

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月 8日
千葉地方裁判所民事第4部
裁判所書記官 澤 真理子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年10月29日 午前 9時00分から 令和 7年11月 5日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月12日 午前 9時30分 場 所 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年11月26日 午前10時00分 場 所 千葉地方裁判所民事第4部
特別売却 実施期間	令和 7年11月13日 午前 9時00分から 令和 7年11月17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 7年10月 8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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	4,150,000 3,320,000	一括	830,000	44,282	9,213
1	540,000				
2	390,000				
3	150,000				
4	3,070,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 八街市八街字大池 |
| | 地 番 | に138番233 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 88.23平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八街市八街字大池 |
| | 地 番 | に138番227 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 63.45平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八街市八街字大池 |
| | 地 番 | に138番232 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 25.13平方メートル |
| 4 | 所 在 | 八街市八街字大池に138番地233、に138番地227 |
| | 家屋 番号 | に138番233 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル
2階 54.65平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月27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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件所有者及び合同会社パソコンメディカルクリニックが共同して占有している。合同会社パソコンメディカルクリニックの占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受への参考となる事項

【物件番号1～4】

・本件建物の屋根に設置されている太陽光発電設備はレネックス電力合同会社の所有物であり、本件所有者と同社とのソーラーメイト契約に基づき設置されている。同社によれば、本件建物の新所有者（買受人）が当該契約を承継することも可能であり、同社は買受人に承継してもらいたいとの意向であるが、契約承継条件があるため、買受人から同社に連絡をもらった上で、承継が可能か否かを検討させていただくことになる旨を陳述している。

・売却基準価額は、太陽光発電設備を撤去する場合には屋根の補修が必要になること、北側私道については、本件所有者は持分を有しておらず、通行権の有無及びその内容等は不明であること、西側隣地（地番に138番237）の土地が本件土地と一体利用されているか否か確認できなかったこと等を考慮して定められている。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異

なる判断がなされる可能性もあります）。

- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室等に、別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 八街市八街字大池 |
| | 地 番 | に 1 3 8 番 2 3 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 8 . 2 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八街市八街字大池 |
| | 地 番 | に 1 3 8 番 2 2 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 3 . 4 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八街市八街字大池 |
| | 地 番 | に 1 3 8 番 2 3 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 . 1 3 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 八街市八街字大池に 1 3 8 番地 2 3 3、に 1 3 8 番地 2 2 7 |
| | 家屋 番号 | に 1 3 8 番 2 3 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル
2 階 5 4 . 6 5 平方メートル |



令和7年（ケ）第103号
令和7年5月8日受理
令和7年6月13日提出

現 況 調 査 報 告 書

千葉地方裁判所
執行官 上 村 卓 嗣

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 八街市八街字大池 |
| | 地 番 | に138番233 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 88.23平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八街市八街字大池 |
| | 地 番 | に138番227 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 63.45平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八街市八街字大池 |
| | 地 番 | に138番232 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 25.13平方メートル |
| 4 | 所 在 | 八街市八街字大池に138番地233、に138番地227 |
| | 家屋 番号 | に138番233 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル
2階 54.65平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	住居表示未実施区域		
土地	物件 1 ～ 3		
現況地目	☒ 宅地（物件 1 ～ 3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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	「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件 4		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 }		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件4 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ その他 (合同会社パソコンメディカルクリニック)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☐ 関係人(☐ (占有者) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和2年1月10日 (履歴事項全部証明書の会社設立日による)	
最初の	契約日	令和 年 月 日	
契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間	
契約等		☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金 円 (毎月 日 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

その他の事項

■土地（物件１～３）について

- 1 北側で私道に接している。
- 2 物件４建物の敷地で、周りは柵等で囲まれている。
- 3 駐車スペースにカーポートが設置されている。
- 4 物件１上には簡易な物置が１台、物件２上にはビニールカバーで覆われ、鉄パイプで組まれた物置が１台存する（動産認定）。

■建物（物件４）について

- 1 築後約２５年経過しており、経年による劣化が見られる。
- 2 室内で犬を飼っていた可能性があり、室内（特に１階）に糞尿がおびただしく、臭いもきつい。
- 3 小屋裏部分に、天井高（最高部）約１．３ｍ、床面積約１０㎡の収納スペースがあるが、階層及び床面積には算入されない。
- 4 本建物に設置してある太陽光発電設備の権利関係はレネックス電力合同会社担当者が述べるとおりである。買受人においては、本件建物所有権所得後に同社との間で契約承継の手続を行う必要があると思料されるので、留意されたい。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(４ 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■レネックス電力合同会社	1 本建物の屋根に設置している太陽光発電設備は当社の所有物であり、本建物所有者と当社等とのソーラーメイト契約に基づいて設置している。当該契約上、本件建物所有者による解約金の支払いがあれば契約解除することも可能だが、本建物の新所有者（買受人）が当該契約を承継することも可能であり、当社としては承継していただきたいと考えている。ただし、契約承継には条件があるので、買受人から当社に連絡いただいた上で、当社で承継が可能か否かを検討させていただくことになる。 2 1による契約承継が可能である場合、契約期間は、本建物所有者との間の契約日（サービス開始日（令和4年7月29日）から10年3カ月（123カ月）の残日数となる。 （以上、令和6年5月29日当庁執行官室で電話聴取）

