令和　7年（ケ）第　　３１０号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年　３月２４日
千葉地方裁判所民事第４部
裁判所書記官　澤　　真理子

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　８年　４月　８日　午前　９時００分から 令和　８年　４月１５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時	令和　８年　４月２２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　５月１３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　８年　４月２３日　午前　９時００分から 令和　８年　４月２７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　８年　３月２４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）
1～5	2,440,000 1,952,000	一括	488,000	32,810	0
1	10,000				
2	10,000				
3	1,180,000				
4	1,230,000				
5	10,000				
備考					

令和　７年（ケ）第　　３１０号

物　件　目　録

１　所　　在　　八街市八街字呉舞台

　　地　　番　　ろ３１番９７

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１９７平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１９７００分の２５０
　　共有者　Ｂ　持分１９７００分の２５０

２　所　　在　　八街市八街字呉舞台

　　地　　番　　ろ３１番１１８

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　６９平方メートル

　　共有者　Ａ　持分６９００分の２５０
　　共有者　Ｂ　持分６９００分の２５０

３　所　　在　　八街市八街字呉舞台

　　地　　番　　ろ３１番１３４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３２４．４２平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

４　所　　在　　八街市八街字呉舞台ろ３１番地１３４

　　家屋　番号　　ろ３１番１３４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

令和　７年（ケ）第　　３１０号

物　件　目　録

床　面　積　　１階　７１．００平方メートル
　　２階　２８．１５平方メートル

共有者　Ａ　持分２分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１

５　所　　在　　八街市八街字呉舞台

地　　番　　ろ３１番１３２

地　　目　　公衆用道路

地　　積　　１０１平方メートル

共有者．Ａ　持分１０１００分の２５０
共有者　Ｂ　持分１０１００分の２５０

令和　7年（ケ）第　　３１０号

物　件　明　細　書

令和　8年　1月１９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１～５】
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１～５】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号４】
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。

11

物　件　目　録

１　所　　在　　八街市八街字呉舞台

　　地　　番　　ろ３１番９７

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１９７平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１９７００分の２５０
　　共有者　Ｂ　持分１９７００分の２５０

２　所　　在　　八街市八街字呉舞台

　　地　　番　　ろ３１番１１８

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　６９平方メートル

　　共有者　Ａ　持分６９００分の２５０
　　共有者　Ｂ　持分６９００分の２５０

３　所　　在　　八街市八街字呉舞台

　　地　　番　　ろ３１番１３４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３２４．４２平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

４　所　　在　　八街市八街字呉舞台ろ３１番地１３４

　　家屋　番号　　ろ３１番１３４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

物　件　目　録

床　面　積　　１階　７１．００平方メートル
　　２階　２８．１５平方メートル

共有者　Ａ　持分２分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１

５　所　　在　　八街市八街字呉舞台

地　　番　　ろ３１番１３２

地　　目　　公衆用道路

地　　積　　１０１平方メートル

共有者　Ａ　持分１０１００分の２５０
共有者　Ｂ　持分１０１００分の２５０

令和７年（ケ）第３１０号
令和７年１０月１７日受理
令和７年１１月２７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

令和　７年（ケ）第　　３１０号

物　件　目　録

１　所　　在　　八街市八街字呉舞台

　　地　　番　　ろ３１番９７

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１９７平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１９７００分の２５０
　　共有者　Ｂ　持分１９７００分の２５０

２　所　　在　　八街市八街字呉舞台

　　地　　番　　ろ３１番１１８

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　６９平方メートル

　　共有者　Ａ　持分６９００分の２５０
　　共有者　Ｂ　持分６９００分の２５０

３　所　　在　　八街市八街字呉舞台

　　地　　番　　ろ３１番１３４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３２４．４２平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

４　所　　在　　八街市八街字呉舞台ろ３１番地１３４

　　家屋　番号　　ろ３１番１３４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

物　件　目　録

床　面　積　　１階　７１．００平方メートル
　　２階　２８．１５平方メートル

共有者　Ａ　持分２分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１

５　所　　在　　八街市八街字呉舞台

地　　番　　ろ３１番１３２

地　　目　　公衆用道路

地　　積　　１０１平方メートル

共有者　Ａ　持分１０１００分の２５０
共有者　Ｂ　持分１０１００分の２５０

（土地・建物用）

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１～３、５
現況地目	■宅地（物件３）　■公衆用道路（物件１、２、５）　□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	■土地共有者Ａ、Ｂ　□その他の者 上記の者らが物件３の土地上に下記建物を所有し、占有している ■物件１、２、５は公衆用道路として使用されている □「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４
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	■建物共有者Ａ、Ｂ　□その他の者 上記の者らが本建物を居宅として使用している（空家） □「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　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

