

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 4 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 澤 真理子

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 8 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 2 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 9 月 16 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 9 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 7 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 8 月 4 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, 2	2, 630, 000 2, 104, 000	一括	526, 000	31, 169	0
1	870, 000				
2	1, 760, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 八街市八街字長者堀
 地 番 ろ 1 1 1 番 7 3 1
 地 目 宅地
 地 積 1 6 1 . 9 6 平方メートル

- 2 所 在 八街市八街字長者堀ろ 1 1 1 番地 7 3 1
 家屋 番号 ろ 1 1 1 番 7 3 1
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 8 . 8 9 平方メートル
 2 階 6 0 . 5 5 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 6 2 . 5 9 平方メートル
 2 階 6 0 . 5 5 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月17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】
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、地下に集中浄化槽等の配管等が残存している可能性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 八街市八街字長者堀
 地 番 ろ 1 1 1 番 7 3 1
 地 目 宅地
 地 積 1 6 1. 9 6 平方メートル

- 2 所 在 八街市八街字長者堀ろ 1 1 1 番地 7 3 1
 家屋 番号 ろ 1 1 1 番 7 3 1
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 8. 8 9 平方メートル
 2 階 6 0. 5 5 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 6 2. 5 9 平方メートル
 2 階 6 0. 5 5 平方メートル



令和8年(ケ)第68号
令和8年4月22日受理
令和8年6月2日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 石 川 和 浩

(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 | 八街市八街字長者堀 |
| | 地 番 | ろ 1 1 1 番 7 3 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 1 . 9 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八街市八街字長者堀ろ 1 1 1 番地 7 3 1 |
| | 家屋 番号 | ろ 1 1 1 番 7 3 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 8 . 8 9 平方メートル
2 階 6 0 . 5 5 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	未実施					
土地	物件1					
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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 ☐ 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	1 南東側から南西側にかけて幅員約6mの市道が接し、南東側市道に面して駐車スペースがあるほか、周囲のブロック・フェンス、花壇等により土地の範囲を確認できる。 2 南東端付近にスチール製物置（動産）が4個置かれている。 3 「関係人の陳述等」及び添付写真各参照					
建物	物件2					
種類、構造及び床面積の概略	☐ 登記記録上の記載とほぼ同一である ☒ 登記記録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：1階 約62.59㎡（サンルーム増築）					
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住居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	1 所有者親子が居住している。 2 オール電化住宅である（ソーラーパネルは設置されていない。） 3 2階洋室2の壁紙クロスに軽微なひび割れが見られるなどしているが、雨漏りや壁穴等の大きな不具合は見当たらない。全体的に経年相応の使用状況にある（経過年数約30年。比較的綺麗に使用されている。） 4 「関係人の陳述等」、間取図及び添付写真（損耗箇所は主なもの）各参照					
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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	1 私は本物件に母と2人で住んでいます。 2 建物に特段の不具合はありません。なお、1階サンルームは20年位前に業者に頼んで後付けしたものです。 3 建物はオール電化住宅ですが、ソーラーパネルは付いていません。 4 土地の境界にトラブルはありません。なお、南西側隣接件外土地に設置された電柱の支線が本土地内に埋設されていて、3年に1回位、2,000～3,000円ほど土地使用料をもらっています。 (以上、令和8年5月18日に聴取)

(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8年4月23日(木) 8:35-8:50	物件所在地	物件確認(所有者姓の表札あり)、所有者の母在宅、 同人に連絡文書手交(追って所有者から連絡あり、調 査日時調整)、外観写真撮影、間口等概測
令和8年5月18日(月) 10:00-10:35	物件所在地	評価人と共に立入調査(所有者立会、同人から聴取、 間取り・使用状況等確認、室内等写真撮影、間口等概 測)
年 月 日() : - :		
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

ろ111-604 ろ111-738
ろ111-746 ろ111-38



(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 分	所 在				八街市八街字長者堀				地 番	ろ111番731				
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 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8年2月12日

千葉地方法務局佐倉支局

地図整理番号：M13901

登記官

(1/1)

(5枚目)

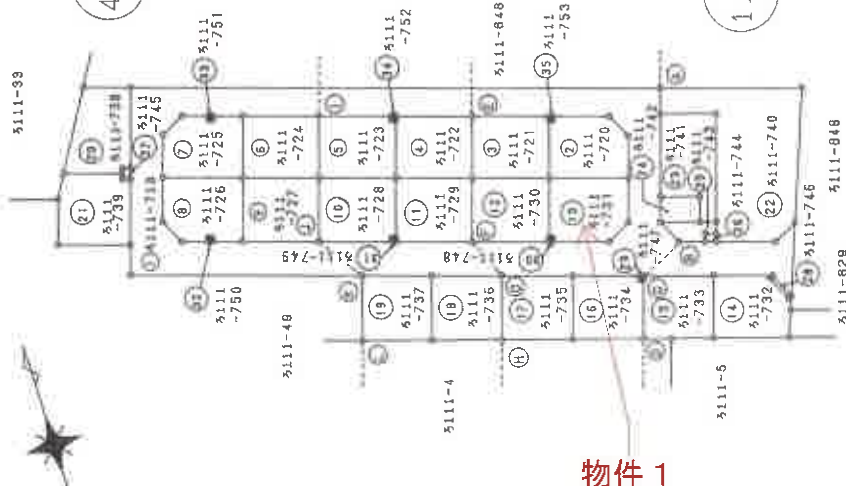
登記年月日：平成7年9月7日

178907

土地家屋調査士
地積測量図

地番
ろ111-713、
-720~-753

土地の所在
八街市八街字長者堀



物件1

作製者

申請人

縮尺 1/1000

(平成7年9月1日作製)

(千葉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8年2月12日 千葉地方裁判所佐倉支部

登記官

(6枚目)

(A3版をA4版に縮小)

登記年月日：平成7年9月7日

これは図面に記録されている内容を証明した縮小図である。
令和8年2月12日 千葉地方裁判所佐倉支部 登記官

(7枚目)

(A3版をA4版に縮小)

地図整理番号：M13902 (3/5)

作製者

(平成7年9月1日作製)

