

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 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 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, 2	2,940,000 2,352,000	一括	588,000	78,939	0
1	1,490,000				
2	1,450,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------|
| 1 | 所 在 | 四街道市内黒田字野境 |
| | 地 番 | 3 1 9 番 4 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 3. 5 0 平方メートル |
| | 共有者 A | 持分 1 0 分の 1 |
| | 共有者 B | 持分 1 0 分の 9 |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 四街道市内黒田字野境 3 1 9 番地 4 6 |
| | 家屋 番号 | 3 1 9 番 4 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7. 9 6 平方メートル
2 階 5 7. 9 6 平方メートル |
| | 共有者 A | 持分 1 0 分の 1 |
| | 共有者 B | 持分 1 0 分の 9 |

物 件 明 細 書

令和 8年 7月 1日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 竹 内 信 俊

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1, 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

【物件番号1, 2】

売却基準価額は、一定の条件の下であれば、再建築が可能な物件であること、建物が火災で損傷したものであり、取り壊して、建物の再建築等が想定されることなど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 四街道市内黒田字野境

地 番 319番46

地 目 宅地

地 積 153.50平方メートル

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9

2 所 在 四街道市内黒田字野境319番地46

家屋 番号 319番46

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

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の9



令和7年(ケ)第400号
令和8年5月12日受理
令和8年6月30日提出

再現状況調査報告書

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 四街道市内黒田字野境

地 番 3 1 9 番 4 6

地 目 宅地

地 積 1 5 3 . 5 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 1

共有者 B 持分 1 0 分の 9

2 所 在 四街道市内黒田字野境 3 1 9 番地 4 6

家屋 番号 3 1 9 番 4 6

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 7 . 9 6 平方メートル
2 階 5 7 . 9 6 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 1

共有者 B 持分 1 0 分の 9

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	未実施			
土地	物件1			
現況地目	■宅地（物件1） □公衆用道路（物件 ） □ （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 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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	1 東側に幅員約7.4mの市道が接し、同市道に面して駐車スペースがあるほか、周囲のブロック・フェンス等の囲障により土地の範囲を確認できる。 2 南西側付近にスチール製物置（動産）が置かれている。 3 「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	■建物共有者A、B □その他の者 上記の者が本建物を居宅として占有している（火災による損傷が激しい） □「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	1 本年2月24日発生の火災により、次のとおりの損傷が見受けられ、現状では立入・居住できない状況にある。 ア 屋根は、東側及び北側の一部が焼失している。 イ 外壁は、東側及び南側の一部が焼失している。 ウ 窓ガラスはほぼなく、玄関ドアも焼失している。 エ 室内は、柱や階段は概ね残っているように見受けられるものの、床や天井の一部は焼失しており、残った建材は全体的にほぼ炭化している。 2 評価人の調査によると、現状で建物の抹消登記はできないとのことである。 3 「関係人の陳述等」、建物間取図（火災発生前のもの）及び添付写真各参照			
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

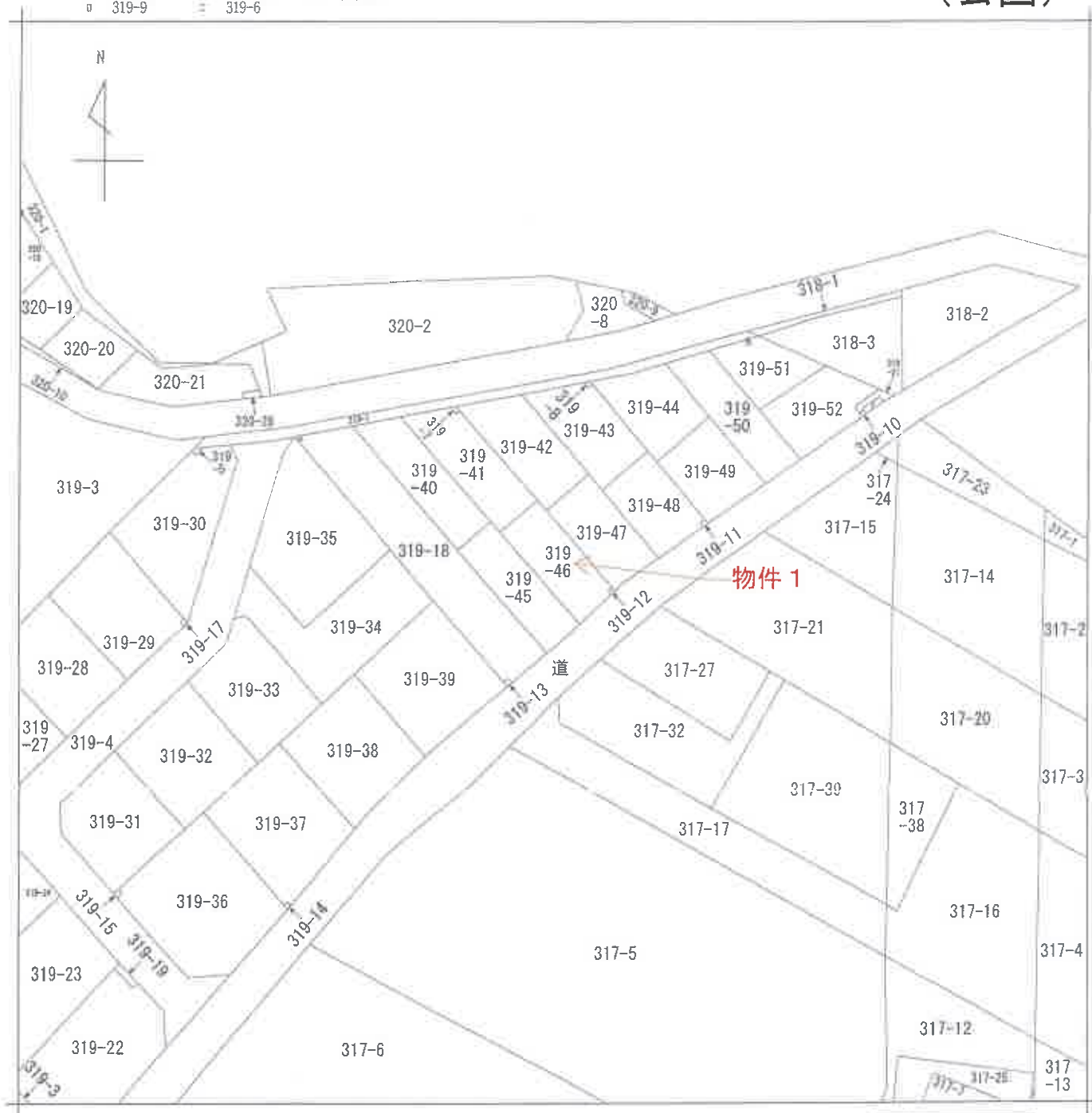
(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■四街道市消防本部消防署員	1 本物件の火災は本年2月24日午前6時35分頃に発生しました。 2 火災による死亡者はいません。 (以上、令和8年5月28日に聴取)

