

## 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 三 戸 武 志

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。
<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 6月16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 八街市八街字呉舞台  
地 番 ろ31番97  
地 目 公衆用道路  
地 積 197平方メートル  
共有者 A 持分19700分の250  
共有者 B 持分19700分の250
- 2 所 在 八街市八街字呉舞台  
地 番 ろ31番118  
地 目 公衆用道路  
地 積 69平方メートル  
共有者 A 持分6900分の250  
共有者 B 持分6900分の250
- 3 所 在 八街市八街字呉舞台  
地 番 ろ31番134  
地 目 宅地  
地 積 324.42平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 4 所 在 八街市八街字呉舞台ろ31番地134  
家屋 番号 ろ31番134  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建

物 件 目 録

床 面 積 1階 71.00平方メートル  
2階 28.15平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

5 所 在 八街市八街字呉舞台

地 番 ろ31番132

地 目 公衆用道路

地 積 101平方メートル

共有者 A 持分10100分の250  
共有者 B 持分10100分の250

## 売却基準価額の変更についての補足説明書

本事件について、期間入札及び特別売却の方法により売却を実施したが、適法な買受けの申出がなく、不動産の現況、利用状況、手続の経過その他諸般の事情を考慮して、前回の売却基準価額（原則として「評価書」記載の評価額）によりさらに売却を実施させても売却の見込みがないと認められるので、民事執行法60条2項（188条）、民事執行規則30条の3（173条1項）に基づき、約60パーセントの減価をして「期間入札の公告」記載のとおり売却基準価額を変更した。

千葉地方裁判所民事第4部売却係

## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月19日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 菅 野 彬 史

---

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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 八街市八街字呉舞台  
地 番 ろ31番97  
地 目 公衆用道路  
地 積 197平方メートル  
共有者 A 持分19700分の250  
共有者 B 持分19700分の250
- 2 所 在 八街市八街字呉舞台  
地 番 ろ31番118  
地 目 公衆用道路  
地 積 69平方メートル  
共有者 A 持分6900分の250  
共有者 B 持分6900分の250
- 3 所 在 八街市八街字呉舞台  
地 番 ろ31番134  
地 目 宅地  
地 積 324.42平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 4 所 在 八街市八街字呉舞台ろ31番地134  
家屋 番号 ろ31番134  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建



## 物 件 目 録

床 面 積    1階 71.00平方メートル  
              2階 28.15平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

5 所        在    八街市八街字呉舞台

地        番    ろ31番132

地        目    公衆用道路

地        積    101平方メートル

共有者 A 持分10100分の250  
共有者 B 持分10100分の250



令和7年(ケ)第310号  
令和7年10月17日受理  
令和7年11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 八街市八街字呉舞台  
地 番 ろ31番97  
地 目 公衆用道路  
地 積 197平方メートル  
共有者 A 持分19700分の250  
共有者 B 持分19700分の250
- 2 所 在 八街市八街字呉舞台  
地 番 ろ31番118  
地 目 公衆用道路  
地 積 69平方メートル  
共有者 A 持分6900分の250  
共有者 B 持分6900分の250
- 3 所 在 八街市八街字呉舞台  
地 番 ろ31番134  
地 目 宅地  
地 積 324.42平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 4 所 在 八街市八街字呉舞台ろ31番地134  
家屋 番号 ろ31番134  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 71.00平方メートル  
2階 28.15平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

5 所 在 八街市八街字呉舞台

地 番 ろ31番132

地 目 公衆用道路

地 積 101平方メートル

共有者 A 持分10100分の250  
共有者 B 持分10100分の250



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1～3、5
現況地目	■宅地(物件3) ■公衆用道路(物件1、2、5) □雑種地(物件 )
形状	□公図のとおり ■地積測量図のとおり □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 □
占有者及び占有状況	■土地共有者A、B □その他の者 上記の者らが物件3の土地に下記建物を所有し、占有している ■物件1、2、5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4
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	■建物共有者A、B □その他の者 上記の者らが本建物を居宅として使用している(空家) □「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

( 3 枚目)

## その他の事項

### ■土地（物件1～3、5）について

- 1 物件3は物件4建物の敷地、庭及び駐車スペースとして利用されており、南側で私道（物件5）に接している。
- 2 物件1、2、5は、物件3の南方乃至南東方に位置する公衆用道路である。

### ■建物（物件4）について

- 1 築後約32年経過しており、経年による劣化が見られる。
- 2 外部は軒天に破損している箇所が多く見られる。
- 3 室内は一定量の家財道具や生活用品等の私物が放置されている。
- 4 和室は畳がなく、下地床に撓みや傾きが感じられる。
- 5 LDの天井、和室の内壁、洋室Bのクローゼット天井に雨漏り跡のようなシミが確認される。

