

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 18 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 小 嶋 富 子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 9 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 16 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 10 月 7 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 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 24 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 18 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 印西市武西字向新田
地 番 2 2 2 番 1
地 目 山林
地 積 2. 1 8 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

所有者 A

2 所 在 印西市武西字向新田
地 番 2 2 2 番 6
地 目 宅地
地 積 3 3 6. 2 6 平方メートル

所有者 A

3 所 在 印西市武西字向新田
地 番 2 2 2 番 9
地 目 宅地
地 積 3 3 7. 8 6 平方メートル

所有者 A

4 所 在 印西市武西字向新田
地 番 2 2 2 番 4
地 目 山林

物 件 目 録

地 積 8.99平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分7分の2

5 所 在 印西市武西字向新田222番地9

家屋 番号 222番9

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 88.57平方メートル
2階 74.39平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8年 6月24日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 仲 村 泰 子

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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4】

本件土地は共有持分についての売却であり、ゴミ置場として利用されている。

《 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 印西市武西字向新田
地 番 222番1
地 目 山林
地 積 2.18平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

所有者 A

2 所 在 印西市武西字向新田
地 番 222番6
地 目 宅地
地 積 336.26平方メートル

所有者 A

3 所 在 印西市武西字向新田
地 番 222番9
地 目 宅地
地 積 337.86平方メートル

所有者 A

4 所 在 印西市武西字向新田
地 番 222番4
地 目 山林



物 件 目 録

地 積 8.99平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分7分の2

5 所 在 印西市武西字向新田222番地9

家屋 番号 222番9

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 88.57平方メートル
2階 74.39平方メートル

所有者 A



令和7年（ケ）第451号

令和8年1月28日受理

令和8年4月28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 印西市武西字向新田
地 番 222番1
地 目 山林
地 積 2.18平方メートル

所有者 A

2 所 在 印西市武西字向新田
地 番 222番6
地 目 宅地
地 積 336.26平方メートル

所有者 A

3 所 在 印西市武西字向新田
地 番 222番9
地 目 宅地
地 積 337.86平方メートル

所有者 A

4 所 在 印西市武西字向新田
地 番 222番4
地 目 山林
地 積 8.99平方メートル

共有者 A 持分7分の2



物 件 目 録

5 所 在 印西市武西字向新田 2 2 2 番地 9

家屋 番号 2 2 2 番 9

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 8 8 . 5 7 平方メートル
2 階 7 4 . 3 9 平方メートル

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1～4		
現況地目	☒ 宅地（物件2、3） ☒ 公衆用道路（物件1） ☒ 雑種地（物件4）		
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 上記の者が物件2、3の土地に下記建物を所有し、占有している ☒ 物件1は公衆用道路として使用されている ☒ 物件4はゴミ集積所として使用されている ☐ 「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5		
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 ☐ 「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 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年 月 日 第 号		
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

(3 枚目)

その他の事項

■土地（物件1～4）について

- 1 物件1は未舗装公衆用道路（セットバック部分と推定）である。
- 2 物件2、3は一体として利用されている。物件3は物件5建物の敷地及び駐車スペース（羽上げ式、カーポート）並びに庭（人工芝）の用に供され、物件2はコンクリートが打設された部分は平置き駐車スペース、その余は家庭菜園跡地となっている。
- 3 物件3上で、物件5建物（LD）の南側にウッドデッキが併設されている。
- 4 物件4は、ごみ集積所となっている。

■建物（物件5）について

- 1 築後約4年が経過しており、経年による劣化が見られるが、特段の損傷はない。
- 2 屋根上にソーラーパネルが建築当初から設置されている。なお、所有権留保等の詳細は不明である。
- 3 室内で犬3匹を飼育しており、過去には猫1匹も飼育していたが、特段、引っ掻き傷は見られなかった。
- 4 雨戸は電動シャッターである。

