

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月10日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 北 澤 幸 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 8年 2月25日 午前 9時00分から 令和 8年 3月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月11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 8年 3月25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 8年 3月12日 午前 9時00分から 令和 8年 3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 8年 2月10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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	6,330,000 5,064,000	一括	1,266,000	62,856	15,615
1	760,000				
2	1,440,000				
3	4,130,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 印西市小林字上丑新田
 地 番 3352番11
 地 目 宅地
 地 積 56.85平方メートル
- 2 所 在 印西市小林字上丑新田
 地 番 3353番11
 地 目 宅地
 地 積 108.44平方メートル
- 3 所 在 印西市小林字上丑新田3353番地11、3352番地11
 家屋 番号 3353番11
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 53.82平方メートル
 2階 55.48平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月24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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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

なし

《 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 印西市小林字上丑新田
 地 番 3352番11
 地 目 宅地
 地 積 56.85平方メートル
- 2 所 在 印西市小林字上丑新田
 地 番 3353番11
 地 目 宅地
 地 積 108.44平方メートル
- 3 所 在 印西市小林字上丑新田3353番地11、3352番地11
 家屋 番号 3353番11
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 53.82平方メートル
 2階 55.48平方メートル



令和7年（ケ）第331号
令和7年10月6日受理
令和7年11月17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 | 印西市小林字上丑新田 |
| | 地 番 | 3352番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 56.85平方メートル |
| 2 | 所 在 | 印西市小林字上丑新田 |
| | 地 番 | 3353番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 108.44平方メートル |
| 3 | 所 在 | 印西市小林字上丑新田3353番地11、3352番地11 |
| | 家屋 番号 | 3353番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.82平方メートル
2階 55.48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、2		
現況地目	☒ 宅地（物件 1、2） ☐ 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 ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件 3		
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 ☐ 「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、２）について

- １ 南東側及び北東側で市道に接し、北西側で県道に接している。
- ２ 物件３建物の敷地として利用されている。

■建物（物件３）について

- １ 築後約２０年経過しており、経年による劣化が見られる。
- ２ 玄関ホール、ＬＤＫ、和室等の１階の各部屋には、生活用品やゴミ等が堆積、散乱している。これに対し、２階の各部屋には家財等がほとんど置かれず、あまり使用されていない様子が窺えた。
- ３ 風呂場において汚れやゴミ等の散乱が著しい。
- ４ １階を中心に強い煙草臭がある。
- ５ ２階洋室１及び洋室２上の小屋裏部分に天井高（最高部）約１．４ｍ、床面積約４．４㎡の収納スペースがあるが、階数及び床面積には算入されない。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	1 病気を患い体調が悪くあまり話すことが出来ず、室内の案内もできないので、調査で室内を見てもらって構わない。 2 本物件には、私が単身で住んでいる。 (以上、令和7年11月5日物件所在地で聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 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10月8日（水） 11：45 － 12：00	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10月20日（月）	当庁執行官室	債務者兼所有者へ、調査日時のお知らせを郵送（応答なし。）
令和7年11月5日（水） 11：30 － 12：10	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、評価人同行 債務者兼所有者在室、同人から占有状況等を聴取
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。

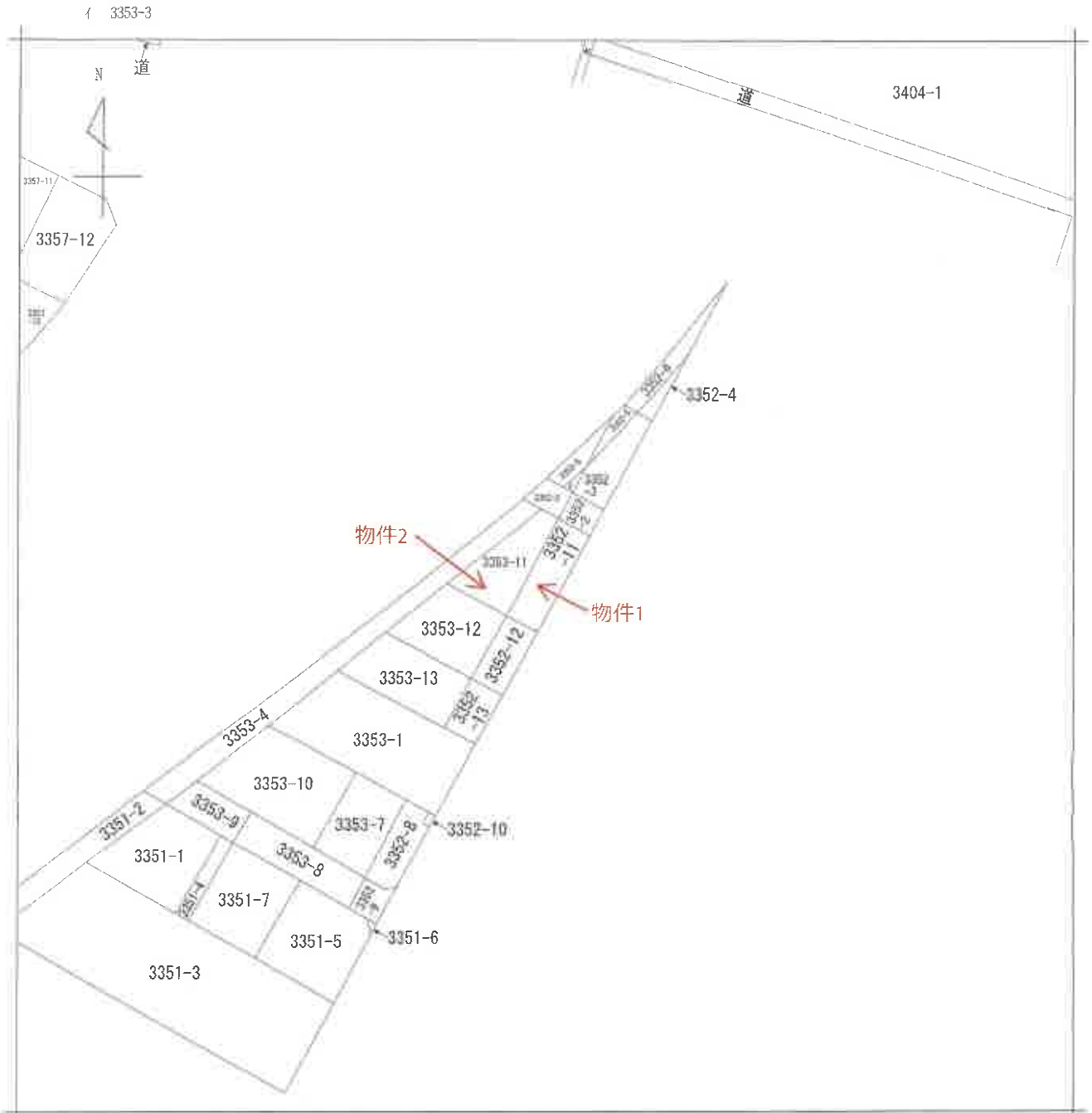
☒ 令和 7年11月 5日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入ったところ、債務者兼所有者が在室し、体調不良で寝込んでいた。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

