

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月12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 7年 4月 2日 午前 9時00分から 令和 7年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月16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 5月 7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 4月17日 午前 9時00分から 令和 7年 4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 7年 3月12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 八街市八街字鳥羽台
地 番 は16番221
地 目 宅地
地 積 200.99平方メートル
- 2 所 在 八街市八街字鳥羽台は16番地221
家屋 番号 は16番221
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 49.68平方メートル
- (現況)
- 構 造 木造スレート葺小屋裏3階建
床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 49.68平方メートル
小屋裏3階 約16.2平方メートル



物件明細書

令和 6年12月24日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 百家 聡子

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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

売却基準価額は所有権留保特約付きの太陽光パネル等の発電システムにつき、ローンが完済されていない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 八街市八街字鳥羽台
地 番 は16番221
地 目 宅地
地 積 200.99平方メートル
- 2 所 在 八街市八街字鳥羽台は16番地221
家屋 番号 は16番221
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 49.68平方メートル
(現況)
構 造 木造スレート葺小屋裏3階建
床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 49.68平方メートル
小屋裏3階 約16.2平方メートル



令和6年(ケ)第350号
令和6年10月23日受理
令和6年12月2日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 中 村 貢

(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 八街市八街字鳥羽台
地 番 は16番221
地 目 宅地
地 積 200.99平方メートル
- 2 所 在 八街市八街字鳥羽台は16番地221
家屋 番号 は16番221
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 49.68平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	未実施（住居表示未実施区域）		
土 地	物件1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 雑種地（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"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本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			
建 物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input checked="" type="checkbox"/> 構造：木造スレート葺小屋裏3階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：小屋裏3階 約16.2㎡		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用し、占有している。 <input checked="" 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			
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<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

占有者及び占有権原	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A (所有者の元妻)
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■占有者)の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和4年4月28日 (占有者の戸籍記録全部事項証明書上の離婚日)
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (所有者の元妻)</p>	<p>1 本建物には私と子供1人の合計2人で住んでいます。</p> <p>2 所有者は私の元夫で、元夫とは令和4年4月に離婚しました。離婚するときに元夫から本建物にはこのまま住んでいてもいいと言われました。元夫との間で賃料等のやり取りや契約関係等はありません。</p> <p>3 本建物はオール電化です。ガスは使えません。本建物の屋根に太陽光パネルが設置されています。太陽光パネルは本建物が建った後、平成22年頃にローンを組んで設置しました。ローンは来年の10月頃に終わるのではないかと思います、今年の9月か10月頃、元夫から事情があって支払いを止めていると聞いたので、ローンはそのまま残っているのではないかと思います。</p> <p>4 本建物に雨漏りするところはありません。今はペットは飼っていませんが、6年位前まで13年間、猫を1匹飼っていたので、クロスに剥がれたところやひっかき傷がいろいろあります。キッチン横の階段下の物入れの壁に猫が開けた穴がありますが、その穴は目隠しで塞いでいます。</p> <p>5 本建物には電気温水器が設置されています。風呂、洗面、キッチンはその温水を使っていますが、タンク内の温水の溜まり具合が良くないです。庭に木造の物置が建っていますが、ブロックの上に乗っているだけです。</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

執行官の意見

第1 本物件の状況は別紙公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）、間取図及び別添写真のとおりである。

第2 物件1について

- 1 本土地は西側が幅員約6mの公衆用道路に面する概ね正方形の平坦な土地で、本建物の敷地となっている。本土地の北東側角地点に境界プレートが存在した。公衆用道路に面する部分を除き、本土地の周囲にはブロック、フェンスが設置されており、本土地の範囲を確認することは容易である。
- 2 東側隣地は本土地よりも低く、東側部分に高さ約1mのコンクリート擁壁が設置されている。
- 3 公衆用道路に面する西側部分に階段が設置され、本建物宅盤面は公衆用道路よりも約0.3m高い。
- 4 公衆用道路に面する一部北西側部分及び一部南西側部分はコンクリート敷きの駐車スペースとなっており、一部南西側部分の駐車スペース部分にステンレス製の支柱で本土地に固定されたカーポートが存在する。
- 5 本土地の南東側部分に定着性が認められない木造及びスチール製の簡易物置が存在する。

