

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 28 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 小 嶋 富 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 6 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 2 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 7 月 16 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 7 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 7 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 5 月 28 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	7,880,000 6,304,000	一括	1,576,000	103,400	0
1	1,210,000				
2	170,000				
3	10,000				
4	6,490,000				



物 件 目 録

1 所 在 八街市八街字長谷
地 番 に 4 6 0 番 4 2
地 目 宅地
地 積 2 3 1. 5 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 八街市八街字長谷
地 番 に 4 6 0 番 7 0
地 目 宅地
地 積 3 2. 9 7 平方メートル

所有者 A

3 所 在 八街市八街字長谷
地 番 に 4 6 0 番 3 3
地 目 公衆用道路
地 積 1 5 4 平方メートル

共有者 A 持分 1 5 4 分の 1 0

4 所 在 八街市八街字長谷に 4 6 0 番地 4 2
家屋 番号 に 4 6 0 番 4 2
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 9 8. 0 0 平方メートル
2 階 9 9. 0 0 平方メートル

物 件 目 録

所有者 B

物 件 明 細 書

令和 7年 3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1～4】

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B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 八街市八街字長谷
 地 番 に460番42
 地 目 宅地
 地 積 231.50平方メートル

所有者 A

2 所 在 八街市八街字長谷
 地 番 に460番70
 地 目 宅地
 地 積 32.97平方メートル

所有者 A

3 所 在 八街市八街字長谷
 地 番 に460番33
 地 目 公衆用道路
 地 積 154平方メートル

共有者 A 持分154分の10

4 所 在 八街市八街字長谷に460番地42
 家屋 番号 に460番42
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
 床 面 積 1階 98.00平方メートル
 2階 99.00平方メートル



物 件 目 録

所有者 B



令和6年(ケ)第482号
令和7年1月16日受理
令和7年2月26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 八街市八街字長谷
地 番 に 4 6 0 番 4 2
地 目 宅地
地 積 231.50 平方メートル

所有者 A

2 所 在 八街市八街字長谷
地 番 に 4 6 0 番 7 0
地 目 宅地
地 積 32.97 平方メートル

所有者 A

3 所 在 八街市八街字長谷
地 番 に 4 6 0 番 3 3
地 目 公衆用道路
地 積 154 平方メートル

共有者 A 持分 154 分の 10

4 所 在 八街市八街字長谷に 4 6 0 番地 4 2
家屋 番号 に 4 6 0 番 4 2
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 98.00 平方メートル
2 階 99.00 平方メートル

(1 枚目)



物 件 目 録

所有者 B



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 ～ 3			
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 1、2） ☒ 公衆用道路（物件 3） ☐ （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 上記の者が物件 1、2 の土地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 ☒ 占有関係について「執行官の意見」中、「第 2 2」記載のとおり			
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				
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 B ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅（空家）として占有している。 ☐ 「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				
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

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）、土地建物位置関係図、建物間取図及び別添写真のとおりである。

第2 物件1、2について

- 1 物件1、2（以下「本土地」という）は一体となって北西側が幅員約4 m、南西側が物件3を含む幅員約4.5 mの公衆用道路にそれぞれ面する西側角が角切りされた概ね長方形の平坦な土地で本建物の敷地となっている。本土地の北側角地点に境界杭が存在した。南西側公衆用道路に面する一部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。なお、本土地の北西側隣地「に460番31」は八街市所有の公衆用道路となっている。
- 2 本建物の本土地における占有関係について、本土地所有者A及び本建物所有者B提出の占有関係照会に対する回答書の内容から本建物所有者Bは使用借権に基づき本土地を占有するものと認められる。
- 3 南西側公衆用道路に面する本土地の一部南東側部分はコンクリート敷きとなっており、同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。
- 4 南西側公衆用道路に面する部分に階段が設置され、本建物玄関部分は南西側公衆用道路よりも約1 m高い。北東側及び南東側隣地は本土地よりも高く、隣地に面する部分に高さ約0.9～1.3 mのブロックの土留めが設置されている。
- 5 本土地の東側角部分に定着性が認められない樹脂製の簡易物置が存在する。

第3 物件3について

物件3は物件1、2に面する公衆用道路の一部となっている。

第4 物件4について

- 1 次の本建物における状況、東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センター提出の電気供給契約照会に対する回答書及び所有者B提出の占有関係照会に対する回答書から本建物は同人が居宅（空家）として占有するものと認められる。
 - (1) 所有者Bの苗字が表示された表札が掲げられていた。
 - (2) 本建物内に所有者B宛ての郵便物、同人及び本土地所有者A連名宛ての封筒が存在した。
 - (3) 2階部分に残置されたものと思われる僅かな家財道具等が存在したほかは、本建物内には家財道具等は存在せず、空家の状態となっていた。
- 2 別紙建物間取図のとおり、本建物は1、2階それぞれに玄関、キッチン、洗面及び浴室が存在し、二世帯住宅の仕様となっている。別紙建物間取図中、「玄関2」のドアには施錠設備は備えられてなく、当該ドアを通じて全室相互に往来が可能であり、各室は排他的な使用を可能とする構造とはなっていない。

