

## 期間入札の公告

令和 8年 4月14日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 上野 裕介

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30日 午前 9時00分から 令和 8年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 6月 3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 5月21日 午前 9時00分から 令和 8年 5月25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せん。
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 4月14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 八街市朝日字竹里  
地 番 41番11  
地 目 宅地  
地 積 219.35平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地・一部公衆用道路
- 2 所 在 八街市朝日字竹里41番地11  
家屋 番号 41番11  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 48.02平方メートル  
2階 43.88平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月 4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

【物件番号2】

売却基準価額は、ソーラーパネルの所有権留保条項等の詳細が不明であること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 八街市朝日字竹里  
地 番 41番11  
地 目 宅地  
地 積 219.35平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地・一部公衆用道路
- 2 所 在 八街市朝日字竹里41番地11  
家屋 番号 41番11  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 48.02平方メートル  
2階 43.88平方メートル

令和7年（ケ）第394号  
令和7年11月12日受理  
令和8年1月8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   | 八街市朝日字竹里                         |
|   | 地 番   | 41番11                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 219.35平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 八街市朝日字竹里41番地11                   |
|   | 家屋 番号 | 41番11                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 48.02平方メートル<br>2階 43.88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
<b>土地</b>	物件1
現況地目	■宅地（物件1） ■公衆用道路（物件1の一部） □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 上記の者が本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
<b>建物</b>	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

( 2 枚目)

## その他の事項

### ■土地（物件1）について

- 1 物件2建物の敷地（約0.2m高い）並びに道路提供部分（セットバック）の用に供されている。
- 2 北西側は駐車スペース（コンクリート打設部分にクラックが生じていた）となっている。
- 3 北側市道に接しており、北側市道に接するセットバックは物件1の約1%である。
- 4 建築着工前の地盤調査実施の結果、軟弱地盤が判明し、地盤改良工事（鋼管杭工法）を実施している。

### ■建物（物件2）について

- 1 築後約3年経過しており、経年による劣化が見られる。
- 2 建築後に、屋根に太陽光発電システムを設置している。残債や所有権留保等、詳細は不明である。

(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)

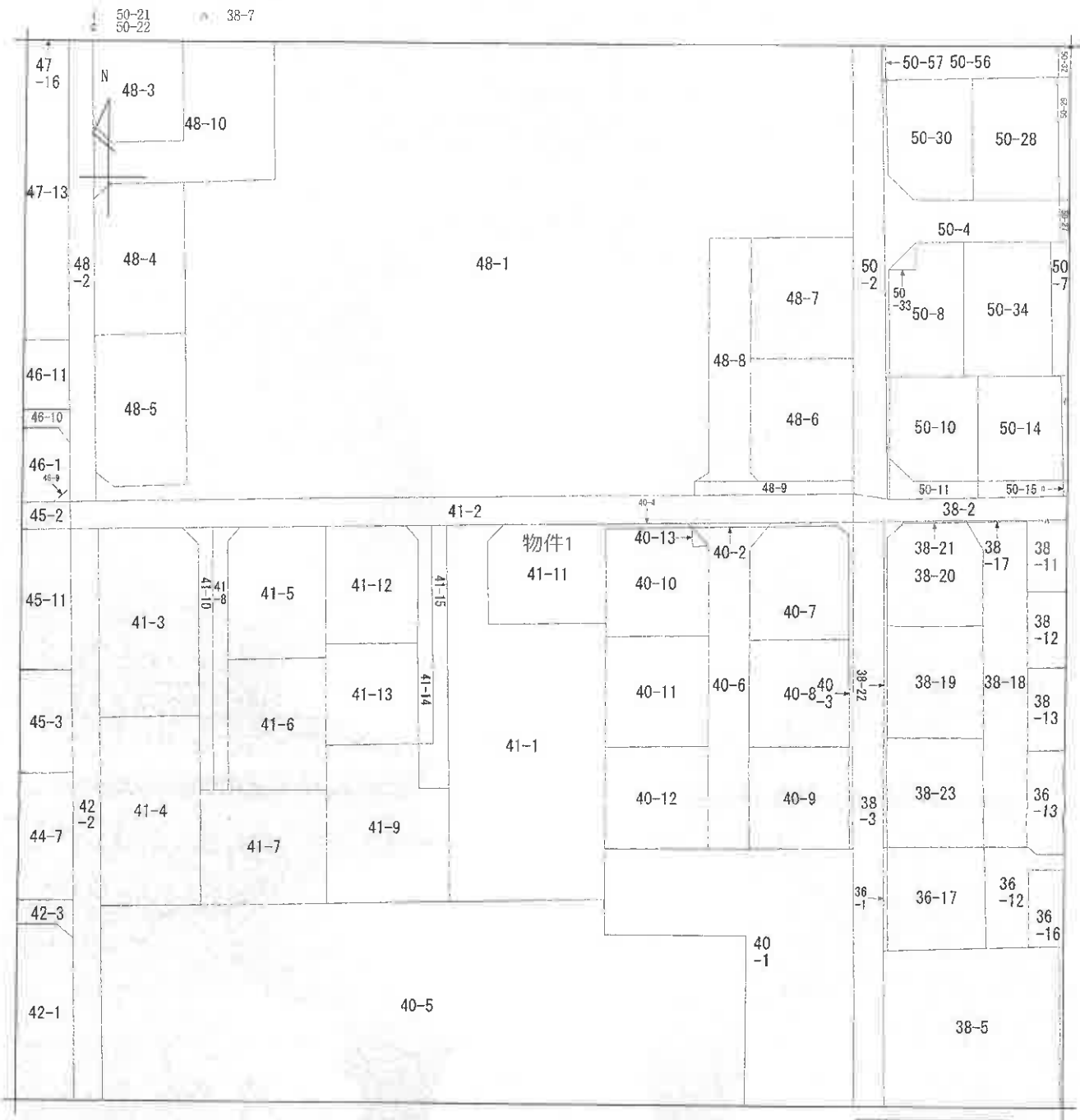
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者の夫	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本物件は、令和7年2月頃から空き家である。</li><li>2 建築着工前の地盤調査実施の結果、軟弱地盤が判明し、地盤改良工事（鋼管杭工法）を実施している。</li><li>3 室内でペットは飼育していない。</li><li>4 雨漏りや排水の詰まりはない。</li><li>5 建築後に、屋根に太陽光発電システムを設置したが、残債や所有権留保等については分からない。</li></ol> <p>(以上、令和7年12月22日物件所在地で面談)</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11月17日(月) 11:15 - 11:30	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和7年11月17日(月)	当庁執行官室	債務者兼所有者へ、調査協力依頼書を郵送(応答なし。)
令和7年11月26日(水)	当庁執行官室	債務者兼所有者へ、調査日時のお知らせを郵送(応答あり。)
令和7年12月22日(月) 12:55 - 13:30	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、評価人同行 債務者兼所有者及びその夫が立会、同人らから占有状況等を聴取
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</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) 地籍に準ずる図面は、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  
朝日