そ の 他 の 事 項

■土地（物件１～３、５）について

1　物件３は物件４建物の敷地、庭及び駐車スペースとして利用されており、南側で私道（物件５）に接している。

2　物件１、２、５は、物件３の南方乃至南東方に位置する公衆用道路である。

■建物（物件４）について

1　築後約３２年経過しており、経年による劣化が見られる。

2　外部は軒天に破損している箇所が多く見られる。

3　室内は一定量の家財道具や生活用品等の私物が放置されている。

4　和室は畳がなく、下地床に撓みや傾きが感じられる。

5　ＬＤの天井、和室の内壁、洋室Ｂのクローゼット天井に雨漏り跡のようなシミが確認される。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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Ｂの知人	１　本物件は、現在空家である。 ２　土地の境界争いについては聞いたことがない。 （以上、令和７年１１月１７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

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10月21日（火） 11：30 ― 11：45	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和7年10月21日（火）	当庁執行官室	所有者Ａ及び債務者兼所有者Ｂに対し、調査協力依頼文書を郵送（債務者兼所有者Ｂの知人から調査協力可能との応答あり。）
令和7年11月17日（月） 9：40 ― 10：25	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Ｂの知人が立会、同人から占有状況等を聴取
年 月 日（ ） ： ― ：		
年 月 日（ ） ： ― ：		
年 月 日（ ） ： ― ：		
年 月 日（ ） ： ― ：		

（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

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（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

※ ←⊖ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

請求部分	所　在	八街市八街字呉舞台				地　番	ろ31番97		
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）

（千葉地方法務局佐倉支局管轄）

令和7年8月8日

東京法務局中野出張所

請求番号：11-1　　登記官 [redacted]

（1/1）

（7枚目）

登記年月日：平成3年8月21日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（千葉地方法務局佐倉支局管轄）
令和7年8月8日　東京法務局中野出張所
登記官

（A3版をA4版に縮小）

（8枚目）

[redacted]

177580

地積測量図

地番	ろ 31-97 31-114
土地の所在	佐倉市 [redacted] 八街字呉舞台

三斜求積表

地番	② ろ 31-114		
	底辺	高さ	倍面積
	0.72	0.34	0.2448
		倍面積	0.2448
		面積	0.12240
		約積	0.12 ㎡

物件1 → 地番 ① ろ 31-97
197.75276 －｛② ｝
＝ 197.63036
地積 197.63 ㎡

3.8.21

作製者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（千葉土地家屋調査士会用紙）

請求番号：11-2

登記年月日：平成3年9月17日

177582

地　　番	ろ31-117、-118 31-75
土地の所在	印旛郡八街町 八街市 八街字呉舞台

地積測量図

三斜求積表

地番	②ろ31-117		
	底辺	高さ	倍面積
	26.032	10.425	271.383535
	26.032	10.517	273.778544
		倍面積	545.162144
		面積	272.5810720
		地積	272.58㎡

物件2

地番	③ろ31-118		
	底辺	高さ	倍面積
	13.018	5.366	69.854588
	13.018	5.369	69.893642
		倍面積	139.748230
		面積	69.8741150
		地積	69.87㎡

合計　342.4551870

地番　①ろ31-75

2717.39413 －（②＋③）

＝ 2374.9369430

地積　2374.93㎡

作製者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（千葉土地家屋調査士会用紙）

3.9.17

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

（千葉地方法務局佐倉支局管轄）

令和7年8月8日　東京法務局中野出張所　登記官

[redacted]

（A3版をA4版に縮小）

（9枚目）

請求番号：11-3

登記年月日：平成6年1月18日

177592

地　　番	ろ31−119，−132 −133，−134
土地の所在	八街市八街字呉舞台

地積測量図

三斜求積表

地番	① ろ 31−119		
	底辺	高さ	倍面積
	13.786	6.009	82.840074
	17.228	4.742	81.695176
	28.568	9.389	268.224852
	16.959	9.418	159.719862
		倍面積	592.480014
		面積	296.240320
		地積	296.24 ㎡

