

## 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 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 八街市八街字三角地  
地 番 ほ208番450  
地 目 宅地  
地 積 77.13平方メートル  
所有者 A

2 所 在 八街市八街字三角地  
地 番 ほ208番453  
地 目 宅地  
地 積 71.94平方メートル  
(現況)  
地 目 公衆用道路  
共有者 A 持分10分の1

3 所 在 八街市八街字三角地ほ208番地450  
家屋 番号 ほ208番450  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 36.43平方メートル  
2階 36.43平方メートル  
所有者 A

## 物件明細書

令和 8年 2月 9日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 上野 裕介

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

- ・本件土地は、売却対象外の土地（地番ほ208番452及びほ208番454）と一体として通路として利用されている。
- ・隣地（地番ほ208番452及びほ208番454）との境界が不明確である。

【物件番号1～3】

売却基準価額は、本件建物と同規模・同用途の建物の再建築にあたり、建築基準法43条による接道義務を果たす必要が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 八街市八街字三角地  
地 番 ほ208番450  
地 目 宅地  
地 積 77.13平方メートル

所有者 A

2 所 在 八街市八街字三角地  
地 番 ほ208番453  
地 目 宅地  
地 積 71.94平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分10分の1

3 所 在 八街市八街字三角地ほ208番地450  
家屋 番号 ほ208番450  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 36.43平方メートル  
2階 36.43平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第364号  
令和7年11月5日受理  
令和8年1月5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 八街市八街字三角地  
地 番 ほ208番450  
地 目 宅地  
地 積 77.13平方メートル  
所有者 A

2 所 在 八街市八街字三角地  
地 番 ほ208番453  
地 目 宅地  
地 積 71.94平方メートル  
共有者 A 持分10分の1

3 所 在 八街市八街字三角地ほ208番地450  
家屋 番号 ほ208番450  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 36.43平方メートル  
2階 36.43平方メートル  
所有者 A



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、2
現況地目	■宅地(物件1) ■公衆用道路(物件2) □雑種地( )
形 状	□公図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり ■地積測量図のとおり(物件1、2) □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A □その他 上記の者が土地上に下記建物を所有し、占有している ■物件2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
<b>建 物</b>	物件3
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 □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B 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 [ 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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■債務者兼所有者A、■占有者B)の陳述 / ■提示文書(建物賃貸借契約)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 4年 5月 19日
最初の契約日	令和 4年 5月 13日
契約等期間	令和 4年 5月 19日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 5月 末日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和 6年 6月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 5月 末日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者B <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月 金 50,000円 (毎月27日限り 翌月分支払 ) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	更新時、更新料として新賃料の1ヶ月分+税 (配分:債務者兼所有者1/2、管理会社1/2+税)を支払う。 退去時に占有者は、管理会社指定業者にて1階畳の表替え (1畳5,500円+税~)及び、ルームクリーニング (70,000円+税~)を入れることとし、2階畳は現状とする。 占有者Bは、庭木剪定・雑草取り・建物の換気等を適宜行い、退去時に剪定・草取り等が行われていない場合には、占有者の費用負担にて管理会社の指定業者を入れること。
その他	家賃の滞納はない。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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  
( 3 枚目)

## その他の事項

### ■土地（物件1、2）について

市

- 1 物件1は、物件3の敷地に供され、南東側私道に接している。
- 2 物件2は隣接地と一体となって、団地内の居住者が利用する平均幅員約6mの未舗装道路（公衆用道路、建築基準法上の道路ではない）の用に供されている。

### ■建物（物件3）について

- 1 築後約35年経過しており、経年による損耗が見られる。
- 2 外壁サイディングに複数の浮きやクラックが生じており、塗装のはげも見られ、目地部分に劣化が見られた。

### ■備考

再建築にあたっては、建築基準法第43条規定の接道義務を果たす必要がある。

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A	<p>1 本物件に私は居住しておらず、占有者Bに貸しており、賃貸借契約も締結している。</p> <p>2 賃貸借契約書を探して見つかったものについては、写しを郵送する。</p> <p>(以上、令和7年11月12日当庁執行官室で電話聴取)</p>
■ 占有者B	<p>1 本建物には、私と子供達が住んでいる。</p> <p>2 浴室の壁パネルにズレが生じており、また換気扇が故障しており湿気が溜まりやすくカビが生じる。</p> <p>3 洗面所及び和室1の床が沈む。</p> <p>4 1階階段の内壁に穴があいている。</p> <p>5 雨漏りや水回りの詰まりはない。</p> <p>6 室内でペットは飼育していない。</p> <p>(以上、令和7年12月19日物件所在地で面談)</p>

