

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 23 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 北 澤 幸 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 8 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 27 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 9 月 10 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 8 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 1 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 7 月 23 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, 2	1,680,000 1,344,000	一括	336,000	57,883	0
1	480,000				
2	1,200,000				
</					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 八街市東吉田字鶴ヶ沢入 |
| | 地 番 | 6 1 9 番 8 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 2. 5 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八街市東吉田字鶴ヶ沢入 6 1 9 番地 8 3 |
| | 家屋 番号 | 6 1 9 番 8 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 4. 5 9 平方メートル
2 階 6 2. 9 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年12月 4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

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 | 八街市東吉田字鶴ヶ沢入 |
| | 地 番 | 6 1 9 番 8 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 2 . 5 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八街市東吉田字鶴ヶ沢入 6 1 9 番地 8 3 |
| | 家屋 番号 | 6 1 9 番 8 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 4 . 5 9 平方メートル
2 階 6 2 . 9 3 平方メートル |



令和6年(ケ)第322号
令和6年10月2日受理
令和6年11月12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 | 八街市東吉田字鶴ヶ沢入 |
| | 地 番 | 6 1 9 番 8 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 2 . 5 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八街市東吉田字鶴ヶ沢入 6 1 9 番地 8 3 |
| | 家屋 番号 | 6 1 9 番 8 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 4 . 5 9 平方メートル
2 階 6 2 . 9 3 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	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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		
建物	物件2	
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 ☐ 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 保管開始日 支部 平成 年（ ）第 号 年、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

(関係人の陳述等用)

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	本建物は1年以上前から空家になっています。ただ、去年の夏頃に所有者でない人が草刈りに来ているのを見掛けましたが、それ以降、まったく人の姿は見掛けません。

(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 本土地は南東側及び北側が幅員約6mの公衆用道路に面する概ね台形状の平坦な角地で、本建物の敷地となっている。南東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。

2 本土地の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いる。なお、当該駐車スペースの北西側に自転車、バイク等が放置されている。

第3 物件2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「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から本建物は所有者が居宅（空家）として占有するものと認められる。なお、所有者に対し、占有関係照会書を送付するも期限までに回答がなかった。

(1) 所有者の苗字が表示された表札が掲げられていた。

(2) 本建物に所有者宛ての郵便物が複数存在したほか、所有者宛てのガス使用量等のお知らせが存在した。

(3) 本建物内には家財道具、日用雑貨等が散乱した状態となっており、それらは現に使用の状況は窺えず、人の居住する実態は認められなかった。

2 本建物内には家財道具等に混じり、大量のゴミが一部天井近くまで山積した所謂ごみ屋敷状態となっている。内壁の複数箇所が破損し、穴が開いている。複数のドアが破損している。全体的に汚損が激しい。

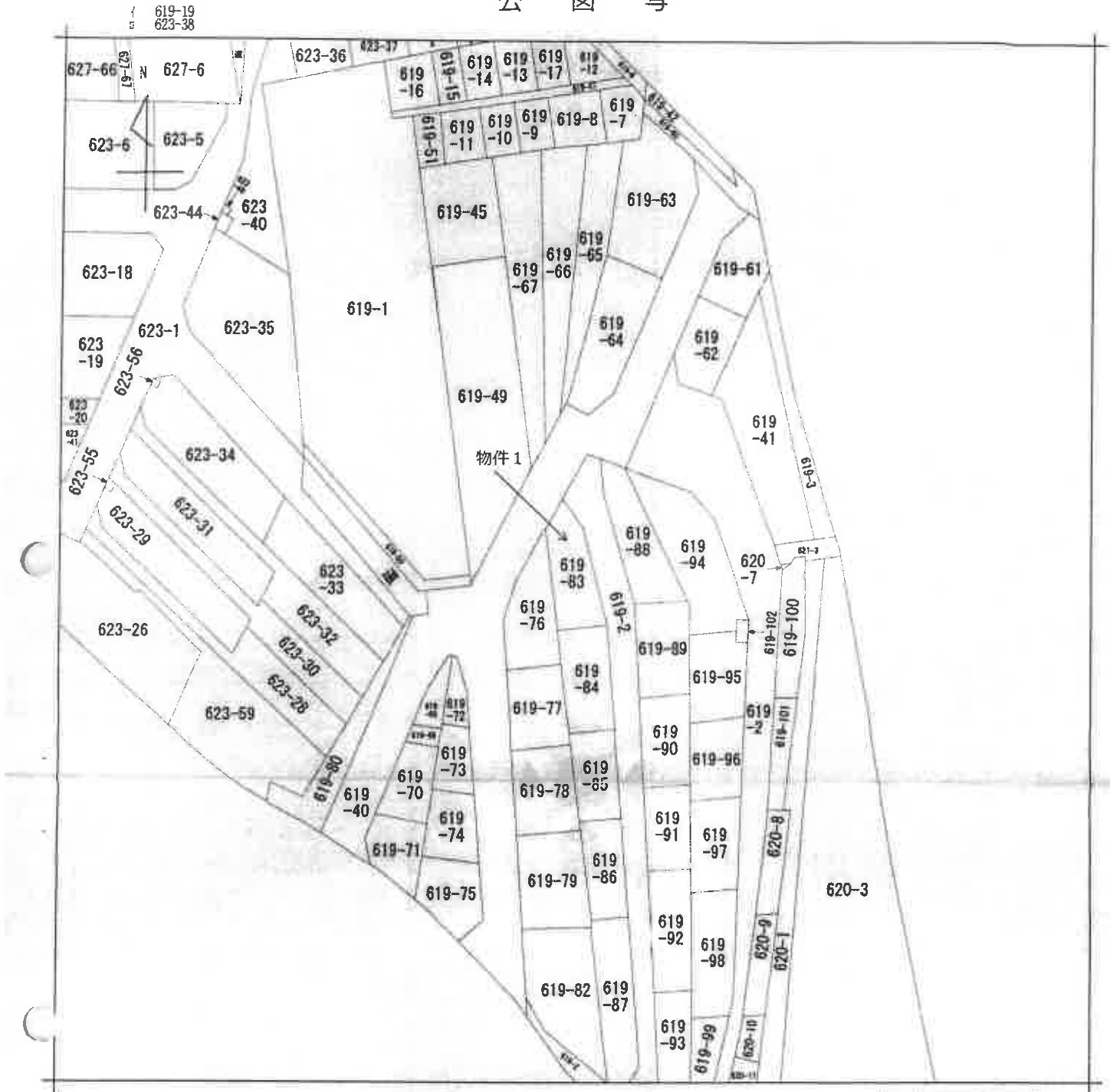
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

