令和　８年（ケ）第　　６２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　佐　野　勝　信

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 令和　８年１２月　９日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６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　９年　１月　６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１７日　午前　９時００分から 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。 （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） 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）
1～7	12,790,000 10,232,000	一括	2,558,000	190,671	0
1	1,950,000				
2	1,540,000				
3	3,530,000				
4	4,950,000				
5	790,000				
6	20,000				
7	10,000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　62号

物　件　目　録

1　所　　在　八街市東吉田字平井

　　地　　番　５５７番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１２４１．６６平方メートル

2　所　　在　八街市東吉田字平井

　　地　　番　５５７番４

　　地　　目　山林

　　地　　積　９８１平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　宅地

3　所　　在　八街市東吉田字平井５５７番地２、５５７番地４

　　家屋　番号　５５７番２

　　種　　類　事務所

　　構　　造　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　1階　１０１．８５平方メートル
　　2階　　３３．１２平方メートル

　　(現況)

　　種　　類　居宅

　　床　面　積　1階　約１０４．１０平方メートル
　　2階　　３３．１２平方メートル

　　(附属建物)

　　符　　号　1

令和　8年（ケ）第　　62号

物　件　目　録

種　　類　居宅

構　　造　木造スレート葺平家建

床　面　積　１１．５９平方メートル

符　　号　２

種　　類　居宅

構　　造　木造スレート葺平家建

床　面　積　１３．２４平方メートル

符　　号　３

種　　類　居宅

構　　造　木造陸屋根平家建

床　面　積　１１．０２平方メートル

符　　号　４

種　　類　居宅

構　　造　木造スレート葺平家建

床　面　積　１６．１４平方メートル

(現況)

床　面　積　約１９．１４平方メートル

符　　号　５

種　　類　店舗

構　　造　木造スレート葺平家建

床　面　積　６．５５平方メートル

符　　号　６

令和　８年（ケ）第　　６２号

物　件　目　録

種　　類　　居宅

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　１５．７３平方メートル

（現況）

種　　類　　物置

４　所　　在　　八街市東吉田字平井５５７番地２、５５７番地４

家屋　番号　　５５７番２の２

種　　類　　事務所・倉庫

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　１７２．７５平方メートル
２階　　３２．２９平方メートル

（現況）

床　面　積　　１階　１７２．７５平方メートル
２階　約２６．９２平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　店舗

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　４０．００平方メートル
２階　４０．００平方メートル

（現況）

種　　類　　店舗・居宅

床　面　積　　１階　約４７．９６平方メートル

物　件　目　録

２階　　４０．００平方メートル

５　所　　在　　八街市東吉田字平井５５７番地２

家屋　番号　　５５７番２の３

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　５３．４７平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　店舗・居宅

構　　造　　鉄骨造スレート葺２階建

床　面　積　　１階　４０．７３平方メートル
２階　４０．７３平方メートル

（現況）

種　　類　　店舗・倉庫

６　所　　在　　八街市東吉田字平井

地　　番　　５５８番５

地　　目　　原野

地　　積　　３７平方メートル

（現況）

地　　目　　山林・一部宅地

７　所　　在　　八街市東吉田字平井

令和　８年（ケ）第　　６２号

物　件　目　録

地　　番　　５５８番７

地　　目　　原野

地　　積　　２６平方メートル

（現況）

地　　目　　山林

令和８年（ケ）第６２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（ケ）第　　６２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　仲　村　泰　子

1　不動産の表示
【物件番号１～７】
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１～７】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号３～５】
本件所有者が占有している。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号２】
隣地（地番５５７番１、５５７番１０）との境界が不明確である。
【物件番号７】
隣地（地番５５８番２）との境界が不明確である。

《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　　62号

物　件　目　録

1　所　　在　八街市東吉田字平井

　　地　　番　５５７番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１２４１．６６平方メートル

2　所　　在　八街市東吉田字平井

　　地　　番　５５７番４

　　地　　目　山林

　　地　　積　９８１平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　宅地

3　所　　在　八街市東吉田字平井５５７番地２、５５７番地４

　　家屋　番号　５５７番２

　　種　　類　事務所

　　構　　造　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　１階　１０１．８５平方メートル
　　２階　　３３．１２平方メートル

　　（現況）

　　種　　類　居宅

　　床　面　積　１階　約１０４．１０平方メートル
　　２階　　３３．１２平方メートル

　　（附属建物）

　　符　　号　１

令和　8年（ケ）第　　62号

物　件　目　録

種　　類　居宅

構　　造　木造スレート葺平家建

床　面　積　１１．５９平方メートル

符　　号　２

種　　類　居宅

構　　造　木造スレート葺平家建

床　面　積　１３．２４平方メートル

符　　号　３

種　　類　居宅

構　　造　木造陸屋根平家建

床　面　積　１１．０２平方メートル

符　　号　４

種　　類　居宅

構　　造　木造スレート葺平家建

床　面　積　１６．１４平方メートル

（現況）

床　面　積　約１９．１４平方メートル

符　　号　５

種　　類　店舗

構　　造　木造スレート葺平家建

床　面　積　６．５５平方メートル

符　　号　６

令和　8年（ケ）第　　６２号

物　件　目　録

種　　類　　居宅

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　１５．７３平方メートル

（現況）

種　　類　　物置

４　所　　在　　八街市東吉田字平井５５７番地２、５５７番地４

家屋　番号　　５５７番２の２

種　　類　　事務所・倉庫

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　１７２．７５平方メートル
２階　　３２．２９平方メートル

（現況）

床　面　積　　１階　１７２．７５平方メートル
２階　約２６．９２平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　店舗

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　４０．００平方メートル
２階　４０．００平方メートル

（現況）

種　　類　　店舗・居宅

床　面　積　　１階　約４７．９６平方メートル

物　件　目　録

２階　　４０．００平方メートル

５　所　　在　　八街市東吉田字平井５５７番地２

家屋　番号　　５５７番２の３

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　５３．４７平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　店舗・居宅

構　　造　　鉄骨造スレート葺２階建

床　面　積　　１階　４０．７３平方メートル
２階　４０．７３平方メートル

（現況）

種　　類　　店舗・倉庫

６　所　　在　　八街市東吉田字平井

地　　番　　５５８番５

地　　目　　原野

地　　積　　３７平方メートル

（現況）

地　　目　　山林・一部宅地

７　所　　在　　八街市東吉田字平井

令和　８年（ケ）第　　６２号

物　件　目　録

地　　番　　５５８番７

地　　目　　原野

地　　積　　２６平方メートル

（現況）

地　　目　　山林

令和８年(ケ)第６２号
令和８年５月１２日受理
令和８年８月１８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　　６２号

物　件　目　録

１　所　　在　　八街市東吉田字平井

　　地　　番　　５５７番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２４１．６６平方メートル

２　所　　在　　八街市東吉田字平井

　　地　　番　　５５７番４

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　９８１平方メートル

３　所　　在　　八街市東吉田字平井５５７番地２、５５７番地４

　　家屋　番号　　５５７番２

　　種　　類　　事務所

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　１０１．８５平方メートル
　　２階　　３３．１２平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺平家建

　　床　面　積　　１１．５９平方メートル

　　符　　号　　２

　　種　　類　　居宅

令和　８年（ケ）第　　６２号

物　件　目　録

構　　造　　木造スレート葺平家建

床　面　積　　１３．２４平方メートル

符　　号　　３

種　　類　　居宅

構　　造　　木造陸屋根平家建

床　面　積　　１１．０２平方メートル

符　　号　　４

種　　類　　居宅

構　　造　　木造スレート葺平家建

床　面　積　　１６．１４平方メートル

符　　号　　５

種　　類　　店舗

構　　造　　木造スレート葺平家建

床　面　積　　６．５５平方メートル

符　　号　　６

種　　類　　居宅

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　１５．７３平方メートル

４　所　　在　　八街市東吉田字平井５５７番地２、５５７番地４

家屋　番号　　５５７番２の２

種　　類　　事務所・倉庫

物　件　目　録

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　１７２．７５平方メートル
　　２階　　３２．２９平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　店舗

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　４０．００平方メートル
　　２階　４０．００平方メートル

５　所　　在　　八街市東吉田字平井５５７番地２

家屋　番号　　５５７番２の３

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　５３．４７平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　店舗・居宅

構　　造　　鉄骨造スレート葺２階建

床　面　積　　１階　４０．７３平方メートル
　　２階　４０．７３平方メートル

６　所　　在　　八街市東吉田字平井

地　　番　　５５８番５

令和　8年（ケ）第　　62号

物　件　目　録

地　　目　原野

地　　積　３７平方メートル

7　所　　在　八街市東吉田字平井

地　　番　５５８番7

地　　目　原野

地　　積　２６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、２、６、７
現況地目	■宅地（物件１、２）　■山林・宅地（物件６）　■山林（物件７）
形状	□公図のとおり　■地積測量図のとおり（物件２、６） □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（全体）
占有者及び占有状況	■土地所有者会社　□その他の者（「占有者及び占有権原」のとおり） 上記の者が本土地上に下記建物（物件３～５）を所有し、占有している（破産管財人管理）
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　本土地建物所有者会社は破産手続開始決定を受け、破産管財人が選任されている。 ２　物件３～５の建物の敷地等として一体利用されており、南東側に幅員約３．８ｍの市道が接している（接道状況の詳細は評価書参照）。 ３　敷地内は全体的に南西方向に下る段状地となっており、宅地部分以外はほぼ傾斜竹林である。北東側東寄り境界沿いにコンクリート擁壁があるほかは明確な境界壁が設けられておらず（北東側北寄り付近は上り階段が設けられるなどしており、隣接地（５５７番１）と行き来できる。）、隣接地との境界が明瞭でない部分が多いことから、全体の正確な範囲や各地積の確定（物件１、７の土地は地積測量図が存しない。）には専門家による測量等を要する（評価人の調査によると縄伸びの可能性がある。）。 ４　西側に２個の物置、東側にドーム型テント、北側にドーム小屋、中央にトイレ・シャワーユニットが置かれており、いずれも動産であるが、ドーム小屋、トイレ・シャワーユニットは撤去困難で本施設と一体利用されていることから土地ないし建物の従物と認められる。その他、中央付近に遊具設備が設けられている（工作物）。 ５　「関係人の陳述等」及び添付写真各参照
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次の点が異なる　□登記記録上の記載とほぼ同一である 主である建物　種　類：居宅 床面積：１階　約１０４．１０㎡（サウナ部分増築） 附属建物符号４　床面積：約１９．１４㎡（洗面脱衣部分増築） 附属建物符号６　種　類：物置
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	■建物所有者会社　□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居宅等（空家）として占有している（破産管財人管理）
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　いずれの建物も使用されておらず、備品類等が残置されている。 ２　主である建物は築後約４０年ほど経過しているが、全体的にリフォームされており、雨漏りや壁穴等の大きな不具合は見当たらない。 ３　各附属建物はいずれも築後約７年ほど経過し、外壁の劣化（符号１）、ドア開閉困難・建物の傾きや歪み（符号２）、ドア開閉困難・ドア下枠腐食・建物の歪み・外壁の傷み（符号３）、建物の傾き（符号４、６）等の各種損耗が生じている。また、設置されたウッドデッキの老朽化が進んでいる（符号１～４）。 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

（建物用（複数））

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４
種類、構造及び床面積の概略	■登記記録上の記載と次の点が異なる　□登記記録上の記載とほぼ同一である 主である建物　　床面積：２階　約２６．９２㎡（減築） 附属建物符号１　　種類：店舗・居宅 床面積：１階　約４７．９６㎡（浴室部分増築）
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	■建物所有者会社　　□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事務所・倉庫等（空家）として占有している（破産管財人管理）
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　いずれの建物も使用されておらず、備品類等が残置されている。 ２　主である建物は築後約１４年ほど経過し、南東端物置の天井クロスや北西端事務室の天井板が一部剝がれているほか、北側屋根がビニールシートで覆われており、雨漏りの可能性があるなどの損耗が見られる。 ３　附属建物は目立った不具合箇所はなく、全体的に経年相応の使用状況にある（経過年数約１４年）。なお、設置されたウッドデッキの老朽化が進んでいる。 ４　「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 □ある　［　　地方裁判所　　支部　平成　　年（　）第　　号 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
住居表示	未実施
建物	物件５
種類、構造及び床面積の概略	■登記記録上の記載と次の点が異なる　□登記記録上の記載とほぼ同一である 附属建物符号１　　種　類：店舗・倉庫
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	■建物所有者会社　　□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居宅等（空家）として占有している（破産管財人管理）
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　いずれの建物も使用されておらず、備品類等が残置されている。 ２　主である建物は目立った不具合箇所はなく、全体的に経年相応の使用状況にある（経過年数約２５年）。 ３　附属建物は築後約５２年ほど経過し、２階に傾きの可能性があるなどの損耗が生じている。 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　平成　　年（　）第　　号 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 （当事者等との関係）	陳述内容等
■所有者会社元代表者	1　所有者会社は本物件で移動販売車の制作業やサポート業のほか、宿泊業を行っていましたが、破産手続開始決定を受けており、１年半位前から本施設を使用していません。 2　建物は所々リフォーム等しています。 3　土地の境界にトラブルはありません。 4　施設内は自由に見てもらって構いません。 （以上、令和８年６月１６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5月14日（木） 14：30－15：20	物件所在地	物件確認（所有者会社名の表示あり）、全戸不在、外観写真撮影、周囲確認 ※追って所有者会社元代表者と連絡が取れ調査日時調整（破産管財人は調査に立ち会わない旨確認済み）
令和8年6月16日（火） 8：55－12：10 15：45－16：55	物件所在地	評価人と共に立入調査（所有者会社元代表者冒頭立会、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（） ：　－　：		
年　月　日（） ：　－　：		
年　月　日（） ：　－　：		
年　月　日（） ：　－　：		
年　月　日（） ：　－　：		

（特記事項）

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

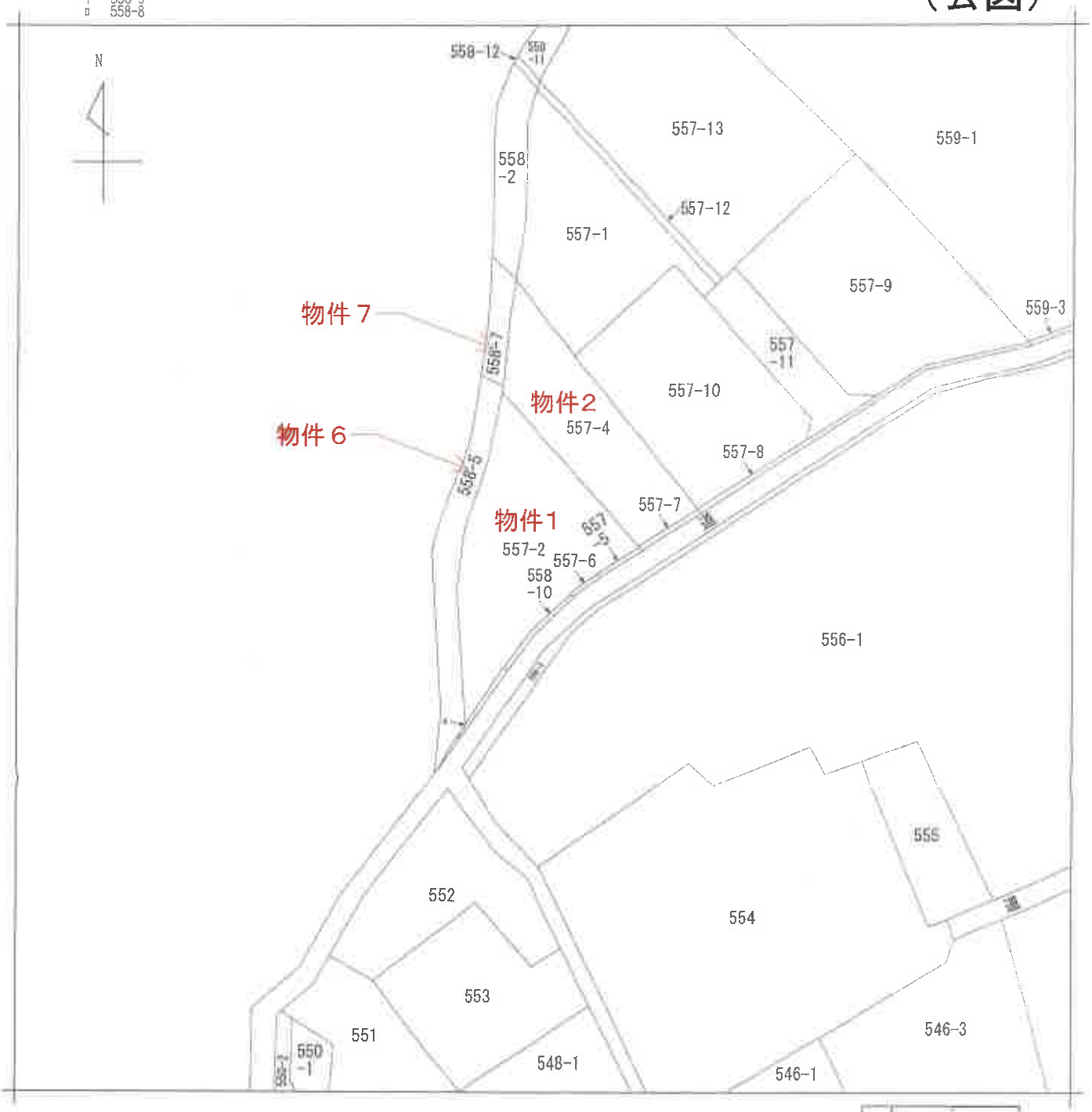
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（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	八街市東吉田字平井				地　番	557番2		
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1月22日

千葉地方法務局

登記官 [redacted]

