

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 15 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 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 14 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 28 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 10 月 15 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 19 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 9 月 15 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	7,310,000 5,848,000	一括	1,462,000	27,723	7,836
1	6,310,000				
2	1,000,000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 四街道市千代田四丁目
 地 番 10 番 14
 地 目 宅地
 地 積 220.71 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 6 分の 1
 共有者 C 持分 24 分の 1
 共有者 D 持分 24 分の 1
 共有者 E 持分 24 分の 1
 共有者 F 持分 24 分の 1
 共有者 G 持分 18 分の 1
 共有者 H 持分 18 分の 1
 共有者 I 持分 18 分の 1

2 所 在 四街道市千代田四丁目 10 番地 14

家屋 番号 10 番 14
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 60.96 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 68.56 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫
 構 造 鉄骨造陸屋根平家建
 床 面 積 約 5.2 平方メートル

物 件 目 録

共有者	A	持分 2 分の 1
共有者	B	持分 6 分の 1
共有者	C	持分 2 4 分の 1
共有者	D	持分 2 4 分の 1
共有者	E	持分 2 4 分の 1
共有者	F	持分 2 4 分の 1
共有者	G	持分 1 8 分の 1
共有者	H	持分 1 8 分の 1
共有者	I	持分 1 8 分の 1

物 件 明 細 書

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 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 四街道市千代田四丁目
 地 番 10番14
 地 目 宅地
 地 積 220.71平方メートル

共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分6分の1
 共有者 C 持分24分の1
 共有者 D 持分24分の1
 共有者 E 持分24分の1
 共有者 F 持分24分の1
 共有者 G 持分18分の1
 共有者 H 持分18分の1
 共有者 I 持分18分の1

2 所 在 四街道市千代田四丁目10番地14

家屋 番号 10番14
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 60.96平方メートル

(現況)

床 面 積 約68.56平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫
 構 造 鉄骨造陸屋根平家建
 床 面 積 約5.2平方メートル



物 件 目 録

共有者	A	持分 2 分の 1
共有者	B	持分 6 分の 1
共有者	C	持分 2 4 分の 1
共有者	D	持分 2 4 分の 1
共有者	E	持分 2 4 分の 1
共有者	F	持分 2 4 分の 1
共有者	G	持分 1 8 分の 1
共有者	H	持分 1 8 分の 1
共有者	I	持分 1 8 分の 1



令和7年（ケ）第463号
令和8年3月19日受理
令和8年4月21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 四街道市千代田四丁目

地 番 10番14

地 目 宅地

地 積 220.71平方メートル

共有者	A	持分2分の1
共有者	B	持分6分の1
共有者	C	持分24分の1
共有者	D	持分24分の1
共有者	E	持分24分の1
共有者	F	持分24分の1
共有者	G	持分18分の1
共有者	H	持分18分の1
共有者	I	持分18分の1

2 所 在 四街道市千代田四丁目10番地14

家屋 番号 10番14

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 60.96平方メートル

共有者	A	持分2分の1
共有者	B	持分6分の1
共有者	C	持分24分の1
共有者	D	持分24分の1
共有者	E	持分24分の1
共有者	F	持分24分の1
共有者	G	持分18分の1
共有者	H	持分18分の1
共有者	I	持分18分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	四街道市千代田4-10-14		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（ ）		
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、C、D、E、F、G、H、I ☐ その他の者 上記の土地共有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		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積等の概略	☐ 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：1階 約68.56㎡		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：車庫 構造：鉄骨造陸屋根平家建 床面積：約5.2㎡ }		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者A、B、C、D、E、F、G、H、I ☐ 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）について

- 1 物件２建物（未登記附属建物含む）の敷地として利用されている。
- 2 南東側にある市道に接している。
- 3 北西端付近には大小２つのスチール製物置が存するが、定着性がないため動産と認めた。

■建物（物件２）について

- 1 築後約５０年経過しており、経年による劣化が見られる。
- 2 和室１の南西側及び和室３の南東側に増築部分があるが、増築時期は不明である。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 申立人代理人弁護士	1 本物件は空き家のはずである。 2 特に誰かが管理しているとは聞いていない。 3 本物件の詳細は分からない。 (以上、令和8年3月25日当庁執行官室で電話聴取)

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23日 (月) 12:20 - 12:35	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和8年3月25日 (水) 15:05 - 15:10	当庁執行官室	申立人代理人弁護士へ、本物件の使用状況等を聴取
令和8年4月10日 (金) 9:15 - 10:00	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、評価人同行
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。

