

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 目 録

- 1 所 在 印西市武西字東前
地 番 4 3 番 1
地 目 山林
地 積 2 2 1 4 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

- 2 所 在 印西市武西字東前
地 番 4 3 番 2
地 目 山林
地 積 1 8 2 8 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

- 3 所 在 印西市武西字東前
地 番 4 3 番 3
地 目 山林
地 積 1 5 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A



物 件 目 録

4 所 在 印西市武西字東前

地 番 4 3 番 4

地 目 山林

地 積 1 5 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地、一部雑種地

所有者 A

5 所 在 印西市武西字東前

地 番 4 4 番 4

地 目 山林

地 積 9. 8 7 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 3 分の 1

6 所 在 印西市武西字東前

地 番 5 2 番 3

地 目 山林

地 積 3 1 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路



11

物 件 目 録

共有者 A 持分 3 分の 1

7 (一棟の建物の表示)

所 在 印西市武西字東前 4 3 番地 2、4 3 番地 3

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 231.20 平方メートル
2 階 149.55 平方メートル

(現況)

構 造 木造鋼板葺 3 階建

床 面 積 1 階 231.20 平方メートル
2 階 149.55 平方メートル
ロフト 3 階 約 6.6 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 武西 4 3 番 2 の 1

種 類 居宅

構 造 木造 2 階建

床 面 積 1 階部分 134.10 平方メートル
2 階部分 31.16 平方メートル

(現況)

構 造 木造鋼板葺 3 階建

床 面 積 1 階部分 134.10 平方メートル
2 階部分 31.16 平方メートル
ロフト 3 階 約 6.6 平方メートル

所有者 A

8 (一棟の建物の表示)



物 件 目 録

所 在 印西市武西字東前43番地2、43番地3

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 231.20平方メートル
2階 149.55平方メートル

(現況)

構 造 木造鋼板葺3階建

床 面 積 1階 231.20平方メートル
2階 149.55平方メートル
ロフト3階 約6.6平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 武西43番2の2

種 類 居宅

構 造 木造1階建

床 面 積 2階部分 110.27平方メートル

所有者 A

9 (一棟の建物の表示)

所 在 印西市武西字東前43番地2、43番地3

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 231.20平方メートル
2階 149.55平方メートル

(現況)

構 造 木造鋼板葺3階建

床 面 積 1階 231.20平方メートル
2階 149.55平方メートル



*118

物 件 目 録

ロフト3階 約6.6平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 武西43番2の3

種 類 事務所

構 造 木造1階建

床 面 積 1階部分 86.38平方メートル

(現況)

種 類 本堂

(未登記附属建物)

種 類 炊事場

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約9平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約57平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年12月26日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 上 野 裕 介

1 不動産の表示

【物件番号1～9】

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1～9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 4】

物件番号1の土地の東側部分及び物件番号4の土地の北側部分(別紙土地建物位置関係図中, 斜線で示した部分)につき, 本件所有者が太陽光発電設備用地として占有している。

【物件番号7～9】

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1～4】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号1～9】

売却基準価額は, 本件土地につき土壤汚染が生じている可能性があること, 墓石等の特殊な残置物や物件番号1及び物件番号4の土地上に設置された太陽光発電設備の処分につき負担が生じ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 印西市武西字東前
地 番 4 3 番 1
地 目 山林
地 積 2 2 1 4 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

2 所 在 印西市武西字東前
地 番 4 3 番 2
地 目 山林
地 積 1 8 2 8 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

3 所 在 印西市武西字東前
地 番 4 3 番 3
地 目 山林
地 積 1 5 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A



物 件 目 録

4 所 在 印西市武西字東前

地 番 4 3 番 4

地 目 山林

地 積 1 5 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地、一部雑種地

所有者 A

5 所 在 印西市武西字東前

地 番 4 4 番 4

地 目 山林

地 積 9 . 8 7 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分3分の1

6 所 在 印西市武西字東前

地 番 5 2 番 3

地 目 山林

地 積 3 1 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路



物 件 目 録

共有者 A 持分 3 分の 1

7 (一棟の建物の表示)

所 在 印西市武西字東前 4 3 番地 2、4 3 番地 3

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 231.20 平方メートル
2 階 149.55 平方メートル

(現況)

構 造 木造鋼板葺 3 階建

床 面 積 1 階 231.20 平方メートル
2 階 149.55 平方メートル
ロフト 3 階 約 6.6 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 武西 4 3 番 2 の 1

種 類 居宅

構 造 木造 2 階建

床 面 積 1 階部分 134.10 平方メートル
2 階部分 31.16 平方メートル

(現況)

構 造 木造鋼板葺 3 階建

床 面 積 1 階部分 134.10 平方メートル
2 階部分 31.16 平方メートル
ロフト 3 階 約 6.6 平方メートル

所有者 A

8 (一棟の建物の表示)



物 件 目 録

所 在 印西市武西字東前43番地2、43番地3

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 231.20平方メートル
2階 149.55平方メートル

(現況)

構 造 木造鋼板葺3階建

床 面 積 1階 231.20平方メートル
2階 149.55平方メートル
ロフト3階 約6.6平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 武西43番2の2

種 類 居宅

構 造 木造1階建

床 面 積 2階部分 110.27平方メートル

所有者 A

9 (一棟の建物の表示)

所 在 印西市武西字東前43番地2、43番地3

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 231.20平方メートル
2階 149.55平方メートル

(現況)

構 造 木造鋼板葺3階建

床 面 積 1階 231.20平方メートル
2階 149.55平方メートル



物 件 目 録

ロフト3階 約6.6平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 武西43番2の3

種 類 事務所

構 造 木造1階建

床 面 積 1階部分 86.38平方メートル

(現況)

種 類 本堂

(未登記附属建物)

種 類 炊事場

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約9平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

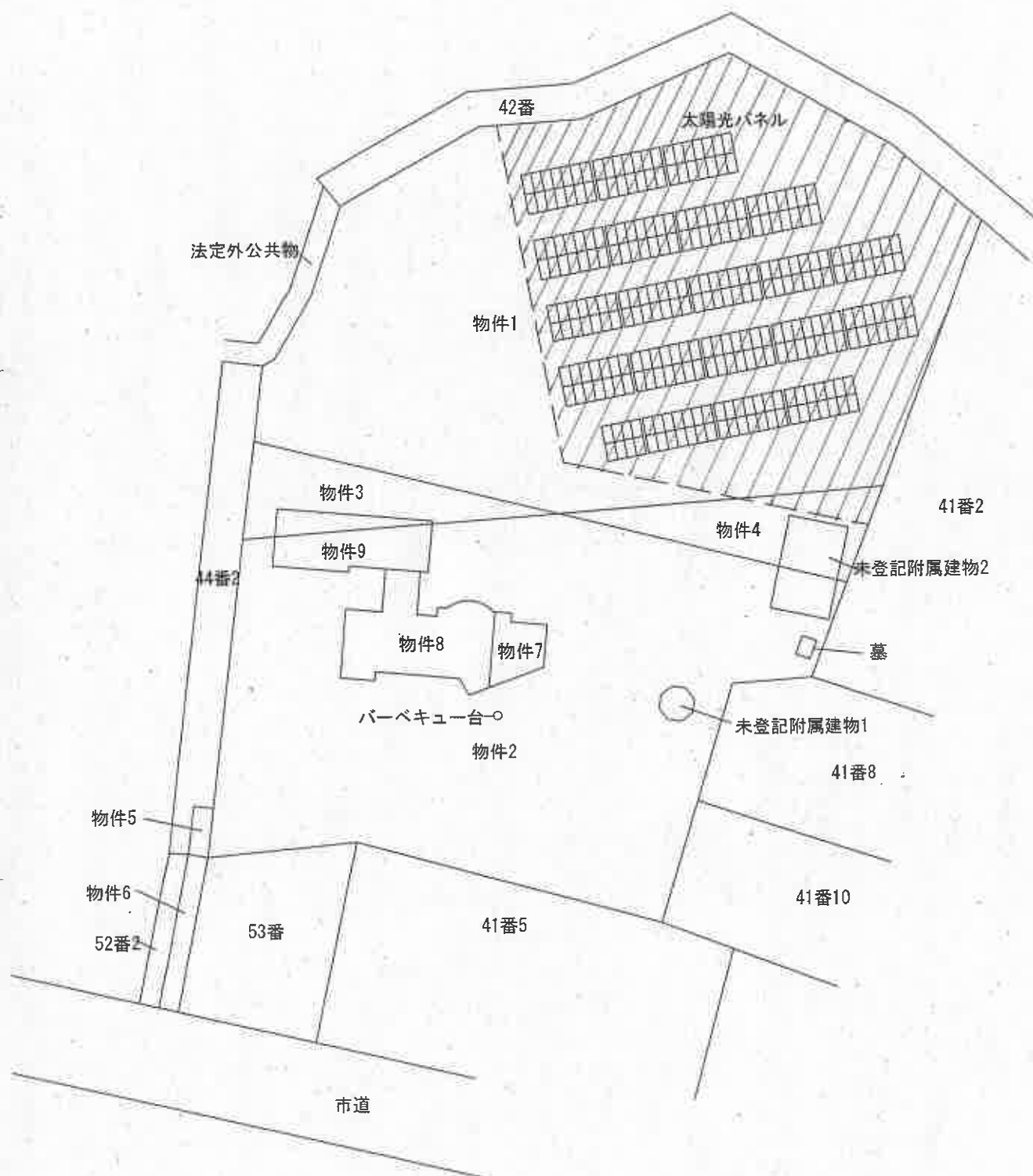
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約57平方メートル

所有者 A



4



令和7年（ケ）第266号
令和7年8月20日受理
令和7年10月24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 印西市武西字東前
地 番 43番1
地 目 山林
地 積 2214平方メートル
所有者 A

2 所 在 印西市武西字東前
地 番 43番2
地 目 山林
地 積 1828平方メートル
所有者 A

3 所 在 印西市武西字東前
地 番 43番3
地 目 山林
地 積 154平方メートル
所有者 A

4 所 在 印西市武西字東前
地 番 43番4
地 目 山林
地 積 154平方メートル
所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 印西市武西字東前
地 番 4 4 番 4
地 目 山林
地 積 9. 8 7 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1

6 所 在 印西市武西字東前
地 番 5 2 番 3
地 目 山林
地 積 3 1 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1

7（一棟の建物の表示）

所 在 印西市武西字東前 4 3 番地 2、4 3 番地 3
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 2 3 1. 2 0 平方メートル
2 階 1 4 9. 5 5 平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 武西 4 3 番 2 の 1
種 類 居宅
構 造 木造 2 階建
床 面 積 1 階部分 1 3 4. 1 0 平方メートル
2 階部分 3 1. 1 6 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A

8 (一棟の建物の表示)

所 在 印西市武西字東前43番地2、43番地3

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 231.20平方メートル
2階 149.55平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 武西43番2の2

種 類 居宅

構 造 木造1階建

床 面 積 2階部分 110.27平方メートル

所有者 A

9 (一棟の建物の表示)

所 在 印西市武西字東前43番地2、43番地3

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 231.20平方メートル
2階 149.55平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 武西43番2の3

種 類 事務所

構 造 木造1階建

床 面 積 1階部分 86.38平方メートル

(3枚目)



物 件 目 録

所有者 A



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1～6		
現況地目	☒ 宅地（物件2、3） ☒ 宅地一部雑種地（物件4） ☒ 公衆用道路（物件5、6） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件1） ☐ 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	1 物件1について ☒ 土地所有者A ☐ その他の者 ☒ 上記の者が概ね物件1の東側部分を太陽光発電設備用地として使用し、その余の部分を雑草、雑木を繁茂させた更地の状態で占有している。 2 物件2～6について ☒ 土地所有者A ☐ その他の者 ☒ 上記の者が物件2、3、4上に、物件7、8、9及び未登記附属建物1、2を所有し、占有している。物件4の北側部分は太陽光発電設備用地として使用している。また、物件4の一部は雑種地（雑草、雑木を繁茂させた更地の状態）で占有している。 ☒ 物件5、6は公衆用道路として利用されている。		
その他の事項			
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

(5 枚目)

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		
建物	物件7		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる (一棟の建物の表示) ☒ 構造：木造鋼板葺3階建 ☒ 床面積：1階部分 231.20㎡ 2階部分 149.55㎡ ロフト3階 約6.6㎡ (専有部分の建物の表示) ☒ 構造：木造鋼板葺3階建 ☒ 床面積：1階部分 134.10㎡ 2階部分 31.16㎡ ロフト3階 約6.6㎡		
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A ☐ 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		
下記以外の敷地（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			
土地	物件2		
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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A ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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			
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

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					
建 物	物件 8					
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる （一棟の建物の表示） ■構　造：木造鋼板葺３階建 ■床面積：１階部分 2 3 1 . 2 0 m ² ２階部分 1 4 9 . 5 5 m ² ロフト３階 約 6 . 6 m ²					
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種 類： ☐ ある { 構 造： { 床面積：					
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者Ａ ☐ 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					
下記以外の敷地（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						
土 地	物件 2					
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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Ａ ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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						
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある 保管開始日 平成 年 月 日					
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり					

