令和　８年（ケ）第　　１２０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　三　戸　武　志

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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	12, 220, 000 9, 776, 000	一括	2, 444, 000	91, 859	0
1	3, 130, 000				
2	9, 090, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１２０号

物　件　目　録

１　所　　在　　四街道市和良比字小太郎

　　地　　番　　８４０番１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５０．５５平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

２　所　　在　　四街道市和良比字小太郎８４０番地１３

　　家屋　番号　　８４０番１３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５９．０６平方メートル
　　２階　４７．２０平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

令和８年（ケ）第１２０号

注　　意　　書

本件については、令和８年８月千葉豪雨前の調査に基づき売却基準価格を決定しているので、入札される際はご留意ください。

千葉地方裁判所民事第４部

令和　8年（ケ）第　　120号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月　2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，ソーラーパネル及びヒートポンプ給湯器につき不明事項が存す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（ケ）第　　１２０号

物　件　目　録

１　所　　在　　四街道市和良比字小太郎

　　地　　番　　８４０番１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５０．５５平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

２　所　　在　　四街道市和良比字小太郎８４０番地１３

　　家屋　番号　　８４０番１３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５９．０６平方メートル
　　２階　４７．２０平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

令和８年(ケ)第１２０号
令和８年６月１５日受理
令和８年８月１３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（ケ）第　　１２０号

物　件　目　録

１　所　　在　　四街道市和良比字小太郎

　　地　　番　　８４０番１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５０．５５平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

２　所　　在　　四街道市和良比字小太郎８４０番地１３

　　家屋　番号　　８４０番１３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５９．０６平方メートル
　　２階　４７．２０平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

（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（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	■土地共有者　□その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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　南側に幅員約６ｍの市道が接し、同市道に面して駐車スペースがあるほか、周囲のブロック・フェンス等の囲障により土地の範囲を確認できる。 ２　「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	■建物共有者　□その他の者 上記の者が本建物を住居（空家）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　電気、ガス、水道の供給がいずれも停止しており（水道は現地の閉栓票で本年１月２７日付け閉栓を確認した。）、室内に家財道具類はほとんど置かれていない。居住・使用の形跡が見受けられず、空家状態にある。 ２　屋根上にソーラーパネル、敷地内にヒートポンプ給湯器が設置されているが、設置契約等の内容や正常作動の有無は不明である。 ３　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損耗状況にある（経過年数約１１年）。 ４　「関係人の陳述等」、建物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
■A（共有者）	1　私は本物件に元夫のB（共有者）と住んでいましたが、私自身は５、６年位前に本物件から退去しました。鍵は持っていません。 2　元夫のB（共有者）とは連絡が取れません。 （以上、令和８年６月２５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6月17日(水) 14：15－14：35	物件所在地	物件確認（共有者Ｂの姓の表札あり、郵便受けはテープで塞がれている）、全戸不在（ライフライン全て停止、空家状態）、外観写真撮影、間口等概測
令和8年6月18日(木) ：　－　：	（郵便）	共有者Ａ住所地宛連絡文書発送（追って共有者Ａから連絡あり）
令和8年6月25日(木) 17：20－17：23	（電話）	共有者Ａから聴取
令和8年6月26日(金) 10：35－10：37	（電話）	共有者Ｂ住所地(物件所在地)宛競売開始決定正本の送達が宛所尋ね当たらずで不奏功となっていることを執行裁判所に確認
令和8年7月23日(木) 9：35－10：15	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、周囲確認）
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。

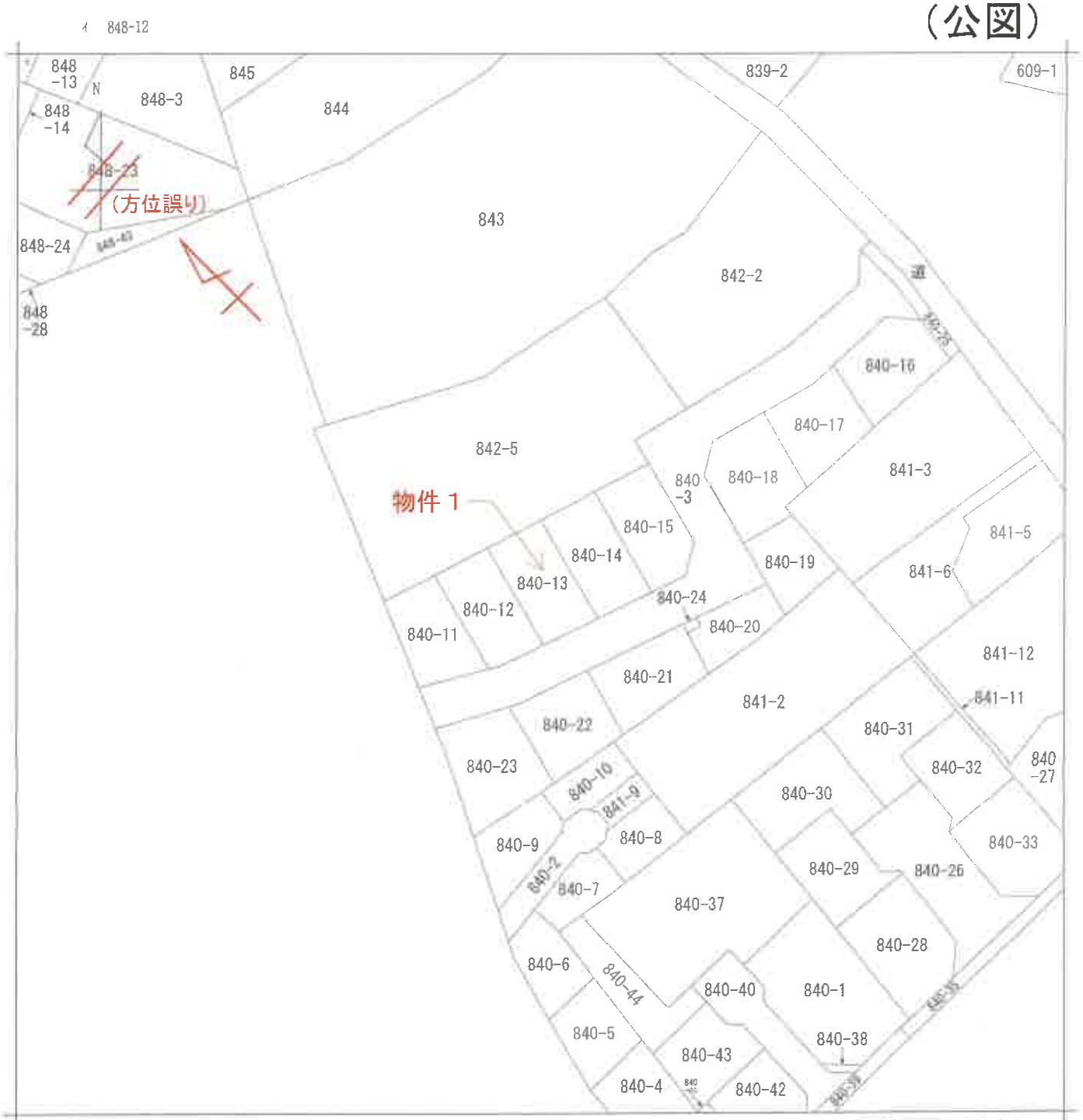
■　令和８年７月２３日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（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。