物件5

地番	② ろ 31−132		
	底辺	高さ	倍面積
	17.898	5.661	100.962618
	17.898	5.662	101.696436
		倍面積	202.659054
		面積	101.329570
		地積	101.32 ㎡

地番	③ ろ 31−133		
	底辺	高さ	倍面積
	25.849	10.406	268.984694
	25.849	10.499	271.388651
		倍面積	540.373345
		面積	270.186672[illegible]
		地積	270.18 ㎡

物件3

地番	④ ろ 31−134		
	底辺	高さ	倍面積
	11.670	0.159	1.855530
	20.782	8.568	178.050176
	23.552	10.141	238.840832
	23.552	5.060	119.173120
	12.858	1.381	17.756898
	12.858	7.246	93.190068
		倍面積	648.855634
		面積	324.427817
		地積	324.42 ㎡

合計　992.1840435

作製者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

(千葉土地家屋調査士会用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉地方法務局佐倉支局管轄)
令和7年8月8日　東京法務局中野出張所　登記官

(A3版をA4版に縮小)

(10枚目)

[redacted]

6.1.18

請求番号：11-4

登記年月日：平成6年1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。
（千葉地方法務局佐倉支局管轄）
令和7年8月8日　東京法務局中野出張所
登記官

（A3版をA4版に縮小）

（11枚目）

[redacted]

123048

各階平面図

家屋番号	ろ 31−134
建物の所在	八街市八街字呉舞台 ろ 31 番地 134

建物図面 各階平面図

1 階

求積表

2.275	X	0.455	=	1.035125
4.095	X	0.910	=	3.726450
7.280	X	5.460	=	39.748800
8.190	X	2.730	=	22.358700
1.820	X	0.910	=	1.656200
3.640	X	0.455	=	1.656200
1.820	X	0.455	=	0.828100
		合計		71.009575
		床面積		71.00 ㎡

2 階

求積表

1.820	X	1.820	=	3.312400
4.550	X	5.460	=	24.843000
		合計		28.155400
		床面積		28.15 ㎡

※ ←1は添付写真の撮影位置、方向及び番号

6.1.25

作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（千葉土地家屋調査士会用紙）

請求番号：11-5

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　公衆用道路

3　浴室

4　キッチン

5　リビングダイニング

6　和室

令和７年（ケ）第３１０号
令和７年１１月１７日　現地調査
令和７年１１月２１日　評　　価
小調第１０４２号　発行番号
令和７年１２月４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　畑　　昌　也

第１　評価額

一　括　価　格	
金２，４４０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金１０，０００円
物件２（土地）	金１０，０００円
物件３（土地）	金１，１８０，０００円
物件４（建物）	金１，２３０，０００円
物件５（土地）	金１０，０００円

１　一括価格は，物件１～５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３の内訳価格は物件４のための土地利用権等価格を控除した価格であり，物件４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
１～３	物件目録記載のとおり。		同左
４	物件目録記載のとおり。		住居表示未実施区域 同左
５	物件目録記載のとおり。		同左

番号	特　記　事　項
１～５	第４目的物件の位置・環境等の特記事項参照。

現況欄に記載のない事項については，ほぼ登記と同じ。

令和　７年（ケ）第　　３１０号

物　件　目　録

１　所　　在　　八街市八街字呉舞台

　　地　　番　　ろ３１番９７

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１９７平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１９７００分の２５０
　　共有者　Ｂ　持分１９７００分の２５０

２　所　　在　　八街市八街字呉舞台

　　地　　番　　ろ３１番１１８

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　６９平方メートル

　　共有者　Ａ　持分６９００分の２５０
　　共有者　Ｂ　持分６９００分の２５０

３　所　　在　　八街市八街字呉舞台

　　地　　番　　ろ３１番１３４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３２４．４２平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