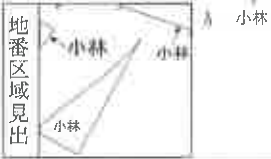
☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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	印西市小林字上丑新田				地番	3352番11			
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	土地改良所在図
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。
(千葉地方方法務局成田出張所管轄)
令和7年9月3日
千葉地方方法務局

(A3版をA4版に縮小)

請求番号：13-1
(1/1)

登記官

(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。
(千葉県地方務局成田出張所保管)

令和7年9月3日 千葉県地方務局

(A3版をA4版に縮小)

(7枚目)

231426

地積測量図

地番 3352-11~13

土地の所在 印西市小林字上丑新田

三斜求積表

地番	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	⑰	⑱	⑲	⑳	㉑	㉒	㉓	㉔	㉕	㉖	㉗	㉘	㉙	㉚	㉛	㉜	㉝	㉞	㉟	㊱	㊲	㊳	㊴	㊵	㊶	㊷	㊸	㊹	㊺	㊻	㊼	㊽	㊾	㊿																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
NO.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011	1012	1013	1014	1015	1016	1017	1018	1019	1020	1021	1022	1023	1024	1025	1026	1027	1028	1029	1030	1031	1032	1033	1034	1035	1036	1037	1038	1039	1040	1041	1042	1043	1044	1045	1046	1047	1048	1049	1050	1051	1052	1053	1054	1055	1056	1057	1058	1059	1060	1061	1062	1063	1064	1065	1066	1067	1068	1069	1070	1071	1072	1073	1074	1075	1076	1077	1078	1079	1080	1081	1082	1083	1084	1085	1086	1087	1088	1089	1090	1091	1092	1093	1094	1095	1096	1097	1098	1099	1100	1101	1102	1103	1104	1105	1106	1107	1108	1109	1110	1111	1112	1113	1114	1115	1116	1117	1118	1119	1120	1121	1122	1123	1124	1125	1126	1127	1128	1129	1130	1131	1132	1133	1134	1135	1136	1137	1138	1139	1140	1141	1142	1143	1144	1145	1146	1147	1148	1149	1150	1151	1152	1153	1154	1155	1156	1157	1158	1159	1160	1161	1162	1163	1164	1165	1166	1167	1168	1169	1170	1171	1172	1173	1174	1175	1176	1177	1178	1179	1180	1181	1182	1183	1184	1185	1186	1187	1188	1189	1190	1191	1192	1193	1194	1195	1196	1197	1198	1199	1200	1201	1202	1203	1204	1205	1206	1207	1208	1209	1210	1211	1212	1213	1214	1215	1216	1217	1218	1219	1220	1221	1222	1223	1224	1225	1226	1227	1228	1229	1230	1231	1232	1233	1234	1235	1236	1237	1238	1239	1240	1241	1242	1243	1244	1245	1246	1247	1248	1249	1250	1251	1252	1253	1254	1255	1256	1257	1258	1259	1260	1261	1262	1263	1264	1265	1266	1267	1268	1269	1270	1271	1272	1273	1274	1275	1276	1277	1278	1279	1280	1281	1282	1283	1284	1285	1286	1287	1288	1289	1290	1291	1292	1293	1294	1295	1296	1297	1298	1299	1300	1301	1302	1303	1304	1305	1306	1307	1308	1309	1310	1311	1312	1313	1314	1315	1316	1317	1318	1319	1320	1321	1322	1323	1324	1325	1326	1327	1328	1329	1330	1331	1332	1333	1334	1335	1336	1337	1338	1339	1340	1341	1342	1343	1344	1345	1346	1347	1348	1349	1350	1351	1352	1353	1354	1355	1356	1357	1358	1359	1360	1361	1362	1363	1364	1365	1366	1367	1368	1369	1370	1371	1372	1373	1374	1375	1376	1377	1378	1379	1380	1381	1382	1383	1384	1385	1386	1387	1388	1389	1390	1391	1392	1393	1394	1395	1396	1397	1398	1399	1400	1401	1402	1403	1404	1405	1406	1407	1408	1409	1410	1411	1412	1413	1414	1415	1416	1417	1418	1419	1420	1421	1422	1423	1424	1425	1426	1427	1428	1429	1430	1431	1432	1433	1434	1435	1436	1437	1438	1439	1440	1441	1442	1443	1444	1445	1446	1447	1448	1449	1450	1451	1452	1453	1454	14

