

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 小 嶋 富 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 場 所	令和 8 年 10 月 14 日 午前 9 時 30 分 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 10 月 28 日 午前 10 時 00 分 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）
1～3	680,000 544,000	一括	136,000	14,210	0
1	10,000				
2	290,000				
3	380,000				



物 件 目 録

1 所 在 八街市富山字富山
地 番 1 3 3 6 番 9
地 目 宅地
地 積 21.36 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地
地 積 約 80 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

2 所 在 八街市富山字富山
地 番 1 3 3 6 番 20
地 目 宅地
地 積 67.21 平方メートル

所有者 A

3 所 在 八街市富山字富山 1 3 3 6 番地 20
家屋 番号 1 3 3 6 番 20
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 35.60 平方メートル
2 階 35.60 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 15 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 百 家 聡 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】

- ・ 本件土地は共有持分についての売却であり、通路として利用されている。
- ・ 本件土地上に現存しない建物（家屋番号 1 3 3 6 番 9）の登記が存在する。

【物件番号 3】

本件建物は、3 戸 1 棟の長屋のうちの 1 戸である。

【物件番号 1 ～ 3】

売却基準価額は、再建築には、接道要件を満たすなど、一定の要件を満たす必要があること等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 八街市富山字富山
 地 番 1 3 3 6 番 9
 地 目 宅地
 地 積 21.36 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地
 地 積 約 80 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

2 所 在 八街市富山字富山
 地 番 1 3 3 6 番 20
 地 目 宅地
 地 積 67.21 平方メートル

所有者 A

3 所 在 八街市富山字富山 1 3 3 6 番地 20
 家屋 番号 1 3 3 6 番 20
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 35.60 平方メートル
 2 階 35.60 平方メートル

所有者 A



令和8年（ケ）第11号
令和8年2月20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 八街市富山字富山
地 番 1 3 3 6 番 9
地 目 宅地
地 積 2 1 . 3 6 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1

2 所 在 八街市富山字富山
地 番 1 3 3 6 番 2 0
地 目 宅地
地 積 6 7 . 2 1 平方メートル
所有者 A

3 所 在 八街市富山字富山 1 3 3 6 番地 2 0
家屋 番号 1 3 3 6 番 2 0
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 3 5 . 6 0 平方メートル
2 階 3 5 . 6 0 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、2		
現況地目	☒ 宅地（物件 2） ☐ 公衆用道路（ ） ☒ 雑種地（物件 1）		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり（物件 1、2） ☐ 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 1 は通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 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、通路として利用されている。
- 2 物件2は、物件3の敷地として利用されており、北西側通路（物件1を含む）に接している。

■建物（物件3）について

- 1 築後約35年経過しており、経年による損耗が見られる。
- 2 床は、DKや2階洋室（2）など、歩くと沈む箇所がある。
- 3 1階和室の天井板は、朽ちて、落ちかかっている。畳はささくれていたり、フカフカしている。
- 4 2階洋室（1）の床は、傾いていると見られる。
- 5 2階洋室（2）の天井板は、朽ちて崩落している。
- 6 外壁には、無数のひび割れ（簡易に補修はしている）が生じている。