請求部分	所　在	四街道市和良比字小太郎			地　番	840番13		
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。

（千葉地方法務局佐倉支局管轄）

令和8年3月25日

千葉地方法務局

整理番号：H38139-1　　登記官 [redacted]

(1/1)

（A3版をA4版に縮小）

登記年月日：平成27年4月30日

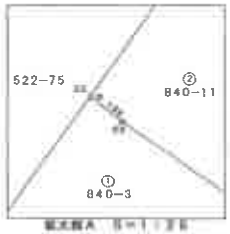
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（千葉地方法務局佐倉支局管轄）
令和8年3月25日　千葉地方法務局　登記官

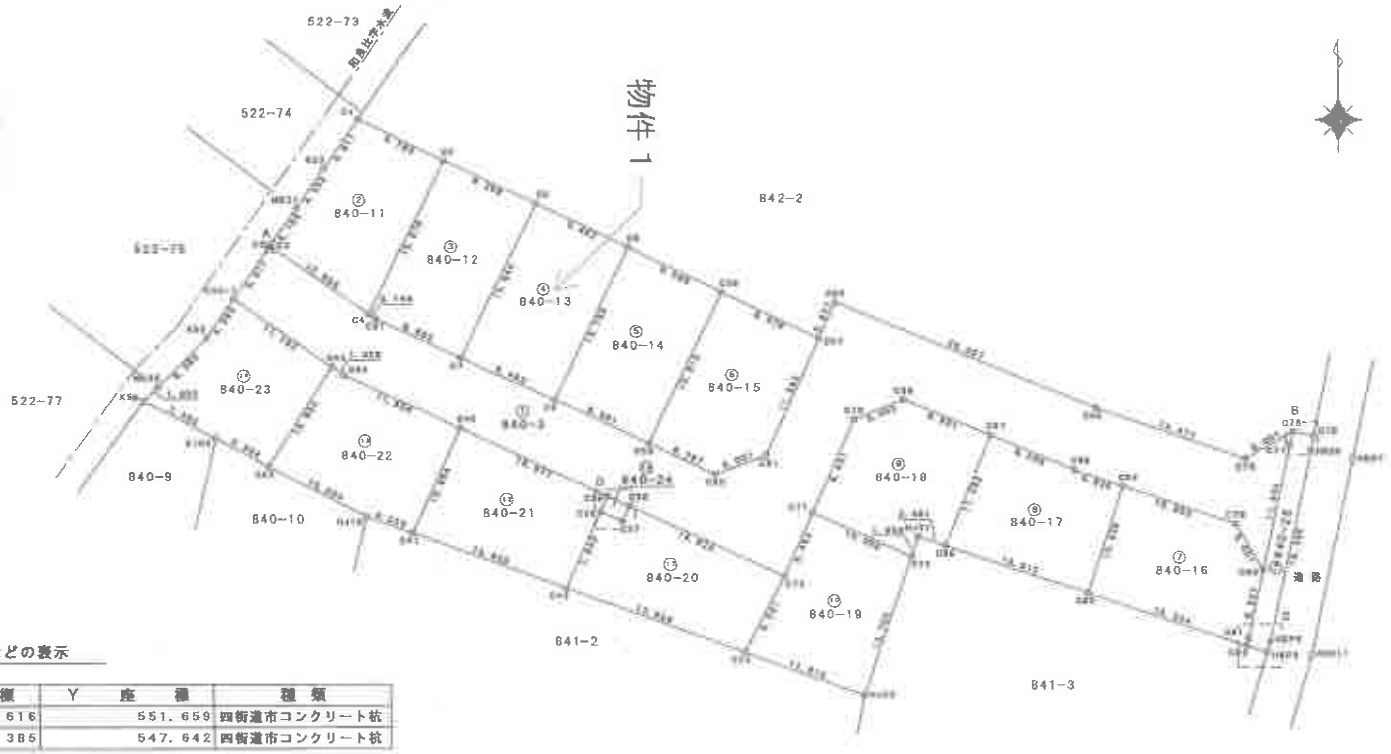
（6枚目）

（A3版をA4版に縮小）

地番	840-3，-11 ないし-25
土地の所在	四街道市和良比字小太郎

地積測量図 (1/3)





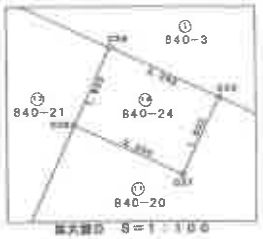
恒久的地物などの表示

測点名	X座標	Y座標	種類
HKD7	404.616	551.659	四街道市コンクリート杭
HKD11	386.385	547.642	四街道市コンクリート杭

測量年月日	平成27年4月22日
座標系	任意座標

詳細図 HKD11 四街道市コンクリート杭

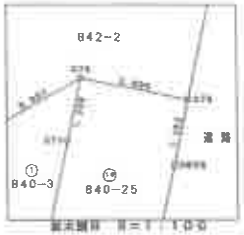
詳細図 HKD7 四街道市コンクリート杭



拡大図D　S=1:100



拡大図C　S=1:100



拡大図B　S=1:100

作成者	[redacted]	（平成27年4月22日作成）	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

