

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月17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10月 8日 午前 9時00分から 令和 7年10月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10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 7年11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 7年10月23日 午前 9時00分から 令和 7年10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。
<p>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 9月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p>	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 八街市文違字文違野 |
| | 地 番 | 301番4238 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 151.42平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八街市文違字文違野 |
| | 地 番 | 301番4239 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 10.42平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八街市文違字文違野301番地4238 |
| | 家屋 番号 | 301番4238 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 51.34平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月11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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 | 八街市文違字文違野 |
| | 地 番 | 301番4238 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 151.42平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八街市文違字文違野 |
| | 地 番 | 301番4239 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 10.42平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八街市文違字文違野301番地4238 |
| | 家屋 番号 | 301番4238 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 51.34平方メートル |



令和7年(ケ)第106号
令和7年5月26日受理
令和7年7月1日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 上村卓嗣

(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 | 八街市文違字文違野 |
| | 地 番 | 301番4238 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 151.42平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八街市文違字文違野 |
| | 地 番 | 301番4239 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 10.42平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八街市文違字文違野301番地4238 |
| | 家屋 番号 | 301番4238 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 51.34平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	住居表示未実施区域
土地	物件1、2
現況地目	■宅地（物件1、2） □公衆用道路（物件 ） □雑種地（物件 ）
形状	□公図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり □ ■地積測量図のとおり（物件1、2） □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	「その他の事項」記載のとおり
建物	物件3
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 上記の者が居宅として使用している □「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	「その他の事項」記載のとおり
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [保管開始日 令和 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

(2 枚目)

その他の事項

■土地（物件1、2）について

- 1 物件1、2は、物件3の建物の敷地、庭及び駐車スペースとして利用されている。
- 2 北東側で市道に接している。

■建物（物件3）について

- 1 築後約19年経過しており、経年による劣化が見られる。
- 2 1階のLD・ホール・階段・洗面所・和室並びに2階の洋室A・ホール等が北東方にやや傾いている。
- 3 玄関扉、洋室Cのベランダ側の窓の建付けが不良である。
- 4 洋室Aの出窓下の壁紙の剥れ・破れが見られる。また、洋室Cのクローゼット扉の下部に小穴が開いている。
- 5 壁・天井の壁紙等にタバコによる黄ばみが広がっている。

■自治会費について

債務者によると、文違野ニュータウン自治会費8,000円/月を負担しており、これには集中プロパン・集中浄化槽の管理費（使用料は別途）が含まれている。また、管理規約は無く、令和7年6月24日現在の滞納額はない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	<ol style="list-style-type: none">1 本物件に単身で居住している。2 4年程前に、室内で犬1匹を飼育していた。3 雨漏りや水漏れはない。4 玄関扉が開閉しづらい。 <p>(以上、令和7年6月24日物件所在地で面談)</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)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年5月27日(火) 10:15 - 10:30	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため調査協力依頼文書を投函(応答あり。)
令和7年6月24日(火) 9:50 - 10:35	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、評価人同行 債務者立会、同人から占有状況等を聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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 type="checkbox"/> 令和 年 月 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>		

(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)

登記年月日：平成14年2月12日

286403

土地積測景図

地番 301-129
301-4209 ~ 4254

土地の所在 八街市文達字文達野

全体図



129-2 宇南台

作製者

申請人

縮尺 1000

千葉県土地家屋調査士会用品紙

平成十四年三月十五日

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7年3月17日 千葉県地方務局佐倉支局 登記官

(A3版をA4版に縮小)

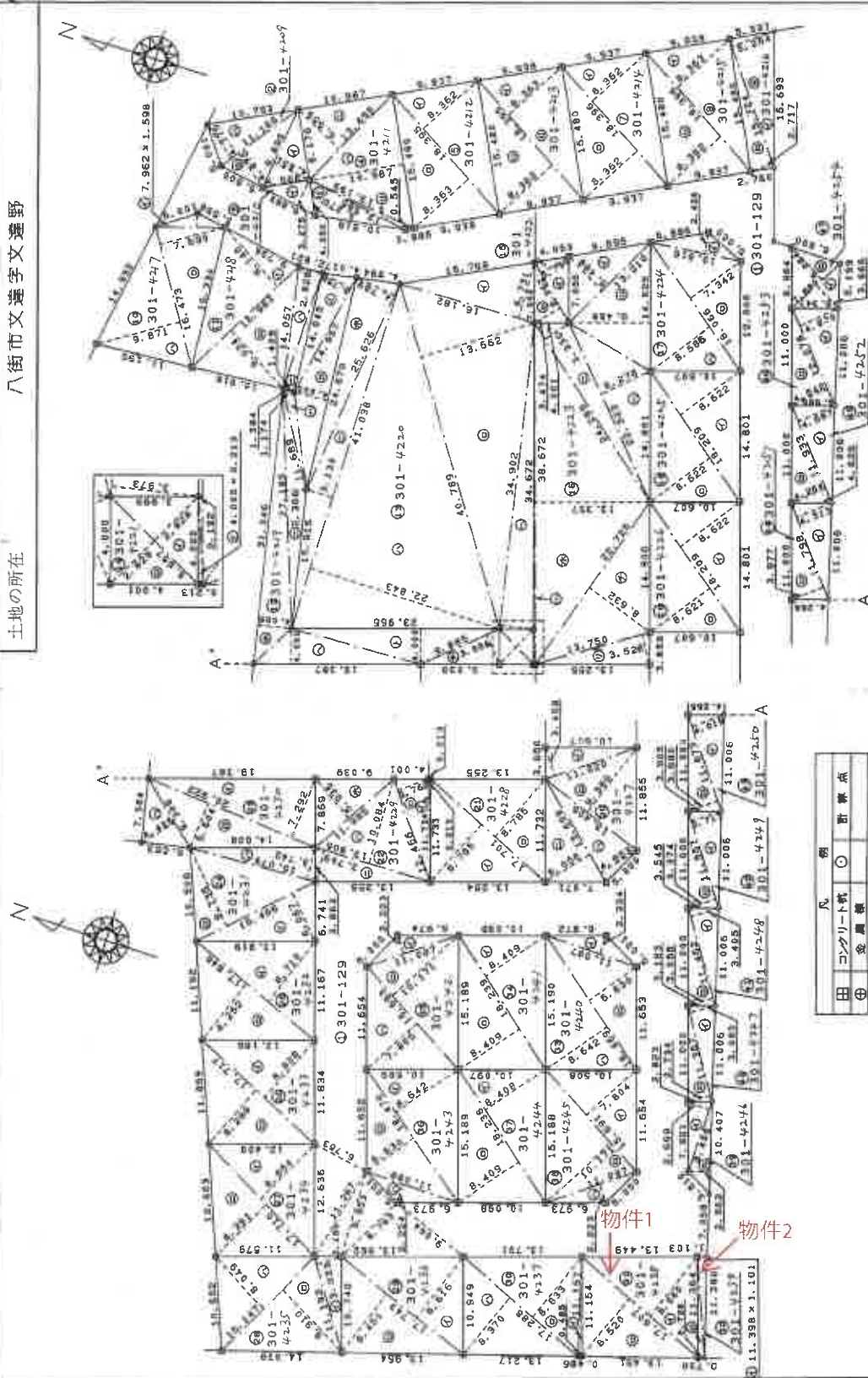
(7枚目)

