

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 27 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 三 戸 武 志

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 9 月 17 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 9 月 24 日 午後 5 時 00 分まで                                                              |
| 開札期日                                                                       | 日 時 令和 7 年 10 月 1 日 午前 9 時 30 分<br>場 所 千葉地方裁判所売却場                                                                           |
| 売却決定<br>期日                                                                 | 日 時 令和 7 年 10 月 15 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 千葉地方裁判所民事第 4 部                                                                     |
| 特別売却<br>実施期間                                                               | 令和 7 年 10 月 2 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 10 月 6 日 午後 4 時 30 分まで                                                              |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                           | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限（民事執行規<br>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<br>令和 7 年 8 月 27 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）<br>買受可能価額（円）  | 一括<br>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 | 12,380,000<br>9,904,000 | 一括       | 2,476,000  | 98,888   | 0        |
| 1    | 2,470,000               |          |            |          |          |
| 2    | 9,910,000               |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |
|      |                         |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                            |
|---|-------|--------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 四街道市内黒田字新山                                 |
|   | 地 番   | 3 4 8 番 7 3                                |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 1 7 0. 0 0 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 四街道市内黒田字新山 3 4 8 番地 7 3                    |
|   | 家屋 番号 | 3 4 8 番 7 3                                |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2 階建                              |
|   | 床 面 積 | 1 階 5 7. 9 6 平方メートル<br>2 階 4 8. 0 2 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 6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

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   | 四街道市内黒田字新山                                   |
|   | 地 番   | 3 4 8 番 7 3                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 1 7 0 . 0 0 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 四街道市内黒田字新山 3 4 8 番地 7 3                      |
|   | 家屋 番号 | 3 4 8 番 7 3                                  |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2 階建                                |
|   | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 9 6 平方メートル<br>2 階 4 8 . 0 2 平方メートル |



令和7年（ケ）第90号  
令和7年5月1日受理  
令和7年6月5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   | 四街道市内黒田字新山                                   |
|   | 地 番   | 3 4 8 番 7 3                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 1 7 0 . 0 0 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 四街道市内黒田字新山 3 4 8 番地 7 3                      |
|   | 家屋 番号 | 3 4 8 番 7 3                                  |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2 階建                                |
|   | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 9 6 平方メートル<br>2 階 4 8 . 0 2 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                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（    ） <input type="checkbox"/> 雑種地（    ）                                                                                                                                           |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><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<br>上記の者が土地上に下記建物を所有し、占有している<br><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<br><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         | 「その他の事項」記載のとおり                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| 建物             | 物件2                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input 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）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない    { 種類：<br><input type="checkbox"/> ある    { 構造：<br>床面積：                                                                                                                                                               |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が居宅として使用している<br><input 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<br><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         | 「その他の事項」記載のとおり                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない    [                      地方裁判所                      支部    令和    年(    )第    号<br><input type="checkbox"/> ある    [                      保管開始日                      令和    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

( 2 枚目)

## その他の事項

### ■物件1 土地について

- 1 南西側の市道に接している。
- 2 物件2建物の敷地であり、南東側部分はアスファルト敷きの駐車スペース（車両2台分）となっている。
- 3 敷地は塀やフェンス等で囲まれ、明瞭に判別される。
- 4 電柱の支柱1本が南西側に存しており、年額1,600円の敷地料収入がある。

### ■物件2 建物について

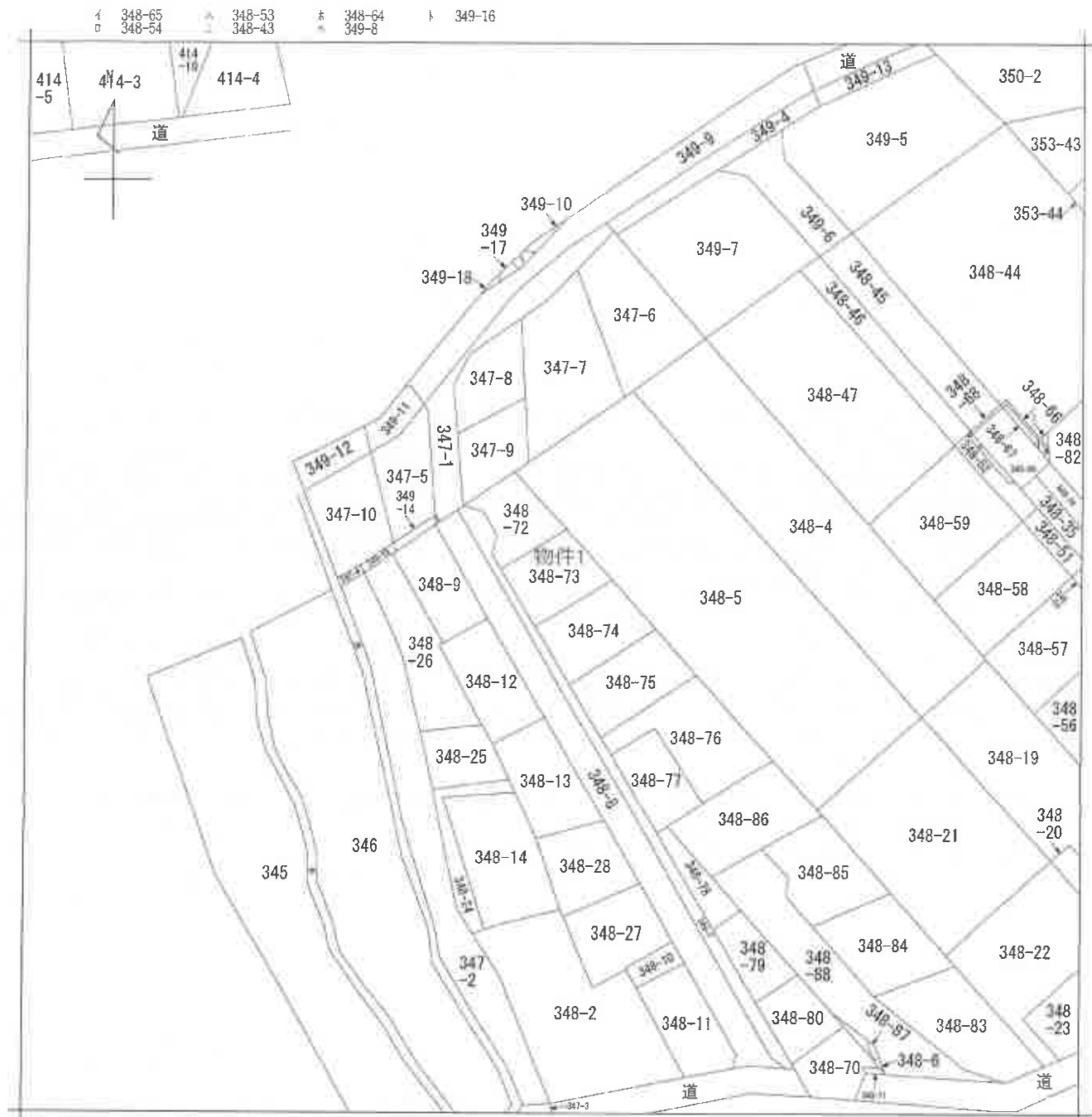
- 1 築後約8年経過していることから、経年による劣化が見られる。
- 2 室内で猫2匹を飼育しており、当初は2階北東側洋室で飼育していたが、現在は2階南東側洋室で飼育している。

