令和　８年（ヌ）第　　１２３号

# 期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７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１２月　２日　午前　９時００分から<br>令和　８年１２月　９日　午後　５時００分まで | |
| 開札期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年１２月１６日　午前　９時３０分<br>千葉地方裁判所売却場 |
| 売却決定期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　９年　１月　６日　午前１０時００分<br>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１７日　午前　９時００分から<br>令和　８年１２月２１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。<br>（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。<br>（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１７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）<br>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） |
| 1～3 | 4,300,000<br>3,440,000 | 一括 | 860,000 | 61,877 | 0 |
| 1 | 2,560,000 | | | | |
| 2 | 1,010,000 | | | | |
| 3 | 730,000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |

令和　８年（ヌ）第　　１２３号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　八街市用草字申田

　　地　　番　　３９９番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１２４．１５平方メートル

２　所　　在　　八街市用草字申田３９９番地１

　　家屋　番号　　３９９番１

　　種　　類　　居宅・車庫

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　７８．６６平方メートル
　　２階　５４．６５平方メートル

３　所　　在　　八街市用草字申田３９９番地１

　　家屋　番号　　３９９番１の２

　　種　　類　　倉庫・作業場

　　構　　造　　軽量鉄骨造スレート葺平家建

　　床　面　積　　５９．６２平方メートル

令和８年（ヌ）第１２３号

# 注　　意　　書

本件については、令和８年８月千葉豪雨前又は令和８年台風第２５号前の調査に基づき売却基準価額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（ヌ）第　　１２３号

# 物　件　明　細　書

令和　8年　9月１８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１～３】
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１～３】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号２，３】
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（地番４００番）との境界が不明確である。
・本件土地は、本件物件所有者が所有する売却対象外の土地（地番４０５番１、４０５番２）と一体として利用されており、本件土地の一部は，上記売却対象外の土地への通行のため利用されている。
【物件番号１～３】
・売却基準価額は，本件売却により、本件物件所有者が所有する上記売却対象外の土地（地番４０５番１、４０５番２）が無道路地となるため、本件土地につき通行権の問題が生じる可能性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　　１２３号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　八街市用草字申田

　　地　　番　　３９９番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１２４．１５平方メートル

２　所　　在　　八街市用草字申田３９９番地１

　　家屋　番号　　３９９番１

　　種　　類　　居宅・車庫

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　７８．６６平方メートル
　　２階　５４．６５平方メートル

３　所　　在　　八街市用草字申田３９９番地１

　　家屋　番号　　３９９番１の２

　　種　　類　　倉庫・作業場

　　構　　造　　軽量鉄骨造スレート葺平家建

　　床　面　積　　５９．６２平方メートル

令和８年(ヌ)第１２３号
令和８年７月２日受理
令和８年９月８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　　１２３号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　八街市用草字申田

　　地　　番　　３９９番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１２４．１５平方メートル

２　所　　在　　八街市用草字申田３９９番地１

　　家屋　番号　　３９９番１

　　種　　類　　居宅・車庫

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　７８．６６平方メートル
　　２階　５４．６５平方メートル

３　所　　在　　八街市用草字申田３９９番地１

　　家屋　番号　　３９９番１の２

　　種　　類　　倉庫・作業場

　　構　　造　　軽量鉄骨造スレート葺平家建

　　床　面　積　　５９．６２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（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<br>□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）<br>上記の者が本土地上に下記建物（物件２、３）を所有し、占有している |
| 下記以外の建物（目的外建物） | ■ない<br>□ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり） |
| その他の事項 | １　南側から南東側にかけて幅員約４．１ｍの市道が接し（詳細は評価書参照。なお、南東側は高低差があり出入りできない。）、北西側隣接地（４０５番１、同番２）は本土地と一体利用され（いずれの土地も本土地所有者の所有地。なお、南西側隣接地（３９９番２、同番３）も本土地所有者の所有地）、北東側隣接地（４００番。本土地所有者の非所有地）は傾斜山林となっており、周囲に境界壁や境界標等は見当たらない。現況は地積測量図のとおりの形状と推認されるが、隣接地との境界は必ずしも明瞭でなく、全体の正確な範囲等の確定には専門家による測量等を要する。<br>２　崖条例の適用がある（詳細は評価書参照）。<br>３　一体利用されている北西側隣接地（４０５番１、同番２）は本件売却により無道路地となる。<br>４　「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<br>□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）<br>□種　類：　　□構　造：　　□床面積： |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない<br>□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）<br>上記の者が本建物を居宅・車庫として使用している |
| 上記以外の敷地（目的外土地） | ■ない<br>□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(債務者)が単身で居住している。なお、室内で猫が３匹飼育されている。<br>２　飼猫によるものも含め、壁穴等の大きな不具合は見当たらないが、築後約３７年ほど経過し、①洗面脱衣室の壁のカビ汚れが目立つ、②洋室⑵の壁紙クロスや洋室⑶のフローリングが一部剝がれている、③車庫の天井に小さな穴が開いており、２階バルコニーの排水口から漏れた雨水が同所から滴り落ちることがあるなどの各種損耗が生じている。<br>３　「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<br>□ある　［　　地方裁判所　　支部　令和　　年(　)第　　号<br>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（８枚目）　□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**

| | |
|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり |
| 住居表示 | 未実施 |
| 建物 | 物件３ |
| 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<br>□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）<br>□種　類：　　□構　造：　　□床面積： |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない<br>□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）<br>上記の者が本建物を倉庫・作業場として使用している |
| 前記以外の敷地（目的外土地） | ■ない<br>□ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり） |
| その他の事項 | １　築後約５５年ほど経過し、外壁、屋根等が一部欠損しているなど、全体的に老朽化が進んでいる。<br>２　農機具類が置かれている。<br>３　「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<br>□ある［　地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号<br>保管開始日　平成　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（９枚目）　□土地建物位置関係図のとおり |
| 住居表示 | |
| 建物 | 物件 |
| 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<br>□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）<br>□種　類：　　□構　造：　　□床面積： |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない<br>□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（「占有者及び占有権原」のとおり）<br>上記の者が本建物を　　として使用している |
| 前記以外の敷地（目的外土地） | □ない<br>□ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり） |
| その他の事項 | |
| 執行官保管の仮処分 | □ない<br>□ある［　地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号<br>保管開始日　平成　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<br>（当事者等との関係） | 陳述内容等 |
|---|---|
| ■所有者（債務者） | 1　私は物件２の建物に１人で住んでいます。なお、息子が時折来ていますが、同建物に住んでいるわけではありません。また、同建物内で猫を３匹飼っています。<br>2　物件２の建物に大きな不具合はありません。なお、１階車庫の天井に小さな穴が開いていて、２階バルコニーの排水口から漏れた雨水が同所から滴り落ちることがあります。<br>3　物件３の建物は物置になっていて、あまり使っていません。<br>4　土地の境界にトラブルはありません。なお、北西側隣接地（４０５番１、同番２）も私の所有地で、同所に建っている空家も私の所有建物です。<br>5　先日の千葉豪雨による被害は特にありません。<br>（以上、令和８年８月１７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3日(金)<br>11：30－11：45 | 千葉地方法務局成田出張所 | 隣接件外土地等の登記事項証明書交付申請（受領） |
| 令和8年7月6日(月)<br>10：00－10：20 | 物件所在地 | 物件確認（表札なし）、所有者(債務者)の子(成人)居合わせ（所有者(債務者)は不在とのこと）、連絡文書差置（追って所有者(債務者)から連絡あり、調査日時調整）、外観写真撮影、周囲確認 |
| 令和8年8月17日(月)<br>13：20－14：15 | 物件所在地 | 評価人と共に立入調査（所有者(債務者)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、敷地範囲確認） |
| 年　月　日()<br>：　－　： | | |
| 年　月　日()<br>：　－　： | | |
| 年　月　日()<br>：　－　： | | |
| 年　月　日()<br>：　－　： | | |

