

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 29 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 11 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 3 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 12 月 17 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 12 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 12 月 8 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 10 月 29 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 八街市八街字清水沖 |
| | 地 番 | に192番25 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 181.82平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八街市八街字清水沖に192番地25 |
| | 家屋 番号 | に192番25 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 77.84平方メートル
2階 52.99平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月20日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 百 家 聡 子

1 不動産の表示

【物件番号1, 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。

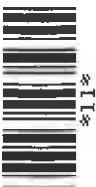
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

売却基準価額は、物件番号2の建物内に遺骨が残存している可能性があること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 | 八街市八街字清水沖 |
| | 地 番 | に192番25 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 181.82平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八街市八街字清水沖に192番地25 |
| | 家屋 番号 | に192番25 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 77.84平方メートル
2階 52.99平方メートル |



令和7年（ケ）第151号
令和7年6月12日受理
令和7年7月22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 | 八街市八街字清水沖 |
| | 地 番 | に192番25 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 181.82平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八街市八街字清水沖に192番地25 |
| | 家屋 番号 | に192番25 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 77.84平方メートル
2階 52.99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（ ）	
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が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が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している（空き家） ☐ 「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 ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 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

その他の事項

■土地（物件１）について

- 1 南東側で市道に接し、南西側で私道に接している。
- 2 物件２建物の敷地、庭及び駐車スペースとして使用されていると見られる。
- 3 駐車スペースにカーポート（最大高さ約２．９ｍ）がある。

■建物（物件２）について

- 1 築後約２６年経過しており、経年による損耗が見られる。
- 2 室内は家財道具、衣類、寝具等が残置されている。
- 3 和室２には位牌が存する仏壇があり、その前には骨壺が収納されているとみられる白い袋が置かれていた（ただし、遺骨の有無は確認していない）。
- 4 室内で犬や猫を飼育していたと見られる形跡がある。

(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)

執行官の意見

■本建物の占有について

- 1 解錠して建物内に立ち入ったところ、債務者兼所有者及び有限会社エフ・イー・シーコーポレーション宛ての複数の郵便物が残置されている一方で、前者ら以外の第三者の占有を示す徴表は見当たらなかった。ただ、有限会社エフ・イー・シーコーポレーションの営業実態は見られないことから、債務者兼所有者の占有を認めた。
- 2 郵便受けには郵便物が滞留し、ライフラインは停止し、リビングの壁に掛かるカレンダーは2024年（令和6年）10月のままであること等から、空き家であると認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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6月16日（月） 11：25 － 11：40	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（応答なし。）
令和7年7月4日（金）	当庁執行官室	債務者兼所有者に対し、調査協力依頼文書を郵送 （応答なし。）
令和7年7月11日（金） 9：40 － 10：25	物件所在地	評価人同行、占有調査、写真撮影、間取り確認、
令和7年7月14日（月） 11：00 － 11：05	千葉地方法務局 佐倉支局	有限会社エフ・イー・シーコーポレーションの履歴事項全部証明書の交付を請求
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

