

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月17日
 千葉地方裁判所民事第4部
 裁判所書記官 重 松 孝 尚

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 6年 5月 8日 午前 9時00分から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22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 6年 6月 5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 6年 5月23日 午前 9時00分から 令和 6年 5月27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 6年 4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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 八街市富山字富山 |
| | 地 番 | 1314番3282 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 197.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八街市富山字富山1314番地3282 |
| | 家屋 番号 | 1314番3282 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 71.08平方メートル
2階 42.26平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 2月14日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 竹 内 信 俊

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

売却基準価額は、売却対象外の土地(地番1314番1310)を通行のため利用していること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 八街市富山字富山
地 番 1314番3282
地 目 宅地
地 積 197.84平方メートル
- 2 所 在 八街市富山字富山1314番地3282
家屋 番号 1314番3282
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 71.08平方メートル
2階 42.26平方メートル



令和5年(ケ)第379号
令和5年12月13日受理
令和6年1月24日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 村井清英

(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 | 八街市富山字富山 |
| | 地 番 | 1314番3282 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 197.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八街市富山字富山1314番地3282 |
| | 家屋 番号 | 1314番3282 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 71.08平方メートル
2階 42.26平方メートル |



その他の事項

■本件建物について

- 1 所有者等の陳述が得られておらず、本件建物の不具合や設備の故障等の有無については不明であるが、立入調査の際には、以下の点以外に特記すべき損傷箇所等は認められなかった。
 - 1) 車庫の内壁に穴があいている。
 - 2) 震災によると思われる壁面クロスの亀裂が散見される。
- 2 維持管理の状態は不良で、外壁及び破風板等の木部に退色が見られる。屋内はかなりの生活汚れがあり、特にDKには喫煙による顕著な黄ばみ汚れや臭いがある。
- 3 車庫内には、車検が切れた古い軽自動車があるほか、タイヤ、工具・器具が散乱している。シャッターは長期間開閉されていないものと思われ、開閉がかなり渋く埃の堆積もある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■本件建物の占有認定について

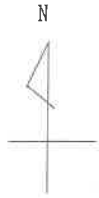
以下事由及び現場の状況から、本件建物は債務者兼所有者が居宅として占有しているものと認めた。

- 1) 債務者姓名の表札が掲げられていること
- 2) 現場にあったガス、水道の通知書に記載された名義人が債務者兼所有者であること
- 3) 債務者兼所有者宛の郵便物が多数存在していること
- 4) 第三者の占有をうかがわせる徴表が存在しないこと

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R5年12月18日(月) 9:00-9:20	物件所在地	物件確認 不在 占有調査 外観写真撮影 立入調査に関する求連絡書投函(連絡なし)
R5年12月26日(火) 10:15-10:25	物件所在地	不在 占有調査 立入調査に関する求連絡書投函(連絡なし)
R5年12月28日(木) : - :	千葉地裁執行官室	電力会社宛に電気受給契約に関する照会書発送 (1月12日回答書受領)
R6年1月12日(金) 9:35-9:45	物件所在地	不在 占有調査 立入調査に関する通知書投函
R6年1月19日(金) 14:30-15:20	物件所在地	立入調査(物件確認 占有調査 図面作成 写真撮影) 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年1月19日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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)



(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	所在	八街市富山字富山			地番	1314番3282		
出力縮尺	1/600	精度区	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。

(千葉地方務局佐倉支局管轄)

令和5年11月10日

東京法務局豊島出張所

地図整理番号：M29412

登記官

(1/2)

