

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月26日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 及 川 真 一

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 6月10日 午前 9時00分から 令和 8年 6月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月24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 7月 8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 6月25日 午前 9時00分から 令和 8年 6月29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。
<p>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 5月26日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p>	





物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 八街市希望ヶ丘                          |
|   | 地 番   | 250番126                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 150.04平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 八街市希望ヶ丘250番地126                  |
|   | 家屋 番号 | 250番126                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル<br>2階 36.02平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 3月23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

【物件番号1, 2】

管理費等の滞納あり。なお、売却基準価額は、配当要求債権が滞納管理費等の一部であり、本件申立債権者が配当要求債権者として本執行手続において配当を受ける見込みがあること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。



## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 八街市希望ヶ丘                          |
|   | 地 番   | 250番126                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 150.04平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 八街市希望ヶ丘250番地126                  |
|   | 家屋 番号 | 250番126                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル<br>2階 36.02平方メートル |



令和7年(又)第193号  
令和8年1月19日受理  
令和8年2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   | 八街市希望ヶ丘                          |
|   | 地 番   | 250番126                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 150.04平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 八街市希望ヶ丘250番地126                  |
|   | 家屋 番号 | 250番126                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル<br>2階 36.02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 ) □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 □ ■地積測量図のとおり □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(債務者) □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
<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(債務者) □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 [ 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1は、物件2建物の敷地として利用されている。
- 2 北西側の市道及び北東側の通路に接している。

### ■建物（物件2）について

- 1 築後約33年経過しており、経年による損耗が見られる。
- 2 室内は雑然としており、生活雑貨、仏壇及び位牌等が放置されている。
- 3 洋室（1）の窓付近の内壁に、亀裂が生じている。
- 4 和室（2）の天井に、雨漏り跡と思われるシミが見られる。

### ■管理費等について

- 1 本物件は住宅団地内に位置しており、汚水処理は集中浄化槽である。
- 2 債権者代理人からの回答によれば、団地内の浄化槽など、設備全般の管理費として月額4,250円を、修繕積立金として月額1,200円が発生する。また、令和8年1月3日現在、347,900円、遅延損害金133,065円（令和2年10月分～8年1月分まで）があり、買受人に請求する。加えて、弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用として661,356円が発生し、これについて配当を受けられなければ、買受人に請求する予定である。

(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)

## 執行官の意見

### ■本建物の占有について

敷地内の郵便受けには、債務者の姓が表記されている。解錠して建物内に立ち入ったところ、債務者兼所有者宛ての複数の郵便物が残置されている一方で、債務者兼所有者以外の第三者の占有を示す徴表は見当たらないことから、所有者の占有を認めた。また、ライフラインは停止していることから、空き家であると認める。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 4 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
<input checked="" type="checkbox"/> 債権者代理人	本物件はおそらく空き家だと思われる。  (以上、令和8年1月19日当庁執行官室で電話聴取)

