

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月17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 6年 5月 8日 午前 9時00分から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22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 6年 6月 5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 6年 5月23日 午前 9時00分から 令和 6年 5月27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3.3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 6年 4月17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 | 八千代市神野字谷津台 |
| | 地 | 番 | 1076番62 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 238.47平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 八千代市神野字谷津台1076番地62 |
| | 家屋 | 番号 | 1076番62 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 | 面積 | 1階 53.82平方メートル
2階 51.34平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 2月26日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 井 上 久美子

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】

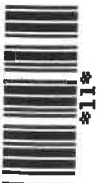
本件所有者が占有している。

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 八千代市神野字谷津台
地 番 1076番62
地 目 宅地
地 積 238.47平方メートル
- 2 所 在 八千代市神野字谷津台1076番地62
家屋 番号 1076番62
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 53.82平方メートル
2階 51.34平方メートル



令和5年(ケ)第376号
令和5年12月27日受理
令和6年2月7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 八千代市神野字谷津台
地 番 1076番62
地 目 宅地
地 積 238.47平方メートル
- 2 所 在 八千代市神野字谷津台1076番地62
家屋 番号 1076番62
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 53.82平方メートル
2階 51.34平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり
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 □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 □その他の者 上記の者が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	「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: 構 造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が住居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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [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 南東側及び北東側で市道に接している。
- 2 敷地周囲は境界ブロック、スチールフェンス、側溝等で囲まれており、隣人と境界トラブルはない。

■建物（物件2）について

- 1 築後約6年経過しており、経年による劣化が見られる。
- 2 雨漏りや設備の不具合はない。
- 3 室内で猫を2匹飼育しており、猫の引っかき傷が散見される。
- 4 建築後に、屋根に太陽光発電システムを設置しており、現在も稼働している。残債があり、所有権が留保されているとの陳述があるが、契約書は見当たらず詳細は不明である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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	<ol style="list-style-type: none">1 本物件には、私と母の2人が住んでいる。2 土地の境界争いはない。3 増築や改築はしたことはなく、雨漏りや設備の不具合はない。4 室内で猫を2匹飼育している。5 太陽光発電パネルは同居の親族名義のローンで設置している。残債が約200万円あり、所有権は留保されている。 <p>(以上、令和6年1月30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
(4 枚目)

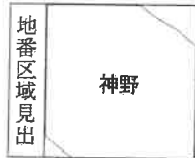
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年1月4日(木) 11:20 - 11:50	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 債務者兼所有者が在宅していたことから、口頭で調査協力を依頼。
令和6年1月30日(火) 9:50 - 10:30	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、評価人同行 債務者兼所有者立会、同人から占有状況等を聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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 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。</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)



(注) 地区に準ずる図面は、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	八千代市神野字谷津台			地番	1076番62		
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	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)

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和5年10月24日

東京法務局立川出張所

地図整理番号：M51222

登記官

(1/1)

(6枚目)



