

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月16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 7月 1日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15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29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 7月16日 午前 9時00分から 令和 8年 7月21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 6月16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 | 四街道市大日字萱橋台 |
| | 地 番 | 865番49 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 179.09平方メートル |
| 2 | 所 在 | 四街道市大日字萱橋台865番地49 |
| | 家屋 番号 | 865番49 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.18平方メートル
2階 44.21平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 5月 7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, 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 | 四街道市大日字萱橋台 |
| | 地 番 | 865番49 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 179.09平方メートル |
| 2 | 所 在 | 四街道市大日字萱橋台865番地49 |
| | 家屋 番号 | 865番49 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.18平方メートル
2階 44.21平方メートル |



令和8年（ケ）第12号
令和8年2月16日受理
令和8年3月27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 四街道市大日字萱橋台
地 番 8 6 5 番 4 9
地 目 宅地
地 積 1 7 9 . 0 9 平方メートル
- 2 所 在 四街道市大日字萱橋台 8 6 5 番地 4 9
家屋 番号 8 6 5 番 4 9
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 5 3 . 1 8 平方メートル
2階 4 4 . 2 1 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
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 □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 □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 西側で市道に接している。
- 2 物件2建物の敷地として利用されている。また、南側は庭になっているが、洗濯機等の廃家電や複数の古タイヤが置かれていた。
- 3 スチール製の物置2個が存在する（いずれも基礎がないことから動産認定）。

■建物（物件2）について

- 1 築後約22年経過しており、経年による劣化が見られる。
- 2 ペットによる引っ掻き傷が複数見られた。
- 3 洋室1の天井に雨漏りの可能性のあるシミ跡が見られた。

(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)

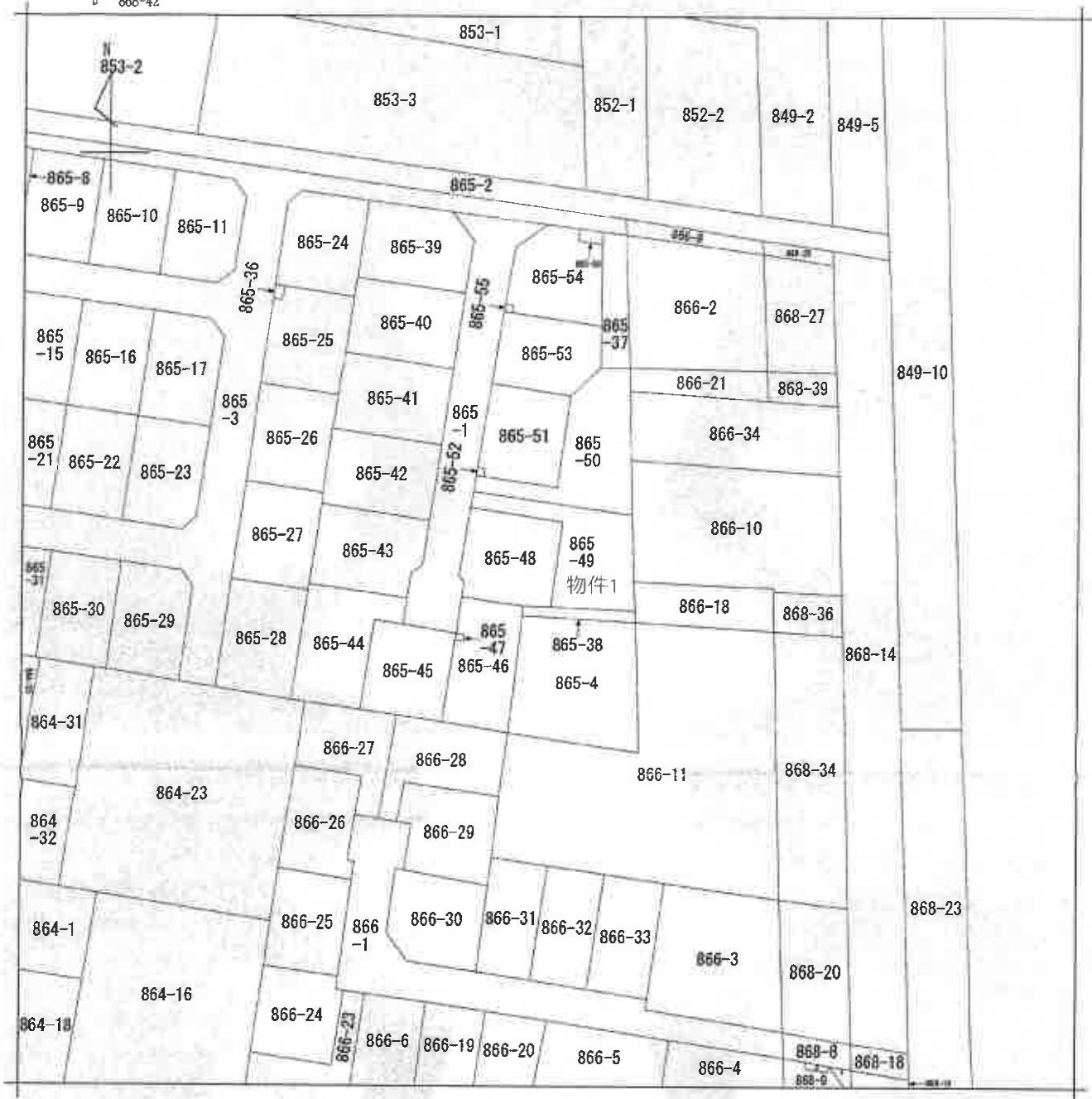
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者の母	<ol style="list-style-type: none">1 本物件には私と息子（債務者兼所有者）が住んでいる。2 室内で犬を二匹、猫を一匹飼育している。3 設備の不具合はない。4 和室のシミ跡は、今回はじめて気づいた。 <p>(以上、令和8年3月24日物件所在地で聴取)</p>