（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。

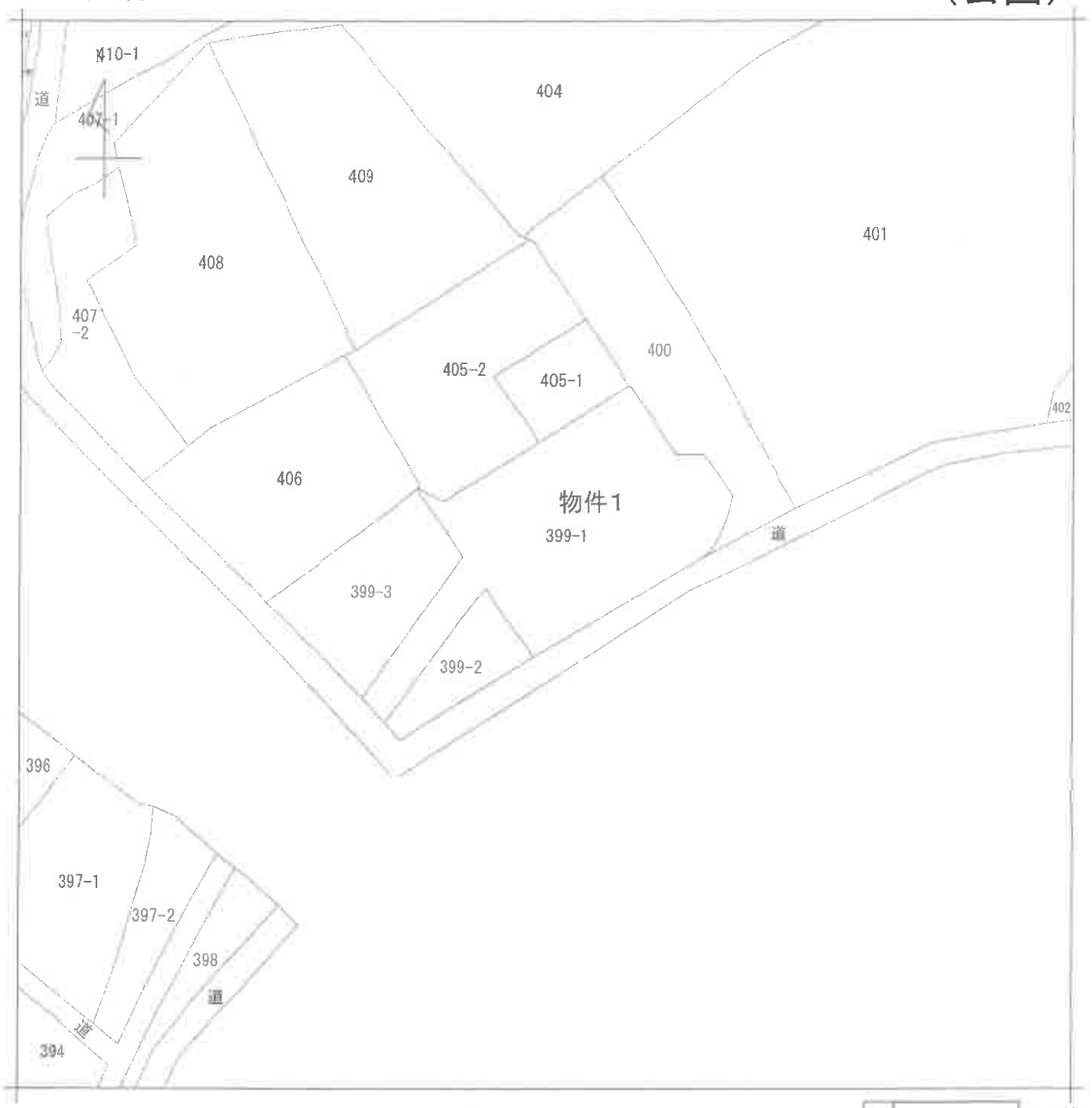
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

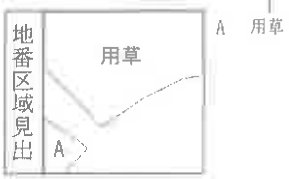
□

**（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 | 八街市用草字申田 | | | | 地番 | 399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。

（千葉地方法務局佐倉支局管轄）

令和8年4月17日

大阪法務局

地図整理番号：M52091　　登記官 [redacted]

（1/1）

（A3版をA4版に縮小）

（６枚目）

登記年月日：昭和63年10月17日

252879

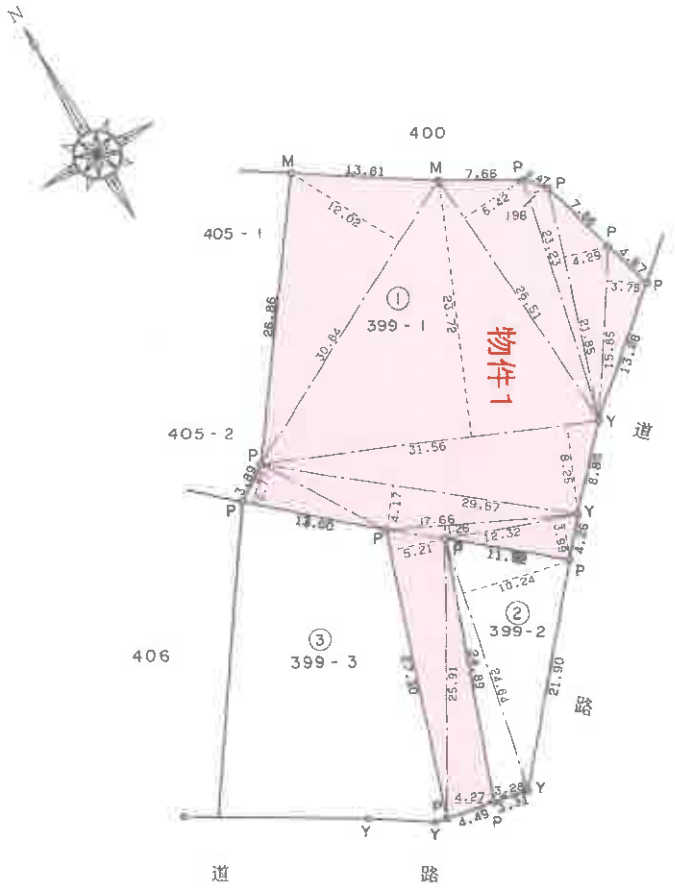
# 地積測量図

| 地番 | 399～1、～2、～3 |
|---|---|
| 土地の所在 | 印旛郡八街町用草字申田 |

## 三斜求積表

| 地番 | NO | 底辺 | | 高さ | | 倍面積 | | 地積 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 399 -1 ① 物件1 | 1 | 25.91 | X | 4.27 | = | 110.6357 | | |
| | 2 | 27.30 | X | 5.21 | = | 142.2330 | | |
| | 3 | 13.60 | X | 3.77 | = | 51.2720 | | |
| | 4 | 12.32 | X | 3.99 | = | 49.1568 | | |
| | 5 | 17.66 | X | 1.26 | = | 22.2516 | | |
| | 6 | 29.67 | X | 4.17 | = | 123.7239 | | |
| | 7 | 31.56 | X | 8.25 | = | 260.3700 | | |
| | 8 | 15.85 | X | 3.75 | = | 59.4375 | | |
| | 9 | 21.85 | X | 4.29 | = | 93.7365 | | |
| | 10 | 23.23 | X | 1.98 | = | 45.9954 | | |
| | 11 | 26.51 | X | 6.42 | = | 170.1942 | | |
| | 12 | 31.56 | X | 23.72 | = | 748.6032 | | |
| | 13 | 30.84 | X | 12.02 | = | 370.6968 | | |
| | | | | 合計 | | 2248.3066 | ㎡ | |
| | | | | 面積 | | 1124.15330 | ㎡ | 1124.15 ㎡ |
| | | | | 坪数 | | 340.05 | | |
| 399 -2 ② | 1 | 24.64 | X | 10.24 | = | 252.3136 | | |
| | 2 | 24.89 | X | 3.28 | = | 81.6392 | | |
| | | | | 合計 | | 333.9528 | ㎡ | |
| | | | | 面積 | | 166.97640 | ㎡ | 166.97 ㎡ |
| | | | | 坪数 | | 50.51 | | |
| 399 -3 ③ | | | | 公簿 | | 1563.63 | ㎡ | |
| | | | | 総計 | | 1291.12970 | ㎡ | |
| | | | | 残地 | | 272.50030 | ㎡ | 272.50 ㎡ |
| | | | | 坪数 | | 82.43 | | |

＊使用機種名　JEC 2880Gシステム




## 凡例

| 記号 | 境界標の種類 |
|---|---|
| Y | 八街町道路境界標 |
| M | 民々コンクリート杭 |
| P | プラスチック杭 |
| B | 金属鋲 |

作製者　[redacted]　（昭和63年10月16日作製）

申請人　[redacted]

縮尺　1/500

（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。
（千葉地方法務局佐倉支局管轄）
令和8年4月17日　大阪法務局
登記官　[redacted]

（7枚目）

（A3版をA4版に縮小）

地図整理番号：M52092

10/17
63
10
17

登記年月日：平成1年4月10日

109847

# 各階平面図

# 建物図面
~~各階平面図~~

| | |
|---|---|
| 家屋番号 | 399番1 |
| 建物の所在 | ~~印旛郡八千代町~~ 用草字申田399番地1 |

## 1階



求積表

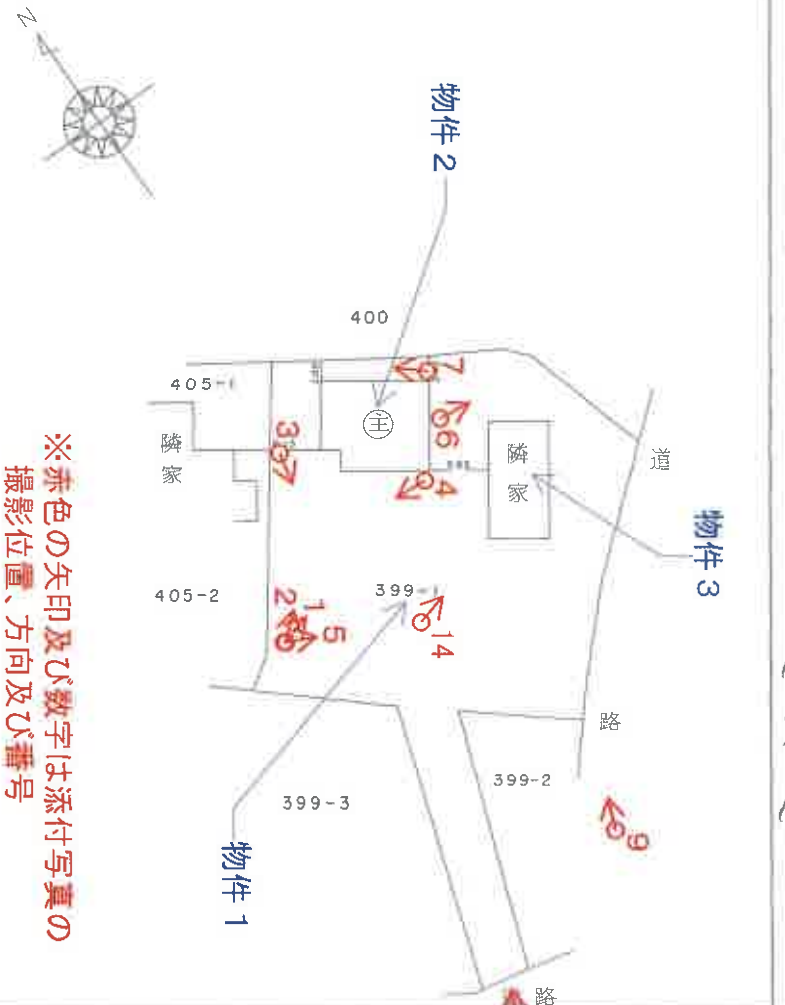
| | | | |
|---|---|---|---|
| 1.82 | X 6.37 | = | 11.5934 |
| 8.19 | X 8.19 | = | 67.0761 |
| | 合計 | | 78.6695 |
| | 床面積 | | 78.66 ㎡ |

