

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。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	12,290,000 9,832,000	一括	2,458,000	99,150	19,180
1	1,420,000				
2	10,000				
3	10,860,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 四街道市大日字桜ヶ丘
 地 番 2 3 4 番 4
 地 目 宅地
 地 積 1 5 4. 3 4 平方メートル

- 2 所 在 四街道市大日字桜ヶ丘
 地 番 2 3 4 番 7
 地 目 公衆用道路
 地 積 1. 1 1 平方メートル

- 3 所 在 四街道市大日字桜ヶ丘 2 3 4 番地 4
 家屋 番号 2 3 4 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 0. 5 1 平方メートル
 2 階 5 0. 9 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 8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1～3】

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

【物件番号1】

売却基準価額は公共下水道の受益者負担金の未払金の支払いを求められる可能性があることを考慮して定められている。

《 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 | 四街道市大日字桜ヶ丘 |
| | 地 番 | 2 3 4 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 4. 3 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 四街道市大日字桜ヶ丘 |
| | 地 番 | 2 3 4 番 7 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1. 1 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 四街道市大日字桜ヶ丘 2 3 4 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 2 3 4 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0. 5 1 平方メートル
2 階 5 0. 9 2 平方メートル |



令和8年（ケ）第53号
令和8年3月18日受理
令和8年5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 四街道市大日字桜ヶ丘
 地 番 234 番 4
 地 目 宅地
 地 積 154.34 平方メートル

- 2 所 在 四街道市大日字桜ヶ丘
 地 番 234 番 7
 地 目 公衆用道路
 地 積 1.11 平方メートル

- 3 所 在 四街道市大日字桜ヶ丘 234 番地 4
 家屋 番号 234 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 50.51 平方メートル
 2 階 50.92 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（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	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☒ 物件2は公衆用道路として利用されている ☐ 「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（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 ☐ 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

(2 枚目)

その他の事項

■土地（物件１、２）について

- １ 物件１は、物件３の建物の敷地として使用されている。
- ２ 物件１は、物件２を介して西側で市道に接している。
- ３ 物件１には、スチール製物置（動産）がある。
- ４ 物件２は、公衆用道路（舗装済み）として通行の用に供されている。

■建物（物件３）について

築後約９年経過しており、経年相応の劣化が見られる。

■備考

公共下水道の受益者負担金が未払いであり、買受人が未払金６３，７４２円（推計額）の支払いを求められる可能性がある。

（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、債務者兼所有者宛ての複数の郵便物が残置されている一方で、債務者兼所有者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、所有者の占有を認めた。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)

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19日 (木) 12:20 - 12:35	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3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4月20日 (月) 13:00 - 13:50	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)

☐ 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た。

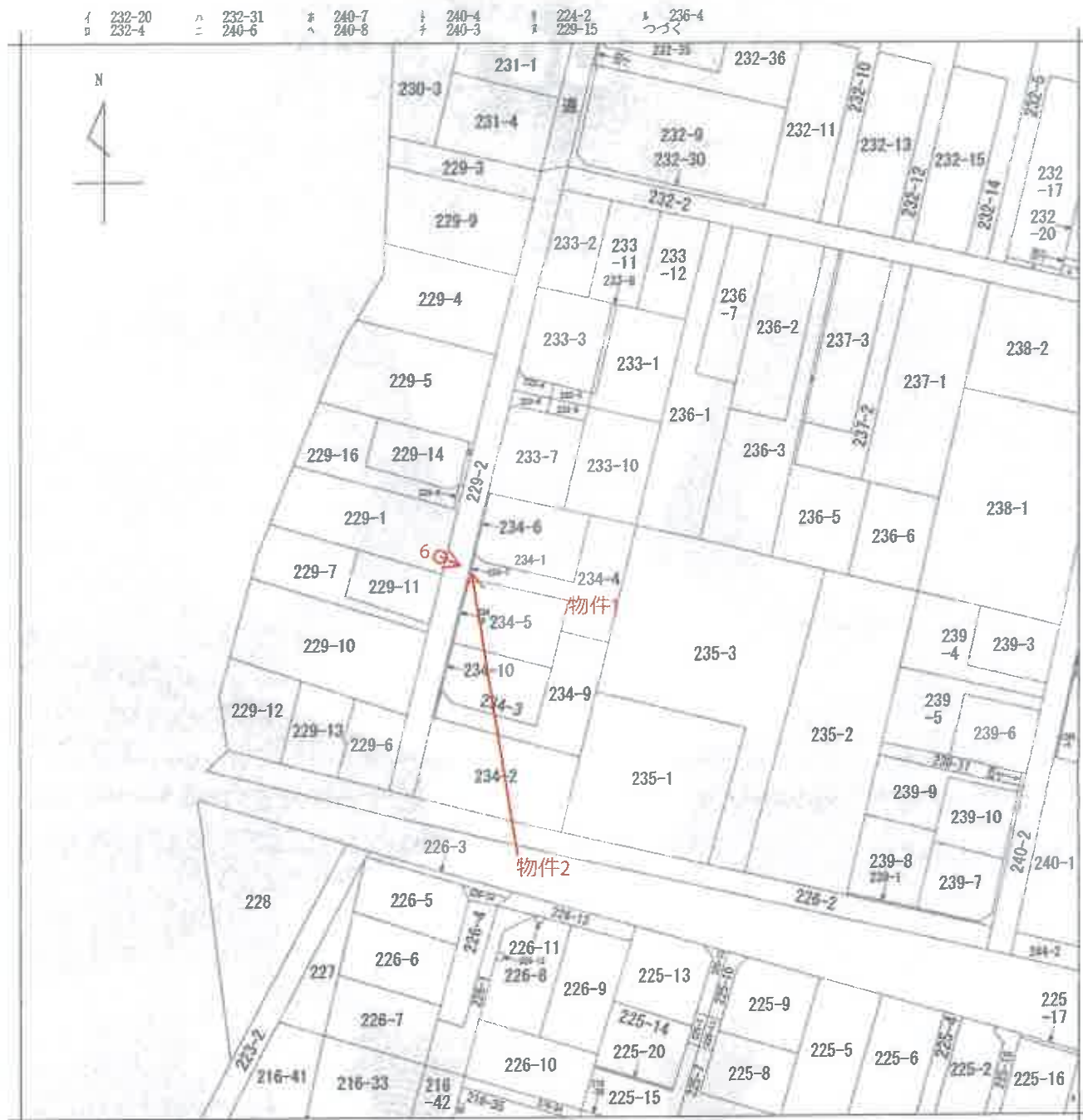
☒ 令和 8年 4月20日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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