(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8年2月19日(木) 8:15 - 8:30	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8年2月27日(金)	当庁執行官室	債務者兼所有者に対し、調査協力依頼文書を郵送(応答なし。)
令和8年3月24日(火) 12:50 - 13:30	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、評価人同行 債務者兼所有者立会、同人から占有状況等を聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 3月24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 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。		
<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
(5 枚目)

868-41
868-42



(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。

地番区域見出
大日

請求部分	所在	四街道市大日字萱橋台		地番	865番49		
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	昭和48年11月		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。
(千葉地方務局佐倉支局管轄)

(A3版をA4版に縮小)

令和8年1月6日
福岡法務局



請求番号：17-1
(1/1)

登記官

(6枚目)

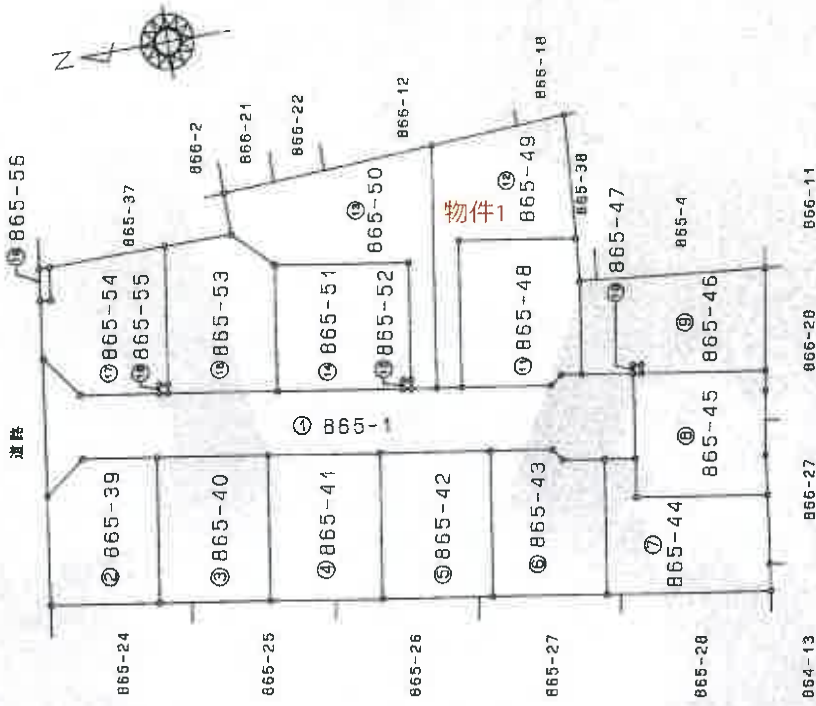
登記年月日：平成16年3月5日

275203

土地所在
土地積測量図

地番
土地の所在
四街道市大日字壹橋台

全図 1/6



地番	面積
865-24	374.8219865
865-25	143.9029828
865-26	150.8448200
865-27	150.8448200
865-28	150.8448200
865-29	150.8448200
865-30	157.8449680
865-31	152.0003223
865-32	188.7721925
865-33	0.6401460
865-34	184.3419535
865-35	179.0904335
865-36	204.8730635
865-37	155.3603210
865-38	0.6401460
865-39	151.4412730
865-40	150.3636190
865-41	0.6401460
865-42	3.0711555

↑
物件1

申請人

縮尺 1/500

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。
 (千葉県地方事務局(佐倉支庁管轄))
 令和8年1月6日 福岡法務局
 (A3版をA4版に縮小)

(7枚目)

登記簿

(1/6)

