

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月24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 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 4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 8年 5月13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 4月23日 午前 9時00分から 令和 8年 4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 8年 3月24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 | 八街市八街字前原 |
| | 地 番 | ろ165番274 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 163.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八街市八街字前原ろ165番地274 |
| | 家屋 番号 | ろ165番274 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル 2階 43.06平方メートル |



物件明細書

令和 8年 1月21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, 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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 八街市八街字前原 |
| | 地 番 | ろ165番274 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 163.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八街市八街字前原ろ165番地274 |
| | 家屋 番号 | ろ165番274 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル 2階 43.06平方メートル |



令和7年（ケ）第404号
令和7年11月28日受理
令和8年1月6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 | 八街市八街字前原 |
| | 地 番 | ろ165番274 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 163.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八街市八街字前原ろ165番地274 |
| | 家屋 番号 | ろ165番274 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル 2階 43.06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 □建物図面(各階平面図)のとおり □ ■地積測量図のとおり □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(□主である建物 □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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [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)

| 占有者及び占有権原 (物件2関係) | |
|---|---|
| 占有範囲 | <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> |
| 占有者 | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者A |
| 占有状況 | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| ■関係人(■占有者A)の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨 | |
| 占有権原 | <input type="checkbox"/> 貸借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/> |
| 占有開始時期 | 令和5年頃 |
| 最初の契約日 | 令和 年 月 日 |
| 契約等期間 | 令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 更新の種別 | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 |
| 現在の契約等期間 | 令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 契約等貸主 | <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() |
| 当事者借主 | <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者() |
| 賃料・支払時期等 | 毎月 金 円 (毎月 日 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円) |
| 敷金・保証金 | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円) |
| 特約等 | <input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/> |
| その他 | |
| 執行官の意見 | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり |
| 占有者Aによると、家賃や賃貸借契約の締結は無いとのことである。 | |

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

その他の事項

■土地（物件1）について

- 1 南側で市道に接している。
- 2 物件1は、建物（物件2）の敷地及び駐車スペースとして利用されている。
- 3 物件1の北東端付近にはスチール製の物置1個が存する（定着性がなく動産と認める）。

■建物（物件2）について

- 1 築後約26年経過しており、経年による劣化が見られる。
- 2 各部屋や廊下・階段等には家財道具・生活雑貨類等が散乱しており、内壁・床・ドア等には小傷・汚れ等が見られる。
- 3 階段の手摺を固定する金属部分が数か所壊れている。
- 4 屋根の上には太陽熱温水器の集約パネルが設置されており、占有者Aによると、建物を建てた後に設置し、その費用については既に支払い済みであるが、現在は故障し、利用していないとのことである。

(関係人の陳述等用)

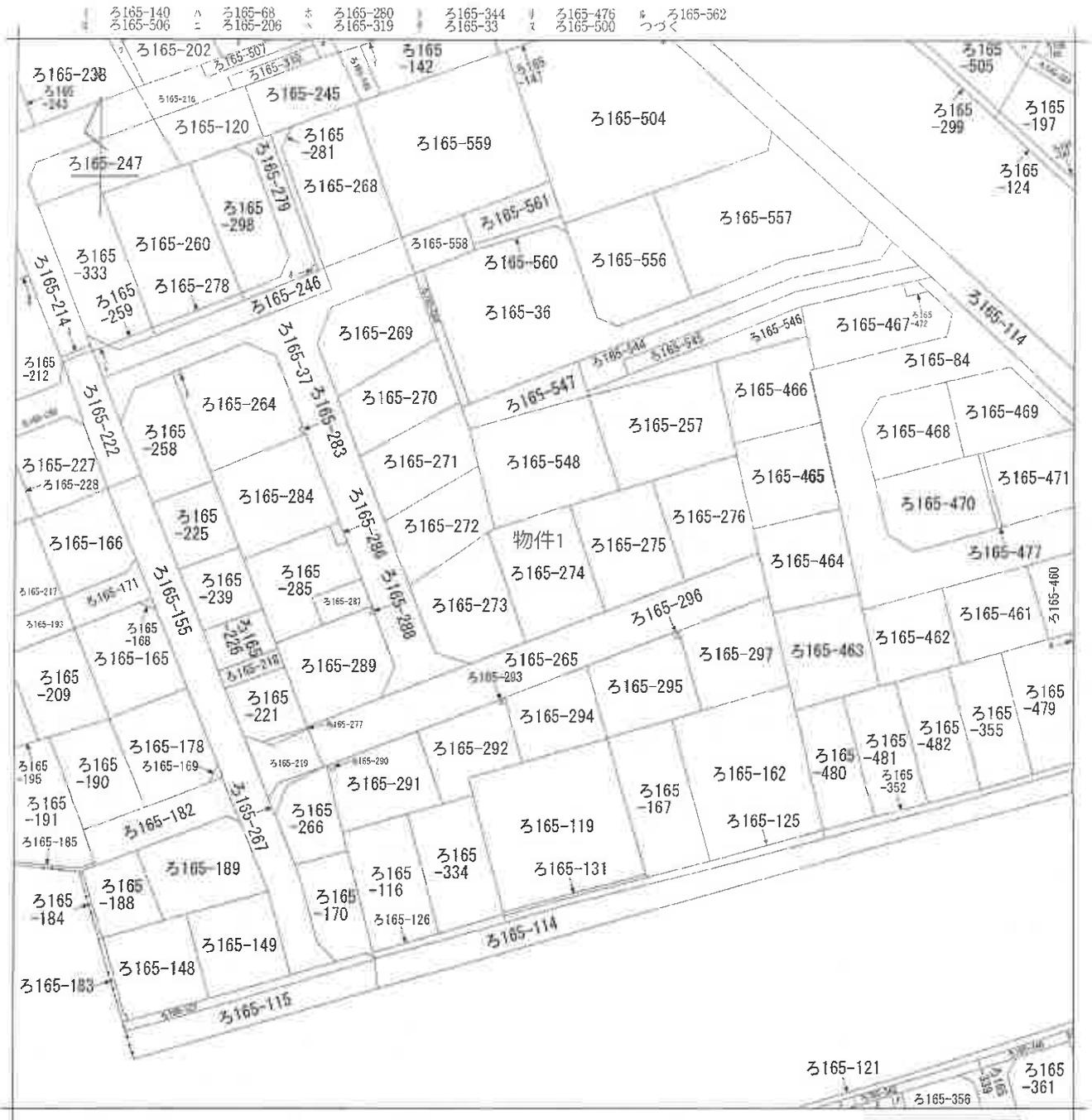
| 関係人の陳述等 | |
|-------------------|--|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| ■ 占有者A | <p>1 債務者兼所有者は令和5年頃から居住しておらず、私と子らの3人が居住しており、債務者兼所有者との家賃や賃貸借契約はない。</p> <p>2 1階トイレの換気扇が使えず、2階トイレの換気扇は音が大きいため使っていない。</p> <p>3 雨漏りや排水の詰まりはない。</p> <p>4 室内でペットは飼育していない。</p> <p>(以上、令和7年12月26日物件所在地で聴取)</p> |

