

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 三 戸 武 志

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。
<p>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。</p>	



物 件 目 録

1 所 在 四街道市和良比字長作
地 番 276番67
地 目 宅地
地 積 100.82平方メートル

所有者 A

2 所 在 四街道市和良比字長作
地 番 276番68
地 目 公衆用道路
地 積 21平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

3 所 在 四街道市和良比字長作
地 番 276番65
地 目 公衆用道路
地 積 18平方メートル

共有者 A 持分30分の5

4 所 在 四街道市和良比字長作276番地67
家屋 番号 276番67
種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 42.23平方メートル
2階 43.88平方メートル

所有者 A

物件明細書

令和 8年 3月16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1～4】
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1～4】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号4】
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 四街道市和良比字長作
地 番 276番67
地 目 宅地
地 積 100.82平方メートル

所有者 A

2 所 在 四街道市和良比字長作
地 番 276番68
地 目 公衆用道路
地 積 21平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

3 所 在 四街道市和良比字長作
地 番 276番65
地 目 公衆用道路
地 積 18平方メートル

共有者 A 持分30分の5

4 所 在 四街道市和良比字長作276番地67
家屋 番号 276番67
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 42.23平方メートル
2階 43.88平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第460号
令和8年1月19日受理
令和8年2月19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 四街道市和良比字長作
地 番 276番67
地 目 宅地
地 積 100.82平方メートル

所有者 A

2 所 在 四街道市和良比字長作
地 番 276番68
地 目 公衆用道路
地 積 21平方メートル

所有者 A

3 所 在 四街道市和良比字長作
地 番 276番65
地 目 公衆用道路
地 積 18平方メートル

共有者 A 持分30分の5

4 所 在 四街道市和良比字長作276番地67
家屋 番号 276番67
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 42.23平方メートル
2階 43.88平方メートル

(1枚目)



物 件 目 録

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1～3
現況地目	■宅地(物件1、2) ■公衆用道路(物件3) □雑種地(物件)
形 状	□公図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり ■地積測量図のとおり □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 上記の者が物件1、2上に下記建物を所有し、占有している ■物件3は公衆用道路として利用されている。 □「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4
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A □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 □「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

(3 枚目)

その他の事項

■土地（物件1～3）について

- 1 物件1、2は一体で、物件4の建物の敷地として利用され、南東側で物件3を含む私道に接している。
- 2 物件3は、公衆用道路として利用されている。

■建物（物件4）について

- 1 築後約9年経過しており、経年による汚れや損耗・損傷等が見られる。
- 2 2階の廊下の内壁に穴が開いたほか、2階南東側洋室の内壁には下地材としての石膏ボードが損壊し内部まで露出している箇所がある。

(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)

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A	<ol style="list-style-type: none">1 本建物には私と子が居住している。2 室内でペットは飼っていない。3 雨漏りはなく、設備に不具合はない。4 土地境界について争いはない。5 2階の廊下などに穴が開いている。 <p style="text-align: right;">(以上、令和8年2月7日物件所在地で面談)</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)

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) 10:55 - 11:10	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投函(債務者兼所有者Aから土日であれば調査協力可能との応答あり。)
令和8年2月7日(土) 9:55 - 10:25	物件所在地	立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影、間取り確認、債務者兼所有者Aの立会・聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/> 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
(6 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。



※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

請求部	所在	四街道市和良比字長作			地番	276番67		
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36年11月			備付年月日(原図)	補記事項	方位不明		

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16日
千葉地方法務局

請求番号：8-1
(1/1)

登記官

(7枚目)