第3 物件2について

- 1 次の本建物における状況、占有者の戸籍記録全部事項証明書・住民票、所有者提出の占有関係照会に対する回答書及び「関係人の陳述等」記載の占有者の陳述から本建物における占有関係は「占有者及び占有権原」記載のとおり認められる。
 - (1) 占有者の苗字が表示された表札が掲げられていた。
 - (2) 本建物内には通常、生活に要すると思われる家財道具及び日用雑貨等が存在し、それらは現に使用され、人の居住する実態が窺えた。
- 2 2階小屋裏部分に小屋裏収納(床面積約16.2㎡)が存在する。同小屋裏収納の最高天井高は約1.52mであり、本建物の構造は木造スレート葺小屋裏3階建と認められる。
- 3 屋根に太陽光パネルが設置されている。本建物の北西側角に電気温水器が設置されている。
- 4 「関係人の陳述等」記載の占有者陳述の損傷箇所が認められた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年10月24日 (木)	執行官室	八街市役所に対し、本建物平面図送付囑託
6年10月25日 (金) 16:36-16:54	物件所在地	物件調査、写真撮影、全戸不在、連絡書投函
6年10月28日 (月) 9:49-10:02	当職携帯電話 執行官室	(占有者から執行官室に受電後) 同人に架電、占有関係聴取 関係市町村役場に対し、占有者の戸籍記録全部事項証明書等送付囑託
6年11月1日 (金)	執行官室	八街市役所から本建物平面図 (外枠線表示のみ) 到着
6年11月6日 (水)	執行官室	八街市水道課に対し、本建物の給水装置新設等平面図送付囑託
6年11月7日 (木)	執行官室	関係市町村役場から戸籍記録全部事項証明書到着
6年11月12日 (火)	執行官室	八街市水道課から本建物の給水装置新設等平面図到着
6年11月18日 (月) 17:03-17:50	物件所在地 執行官室	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影 占有者に面談、太陽光パネル等について聴取 同人から太陽光パネルのローン申込書写し入手 所有者に対し、占有関係照会書送付
6年11月29日 (金)	執行官室	所有者から上記照会に対する回答書到着

(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 写

イ は16-137 ハ は16-154 ホ は16-213 ト は16-215 ニ は17-227 ホ は17-321
 ロ は16-138 ニ は16-181 ヘ は16-214 チ は16-216 ハ は17-229 ツ づく



(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		八街市八街字鳥羽台		地番	は16番221		
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。

(A3判をA4判に縮小した)