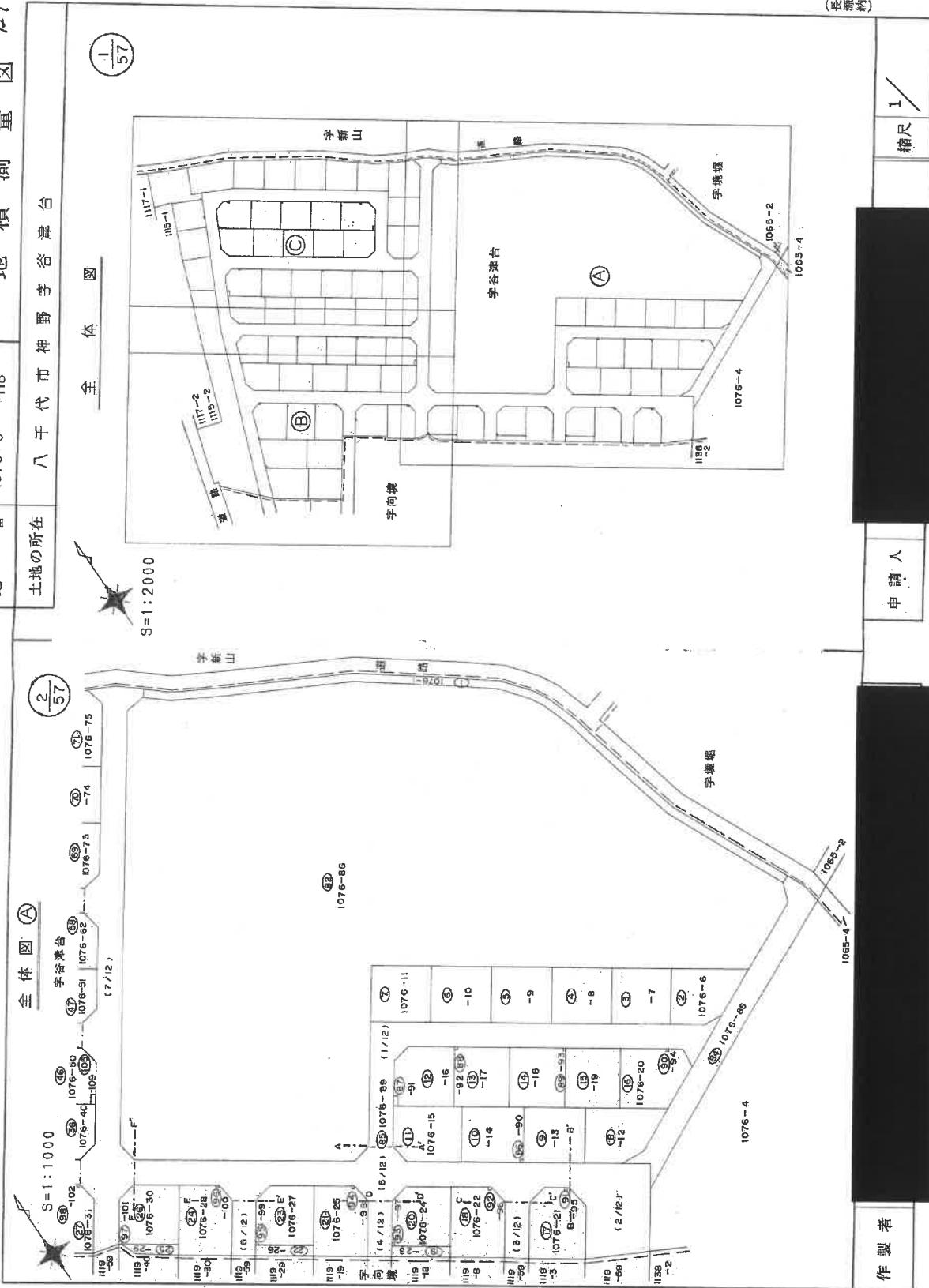
登記年月日：平成11年3月16日

652298

地番 1076-6-1-118

土地の所在 八千代市神野字谷津台

地積測量図 1/29



縮尺 1/29

申請人

製作者

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。
(千葉県地方事務局船橋支庁管轄)

令和5年10月24日 東京法務局立川出張所

登記官

(A3版をA4版に縮小)

(7枚目)

地図整理番号：M51221

(1/29)

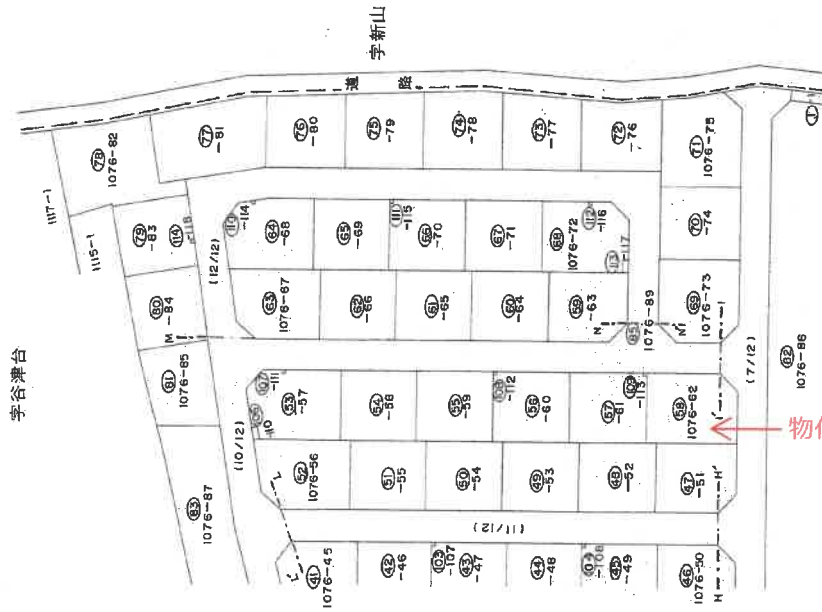
登記年月日：平成11年3月16日

652299



全体図 C

4/57



物件1

作製者

地図整理番号：M51221

(2/29)

(A3版をA4版に縮小)

(8枚目)

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。
(千葉県地方振務局船舶支局管理)

令和5年10月24日 東京法務局立川出張所 登記官

地番 1076-6~118

土地の所在 八千代市神野宇谷津台

地積測量図

11.3.16

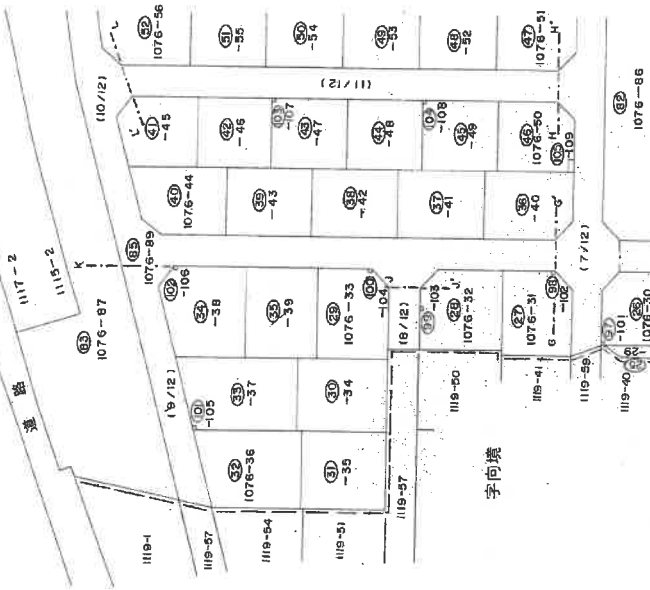
2/29

全体図 B

3/57

S=1:1000

宇谷津台



申請人

縮尺 1/

(長線縮)

