

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月21日
 千葉地方裁判所民事第4部
 裁判所書記官 重 松 孝 尚

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 5月20日 午前 9時00分から 令和 8年 5月27日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 3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 6月17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 6月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 8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 4月21日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 八街市八街字町並
地 番 に90番3
地 目 宅地
地 積 187.02平方メートル
- 2 所 在 八街市八街字町並に90番地3
家屋 番号 に90番3の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 82.52平方メートル
2階 33.12平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約75平方メートル
2階 33.12平方メートル



物件明細書

令和 8年 3月11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、北西側隣接地（地番：に91番16）との境界付近に存在するコンクリート塀の一部にクラックが生じて危険な状況にあり、当該コンクリート塀の所有者は不明であることを踏まえ、今後、隣接地所有者立会のもと専門家による調査等（境界に争いがある場合には訴訟等）やコンクリート塀及びコンクリートブロック土留の撤去・再整備が必要となる可能性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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 八街市八街字町並
地 番 に90番3
地 目 宅地
地 積 187.02平方メートル
- 2 所 在 八街市八街字町並に90番地3
家屋 番号 に90番3の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 82.52平方メートル
2階 33.12平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約75平方メートル
2階 33.12平方メートル



令和7年(又)第246号
令和8年1月21日受理
令和8年2月20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 | 八街市八街字町並 |
| | 地 番 | に90番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 187.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八街市八街字町並に90番地3 |
| | 家屋 番号 | に90番3の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 82.52平方メートル
2階 33.12平方メートル |



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
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(債務者) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約75㎡ 2階 33.12㎡
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(債務者) <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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の建物の敷地及び庭として利用されている。南側隅で市道寄りには駐車スペース（付近には廃タイヤ等の廃棄物が散在）となっている。
- 2 南西側市道及び北東側一部私道に接している。
- 3 北側隅付近には、内部に複数の畳が残置された木製の物置1個が存在し、基礎がないため動産と認めた。
- 4 物件1の北西側隣接地（に91番16）との境界付近に存在するコンクリート塀の一部にクラックが生じている。

■建物（物件2）について

- 1 築後約35年経過しており、経年による劣化が見られる。
- 2 1階床面積は、登記数量82.52㎡とは異なり、現況数量は約75㎡である。
- 3 玄関及び1階和室2の天井に雨漏りの可能性のあるシミ跡が見られた。
- 4 1階納戸をはじめとして戸の収まりが悪い。
- 5 2階洋室の内壁にひび割れが見られた。
- 6 1階浴室のタイルにひび割れが見られた。

執行官の意見

■本建物の占有について

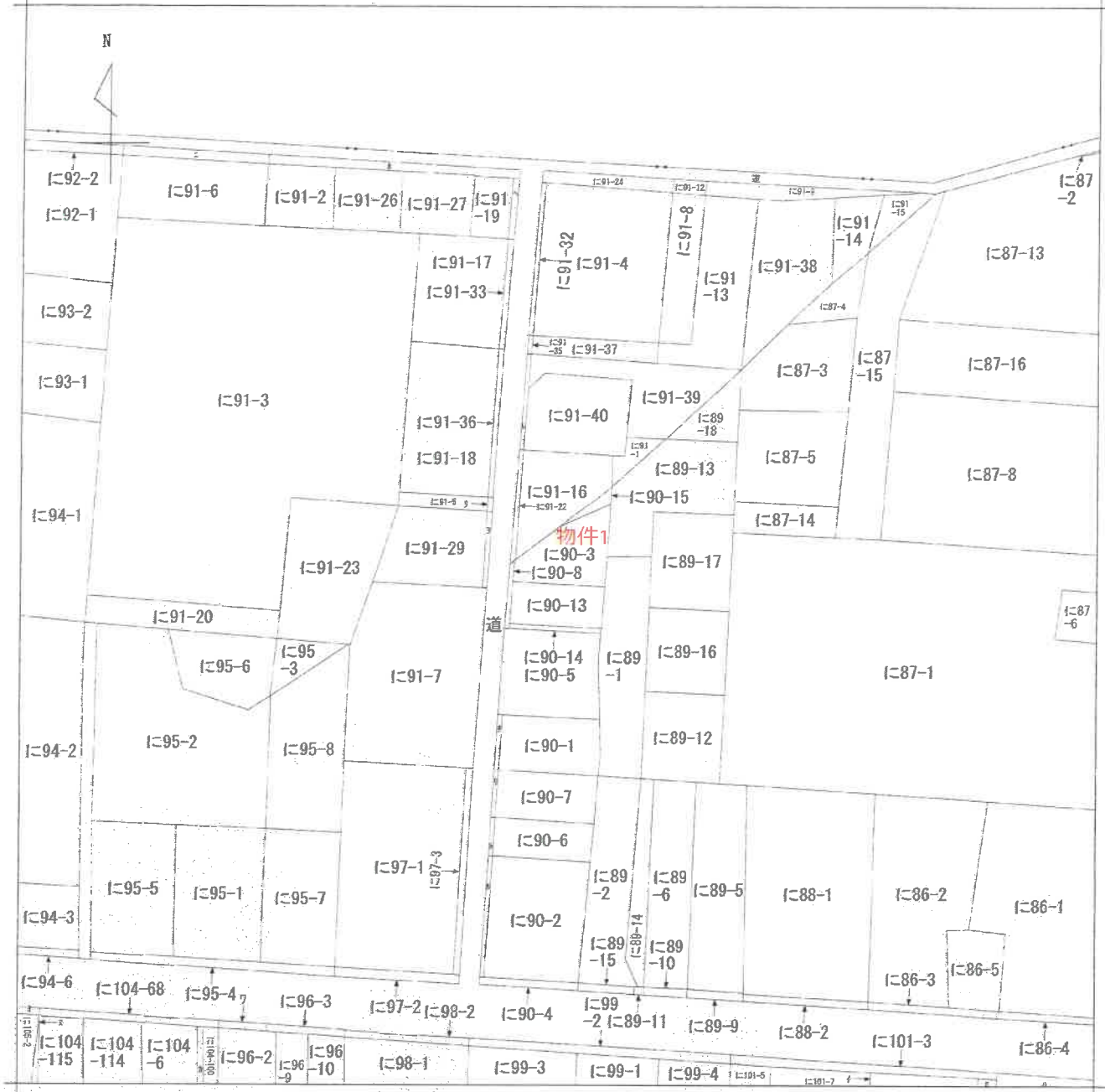
解錠して建物内に立ち入ったところ、債務者宛ての複数の郵便物が残置されている一方で、債務者以外の第三者の占有を示す徴表は見当たらないことから、所有者の占有を認めた。

