令和　８年（ケ）第　　１９１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　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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3, 940, 000 3, 152, 000	一括	788, 000	27, 800	0
1	950, 000				
2	2, 990, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１９１号

物　件　目　録

１　所　　在　　八街市八街字榎前

　　地　　番　　は４番７８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６４．７１平方メートル

２　所　　在　　八街市八街字榎前は４番地７８

　　家屋　番号　　は４番７８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　５８．７２平方メートル
　　２階　５４．４７平方メートル

令和　８年（ケ）第　　１９１号

物　件　明　細　書

令和　８年　９月　３日
千葉地方裁判所民事第４部
裁判所書記官　上　野　裕　介

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。

令和　８年（ケ）第　　１９１号

物　件　目　録

１　所　　在　　八街市八街字榎前

　　地　　番　　は４番７８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６４、７１平方メートル

２　所　　在　　八街市八街字榎前は４番地７８

　　家屋　番号　　は４番７８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　５８．７２平方メートル
　　２階　５４．４７平方メートル

令和８年(ケ)第１９１号
令和８年７月１６日受理
令和８年８月２５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　　１９１号

物　件　目　録

１　所　　在　　八街市八街字榎前

　　地　　番　　は４番７８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６４．７１平方メートル

２　所　　在　　八街市八街字榎前は４番地７８

　　家屋　番号　　は４番７８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　５８．７２平方メートル
　　２階　５４．４７平方メートル

（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	■土地所有者　□その他の者（「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所有し、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　南東側から南西側にかけて幅員約６ｍの市道（南東側は北向き下り勾配）が接し、南東側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（コンクリート部分の塗装の劣化が目立つ。）等の囲障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　□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　所有者が単身で居住している。 ２　２階廊下上部に床面積約６．５㎡の収納スペースが設けられている（天井最高部高さ約１ｍ。階層及び床面積不計上）。 ３　雨漏りや壁穴等の大きな不具合は見当たらない。築後約３４年ほど経過し、壁や床に小傷や変色が見られるなど、全体的に経年相応の損耗状況にある。 ４　「関係人の陳述等」、間取図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

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	1　私は本物件に１人で住んでいます。 2　建物に特段の不具合はありません。 3　この辺りは集中浄化槽になっていて、その管理費と自治会費を合わせて月額５，０００円ほど支払う必要があります。 4　土地の境界にトラブルはありません。 5　昨夜の豪雨による被害は特にありません。 （以上、令和８年８月１４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7月17日（金） 8：45－9：00	物件所在地	物件確認（郵便受けに所有者姓の表示あり）、全戸不在、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7月27日（月） ：　－　：	（郵便）	所有者宛調査日時通知書発送（連絡なし）
令和8年8月14日（金） 14：30－14：55	物件所在地	評価人と共に立入調査（所有者在宅・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、間口等概測）
年　月　日（） ：　－　：		
年　月　日（） ：　－　：		
年　月　日（） ：　－　：		
年　月　日（） ：　－　：		