(5 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。



※ ← は添付写真の撮影位置、方向及び番号

請 求 部 分	所 在 四街道市大日字桜ヶ丘					地 番	234番4			
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)

令和8年2月13日

千葉地方務局

地図整理番号：M94945

登記官

(1/2)

(6枚目)

(A3版をA4版に縮小)

204-11
212-40
218-42

(A3版をA4版に縮小)

地図整理番号：H94945

(2/2)

(7枚目)

登記年月日：平成29年3月3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。

(千葉地方裁判所佐倉支部管轄)

令和8年2月13日

千葉地方裁判所

(A3版をA4版に縮小)

(9枚目)

登記官

地図整理番号：W94946

(2/2)

作製者

申請人

地番
234-1.
234-4~234-6
土地の所在
四街道市大日字桜ヶ丘

地積測量図

基準点・引張点

点名	X座標	Y座標	備考
KZ701	109,272	101,535	マンホール刻み
KZ704	142,835	104,630	マンホール刻み
P7	109,790	100,081	市金剛標
T1N	100,000	100,000	仮
T2N	78,887	98,381	仮
T3N	125,051	101,979	仮

求積表

地番	④ 234-6	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn · (Yn-1-Yn-1)
R0		104,720	103,130	-0.188	-19,687360
H-7		104,700	103,360	0.689	72,138310
S8194		104,455	103,819	1.787	185,590835
S8195		125,405	105,167	1.058	133,792690
P1		104,424	104,917	-1.599	-202,151976
P2		104,462	103,568	-1.787	-195,606594
合計					-10,920855
地積					5.46 m ²

測量計測値

436.5812560 m

境界点座標

点名	X座標	Y座標	備考
B1	108,132	125,106	民金鋼標
B2	108,789	118,276	民金鋼標
B3	103,517	117,802	民金鋼標
H-7	104,720	103,130	民コンクリート杭
K221	125,295	119,750	民金鋼標
K222	115,850	118,970	民金鋼標
K223	113,166	113,638	民金鋼標
K224	116,761	105,906	計算点
K225	114,069	105,692	計算点
K226	117,863	104,472	計算点
K227	113,374	104,131	計算点
P1	126,424	104,917	民コンクリート杭
P2	109,462	103,568	民コンクリート杭
P5	124,775	126,591	民コンクリート杭
S8194	104,700	103,380	計算点
S8195	109,455	103,819	計算点
S8196	125,405	105,167	計算点

登記年月日：平成29年5月30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。

(千葉県地方務局(佐倉支局)管理)

令和8年2月13日

千葉県地方務局

(A3版をA4版に縮小)

(10枚目)

登記官

地積測量図

地番 234-6、-7、-8

土地の所在 四街道市大日字桜ヶ丘

1/2

K2700

北大図A 1/100



北大図B 1/100



北大図C 1/100



北大図D 1/100



求積表

地番	NO	Xn	Yn	Xn+1-Yn+1	Xn+1-Yn+1	Xn+1-Yn+1
234-6	NO	120.405	105.167	0.445	56.350235	
234-7	PI	126.424	104.917	-0.535	118.306440	
234-8	P254	117.814	104.232	-0.445	52.477230	
234-9	K226	117.653	104.472	0.935	110.014905	
合計					4.395540	
合計面積					2.18	m ²