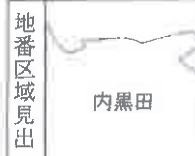
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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5月15日(金) 8:30-8:45	物件所在地	物件確認(共有者姓の表札あり)、現地調査(形状等確認、写真撮影、間口等概測)
令和8年5月19日(火) : :	(郵便)	共有者各住所宛連絡文書発送(共有者Aは宛所尋ね当たらずで返送、共有者Bは連絡なし)
令和8年5月28日(木) 14:40-14:50	四街道市消防本部	消防署員から聴取
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	四街道市内黒田字野境				地番	319番46			
出力縮尺	縮尺不明	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。

(A3版をA4版に縮小)

令和7年9月29日
千葉地方法務局佐倉支局
登記官

請求番号：13-1
(1/1)

(5枚目)

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。
令和7年9月29日 千葉地方公務局佐倉支局 登記官

(6枚目)

(A3版をA4版に縮小)

作成者

(平成20年11月6日作成)

申請人

縮尺

1000

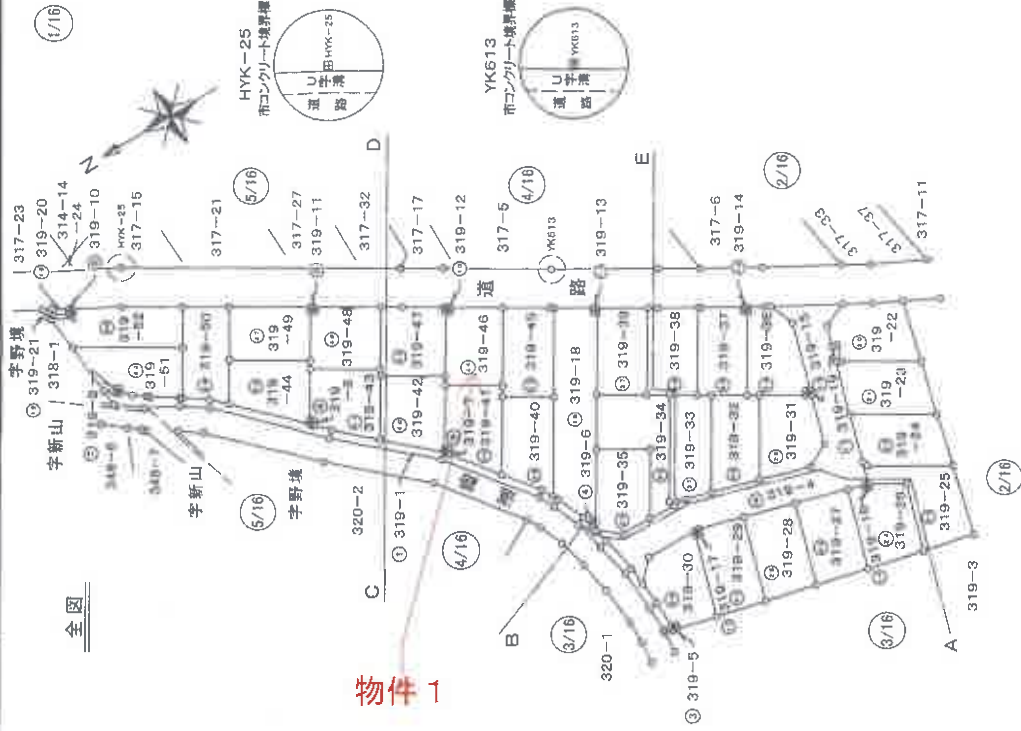
(千葉県土地家屋調査士会印紙)

地積測量図

地番 319-1, 4~52

土地の所在 四街道市内黒田字野境

全図



平成20年11月6日登記

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。
令和7年9月29日 千葉地方法務局佐倉支局

登記簿

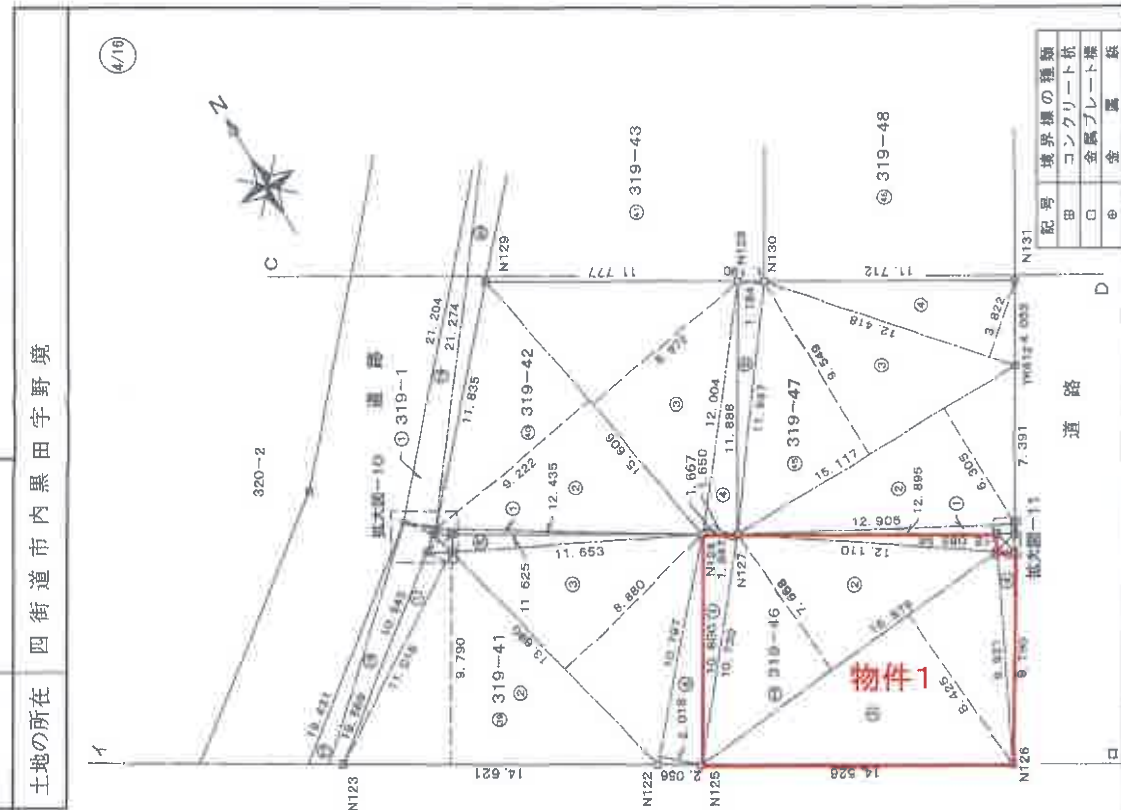
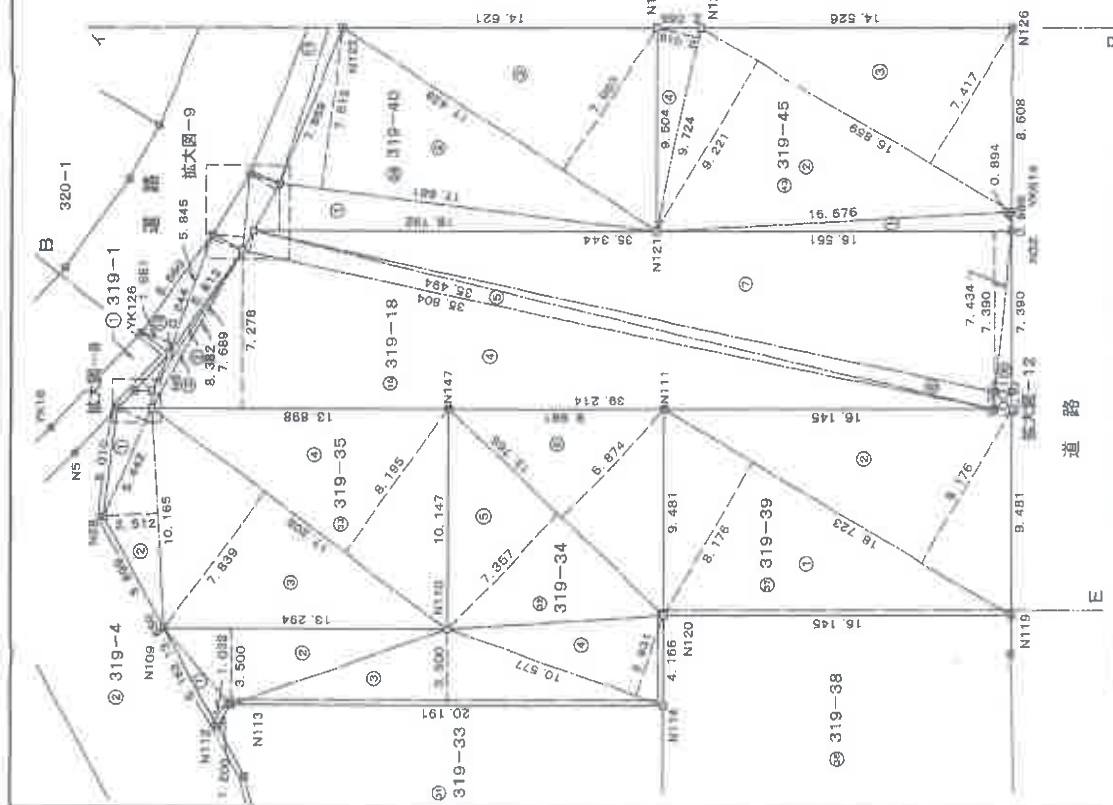
(7 枚目)