（特記事項）

■　令和８年８月１４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。

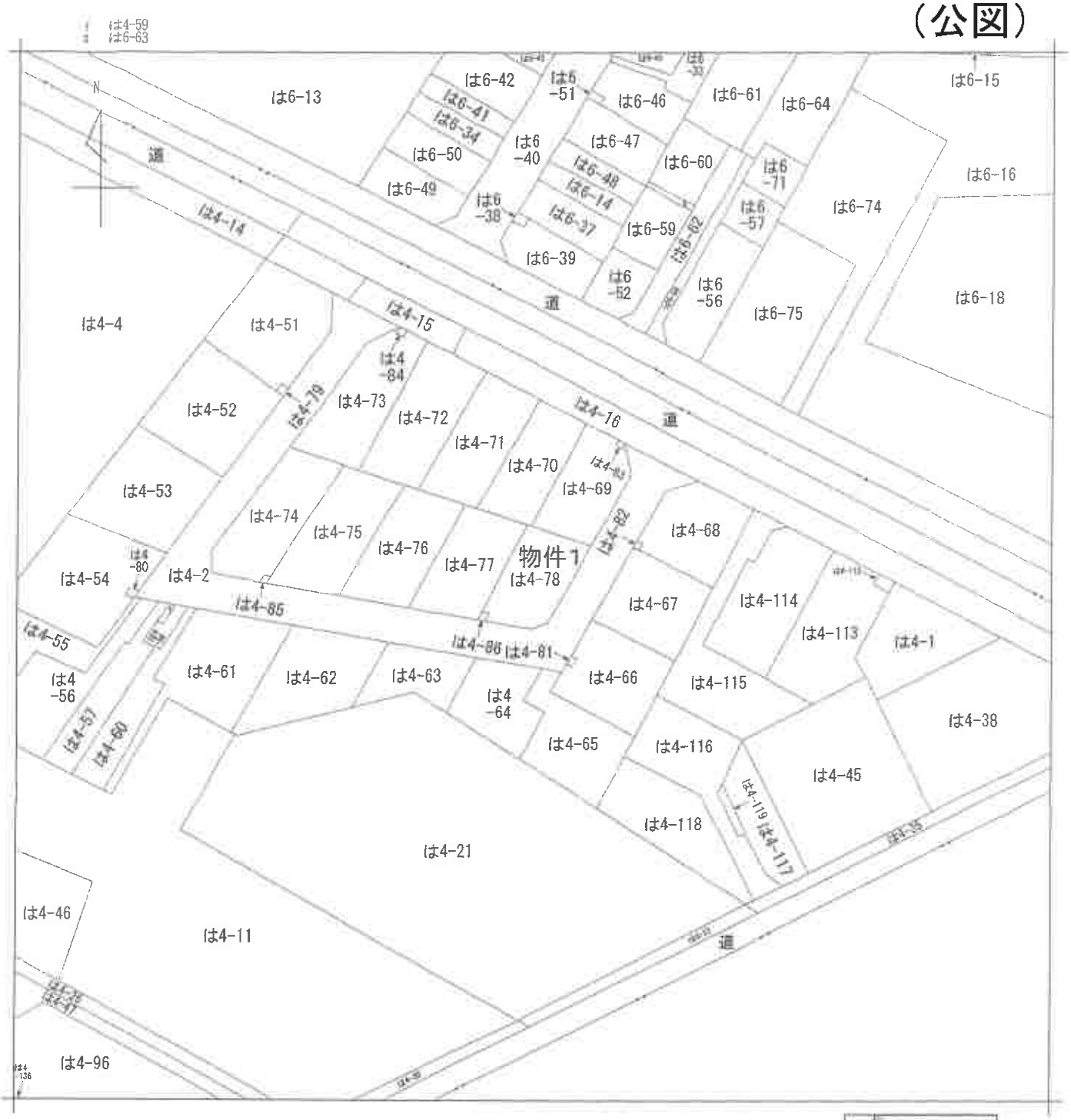
□　令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　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 八街

請求部分	所在	八街市八街字榎前			地番	は4番78		
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			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8年4月9日
千葉地方法務局佐倉支局
登記官 [redacted]

地図整理番号：M14030
(1/1)

（５枚目）

登記年月日：平成1年9月20日

291454

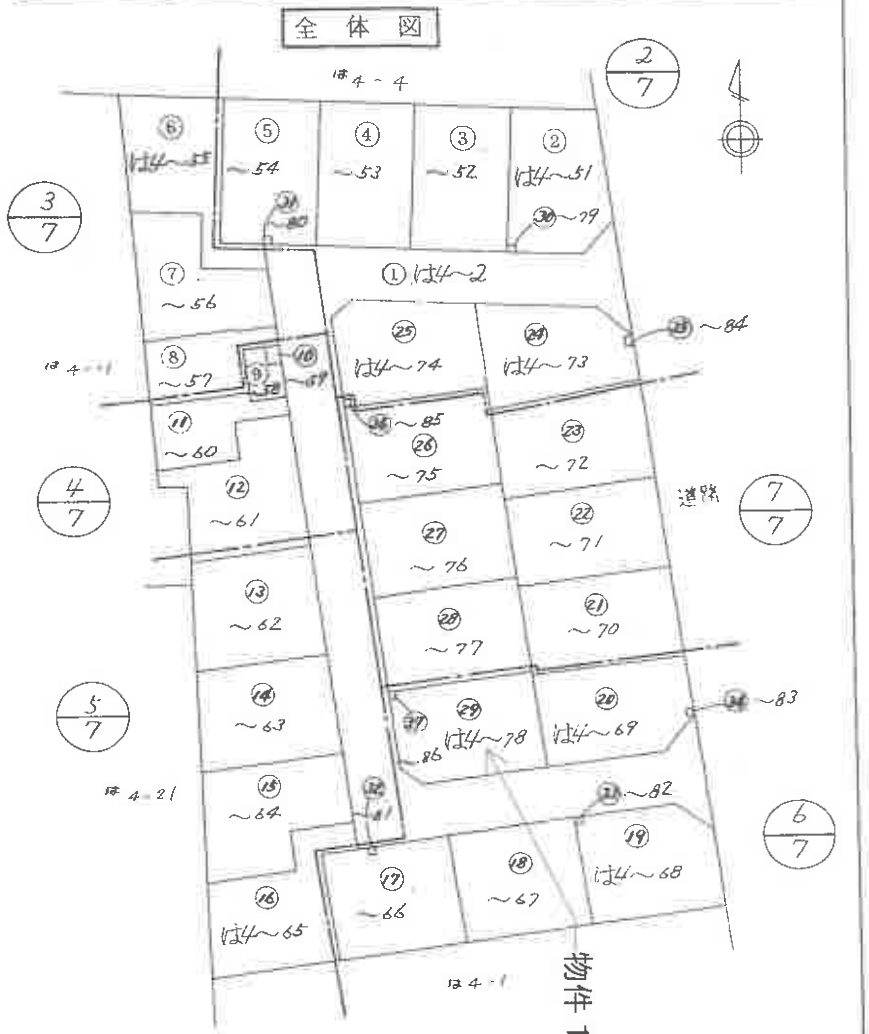
[redacted]

