令和　８年（ヌ）第　　１３３号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　２日
千葉地方裁判所民事第４部
裁判所書記官　渡　邊　美和子

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１１月１８日　午前　９時００分から 令和　８年１１月２５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　２日　午前　９時３０分 千葉地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６日　午前１０時００分 千葉地方裁判所民事第４部
特別売却実施期間	令和　８年１２月　３日　午前　９時００分から 令和　８年１２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１１月　２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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6, 270, 000 5, 016, 000	一括	1, 254, 000	100, 520	0
1	4, 410, 000				
2	1, 860, 000				
備考					

令和　８年（ヌ）第　　１３３号

物　件　目　録

１　所　　在　　四街道市鹿放ケ丘

　　地　　番　　４５７番６

　　地　　目　　原野

　　地　　積　　６２７平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　宅地・一部雑種地

２　所　　在　　四街道市鹿放ケ丘４５７番地６

　　家屋　番号　　４５７番６

　　種　　類　　倉庫　事務所

　　構　　造　　鉄骨造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　９９．４２平方メートル
　　２階　５６．０３平方メートル

令和　8年（ヌ）第　　133号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月　1日
千葉地方裁判所民事第4部
裁判所書記官　竹　内　信　俊

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】
隣地との境界が不明確である。
【物件番号1，2】
売却基準価額は，建築基準法上の道路に接面しておらず、かつ、再建築の場合には建築基準法43条規定の接道義務を果たした上で、敷地を更地化し利用が農業用倉庫に限定されているなど市場性に劣ること、敷地内に存在する建設関係廃材・庭石等の処分費用がかかること、農業用水の給水費用の滞納金額を買受人にも請求する予定であるとの主張が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。

令和　８年（ヌ）第　　１３３号

物　件　目　録

１　所　　在　　四街道市鹿放ケ丘

　　地　　番　　４５７番６

　　地　　目　　原野

　　地　　積　　６２７平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地・一部雑種地

２　所　　在　　四街道市鹿放ケ丘４５７番地６

　　家屋　番号　　４５７番６

　　種　　類　　倉庫　事務所

　　構　　造　　鉄骨造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　９９．４２平方メートル
　　２階　５６．０３平方メートル

令和８年(ヌ)第１３３号
令和８年７月１７日受理
令和８年８月２７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

令和　８年（ヌ）第　　１３３号

物　件　目　録

１　所　　在　　四街道市鹿放ケ丘

　　地　　番　　４５７番６

　　地　　目　　原野

　　地　　積　　６２７平方メートル

２　所　　在　　四街道市鹿放ケ丘４５７番地６

　　家屋　番号　　４５７番６

　　種　　類　　倉庫　事務所

　　構　　造　　鉄骨造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　９９．４２平方メートル
　　２階　５６．０３平方メートル

（土地・建物用）

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・雑種地（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(債務者)　　□その他の者（「占有者及び占有権原」のとおり） 上記の者が本土地の宅地部分上に下記建物を所有するとともに、その余の部分を雑種地の状態で占有している
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　西側に幅員約３．６ｍの舗装道路が、東側に同幅員の未舗装道路がそれぞれ接し（接道状況の詳細は評価書参照）、南側にネットフェンスが設けられているが、その余の周囲に境界壁等の囲障は存しない。形状自体は地積測量図のとおりと認められるが、隣接地との境界等は必ずしも明瞭でなく（特に北側）、評価人の調査によると縄伸び或いは縄縮みの可能性もあることから、正確な範囲や地積の確定には専門家による測量等を要する。 ２　北側一帯は庭石や建築廃材等が大量に放置されており（雑種地部分）、北側隣接地（４５７番１）や東西道路に越境している可能性がある。また、その余の物件２の建物の東側にも同様の物が大量に放置されており、東側道路に越境している可能性がある。 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：
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(債務者)　　□その他の者（「占有者及び占有権原」のとおり） 上記の者が本建物を倉庫・事務所（空家）として使用している
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　電気の供給が停止しており、室内に所有者(債務者)宛書類、事務用品、各種資材類、その他の雑品等が大量に残置されているほか、２階事務所に令和６年のカレンダーが掲示されたままとなっている。所有者(債務者)は造園業を営んでいたようであるが、営業の形跡が見受けられず、空家状態にある。なお、１階倉庫内に所有者(債務者)と同業者と思われる前所有者姓の表示された業務用トラックが１台放置されている。 ２　２階事務所内西側に収納スペースが設けられている（天井最高部高さ約１．３５ｍ。階層及び床面積不計上）。 ３　南側の屋根の軒先が一部欠損し、北側の窓ガラスが一部割れている。築後約３６年ほど経過し、全体的に経年による老朽化が見受けられる。 ４　「関係人の陳述等」、間取図及び添付写真各参照
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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■北側隣接地（４５７番１）所有者	１　本件所有者（債務者）は造園業者で、令和７年以降見かけていません。 ２　境界がどこにあるのかは明確には分かりません。 ３　この辺りは共同井戸水を使用していて、本件所有者（債務者）を含め、鹿放ケ丘畑地かんがい組合に入っています。同組合で井戸水の管理をしており、組合員は管理費月額７００円、使用料実費１㎥当たり５０円を支払う必要があります。支払い方法は前年１１月１日から当年１０月３１日までの１年ごとの後払いです。 ４　本件所有者（債務者）は令和６年１０月３１日までの分は支払っていますが、その後の令和７年１０月３１日までの分は支払っていません。組合の規約に定めはないと思いますが、買受人には本件所有者（債務者）の未納分を請求することになると思います。 （以上、令和８年８月１９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

（調査経過用）

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7月23日(木) 11：00－11：25	物件所在地	物件確認（建物西側に「○○庭園」の表示あり(○○は所有者(債務者)姓)）、全戸不在（電気メーター停止、空家状態）、念のため連絡文書差置(連絡なし)、外観写真撮影、周囲確認
令和8年7月23日(木) ：　－　：	（郵便）	所有者(債務者)住所地宛連絡文書発送（連絡なし）
令和8年8月19日(水) 10：30－11：50	物件所在地	評価人と共に立入調査（間取り・使用状況等確認、室内等写真撮影、周囲概測）、北側隣接地（４５７番１）に居合わせた同土地所有者から聴取
年　月　日() ：　－　：		
年　月　日() ：　－　：		
年　月　日() ：　－　：		
年　月　日() ：　－　：		

