

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 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 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 | 八街市大谷流字中兵 |
| | 地 番 | 4 2 7 番 3 8 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 6 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 2 | 所 在 | 八街市大谷流字中兵 |
| | 地 番 | 4 2 7 番 4 2 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 1 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 3 | 所 在 | 八街市大谷流字中兵 4 2 7 番地 3 8 |
| | 家屋 番号 | 4 2 7 番 3 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 33.12平方メートル
2階 34.78平方メートル |



物 件 明 細 書

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 竹 内 信 俊

-
-
- 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】
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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 八街市大谷流字中兵 |
| | 地 番 | 4 2 7 番 3 8 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 6 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 2 | 所 在 | 八街市大谷流字中兵 |
| | 地 番 | 4 2 7 番 4 2 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 1 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 3 | 所 在 | 八街市大谷流字中兵 4 2 7 番地 3 8 |
| | 家屋 番号 | 4 2 7 番 3 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 33. 12平方メートル
2階 34. 78平方メートル |



令和7年(ケ)第395号
令和8年1月9日受理
令和8年2月12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 | 八街市大谷流字中兵 |
| | 地 | 番 | 427番38 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 64平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 八街市大谷流字中兵 |
| | 地 | 番 | 427番42 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 14平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 八街市大谷流字中兵427番地38 |
| | 家屋 | 番号 | 427番38 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 | 面積 | 1階 33.12平方メートル
2階 34.78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
土 地	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 □土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	■亡A相続財産 □その他の者 上記の者が物件1の土地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 ■物件2の土地は公衆用道路として使用されている
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	■亡A相続財産 □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、2）について

- 1 物件1は、南西側の私道（物件2を含む）に接している。
- 2 物件1は、物件3の建物の敷地として利用されており、接道部には中小型車1台分程度の駐車スペースがある。
- 3 物件2は公衆用道路の一部である。

■建物（物件3）について

- 1 築後約35年経過しており、経年による損耗や損傷が見られた。
- 2 1階の居室や廊下を中心に、床のたわみが著しい。
- 3 階段北側の内壁ボードに概ね拳大の穴が空いている。
- 4 洋室1内に簡易型の仏壇が置かれている。
- 5 西側2階の外壁に縦長の亀裂が走っている。

(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

解錠して建物内に立ち入ったところ、亡A宛ての複数の郵便物が残置されている一方で、亡A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、亡A相続財産の占有を認めた。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
■亡A相続財産特別代理人	本物件について、状況は分からない。 (以上、令和8年1月14日当庁執行官室で電話聴取)