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
（ 5 枚目）

執行官の意見

■本建物の占有について

- 1 室内には債務者兼所有者と推定される人物が、単身で在室していたものの、応答できる状態にはなかった。ただ、屋外には債務者兼所有者と合同会社パソコンメディカルクリニックが併記された表札があり、室内には、債務者兼所有者宛ての郵便物及び合同会社パソコンメディカルクリニック宛の郵便物が複数見られ、玄関には販売用と思料する物品が置かれている一方で、その他の占有を示す徴表が見られないことから、債務者兼所有者及び合同会社パソコンメディカルクリニック（代表者は債務者兼所有者）の共同占有を認めた。

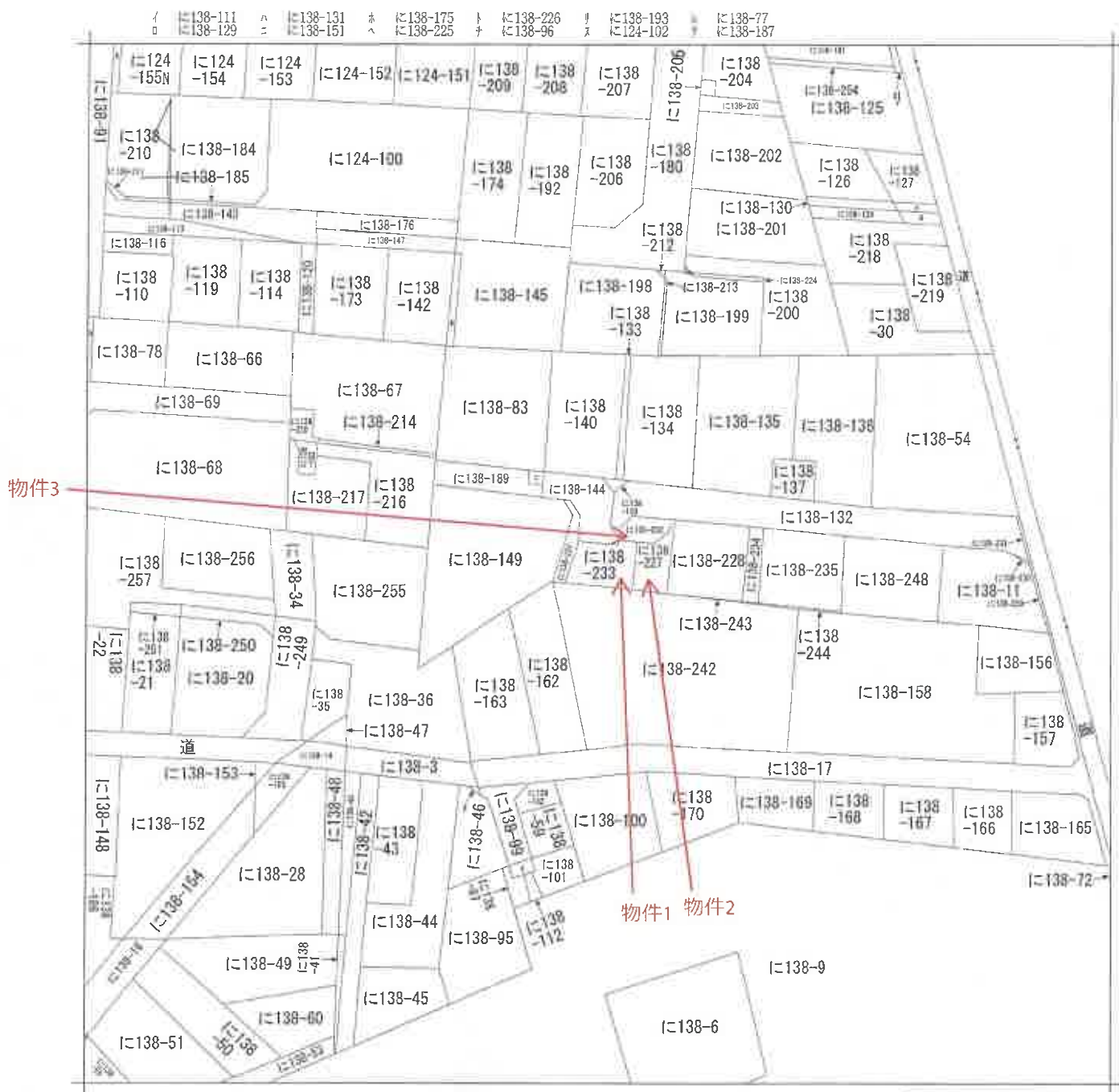
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年5月14日（水） 11：10 － 11：25	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため調査協力依頼文書を投函（応答なし。）
令和7年5月20日（火）	当庁執行官室	債務者兼所有者に対し、調査日時を郵送にて通知 （応答なし。）
令和7年5月21日（水） 16：00 － 16：10	千葉地方法務局	合同会社パソコンメディカルクリニックの履歴事項全 部証明書の交付を請求
令和7年5月29日（木） 15：10 － 15：20	当庁執行官室	レネックス電力合同会社担当者から、ソーラーメイト 契約の内容等について電話聴取
令和7年6月5日（木） 13：40 － 14：30	物件所在地	評価人同行、占有調査、写真撮影、間取り確認
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 7年 6月 5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

(7 枚目)



(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				地 番				に138番233			
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分	座 標 系 又 是 番 号 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。

(千葉地方務局佐倉支局管轄)

令和7年3月12日
東京法務局

地図整理番号: M85519

登記官

(A3版をA4版に縮小)

(1/1)

(8枚目)