登記年月日：平成14年2月12日

286404

地積測量図

地番 301-129
301-4209--4254
土地の所在 八街市文達字文達野



これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和7年3月17日 千葉地方裁判所佐倉支部 登記官

(A3版をA4版に縮小)

(8枚目)

平成十四年三月廿五日

製作者

申請人

縮尺 500

凡例	
田	コンクリート杭
⊕	変換点
○	新換点

登記年月日：平成14年2月12日

286407

地積測量図

301-12号
301-4209 -- 4254

八街市文違字文違野

土地の所在

地番	301-4233	面積	
符号	①	延 辺 高 さ	延 面 積
	②	17.717	6.808
		17.717	8.288
		合 計	302.889832
		合 計 延 面 積	151.4449150 m ²

地番	301-4234	面積	
符号	①	延 辺 高 さ	延 面 積
	②	17.710	8.954
		17.710	8.261
		合 計	303.106650
		合 計 延 面 積	151.5533250 m ²

地番	301-4235	面積	
符号	①	延 辺 高 さ	延 面 積
	②	11.192	3.023
	③	15.147	9.910
	④	15.147	8.049
		合 計	305.858389
		合 計 延 面 積	152.9291945 m ²

地番	301-4236	面積	
符号	①	延 辺 高 さ	延 面 積
	②	17.743	8.616
		17.743	8.451
		合 計	302.819761
		合 計 延 面 積	151.4098905 m ²

地番	301-4237	面積	
符号	①	延 辺 高 さ	延 面 積
	②	11.157	0.485
	③	17.288	8.833
	④	17.288	8.370
		合 計	302.815609
		合 計 延 面 積	151.4083045 m ²

地番	301-4238	面積	
符号	①	延 辺 高 さ	延 面 積
	②	17.607	8.680
		17.607	8.520
		合 計	302.840400
		合 計 延 面 積	151.4202000 m ²

地番	301-4227	面積	
符号	①	延 辺 高 さ	延 面 積
	②	17.701	8.785
	③	17.701	8.785
		合 計	311.006570
		合 計 延 面 積	155.5032850 m ²

地番	301-4228	面積	
符号	①	延 辺 高 さ	延 面 積
	②	11.734	0.213
	③	12.466	3.765
	④	13.806	10.084
	⑤	13.806	3.709
	⑥	11.985	5.935
		合 計	310.990965
		合 計 延 面 積	155.4954825 m ²

地番	301-4230	面積	
符号	①	延 辺 高 さ	延 面 積
	②	20.922	7.292
	③	20.922	5.604
	④	9.308	4.405
		合 計	310.811852
		合 計 延 面 積	155.4059260 m ²

地番	301-4231	面積	
符号	①	延 辺 高 さ	延 面 積
	②	15.466	6.067
	③	15.466	9.735
	④	15.079	3.742
		合 計	300.819350
		合 計 延 面 積	150.4096750 m ²

地番	301-4232	面積	
符号	①	延 辺 高 さ	延 面 積
	②	17.845	8.710
	③	17.845	8.252
		合 計	302.703852
		合 計 延 面 積	151.3519250 m ²

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7年3月17日 千葉地方法務局佐倉支局 登記官

(A3版をA4版に縮小)

(9枚目)

登記官



作製者

申請人

縮尺

(千葉県土地家屋調査士会所属)

登記年月日：平成18年4月20日

109401

各階平面図

家屋番号 301番4238

建物平面図

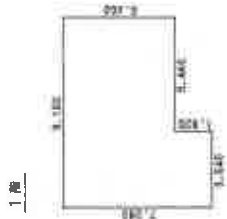
建物の所在 八街市又邊字又邊野301番地4238

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7年3月17日 千葉地方方法務局 法建文局

(A3版をA4版に縮小)

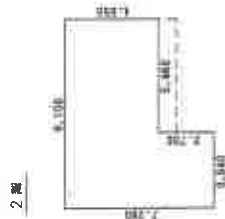
(11枚目)

登記簿



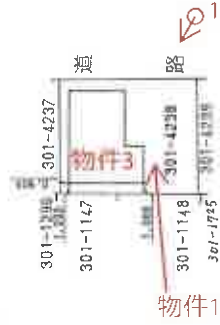
求積表

9.100 X	5.460	=	49.586000
3.640 X	1.820	=	6.624800
合計			56.210800
床面積			56.31㎡



求積表

9.100 X	4.550	=	41.405000
3.640 X	2.730	=	9.937200
合計			51.342200
床面積			51.34㎡



平成十八年四月貳拾日

※ ←○は添付写真の撮影位置、方向及び番号

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

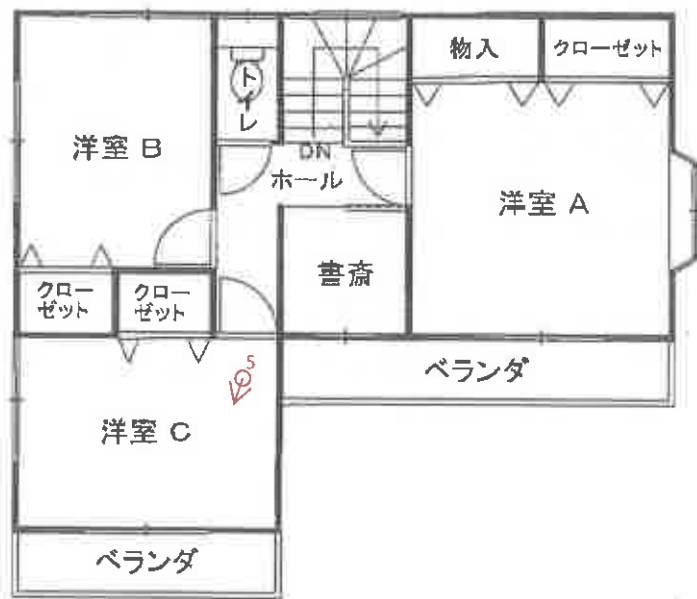
(千葉県土地家屋調査士会印)