４　所　　在　　八街市八街字呉舞台ろ３１番地１３４

　　家屋　番号　　ろ３１番１３４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

物　件　目　録

床　面　積　　１階　７１．００平方メートル
　　２階　２８．１５平方メートル

共有者　Ａ　持分２分の１
共有者　Ｂ　持分２分の１

５　所　　在　　八街市八街字呉舞台

地　　番　　ろ３１番１３２

地　　目　　公衆用道路

地　　積　　１０１平方メートル

共有者　Ａ　持分１０１００分の２５０
共有者　Ｂ　持分１０１００分の２５０

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１～３，５）

<table>
<tr><td>位置・交通</td><td colspan="2">ＪＲ総武本線「八街」駅の西方・道路距離約6.2ｋｍ
ＪＲ総武本線「榎戸」駅の南西方・道路距離約5.3ｋｍ
最寄バス停「西林コミュニティセンター」の北西方・道路距離約1.5ｋｍ
（別添「位置図」参照）</td></tr>
<tr><td>付近の状況</td><td colspan="2">周辺に山林・畑等が広がるなかに，中小規模一般住宅が建ち並ぶ小規模開発による住宅地域である。</td></tr>
<tr><td>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）</td><td>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</td><td>非線引都市計画区域
無指定
指定６０％
指定２００％
なし
建築基準法第２２条指定区域</td></tr>
<tr><td>画地条件</td><td colspan="2">物件１：形状（帯状地），地勢（概ね平坦），
地積は登記（197㎡）とほぼ同じ。
物件２：形状（帯状地），地勢（概ね平坦），
地積は登記（69㎡）とほぼ同じ。
物件３：形状（略台形），地勢（概ね平坦），接道方位（南），
間口（約7.2ｍ），奥行（約25.1ｍ），
地積は登記（324.42㎡）とほぼ同じ。
物件５：形状（帯状地），地勢（概ね平坦），
地積は登記（101㎡）とほぼ同じ。</td></tr>
<tr><td rowspan="4">接面道路の状況</td><td colspan="2">物件３：
南側私道，幅員（約6.0ｍ），連続性（劣る），舗装（有），
歩道（無），側溝（対面に有），高低差（道路と概ね等高）</td></tr>
<tr><td>建築基準法上の種類</td><td>第４２条１項５号</td></tr>
<tr><td>位置指定年月日・番号</td><td>平成4年9月18日・57－26
平成6年4月26日・6－9</td></tr>
<tr><td>セットバック</td><td>不要</td></tr>
<tr><td>再建築の可否</td><td>可能</td></tr>
<tr><td>土地の利用状況等</td><td colspan="2">物件１，２，５は，物件３の南方乃至南東方に位置する幅員約6.0ｍの舗装私道で，周辺土地所有者が通行の用に供している。</td></tr>
</table>

土地の利用状況等	物件３は，物件４の建物の敷地，庭及び駐車スペース等として利用されている。 物件３の隣地は，東側・南側が戸建住宅，西側・北側は山林等である。
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　なし（井戸水） ガス配管　なし（特記事項参照） 下水道　なし（特記事項参照）
土壌汚染等	○ 過去の利用状況及び現況観察から，土壌汚染の存する可能性は低いと推定する。 ○ 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。 ○ 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	○ 物件１は共有持分計500/19,700，物件２は共有持分計500/6,900，物件５は共有持分計500/10,100である。 ○ 建物の周囲は雑草，庭木等が繁茂している箇所があり，庭木の枝葉の一部が道路・隣地等に越境している。 ○ プロパンを使用していたとみられるが，接続配管にガスボンベは存しない。 ○ 雑草等が繁茂しており，浄化槽については目視にて確認できない。

2　建物の概況及び利用状況等（物件４）

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6年1月19日新築 約32年 0年
仕　　様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造 瓦葺 サイディング張り等 ビニールクロス貼り，砂壁，タイル等 ボード，合板等 フローリング張り，タイル等 台所，浴室，洗面台，水洗トイレ等 （電気，個別井戸，浄化槽，プロパンガス） ―
床面積（現況）	床面積　１階　71.00㎡ ２階　28.15㎡ 延べ　99.15㎡	
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	劣る。	
建物の利用状況	本件所有者（共有者ら）が，空家の状態で占有している。	
特記事項	○ 外部は軒天に破損している箇所が多く見られる。 ○ 室内は一定量の家財道具や生活用品等の私物が雑然と残置されている。壁紙・襖等に破れ・剝がれている箇所が複数見られ，室内でペットを飼育していた可能性がある。 ○ 和室は畳がなく，下地床に撓みや傾きが感じられる。洋室Ａの天井ボードの一部に補修跡がある。キッチンの冷蔵庫置場付近の壁紙の汚損が目立つ。洋室Ｂ・Ｃの入口扉の把手がなく，洋室Ｂのクローゼット扉が存しない。ＬＤの天井，和室の内壁，洋室Ｂのクローゼット天井に雨漏り跡のようなシミが確認される。 ○ 住宅設備等の稼働状況は不明である。	