A3判をA4判に縮小

6枚目

登記年月日：平成12年3月21日

255397

地積測量図

地番 1314-3273、
-3281、-3282
土地の所在 八街市富山字富山

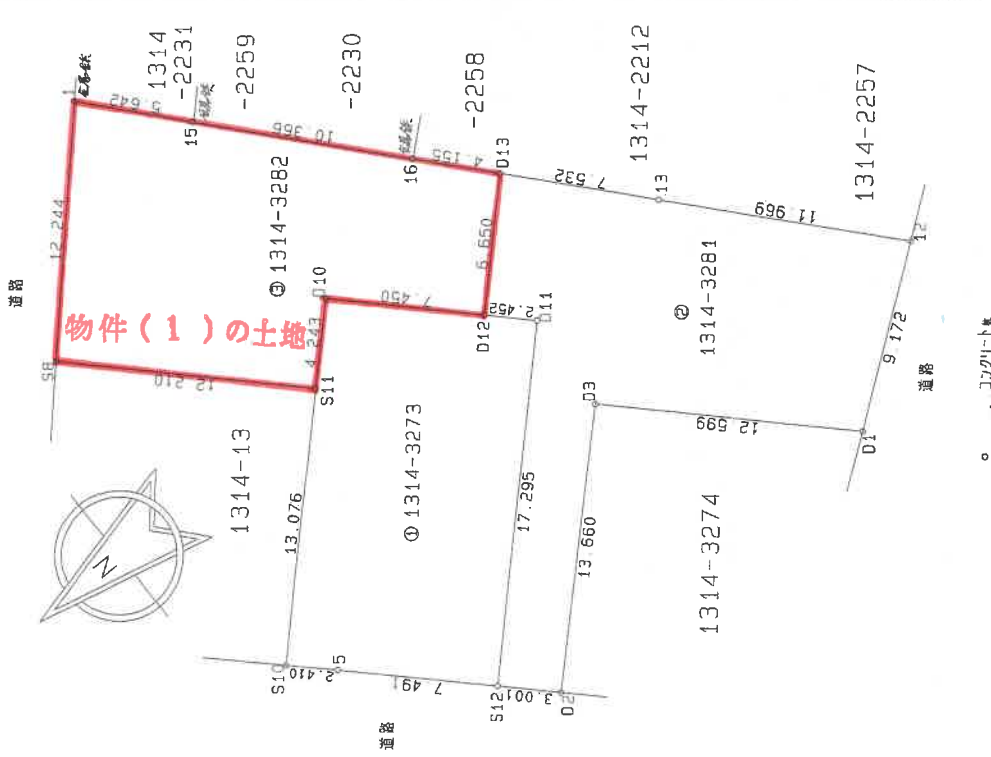
求積表

NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y_{n-1}}}	X _{n+1} - X_{n-1}}}	Y _{n+1} - Y_{n-1} × X_n - (Y_{n+1} - Y_{n-1}) × X_{n-1}}}}}}
S10	88.782	88.893	-10.896		-967.368672
5	87.069	87.198	-7.018		-611.050242
S12	81.798	81.875	6.846		559.989108
D11	69.509	94.044	13.911		966.939659
D12	71.234	95.786	7.036		501.202424
D10	76.476	101.080	2.308		176.506608
S11	79.491	98.094	-12.187		-968.756817
合計					-342.537892
合計面積					171.2689460
合計地積					171.26

NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y_{n-1}}}	X _{n+1} - X_{n-1}}}	Y _{n+1} - Y_{n-1} × X_n - (Y_{n+1} - Y_{n-1}) × X_{n-1}}}}}}
S12	81.798	81.875	-14.302		-1169.874996
D2	79.687	79.742	7.387		588.647869
D3	69.891	89.262	0.568		39.698088
D1	61.026	80.310	-3.475		-212.065350
12	53.669	85.787	14.490		777.663810
13	61.544	94.800	14.678		903.342832
D13	66.508	100.465	0.986		65.576888
D12	71.234	95.786	-6.421		-457.393514
D11	69.509	94.044	-13.911		-966.939699
合計					-431.344072
合計面積					215.6720350
合計地積					215.67

NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} - Y_{n-1}}}	X _{n+1} - X_{n-1}}}	Y _{n+1} - Y_{n-1} × X_n - (Y_{n+1} - Y_{n-1}) × X_{n-1}}}}}}
S11	79.491	98.094	-5.690		-452.303790
D10	76.476	101.080	-2.308		-176.506608
D12	71.234	95.786	-0.615		-43.808910
D13	66.508	100.465	7.804		519.028432
16	69.246	103.590	10.957		758.728422
15	76.037	111.422	12.115		921.188255
1	79.710	115.705	-4.652		-370.810920
S8	88.082	106.770	-17.611		-1551.212102
合計					-395.697221
合計面積					197.8466105
合計地積					197.84

合計面積 584.7895925



製作者

申請人

縮尺 1/250

(平成) 年 月 日(作製)

平成12年3月1日

A3判をA4判に縮小

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。
(千葉地方法律局 佐倉支局管轄)

令和5年11月10日

東京法律局 豊島出張所

登記官

(7 枚目)

地図整理番号：M29413

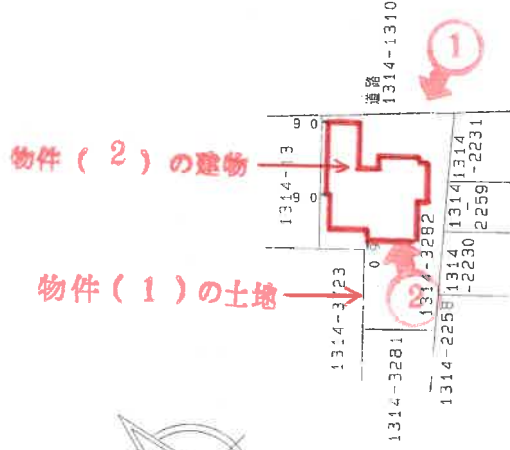
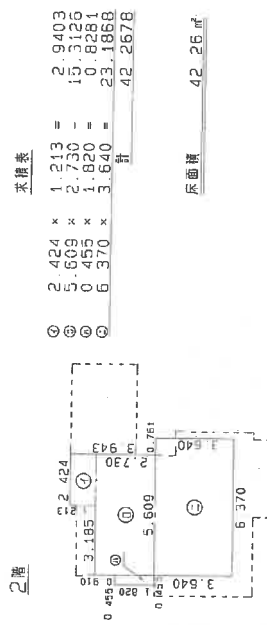
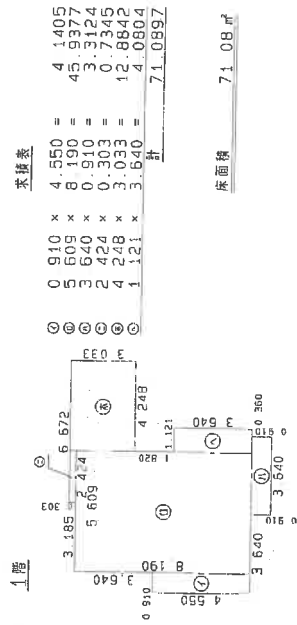
105880

各階平面図

建物平面図

家屋番号 1314-3282
建物の所在 八街市富士字富山1314番地3282

平成拾貳年九月四日



写真撮影位置と方向

作製者

(平成12年9月21日)