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ■ 債務者兼所有者         | <p>1 本物件には私が単身で住んでいる。</p> <p>2 土地の境界争いはない。</p> <p>3 電柱の支柱が設置されており、年額1,600円の敷地料収入を得ている。</p> <p>4 雨漏り、水漏れ及び排水の詰まりといった不具合はない。</p> <p>5 2階南西側洋室でのみ電子タバコを使用している。</p> <p>6 猫2匹を飼育しており、当初2階北東側洋室で飼育していたが、エアコンの故障（現在も故障中）にともない2階南東側洋室に移動した。</p> <p style="text-align: right;">(以上、令和7年5月30日物件所在地で聴取)</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7日（水）<br>10：30 － 10：45                                                                                                                                                                                                                                       | 物件所在地       | 物件確認、占有調査、写真撮影<br>不在のため調査協力依頼文書を投函（応答あり。）      |
| 令和7年5月30日（金）<br>12：50 － 13：30                                                                                                                                                                                                                                      | 物件所在地       | 物件確認、占有調査、写真撮影、評価人同行<br>債務者兼所有者立会、同人から占有状況等を聴取 |
| 年 月 日（ ）<br>： － ：                                                                                                                                                                                                                                                  |             |                                                |
| 年 月 日（ ）<br>： － ：                                                                                                                                                                                                                                                  |             |                                                |
| 年 月 日（ ）<br>： － ：                                                                                                                                                                                                                                                  |             |                                                |
| 年 月 日（ ）<br>： － ：                                                                                                                                                                                                                                                  |             |                                                |
| 年 月 日（ ）<br>： － ：                                                                                                                                                                                                                                                  |             |                                                |
| <p>（特記事項）</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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<br/>目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、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<br/>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）



(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   | 四街道市内黒田字新山 |  |           |  | 地番   | 348番73   |  |    |           |
| 出力縮尺  | 縮尺不明 | 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版をA4版に縮小)

(千葉地方裁判所佐倉支部管轄)

令和7年3月17日

千葉地方裁判所

整理番号：H36557-1

登記官

(1/1)

(6枚目)



登記年月日 平成29年4月25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。  
(千葉県地方務局(佐倉支局管轄))  
令和7年3月17日 千葉県地方務局

(A3版をA4版に縮小)

(7枚目)

登記官

1/2

地積測量図

地番 348-7, -71乃至-81

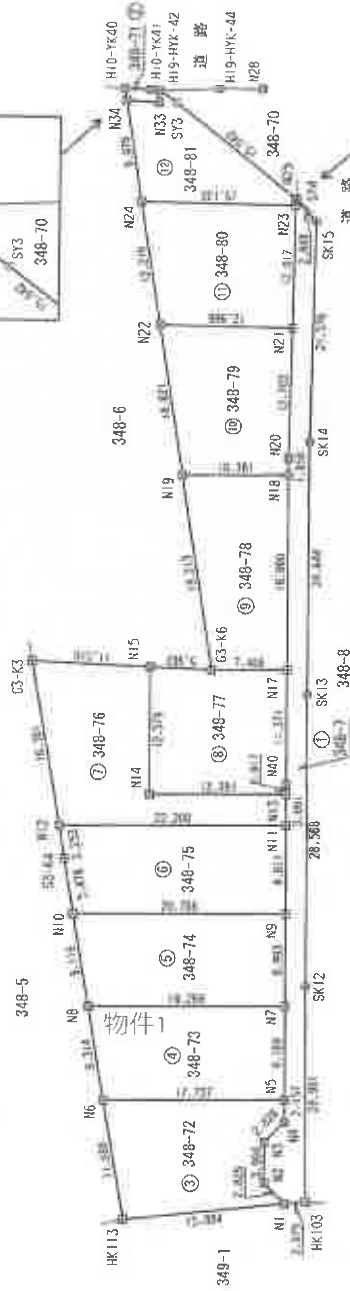
土地の所在 岡街道市内黒田字新山

拡大図 1/100



引張点座標一覧表(任意座標)

| 測点名        | X座標     | Y座標      |
|------------|---------|----------|
| H19-HYK-44 | 617.356 | 1033.656 |
| N28        | 613.501 | 1031.774 |



登記年月日：平成29年4月25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。

(千葉県地方務局佐倉支局管轄)

令和7年3月17日

千葉県地方務局

登記官

(A3版をA4版に縮小)

(8枚目)

2/2

# 地積測量図

348-7, -71乃至-81

土地の所在 四街道市内黒田字新山

座標求積表

| 地番    | 座標      | 座標       | 座標             | 座標             |
|-------|---------|----------|----------------|----------------|
| 348-7 | Xn      | Yn       | Xn+1 - Xn-1 Yn |                |
| 測点    |         |          |                |                |
| SK4   | 615.083 | 1020.613 | 856.355333     |                |
| N25   | 615.121 | 1020.670 | 314.366600     |                |
| N23   | 615.401 | 1020.115 | 5822.816270    |                |
| N21   | 620.829 | 1009.394 | 11268.874816   |                |
| N20   | 626.585 | 998.060  | 6435.200880    |                |
| N18   | 627.277 | 996.572  | 8867.474556    |                |
| N17   | 635.463 | 979.448  | 12876.974320   |                |
| N40   | 640.763 | 968.362  | 1536.701780    |                |
| N13   | 640.763 | 968.362  | 1536.701780    |                |
| N11   | 642.057 | 965.654  | 4835.593232    |                |
| N9    | 645.771 | 957.885  | 7273.270805    |                |
| N7    | 649.650 | 949.772  | 7446.112824    |                |
| N5    | 653.613 | 941.482  | 4806.671426    |                |
| N4    | 654.507 | 939.556  | 3379.510592    |                |
| N3    | 657.210 | 938.594  | 4083.822494    |                |
| N2    | 658.894 | 935.072  | 823.823424     |                |
| N1    | 657.952 | 932.405  | -2693.718045   |                |
| HK103 | 656.005 | 931.687  | -10.97.314215  |                |
| SK12  | 647.007 | 950.841  | -20266.715479  |                |
| SK13  | 634.686 | 976.416  | -22442.831760  |                |
| SK14  | 624.072 | 998.633  | -20376.104588  |                |
| SK15  | 614.280 | 1017.884 | -9586.662236   |                |
| 包囲積   |         |          | 415.284529     |                |
| 包囲積   |         |          | 207.642645     |                |
| 包囲積   |         |          | 207.64         | m <sup>2</sup> |
| 包囲積   |         |          | 62.81          |                |

座標求積表

| 地番     | 座標      | 座標      | 座標             | 座標             |
|--------|---------|---------|----------------|----------------|
| 348-72 | Xn      | Yn      | Xn+1 - Xn-1 Yn |                |
| 測点     |         |         |                |                |
| H1     | 657.952 | 932.405 | -1307.306205   |                |
| N2     | 658.894 | 935.072 | -683.824242    |                |
| N3     | 657.210 | 938.594 | -4083.822494   |                |
| N4     | 654.507 | 939.556 | -3379.510592   |                |
| N5     | 653.613 | 941.482 | 141.90.958185  |                |
| N6     | 655.616 | 949.772 | 18263.197444   |                |
| HK113  | 672.858 | 937.902 | -18939.688928  |                |
| 包囲積    |         |         | 340.004087     |                |
| 包囲積    |         |         | 170.002435     |                |
| 包囲積    |         |         | 170.00         | m <sup>2</sup> |
| 包囲積    |         |         | 51.425         |                |