請求番号: 17-2

登記年月日：平成16年3月5日

275207

1枚目と同様

地番 865-48, 49, 50, 51, 52
土地の所在 四街道市大日字堂橋台

地積測量図 4/5

求積表

地積	底辺	高さ	積算面積	備考
イ	12.648	3.779	47.706702	
ロ	16.363	7.015	114.786405	
ハ	8.127	1.977	16.040709	
ニ	16.363	8.502	139.118226	
ホ	9.987	0.885	8.839366	
合計			328.683007	
合計			164.3415035	㎡

地積	底辺	高さ	積算面積	備考
イ	15.981	8.617	137.708277	
ロ	15.981	7.989	127.672208	
ハ	23.121	2.500	57.802500	
ニ	14.221	2.481	34.987881	
合計			358.180867	
合計			179.0904335	㎡

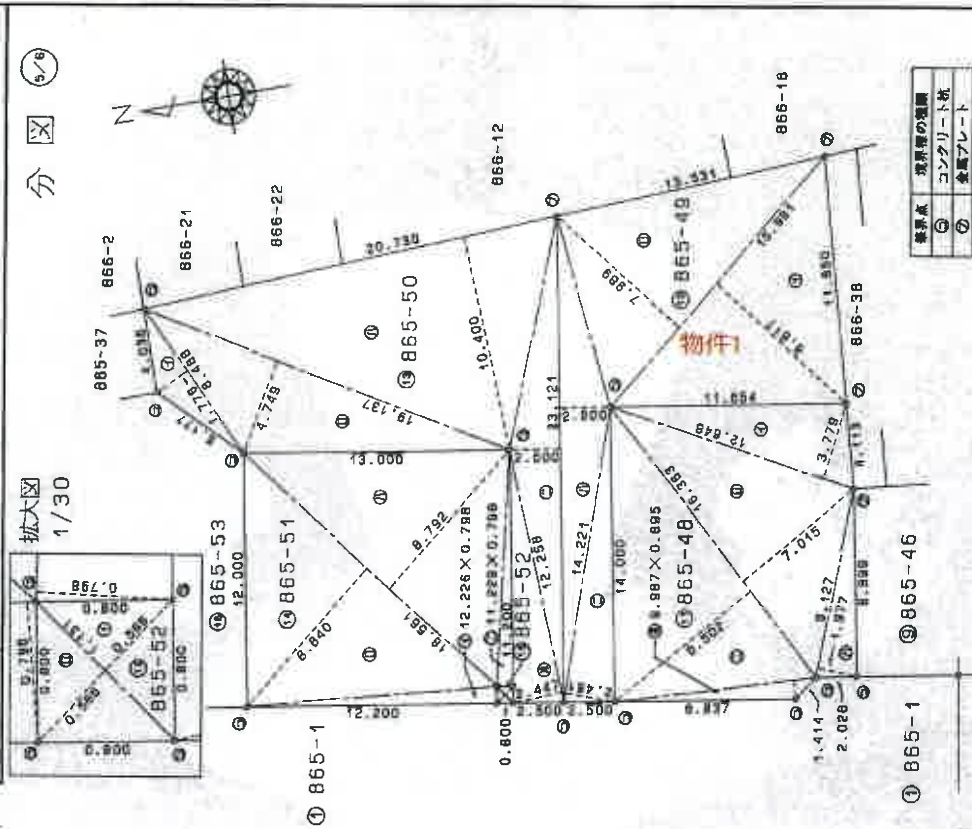
地積	底辺	高さ	積算面積	備考
イ	8.488	1.776	15.074688	
ロ	19.137	4.749	90.881613	
ハ	20.730	10.400	215.582000	
ニ	23.121	2.500	57.802500	
ホ	12.258	2.447	29.985326	
合計			409.346127	
合計			204.6730635	㎡

地積	底辺	高さ	積算面積	備考
イ	12.228	0.788	9.756348	
ロ	15.561	6.640	148.399240	
ハ	15.561	8.792	145.804312	
ニ	11.228	0.788	8.860742	
合計			310.720642	
合計			155.3603210	㎡

地積	底辺	高さ	積算面積	備考
イ	1.131	0.566	0.640146	
ロ	1.131	0.566	0.640146	
合計			1.280292	
合計			0.6401460	㎡



↑ 物件1



境界点	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	金属プレート

申請者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会印)

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。
(千葉県地方公務局佐倉支庁管轄)

令和8年1月6日 福岡法務局

登記官

(A3版をA4版に縮小)

(8枚目)

(5/6)