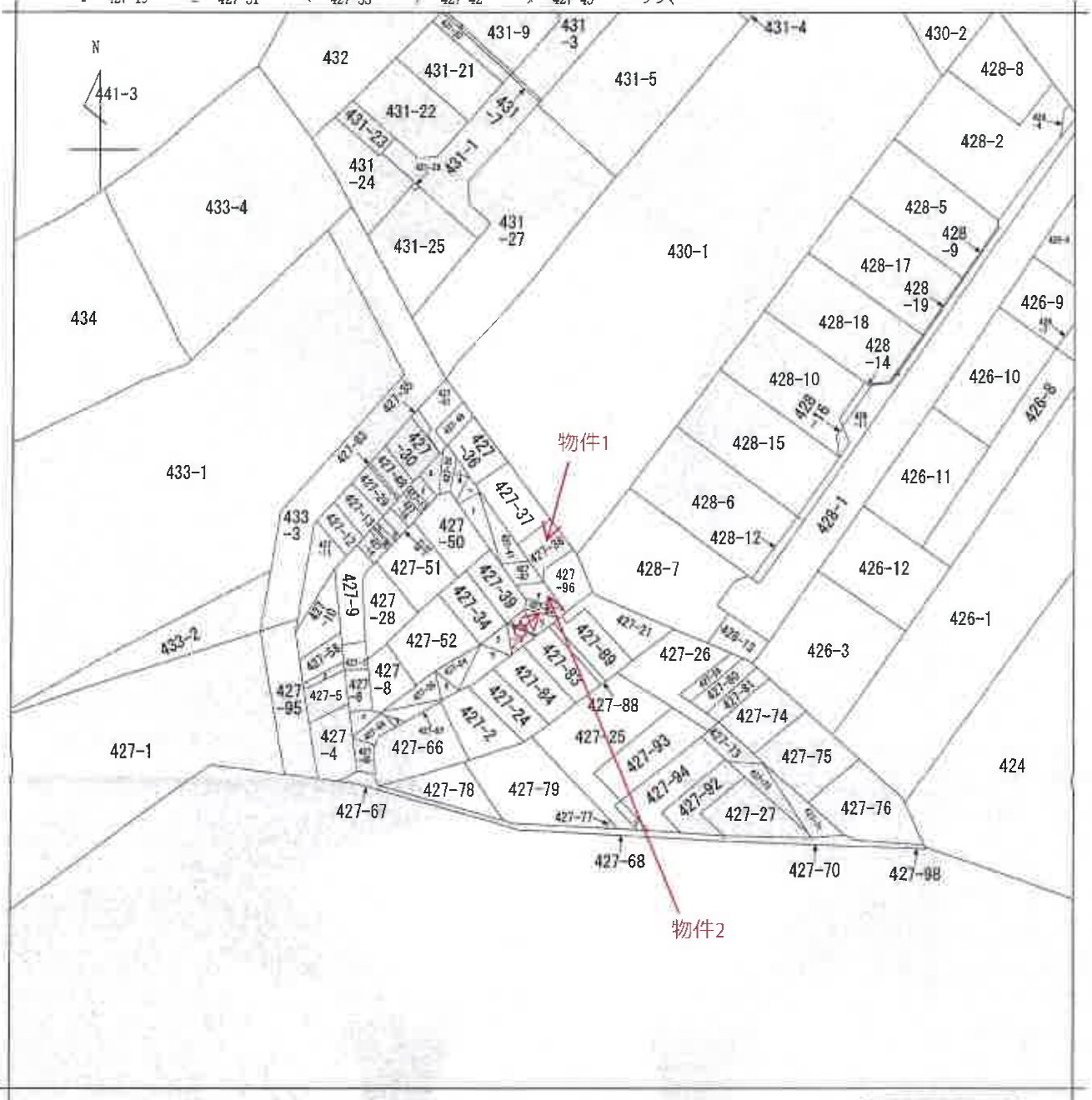
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

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14日(水) 10:20 - 10:35	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和8年1月14日(水) 13:05 - 13:10	当庁執行官室	亡A相続財産特別代理人へ、本物件の占有状況等について問い合わせ
令和8年2月2日(月) 9:45 - 10:25	物件所在地	評価人同行、占有調査、写真撮影、間取り確認
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 2月 2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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/> 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

(6 枚目)

イ 427-18 ア 427-3 ホ 427-32 ニ 427-40 リ 427-44 ハ 427-46
 ロ 427-19 ヒ 427-31 ヘ 427-33 ノ 427-42 レ 427-45 ツづく



(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。



※ ← ⊙ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

請求部分	所在	八街市大谷流字中兵			地番	427番38		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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)

(千葉地方務局佐倉支局管轄)

令和7年10月2日
 東京法務局品川出張所
 登記官



請求番号：31-1
 (1/2)

(7枚目)

7 427-47
9 427-53
427-55
427-60
427-61
427-62
427-69
427-85
427-86
427-87
427-90
428-20
431-8

(A3版をA4版に縮小)

