

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 18 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 9 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 16 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 10 月 7 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 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 24 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 18 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	10,160,000 8,128,000	一括	2,032,000	84,846	16,268
1	1,140,000				
2	9,000,000				
3	20,000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 八街市八街字佐倉道
地 番 ほ 6 7 7 番 7
地 目 宅地
地 積 1 7 3 . 1 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 八街市八街字佐倉道ほ 6 7 7 番地 7
家屋 番号 ほ 6 7 7 番 7
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 5 . 0 6 平方メートル
2 階 5 0 . 9 2 平方メートル

所有者 A

3 所 在 八街市八街字佐倉道
地 番 ほ 6 7 7 番 9
地 目 公衆用道路
地 積 9 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 8 2 分の 8 7

物件明細書

令和 8年 6月19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 八街市八街字佐倉道
 地 番 ほ 6 7 7 番 7
 地 目 宅地
 地 積 1 7 3 . 1 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 八街市八街字佐倉道ほ 6 7 7 番地 7
 家屋 番号 ほ 6 7 7 番 7
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 5 . 0 6 平方メートル
 2 階 5 0 . 9 2 平方メートル

所有者 A

3 所 在 八街市八街字佐倉道
 地 番 ほ 6 7 7 番 9
 地 目 公衆用道路
 地 積 9 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 8 2 分の 8 7



令和8年(ケ)第86号
令和8年4月22日受理
令和8年6月9日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 石 川 和 浩

(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 八街市八街字佐倉道
地 番 ほ 6 7 7 番 7
地 目 宅地
地 積 1 7 3 . 1 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 八街市八街字佐倉道ほ 6 7 7 番地 7
家屋 番号 ほ 6 7 7 番 7
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 5 . 0 6 平方メートル
2 階 5 0 . 9 2 平方メートル

所有者 A

3 所 在 八街市八街字佐倉道
地 番 ほ 6 7 7 番 9
地 目 公衆用道路
地 積 9 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 8 2 分の 8 7



不動産の表示	「物件目録」のとおり（物件3は持分売り）		
住居表示	未実施		
土地	物件1、3		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件3） ☐ （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A ☐ その他の者（「占有者及び占有権原」のとおり） 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3の土地は公衆用道路として使用されている		
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	1 北東側に幅員約4.5mの私道（物件3の土地）が接し、同私道に面して駐車スペースがあるほか、周囲のフェンス等により土地の範囲を確認できる。 2 「関係人の陳述等」及び添付写真各参照		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 登記記録上の記載とほぼ同一である ☐ 登記記録上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 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A ☐ その他の者（「占有者及び占有権原」のとおり） 上記の者が本建物を住居（空家）として使用している		
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	1 所有者Aの陳述によると、昨年8月まで4人家族で居住していたが、その後は空家になっているとのことであり、室内に一部の家財類が放置されている。 2 雨漏りや壁穴は見当たらない（過去に飼育していた猫による特段のキズ等も見当たらない。）が、築後約12年ほど経過し、①1階LDKの内壁にタバコによる黄ばみや小さな凹みがある、②外壁に苔が生えているなどの損耗が見られる。 3 「関係人の陳述等」、建物間取図及び添付写真（損耗箇所は主なもの）各参照		
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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者A	1 私は本物件に昨年8月まで妻子と4人家族で住んでいました。その後、本物件は空家になっています。 2 建物に特段の不具合はありませんが、1階LDKの内壁がタバコで黄ばんでいると思います。なお、1階LDKの内壁に少し凹んでいるところがある理由は分かりせん。 3 室内で猫を1匹買っていました。 4 土地の境界にトラブルはありません。なお、北東側私道に面して電柱が設置されていて、2、3年に1回位ですが、2,000円ほど土地使用料を受け取っていました。 (以上、令和8年5月15日に聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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4月23日(木) 9:20-9:35	物件所在地	物件確認(所有者姓の表札あり)、全戸不在(電気メーター停止、ガス・水道閉栓、空家状態)、念のため連絡文書差置(連絡なし)、外観写真撮影、間口等概測
令和8年4月30日(木) : : :	(速達郵便)	所有者A宛競売開始決定正本の送達が転送先にて奏功したことを執行裁判所に確認の上、同人宛連絡文書発送(追って所有者Aから連絡あり、調査日時調整)
令和8年5月15日(金) 13:30-14:10	物件所在地	評価人と共に立入調査(所有者A立会、同人から聴取、間取り・使用状況等確認、室内等写真撮影、周囲確認、間口等概測)
年 月 日() : : :		
年 月 日() : : :		
年 月 日() : : :		
年 月 日() : : :		