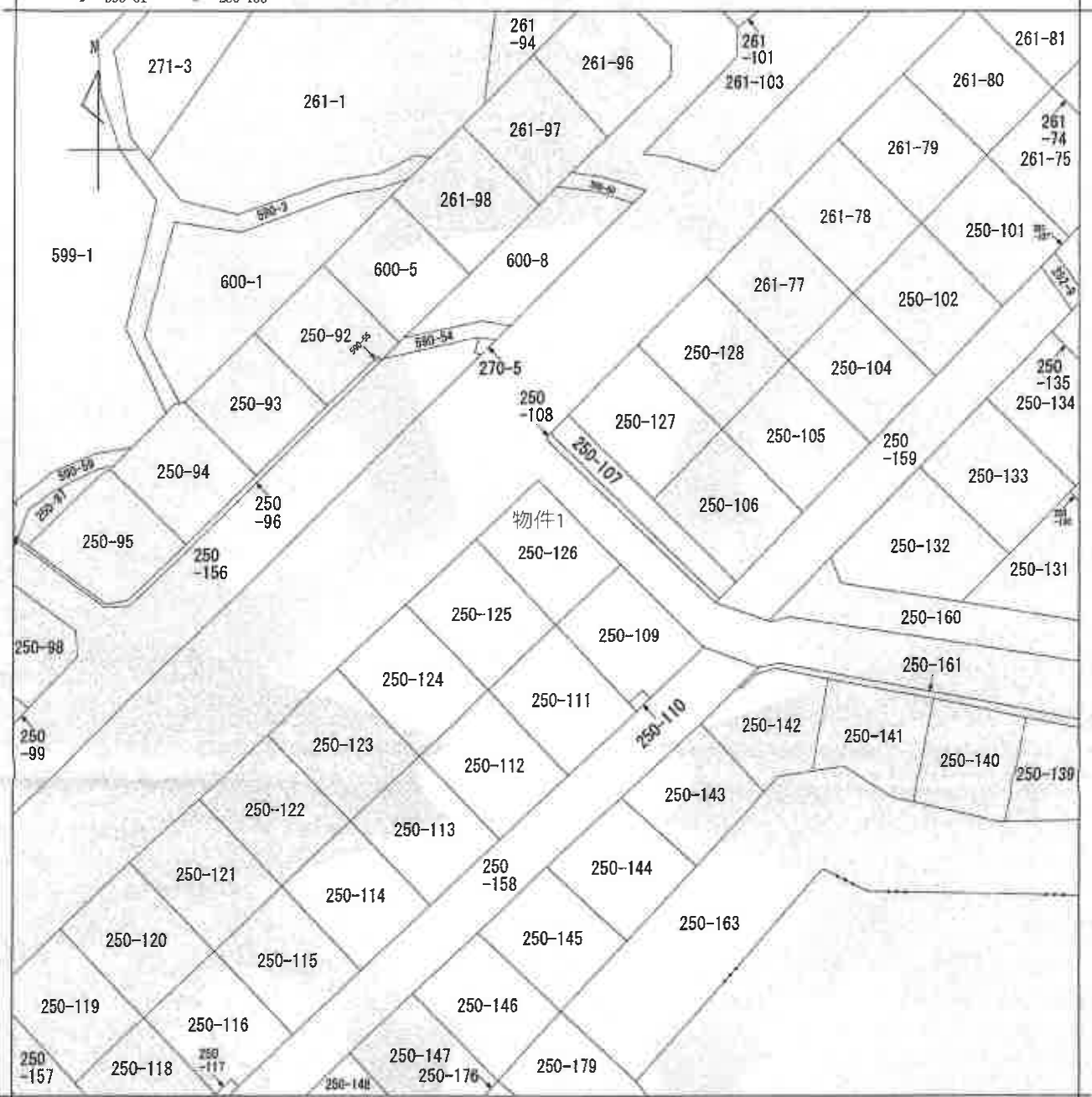
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 5 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月19日(月) 16:15 - 16:20	当庁執行官室	債権者代理人へ、占有状況等を電話聴取
令和8年1月19日(月)	当庁執行官室	債権者代理人に対し、管理費等に関する照会書をFAXで送信(FAXで回答あり)
令和8年1月21日(水) 11:45 - 12:00	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(応答なし。)
令和8年2月9日(月) 12:40 - 13:15	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、評価人同行
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 2月 9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、技術者に解錠させた後、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

( 6 枚目)

1 590-60 601-1  
 590-61 250-153



(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	八街市希望ヶ丘		地番	250番126		
出力尺	1/500	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	その他
作成年月日	平成4年2月3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)

令和7年9月8日  
 千葉地方法務局佐倉支局  
 登記官

地図整理番号：M13502  
 (1/1)

(7枚目)

