

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 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 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 | 八街市文違字文違野 |
| | 地 | 番 | 301番194 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 800.74平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 八街市文違字文違野 |
| | 地 | 番 | 301番834 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 269平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 3 | 所 | 在 | 八街市文違字文違野 |
| | 地 | 番 | 301番1402 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1435.00平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 八街市文違字文違野 |
| | 地 | 番 | 301番1403 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 804平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |



物 件 目 録

5 所 在 八街市文違字文違野
 地 番 3 0 1 番 2 0 7 8
 地 目 雑種地
 地 積 1 6 5 7 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 八街市文違字文違野
 地 番 3 0 1 番 2 0 7 9
 地 目 雑種地
 地 積 3 3 5 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

7 所 在 八街市文違字文違野
 地 番 3 0 1 番 4 3 8 6
 地 目 宅地
 地 積 2 0 8. 4 6 平方メートル

8 所 在 八街市文違字文違野 3 0 1 番地 1 9 4、3 0 1 番地 1 4 0 2

家屋 番号 3 0 1 番 1 9 4

種 類 店舗



物 件 目 録

構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建		
床 面 積	1 階	4 5 9 . 7 8	平方メートル
	2 階	4 3 6 . 0 8	平方メートル



令和7年（ケ）第418号

注 意 書

本件の現況調査については、現況調査報告書（令和8年6月1日追加）が提出されておりますので、そちらをご覧ください。

千葉地方裁判所民事第4部売却係

物 件 明 細 書

令和 8年 7月 9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1～8】

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8】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 シダックス・コミュニティー株式会社

期 限 令和10年11月30日まで

賃 料 月額104万5000円

敷 金 500万円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

(注)

上記賃料並びに敷金は、物件番号8のほか物件番号1～7の各土地及び売却対象外土地(地番301番193, 同番195)を含めた一体的な賃貸借契約に基づく金額である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～7】

本件所有者が占有している。同人所有の売却対象外未登記建物2棟(①居宅, 木造瓦葺平家建, 89.84平方メートル②店舗, 木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建, 69.56平方メートル)が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～7】

- ・隣地との境界が不明確である。
- ・本件土地は、売却対象外の土地(地番301番193, 同番195)と一体として利用されている。



【物件番号 8】

本件建物のために、その敷地（地番 3 0 1 番 1 9 5，所有者 A，B，C）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

【物件番号 1 ～ 8】

売却基準価額は、目的物件だけの利用ではその形状から支障をきたす恐れがあるため件外土地の所有者とその利用に関する交渉が必要となる可能性が高いこと、未登記の目的外建物が 2 棟存在していること、物件 8 の建物の敷地（地番 3 0 1 番 1 9 3，所有者株式会社一六商事ホールディングス）につき、敷地利用権が不明であ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 八街市文違字文違野
 地 番 301番194
 地 目 宅地
 地 積 800.74平方メートル

- 2 所 在 八街市文違字文違野
 地 番 301番834
 地 目 山林
 地 積 269平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 3 所 在 八街市文違字文違野
 地 番 301番1402
 地 目 宅地
 地 積 1435.00平方メートル

- 4 所 在 八街市文違字文違野
 地 番 301番1403
 地 目 雑種地
 地 積 804平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地



物 件 目 録

5 所 在 八街市文違字文違野
地 番 301番2078
地 目 雑種地
地 積 1657平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 八街市文違字文違野
地 番 301番2079
地 目 雑種地
地 積 335平方メートル

(現況)

地 目 宅地

7 所 在 八街市文違字文違野
地 番 301番4386
地 目 宅地
地 積 208.46平方メートル

8 所 在 八街市文違字文違野301番地194、301番地1402

家屋 番号 301番194

種 類 店舗



物 件 目 録

構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建		
床 面 積	1階	459.78	平方メートル
	2階	436.08	平方メートル



令和7年（ケ）第418号
令和8年12月9日受理
令和8年2月24日提出
令和8年6月1日追加

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 | 八街市文違字文違野 |
| | 地 | 番 | 3 0 1 番 1 9 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 0 0 . 7 4 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 八街市文違字文違野 |
| | 地 | 番 | 3 0 1 番 8 3 4 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 2 6 9 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 八街市文違字文違野 |
| | 地 | 番 | 3 0 1 番 1 4 0 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 4 3 5 . 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 八街市文違字文違野 |
| | 地 | 番 | 3 0 1 番 1 4 0 3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 8 0 4 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 八街市文違字文違野 |
| | 地 | 番 | 3 0 1 番 2 0 7 8 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 6 5 7 平方メートル |



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 6 | 所 在 | 八街市文違字文違野 |
| | 地 番 | 301番2079 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 335平方メートル |
| 7 | 所 在 | 八街市文違字文違野 |
| | 地 番 | 301番4386 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 208.46平方メートル |
| 8 | 所 在 | 八街市文違字文違野301番地194、301番地1402 |
| | 家屋 番号 | 301番194 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 459.78平方メートル
2階 436.08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 ～ 7		
現況地目	☒ 宅地（物件 1 ～ 7） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、かつ、同人とその他の者が駐車場として占有している ☒ 「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 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が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を店舗として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☐ ない ☒ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1～8関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■その他の者 (シダックス・コミュニティー株式会社)	
占有状況		☐ 敷地 ■駐車場 (物件1～7) ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ■店舗 (物件8) ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■債務者兼所有者)の陳述 / ■提示文書(■建物の建築と賃貸借予約に関する契約書、■予約完結書、■賃貸借契約の更新に関する覚書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成17年2月4日	
最初の	契約日	平成16年7月29日	
契約等	期間	平成17年2月4日から ■平成32年2月3日まで 15年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和5年12月1日から ■令和10年11月30日まで 5年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■債務者兼所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■シダックス・コミュニティー株式会社 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金 1,045,000円 (毎月 末日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金5,000,000円 ■保証金77,150,000円) (全部事項証明書に記載)	
特約等			
その他		貸主によると、原賃貸借関連の契約書が見当たらなかったとのことであり、保証金については、すでに全額返還済となっているとのことである。 一方、借主から原賃貸借関連の契約書である「建物の建築と賃貸借予約に関する契約書」及び「予約完結書」の提供を受けるとともに、受領した送付書にて保証金はすでに全額返還済であるとの回答があった。 よって、保証金は全額返還済であると判断する。	
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
債務者兼所有者から、上記賃貸借契約に関し、当職から賃借人に問い合わせをし、賃借人が賃貸借契約を解除し、カラオケ店が閉店となる事態になったら、裁判所を訴えるとの陳述があった。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

目的外建物の概況 (物件1～7関係)		
1	所 在	文違字文違野301-834
	家 屋 番 号	■ない (未登記) □
	種 類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
	構 造	木造瓦葺平家建
	床面積 (概略)	89.84㎡ (固定資産公課証明書による)
	所 有 者	■土地所有者 □その他の者 □不明
	建 築 時 期	■平成13年 (固定資産公課証明書による) □不明
	建 築 者	□現所有者 ■その他の者 (債務者兼所有者の父親) □不明
	そ の 他 の 事 項	債務者兼所有者が居住している。
2	所 在	文違字文違野301-4386
	家 屋 番 号	■ない (未登記) □
	種 類	□居宅 ■店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積 (概略)	69.56㎡ (固定資産公課証明書による)
	所 有 者	■土地所有者 □その他の者 □不明
	建 築 時 期	■平成18年 (固定資産公課証明書による) □不明
	建 築 者	□現所有者 ■その他の者 (債務者兼所有者の父親) □不明
	そ の 他 の 事 項	債務者兼所有者によると、建物の一部は賃貸し、マッサージ店として週1回程度営業しているようであり、残りの部分は債務者兼所有者が落花生の販売店として不定期に営業しているとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

