

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 八街市雁丸字雁丸尾余
地 番 11番110
地 目 宅地
地 積 143.09平方メートル

共有者 A 持分100分の65
共有者 B 持分100分の21
共有者 C 持分100分の7
共有者 D 持分100分の7

2 所 在 八街市雁丸字雁丸尾余11番地110

家屋 番号 11番110

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 40.57平方メートル
2階 43.06平方メートル

共有者 A 持分100分の65
共有者 B 持分100分の21
共有者 C 持分100分の7
共有者 D 持分100分の7

物 件 明 細 書

令和 6年 2月19日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 井 上 久美子

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 八街市雁丸字雁丸尾余
地 番 11番110
地 目 宅地
地 積 143.09平方メートル
共有者 A 持分100分の65
共有者 B 持分100分の21
共有者 C 持分100分の7
共有者 D 持分100分の7

2 所 在 八街市雁丸字雁丸尾余11番地110
家屋 番号 11番110
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 40.57平方メートル
2階 43.06平方メートル
共有者 A 持分100分の65
共有者 B 持分100分の21
共有者 C 持分100分の7
共有者 D 持分100分の7

令和5年(ケ)第313号
令和5年12月13日受理
令和6年1月15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 八街市雁丸字雁丸尾余
地 番 11番110
地 目 宅地
地 積 143.09平方メートル
共有者 A 持分100分の65
共有者 B 持分100分の21
共有者 C 持分100分の7
共有者 D 持分100分の7

2 所 在 八街市雁丸字雁丸尾余11番地110
家屋 番号 11番110
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 40.57平方メートル
2階 43.06平方メートル
共有者 A 持分100分の65
共有者 B 持分100分の21
共有者 C 持分100分の7
共有者 D 持分100分の7



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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)													
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所(共)有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本件土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)													
その他の事項	3枚目「その他の事項」のとおり													
建物	物件2													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所(共)有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本件建物を居宅(空き家の状態)として占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)													
その他の事項	3枚目「その他の事項」のとおり													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td></td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月 日</td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日		平成	年	月 日
[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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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)

その他の事項

■本件土地について

- 1 北側で市道に接する大規模分譲地内の画地で、本件建物の敷地として利用されている。
- 2 北側市道の上空約40mに高圧線が通っている。
- 3 南側の庭の手入れがされておらず、雑草が繁茂しているほか、植栽が隣地に越境している。

■本件建物について

- 1 所(共)有者等の陳述が得られておらず、本件建物の不具合の有無、設備の稼働状況等は不明であるが、猫が付けたと思われる壁のキズ以外には、特記すべき損傷箇所は見られなかった。
- 2 維持管理の状態は不良で、外壁の白化、屋根スレートの劣化が見られたほか、屋内は相当汚れており、特にリビングダイニングはタバコ臭を伴う喫煙汚れが甚だしい。2階トイレの便座が失われている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣居住者	<p>1 対象の家は今年10月位から住人を見かけません。以前は家族所帯でしたが妻子らが出て行き、最後はご主人一人で居住していました。近所への迷惑行為が酷く皆困っていました。私は損害賠償金を支払って貰っていません。</p> <p>2 この団地は集中浄化槽を使用しています。プラントサービス㈱に管理を委託しており、毎月銀行引き落としで使用料を支払っています。月額使用料は4,200円だったと思います。</p> <p style="text-align: center;">(以上、令和5年12月18日に面談聴取)</p>
■プラントサービス㈱(集中浄化槽管理受託業者)担当者	<p>1 集中浄化槽の使用料は月額4,235円で、毎月口座引落としです。対象の家は、令和4年11月分から今年12月分までの使用料の引き落としができていません。</p> <p>2 当社が受託しているのは、機械の運用、メンテナンス、管理費の集金・集計までで、未払金の回収は含まれていません。管理組合が自ら督促、回収をしていると思いますので、現在の未払金残高等については管理組合に照会して下さい。</p> <p style="text-align: center;">(以上、令和5年12月18日に電話聴取)</p>
■八街喜望の杜管理組合(集中浄化槽管理組合)の会計役員	<p>1 対象の家は令和5年11月23日から誰も居住していません。</p> <p>2 集中浄化槽の使用料は、毎月4,235円で、口座引落手数料110円を加算した4,345円を銀行引き落としで徴収しています。対象の家は、令和4年11月分から引き落としができず、訪問督促していましたが支払いがありませんので、令和5年11月分までの13ヶ月分が未払いとなっています。今月分からは請求を止めるので、未払金は13ヶ月分で固定され今後は増えることはありません。規約では未払金には14.6%の遅延損害金を請求することができることになっていますが、過去同様事案で請求したことがなく、本件も請求はしません。売買等により家屋の所有者が替わった様な場合にも取得者に対し未払金は請求していません。</p> <p>使用料とは別に、組合員には毎月1,000円の修繕積立金を支払ってもらっており、理事長が集金しています。これについても、対象の家では13ヶ月分が未払いとなっていますが、使用料と同様に今月から請求を止めることにしています。</p> <p style="text-align: center;">(以上、令和5年12月26日に電話聴取)</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
(4 枚目)