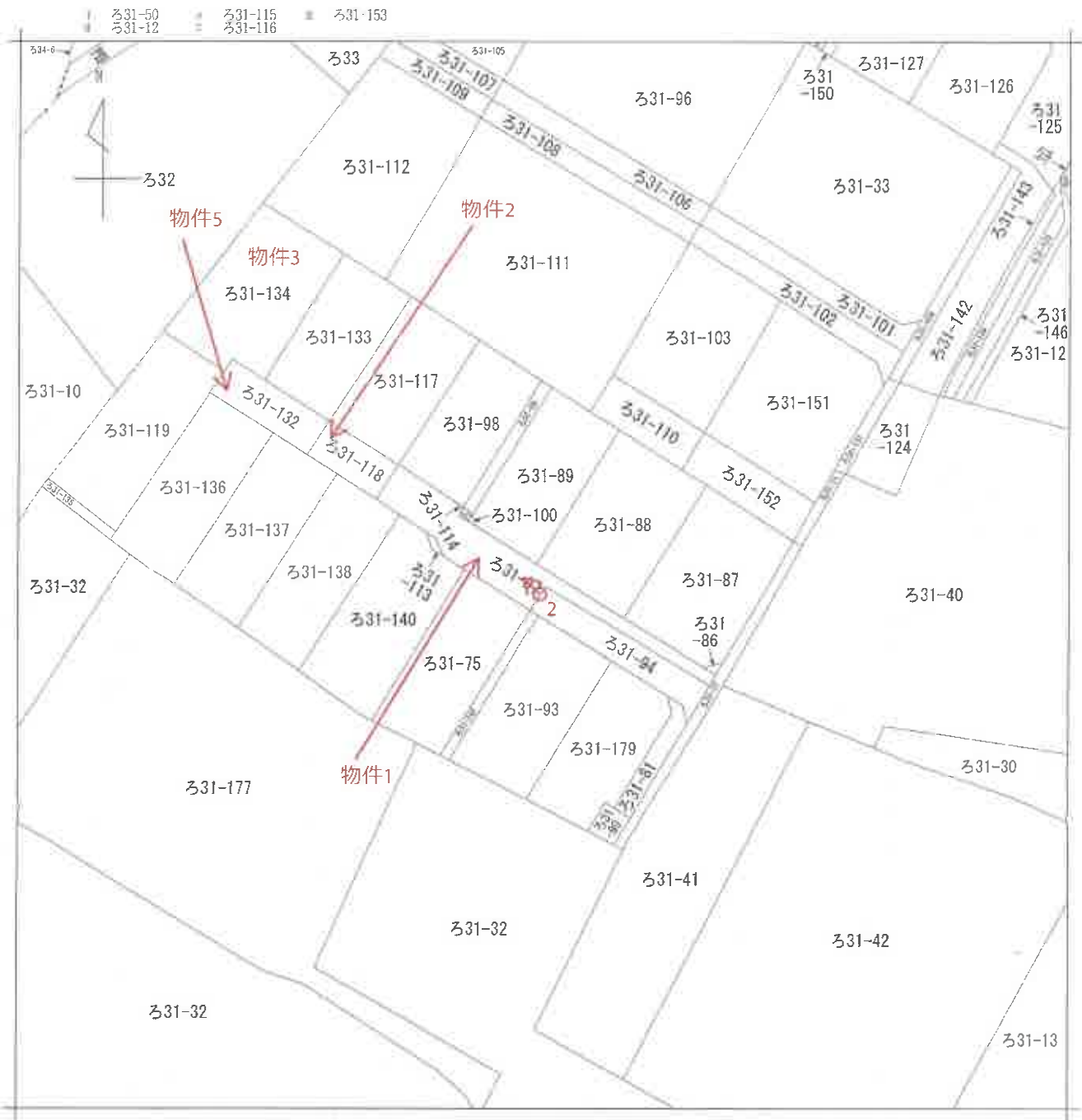
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者Bの 知人	1 本物件は、現在空家である。 2 土地の境界争いについては聞いたことがない。  (以上、令和7年11月17日物件所在地で聴取)

(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7年10月21日(火) 11:30 - 11:45	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和7年10月21日(火)	当庁執行官室	所有者A及び債務者兼所有者Bに対し、調査協力依頼文書を郵送(債務者兼所有者Bの知人から調査協力可能との応答あり。)
令和7年11月17日(月) 9:40 - 10:25	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Bの知人が立会、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 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 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

( 6 枚目)



(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。

地番区域見出し  
八街

※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

請求部分	所在	八街市八街字呉舞台			地番	ろ31番97			
出縮	力尺	1/600	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)

(千葉地方法務局佐倉支局管轄)

令和7年8月8日

東京法務局中野出張所  
登記官



請求番号：11-1

(1/1)

(7枚目)

登記年月日：平成3年8月21日

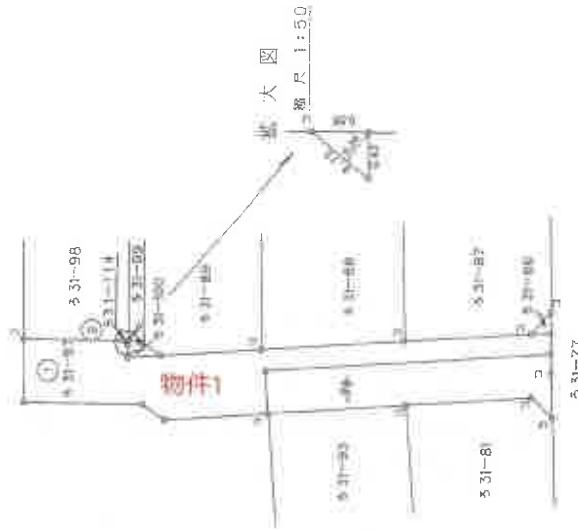
177580

地積測量図

地番	ろ 31-77
土地の所在	八街字呉舞台



ろ 31-75



三谷求積表

地番	面積	高さ	積算積
ろ 31-114	0.72	0.34	0.2448
			0.2448
			0.12240
			0.12

↑ 物件1  
 地番 ① ろ 31-97  
 197.75276 - (②)  
 197.63036  
 総積 197.63 ㎡

コ コンクリート 板

製作者	申請人	縮尺	1/500
-----	-----	----	-------

(千葉県地家屋調査士会用紙)

3.8.21

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。

(千葉県地方法務局佐賀支局管轄)

令和7年8月8日

調査記録局中野出張所

登記官

(A3版をA4版に縮小)

(8枚目)