地番	は4−2・−51〜−86 地積測量図	1/7
土地の所在	印旛郡 八街町 八街 字榎前	

①4〜2 求積

4950.74945 m² − 4125.8082 m² = 824.94125 m²

全体図



◎ コンクリート杭　　○ プレート

作製者	[redacted]	平成（昭和）元年9月12日作製	申請人	[redacted]	縮尺 1/1000

（千葉土地家屋調査士会用紙）

1.9.20

これは図面に記録されている内容を証明した謄面である。
令和8年4月9日　千葉地方法務局佐倉支局　登記官

（A3版をA4版に縮小）

（6枚目）

地図整理番号：M14029　(1/7)

登記年月日：平成1年9月20日

291459

[redacted]

地番	は4−2・−51〜−86 地積測量図	6/7
土地の所在	~~印旛郡~~ 八街市 ~~八街町~~ 八街 字榎前	

三斜求積表

地番符号	⑰は4〜66		
	底辺	高さ	積
イ	12.59	3.80	47.8420
ロ	12.59	1.29	16.2411
ハ	12.61	0.76	9.5836
ニ	13.89	11.21	155.7069
ホ	13.85	6.85	94.8725
ヘ	7.93	0.80	6.3440
ト	1.37	0.65	0.8905
		合計	331.4806
		面積	165.7403
		地積	165.74 m²

地番符号	⑱は4〜67		
	底辺	高さ	積
イ	13.79	0.79	10.8941
ロ	17.57	9.39	164.9823
ハ	17.57	8.75	153.7375
		合計	329.6139
		面積	164.80695
		地積	164.80 m²

地番符号	⑲は4〜68		
	底辺	高さ	積
イ	11.21	0.89	9.9769
ロ	16.64	9.27	154.2528
ハ	16.64	7.29	121.3056
ニ	13.89	2.73	37.9197
ホ	10.06	0.80	8.0480
		合計	331.5030
		面積	165.7515
		地積	165.75 m²

地番符号	⑳は4〜69		
	底辺	高さ	積
イ	6.01	0.81	4.8681
ロ	16.84	5.84	98.3456
ハ	16.84	9.68	163.0112
ニ	16.25	0.83	13.4875
ホ	16.05	2.78	44.6190
ヘ	5.07	0.56	2.8392
		合計	327.1706
		面積	163.5853
		地積	163.58 m²

地番符号	㉑は4〜78		
	底辺	高さ	積
イ	7.84	0.77	6.0368
ロ	10.00	1.83	18.3000
ハ	16.97	8.65	146.7905
ニ	16.97	8.23	139.6631
ホ	14.79	0.37	5.4723
ヘ	14.79	0.89	13.1631
		合計	329.4258
		面積	164.7129
		地積	164.71 m²