■備考

物件2単独での再建築は、困難である。同一規模の長屋の再建築には、一定の要件を満たすことが必要である。

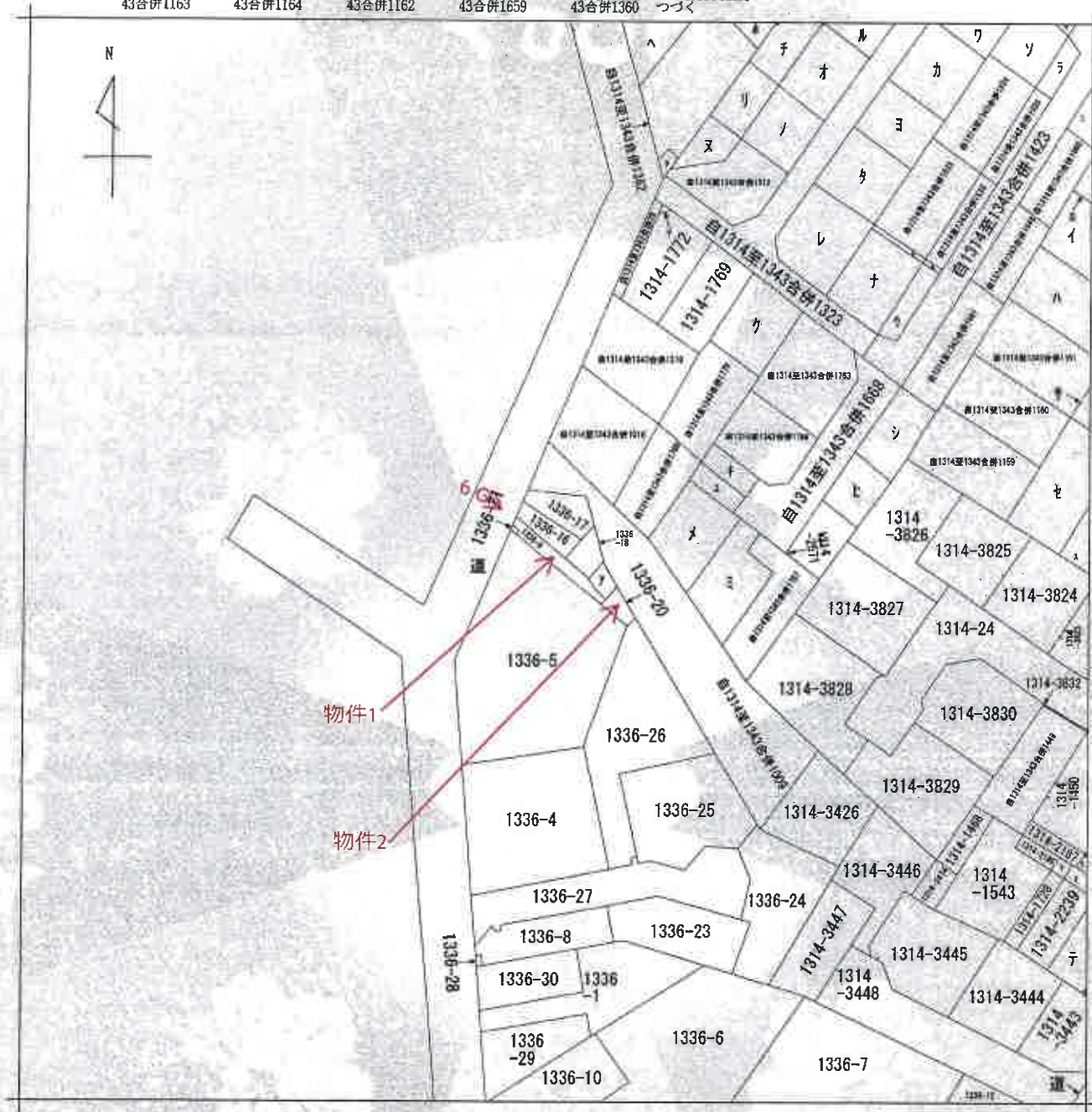
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者の子	1 本物件に誰も居住しておらず、ライフラインも停止している。 2 以前、父が居住していた時には、近隣の住民とトラブルがあったようである。 3 天井裏に、ハクビシンが住みついたので、堆積したフンを掃除したことがある。 4 外壁のひび割れの補修については、何も知らない。 (以上、令和8年4月10日物件所在地で面談)

(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2月27日 (金) 11:10 — 11:25	物件所在地	物件確認、外観調査、写真撮影
令和8年2月27日 (金)	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 (債務者兼所有者の子から応答あり。)
令和8年4月10日 (金) 16:25 — 17:05	物件所在地	占有調査、写真撮影、評価人同行 債務者兼所有者の子が立会、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
(5 枚目)

