

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 重 松 孝 尚

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 四街道市内黒田字野境
地 番 319番46
地 目 宅地
地 積 153.50平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9
- 2 所 在 四街道市内黒田字野境319番地46
家屋 番号 319番46
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 57.96平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9

物 件 明 細 書

令和 8年 2月16日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 竹 内 信 俊

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 四街道市内黒田字野境
地 番 319番46
地 目 宅地
地 積 153.50平方メートル

共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9

2 所 在 四街道市内黒田字野境319番地46
家屋 番号 319番46
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 57.96平方メートル

共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9



令和7年(ケ)第400号
令和7年12月5日受理
令和8年1月16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 四街道市内黒田字野境
地 番 319番46
地 目 宅地
地 積 153.50平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9
- 2 所 在 四街道市内黒田字野境319番地46
家屋 番号 319番46
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 57.96平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9



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 □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 ■地積測量図のとおり □
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
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A、B □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 [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)

その他の事項

■土地（物件1）について

- 1 物件2の敷地及び駐車スペース等として利用されている。
- 2 東側市道に接している。
- 3 敷地内に、簡易な物置が1つと、パイプで組まれたネットの囲いがある（いずれも定着性がなく動産と認める）。

■建物（物件2）について

- 1 築後約14年経過しており、経年による劣化が見られる。
- 2 床には、足の踏み場がないほどの生活雑貨やペットボトルが放置されている。

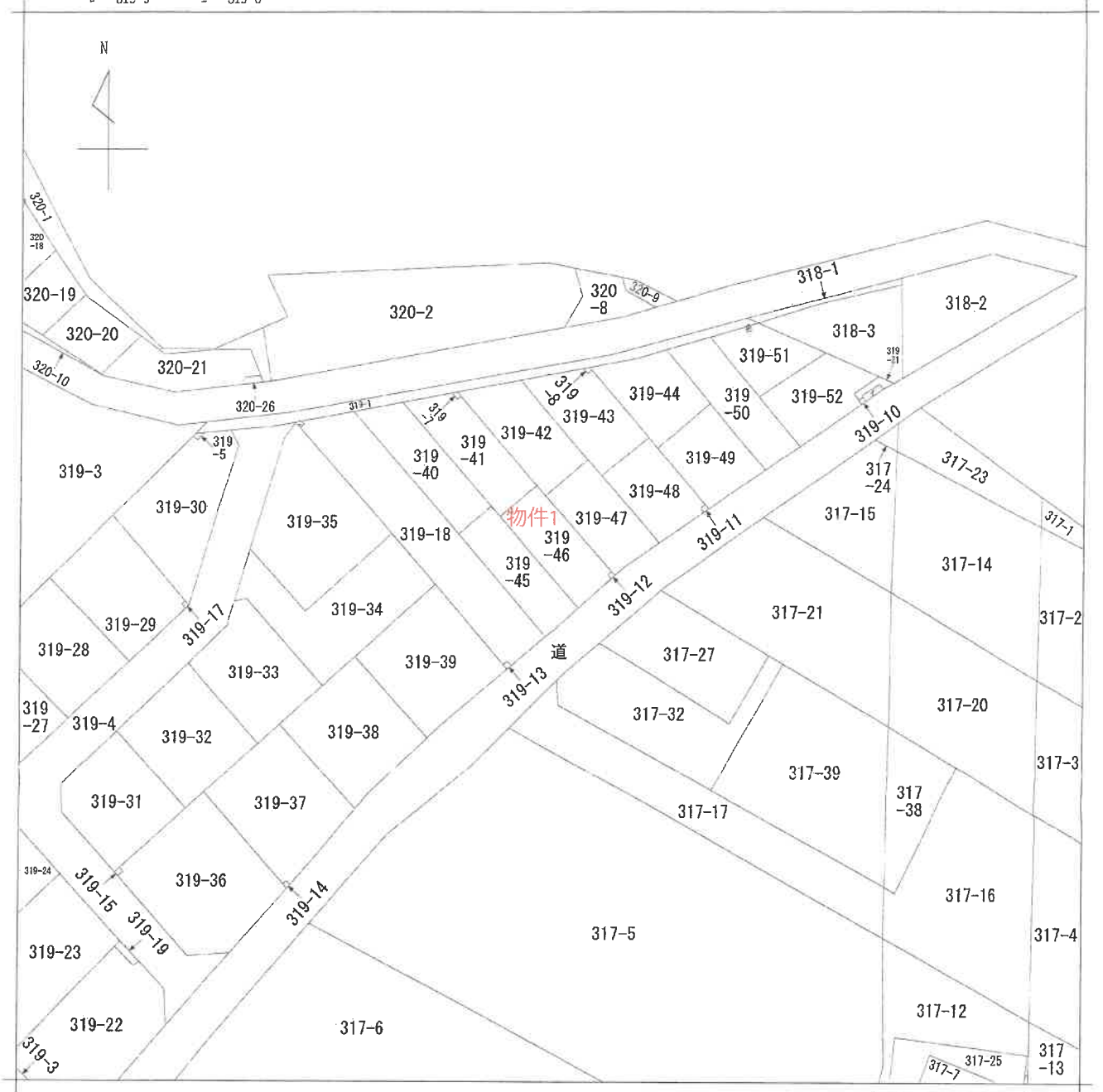
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者A及び債務者兼所有者Bの子	<ol style="list-style-type: none">1 所有者Aは母であり、債務者兼所有者Bは父である。2 債務者兼所有者Bが単身で居住している。私は今日、たまたま本物件に来ていた。3 雨漏りは、特にしていない。4 室内で猫を2匹飼育している。 <p>(以上、令和8年1月13日物件所在地で面談)</p>