物件2

地番	NO	Xn	Yn	Xn+1-Yn+1	Xn+1-Yn+1	Xn+1-Yn+1
234-7	K226	117.653	104.472	0.101	11.985963	
234-8	P254	117.814	104.232	-0.602	-70.924029	
234-9	P253	113.258	103.870	-0.101	-11.430658	
234-10	K227	113.374	104.131	0.602	68.251148	
合計					-2.227975	
合計面積					1.11	m ²

地番	NO	Xn	Yn	Xn+1-Yn+1	Xn+1-Yn+1	Xn+1-Yn+1
234-8	K227	113.374	104.131	0.051	5.782074	
234-9	P253	113.258	103.870	-0.553	-53.764234	
234-10	P2	104.452	103.598	-0.740	-81.001880	
234-11	P-7	104.720	103.130	-0.188	-19.687350	
234-12	S8194	104.700	103.390	0.689	72.135300	
234-13	S8195	104.455	103.519	0.751	82.200705	
合計					-4.332415	
合計面積					2.16	m ²

求積表面積 6.464650 m²

測量年月日 任意経緯線
平成28年12月10日

作製者

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成29年5月30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。
(千葉県地方公務局佐倉支局蔵蔵)

令和8年2月13日 千葉県地方公務局

(A3版をA4版に縮小)

(11枚目)

登記目

地積測量図

地番 234-5-7、-8

土地の所在 四街道市大日字桜ヶ丘

2/2

境界点座標

点名	X座標	Y座標	備考
H-7	104,720	103,100	民コンクリート杭
K226	117,663	104,472	コンクリート杭
K227	113,374	104,131	コンクリート杭
P1	126,424	104,917	鉄
P2	109,462	103,568	民コンクリート杭
P253	113,258	103,870	鉄
P254	117,914	104,232	鉄
S8194	104,700	103,380	計算点
S8195	109,455	103,819	計算点
S8196	126,405	105,167	金属標

基準点・参照点

点名	X座標	Y座標	備考
K2701	109,272	101,335	マンホール側み
K2704	122,935	104,500	マンホール側み
P7	109,790	100,081	市金属標
T1N	100,000	100,000	鉄
T2N	78,867	98,381	鉄
T3N	125,051	101,979	鉄

作製者

申請人

地図整理番号：R94947

(2/2)

登記年月日：平成29年8月3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。

(千葉県地方事務局佐倉支局電機)

令和8年2月13日

千葉県地方事務局

(A3版をA4版に縮小)

(12枚目)

登記電

建物図面

家屋番号 234-4

建物の所在 四街道市大日学桜ヶ丘234番地4

各階平面図



1階求積表

5.460 x 7.735	42.233100
3.640 x 2.276	8.281000
合計	50.514100
床面積	50.51㎡



2階求積表

5.460 x 9.100	49.686000
2.730 x 0.485	1.242150
合計	50.928150
床面積	50.92㎡



※ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

作成者

1/250

申請人

縮尺

1/500

地図整理番号 N94948

建物間取図

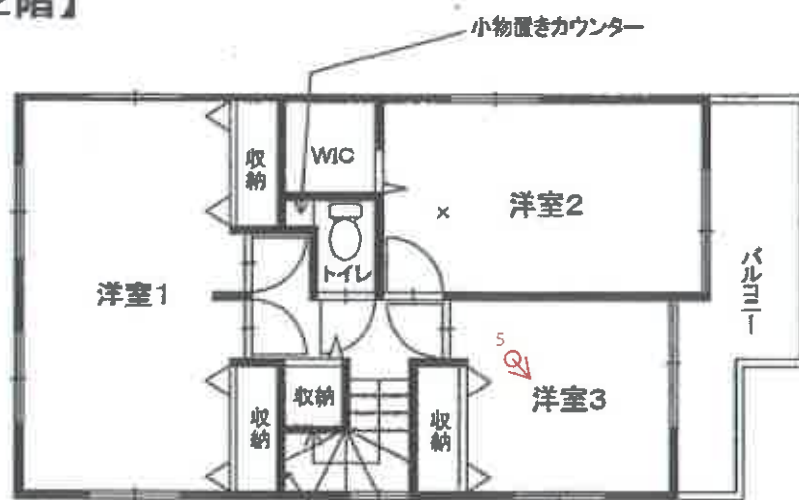
【1階】



家事カウンター

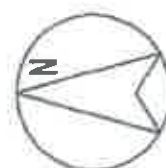
×印はフローリング表面の傷やえぐれ

【2階】



小物置きカウンター

内壁クロスに横長のヒビ



※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

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3



6 敷地及び公衆用道路



敷地及び公衆
用道路(セット
バック)