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2日（水） 15：16～15：54	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
6年10月3日（木）	執行官室	八街市役所に対し、本建物平面図送付囑託 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
6年10月4日（金）	執行官室	所有者に対し、占有関係照会書送付
6年10月9日（水）	執行官室	八街市役所から本建物平面図（外枠線のみ）到着
6年10月15日（火）	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
6年10月16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10月25日（金）	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10月29日（火） 9：55～10：20	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6年10月29日 本建物は不在だったので、立会人を立ち会わ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



(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 東 吉 田 字 鶴 ヶ 沢 入				地 番	619番83			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 分 区	座 標 系 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。

(A 3判をA 4判に縮小した)

令和6年8月22日

千葉地方法務局佐倉支局

地図整理番号：M12343

登記官

(6 枚目)

(1/1)

登記年月日：平成15年5月26日

281819

1枚目と同様

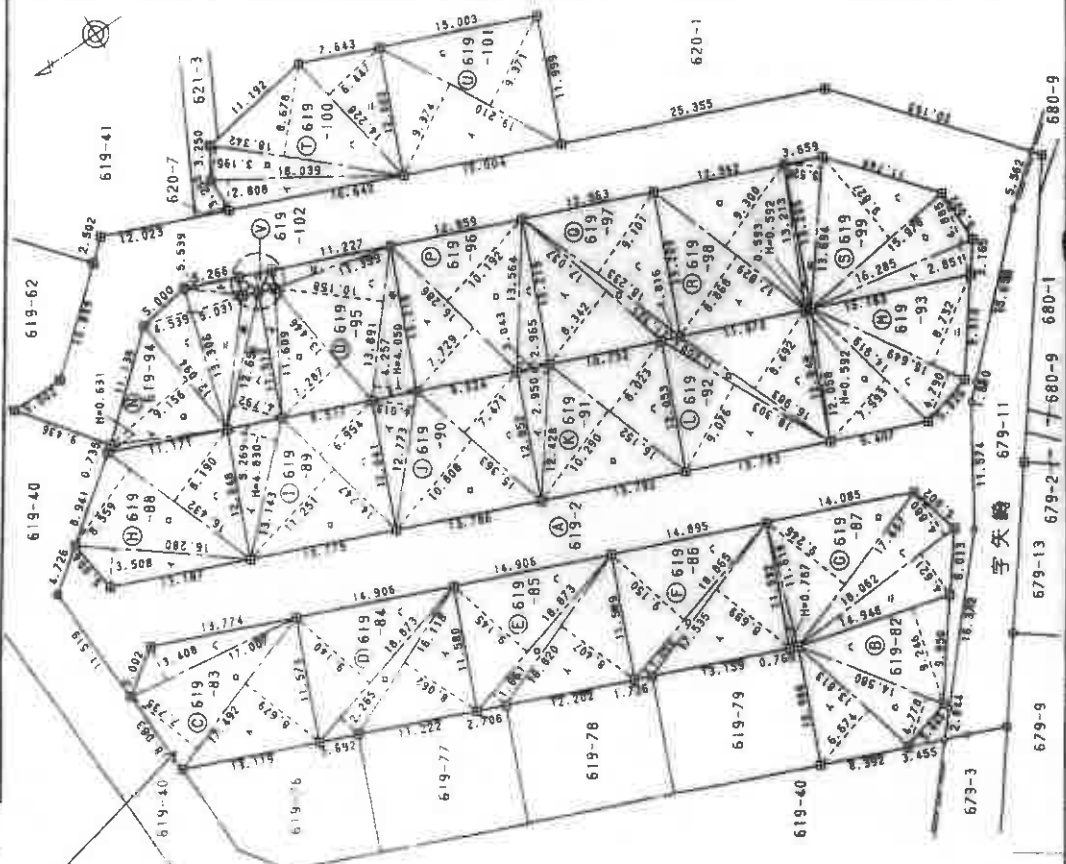
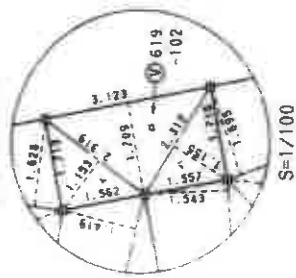
地番 619-82 ~ -102

