

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 18 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 北 澤 幸 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 7 年 7 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 23 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 7 年 8 月 6 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 7 年 7 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 28 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 7 年 6 月 18 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	3,500,000 2,800,000	一括	700,000	43,746	9,036
1	1,610,000				
2	20,000				
3	1,870,000				

物 件 目 録

1 所 在 八街市泉台二丁目
地 番 15番13
地 目 宅地
地 積 164.67平方メートル

所有者 A

2 所 在 八街市泉台三丁目
地 番 6番1
地 目 宅地
地 積 1118.49平方メートル

(現況)

地 目 公園

共有者 A 持分867分の1

3 所 在 八街市泉台二丁目15番地13
家屋 番号 15番13
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 47.61平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年 4月 9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1～3】

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2】

本件土地は共有持分についての売却であり、グラウンドとして利用されている。

《 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 八街市泉台二丁目
地 番 15番13
地 目 宅地
地 積 164.67平方メートル

所有者 A

2 所 在 八街市泉台三丁目
地 番 6番1
地 目 宅地
地 積 1118.49平方メートル

(現況)

地 目 公園

共有者 A 持分867分の1

3 所 在 八街市泉台二丁目15番地13
家屋 番号 15番13
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 47.61平方メートル

所有者 A



令和6年(ケ)第502号
令和7年2月3日受理
令和7年3月17日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 中 村 貢

(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 八街市泉台二丁目
地 番 15番13
地 目 宅地
地 積 164.67平方メートル
所有者 A

2 所 在 八街市泉台三丁目
地 番 6番1
地 目 宅地
地 積 1118.49平方メートル
共有者 A 持分867分の1

3 所 在 八街市泉台二丁目15番地13
家屋 番号 15番13
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 47.61平方メートル
所有者 A



(2 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
■所有者	1 本建物には私が1人で住んでいます。 2 以前、下水が詰まって業者に見てもらったことがあります。管に木の根が詰まっていたということで、木の根を取り除いてもらいました。それからは下水が詰まることはありません。白アリの被害はありません。ペットは飼ったことはありません。本建物の新築後、5年位してから外壁を貼り直しました。タバコを吸うので、クロスが汚れています。本建物にはヒートポンプ給湯機が設置されていますが、オール電化ではありません。ヒートポンプ給湯機のローンは完済しています。 3 物件2の土地のことはよくわかりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

第1 本物件の状況は別紙公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）、間取図及び別添写真のとおりである。

第2 物件1について

- 1 本土地は南東側が幅員約6mの公衆用道路に面する長方形の平坦な土地で、本建物の敷地となっている。本土地の各角地点に境界標が存在した。公衆用道路に面する一部を除き本土地の周囲にはブロック、フェンスが設置されており、本土地の範囲を確認することは容易である。
- 2 公衆用道路に面する一部南東側部分はコンクリート打ちの駐車スペースとなっており、駐車スペースの南西側及び一部北東側は当該駐車スペースよりも高く、当該部分に高さ約1.5mのブロック擁壁が設置されている。
- 3 上記駐車スペースの北側部分に本建物の玄関に続く階段が設置され、本建物宅盤面は公衆用道路よりも約1.5m高い。

第3 物件2について

本土地は周囲がフェンスで囲まれた共用のグラウンドとなっており、北西側部分に防球ネットが設置されている。南西側フェンスに「使用後は清掃し、グラウンドを元通りにして施錠し退場する。」等と表記された「一般利用心得」の表示板が掲げられている。