(千葉県方法務局佐倉支局管轄)
 令和6年8月26日
 千葉県方法務局東金出張所

登記年月日：平成12年5月31日

292164

地積測量図

地番 416-21-1/111

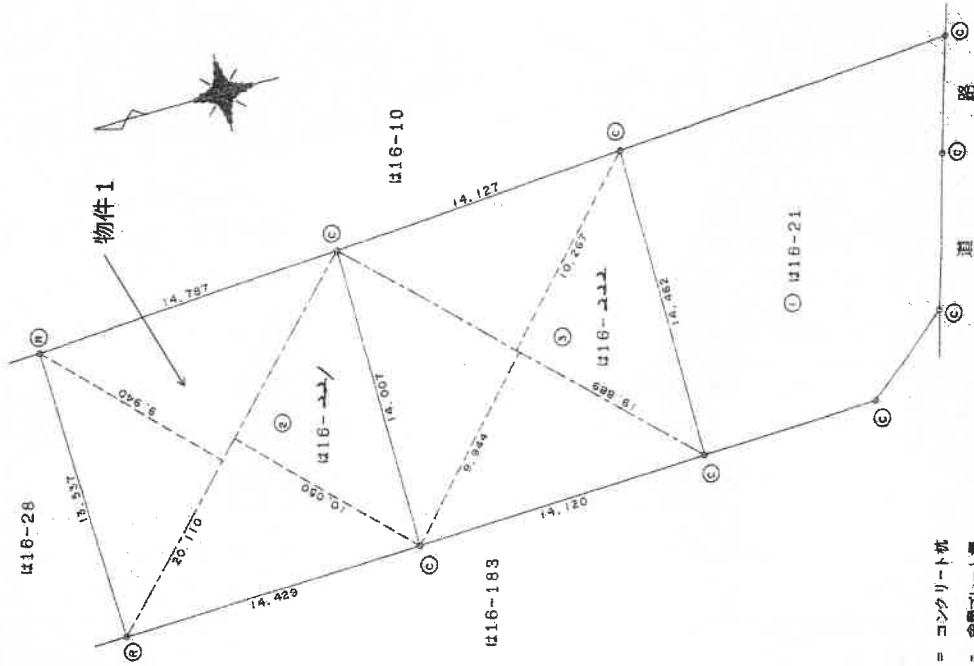
土地の所在 八街市八街字鳥羽台

三斜求積表

地番②	NO.	底辺	高さ	倍	面積	積
	20,110	20,110	10,050		202,105500	
			9,940		199,893400	
				倍面積	401,998900	
				面積	200,9994500	
				地積	200,99	m ²

地番⑤	NO.	底辺	高さ	倍	面積	積
	19,889	19,889	9,944		197,776216	
			10,287		204,200363	
				倍面積	401,976579	
				面積	200,9882895	
				地積	200,98	m ²

残地番①	公簿	NO.	面積	積
	416-21	602,97034	兼計	401,9877395
			残地積	200,9826005
			地積	200,98



平成拾貳年五月参拾日

② = コンクリート杭
⑤ = 金属プレート杭

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

製作者 [Redacted]

年 5 月 29 日 (作製)

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6年8月26日 千葉地方法務局東金出張所

登記官

(8 枚目)

地図整理番号：M06793

(A3判をA4判に縮小した)

登記年月日：平成14年9月6日

125232

各階平面図

1階



床面積

6.37 x 9.10 = 57.9670

床面積 57.9670

2階



床面積

5.46 x 9.10 = 49.6860

床面積 49.6860

製作者

5番地

平成14年9月6日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会所属)

地図整理番号：M06794

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(A3判をA4判に縮小した)

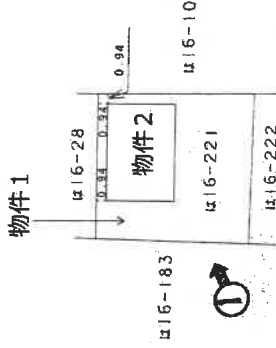
14 9.6

平成14年9月6日

建物図面

家屋番号 16番221

建物の所在 八街市八街字鳥羽台16番地221



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。

(千葉県地方務局(倉支局管轄))