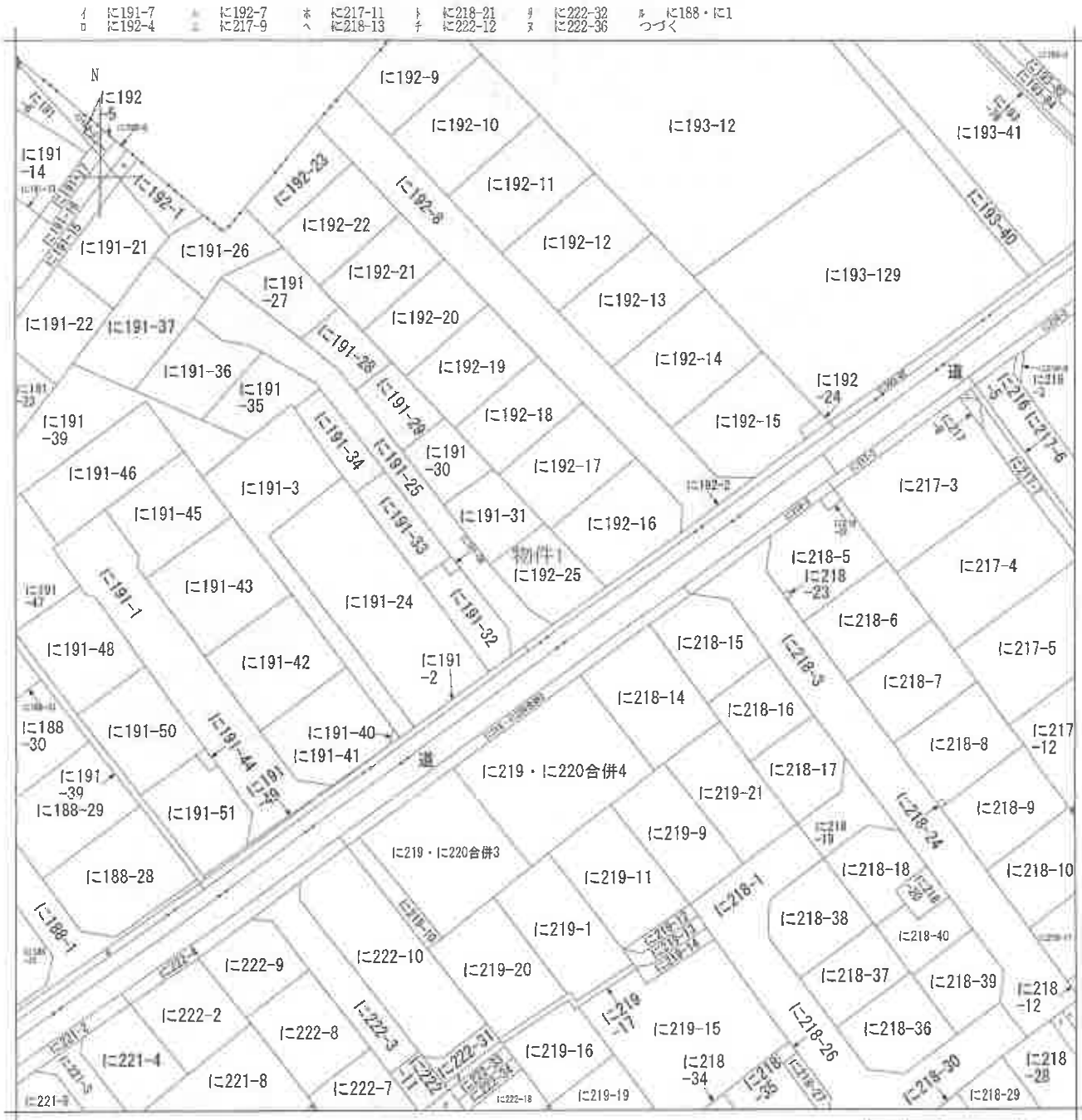
☒ 令和 7年 7月11日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

(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				八街市八街字清水沖				地 番	に192番25				
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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 事 記 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)



S9-1・4518
9-2合併2
7-221-6

(A3版をA4版に縮小)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年4月15日 千葉地方方法務局佐倉支局

(A3版をA4版に縮小)

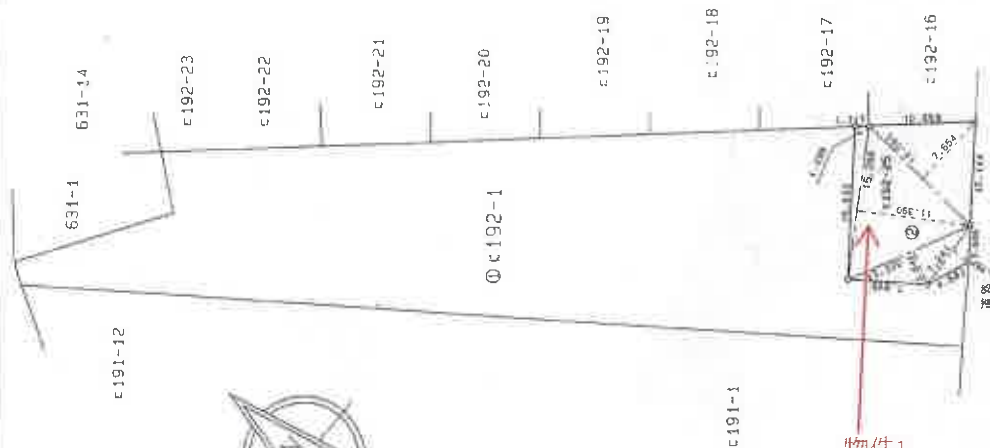
(8枚目)

313557

地積測量図

地番	c192-1.-25
土地の所在	八街市八街字清水沖

192-1



求積表

区分	① c192-25	計
面積	14.091	7.654
容積	15.200	11.390
容積率	15.200	1.298
容積率	13.320	3.642
容積率	7.241	1.992
容積率	A	14.424073
容積率	A	363.645626
容積率	A	161.8228130
容積率	A	181.82

