

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 4 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 8 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 2 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 9 月 16 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 9 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 7 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 8 月 4 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 八街市八街字大畑
地 番 ほ 3 8 0 番 4 1
地 目 宅地
地 積 1 0 0 . 0 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 八街市八街字大畑
地 番 ほ 3 8 0 番 4 0
地 目 宅地
地 積 1 0 5 . 0 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 八街市八街字大畑
地 番 ほ 3 8 0 番 3 9
地 目 宅地
地 積 1 5 1 . 1 6 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 8 分の 2

4 所 在 八街市八街字大畑ほ 3 8 0 番地 4 1、ほ 3 8 0 番地 4 0

家屋 番号 ほ 3 8 0 番 4 1

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 57.96 平方メートル
2 階 57.96 平方メートル

(現況)

種 類 店舗・居宅

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 4 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 ～ 4】

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 ～ 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

B が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

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 八街市八街字大畑

地 番 ほ 380 番 41

地 目 宅地

地 積 100.00 平方メートル

所有者 A

2 所 在 八街市八街字大畑

地 番 ほ 380 番 40

地 目 宅地

地 積 105.00 平方メートル

所有者 A

3 所 在 八街市八街字大畑

地 番 ほ 380 番 39

地 目 宅地

地 積 151.16 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 8 分の 2

4 所 在 八街市八街字大畑ほ 380 番地 41、ほ 380 番地 40

家屋 番号 ほ 380 番 41



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 57.96平方メートル

(現況)

種 類 店舗・居宅

所有者 A



令和8年（ケ）第13号
令和8年3月16日受理
令和8年4月24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 八街市八街字大畑
地 番 ほ380番41
地 目 宅地
地 積 100.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 八街市八街字大畑
地 番 ほ380番40
地 目 宅地
地 積 105.00平方メートル

所有者 A

3 所 在 八街市八街字大畑
地 番 ほ380番39
地 目 宅地
地 積 151.16平方メートル

共有者 A 持分8分の2

4 所 在 八街市八街字大畑ほ380番地41、ほ380番地40

家屋 番号 ほ380番41

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建



物 件 目 録

床 面 積	1 階	57.96 平方メートル
	2 階	57.96 平方メートル

所有者 A



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 ～ 3		
現況地目	☒ 宅地（物件 1、2） ☒ 公衆用道路（物件 3） ☐ 雑種地（ ）		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり（物件 1 ～ 3） ☐ 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	☒ 土地所有者 A ☐ その他 上記の者が土地上に下記建物を所有し、占有している ☒ 物件 3 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		
建物	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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類： 店舗・居宅 ☐ 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 B 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 ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件4 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■その他の者B	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 ■店舗 □倉庫 □	
■関係人(■占有者B、□)の陳述 / ■提示文書(定期建物賃貸借契約書 (事業用))の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		令和 6年10月 1日	
最初の契約等	契約日	令和 6年 9月26日	
	期間	令和 6年10月 1日から ■令和 8年 2月28日まで 1年5月間 □期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 ■法定更新	
現在の契約等	期間	令和 8年 3月 1日から □令和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
	貸主	■所有者A □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者B □その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月 金 97,000円 (毎月27日限り 翌月分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない ■ある (□敷金 円 ■保証金 97,000円)	
特約等		保証金の退去時の減価償却率は30%である。	
その他		家賃の滞納はない。	
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	
以前は、占有者Bの同居人が所有者Aと建物賃貸借契約を締結していたが、占有者Bが当初保証金を引き継いで、あらたに本件建物賃貸借契約を締結している。 建物賃貸借契約の契約期間が経過しているにもかかわらず、所有者Aからは期間の満了により賃貸借が終了する旨の通知はなく、また、契約の更新がなく、期間の満了により賃貸借は終了するとの別個の書面の存在は不明で、占有者Bは従前どおりの賃料を支払い、使用を続けているとのことから、契約期間の定めのない普通建物賃貸借契約があるものと思われる。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

その他の事項

■土地（物件1～3）について

- 1 物件1、2は一体で、物件4の敷地及び駐車スペースとして利用され、西側国道及び南側私道（物件3）に接している。
- 2 物件3は公衆用道路として利用されている。

■建物（物件4）について

- 1 築後約14年経過しており、経年による損耗が見られる。
- 2 内壁や天井などに、雨漏り跡は見られなかった。
- 3 2階LDKの床に傾きが見られる。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 占有者B	1 本建物に同居人と居住し、店舗部分で飲食店を営んでいる。 2 1階の店舗内の客席は、ゴルフボールが転がるので、床が傾いていると思われる。 3 雨漏りは特にはない。 4 1階和室と浴室は、仕事で使う物品などの置き場所として使用している。 (以上、令和8年4月15日物件所在地で面談)