## 2階



求積表

| | | | |
|---|---|---|---|
| 10.01 | X 5.46 | = | 54.6546 |
| | | | 54.6546 |
| | 床面積 | | 54.65 ㎡ |




※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

| | | | |
|---|---|---|---|
| 作製者 | [redacted] | 縮尺 | 1/250 |
| 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/500 |

(千葉土地家屋調査士会用紙)

1.4.10

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4月17日 大阪法務局
登記官 [redacted]

(A3版をA4版に縮小)

(8枚目)

地図整理番号：M52094

登記年月日：平成1年9月27日

109848

# 各階平面図

| | |
|---|---|
| 家屋番号 | 399番1の2 |
| 建物の所在 | 八街市 用草字申田399番地1 |

## 建物図面
~~各階平面図~~

5.46

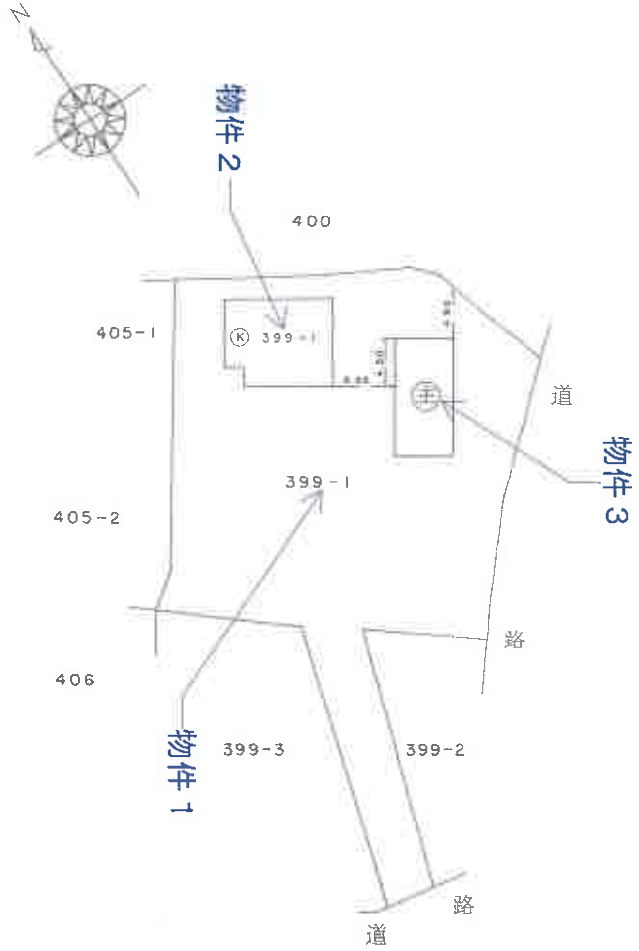
10.92

求積表

5.46 X 10.92 = 59.6232

59.6232

床面積 59.62㎡




| | | | |
|---|---|---|---|
| 作製者 | [redacted] 5日作製) | 縮尺 | 1/250 |
| 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/500 |

（千葉土地家屋調査士会用紙）

1.9.27

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4月30日 大阪法務局
登記官 [redacted]