請求部	所在	八街市朝日字竹里		地番	41番11	
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
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図

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10月15日  
千葉地方法務局

請求番号：30-1  
(1/1)

登記官

(6枚目)



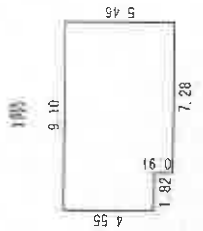


登録年月日：令和5年4月4日

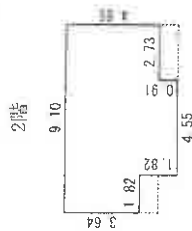
建築物図面

家屋番号 41番11  
建築物の所在 八街市朝日字竹里41番地11

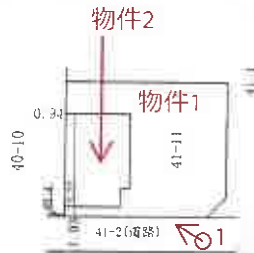
各階平面図



求積表  
 $4.55 \times 9.10 = 41.4050$   
 $0.91 \times 7.28 = 6.6248$   
 計 48.0298  
 床面積 48.0298



求積表  
 $3.64 \times 9.10 = 33.1240$   
 $0.91 \times 7.28 = 6.6248$   
 $0.91 \times 4.55 = 4.1405$   
 計 43.8893  
 床面積 43.8893



※ ← ⊕ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。

(千葉県地方務局 住宅支庁管理課)