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18日（水） 14：00 － 14：20	物件所在地	物件確認、外観調査、写真撮影 不在のため調査協力依頼文書を投函（応答あり。）
令和8年3月18日（水）	当庁執行官室	債務者兼所有者Aに対し、調査協力依頼文書を郵送 （応答なし。）
令和8年4月15日（水） 12：55 － 13：50	物件所在地	占有調査、写真撮影、評価人同行 占有者B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） ☐ 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。 ☐ 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可を提示した。 ☐ 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

(7 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。



請求部	所在	八街市八街字大畑				地番	ほ380番41			
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				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12月19日
千葉地方法務局佐倉支局
登記官

請求番号: 13-1
(1/1)

(8枚目)



登記年月日：昭和55年12月5日

297960

地積測量図

地番

土地の所在

は380-20-39-40-41
-42-43-44-45

印 郡 八 街 町 八 街 字 大 畑

面積求積表

符号	地番	底辺	高さ	格面積	面積
②	は380-39	7,100 31,722 28,216	4,000 4,600 4,537	28,400,000 145,921,200 128,015,992	151,166,596 M ²
③	は380-40	14,654 16,155	3,137 3,225	45,969,598 52,115,887	98,085,485 M ²
④	は380-41	15,639 15,567 14,128	6,423 6,461 3,295	100,007,468 100,007,171 46,134,096	100,000,874 M ²
⑤	は380-42	15,032 14,628	5,871 6,283	88,095,112 91,907,724	100,000,418 M ²
⑥	は380-43	8,630 15,284 5,982	1,000 6,1437 1,884	8,630,000 94,137,064 11,270,088	100,000,482 M ²
⑦	は380-44	10,228 11,573	2,000 3,410	20,456,000 39,463,930	59,919,930 M ²
⑧	は380-45	10,960 12,946 6,508	4,683 5,133 3,021	51,325,680 66,451,818 19,660,668	104,131,409 M ²
⑨	は380-20	812,169 M ²	760,494,781 M ²	52,195,185 M ²	

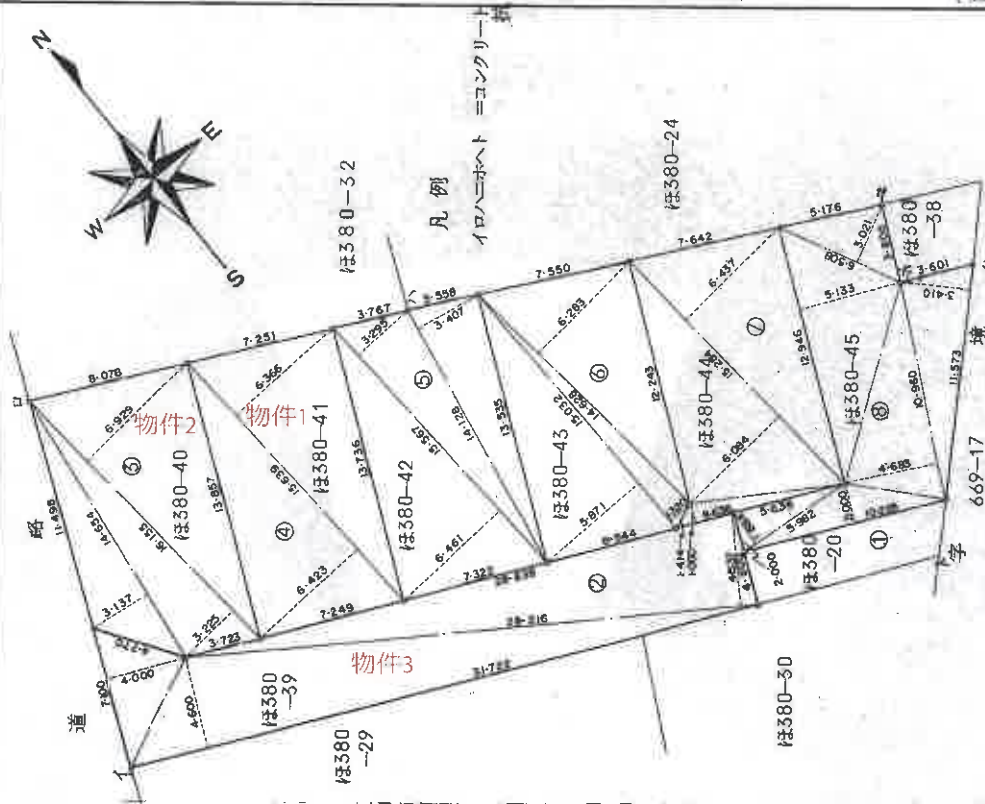
物件3 物件2 物件1

(日積算)

作製者

申請人

縮尺 1/250



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12月19日 千葉県地方整備局佐倉支局

(A3版をA4版に縮小)