登記年月日：平成11年3月16日

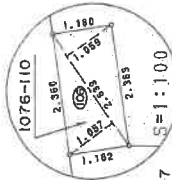
652303

地積測量図 11.3.66

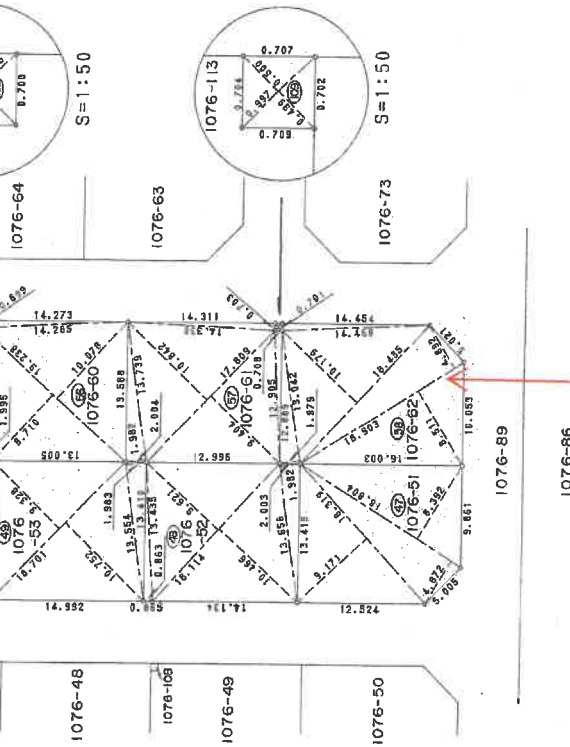
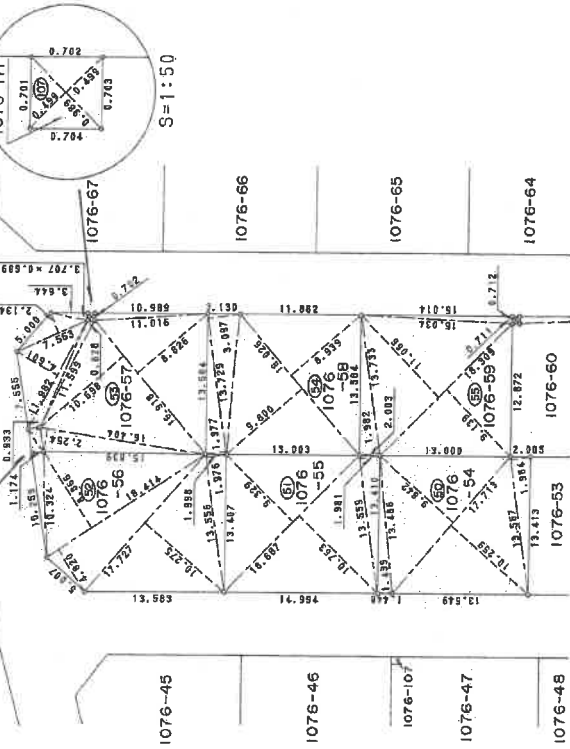
地番 1076-6~-118

土地の所在 八千代市神野字谷津台

12/57



11/57



境界線の表示
全点コンクリート杭

境界線の表示
全点コンクリート杭

(長縮納)

製作者

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。

(千葉県地方事務局船橋支庁管轄)

令和5年10月24日 東京法務局立川出張所

登記官

(A3版をA4版に縮小)

(9枚目)

(6/29)

地図整理番号：M51221

登記年月日：平成11年3月16日

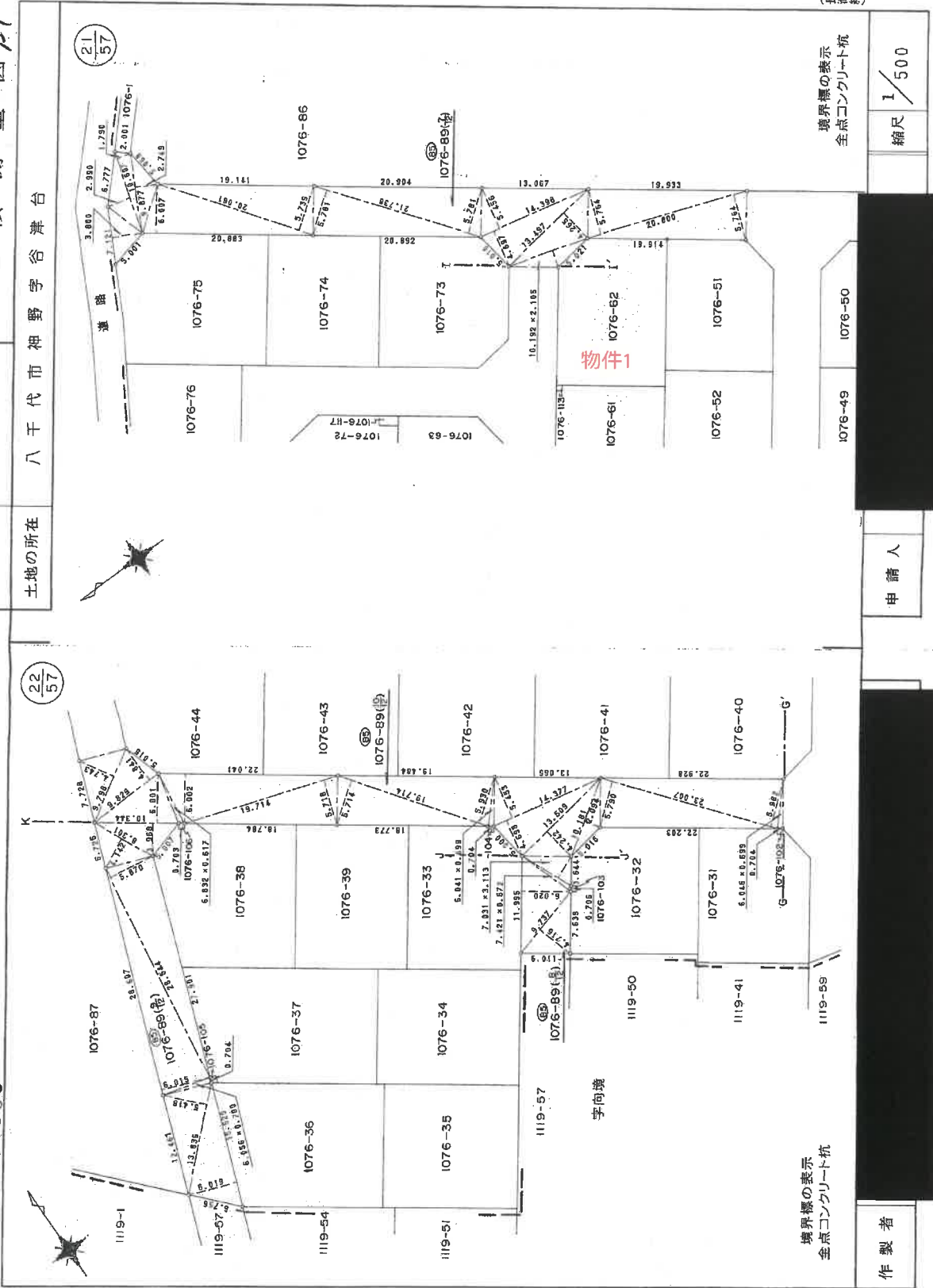
11.2.16

地積測量図

地番 1076-6~-118

土地の所在 八千代市神野字谷津台

652308



(長横縮)