請求番号：17-2

平成16年3月5日

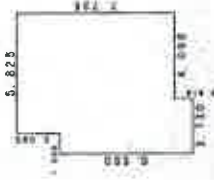
建物各階平面図

家屋番号 865番49

建物の所在 四街道市大日字堂橋台865番地49

71252 各階平面図

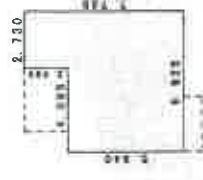
1階



求積表

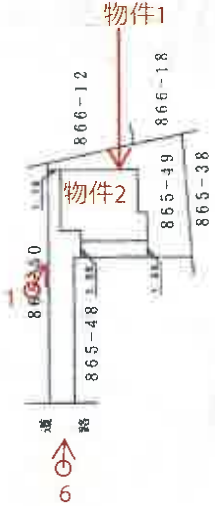
$5.825 \times 2.095 = 12.203375$
 $5.825 \times 5.640 = 32.853000$
 $2.730 \times 0.910 = 2.483700$
 合計 53.180675
 床面積 53.18㎡

2階



求積表

$2.730 \times 2.095 = 5.719350$
 $5.825 \times 5.640 = 32.853000$
 合計 44.212350
 床面積 44.21㎡



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製

(千葉県土地家屋調査士会出版)

登記年月日：平成16年5月28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。
 (千葉県地方務局(生身支局管轄))
 令和8年1月6日 旭岡法務局 登記官
 (A3版をA4版に縮小)

(9枚目)

※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

請求番号：17-3

① 建物の外観



② 浴室



③ キッチン



④ リビングダイニング



⑤ 洋室2



⑥ 敷地



令和8年(ケ)第12号
令和8年 3月24日 現地調査
令和8年 3月25日 評価
第令8-四街道-1号 発行番号
令和8年 3月30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 8, 4 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 2 4 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 6, 2 2 0, 0 0 0 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 6 1 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 5 8 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		
2	家屋内にて、犬2匹・猫1匹を飼育中である。		
1, 2	土地・建物の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 | 四街道市大日字萱橋台 |
| | 地 番 | 865番49 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 179.09平方メートル |
| 2 | 所 在 | 四街道市大日字萱橋台865番地49 |
| | 家屋 番号 | 865番49 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.18平方メートル
2階 44.21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「四街道」駅の北方・道路距離約2.1km バス停「萱橋台」の南方・道路距離約160m（別添位置図参照）	
付近の状況	対象不動産の存在する地域は、東関東自動車道及び県道「四街道上志津線」背後で、周囲にコンビニエンスストア・スイミングスクール等が見られる小規模開発住宅地域である。	
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	市街化区域
	用途地域	第一種低層住居専用地域
	建蔽率	50%
	容積率	100%
	防火規制 その他規制	防火・準防火地域指定なし、建築基準法第22・23条 日影規制（4-2.5）、絶対高さ10m 千葉県建築基準法施行条例 盛土規制法の宅地造成等工事規制区域
画地条件	形状（旗竿状地）、地勢（略平坦地）、接道方位（西側） 間口（約2.5m）、奥行（約23m）、地積179.09㎡（登記と同じ）	
接面道路の状況	西側市道（10255号、大日萱場台43号線） 認定幅員・現況幅員（約6m）、連続性（行止り）、舗装（あり） 側溝（あり）、高低差（接面道路に対して略等高）	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項1号 四街道市建築課による御回答
	セットバックの要否	不要
	再建築の可否	物件2建物と同規模・同用途の再建築は可
土地の利用状況等	物件1土地は、後記物件2建物の敷地の用に供されている宅地である。 物件1の路地状部分は駐車スペースである。 北側（略等高）及び西側の一部（略等高）は住宅地、東側（略等高）及び南側（略等高）はスイミングスクール及びその駐車・駐輪スペース等（活動音がするとのこと）である。	

<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 あり (後記土地特記事項欄2を御参照下さい) ガス配管 なし (後記土地特記事項欄3を御参照下さい) 下水道 あり (後記土地特記事項欄4を御参照下さい)</p>
<p>土 壌 汚 染 等</p>	<p>1 四街道市教育委員会に対する聴取により、周知の埋蔵文化財包蔵地(萱場台No.2遺跡)に近接するものの包含されていない旨、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。</p> <p>2 土壌汚染については、地歴調査、地図調査(1994年12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。</p> <p>3 物件1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察される。なお、開発登録簿附属の給排水計画平面図及び建築計画概要書附属の配置図によれば、旗竿状部分にシステムパネル槽(雨水貯留浸透槽と推定)の埋設あり。また、過去の住宅地図及び航空写真によれば、建物らしきものが存在していた模様で、地下に基礎等が残存している可能性を否定できない。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<p>1 都市計画法第29条許可 許可番号：千葉県印土指令第11号の27, 平成15年8月20日 検査済み：第23号51, 平成16年1月23日</p> <p>なお、四街道市都市計画課によれば、「お願い」として、開発後の区画の分割、地盤面の切土又は盛土及び共同住宅等の建築等をしてはならないとのことであった。</p> <p>2 西側市道には、四街道市営水道本管75mmの埋設あり、宅地内引込管20mm, メーター20mmとの回答を四街道市水道課から得た。</p> <p>3 西側前面市道部分には、東京ガス(株)都市ガス低圧本管の埋設なしとの回答を東京ガス(株)から得た。</p>