令和8年（ケ） 第53号

令和8年 4月20日 現地調査

令和8年 5月 1日 評 価

第58260317号 発行番号

令和8年 5月18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12,290,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,420,000円
物件2（土地）	金10,000円
物件3（建物）	金10,860,000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。		同左
2	物件目録記載のとおり。		同左
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		
1～2	公共下水道の受益者負担金が未払いであり、買受人が未払金 63,742 円（推計額）の支払いを求められる可能性がある。		

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 | 四街道市大日字桜ヶ丘 |
| | 地 番 | 2 3 4 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 4. 3 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 四街道市大日字桜ヶ丘 |
| | 地 番 | 2 3 4 番 7 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1. 1 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 四街道市大日字桜ヶ丘 2 3 4 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 2 3 4 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0. 5 1 平方メートル
2 階 5 0. 9 2 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	JR総武本線「四街道」駅の北西方・約2,300m(道路距離) 最寄りバス停「盲学校」の西方・約950m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	市街地周縁部で農地等に近接して戸建住宅やアパートが建ち並ぶ住宅地域	
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	第一種住居地域
	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	・ 第一種高度地区 ・ 日影規制 (4h-2.5h/4m) ・ 宅地造成等工事規制区域 (盛土規制法) ・ 都市計画道路 3・4・11 号 (四街道大日桜ヶ丘線, 幅員 16m, 計画決定年月日: 昭和 38 年 12 月 7 日, 告示番号: 建設省告示第 2988 号) (※特記事項欄 1 参照)
画 地 条 件	物件 1 (宅地): 形状 (路地状部分が中央付近に接続する旗竿地(袋地)), 地勢 (有効宅地部分は路地状部分より約 1m 高く, 両部分の間に 6 段の階段がある), 接道方位 (物件 2 を介して西側市道に接道), 間口 (両端隅切りを含め約 4.3m, 両端隅切りを除き約 2.7m), 奥行 (路地状部分は約 14.5m, 有効宅地部分は約 6.8m), 地積 (154.34 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 (有効宅地部分は東側隣地より約 0.6m~1.9m 低く, 西側隣地より約 0.5m 高く, 南側隣地より約 0.5m 低く, 北側隣地より約 0.5m 高い) (※特記事項欄 2 参照)	
	物件 2 (公衆用道路): 形状 (台形状の带状地), 地勢 (ほぼ平坦地), 接道方位 (西), 間口 (約 4.6m), 奥行 (約 0.25m), 地積 (1.11 m ² (登記とほぼ同じ)) (※特記事項欄 3 参照)	
接 面 道 路 の 状 況	西側市道 (10130 号線), 幅員 (約 3.5m), 連続性 (普通), 舗装 (有), 歩道 (無), 側溝 (有), 高低差 (概ね等高接面)	
	建築基準法上の種類	建築基準法 42 条 2 項道路
	セットバック	不要と推定(※特記事項欄 4 参照)
	再建築の可否	可能と推定

土地の利用状況等	対象土地	物件 1 : 物件 3 (建物) の敷地 物件 2 : 舗装済み公衆用道路
	隣地	・ 東側 : アパート及び駐車場 ・ 西側 : 戸建住宅 ・ 南側 : 戸建住宅 ・ 北側 : 戸建住宅
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。)	上水道 : あり ガス配管 : あり 下水道 : あり(※特記事項欄 5 参照)	
土 壌 汚 染 等	1. 過去の住宅地図(昭和 58 年, 平成 5 年, 同 14 年, 同 26 年)の閲覧等によると, 現況建物(物件 3)が新築された平成 29 年以前において, 対象土地(物件 1・2)は農地(畑)や荒地等であったことが推定され, 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ものと推察される。 2. 物件 1 は地上 2 階建の戸建住宅の敷地, 物件 2 は舗装済みの公衆用道路であり, いずれも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, 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. 「ちば情報マップ 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地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。	
特 記 事 項	1. 四街道市市街地整備課によると, 当該都市計画道路は事業認可されておらず, その予定もないという。なお, 当該都市計画道路の予定区域には, 物件 2 の全面積 (1.11 m²) 及び物件 1 の一部 (西側路地状部分のうち 9 m² 程度) が含まれるものと推計される。 2. 有効宅地部分と路地状部分の付け根 (南側) 付近に金属プレートを確認したほか, 隣地との間に設置されたコンクリートブロック等を手掛かりに境界線を推定し, ウォーキング・メジャーやレーザー計測器による概測の上, 土地の範囲や形状が地積測量図等に概ね符合するものと推定した。ただし, 有効宅地部分については, 東側及び西側の隣地境界線と対象建物(物件 3)との隙間がかなり狭く, 入り込むことができなかったため, 東・西・北側の各隣地境界線の確認は遠隔からの外観調査にとどまった。 3. 官民境界を示すとみられる 2 箇所の金属鋳と, 物件 1 及び物件 2 の境を示すとみられる縁石を手掛かりに境界線を推定し, ウォーキング・メジャー	

