

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月 7日  
 千葉地方裁判所民事第4部  
 裁判所書記官 渡 邊 美和子

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 22日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 5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 8月 19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 8月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 8月 10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 7月 7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   | 四街道市和良比字長作                       |
|   | 地 番   | 278番35                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 151.36平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 四街道市和良比字長作278番地35                |
|   | 家屋 番号 | 278番35                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建                  |
|   | 床 面 積 | 1階 69.56平方メートル<br>2階 56.31平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月29日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 仲 村 泰 子

---

---

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   | 四街道市和良比字長作                       |
|   | 地 番   | 278番35                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 151.36平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 四街道市和良比字長作278番地35                |
|   | 家屋 番号 | 278番35                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建                  |
|   | 床 面 積 | 1階 69.56平方メートル<br>2階 56.31平方メートル |



令和8年（ケ）第26号

令和8年3月4日受理

令和8年5月11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   | 四街道市和良比字長作                       |
|   | 地 番   | 278番35                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 151.36平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 四街道市和良比字長作278番地35                |
|   | 家屋 番号 | 278番35                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建                  |
|   | 床 面 積 | 1階 69.56平方メートル<br>2階 56.31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 ） □
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	■土地所有者の法定代理人成年後見人 □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
<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	■建物所有者の法定代理人成年後見人 □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2建物の敷地及び駐車スペースとして利用されている。
- 2 南西側で市道に接している。
- 3 スチール製の物置があるが、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43年が経過しており、経年による劣化が見られる。
- 2 2階和室の天井等には、雨漏りの跡と推測されるシミがかなり見られる。

(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)

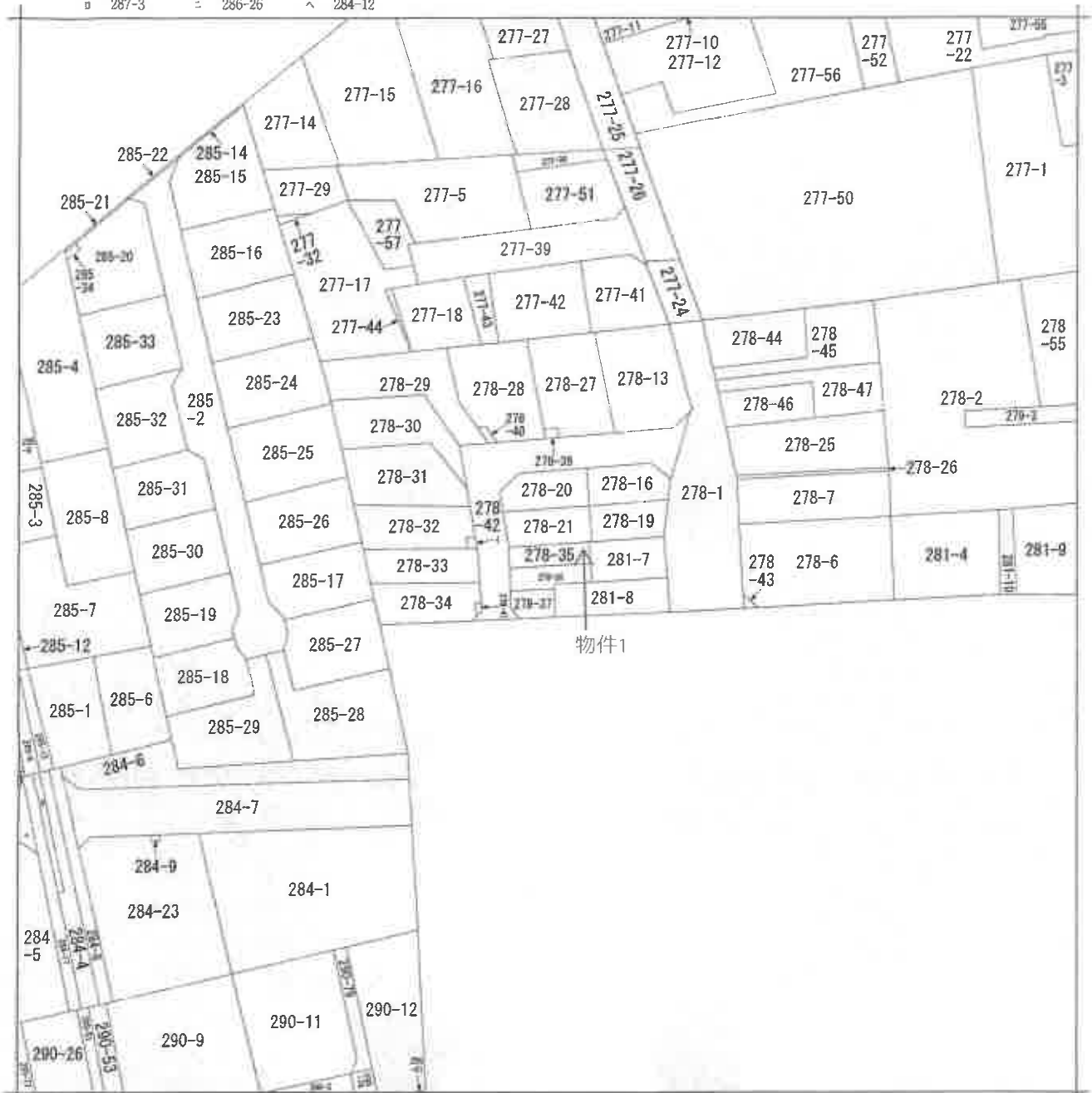
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者の法定代理人成年後見人	<p>1 本物件は現在空き家である。</p> <p>2 建物立入調査に立ち会うことは可能である。</p> <p>(以上、令和8年3月9日当庁執行官室で電話聴取)</p> <p>1 土地の境界争いは聞いたことはない。</p> <p>2 雨漏りや水回りの不具合も特に聞いたことはない。</p> <p>(以上、令和8年4月27日物件所在地で面談)</p>

