

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 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 9 月 17 日 午前 9 時 00 分から 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 場 所 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 10 月 15 日 午前 10 時 00 分 場 所 千葉地方裁判所民事第 4 部
特別売却 実施期間	令和 7 年 10 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 6 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 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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2,490,000 1,992,000	一括	498,000	34,438	0
1	900,000				
2	1,590,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 八街市八街字多賀見野 |
| | 地 番 | ろ 1 4 8 番 1 0 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 9 . 7 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八街市八街字多賀見野ろ 1 4 8 番地 1 0 9 |
| | 家屋 番号 | ろ 1 4 8 番 1 0 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 9 9 平方メートル
2 階 4 3 . 0 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 25 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】

売却基準価額は、旧所有者が経営していた会社の事業のため本件土地の一部が東側隣接地（地番ろ 148 番 192）と一体として利用されていたことからブロック塀の一部が取り除かれていることや、上記隣接地上のカーポートの屋根が本件土地側に一部越境している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 | 八街市八街字多賀見野 |
| | 地 番 | ろ 1 4 8 番 1 0 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 9 . 7 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八街市八街字多賀見野ろ 1 4 8 番地 1 0 9 |
| | 家屋 番号 | ろ 1 4 8 番 1 0 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 9 9 平方メートル
2 階 4 3 . 0 6 平方メートル |



令和7年（ヌ）第76号
令和7年5月9日受理
令和7年6月16日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 上村卓嗣

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 八街市八街字多賀見野 |
| | 地 番 | ろ 1 4 8 番 1 0 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 9 . 7 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八街市八街字多賀見野ろ 1 4 8 番地 1 0 9 |
| | 家屋 番号 | ろ 1 4 8 番 1 0 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 9 9 平方メートル
2 階 4 3 . 0 6 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	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（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（債務者） ☐ その他の者 上記の者が土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり			
建物	物件 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 { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（債務者） ☐ その他の者 上記の者が居宅として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）			
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 年 月 日			
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
 (2 枚目)

その他の事項

■土地（物件１）について

- 1 西側及び北側で市道に接している。
- 2 東側隣接地（ろ１４８－１９２）が本土地の旧所有者の経営する会社の作業場の敷地であり、本土地の一部と一体的に利用していたこともあり、その間のブロック塀の一部は取り除かれている。
- 3 南側部分にはプレハブの平屋の物置２台及び便所があり、いずれも屋根や周壁等による外気遮断性はあるもののブロックに乗せているだけで、基礎等で土地に固定されているものとはいえず定着性が認められないため、動産と判断した。
- 4 北西側部分にはスチール製物置１台があり、定着性はなく動産と判断した。

■建物（物件２）について

- 1 築後約２７年経過しており、経年による劣化が見られる。
- 2 ２階東側と中間の洋室の壁は木製の折り畳める扉で出来ているため、当該扉を折り畳むことで２部屋を１部屋の間取りにすることができる構造となっている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(３ 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者	1 本物件には、私が単身で居住している。 2 室内でペットは飼っていない。 3 キッチンやダイニングで喫煙することがある。 4 本土地にあるプレハブの平屋の物置2台は、置いているだけで基礎はない。また、置いてある便所は一度も使用していない。 (以上、令和7年6月4日物件所在地で聴取)

(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)

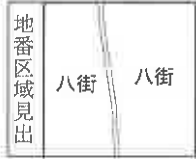
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年5月14日（水） 13：00 — 13：15	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため調査協力依頼文書を投函（応答あり。）
令和7年6月4日（水） 9：55 — 11：05	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、評価人同行 債務者が立会、同人から占有状況等を聴取
年 月 日（ ） ： — ：		
年 月 日（ ） ： — ：		
年 月 日（ ） ： — ：		
年 月 日（ ） ： — ：		
年 月 日（ ） ： — ：		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件が不在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。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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	八街市八街字多賀見野				地番	ろ148番109			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。(A3版をA4版に縮小)

令和7年3月27日
千葉地方法務局佐倉支局
地図整理番号：M12952
(1/1)

(6枚目)