地積測量図 2/4

土地の所在 八街市東吉田字鶴ヶ沢入

物件1

部分拡大図



凡	例
田	コンクリート杭
◎	倉庫

作製者

申請人

3号

(平成14年8月23日作製)

縮尺

500

(千重県土地家産調査士会印)

281820

1枚目と同様

地番 619-2-82 -- 94

地積測量図

土地の所在 八街市東吉田字鶴ヶ沢入

三斜求積表

地番	底辺	高さ	積
619-2			
イ	9.779	4.214	48.541060
ロ	1.578	2.938	28.740481
ハ	5.004	4.113	20.581452
ニ	13.187	6.001	78.135187
ホ	13.774	6.001	82.657774
ヘ	13.778	6.002	82.701658
ト	14.908	6.008	89.558248
チ	12.786	6.007	82.612502
リ	14.908	6.001	89.450806
ス	13.782	6.001	82.765782
セ	14.895	6.005	89.444775
ソ	13.783	6.013	82.877179
ダ	14.085	6.021	84.805786
デ	9.407	6.026	56.686582
ト	9.722	2.387	23.011974
チ	11.554	4.165	48.122410
リ	11.574	1.841	21.397784
ソ	6.289	1.768	11.118952
セ	16.066	1.150	18.475900
ソ	16.372	0.586	3.853982
ダ	3.216	0.517	1.663766
デ	5.045	2.181	11.003145
ト	5.028	1.905	9.071930
チ	2.112	0.947	2.000064
リ	16.743	1.057	16.840351
ソ	15.743	2.138	33.658334
セ	7.015	1.929	13.427435
ソ	6.784	3.391	23.004544
ダ	20.813	2.256	46.955754
デ	20.813	5.387	112.119821
ト	14.591	4.835	70.547465
チ	7.803	2.781	22.087278
リ	16.876	4.051	76.856874
ソ	24.353	6.005	152.258775
セ	12.563	6.003	75.416488
ソ	15.004	6.901	90.039008
ダ	12.459	8.000	75.354000
デ	14.932	4.517	67.356252
ト	15.642	6.002	89.665264
チ	6.697	2.788	18.738206
リ	8.090	3.988	31.898440
ソ	12.023	6.011	72.270253
ダ	6.334	2.418	21.530840
デ	6.808	4.222	36.342978

作製者

3号

(平成14年8月23日作成)

申請人

縮尺

三斜求積表

地番	底辺	高さ	積
619-86			
イ	17.536	6.699	152.536905
ロ	16.485	1.060	19.896900
ハ	18.655	9.150	172.614750
ニ			345.148615
ホ			172.5743075
ヘ			112.57 m ²

地番	底辺	高さ	積
619-87			
イ	11.616	0.787	8.911008
ロ	17.657	9.246	163.258822
ハ	18.082	4.680	88.142560
ニ	18.062	4.621	83.464502
ホ			343.776690
ヘ			171.88 m ²

地番	底辺	高さ	積
619-88			
イ	16.280	3.508	57.110240
ロ	16.432	6.559	140.641488
ハ	16.432	8.190	134.578040
ニ			332.328808
ホ			166.164904
ヘ			166.16 m ²

地番	底辺	高さ	積
619-89			
イ	13.143	4.830	63.480690
ロ	14.747	11.251	165.918497
ハ	14.747	6.384	102.550636
ニ			331.949825
ホ			165.9749125
ヘ			165.97 m ²

地番	底辺	高さ	積
619-90			
イ	12.773	4.013	51.258049
ロ	15.363	10.806	166.043304
ハ	15.363	7.471	114.776979
ニ			322.078226
ホ			166.029163
ヘ			166.03 m ²

地番	底辺	高さ	積
619-91			
イ	12.428	2.950	36.662800
ロ	16.152	10.290	166.204080
ハ	16.152	8.023	129.887486
ニ			332.454176
ホ			166.227088
ヘ			166.22 m ²

地番	底辺	高さ	積
619-92			
イ	18.303	9.076	166.118028
ロ	18.303	1.200	21.963600
ハ	18.983	8.482	164.219688
ニ			332.301264
ホ			166.150832
ヘ			166.15 m ²

地番	底辺	高さ	積
619-93			
イ	12.058	0.582	7.138336
ロ	14.918	7.583	113.278967
ハ	15.648	4.750	74.988710
ニ	15.648	8.732	136.647068
ホ			332.024081
ヘ			166.0120405
ヘ			166.01 m ²