登記年月日：平成2年11月7日

174212

地積測量図

地番 427-38, 96
土地の所在 千葉県八潮市大谷流字中兵

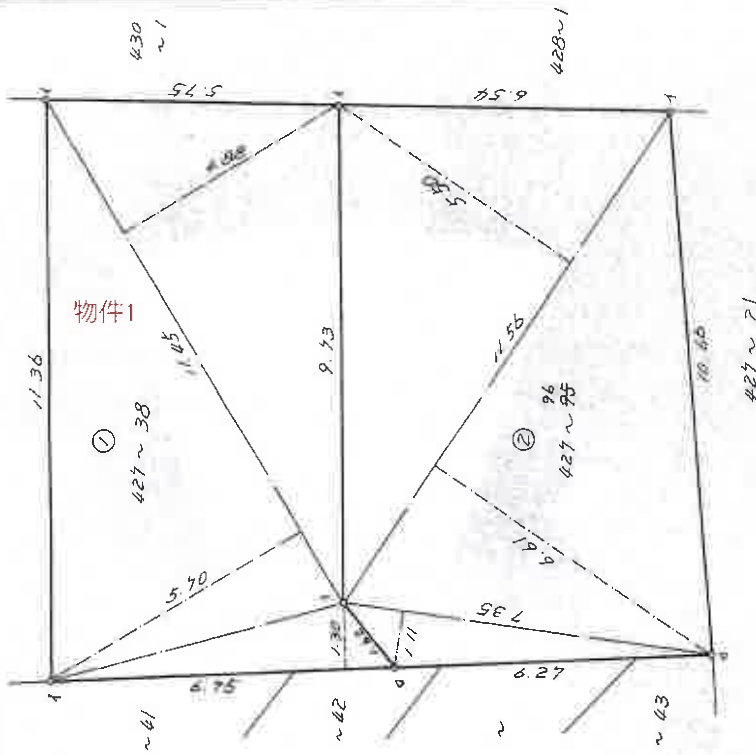
面積計算表

地番	長さ	積面積
① 427-38		
底辺	6.75	8.7750
	1.30	5.2650
	5.70	55.8750
	11.45	55.8750
	4.85	128.91500
	合計	64.95900

↑ 物件1

地番	長さ	積面積
② 427-95, 96		
底辺	7.35	8.1686
	1.11	76.4116
	6.61	63.9800
	5.50	148.15010
	合計	74.97505

境界線の種類	杭
イ	コンクリート杭
ロ	鉄杭
ハ	木杭
ニ	金属杭
ホ	石杭
ヘ	マーキング



作製者

申請人

1/100

(測量士会印)

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。
千葉県地方務局(佐賀支局管理)
令和7年10月2日 東京法務局品川出張所 登記官

(A3版をA4版に縮小)

(9枚目)

請求番号：31-2

登記年月日：平成2年11月7日

174213

地積測量図

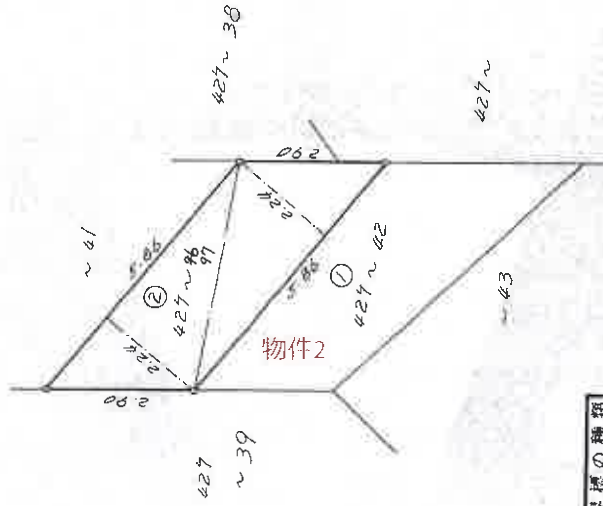
地番
土地の所在
印旛郡八潮町大谷流字中庄

面積計算表

地番	②	427-24-97	長さ	幅	面積
面積	5.86		2.24		13.1264
合計	5.86		2.24		13.1264
面積				26.25280	
合計				13.12640	

地番	①	427-42	長さ	幅	面積
面積	28	1000			
合計					13.1264000
面積					14.9736000

↑
物件2



境界	境界線の種類
イ	コンクリート杭
ロ	鉄杭
ハ	木杭
ニ	金風
ホ	石
ヘ	マキ

製作者

申請人

1/100

印旛郡八潮町大谷流字中庄

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。

(千葉地方裁判所 登記部)

令和7年10月2日 東京法務局 印旛出張所

登記官

(A3版をA4版に縮小)

(10枚目)