■備考

法令上、物件5建物を建て替える場合、カーポートの撤去等が求められる可能性がある。

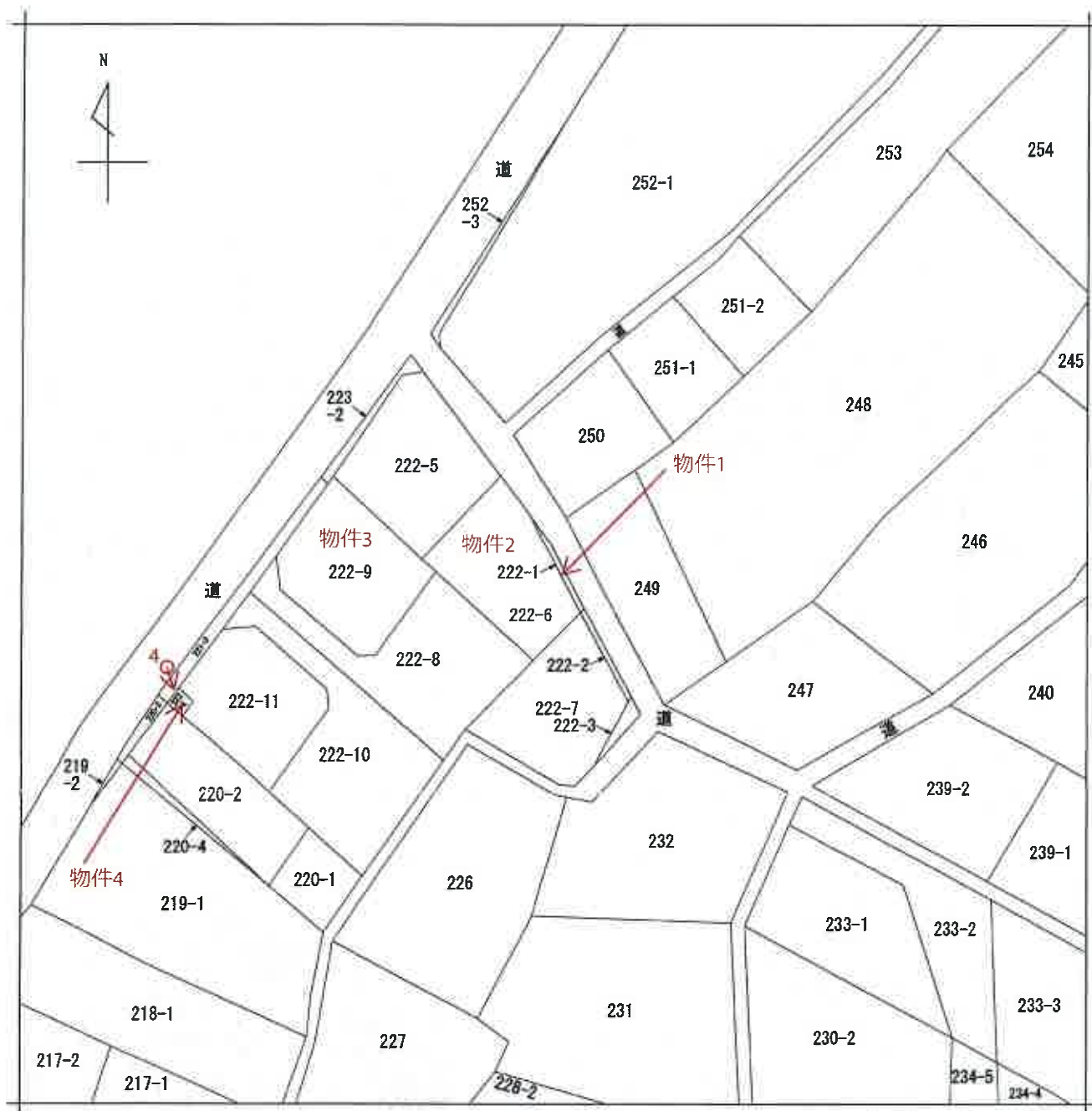
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	1 本物件に家族で居住している。 2 土地の境界争いはない。 3 LDKに床暖房があるが、使用していない。 4 1階の天井埋め込み型エアコンに不具合がある。 5 雨漏りや水回りの不具合はない。 6 物件2について、駐車スペースは家族が利用しているのみで、他者に使用はさせておらず、また、一部は以前に家庭菜園として使っていたが、今は特に使っていない。 (以上、令和8年4月10日物件所在地で面談)

(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8年1月29日 (木) 13:55 - 14:10	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郵送 (応答あり。)
令和8年4月10日 (金) 12:55 - 14:00	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、評価人同行 債務者兼所有者が立会、同人から占有状況等を聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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

(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。



※ ←○は添付写真の撮影位置、方向及び番号

請 求 部 分	所 在					地 番		222番1		
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	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)				補 記 事 項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(A3版をA4版に縮小)

令和7年11月25日
千葉地方法務局成田出張所
登記官

請求番号：19-1
(1/1)

(7枚目)



登記年月日：令和3年2月26日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年11月25日 千葉県行政書局成田出張所

(A3版をA4版に縮小)

(8枚目)

登記官

製作者

申請人

縮尺 1/500

1/2

地 番 222-1~222-11
所在地 印西市武西字向新田

求積表

物件1

地番	NO	Xn	Yn	面積 (㎡)
222-1	1	2387.1	2571.7	1.005
222-2	2	2387.1	2571.7	1.005
222-3	3	2387.1	2571.7	1.005
222-4	4	2387.1	2571.7	1.005
222-5	5	2387.1	2571.7	1.005
222-6	6	2387.1	2571.7	1.005
222-7	7	2387.1	2571.7	1.005
222-8	8	2387.1	2571.7	1.005
222-9	9	2387.1	2571.7	1.005
222-10	10	2387.1	2571.7	1.005
222-11	11	2387.1	2571.7	1.005
合計				11.055

