62	62.83	1.00	63	63.83	1.00
63	63.83	1.00	64	64.83	1.00
64	64.83	1.00	65	65.83	1.00
65	65.83	1.00	66	66.83	1.00
66	66.83	1.00	67	67.83	1.00
67	67.83	1.00	68	68.83	1.00
68	68.83	1.00	69	69.83	1.00
69	69.83	1.00	70	70.83	1.00
70	70.83	1.00	71	71.83	1.00
71	71.83	1.00	72	72.83	1.00
72	72.83	1.00	73	73.83	1.00
73	73.83	1.00	74	74.83	1.00
74	74.83	1.00	75	75.83	1.00
75	75.83	1.00	76	76.83	1.00
76	76.83	1.00	77	77.83	1.00
77	77.83	1.00	78	78.83	1.00

点番		点名		Y座標		Y座標		使用基準点	
基準点P1	基準点P2	5 T13X	95 T13X	-71.255	-71.255	135.551	135.551	金	鋼
点番	点名	Y座標	Y座標	距離	距離	角度	角度		
5 T13X		-71.255	135.551	P1		0.000		0-00-00	
				P2		85.894		123-57-35	
				P1		85.894		303-57-35	
95 T13X		-23.274	64.308	P2		0.000		0-00-00	
				P1		0.000		0-00-00	

* 英國土地制度 *

測量年月日 平成 27 年 2 月 12 日

作者

申請人

縮尺 500

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年3月19日 千葉県地方事務局佐倉支局 登記官

(A3版をA4版に縮小)

(8枚目)

地積測量図

地番 番 -4676 ないし -4688

土地の所在 八街市文達字文達野

地番 番 -4683				
No.	面積	辺長	面積	面積
P353	21.439	116.782	10.150	P353
P355	18.814	107.283	10.150	P355
P356	38.916	101.315	10.139	P356
P354	38.342	110.853	18.000	P354
面積		面積		364.070163
面積		面積		182.3382917
面積		面積		167.33