申請人

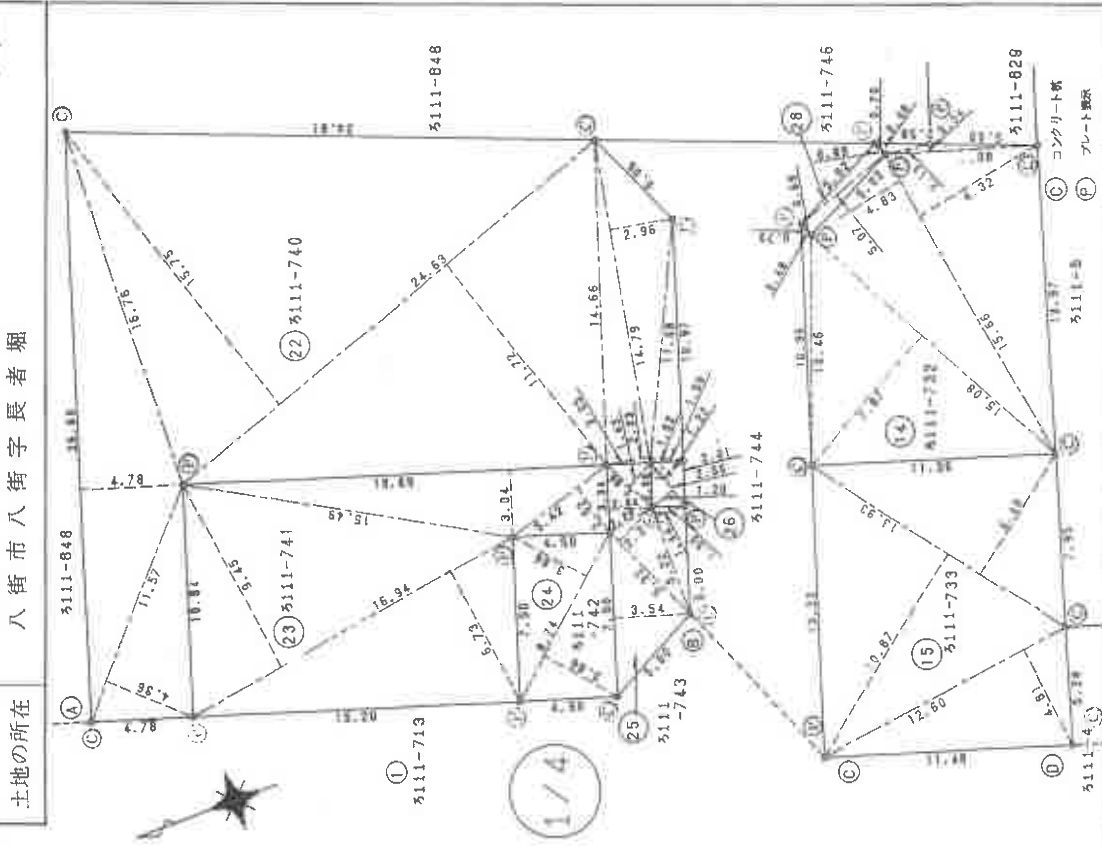
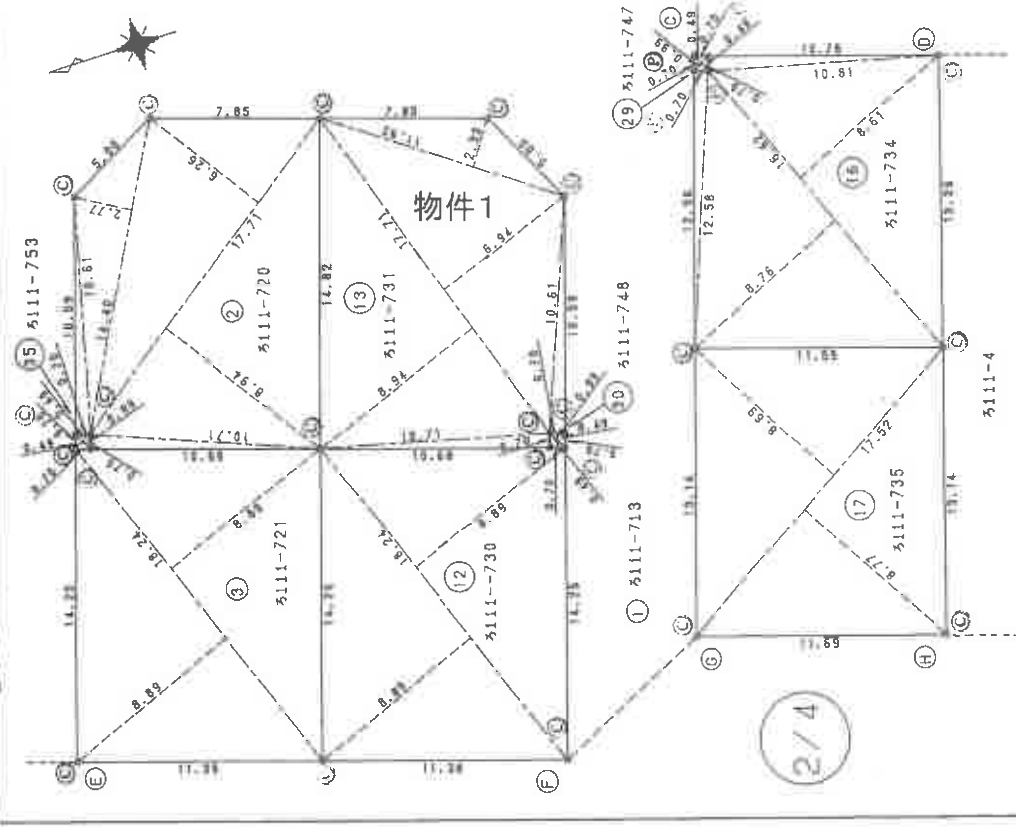
縮尺 1/250

(千葉県地家賃調査士会用紙)

地積測量図

1枚目と同様
地番 八街市八街字長者堀
土地の所在

178903



797

令和8年2月12日
千葉県地方事務局佐倉支局

(8枚目)

登記官

作製者

(平成7年9月7日 自作製)

申請人

縮尺

(千葉県地価調査士会印紙)

(A3版をA4版に縮小)

