

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 8 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 10 月 29 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 12 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 11 月 26 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 11 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 17 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 10 月 8 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 | 八街市八街字榎前 |
| | 地 番 | は 4 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 140.11 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八街市八街字榎前は 4 番地 8 |
| | 家屋 番号 | は 4 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 42.23 平方メートル
2 階 34.78 平方メートル |

(未登記附属建物)

- | | |
|-------|-------------|
| 種 類 | 物置 |
| 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| 床 面 積 | 約 24 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月15日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 百 家 聡 子

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 八街市八街字榎前
 地 番 は 4 番 8
 地 目 宅地
 地 積 140.11 平方メートル
- 2 所 在 八街市八街字榎前は 4 番地 8
 家屋 番号 は 4 番 8
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 42.23 平方メートル
 2 階 34.78 平方メートル

(未登記附属建物)

- | | |
|-------|-------------|
| 種 類 | 物置 |
| 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| 床 面 積 | 約 24 平方メートル |



令和7年（ケ）第121号
令和7年6月4日受理
令和7年8月4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 | 八街市八街字榎前 |
| | 地 番 | は4番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 140.11平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八街市八街字榎前は4番地8 |
| | 家屋 番号 | は4番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 42.23平方メートル
2階 34.78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	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（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 上記の者が物件 1 土地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	「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	☒ 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： 物置 構造： 木造スレート葺平家建 床面積： 約 24 m ²			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が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

(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

■土地（物件１）について

- 1 北西側で市道に接している。
- 2 物件２建物の敷地として利用されている。
- 3 庭木・雑草等が繁茂している箇所が見られるほか、庭木の枝葉の一部が道路・隣地へ越境している。
- 4 敷地の西方９０ｍ付近に、特別高圧線が南北に通じている。

■建物（物件２）について

- 1 室内全般に生活用品、私物等が雑然としており、内壁・床等の汚損、クロスのひび割れ・継ぎ目の浮き等が多くみられる。
- 2 台所前・勝手口前に雨漏りがある。
- 3 台所脇の冷蔵庫下の床に水漏れがある。
- 4 脱衣室・和室前の床に変色・損傷・剥れ・腐食等が見られる。