地番 番 -4684				
No.	面積	辺長	面積	面積
P357	18.814	107.283	10.150	P357
P358	18.814	107.283	10.150	P358
P359	18.814	107.283	10.150	P359
P360	18.814	107.283	10.150	P360
P361	18.814	107.283	10.150	P361
P362	18.814	107.283	10.150	P362
P363	18.814	107.283	10.150	P363
P364	18.814	107.283	10.150	P364
P365	18.814	107.283	10.150	P365
P366	18.814	107.283	10.150	P366
P367	18.814	107.283	10.150	P367
P368	18.814	107.283	10.150	P368
P369	18.814	107.283	10.150	P369
P370	18.814	107.283	10.150	P370
P371	18.814	107.283	10.150	P371
P372	18.814	107.283	10.150	P372
P373	18.814	107.283	10.150	P373
P374	18.814	107.283	10.150	P374
P375	18.814	107.283	10.150	P375
P376	18.814	107.283	10.150	P376
P377	18.814	107.283	10.150	P377
P378	18.814	107.283	10.150	P378
P379	18.814	107.283	10.150	P379
P380	18.814	107.283	10.150	P380
P381	18.814	107.283	10.150	P381
P382	18.814	107.283	10.150	P382
P383	18.814	107.283	10.150	P383
P384	18.814	107.283	10.150	P384
P385	18.814	107.283	10.150	P385
P386	18.814	107.283	10.150	P386
P387	18.814	107.283	10.150	P387
P388	18.814	107.283	10.150	P388
P389	18.814	107.283	10.150	P389
P390	18.814	107.283	10.150	P390
P391	18.814	107.283	10.150	P391
P392	18.814	107.283	10.150	P392
P393	18.814	107.283	10.150	P393
P394	18.814	107.283	10.150	P394
P395	18.814	107.283	10.150	P395
P396	18.814	107.283	10.150	P396
P397	18.814	107.283	10.150	P397
P398	18.814	107.283	10.150	P398
P399	18.814	107.283	10.150	P399
P400	18.814	107.283	10.150	P400
P401	18.814	107.283	10.150	P401
P402	18.814	107.283	10.150	P402
P403	18.814	107.283	10.150	P403
P404	18.814	107.283	10.150	P404
P405	18.814	107.283	10.150	P405
P406	18.814	107.283	10.150	P406
P407	18.814	107.283	10.150	P407
P408	18.814	107.283	10.150	P408
P409	18.814	107.283	10.150	P409
P410	18.814	107.283	10.150	P410
P411	18.814	107.283	10.150	P411
P412	18.814	107.283	10.150	P412
P413	18.814	107.283	10.150	P413
P414	18.814	107.283	10.150	P414
P415	18.814	107.283	10.150	P415
P416	18.814	107.283	10.150	P416
P417	18.814	107.283	10.150	P417
P418	18.814	107.283	10.150	P418
P419	18.814	107.283	10.150	P419
P420	18.814	107.283	10.150	P420
P421	18.814	107.283	10.150	P421
P422	18.814	107.283	10.150	P422
P423	18.814	107.283	10.150	P423
P424	18.814	107.283	10.150	P424
P425	18.814	107.283	10.150	P425
P426	18.814	107.283	10.150	P426
P427	18.814	107.283	10.150	P427
P428	18.814	107.283	10.150	P428
P429	18.814	107.283	10.150	P429
P430	18.814	107.283	10.150	P430
P431	18.814	107.283	10.150	P431
P432	18.814	107.283	10.150	P432
P433	18.814	107.283	10.150	P433
P434	18.814	107.283	10.150	P434
P435	18.814	107.283	10.150	P435
P436	18.814	107.283	10.150	P436
P437	18.814	107.283	10.150	P437
P438	18.814	107.283	10.150	P438
P439	18.814	107.283	10.150	P439
P440	18.814	107.283	10.150	P440
P441	18.814	107.283	10.150	P441
P442	18.814	107.283	10.150	P442
P443	18.814	107.283	10.150	P443
P444	18.814	107.283	10.150	P444
P445	18.814	107.283	10.150	P445
P446	18.814	107.283	10.150	P446
P447	18.814	107.283	10.150	P447
P448	18.814	107.283	10.150	P448
P449	18.814	107.283	10.150	P449
P450	18.814	107.283	10.150	P450
P451	18.814	107.283	10.150	P451
P452	18.814	107.283	10.150	P452
P453	18.814	107.283	10.150	P453
P454	18.814	107.283	10.150	P454
P455	18.814	107.283	10.150	P455
P456	18.814	107.283	10.150	P456
P457	18.814	107.283	10.150	P457
P458	18.814	107.283	10.150	P458
P459	18.814	107.283	10.150	P459
P460	18.814	107.283	10.150	P460
P461	18.814	107.283	10.150	P461
P462	18.814	107.283	10.150	P462
P463	18.814	107.283	10.150	P463
P464	18.814	107.283	10.150	P464
P465	18.814	107.283	10.150	P465