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(共)有者らが居宅として空き家の状態で占有しているものと認めた。

- 1 電気、ガス、水道の契約名義人が全て△であること
- 2 △宛の郵便物が多数存在していること
- 3 △以外の第三者の占有を示す徴表が見られないこと
- 4 令和5年11月頃まで△が居住していた旨の関係人の陳述があること

(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) 9:35-10:10	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 近隣居住者に面談聴取
R5年12月18日(月) : - :	当職携帯電話	プラントサービス㈱(集中浄化槽管理会社)に電話聴取
R5年12月25日(月) 9:30-9:45	物件所在地	不在 占有調査 集中浄化槽管理組合役員宅を訪問するも不在
R5年12月26日(火) 9:10-9:30	当職携帯電話	集中浄化槽管理組合役員に電話聴取
R6年1月9日(火) 14:45-15:35	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9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
(6 枚目)

登記年月日：平成10年6月19日

251037

新 11-3, -109 ~ 118, -122 ~ -124 地積測量図

地番 11-3
11-109 ~ 11-124

土地の所在 八街市雁丸字雁丸尾余



全図

物件(1)の土地



縮尺 1/1000

雁丸字石橋

申請人

平成10年6月17日作製

土地家

作製者

東京土地家屋調査士会用紙

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。

令和5年8月21日

千葉地方支庁局在庁支局

登記官

8 枚目

A3判をA4判に縮小

請求番号：13-2

(1/5)

10 6 19

登記年月日：平成13年1月19日

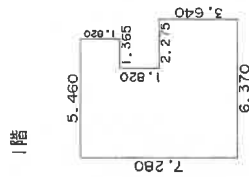
103289

各階平面図

家屋番号 11-110

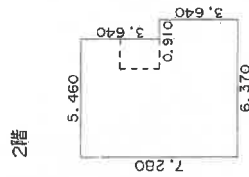
建物の所在 八街市雁丸字雁丸尾余11番地110

建物各階平面図



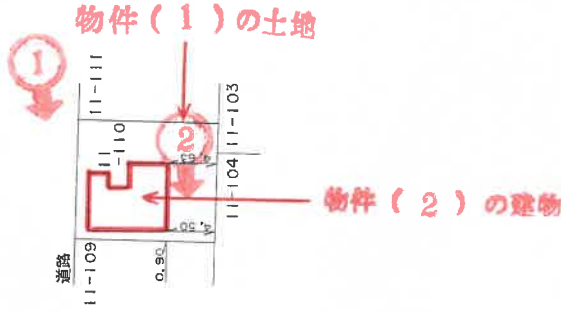
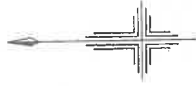
求積表

5.460 × 1.820 =	9.937200
4.095 × 1.820 =	7.452900
6.370 × 3.640 =	23.186800
合計	40.576900
床面積	40.57 m ²