物件2

地番	NO	Xn	Yn	面積 (㎡)
222-1	1	2387.1	2571.7	1.005
222-2	2	2387.1	2571.7	1.005
222-3	3	2387.1	2571.7	1.005
222-4	4	2387.1	2571.7	1.005
222-5	5	2387.1	2571.7	1.005
222-6	6	2387.1	2571.7	1.005
222-7	7	2387.1	2571.7	1.005
222-8	8	2387.1	2571.7	1.005
222-9	9	2387.1	2571.7	1.005
222-10	10	2387.1	2571.7	1.005
222-11	11	2387.1	2571.7	1.005
合計				11.055

物件3

地番	NO	Xn	Yn	面積 (㎡)
222-1	1	2387.1	2571.7	1.005
222-2	2	2387.1	2571.7	1.005
222-3	3	2387.1	2571.7	1.005
222-4	4	2387.1	2571.7	1.005
222-5	5	2387.1	2571.7	1.005
222-6	6	2387.1	2571.7	1.005
222-7	7	2387.1	2571.7	1.005
222-8	8	2387.1	2571.7	1.005
222-9	9	2387.1	2571.7	1.005
222-10	10	2387.1	2571.7	1.005
222-11	11	2387.1	2571.7	1.005
合計				11.055

物件4

地番	NO	Xn	Yn	面積 (㎡)
222-1	1	2387.1	2571.7	1.005
222-2	2	2387.1	2571.7	1.005
222-3	3	2387.1	2571.7	1.005
222-4	4	2387.1	2571.7	1.005
222-5	5	2387.1	2571.7	1.005
222-6	6	2387.1	2571.7	1.005
222-7	7	2387.1	2571.7	1.005
222-8	8	2387.1	2571.7	1.005
222-9	9	2387.1	2571.7	1.005
222-10	10	2387.1	2571.7	1.005
222-11	11	2387.1	2571.7	1.005
合計				11.055

物件1

物件4

1/2

請求番号：19-2

登記年月日：令和3年2月26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。
令和7年11月25日 千葉地方裁判所成田出張所

(A3版をA4版に縮小)

(9枚目)

登記官

地積測量図 2/2

地番	222-1-222-11
土地の所在	印西市武西字向新田

区画222-10				
NO	Xn	Yn	Area (m ²)	Xn (m)
R01	-24003.594	25153.079	34.261	34778.897
R02	-24012.235	25022.130	32.552	-78427.715
R03	-24014.679	25020.741	8.261	100550.071
R04	-24002.879	25153.899	3.778	234993.403
R05	-24000.061	25118.953	3.480	227154.729
R06	-24000.269	25044.039	8.241	197553.176
R07	-24009.884	25002.742	1.356	-31383.026
R08	-24013.797	25005.715	1.354	32814.811
R09	-24011.271	25004.038	-14.609	38221.342
R10	-24007.561	25191.048	-17.244	413893.278
R11	-24010.883	25136.392	-2.981	71235.865
合計			916.848	
面積			485.472	

区画222-11				
NO	Xn	Yn	Area (m ²)	Xn (m)
R12	-24009.884	25002.742	-11.364	233078.587
R13	-24007.749	25154.351	-15.478	371901.433
R14	-24005.971	25137.284	-8.889	158916.365
R15	-24002.913	25193.766	-2.304	57834.876
R16	-24002.132	25184.869	-2.718	66212.147
R17	-24007.109	25185.048	1.983	-47835.893
R18	-24019.883	25188.352	8.998	-144916.976
R19	-24007.981	25191.048	17.244	-413893.278
R20	-24011.271	25204.038	14.609	-35221.342
R21	-24013.797	25005.715	1.354	32814.811
R22	-24010.883	25136.392	-2.981	71235.865
合計			864.869	
面積			332.304	

地積測量図	222-1-222-11
-------	--------------

測量年月日	令和3年2月16日
測量所	任意地測量

恒久的地積測量リスト	
点名	Y座標
K.13	-24034.764
M11	-24007.544

凡	記号	境界線の種別	境界線の種別
①	石	境界線	境界線の種別
②	コンクリート	境界線	境界線の種別
③	金	境界線	境界線の種別
④	金	境界線	境界線の種別

製作者	申請人	縮尺
-----	-----	----

登記年月日：令和3年11月26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。
令和7年11月25日 千葉県司法書局成田出張所

(A3版をA4版に縮小)

(10枚目)