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7 枚目)

(8 枚目)

そ の 他 の 事 項

■物件1～4について

- 1 西側私道に接面している。
- 2 物件2、物件3及び物件4の南側部分は物件7、8、9及び未登記附属建物1、2の建物の敷地として利用され、物件1の東側部分及び物件4の北側部分は太陽光発電用地として使われており、物件1の西側は概ね原野状となっている。
- 3 境界は南側隣地との境にはブロック基礎や、ブロック塀があり、東側の一部の境界にはフェンス等が見られることから地積測量図と合わせて境界の確定ができる。一方、東側の一部、北東側、北西側、西側の一部は雑草が繁茂しており、地積測量図も無いため、境界が不明瞭である。
- 4 太陽光発電設備用地部分に太陽光パネルが多数設置され、同用地部分の周囲にはフェンスが施されている。

上記フェンスの西側部分に「再生可能エネルギー発電事業者」を所有者とする次の内容（抜粋）の表示板が掲げられていた。

- ・発電所内立入禁止
- ・固定価格買い取り制度に基づく再生可能エネルギー発電事業の認定発電設備
- ・区分：太陽光発電設備
- ・再生可能エネルギー発電事業者：債務者兼所有者
- ・発電出力：44kw
- ・運転開始年月日 平成28年2月24日

以上の太陽光発電設備について定着性が弱いと認められる。

■物件5、6について

物件5は物件1～4が接面する私道の一部で、物件5は物件2の南西端に位置し、物件6は物件5の南側に接続し、南端で市道に接続する、幅約2m・延長約20.8m・地積約40.87㎡で、持分は3分の1である。

■物件7～9（一棟の建物）について

- 1 物件7～9は一体として利用され、特に物件7、物件8は内部の出入口で出入りが可能である。
- 2 屋根に太陽光発電設備があり、後付で設置したものであり、所有者は本件債務者兼所有者とのことである。また、債務者兼所有者によれば、設備は以下のとおりである。
2015年7月31日契約 12.48kw
- 3 債務者兼所有者によれば平成25年にキッチン、トイレ、浴室、外壁、屋根等、全体的にリフォームを行っているとのことである。

■物件7（専有部分の建物）について

- 1 1階西側の洋室の床やサンルームの床に傷みが見られる。
- 2 西側出窓の木部に剥がれが見られる。
- 3 ロフト部分が約1.7m（最高部分）であることから、約6.6㎡が床面積に算入される。

■物件8、9（専有部分の建物）について

経年による損耗が認められる。

■物件9の未登記附属建物1

物件9の未登記附属建物1は、物件7の東方に位置する。木造スレート葺平家建のバーベキューハウスで、床面積約9㎡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

（ 9 枚目）

その他の事項

■物件9の未登記附属建物2

物件9の未登記附属建物2は、物件7の東方に位置する、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建の倉庫で、床面積57㎡、年月日不詳建築である。内部に椅子、机、草刈り用具等がある。また債務者兼所有者によると、依頼者の自宅墓用に遺骨を粉砕したとのことである。なお債務者兼所有者によれば、前所有者の不動産業者が設置したとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

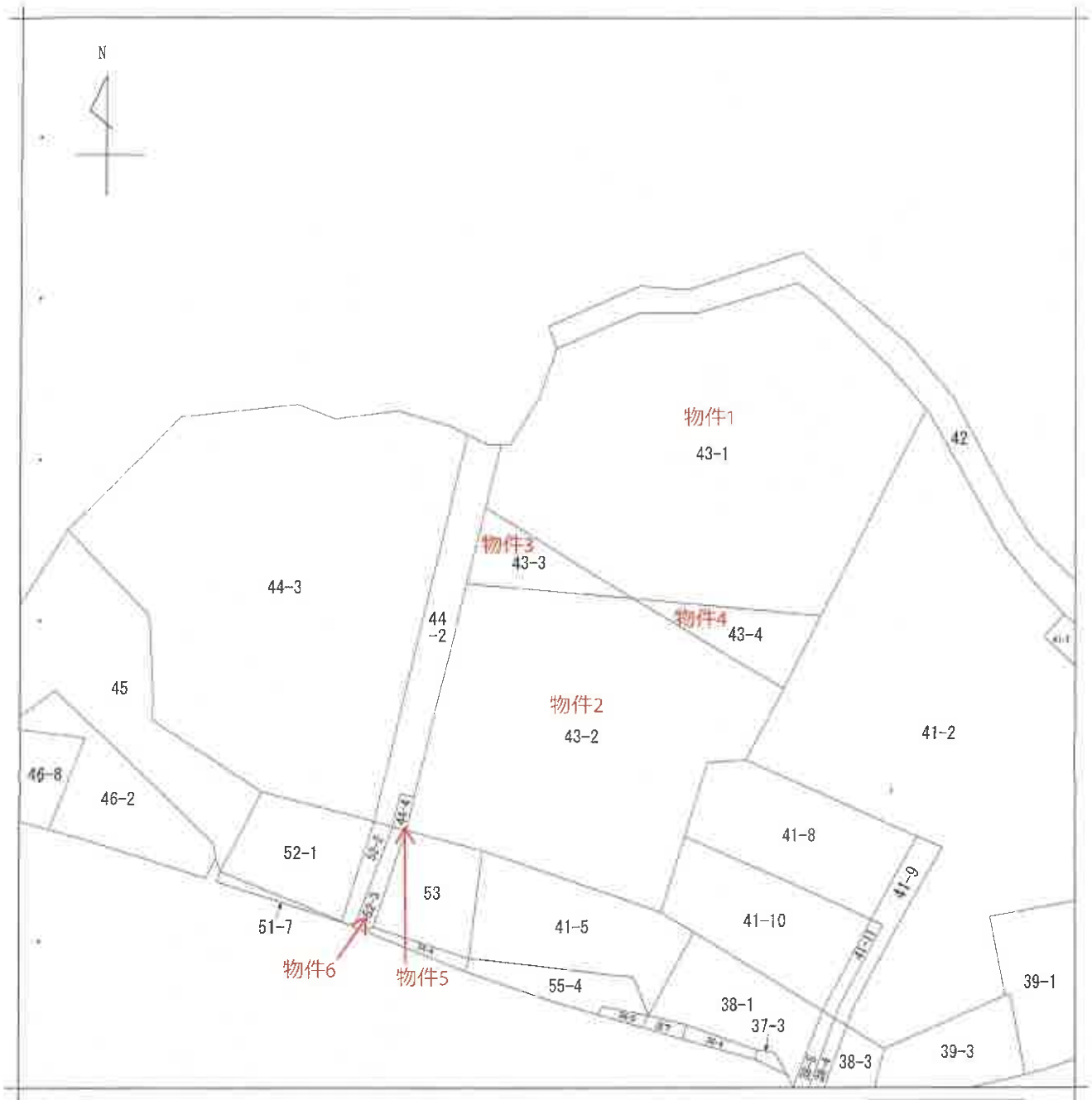
(10 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者A	1 物件7～9建物は令和5年5月から空き家になっている。空き家になる前は、私と家族が住んでいました。 2 物件7、8建物は室内で行き来ができるようになっている。中古でこの物件を購入しましたが、元々は別々の建物で行き来はできなかった。購入した後に間仕切りを取り払ってドアを設置して、室内で行き来ができるようにした。 3 物件9建物は蔵王院という仏教寺院の本堂と事務所で使っていた。蔵王院は宗教法人ではなく、登記はしていない。真言宗大覚寺派の末寺で、教会という位置付けである。 4 未登記附属建物1は蔵王院の護摩堂で使っていた。前の所有者はパーベキューハウスで使っていたと聞いており、登記はされていない。未登記附属建物1の北側に建っている未登記附属建物2は蔵王院の倉庫等で使っていた。前の所有者はガレージで使っていたと聞いている。2つの建物は物件9の附属建物ということで理解している。 5 物件7～9（一棟の建物）の屋根の太陽光パネルは平成28年2月頃に設置した。ローンの残債はなく、私の所有である。 6 物件1土地に太陽光発電設備がある。購入、設置費用は全額支払済みである。太陽光発電設備は現在も稼働中です。太陽光発電の売電収入は月に280万円程度あります。競売後、買受人と借地契約を結んでそのまま太陽光発電設備を使用させてもらうか、或いは買受人に太陽光発電設備を買い取ってもらいたいと思っている。太陽光発電設備は物件1での稼働が条件で設置の許可を得ているので、移設等は考えていない。そもそも移設費用が高額になるので、移設自体考えていない。 (以上、令和7年9月17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

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8月25日（月） 9：45　－　10：00	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和7年8月25日（月）	当庁執行官室	債務者兼所有者Aに対し、調査協力依頼文書を郵送（応答あり。）
令和7年9月17日（水） 9：45　－　11：30	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A立会、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　　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
(12 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	印西市武西字東前				地 番	43番3			
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。

(千葉地方法務局成田出張所管轄)

令和7年7月17日

千葉地方法務局

登記官

請求番号：9-1

(1/1)

(13枚目)

(A3版をA4版に縮小)



登記年月日：平成7年1月25日

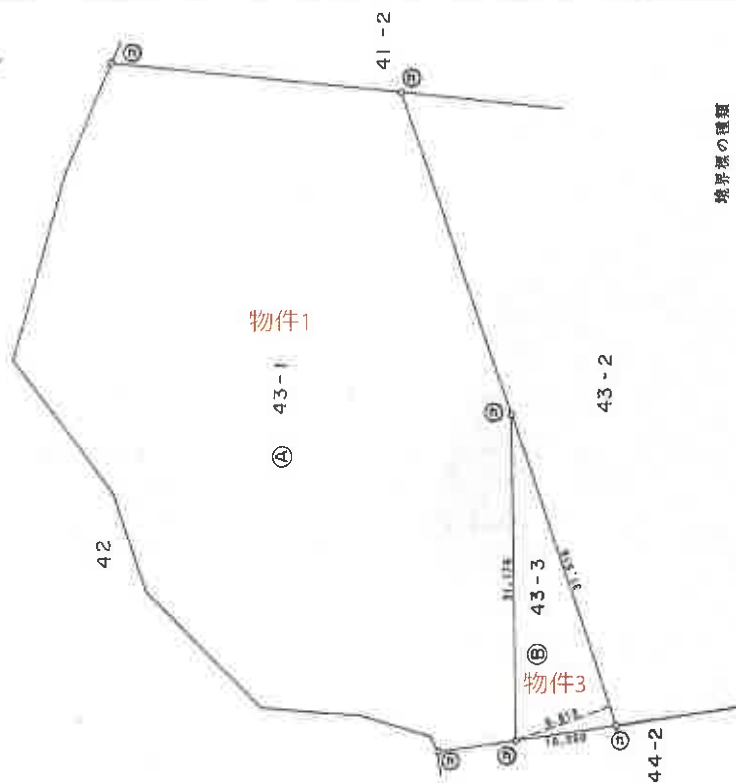
240995

地積測量図

地番 43-3

土地の所在 印旛郡西武西字東前

印西市



境界線の種類

⑤ コンクリート杭

縮尺 1/500

(千葉県地家屋調査士会用紙)

三斜求積表

地番 ④ 43-3	底辺	高さ	底面積
NO.	31.518	9.813	309.286134
		底面積	309.286134
		面積	154.6430670
		地積	154.64

物件3

地番 ④ 43-1	底辺	高さ	底面積
公積	2369.5017	6.530	154.6430670
		底面積	2214.8586330
		面積	2214.85

物件1

作製者

申請人

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。

(千葉県地方事務局成田出張所管轄)

令和7年7月17日 千葉県地方事務局

(A3版をA4版に縮小)

登記簿

(14枚目)