登記年月日：平成12年4月4日

313266

地積測量図

地番 138-233

土地の所在 八街市八街字大池

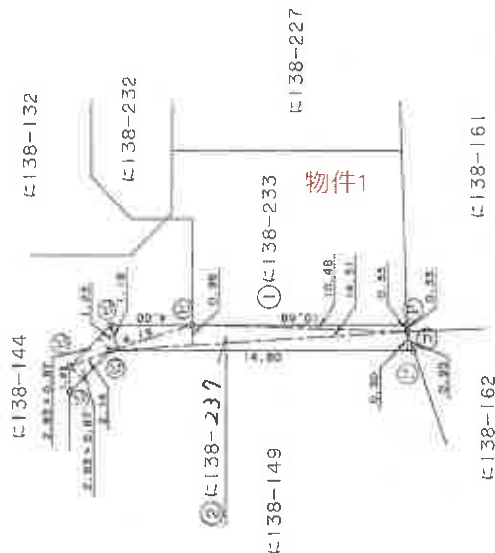


三斜求積表

地番 NO.	② 辺	② 辺	② 高	② 底	② 積
	2.83	2.83	0.87	2.4621	2.4621
	2.83	2.83	0.87	2.4621	2.4621
	4.19	4.19	1.18	4.9442	4.9442
	14.51	14.51	0.98	14.2198	14.2198
	10.48	10.48	0.33	3.4584	3.4584
	14.80	14.80	0.90	13.3200	13.3200
			② 底面積	40.8666	40.8666
			② 底面積	20.4330	20.4330

面積	①	2138.233			
公積	10m	66587	積	計	20 43330
			積	計	88 23257
			積	計	88 23257

物件1



境界	境界線の種類
(1)	境界線
(2)	境界線
(3)	境界線
(4)	境界線
(5)	境界線
(6)	境界線
(7)	境界線

作製者

申請人

相尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会印)

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。
(千葉県地方事務局位置支局管轄)

令和7年3月12日 東京支務局

(A3版をA4版に縮小)

(9枚目)

登記官

地図整理番号 M85520

平成拾貳年四月四日

12.4.4

登記年月日：平成11年3月25日

313259

積測量図

地番

に138-227

土地の所在
八街市八街字大池

三斜求積表

地番	②	に138-227	辺	高さ	底面積
NO.	14.989	1.099			16.472911
	2.283	0.963			2.198529
	13.035	2.161			28.168635
	11.418	5.006			57.158508
	11.358	2.017			22.909086
			底面積		126.907669
			底面積		63.4538345
			地積		63

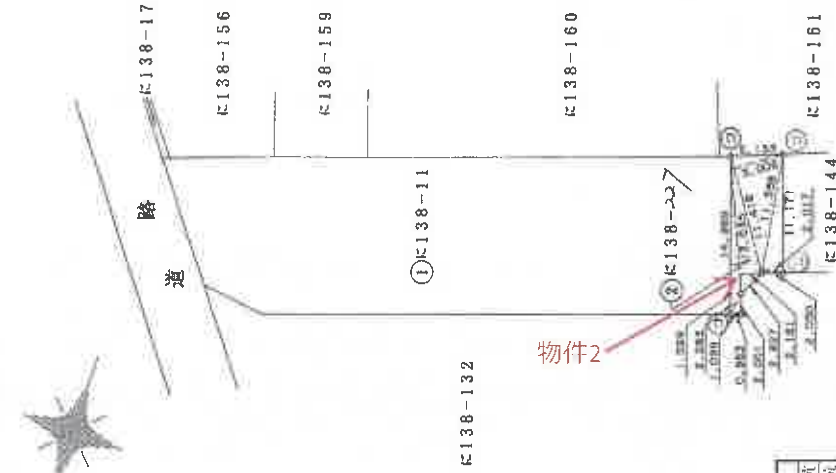
物件2

地番	①	に138-11	地積
公積	847.4755	63.4538345	
		784.0216655	
		784	

登記官

(A3版をA4版に縮小)

(10枚目)



境界	境界線の種類
(1)	石積
(2)	コンクリート積
(3)	金網
(4)	金網
(5)	金網
(6)	金網
(7)	金網

作製者

申請人

縮尺 500

(「東京土地家屋調査士会」)

地図整理番号：M85522

登記年月日：平成11年5月10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。
(千葉県地方公務局佐倉支局管轄)
令和7年3月12日 東京法務局

(A3版をA4版に縮小)

(11枚目)

