

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 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 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 令和 7 年 7 月 23 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 7 年 8 月 6 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 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, 2	16,050,000 12,840,000	一括	3,210,000	113,915	23,612
1	2,990,000				
2	13,060,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 四街道市鷹の台四丁目 |
| | 地 番 | 7 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 240.61 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 四街道市鷹の台四丁目 7 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 7 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 51.13 平方メートル
2 階 52.58 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 18 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 菅 野 彬 史

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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 四街道市鷹の台四丁目 |
| | 地 番 | 7 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 0. 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 四街道市鷹の台四丁目 7 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 7 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1. 1 3 平方メートル
2 階 5 2. 5 8 平方メートル |



令和6年(ケ)第509号
令和7年2月12日受理
令和7年3月31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 | 四街道市鷹の台四丁目 |
| | 地 番 | 7番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 240.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 四街道市鷹の台四丁目7番地11 |
| | 家屋 番号 | 7番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.13平方メートル
2階 52.58平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	四街道市鷹の台4-7-11		
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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「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			
建物	物件2		
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が異なる（ ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用し、占有している。 ☐ 「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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年()第 号 平成 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	(令和7年2月20日電話にて聴取) 1 本建物には私と家族の合計6人で住んでいます。 2 本建物内で犬を5匹、猫を3匹飼っているので、クロスにひっかき傷や剥がれているところがあります。 (令和7年3月14日面談にて聴取) トイレが詰まりやすいです。洗面の床材が剥がれたので、補修しました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 本土地は北東側が幅員約6mの公衆用道路に面する旗竿状の平坦な土地で本建物の敷地となっている。別紙建物図面（各階平面図）中、赤色丸印地点に境界標が存在したほか、公衆用道路に面する部分を除き本土地の周囲にはフェンス、ブロックが施されており、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本土地の北東側部分は敷地延長となる公衆用道路に向かいやや下り勾配の未舗装の路地状部分（間口約3m）となっている。
- 3 本建物の北西側に定着性が認められないスチール製の簡易物置が存在する。

第3 物件2について

- 1 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。なお、表札は掲げられていなかった。
- 2 クロスの複数箇所にひっかき傷、剥がれが見受けられる。1階階段の内壁に穴の補修跡が存在する。

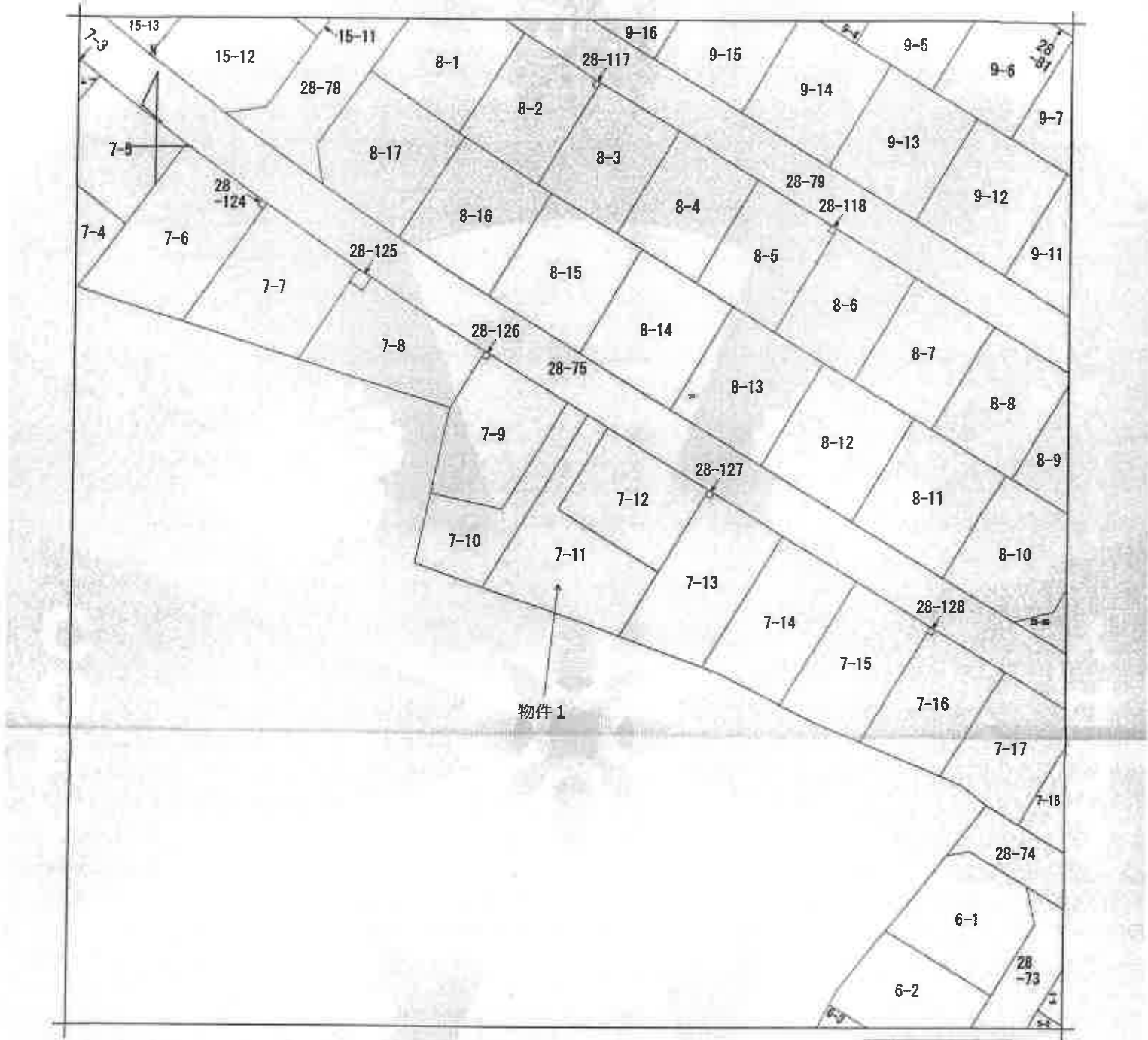
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
7年2月14日（金） 9：17－9：23	物件所在地	物件確認、占有関係調査 本建物に居合わせた者に面談、同人から次のとおり聴取「本建物には所有者と家族が住んでいます。所有者は今、不在です。手紙を置いていってください。」 連絡書投函
	執行官室	四街道市役所に対し、本建物平面図送付囑託
7年2月20日（木） 18：08－18：24	当職携帯電話	（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、同人から次のとおり聴取「日中は仕事の関係で都合が付きません。立入調査は夜間にお願いします。土地建物の外回りの調査は留守中でも適宜、行ってもらって構いません。」
	執行官室	四街道市役所から本建物平面図到着
7年2月21日（金） 11：02－11：20	物件所在地	土地建物調査、写真撮影
	執行官室	休日・夜間執行許可申請、同日許可
7年3月14日（金） 18：50－19：30	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影 所有者に面談、損傷箇所等聴取
（特記事項） ■ 令和7年3月14日 所有者に対し、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 写



(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	四街道市鷹の台四丁目				地番	7番11			
出力尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		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。

(A 3判をA 4判に縮小した)