(特記事項)

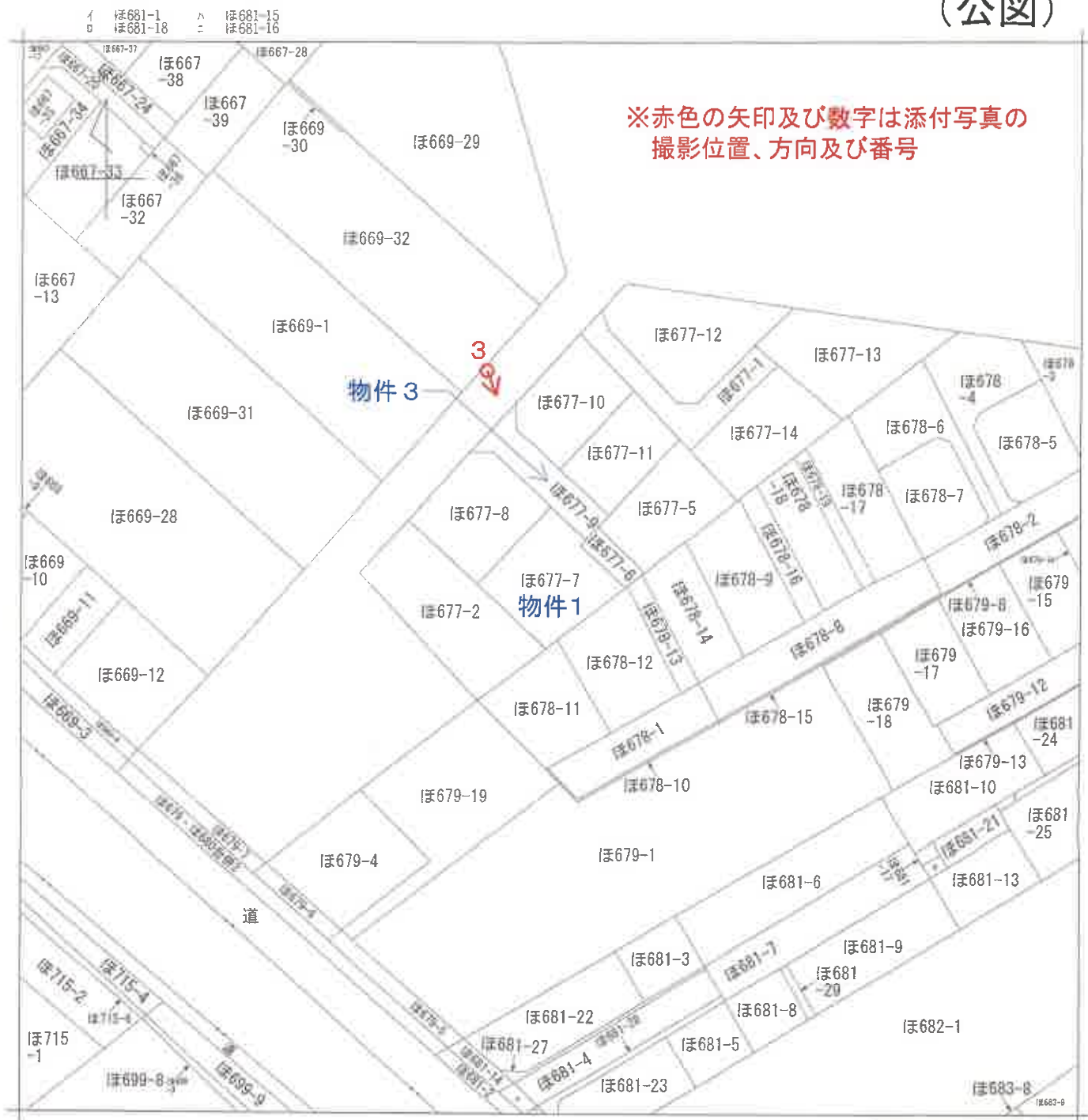
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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	八街市八街字佐倉道				地番	ほ677番7			
出力縮	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					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。