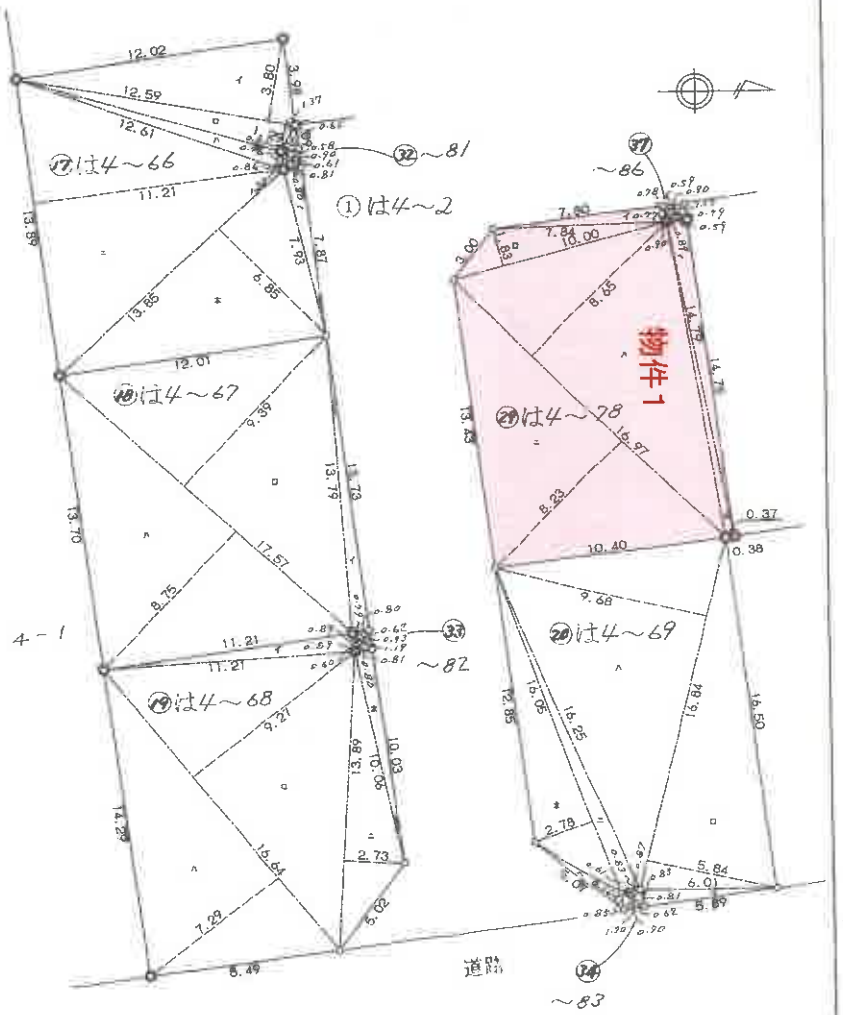
物件1

地番符号	㉒は4〜82		
	底辺	高さ	積
イ	1.19	0.60	0.7140
ロ	1.19	0.62	0.7378
		合計	1.4518
		面積	0.7259
		地積	0.72 m²

地番符号	㉓は4〜81		
	底辺	高さ	積
イ	1.20	0.58	0.6960
ロ	1.20	0.61	0.7320
		合計	1.4280
		面積	0.7140
		地積	0.71 m²

地番符号	㉔は4〜80		
	底辺	高さ	積
イ	1.19	0.59	0.7021
ロ	1.19	0.59	0.7021
		合計	1.4042
		面積	0.7021
		地積	0.70 m²

地番符号	㉕は4〜83		
	底辺	高さ	積
イ	1.20	0.62	0.7440
ロ	1.20	0.61	0.7320
		合計	1.4760
		面積	0.7380
		地積	0.73 m²



作製者	[redacted]	平成（昭和）元年9月12日作製	申請人	[redacted]	縮尺 1/250

（千葉土地家屋調査士会用紙）

これは図面に記録されている内容を証明した謄面である。
令和8年4月9日　千葉地方法務局佐倉支局　登記官

（7枚目）

（A3版をA4版に縮小）

地図整理番号：M14029　(6/7)

登記年月日：平成4年11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。
令和8年4月9日　千葉地方法務局佐倉支局　登記官

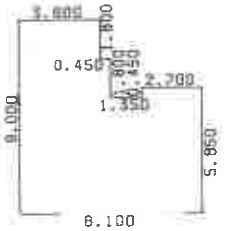
（８枚目）

124826　各階平面図

家屋番号	ば4番78
建物の所在	八街市八街字榎前ば4番地78

建物図面

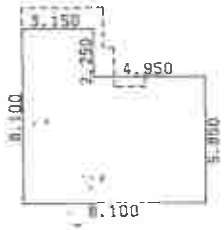
1階平面図



求積表

3.600	X 1.800	=	6.480000
4.050	X 1.800	=	7.290000
8.100	X 5.400	=	43.740000
2.700	X 0.450	=	1.215000
合計			58.725000
床面積			58.72 ㎡