(1) 平成26年2月25日
三好町に設置されている土地の金額又は一部に
係るその用途を調査された
土地の目録は、この図面に変更前を記録した日
付である。

(2) 平成26年4月8日
平成26年2月25日付けの記録事項を抹消

(A3版をA4版に縮小)

登記年月日：平成17年12月6日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

231435

地積測量図

地番 3353-11~13

土地の所在 印西市小林字上丑新田

三 結 果 積 算 表

地番 ㊦ 3353-11			
NO.	底辺	高さ	積算面積
イ	19.174	8.701	166.832974
ロ	19.174	1.058	20.286092
ハ	11.618	2.583	29.776934
積算面積			216.896000
地積			108.44 m ²

物件2

地番 ㊦ 3353-12			
NO.	底辺	高さ	積算面積
イ	18.136	8.450	153.249200
ロ	18.136	4.688	85.021568
ハ	11.380	1.782	20.279160
積算面積			258.549928
地積			129.27 m ²

地番 ㊦ 3353-13			
NO.	底辺	高さ	積算面積
イ	20.568	7.575	155.802500
ロ	20.568	6.071	124.858328
積算面積			280.670928
地積			140.33 m ²

座標一覽表

測点名	X	座標	Y	座標
K1	93.802	134.279		
K2	100.000	126.472		
K3	106.361	118.956		
K4	118.132	105.042		
K5	100.000	100.000		
K6	90.678	133.408		
K7	104.955	120.607		
K8	95.027	117.820		
K9	112.214	112.030		
K10	97.774	107.977		
T1	86.595	115.470		
T2	95.247	98.502		
T3	81.162	133.613		

作製者

申請人

1/250

(9枚目)

(A3版をA4版に縮小)

登記官

令和7年9月3日 千葉地方支務局

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。

(千葉地方支務局成田出張所発)

請求番号：13-4

(1/2)

平成十七年 四月 六日 登記

(長瀬)

(1) 平成26年2月25日
この項に記されている土地の全部又は一部に
ついてその所有が変更された。
土地の日付は、この項に重畳内容を記録した日
付である。

(2) 平成26年4月8日
平成26年2月25日付けの記録事項を抹消

(10枚目)

(A3版をA4版に縮小)

登記年月日：平成18年3月17日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(千葉県地方務局成田出張所管轄)
令和7年9月3日 千葉県地方務局

(A3版をA4版に縮小)

(11枚目)

登記証

建物図面図

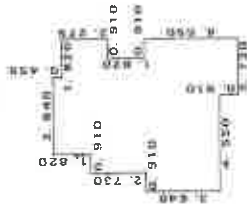
家屋番号 3353番11

建物の所在 印西市小林字上丑新田3353番地11・3352番地11

各階平面図

82701

1 階

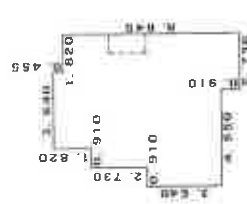


求積表

0.455 × 3.640 =	1.656200
1.365 × 5.460 =	7.452900
0.910 × 6.370 =	5.796700
1.820 × 5.460 =	9.937200
3.640 × 7.280 =	26.459200
0.910 × 2.730 =	2.464300

合計 53.826500
床面積 53.82 m

2 階



求積表

3.640 × 0.910 =	3.312400
8.370 × 0.910 =	5.796700
8.190 × 2.730 =	22.358700
9.100 × 0.910 =	8.281000
8.645 × 1.820 =	15.733900

合計 55.482700
床面積 55.48 m



平成18年3月17日登記

(長澤綱)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

※ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

(田圃地12)