求積表

5.460 × 3.640 =	19.874400
6.370 × 3.640 =	23.186800
合計	43.061200
床面積	43.06 m ²



写真撮影位置と方向

作製者

縮尺 250

申請人

縮尺 500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

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。

令和5年8月21日

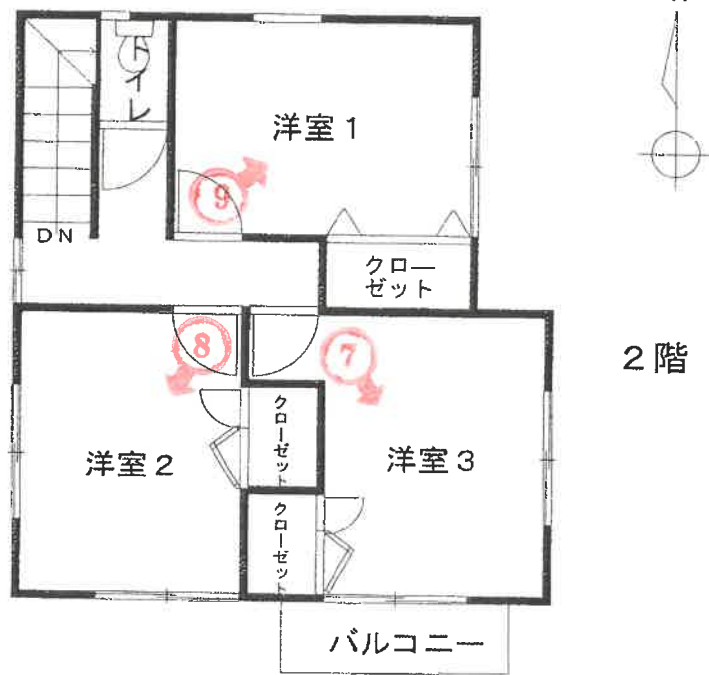
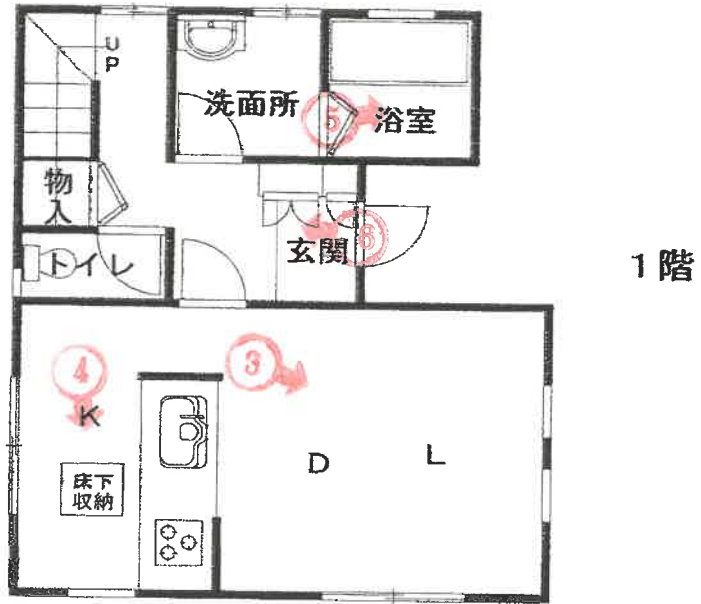
千葉県地方技術員佐倉支局

登記簿

(10枚目)

請求番号：13-3

平成拾参年管月管九日



間取図

←○写真撮影位置と方向



1



2



3



4



5



6



7



8



9

令和5年(ケ)第313号

令和6年 1月 9日 現地調査

令和6年 1月10日 評 価

第令5- 八街- 5号 発行番号

令和6年 1月17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 宗丈

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 6 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 9 5 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 2, 6 8 0, 0 0 0 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续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（住居表示未実施区域）
番号	特記事項		
2	家屋内にて、猫の飼育歴がうかがわれた。		
1・2	土地・建物特記事項欄等を御参照下さい。		

