令和　８年（ケ）第　　１１５号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　２日
千葉地方裁判所民事第４部
裁判所書記官　及　川　真　一

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１１月１８日　午前　９時００分から 令和　８年１１月２５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　２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１２月１６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１２月　３日　午前　９時００分から 令和　８年１２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１１月　２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	1, 190, 000 952, 000	一括	238, 000	28, 412	0
1	520, 000				
2	670, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１１５号

物　件　目　録

１　所　　在　　八街市八街字東崎

　　地　　番　　い２５８番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１５．１０平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　八街市八街字東崎い２５８番地８

　　家屋　番号　　い２５８番８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　５４．６５平方メートル
　　２階　４８．０２平方メートル

　　共有者　Ｂ　持分２分の１
　　共有者　Ａ　持分２分の１

令和８年（ケ）第１１５号

注　　意　　書

本件については、令和８年８月千葉豪雨前の調査に基づき売却基準価格を決定しているので、入札される際はご留意ください。

千葉地方裁判所民事第４部

令和　8年（ケ）第　　115号

物　件　明　細　書

令和　8年　8月24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
【物件番号1】
隣地（地番い258番3）との境界が不明確である。

《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。

令和　８年（ケ）第　　１１５号

物　件　目　録

１　所　　在　　八街市八街字東崎

　　地　　番　　い２５８番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１５．１０平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　八街市八街字東崎い２５８番地８

　　家屋　番号　　い２５８番８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　５４．６５平方メートル
　　２階　４８．０２平方メートル

　　共有者　Ｂ　持分２分の１
　　共有者　Ａ　持分２分の１

令和８年(ケ)第１１５号
令和８年５月１８日受理
令和８年６月３０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

令和　８年（ケ）第　　１１５号

物　件　目　録

１　所　　在　　八街市八街字東崎

　　地　　番　　い２５８番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１５．１０平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　八街市八街字東崎い２５８番地８

　　家屋　番号　　い２５８番８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　５４．６５平方メートル
　　２階　４８．０２平方メートル

　　共有者　Ｂ　持分２分の１
　　共有者　Ａ　持分２分の１

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	■土地所有者Ａ　■その他の者Ｂ（「占有者及び占有権原」のとおり） 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、占有している
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　北側に幅員約９．５ｍの県道が、西側に幅員約４ｍの私道がそれぞれ接している。南側に特段の囲障は設けられておらず、隣接地との境界は明瞭でないが、その余の周囲に植栽（東側）、コンクリート舗装（北側）、ブロック・フェンス（西側）が設けられており、評価人と共に現地調査したところでは、地積測量図のとおりの形状と認められた。 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	■建物共有者Ａ、Ｂ　□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居宅（ほぼ空家）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　共有者らの陳述によると、１５年位前までＡ夫婦が居住し、その後は空家になっているが、Ｂが作業道具置場として使用しているほか、Ｂの同僚の職人らが時折来て寝泊まりすることがあるとのことである（一時使用・一時借用の類であり、独立の占有は認められない（占有補助者）。）。 ２　築後約３０年ほど経過し、①１階ＬＤのフローリングが一部剝がれているほか、撓みも見られる、②１階洗面所の天井が一部撓んでいてテープで補修してある、③階段脇の壁に拳程度の穴が空いていてテープで補修してある、④その他、室内は全体的に小傷や汚れ等が散見されるほか、外壁は所々変色し、小さな破損箇所も見られるなどの各種損耗が生じている。 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

占有者及び占有権原（物件１の土地関係）

占有範囲	■全部 □
占有者	□債務者 ■Ｂ（物件２の建物共有者）
占有状況	■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □

■関係人（■Ｂ（占有者） ■Ａ（物件１の土地所有者））の陳述／□提示文書（　　）の要旨

占有権原		□賃借権 ■使用借権 □
占有開始時期		平成８年３月１５日（登記記録上の物件２の建物の新築年月日）
最初の契約等	契約日	年　月　日
	期間	年　月　日から □　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	年　月　日から □　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□所有者 □その他の者（　　）
	借主	□占有者 □その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎　金　円（毎　限り　分支払） □前払（　分　円） □相殺（　分　円）
敷金・保証金		□ない □ある（□敷金　円 □保証金　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める □
その他		
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■共有者Ａ、Ｂ	1　本物件には１５年位前までＡ夫婦が住んでいましたが、その後、本物件は空家になっています。なお、Ｂが本物件を仕事道具置場にしているほか、Ｂの同僚の数名の職人が仕事道具を取りに来て、そのまま寝泊まりすることが間々ありますが、契約書や家賃のやり取り等はありません。 2　階段脇の壁に穴が開いているなどしていますが、建物に特別の不具合は感じません。なお、２階のトイレは使っていません（汚れが激しい。）。 3　土地の境界にトラブルはありません。なお、ＡとＢとの間で地代のやり取り等はありません。 4　職人達には本件のことを伝えます。 （以上、令和８年６月１７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

（調査経過用）

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19日(火) 10：10－10：25	物件所在地	物件確認（共有者姓の表札あり）、全戸不在、連絡文書差置、外観写真撮影、間口等概測
令和8年5月20日(水) ：　－　：	（速達郵便）	共有者各住所地宛連絡文書発送（追って共有者両名から連絡あり、調査日時調整）
令和8年6月17日(水) 9：55－11：00	物件所在地	評価人と共に立入調査（共有者両名立会、同人らから聴取、間取り・使用状況等確認、室内等写真撮影、周囲概則）
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。

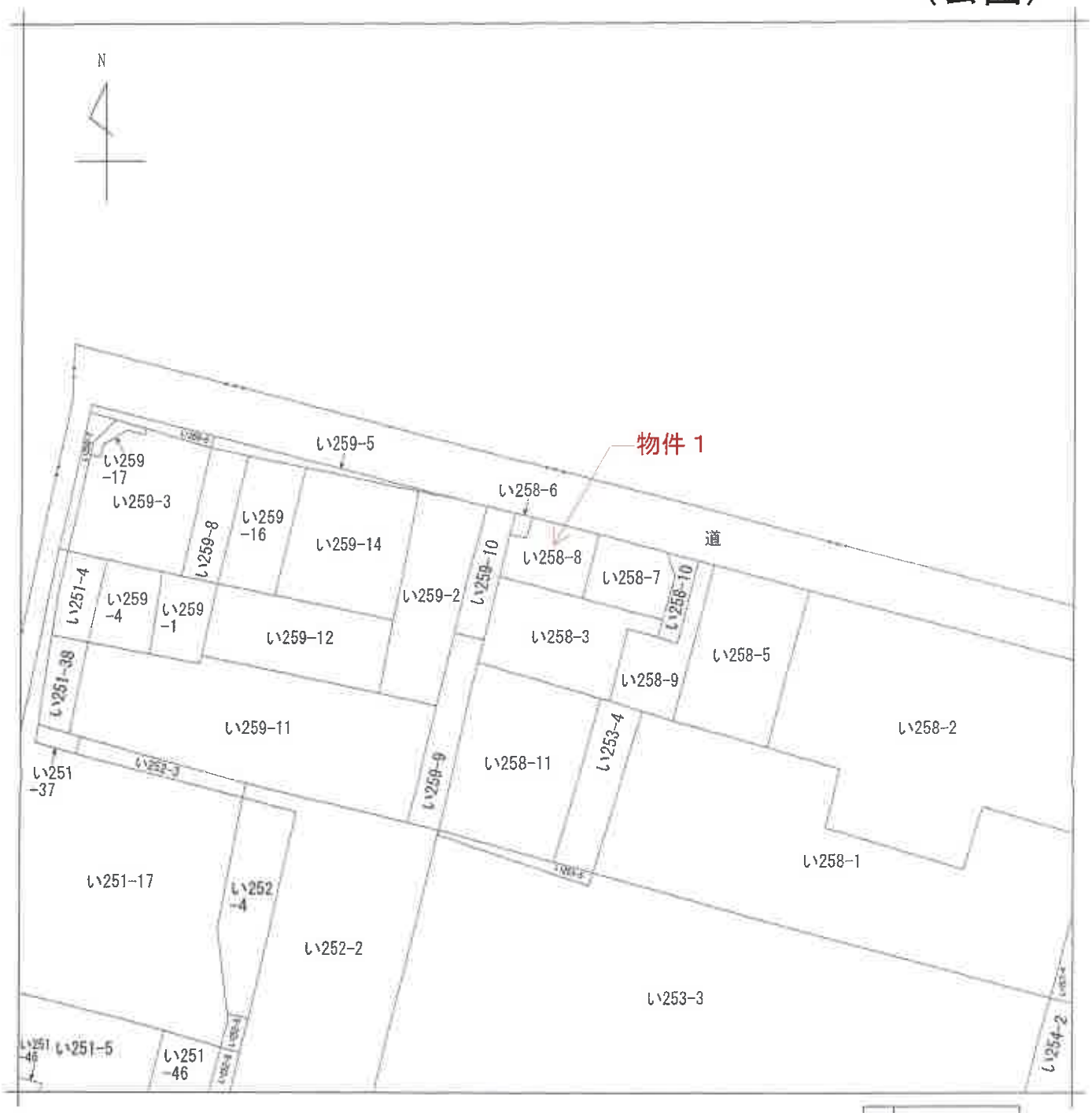
□　令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（公図）