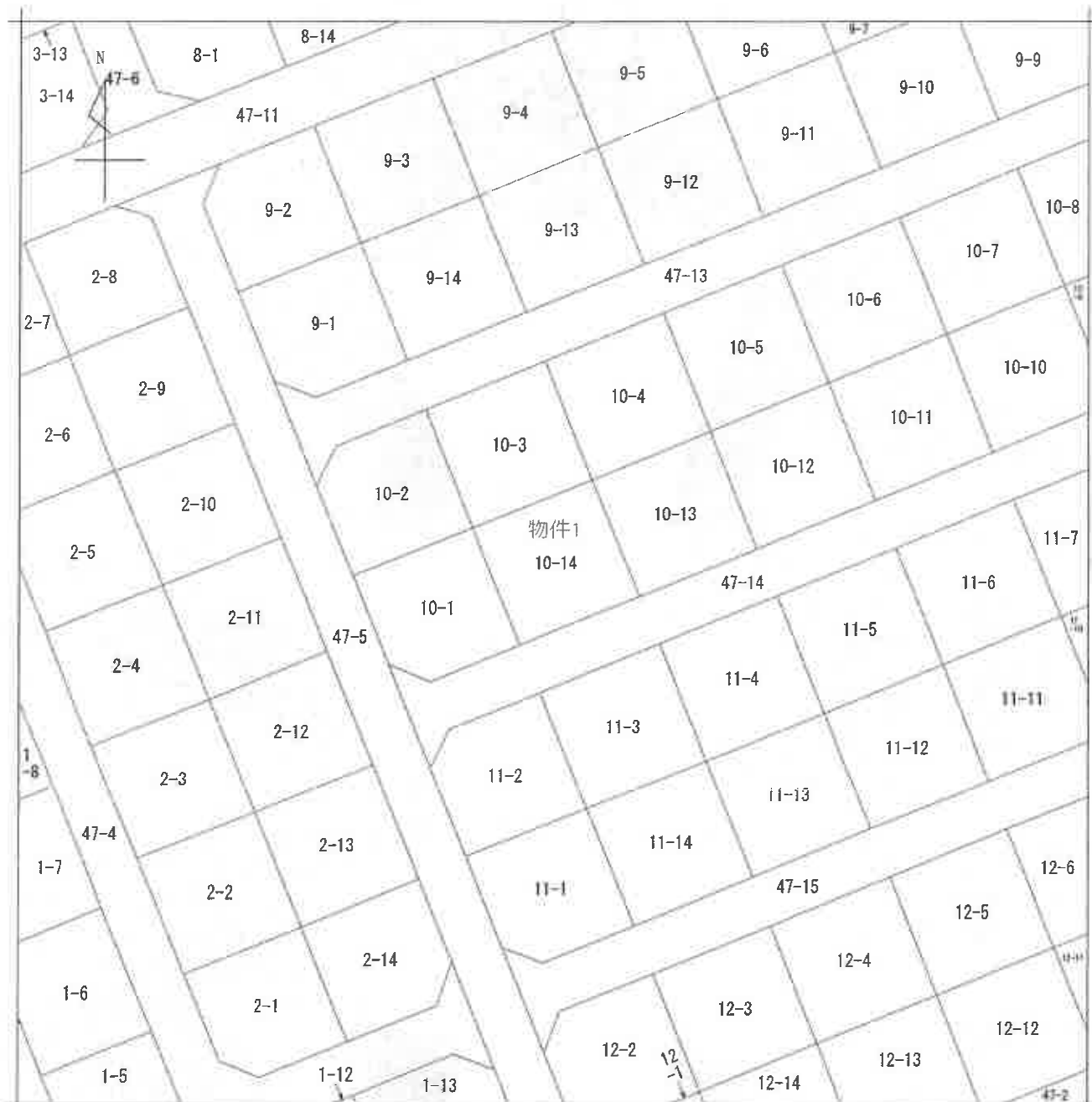
☒ 令和 8年 4月10日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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。

地番区域見出し
千代田4丁目

請求部	所在	四街道市千代田四丁目				地番	10番14			
出力縮尺	1/500	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	その他
作成年月日	昭和59年10月			備付年月日(原図)		補事項				

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16日
千葉地方法務局佐倉支局
地図整理番号：M13801
登記官
(1/1)

(6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。

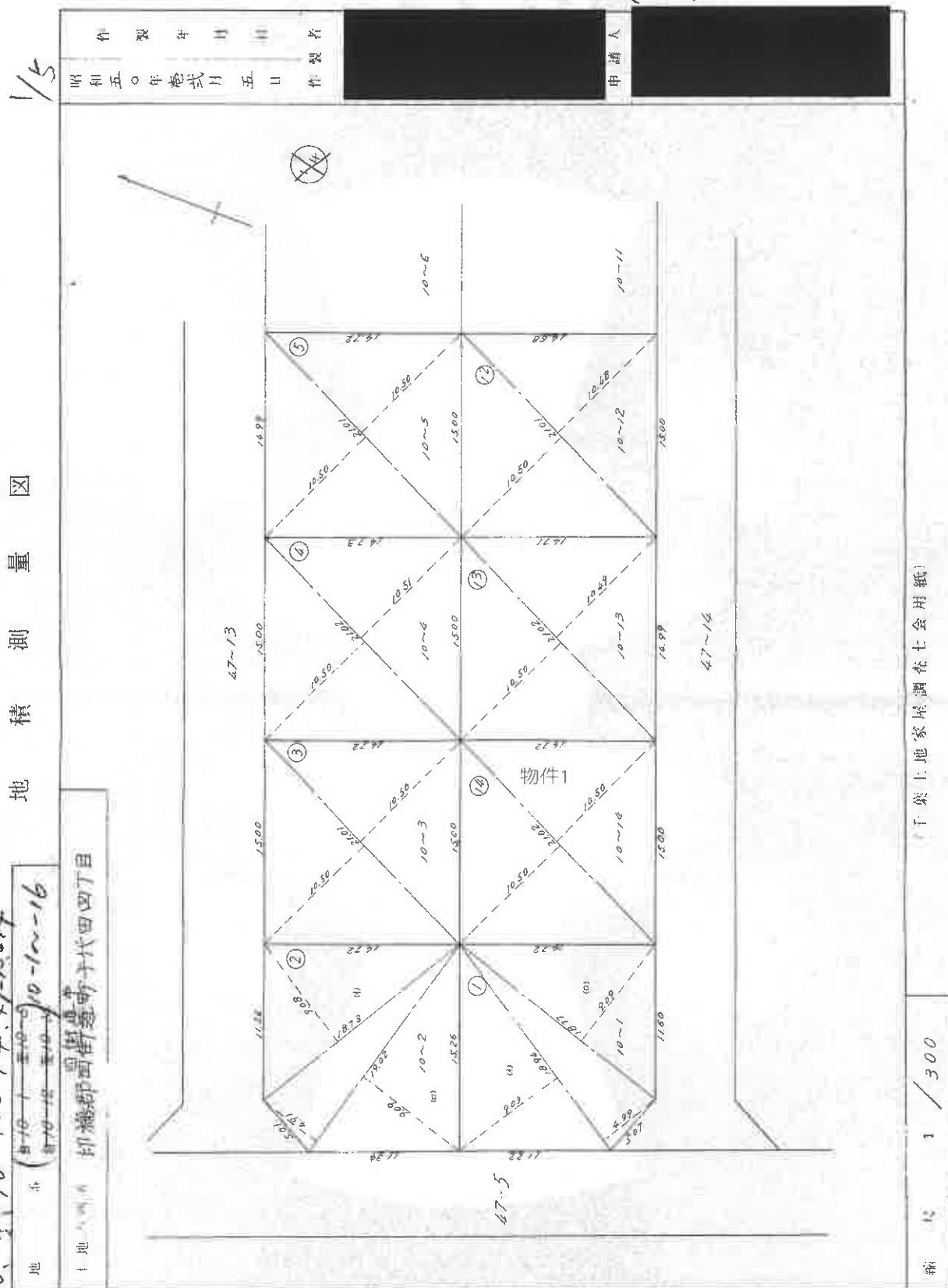
(千葉地方法務局佐倉支局管轄)