登記書

地図整理番号：M85524

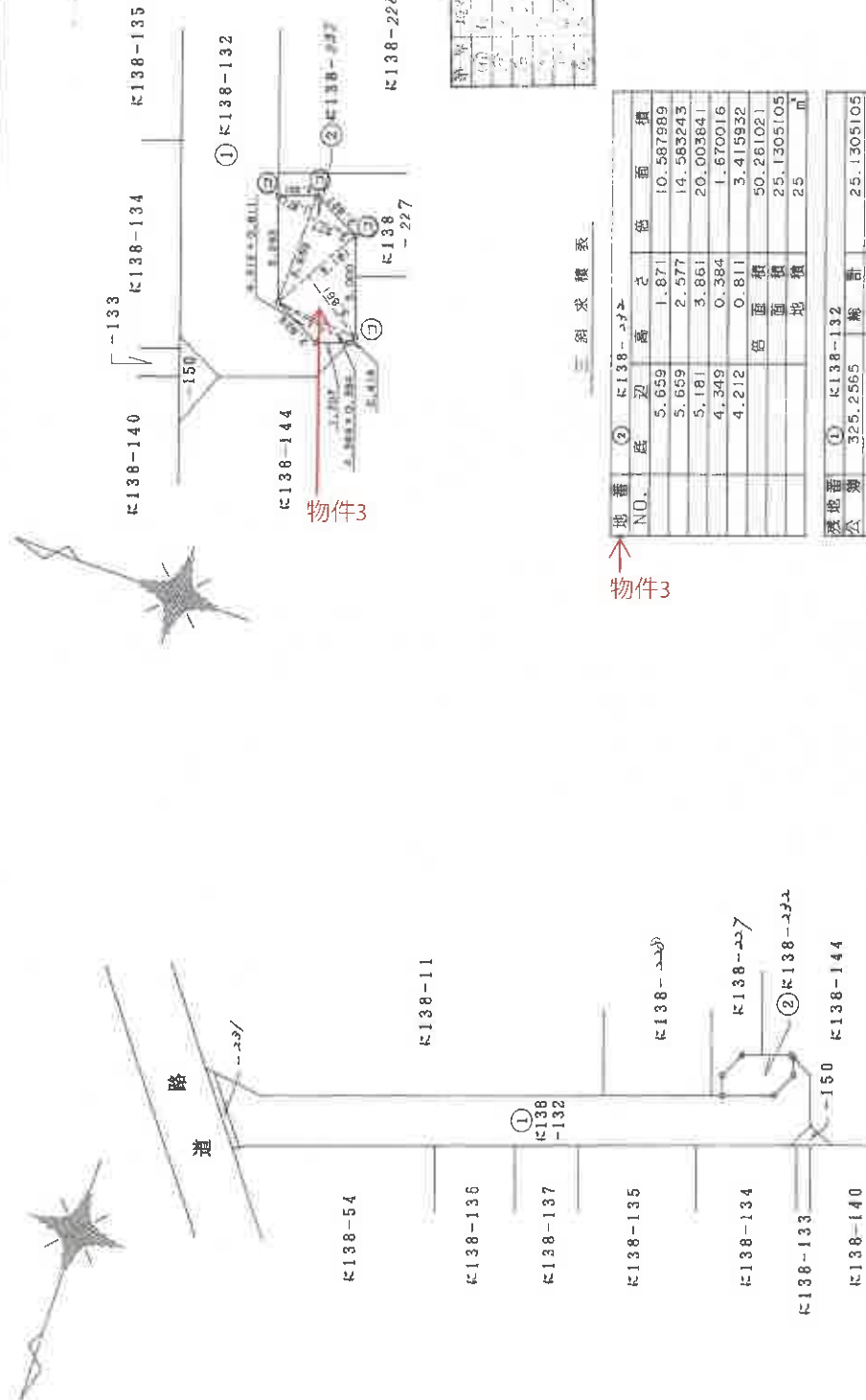
313264

地番
土地の所在

に138-232

積測量区

八街市八街字大池



三斜変換表

地番	②	に138-232	辺	高さ	面積
NO.	5.659	1.871	10.587889		
	5.659	2.577	14.563243		
	5.181	3.861	20.003841		
	4.349	0.384	1.670016		
	4.212	0.811	3.415932		
			面積	50.261021	
			地積	25.1305105	m

地番	①	に138-132	縮尺	面積
公簿	325.2565	縮尺	25.1305105	
		地積	300.1258895	
		地積	300	m

作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

平成拾壹年五月拾日

(千葉県測量士会印紙)

登記年月日：平成14年12月11日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(千葉県地方延務局佐々木(副)管理)
令和7年3月12日 東京延務局

(A3版をA4版に縮小)

(12枚目)

登記官

地図整理番号：M85525

127533

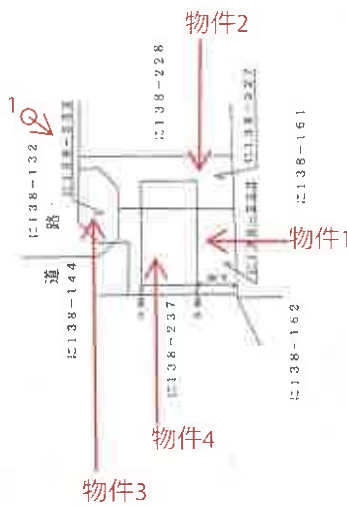
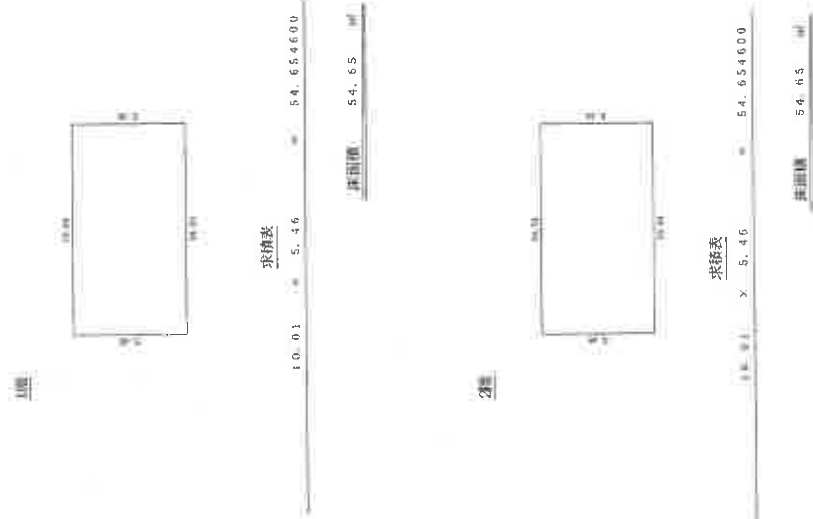
各階平面図