目的外土地の概況 (物件８関係)			
所	在		
		八街市文違字文違野	
地	番	３０１番１９５	
地	目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □	
地	積	４９１．９９平方メートル（■全部 □約 平方メートル）	
所	有	者	□建物所有者 ■その他の者Ａ、Ｂ、Ｃ
そ の 他 の 事 項			
■関係人(■目的外土地共有者Ｃ)の陳述 / □提示文書()の要旨			
占 有 権 原		□所有権 □地上権 □賃借権 ■使用借権 □無権原	
占有開始時期		平成１９年頃	
最初の契約等	契約日	平成１９年頃	
	期 間	平成１９年頃から ■令和２年頃まで □期間の定めなし	
更新の種類別		■合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期 間	令和　２年１１月　１日から ■令和　３年　３月３１日まで ５月間 □期間の定めなし	
契 約 等	貸主	■目的外土地共有者Ｃ □その他の者（ ）	
当 事 者	借主	■建物所有者 □その他の者（ ）	
地代・支払時期等		毎年 金８０，０００円（毎年 月末限り 翌月分支払）	
地 代 前 払		■ない □ある（金 円 分まで）	
敷金・保証金		■ない □ある（□敷金 円 □保証金 円）	
特 約 等			
地 代 滞 納		□ない ■ある（令和　８年　４月３０日現在 金　１，６００，０００円）	
契 約 解 除		■ない □ある（ ）	
訴 訟 提 起 等		■ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある □係属中 □終局（)	
そ の 他		上記の陳述から、当初は賃貸借契約があったと思料するが、賃貸借契約書の提出はなく、数年前から地代が支払われず、多額の滞納あるにもかかわらず、賃貸借契約の解除もなく、借主が使用し続けていることを許容している。よって、占有権原を使用借権と判断する。なお地代滞納額につき、買受人への請求の有無は不明である。	
執 行 官 の 意 見		■上記のとおり □「執行官の意見」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)

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件8関係)		
所 在	八街市文違字文違野	
地 番	301番193	
地 目	☐ 宅地 ☒ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	522平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他 (株式会社一六商事ホールディングス)	
その他の事項		
☒ 関係人(☒ 所有者の担当者)の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨		
占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不明	
占有開始時期	年 月 日	
最初の契約日	年 月 日	
契約等	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期 間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()
当事者	借主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
地代・支払時期等	毎年 金 円 (毎 限り 分支払)	
地代前払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特 約 等		
地代滞納	☐ ない ☐ ある (年 月 日現在 金 円)	
契約解除	☐ ない ☐ ある ()	
訴訟提起等	☐ ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
その他の	約3年前までは土地賃貸借契約があったようだが、現在、どのような契約内容かは不明であり、契約の相手方もよく分からないとの陳述から、占有権原を不明と判断した。	
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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)

その他の事項

■土地（物件１～７）について

- 1 物件８建物の敷地及び未登記の目的外建物２棟の敷地並びにそれら店舗用の駐車スペースとして一体利用されている。
- 2 当該一体地は南西側で国道、北西側で市道に接している。
- 3 当該一体地には、スチール製物置２台が設置されているが、定着性がないため動産と認める。
- 4 国道沿いの件外土地（３０１－１９５）及び北東側の件外土地（３０１－１９３）とは一体になっており、境界については不明確であった。

■建物（物件８）について

- 1 築後約２１年経過しており、経年による劣化が見られる。
- 2 債務者兼所有者によると、２階の元客室のドアノブが数か所壊れているが、他に特段目立った損傷や不具合はないとのことである。
- 3 建物調査においては、カラオケ店として営業中であることから、来客中の客室については調査が出来ず、また、１階の厨房については衛生上の観点から調査協力を得られず、調査は断念した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 目的外建物1は私が居住しており、目的外建物2については建物の一部を賃貸し、賃借人はマッサージ店を週1回程度営業しているようであり、残りの部分は私が営む落花生の販売店として不定期に営業している。よって、物件8のカラオケ店とは全く別の用途である。 2 目的外建物1、2は私の父親が建てたものである。 3 駐車場は、カラオケ店、マッサージ店及び落花生販売店の駐車スペースとして使用している。 4 以前は、件外土地(301-195)との境界付近に鎖をかけられていたが、いつの頃から外され、現在に至る。 5 物件8の設備について、2階の元客室のドアノブが数か所壊れているが、他に特段目立った損傷や不具合はない。 6 本日の調査は、カラオケ店の客に迷惑がかからないようにやってほしい。変な風評が出たら死活問題である。 7 厨房は立ち入らないでください。立ち入ったことが原因で食中毒が起きたら大変なことになる。 8 本件賃貸借契約や調査に関し、裁判所関係者から賃借人に問い合わせをするのは絶対にやらないでください。今回のことで、もし賃借人が建物賃貸借契約を解除し、カラオケ店が閉店となる事態になったら、裁判所を訴える。 (以上、令和8年1月28日物件所在地で聴取)
■ 件外土地(301-195) 共有者A	1 共有者Bから連絡を受けたので連絡した。 2 本土地について、どのように使用されているかは分からない。 (以上、令和8年4月23日当庁執行官室で電話聴取)
■ 件外土地(301-193)の所有者担当者	1 約3年前までは土地賃貸借契約があったようだが、現在、どのような契約内容かは不明であり、契約の相手方もよく分からない。 (以上、令和8年4月28日当庁執行官室で電話聴取)
■ 件外土地(301-195) 共有者C	1 本土地につき、債務者兼所有者と賃貸借契約をしている。また、最初は契約を締結したが、契約期間が終了後も口約束で契約を存続している。 2 ただ、令和6年10月分から地代を滞納されている。 (以上、令和8年4月30日当庁執行官室で電話聴取)

(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12月10日（水） 9：25 — 9：45	物件所在地	物件確認、外観調査、写真撮影
令和7年12月12日（金） 11：30 — 11：40	八街市役所	間取図、固定資産公課証明等を請求
令和7年12月12日（金）	当庁執行官室	債務者兼所有者へ、調査協力依頼書を郵送（応答あり。）
令和7年12月22日（月）	当庁執行官室	債務者兼所有者へ、調査日時のお知らせを郵送
令和 7 ⁸ 年1月28日（水） 9：45 — 10：55	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、聴取
令和8年4月21日（火）	当庁執行官室	件外土地（301-195）共有者A、B、Cへ、調査協力依頼書を郵送（A、Cから応答あり）
令和8年4月21日（火）	当庁執行官室	件外土地（301-193）所有者の株式会社一六商事ホールディングスへ、調査協力依頼書を郵送（応答あり）
（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		