請求番号：31-3

登記年月日：平成33年3月26日

建物図面

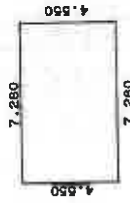
89190 各階平面図

家屋番号 427番38

建物の所在 千葉県大船町大谷流字中兵427番地38

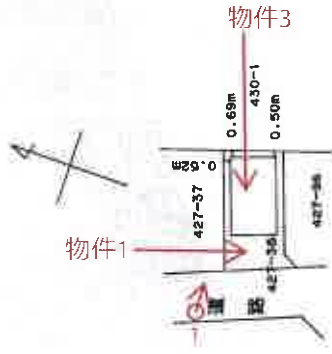
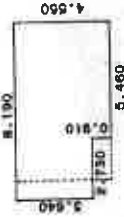
1 階

求積 $7.280 \times 4.550 = 33.124$
床面積 33.12 m²



2 階

求積 $2.730 \times 3.640 = 9.9372$
 $5.460 \times 4.550 = 24.8430$
床面積 34.78 m²



※ ←○は添付写真の撮影位置、方向及び番号

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。
(千葉県地方務局(佐倉支庁管轄))
令和7年10月2日 東京法務局品川出張所

登記官

(A3版をA4版に縮小)

(11枚目)

作製者

縮尺 1/250

申請人

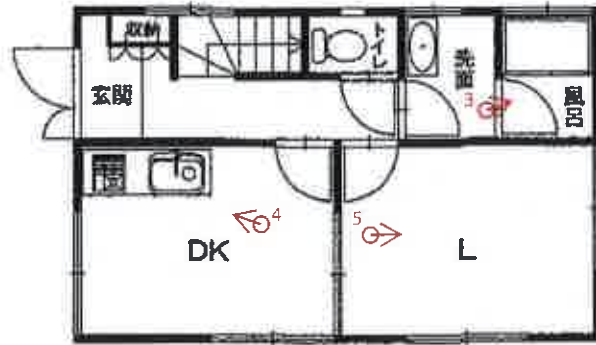
縮尺 1/500

(千葉県地家探調査士会用品)

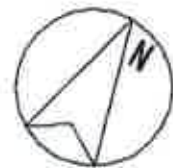
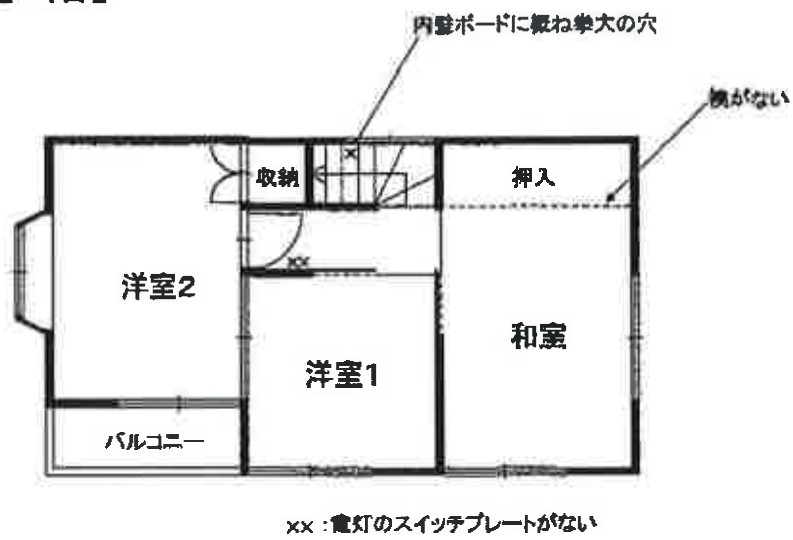
請求番号：33-1

建物間取図

【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



物件2を含む
公衆用道路

③ 浴室



④ キッチン



⑤ リビング



令和7年(ケ)第395号

令和8年 2月 2日 現地調査

令和~~7~~⁸年 2月 8日 評 価

第51260108号 発行番号

令和8年 2月17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

伊藤重夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金250,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金120,000円
物件2 (土地)	金10,000円
物件3 (建物)	金120,000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。		現況：宅地
2	物件目録記載のとおり。		現況：公衆用道路
3	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示未実施区域
番 号	特 記 事 項		
1～3	ない。		