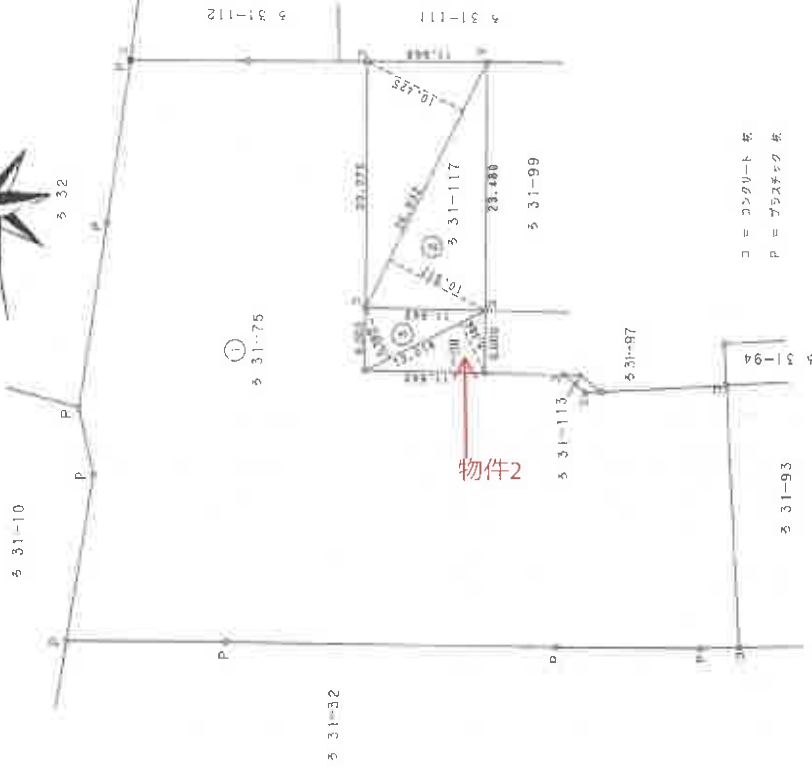
請求番号：11-2

登記年月日：平成30年9月17日

177582

地積測量図

地番 31-118  
土地の所在 東京都中央区八街字呉舞台



三斜定積表

地番	① 31-117	高さ	積面積
底辺	16.425		71.38350
	26.032	11.517	223.778544
		積面積	545.162144
		地積	272.5810720
			272.58 ㎡

地番	② 31-113	高さ	積面積
底辺	13.018	5.355	69.856588
	18.618	5.359	68.893682
		積面積	139.748270
		地積	69.8741150
			69.87 ㎡

↑  
物件2

合計 342.4551670

地番 ① 31-75  
2717.39413 - (② + ③)  
= 2374.909430  
地積 2374.93 ㎡

コ = コタクリト 尺  
P = プラスチック 尺

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。  
（正誤地方事務所（住支局管轄））  
令和7年8月8日 東京法務局中野出張所

登記官

(A3版をA4版に縮小)

(9枚目)

製作者	申請人	縮尺 1/500
-----	-----	----------

(千葉県地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成6年1月18日

177592

地積測量図

地番 331-119, -132  
-133, -134

土地の所在 八街市八街字呉舞台

三対求積表

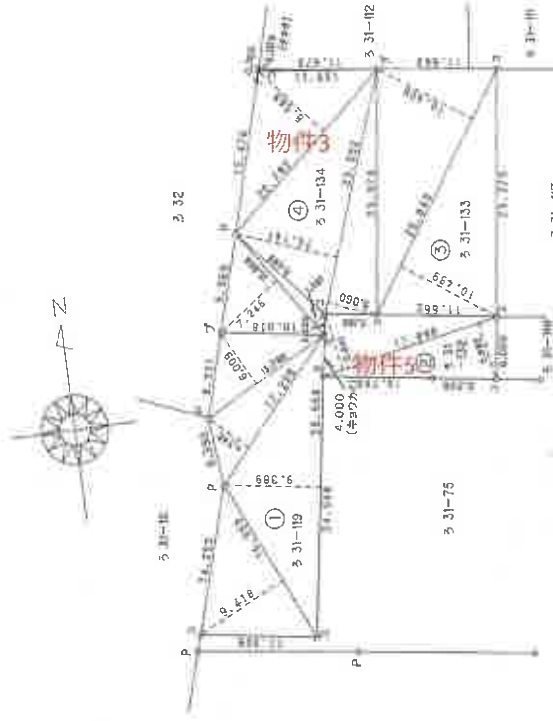
地番	底辺	高さ	備面積
① 331-119	13.786	6.009	82.840074
	17.128	4.742	81.695176
	28.568	9.389	268.224952
	16.959	9.418	159.719062
		管面積	582.480064
		地積	296.2400320
			296.24 ㎡

地番	底辺	高さ	備面積
② 331-132	17.838	5.641	100.962618
	17.838	1.162	101.595436
		管面積	282.659954
		地積	101.3295270
			101.32 ㎡

地番	底辺	高さ	備面積
③ 331-133	25.849	10.406	268.984694
	25.849	10.499	271.388651
		管面積	540.373345
		地積	270.1866725
			270.18 ㎡

地番	底辺	高さ	備面積
④ 331-134	11.670	0.159	1.855530
	20.782	8.568	178.060176
	23.552	10.141	238.840832
	12.858	5.660	119.173120
	12.858	1.381	17.756898
		管面積	43.169068
		地積	648.855624
			324.4278120
			324.42 ㎡

合計 992.184435



コ = コンクリート 杭  
P = プラスチック 杭  
フ = 金属プレート 杭

6. / 18

製作者

申請人

縮尺 1/500

(国土院家屋調査士会用紙)

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(佐支庁)管理)

令和7年8月8日

千葉県地方事務局中野出張所

登記官

(A3版をA4版に縮小)

(10枚目)