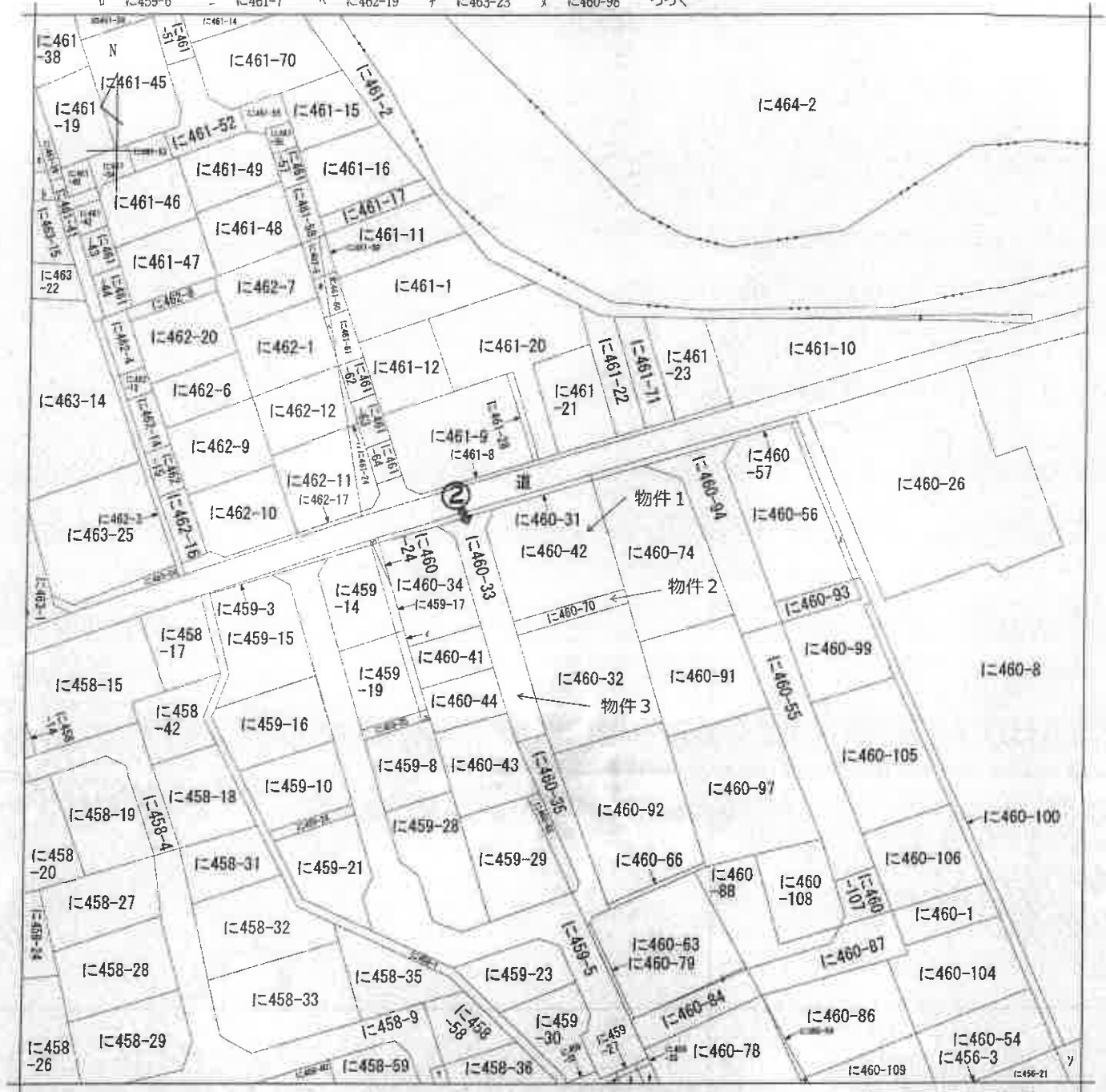
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月20日 (月)	執行官室	八街市役所に対し、本建物平面図送付嘱託 千葉地方法務局佐倉支局に対し、隣地の不動産登記記録全部事項証明書送付嘱託
7年1月21日 (火) 16:42-17:25	物件所在地	物件調査、写真撮影、近隣居住者に面談、占有関係聴取
7年1月23日 (木)	執行官室	千葉地方法務局佐倉支局から隣地の不動産登記記録全部事項証明書到着 東京電力エナジーパートナー電気需給契約事務センターに対し、電気供給契約照会書送付
7年1月27日 (月)	執行官室	八街市役所から本建物平面図到着
7年1月29日 (水)	執行官室	所有者らに対し、占有関係照会書送付
7年2月3日 (月)	執行官室	東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センターから上記照会に対する回答書到着
7年2月4日 (火)	執行官室	所有者Aから上記照会に対する回答書到着
7年2月12日 (水)	執行官室	所有者Bから上記照会に対する回答書到着
7年2月14日 (金) 15:05-15:50	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影
(特記事項) ■ 令和7年2月14日 本建物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。		

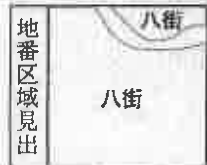
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写

イ に459-20 ハ に460-22 ヘ に462-18 ト に463-21 リ に463-8 ル に461-69
ロ に459-6 ニ に461-7 ホ に462-19 チ に463-23 リ に460-98 ム に461-69



(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。



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

請求部	所在	八街市八街字長谷				地番	に460番42			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面			
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6年11月26日

千葉地方法務局

登記官

請求番号：11-1

(1/2)

(6 枚目)

(A 3判をA 4判に縮小した)



公 図 写

フ に459-26
ワ に458-57
ホ に459-31
コ に460-23
タ に460-27
レ に460-85
ソ に456-13
チ に400-65

登記年月日：平成17年7月28日

314600

地積測量図

八街市八街字長谷

地番
に460-32
に460-70

土地の所在

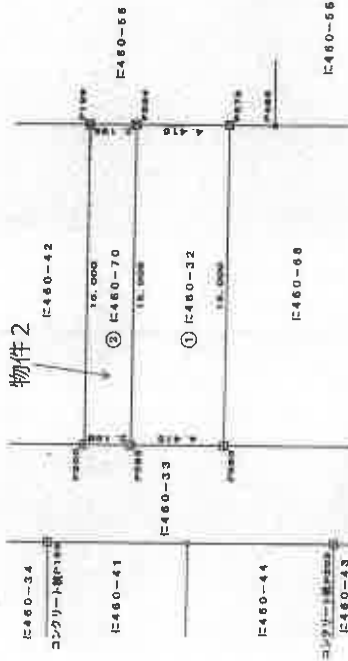
座標表

座標	① 460-32	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	面積
P000	-84.236	-80.182	317.289899	4.415	
P001	-89.976	-82.084	-374.747349	19.000	
P070	-81.301	-84.318	-837.484448	4.415	
P014	-47.780	-48.614	336.907438	19.000	
			123.484888		
			98.327479		
			98.32		

座標	② 460-70	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	面積
P004	-47.780	-48.614	-432.184300	2.189	
P100	-48.838	-48.089	330.787180	19.000	
P200	-64.404	-60.438	922.357600	5.199	
P008	-86.238	-85.182	-309.028880	19.000	
			99.950800		
			32.978400		
			32.97		

引張点表

P 1	P100	X 座標	Y 座標	コンクリート杭
		-80.083	-80.083	
P 2	P008	X 座標	Y 座標	コンクリート杭
		-85.619	-87.408	



境界線の種類			
☐	コンクリート杭	☐	境界線
☐	境界線	☐	境界線
☐	境界線	☐	境界線
☐	境界線	☐	境界線
☐	境界線	☐	境界線

製作者

申請人

平成17年7月28日(土曜)

縮尺 250

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

登記年月日：平成15年9月26日

314581

1 牧目と阿彌

地 番	に460-1.-31 ないし-36
-----	----------------------

千葉県八街市八街字長谷

地積測量圖

東坡先生詩集

計城酒	1404.8245405
總男城	4262.4782595
	4267.47

高	毫	德	面	利
0.180 =			0.798900	
0.180 =			0.792180	
0.180 =			5.441580	
0.180 =			5.444100	
卷	面	利	12.471660	
面	利	卷	6.2358300	
地	利	地	6.29	m

實 名	備 註
1. 749	26. 191320
18. 000	477. 937140
18. 000	466. 962264
	971. 050714
	485. 8263670
	485. 52

高	2.008	米	17.137668	價
	1.276	五	9.083664	
	4.820	六	142.461360	
	4.473	五	140.716107	
樓		價	309.396799	
面		價	154.693995	
地		地	154.04	