（特記事項）

□　令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

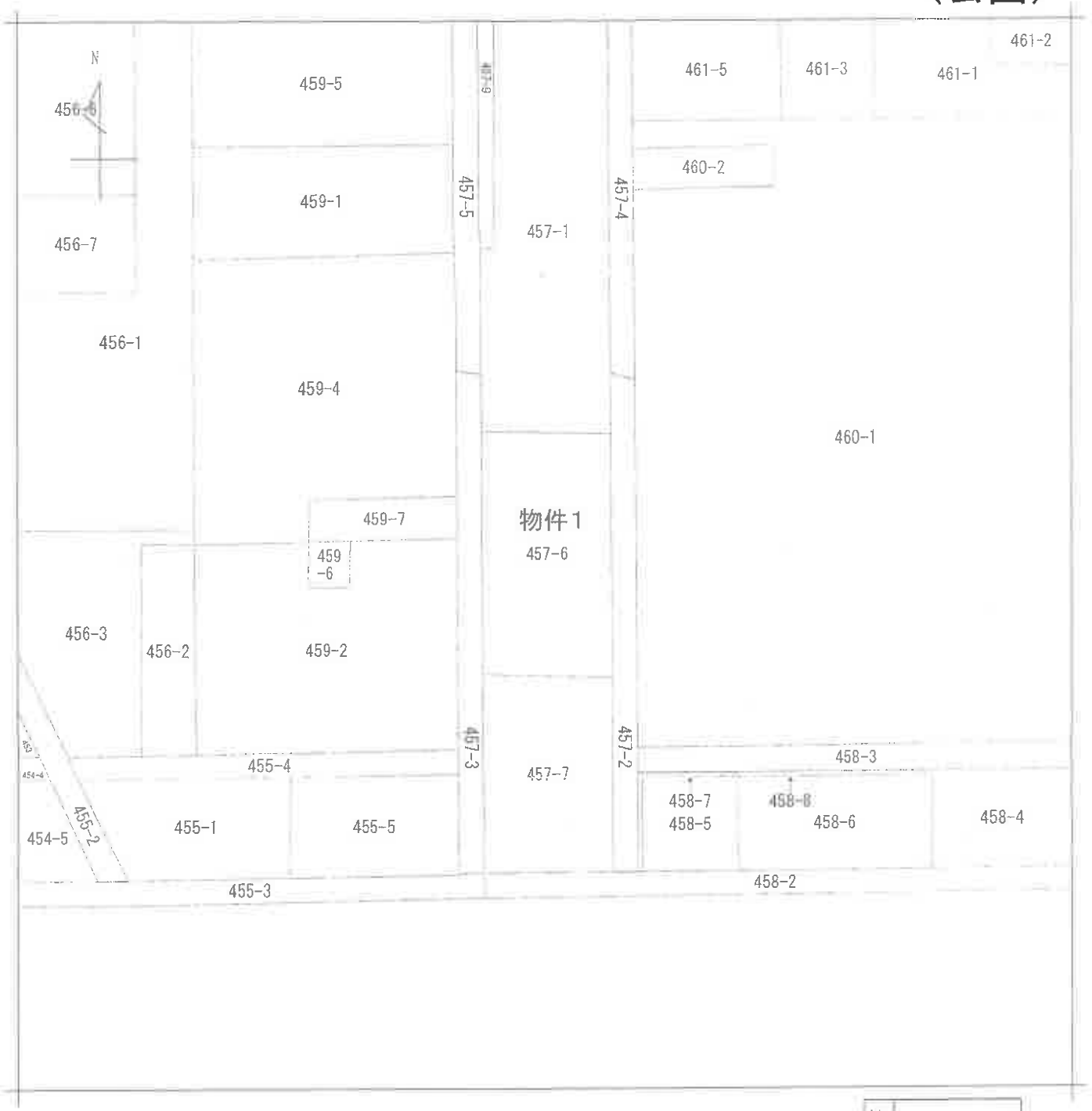
■　令和８年８月１９日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。なお、物件内に同月１３日から１４日にかけて発生した豪雨によるものと思われる被害は特段見受けられなかったが、東側未舗装道路に１台の車両がぬかるんだ土にタイヤがはまった状態で放置されていた。

□　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

（公図）



（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。

地番区域見出	鹿放ケ丘

請求部分	所在	四街道市鹿放ケ丘				地番	457番6		
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）

（千葉地方法務局佐倉支局管轄）

令和8年5月22日

千葉地方法務局

請求番号：15-1　　登記官 [redacted]

（1/1）

（５枚目）

登記年月日：昭和49年3月16日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（千葉地方法務局佐倉支局管轄）
令和8年5月22日　千葉地方法務局

登記官 [redacted]

（6枚目）

（A3版をA4版に縮小）

地番	457-1, -6-7,
土地の所在	西御道市 [redacted] 鹿放ヶ丘

地積測量図　226491

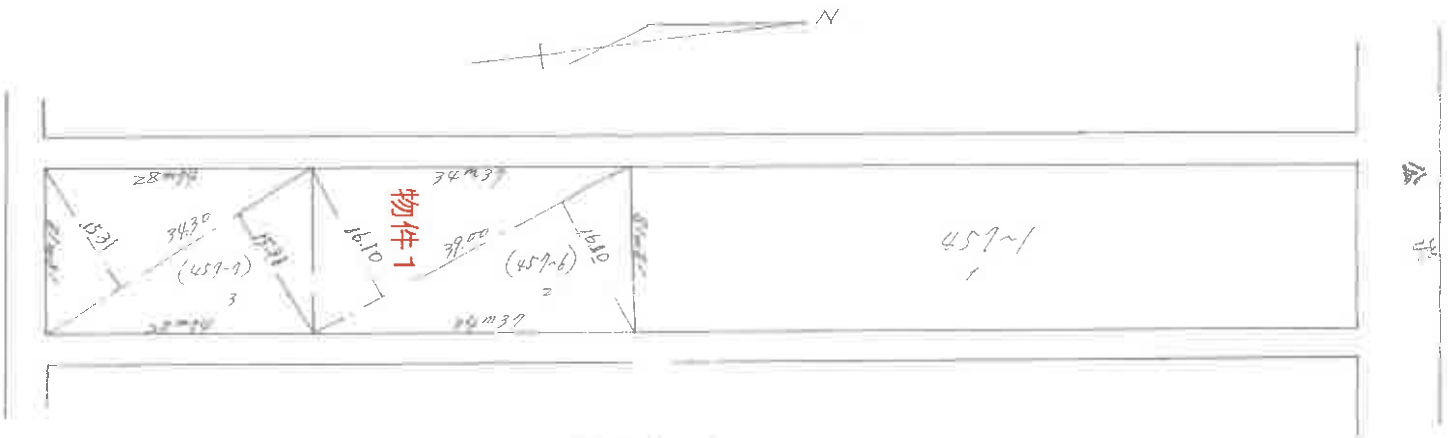
[redacted]