物件1

区分	① c192-1	計
面積	1514.211647	1332.3888340
容積	161.8228130	1332.38

。

作製者

申請人

縮尺

1/500

平成10年12月7日

登記年月日：平成11年6月9日

127683

各階平面圖

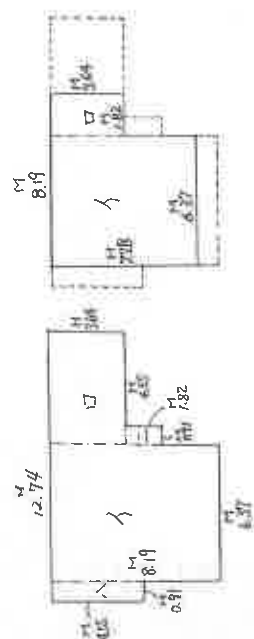
11/192-25

100

地の所在 八街市、八街字清水沖に195番地25

地積測

平成拾壹年六月九日

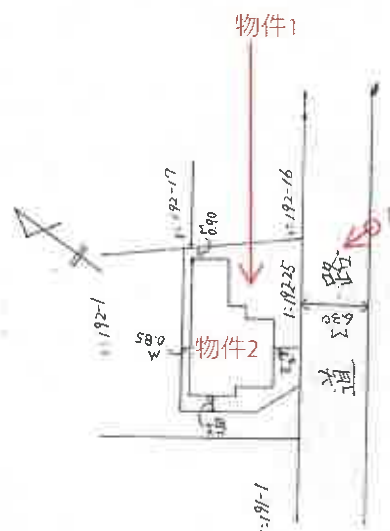


1 階平面図

床面積				
イ	6.37 m	8.19 m		52.170 m ²
ロ	5.46 m	3.64 m		19.874 m ²
ハ	0.91 m	4.55 m		4.140 m ²
ニ	1.82 m	0.91 m		1.656 m ²
計				77.840 m ²

2. 面区

床面積			
イ	7.28 m	6.37 m	46.373 m ²
ロ	1.82 m	3.64 m	6.624 m ²
計			52.997 m ²



※ ←○ は添付写真の撮影位置，方向及び番号

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4月15日 千葉地方法務局佐倉支局

令和7年4月15日

千葉地方法務局佐倉支局

अथर्ववेदः

作者

申請人

尺蠖

2005

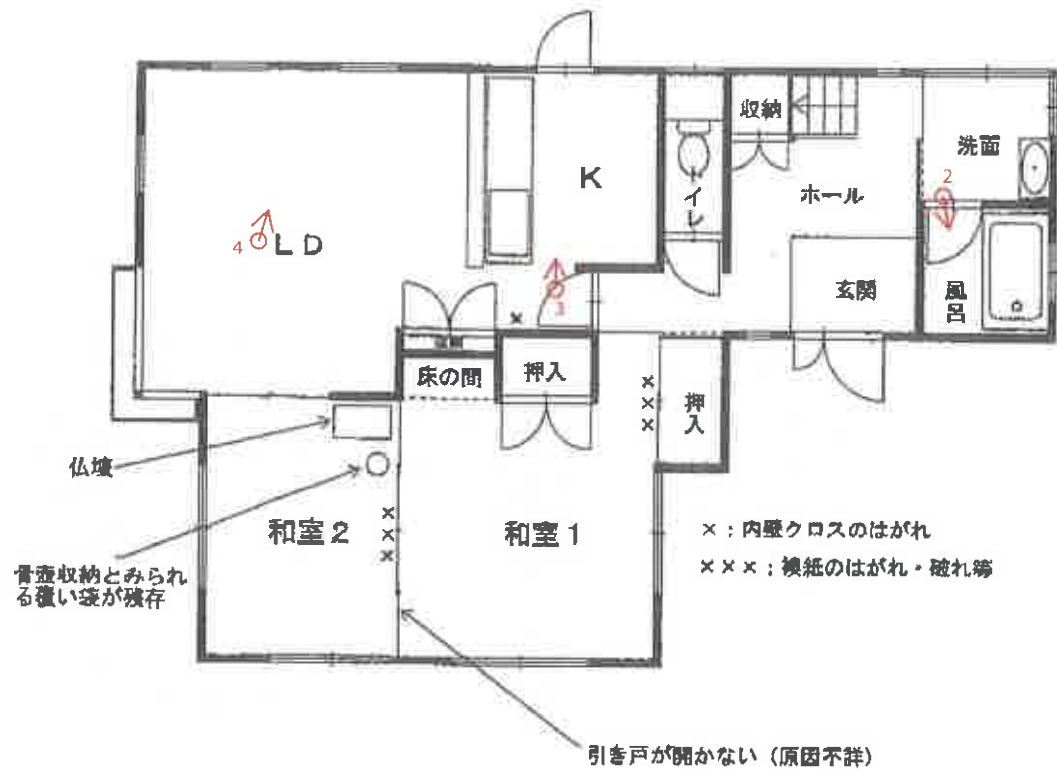
(A3版をA4版に縮小)