請求番号：21-1

（1/1）

（A3版をA4版に縮小）

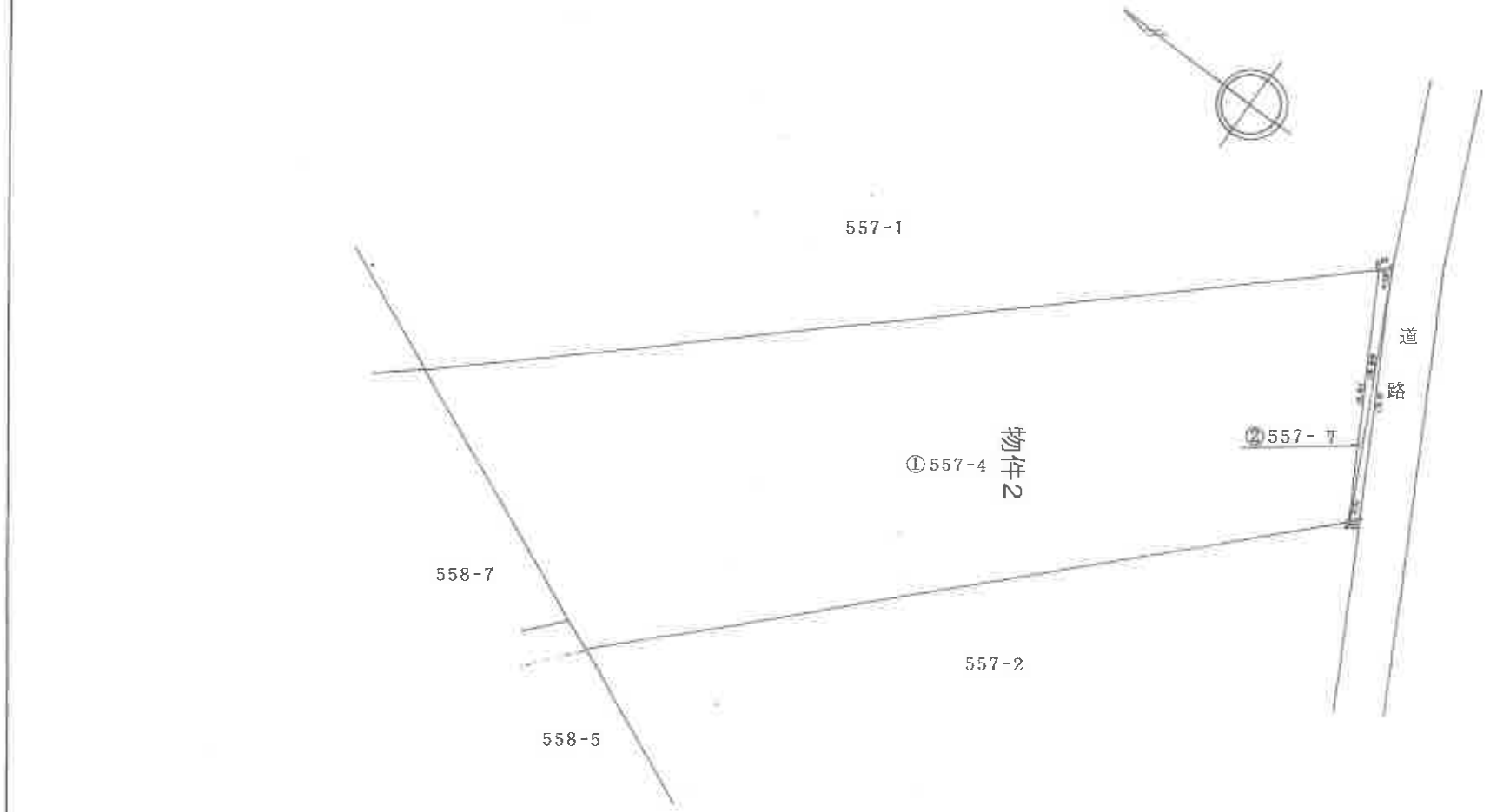
登記年月日：昭和61年4月25日

281344

[redacted]

地番	-4 557-7
土地の所在	八街市 印旛郡八街町東吉田字平井

地積測量図 1/2



61.4.25

作製者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

（A3版をA4版に縮小）

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1月22日　千葉地方法務局
登記官 [redacted]

（10枚目）

請求番号：21-6　(1/2)

登記年月日：昭和61年4月25日

281345

[redacted]

地番	557-7	地積測量図 2/2
土地の所在	印旛郡[redacted]東吉田字平井	

求積表

チバン：② 557-7

フコウ	テイヘン		タカサ		セキ
1	13.83	X	0.71	=	9.8193
2	13.83	X	0.78	=	10.7874
			コウケイ		20.6067
			1/2		10.3033

チバン：① 557-4

コウボ		ソウケイ
991.7355	-	10.30330
	=	981.43220

物件2

61
4
25

作製者 [redacted] （61年 3月 20日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1/

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1月22日　千葉地方法務局
登記官 [redacted]

（A3版をA4版に縮小）

（11枚目）

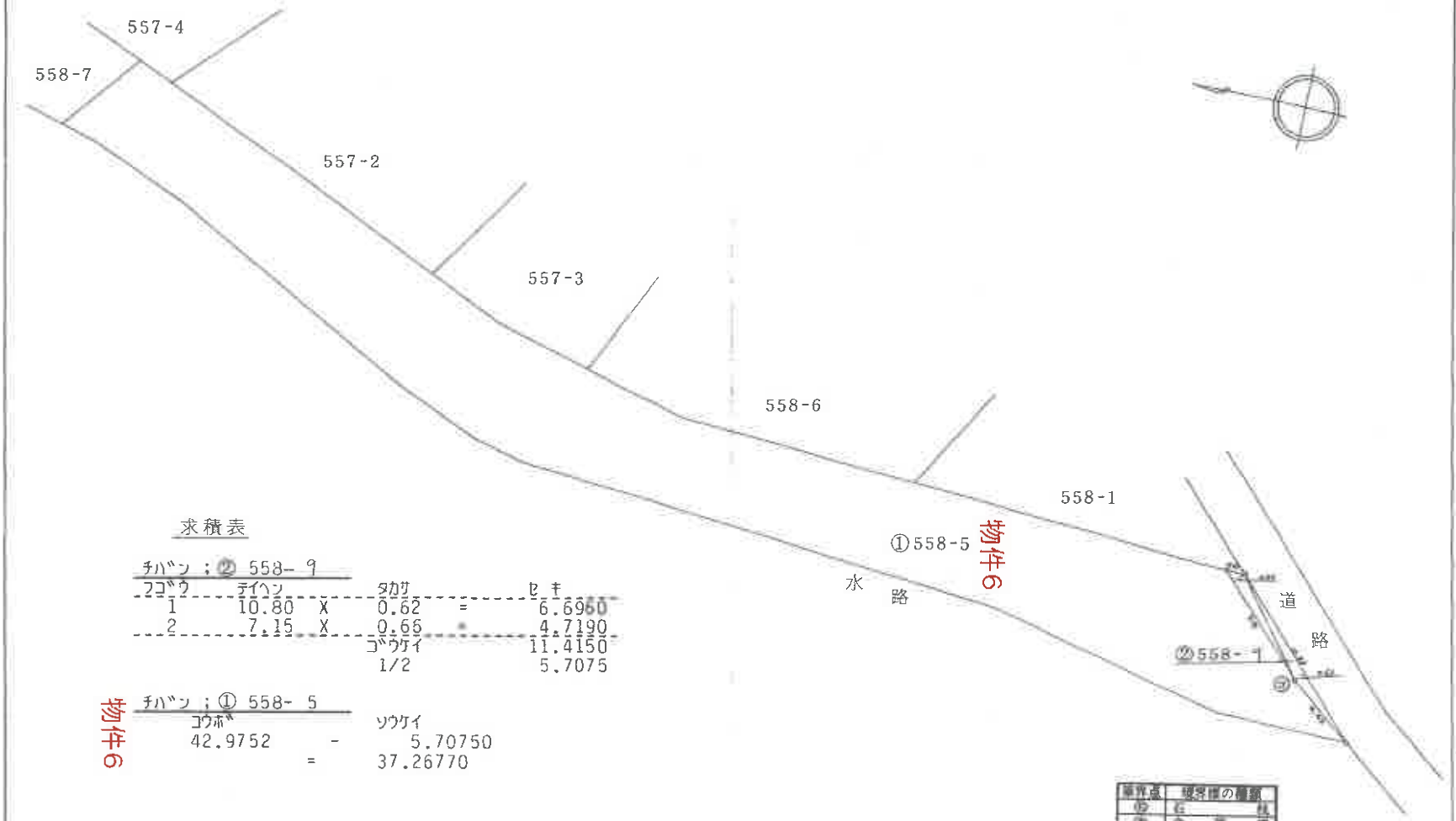
請求番号：21-6　(2/2)

登記年月日：昭和61年4月25日

281352

[redacted]

地番	558-9、-5、-9	地積測量図
土地の所在	八街市 旧千葉県八街町東吉田字平井	



求積表

チバン ；② 558- 9

コウボ	デイヘン		タカサ	ヘイキン	セキ
1	10.80	X	0.62	=	6.6960
2	7.15	X	0.65	=	4.7190
			ゴウケイ		11.4150
			1/2		5.7075

物件6

チバン ；① 558- 5

コウボ		ソウケイ
42.9752	-	5.70750
	=	37.26770

単位点	境界標の種類
◎	石杭
○	金属標
⊙	コンクリート杭
㊎	刻ミ（　）

作製者 [redacted]（令和6年 3月20日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

61.4.25

（A3版をA4版に縮小）

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1月22日　千葉地方法務局
登記官 [redacted]

（12枚目）

請求番号：21-4

登記年月日：令和2年4月22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1月22日　千葉地方法務局
登記官

（13枚目）

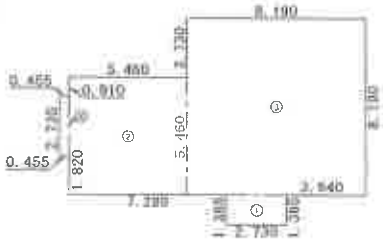
（A3版をA4版に縮小）

1/2　各階平面図

家屋番号	557-2
建物の所在	八街市東吉田字平井５５７番地２、５５７番地４

建物図面

主たる建物
1階



求積表

①	2.730 × 1.365	=	3.726450
②	5.460 × 5.460	=	29.811600
③	8.190 × 8.190	=	67.076100
④	0.455 × 2.730	=	1.242150
合計			101.856300
床面積			101.85㎡

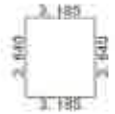
2階



求積表

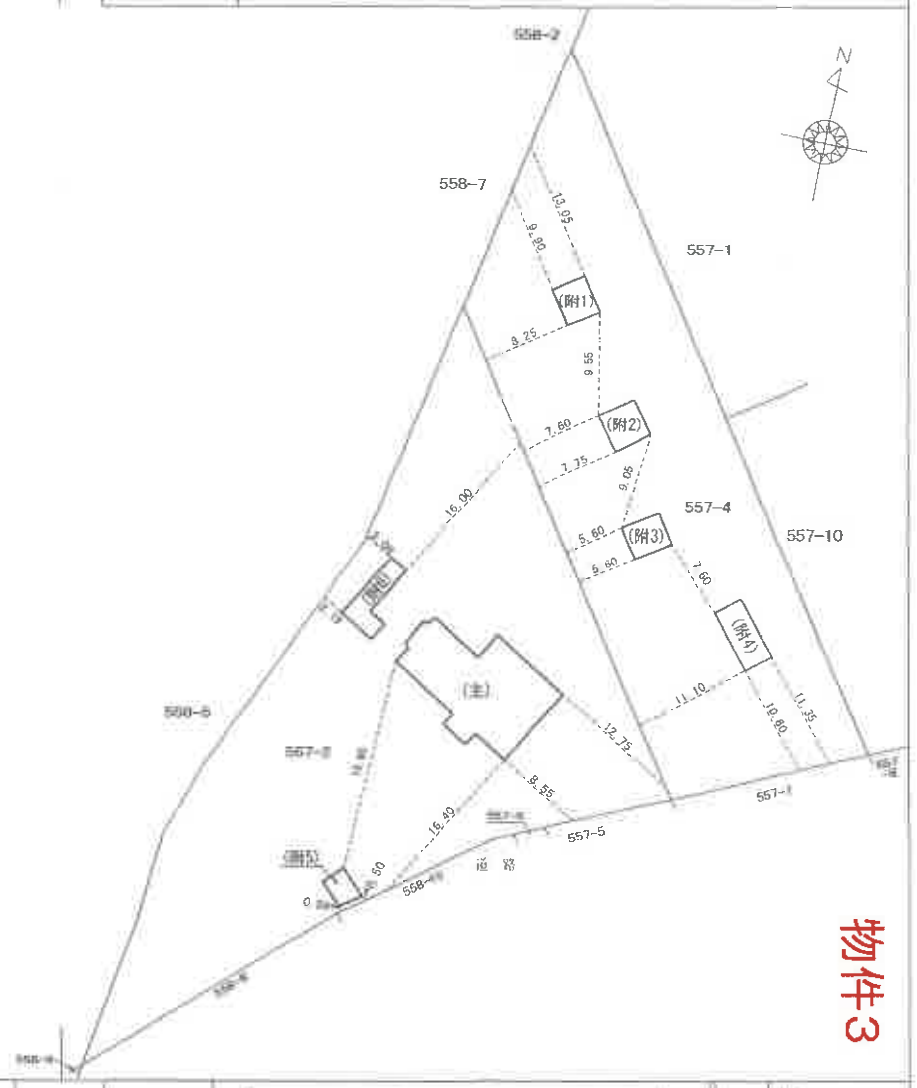
7.280 × 4.550	=	33.124000
合計		33.124000
床面積		33.12 ㎡

附属建物符号1



求積表

3.185 × 3.640	=	11.593400
合計		11.593400
床面積		11.59 ㎡



作成者	[redacted]	縮尺	1/250
	（令和 2年 4月 7日作成）		

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

請求番号　21-2　　(1/2)

登記年月日：令和2年4月22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1月22日　千葉地方法務局
登記官

（14枚目）

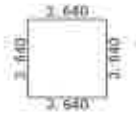
2/2　各階平面図

家屋番号	557-2
建物の所在	八街市東吉田字平井５５７番地２、５５７番地４

建物図面

附属建物符号2

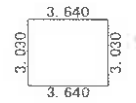
求積表



3.640 × 3.640 ＝13.249600
合計 13.249600
床面積 13.24 ㎡

附属建物符号3

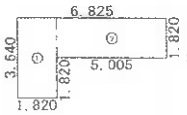
求積表



3.640 × 3.030 ＝11.029200
合計 11.029200
床面積 11.02 ㎡

附属建物符号6

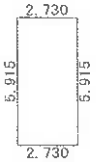
求積表



① 1.820 × 3.640 ＝ 6.624800
② 5.005 × 1.820 ＝ 9.109100
合計 15.733900
床面積 15.73 ㎡

附属建物符号4

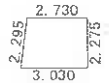
求積表



2.730 × 5.915 ＝16.147950
合計 16.147950
床面積 16.14 ㎡

附属建物符号5

求積表



（3.030 ＋ 2.730）× 2.275 / 2 ＝ 6.552000
合計 6.552000
床面積 6.55 ㎡

作成者	[redacted]	縮尺	1/250

（令和 2年 4月 7日作成）

申請人	[redacted]	縮尺	1/250

（A3版をA4版に縮小）

請求番号：21-2　(2/2)

登記年月日：令和2年4月22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1月22日　千葉地方法務局
登記官

（15枚目）

（A3版をA4版に縮小）

1/2

各階平面図

家屋番号	557-2-2
建物の所在	八街市東吉田字平井５５７番地２、５５７番地４

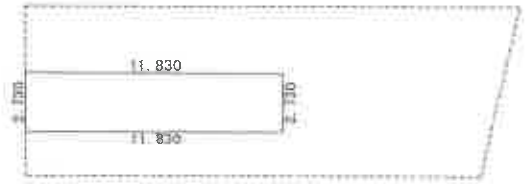
主たる建物
1階



求積表

(20.930 +22.750) × 7.910 / 2 =	172.754400
合計	172.754400
床面積	172.75㎡

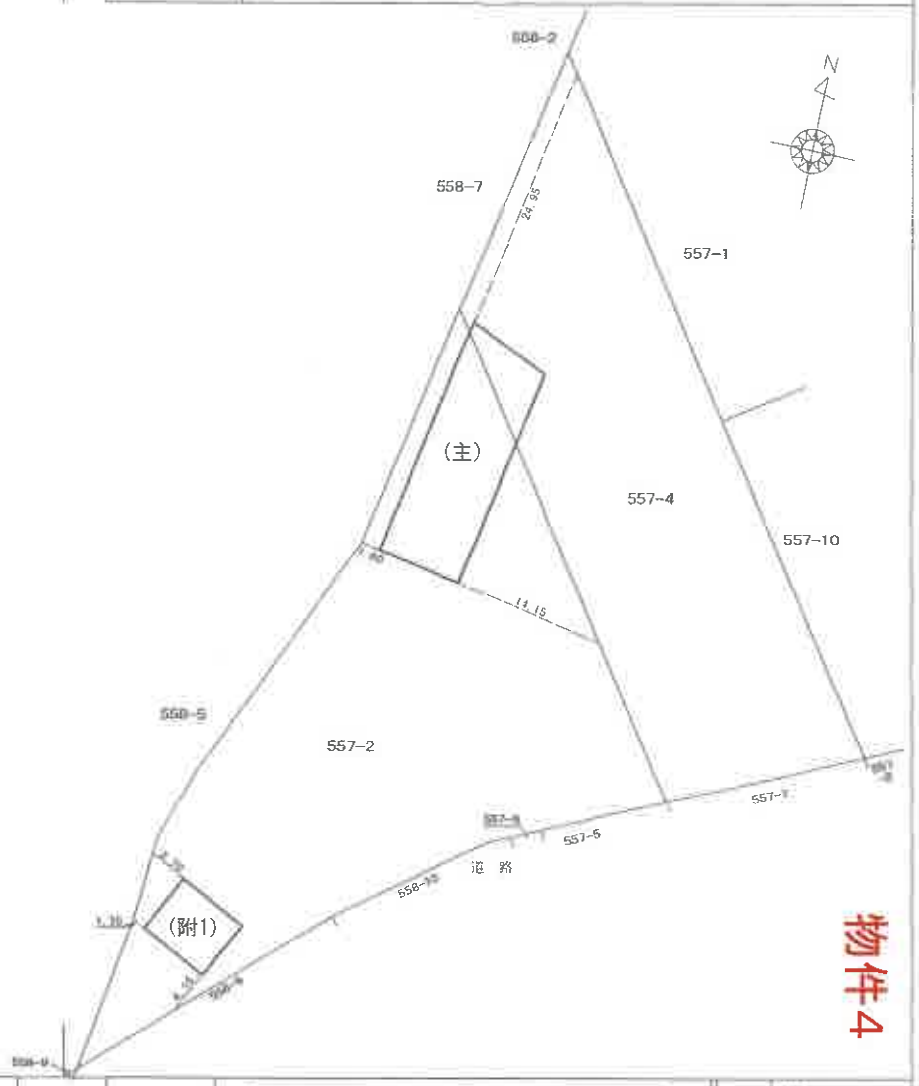
2階



求積表

11.830 × 2.730	=32.295900
合計	32.295900
床面積	32.29 ㎡

建物図面



作成者	[redacted]	縮尺	1/250
	（令和 2年 4月 8日作成）		

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

[redacted]