(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)

| 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12月2日(火) 10:00 - 10:15 | 物件所在地 | 物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため、調査協力文書を投函(占有者Aから応答あり。) |
| 令和7年12月26日(金) 13:25 - 14:05 | 物件所在地 | 物件確認、占有調査、写真撮影、評価人同行 占有者Aが立会い、占有状況等を聴取 |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| (特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/> 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

(6 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 | 八街市八街字前原 | | | 地番 | ろ165番274 | | |
| 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。
 (千葉地方務局佐倉支局管轄)

(A3版をA4版に縮小)

令和7年10月3日
 東京法務局

請求番号：32-1
 (1/2)

登記官

(7枚目)



● 165-163
● 165-216
● 165-211
● 165-213
● 165-232
● 165-261

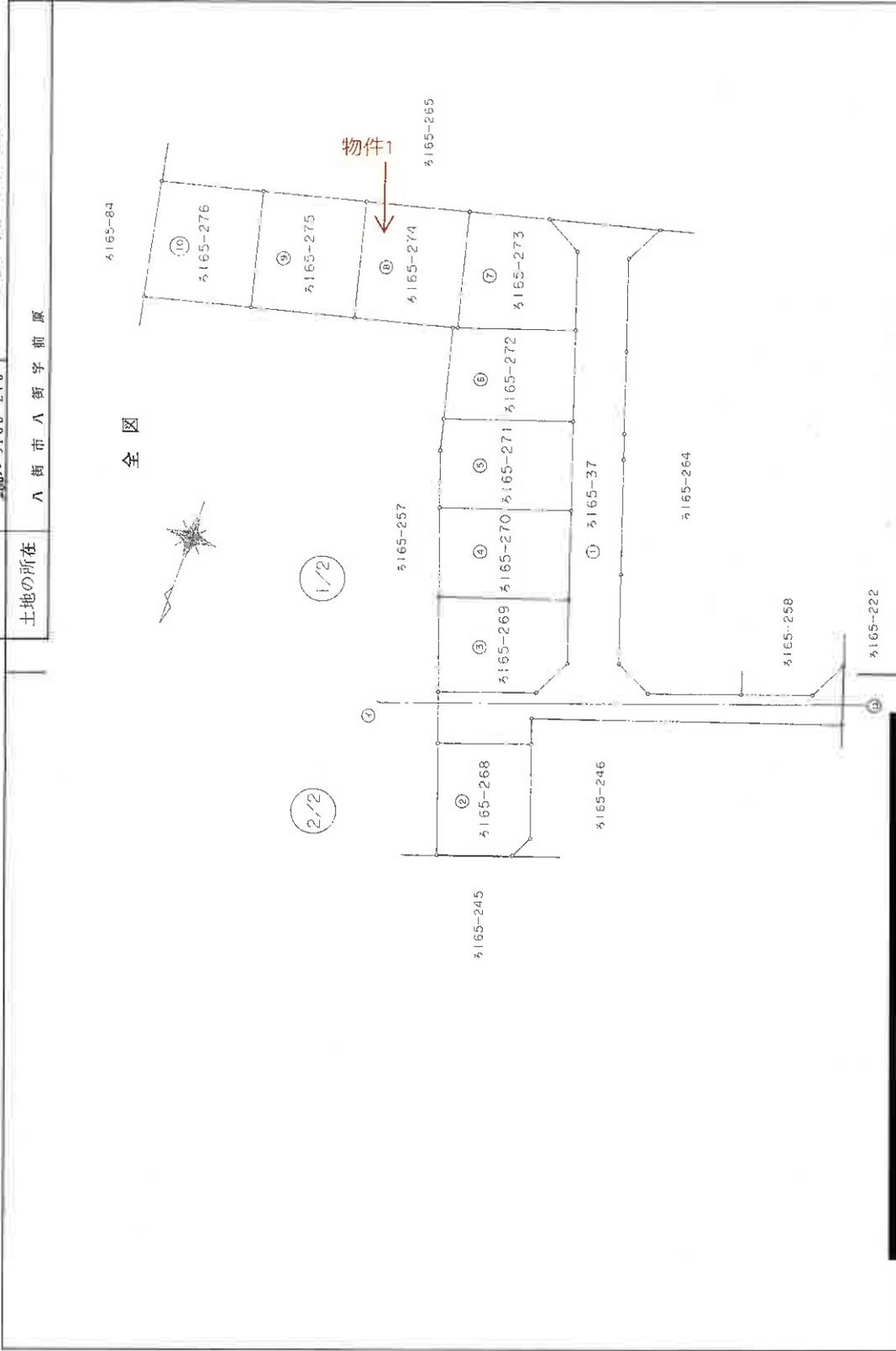
(A3版をA4版に縮小)

登記年月日 平成9年12月12日

310314

| | |
|-------|-----------------------|
| 地番 | 3165-6437 3165-276 |
| 土地の所在 | 八街市八街字前原 |

土地形状
地積測量図



| | | | |
|-----|-----|----|-----|
| 作製者 | 申請人 | 縮尺 | 500 |
|-----|-----|----|-----|