請求番号 9-2

登記年月日：平成7年1月25日

240996

地積測量図

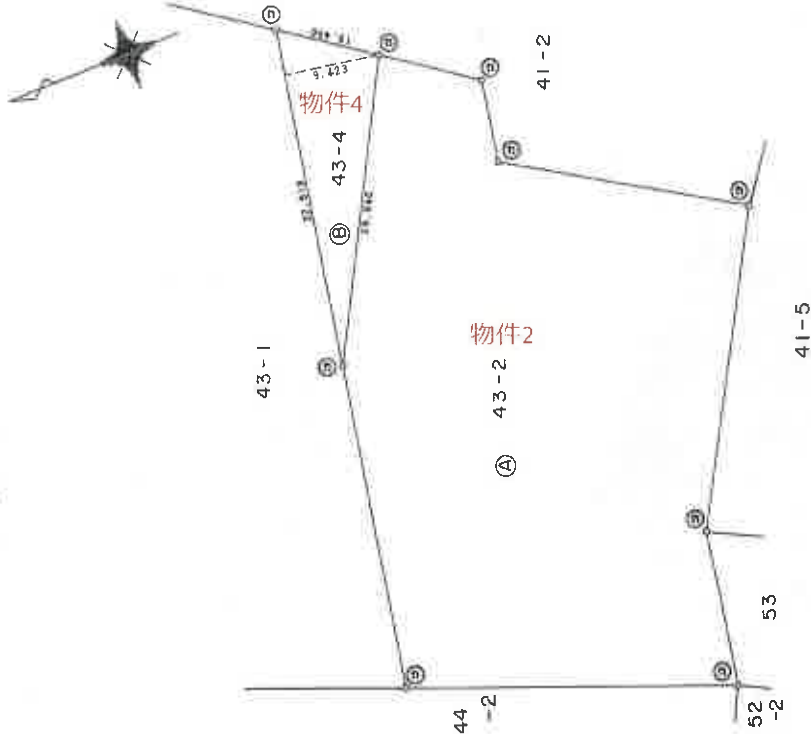
43-2-4

印旛郡印旛町西字東前

印西市

地番

土地の所在



境界線の種類

② コンクリート杭

縮尺 1/500

(千葉県地家屋調査士会印紙)

三 求 積 表

地番	④	43-4	底辺	高さ	倍	面積	積
NO.			32.818	9.423		309.244014	
				倍	面積	309.244014	
					面積	154.6220070	
					地積	154.62	m ²

物件4

地番	①	43-2	底辺	高さ	倍	面積	積
公簿			1983.4983			154.6220070	
						1828.8762930	
						1828.87	m ²

物件2

作製者

申請人

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。

(千葉県地方事務局成田出張所管轄)

令和7年7月17日 千葉県地方事務局

(A3版をA4版に縮小)

(15枚目)

登記号

請求番号：9-3

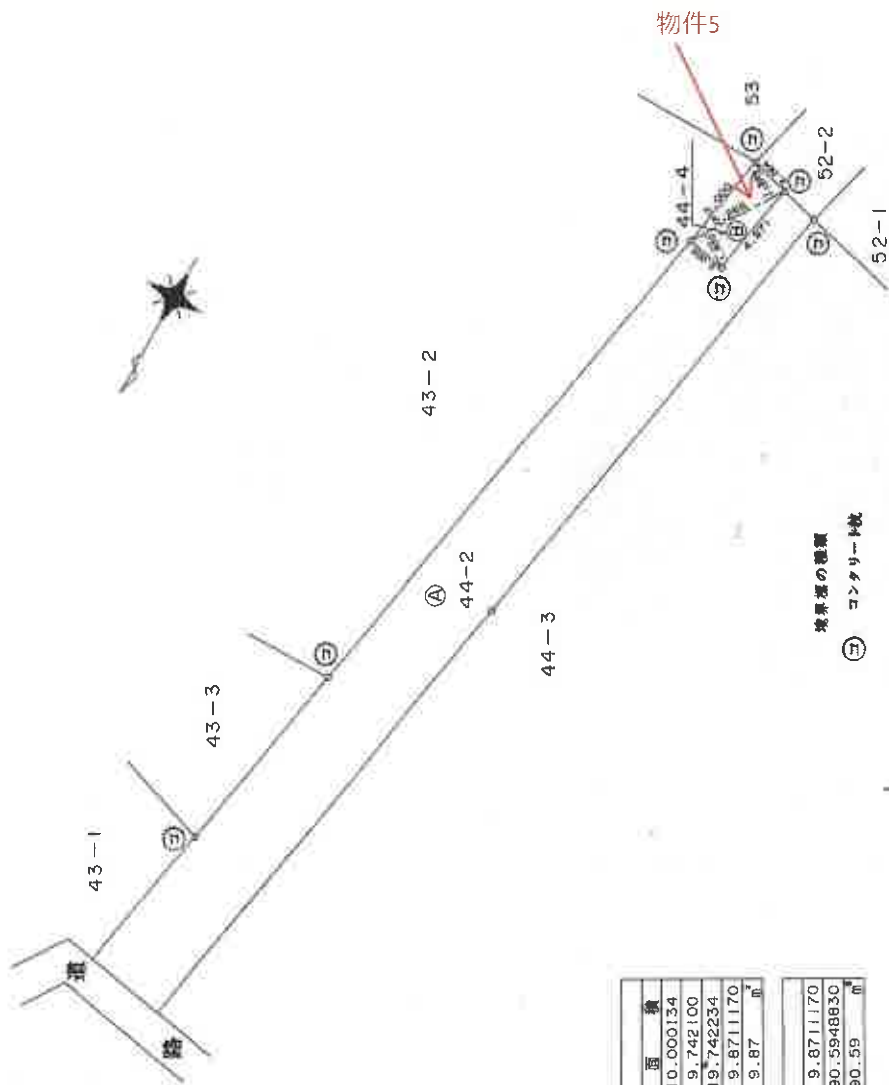
240998

地積測量図

地番 44-4

土地の所在 千葉県市川市 西字東前

市川市



三斜求積表

地番	④	44-4	底辺	高さ	面積
NO.			5.266	1.899	10.000134
			5.266	1.850	9.742100
				面積	19.742234
				面積	9.871170
				面積	9.87

地番	④	44-2	底辺	高さ	面積
公			200.4660	計	9.871170
				残地	190.5948830
				面積	190.59

作製者

申請人

縮尺 1/250

市川市測量士会川前

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(千葉県地方公務局 成田出張所 登録)

令和7年7月17日

千葉県地方公務局

登記官

(A3版をA4版に縮小)

(16枚目)

241002

地積測量図

地番	52-3
土地の所在	千葉県印西市 武西字東前

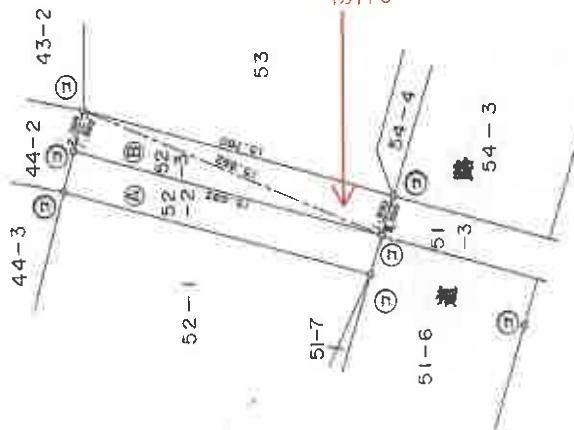
印西市

三 斜 求 積 表

地番 NO.	④ 52-3	底 辺	高 さ	積 算 面 積
		15.862	1.982	31.438484
		15.862	1.990	31.565380
			底 面 積	63.003864
			地 面 積	31.5019320
			地 積	31.50 m ²

地番 公 簿	④ 52-2	底 辺	高 さ	積 算 面 積
		61.0686		31.5019320
			底 面 積	29.566680
			地 面 積	29.56 m ²

↑
物件6



境界線の種類
㊦ コングリット杭

作製者

申請人

縮尺 1/250

千葉県地籍調査士会用紙

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。

(千葉県地方公務局成田出張所管理)

令和7年7月17日 千葉県地方公務局

(A3版をA4版に縮小)

(17枚目)

登記官

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7年7月17日 千葉地方法務局

(A3版をA4版に縮小)

类例品 100

(18枚目)

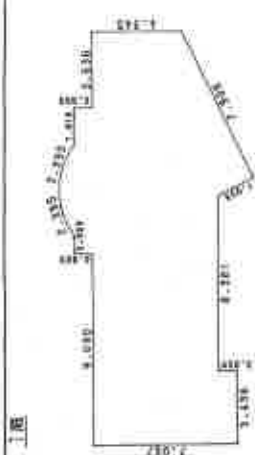
請求番号: 9-61

83748 各階平面図

房屋番号 武西43番201

印西市武西字東前43番地2.43番地3

建 物 圖 面 圖

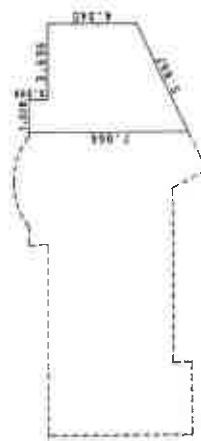


求積表

[illegible]

2

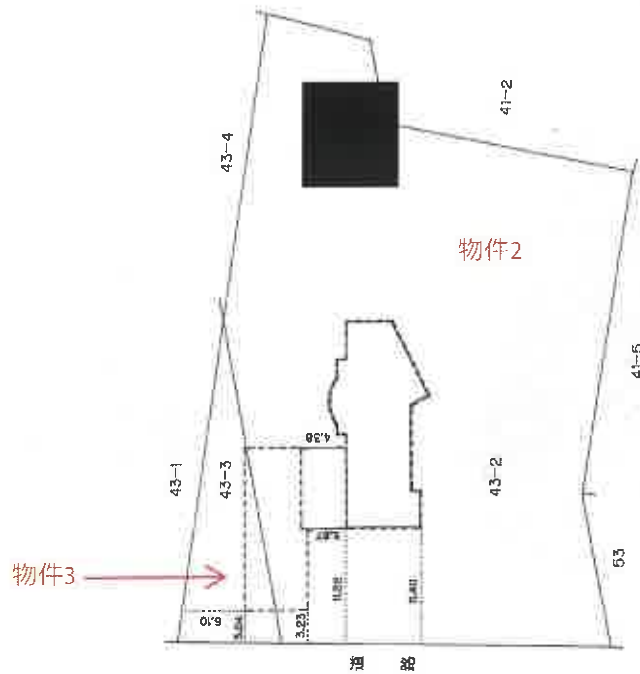
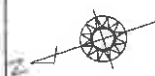
床面積 134.10m²



求積表

$$\begin{aligned} &= \frac{(4.345 + 6.957) \times 0.909}{2} = \\ &\quad \frac{1.618 \times 0.909}{2} = \end{aligned}$$

床面積	31.16 ²
-----	--------------------



物件2

物件3

作者

尺蠖

052

人壽年

緯尺

505

(千葉土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成8年4月30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蔵)

令和7年7月17日 千葉県地方務局

(A3版をA4版に縮小)

(19枚目)

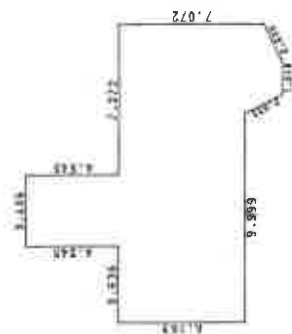
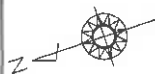
登記官

83749 各階平面図

家屋番号 武西43番2の2

建物の所在 印西市武西字東前43番地2・43番地3

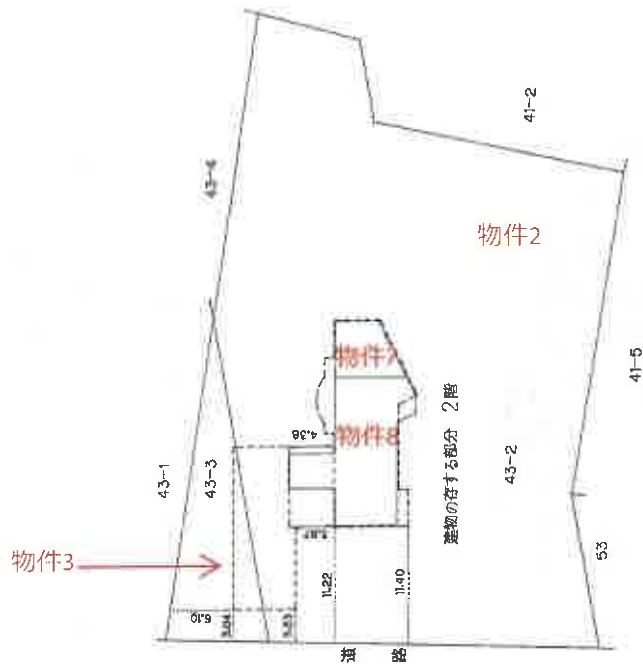
建物図面
各階平面図



発算表

10.454 x 6.163	=	64.428002
3.436 x 4.545	=	15.616620
0.909 x 0.455 / 2	=	0.2087975
3.891 x 7.072	=	27.517152
1.618 x 0.901 / 2	=	2.5038405
計		110.2744120

床面積 110.27㎡



作製者

縮尺 250

申請人

縮尺 500

(千葉県地家屋調査士会用紙)

請求番号：9-7

登記年月日：平成8年4月30日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉地方方法務局成田出張所管轄)
令和7年7月17日 千葉地方方法務局

(A3版をA4版に縮小)

(20枚目)