■未登記附属建物

- 1 屋根・外壁の一部が破損している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

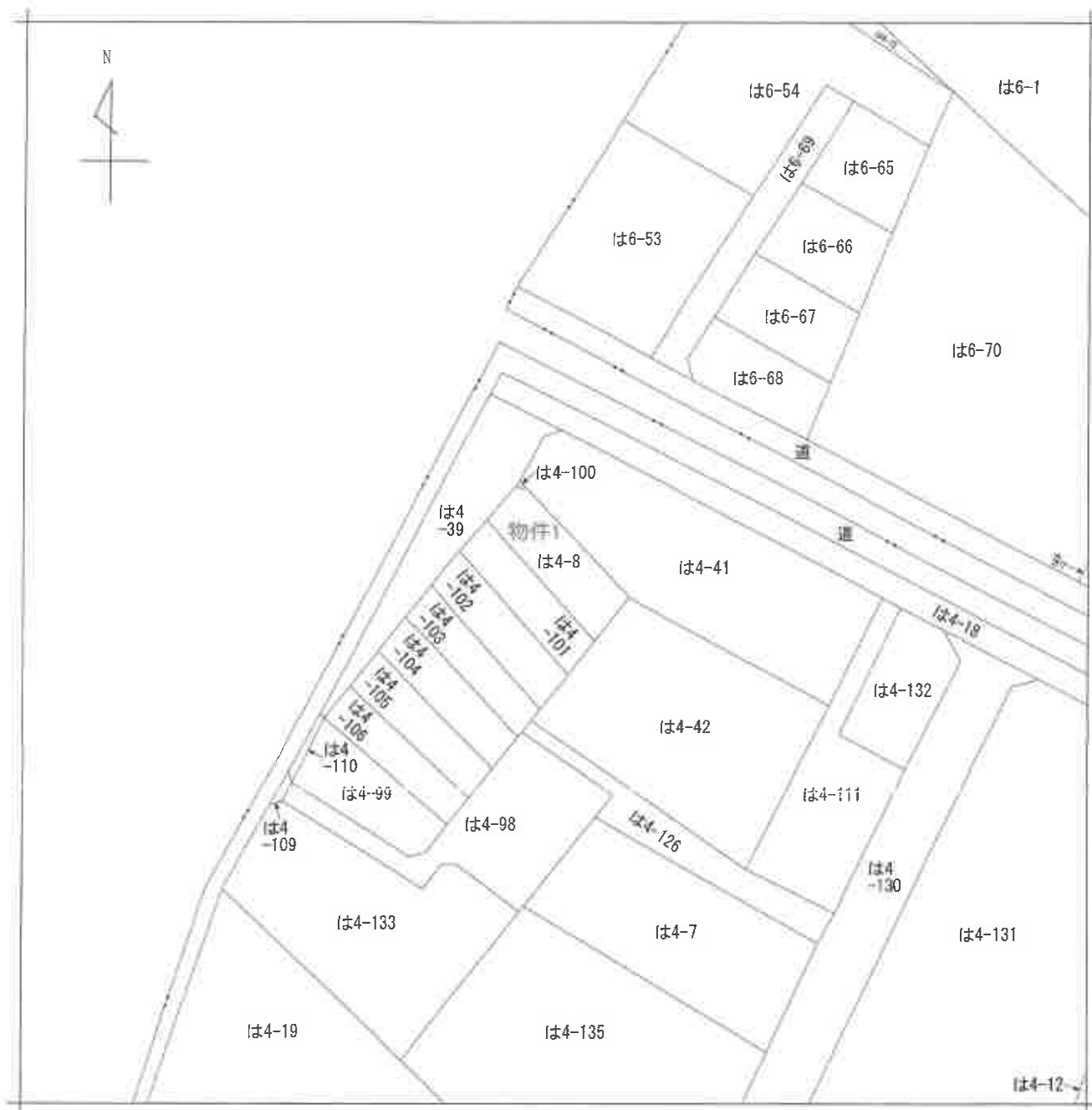
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	1 本物件には、私が単身で居住している。 2 近隣からいわれのない苦情を言われて迷惑している。 3 2階トイレは水洗が故障し、使用できない。 4 室内で猫を1匹飼育している。 5 私が平成10年頃に物置（未登記附属建物）を建築し、現在、物置の一部について知人の資材を無償で置かせてあげている。 (以上、令和7年7月10日物件所在地で聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 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7年6月5日（木） 11：30 — 11：45	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（応答あり。）
令和7年7月10日（木） 15：25 — 16：15	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、評価人同行 債務者兼所有者立会、同人から占有状況等を聴取
年 月 日（ ） ： — ：		
年 月 日（ ） ： — ：		
年 月 日（ ） ： — ：		
年 月 日（ ） ： — ：		
年 月 日（ ） ： — ：		
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 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

(5 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。



請求部	所在	八街市八街字榎前				地番	は4番8			
出力	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7年3月13日
千葉地方法務局佐倉支局
登記官

請求番号：10-1
(1/1)

(6枚目)