(9枚目)

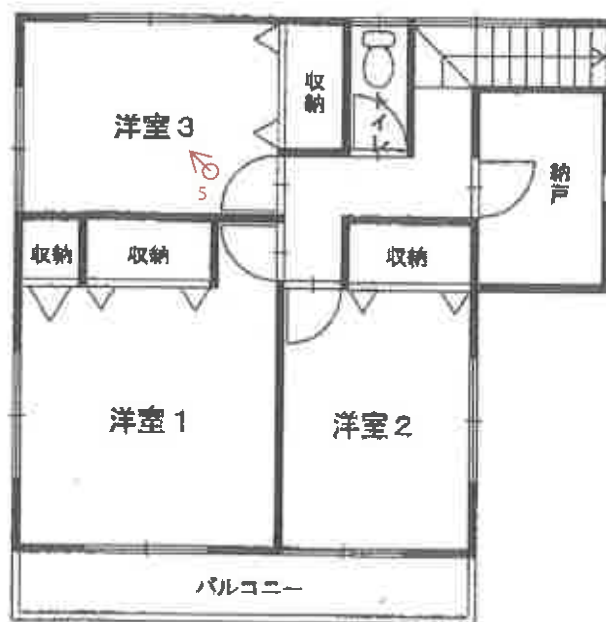
地区整理番号 M13040

建物間取図

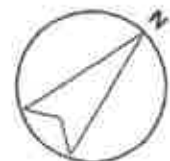
【1階】



【2階】



※ ←○は添付写真の撮影位置，方向及び番号



1 建物の外観



2 浴室



3 キッチン



4 リビングダイニング



5 洋室3



令和7年（ケ）第151号
令和7年 7月11日 現地調査
令和7年 7月12日 評 価
第31250611号 発行番号
令和7年 7月18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

伊 藤 重 夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 7 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 0 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 7 0 0, 0 0 0 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 6 1 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 5 8 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 住居表示未実施区域
番 号	特 記 事 項		
1, 2	ない。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 八街市八街字清水沖 |
| | 地 番 | に192番25 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 181.82平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八街市八街字清水沖に192番地25 |
| | 家屋 番号 | に192番25 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 77.84平方メートル
2階 52.99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	J R 総武本線「八街」駅の北東方・約 1,400m (道路距離) 最寄りバス停「八街入口」の東方・約 1,300m (道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農地に近接して中規模の戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	第2種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	建築基準法第 22 条指定区域
	その他の規制	・ 日影規制 (4h-2.5h/4m) ・ 宅地造成等工事規制区域 (盛土規制法)
画 地 条 件	形状 (ほぼ長方形), 地勢 (ほぼ平坦地), 接道方位 (南東), 間口 (約 13.7 m), 奥行 (約 11.9m), 地積 (181.82 m ² (登記とほぼ同じ)), 接面道路との関係 (角地), 隣地との高低差 (概ね等高接面) (※特記事項欄 1 参照)	
接 面 道 路 の 状 況	南東側市道 (03040 号線), 幅員 (約 6.0m), 連続性 (普通), 舗装 (有), 歩道 (無), 側溝 (有), 高低差 (概ね等高接面)	
	南西側私道, 幅員 (約 6.0m), 連続性 (行き止まり), 舗装 (有), 歩道 (無), 側溝 (有), 高低差 (概ね等高接面) (※特記事項欄 2 参照)	
	建築基準法上の種類	南東側: 建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路 南西側: 建築基準法第 42 条 1 項 2 号道路
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能と推定
土地の利用状況等	物件 1	物件 2 の建物の敷地
	隣地	・ 北東側: 住宅 ・ 北西側: 住宅 ・ 南東側: 市道を介してクリーニング店の敷地 (※特記事項欄 3 参照) ・ 南西側: 私道を介して住宅