昭和四九年参月壱日　作製年月日

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

49.3.16



物件1 (457-6) 2

(457-7) 3

39.00×16.10=627.9000
39.00×16.10=627.9000
2)1255.8000
627.90
627m²

34.30×15.31=525.1330
34.30×15.31=525.1330
2)1050.2660
525.13
525m²

457-10土地との境界に関し
別図にあり(457-6)
H20年12月 [redacted]

縮尺　1／500

（千葉土地家屋調査士会用紙）

請求番号：15-2

登記年月日：平成4年9月14日

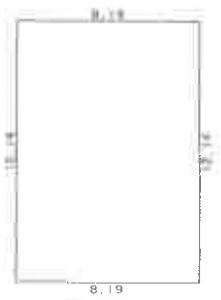
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（千葉地方法務局佐倉支局管轄）
令和8年5月22日　千葉地方法務局
登記官 [redacted]

（7枚目）

（A3版をA4版に縮小）

77266 各階平面図

1階



求積表

12.14	×	8.19	=	99.4266
				99.4266
床面積				99.42㎡

2階



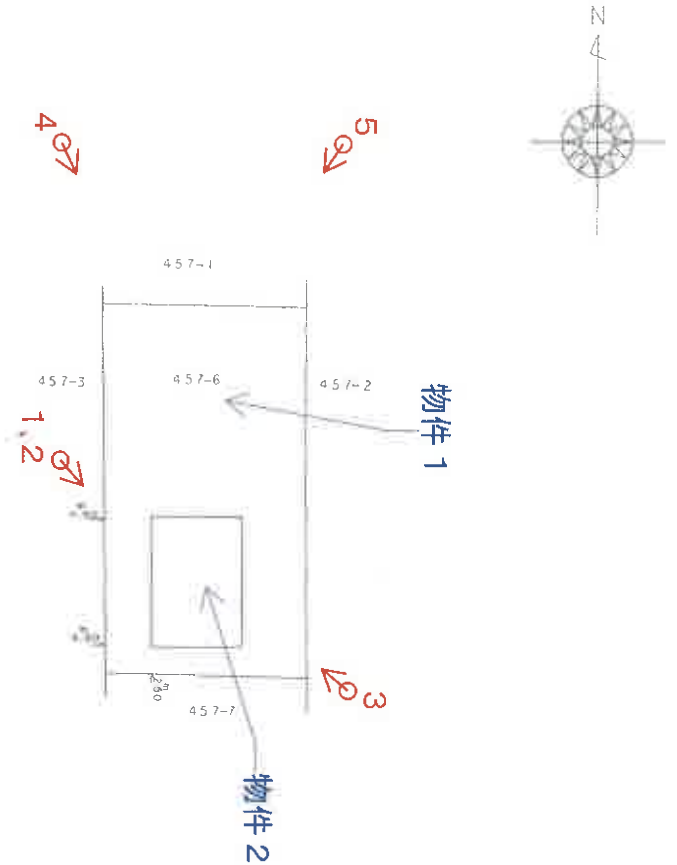
求積表

5.77	×	5.89		=	33.9853
(5.77 + 6.77)	×	1.00	× 1/2	=	6.2700
12.14	×	1.30		=	15.7820
			合計		56.0373
			床面積		56.03㎡