	による概測の上,土地の範囲や形状が地積測量図等に概ね符合するものと推定した。 4. 物件2はセットバック用地として不動産業者によって北側隣地(234番6)から分筆されたとみられ,その上で物件1と共に分譲され,実際に舗装済みの公衆用道路として通行の用に供されているため,物件1(宅地)に関してセットバックは不要であると判断した。詳細は以下のとおりである。対象建物(物件3)の建築計画概要書の添付図面によると,建築基準法42条2項道路に指定された西側市道の当初の幅員は約3.5mであり,その中心線から2.0m対象土地側に割り振ることで,不足分の0.25mをセットバックする計画となっている。現地を確認したところ,物件1の間口のラインから約0.25m隔てて2箇所の金属鋸(物件2と市道との官民境界を示すとみられる。)があり,これら金属鋸で示されたラインと物件1との間の幅約0.25mの带状地は既に舗装済みの公衆用道路として通行の用に供されていることから,対象土地に関しては既にセット^{バック}済みであると推定した。なお,対象土地の反対側のセットバックが済んでいるか否かは不明である。 5. 四街道市下水道課によると,物件1の地番では受益者負担金の受領済みの履歴がなく,物件1の分筆元である234番1の台帳には「徴収猶予額306,859円」等の記載があり,経緯は不明であるが,受益者負担金が未納であることを示しているという。このため,対象土地の取得者には,公衆用道路である物件2を除いた物件1の面積(154.34㎡)に1㎡当たり413円を乗じた金額である約63,742円の受益者負担金の支払いを求められる可能性がある。 6. 南東角付近にスチール製物置(動産)がある。
--	---

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29年4月6日新築
	経 過 年 数	約9年
	経済的残存耐用年数	約16年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等

	床	フローリング等
	設 備	キッチン、洗面台、浴室、水洗トイレ（洋式・2箇所）等（電気、上水道、下水道、都市ガス使用）
	その他	キッチンの西側突き当りに家事カウンターがある。また、2階トイレ内北側に小物置きカウンターがある。
床面積（現況）	床面積 1階 50.51 m ² 2階 50.92 m ² 延べ 101.43 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	3LDK+納戸+WIC（別添「建物間取図」参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る。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）： ・1階の開き戸や片引き戸等はずもととこげ茶等の配色だったとみられ、壁クロスの色と合せた白色系の化粧フィルムが貼られているものの、その施工の質があまりよくなく、一部にフィルムの剥がれ等が見られる。 ・キッチン付近や洋室2のフローリング表面に、複数の小さな傷やえぐれがある。 ・階段の内壁クロスの一部に横長のヒビがある。	
建物の利用状況	玄関などに生活雑貨やゴミ等の散乱が若干見られたが、特に家具・家電等の大きな家財の残置もなく、空き家の状態である。	
特 記 事 項	1. 建物図面の閲覧及び現地での外観調査による限り、対象建物と西側の隣地境界線までの離隔距離が、民法 234 条 1 項に規定する 0.5mを下回っている可能性がある。 2. 建築台帳記載証明書の主な記載事項（抜粋） ・ 建築確認：平成 28 年 12 月 19 日／第 16UD I 1W建 09088-2 号 ・ 検査済証：平成 29 年 5 月 2 日 /第 16UD I 1W建 09088-2 号	

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等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	54,500	0.79	154.34	0.90	5,981,000
2	54,500	0.05	1.11		3,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（四街道－11）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 64,000 \text{ 円/㎡} & \times & 101.8/100 & \times & 100/104 & \times & 100/115 & = & 54,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：接面方位（東）＋4% （格差率）104

◇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）115

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（西）＋2%

旗竿地（袋地）－20%

都市計画道路の予定区域に含まれる（一部）－3% （格差率）0.79

【物件2】公衆用道路－95%

都市計画道路の予定区域に含まれる（全部）－10% （格差率）0.05

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：【物件1】建物と敷地との適応の状態等を考慮した。 （格差率）0.90

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	180,000	101.43	0.645	11,776,000

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%	16年	9年	0.658	－2%(0.98)	0.645

(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） 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	5,981,000	0.65	法定地上権	3,888,000

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65%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カ）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	5,981,000	-3,888,000		0.97	0.70	1,420,000
2	3,000			1.00	0.70	10,000 （最低価格）
3	11,776,000	+3,888,000	1.00	0.99	0.70	10,860,000
一 括 価 格（合 計）						12,290,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：