物件1

| 地番     | 座標      | 座標      | 座標             | 座標             |
|--------|---------|---------|----------------|----------------|
| 348-73 | Xn      | Yn      | Xn+1 - Xn-1 Yn |                |
| 測点     |         |         |                |                |
| N5     | 653.613 | 941.482 | -18797.625612  |                |
| N7     | 645.650 | 949.772 | 12746.850012   |                |
| N8     | 687.034 | 948.001 | 19129.045246   |                |
| N6     | 663.616 | 949.772 | -17738.305372  |                |
| 包囲積    |         |         | 340.005974     |                |
| 包囲積    |         |         | 170.002579     |                |
| 包囲積    |         |         | 170.00         | m <sup>2</sup> |
| 包囲積    |         |         | 51.425         |                |

| 地番     | 座標      | 座標      | 座標             | 座標             |
|--------|---------|---------|----------------|----------------|
| 348-74 | Xn      | Yn      | Xn+1 - Xn-1 Yn |                |
| 測点     |         |         |                |                |
| N7     | 645.650 | 949.772 | -20195.302036  |                |
| N9     | 645.771 | 957.885 | 14231.297445   |                |
| H10    | 664.507 | 966.840 | 20557.918920   |                |
| N8     | 667.034 | 948.001 | -14334.709417  |                |
| 包囲積    |         |         | 360.004912     |                |
| 包囲積    |         |         | 180.002450     |                |
| 包囲積    |         |         | 180.00         | m <sup>2</sup> |
| 包囲積    |         |         | 54.450         |                |

| 地番     | 座標      | 座標      | 座標             | 座標             |
|--------|---------|---------|----------------|----------------|
| 348-75 | Xn      | Yn      | Xn+1 - Xn-1 Yn |                |
| 測点     |         |         |                |                |
| N9     | 645.771 | 957.885 | -21504.518250  |                |
| H11    | 642.057 | 965.654 | 15724.645010   |                |
| N12    | 682.066 | 975.228 | 20413.472496   |                |
| G3-44  | 682.989 | 972.103 | -2253.461363   |                |
| H10    | 664.507 | 966.840 | -16647.051730  |                |
| 包囲積    |         |         | 370.009490     |                |
| 包囲積    |         |         | 185.004745     |                |
| 包囲積    |         |         | 185.00         | m <sup>2</sup> |
| 包囲積    |         |         | 55.962         |                |

座標求積表

| 地番     | 座標      | 座標      | 座標             | 座標             |
|--------|---------|---------|----------------|----------------|
| 348-76 | Xn      | Yn      | Xn+1 - Xn-1 Yn |                |
| 測点     |         |         |                |                |
| N11    | 642.057 | 965.654 | -20590.640242  |                |
| N13    | 640.763 | 968.362 | 10437.973968   |                |
| N14    | 652.836 | 974.133 | 6476.036184    |                |
| N15    | 647.411 | 985.482 | 4637.678292    |                |
| G3-K3  | 657.542 | 990.645 | -1642.117875   |                |
| N12    | 662.086 | 975.228 | -15181.405580  |                |
| 包囲積    |         |         | 401.705527     |                |
| 包囲積    |         |         | 200.802635     |                |
| 包囲積    |         |         | 200.80         | m <sup>2</sup> |
| 包囲積    |         |         | 80.766         |                |

| 地番     | 座標      | 座標      | 座標             | 座標             |
|--------|---------|---------|----------------|----------------|
| 348-77 | Xn      | Yn      | Xn+1 - Xn-1 Yn |                |
| 測点     |         |         |                |                |
| N11    | 640.763 | 968.362 | -12074.202078  |                |
| N40    | 640.763 | 968.362 | -5136.701780   |                |
| N17    | 635.463 | 979.448 | 1741.453584    |                |
| G3-K6  | 642.143 | 982.642 | 11740.666616   |                |
| N15    | 647.411 | 995.482 | 10535.780892   |                |
| N14    | 652.836 | 974.133 | -6476.036184   |                |
| 包囲積    |         |         | 330.608560     |                |
| 包囲積    |         |         | 165.3047800    |                |
| 包囲積    |         |         | 165.30         | m <sup>2</sup> |
| 包囲積    |         |         | 50.603         |                |

| 地番     | 座標      | 座標       | 座標             | 座標             |
|--------|---------|----------|----------------|----------------|
| 348-78 | Xn      | Yn       | Xn+1 - Xn-1 Yn |                |
| 測点     |         |          |                |                |
| N17    | 635.463 | 979.448  | 15582.432844   |                |
| G3-K6  | 642.143 | 982.642  | 1156.354918    |                |
| N19    | 638.642 | 1001.050 | -14883.611400  |                |
| N18    | 627.277 | 996.572  | -1174.958388   |                |
| 包囲積    |         |          | -337.602206    |                |
| 包囲積    |         |          | 168.8010030    |                |
| 包囲積    |         |          | 168.80         | m <sup>2</sup> |
| 包囲積    |         |          | 51.062         |                |

| 地番     | 座標      | 座標       | 座標             | 座標             |
|--------|---------|----------|----------------|----------------|
| 348-79 | Xn      | Yn       | Xn+1 - Xn-1 Yn |                |
| 測点     |         |          |                |                |
| N18    | 627.277 | 996.572  | 10042.455004   |                |
| N19    | 638.642 | 1001.050 | 3125.376000    |                |
| N22    | 632.397 | 1015.750 | -16994.148750  |                |
| N21    | 620.829 | 1009.394 | -3886.789888   |                |
| N20    | 626.585 | 998.060  | 6435.498880    |                |
| 包囲積    |         |          | -337.611134    |                |
| 包囲積    |         |          | 168.8055670    |                |
| 包囲積    |         |          | 168.80         | m <sup>2</sup> |
| 包囲積    |         |          | 51.062         |                |

座標求積表

| 地番     | 座標      | 座標       | 座標             | 座標             |
|--------|---------|----------|----------------|----------------|
| 348-80 | Xn      | Yn       | Xn+1 - Xn-1 Yn |                |
| 測点     |         |          |                |                |
| N21    | 620.829 | 1009.394 | 17155.604244   |                |
| N22    | 632.397 | 1015.750 | 8154.082750    |                |
| N24    | 628.900 | 1026.918 | -17454.082008  |                |
| N23    | 615.401 | 1020.115 | -8233.348165   |                |
| 包囲積    |         |          | -337.613199    |                |
| 包囲積    |         |          | 168.8065995    |                |
| 包囲積    |         |          | 168.80         | m <sup>2</sup> |
| 包囲積    |         |          | 51.062         |                |

| 地番       | 座標      | 座標       | 座標             | 座標             |
|----------|---------|----------|----------------|----------------|
| 348-81   | Xn      | Yn       | Xn+1 - Xn-1 Yn |                |
| 測点       |         |          |                |                |
| N23      | 615.401 | 1020.115 | 4056.164585    |                |
| N24      | 628.900 | 1026.918 | 10827.753668   |                |
| N34      | 626.042 | 1036.508 | -3840.722580   |                |
| N33      | 623.265 | 1034.973 | -3487.495083   |                |
| H19-HK-4 | 622.711 | 1035.975 | -1633.732575   |                |
| S13      | 621.688 | 1034.203 | -7846.600770   |                |
| N25      | 615.121 | 1020.670 | -6416.922930   |                |
| 包囲積      |         |          | -204.585075    |                |
| 包囲積      |         |          | 102.2825125    |                |
| 包囲積      |         |          | 102.29         | m <sup>2</sup> |
| 包囲積      |         |          | 30.942         |                |
| 合計地積     |         |          | 1891.45        | m <sup>2</sup> |

作成者

申請人

縮尺

登記年月日：平成29年11月1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。  
(千葉県地方法務局佐倉支庁管轄)  
令和7年3月17日 千葉県地方法務局  
(A3版をA4版に縮小)

(9枚目)