整理番号：H38140-1　(1/3)

登記年月日：平成27年4月30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3月25日　千葉地方法務局　登記官

（7枚目）

（A3版をA4版に縮小）

地番	840−3、−11 ⑫いし−25	地積測量図	2−3
土地の所在	四街道市和良比字小太郎		

物件1

地番	① 840−12				
No.	種別	X	Y	辺長	No. — No.
C51	コンクリート杭	417.633	461.469	8.883	C7 — C51
C7	コンクリート杭	414.011	469.338	15.944	C6 — C7
C6	金属プレート	428.376	476.256	9.398	C5 — C6
C5	金属プレート	432.454	467.789	15.978	C4 — C5
C4	コンクリート杭	418.058	460.856	0.746	C51 — C4
	倍積	301.128821	面積	150.5644105	
	坪数	45.54	地積	150.56 ㎡	

地番	④ 840−13				
No.	種別	X	Y	辺長	No. — No.
C6	金属プレート	428.376	476.256	15.944	C7 — C6
C7	コンクリート杭	414.011	469.338	9.493	C8 — C7
C8	コンクリート杭	410.041	477.961	15.780	C9 — C8
C9	金属プレート	424.258	484.808	9.492	C6 — C9
	倍積	301.113585	面積	150.5567925	
	坪数	45.54	地積	150.55 ㎡	

地番	⑤ 840−14				
No.	種別	X	Y	辺長	No. — No.
C9	金属プレート	424.258	484.808	15.780	C8 — C9
C8	コンクリート杭	410.041	477.961	9.591	C59 — C8
C59	コンクリート杭	406.031	486.673	15.612	C58 — C59
C58	金属プレート	420.097	493.446	9.588	C9 — C58
	倍積	300.999535	面積	150.4997675	
	坪数	45.52	地積	150.49 ㎡	

地番	⑥ 840−15				
No.	種別	X	Y	辺長	No. — No.
C57	金属プレート	415.811	502.347	9.879	C58 — C57
C58	金属プレート	420.097	493.446	15.612	C59 — C58
C59	コンクリート杭	406.031	486.673	6.767	C60 — C59
C60	コンクリート杭	403.201	492.820	5.001	C61 — C60
C61	コンクリート杭	404.962	497.501	11.882	C57 — C61
	倍積	300.955887	面積	150.4779935	
	坪数	45.51	地積	150.47 ㎡	

地番	⑦ 840−16				
No.	種別	X	Y	辺長	No. — No.
C80	コンクリート杭	394.275	543.229	5.001	C79 — C80
C79	コンクリート杭	398.630	540.770	10.883	C84 — C79
C84	コンクリート杭	402.106	530.457	10.539	C83 — C84
C83	金属プレート	392.119	527.091	15.934	C82 — C83
C82	金属プレート	387.220	541.621	0.711	C81 — C82
C81	コンクリート杭	387.901	541.825	6.527	C80 — C81
	倍積	301.009855	面積	150.5048275	
	坪数	45.52	地積	150.50 ㎡	

地番	⑧ 840−17				
No.	種別	X	Y	辺長	No. — No.
C83	金属プレート	392.119	527.091	10.539	C84 — C83
C84	コンクリート杭	402.106	530.457	4.825	C68 — C84
C68	コンクリート杭	403.648	525.885	8.298	C67 — C68
C67	コンクリート杭	406.795	518.207	11.092	C66 — C67
C66	金属プレート	396.532	514.000	13.815	C83 — C66
	倍積	288.493740	面積	144.2468700	
	坪数	43.63	地積	144.24 ㎡	

座標求積表

地番	① 840−3				
No.	種別	X	Y	辺長	No. — No.
C77	計算点	405.829	545.798	1.209	C76 — C77
C76	コンクリート杭	407.111	546.050	5.001	C78 — C76
C78	コンクリート杭	404.650	541.697	14.471	C55 — C78
C55	コンクリート杭	409.273	527.984	26.087	C56 — C55
C56	金属プレート	419.168	503.847	3.677	C57 — C56
C57	金属プレート	415.811	502.347	11.882	C61 — C57
C61	コンクリート杭	404.962	497.501	5.001	C60 — C61
C60	コンクリート杭	403.201	492.820	6.767	C59 — C60
C59	コンクリート杭	406.031	486.673	9.591	C8 — C59
C8	コンクリート杭	410.041	477.961	9.493	C7 — C8
C7	コンクリート杭	414.011	469.338	8.663	C51 — C7
C51	コンクリート杭	417.633	461.469	0.746	C4 — C51
C4	コンクリート杭	418.058	460.856	10.956	C3 — C4
C3	コンクリート杭	424.291	451.846	0.186	C2 — C3
C2	コンクリート杭	424.410	451.703	6.017	C46−1 — C2
C46−1	計算点	419.452	446.293	11.065	C44 — C46−1
C44	コンクリート杭	413.157	457.393	1.326	C43 — C44
C43	コンクリート杭	412.401	458.485	11.856	C40 — C43
C40	コンクリート杭	407.443	469.254	14.977	C39 — C40
C39	コンクリート杭	401.180	482.859	2.200	C36 — C39
C36	コンクリート杭	400.260	484.857	15.529	C73 — C36
C73	コンクリート杭	393.725	490.054	6.453	C71 — C73
C71	コンクリート杭	389.617	501.686	9.431	C70 — C71
C70	コンクリート杭	408.228	505.532	5.002	C69 — C70
C69	コンクリート杭	410.088	510.175	8.681	C67 — C69
C67	コンクリート杭	406.795	518.207	8.298	C68 — C67
C68	コンクリート杭	403.648	525.885	4.825	C84 — C68
C84	コンクリート杭	402.106	530.457	10.883	C79 — C84
C79	コンクリート杭	398.630	540.770	5.001	C80 — C79
C80	コンクリート杭	394.275	543.229	11.934	C77 — C80
	倍積	1426.214375	面積	713.1071875	
	坪数	215.71	地積	713.10 ㎡	