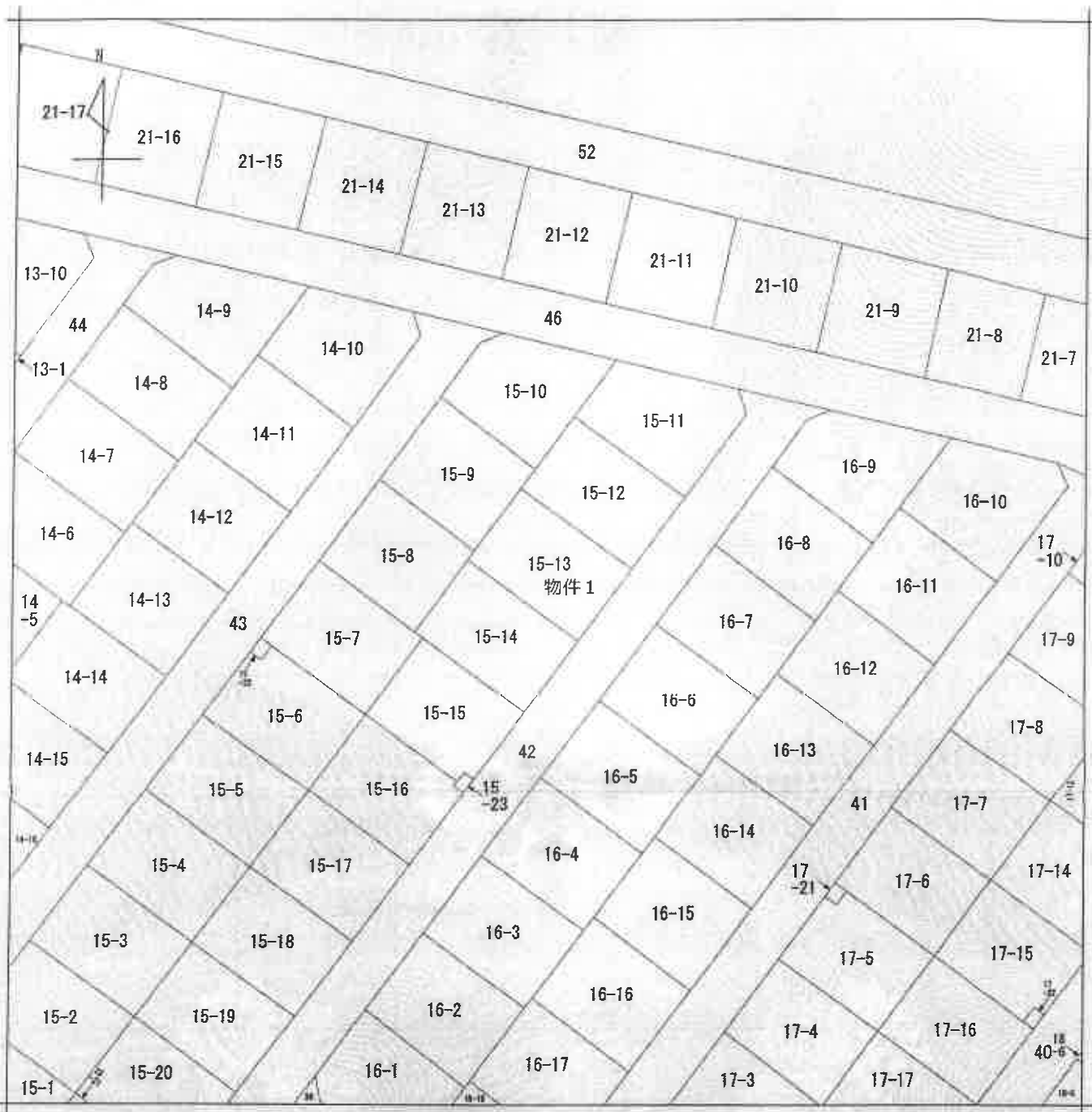
第4 物件3について

- 1 所有者の苗字が表示（アルファベット）された表札が掲げられていたこと、本建物内には通常、生活に要すると思われる家財道具及び日用雑貨等が存在し、それらは現に使用され、人の居住する実態が窺えたこと及び「関係人の陳述等」記載の所有者の陳述から本建物は所有者が居宅として使用し、占有するものと認められる。
- 2 1階リビングダイニングのクロス汚損がやや目立つ。本建物の北西側にヒートポンプ給湯機が設置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月6日 (木) 15:05-15:25 15:30-15:38	物件1、3所在地 物件2所在地 執行官室	物件調査、写真撮影、全戸不在、連絡書投函 物件調査、写真撮影 八街市役所に対し、本建物平面図送付嘱託
7年2月10日 (月) 11:01-11:08	当職携帯電話 執行官室	(所有者から執行官室に受電後) 同人に架電、占有関係等聴取 八街市役所から上記嘱託に係る文書(本建物外枠のみの図面)到着
7年2月14日 (金)	執行官室	八街市水道課に対し、本建物の給水装置新設等平面図送付嘱託
7年2月21日 (金) 15:16-15:45	物件所在地 執行官室	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影 所有者に面談、本建物の損傷箇所等聴取 八街市水道課から本建物の給水装置新設等平面図到着

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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。

地番区域見出し
泉台2丁目

請 求 部 分	所 在				地 番		15番13			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分		座 標 系 又 座 番 号 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	その他
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。

(千葉地方税务局佐倉支局管轄)

令和6年11月12日

東京法務局

(A3判をA4判に縮小した)

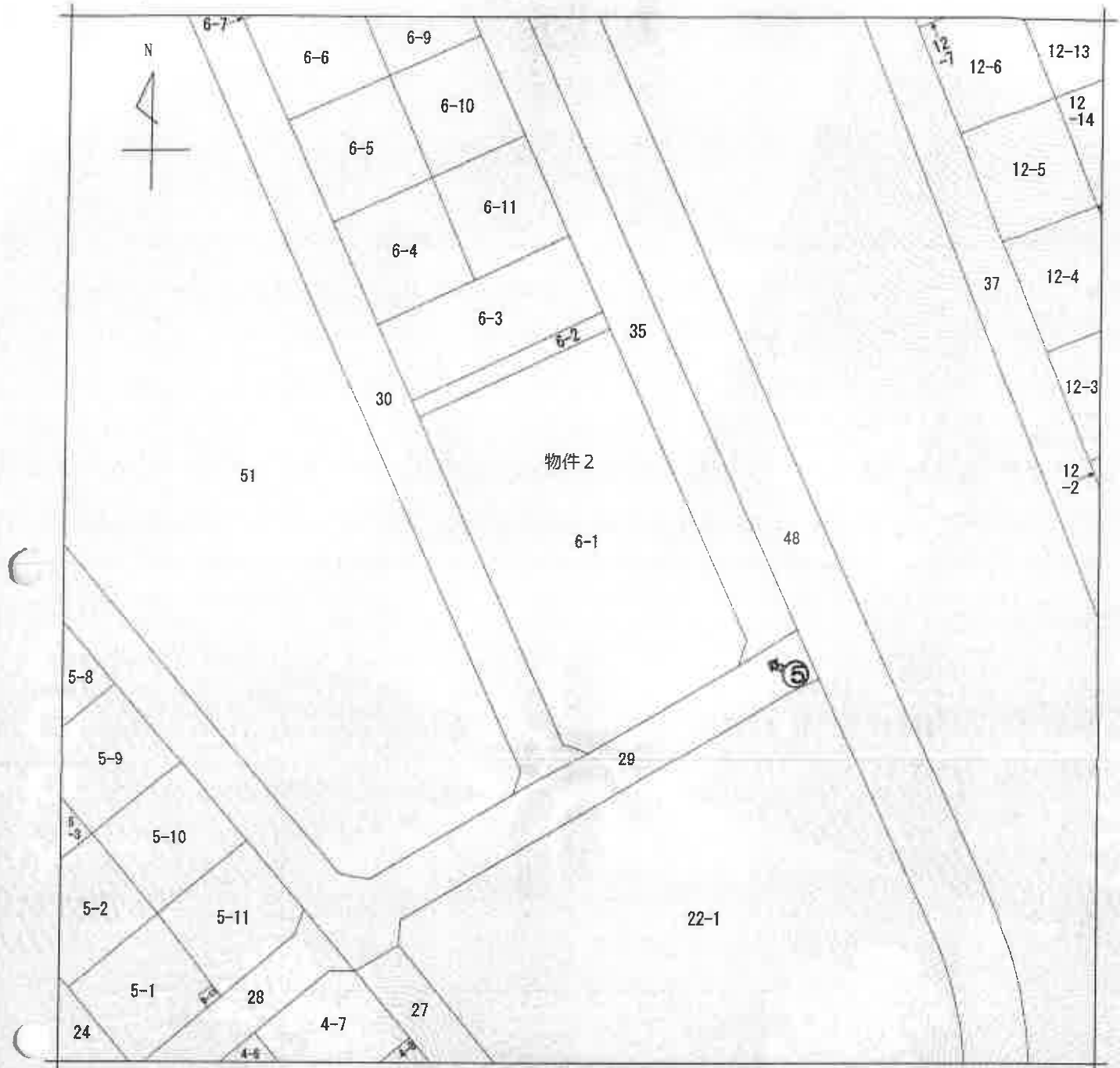
請求番号: 16-1

(1/1)