縮尺 1/25

申請人

縮尺

1/500

A3判をA4判に縮小

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。

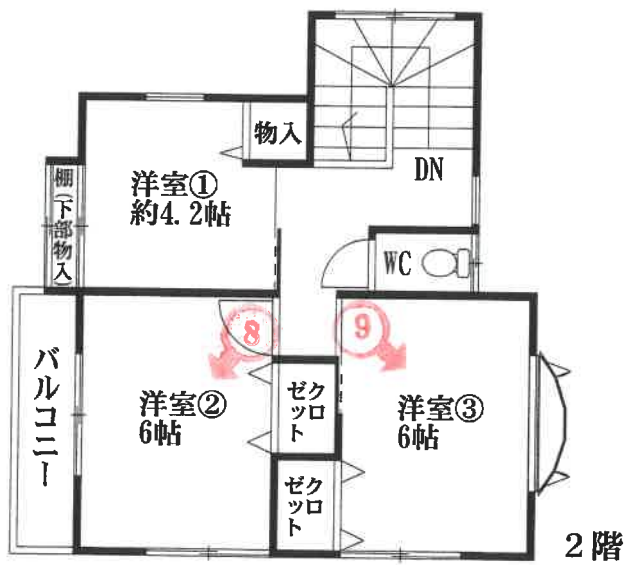
(千葉県地方事務員協会支部管轄)

令和5年11月10日 東京法務員事務所 豊島出張所

登記官

間 取 図

物件 2



←○写真撮影位置と方向



1



2



3



4



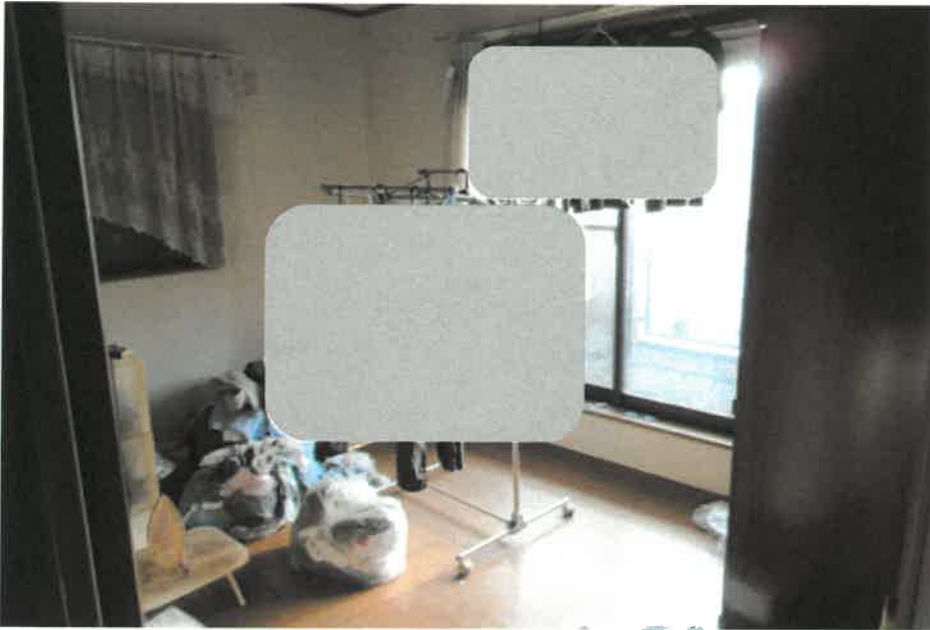
5



6



7



8



9

副本

令和5年(ケ)第379号

令和6年 1月19日 現地調査

令和6年 1月23日 評価

第2942号 発行番号

令和6年 1月24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

林 崇 布

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,410,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,210,000 円
物件2(建物)	金 3,200,000 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。	住居表示 未実施区域 同 左
番号	特 記 事 項		
1, 2	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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 八街市富山字富山 |
| | 地 番 | 1314番3282 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 197.84平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八街市富山字富山1314番地3282 |
| | 家屋 番号 | 1314番3282 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 71.08平方メートル
2階 42.26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）

位置・交通	JR総武本線「榎戸」駅の南東方・道路距離約2.3km。 ふれあいバス「富山コミュニティセンター」の北東方・道路距離約140m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅が多く見られるほか畑等未利用地も散見される住宅地域となっている。	
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	非線引都市計画区域 無指定 指定 60% 指定 200% 建築基準法 第22条指定区域
画地条件	形状(ほぼ鉤型), 地勢(ほぼ平坦地), 接道方位(北東), 間口(約12.2m), 奥行(約12.2~20m), 地積(197.84㎡(登記とほぼ同じ))	
接面道路の状況	北東側私道, 幅員(約6m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有), 高低差(道路とほぼ等高ないし約1.5m高い)	
	建築基準法上の種類	第42条1項2号道路(「特記事項3」参照)
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	物件1は, 周囲をブロックフェンス(道路側は一部コンクリート擁壁あり)で区画され, 物件2建物の敷地, 庭等として利用されている。 隣接は, 北東側が道路でそれ以外の周囲はすべて住宅。また, 高低差は, 南東側北寄りが物件1より約1m低く, 同南寄りは約0.6m低く, それ以外はほぼ等高。	
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 なし(集中LPガス) 下水道 なし(浄化槽)	

