

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月12日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 寺 尾 崇

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12月 3日 午前 9時00分から 令和 7年12月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月17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 8年 1月 7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18日 午前 9時00分から 令和 7年12月22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11月12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	880,000 704,000	一括	176,000	28,763	0
1	410,000				
2	470,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 八街市八街字笹引 |
| | 地 番 | へ199番1519 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 151.11平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八街市八街字笹引へ199番地1519 |
| | 家屋 番号 | へ199番1519 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.89平方メートル
2階 45.54平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月10日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 菅 野 彬 史

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 | 八街市八街字笹引 |
| | 地 番 | へ199番1519 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 151.11平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八街市八街字笹引へ199番地1519 |
| | 家屋 番号 | へ199番1519 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.89平方メートル
2階 45.54平方メートル |



令和7年（ケ）第165号
令和7年6月30日受理
令和7年8月19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 | 八街市八街字笹引 |
| | 地 番 | へ199番1519 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 151.11平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八街市八街字笹引へ199番地1519 |
| | 家屋 番号 | へ199番1519 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.89平方メートル
2階 45.54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 ☐ 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 ☐ 「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

(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

■土地（物件１）について

- 1 物件２の建物の敷地、庭及び駐車スペースとして利用されている。
- 2 南東側で市道に接している。
- 3 敷地内に物置が２個あるが、基礎は無く、動産と認めた。

■建物（物件２）について

- 1 築後約２９年経過しており、経年による劣化が見られる。
- 2 全体的に喫煙による黄ばみ、猫による内壁やドアの傷が散見される。
- 3 太陽光発電装置は壊れている一方で、残債等はないとのことだが、詳細は不明である。

■浄化槽費及び自治会費について

債務者兼所有者によると、浄化槽費として月額４，０００円及び自治会費として年額１，２００円を住民持回り自治会役員に支払っている。また、管理規約は無く、令和７年７月１１日現在の滞納額はない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(３ 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	1 本物件に家族で居住している。 2 室内で犬1匹、猫6匹を飼育している。 (以上、令和7年7月11日物件所在地で面談)

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7月2日（水） 13：55　－　14：10	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7月11日（金） 13：30　－　14：35	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、評価人同行 債務者兼所有者立会、同人から占有状況等を聴取
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		

(特記事項)

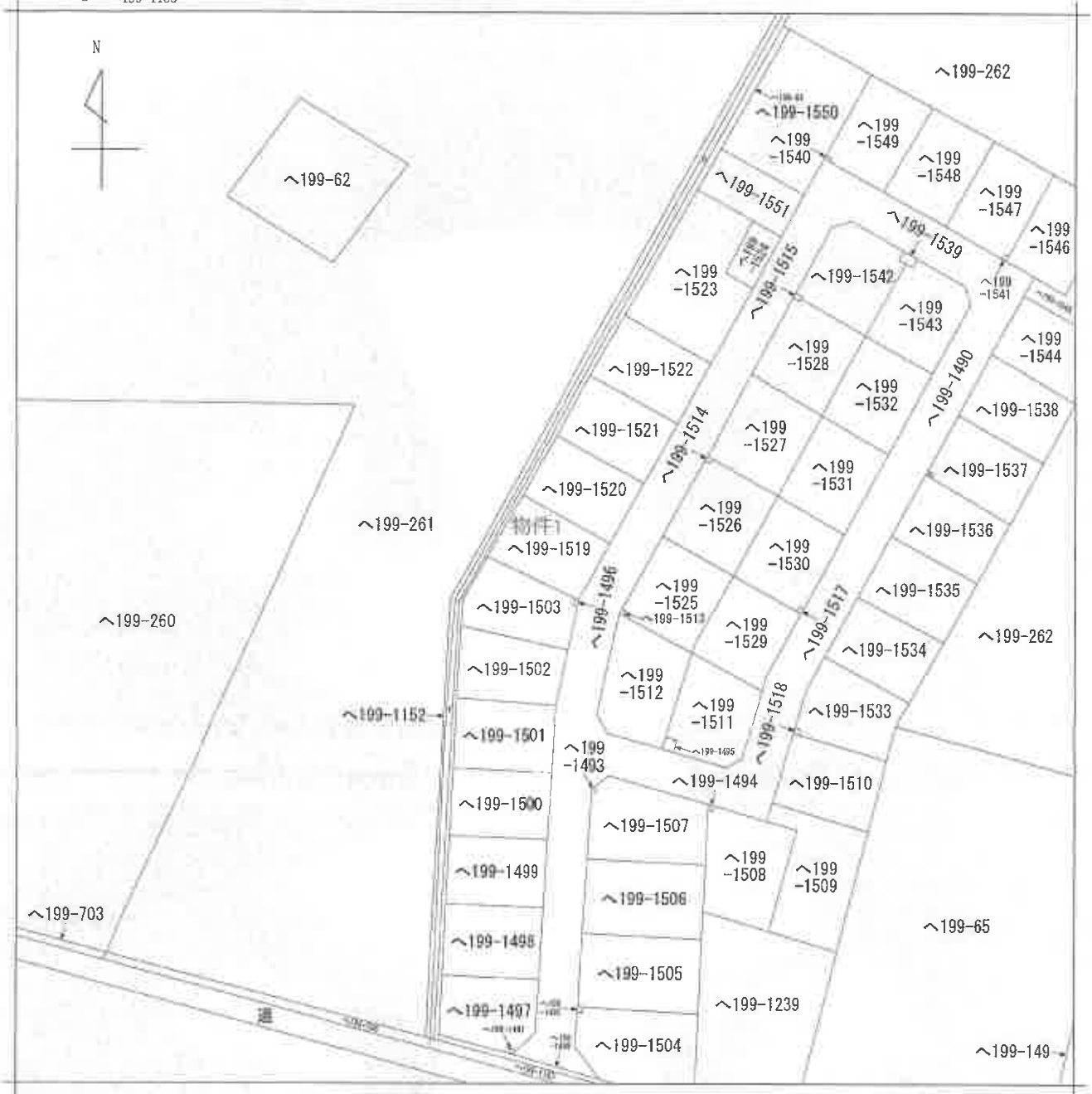
☐ 令和　年　月　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和　年　月　日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、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