	<p>4 西側市道には、四街道市公共下水道本管（分流式、汚水のみ）200mmの埋設あり、宅地内引込管150mm（受益者負担金の未払いなし）雨水は原則宅地内処理との回答を四街道市下水道課から得た。</p> <p>5 開発登録簿附属の造成計画平面図によれば、物件1の路地状部分のうち市道寄りの部分が盛土された部分となっている。</p> <p>6 865番52（四街道市所有）に存在する電柱からの電源引込線が、物件1の北側隣接地（865番50）に存在する引込支柱を経由して、物件1上に存在する物件2建物に引込まれている。</p> <p>7 物件1の東方机上による概測距離約30mの位置に、都市計画道路（3・4・2号、四街道駅前大日線、予定幅員18m）が存在するが、整備済みとの回答を四街道市都市計画課から得た。</p> <p>8 物件1の南東側隅付近にスチール製の物置2個が存在する。物件1上で物件2建物の南側は庭になっているが、洗濯機等の廃家電や複数の古タイヤが置かれていた。</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）	平成16年5月20日新築
	経過年数	約22年
	経済的残存耐用年数	約8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、ボード等
	天井	敷目板、クロス、ボード等
	床	フローリング等
	設備	電気、上水道、公共下水道、洗面化粧台等
	その他	オール電化仕様（ヒートポンプ給湯機、IHクッキングヒーター。 但し、屋根上にソーラーパネルの設置なし）
床面積（現況）	床面積 1階53.18㎡	
	2階44.21㎡	
	延べ面積97.39㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	4LDK（別添「間取図」参照）
品 等	普通（建売住宅）	
保守管理の状態	普通（内壁クロス等にペット【家屋内にて、犬2匹・猫1匹を飼育中である】 による引っ掻き傷が複数見られた。1階洋室1の天井に雨漏りの可能性 【2階バルコニーからの雨水の侵入の可能性あり】のあるシミ跡が見ら れた。経年減価相当内の減耗としては、障子の破れやクロス等のひび割 れが見られた。玄関ポーチ前の外階段ステップにひび割れが見られた。）	
建物の利用状況	物件2建物所有者兼債務者が、居宅として使用・占有している。 詳細は現況調査報告書を御参照下さい。 家屋内にて、犬2匹・猫1匹を飼育中である。	
特記事項	1 建築確認（第H16確認建築四街道市00258号、平成16年2月4日） 検査済み（第H16確済建築四街道市00037号、平成16年6月2日） 2 建築時期・使用資材等からアスベスト使用が疑われるものの、飛散性のものとは判断されず、通常使用上は問題ない。但し、取り壊し時に特段の対策が必要になるものと思料される。	

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/㎡) ア	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	58,300	0.85	179.09	0.9	7,987,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（四街道（県）－8）

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 63,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/105 & \times & 100/103 & = & 58,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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＋5%

◇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。*東関東自動車道及び県道を走行する車両の走行音等は地域の特性として考量した。

イ 個 別 格 差：形状（方位格差考量済み）－10%，行止り（回転広場あり）－1%

隣接地（スイミングスクール）の状況－5%

$$(90\% \times 99\% \times 95\%) = \underline{85\%}$$

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等を考慮した。

（アスベスト対策費用及び残存基礎等の撤去費用の可能性を考量，－10%）

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/m ²) ア	現況延べ面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2	200,000	97.39	0.21	4,090,000

ウ 現価率：築後経過年数約22年，経済的残存耐用年数約8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。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.30 \times (1 - 0.3) \\
 &= 0.21
 \end{aligned}$$

*▲30% (P7記載の保守管理の状態等を考量。)

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)
	ア	イ		(千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	7,987,000	60%	法定地上権	4,792,000

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60%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	7,987,000	-4,792,000		1.0	0.7
2	4,090,000	+4,792,000	—	1.0	0.7	6,220,000
一 括 価 格 (合 計)						8,460,000

ウ 占有減価修正：必要無い。

エ 市場性修正：特に無い。

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（四街道（県）－8）

所 在：四街道市大日字桜ヶ丘257番20

価 格：63,000円/㎡

位 置：JR総武本線「四街道」駅の北方、約1.8kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：165㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：南側3.7m市道

用 途 指 定 等：市街化区域，第一種低層住居専用地域（50%，100%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅を中心にアパートもみられる住宅地域