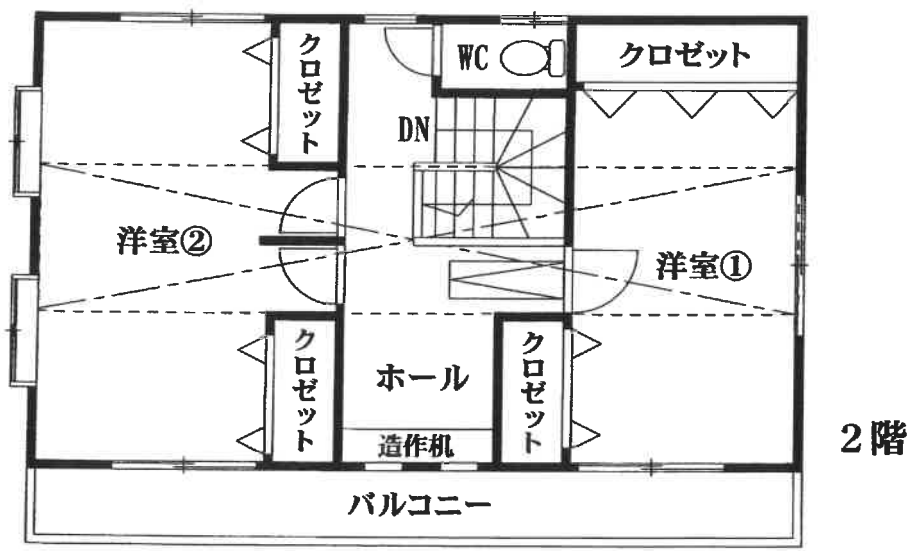
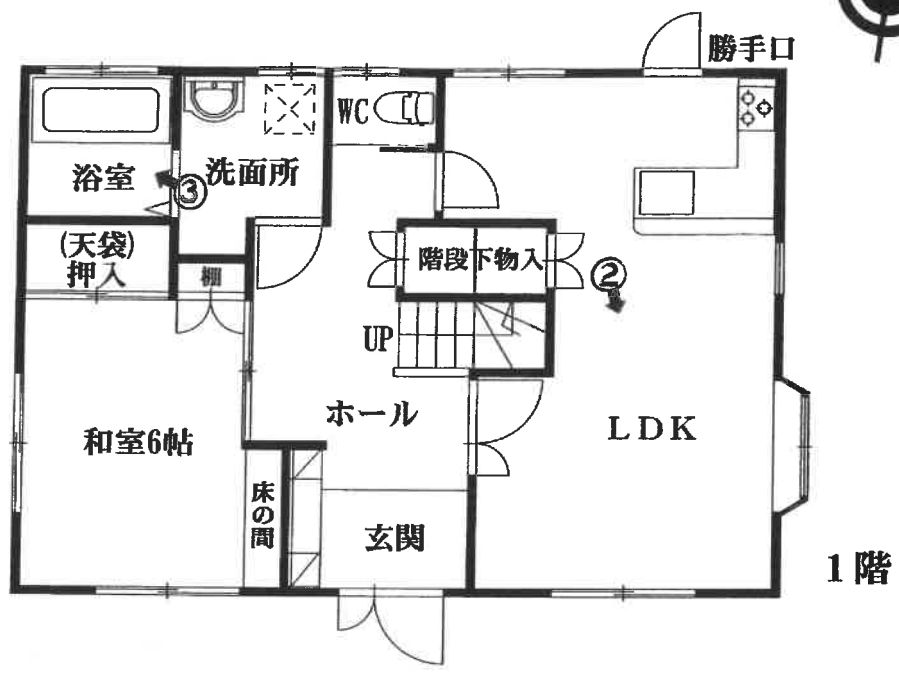
令和6年8月26日