P466	18.814	107.283	10.150	P466
P467	18.814	107.283	10.150	P467
P468	18.814	107.283	10.150	P468
P469	18.814	107.283	10.150	P469
P470	18.814	107.283	10.150	P470
P471	18.814	107.283	10.150	P471
P472	18.814	107.283	10.150	P472
P473	18.814	107.283	10.150	P473
P474	18.814	107.283	10.150	P474
P475	18.814	107.283	10.150	P475
P476	18.814	107.283	10.150	P476
P477	18.814	107.283	10.150	P477
P478	18.814	107.283	10.150	P478
P479	18.814	107.283	10.150	P479
P480	18.814	107.283	10.150	P480
P481	18.814	107.283	10.150	P481
P482	18.814	107.283	10.150	P482
P483	18.814	107.283	10.150	P483
P484	18.814	107.283	10.150	P484
P485	18.814	107.283	10.150	P485
P486	18.814	107.283	10.150	P486
P487	18.814	107.283	10.150	P487
P488	18.814	107.283	10.150	P488
P489	18.814	107.283	10.150	P489
P490	18.814	107.283	10.150	P490
P491	18.814	107.283	10.150	P491
P492	18.814	107.283	10.150	P492
P493	18.814	107.283	10.150	P493
P494	18.814	107.283	10.150	P494
P495	18.814	107.283	10.150	P495
P496	18.814	107.283	10.150	P496
P497	18.814	107.283	10.150	P497
P498	18.814	107.283	10.150	P498
P499	18.814	107.283	10.150	P499
P500	18.814	107.283	10.150	P500
P501	18.814	107.283	10.150	P501
P502	18.814	107.283	10.150	P502
P503	18.814	107.283	10.150	P503
P504	18.814	107.283	10.150	P504
P505	18.814	107.283	10.150	P505
P506	18.814	107.283	10.150	P506
P507	18.814	107.283	10.150	P507
P508	18.814	107.283	10.150	P508
P509	18.814	107.283	10.150	P509
P510	18.814	107.283	10.150	P510
P511	18.814	107.283	10.150	P511
P512	18.814	107.283	10.150	P512
P513	18.814	107.283	10.150	P513
P514	18.814	107.283	10.150	P514
P515	18.814	107.283	10.150	P515
P516	18.814	107.283	10.150	P516
P517	18.814	107.283	10.150	P517
P518	18.814	107.283	10.150	P518
P519	18.814	107.283	10.150	P519
P520	18.814	107.283	10.150	P520
P521	18.814	107.283	10.150	P521
P522	18.814	107.283	10.150	P522
P523	18.814	107.283	10.150	P523
P524	18.814	107.283	10.150	P524
P525	18.814	107.283	10.150	P525
P526	18.814	107.283	10.150	P526
P527	18.814	107.283	10.150	P527
P528	18.814	107.283	10.150	P528
P529	18.814	107.283	10.150	P529
P530	18.814	107.283	10.150	P530
P531	18.814	107.283	10.150	P531
P532	18.814	107.283	10.150	P532
P533	18.814	107.283	10.150	P533
P534	18.814	107.283	10.150	P534
P535	18.814	107.283	10.150	P535
P536	18.814	107.283	10.150	P536
P537	18.814	107.283	10.150	P537
P538	18.814	107.283	10.150	P538
P539	18.814	107.283	10.150	P539
P540	18.814	107.283	10.150	P540
P541	18.814	107.283	10.150	P541
P542	18.814	107.283	10.150	P542
P543	18.814	107.283	10.150	P543
P544	18.814	107.283	10.150	P544
P545	18.814	107.283	10.150	P545
P546	18.814	107.283	10.150	P546
P547	18.814	107.283	10.150	P547
P548	18.814	107.283	10.150	P548
P549	18.814	107.283	10.150	P549
P550	18.814	107.283	10.150	P550
P551	18.814	107.283	10.150	P551
P552	18.814	107.283	10.150	P552
P553	18.814	107.283	10.150	P553
P554	18.814	107.283	10.150	P554
P555	18.814	107.283	10.150	P555
P556	18.814	107.283	10.150	P556
P557	18.814	107.283	10.150	P557
P558	18.814	107.283	10.150	P558
P559	18.814	107.283	10.150	P559
P560	18.814	107.283	10.150	P560
P561	18.814	107.283	10.150	P561
P562	18.814	107.283	10.150	P562
P563	18.814	107.283	10.150	P563
P564	18.814	107.283	10.150	P564
P565	18.814	107.283	10.150	P565
P566	18.814	107.283	10.150	P566
P567	18.814	107.283	10.150	P567
P568	18.814	107.283	10.150	P568
P569	18.814	107.283	10.150	P569
P570	18.814	107.283	10.150	P570
P571	18.814	107.283	10.150	P571
P572	18.814	107.283	10.150	P572
P573	18.814	107.283	10.150	P573
P574	18.814	107.283	10.150	P574
P575	18.814	107.283	10.150	