請求番号 11-4

登記年月日：平成6年1月25日

123048

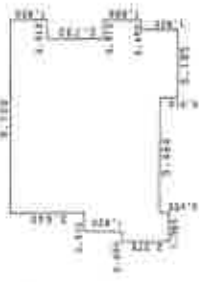
各階平面図

家屋番号 ろ 31-134

建物の所在 八街市八街字呉舞台ろ 31 番地 134

建物平面図

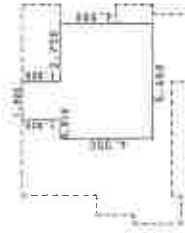
1 階



求積表

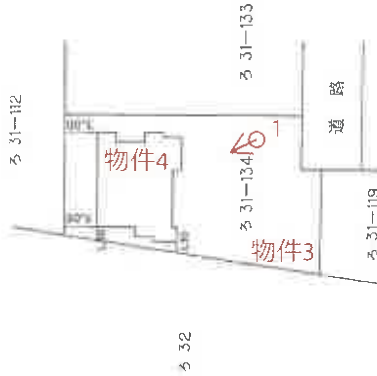
2.275 X 0.455	=	1.035125
4.095 X 0.910	=	3.726450
7.280 X 5.460	=	39.748800
8.190 X 2.730	=	22.358700
1.820 X 0.910	=	1.656200
3.640 X 0.455	=	1.656200
1.820 X 0.455	=	0.828100
合計		71.009575
床面積		71.00 ㎡

2 階



求積表

1.820 X 1.820	=	3.312400
4.550 X 5.460	=	24.843000
合計		28.155400
床面積		28.15 ㎡



6.1.25

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会印紙)

※ ←○は添付写真の撮影位置、方向及び番号

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。

※ 千葉地方事務局(住宅支局管轄)

令和 7 年 8 月 8 日

東京建設局 中野出張所

登記官

(A3版をA4版に縮小)

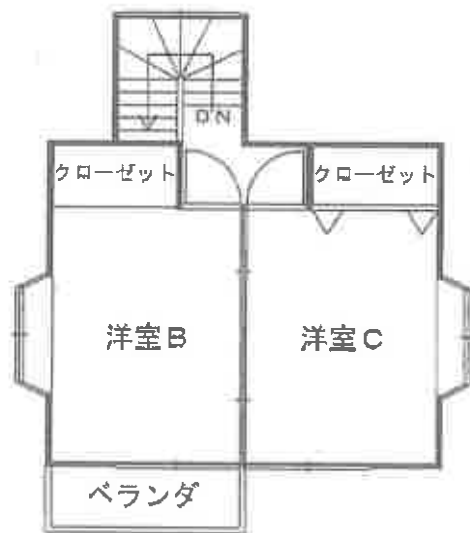
(11枚目)

請求番号 11-5

# 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1、2、5含む

3 浴室



4 キッチン



5 リビングダイニング



6 和室



令和7年(ケ)第310号

令和7年11月17日 現地調査

令和7年11月21日 評価

小調第1042号 発行番号

令和7年12月4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

小畑 昌也

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 4 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 1, 1 8 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 1, 2 3 0, 0 0 0 円
物件 5 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1～5 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 3 の内訳価格は物件 4 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 4 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
1～3	物件目録記載のとおり。		同左
4	物件目録記載のとおり。		住居表示未実施区域 同左
5	物件目録記載のとおり。		同左
番号	特記事項		
1～5	第4目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

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 八街市八街字呉舞台  
地 番 ろ31番97  
地 目 公衆用道路  
地 積 197平方メートル  
共有者 A 持分19700分の250  
共有者 B 持分19700分の250
- 2 所 在 八街市八街字呉舞台  
地 番 ろ31番118  
地 目 公衆用道路  
地 積 69平方メートル  
共有者 A 持分6900分の250  
共有者 B 持分6900分の250
- 3 所 在 八街市八街字呉舞台  
地 番 ろ31番134  
地 目 宅地  
地 積 324.42平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 4 所 在 八街市八街字呉舞台ろ31番地134  
家屋 番号 ろ31番134  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建



## 物 件 目 録

床 面 積    1階 71.00平方メートル  
              2階 28.15平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

5 所        在    八街市八街字呉舞台

地        番    ろ31番132

地        目    公衆用道路

地        積    101平方メートル

共有者 A 持分10100分の250  
共有者 B 持分10100分の250



#### 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1～3，5）

位置・交通	JR総武本線「八街」駅の西方・道路距離約6.2km JR総武本線「榎戸」駅の南西方・道路距離約5.3km 最寄バス停「西林コミュニティセンター」の北西方・道路距離約1.5km （別添「位置図」参照）	
付近の状況	周辺に山林・畑等が広がるなかに，中小規模一般住宅が建ち並ぶ小規模開発による住宅地域である。	
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	非線引都市計画区域 無指定 指定60% 指定200% なし 建築基準法第22条指定区域
画地条件	物件1：形状（帯状地），地勢（概ね平坦），地積は登記（197㎡）とほぼ同じ。 物件2：形状（帯状地），地勢（概ね平坦），地積は登記（69㎡）とほぼ同じ。 物件3：形状（略台形），地勢（概ね平坦），接道方位（南），間口（約7.2m），奥行（約25.1m），地積は登記（324.42㎡）とほぼ同じ。 物件5：形状（帯状地），地勢（概ね平坦），地積は登記（101㎡）とほぼ同じ。	
接面道路の状況	物件3： 南側私道，幅員（約6.0m），連続性（劣る），舗装（有），歩道（無），側溝（対面に有），高低差（道路と概ね等高）	
	建築基準法上の種類	第42条1項5号
	位置指定年月日・番号	平成4年9月18日・57-26 平成6年4月26日・6-9
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	物件1，2，5は，物件3の南方乃至南東方に位置する幅員約6.0mの舗装私道で，周辺土地所有者が通行の用に供している。	