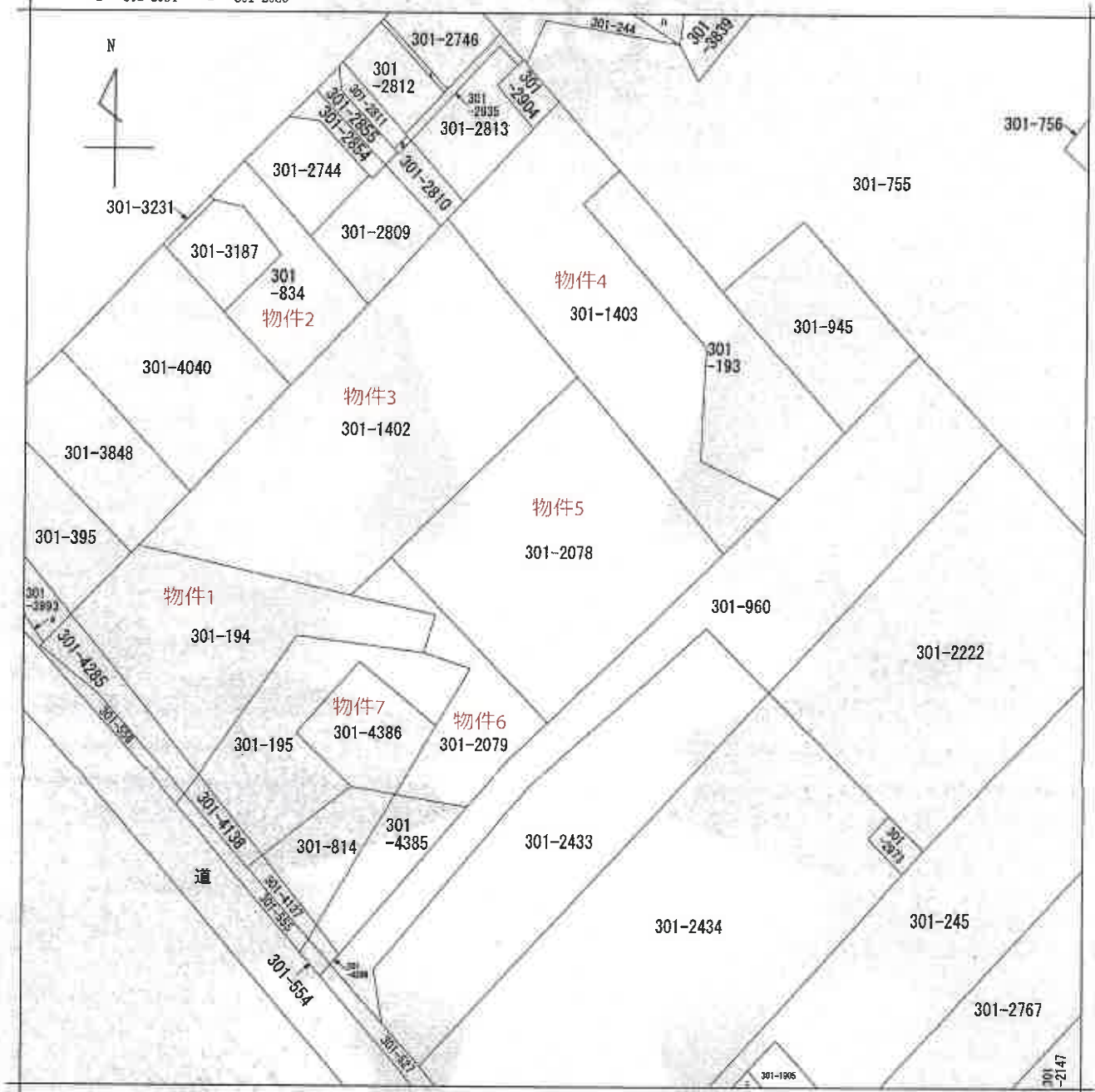
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(10 枚目)

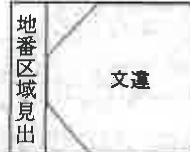
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年4月21日 (火)	当庁執行官室	物件1～8 賃借人 (シダックス・コミュニティー株式会社) へ照会書を郵送 (FAXにて回答あり)
令和8年4月23日 (木) 15:25 - 15:30	当庁執行官室	件外土地 (301-195) 共有者Aへ、使用状況等について電話聴取
令和8年4月27日 (月) 10:35 - 10:40	千葉地方法務局 佐倉支局	シダックス・コミュニティー株式会社の履歴事項全部証明書を請求
令和8年4月28日 (火) 14:55 - 15:00	当庁執行官室	件外土地 (301-193) 所有者の株式会社一六商事ホールディングス担当者へ、使用状況等について電話聴取
令和8年4月30日 (木) 16:45 - 16:55	当庁執行官室	件外土地 (301-195) 共有者Cへ、使用状況等について電話聴取
令和8年5月18日 (月) 8:55 - 9:00	千葉地方法務局	件外土地 (301-193、301-195) の登記事項証明書及び株式会社一六商事ホールディングスの履歴事項全部証明書を請求
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

イ 301-2815 △ 301-243 ※ 301-1116
 □ 301-2934 ≡ 301-2080



(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	八街市文違字文違野				地番	301番2078			
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10月21日
 千葉地方務局佐倉支局
 登記官

請求番号：14-10
 (1/1)

(12枚目)



登記年月日：平成14年3月22日

286420

地積測量圖

地番 4285-797

土地の所在
八街市文違字文違野

② 求 積 表

$$\begin{array}{r} 5.26 \times 2.50 = 13.1500 \\ 22.66 \times 4.06 = 92.9956 \\ 25.88 \times 14.53 = 376.1364 \\ 15.06 \times 2.68 = 40.2608 \\ \hline \text{Total} = 523.3428 \end{array}$$

①
↑
物件

① $912 \text{ v } 966 - ② = 800.74025$

コ
コンクリート杭

作者製

申請人

縮尺 1/500

（十）藥保土家地產藥用植物

平成四年 参月 貳貳日

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10月21日 千葉地方法務局佐倉支局

(A3版をA4版に縮小)

謝品仙

(13枚目)

請求番号：14-3

登記年月日：平成4年7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7年10月21日 千葉地方方法務局佐倉支局

(A3版をA4版に縮小)

(14枚目)

登記官

請求番号：14-4

285874

地番

301-337

地積測量

土地の所在
八街市文達字文達野

地積計算式

② 301-337/

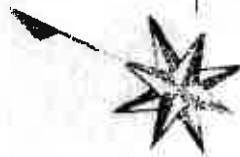
8.564 X 0.633 = 5.421012
8.564 X 0.633 = 5.421012
面積 = 10.842024
= 5.421012 m²

地積計算式

① 301-834

274.91345 - 5.421012 = 269.492438 m²

物件2



② 301-337/

道

路

301-3187

301-2744

①

301-834

物件2

301-2809

301-1402

境界線の種類	
④	石
⑤	プラスチック板
⑥	コンクリート板
⑦	金

作製者

申請人

縮尺 1/250

(千葉土地家屋調査士会掲載)

登記年月日：昭和47年10月23日

284659

地積測量図

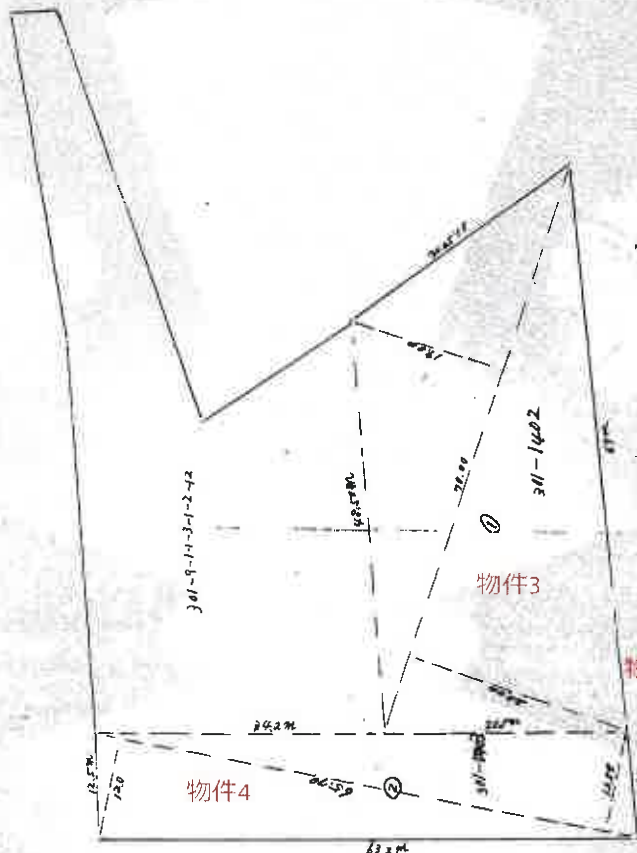
地番 新 301-1402, -1403
301-9-1-1-1-1-1-2-12