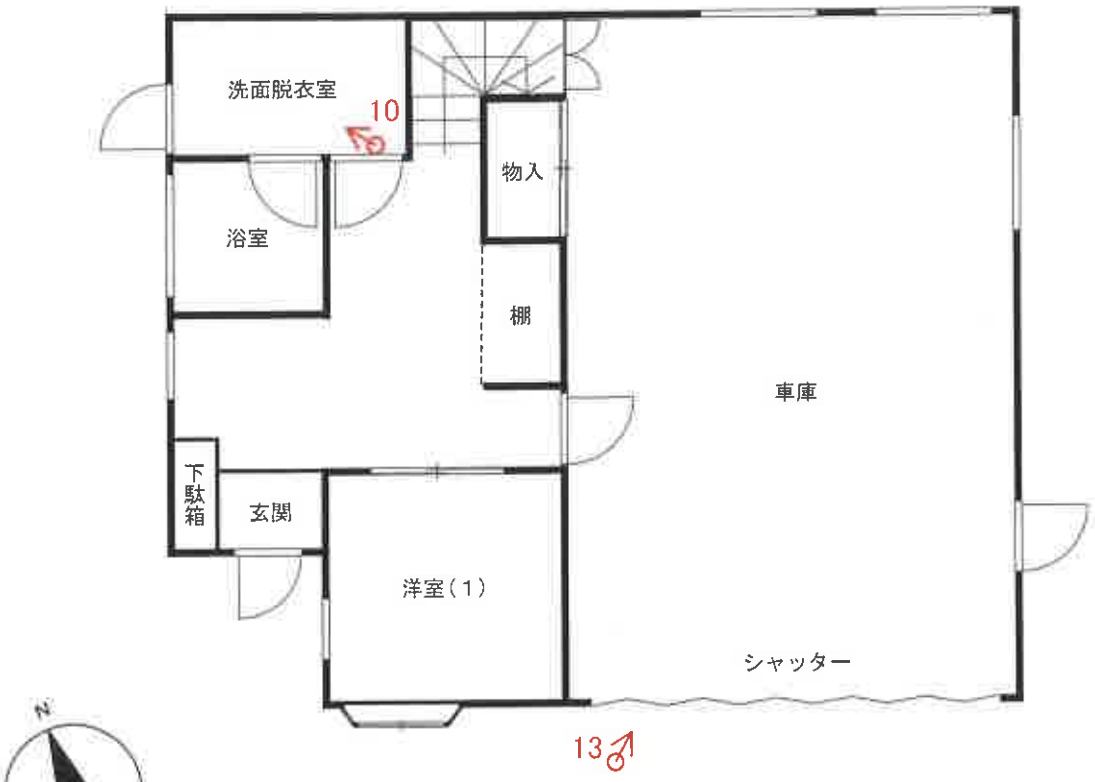
（A3版をA4版に縮小）

（9枚目）

地図整理番号：M52366

# 間取図

1階



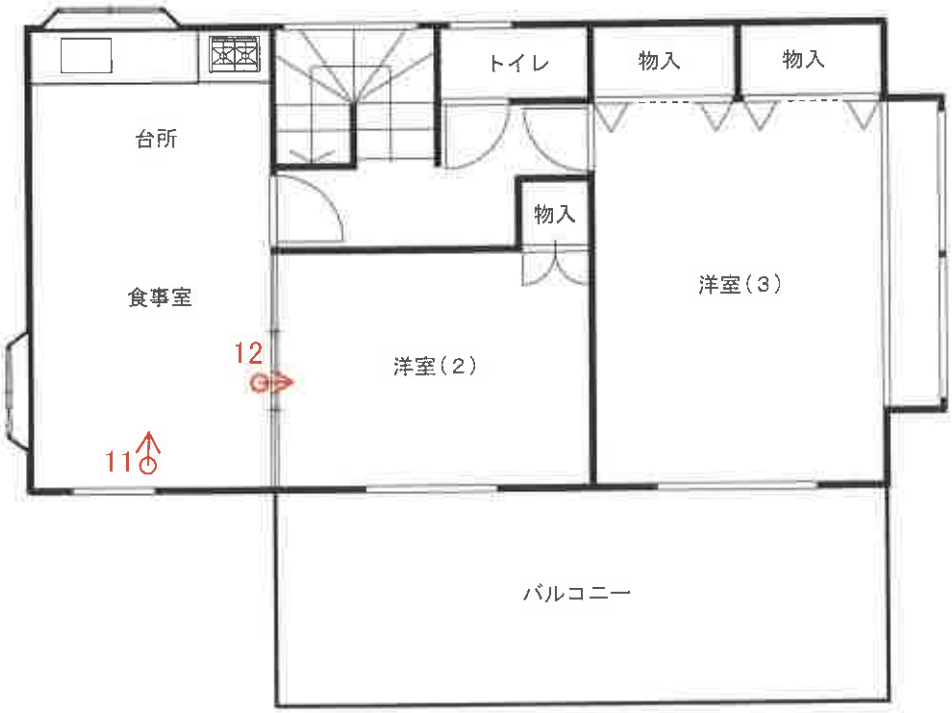




※赤色の矢印及び数字は添付写真の撮影位置、方向及び番号

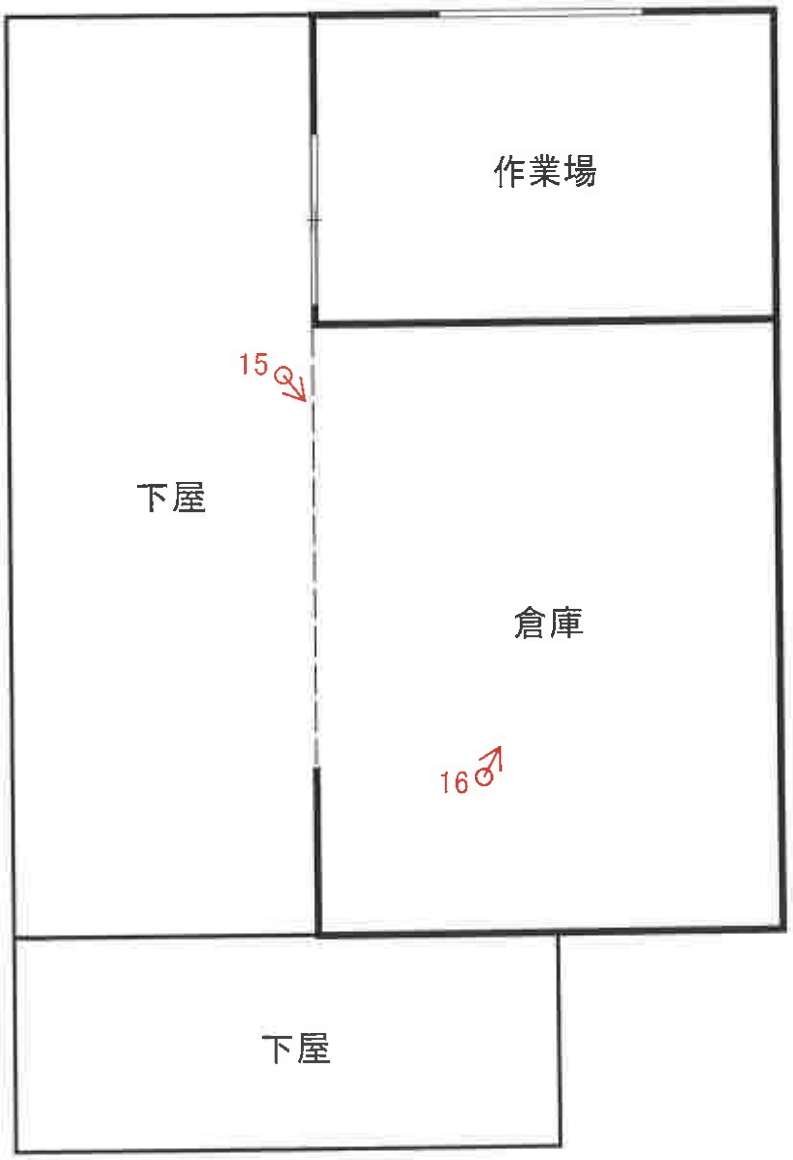
物件２

2階



# 間取図

## 物件３







※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1～3）

※物件1（宅地）、物件2（居宅・倉庫）、物件3（倉庫・作業場）




2（物件1　北西側）



3（物件1　南西側）




4（物件1　南西側）

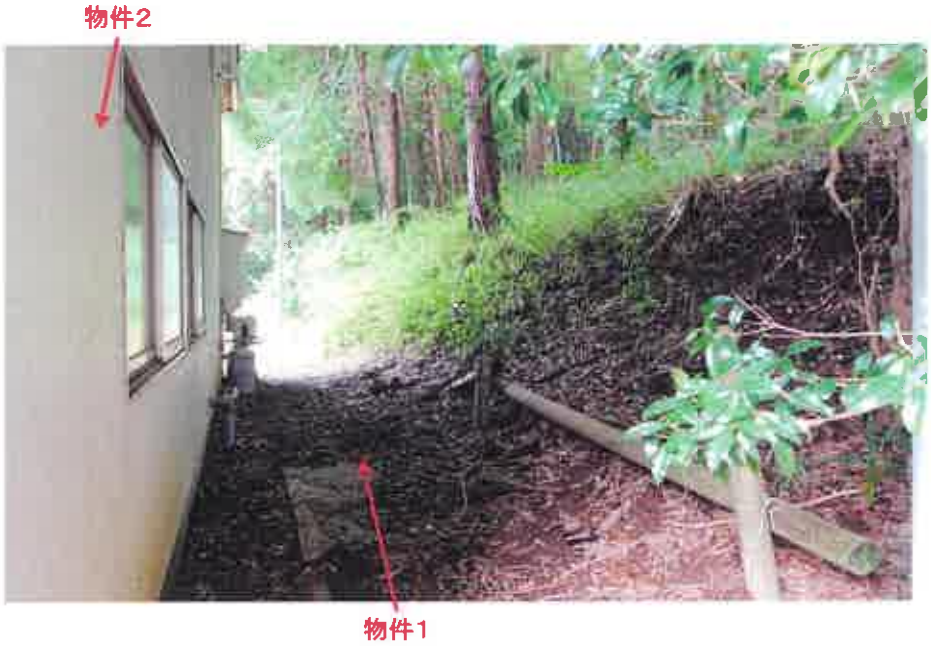



5（物件1　南東側）



6（物件1　北東側）

※朽ち果てた物置小屋（非建物）




7（物件1　北東側）




8（物件1　南側）




9（物件1　南東側）



※壁のカビ汚れが目立つ

10（物件2　1階洗面脱衣室）



11（物件2　2階台所・食事室）

壁紙クロス剝がれ



12（物件2　2階洋室(2)）

小さな穴が開いていて雨水が滴り落ちることがある



13（物件2　1階車庫）



14（物件3　外観）



15（物件3　倉庫）



16
（物件3　屋根）

令和８年（ヌ）第１２３号
令和８年８月１７日 現地調査
令和８年８月３１日 評　価
第８－５８１号 発行番号
令和８年９月１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
村上兼三

第１　評価額

| 一　括　価　格 | |
|---|---|
| 金４，３００，０００円 | |
| 内　訳　価　格 | |
| 物件１（土地） | 金２，５６０，０００円 |
| 物件２（建物） | 金１，０１０，０００円 |
| 物件３（建物） | 金７３０，０００円 |

①一括価格は，物件１～３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・３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・３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 | | |
| 2 | 物件目録記載のとおり | | 未実施<br>(住居表示未実施区域) |
| 3 | 物件目録記載のとおり | | 未実施<br>(住居表示未実施区域) |
| 番　号 | 特　　記　　事　　項 | | |
| １～３ | 特記事項を参照して下さい。 | | |

現況欄に記載のない事項については，ほぼ登記記載と同じ。

令和　8年（ヌ）第　　１２３号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　八街市用草字申田

　　地　　番　　３９９番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１２４．１５平方メートル

２　所　　在　　八街市用草字申田３９９番地１

　　家屋　番号　　３９９番１

　　種　　類　　居宅・車庫

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床．面　積　　１階　７８．６６平方メートル
　　２階　５４．６５平方メートル

３　所　　在　　八街市用草字申田３９９番地１

　　家屋　番号　　３９９番１の２

　　種　　類　　倉庫・作業場

　　構　　造　　軽量鉄骨造スレート葺平家建

　　床　面　積　　５９．６２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「八街駅」の南西方，道路距離約５．７ｋｍに位置する。<br>(附属資料の位置図を参照して下さい) | |
| 付近の状況 | 農地を中心に，山林も見受けられる農家住宅地域である。 | |
| 主な公法上の規制等<br>(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<br>用途地域<br>建蔽率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制 | 非線引き都市計画区域<br>指定のない地域<br>指定：６０％<br>指定：２００％<br>建築基準法第２２条の指定区域<br>がけ条例，森林法，宅地造成及び特定盛土等規制法 |
| 画地条件 | 形状（不整形），地勢（概ね平坦だが，通路部分が，南方へ下り傾斜），接道方位（南・南東），間口（約４．５ｍ），奥行（約６１．５ｍ），地積（１，１２４．１５㎡ ほぼ登記記録数量と同じである…特記事項①参照） | |
| 接面道路の状況 | 南側市道（１７０３２号線），幅員（台帳約４.０ｍ，有効約４.１ｍ），連続性（普通），舗装（有），歩道（無），側溝（無），高低差(道路と等高に接する）　※本件において，台帳とは，八街市道路河川課に備え付けの道路台帳図に記載の数値を，有効とは，舗装がなされる等，容易に他の土地と識別できる部分の数値を意味する。 | |
| | 南東側市道（１７０３２号線），幅員（台帳約６.０ｍ，有効約４.１ｍ），連続性（普通），舗装（有），歩道（無），側溝（無），高低差(道路より約５ｍ高く，接する） | |
| | 建築基準法上の種類 | いずれも第４２条第１項第１号 |
| | セットバック | いずれも，必要はない。 |
| | 再建築の可否 | 一定の要件のもとで，可能である(特記事項②参照) |