(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8年3月5日(木) 10:05 - 10:20	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和8年3月9日(月) 15:05 - 15:10	当庁執行官室	電話にて、債務者兼所有者の法定代理人成年後見人へ調査協力を依頼
令和8年4月3日(金) 10:00 - 10:10	物件所在地	外観調査 評価人が急遽臨場できなくなったことから、立入調査を中止した。
令和8年4月27日(月) 12:50 - 13:20	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、評価人同行 債務者兼所有者の法定代理人成年後見人が立会、同人から占有状況等を聴取
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(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  
( 5 枚目)

イ 276-38    ハ 286-1    マ 284-13  
 ロ 287-3    ニ 286-26    ヤ 284-12



(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  
和良比

請求部	所在	四街道市和良比字長作			地番	278番35	
出力縮尺	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	昭和36年11月			備付年月日(原図)	補記事項	方位不明	

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8年1月15日  
 東京法務局

請求番号：28-1  
 (1/1)

登記官

(6枚目)



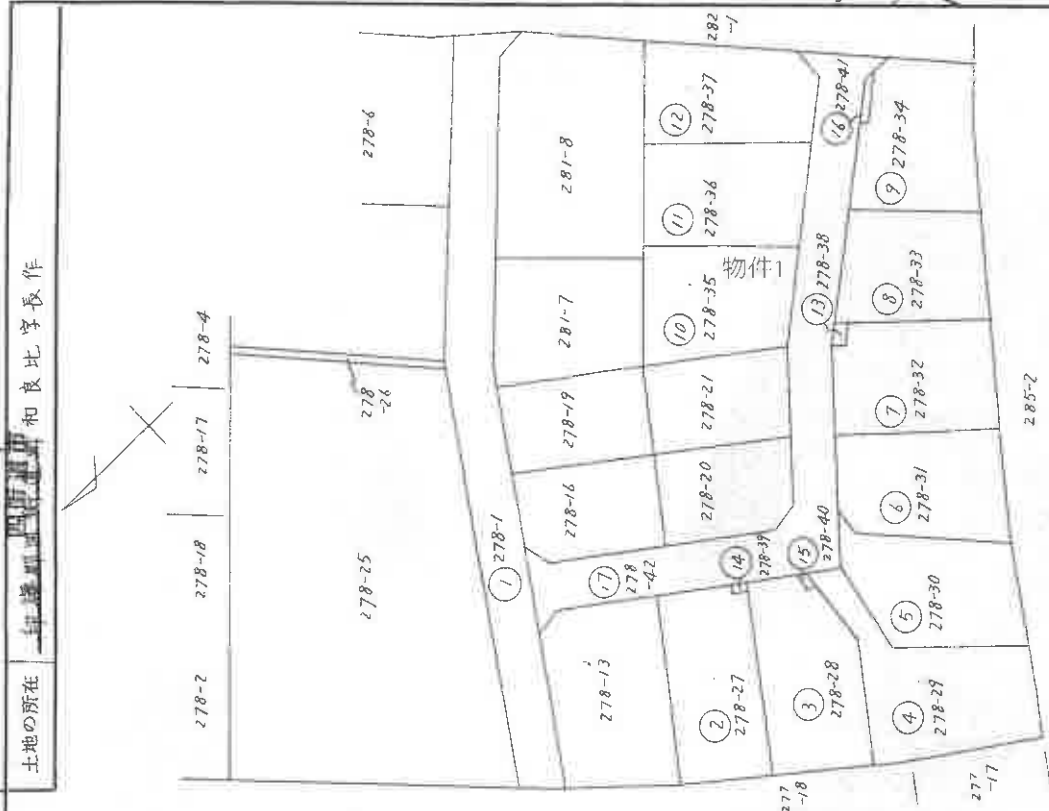
登記年月日：昭和56年3月10日

228478

土地所在図

地番：278-27~278-42

土地の所在 和良比字長作



作製者	申請人	縮尺 1/500
-----	-----	----------

東京土地家屋調査士会海部記

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。

千葉地方司法書局(佐倉支局管轄)  
令和8年1月15日 東京司法書局

登記官

(A3版をA4版に縮小)

(7枚目)