土地の利用状況等	<p>物件3は、物件4の建物の敷地、庭及び駐車スペース等として利用されている。</p> <p>物件3の隣地は、東側・南側が戸建住宅、西側・北側は山林等である。</p>
<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 (井戸水)</p> <p>ガス配管 なし (特記事項参照)</p> <p>下水道 なし (特記事項参照)</p>
土 壌 汚 染 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 過去の利用状況及び現況観察から、土壌汚染の存する可能性は低いと推定する。</li> <li>○ 現存建物に係る以外、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定する。</li> <li>○ 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。</li> </ul>
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 物件1は共有持分計500/19,700、物件2は共有持分計500/6,900、物件5は共有持分計500/10,100である。</li> <li>○ 建物の周囲は雑草、庭木等が繁茂している箇所があり、庭木の枝葉の一部が道路・隣地等に越境している。</li> <li>○ プロパンを使用していたとみられるが、接続配管にガスボンベは存しない。</li> <li>○ 雑草等が繁茂しており、浄化槽については目視にて確認できない。</li> </ul>

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

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6年1月19日新築	
	経 過 年 数	約32年	
	経済的残存耐用年数	0年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	瓦葺	
	外 壁	サイディング張り等	
	内 壁	ビニールクロス貼り，砂壁，タイル等	
	天 井	ボード，合板等	
	床	フローリング張り，タイル等	
	設 備	台所，浴室，洗面台，水洗トイレ等 （電気，個別井戸，浄化槽，プロパンガス）	
	その他	－	
床面積（現況）	床面積	1階	71.00㎡
		2階	28.15㎡
		延べ	99.15㎡
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 4LDK（別添間取図参照）	
品 等	普通。		
保守管理の状態	劣る。		
建物の利用状況	本件所有者（共有者ら）が，空家の状態で占有している。		
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 外部は軒天に破損している箇所が多く見られる。</li> <li>○ 室内は一定量の家財道具や生活用品等の私物が雑然と残置されている。壁紙・襖等に破れ・剥がれている箇所が複数見られ，室内でペットを飼育していた可能性がある。</li> <li>○ 和室は畳がなく，下地床に撓みや傾きが感じられる。洋室Aの天井ボードの一部に補修跡がある。キッチンの冷蔵庫置場付近の壁紙の汚損が目立つ。洋室B・Cの入口扉の把手がなく，洋室Bのクローゼット扉が存しない。LDの天井，和室の内壁，洋室Bのクローゼット天井に雨漏り跡のようなシミが確認される。</li> <li>○ 住宅設備等の稼働状況は不明である。</li> </ul>		

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1～3, 5 (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	持分 エ	建付減価 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	11,200	0.05	197.00	500/19700	—	3,000
2	11,200	0.05	69.00	500/6900	—	3,000
3	11,200	0.86	324.42	2/2	0.90	2,812,000
5	11,200	0.05	101.00	500/10100	—	3,000

#### 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) -3)

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 15,200\text{円}/\text{m}^2 & \times & 99/100 & \times & 100/103 & \times & 100/130 & = & 11,200\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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 : 道路方位+3%

◇ 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。

#### イ 個別格差 : 物件1, 2, 5…公衆用道路 (共有) -95%

物件3…道路方位±0%, 間口狭小・形状-10%, 建物周囲の状態等-5%

計 (相乗積) -14%

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 持分 : 登記簿のとおり。

オ 建付減価 : 古家の存在等を考慮した。-10%

② 物件4（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	持 分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
4	180,000	99.15	0.035	2/2	625,000

ウ 現 価 率

物件 番号	耐用年数法（定額法）				観察減価率 (E)	現価率 (D) × (1 - (E))
	残価率 (A)	経済的残存 耐用年数 (B)	経過 年数 (C)	定額法に よる現価率 (D)		
4	0.05	0年	約32年	0.05	0.30	0.035

◇ 耐用年数法（定額法）：

$$(D) \text{現価率} = 1 - (1 - (A) \text{残価率}) \times \frac{(C) \text{経過年数}}{(B) \text{経済的残存耐用年数} + (C) \text{経過年数}}$$

◇ 観察減価率：保守管理状況等を考慮した。

エ 持 分：登記簿のとおり。

## 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		ア×イ＝ウ
3	2,812,000	0.40	法定地上権	1,125,000

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40%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カ, 1②オ）	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
	ア					
1	3,000	—		1.00	0.70	（最低価格）10,000
2	3,000	—		1.00	0.70	（最低価格）10,000
3	2,812,000	— 1,125,000		1.00	0.70	1,180,000
4	625,000	+ 1,125,000	1.00	1.00	0.70	1,230,000
5	3,000	—		1.00	0.70	（最低価格）10,000
一 括 価 格（ 合 計 ）						2,440,000

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

### ○ 基準地価格（八街（県）－3）

所 在：八街市八街字長者堀ろ111番201外

価 格：15,200円/㎡

位 置：JR総武本線「榎戸」駅の南方約2.8kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：130㎡