土地の所在 甲 市 八幡町 入道字 文達野

47.10.23

作製年月日 昭和四十七年十月二十三日
作製者

申請人



物件3 ① $79.8 \times (22.00 + 19.00) \div 2 = 1,435.00 \text{ m}^2$
物件3 ② $65.79 \times (12.50 + 12.00) \div 2 = 804.825 \text{ m}^2$

縮尺 1/600

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10月21日 千葉地方裁判所佐倉支部

(A3版をA4版に縮小)

登記官

(15枚目)

請求番号 14-5

登記年月日：昭和55年5月22日

285066

地積測量図

301-2028-1099

地番

土地の所在
印旛郡八潮町文違字文違野

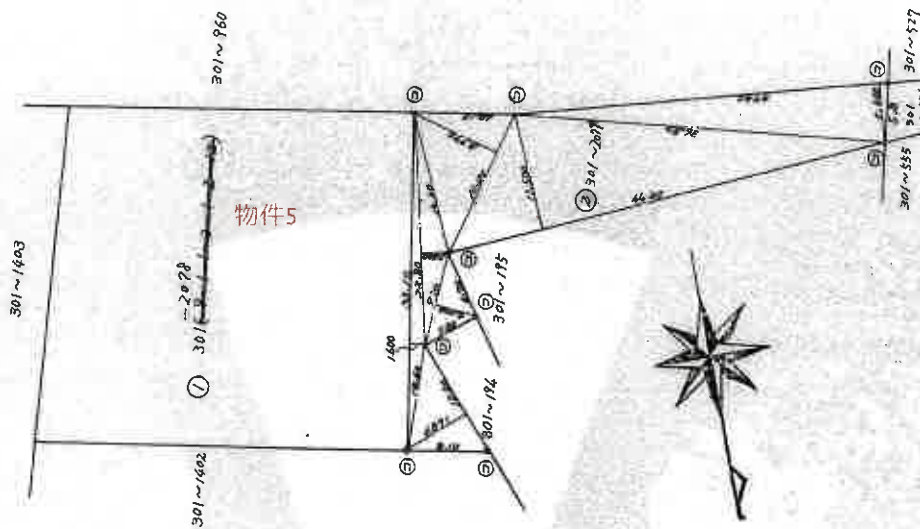
地積計算式

② 301-2028	X	4.091	=	86.7571
10.30	X	1.400	=	52.5600
33.10	X	2.400	=	59.2800
23.80	X	4.200	=	33.0600
9.30	X	8.990	=	134.8500
15.00	X	11.500	=	262.5000
40.40	X	5.490	=	1080.9483
17.50	X		=	505.4765
				合 計
				220.3 m²

地積計算式

① 301-2028-1099-1099
220.3 m² - 545.4765 m² = 1652.5235 m²

↑
物件5



作製者

申請人

縮尺 1/500

(千葉土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書面である。
令和7年10月21日 千葉地方裁判所 佐倉支部
(A3版をA4版に縮小)

(16枚目)

登記官

請求番号：14-7

登記年月日：平成16年5月17日

286497

地積測量図

地番 301-438f

土地の所在 八街市文達字文達野

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。

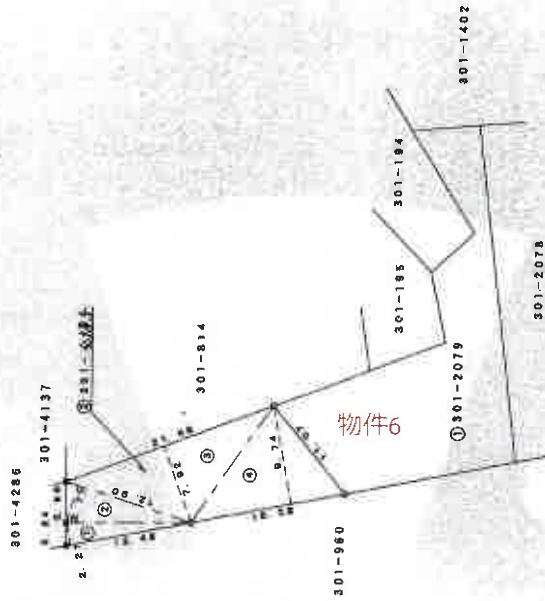
令和7年10月21日 千葉地方建設局佐倉支局

(A3版をA4版に縮小)

(17枚目)

登記官

平成16年5月17日登記



求積表

地番	③301-438f	面積	合計
①	12.46	2.21	27.6808
②	12.90	5.77	46.6330
③	21.69	7.92	173.7848
④	15.28	9.74	148.8272
合計			396.9258
合計			398.41280
合計			398.41

地番	①301-2079	面積	合計
①	0.07025	1.94	333.8425
合計			333.84

物件6

凡例	計
黒コンクリート敷	
赤コンクリート敷	
青コンクリート敷	
青プレート	
黒プレート	
計	

作製者

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成16年5月17日

286498

地積測量図

地番	301-814
土地の所在	八街市文違字文違野

301-4286 301-4137 301-4138 301-2079 301-196 301-814



求積表

地番	③301-4286	辺長	高さ	積算面積
①	17.46	8.79		153.4734
②	17.46	11.43		199.5678
③	13.71	4.56		63.8886
合計				416.9298
合計面積				208.46490
合計				208.46

↑
物件7

地番	①301-814	面積
合計	208.46490	199.35370
合計		190.25

登記地

(18枚目)

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10月21日 千葉地方裁判所佐倉支部
(A3版をA4版に縮小)