イ 自1314至13 43合併1163 ロ 自1314至13 43合併1164 ハ 自1314至13 43合併1162 ニ 自1314至13 43合併1659 ホ 自1314至13 43合併1360 ヘ 自1314至13 43合併1360 ニ ツ ク



(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	所在	八街市富山字富山				地番	1336番9			
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			
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項	旧土地台帳附属地図			

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)

(千葉地方法務局佐倉支局管轄)

令和7年12月25日

東京法務局品川出張所

登記官

請求番号: 19-1

(1/2)

(6枚目)

(A3版をA4版に縮小)

登記年月日：平成29年9月18日

255577

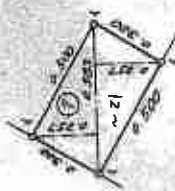
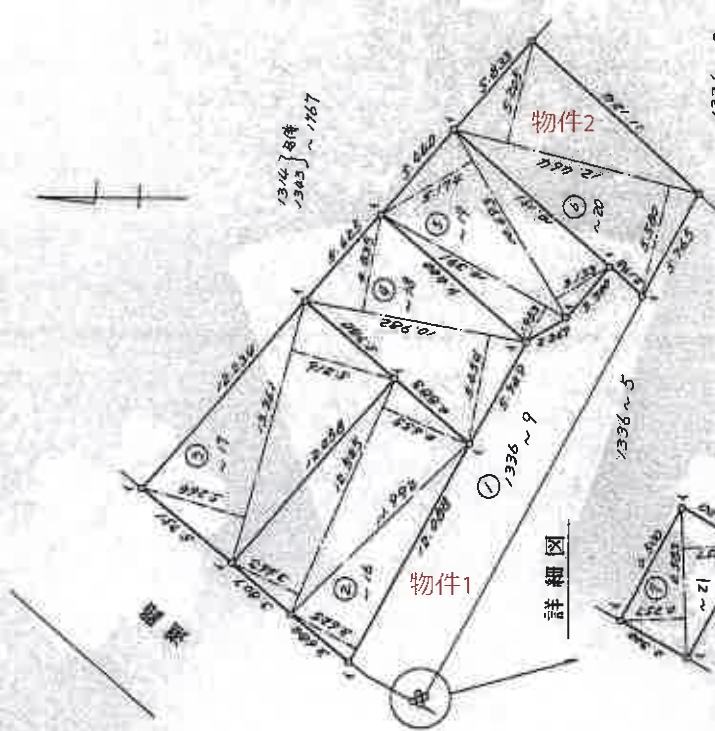
地積測量図

地番 1336-16-17-18

土地の所在 千葉県八千代市富山字富山

面積計算表

底辺	高さ	面積	倍面積
② -16 12.088 12.525 12.525	= 3.625 4.655 3.663	X X X	43.819000 58.303875 45.879075 148.001950 74.0009750
③ -17 13.361 13.361	= 5.216 5.264	X X	69.690976 70.332304 140.023280 70.0116400
④ -18 10.982 10.982	= 5.454 4.835	X X	59.895828 53.097970 112.993798 56.4968990
⑤ -19 10.391 10.693 10.693	= 1.953 5.174 3.133	X X X	20.293623 55.325582 33.501169 109.120374 54.5601870
⑥ -20 12.464 12.464	= 5.580 5.205	X X	69.549120 64.875120 134.424240 67.2121200
⑦ -21 0.583 0.583	= 0.257 0.257	X X	0.149831 0.149831 0.299662 0.1498310
① 1336-9 343.8000	= 74.0009750 56.4968990 67.2121200 21.3683480	- - - =	70.0116400 54.5601870 0.1498310 平方メートル



境界線の種類	杭
イ	コンクリート杭
ロ	鉄杭
ハ	木杭
ニ	鋼杭
ホ	石杭
ヘ	ワイヤーキング

縮尺 1/250

申請人

作製者

(千葉県地籍調査士会印紙)