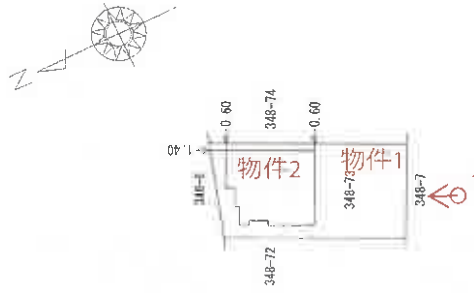
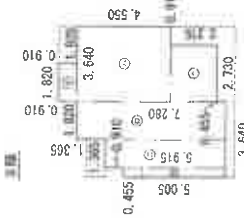
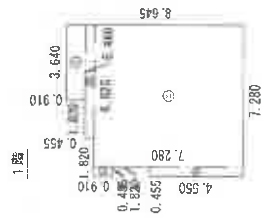
登記簿

※ ←○は添付写真の撮影位置、方向及び番号

各階平面図 建物図平面図

家屋番号 348番73

建物の所在 四街道市内黒田字新山348番地73



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

整理番号：H36559-1



## 建物間取略図

(評価人作成)

### 【1階】



### 【2階】



※ ←○は添付写真の撮影位置，方向及び番号

(10枚目)

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 和室



⑥ 洋室



副本

令和 7 年（ケ）第 90 号

令和 7 年 5 月 30 日 現地調査

令和 7 年 5 月 31 日 評価

第 K 2 5 1 4 9 2 7 号 発行番号

令和 7 年 6 月 15 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

小塚隆雄

## 第1 評価額

| 一括価格           |   |             |
|----------------|---|-------------|
| 金 12,380,000 円 |   |             |
| 内訳価格           |   |             |
| 物件1（土地）        | 金 | 2,470,000 円 |
| 物件2（建物）        | 金 | 9,910,000 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。 | 同左<br>住居表示未実施区域 |     |
| 番号  | 特 記 事 項     |                 |     |
| 1、2 | ない          |                 |     |

物 件 目 録

- |   |     |              |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 四街道市内黒田字新山   |
|   | 地 番 | 348番73       |
|   | 地 目 | 宅地           |
|   | 地 積 | 170.00平方メートル |
- 
- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在   | 四街道市内黒田字新山348番地73                |
|   | 家屋 番号 | 348番73                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 57.96平方メートル<br>2階 48.02平方メートル |

## 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）

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                       |                                                                            |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                               | JR総武本線「四街道」駅の北東方・約2.7km(道路距離)<br>最寄バス停「新山」の南西方・約260m(道路距離)<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                             |                                                                            |
| 付 近 の 状 況                                               | 農地を造成した分譲住宅が多く見られる地域                                                                                                                                                                                                  |                                                                            |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br><br>(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                                                                                                                                                                                                           | 市街化調整区域                                                                    |
|                                                         | 用 途 地 域                                                                                                                                                                                                               | 無指定                                                                        |
|                                                         | 建 蔽 率                                                                                                                                                                                                                 | 指定 50%                                                                     |
|                                                         | 容 積 率                                                                                                                                                                                                                 | 指定 100%                                                                    |
|                                                         | 防 火 規 制                                                                                                                                                                                                               | なし                                                                         |
|                                                         | そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                                                                           | 建築基準法第22条指定区域                                                              |
|                                                         |                                                                                                                                                                                                                       | 盛土規制法に基づく規制区域                                                              |
|                                                         |                                                                                                                                                                                                                       | 都市計画道路3・4・4及び3・4・7の計画区域内に含まれるが、いずれも計画決定のみで事業決定は無く、当分実施の見込み無し。計画幅員はいずれも18m。 |
|                                                         | 都市計画法第53条許可取得済（H29.4.6 四街道市都計指令第16号の52）<br>上記の53条の許可を取得していることから、都市計画道路の計画区域内に存するが木造2階は建築可能である。                                                                                                                        |                                                                            |
|                                                         | 物件1を含む周辺は下記の開発許可を受けている。<br>・開発許可：H28.9.13 千葉県印土指令第122号の20<br>・変更許可：H29.2.9 千葉県印土指令第61号の28<br>・同検査済：H29.3.27 千葉県印土指令検第37号の49<br>四街道市都市計画課での聴取によると、上記の開発許可を都市計画法第34条11号で取得していることから、実質的には建蔽率50%、容積率100%、高さ10mの制限になるとのこと。 |                                                                            |

|                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <p>画 地 条 件</p> <p>( 規 模 , 形 状 等 )</p>                                | <p>形 状 :( ほぼ長方形 )                      地 勢 :( ほぼ平坦 )</p> <p>接道方位 :( 南西 )</p> <p>間 口 :( 約9m )                              奥 行 :( 約20m )</p> <p>地 積 :( 170㎡ )                      ( 登記 )</p> <p>接 面 道 路 と の 関 係 :( 中間画地 )</p> <p>隣 地 と の 高 低 差 :( 北西側隣接地より約0.5～0.7m高く、南東側隣接地より約0～0.3m低く、北側隣接地とほぼ等高に接す。 )</p> |                                                                          |
| <p>接 面 道 路 の 状 況</p>                                                 | <p>南西側 (市道)    路線名 (20359号線)    幅員 (約6m)    連続性 (普通)    舗装 (有)    歩道 (無)    側溝 (有)    高低差 (道路より約0～0.4m高く接す。駐車スペースは等高)</p>                                                                                                                                                                                    |                                                                          |
|                                                                      | <p>建築基準法上の種類</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>南西側 : 建築基準法第42条1項1号</p>                                               |
|                                                                      | <p>セットバック</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>不要</p>                                                                |
|                                                                      | <p>再建築の可否</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>可能 (特記事項参照)</p>                                                       |
| <p>土地の利用状況等</p>                                                      | <p>物件1</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>物件2 建物の敷地</p>                                                         |
|                                                                      | <p>隣 地</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>・北 側 : 畑</p> <p>・南東側 : 住宅</p> <p>・南西側 : 市道を介して住宅</p> <p>・北西側 : 住宅</p> |
| <p>供 給 処 理 施 設</p> <p>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。</p> | <p>上 水 道    あり</p> <p>ガ ス 配 管    あり</p> <p>下 水 道    なし    (浄化槽を使用)</p>                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                          |
| <p>土 壌 汚 染 等</p>                                                     | <p>1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件1は従来農地であった土地を宅地へと転換した土地であり、土壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。</p> <p>2. 現在、物件2建物の敷地であり、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。</p> <p>3. 四街道市教育委員会への聴取によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。</p>                                                                            |                                                                          |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特 記 事 項 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 物件1の敷地の範囲、境界線についてはコンクリート杭、ブロック塀、フェンス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。</li> <li>2. 物件1の南東側部分はアスファルト敷きの駐車スペースとなっており道路と略等高である。物件2建物の周辺は砂利敷であり、駐車スペースより約0.2～0.4m高くなっている。</li> <li>3. 車両2台分の駐車スペースがある。</li> <li>4. 電柱の支柱が1本、物件1の南西側に存しているが、位置より利用阻害はないものと判断した。所有者の陳述によると年額1,600円の敷地料収入があるとのこと。</li> <li>5. 物件2建物は適法に建てられている。四街道市都市計画課での聴取によると、再建築は「既存適法建築物の増改築（都市計画法34条12号）」に該当するため、同一用途、同一敷地、延床1.5倍以下であれば、再建築は可能とのこと。なお、実際の再建築に際しては、担当課と再建築の可否を含めて詳細な協議を行う必要がある。</li> <li>6. 『ちば情報マップ』によれば、物件1は洪水浸水想定及び土砂災害エリアには指定されていない。詳細は『ちば情報マップ』ご参照。</li> </ol> |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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<br>経済的残存<br>耐用年数 | 建築年月日（登記記載）                                                                                                                                                                                     | 平成29年8月29日新築                            |
|                          | 経過年数                                                                                                                                                                                            | 約8年                                     |
|                          | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                       | 約17年                                    |
| 仕 様                      | 構 造                                                                                                                                                                                             | 木造                                      |
|                          | 屋 根                                                                                                                                                                                             | スレートぶき                                  |
|                          | 外 壁                                                                                                                                                                                             | サイディング等                                 |
|                          | 内 壁                                                                                                                                                                                             | クロス等                                    |
|                          | 天 井                                                                                                                                                                                             | クロス等                                    |
|                          | 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<br>(電気、上水道、都市ガス、浄化槽) |
|                          | そ の 他                                                                                                                                                                                           | 玄関ドア：オートロック（暗証番号タイプ）                    |
| 床面積（現況）                  | 床面積 1階 57.96㎡<br>2階 48.02㎡<br><hr/> 延べ 105.98㎡                                                                                                                                                  |                                         |
| 現況用途等                    | 現況用途                                                                                                                                                                                            | 居宅                                      |
|                          | 間 取 り                                                                                                                                                                                           | 4LDK（別添建物間取略図参照）                        |
| 品 等                      | 普通 施工会社：タクトホーム(株)                                                                                                                                                                               |                                         |
| 保守管理の状態                  | 普通<br>・所有者へのヒアリングによれば、雨漏り、水漏れ及び排水の詰まり等の不具合及び令和元年台風被害の影響等は特段なかったとのことである。また、住宅機器・設備等の稼働状況等及び建物内部の建具の建て付け等には概ね問題はないとのこと。<br><br>・リビングに壁掛テレビ設置用のビス、設置台等が残っている。所有者の陳述によると2階南西側洋室でのみ電子タバコを使用しているとのこと。 |                                         |