業土地家屋調査士会(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。
 (千葉県地方事務局(佐倉支庁管轄))
 令和7年10月3日 東京法務局 登記官

(A3版をA4版に縮小)

(9枚目)

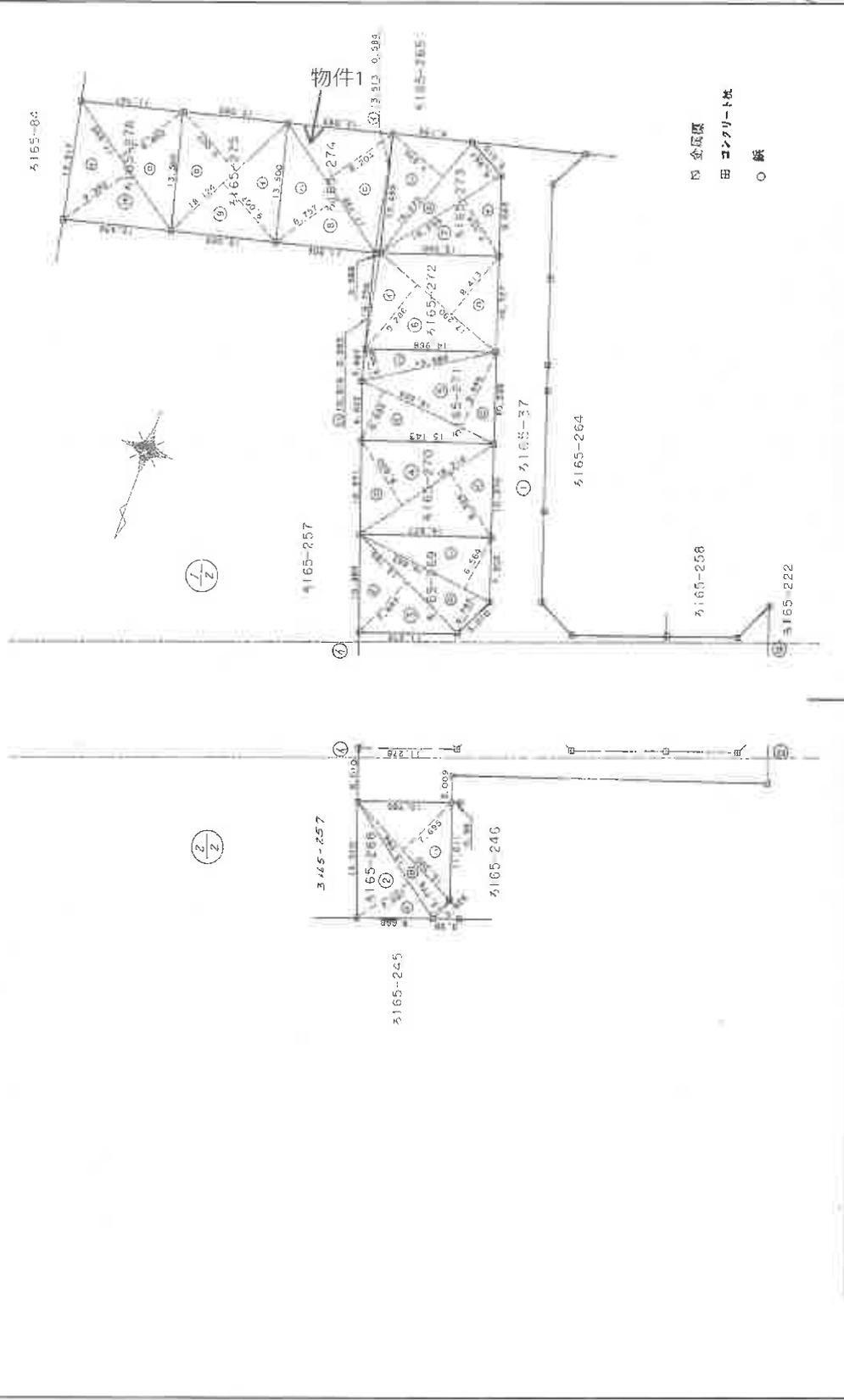
登記年月日：平成29年12月12日

310315

地積測量図 1/2

地番 3165-00037、
-268～3165-276

土地の所在 八街市八街字前原



| | | |
|-----|-----|----------|
| 作製者 | 申請人 | 縮尺 1/500 |
|-----|-----|----------|

千葉県国土審判委員会

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(佐倉支庁管理))

令和7年10月3日 東京法務局 登記官

(A3版をA4版に縮小)

(10枚目)

登記年月日：平成9年12月12日

310316

地積測量図 2/3

地番 3165-4-37, 3165-278
土地の所在 八街市八街字前原

三 級 求 積 表

| | | | |
|---------------|-----------|-------|--------------|
| 地番 ① 3165-273 | 底辺 | 高さ | 体積 |
| イ | 16.299 | 7.584 | 122.633676 |
| ロ | 16.289 | 4.947 | 80.631153 |
| ハ | 16.275 | 7.570 | 123.201750 |
| | 体面積 | | 326.466579 |
| | 地積 | | 153.232895 |
| 地番 ⑥ 3165-274 | 底辺 | 高さ | 体積 |
| イ | 13.513 | 0.584 | 7.891592 |
| ロ | 17.738 | 9.204 | 163.260552 |
| ハ | 17.738 | 8.757 | 155.351666 |
| | 体面積 | | 326.483810 |
| | 地積 | | 163.2419050 |
| 地番 ⑨ 3165-275 | 底辺 | 高さ | 体積 |
| イ | 18.124 | 9.007 | 163.242868 |
| ロ | 18.124 | 9.007 | 163.242868 |
| | 体面積 | | 326.485736 |
| | 地積 | | 163.2428680 |
| 地番 ⑩ 3165-276 | 底辺 | 高さ | 体積 |
| イ | 17.895 | 9.382 | 167.890890 |
| ロ | 17.895 | 8.862 | 158.585490 |
| | 体面積 | | 326.476380 |
| | 地積 | | 163.2381900 |
| 地番 ⑪ 3165-37 | 総計 | | 1415.1262470 |
| 公積 | 1955.0265 | 雑地積 | 539.9002530 |
| | | 地積 | 539.90 |