地番	底辺	高さ	積
619-94			
イ	11.171	0.831	7.048901
ロ	12.094	9.186	110.732864
ハ	13.308	4.539	60.285934
ニ	13.308	5.031	68.643489
ホ	12.656	1.419	17.958864
ヘ	12.656	4.732	60.547552
ト	5.538	1.826	9.017492
チ			332.743893
リ			166.8719465
ソ			166.87 m ²

登記年月日：平成16年1月26日

106840

各階平面図

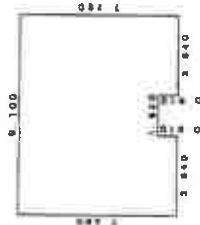
16.1.26

建物図面

家屋番号 619番83

建物の所在 八街市東吉田字鶴ヶ沢入619番地83

1階



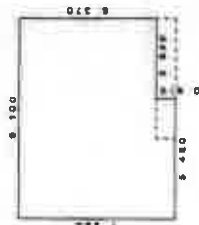
床面積

9.100	×	6.370	=	57.867000
3.640	×	0.910	=	3.312400
3.640	×	0.910	=	3.312400
計				64.491800

床面積

64.59 m²

2階

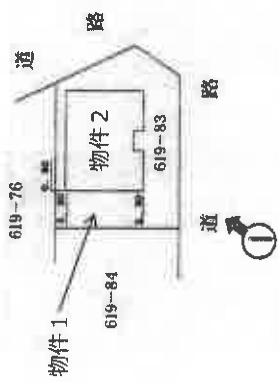


床面積

9.100	×	6.370	=	57.867000
5.460	×	0.910	=	4.968600
計				62.835600

床面積

62.93 m²



平成16年1月26日

作製者

縮尺 250

申請人

縮尺 500

千葉県国土建設調査士会川崎

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6年8月22日 千葉県地方方法務局佐倉支局

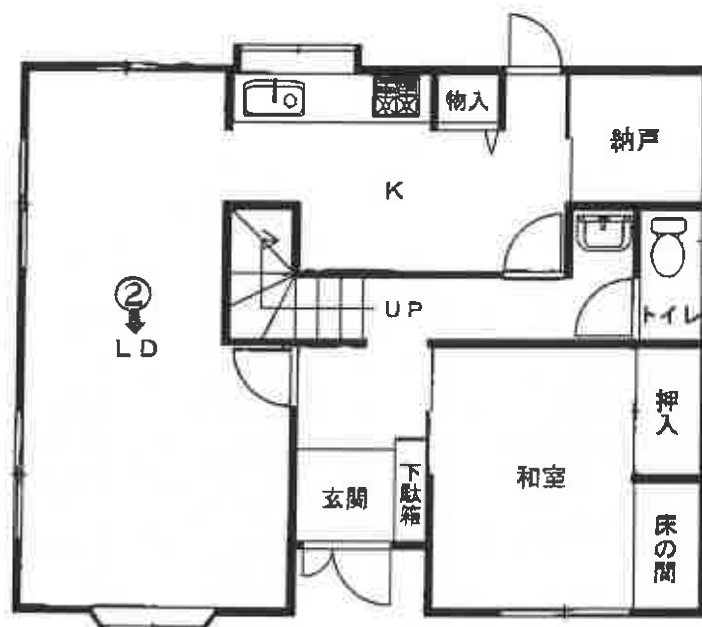
登記官

(9 枚目)

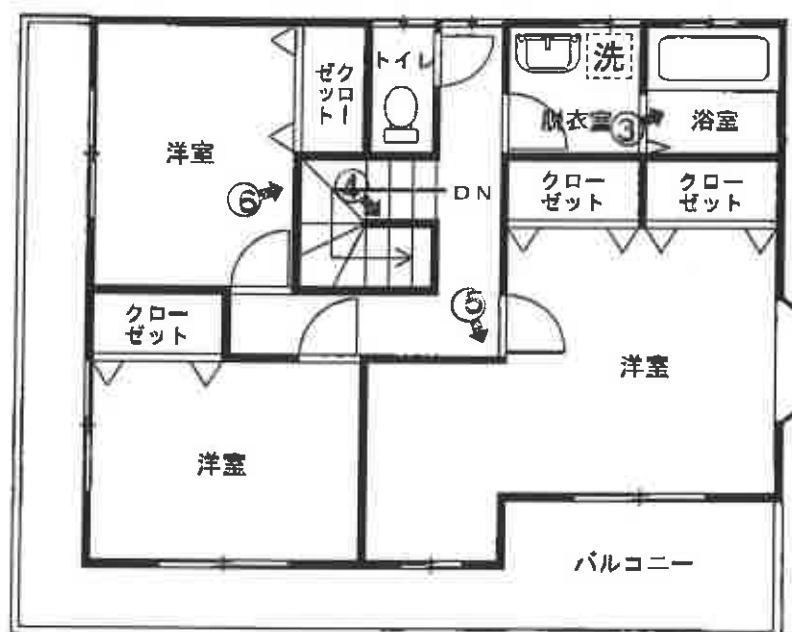
地図整理番号：M12345

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(A 3判をA 4判に縮小した)