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1月22日(木) 8:00 - 8:15	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため調査協力依頼文書を郵送(応答なし。)
令和8年1月30日(金)	当庁執行官室	債務者に対し、調査日時のお知らせを郵送(応答なし。)
令和8年2月16日(月) 12:30 - 13:35	物件所在地	評価人同行、占有調査、写真撮影、間取り確認
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 2月16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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p>		

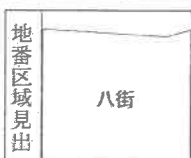
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

イ に101-1 ア に100・に1 ニ に91-31 ヘ に91-34 チ に90-11 ツ に104-116
 ロ に101-10 カ 02合併1 ホ に91-25 ト に90-10 テ に90-12 ヌ つづく



(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	八街市八街字町並			地番	に90番3			
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は 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7年11月25日
千葉地方法務局佐倉支局



地図整理番号：M13724 登記官

(6枚目)

井 区90-9
千 区91-30
石 区96-4
川 区104-99
上 区105-3
野 区91-28
下 区91-21

(A3版をA4版に縮小)

登記年月日：平成29年10月12日

312059

地積測量

地番 ④90-16, ④90-17, ④90-18

土地の所在 八街市 印旛郡大塚町八街字町並

三斜求積表

地番 ① ④90-3

NO.	底辺	高さ	倍面積
	16.76	5.54	92.8504
	16.76	6.55	109.7780
	14.96	3.88	58.0448
	11.69	2.66	31.0954
	10.69	6.68	71.4092
	8.30	1.31	10.8730
		倍面積	374.0508
		面積	187.02540
		地積	187.02 ㎡

↑ 物件1

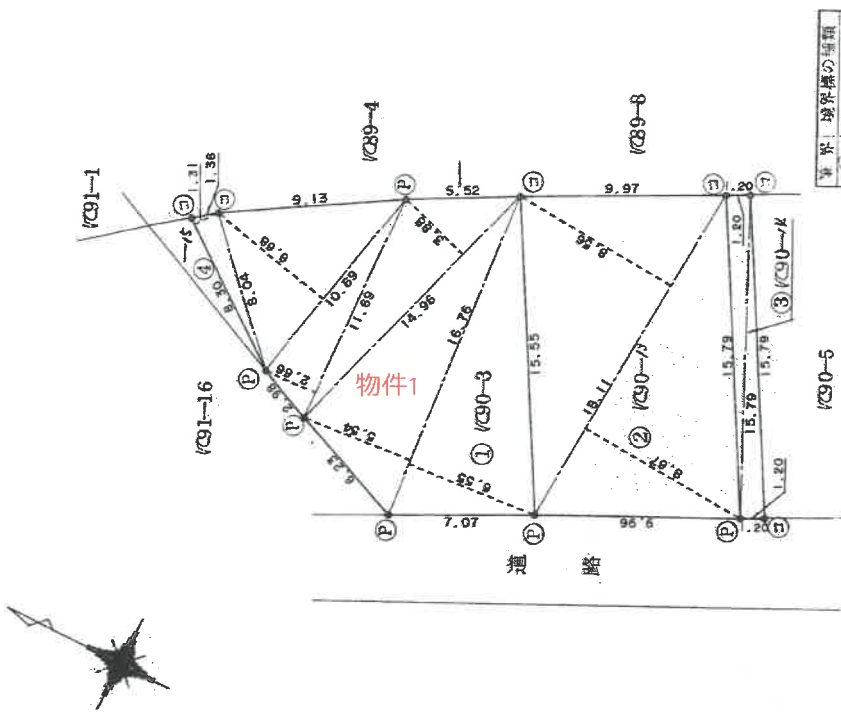
地番 ② ④90-16

NO.	底辺	高さ	倍面積
	18.11	8.56	155.0216
	18.11	8.67	157.0137
		倍面積	312.0353
		面積	156.01765
		地積	156.01 ㎡

地番 ③ ④90-17

NO.	底辺	高さ	倍面積
	15.79	1.20	18.9480
	15.79	1.20	18.9480
		倍面積	37.8960
		面積	18.94800
		地積	18.94 ㎡

④ ④90-18
 $370.4051 - (187.0254 + 156.0176 + 18.9480)$
 $= 8.4141$



縮尺 1/250

(千葉県地家測量士会印)