4 へ199-1156 へ199-1516
□ へ199-1158



(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

請求部	所在	八街市八街字笹引				地番	へ199番1519			
出力縮	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	昭和48年2月			備付年月日(原図)		補記事項				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方法務局佐倉支局管轄)

令和7年4月18日

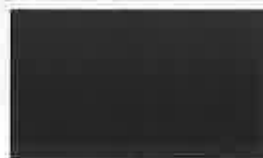
大阪法務局

地図整理番号：M46089

登記官

(6枚目)

(A3版をA4版に縮小)



登記年月日：平成6年7月8日

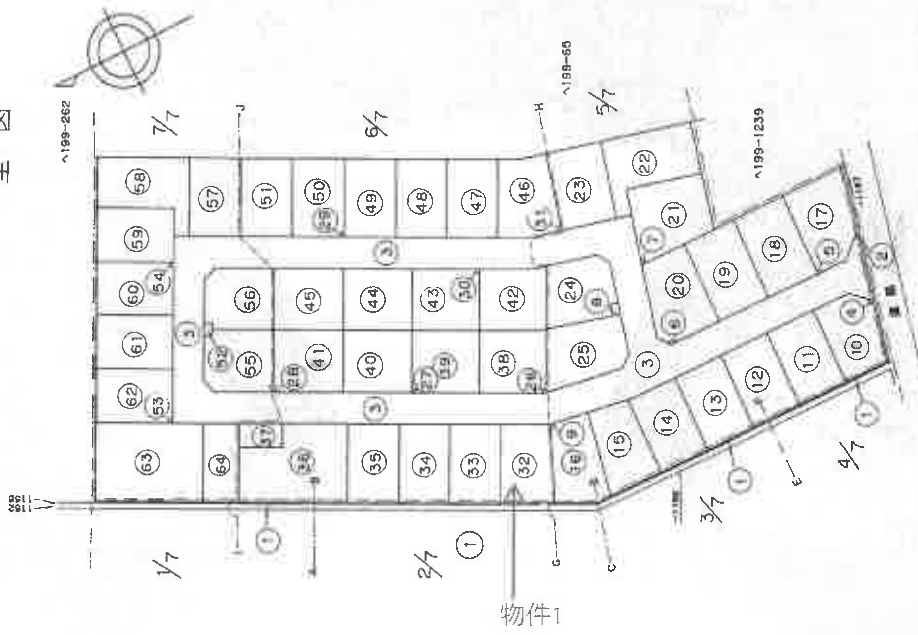
257774

土地所有権図
地積測量図

地番
199-1499~
199-1551

土地の所在
八街市八街字笹引

全図



作製者

申請人

縮尺 1/1000

(千葉県土地家屋調査士会館)

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。
(千葉県地方公務局佐倉支庁管理課)

令和7年4月18日 大阪法務局

(A3版をA4版に縮小)

(7枚目)

登記官

(1/14)

地図整理番号 M46090

登記年月日：平成6年7月8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審判)
令和7年4月18日 大阪法務局
(A3版をA4版に縮小)

登記簿

(8枚目)

257777

1枚目と同様

地番
B-193-1490
至B-193-1538

土地の所在
八街市八街字笹引

地積測量図 3/13



縮尺 1/500

申請人

作製者

地図整理番号：M46090

(4/14)

千葉土地家屋調査士会用紙

登記年月日：平成6年7月8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。
(千葉地方支務局佐倉支局管轄)
令和7年4月18日 大阪法務局
(A3版をA4版に縮小)

(9枚目)

登記店

地図整理番号：M46090
(10/14)

257783

物件1

1枚目と同様

地番 地積測量図
a199-1513
至199-1524

土地の所在 八街市八街字笹引

地番 NO.	辺 底	高	さ	出	面 積
1	17.81	8.91	8.06	158.6671	0.4950
2	17.81	8.06	302.2357	151.11785	0.4950
				151.11	0.49

地番 NO.	辺 底	高	さ	出	面 積
1	18.07	8.35	150.8845	150.8845	0.4950
2	18.07	8.35	301.7690	150.88450	0.4950
				150.88	0.49

地番 NO.	辺 底	高	さ	出	面 積
1	18.07	8.35	150.8845	150.8845	0.4950
2	18.07	8.35	301.7690	150.88450	0.4950
				150.88	0.49

地番 NO.	辺 底	高	さ	出	面 積
1	18.07	8.35	150.8845	150.8845	0.4950
2	18.07	8.35	301.7690	150.88450	0.4950
				150.88	0.49