登記年月日：平成9年2月20日

310104

地積測量図

地番 ち148-109、-182

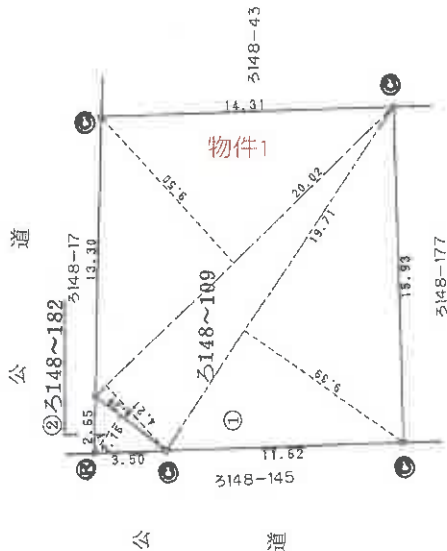
土地の所在 千葉県八街市八街字多賀見野

三級公積表

地番① ち148-109			
NO.	底積	辺長	面積
	20.02	9.50	190.1900
	20.02	4.21	84.2842
	20.02	9.39	185.0769
	19.71		459.5511
			229.7755
			229.77

地番② ち148-182			
NO.	底積	辺長	面積
	4.28	2.16	9.2448
			9.2448
			4.62240
			4.62

物件1



⑤ 金属標
⑥ コンクリート杭

縮尺 1/250

業土地家屋調査士会印紙)

作製者

申請人

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年3月27日 千葉県方法務局佐倉支局

(A3版をA4版に縮小)

登記官

9.2.20

登記年月日：平成9年2月26日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年3月27日 千葉県地方法務局佐倉支局

(A3版をA4版に縮小)

(8枚目)

登記官

各階平面図

123987

家屋番号
ろ148番109

建物の所在
千葉県八街市八街字多賀見野ろ148番地109

建物各階平面図

1 階



求積表

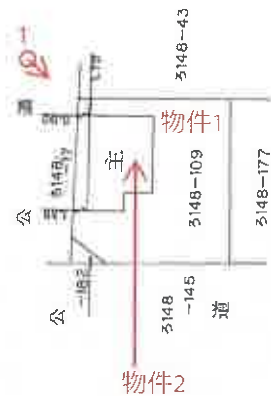
3.64 X 1.82	=	6.6248
6.37 X 7.28	=	46.3736
合計		52.9984
床面積		52.99 m ²

2 階



求積表

3.64 X 1.82	=	6.6248
5.46 X 3.64	=	19.8744
4.88 X 3.64	=	15.5620
合計		43.0612
床面積		43.06 m ²



作製

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

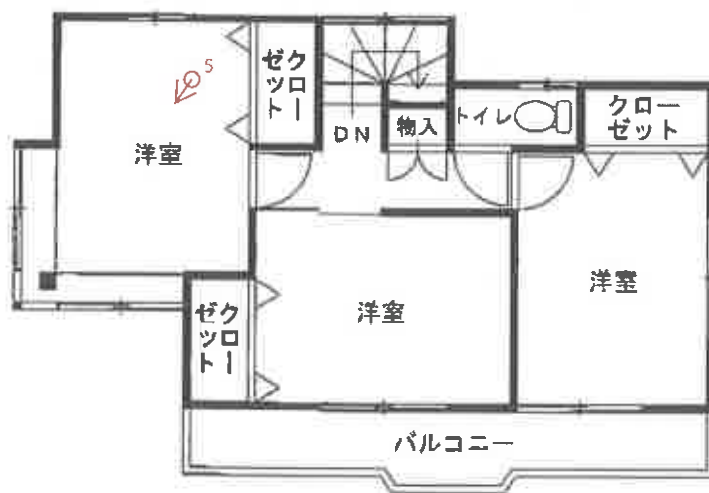
(千葉県地家屋調査士会用紙)

地図整理番号：N12953

※ ← ⊙ は添付写真の撮影位置、方向及び番号



1階



2階

間 取 図
(評価人作成)