地図整理番号：M12904

間取図



1階



2階



※ ←○は添付写真の撮影位置，方向及び番号

① 建物の外観



② 浴室



③ キッチン



④ リビングダイニング



⑤ 洋室C



令和7年(ケ)第106号

令和7年6月24日 現地調査

令和7年6月25日 評価

小調第1019号 発行番号

令和7年7月1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

小畑 昌也

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 0 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 3 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 9 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 3, 6 0 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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。		住居表示未実施区域 同左
番号	特記事項		
1～3	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 | 八街市文違字文違野 |
| | 地 番 | 301番4238 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 151.42平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八街市文違字文違野 |
| | 地 番 | 301番4239 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 10.42平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八街市文違字文違野301番地4238 |
| | 家屋 番号 | 301番4238 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 51.34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1，2）

位置・交通	JR総武本線「八街」駅の北方・道路距離約2.3km 最寄バス停「宮ノ下」の南方・道路距離約250m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中規模一般住宅を中心に共同住宅等も見られる住宅地域である。	
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 その他の規制	非線引都市計画区域 無指定 指定60% 指定200% なし 建築基準法第22条指定区域
画地条件	形状(略長方形)，地勢(概ね平坦)，接道方位(北東)， 間口(約14.5m)，奥行(約11.3m)， 地積は登記(計161.84㎡)とほぼ同じ。	
接面道路の状況	北東側市道(11055号線)，幅員(約6.0m)，連続性(普通)， 舗装(有)，歩道(無)，側溝(有)，高低差(道路と概ね等高)	
	建築基準法上の種類	第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1，2は，物件3の建物の敷地，庭及び駐車スペースとして利用されている。 隣地は，南東側・南西側が戸建住宅，北西側は共同住宅，北東側は道路を介し戸建住宅である。	
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 ガス配管あり(集中プロパン) 下水道あり(集中浄化槽)	

土 壤 汚 染 等	<ul style="list-style-type: none"> ○ 過去の利用状況及び現況観察から、土壌汚染の存する可能性は低いと推定する。 ○ 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。 ○ 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	<ul style="list-style-type: none"> ○ 開発許可番号 <ul style="list-style-type: none"> 当初：千葉県宅指令第15号の12（平成8年3月7日） 変更：千葉県宅指令第15号の5（平成13年12月10日） 変更：千葉県宅指令第15号の7（平成14年2月4日） ○ 文違野ニュータウン自治会費8,000円/月を負担しており、これには集中プロパン・集中浄化槽の管理費（使用料は別途）が含まれているとのこと。

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

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18年4月6日新築 約19年 約6年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 かわらぶき サイディング張り等 ビニールクロス貼り等 ビニールクロス貼り，合板等 フローリング張り，畳，タイル等 キッチン，浴室，洗面台，水洗トイレ等 （電気，上水道，集中浄化槽，集中プロパンガス） 床下収納，浴室換気暖房乾燥機等
床面積（現況）	床面積	1階 56.31㎡ 2階 51.34㎡ 延べ 107.65㎡
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 4LDK+書斎（別添間取図参照）
品 等	普通。	
保守管理の状態	劣る。	
建物の利用状況	本件債務者兼所有者が，居住して占有中。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ○ 建築確認：第千建住第0504232号，平成18年1月31日 完了検査：第千建住第0504232号，平成18年5月2日 ○ 1階のLD・ホール・階段・洗面所・和室並びに2階の洋室A・ホール等が北東方にやや傾いている。 ○ 玄関扉，洋室Cのベランダ側の窓の建付けが不良である。 ○ 洋室Aの出窓下の壁紙に剥れ・破れが見られる。また，洋室Cのクローゼット扉の下部に小穴が開いている。 ○ 壁・天井の壁紙等にタバコによる黄ばみが広がっているほか，壁・床の一部に汚損が確認される。 ○ 4年程前に，室内でペットの犬1匹を飼育していたとのこと。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (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/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) 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	20,400	1.02	151.42	1/1	1.00	3,151,000
2	20,400	1.02	10.42	1/1	1.00	217,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示等 (八街 (県) -2)

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 20,800\text{円/m}^2 & \times & 100/100 & \times & 100/102 & \times & 100/100 & = & 20,400\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇ 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 : 道路方位+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。

イ 個別格差 : 道路方位+2%

ウ 地積 : 登記数量による。

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結果, 特に建付減価はないものと判断した。

② 物件3（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/m ²) ア	現況延べ面積 (m ²) イ	現価率 ウ	持 分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
3	180,000	107.65	0.196	1/1	3,798,000

ウ 現 価 率

物件 番号	耐用年数法（定額法）				観察減価率 (E)	現価率 (D)×(1-(E))
	残価率 (A)	経済的残存 耐用年数 (B)	経過 年数 (C)	定額法に よる現価率 (D)		
3	0.05	約6年	約19年	0.28	0.30	0.196

◇ 耐用年数法（定額法）：

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

◇ 観察減価率：保守管理状況等を考慮した。

エ 持 分：登記簿のとおり。

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）	土地利用権等割合		土地利用権等価格（円） （千円未満四捨五入）
	ア	イ		ア×イ＝ウ
1	3,151,000	0.40	法定地上権	1,260,000
2	217,000	0.40	法定地上権	87,000
計				1,347,000

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） （1㉠カ, 1㉡オ）	土地利用権等価格 の控除及び加算 （円） （2㉠カ）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
	ア					
1	3,151,000	－ 1,260,000		1.00	0.70	1,320,000
2	217,000	－ 87,000		1.00	0.70	90,000
3	3,798,000	＋ 1,347,000	1.00	1.00	0.70	3,600,000
一 括 価 格（合 計）						5,010,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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

○ 基準地価格（八街（県）－2）

所 在：八街市八街字大清水に53番77

価 格：20,800円/㎡

位 置：JR総武本線「八街」駅の東方約1.8kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：197㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：北東側幅員4.5m市道