登記年月日：平成3年6月4日

291470

地積測量図

は4-8, 乃至は4-7/8

土地の所在

印 入街字便前

三 数 表

⑧	面 積	延 べ 面 積	容 積 率	容 積	地 積
	8.967	41.402918			
	14.853	124.839465			
	17.882	6.086			
		243.425035			
				121.7125175	121.71
⑦	面 積	延 べ 面 積	容 積 率	容 積	地 積
	8.410	39.145480			
	16.746	8.172			
	17.901	8.351			
		241.729397			
				120.8646985	120.86
⑥	面 積	延 べ 面 積	容 積 率	容 積	地 積
	8.453	13.245851			
	15.562	7.869			
	15.562	1.960			
	3.278	0.228			
	13.082	6.553			
	9.848	0.160			
		254.254159			
				127.1270795	127.12
⑤	面 積	延 べ 面 積	容 積 率	容 積	地 積
	7.640	12.139950			
	1.606	0.227			
	8.714	2.821			
	3.283	0.139			
	14.677	7.223			
	12.176	5.850			
		214.850284			
				107.4251420	107.42
④	面 積	延 べ 面 積	容 積 率	容 積	地 積
	16.719	7.117			
	16.719	7.110			
		237.861213			
				118.9306065	118.93
③	面 積	延 べ 面 積	容 積 率	容 積	地 積
	16.494	6.807			
	16.494	6.859			
		113.132346			
		225.407004			
				112.7035020	112.70
②	面 積	延 べ 面 積	容 積 率	容 積	地 積
	8.820	0.497			
	16.625	7.731			
	16.625	8.807			
	14.109	0.299			
		280.221381			
				140.1106905	140.11
	面 積	延 べ 面 積	容 積 率	容 積	地 積
	0.565	0.266			
	0.565	0.266			
		0.150290			
		0.300580			
				0.1502900	0.15
				849.0245265	

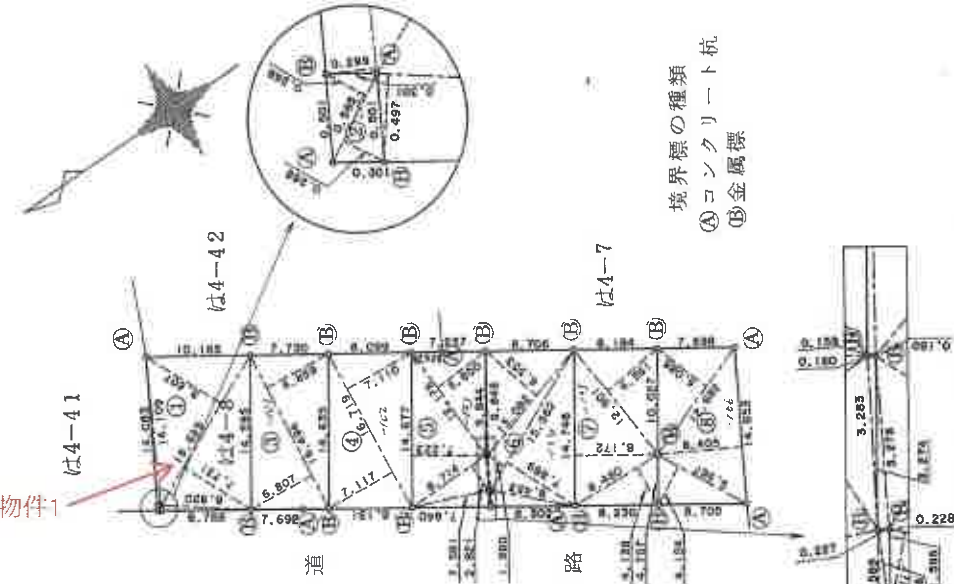
849.0245265

作 製 者

申 請 人

縮尺 500

(千葉県地家屋調査士会印紙)



境界標の種類
①コンクリート杭
②金属標

物件1

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3月13日 千葉県地家屋調査士会

登記官

(A3版をA4版に縮小)

(7枚目)

請求番号 10-2

登記年月日：平成4年9月24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7年3月13日 千葉県方法務局佐倉支局

(A3版をA4版に縮小)

(8枚目)

登記官

建物各階平面図

各階平面図

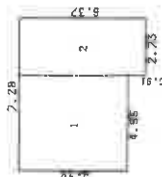
124798

家屋番号

建物の所在

八幡市八幡字新田4-8

1 階



求積表

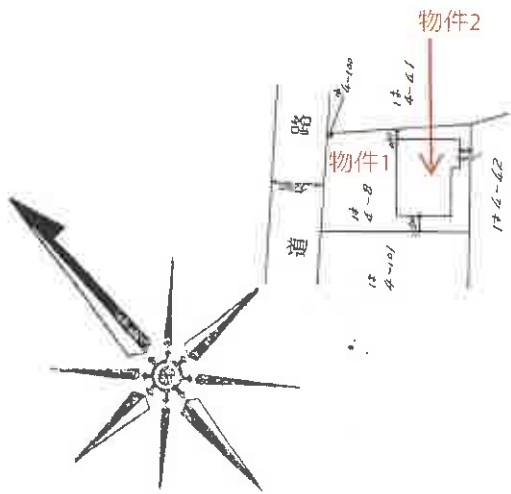
1	5.46 X 4.55	=	24.8430
2	6.37 X 2.73	=	17.3901
合計			42.2331
床面積			42.23 ㎡