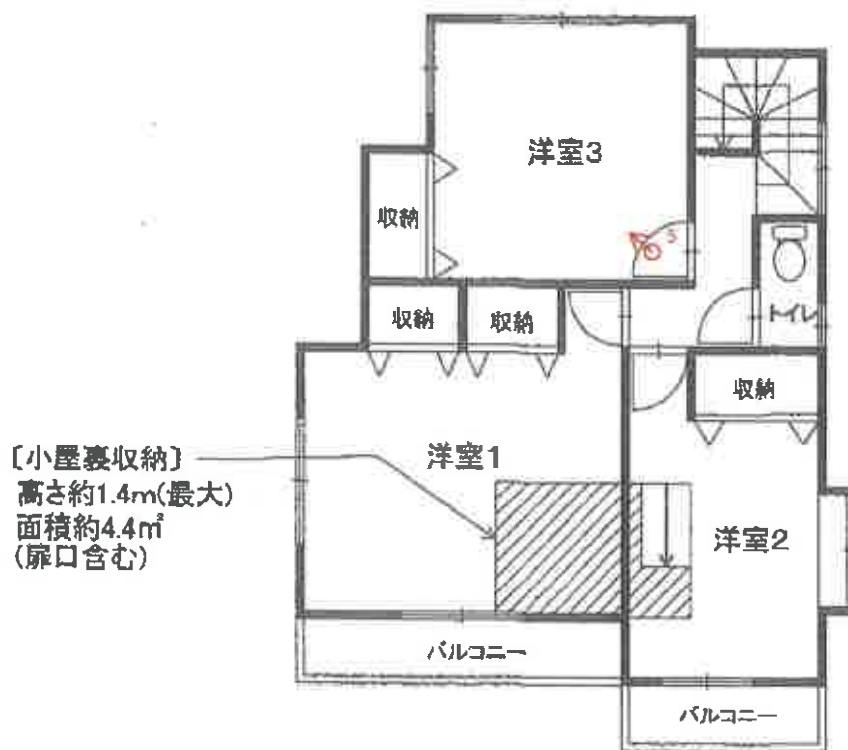
請求番号 13-3

建物間取図

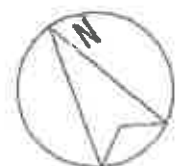
【1階】



【2階】



※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号



① 建物の外観



② 浴室



③ キッチン



④ リビングダイニング



⑤ 洋室3



令和7年(ケ)第331号
令和7年11月5日 現地調査
令和7年11月8日 評価
第42251003号 発行番号
令和7年11月14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 6, 3 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 7 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1, 4 4 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 4, 1 3 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～3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及び物件2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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。		同左
2	物件目録記載のとおり。		同左
3	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示未実施区域
番 号	特 記 事 項		
1～3	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 | 印西市小林字上丑新田 |
| | 地 番 | 3352 番 11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 56.85 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 印西市小林字上丑新田 |
| | 地 番 | 3353 番 11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 108.44 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 印西市小林字上丑新田 3353 番地 11、3352 番地 11 |
| | 家屋 番号 | 3353 番 11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 53.82 平方メートル
2 階 55.48 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・2）

位 置 ・ 交 通	J R成田線「小林」駅の北方・約 300m(道路距離) 最寄りバス停「なかうし西公園入口」の北東方・約 80m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	J R小林駅近くに戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域
	建 蔽 率	指定 50%
	容 積 率	指定 100%
	防 火 規 制	建築基準法第 22 条指定区域
	その他の規制	・ 日影規制 (4h-2.5h/1.5m) ・ 宅地造成等工事規制区域 (盛土規制法) ・ 放射性物質汚染対処特別措置法の汚染状況重点調査地域
画 地 条 件	形状 (台形), 地勢 (ほぼ平坦地), 接道方位 (南東), 間口 (約 16.1m), 奥行 (約 13.8m), 地積 (165.29 m ² (登記とほぼ同じ)), 接面道路との関係 (三方路地), 隣地との高低差 (南西側宅地に対して概ね等高に, 南東側市道に対して約 0.0m~0.3m高く, 北西側県道に対して約 1.0m高く, 北東側市道に対して約 0.3m~0.8m高くそれぞれ接面) (※特記事項欄 1 参照)	
接 面 道 路 の 状 況	南東側市道 (18-110 号線), 幅員 (約 6.0m), 連続性 (普通), 舗装 (有), 歩道 (無), 側溝 (有), 高低差 (対象土地が約 0.0m~0.3m高く接面)	
	北西側県道 (一般県道印西印旛線), 幅員 (約 8.5m), 連続性 (優良), 舗装 (有), 歩道 (有), 側溝 (有), 高低差 (対象土地が約 1.0m高く接面)	
	北東側市道 (18-225 号線), 幅員 (約 4.0m), 連続性 (普通), 舗装 (有), 歩道 (無), 側溝 (無), 高低差 (対象土地が約 0.3m~0.8m高く接面) (※特記事項欄 2 参照)	
	建築基準法上の種類	いずれも建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能と推定
土地の利用状況等	物件 1・2	物件 3 の建物の敷地
	隣地	・ 南西側: 住宅 ・ 南東側: 市道を介して住宅 ・ 北西側: 県道を介して住宅 ・ 北東側: 市道を介して駐車場