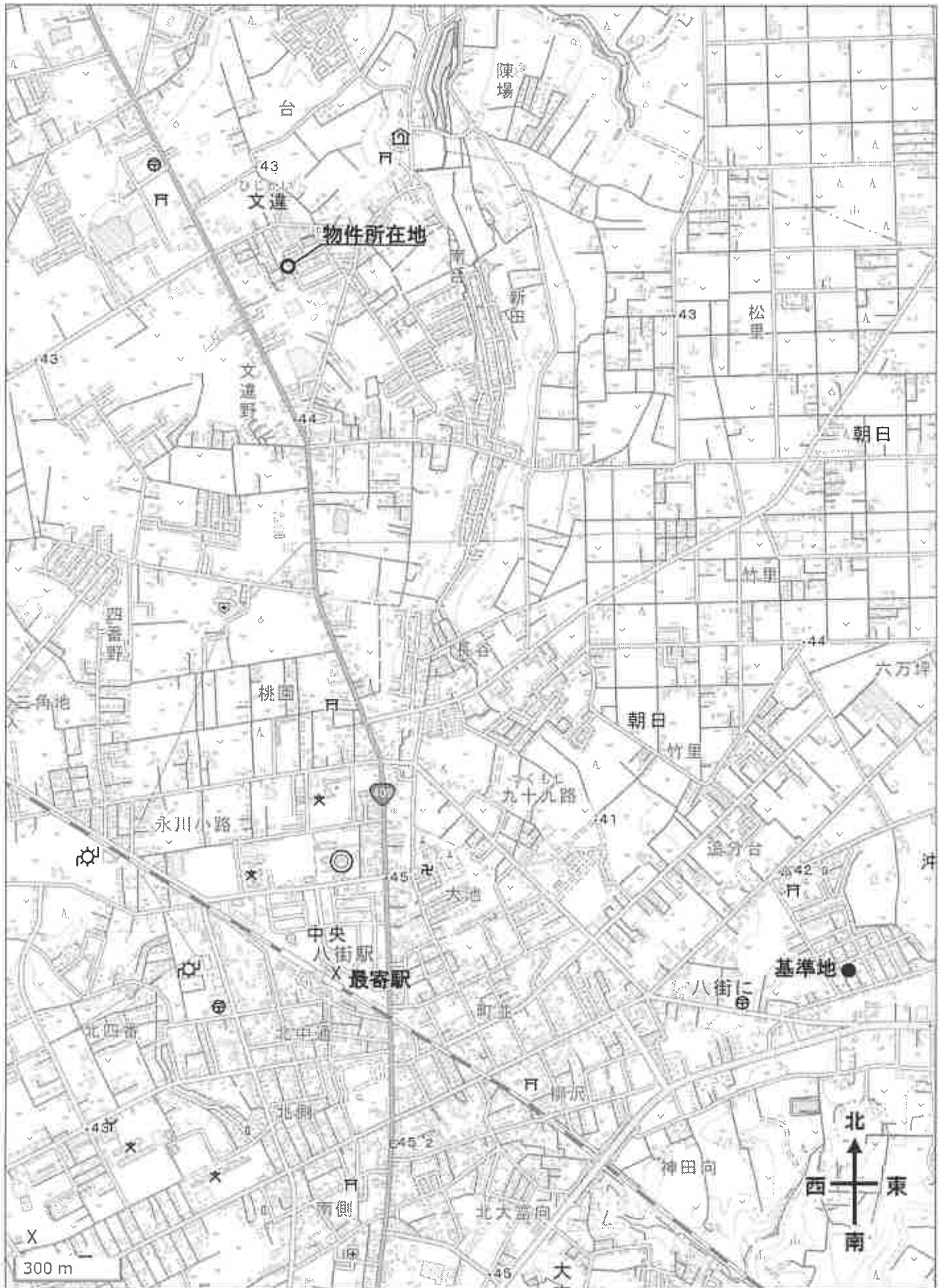
用途指定等：第1種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：中規模住宅が多い中にアパート，駐車場，空地もみられる戸建住宅地域