↑ 物件

| | | | |
|---------------|--------|-------|-------------|
| 地番 ② 3165-268 | 底辺 | 高さ | 体積 |
| イ | 15.684 | 7.207 | 113.034588 |
| ロ | 15.684 | 2.778 | 43.538784 |
| ハ | 15.395 | 7.695 | 118.464525 |
| | 体面積 | | 275.037197 |
| | 地積 | | 137.5189195 |
| 地番 ③ 3165-269 | 底辺 | 高さ | 体積 |
| イ | 15.786 | 7.847 | 123.872742 |
| ロ | 16.663 | 4.745 | 79.065935 |
| ハ | 16.663 | 6.564 | 109.375932 |
| | 体面積 | | 312.314609 |
| | 地積 | | 156.1573045 |
| 地番 ④ 3165-270 | 底辺 | 高さ | 体積 |
| イ | 18.216 | 8.526 | 155.309616 |
| ロ | 18.216 | 8.620 | 157.021920 |
| | 体面積 | | 312.331536 |
| | 地積 | | 156.1637680 |
| 地番 ⑤ 3165-271 | 底辺 | 高さ | 体積 |
| イ | 16.624 | 6.032 | 100.275368 |
| ロ | 16.624 | 9.446 | 157.030304 |
| ハ | 15.686 | 3.508 | 55.026688 |
| | 体面積 | | 312.332760 |
| | 地積 | | 156.1668800 |
| 地番 ⑧ 3165-272 | 底辺 | 高さ | 体積 |
| イ | 17.290 | 9.286 | 160.554940 |
| ロ | 17.290 | 8.413 | 145.460770 |
| ハ | 10.819 | 0.583 | 6.307477 |
| | 体面積 | | 312.3187 |
| | 地積 | | 156.1615935 |

9. 12. 12

申請人 [Redacted]

作製者 [Redacted]

縮尺 1/ [Redacted]

千葉県地家屋調査士会印紙)

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(千葉県方法務局佐倉支局管轄)

令和7年10月3日 東京建務局

登記官

(A3版をA4版に縮小)

(11枚目)

登記年月日：平成11年12月16日

124129

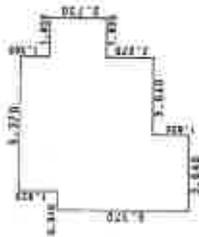
各階平面図

建物各階平面図

11.12.16
家屋番号 ち165番274

建物の所在 八街市八街字柳原ち165番地274

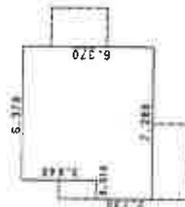
1 階



求積表

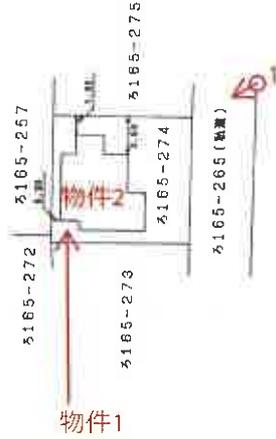
| | | |
|---------------|---|----------------------|
| 6.370 X 0.910 | = | 5.796700 |
| 8.190 X 2.730 | = | 22.358700 |
| 6.370 X 3.640 | = | 23.186800 |
| 2.730 X 1.820 | = | 4.968600 |
| 合計 | | 56.310800 |
| 床面積 | | 56.31 m ² |

2 階



求積表

| | | |
|---------------|---|----------------------|
| 2.730 X 0.910 | = | 2.484300 |
| 6.370 X 6.370 | = | 40.576900 |
| 合計 | | 43.061200 |
| 床面積 | | 43.06 m ² |



作製者

縮尺 250

申請人

縮尺 500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

※ ←○は添付写真の撮影位置、方向及び番号

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。

(千葉地方公務局佐倉支庁管理)

令和7年10月3日 東京法務局

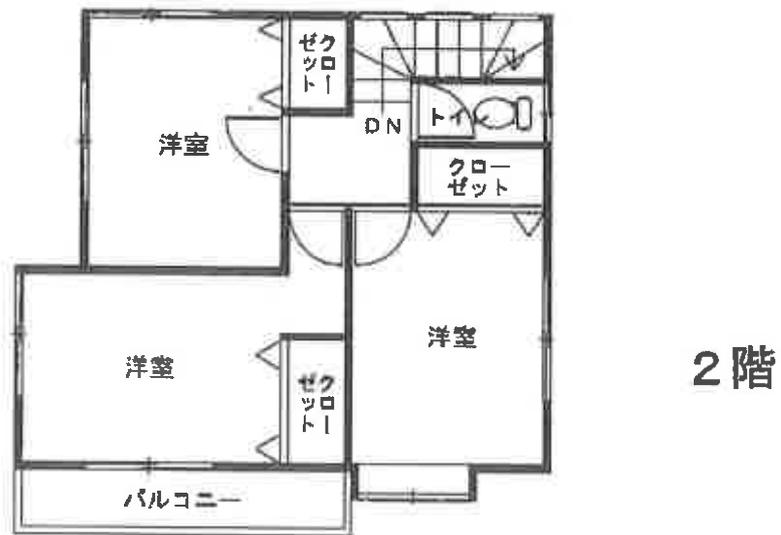
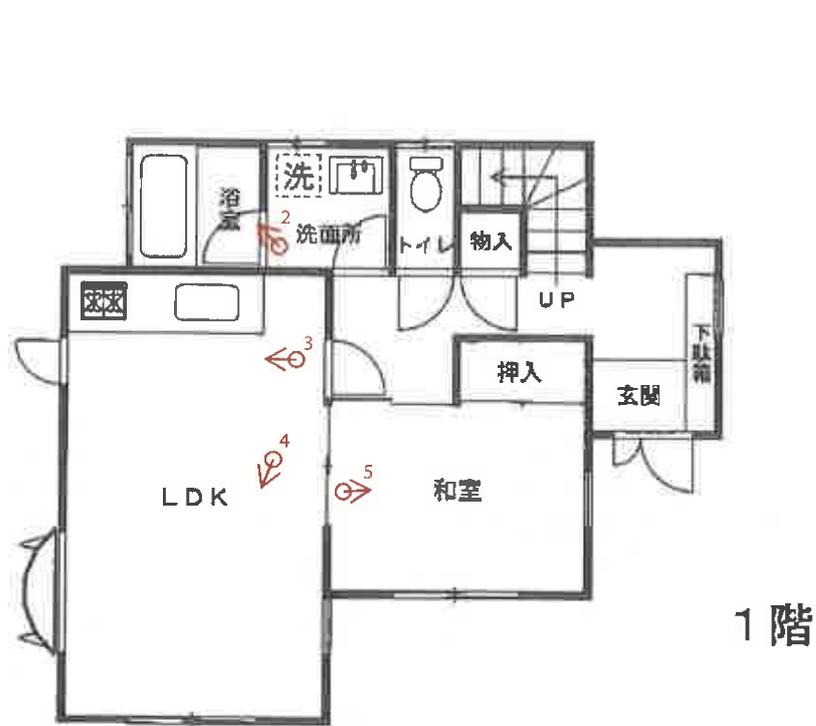
登記官