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 ガス配管 なし 下水道 あり(※特記事項欄 3 参照)
土 壌 汚 染 等	1. 住宅地図(昭和 61 年, 平成 7 年, 同 17 年)や国土地理院公開の空中写真(昭和 45 年, 同 50 年, 同 55 年)の閲覧によると, 対象建物(物件 3)が新築された平成 18 年以前において, 対象土地は農地や造成後の空地等であつたことが推察され, 土壌汚染の可能性のある用途で使用された可能性は低いものと推定される。 2. 対象土地は現在, 地上 2 階建の居宅の敷地であり, 地下埋設物の存否の確認はできないが, 現地での外観調査による限り, 土地利用の著しい阻害要因となる地下埋設物が存する兆候は見当たらなかった。 3. 「ちば情報マップ ふさの国文化財ナビゲーション」の閲覧によると, 対象土地及び隣接地並びに周辺地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。
特 記 事 項	1. 北西側県道及び南東側市道, 南西側隣地との間の境界を示すとみられる計 4 箇所のコンクリート杭を確認し, 当該コンクリート杭やコンクリートブロック等を手掛かりに境界線を推定し, ウォーキング・メジャーによる概測の上, 土地の範囲や形状が地積測量図等に概ね符合するものと推察した。 2. 南東側の道路入り口にアーチ式車止めポール 2 個が設置され, 認定市道路網図上は自転車・歩行者専用道路であるが, 2 段の階段(高低差計約 0.5 m)があるため, 自転車を押して徒歩で通行するには困難を伴う。 3. 印西市下水道課によると, 対象土地については下水道台帳に本管・接続管等の記載はないが, 開発業者又は同市が整備した下水道本管に接続済みであるとみられるとのことである(なお, 現地調査により, 対象土地の接道部付近に下水道への接続を示すとみられる汚水樹の存在を確認した)。また, 同課の説明によると, いずれが整備したかは確認できないが, 開発業者が整備した場合は各土地の所有者に受益者負担金の支払義務は発生しておらず, 逆に市が整備した場合は支払義務が発生するが, 既に接続済みであるならば受益者負担金は徴収済みであると考えられ, 従って, 対象土地の買受人に新たに支払義務が生じることはないとしている。 4. 印西市の「洪水・土砂災害ハザードマップ」(WEB 版)によると, 対象土地は想定浸水深 1.0m 以上 3.0m 未満のエリアに含まれる。 5. 庭部分には雑草等がかなり繁茂し, 隅々までの立ち入りは困難であつた。また, 対象土地内の樹木の枝等が南東側及び北東側の市道に越境している。なお, 北東角付近の対象土地内に電柱がある。

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	主である建物	
建築時期及び	建築年月日（登記記載）	平成18年2月20日新築
経済的残存	経過年数	約20年
耐用年数	経済的残存耐用年数	約5年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング等
	設 備	洗面台，キッチン，浴室，水洗トイレ（洋式・2箇所）等（電気，上水道，下水道，プロパンガス使用）
	その他	特にない。
床面積（現況）	床面積 1階 53.82 m ² 2階 55.48 m ² 延べ 109.30 m ² 〔※注：2階洋室1及び洋室2上の小屋裏部分に天井高（最高部）約1.4m，床面積約4.4 m ² （扉口を含む）の収納スペース（天井扉と一体化した収納式梯子付）があるが，階層及び床面積には算入されない〕	
現 況 用 途 等	現況用途	1，2階は居宅 小屋裏は物置
	間 取 り	4LDK＋小屋裏収納 （※特記事項欄1，別添「建物間取図」参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る。経年相応の劣化や損耗等に加え，主な汚破損箇所等として以下のものなどが見られた： ・玄関ホール，LDK，和室等の1階の各部屋には，生活用品やゴミ等が堆積，散乱している。これに対し，2階の各部屋には家財等がほとんど置かれず，あまり使用されていない様子が窺えた。 ・和室では債務者兼所有者が病床に臥していたため，内部に立ち入って詳細に調査することができなかった。 ・風呂場において汚れやゴミ等の散乱が著しい。トイレも汚れており，2階の	

	洋式便器には、水が溜まっているのが見られなかった。 ・ 1 階を中心に強い煙草臭がある ・ 屋根のスレートが劣化等により変色している。
建物の利用状況	債務者兼所有者が居住し、占有している。
特 記 事 項	1. 小屋裏収納の南西側の壁には、ルーバー式の小窓が設置されている。 2. 建築台帳記載証明書の主な記載事項（抜粋） ・ 建築確認：平成 17 年 10 月 12 日／第 B V J -M05-10-1770 号 ・ 検査済証：平成 18 年 3 月 6 日 /第 B V J -M05-39-1770 号

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（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	43,400	1.08	56.85	0.90	2,398,000
2	43,400	1.08	108.44	0.90	4,575,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（印西(県)-5）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 43,200 \text{ 円/㎡} & \times & 101.4/100 & \times & 100/104 & \times & 100/97 & = & 43,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：中間画地 $\pm 0\%$

接面方位（南西） $+4\%$ (格差率) 104

◇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) 97

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（相乗積）：

三方路地 $+5\%$

接面方位（南東） $+5\%$

樹木越境・雑草繁茂 -2% (格差率) 1.08

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。 (格差率) 0.90

② 物件3（建物）

目的物件の再調達原価を，建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め，これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて，建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
3	130,000	109.30	0.192	2,728,000