地番	② 840−11				
No.	種別	X	Y	辺長	No. — No.
C5	金属プレート	432.454	467.789	8.785	C1 — C5
C1	金属プレート	436.266	459.874	5.611	K53 — C1
K53	コンクリート杭	431.651	456.682	4.582	MK31 — K53
MK31	金属プレート	427.867	454.080	4.195	C2 — MK31
C2	コンクリート杭	424.410	451.703	0.186	C3 — C2
C3	コンクリート杭	424.291	451.846	10.956	C4 — C3
C4	コンクリート杭	418.058	460.856	15.978	C5 — C4
	倍積	301.109700	面積	150.5548500	
	坪数	45.54	地積	150.55 ㎡	

作成者	[redacted]	（平成27年 4月 22日作成）	申請人	[redacted]	縮尺	1／

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

整理番号：H38140−1　(2/3)

登記年月日：平成27年10月15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3月25日　千葉地方法務局
登記官 [redacted]

（８枚目）

（A3版をA4版に縮小）

各階平面図

家屋番号	840-13
建物の所在	四街道市和良比字小太郎８４０番地１３

1階



求積表

1.231	× 0.910	=	1.12021
3.640	× 0.910	=	3.31240
7.848	× 2.503	=	19.64354
5.370	× 5.522	=	29.64214
3.640	× 1.520	=	5.53280
	計		59.05929

床面積　59.06 ㎡

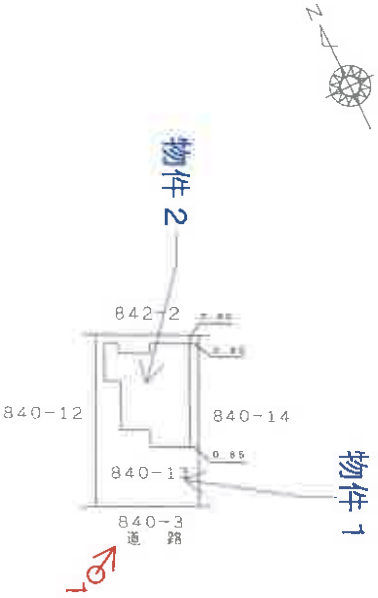
2階



求積表

4.550	× 1.593	=	7.24815
6.370	× 2.957	=	18.83609
7.728	× 2.730	=	21.11655
	計		47.20079

床面積　47.20 ㎡



※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

作成者	[redacted]（平成27年10月15日作成）	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

整理番号：H38141-1

建物間取図

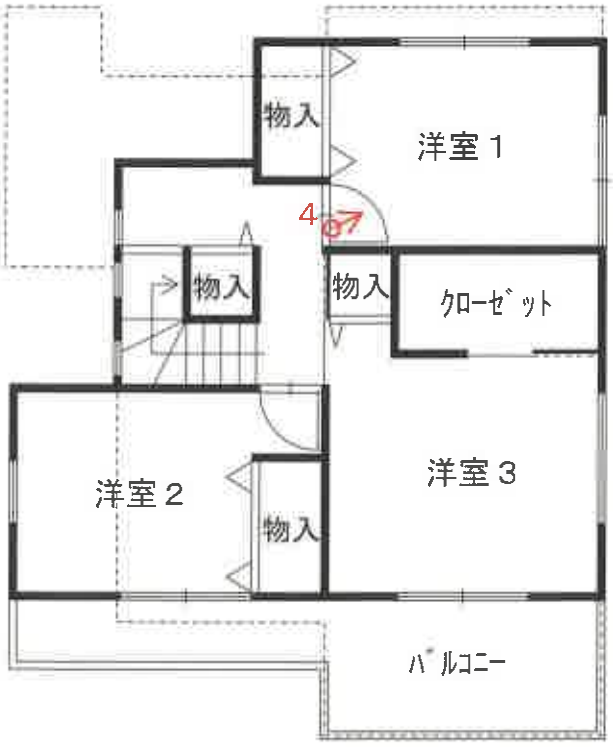
物件2

【１階】



※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

【２階】







1（物件1・2）

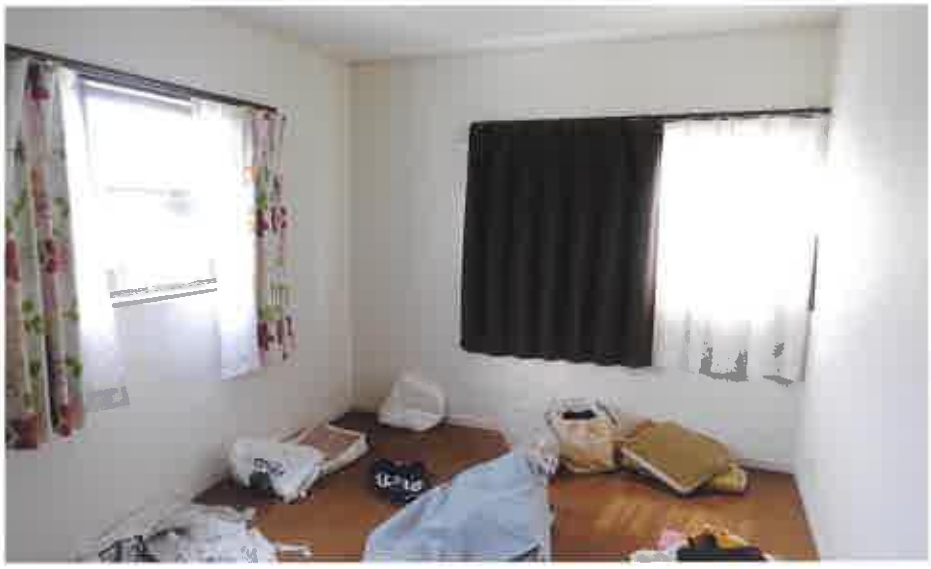
※物件1（宅地）、物件2（居宅）



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　2階洋室1）

副本

令和８年（ケ）第 120 号

令和８年７月23日現地調査
令和８年７月24日評　　価
第 26K － 026 号発行番号
令和８年８月13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

印東 伸泰

第１　評価額

一　括　価　格	
金　12,220,000　円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　3,130,000　円
物件２（建物）	金　9,090,000　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　本件評価は，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。		同左 住居表示未実施区域
番号	特記事項		
1,2	ない。		

令和　8年（ケ）第　　１２０号

物　件　目　録

１　所　　在　　四街道市和良比字小太郎

　　地　　番　　８４０番１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５０．５５平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