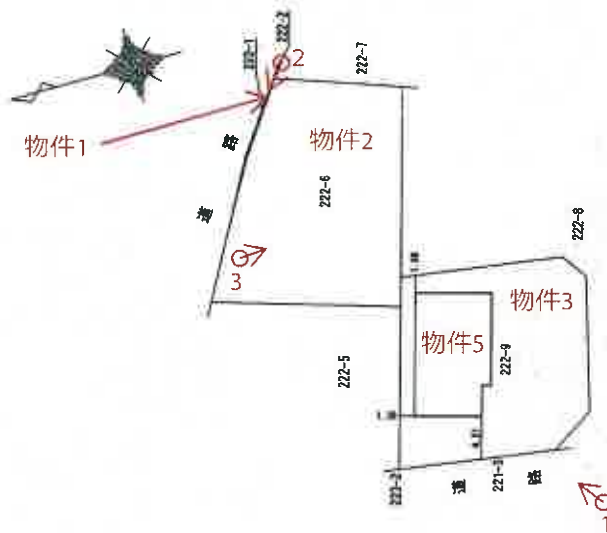
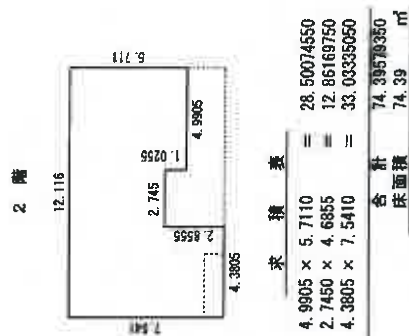
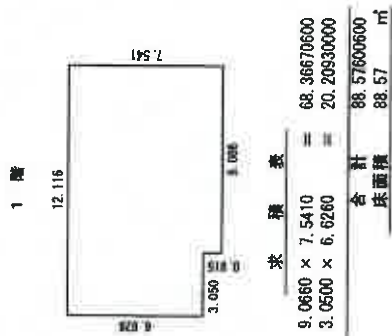
登記官

請求番号：19-3

各階平面図 建物階平面図

家屋番号 222番9

建物の所在 印西市武西字向新田222番地9



※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

作成者

縮尺 1/250

申請人

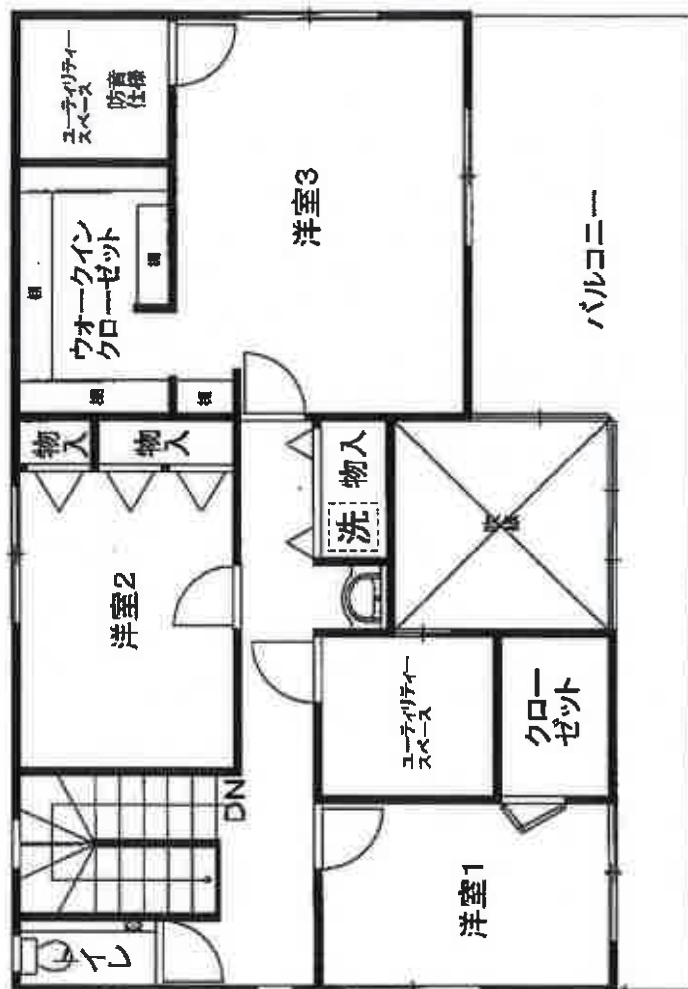
縮尺 1/500

(車庫高)



1階

間取図



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 公衆用道路(物件1含む)



物件1を含む公衆用道路
(セットバック推定)

3 敷地(物件2)



4 ゴミ集積場(物件4)



5 浴室



6 キッチン



7 リビングダイニング



令和7年（ケ）第451号

令和8年 4月10日 現地調査

令和8年 4月11日 評 価

第令8-印西- 1号 発行番号

令和8年 4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37,190,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金10,000円
物件2（土地）	金3,840,000円
物件3（土地）	金2,120,000円
物件4（土地）	金10,000円
物件5（建物）	金31,210,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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3の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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 公衆用道路
2	物件目録記載のとおり		
3	物件目録記載のとおり		
4	物件目録記載のとおり		地目 雑種地
5	物件目録記載のとおり		未実施（住居表示未実施区域）
番 号	特 記 事 項		
5	家屋内で犬3匹を飼育中である。		
1 ～ 5	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 印西市武西字向新田
地 番 2 2 2 番 1
地 目 山林
地 積 2. 1 8 平方メートル
所有者 A