(千葉地方法務局佐倉支局管轄)

令和8年2月26日

千葉地方法務局

請求番号：29-1

登記官

(1/1)

(A3版をA4版に縮小)

登記年月日：昭和59年8月3日

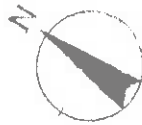
299255

ほ677-5、-6~-11

地積測量図

地番 ほ677-5、-6~-11

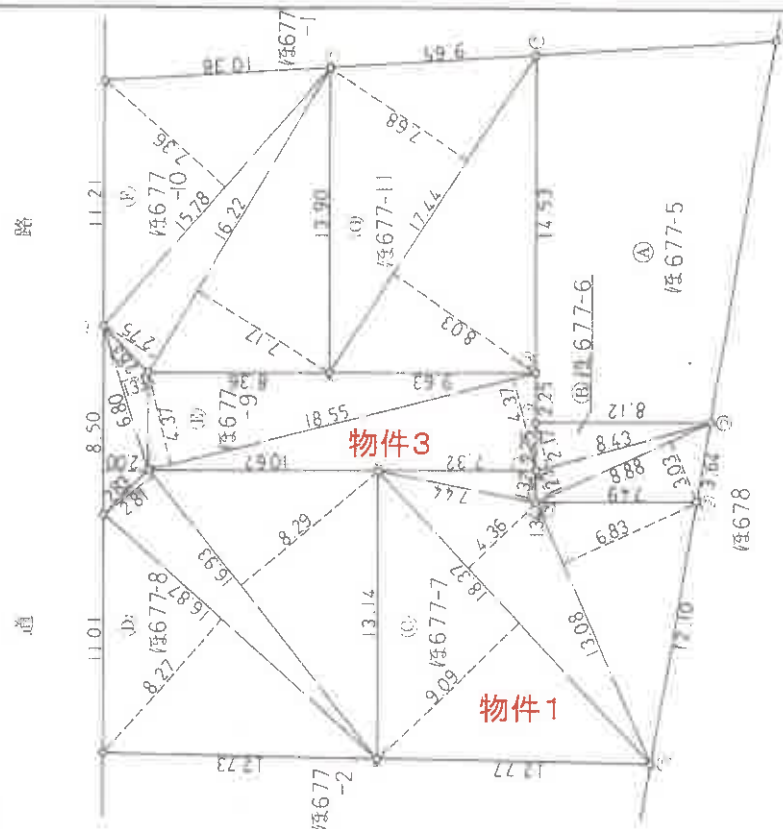
土地の所在 千葉県佐倉市八街字佐倉道



地番	地番	面積法 (単位: ㎡)	地積
A	ほ677-5	$900.05 - (15.00 + 1.00 + 1.00 + 1.00 + 1.00) = 881.05$	165
B	ほ677-6	$8.43 \times 2.17 \times \frac{1}{2} = 9.14655$ $8.88 \times (1.23 + 3.03) \times \frac{1}{2} = 18.9144$ 計 28.06095	28
C	ほ677-7	$18.37 \times (9.09 + 4.36) \times \frac{1}{2} = 123.53825$ $7.44 \times 1.32 \times \frac{1}{2} = 4.9104$ $13.08 \times 6.83 \times \frac{1}{2} = 44.6682$ 計 173.11685	173
D	ほ677-8	$16.87 \times 8.27 \times \frac{1}{2} = 69.75745$ $16.93 \times (2.81 + 8.29) \times \frac{1}{2} = 93.9615$ 計 163.71895	163
E	ほ677-9	$8.50 \times 2.00 \times \frac{1}{2} = 8.5000$ $6.80 \times 1.33 \times \frac{1}{2} = 4.5220$ $18.55 \times (4.37 + 4.37) \times \frac{1}{2} = 81.0635$ 計 94.0855	94
F	ほ677-10	$15.78 \times 7.36 \times \frac{1}{2} = 58.0704$ $16.22 \times (2.75 + 7.17) \times \frac{1}{2} = 80.4512$ 計 138.5216	138
G	ほ677-11	$17.44 \times (8.03 + 7.68) \times \frac{1}{2} = 136.9912$	136