178910

1枚目と同様		面積計算表	
地番	111-713	面積	面積
土地の所在 八街市八街字長者堀			
地番 NO.	111-720	111-721	111-722
1	12.07 × 5.25 = 63.8503	12.07 × 5.25 = 63.8503	12.07 × 5.25 = 63.8503
2	12.41 × 5.25 = 64.7525	12.41 × 5.25 = 64.7525	12.41 × 5.25 = 64.7525
3	12.71 × 5.25 = 66.9275	12.71 × 5.25 = 66.9275	12.71 × 5.25 = 66.9275
4	13.01 × 5.25 = 68.3075	13.01 × 5.25 = 68.3075	13.01 × 5.25 = 68.3075
5	13.31 × 5.25 = 69.6875	13.31 × 5.25 = 69.6875	13.31 × 5.25 = 69.6875
6	13.61 × 5.25 = 71.0675	13.61 × 5.25 = 71.0675	13.61 × 5.25 = 71.0675
7	13.91 × 5.25 = 72.4475	13.91 × 5.25 = 72.4475	13.91 × 5.25 = 72.4475
8	14.21 × 5.25 = 73.8275	14.21 × 5.25 = 73.8275	14.21 × 5.25 = 73.8275
9	14.51 × 5.25 = 75.2075	14.51 × 5.25 = 75.2075	14.51 × 5.25 = 75.2075
10	14.81 × 5.25 = 76.5875	14.81 × 5.25 = 76.5875	14.81 × 5.25 = 76.5875
11	15.11 × 5.25 = 77.9675	15.11 × 5.25 = 77.9675	15.11 × 5.25 = 77.9675
12	15.41 × 5.25 = 79.3475	15.41 × 5.25 = 79.3475	15.41 × 5.25 = 79.3475
13	15.71 × 5.25 = 80.7275	15.71 × 5.25 = 80.7275	15.71 × 5.25 = 80.7275
14	16.01 × 5.25 = 82.1075	16.01 × 5.25 = 82.1075	16.01 × 5.25 = 82.1075
15	16.31 × 5.25 = 83.4875	16.31 × 5.25 = 83.4875	16.31 × 5.25 = 83.4875
16	16.61 × 5.25 = 84.8675	16.61 × 5.25 = 84.8675	16.61 × 5.25 = 84.8675
17	16.91 × 5.25 = 86.2475	16.91 × 5.25 = 86.2475	16.91 × 5.25 = 86.2475
18	17.21 × 5.25 = 87.6275	17.21 × 5.25 = 87.6275	17.21 × 5.25 = 87.6275
19	17.51 × 5.25 = 89.0075	17.51 × 5.25 = 89.0075	17.51 × 5.25 = 89.0075
20	17.81 × 5.25 = 90.3875	17.81 × 5.25 = 90.3875	17.81 × 5.25 = 90.3875
21	18.11 × 5.25 = 91.7675	18.11 × 5.25 = 91.7675	18.11 × 5.25 = 91.7675
22	18.41 × 5.25 = 93.1475	18.41 × 5.25 = 93.1475	18.41 × 5.25 = 93.1475
23	18.71 × 5.25 = 94.5275	18.71 × 5.25 = 94.5275	18.71 × 5.25 = 94.5275
24	19.01 × 5.25 = 95.9075	19.01 × 5.25 = 95.9075	19.01 × 5.25 = 95.9075
25	19.31 × 5.25 = 97.2875	19.31 × 5.25 = 97.2875	19.31 × 5.25 = 97.2875
26	19.61 × 5.25 = 98.6675	19.61 × 5.25 = 98.6675	19.61 × 5.25 = 98.6675
27	19.91 × 5.25 = 100.0475	19.91 × 5.25 = 100.0475	19.91 × 5.25 = 100.0475
28	20.21 × 5.25 = 101.4275	20.21 × 5.25 = 101.4275	20.21 × 5.25 = 101.4275
29	20.51 × 5.25 = 102.8075	20.51 × 5.25 = 102.8075	20.51 × 5.25 = 102.8075
30	20.81 × 5.25 = 104.1875	20.81 × 5.25 = 104.1875	20.81 × 5.25 = 104.1875
31	21.11 × 5.25 = 105.5675	21.11 × 5.25 = 105.5675	21.11 × 5.25 = 105.5675
32	21.41 × 5.25 = 106.9475	21.41 × 5.25 = 106.9475	21.41 × 5.25 = 106.9475
33	21.71 × 5.25 = 108.3275	21.71 × 5.25 = 108.3275	21.71 × 5.25 = 108.3275
34	22.01 × 5.25 = 109.7075	22.01 × 5.25 = 109.7075	22.01 × 5.25 = 109.7075
35	22.31 × 5.25 = 111.0875	22.31 × 5.25 = 111.0875	22.31 × 5.25 = 111.0875
36	22.61 × 5.25 = 112.4675	22.61 × 5.25 = 112.4675	22.61 × 5.25 = 112.4675
37	22.91 × 5.25 = 113.8475	22.91 × 5.25 = 113.8475	22.91 × 5.25 = 113.8475
38	23.21 × 5.25 = 115.2275	23.21 × 5.25 = 115.2275	23.21 × 5.25 = 115.2275
39	23.51 × 5.25 = 116.6075	23.51 × 5.25 = 116.6075	23.51 × 5.25 = 116.6075
40	23.81 × 5.25 = 117.9875	23.81 × 5.25 = 117.9875	23.81 × 5.25 = 117.9875
41	24.11 × 5.25 = 119.3675	24.11 × 5.25 = 119.3675	24.11 × 5.25 = 119.3675
42	24.41 × 5.25 = 120.7475	24.41 × 5.25 = 120.7475	24.41 × 5.25 = 120.7475
43	24.71 × 5.25 = 122.1275	24.71 × 5.25 = 122.1275	24.71 × 5.25 = 122.1275
44	25.01 × 5.25 = 123.5075	25.01 × 5.25 = 123.5075	25.01 × 5.25 = 123.5075
45	25.31 × 5.25 = 124.8875	25.31 × 5.25 = 124.8875	25.31 × 5.25 = 124.8875
46	25.61 × 5.25 = 126.2675	25.61 × 5.25 = 126.2675	25.61 × 5.25 = 126.2675
47	25.91 × 5.25 = 127.6475	25.91 × 5.25 = 127.6475	25.91 × 5.25 = 127.6475
48	26.21 × 5.25 = 129.0275	26.21 × 5.25 = 129.0275	26.21 × 5.25 = 129.0275
49	26.51 × 5.25 = 130.4075	26.51 × 5.25 = 130.4075	26.51 × 5.25 = 130.4075
50	26.81 × 5.25 = 131.7875	26.81 × 5.25 = 131.7875	26.81 × 5.25 = 131.7875