供給処理施設 (敷地内までの引き込みを基準に、引き込みが有る場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。)	上水道 あり(※特記事項欄 4 参照) ガス配管 なし 下水道 あり(※特記事項欄 5 参照)
土 壌 汚 染 等	1. 住宅地図（平成 3 年，同 7 年）の閲覧によると，対象建物(物件 2)が新築された平成 11 年以前において，対象土地は農地（茶畑等）であったことが推察され，土壌汚染の可能性のある用途で使用された可能性は低いものと推定される。 2. 対象建物（物件 2）の建築計画概要書には，東側駐車スペースに 3 つのマンホールとみられる図柄のほか，やや判読困難な手書きによる「合併 7 人槽」と読める文字の記載がある。現地調査により，後設された形跡のある公共下水橋の小さい蓋が南東側市道との境界付近にあったのを確認したが，これとは別に比較的大きな強化プラスチック製の耐荷重マンホール蓋 3 つがあるのを確認した。このため，公共下水道の利用開始以前に利用していた浄化槽がそのまま残存している可能性があるものと推定した。 3. 「ちば情報マップ ふさの国文化財ナビゲーション」の閲覧によると，対象土地及び隣接地並びに周辺地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。
特 記 事 項	1. 南東側市道及び南西側私道との境界を示すとみられる複数の金属プレートを確認したほか，北東側及び北西側の各隣地との間にあるコンクリートブロックや金属フェンス等を手掛かりに境界線を推定し，ウォーキング・メジャーによる概測の上，土地の範囲や形状が地積測量図等に概ね符合するものと推察した。 2. 南西側私道に該当する画地（に 191 番 25）の登記記録によると，債務者兼所有者は当該画地の持分を有していない。 3. クリーニング店は工場併設型ではないとみられる（閉店の可能性もある）。 4. 八街市水道課によると，対象土地への引込管はあるが，給水契約がなく，メーターは設置されていない。現地調査によると，南側隅切り付近の対象土地内に井戸水の汲み上げポンプとみられる機器が設置されている。 5. 八街市下水道課によると，対象土地については下水道の受益者負担金が徴収済みである。 6. 東側駐車スペースにカーポート（最大高さ約 2.9m）がある。 7. 南西側私道との境界付近に植えられた樹木（樹種は不明だが，幹は太くない。高さ 5m 程度）数本が，私道側に 1.5m 程度越境している。

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）	平成 11 年 6 月 1 日新築
	経 過 年 数	約 26 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス，塗り壁等
	天 井	クロス，板等
	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(洋式・2 箇所)等（電気， 上水道，下水道，プロパンガス）
	その他	特にない。
床 面 積（現 況）	床面積 1 階 77.84 m ² 2 階 52.99 m ² 延べ 130.83 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	5 L D K + 納戸 (別添「建物間取図」参照)
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る。経年相応の劣化や損耗等に加え，主な汚破損箇所等として以下のものなどが見られた（別添「建物間取図」参照）： ・和室 1 と和室 2 を仕切る引き戸が開かない（原因は不詳）。 ・和室 1 と和室 2 を仕切る引き戸と，和室 1 の押入の引き戸の襖紙にはがれや破れがある。 ・キッチン入口向かいの内壁クロスに縦横 20 c m 程度のはがれがある。 ・和室 1 には生活用具やゴミ等が散乱している。 ・和室 2 には仏壇があり，その前には骨壺が収納されているとみられる白い覆い袋が置かれていた（ただし，遺骨の有無は確認していない）。	

建物の利用状況	立入調査時点で空き家である。ただし、残置物の状況等から、従前は債務者兼所有者及びその関連法人による共同占有があったものと推測される（詳細は執行官の現況調査報告書を参照）。
特記事項	1. 室内で犬や猫を飼育していたとみられる形跡がある。 2. 建築台帳の主な記載事項 ・ 建築確認：平成 11 年 2 月 5 日／第 H10 認建印土 002195 号 ・ 検査済証：平成 11 年 7 月 8 日／第 H11 証建印土 000236 号

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（土地）価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	21,700	1.01	181.82	0.90	3,586,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（八街(県)－2）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 20,800 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/102 & \times & 100/94 & = & 21,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：中間画地 ±0%

接面方位（北東）+2% (格差率) 102

◇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) 94

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（相乗積）

角地 +1%（※側道の私道持分を有さず，効用は小さい）

接面方位（南東）+5%

地下埋設物（不使用浄化槽）－3%

樹木の越境 －2%

(格差率) 1.01

ウ 地 積：登記数量による。

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) 0.90

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	130,000	130.83	0.043	731,000

ウ 現価率

物件 番号	(1) 耐用年数法(定額法)				(2) 観察減価法	現価率 (1)(D)×(2)
	(A) 残価率	(B) 経済的残存 耐用年数	(C) 経過年数	(D) 定額法によ る現価率		
2	5%	0 年	26 年	0.05	－15% (0.85)	0.043

(1) 耐用年数法（定額法）

$$(D) \text{ 現価率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

A. 残価率
B. 経済的残存耐用年数
C. 経過年数

(2) 観察現価率

建物躯体の状態（建物状態，損耗，破損等），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	3,586,000	0.55	法定地上権	1,972,000

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55%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カ）イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 （円） （1万円未満四捨五入） （7±イ）×ウ×エ×オ
1	3,586,000	－1,972,000		0.90	0.70	1,020,000
2	731,000	＋1,972,000		1.00	0.90	0.70
一 括 価 格（合 計）						2,720,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：対象建物内に遺骨が残存している可能性があることに伴う、市場性減退を考慮した。