2 所 在 印西市武西字向新田
地 番 2 2 2 番 6
地 目 宅地
地 積 3 3 6. 2 6 平方メートル
所有者 A

3 所 在 印西市武西字向新田
地 番 2 2 2 番 9
地 目 宅地
地 積 3 3 7. 8 6 平方メートル
所有者 A

4 所 在 印西市武西字向新田
地 番 2 2 2 番 4
地 目 山林
地 積 8. 9 9 平方メートル
共有者 A 持分7分の2

物 件 目 録

5 所 在 印西市武西字向新田222番地9

家屋 番号 222番9

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 88.57平方メートル
2階 74.39平方メートル

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」駅の南西方・道路距離約2 km バス停「ハートヴィレッジ前」の南方・道路距離約370 m	
付 近 の 状 況	対象不動産の存在する地域は、市街化調整区域で周囲に霊園，農地，老人ホーム等が存在する小規模開発住宅地域である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 規 制	市街化調整区域 用途地域の指定なし 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，高度地区なし，印西市景観計画（一般地区） 盛土規制法の宅地造成等工事規制区域 放射性物質汚染対処特措法に基づく汚染状況重点調査地域
画 地 条 件	物件2・3の一体地 形状（不整形。但し，物件2単体では略台形，物件3単体では南西側隅及び南東側隅が欠けた略正方形）， 地勢（平坦地） 接道方位（西側及び北東側），西側間口（約15 m），奥行（約37 m） 地積674.12 m ² （登記とほぼ同じ）	
接 面 道 路 の 状 況	西側市道（00-114号線，物件3の前面部分の221番3【地目山林，72 m ² ，印西市所有】及び223番2【地目畑，31 m ² ，印西市所有】は道路査定図及び地積測量図から道路区域内である。抜け道的な性格を有しており，比較的車両通行量が多い）， 現況・認定幅員（約6.5 m） 連続性（普通）， 舗装（あり）， 歩道（なし）， 側溝（あり） 高低差（接面道路と概ね等高）	
	建築基準法上の種類	西側市道・・・建築基準法第42条1項1号 北東側市道・・・建築基準法第42条2項 印西市建築指導課による御回答
	セットバックの要否	道路査定図及び地積測量図からセットバック済み（物件1）と推定されることから不要

	再建築の可否	一定の条件に該当すれば可。例えば、以下のとおり。 都市計画法第34条第11号。印西市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例。 1. 市街化区域から1. 1km以内。 2. 半径150m以内に40戸以上又は敷地間距離55m以内で40戸以上。 3. 都市計画法施行令第29条の9各号に掲げる区域を含まない土地の区域 1～3の条件を満たした土地の区域(5ha未満)で、建築基準法で規定する第二種低層住居専用地域内で建築することができる建築物の建築。 建蔽率50%・容積率100%・高さ10m以下。 都市計画法第29条、43条許可等が必要。 カーポートの適法性が必要で場合によっては撤去が必要となる。詳細は、印西市都市計画課及び建築指導課に御照会下さい。 井戸と浄化槽利用の地区であり、特段の配慮が必要である。
土地の利用状況等		物件3は後記物件5建物の敷地及び駐車スペース(羽上げ式、カーポート【約5.4m×約5.2m】の設置あり)並びに庭(人工芝)の用に供されている。物件2はコンクリートが打設された部分は平置き駐車スペース(間口約10m)、その余は家庭菜園跡地(間口約13m)となっている。 物件3の北側(略等高)及び南側(略等高)並びに東側(約0.2m高い)は住宅地、物件2の東側(約0.2m高い)は住宅地である。 物件1は未舗装公衆用道路(セットバック部分と推定)である。 物件4(持分7分の2)は、ゴミ集積所となっている。
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(後記土地特記事項欄2を御参照下さい) ガス配管 なし 下水道 なし(後記土地特記事項欄3を御参照下さい)
土壌汚染等		1 印西市教育委員会に対する聴取により、周知の埋蔵文化財包蔵地(向新田遺跡)の指定がある旨、但し、既に調査済みでその内容により文化財保護法第93条に基づく土木工事等の届出は不要である旨、ただし、工事期間中に遺構・遺物が発見された場合には、文化財保護法第96条に基づく届出が必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３月発行ゼンリン住宅地図）、国土地理院航空写真（１９６１～１９６９年、１９７４～１９７８年、１９７９～１９８３年、１９８４～１９８６年、１９８７～１９９０年）、現地調査を行ったが、近接地区に畑地が存在し農薬使用が予想され、農薬による土壌（水質）汚染の可能性を否定できず、価格形成に影響がないものとは言えないと判断した。飲用井戸を使用する場合には留意を要する。 3 物件３については、目視の限界はあるものの、現存建物（物件５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察される。
特 記 事 項	1 都市計画法第４３条許可 許可番号：印西都計指令第１１４号、令和３年５月１８日 なお、建築確認概要書には５０戸（４０戸）連たん 都市計画法４３条申請の記載あり 2 印西市水道課によれば、印西市営水道の給水区域ではないとのことであった。千葉県船橋水道事務所千葉ニュータウン支所によれば、管轄給水区域外であり、千葉県営水道本管は存在しないとのことであった。 物件３上で、物件５建物（Ｋ）の南東側に井戸ポンプが存在する。 3 印西市下水道課によれば、公共下水道処理区域外とのことであった。 建築計画概要書附属の図面記載によれば、浄化槽からの排水は西側市道Ｕ字側溝放流の記載あり。 4 現地調査によれば、方位につき、公図よりも地積測量図及び建物図面の方がより正確である。 5 物件３上で、物件５建物（ＬＤ）の南側にウッドデッキの併設あり。