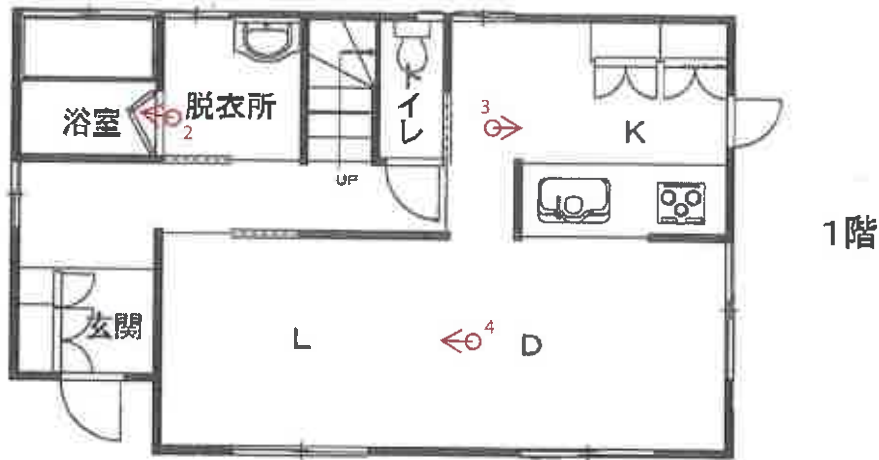
令和7年10月15日

千葉県地方務局

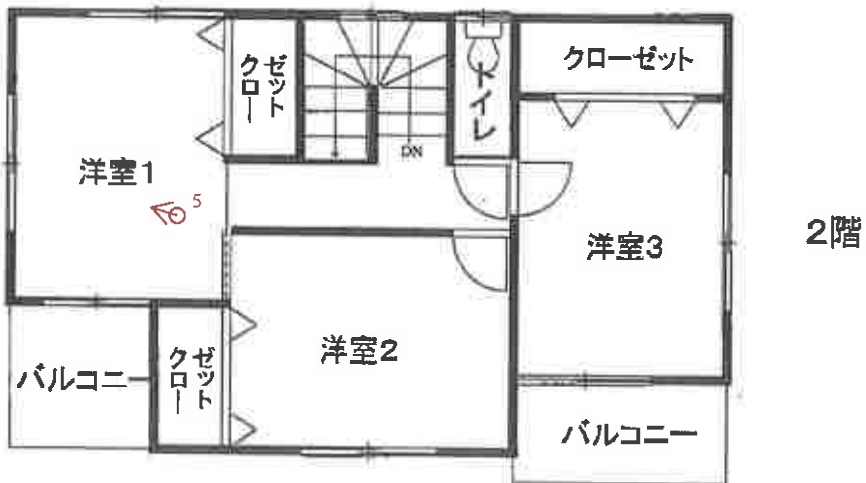
登記官

(A3版をA4版に縮小)

(8枚目)



1階



2階

## 間取図

※ ←○ 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



5 洋室1



令和7年(ケ)第394号

令和7年12月22日 現地調査

令和8年1月7日 評価

第令7-八街-7号 発行番号

令和8年1月16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

村上 宗丈

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金15,210,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1,250,000円
物件2（建物）	金13,960,000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。		地目 宅地，一部公衆用道路
2	物件目録記載のとおり。		未実施（住居表示未実施区域）
番号	特記事項		
1	建築着工前の地盤調査実施の結果，軟弱地盤が判明し，地盤改良工事（鋼管杭工法）を実施したとのことであった。		
1，2	土地・建物特記事項欄等を御参照下さい。		

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   | 八街市朝日字竹里                         |
|   | 地 番   | 41番11                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 219.35平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 八街市朝日字竹里41番地11                   |
|   | 家屋 番号 | 41番11                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建                   |
|   | 床 面 積 | 1階 48.02平方メートル<br>2階 43.88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」駅の北東方・道路距離約1.8km	
付近の状況	対象不動産の存在する地域は、周囲に農地・小規模開発住宅やソーラー発電パネルが設置された土地が比較的多く見られる住宅地域となっている。	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他規制	非線引都市計画区域 第1種住居地域 指定60% 指定200% 防火・準防火地域指定なし、建築基準法第22・23条 日影規制(5-3)、高度地区指定なし 盛土規制法の宅地造成等工事規制区域
画地条件	形状(北西側隅が欠けた略正方形)、地勢(平坦地)、接道方位(北側)間口(約14m)、奥行(約13m)、地積219.35㎡(登記と同じ)	
接面道路の状況	北側市道(09040号線)、査定幅員(約3.647m) 現況有効幅員(約3.3m)、認定幅員(約4.2m)、連続性(不良) 舗装(あり)、歩道(なし)、側溝(対象地側のみあり) 高低差(接面道路に対して略等高～約0.2m高い)	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条2項 千葉県印旛土木事務所建築課による御回答
	セットバック	セットバック(物件1の約1%)済みにより不要
	再建築の可否	可(軟弱地盤に留意のこと。井戸と浄化槽の利用の物件であることから、再建築にあたっては特段の留意を要する)
土地の利用状況等	物件1は、後記物件2建物の敷地(約0.2m高い)並びに道路提供部分(セットバック)の用に供されている土地である。 物件1の北西側は駐車スペース(略等高、コンクリート打設部分にクラックが生じていた)となっている。 西側(略等高)及び南側(略等高)は一画地の未利用地、東側(略等高～約0.3m高い)は住宅地である。北側市道の反対側は畑である。 周辺地区にはソーラー発電パネルが設置された土地が多く見られる。	

<p>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。)</p>	<p>上水道 なし (後記土地特記事項欄1を御参照下さい)  ガス配管 なし  下水道 なし (後記土地特記事項欄2を御参照下さい)</p>
<p>土 壌 汚 染 等</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 八街市教育委員会に対する聴取によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定がない旨、文化財保護法第93条の土木工事等の届出は不要である旨の回答を得た。</li> <li>2 土壌汚染については、地歴調査、地図調査(1994年8月発行ゼンリン住宅地図)、国土地理院航空写真(1961~1969年, 1974~1978年, 1979~1983年, 1984~1986年)、現地調査を行ったが、周囲に農地(畑)が見られ、農薬使用による土壌(水質)汚染の可能性を否定しがたく、価格形成に影響がないものとは言えないと判断した。</li> <li>3 物件1土地については、目視の限界はあるものの、現存建物(物件2)に係わる以外、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測される。物件1の北西側の駐車スペースのコンクリート打設部分にクラックが生じていたこと、北側前面市道にクラックが生じていたこと、物件1においてモグラの活動痕跡がうかがえたことから、軟弱地盤を疑い、物件1~<del>2</del><sup>2</sup>占有者に対して地盤の良否について照会したところ、建築着工前の地盤調査実施の結果、軟弱地盤が判明し、地盤改良工事(鋼管杭工法)を実施したとのことであった。</li> </ol>
<p>特 記 事 項</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 八街市水道課に対する聴取によれば、北側市道の前面部分には八街市営水道本管の埋設はない、近接地区には八街市営水道本管100mm埋設ありとのことであった。</li> <li>2 八街市下水道課に対する聴取によれば、北側市道の前面部分には八街市公共下水道本管(分流式、汚水のみ)の埋設はない、近接地区に八街市公共下水道本管(分流式、汚水のみ)200mmの埋設あり、受益者負担金は未賦課とのことであった。現況は浄化槽使用である。  建替え時において、前面道路に公共下水道汚水本管の埋設がない場合、施主負担での公共下水道汚水本管延伸工事を行った上での浄化槽から公共下水道への切り替えまでは要しないとの回答を千葉県印旛土木事務所建築課から得た。</li> </ol>

