

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 14 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 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 18 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 2 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 6 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 23 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 14 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 | 四街道市和良比字三才 |
| | 地 番 | 2 4 1 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 5. 5 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 四街道市和良比字三才 2 4 1 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 2 4 1 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9. 1 9 平方メートル
2 階 4 0. 5 7 平方メートル |



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 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

【物件番号1, 2】

・売却対象外の土地(地番241番36、241番34等)を通行のため利用している。

・売却基準価額は、北東側隣接地との関係では、ブロック塀の大半が約25cm前後隣接地側に越境して並び、その範囲で対象地と一体利用しているものと推測されること等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 | 四街道市和良比字三才 |
| | 地 番 | 2 4 1 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 5. 5 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 四街道市和良比字三才 2 4 1 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 2 4 1 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9. 1 9 平方メートル
2 階 4 0. 5 7 平方メートル |



令和6年(ヌ)第227号
令和6年11月29日受理
令和7年3月10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 | 四街道市和良比字三才 |
| | 地 番 | 241番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 135.57平方メートル |
| 2 | 所 在 | 四街道市和良比字三才241番地11 |
| | 家屋 番号 | 241番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.19平方メートル
2階 40.57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 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者の子	1 本建物には所有者の父が1人で住んでいましたが、父は施設に入って、本建物は2年前から誰も住んでいません。空家になっています。 2 北東側のブロック塀が段違いになって、隣地にはみ出ている可能性があるとのことですが、そのことはよくわかりません。

(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 本土地は南西側が幅員約3.3mの公衆用道路に面する長方形の平坦な土地で、本建物の敷地となっている。東側角地点を除き本土地の三方の各角地点に境界杭が存在した。一部を除き本土地の周囲にはブロック塀、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、本土地の南西側隣地241番36（地目：公衆用道路）は第3者所有となっている。
- 2 北東側隣地に面する部分のうち、北側角地点に存在する境界杭から南東に約1.2mの距離にわたりブロック塀が設置され、当該ブロック塀から約25cm北東側に段違いの形で南東方向にブロック塀が設置されている。当該ブロック塀は北東側隣地に越境して設置されている可能性が疑われる。

第3 物件2について

- 1 次の本建物における状況及び「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住宅（空家）として占有するものと認められる。
 - (1) 所有者の苗字が表示された表札が掲げられていた。
 - (2) 本建物内に所有者宛ての郵便物が存在した。
 - (3) 本建物内には家財道具及び日用雑貨等が存在したものの、それらは現に使用されている状況は窺えず、人の居住する実態は認められなかった。
- 2 1階洋室の床がたわんでいる。2階南側和室等の天井に雨漏りの跡と思われる染みが存在する。鉄製バルコニーの下部が腐食している。