境界線の表示
全点コンクリート杭

縮尺 1/500

申請人

製作者

境界線の表示
全点コンクリート杭

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。
(千葉地方広務局船橋支店管轄)
令和5年10月24日 東京法務局立川出張所 登記官

(A3版をA4版に縮小)

(10枚目)

(11/29)

地図整理番号：M51221

登記年月日：平成11年3月16日

652309

地積測量図

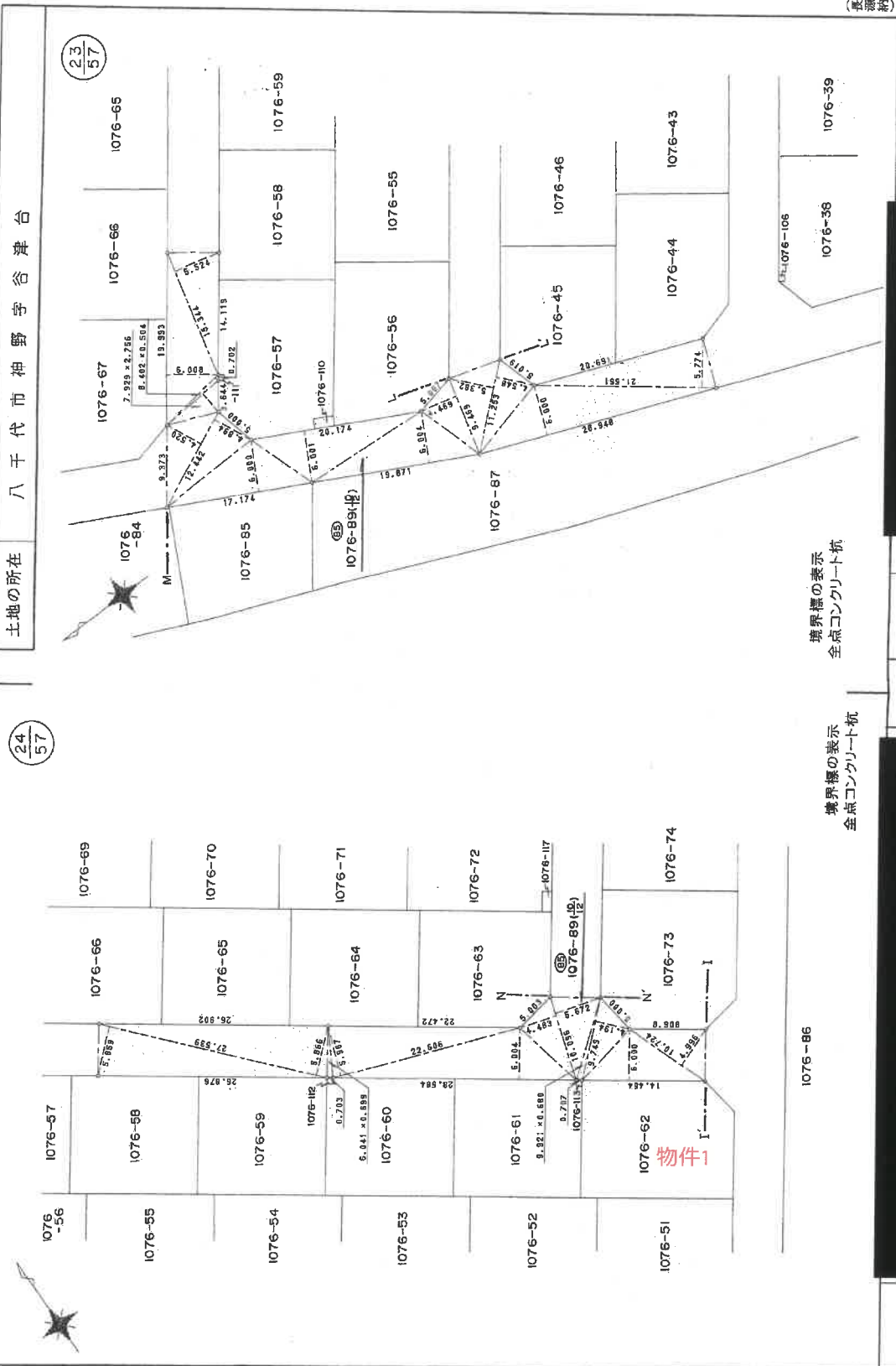
11.3.16

地番 1076-6~-118

土地の所在 八千代市神野字谷津台

24/57

23/57



境界線の表示
全点コンクリート杭

境界線の表示
全点コンクリート杭

製作者

申請人

縮尺 1/500

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。
(千葉地方司法務局船橋支局管轄)
令和5年10月24日 東京法務局立川出張所

登記官

(A3版をA4版に縮小)

(11枚目)

(12/29)

地区整理番号：M51221

登記年月日：平成11年3月16日

652317

11.3.16 地積測量図 20/9

地番 1076-6~118

土地の所在 八千代市神野字谷津台

40/57

地番 NO.	④ 1076-63	高さ	倍	面積
	17.941	8.332	160.249012	積
	18.329	4.888	89.592152	
	18.329	7.665	140.491785	
	9.909	1.176	11.652984	
		倍面積	401.985933	
		地積	200.9929655	m ²

地番 NO.	⑤ 1076-64	高さ	倍	面積
	14.126	4.273	60.360398	積
	16.153	11.198	180.881294	
	16.153	8.713	140.741089	
	13.478	1.504	20.270912	
		倍面積	402.253693	
		地積	201.1268465	m ²

地番 NO.	⑥ 1076-65	高さ	倍	面積
	19.054	9.502	181.051106	積
	19.054	10.563	201.267402	
	13.478	1.492	20.109176	
		倍面積	402.427686	
		地積	201.2198430	m ²