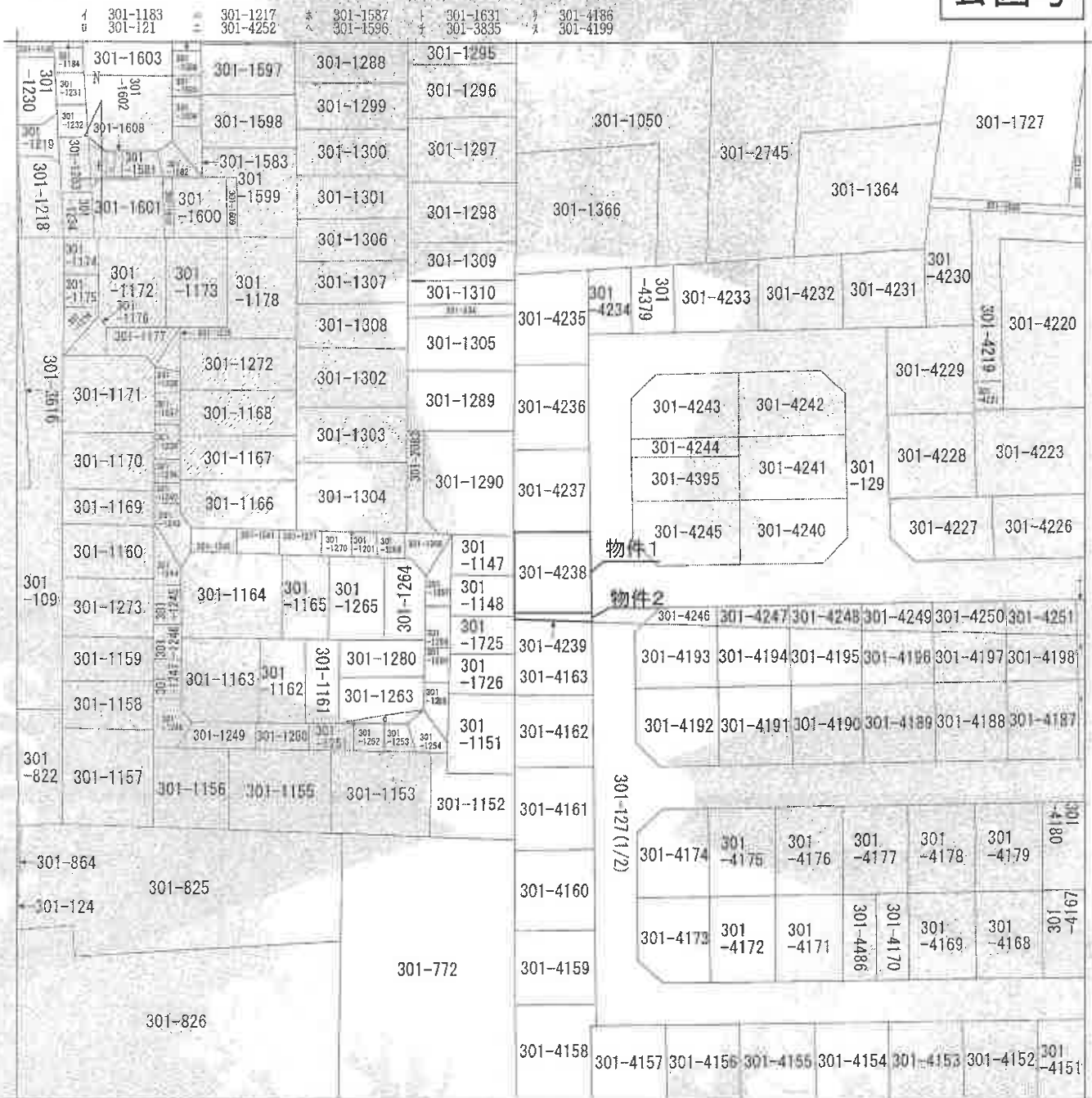
第7 附属資料

- 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

以 上



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。

地番区域見出し
文連

請求部分	所在	八街市文連字文連野			地番	301番4238			
出縮方尺	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)

令和7年3月17日
千葉地方務局佐倉支局

地図整理番号：M12902
(1/1)

登記官

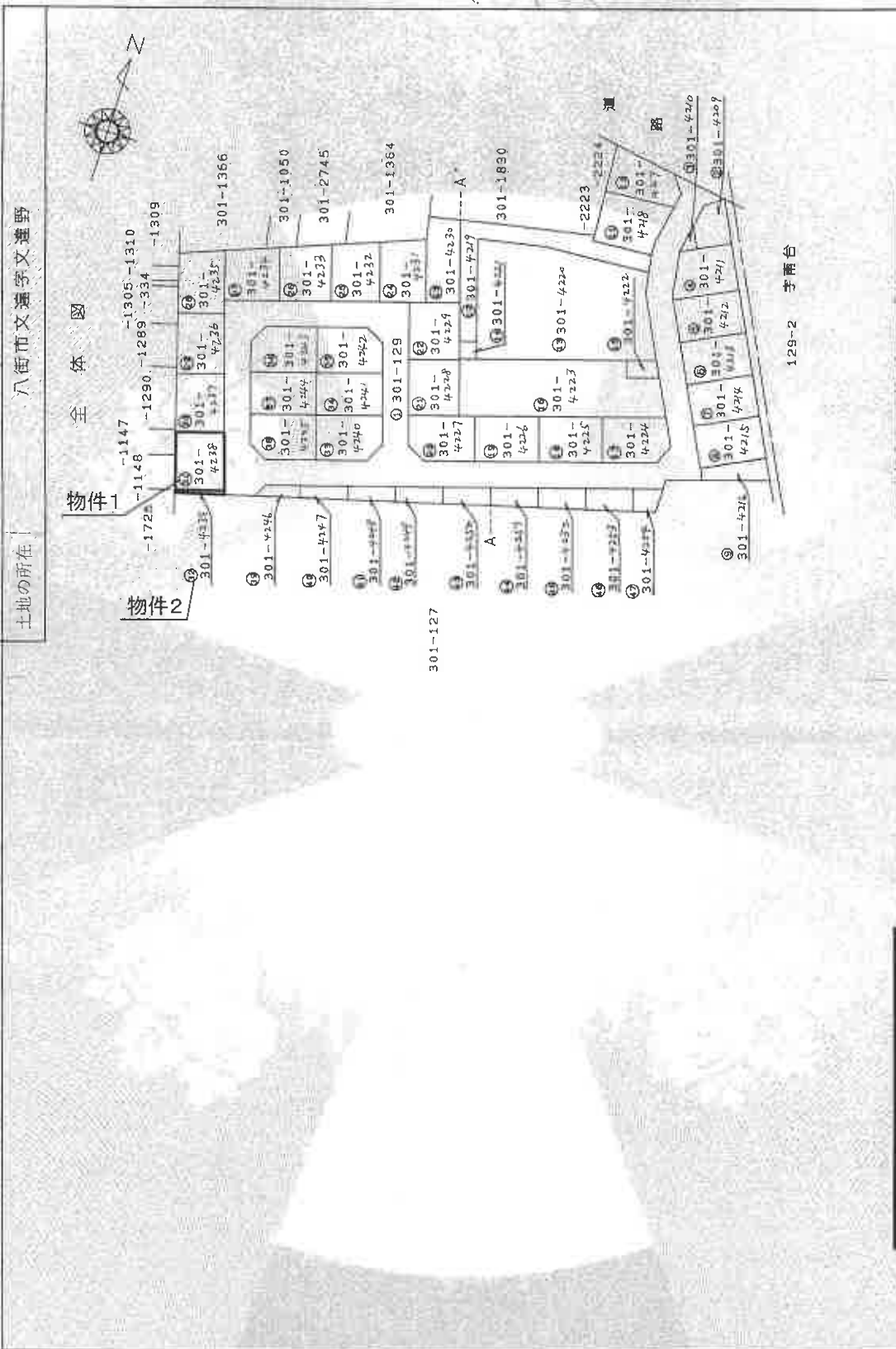
地積測量図

平成十四年三月廿日

土地の所在
八街市文通字文違野

地番 301-129
301-420 -- 4254

286403



製作者	申請人	縮尺 1000

登記年月日 平成十四年二月十二日

(平成十四年三月廿日)