(9枚目)

請求番号：13-2

登記年月日：平成24年3月15日

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12月19日 千葉県庁法務局佐倉支局

(A3版をA4版に縮小)

(10枚目)

登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号
ほ380-41

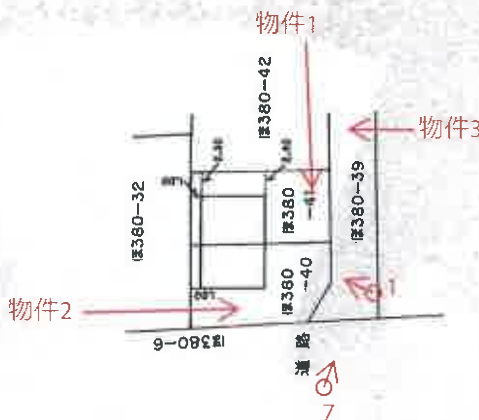
建物の所在
八街市八街字大畑ほ380番地41,同番地40

各階平面図

1-2階
(各階同型)



数 値 表	
6.37 x 9.10 m	57.9670
所置積	57.96 m ²



※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

作成者

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

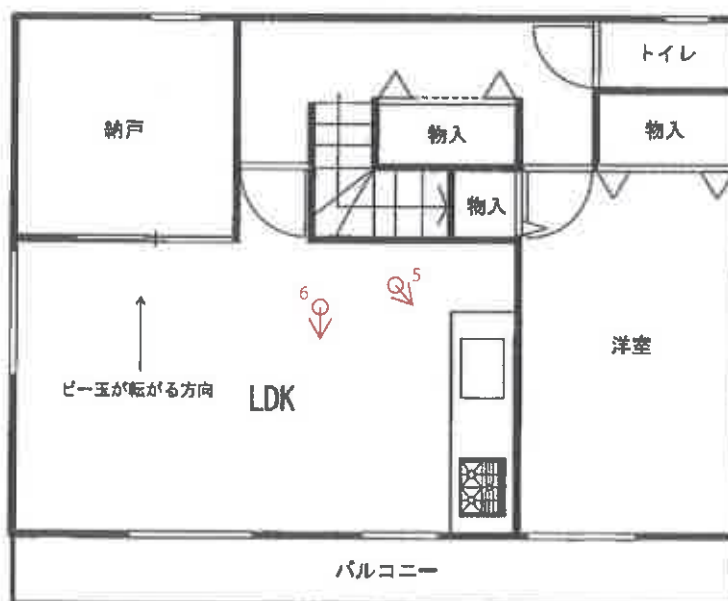
平成24年3月15日

請求番号：13-3

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 客席



3 調理場



4 浴室



5 キッチン



6 リビングダイニング



7 公衆用道路(物件3)



公衆用道路
(物件3)

令和 8 年（ケ） 第 1 3 号
令和 8 年 4 月 1 5 日 現地調査
令和 8 年 4 月 2 3 日 評 価
第 8 - 7 8 8 号 発行番号
令和 8 年 4 月 2 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
村上兼三

第1 評価額

一 括 価 格	
金10,070,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金600,000円
物件2(土地)	金640,000円
物件3(土地)	金30,000円
物件4(建物)	金8,800,000円

- ①一括価格は、物件1～4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・2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		
3	物件目録記載のとおり		地目 公衆用道路
4	物件目録記載のとおり		種類 店舗・居宅 未実施 (住居表示未実施区域)
番 号	特 記 事 項		
1～4	Bによれば、「井戸水は、水質検査を受けていますが、臭いがするので、風呂は、入っていません。客席のトイレ脇の水栓は、砂が混入し、詰まりやすいです」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 八街市八街字大畑
 地 番 ほ 3 8 0 番 4 1
 地 目 宅地
 地 積 1 0 0 . 0 0 平方メートル
 所有者 A
- 2 所 在 八街市八街字大畑
 地 番 ほ 3 8 0 番 4 0
 地 目 宅地
 地 積 1 0 5 . 0 0 平方メートル
 所有者 A
- 3 所 在 八街市八街字大畑
 地 番 ほ 3 8 0 番 3 9
 地 目 宅地
 地 積 1 5 1 . 1 6 平方メートル
 共有者 A 持分 8 分の 2
- 4 所 在 八街市八街字大畑ほ 3 8 0 番地 4 1、ほ 3 8 0 番地 4 0
 家屋 番号 ほ 3 8 0 番 4 1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	57.96平方メートル
	2階	57.96平方メートル