(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)

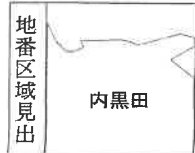
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年12月9日(火) 10:35 - 10:50	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため、調査協力依頼文書を郵送(応答なし。)
令和7年12月9日(火)	当庁執行官室	所有者Aに対し、調査協力依頼文書を郵送(応答なし。)
令和7年12月18日(木)	当庁執行官室	債務者兼所有者Bに対し、調査協力依頼文書を郵送(応答なし。)
令和8年1月13日(火) 13:00 - 13:45	物件所在地	占有調査、写真撮影、間取り確認、評価人同行、所有者A及び債務者兼所有者Bの子に聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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 checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月13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ところ、所有者A及び債務者兼所有者Bの子が在室していた。</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)

イ 319-20 ハ 317-26 ※ 320-17
 ロ 319-9 ニ 319-6



(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。

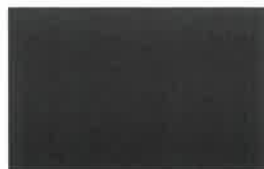


請求部	所在	四街道市内黒田字野境				地番	319番46			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補事項		

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)

令和7年9月29日
 千葉地方法務局佐倉支局
 登記官



請求番号：13-1
 (1/1)

(6枚目)

登記年月日：平成20年11月11日

地積測量図

地番 319-1、-4～-52
土地の所在 宇野橋 四街道市内黒田字野境



平成20年11月11日登記

作成者	申請人	縮尺 1/1000
-----	-----	-----------

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年9月29日 千葉県方法務局佐倉支局 登記官

(A3版をA4版に縮小)