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。
(千葉県地方税務局佐倉支局管轄)
令和7年12月25日 東京法務局品川出張所 登記官

(A3版をA4版に縮小)

(8枚目)

請求番号：19-2

登記年月日：平成2年11月21日

106034

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号

1336番20

建物の所在

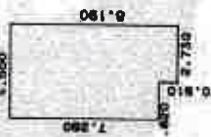
千葉県八潮市富山1336番地20

1 階

求積

$$\begin{aligned} 4.550 \times 7.280 &= 33.1240 \\ 2.730 \times 0.510 &= 1.3917 \\ &35.6033 \end{aligned}$$

床面積 35.60 m²

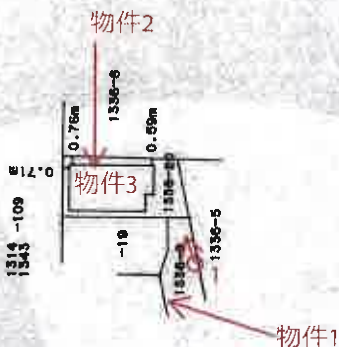
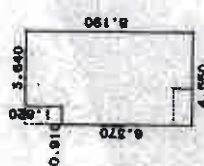


2 階

求積

$$\begin{aligned} 4.550 \times 6.370 &= 28.9835 \\ 3.640 \times 1.820 &= 6.6248 \\ &35.6083 \end{aligned}$$

床面積 35.60 m²



※ ←○は添付写真の撮影位置、方向及び番号

作製者

250

申請人

縮尺 500

(千葉県地家屋調査士会印紙)

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。

(千葉県地方事務局(佐倉支局管轄))

令和7年12月25日

東京法務局品川出張所

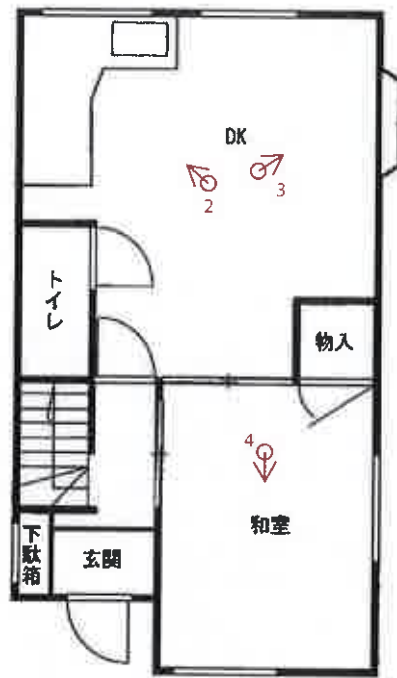
(A3版をA4版に縮小)

(9枚目)

登記簿

請求番号：19-4

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

(10枚目)

1 建物の外観



2 キッチン



3 ダイニング



4 和室



5 浴室



6 通路



物件1を含む公衆用道路

令和8年（ケ）第11号

令和8年4月10日 現地調査

令和8年4月23日 評価

第8-996号 発行番号

令和8年4月28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680,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金10,000円
物件2(土地)	金290,000円
物件3(建物)	金380,000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2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		地目 雑種地 地積 約80㎡
2	物件目録記載のとおり		
3	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		
1～3	物件2単独での再建築は、困難である。同一規模の長屋の再建築には、一定の要件を満たすことが、必要である。		

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 八街市富山字富山
地 番 1 3 3 6 番 9
地 目 宅地
地 積 2 1 . 3 6 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1
- 2 所 在 八街市富山字富山
地 番 1 3 3 6 番 2 0
地 目 宅地
地 積 6 7 . 2 1 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 八街市富山字富山 1 3 3 6 番地 2 0
家屋 番号 1 3 3 6 番 2 0
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 3 5 . 6 0 平方メートル
2 階 3 5 . 6 0 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・2）