| | | |
|---|---|---|
| 土地の利用状況等 | 物件１ | 物件２・３の敷地として利用されている。<br>隣地は戸建住宅，山林，農地，市道である。 |
| 供給処理施設 | 上 水 道：なし(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」とし，無い場合を「なし」とした。以下同様である。)<br>ガス配管：なし<br>下 水 道：なし | |
| 土壌汚染等 | ①役所調査・現地調査等により，土壌汚染が存在する兆候は認められなかった。<br>②現地調査により，現存する建物に関する以外に土地利用を著しく妨げる地下埋設物が存在する兆候は，認められなかった。<br>③八街市教育委員会生涯学習課によれば，「対象地は，周知の埋蔵文化財包蔵地には，該当していません。ただし，対象地の北方に，『申田遺跡』が存在しています」とのことである。 | |
| 特 記 事 項 | ①千葉地方法務局佐倉支局備え付けの地積測量図に基づき，現地で敷地の範囲を確認したところ，境界標は全く確認できなかった。しかし，現場で立会った所有者によれば，「概ね，測量図どおりと認識している」とのことであったので，本件では，評価を行う必要性から，地積について，便宜上，登記記録数量を採用した。<br>なお，確認できなかった境界標の再設置には，隣地の地主の立ち合いの下に，測量の専門家による測量が必要となる。<br>②現地で地積測量図に基づき，敷地の範囲を確認したところ，本土地の北東側隣地(地番４００番)は山林で，本件土地も斜面の一部を含んでいる可能性がある。<br>八街市農政課によれば，「対象地は，森林法第５条規定の地域森林計画対象民有林に該当している可能性があります。伐採の届出は，確認できませんでした」とのことである。<br>また，本土地は，がけ条例が適用されるため，物件２・３の再建築時には，建築が規制される範囲内で，一定の措置が要求される。<br>③敷地内には，動産（朽廃していて，以前は物置として利用されていたもの)が１つある。<br>④本物件は，井戸を利用している。所有者によれば，「自ら保健所に頼んで水質検査を受けたことはありません。ただ，過去に第三者が任意で検査してくれたことがあり，水質は特に問題がなかった，と聞いている」とのことである。<br>⑤北西側隣地(地番４０５番１，２で本土地の所有者が所有)は，直接道路に面しておらず，本物件を買受人が取得した場合，通行権の問題が生じる可能性がある。 | |

2　建物の概況及び利用状況等（物件２）

| | | |
|---|---|---|
| 区　　分 | 主である建物 | |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日(登記記載)<br>経　過　年　数<br>経済的残存耐用年数 | 平成１年４月４日新築<br>約３７年<br>約０年 |
| 仕　　様 | 構　造<br>屋　根<br>外　壁<br>内　壁<br>天　井<br>床<br>設　備<br>その他 | 木造<br>スレート葺<br>モルタルなど<br>クロスなど<br>合板，クロスなど<br>フローリング，タイル，コンクリートなど<br>電気，井戸，個別浄化槽，ＬＰガス<br>特になし |
| 床面積(現況) | 第３　目的物件記載のとおりであり，延べ面積は１３３.３１㎡である。 | |
| 現況用途等 | 現況用途<br>間取り | １階が居宅と車庫，２階が居宅<br>３ＤＫ＋車庫(別添間取図を参照) |
| 品　　等 | 普通 | |
| 保守管理の状態 | やや劣る。 | |
| 建物の利用状況 | 所有者が，居宅として利用し，占有している。 | |
| 特記事項 | ①建築確認：昭和６３年１２月９日　印公第１―２３２号<br>完了検査：記載がなく，完了検査を受けているかは，不明である。<br>②使用された建築資材，建築時期等から判断するとアスベストが使用されている可能性はあるが，外観から飛散している箇所は見受けられず，通常の使用に問題はないと思われる。<br>③洗面脱衣室・浴室等を調査したが，シロアリの存在を確認できなかった。所有者によれば，「室内でシロアリを見かけたことはなく，駆除業者に依頼したこともありません」とのことである。<br>④所有者によれば，「床の傾きは特に感じません」とのことであり，評価人によるビー玉を用いての調査でも，傾いている様子は見受けられなかった。 | |

| | |
|---|---|
| 特記事項 | ⑤現場で見分したところ，経年相応の損耗(屋根材のやれなど)の他に，以下の損傷等を確認した。<br>○洋室(３)の床は，剥がれている箇所がある。<br>○１階の車庫の天井に穴があいており，バルコニーの排水口からの雨水が，漏れる。<br>○湿気の影響によるものか，壁クロスにカビが，全体的に発生している。<br>○室内で猫を３匹飼育している，とのことである。 |

(物件３)

| | | |
|---|---|---|
| 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)<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数 | 昭和４６年１０月１日新築<br>約５５年<br>約０年 |
| 仕様 | 構造<br>屋根<br>外壁<br>内壁<br>天井<br>床<br>設備<br>その他 | 軽量鉄骨造<br>スレート葺<br>鋼板<br>あらわしなど<br>あらわしなど<br>コンクリート，フローリングなど<br>電気<br>なし |
| 床面積(現況) | 第３ 目的物件記載のとおりであり，床面積は５９.６２㎡である。 | |
| 現況用途等 | 現況用途<br>間取り | 倉庫・作業所<br>別添間取図のとおり |
| 品等 | 普通である。 | |
| 保守管理の状態 | 劣る。 | |
| 建物の利用状況 | 所有者が，倉庫・作業所として利用し，占有している。 | |

| | |
|---|---|
| 特　記　事　項 | ①本件建物は，建築確認を受けているかを確認できなかった。印旛土木事務所建築課によれば，「建築当時，対象地の存する地域は，都市計画区域内でしたので，建築確認を受ける必要がありました。従って，手続法違反となります」とのことである。<br>②使用された建築資材，建築時期等から判断するとアスベストが使用されている可能性があり，外壁や天井材が破損している箇所が見受けられることから，飛散している可能性もあり得る。<br>③室内を調査したが，シロアリの存在を確認できなかった。所有者によれば，「シロアリを見かけたことはなく，駆除業者に依頼したことはありません」とのことである。<br>④本件建物は，建築時期から旧耐震基準により建築されたと思われる。<br>⑤現場で見分したところ，経年相応の損耗の他に，以下の損傷等を確認した。<br>○外壁や天井材が，破損してなくなっている箇所が，複数ある。<br>○天井材などが一部ないので，雨漏りを生じている。 |

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 ア（円／㎡） | 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 | 10,100 | 0.64 | 1，１２４．１５ | ０．９０ | ６，５４０，０００ |

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（八街・県－６）

| 公示価格等 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域格差 | 標準画地価格 |
|---|---|---|---|---|
| 18,200円／㎡ | ×100.0／100 | ×100／104 | ×100／173 | ＝10,100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：画地条件等（方位等）を考慮した。
◇地 域 格 差：街路，交通接近，環境，行政的条件の格差等を考慮した。

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：角地＋１％・規模が大きく間口の狭い不整形地－２５％
敷地内に高低差あり－１５％・斜面や山林を一部，含む
が僅少である－０％の相乗積により求めた。

ウ　地積：登記記録数量を採用した。

エ　建付減価：建物の取壊し及びアスベスト除去に関する費用を考慮した。

② 物件２・３（建物）

目的物件２・３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，建物の価格をそれぞれ次のとおり求めた。

| 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 | １９０,０００ | １３３.３１ | 0.０４ | 1,０１３,０００ |

ウ　現価率：築後経過年数約３７年，経済的残存耐用年数約０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。

現価率＝定額法による率 ×（１－観察減価率＊）
＝０．０５×(１－０．２０)＝０．０４

＊Ｐ７特記事項⑤等により観察減価法による減価率を２０％と査定した

| 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 |
|---|---|---|---|---|
| 3 | １００,０００ | ５９.６２ | 0.０２ | １１９,０００ |

ウ　現価率：築後経過年数約５５年，経済的残存耐用年数約０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。

現価率＝定額法による率 ×（１－観察減価率＊）
＝０．０５×(１－０．６０)＝０．０２

＊Ｐ８特記事項⑤等により観察減価法による減価率を６０％と査定した。

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，次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のうち2の敷地 | 6,540,000×60% | 0.20 | 場所的利益 | 785,000 |
| 1のうち3の敷地 | 6,540,000×40% | 0.45 | 法定地上権 | 1,177,000 |
| | | | | 合計1,962,000 |

ア　実際使用容積率や現実の利用状況等から物件１の建付地価格を物件２・３の敷地にそれぞれ６０％・４０％の割合で振り分けをした。

イ　土地利用権等割合：土地利用権等は，１のうち２の敷地を場所的利益と，３の敷地を法定地上権と判定し，割合は，それぞれ０．２０，０．４５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）ア | 土地利用権等価格の控除及び加算（円）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 | 6,540,000 | −1,962,000 | —— | 0.80 | 70% | 2,560,000 |
| 2 | 1,013,000 | +785,000 | 1.0 | 0.80 | 70% | 1,010,000 |
| 3 | 119,000 | +1,177,000 | 1.0 | 0.80 | 70% | 730,000 |
| 一括価格（合計） | | | | | | 4,300,000 |

ウ　占有減価修正：修正の必要は，特にない。

エ　市場性修正：①本件は，一定の条件のもとで，再建築が可能な物件であること②建築確認や完了検査を受けていない建物であり，建築基準法等の法令に適合しているかは，不明であること③シロアリによる被害の可能性があること④物件３は，現在の耐震基準による建物と比べて耐震性能が，十分でない可能性があること⑤本件は，通行権の問題が生じる可能性がある物件であることなどを考慮して査定した。