請求番号: 13-2

圖
量
測
積
地

地 番 319-1、-4~-52

土地の所在 四街道市 黒田 宇野 境



平成貳〇年 四月 廿 五日 登記

記号	境界標の種類
田	コンクリート杭
口	金属プレート標
田	金属板

申請人

作者

(平成 20 年 11 月 6 日作成)

縮尺 250

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

(A3版をA4版に縮小)

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。
令和7年9月29日 千葉地方法務局佐倉支局 登記官

(8枚目)

地積測量図

地番 319-1-4~52

土地の所在 四街道市内黒田字野境

三斜求積表

地番 符号	④ 319-47 底辺	高さ	倍面積
①	12.905	0.444	5.72920
②	15.117	6.305	95.31285
③	14.35223	9.549	144.35223
④	12.418	3.822	47.46196
⑤	11.947	1.184	14.14524
合計			307.00182
合計面積			153.500910
合計地積			153.50 m ²

地番 符号	④ 319-48 底辺	高さ	倍面積
①	13.304	1.573	20.927192
②	16.456	7.491	123.27186
③	14.556	8.825	145.22420
④	12.431	0.813	10.106403
⑤	9.270	0.807	7.483890
合計			307.010581
合計面積			153.5052905
合計地積			153.50 m ²

地番 符号	④ 319-49 底辺	高さ	倍面積
①	18.349	8.406	154.241694
②	16.349	8.325	136.773774
合計			307.015468
合計面積			153.5077340
合計地積			153.50 m ²

地番 符号	④ 319-50 底辺	高さ	倍面積
①	8.155	3.573	29.152107
②	17.604	2.048	36.052992
③	17.604	7.089	124.794756
④	11.671	5.753	67.143263
⑤	10.940	4.493	49.153420
⑥	9.948	0.071	0.706308
合計			307.002846
合計面積			153.5014230
合計地積			153.50 m ²

三斜求積表

地番 符号	④ 319-43 底辺	高さ	倍面積
①	13.573	7.933	107.674629
②	14.893	3.289	48.963077
③	15.583	0.947	14.757101
④	15.583	8.001	124.678583
⑤	9.414	0.807	7.548518
⑥	3.713	0.880	3.267440
合計			307.007328
合計面積			153.5036640
合計地積			153.50 m ²

地番 符号	④ 319-44 底辺	高さ	倍面積
①	16.704	9.422	157.385088
②	15.704	7.601	125.296704
③	15.437	1.576	24.328712
合計			307.010604
合計面積			153.5052820
合計地積			153.50 m ²

地番 符号	④ 319-45 底辺	高さ	倍面積
①	16.516	0.934	14.818944
②	16.859	9.221	155.468839
③	16.859	7.417	125.043203
④	9.724	2.010	19.545240
合計			314.864275
合計面積			157.4321130
合計地積			157.43 m ²

地番 符号	④ 319-46 底辺	高さ	倍面積
①	10.730	1.647	17.672310
②	16.879	7.668	129.428172
③	16.879	8.425	142.205575
④	9.821	0.807	7.925547
⑤	12.110	0.808	9.784880
合計			307.016484
合計面積			153.5082420
合計地積			153.50 m ²

物件1

作成者

申請人

縮尺

(平成 20 年 11 月 6 日作成)

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

(A3版をA4版に縮小)

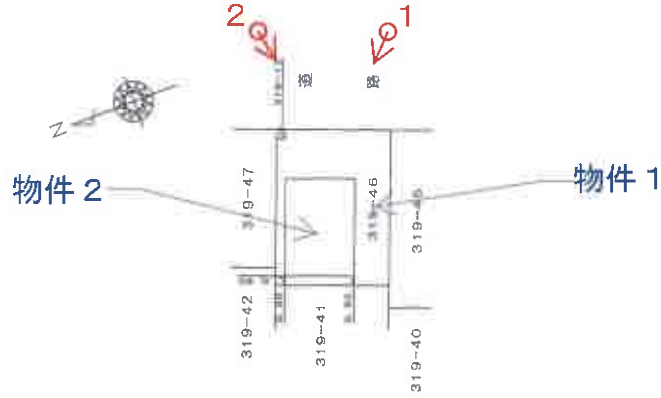
(A3版をA4版に縮小)