請求番号：21-3

登記年月日：令和2年4月22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1月22日　千葉地方法務局

登記官

（16枚目）

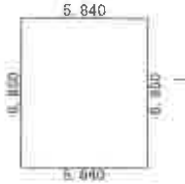
（A3版をA4版に縮小）

2/2　各階平面図

家屋番号	557-2-2
建物の所在	八街市東吉田字平井５５７番地２、５５７番地４

建物図面

附属建物符号1
1階2階　各階同型



求積表
5.840 × 6.850 ＝40.004000
合計　40.004000
床面積　40.00 ㎡

作成者	[redacted]（令和 2年 4月 8日作成）	縮尺	1/
申請人	[redacted]	縮尺	1/250

請求番号：21-3　(2/2)

登記年月日：令和2年4月22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1月22日　千葉地方法務局　登記官

（17枚目）

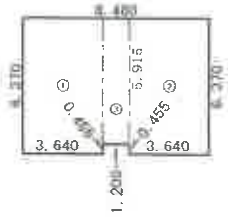
（A3版をA4版に縮小）

各階平面図

家屋番号	557-2-3
建物の所在	八街市東吉田字平井５５７番地２

建物図面

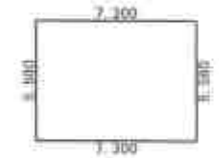
主たる建物



求積表

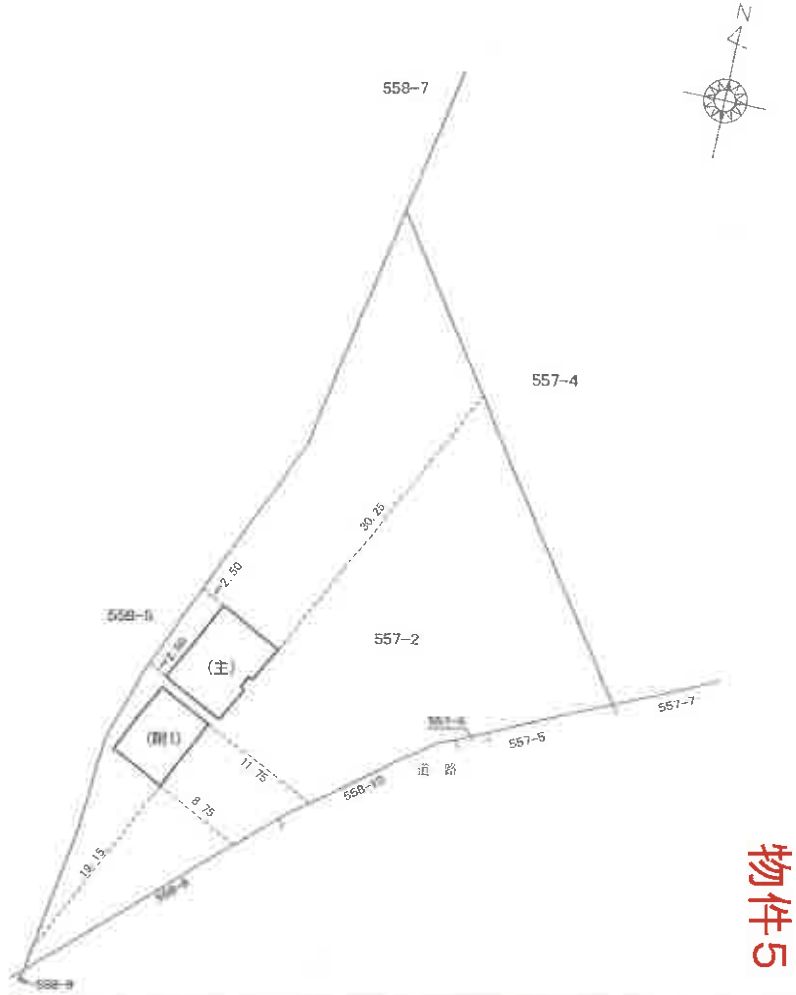
①	3.640 × 6.370	＝23.186800
②	3.640 × 6.370	＝23.186800
③	1.200 × 5.915	＝ 7.098000
合計		53.471600
床面積		53.47 ㎡

附属建物符号1
各階同型



求積表

	7.300 × 5.580	＝40.734000
合計		40.734000
床面積		40.73 ㎡



物件5

作成者	[redacted]	縮尺	1/250

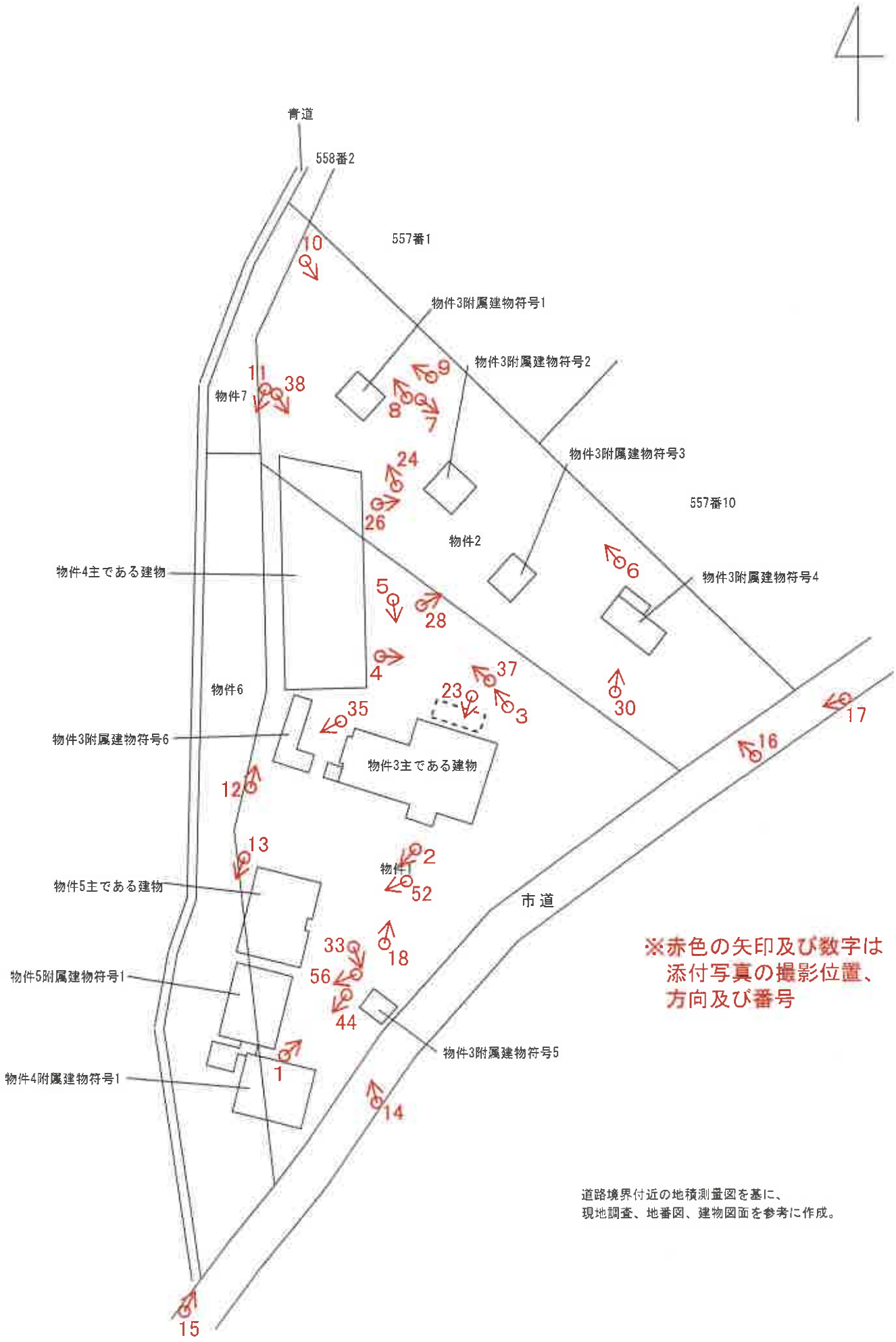
（令和　2年　4月　7日作成）

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

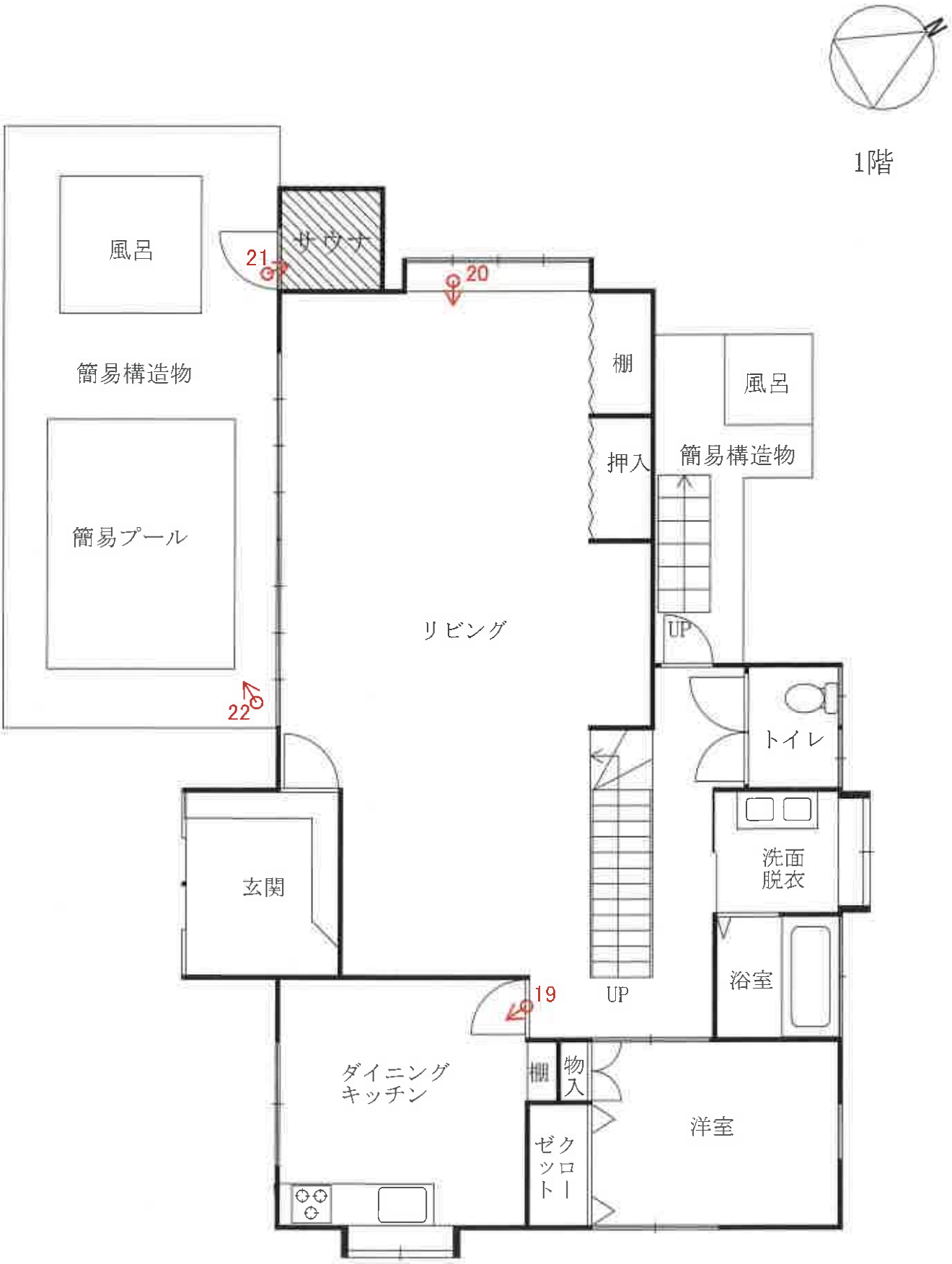
[redacted]

[redacted]

請求番号：21-5


青道
558番2
557番1
10
物件3附属建物符号1
物件3附属建物符号2
11
38
物件7
9
8
7
物件3附属建物符号3
24
26
557番10
物件2
6
物件3附属建物符号4
物件4主である建物
5
28
4
37
23
3
30
物件6
35
物件3附属建物符号6
物件3主である建物
17
16
12
13
2
物件1
52
物件5主である建物
市道
33
18
56
44
物件5附属建物符号1
物件3附属建物符号5
1
物件4附属建物符号1
14
15
※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
道路境界付近の地積測量図を基に、
現地調査、地番図、建物図面を参考に作成。

土地建物位置関係図

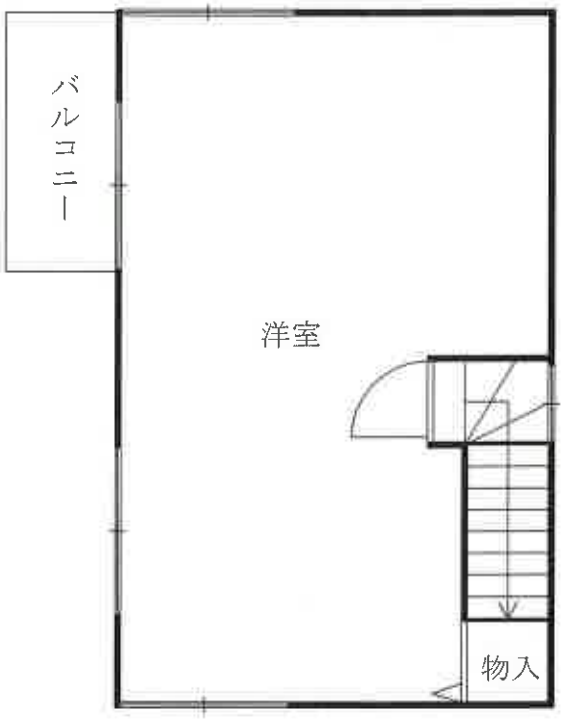


未登記増築部分

※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

※簡易プール、風呂については、建物に付着しているが、簡易な構造のため、増築部分とは認められない（下屋扱い）

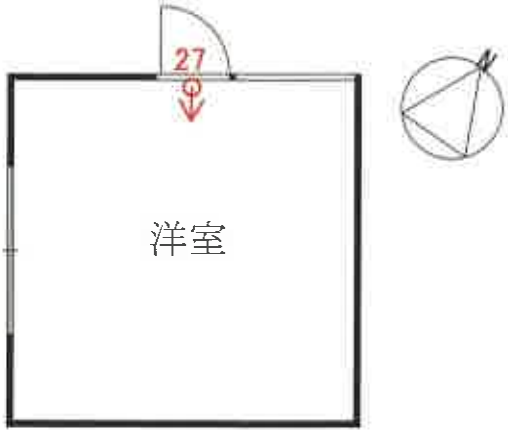
物件3主である建物
間取図



物件3主である建物
2階



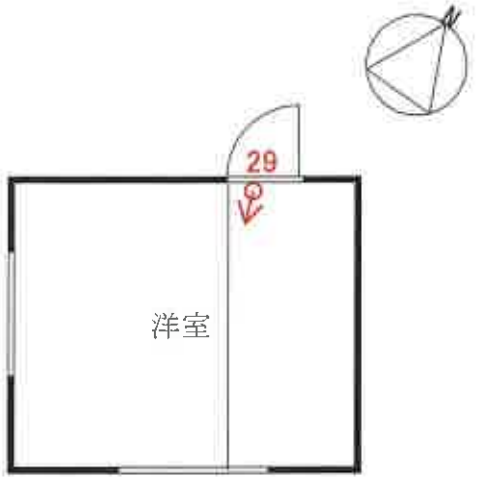
物件3附属建物符号1



物件3附属建物符号2

※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3主である建物
物件3附属建物符号1
物件3附属建物符号2