地番 NO.	辺 底	高	さ	出	面 積
1	23.51	9.38	220.5238	220.5238	0.4950
2	23.51	9.38	89.5731	187.5168	0.4950
3	16.32	11.49	56.2648	553.8785	0.4950
4	13.27	4.24	276.93925	276.93	0.49

地番 NO.	辺 底	高	さ	出	面 積
1	9.65	3.98	38.4070	38.4070	0.4950
2	9.65	3.99	38.5035	76.9105	0.4950
			38.45525	38.45	0.49

地番 NO.	辺 底	高	さ	出	面 積
1	0.99	0.50	0.4950	0.4950	0.49
2	0.99	0.50	0.4950	0.4950	0.49

地番 NO.	辺 底	高	さ	出	面 積
1	0.99	0.50	0.4950	0.4950	0.49
2	0.99	0.50	0.4950	0.4950	0.49

地番 NO.	辺 底	高	さ	出	面 積
1	0.99	0.50	0.4950	0.4950	0.49
2	0.99	0.50	0.4950	0.4950	0.49

地番 NO.	辺 底	高	さ	出	面 積
1	0.99	0.50	0.4950	0.4950	0.49
2	0.99	0.50	0.4950	0.4950	0.49

地番 NO.	辺 底	高	さ	出	面 積
1	0.99	0.50	0.4950	0.4950	0.49
2	0.99	0.50	0.4950	0.4950	0.49

地番 NO.	辺 底	高	さ	出	面 積
1	0.99	0.50	0.4950	0.4950	0.49
2	0.99	0.50	0.4950	0.4950	0.49

作製者

申請人

縮尺

(千葉土地家屋調査士会保証)

6.7.8

登記年月日：平成8年8月1日

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。

(千葉地方広務局佐倉支店管轄)

令和7年4月18日 大阪法務局

(A3版をA4版に縮小)

(10枚目)

登記官

142492 各階平面図

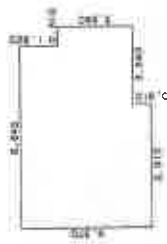
家屋番号 へ199番 1519

建物の所在 八街市八街字惣引へ199番地1519

物件図・面

階平面図

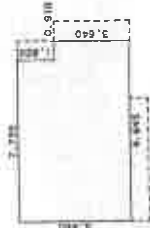
1 階



求積表

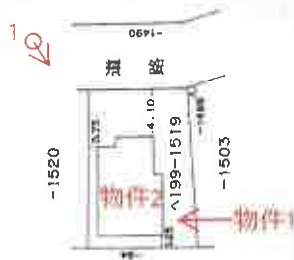
6.370 X 5.915	=	37.678550
5.460 X 2.730	=	14.905800
3.640 X 0.910	=	3.312400
合計		55.896750
床面積		55.89㎡

2 階



求積表

5.460 X 7.735	=	42.233100
3.640 X 0.910	=	3.312400
合計		45.545500
床面積		45.54㎡



(口開運12)

※ ←○は添付写真の撮影位置、方向及び番号

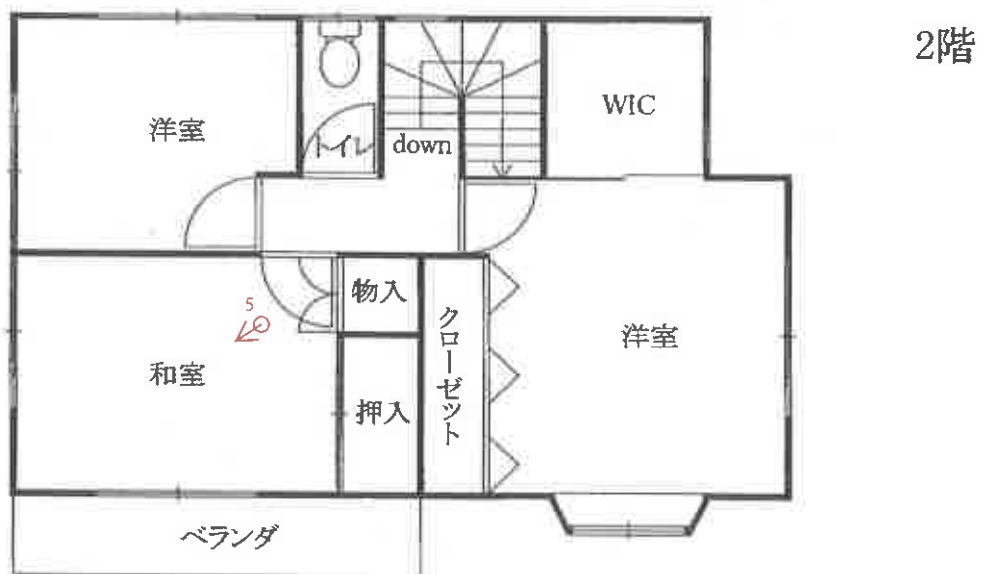
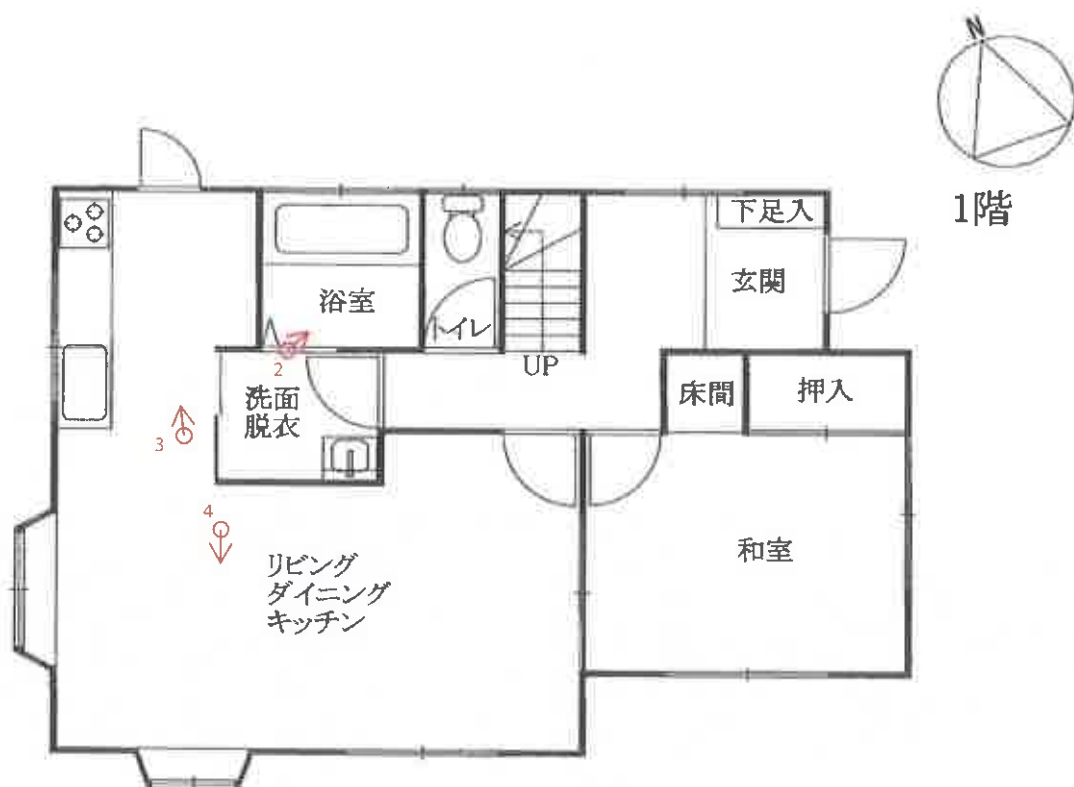
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