高	氣	控	面	價
4.240	口		59.27790D	
6.479	=		116.968409	
2.931	=		59.314890	
15.000	=		292.998000	
7.809	=		198.643911	
控	面	價	661.190110	
			980.5950550	
		比	890.59	%

減	4,079 =	面	49,818,086
	10,653 =	積	179,769,875
	9,018 =	地	152,128,125
	7,324 =		111,909,918
	5,006 =		67,689,144
	6,241 =		60,289,650
	2,190 =		18,648,860
生	面	積	449,540,088
地	積	地	321,820,019
			921,82

高	色	德	而	精
6.26	=	79.109952		
7.259	=	102.521155		
4.917	=	96.266659		
		211.897760		
		105.948800		
		105.94		

作者

人請申

(平成15年9月25日作製)

500
縮尺

(千葉県土地家屋調査士会用地)

請求番号 11-4

(3/3)

(A3判をA4判に縮小した)

平成五年九月二十六日

陈其南

(11 枚目)

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。
(千葉地方方法務局佐倉支局管轄)
令和6年11月26日 千葉地方方法務局

令和6年11月26日 千葉地方法務局

令和6年11月26日

陈其南

請求番号 11-4

(3/3)

(A3判をA4判に縮小した)

登記年月日：平成18年3月24日

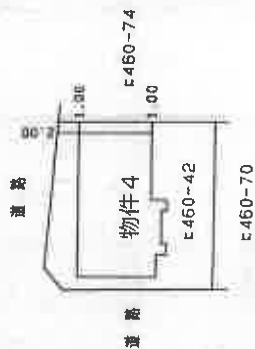
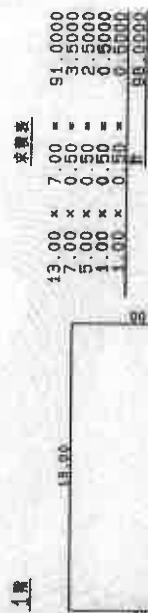
128315

各階平面図

建物図面

家屋番号 E460-42

建物の所在 八街市八街字長谷に460番地42



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

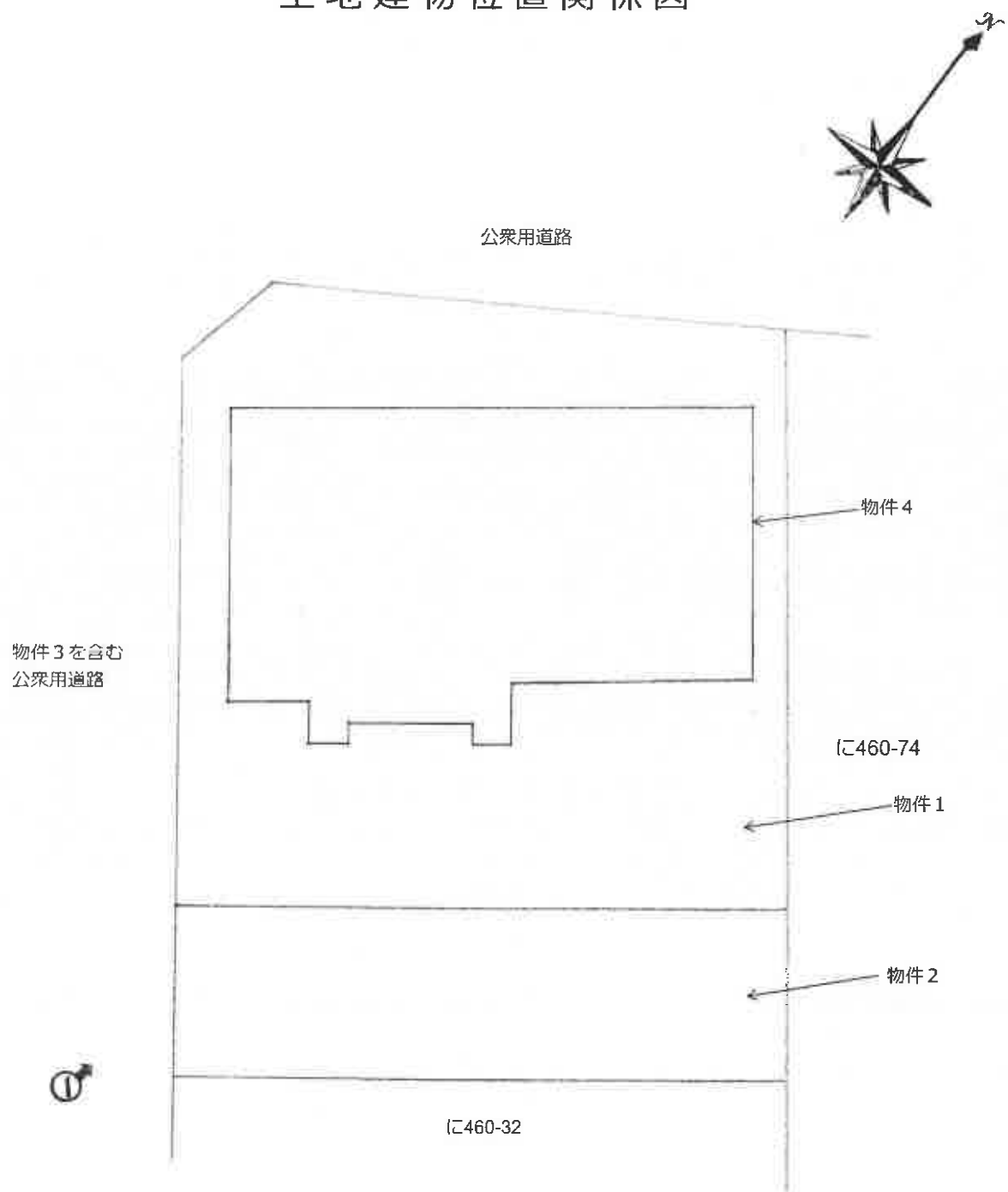
(千葉県土地家屋調査士会印)

請求番号：11-5

(12 枚目)

(A3判をA4判に縮小した)