	<p>3 八街市下水道課によれば、雨水出水浸水想定区域（想定最大規模降雨）に近接するものの包含されていない様にみえるとのことであった。</p> <p>4 物件1の南西方至近に都市計画道路（3.4.4号線、予定幅員約20m、計画段階）あり。但し、都市計画道路の位置は、事業実施段階における測量等の結果、最終的に確定されるものであること（将来、物件1が都市計画道路に含まれる可能性を否定できない）に留意を要する。</p> <p>5 物件1の東側隣接地（40番10）の北西側隅付近に存在する電柱からの引込線2本が当該隣接地（40番10）の上空を経由して、物件1に存在する物件2建物に引き込まれている。</p>
--	---

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）	令和5年3月25日新築
	経 過 年 数	約3年
	経済的残存耐用年数	約27年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき（登記，屋根の勾配の関係で外観目視調査では確認できなかった）
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス，ボード等
	天 井	クロス，ボード等
	床	フローリング等
	設 備	電気，井戸（井戸ポンプは正常に稼働するとのこと，飲用に適するかは不明に留意），浄化槽（正常に稼働するとのこと）等 IHクッキングヒーター，ヒートポンプ給湯機
その他	外観目視調査ではソーラーパネル自体の確認は困難であったが，屋根上にソーラーパネル（後付けで残債あり，所有権留保条項等の詳細は不明である）ありとのこと	
床面積（現況）	床面積 1階	48.02㎡
	2階	43.88㎡
	延べ面積	91.90㎡
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	3LDK（別添間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通（築浅物件で，通常のクリーニングを施せば足りる状況にある。 エアコンが全て撤去済みで，内壁ボードに撤去跡が見られた。2階トイレの使用状況が不良で，クリーニングが必要な状態にある。 2階洋室1横のバルコニーや外壁にコケの発生による汚れが見られた。 軟弱地盤の上に建築された建物であるが，地盤改良を施したため，現地調査時点では，特段，顕著な建物の傾きを感じなかった。）	
建物の利用状況	物件2建物所有者兼債務者が，空家の状態で居宅として占有している。 詳細は，現況調査報告書を御参照下さい。	
特記事項	1 建築確認（第22UDI1C建05437号，令和4年11月1日） 検査済み（第22UDI1C建05437号，令和5年4月10日）	

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/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) 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	19,200	0.95	宅 219.35 ×99%	1.0	3,961,000
		0.05	道 219.35 ×1%	—	2,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（八街（県）－2）

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 20,800 \text{ 円/m}^2 & \times & 100.0/100 & \times & 100/102 & \times & 100/106 & = & 19,200 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

◇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＋2%

◇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。\*雨水による浸水リスクは地域の特性として考量した。ソーラー発電パネルが設置された地区であることは地域の特性として考量した。軟弱地盤は地域の特性であることを考量した。農薬使用による土壌（水質）汚染は地域の特性として考量した。

イ 個 別 格 差：宅地部分・・・方位＋0%，形状－0%，都市計画道路至近－5%

セットバック部分・・・セットバック減価－95%

ウ 地 積：宅地面積は登記数量の99%，セットバック面積は登記数量の1%と査定。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。特に必要ない－0%

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	225,000	91.90	0.91	18,817,000

ウ 現価率：築後経過年数約3年，経済的残存耐用年数約27年，残価率5%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.91 \times (1 - 0.0) \\
 &= 0.91
 \end{aligned}$$

\*▲0% (保守管理の状態等を考量した。)

## 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	3,961,000	55%	法定地上権	2,179,000

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	3,963,000	-2,179,000	/	1.0	0.7	1,250,000
2	18,817,000	+2,179,000	-	0.95	0.7	13,960,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						15,210,000

ウ 占有減価修正：特に必要ない。

エ 市場性修正：ソーラーパネルの所有権留保条項等の詳細が不明、空家の状況でライフライン等が正常に稼働するか不明－5%（物件2）

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）－2）

所 在：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1.8kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：197㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：北東側4.5m市道

用途指定等：非線引都市計画区域，第1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 目的物件の位置図（八街市役所白地図）