家屋番号 138番233

建物の所在 八街市八街字大池に138番地233、同番地227

建物図面
各階平面図



単位 (m)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

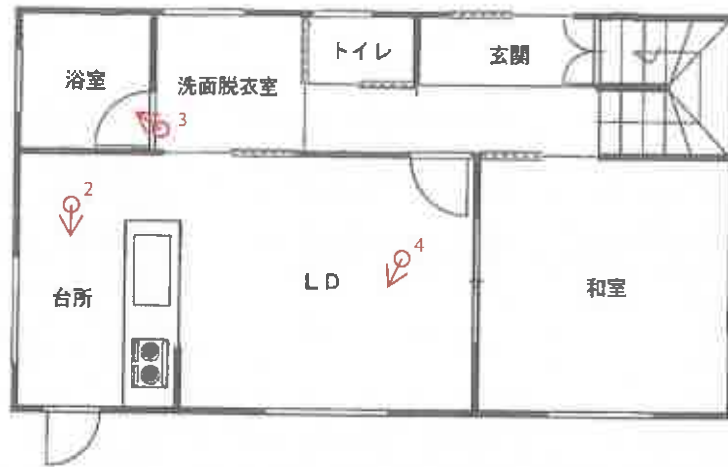
(千葉県土地家屋調査士会印)

※ ←○は添付写真の撮影位置、方向及び番号

14

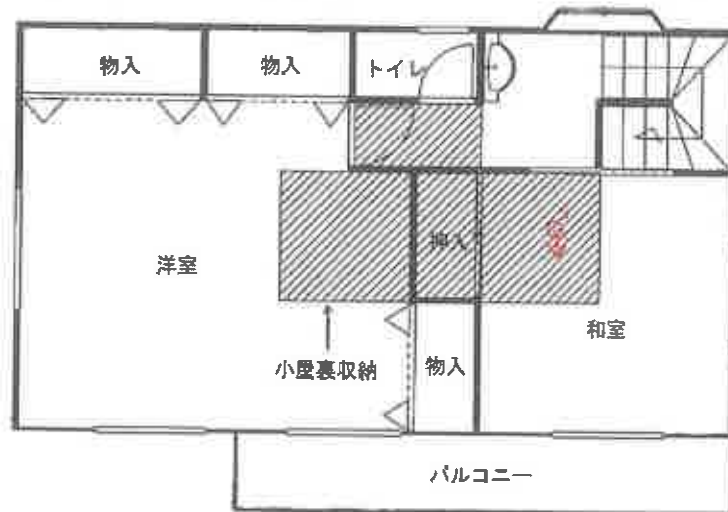
平成14年12月11日

1階



5

2階



※ ←○ は添付写真の撮影位置，方向及び番号

① 建物の外観



② キッチン



③ 浴室



④ リビングダイニング



⑤ 和室



令和 7 年（ケ） 第 1 0 3 号
令和 7 年 6 月 5 日 現地調査
令和 7 年 6 月 1 3 日 評 価
第 7 - 1 9 6 号 発行番号
令和 7 年 6 月 1 7 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4,150,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金540,000円
物件2(土地)	金390,000円
物件3(土地)	金150,000円
物件4(建物)	金3,070,000円

- ①一括価格は、物件1～4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1～4の内訳価格は、物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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		
3	物件目録記載のとおり		
4	物件目録記載のとおり		未実施 (住居表示未実施区域)
番 号	特 記 事 項		
1～3	八街市都市計画課によれば、「対象不動産は、都市計画道路3・4・9金毘羅線の区域内に存しています」とのことである。		
4	屋根に太陽光パネル(第三者の法人の所有)が存在しており、当該法人は債務者との間で、電気契約(詳細は現況調査報告書を参照)を締結しており、買受人に対しても、同一の内容で、契約を引き継ぐことを、望んでいる。		

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。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 八街市八街字大池 |
| | 地 番 | に 138 番 233 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 88.23 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八街市八街字大池 |
| | 地 番 | に 138 番 227 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 63.45 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八街市八街字大池 |
| | 地 番 | に 138 番 232 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 25.13 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 八街市八街字大池に 138 番地 233、に 138 番地 227 |
| | 家屋 番号 | に 138 番 233 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 54.65 平方メートル
2 階 54.65 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1～3）

位置・交通	J R総武本線「八街駅」の東方，道路距離約990mに位置する。 (附属資料の位置図を参照して下さい)	
付近の状況	周囲には，社会福祉事業団系の学校や市営住宅も見られる，小規模開発がされた，駅徒歩圏内に位置する，一般戸建住宅が存する住宅地域である。	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引き都市計画区域 第2種中高層住居専用地域 指定：60% 指定：200% 建築基準法第22条の指定区域 日影規制(4時間／2.5時間)，都市計画道路3・4・9の計画決定の段階，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(平坦)，接道方位(北)，間口(約17.2m)，奥行(約15.0m)，地積(176.81㎡ ほぼ登記記録数量と同じである)	
接面道路の状況	北側私道，幅員(約5.0)，連続性(行き止まり)，舗装(有)，歩道(無)，側溝(有)，高低差(道路とほぼ等高に接する)	
	建築基準法上の種類	第42条第1項第5号 指定日：2000年5月9日，指定番号：9-6
	セットバック	不要
	再建築の可否	一定の条件の下で可能(特記事項②を参照)
土地の利用状況等	物件1～3	物件4の敷地及び駐車スペース(カーポート)等として利用されている。隣地は戸建住宅，アパート，私道である。