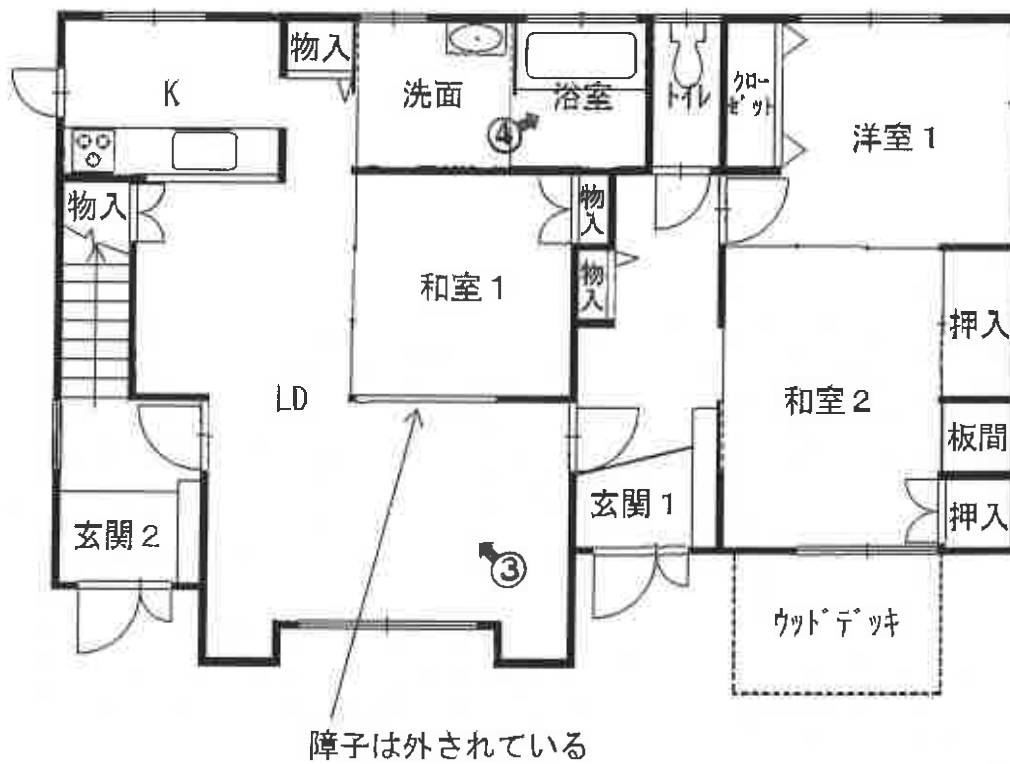
土地建物位置関係図



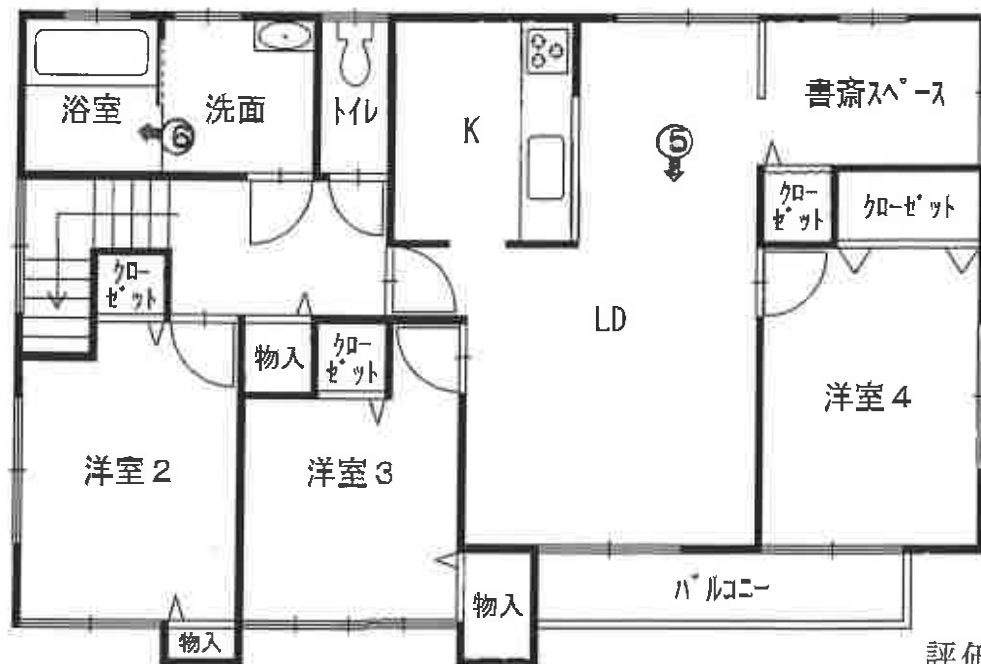
(注)○→は写真撮影位置,方向及び写真番号を示す

建物間取図

【1 階】



【2階】



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



物件3を含む公衆用道路

2



3



4



5



6



副本

令和 6 年（ケ）第 482 号

令和 7 年 2 月 14 日 現地調査

令和 7 年 2 月 15 日 評価

第 25K - 010 号 発行番号

令和 7 年 2 月 26 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

印東 伸泰

第1 評価額

一 括 価 格		
金 7,880,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	1,210,000 円
物件2 (土地)	金	170,000 円
物件3 (土地)	金	10,000 円
物件4 (建物)	金	6,490,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2、3、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、2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。	同左	
2	物件目録記載のとおり。	同左	
3	物件目録記載のとおり。	同左	
4	物件目録記載のとおり。	同左 住居表示未実施区域	
番号	特 記 事 項		
1～4	ない		

物 件 目 録

1 所 在 八街市八街字長谷
地 番 に460番42
地 目 宅地
地 積 231.50平方メートル

所有者 A

2 所 在 八街市八街字長谷
地 番 に460番70
地 目 宅地
地 積 32.97平方メートル

所有者 A

3 所 在 八街市八街字長谷
地 番 に460番33
地 目 公衆用道路
地 積 154平方メートル

共有者 A 持分154分の10

4 所 在 八街市八街字長谷に460番地42
家屋 番号 に460番42
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 98.00平方メートル
2階 99.00平方メートル



422

物 件 目 録

所有者 B



第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1，2，3）

位 置 ・ 交 通	JR総武本線「八街」駅の北東方・約1.2km(道路距離) 最寄バス停「長谷団地」の北東方・約300m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅や貸家等が見られる住宅地域	
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	無指定
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	—
	そ の 他 規 制	建築基準法第22条指定区域
画 地 条 件 (規 模 , 形 状 等)	【物件1，2】 形 状 :(略長方形地) 地 勢 :(略平坦地) 接道方位 :(北西・南西) 北西間口 :(約13.0m) 南西間口 :(約16.4m) 隅 切 り :(約2.7m) 地 積 :(264.47㎡) (登記とほぼ同じ) 接面道路との関係 :(角地) 隣 地 と の 高 低 差 :(北東側隣接地より約1.3m低い，南東側隣接地より約0.9m低い～略等高)	
接 面 道 路 の 状 況	【物件3】 地積154㎡の带状地である。現況，アスファルトが敷かれ下記私道の一部となっており，一般通行の用に供されている。	
	北西側（市道） 路線名（01002号線） 幅員（約4m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（有） 高低差（道路より約0.8m高い～略等高）	
	南西側（私道） 路線名（ — ） 幅員（約4.5m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（有） 高低差（道路より約0.8m高い～略等高）	