【物件1】未払いとなっている公共下水道の受益者負担金の支払いを求められる可能性に伴う、市場性減退を考慮した。

【物件3】隣地境界線までの離隔距離が民法234条1項に規定する0.5mを下回っている可能性に伴う、市場性減退を考慮した。

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。

第6 参考資料

1 地価公示価格（四街道－11）

所 在：千葉県四街道市大日字桜ヶ丘 153 番 19

価 格：64,000 円/㎡

位 置：JR 総武本線「四街道」駅の北西方約 1,800m に位置する。

価 格 時 点：令和 8 年 1 月 1 日

地 積：199 ㎡

供給処理施設：上水道・下水道・都市ガス

接 面 街 路：東側幅員約 4.0m 市道

用 途 指 定 等：市街化区域, 第一種低層住居専用地域（建蔽率 50%, 容積率 100%）

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅, アパートが見られる住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

3 地積測量図写

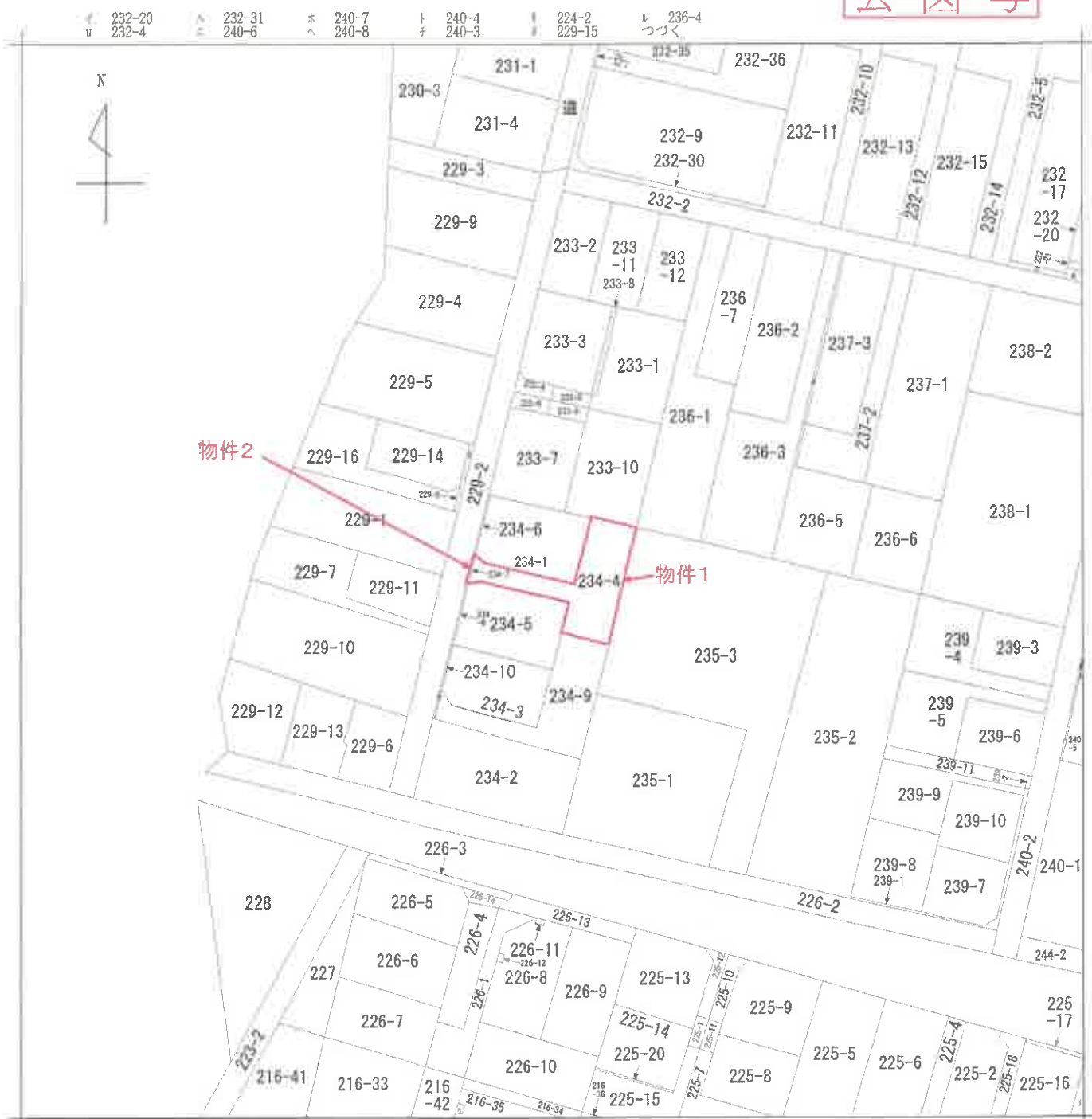
4 建物図面・各階平面図写

5 建物間取図

以 上

位置図





請求部	所在	四街道市大日字桜ヶ丘				地番	234番4			
出力縮	1/600	精度分	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48年11月			備付年月日(原図)	補記事項					