平成16年5月17日登記

16.5.17

作製者

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成17年3月11日

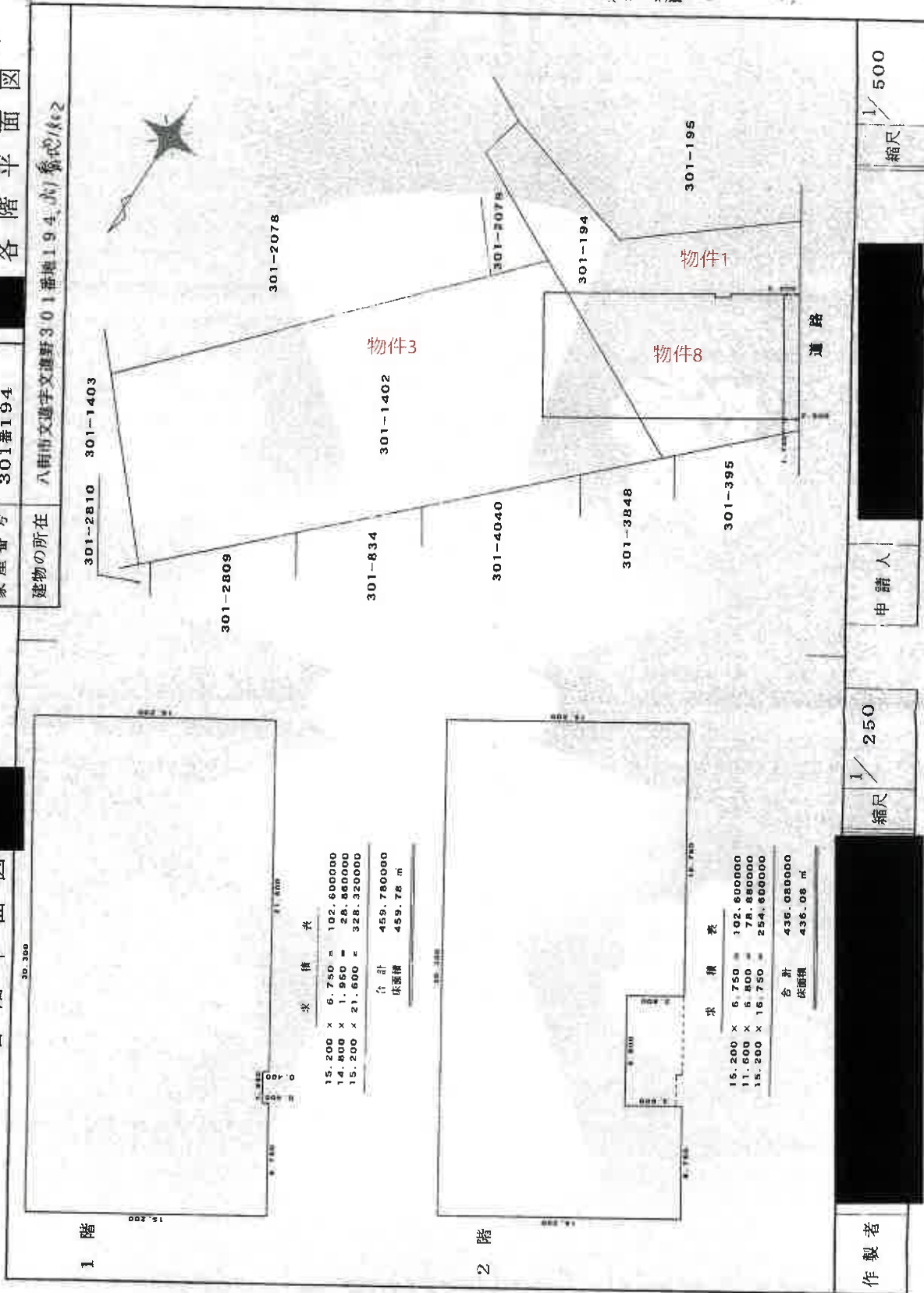
108225

各階平面図

建物図面

家屋番号 301番194

建物の所在 八尾市文連宇文連野301番地194、水/管地/地2



(千葉県土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書面である。

令和7年10月21日 千葉県地方整備局佐倉支局

(A3版をA4版に縮小)

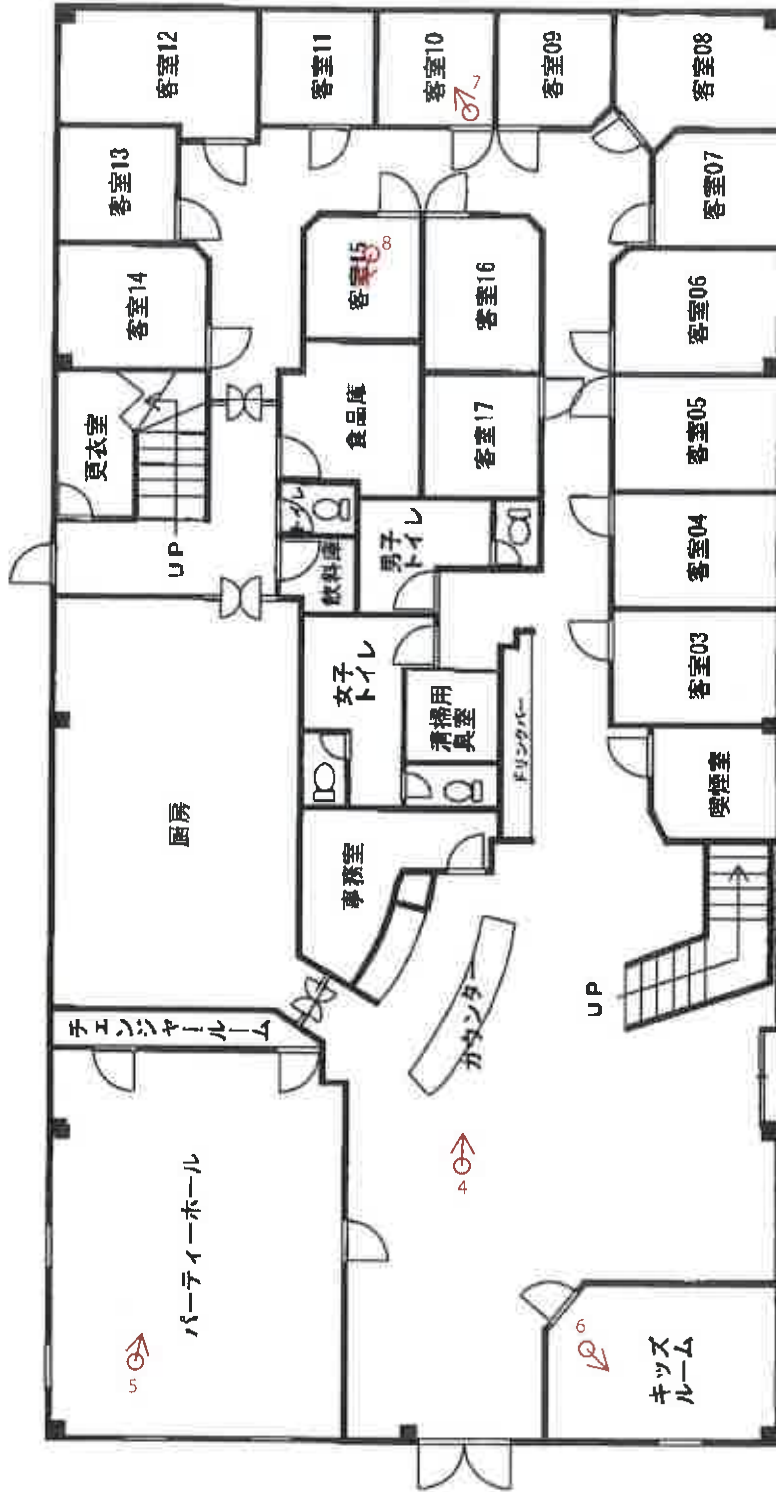
登記官

土地建物位置関係図



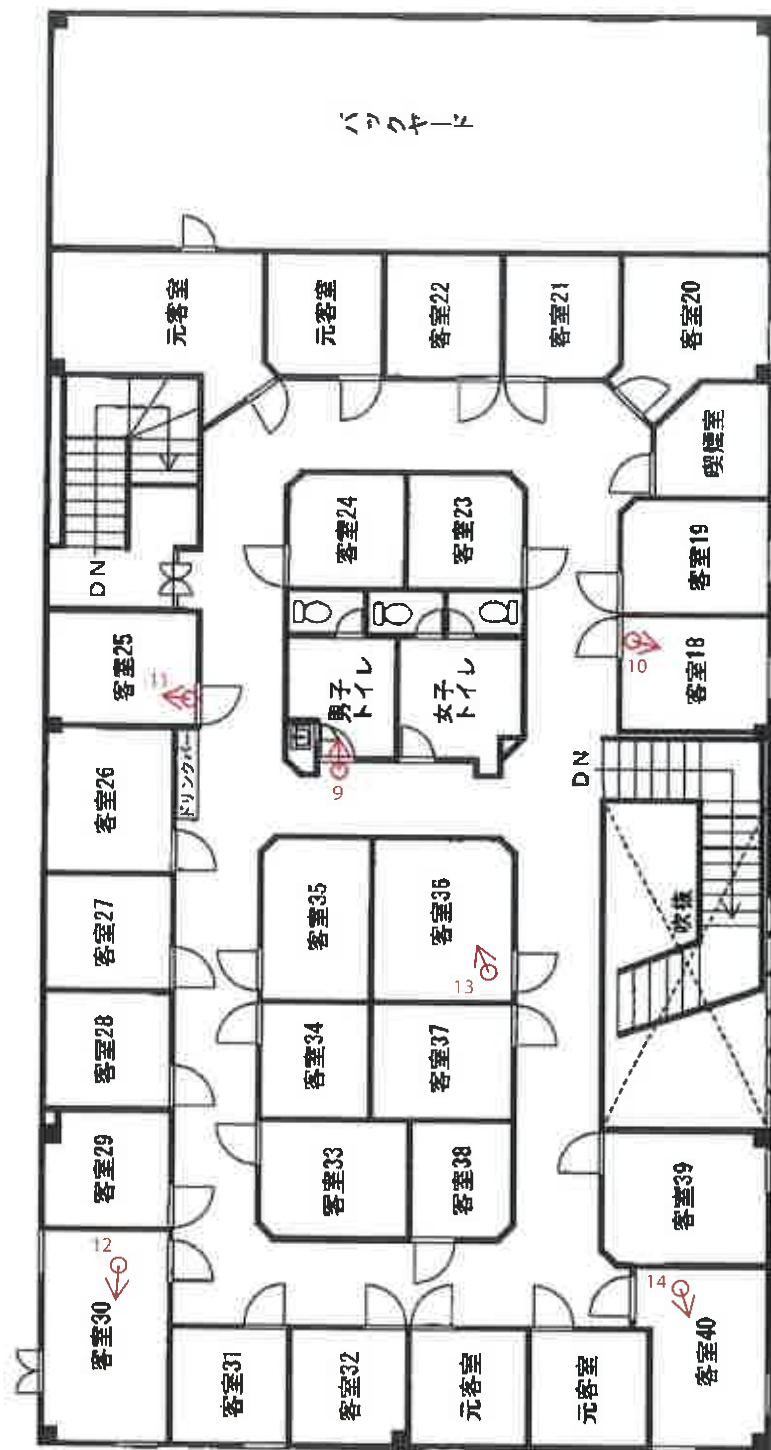
(本図は、公図・地番図・建物図面等を参考に実査により作成した概略図です)