	建築基準法上の種類		北西側： 建築基準法第42条2項
			南西側： 建築基準法第42条1項5号
	位置指定年月日・番号		南西側： 平成16年2月23日・印土第9号
	セットバック		不要 セットバック部分の面積 ー
	再建築の可否		可能
土地の利用状況等	物件1,2	物件4建物の敷地	
	物件3	物件1，2の接する私道（公衆用道路）となっている。	
	隣地	・北東側： 住宅 ・南東側： 住宅 ・南西側： 私道を介して住宅 ・北西側： 市道を介して住宅	
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	
土 壌 汚 染 等	1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件1～3は従来農地であった土地を宅地等へと転換した土地であり、土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 2. 現在、物件4建物の敷地及び公衆用道路であり、地下埋設物の存否は確認できないが、現地調査の範囲では、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。 3. 『ちば情報マップ』によれば、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	1. 物件1，2の敷地の範囲、境界線についてはブロック塀等により明瞭に判別され、現況の地形はほぼ地積測量図に符合するものと推測する。 2. 物件1，2の南側に屋根付きカーポートが存するが構築物と判定した。カーポートと物件4建物の敷地部分とは高低差があるため階段が設置されている。 3. 物件2の東側に樹脂製の物置が存するが、定着性に劣るため動産と判定した。		

- | |
|---|
| 4. 『八街市浸水ハザードマップ』によれば、物件1の北西側が0.5m未満の浸水区域となっている。詳細は『八街市浸水ハザードマップ』ご参照。 |
|---|

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 等 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日（登記記載）	平成18年3月21日 新築
	経 過 年 数	約19年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約6年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金めっき鋼板ぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス、合板等
	床	フローリング、畳等
	設 備	洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 (電気、上水道、プロパンガス、浄化槽)
	そ の 他	－
床 面 積（現 況）	床面積 1階 98.00㎡ 2階 99.00㎡ 延べ 197.00㎡（登記簿数量とほぼ同じ）	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	1, 2階とも3LDK（別添建物間取図参照）
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	普通 ・ 空き家の状態にあり、上水道、ガス、浄化槽等の設備の稼働状況は不明である。各部屋には若干の使用感はあるものの、建物外部及び内部のいずれも概ね経年相応の減耗等が生じているものと判断される。	
建 物 の 利 用 状 況	所有者が空き家の状態で占有している。	
特 記 事 項	1. 1, 2階ともキッチン、洗面、浴室、トイレがあり、仮に玄関2とLD室との間のドアを施錠すれば2世帯住宅の状態になるが、当該ドアには鍵がない。	

- | |
|---|
| <p>2. 建築確認：平成17年11月5日／H17UDI千葉03084号
検査済証：平成18年3月27日／H17UDI千葉03084号</p> <p>3. 当該建物の使用資材，建築時期等から推察するに石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている可能性は低いと推察される。</p> |
|---|

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 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 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	持 分 エ	建付減価 オ	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ = カ
1	15,700	1.04	231.50	—	0.95	3,591,000
2	15,700	1.04	32.97	—	0.95	511,000
3	15,700	0.05	154.00	10/154	—	8,000
計						4,110,000

ア 標準価格：(公示価格等からの規準)

地価公示等 (地価公示地 八街-4)

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 16,200 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(98.6)}{100} & \times & \frac{100}{(102)} & \times & \frac{100}{(100)} & = & 15,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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% (格差率) 102

◇ 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) 100

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, 2】

(相乗積) 方位+1%, 角地+3% (格差率) 1.04

【物件3】

公衆用道路-95% (格差率) 0.05

ウ 地 積：登記簿数量による。

エ 持 分：登記簿のとおり

オ 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) 0.95

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	190,000	197.00	0.266	9,956,000

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 よる現価率		
4	5 %	6年	19年	0.28	▲5% (0.95)	0.266

(1)耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{定額法による現価率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

(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

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，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
		率	利用権等	
1	3,591,000	0.40	法定地上権	1,436,000
2	511,000	0.40	法定地上権	204,000
計				1,640,000

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) (1①カ, 1②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	3,591,000	－ 1,436,000		0.80	0.70	1,210,000
2	511,000	－ 204,000		0.80	0.70	170,000
3	8,000			0.80	0.70	(最低価格) 10,000
4	9,956,000	＋ 1,640,000	1.00	0.80	0.70	6,490,000
一括価格 (合計)						7,880,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：上水道，ガス，浄化槽等の設備の稼働状況が不明であること及び建物がほぼ二世帯住宅の状態にあり需要者が限定され市場性が減退することを考慮した。

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

- ・ 地価公示価格（八街-4）

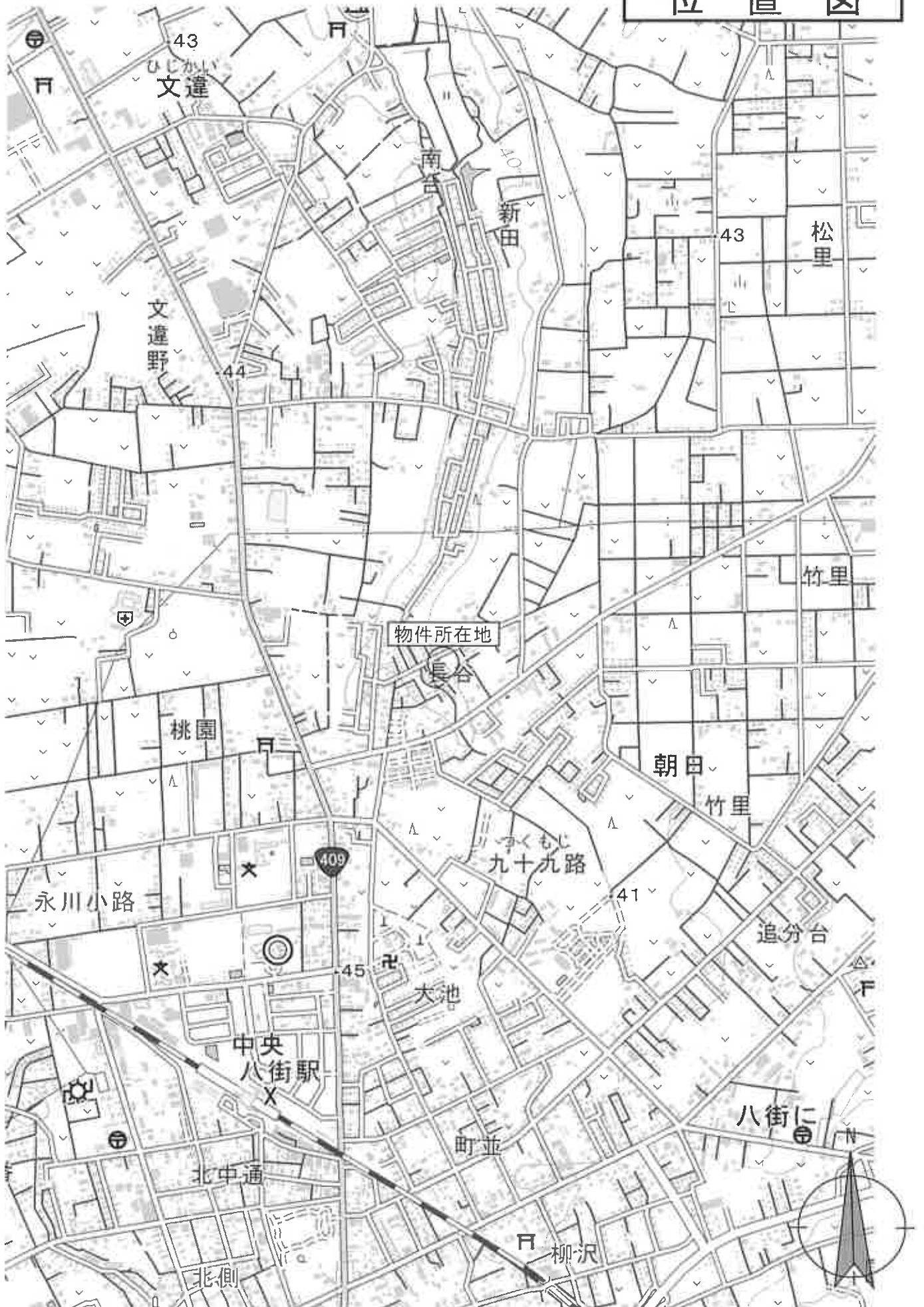
所 在	八街市八街字榎台は 1 7 番 8 6
価 格	16,200円/㎡
位 置	JR総武本線「榎戸駅」の北東方約1.6kmに位置する。
価 格 時 点	令和6年1月1日
地 積	135㎡
供 給 処 理 施 設	水道
接 面 街 路	北東5m市道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域，用途無指定区域（建蔽率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要	小規模住宅が建ち並ぶ中規模の戸建住宅地域