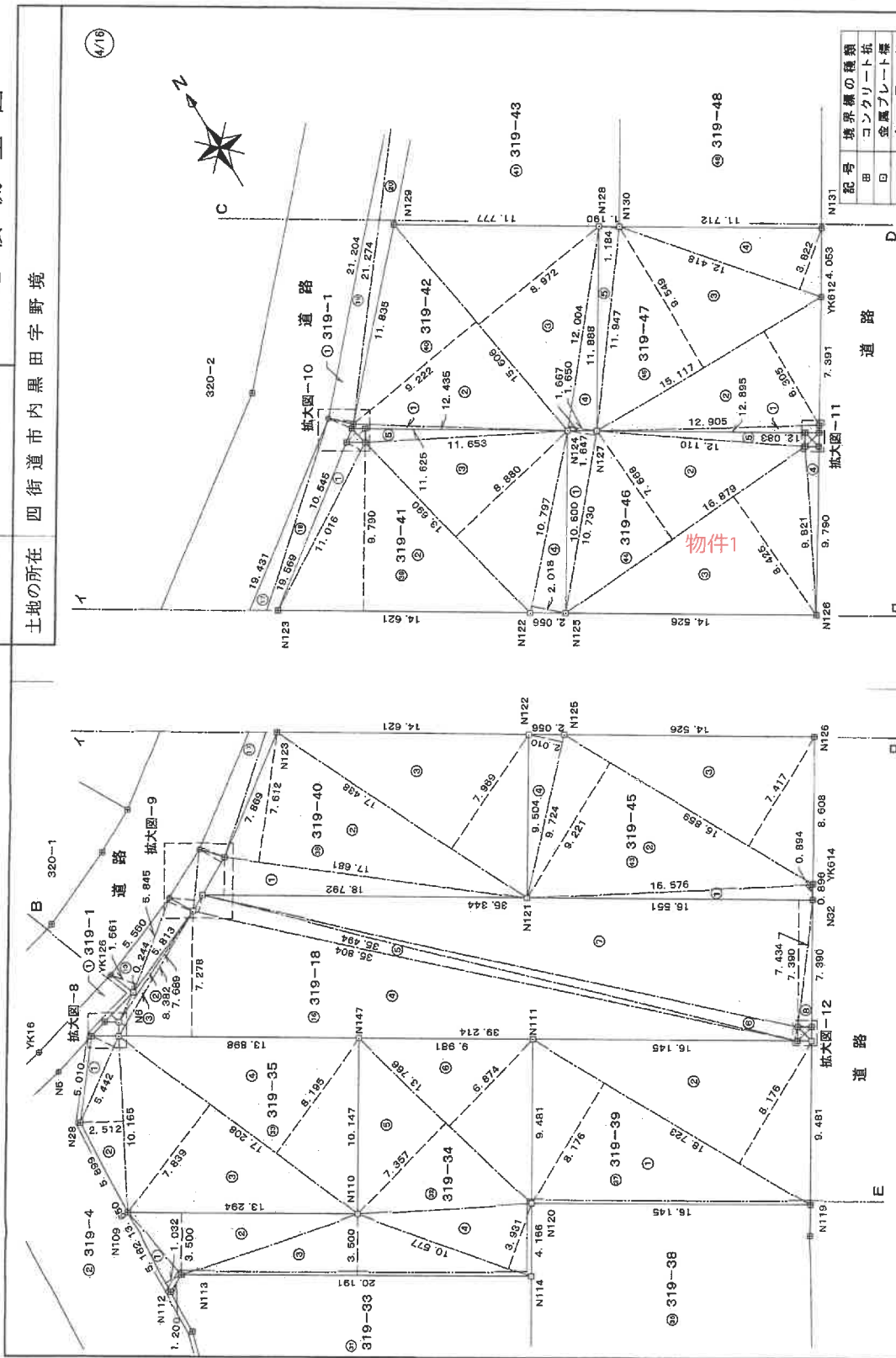
(7枚目)

請求番号：13-2 (1/16)

登記年月日：平成20年11月11日

地積測量図

地番 319-1、-4~-52
土地の所在 四街道市内黒田字野境



平成20年11月11日登記

記号	携り標の種類
田	コンクリート板
田	金属プレート標
田	金 属 旗

縮尺 1/250

申請人

作成者

(千葉県土地家屋調査士会用品)

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9月20日 千葉地方建設局佐倉支局 登記官

(A3版をA4版に縮小)

(8枚目)

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9月29日 千葉地方務局佐倉支局 登記官

(A3版をA4版に縮小)

(9枚目)

地積測量図

地番 319-1、-4~-52

土地の所在 四街道市内黒田字野境

(13/16)