51	27.11 × 5.25 = 133.1675	27.11 × 5.25 = 133.1675	27.11 × 5.25 = 133.1675
52	27.41 × 5.25 = 134.5475	27.41 × 5.25 = 134.5475	27.41 × 5.25 = 134.5475
53	27.71 × 5.25 = 135.9275	27.71 × 5.25 = 135.9275	27.71 × 5.25 = 135.9275
54	28.01 × 5.25 = 137.3075	28.01 × 5.25 = 137.3075	28.01 × 5.25 = 137.3075
55	28.31 × 5.25 = 138.6875	28.31 × 5.25 = 138.6875	28.31 × 5.25 = 138.6875
56	28.61 × 5.25 = 140.0675	28.61 × 5.25 = 140.0675	28.61 × 5.25 = 140.0675
57	28.91 × 5.25 = 141.4475	28.91 × 5.25 = 141.4475	28.91 × 5.25 = 141.4475
58	29.21 × 5.25 = 142.8275	29.21 × 5.25 = 142.8275	29.21 × 5.25 = 142.8275
59	29.51 × 5.25 = 144.2075	29.51 × 5.25 = 144.2075	29.51 × 5.25 = 144.2075
60	29.81 × 5.25 = 145.5875	29.81 × 5.25 = 145.5875	29.81 × 5.25 = 145.5875
61	30.11 × 5.25 = 146.9675	30.11 × 5.25 = 146.9675	30.11 × 5.25 = 146.9675
62	30.41 × 5.25 = 148.3475	30.41 × 5.25 = 148.3475	30.41 × 5.25 = 148.3475
63	30.71 × 5.25 = 149.7275	30.71 × 5.25 = 149.7275	30.71 × 5.25 = 149.7275
64	31.01 × 5.25 = 151.1075	31.01 × 5.25 = 151.1075	31.01 × 5.25 = 151.1075
65	31.31 × 5.25 = 152.4875	31.31 × 5.25 = 152.4875	31.31 × 5.25 = 152.4875
66	31.61 × 5.25 = 153.8675	31.61 × 5.25 = 153.8675	31.61 × 5.25 = 153.8675
67	31.91 × 5.25 = 155.2475	31.91 × 5.25 = 155.2475	31.91 × 5.25 = 155.2475
68	32.21 × 5.25 = 156.6275	32.21 × 5.25 = 156.6275	32.21 × 5.25 = 156.6275
69	32.51 × 5.25 = 158.0075	32.51 × 5.25 = 158.0075	32.51 × 5.25 = 158.0075
70	32.81 × 5.25 = 159.3875	32.81 × 5.25 = 159.3875	32.81 × 5.25 = 159.3875
71	33.11 × 5.25 = 160.7675	33.11 × 5.25 = 160.7675	33.11 × 5.25 = 160.7675
72	33.41 × 5.25 = 162.1475	33.41 × 5.25 = 162.1475	33.41 × 5.25 = 162.1475
73	33.71 × 5.25 = 163.5275	33.71 × 5.25 = 163.5275	33.71 × 5.25 = 163.5275
74	34.01 × 5.25 = 164.9075	34.01 × 5.25 = 164.9075	34.01 × 5.25 = 164.9075
75	34.31 × 5.25 = 166.2875	34.31 × 5.25 = 166.2875	34.31 × 5.25 = 166.2875
76	34.61 × 5.25 = 167.6675	34.61 × 5.25 = 167.6675	34.61 × 5.25 = 167.6675
77	34.91 × 5.25 = 169.0475	34.91 × 5.25 = 169.0475	34.91 × 5.25 = 169.0475
78	35.21 × 5.25 = 170.4275	35.21 × 5.25 = 170.4275	35.21 × 5.25 = 170.4275
79	35.51 × 5.25 = 171.8075	35.51 × 5.25 = 171.8075	35.51 × 5.25 = 171.8075
80	35.81 × 5.25 = 173.1875	35.81 × 5.25 = 173.1875	35.81 × 5.25 = 173.1875
81	36.11 × 5.25 = 174.5675	36.11 × 5.25 = 174.5675	36.11 × 5.25 = 174.5675
82	36.41 × 5.25 = 175.9475	36.41 × 5.25 = 175.9475	36.41 × 5.25 = 175.9475
83	36.71 × 5.25 = 177.3275	36.71 × 5.25 = 177.3275	36.71 × 5.25 = 177.3275
84	37.01 × 5.25 = 178.7075	37.01 × 5.25 = 178.7075	37.01 × 5.25 = 178.7075
85	37.31 × 5.25 = 180.0875	37.31 × 5.25 = 180.0875	37.31 × 5.25 = 180.0875
86	37.61 × 5.25 = 181.4675	37.61 × 5.25 = 181.4675	37.61 × 5.25 = 181.4675
87	37.91 × 5.25 = 182.8475	37.91 × 5.25 = 182.8475	37.91 × 5.25 = 182.8475
88	38.21 × 5.25 = 184.2275	38.21 × 5.25 = 184.2275	38.21 × 5.25 = 184.2275
89	38.51 × 5.25 = 185.6075	38.51 × 5.25 = 185.6075	38.51 × 5.25 = 185.6075
90	38.81 × 5.25 = 186.9875	38.81 × 5.25 = 186.9875	38.81 × 5.25 = 186.9875
91	39.11 × 5.25 = 188.3675	39.11 × 5.25 = 188.3675	39.11 × 5.25 = 188.3675
92	39.41 × 5.25 = 189.7475	39.41 × 5.25 = 189.7475	39.41 × 5.25 = 189.7475
93	39.71 × 5.25 = 191.1275	39.71 × 5.25 = 191.1275	39.71 × 5.25 = 191.1275
94	40.01 × 5.25 = 192.5075	40.01 × 5.25 = 192.5075	40.01 × 5.25 = 192.5075
95	40.31 × 5.25 = 193.8875	40.31 × 5.25 = 193.8875	40.31 × 5.25 = 193.8875
96	40.61 × 5.25 = 195.2675	40.61 × 5.25 = 195.2675	40.61 × 5.25 = 195.2675
97	40.91 × 5.25 = 196.6475	40.91 × 5.25 = 196.6475	40.91 × 5.25 = 196.6475
98	41.21 × 5.25 = 198.0275	41.21 × 5.25 = 198.0275	41.21 × 5.25 = 198.0275
99	41.51 × 5.25 = 199.4075	41.51 × 5.25 = 199.4075	41.51 × 5.25 = 199.4075
100	41.81 × 5.25 = 200.7875	41.81 × 5.25 = 200.7875	41.81 × 5.25 = 200.7875