(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。

令和 7 年 3 月 17 日 千葉地方裁判所 佐倉支庁

登記官

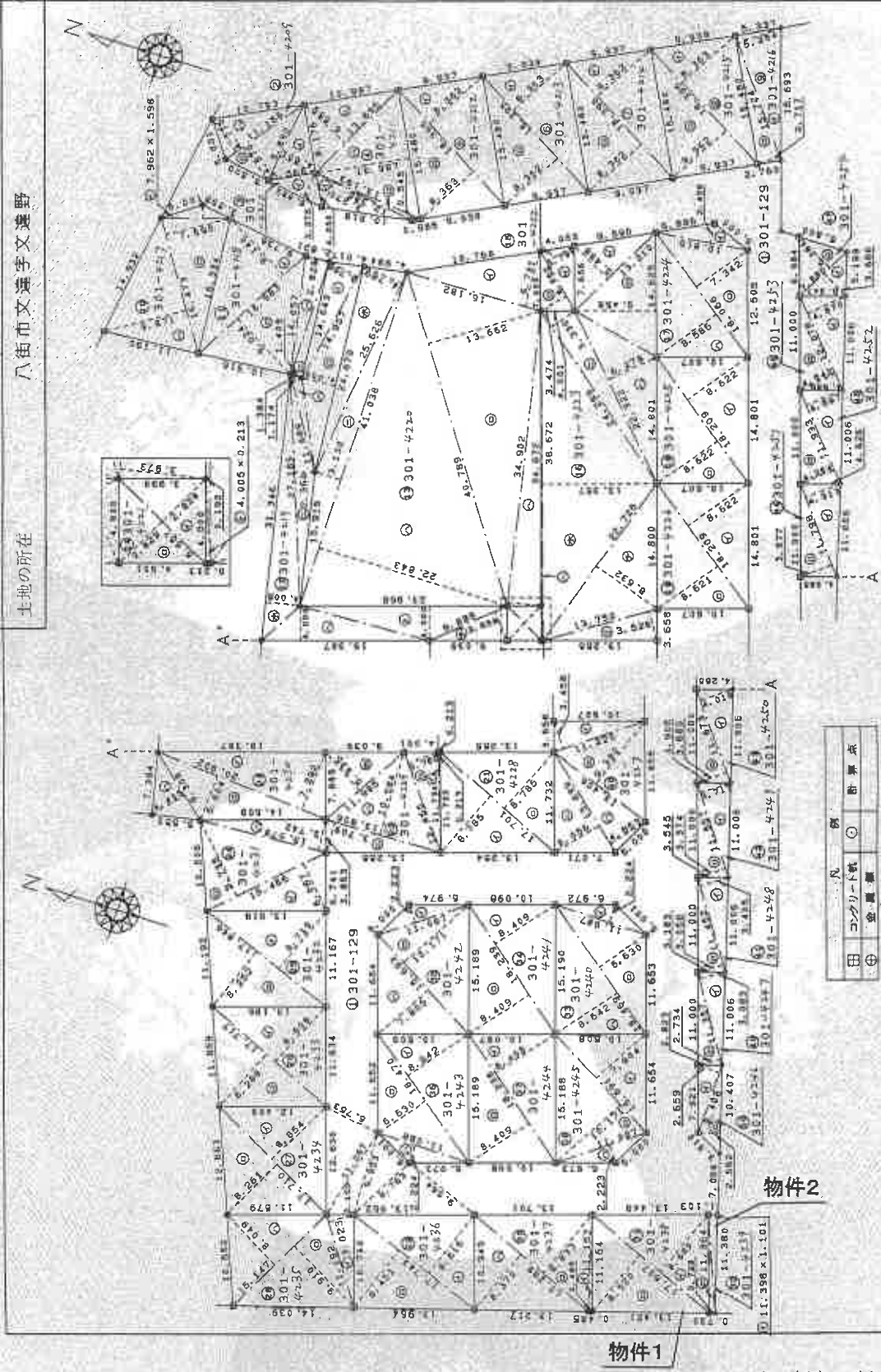
地図整理番号: M2903 (1/7)

登記年月日：平成14年2月12日

286404

地積測量図

地番 301-129
301-4209 ~- 4254
土地の所在 八街市文達字文達野



地積測量図

縮尺 500

縮尺 500

申請人

作製者

(平成14年2月7日作成)

(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7年3月17日 千葉県地方務局佐倉支局

登記官

地図整理番号：M12903 (2/7)

登記年月日：平成14年2月12日

286405

地番 301-42/1-42/1

地積測量図

土地の所在

八街市文達字文達野

地番	①	301-42/1-42/1	高さ	坪数	積算
符号	①	18.396	8.362	153.827352	
符号	②	18.396	8.362	153.827352	
合計				307.654704	
合計				153.8273520	m ²

地番	①	301-42/1-42/1	高さ	坪数	積算
符号	①	18.395	8.363	153.837365	
符号	②	18.395	8.362	153.818990	
合計				307.656375	
合計				153.8281875	m ²

地番	①	301-42/1-42/1	高さ	坪数	積算
符号	①	15.724	8.254	82.513896	
符号	②	15.724	2.717	42.722108	
合計				125.336004	
合計				62.5680020	m ²

地番	①	301-42/1-42/1	高さ	坪数	積算
符号	①	7.962	1.598	12.723276	
符号	②	16.473	7.690	126.677370	
符号	③	16.473	9.971	162.604983	
合計				302.005629	
合計				151.0028145	m ²

地番	①	301-42/1-42/1	高さ	坪数	積算
符号	①	16.983	9.140	155.224520	
符号	②	16.983	9.024	153.254592	
符号	③	14.057	2.828	39.753196	
符号	④	14.043	1.408	19.772544	
合計				368.004952	
合計				184.0024760	m ²

交換表

地番	①	301-42/1-42/1	高さ	坪数	積算
符号	①	9.890	4.601	45.503890	
符号	②	11.166	4.870	54.378420	
符号	③	11.166	4.775	53.317650	
合計				153.199960	
合計				76.5989800	m ²

地番	①	301-42/1-42/1	高さ	坪数	積算
符号	①	6.883	3.275	22.541825	
合計				22.541825	
合計				11.2709125	m ²

地番	①	301-42/1-42/1	高さ	坪数	積算
符号	①	12.385	3.270	40.498950	
符号	②	13.193	0.545	7.190185	
符号	③	15.480	10.987	170.078760	
符号	④	13.695	6.559	89.825505	
合計				307.593400	
合計				153.7867000	m ²

地番	①	301-42/1-42/1	高さ	坪数	積算
符号	①	18.395	8.362	153.818990	
符号	②	18.395	8.363	153.837365	
合計				307.656375	
合計				153.8281875	m ²

地番	①	301-42/1-42/1	高さ	坪数	積算
符号	①	18.395	8.363	153.837365	
符号	②	18.395	8.362	153.818990	
合計				307.656375	
合計				153.8281875	m ²

地積測量図

平成 拾四年貳月貳拾日

縮尺 1/

申請人

八街市文達字文達野

千葉県土地家屋調査士会所属

作製者

(3/7)