2 階



求積表

1	3.64 X 2.73	=	9.9372
2	5.46 X 4.55	=	24.8430
合計			34.2802
床面積			34.28 ㎡



4 9 24

(縮尺)

縮尺 1/500

申請人

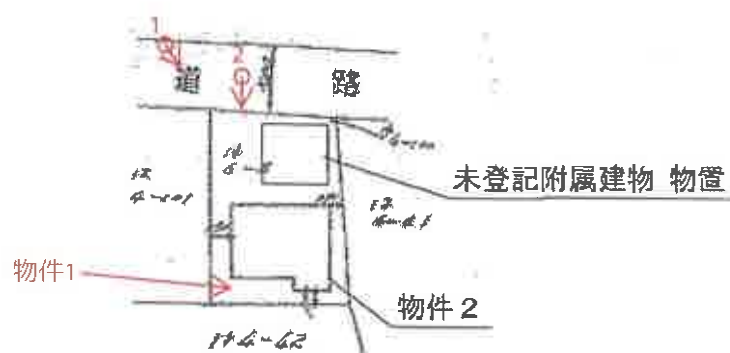
縮尺 1/250

作製者

(日調連12)

請求番号：10-3

土地建物位置関係図



これは土地と建物の概ねの位置関係を示した概略図面で、土地の境界等を示すものではない。

※ ←① は添付写真の撮影位置，方向及び番号

間取図



1階



2階



未登記附属建物

※ ←○は添付写真の撮影位置、方向及び番号

(10枚目)



1 建物の外観



2 建物の外観



3 浴室



4 台所



5 ダイニング



6 洋室B



令和 7 年（ケ）第 1 2 1 号

令和 7 年 7 月 1 0 日 現地調査

令和 7 年 7 月 1 1 日 評 価

小 調 第 1 0 2 2 号 発行番号

令和 7 年 8 月 4 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1,210,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金550,000円
物件2（建物）	金660,000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 附属建物 種 類：物置 構 造：木造スレート葺平家建 床面積：約 2 4 m²
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 | 八街市八街字榎前 |
| | 地 番 | は 4 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 140.11 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八街市八街字榎前は 4 番地 8 |
| | 家屋 番号 | は 4 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 42.23 平方メートル
2 階 34.78 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「榎戸」駅の北東方・道路距離約1.6 k m 最寄バス停「榎前」の西方・道路距離約250m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	周辺に畑，山林等が広がる，一般住宅，事業所等が見られる住宅地域である。	
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	非線引都市計画区域 無指定 指定60% 指定200% なし 建築基準法第22条指定区域
画 地 条 件	形状(略台形)，地勢(概ね平坦)，接道方位(北西)， 間口(約8.8m)，奥行(約14.5m)， 地積は登記(140.11㎡)とほぼ同じ。	
接 面 道 路 の 状 況	北西側市道(13022号線)，幅員(約5.0m)，連続性(劣る)， 舗装(有)，歩道(無)，側溝(無)，高低差(道路と概ね等高)	
	建築基準法上の種類	第42条1項1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は，物件2の建物の敷地として利用されている。 隣地は，北東乃至南東側が事業所等，南西側は戸建住宅，北西側は道路を介し畑等である。	
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 なし(井戸水) ガス配管 なし(プロパン) 下 水 道 なし(浄化槽)	