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 319番46

建物の所在 四街道市内黒田字野境319番地46



7

※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

1階2階 (各階同型)



床面積表

9.10 x 6.37 57.9670

床面積 57.96 m²

作成者

22年1月12日作成

縮尺 1/250

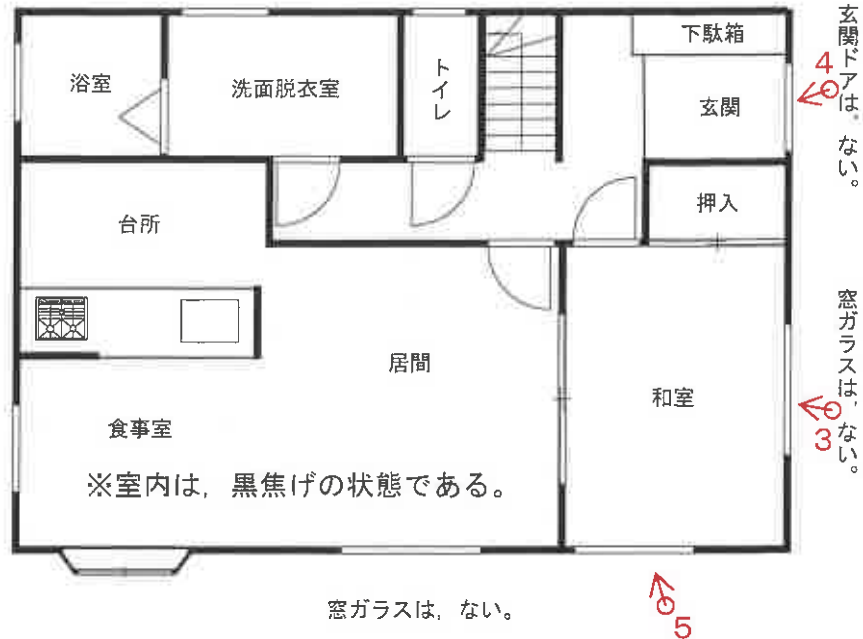
申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印)

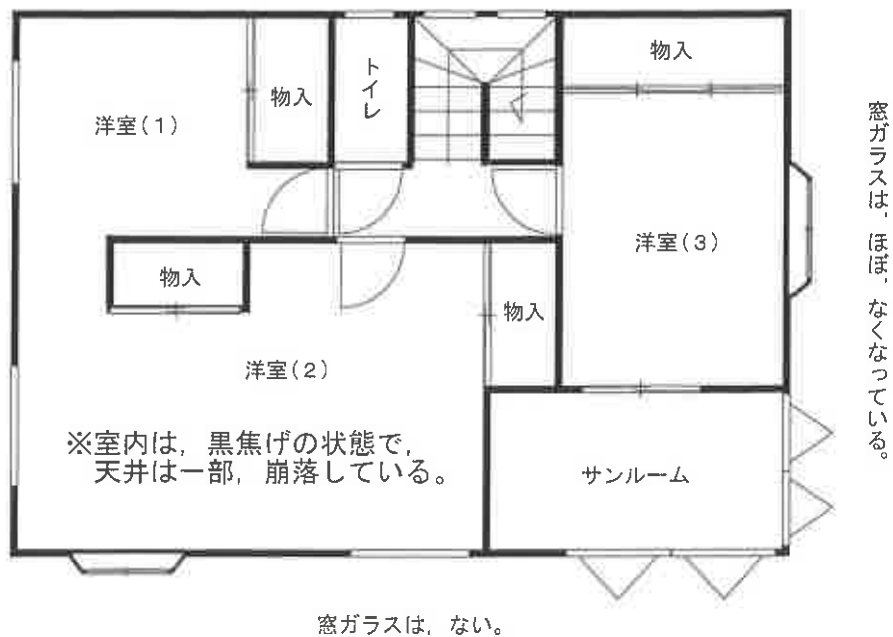
1階

北側の外壁は、ほぼ火災前の状態と同じである。



2階

北側の外壁は、階段周辺を除き、ほぼ火災前の状態と同じである。



※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・2)

※物件1(宅地)、物件2(居宅)

物件2(居宅)



2
(物件1・2)

物件1(宅地)



3
(物件2
東側(1階和室付近))



4
(物件2 東側(1階玄関付近))



5
(物件2 東南側(1階和室付近))



6
(物件2 東側(2階))

物件2(住宅)



7
(物件2 北西側)

令和 7 年（ケ） 第 4 0 0 号
令和 8 年 5 月 1 5 日 現地調査
令和 8 年 6 月 3 日 評 価
第 8 - 7 8 9 号 発行番号
令和 8 年 6 月 4 日 提 出 日

千葉地方裁判所
民事第 4 部御中

再 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2,940,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,490,000円
物件2(建物)	金1,450,000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)
番 号	特 記 事 項		
1・2	本件土地は、市街化調整区域内に存するものの、印旛土木事務所宅地指導課によれば、「火災で、損傷したとのことですが、過去に、都市計画法第29条第1項に基づく開発行為の許可を受けているので、用途は専用住宅、建蔽率50%、容積率100%、絶対高さ制限10mの条件で、再建築が可能であることに、変わりはありません」とのことである。		
2	担当執行官による消防署へのヒアリングによると、「今年の2月24日(火)6:35頃に火災が発生し、死亡者はいません」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 四街道市内黒田字野境
- 地 番 3 1 9 番 4 6
- 地 目 宅地
- 地 積 1 5 3 . 5 0 平方メートル
- 共有者 A 持分 1 0 分の 1
共有者 B 持分 1 0 分の 9
- 2 所 在 四街道市内黒田字野境 3 1 9 番地 4 6
- 家屋 番号 3 1 9 番 4 6
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレートぶき 2 階建
- 床 面 積 1 階 5 7 . 9 6 平方メートル
2 階 5 7 . 9 6 平方メートル
- 共有者 A 持分 1 0 分の 1
共有者 B 持分 1 0 分の 9

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	J R総武本線「四街道駅」の北東方，道路距離約2.6 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	市街化調整区域内で，高校のグラウンドも見られる，30区画程度に開発がなされた住宅地域である。	
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	市街化調整区域 用途地域のない区域 指定：50% 指定：100% 建築基準法第22条の指定区域 宅地造成及び特定盛土等規制法
画 地 条 件	形状（ほぼ長方形），地勢（平坦），接道方位（東），間口（約9.8 m），奥行（約14.5 m），地積（153.50㎡ ほぼ登記記録数量と同じである）	
接面道路の状況	東側市道（南波左間内黒田線），幅員（約7.4 m），連続性（普通），舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差（道路とほぼ等高に接する）	
	建築基準法上の種類	第42条第1項第1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	一定の条件の下で可能（特記事項①参照）
土地の利用状況等	物件1	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，市道である。