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

登記年月日：平成20年11月11日

地番 234-1、234-4~234-6 地積測量図

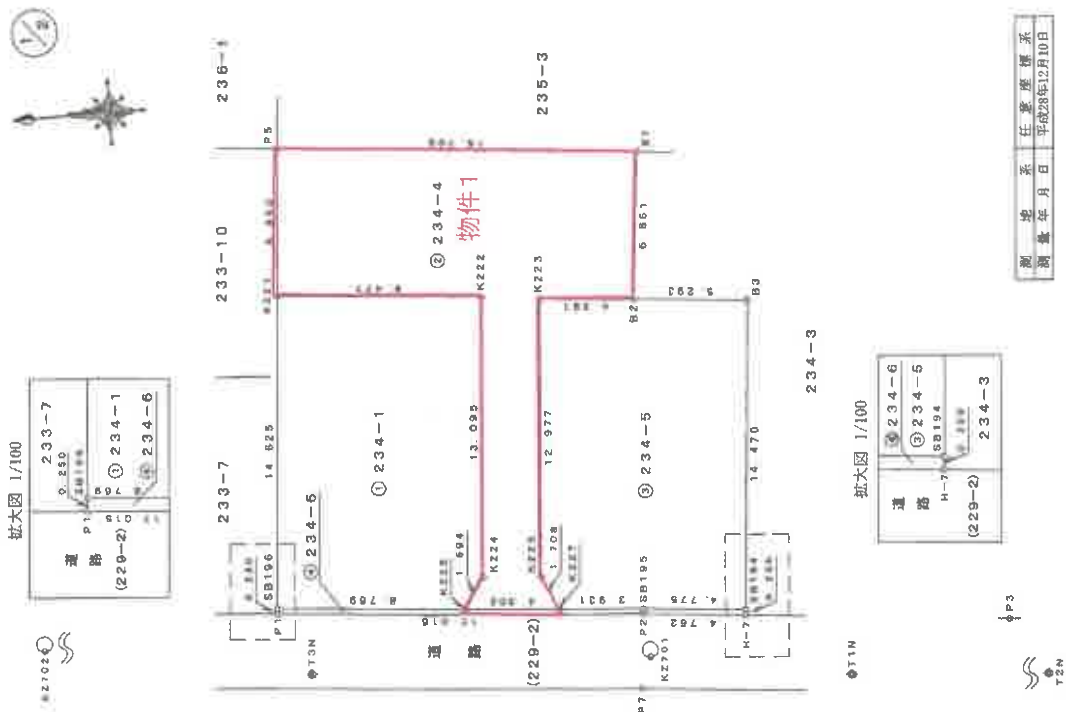
土地の所在 四街道市大日字桜ヶ丘

求積表

地番	① 234-1					
NO	X ₀	Y ₀	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n -(Y _{n+1} -Y _{n-1})		
K221	125.295	119.750	-13.803	-1729.446855		
SB196	126.405	105.167	-15.278	-1931.215590		
K225	117.663	104.472	0.739	85.952957		
K224	116.761	105.906	14.498	1692.800978		
K222	115.850	118.970	13.844	1603.627400		
合計				-277.061140		
合計面積				138.5403700		m ²
合計地積				138.54		m ²

地番	③ 234-4					
NO	X ₀	Y ₀	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n -(Y _{n+1} -Y _{n-1})		
K224	116.761	105.906	-14.498	-1692.800978		
K226	117.663	104.472	-1.775	-208.851825		
K227	113.374	104.131	1.220	138.316280		
K225	114.069	105.692	14.507	1654.798983		
K223	113.166	118.638	12.584	1424.069944		
B2	106.789	118.276	6.468	703.647252		
B1	106.132	125.106	8.315	899.117580		
P5	124.775	126.591	-3.356	-668.294900		
K221	125.295	119.750	-7.621	-954.873195		
K222	115.850	118.970	-13.844	-1603.627400		
合計				-308.687259		
合計面積				154.3436259		m ²
合計地積				154.34		m ²

地番	⑤ 234-5					
NO	X ₀	Y ₀	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n -(Y _{n+1} -Y _{n-1})		
K223	113.166	118.638	-12.584	-1424.069944		
K225	114.069	105.692	-14.507	-1654.798983		
K227	113.374	104.131	-1.873	-212.349582		
SB195	109.455	103.819	-0.751	-82.200705		
SB194	104.700	103.380	13.983	1464.020100		
B3	103.517	117.802	14.896	1541.969232		
B2	108.789	118.276	0.836	90.947604		
合計				-276.473196		
合計面積				138.2365990		m ²
合計地積				138.23		m ²



測量年月日 平成28年12月10日
測量係 任意座標系

縮尺 1/250

申請人

7日作製)