2 建物の概況及び利用状況等（物件5）

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	令和3年10月18日新築 約4年 約26年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	軽量鉄骨造 陸屋根 ALCパネル等 クロス、ボード等 クロス、ボード等 タイル、フローリング等 電気、井戸（飲用に適するか不明）、浄化槽等 IH、ヒートポンプ給湯機、屋根上にソーラーパネル（建築当初からの設置とのこと）、LDKは床暖房（使用していないとのこと）、1階天井埋め込み型エアコン（不具合があるとのこと） 雨戸は電動シャッター
床面積（現況）	床面積 1階88.57㎡ 2階74.39㎡ 延べ面積162.96㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 4LDK+納戸+ユーティリティースペース×2+ウォークインクローゼット+パントリー+物置スペース（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（家屋内で犬3匹を飼育中である。特段、引っ掻き傷は見当たらなかった。 過去において、家屋内で猫1匹の飼育歴があったとのことである。 喫煙しているが、1階換気扇付近で喫煙しているとのこと。 1階台所（K）の天板の一部が欠けている。 築浅物件で、室内は概ね綺麗に使用されている。）	
建物の利用状況	物件5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（第東日本21-08576号、令和3年6月4日） 主要用途：一戸建ての住宅 鉄骨造 地上2階建て 新築 延べ面積：163.47㎡ 敷地面積674.12㎡ 敷地の地名地番：印西市武西字向新田222番6（物件2）、 222番9（物件3）	

	検査済み（第東日本21-08576号，令和3年10月15日） なお，カーポートの建築確認が見当たらなかった旨の回答を印西市建築指導課及び千葉県印旛土木事務所建築課から得た。建築確認が見当たらなかったことから，建築基準法の諸法令との適合性は不明であり，物件5の建替にあたって，支障となる可能性があり，カーポートの撤去等が求められる可能性があることに留意を要する。
--	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～4（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×持 分 (㎡) 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	18,500	0.05	2.18	—	2,000
2	18,500	0.89	336.26	—	5,537,000
3	18,500	0.89	337.86	1.0	5,563,000
4	18,500	0.10	8.99 ×2/7	—	5,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（印西－14）

地価公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 13,700 円/㎡ × 100.0/100 × 100/100 × 100/74 = 18,500 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：標準的±0%

◇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。＊農地が近接地区に存在することは地域の特性として考量した。

イ 個 別 格 差：物件2，3の一体地・・・方位＋2%，二方路＋2%，近接地（霊園）の状況
 －5%，形状（家庭菜園跡地及び駐車場利用も考量）－10%

$(102\% \times 102\% \times 95\% \times 90\%) = 8.9\%$

物件1・・・公衆用道路減価－95%

物件4・・・ゴミ集積所減価－90%

ウ 地 積：登記数量による。（持分7分の2・・・物件4）

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。（不要。物件3）

② 物件5（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
5	300,000	162.96	0.87	42,533,000

ウ 現価率：築後経過年数約4年，経済的残存耐用年数約26年，残価率5%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.87 \times (1 - 0.0) \\
 &= 0.87
 \end{aligned}$$

* ▲0%（P8記載の保守管理の状態等を考量）

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
3	5,563,000	45%	法定地上権	2,503,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を、法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 （円） （1①オ、1②エ） ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 （円） （2①ウ）イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 （円） （1万円未満四捨五入） （7±イ）×ウ×エ×オ
1	2,000	—	—	0.99	0.7	10,000 （最低金額）
2	5,537,000	—	—	0.99	0.7	3,840,000
3	5,563,000	-2,503,000		0.99	0.7	2,120,000
4	5,000	—	—	0.99	0.7	10,000 （最低金額）
5	42,533,000	+2,503,000	—	0.99	0.7	31,210,000
一 括 価 格（合 計）						37,190,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：カーポートの適法性（撤去等の可能性を含む）が必要—1%（物件1～5）