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11月25日 千葉地方支務局佐倉支局 登記官

(A3版をA4版に縮小)

(8枚目)

地図整理番号：M13725

登記年月日：平成33年7月29日

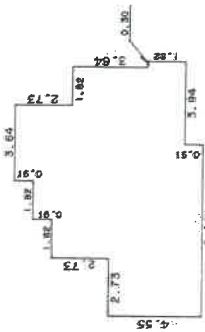
126813 各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 ㄥ90番3の2

建物の所在 印旛郡八幡町八幡字町並ㄥ90番地3

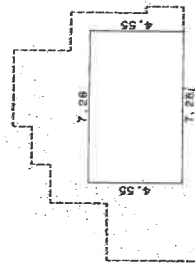
1 階



求積表

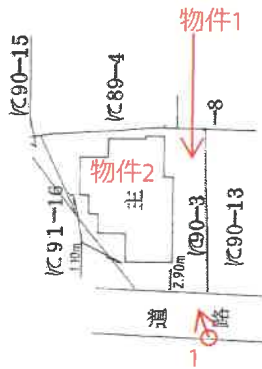
4.55 X 2.73	=	12.4215
7.28 X 1.82	=	13.2496
8.19 X 1.82	=	14.9058
9.10 X 1.82	=	16.5620
8.19 X 1.82	=	14.9058
5.46 X 1.82	=	9.9372
1.82 X 0.30	=	0.5460
合計		82.5279
床面積		82.52 ㎡

2 階



求積表

4.55 X 7.28	=	33.1240
		53.1240
床面積		33.12 ㎡



37.29

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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7年11月25日 千葉地方事務所佐倉支局

(A3版をA4版に縮小)

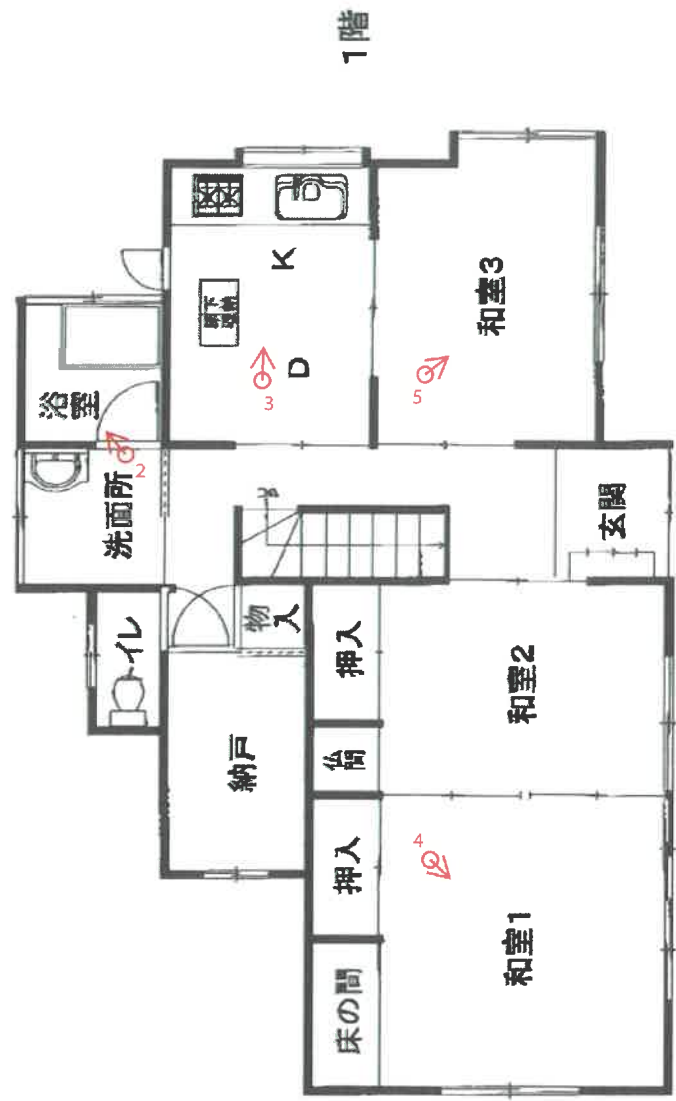
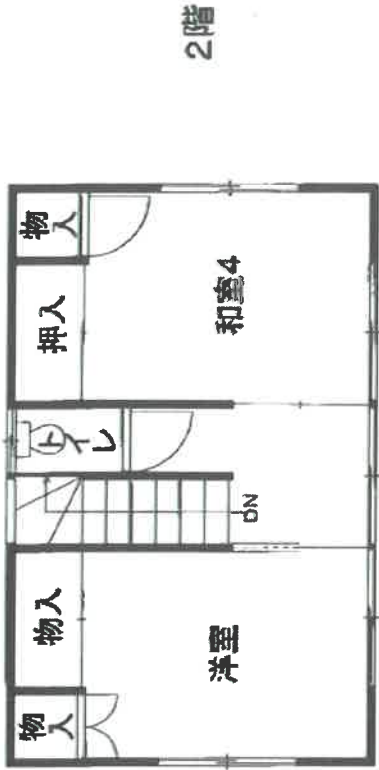
登記簿

(9枚目)

※ ← は添付写真の撮影位置、方向及び番号

地図整理番号：M13726

(千葉県土地家屋調査士会用紙)