２　所　　在　　四街道市和良比字小太郎８４０番地１３

　　家屋　番号　　８４０番１３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５９．０６平方メートル
　　２階　４７．２０平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

第４　目的物件の位置・環境等

１　　対象土地の概況及び利用状況等（物件１）

位置・交通	JR総武本線，JR成田エクスプレス「四街道」駅の南方・約1.5km(道路距離) 最寄バス停「めいわ3丁目」の東方・約450m(道路距離) （別添「位置図」参照）	
付近の状況	住宅が建ち並ぶがまだ周囲には農地も残る地域	
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	市街化調整区域
	用途地域	－
	建蔽率	指定 50%
	容積率	指定 100%
	防火規制	－
	その他の規制	最高高さ10m
		宅地造成等工事規制区域
		建築基準法第22条及び第23条指定区域
画地条件 （規模，形状等）	形　状：（長方形地）　地　勢：（略平坦地） 接道方位：（南） 間　口：（約9.5m）　奥　行：（約15.9m） 地　積：（150.55㎡）(登記) 接面道路との関係：（中間画地） 隣地との高低差：（各隣接地と略等高）	
接面道路の状況	南側（市道）　路線名（50429号線）　幅員（約6m）　連続性（普通） 舗装（有）　歩道（無）　側溝（有）　高低差（道路と概ね等高）	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項1号
	セットバック	不要 セットバック部分の面積　－
	再建築の可否	可能（特記事項4参照）

土地の利用状況等	物件1	物件２建物の敷地
	隣地	・北　側：　共同住宅 ・東　側：　住宅 ・南　側：　市道を介して住宅 ・西　側：　住宅
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 ガス配管　あり 下水道　なし	
土壌汚染等	1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ，物件１は従来農地であった土地を開発行為により宅地へと転換した土地であり，土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 2. 現在，物件２建物の敷地であり，地下埋設物の存否は確認できないが，現地調査の範囲では，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。 3. 四街道市教育委員会への聴取によれば，周知の埋蔵文化財包蔵地（東原遺跡）の指定を受けているが，調査済みとのことである。	
特記事項	1. 物件１の敷地の範囲，境界線についてはブロック塀等により明瞭に判別され，現況の地形はほぼ地積測量図に符合するものと推測する。 2. 物件１を含む地域（2,996.97㎡）は開発許可を受けている。 開発許可：平成26年12月15日　千葉県印土指令第56号25 検査済証：平成27年5月8日　千葉県印土指令検第63号6 3. 都市計画法第34条第11号及び千葉県「都市計画法に基づく開発行為等の基準に関する条例」により，予定建築物の形態についてはその用途を勘案し建蔽率50%、容積率100%、高さ10ｍが上限となっている。 4. 四街道市建設課での聴取によれば，同一敷地，同一用途，延床面積1.5倍以下であれば建替可能であるとのことであったが，実際の再建築に際しては，四街道市建設課と再建築の可否を含めて詳細な協議を行う必要がある。	

2　建物の概況及び利用状況等　（物件２）

区　　分	主である建物	
建築時期等及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）	平成27年10月15日 新築
	経過年数	約11年
	経済的残存耐用年数	約14年
仕　　様	構　　造	木造
	屋　　根	スレートぶき
	外　　壁	サイディング等
	内　　壁	クロス等
	天　　井	クロス等
	床	フローリング，畳等
	設　　備	洗面台，キッチン，浴室，水洗トイレ等 （電気，上水道，都市ガス，浄化槽）
	そ の 他	ソーラー設備，ヒートポンプ給湯器
床面積（現況）	床面積　1階　59.06㎡ 2階　47.20㎡ 延べ　106.26㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	４ＬＤＫ（別添建物間取図参照）
品　　等	普通	
保守管理の状態	普通 ・空き家の状態にあり，上水道，都市ガス，浄化槽等の設備の稼働状況は不明である。建物内部には残置物は殆どない。建物外部及び内部のいずれも概ね経年相応の減耗等が生じているものと判断される。	
建物の利用状況	所有者が空き家の状態で占有している。	
特記事項	1. 建築確認：平成27年6月15日／千建住第1500728号 検査済証：平成27年10月5日／千建住第1500728号 2. 当該建物の使用資材，建築時期等から推察するに石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている可能性はないと推察される。	

	3. ソーラー設備及びヒートポンプ給湯器についてローン残債及び所有権留保の有無は不明である。

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	55,600	1.04	150.55	0.90	7,835,000

ア 標 準 価 格 ：（公示価格等からの規準）

地価公示等（基準地　若葉（県）-16）

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$62{,}500\text{円/㎡} \times \frac{(105.4)}{100} \times \frac{100}{(103)} \times \frac{100}{(115)} \fallingdotseq 55{,}600\text{円/㎡}$$

◇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 ：方位＋3%　（格差率） 103

◇地 域 格 差 ：街路，交通接近，環境，行政条件格差等を考慮した。　（格差率） 115

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 ：方位＋4%　（格差率） 1.04

（相 乗 積）

ウ 地　　積 ：登記簿数量による。

エ 建 付 減 価 ：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。　（格差率） 0.90

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	106.26	0.551	10,539,000

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％	14年	11年	0.58	▲5％　（0.95）	0.551

(1)耐用年数法(定額法)

$$(D)\text{定額法による現価率} = \left(1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)}\right)$$

(A).残価率
(B).経済的残存耐用年数
(C).経過年数

(2)観察減価率

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
		率	利用権等	
1	7,835,000	0.40	法定地上権	3,134,000

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40%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＝カ
1	7,835,000	－　3,134,000		0.95	0.70	**3,130,000**
2	10,539,000	＋　3,134,000	1.00	0.95	0.70	**9,090,000**
一括価格（合計）						**12,220,000**

ウ　占有減価修正：特にない

エ　市場性修正：ソーラーパネル及びヒートポンプ給湯器につき不明事項が存することを考慮した。

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。

第６ 参考資料

・ 基準地価格（若葉（県）-16）

所在	千葉市若葉区若松町５３１番１７９
価格	62,500円/㎡
位置	JR総武本線，千葉都市モノレール２号線「都賀駅」の北方約1.5kmに位置する。
価格時点	令和7年7月1日
地積	204㎡
供給処理施設	水道，ガス，下水
接面街路	南西7m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	一般住宅等が建ち並ぶ市街化区域隣接の既存住宅地域