登記年月日：昭和48年1月11日

地積測量図 228374

地番 276-9
276-9
276-9
276-9

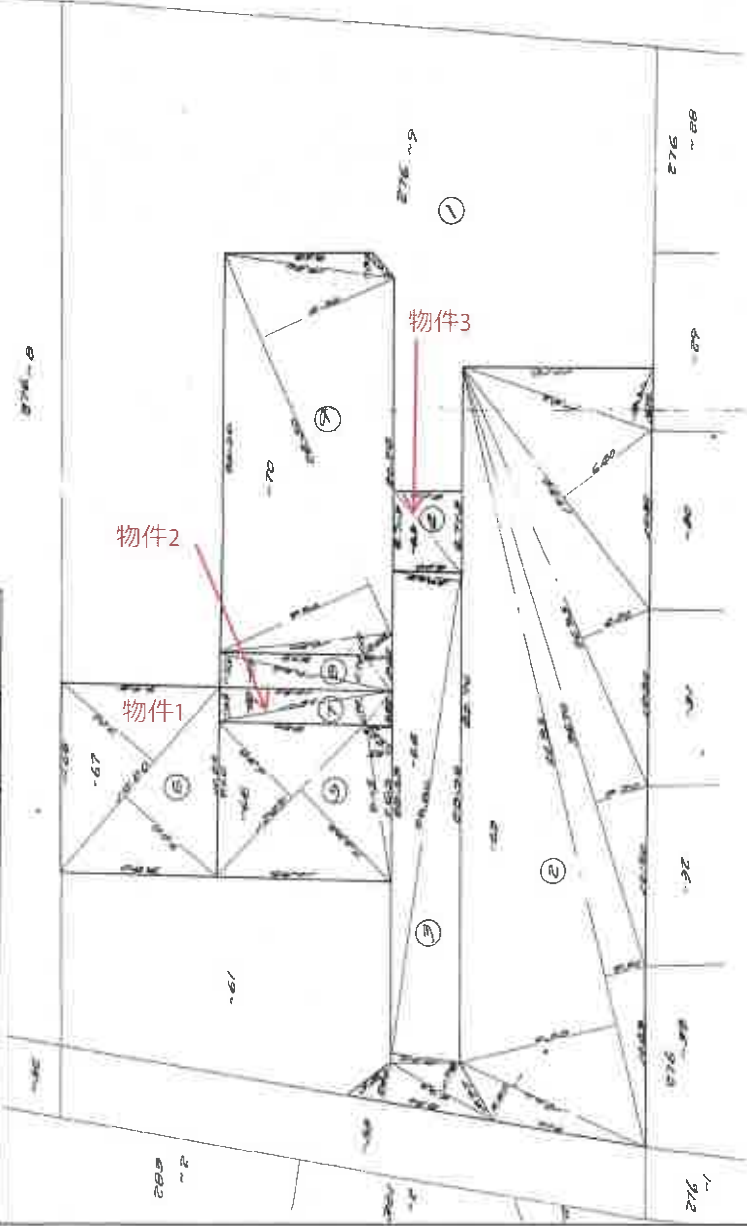
土地の所在 四街道市 根崎町 和良辻 6-1

1/2
昭和47年12月23日
作製年月日

作製者 [Redacted]

昭和48年 月 日

48. 1. 11



(千葉県地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/300

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。
(千葉県地方法務局佐倉支庁管轄)
令和7年12月16日 千葉県地方法務局

登記官 [Redacted]

(A3版をA4版に縮小)

(8枚目)

請求番号：8-2 (1/2)

登記年月日：昭和48年1月11日

228375

地積冊

量巻

276-7
276-70 (55)

四街道市
紐橋本町4丁目

和良比厚長作

昭和47年12月1日
製作年月日

製作者

申請人

② -63	10.50 x 1.170 x 1.250 = 13.800	10.50 x 1.170 x 1.250 = 13.800
	2.00 x 1.000 = 2.000	2.00 x 1.000 = 2.000
	2.00 x 1.000 = 2.000	2.00 x 1.000 = 2.000
	2.00 x 1.000 = 2.000	2.00 x 1.000 = 2.000
	1.750 x 1.000 = 1.750	1.750 x 1.000 = 1.750
	1.500 x 1.000 = 1.500	1.500 x 1.000 = 1.500
	計 9.250	計 9.250
	1/2 4.625	1/2 4.625
③ -64	6.55 x 1.000 = 6.550	6.55 x 1.000 = 6.550
	2.00 x 1.000 = 2.000	2.00 x 1.000 = 2.000
	計 8.550	計 8.550
	1/2 4.275	1/2 4.275
④ -65	9.250 x 1.000 = 9.250	9.250 x 1.000 = 9.250
	計 9.250	計 9.250
	1/2 4.625	1/2 4.625
⑤ -66	1.500 x 1.000 = 1.500	1.500 x 1.000 = 1.500
	2.00 x 1.000 = 2.000	2.00 x 1.000 = 2.000
	計 3.500	計 3.500
	1/2 1.750	1/2 1.750
⑥ -67	12.50 x 1.250 x 1.250 = 15.625	12.50 x 1.250 x 1.250 = 15.625
	計 15.625	計 15.625
	1/2 7.812.5	1/2 7.812.5

物件2

物件3

物件1

(千葉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1 /

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7年12月16日 千葉地方法務局 登記官

(A3版をA4版に縮小)

(9枚目)