(A3版をA4版に縮小)

(12枚目)

請求番号 32-3

平成11年12月16日



間取図
(評価人作成)

※ ←○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 和室



令和 7 年(ケ) 第 404 号
令和7年12月26日 現地調査
令和 8 年 1 月 6 日 評 価
第 K-0210 号 発行番号
令和 8 年 1 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

宮崎 浩夫

第1 評価額

| | |
|---------------|---------------|
| 一 括 価 格 | |
| 金 3,890,000 円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1 (土地) | 金 1,160,000 円 |
| 物件2 (建物) | 金 2,730,000 円 |

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却(民事執行法第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。 | | 同 左 |
| 2 | 物件目録記載のとおり。 | | 住居表示未実施区域 同 左 |
| 番号 | 特 記 事 項 | | |
| 1～2 | 特になし | | |

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 八街市八街字前原 |
| | 地 番 | ろ165番274 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 163.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八街市八街字前原ろ165番地274 |
| | 家屋 番号 | ろ165番274 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル 2階 43.06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 | JR総武本線「榎戸駅」の南西方・道路距離約850m 最寄バス停「真井原公民館」の西方・道路距離約530m (別添「位置図」参照) | |
| 付近の状況 | 県道背後の農地(畑)等が順次開発された戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域 | |
| 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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制 | 非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域 指定 60 % 指定 200 % — 建築基準法第22条及び第23条指定区域 日影規制(4h-2.5h, 4m) |
| 画地条件 | 形状 (略長方形), 地勢 (特記事項2参照), 接面方位(南), 間口 (約 12.1 m), 奥行 (約 13.5 m), 地積(163.24 m ² (登記とほぼ同じ)) | |
| 接面道路の状況 | 南側 私道(開発道路), 幅員(約 6.0m), 連続性(行き止まり), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有), 高低差(特記事項2参照) | |
| | 建築基準法上の種類 | 42条1項2号 |
| | セットバック | 不要 |
| | 再建築の可否 | 可能 |
| 土地の利用状況等 | 物件2建物の敷地及び駐車スペースとして利用されている。 北側は未利用の更地, その他周囲一帯は戸建住宅地。 | |
| 供給処理施設 (敷地内までの引き込みを基準に,引き込みがある場合を「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 なし | |

| | |
|-----------|---|
| 土 壤 汚 染 等 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 対象地周辺は、土地登記簿、昭和58年及び平成21年撮影の航空写真からは元々農地(畑)であったものが開発された公算が高く、その後、対象地上には物件2建物が建築され現在に至っているものと推測される。 2. 土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 3. 現存建物に係る以外、土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在する可能性は低いと推定する。 4. 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 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 対象地については、駐車スペースを除いた接道部分や他の周囲の隣接地との境界にはフェンスブロックが並んでいたため、公図・地積測量図等によりその範囲を把握することができた。 2. 駐車スペースは接面道路とほぼ等高であるが、対象地周辺が西方下り緩傾斜であるため西に行くに従い高低差があり、建物の敷地等の部分は接面道路よりも約40～70cm前後高い。 3. 対象地の北東端付近にはスチール製物置があったが、定着性がないため動産と判断した。 4. 対象地周辺は、開発業者が、予定建築物の用途を「建売分譲(20宅地)」として、以下の開発許可を得て開発行為を行ったものである。 開発許可:平成9年11月25日付／千葉県指令印土 第12号の511 検査済証:平成9年12月17日付／第23号の48 |

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 11 年 11 月 27 日 新 築 約 26 年 約 5 年 | |
| 仕 様 | 構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他 | 木 造 瓦 葺 サイディング ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング、畳敷き、CF等 洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 (電気、上水道、浄化槽、集中プロパン) — | |
| 床 面 積 (現 況) | 床 面 積 | 1階 | 56.31 m ² 2階 43.06 m ² 延べ 99.37 m ² |

| | | |
|---------|--|---------------------|
| 現況用途等 | 現況用途 間取り | 居宅 4LDK(別添間取図参照) |
| 品等 | 普通 | |
| 保守管理の状態 | <p>各部屋や廊下・階段等には家財道具・生活雑貨類が散乱しており、内壁・床・ドア等には小傷・汚れ等が見られるほか、</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 洗面所, 和室, 及び玄関の電気が配線の不備があるのか点かないとのことである。 2. 1階トイレの換気扇が使えず, 2階トイレの換気扇は音が大きいため使っていないとのことである。 3. 階段の手摺を固定する金属部分が数か所壊れている。 4. 1階浴場ドアの取っ手が壊れている。 <p>以上より, 保守管理の状態は劣る。</p> | |
| 建物の利用状況 | 本件建物は, 債務者兼所有者からその家族が使用借し居宅として占有しているものと認められる。(詳細については現況調査報告書をご参照ください) | |
| 特記事項 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築確認:平成11年7月29日付/H11認建印土001105号 検査済証:平成12年2月8日付/H11証建印土001021号 2. 本建物の建築時期等から, 石綿(アスベスト)含有資材が使用されている蓋然性は否定できないが, 飛散性は低く通常使用上は問題ないものと推定される。 3. 屋根の上には太陽熱温水器の集熱パネルが設置されているが, 債務者兼所有者の家族の話によると, 建物の新築後に設置したとのこと, その費用については既に支払い済みとのことであるが, 故障後は利用していないとのことである。 | |