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 | 八街市大谷流字中兵 |
| | 地 番 | 4 2 7 番 3 8 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 6 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八街市大谷流字中兵 |
| | 地 番 | 4 2 7 番 4 2 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 1 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八街市大谷流字中兵 4 2 7 番地 3 8 |
| | 家屋 番号 | 4 2 7 番 3 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 33. 12平方メートル
2階 34. 78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・2）

位置・交通	J R 総武本線「八街」駅の南西方・約 7,000m (道路距離) 最寄りバス停「川上小学校」の南西方・約 650m (道路距離) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	県道背後で農地や山林に囲まれ、一般住宅が疎らに建ち並ぶ小集落	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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
	用途地域	無指定
	建蔽率	指定 60%
	容積率	指定 200%
	防火規制	建築基準法第 22 条指定区域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域 (盛土規制法)
画地条件	【物件 1】形状 (ほぼ長方形), 地勢 (ほぼ平坦地), 接道方位 (南西), 間口 (約 6.7m), 奥行 (約 11.3m), 地積 (約 64 m ² (登記とほぼ同じ)), 接面道路との関係 (中間画地), 隣地との高低差 (いずれも概ね等高に接面) (※特記事項欄 1 参照)	
	【物件 2】形状 (ほぼ台形), 地勢 (ほぼ平坦地), 地積 (約 14 m ² (登記とほぼ同じ))	
接面道路の状況	【物件 1】南西側私道 (位置指定道路): 幅員 (約 4.5m), 連続性 (普通), 舗装 (無), 歩道 (無), 側溝 (有), 高低差 (概ね等高) (※特記事項欄 2 参照)	
	建築基準法上の種類	建築基準法第 42 条 1 項 5 号道路
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能と推定
土地の利用状況等	物件 1	物件 3 の建物の敷地
	物件 2	公衆用道路の一部
	物件 1 の隣地	・北東側: 戸建住宅 ・北西側: 空地 ・南東側: 戸建住宅 ・南西側: 私道を介して戸建住宅

<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 ガス配管 なし 下水道 なし</p> <p>(※特記事項欄 3 参照)</p>
<p>土 壌 汚 染 等</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. コンピュータ化に伴う閉鎖登記簿等及び国土地理院公表の空中写真(昭和50年, 同58年)の閲覧による限り, 対象建物が新築された平成3年以前において, 対象土地は山林や造成後の宅地(空地)であったと推察され, 土壌汚染の可能性のある用途で使用された可能性は低いと推定される。 なお, 住宅地図では対象物件の位置に法人名の記載があるが, ホームページ情報によると, 葺や土工工事を行っていた法人とみられるほか, 実地調査によっても有害物質と疑われる資材等は見当たらなかったため, 土壌汚染の可能性は低いものと推定した。 2. 対象土地は現在, 地上2階建の戸建住宅の敷地であり, 地下埋設物の存否の確認はできないが, 現地での外観調査による限り, 浄化槽が埋設されているとみられるほかは, 土地利用の著しい阻害要因となる地下埋設物が存する兆候は見当たらなかった。 3. 千葉情報マップ(ふさの国文化財ナビゲーション)の閲覧によると, 対象土地及び隣接地並びに周辺は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。
<p>特 記 事 項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 対象土地の範囲や境界線については, 南西側私道や隣地との境界に計3つのコンクリート杭を確認したほか, 囲障ブロックや金属フェンスの位置も手掛かりとすることにより, 比較的明瞭に判別できたことから, 対象土地の現況が公図や地積測量図に概ね符合するものと推定した。 2. 指定道路調書の主な記載事項は以下のとおり: 整理番号(230-15-4-1973-0061), 指定道路図対照番号(八街市27E-01, 八街市31B-01), 指定の年月日(昭和48年7月28日), 指定道路の延長(142.8m), 指定道路の幅員(4.5m~4.5m) 3. 西側角付近に井戸水汲み上げポンプとみられる機器がある。また, 接道部付近に浄化槽附属とみられるマンホールがある。 4. 接道部には中小型車1台分程度の駐車スペースがあり, 建物建築部分は当該駐車スペースより約0.4m高い。