登記年月日：平成28年11月7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19日 千葉県地方振興局佐倉支局

(A3版をA4版に縮小)

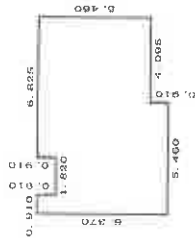
(9枚目)

登記番号

地図整理番号：M02913

各階平面図

1 階

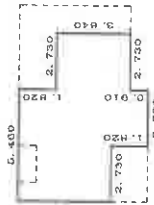


求 積 表

6.370 x 0.910 = 5.796700
5.460 x 1.820 = 9.937200
6.370 x 2.730 = 17.390100
5.460 x 4.095 = 22.358700

合 計 55.482700
床面積 55.48 ㎡

2 階



求 積 表

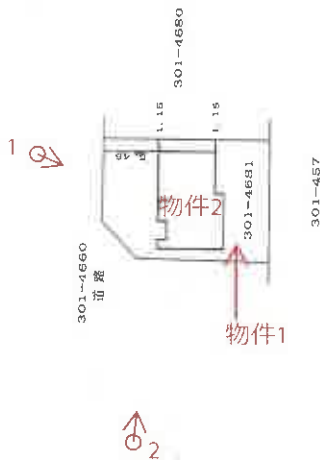
4.550 x 2.730 = 12.421500
6.370 x 2.730 = 17.390100
3.640 x 2.730 = 9.937200

合 計 39.748800
床面積 39.74 ㎡

建物図面

家屋番号 301番4681

建物の所在 八街市文達字文達野301番地4681



縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

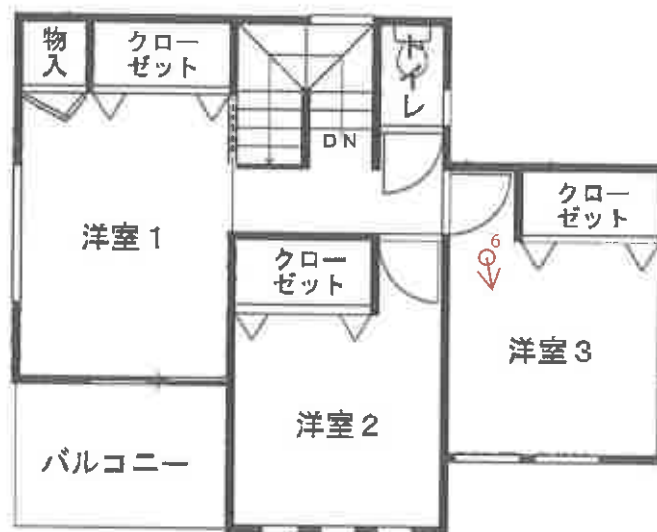
(千葉県土地家屋調査士会印)

※ ← ⊙ は添付写真の撮影位置，方向及び番号

1 階



2 階



間取図

※ ←○ は添付写真の撮影位置，方向及び番号

1 建物の外観



2 建物の外観



3 キッチン



4 浴室



5 リビングダイニング



6 洋室3



令和7年（ケ）第98号
令和7年 6月 4日 現地調査
令和7年 6月 4日 評 価
第令7－ 八街－3号 発行番号
令和7年 6月 9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

村上 宗丈

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9, 6 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 9 8 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 8, 6 5 0, 0 0 0 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。		
2	物件目録記載のとおり。		未実施（住居表示未実施区域）
番 号	特 記 事 項		
2	家屋内にて、ペットの飼育歴がうかがわれた。		
1, 2	土地・建物特記事項欄等を御参照下さい。		

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 | 八街市文違字文違野 | |
| | 地 番 | 301 番 4681 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 186.24 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 八街市文違字文違野 301 番地 4681 | |
| | 家屋 番号 | 301 番 4681 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 55.48 平方メートル |
| | | 2 階 | 39.74 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）

位 置 ・ 交 通	J R 総武本線「八街」駅の北西方・道路距離約 2. 0 k m J R 総武本線「榎戸」駅の南東方・道路距離約 3. 4 k m バス停「文違六町歩」の南東方・道路距離約 3 2 0 m	
付 近 の 状 況	対象不動産の存在する地域は、周囲に農地・工場・開発住宅が見られる継ぎはぎの小規模開発が繰り返された住宅地域である。	
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 規 制	非線引都市計画区域 用途無指定地域 指定 6 0 % 指定 2 0 0 % 防火・準防火地域指定なし、建築基準法第 2 2 ・ 2 3 条 日影規制なし、高度地区指定なし 盛土規制法の宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	形状（北西側隅が欠けた略長方形）、地勢（平坦地）、接道方位（北側、西側） 北側間口（約 8 m）、奥行（約 1 6 m）、地積 1 8 6. 2 4 m ² （登記と同じ）	
接 面 道 路 の 状 況	北～西側私道（住宅団地開発業者による所有・管理）、現況幅員（約 6 m） 連続性（普通）、舗装（有）、歩道（無）、側溝（有）、高低差（略等高）	
	建築基準法上の種類	建築基準法第 4 2 条 1 項 2 号 千葉県印旛土木事務所建築課による御回答
	セットバック	不要
	再建築の可否	可
土地の利用状況等	物件 1 は、後記物件 2 建物の敷地（約 0. 2 m 高い）の用に供されている宅地である。物件 2 の北側は駐車スペース（等高、ブラウン管廃テレビ・廃タイヤの残置あり、4 個の高圧ガス【液化ガス】容器の残置あり、いずれも専門業者等による適正な処分が必要となることに留意）となっている。 南側（約 0. 2 m 高い）及び東側（等高）は住宅地である。	
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 あり（後記土地特記事項欄 1 を御参照下さい） ガス配管 なし 下 水 道 なし	