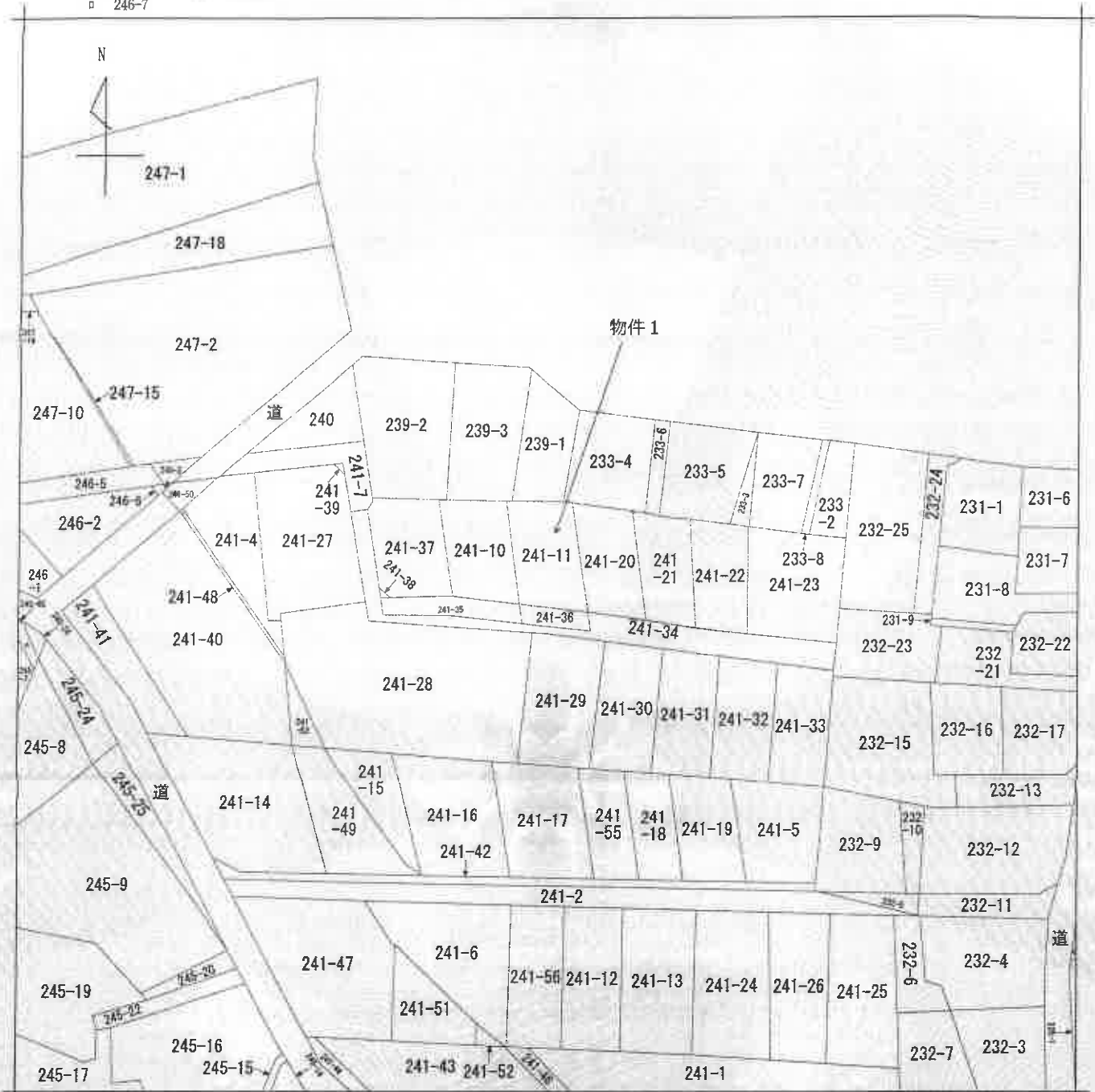
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月29日 (金) 16:20-16:52	物件所在地	物件調査、写真撮影、全戸不在、連絡書投函
6年12月2日 (月)	執行官室	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 佐倉市役所に対し、本建物平面図送付嘱託
6年12月3日 (火) 15:49-15:57 15:58-16:00	当職携帯電話 当職携帯電話	(所有者の子から執行官室に受電後) 同人に架電、占有関係聴取、同人から次のとおり聴取「債権者から請求を受けているお金は来年1月末には返済する予定です。」 債権者代理人弁護士に架電、同人から次のとおり聴取「債務者と任意解決の予定なので、現況調査は留保してください。」
6年12月6日 (金)	執行官室	千葉地方法務局佐倉支局から上記嘱託に係る文書到着 佐倉市役所から上記嘱託に係る文書到 (該当なしの回答)
6年12月26日 (木)	執行官室	債権者代理人弁護士から現況調査留保上申書ファックス受信
7年2月6日 (木)	執行官室	債権者代理人弁護士から、債務者側から期日までに支払いがないので、現況調査を再開して欲しい旨の上申書ファックス受信
7年2月10日 (月) 9:23 14:27	当職携帯電話 当職携帯電話	債務者の子に架電、不通 同
7年2月25日 (火) 12:33-13:35	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25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 225-7
ロ 246-7 245-63



(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	四街道市和良比字三才				地番	241番11			
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		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。

(千葉地方法律局佐倉支局管轄)