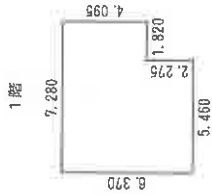
登記年月日：平成29年6月15日

建物図面

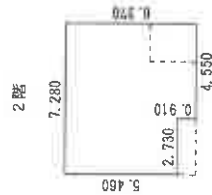
家屋番号 276番67

建物の所在 四街道市和良比字長作 276番地67

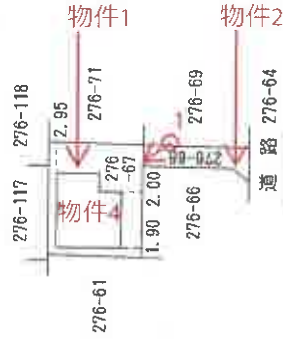
各階平面図



求積表	
5.460 × 2.275	= 12.421500
7.280 × 4.098	= 29.811600
合計	42.233100
床面積	42.23 m ²



求積表	
4.550 × 0.910	= 4.140500
7.280 × 5.460	= 39.748800
合計	43.889300
床面積	43.88 m ²



単位：m

作成者

250

申請人

縮尺

1

500

(田中浩史土地家屋調査士事務所用紙)

※ ←○は添付写真の撮影位置、方向及び番号

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。

(千葉県地方公務局 佐倉支局 管轄)

令和7年12月16日

千葉県地方公務局

登記官

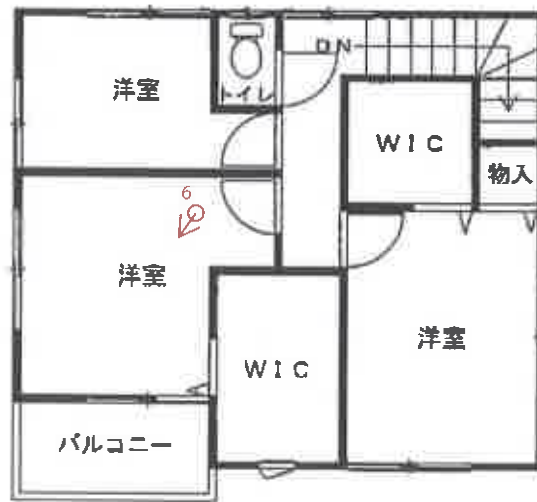
(A3版をA4版に縮小)

(10枚目)

調書番号：16-3



1階



2階

間取図

(評価人作成)

※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

1 建物の外観



2 敷地



物件2含む

3 公衆用道路



物件3含む

4 浴室



5 リビングダイニング



6 洋室



令和 7 年(ケ) 第 460 号
令和 8 年 2 月 7 日 現地調査
令和 8 年 2 月 18 日 評価
第 K-0213 号 発行番号
令和 8 年 2 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

宮崎 浩夫

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,010,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,660,000 円
物件2 (土地)	金 350,000 円
物件3 (土地)	金 10,000 円
物件4 (建物)	金 9,990,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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・2の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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、原則として日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。		地目:宅地
3	物件目録記載のとおり。		同 左
4	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		
1～4	特になし		

物 件 目 録

1 所 在 四街道市和良比字長作
地 番 276番67
地 目 宅地
地 積 100.82平方メートル

所有者 A

2 所 在 四街道市和良比字長作
地 番 276番68
地 目 公衆用道路
地 積 21平方メートル

所有者 A

3 所 在 四街道市和良比字長作
地 番 276番65
地 目 公衆用道路
地 積 18平方メートル

共有者 A 持分30分の5

4 所 在 四街道市和良比字長作276番地67
家屋 番号 276番67
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 42.23平方メートル
2階 43.88平方メートル



物 件 目 録

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1～3）

位置・交通	JR総武本線「四街道駅」の南東方・道路距離約1.0km 最寄バス停「鹿渡」の南西方・道路距離約500m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	県道浜野四街道長沼線沿いの商業施設背後の中小規模の戸建住宅やアパートが建ち並ぶ住宅地域	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定 50 % 指定 100 % — 建築基準法第22条及び第23条指定区域 絶対高さ制限(10m) 日影規制(4h-2.5h, 1.5m) 宅地造成工事等規制区域
画地条件	【物件1・2】 形状 (袋地), 地勢 (概ね平坦), 接面方位(南東), 間口 (約 3.4 m, 路地状部分の幅約 2m), 奥行(約 19.5 m), 地積 (121.82 m ² (登記とほぼ同じ))	
接面道路の状況	【物件1・2】 南東側 私道, 幅員(約4.0m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有), 高低差(接面道路と概ね等高)	
	建築基準法上の種類	第42条1項5号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	【物件1・2】 物件4建物の敷地として利用されている。 【物件3】 上記南東側私道の一部として, 周囲の宅地所有者等に舗装私道敷きとして 共同利用されている。 【隣接地】 周囲一帯は戸建住宅地。	