地図整理番号：M12903

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7年3月17日

千葉県地方法務局佐倉文庫

登記簿

登記年月日：平成14年2月12日

286406

地番 301-4209-4254

土地の所在

八街市文達字文達野

地積測量図



地番	区画	長さ	幅	面積
301-4223				
①	13.210	5.488	72.496480	
②	14.625	9.468	138.469500	
③	22.322	5.278	140.137516	
④	24.289	3.330	80.682370	
⑤	38.672	13.357	516.541904	
⑥	38.672	0.192	7.425024	
⑦	4.003	0.213	0.853065	
⑧	22.725	8.632	196.162200	
⑨	13.750	3.526	48.482500	
合計			1201.450559	
合計			600.7252795	
合計			600.72	

地番	区画	長さ	幅	面積
301-4224				
①	10.816	2.426	26.239616	
②	18.065	7.342	132.640572	
③	18.066	8.586	155.114576	
合計			313.994864	
合計			156.9974320	
合計			156.99	

地番	区画	長さ	幅	面積
301-4225				
①	18.209	8.622	156.997998	
②	18.209	8.622	156.997998	
合計			313.995996	
合計			156.9979980	
合計			156.99	

地番	区画	長さ	幅	面積
301-4226				
①	18.209	8.622	156.997998	
②	18.209	8.621	156.979789	
合計			313.977787	
合計			156.9888935	
合計			156.98	

地番	区画	長さ	幅	面積
301-4227				
①	11.220	3.458	38.798760	
②	13.406	9.300	125.748280	
③	13.699	4.853	66.481247	
④	13.699	6.056	82.951514	
合計			313.989431	
合計			156.9947155	
合計			156.99	

地番	区画	長さ	幅	面積
301-4229				
①	14.957	3.766	56.178492	
②	24.679	4.000	98.716000	
③	11.689	1.174	13.722886	
④	27.185	2.366	64.319710	
⑤	31.345	4.005	125.540730	
⑥	19.387	4.000	77.548000	
⑦	23.965	4.000	95.860000	
⑧	9.685	3.658	36.159330	
合計			568.045148	
合計			284.0225740	
合計			284.02	

地番	区画	長さ	幅	面積
301-4230				
①	16.182	6.731	108.921042	
②	40.789	13.662	557.259318	
③	41.038	22.843	937.431034	
④	41.038	3.130	128.448940	
⑤	25.626	4.789	122.722914	
⑥	34.902	3.973	138.665646	
合計			1933.448894	
合計			996.7244470	
合計			996.72	

地番	区画	長さ	幅	面積
301-4231				
①	5.657	2.828	15.979986	
②	5.657	2.859	16.003653	
合計			32.001649	
合計			16.0008245	
合計			16.00	

地番	区画	長さ	幅	面積
301-4232				
①	8.062	3.799	30.627538	
②	8.062	9.474	26.007368	
合計			58.634926	
合計			29.3174830	
合計			29.31	

地積測量図

八街市文達野

縮尺 1/316

申請人

作製者

(作成) 地積測量図作成者(全)

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7年3月17日 千葉地方方法務局佐倉支局

登記官

(A3判をA4判に縮小)

登記年月日：平成14年2月12日

286407

地番 301-423 301-4209-4254

地積測量図

土地の所在

八街市又達字又達野

地番	底辺	高さ	積算面積
301-4233	17.717	8.608	156.051336
301-4233	17.717	8.288	146.838496
合計			302.889832
301-4233	151.449166		151.44
合計			151.44

地番	底辺	高さ	積算面積
301-4234	17.710	8.854	156.804340
301-4234	17.710	8.261	146.302310
合計			303.106650
301-4234	151.5533250		151.55
合計			151.55

地番	底辺	高さ	積算面積
301-4235	11.192	3.023	33.633416
301-4235	15.147	9.910	150.106770
301-4235	15.147	8.049	121.918203
合計			305.658389
301-4235	152.9291945		152.92
合計			152.92

地番	底辺	高さ	積算面積
301-4236	17.743	8.616	152.873688
301-4236	17.743	8.451	148.946093
合計			302.819781
301-4236	151.4098905		151.40
合計			151.40

地番	底辺	高さ	積算面積
301-4237	11.157	0.485	5.411145
301-4237	17.288	8.833	152.704904
301-4237	17.288	8.370	144.700560
合計			302.816609
301-4237	151.4083045		151.40
合計			151.40

地番	底辺	高さ	積算面積
301-4238	17.607	8.680	152.828760
301-4238	17.607	8.520	150.016540
合計			302.845300
301-4238	151.4202000		151.42
合計			151.42

地番	底辺	高さ	積算面積
301-4229	17.701	8.785	155.503285
301-4229	17.701	8.785	155.503285
合計			311.006570
301-4229	155.5032850		155.50
合計			155.50

地番	底辺	高さ	積算面積
301-4230	11.734	0.213	2.493342
301-4230	12.466	3.765	46.994490
301-4230	13.806	10.084	139.219704
301-4230	13.806	3.709	51.206454
301-4230	11.985	5.935	71.130975
合計			310.980965
301-4230	155.4954825		155.49
合計			155.49

地番	底辺	高さ	積算面積
301-4231	20.922	7.292	152.563224
301-4231	20.922	5.604	117.246888
301-4231	9.308	4.405	41.001740
合計			310.811852
301-4231	155.4059260		155.40
合計			155.40

地番	底辺	高さ	積算面積
301-4232	15.466	6.067	93.832222
301-4232	15.466	9.795	150.561510
301-4232	15.079	3.742	56.425618
合計			300.819350
301-4232	150.4096750		150.40
合計			150.40

地番	底辺	高さ	積算面積
301-4233	17.846	8.710	155.438660
301-4233	17.846	8.252	147.265192
合計			302.703852
301-4233	151.3519360		151.35
合計			151.35

地積測量図

平成14年2月12日

申請人

作製者

平成14年2月7日(作製)

縮尺

(千葉県土地家屋調査士会所属)

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7年3月17日 千葉県地方税務局(住所倉庫)

登記簿

(A3判をA4判に縮小)

地図整理番号：M12903

(5/7)

登記年月日：平成14年2月12日

286409

地番 301-129
301-524-1-4374

土地の所在

八街市文津字文津野

地積測量図

7/6

総合面積 6790.5795150 m²

地番	301-129	種地
公算	6790.5795150	1471.3212850
面積	6790.5795150	1471.32 m ²

地番	301-4252	種地
符号	①	48.513787
②	42.956540	
合計	91.470327	
面積	44.9352135	
種地	44.93 m ²	

地番	301-4257	種地
符号	①	50.884774
②	46.320646	
合計	97.205420	
面積	48.3027100	
種地	48.90 m ²	

地番	301-4252	種地
符号	①	54.856001
②	50.882312	
合計	105.738313	
面積	52.8691566	
種地	52.86 m ²	