<p>土 壤 汚 染 等</p>	<p>1 昭和50年，平成4年の空中写真の調査では，本件土地には現在の物件2とは異なる別の建物が建在する状況が確認でき，平成8年の調査ではその建物が取り壊され更地となった状況が確認できる。その後，平成12年に物件1土地に物件2建物が建築された模様で，平成13年，同22年の調査では，現在とほぼ同じ状況が確認でき，そのまま現在に至っているものと推認される。以上から，土壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。</p> <p>2 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。</p> <p>3 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。</p>																														
<p>特 記 事 項</p>	<p>1 本件土地の隣接地の状況は次のとおりである。</p> <table border="1" data-bbox="571 817 1412 1025"> <thead> <tr> <th></th> <th>地番</th> <th>公簿地目</th> <th>現況地目</th> <th>面積</th> <th>所有者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>i</td> <td>1314番985</td> <td>公衆用道路</td> <td>私道敷き</td> <td>31㎡</td> <td>共有</td> </tr> <tr> <td>ii</td> <td>1314番1310</td> <td>公衆用道路</td> <td>私道敷き</td> <td>300㎡</td> <td>共有</td> </tr> <tr> <td>iii</td> <td>1314番2774</td> <td>公衆用道路</td> <td>私道敷き</td> <td>497㎡</td> <td>共有</td> </tr> <tr> <td>iv</td> <td>1314番2806</td> <td>公衆用道路</td> <td>私道敷き</td> <td>3.79㎡</td> <td>八街市</td> </tr> </tbody> </table> <p>2 本件土地の形状は，現況と公図とに若干相違が見られ，現況は概ね地積測量図及び建物図面のとおりでである。本件土地のほぼ中央ないし北西寄りに物件2建物が建在しており，南西及び北東寄りは庭となっている。また，物件2建物の車庫（ガレージ）部分及び門柱部分は道路とほぼ等高である（但し，門柱から玄関ポーチ部分にかけては階段）が，当該部分以外は道路より約1.2～1.5mほど高くなって，コンクリート擁壁が設置されている。その他，南東端部にシュロの木が1本植えられている。</p> <p>3 本件土地の北東側道路は，既述のとおり建築基準法上の道路であるが，本件土地を含まない隣接地で開発が行われた際に築造された開発による道路であり，当該開発に係る都市計画法の許可は次のとおり。但し，本件土地所有者は当該道路の持分は有していない。</p> <p>開発許可：H5.9.13，千葉県指令印土第11号の31 開発区域：八街市富山字富山1314番2774ほか8筆 開発面積：2,913.83㎡ 検査済証：H6.6.21，千葉県指令印土第23号の4 （千葉県印旛土木事務所備付けの開発登録簿で確認）</p>		地番	公簿地目	現況地目	面積	所有者	i	1314番985	公衆用道路	私道敷き	31㎡	共有	ii	1314番1310	公衆用道路	私道敷き	300㎡	共有	iii	1314番2774	公衆用道路	私道敷き	497㎡	共有	iv	1314番2806	公衆用道路	私道敷き	3.79㎡	八街市
	地番	公簿地目	現況地目	面積	所有者																										
i	1314番985	公衆用道路	私道敷き	31㎡	共有																										
ii	1314番1310	公衆用道路	私道敷き	300㎡	共有																										
iii	1314番2774	公衆用道路	私道敷き	497㎡	共有																										
iv	1314番2806	公衆用道路	私道敷き	3.79㎡	八街市																										

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) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成12年8月28日新築 約23年 約5年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 かわらぶき モザイクタイルサイディング ビニールクロス、板張り等 ビニールクロス等 フローリング、タタミ、土間コンクリート等 洗面台、システムキッチン、浴室、水洗トイレ等 (電気、上水道、集中LPガス、浄化槽)
床面積（現況）	床面積	1階 71.08 m ² 2階 42.26 m ² 延べ 113.34 m ²
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 4DK+車庫（別添「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	債務者兼所有者が単身で居住し、占有しているものと推認される。	
特 記 事 項	<p>1 本件建物のうち北部の突出した部分はビルトインタイプの車庫（ガレージ）となっているが、居室と独立しており車庫から建物内部への入室はできない構造である。車庫内部には、車検の切れた軽四車両が1台存置し、その余はタイヤのほかゴミ類が散乱している。また、窓と反対側の内壁に小穴が見られる。</p> <p>2 外壁は汚れ・損傷は確認できないものの室内は1階DKの内壁がタバコのヤニでくすんでいるものと思われる。また、和室の内障子紙が日焼けにより一部破れが見られるほかは全体的に経年劣化が見られる状況にある。</p> <p>3 建築確認…平成12年3月22日、第H11認建印土003093号 計画変更…平成12年8月2日、第H12認建印土000883号 検査済証…台帳に記載はない</p>	

	4 本建物の建築時期から推測すると、石綿(アスベスト)含有資材が使用されている蓋然性を否定できないが、飛散性は低く通常の使用については問題ないものと推認される。
--	--

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	17,600	0.97	197.84	0.90	3,040,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地 価 公 示 等 (八街-4)

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 16,400\text{円}/\text{㎡} & \frac{(98.7)}{100} & \frac{100}{(102)} & \frac{100}{(90)} & = 17,600\text{円}/\text{㎡} & \end{array}$$