（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，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	八街

請求部分	所在	八街市八街字東崎			地番	い258番8			
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1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。

（千葉地方法務局佐倉支局管轄）

令和8年3月11日

東京法務局台東出張所

登記官 [redacted]

請求番号：27-1

(1/1)

（A3版をA4版に縮小）

（６枚目）

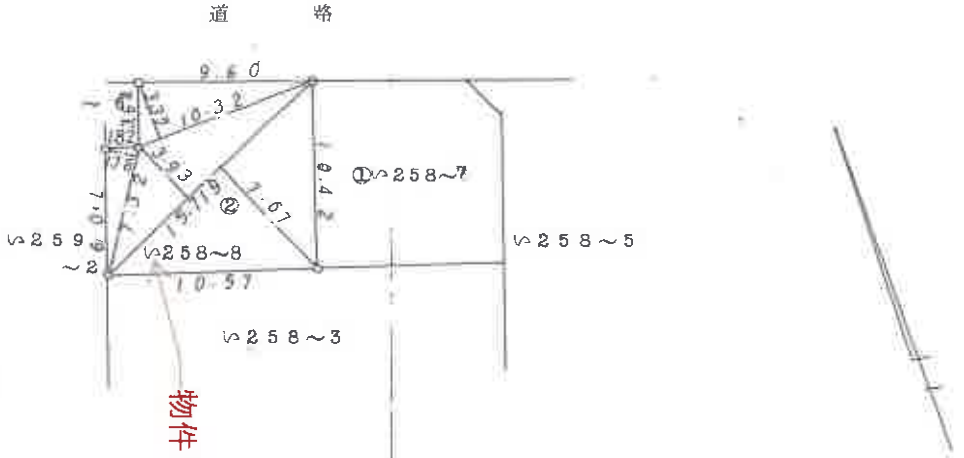
登記年月日：昭和49年11月18日

290324

地積測量図

地番	い258～8
土地の所在	八街市 八街字東崎

昭和 49年 11月 18日	作製年月日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]



②

1.76	×	7.32	÷2＝6.4416
3.39	×	10.32	÷2＝17.4924
(3.93＋7.67)	×	15.719	÷2＝91.1702
			115.1042

地積 115.10㎡

縮尺 1／300

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（原寸大）

（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。
（千葉地方法務局佐倉支局管轄）
令和8年3月11日 東京法務局台東出張所
登記官 [redacted]

（7枚目）

昭和四九年十一月十八日登記

49・11・18

請求番号：27-2

登記年月日：平成8年3月10日

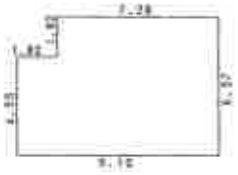
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（千葉地方法務局佐倉支局管轄）
令和8年3月11日　東京法務局台東出張所
登記官 [redacted]
（8枚目）