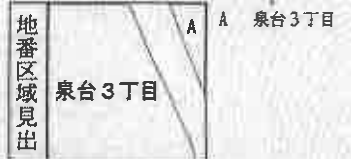
登記官

(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。



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

請求部	所在	八街市泉台三丁目				地番	6番1			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は番号は記号		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

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6年11月12日
東京法務局

(A 3判をA 4判に縮小した)

請求番号：16-2
(1/1)

登記官

(7 枚目)



登記年月日：昭和57年8月19日

295063

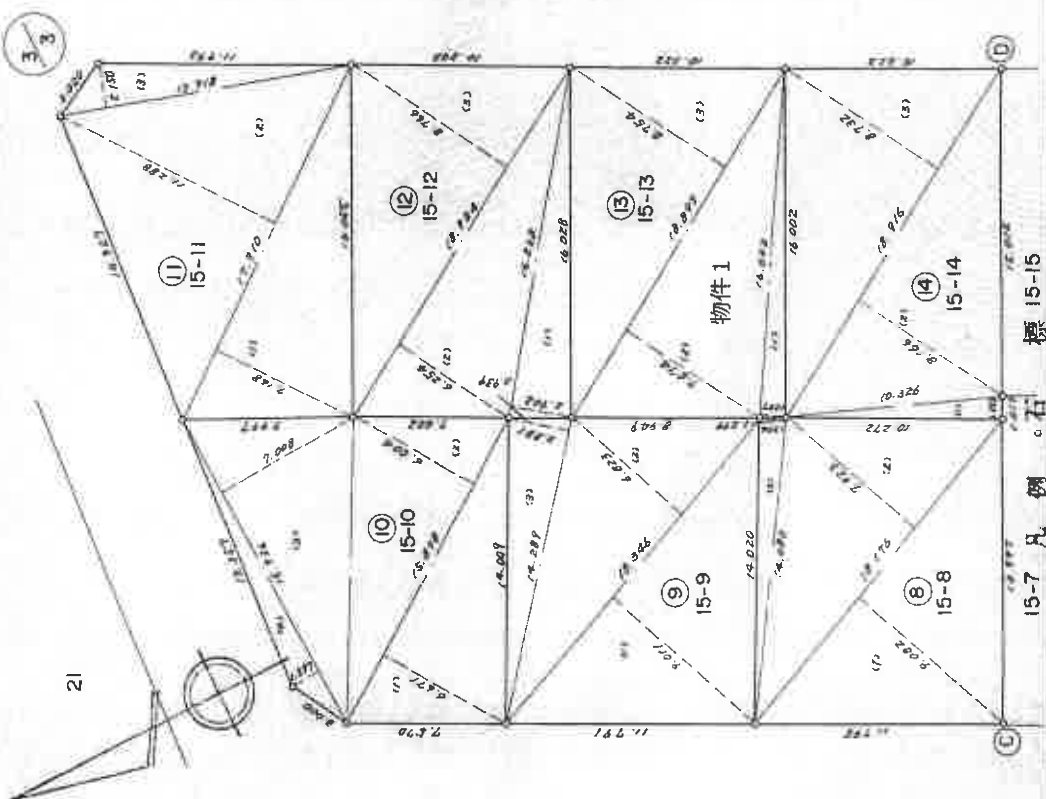
1枚目と同様

地積測量図

地番 15-8、9、10、11、12、13、14

土地の所在 千葉県八潮市泉台二丁目

地番	記録	面積	高さ	倍面積	面積
⑧ 15-8	1	18.176	9.082	165.074432	163.657200
	2	18.176	7.923	144.008448	
	3	14.080	1.294	18.217520	
	計			327.302400	
⑨ 15-9	1	18.346	7.011	128.831506	155.822114
	2	18.346	6.823	125.174758	
	3	14.289	2.881	41.166609	
	計			295.172873	
⑩ 15-10	1	15.878	6.671	106.053558	171.697114
	2	15.878	6.504	103.400592	
	3	15.736	7.008	111.679488	
	計			221.133638	
⑪ 15-11	1	17.910	7.168	128.318880	180.234100
	2	17.910	7.128	127.660800	
	3	13.919	2.150	29.923700	
	計			285.903380	
⑫ 15-12	1	16.228	2.902	47.093656	165.741168
	2	18.934	6.254	118.413236	
	3	18.934	8.766	165.975444	
	計			231.482336	
⑬ 15-13	1	16.032	1.297	20.773504	164.671840
	2	18.897	7.574	143.125878	
	3	18.897	8.754	165.424338	
	計			329.323720	
⑭ 15-14	1	10.326	1.512	15.612338	155.057402
	2	18.916	8.166	154.468056	
	3	18.916	7.732	146.174512	
	計			316.254906	



作製者

(昭和57年8月8日作製)

申請人

縮尺 1/250

請求番号：16-3

(4/4)

(A 3判をA 4判に縮小した)

登記年月日：平成13年2月6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。
(千葉県地方事務局佐倉支局管轄)

令和6年11月12日 東京法務局

登記官

(10 枚目)

請求番号：16-5

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(A3判をA4判に縮小した)