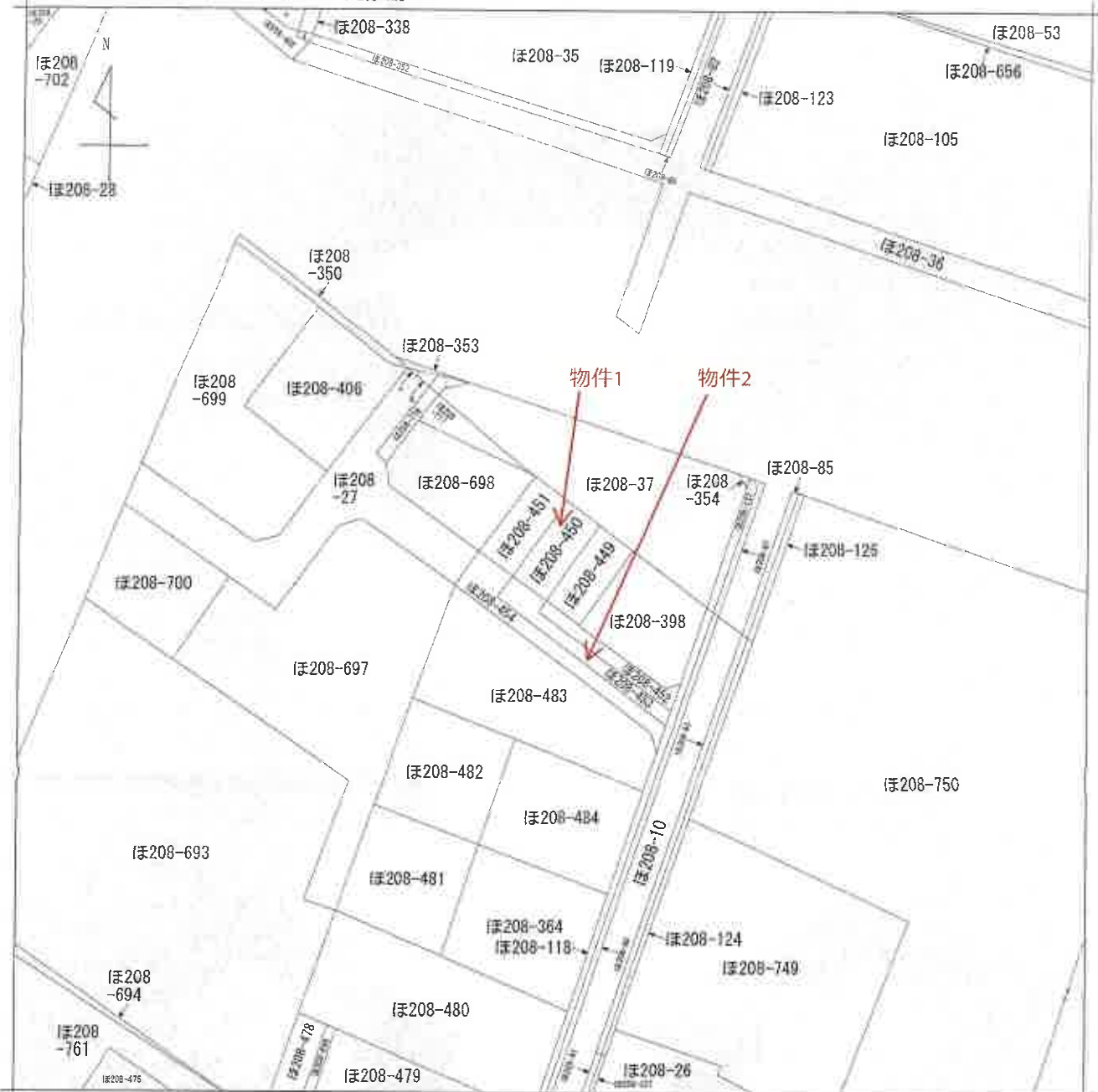
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 5 枚目)

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6日(木) 10:45 - 11:00	物件所在地	物件確認、外観調査、写真撮影
令和7年11月6日(木)	当庁執行官室	債務者兼所有者Aに対し、調査協力依頼文書を郵送(応答あり。)
令和7年11月12日(水) 8:15 - 8:20	当庁執行官室	債務者兼所有者Aに対し、本物件の使用状況等を電話聴取。
令和7年11月12日(水)	当庁執行官室	占有者Bに対し、調査協力依頼文書を郵送(応答あり。)
令和7年12月19日(金) 13:00 - 13:40	物件所在地	占有調査、写真撮影、評価人同行 占有者Bが立会、同人から占有状況等を聴取
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・夜間執行許可を提示した。</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

( 6 枚目)

イ ほ208-403  
 オ ほ208-472  
 ア ほ208-9  
 カ ほ208-719  
 コ ほ208-720  
 ク ほ208-721



(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。



請求部分	所在	八街市八街字三角地		地番	ほ208番450		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は番号又は記号	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。

(千葉地方務局佐倉支局管轄)

令和7年9月3日

東京法務局品川出張所

登記官

(A3版をA4版に縮小)

請求番号：9-1

(1/1)

(7枚目)