122791

各階平面図

家屋番号	い258番8
建物の所在	八街市八街字東崎い258番地8

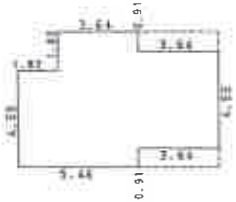
1階



求積表

4.55	X	1.82	=	8.2810
6.37	X	7.28	=	46.3736
合計			=	54.6546
床面積			≒	54.65 ㎡

2階

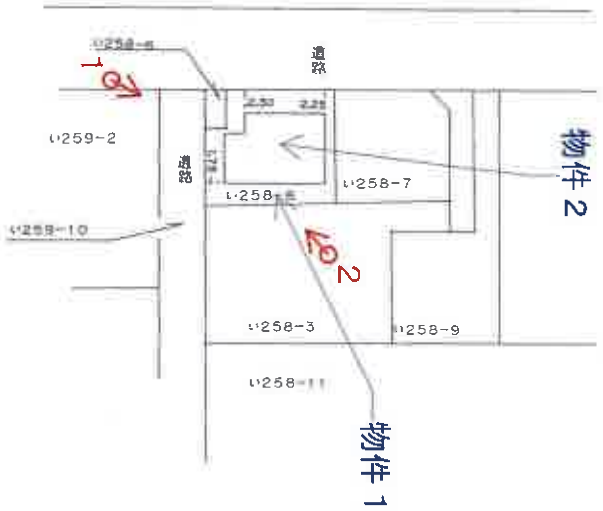


求積表

4.55	X	1.82	=	8.2810
6.37	X	3.64	=	23.1868
4.55	X	3.64	=	16.5620
合計			=	48.0298
床面積			=	48.02 ㎡

建物図面
~~各階平面図~~





※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

作製者	[redacted]（平成 8年 3月 18日作製）	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（千葉土地家屋調査士会用紙）

（A3版をA4版に縮小）

請求番号：27-3

建物間取図

物件2

【１階】



【２階】



※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（物件1・2）

※物件1（宅地）、物件2（居宅）



2（物件1・2　南側）



3（物件2　1階リビング・ダイニング）



4（物件２　１階浴室）



5（物件２　２階洋室）



※フローリングが剥がれている（撓みもある）

6（物件２　１階リビング・ダイニング）



※撓みをテープで補修している

7（物件２　１階洗面所の天井）



※穴をテープで補修している

8（物件２　階段脇の壁の穴）



9（物件２　外壁の破損箇所）

副本

令和８年（ケ）第 115 号

令和８年６月17日現地調査
令和８年６月18日評　　価
第 26K － 023 号発行番号
令和８年６月26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　1,190,000　円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　520,000　円
物件２（建物）	金　670,000　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 住居表示未実施区域
番号	特記事項		
1,2	ない。		

令和　8年（ケ）第　　１１５号

物　件　目　録

１　所　　在　　八街市八街字東崎

　　地　　番　　い２５８番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１５．１０平方メートル

　　所有者　A

２　所　　在　　八街市八街字東崎い２５８番地８

　　家屋　番号　　い２５８番８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　５４．６５平方メートル
　　２階　４８．０２平方メートル