ウ 現価率

物件 番号	(1) 耐用年数法(定額法)				(2) 観察減価法	現価率 (1)(D)×(2)
	(A) 残価率	(B) 経済的残存 耐用年数	(C) 経過年数	(D) 定額法によ る現価率		
3	5%	5年	20年	0.240	－20%(0.80)	0.192

(1) 耐用年数法（定額法）

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

A. 残価率
B. 経済的残存耐用年数
C. 経過年数

(2) 観察現価率

建物躯体の状態（建物状態，損耗，破損等），保守管理状況等を考慮した。

2 評価額の判定

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

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ＝ウ
1	2,398,000	0.55	法定地上権	1,319,000
2	4,575,000	0.55	法定地上権	2,516,000

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55%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	2,398,000	－1,319,000		1.00	0.70	760,000
2	4,575,000	－2,516,000		1.00	0.70	1,440,000
3	2,728,000	＋3,835,000	1.00	0.90	0.70	4,130,000
一 括 価 格（合 計）						6,330,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：対象建物（物件3）の1階が、家財やゴミ等が堆積、散乱するいわゆる「ゴミ屋敷」の状態であることに伴う市場性減退を考慮した。

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

1 基準地価格（印西(県)-5）

所 在：千葉県印西市小林北1丁目10番18

価 格：43,200 円/㎡

位 置：JR成田線「小林」駅の北西方約500mに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：188 ㎡

供給処理施設：水道・下水道・都市ガス

接 面 街 路：南西側幅員約6.0m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：中規模住宅が並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

3 地積測量図写

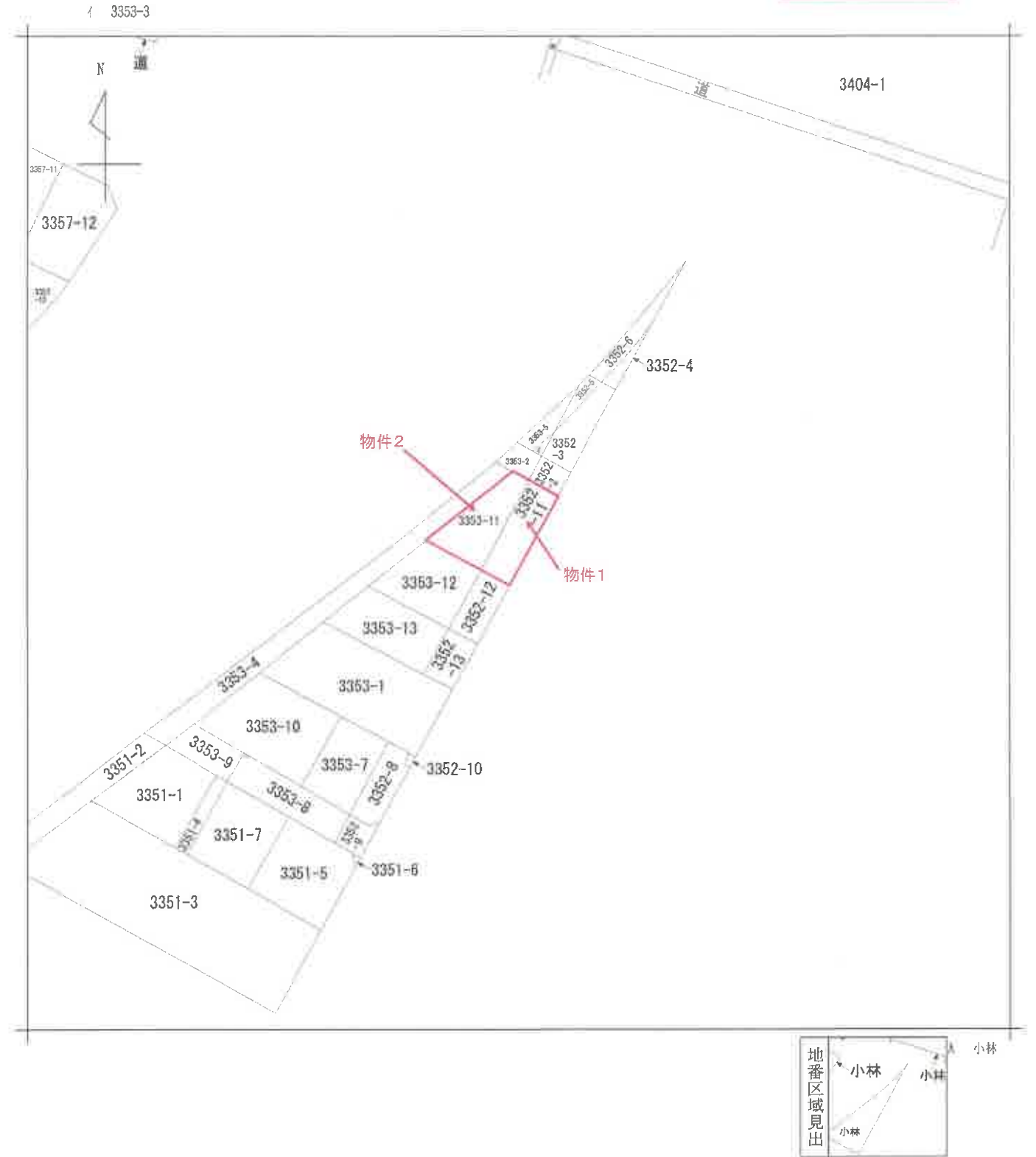
4 建物図面・各階平面図写

5 建物間取図

以 上

位置図





請 求 部 分	所 在	印西市小林字上丑新田				地 番	3352番11			
出 縮 力 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	土地改良所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