物件1

7.9.7

登記年月日：平成8年8月13日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年2月12日 千葉県地方技術局佐倉支局

(9 枚目)

登記官

123650

各階平面図

1 階



面積表

7.34 X 8.25 = 60.5550
5.82 X 8.91 = 51.8362

合計

58.8988

床面積 58.89 m²

2 階



面積表

7.34 X 8.25 = 60.5550
5.82 X 8.91 = 51.8362

合計

60.5550

床面積 60.55 m²

(A3版をA4版に縮小)

建物図面

ろ1111-731

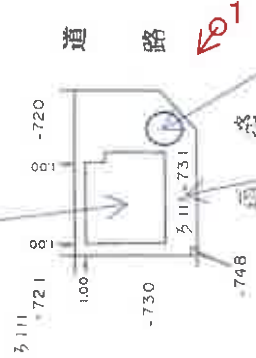
八街市八街寺長者堀ろ111番地731

家屋番号

建物の所在



物件2 (増築前)



この辺りにスチール製物置
(動産) 4個あり

物件1

※赤色の矢印及び数字は添付写真の
撮影位置、方向及び番号

平成8年8月撮影日

作製者

8 年 8 月 12 日作製)

縮尺 250

申請人

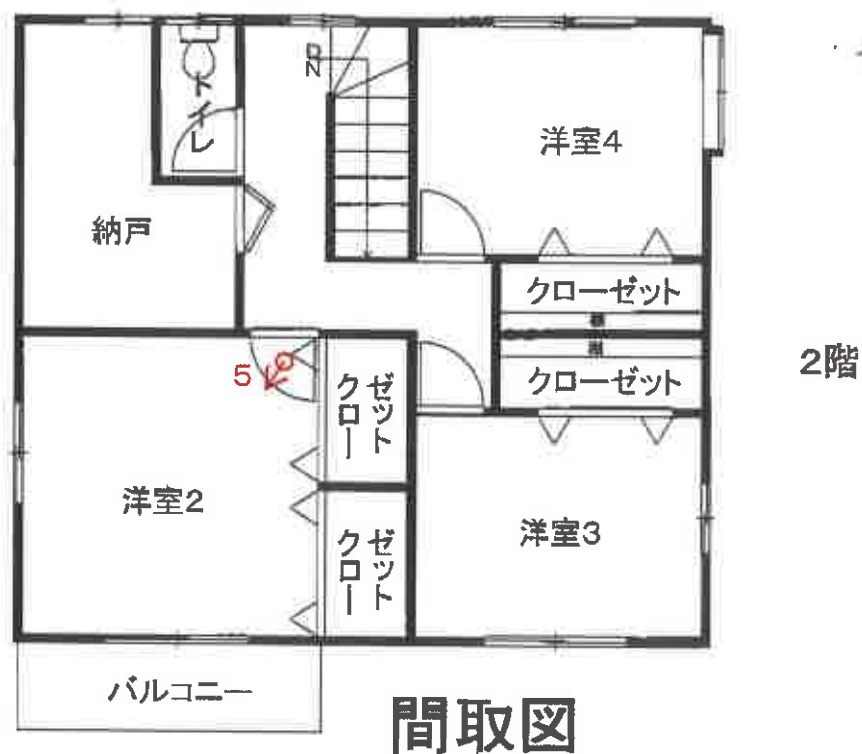
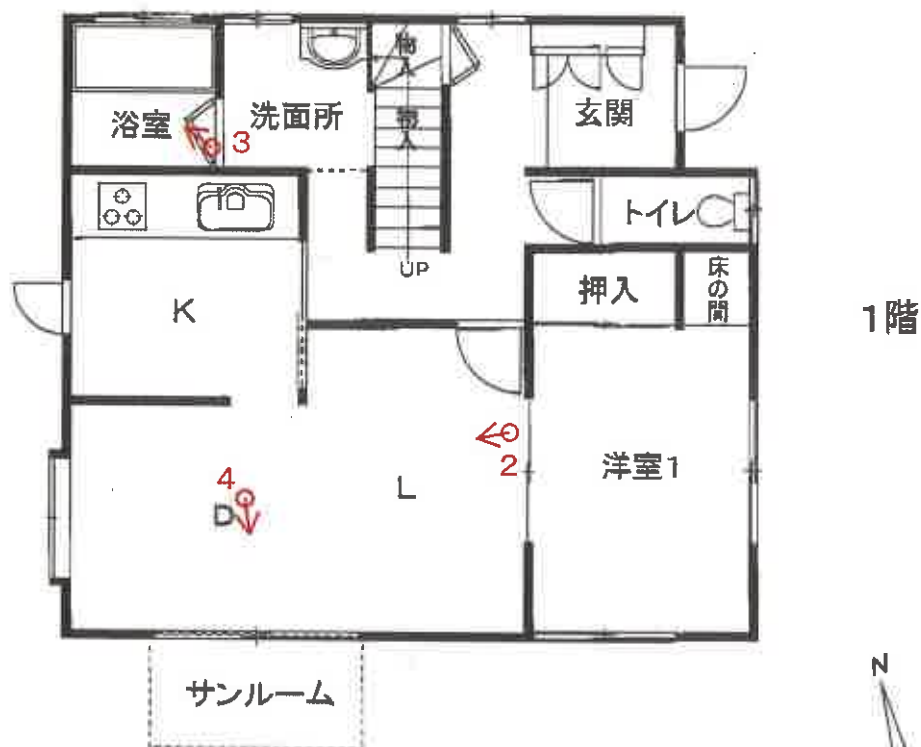
縮尺 500

(千葉県地籍調査課佐倉支局)

地図整理番号：M13903

物件2

※赤色の矢印及び数字は添付写真の
撮影位置、方向及び番号

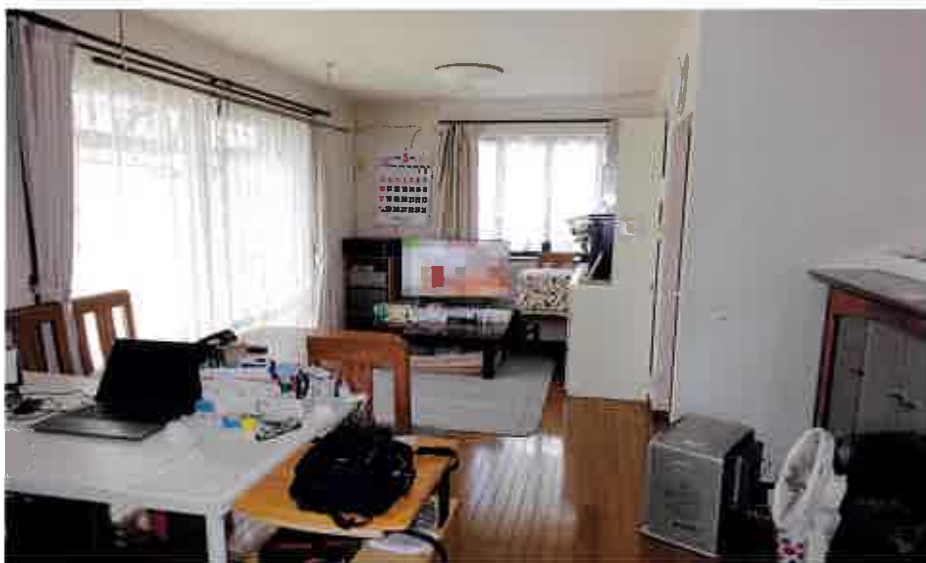


間取図



1
(物件1・2)

※物件1(宅地)、物件2(居宅)



2
(物件2 1階リビング・ダイニング)



3
(物件2 1階浴室)