土 壌 汚 染 等	1 八街市教育委員会に対する聴取によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定がない旨、文化財保護法第93条の土木工事等の届出は不要である旨の回答を得た。 2 土壌汚染については、地歴調査、地図調査（1994年8月発行ゼンリン住宅地図）、国土地理院航空写真（1961～1969年、1974～1978年、1979～1983年、1984～1986年、1987～1990年）、現地調査を行ったが、価格形成に影響がないものと判断した。 3 物件1については、目視の限界はあるものの、現存建物（物件2）に係わる以外、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測される。但し、過去地目は畑であり、過去の住宅地図、航空写真ではビニールハウスらしきものが存在していた模様で地下に残存している可能性を否定できない。また、開発登録簿附属資料（給排水計画平面図）によれば、地下に雨水抑制施設としての浸透貯留槽（コンクリート打設部分にクラックが見られた）の記載あり。
特 記 事 項	1 八街市水道課に対する聴取によれば、北～西側私道に八街市営水道本管100mm埋設あり、北側から宅地内引込管20mmあり、メーター20mm（現地調査において確認できた）とのことであった。 2 都市計画法第29条開発行為 許可番号：千葉県印土指令第56号17 許可年月日：平成26年10月8日 検査済み：千葉県印土指令検第81号の34 交付年月日：平成27年2月17日 3 301番4660【地目公衆用道路、725㎡、建築基準法第42条1項2号】は開発会社所有、301番4330【建築基準法第42条1項5号】は開発会社及び（物件1・2所有者を除く）個人らの共有である。301番457は開発会社所有である。301番3205は市道（11009号線）である。 4 物件1上で物件2建物の南西側（1階LD）に隣接してウッドデッキ（デッキ板の抜け等の損傷箇所あり）の設置あり。 物件1の西側で市道寄りには、電柱1本及びその支線1本が存在する。

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 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28年11月1日新築 約9年 約21年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 ルーフィングぶき サイディング等 クロス、ボード等 クロス、ボード等 畳、フローリング等 電気、上水道、プロパンガス、浄化槽（正常に稼働するか不明） 屋根上にソーラーパネル（所有権留保条項等の詳細は不明）の 設置あり、蓄電池及びヒートポンプ給湯機の設置あり
床面積（現況）	床面積 1階55.48㎡ 2階39.74㎡ 延べ面積95.22㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK＋納戸＋シューズクローク（別添間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通（家屋内にて、猫等のペットの飼育歴【2階洋室1のカーテン及び内壁 クロスに引き裂き箇所や引っ掻き箇所あり】がうかがわれた。 2階洋室3の内壁に鉛筆により落書きあり。 外壁サイディングの目地部分等に劣化箇所や損傷箇所が見られた。 北側外壁サイディングの黒ズミ等の汚れは経年減価相当内の減耗と 判断した。）	
建物の利用状況	物件2建物所有者兼債務者が、空家の状態で、居宅として占有している。 詳細は、現況調査報告書を御参照下さい。	
特 記 事 項	1 建築確認（16UDI2C建00826号、平成28年7月25日） 検査済み（16UDI2C建00826号、平成28年10月28日）	

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	建付減価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	16,000	1.05	186.24	0.9	2,816,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（八街－4）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 16,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/102 & \times & 100/98 & = & 16,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：方位＋2％

◇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。

*総合病院（救急車の受け入れあり）が近隣地域に存在することは地域の特性として考量した。

イ 個 別 格 差：方位＋2％，角地（隅切り形状も考量）＋3％

$$(1.02\% \times 1.03\%) = 1.05\%$$

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

（残存構築物撤去費用の可能性を考量－10％）

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
2	215,000	95.22	0.648	13,266,000

ウ 現価率：築後経過年数約 9 年，経済的残存耐用年数約 21 年，残価率 5%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}*) \\
 &= 0.72 \times (1 - 0.1) \\
 &= 0.648
 \end{aligned}$$