登記官

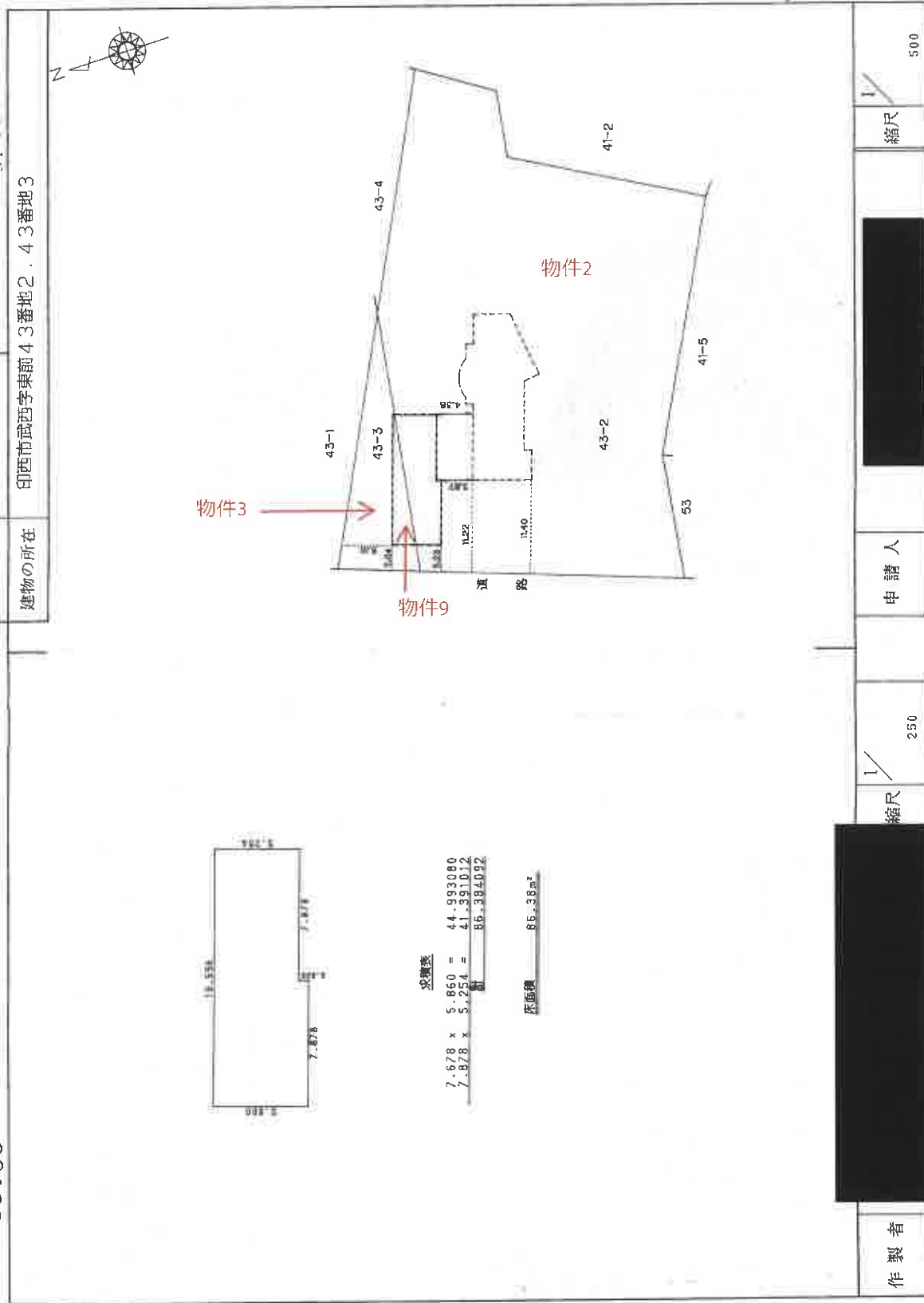
請求番号：9-B

建物図面
各階平面図

家屋番号
武西43番2の3

建物の所在
印西市武西字東前43番地2・43番地3

83750 各階平面図



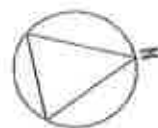
4



※ ←○ は添付写真の撮影位置，方向及び番号

土地建物位置関係図

(21枚目)



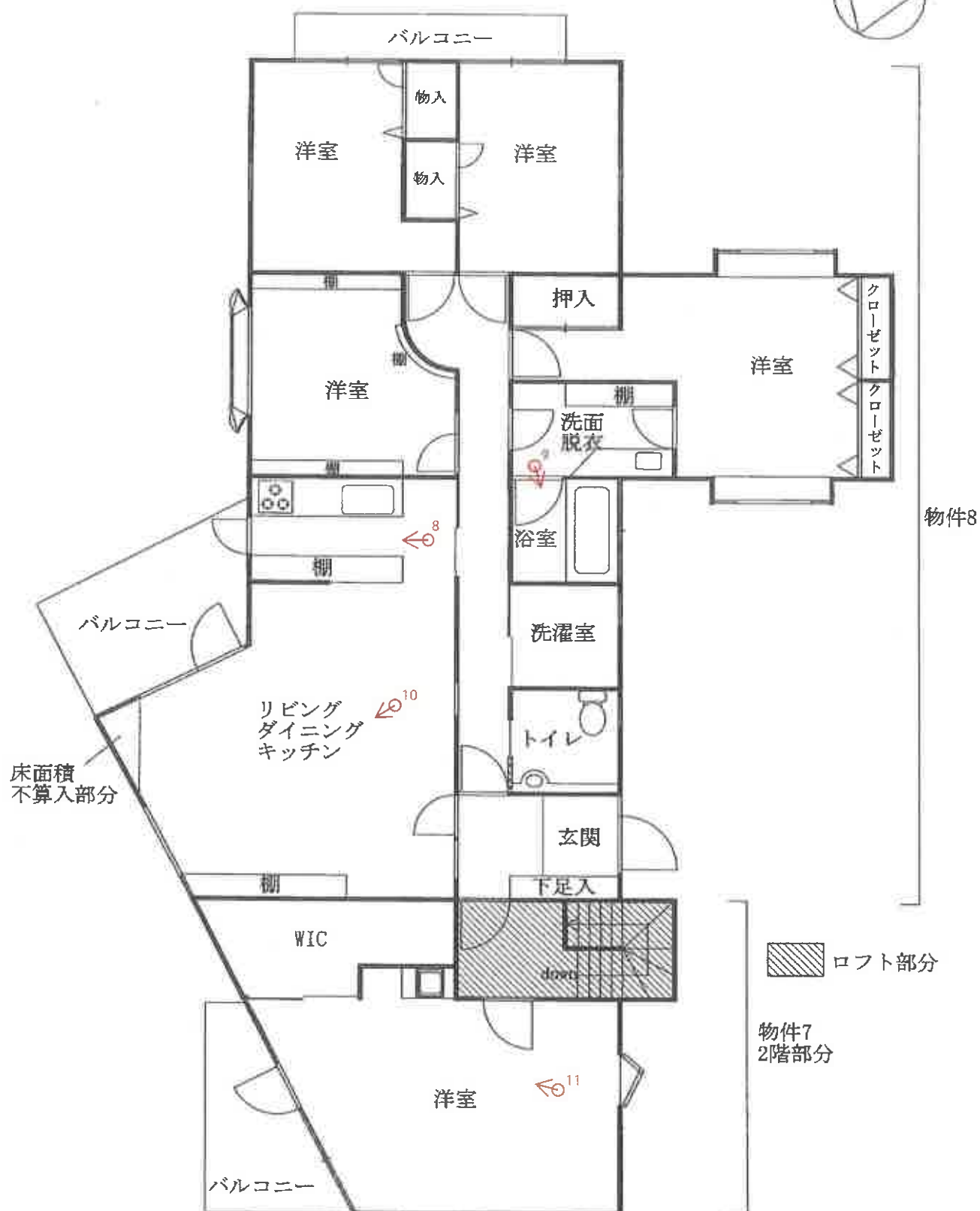
1階



物件7 1階
間取図

※ ←○ は添付写真の撮影位置，方向及び番号

(22枚目)

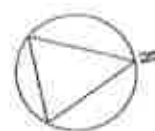


※ ←○ は添付写真の撮影位置，方向及び番号



物件7
3階部分 (ロフト)

2階
間取図



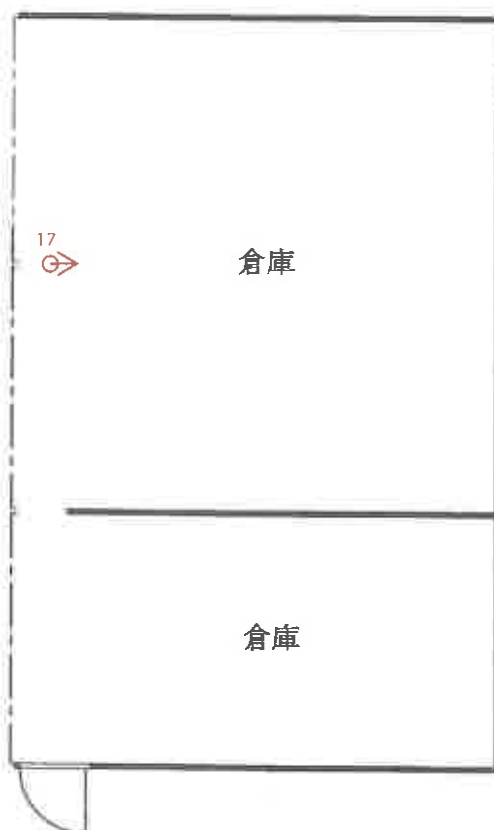
※ ←○ は添付写真の撮影位置，方向及び番号

(24枚目)

物件9
間取図



未登記附属建物1



未登記附属建物2



物件9
未登記附属建物1、2

間取図

※ ←○は添付写真の撮影位置，方向及び番号

(25枚目)

1 建物の外観



2 建物の外観



3 公衆用道路



物件5、6を含む
公衆用道路

4 太陽光パネル



5 キッチン



6 浴室



7 リビングダイニング



8 キッチン



9 浴室



10 リビングダイニング



11 洋室



12 給湯室



13 広間



14 未登記附属建物1



15 未登記附属建物1



16 未登記附属建物2



17 未登記附属建物2



令和7年（ケ）第266号

令和7年 9月17日 現地調査

令和7年10月27日 評 価

第2025-27号 発行番号

令和7年11月4日 提出日

千葉地方裁判所

民事第4部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

橘 英 雄

第1 評価額

一括価格	
金18,040,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金8,160,000円
物件2（土地）	金3,330,000円
物件3（土地）	金280,000円
物件4（土地）	金330,000円
物件5（土地）	金10,000円
物件6（土地）	金10,000円
物件7（建物）	金1,950,000円
物件8（建物）	金1,260,000円
物件9（建物）	金2,710,000円

- 1 一括価格は、物件1～9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2～4の内訳価格は物件7～9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7～9の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件価格は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	物件目録記載のとおり。		地 目 雑種地
2	物件目録記載のとおり。		地 目 宅地
3	物件目録記載のとおり。		地 目 宅地
4	物件目録記載のとおり。		地 目 宅地（一部、雑種地）
5	物件目録記載のとおり。		地 目 公衆用道路
6	物件目録記載のとおり。		地 目 公衆用道路
7	物件目録記載のとおり。		住居表示未実施区域 （一棟の建物の表示） 構造 木造鋼板葺 3 階建 床面積 1 階 231.20 m² 2 階 149.55 m² ロフト 3 階 約 6.6 m² （専有部分の建物の表示） 構造 木造鋼板葺 3 階建 床面積 1 階部分 134.10 m² 2 階部分 31.16 m² ロフト 3 階 約 6.6 m²
8	物件目録記載のとおり。		住居表示未実施区域 （一棟の建物の表示） 構造 木造鋼板葺 3 階建 床面積 1 階 231.20 m² 2 階 149.55 m² ロフト 3 階 約 6.6 m²

9	物件目録記載のとおり。	住居表示未実施区域 (一棟の建物の表示) 構造 木造鋼板葺 3 階建 床面積 1 階 231.20 m² 2 階 149.55 m² ロフト 3 階 約 6.6 m² (専有部分の建物の表示) 種 類 本堂 未登記附属建物 1 種類 炊事場 (特記事項参照) 構造 木造スレート葺平家建 面積 約 9 m² 未登記附属建物 2 種類 倉庫 構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 面積 約 57 m²
番 号	特 記 事 項	
1～9	第 4 目的物件の位置・環境等の特記事項参照。 千葉地方法務局本局に問い合わせたところ、現況バーベキューハウスの登記簿上の建物の種類については、炊事場、物置などが考えられるが、実際に申請を受けた際に検討するとのことである。本件においては炊事場とした。	

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 印西市武西字東前
地 番 43番1
地 目 山林
地 積 2214平方メートル
所有者 A

2 所 在 印西市武西字東前
地 番 43番2
地 目 山林
地 積 1828平方メートル
所有者 A

3 所 在 印西市武西字東前
地 番 43番3
地 目 山林
地 積 154平方メートル
所有者 A

4 所 在 印西市武西字東前
地 番 43番4
地 目 山林
地 積 154平方メートル
所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 印西市武西字東前
地 番 44番4
地 目 山林
地 積 9.87平方メートル