　　共有者　B　持分２分の１
　　共有者　A　持分２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「榎戸」駅の南西方・約3.6km(道路距離) JR総武本線「八街」駅の西方・約4.7km(道路距離) 最寄バス停「西林コミュニティセンター」の西方・約10m(道路距離) （別添「位置図」参照）	
付近の状況	県道沿いに一般住宅のほか，物流センター，作業所等が見られる地域	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	無指定
	建蔽率	指定 60%
	容積率	指定 200%
	防火規制	－
	その他規制	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：(稍不整形地)　　地　勢：(略平坦地) 接道方位：(北・西) 北 間 口：(約9.6m)　　西 間 口：(約7.1m) 地　積：(115.10㎡)　(登記とほぼ同じ) 接面道路との関係：(二方路地) 隣地との高低差：(各隣接地と略等高)	
接面道路の状況	北側（県道）　路線名（神門八街線）　幅員（約9.5m）　連続性（優る）　舗装（有）　歩道（有（対面側））　側溝（有（対面側））　高低差（道路と概ね等高）	
	西側（私道）　路線名（　－　）　幅員（約4m）　連続性（行止り） 舗装（有）　歩道（無）　側溝（無）　高低差（道路と概ね等高） ※Ａ及びＢは，当該私道のうち物件１に接面する「い２５９番１０土地」の所有権持分を有していない。	
	建築基準法上の種類	北　側：　建築基準法第42条1項1号
		西　側：　建築基準法上の道路ではない
	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建物の敷地
	隣地	・北　側：　県道を介して畑等 ・東　側：　空地 ・南　側：　空地 ・西　側：　隣接する「い２５８番６土地」の登記上の記録は地目：山林，地積：6.62㎡，所有者：法人及び個人（それぞれ持分2分の1）である。
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　なし ガス配管　なし 下水道　なし	
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は従来山林または農地であった土地を宅地へと転換した土地であり，土壌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の敷地の範囲は不明瞭であるが，物件２建物の北側に敷かれているコンクリートの北側の線が県道との境界を示しているものと推測される。 2. 物件１の南東側に井戸ポンプが存する。 3. 北側県道は，都市計画道路3.4.3（計画幅員20m，計画決定のみ）に該当し，八街市備付の「八街市都市計画概要図」を参照すると，物件１のうち県道境界から約4m後退した位置に当該都市計画道路の計画線がある。	

2　建物の概況及び利用状況等　（物件２）

区　　分	主である建物	
建築時期等及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）	平成８年３月15日新築
	経過年数	約30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	木造
	屋　　根	スレート葺
	外　　壁	サイディング等
	内　　壁	クロス，塗り壁等
	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，井戸，プロパンガス，浄化槽）
	そ の 他	－
床面積（現況）	床面積　1階　54.65㎡ 2階　48.02㎡ 延べ　102.67㎡　（登記簿数量と同じ）	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	４ＬＤＫ＋納戸（別添建物間取図参照）
品　　等	普通	
保守管理の状態	劣る ・屋内には家財道具のほか作業用の機器も置かれている。ＬＤ室の床はフローリングが剥がれている箇所があり撓みも見られる。和室は畳が傷んでいる。洗面所の天井は撓んでおりテープで補修されている。階段脇の壁に穴が空いておりテープで補修されている。２階トイレは使用されていない。外壁には破損している箇所や変色している箇所がある。以上のほかは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が，Ａ及びＢの陳述によれば，時折来て仕事を行い職人が泊まることもあるとのことであったが，職人との間には賃貸借契約は締結していないとのことであった。	

特　記　事　項	1. 建築確認：平成8年1月18日／印第３３７号 検査済証：交付の記録なし 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可能性は低いと推察される。 3. 物件１土地の所有者はＡ，物件２建物の所有者はＡ及びＢ（共有）であるが，物件２建物所有者たるＢと物件１土地所有者たるＡとの間には特に金銭のやりとり等はないとのことである。

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（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	13,200	0.90	115.10	0.90	1,231,000

ア 標 準 価 格 ：（公示価格等からの規準）

地価公示等（基準地　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

$$15{,}200\text{ 円/㎡} \times \frac{(98.7)}{100} \times \frac{100}{(103)} \times \frac{100}{(110)} \fallingdotseq 13{,}200\text{ 円/㎡}$$

◇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＋3%　（格差率） 103

◇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） 110

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 ：形状－10%，二方路±0%　（格差率） 0.90
（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	180,000	102.67	0.025	462,000

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	5％	0年	30年	0.05	▲50％　（0.50）	0.025

(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
		率	利用権等	
1	1,231,000	0.40	法定地上権	492,000

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40％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	1,231,000	－ 492,000		1.00	0.70	**520,000**
2	462,000	＋ 492,000	1.00	1.00	0.70	**670,000**
一括価格（合計）						**1,190,000**