*▲10%（保守管理の状態等を考量した。）

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ＝ウ
1	2,816,000	45%	法定地上権	1,267,000

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。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 （円） （1①オ、1②エ） ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 （円） （2①ウ）イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 （円） （1万円未満四捨五入） （7±イ）×ウ×エ×オ
1	2,816,000	-1,267,000		0.9	0.7	980,000
2	13,266,000	+1,267,000	—	0.85	0.7	8,650,000
一 括 価 格（合 計）						9,630,000

ウ 占有減価修正：特に必要ない。

エ 市場性修正：住宅団地開発業者が所有管理する私道であるが、所有者が変更された場合の係争リスク（通行・工事に伴う掘削同意等）を考量、廃家電・廃タイヤ等の処分費用が嵩む残置物あり-10%（物件1・2）
ソーラーパネルの所有権留保条項等の詳細が不明、空家の状態でライフライン等が正常に稼働するか不明-5%（物件2）

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（八街－4）

所 在：八街市八街字榎台は17番86

価 格：16,000円/㎡

位 置：JR総武本線「榎戸」駅の北東方約1.6kmに位置する

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：135㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東側幅員5m市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域，用途無指定地域（建蔽率60%，容積率200%）

地 域 の 概 要：小規模住宅が建ち並ぶ中規模の戸建住宅地域

第7 附属資料

1 目的物件の位置図（八街市役所白地図）

2 公図写

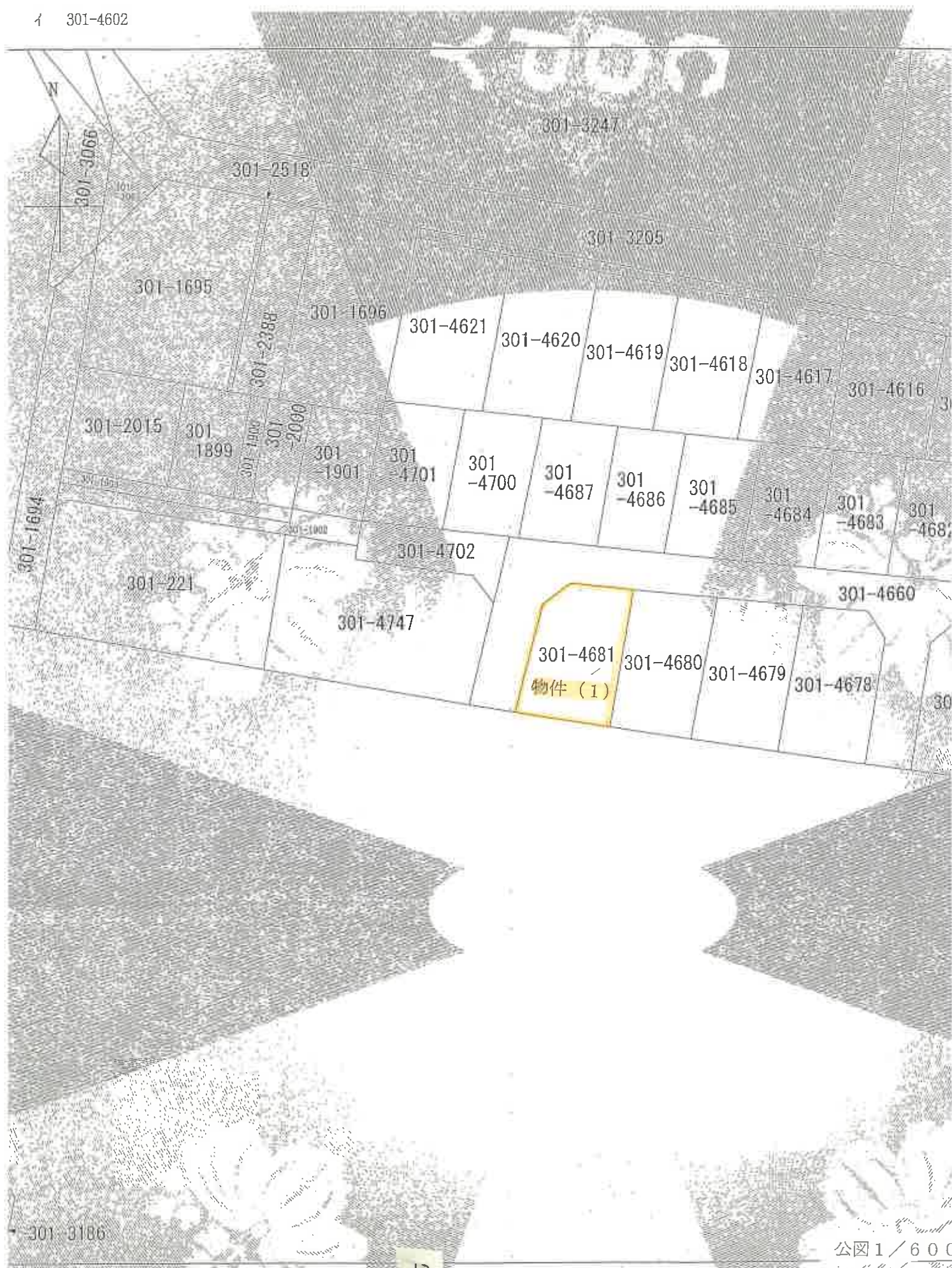
3 地積測量図写

4 建物図面・各階平面図写

5 （建物）間取図

以 上





これは図面に記録され、
令和7年3月19日

土地所有権者

13

地積別量図

2017年
16月1日
4000

八市文文文文文

区画	面積	容積率	高さ	用途
1	10.00	1.00	10.00	住宅
2	10.00	1.00	10.00	住宅
3	10.00	1.00	10.00	住宅
4	10.00	1.00	10.00	住宅
5	10.00	1.00	10.00	住宅