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 八街市雁丸字雁丸尾余
地 番 11番110
地 目 宅地
地 積 143.09平方メートル
- 共有者 A 持分100分の65
共有者 B 持分100分の21
共有者 C 持分100分の7
共有者 D 持分100分の7
- 2 所 在 八街市雁丸字雁丸尾余11番地110
家屋 番号 11番110
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 40.57平方メートル
2階 43.06平方メートル
- 共有者 A 持分100分の65
共有者 B 持分100分の21
共有者 C 持分100分の7
共有者 D 持分100分の7



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」駅の北方・道路距離約3.5km。 JR総武本線「榎戸」駅の東方・道路距離約3.5km。 バス停「喜望の杜」の西方・道路距離180m。（別添位置図参照）	
付近の状況	対象不動産は、富里市との行政境い近くに位置し、周囲に霊園、工場、牧場等が見られる「喜望の杜」団地の一角を占める。	
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 その他規制	非線引都市計画区域 用途無指定地域 指定60% 指定200% 防火・準防火地域指定なし、建築基準法第22・23条 日影規制なし、高度地区指定なし
画地条件	形状（略長方形）、地勢（平坦）、接道方位（北側） 間口（約11m）、奥行（約13m）、地積143.09㎡（登記とほぼ同じ。）	
接面道路の状況	北側市道（37010号。後記土地特記事項欄5を御参照下さい。） 現況・道路台帳上の幅員（約8.2m）、連続性（普通）、舗装（あり） 歩道（あり）、側溝（あり）、高低差（道路に対し略等高～約0.5m高い）	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項1号 千葉県印旛土木事務所建築課による回答
	セットバック	不要
	再建築の可否	可
土地の利用状況等	物件1は、後記物件2建物の敷地の用に供されている宅地である。 物件1の北東側隅で市道寄りには、駐車スペースとなっている。 西側（約0.3m高い）及び東側（略等高～約0.3m低い）並びに南側（約0.3m高い）は住宅地である。	

<p>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。)</p>	<p>上水道 あり (後記土地特記事項欄2を御参照下さい。) ガス配管 なし (後記土地特記事項欄3を御参照下さい。) 下水道 なし (後記土地特記事項欄4を御参照下さい。)</p>
<p>土 壌 汚 染 等</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 八街市教育委員会に対する聴取によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定がない旨の回答を得た。 2 土壌汚染については、地歴調査、地図調査(1994年8月発行ゼンリン住宅地図)、国土地理院航空写真(1961~1969年, 1974~1978年, 1984~1986年, 1987~1990年)、現地調査を行ったが、価格形成に影響がないものと判断した。 3 物件1については、目視の限界はあるものの、現存建物(物件2)に係わる以外、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測される。
<p>特 記 事 項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 都市計画法第29条開発許可 許可番号:当初 千葉県宅指令第261号の9, 昭和60年1月25日 変更 第18号の10, 平成3年12月24日 変更 第8号の1, 平成9年5月27日 検査済み:宅開検第269号, 平成9年12月26日。 2 北側市道に八街市営水道本管75mmの埋設あり, 宅地内引込管20mmあり, メーター20mmとの回答を八街市水道課から得た。 3 北側市道に集中プロパンガス本管50Aの埋設あり, 宅地内引込管25Aありとの回答をニチガス(株)八街営業所から得た。 4 北側市道に集中浄化槽汚水本管200mmの埋設あり, 宅地内引込管の口径は不明である。 管理組合によれば, 集中浄化槽使用料4,235円/月, 口座引き落とし手数料110円 (合計4,345円/月), 調査時点滞納あり(令和4年11月分から令和5年11月分までの13ヶ月分。12月分以降の請求はしないとのこと。), 遅延損害金年14.6%とのことであった。なお, 未払金や遅延損害金等を売買等の買受人に請求したことはなく, 今回も買受人には請求しないとのことであった。

集中浄化槽使用料のほか、修繕積立金千円／月の徴収ありとのことであった。集中浄化槽使用料と同様に、調査時点、修繕積立金の滞納あり（13ヶ月分、12月分以降の請求はなし。）とのことであった。