令和8年2月17日 東京法務局

(A3版をA4版に縮小)

登記官

(8枚目)



下集：地家屋調査七会用紙

地图整理番号: M97571

(2/6)

登記年月日：昭和50年12月15日

1枚目と図略

304225

地積測量図

番 自10-1 至10-16

土地の所在 伊勢郡桑名町子代田四丁目

5/5

作製年月日	昭和五〇年 〇月 〇日	作製者	
申請人			

地番	辺	高	サ	積	面	積	地番	底	辺	高	サ	積	面	積	面
10-1	18.94	4.99	9.03	265.5308			10-1	18.71	8.98			168.0158			
口	18.77	9.09		170.6193			口	18.08	0.11			1.2188			
計				436.1501	218.0790		口	18.02	4.91		9.15	264.7498			
							二	4.98	0.15			0.7470			
							計					434.7314	217.8657		
2-1	18.73	9.08		170.0684											
口	19.02	9.09	4.91	288.2800			10-1	21.01	10.50			440.9999	220.4999		
計				458.3484	218.1742		口	10-1	10.49						
							計								
3-1	21.01	10.50	10.50	441.2100	220.6050		10-1	21.01	10.49			440.5197	220.2898		
4-1	21.02	10.50	10.51	441.6302	220.9151		口	21.01	10.48			440.7898	220.3949		
5-1	21.01	10.50	10.50	441.2100	220.6050		口	21.02	10.49			441.2098	220.6049		
							計								
6-1	21.02	10.50	10.50	441.4200	220.7100		口	21.02	10.50			441.4200	220.7100		
7-1	21.01	10.50	10.50	441.2100	220.6050		口	21.03	0.23		0.09	0.0322	0.0161		
							計								
8-1	18.73	9.09		170.2557			口	21.03	0.27		0.05	0.0278	0.0189		
口	21.09	0.11		0.5379			計								
計				262.2528											
二	11.29	0.12		1.3548											
計				434.4012	217.2006										

(真淵納)

縮尺 1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。
(千葉県地方税務局佐倉支局管轄)
令和8年2月17日 東京法務局
(A3版をA4版に縮小)

(9枚目)

登記官

登記年月日：昭和51年8月20日

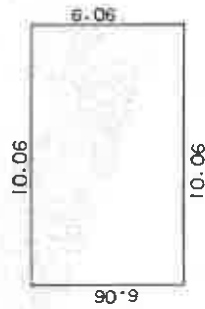
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉県地方公務局佐倉支庁管轄)
令和8年2月17日 東長法務局
(A3版をA4版に縮小)

登記官

(10枚目)