6	10.00	1.00	10.00	住宅
7	10.00	1.00	10.00	住宅
8	10.00	1.00	10.00	住宅
9	10.00	1.00	10.00	住宅
10	10.00	1.00	10.00	住宅

区画	面積	容積率	高さ	用途
11	10.00	1.00	10.00	住宅
12	10.00	1.00	10.00	住宅
13	10.00	1.00	10.00	住宅
14	10.00	1.00	10.00	住宅
15	10.00	1.00	10.00	住宅
16	10.00	1.00	10.00	住宅
17	10.00	1.00	10.00	住宅
18	10.00	1.00	10.00	住宅
19	10.00	1.00	10.00	住宅
20	10.00	1.00	10.00	住宅

区画	面積	容積率	高さ	用途
21	10.00	1.00	10.00	住宅
22	10.00	1.00	10.00	住宅
23	10.00	1.00	10.00	住宅
24	10.00	1.00	10.00	住宅
25	10.00	1.00	10.00	住宅
26	10.00	1.00	10.00	住宅
27	10.00	1.00	10.00	住宅
28	10.00	1.00	10.00	住宅
29	10.00	1.00	10.00	住宅
30	10.00	1.00	10.00	住宅

区画	面積	容積率	高さ	用途
31	10.00	1.00	10.00	住宅
32	10.00	1.00	10.00	住宅
33	10.00	1.00	10.00	住宅
34	10.00	1.00	10.00	住宅
35	10.00	1.00	10.00	住宅
36	10.00	1.00	10.00	住宅
37	10.00	1.00	10.00	住宅
38	10.00	1.00	10.00	住宅
39	10.00	1.00	10.00	住宅
40	10.00	1.00	10.00	住宅

区画	面積	容積率	高さ	用途
41	10.00	1.00	10.00	住宅
42	10.00	1.00	10.00	住宅
43	10.00	1.00	10.00	住宅
44	10.00	1.00	10.00	住宅
45	10.00	1.00	10.00	住宅
46	10.00	1.00	10.00	住宅
47	10.00	1.00	10.00	住宅
48	10.00	1.00	10.00	住宅
49	10.00	1.00	10.00	住宅
50	10.00	1.00	10.00	住宅

区画	面積	容積率	高さ	用途
51	10.00	1.00	10.00	住宅
52	10.00	1.00	10.00	住宅
53	10.00	1.00	10.00	住宅
54	10.00	1.00	10.00	住宅
55	10.00	1.00	10.00	住宅
56	10.00	1.00	10.00	住宅
57	10.00	1.00	10.00	住宅
58	10.00	1.00	10.00	住宅
59	10.00	1.00	10.00	住宅
60	10.00	1.00	10.00	住宅