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3.5kmに位置する

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：300㎡

供給処理施設：なし

接 面 街 路：西側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（印西市役所白地図）

2 公図写

3 地積測量図写

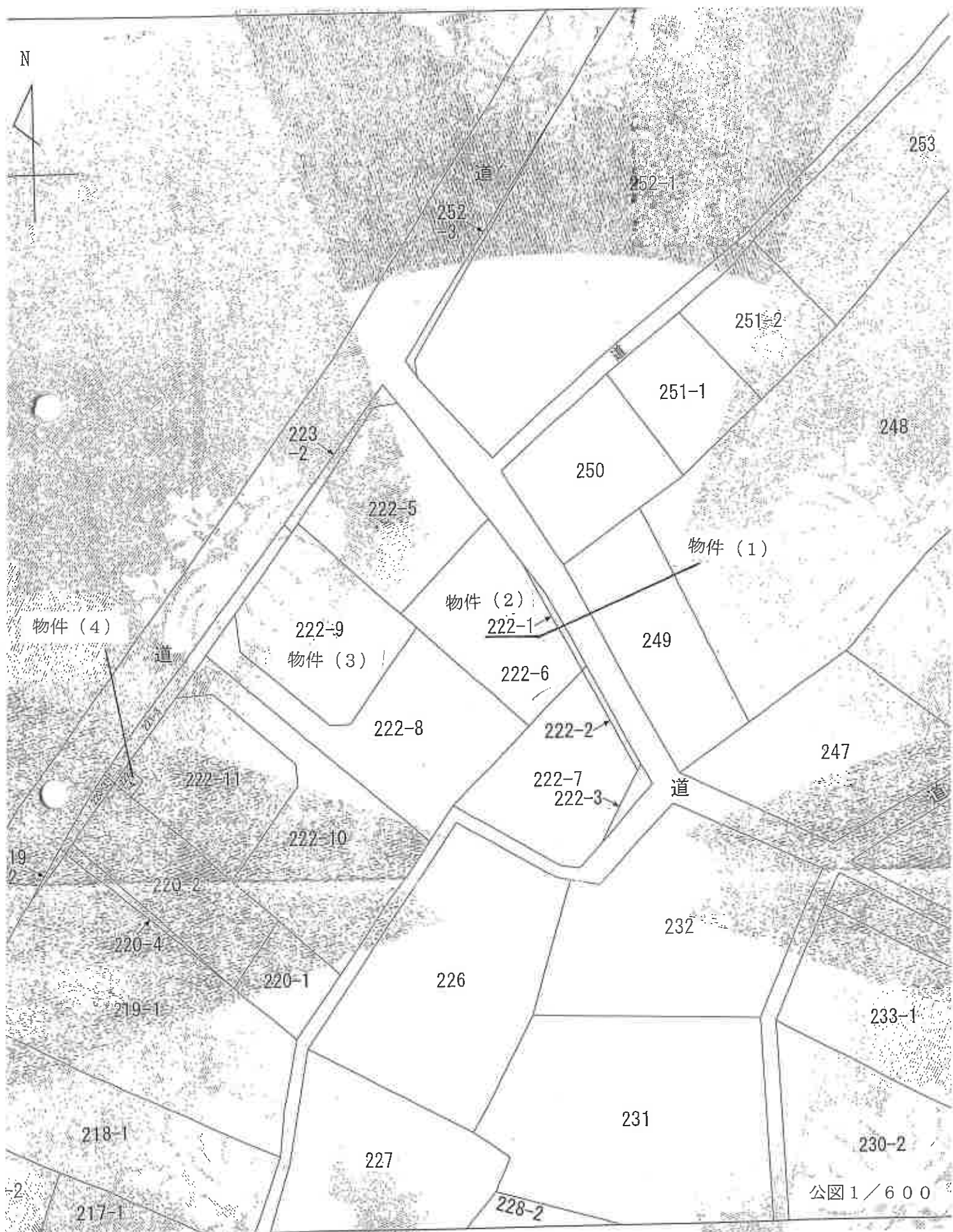
4 建物図面・各階平面図写

5 （建物）間取図

以 上



八代市



公図 1 / 600

三、五

[illegible][illegible][illegible][illegible]