三斜求積表

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
①	12.905	0.444	5.729820
②	15.117	6.305	95.312685
③	15.117	9.549	144.352253
④	12.418	3.822	47.401696
⑤	11.947	1.164	14.145248
合計			307.007582
合計面積			153.5007910
合計地積			153.50 m ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
①	13.304	1.573	20.927192
②	16.456	7.491	123.271886
③	145.224200	8.825	145.224200
④	12.431	0.813	10.106403
⑤	9.270	0.807	7.489890
合計			307.016581
合計面積			153.5052905
合計地積			153.50 m ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
①	18.346	8.406	154.241694
②	18.349	8.326	152.733774
合計			307.015468
合計面積			153.5077340
合計地積			153.50 m ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
①	8.159	3.573	29.152107
②	17.604	2.048	36.052992
③	17.604	7.089	124.794756
④	11.671	5.753	67.143253
⑤	10.940	4.493	49.153420
⑥	9.948	0.071	0.705308
合計			307.022846
合計面積			153.5014230
合計地積			153.50 m ²

三斜求積表

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
①	13.573	7.933	107.674609
②	14.693	3.289	48.983077
③	15.583	0.947	14.757101
④	15.583	8.001	124.678583
⑤	9.474	0.807	7.646518
⑥	3.713	0.880	3.267440
合計			307.007328
合計面積			153.5036640
合計地積			153.50 m ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
①	16.704	9.422	157.335088
②	16.704	7.501	125.286704
③	15.437	1.576	24.326712
合計			307.019504
合計面積			153.5052520
合計地積			153.50 m ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
①	16.576	0.894	14.818944
②	16.859	9.221	155.456839
③	16.859	7.417	125.043203
④	9.724	2.010	19.545240
合計			314.864226
合計面積			157.4321130
合計地積			157.43 m ²

物件1

平成20年地積測量図登記

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
①	10.730	1.647	17.672310
②	16.879	7.668	129.429172
③	16.879	8.425	142.205575
④	9.821	0.807	7.925547
⑤	12.110	0.808	9.784890
合計			307.016484
合計面積			153.5082420
合計地積			153.50 m ²

作成者

申請人

縮尺 1/

(千葉県土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成22年1月13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。
令和7年9月29日 千葉県地方整備局佐倉支局

(A3版をA4版に縮小)

登記簿

(10枚目)

請求番号：13-3

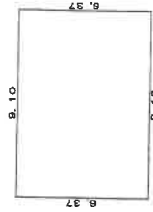
建物図面

家屋番号 319番46

建物の所在 四街道市内黒田字野境319番地46

各階平面図

1階2階(各階同型)



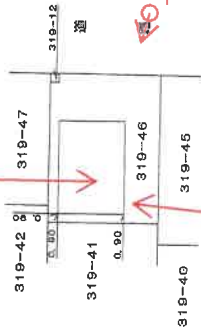
求積表
9.10 x 6.37 = 57.9670

床面積 57.96 m²



物件2

物件1



平成22年1月13日登記

作成者

縮尺 1/250

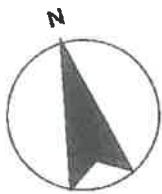
申請人

縮尺 1/500

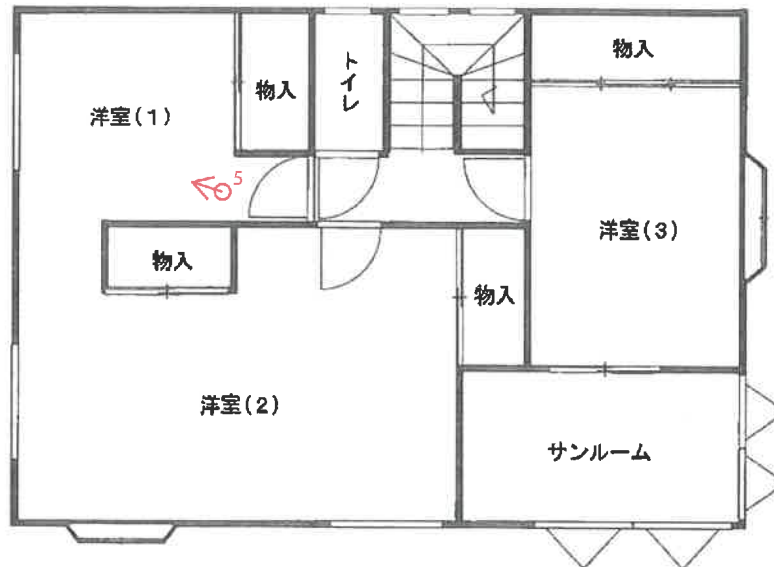
(千葉県土地家屋調査士会用紙)