供給処理施設	上水道：あり(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。) ガス配管：なし 下水道：あり
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。 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。 ③八街市教育委員会社会教育課によれば、「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」とのことである。
特記事項	①北側私道(八街に138番132などの土地で、個人や法人の共有)について、所有者は持分を有していない。 ②八街市都市計画課によれば、「対象不動産は、都市計画道路3・4・9金毘羅線の区域内に存しています。現在、都市計画決定の段階(昭和49年11月5日、千葉県告示第901号)にあります。建物を建築する場合には、建築確認申請の前に、都市計画法第53条第1項の規定に基づく建築許可を受ける必要があります、この許可を受けるにあたっては、3階建てや鉄筋コンクリート造の建築物の建築はできない等、一定の建築制限があります」とのことである。 ③八街市下水道課によれば、「対象地は、短時間で局地的に大雨が降る『ゲリラ豪雨』により、冠水の恐れがあるエリアに存しています」とのことである。 ④八街市水道課によれば、「対象地の前面道路(北側私道)には、本管(周辺の住人が共有する私設管)50ミリが埋設されています」とのことである。 ⑤物件1上には、簡易な物置が1つ、存在しており、その関係で西側隣地(八街に138番237で、第三者の個人所有)が本件土地と一体利用されているか否かを確認できなかった。 ⑥物件1の形状は、千葉地方法務局佐倉支局備え付けの公図が、地積測量図及び建物図面と異なっている。現地で確認した結果、地積測量図などに記載された形状が正しいことを確認した。 ⑦物件2上には、ビニールカバーで覆われ、鉄パイプで組まれた物置が1つある。

2 建物の概況及び利用状況等（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) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成12年10月5日新築 約25年 約5年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 瓦葺 サイディング クロス、左官仕上げなど クロス、合板など 畳、フローリングなど 電気、上水道、公共下水道 太陽光発電設備、IHクッキングヒーター
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109.30㎡である。	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	1, 2階は居宅, 小屋裏は物置 3LDK+小屋裏収納(別添間取図を参照)
品 等	普通である。	
保守管理の状態	室内は, 生活雑貨などが散乱したり, 山積みされており, 劣る。	
建物の利用状況	債務者が代表を務める法人と債務者が, 事務所や居宅として共同利用し, 占有している。	
特 記 事 項	①建築確認:平成12年5月10日 第H12認建印土000238号 完了検査:平成12年10月5日 第H12証建印土000557号 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。 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。しかし, 床下調査を行ったわけでもなく, シロアリ対策を施しているかをヒアリングできなかった。よってシロアリによる被害の有無や被害の程度は不明である。	

特 記 事 項	④ビー玉を用いて、床の傾きの有無を確認しようと努めたが、多くの箇所で、生活雑貨が床に置かれている関係上、傾きを確認できなかった。ただ、体感的には、特段、傾きを感じることはなかった。 ⑤屋根に太陽光パネル(第三者の法人の所有)が存在している。当該法人は債務者との間で、電気契約(詳細は現況調査報告書を参照)を締結しており、買受人に対しても、同一の内容で、契約を引き継ぐことを、望んでいる。 ⑥本件建物は以下のとおり、都市計画法第53条第1項の許可を受けている。 許可日：平成12年4月13日、許可番号：千葉県印土指令第26号の1 ⑦小屋裏部分に、天井高(最高部)約1.3m、床面積約10㎡の収納スペースがあるが、階層及び床面積には算入されない。 ⑧現場で見分したところ、経年相応の損耗(2階和室の押入の襖に、穴が空いているなど)の他に、以下の損傷などを確認した。 ○犬を飼っていた可能性があり、室内(特に1階)に糞尿がおびただしく、臭いもきつい。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3 (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	29,400	0.81	88.23	0.90	1,891,000
2	29,400	0.81	63.45	0.90	1,360,000
3	29,400	0.81	25.13	0.90	539,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示等 (八街-1)

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 32,100\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/105 \times 100/104 = 29,400\text{円}/\text{㎡}$$

◇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：物件 1 ～ 3 方位 ± 0 % ・ 間口が広い + 5 % ・ 行き止まり - 1 0 %
不整形地 - 5 % ・ 都市計画道路の都市計画決定の段階
- 1 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：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件 4（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
4	170,000	109.30	0.15	2,787,000

ウ 現価率：築後経過年数約 25 年，経済的残存耐用年数約 5 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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率} \times) \\ &= 0.21 \times (1 - 0.30) = 0.15\end{aligned}$$

* P 7 特記事項⑧等から観察減価法による減価率を 3 0 % 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	1,891,000	0.55	法定地上権	1,040,000
2	1,360,000	0.55	法定地上権	748,000
3	539,000	0.55	法定地上権	296,000
				合計 2,084,000

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
0.55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) (7±1)×ウ×エ×オ
1	1,891,000	-1,040,000	—	0.90	70%	540,000
2	1,368,000	-748,000	—	0.90	70%	390,000
3	539,000	-296,000	—	0.90	70%	150,000
4	2,787,000	+2,084,000	1.0	0.90	70%	3,070,000
一括価格(合計)						4,150,000

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下に再建築が可能な物件であること②蟻害の有無は不明であること③上水道等の設備が、正常に稼働するか不明であること④買受人の意向により、太陽光発電設備を撤去する場合には、屋根の補修が必要となること⑤北側私道について、所有者は持分を有しておらず、通行権の有無及びその内容は不明であること⑥八街に138番237の土地が本件土地と一体利用されているか確認できなかったこと等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。