千葉県地方務局東金出張所

登記官

間取図

物件 2



評価人作成

(注) ⚡は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

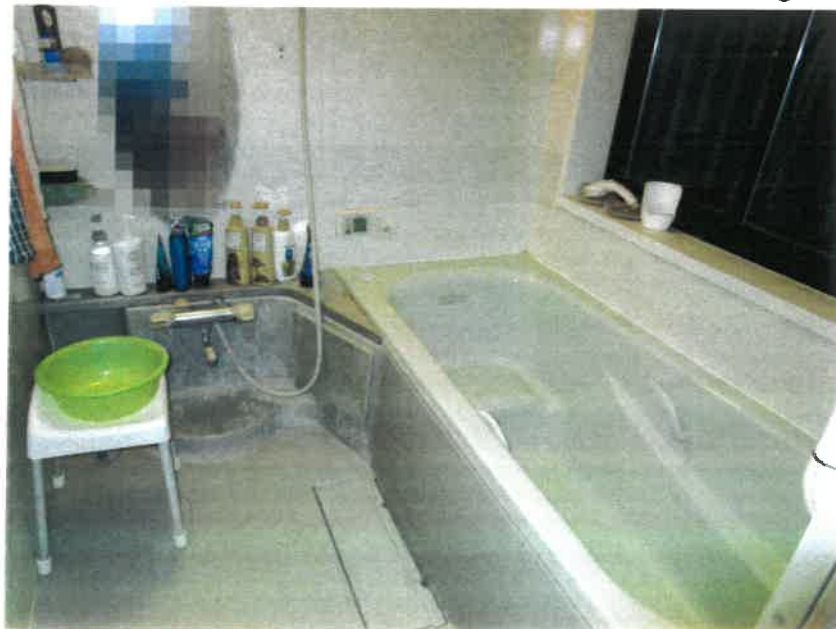
1



2



3



(11 枚目)

副本

令和6年(ケ)第350号

令和6年11月18日 現地調査

令和6年11月22日 評価

第2982号 発行番号

令和6年11月25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 4,010,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,020,000 円
物件2(建物)	金 2,990,000 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 構 造 木造スレート葺小屋裏3階建 床面積 1階 57.96㎡ 2階 49.68㎡ 小屋裏3階 約16.2㎡
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 | 八街市八街字鳥羽台 |
| | 地 番 | は16番221 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 200.99平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八街市八街字鳥羽台は16番地221 |
| | 家屋 番号 | は16番221 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.96平方メートル
2階 49.68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」駅の北東方・道路距離約2.3km。 ふれあいバス「鳥羽台」の北東方・道路距離約100m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	周辺には畑等未利用地が多く残る中、中規模開発された住宅地に隣接し、戸建住宅が建ち並ぶ状況にある。	
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	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(ほぼ正方形), 地勢(ほぼ平坦地), 接道方位(西), 間口(約14.4m), 奥行(約13.5~14m), 地積(200.99㎡(登記とほぼ同じ))	
接面道路の状況	西側市道(12039号線), 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)	
	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	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(西側道路沿いを除く)で区画され, 物件2建物の敷地, 庭, カーポート, 駐車スペース等として利用されている。また, カーポート背後, 南東端には簡易な木製の小屋及びスチール製の物置(いずれも動産)が存置する。 隣接は, 南側が住宅, 北側はNTTの施設敷地, 東側は畑。また, 西側は道路を挟み住宅となっている。	
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 あり ガス配管 なし 下水道 なし(浄化槽)	

土 壤 汚 染 等	<p>1 昭和50年，同60年の空中写真の調査では，いずれも本件土地を含む周辺は農地の広がる状況が確認でき，平成4年の調査では本件土地の北側一帯は中規模開発住宅地が完成し，建物が建ち並ぶ状況が確認できる。その後，平成14年頃，前記開発済みの住宅地に隣接して物件1土地に物件2建物が建築された模様で，平成22年の調査では，物件1土地に物件2建物が建在する状況が確認でき，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>										
特 記 事 項	<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="568 846 1442 943"> <thead> <tr> <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>は16番183</td> <td>公衆用道路</td> <td>市道敷き</td> <td>1,724㎡</td> <td>印旛郡八街町</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ある。本件土地の北東寄りに物件2建物が建在しており，その西側は駐車スペース，南西端はコンクリート敷きの屋根付きカーポートとなっている。また，物件2建物の北西側，駐車スペース北東端部には電気温水器が設置されている。駐車スペース及びカーポート部分は道路とほぼ等高であるが，その他庭を含む建物敷地部分はこれらより約0.3mほど高い。その他，北側隣接地は本件土地とほぼ等高～約0.3m低く，南側はほぼ等高～約0.3m高い。さらに，東側は本件土地より約1m低い。</p>	地番	公簿地目	現況地目	面積	所有者	は16番183	公衆用道路	市道敷き	1,724㎡	印旛郡八街町
地番	公簿地目	現況地目	面積	所有者							
は16番183	公衆用道路	市道敷き	1,724㎡	印旛郡八街町							