作製者 [redacted]（平成 4年 7月 11日作製）　縮尺 1/250

建物図面

家屋番号	457-6
建物の所在	四街道市鹿放ケ丘457番地6



※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

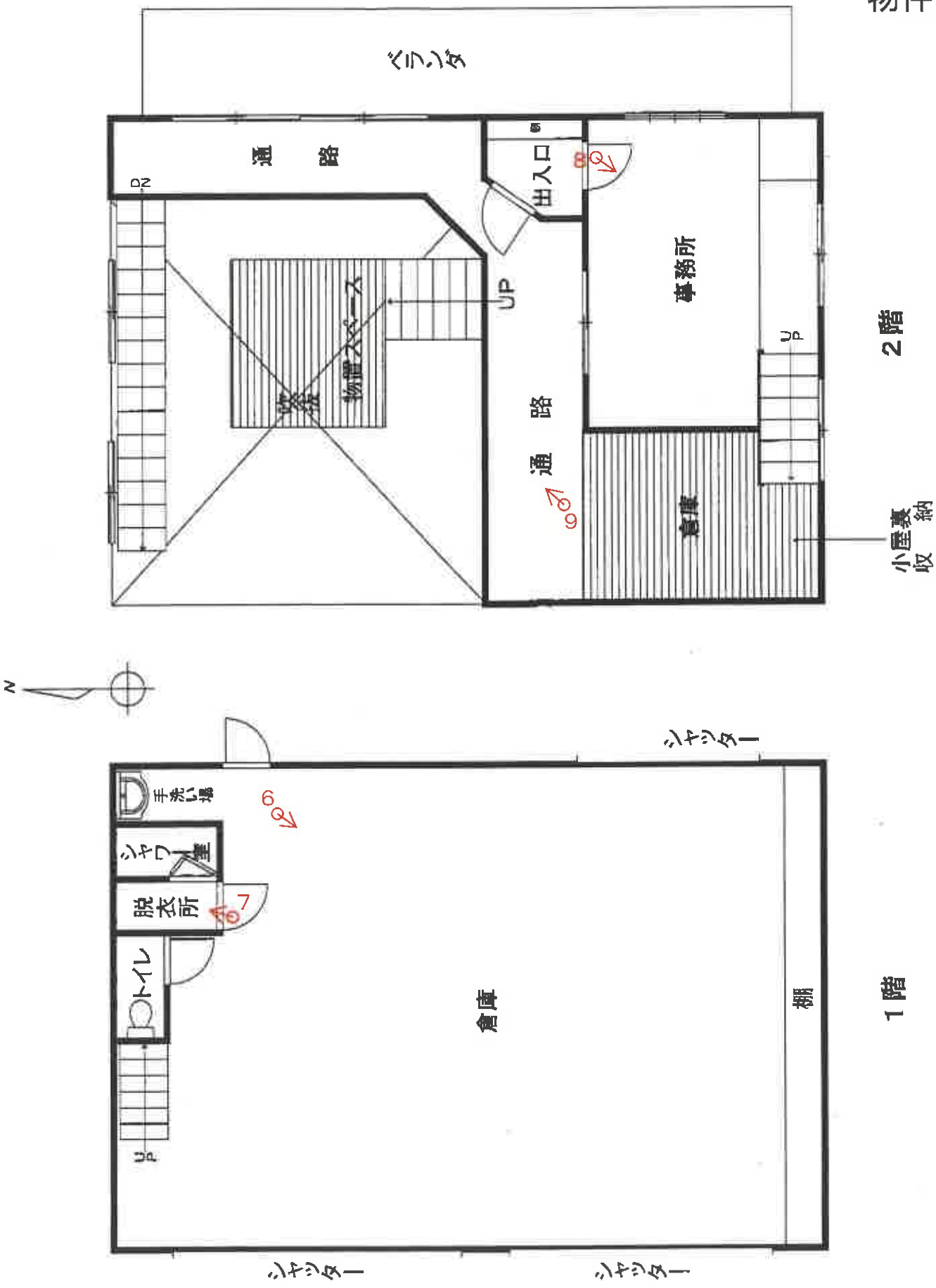
申請人 [redacted]　縮尺 1/500

4.9.14

調査番号：15-3

物件2

間取図



※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

1（物件1・2）



※物件1（宅地(南側)・雑種地(北側)）、物件2（倉庫・事務所）

2（物件1・2）



3（物件1・2）





4（物件1・2）



5（物件1・2）



6（物件2　1階倉庫）



7（物件２　１階脱衣所・シャワー室）



8（物件２　２階事務所）



9（物件２　２階通路・物置スペース）

令和８年（ヌ）第１３３号
令和８年　８月１９日　現地調査
令和８年　８月２０日　評　　価
第令８－四街道－３号　発行番号
令和８年　８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
村上　宗丈

第１　評価額

一　括　価　格	
金６，２７０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金４，４１０，０００円
物件２（建物）	金１，８６０，０００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。		地目　宅地，一部雑種地
2	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
1	西側及び東側法定外道路は，建築基準法上の道路ではない。 よって，物件１は建築基準法上の道路に接面していない。
2	登記記録上の建物の種類は倉庫　事務所であるが，都市計画法上は農業用倉庫に利用が限定されることに留意を要する。
１，２	土地・建物の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。

令和　8年（ヌ）第　　１３３号

物　件　目　録

１　所　　在　　四街道市鹿放ケ丘

　　地　　番　　４５７番６

　　地　　目　　原野

　　地　　積　　６２７平方メートル

２　所　　在　　四街道市鹿放ケ丘４５７番地６

　　家屋　番号　　４５７番６

　　種　　類　　倉庫　事務所

　　構　　造　　鉄骨造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　９９．４２平方メートル
　　２階　５６．０３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「四街道」駅の北西方・道路距離約２．６ｋｍ バス停「鹿放ケ丘遠近」の南東方・道路距離約３００ｍ	
付近の状況	対象不動産の存在する地域は，千葉市との行政境い近くに位置し，大日東西通り背後の周囲に農地・鶏舎・工場・大規模開発住宅団地等が見られる地域である。	
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	市街化調整区域（編入時期：昭和４５年７月３１日）
	用途地域	用途無指定地域
	建蔽率	６０％
	容積率	２００％
	防火規制	防火・準防火地域指定なし，建築基準法第２２・２３条
	その他規制	日影規制なし，高度地区なし，立木登記なし，農用地なし 盛土規制法の宅地造成等工事規制区域
画地条件	形状（長方形），　地勢（平坦地），　接道方位（西側，東側） 地積測量図記載の西側間口（３４．３７ｍ），現況占有奥行（約１６ｍ程度） 地積６２７㎡（登記，後記土地特記事項欄７を御参照下さい）	
接面道路の状況	西側法定外道路（赤道），　査定幅員（約３．６ｍ），　連続性（普通） 舗装（あり），　側溝（なし），　高低差（接面道路に対して略等高） 東側法定外道路（赤道），　査定幅員（約３．６ｍ），　連続性（劣る，所有者不明の普通乗用車が残置されている），　舗装（なし），　側溝（なし） 高低差（接面道路に対して略等高）	
	建築基準法上の種類	建築基準法上の道路ではない（いずれも） ただし，過去に西側法定外道路はいわゆる４３条但し書き道路扱いを受けた経緯があったとのこと 四街道市建築課による御回答
	セットバックの要否	不要
	再建築の可否	原則不可。建築基準法第４３条規定の接道義務を果たした上，敷地を更地化し農業用倉庫の建築は可
土地の利用状況等	物件１の南側（３２４㎡）は，後記物件２建物の敷地の用に供されている宅地である。物件１の北側（３０３㎡）は建設関係廃材・庭石等が大量に残置されている。北側（略等高）は未利用地，南側（略等高）は事業所である。 西側法定外道路の反対側はガス施設，東側法定外道路の反対側は畑である。	

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（農業用水につき，後記土地特記事項欄２を御参照下さい） ガス配管　なし（後記土地特記事項欄３を御参照下さい） 下水道　なし
土壌汚染等	１　四街道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の指定はない旨，文化財保護法第９３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１２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），現地調査を行ったが，物件１には建設関係廃材等の産業廃棄物が大量に残置されており，価格形成に影響がないものとは言えないと判断した。 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）６０条証明 印土証第５４号の２２，平成元年７月１３日 鹿放ケ丘４５７番６（物件１）の一部，農業用倉庫，土地面積３２４㎡ なお，農業用倉庫としての利用に限定されるため，倉庫事務所での利用は用途違反に該当することに買受人は留意を要する。 ２　西側法定外道路には，四街道市営水道本管５０ｍｍの埋設あり，宅地内引込なしとの回答を四街道市水道課から得た。 近隣の農業従事者によれば，物件１は鹿放ケ丘畑地かんがい組合による井戸からの農業用水の給水（年後払い，当年１１月１日～翌年１０月３１日，【基本料金７００円／月＋従量制料金５０円／㎥】）を受けているとのことであった。 組合からの回答内容（滞納あり，規約には滞納金を買受人が承継する旨の記載はないものの，滞納金を買受人に請求する予定である）の詳細は，現況調査報告書を御参照下さい。 ３　西側法定外道路には，東京ガス（株）都市ガス中圧本管（輸送用と主に産業用途）２００ｍｍの埋設ありとの回答を東京ガス（株）から得た。