※ ←○は添付写真の撮影位置、方向及び番号

1階



2階



※ ←○は添付写真の撮影位置、方向及び番号

建物間取図

1 建物の外観



2 浴室



3 台所



4 居間



5 洋室(1)



令和7年(ケ)第400号
令和8年1月13日 現地調査
令和8年1月15日 評価
第7-871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
村上兼三

第1 評価額

一 括 価 格	
金9,740,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金1,960,000円
物件2(建物)	金7,780,000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 本件評価は、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		未実施 (住居表示未実施区域)
番 号	特 記 事 項		
1・2	本件土地は、市街化調整区域内に存するものの、印旛土木事務所宅地指導課によれば、「都市計画法第29条第1項に基づく開発行為の許可を受けており、再建築は、一定の条件の下で可能です」とのことである。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

物 件 目 録

- 1 所 在 四街道市内黒田字野境
地 番 319番46
地 目 宅地
地 積 153.50平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9
- 2 所 在 四街道市内黒田字野境319番地46
家屋 番号 319番46
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 57.96平方メートル
共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の9

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「四街道駅」の北東方，道路距離約2.6kmに位置する。 (附属資料の位置図を参照して下さい)	
付近の状況	市街化調整区域内で，高校のグラウンドも見られる，30区画程度に開発がなされた住宅地域である。	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 用途地域のない区域 指定：50% 指定：100% 建築基準法第22条の指定区域 宅地造成及び特定盛土等規制法
画地条件	形状（ほぼ長方形），地勢（平坦），接道方位（東），間口（約9.8m），奥行（約14.5m），地積（153.50㎡ ほぼ登記記録数量と同じである）	
接面道路の状況	東側市道(南波左間内黒田線)，幅員（約7.4m），連続性（普通），舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差(道路とほぼ等高に接する)	
	建築基準法上の種類	第42条第1項第1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	一定の条件の下で可能（特記事項①参照）
土地の利用状況等	物件1	物件2の敷地及び駐車スペース等として利用されている。 隣地は戸建住宅，市道である。