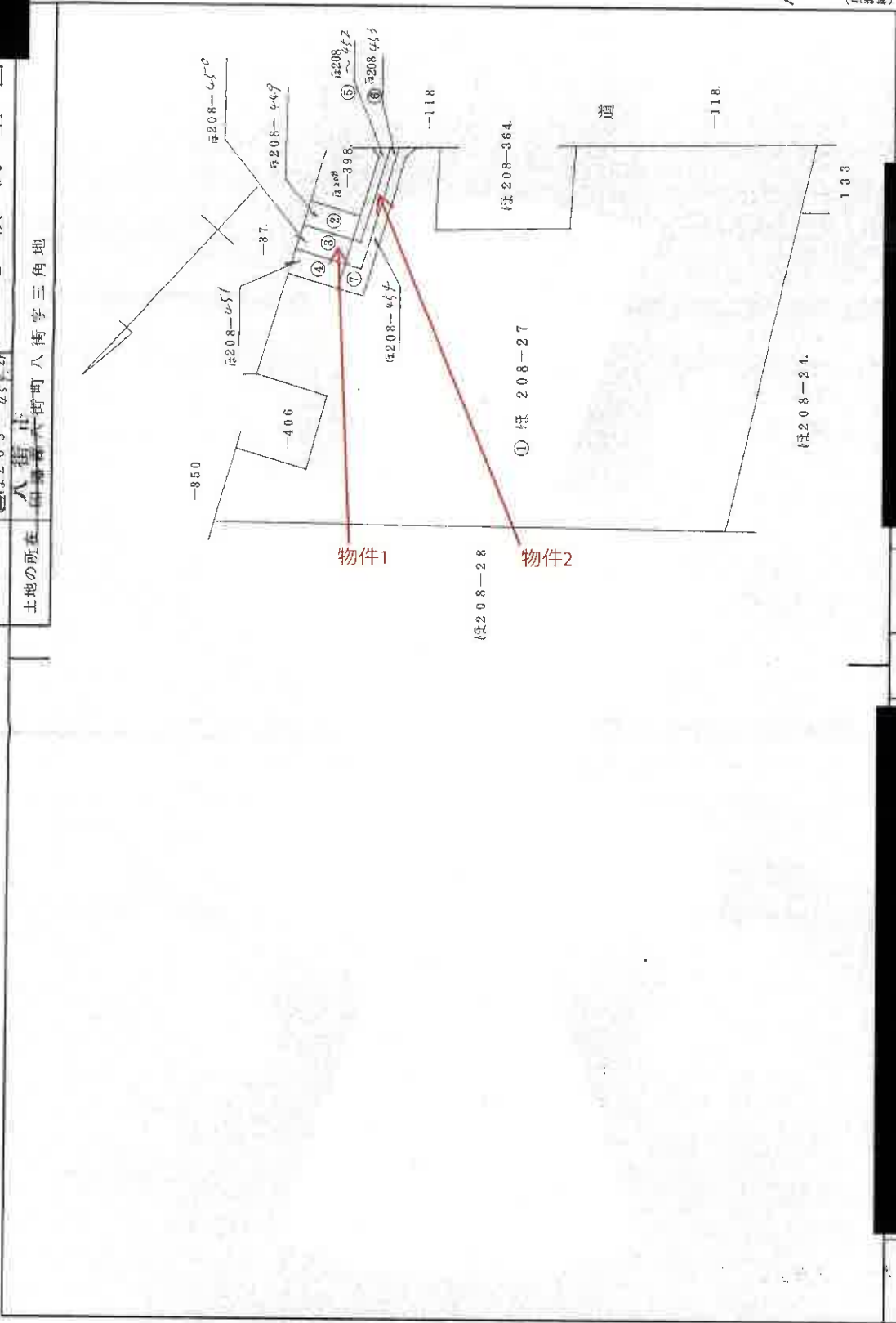
登記年月日：平成29年9月13日

296645

土地の所在図  
地積測量図

地番  
208-27-449~454  
208-454  
208-455  
208-27

土地の所在  
八街市八街字三角地



29/13 (尺源納)

縮尺 1/1000

申請人

製作者

(口覽明の)

(1/2)

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。  
 (千葉県方法務局体倉支局管轄)  
 令和7年9月3日 東京支務局品川出張所 登記官

(A3版をA4版に縮小)

(8枚目)

請求番号 9-2

登記年月日：平成29年9月13日

296646

地番 ①ほ208-27 ②ほ208-44 ③ほ208-45 ④ほ208-46 ⑤ほ208-47

地積測量図

土地の所在 千葉県大町町八街字三角地

三斜求積表

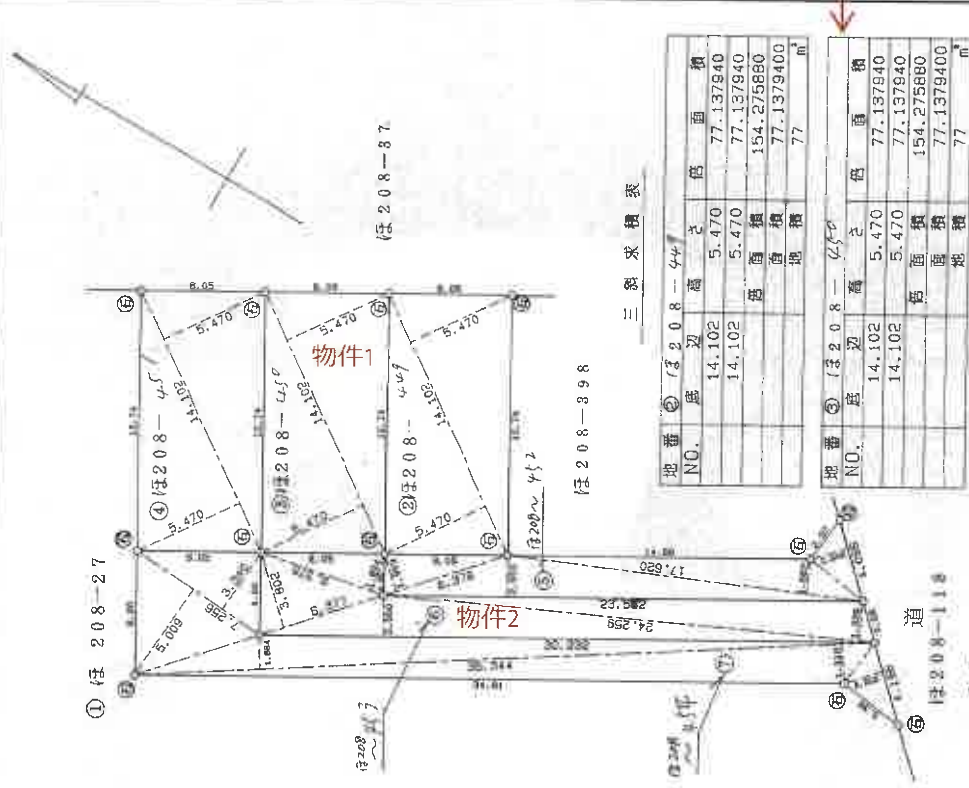
地番	①	ほ208-27	高さ	底辺	積
NO.			5.470	14.102	77.137940
			5.470	14.102	77.137940
					154.275880
					77.1379400
					77

地番	②	ほ208-44	高さ	底辺	積
NO.			1.903	6.378	12.137334
			2.000	23.562	47.124000
			1.662	17.620	28.284440
			2.000	4.096	8.192000
					96.737774
					48.3688870
					48

地番	③	ほ208-45	高さ	底辺	積
NO.			3.802	6.377	24.244564
			1.904	6.376	12.138804
			2.000	30.232	60.464000
			1.939	24.259	47.038201
					145.887469
					71.0437685
					71