令和6年10月29日

東京法律局台東出張所

登記官

(6 枚目)



(A 3判をA 4判に縮小した)

請求番号: 11-1

(1/1)

登記年月日：昭和47年1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。
(千葉地方裁判所佐倉支部管轄)
令和6年10月29日 東京港務局台東出張所

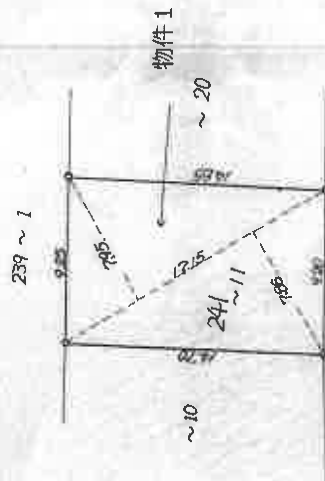
(7 枚目)

登記官

地 積 測 量 図 227823

地 番	241 - 11
土地の所在	千葉県市川市 和良比字三才

作 製 年 月 日	作 製 者
昭和47年1月28日	



【地積計算式】

$$(23.9 + 24.1) \times 12.15 = 271.1415$$
$$\div 2 = 135.5707 \text{ m}^2$$

(千葉土地家屋調査士会 用紙)

縮 尺	1 / 500
-----	---------

請求番号：11-3

(A 3判をA 4判に縮小した)

昭和47年1月28日

47. 1. 28

登記年月日：昭和54年3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10月29日

東京法務局台東出張所

2014年12月

(8 枚目)

請求番号: 11-2

97942 各階平面図

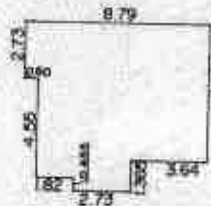
54.3.28

家屋番号 241番11

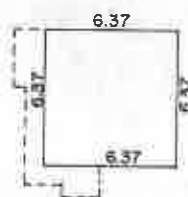
建築物の所在

建 物 圖 面 圖
各 階 平 面 圖

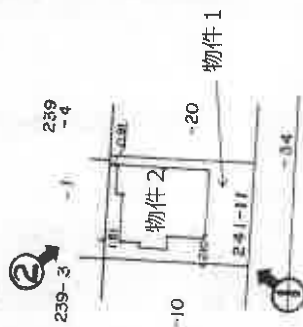
1. 階



面		積		表	
2.73	0.60	1.6380			
7.28	1.82	13.2496			
7.735	2.73	21.1165			
6.37	3.64	23.1868			
合計		59.1909			
床面積		59.19 m ²			

2
1947

面 積		積 表	
床 面 積	6.37	6.37	40.5769
			40.57 m ²



昭和五四年 五月二十八日

۱۱۱

(54年3月27日作書)

放大	250
----	-----


 中国科学院
 图书馆

縮尺 500

(千葉土地家屋調査士会用紙)

(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



北東側隣地に越境する可能性が疑われるブロック塀

物件2

2



3





令和 6 年（ヌ）第 227 号
令和 7 年 2 月 25 日 現地調査
令和 7 年 3 月 5 日 評 価
第 K-0171 号 発行番号
令和 7 年 3 月 7 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 7,510,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,840,000 円
物件2 (建物)	金 4,670,000 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 | 四街道市和良比字三才 |
| | 地 番 | 2 4 1 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 5. 5 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 四街道市和良比字三才 2 4 1 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 2 4 1 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 9. 1 9 平方メートル
2階 4 0. 5 7 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「四街道駅」の南東方・道路距離約350m 最寄バス停「四街道駅南口」の南東方・道路距離約310m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	JR四街道駅南口徒歩圏内のやや雑然とした街路の中に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	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 指定 60 % 指定 200 % — 第1種高度地区 建築基準法第22条及び第23条指定区域 日影規制(3h-2h, 4m)
画 地 条 件	形状 (略長方形), 地勢 (概ね平坦), 接面方位(南西), 間口(約 9.2 m), 奥行(約 14.7 m), 地積(135.57 m ² (登記とほぼ同じ))	
接 面 道 路 の 状 況	南西側 私道, 幅員(約3.3m), 連続性(劣る), 舗装 (有), 歩道 (無), 側溝 (有), 高低差 (接面道路と概ね等高)	
	建築基準法上の種類	42条2項
	セットバック	必要 (約4%)
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	物件2建物の敷地として利用されている。 隣地は、北東側は未利用の更地、その他周囲一帯は戸建住宅地。	
供 給 処 理 施 設 (敷地内までの引き込みを基準に、引き込みがある場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。)	上 水 道 あり ガ ス 配 管 あり 下 水 道 あり	