物件3附属建物符号3

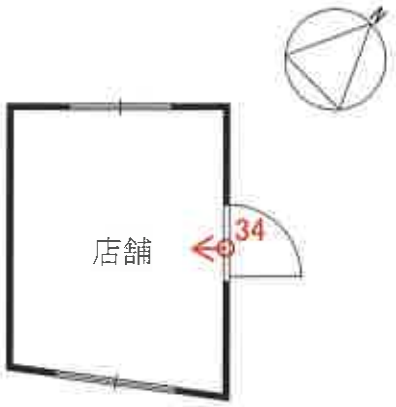


物件3附属建物符号4

未登記増築部分

※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3附属建物符号3
物件3附属建物符号4
間取図



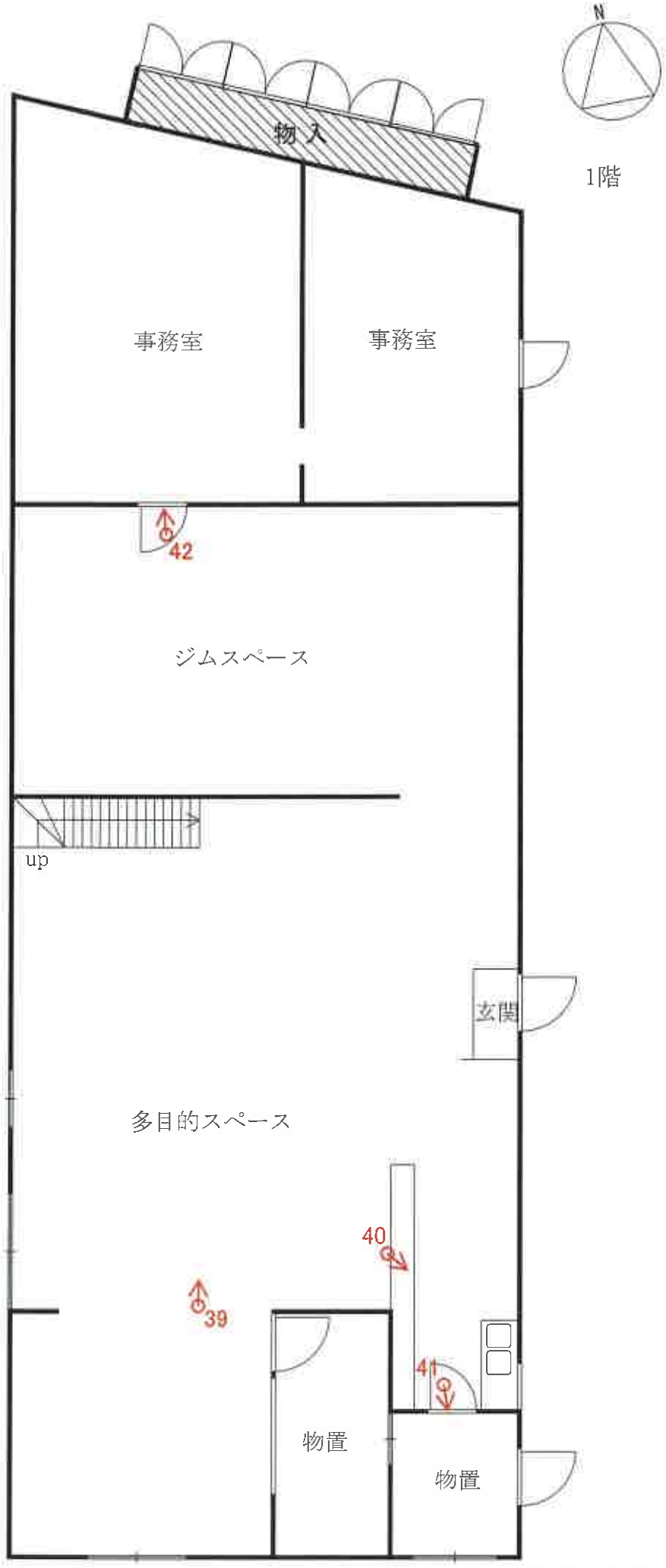
物件3附属建物符号5



物件3附属建物符号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

物件3附属建物符号5
物件3附属建物符号6
間取図



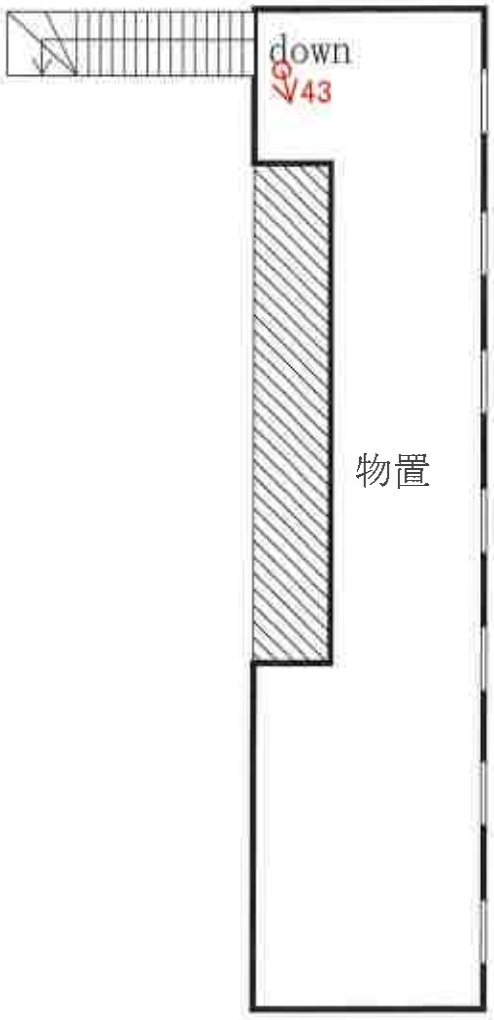
簡易構造物

※物入については、建物に付着しているが、簡易な構造のため、増築部分とは認められない（下屋扱い）

※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

（23枚目）

物件4主である建物
間取図

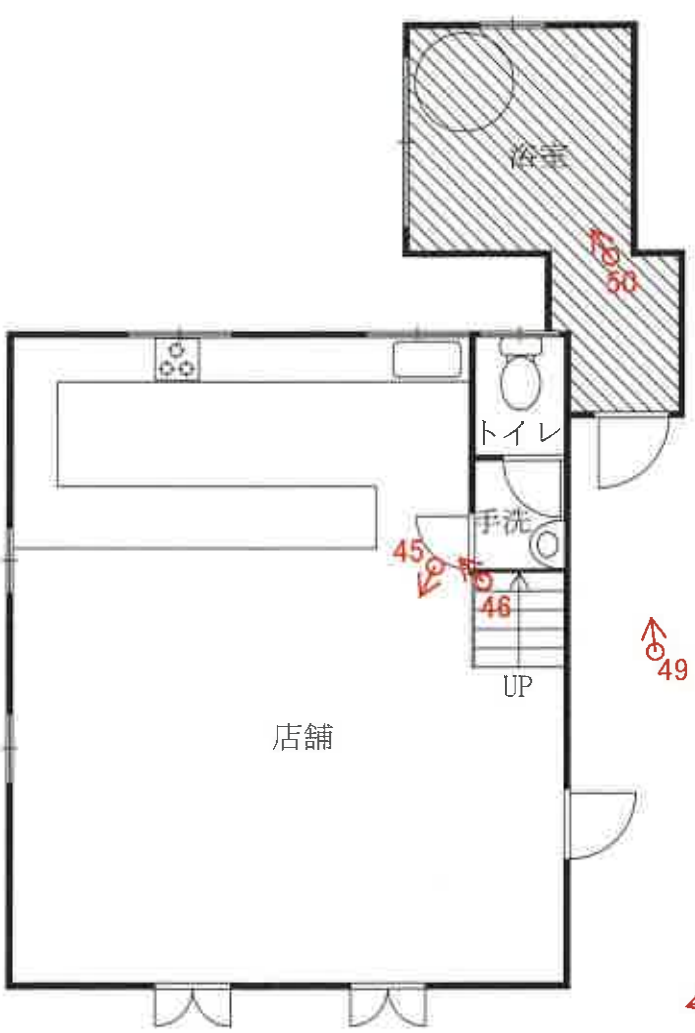


2階

未登記減築部分

※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4主である建物
間取図



1階



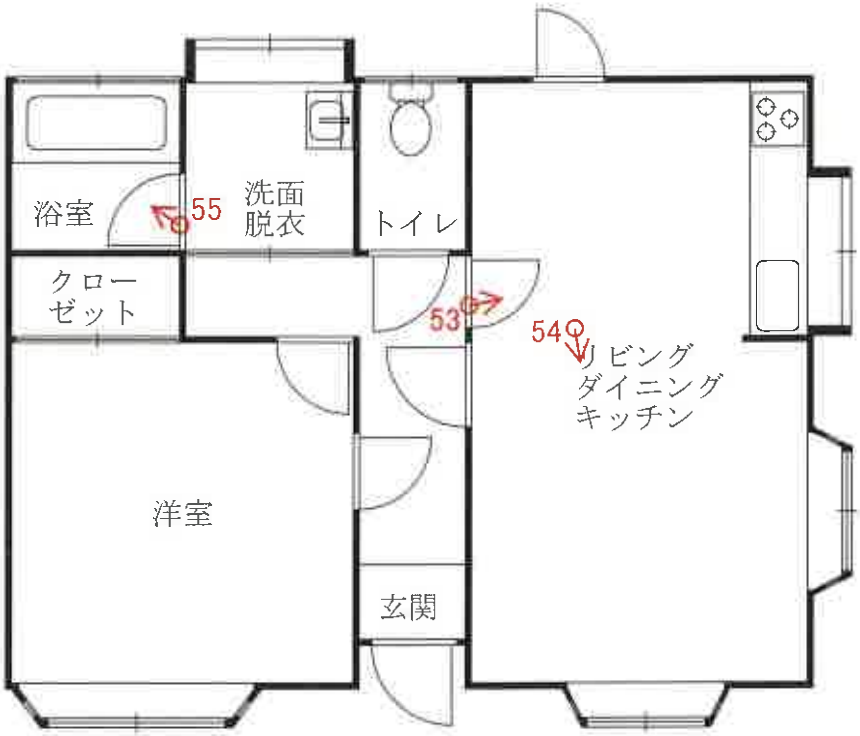
2階

※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

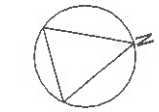
未登記増築部分

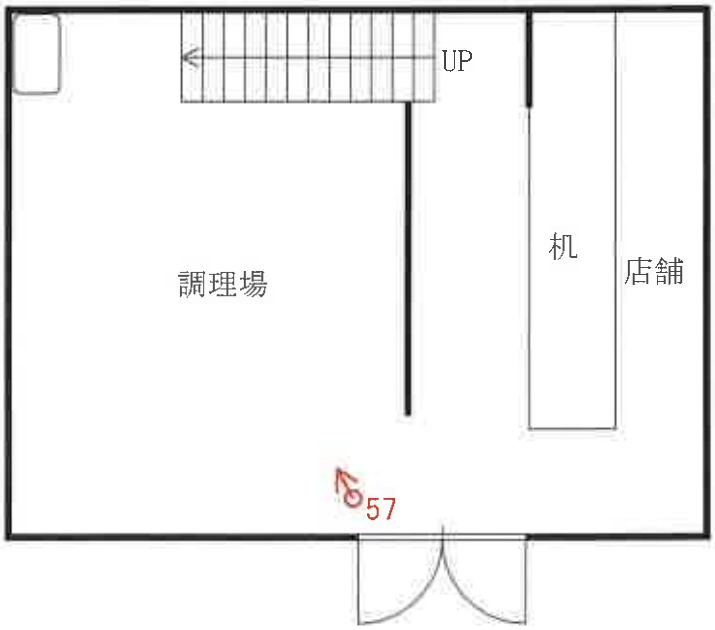
物件4附属建物符号1

間取図

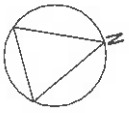


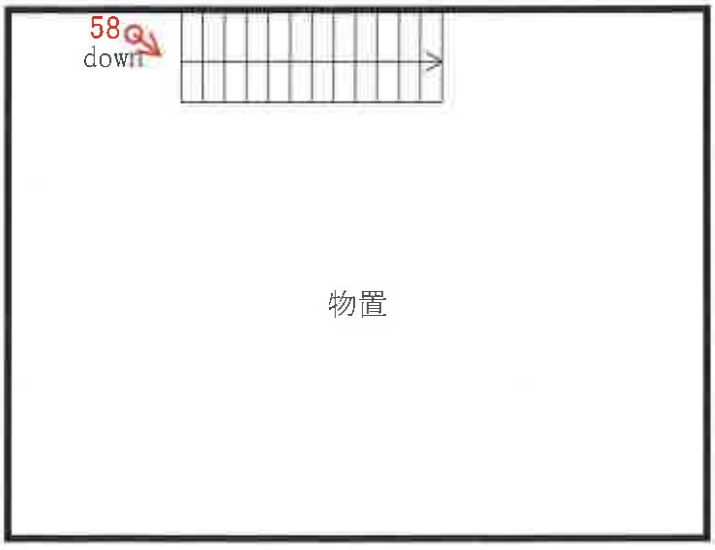
物件5主である建物





物件5附属建物符号1
1階





2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5主である建物、
附属建物符号1
間取図

1（敷地内南側）



※左側の建物は物件3主（居宅）、右側の建物は物件3符5（店舗）

2（敷地内南側）



3（敷地内中央から北方向）





4（敷地内中央から東方向）



5（敷地内中央から南方向）



6（敷地内東側から北方向）

7（敷地内北側から東方向）



※北東側隣接地（557番1）へ向かう上り階段から撮影

8（敷地内北側）



※北東側隣接地（557番1）へ向かう上り階段から撮影

9（敷地内北側）



※北東側隣接地（557番1）へ向かう上り階段から撮影。ドーム小屋付近も北東側隣接地（557番1）と行き来できる。



10
（敷地内北側）



11
（敷地内西側）



12
（敷地内西側）

物件5主（居宅）



13
（敷地内西側）

物件5符1（店舗・倉庫）　物件5主（居宅）　物件3符5（店舗）



14
（南東側出入口）

物件4符1（店舗・居宅）



15
（南側）



16
（東側出入口）



17
（東側）



18
（物件3主）



19（物件3主　1階）



20（物件3主　1階）



21（物件3主　1階増築部分）



22
（物件３主　１階簡易構造物）



23
（物件３主北側のトイレ・シャワーユニット内部）
※全体外観は写真５参照



24
（物件３符号１）



25
（物件3符号1）



26
（物件3符号2）



27
（物件3符号2）



28
（物件3符号3）



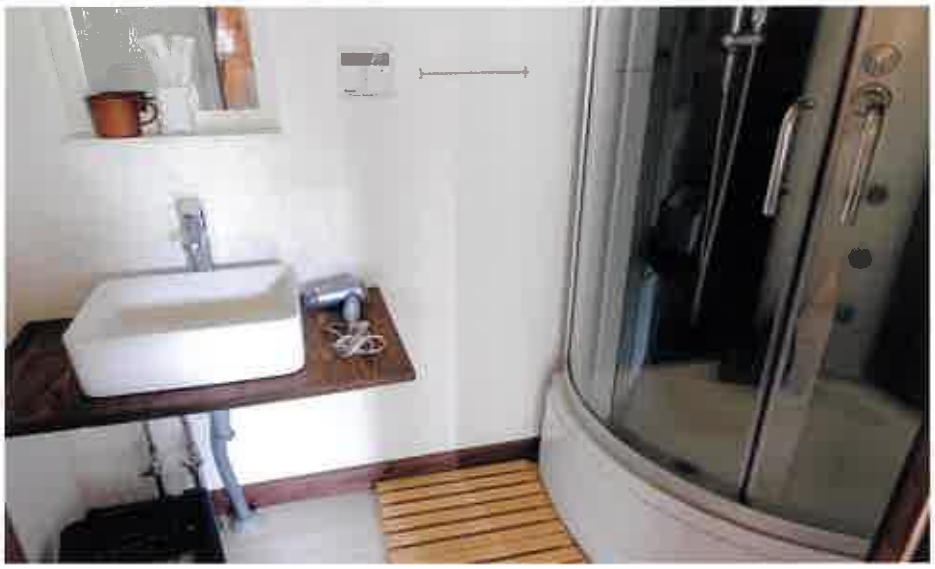
29
（物件3符号3）



30
（物件3符号4）



31
（物件3符号4）



32
（物件3符号4　増築部分）



33
（物件3符号5）



34
（物件3符号5）



35
（物件3符号6）



36
（物件3符号6）



37
（物件4主）



38
（物件4主　簡易構造物）



39
（物件4主　1階）



40（物件4主　1階）



41（物件4主　1階）



42（物件4主　1階）



43
（物件4主　2階）



44
（物件4符号1）



45
（物件4符号1　1階）



46（物件4符号1　1階）



47（物件4符号1　2階）



48（物件4符号1　2階）



49

（物件４符号１　１階増築部分）



50

（物件４符号１　１階増築部分）



51

（物件４符号１　朽ちたウッドデッキ）



52
（物件５主）



53
（物件５主）



54
（物件５主）



55
（物件5主）



56
（物件5符号1）



57
（物件5符号1　1階）



58
（物件5符号1　2階）

令和８年（ケ）第６２号
令和８年６月１６日　現地調査
令和８年８月２０日　評　　価
第２０２６－１６号　発行番号
令和８年８月２１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
橘　英　雄

第１　評価額

一　括　価　格	
金１２，７９０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金１，９５０，０００円
物件２（土地）	金１，５４０，０００円
物件３（建物）	金３，５３０，０００円
物件４（建物）	金４，９５０，０００円
物件５（建物）	金７９０，０００円
物件６（土地）	金２０，０００円
物件７（土地）	金１０，０００円

１　一括価格は、物件１～７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・２・６の内訳価格は物件３～５のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件３～５の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第２　評価の条件

１　本件価格は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

２　評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

３　現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

４　物件に関する情報提供の内容は、民事執行法５８条４項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第３　目的物件

番　号	所在等	登　　記	現　　況
1	物件目録記載のとおり。		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。		住居表示未実施区域 主である建物 種類　　居宅 床面積　1階　約104.10㎡ 　　2階　33.12㎡ 附属建物符号4 床面積　約19.14㎡ 附属建物符号6 種類　　物置
4	物件目録記載のとおり。		住居表示未実施区域 主である建物 床面積　1階　172.75㎡ 　　2階　約26.92㎡ 附属建物符号1 種類　　店舗・居宅 床面積　1階　約47.96㎡ 　　2階　40.00㎡
5	物件目録記載のとおり。		住居表示未実施区域 附属建物符号1 種類　店舗・倉庫
6	物件目録記載のとおり。		地目　山林（一部宅地）
7	物件目録記載のとおり。		地目　山林
番　号	特　　記　　事　　項		
1～7	第４目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