地番	④	ほ208-46	高さ	底辺	積
NO.			5.009	7.256	36.345304
			3.340	7.256	24.235040
			1.916	36.344	69.635104
			1.664	36.344	60.476416
			2.000	4.186	8.372000
					199.063864
					99.5319320
					99

地番	⑤	ほ208-47	高さ	底辺	積
NO.					451.2583685
公費					8587.4853935
					8587



三斜求積表

地番	②	ほ208-44	高さ	底辺	積
NO.			5.470	14.102	77.137940
			5.470	14.102	77.137940
					154.275880
					77.1379400
					77

地番	④	ほ208-46	高さ	底辺	積
NO.			5.470	14.102	77.137940
			5.470	14.102	77.137940
					154.275880
					77.1379400
					77

製作者

申請人

縮尺 1/250

(目録表)

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。  
 (千葉県地方事務局(倉庫管理課))  
 令和7年9月3日 東京法務局品川出張所  
 (A3版をA4版に縮小)

(9枚目)

登記簿

請求番号：9-2

(2/2)

登記年月日：平成34年6月25日

129158

各階平面図

家屋番号  
ほ208番4.50

建物平面図

建物の所在  
印旛町八幡町八街字三角地ほ208番地450

1 階



求積表

2.730 X 0.455	=	1.242150
4.550 X 7.735	=	35.194250
合計		36.436400
床面積		36.43 m <sup>2</sup>

2 階



求積表

3.640 X 0.910	=	3.312400
4.550 X 7.280	=	33.124000
合計		36.436400
床面積		36.43 m <sup>2</sup>

※ ← ⊙ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

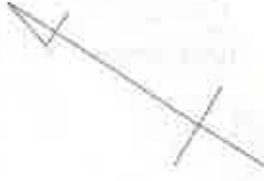
(日数通り)

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。  
(千葉県司法務局佐倉支局登録)  
令和7年6月3日 東京法務局品川出張所

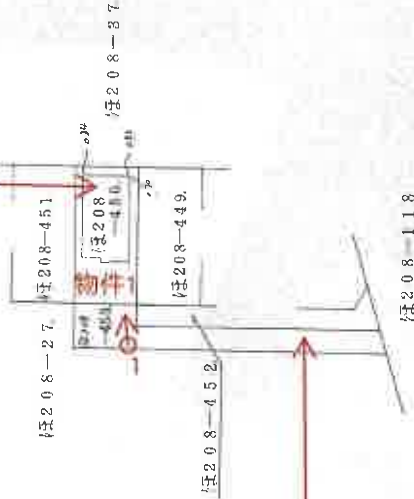
(A3版をA4版に縮小)

(10枚目)

登記簿



物件3



物件2

5

3・6・25

(長縮約)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

請求番号：5-3



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 和室1



5 公衆用道路



物件2を含む公衆用道路

令和7年(ケ)第364号

令和7年12月19日 現地調査

令和7年12月26日 評価

第令7-八街-6号 発行番号

令和8年1月9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 宗文

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金730,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金250,000円
物件2 (土地)	金20,000円
物件3 (建物)	金460,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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。		
2	物件目録記載のとおり。		地目 公衆用道路(建築基準法上の道路ではない)
3	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		
3	個人Bが、賃貸借により居宅として使用している。 再建築にあたっては、建築基準法第43条規定の接道義務を果たす必要がある。		
1～ 3	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 八街市八街字三角地  
地 番 ほ208番450  
地 目 宅地  
地 積 77.13平方メートル

所有者 A

2 所 在 八街市八街字三角地  
地 番 ほ208番453  
地 目 宅地  
地 積 71.94平方メートル

共有者 A 持分10分の1

3 所 在 八街市八街字三角地ほ208番地450  
家屋 番号 ほ208番450  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 36.43平方メートル  
2階 36.43平方メートル

所有者 A



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1，2）

位置・交通	J R総武本線「八街」駅の北西方・道路距離約1.5 km	
付近の状況	対象不動産の存在する地域は、周囲に総合病院・老人福祉センター・作業所兼倉庫・小規模開発住宅・貸家住宅等が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	非線引都市計画区域（昭和31年2月20日編入）
	用途地域	第二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	防火・準防火地域指定なし，建築基準法第22・23条
	その他規制	日影規制（4-2・5），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	物件1・2の一体地 形状（旗竿状地，物件1は有効宅地部分，物件2は路地状の共有通路部分），地勢（略平坦地），接道方位（南東側） 間口（約2 m），奥行（約30 m），地積149.07㎡（登記と同じ）	
接面道路の状況	南東側市道（01025号線。ほ208番118【地目公衆用道路，64㎡，八街市所有】は境界査定図及び道路図面より道路区域に含まれるとの回答を八街市道路河川課から得た），現況・査定幅員（約6.7 m） 認定幅員（約6.5 m），連続性（普通），舗装（有），歩道（無） 側溝（有），高低差（略等高）	
	建築基準法上の種類	南東側市道・建築基準法第42条1項1号 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	不要
	再建築の可否	再建築につき，建築基準法第43条による接道義務を果たす必要あり。
土地の利用状況等	物件1は後記物件3建物の敷地に供されている宅地である。 物件2（持分10分の1）は，隣接地（ほ208番452及びほ208番454）と一体（但し，物件2と当該隣接地との境界標は見当たらなかった）となって，団地内の居住者が利用する平均幅員約6 mの未舗装通路（公衆用道路，いずれの筆も建築確認の際に建物の敷地として申請されている経緯があり，建築基準法上の道路ではない）の用に供されている。通行・建築・ライフラインの布設にあたって，何らかの取り決め等の有無及びその内容等は不明である。北西側及び北東側並びに南東側は住宅地（貸家も含む）である。なお，前面未舗装共有通路（ほ203番452・ほ203番453【物件2】・ほ203番454）に連なる土地（ほ208番27，第三者らの共有地）は他人の家の敷地と認識しており，通行していないとのことであった。	