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（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」の西方約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4.5m私道
用途指定等	非線引都市計画区域，用途無指定区域（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. 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

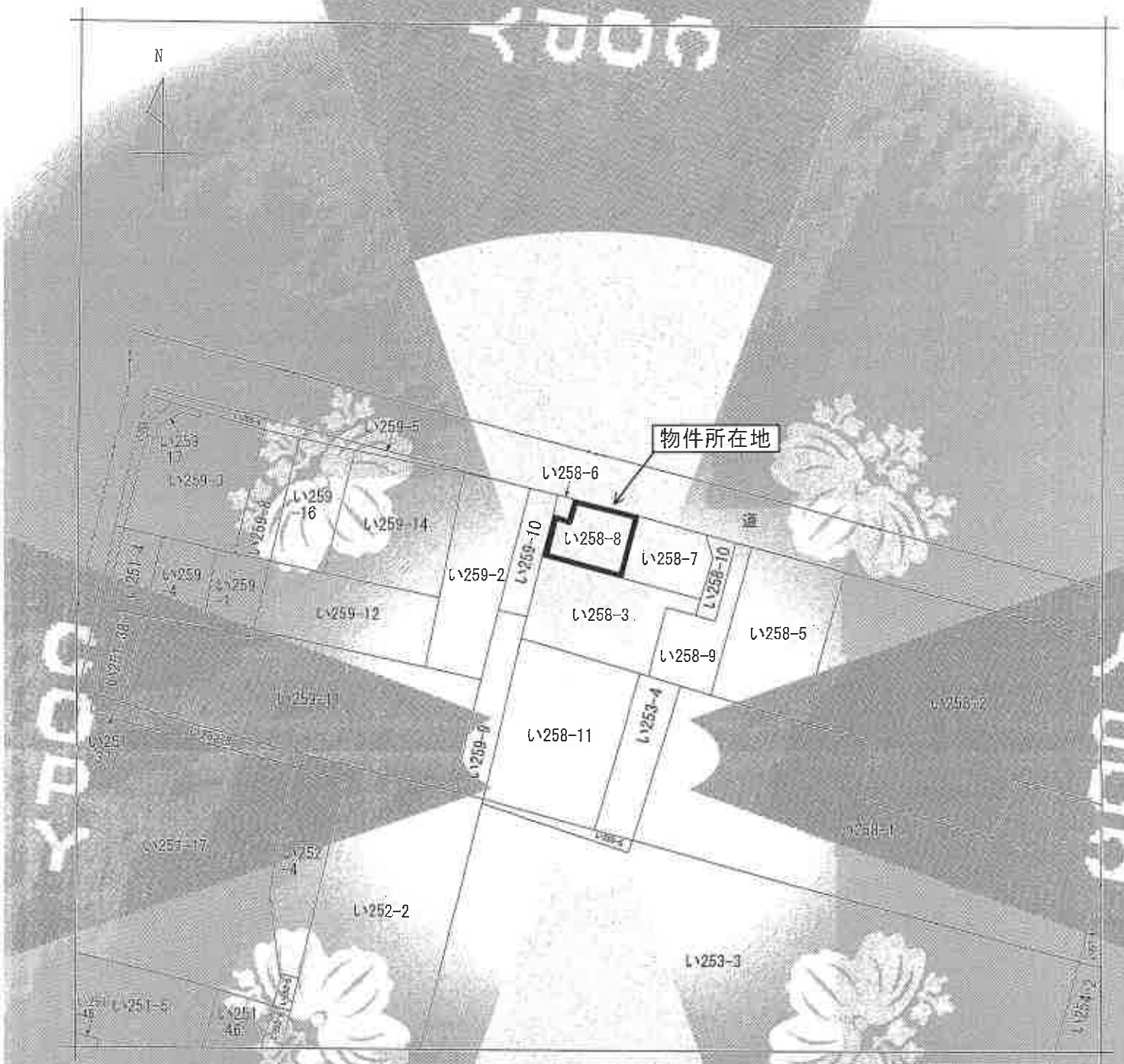


縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル（国土地理院）を利用して作成

国土地理院地形図写

0 250 500m



調製	所管	八街市八街ほ字地蔵		地番	い258番8
図面	縮尺	1/600	精度区分		方位	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1月		備考					