231426

地番 3352-11~13

地積測量図

土地の所在 印西市小林字上丑新田

三斜求積表

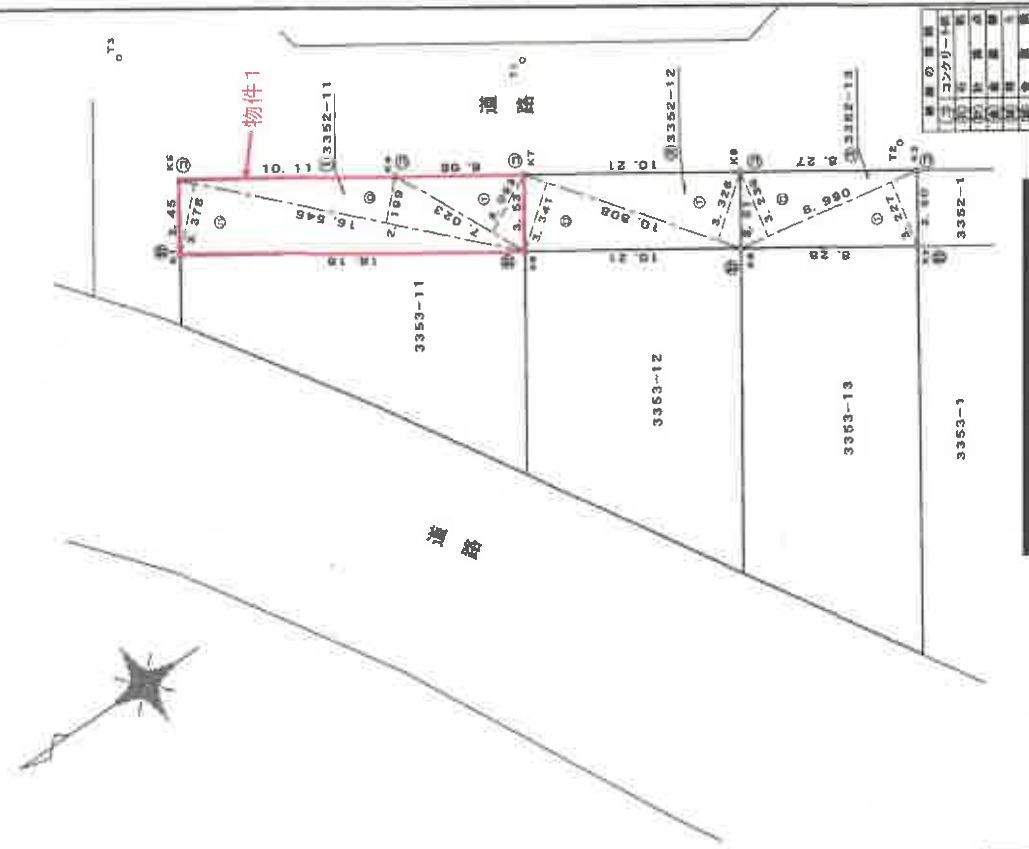
地番 ① 3352-11				
NO.	底辺	高さ	倍面積	積
1	7.023	3.063	21.441219	
2	16.545	2.199	36.382465	
3	16.545	3.378	55.889010	
4		倍面積	113.712694	
5		倍面積	56.8563420	
6		地積	56.85	m ²

地番 ② 3352-12				
NO.	底辺	高さ	倍面積	積
1	10.808	3.326	35.947408	
2	10.808	3.341	36.109528	
3		倍面積	72.056936	
4		倍面積	36.028460	
5		地積	36.02	m ²

地番 ③ 3352-13				
NO.	底辺	高さ	倍面積	積
1	8.990	3.227	29.010730	
2	8.990	3.236	29.091640	
3		倍面積	58.102370	
4		倍面積	29.0511850	
5		地積	29.05	m ²

座標一覽表

測点名	X	座標	Y	座標
K1	90.678		133.406	
K2	100.000		100.000	
K3	98.023		99.060	
K4	89.984		122.708	
K5	87.360		132.477	
K6	95.027		117.820	
K7	91.824		116.865	
K8	97.774		107.977	
K9	94.387		107.026	
T1	86.595		115.470	
T2	95.247		99.502	
T3	81.162		133.613	



平成十七年 癸卯 六月 登記 (長瀬納)