間取図

※ ← ⊙ 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1



⑤ 和室3



令和7年(又)第246号

令和8年2月16日 現地調査

令和8年2月17日 評価

第令7-八街-8号 発行番号

令和8年2月25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 宗丈

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 3 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 9 4 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 4 4 0, 0 0 0 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 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 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。	
2		物件目録記載のとおり。	未実施（住居表示未実施区域） 床面積 1階 約75㎡ 2階 33.12㎡
番号	特記事項		
2	1階床面積は、登記数量82.52㎡とは異なり、現況数量は約75㎡である。		
1, 2	土地・建物特記事項欄等を御参照下さい。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 八街市八街字町並 |
| | 地 番 | に90番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 187.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八街市八街字町並に90番地3 |
| | 家屋 番号 | に90番3の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 82.52平方メートル
2階 33.12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）

位置・交通	J R総武本線「八街」駅の南東方・道路距離約760m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	対象不動産の存在する地域は、J R総武本線「八街」駅徒歩圏内で主要地方道「八街三里塚線」背後の、周囲に病院や消防団機庫・既存住宅・新興住宅が見られる地域となっている。道路冠水の履歴のある地区である。	
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 その他規制	非線引都市計画区域 第1種住居地域 指定60% 指定200% 防火・準防火地域指定なし、建築基準法第22・23条 日影規制(5-3)、高度地区指定なし 盛土規制法の宅地造成等工事規制区域
画地条件	形状(不整形)、地勢(平坦地、一部段差あり)、接道方位(南西側、北東側) 南西側間口(約7m)、奥行(約16m)、地積187.02㎡(登記と同じ)	
接面道路の状況	南西側市道(02011号線、に90番8【地目公衆用道路、八街市所有】は道路区域に含まれる旨の回答を八街市道路河川課から得た) 現況幅員(約4.2m)、認定幅員(約4m)、査定幅員(約4.18m) 連続性(普通)、舗装(有)、歩道(無)、側溝(有) 高低差(接面道路に対して略等高) 北東側一部私道(私道の持分なし、高低差があり、通行しているかは不明) 現況幅員(約6m)、連続性(行止り)、舗装(有)、歩道(無) 側溝(有)、高低差(接面道路に対して約0.2m~約0.8m低い)	
	建築基準法上の種類	南西側市道・・・建築基準法第42条1項1号 北東側一部私道・・・建築基準法第42条1項5号 指定道路の幅員6.02m 指定道路の延長67.65m 指定番号：印土第233号の4 指定年月日：平成30年7月10日 以上、千葉県印旛土木事務所建築課による御回答
	セットバック	不要
	再建築の可否	可

土地の利用状況等	<p>物件1は、後記物件2建物の敷地及び庭（敷地内は概ね平坦であるが、一部高低差あり、庭部分に木々の伐採した根や庭石・灯籠等あり）の用に供されている宅地である。物件1の南側隅で市道寄りには駐車スペース（等高、付近には廃タイル等の投棄物が散在していた。産業廃棄物の可能性があり、該当した場合には、適正に処分されるべきものと思料される）となっている。</p> <p>南東側（約0.2m～約0.8m低い）及び北西側（等高）は住宅地、北東側の一部（約0.2m高い）は住宅地である。</p>
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。）	<p>上水道 あり（後記土地特記事項欄1を御参照下さい）</p> <p>ガス配管 なし</p> <p>下水道 あり（後記土地特記事項欄2を御参照下さい）</p>
土壌汚染等	<ol style="list-style-type: none"> 1 八街市教育委員会に対する聴取によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定がない旨、文化財保護法第93条の土木工事等の届出は不要である旨の回答を得た。 2 土壌汚染については、地歴調査、地図調査（1994年8月発行ゼンリン住宅地図）、国土地理院航空写真（1961～1969年、1974～1978年、1979～1983年）、現地調査を行ったが、価格形成に影響がないものと判断した。 3 物件1土地については、目視の限界はあるものの、現存建物（物件2）に係わる以外、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測される。なお、物件1は隣接地（に90番13）に存在する建物（家屋番号に90番3）の敷地の跡地（古井戸や便槽・ライフライン等の配管が残存する可能性を否定できない）であった可能性がある。
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1 八街市水道課に対する聴取によれば、南西側市道に八街市営水道本管75mmの埋設あり、宅地内引込管13mmあり、メーター13mm（現地で確認できた）とのことであった。 <p>なお、参考事項として、以下の内容を記載します。</p> <p>メーターの口径（給水申込負担金は例えば13mm金110,000円、20mm金297,000円）を増径する場合には、新口径と旧口径分の差額の支払いが必要、給水装置工事の検査手数料6,000円が必要、別途工事代金（宅地内への引込管の取換え工事代金や資材労賃を含む）等が必要となることに留意を要する。</p>