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

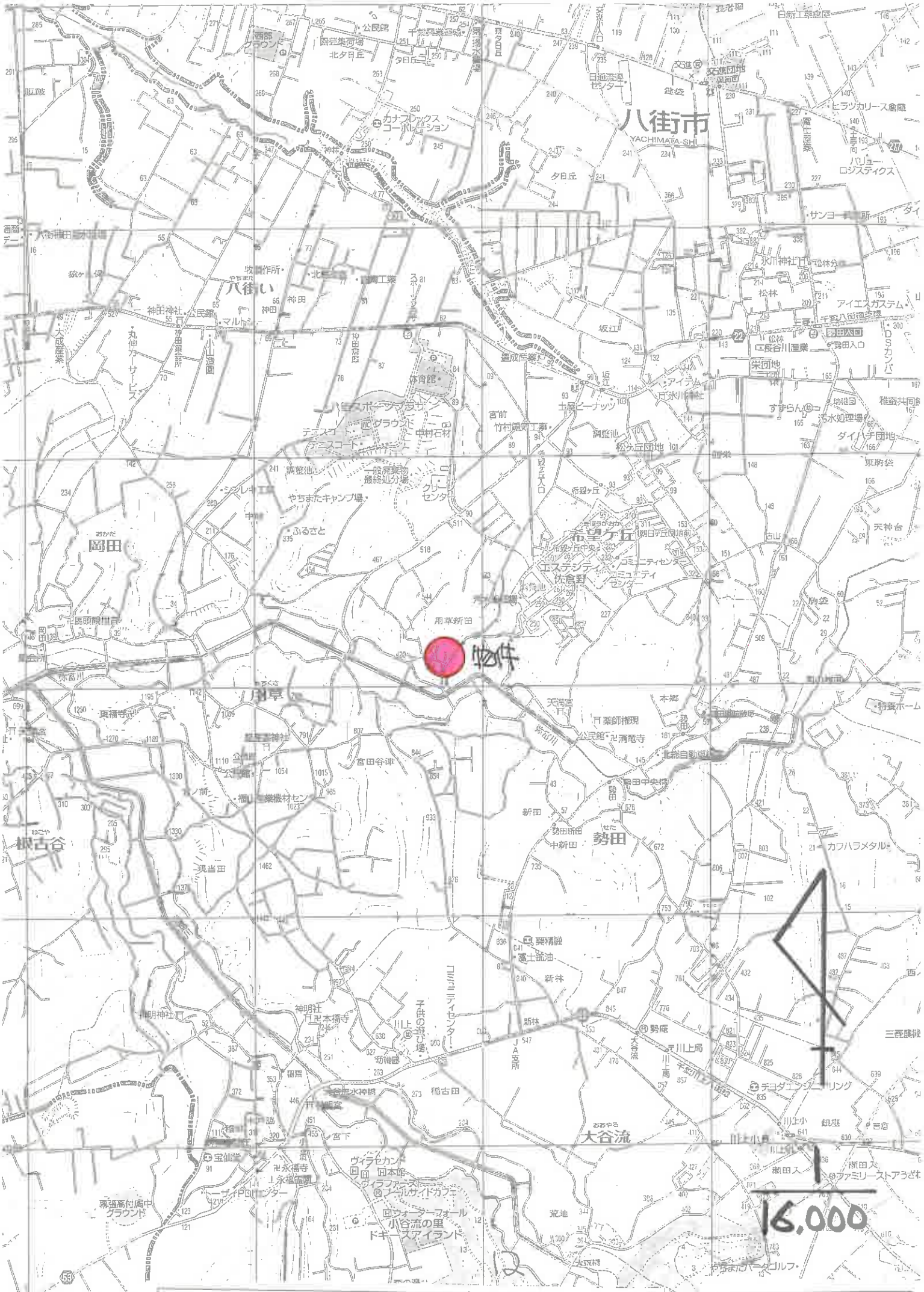
基準地価格（八街・県－６）

| | |
|---|---|
| 所　　在 | 八街市希望ケ丘５９１番６ |
| 価　　格 | １８，２００円／㎡ |
| 位　　置 | ＪＲ総武本線「八街駅」の南西方，４．７ｋｍに位置する |
| 価格時点 | 令和７年７月１日 |
| 地　　積 | １７２㎡ |
| 供給処理施設 | 水道，ガス，下水道 |
| 接面街路 | 南西側６．２ｍ市道 |
| 用途指定等 | 非線引き都市計画区域　指定のない地域<br>〔建蔽率６０％・容積率２００％〕 |
| 地域の概要 | 中規模の住宅が建ち並ぶ郊外に開発された区画整然とした戸建住宅地域 |

## 第７　附属資料

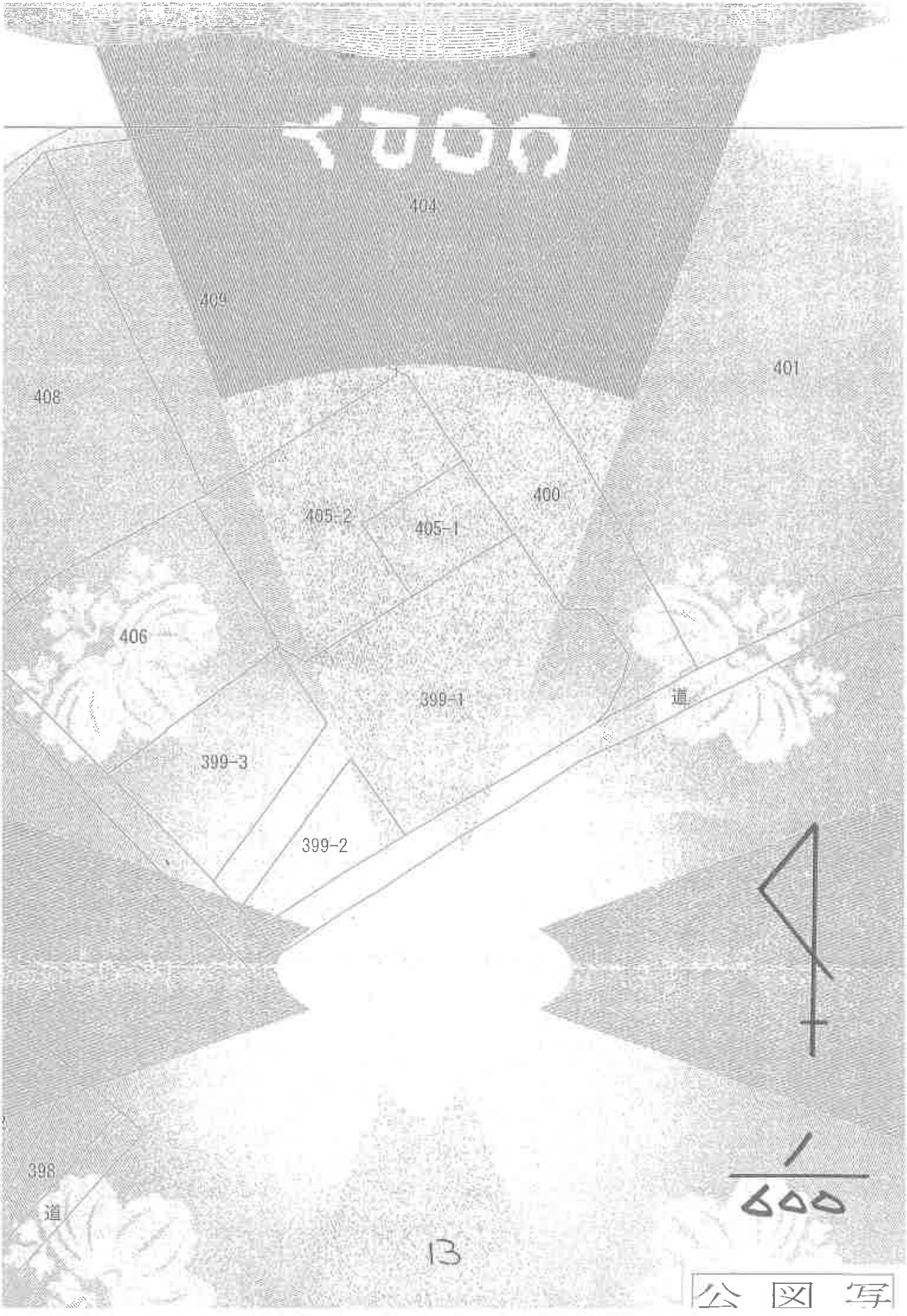
１　目的物件の位置図
２　公図写
３　地積測量図
４　建物図面・各階平面図写
５　建物間取図