- 5 北側市道（37010号。17番2【地目公衆用道路。423㎡。八街市所有。】）の全部事項証明書記載によれば、地役権設定あり。

以下に概要を記載します。

原因：昭和54年12月19日設定

目的：送電線路の設置およびその保全のための土地立入

送電線路の最下垂時における電線から3・6mの範囲内における
建造物の築造禁止

爆発性・可燃性を有する危険物の製造・取扱いおよび貯蔵の禁止

送電線路の支障となる工作物の設置・竹木の植栽禁止

範囲：全部

要役地：千葉市貝塚町1480番2

東京電力パワーグリッドに対する聴取の内容は以下のとおり。

鉄塔（八街線81）の特別高圧線（6万6千V）の地上高は約39m、
離隔距離3.6mである。

物件2建物の建築計画概要書附属の配置図によれば、高圧線直下（市道37010号）より3mの範囲に東京電力指示によりD種設置工事必要な範囲の記載あり。

東京電力パワーグリッドに対する聴取によれば、高圧線下地より3mの範囲内に金属製の屋根材を使用する建築物の建築を行う予定がある場合には、事前に協議していただきたい、高圧線の影響対策のためにアース工事を東京電力で行う可能性がありますとのことであった。

- 6 西側隣接地（11番109）に存在する電柱からの送電線が物件1土地の北側端上空を通過しているが、その影響は軽微で減価はないものと判断した。

- 7 物件1土地の南側は庭木が植わっているが、手入れがなされておらず、枝葉が南側及び東側隣接地に伸びている。

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）	平成13年1月12日新築
	経過年数	約23年
	経済的残存耐用年数	約7年
仕 様	構造	木造
	屋根	スレート葺
	外壁	サイディング等
	内壁	クロス, ボード等
	天井	クロス, ボード等
	床	フローリング等
	設備	電気, 上水道, 集中プロパンガス, 集中浄化槽等
	その他	エコジョーズ
床面積（現況）	床面積 1階40.57㎡	
	2階43.06㎡	
	延べ面積83.63㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	3LDK（別添間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る（家屋内にて、猫の飼育歴がうかがわれた。内壁クロスに猫によるものと推測される引っ掻き傷等が各所に見られた。喫煙による臭いや内壁クロスの黄バミが各所に見られた。2階トイレの便座が欠損している。外壁の汚れ・傷等は、経年減価相当内の減耗と判断した。）	
建物の利用状況	物件2建物共有者（A・B・C・D）が、空家の状態で占有している。詳細は、現況調査報告書を御参照下さい。	
特記事項	<p>1 建築確認（第H11認建印土002450号，平成11年12月28日。） 検査済み（第H12証建印土001001号，平成13年2月23日。）</p> <p>2 建築時期・使用資材等からアスベスト使用が疑われるが、飛散性のものとは判断されず、通常使用上は問題ない。但し、取り壊し時に特段の対策が必要になるものと思料される。</p>	

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×持分 (㎡) 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	19,800	0.97	143.09× 100/100	0.9	2,473,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (八街-4)

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 16,400 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/102 & \times & 100/81 & = & 19,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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+2%

◇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。*近隣地区に霊園・工場・牧場が存在することは地域の特性として考量した。

イ 個別格差：方位±0%，高圧線下地隣接による影響を考量-3%

ウ 地積：登記数量を採用した。（合計の持分100分の100）

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。（-10%）

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×持分 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2	185,000	83.63× 100/100	0.189	2,924,000

ウ 現価率：築後経過年数約23年，経済的残存耐用年数約7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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}*) \\
 &= 0.27 \times (1 - 0.3) \\
 &= 0.189
 \end{aligned}$$

*▲30% (保守管理の状態等を考量。引っ掻き傷等や喫煙による影響を考量した。
2階トイレの便座の欠損を考量した。)

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	2,473,000	45%	法定地上権	1,113,000