供給処理施設：－

接 面 街 路：東側幅員4.5m私道

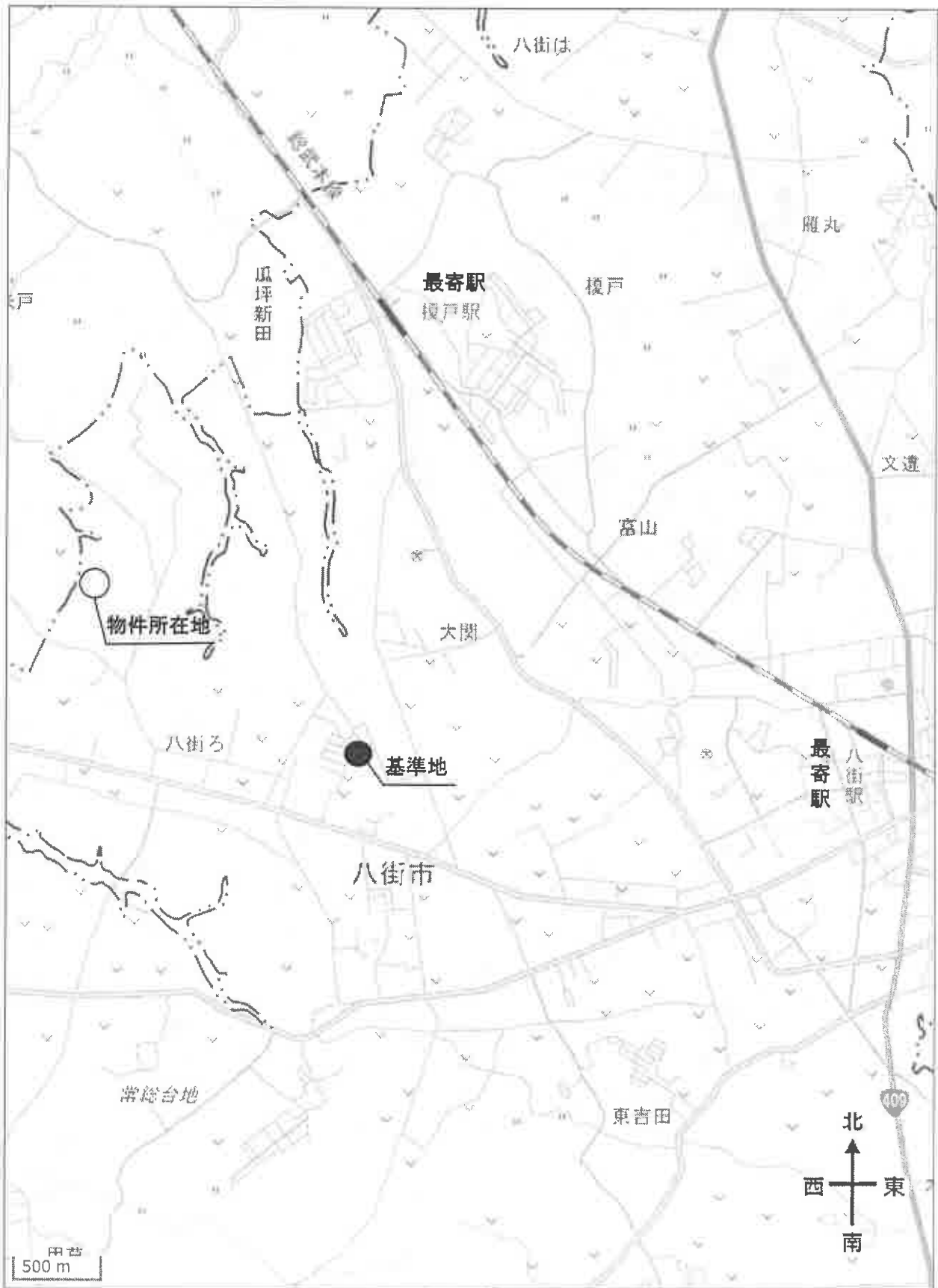
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域，用途無指定（建蔽率60%，容積率200%）