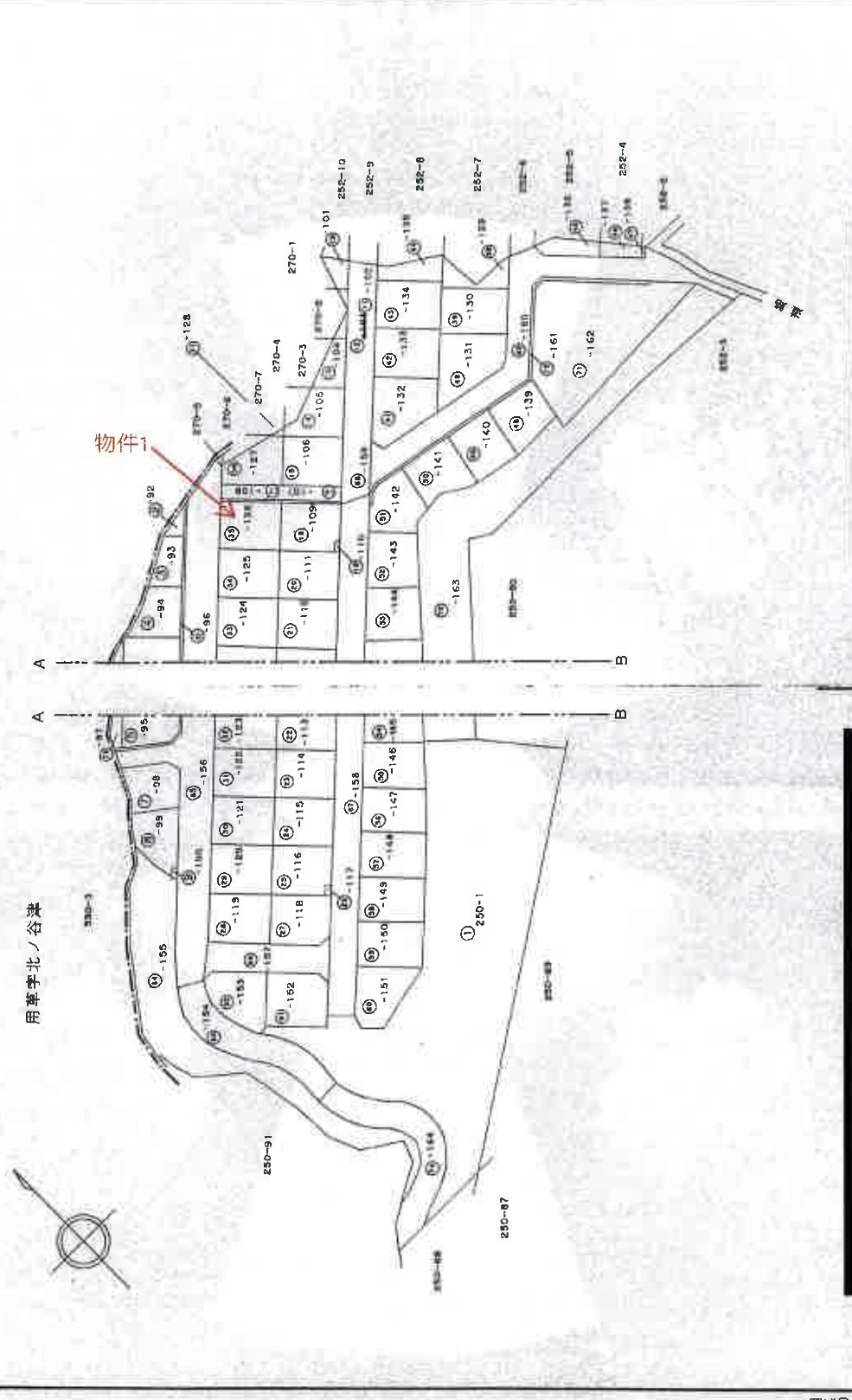


登記年月日：昭和63年2月26日

265481

新 250-1-1-12 ~ 102, -104 ~ -164  
土地所在図

地番 250-1  
250-92 ~ 250-164  
土地の所在 申請人 希野ケ正  
申請人 希野ケ正 希野ケ正 希野ケ正



(白黒複製)

製作者

申請人

縮尺 1/1000

(日本土地開発調査士会提供資料)

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8日 千葉地方法務局佐倉支局 登記官

(A3版をA4版に縮小)

(8枚目)

地図整理番号：M13503

(1/40)

63 2 76

登記年月日：昭和63年2月26日

265491

枚目と面積

地番 250-109, 250-111, 250-125, 250-126

土地の所在 千葉県八千代市新田中塚

地積測量図 1/39

250-109

番号	底辺	高さ	倍面積
1	15.05	7.62	115.4335
2	15.05	9.02	135.7510
3	12.75	2.44	31.1100
4	8.46	1.28	10.8288
計			293.1233
1 / 2			146.56165