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3月25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	クロス、塗り壁等
	天井	クロス、板張り等
	床	フローリング、畳等
	設備	洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ（洋式・1箇所）等（電気、井戸水、浄化槽、プロパンガス使用）
	その他	特になし。
床面積（現況）	床面積 1階	33.12 m ²
	2階	34.78 m ²
	延べ	67.90 m ²
現況用途等	現況用途	住宅
	間取り	3LDK（別添「建物間取図」参照）
品等	普通。	
保守管理の状態	<p>劣る。経年相応の劣化や損耗等に加え、主な汚破損箇所等として以下のものなどが見られた（別添「建物間取図」参照）：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1階の居室や廊下を中心に、床のたわみが著しい。 ・全般的に内壁や天井等の汚れが通常より目立つ。 ・階段北側の内壁ボードに概ね拳大の穴が空いている。 ・洋室2入口付近の電灯のスイッチプレートがない。 ・和室押入の襖がない。 ・洋室1内に簡易型の仏壇が置かれている。 ・北西側外壁の表面に剥がれ等の損傷があり、南西側2階の外壁に縦長の亀裂がある。また、南東側の外壁を中心にツタ類等の枯れた茎が絡んでいる。 	
建物の利用状況	債務者兼所有者の死亡（令和5年5月14日）等に伴い相続財産法人に移行しており、現在は空き家の状態である。	
特記事項	<p>1. 建築台帳記載証明書の記載事項（抜粋）：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・確認済証：平成2年11月9日／印第588号 ・検査済証：記載なし。 	

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 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地（土地）価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	7,840	0.88	64	0.70	309,000
2	7,840	0.04	14		4,000

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)－5）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 12,700 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/108 & \times & 100/150 & = & 7,840 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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（相乗積）：接面方位（南東）+5%

角地 +3% (格差率) 108

◇地域格差：街路，交通接近，環境，行政条件格差等を考慮した。 (格差率) 150

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（相乗積）：

【物件1】接面方位（南西）+4%

地積（規模小） -15% (格差率) 0.88

【物件2】共有私道の一部 -95%

未舗装 -20% (格差率) 0.04

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態，建物の老朽化の程度等を考慮した。

(格差率) 0.70

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	130,000	67.90	0.003	26,000

ウ 現価率

物件番号	(1)耐用年数法(定額法)				(2)観察減価法	現価率 (1)(D)×(2)
	(A) 残価率	(B) 経済的残存 耐用年数	(C) 経過年数	(D) 定額法による 現価率		
3	5%	0年	35年	0.05	-95%(0.05)	0.003

(1)耐用年数法（定額法）

$$(D) \text{現価率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

- A. 残価率
- B. 経済的残存耐用年数
- C. 経過年数

(2)観察現価率

建物躯体の状態（建物状態、損耗、破損等）、保守管理状況等を考慮した。

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）	土地利用権等割合		土地利用権等価格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ＝ウ
	ア	イ		
1	309,000	0.45	法定地上権	139,000

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） （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	309,000	-139,000		1.0	0.7	120,000
2	4,000			1.0	0.7	10,000 （最低価格）
3	26,000	+139,000	1.0	1.0	0.7	120,000
一 括 価 格（ 合 計 ）						250,000

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

1 基準地価格（八街(県)－5)

所 在：千葉県八街市滝台字丹尾台 1581 番 1 外

価 格：12,700 円/㎡

位 置：JR東金線「東金」駅の北西方約7,900mに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：481 ㎡

供給処理施設：水道なし・下水道なし・都市ガスなし

接 面 街 路：南東側幅員約12.4m県道，北東側道

用途指定等：非線引都市計画区域（指定建蔽率60%，指定容積率200%）

地域の概要：住宅，事務所，店舗等が混在する郊外の県道沿いの混在住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