土 壌 汚 染 等	1. 対象地周辺は、土地登記簿、昭和36年及び平成21年撮影の航空写真からはもともと農地(畑)であった公算が高く、その後宅地開発がなされたのち、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、接道部分の両端及び北西端には境界標としてのコンクリート杭を確認することができたが、北東端については確認することができなかった。 しかし、北西側隣接地との境界にはコンクリート製の土留め、その他接道部分を含め周囲にはブロック塀等が並んでいるため、公図・地積測量図等により対象地の範囲を確認することができた。 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. 北東側隣接地との関係では、北西端から約1.2m前後は境界に沿ってブロック塀が並んでいるが、それ以外の部分は隣接地側に約25cm前後越境してブロック塀が並び、その範囲で対象地と一体利用しているものと推測されることに留意すべきである。

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 ） 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	昭 和 54 年 3 月 26 日新築 約 46 年 約 0 年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 瓦・スレート葺 スタッコ仕上げ ビニールクロス、繊維壁等 ビニールクロス等 板張り、畳敷き、ジュータン敷き、CF等 洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 （電気、上下水道、都市ガス） —	

床面積（現況）	床面積 1階 59.19 m ² 2階 40.57 m ² 延べ 99.76 m ²	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 6DK（別添間取図参照）
品等	普通	
保守管理の状態	設備の不具合等の詳細については不明であるが、築46年の老朽化した建物であり、各部屋や廊下・階段等には小傷・汚れ等も見られるが、特に、 1. 1階南側の和室と洋室及び2階北側洋室付近の床がふかふかしている。これら床のこととも関係するの、1階のホール、DK及び南側洋室の床には木製の板が張り詰めてある。 2. 2階南側和室の天井には雨漏りが原因と推測されるシミがかなり見られる。 3. 1階南側和室の内壁にはうっすら黒ずんだシミが数多く見られる。 4. 1階DKのクロスはかなり黄ばんでいる。 5. 接道方向から見て建物正面の基礎の通気口付近に亀裂が見られる。 6. 屋根の四隅の軒天部分が損傷している。 7. 鉄製バルコニーがかなり錆びついている。 以上より、保守管理の状態は劣る。	
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：昭和53年11月30日付／ 公第926号 なお、完了検査はなされていない。 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	87,400	1.00	135.57	0.90	10,664,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 (四街道(県)ー9)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $98,000 \text{ 円/㎡} \times 101 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 110 \div 87,400 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 東道路 +3%

◇ 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 南西道路 +4%
 セットバック -4%
 (104%×96%÷100%)

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	99.76	0.035	628,000

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%	0年	46年	0.050	▲ 30% (0.70)	0.035

(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	10,664,000	0.60	法定地上権	6,398,000

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60%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	10,664,000	－6,398,000		0.95	0.70	2,840,000
2	628,000	＋6,398,000		1.00	0.95	0.70
一 括 価 格 (合 計)						7,510,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：北東側隣接地との関係では、その大半が約25cm前後隣接地側に越境してブロック塀が並び、その範囲で対象地と一体利用しているものと推測されること等による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	四街道（県）－9
所在	千葉県四街道市和良比字三才256番168
価格	98,000円/㎡
位置	J R総武本線「四街道駅」の南東方約350mに位置する。
価格時点	令和6年7月1日
地積	177㎡
供給処理施設	水道，ガス，下水
接面街路	東側 幅員約 4.0m 市道
用途指定等	第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%，容積率200%）
地域の概要	中規模一般住宅が多い駅に近い既成住宅地域