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 | 19,600 | 1.05 | 163.24 | 0.90 | 3,024,000 |

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等(八街-2)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $26,400 \text{ 円/㎡} \times 102 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 135 \approx 19,600 \text{ 円/㎡}$

◇ 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：北東道路 +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。

イ 個別格差

物件1 南道路 +5%

ウ 地積 登記数量による。

エ 建付減価 建物と敷地の適応の状態を考慮した。

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 |
|------|---------------------|--------------------|----------|-----------------------------------|
| 2 | 180,000 | 99.37 | 0.142 | 2,540,000 |

ウ 現価率

| 物件番号 | (1)耐用年数法(定額法) | | | | (2)観察減価率 | 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 | | |
| 2 | 5% | 5年 | 26年 | 0.203 | ▲ 30% (0.70) | 0.142 |

(1) 耐用年数法(定額法) :

$$(D) \text{ 現価率} = 1 - (1 - (A) \text{ 残価率}) \times \frac{(C) \text{ 経過年数}}{(B) \text{ 経済的残存耐用年数} + (C) \text{ 経過年数}}$$

(2) 観察減価率

建物の利用現況、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 | 3,024,000 | 0.45 | 法定地上権 | 1,361,000 |

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) (ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|-----------------------------------|--------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|--|
| 1 | 3,024,000 | -1,361,000 | / | 1.0 | 0.7 | 1,160,000 |
| 2 | 2,540,000 | +1,361,000 | 1.0 | 1.0 | 0.7 | 2,730,000 |
| 一括価格(合計) | | | | | | 3,890,000 |

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：特になし。

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-2 |
| 所 在 | 千葉県八街市みどり台2丁目18番5 |
| 備 格 | 26,400円/㎡ |
| 位 置 | J R 総武本線「榎戸駅」の西方約500mに位置する。 |
| 価 格 時 点 | 令和7年1月1日 |
| 地 積 | 149㎡ |
| 供給処理施設 | 水道, ガス, 下水 |
| 接 面 街 路 | 北東側 幅員約 6.0m 市道 |
| 用途指定等 | 第1種低層住居専用地域(建蔽率50%, 容積率100%) |
| 地域の概要 | 中規模住宅が建ち並ぶ大規模な戸建住宅地域 |