令和6年12月9日

千葉地方方法務局佐倉支局

登記官

(6 枚目)

請求番号：23-1

(1/1)



登記年月日：平成5年11月5日

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12月9日 千葉地方裁判所佐倉支部

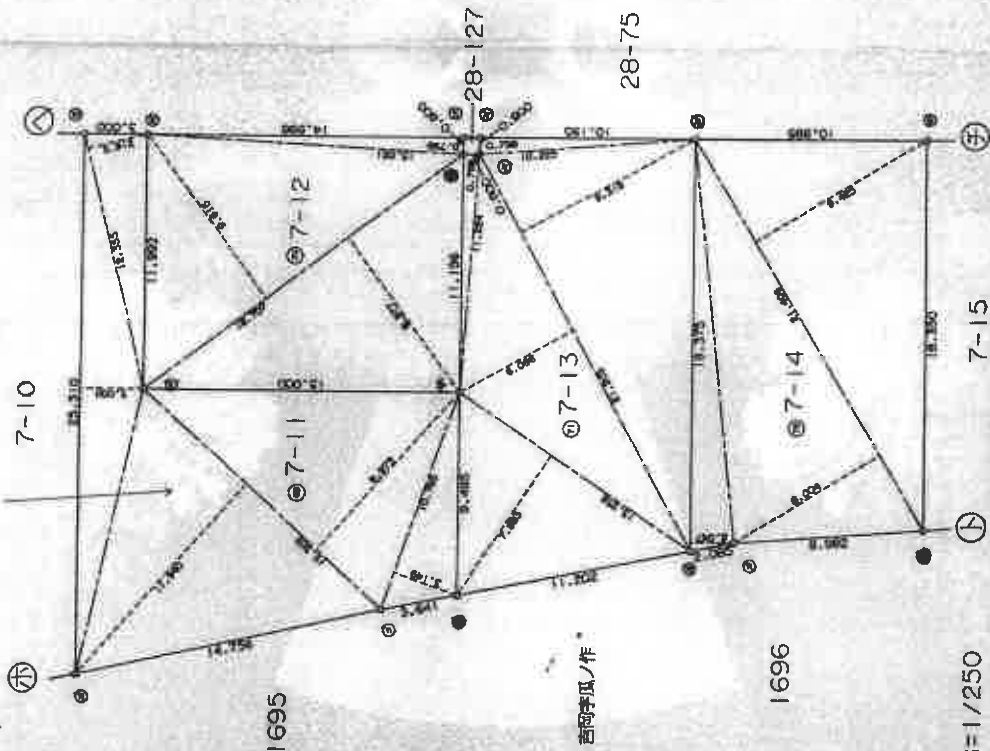
登記官

(7 枚目)

請求番号：23-2
(4/5)

259479

物件1



西河孝弘/作

作製者

平成5年9月9日(作製)

申請人

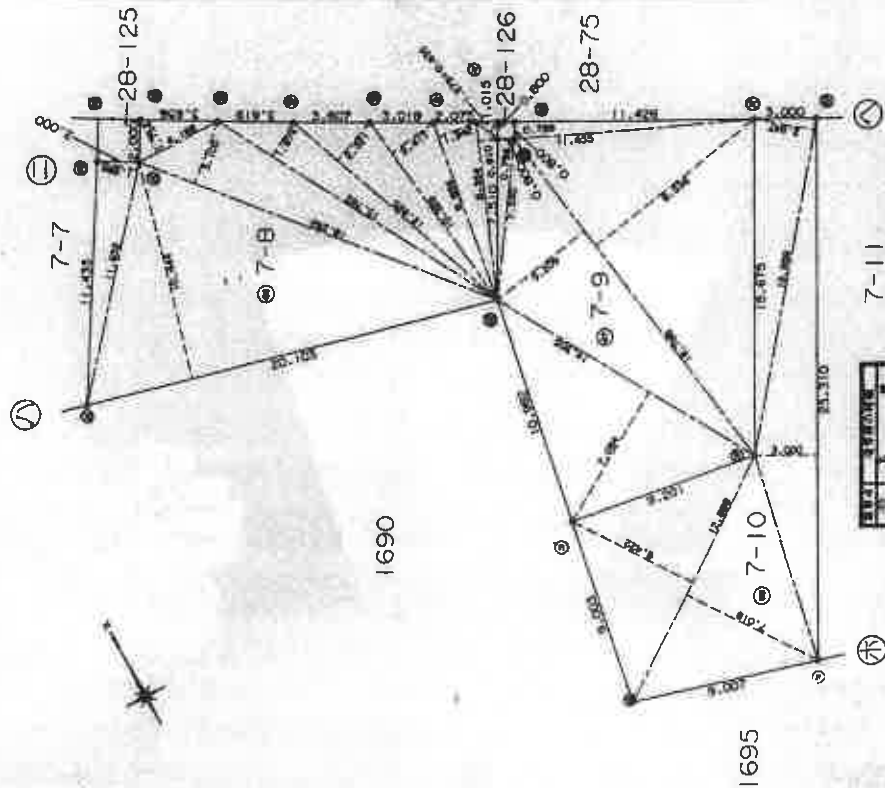
1/250

1枚目全図紙 1/27

地番 7-8~-14

地積測量図

土地の所在 四街道市鷹の台四丁目



1695	1690	1696
7-10	7-8	7-11
7-9	7-7	28-125
28-126	28-75	

(A3判をA4判に縮小した)

登記年月日：平成5年11月5日

259529

1枚目と同様

7-10~-19
8-1~-3

地積測と登記簿

61/86

土地の所在
四街道市鷹の台四丁目

三 斜 求 積 表

地番	NO	底 辺	高 さ	倍 面 積	地 積
7	1	10.727 X	0.798 =	8.560146	
7-17 ㊦	2	18.183 X	9.141 =	166.210803	
	3	18.183 X	2.077 =	37.766091	
	4	16.301 X	3.815 =	62.186315	
	5	15.328 X	4.439 =	68.040992	
	6	14.892 X	0.791 =	11.779572	
		合 計	354.545919		
		面 積	177.272955 ㎡		177.27 ㎡
7	1	11.519 X	0.798 =	9.192162	
7-18 ㊦	2	18.183 X	9.394 =	170.811102	
	3	18.183 X	9.408 =	171.065664	
	4	11.540 X	0.798 =	9.268920	
		合 計	360.277848		
		面 積	180.136924 ㎡		180.13 ㎡
7	1	14.878 X	0.801 =	11.917278	
7-19 ㊦	2	17.624 X	8.699 =	153.311176	
	3	17.624 X	4.936 =	86.992064	
	4	17.526 X	3.060 =	53.629580	
	5	15.813 X	4.544 =	71.854272	
	6	14.796 X	3.121 =	46.178316	
	7	11.319 X	0.798 =	9.032562	
		合 計	432.915228		
		面 積	216.457614 ㎡		216.45 ㎡
8	1	15.458 X	2.614 =	40.407212	
8-1 ㊦	2	16.188 X	2.138 =	34.609944	
	3	16.601 X	12.150 =	201.702150	
	4	16.601 X	3.289 =	54.288689	
	5	15.364 X	3.206 =	49.256984	
		合 計	380.244959		
		面 積	190.1224795 ㎡		190.12 ㎡
8	1	15.308 X	3.262 =	49.834696	
8-2 ㊦	2	16.490 X	3.267 =	53.872830	
	3	17.869 X	3.552 =	63.470688	
	4	3.967 X	0.783 =	3.106161	
	5	17.869 X	0.725 =	12.955025	
	6	17.333 X	8.859 =	155.286347	
	7	14.198 X	0.802 =	11.366796	
		合 計	350.012543		
		面 積	175.0062715 ㎡		175.00 ㎡
8	1	14.332 X	2.082 =	29.409264	
8-3 ㊦	2	4.298 X	0.785 =	3.373930	
	3	15.149 X	4.062 =	61.535236	
	4	16.717 X	8.715 =	145.686855	
	5	16.717 X	6.682 =	111.702994	
		合 計	351.710081		
		面 積	175.8550405 ㎡		175.85 ㎡