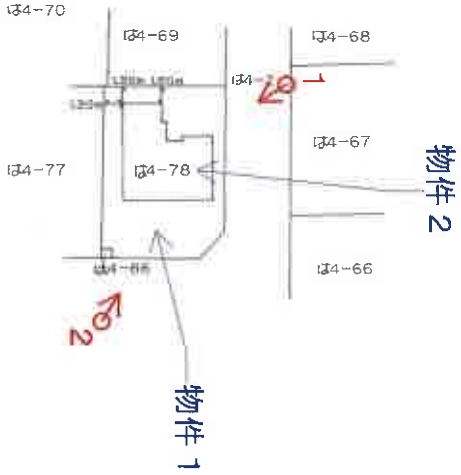
2階平面図



求積表

3.150	X 2.250	=	7.087500
8.100	X 5.850	=	47.385000
合計			54.472500
床面積			54.47 ㎡





※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

4.11.5

（A3版をA4版に縮小）

作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

地図整理番号：M14031



1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



2階

物件2
間　取　図
（評価人作成）



1（物件1・2）

※物件1（宅地）、物件2（居宅）



2（物件1・2）



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）



6（物件２　２階廊下上部の収納スペース出入口）



7　（物件２　２階廊下上部の収納スペース）

令和 8 年（ケ） 第 191 号
令和8年8月14日　現地調査
令和8年8月18日　評　　価
第　K-0234　号　発行番号
令和8年8月19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

宮崎　治夫

第1　評価額

一　括　価　格	
金　　3,940,000　円	
内　訳　価　格	
物件1　（土地）	金　　950,000　円
物件2　（建物）	金　　2,990,000　円

1　一括価格は，物件1・2の各不動産について，一括売却（民事執行法第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　本件価格は，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。		住居表示未実施区域 同 左
番号	特　記　事　項		
1～2	特になし		

令和　８年（ケ）第　　１９１号

物　件　目　録

１　所　　在　　八街市八街字榎前

　　地　　番　　は４番７８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６４．７１平方メートル

２　所　　在　　八街市八街字榎前は４番地７８

　　家屋　番号　　は４番７８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　５８．７２平方メートル
　　２階　５４．４７平方メートル

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）

<table>
<tr><td>位　置　・　交　通</td><td colspan="2">JR総武本線「榎戸駅」の北東方・道路距離約1.8km
最寄バス停「榎前」の南東方・道路距離約140m
（別添「位置図」参照）</td></tr>
<tr><td>付　近　の　状　況</td><td colspan="2">農地（畑）がミニ開発され戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域</td></tr>
<tr><td>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）</td><td>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</td><td>非線引都市計画区域
—
指定　　60 %
指定　200 %
—
建築基準法第22条及び第23条指定区域
宅地造成工事等規制区域</td></tr>
<tr><td>画　地　条　件</td><td colspan="2">形状　（ 略長方形 ），　地勢　（ 特記事項2参照 ），　接面方位（ 南東，南西 ），
南東側間口（ 約　13.4　m ），　奥行　（　約　10.4　m ），
地積（ 164.71　㎡（登記とほぼ同じ） ）</td></tr>
<tr><td>接面道路の状況</td><td colspan="2">南東側　市道（12049号線），　幅員（ 約 6.0m ），　連続性（ 普通 ），
舗装（ 有 ），　歩道　（ 無 ），　側溝　（ 有 ），　高低差　（ 特記事項2参照 ）

南西側　市道（12049号線），　幅員（ 約 6.0m ），　連続性（ 普通 ），
舗装（ 有 ），　歩道　（ 無 ），　側溝　（ 有 ），　高低差　（ 特記事項2参照 ）

建築基準法上の種類　　いずれも42条1項1号
セットバック　　不要
再建築の可否　　可能</td></tr>
<tr><td>土地の利用状況等</td><td colspan="2">物件2建物の敷地及び駐車スペースとして利用されている。

周囲一帯は戸建住宅地。</td></tr>
<tr><td>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。）</td><td colspan="2">上　水　道　あり
ガ ス 配 管　なし
下　水　道　なし</td></tr>
</table>