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（ケ）第　　６２号

物　件　目　録

１　所　　在　　八街市東吉田字平井

　　地　　番　　５５７番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２４１．６６平方メートル

２　所　　在　　八街市東吉田字平井

　　地　　番　　５５７番４

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　９８１平方メートル

３　所　　在　　八街市東吉田字平井５５７番地２、５５７番地４

　　家屋　番号　　５５７番２

　　種　　類　　事務所

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　１０１．８５平方メートル
　　２階　　３３．１２平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺平家建

　　床　面　積　　１１．５９平方メートル

　　符　　号　　２

　　種　　類　　居宅

令和　８年（ケ）第　　６２号

物　件　目　録

構　　造　　木造スレート葺平家建

床　面　積　　１３．２４平方メートル

符　　号　　３

種　　類　　居宅

構　　造　　木造陸屋根平家建

床　面　積　　１１．０２平方メートル

符　　号　　４

種　　類　　居宅

構　　造　　木造スレート葺平家建

床　面　積　　１６．１４平方メートル

符　　号　　５

種　　類　　店舗

構　　造　　木造スレート葺平家建

床　面　積　　６．５５平方メートル

符　　号　　６

種　　類　　居宅

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　　１５．７３平方メートル

４　所　　在　　八街市東吉田字平井５５７番地２、５５７番地４

家屋　番号　　５５７番２の２

種　　類　　事務所・倉庫

物　件　目　録

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　１７２．７５平方メートル
２階　　３２．２９平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　店舗

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　４０．００平方メートル
２階　４０．００平方メートル

５　所　　在　　八街市東吉田字平井５５７番地２

家屋　番号　　５５７番２の３

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺平家建

床　面　積　　５３．４７平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　店舗・居宅

構　　造　　鉄骨造スレート葺２階建

床　面　積　　１階　４０．７３平方メートル
２階　４０．７３平方メートル

６　所　　在　　八街市東吉田字平井

地　　番　　５５８番５

令和　８年（ケ）第　　６２号

物　件　目　録

地　　目　原野

地　　積　３７平方メートル

７　所　　在　八街市東吉田字平井

地　　番　５５８番７

地　　目　原野

地　　積　２６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・２・６・７）

位置・交通	ＪＲ総武本線「八街駅」の南方・道路距離約 2.6ｋｍ 最寄りバス停「東吉田」の東方約 450ｍ （別添「位置図」参照）	
付近の状況	畑・田・林の中に農家住宅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	非線引都市計画区域
	用途地域	用途無指定
	建蔽率	指定 60％
	容積率	指定 200％
	防火規制	なし
	その他の規制	－
画地条件	形状（ほぼ三角形）、地勢（西部は西方に下る法地、南東部の道路境界付近は北西方に下る法地、北東部－東部（一部）は南西－西に下る法地であり、全体的には南西方に下る傾斜部分を含む段状地となっている。）、接道方位（南東）、間口（約 82ｍ）、奥行（約 40ｍ）、地積（2,285.66 ㎡（特記事項参照））	
接面道路の状況	南東側市道（28011 号線）、幅員（約 3.8ｍ（有効幅員、特記事項参照））、連続性（普通）、舗装（有）、歩道（無）、側溝（反対側に有り）、高低差（約０ｍ～約 4ｍ程度低く接面するものと推定される（特記事項参照））	
	建築基準法上の種類	第 42 条１項１号道路
	セットバック	不要
	再建築の可否	適法な建物の再建築が可能である。
土地の利用状況等	物件３、４、５の建物の敷地として利用されている。 隣地は北東側が一般住宅、作業場、西側が水路を介して田、耕作放棄地、南東側が市道を介して耕作放棄地である。	
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（井戸利用） ガス配管　なし 下水道　なし（浄化槽利用）	
土壌汚染等	・登記過去地目は物件１は「山林」、物件２の地目（現在）は「山林」、物件６・７の地目（現在）は「原野」であるが、昭和 40 年の航空写真では宅地	

	として利用されているものと推定される。その後、昭和 49 年から物件 5 の附属建物符号 1、昭和 61 年から物件 3 の主である建物、平成 14 年から物件 5 の主である建物、平成 24 年から物件 4 の主である建物、及び物件 4 の附属建物符号 1、平成 31 年から物件 3 の附属建物符号 1～6 の建物敷地として利用されている。 ・土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ・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。 ・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	・隣接地の登記の状況等は次のとおりである。 地　番 / 登記地目 / 現況地目 / 面　積 / 所有者 557 番 1 / 山林 / 宅地 / 765 ㎡ / 個人 557 番 5 / 公衆用道路 / 同左 / 8.07 ㎡ / 市 557 番 6 / 公衆用道路 / 同左 / 5.43 ㎡ / 市 557 番 7 / 公衆用道路 / 同左 / 10 ㎡ / 市 557 番 10 / 山林 / 宅地 / 826 ㎡ / 個人 558 番 2 / 原野 / 山林 / 47 ㎡ / 法人 558 番 8 / 公衆用道路 / 同左 / 11 ㎡ / 市 558 番 9 / 公衆用道路 / 同左 / 5.70 ㎡ / 市 558 番 10 / 公衆用道路 / 同左 / 17 ㎡ / 市 ・八街市の公表する浸水ハザードマップ・土砂災害ハザードマップにおいて、該当はない。 ・道路幅員は簡易計測した有効幅員を記載しており、道路台帳では 4m～4.2 mとなっている。 ・北東側隣地から約 1.8m～約 4m低く、西側隣地から約 1m～約 4m高く接面する。なお、雑木が繁茂しており現地計測が困難であるため、隣地や道路との高低差は八街市備付の 1/2,500 の地形図により推定した数値である。よって精確には専門家の調査を要する。また、2m以上の高低差があるため千葉県建築基準法施行条例第 4 条（所謂がけ条例）の規制範囲が含まれる可能性があるが、精確には専門家の調査を要する。 ・北東側は一部にコンクリート塀があり、道路境界には地積測量図があるが、それ以外の境界は雑木が繁茂しており不明瞭である。なお、前面道路は南西方に下って傾斜しており、また地積測量図の作製年度が昭和 61 年とやや古いため、地積測量図の数値（水平距離）で計測しても現地とやや一致しない。 ・地番図、地積測量図、現地計測で推定した敷地を概測すると山林部分を主として縄伸びが生じている可能性があるが、形状が不整形で境界も不明瞭であるため、精確には境界を確定の上、専門家の調査を要する。

	・北西側及び北東側の縁辺部の傾斜地には雑木が繁茂している。また道路境界付近の木の枝が道に越境している。 ・敷地内には倉庫、トイレ、物置、プールに供していたと推定される簡易な施設や下屋等が存しているが、定着性から動産（従物）と判断した。また建物の周囲等にデッキが存しているが、傷みが著しい。 ・敷地内には事業の用に供していた複数の大型遊具やキャンプ用具、大型テント等が存しており、債務者が残置した場合には、買受人の負担となる可能性がある。 ・北東側の隣地（557番1）に対象地側に出入りのアーチがある居宅が存し対象地内を通行している可能性があるが、隣地側で出入りできる工作物があるため無道路地ではないものと推察される。また、北東側隣地へと連絡する階段が存する。 ・各物件の法定地上権の割合については土地建物位置関係図の各物件の位置等から物件1のうち36.4%が物件3、37.2%が物件4、26.4%が物件5、物件2のうち82.8%が物件3、17.2%が物件4、物件6のうち27.5%が宅地部分で、宅地部分の73.7%が物件4、26.3%が物件5として評価を行うが、概測であるため精確には専門家の調査を要する。 ・ちば情報マップでは北端部が地域森林計画対象民有林に指定されている。

2　建物の概況及び利用状況等

（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）	昭和61年12月8日新築、平成31年3月16日変更、年月日不詳増築
	経過年数	約40年
	経済的残存耐用年数	超過
仕　　様	構　造	木造
	屋　根	瓦葺
	外　壁	サイディングなど
	内　壁	クロス、じゅらくなど
	天　井	クロス、合板など
	床	合板、ジュータンなど
	設　備	洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 （電気、井戸、プロパン、浄化槽、但し作動状況は確認できない）
床面積（現況）	床面積　１階　約104.10㎡ ２階　33.12㎡ 延べ　約137.22㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	2LDK　　（別添建物間取図参照）
品　　等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	空家となっている。	
特記事項	建築確認：昭和61年7月8日　印公第1-142号 完了検査：記載なし ・所有者によればシロアリの被害の可能性があるとのことである。 ・本建物の建築時期から石綿（アスベスト）含有資材が使用されている可能性があるが、飛散性は低く通常の使用については問題がないものと推認される。 ・築40年の経過した建物であるが、和風の内部を大規模に洋風にリフォームしており、概ね経年相応の損耗の程度であると判断した。	

（附属建物）

符号１

物件３の主である建物の北側に位置する、木造スレート葺平家建の居宅で、床面積は 11.59 ㎡、建築年月日は平成 31 年３月 16 日新築、経過年数は約７年、経済的残存耐用年数は約 15 年である。品等は劣り、外壁の劣化等があり、維持管理の状態は劣る。

符号２

物件３の附属建物符号１の南東側に位置する、木造スレート葺平家建の居宅で、床面積は 13.24 ㎡、建築年月日は平成 31 年３月 16 日新築、経過年数は約７年、経済的残存耐用年数は約 15 年である。品等は劣り、傾きが感じられ、ドアの開閉が困難であり、建物の歪みがあるものと推定される等、維持管理の状態は劣る。

符号３

物件３の附属建物符号２の南東側に位置する、木造陸屋根平家建の居宅で、床面積は 11.02 ㎡、建築年月日は平成 31 年３月 16 日新築、経過年数は約７年、経済的残存耐用年数は約 15 年である。品等は劣り、外壁の傷みがあり、またドアの開閉が困難で建物の歪みがあるものと推定される。またドア枠にシロアリと思料される腐食が見られる等、維持管理の状態は劣る。

符号４

物件３の附属建物符号３の南東側に位置する、木造スレート葺平家建の居宅で、床面積は約 19.14 ㎡、建築年月日は平成 31 年３月 16 日新築、年月日不詳増築で、経過年数は約７年、経済的残存耐用年数は約 15 年である。品等は劣り、傾きがあるものと推定される等、維持管理の状態は劣る。

符号５

物件 3 の主である建物の南側に位置する、木造スレート葺平家建の店舗で、床面積は 6.55 ㎡、建築年月日は平成 31 年３月 16 日新築、経過年数は約７年、経済的残存耐用年数は約 15 年である。品等は劣るが概ね経年相応の損耗の程度と判断される。

符号６

物件３の主である建物の北西側に位置する、木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建の物置で、床面積は 15.73 ㎡、建築年月日は平成 31 年３月 16 日新築、経過年数は約７年、経済的残存耐用年数は約 15 年である。品等は劣り、傾きがあるものと推定される等、維持管理の状態は劣る。

（物件４）

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 24 年 3 月 20 日新築 平成 31 年 3 月 16 日変更、増築
	経　過　年　数	約 14 年
	経済的残存耐用年数	約 8 年
仕　　様	構　造	木造
	屋　根	亜鉛メッキ鋼板葺など
	外　壁	塗り壁、波鉄板、塩ビ波板など
	内　壁	合板など
	天　井	あらわしなど
	床	カーペットタイル、人工芝など
	設　備	電気設備、給排水設備等 （電気、井戸、但し作動状況は確認できない。なお、トイレがなく、生活排水について浄化槽に接続しているか、また、所有者の法人の代表取締役によればプロパン利用とのことであるが室内でコンロが確認できずプロパン利用は不明瞭である。）
床面積（現況）	床面積　１階　172.75 ㎡ ２階　約 26.92 ㎡ 延べ　約 199.67 ㎡	
現況用途等	現況用途	事務所・倉庫
	間取り	事務室、ジムスペース、多目的スペース、物置 （別添建物間取図参照）
品　　等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	空家となっている。	
特記事項	・建築確認、完了検査については確認できず適法性が担保されていない。 ・所有者によればシロアリの被害は無いとのことである。 ・本建物の建築時期から石綿（アスベスト）含有資材が使用されている可能性は低い。 ・築 14 年の経過した建物であるが、経年相応の減価の外、目視可能な範囲では以下の要修繕箇所がある。 ・北西側の事務室の天井が一部落ちており、またブルーシートが掛けられており雨漏りがあるものと推定される。	

（附属建物）

符号１

物件４の主である建物の南側に位置する、木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建の店舗・居宅で、床面積は１階約 47.96 ㎡、２階 40.00 ㎡、延べ約 87.96 ㎡で、建築年月日は平成 24 年４月 17 日登記、課税証明書では平成 24 年新築、平成 31 年３月 16 日変更、年月日不詳増築であり、経過年数は約 14 年、経済的残存耐用年数は約８年である。品等は普通、維持管理の状態はやや劣る。

（物件５）

区　　分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）	平成 14 年１月 24 日新築
	経過年数	約 25 年
	経済的残存耐用年数	超過
仕　　様	構　造	木造
	屋　根	瓦葺
	外　壁	サイディングなど
	内　壁	クロスなど
	天　井	クロスなど
	床	フローリングなど
	設　備	洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 （電気、井戸、プロパン、浄化槽、但し作動状況は確認できない）
床面積（現況）	床面積　53.47 ㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	1LDK　　（別添建物間取図参照）
品　　等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	空家となっている。	
特記事項	建築確認：平成 13 年７月 27 日、H13 確認建築印旛土木 00713 号 完了検査：記載なし ・所有者によればシロアリの被害は無いとのことである。 ・本建物の建築時期から石綿（アスベスト）含有資材が使用されている可能性があるが、飛散性は低く通常の使用については問題がないものと推認される。 ・築 25 年の経過した建物であるが、目視可能な範囲では、概ね経年相応の損耗の程度であると判断した。	

（附属建物）

符号1

物件５の主である建物の南西側に位置する、鉄骨造スレート葺２階建の店舗・倉庫で、床面積は１階 40.73 ㎡、２階 40.73 ㎡、延べ 81.46 ㎡。建築年月日は昭和 49 年月日不詳新築、平成 31 年３月 16 日変更、増築であり、経過年数は約 52 年、経済的耐用年数を超過している。品等は劣り、２階に傾きがあるものと推定される等、維持管理の状態は劣る。

（残置物について）

上記の物件３、物件４、物件５の建物内には家財や事業の用に供していた物品等が多く存しており、債務者が残置した場合には、買受人の負担となる可能性がある。

（適法性について）

物件３の主である建物、物件５の主である建物以外の建物の建築確認について台帳に記載が無く、また、建築確認がある物件についても完了検査の記載が無いため、適法性が確認出来ない。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１・２・６（土地、宅地部分）

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	9,960	0.64	1,241.66	0.8	6,332,000
2	9,960	0.64	981	0.8	5,003,000
6（宅地部分）	9,960	0.64	37×27.5%	0.8	52,000

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）－3）

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
15,200円/㎡	×	98.5/100	×	100/103	×	100/146	＝	9,960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：東道路＋3%

◇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：形状（物件１・2～6・7 全体）　・・・▲20%

規模（物件１・2～6・7 全体）　・・・▲20%

計算式（相乗積）・・・(1－0.2) ×（1－0.2）＝0.64

ウ　地　　積：登記数量による。

エ　建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件６～７（土地，林地部分）

当該土地の地価水準を考慮して、対象近隣地域における標準画地の標準価格を査定し、次に対象地の個別的価格形成要因を分析した結果、対象地価格を下記のとおり査定した。

なお、本物件上の立木については、管理に劣ること等を考慮し、経済価値はないものと判断した。

物件番号	標準画地価格（円/㎡）ア	個別格差 イ	地　積（㎡）ウ	土地価格（円）（千円未満四捨五入）ア×イ×ウ＝エ
6（林地部分）	900	0.64	37×72.5%	15,000
7	900	0.64	26	15,000

ア　標準価格：取引事例等を参考に市場性を考慮して査定した。

標準画地は、近隣地域において、土地の概況（形状，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：形状（物件１・２～６・７全体）　・・・▲20%

規模（物件１・２～６・７全体）　・・・▲20%

計算式（相乗積）・・・(1－0.2) × (1－0.2) ＝0.64

ウ　地　　積：登記数量による。

③物件３～５（建物）

目的物件の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件番号	再調達原価（円/㎡）ア		現況延べ面積（㎡）イ	現価率 ウ	建物の価格（円）（千円未満四捨五入）ア×イ×ウ＝エ
3	主たる建物	150,000	137.22	0.05	1,029,000
	附属建物 符号１	100,000	11.59	0.35	406,000
	附属建物 符号２	100,000	13.24	0.21	278,000
	附属建物 符号３	100,000	11.02	0.21	231,000
	附属建物 符号４	100,000	19.14	0.35	670,000
	附属建物 符号５	100,000	6.55	0.7	459,000
	附属建物 符号６	100,000	15.73	0.21	330,000
物件３合計					3,403,000
4	主たる建物	100,000	199.67	0.2	3,993,000
	附属建物 符号１	120,000	87.96	0.32	3,378,000
物件４合計					7,371,000
5	主たる建物	180,000	53.47	0.05	481,000
	附属建物 符号１	100,000	81.46	0.02	163,000
物件５合計					644,000

（物件３）

ウ　現価率：物件３の主である建物は築後経過年数約 40 年、経済的耐用年数を超過しているので、残価率 5%、耐用年数に基づく方法と観察減価を併用し、現価率を査定した。また、物件３の附属建物符号１～６は築後経過年数約７年、経済的残存耐用年数約 15 年、残価率 5%、耐用年数に基づく方法と観察減価を併用し、現価率を査定した。