位 置 ・ 交 通	J R 総武本線「八街駅」の北西方，道路距離約 2.2 km に位置する。 J R 総武本線「榎戸駅」の南東方，道路距離約 1.7 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	市道沿いに，作業所，店舗，戸建住宅が連坦する地域である。	
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 指定のない地域 指定：60% 指定：200% 建築基準法第22条の指定区域 千葉県建築基準法施行条例，宅地造成及び特定 盛土等規制法
画 地 条 件 (物件2)	形状（ほぼ長方形），地勢（平坦），接道方位（北西），間口 （約2.2 m），奥行（約5.8 m），地積（67.21 m ² ）ほぼ 登記記録数量と同じである）	
接面道路の状況 (物件2)	建築基準法上の種類	建築基準法の道路ではない…特記事項①参照
	セットバック	不要
	再建築の可否	物件2単独では，困難である。同一規模の長屋の 建築をするには，一定の要件(特記事項②～④)を 満たすことが必要である。
土地の利用状況等	物件1 物件2	通路として利用されている。 物件3の敷地として利用されている。 隣地は長屋の住戸，通路，作業所，空地である。

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：なし 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。 ③八街市社会教育課によれば、「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」とのことである。
特記事項	①既述のとおり、物件1は、建築基準法上の道路には該当しておらず、幅約2.2～3.8m、長さ約23.1mの不整形地である。地積は、現地での簡易な測量によれば、登記記録数量21.36㎡(債務者の持分は、1/3)より大きく、約80㎡と査定した。 ②本件は、長屋(物件3を含めた3戸1棟)として建築確認申請をした際に、物件2や地番1336番18、19などを、有効宅地部分とし、物件1の北西側を、路地状部分として、敷地設定を行ったと思われる。(印旛土木事務所建築課に、建築計画概要書は残っておらず、実態は不明である) ③印旛土木事務所建築課によれば、「千葉県建築基準法施行条例により、対象の長屋では、路地状部分の幅員を4m以上、確保するように規定されています。よって、再建築時には、その要件を満たす必要があります」とのことである。しかし、現地で簡易測量したところ、(第三者である㈱オオツカが所有する地番1336番21を含めなければ)4mを確保していない箇所がある。 ④長屋は、区分所有法の適用を受けるので、物件3の再建築に当たっては、区分所有者による建替えの決議が成立することが、必要である。 ⑤八街市上下水道課によれば、「上水道の引き込み管(25ミリ)が、口径不足のため、物件2には、受水槽が設置されています。口径不足を解消するためには、40ミリにする必要があり、その工事費用は、申請者が負担することになります」とのことである。 ⑥本件土地周辺は、池を埋め立てて造成した場所であり、地盤は軟弱であることが、推測される。 ⑦八街市道路河川課によれば、「物件1が北西側で接続する道路(市道102号線で、幅員は約7.9m)辺りで、過去に、大雨による冠水がありました」とのことである。 ⑧物件1には、建物は存在していないが、家屋番号1336番9の建物の登記記録(太栄建設㈱の所有)が残っている。

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) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成2年10月1日新築 約35年 約0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 瓦葺 モルタル塗り クロス, 左官仕上げなど 合板, クロスなど 畳, フローリング, 樹脂系床材など 電気, 上水道, LPガス, 浄化槽 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71.20㎡である。	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 3DK (別添間取図を参照)
品 等	普通である。	
保守管理の状態	非常に劣る。	
建物の利用状況	所有者が, 空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	①建築確認:平成2年4月21日 印第772号 用途:長屋 完了検査:記載がなく, 受けているかは不明である。 ②使用された建築資材, 建築時期等から判断するとアスベストが使用されている可能性があり, 天井に穴があいている箇所が見受けられることから, 飛散している可能性もあり得る。	