※ ←○ は添付写真の撮影位置, 方向及び番号

① 建物の外観



② 浴室



③ キッチン



④ リビングダイニング



⑤ 洋室



令和 7 年（ヌ） 第 76 号
令和 7 年 6 月 4 日 現地調査
令和 7 年 6 月 13 日 評 価
第 K-0187 号 発行番号
令和 7 年 6 月 17 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 2,490,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 900,000 円
物件2 (建物)	金 1,590,000 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 | 八街市八街字多賀見野 |
| | 地 番 | ろ 1 4 8 番 1 0 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 9 . 7 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八街市八街字多賀見野ろ 1 4 8 番地 1 0 9 |
| | 家屋 番号 | ろ 1 4 8 番 1 0 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 9 9 平方メートル
2 階 4 3 . 0 6 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「榎戸駅」の南方・道路距離約1.8km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道成東酒々井線背後の周囲には畑の多いなか戸建住宅を中心としながらも事業等も混在する住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 — 指定 60 % 指定 200 % — 建築基準法第22条及び第23条指定区域
画 地 条 件	形状 (略長方形), 地勢 (概ね平坦), 接面方位 (西, 北), 西側間口 (約 11.6 m), 奥行 (約 15.9 m), 地積 (229.77 m ² (登記とほぼ同じ))	
接 面 道 路 の 状 況	西側 市道(15010号線), 幅員(約4.5m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有), 高低差(接面道路より約50cm前後高い) 北側 市道(15010号線), 幅員(約4.5m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有), 高低差(特記事項2参照)	
	建築基準法上の種類	いずれも42条1項1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	物件2建物の敷地及び駐車スペースとして利用されている。 隣地は, 東側及び市道を挟んで北側は事業所の敷地, 南側及び市道を挟んで西側は戸建住宅地。	
供 給 処 理 施 設 (敷地内までの引き込みを基準に, 引き込みが有る場合を「あり」, 無い場合を「なし」とした。)	上 水 道 なし ガ ス 配 管 なし 下 水 道 なし	

土 壌 汚 染 等	1. 対象地周辺は、土地登記簿及び昭和45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、その後宅地造成された後、対象地上には物件2建物が建築され現在に至っているものと推測される。 2. 土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 3. 現存建物に係る以外、土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在する可能性は低いと推定する。 4. 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。
特 記 事 項	1. 対象地については、特段境界標としての杭等の確認はできなかったが、西側の接道部分には側溝が敷設されている上、他の周囲の隣接地との境界にはブロック塀等が並んでおり、公図・地積測量図等と照合して概ねの範囲については把握することができた。 なお、東側隣接地(ろ148-192)が対象地の旧所有者の経営する会社の作業場の敷地であり、以前は対象地の一部と一体的に利用していたこともあり、その間のブロック塀の一部は取り除かれている。 また、現地での簡易計測の結果、ほぼ公簿面積通りの面積であることも確認することができた。 2. 対象地の西側接道部分については、駐車スペースは接面道路と概ね等高であるが、建物の敷地等の部分については50cm前後高い。 3. 対象地が北西端で接面する隅切り部分にあたる筆(ろ148-182)は第三者である私人が所有しているが、八街市道路河川課での調査によると、当該筆については民地で市道の一部には該当しないとのことであるため、対象地についてはいわゆる角地ではなく西側と北側で接道している二方路である。 4. 対象地の西側は駐車スペースを除き建物の敷地等の部分は50cm前後接面道路より高く、駐車スペースとの間にブロック塀が敷設されているが、そのブロック塀で囲まれた部分の北西端にはスチール製物置が設置されていたが、定着性はなく動産と判断した。 また、対象地内の南側部分には以前会社の作業場として利用していたプレハブの現況物置2台及び便所等があったが、いずれも屋根や周壁等による外気遮断性はあるものの、ブロックに乗せてあるだけで基礎等で土地に固定されているものとはいえず定着性が認められないため、やはり動産と判断した。 5. 東側隣接地のカーポートの屋根が約30cm前後対象地側の一部に越境している。

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	平成 9 年 12 月 21 日新築 約 27 年 約 3 年	
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 スレート葺 サイディング ビニールクロス, じゅらく壁等 ビニールクロス等 フローリング, 畳敷き, CF等 洗面台, キッチン, 浴室, 水洗トイレ等 (電気, 井戸水, 浄化槽, プロパンガス) ー	
床 面 積（現 況）	床面積	1階	52.99 m ² 2階 43.06 m ² 延べ 96.05 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 間取り	居宅 4LDK（別添間取図参照）	
品 等	普通		
保 守 管 理 の 状 態	築27年を経過した老朽化した建物であり, 引っ越し後にシステムキッチンの付け替えや1階和室の押入の一部を仏壇用に改築したとのことであるが, 建物の内部・外部とも汚れ・小傷・変色等経年相応の減耗が認められるほか, 1. 排水の詰まりなどはないとのことであるが, 1階水洗トイレの配管に水漏れがあるとのこと。 2. 特に, 1階LDのクロスは喫煙によりかなり黄ばんでいる。 3. 2階バルコニーでは東端付近に水が溜まりやすいとのことである。 以上より, 保守管理の状態はやや劣る。		
建 物 の 利 用 状 況	本件建物は, 債務者兼所有者が居宅として占有しているものと認められる。		
特 記 事 項	1. 建築確認: 平成9年5月28日付／建70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。 3. 2階東側と中間の洋室の壁は木製の折り畳める扉で出来ているため, 当該扉を折り畳むことで2部屋を1部屋の間取りにすることができる構造となっている。		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	14,300	1.04	229.77	0.90	3,075,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 (八街(県)－3)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $15,400 \text{ 円/㎡} \times 98.8 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 103 \div 14,300 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 西道路 +2%
 二方路 +2%
 (102%×102%÷104%)