地図整理番号：M46091



※ ←○ は添付写真の撮影位置，方向及び番号

間取図

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



令和7年（ケ）第165号

令和7年7月11日 現地調査

令和7年8月20日 評 価

第2025-21号 発行番号

令和7年9月30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

橘 英 雄

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8 8 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4 1 0 , 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 4 7 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 | 八街市八街字笹引 |
| | 地 番 | へ199番1519 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 151.11平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八街市八街字笹引へ199番地1519 |
| | 家屋 番号 | へ199番1519 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.89平方メートル
2階 45.54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「八街駅」の南方・道路距離約 4.3 km 最寄りバス停「笹引団地入口」の西方約 900m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	畑地の中に小規模開発による戸建住宅や農家住宅が見られる地域である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	無指定
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	なし
	その他の規制	なし
画 地 条 件	形状（ほぼ台形）、地勢（平坦）、接道方位（南東）、 間口（約 9.5m）、奥行（約 15.1m）、 地積（151.11 m ² （登記とほぼ同じ））	
接 面 道 路 の 状 況	南東側市道（06026 号線）、幅員（約 6m）、連続性（普通）、舗装（有）、歩道（無）、側溝（有）、高低差（約 0m～0.25m 高く接面）	
	建築基準法上の種類	第 42 条 1 項 1 号道路（特記事項参照）
	セットバック	不要
	再建築の可否	適法な建物の再建築が可能である。
土地の利用状況等	物件 2 建物の敷地として利用されている。 隣地は北東側・南西側が一般住宅、電柱の敷地、北西側は水路を介して畑地である。	
供 給 処 理 施 設 (敷地内までの引き込みを基準に、引き込みが有る場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。)	上 水 道	あり
	ガス配管	なし（但し集中プロパン方式による引込みあり。）
	下 水 道	なし（但し集中浄化槽方式による引込みがあるものと推察される。（特記事項参照））
土 壌 汚 染 等	・登記過去地目は「畑」であり、昭和 50 年、昭和 58 年、平成 4 年の航空写真の調査からは田畑の区別が困難なものの農地であると思われる状況が確認できる。その後平成 5 年に開発許可を得て造成を行い、平成 6 年に完了検査を得ている。その後平成 8 年から物件 2 の建物敷地として利用されている。 ・土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。	

- ・土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在する可能性は低いと推定する。
- ・周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。

- ・隣接地の登記の状況等は次のとおりである。

地番	登記地目	現況地目	面積	所有者
へ 199 番 64	用悪水路	同左	50 m ²	市
へ 199 番 1490	公衆用道路	同左	1,682 m ²	市
へ 199 番 1496	雑種地	同左	0.55 m ²	市
へ 199 番 1503	宅地	同左	151.03 m ²	個人
へ 199 番 1520	宅地	同左	150.88 m ²	個人

- ・開発許可番号 平成 5 年 2 月 9 日 千葉県指令印土第 70 号 135
 変更許可 平成 6 年 4 月 26 日 千葉県指令印土第 12 号の 2
 検査済証 平成 6 年 6 月 30 日 千葉県指令印土検第 23 号の 8