登記年月日：昭和56年3月10日

228480

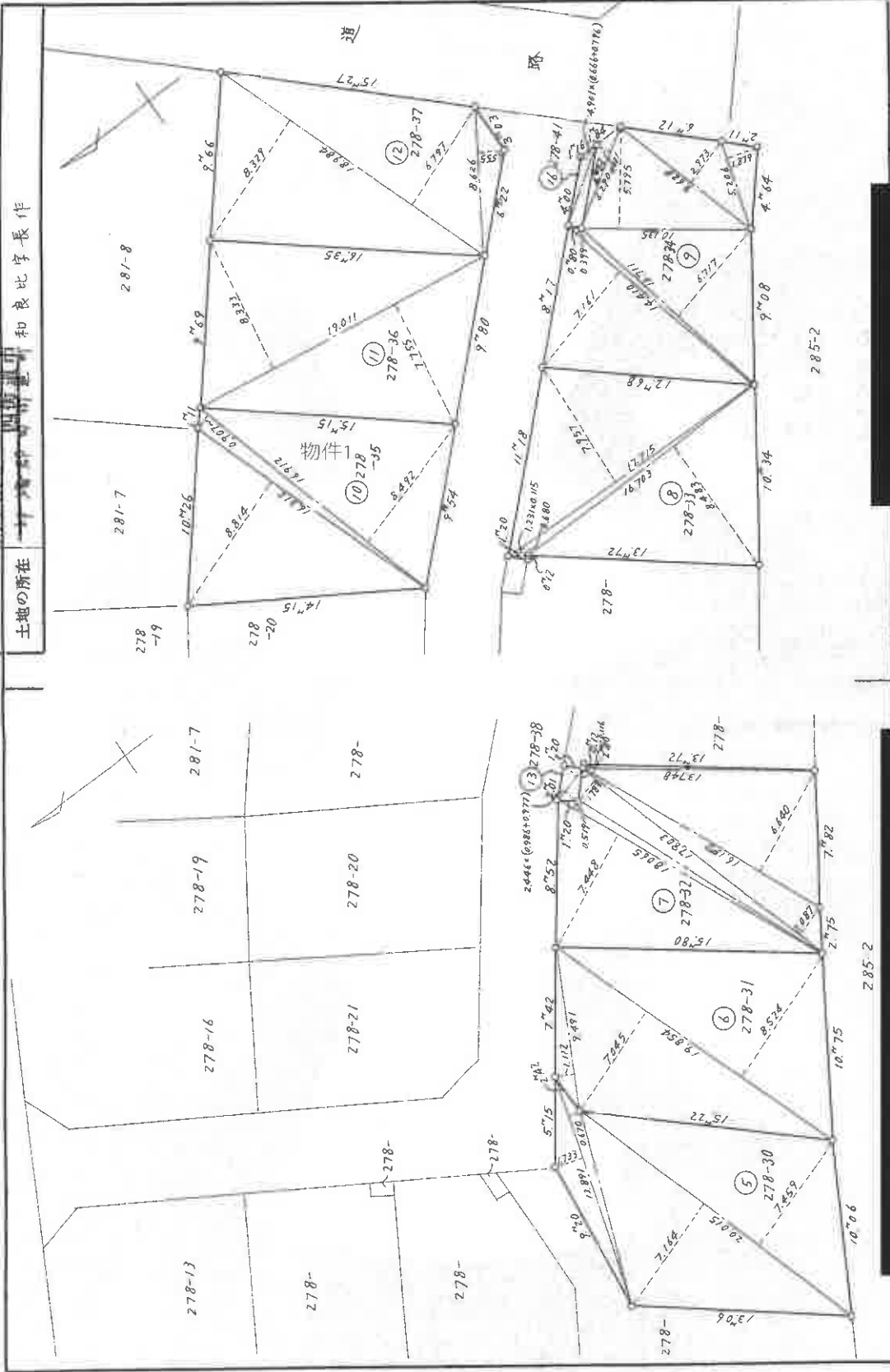
1枚目と同様

地番	278-30, 278-36, 278-30
土地の所在	278-19, 278-34, 278-41
	278-19, 278-34, 278-37

地積測量図

2/5

和良比字長作



作製者

申請人

縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士会印)

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。

(千葉地方本務局(登記局管轄))

令和8年1月15日 東京法務局

登記簿

(A3版をA4版に縮小)

(8枚目)

請求番号：28-2 (3/6)

登記年月日：昭和56年3月10日

228481

1枚目と同様

地積測量図

3/5

地番 土地の所在

面積計算

面積計算

面積計算

物件1

⑩ 278-35  
 $16.312 \times 8.814 = 143.7739$   
 $16.912 \times (0.907 + 8.492) = 158.9558$   
 計 302.7297  
 1/2  $151.3648$

⑪ 278-36  
 $19.011 \times (8.333 + 7.755) = 305.8489$   
 1/2  $152.9244$

⑫ 278-37  
 $18.984 \times (8.328 + 6.797) = 287.1519$   
 $8.626 \times 1.555 = 13.4134$   
 計 300.5653  
 1/2  $150.2826$

⑬ 278-38  
 $2.446 \times (0.986 + 0.977) = 4.8014$   
 1/2  $2.4007$

⑭ 278-39  
 $1.620 \times (0.688 + 0.703) = 2.2534$   
 1/2  $1.1267$

⑮ 278-40  
 $2.021 \times (0.736 + 0.541) = 2.5808$   
 1/2  $1.2904$

⑯ 278-41  
 $4.901 \times (0.666 + 0.796) = 7.1652$   
 1/2  $3.5826$

⑥ 278-31  
 $9.491 \times 1.112 = 10.5539$   
 $19.854 \times (7.045 + 8.524) = 309.1069$   
 計 319.6608  
 1/2  $159.8304$