作 製 者

(平成 5 年 9 月 9 日作製)

申 請 人

三 斜 求 積 表

地番	NO	底 辺	高 さ	倍 面 積	地 積
7	1	12.898 X	6.422 =	82.830856	
7-10 ㊦	2	12.898 X	7.018 =	90.518164	
	3	25.310 X	3.000 =	75.930000	
	4	15.959 X	2.947 =	47.031173	
		合 計	296.310293		
		面 積	148.1551465 ㎡		148.15 ㎡
7	1	12.355 X	2.912 =	35.977760	
7-11 ㊦	2	25.310 X	3.000 =	75.930000	
	3	15.303 X	11.940 =	182.717820	
	4	15.303 X	9.975 =	152.647425	
	5	10.785 X	3.149 =	33.961965	
		合 計	481.234970		
		面 積	240.6174850 ㎡		240.61 ㎡
7	1	18.707 X	8.977 =	167.932739	
7-12 ㊦	2	18.707 X	9.615 =	179.867805	
	3	15.021 X	0.799 =	12.001779	
		合 計	359.802323		
		面 積	179.9011615 ㎡		179.90 ㎡
7	1	13.252 X	7.883 =	104.465516	
7-13 ㊦	2	21.203 X	9.316 =	197.527148	
	3	10.225 X	0.798 =	8.159550	
	4	21.203 X	6.086 =	129.041458	
	5	11.224 X	0.798 =	8.956752	
		合 計	448.150424		
		面 積	224.0752120 ㎡		224.07 ㎡
7	1	19.375 X	2.047 =	39.660625	
7-14 ㊦	2	21.406 X	8.004 =	171.333624	
	3	21.406 X	9.425 =	201.751550	
		合 計	412.745799		
		面 積	206.3728995 ㎡		206.37 ㎡
7	1	18.653 X	4.760 =	88.788280	
7-15 ㊦	2	20.367 X	5.652 =	115.114294	
	3	20.367 X	8.803 =	179.290701	
	4	11.013 X	0.798 =	8.788374	
		合 計	391.981639		
		面 積	195.9908195 ㎡		195.99 ㎡
7	1	16.345 X	0.801 =	13.092345	
7-16 ㊦	2	17.947 X	9.943 =	178.447021	
	3	17.947 X	8.830 =	158.472010	
	4	10.225 X	0.798 =	8.159550	
		合 計	356.170926		
		面 積	179.0854630 ㎡		179.08 ㎡

請求番号：23-2

(5/5)

(A 3 判を A 4 判に縮小した)

登記年月日：平成30年5月28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6年12月9日 千葉地方裁判所佐倉支部

登記官

(9 枚目)

請求番号：23-3

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(A 3 判を A 4 判に縮小した)

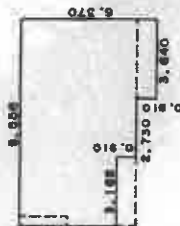
(千葉県土地家屋調査士会用紙)

建物図面

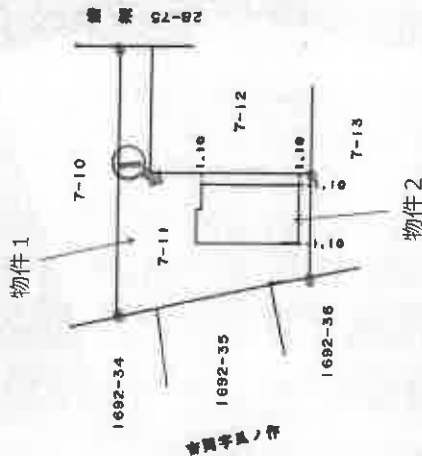
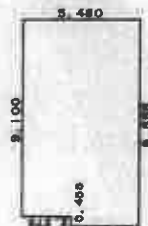
各階平面図

家屋番号	7-11
建物の所在	四街道市鷹の台四丁目 7 番地 1 1

2階平面図



1階平面図



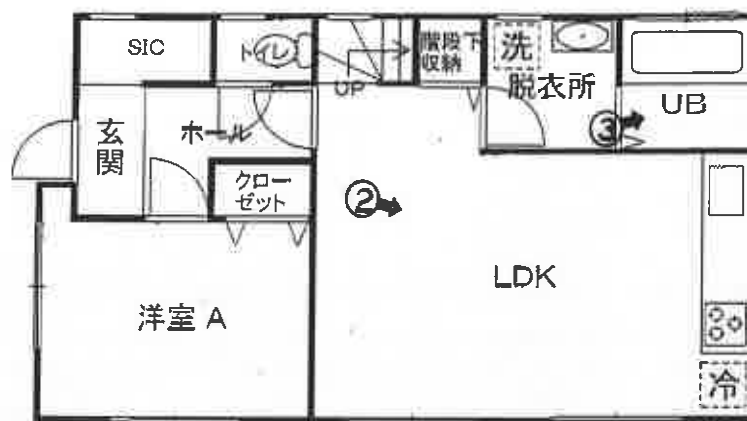
作成者

縮尺 1/250

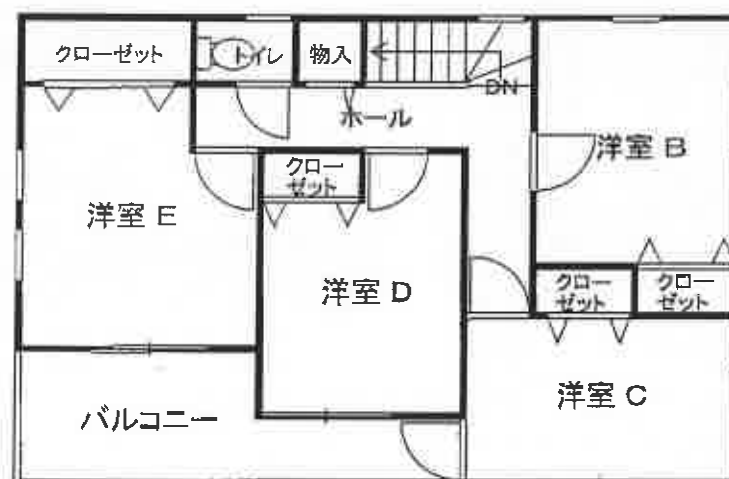
申請人

縮尺 1/500

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



1



2



3



令和6年(ケ)第509号

令和7年3月14日 現地調査

令和7年3月18日 評価

小調第1003号 発行番号

令和7年3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

小畑 昌也

第1 評価額

一括価格	
金16,050,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,990,000円
物件2（建物）	金13,060,000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き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「鷹の台4－7－11」 同左
番 号	特 記 事 項		
1, 2	第4目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