地 域 の 概 要：中小規模の住宅が建ち並ぶ郊外の戸建住宅地域

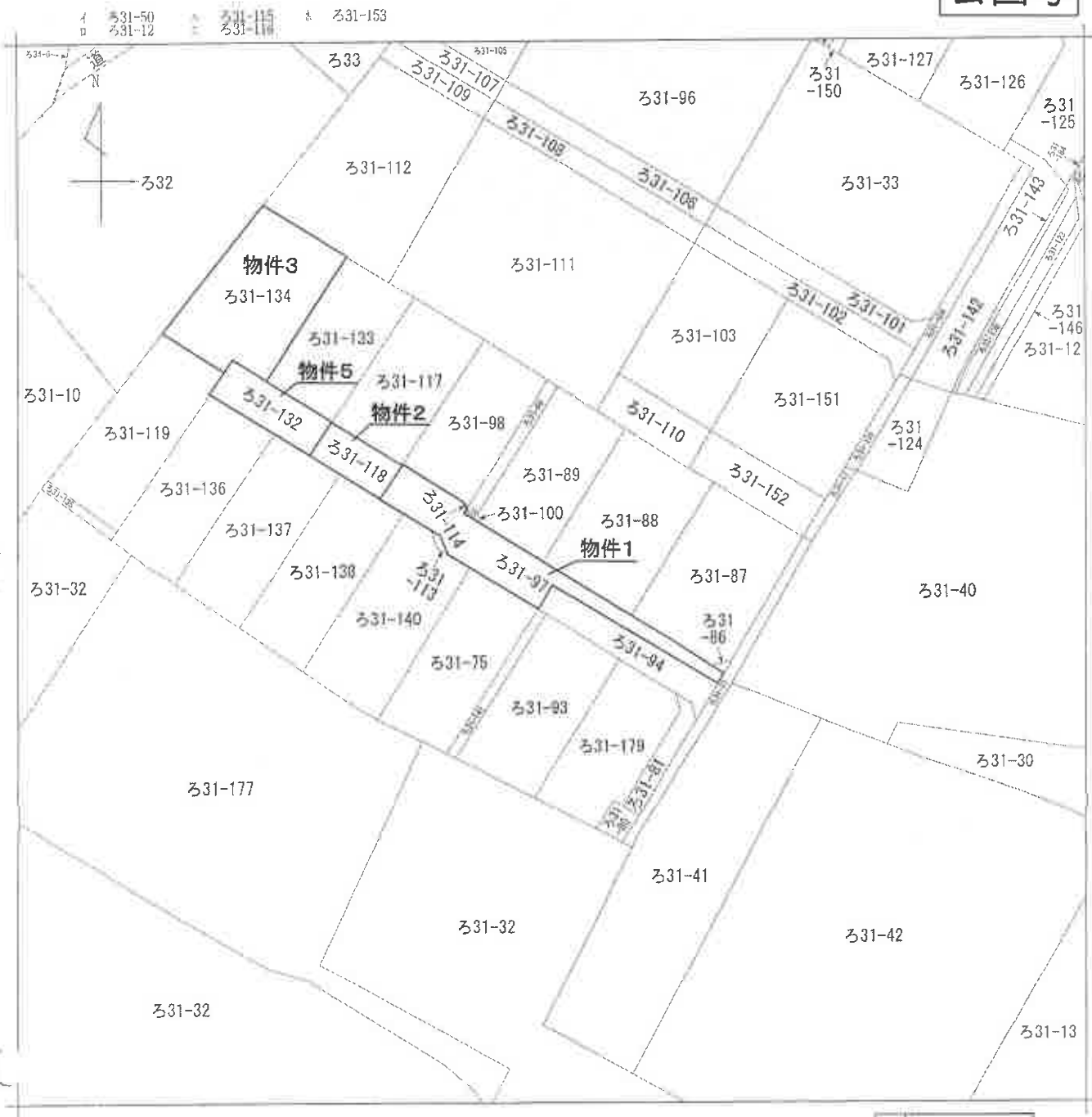
## 第7 附属資料

- 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 間取図

以 上







(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  
八街

請求部	所在	八街市八街字舞臺		地番	ろ31番97	
出縮	1/600	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	
						種類 旧土地台帳附属地図

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判をA4判に縮小)  
令和7年8月8日  
東京法務局中野出張所  
登記官

請求番号: 11-1  
(1/1)

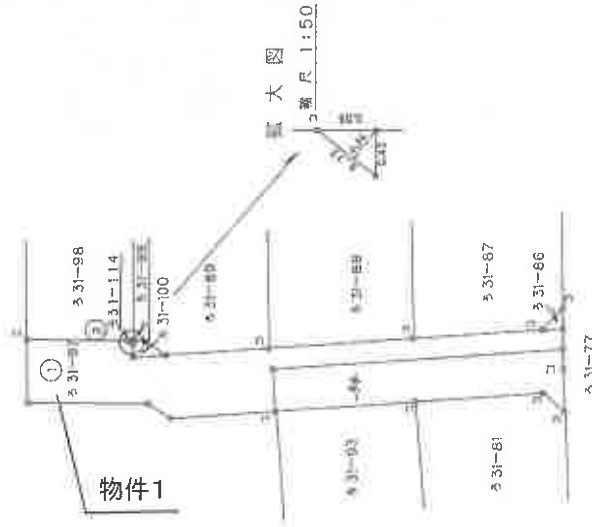
登記年月日：平成3年8月21日

177580

地積測量図

地番 31-114

土地の所在 八指字呉舞台



三斜水積表

地番	幅	長さ	面積
31-114	0.77	0.34	0.2448
			0.2448
			0.12240
			0.12

地番	面積
31-97	197.63036
	197.63

コンクリート等

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

作成者 [Redacted]

平成3年8月6日(作製)

(千葉県地家産調査士会用品)

(A3判をA4判に縮小)

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(千葉県地方法務局住宅支局管理)

令和7年8月8日

東京法務局中野出張所

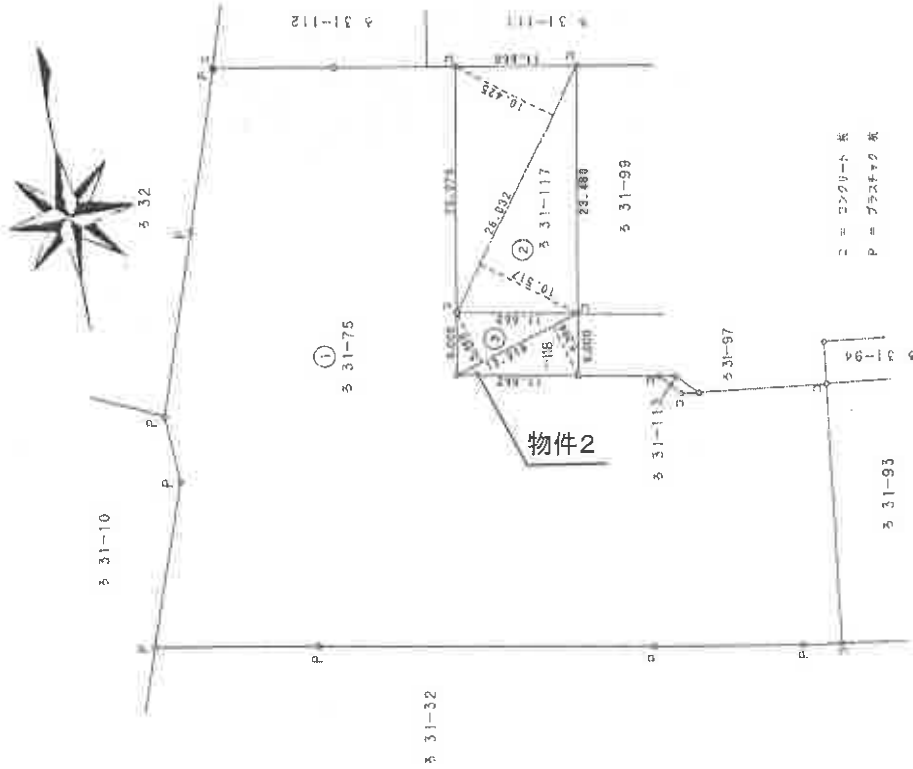
登記官

登記年月日：平成3年9月17日

177582

地積測量図

地番 31-117-118  
土地の所在 東京都中央区八丁字長壽台



三斜求積表

地番	底辺	高さ	積面積
① 31-117	26.032	10.425	271.393600
	26.032	10.517	273.778544
			545.152144
			272.5810720
			272.5810720