物件 8



※ ← 4 は添付写真の撮影位置、方向及び番号

間取図
(評価人作成)



2階

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 目的外建物1の外観



3 目的外建物2の外観



4 カウンター



5 パーティーホール



6 キッズルーム



7 客室10



8 客室15



9 男子トイレ



10 客室18



11 客室25



12 客室30



13 客室36



14 客室40



令和 7 年（ケ）第 418 号
令和 8 年 1 月 28 日 現地調査
令和 8 年 2 月 20 日 評 価
第 K-0211 号 発行番号
令和 8 年 2 月 25 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 46,400,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,790,000 円
物件2 (土地)	金 1,610,000 円
物件3 (土地)	金 8,580,000 円
物件4 (土地)	金 4,810,000 円
物件5 (土地)	金 9,910,000 円
物件6 (土地)	金 2,000,000 円
物件7 (土地)	金 1,250,000 円
物件8 (建物)	金 13,450,000 円

- 1 一括価格は、物件1～8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1～7の内訳価格は物件8及び目的外建物2棟のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8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。		地目:宅地
3	物件目録記載のとおり。		同 左
4	物件目録記載のとおり。		地目:宅地
5	物件目録記載のとおり。		地目:宅地
6	物件目録記載のとおり。		地目:宅地
7	物件目録記載のとおり。		同 左
8	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		
1～8	物件8建物が物件1土地及び物件3土地に跨って建在しており、また、物件2土地及び物件5土地 上にはそれぞれ未登記の目的外建物が建在している。		

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 八街市文違字文違野 |
| | 地 | 番 | 301番194 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 800.74平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 八街市文違字文違野 |
| | 地 | 番 | 301番834 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 269平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 八街市文違字文違野 |
| | 地 | 番 | 301番1402 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1435.00平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 八街市文違字文違野 |
| | 地 | 番 | 301番1403 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 804平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 八街市文違字文違野 |
| | 地 | 番 | 301番2078 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1657平方メートル |



物 件 目 録

- | | | | |
|---|----|----|-----------------------------|
| 6 | 所 | 在 | 八街市文違字文違野 |
| | 地 | 番 | 301番2079 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 335平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 八街市文違字文違野 |
| | 地 | 番 | 301番4386 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 208.46平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 八街市文違字文違野301番地194、301番地1402 |
| | 家屋 | 番号 | 301番194 |
| | 種 | 類 | 店舗 |
| | 構 | 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1階 | 459.78平方メートル |
| | | 2階 | 436.08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1～7のほか、件外土地(301-195・301-193)を含む同一の土地利用権の範囲)

位 置 ・ 交 通	JR総武本線「八街駅」の北西方・道路距離約2.6km 最寄バス停「宇津木掘」の南東方・道路距離約110m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道沿いに比較的大型の商業施設と住宅等が混在する地域	
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 — 指定 60 % 指定 200 % — 建築基準法第22条及び第23条指定区域 宅地造成工事等規制区域
画 地 条 件	形状 (不整形地), 地勢 (平坦), 接面方位(南西, 北西), 南西側間口 (約 43.8 m), 奥行 (約 100 m), 地積(6523.19 m ² (登記)) ※目的物件1～7の合計5,509.20m ² のほか、件外土地(301-195…491.99m ² , ・301-193…522m ²)を含む。	
接 面 道 路 の 状 況	南西側 国道(409号), 幅員(約 14～15m), 連続性(良好), 舗装(有), 歩道 (有), 側溝 (有), 高低差 (接面道路と等高) 北西側 市道(11010号線), 幅員(約3.0m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道 (無), 側溝 (無), 高低差 (接面道路と等高)	
	建築基準法上の種類	南西側…42条1項1号 北西側…42条2項
	セットバック	必要(約3.5m ²)
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	物件8建物及び後記目的外建物2棟の敷地、並びにそれらの店舗用の駐車 スペースとして利用されている。(なお、対象地のうちの件外土地(301-195・ 301-193)の占有関係についての詳細については、現況調査報告書をご参 照ください) 隣地は、北西側は店舗及び一般住宅の敷地、南東側は店舗の敷地、南西側 は国道を挟んで一般住宅の敷地、北東側は崖を挟んで農地(畑)。	

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 壌 汚 染 等	1. 対象地は、土地登記簿、昭和50年及び平成元年撮影の航空写真から元々は農地(畑)、山林及び牧場等であった公算が高く、その後、現況のとおり対象地上には物件8建物及び目的外建物2棟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	1. 対象地については、南西側の接道部分には側溝が敷設され、他の北西側、南東側(301-960との境界)、北東側(一部除く)のそれぞれの隣接地との境界にはフェンス等が並んでおり、北東側のフェンスのない部分は対象地側の多くが舗装済であること等を総合考慮すれば、地番図と航空写真との重ね図等と照らし合わせ概ねの範囲については確認することができた。しかし、国道沿いの件外隣接地(301-195)及び南東側の店舗の敷地(301-814・301-4385)との境界については不明確であった。 また、北東側部分についても上記重ね図によるとフェンスを越えた崖部分も対象地に入っている可能性もあり、また、件外土地(301-193)との境界についても不明確であった。 2. 物件2土地には、以下の債務者兼所有者が所有する未登記の目的外建物1が建在している。 構造:木造瓦葺平家建 種類:居宅 床面積:89.84㎡(固定資産公課証明書による) 建築年:平成13年(固定資産公課証明書による) また、前記重ね図に照らし合わせると物件5土地と推測される位置にも(なお、固定資産公課証明書記載の所在地は物件7となっているが、当該地番上には建物はない)、以下の債務者兼所有者が所有する未登記の目的外建物2が建在している。 構造:木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 種類:店舗 床面積:69.56㎡(固定資産公課証明書による) 建築年:平成18年(固定資産公課証明書による) 3. 対象地は北東側隣接地(301-755)である農地(畑)より最大で約4、5m前後高く位置するものと推測されるため、その高低差や距離・角度から、ケースによっては千葉県がけ条例による建築規制がありうることに留意すべきである。 4. 対象地のうち物件8建物の北西側に比較的大きなスチール製物置が2台設置されていたが、定着性がないため動産と判断した。