◇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 (北東) +2% (格差率) 1.02

◇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) 0.90

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：(ア)方位 (北東) +2% (格差率) 0.97
(相乗積) (イ)形状が鉤型 -5%

$$\text{計算式} \cdots (\text{ア})(1+0.02) \times (\text{イ})(1-0.05) = 0.97$$

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。(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	113.34	0.176	3,591,000

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 よる率		
2	5 %	5年	23年	0.22	▲20% (0.80)	0.176

① 耐用年数法 (定額法)

$$(D) \text{ 現価率} = \left(1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right)$$

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

-20%：建物の利用状況，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、競売市場修正等を施して、以下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	3,040,000	0.4	法定地上権	1,216,000

イ 土地利用権割合: 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) (1(1)オ,1(2)エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2(1)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	3,040,000	- 1,216,000	/	0.95	0.70	1,210,000
2	3,591,000	+ 1,216,000	1.00	0.95	0.70	3,200,000
一 括 価 格 (合計)						4,410,000

ウ 占有減価修正: なし

エ 市場性修正: 本物件の接面道路は建築基準法上の道路であるが、買受人はその利用につき当該道路の所有者若しくは管理者に対し何らかの手段を講じる必要が生じることによる市場性の減退を考慮した。

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

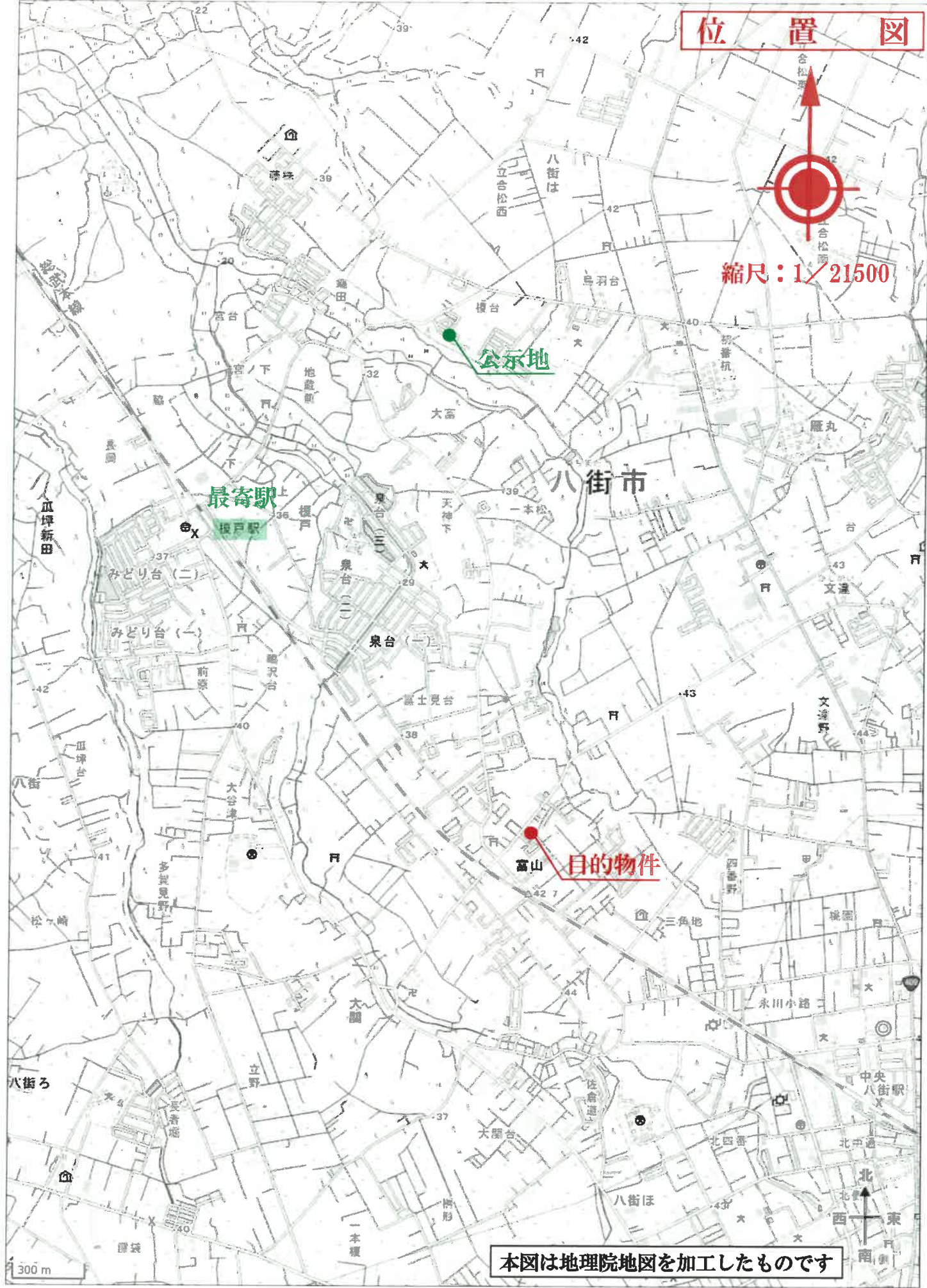
- 1 地価公示価格 (八街-4)
所 在 : 八街市八街字榎台は17番86
価 格 : 16,400 円/㎡
位 置 : JR総武本線「榎戸」駅の北東方約1.6kmに位置する。
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 135 ㎡
供給処理施設 : 水道あり
接 面 街 路 : 北東側幅員約5m舗装市道
用途指定等 : 非線引都市計画区域, 用途無指定, 指定建蔽率60%,
指定容積率200%
地域の概要 : 小規模住宅が建ち並ぶ中規模の戸建住宅地域