特 記 事 項	③台所・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。しかし、床下調査を行ったわけでもなく、室内は、湿気を帯びていることから、シロアリによる被害の可能性がある。 ④空家であり、上水道等の設備が正常に稼働するかは、不明である。 ⑤所有者の息子によれば、「天井裏に、ハクビシンが住みついたので、堆積したフンを掃除したことがあります」とのことである。 ⑥現場で見分したところ、経年相応の損耗(クロスの剥がれ)の他に、以下の損傷等を確認した。 ○床は、DKや2階洋室(2)など、歩くと沈む箇所がある。 ○1階和室の天井板は、朽ちて、落ちかかっている。雨水の影響か、畳はささくれていたり、フカフカしている。 ○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階洋室(1)の床は、傾いている。 ○2階洋室(2)の天井板は、朽ちて崩落している。 ○外壁には、無数のひび割れ(簡易に補修はしている)が生じている。
---------	--

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	19,800	0.20	21.36 ×1/3	—	28,000
2	19,800	0.83	67.21	0.90	994,000

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-3)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $15,200\text{円}/\text{㎡} \times 99.1/100 \times 100/103 \times 100/74 = 19,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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、池を埋め立てた地域であり、軟弱地盤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：通路(建築基準法上の道路ではない)である－８０％・面積は登記記録より多い(測量費用も考慮)±０％の相乗積により求めた。
物件２：行き止まり－１０％・間口が狭い－１０％・日照などが優れる＋３％の相乗積により求めた。
- ウ 地積：登記記録数量を採用した。
- エ 建付減価：建物の取壊し及びアスベスト除去に関する費用を考慮した。

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	190,000	71.20	0.02	271,000

- ウ 現価率：築後経過年数約３５年、経済的残存耐用年数約０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。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率} \times) \\ &= 0.05 \times (1 - 0.60) = 0.02\end{aligned}$$

* P 7 特記事項⑤・⑥等から観察減価法による減価率を６０％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
2	994,000	0.45	法定地上権	447,000

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±4)×ウ×エ×オ
1	28,000	—	—	0.75	70%	10,000
2	994,000	-447,000	—	0.75	70%	290,000
3	271,000	+447,000	—	0.75	70%	380,000
一括価格(合計)						680,000

ウ 占有減価修正：修正の必要は、特にない。

エ 市場性修正：①再建築には、接道要件を満たすなど、一定の要件を満たす必要があること②シロアリによる被害の可能性があること③上水道等の設備が正常に稼働するかは、不明であること④駅徒歩圏外で、駐車場がない物件は、市場性が劣ること⑤物件1には、現存しない建物の登記が存在し、これを抹消するための一定の負担をおう可能性が予想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