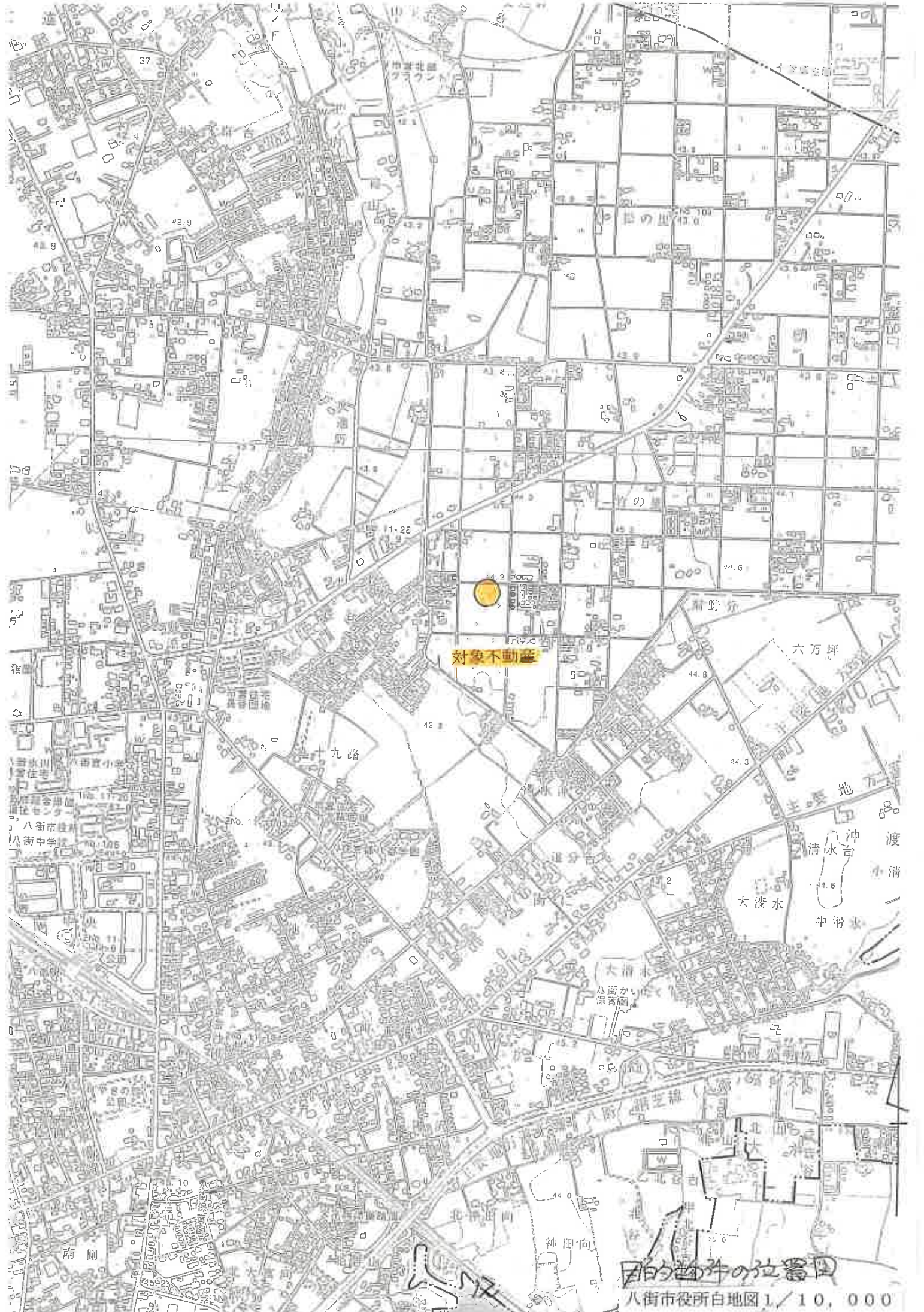
### 2 公図写

### 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

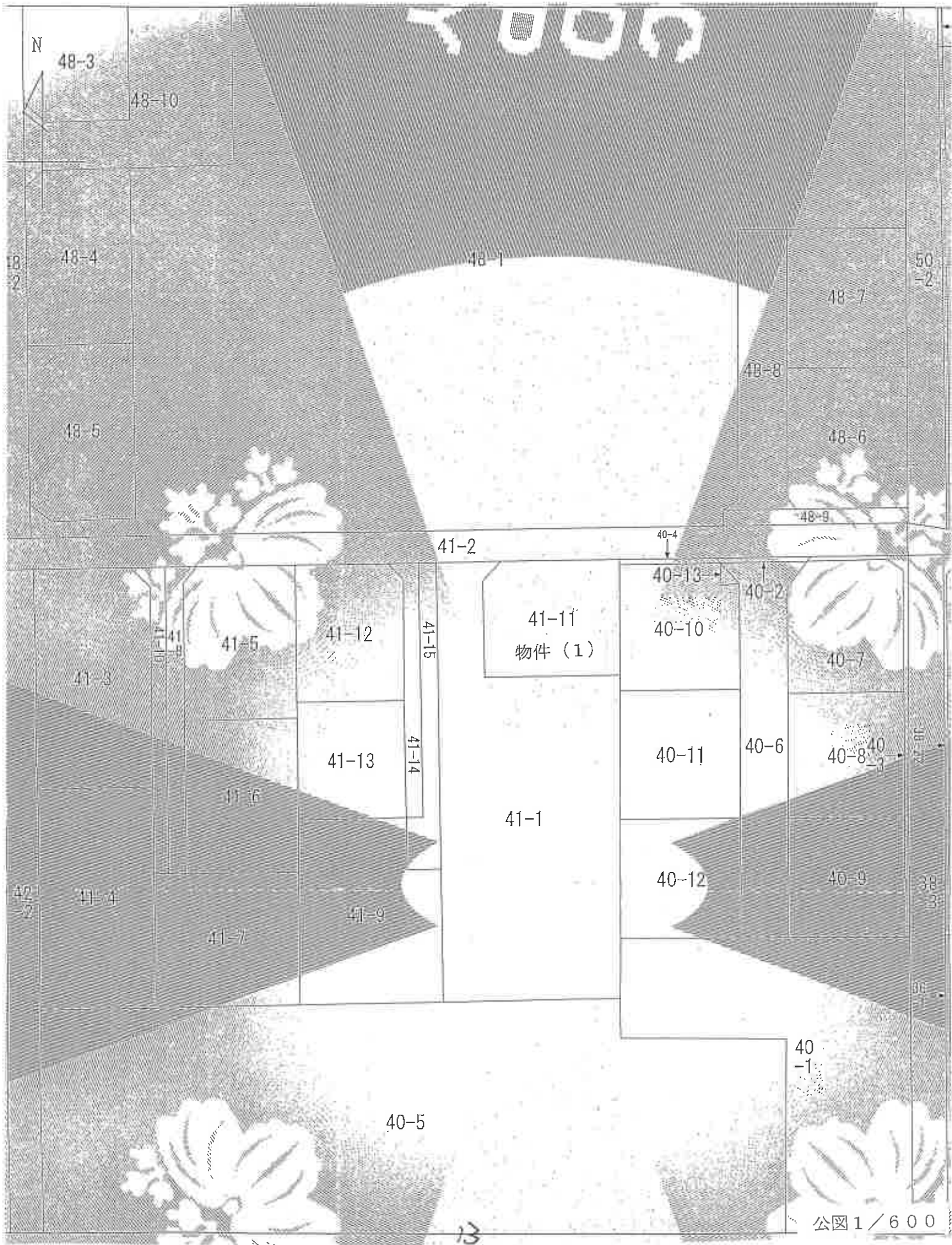


対象不動産

目的物件の位置図

八街市役所白地図 1/10,000

Map labels and numbers: 37, 4, 8, 42.9, 1-28, 44.6, 44.8, 44.3, 44.6, 44.0, 35.0, 九路, No. 1, 八街市, 八街中学, 大清水, 八街かき, 八保, 神田向, 野, 六万坪, 地, 沖, 渡, 清, 水, 中, 水.



N

48-3

48-10

48-4

48-1