	7-6	8-7	9-8	10-9	11-10	12-11	13-12	14-13	15-14	16-15	17-16	18-17	19-18	20-19	21-20	22-21	23-22	24-23	25-24	26-25	27-26	28-27	29-28	30-29	31-30	32-31	33-32	34-33	35-34	36-35	37-36	38-37	39-38	40-39	41-40	42-41	43-42	44-43	45-44	46-45	47-46	48-47	49-48	50-49	51-50	52-51	53-52	54-53	55-54	56-55	57-56	58-57	59-58	60-59	61-60	62-61	63-62	64-63	65-64	66-65	67-66	68-67	69-68	70-69	71-70	72-71	73-72	74-73	75-74	76-75	77-76	78-77	79-78	80-79	81-80	82-81	83-82	84-83	85-84	86-85	87-86	88-87	89-88	90-89	91-90	92-91	93-92	94-93	95-94	96-95	97-96	98-97	99-98	100-99	101-100	102-101	103-102	104-103	105-104	106-105	107-106	108-107	109-108	110-109	111-110	112-111	113-112	114-113	115-114	116-115	117-116	118-117	119-118	120-119	121-120	122-121	123-122	124-123	125-124	126-125	127-126	128-127	129-128	130-129	131-130	132-131	133-132	134-133	135-134	136-135	137-136	138-137	139-138	140-139	141-140	142-141	143-142	144-143	145-144	146-145	147-146	148-147	149-148	150-149	151-150	152-151	153-152	154-153	155-154	156-155	157-156	158-157	159-158	160-159	161-160	162-161	163-162	164-163	165-164	166-165	167-166	168-167	169-168	170-169	171-170	172-171	173-172	174-173	175-174	176-175	177-176	178-177	179-178	180-179	181-180	182-181	183-182	184-183	185-184	186-185	187-186	188-187	189-188	190-189	191-190	192-191	193-192	194-193	195-194	196-195	197-196	198-197	199-198	200-199	201-200	202-201	203-202	204-203	205-204	206-205	207-206	208-207	209-208	210-209	211-210	212-211	213-212	214-213	215-214	216-215	217-216	218-217	219-218	220-219	221-220	222-221	223-222	224-223	225-224	226-225	227-226	228-227	229-228	230-229	231-230	232-231	233-232	234-233	235-234	236-235	237-236	238-237	239-238	240-239	241-240	242-241	243-242	244-243	245-244	246-245	247-246	248-247	249-248	250-249	251-250	252-251	253-252	254-253	255-254	256-255	257-256	258-257	259-258	260-259	261-260	262-261	263-262	264-263	265-264	266-265	267-266	268-267	269-268	270-269	271-270	272-271	273-272	274-273	275-274	276-275	277-276	278-277	279-278	280-279	281-280	282-281	283-282	284-283	285-284	286-285	287-286	288-287	289-288	290-289	291-290	292-291	293-292	294-293	295-294	296-295	297-296	298-297	299-298	300-299	301-300	302-301	303-302	304-303	305-304	306-305	307-306	308-307	309-308	310-309	311-310	312-311	313-312	314-313	315-314	316-315	317-316	318-317	319-318	320-319	321-320	322-321	323-322	324-323	325-324	326-325	327-326	328-327	329-328	330-329	331-330	332-331	333-332	334-333	335-334	336-335	337-336	338-337	339-338	340-339	341-340	342-341	343-342	344-343	345-344	346-345	347-346	348-347	349-348	350-349	351-350	352-351	353-352	354-353	355-354	356-355	357-356	358-357	359-358	360-359	361-360	362-361	
--	-----	-----	-----	------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	--

[illegible][illegible][illegible]

2000

10

1

コピィした事に留意
A3判をA4判に縮小

登記年月日：令和3年11月26日

これは図面に記録されている内容を証明する範囲である。
令和7年11月25日 工業地方法務局 成田出張所

登記官

請求番号：19-3

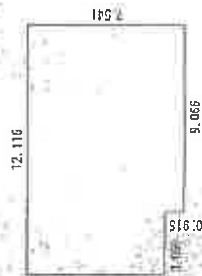
各階平面図

建物階平面図

図面番号 222番B

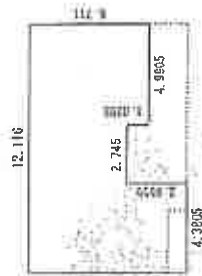
建物の所在地 伊西市武西寺町新田2-2-2番地A

1 階

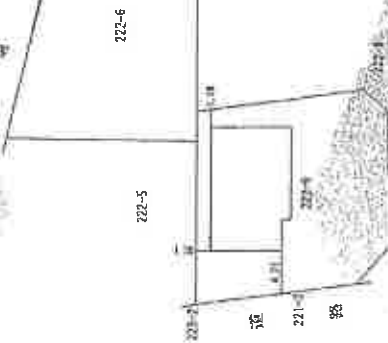


面積表	
9.0650×7.5410	$= 68.36670500$
3.0550×6.6260	$= 20.20930000$
合 計	88.57600500
積算率	88.57 m ²

2 階



面積表	
4.3805×5.7110	$= 25.00745500$
2.7450×4.6855	$= 12.86175000$
4.3805×7.5410	$= 33.05300000$
合 計	70.92020500
積算率	70.92 m ²



(500倍)

作成者

和光建設株式会社

図面 1/250

申請人

図面 1/500

A3判をA4判に縮小
コピーした事に留意

間取図



1階



2階