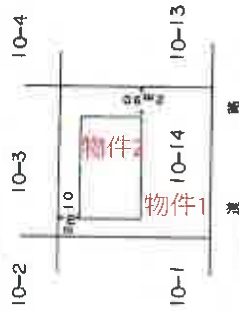
建 物 階 面 図

家 屋 番 号	10-14
建 物 の 所 在	印旛郡四街道町千代田 4 丁目 10-14 国 道 沿 道



$$10.06 \times 6.06 = 60.9636$$

床 面 積 60.96㎡



作 製 年 月 日	作 製 者
昭和 51 年 8 月 14 日	
申 請 人	

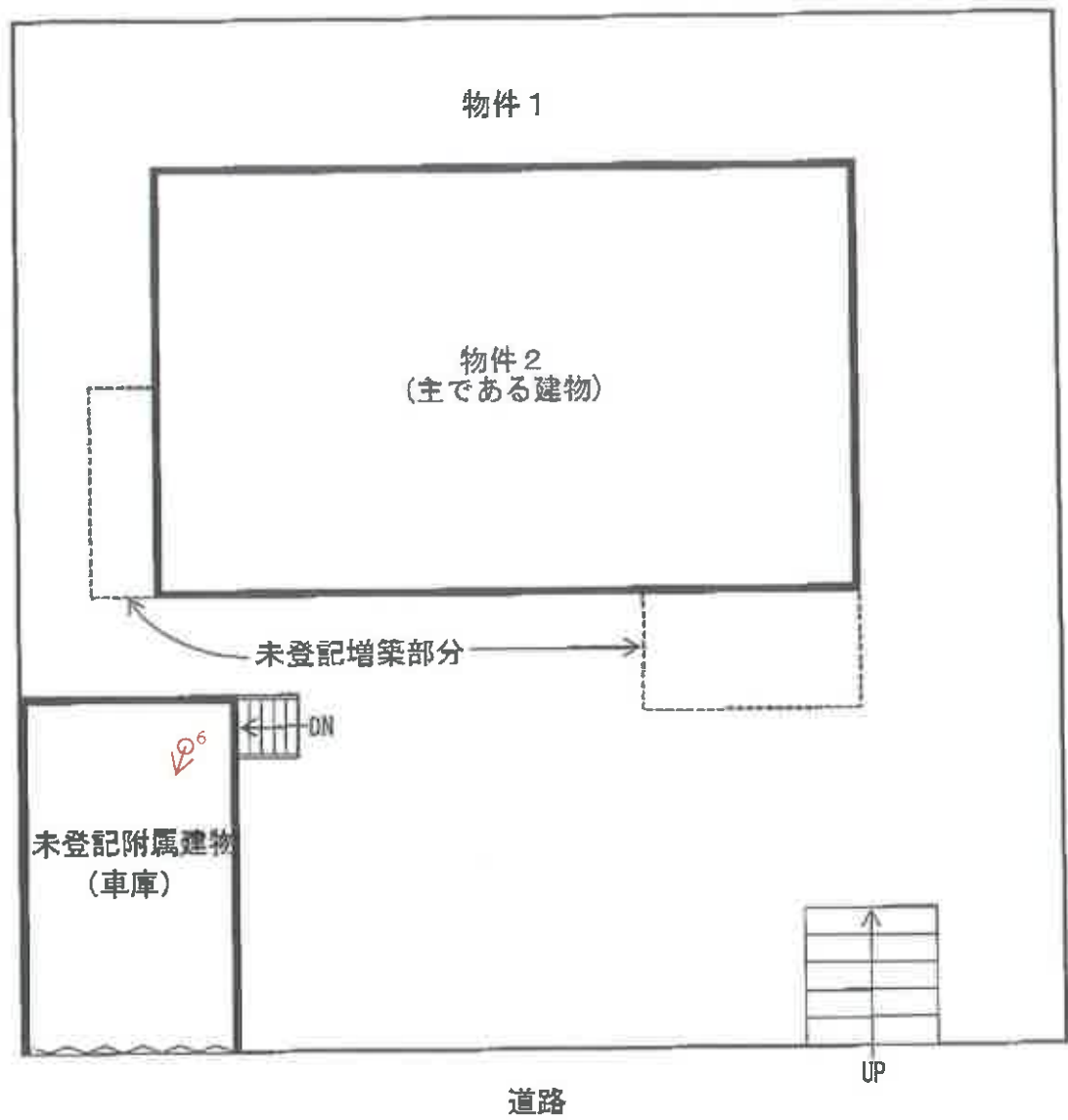
(千葉県地家屋調査士会用紙)

縮 尺 1 / 200 1 / 500

※ ← は添付写真の撮影位置、方向及び番号

地図整理番号：M97570

土地建物位置関係図

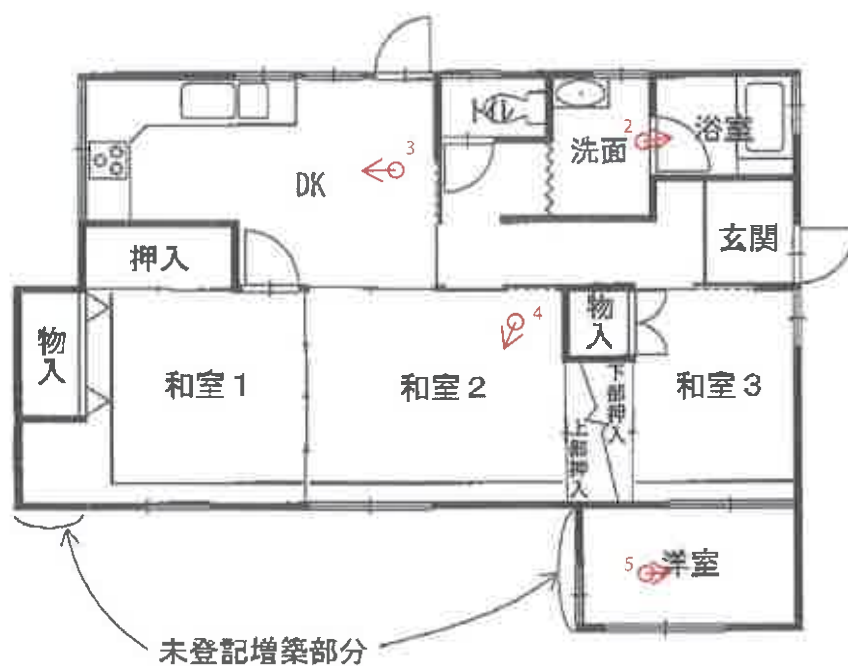


※ ←⑥ は添付写真の撮影位置、方向及び番号



建物間取図

【物件2】（主である建物）



※ ←○ 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 和室2



⑤ 洋室



⑥ 車庫



副本

令和 7 年（ケ）第 463 号

令和 8 年 4 月 10 日 現地調査

令和 8 年 4 月 11 日 評価

第 26K - 017 号 発行番号

令和 8 年 4 月 20 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

印東 伸泰

第 1 評価額

一 括 価 格		
金 7,310,000 円		
内 訳 価 格		
物件 1 (土地)	金	6,310,000 円
物件 2 (建物)	金	1,000,000 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 6 1 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（未登記附属建物含む）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 5 8 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。		主である建物 床面積：1 階 約68.56㎡ (※)未登記増築部分がある。 (※)下記の未登記附属建物が存する。 種 類：車庫 構 造：鉄骨造陸屋根平家建 床面積：約5.2㎡ 住居表示「千代田4－10－14」
番号	特 記 事 項		
1,2	ない。		