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：あり 下水道：なし
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。 ③四街道市文化・スポーツ課によれば、「対象地は、周知の埋蔵文化財包蔵地『野境遺跡』に該当していますが、既に調査済みであり、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本件土地は、市街化調整区域内に存するものの、印旛土木事務所宅地指導課によれば、「火災で、損傷したとのことですが、過去に、都市計画法第29条第1項に基づく開発行為の許可を受けているので、用途は専用住宅、建蔽率50%、容積率100%、絶対高さ制限10mの条件で、再建築が可能であることに、変わりはありません」とのことである。 許可日：平成20年8月5日 千葉県第36号35 完了公告日：平成20年11月12日 印整第116号の52 ②本件土地の隣地(319番12)には、電柱がある。 ③本件土地の東方、直線距離約75m先に送電線が通っている。 ④本件土地の北方、直線距離約375m先に、東関東自動車道が通っている。 ⑤四街道市都市計画課によれば、「対象地の北方、約113m先には、都市計画道路3・4・4号が、また、西方、約33m先には、都市計画道路3・4・7号(いずれも、都市計画決定の段階)が計画されています」とのことである。 ⑥敷地内には、簡易な物置が1つと、パイプで組まれたネットの囲い(パイプは折れて、曲がっている)がある。

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22年1月9日新築 約16年 約14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 フローリング、畳など 電気、上水道、個別浄化槽、都市ガス ――
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	居宅 火災により損傷しており、別添間取図のとおりである。
品 等	普通である。	
保守管理の状態	火災により、損傷を受けた状態にあり、劣る。	
建物の利用状況	AとBが、空家の状態で、占有している。	
特 記 事 項	①建築確認：平成21年2月5日 千建住第0806544号 完了検査：平成22年1月26日 千建住第0806544号 ②火災による損傷の状態は、以下のとおりである。 ○屋根は、東側と北側の部分が、吹き飛んでなくなっている。 ○外壁は、北側部分は、ほぼ外形をとどめているものの、その他の箇所は、火災により損傷し、特に、南東隅の損傷度が激しい。 ○内装は、柱は黒焦げているものの、外観からは、残っているように見える。階段は、外形をとどめているように見えるが、内装材が剥落し、堆積しているため、昇降可能かは、不明である。 ○窓ガラスは割れ、玄関ドアは、なくなっている。基礎は、残っている。 ③千葉地方法務局の登記官に、現況の写真を提示し、確認してもらったところ、「対象建物の登記についてですが、写真で見える限り、この程度の損傷では、建物の抹消手続きは、できません」とのことである。 ④担当執行官による消防署へのヒアリングによると、「今年の2月24日(火)6:35頃に火災が発生し、死亡者はいません」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（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	38,300	1.03	153.50	0.80	4,844,000

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－2）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 39,000\text{円/㎡} & \times 101.2/100 & \times 100/103 & \times 100/100 & = 38,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：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、周囲に送電線が存在し景観が劣る地域であることも考慮して算定した。

イ 個別格差：方位＋3%

ウ 地積：登記記録数量を採用した。

エ 建付減価：建物の取壊しに関する費用を考慮した。

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	115.92	0.02	417,000

ウ 現価率：築後経過年数約16年，経済的残存耐用年数約14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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率} \times) \\ &= 0.49 \times (1 - 0.95) = 0.02\end{aligned}$$

* P6 特記事項②等により観察減価法による減価率を95%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	4,844,000	0.45	法定地上権	2,180,000

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0.45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±イ)×ウ×エ×オ
1	4,844,000	-2,180,000	—	0.80	70%	1,490,000
2	417,000	+2,180,000	1.0	0.80	70%	1,450,000
一括価格（合計）						2,940,000

ウ 占有減価修正：修正の必要は，特にない。

エ 市場性修正：①本件は，一定の条件の下であれば，再建築が可能な物件であること②本件は，建物が火災で損傷したものであり，取り壊して，建物の再建築等が想定され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