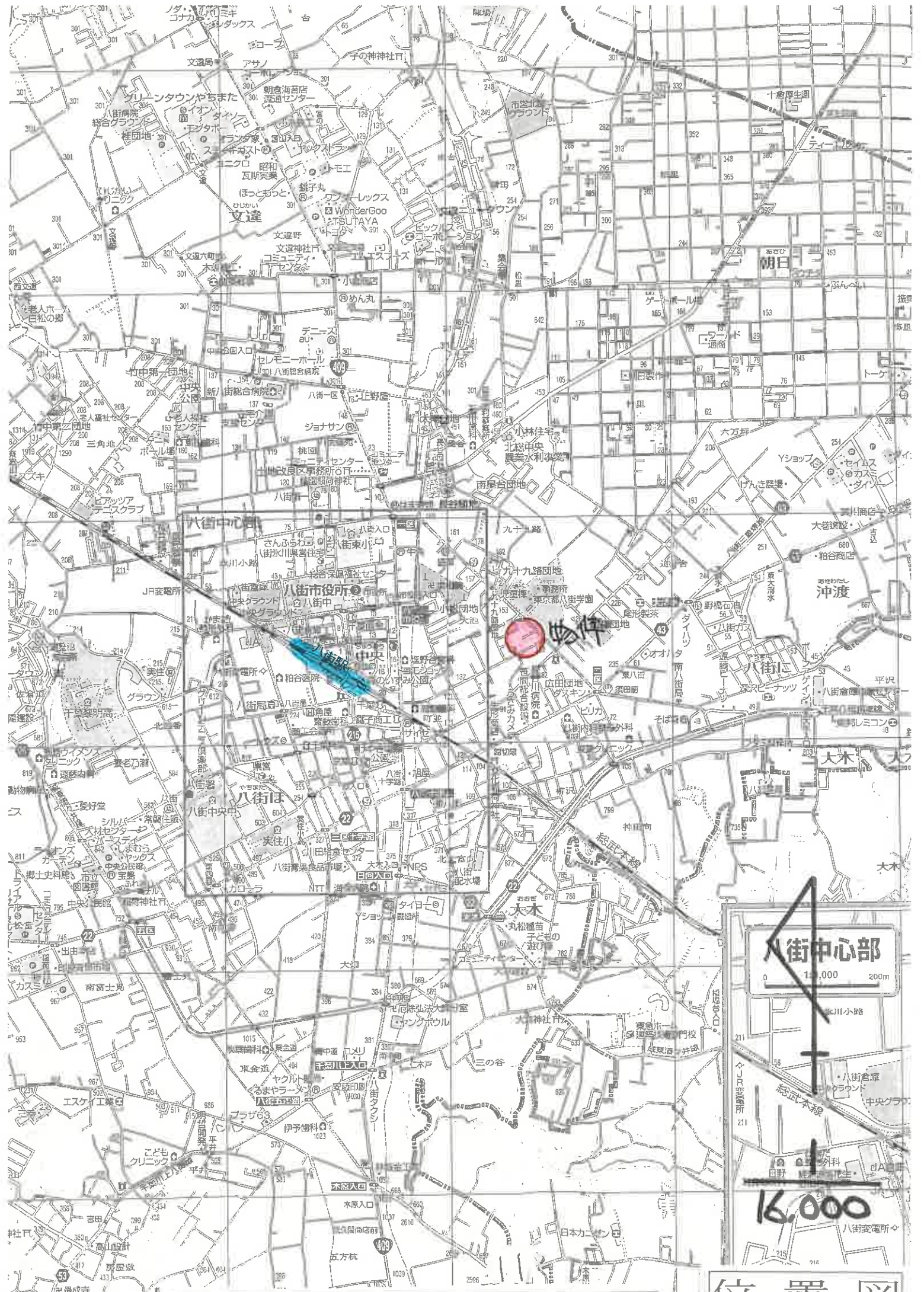
地価公示価格(八街-1)