地番 NO.	⑦ 1076-66	高さ	倍	面積
	15.412	6.627	102.135324	積
	18.858	11.735	180.859820	
	14.646	6.749	98.845854	
	13.489	1.510	20.366390	
		倍面積	402.209388	
		地積	201.1046540	m ²

地番 NO.	⑧ 1076-67	高さ	倍	面積
	17.854	9.269	165.488726	積
	17.854	4.858	86.734732	
	17.277	9.604	165.928308	
	13.492	1.506	20.345936	
		倍面積	438.497702	
		地積	219.2488510	m ²

地番 NO.	⑨ 1076-59	高さ	倍	面積
	15.034	0.711	10.689174	積
	18.309	11.066	202.607394	
	18.309	9.139	167.325951	
	13.733	1.982	27.218806	
		倍面積	407.841325	
		地積	203.9206625	m ²

地番 NO.	⑩ 1076-60	高さ	倍	面積
	19.238	10.078	193.880564	積
	14.285	0.699	9.985215	
	19.238	8.710	167.562980	
	12.948	1.995	25.831260	
	12.906	0.703	9.072918	
		倍面積	406.392937	
		地積	203.1664685	m ²

地番 NO.	⑪ 1076-61	高さ	倍	面積
	14.330	0.703	10.073990	積
	17.809	10.842	193.085178	
	13.739	1.982	27.230698	
	17.809	9.404	167.475836	
	12.905	0.708	9.136740	
		倍面積	407.002442	
		地積	203.5012210	m ²

地番 NO.	⑫ 1076-62	高さ	倍	面積
	18.903	4.892	92.473476	積
	18.435	10.179	187.549865	
	18.903	8.511	160.883433	
	13.042	1.979	25.810118	
	14.468	0.701	10.142068	
		倍面積	476.958960	
		地積	238.4794800	m ²

(基準納)

作製者

申請人

縮尺 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。

(千葉地方支務局船橋支庁管理)

令和5年10月24日

東京支務局立川出張所

登記官

(A3版をA4版に縮小)

(12枚目)

地図整理番号：M51221 (20/29)

登記年月日：平成30年3月26日

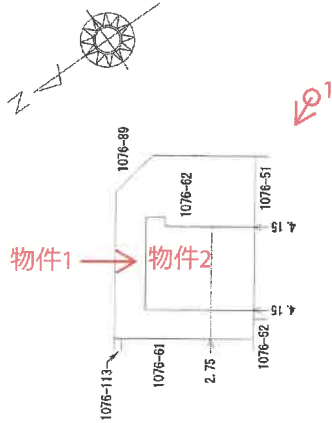
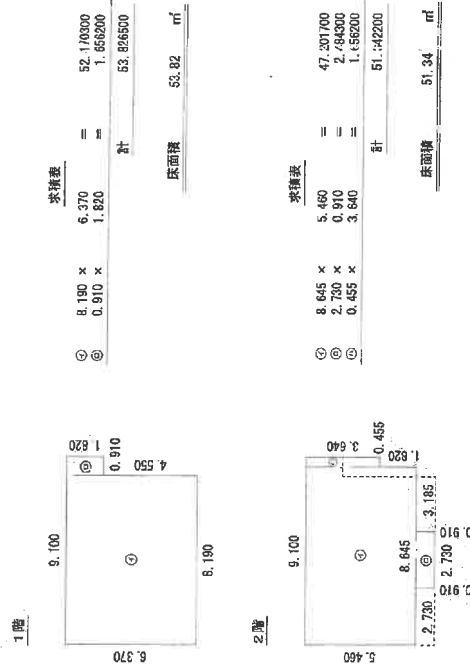
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉県地方務務局船橋支庁簿籍課)
令和5年10月24日 東京法務局立川出張所

建物図平面図

1076番62

八千代市神野字谷津台1076番地62

各階平面図



※ ←φ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

作成者

縮尺 1/250

申請人

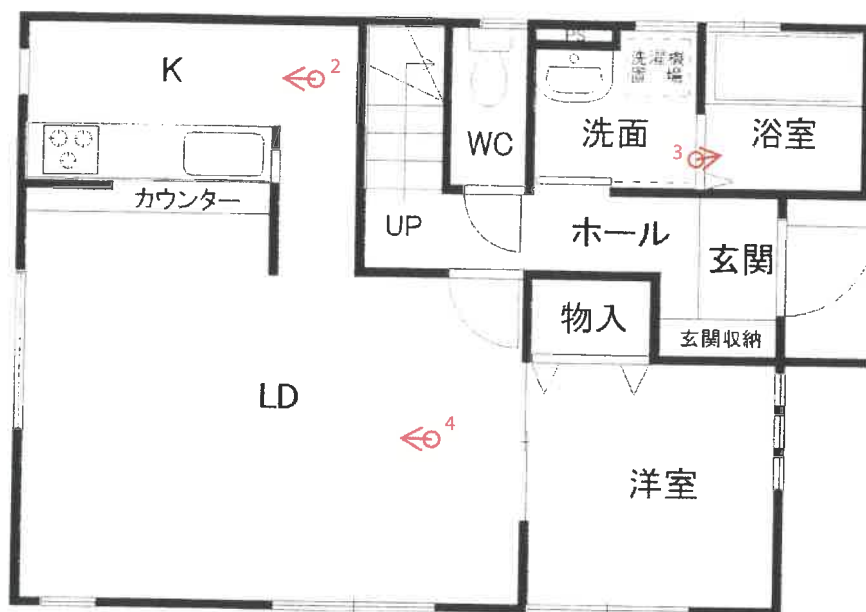
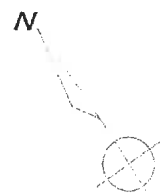
縮尺 1/500

(A3版をA4版に縮小)