共有者 A 持分3分の1

6 所 在 印西市武西字東前
地 番 52番3
地 目 山林
地 積 31平方メートル

共有者 A 持分3分の1

7 (一棟の建物の表示)

所 在 印西市武西字東前43番地2、43番地3
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 231.20平方メートル
2階 149.55平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 武西43番2の1
種 類 居宅
構 造 木造2階建
床 面 積 1階部分 134.10平方メートル
2階部分 31.16平方メートル



物 件 目 録

所有者 A

8 (一棟の建物の表示)

所 在	印西市武西字東前43番地2、43番地3
構 造	木造スレート葺2階建
床 面 積	1階 231.20平方メートル 2階 149.55平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	武西43番2の2
種 類	居宅
構 造	木造1階建
床 面 積	2階部分 110.27平方メートル

所有者 A

9 (一棟の建物の表示)

所 在	印西市武西字東前43番地2、43番地3
構 造	木造スレート葺2階建
床 面 積	1階 231.20平方メートル 2階 149.55平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	武西43番2の3
種 類	事務所
構 造	木造1階建
床 面 積	1階部分 86.38平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等

(物件1～4)

位 置 ・ 交 通	北総鉄道「千葉ニュータウン中央駅」の南方・道路距離約3.0km（特記事項参照）、最寄りバス停「戸神入口」の西方・道路距離約200m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	田畑の中に農家住宅・一般住宅・事業所が道路沿いに建ち並ぶ地域である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化調整区域 用途無指定 指定60% 指定200% なし なし
画 地 条 件	形状（やや不整形）、地勢（概ね平坦（特記事項参照））、接道方位（西）、間口（約50m）、奥行（約61m）、地積（4,350㎡（特記事項参照））	
接 面 道 路 の 状 況	西側私道、幅員（約4m）、連続性（行き止まり）、舗装（有）、歩道（無）、側溝（有）、高低差（約0m～1m高く接面する。）	
	建築基準法上の種類	前面道路は建築基準法上の道路扱いは無いが、物件5、物件6（幅約2m）を介して南側市道（00-009号線、建築基準法42条1項1号道路）に接道する。
	セットバック	不要
	再建築の可否	特記事項参照
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2、物件3及び物件4の南側部分は物件7、8、9及び未登記附属建物1、2の建物の敷地として利用され、物件1の東側部分及び物件4の北側部分は太陽光発電用地として使われており、物件1の西側部分は概ね原野状となっている。 隣地は南側が作業場及び一般住宅、西側が私道等を介して畑、山林、北側が道路等を隔てて田、東側は建設会社の敷地で土砂が盛土されている。	
供 給 処 理 施 設 (敷地内までの引き込みを基準に、引き込みが有る場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。)	上 水 道 なし（井戸利用） ガス配管 なし（プロパン利用） 下 水 道 なし（浄化槽利用）	

土 壤 汚 染 等

・登記地目は、「山林」であり、昭和 41 年の航空写真では山林である状況が確認できる。昭和 50 年、昭和 60 年の航空写真では造成されて空地となっている。平成 6 年の航空写真では詳細は不明であるが、敷地の北東部分が周囲とやや状態が異なっている状況が確認できる。その後平成 8 年から物件 7～9 の建物敷地として利用されている。平成 16 年、平成 18 年の航空写真では敷地内に物が置かれている状況が確認できる。

・土壌汚染の存在する可能性については、平成 16 年の住宅地図に法人名があり、当該法人の閉鎖登記簿の住所は別であるものの、役員は本物件の前所有者が含まれており、当該法人の登記簿上の目的には「塗装工事、防水工事の設計、請負及び施工」や「塗装、防水、土木及び建築用資材の販売」が含まれている。以上から土壌汚染が存する可能性は否定できないものと推定する。

・航空写真では昭和 50 年に造成されて、平成 6 年の航空写真で一部に周囲と状態が異なっている状況が見られることから地下埋設物が存する可能性を否定できないものと推定する。

・周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。

特 記 事 項

・隣接地の登記の状況等は次のとおりである。

地 番	登記地目	現況地目	面 積	所有者
41 番 2	山林	雑種地	2,345 m ²	個人
41 番 5	宅地	同左	405.15 m ²	個人
41 番 8	山林	雑種地	377 m ²	個人
41 番 10	山林	雑種地	377 m ²	個人
42 番	原野	山林・原野	575 m ²	個人（共有）
44 番 2	山林	公衆用道路	190 m ²	個人（共有）
52 番 2	山林	公衆用道路	29 m ²	個人（共有）
53 番	山林	宅地	185 m ²	個人

・南側隣地から約 0.2m～0.3m 高く、東側隣地については一部は約 0.2m 高く接面するが、太陽光発電用地部分や原野部分には雑草が繁茂しており、東側の一部、北東側、北西側、西側の一部の高低差は不明である。

・境界は南側隣地との境にはブロック基礎や、ブロック塀があり、東側の一部の境界にはフェンス等が見られることから地積測量図と合わせて境界の確定ができる。一方、東側の一部、北東側、北西側、西側の一部は雑草が繁茂しており、地積測量図も無いため、一部にブロックの土留が確認できるものの当該部分が境界か不明瞭である。

・上記のとおり雑草が繁茂しており境界も不明であることから、対象地の大部分は平坦地であるものの、縁辺部の地勢は不明瞭である。また、境界が不明瞭であるため、縄伸び等の有無や程度の把握には専門家の調査を要する。

- ・西側に公図上法定外道路があるが、雑木が繁茂し現況は不明である。また北側、北東側に市道や法定外道路があるが、武西 42 番が介在している。
- ・駅距離は主要な道路を利用した距離であり、狭小な道路を利用した場合では約 2.4km である。
- ・対象地の建築の可否については、印西市都市計画課によれば物件 7、8、9 は属人性がある分家住宅の要件で建てられているため、第三者の建て替えは原則として困難とのことである。一方、印西市の公表する都市計画法第 34 条第 11 号の条例第 5 条第 1 項第 1 号及び第 2 号に該当する土地の区域図（令和 6 年 4 月 1 日作成）において都市計画法第 34 条第 11 号の条例第 5 条第 1 号及び第 2 号に該当する土地の区域に含まれており、地形図等で戸数を確認すると、第 2 種低層住居専用地域で認められる建物であれば建築可能となる可能性がある。但し、40 戸連担の中で違反建築物の検証等は行っておらず、また将来にわたって 40 戸連担が確保されるか不明瞭である。以上から建物の再建築については関係諸法令について関係各課への問い合わせを要する。
- ・敷地の南部が印西市が公表する内水ハザードマップの浸水深さ 10cm 未満の区域に含まれている。
- ・敷地内に電柱がある。
- ・敷地内にバーベキュー用の構築物がある。
- ・敷地内にカーポートがある。
- ・敷地内に墓が置いてあるが債務者兼所有者によれば遺骨は入っておらず、買受人に処分してもらいたいとのことである。
- ・債務者兼所有者によれば現地で葬式等は行っていないとのことであり、骨等もないとのことである。
- ・敷地内に太陽光発電設備があるが、債務者兼所有者によれば所有権は債務者兼所有者であるとのことである。現地は発電所内立入禁止とあり、また雑草が繁茂しているため、立入調査ができなかった。また、遠望しても雑草により太陽光パネルの一部が覆われている状態であり、直接個数の確認が困難であったが、航空写真では太陽光パネルが 288 枚であった。また主として以下を記載した表示板が現地にある。
- ・固定価格買い取り制度に基づく再生可能エネルギー発電事業の認定発電設備
- ・区分：太陽光発電設備
- ・再生可能エネルギー発電事業者：債務者兼所有者
- ・設備 ID：AG27131C12
- ・発電出力：44kw
- ・運転開始日：平成 28 年 2 月 24 日

	またソーラーパネル設置業者によれば以下の設備とのことである。 2015 年 7 月 31 日契約 58.24 k w 2016 年 11 月 29 日契約 16.96 k w 表示板の記載と異なるが詳細は不明である。以上の太陽光発電設備については定着性が弱いため動産と判断した。 ・ 物件 4 は物件 9 の未登記附属建物 2 の一部が建在しており、建物敷地の割合を 82%、太陽光発電用地の割合を 18%と判断した。なお、面積割合は現地の簡易計測によるものであり、精確には専門家の調査を要するが、評価上は上記の数値を採用するものとする。
--	--

(物件 5・6)

物件 5 は物件 1～4 が接面する私道の一部で、物件 5 は物件 2 の南西端に位置し、物件 6 は物件 5 の南側に接続し、南端で市道 00-009 号線に接続する、幅約 2m・延長約 20.8m・地積約 40.87 m²で、持分は 3 分の 1 である。44 番 2 や 52 番 2 と一体で道路形態となっている。

2 建物の概況及び利用状況等（物件7～9）

（1）一棟の建物の概要

区 分	一棟の建物	
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8年2月18日新築 約30年 超過
仕 様	構 造 屋 根 外 壁	木造 鋼板葺 吹付け
床面積（現況）	床面積 1階 231.20 m ² 2階 149.55 m ² ロフト3階 約 6.6 m ² 延べ 387.35 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅、本堂 物件7部分 4LDK＋納戸＋WIC 物件8部分 4LDK 物件9部分 広間＋客間＋更衣室 (別添建物間取図参照)
品 等	やや優る	
保守管理の状態	概ね普通。	
建物の利用状況	空家となっている。	
特 記 事 項	建築確認 印第96号 平成6年11月8日 完了検査 記載なし ・物件7、物件8は内部の出入口で出入りが可能であり、現況は一体として利用されている。 ・本建物の建築時期から石綿（アスベスト）含有資材が使用されている可能性があるが、飛散性は低く通常の使用については問題がないものと推認される。 ・屋根に太陽光発電設備があり、後付で設置した本件債務者兼所有者が所有者とのことである。また、設置会社によれば以下の設備とのことである。 2015年7月31日契約 12.48kw ・債務者兼所有者によれば平成25年にキッチン、トイレ、浴室、外壁、屋根等、全体的にリフォームを行っているとのことである。	

(2) 専有部分の概要

(物件 7)

区 分	専有部分の建物	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (登 記 記 載)	平成 8 年 2 月 18 日新築
	経 過 年 数	約 30 年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	超過
仕 様	構 造 木造 屋 根 鋼板葺 外 壁 吹付け 内 壁 クロスなど 天 井 板張り、クロスなど 床 フローリング、コルクタイル、タタミ、塩ビシートなど 設 備 洗面台、キッチン、浴室、サウナ、水洗トイレ等 (電気、井戸、プロパン、浄化槽、但し作動状況は確認できない)	
床 面 積 (現 況)	床面積 1 階部分 134.10 m ² 2 階部分 31.16 m ² ロフト 3 階 約 6.6 m ² 延べ 約 171.86 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 居宅 間 取 り 4LDK+納戸+WIC (別添建物間取図参照)	
品 等	やや優る	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	空家となっている。	
特 記 事 項	・本建物の建築時期から石綿（アスベスト）含有資材が使用されている可能性があるが、飛散性は低く通常の使用については問題がないものと推認される。 ・築 30 年の建物であり経年相応の損耗が認められるほか、以下の要修繕箇所がある。 ・1 階西側の洋室の床やサンルームの床に傷みが見られる。 ・西側出窓の木部に剥がれが見られる。 ・外壁にヒビが見られる。(物件 7、8 一体として) ・ロフト部分が約 1.7m (最高部分)、床面積約 6.6 m²である。	

(物件 8)

区 分	専有部分の建物	
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 8 年 2 月 18 日新築 約 30 年 超過
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 鋼板葺 吹付け 板張り、クロスなど クロスなど フローリングなど 洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 (電気、井戸、プロパン、浄化槽、但し作動状況は確認できない)
床 面 積 (現 況)	床面積 2階 110.27 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK (別添建物間取図参照)
品 等	やや優る	
保守管理の状態	普通。	
建物の利用状況	空家となっている。	
特 記 事 項	・本建物の建築時期から石綿（アスベスト）含有資材が使用されている可能性があるが、飛散性は低く通常の使用については問題がないものと推認される。 ・築 30 年の建物であり経年相応の損耗が認められるほか、以下の要修繕箇所がある。 ・外壁にヒビが見られる。(物件 7、8 一体として)	

(物件 9)