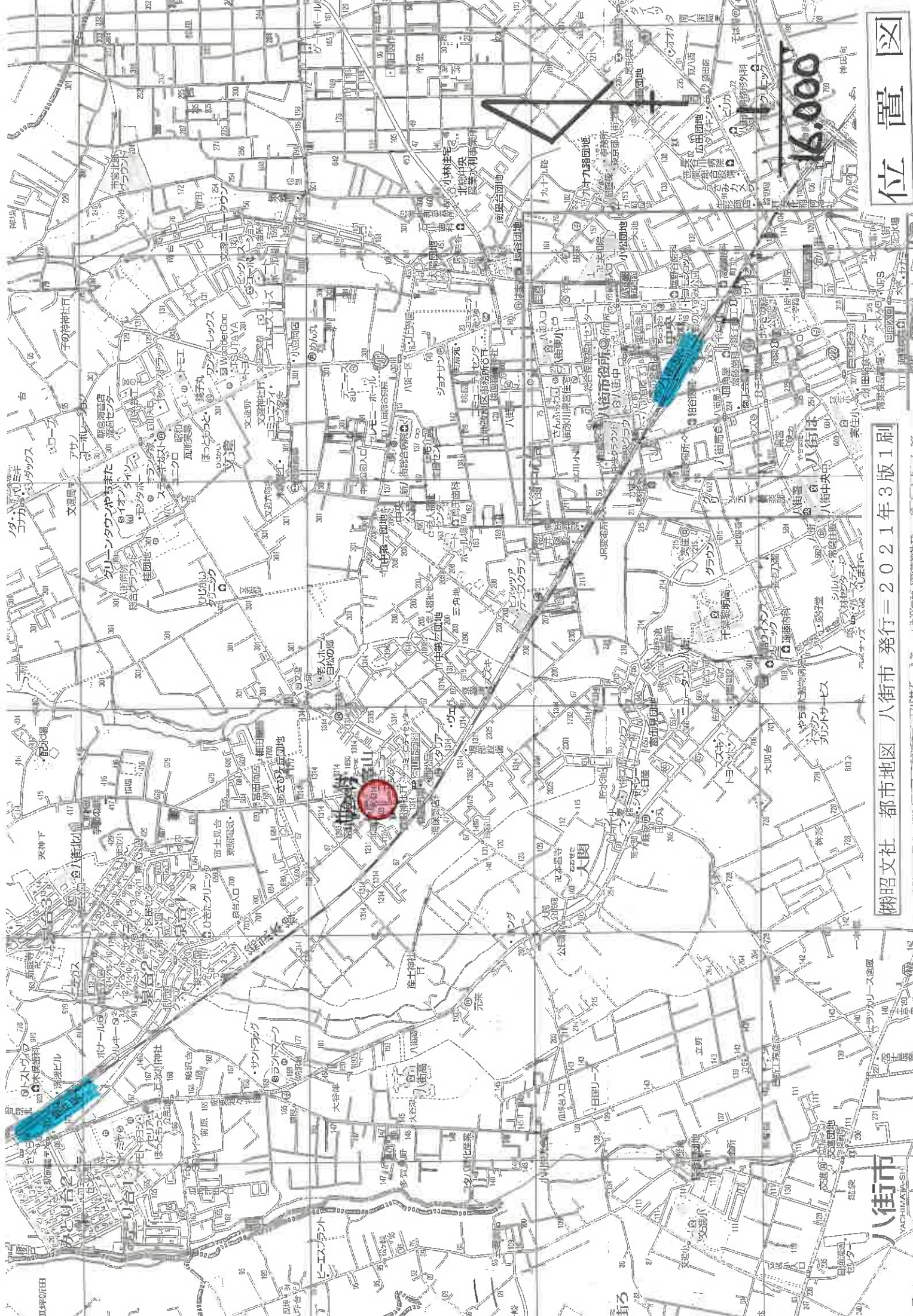
基準地価格(八街・県-3)

所 在	八街市八街字長者堀ろ111番201外
価 格	15,200円/㎡
位 置	JR総武本線「榎戸駅」の南方、2.8kmに位置する
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	130㎡
供給処理施設	なし
接 面 街 路	東側4.5m私道
用 途 指 定 等	非線引き都市計画区域、指定のない地域〔建蔽率60%、容積率200%〕
地 域 の 概 要	中小規模の住宅が建ち並ぶ郊外の戸建住宅地域