土 壤 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指定されている（柳沢牧榎前野馬土手）。但し、対象地付近は消滅扱いのため文化財保護法第93条の届出は不要とのこと。
特 記 事 項	○ 建物の周囲は、建築資材等が雑然とし、庭木・雑草等が繁茂している箇所が見られるほか、庭木の枝葉の一部が道路・隣地へ越境している。 ○ 近隣から謂れのない苦情を言われて迷惑しているとのこと。 ○ 敷地の西方90m付近に、特別高圧線が南北に通じている。

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9月15日新築	
	経 過 年 数	約33年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	0年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	スレート葺	
	外 壁	サイディング張り等	
	内 壁	ビニールクロス貼り，砂壁等	
	天 井	ビニールクロス貼り，合板等	
	床	フローリング張り，畳，カーペット等	
	設 備	台所，浴室，洗面台，水洗トイレ等 （電気，個別井戸，浄化槽，プロパンガス）	
	その他	－	
床 面 積（ 現 況 ）	床面積	1 階	42.23㎡
		2 階	34.78㎡
		延べ	77.01㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅	
	間 取 り	4DK（別添間取図参照）	
品 等	普通。		
保守管理の状態	劣る。		
建物の利用状況	本件債務者兼所有者が，居住して占有中である。		
附 属 建 物	登 記 の 有 無	無	
	構 造・階 層・用 途	木造スレート葺平家建・物置	
	建 築 時 期・面 積	平成10年頃（特記事項参照）・約24㎡	
特 記 事 項	○ 建築確認：印第154号，平成4年6月10日 完了検査：なし ○ 新築時の完了検査及び附属建物の建築確認の記録がないことから，違反建築物の疑いがある。 ○ 室内全般に生活用品，私物等が雑然としており，内壁・床等の汚損，クロスのひび割れ・継ぎ目の浮き等が多く見られる。		

特 記 事 項	○ 井戸水の水質が不良（にごり・砂混じり・水量不足等），台所前・勝手口前に雨漏りがある，台所脇の冷蔵庫下の床に水漏れがある，脱衣室・和室前の床に変色・損傷・剥れ・腐食等が見られる，2階トイレは水洗が故障し使用不可の状態とのこと。 ○ 室内でペットの猫一匹を飼育しており，抜け毛等の汚損が目立ち，動物臭も感じられる。 ○ 未登記附属建物は，屋根・外壁の一部が破損しており，南側の開口部に扉等の建具が存しない。 平成10年頃に建築したとのことであるが，詳細は不明である。なお，知人に無償で物置の一部に資材を置かせてあげているとのこと。
----------------	---

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	12,900	0.91	140.11	1/1	0.80	1,316,000

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）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 16,000\text{円/㎡} & \times & 99/100 & \times & 100/102 & \times & 100/120 & = & 12,900\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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＋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：道路方位＋1%，建物周囲の状態・相隣関係等－10%

計（相乗積）－9%

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：古家の存在等を考慮した。－20%

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、建物の価額を求めた。

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	建物の価額(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
2	主	180,000	77.01	0.025	1/1	347,000
	附	90,000	約24	0.030	1/1	65,000
計						412,000

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・主	0.05	0年	約33年	0.05	0.50	0.025
2・附	0.05	0年	約27年前後	0.05	0.40	0.030

◇ 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。

エ 持 分：登記簿のとおり。

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	1,316,000	0.40	法定地上権	526,000

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	1,316,000	－ 526,000		1.00	0.70	550,000
2	412,000	＋ 526,000	1.00	1.00	0.70	660,000
一 括 価 格（合 計）						1,210,000

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－4）

所 在：八街市八街字榎台は17番86

価 格：16,000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7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5.0m市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域，用途無指定（建蔽率60%，容積率200%）