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	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成14年9月6日新築 約22年 約5年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 スレート葺 カラーサイディングボード張り ビニールクロス等 ビニールクロス、合板等 フローリング、タタミ等 洗面台、システムキッチン、浴室、水洗トイレ等 (電気、上水道、浄化槽) 太陽光発電システム、電気給湯器
床面積（現況）	小屋裏部分に天井高（最高部）が約1.52m、床面積約16.2㎡ の収納スペースがあり、現況床面積は次のとおり 床面積 1階 57.96 ㎡ 2階 49.68 ㎡ 小屋裏3階 約 16.2 ㎡ 延べ 約 123.84 ㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	1, 2階は居宅 小屋裏3階は物置 3LDK+小屋裏収納（別添「間取図」参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	債務者兼所有者の元妻Aがその子供と2人で居住している。なお、Aは債務者兼所有者に対し家賃を支払っていないことから、Aの建物利用権原は使用借権と認められる。	
特記事項	1 本件建物は建築後22年程経過しているが、Aによると雨漏りなど重大な不具合箇所はないとのことである。但し、6年ほど前まで飼っていた猫により壁クロスに引っ掻き傷が散見されるほかキッチン脇の階段下物入角の壁は引っ掻き傷に加え、穴もあるためこれらを隠す様、コーナー一体にクロスを貼り、補修している。	

- 2 2階洋室②は、中央で間仕切りを造作し2部屋に分割利用可能な仕様で2箇所ドアが設置されているが、現況は間仕切りはなく1部屋で使用している。
- 3 本件建物はガスを使用しないオール電化仕様で、太陽光発電システム、電気温水器を設置し、これらを利用している。Aによると、太陽光発電システムは平成22年11月にソーラーローン（所有権留保特約付）契約により購入し、後付けしたもので、令和7年10月に、ローン完済期限が到来することである。
- 4 電気温水器は20年以上使用しているため古くなっており、貯水タンク内の温水の溜まり具合が悪いとのことである。
- 5 建築確認…平成14年2月27日、第 H13確認建築印旛土木 01764 号
検査済証…台帳に記載はない
- 6 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	13,100	1.02	200.99	0.90	2,417,000

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)

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 16,200\text{円}/\text{㎡} & \frac{(98.9)}{100} & \frac{100}{(102)} & \frac{100}{(120)} & = 13,100\text{円}/\text{㎡} & \end{array}$$

◇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) 1.20

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 (西) +2% (格差率) 1.02
(相乗積)

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	200,000	107.64	0.20	4,306,000
	小屋裏 20,000	約16.2	0.20	65,000
				計 4,371,000

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	22年	0.23	▲15% (0.85)	0.20

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

-15%：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	2,417,000	0.4	法定地上権	967,000

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	2,417,000	- 967,000	/	1.00	0.70	1,020,000
2	4,371,000	+ 967,000	1.00	0.80	0.70	2,990,000
一 括 価 格 (合計)						4,010,000

ウ 占有減価修正: 不要と判断した。

エ 市場性修正: 物件2には所有権留保特約付きの太陽光発電システム設備が設置されているが、ローンは完済されておらずその帰趨に疑義があること、また、継続して利用できるか否か不明であり設置業者との折衝が必要になる可能性があることを考慮した。

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 : 16,200 円/㎡

位 置 : JR総武本線「榎戸」駅の南東方約1.6kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和6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