所有者 A

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）

位 置 ・ 交 通	J R 総武本線「八街駅」の南方，道路距離約 1.4 k 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	国道沿いで，事業所，戸建住宅などが存する地域である。	
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) (1・2)	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 第2種住居地域 指定：60％ 指定：200％ 建築基準法第22条の指定区域 日影規制(5時間／3時間), 宅地造成及び特定盛土等 規制法
画 地 条 件 (1・2)	形状（ほぼ長方形），地勢（平坦），接道方位（西・南），間口 （約11.5 m），奥行（約15.3 m），地積（205.00 m ² ） ほぼ登記記録数量と同じである）	
接面道路の状況 (1・2)	西側国道(409号)，幅員（約8.8 m），連続性（普通），舗装（有）， 歩道（有），側溝（有），高低差(道路と等高に接する)	
	南側私道，幅員（約4.6 m），連続性（行き止まり），舗装（有）， 歩道（無），側溝（有），高低差(道路と等高に接する)	
	建築基準法上の種類	西側：第42条第1項第1号 南側：第42条第1項第5号 指定日：1982年3月4日 指定番号：54－60
	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 物件 3	物件 4 の敷地及び駐車スペース等として利用されている。隣地は戸建住宅，空地，私道や国道である。 公衆用道路として利用されている。
供給処理施設	上水道：なし(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。)…特記事項①参照 ガス配管：なし 下水道：あり	
土壌汚染等	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。 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。 ③八街市生涯学習課によれば，「対象地は，周知の埋蔵文化財包蔵地『野馬土手』に該当していますが，既に消滅済みであり，発掘の届出は，必要ありません」とのことである。	
特記事項	①八街市上下水道課によれば，「管網図上では，対象地には，他人の土地(物件 1・2 の北側の土地)が利用するための水道の引き込み管が通過しており，対象地自体の引き込み管は，ありません」とのことである。Bによれば，「井戸水は，水質検査を受けていますが，臭いがするので，風呂は，入っていません。客席のトイレ脇の水栓は，砂が混入し，詰まりやすいです」とのことである。 ②八街市上下水道課によれば，「物件 2 は，下水道の受益者負担金(6 万円程度)が未納ですので，買受人に対しても，請求する可能性があります」とのことである。 ③物件 3 は南側私道を構成しており，幅員約 4.6 m・長さ約 31.7 m・地積 151.16 m²(持分は，2/8)のほぼ長方形地である。 ④印旛土木事務所管理課によれば，「地番ほ 380 番 6 の土地は，西側の国道に含まれます」とのことである。Bによれば，「車が通過すると，家が揺れます」とのことである。 ⑤八街市上下水道課によれば，「対象地は，短時間で局地的に大雨が降る『ゲリラ豪雨』により，冠水の恐れがある地域に該当しています」とのことである。Bによれば，「大雨が降ると，私道や駐車場部分が冠水します」とのことである。	

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) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成24年3月5日新築 約14年 約16年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 スレートぶき サイディング クロスなど クロスなど 畳、フローリング、樹脂系床材など 電気、井戸、LPガス、公共下水道 なし
床面積(現況)	第3 目的物件記載のとおりであり、延べ面積は115.92㎡である。	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	店舗・居宅 2LDK+店舗(別添間取図を参照)
品 等	普通である。	
保守管理の状態	普通である。	
建物の利用状況	第三者の個人Bが、賃借権に基づいて、店舗兼居宅として利用し占有している。(賃貸借の契約内容は現況調査報告書を参照して下さい)	
特 記 事 項	①建築確認：平成23年11月11日 第1103834号 戸建住宅 完了検査：平成24年3月21日 第1103834号 用途が変更されており、現況の用途は、店舗兼居宅である。 ②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。また、Bによれば、「シロアリを室内で見かけたことはない」とのことである。しかし、床下調査を行ったわけでもなく、シロアリによる被害の可能性はある。 ③Bによれば、「1階の客席は、ゴルフボールが転がるので、床は傾いています」とのことである。評価人によるビー玉を用いた調査では、建物間取図記載のとおり、2階LDKの床は、傾いている。	

特 記 事 項	④Bによれば、「雨漏りは、特にしていない」とのことであり、現地調査時においても、内壁や天井などに、雨漏り跡は、見受けられなかった。 ⑤現場で見分したところ、経年相応の損耗(2階廊下の壁の小さな傷など)の他に、特段、損傷箇所は、見受けられなかった。 ⑥印旛保健所において、飲食店の営業許可を受けているかを確認したが、許可の履歴は、確認できなかった。 ⑦Bによれば、「1階和室と浴室は、仕事で使う物品などの置き場所として、使用しています」とのことである。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（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	23,400	1.14	100.00	0.90	2,401,000
2	23,400	1.14	105.00	0.90	2,521,000
3	23,400	0.05	151.16 ×2/8	—	44,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（八街－3）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 23,900\text{円}/\text{㎡} & \times 100.0/100 & \times 100/102 & \times 100/100 & = 23,400\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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、大雨の際、冠水の恐れがあることも考慮して算定した。