⑦ 278-32  
 $18.065 \times (7.448 + 0.519) = 143.9238$   
 $17.803 \times (1.783 + 2.087) = 88.8976$   
 $16.150 \times 6.640 = 107.2360$   
 $13.748 \times 0.116 = 1.5947$   
 計 321.6521  
 1/2  $160.8260$

⑧ 278-33  
 $17.715 \times (7.957 + 0.680) = 153.0044$   
 $1.231 \times 0.115 = 0.1415$   
 $16.703 \times 8.483 = 141.6915$   
 計 294.8374  
 1/2  $147.4187$

⑨ 278-34  
 $14.410 \times (7.161 + 0.399) = 108.9396$   
 $13.711 \times 6.717 = 92.0767$   
 $10.135 \times 5.795 = 58.7323$   
 $6.298 \times 0.971 = 6.1075$   
 $9.628 \times 2.973 = 28.6240$   
 $5.206 \times 1.879 = 9.7820$   
 計 304.2821  
 1/2  $152.1410$

作製者

申請人

縮尺 1/

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(国土支局管轄)  
令和8年1月15日 東京法務局

登記官

(A3版をA4版に縮小)

(9枚目)

請求番号：28-2 (4/6)

登記年月日：昭和58年10月22日

# 98449 各階平面図

58.10.22

家屋番号

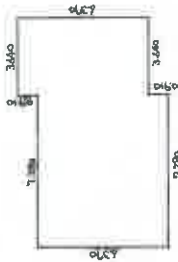
278-35

建物の所在

四街道市和良比字長作 278番地 35

# 建物各階平面図

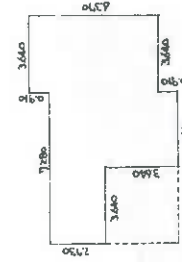
桧階



床面積

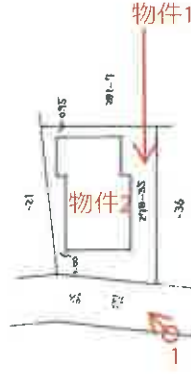
7280 × 6670 = 4857760  
 3440 × 6670 = 2288480  
 4857760 ÷ 100 = 48577.6 m<sup>2</sup>

式階



床面積

3440 × 6670 = 2288480  
 3440 × 6670 = 2288480  
 3440 × 6670 = 2288480  
 2288480 × 3 = 6865440  
 6865440 ÷ 100 = 68654.4 m<sup>2</sup>



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県地家屋調査士会印)

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。

(千葉県地方事務所 佐倉支局 曹長)

令和 8 年 1 月 15 日 東京法務局

(A3版をA4版に縮小)

登記官

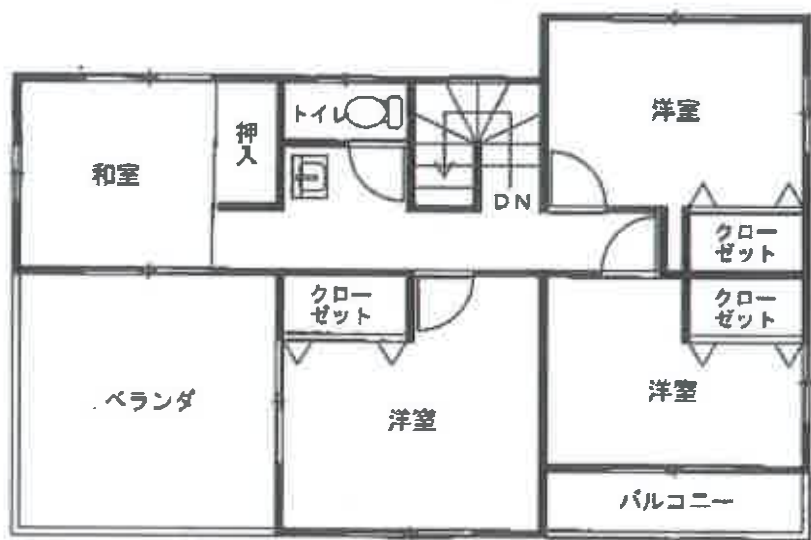
(10枚目)

※ ← ⊙ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

請求番号：28-3



1階



2階

※ ← 2 は添付写真の撮影位置、方向及び番号

### 間取図 (評価人作成)

① 建物の外観



② 浴室



③ キッチン



④ 洋室



⑤ 洋室



令和 8 年（ケ）第 26 号  
令和 8 年 4 月 27 日 現地調査  
令和 8 年 5 月 7 日 評価  
第 K-0217 号 発行番号  
令和 8 年 5 月 8 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

宮崎 浩夫

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,600,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,190,000 円
物件2 (建物)	金 5,410,000 円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却(民事執行法第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。		同 左
2	物件目録記載のとおり。		住居表示未実施区域 同 左
番号	特 記 事 項		
1～2	特になし		

## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 四街道市和良比字長作                       |
|   | 地 番   | 278番35                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 151.36平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 四街道市和良比字長作278番地35                |
|   | 家屋 番号 | 278番35                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建                  |
|   | 床 面 積 | 1階 69.56平方メートル<br>2階 56.31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」の南東方・道路距離約900m 最寄バス停「鹿渡」の南西方・道路距離約420m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模の戸建住宅が建ち並ぶ中にアパート等も混在する住宅地域	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定 50 % 指定 100 % — 絶対高さ制限(10m) 建築基準法第22条及び第23条指定区域 日影規制(4h-2.5h, 1.5m) 宅地造成工事等規制区域
画地条件	形状 ( 略長方形 ), 地勢 ( 概ね平坦 ), 接面方位 ( 南西 ), 間口 ( 約 9.5 m ), 奥行 ( 約 14.7 m ), 地積 ( 151.36 m <sup>2</sup> (登記とほぼ同じ) )	
接面道路の状況	南西側 市道 ( 和良比23号線 ), 幅員 ( 約 4.5m ), 連続性 ( 普通 ) 舗装 ( 有 ), 歩道 ( 無 ), 側溝 ( 有 ), 高低差 ( 特記事項2参照 )	
	建築基準法上の種類	42条1項1号
	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2建物の敷地及び駐車スペースとして利用されている。 隣地は, 周囲一帯が戸建住宅地。	
供給処理施設 (敷地内までの引き込みを基準に, 引き込みがある場合を「あり」, 無い場合を「なし」とした。)	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり	

土 壤 汚 染 等	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 対象地周辺は、昭和40年撮影の航空写真からは元々山林又は農地(畑)であった公算が高く、その後宅地造成されたのち対象地上には物件2建物が建築され現在に至っているものと推測される。</li> <li>2. 土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。</li> <li>3. 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>4. 周知の埋蔵文化財包蔵地(和良比長作No.2遺跡)に指定されている。</li> </ol>
特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 対象地について、南西側接道部分の両端に境界標と推測される金属プレートやコンクリート杭が存在したほか、接道部分や周囲の隣接地との境界にはレンガ造りの壁やフェンスブロックが並んでいることから、地積測量図によりその範囲を確認することができた。 (なお、公図は「方位不明」と記載されており、その形状等の正確性に問題があるものと思料される。) また、現地での簡易計測の結果、ほぼ公簿面積通りの面積であることも確認することができた。</li> <li>2. 対象地のうち南東側の駐車スペースは接面道路とほぼ等高であるが、他の建物の敷地等の部分は接面道路より約40～50cm前後高い。</li> <li>3. 対象地の北東端付近には井戸ポンプがあった。</li> <li>4. 対象地の北西端にはスチール製の物置があったが、定着性がなく動産と判断した。</li> </ol>

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	昭和 58 年 9 月 19 日新築 約 43 年 約 0 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	鉄筋コンクリート造 陸屋根 吹付タイル ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング、畳敷き、CF等 洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 （電気、上下水道、都市ガス） —
床面積（現況）	床面積	1階 69.56 m <sup>2</sup> 2階 56.31 m <sup>2</sup> 延べ 125.87 m <sup>2</sup>
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 7DK（別添間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	<p>築後40年強の老朽化した建物であり、室内の家財道具等は片付けられているものの、床・壁等には小傷・汚れ等のほかクロスの剥がれ・亀裂等も散見される。</p> <p>設備等が稼働可能か否かについての詳細は不明であるが、特に、2階和室の天井等には雨漏りの跡と推測されるシミがかなり見られる。</p> <p>以上より、保守管理の状態は劣る。</p>	
建物の利用状況	本件建物は、債務者兼所有者の法定代理人成年後見人が空き家として管理しているものと認められる。	
特記事項	<p>1. 建築確認：昭和58年3月19日付／印公第4-48号 なお、完了検査はなされていない。</p> <p>2. 本建物の建築時期等から、石綿（アスベスト）含有資材が使用されている蓋然性は否定できないが、飛散性は低く通常使用上は問題ないものと推定される。</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 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) 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	82,100	1.02	151.36	0.90	11,408,000

#### ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 ( 四街道(県) - 5 )

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 88,300 \text{ 円/m}^2 & \times & 103.3 & /100 & \times & 100/101 & \times & 100/110 & \div & 82,100 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

◇ 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 : 北西道路 +1%

◇ 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      南西道路 +4%  
                 埋蔵文化財包蔵地 -2%  
(104%×98%=102%)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地の適応の状態を考慮した。

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	200,000	125.87	0.035	881,000

ウ 現価率

物件番号	(1)耐用年数法(定額法)				(2)観察減価率	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		
2	5%	0年	43年	0.050	▲ 30% ( 0.70 )	0.035

(1) 耐用年数法(定額法):

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

(2) 観察減価率

建物の利用現況、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) 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	11,408,000	0.60	法定地上権	6,845,000

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	11,408,000	-6,845,000	/	1.0	0.7	3,190,000
2	881,000	+6,845,000	1.0	1.0	0.7	5,410,000
一括価格(合計)						8,600,000