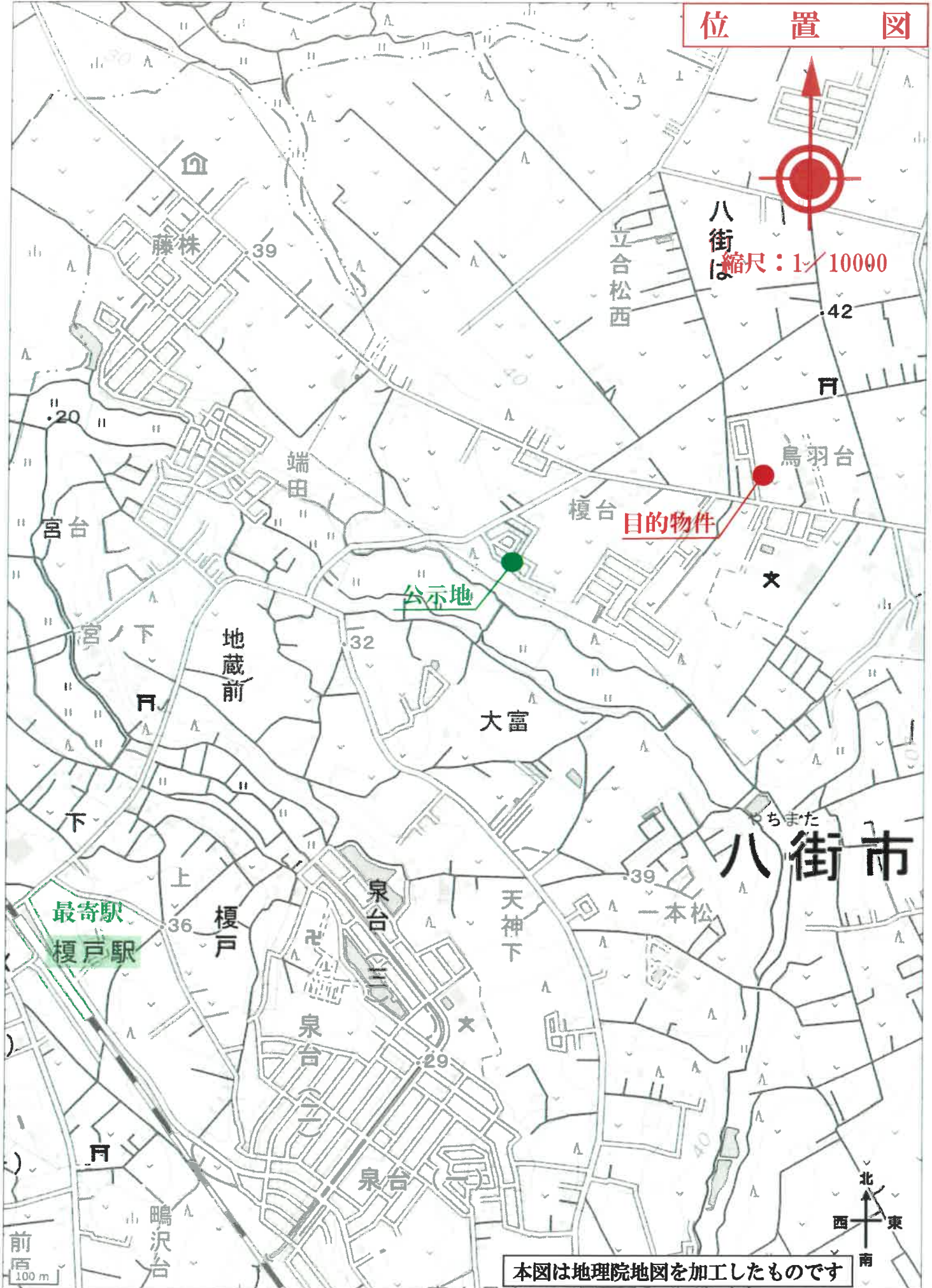
用途指定等 : 非線引都市計画区域, 用途無指定, 指定建蔽率60%,
指定容積率200%