物件３

主である建物

現価率 ＝ 定額法による率 ×（１－観察減価率＊）

＝ 0.05 ×（1－0）

＝ 0.05

＊　不要と判断した。

附属建物符号１

現価率 ＝ 定額法による率 ×（１－観察減価率＊）

＝ 0.70 ×（1－0.5）

＝ 0.35

＊　▲50%（保守管理の状況を勘案）

附属建物符号２

現価率 ＝ 定額法による率 ×（１－観察減価率＊）

＝ 0.70 ×（1－0.7）

＝ 0.21

＊　▲70%（保守管理の状況を勘案）

附属建物符号３

現価率 ＝ 定額法による率 ×（１－観察減価率＊）

＝ 0.70 ×（1－0.7）

＝ 0.21

＊　▲70%（保守管理の状況を勘案）

附属建物符号４

現価率 ＝ 定額法による率 ×（１－観察減価率＊）

＝ 0.70 ×（1－0.5）

＝ 0.35

＊　▲50%（保守管理の状況を勘案）

附属建物符号５

現価率 ＝ 定額法による率 ×（１－観察減価率＊）

＝ 0.70 ×（1－0）

＝ 0.70

＊ 不要と判断した。

附属建物符号６

現価率 ＝ 定額法による率 ×（１－観察減価率＊）

＝ 0.70 ×（1－0.7）

＝ 0.21

＊ ▲70%（保守管理の状況を勘案）

（物件４）

ウ 現価率：物件４の主である建物は築後経過年数約 14 年、経済的残存耐用年数約８年、残価率 5%、耐用年数に基づく方法と観察減価を併用し、現価率を査定した。物件４の附属建物符号１は築後経過年数約 14 年、経済的残存耐用年数約８年、残価率 5%、耐用年数に基づく方法と観察減価を併用し、現価率を査定した。

物件４

主である建物

現価率 ＝ 定額法による率 ×（１－観察減価率＊）

＝ 0.40 ×（1－0.5）

＝ 0.20

＊ ▲50%（保守管理の状況を勘案）

附属建物符号１

現価率 ＝ 定額法による率 ×（１－観察減価率＊）

＝ 0.40 ×（1－0.2）

＝ 0.32

＊ ▲20%（保守管理の状況を勘案）

（物件５）

ウ　現価率：物件５の主である建物は築後経過年数約 25 年、経済的耐用年数を超過しているので、残価率 5%、耐用年数に基づく方法と観察減価を併用し、現価率を査定した。物件５の附属建物符号１は築後経過年数約 52 年、経済的耐用年数を超過しているので、残価率 5%、耐用年数に基づく方法と観察減価を併用し、現価率を査定した。

物件５

主である建物

現価率 ＝ 定額法による率 ×（１－観察減価率＊）

＝ 0.05　　×（1－0）

＝ 0.05

＊　不要と判断した。

附属建物符号１

現価率 ＝ 定額法による率 ×（１－観察減価率＊）

＝ 0.05　　×（1－0.7）

＝ 0.02

＊　▲70%（保守管理の状況を勘案）

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	6,332,000	物件3 36.4%×0.45	法定地上権	1,037,000
		物件4 37.2%×0.45	法定地上権	1,060,000
		物件5 26.4%×0.45	法定地上権	752,000
2	5,003,000	物件3 82.8%×0.45	法定地上権	1,864,000
		物件4 17.2%×0.45	法定地上権	387,000
6 (宅地部分)	52,000	物件4 73.7%×0.45	法定地上権	17,000
		物件5 26.3%×0.45	法定地上権	6,000

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、1③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	6,332,000	−1,037,000 −1,060,000 −752,000		0.8	0.7	1,950,000
2	5,003,000	−1,864,000 −387,000		0.8	0.7	1,540,000
3	3,403,000	+1,037,000 +1,864,000	1.0	0.8	0.7	3,530,000
4	7,371,000	+1,060,000 +387,000 +17,000	1.0	0.8	0.7	4,950,000
5	644,000	+752,000 +6,000	1.0	0.8	0.7	790,000
6	52,000 15,000	−17,000 −6,000		0.8	0.7	20,000
7	15,000	−		0.8	0.7	10,000
一括価格（合計）						12,790,000

ウ　占有減価修正：なし

エ　市場性修正：小規模な居宅が多数存する等、用途が特殊な建物及びその敷地であり、需要が限定されること、傾斜部分を含み所謂がけ条例の規制を受ける可能性があること、建物内や敷地内に物品が多く残置した場合には買受人の負担となる可能性があること、境界が不明瞭であり、面積を確定するには専門家の調査を要すること、建物の適法性が担保されていないこと等を考量した。

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

１　基準地価格（八街（県）－3）

所　　在：八街市八街字長者堀ろ 111 番 201 外

価　　格：15,200 円/㎡

位　　置：JR 総武本線「榎戸駅」の南方約 2.8ｋｍに位置する。

価 格 時 点：令和７年７月１日

地　　積：130 ㎡

供給処理施設：水道無し、ガス無し、下水無し

接 面 街 路：東側幅員 4.5m私道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域（建蔽率 60%、容積率 200%）

地 域 の 概 要：中小規模の住宅が建ち並ぶ郊外の戸建住宅地域

第７　附属資料

１　目的物件の位置図

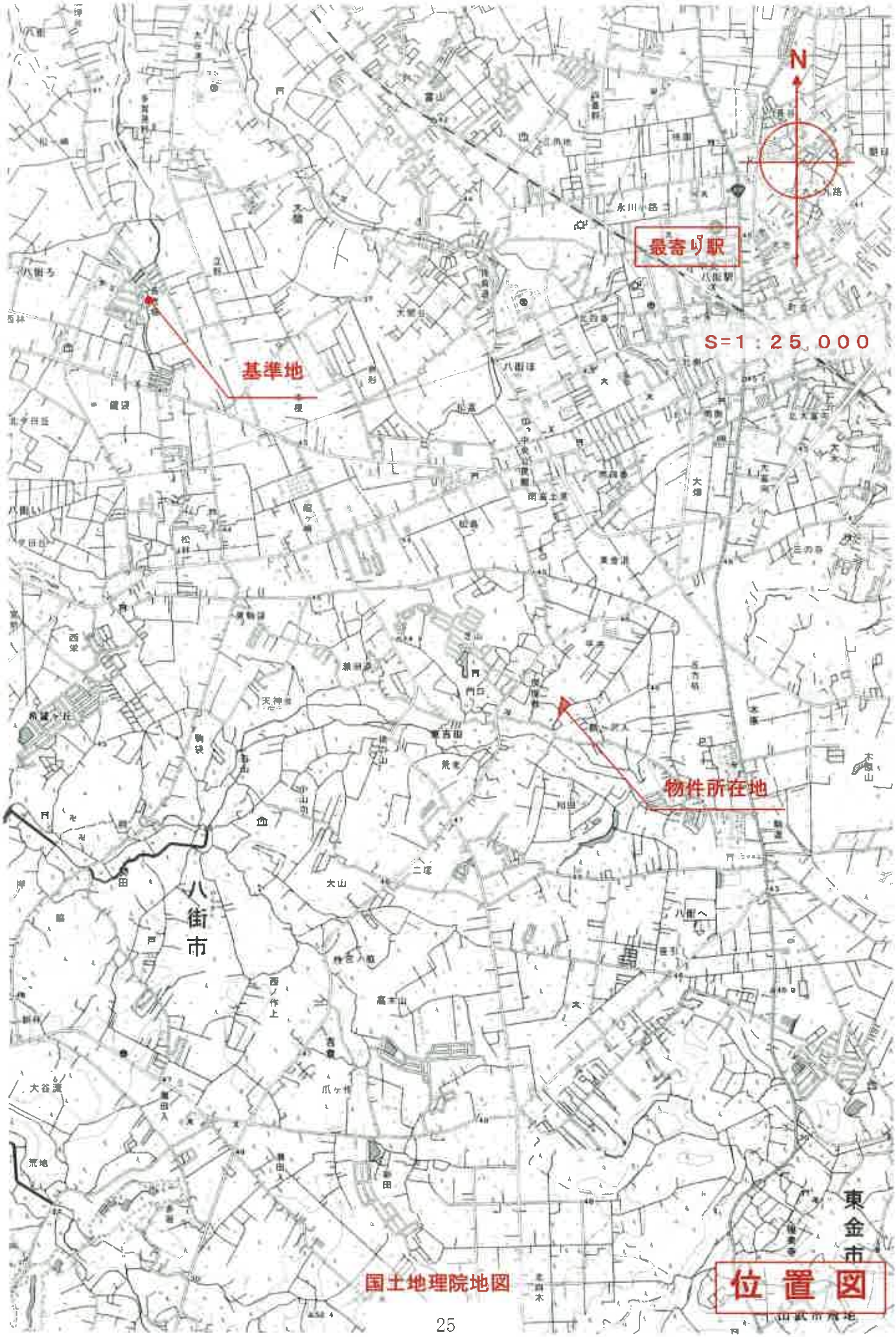
２　公図写

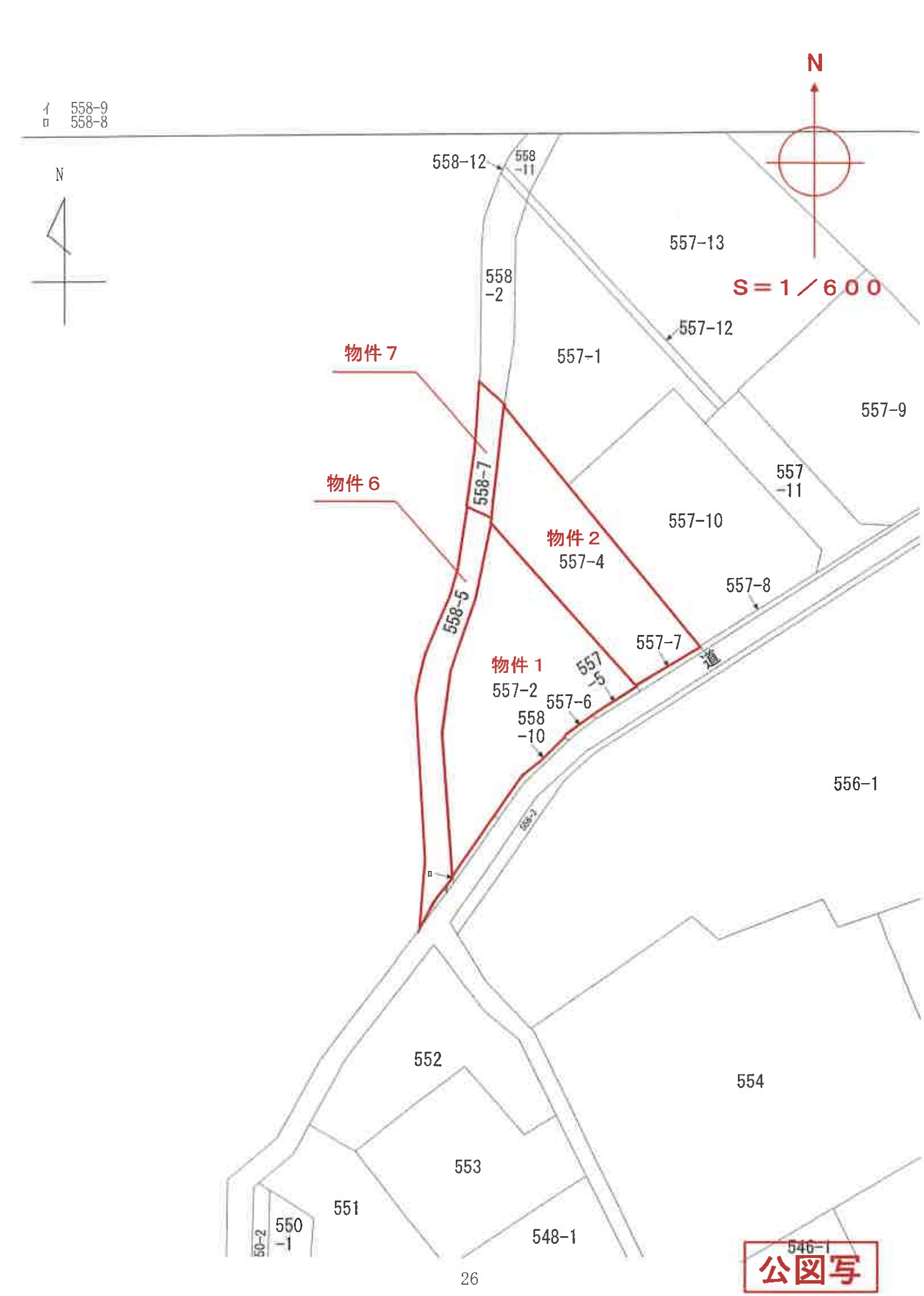
３　建物図面・各階平面図写

４　建物間取図

５　土地建物位置関係図

以　上


N
最寄り駅
S=1：25,000
基準地
物件所在地
八街市
東金市
国土地理院地図
位置図


イ 558-9
ロ 558-8
N
N
S＝1／600
558-12
558-11
557-13
558-2
557-12
物件７
557-1
557-9
物件６
558-7
557-11
557-10
物件２
557-4
557-8
558-5
557-7
物件１
557-5
557-2
557-6
558-10
道
556-1
ロ
552
554
553
551
550-1
548-1
546-1

公図写

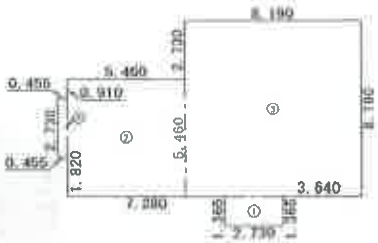
登記年月日：令和2年4月22日

1/2　各階平面図

家屋番号	557-2
建物の所在	八街市東吉田字平井５５７番地２、５５７番地４

建物図面

主たる建物
1階



求積表

①	2.730 × 1.365	=	3.726450
②	5.460 × 5.460	=	29.811600
③	8.190 × 8.190	=	67.076100
④	0.455 × 2.730	=	1.242150
合計			101.856300
床面積			101.85㎡

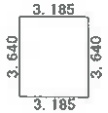
2階



求積表

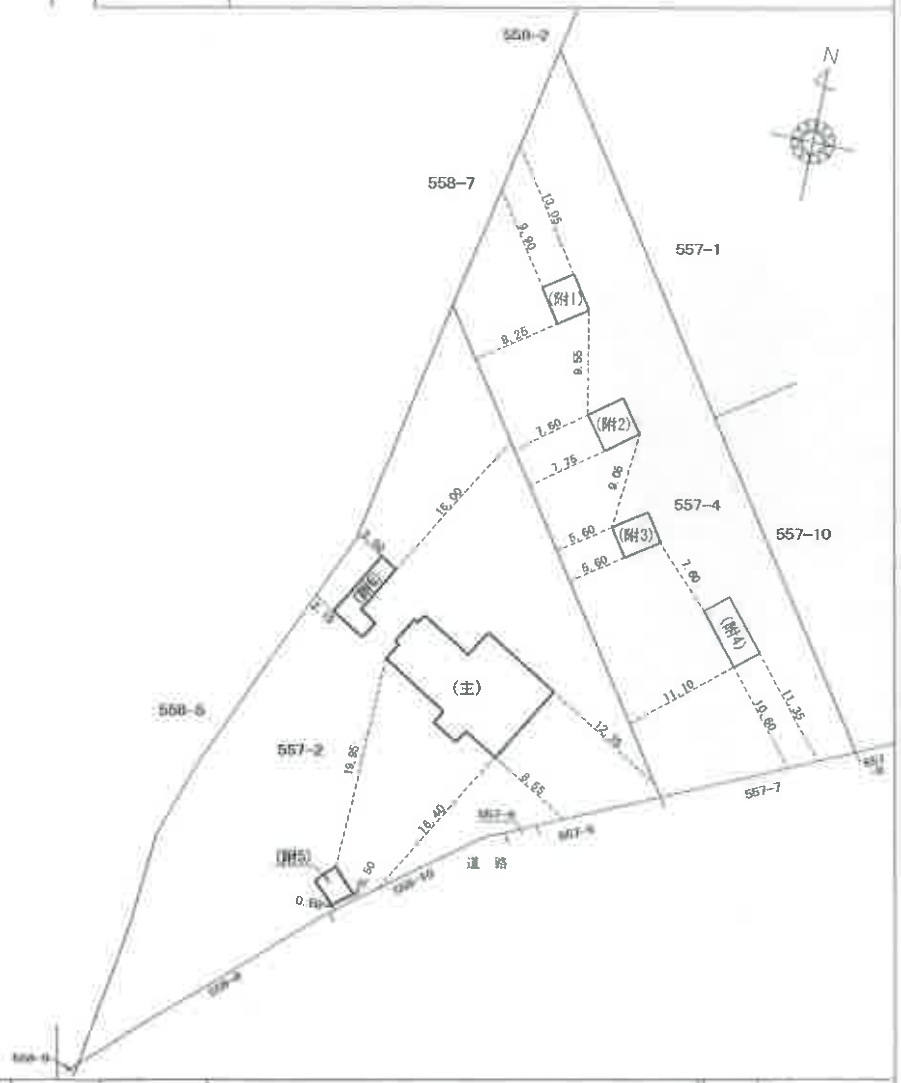
	7.280 × 4.550	=	33.124000
合計			33.124000
床面積			33.12 ㎡