	4　物件１の北側（３０３㎡）は建設関係廃材等の産業廃棄物（土壌汚染の有無及びその程度は不明）や庭木・庭石等が大量に残置されている。多額の処分・撤去費用がかかるものと思料される。 5　物件１上で，物件２建物の南西側隅付近にスチール製物置（約１．８ｍ×約１．４ｍ，高さ約２．１ｍ）１個が存在する。 6　物件１の北側で，西側法定外道路寄りに，電柱１本及びその支線１本が存在する。 7　物件１の北側隣接地（４５７番１）所有者によれば，物件１との境界標がなく，境界が不明である旨の主張があった。 保守的な観点から，評価書記載間口は千葉地方法務局佐倉支局備付けの地積測量図記載３４．３７ｍ（現況占有間口はこれよりも広い）によった。 なお，現地における簡易な測定を行ったが，現況の奥行は地積測量図記載１８．１８ｍと異なり約１６ｍ程度と把握された。 千葉地方法務局佐倉支局備付けの地積測量図の作成年月日（昭和４９年３月１５日）が古く復元性も認められないことから，正確な地積及び境界を確定するためには，隣接地所有者立合いのもと，専門家による詳細な調査（境界に争いがある場合には訴訟等）を推奨致します。縄伸び乃至は縄縮みの可能性があることから，評価上は登記記録数量を採用するものの，市場性修正にて減価考量（縄縮みの可能性及び測量代金等も勘案）する。 専門家による詳細な調査の結果，越境が判明した場合（越境リスクの顕在化），越境物の撤去等が求められるものと思料され，市場性修正にて減価考量する。 8　南側隣接地（４５７番７）に植わっている庭木の枝葉が，物件１に伸びている。

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）	平成２年３月３日新築，平成４年４月２８日増築
	経過年数	約３６年（既存部分），約３４年（登記済増築部分）
	経済的残存耐用年数	約０年（既存部分），約１年（登記済増築部分）
仕　　様	構　造	鉄骨造
	屋　根	スレート葺
	外　壁	金属板等
	内　壁	金属板あらわし等
	天　井	鉄骨あらわし等
	床	コンクリート，板等
	設　備	電気，敷地外の井戸から農業用水の給水（飲用に適するか不明）あり，水洗便所（浄化槽か汲み取り式か不明）あり
	その他	シャッター，１階倉庫に取り外されたプロパンガスボンベあり
床面積（現況）	床面積　１階９９．４２㎡　　＊小屋裏部分に天井高（最高部）約１．３５ｍ ２階５６．０３㎡　　床面積約１０㎡の収納スペースがあるが階層 延べ面積１５５．４５㎡　　及び床面積には算入されない。	
現況用途等	階　層	２階建
	現況用途	１階倉庫（既存部分），２階倉庫・事務所（登記済増築部分）
	間取り	倉庫・事務所＋小屋裏収納＋物置スペース（別添「間取図」参照）
品　　等	普通	
保守管理の状態	劣る（外観目視調査では，屋根の一部が飛んで無くなっている様に見える。 北側の窓ガラスが割れて，養生テープで簡易に補修されている。）	
建物の利用状況	物件２建物所有者兼債務者が，空家の状態で倉庫・事務所として占有している。 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（印第１６０号，平成元年８月４日 敷地の地名地番：鹿放ケ丘４５７番６【物件１】の一部 主要用途：【農業用】倉庫　　延べ面積：９９．４３㎡） 検査済みの取得なし。検査済みの取得がないことから建築基準法の諸法令との適合性は不明である。 増築の建築確認は必要であったが見当たらなかった旨の回答を千葉県印旛土木事務所建築課及び四街道市建築課から得た。増築の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る。 なお，千葉県印旛土木事務所建築課に対する聴取によれば，倉庫　事務所利用による用途違反があった場合の是正命令等の履歴につき回答を得られなかった。	

	2　建築時期・使用資材等からアスベスト使用が疑われるものの，飛散性のものとは判断されず，通常使用上は問題ない。但し，取り壊し時に特段の対策が必要になるものと思料される。 3　物件２建物１階倉庫には，トラック１台が残置されている。 4　物件２建物への給水管及び物件２建物からの排水管の経路が不明で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（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	３５，６００	０．６７ ０．４８	宅　３２４ 雑　３０３	０．９ ―	６，９５５，０００ ５，１７８，０００

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（千葉花見川－２６）

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
38,500 円/㎡	×	100.0/100	×	100/104	×	100/104	＝	35,600 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＋４％

◇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。＊大日東西通りを走行する車両の走行音等は地域の特性として考量した。周囲に鶏舎，工場・農地（土壌汚染の可能性）が存在することは地域の特性として考量した。

イ　個 別 格 差：宅地部分・・・建築基準法上の道路の接面なし（間口良好も考量）－３０％

近接地（ガス供給所）の状況－５％，二方路＋０％

（７０％×９５％×１００％）＝６７％

雑種地部分・・雑種地減価（原則建築不可も考量，間口良好も考量）－５０％

近接地（ガス供給所）の状況－５％，二方路＋０％

（５０％×９５％×１００％）＝４８％

＊倉庫利用につき，方位格差は考慮しなかった。

ウ　地　　積：登記数量による。（宅地部分３２４㎡，雑種地部分３０３㎡）

エ　建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

（アスベスト対策費用を考量，宅地部分，－１０％）

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	１００，０００	９９．４２ ５６．０３	０．０３５ ０．０５６	３４８，０００ ３１４，０００

ウ　現価率：築後経過年数約３６年（既存部分）・約３４年（増築部分），経済的残存耐用年数約０年（既存部分）・約１年（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。