地番	301-4252	種地
符号	①	58.819860
②	54.868276	
合計	113.688136	
面積	56.8390680	
種地	56.83 m ²	

地番	301-4254	種地
符号	①	27.789280
②	38.536720	
合計	66.326000	
面積	33.1625000	
種地	33.16 m ²	

(A3判をA4判に縮小)

作製者

申請人

(平成)14年 2月 7日

1/

(千葉県土地家屋調査士会所属)

地積測量図

平成 十四年 二月 七日

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。
令和7年3月17日 千葉地方法務局佐倉支局 登記部

登記年月日：平成18年4月20日

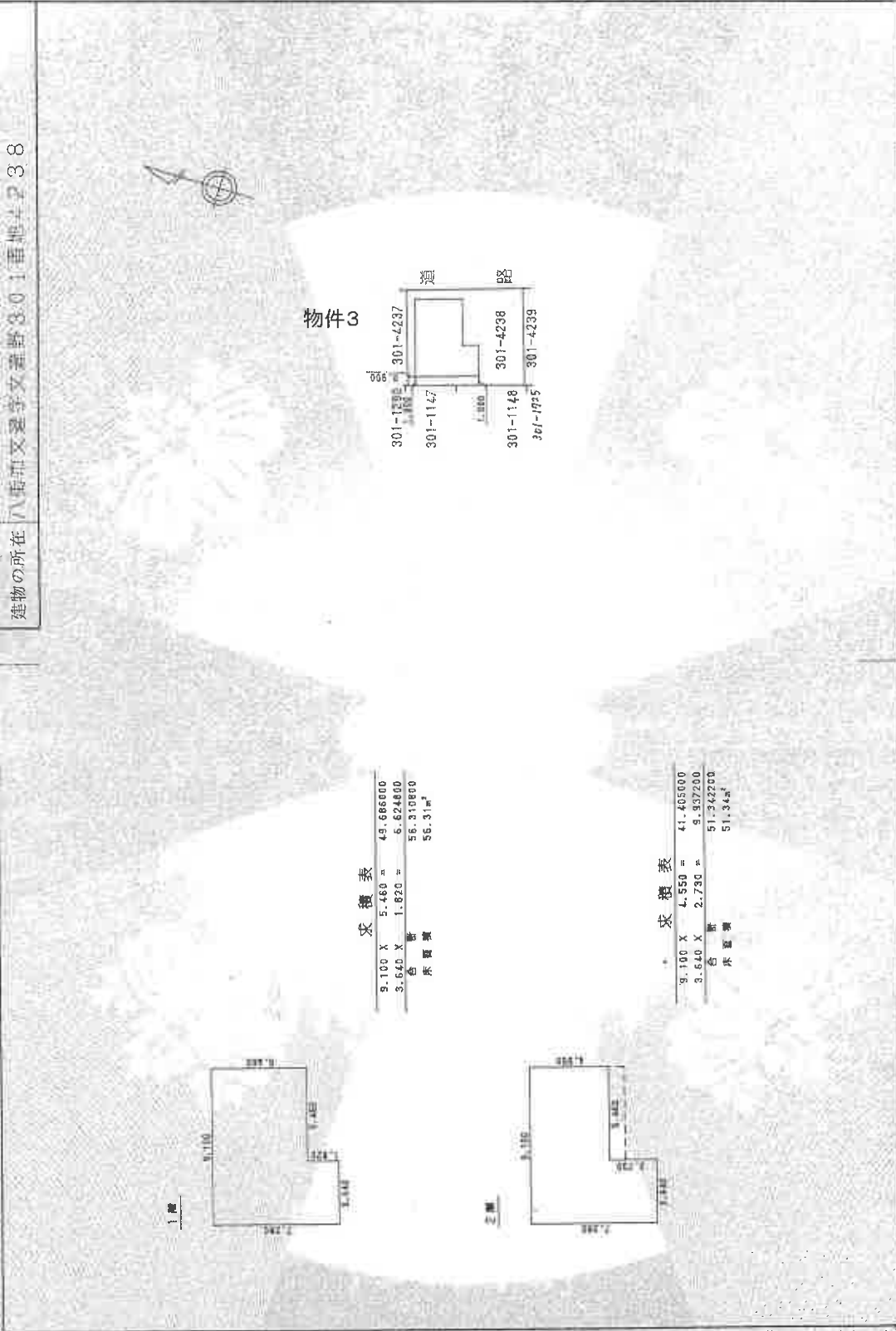
109401

各階平面図

家屋番号 301番4238

建物の所在 八尾町又邊字又邊野301番地4238

建物図面



求積表

9.100 X	5.460	=	49.686000
3.640 X	1.820	=	6.624800
合計			56.310800
床面積			56.31㎡

* 求積表

9.100 X	4.550	=	41.405000
3.640 X	2.730	=	9.937200
合計			51.342200
床面積			51.34㎡

(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図面である。
令和7年3月17日 千葉地方建設局佐倉支局

登記簿

製作者

縮尺 1/250
月 10 日(作製)

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会用品)

建物図面

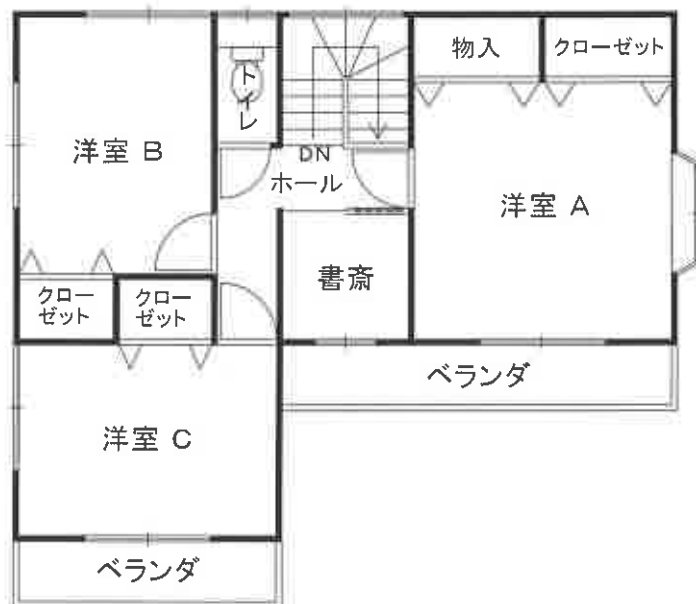
平成 拾 八 年 四 月 家 拍 上

18.4.20

間取図



1階



2階