50-2

48-7

48-5

48-8

48-6

48-9

41-2

40-4

41-5

41-12

41-11  
物件(1)

40-13  
40-10

40-7

41-3

41-13

40-11

40-6

40-8

41-1

40-12

40-9

42-2

41-4

41-7

41-9

40-5

40-1

COPY

COPY

COPY

COPY

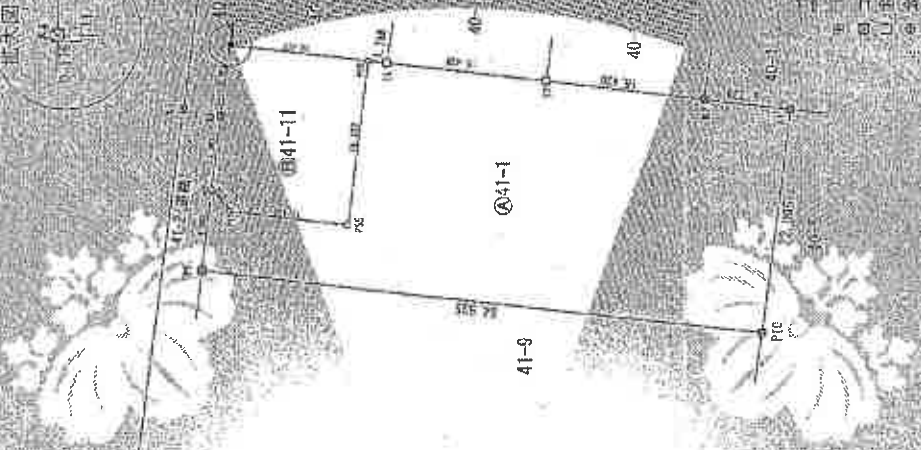
登記年月日 平成 年 月 日

これは図面に記載された内容  
（千葉県地方事務局住宅課発行）  
令和 7 年 10 月 15 日 千葉県地方事務局

北積測量図

41-1-11  
八王子新日平町区

北米園  
41-1-11



物件 (1)