1階



2階

間取図
(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)

内壁の破損

4



ドア、内壁の破損

5



内壁の破損

6



(12 枚目)

令和 6 年（ケ） 第 322 号

令和6年10月29日 現地調査

令和6年11月1日 評 価

第 K-0167 号 発行番号

令和6年11月5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

宮崎 浩夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,680,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 480,000 円
物件2 (建物)	金 1,200,000 円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却(民事執行法第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続き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	特になし		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 八街市東吉田字鶴ヶ沢入 |
| | 地 番 | 6 1 9 番 8 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 2 . 5 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八街市東吉田字鶴ヶ沢入 6 1 9 番地 8 3 |
| | 家屋 番号 | 6 1 9 番 8 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 4 . 5 9 平方メートル
2 階 6 2 . 9 3 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「八街駅」の南方・道路距離約3.1km 最寄バス停「八街神社」の北西方・道路距離約370m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道背後の農地(畑)・山林等を開発した戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 — 指定 60 % 指定 200 % — 建築基準法第22条及び第23条指定区域
画 地 条 件	形状 (やや台形), 地勢 (概ね平坦), 接面方位(南東, 北), 間口(約 13.8 m), 奥行(約 11.6 m), 地積(172.53 m ² (登記とほぼ同じ))	
接 面 道 路 の 状 況	南東側 市道(28061号線), 幅員(約 6.0m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道 (無), 側溝 (有), 高低差 (特記事項2参照) 北側 市道(28059号線), 幅員(約 6.0m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道 (無), 側溝 (有), 高低差 (特記事項2参照)	
	建築基準法上の種類	いずれも42条1項1号
	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2建物の敷地及び駐車スペースとして利用されている。 隣地は, 周囲一帯が戸建住宅地。	
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 壤 汚 染 等	1. 対象地周辺は、昭和50年及び平成4年撮影の航空写真からは、もともと農家住宅の敷地及びその周辺の農地(畑)・山林であった公算が高く、その後開発業者による開発がなされた後、対象地上には物件2建物が建築され現在に至っているものと推測される。 2. 土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 3. 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。 4. 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. 対象地のうち、南西端の駐車スペースを除き南東側から北側にかけての接道部分のほか周囲の隣接地との境界にはフェンスブロックが並んでいるため、地積測量図等によりその範囲を把握することができた。 (なお、現地での調査の結果、対象地の形状はほぼ地積測量図の記載通りであり、公図上の形状等の記載は正確性に欠くものと思料される) また、現地での簡易計測の結果、ほぼ公簿面積通りの面積であることも確認することができた。 2. 対象地のうち南西端の駐車スペースは道路とほぼ等高であるが、それ以外の建物の敷地部分等については接面道路より40cm前後高い。 3. 対象地の西端付近に古い自転車やバイクがそれぞれ複数台、そして、それぞれを分解した部品や自動車のタイヤ等も放置されている。 4. 千葉県印旛土木事務所宅地指導課での調査によると、対象地の存する住宅団地については、開発業者が予定建築物の用途を「建売分譲住宅(38戸)」とする、以下の許可により開発行為がなされている。 (当初)開発許可:平成13年1月4日付／千葉県印土指令第12号の11 (変更)開発許可:平成13年10月1日付／千葉県印土指令第11号の514 検査済証:平成13年11月13日付／千葉県印土指令検第23号の23

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) 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	平成 15 年 5 月 1 日新築 約 21 年 約 4 年

仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 セメント瓦葺 サイディング ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング, 畳敷き, CF等 洗面台, キッチン, 浴室, 水洗トイレ等 (電気, 上水道, 浄化槽, 集中プロパンガス) ヒートポンプ給湯機
床 面 積 (現 況)	床面積	1階 64.59 m ² 2階 62.93 m ² 延べ 127.52 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 間取り	居宅 4LDK+納戸(別添間取図参照)
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	1. 各部屋のほか玄関・階段・廊下等室内全てに日用品・家財道具類のほか ゴミ類も大量に散乱しており, 2階南東側洋室に至っては中に入れない状 態である。 2. 1階キッチンの北東端の天井のボードが1畳分ほど崩落している。 3. 1階玄関からリビングに入るドアのほか2階の全てのドアは破壊されている。 4. 玄関突き当りの壁には穴が空いており, 2階廊下の壁は穴が空いている ほか剥がそうとした亀裂もありスプレーでの落書きもある。 5. 2階南西側洋室は北側の壁が破壊されて壁の内部が見える状態であり, また, 東側の壁も破壊され南東側洋室のクローゼット内部が見える状態 である。 6. 玄関の下駄箱の一部や2階南西側洋室のクローゼットの扉がない。 7. 浴場・トイレ・洗面台・流し台等の周辺はシミ・カビ・汚れが目立つ。 以上より, 保守管理の状態はかなり劣る。	
建 物 の 利 用 状 況	本件建物は, 債務者兼所有者が空き家の状態で占有し所有しているものと 認められる。	
特 記 事 項	1. 建築確認:平成14年10月23日付/H14確認建築印旛土木第0831号 なお, 完了検査は行われていない。 2. 本建物の建築時期等から, 石綿(アスベスト)含有資材が使用されている 蓋然性は否定できないが, 飛散性は低く通常使用上は問題ないものと推 定される。	