	<p>2 八街市下水道課に対する聴取によれば, 南西側市道に八街市公共下水道本管(分流式, 汚水のみ) 250mm埋設あり, 宅地内引込管150mm(受益者負担金の未払いなし, 接続・使用中)とのことであった。</p> <p>3 八街市下水道課によれば, 雨水出水浸水想定区域(想定最大規模降雨)に該当するとのことであった。 現地調査によれば, 建物基礎やコンクリート塀等の状況から, 物件1に浸水履歴がうかがわれた。</p> <p>4 現地調査によれば, 接面方位は, 公図よりも地積測量図及び建物図面・各階平面図の方が正確である。</p> <p>5 物件1の北側隅付近には, 内部に複数の畳(産業廃棄物の可能性があり, 該当した場合には適正に処分されるべきものと思料される)が残置された木製の物置(動産)1個が存在する。</p> <p>6 物件1の南東側隣接地(に90番13)の西側隅には電柱が存在するが, 当該電柱からの電源引込線が, 南東側隣接地(に90番13)の上空を經由して, 物件2建物に引き込まれている。</p> <p>7 物件1の北西側隣接地(に91番16)との境界付近に存在するコンクリート塀の一部にクラックが生じて危険な状況にある。当該コンクリート塀の所有者は不明であるが, 隣接地所有者と共同で築造された塀(壁芯が境界)である可能性がある。隣接地所有者立ち合いのもと, 地積測量図及び道路査定図等を基に専門家による調査(境界につき争いがある場合には, 訴訟等)により, 境界が確認できるものと思料され, 結果, 当該コンクリート塀の存在する位置が確認(越境等の可能性あり)できるものと推測される。 なお, 北東側私道側のコンクリートブロック土留は, プラスティック境界標との位置関係から, 物件1内に存在するものと推測されるが, 安全性の観点から, 再整備が必要な可能性があることに留意を要する。</p> <p>8 物件1の北東方, 机上における概測約250mの位置に, 都市計画道路3.4.9号線(計画段階, 予定幅員16m)あり。</p>
--	---

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3年6月8日新築
	経 過 年 数	約35年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス，ボード等
	天 井	敷目板，クロス，ボード等
	床	畳，フローリング等
	設 備 その他	電気，上水道，プロパンガス，公共下水道等 特になし
床面積（現況）	床面積 1階	約75㎡
	2階	33.12㎡
	延べ面積約108.12㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	5DK+納戸（別添間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	<p>劣る（玄関及び1階和室2の天井に雨漏りの可能性のあるシミ跡が見られた。損壊した屋根瓦の一部が物件1上に存在していたため、屋根瓦の一部が損傷したものと推定され、結果、雨漏りが生じている可能性がある。</p> <p>1階納戸をはじめとして戸の収まりが悪いため、建物の傾きを疑い、ビー玉による簡易な傾き調査をおこなったが、転がりを示したため、建物の傾きを否定できない。建物の傾きの原因は、地盤によるものか建築施工不良によるものか建物の経年劣化によるものかは不明である。</p> <p>1階納戸の直上階の洋室の内壁にひび割れが見られた。また、2階階段を上りきった踊り場の窓付近の内壁にもひび割れが見られた。</p> <p>1階浴室のタイルにひび割れが見られた。1階和室3に喫煙履歴を窺わせる臭い及び内壁クロスの黄ばみが見られた。1階和室1の床には、大量の建築関係の仕事道具類がブルーシート上に置かれており、外観目視調査の一部が行えなかった。1階和室3の障子の破れは経年減価相当内の減耗と判断した。建物の基礎及び基礎の犬走り部分にクラックが見られた。）</p>	

建物の利用状況	<p>物件2建物所有者兼債務者が、居宅として使用・占有している。 詳細は、現況調査報告書を御参照下さい。</p>
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築確認（印第562号，平成2年10月22日） 検査済みなし。検査済みの取得がないことから，建築基準法の諸法令との適合性が不明であることに留意を要する。 2 建築時期・使用資材等からアスベスト使用が疑われるが，通常使用上，問題はない。但し，建物取り壊し時に特段の対策が必要となるものと思われる。 3 1階床面積は，登記数量82.52㎡とは異なり，現況数量は約75㎡である。 4 現地調査によれば，物件2建物の床下・床上浸水に至ったかは不明である。物件2建物所有者兼債務者が不在時の立入調査であったため，建物浸水履歴に関し，本人にヒアリング出来なかった。

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/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) 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	28,600	1.0	187.02	0.8	4,279,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (八街-3)

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{地価公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 23,900 \text{ 円/m}^2 & \times & 100.0/100 & \times & 100/102 & \times & 100/82 & = & 28,600 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

◇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+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。*雨水による浸水リスクは地域の特性として考量した。JR総武本線の電車及び主要地方道走行の自動車の往来による騒音等は地域の特性として考量した。救急車及び消防車の走行音は地域の特性として考量した。

イ 個 別 格 差：方位+4%，二方路+1%，形状-5%

$$(104\% \times 101\% \times 95\%) = \underline{100\%}$$

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(-20%，建物取り壊し費用及びアスベスト対策費用並びに残存便槽等の撤去の可能性等を考量した，)

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	155,000	約108.12	0.035	587,000

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。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}*) \\ &= 0.05 \times (1 - 0.3) \\ &= 0.035 \end{aligned}$$

*▲30% (P7保守管理の状態等を考量。雨漏り及び建物傾きの可能性を考量。
1階和室1の床には，大量の建築関係の仕事道具類がブルーシート上に置かれており，外観目視調査の一部が行えなかったことを考量，床下・床上浸水不明を考量。)

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	4,279,000	55%	法定地上権	2,353,000

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55%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カ) 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	4,279,000	-2,353,000	/	0.7	0.7	940,000
2	587,000	+2,353,000	—	0.7	0.7	1,440,000
一括価格 (合計)						2,380,000