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) ア	土地利用権等価格の控除及び加算 (円) (2①カ) イ	占有減価修正 ウ	滞納集中浄化槽使用料等相当額の減価 エ	市場性修正 オ	競売市場修正 カ	評価額 (円) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	2,473,000	-1,113,000			1.0	0.7	950,000
2	2,924,000	+1,113,000	—	1.0	0.95	0.7	2,680,000
一括価格(合計)							3,630,000

ウ 占有減価修正：特に必要ない。

エ 滞納集中浄化槽使用料等相当額の減価：管理組合が集中浄化槽使用料等を買受人に対し請求しないとの主張を考量した。

オ 市場性修正：空家の状態で、ライフライン等が正常に稼働するか不明-5% (物件2)
隣接地に枝葉が伸びている-0% (物件1・2)

カ 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

接 面 街 路：北東側幅員約5m市道

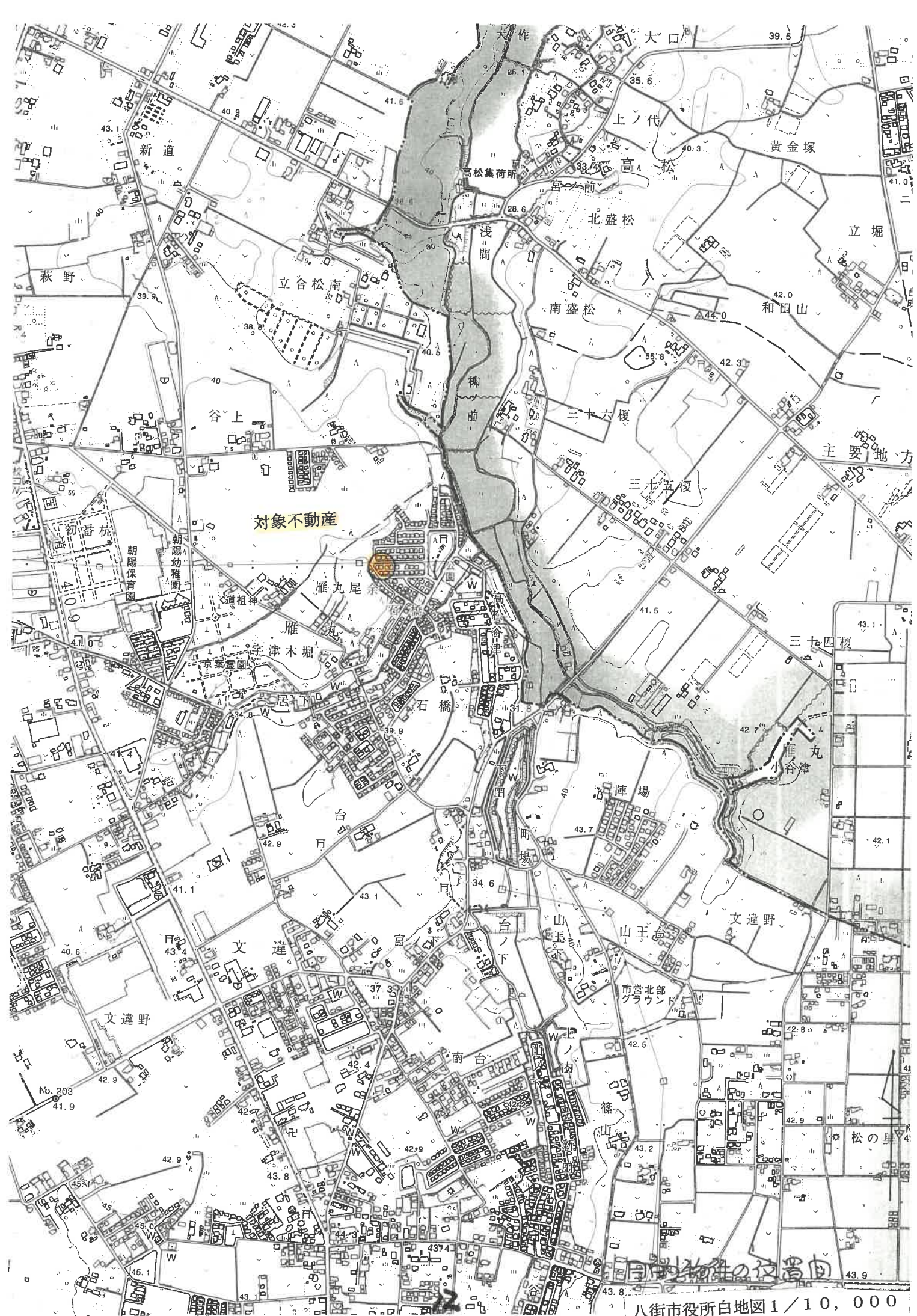
用途指定等：非線引都市計画区域，用途無指定地域（建蔽率60%，容積率200%）

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（八街市役所白地図）
- 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



対象不動産

N



登記年月日：平成10年6月19日

251039

地積測量図

1枚目と同様

11-3
11-109-11-19

土地の所在 八雲市雁丸字雁丸尾奈

座標表

座標点	X	Y
N1270	1380.191	699.892
N1950	1381.561	696.191
N224	1350.951	791.876
N1017	1353.950	782.250
N1010	1364.401	651.253
面積	299.486051	
座標	144.740255	
座標	144.741	

座標点	X	Y
N1011	1363.930	702.450
N229	1350.951	701.876
N224	1350.959	710.200
N226	1350.425	712.829
N1012	1363.467	713.453
面積	296.137249	
座標	143.0995243	
座標	143.098	

物件 (1)

座標点	X	Y
N1012	1363.467	713.453
N226	1350.425	712.829
N224	1350.959	721.518
N229	1349.988	723.982
N1010	1363.001	724.658
面積	286.731724	
座標	143.370833	
座標	143.37	

座標点	X	Y