供給処理施設	<p>上水道：あり(敷地内までの引き込みを基準に、引き込みがある場合を「あり」とし、無い場合を「なし」とした。以下同様である。)</p> <p>ガス配管：あり</p> <p>下水道：なし</p>
土壌汚染等	<p>①役所調査・現地調査等により土壌汚染が存在する兆候は認められなかった。</p> <p>②現地調査により現存する建物に関する以外に土地利用を著しく妨げる地下埋設物が存在する兆候は認められなかった。</p> <p>③四街道市文化・スポーツ課によれば、「対象地は、周知の埋蔵文化財包蔵地『野境遺跡』に該当していますが、既に調査済みであり、発掘の届出は、必要ありません」とのことである。</p>
特記事項	<p>①本件土地は、市街化調整区域内に存するものの、印旛土木事務所宅地指導課によれば、「都市計画法第29条第1項に基づく開発行為の許可を受けており、用途は専用住宅、建蔽率50%、容積率100%、絶対高さ制限10mの条件で、再建築が可能です」とのことである。</p> <p>許可日：平成20年8月5日 千葉県第36号35</p> <p>完了公告日：平成20年11月12日 印整第116号の52</p> <p>②本件土地の隣地(319番12)には、電柱がある。</p> <p>③本件土地の東方、直線距離約75m先に送電線が通っている。</p> <p>④本件土地の北方、直線距離約375m先に、東関東自動車道が通っている。Bの息子に確認すると、「特段、車の騒音はしない」とのことである。</p> <p>⑤四街道市都市計画課によれば、「対象地の北方、約113m先には、都市計画道路3・4・4号が、また、西方、約33m先には、都市計画道路3・4・7号(いずれも、都市計画決定の段階)が計画されています」とのことである。</p> <p>⑥敷地内には、簡易な物置が1つと、パイプで組まれたネットの囲いがある。</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) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成22年1月9日新築 約16年 約14年
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造 スレートぶき サイディング クロスなど クロスなど フローリング, 畳など 電気, 上水道, 個別浄化槽, 都市ガス —
床面積(現況)	第3 目的物件記載のとおりであり, 延べ面積は115.92㎡である。	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 4LDK+サンルーム(別添間取図を参照)
品 等	普通である。	
保守管理の状態	室内は雑然とし, 特にトイレの汚れが目立つなど, 劣っている。	
建物の利用状況	Bが, 居宅として利用し, 占有している。	
特記事項	<p>①建築確認:平成21年2月5日 千建住第0806544号 完了検査:平成22年1月26日 千建住第0806544号</p> <p>②洗面脱衣室・浴室等を調査したが, シロアリの存在を確認できなかった。 Bの息子によれば, 「室内でシロアリを見かけたことはない」とのことである。</p> <p>③床には, 足の踏み場がないほどの生活雑貨やペットボトルが放置され, 床の状態を確認できない箇所が多くあった。Bの息子によれば, 「床の傾きは, 特に感じない」とのことである。</p> <p>④Bの息子によれば, 「雨漏りは, 特にしていない」とのことであり, 現地調査時においても, 内壁や天井などに, 雨漏り跡は, 見受けられなかった。</p> <p>⑤本件建物は, 洋室(1)と洋室(2)との間に, 間仕切りがないタイプである。</p> <p>⑥室内で, 猫を2匹, 飼育しており, 1階を中心に臭いがする。</p> <p>⑦現場で見分したところ, 経年相応の損耗(クロスの破れや浴室の黒カビなど)の他は, 損傷等は特段, 見受けられなかった。</p>	

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 ア (円/㎡)	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	37,600	1.03	153.50	0.95	5,648,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（四街道－2）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 37,800\text{円}/\text{㎡} & \times 102.4/100 & \times 100/103 & \times 100/100 & = & 37,600\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：画地条件等(方位等)を考慮した。

◇地域格差：街路、交通接近、環境、行政的条件の格差等を考慮した。

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。

また、標準画地価格は、周囲に送電線が存在し景観が劣る地域であることも考慮して算定した。

イ 個別格差：方位＋3%

ウ 地積：登記記録数量を採用した。

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	180,000	115.92	0.47	9,807,000

ウ 現価率：築後経過年数約16年，経済的残存耐用年数約14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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率} \ast) \\ &= 0.49 \times (1 - 0.05) = 0.47 \end{aligned}$$

＊P6特記事項⑥⑦等により観察減価法による減価率を5%と査定した。

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，次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	5,648,000	0.45	法定地上権	2,542,000

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0.45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) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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	5,648,000	-2,542,000	—	0.90	70%	1,960,000
2	9,807,000	+2,542,000	1.0	0.90	70%	7,780,000
一括価格(合計)						9,740,000

ウ 占有減価修正：修正の必要は特にない。

エ 市場性修正：①本件は一定の条件の下に再建築が可能な物件であること②多くの箇所
で，床の状態を確認できなかったこと③蟻害の可能性も否定できないこと④上水道等の設備が正常に稼働するかは不明であることなどを考慮して査定した。