3 地積測量図

4 建物図面・各階平面図写

5 建物間取図

以 上

登記年月日：平成29年11月7日

174212

地積測量図

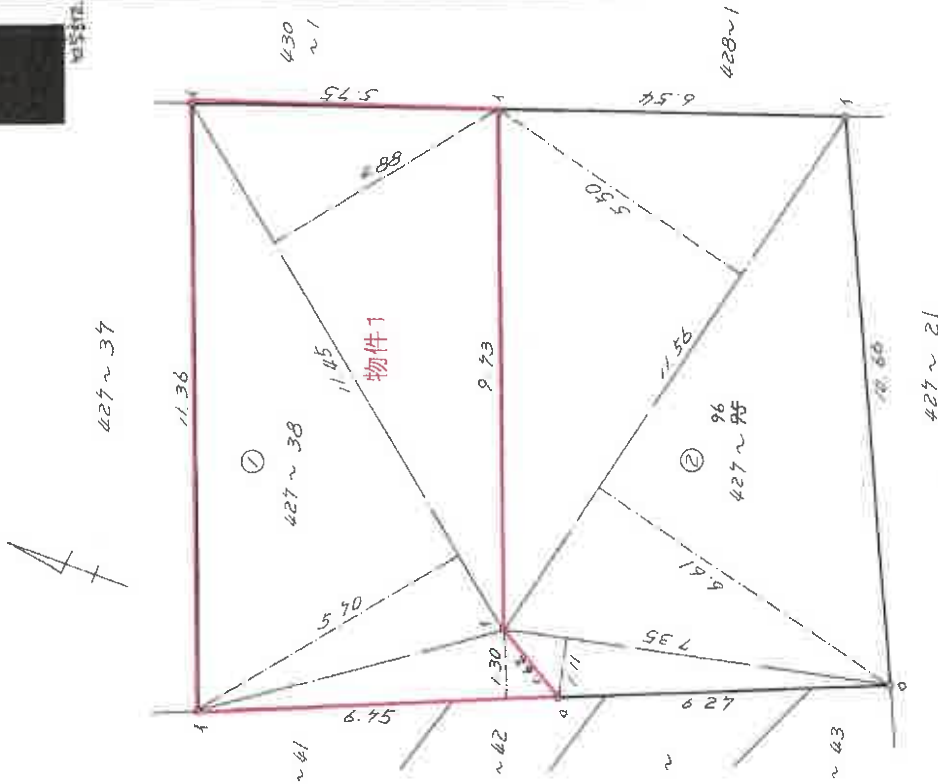
地番	427-38, 96
土地の所在	千葉県八幡町大谷流字中兵

面積計算表

地番	高さ	積面積
① 427-38		
6.75	1.30	8.7750
11.45	5.70	65.2650
11.45	4.88	55.8760
合計		129.91600
面積		64.95800

地番	高さ	積面積
② 427-95-96		
7.35	1.11	8.1585
11.56	6.61	76.4116
11.56	5.50	63.5800
合計		148.15010
面積		74.07505

境界線の種類	杭
イ	コンクリート杭
ロ	鉄杭
ハ	木杭
ニ	金網杭
ホ	石杭
ヘ	マーキング



製作者	土地家屋調査士
申請人	
スケール	1/100

(千葉県土地家屋調査士会用品)