物件1

物件3



凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
①	石杭	⑦	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
②	コンクリート杭	⑧	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
③	金属釘	⑨	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
④	金属釘	⑩	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号

作製者

昭和59年8月

(埼玉県土地家屋調査士会印)

申請人

縮尺 1/250

(A3版をA4版に縮小)

登記年月日：平成25年12月5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。

(千葉県地方支局佐倉支局管理)

令和8年2月26日

千葉県地方支局

登記官

(7枚目)

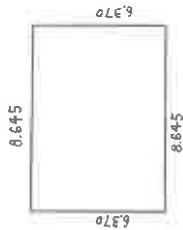
建物図面

家屋番号 ほぼ677番7

建物の所在 八街市八街字佐倉道は677番7

各階平面図

1階



求積 $8.645 \times 6.370 = 55.06865$

計 55.06865

2階



求積 $4.550 \times 2.730 = 12.4215$
 $0.910 \times 0.910 = 0.8281$
 $5.915 \times 6.370 = 37.67855$
($6.825 - 0.910 = 5.915$)
計 50.92815

床面積

1階 55.06 m²

2階 50.92 m²

作成者

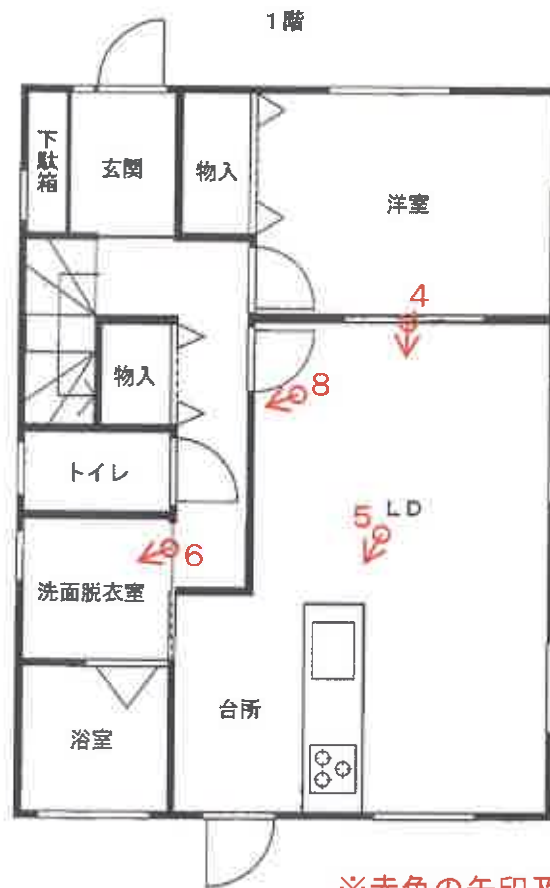
縮尺 1/250

申請人

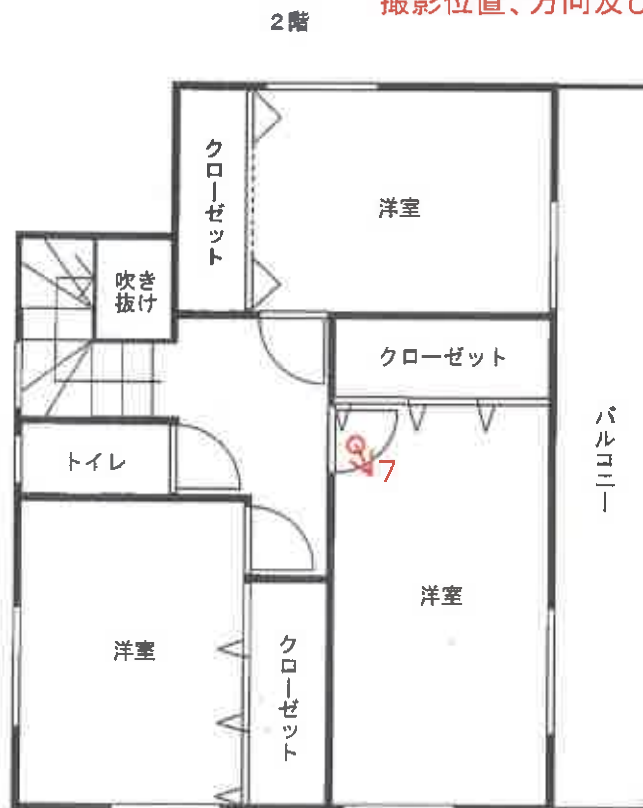
縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会用品)