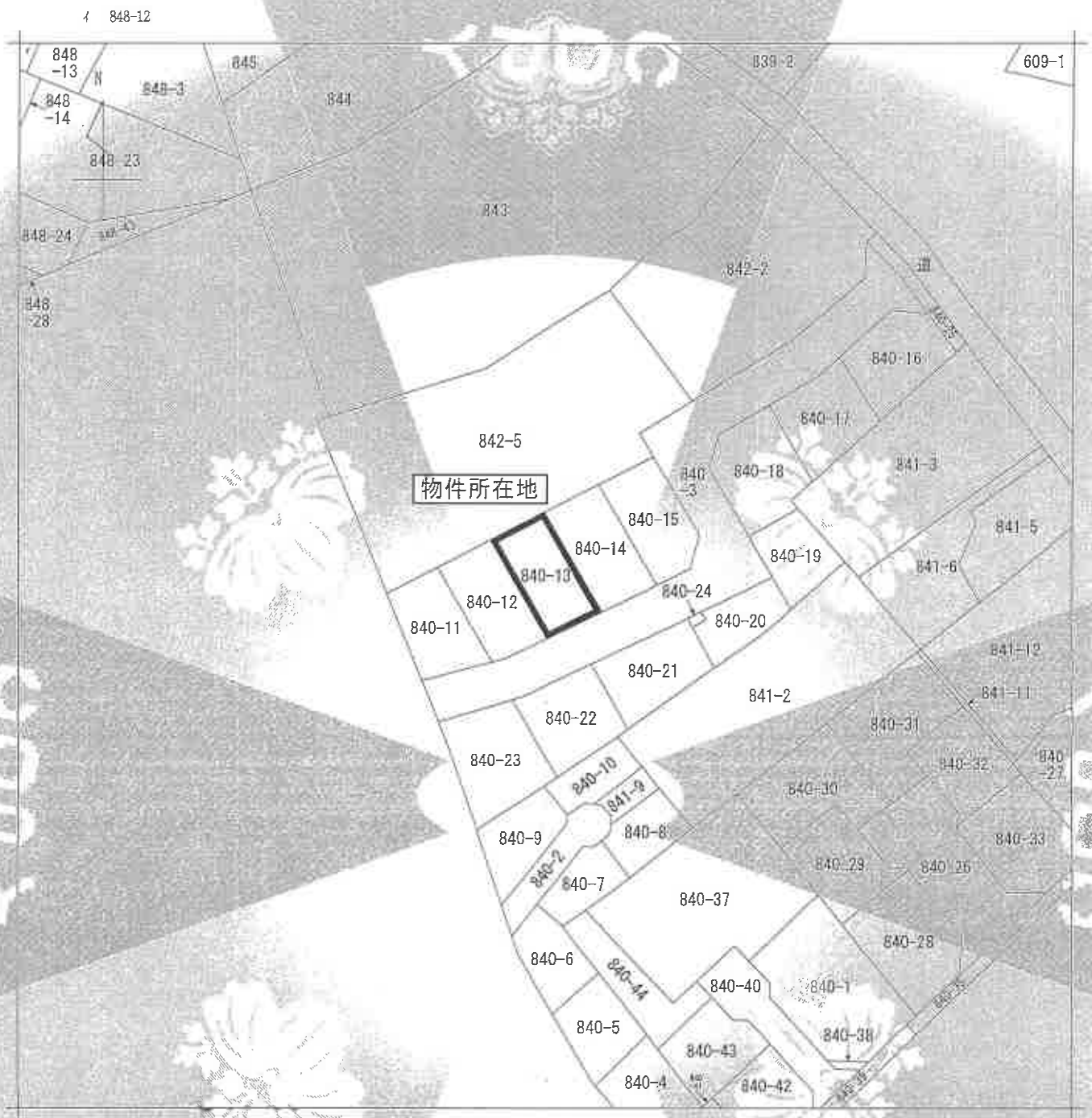
第７ 附属資料

1. 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


津新田
四街道
四街道（一）
四街道駅
三芳
和良比
四街道（二）
四街道（三）
美しが丘（一）
美しが丘（二）
美しが丘（三）
めいわ
めい
めいわ（五）
物件所在地
和良比
若松台（一）
若松台（二）
めいわ（三）
めいわ（四）
総武本線
若松町
家畜市場
△28.8
△31.0
32
29
27
31
26
30
N
縮尺：1 / 10,000
地理院タイル（国土地理院）を利用して作成
0
250
500m
国土地理院地形図写



(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第14条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把握する図面です。

調製	所在	四街道市和良比字六大郎		地番	840番13		
地図縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		平成	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（登記）			市記事項	

これは地図に準ずる図面で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3月25日
千葉地方法務局
[redacted]

整理番号：H38139-1
(1/1)