86410

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 15番13

建物の所在 八街市表台二丁目15番地13

1 階



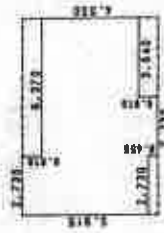
求積表

$$8.370 \times 9.100 = 57.967000$$

$$\text{床面積} \quad 57.967000$$

$$\text{床面積} \quad 57.96 \text{ m}^2$$

2 階



求積表

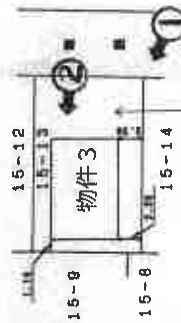
$$5.915 \times 2.730 = 16.147950$$

$$5.460 \times 2.730 = 14.905800$$

$$4.550 \times 3.640 = 16.562000$$

$$\text{合計} \quad 47.615750$$

$$\text{床面積} \quad 47.61 \text{ m}^2$$



物件1



作製者

縮尺 1/250

申請人

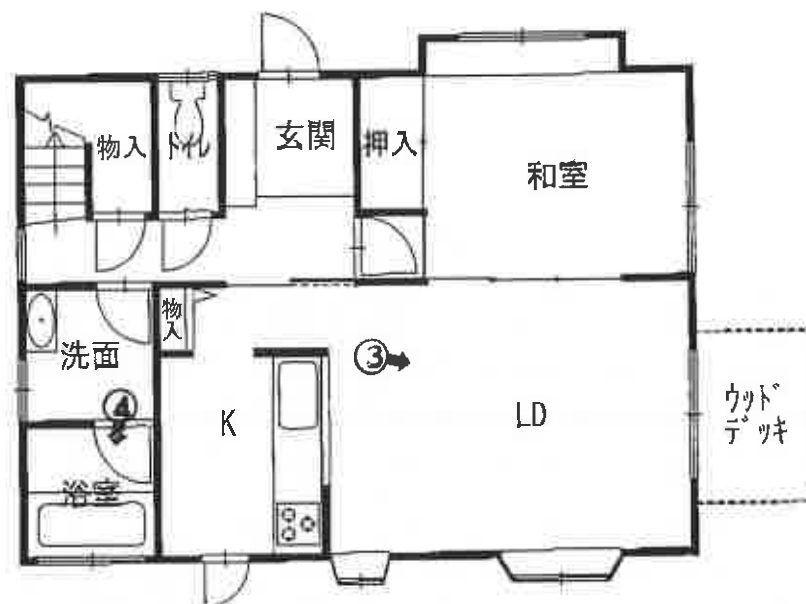
縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

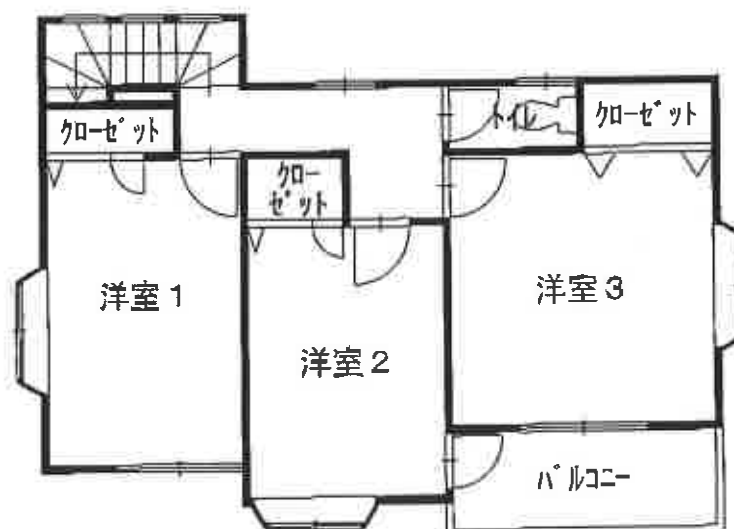
平成拾参年貳月六日

建物間取図

【1階】



【2階】



評価人作成

(注) ♂は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(11枚目)



1



2



3



(12 枚目)



物件2



副本

令和6年（ケ）第502号

令和7年2月21日 現地調査

令和7年2月22日 評価

第25K－012号 発行番号

令和7年3月14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 3,500,000 円		
内訳価格		
物件1 (土地)	金	1,610,000 円
物件2 (土地)	金	20,000 円
物件3 (建物)	金	1,870,000 円

- 1 一括価格は、物件1，2，3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1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。	同左	
2	物件目録記載のとおり。	地目：公園	
3	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		
1～3	ない		

物 件 目 録

1 所 在 八街市泉台二丁目
地 番 15番13
地 目 宅地
地 積 164.67平方メートル

所有者 A

2 所 在 八街市泉台三丁目
地 番 6番1
地 目 宅地
地 積 1118.49平方メートル

共有者 A 持分867分の1

3 所 在 八街市泉台二丁目15番地13
家屋 番号 15番13
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 57.96平方メートル
2階 47.61平方メートル

所有者 A



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

① (物件1)

位 置 ・ 交 通	JR総武本線「榎戸」駅の南東方・約1.1km(道路距離) 最寄バス停「泉台」の北西方・約240m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	
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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域
	建 蔽 率	指定 50%
	容 積 率	指定 100%
	防 火 規 制	—
	そ の 他 の 規 制	日影規制
		泉台地区地区計画(住宅地区A) 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 :(長方形地) 地 勢 :(略平坦地) 接道方位 :(南東) 間 口 :(約10.3m) 奥 行 :(約16.0m) 地 積 :(164.67㎡) (登記とほぼ同じ) 接 面 道 路 と の 関 係 :(中間面地) 隣 地 と の 高 低 差 :(南西側隣接地より約1.5m高い～略等高,北西 側隣接地と略等高,北東側隣接地と略等高)	
接 面 道 路 の 状 況	南東側(市道) 路線名(32025号線) 幅員(約6m) 連続性(普 通) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(有) 高低差(道路より約1.5m 高い～略等高)	
	建築基準法上の種類	南東側: 建築基準法第42条1項1号
	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3建物の敷地
	隣 地	周辺には一般住宅が建ち並んでいる。

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 あり ガス配管 あり (集中プロパンガス) 下水道 あり
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はかつて原野等を大規模宅地造成した地域内の土地であり、土壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。 2. 現在、物件3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（榎戸第1遺跡）の指定を受けているが、調査済みであり、建替等に際して届出の必要はないとのことである。
特 記 事 項	1. 物件1の敷地の範囲、境界線についてはブロック塀等により明瞭に判別され、現況の地形はほぼ地積測量図に符合するものと推測する。なお、地積測量図にある物件1周囲の境界標5点は全て確認できた。 2. 物件1の敷地内は、東側道路際は駐車スペース、南側道路際は庭、その余は物件3建物の敷地として利用されている。なお、駐車スペースは前面道路とは略等高であるが、庭等の地盤面はそれより約1.5m高い。

② (物件2)

位 置 ・ 交 通	JR総武本線「榎戸」駅の南東方・約1.2km(道路距離) 最寄バス停「八街北小」の北西方・約280m(道路距離) (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域		
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	非線引都市計画区域	
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域	
	建 蔽 率	指定 50%	
	容 積 率	指定 100%	
	防 火 規 制	－	
	そ の 他 の 規 制	日影規制	
		泉台地区地区計画（住宅地区 A）	
	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 :(略長方形地)		