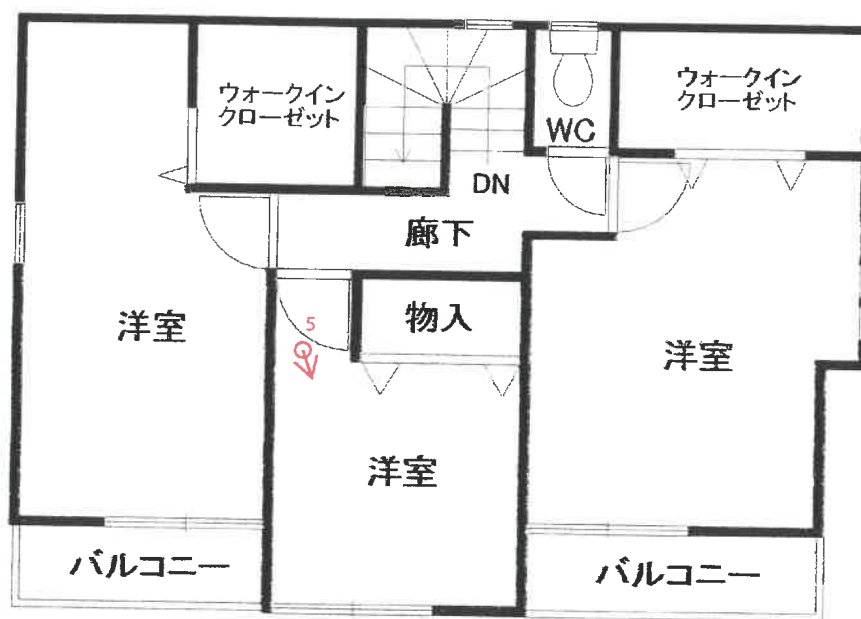
(13枚目)

地図整理番号：M51223

間取図



1階



2階

※ ←⊙は添付写真の撮影位置, 方向及び番号

① 建物の外観



② キッチン



③ 浴室



④ リビングダイニング



⑤ 洋室



令和5年(ケ)第376号

令和6年1月30日 現地調査

令和6年2月8日 評 価

第 0122 号 発行番号

令和6年2月8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

高橋 貴俊

第1 評価額

一 括 価 格	
金14,330,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金2,790,000円
物件2（建物）	金11,540,000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。		同左 ・住居表示：未実施区域
番号	特記事項		
	なし		

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 | 八千代市神野字谷津台 |
| | 地 番 | 1076番62 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 238.47平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八千代市神野字谷津台1076番地62 |
| | 家屋 番号 | 1076番62 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.82平方メートル
2階 51.34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	東葉高速線「村上」駅の北方・道路距離約 5.0 km 東洋バス「もえぎ野北」停留所の北東方・道路距離約 360m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅を中心とした閑静な住宅地域。	
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% なし 絶対高さ制限 10m 日影規制 4h-2.5h (測定水平面 1.5m) 地区計画 (もえぎ野住宅地区地区計画) 建築協定 (八千代もえぎ野第3区建築協定) 建築基準法 22 条区域
画地条件	形状 (ほぼ長方形), 地勢 (概ね平坦地), 接道方位 (南東・北東), 間口 (約 15m (隅切り含む)), 奥行 (約 18m), 地積 (238.47 m ² (登記))	
接面道路の状況	南東側市道 (神野24号線), 幅員 (約6m), 連続性 (普通), 舗装 (あり), 歩道 (なし), 側溝 (あり), 高低差 (物件1とほぼ等高)	
	北東側市道 (神野31号線), 幅員 (約6m), 連続性 (普通), 舗装 (あり), 歩道 (なし), 側溝 (あり), 高低差 (物件1より等高~0.3m低い)	
	建築基準法上の種類	法 42 条 1 項 1 号
	セットバック	不要と見込まれる。
	再建築の可否	可能と見込まれる。
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1は物件2 (建物) の敷地及び駐車場として利用されている。 ・周囲は戸建住宅として利用されている。 ・北西側隣地とは概ね等高, 南西側隣地とは約 0.3m 高く接している。 	
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 下水道 あり	
土壌汚染等	1. 公簿地目は「宅地」であり, 過去地図の閲覧及び土壌汚染対策法に係る	

	<p>区域指定状況等を調査した結果、価格形成に影響を及ぼす土壌汚染の存する可能性は低いものと推定される。</p> <p>2. 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ものと推定される。</p> <p>3. 以前に周知の埋蔵文化財包蔵地である「境堀遺跡」に指定されていたが、現在指定は外されている。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<p>1. もえぎ野住宅地区地区計画（低層住宅地区）内に所在しており、地区整備計画の主な内容は以下の通り。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築物の用途の制限 主に一戸建て住宅（又は併用住宅（面積要件有り））に制限されている。 ・建築物の容積率の最高限度 10/10 ・建築物の建蔽率の最高限度 5/10 ・建築物の敷地面積の最低限度 180 m² ・建物等の高さの最高限度 10m <p>2. 八千代もえぎ野第3区建築協定の区域内に所在しており、主な協定の内容は以下の通り。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築できる建物の用途は、主に専用住宅（又は併用住宅（面積要件有り））に制限されている。 ・敷地面積は、協定認可時の1区画あたりの面積とし、協定認可時の区画を分割できないものとする。ただし、区画を統合し再分割する場合は、各々の区画の面積は180m²以上とし、統合前の区画数を超えなければ、再分割ができるものとする。 ・建築物の階数は、地階を除いて3以下とする。 ・容積率の限度 10/10 ・建蔽率の限度 5/10 ・建築物の高さの制限 10m <p>3. 現地調査における状況は以下の通り。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地周囲は境界ブロック、スチールフェンス、側溝等により概ね明確に区分されている。 ・南西側の庭部分は防草シートで覆われている。 <p>4. 債務者兼所有者の陳述によると「敷地境界に争いはない。」とのことである。</p> <p>5. 八千代市防災ハザードマップ、ちば情報マップ等を閲覧した結果、浸水想定区域等には指定されていない。</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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成30年3月9日新築（登記記載） 約6年 約19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 サイディング等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング、フロアタイル等 システムキッチン、浴室、水洗トイレ等 （電気、上水道、下水道、都市ガス等） 太陽光発電パネル
床面積（現況）	床面積	1階 53.82㎡ 2階 51.34㎡ 延べ 105.16㎡
現況用途等	現況用途	1～2階共に居宅
	間取り	4LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	概ね普通（特記事項参照）	
建物の利用状況	調査時点現在、債務者兼所有者及びその家族が、居宅として利用している。	
特記事項	<p>1. 建築確認及び検査済証の交付の日付・番号については、八千代市建築指導課での閲覧・聴取によれば次の通り。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築確認：平成29年11月29日 第H29SHC124481号 ・検査済証：平成30年3月20日 第H29SHC324481号 <p>2. 債務者兼所有者による陳述は以下の通り。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・室内で猫2匹を飼育している。 ・太陽光発電パネルは同居の親族名義のローンで設置している。残債が約200万円あり、所有権は留保されている。 ・設備に不具合はなく、雨漏りもない。また、台風による被害もない。 <p>3. 現地調査における物件2の状況は以下の通り。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・室内の壁の下部に、猫の引っかき傷が散見される。 	