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

以 上

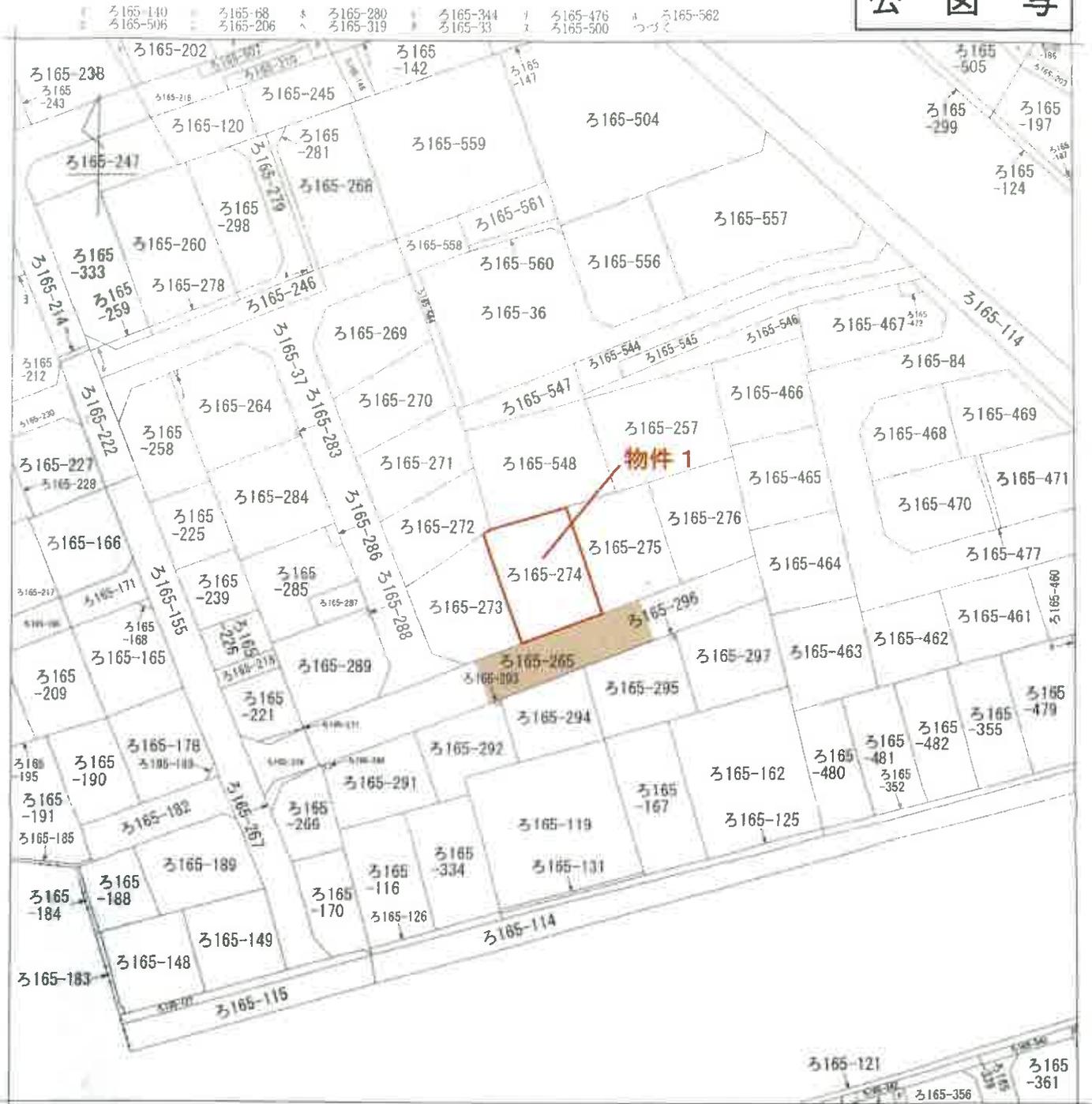
位置図



物件所在地

縮尺：1/10,000

本図は地理院タイルを加工したものです



(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 | 八街市八街字前原 | | 地番 | ろ165番274 | | |
| 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 | |
| 作成年月日 | | | | 備付年月日(原図) | 補記事項 | 種類 | 旧土地台帳附属地図 |

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。

(千葉地方方法務局佐倉支局管轄)

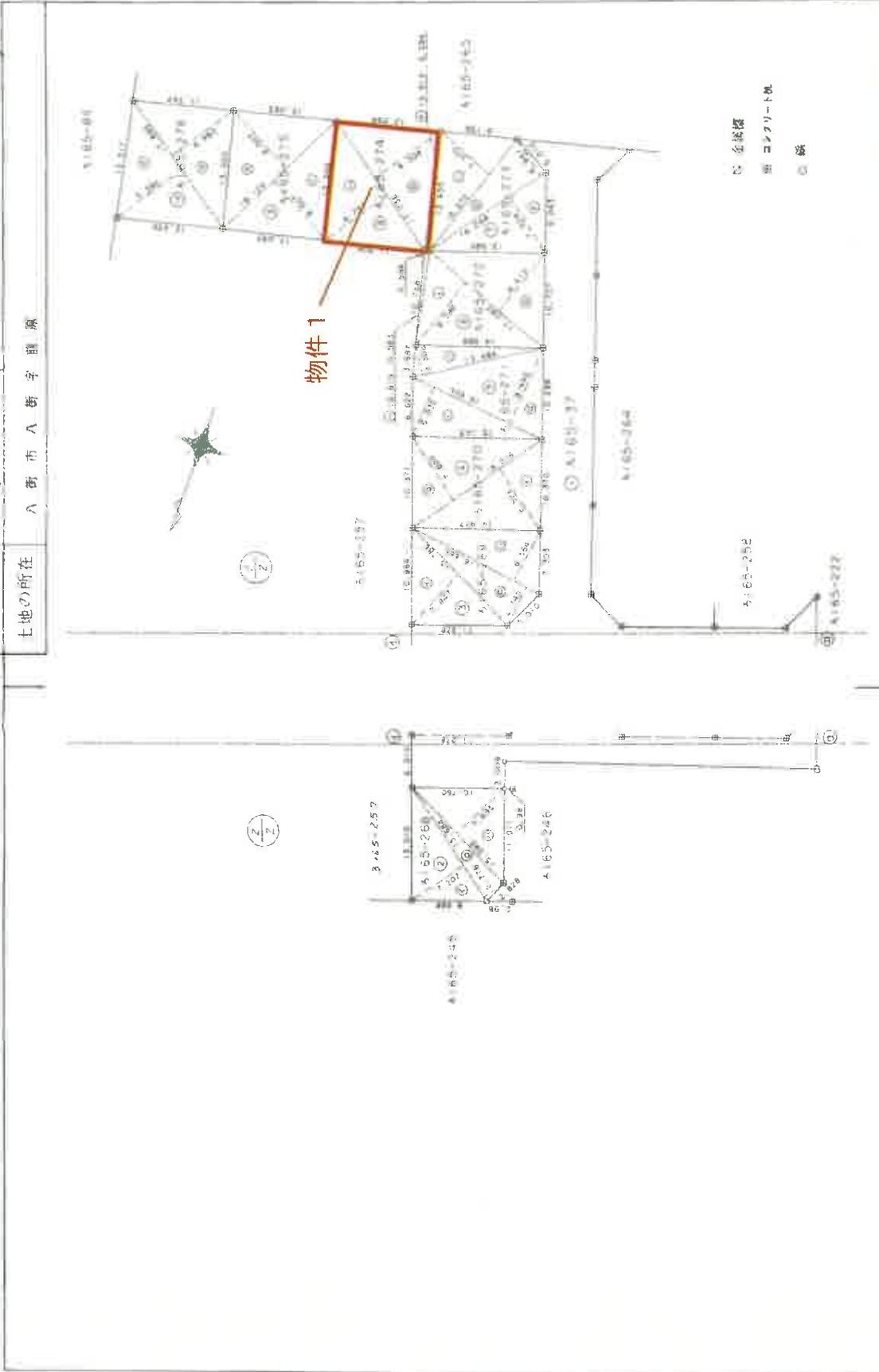
令和7年10月3日
東京法務局

本件写しはA3版を
A4版に縮小したも
のです

310315

地積測量図

地番 5165-257-37
-268~4165-276
土地の所在 八街市八街字 跡原



縮尺 500

申請人

作製者

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです

これは図面に記載されている内容を証明する書面である。
千葉地方裁判所登記部登記課
令和7年10月3日 東京公務局

登記簿

310316

地番 5165-268-37
-268-5165-278

土地の所在 八 新 市 八 街 字 前 原

地積測量図 2/2

地番 ① 5165-273

| NO. | 区 | 辺 | 長 | 寸 | 積 |
|-----|----|-----|---|-----|-----------------------|
| 1 | 16 | 299 | 7 | 524 | 122.633676 |
| 2 | 16 | 299 | 4 | 947 | 80.631153 |
| 3 | 16 | 275 | 7 | 570 | 123.201750 |
| 倍面積 | | | | | 326.466579 |
| 倍面積 | | | | | 163.2332895 |
| 地積 | | | | | 163.23 m ² |