区 分	専有部分の建物	
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 8 年 2 月 18 日新築 約 30 年 超過
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 鋼板葺 吹付け クロスなど 化粧石膏ボードなど カーペットタイルなど 給湯設備、水洗トイレ等 (電気、井戸、プロパン、浄化槽、但し作動状況は確認できない)
床 面 積 (現 況)	床面積 1 階 86.38 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	本堂 広間+客間+更衣室 (別添建物間取図参照)
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	空家となっている。	
特 記 事 項	・本建物の建築時期から石綿（アスベスト）含有資材が使用されている可能性があるが、飛散性は低く通常の使用については問題がないものと推認される。 ・築 30 年の建物であり概ね経年相応の損耗と認められる。 ・広間に台座があるが、債務者兼所有者によれば本棚を利用したものであるため、本棚として利用することも可能とのことである。 ・債務者兼所有者によれば当該建物で遺体等を運び込んで葬式を行ったことは無いとのことであり、近隣の精通者への聴取によっても葬式が行われたことはないと思うとのことである。	

物件 9 の未登記附属建物 1

物件 9 の未登記附属建物 1 は、物件 7 の東方に位置する、木造スレート葺平家建のバーベキューハウスで、床面積約 9 m²、債務者兼所有者によれば平成 29 年頃新築とのことである。窓が割れるなど維持管理の状態はやや劣る。

物件 9 の未登記附属建物 2

物件 9 の未登記附属建物 2 は、物件 7 の東方に位置する、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建の倉庫で、床面積約 57 m²、年月日不詳新築である。維持管理の状態は普通である。内部に椅子、机、草刈り用具等がある。依頼者の自宅墓用に遺骨を粉砕していたとのことである。なお、債務者兼所有者によれば前所有者の不動産業者が設置したとのことであるため、平成 20 年～平成 27 年の間に設置されたものと推定される。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～6（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	持 分 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ ＝カ
1	12,900	0.68	2,214	—	1/1	19,421,000
2	12,900	0.68	1,828	0.9	1/1	14,432,000
3	12,900	0.68	154	0.9	1/1	1,216,000
4	12,900	0.68	154	0.92※	1/1	1,243,000
5	12,900	0.05	9.87	—	1/3	2,000
6	12,900	0.05	31	—	1/3	7,000

※敷地の82%が建付地であるため、 $0.82 \times 0.9 + 0.18 = 0.92$

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（印西－14）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 13,700 \text{ 円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/100 & \times & 100/106 & = & 12,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：なし

◇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。

イ 個 別 格 差：物件1～4

大規模画地 . . . ▲30%

形状 . . . ▲3%

$$\text{計算式（相乗積）} \cdot \cdot \cdot (1 - 0.3) \times (1 - 0.03) = 0.68$$

物件5・6

公衆用道路 . . . ▲95%

$$\text{計算式} \cdot \cdot \cdot (1 - 0.95) = 0.05$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件 7～9（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
7	主である建物	200,000	165.26	0.05
	ロフト	50,000	6.6	0.05
				1,653,000
				17,000
				合計 1,670,000
8	主である建物	200,000	110.27	0.05
				1,103,000
9	主である建物	190,000	86.38	0.05
	未登記附属建物 1	275,000※	9	0.52
	未登記附属建物 2	50,000	57	0.6
	物件 9 の合計			3,818,000

※債務者兼所有者によれば 250 万円で設置したとのことである。

ウ 現価率：物件 7、物件 8 及び物件 9 の主たる建物は築後経過年数約 30 年、経済的耐用年数を超過しているため、残価率 5%、耐用年数に基づく方法と観察減価を併用し、現価率を査定した。物件 9 の未登記附属建物 1 は築後経過年数約 8 年、経済的耐用年数約 14 年、残価率 5%、耐用年数に基づく方法と観察減価を併用し、現価率を査定した。また物件 9 の未登記附属建物 2 は築後経過年数は不明であるが、外観から耐用年数は超過していないものと判断される。よって観察減価法のみでの判断となるが、現価率を 60%と査定した。

物件 7

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.05 \times (1 - 0) \\
 &= 0.05
 \end{aligned}$$

*不要と判断した。

物件 8

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\ &= 0.05 \quad \times (1 - 0) \\ &= 0.05\end{aligned}$$

* 不要と判断した。

物件 9 主である建物

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\ &= 0.05 \quad \times (1 - 0) \\ &= 0.05\end{aligned}$$

* 不要と判断した。

未登記

物件 9 附属建物 1

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\ &= 0.65 \quad \times (1 - 0.2) \\ &= 0.52\end{aligned}$$

* ▲20% (保守管理の状況を考慮した)

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件 2～4 の土地については土地利用権等価格を控除し、物件 7～9 の建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格（円） ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ＝ウ
2	14,432,000	0.45	法定地上権	6,494,000
3	1,216,000	0.45	法定地上権	547,000
4	（物件 9 未登記附属建物 2） 1,243,000×0.82	0.45	法定地上権	459,000
合計				7,500,000

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。

また、物件 4 のうち物件 9 の未登記附属建物 2 の法定地上権の範囲の割合は 82%、太陽光発電用地部分で法定地上権の範囲外の割合は 18%とそれぞれ査定した。

② 内訳価格及び一括価格

1万円未満は1万円とする。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①カ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	19,421,000	—		0.6	0.7	8,160,000
2	14,432,000	－6,494,000		0.6	0.7	3,330,000
3	1,216,000	－547,000		0.6	0.7	280,000
4	1,243,000	－459,000		0.6	0.7	330,000
5	2,000	—		0.6	0.7	10,000
6	7,000	—		0.6	0.7	10,000
7	1,670,000	＋2,966,000※	1.0	0.6	0.7	1,950,000
8	1,103,000	＋1,904,000※	1.0	0.6	0.7	1,260,000
9	3,818,000	＋2,630,000※	1.0	0.6	0.7	2,710,000
一 括 価 格 (合 計)						18,040,000

※土地利用権等価格を物件7～9の建物床面積で以下のとおり按分した。

物件7：171.86㎡÷(171.86㎡+110.27㎡+86.38㎡+9㎡+57㎡)≒0.3955

7,500,000円×0.3955＝2,966,000

物件8：110.27㎡÷(171.86㎡+110.27㎡+86.38㎡+9㎡+57㎡)≒0.2538

7,500,000円×0.2538＝1,904,000

物件9：(86.38㎡+9㎡+57㎡)÷(171.86㎡+110.27㎡+86.38㎡+9㎡+57㎡)≒0.3507

7,500,000円×0.3507＝2,630,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：需要が弱い地域内の大規模な建物及びその敷地であること、土壤汚染が生じている可能性があること、墓石等の特殊な残置物の処分の負担があり、また当該残置物や用途等により心理的瑕疵が生じる可能性を否定できないこと、太陽光発電設備があり当該設備について設備所有者と協議等を要

すること、内水ハザードマップの浸水深さ 10 c m未満の区域に含まれていること、境界が一部不明瞭であること、地下埋設物が存する可能性を否定できないこと等を考量した。

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（印西－14）

所 在：印西市船尾字本郷 1309 番

価 格：13,700 円/㎡

位 置：北総鉄道「千葉ニュータウン中央駅」の南東方約 3.5 k mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：300 ㎡

供給処理施設：なし

接 面 街 路：西側幅員 3.6m市道

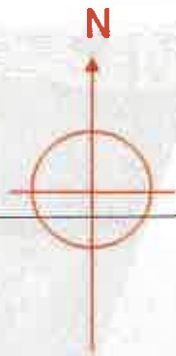
用 途 指 定 等：市街化調整区域（建蔽率 60%、容積率 200%）

地 域 の 概 要：農家住宅が見られる県道背後の住宅地域

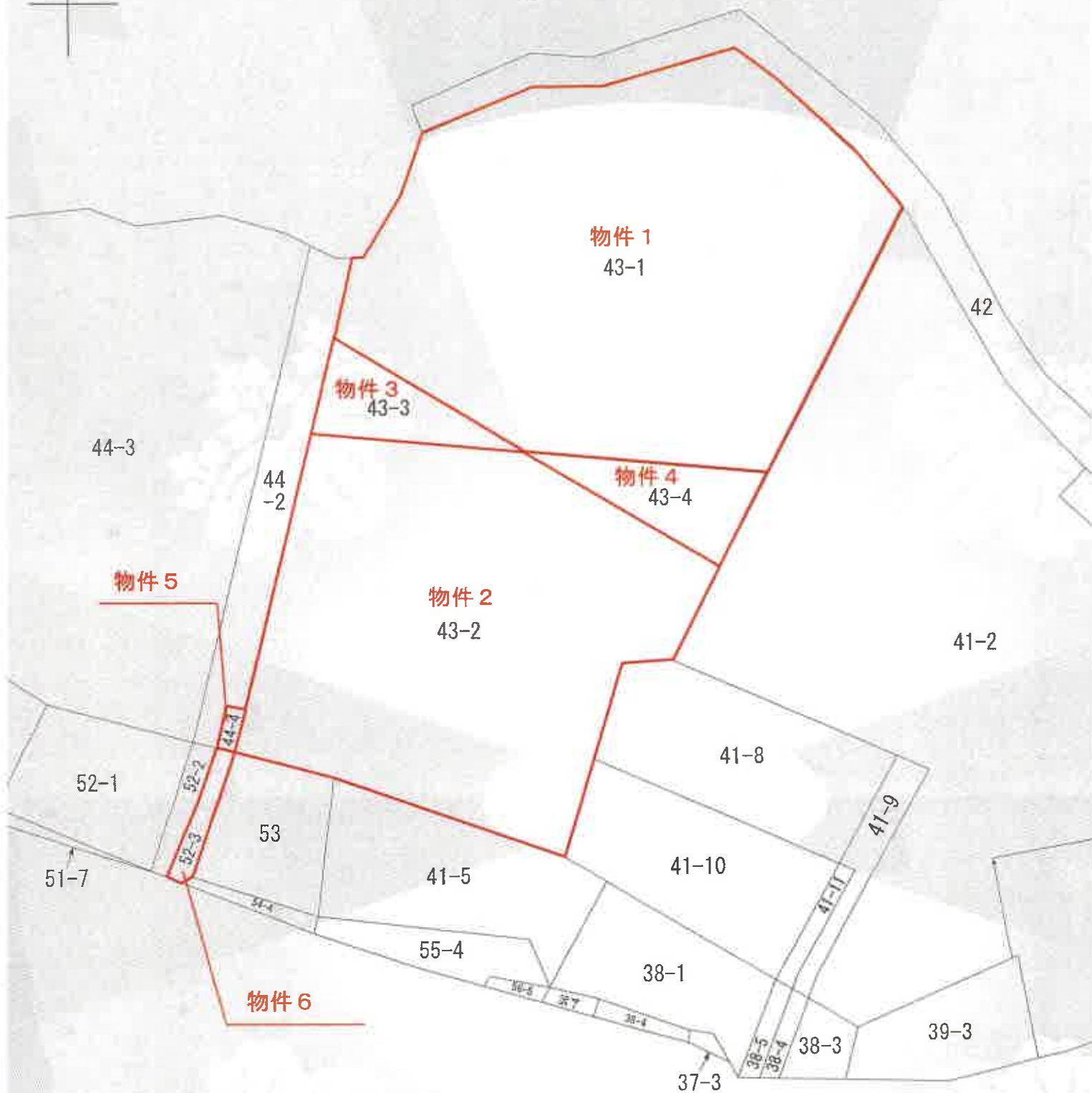
第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図
- 6 土地建物位置関係図