<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 あり (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、1987~1990年)、現地調査を行ったが、価格形成に影響がないものと判断した。</li> <li>3 物件1・2土地については、目視の限界はあるものの、現存建物(物件3)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。過去の住宅地図等によれば、建物らしきものが存在していた可能性があり、地下に残存基礎等が存在する可能性を否定できない。</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、南東側市道に八街市営水道本管100mmの埋設あり、通路部分(ほ208番452・ほ208番453【物件2】・ほ208番454のいずれに埋設かは不明)に私設管(4世帯で共用とのこと)50mm、宅地(物件1)内引込管20mm、メーター20mm(現地調査で確認した)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、南東側市道に八街市公共下水道(分流式、汚水のみ)本管250mmの埋設あり、通路部分(ほ208番452・ほ208番453【物件2】・ほ208番454)に公共下水道本管等はなし、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ことから、公共下水道へ切り替え費用等を市場性修正にて考量する。</li> <li>3 物件1の北東方約15m(机上測定)の位置に、都市計画道路(3.4.9号線、予定幅員約16m、計画段階)あり。</li> </ol>

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

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3年6月11日新築
	経過年数	約35年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構造	木造
	屋根	スレート葺
	外壁	サイディング等
	内壁	塗壁、クロス、ボード等
	天井	敷目板、クロス、ボード等
	床	畳、フローリング等
	設備	電気、上水道、プロパンガス、浄化槽（正常に稼働するとのこと。但し現地調査時、通路側溝は排水不良で汚水が滞留していた）等
	その他	なし
床面積（現況）	床面積 1階	36.43㎡
	2階	36.43㎡
	延べ面積	72.86㎡
現況用途等 間取り	現況用途	居宅
	間取り	4DK（別添間取図参照）
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る（外壁サイディングに複数の浮きやクラックが生じており、塗装のはげも見られ、目地部分に劣化が見られた。	
	物件3建物占有者によれば、1階浴室の壁パネルにズレが生じている、浴室の換気扇が故障しており湿気が溜まりやすくカビが生じること、1階洗面所及び和室1の床が沈むとのことであった。1階浴室から水が侵入し、シロアリの被害の可能性がある。建物の傾きの端緒は見受けられなかった。	
	和室1の襖の破れがある。1階階段の内壁に穴があいている。	
	内壁クロスのひび割れや和室の障子の破れは、経年減価相当内の減耗と判断した。	
	物件3建物占有者によれば、雨漏りや水回りの詰まりはない、ペットは飼育していない、シロアリは見たことがない、建物の傾きは特に感じないとのことであった。）	

<p>建物の利用状況</p>	<p>物件3建物を、個人Bが賃貸借により居宅として使用している。</p> <p>占有開始時期：令和4年5月19日</p> <p>原始契約期間：令和4年5月19日から令和6年5月末日</p> <p>現行契約期間：令和6年6月1日から令和8年5月末日（合意更新）</p> <p>貸主：所有者A 借主：占有者B</p> <p>月額賃料：金50,000円/月（毎月27日限り翌月分支払い）</p> <p>一時金の授受：なし</p> <p>立入調査時点現在、滞納はないとのことであった。</p> <p>詳細（特約を含む）は、現況調査報告書を御参照下さい。</p>
<p>特記事項</p>	<p>1 建築確認（印第764号，平成3年1月21日）</p> <p>敷地：八街字三角地ほ208番450（物件1），453（物件2）</p> <p>主要用途：専用住宅 概要：木造 地上2階建 延べ面積72.86㎡</p> <p>検査済みの取得無し。検査済みの取得がない事から、建築基準法の諸法令との適合性は不明である。</p> <p>2 建築時期・使用資材等からアスベスト使用が疑われるが、通常使用上は、問題はない。但し、建物取り壊し時に特段の対策が必要となるものと思われる。</p>

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1, 2 (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×持 分 (㎡) 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	22,000	0.83	77.13	0.8	1,127,000
2	22,000	0.2	71.94 ×1/10	—	32,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 (八街 (県) - 1)

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 23,100 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/102 & \times & 100/103 & = & 22,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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 : 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。\*周囲に総合病院・老人福祉センター (救急車の往来あり), 作業所兼倉庫 (リフト等の作業音あり) が存在することは地域の特性として考量した。

イ 個別格差 : 物件1・・・面積小 - 20%, 有効宅地部分の通路との方位 (南西) + 4%  
(80% × 104%) = 83%

物件2・・・共有通路減価 - 80%

ウ 地 積 : 登記数量を採用した。(物件2は持分10分の1)

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(物件1・・・20%。建物取り壊し費用及びアスベスト対策費用並びに残存基礎撤去費用等の可能性を考量)

② 物件3（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
3	155,000	72.86	0.035	395,000

ウ 現価率：築後経過年数約35年，経済的残存耐用年数約0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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額率法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.05 \times (1 - 0.3) \\
 &= 0.035
 \end{aligned}$$

\*▲30%（P6記載の保守管理の状態等を考量，シロアリ被害のリスクを考量，内外装の損傷の程度を考量した。）

## 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	1,127,000	55%	法定地上権	620,000

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) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,127,000	-620,000	/	0.7	0.7	250,000
2	32,000	—	/	0.7	0.7	20,000
3	395,000	+620,000	—	0.65	0.7	460,000
一括価格(合計)						730,000

ウ 占有減価修正：買受人の引受けとはならず、占有減価は特に必要ない。

エ 市場性修正：物件3建物と同規模・同用途の再建築にあたり建築基準法第43条による接道義務を果たす必要がある、浄化槽から公共下水道に切り替える場合のコストを考量-30% (物件1~3)  
検査済みの取得がないことから建築基準法等の諸法令への適合性が不明-5% (物件3)

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）－1）

所 在：八街市八街字佐倉道ほ672番37

価 格：23,100円/㎡

位 置：JR総武本線「八街」駅の西方約1.7kmに位置する

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：162㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：西側4.5m市道