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１～３，５（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	持　分 エ	建付減価 オ	建付地価格（円）（千円未満四捨五入）ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
1	11,200	0.05	197.00	500/19700	－	3,000
2	11,200	0.05	69.00	500/6900	－	3,000
3	11,200	0.86	324.42	2/2	0.90	2,812,000
5	11,200	0.05	101.00	500/10100	－	3,000

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）－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
15,200円/㎡	×	99 /100	×	100 /103	×	100 /130	＝	11,200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：道路方位＋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１，２，５…公衆用道路（共有）－95%

物件３…道路方位±0%，間口狭小・形状－10%，建物周囲の状態等－5%

計（相乗積）－14%

ウ　地　　積：登記数量による。

エ　持　　分：登記簿のとおり。

オ　建付減価：古家の存在等を考慮した。－10%

② 物件４（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	持　分 エ	建物の価格（円）（千円未満四捨五入）ア×イ×ウ×エ＝オ
4	180,000	99.15	0.035	2/2	625,000

ウ　現 価 率

物件番号	耐用年数法（定額法）				観察減価率	現価率
	残価率 (A)	経済的残存耐用年数 (B)	経過年数 (C)	定額法による現価率 (D)	(E)	(D)×(1－(E))
4	0.05	0年	約32年	0.05	0.30	0.035

◇ 耐用年数法（定額法）：

$$(D)\text{現価率} = 1 - (1 - (A)\text{残価率}) \times \frac{(C)\text{経過年数}}{(B)\text{経済的残存耐用年数} + (C)\text{経過年数}}$$

◇ 観察減価率　：保守管理状況等を考慮した。

エ　持　　分：登記簿のとおり。

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
3	2,812,000	0.40	法定地上権	1,125,000

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ｶ，1②ｵ) 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	3,000	－		1.00	0.70	(最低価格) 10,000
2	3,000	－		1.00	0.70	(最低価格) 10,000
3	2,812,000	－ 1,125,000		1.00	0.70	1,180,000
4	625,000	＋ 1,125,000	1.00	1.00	0.70	1,230,000
5	3,000	－		1.00	0.70	(最低価格) 10,000
一　括　価　格（合　計）						2,440,000

ウ　占有減価修正：特にない。

エ　市場性修正：特にない。

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

○　基準地価格（八街（県）－3）

所　　在：八街市八街字長者堀ろ111番201外

価　　格：15,200円/㎡

位　　置：ＪＲ総武本線「榎戸」駅の南方約2.8ｋｍに位置する。

価格時点：令和7年7月1日

地　　積：130㎡

供給処理施設：－

接面街路：東側幅員4.5ｍ私道

用途指定等：非線引都市計画区域，用途無指定（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　建物図面・各階平面図写

5　間取図

以　　上

位置図

地理院地図
GSI Maps

位置図

地理院地図
GSI Maps

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

請求部分	所在	八街市八街字呉舞台				地番	ろ31番97		
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判をA4判に縮小）

（千葉地方法務局佐倉支局管轄）

令和7年8月8日

東京法務局中野出張所

登記官 [redacted]

請求番号：11-1

(1/1)

登記年月日：平成3年8月21日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（千葉地方法務局佐倉支局管轄）
令和7年8月8日　東京法務局中野出張所
登記官

177580

地番	ろ 31-97 31-114
土地の所在	千葉県八街市八街字呉舞台

八街市

地積測量図

三斜求積表

地番	② ろ 31-114		
	底辺	高さ	倍面積
	0.72	0.34	0.2448
		倍面積	0.2448
		面積	0.12240
		地積	0.12 ㎡

地番 ① ろ 31-97
197.75276 －（②）
＝ 197.63036
地積 197.63 ㎡

物件1

作製者	[redacted] 平成 3 年 8 月 8 日作製）	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（千葉土地家屋調査士会用紙）

地積測量図

3.8.21

（A3判をA4判に縮小）

[redacted]

15

請求番号：11-2

登記年月日：平成3年9月17日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（千葉地方法務局佐倉支局管轄）
令和7年8月8日　東京法務局中野出張所

登記官

[redacted]