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	14,800	1.08	172.53	0.90	2,482,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 (八街(県)ー6)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $18,200 \text{ 円/㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 104 \times 100 / 118 \approx 14,800 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 南西道路 +4%

◇ 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。

イ 個別格差 :

物件 1 南東道路 +5%
 角地 +3%
 $(105\% \times 103\% \approx 108\%)$

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地の適応の状態を考慮した。

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	127.52	0.101	2,318,000

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		
2	5%	4年	21年	0.202	▲ 50% (0.50)	0.101

(1) 耐用年数法(定額法):

$$(D) \text{ 現価率} = 1 - (1 - (A) \text{ 残価率}) \times \frac{(C) \text{ 経過年数}}{(B) \text{ 経済的残存耐用年数} + (C) \text{ 経過年数}}$$

(2) 観察減価率

建物の利用現況、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、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	2,482,000	0.45	法定地上権	1,117,000

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	2,482,000	-1,117,000		0.5	0.7	480,000
2	2,318,000	+1,117,000		1.0	0.5	0.7
一 括 価 格 (合 計)						1,680,000

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：室内には日用品等のほか大量のゴミ類などの残置物があり、壁・ドア等の損傷の程度も酷いことから市場性の限定を考慮した。

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 基準地価格	八街（県）－6
所 在	千葉県八街市希望ヶ丘591番6
価 格	18,200円/㎡
位 置	J R総武本線「八街駅」の南西方約4.7kmに位置する。
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	172㎡
供給処理施設	水道，ガス，下水
接 面 街 路	南西側 幅員約 6.2m 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	中規模の住宅が建ち並ぶ郊外に開発された区画整然とした戸建住宅地域