以　上




㈱昭文社　都市地図　八街市 発行＝２０２１年3版1刷

位置図


4004
404
409
401
408
400
405-2
405-1
406
399-1
道
399-3
399-2
398
道
1
600



公図写

252879

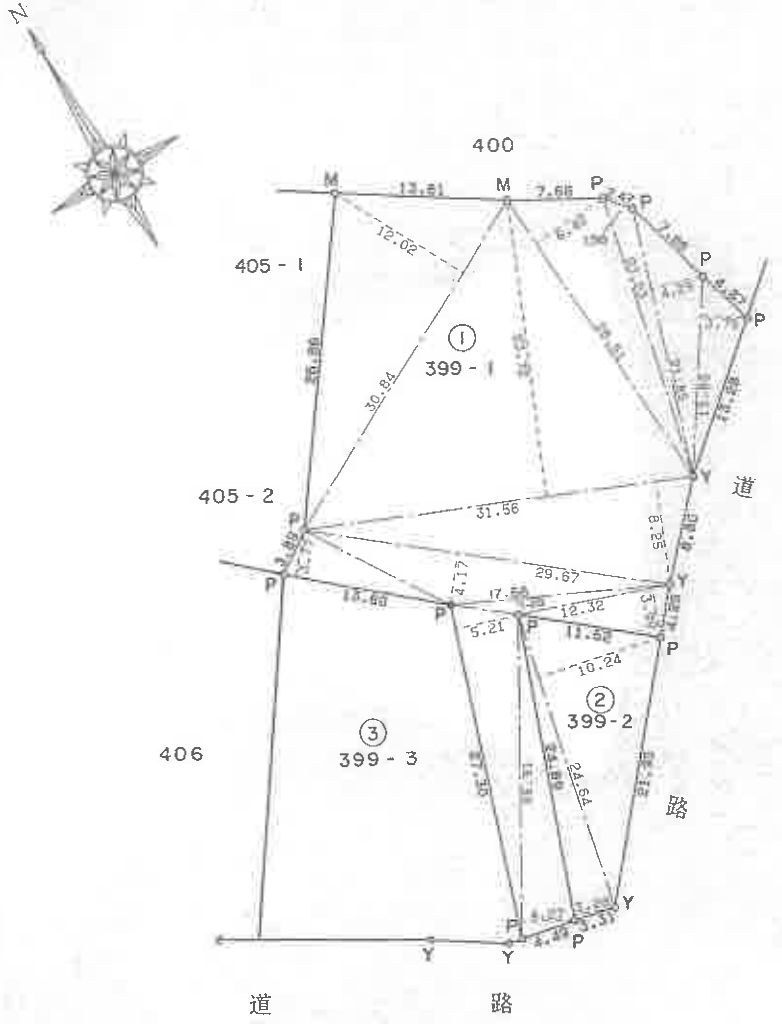
# 地積測量図

| 地番 | 399~1, ~2, ~3 |
|---|---|
| 土地の所在 | ~~八街市~~ 印旛郡八街町用草字申田 |

## 三斜求積表

| 地番 | NO | 底辺 | | 高さ | | 倍面積 | | 地積 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 399 -1 ① | 1 | 25.91 | X | 4.27 | = | 110.6357 | | |
| | 2 | 27.30 | X | 5.21 | = | 142.2330 | | |
| | 3 | 13.60 | X | 3.77 | = | 51.2720 | | |
| | 4 | 12.32 | X | 3.99 | = | 49.1568 | | |
| | 5 | 17.66 | X | 1.26 | = | 22.2516 | | |
| | 6 | 29.67 | X | 4.17 | = | 123.7239 | | |
| | 7 | 31.56 | X | 8.25 | = | 260.3700 | | |
| | 8 | 15.85 | X | 3.75 | = | 59.4375 | | |
| | 9 | 21.85 | X | 4.29 | = | 93.7365 | | |
| | 10 | 23.23 | X | 1.98 | = | 45.9954 | | |
| | 11 | 26.51 | X | 6.42 | = | 170.1942 | | |
| | 12 | 31.56 | X | 23.72 | = | 748.6032 | | |
| | 13 | 30.84 | X | 12.02 | = | 370.6968 | | |
| | | | | 合計 | | 2248.3066 | ㎡ | |
| | | | | 面積 | | 1124.15330 | ㎡ | 1124.15 ㎡ |
| | | | | 坪数 | | 340.05 | | |
| 399 -2 ② | 1 | 24.64 | X | 10.24 | = | 252.3136 | | |
| | 2 | 24.89 | X | 3.28 | = | 81.6392 | | |
| | | | | 合計 | | 333.9528 | ㎡ | |
| | | | | 面積 | | 166.97640 | ㎡ | 166.97 ㎡ |
| | | | | 坪数 | | 50.51 | | |
| 399 -3 ③ | | | | 公簿 | | 1563.63 | ㎡ | |
| | | | | 総計 | | 1291.12970 | ㎡ | |
| | | | | 残地 | | 272.50030 | ㎡ | 272.50 ㎡ |
| | | | | 坪数 | | 82.43 | | |

＊使用機種名　JEC 2880Gシステム




## 凡例

| 記号 | 境界標の種類 |
|---|---|
| Y | 八街町道路境界標 |
| M | 民々コンクリート杭 |
| P | プラスチック杭 |
| B | 金属鋲 |

本図面はBK杭をつなぎに縮小した

| 作製者 | [redacted] | 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/500 |
|---|---|---|---|---|---|

(昭和63年10月16日作製)

10/17
63
10
17

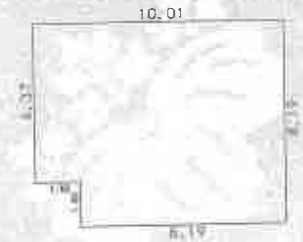
109847

# 各階平面図

建物図面
各階平面図

| 家屋番号 | 399番1 |
|---|---|
| 建物の所在 | 印旛郡八街町用草字申田399番地1 |

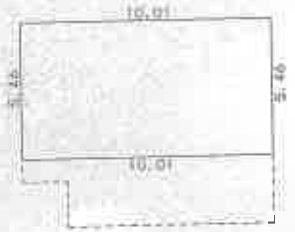
## 1階




求積表

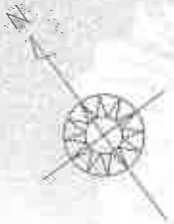
| | | | |
|---|---|---|---|
| 1.82 | X 6.37 | = | 11.5934 |
| 8.19 | X 8.19 | = | 67.0761 |
| | | 合計 | 78.6695 |
| | | 床面積 | 78.66㎡ |

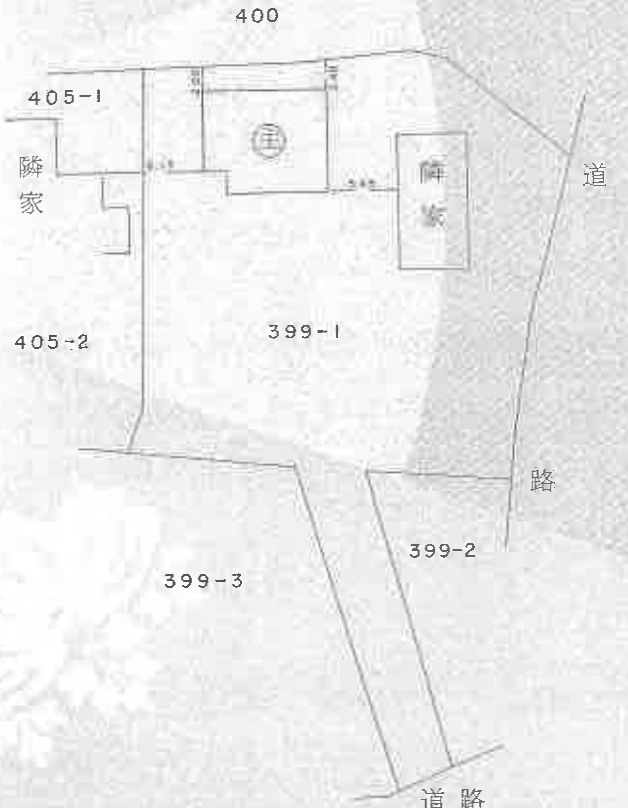
## 2階




求積表

| | | | |
|---|---|---|---|
| 10.01 | X 5.46 | = | 54.6546 |
| | | | 54.6546 |
| | | 床面積 | 54.65㎡ |






本図面はB4判をA4判に縮小した

| 作製者 | [redacted] | 縮尺 | 1/250 | 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1/500 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

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の複製です。

109848

# 各階平面図

# 建物図面
~~各階平面図~~

| | |
|---|---|
| 家屋番号 | 399番1の2 |
| 建物の所在 | ~~[redacted]~~八街市 ~~[redacted]~~用草字申田399番地1 |