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 | 四街道市鷹の台四丁目 |
| | 地 番 | 7番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 240.61平方メートル |
| 2 | 所 在 | 四街道市鷹の台四丁目7番地11 |
| | 家屋 番号 | 7番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.13平方メートル
2階 52.58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	千葉都市モノレール2号線「千城台」駅の北東方・道路距離約1.7km JR総武本線「都賀」駅の東方・道路距離約4.9km 最寄バス停「清爽の街」の西方・道路距離約200m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模の一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。	
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% なし 絶対高さ10m 建築基準法第22条適用区域 鷹の台住宅地区地区計画（低層住宅地区） 鷹の台第3地区緑化協定
画 地 条 件	形状（旗竿地），地勢（概ね平坦，路地状部分が緩やかなスロープとなっており有効宅地部分は道路より約0.9m高い），接道方位（北東），間口（接道間口約3.0m），奥行（約9.5～25.3m），高低差（北東側隣地と等高～0.9m高い，南西側隣地より約0.5m低い）地積は登記（240.61㎡）とほぼ同じ。	
接 面 道 路 の 状 況	北東側市道（鷹の台49号線），幅員（約6.0m），連続性（普通），舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差（路地状部分にて道路と概ね等高に接面する）	
	建築基準法上の種類	第42条1項1号
	セ ッ ト バ ッ ク	不要
土 地 の 利 用 状 況 等	再 建 築 の 可 否	可能
	物件1は，物件2の建物の敷地，庭及び駐車スペースとして利用されている。 隣地は，北東側・南東側・南西側・北西側とも戸建住宅である。なお，南西側は市街化調整区域である。	

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 あり ガ ス 配 管 あり 下 水 道 あり
土 壌 汚 染 等	○ 過去の利用状況及び現況観察から、土壌汚染の存する可能性は低いと推定する。 ○ 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。 ○ 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	○ 開発許可：千葉県宅指令第4号の6（昭和61年10月6日） ○ 物件2建物の北西側にスチール製の簡易物置が1台存する（動産認定）。

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 ） 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	平成30年5月17日新築 約7年 約18年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	スレートぶき	
	外 壁	サイディング張り等	
	内 壁	ビニールクロス貼り等	
	天 井	ビニールクロス貼り等	
	床	フローリング張り，タイル，カーペット等	
	設 備	キッチン，ユニットバス，洗面台，水洗トイレ等 （電気，上水道，下水道，都市ガス）	
	その他	－	
床 面 積（ 現 況 ）	床面積	1 階	51.13㎡
		2 階	52.58㎡
		延べ	103.71㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅	
	間 取 り	5 L D K + S I C（別添間取図参照）	
品 等	普通。		
保守管理の状態	普通。		
建物の利用状況	本件債務者兼所有者が，家族と居住して占有中。		
特 記 事 項	○ 建築確認：第17UDI3C建01664号，平成30年1月11日 完了検査：第17UDI3C建01664号，平成30年5月19日 ○ 室内でペットを複数（犬5匹，猫3匹とのこと）飼育している。 ○ クロスの剥れ・破れ，フローリングの傷が各所に確認される。		

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	持 分 エ	建付減価 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	55,400	0.80	240.61	1/1	1.00	10,664,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（四街道－15）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 56,000\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/101 & \times & 100/100 & = & 55,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：道路方位+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：旗竿地－20%

ウ 地 積：登記数量による。

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結果、特に建付減価はないものと判断した。

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	持 分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
2	180,000	103.71	0.657	1/1	12,265,000

ウ 現 価 率

物件 番号	耐用年数法（定額法）				観察減価率 (E)	現価率 (D) × (1－(E))
	残価率 (A)	経済的残存 耐用年数 (B)	経過 年数 (C)	定額法に よる現価率 (D)		
2	0.05	約18年	約7年	0.73	0.10	0.657

◇ 耐用年数法（定額法）：

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

◇ 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
1	10,664,000	0.60	法定地上権	6,398,000

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カ, 1②オ） 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	10,664,000	－ 6,398,000		1.00	0.70	2,990,000
2	12,265,000	＋ 6,398,000	1.00	1.00	0.70	13,060,000
一 括 価 格（合 計）						16,050,000

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（四街道－15）

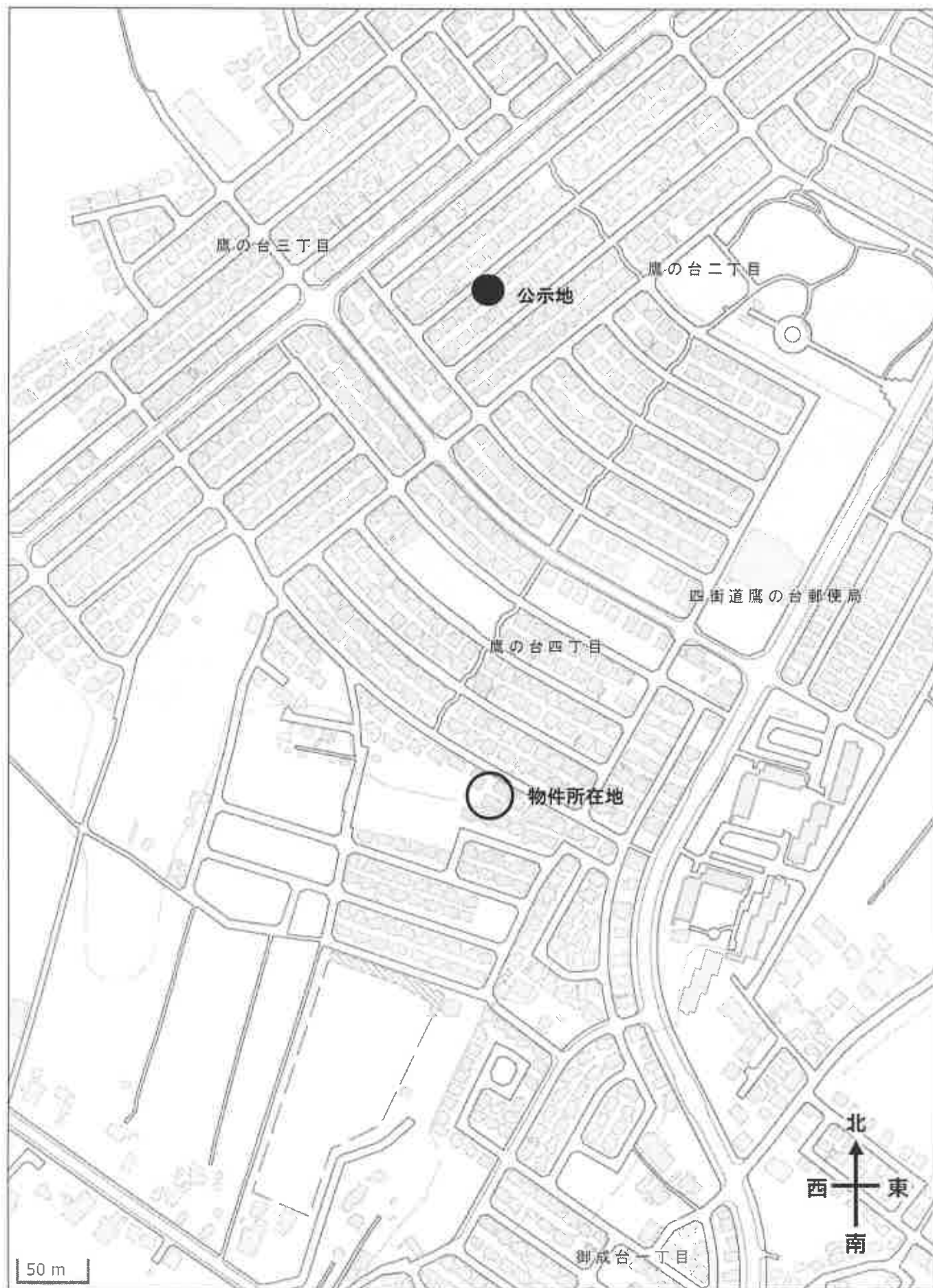
所 在：四街道市鷹の台2丁目22番15 「鷹の台2－22－15」
価 格：56,000円/㎡
位 置：JR総武本線「都賀」駅の東方約5.0kmに位置する。
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：182㎡
供給処理施設：水道，ガス，下水
接 面 街 路：北西側幅員6.0m市道
用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率100%）
地 域 の 概 要：中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