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 基準値価格（八街(県)－2）

所 在：千葉県八街市八街字大清水に53番77

価 格：20,800円/㎡

位 置：JR総武本線「八街」駅の東方約1,800mに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：197㎡

供給処理施設：水道・下水道・都市ガス

接 面 街 路：北東側幅員約4.5m市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域，第一種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）

地 域 の 概 要：中規模住宅が多い中にアパート，駐車場，空地も見られる戸建住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

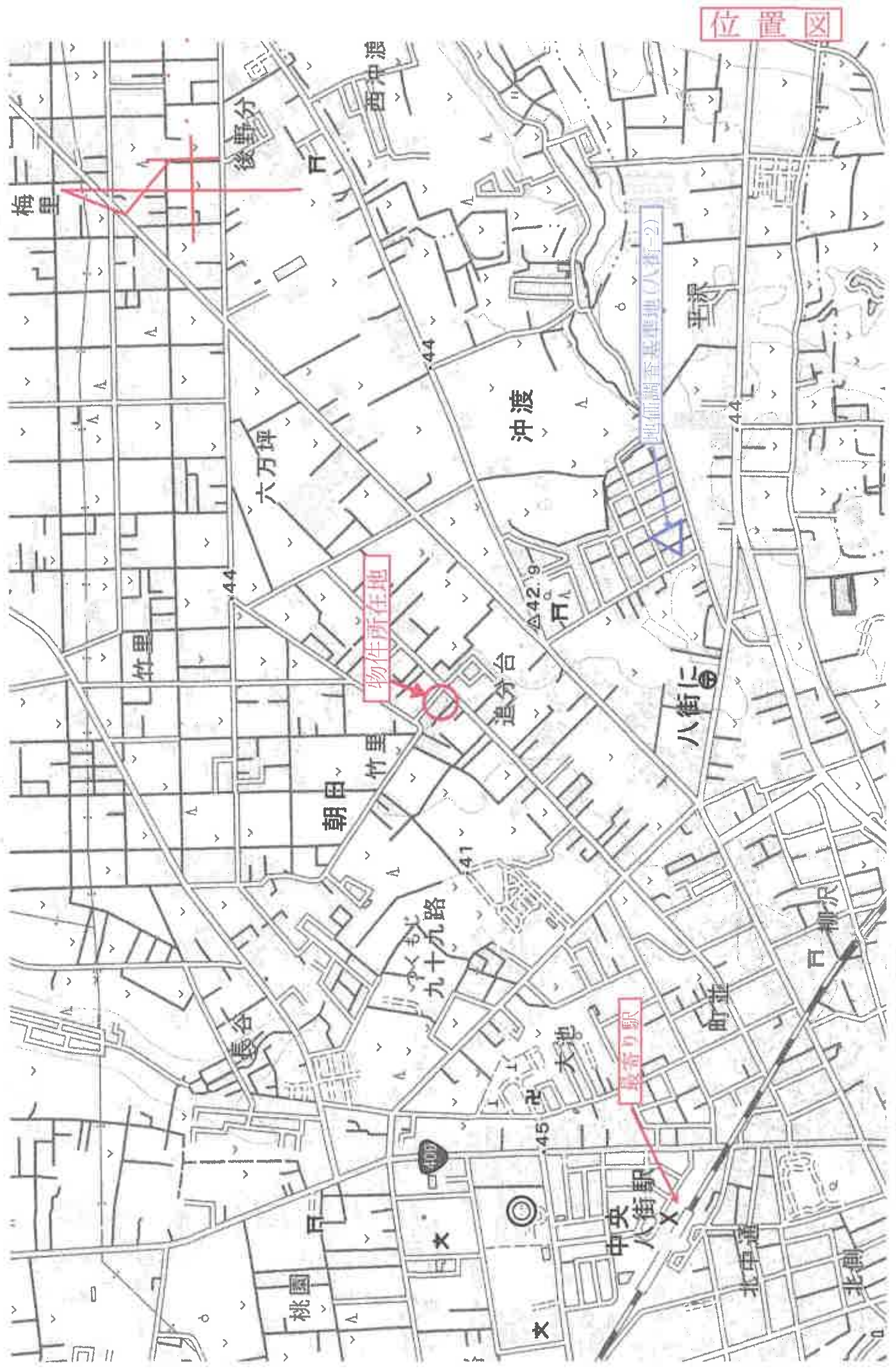
2 公図写

3 地積測量図写

4 建物図面・各階平面図写

5 建物間取図

以 上



位置図

物件所在地

最寄り駅

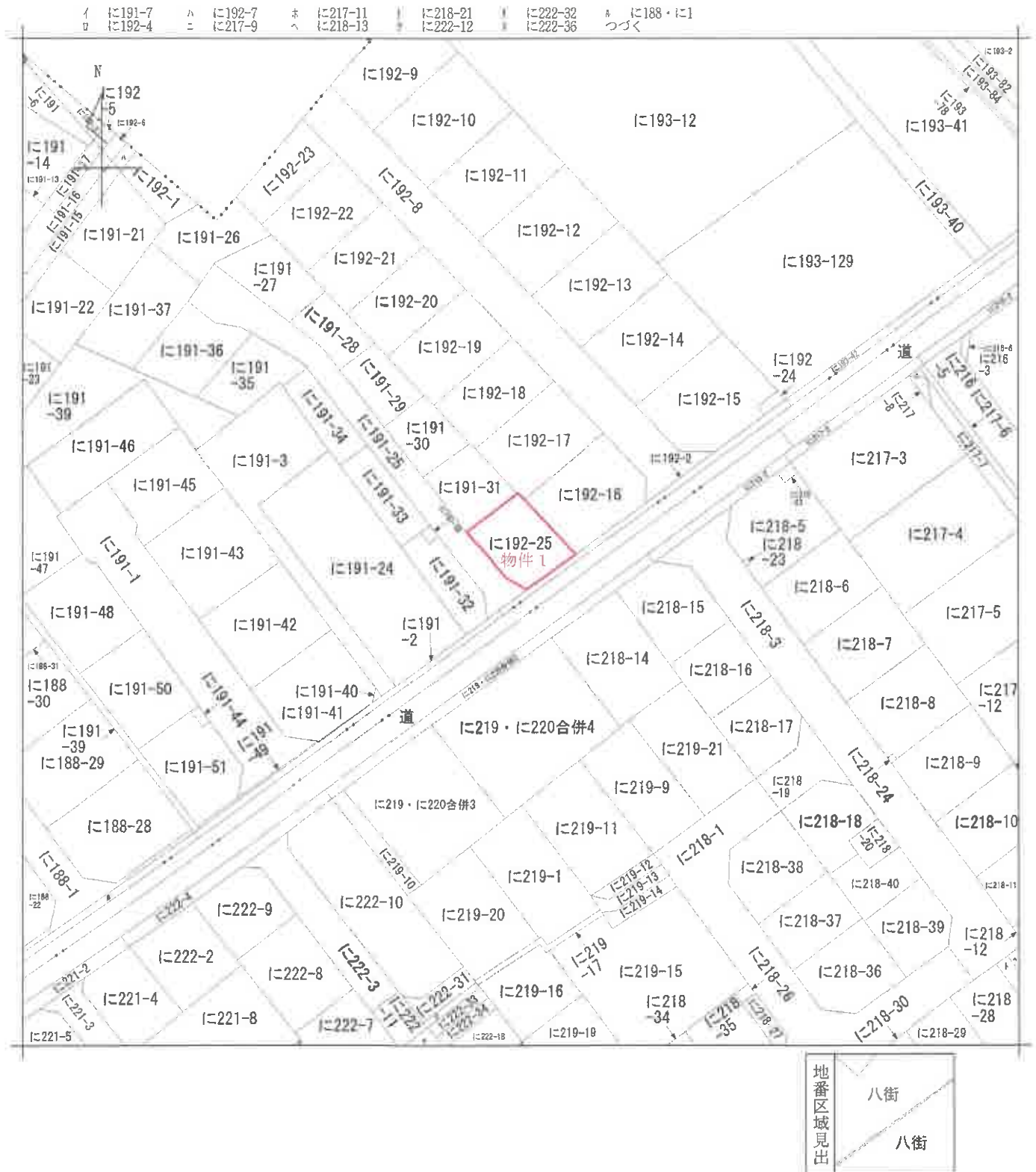
地価調査基準地(八軒二)

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

縮尺: 1 / 10,000

国土地理院地形図写

0 250 500m



請 求 部 分	所 在	八街市八街字清水沖				地 番	に192番25		
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 事 記 項	