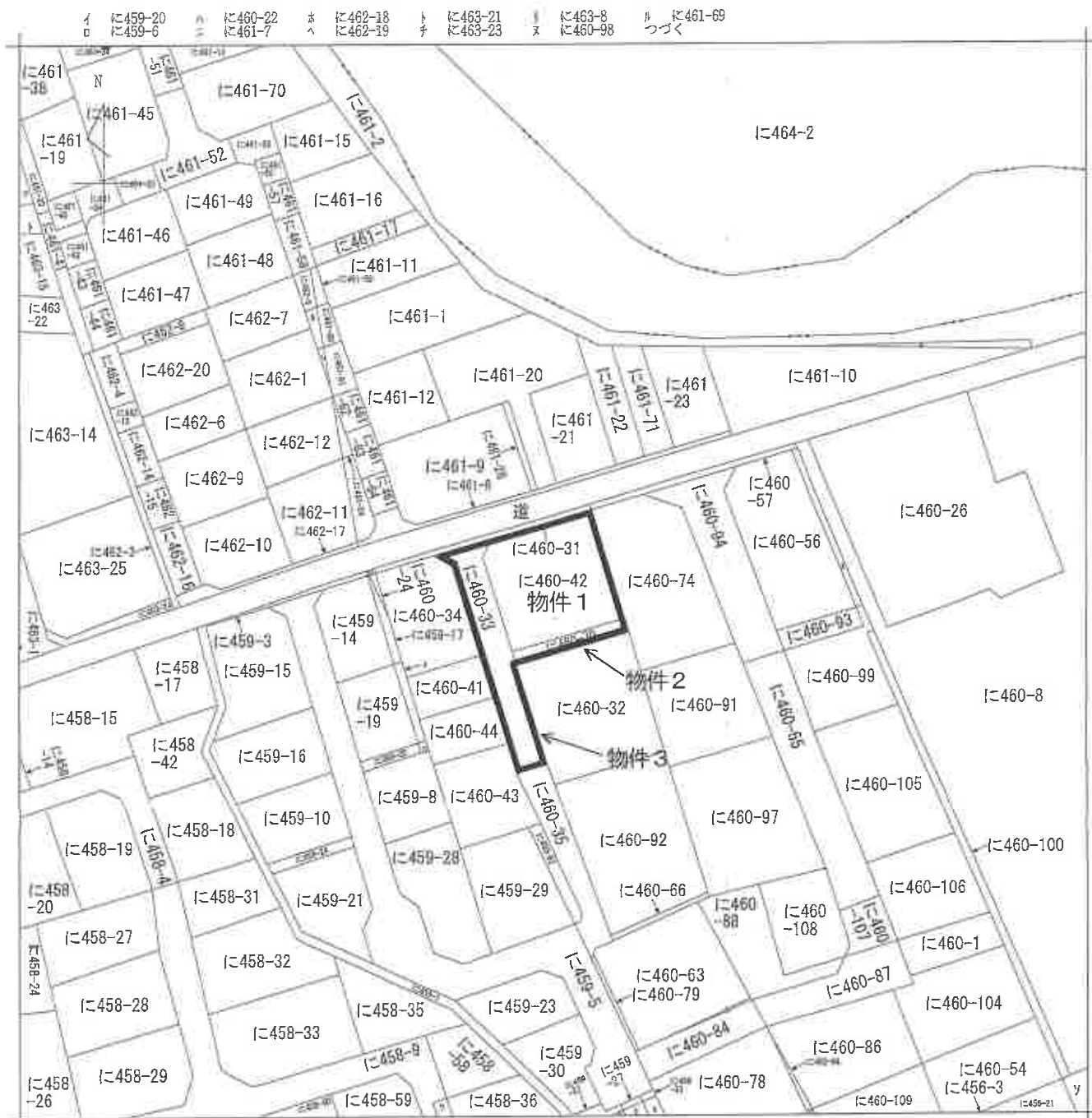
第 7 附属資料

1. 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

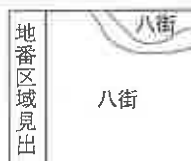
以 上

位置図





(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	所在	八街市八街字長谷			地番	に460番42		
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	

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6年11月26日

千葉地方法務局

登記官

請求番号: 11-1

(1/2)