4
(物件2 1階サンルーム(増築部分))



5
(物件2 2階洋室2)

令和8年（ケ）第68号

令和8年 5月18日 現地調査

令和8年 5月19日 評 価

第令8－ 八街－ 9号 発行番号

令和8年 5月28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 2, 6 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 8 7 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 7 6 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） 床面積 1階約62.59㎡ 2階 60.55㎡
番 号	特 記 事 項		
2	増築部分（サンルーム，約3.7㎡，約20年前の増築とのこと）あり。		
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 | 八街市八街字長者堀 |
| | 地 番 | ろ 1 1 1 番 7 3 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 1. 9 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八街市八街字長者堀ろ 1 1 1 番地 7 3 1 |
| | 家屋 番号 | ろ 1 1 1 番 7 3 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 8. 8 9 平方メートル
2 階 6 0. 5 5 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「榎戸」駅の南方・道路距離約4.5 km	
付 近 の 状 況	対象不動産の存在する地域は、周囲に小学校（グラウンド併設）や開発住宅団地が見られる住宅地域となっている。	
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60% 指定200% 防火・準防火地域指定なし、建築基準法第22・23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（西側隅及び南側隅が欠けた略長方形）、地勢（平坦、敷地内段差あり） 接道方位（南東側、南西側）、南東側間口（約7.8 m）、奥行（約15 m） 地積161.96㎡（登記と同じ）	
接 面 道 路 の 状 況	南東側～南西側市道（16026号線）、認定・現況幅員（約6 m） 連続性（普通）、舗装（有）、歩道（無）、側溝（有） 高低差（南東側は略等高～約1 m高い、南西側は約0.9 m高い）	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項1号（いずれも） 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1 m高い）の用に供されている宅地である。物件1の東側隅で市道寄り駐車スペース（等高）となっている。 物件1の南西側及び南東側（駐車スペースを除く）の外周部は花壇となっており、その内側に外構フェンスが張られている。 北西側（略等高～約0.9 m低い）及び北東側（略等高～約0.9 m高い）は住宅地である。 南東側市道の反対側には、開発行為によって築造された公園・集中プロパンガス庫・調整池（深さ概測約4 m）等が存在する。	

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 (後記土地特記事項欄 2 を御参照下さい) 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 9 3 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)、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。
特 記 事 項	1 八街市上下水道課に対する聴取によれば、南西側市道に八街市営水道本管 75 mm 埋設あり、宅地内引込管 20 mm あり、メーター 20 mm と (現地で確認できた) のことであった。 2 日本瓦斯 (株) 八街営業所に対する聴取によれば、南西側市道に集中プロパンガス本管 50 A 埋設あり、宅地内引込管 25 A あり、使用履歴があるものの、現在は解約され使用されていないとのことであった。 地下に配管が残存している可能性があり、建替時に、地中の配管を損傷しないように事前に報告・協議して欲しいとのことであった。 3 都市計画法第 29 条開発許可 許可番号：千葉県指令印土第 12 号の 41 許可年月日：平成 7 年 2 月 24 日 検査済：千葉県指令印土検第 23 号の 36 交付年月日：平成 7 年 9 月 18 日 4 物件 1 上で、物件 2 建物の 1 階洋室 1 の南側にスチール製の簡易な物置 (動産) 4 個が存在する。

	5 物件1の西側隣接地（ろ111番748【地目雑種地，0.48㎡，八街市所有】）は，電柱用地である。その支線が物件1の西側隅付近に存在する。
--	---

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8年7月27日新築，約20年前の増築 約30年（既存部分），約20年（増築部分） 約0年（既存部分・増築部分）
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	軽量鉄骨造 スレート葺 サイディング等 クロス，ボード等 クロス，ボード等 フローリング等 電気，上水道，浄化槽等 オール電化仕様（ヒートポンプ給湯機，IHクッキングヒーター） 屋根上に，ソーラーパネルの設置なし
床面積（現況）	床面積 1階約62.59㎡（＝58.89㎡【既存】＋約3.7㎡【増築】） 2階 60.55㎡ 延べ面積約123.14㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 4LD＋K＋納戸＋サンルーム（増築部分）（別添間取図参照）
品 等	優る（ハウスメーカー）	
保守管理の状態	普通（内壁クロスの軽微なひび割れが散見されたが，経年減価相当内の減耗と判断した。その他，家屋内は概ね綺麗に使用されていた。洗面所入口の扉が外され，2階納戸に置かれていた。）	
建物の利用状況	物件2建物所有者兼債務者が，居宅として使用・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（印公建第366号，令和7年11月21日） 検査済み（印公建第366号，令和8年3月7日） 設計変更承認日：平成8年3月7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	16,600	1.05	161.96	0.8	2,258,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（八街（県）－3）

基準地価格		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
15,200 円/㎡	×	100.0/100	×	100/103	×	100/89	=	16,600 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：方位＋3%

◇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。＊小学校（グラウンド併設）に近接することは地域の特性として考量した。

イ 個 別 格 差：方位＋5%，角地＋5%，形状－0%，周辺の状況（LPガス庫）－5%
 $(105\% \times 105\% \times 100\% \times 95\%) = 105\%$

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。

（建物取り壊し費用及びアスベスト対策費用並びに地下に集中浄化槽の配管等が残存している可能性を考量－20%）

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	280,000	約123.14	0.045	1,552,000

ウ 現価率：築後経過年数約30年（既存部分）・約20年（増築部分）、経済的残存耐用年数0年（既存部分・増築部分）、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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}*) \\
 &= 0.05 \times (1 - 0.1) \\
 &= 0.045
 \end{aligned}$$

*▲10％（評価書P7の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	2,258,000	45%	法定地上権	1,016,000

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	2,258,000	-1,016,000		1.0	0.7	870,000
2	1,552,000	+1,016,000	—	0.98	0.7	1,760,000
一 括 価 格（合 計）						2,630,000

ウ 占有減価修正：特に必要ない。

エ 市場性修正：サンルームの増築登記が出来ない場合のリスクを考量－2%（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 基準地価格（八街（県）－3）