附属建物符号1



求積表

	3.185 × 3.640	=	11.593400
合計			11.593400
床面積			11.59 ㎡



作成者		縮尺	1/250
	（令和 2年 4月 7日作成）		

申請人		縮尺	1/500

A3版をA4版に縮小

建物図面写

各階平面図写

物件3
主である建物
附属建物　符号1

登記年月日：令和2年4月22日

2/2　各階平面図

家屋番号	557-2
建物の所在	八街市東吉田字平井５５７番地２、５５７番地４

建物図面

附属建物符号2

求積表

3.640 × 3.640 ＝13.249600

合計　13.249600

床面積　13.24 ㎡

附属建物符号3

求積表

3.640 × 3.030 ＝11.029200

合計　11.029200

床面積　11.02 ㎡

附属建物符号6



求積表

① 1.820 × 3.640 ＝ 6.624800

② 5.005 × 1.820 ＝ 9.109100

合計　15.733900

床面積　15.73 ㎡

附属建物符号4



求積表

2.730 × 5.915 ＝16.147950

合計　16.147950

床面積　16.14 ㎡

附属建物符号5



求積表

(3.030 + 2.730) × 2.275 / 2 ＝ 6.552000

合計　6.552000

床面積　6.55 ㎡

作成者	（令和 2年 4月 7日作成）	縮尺	1/250

申請人		縮尺	1/250

A3 版を A4 版に縮小

物件３
附属建物　符号２～６
各階平面図等

登記年月日：令和2年4月22日

1/2

各階平面図

家屋番号	557-2-2
建物の所在	八街市東吉田字平井５５７番地２、５５７番地４

建物図面

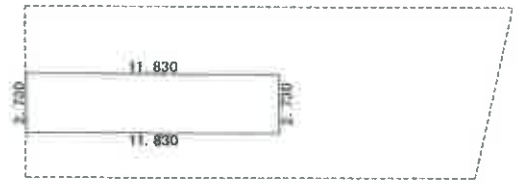
主たる建物
1階



求積表

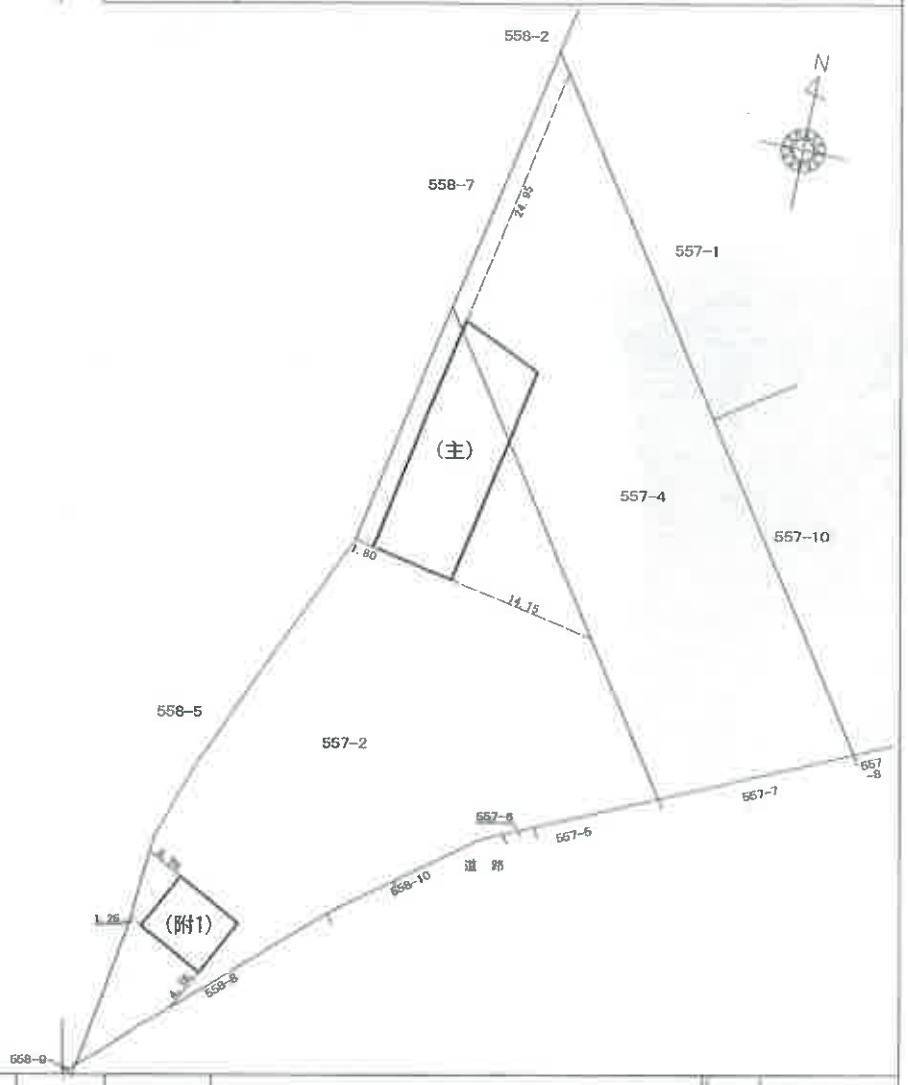
(20.930 +22.750) × 7.910 / 2 =	172.754400	
合計	172.754400	
床面積	172.75㎡	

2階



求積表

11.830 × 2.730	=32.295900
合計	32.295900
床面積	32.29 ㎡



作成者		縮尺	1/250
(令和 2年 4月 8日作成)			

申請人		縮尺	1/500

(1/2)

A3版をA4版に縮小

建物図面写

各階平面図写

物件4

主である建物

登記年月日：令和2年4月22日

2/2

各　階　平　面　図

家屋番号	557-2-2
建物の所在	八街市東吉田字平井５５７番地２、５５７番地４

建　物　図　面

附属建物符号1
1階2階　各階同型



求　積　表

5.840 × 6.850　＝40.004000

合　計　40.004000
床面積　40.00 ㎡

作成者	（令和　2年　4月　8日作成）	縮尺	1／

申請人		縮尺	1／250

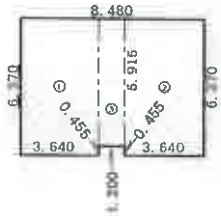
A3版をA4版に縮小

物件4
附属建物　符号1
各階平面図写

登記年月日：令和2年4月22日

各階平面図

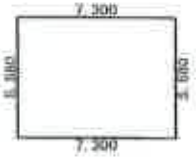
主たる建物



求積表

①	3.640 × 6.370	＝23.186800
②	3.640 × 6.370	＝23.186800
③	1.200 × 5.915	＝ 7.098000
合計		53.471600
床面積		53.47 ㎡