イ 個別格差：物件1・2 方位＋5％・角地＋3％・間口が広い＋5％の
相乗積により求めた。

物件3 公衆用道路である－95％

ウ 地積：登記記録数量を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
4	190,000	115.92	0.50	11,012,000

ウ 現価率：築後経過年数約14年，経済的残存耐用年数約16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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率} \times) \\ &= 0.56 \times (1 - 0.10) = 0.50\end{aligned}$$

* P7 特記事項③等から観察減価法による減価率を10％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	2,401,000	0.60	法定地上権	1,441,000
2	2,521,000	0.60	法定地上権	1,513,000
				合計 2,954,000

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0.60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) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	その他の 控除減価 カ	評価額 (円) (1万円未満四捨五入) (7±4)×ウ×エ×オ×カ
1	2,401,000	-1,441,000	—	0.90	70%	—	600,000
2	2,521,000	-1,513,000	—	0.90	70%	—	640,000
3	44,000	—	—	0.90	70%	—	30,000
4	11,012,000	+2,954,000	1.0	0.90	70%	0	8,800,000
一括価格 (合計)							10,070,000

ウ 占有減価修正：賃借権が最先順位の抵当権に劣後し対抗力がないので、本件では、修正を要さない。

エ 市場性修正：①Bによれば、「井戸水は、水質検査を受けていますが、臭いがするので、風呂は、入っていません。客席のトイレ脇の水栓は、砂が混入し、詰まりやすいです」とのことであり、井戸から水道へ変更するのが望ましい。しかし、その場合、他人の引き込み管を撤去する必要があること②下水道の受益者負担金の支払いを求められる可能性があること③シロアリによる被害の可能性があること④物件4は、建築基準法等の法令に適合しているかは不明であることなど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 その他の控除減価：買受人に承継する保証金等はない。