(A3版をA4版に縮小)



※赤色の矢印及び数字は添付写真の撮影位置、方向及び番号



物件2

建物間取図

1
(物件1・3)



※物件1(宅地)、物件2(居宅)、物件3(公衆用道路)

2
(物件1・2
南東側庭)



3
(物件3
公衆用道路)



物件3(公衆用道路)



4
(物件2 1階LDK)



5
(物件2 1階キッチン)

壁紙シール重ね貼り



6
(物件2 1階洗面脱衣室)



7
(物件2 2階洋室)



8
(物件2 1階LDの壁の凹み)

令和 8 年（ケ） 第 8 6 号
令和 8 年 5 月 1 5 日 現地調査
令和 8 年 5 月 2 2 日 評 価
第 8 - 5 9 1 号 発行番号
令和 8 年 5 月 2 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
村上兼三

第1 評価額

一 括 価 格	
金10,160,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金1,140,000円
物件2(建物)	金9,000,000円
物件3(土地)	金20,000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き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		未実施 (住居表示未実施区域)
3	物件目録記載のとおり		
番 号	特 記 事 項		
1	敷地内には、電柱が1本、存在している。 「室内でタバコを吸っていた」とのことであり、LDなどの内壁などに、 黄ばみを生じている箇所がある。		
2			

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 八街市八街字佐倉道
地 番 ほ 6 7 7 番 7
地 目 宅地
地 積 1 7 3. 1 1 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 八街市八街字佐倉道ほ 6 7 7 番地 7
家屋 番号 ほ 6 7 7 番 7
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 5. 0 6 平方メートル
2 階 5 0. 9 2 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 八街市八街字佐倉道
地 番 ほ 6 7 7 番 9
地 目 公衆用道路
地 積 9 4 平方メートル
共有者 A 持分 2 8 2 分の 8 7

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」の西方，道路距離約 1.8 km 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	県道背後で，高校も見られる，一般戸建住宅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)	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種中高層住居専用地域 指定：60% 指定：200% 建築基準法第22条の指定区域 日影規制(4h/2.5h)，宅地造成及び特定盛土等 規制法
画 地 条 件 (物件1)	形状（東端が掛けた長方形），地勢（平坦），接道方位（北東）， 間口（約7.3m），奥行（約13.1m），地積（173.11m ² ほぼ登記記録数量と同じである）	
接面道路の状況 (物件1)	北東側私道，幅員（4.5m），連続性（行き止まり），舗装（有）， 歩道（無），側溝（有），高低差（道路より約0～60cm高く，接 する）	
	建築基準法上の種類	第42条第1項第5号 指定日：1984年12月12日 指定番号：37-38
	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 物件3	物件2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，私道である。 公衆用道路として利用されている。

供給処理施設	上水道：あり(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。) ガス配管：なし…特記事項③参照 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。 ③八街市教育委員会生涯学習課によれば、「対象地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には、該当していません。ただし、周辺に、『野馬土手』が存在しています」とのことである。
特記事項	①八街市上下水道課によれば、「物件3が北西側で接続する道路(市道04006号線で、幅員は約7.3m)辺りは、短時間で局地的に大雨が降る『ゲリラ豪雨』により、冠水の恐れがあります」とのことである。所有者によれば、「大雨が降ると、市道が冠水する時がありますが、私道や敷地が冠水することは、ありませんでした」とのことである。 ②敷地内には、電柱が1本、存在している。 ③日本瓦斯㈱によれば、「当社は、対象地を含む周辺地域に、集中LPガスを供給しています」とのことである。 ④南東側隣地(地番は678番12)との境界線より約40cm手前に、目隠し塀を設置している。 ⑤物件3は、北東側私道に該当しており、間口約4.5m、奥行約20.0m、地積は94㎡(共有持分は87/282)で、ほぼ登記記録数量と同じである。