第7 附属資料

1 目的物件の位置図（四街道市役所白地図）

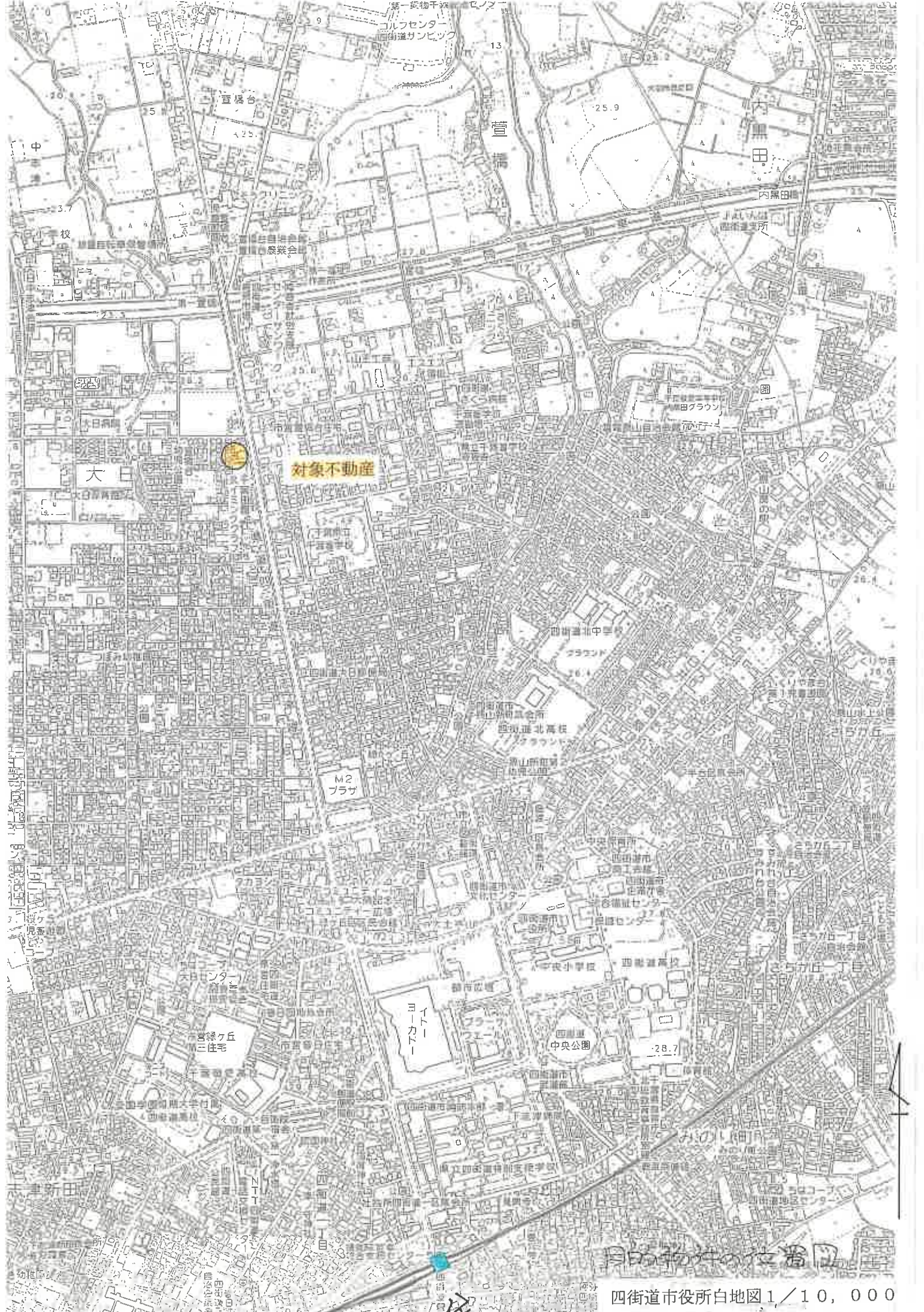
2 公図写

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

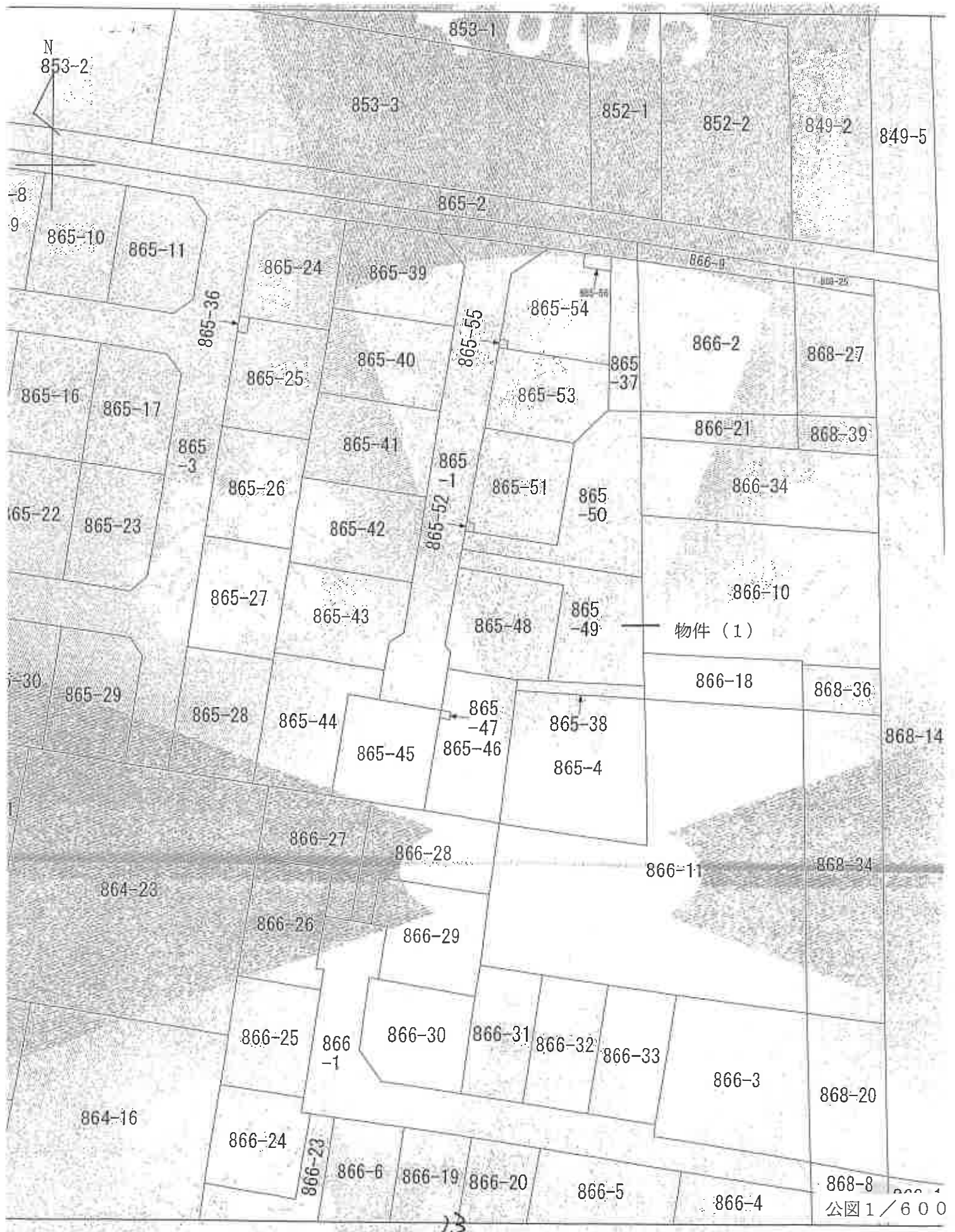
M2
プラザ

コーポター

中央公園

宮緑ヶ丘
三住宅

目的物件の位置



物件 (1)

13

275207

1枚目と同様