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 建物区画・各階平面図写
- 5 建物間取図

以 上

位置図



物件所在地

縮尺：1／10,000

本図は地理院タイルを加工したものです

100

YES

12

昭和47年1月28日

三、

又三三三三

227828

圖 3 毒 樹 標 本

小波分析

441171

1	2	3	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	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

100

附件 1

239 ~ 1

01 ~

20 ~

11-172

池田式

$$(175 + 705) \times (217) = 271,185$$

100

17

5

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです

100

YPOC

登記年月日 2004/03/05

これは図面に記録として提出する
(千葉地方法務局佐倉支局管轄)
令和6年10月29日 東京法務局

東京法務局

請求番号: 11-3

これは図面に記録されて、
(千葉地方法務局佐倉支局管轄)
令和6年10月29日 東京法務局

970942 各階平面図

建物図面図

図面番号 241番(1)

建物名称 千葉県建設局建設部建設課建設課11

西向き

階

面積表

2.73	0.50	10.340
7.24	1.82	13.250
7.35	2.73	21.151
5.57	3.64	23.185
合計		59.199
床面積		59.19 m ²



2 階

面積表

5.57	6.57	40.570
床面積		40.570



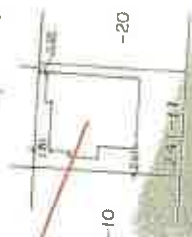
239-3

物件2

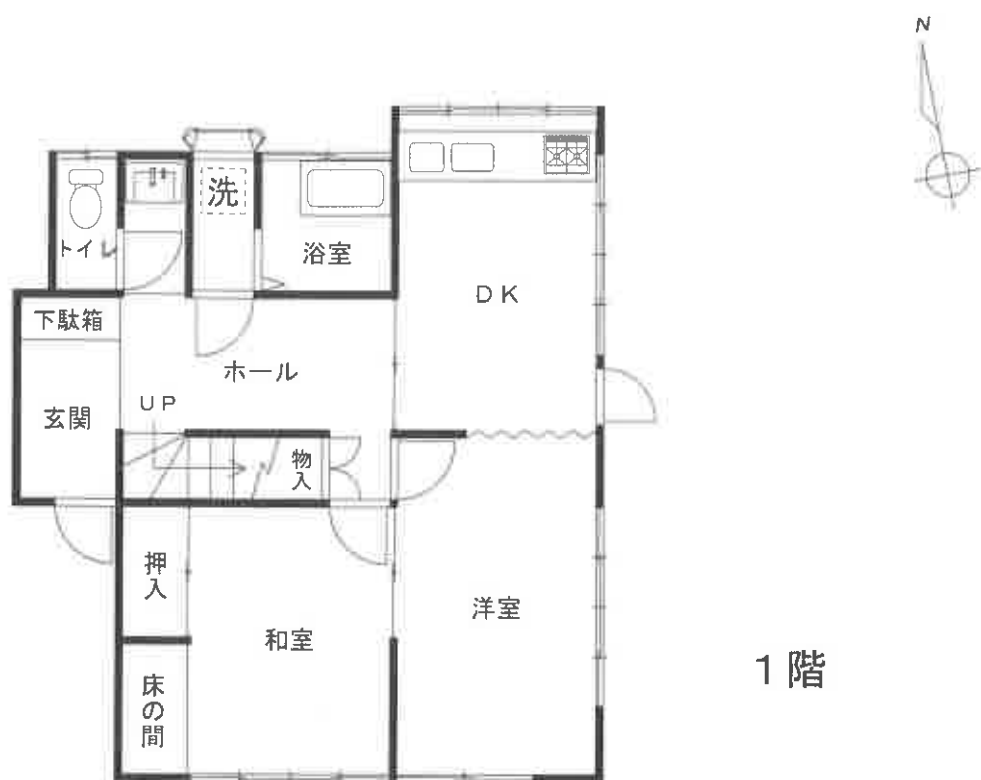
239-4

-10

-20



本件写しはA3版をA4版に縮小したものです



間 取 図
(評価人作成)