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

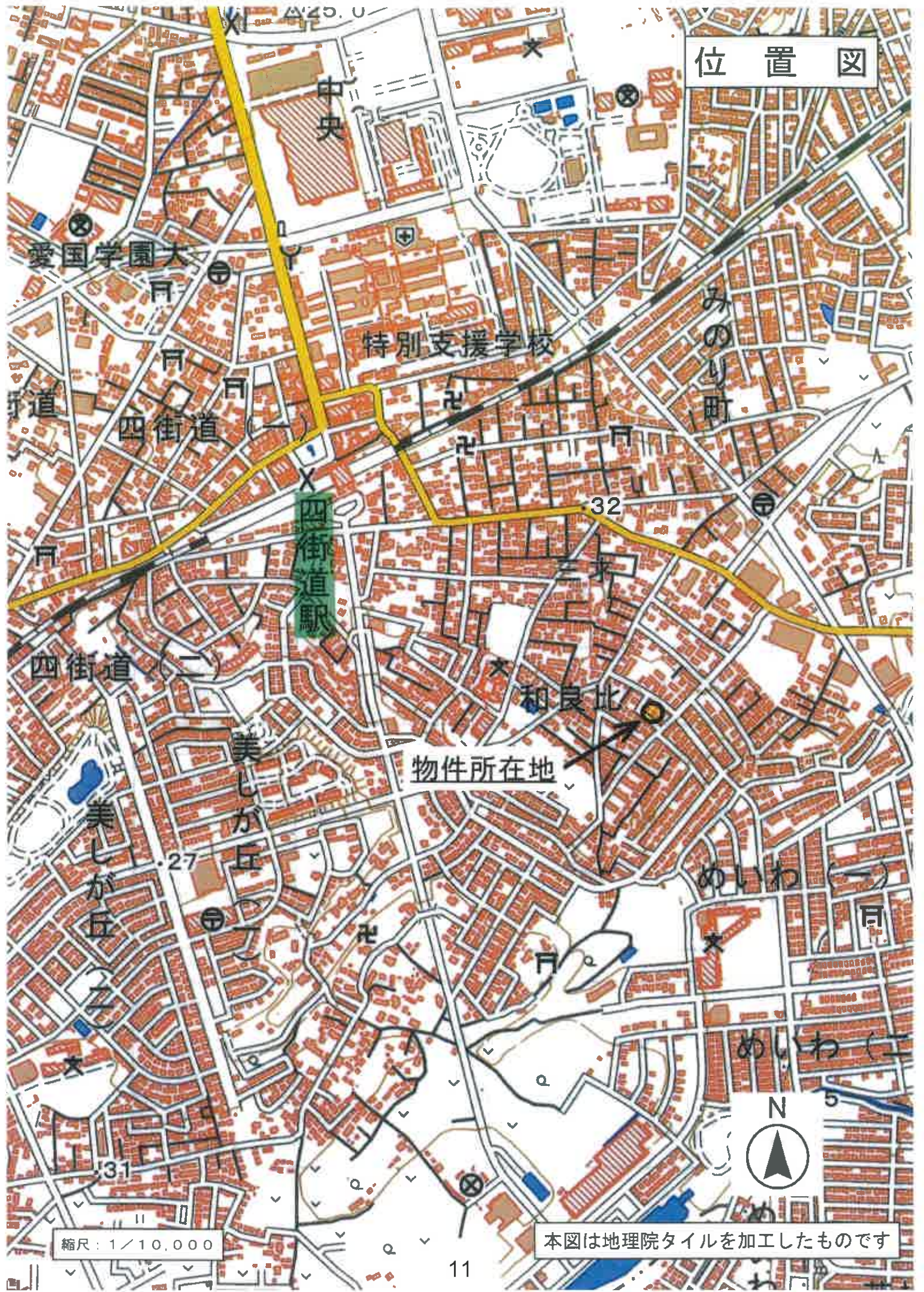
1 基準地価格	四街道(県) -5
所在	千葉県四街道市和良比字長作282番82
価格	88,300円/㎡
位置	J R 総武本線「四街道駅」の南東方約1.2kmに位置する。
価格時点	令和7年7月1日
地積	216㎡
供給処理施設	水道・ガス・下水
接面街路	北西側 幅員約 9.0m 市道
用途指定等	第1種低層住居専用地域(建蔽率50%, 容積率100%)
地域の概要	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

## 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

位置図



中央

愛国学園大

特別支援学校

みのり町

四街道 (一)

32

四街道駅

四街道 (二)

和良比

物件所在地

美しが丘 (一)

美しが丘 (二)

めいわ (一)

めいわ (二)

N



縮尺: 1/10,000

本図は地理院タイルを加工したものです

公 図 写

イ 278-38    ハ 286-1    ※ 284-13  
 □ 287-3    ニ 286-26    〆 284-12



(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。



請求部分	所在	四街道市和良比字長作			地番	278番35		
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36年11月		備付年月日(原図)			補記事項	方位不明	

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。  
 (千葉地方法務局佐倉支局管轄)  
 令和8年1月15日  
 東京法務局