物 件 目 録

1 所 在 四街道市千代田四丁目
 地 番 10番14
 地 目 宅地
 地 積 220.71平方メートル

共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分6分の1
 共有者 C 持分24分の1
 共有者 D 持分24分の1
 共有者 E 持分24分の1
 共有者 F 持分24分の1
 共有者 G 持分18分の1
 共有者 H 持分18分の1
 共有者 I 持分18分の1

2 所 在 四街道市千代田四丁目10番地14
 家屋 番号 10番14
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 60.96平方メートル

共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分6分の1
 共有者 C 持分24分の1
 共有者 D 持分24分の1
 共有者 E 持分24分の1
 共有者 F 持分24分の1
 共有者 G 持分18分の1
 共有者 H 持分18分の1
 共有者 I 持分18分の1



第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件 1）

位置・交通	JR総武本線「物井」駅の北西方・約2.4km(道路距離)	
	JR総武本線, JR成田エクスプレス「四街道」駅の北東方・約4.4km(道路距離)	
	最寄バス停「内黒田入口」の南東方・約210m(道路距離)	
	(別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	
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1種低層住居専用地域
	建蔽率	指定 50%
	容積率	指定 100%
	防火規制	—
	その他の規制	絶対高さ10m
		千代田四丁目地区地区計画
		宅地造成等工事規制区域
建築基準法第22条及び第23条指定区域		
画地条件 (規模, 形状等)	形状:(略正方形地) 地 勢:(略平坦地)	
	接道方位:(南東)	
	間 口:(約15m) 奥 行:(約14.7m)	
	地 積:(220.71㎡) (登記)	
	接面道路との関係:(中間画地)	
	隣地との高低差:(各隣接地と略等高)	
接面道路の状況	南東側(市道) 路線名(20174号線) 幅員(約6m) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(有) 高低差(道路より約1.2m高い～略等高)	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項1号
	セットバック	不要 セットバック部分の面積 —
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	物件1	物件2建物(未登記附属建物含む)の敷地
	隣地	周辺には一般住宅が建ち並んでいる。

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
土 壌 汚 染 等	1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件1は従来農地等であった土地を大規模開発により宅地へと転換した地域内の土地であり、土壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。 2. 現在、物件2建物（未登記附属建物含む）の敷地であり、地下埋設物の存否は確認できないが、現地調査の範囲では、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。 3. 『ちば情報マップ』によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。
特 記 事 項	1. 物件1の敷地の範囲、境界線についてはブロック塀等により明瞭に判別され、現況の地形はほぼ地積測量図等に符合するものと推測する。 なお、物件1の南西側及び南東側にて境界標が確認されたが、実際の境界とはややずれた位置にあった。 2. 物件1には物件2建物が建在するほか、南西側には車庫（未登記附属建物）が存する。また物件1の北西端付近には大小2つのスチール製物置が存するが、定着性がないため動産と認定した。 3. 車庫（未登記附属建物）の建在する箇所の地盤面は前面道路地盤面と略等高であるが、その余の部分は、前面道路地盤面より約1.2m高く、道路と門扉の間に階段が設置されている。 4. 物件2建物の南側や東側に庭石が数個配置されている。

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）	昭和51年8月2日新築
	経過年数	約50年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数は満了している。
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス、合板等
	床	フローリング、畳等
	設 備	洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 （電気、上水道、都市ガス、公共下水道）
	そ の 他	－
床面積（現況）	床面積 1階 約68.56㎡ 1階に約7.6㎡の未登記増築部分がある。	
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	4DK（別添建物間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通 ・ 空き家の状態にあり、上水道、都市ガス等の設備の稼働状況は不明である。床が壊れている箇所が見受けられるほか、建物外部及び内部のいずれも概ね経年相応の減耗等が生じているものと判断される。	
建物の利用状況	所有者が空き家の状態で占有している。	
特 記 事 項	1. 建築確認：昭和50年12月16日／第267号 検査済証：昭和51年8月4日／第267号 2. 当該建物の使用資材、建築時期等から推察するに石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている蓋然性を否定できないが飛散性は低く通常使用上は問題無いと推定する。 3. 和室1の南西側及び和室3の南東側に増築部分があるが、増築時期は不明である。	

4. 未登記附属建物の概要は以下のとおりである。

種類	車庫
構造	鉄骨造陸屋根平家建
床面積	約5.2㎡
建築年月日	物件2主である建物と同時期と推定した。
所有者	物件2主である建物の所有者と同一と推定した。

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/㎡) ア	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	48,500	1.04	220.71	0.90	10,019,000

ア 標準価格：（公示価格等からの規準）

地価公示等（基準地 四街道（県）-2）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 48,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(105)}{100} & \times & \frac{100}{(104)} & \times & \frac{100}{(100)} & = & 48,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：方位+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) 100

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：方位+4% (格差率) 1.04
(相 乗 積)

ウ 地 積：登記簿数量による。

エ 建 付 減 価：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 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	主である 建物	150,000	約68.56	0.040	411,000
	未登記 附属建物	80,000	約5.2	0.040	17,000
計					428,000

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	主である 建物	5 %	0年	50年	0.05	▲20% (0.80)	0.040
	未登記 附属建物	5 %	0年	50年	0.05	▲20% (0.80)	0.040

(1)耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{定額法による現価率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

(A).残価率
(B).経済的残存耐用年数
(C).経過年数

(2)観察減価率

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率等価格を控除し、建物については土地利用率等価格を加算し、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 土地利用率等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用率等割合 イ		土地利用率等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ＝ウ
		率	利用率等	
1	10,019,000	0.10	場所的利益	1,002,000