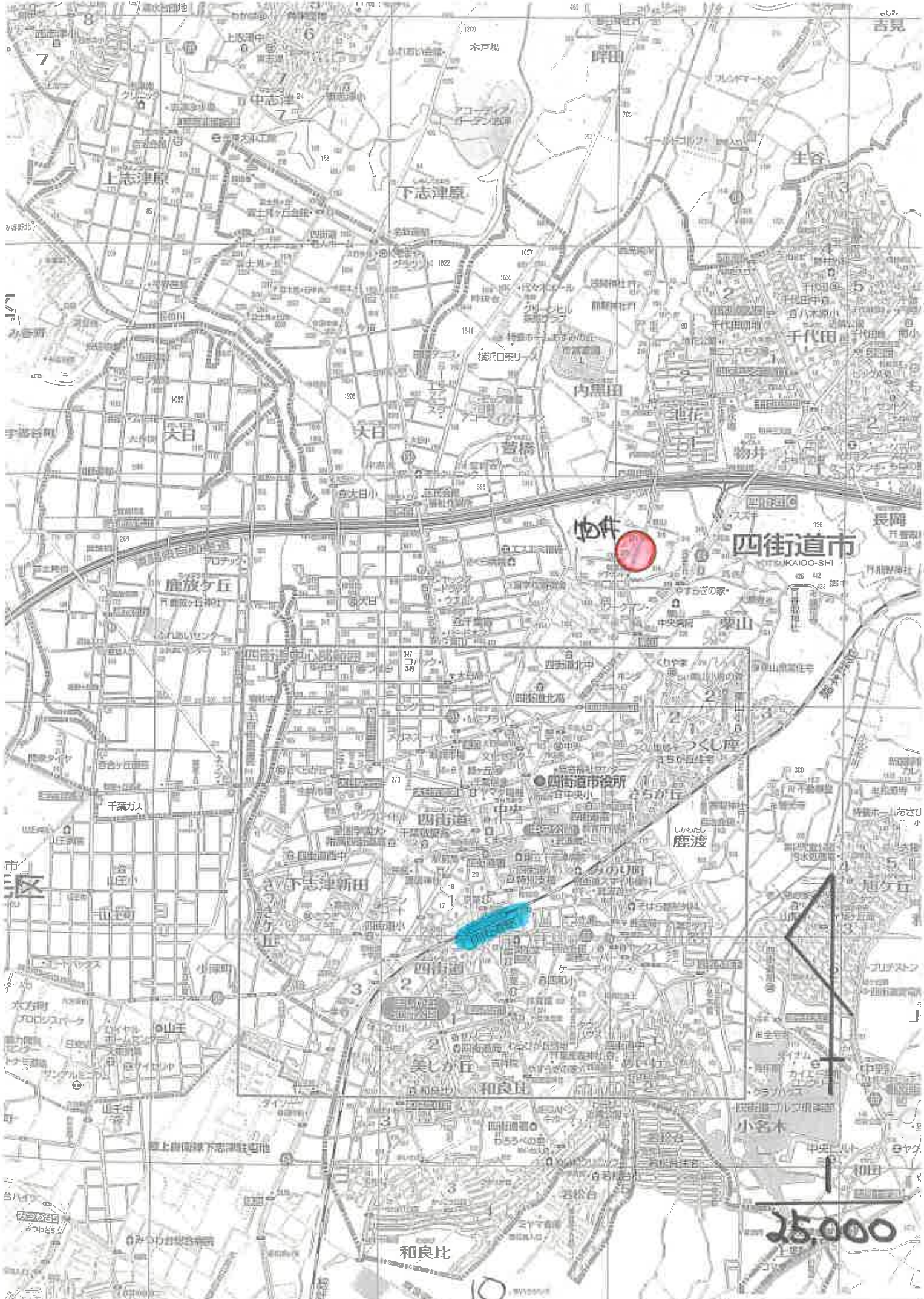
地価公示価格（四街道－2）

所 在	四街道市内黒田字野境319番47
価 格	39,000円/㎡
位 置	JR総武本線「四街道駅」の北東方，2.4kmに位置する
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	153㎡
供給処理施設	水道，ガス
接 面 街 路	東側7.3m市道
用 途 指 定 等	市街化調整区域〔建蔽率60%，容積率200%〕
地 域 の 概 要	一般住宅が建ち並ぶ開発による新興住宅地域

第7 附属資料

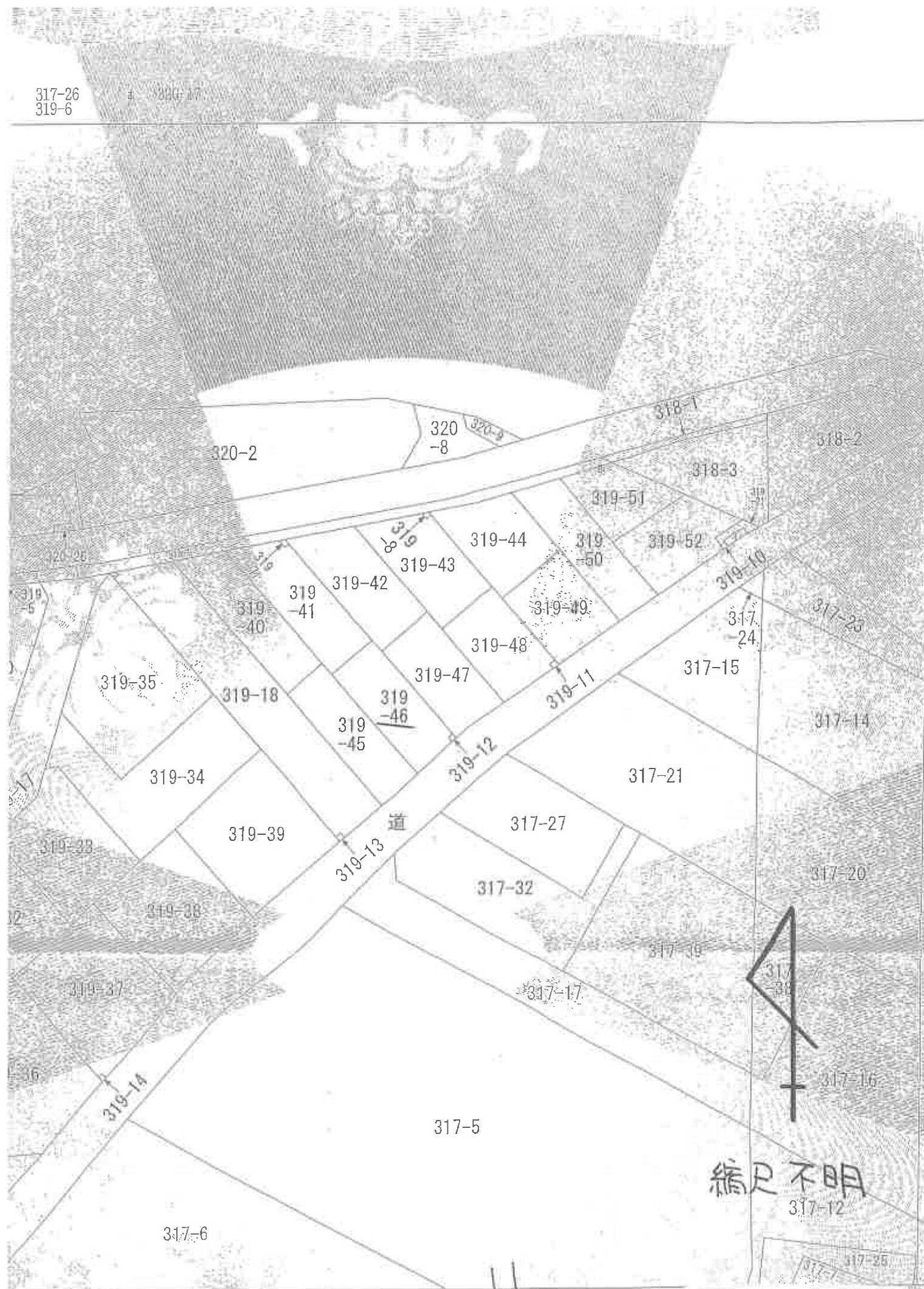
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図