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです

228480

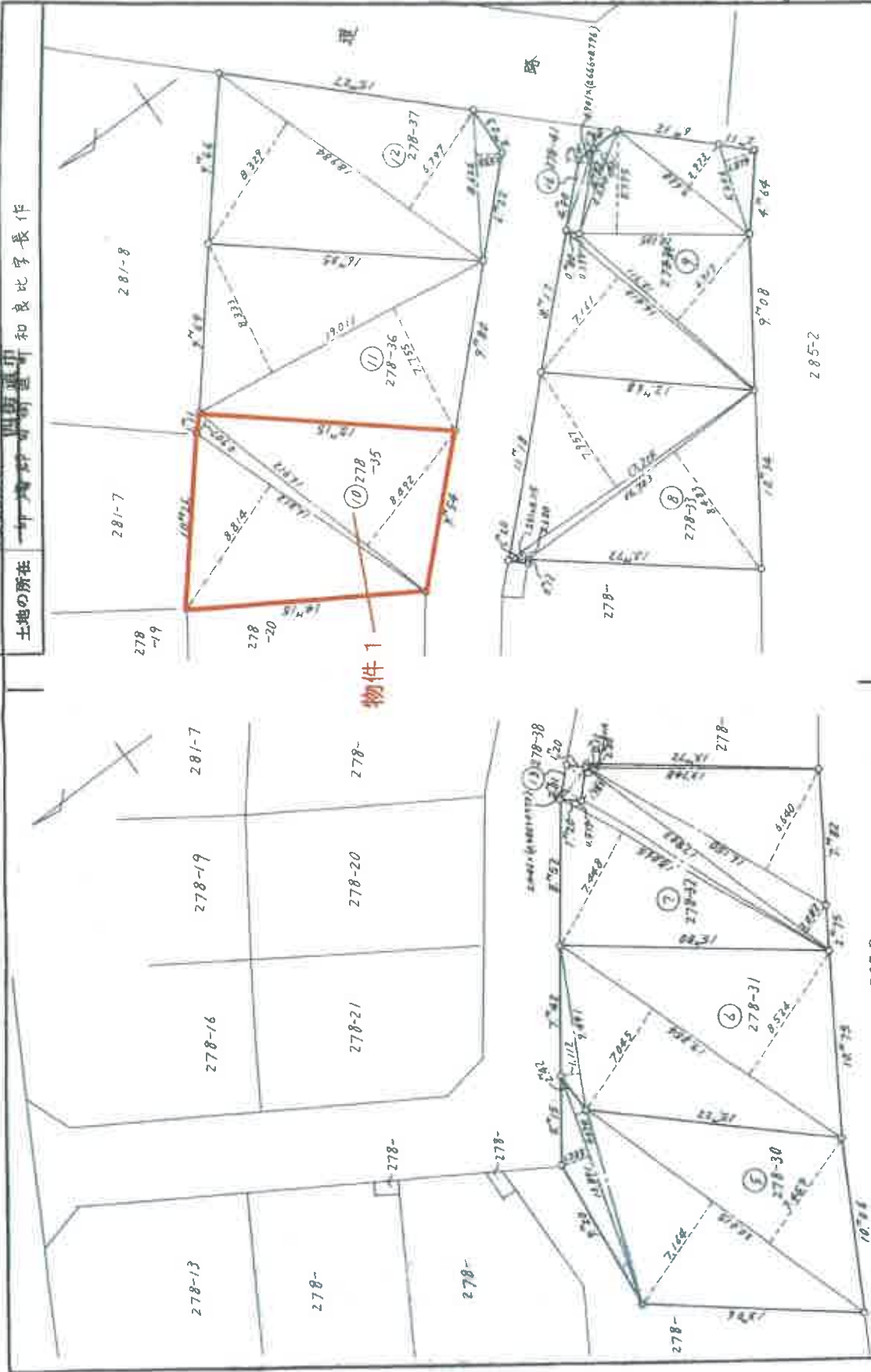
1 枚目と同様

地番  
278-30, 278-31, 278-32, 278-33, 278-34, 278-35, 278-36, 278-37, 278-38, 278-39, 278-40, 278-41, 278-42, 278-43, 278-44, 278-45, 278-46, 278-47, 278-48, 278-49, 278-50, 278-51, 278-52, 278-53, 278-54, 278-55, 278-56, 278-57, 278-58, 278-59, 278-60, 278-61, 278-62, 278-63, 278-64, 278-65, 278-66, 278-67, 278-68, 278-69, 278-70, 278-71, 278-72, 278-73, 278-74, 278-75, 278-76, 278-77, 278-78, 278-79, 278-80, 278-81, 278-82, 278-83, 278-84, 278-85, 278-86, 278-87, 278-88, 278-89, 278-90, 278-91, 278-92, 278-93, 278-94, 278-95, 278-96, 278-97, 278-98, 278-99, 278-100

土地の所在

和良比字長作

地積測量図 2/5



縮尺 1/250

申請人

285-2

作製者

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです

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。

(千葉県地方務局佐倉支局管轄)  
令和8年1月15日 東京法務局

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 佐倉支局 警備)