地積測図 4/5

地番 希 865-48, -49, -50, -51, -52

土地の所在 四街道市大日字萱橋台

求積表

区分	面積	積算
1	12.648	47.793792
2	15.353	114.705445
3	1.877	18.044079
4	16.353	133.118278
5	9.987	6.378368
合計	328.68907	164.341553

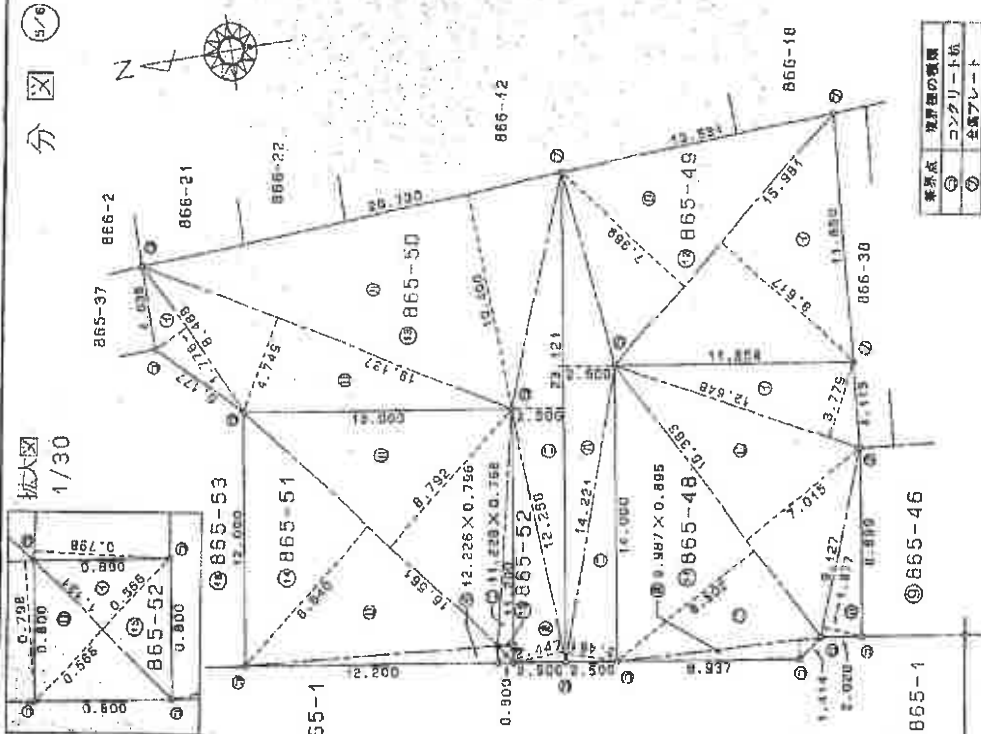
物件(1)