以 上



317-26
319-6

319-17



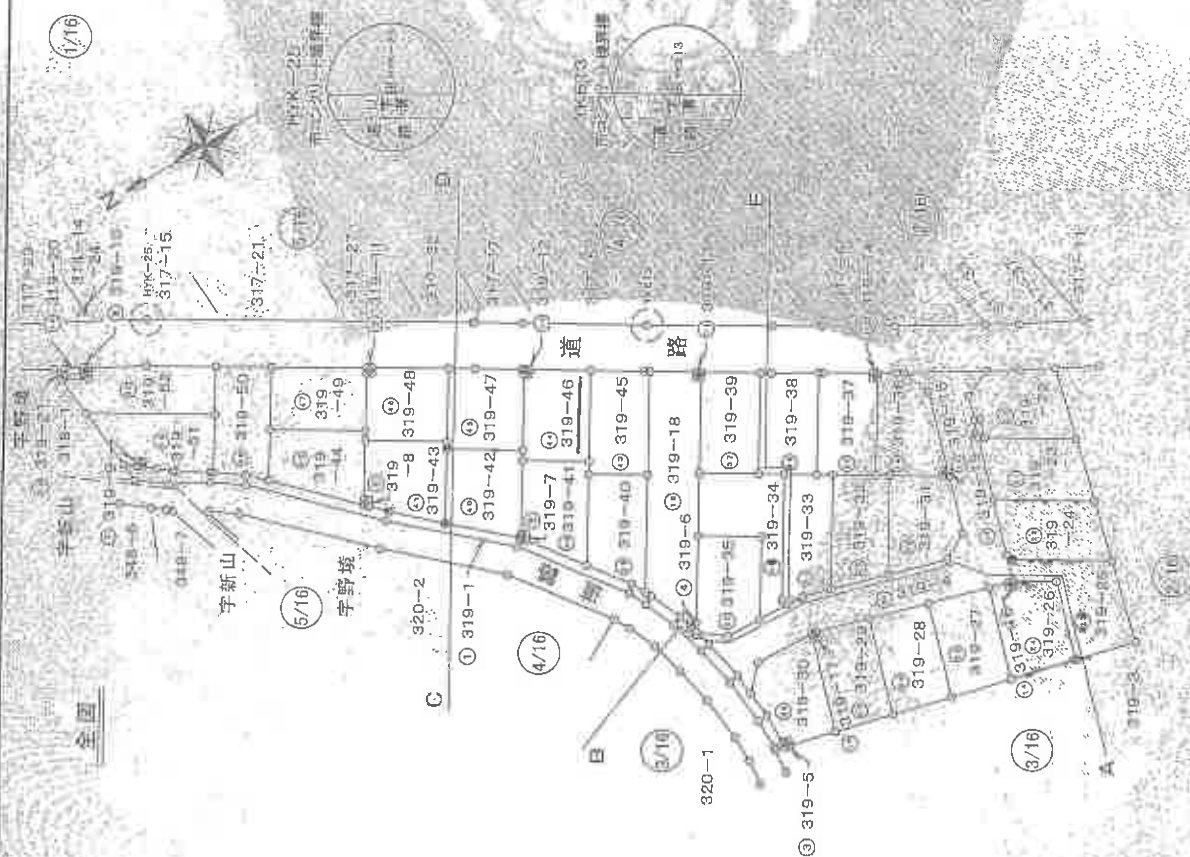
縮尺不明
317-12

公 図 写

0.3931, 0.4845, 0.5759

四街、道市內、黑田、牛莊境

圖 44



大

15

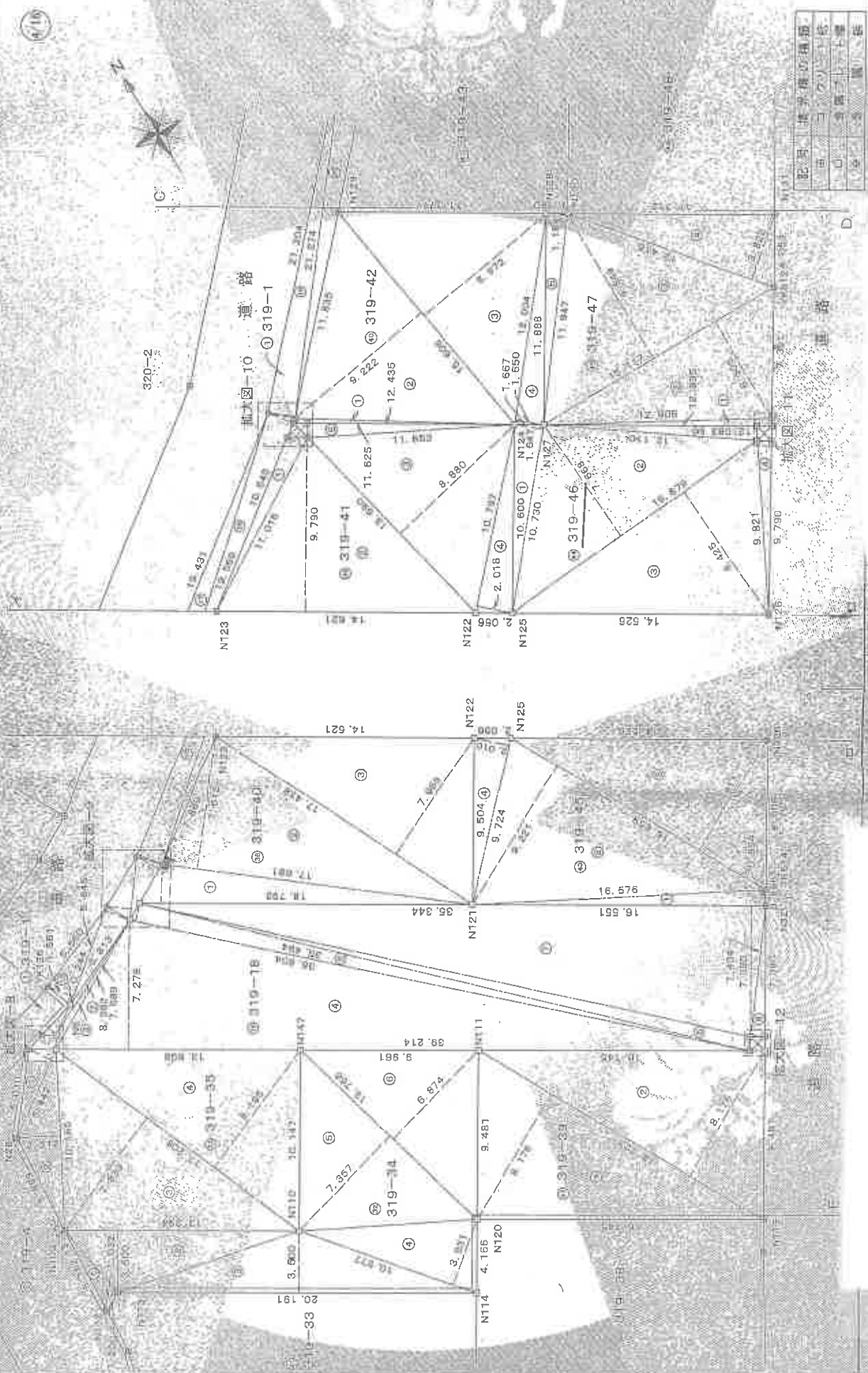
1000

本圖面はB4判とA4判、横小1反
12

地積測量図

番 319-1-4-52

土地の位置 西井市向原中三郎町



図例	境界線の種類
①	境界線の種類
②	境界線の種類
③	境界線の種類
④	境界線の種類
⑤	境界線の種類
⑥	境界線の種類
⑦	境界線の種類
⑧	境界線の種類
⑨	境界線の種類
⑩	境界線の種類

図例	境界線の種類
①	境界線の種類
②	境界線の種類
③	境界線の種類
④	境界線の種類
⑤	境界線の種類
⑥	境界線の種類
⑦	境界線の種類
⑧	境界線の種類
⑨	境界線の種類
⑩	境界線の種類