第6 参考資料

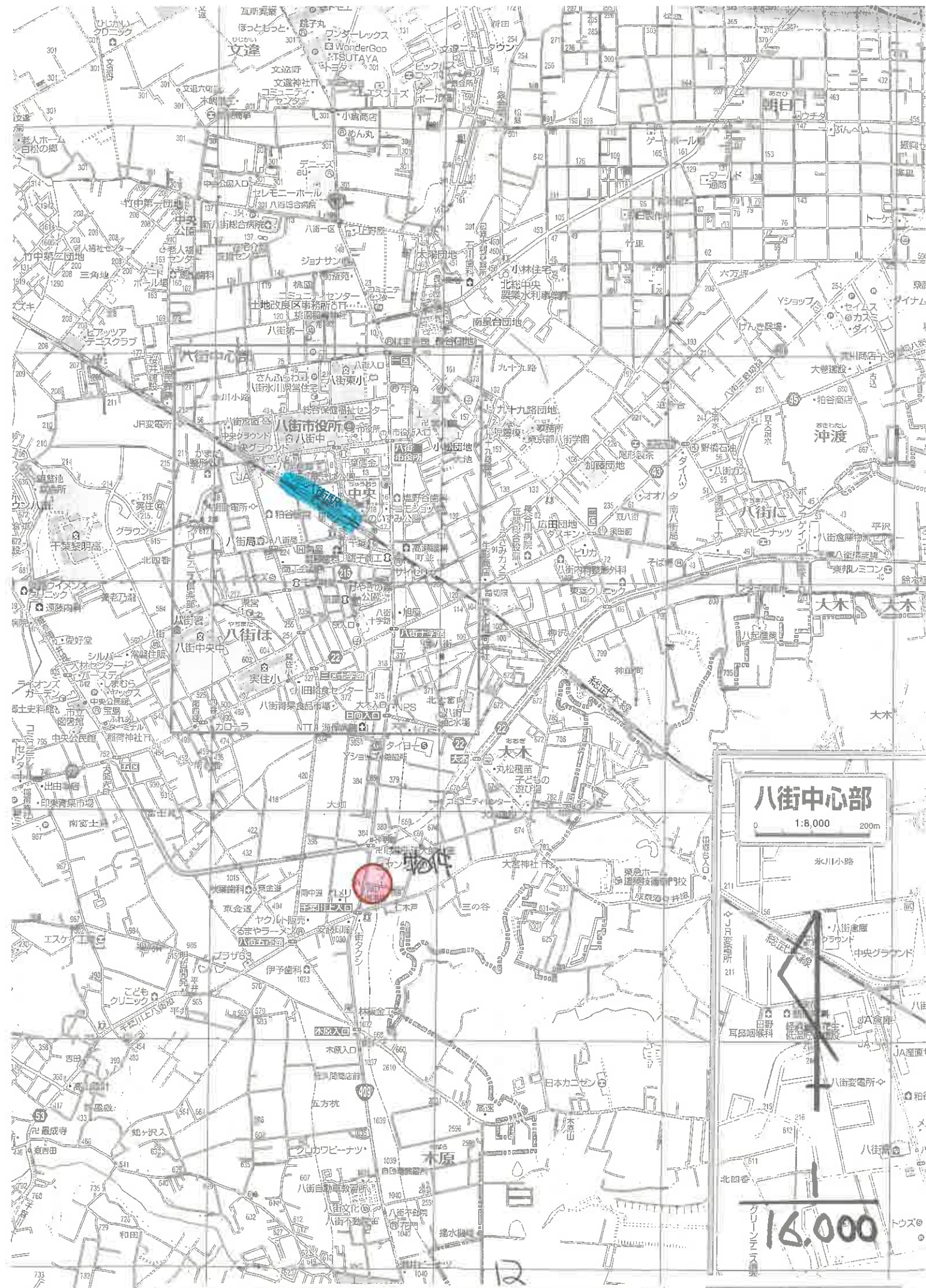
地価公示価格（八街－3）

所 在	八街市八街字柳沢に108番14外
価 格	23,900円/㎡
位 置	JR総武本線「八街駅」の南東方、850mに位置する
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	206㎡
供給処理施設	水道、下水道
接 面 街 路	北東側6.0m市道
用途指定等	非線引き都市計画区域 第1種住居地域〔建蔽率60%、容積率200%〕
地域の概要	住宅、アパート、店舗等が混在する混在住宅地域