所 在：八街市八街字長者堀ろ111番201外

価 格：15,200円/㎡

位 置：JR総武本線「榎戸」駅の南方約2.8kmに位置する

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：130㎡

供給処理施設：なし

接 面 街 路：東側4.5m私有道

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：中小規模の住宅が建ち並ぶ郊外の戸建住宅地域

第7 附属資料

1 目的物件の位置図（八街市役所白地図）

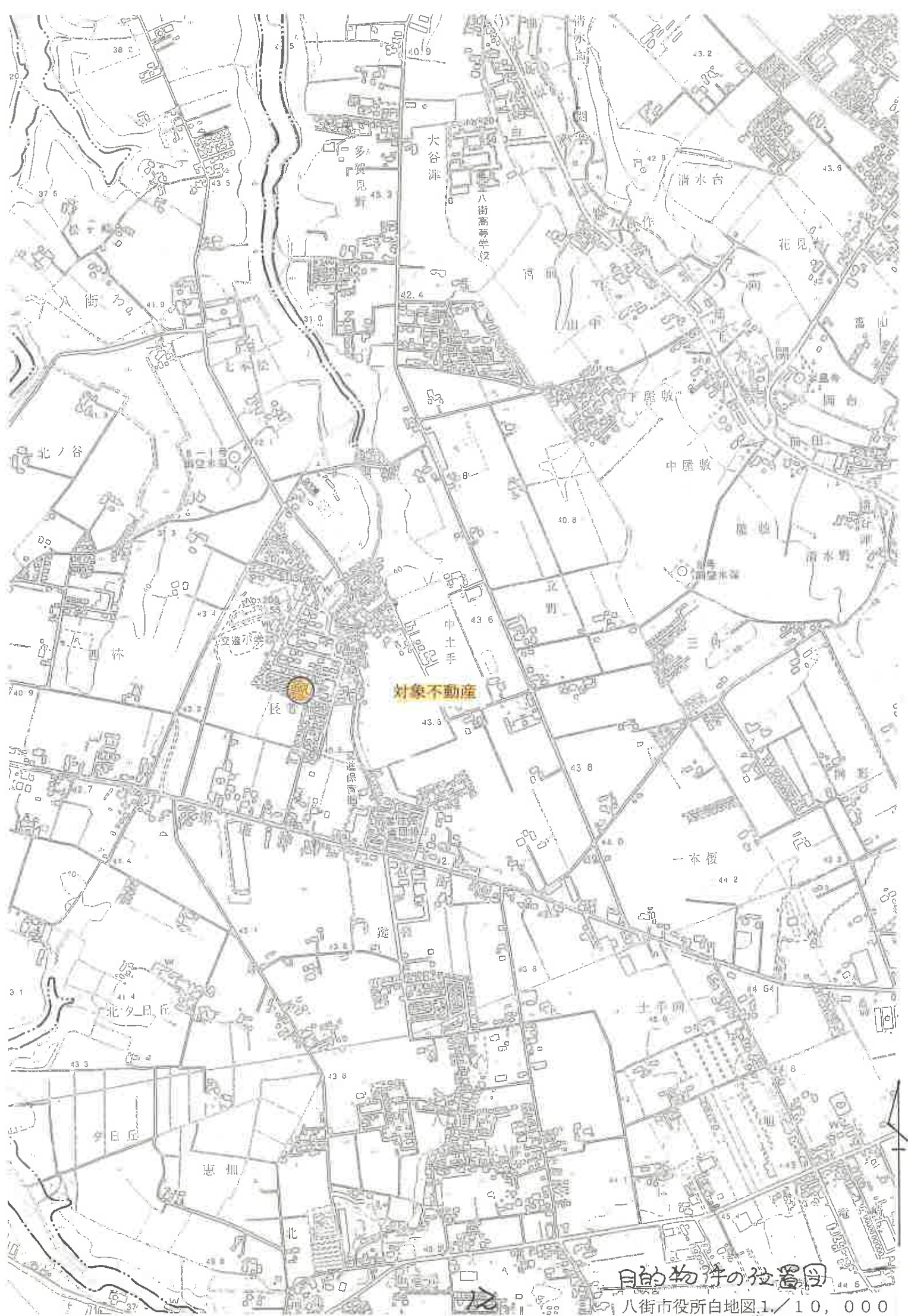
2 公図写

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



対象不動産

目的物件の位置図

□ 3111-746 3111-38

3111-584

ろ111-583

る111-582

る111-581

511-580

各111-599

611-598

311

ろ111-648
(2/2)