2 建物の概況及び利用状況等（物件8）

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 17 年 1 月 28 日新築 約 21 年 約 14 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 ALC版 ビニールクロス等 ビニールクロス等 CF、塩ビシート等 厨房、水洗トイレ等 （電気、上水道、浄化槽、プロパンガス） —
床 面 積（ 現 況 ）	床面積	1階 459.78 m ² 2階 436.08 m ² 延べ 895.86 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 間取り	店舗 （別添間取図参照）
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	築後約20年経過しているが、2階の元客室のドアノブが数か所壊れていた以外、現在も店舗として利用に供されていることもあり、特段目立った損傷部分や汚れ・シミ等は見られなかった。 以上より、保守管理の状態は普通。	
建 物 の 利 用 状 況	本件建物は、賃借人（法人）が店舗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	1. 建築確認：平成16年10月19日付／第ERI04032486号 検査済証：平成17年2月2日付／第ERI05002344号 なお、建築確認においては件外土地（301-195）を含んだ複数の目的物件を前提とする敷地設定が前提となっている。 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. 建物調査においては、カラオケ店として営業中であることもあり、来客中の客室については調査をしておらず、また、1階の厨房については衛生上の観点から協力を得られなかったこともあり中に入つての調査は断念した。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～7及び件外土地(301-195・301-193)(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	28,200	0.57	800.74	0.90	11,584,000
2	28,200	0.57	269	0.90	3,892,000
3	28,200	0.57	1,435.00	0.90	20,760,000
4	28,200	0.57	804	0.90	11,631,000
5	28,200	0.57	1,657	0.90	23,971,000
6	28,200	0.57	335	0.90	4,846,000
7	28,200	0.57	208.46	0.90	3,016,000
件外土地 (301-195)	28,200	0.57	491.99	0.90	7,117,000
件外土地 (301-193)	28,200	0.57	522	0.90	7,552,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等(八街5-1)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 37,200 \text{ 円/㎡} \times & & 100 / 100 \times & & 100 / 100 \times & & 100 / 132 & \approx & 28,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 規模 -40%

形状 -5%

二方路+1%

セットバック-1%

(60%×95%×101%×99%≒57%)

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8(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
8	200,000	895.86	0.344	61,635,000

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		
8	5%	14年	21年	0.430	▲ 20% (0.80)	0.344

(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	11,584,000	物件8	0.10	×	約 0.117	場所的利益
		目的外1・2	0.10	×	約 0.041	
2	3,892,000	物件8	0.10	×	約 0.117	場所的利益
		目的外1・2	0.10	×	約 0.041	
3	20,760,000	物件8	0.10	×	約 0.117	場所的利益
		目的外1・2	0.10	×	約 0.041	
4	11,631,000	物件8	0.10	×	約 0.117	場所的利益
		目的外1・2	0.10	×	約 0.041	
5	23,971,000	物件8	0.10	×	約 0.117	場所的利益
		目的外1・2	0.10	×	約 0.041	
6	4,846,000	物件8	0.10	×	約 0.117	場所的利益
		目的外1・2	0.10	×	約 0.041	
7	3,016,000	物件8	0.10	×	約 0.117	場所的利益
		目的外1・2	0.10	×	約 0.041	
件外土地 (301-195)	7,117,000	物件8	0.10	×	約 0.117	使用借権
		目的外1・2	0.10	×	約 0.041	
件外土地 (301-193)	7,552,000	物件8	0.10	×	約 0.117	場所的利益
		目的外1・2	0.10	×	約 0.041	

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益(但し、件外土地(301-195)については使用借権)と判定し、その割合を10%と査定した。

※物件8建物と目的外建物1・2の土地利用権等が及ぼす範囲については、各建物の建築面積を建蔽率で割り戻した面積(物件8… $459.78\text{m}^2 \div 60\% \div 766\text{m}^2$ 、目的外建物1… $89.84\text{m}^2 \div 60\% \div 150\text{m}^2$ 、目的外建物2… $69.56\text{m}^2 \div 60\% \div 116\text{m}^2$)としたうえで、物件1～7と件外土地2筆の合計面積($6,523.19\text{m}^2$)に対するそれぞれの面積の割合で各土地に按分する。

				按分率	
物件8		766	m^2	0.117	
目的外建物1・2	$150\text{m}^2 + 116\text{m}^2$	=	266	m^2	0.041
合計面積			6523.19	m^2	

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	その他の 控除減価 (円) カ	評 価 額 (円) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オーカ
1	11,584,000	－183,000		0.6	0.7	—	4,790,000
2	3,892,000	－62,000		0.6	0.7	—	1,610,000
3	20,760,000	－328,000		0.6	0.7	—	8,580,000
4	11,631,000	－184,000		0.6	0.7	—	4,810,000
5	23,971,000	－378,000		0.6	0.7	—	9,910,000
6	4,846,000	－77,000		0.6	0.7	—	2,000,000
7	3,016,000	－47,000		0.6	0.7	—	1,250,000
8	61,635,000	＋1,104,000	0.7	0.6	0.7	5,000,000	13,450,000
一 括 価 格 (合 計)							46,400,000

ウ 占有減価修正：最先の賃借権があることを考慮した。

エ 市場性修正：対象地についての境界，特に複雑な形状で入り組んでいる他人所有の件外土地との境界や，北東側の崖地との境界が不明確であること，目的物件だけの利用ではその形状から支障を来す恐れがあるため件外土地の所有者とその利用に関する交渉が必要となる可能性が高いこと，未登記の目的外建物が2棟存在していること，一部がけ条例の適用可能性があること等による市場性の限定を考慮した。

オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

カ その他の控除減価：物件8について引き受けとなる敷金(5,000,000円)を控除した。

第6 参考資料

1 地価公示価格	八街5-1
所 在	千葉県八街市八街字南側ほ324番4
価 格	37,200円/㎡
位 置	J R 総武本線「八街駅」の南方約580mに位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	268㎡
供給処理施設	水道，下水
接 面 街 路	北西側 幅員約 9.1m 県道
用 途 指 定 等	近隣商業地域（建蔽率80%，容積率200%）
地 域 の 概 要	中小規模の店舗，営業所が建ち並ぶ路線商業地域