公 図 写

本図面はA3判をA4判に縮小したものです

登記年月日：平成16年5月12日

314585

地番 460-92, -42

地積測量図

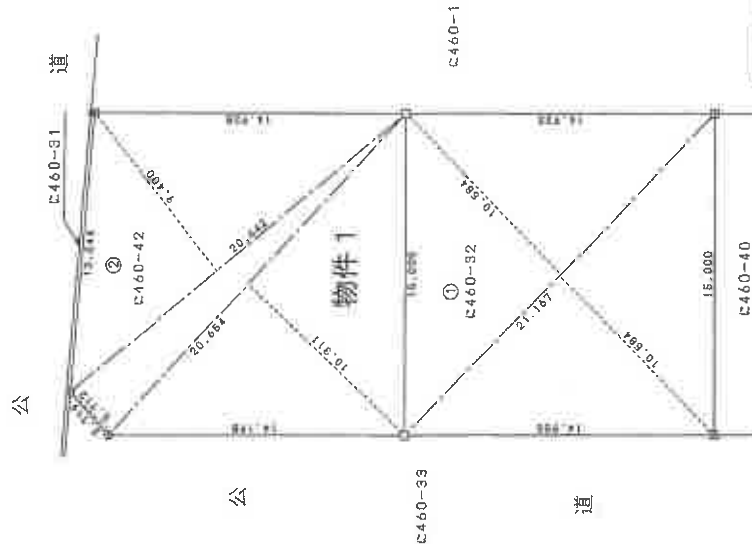
千葉県八街市八街字長谷

土地の所在

三斜求積表

地番	①	②	底辺	高さ	面積
NO.	1	2	21.167	10.584	224.031528
	2		21.167	10.504	224.031528
					448.063056
					224.0315280
					224.03

地番	③	底辺	高さ	面積
NO.	1	20.654	10.311	212.763394
	2	20.654	2.712	56.013648
	3	20.642	9.400	194.034800
				463.011842
				231.5059210
				231.50



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

製作者

申請人

縮尺 1/250

5月11日(作製)

(千葉県土地家屋調査士会印)

本図面はA3判をA4に縮小したものです

請求番号：11-2

登記官

登記年月日：平成17年7月28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6年11月26日

千葉地方法務局

發給

請求番号：11-3

本図面はA3判をA4に縮小したものです

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

7月28日(製作)

人請中

尺蠖

250

314600

12460-32
12460-70

地積測量區

八街市八街字長谷

土地の所在

制 度 保 障

年次	總產值	Y	$\{X_i + 1 - X_i - 1\}$	差	總產值
1950	59,320	-50,182	717,759,950	4,416	15,000
1951	59,320	-50,182	717,759,950	15,000	15,000
1952	59,320	-50,182	717,759,950	15,000	15,000
1953	59,320	-50,182	717,759,950	15,000	15,000
1954	59,320	-50,182	717,759,950	15,000	15,000
1955	59,320	-50,182	717,759,950	15,000	15,000
1956	59,320	-50,182	717,759,950	15,000	15,000
1957	59,320	-50,182	717,759,950	15,000	15,000
1958	59,320	-50,182	717,759,950	15,000	15,000
1959	59,320	-50,182	717,759,950	15,000	15,000
1960	59,320	-50,182	717,759,950	15,000	15,000
1961	59,320	-50,182	717,759,950	15,000	15,000
1962	59,320	-50,182	717,759,950	15,000	15,000
1963	59,320	-50,182	717,759,950	15,000	15,000
1964	59,320	-50,182	717,759,950	15,000	15,000
1965	59,320	-50,182	717,759,950	15,000	15,000
1966	59,320	-50,182	717,759,950	15,000	15,000
1967	59,320	-50,182	717,759,950	15,000	15,000
1968	59,320	-50,182	717,759,950	15,000	15,000
1969	59,320	-50,182	717,759,950	15,000	15,000
1970	59,320	-50,182	717,759,950	15,000	15,000
1971	59,320	-50,182	717,759,950	15,000	15,000
1972	59,320	-50,182	717,759,950	15,000	15,000
1973	59,320	-50,182	717,759,950	15,000	15,000
1974	59,320	-50,182	717,759,950	15,000	15,000
1975	59,320	-50,182	717,759,950	15,000	15,000
1976	59,320	-50,182	717,759,950	15,000	15,000
1977	59,320	-50,182	717,759,950	15,000	15,000
1978	59,320	-50,182	717,759,950	15,000	15,000
1979	59,320	-50,182	717,759,950	15,000	15,000
1980	59,320	-50,182	717,759,950	15,000	15,000
1981	59,320	-50,182	717,759,950	15,000	15,000
1982	59,320	-50,182	717,759,950	15,000	15,000
1983	59,320	-50,182	717,759,950	15,000	15,000
1984	59,320	-50,182	717,759,950	15,000	15,000
1985	59,320	-50,182	717,759,950	15,000	15,000
1986	59,320	-50,182	717,759,950	15,000	15,000
1987	59,320	-50,182	717,759,950	15,000	15,000
1988	59,320	-50,182	717,759,950	15,000	15,000
1989	59,320	-50,182	717,759,950	15,000	15,000
1990	59,320	-50,182	717,759,950	15,000	15,000
1991	59,320	-50,182	717,759,950	15,000	15,000
1992	59,320	-50,182	717,759,950	15,000	15,000
1993	59,320	-50,182	717,759,950	15,000	15,000
1994	59,320	-50,182	717,759,950	15,000	15,000
1995	59,320	-50,182	717,759,950	15,000	15,000
1996	59,320	-50,182	717,759,950	15,000	15,000
1997	59,320	-50,182	717,759,950	15,000	15,000
1998	59,320	-50,182	717,759,950	15,000	15,000</

[illegible]

引 關 点 校

P 1	1750	X 透視	-55.026	コンクリート杭
		Y 透視	-55.083	
P 2	1703	X 透視	-50.910	コンクリート杭
		Y 透視	-57.402	

田	コンクリート柱	境界線の種類
口	プラスチック柱	
中	金属柱	
区	ブシート	
●	木杭	
門	計算点	

物件 2

15,000

4,410

② に460-70

15,000

① に460-32

15,000

に460-42

に460-58

に460-41

に460-43

コンクリート製

17

登記年月日：平成15年9月26日

314579

土地所在区

地番	に460-1.-31 ないし-36
----	----------------------

千葉県八街市八街字長谷

平成五年九月二十六日

作者

9月25日作製)

人請申

縮尺 $\frac{1}{1600}$

400

本図面はA3判をA4に縮小したものです

 $\frac{dE}{dt}$

請求番号：11-4

(田器類10)