用途指定等：非線引都市計画区域，第二種中高層住居専用地域（建蔽率60%  
容積率200%）

地域の概要：中規模の住宅が多い中にアパートもみられる既成の戸建住宅地域

## 第7 附属資料

### 1 目的物件の位置図（八街市役所白地図）

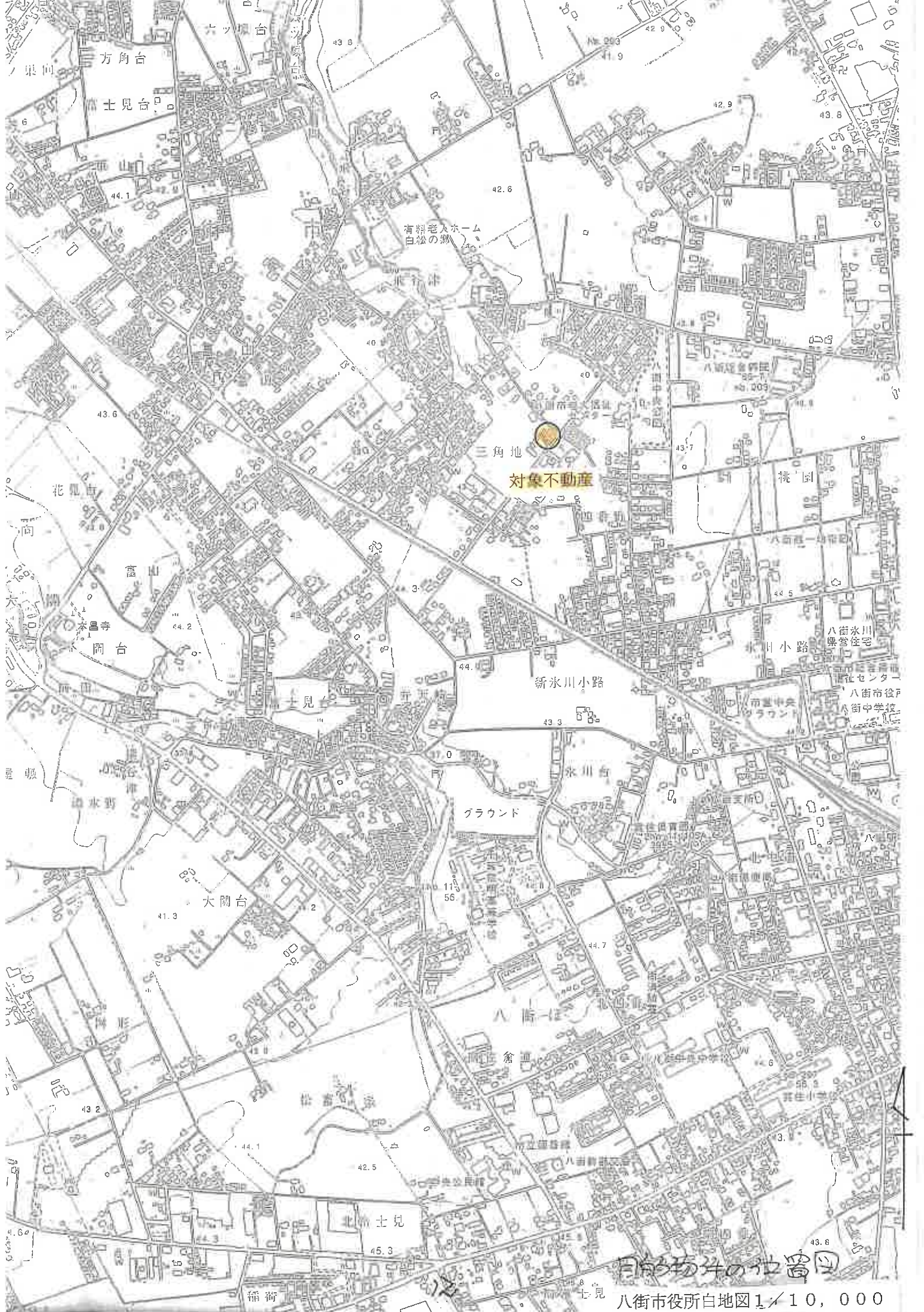
### 2 公図写

### 3 地積測量図写

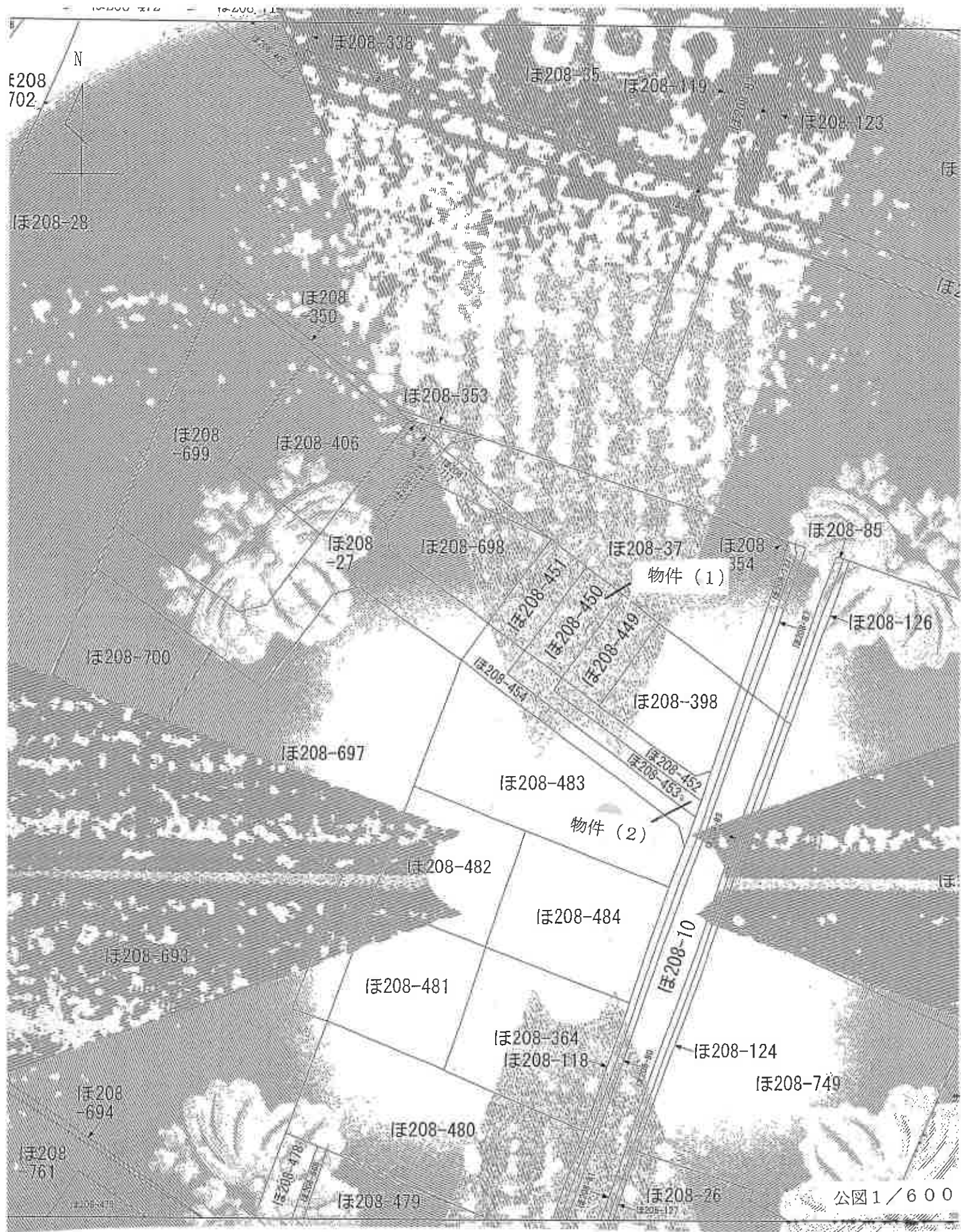
### 4 建物図面・各階平面図写

### 5 （建物）間取図

以 上



対象不動産



登記年月日 平成27年 第101

296646

地籍測量図

地籍調査基本図面(1) 1/500

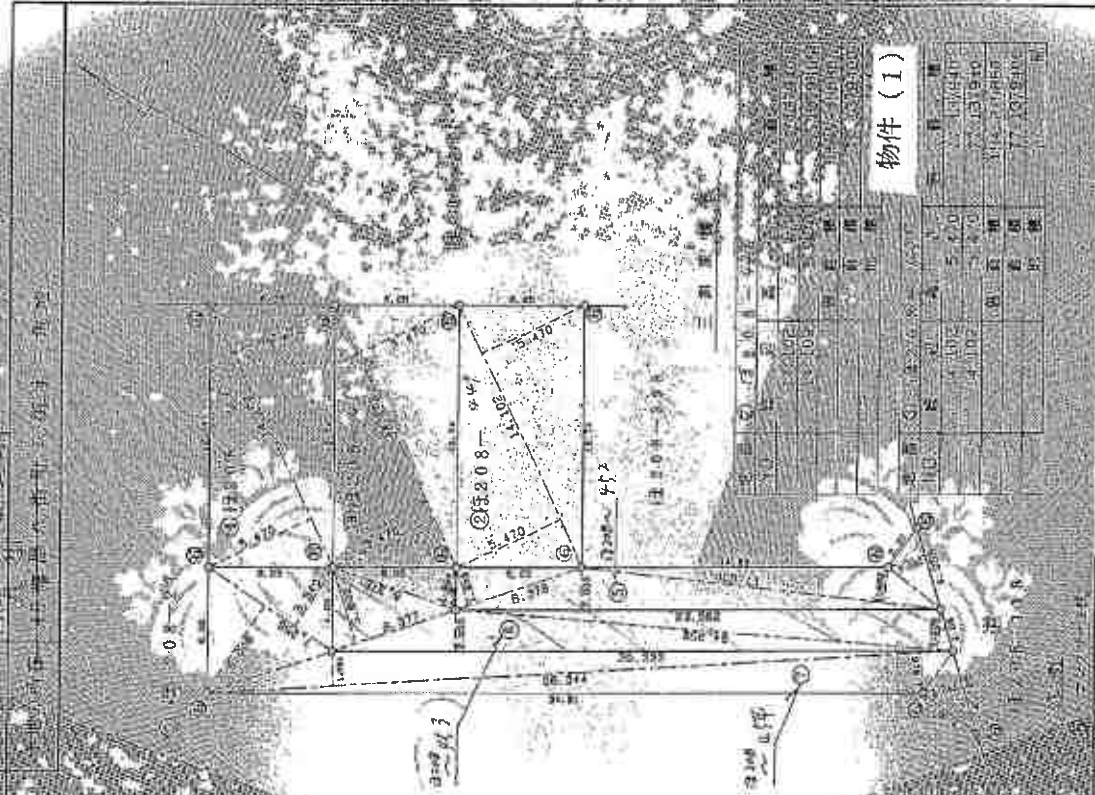
地番	面積	用途	地価
01-100	1.100	住宅	12,137,334
01-101	2.000	住宅	47,124,000
01-102	5.470	住宅	20,284,440
01-103	2.000	住宅	8,192,000
01-104	96.72774	住宅	96,727,774
01-105	29.588870	住宅	29,588,870

物件 (2)

地番	面積	用途	地価
01-106	6.377	住宅	24,245,354
01-107	1.304	住宅	12,139,904
01-108	2.000	住宅	60,464,000
01-109	1.939	住宅	47,039,201
01-110	143.887456	住宅	143,887,456
01-111	71.5437295	住宅	71,543,729.5
01-112	71	住宅	71