ウ 占有減価修正：特に必要ない。

エ 市場性修正：上水道メーターの口径増径する場合を考量、隣接地所有者立ち合いのもと専門家による調査(境界につき争いがある場合には、訴訟等)費用を考量、コンクリート塀及びコンクリートブロック土留の撤去・再整備費用を考量、物件1の南東側隣接地(に90番13)の西側隅の電柱からの電源引込線が、南東側隣接地(に90番13)の上空を經由して、物件2建物に引き込まれていることを考量、木々の根・庭石・灯籠・廃タイル・畳等の処分費用を考量、北東側私道の持分が無いことを考量—30%(物件1・2)

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－3）

所 在：八街市八街字柳沢に108番14外

価 格：23,900円/㎡

位 置：JR総武本線「八街」駅の南東方約850mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：206㎡

供給処理施設：水道，下水

接 面 街 路：北東側6m市道

用途指定等：非線引都市計画区域，第1種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：住宅，アパート，店舗等が混在する混在住宅地域

第7 附属資料

1 目的物件の位置図（八街市役所白地図）

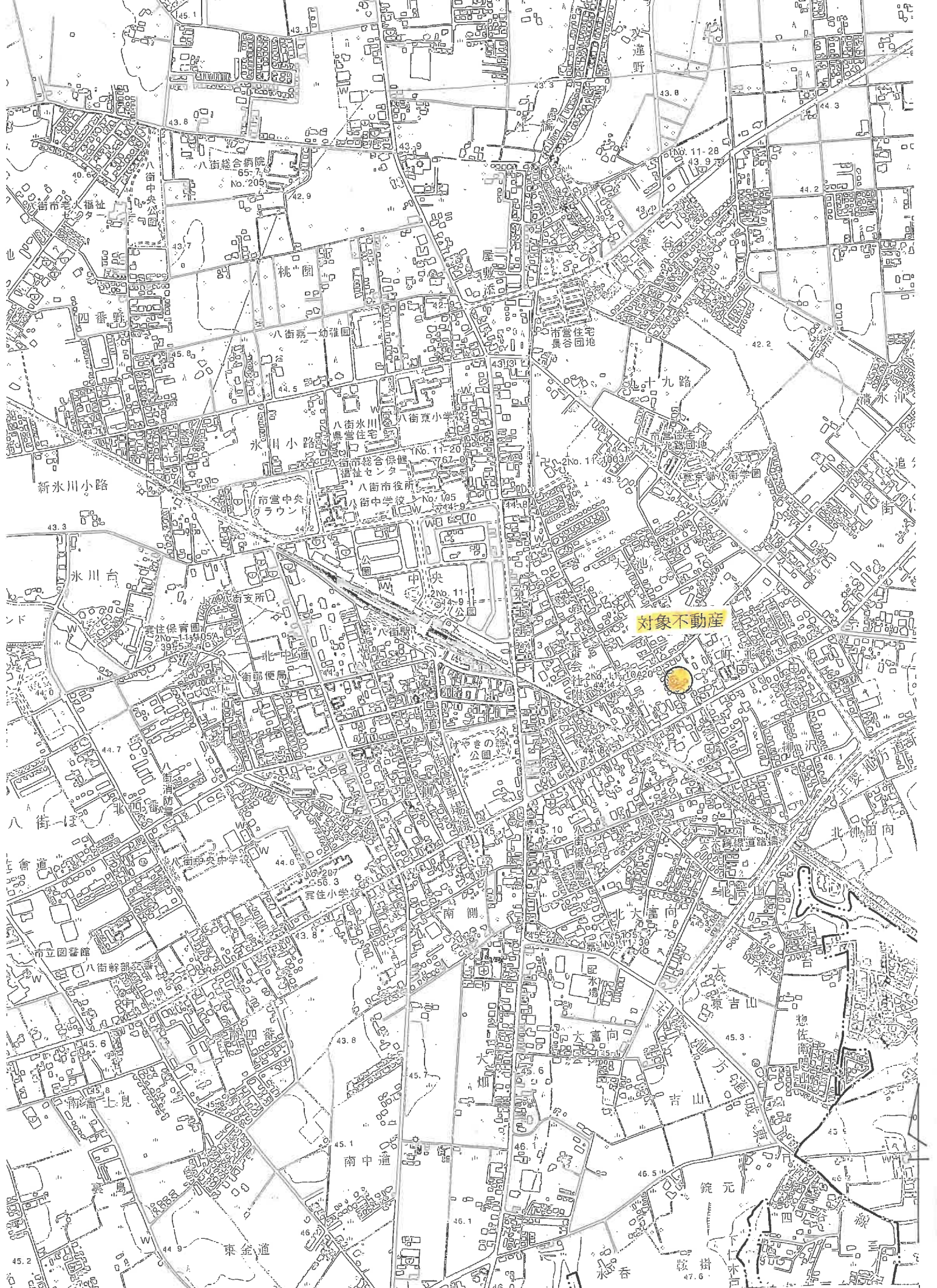
2 公図写

3 地積測量図写

4 建物図面・各階平面図写

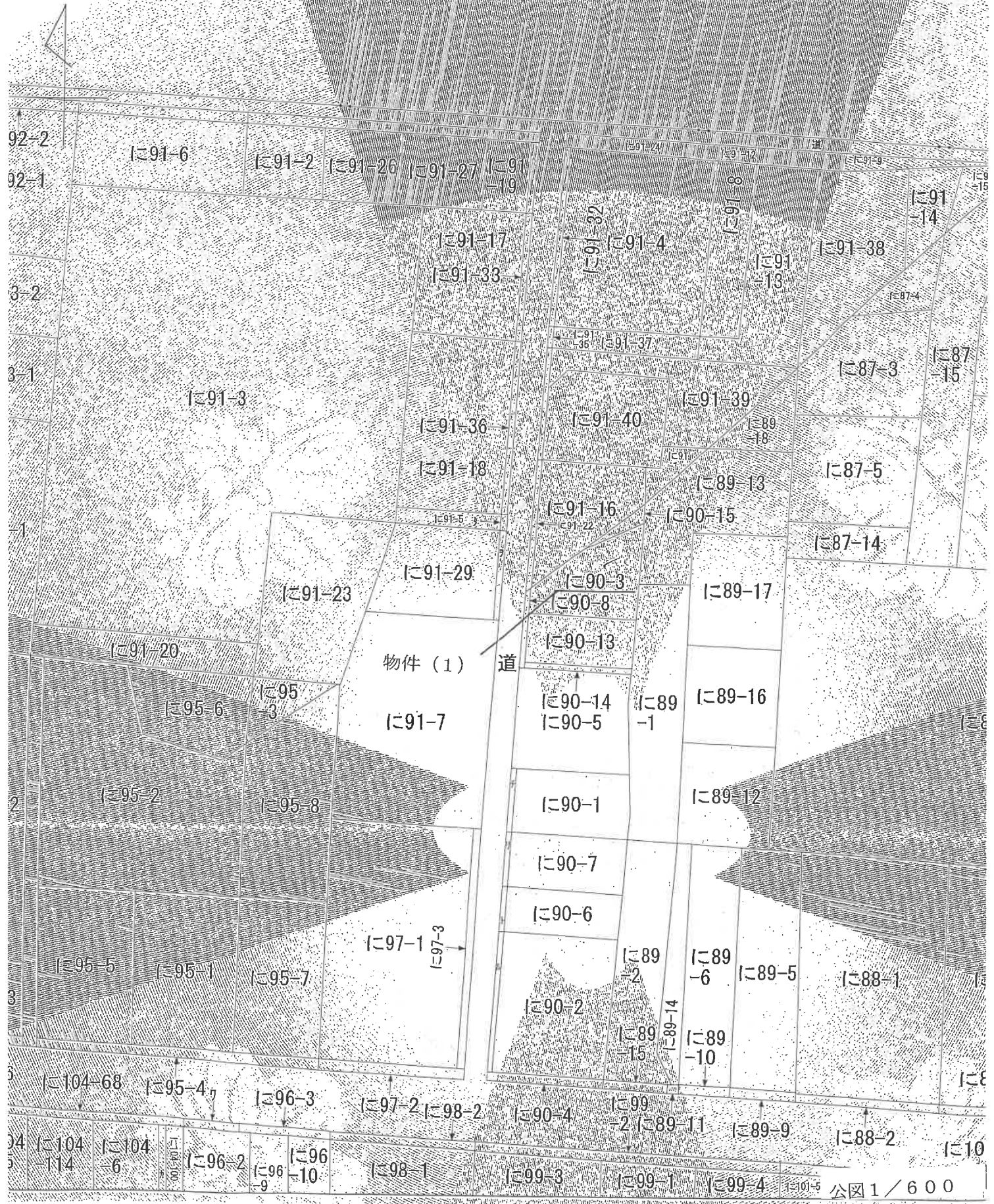
5 （建物）間取図

以 上



八街市役所白地図1 / 10, 000

N



登記年月日：平成2年10月12日

312059

地積測量図

地番 香 町90-16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250

土地の所在 印旛郡江舞町八街字町並

三斜求積表

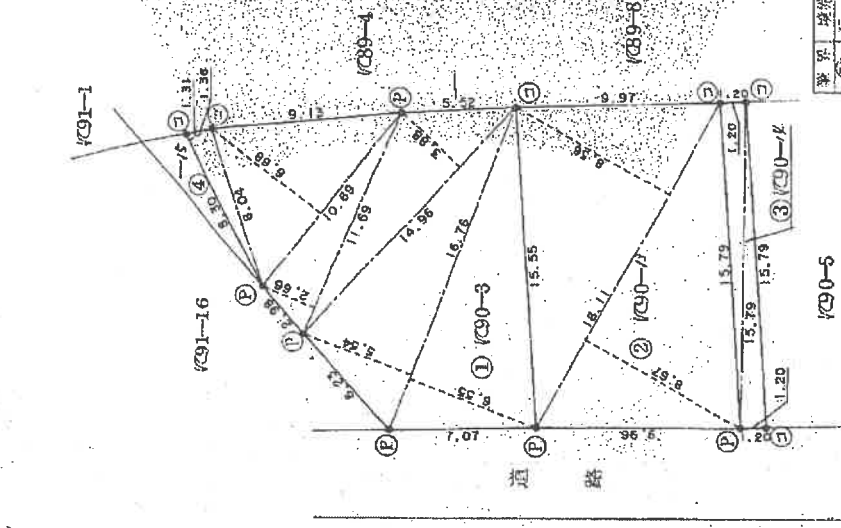
物件 (1)

地番	底辺	高さ	倍面積
① 町90-3	16.76	5.54	92.8504
	16.76	6.55	109.7780
	14.96	3.88	58.0448
	11.69	2.66	31.0954
	10.69	6.68	71.4092
	8.30	1.31	10.8730
		倍面積	374.0508
		面積	187.02540
		地積	187.02 ㎡

地番	底辺	高さ	倍面積
② 町90-7	18.11	8.56	155.0216
	18.11	8.67	157.0137
		倍面積	312.0353
		面積	156.01765
		地積	156.01 ㎡