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

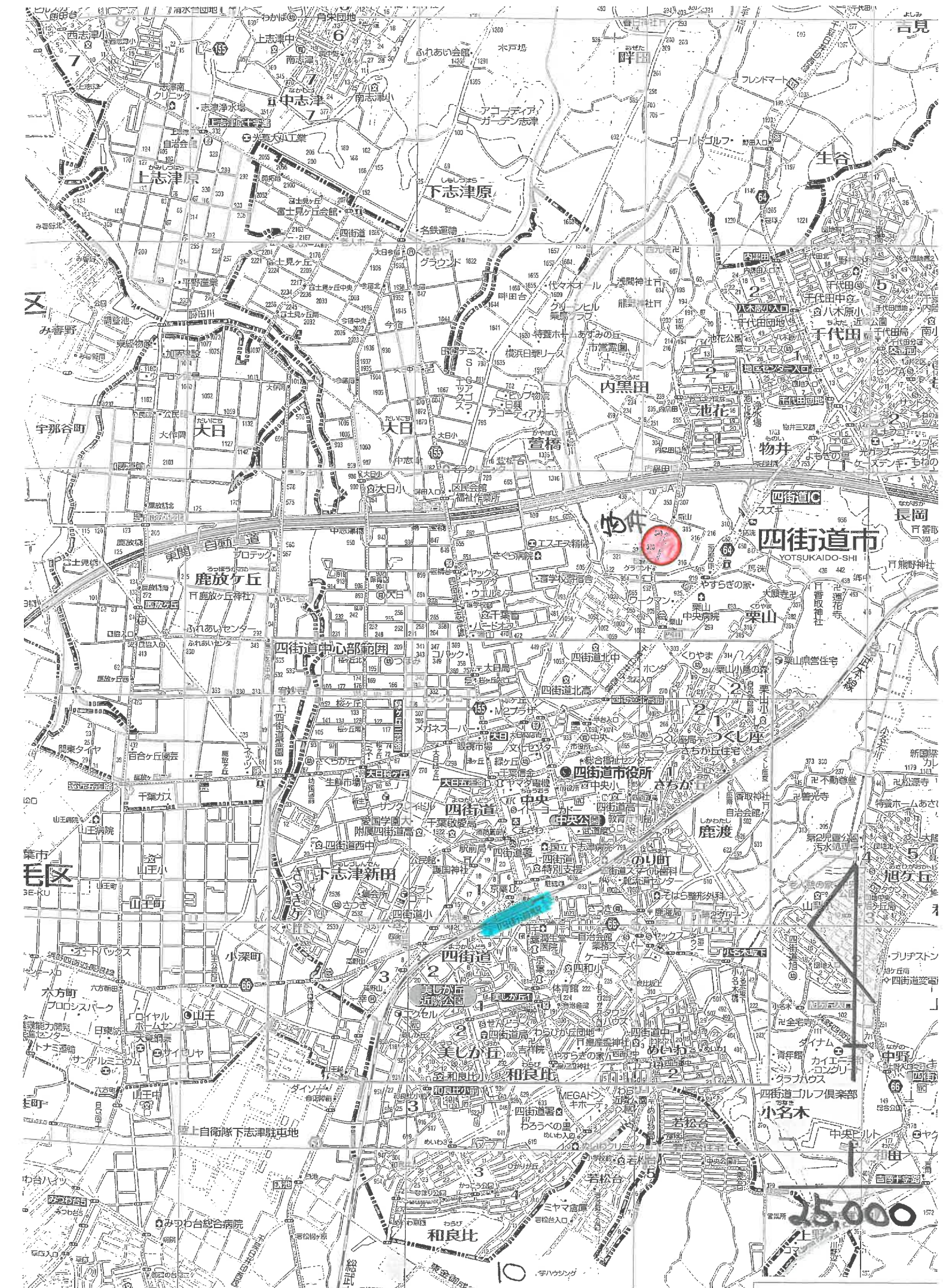
地価公示価格（四街道－2）

所 在	四街道市内黒田字野境319番47
価 格	37,800円/㎡
位 置	JR総武本線「四街道駅」の北東方、2.4kmに位置する
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	153㎡
供給処理施設	水道、ガス
接 面 街 路	東側7.3m市道
用途指定等	市街化調整区域〔建蔽率60%、容積率200%〕
地域の概要	一般住宅が建ち並ぶ開発による新興住宅地域