250-111

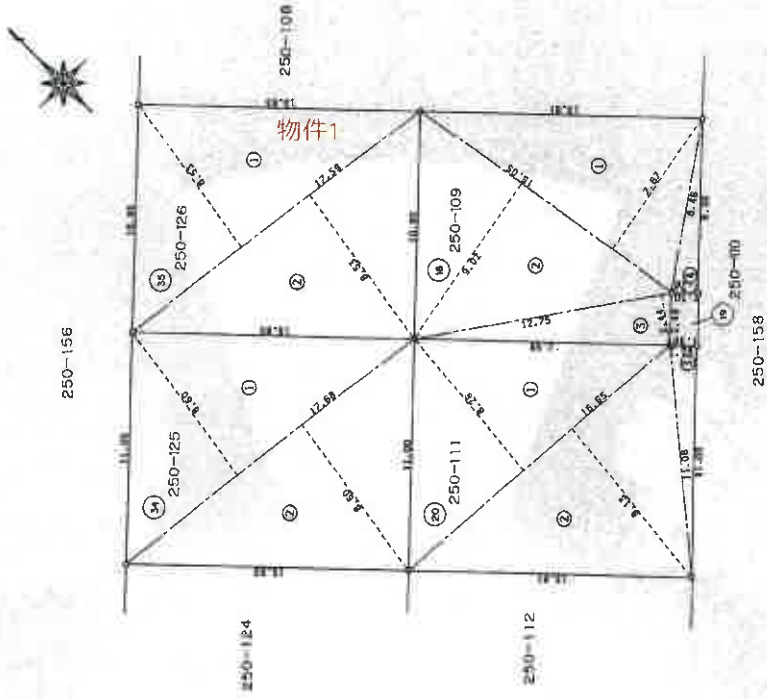
番号	底辺	高さ	倍面積
1	16.65	8.26	137.5290
2	16.65	9.13	152.0145
3	11.08	1.29	14.2932
計			303.8367
1 / 2			151.91835

250-125

番号	底辺	高さ	倍面積
1	17.68	8.60	152.0480
2	17.68	8.60	152.0480
計			304.0960
1 / 2			152.04800

250-126

番号	底辺	高さ	倍面積
1	12.59	8.53	100.0427
2	12.59	8.53	100.0427
計			200.0854
1 / 2			100.04270



プラスチック杭  
杭

縮尺 1/250

(千葉県地家理調査士会印)

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8日 千葉県地方事務所佐倉支局 登記官

(A3版をA4版に縮小)

(9枚目)

作製者

申請人

地図整理番号：M13503

(11/40)

63 2 26

登記年月日：平成5年8月4日

103463

各階平面図

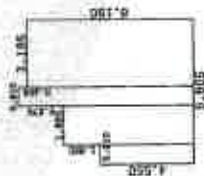
家屋番号 250-126

建物の所在

八街市希望ヶ丘2250番地126

建物平面図

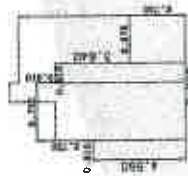
1階



求積表

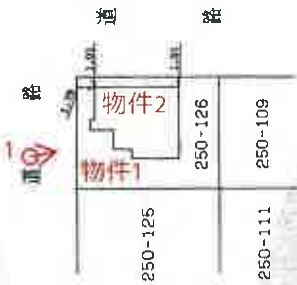
0.910 x 4.550 =	4.140500
1.820 x 6.370 =	11.593400
0.910 x 8.645 =	7.866950
3.185 x 8.190 =	26.085150
合計	49.686000
床面積	49.68

2階



求積表

0.910 x 4.550 =	4.140500
2.710 x 7.290 =	19.674400
2.610 x 5.370 =	13.996700
2.270 x 2.740 =	6.219800
合計	36.022500
床面積	36.02



作製者

縮尺 250

申請人

縮尺 500

(国土院家屋調査士会印紙)

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8日 千葉地方送達管区支局

(A3版をA4版に縮小)

登記簿

※ ←○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 キッチン



④ 食事室



⑤ 洋室(2)