地番 ② 5165-274

| NO. | 区 | 辺 | 長 | 寸 | 積 |
|-----|----|-----|---|-----|-----------------------|
| 1 | 13 | 513 | 0 | 584 | 7.891392 |
| 2 | 17 | 738 | 9 | 204 | 163.260552 |
| 3 | 7 | 738 | 8 | 757 | 155.331666 |
| 倍面積 | | | | | 326.483810 |
| 倍面積 | | | | | 163.2419050 |
| 地積 | | | | | 163.24 m ² |

地番 ③ 5165-275

| NO. | 区 | 辺 | 長 | 寸 | 積 |
|-----|----|-----|---|-----|-----------------------|
| 1 | 16 | 124 | 9 | 007 | 163.242868 |
| 2 | 16 | 124 | 9 | 007 | 163.242868 |
| 倍面積 | | | | | 326.485736 |
| 倍面積 | | | | | 163.2428680 |
| 地積 | | | | | 163.24 m ² |

地番 ④ 5165-276

| NO. | 区 | 辺 | 長 | 寸 | 積 |
|-----|----|-----|---|-----|-----------------------|
| 1 | 17 | 895 | 9 | 382 | 167.890890 |
| 2 | 17 | 895 | 8 | 862 | 158.585490 |
| 倍面積 | | | | | 326.476380 |
| 倍面積 | | | | | 163.2381900 |
| 地積 | | | | | 163.23 m ² |

地番 ⑤ 5165-37

| NO. | 区 | 辺 | 長 | 寸 | 積 |
|-----|----|----|----|----|------------------------|
| 1 | 19 | 55 | 14 | 15 | 1262470 |
| 2 | 19 | 55 | 14 | 15 | 539.9002530 |
| 倍面積 | | | | | 1802.3702230 |
| 地積 | | | | | 1802.37 m ² |

三 添 求 積 表

地番 ② 5165-268

| NO. | 区 | 辺 | 長 | 寸 | 積 |
|-----|---|-----|---|-----|-------------|
| 1 | 5 | 684 | 7 | 207 | 113.034586 |
| 2 | 5 | 684 | 2 | 776 | 45.31784 |
| 3 | 5 | 695 | 7 | 695 | 19.464525 |
| 倍面積 | | | | | 177.816956 |
| 倍面積 | | | | | 17.589485 |
| 地積 | | | | | 195.4064415 |

地番 ③ 5165-269

| NO. | 区 | 辺 | 長 | 寸 | 積 |
|-----|----|-----|---|-----|-------------|
| 1 | 15 | 789 | 8 | 47 | 13.972143 |
| 2 | 16 | 663 | 1 | 713 | 19.655913 |
| 3 | 16 | 663 | 6 | 563 | 104.375912 |
| 倍面積 | | | | | 137.604068 |
| 倍面積 | | | | | 15.638056 |
| 地積 | | | | | 153.2421246 |

地番 ④ 5165-270

| NO. | 区 | 辺 | 長 | 寸 | 積 |
|-----|----|-----|---|-----|------------|
| 1 | 18 | 216 | 0 | 516 | 155.309616 |
| 2 | 18 | 216 | 0 | 620 | 17.021320 |
| 倍面積 | | | | | 172.330936 |
| 倍面積 | | | | | 16.842640 |
| 地積 | | | | | 189.173576 |

地番 ⑤ 5165-271

| NO. | 区 | 辺 | 長 | 寸 | 積 |
|-----|----|-----|---|-----|------------|
| 1 | 16 | 624 | 0 | 032 | 100.275958 |
| 2 | 16 | 624 | 9 | 446 | 57.030304 |
| 3 | 15 | 686 | 3 | 908 | 55.020488 |
| 倍面積 | | | | | 212.327750 |
| 倍面積 | | | | | 112.327750 |
| 地積 | | | | | 324.655500 |

地番 ⑥ 5165-272

| NO. | 区 | 辺 | 長 | 寸 | 積 |
|-----|----|-----|---|-----|------------|
| 1 | 17 | 290 | 9 | 286 | 60.854940 |
| 2 | 17 | 290 | 9 | 713 | 45.360730 |
| 3 | 10 | 519 | 0 | 583 | 6.307417 |
| 倍面積 | | | | | 112.523187 |
| 倍面積 | | | | | 106.161935 |
| 地積 | | | | | 118.681122 |

9.12.12

作製者

申請人

縮尺

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです

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。
千葉県地方支務局(佐倉支局管轄)
令和7年10月3日 東京法務局

登記官

建物図面
各階平面図

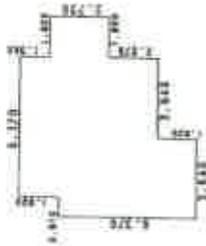
124129 各階平面図

11/12/16

家屋番号 ち165番274

建物の所在 八街市八街字前原ち165番地274

1 階



求積表

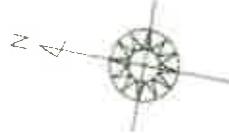
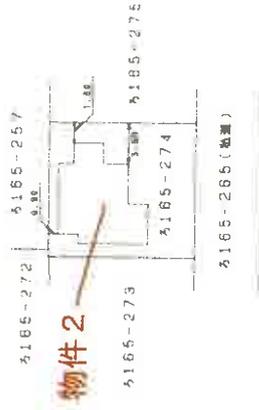
| | | |
|---------------|---|-----------|
| 6.370 X 0.910 | = | 5.796700 |
| 8.190 X 2.730 | = | 22.358700 |
| 6.370 X 3.640 | = | 23.186800 |
| 2.730 X 1.020 | = | 4.986600 |
| 合計 | | 56.310800 |
| 床面積 | | 56.31 ㎡ |

2 階



求積表

| | | |
|---------------|---|-----------|
| 2.730 X 0.910 | = | 2.484300 |
| 6.370 X 6.370 | = | 40.576900 |
| 合計 | | 43.061200 |
| 床面積 | | 43.06 ㎡ |



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです

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。

千葉県地方自治体事務局(登記部)

令和7年10月3日 東京法務局

登記簿



1階



2階

間取図
(評価人作成)