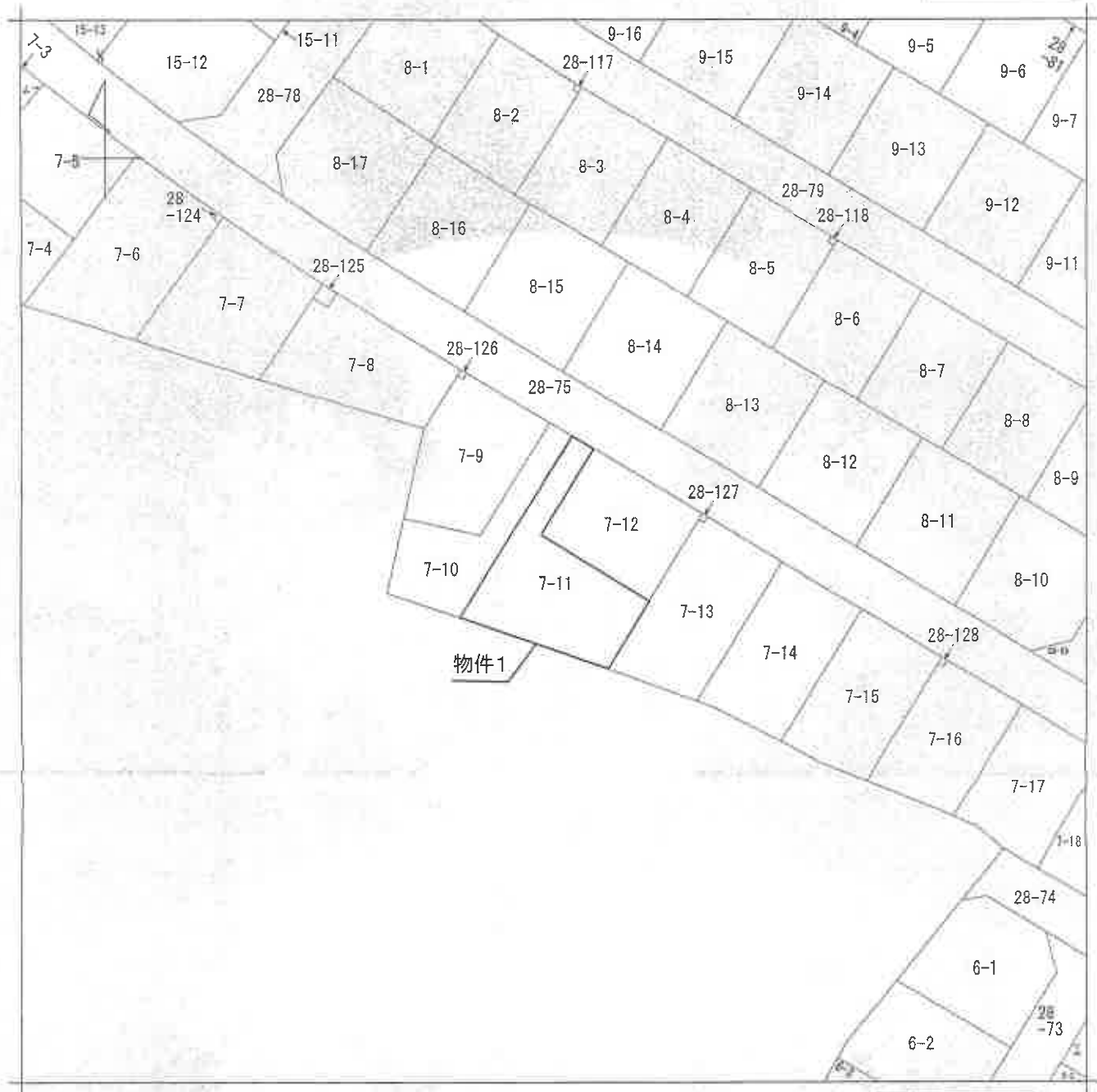
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図

以 上

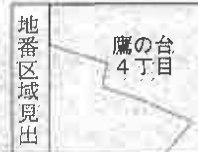




公図写



(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	四街道市鷹の台四丁目				地番	7番11			
出力尺	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	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判をA4判に縮小)

令和6年12月9日
千葉地方法律局佐倉支局
登記官

請求番号：23-1
(1/1)