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

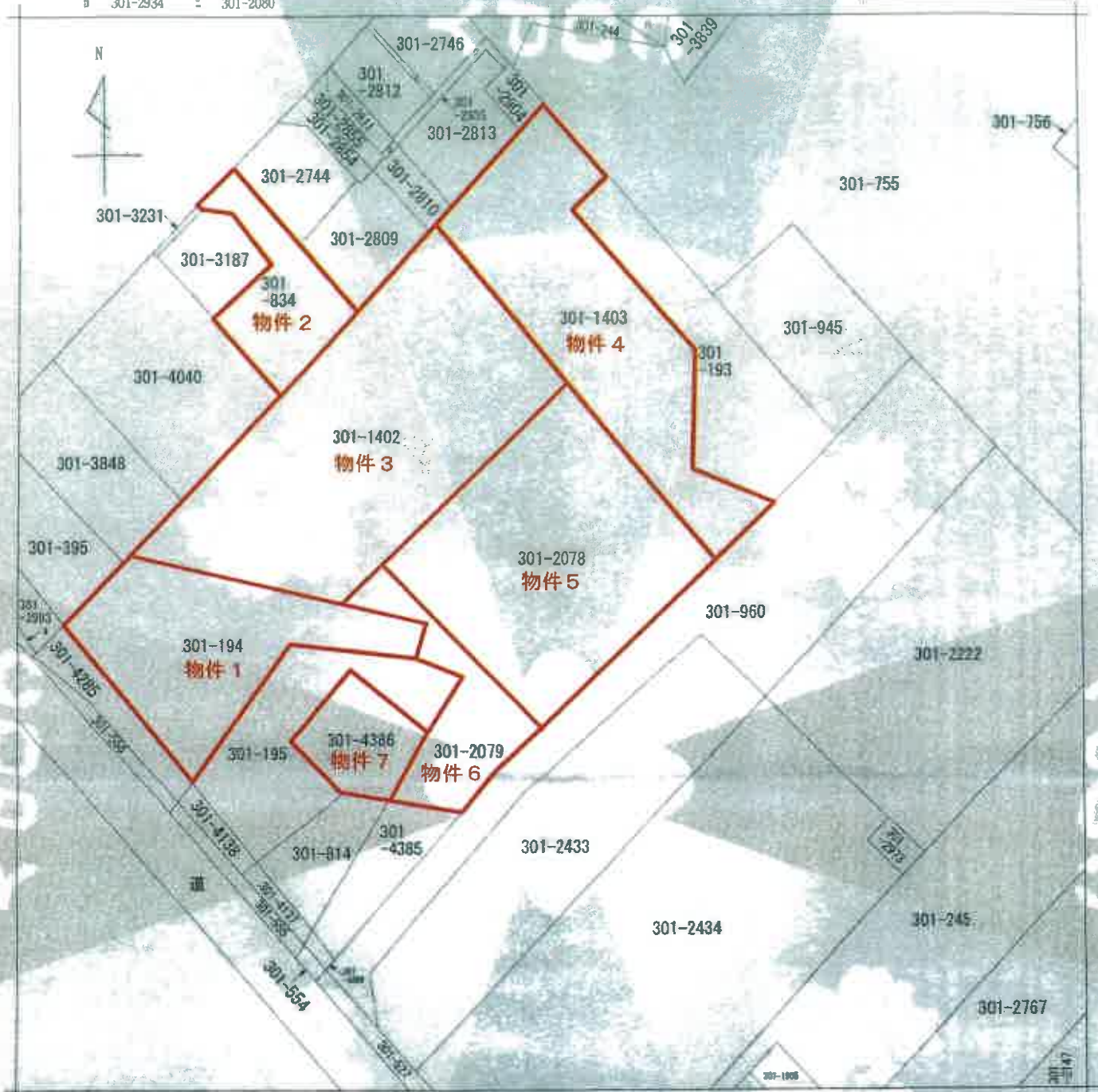
位置図



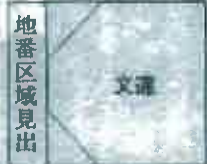
縮尺：1/15,000

本図は地理院タイルを加工したものです

イ 301-2815 ハ 301-243 ニ 301-1116
ロ 301-2934 ヒ 301-2080 ホ 301-1116



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にし、不動産登記法所定の地図が備え付けられるまで、これに代わるものとして備え付けられている図面であり、土地の位置及び形状の正確を記した図面です。



請求部	所在	八街市文達字文達野				地番	301番2078		
出力縮	1/600	精度区	座標系 番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種別	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備考 付年月日 (原図)			補記事項		

令和7年10月31日
千葉地方法務局佐倉支局
登記官

請求番号：14-10
(1/1)

本件写しはA3版を
A4版に縮小したも
のです

286498

地積測量図

地番 301-814

土地の所在 八街市文違字文違野



物件 7

求積表

区分	面積	延床面積
① 301-814	17.40	183.4784
②	17.46	186.6673
③	18.71	199.8884
合計	53.57	569.9341

区分	面積	延床面積
① 301-814	17.40	183.4784
合計	53.57	569.9341

平成16年5月17日登記

作製者

申請人

縮尺

1/250

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです

登記年月日：平成17年3月11日

108225

各階平面図

30.300

1 階



2 階



家屋番号 301番194

建物の所在 八潮市文庫水文庫野301番地194、51番地No2

建物図各階平面図

301-207A 301-207B 301-207C

301-207D

301-207E

301-834

301-1402

301-207F

物件8

301-3843

301-194

301-195

301-386

道路

作製者

縮尺 200

申請人

縮尺 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確認
令和7年10月21日 千葉県建設局



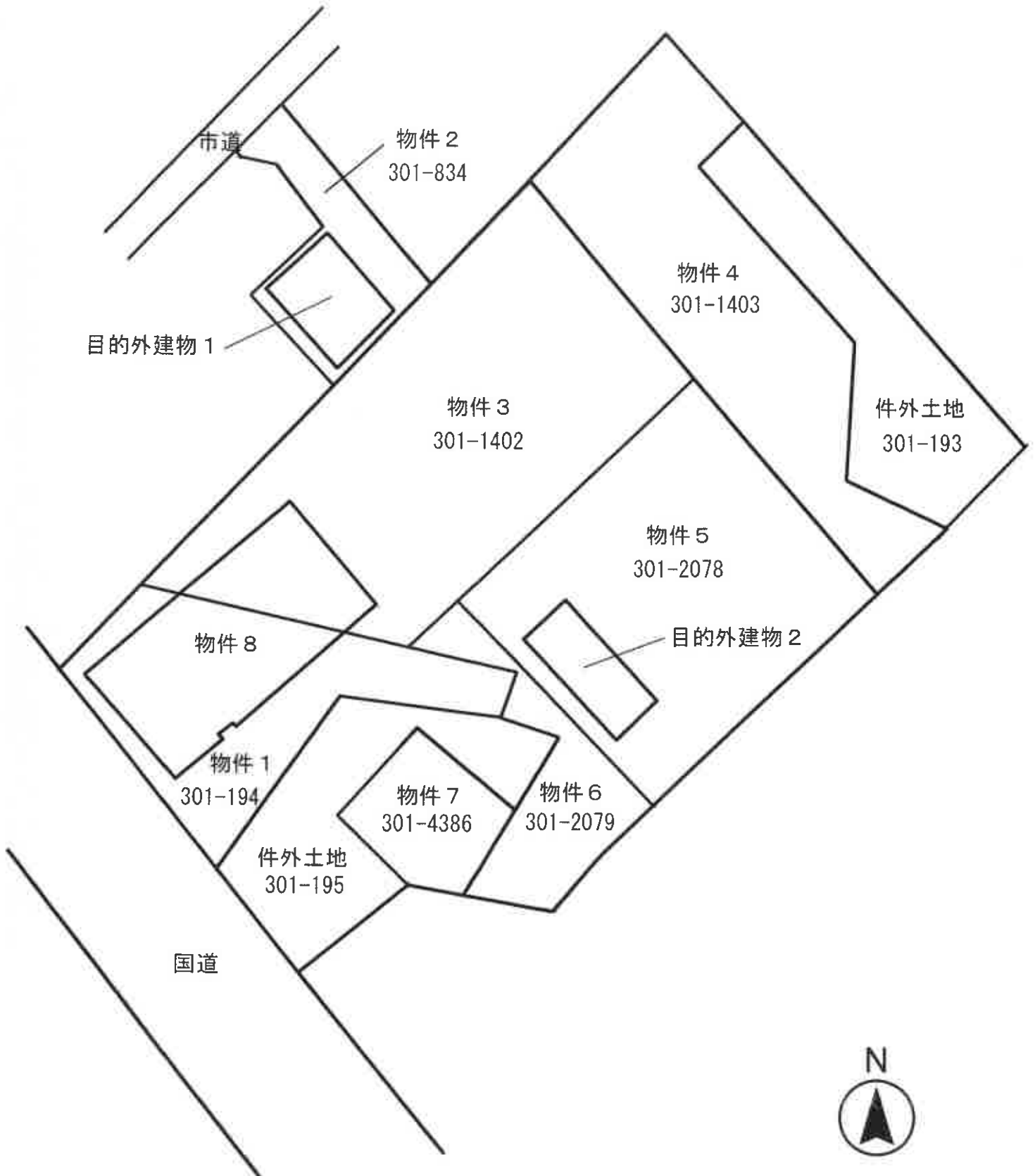
間取図
(評価人作成)



2階

間取図
(評価人作成)

土地建物位置関係図



(本図は、公図・地番図・建物図面等を参考に実査により作成した概略図です)