177582

地積測量図

地番	31-75 ろ31-117、-118
土地の所在	八街市 印旛郡八街町八街字呉舞台

三斜求積表

地番	② ろ 31-117		
	底辺	高さ	倍面積
	26.032	10.425	271.383600
	26.032	10.517	273.778544
		倍面積	545.162144
		面積	272.5810720
		地積	272.58 ㎡

物件2

地番	③ ろ 31-118		
	底辺	高さ	倍面積
	13.018	5.366	69.854588
	13.018	5.369	69.893642
		倍面積	139.748230
		面積	69.8741150
		地積	69.87 ㎡

合計　342.4551870

地番 ① ろ 31-75
2717.39415 －（② ＋ ③）
＝ 2374.9389430
地積 2374.93 ㎡

3.9.17

作製者　[redacted]　平成 3 年 9 月 13 日作製）

申請人　[redacted]

縮尺 1/500

（千葉土地家屋調査士会用紙）

地積測量図

（A3判をA4判に縮小）

16

請求番号：11-3

登記年月日：平成6年1月18日

177592

地番	ろ31−119，−132 −133，−134
土地の所在	八街市八街字呉舞台

地積測量図

三斜求積表

地番	① ろ31−119		
	底辺	高さ	倍面積
	13.786	6.009	82.84[illegible]074
	17.226	4.742	81.695176
	28.56[illegible]	9.389	268.[illegible]24952
	16.959	9.418	159.719862
		倍面積	592.4800[illegible]4
		面積	296.2400320
		地積	296.24 ㎡

物件5

地番	② ろ31−132		
	底辺	高さ	倍面積
	17.898	5.641	100.962618
	17.898	5.68[illegible]	101.696436
		倍面積	202.659054
		面積	101.3295270
		地積	101.3[illegible] ㎡

地番	③ ろ31−133		
	底辺	高さ	倍面積
	25.849	10.406	268.984694
	25.849	10.499	[illegible]71.388651
		倍面積	5[illegible]0.373345
		面積	270.1866725
		地積	270.18 ㎡

物件3

地番	④ ろ31−134		
	底辺	高さ	倍面積
	11.670	0.159	1.[illegible]55530
	20.782	8.568	178.060176
	23.552	10.141	238.[illegible]40[illegible]32
	23.552	5.060	119.173120
	12.858	1.381	17.756898
	12.858	7.246	93.169068
		倍面積	648.855624
		面積	324.4278120
		地積	324.42 ㎡

合計　992.1840435

コ ＝ コンクリート 杭
P ＝ プラスチック 杭
ブ ＝ 金属プレート 杭

作製者 [redacted] 成 6 年 1 月 17 日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

（千葉土地家屋調査士会用紙）

6.1.18

地積測量図

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（千葉地方法務局佐倉支局管轄）
令和7年8月8日　東京法務局中野出張所　登記官

（A3判をA4判に縮小）

[redacted]

[redacted]

17

請求番号：11-4

登記年月日：平成6年1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。

（千葉地方法務局佐倉支局管轄）

令和7年8月8日　東京法務局中野出張所

登記官

[redacted]

[redacted]

18

（A3判をA4判に縮小）

123048

各階平面図

家屋番号	ろ 31−134
建物の所在	八街市八街字呉舞台 ろ 31 番地 134

建物図面 各階平面図

1 階

求積表

2.275	X	0.455	=	1.035125
4.095	X	0.910	=	3.726450
7.280	X	5.460	=	39.748800
8.190	X	2.730	=	22.358700
1.820	X	0.910	=	1.656200
3.640	X	0.455	=	1.656200
1.820	X	0.455	=	0.828100
		合計		71.009575
		床面積		71.00 ㎡

2 階

求積表

1.820	X	1.820	=	3.312400
4.550	X	5.460	=	24.843000
		合計		28.155400
		床面積		28.15 ㎡

6/1/25

建物図面

作製者	[redacted] 平成 6 年 1 月 23 日作製）	縮尺 1/250	申請人	[redacted]	縮尺 1/500

（千葉土地家屋調査士会用紙）

請求番号　11-5

間取図

K
階段収納
UP
トイレ
洗
洗面所
浴室
玄関
クローゼット
物入
ＬＤ
棚
床の間
物入
洋室Ａ
押入
和室
物入
物入

１階

DN
クローゼット
クローゼット
洋室Ｂ
洋室Ｃ
ベランダ

２階

N