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	平成25年11月24日新築 約12年 約18年

仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 かわらぶき サイディング クロス張など 合板など 畳, フローリングなど 電気, 上水道, L P 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105.98㎡である。	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK (別添間取図を参照)
品 等	普通である。	
保守管理の状態	空家であり, 管理がなされておらず, やや劣る。	
建物の利用状況	Aが空家の状態で, 占有している。	
特 記 事 項	①建築確認: 平成25年9月25日 千建住第1302867号 完了検査: 記載がなく, 受けているかは不明である。 ②洗面所・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, A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, シロアリ対策を施しているか否かを確認したところ, 「特に対策は行っていない」とのことであるので, シロアリによる被害の可能性がある。 ③Aによれば, 「床の傾きは, 特に感じない」とのことであり, 評価人によるビー玉を用いての調査でも, 傾いている様子は見受けられなかった。 ④A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(外壁に苔が生えている)の他に, 以下の損傷等を確認した。 ○LDの内壁に, 小さな凹みを生じている箇所がある。 ○「室内でタバコを吸っていた」とのことであり, LDなどの内壁などに, 黄ばみを生じている箇所がある。 ○「室内で, 猫を1匹飼育していた」とのことであるが, 内壁などには, 目立つ引っ掻き傷は, 特に見受けられなかった。	

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	23,600	0.98	173.11	0.95	3,804,000
3	23,600	0.05	$94 \times 87 / 282$	—	34,000

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－1）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 23,100\text{円}/\text{㎡} & \times 100.0/100 & \times 100/102 & \times 100/96 & = 23,600\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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。

イ 個別格差：物件1 北東側道路だが，南東側から採光がとれる＋3％
行き止まり－5％の相乗積により求めた。

物件3 公衆用道路である－9.5％

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	180,000	105.98	0.60	11,446,000

ウ 現価率：築後経過年数約12年，経済的残存耐用年数約18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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率} \times) \\ &= 0.62 \times (1 - 0.03) = 0.60\end{aligned}$$

* P6 特記事項⑤等から観察減価法による減価率を3%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	3,804,000	0.55	法定地上権	2,092,000

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0.55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	評価額 (円) (1万円未満四捨五入) (7±4)×ウ×エ×オ
1	3,804,000	-2,092,000	—	0.95	70%	1,140,000
2	11,446,000	+2,092,000	—	0.95	70%	9,000,000
3	34,000	—	—	0.95	70%	20,000
一括価格 (合計)						10,160,000

ウ 占有減価修正：修正の必要は特にない。

エ 市場性修正：①上水道などの設備が正常に稼働するかは不明であること②シロアリによる被害の可能性があること③本件建物は、検査済証を取得しておらず、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。