N1013	1383.085	724.458
N224	1349.988	723.982
N227	1349.593	732.535
N224	1349.501	734.588
N1014	1362.543	735.464
面積	287.302744	
座標	143.563872	
座標	143.56	

座標点	X	Y
N1014	1363.54332	723.464
N222	1349.502	729.898
N205	1334.052	744.154
N220	1347.016	745.051
N1015	1362.380	746.485
面積	287.303944	
座標	143.804922	
座標	143.80	

座標点	X	Y
N1015	1362.000	746.485
N220	1349.016	748.091
N203	1348.593	755.472
N1016	1349.593	756.894
N1016	1361.610	757.473
面積	286.309873	
座標	144.1549263	
座標	144.15	

座標点	X	Y
N1016	1361.610	757.473
N216	1348.035	756.894
N216	1348.044	767.037
N1017	1361.156	768.477
面積	288.038913	
座標	144.4191005	
座標	144.41	

座標点	X	Y
N1017	1361.156	768.477
N216	1348.044	767.037
N199	1347.592	778.108
N214	1347.557	779.600
N1018	1360.693	779.481
面積	289.371942	
座標	144.689971	
座標	144.69	

座標点	X	Y
N1011	1360.699	779.481
N214	1347.597	779.800
N197	1347.092	789.320
N212	1347.071	789.309
N1019	1360.291	790.485
面積	295.900937	
座標	144.9500883	
座標	144.95	

座標点	X	Y
N1019	1360.291	790.485
N212	1347.071	789.309
N194C	1346.572	801.287
N1140	1347.064	801.875
N1020	1359.870	799.081
面積	291.126698	
座標	145.563444	
座標	145.56	

座標点	X	Y
N1020	1359.870	799.081
N1140	1347.066	801.875
N60	1356.796	807.783
A0017	1359.649	807.830
面積	292.243393	
座標	20.28	
座標	20.28	

(計算式) 面積 = Σ(Y) (X_{i+1} - X_i) / 2

申請者 [Redacted] 申請人 [Redacted] 検尺 [Redacted]