乙卯 579

る111-578

る111

3411-751

11-725

511-724

ろ111-723

726

511-727

3111-722

511-713

る111-765

311-737

3111-736

ろ111-735

3111-747

3111-744

ろ111-733

51113

3111-782

ろ111-781

3111-783

ろ111
-784

311
-785

3111-5

311
-780

3111-779

3111
-778

ろ111
-777

311
776

3111-691

311-692

る111+32

5111-36

公图 1/600

登記年月日 平成28年3月7日

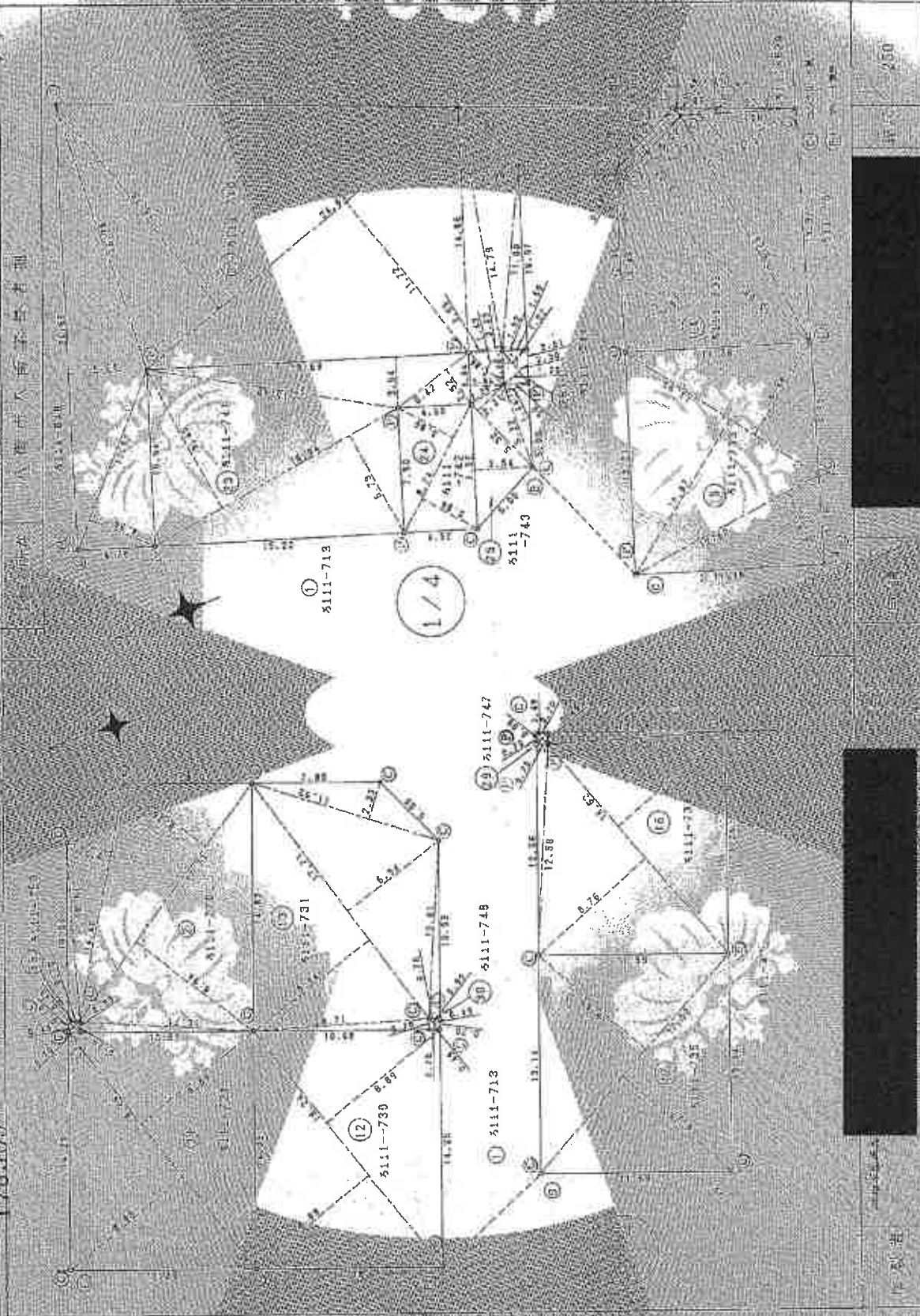
これは図面に記載された内容と一致するものと見做す。
令和8年2月12日

178903

1枚目と同様

地籍測量図

2/4



1/250

A 3判をA 4判に縮小
コピーした事に留意

地図略型番号: M13902

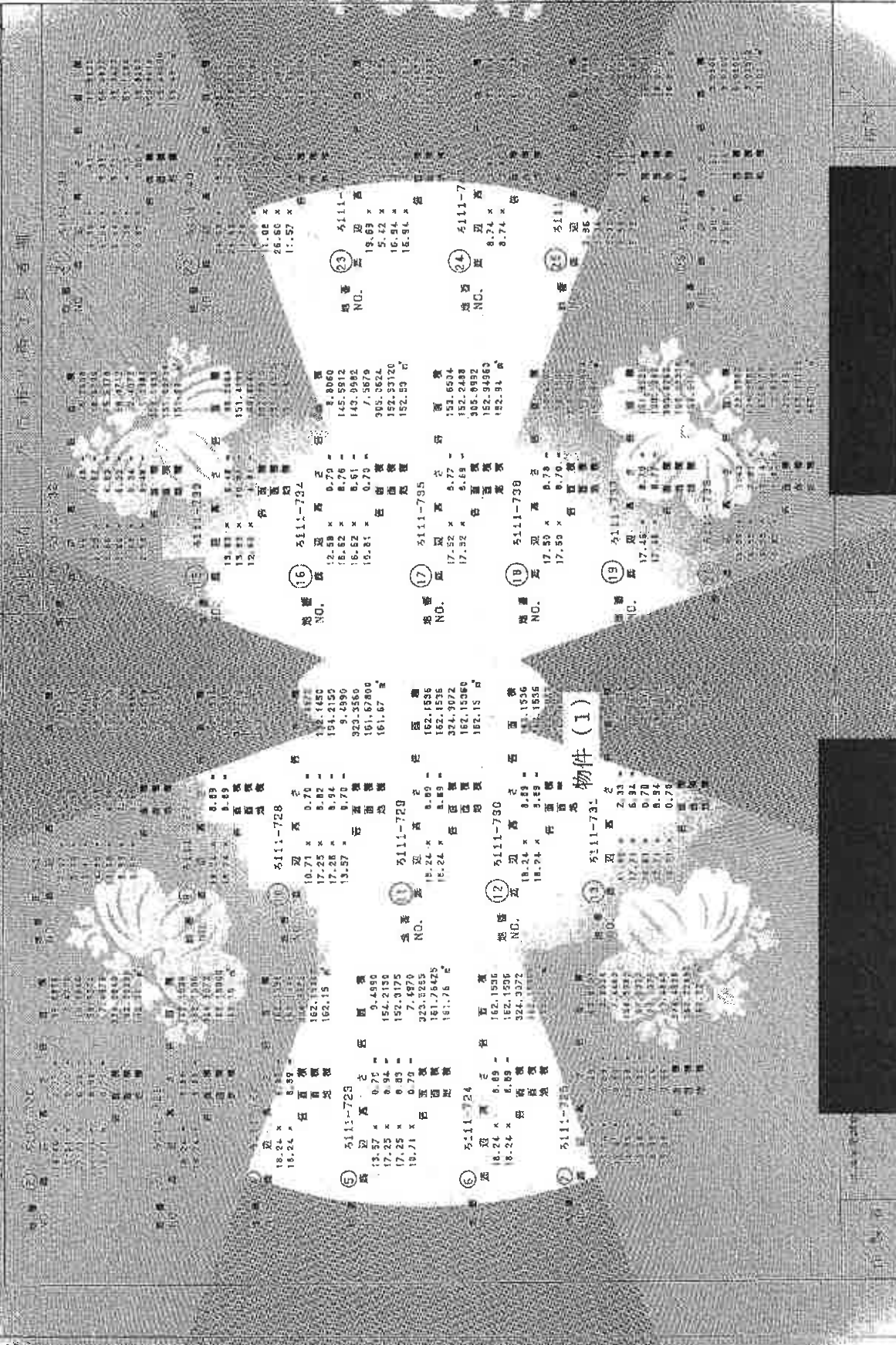
これは図面に記載した内容と一致しない場合は、登記簿記載の内容を優先するものとします。
令和8年2月12日

178914

学校用地図

昭和57年11月3日

面積計測表 3/4
地籍調査図



A3判をA4判に縮小
コピーした事に留意

登記年月日 平成28年6月14日

123650

各階平面図

建物図面図例

各階平面図

建築物の構造、用途、用途等に関する事項

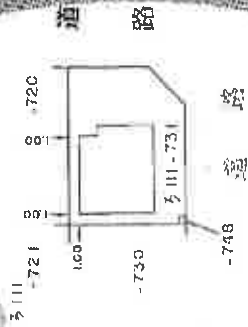


7.34 X 7.31	53.8756
5.52 X 5.51	5.0232
合計	58.8988
床面積	58.89 ㎡

2 階



6.0 X 6.0	36.0000
6.0 X 6.0	36.0000
合計	72.0000
床面積	72.00 ㎡



1階	2階	3階
----	----	----

A 3判をA 4判に縮小
コピーした事に留意



1階



2階

間取図