附属建物符号1
各階同型



求積表

	7.300 × 5.580	＝40.734000
合計		40.734000
床面積		40.73 ㎡

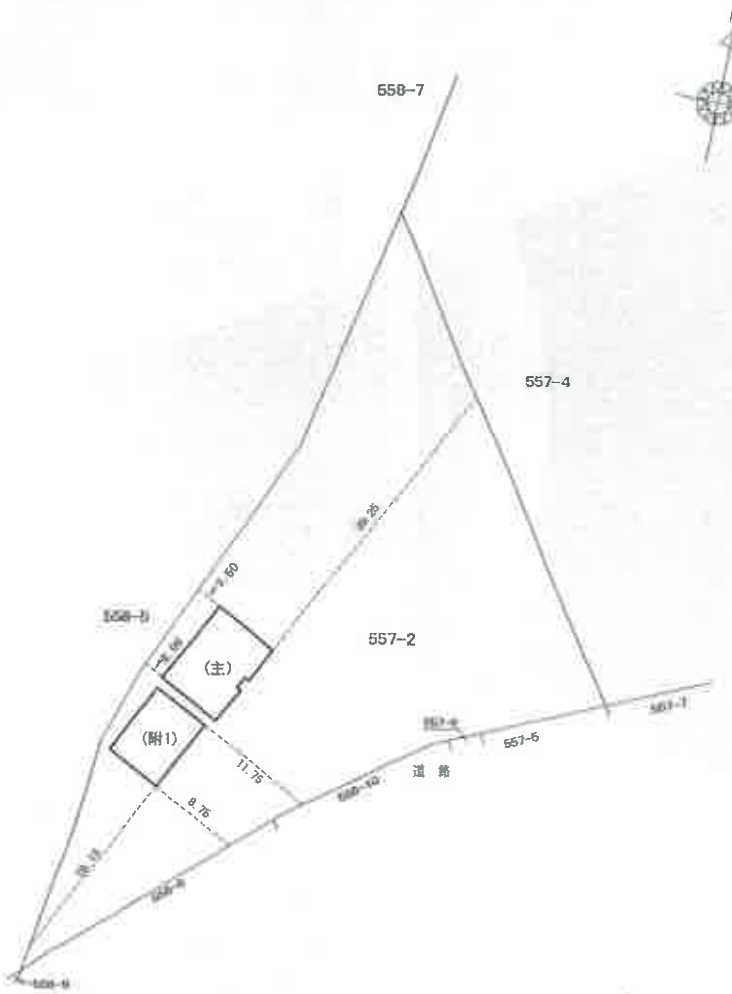
作成者

（令和 2年 4月 7日）

縮尺 1/250

建物図面

家屋番号	557-2-3
建物の所在	八街市東吉田字平井５５７番地２



申請人

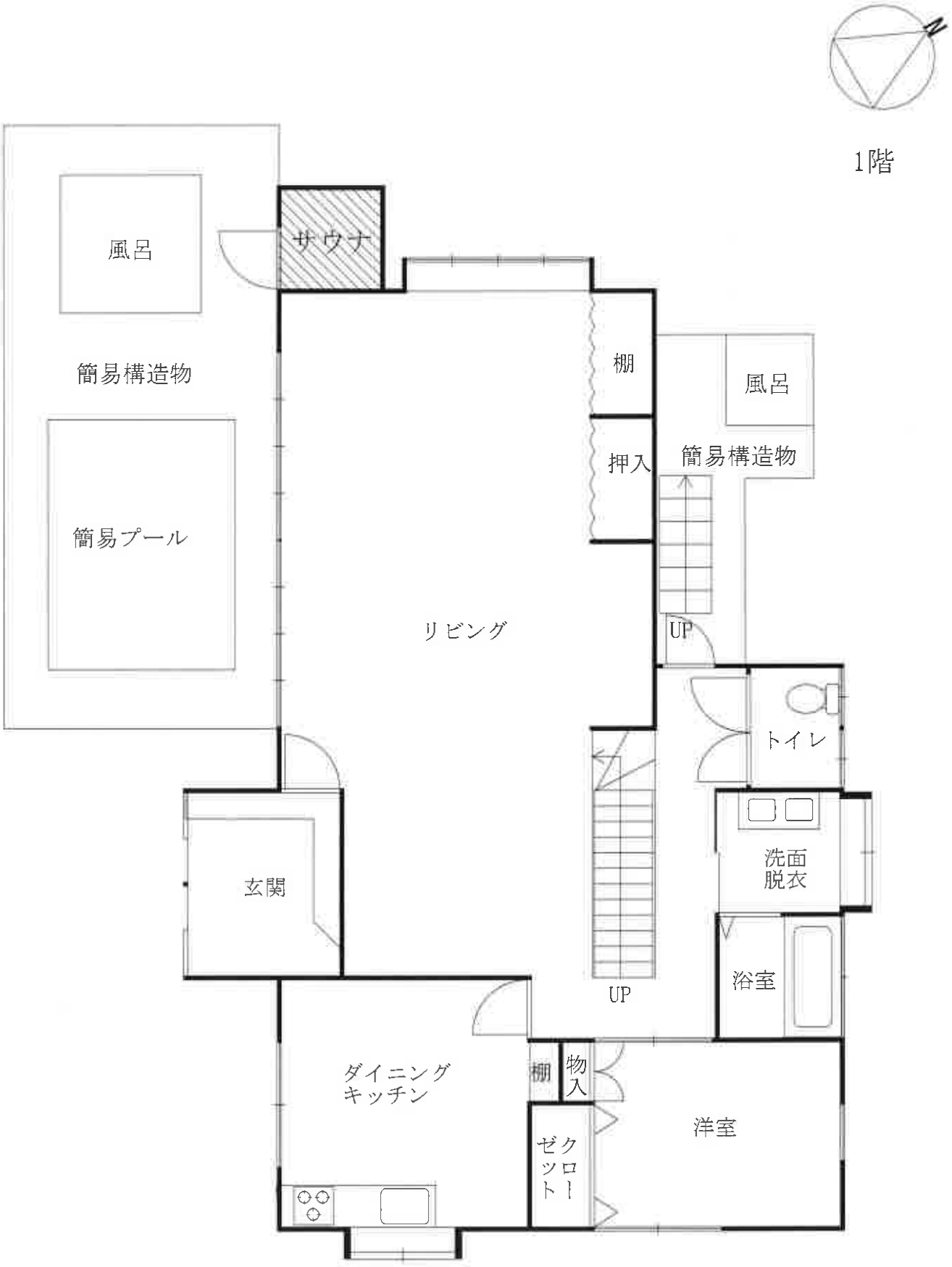
縮尺 1/500

A3版をA4版に縮小

物件5

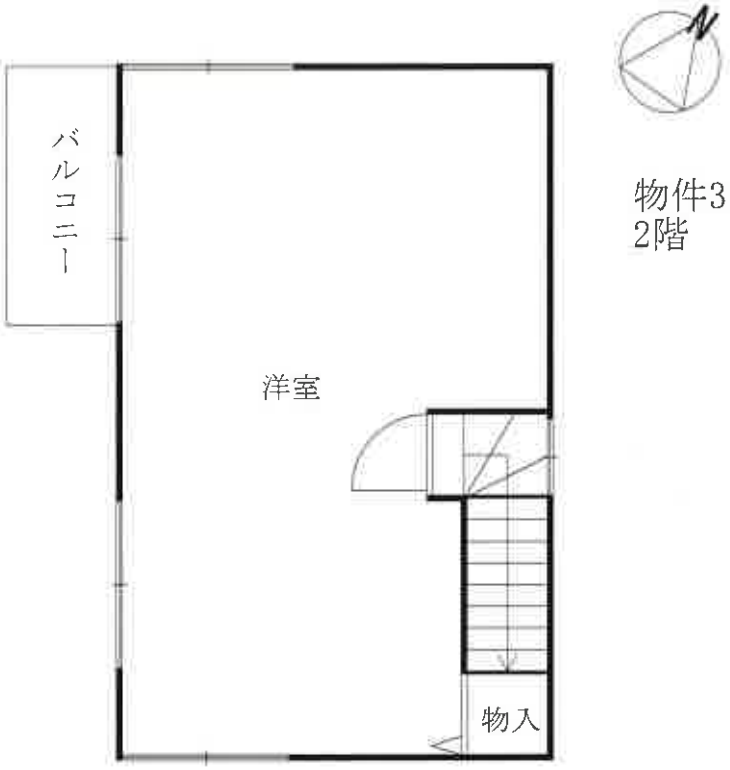
建物図面写

各階平面図写

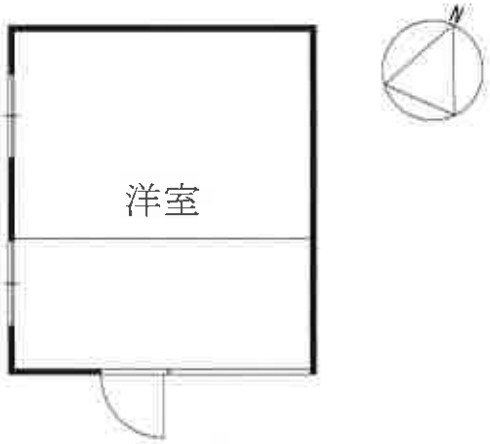


未登記増築部分

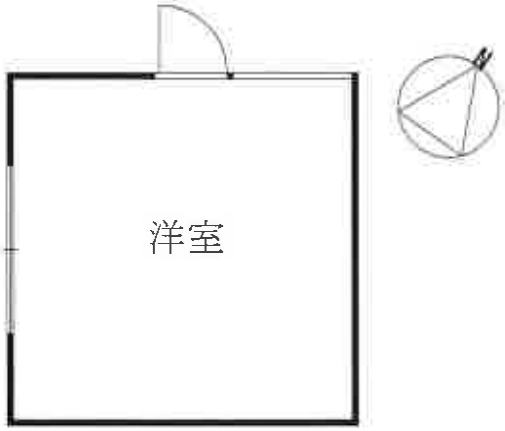
物件3主である建物
間取図



物件3主である建物
2階

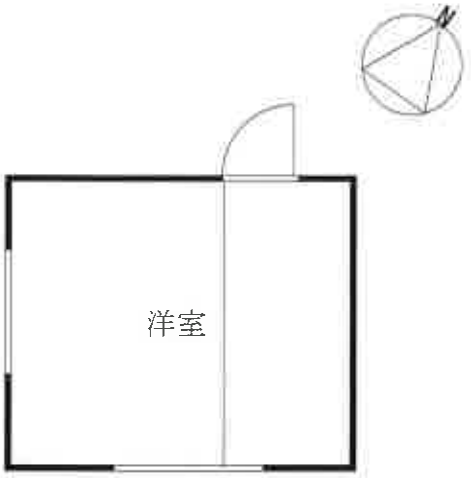


物件3附属建物符号1

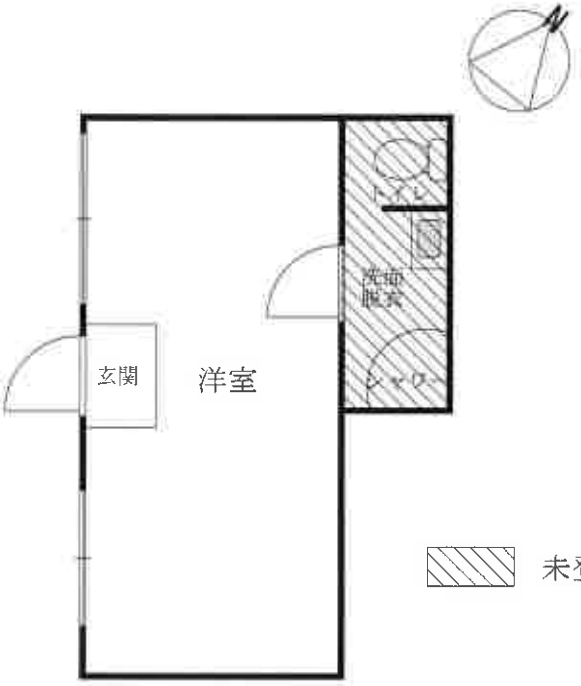


物件3附属建物符号2

物件3主である建物
物件3附属建物符号1
物件3附属建物符号2



物件3附属建物符号3



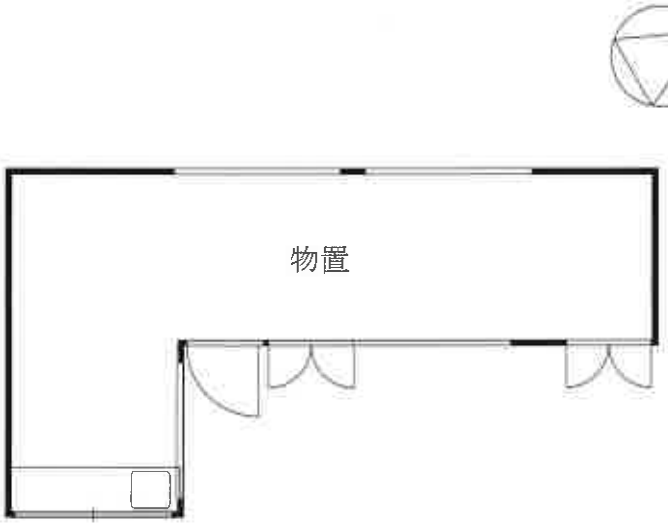
物件3附属建物符号4

未登記増築部分

物件3附属建物符号3
物件3附属建物符号4
間取図

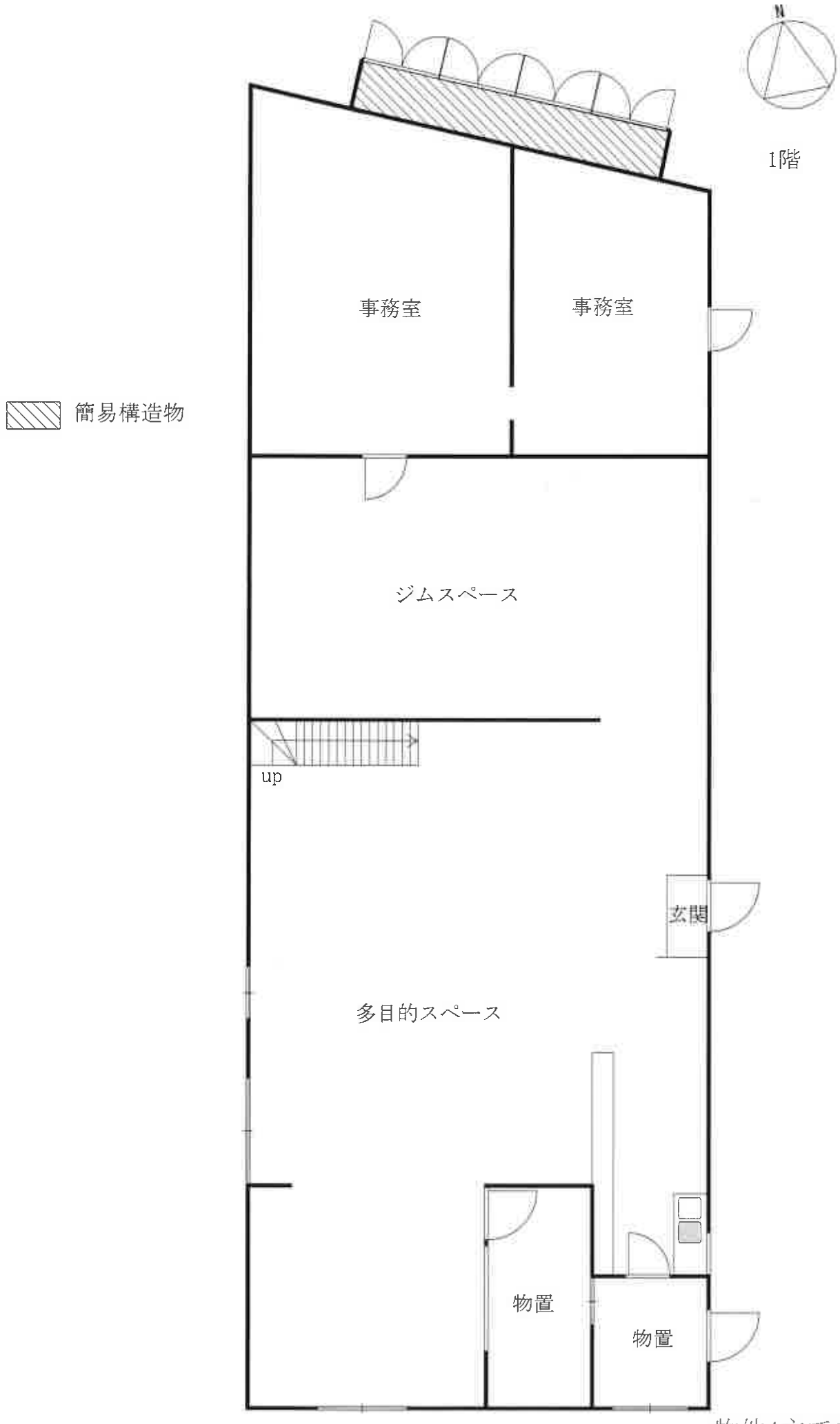


物件3附属建物符号5

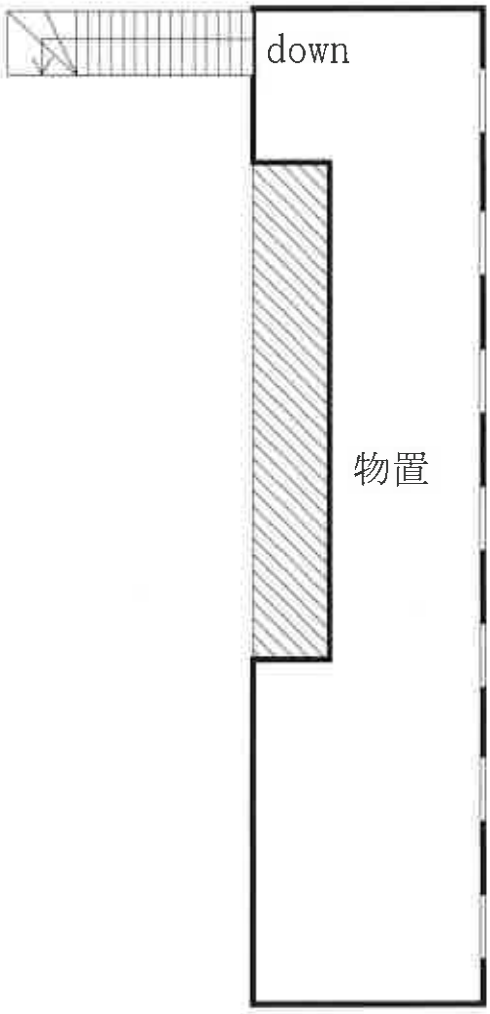


物件3附属建物符号6

物件3附属建物符号5
物件3附属建物符号6
間取図



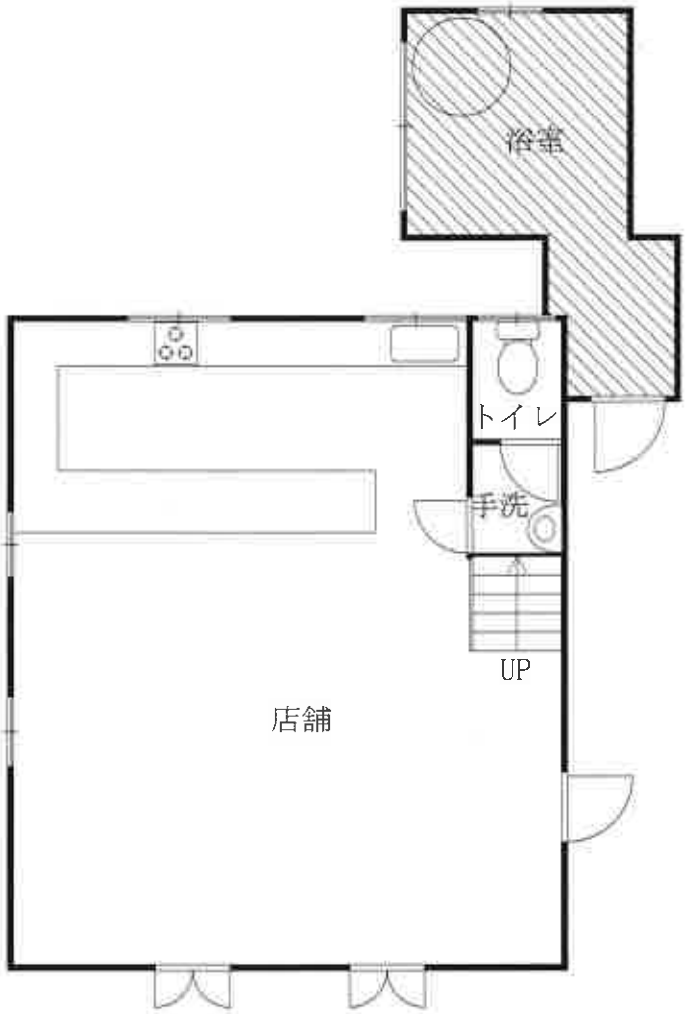
物件4主である建物
間取図



未登記減築部分

物件4主である建物
間取図





1階

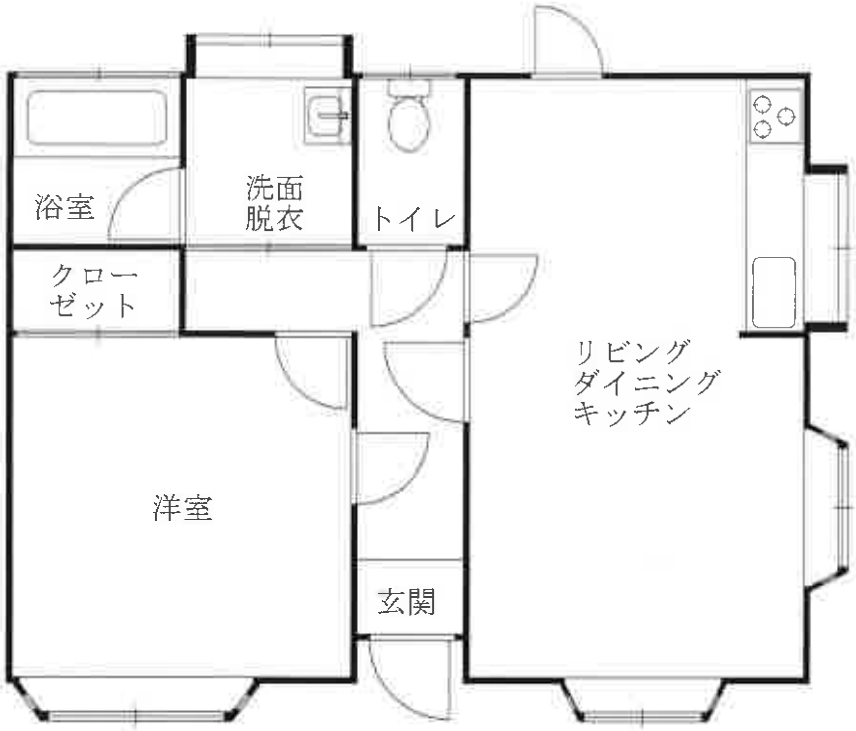


2階

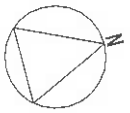
未登記増築部分

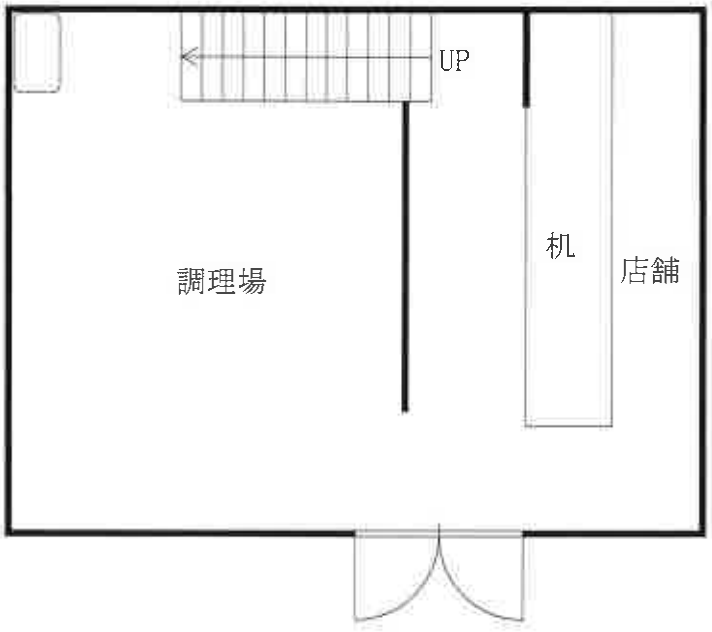
物件4附属建物符号1

間取図

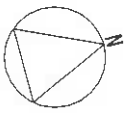


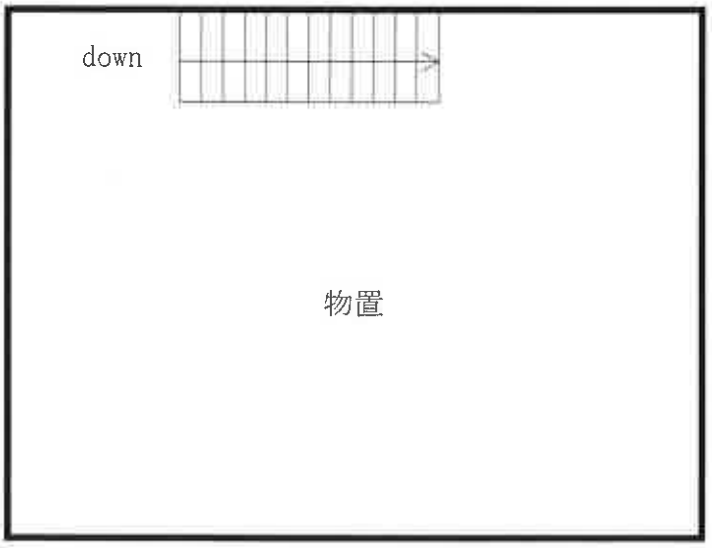
物件5主である建物





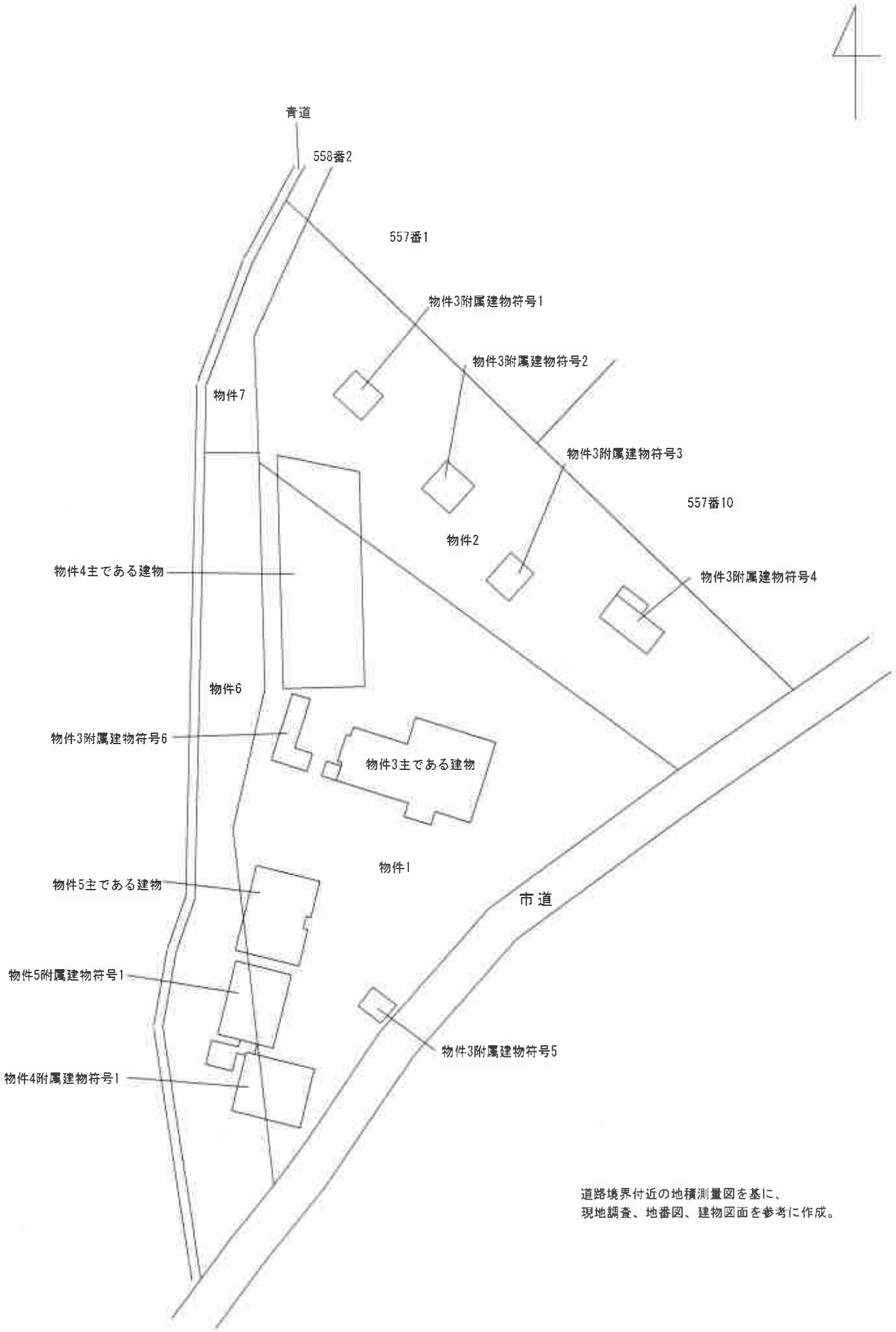
物件5附属建物符号1
1階





2階

物件5主である建物、
物件5附属建物符号1
間取図



道路境界付近の地積測量図を基に、
現地調査、地番図、建物図面を参考に作成。

土地建物位置関係図