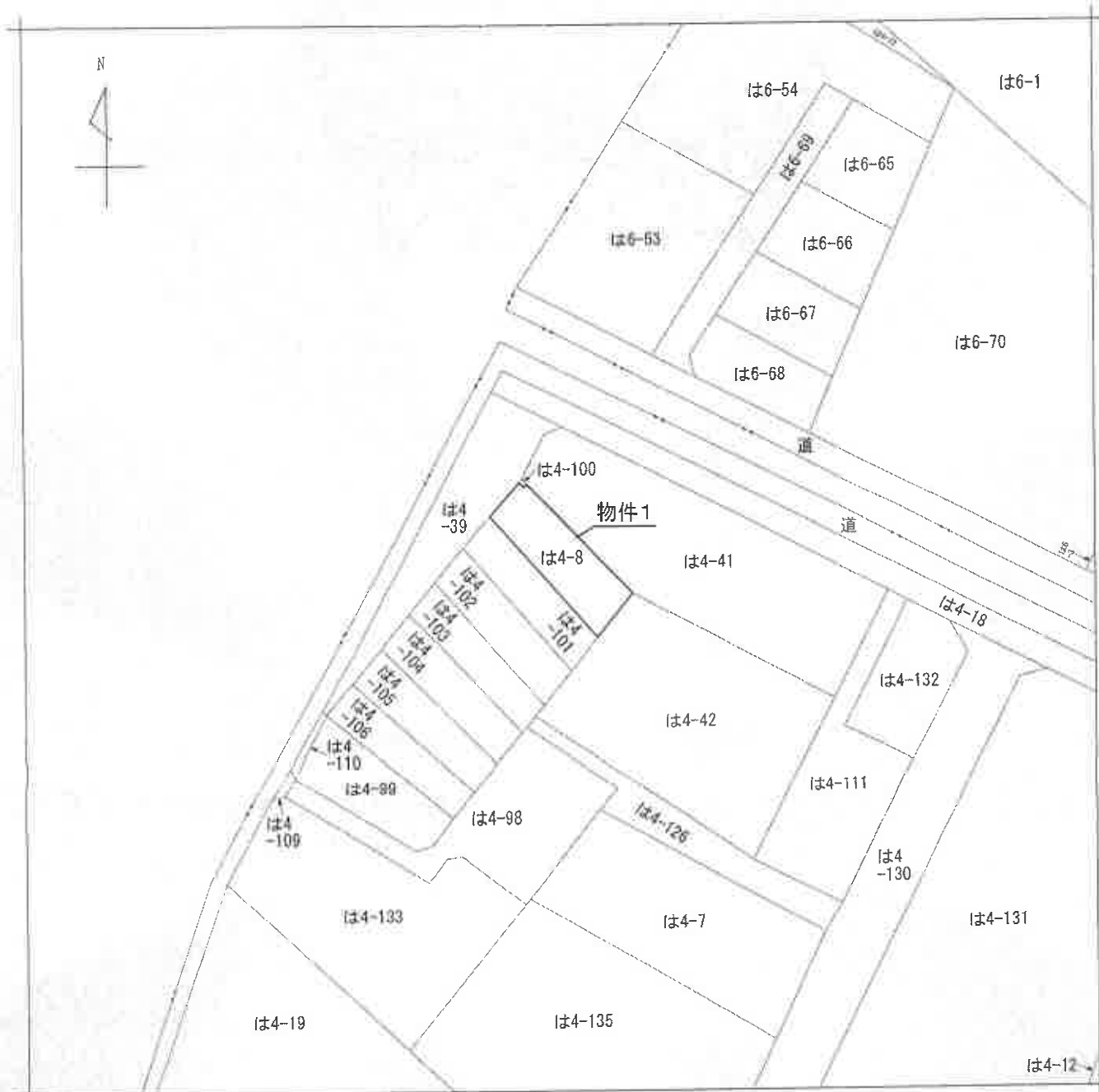
地 域 の 概 要：小規模住宅が建ち並ぶ中規模の戸建住宅地域

第7 附属資料

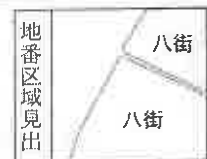
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 間取図

以 上





(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	八街市八街字榎前				地番	は4番8			
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判をA4判に縮小)

令和7年3月13日
千葉地方法務局佐倉支局
登記官

請求番号：10-1
(1/1)