イ 土地利用率等割合：土地利用率等を場所的利益と判定し、その割合を10%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	土地利用率等価格 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＝カ
1	10,019,000	－ 1,002,000		1.00	0.70	6,310,000
2	428,000	＋ 1,002,000	1.00	1.00	0.70	1,000,000
一括価格 (合計)						7,310,000

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

- ・ 基準地価格（四街道（県）-2）

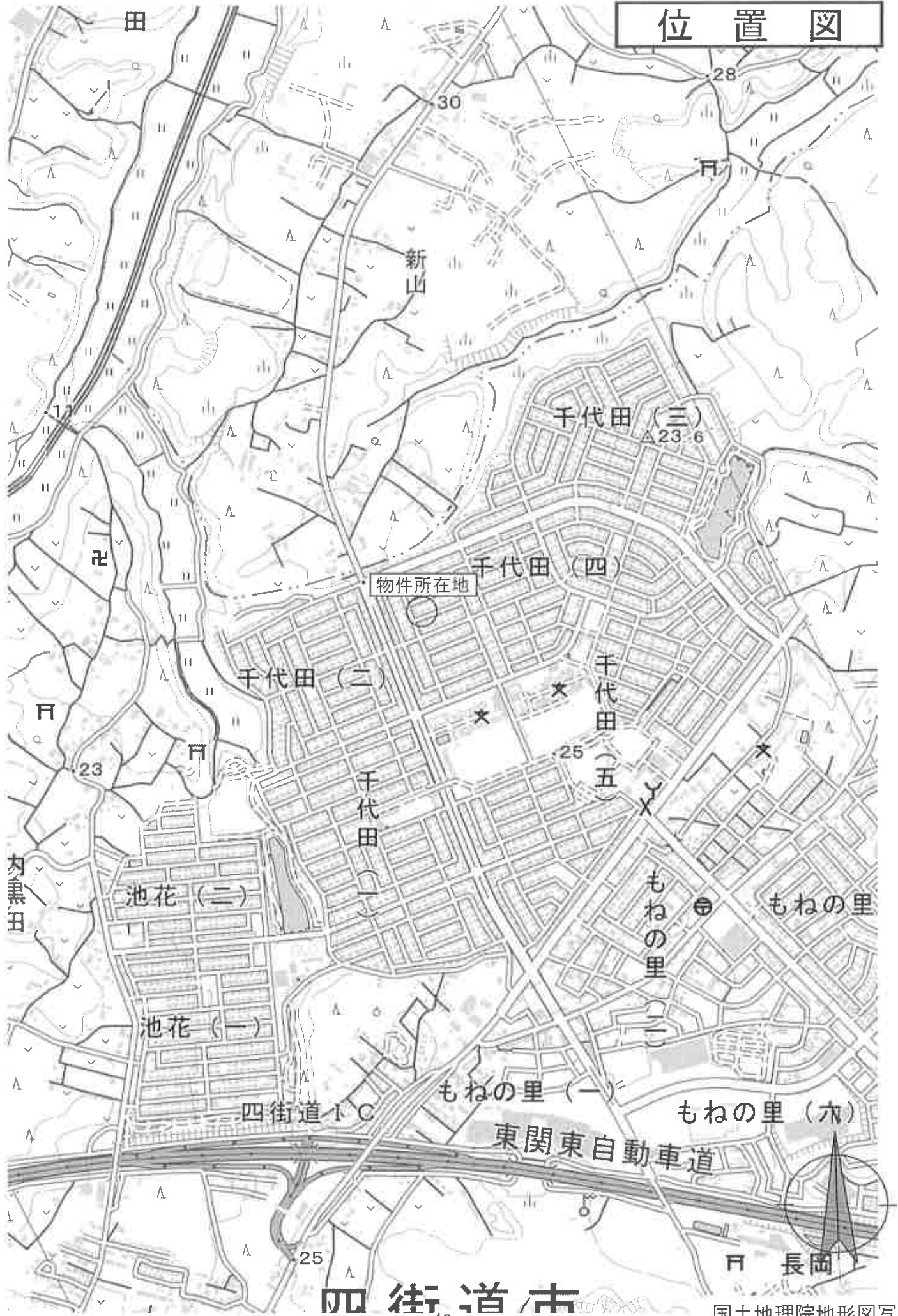
所 在	四街道市千代田 2 丁目 1 1 番 4 「千代田2-11-4」
価 格	48,000円/㎡
位 置	JR総武本線，JR成田エクスプレス「四街道駅」の北東方約4.4kmに位置する。
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	200㎡
供 給 処 理 施 設	水道，ガス，下水
接 面 街 路	南西6m市道
用 途 指 定 等	市街化区域，第一種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率100%）
地 域 の 概 要	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