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



八街中心部
0 1:8,000 200m



ほ381-19
ほ381-37

ほ381-28

ほ381-27

ほ381-12

ほ380-11

ほ380-16

ほ381-11

ほ381-3

ほ381-2

ほ381-45

ほ381-10

ほ381-17

ほ381-9

ほ380-32

ほ381-30

ほ381-29

ほ380-24

ほ381-32

ほ381-41

ほ381-7

道

ほ380-40

ほ380-41

ほ380-42

ほ380-43

ほ380-44

ほ380-46

ほ380-45

ほ380-20

ほ380-39

ほ380-29
ほ380-31

ほ380-30

ほ380-47

ほ380-21

ほ380-27

ほ380-12

ほ380-37

ほ380-4

ほ380-35

ほ381-31

ほ381-4
ほ380-7

1
600

公図写

297960

地籍测量图

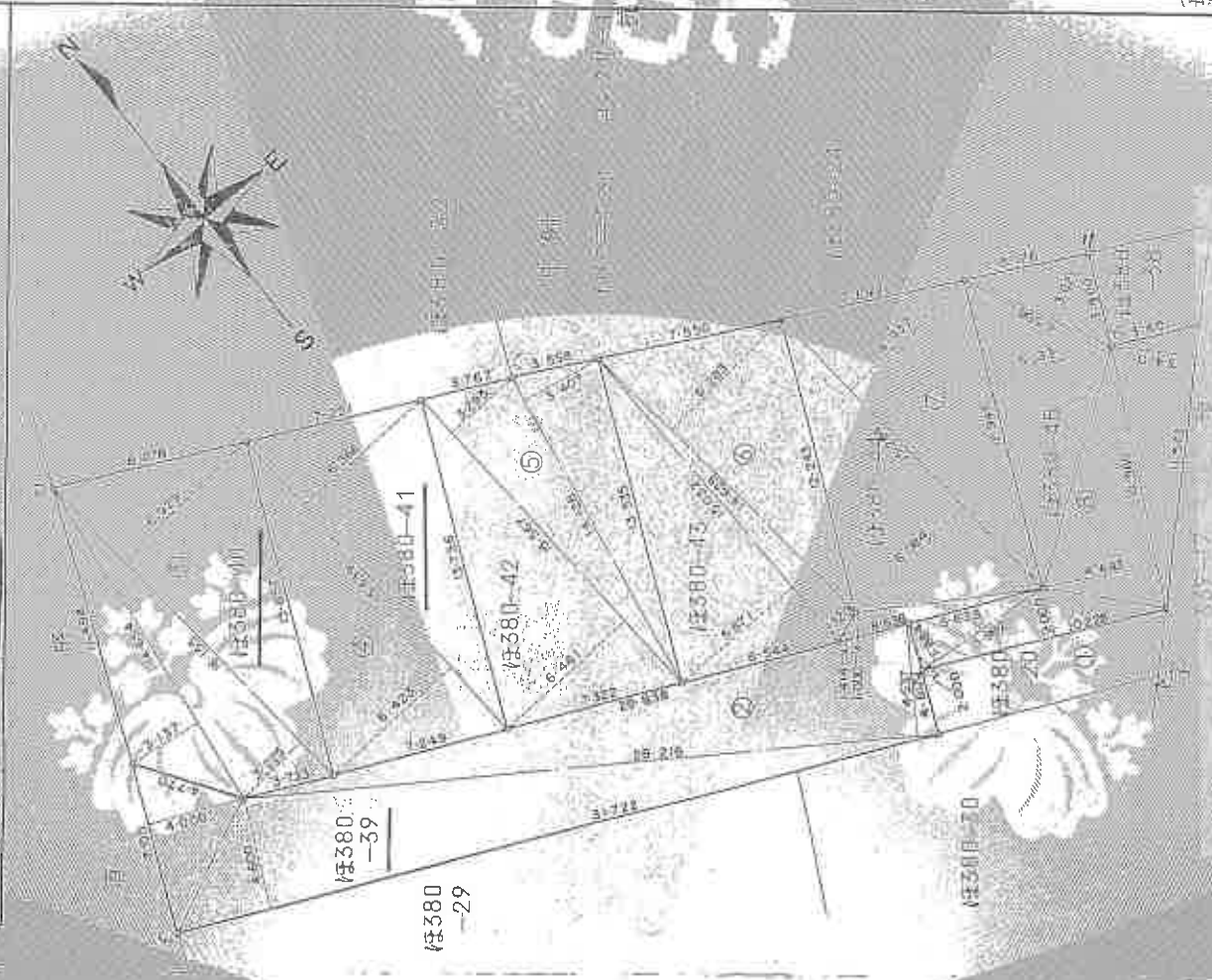
比例尺 1:500

图例

地籍测量图

面积量算表

序号	地籍	面积	折合	估面积	面积
②	宅380-39	7.100	4.000	28.400000	151.166596 M ²
③	宅380-40	31.722	4.500	145.921200	106.003734 M ²
④	宅380-41	28.216	4.537	128.015992	100.003585 M ²
⑤	宅380-42	14.554	3.137	45.960598	100.002836 M ²
⑥	宅380-43	16.554	6.929	165.037870	100.002836 M ²
⑦	宅380-44	15.639	5.423	200.007171	100.002836 M ²
⑧	宅380-45	15.567	6.161	151.871652	100.002836 M ²
⑨	宅380-46	14.128	3.107	48.134096	100.002836 M ²
⑩	宅380-47	15.030	5.182	200.005748	100.002836 M ²
⑪	宅380-48	14.638	1.320	108.095112	100.002836 M ²
⑫	宅380-49	14.638	5.283	91.907724	100.002836 M ²
⑬	宅380-50	14.638	1.884	200.002836	100.002836 M ²
⑭	宅380-51	14.638	1.000	8.630000	100.002836 M ²
⑮	宅380-52	14.638	5.437	19.1370964	100.002836 M ²
⑯	宅380-53	14.638	1.884	200.002836	100.002836 M ²
⑰	宅380-54	14.638	2.100	20.456000	100.002836 M ²
⑱	宅380-55	14.638	3.040	19.863930	100.002836 M ²
⑲	宅380-56	14.638	4.583	68.725000	100.002836 M ²
⑳	宅380-57	14.638	5.133	68.725000	100.002836 M ²
㉑	宅380-58	14.638	5.021	90.660600	100.002836 M ²
㉒	宅380-59	14.638	5.021	90.660600	100.002836 M ²
㉓	宅380-60	14.638	5.021	90.660600	100.002836 M ²