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	96.05	0.116	2,006,000

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%	3年	27年	0.145	▲ 20% (0.80)	0.116

(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	3,075,000	0.40	法定地上権	1,230,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①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	3,075,000	-1,230,000		0.7	0.7	900,000
2	2,006,000	+1,230,000	1.0	0.7	0.7	1,590,000
一 括 価 格 (合 計)						2,490,000

※10,000円に満たない場合には、10,000円に切り上げ。

ウ 占有減価修正：特になし。

エ 市場性修正：旧所有者が経営していた会社の事業のため対象地の一部が東側隣接地と一体として利用していたこともあり、ブロック塀の一部が取り除かれ、カーポートの屋根が対象地側に一部越境しているほか、対象地の南側部分には当時使われていたプレハブ等も存在していること等から市場性が限定されることを考慮した。

オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考資料

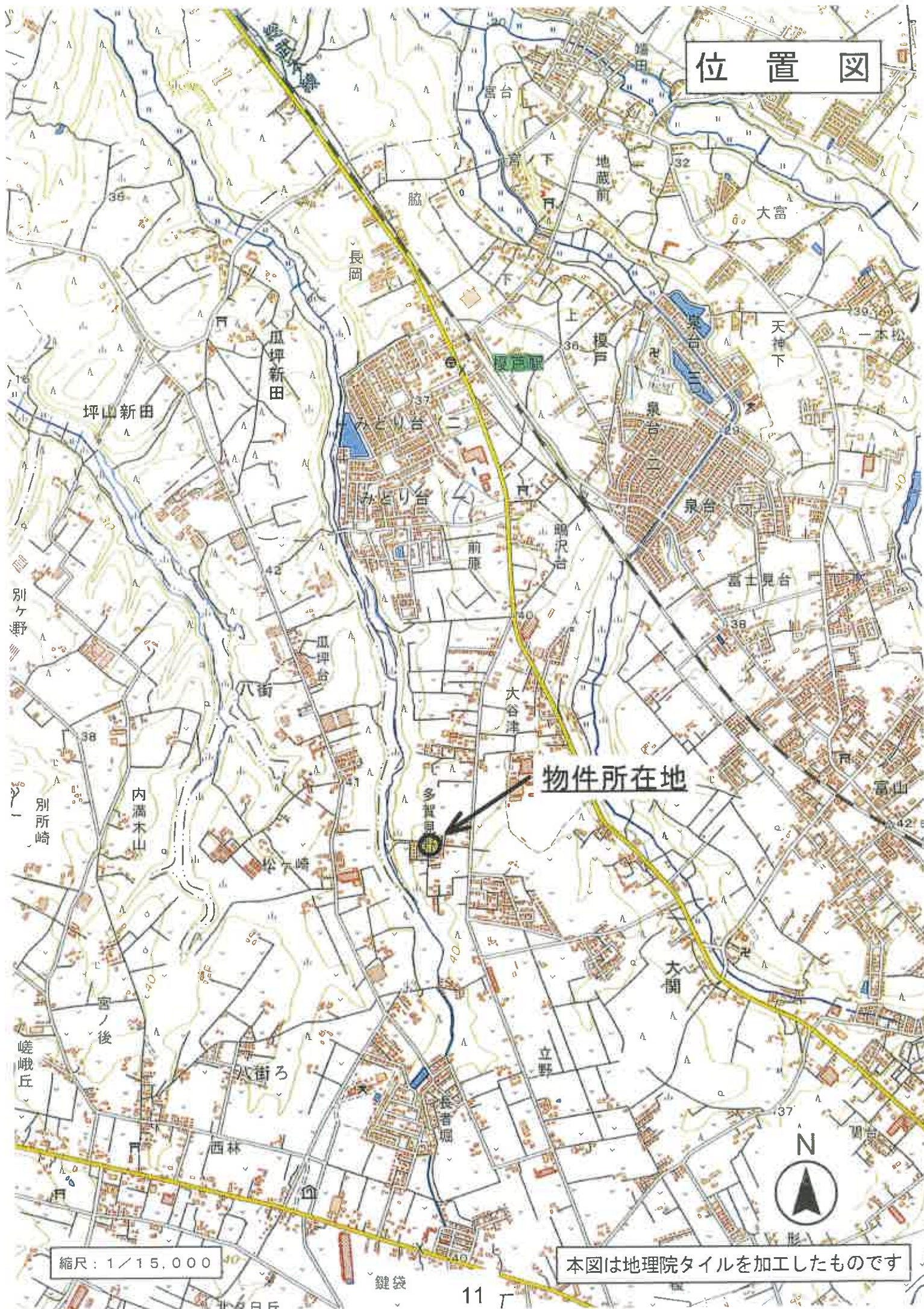
1 基準地価格	八街（県）－3
所 在	千葉県八街市八街字長者堀ろ111番201外
価 格	15,400円/㎡
位 置	J R 総武本線「榎戸駅」の南方約2.8kmに位置する。
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	130㎡
供給処理施設	なし
接 面 街 路	東側 幅員約 4.5m 私道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域，用途無指定区域（建蔽率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要	中小規模の住宅が建ち並ぶ郊外の戸建住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物区面・各階平面図写
- 5 建物間取図