土壌汚染等	1. 対象地周辺は，土地登記簿，昭和54年及び平成22年撮影の航空写真からは元々農地(畑)であったものがミニ開発された公算が高く，その後，対象地上には物件2建物が建築され現在に至っているものと推測される。 2. 土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 3. 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。 4. 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. 対象地の接道部分の境界に金属プレートが複数見られたほか，北東端の駐車スペースを除いた接道部分や他の周囲の隣接地との境界にはブロックフェンスが並んでいるため，地積測量図等と照合することでその範囲を把握することができた。(なお、地積測量図の方位は現況と異なるものと思料される) 2. 駐車スペースは接面道路とほぼ等高であるが，建物の敷地等の部分に関しては敷地内は概ね平坦であるものの周辺地域が北方下り緩傾斜であることから，南西側道路より約3，40cm高い一方で，隅切りを挟み南東側道路に対しては約80cm～1.2m前後高い。 3. 対象地の南西側接道部分に近い位置に南西側隣接地(は4－86)上の電柱の支線が2本設置されている。 4. 対象地周辺は，開発業者が，予定の用途を「宅地分譲」として，以下の開発許可を得て開発行為を行ったものである。 開発許可：平成元年4月17日付／千葉県指令印土　第7号の16 検査済証：平成元年10月19日付／第11号の23

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)	平成 4 年 7 月 9 日新築
	経過年数	約 34 年
	経済的残存耐用年数	約 5 年
仕様	構造	木造
	屋根	スレート葺
	外壁	吹付タイル
	内壁	ビニールクロス等
	天井	ビニールクロス等
	床	フローリング，畳敷き，CF等
	設備	洗面台，キッチン，浴室，水洗トイレ等 (電気，上水道，集中浄化槽，集中プロパン)
	その他	—

床面積（現況）	床面積　1階　58.72 ㎡ 2階　54.47 ㎡ 延べ　113.19 ㎡ 登記面積とほぼ同じ （注：小屋裏部分に天井高（最高部）約1m，床面積約6.5㎡の収納スペースがあるが階層及び床面積には算入されない）	
現況用途等	現況用途	1，2階は居宅 小屋裏は物置
	間取り	4LDK（別添間取図参照）
品等	普通	
保守管理の状態	特段設備の不具合・雨漏り・損傷部分等はないとのことであり，家財道具・生活雑貨類等は多いものの，比較的きれいには利用されている。 しかし，築30年超の老朽化しつつある建物であり，床・扉等には小傷，壁には汚れ・変色等が見られ建物の内部・外部とも経年相応の減耗の程度である。 以上より，保守管理の状態はやや劣る程度である。	
建物の利用状況	本件建物は，債務者兼所有者が居宅として占有しているものと認められる。	
特記事項	1．建築確認：平成4年3月5日付／印公建第360号 検査済証：平成4年7月14日付／印公建第360号 2．自治会費（集中浄化槽維持管理費等含む）は1か月5,000円前後とのことである。 3．本建物の建築時期等から，石綿（アスベスト）含有資材が使用されている蓋然性は否定できないが，飛散性は低く通常使用上は問題ないものと推定される。	

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	15,500	1.07	164.71	0.90	2,459,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等(八街－4)

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
15,900 円／㎡	×	99.6	／100 ×	100／ 102	×	100／ 100	≒	15,500 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 : 北東道路 +2%

◇ 地 域 格 差 : 街路, 交通接近, 環境, 行政条件格差等を考慮した。

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 南東道路 +5%

準角地 +2%

(105%×102%≒107%)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地の適応の状態を考慮した。

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	113.19	0.155	3,158,000

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%	5年	34年	0.172	▲ 10% (0.90)	0.155

(1) 耐用年数法(定額法)：

$$\text{(D) 現価率} = 1 - (1 - \text{(A)残価率}) \times \frac{\text{(C) 経過年数}}{\text{(B) 経済的残存耐用年数} + \text{(C) 経過年数}}$$

(2) 観察減価率

建物の利用現況，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
1	2,459,000	0.45	法定地上権	1,107,000

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) (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
1	2,459,000	−1,107,000		1.0	0.7	950,000
2	3,158,000	+1,107,000	1.0	1.0	0.7	2,990,000
一括価格(合計)						3,940,000

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

1	地価公示価格	八街－4
	所在	千葉県八街市八街字榎台は17番86
	価格	15,900円/㎡
	位置	ＪＲ総武本線「榎戸駅」の北東方約1.6kmに位置する。
	価格時点	令和8年1月1日
	地積	135㎡
	供給処理施設	水道
	接面街路	北東側　　幅員約　5.0m　市道
	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	小規模住宅が建ち並ぶ中規模の戸建住宅地域