	<ul style="list-style-type: none">・その他，壁紙の汚れ，剥がれ，床材の傷等，経年相応の損耗がみられる。 <p>4. 目視においてはアスベスト含有建材の存在は認められなかった。</p>
--	--

<以下余白>

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	35,100	1.06	238.47	1.0	8,873,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（八千代-22）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 37,600 \text{ 円/㎡} & \times & 98.1/100 & \times & 100/104 & \times & 100/101 & = & 35,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：方位等の画地条件等を考慮した。

◇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：・南東北東向き角地 +6%

ウ 地積：登記面積

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態を考慮した。

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	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2	180,000	105.16	0.733	13,875,000

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			
2	5%	19年	6年	0.772	▲5%	(0.95)	0.733

(1)耐用年数法 (定額法)

$$(D) \text{現価率} = 1 - (1-A) \times \frac{C}{(B+C)}$$

(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

建物躯体の状態（建物状態、損耗、破損等）、保守管理状況、建築様式、建築資材の変化等を考慮した。

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=ウ
	ア	イ		
1	8,873,000	0.5	法定地上権	4,437,000

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50%と査定した。

<以下余白>

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	8,873,000	－	4,437,000	1.0	0.9	0.7	2,790,000
2	13,875,000	＋	4,437,000	1.0	0.9	0.7	11,540,000
一 括 価 格 (合 計)							14,330,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：太陽光発電パネルについて、債務者兼所有者の親族が設置し、所有権が留保されており、残債がある旨の陳述があることを考慮した。

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。

<以下余白>

第6 参考資料

地価公示価格（八千代-22）

所 在：千葉県八千代市米本字原内 2 1 6 2 番 1 0 5

価 格：37,600 円/㎡

位 置：京成本線「勝田台」駅の北方約 5.2km

価 格 時 点：令和 5 年 1 月 1 日

地 積：220 ㎡

供給処理施設：水道，下水，ガス

接 面 街 路：南東側幅員約 5.0m 市道

用途指定等：市街化区域

第一種低層住居専用地域（建蔽率 50%，容積率 100%）

地域の概要：中規模一般住宅が多い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

位置図

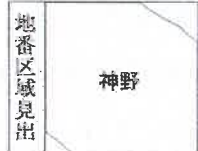


S=1/15,000

国土地理院地形図写し



(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	八千代市神野字谷津台			地番	1076番62		
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	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。

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和5年10月24日

東京法務局立川出張所

地図整理番号：M51222

登記官

(1/1)

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

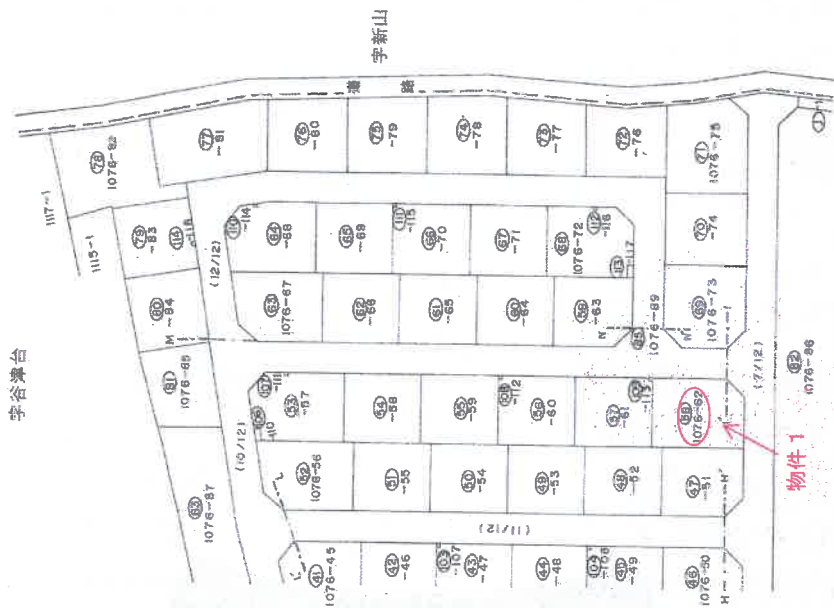
登記年月日：平成11年3月16日

652299



全体図 C

4/57



作製者

土地家屋調査士

(平成11年3月10日作製)

申請人

縮尺 1/

地番 1076-6~118

土地の所在 八千代市御野字谷津台

地積測量図

11.3.16

2/9

3/57

全体図 B

S=1:1000

宇谷津台



(基準図)

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。
千葉県地方事務局 船橋支庁登録
令和5年10月24日 東京法務局立川出張所

登記官

地図整理番号：N51221 (2/29)