以 上

位置図

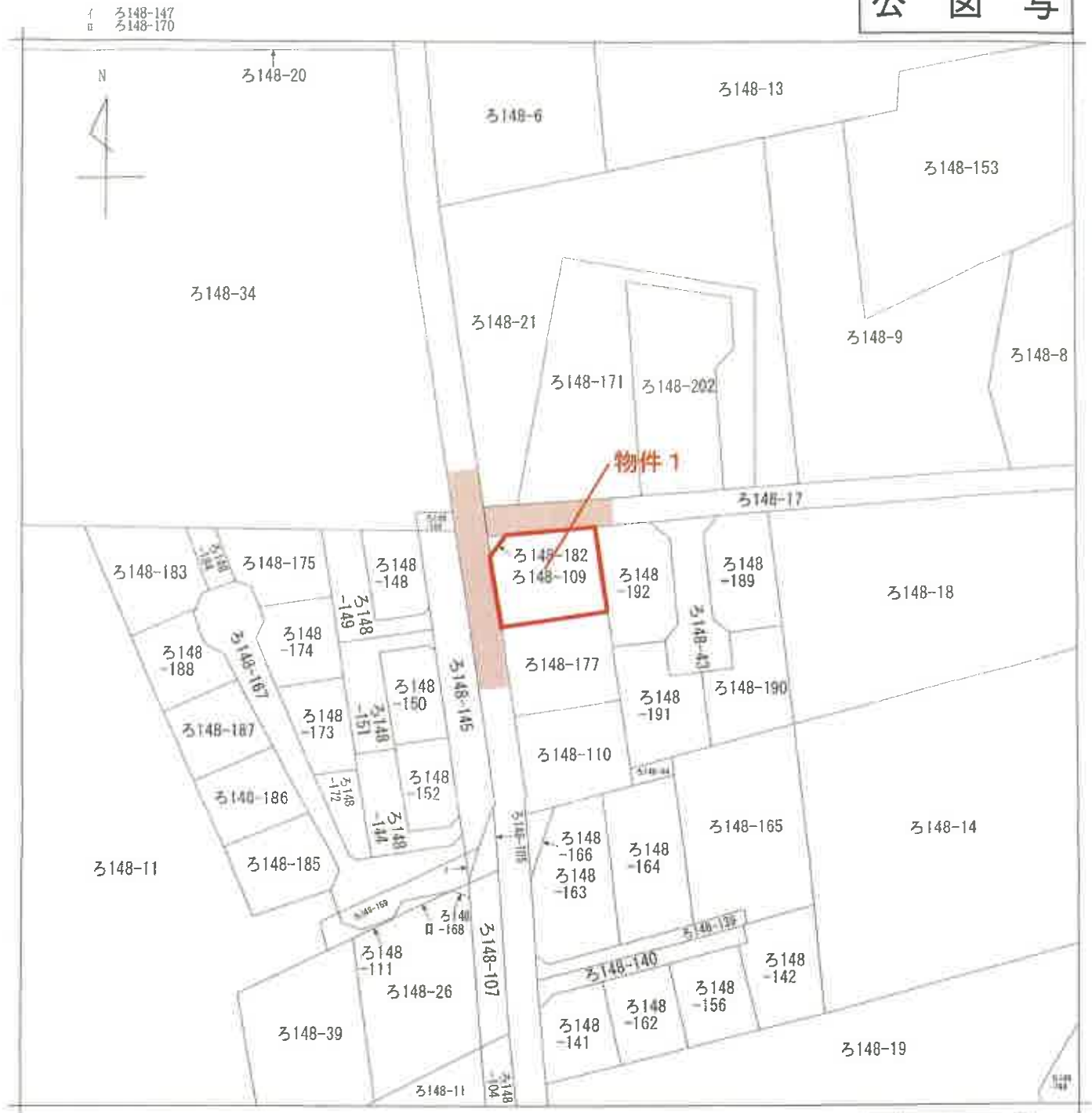


物件所在地

縮尺: 1/15,000

本図は地理院タイルを加工したものです

公 図 写



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出
八街 八街

請求部	所在	八街市八街字多賀見野			地番	ろ148番109		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年3月27日
千葉地方法務局佐倉支局
地図整理番号：M12952 登記官

本件写しはA3版を
A4版に縮小した
ものです

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。
令和7年3月27日 千葉地方裁判所佐倉支部

登記官

310104

地番 ち148-109、~182

地積測量図

土地の所在 千葉県八街市八街字多賀見野

三 角 丈 量 表

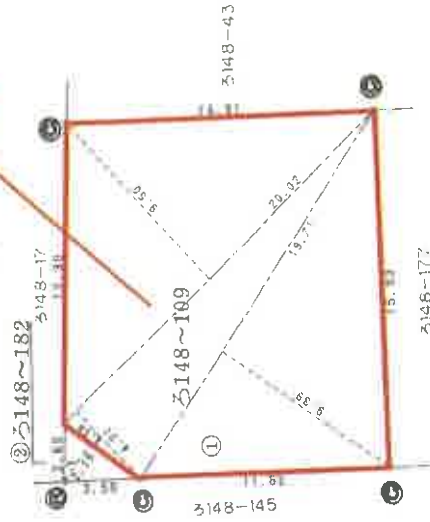
地番 ① ち148-109			
NO.	距離	方位	面積
	20.02	9.50	150.1900
	20.02	4.21	84.2842
	19.71	9.39	185.0769