区分	面積	用途	権利	備考
1	110.13	住宅	所有	
2	110.13	住宅	所有	
3	110.13	住宅	所有	
4	110.13	住宅	所有	
5	110.13	住宅	所有	
6	110.13	住宅	所有	
7	110.13	住宅	所有	
8	110.13	住宅	所有	
9	110.13	住宅	所有	
10	110.13	住宅	所有	
11	110.13	住宅	所有	
12	110.13	住宅	所有	
13	110.13	住宅	所有	
14	110.13	住宅	所有	
15	110.13	住宅	所有	
16	110.13	住宅	所有	
17	110.13	住宅	所有	
18	110.13	住宅	所有	
19	110.13	住宅	所有	
20	110.13	住宅	所有	
21	110.13	住宅	所有	
22	110.13	住宅	所有	
23	110.13	住宅	所有	
24	110.13	住宅	所有	
25	110.13	住宅	所有	
26	110.13	住宅	所有	
27	110.13	住宅	所有	
28	110.13	住宅	所有	
29	110.13	住宅	所有	
30	110.13	住宅	所有	
31	110.13	住宅	所有	
32	110.13	住宅	所有	
33	110.13	住宅	所有	
34	110.13	住宅	所有	
35	110.13	住宅	所有	
36	110.13	住宅	所有	
37	110.13	住宅	所有	
38	110.13	住宅	所有	
39	110.13	住宅	所有	
40	110.13	住宅	所有	
41	110.13	住宅	所有	
42	110.13	住宅	所有	
43	110.13	住宅	所有	
44	110.13	住宅	所有	
45	110.13	住宅	所有	
46	110.13	住宅	所有	
47	110.13	住宅	所有	
48	110.13	住宅	所有	
49	110.13	住宅	所有	
50	110.13	住宅	所有	
51	110.13	住宅	所有	
52	110.13	住宅	所有	
53	110.13	住宅	所有	
54	110.13	住宅	所有	
55	110.13	住宅	所有	
56	110.13	住宅	所有	
57	110.13	住宅	所有	
58	110.13	住宅	所有	
59	110.13	住宅	所有	
60	110.13	住宅	所有	
61	110.13	住宅	所有	
62	110.13	住宅	所有	
63	110.13	住宅	所有	
64	110.13	住宅	所有	
65	110.13	住宅	所有	
66	110.13	住宅	所有	
67	110.13	住宅	所有	
68	110.13	住宅	所有	
69	110.13	住宅	所有	
70	110.13	住宅	所有	
71	110.13	住宅	所有	
72	110.13	住宅	所有	
73	110.13	住宅	所有	
74	110.13	住宅	所有	
75	110.13	住宅	所有	
76	110.13	住宅	所有	
77	110.13	住宅	所有	
78	110.13	住宅	所有	
79	110.13	住宅	所有	
80	110.13	住宅	所有	
81	110.13	住宅	所有	
82	110.13	住宅	所有	
83	110.13	住宅	所有	
84	110.13	住宅	所有	
85	110.13	住宅	所有	
86	110.13	住宅	所有	
87	110.13	住宅	所有	
88	110.13	住宅	所有	
89	110.13	住宅	所有	
90	110.13	住宅	所有	
91	110.13	住宅	所有	
92	110.13	住宅	所有	
93	110.13	住宅	所有	
94	110.13	住宅	所有	
95	110.13	住宅	所有	
96	110.13	住宅	所有	
97	110.13	住宅	所有	
98	110.13	住宅	所有	
99	110.13	住宅	所有	
100	110.13	住宅	所有	