令和8年1月15日 東京法務局

228481

1. 枚目と同様

地番

土地の所在

千葉県南房総市和歌比字長作

地積測量図

3/5

面積計算

面積計算

- ⑩ 278-35  
 $16.312 \times 8.214 = 143.7739$   
 $16.912 \times (0.907 + 8.492) = 158.9558$   
 計 302.7297  
 $\frac{1}{2} 151.3648$
- ⑪ 278-36  
 $19.011 \times (8.333 + 7.755) = 305.8489$   
 $\frac{1}{2} 152.9244$
- ⑫ 278-37  
 $18.984 \times (8.329 + 6.797) = 287.1519$   
 $8.626 \times 1.555 = 13.4134$   
 計 300.5653  
 $\frac{1}{2} 150.2826$
- ⑬ 278-38  
 $2.446 \times (0.988 + 0.977) = 4.8014$   
 $\frac{1}{2} 2.4007$
- ⑭ 278-39  
 $1.620 \times (0.688 + 0.703) = 2.2534$   
 $\frac{1}{2} 1.1267$
- ⑮ 278-40  
 $2.021 \times (0.736 + 0.541) = 2.5808$   
 $\frac{1}{2} 1.2904$
- ⑯ 278-41  
 $4.901 \times (0.566 + 0.796) = 7.1652$   
 $\frac{1}{2} 3.5826$

- ⑥ 278-31  
 $9.491 \times 1.112 = 10.5539$   
 $19.854 \times (7.045 + 8.524) = 309.1059$   
 計 319.6608  
 $\frac{1}{2} 159.8304$
- ⑦ 278-32  
 $18.065 \times (7.448 + 0.519) = 143.9238$   
 $17.803 \times (1.723 + 2.087) = 68.8276$   
 $16.150 \times 6.640 = 107.2360$   
 $13.742 \times 0.116 = 1.5947$   
 計 321.6521  
 $\frac{1}{2} 160.8260$
- ⑧ 278-33  
 $17.715 \times (7.457 + 0.688) = 153.0044$   
 $1.231 \times 8.115 = 10.1415$   
 $16.703 \times 8.483 = 141.6915$   
 計 294.8374  
 $\frac{1}{2} 147.4187$
- ⑨ 278-34  
 $14.410 \times (7.181 + 0.399) = 108.9394$   
 $13.711 \times 6.717 = 92.0262$   
 $10.135 \times 5.795 = 58.7323$   
 $6.270 \times 0.971 = 6.1875$   
 $9.624 \times 2.973 = 28.6240$   
 $5.286 \times 1.879 = 9.7820$   
 計 304.2821  
 $\frac{1}{2} 152.1410$

作製者

申請人

縮尺 1/

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです

98449 各階平面図

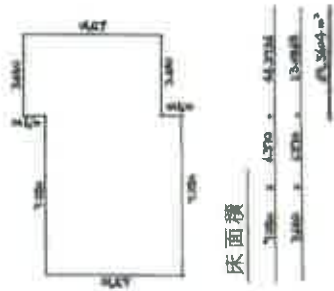
建物図面  
各階平面図

58.10.22

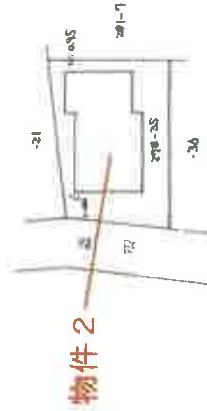
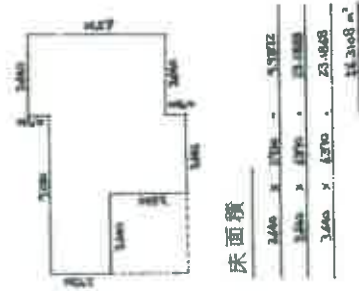
家屋番号 278-35

建物の所在 四街道市和良比字長作 278番地 35

形階



式階



作製者

縮尺 1/250

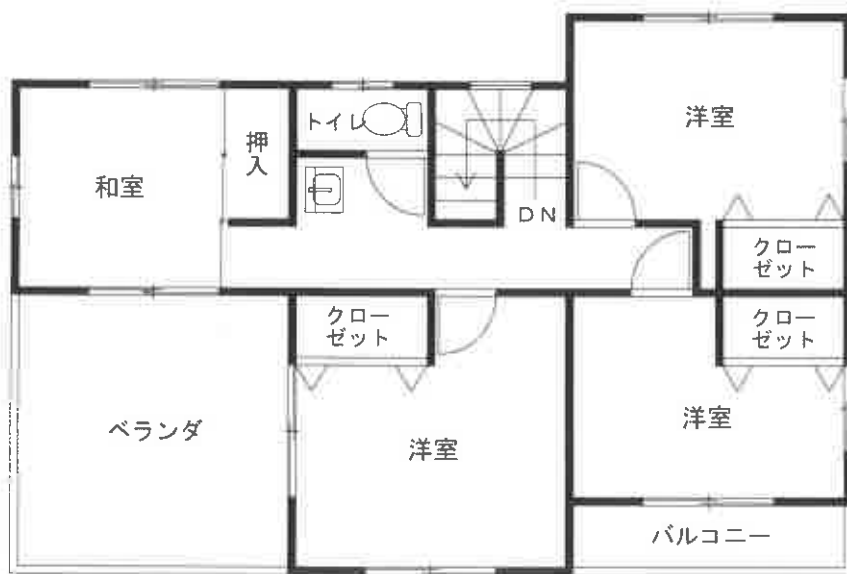
申請人

縮尺 1/500

本件写しはA3版をA4版に縮小したものです



1階



2階

間取図  
(評価人作成)