令和7年(ヌ)第193号  
令和8年2月9日 現地調査  
令和8年2月17日 評価  
第7-268号 発行番号  
令和8年2月18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 1,420,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 630,000円
物件2(建物)	金 790,000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	八街市道路河川課によれば、「対象地が北東側で接面する通路は、市道には該当せず、市が管理する水路用地です」とのことである。		
2	団地の管理組合の代理人によれば、「団地内の浄化槽など、設備全般の管理費及び修繕積立金を、徴収しております。滞納がありますので、遅延損害金を含めて、買受人に対して、請求する予定です」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   | 八街市希望ヶ丘                          |
|   | 地 番   | 250番126                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 150.04平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 八街市希望ヶ丘250番地126                  |
|   | 家屋 番号 | 250番126                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル<br>2階 36.02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	J R総武本線「八街駅」の南西方，道路距離約5.2 kmに位置する。最寄りのバス停「希望ヶ丘中央」の南西方，道路距離約230 m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	周囲に山林や調整池も見られる，大規模に開発された，一般戸建住宅が連坦する住宅地域である。	
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	非線引き都市計画区域 指定のない地域 指定：60% 指定：200% 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（敷地と駐車スペースとは，約85 cmの段差があり，それぞれの土地は概ね平坦），接道方位（北西・北東），間口約10.9 m），奥行（約13.8 m），地積（150.04 m <sup>2</sup> ほぼ登記記録数量と同じである）	
接面道路の状況	北西側市道（35001号線），幅員（約7.7 m），連続性（普通），舗装（有），歩道（有），側溝（有），高低差（道路より，約0～85 cm高く接する）	
	北東側通路，幅員（約3.6 m），連続性（普通），舗装（有），歩道（無），側溝（無），高低差（道路より，約15～80 cm高く接する）	
	建築基準法上の種類	北西側：第42条第1項第1号 北東側：未判定である。
	セットバック	北西側は不要であり，北東側は不明である。
	再建築の可否	可能

土地の利用状況等	物件 1	物件 2 の敷地，庭や駐車場として利用されている。 隣地は戸建住宅，市道，通路である。
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：なし…特記事項 P 6 ⑥参照</p> <p>下水道：なし…特記事項 P 7 ⑦参照</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>③八街市社会教育課によれば，「対象地は，周知の埋蔵文化財包蔵には，該当していません」とのことである。</p>	
特記事項	<p>①印旛土木事務所宅地指導課によれば，「対象地は，都市計画法第 29 条第 1 項の許可を受けて，宅地開発された土地です」とのことである。</p> <p>許可日：昭和 58 年 7 月 18 日 千葉県指令第 306 号の 9</p> <p>完了公告日：昭和 60 年 9 月 27 日</p> <p>②印旛土木事務所建築課によれば，「対象地が北東側で接面する通路が，建築基準法上の道路に該当するかは，現時点では，未判定です」とのことである。</p> <p>③八街市道路河川課によれば，「対象地が北東側で接面する通路は，市道には該当せず，市が管理する水路用地です」とのことである。</p> <p>なお，印旛土木事務所宅地指導課によれば，「現在，開発許可の図面のデジタル化作業を行っている関係で，図面の閲覧を停止しています」とのことであり，図面での確認はできなかった。</p> <p>④八街市の大規模盛土造成地マップによれば，本件土地は，「谷埋め型大規模盛土造成地(谷を埋めた宅地で盛土の面積が 3,000 m<sup>2</sup>以上の盛土造成地)」に該当している。</p> <p>⑤敷地内には，電柱が 1 本ある。</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5年3月25日新築 約33年 約0年
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造 スレート葺 モルタル塗り クロスなど クロス、合板など フローリング、畳など 電気、上水道、集中浄化槽、集中LPガス なし
床面積(現況)	第3 目的物件記載のとおりであり、床面積は85.70㎡である。	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 4DK(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、雑然としており、庭の手入れは、されておらず、劣っている。	
建物の利用状況	所有者が、空家の状態で、占有している。	
特記事項	<p>①建築確認：平成4年11月6日 印第413号 完了検査：平成5年3月29日 印第413号</p> <p>②使用された建築資材、建築時期等から判断するとアスベストが使用されている可能性はあるが、外観から飛散している箇所は見受けられず、通常の使用に問題はないと思われる。</p> <p>③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。しかし、床下調査を行ったわけでもなく、シロアリ対策を施しているか否かを所有者にヒアリングできなかった。よってシロアリによる被害の有無や被害の程度は不明である。</p> <p>④床の傾きの有無を確認したが、評価人によるビー玉を用いての調査では、傾いている様子は見受けられなかった。</p> <p>⑤室内は雑然としており、生活雑貨などが放置され、床の状態を、確認できない箇所があった。</p> <p>⑥団地内で、集中LPガスを供給している日本瓦斯㈱によれば、「対象地は、集中LPガスを利用しています」とのことである。</p>	