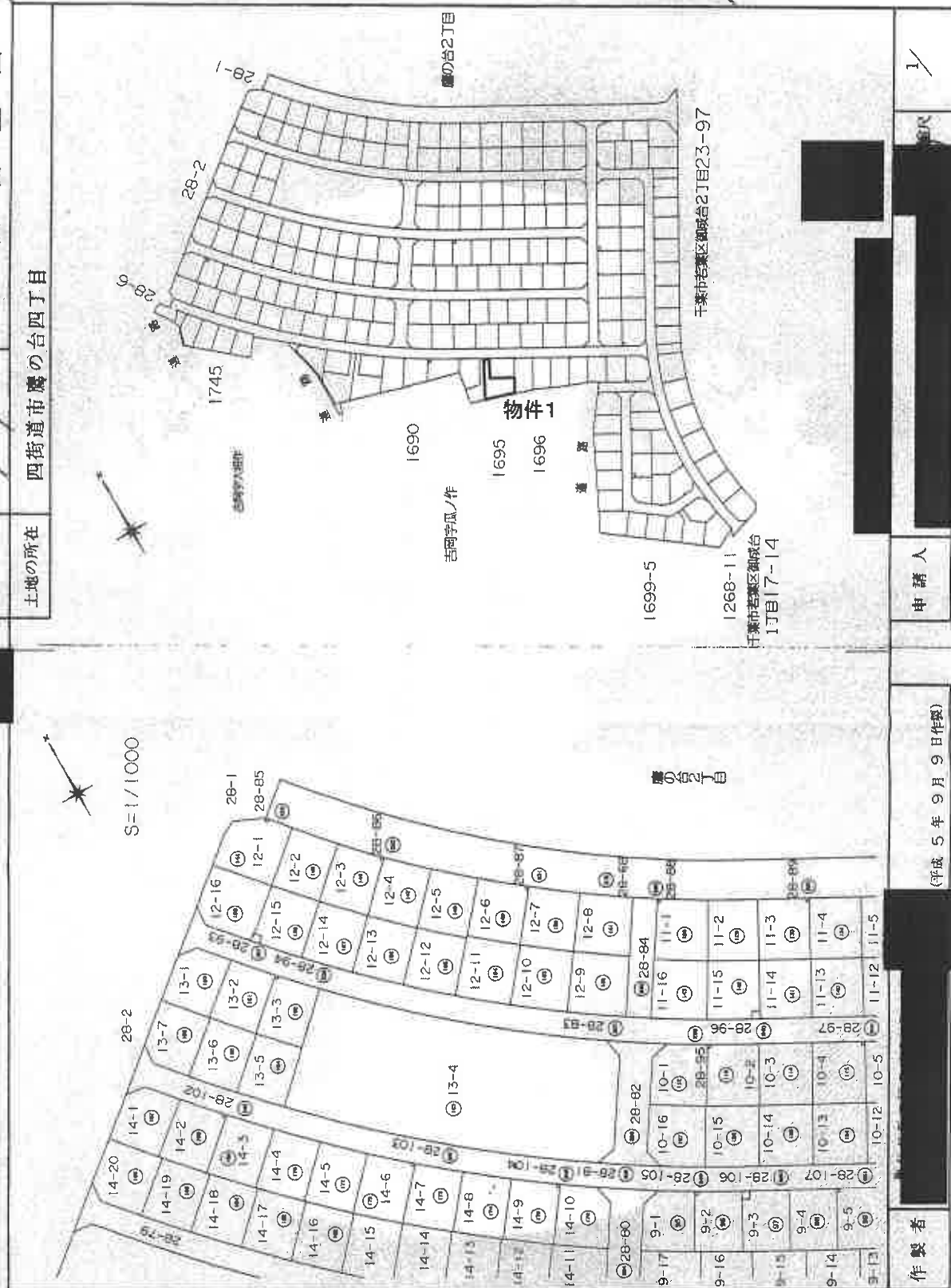
259466

中國書畫

地 番

四街道市鷹の台四丁目

地積測量図



(A3判をA4判に縮小)

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。
令和6年12月9日 千葉地方方法務局佐倉支局

陈鹤琴

(平成5年9月9日作製)

(東京土地家屋調査士会用品)

中 譯 人

作者

請求番号 23-2 (1/5)

259467

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6年12月9日 千葉地方事務局佐倉支局

登記官

15

請求番号 23-2

(A3判をA4判に縮小)

$$S = 1/1000$$

干葉市若葉区御成台2丁目23-97

(平成5年9月9日作製)

申請人

(東京土地家屋調査士会 用紙)