本図面はA3判をA1判に縮小したものです。

登記年月日：平成2年11月7日

174213

地積測量図

地番 427-34-97
土地の所在 甲斐郡八幡町大谷流字中兵

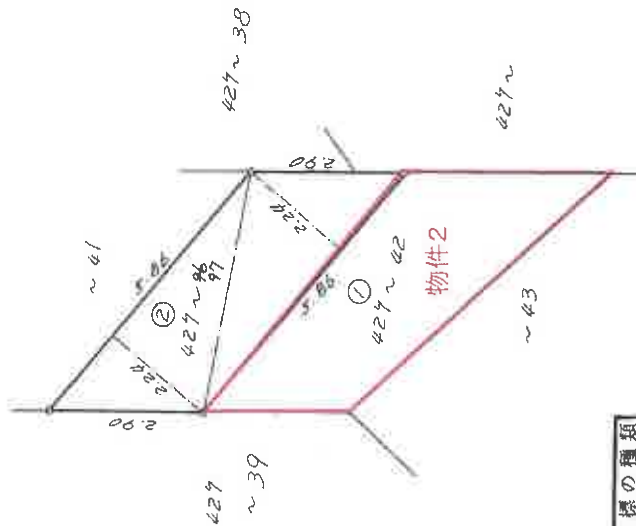
式地証

四字証

面積計算表

地番	② 427-34-97	高さ	倍率
原		2.24	13.1264
算		2.24	13.1264
合			26.25280
面			13.12640

元積	① 427-42	面積
公		28.1000
積		13.1264000
合		14.9736000



筆界	境界標の種類
イ	コンクリート杭
ロ	鉄杭
ハ	木杭
ニ	金風標
ホ	石杭
ヘ	マーキング

作製者 土地家屋調査士

申請人

1/100

(国土院土地家屋調査士会印紙)

本図面はA3判をA1判に縮小したものです。

建物図面図

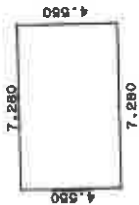
家屋番号 427番38

建物の所在 伊豆郡大井町大谷菟字中兵427番地38

89190 各階平面図

1 階

求積 $7.280 \times 4.550 = 33.124$



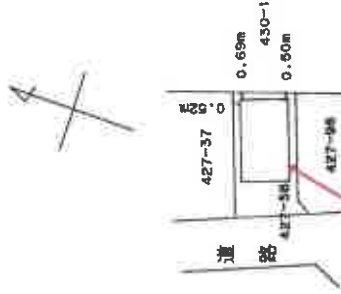
床面積 33.12 m²

2 階

求積 $2.730 \times 3.640 = 9.9372$
 $5.460 \times 4.530 = 24.8430$
 34.7802



床面積 34.78 m²



物件3

3 3 10

作製者

土地家屋調査士

250

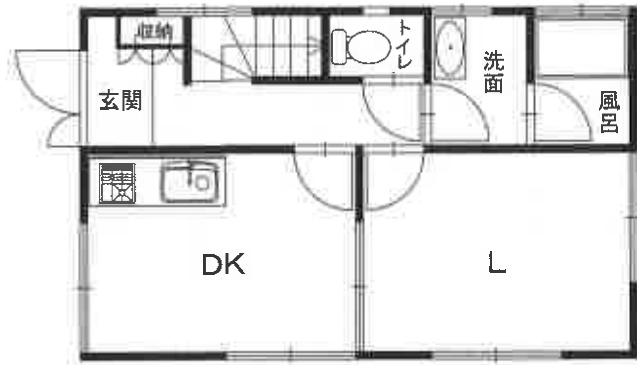
申請人

縮尺

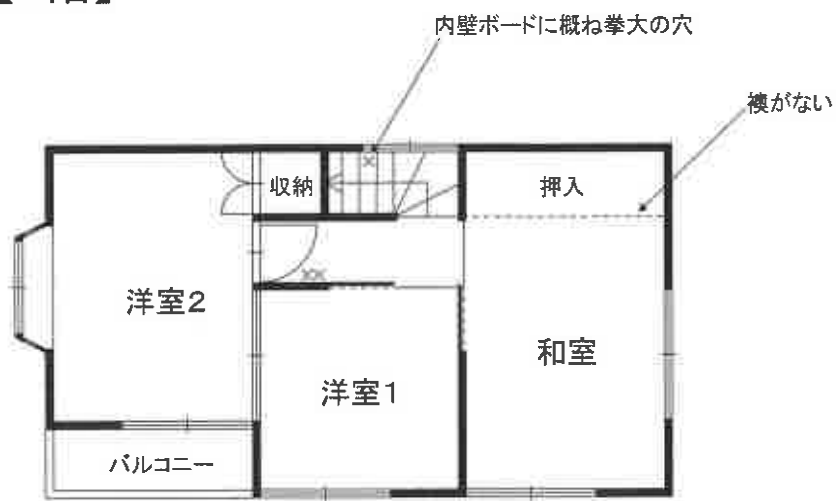
1/500

(千葉土地家屋調査士会印紙)

【1階】



【2階】



×× : 電灯のスイッチプレートがない