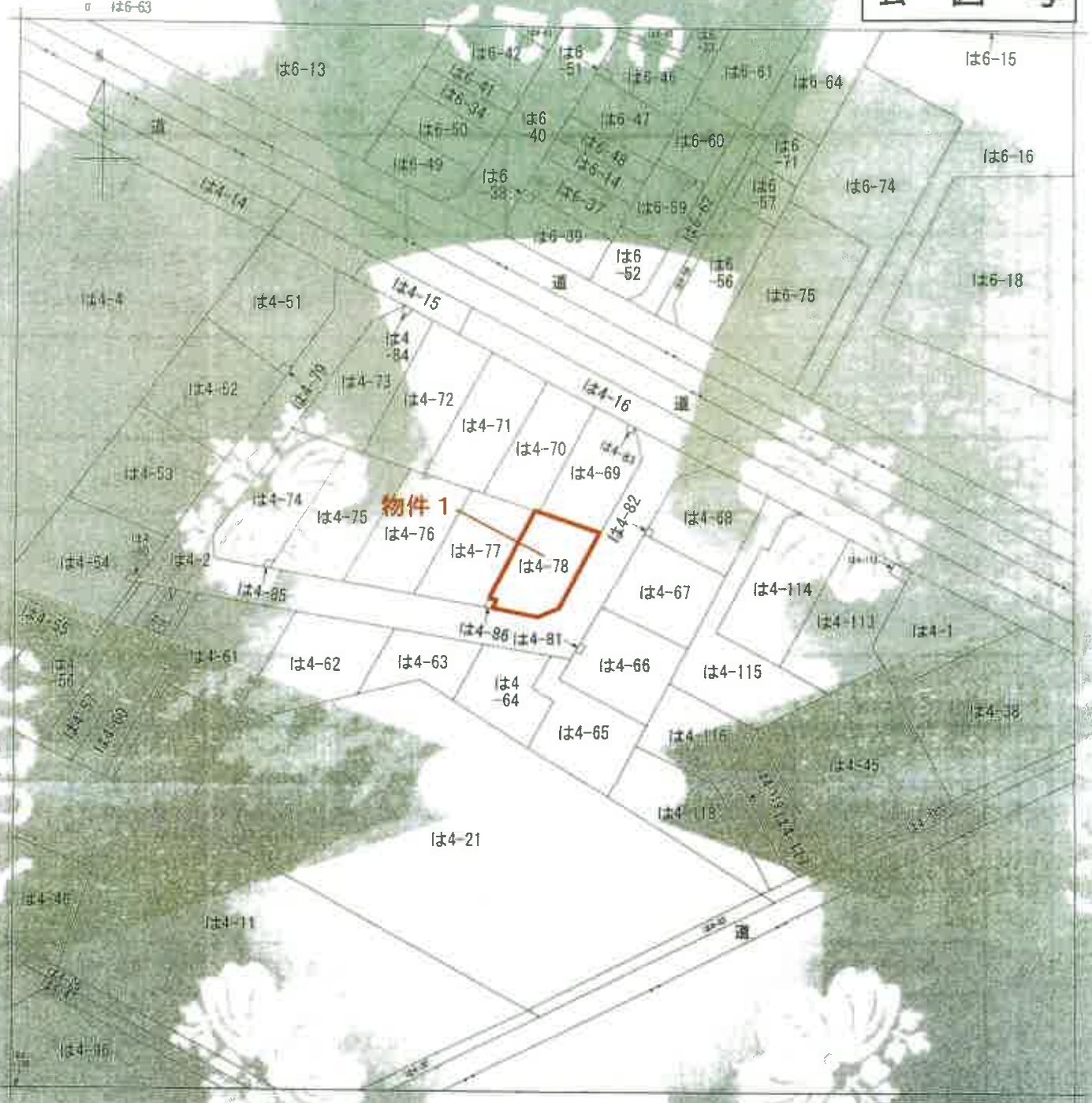
第7　附属資料

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
物件所在地
八街市
立合松北
八街は
立合松西
榎台
烏羽台
宮台
地蔵前
大富
長岡
脇
上
下
榎戸
榎戸駅
泉台
天神下
一本松
瓜坪新田
みどり台
前原
晴沢台
富士見台
瓜坪台
八街
大谷津
多賀見野
N
縮尺：1／15,000
本図は地理院タイルを加工したものです

公　図　写



（注）地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にし全筆動産登記所備付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、登記所に備え付けられている図面で、土地の重要な形状の概略を記載したものです。

調製	所在	八街市八街字堀割			地番	は4番78			
地図縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		originally 地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			地図に準ずる図面（原図）				備考		