特 記 事 項	<p>⑦団地の管理組合の代理人によれば、「団地内の浄化槽など、設備全般の管理費として、月額4,250円を、設備全般の修繕積立金として、月額1,200円を、徴収しております。滞納額は、令和8年1月3日現在、347,900円(滞納期間:令和2年10月分～8年1月分)あり、これに対する遅延損害金は、133,065円あります。これらを買受人に対して、請求する予定です。また、弁護士費用や督促及び徴収の諸費用が661,356円あり、配当を受けられなければ、これらについても、同様に、請求する予定です」とのことである。</p> <p>⑧現場で見分したところ、経年相応の損耗(内壁クロスに見られる小さな亀裂や屋根材のやれなど)の他に、以下の損傷等を確認した。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○2階洋室(1)の窓付近の内壁に、亀裂が生じている。</li> <li>○2階和室(2)の天井に、雨漏り跡と思われるシミが、見受けられる。(その他の箇所には、雨漏り跡は、特段、見受けられなかった)</li> </ul>
---------	--

## 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	17,300	1.05	150.04	0.95	2,589,000

#### 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-6)

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 18,200\text{円}/\text{m}^2 & \times 100.0/100 & \times 100/104 & \times 100/101 & = & 17,300\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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 : 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、谷埋め型大規模盛土造成地に該当する地域であることも考慮して算定した。

- イ 個別格差：角地＋3％・方位＋2％の相乗積により求めた。
- ウ 地積：登記記録数量を採用した。
- エ 建付減価：建物の取壊し及びアスベスト除去に関する費用を考慮した。

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	85.70	0.04	617,000

- ウ 現価率：築後経過年数約33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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}*) \\ &= 0.05 \times (1 - 0.20) = 0.04 \end{aligned}$$

\* P7特記事項⑧等により観察減価法による減価率を20％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	2,589,000	0.45 法定地上権	1,165,000

- 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 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	滞納管理 費等相当 額の減価 カ	評価額(円) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	2,589,000	-1,165,000	—	0.90	70%	0.7	630,000
2	617,000	+1,165,000	1.0	0.90	70%	0.7	790,000
一括価格(合計)							1,420,000

ウ 占有減価修正：修正の必要は特にない。

エ 市場性修正：①北東側通路が、建築基準法上の道路か、未判定であること②シロアリによる被害の有無は不明であること③水道等の設備が正常に稼働するかは不明であること④床の状態を一部、確認できなかつたこと⑤管理組合の代理人により、「弁護士費用や督促及び徴収の諸費用を、配当を受けられなければ、買受人に対して請求する予定です」との主張があること等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。

カ 滞納管理費等相当額の減価：管理組合が買受人に対しても請求すると主張している滞納管理費等相当額及び代金納付に至る間の予定管理費等について、一部本執行手続きにおいて~~「支払権」として~~配当を受ける見込みがあることを考慮した修正を行った。