地番	面積	用途	地価
01-113	5.009	住宅	36,945,904
01-114	3.540	住宅	24,235,040
01-115	1.116	住宅	69,635,194
01-116	1.004	住宅	60,476,416
01-117	2.000	住宅	8,372,000
01-118	199.063864	住宅	199,063,864
01-119	96.531931	住宅	96,531,931

地番	面積	用途	地価
01-120	2.000	住宅	8,192,000
01-121	2.000	住宅	8,192,000
01-122	2.000	住宅	8,192,000
01-123	2.000	住宅	8,192,000
01-124	2.000	住宅	8,192,000
01-125	2.000	住宅	8,192,000
01-126	2.000	住宅	8,192,000
01-127	2.000	住宅	8,192,000
01-128	2.000	住宅	8,192,000
01-129	2.000	住宅	8,192,000
01-130	2.000	住宅	8,192,000



物件 (1)

地番	面積	用途	地価
01-131	1.000	住宅	4,096,000
01-132	1.000	住宅	4,096,000
01-133	1.000	住宅	4,096,000
01-134	1.000	住宅	4,096,000
01-135	1.000	住宅	4,096,000
01-136	1.000	住宅	4,096,000
01-137	1.000	住宅	4,096,000
01-138	1.000	住宅	4,096,000
01-139	1.000	住宅	4,096,000
01-140	1.000	住宅	4,096,000

縮尺 1/500

これは図面に記載した内容であり、正確な地籍情報は、  
千葉県地方課務局佐倉支所課に  
令和7年9月3日 千葉県佐倉市佐倉

A3判をA4判に縮小  
コピーした事に留意

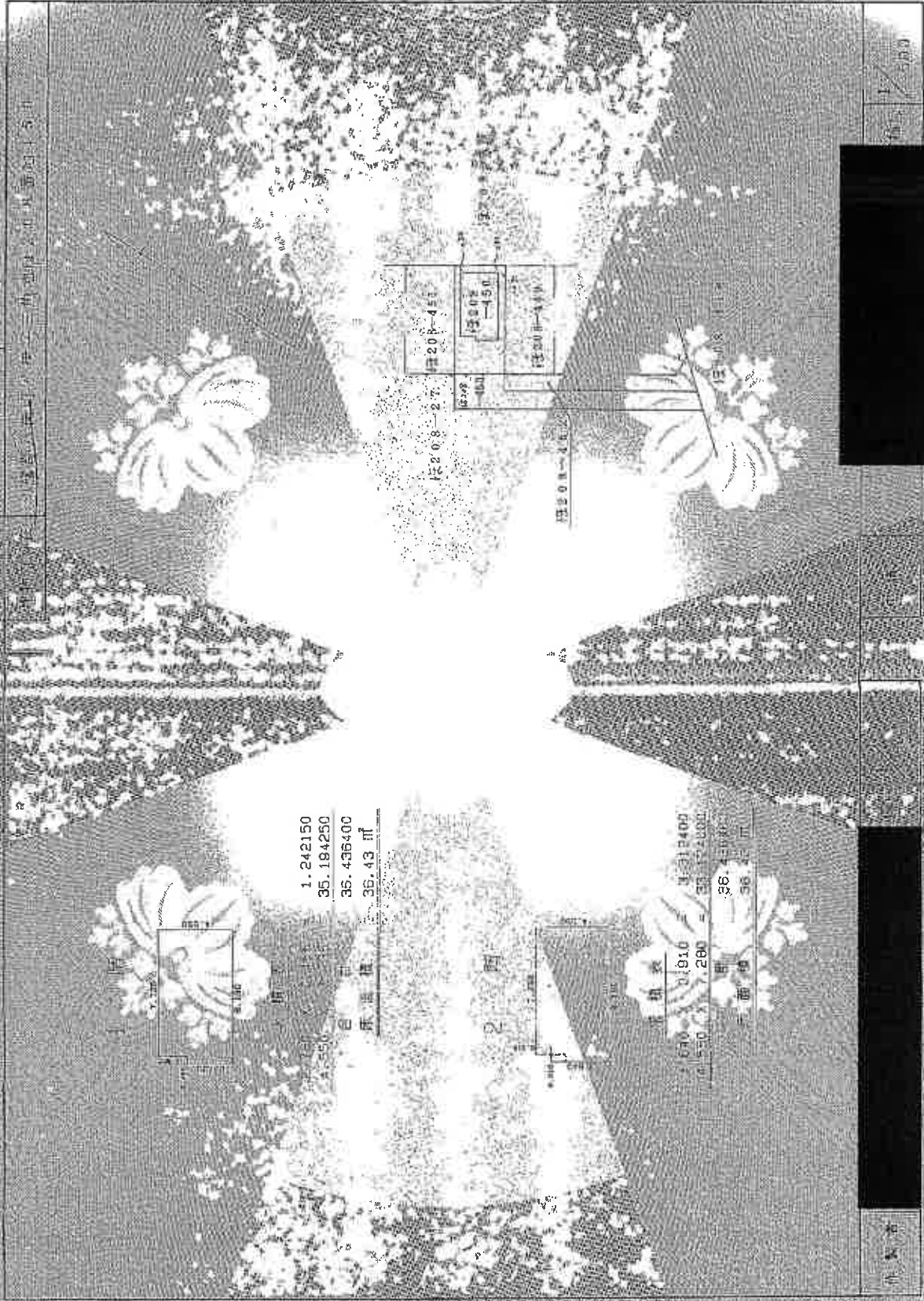
請求番号: 9-2

登記年月日

1201158

各階平面図

建築物図面  
各階平面図



これは図面に記録された  
千葉地方建設局依り登記簿  
令和7年0月3日

課長 佐藤 隆夫

A3判をA4判に縮小  
コピーした事に留意



1階



2階

# 間取図