これは地図に準ずる図面を証明書として交付するために作成した書面です。

（千葉地方法務局佐倉支局管轄）

令和8年3月11日

東京法務局登記官

[redacted]

公　図　写

本図面はＡ３判をＡ４判に縮小したものです

請求番号：27-1

(1/1)

これは図面に記載されている情報の現在事項の全部を証明したものです。
（千葉地方法務局佐倉支局管轄）
令和8年3月11日　東京法務局登記事務所

登記年月日　昭和[illegible]年[illegible]月[illegible]日

290324

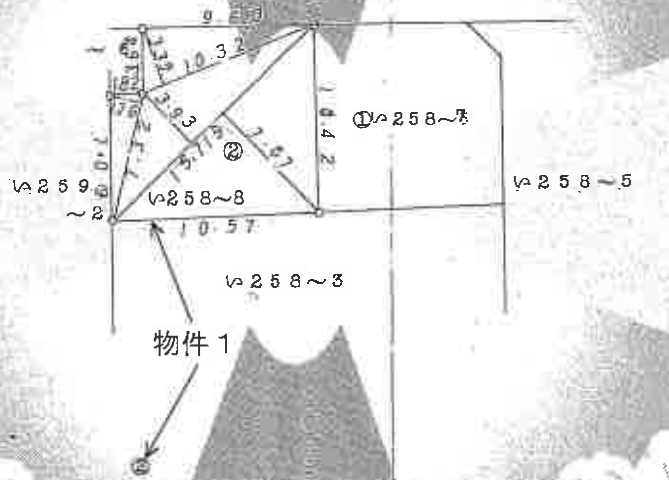
地積測量図

地番 [illegible]
八街市
土地の所在 [illegible] 字 [illegible]

作製年月日 昭和49年11月18日
作製者 [redacted]

[redacted]

[redacted]



1.76 × 10.58 ÷2＝5.441.6
3.99 × 10.32 ÷2＝17.492.4
(39.31.08.77) (1.07.29) ÷2＝9.117.02
11.51.04.2
地積 115.10㎡

縮尺 1：200

（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

COPY

14

[redacted]

請求番号：27-2

登記年月日 平成31年3月10日

122791

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	い258番8
建物の所在	八街市八街字東郷い258番地8

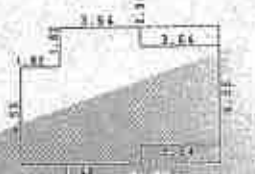
1　階



求積表

4.37 × 1.89	=	8.2610
6.37 × 7.28	=	46.3736
合　計		54.6346
床面積	=	54.65 ㎡

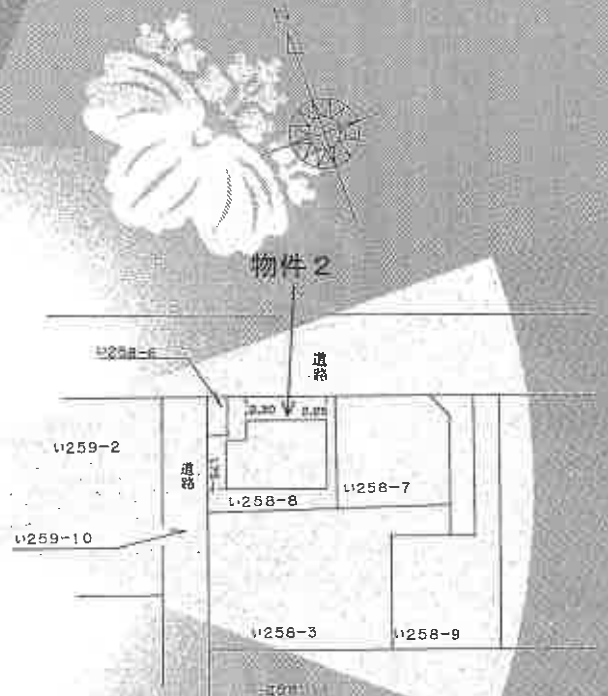
2　階



求積表

0.55 × 1.82	=	1.0010
6.37 × 3.64	=	23.1868
4.37 × 3.64	=	15.9068
合　計	=	40.0946
床面積	=	40.09 ㎡