	セットバック	不要 セットバック部分の面積 ー
	建築の可否	可能
土地の利用状況等	物件 ² _手	グラウンドとして利用されている。
	隣地	周辺には水路、調整池、公園、小学校があるほか、一般住宅が建ち並んでいる。
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	あり
	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²_手はかつて原野等を大規模宅地造成した地域内の土地であり、土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 2. 現在、グラウンドとして利用されており、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、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. 現況、周囲には金網フェンス等が貼られている。入口は南東側および南西側の2箇所存する。北東側及び南西側に電柱が1本ずつ存するほか、東端付近に街灯が1本設置されている。また南側に物置が存するが、定着性がないため動産と認定した。 2. 『八街市浸水ハザードマップ』によれば、物件2は令和元年台風第21号の際、0.5m未満の浸水履歴がある。また八街市の『雨水出水浸水想定区域』でも浸水エリアに指定されている。詳細は『八街市浸水ハザードマップ』等をご参照。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	主である建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）	平成13年1月25日新築
	経 過 年 数	約24年
	経済的残存耐用年数	約1年
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、上水道、集中プロパンガス、公共下水道)
	そ の 他	ヒートポンプ給湯器
床面積（現況）	床面積 1階 57.96㎡ 2階 47.61㎡ 延べ 105.57㎡（登記簿数量と同じ）	
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	4LDK（別添建物間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通 ・ Aの陳述によれば、「煙草はリビングで吸っている」とのことであるが、各部屋ともやや煙草臭があり、壁クロスもやや変色している。 ・ Aの陳述によれば、「外壁は物件3建物を購入してから5年後に外壁を全部貼り直した。令和元年台風の際、屋根上のアンテナが倒れたが保険で直した。その後、屋根を一度直した。さらにその後、業者に屋根が浮いていると言われた。また一度、下水管に木の根が干渉してつままったので直してもらった。」とのことである。	

	・ 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	Aが居住し占有している。
特記事項	1. 建築確認：平成12年9月13日／第H12認建印土001176号 計画変更：平成12年12月6日／第H12認建印土001708号 検査済証：平成13年2月7日／第H12証建印土000952号 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. Aの陳述によれば，ヒートポンプ給湯器のローンは完済しているとのことである。

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	25,400	1.02	164.67	0.90	3,840,000

ア 標準価格：(公示価格等からの規準)

地価公示等（地価公示地 八街-2）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 26,400 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(100)}{100} & \times & \frac{100}{(102)} & \times & \frac{100}{(102)} & = & 25,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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% (格差率) 102

◇ 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) 102

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：方位+5%，敷地内高低差-3% (格差率) 1.02
(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（土地）

目的土地の建付地価額を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価額 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	持 分 エ	建付減価 オ	建付地価額 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ = カ
2	24,200	0.74	1,118.49	1/867	—	23,000

ア 標 準 価 額 : (公示価格等からの規準)

地価公示等 (地価公示地 八街-2)

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価額} \\ 26,400 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(100)}{100} & \times & \frac{100}{(102)} & \times & \frac{100}{(107)} & = & 24,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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% (格差率) 102

◇ 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) 107

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 : 規模-30%, 三方路+3%, 方位+3% (格差率) 0.74
(相 乗 積)

ウ 地 積 : 登記簿数量による。

エ 持 分 : 登記簿のとおり

オ 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) —

③ 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	170,000	105.57	0.063	1,131,000

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		
3	5 %	1年	24年	0.09	▲30% (0.70)	0.063

(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	3,840,000	0.40	法定地上権	1,536,000

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カ, 1③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	3,840,000	- 1,536,000		1.00	0.70	1,610,000
2	23,000			1.00	0.70	20,000
3	1,131,000	+ 1,536,000	1.00	1.00	0.70	1,870,000
一括価格 (合計)						3,500,000

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

- ・ 地価公示価格（八街-2）

所 在	八街市みどり台 2 丁目 1 8 番 5
価 格	26,400円/㎡
位 置	JR総武本線「榎戸駅」の西方約500mに位置する。
価 格 時 点	令和6年1月1日
地 積	149㎡
供 給 処 理 施 設	水道，ガス，下水
接 面 街 路	北東6m市道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域，第一種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率100%）
地 域 の 概 要	中規模住宅が建ち並ぶ大規模な戸建住宅地域