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 猫 2 匹が飼育されている。所有者の陳述によると当初2階北東側洋室で飼育されていたが、エアコンの故障（現在も故障中）にともない2階南東側洋室に移動したとのことである。前述の2部屋以外では飼育していないとのことで、前述の2部屋には臭いがあるものの、他の部屋では臭いは感じられなかった。爪の研ぎ跡は、2 階北東側洋室の壁クロスに見受けられた。</li> <li>・ 家財道具、電化製品、生活雑貨等が存しており、目視で確認できた箇所以外に劣化している箇所が存する可能性がある。以上のほかは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。</li> </ul> |
| 建 物 の 利 用 状 況 | 所有者が居住し占有している。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 特 記 事 項       | <p>1. 建築確認：平成29年4月17日／第H29SHC107313号<br/>検査済証：平成29年8月30日／第H29SHC307313号</p> <p>2. 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ないと推察される。</p> <p>3. 建築計画概要書には、合併浄化槽と記載されている。</p>                                                                                                                                                        |

## 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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ＝オ |
|----------|----------------------|-----------|-----------------|-----------|-------------------------------------|
| 1        | 37,000               | 1.02      | 170             | 1.00      | 6,416,000                           |

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 四街道-2）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 37,800 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(100.8)}{100} & \times & \frac{100}{(103)} & \times & \frac{100}{(100)} & = & 37,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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+3% (格差率) 103

◇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：方位+4%、都市計画道路-1%、電柱の支線あり-1% (格差率) 1.02  
(相乗積)

ウ 地 積：登記簿数量による。

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) 1.00

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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延べ面積<br>(㎡)<br>イ | 現 価 率<br>ウ | 建物の価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ = エ |
|----------|---------------------|--------------------|------------|--------------------------------------|
| 2        | 160,000             | 105.98             | 0.665      | 11,276,000                           |

ウ 現価率

| 物件<br>番号 | (1)耐用年数法 (定額法) |                      |             |                      | (2)観察減価率   | 現価率<br>(1)(D)×(2) |
|----------|----------------|----------------------|-------------|----------------------|------------|-------------------|
|          | (A)<br>残価率     | (B)<br>経済的残存<br>耐用年数 | (C)<br>経過年数 | (D)<br>定額法に<br>よる現価率 |            |                   |
| 2        | 5 %            | 17年                  | 8年          | 0.70                 | ▲5% (0.95) | 0.665             |

(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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ=ウ |
|----------|-------------------|---------------|-------|-------------------------------------|
|          |                   | 率             | 利用権等  |                                     |
| 1        | 6,416,000         | 0.45          | 法定地上権 | 2,887,000                           |

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<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ、1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ) イ | 占有<br>減価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(1万円未満四捨五入)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|-----------|----------------------------------|---------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|------------------------------------------|
| 1         | 6,416,000                        | － 2,887,000                           |                 | 1.00           | 0.70            | 2,470,000                                |
| 2         | 11,276,000                       | ＋ 2,887,000                           | 1.00            | 1.00           | 0.70            | 9,910,000                                |
| 一括価格 (合計) |                                  |                                       |                 |                |                 | 12,380,000                               |