既存部分の現価率 ＝ 定額法による率 ×（１－観察減価率＊）
＝ 0.05 ×（1－0.3）
＝0.035

＊▲３０％（Ｐ７記載の保守管理の状態等を考量）

増築部分の現価率 ＝ 定額法による率 ×（１－観察減価率＊＊）
＝ 0.08 ×（1－0.3）
＝0.056

＊＊▲３０％（Ｐ７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
1	6，955，000	45％	法定地上権	3，130，000

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	12,133,000	−3,130,000		0．7	0．7	4，410，000
2	662,000	+3,130,000	—	0．7	0．7	1，860，000
一括価格（合計）						6，270，000

ウ　占有減価修正：必要無い。

エ　市場性修正：農業用倉庫に利用が限定（２階事務所部分の是正対策費用も考量）され，市場性の劣る程度を考量，敷地内に存在する建設関係廃材・庭石等の処分費用を考量，縄縮みの可能性及び測量代金等を考量，越境が判明した場合の越境物・不動産の撤去移転の可能性を考量，農業用水の給水費用の滞納金額を買受人にも請求する予定であるとの主張があったことを考量，物件２建物内にトラックが残置されている，スチール製物置の撤去処分費用を考量，物件２建物への給水管及び物件２建物からの排水管の経路が不明，空家の状態でライフライン・設備等が正常に稼働するか不明，令和８年８月千葉豪雨による影響は物件２建物内調査においては端緒（例えば，汚泥等の堆積や汚れ等）を確認できなかったが，立ち入り調査時点，周辺道路（大日東西通りや東側法定外道路）に冠水した可能性のある車両が放置されていたことを考量－３０％（物件１・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　地価公示価格（千葉花見川－２６）

所　　在：千葉市花見川区大日町１４２０番４３

価　　格：３８，５００円/㎡

位　　置：京成本線「勝田台」駅の南方，約４．７ｋｍに位置する

価 格 時 点：令和８年１月１日

地　　積：１４２㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：南東側４ｍ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：畑に囲まれた一般住宅を中心とする住宅地域