1/

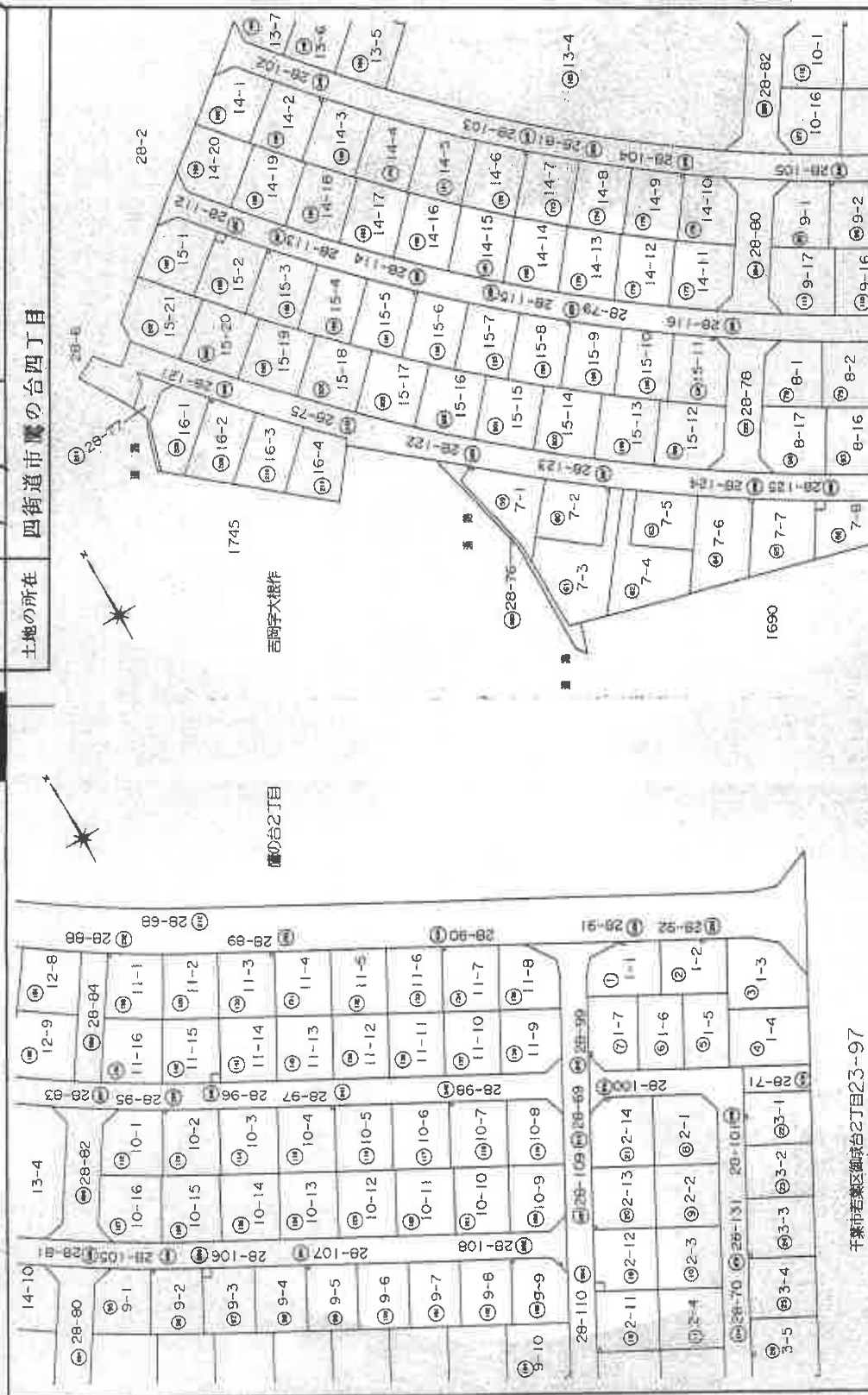
地積測量図

一校田之阿婆

番

四街道市鷹の台四丁目

土地所有權人姓名



登記年月日：平成5年11月5日

259468

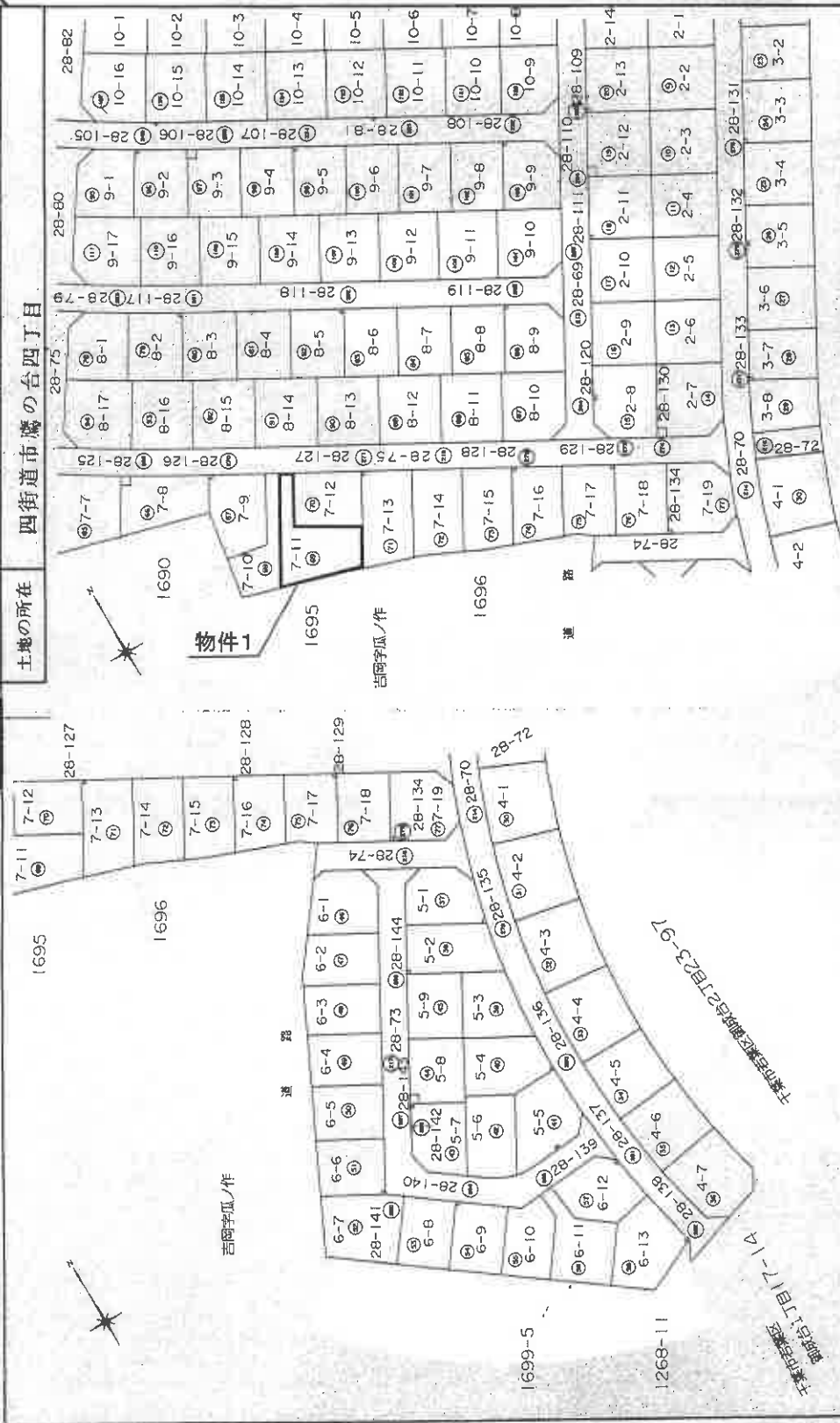
1枚目と同様

土地積測量図

地番

土地の所在

四街道市鷹の台四丁目



地積測量図

千葉市若葉区御成台2丁目23-97

S=1/1000

作製者

(平成5年9月9日作製)

申請人

1/

(東京土地家屋調査士会所属)

(A3判をA4判に縮小)