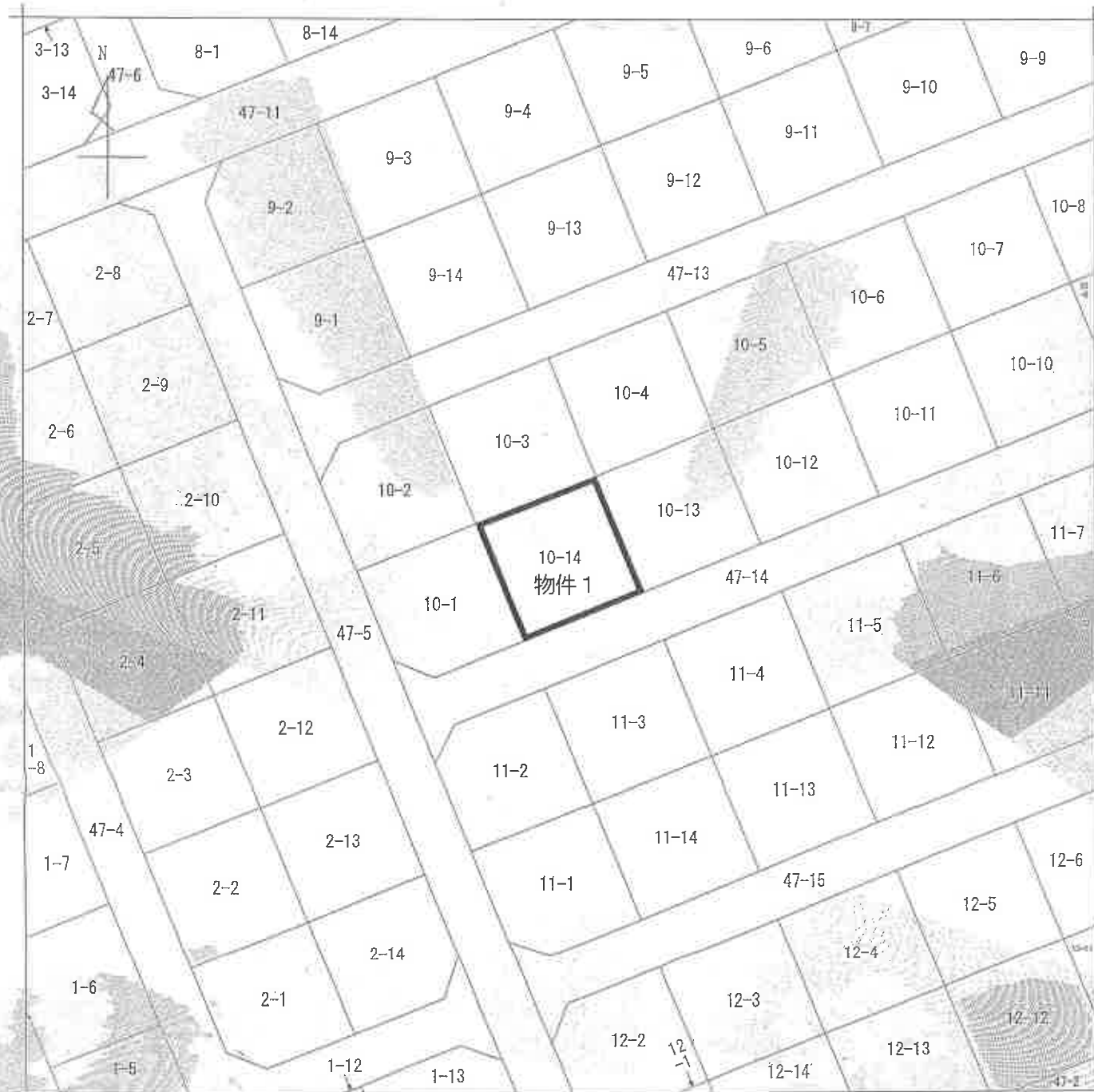
第 7 附属資料

1. 位置図
2. 公図写
3. 土地所在図・地積測量図写
4. 建物図面・各階平面図写
5. 建物間取図
6. 土地建物位置関係図

以 上

位置図





(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す。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

千代田4丁目

請求分	所在	四街道市千代田4丁目				地番	10番14		
出力尺	1/500	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 その他
作成年月日	昭和59年10月			備付年月日(原図)		補事項			

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。

令和7年12月16日

千葉地方法務局佐倉支局

地図整理番号：M13801

登記官

(1/1)

13

公 図 写

本図面はA3判をA4判に縮小したものです

登記年月日：昭和50年12月15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。
(千葉地方法務局佐倉支局管轄)
令和8年2月17日 東京法務局

登記官

304220

前10.新10-1~14.47-13-14
10-1~16
10-1~16

地

条

区

市

町

丁目

1. 地先の所在 千葉県千葉市中央区西四丁目

土地積込
量在図

昭和五〇年拾貳月五日	作製年月日	作製者
申請人		

千葉土地家屋調査士会(用紙)

縮尺 1/600

本図面はA3判をA4に縮小したものです

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。
(千葉地方法務局佐倉支局管轄)
令和8年2月17日 東京法務局

申請人



11 1 300

~~本図面はA3判をA4に縮小したものです~~

地圖整理番号 M97571

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。
(千葉地方法律局佐倉支局管轄)
令和8年2月17日 東京法律局

令和8年2月17日

東京法務局

2000

16

地址: 197571 天津 152611

(9/9)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

本図面はA3判をA4に縮小したものです

50 17.15

 $\frac{5}{5}$

304225

一校目之圖

番 自10-1 至10-16

在 印播郡西^田街^市予代田四丁目

昭和五〇年九月五日

作者製者

人
體
因[illegible]

資源總

1	尺	縮
---	---	---

登記年月日：昭和51年8月20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。
(千葉県地方税務局佐倉支局管轄)