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：特になし。

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

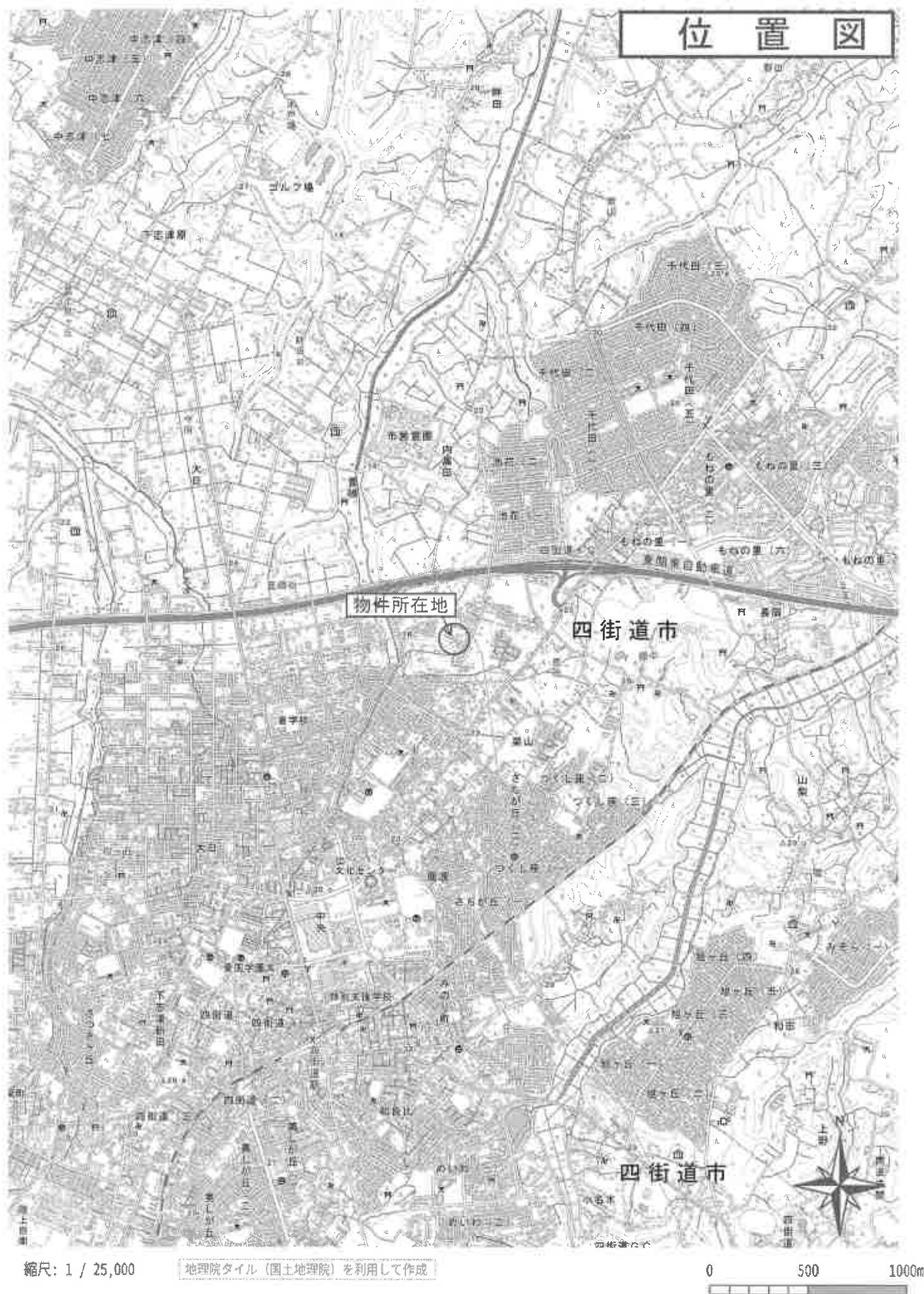
- ・ 地価公示価格（四街道-2）

|             |                              |
|-------------|------------------------------|
| 所 在         | 四街道市内黒田字野境 3 1 9 番 4 7       |
| 価 格         | 37,800円/㎡                    |
| 位 置         | JR総武本線「四街道駅」の北東方約2.4kmに位置する。 |
| 価 格 時 点     | 令和7年1月1日                     |
| 地 積         | 153㎡                         |
| 供 給 処 理 施 設 | 水道、ガス                        |
| 接 面 街 路     | 東7.3m市道                      |
| 用 途 指 定 等   | 市街化調整区域（建蔽率60%、容積率200%）      |
| 地 域 の 概 要   | 一般住宅が建ち並ぶ開発による新興住宅地域         |

## 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. 建物間取略図

以 上





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。  
(千葉地方法律局佐倉支局管轄)  
令和7年3月17日 千葉地方法律局

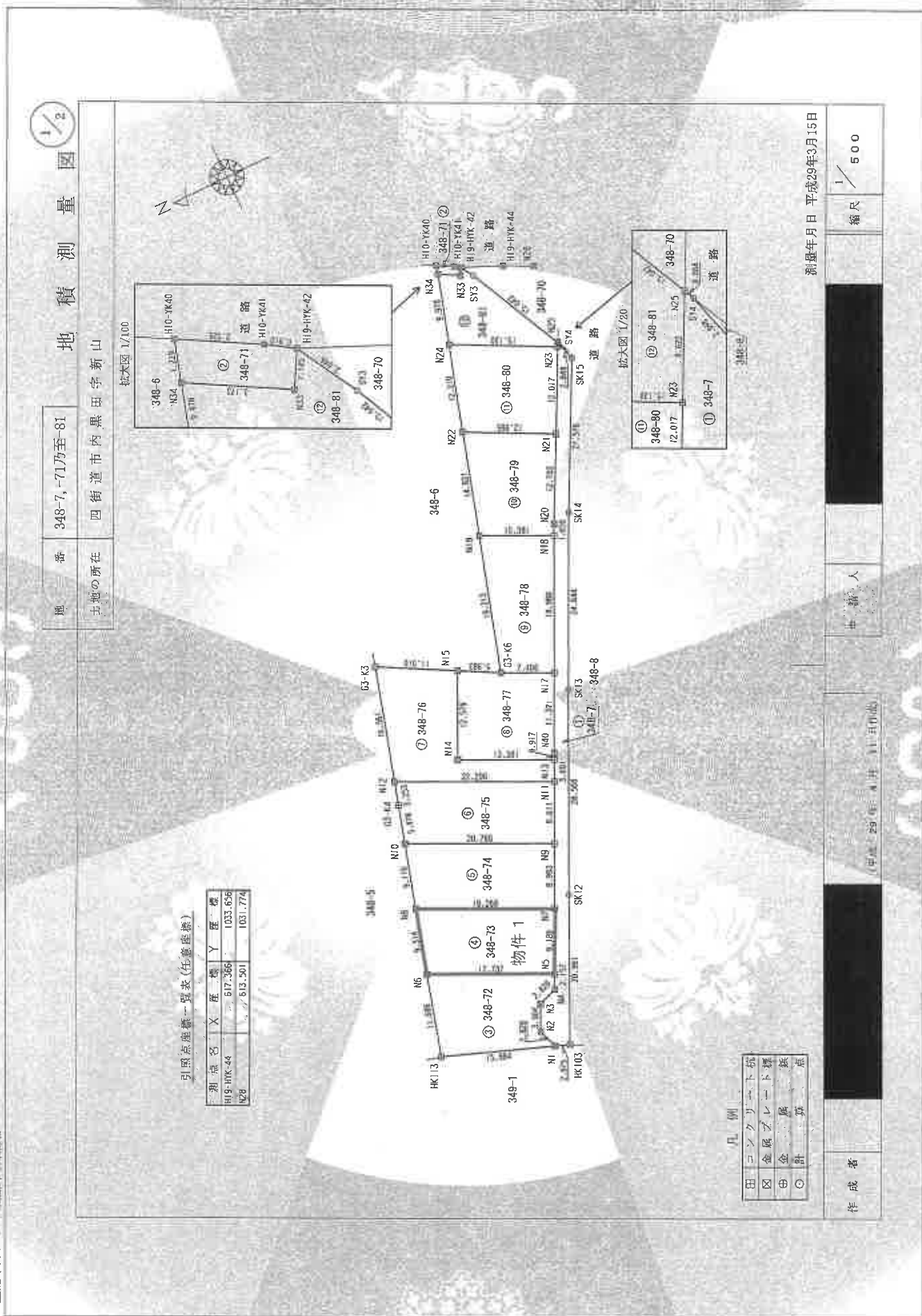
千葉地方法務局

15

$$\frac{(1/2)}{}$$

本図面はA3判をA4に縮小したものです

51



登記年月日：平成29年4月25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) 令和7年3月17日 千葉地方裁判所

登記官

整理番号 H36558-1 (2/2)

本図面はA3判をA4に縮小したものです



地積測量図

地番 348-7、-71乃至-81

土地の所在 四街道市内黒田字新山

座標求積表

| 地番  | ① 348-7 | ② 348-71   | ③ 348-75      | ④ 348-79      |
|-----|---------|------------|---------------|---------------|
| 測点  | Xn      | Yn         | Xn-1 - Xn-11m | Xn-1 - Xn-11m |
| S14 | 615.093 | 1020.613   | 615.093       | 1020.613      |
| N25 | 615.121 | 1020.610   | 615.121       | 1020.610      |
| N23 | 615.401 | 1020.115   | 615.401       | 1020.115      |
| N20 | 620.829 | 1009.394   | 620.829       | 1009.394      |
| N18 | 626.365 | 998.060    | 626.365       | 998.060       |
| N17 | 627.277 | 996.572    | 627.277       | 996.572       |
| N16 | 635.453 | 979.448    | 635.453       | 979.448       |
| N15 | 640.357 | 969.189    | 640.357       | 969.189       |
| N14 | 640.753 | 968.362    | 640.753       | 968.362       |
| N13 | 642.057 | 965.654    | 642.057       | 965.654       |
| N12 | 645.771 | 952.895    | 645.771       | 952.895       |
| N11 | 649.650 | 949.772    | 649.650       | 949.772       |
| N10 | 653.613 | 941.482    | 653.613       | 941.482       |
| N9  | 654.543 | 939.536    | 654.543       | 939.536       |
| N8  | 657.210 | 938.594    | 657.210       | 938.594       |
| N7  | 658.894 | 935.072    | 658.894       | 935.072       |
| N6  | 657.952 | 932.405    | 657.952       | 932.405       |
| N5  | 656.029 | 931.687    | 656.029       | 931.687       |
| N4  | 647.007 | 930.641    | 647.007       | 930.641       |
| N3  | 634.695 | 926.416    | 634.695       | 926.416       |
| N2  | 624.922 | 928.633    | 624.922       | 928.633       |
| N1  | 614.280 | 917.864    | 614.280       | 917.864       |
| 計   | 座標積     | 415.289523 | 座標積           | 207.642454    |
|     | 座標積     | 207.64     | 座標積           | 62.811        |
|     | 座標積     | 座標積        | 座標積           | 座標積           |