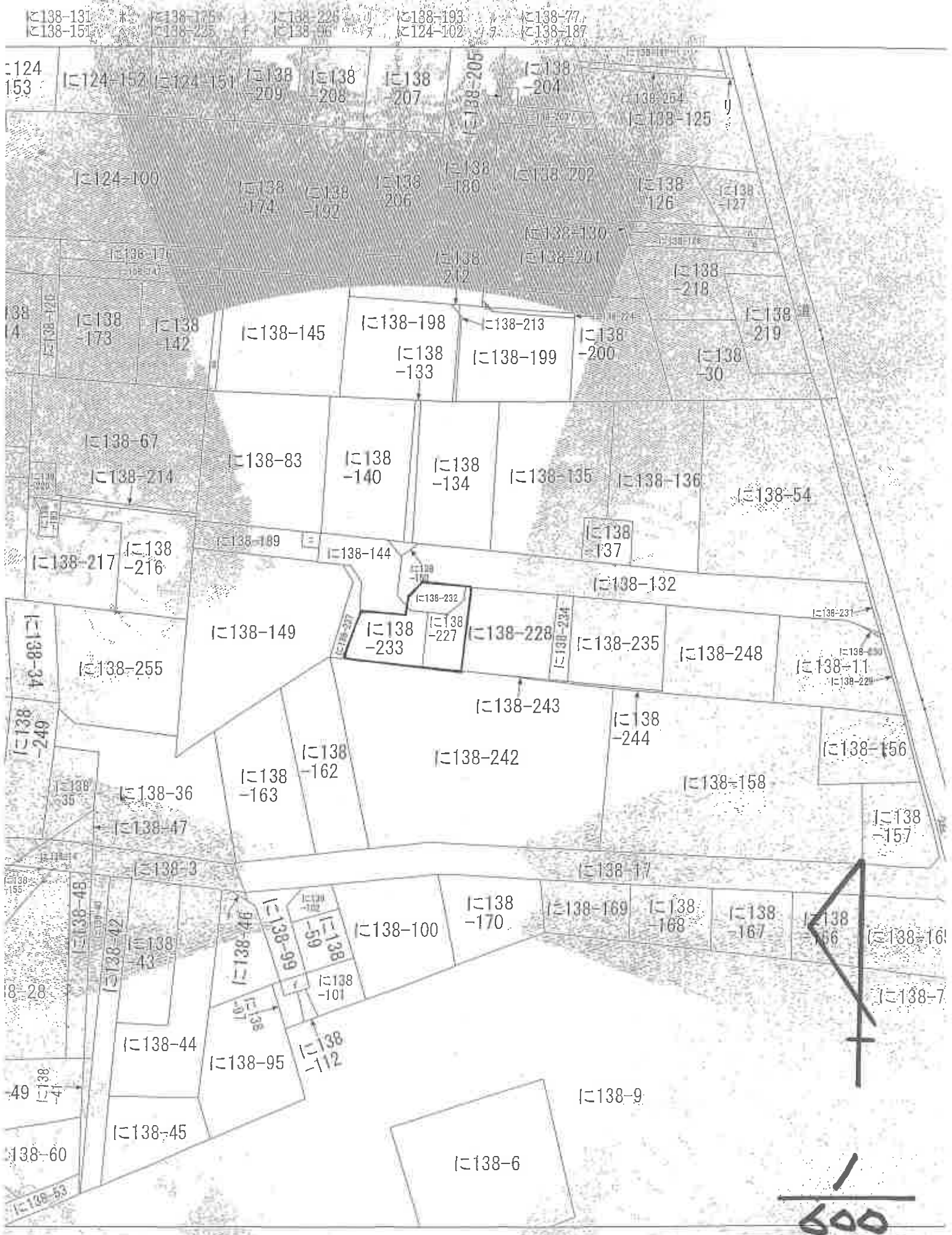
所 在 八街市八街字大池に124番36
 価 格 32,100円/㎡
 位 置 J R総武本線「八街駅」の北東方、540mに位置する
 価 格 時 点 令和7年1月1日
 地 積 165㎡
 供給処理施設 水道、下水道
 接面街路 南東側6.0m私道
 用途指定等 非線引き都市計画区域、第2種中高層住居専用地域
 [建蔽率60%、容積率200%]
 地域の概要 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ戸建住宅地域

第7 附属資料

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

以 上





国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及び形状の概略を記載した図面です。

12

313259

地 番

に138-2227

地積測量図

土地の所在

八街市八街字大池

三算求積表

地番 NO.	②に138-2227	底辺	高さ	底面積	積
		14.989	1.099	16.472911	
		2.283	0.983	2.198529	
		13.035	2.161	28.168635	
		11.418	5.006	57.158508	
		11.358	2.017	22.909086	
		底面積		126.907669	
		地積		63.4538345	m ²

残地番 公 号	①に138-11	底辺	高さ	底面積	積
	847.4755			63.4538345	
				784.0216655	
				784	m ²

①に138-11

に138-132

に138-1109

に138-1000

境界線の種類	
①	境界線
②	境界線
③	境界線
④	境界線
⑤	境界線
⑥	境界線
⑦	境界線
⑧	境界線
⑨	境界線
⑩	境界線
⑪	境界線
⑫	境界線
⑬	境界線
⑭	境界線
⑮	境界線
⑯	境界線
⑰	境界線
⑱	境界線
⑲	境界線
⑳	境界線
㉑	境界線
㉒	境界線
㉓	境界線
㉔	境界線
㉕	境界線
㉖	境界線
㉗	境界線
㉘	境界線
㉙	境界線
㉚	境界線
㉛	境界線
㉜	境界線
㉝	境界線
㉞	境界線
㉟	境界線
㊱	境界線
㊲	境界線
㊳	境界線
㊴	境界線
㊵	境界線
㊶	境界線
㊷	境界線
㊸	境界線
㊹	境界線
㊺	境界線
㊻	境界線
㊼	境界線
㊽	境界線
㊾	境界線
㊿	境界線

作製者

申請人

500

(平成 11 年 10 月 23 日)

127533 各階平面図

家屋番号 138番233

建築物の所在 八街市八街字大池に137番地233号 同前地237

1階



54.654500

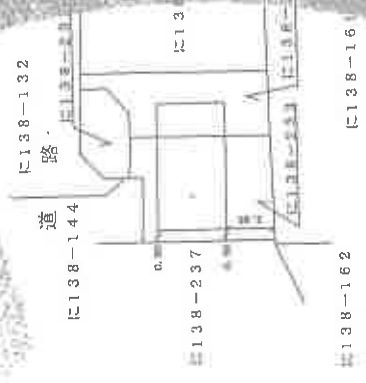
床面積 54.65 m²

2階



54.654500

床面積 54.65 m²



127533

製作者

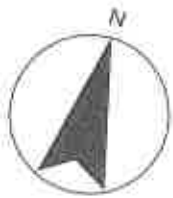
250

申請人



500

1 階



2 階