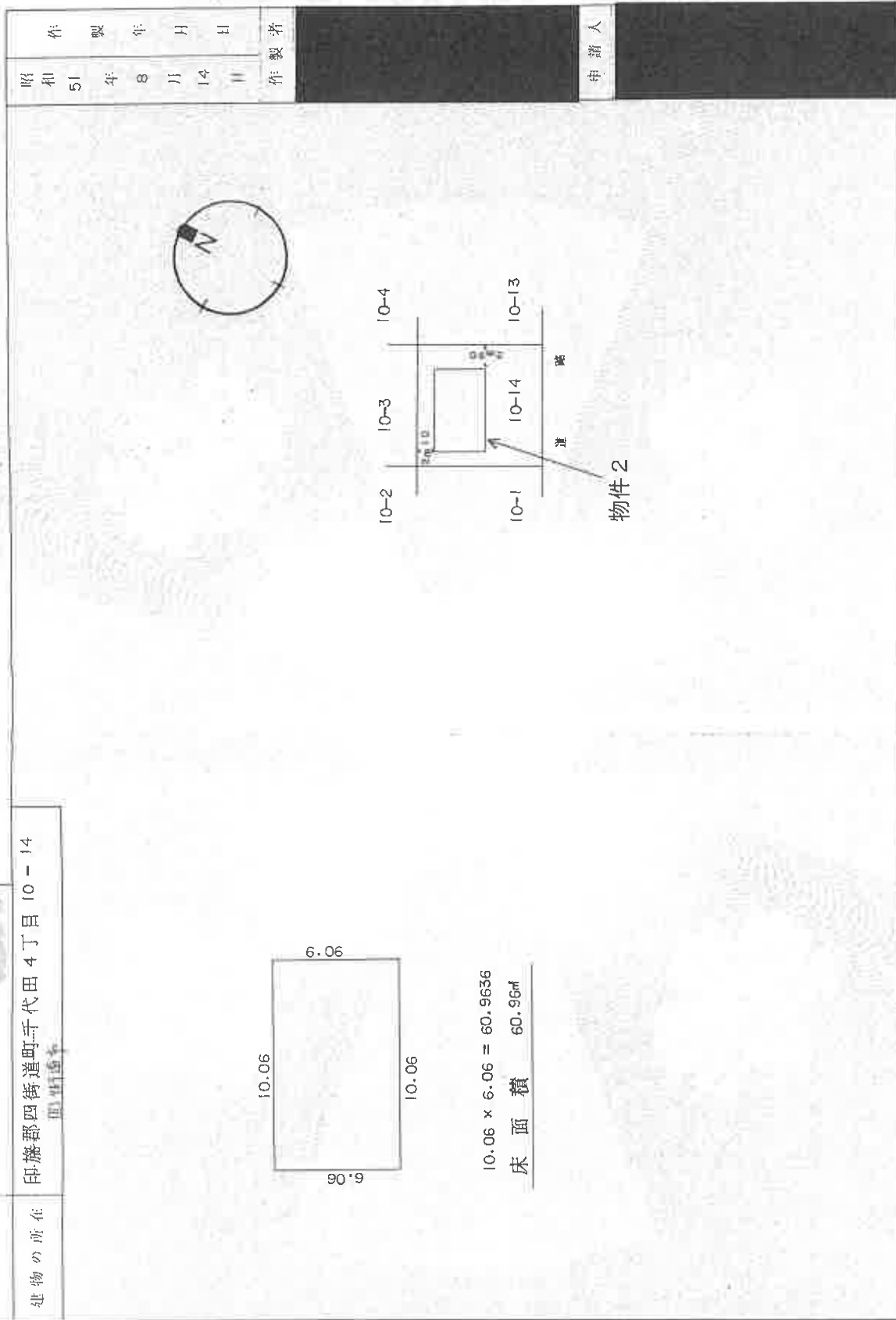
令和8年2月17日

東京法務局

登記官

建 物 階 面 図

家 屋 番 号	10-14
建 物 の 所 在	印旛郡四街道町千代田4丁目10-14



作 製 年 月 日	昭 和 51 年 8 月 14 日
作 製 者	
申 請 人	

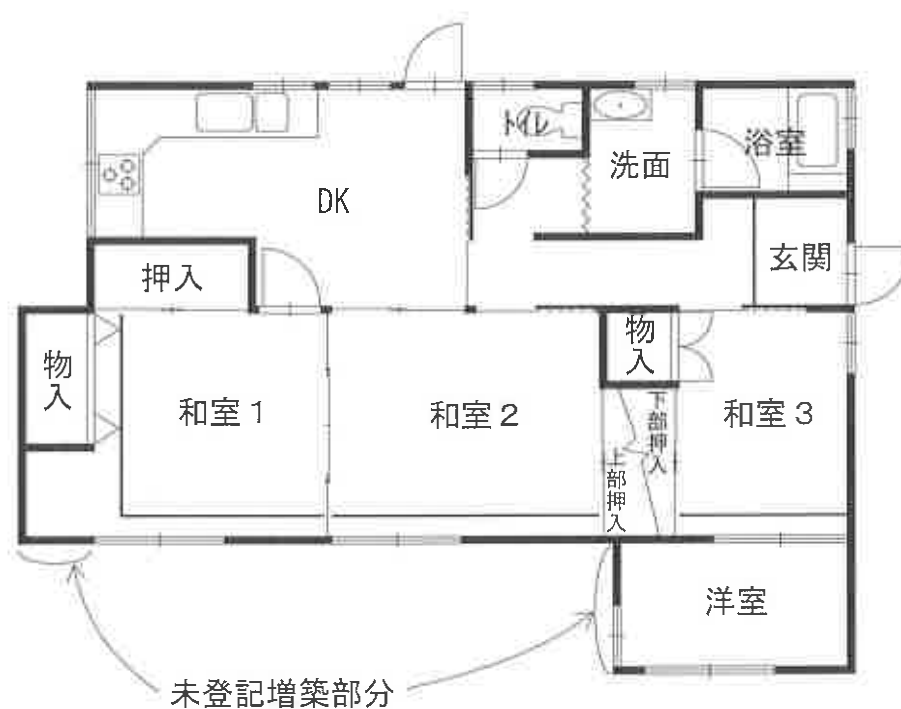
(千葉県土地家屋調査士会 用紙)

縮 尺	1 / 200	1 / 500
-----	---------	---------

本図面はA3判をA4に縮小したものです

建物間取図

【物件2】（主である建物）



土地建物位置関係図