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

位置図



縮尺：1/15,000

本図は地理院タイルを加工したものです

公 図 写

1 619-19
2 623-38

627-66 N 627-6

623-6 623-5

623-44 623-47

623-18 623-15

623-16 623-17

623-18 623-19

623-20 623-21

623-22 623-23

623-24 623-25

623-26 623-27

623-28 623-29

623-30 623-31

623-32 623-33

623-34 623-35

623-36 623-37

623-38 623-39

623-40 623-41

623-42 623-43

623-44 623-45

623-46 623-47

623-48 623-49

623-50 623-51

623-52 623-53

物産 1

619-83

619-76

619-84

619-77

619-78

619-79

619-82

619-75

619-71

619-72

619-73

619-74

619-70

619-70

619-88

619-89

619-90

619-91

619-92

619-93

619-94

619-95

619-96

619-97

619-98

619-99

619-100

619-55

619-56

619-57

619-58

619-59

619-60

619-61

619-62

619-63

619-64

619-65

619-66

619-67

619-68

619-69

619-70

619-71

619-72

619-73

619-41

619-42

619-43

619-44

619-45

619-46

619-47

619-48

619-49

619-50

619-51

619-52

619-53

619-54

619-55

619-56

619-57

619-58

619-59

619-60

619-61

619-62

619-63

619-64

619-65

619-66

619-67

619-68

619-69

619-70

619-71

619-72

619-73

619-74

619-75

619-76

619-77

619-78

619-79

619-80

619-81

619-82

619-83

619-84

619-85

619-86

619-87

619-88

619-89

619-90

619-91

619-92

619-93

619-94

619-95

619-96

619-97

619-98

619-99

619-100

619-101

619-102

619-103

619-104

619-105

619-106

619-107

619-108

619-109

619-110

619-111

619-112

619-113

619-114

619-115

619-116

619-117

619-118

619-119

619-120

619-121

619-122

619-123

619-124

619-125

619-126

619-127

619-128

619-129

619-130

619-131

619-132