第 7 附属資料

- 1
位置図
- 2
公図写
- 3
土地所在図・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

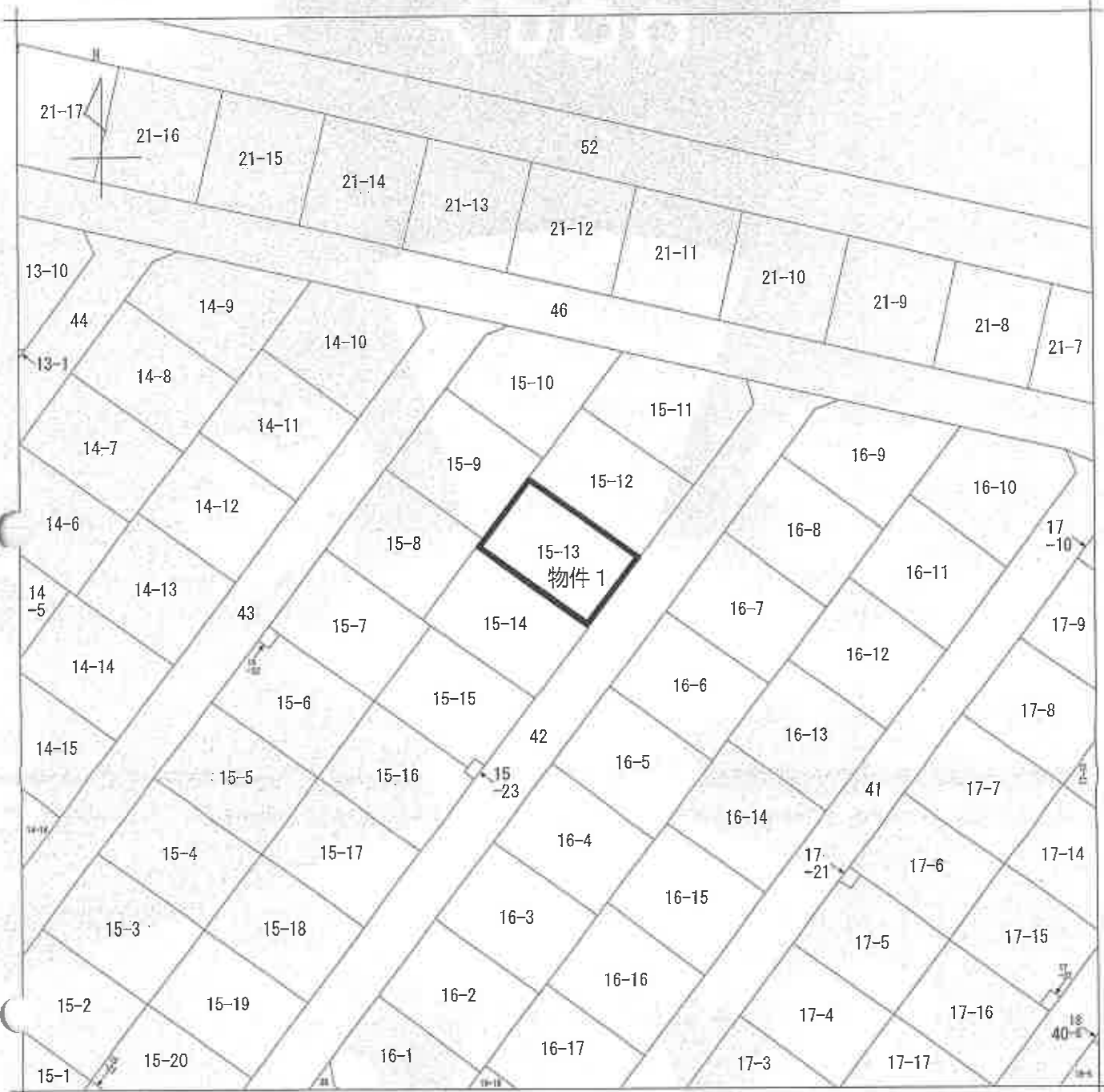
宮台 地蔵前 大富 天神下 一本松 富士見台 大谷津 多賀見野 富山

Yamanashi Station (Yamanashi Station) 物件所在地

富山 42.7

国土地理院地形図

0 250 500 III



(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

泉台2丁目

請 求 部 分	所 在 八街市泉台二丁目				地 番	15番13			
出 力 縮 尺	1/500	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	その他
作 成 年 月 日					備 付 日 年 月 日 (原図)			補 事 記 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。

(千葉地方法律局佐倉支局管轄)

令和6年11月12日

東京法律局

請求番号：16-1

(1/1)

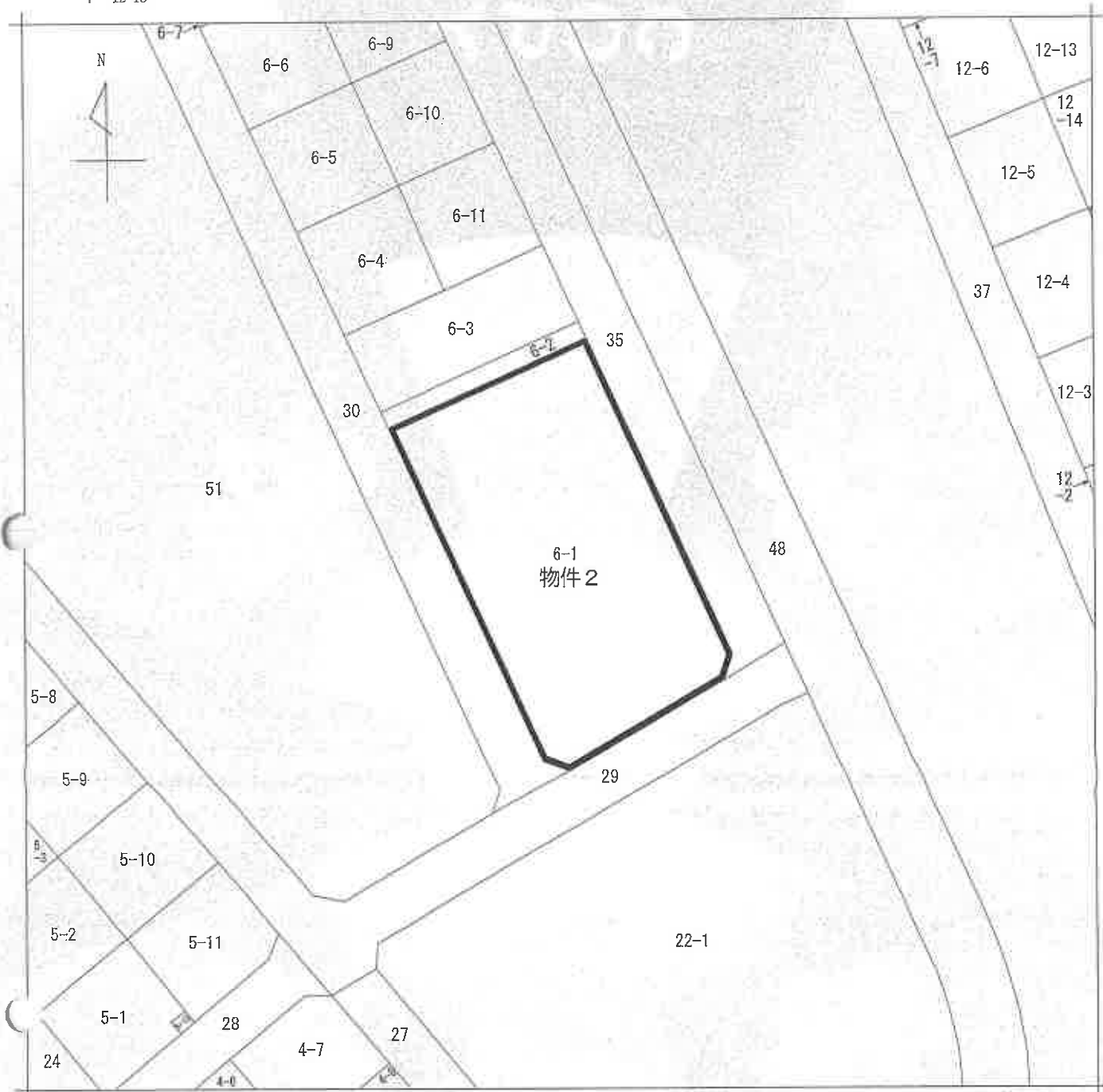
登記官

16

公 図 写

本図面はA3判をA4判
に縮小したものです

00030082
2024/12/05
00001



(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

泉台3丁目

A 泉台3丁目

請 求 部 分	所 在 八街市泉台三丁目				地 番 6番1		
出 力 縮 小 率	1/500	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	その他
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。