第6 参考資料

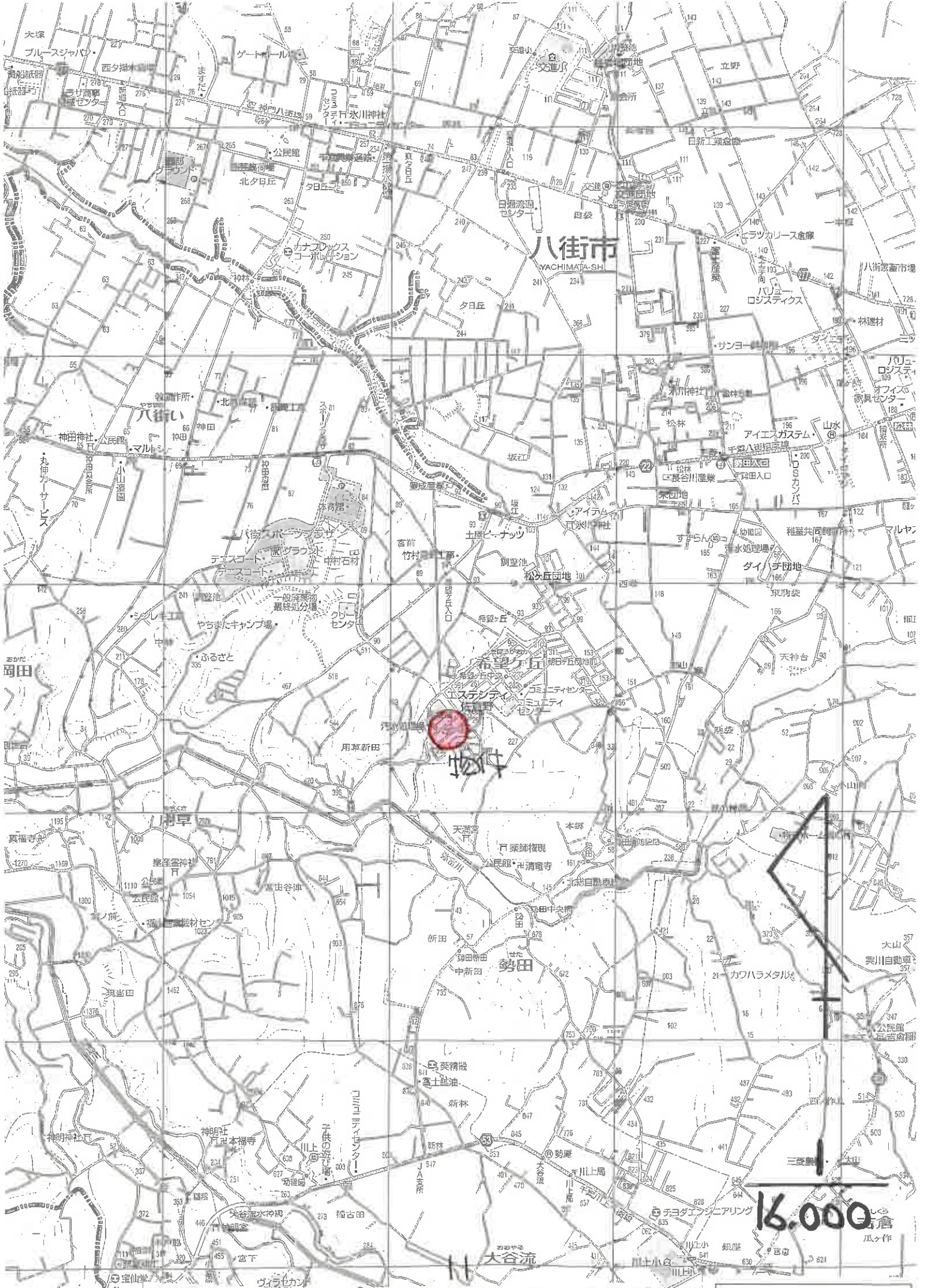
基準地価格(八街・県-6)

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、4.7kmに位置する
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	172㎡
供給処理施設	水道, ガス, 下水道
接 面 街 路	南西側6.2m市道
用途指定等	非線引き都市計画区域, 指定のない地域[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



-1  
-153

261-94

261-96

261-101

261-103

261-81

261-1

261-80

261-97

261-74  
261-75

261-79

590-3

261-98

500

261-78

250-101

600-5

600-8

261-77

250-102

0-1

250-92

590-54

270-5

250-128

250-104

50-93

250-108

250-127

250-105

250-159

250-130  
250-131

250-96

250-107

250-106

250-133

250-126

250-132

250-131

250-125

250-109

250-160

250-124

250-111

250-161

250-123

250-110

250-142

250-141

250-140

250-139

250-122

250-112

250-143

250-113

250-158

250-144

250-114

250-145

250-163

250-115

250-146

6

250-147

250-179

250-148

250-176

500

明確と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、これに代わることとして備え付け形状の概略を記載した地図です。

地番 希望ヶ丘 A B

公図写

12

265491

1. 枚目と同様

地番 250-109, 250-111  
250-125, 250-126

地積測量図

1/39

土地の所在 伊豫郡大田町勢田字塚

⑩ 250-109

番号	底辺	高寸	倍面積
1	15.05	7.67	115.4335
2	15.05	9.02	135.7510
3	12.75	2.44	31.1100
4	8.46	1.28	10.8288
計			293.1233
1 / 2			146.56165