A3判をA4判に縮小
コピーした事に留意

登記年月日 平成13年1月19日

103289

各階平面図

家屋番号 11-110

建物図面 各階平面図

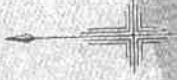
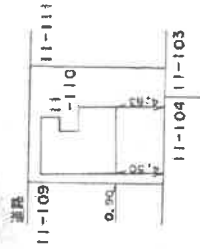
建物の所在 八街市福丸字権左尾徐11番地110



求積表
 5.460 X 1.820 = 9.937200
 4.095 X 1.820 = 7.452900
 6.370 X 3.640 = 23.186800
 合計 40.576900
 床面積 40.57 m²



求積表
 5.460 X 3.640 = 19.874400
 6.370 X 3.640 = 23.186800
 合計 43.061200
 床面積 43.06 m²



平成 13 年 9 月 9 日

作製者

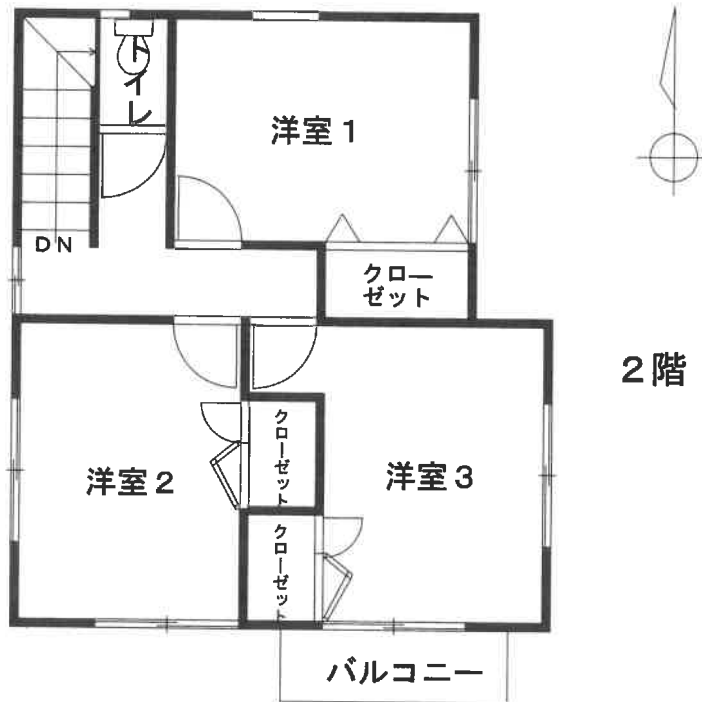
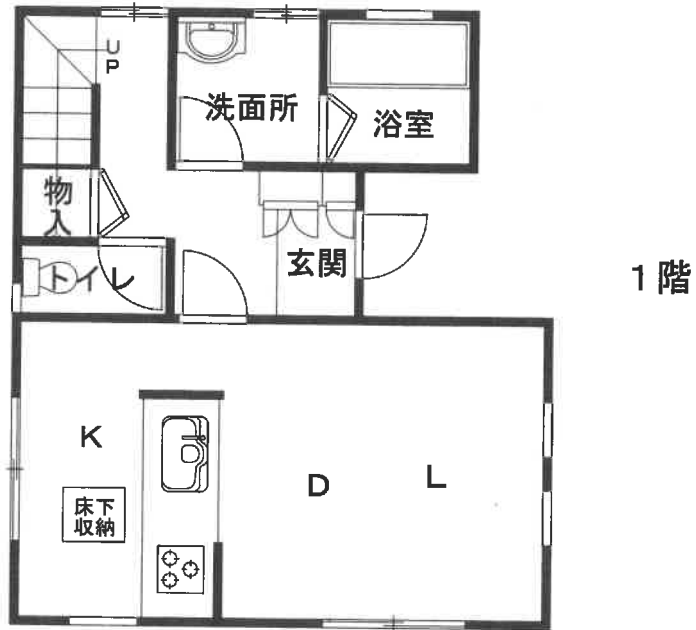
縮尺 1/50 (5工作製)

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小
コピーした事に留意

請求番号：13-3



間取図