(千葉地方法律局佐倉支局管轄)

令和6年11月12日
東京法律局

請求番号：16-2
(1/1)

登記官

17

公 図 写

本図面はA3判をA4判に縮小したものです

COM30052
2024/12/05
00001

登記年月日：昭和57年8月19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。
(千葉地方公務局 佐倉文書管理課)

令和6年11月12日 東京法務局

令和6年11月12日 東京法務局

登記官

18

C0030082
2024/請求番号: 16-3
00001

295060

11/15

地	番	15-15-23
---	---	----------

土地所在区

土地の所在 山形県八幡町 泉台二丁目



（日）堀江 10

著作製者

庚子年八月八日作(亥)

人

$\frac{1}{2} \times \frac{1}{2} = \frac{1}{4}$

(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

(1/4)

登記年月日：昭和57年8月19日

令和6年11月12日

東京法務局

登記官

(千葉地方方法務局佐倉支局管轄)

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。

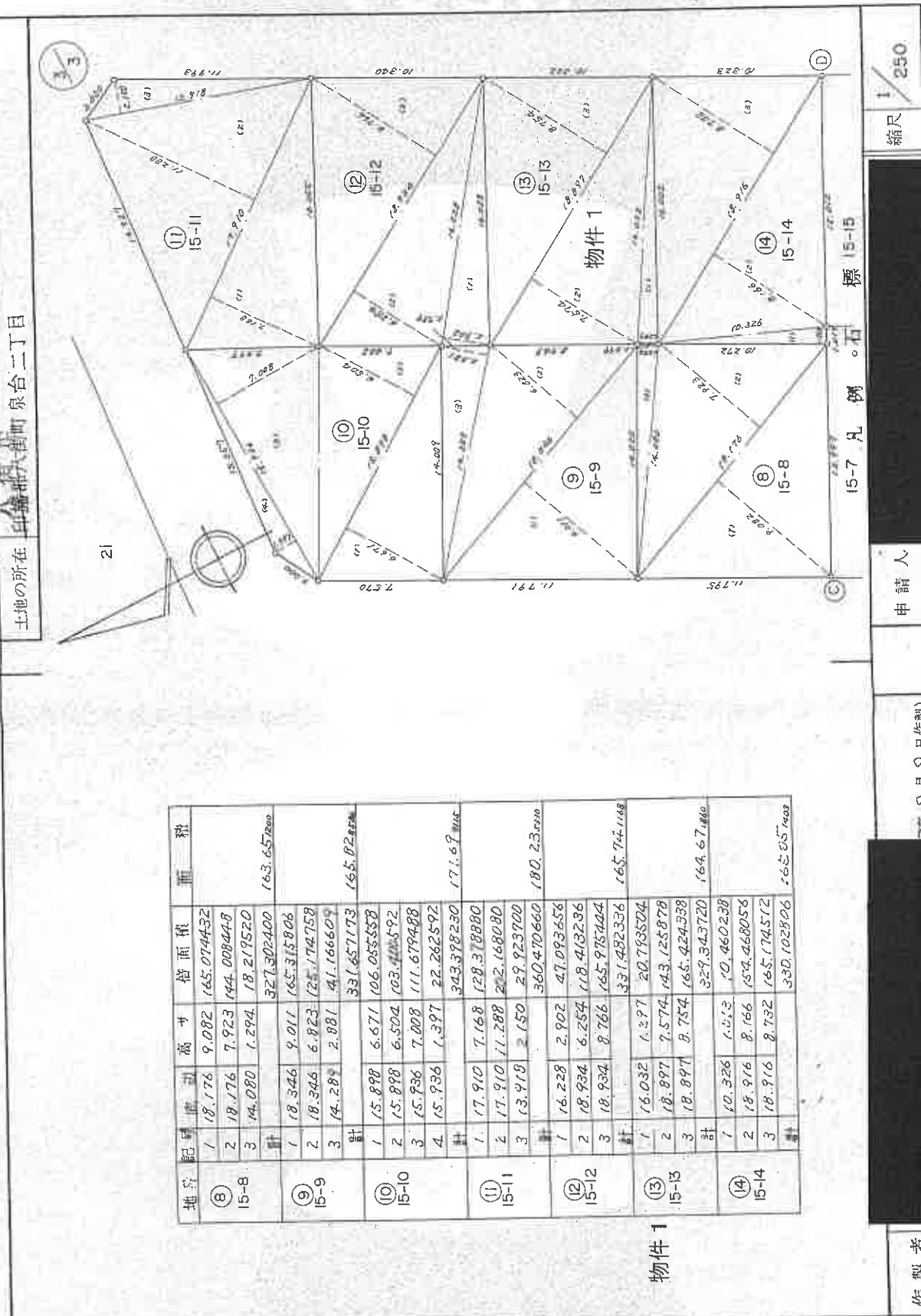
295063

1枚目(同様)

地積測量図

地番 15-8-9-10-11-12-13-14

土地の所在 千葉県八街町 泉台二丁目



地番	記号	面積	高さ	積面積	面積
⑧ 15-8	1	18.176	9.082	165.074432	163.657000
	2	18.176	7.923	144.008448	
	3	14.080	1.294	18.219520	
	計			327.302400	
⑨ 15-9	1	18.346	9.011	165.315806	165.828200
	2	18.346	6.823	125.174758	
	3	14.280	2.881	41.166609	
	計			331.657173	
⑩ 15-10	1	15.898	6.671	106.055558	171.697000
	2	15.898	6.504	103.440592	
	3	15.936	7.008	111.679488	
	4	15.936	1.397	22.262592	
⑪ 15-11	1	17.910	7.168	128.318880	180.230300
	2	17.910	11.288	202.168080	
	3	13.918	2.150	29.923700	
	計			360.410660	
⑫ 15-12	1	16.228	2.902	47.093656	165.742100
	2	18.934	6.254	118.413236	
	3	18.934	8.766	165.915404	
	計			331.482336	
⑬ 15-13	1	16.032	1.297	20.793504	164.674400
	2	18.897	7.574	143.125878	
	3	18.897	8.754	165.424338	
	計			329.343720	
⑭ 15-14	1	10.326	1.513	15.460238	165.857400
	2	18.916	8.166	154.468056	
	3	18.916	8.732	165.174572	
	計			330.102806	