第７　附属資料

１　目的物件の位置図（四街道市役所白地図）

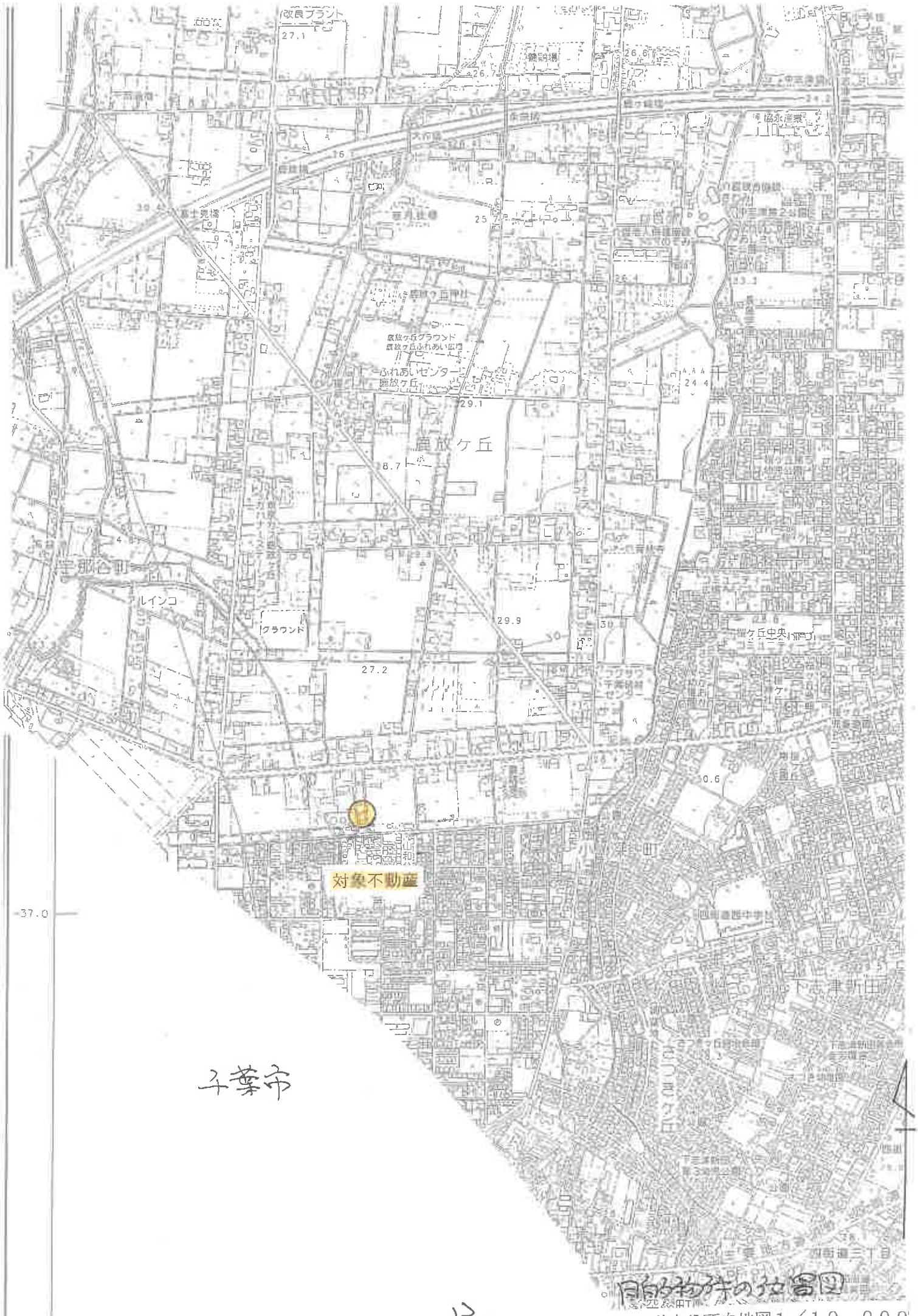
２　公図写

３　地積測量図写

４　建物図面・各階平面図写

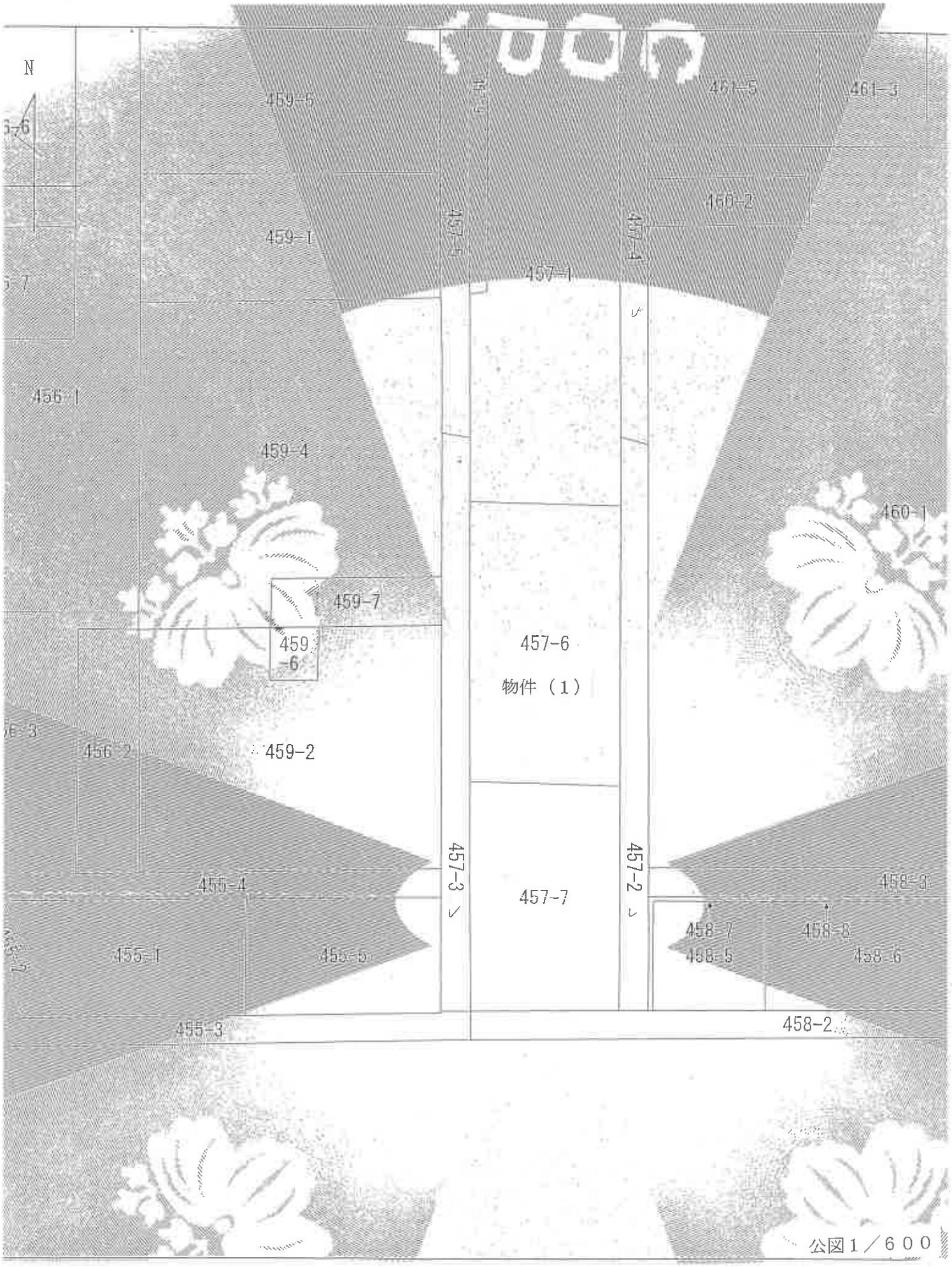
５　（建物）間取図

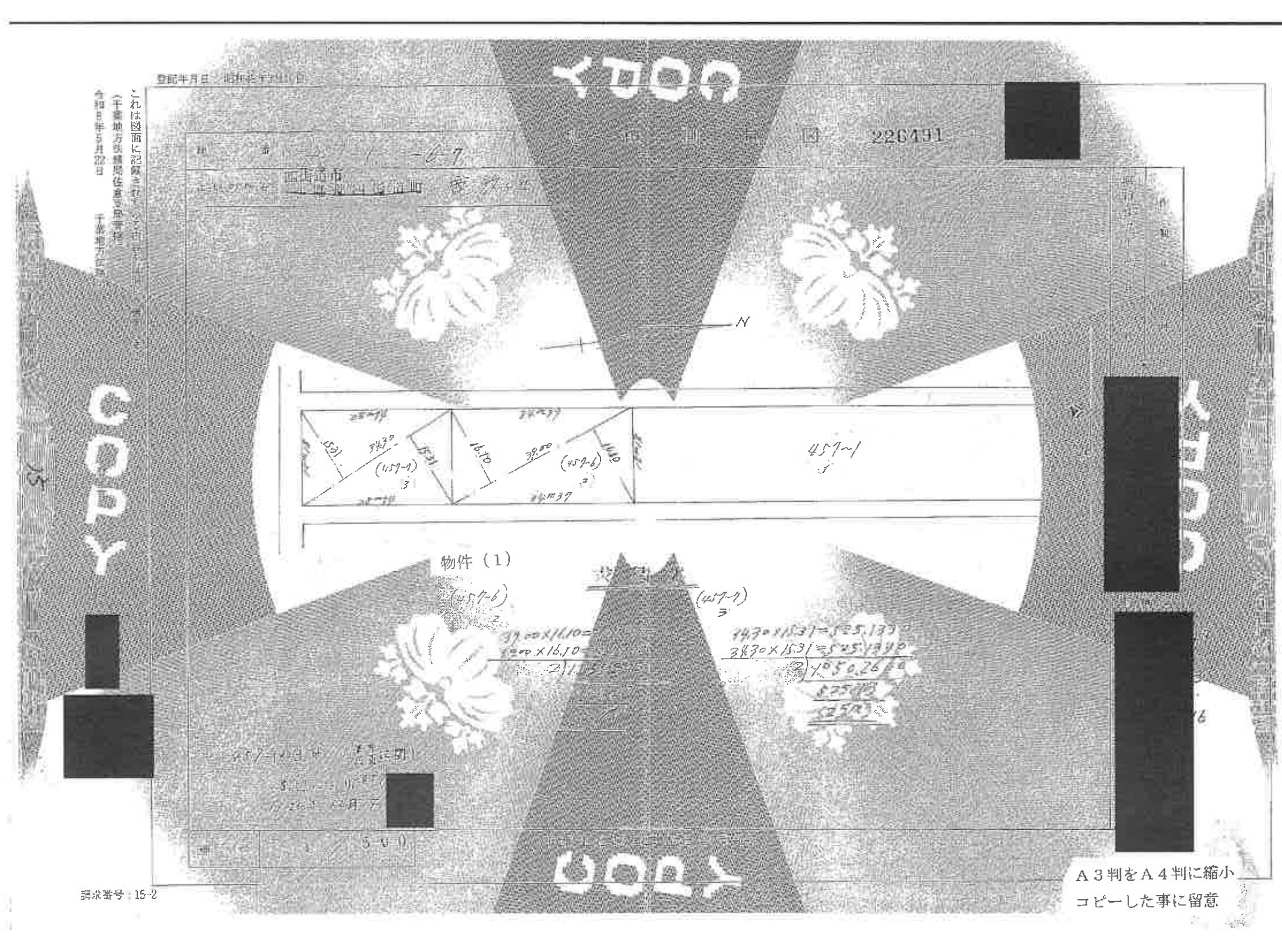
以　上



周辺物件の位置図

四街道市役所白地図1／10，000


N
459-5
461-5
461-3
460-2
459-1
457-5
457-4
457-1
456-1
459-4
460-1
459-7
459-6
457-6
物件（1）
459-2
456-2
457-3
457-7
457-2
456-4
458-3
458-7
458-8
458-5
458-6
455-1
455-5
455-3
458-2
公図1／600


COPY