なお、当初の開発許可の開発地域の面積は 9,194.23 m²であるが、変更許可では 9,186.75 m²と変更されたが、完了検査の面積は 9,194.23 m²と戻っている。なお、当初の図面しか残っておらず、変更後の精確な範囲は不明であるが、概ね開発許可の区域内の土地と推察される。

- ・南西側、北東側隣地から概ね等高に接面する。北西側については、高さ約 2m のコンクリート擁壁（下り）があり、その外側に幅約 0.5m の平坦部分がある。また、0.5m の平坦部分の外側には深さ約 1.2m、幅 0.6m の水路がある。水路の外側にはコンクリート擁壁の下部の地盤面からみて高さ約 4.5 m（簡易計測）の上り傾斜の法地となっている。

上記の高さ約 2m の擁壁については、債務者兼所有者が保管する建築確認の資料内にプレキャスト L 型擁壁 H=2350、建築確認番号 工第 53 号、確認年月日 平成 5 年 1 月 14 日、検査済証年月日 平成 6 年 6 月 24 日の記載があり、印旛土木事務所建築課の台帳にも同様の記載がある。台帳では擁壁の場所の地番は 199 番 1255、199 番 64、199 番 1326 とあるが、対象地は平成 6 年 7 月 8 日に 199 番 64 から分筆されているが、同課には位置を示した地図の保管が無く、擁壁の位置は債務者兼所有者保管の資料からの推定となる。

上記の工作物の確認の高さは現地の擁壁の高さと類似しているが、一方で深さ約 1.2m の水路部分については記載がされていない。八街市道路建設課で確認したところ、当該水路は八街市が管理しているが、当該部分が千葉県建築基準法施行条例第 4 条（所謂がけ条例）に適合している構造となっているとは言えないとのことである。また、開発登録簿の添付図面でも当該部分の高低差について明確に言及されておらず、適合しているか不明瞭である。よって、当該部分が所謂がけ条例に適合した擁壁となっているか不明であ

特記事項

り、対象地の北西側の一部が所謂がけ条例の規制範囲となる可能性がある。

また、北西方の畑の縁辺部はコンクリート擁壁の下部の地盤面から約 4.5 m（簡易計測）高い上り傾斜の法地となっており、水路の深さ約 1.2mを加えると約 5.7mの高低差となるが、概測では、当該法地による所謂がけ条例の規制範囲は上記の 2mのコンクリート擁壁と 1.2mの水路の深さによる所謂がけ条例の規制範囲内に収まるものと判断された。また、印旛土木事務所建築課によれば千葉県建築基準法施行条例第 4 条第 1 項第 2 号について千葉県建築基準法施行条例とその解説 2025 年版に記載されている、がけと宅地の間に谷や川等によりがけの高さが高いにもかかわらず崩壊によって生じる土石等の影響が低減される場合に該当する可能性があるとのことであり、該当がある場合の低減の程度等については専門家の調査を要する。

・印旛土木事務所宅地課の地図上では建築基準法第 42 条 1 項 2 号道路となっているが、同課によれば 4m以上の市道であれば建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路の可能性が高いとのことである。

・周囲をコンクリートブロック基礎の柵やコンクリート擁壁に囲まれており、地積測量図と合わせて概ね境界を把握することができる。

・八街市浸水ハザードマップにおいて、冠水・溢水箇所には該当しない。

・債務者兼所有者によれば浄化槽費として月額 4,000 円及び自治会費として年額 1,200 円を住民持回り自治会役員に支払うとのことであるが、滞納は無いとのことである。

・集中浄化槽については管理会社が不明であり、直接引込の確認ができなかったが、債務者兼所有者が浄化槽費を支払っており、敷地内にも個別浄化槽が確認出来ないことから、集中浄化槽に接続されているものと推察される。

・敷地内に物置が 2 個あるが動産と判断した。

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8年7月31日新築 約29年 超過
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 セメント瓦葺 サイディングなど クロス、じゅらく壁など クロス、板張りなど フローリング、タタミなど 洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 (電気、上水道、集中プロパン方式によるガス、集中浄化槽方式による汚水処理、債務者兼所有者によれば通常の作動状況とのことである。)
床 面 積（現 況）	床面積 1階 55.89 m ² 2階 45.54 m ² 延べ 101.43 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK+WIC (別添建物間取図参照)
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	債務者兼所有者が家族と居宅として利用し占有している。	
特 記 事 項	建築確認：平成7年7月24日 印公建第200号 完了検査：平成8年6月6日 印公建第200号 ・本建物の建築時期から石綿（アスベスト）含有資材が使用されている可能性があるが、飛散性は低く通常の使用については問題がないものと推認される。 ・築29年の建物であるが、経年相応の減価の外、全体的に喫煙によるキバミ、猫による多数の内壁やドアの傷、浴室の折戸の一部の外れ、債務者兼所有者によれば浴室の換気扇が壊れている等の修繕箇所がある。 ・太陽光発電装置は壊れているが、残債等はないとのことである。 ・建物内で犬1匹、猫6匹を飼育している。 ・所有者によればシロアリの被害はないとのことである。	

1 基礎となる価格

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	10,700	0.84	151.11	0.8	1,087,000

地価公示等（八街（県）-6）

$$18,200 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/104 \times 100/163 = 10,700 \text{ 円/㎡}$$

◇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。

一部が所謂がけ条例の規制区域に含まれている可能性あり・・・▲20%

計算式 (相乗積) $\cdots (1+0.05) \times (1-0.2) = 0.84$

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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	150,000	101.43	0.02	304,000