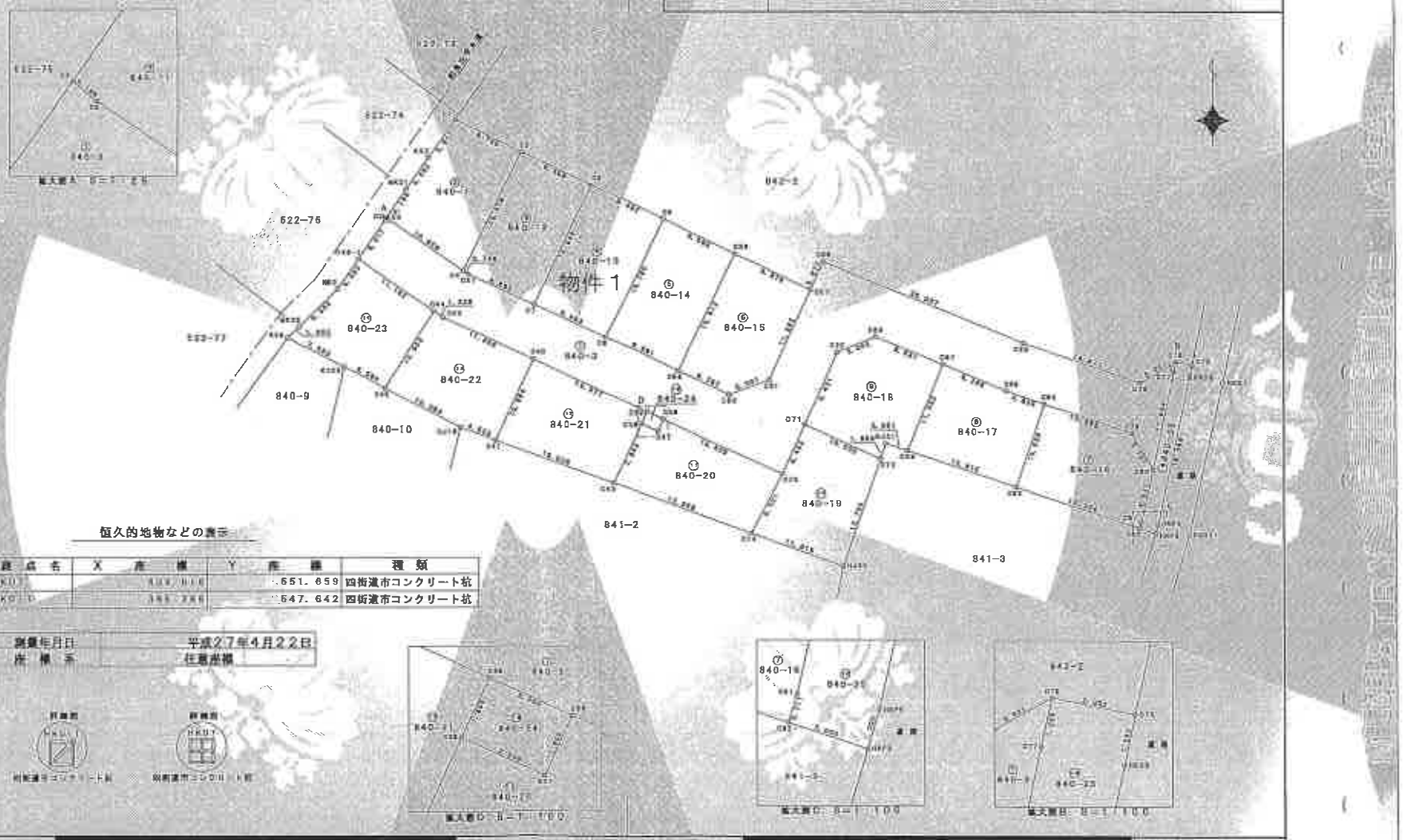
公図写

本図面はＡ３判をＡ４判に縮小したものです

登記年月日：平成27年4月30日

これは図面に記録されている内容を証明上の書面である。
（千葉地方法務局佐倉支局管轄）
令和8年3月25日　千葉地方法務局

地番	840－3、－11 ないし－25	地積測量図	1／3
土地の所在	四街道市和良比字小太郎		



恒久的地物などの表示

点名	X座標	Y座標	種類
HK01	[redacted]	651.659	四街道市コンクリート杭
HK02	[redacted]	647.642	四街道市コンクリート杭

測量年月日	平成27年4月22日
座標系	任意座標

四街道市コンクリート杭　四街道市コンクリート杭

作成者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1／500

平成27年4月22日作成

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

本図面はＡ３判をＡ４に縮小したものです

整理番号：H38140-1

COPY　登記官

これは図面に記録されている内容と相違ないことを証明する。
（千葉地方法務局佐倉支局登録）
令和8年3月25日　千葉地方法務局

登記年月日：平成27年4月30日

[redacted]

地　番　840-3、-11　ないし-25

地積測量図

(2/3)

土地の所在　四街道市和良比字小太郎

物件1

地番	① 840-3					
No.	種別	X	Y	辺長	No.	No.
001	コンクリート杭	417.633	461.469	6.843	01	02
02	コンクリート杭	414.011	468.338	15.944	02	03
03	金属プレート	428.378	476.256	9.383	03	04
04	金属プレート	422.424	467.128	15.824	04	05
05	コンクリート杭	418.058	460.859	9.758	01	04
	倍積	301.139835	面積	150.5561933		
	坪数	45.54	地積	150.55 ㎡		

地番	② 840-15					
No.	種別	X	Y	辺長	No.	No.
001	コンクリート杭	414.011	468.338	9.493	02	07
02	コンクリート杭	410.041	477.961	15.760	03	08
03	金属プレート	424.258	484.008	9.492	04	09
	倍積	301.113595	面積	150.5567977		
	坪数	45.54	地積	150.55 ㎡		

地番	③ 840-14					
No.	種別	X	Y	辺長	No.	No.
04	金属プレート	424.258	484.008	15.780	09	08
09	コンクリート杭	410.041	477.961	9.591	C58	08
C59	コンクリート杭	406.031	486.673	15.612	C59	C58
C58	金属プレート	420.097	493.446	9.588	09	C58
	倍積	300.999535	面積	150.4987675		
	坪数	45.52	地積	150.49 ㎡		

地番	④ 840-15					
No.	種別	X	Y	辺長	No.	No.
C57	金属プレート	415.811	502.347	9.879	C58	C57
C58	金属プレート	420.097	493.446	15.612	C59	C58
C59	コンクリート杭	406.031	486.673	6.757	C60	C59
C60	コンクリート杭	403.201	492.820	5.001	C61	C60
C61	コンクリート杭	404.962	497.501	11.882	C57	C61
	倍積	300.955987	面積	150.4779935		
	坪数	45.51	地積	150.47 ㎡		

地番	⑦ 840-16					
No.	種別	X	Y	辺長	No.	No.
C62	コンクリート杭	396.275	543.229	5.001	C63	C62
C63	コンクリート杭	396.928	540.770	10.883	C64	C63
C64	コンクリート杭	402.139	530.457	10.539	C65	C64
C65	金属プレート	392.119	527.081	15.334	C62	C64
C63	金属プレート	387.335	541.621	0.711	C61	C62
C61	コンクリート杭	387.901	541.826	6.527	C62	C61
	倍積	301.555653	面積	150.5748773		
	坪数	45.53	地積	150.53 ㎡		