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



位置図

発行=2021年3版1刷
八街市 都市地図

八街市

16,000

自1314至1313
13合併1163

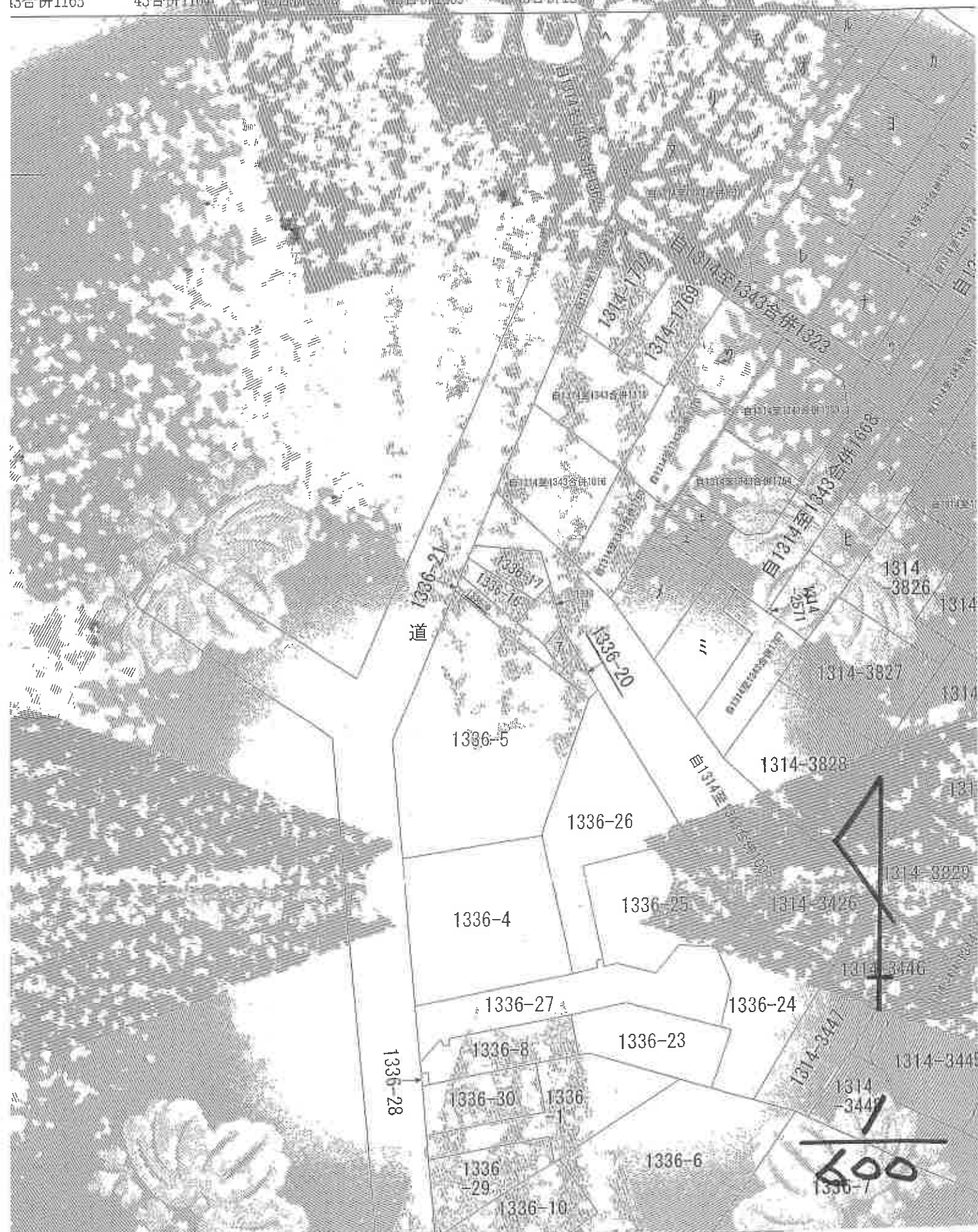
自1314至1315
43合併1164

自1314至1316
15合併1165

自1314至1317
13合併1166

自1314至1318
13合併1167

自1314至1319
13合併1168



公図写

[illegible]

重	イ	ロ	ハ	ニ	ホ
界	コ	サ	セ	シ	七
域	ダリ	説	木	金	石
の	一			属	
種	下				
の	統				
國					
語					

1997

三、

中國銀行

252

（城田）今十萬圓五萬三千餘圓

106034

各階平面図

建物平面図

家屋番号

1330番20

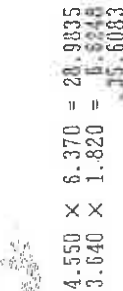
建物名称

中野区大塚1-33-6番地20

1 階



2 階



作製

申請

紙 500

本図面はB4用紙A4に縮小した

5

1階



2階