区分	面積	積算
1	16.981	137.708227
2	16.981	7.989
3	23.121	2.500
4	14.221	2.481
合計	398.100061	179.0904535

区分	面積	積算
1	6.488	1.775
2	19.137	4.743
3	20.730	10.400
4	23.121	2.500
5	12.256	2.447
合計	409.346127	204.6730635

区分	面積	積算
1	12.226	0.798
2	16.561	8.040
3	16.561	8.792
4	11.229	0.708
合計	310.720642	155.3603210

区分	面積	積算
1	1.131	0.356
2	1.131	0.556
合計	0.840146	1.200292



測量点	境界線の位置
①	コンクリート杭
②	金属プレート

作製者

申請人

縮尺 1/250

15年1月30日(作製)

(5/6)

A3判をA4判に縮小
コピーした事に留意

これは図面に記録されている内容を証明した表面である。

(千葉地方支務局佐倉支局管轄)

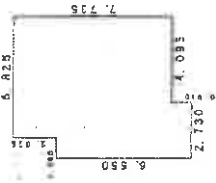
令和8年1月6日 福岡法務局

登記官
25

請求番号：17-3

71252 各階平面図

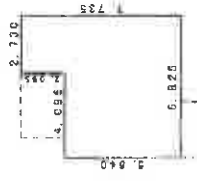
1 階



求積表

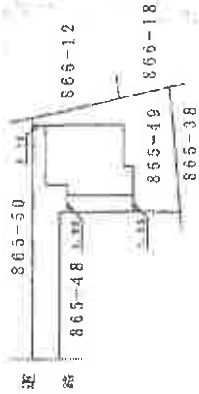
$6.825 \times 2.095 = 12.203375$
 $6.825 \times 5.640 = 38.493000$
 $2.730 \times 0.910 = 2.484300$
 合計 53.180675
 床面積 53.18㎡

2 階



求積表

$2.730 \times 2.095 = 5.719350$
 $6.825 \times 5.640 = 38.493000$
 合計 44.212350
 床面積 44.21㎡



平成16年5月28日登記

建築物各階平面図

家屋番号 865番49

建築物の所在 巴街道市大日字堂橋台865番地49

作製者

上野建設株式会社

縮尺 250

申請人

縮尺 500

A3判をA4判に縮小

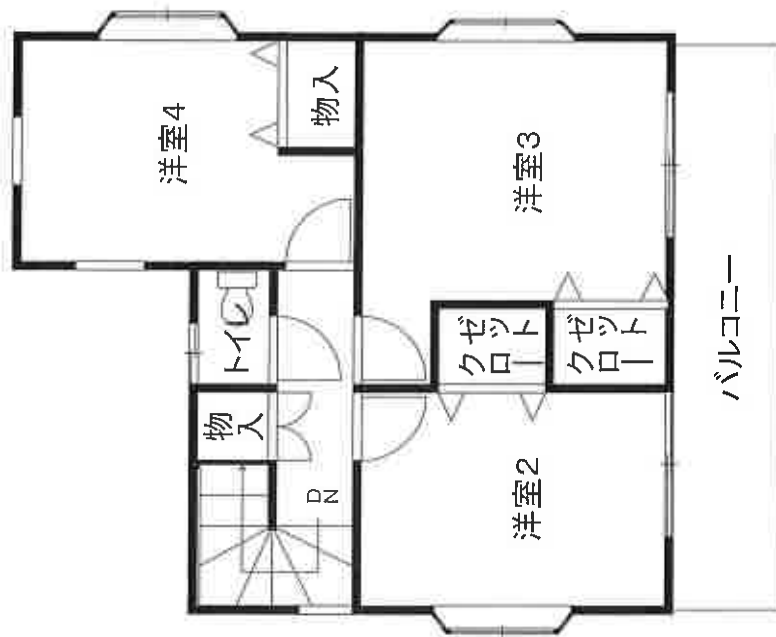
コピーした事に留意



1階



2階



間取図