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11月26日

千葉地方法務局

產品圖

18

登記年月日：平成15年9月26日

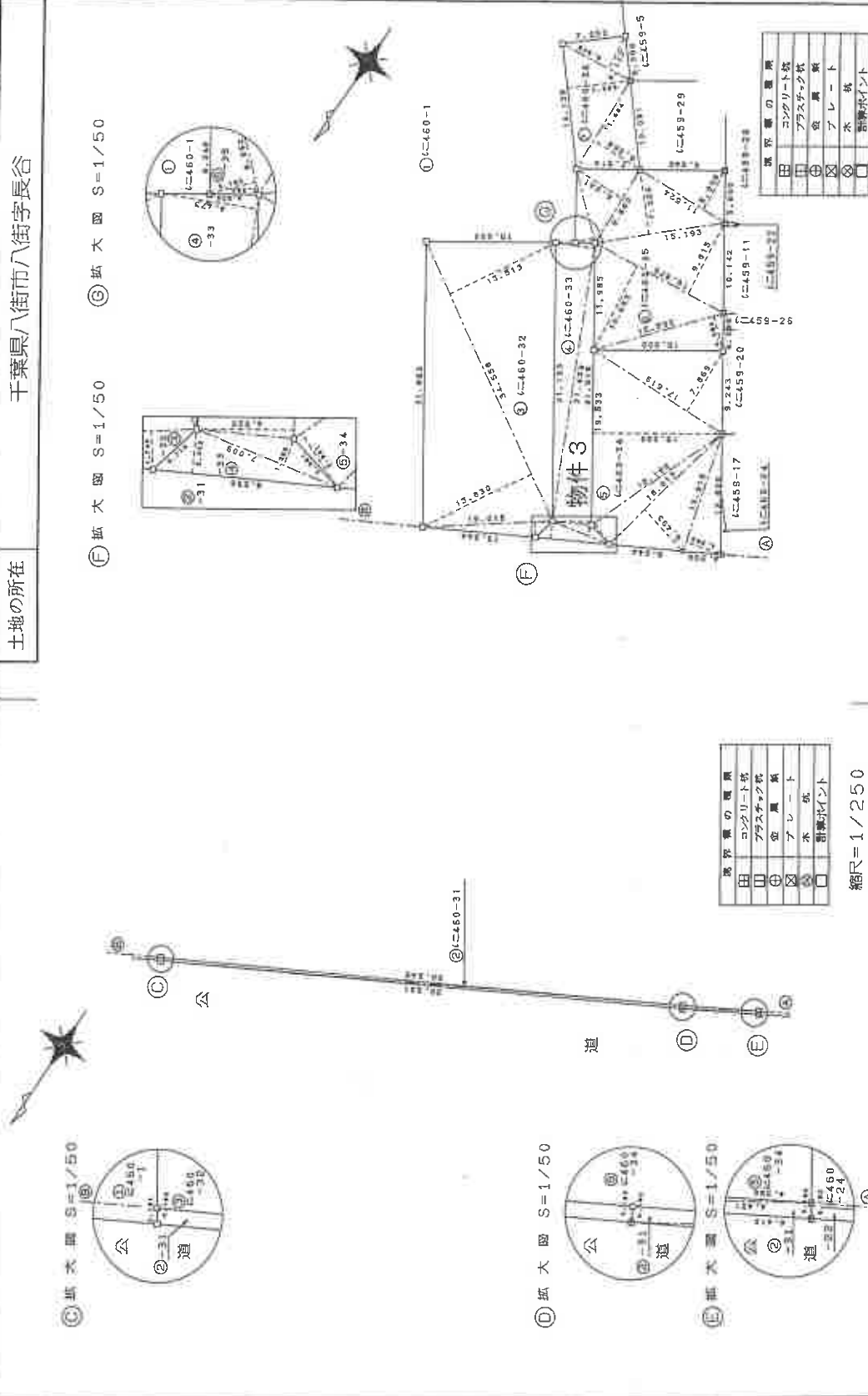
314580

新 1-460-1-31/-35

地積測量図

地番 1-460-1-31
ないし-36

土地の所在 千葉県八街市八街字長谷



作製者

申請人

縮尺 1/500

9月25日(作製)

(千葉県土地家屋調査士会用品)

本図面はA3判をA4に縮小したものです

(2/3)

請求番号：11-4

登記官

登記年月日：平成15年9月26日

314581

1枚目と同様

地番 にか60-1.-31
ないし-36

地積測量図

土地の所在

千葉県八街市八街字長谷

三 斜 率 表		現地面積計算表	
地番	NO.	高さ	面積
にか60-91	1	0.180 =	0.793800
	2	4.410 ×	0.792180
	3	4.401 ×	0.180 =
	4	30.231 ×	5.441680
		35.245 ×	5.444100
		0.180 =	12.471660
		6.236800	6.236800
		4.23	4.23

地番	NO.	高さ	面積
にか60-32	1	1.740 =	26.181320
	2	15.018 ×	19.830 =
	3	34.568 ×	13.513 =
	4	34.568 ×	771.050714
		486.5269870	486.52

地番	NO.	高さ	面積
にか60-33	1	2.009 =	17.187668
	2	8.866 ×	9.083664
	3	7.009 ×	142.461360
	4	31.618 ×	140.716107
		309.398799	184.3993955
		164.57	164.57

地番	NO.	高さ	面積
にか60-34	1	4.260 =	59.227900
	2	18.018 ×	116.768407
	3	2.751 =	83.314830
	4	19.238 ×	292.795000
	5	17.013 ×	198.548711
		444.501100	390.5980550
		390.59	390.59

地番	NO.	高さ	面積
にか60-35	1	4.093 =	68.813056
	2	16.892 ×	179.769925
	3	16.875 ×	9.016 =
	4	15.193 ×	7.326 =
	5	11.524 ×	5.006 =
	6	9.660 ×	6.241 =
	7	8.552 ×	2.180 =
		649.640088	321.8200190
		321.82	321.82

地番	NO.	高さ	面積
にか60-36	1	6.268 =	73.109962
	2	11.644 ×	102.821165
	3	14.135 ×	36.266653
	4	8.809 ×	4.117 =
		211.897760	105.9488800
		105.94	105.94

作製者

申請人

9月25日(作製)

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印)

請求番号：11-4

(3/3)

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記年月日：平成18年3月24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6年11月26日

千葉地方法務局

文獻記述

請求番号 11-5

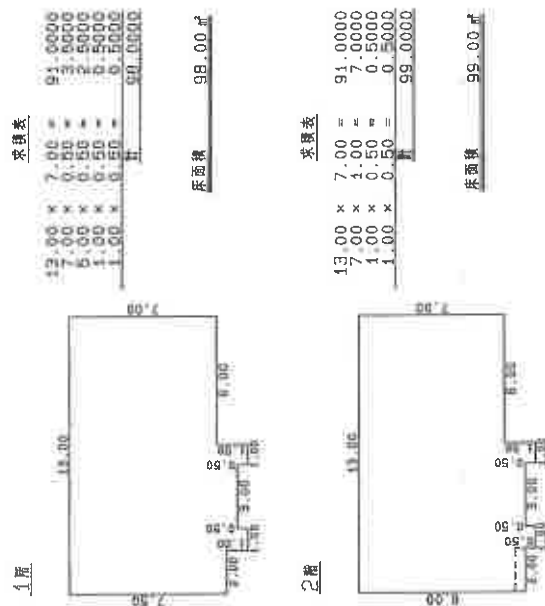
128315

各階平面圖

家屋番号 E460-42

八街市八街字長谷に460番地42

建 物 圖 面



物件 4

道路

2. 總

求價表

作者

縮尺 250

人中

縮尺 500

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

本図面はA3判をA4に縮小したものです

平成廿八年參月貳四日登記

建物間取図

【1階】



障子は外されている

【2階】