物件2



作成者	[redacted]	縮尺	250
調製人	[redacted]	縮尺	500

（千葉土地家屋調査士会用紙）

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す。
（千葉地方法務局佐倉支局管轄）
令和8年3月11日　東京法務局自動出力

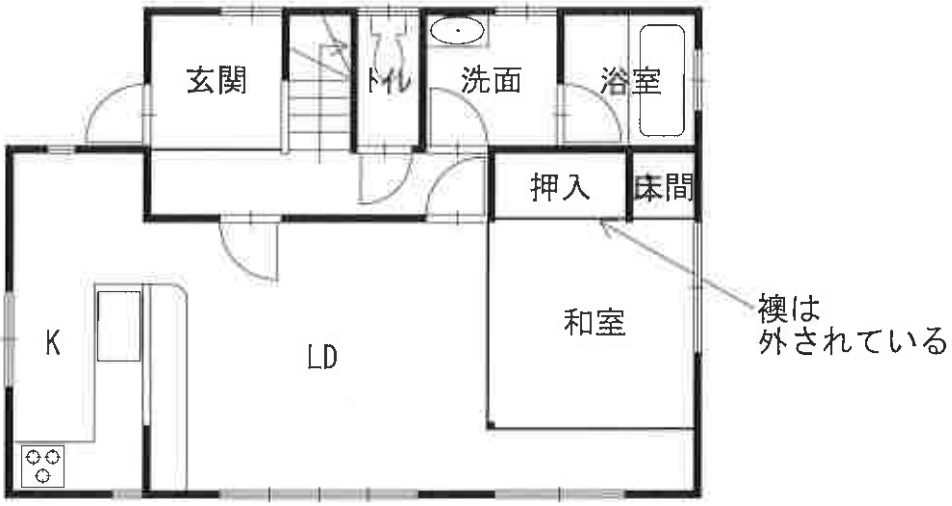
15

登記官

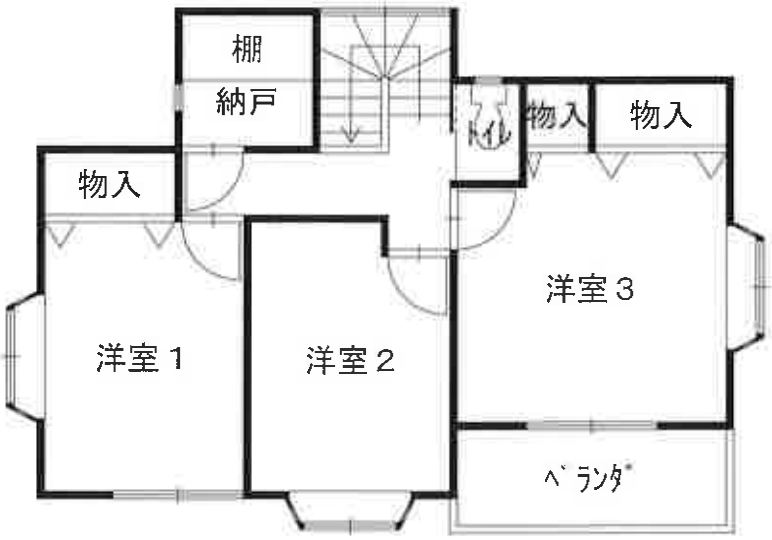
請求番号：27-3

建物間取図

【１階】


玄関
ﾄｲﾚ
洗面
浴室
押入
本間
K
LD
和室
襖は
外されている

【２階】


棚
納戸
ﾄｲﾚ
物入
物入
物入
洋室１
洋室２
洋室３
ﾍﾞﾗﾝﾀﾞ


N