登記年月日：平成3年6月4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7年3月13日 千葉地方裁判所佐倉支部 登記官

291470

地積測量図

地番 は4-8, は4-7乃至は4-7a
土地の所在 印旛郵便通入街字根前

三斜測量表

⑧	距離	高さ	面積	面積	面積
	8.367	4.154	41.402318		
	16.813	8.405	124.839465		
⑦	距離	高さ	面積	面積	面積
	12.662	6.086	77.182652		
			241.423035	121.7125175	121.71
⑥	距離	高さ	面積	面積	面積
	9.450	4.138	39.145480		
	14.745	8.172	120.530658		
⑤	距離	高さ	面積	面積	面積
	12.901	6.361	82.063261		
			241.729397	120.8643805	120.86
④	距離	高さ	面積	面積	面積
	8.453	1.567	13.245951		
	15.562	7.869	122.457378		
③	距離	高さ	面積	面積	面積
	3.278	0.228	0.747384		
	13.082	6.553	85.726346		
②	距離	高さ	面積	面積	面積
	9.848	0.160	1.575680		
			254.254159	127.1270795	127.12
①	距離	高さ	面積	面積	面積
	7.640	1.589	12.139960		
	1.606	0.227	0.364562		
①	距離	高さ	面積	面積	面積
	8.714	2.821	24.582194		
	3.283	0.159	0.521997		
①	距離	高さ	面積	面積	面積
	14.677	7.823	106.011971		
	12.176	5.850	214.850284	107.4251420	107.42
①	距離	高さ	面積	面積	面積
	16.719	7.117	118.989125		
	16.719	7.110	118.872090		
①	距離	高さ	面積	面積	面積
	237.861213		118.9308065	118.93	
①	距離	高さ	面積	面積	面積
	16.494	6.807	112.274658		
	16.494	6.859	113.132346		
①	距離	高さ	面積	面積	面積
	225.407004		112.7035020	112.70	
①	距離	高さ	面積	面積	面積
	8.820	0.437	4.393540		
	16.825	7.731	128.527875		
①	距離	高さ	面積	面積	面積
	16.825	8.607	143.091375		
	14.109	0.299	4.218591		
①	距離	高さ	面積	面積	面積
	280.221381		140.1106905	140.11	
①	距離	高さ	面積	面積	面積
	0.565	0.266	0.150290		
	0.565	0.265	0.150290		
①	距離	高さ	面積	面積	面積
	0.300580		0.1502900	0.15	
①	距離	高さ	面積	面積	面積
	849.0245265				