第7 附属資料

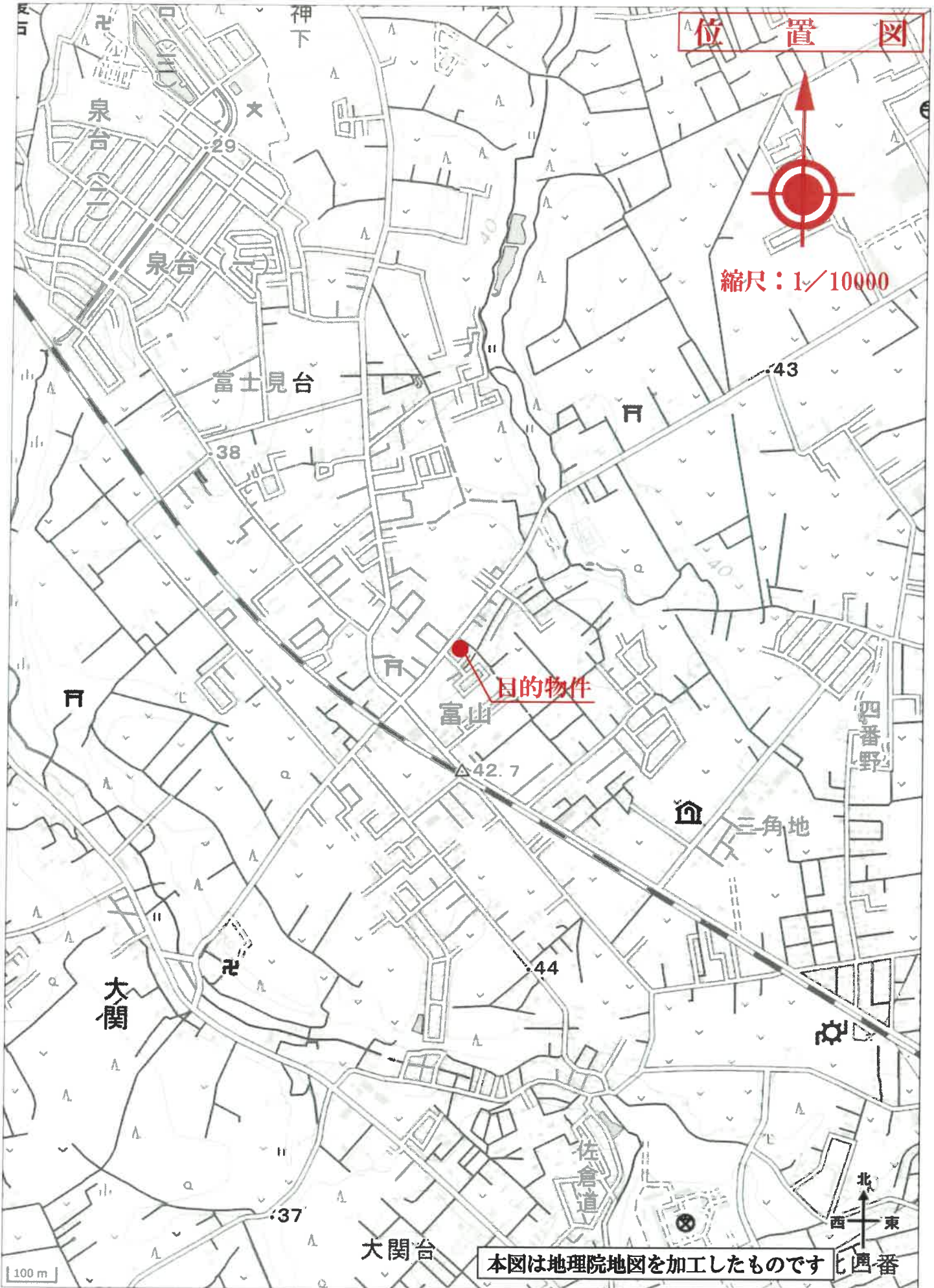
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図