<p>供給処理施設 (敷地内までの引き込みを基準に、引き込みがある場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。)</p>	<p>上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり</p>
<p>土壌汚染等</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 対象地周辺は、土地登記簿及び昭和50年撮影の航空写真からはもともと農地(畑)であった公算が高く、その後宅地造成された後、物件1・2土地には物件4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。
<p>特記事項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 対象地(物件1・2)については、概ね周囲の隣接地との境界にはフェンスブロック等があるうえ、北東側隣接地の路地状部分(276-69)との境界については、物件1(276-67)と当該北東側隣接地(276-71)との境界ラインを南東方へそのまま延長して推測することにより、公図・地積測量図等と照合して概ねの範囲を把握することができた。 2. 物件1・2土地が南東側で接面する私道は、幅員4.0m、延長34.80mの位置指定道路(指定日:昭和47年9月29日、指定番号:第128号)に該当し、物件3土地はその一部を構成している。

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

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 29 年 6 月 7 日新築 約 9 年 約 21 年
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造 スレートぶき サイディング ビニールクロス等 ビニールクロス等 合板, CF等 洗面台, キッチン, 浴室, 水洗トイレ等 (電気, 上下水道, 都市ガス) —
床面積（現況）	床面積	1階 42.23 m ² 2階 43.88 m ² 延べ 86.11 m ²
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 3LDK+WIC×2（別添間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	目視可能な範囲では概ね建物の内部・外部とも経年相応の減耗の程度であるが、2階の廊下の内壁に穴が開いていたほか、2階南東側洋室の内壁には下地材としての石膏ボードが損壊し内部まで露出している箇所もみられるなど、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、債務者兼所有者がその家族と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29年3月9日付／千住建 第1604292号 検査済証：平成29年6月20日付／千住建 第1604292号 2. 本建物の建築時期から推測すると、石綿（アスベスト）含有資材が使用されている可能性は低いものと推測される。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3(土地)

目的土地の建付地価格及び更地相当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	74,500	0.83	100.82	0.95	5,922,000
2	74,500	0.83	21	0.95	1,234,000

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 エ	更地相当価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
3	74,500	0.05	18	5 / 30	11,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 (四街道(県) - 5)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $88,300 \text{ 円/㎡} \times 102.3 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 120 \approx 74,500 \text{ 円/㎡}$

◇ 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：北西道路 +1%

◇ 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・2 南東道路 +4%
 形状(袋地) -20%
 (104%×80%≒83%)

物件 3 私道減価 -95%

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建付減価： なし

② 物件4(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
4	180,000	86.11	0.644	9,982,000

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		
4	5%	21年	9年	0.715	▲ 10% (0.90)	0.644

(1) 耐用年数法(定額法) :

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

(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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円) (千円未満四捨五入)
	ア	イ		ア×イ=ウ
1	5,922,000	0.60	法定地上権	3,553,000
2	1,234,000	0.60	法定地上権	740,000
土地利用権価格 (合計)				4,293,000

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60%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	5,922,000	-3,553,000		1.0	0.7	1,660,000
2	1,234,000	-740,000		1.0	0.7	350,000
3	11,000	—		1.0	0.7	10,000
4	9,982,000	+4,293,000	1.0	1.0	0.7	9,990,000
一括価格 (合計)						12,010,000

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 基準地価格	四街道(県) -5
所在	千葉県四街道市和良比字長作282番82
価格	88,300円/㎡
位置	JR総武本線「四街道駅」の南東方約1.2kmに位置する。
価格時点	令和7年7月1日
地積	216㎡
供給処理施設	水道・ガス・下水
接面街路	北西側 幅員約 9.0m 市道
用途指定等	第1種低層住居専用地域(建蔽率50%,容積率100%)
地域の概要	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

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



中央

特別支援学校

大園

四街道

四街道

32

和良北

物件所在地

美しが丘

めいわ

めいわ

縮尺：1/10,000

本図は地理院タイルを加工したものです

公 図 写

f 275-37 A 276-93
g 275-58 c 276-94



別図

物件 1

物件 2

物件 3

① 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簿の地図が備え付けられるまでの間、これに代わりのものとして備え付けられて、本図面でも土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	四街道市和良比全長竹		地番	276番67
出力縮尺	1/600	精度区分		図層番号又は付添番号	
作成年月日	昭和38年11月	作成場所(原図)		備考	方位不明

これは地図に準ずる図面に記載された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7年12月16日
 千葉地方法務局