面積 849.0245265

作製者

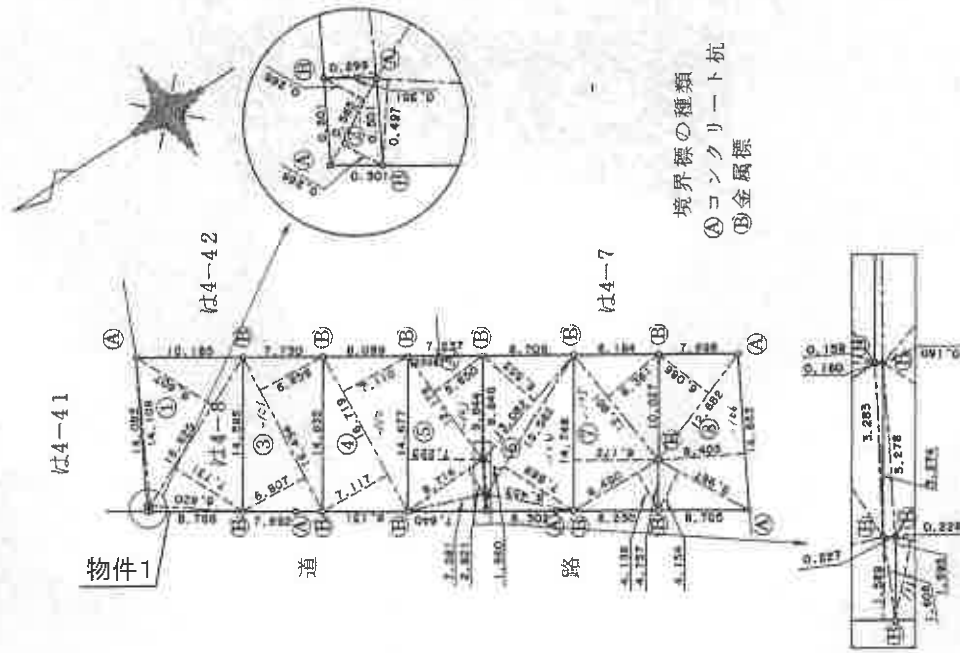
平成
3年6月1日作製

申請人

縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会印紙)

地積測量図

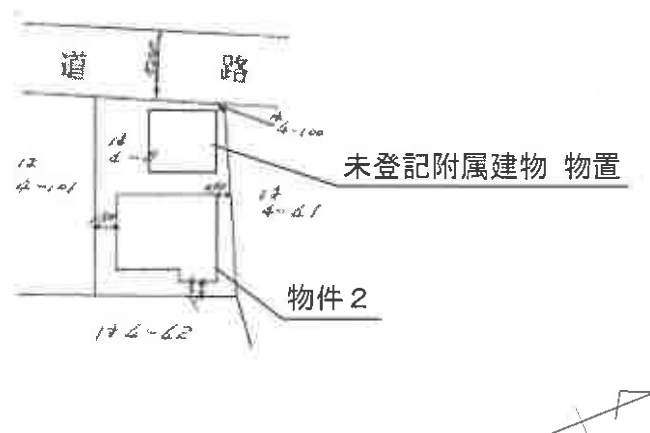


境界標の種類
①コンクリート杭
②金属標

物件1

(A3判をA4判に縮小)

土地建物位置関係図



これは土地と建物の概ねの位置関係を示した概略図面で、土地の境界等を示すものではない。

登記年月日：平成4年9月24日

令和7年3月13日 千葉地方裁判所佐倉支部 登記官

124798

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号

建物の所在

八柱町八柱全線面14-2

1 階



求積表

1	5.46 X 4.55	24.8450
2	6.57 X 2.73	17.9501
合計		42.7951
床面積		42.79 ㎡

2 階



求積表

1	3.64 X 2.73	9.9372
2	5.46 X 4.55	24.8450
合計		34.7822
床面積		34.78 ㎡

(正確に)

(A3判をA4判に縮小)

作製者

年9月7日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物図面

(正確に)

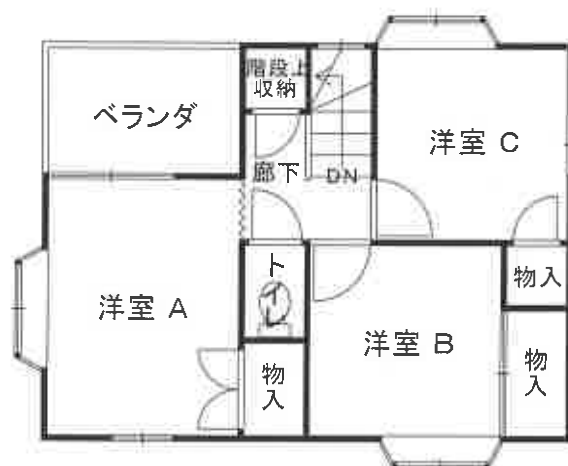
4 9 24

物件2

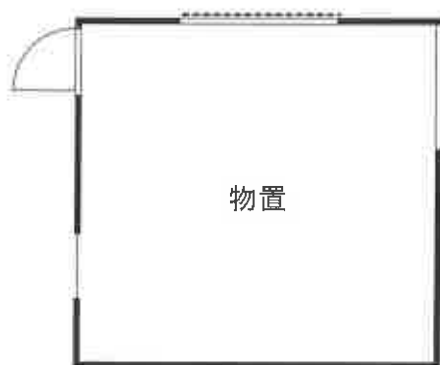
間取図



1階



2階



未登記附属建物