座標求積表

| 地番   | ① 348-72 | ② 348-76 | ③ 348-80      | ④ 348-84      |
|------|----------|----------|---------------|---------------|
| 測点   | Xn       | Yn       | Xn-1 - Xn-11m | Xn-1 - Xn-11m |
| N1   | 557.952  | 932.405  | 557.952       | 932.405       |
| N2   | 558.694  | 932.072  | 558.694       | 932.072       |
| N3   | 557.210  | 938.594  | 557.210       | 938.594       |
| N4   | 554.543  | 939.536  | 554.543       | 939.536       |
| N5   | 553.613  | 941.482  | 553.613       | 941.482       |
| N6   | 560.161  | 949.132  | 560.161       | 949.132       |
| N7   | 567.855  | 937.902  | 567.855       | 937.902       |
| N8   | 565.616  | 945.132  | 565.616       | 945.132       |
| N9   | 569.772  | 941.482  | 569.772       | 941.482       |
| N10  | 571.482  | 939.536  | 571.482       | 939.536       |
| N11  | 572.405  | 938.594  | 572.405       | 938.594       |
| N12  | 573.072  | 935.072  | 573.072       | 935.072       |
| N13  | 572.405  | 932.405  | 572.405       | 932.405       |
| N14  | 571.482  | 939.536  | 571.482       | 939.536       |
| N15  | 569.772  | 941.482  | 569.772       | 941.482       |
| N16  | 567.855  | 945.132  | 567.855       | 945.132       |
| N17  | 565.616  | 949.132  | 565.616       | 949.132       |
| N18  | 560.161  | 949.132  | 560.161       | 949.132       |
| N19  | 558.694  | 932.072  | 558.694       | 932.072       |
| N20  | 557.950  | 932.405  | 557.950       | 932.405       |
| N21  | 557.210  | 938.594  | 557.210       | 938.594       |
| N22  | 554.543  | 939.536  | 554.543       | 939.536       |
| N23  | 553.613  | 941.482  | 553.613       | 941.482       |
| N24  | 552.405  | 945.132  | 552.405       | 945.132       |
| N25  | 551.482  | 949.132  | 551.482       | 949.132       |
| N26  | 550.641  | 952.895  | 550.641       | 952.895       |
| N27  | 549.772  | 956.654  | 549.772       | 956.654       |
| N28  | 548.894  | 960.416  | 548.894       | 960.416       |
| N29  | 548.007  | 964.179  | 548.007       | 964.179       |
| N30  | 547.121  | 967.941  | 547.121       | 967.941       |
| N31  | 546.235  | 971.704  | 546.235       | 971.704       |
| N32  | 545.349  | 975.466  | 545.349       | 975.466       |
| N33  | 544.463  | 979.228  | 544.463       | 979.228       |
| N34  | 543.577  | 982.990  | 543.577       | 982.990       |
| N35  | 542.691  | 986.752  | 542.691       | 986.752       |
| N36  | 541.805  | 990.514  | 541.805       | 990.514       |
| N37  | 540.919  | 994.276  | 540.919       | 994.276       |
| N38  | 540.033  | 998.038  | 540.033       | 998.038       |
| N39  | 539.147  | 1001.800 | 539.147       | 1001.800      |
| N40  | 538.261  | 1005.562 | 538.261       | 1005.562      |
| N41  | 537.375  | 1009.324 | 537.375       | 1009.324      |
| N42  | 536.489  | 1013.086 | 536.489       | 1013.086      |
| N43  | 535.603  | 1016.848 | 535.603       | 1016.848      |
| N44  | 534.717  | 1020.610 | 534.717       | 1020.610      |
| N45  | 533.831  | 1024.372 | 533.831       | 1024.372      |
| N46  | 532.945  | 1028.134 | 532.945       | 1028.134      |
| N47  | 532.059  | 1031.896 | 532.059       | 1031.896      |
| N48  | 531.173  | 1035.658 | 531.173       | 1035.658      |
| N49  | 530.287  | 1039.420 | 530.287       | 1039.420      |
| N50  | 529.401  | 1043.182 | 529.401       | 1043.182      |
| N51  | 528.515  | 1046.944 | 528.515       | 1046.944      |
| N52  | 527.629  | 1050.706 | 527.629       | 1050.706      |
| N53  | 526.743  | 1054.468 | 526.743       | 1054.468      |
| N54  | 525.857  | 1058.230 | 525.857       | 1058.230      |
| N55  | 524.971  | 1061.992 | 524.971       | 1061.992      |
| N56  | 524.085  | 1065.754 | 524.085       | 1065.754      |
| N57  | 523.199  | 1069.516 | 523.199       | 1069.516      |
| N58  | 522.313  | 1073.278 | 522.313       | 1073.278      |
| N59  | 521.427  | 1077.040 | 521.427       | 1077.040      |
| N60  | 520.541  | 1080.802 | 520.541       | 1080.802      |
| N61  | 519.655  | 1084.564 | 519.655       | 1084.564      |
| N62  | 518.769  | 1088.326 | 518.769       | 1088.326      |
| N63  | 517.883  | 1092.088 | 517.883       | 1092.088      |
| N64  | 516.997  | 1095.850 | 516.997       | 1095.850      |
| N65  | 516.111  | 1099.612 | 516.111       | 1099.612      |
| N66  | 515.225  | 1103.374 | 515.225       | 1103.374      |
| N67  | 514.339  | 1107.136 | 514.339       | 1107.136      |
| N68  | 513.453  | 1110.898 | 513.453       | 1110.898      |
| N69  | 512.567  | 1114.660 | 512.567       | 1114.660      |
| N70  | 511.681  | 1118.422 | 511.681       | 1118.422      |
| N71  | 510.795  | 1122.184 | 510.795       | 1122.184      |
| N72  | 509.909  | 1125.946 | 509.909       | 1125.946      |
| N73  | 509.023  | 1129.708 | 509.023       | 1129.708      |
| N74  | 508.137  | 1133.470 | 508.137       | 1133.470      |
| N75  | 507.251  | 1137.232 | 507.251       | 1137.232      |
| N76  | 506.365  | 1140.994 | 506.365       | 1140.994      |
| N77  | 505.479  | 1144.756 | 505.479       | 1144.756      |
| N78  | 504.593  | 1148.518 | 504.593       | 1148.518      |
| N79  | 503.707  | 1152.280 | 503.707       | 1152.280      |
| N80  | 502.821  | 1156.042 | 502.821       | 1156.042      |
| N81  | 501.935  | 1159.804 | 501.935       | 1159.804      |
| N82  | 501.049  | 1163.566 | 501.049       | 1163.566      |
| N83  | 500.163  | 1167.328 | 500.163       | 1167.328      |
| N84  | 499.277  | 1171.090 | 499.277       | 1171.090      |
| N85  | 498.391  | 1174.852 | 498.391       | 1174.852      |
| N86  | 497.505  | 1178.614 | 497.505       | 1178.614      |
| N87  | 496.619  | 1182.376 | 496.619       | 1182.376      |
| N88  | 495.733  | 1186.138 | 495.733       | 1186.138      |
| N89  | 494.847  | 1189.900 | 494.847       | 1189.900      |
| N90  | 493.961  | 1193.662 | 493.961       | 1193.662      |
| N91  | 493.075  | 1197.424 | 493.075       | 1197.424      |
| N92  | 492.189  | 1201.186 | 492.189       | 1201.186      |
| N93  | 491.303  | 1204.948 | 491.303       | 1204.948      |
| N94  | 490.417  | 1208.710 | 490.417       | 1208.710      |
| N95  | 489.531  | 1212.472 | 489.531       | 1212.472      |
| N96  | 488.645  | 1216.234 | 488.645       | 1216.234      |
| N97  | 487.759  | 1219.996 | 487.759       | 1219.996      |
| N98  | 486.873  | 1223.758 | 486.873       | 1223.758      |
| N99  | 485.987  | 1227.520 | 485.987       | 1227.520      |
| N100 | 485.101  | 1231.282 | 485.101       | 1231.282      |
| N101 | 484.215  | 1235.044 | 484.215       | 1235.044      |
| N102 | 483.329  | 1238.806 | 483.329       | 1238.806      |
| N103 | 482.443  | 1242.568 | 482.443       | 1242.568      |
| N104 | 481.557  | 1246.330 | 481.557       | 1246.330      |
| N105 | 480.671  | 1250.092 | 480.671       | 1250.092      |
| N106 | 479.785  | 1253.854 | 479.785       | 1253.854      |
| N107 | 478.899  | 1257.616 | 478.899       | 1257.616      |
| N108 | 478.013  | 1261.378 | 478.013       | 1261.378      |
| N109 | 477.127  | 1265.140 | 477.127       | 1265.140      |
| N110 | 476.241  | 1268.902 | 476.241       | 1268.902      |
| N111 | 475.355  | 1272.664 | 475.355       | 1272.664      |
| N112 | 474.469  | 1276.426 | 474.469       | 1276.426      |
| N113 | 473.583  | 1280.188 | 473.583       | 1280.188      |
| N114 | 472.697  | 1283.950 | 472.697       | 1283.950      |
| N115 | 471.811  | 1287.712 | 471.811       | 1287.712      |
| N116 | 470.925  | 1291.474 | 470.925       | 1291.474      |
| N117 | 470.039  | 1295.236 | 470.039       | 1295.236      |
| N118 | 469.153  | 1298.998 | 469.153       | 1298.998      |
| N119 | 468.267  | 1302.760 | 468.267       | 1302.760      |
| N120 | 467.381  | 1306.522 | 467.381       | 1306.522      |
| N121 | 466.495  | 1310.284 | 466.495       | 1310.284      |
| N122 | 465.609  | 1314.046 | 465.609       | 1314.046      |
| N123 | 464.723  | 1317.808 | 464.723       | 1317.808      |
| N124 | 463.837  | 1321.570 | 463.837       | 1321.570      |
| N125 | 462.951  | 1325.332 | 462.951       | 1325.332      |
| N126 | 462.065  | 1329.094 | 462.065       | 1329.094      |
| N127 | 461.179  | 1332.856 | 461.179       | 1332.856      |
| N128 | 460.293  | 1336.618 | 460.293       | 1336.618      |
| N129 | 459.407  | 1340.380 | 459.407       | 1340.380      |
| N130 | 458.521  | 1344.142 | 458.521       | 1344.142      |
| N131 | 457.635  | 1347.904 | 457.635       | 1347.904      |
| N132 | 456.749  | 1351.666 | 456.749       | 1351.666      |
| N133 | 455.863  | 1355.428 | 455.863       | 1355.428      |
| N134 | 454.977  | 1359.190 | 454.977       | 1359.190      |
| N135 | 454.091  | 1362.952 | 454.091       | 1362.952      |
| N136 | 453.205  | 1366.714 | 453.205       | 1366.714      |
| N137 | 452.319  | 1370.476 | 452.319       | 1370.476      |
| N138 | 451.433  | 1374.238 | 451.433       | 1374.238      |
| N139 | 450.547  | 1377.999 | 450.547       | 1377.999      |
| N140 | 449.661  | 1381.761 | 449.661       | 1381.761      |
| N141 | 448.775  | 1385.523 | 448.775       | 1385.523      |
| N142 | 447.889  | 1389.285 | 447.889       | 1389.285      |
| N143 | 447.003  | 1393.047 | 447.003       | 1393.047      |
| N144 | 446.117  | 1396.809 | 446.117       | 1396.809      |
| N145 | 445.231  | 1400.571 | 445.231       | 1400.571      |
| N146 | 444.345  | 1404.333 | 444.345       | 1404.333      |
| N147 | 443.459  | 1408.095 | 443.459       | 1408.095      |
| N148 | 442.573  | 1411.857 | 442.573       | 1411.857      |
| N149 | 441.687  | 1415.619 | 441.687       | 1415.619      |
| N150 | 440.801  | 1419.381 | 440.801       | 1419.381      |
| N151 | 439.915  | 1423.143 | 439.915       | 1423.143      |
| N152 | 439.029  | 1426.905 | 439.029       | 1426.905      |
| N153 | 438.143  | 1430.667 | 438.143       | 1430.667      |
| N154 | 437.257  | 1434.429 | 437.257       | 1434.429      |
| N155 | 436.371  | 1438.191 | 436.371       | 1438.191      |
| N156 | 435.485  | 1441.953 | 435.485       | 1441.953      |
| N157 | 434.599  | 1445.715 | 434.599       | 1445.715      |
| N158 | 433.713  | 1449.477 | 433.713       | 1449.477      |
| N159 | 432.827  | 1453.239 | 432.827       | 1453.239      |
| N160 | 431.941  | 1456.999 | 431.941       | 1456.999      |
| N161 | 431.055  | 1460.761 | 431.055       | 1460.761      |
| N162 | 430.169  | 1464.523 | 430.169       | 1464.523      |
| N163 | 429.283  | 1468.285 | 429.283       | 1468.285      |
| N164 | 428.397  | 1472.047 | 428.397       | 1472.047      |
| N165 | 427.511  | 1475.809 | 427.511       | 1475.809      |