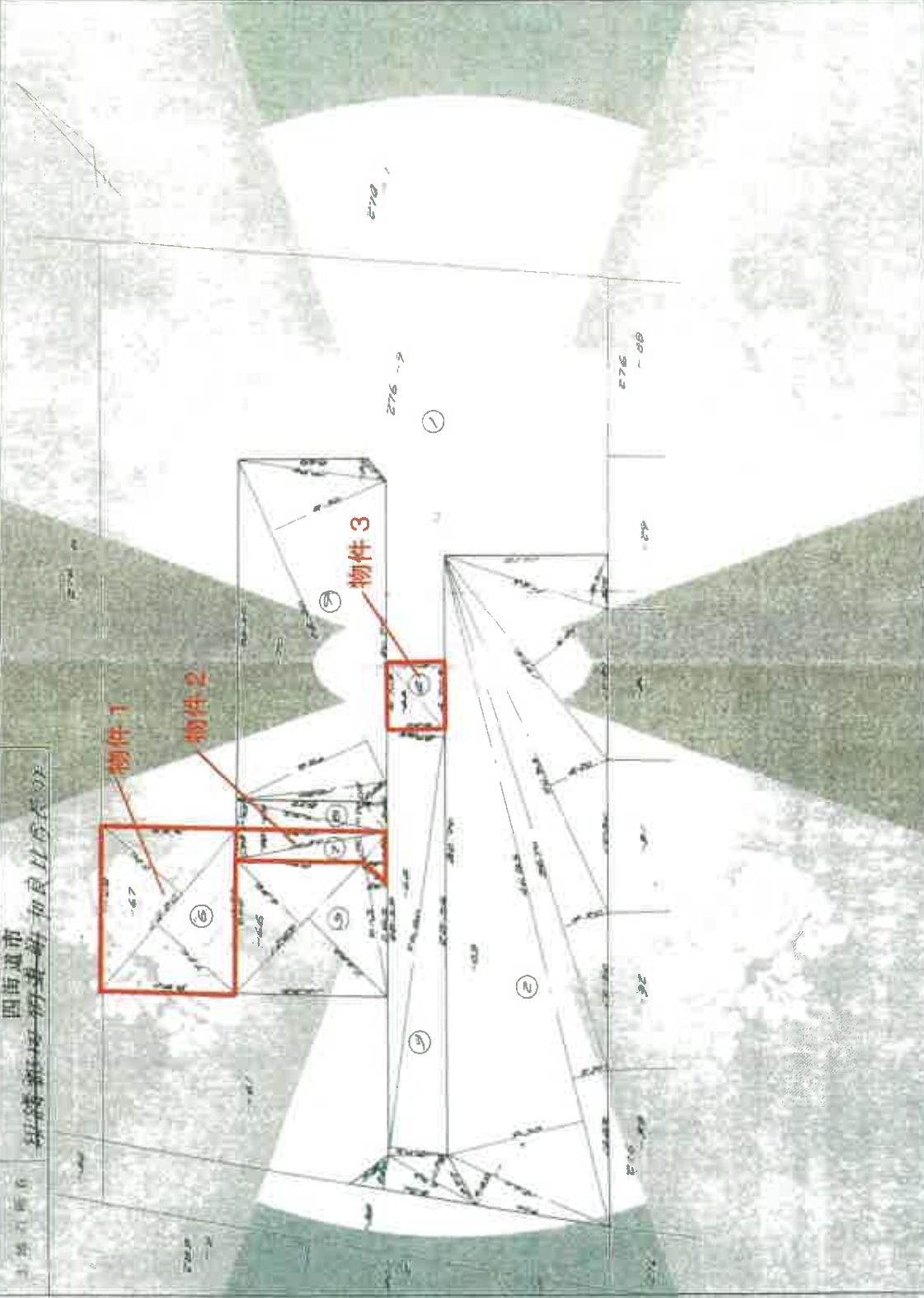
本件写しはA3版をA4版に縮小したものです

登記年月日 昭和48年1月11日

地番 276-9
 土地所有者 四国通市 研路新地研路新 加良株式会社

地積 228374

昭和47年 月 日
 作製年月日
 作製者



本件写しはA3版をA4版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正確に写し取ったものであり、
 手裏書等と異なる場合があります。登記官
 令和7年12月16日 千葉地方方法官

各階平面図

本冊番号 276番67

建物図面

所在地 四街道市和良比字長作 276番地67



縮尺 500

縮尺

作業者

年月

頁数

本件写しはA3版をA4版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する図面です。
(千葉県地方公務局 佐倉支庁管理課)
令和7年12月16日 千葉県地方公務局 登記官



1階



2階

間取図
(評価人作成)