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8年4月9日
千葉地方法務局[redacted]

地図整理番号：M14030
(1/1)

本件写しはＡ３版をＡ４版に縮小したものです

登記年月日　平成1年9月20日

291459

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。
令和6年4月5日　千葉地方法務局佐倉支局　登記官

地　番　は 4－2・－51 ～ 86　地積測量図

土地の所在　八街市 ~~千葉県 八街町~~　八街 字 榎前

6/7

斜求積表

地番	符号	底辺	高さ	積
は4－51～66	イ	12.59	3.80	47.8420
	ロ	12.59	1.29	16.2411
	ハ	12.61	0.76	9.5836
	ニ	13.89	11.21	155.7069
	ホ	13.85	6.85	94.8725
	ヘ	7.93	0.80	6.3440
	ト	1.37	0.65	0.8905
			合計	331.4806
			面積	165.7403
			地積	165.74㎡

地番	符号	底辺	高さ	積
は4－52～67	イ	13.79	0.79	10.8941
	ロ	17.57	9.39	164.9823
	ハ	17.57	8.75	153.7375
			合計	329.6139
			面積	164.80695
			地積	164.80㎡

地番	符号	底辺	高さ	積
は4－53～68	イ	11.21	0.87	9.9769
	ロ	16.64	9.27	154.2528
	ハ	16.64	7.29	121.3056
	ニ	13.89	2.73	37.9197
	ホ	10.06	0.80	8.0480
			合計	331.5030
			面積	165.7515
			地積	165.75㎡

地番	符号	底辺	高さ	積
は4－54～69	イ	6.01	0.81	4.8681
	ロ	16.84	5.84	98.3456
	ハ	16.84	9.68	163.0112
	ニ	16.25	0.83	13.4875
	ホ	16.05	2.78	44.6190
	ト	5.07	0.56	2.8392
			合計	327.1706
			面積	163.5853
			地積	163.58㎡

地番	符号	底辺	高さ	積
は4－55～70	イ	7.84	0.77	6.0368
	ロ	10.00	1.83	18.3000
	ハ	16.97	8.65	146.7905
	ニ	16.97	8.23	139.6631
	ホ	14.79	0.37	5.4723
	ヘ	14.79	0.89	13.1631
			合計	329.4258
			面積	164.7129
			地積	164.71㎡

地番	符号	底辺	高さ	積
は4－81～82	イ	1.19	0.60	0.7140
	ロ	1.19	0.62	0.7378
			合計	1.4518
			面積	0.7259
			地積	0.72㎡

地番	符号	底辺	高さ	積
は4－71～81	イ	1.20	0.58	0.6960
	ロ	1.20	0.61	0.7320
			合計	1.4280
			面積	0.7140
			地積	0.71㎡

地番	符号	底辺	高さ	積
は4－72～86	イ	1.19	0.59	0.7021
	ロ	1.19	0.59	0.702
			合計	1.4041
			面積	0.7021
			地積	0.70㎡

地番	符号	底辺	高さ	積
は4－83	イ	1.20	0.62	0.7440
	ロ	1.20	0.61	0.7320
			合計	1.4760
			面積	0.7380
			地積	0.73㎡



作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

本件写しはＡ３版をＡ４版に縮小したものです

地図整理番号 第14029

13

登記年月日　平成4年11月5日

124826　各階平面図

家屋番号	34番78
建物の所在	八街市八街字榎前134番地78

建物図面

これは図面に記録されている内容を証明した者面である。
令和3年4月9日
千葉地方法務局佐倉支局

1階平面図



求積表

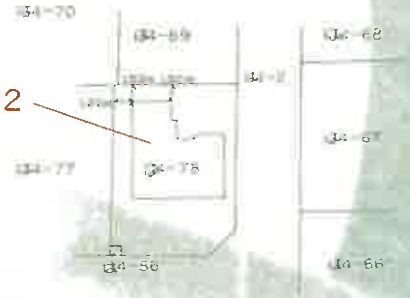
3.600	× 1.800	=	6.480000
4.050	× 1.800	=	7.290000
8.100	× 5.400	=	43.740000
2.700	× 0.450	=	1.215000
合計			58.725000
床面積			58.72 ㎡

2階平面図



求積表

3.150	× 1.250	=	3.937500
8.100	× 5.850	=	47.385000
合計			51.322500
床面積			51.32 ㎡





作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

本件写しはＡ３版をＡ４版に縮小したものです

14

地図情報番号：M4031



1階



2階

間　取　図
（評価人作成）