250

本図面はB4判とA4判、縮小1/2

地積測量図

地番 5-1-15-1-1-62

土地の所在 西宮市内田字野原

13/16

三針求積表

地番	底辺	高さ	積面積
①	12.905	0.444	5.730000
②	15.117	0.105	1.587685
③	12.418	0.500	6.209000
④	11.947	3.102	37.057114
⑤		1.184	14.472111
合計			307.001110
合計面積			153.500555 m ²

三針求積表

地番	底辺	高さ	積面積
①	13.304	1.573	20.927192
②	16.456	7.491	123.271896
③	16.456	8.825	145.224200
④	12.431	0.813	10.106403
⑤	9.270	0.807	7.488890
合計			307.010581
合計面積			153.5052905 m ²

三針求積表

地番	底辺	高さ	積面積
①	18.349	8.405	154.241694
②	18.349	8.328	152.770774
合計			307.012468
合計面積			153.5072340 m ²

三針求積表

地番	底辺	高さ	積面積
①	17.404	2.043	35.562107
②	17.404	7.089	123.441251
③	11.371	0.753	8.582163
④	10.940	4.483	48.853400
⑤	9.948	0.871	8.663000
合計			307.202921
合計面積			153.6014605 m ²

三針求積表

地番	底辺	高さ	積面積
①	14.919	7.003	104.714029
②	14.923	3.300	49.466017
③	15.562	0.947	14.777188
④	15.883	0.001	0.015883
⑤	8.474	0.559	4.738554
⑥	1.719	0.800	1.375200
合計			183.907467
合計面積			91.953730 m ²

三針求積表

地番	底辺	高さ	積面積
①	10.704	0.422	4.517168
②	16.704	7.501	125.296704
③	15.437	1.575	24.219111
合計			307.010581
合計面積			153.5052905 m ²

三針求積表

地番	底辺	高さ	積面積
①	16.576	0.894	14.817184
②	11.009	0.231	2.543259
③	11.059	2.417	26.737583
④	9.724	2.070	20.133680
合計			63.231706
合計面積			31.615853 m ²

三針求積表

地番	底辺	高さ	積面積
①	15.720	1.347	21.071140
②	16.019	7.702	123.381111
③	15.878	0.811	12.876555
④	9.411	0.803	7.557033
⑤	12.119	1.104	13.381116
合計			207.014455
合計面積			103.5072275 m ²

作成者

申請人

本図面はB4判をA4判に縮小して
K

地積測量図

香 川 市 三 木 町 五 丁 目

土地の所在 四街道市 柳里田字野島

7/16

地大図-13

S=1/50



地大図-14

S=1/50



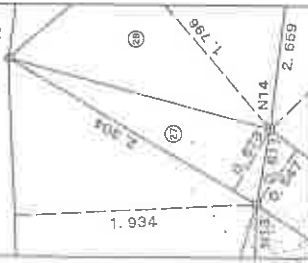
地大図-11

S=1/50



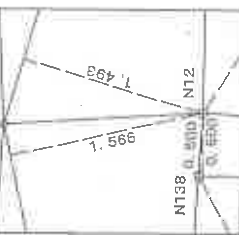
地大図-15

S=1/50



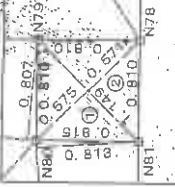
地大図-14

S=1/50



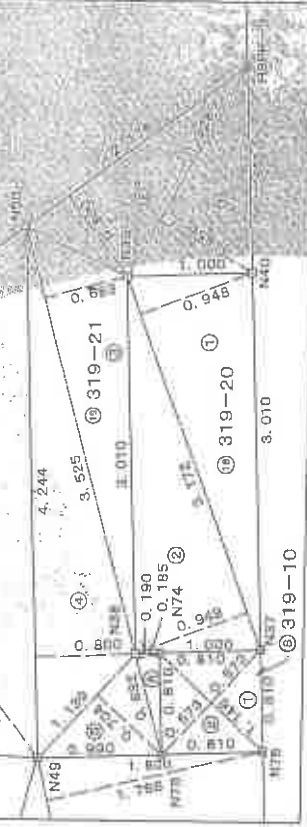
地大図-18

S=1/50



地大図-17

S=1/50



本図面はB4判5A4判に換した
15

2020

各階平面図

2020

建物図面
各階平面図

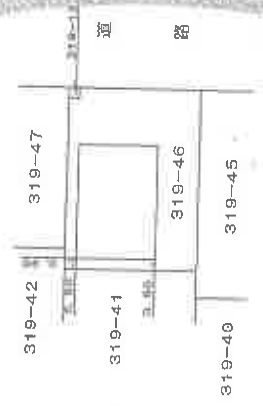
家屋番号	319番46
建物の所在	四街道市内黒田字野原319番地46

1階2階(各階同型)



求積表
9.10 X 6.37 = 57.9670

床面積 57.9670



作成者

戸数 250

申請人

1/500

建物面積 57.9670 ㎡
10

1 階

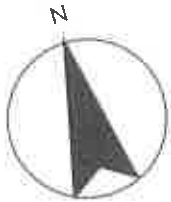
北側の外壁は、ほぼ火災前の状態と同じである。



玄関ドアは、ない。

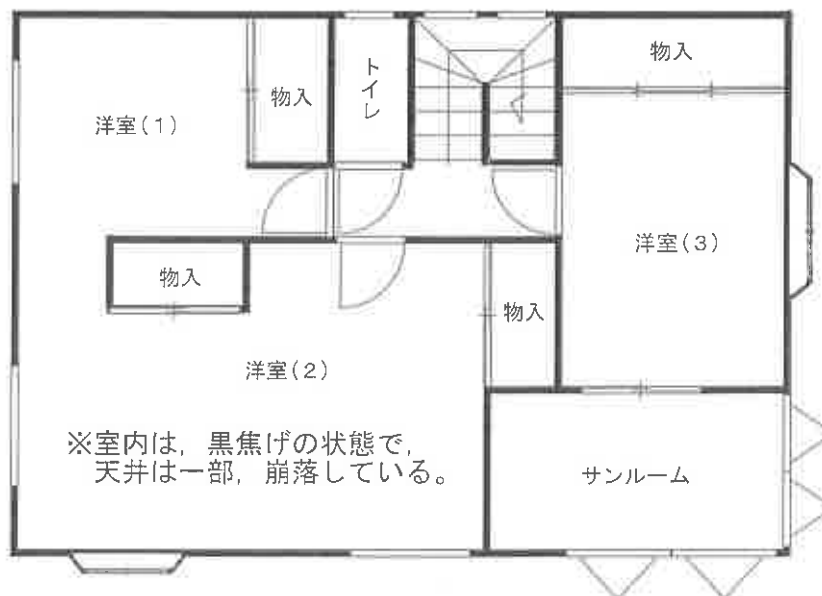
窓ガラスは、ない。

窓ガラスは、ない。



2 階

北側の外壁は、階段周辺を除き、ほぼ火災前の状態と同じである。



窓ガラスは、ほぼ、なくなっている。

窓ガラスは、ない。