第6 参考資料

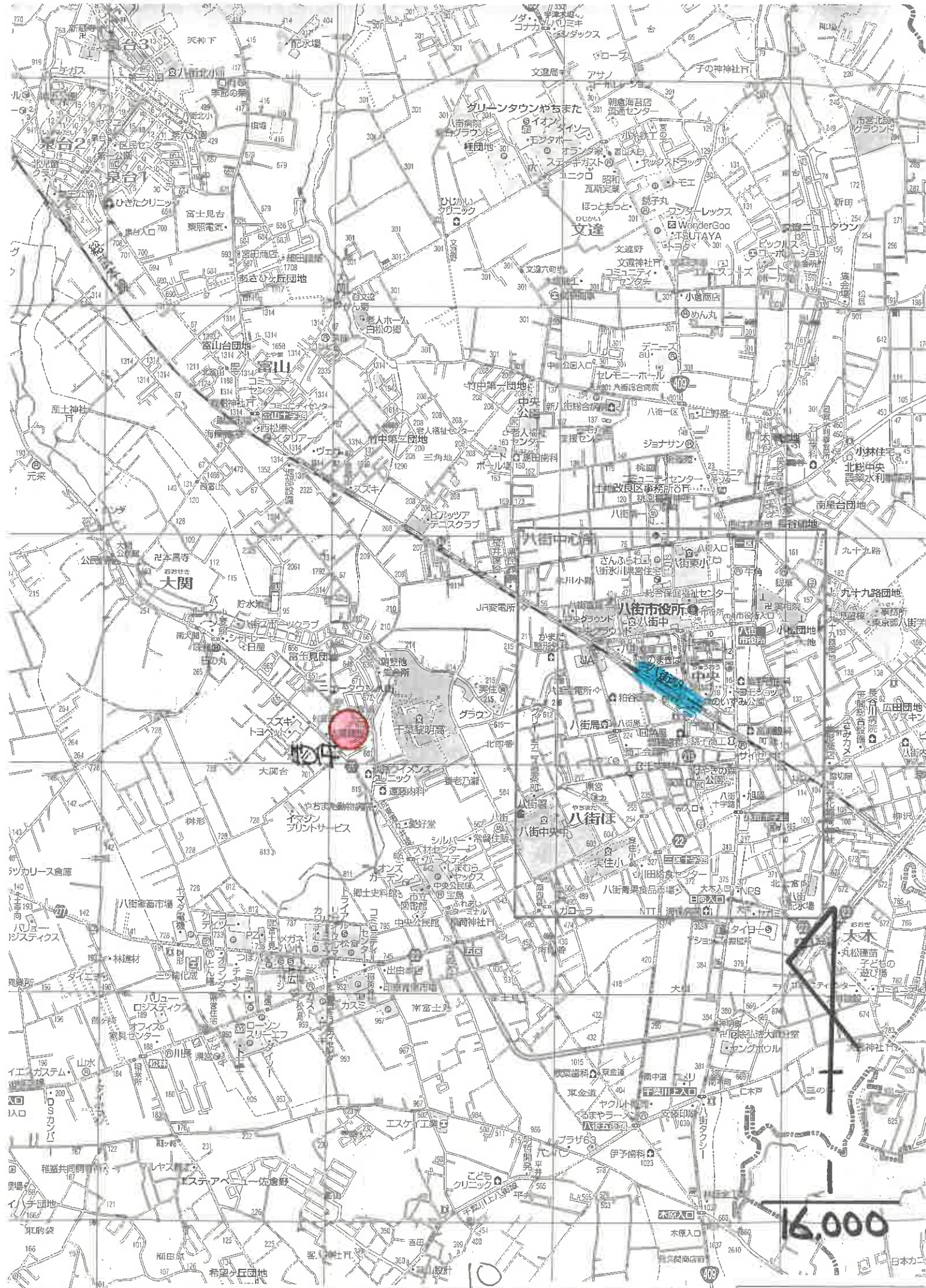
基準地価格（八街・県－1）

所 在	八街市八街字佐倉道ほ672番37
価 格	23,100円/㎡
位 置	JR総武本線「八街駅」の西方、1.7kmに位置する
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	162㎡
供給処理施設	水道，ガス，下水道
接 面 街 路	西側4.5m市道
用 途 指 定 等	非線引き都市計画区域 第2種中高層住居専用地域 〔建蔽率60%，容積率200%〕
地 域 の 概 要	中規模の住宅が多い中にアパートも見られる既成の戸建住宅地域

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 建物間取図

以 上



ハ 681-18
ニ 681-16

667
18

667
39

669
30

669-29

669-32

669-1

669-31

677-12

677-13

677-10

678-4

677-11

678-6

677-8

677-5

678-7

677-7

678-9

677-2

678-12

679-17

678-11

678-15

679-18

678-1

678-10

681-10

679-19

679-1

681-6

681-13

679-4

681-3

681-9

681-7

681-29

681-22

681-8

681-27

681-5

681-23

公 図 写

図面番号 第 677 番 7

建物所在地 八街市八街字佐倉道 1-677 番 7

1 階



求 積 $6.370 \times 6.825 = 55.06865$

計 55.06865

2 階

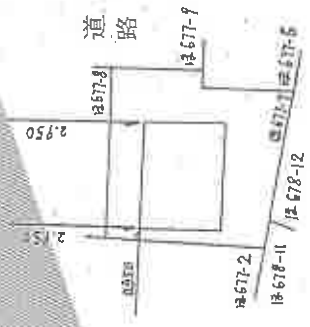


求 積 $4.550 \times 2.730 = 12.4215$
 $0.910 \times 0.910 = 0.8281$
 $5.915 \times 6.370 = 37.67855$
 $6.825 - 0.910 = 5.915$
計 50.92815

床面積

1 階 55.06 m²

2 階 50.92 m²



作成者

2.50

申請人

形式 500

本図面は B4 判紙 (A4 判) に縮小して