物件 1

作製者

7年 8 月 8 日(作製)

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用品)

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記年月日：昭和57年1月27日

295233

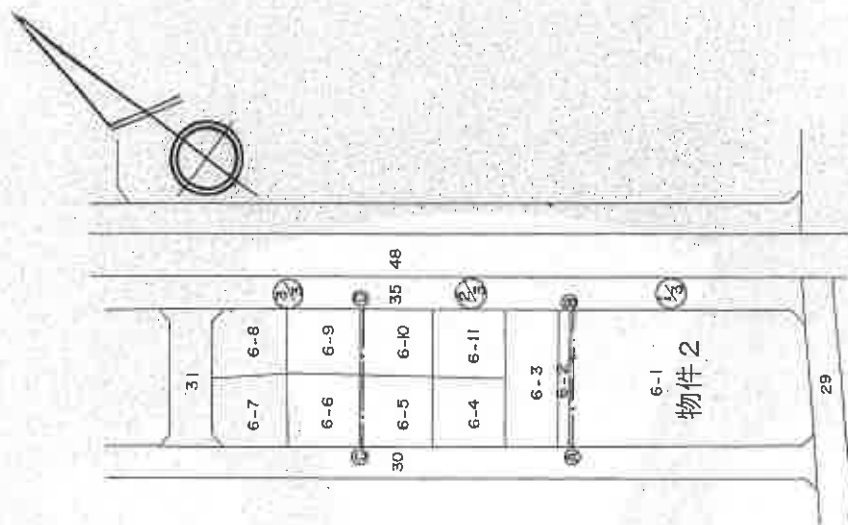
第116

土地所在図

6-1,2,3,4,5,6,7
-8,-9,-10,-11

印旛郡八幡町泉合三丁目

土地の所在



(目録連10)

(日加納)

作製者

申請人

7年 / 月 / 8日作製

縮尺 1/1000

(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

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6年11月12日 東京法務局

登記官

登記年月日：昭和57年1月27日

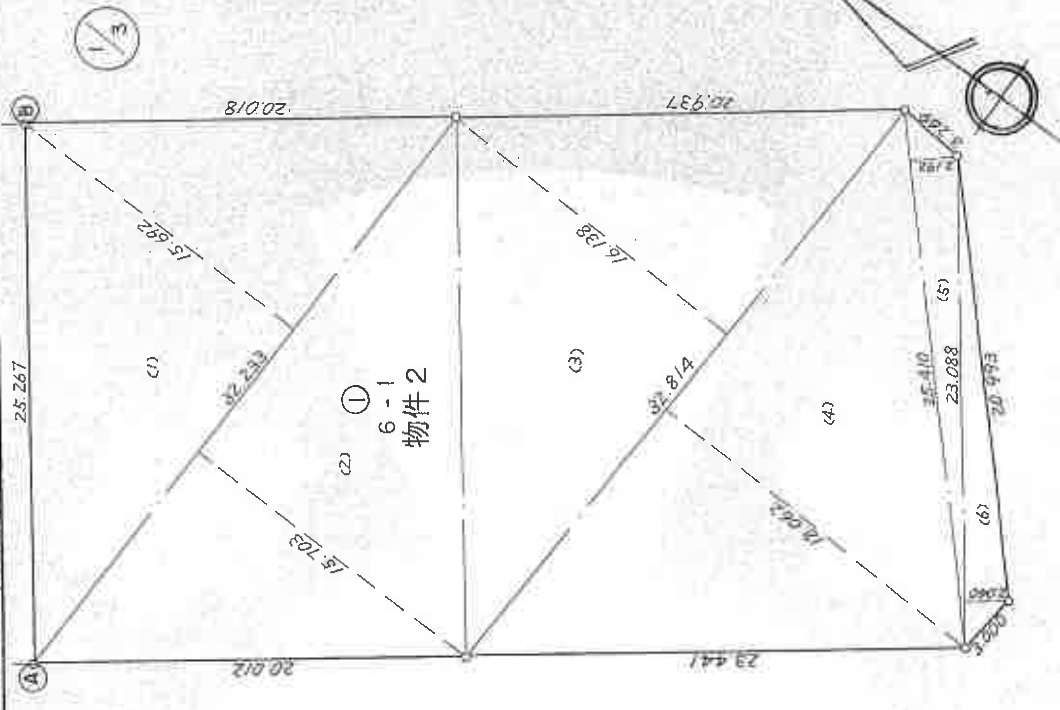
295234

57.1.27

地積測量図

地番 6-1-1

土地の所在 東京都八雲町 泉合 三丁目



求積表

地番	区画	底辺	高さ	積面積	面積
① 6-1 物件2	1	32.233	15.692	505.800236	
	2	32.233	15.703	506.154799	
	3	32.814	16.138	529.552332	
	4	32.814	18.062	592.686468	
	5	25.410	2.192	55.698720	
	6	23.088	2.040	47.099520	
計				2236.992075	1118.49

作製者

7年 / 月 / 8日作製

申請人

縮尺 1/250

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。

(千葉地方裁判所佐倉支部管轄)

令和6年11月12日

東京法務局

登記官

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記年月日：平成13年2月6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。
(千葉地方支務局佐倉支局管轄)
令和6年11月12日 東京支務局

登記官

22

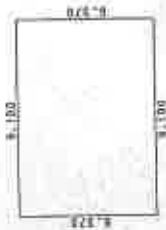
86410 各階平面図

建物図平面図

家屋番号 15番13

建物の所在 八街市泉台二丁目15番地13

1 階

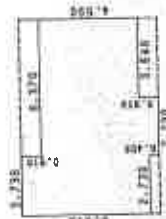


求積表

$$6.370 \times 9.100 = 57.967000$$

床面積 57.967000

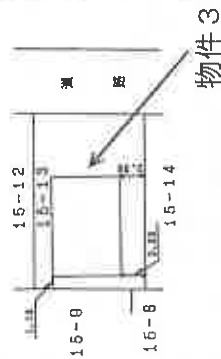
2 階



求積表

$$5.915 \times 2.730 = 16.147950$$
$$5.460 \times 2.730 = 14.905800$$
$$4.550 \times 3.640 = 16.562000$$

合計 47.615750
床面積 47.615750



物件3



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

本図面はA3判をA4に縮小したものです

建物間取図

【1階】



【2階】