登記年月日：平成28年11月1日

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。

(千葉地方公務局佐倉支庁管轄)

令和7年3月17日

千葉地方公務局

登記官

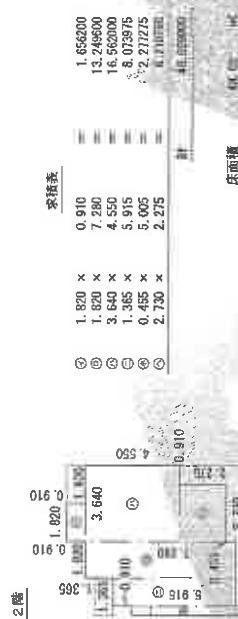
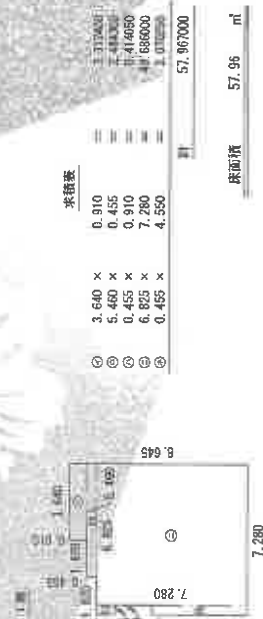
17

各階平面図

建物図平面図

登記番号 348番73

建物の所在 四街道市内黒田平新山34B番地73



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

整理番号：H36559-1

本図面はA3判をA4に縮小したものです

17



## 建物間取略図

(評価人作成)

### 【1階】



### 【2階】