地番	底辺	高さ	倍面積
③ 町90-7	15.79	1.20	18.9480
	15.79	1.20	18.9480
		倍面積	37.8960
		面積	18.94800
		地積	18.94 ㎡

④ 町90-7
 $370.4051 - (187.0254 + 156.0176 + 18.9480) = 8.4141$



番号	建築物の種類	積
①	5	積
②	アラスチック杭	積
③	コンクリート杭	積
④	逆・鋼・杭	積
⑤	金属プレート	積

縮尺 1/250

申請人

(平成2年1月9日作製)

作製者

A3判をA4判に縮小
 コピーした事に留意

登記年月日：平成3年7月29日

126813

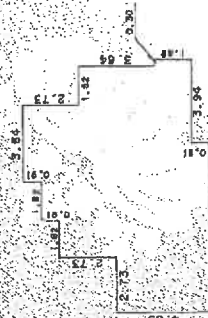
各階平面図

建物各階平面図

建屋番号：K90番3号2

建物の所在：白旗郡八木町八軒字町並K90番地3

1階

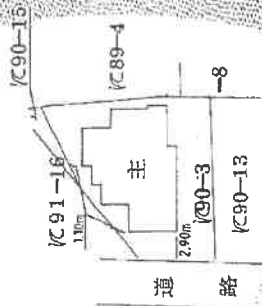


床面積

2階



床面積



作製者

7月28日

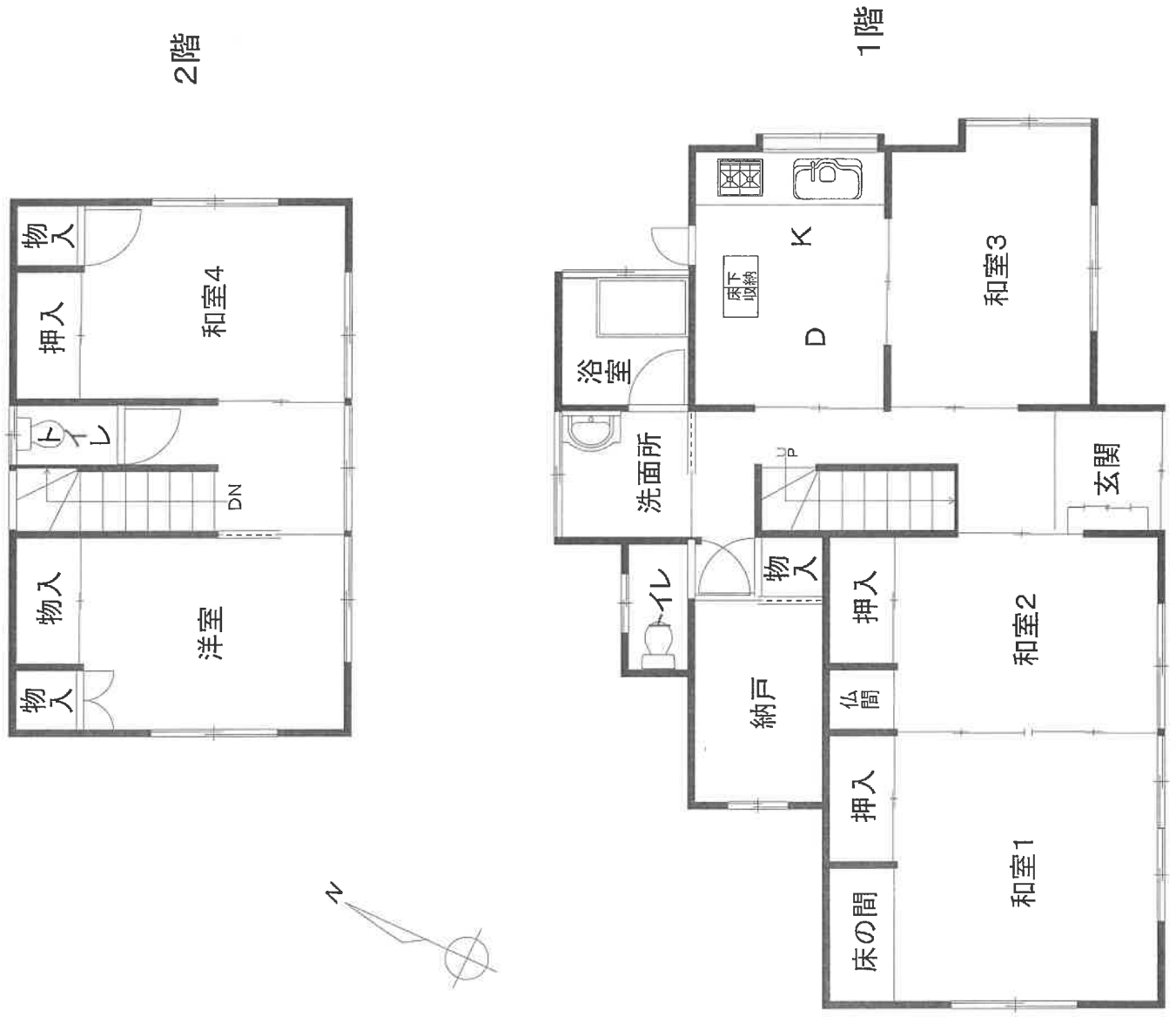
縮尺 250

申請

縮尺 500

A3判をA4判に縮小

コピーした事に留意



間取図