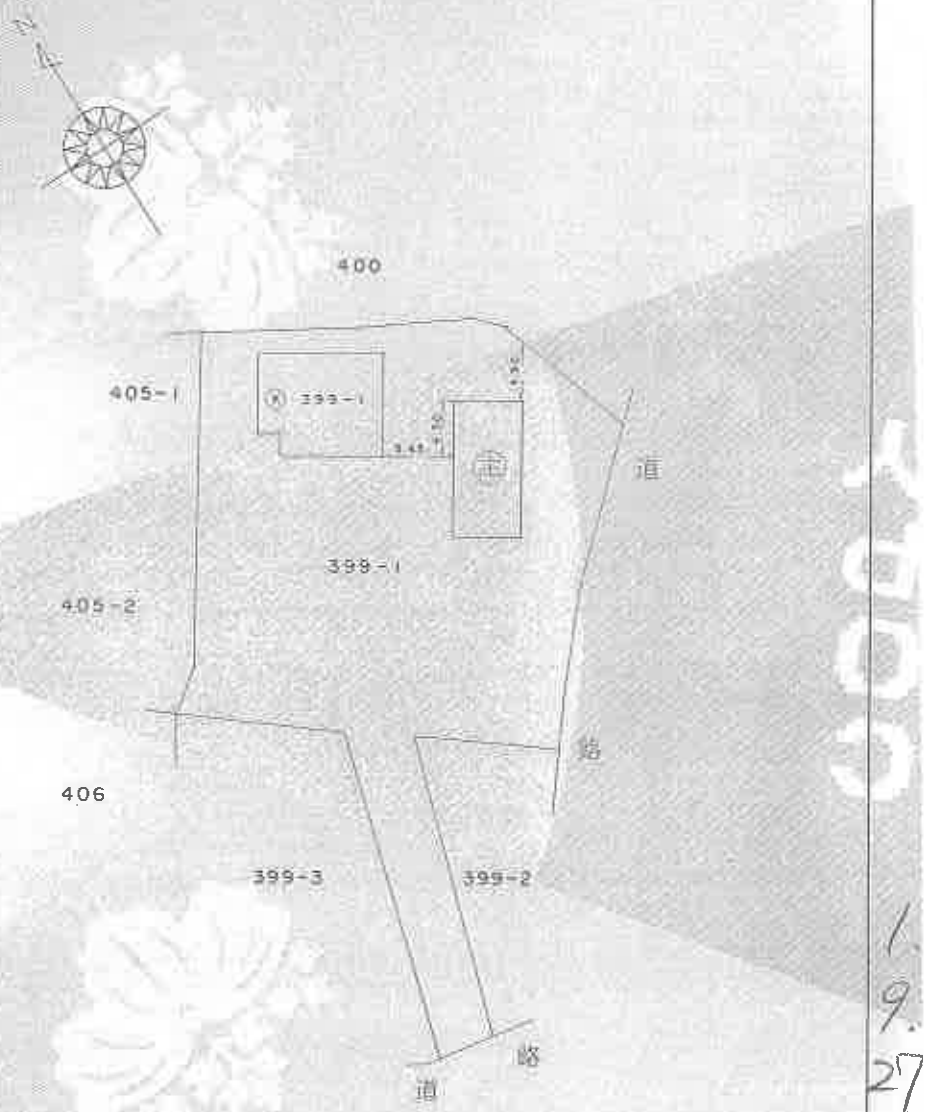



求積表

5.46 × 10.92 = 59.6232

59.6232

床面積 59.62㎡

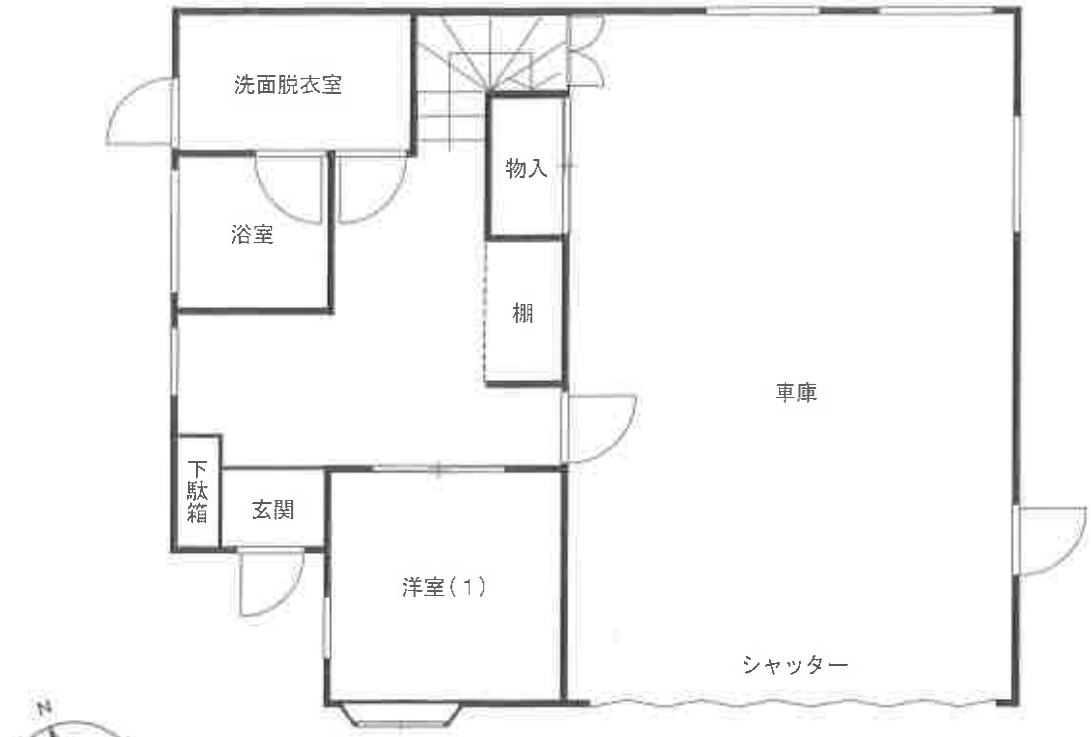



本図面はB4判又はA4判に縮小した

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 作製者 | [redacted] | 縮尺 | 1/250 | | 申請人 | [redacted] | 縮尺 1/500 |

1.9.27

1階

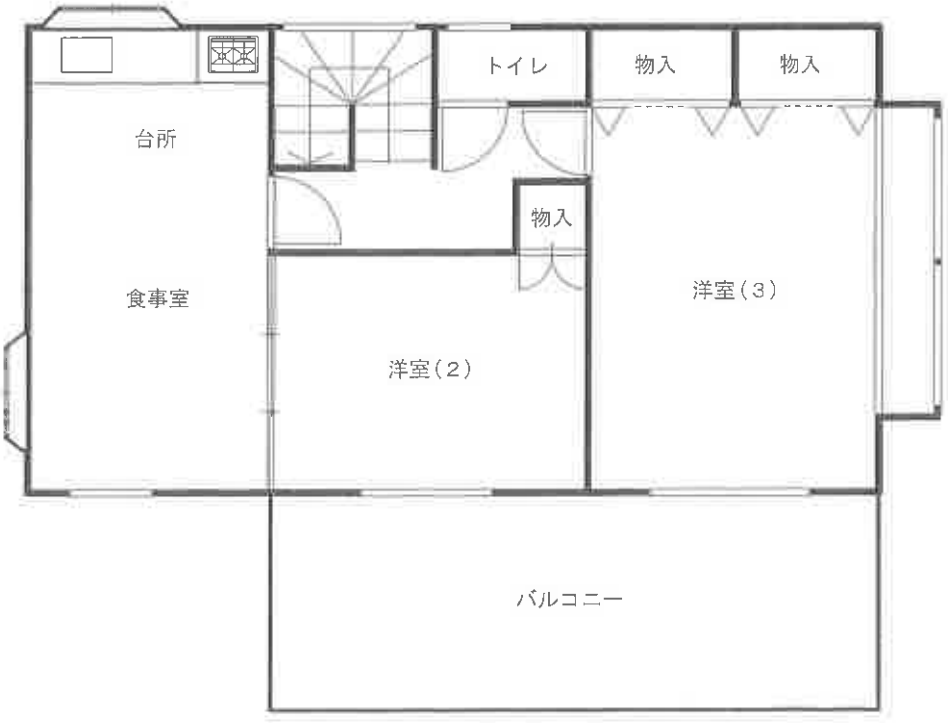






物件２

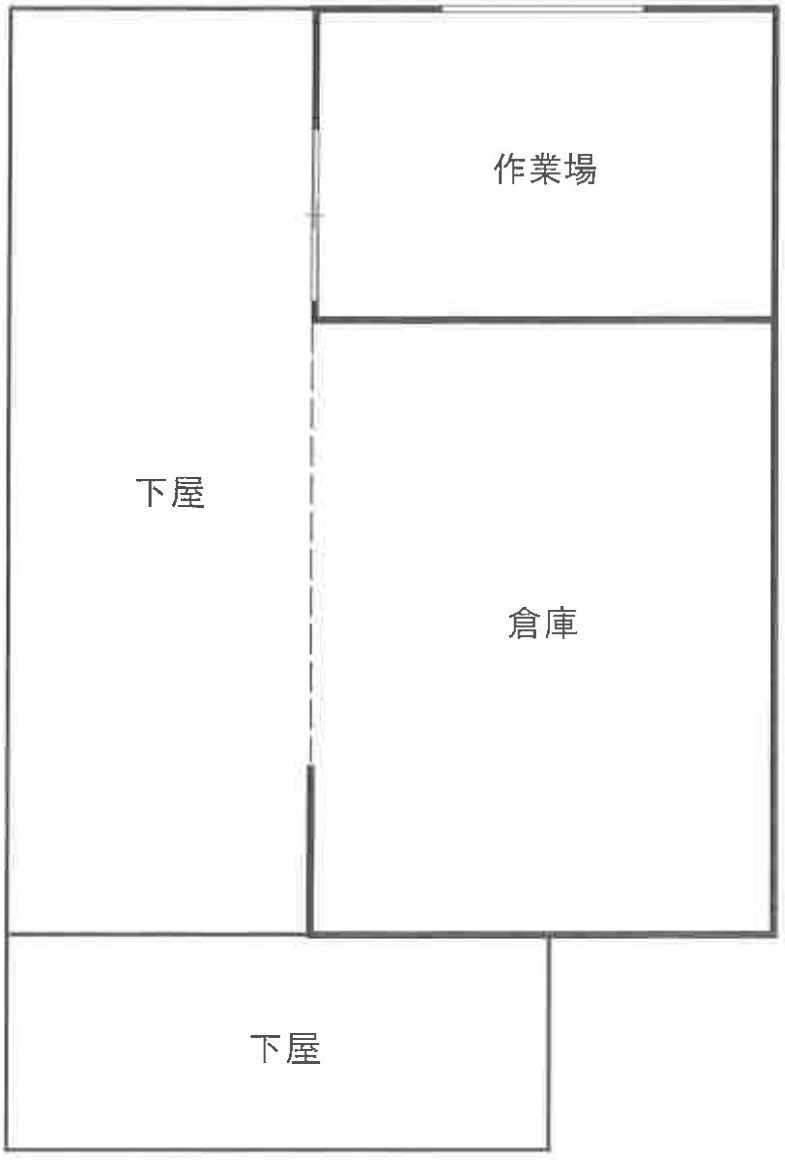
2階




17

建物間取図

# 物件３









建物間取図