以 上



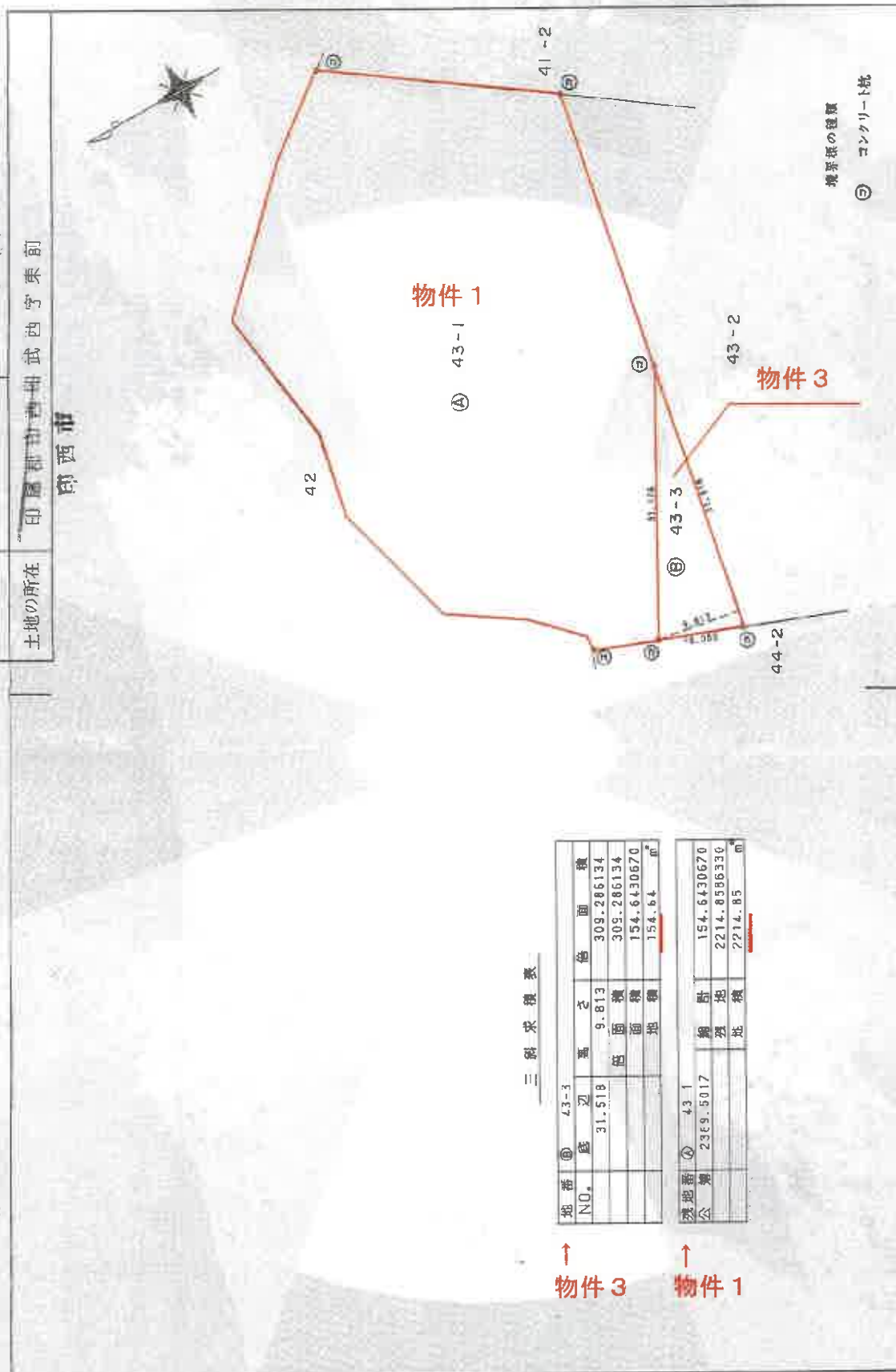
S = 1 / 600



240995

地積測量図

地番	43-3
土地の所在	印西市 武西字 東前



三斜求積表

地番 NO.	④ 底辺	④ 高さ	④ 底面積
	31.518	9.813	309.286134
		底面積	309.286134
		地積	154.6430670
地番 公積	④ 2399.5017	④ 綿積	④ 154.6430670
		底積	2214.856330
		底積	2214.85

↑ 物件3 ↑ 物件1

境界線の種類

⑤ コンクリート杭

申請人

平成 6 年 12 月 20 日 (作製)

縮尺 1/500

(十等土地家屋調査士会印紙)

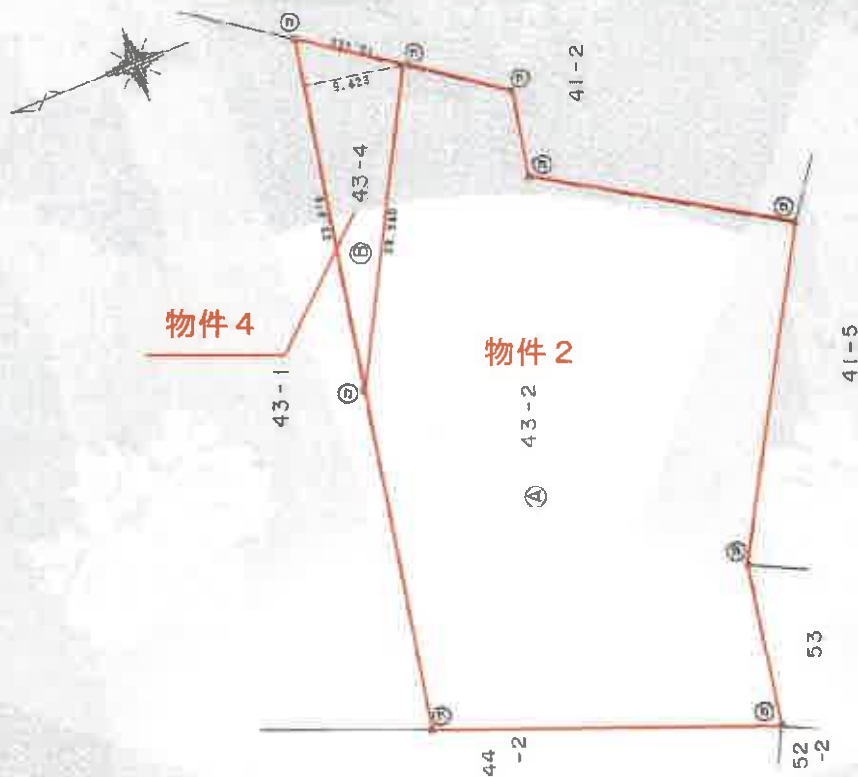
240996

地積測量図

43-2-4

印西市 西武印西市駅前

土地の所在



境界線の種類
㊦ コンクリート杭

縮尺 1/500

(千葉県地家屋調査士会印)

二 算 求 領 表

地積番号	43-4
NO.	309.244014
延 坪	32.818
高 さ	9.423
体 積	309.244014
地 積	154.6220070
地 積	154.62

↑ 物件 4

地積番号	43-2
公 積	1983.4983
延 坪	154.6220070
地 積	1828.8762930
地 積	1828.87

↑ 物件 2

申請人

作製者

(平成 6 年 12 月 20 日作製)

A3 版を A4 版に縮小

物件 2・4

地積測量図写

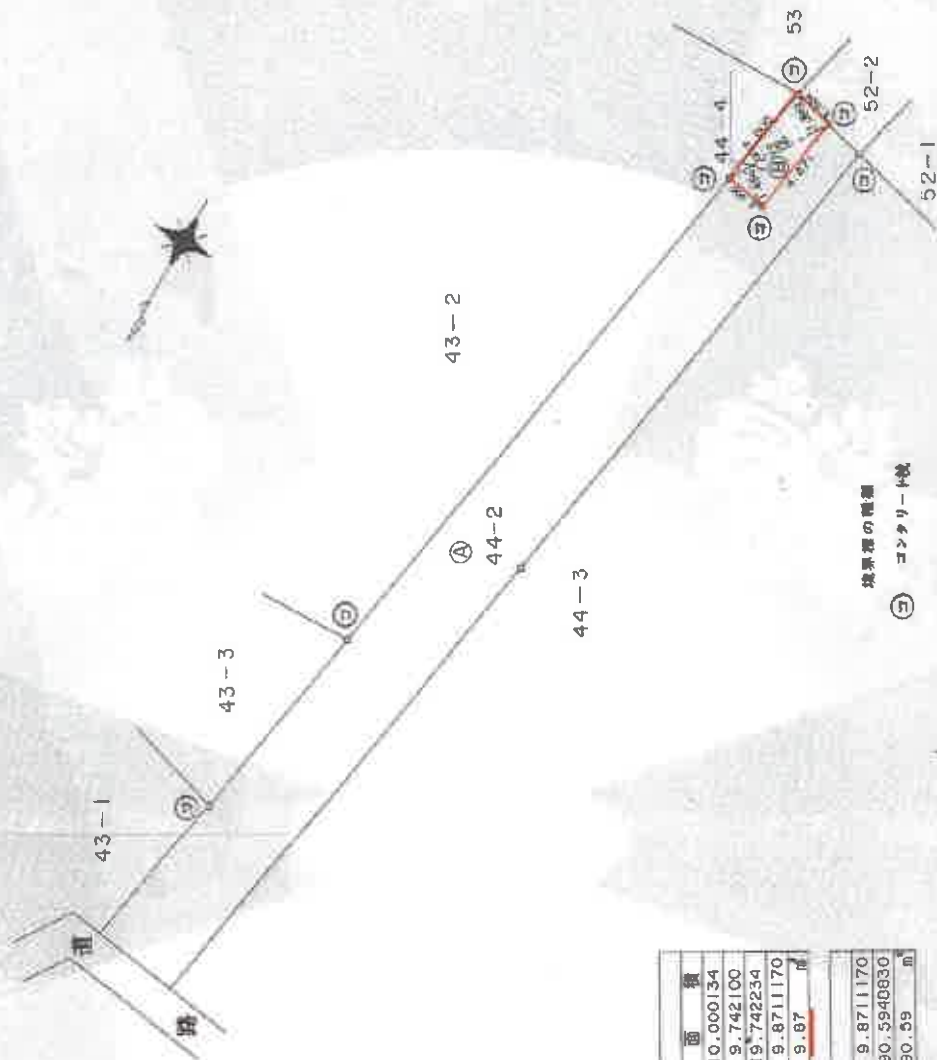
登記年月日：平成7年6月2日

240998

地積測量図

地番 44-2

土地の所在
市町村印西市
武西字東前



三斜求積表

地番	④	44-4
NO.	5.266	10.000134
高さ	1.899	9.742100
面積	5.266	19.742234
地積		9.871170
地積		9.87
地積		9.871170
地積		190.5940830
地積		190.59

作製者

平成7年6月19日作製

申請人

縮尺 1/250

(千葉土地家屋調査士会印紙)

A3版をA4版に縮小

物件5

地積測量図写

241002

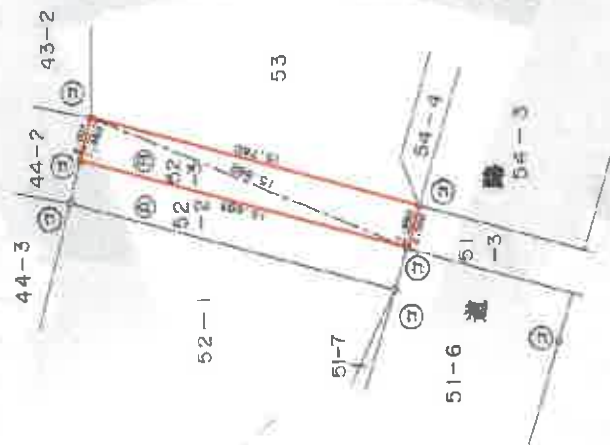
地積測量圖

52-13

番地

百濟郡西元式西字東前

印西市



廣東省出版集團公司

⑤ 116-117

縮尺 250

(五) 此正合十位四時家若十條

申請人

(平成 7 年 5 月 20 日作製)

作者

表 續

地番	52-3	高	元	估	價	額
NO.	15.662	1.982	1.990	31.438484		
	15.662	1.990	31.565380			
		估	價	額	33.003864	
		西	價	額	31.5019320	
		觀	價	額	31.50	m

西地那非	52-2	61.0686	周非	31.5019320
公			周非	29.566680
			站精	29.56

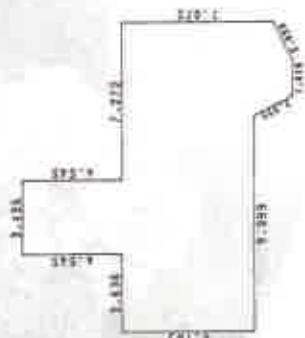
登記年月日：平成8年4月30日

83749 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
武西43番202

建物の所在
印西市武西字東前43番地2・43番地3



2階建
10.454 x 6.153 = 64.428002
3.435 x 4.545 = 15.616620
3.889 x 0.455 / 2 = 0.88795
3.889 x 7.872 / 2 = 15.31152
1 3.889 + 1.818 = 5.707 / 2 = 2.8535
110.274100
床面積 110.27[㎡]

A3版をA4版に縮小

建物図面写

各階平面図写

物件 8

作製者

(平成 8 年 4 月 28 日 作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県建築調査士会印紙)

建筑物图例

83750 各階平面図

武西43基203

家屋番号

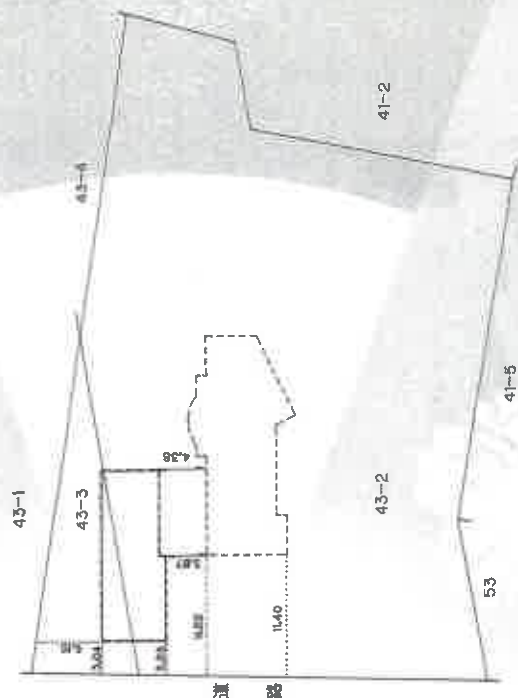
印西市武西字東前43番地2.43番地3



求積表

7.678 x	5.860 =	44.993080
7.878 x	5.54 =	41.391012
		86.384092

宋臣續 85.78%

[illegible]