地番	⑧ 840-17					
No.	種別	X	Y	辺長	No.	No.
C62	金属プレート	392.119	527.081	15.334	C65	C62
C64	コンクリート杭	402.139	530.457	4.825	C65	C64
C65	コンクリート杭	403.648	535.955	6.359	C67	C65
C67	コンクリート杭	405.783	529.987	11.282	C66	C67
C66	金属プレート	396.333	519.008	12.411	C62	C66
	倍積	301.443240	面積	150.2483203		
	坪数	45.51	地積	150.24 ㎡		

面積求積表

地番	① 840-3					
No.	種別	X	Y	辺長	No.	No.
877	計算点	402.632	241.764	1.258	878	877
878	コンクリート杭	403.131	240.855	6.861	879	878
879	コンクリート杭	404.859	247.062	14.471	880	879
880	コンクリート杭	409.272	233.854	18.887	814	880
C56	金属プレート	418.152	233.843	8.472	887	C56
887	金属プレート	412.511	233.241	11.883	881	887
881	コンクリート杭	404.643	481.457	5.701	880	881
880	コンクリート杭	400.701	485.939	9.767	839	880
839	コンクリート杭	404.111	495.673	11.361	01	839
818	コンクリート杭	410.081	477.961	11.464	01	02
01	コンクリート杭	414.011	469.336	11.463	881	01
C61	コンクリート杭	417.833	461.469	11.240	04	01
04	コンクリート杭	418.058	460.859	10.215	03	04
03	コンクリート杭	424.201	451.848	9.758	01	03
02	コンクリート杭	424.410	451.703	9.877	845-1	02
C45-1	計算点	419.452	448.293	11.065	844	845-1
844	コンクリート杭	413.157	457.393	7.035	01	844
843	コンクリート杭	412.401	458.483	11.816	842	843
842	コンクリート杭	407.443	469.254	14.477	841	842
838	コンクリート杭	401.180	482.859	2.810	839	838
839	コンクリート杭	400.250	484.851	15.615	833	839
870	コンクリート杭	393.725	488.359	8.852	871	870
871	コンクリート杭	399.617	501.382	9.441	872	871
872	コンクリート杭	408.228	505.532	5.872	873	872
873	コンクリート杭	410.088	510.175	8.857	857	873
857	コンクリート杭	406.795	518.207	8.348	856	04
856	コンクリート杭	403.648	525.385	4.918	854	856
854	コンクリート杭	402.106	530.403	10.833	01	854
879	コンクリート杭	398.838	540.339	9.051	880	879
880	コンクリート杭	394.733	548.239	11.454	01	880
	倍積	1426.214475	面積	713.1071875		
	坪数	215.71	地積	713.10 ㎡		

地番	② 840-11					
No.	種別	X	Y	辺長	No.	No.
02	金属プレート	423.458	451.703	9.758	01	02
01	金属プレート	418.268	459.974	11.811	839	01
839	コンクリート杭	407.891	459.253	4.343	M841	M839
M841	金属プレート	427.967	454.283	8.153	01	M841
01	コンクリート杭	423.410	461.703	11.188	02	01
03	コンクリート杭	424.201	451.848	10.215	04	03
04	コンクリート杭	418.058	460.859	10.215	03	04
	倍積	301.139730	面積	150.5648565		
	坪数	45.54	地積	150.55 ㎡		

作成者　[redacted]　年 4月 22日作成

申請人　[redacted]

縮尺　1/

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

本図面はＡ３判をＡ４に縮小したものです

整理番号：H38140-1

(2/3)

登記年月日：平成27年10月15日

これは図面に記録されている内容の証明書である。
（千葉地方法務局佐倉支局管轄）
令和8年3月25日　千葉地方法務局

登記官

16

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	840-13
建物の所在	印西市木刈字小木刈台840番地13

1階



求積表

1.25	×	0.910	=	1.13750
3.640	×	0.910	=	3.31240
7.848	×	2.509	=	19.69183
6.370	×	4.522	=	28.80514
3.640	×	1.520	=	5.53280
		計		59.06969

床面積　59.06 ㎡

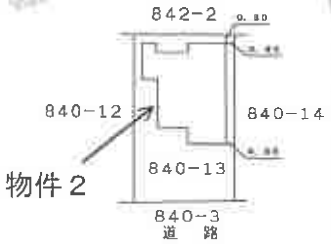
2階



求積表

4.550	×	1.593	=	7.24815
6.370	×	2.957	=	18.83509
7.735	×	2.730	=	21.11555
		計		47.19879

床面積　47.19 ㎡



作成者	[redacted]	縮尺	1/500
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

本図面はＡ３判をＡ４に縮小したものです

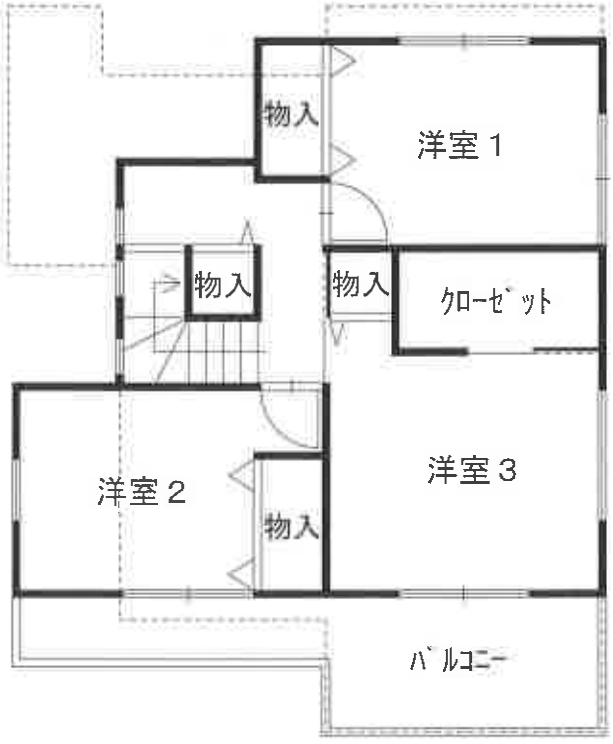
整理番号：H38141-1

建物間取図

【１階】


シューズクローゼット
物入
トイレ
物入
洗面
浴室
物入
玄関
K
物入
押入
物入
和室
LD

【２階】


物入
洋室１
物入
物入
クローゼット
洋室２
物入
洋室３
バルコニー


N