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

313557

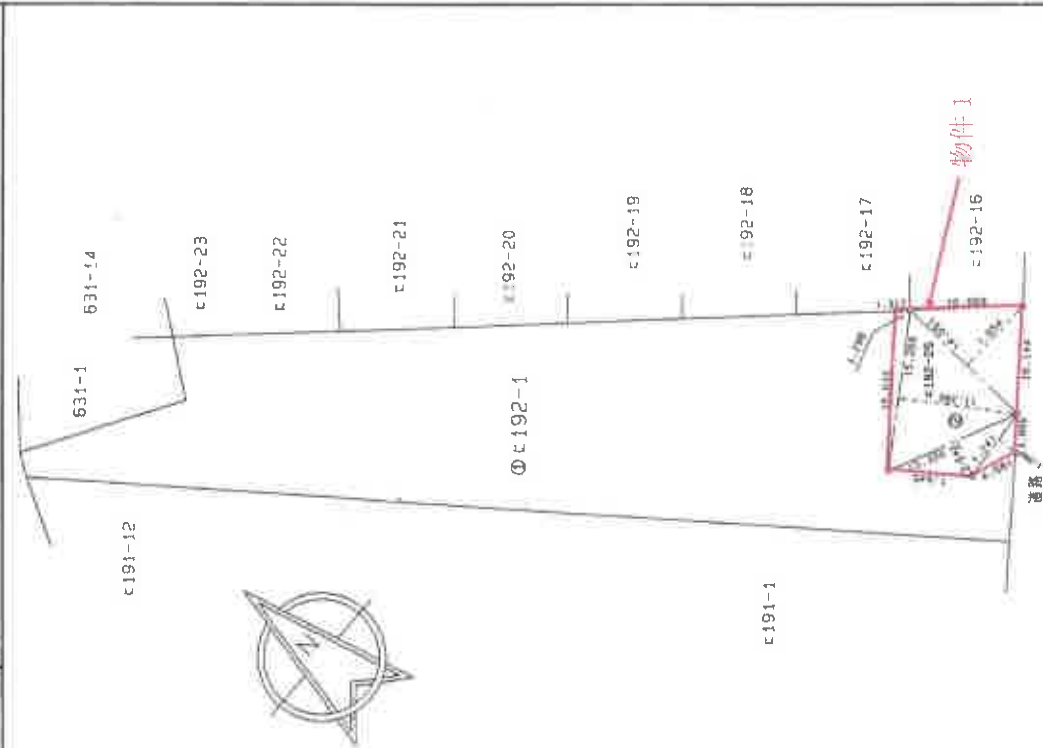
地積測量図

地番	ㄟ192-1.-25
土地の所在	八街市八街字清水沖

求積表

区分	面積	積算
① ㄟ192-25		
1	14.091	7.654
2	15.200	11.390
3	15.200	1.298
4	13.320	3.642
5	7.241	1.992
合計		363.645626
② ㄟ192-1		
1	181.8228130	181.82
合計		181.82

区分	面積	積算
③ ㄟ192-1		
1	1514.311647	181.8228130
合計		1332.388340



作製者			申請人		縮尺	1/500
(平成 年 月 日作製)						

平成10年12月4日

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

登記年月日：平成11年6月9日

127683

各階平面図

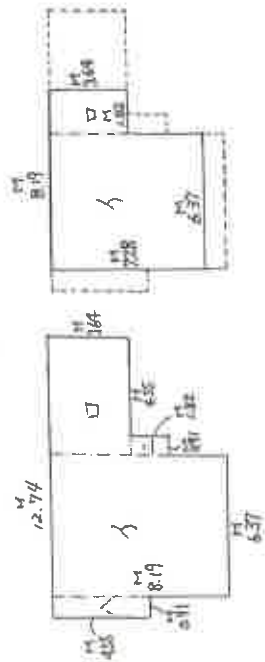
製菓業者
地の所在
建物

192-25

図

地積測量
建物測量

八街市八街字清水沖に195番地25



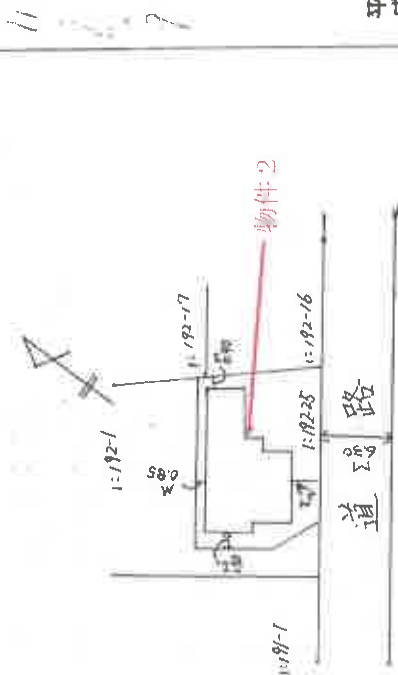
1 階平面図

床面積	
イ	6.37 m
ロ	5.46 m
ハ	0.91 m
ニ	1.82 m
計	77.840 m ²

2 階平面図

床面積	
イ	7.28 m
ロ	1.82 m
計	52.997 m ²

平成拾壹年六月九日



製作者

縮尺 250

(平成11年6月3日作製)

申請人

縮尺

1

500

本図面はA-3判をA-4判に縮小したものです。

建物間取図

【1階】



【2階】