土地所有権者

住所

土地所有権者

住所

土地所有権者

住所

土地所有権者

住所

土地所有権者

住所

土地所有権者

住所

土地所有権者

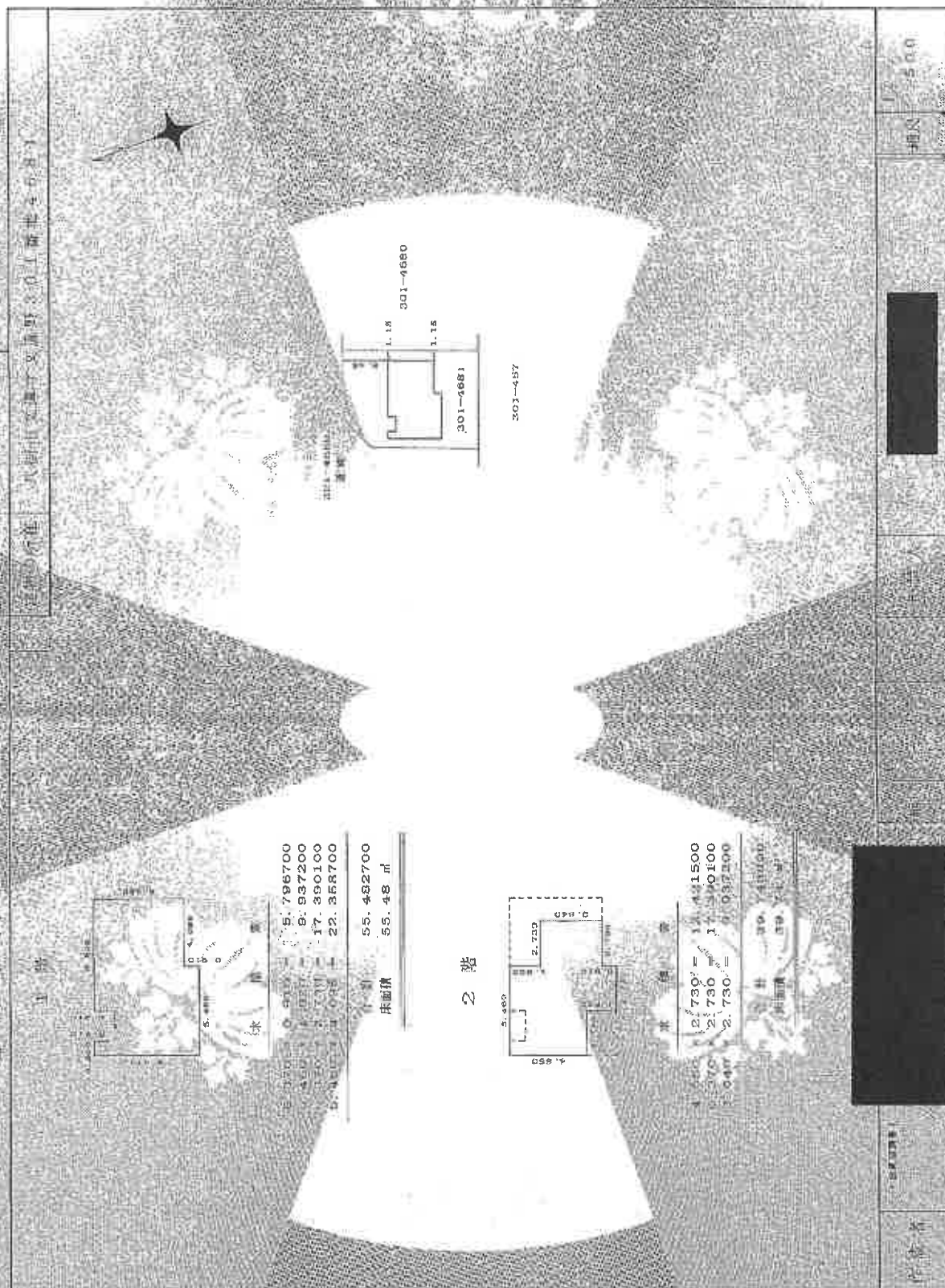
住所

A3判をA4判に縮小
コピーした事に留意

地図登録番号：M2912

平陸縣志

三、八里村交通十分便利，距 301 国道 4.6 公里。



A3判をA4判に縮小
コピーした事に留意



間取図