N
457-1
物件（1）
457-6
457-7
226191
A３判をＡ４判に縮小
コピーした事に留意

これは登記に記録されている事項の全部を証明した書面です。
（千葉地方法務局佐倉支局）
令和８年５月22日
千葉地方法務局

各階平面図

所在	西御門[illegible]番地
家屋番号	[illegible]

建物図面

1 階

12.14 × 8.[illegible] = 99.4266
99.4266
床面積 99.42 ㎡

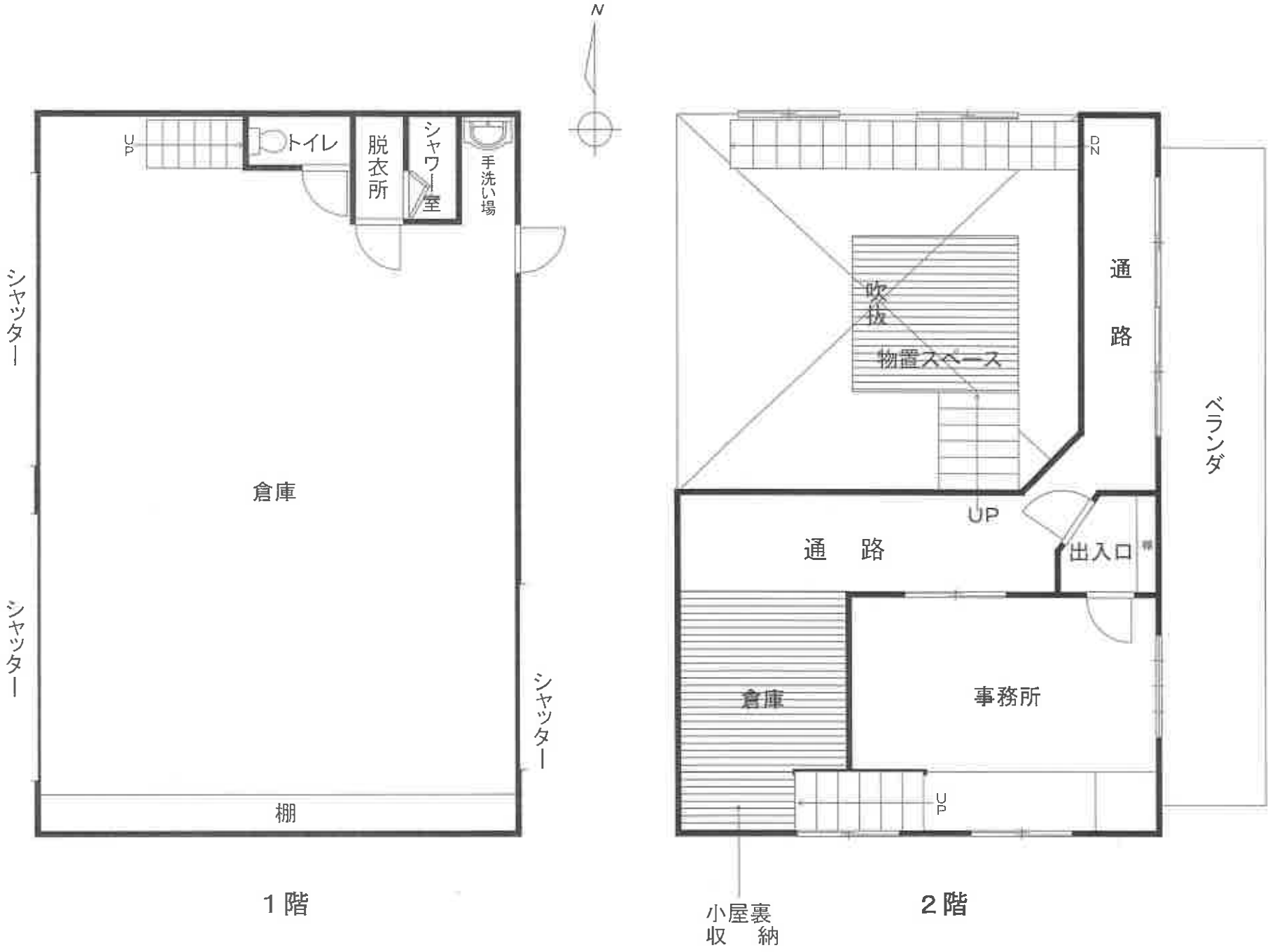
2 階

457-3
457-6
457-2

縮尺 1/500

COPY

Jを A４判に縮小
ーした事に留意


N
UP
トイレ
脱衣所
シャワー室
手洗い場
シャッター
シャッター
シャッター
倉庫
棚
1階
DN
吹抜
物置スペース
通路
ベランダ
UP
通　路
出入口
倉庫
事務所
UP
小屋裏
収　納
2階

間取図