作者

人壽申

縮尺 250

縮尺 500

(平成) 日作製)

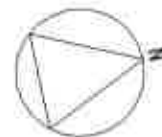
(千葉土地家賃調査士会用紙)

物件 9

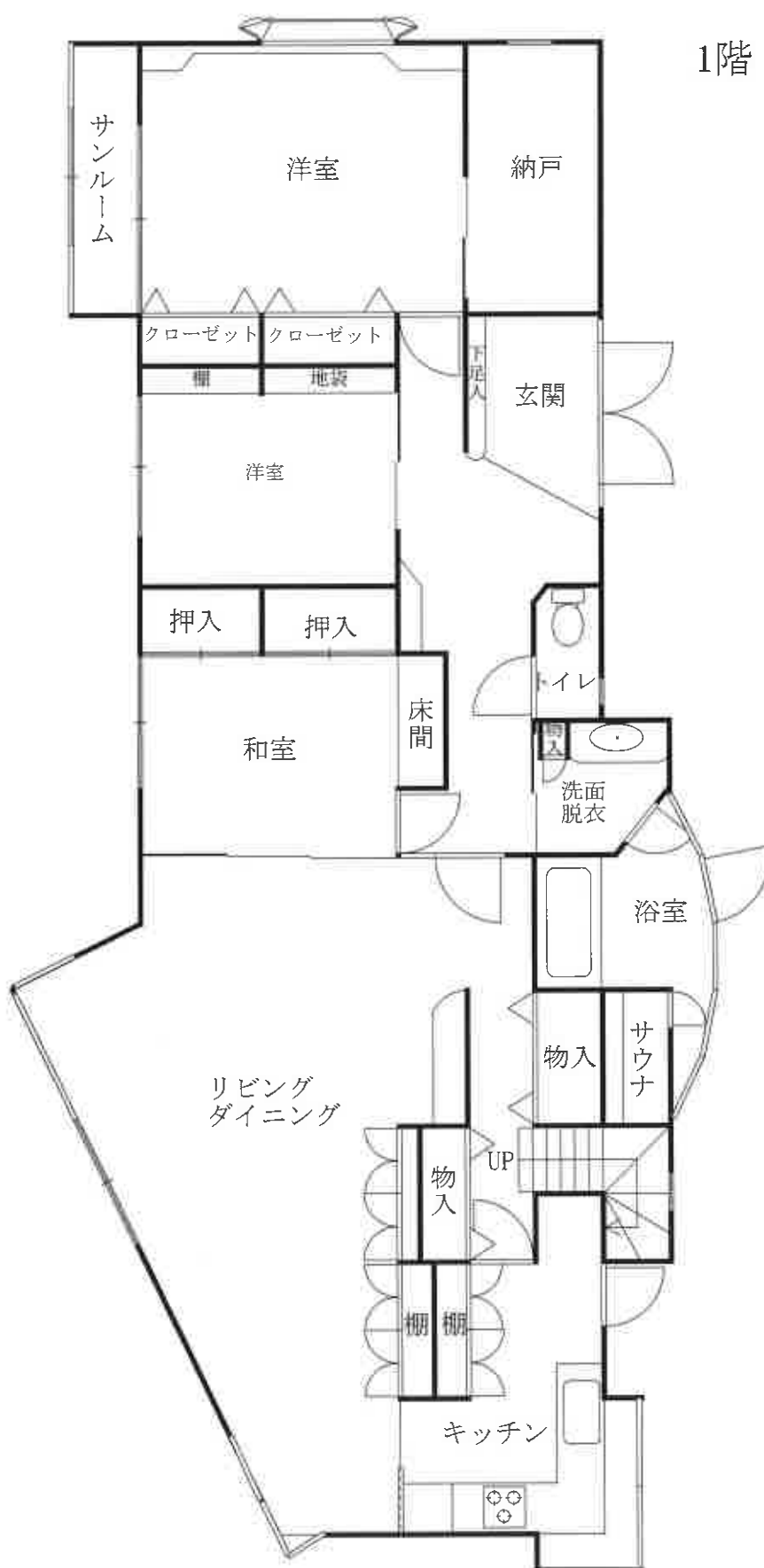
A3 版を A4 版に縮小

建物図面写

各階平面図写



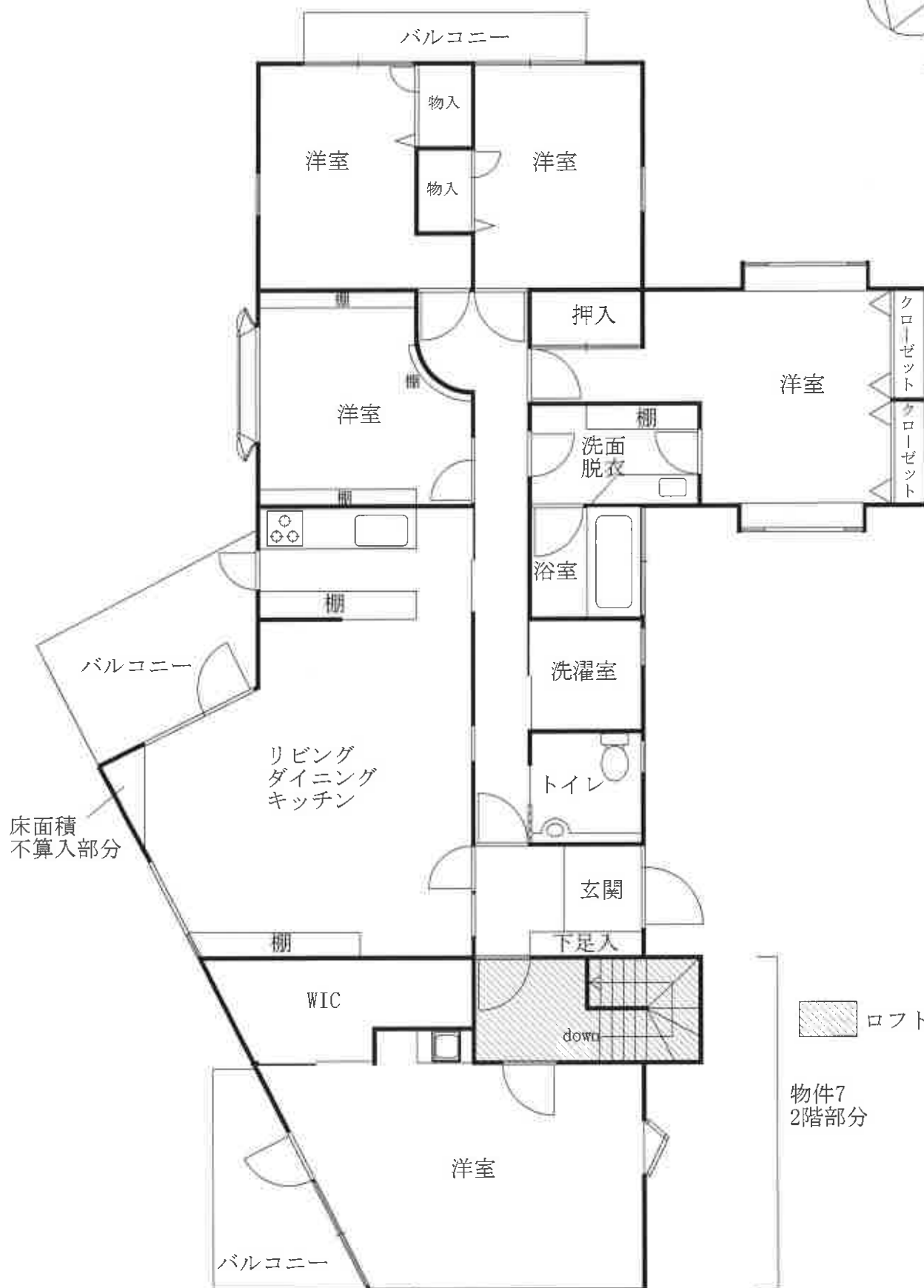
1階



物件7 1階
間取図



物件8



ロフト部分

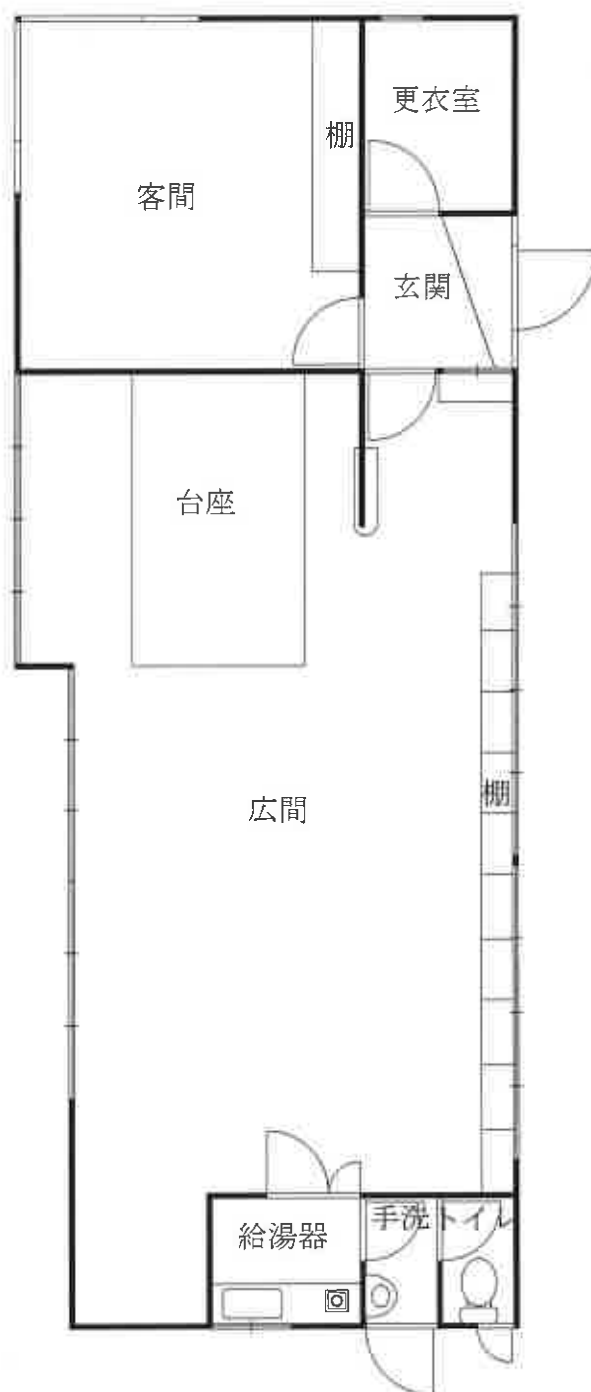
物件7
2階部分

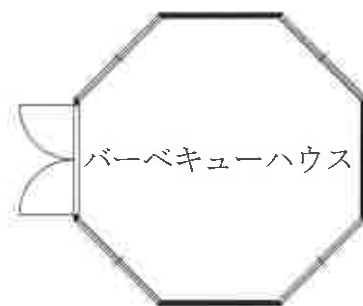
物件7
3階部分 (ロフト)

2階
間取図

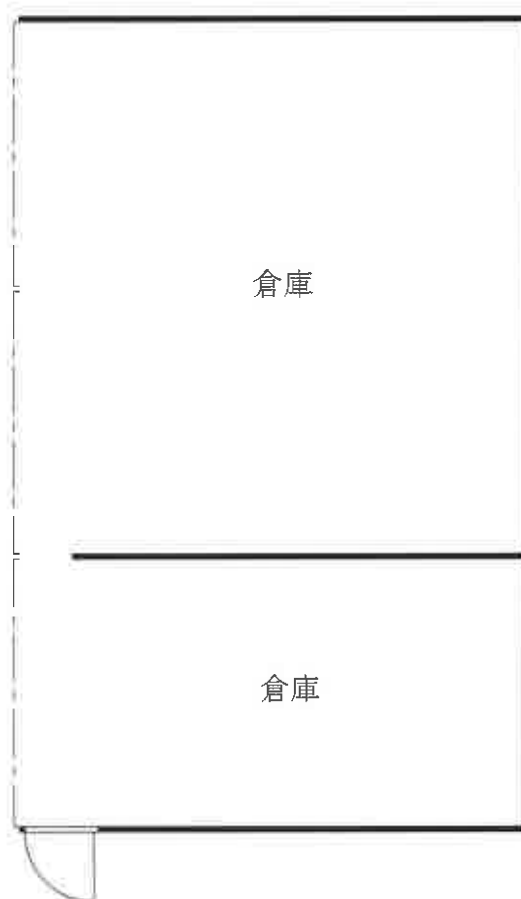


1階

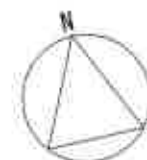




未登記附属建物1



未登記附属建物2



物件9
未登記附属建物1、2