位置図

縮尺：1/21500



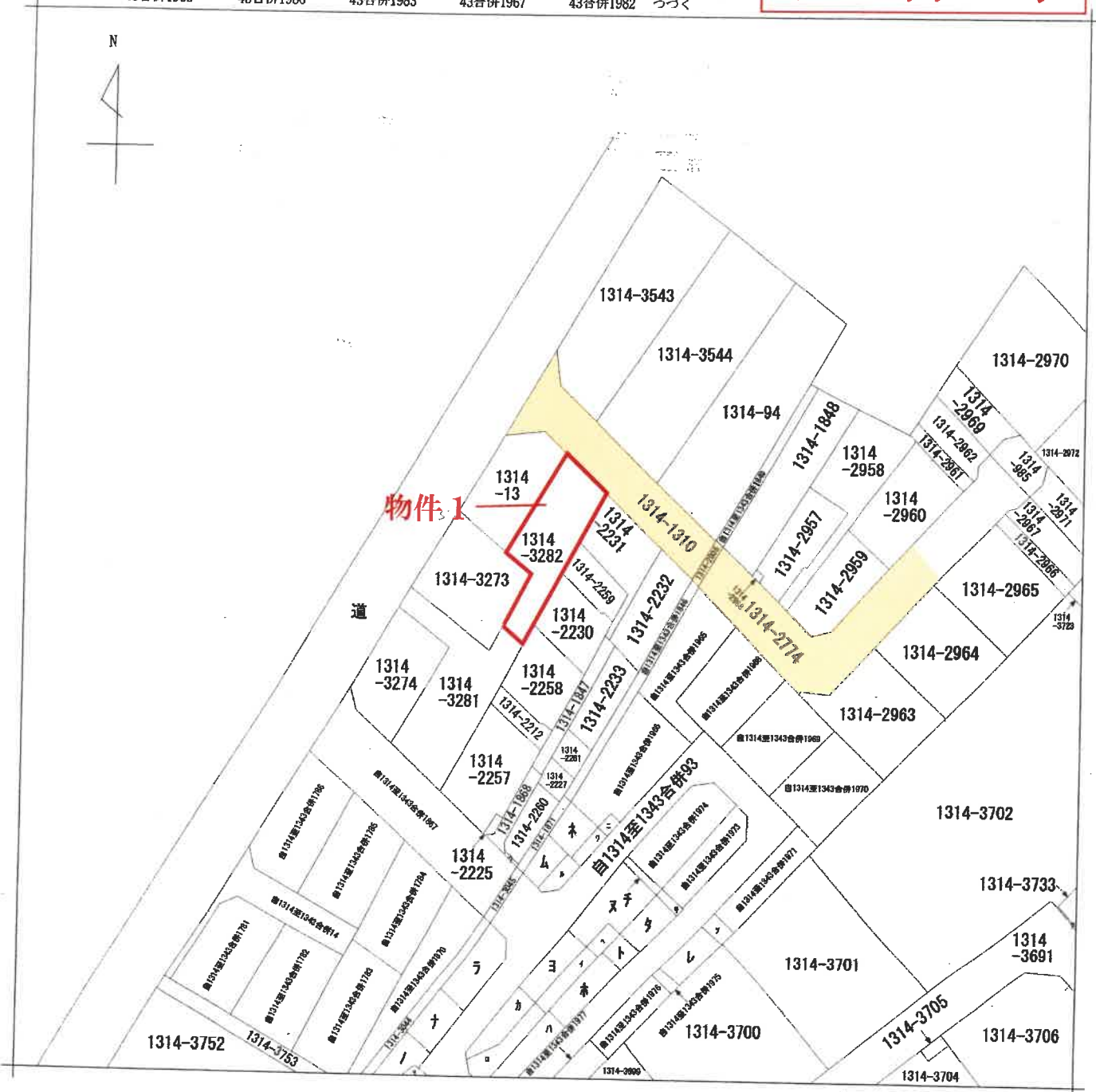
本図は地理院地図を加工したものです



本図は地理院地図を加工したものです

イ 自1314至1343合併1985 □ 自1314至1343合併1986 ハ 自1314至1343合併1983 = 自1314至1343合併1967 ※ 自1314至1343合併1982 へ 自1314至1343合併1982 つづく

公 図 写



本件写しはA3判をA4判に縮小したものです



請求部	所在	八街市富山字富山				地番	1314番3282	
出力縮尺	1/600	精度分	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	

公 図 写

- ト 43合併1984
自1314至13
- チ 43合併1981
自1314至13
- リ 43合併1953
自1314至13
- ヌ 43合併1951
自1314至13
- ル 43合併1954
自1314至13
- ヲ 43合併1955
自1314至13
- ワ 43合併1961
自1314至13
- カ 43合併1957
自1314至13
- コ 43合併1964
自1314至13
- ケ 43合併1963
自1314至13
- ク 43合併1952
自1314至13
- グ 43合併1949
自1314至13
- ク 43合併1972
1314-3725
- ケ 自1314至13
- コ 43合併1958
自1314至13
- チ 43合併1960
自1314至13
- ル 43合併1959
自1314至13
- カ 43合併1956
1314-2228
- リ 自1314至13
- ノ 43合併1962