ウ 現価率：築後経過年数約 29 年、経済的耐用年数を超過しているので、残価率 5%、耐用年数に基づく方法と観察減価を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*)$$

$$= 0.05 \times (1 - 0.6)$$

$$= 0.02$$

* ▲60%（保守管理の状況等を勘案）

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	1,087,000	0.4	法定地上権	435,000

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カ）イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 （円） （1万円未満四捨五入） （ア±イ）×ウ×エ×オ
1	1,087,000	－435,000		0.9	0.7	410,000
2	304,000	＋435,000	1.0	0.9	0.7	470,000
一 括 価 格（合 計）						880,000

ウ 占有減価修正：特に無し

エ 市場性修正：耐用年数を超過した維持管理の劣る郊外の戸建住宅であること、擁壁の適法性が不明瞭であることから市場性の劣る程度を考量した。

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）－6）

所 在：八街市希望ヶ丘 591 番 6

価 格：18,200 円/㎡

位 置：JR 総武本線「八街駅」の南西方約 4.7 k mに位置する。

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：172 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西側幅員 6.2m市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域（建蔽率 60%、容積率 200%）

地 域 の 概 要：中規模の住宅が建ち並ぶ郊外に開発された区画整然とした戸建住宅地域

第7 附属資料

1 目的物件の位置図

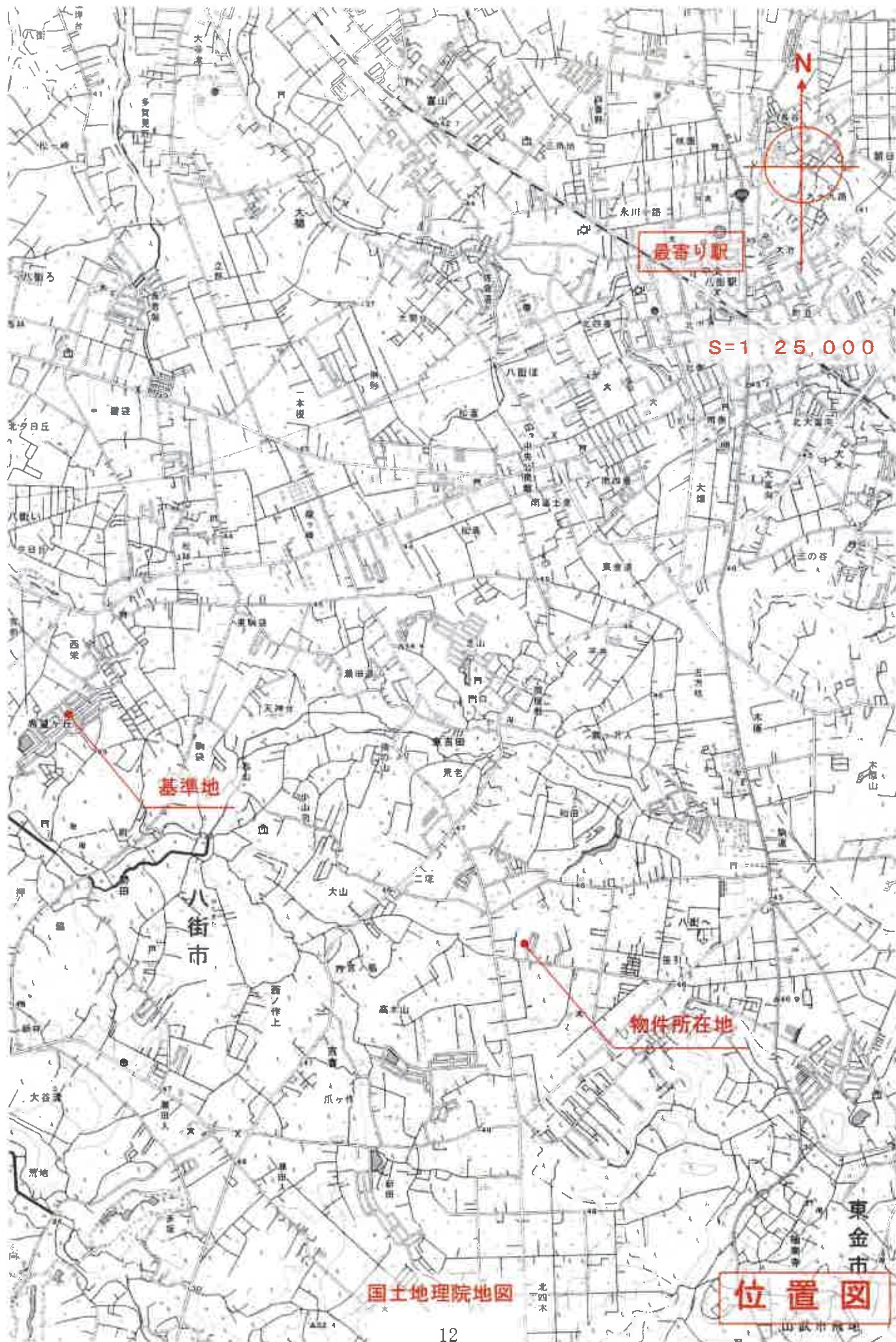
2 公図写

3 地積測量図写

4 建物図面・各階平面図写

5 建物間取図

以 上



13

登記年月日：平成6年7月8日

▲字
郎降

257777

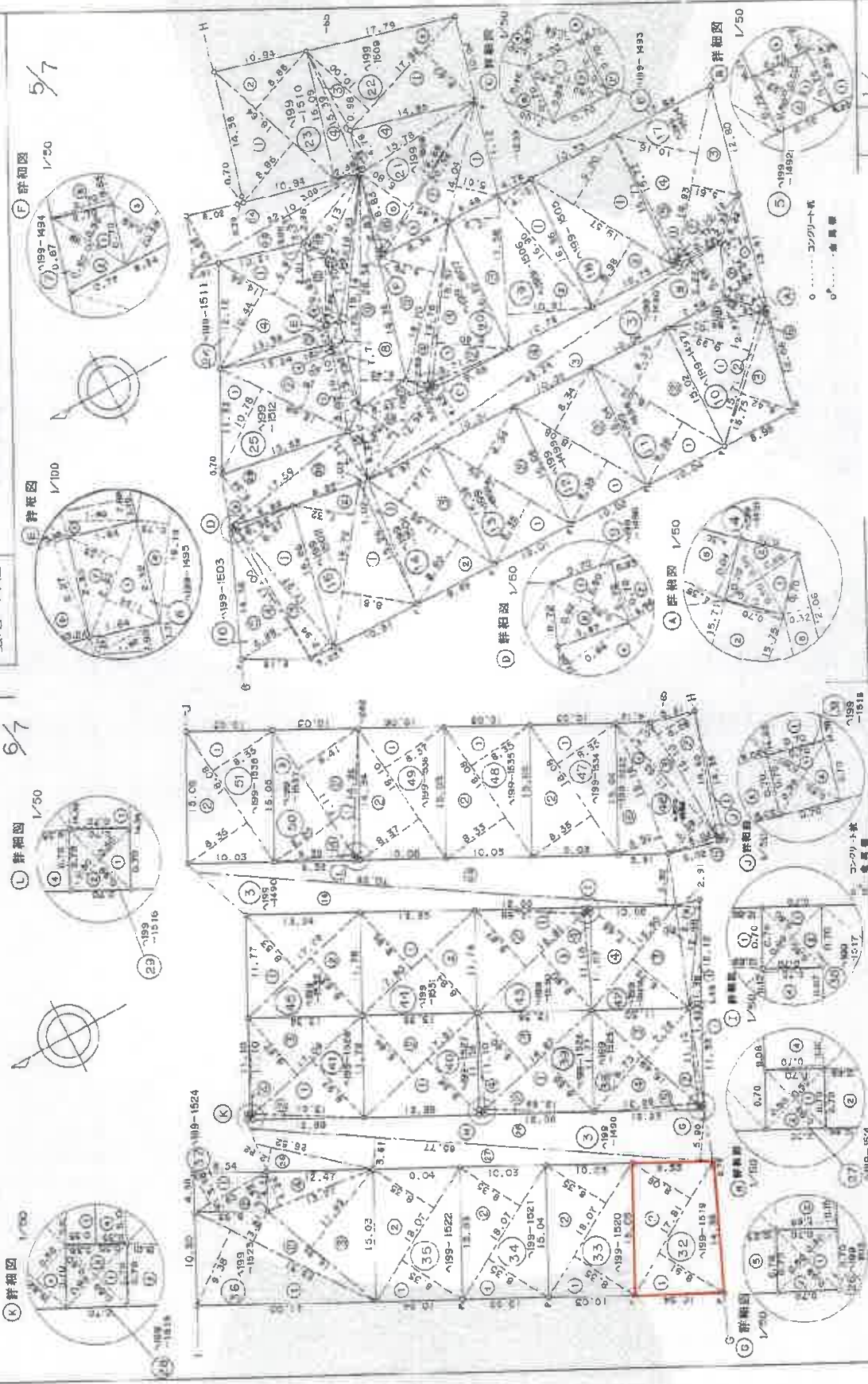
1枚目と同様

地番
▲199-1490
至▲199-1536

地積測量図

3/13

土地の所在
八街市八街字笹引



申請人

(平成6年6月20日作製)

作製者

縮尺 1/500

(千葉県地籍測量士会印)

A3 版を A4 版に縮小

物件 1

地積測量図写

257783

1枚目と同様

地番 番 号
6-199-1513
6-199-1524

地積測量図

土地の所在
八街市八街字巻引

6/7

地番	区画	高さ	面積	積算
NO. 1	底辺	17.01	8.01	133.518
	頂辺	17.01	8.01	302.2357
2	底辺	151.11785	151.11	151.11
	頂辺	151.11	151.11	151.11

6/7

地番	区画	高さ	面積	積算
NO. 1	底辺	18.07	8.35	150.8845
	頂辺	18.07	8.35	150.8845
2	底辺	301.7690	301.76	301.7690
	頂辺	301.76	301.76	150.8845

6/7

地番	区画	高さ	面積	積算
NO. 1	底辺	18.07	8.35	150.8845
	頂辺	18.07	8.35	150.8845
2	底辺	301.7690	301.76	301.7690
	頂辺	301.76	301.76	150.8845

6/7

地番	区画	高さ	面積	積算
NO. 1	底辺	18.07	8.35	150.8845
	頂辺	18.07	8.35	150.8845
2	底辺	301.7690	301.76	301.7690
	頂辺	301.76	301.76	150.8845