作製者

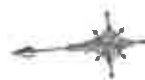
本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

作成年月日：平成29年5月30日

地 番 234-6、-7、-8 地 積 測 量 図

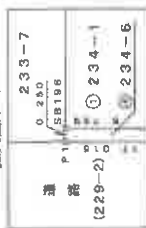
土地の所在 四 街 道 市 大 日 字 桜 ヱ 丘

1/2



K2708

拡大図A 1/100



求積表

地番	① 234-6				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	
S8196	126.406	105.167	0.446	56.280226	
P1	126.424	104.917	-0.935	-118.286440	
P254	117.814	104.232	-0.445	-52.427230	
K228	117.663	104.472	0.935	110.014905	
合計				-4.368540	
合計面積				2.1842700	m ²
地積				2.18	m ²

拡大図B 1/100



地番	② 234-7				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	
K226	117.663	104.472	0.101	11.883963	
P254	117.814	104.232	-0.602	-70.924028	
P253	113.258	103.870	-0.101	-11.439068	
K227	113.374	104.131	0.602	68.251148	
合計				-2.227975	
合計面積				1.1139875	m ²
地積				1.11	m ²

物件2

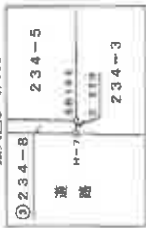
拡大図C 1/100



地番	③ 234-8				
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)	
K227	113.374	104.131	0.051	5.782074	
P253	113.258	103.870	-0.563	-63.764254	
P2	109.462	103.569	-0.740	-81.001880	
H-7	104.720	103.130	-0.188	-19.687360	
S8194	104.700	103.380	0.689	72.138500	
S8195	109.465	103.819	0.751	82.200705	
合計				-4.332415	
合計面積				2.1662075	m ²
地積				2.16	m ²

総合計面積	5.4644530 m ²
-------	--------------------------

拡大図D 1/100



測量系 任意座標系
測量年月日 平成29年12月10日

作製者

申請人

縮尺 1/250

5日作製)

登記年月日：平成29年8月3日

各階平面図

家屋番号 234-4

建物図面

建物の所在 四街道市大日字桜ヶ丘234番地4

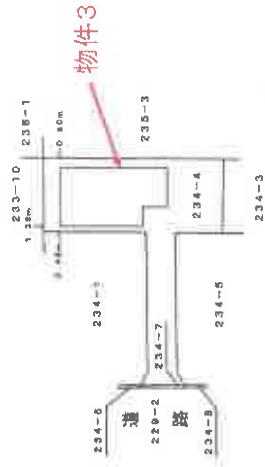
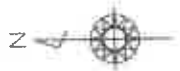
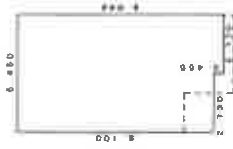
1階 求積表

5.460 x 7.735	=	42.233100
2.540 x 2.275	=	5.781000
合 計		50.514100
床面積		50.51 m ²



2階 求積表

5.460 x 9.100	=	49.686000
2.130 x 0.455	=	0.968150
合 計		50.928150
床面積		50.92 m ²



作成者

9年 7月31日作成

縮尺 1/250

申請人



縮尺 1/500

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

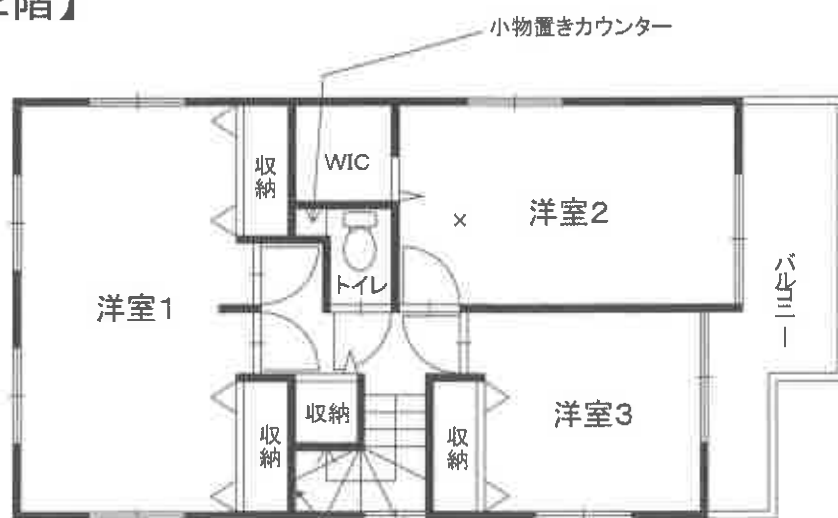
【1階】



家事カウンター

×印はフローリング表面の傷やえぐれ

【2階】



小物置きカウンター

内壁クロスに横長のヒビ