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。
令和6年12月9日 千葉地方方法務局佐倉支局

登記官

地積測量図

1枚目 図面番号 127

地積測量図

地番 7-8~-14

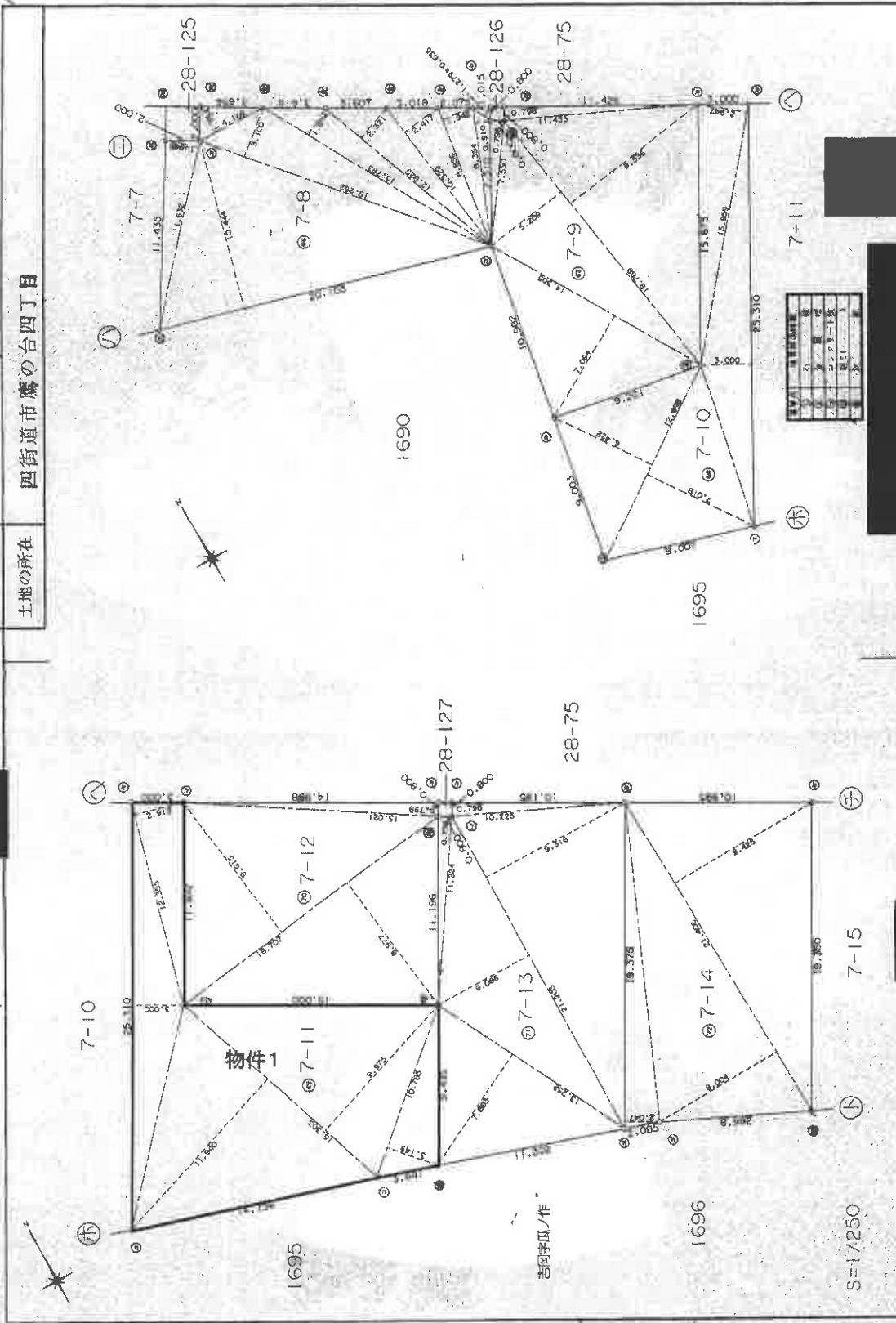
土地の所在 四街道市 鷹の台四丁目

259479

登記年月日：平成5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6年12月9日 千葉地方方法務局 佐々木文雄

登記官



1/250

申請人

(平成5年9月9日作製)

作製者

(A3判をA4判に縮小)

259529

1枚目と同様

地番 7-10~19
8-1~-3

地積測量図

土地の所在 西街道市蔵の台四丁目

三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	倍面積	地積
7-17 ㊦	10.727 X 18.183 X 18.183 X 16.301 X 15.328 X 14.892 X	0.796 = 9.141 = 37.766091 3.077 = 3.815 = 4.439 = 0.791 =	8.560146 166.210803 37.766091 62.188315 68.040992 11.779572	177.27 m ²
	合計	354.545919		
7-18 ㊦	11.519 X 18.183 X 18.183 X 11.540 X	0.798 = 9.394 = 9.408 = 0.798 =	9.192162 170.811102 171.065664 9.208920	180.1389240 m ²
7-19 ㊦	14.678 X 17.624 X 17.624 X 17.526 X 15.813 X 14.796 X 11.319 X	0.801 = 8.699 = 4.936 = 3.060 = 4.544 = 3.121 = 0.796 =	11.917278 153.311176 86.992064 53.629560 71.854272 46.178316 9.032562	216.45 m ²
8-1 ㊦	15.458 X 16.188 X 16.601 X 16.601 X 15.364 X	2.614 = 2.138 = 12.150 = 3.269 = 3.206 =	40.407212 34.609944 201.702150 54.268669 49.258984	190.12 m ²
8-2 ㊦	15.308 X 16.490 X 17.869 X 3.967 X 17.869 X 17.333 X 14.198 X	3.262 = 3.267 = 3.552 = 0.783 = 0.725 = 8.959 = 0.802 =	49.934696 53.672830 63.470688 3.106161 12.955025 155.286347 11.386796	175.00 m ²
8-3 ㊦	14.332 X 4.298 X 15.149 X 16.717 X 16.717 X	2.052 = 0.785 = 4.062 = 6.715 = 6.682 =	29.409264 3.373930 61.532338 145.686655 111.702994	175.85 m ²
	合計	351.710081		

地番 NO	底辺	高さ	倍面積	地積
7-10 ㊦	12.898 X 12.898 X 25.310 X 15.959 X	6.422 = 7.018 = 3.000 = 2.947 =	82.830956 90.518164 75.930000 47.031173	148.15 m ²
	合計	256.310293		
7-11 ㊦	12.355 X 25.310 X 15.303 X 15.303 X 10.785 X	2.912 = 3.000 = 11.940 = 9.975 = 3.149 =	35.977760 75.930000 182.717820 152.647425 33.961965	481.234970
7-12 ㊦	18.707 X 18.707 X 15.021 X	8.977 = 9.615 = 0.799 =	167.932739 179.867805 12.001779	240.61 m ²
7-13 ㊦	13.252 X 21.203 X 10.225 X 21.203 X 11.224 X	7.883 = 9.316 = 0.798 = 6.086 = 0.798 =	104.465516 197.527148 8.159550 129.041458 8.956752	179.90 m ²
7-14 ㊦	19.375 X 21.406 X 21.406 X	2.047 = 8.004 = 9.425 =	39.660625 171.333624 201.751550	224.07 m ²
7-15 ㊦	18.653 X 20.367 X 20.367 X 11.013 X	4.760 = 5.652 = 8.803 = 0.798 =	88.788280 115.114284 179.290701 8.788374	391.981639
7-16 ㊦	16.345 X 17.947 X 17.947 X 10.225 X	0.801 = 9.943 = 158.472010 0.798 =	13.092545 178.447021 158.472010 8.159550	195.99 m ²
	合計	358.170926		

作製者

申請人

(平成 5 年 9 月 9 日作製)

(東京土地家屋調査士会 用紙)

(A3判をA4判に縮小)

地積測量図

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 12 月 9 日 千葉地方裁判所 佐倉支部

登記簿

登記年月日：平成30年5月28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6年12月9日 千葉地方方法務局佐倉支局

登記官

請求番号：23-3

各階平面図

家屋番号 7-11

建物の所在 四街道市鷹の台四丁目 7番地11

2階平面図

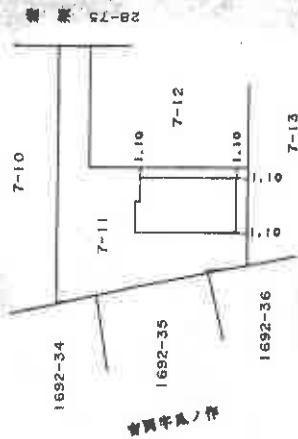


4.550 X 3.185 = 14.4927
5.460 X 2.730 = 14.9058
6.370 X 3.640 = 23.1868
合計 52.5843
床面積 52.58 ㎡

1階平面図



3.185 X 0.455 = 1.4491
5.460 X 9.100 = 49.6860
合計 51.1351
床面積 51.13 ㎡



物件2

建物図面

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

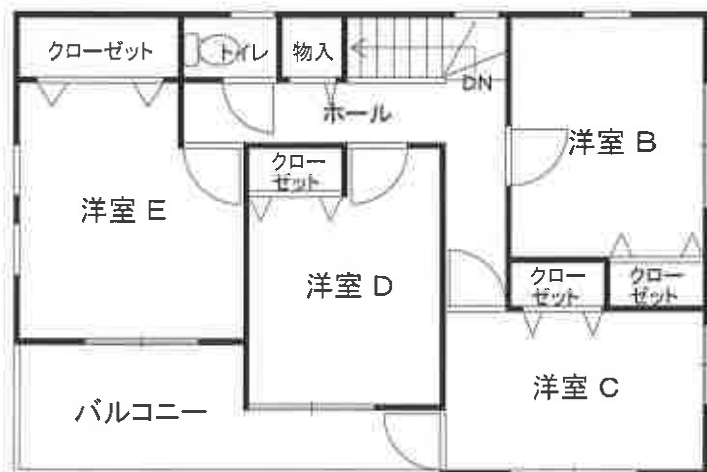
(千葉県土地家屋調査士会用品紙)

(A3判をA4判に縮小)

間取図



1階



2階