619-133

619-134

619-135

619-136

619-137

619-138

619-139

619-140

619-141

619-142

619-143

619-144

619-145

619-146

619-147

619-148

619-149

619-150

619-151

619-152

619-153

619-154

619-155

619-156

619-157

619-158

619-159

619-160

619-161

619-162

619-163

619-164

619-165

619-166

619-167

619-168

619-169

619-170

619-171

619-172

619-173

619-174

619-175

619-176

619-177

619-178

619-179

619-180

619-181

619-182

619-183

619-184

619-185

619-186

619-187

619-188

619-189

619-190

619-191

619-192

619-193

619-194

619-195

619-196

619-197

619-198

619-199

619-200

619-201

619-202

619-203

619-204

619-205

619-206

619-207

619-208

619-209

619-210

619-211

619-212

619-213

619-214

619-215

619-216

619-217

619-218

619-219

619-220

619-221

619-222

619-223

619-224

619-225

619-226

619-227

619-228

619-229

619-230

619-231

619-232

619-233

619-234

619-235

619-236

619-237

619-238

619-239

619-240

619-241

619-242

619-243

619-244

619-245

619-246

619-247

619-248

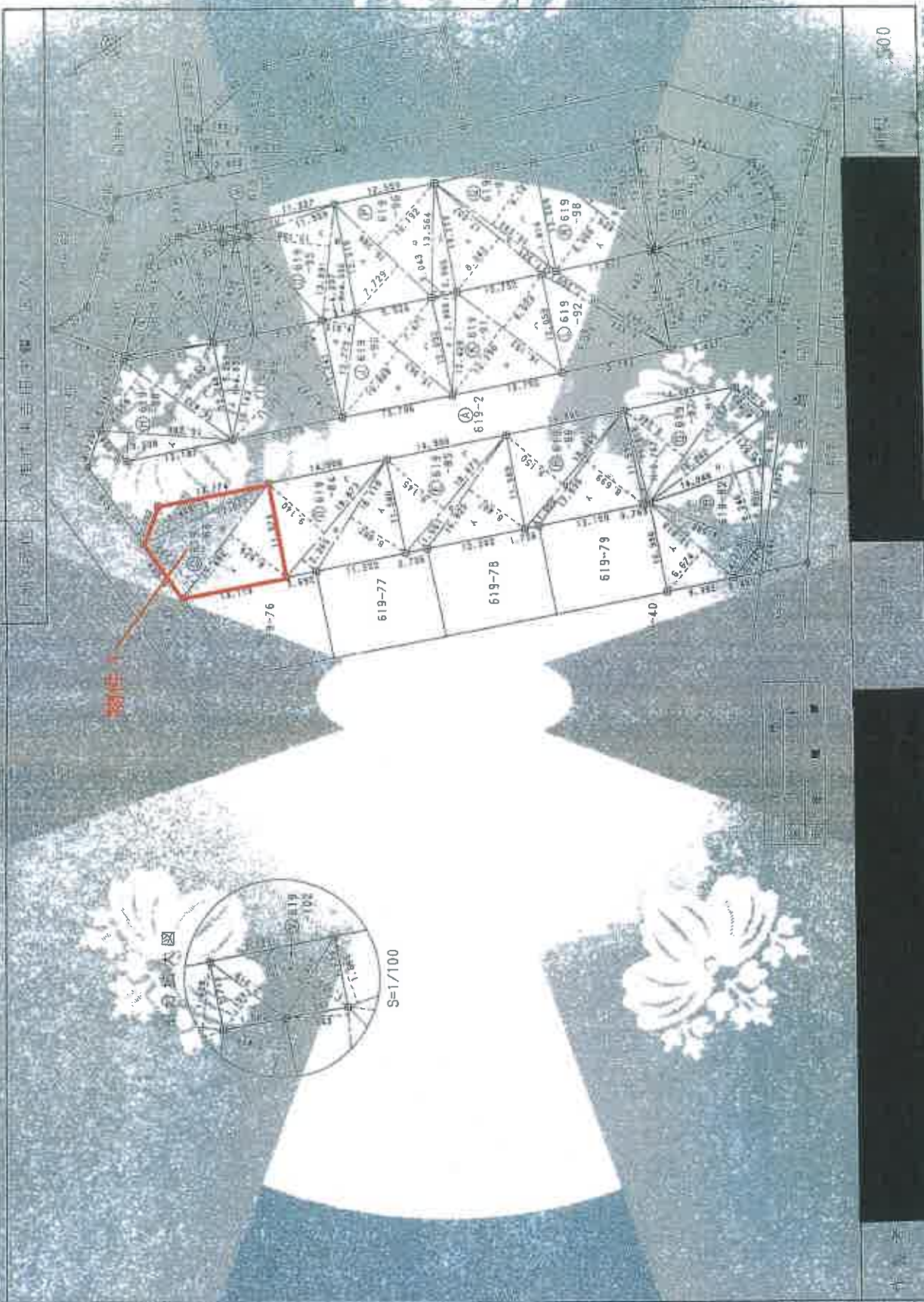
619-249

281819

1枚目と別紙

通

地籍測量図 2/4



100

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです

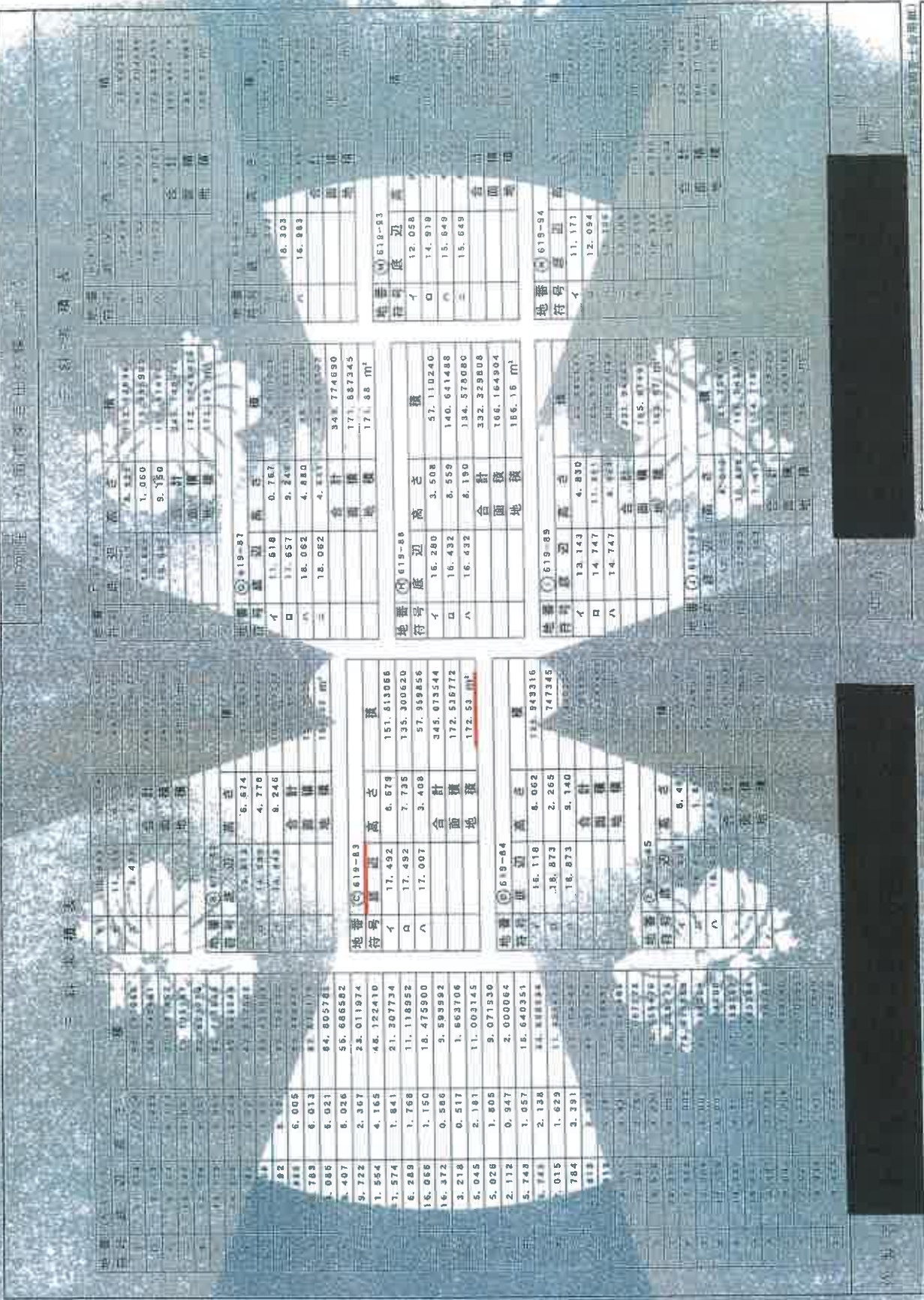
281820

3/4

地積測量図

1枚目と図縁

測量士



本件写しはA3版をA4版に縮小したものです

106840

各階平面図

多摩市 619番83

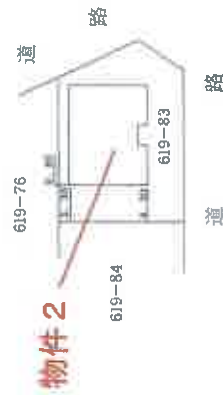
建物図面図

建築師 大井町市青田字新田 83



9. 110	470	57. 967000
3. 840	940	3. 312400
3. 840	940	3. 312400
計		64. 591800

床面積 64. 59 m²



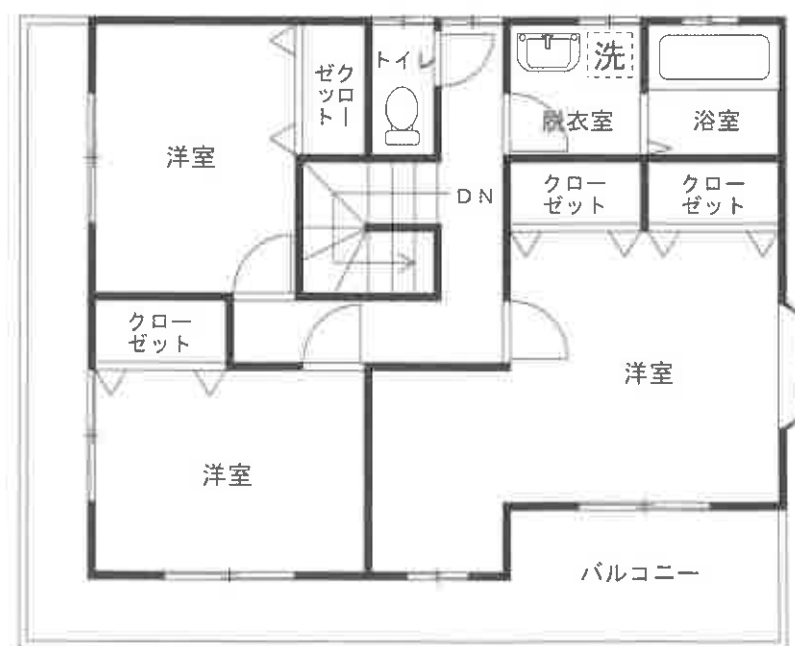
57. 9

500

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです



1 階



2 階

間 取 図
(評価人作成)