作製者

平成17年11月21日作製

申請人

R 1/250

231435

地番 3353-11~13

地積測量図

土地の所在 印西市小林字上丑新田

三斜求積表

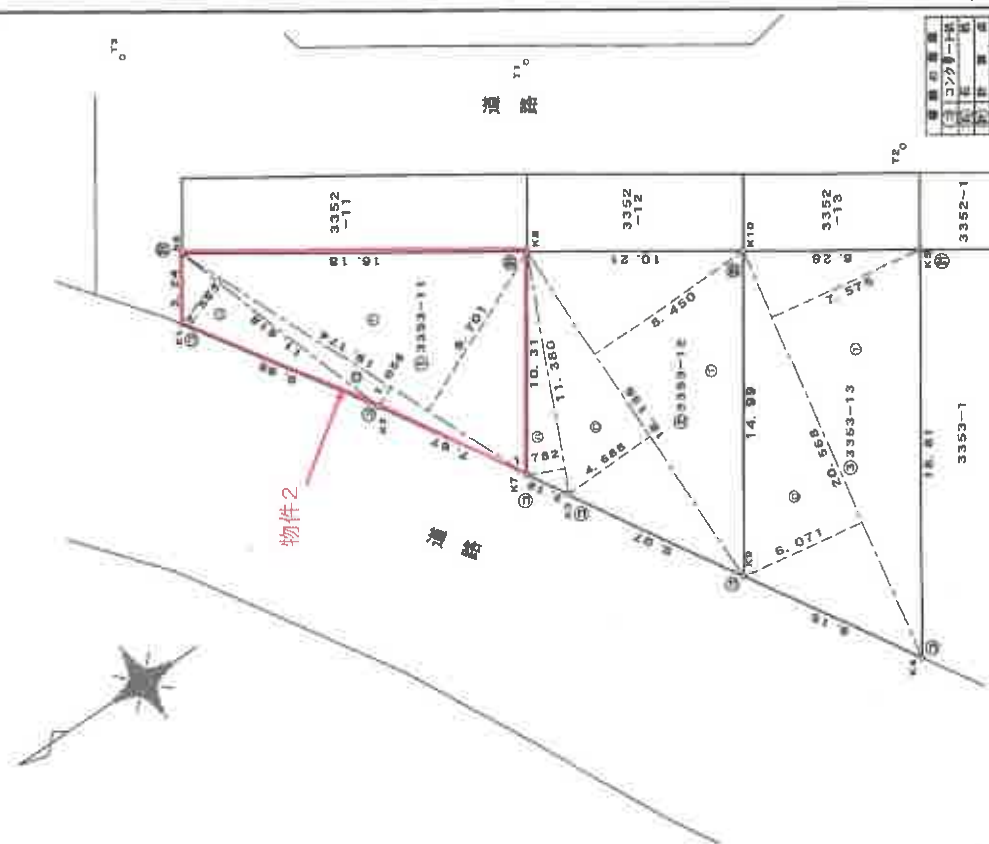
地番 ④ 3353-11			
NO.	底辺	高さ	倍面積
イ	19.174	8.701	166.832974
ロ	19.174	1.056	20.286092
ハ	11.618	2.583	29.776934
		倍面積	216.896000
		面積	108.4480000
		地積	108.44
			m

地番 ⑤ 3353-12			
NO.	底辺	高さ	倍面積
イ	18.136	8.450	153.249200
ロ	18.136	4.686	85.021566
ハ	11.380	1.792	20.279160
		倍面積	258.549926
		面積	129.2749640
		地積	129.27
			m

地番 ⑥ 3353-13			
NO.	底辺	高さ	倍面積
イ	20.568	7.576	156.802600
ロ	20.568	6.071	124.683228
		倍面積	280.670928
		面積	140.3354640
		地積	140.33
			m

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
K1	93.802		134.279	
K2	100.000		126.472	
K3	106.351		118.956	
K4	118.132		105.042	
K5	100.000		100.000	
K6	90.678		133.406	
K7	104.955		120.607	
K8	95.027		117.820	
K9	112.214		112.030	
K10	97.774		107.977	
T1	86.556		115.470	
T2	95.247		99.502	
T3	81.162		133.513	



(抜粋)

平成十七年四月六日登記

作製者

平成十七年四月六日(作製)

申請人

1/250

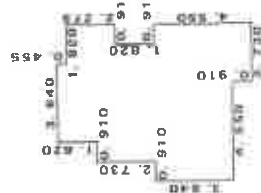
82701

各階平面圖

各階平面圖

家屋番号 3353番11

印西市小林字上丑新田3353番地11・3352番地11



陳
惠
英

D. 455	x 3, 640	=	1, 656, 200
1, 365	x 5, 480	=	7, 452, 900
0, 910	x 6, 370	=	5, 796, 700
1, 820	x 5, 480	=	9, 932, 000
3, 640	x 7, 280	=	26, 499, 200
0, 910	x 2, 730	=	2, 484, 300

合計	53 826500
床面積	53 82 m

25

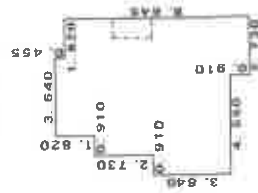


表 1

$$\begin{array}{r} 3.640 \times 0.910 = 3.312400 \\ 6.370 \times 0.910 = 5.796700 \\ 8.190 \times 2.730 = 22.368700 \\ 9.100 \times 0.910 = 8.281000 \\ 8.645 \times 1.620 = 15.733900 \end{array}$$

合計	55.482700
床面積	55.48 m

作者

日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

平成壹八年 參月 壹七日 登記

(旺源納)

本図面は、A3用をA1用に着小したものです。

【1階】



【2階】