地番	底辺	高さ	積面積
② 31-118	12.018	3.314	39.823132
	12.018	5.255	62.767251
			102.590383
			62.767251
			62.767251

合計 342.4551870

地番 ① 31-75 2717.39413  
② 31-118 2374.9389430  
= 5092.333073  
地積 2374.93

(A3判をA4判に縮小)

地積測量図

縮尺 1/500

申請人

製作者

平成3年9月13日作製

(千葉土地家屋調査士会印紙)

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。  
千葉地方方法務局(佐倉支局管轄)  
令和7年8月8日 東京法務局中野出張所

登記官

登記年月日：平成6年1月18日

177592

地積測量図

地番 331-119, 132, 133, 134

土地の所在 八街市八街字泉舞台

三斜求積表

地番	①	②	③	高さ	底辺	底面積
331-119	13.78	17.228	20.56	6.009	82.840074	82.840074
	16.859	9.416	592.480064	4.742	81.695176	81.695176
			296.2400320	9.389	268.224952	268.224952
			296.24	9.416	159.2719862	159.2719862
				296.24	296.2400320	296.2400320

地番	①	②	③	高さ	底辺	底面積
331-132	17.898	17.898	5.641	100.96261	100.96261	100.96261
			5.682	101.696435	101.696435	101.696435
				202.659054	202.659054	202.659054
				181.3293270	181.3293270	181.3293270
				101.32	101.32	101.32

地番	①	②	③	高さ	底辺	底面積
331-133	23.849	23.849	10.406	268.924594	268.924594	268.924594
			10.499	271.988651	271.988651	271.988651
				540.973245	540.973245	540.973245
				270.1866725	270.1866725	270.1866725

地番	①	②	③	高さ	底辺	底面積
331-134	11.670	20.282	33.552	0.159	1.655530	1.655530
	23.552	5.860	1.881	8.568	178.060176	178.060176
	12.858	7.246	93.180068	10.141	238.840832	238.840832
			648.855624	5.860	119.173120	119.173120
			324.427120	1.881	17.756898	17.756898
			324.42	7.246	93.180068	93.180068
				648.855624	648.855624	648.855624
				324.427120	324.427120	324.427120
				324.42	324.42	324.42

合計 992.1840435



6/1/18

- コ = コンクリート 杭
- プ = プラスチック 杭
- メ = 金属プレート 杭

縮尺 1/500

申請人

平成6年1月17日作製

作製者

(千葉土地家屋調査士会用紙)

(A3判をA4判に縮小)

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。

(千葉地方支務局佐倉支局管轄)

令和7年8月8日

東京支務局中野出張所

登記官

# 建物図面

## 建物図面 各階平面図

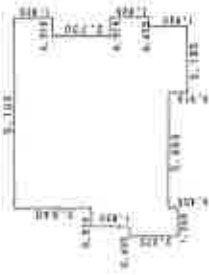
家屋番号 ろ 31-134

建物の所在 八街市八街宇呉舞台ろ 31番地 134

## 各階平面図

123048

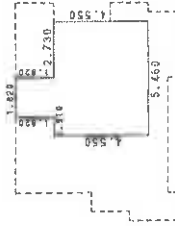
1 階



求積表

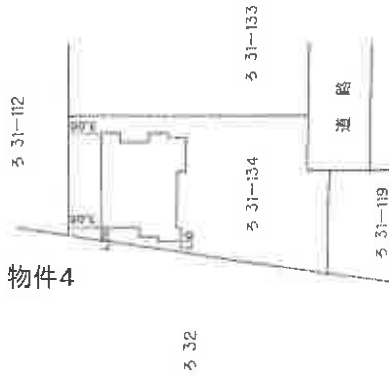
2.275 X 0.455	=	1.035125
4.095 X 0.910	=	3.726450
7.280 X 5.460	=	39.748800
8.190 X 2.730	=	22.358700
1.820 X 0.910	=	1.656200
3.640 X 0.455	=	1.656200
1.820 X 0.455	=	0.828100
合計	=	71.009575
床面積	=	71.00 ㎡

2 階



求積表

1.820 X 1.820	=	3.312400
4.556 X 5.460	=	24.843000
合計	=	28.155400
床面積	=	28.15 ㎡



物件4

ろ 32

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

平成 6 年 1 月 23 日作製

(千葉土地家屋調査士会印紙)

(A3判をA4判に縮小)

登記年月日：平成6年1月25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。

(千葉土地家屋調査士会印紙)

令和7年8月8日

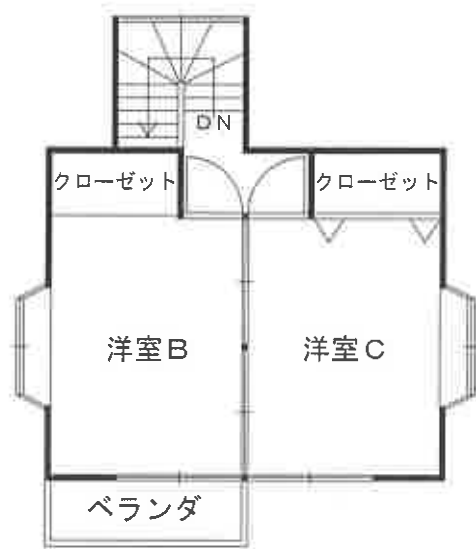
東京法務局中野出張所

登記官

# 間取図



1階



2階