作图者

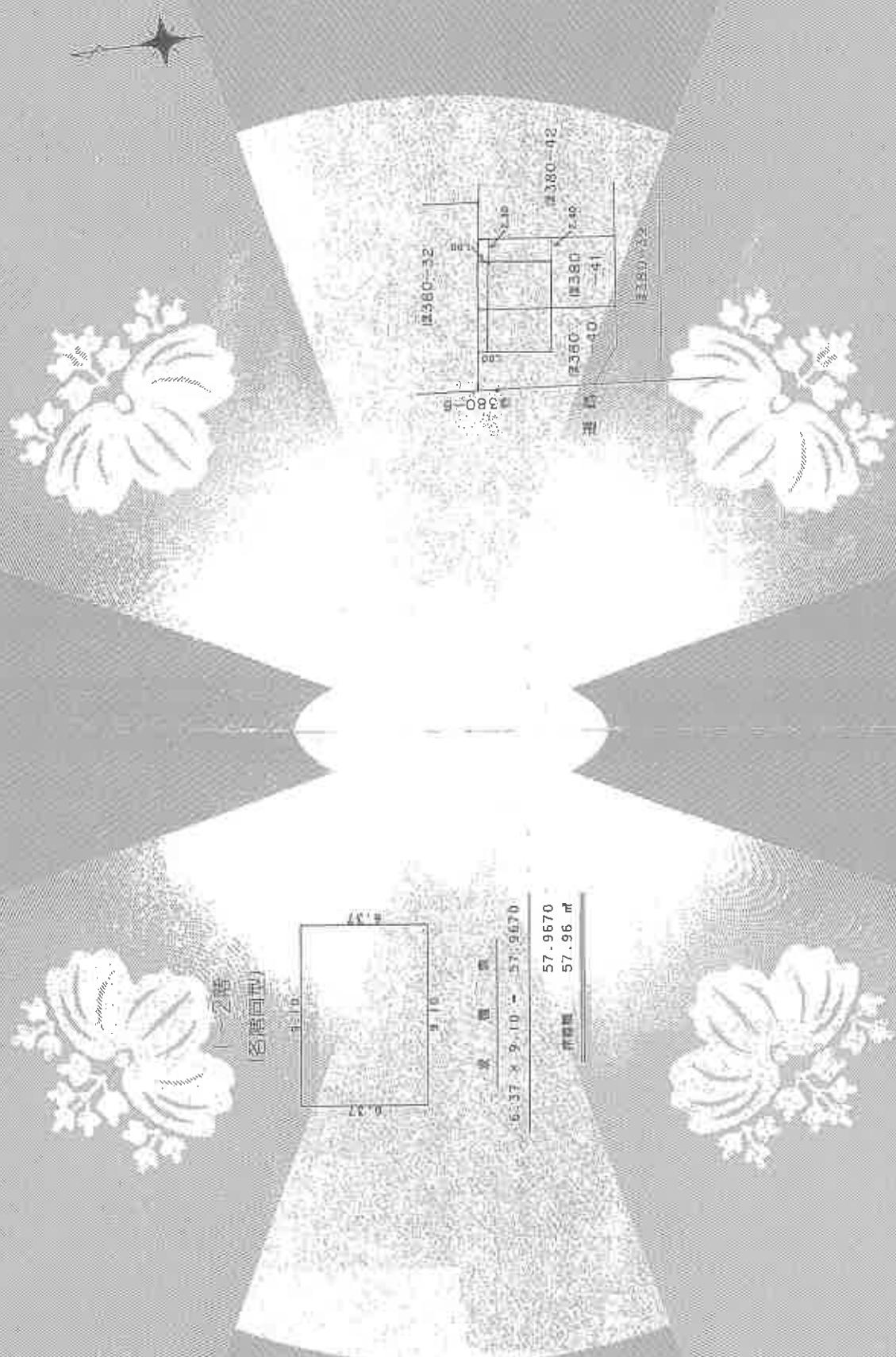
审核

日期

1:500

(来源)

住所 東京都千代田区千代田3-6-0番地(1) (同量地40)



本図面は B4号E04号に準拠して

申請書

出願 350

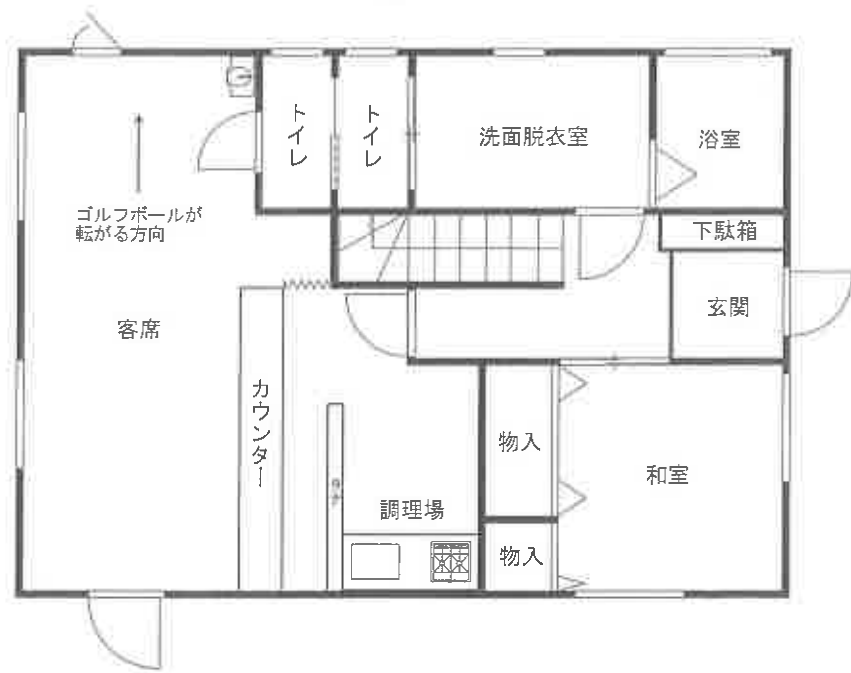
350

作成

縮尺 500

注意 建築関係士会(用紙)

1 階



2 階