6/7

地番	区画	高さ	面積	積算
NO. 1	底辺	23.51	9.38	220.5238
	頂辺	23.51	9.38	89.5731
	底辺	16.32	11.49	187.5168
	頂辺	16.32	11.49	56.2648
2	底辺	276.93925	276.93	276.93925
	頂辺	276.93	276.93	276.93

6/7

地番	区画	高さ	面積	積算
NO. 1	底辺	9.05	3.56	38.4070
	頂辺	9.05	3.56	38.4070
2	底辺	76.9105	76.91	76.9105
	頂辺	76.91	76.91	38.4070

5/7

地番	区画	高さ	面積	積算
NO. 1	底辺	0.99	0.50	0.4950
	頂辺	0.99	0.50	0.4950
2	底辺	0.99	0.50	0.4950
	頂辺	0.99	0.50	0.4950

5/7

地番	区画	高さ	面積	積算
NO. 1	底辺	0.99	0.50	0.4950
	頂辺	0.99	0.50	0.4950
2	底辺	0.99	0.50	0.4950
	頂辺	0.99	0.50	0.4950

5/7

地番	区画	高さ	面積	積算
NO. 1	底辺	0.99	0.50	0.4950
	頂辺	0.99	0.50	0.4950
2	底辺	0.99	0.50	0.4950
	頂辺	0.99	0.50	0.4950

5/7

地番	区画	高さ	面積	積算
NO. 1	底辺	0.99	0.50	0.4950
	頂辺	0.99	0.50	0.4950
2	底辺	0.99	0.50	0.4950
	頂辺	0.99	0.50	0.4950

5/7

地番	区画	高さ	面積	積算
NO. 1	底辺	0.99	0.50	0.4950
	頂辺	0.99	0.50	0.4950
2	底辺	0.99	0.50	0.4950
	頂辺	0.99	0.50	0.4950

5/7

地番	区画	高さ	面積	積算
NO. 1	底辺	0.99	0.50	0.4950
	頂辺	0.99	0.50	0.4950
2	底辺	0.99	0.50	0.4950
	頂辺	0.99	0.50	0.4950

作製者

申請人

縮尺

(平成 6 年 6 月 28 日作製)

(千葉県土地調査士会印紙)

登記年月日：平成8年8月1日

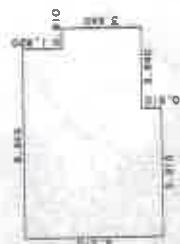
142492 各階平面図

建物図面図

家屋番号 へ199番1519

建物の所在 八街市八街字惣引へ199番地1519

1 階



求積表

6.370 X 5.915	=	37.678550
5.460 X 2.730	=	14.905800
3.640 X 0.910	=	3.312400
合計		55.896750
床面積		55.89 ㎡

2 階



求積表

5.460 X 7.735	=	42.233100
3.640 X 0.910	=	3.312400
合計		45.545500
床面積		45.54 ㎡



(日調連12)

作製者

平成8年7月3日(作製)

縮尺 1/250

申請人

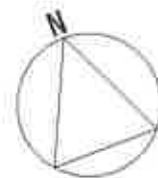
縮尺 1/500

物件2

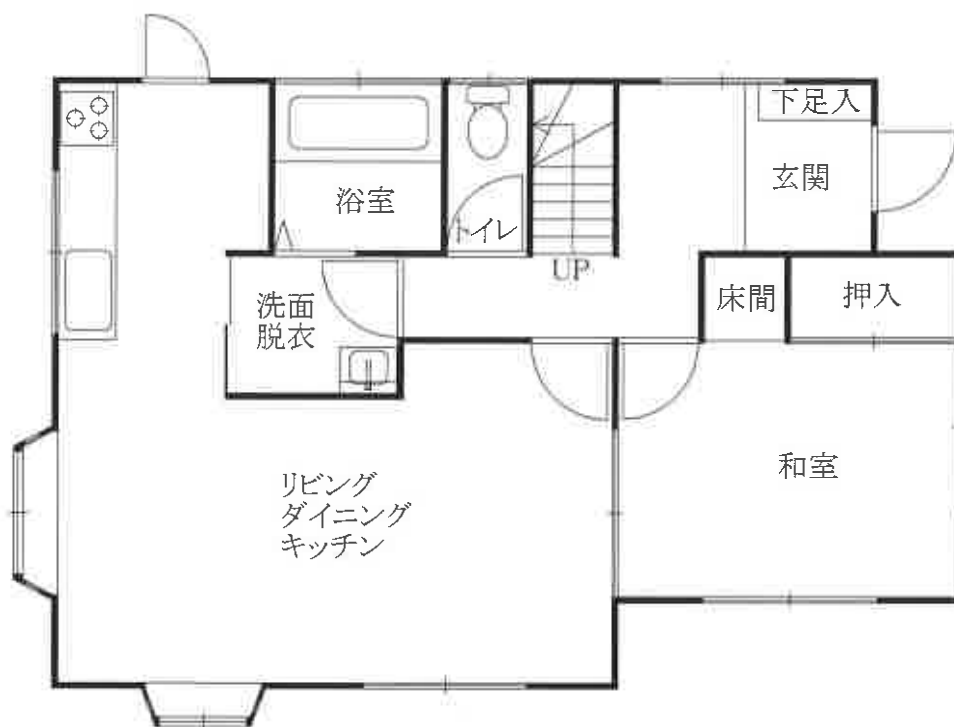
A3版をA4版に縮小

建物図面写

各階平面図写



1階



2階