本件写しはA3判を
A4判に縮小したも
のです

登記年月日：平成12年3月21日

255397

地積測量図

地番 1314-3273、
-3281、-3282
土地の所在 八街市富山字富山

地積測量図写

表積表

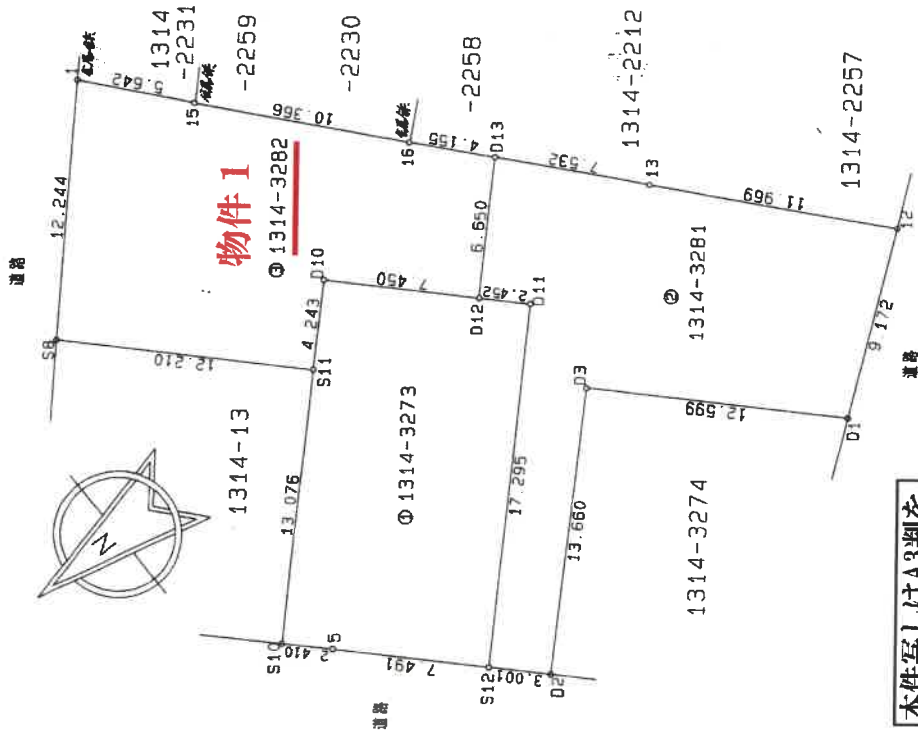
地番	NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1}} - Y _{n-1}	X _{n+1}} - X _{n-1}	(Y _{n+1}} - Y _{n-1}) × X _{n}}	(Y _{n+1}} - Y _{n-1}) × (Y _{n+1}} - Y _{n-1})
地番 ① 1314-3273	S10	88.782	88.893	-10.896	-967.368672		
	S	87.059	87.198	-7.018	-611.050242		
	S12	81.798	81.875	6.846	559.989108		
	D11	69.509	94.044	13.911	966.939599		
	D12	71.234	95.786	7.036	501.202424		
	D10	76.475	101.080	2.308	176.506608		
S11	79.491	98.094	-12.187	-968.756817			
合計面積				-342.537892	171.2889450		
合計面積						171.28	㎡

地番	NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1}} - Y _{n-1}	X _{n+1}} - X _{n-1}	(Y _{n+1}} - Y _{n-1}) × X _{n}}	(Y _{n+1}} - Y _{n-1}) × (Y _{n+1}} - Y _{n-1})	
地番 ② 1314-3281	S12	81.798	81.875	-14.302	-1169.874986			
	D2	79.687	79.742	7.387	588.647869			
	D3	69.891	89.262	0.568	39.658088			
	D1	61.026	80.310	-3.475	-212.065350			
	D2	53.669	85.787	14.490	777.663810			
	D3	61.544	94.800	14.678	903.342832			
	D13	66.508	100.465	0.986	65.576888			
	D12	71.234	95.786	-6.421	-457.353514			
	D11	69.509	94.044	-13.911	-966.939599			
	合計面積				-431.344072	215.6720360		
	合計面積						215.67	㎡

物件1

地番	NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1}} - Y _{n-1}	X _{n+1}} - X _{n-1}	(Y _{n+1}} - Y _{n-1}) × X _{n}}	(Y _{n+1}} - Y _{n-1}) × (Y _{n+1}} - Y _{n-1})
地番 ③ 1314-3282	S11	79.491	98.094	-5.690	-452.303790		
	D10	76.475	101.080	-2.308	-176.506608		
	D12	71.234	95.786	-0.615	-43.808910		
	D13	66.508	100.465	7.804	519.028432		
	D15	69.246	103.590	10.957	768.728422		
	D1	76.037	111.423	12.115	921.188255		
	S8	79.710	115.705	-4.652	-370.810920		
	S8	88.082	106.770	-17.611	-1551.212102		
合計面積				-395.697221	197.8486105		
合計面積						197.84	㎡

合計面積 584.7895925 ㎡



本件写しはA3判を
A4判に縮小したも
のです

作製者

(平成 年 月 日作製)

平成12年3月1

申請人

縮尺

1/250

登記年月日：平成12年9月4日

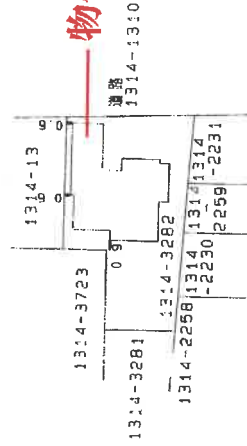
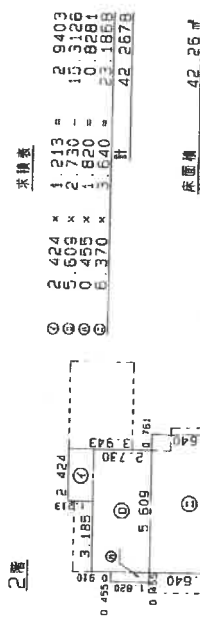
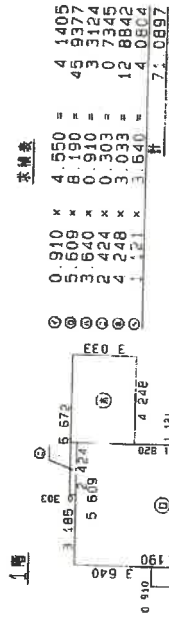
105880

各階平面図

建物図面
各階平面図

家庭番号	1314-3282
建物の所在	八街市雷山字雷山1314番地3282

建物図面写真
各階平面図写真



平成拾貳年九月四日

本件写しはA3判を
A4判に縮小したも
のです

作製者	(平成年月日作製)	縮尺	1/25	申請人	縮尺	1/50
-----	-----------	----	------	-----	----	------

平成12年9月31日

間取図

物件 2