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



本図は地理院地図を加工したものです

登記年月日：平成12年5月31日

292164

地積測量図

地番 416-21-1/1

土地の所在 八街市八街字鳥羽

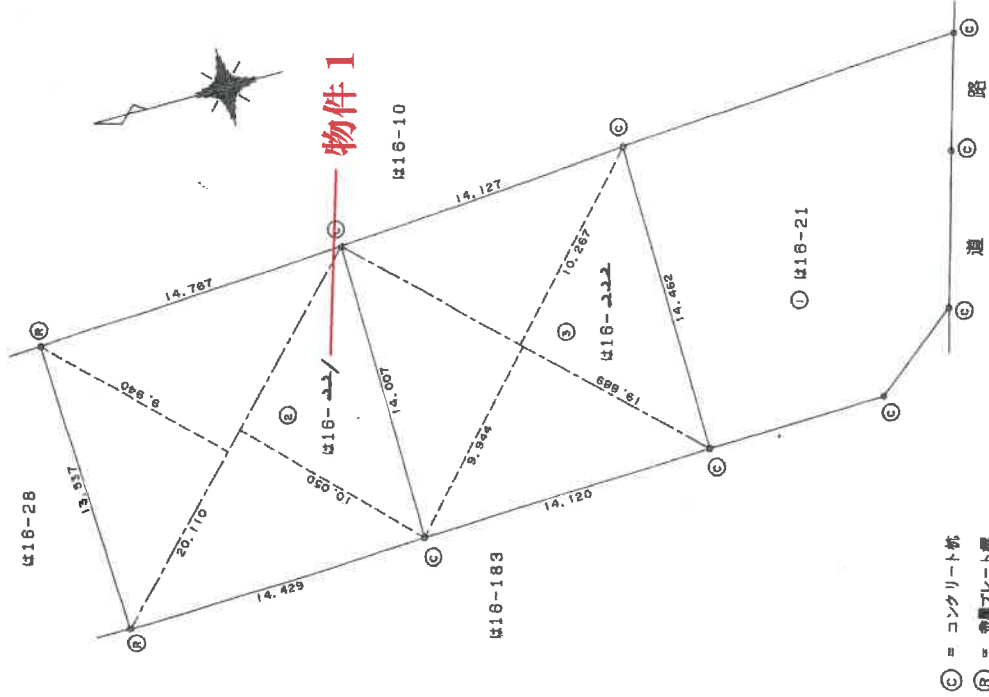
地積測量図写

物件1 三斜求積表

地番 ② 416-21-1/1	NO.	底辺	高さ	倍	面積	積
		20.110	10.050		202.105500	
		20.110	9.940		199.883400	
				倍	面積	401.988900
					面積	200.9894500
					地積	200.98 m ²

地番 ① 416-21-1	NO.	底辺	高さ	倍	面積	積
		19.889	9.944		197.776216	
		19.889	10.267		204.200363	
				倍	面積	401.976579
					面積	200.9882895
					地積	200.98 m ²

残地番 ① 416-21	公簿	602.97034	総計	401.9877395
			残地	200.9826005
			地積	200.98 m ²



平成 12 年 5 月 参 照 日

本件写しはA3判を
A4判に縮小・加工
したものです

Ⓒ = コンクリート杭
Ⓓ = 鉄筋プレート礎

製作者

申請人

縮尺 1/250

年 5 月 29 日 (作製)

(一) 業 界 土 地 家 屋 調 査 士 会 用 紙

登記年月日：平成14年9月6日

125232

各階平面図

建築物平面図

家屋番号 16番221

建築物の所在 八街市八街字鳥羽台は16番地221

建築物平面図写
各階平面図写

1階



求積表

5.37 x 9.10 = 57.9670

57.9670

床面積 57.96 m²

2階

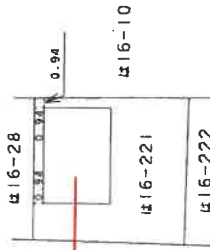


求積表

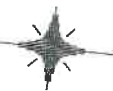
5.46 x 9.10 = 49.6860

49.6860

床面積 49.68 m²



物件2



14 9.6

平成十四年九月六日

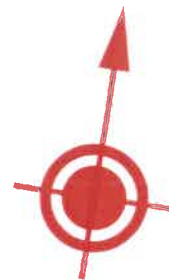
本件写しはA3判を
A4判に縮小・加工
したものです

作製者	縮尺 1/250	縮尺 1/500
申請人	6日作製	

(千葉県土地家屋調査士会用品)

間取図

物件 2



小屋裏収納