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



地積測量図

地番 319-1-4-5.2

土地の所在 四街道市内津田字野境

全図



本図はB40とA40の積上げ
夏

申請書
作成

作成

縮尺

1000

地積測量図

番 319-1-4-52

土地の所在 四街道市内豊田字野苺

13/16

三斜求積表

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
①	12.905	0.444	5.729820
②	15.117	6.805	95.312555
③	15.117	9.549	144.352253
④	12.418	3.822	47.461596
⑤	11.947	1.184	14.145248
合計			307.001824
合計面積			153.500912㎡
合計地積			153.50 ㎡

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
①	13.304	1.573	20.927192
②	16.456	7.491	123.271896
③	16.456	8.815	145.224200
④	12.431	0.813	10.106403
⑤	9.270	0.807	7.480890
合計			307.010581
合計面積			153.5052905
合計地積			153.50 ㎡

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
①	18.349	8.406	154.241694
②	18.349	8.326	152.773774
合計			307.015468
合計面積			153.5077340
合計地積			153.50 ㎡

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
①	8.158	3.573	29.152107
②	17.604	2.048	36.052992
③	17.604	7.089	124.794755
④	11.671	5.753	67.143255
⑤	10.940	4.493	49.153490
⑥	9.948	0.071	0.706308
合計			307.002846
合計面積			153.5014230
合計地積			153.501423 ㎡

三斜求積表

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
①	13.873	7.993	107.674609
②	14.893	3.289	48.983077
③	15.583	0.947	14.757101
④	15.583	8.001	124.679583
⑤	9.474	0.802	7.685518
⑥	3.743	0.800	3.267400
合計			307.007928
合計面積			153.5069640
合計地積			153.50 ㎡

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
①	16.704	9.422	157.385088
②	16.704	7.501	125.266704
③	15.437	1.576	24.328972
合計			307.001064
合計面積			153.5059320
合計地積			153.50 ㎡

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
①	16.576	0.894	14.811994
②	16.859	9.221	155.456839
③	16.859	7.417	125.043203
④	9.724	2.010	19.545240
合計			314.863276
合計面積			157.4321430
合計地積			157.43 ㎡

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
①	10.730	1.647	17.672310
②	16.879	7.686	129.424172
③	16.879	8.245	142.205515
④	9.821	0.807	7.922547
⑤	12.110	0.608	7.3784890
合計			307.016444
合計面積			153.5092220
合計地積			153.50 ㎡

和南口B4地E09地、場小尺
E

作成者

申請人

6日(印)

(任意) 測量士 測量士 測量士

平成 年 月 日 登記

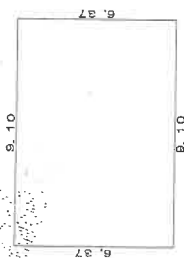
は図面に記録されている内容を証明した書面である。

建築物図面各階平面図

家屋番号 319番46

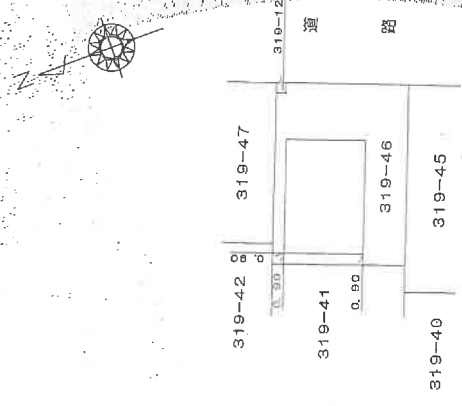
建物の所在 四街道市内黒田字野境319番地46

1階2階(各階同型)



求積表
 $9.10 \times 6.37 = 57.9670$

床面積 57.96 m²



本図はB4U544用紙にて

作成者

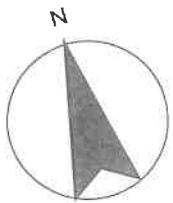
1/2 目録

縮尺 250

申請人

縮尺 500

1階



2階