⑪ 250-111

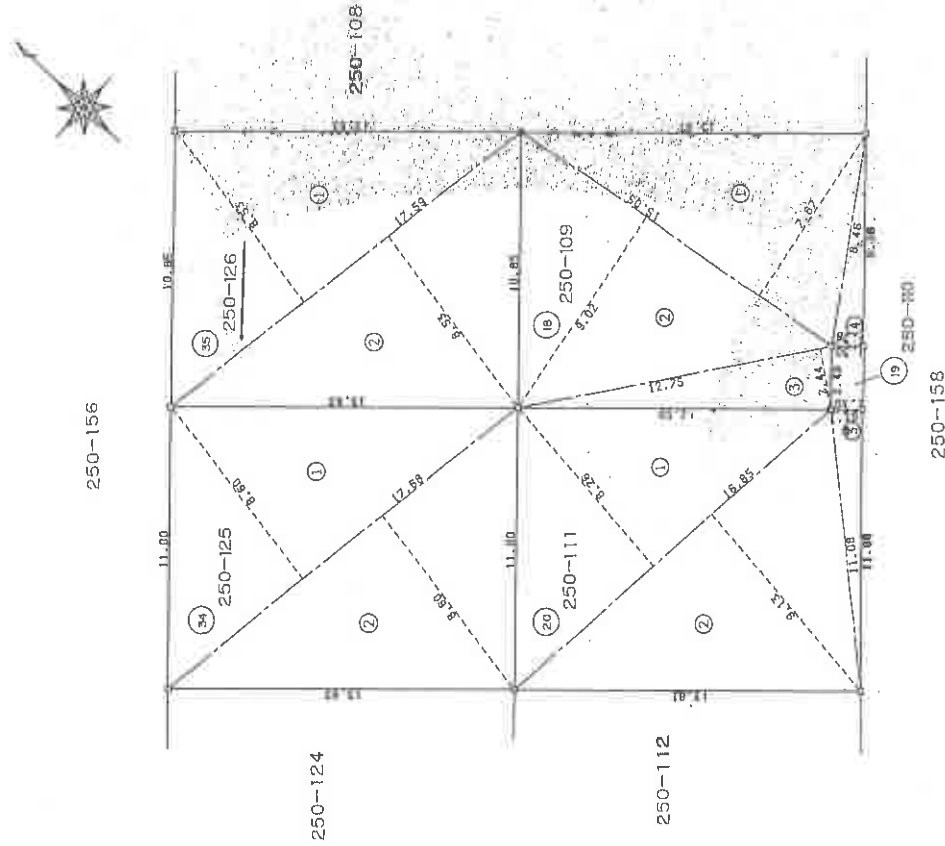
番号	底辺	高寸	倍面積
1	16.65	8.26	137.5290
2	16.65	9.13	152.0145
3	11.08	1.29	14.2932
計			303.8367
1 / 2			151.91835

⑫ 250-125

番号	底辺	高寸	倍面積
1	17.68	8.60	152.0480
2	17.68	8.60	152.0480
計			304.0960
1 / 2			152.04800

⑬ 250-126

番号	底辺	高寸	倍面積
1	17.59	8.53	150.0422
2	17.59	8.53	150.0422
計			300.0854
1 / 2			150.04270



本図面はB4判をA4判に縮小した

○ プラスチック杭  
○ 杭

縮尺 1/250

申請人

作製者

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。

100700

各階平面図

建築物各階平面図

250-126

八街市希望分丘250番地126

1 階

求積表

1810	× 4.550	=	4.140500
1820	× 6.370	=	11.593400
1830	× 8.645	=	17.866950
1155	× 8.190	=	26.085150
合計			49.686000
床面積			49.68
			m <sup>2</sup>

2 階

求積表

1810	× 4.550	=	4.140500
1820	× 7.280	=	19.674400
1830	× 6.370	=	5.796700
1155	× 2.730	=	6.210750
合計			36.022350
床面積			36.02
			m <sup>2</sup>

本図面はB4物にA4物に縮小して

作製者

申請

縮尺

500

工三上抄寄原細米工三上抄



1階



2階