		方位角	435.5511
		方位角	229.77555
		方位角	335.37

地番 ② ち148-182			
NO.	距離	方位	面積
	4.28	2.16	9.2448
		方位角	9.2448
		方位角	4.62240
		方位角	4.62



物件 1

公道



公道

⑧ 金 属 標
⑨ コンクリート標

縮尺 250

申請人

作製者

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年3月27日 千葉地方方法務局佐倉支局

—



求體表

3.64	X	1.82	=	6.6248
0.37	X	7.28	=	46.3736
合 計				52.9984
庫 面 積				52.99 m ²

28



來種衣

3.54	×	1.82	=	6.5248
5.46	×	3.54	=	19.8744
1.55	×	3.54	=	16.5620
合 計				43.9612
床 面 積				43.06 m ²

製作

縮尺 250

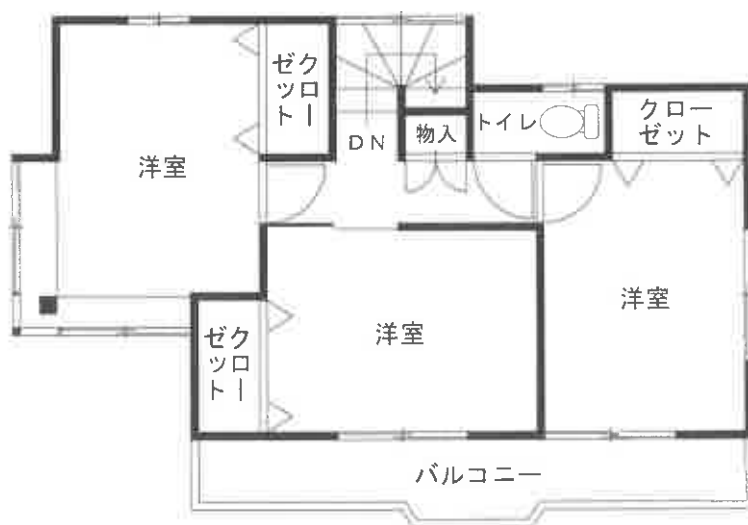
人
世
間

縮尺 500

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです



1階



2階

間 取 図
(評価人作成)