1211 04-1

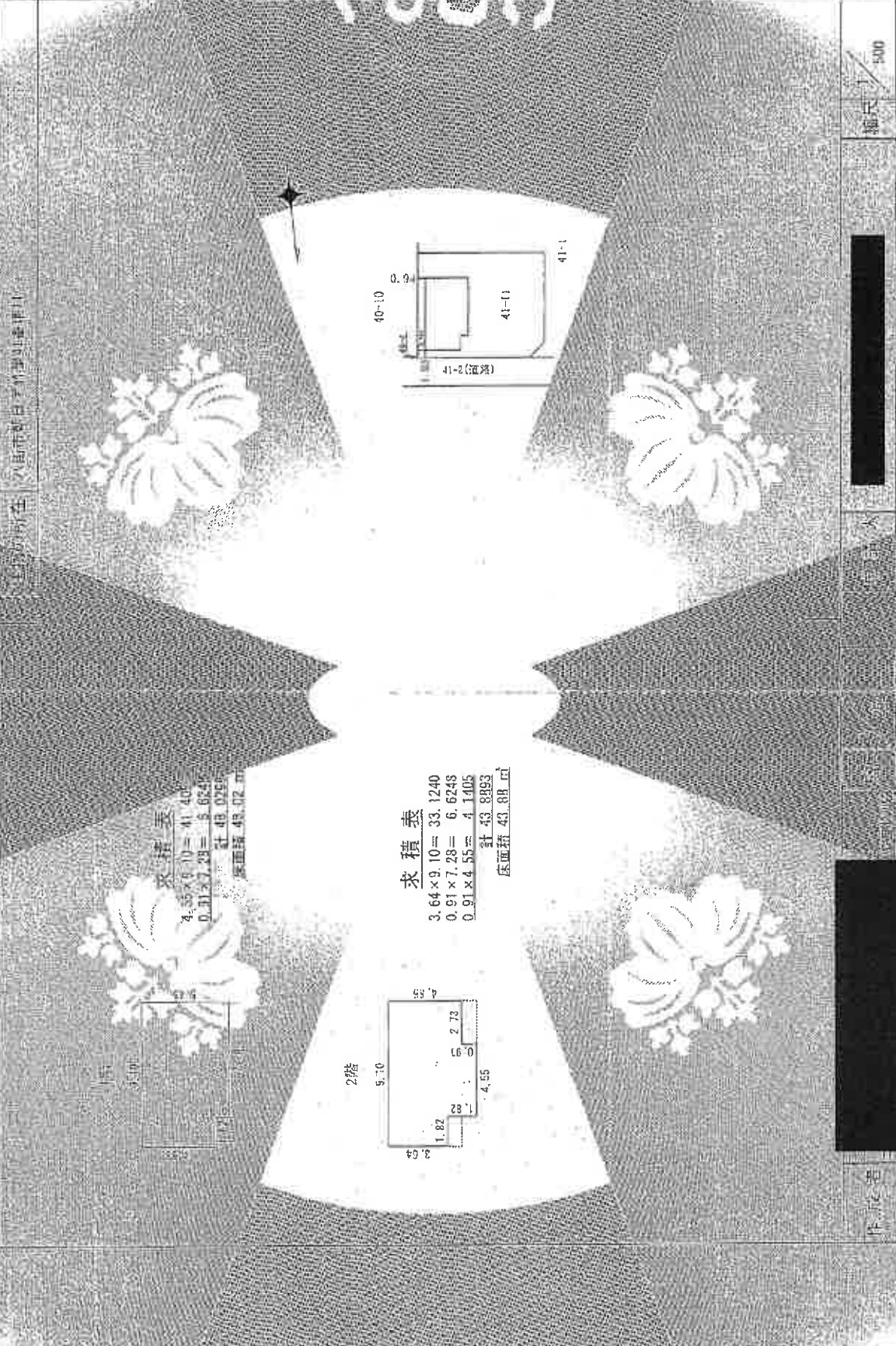
500

A 3判をA 4判に縮小  
コピーした事に留意

COPY

各階平面図

建物図面



求積表

4.55 × 9.10 = 41.40㎡

0.91 × 7.28 = 6.6248㎡

計 48.0248㎡

床面積 48.02㎡

求積表

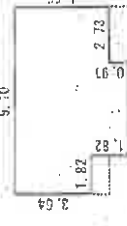
3.64 × 9.10 = 33.1240

0.91 × 7.28 = 6.6248

0.91 × 4.55 = 4.1405

計 43.8993

床面積 43.89㎡

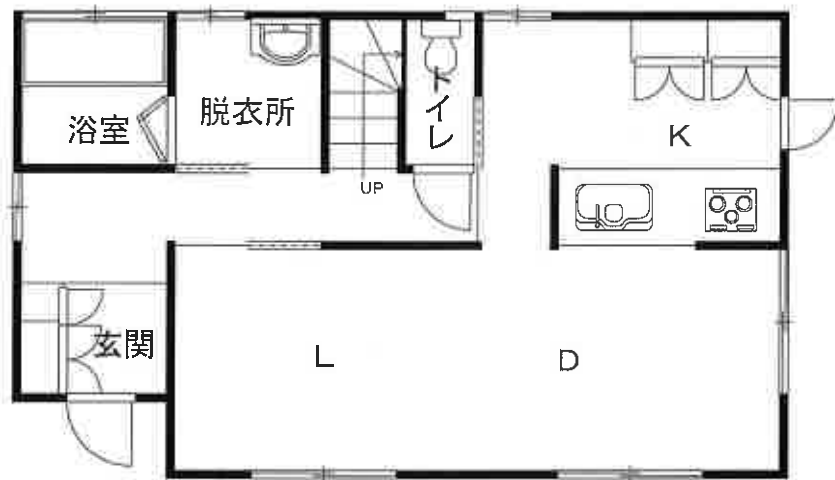


（千葉県国土建設局建築課）

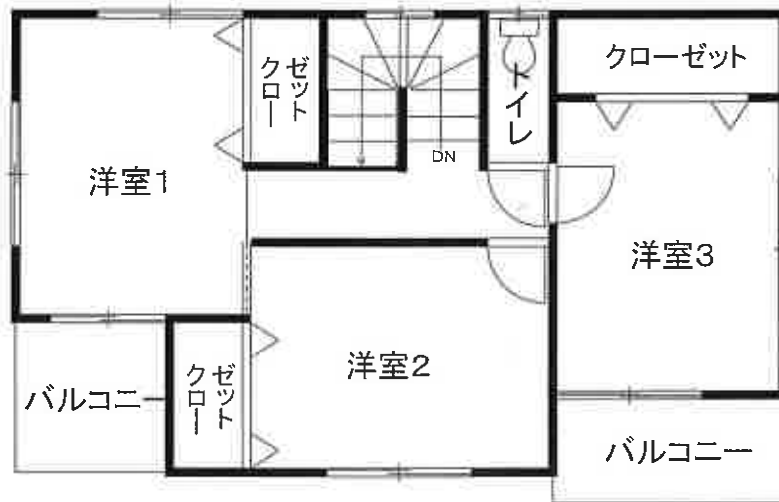
令和7年10月15日 千葉県国土建設局

A3判をA4判に縮小  
コピーした事に留意

請求番号：30-3



1階



2階

# 間取図