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

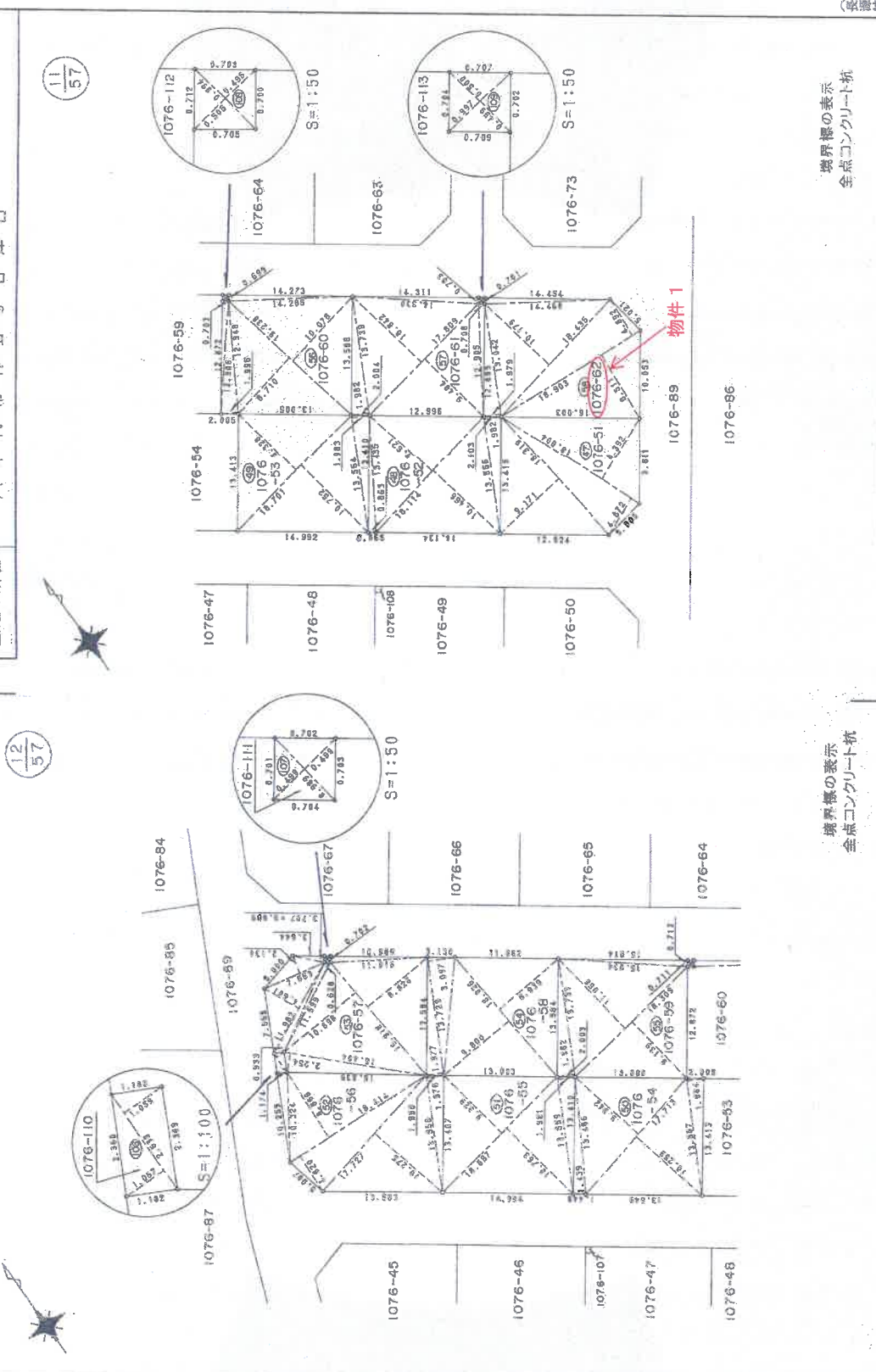
登記年月日：平成11年3月16日

652303

地番 1076-6-118

土地の所在 八千代市神野寺谷津台

地積測量図 6/19



境界線の表示
金点コンクリート杭

境界線の表示
金点コンクリート杭

作製者 土井寛隆調査士

(平成11年3月10日作製)

申請人

縮尺 1/500

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 船橋支局管轄)
令和5年10月24日 東京法務局立川出張所 登記官

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

地図整理番号：M51221 (6/25)

登記年月日：平成11年3月16日

652317

地番 1076-6-118

土地の所在 八千代市神野字谷津台

地積測量図 11.3.16

39/57

40/57

地番 NO.	区画 NO.	高さ	倍	面積
1076-63	17.941	8.932	160.249012	
	18.329	4.888	89.592192	
	18.329	7.665	140.491785	
	9.909	1.176	11.652984	
		倍面積	401.985933	
		地積	200.99	m ²

地番 NO.	区画 NO.	高さ	倍	面積
1076-64	14.126	4.273	60.360398	
	16.153	11.198	180.881294	
	16.153	8.713	140.741089	
	13.478	1.504	20.270912	
		倍面積	402.953693	
		地積	201.1268465	m ²

地番 NO.	区画 NO.	高さ	倍	面積
1076-66	19.054	9.502	181.051108	
	19.054	10.563	201.267402	
	13.478	1.492	20.109176	
			倍面積	402.427686
		地積	201.2138430	m ²

地番 NO.	区画 NO.	高さ	倍	面積
1076-66	15.412	6.627	102.135324	
	15.412	11.735	180.859620	
	14.646	6.749	98.945854	
	13.489	1.510	20.368390	
		倍面積	402.209388	
		地積	201.1046940	m ²

地番 NO.	区画 NO.	高さ	倍	面積
1076-67	17.854	9.269	165.488726	
	17.854	4.858	86.734732	
	17.277	9.604	165.928308	
	13.492	1.508	20.345936	
		倍面積	438.497702	
		地積	219.24	m ²

地番 NO.	区画 NO.	高さ	倍	面積
1076-59	15.034	0.711	10.689174	
	18.309	11.066	202.607394	
	18.309	9.139	167.325951	
	13.733	1.982	27.218806	
		倍面積	407.841325	
		地積	203.9206625	m ²

地番 NO.	区画 NO.	高さ	倍	面積
1076-60	19.238	10.078	193.880364	
	14.285	0.699	9.985215	
	19.238	8.710	167.562980	
	12.948	1.999	25.831260	
		倍面積	406.332937	
		地積	203.1664685	m ²

地番 NO.	区画 NO.	高さ	倍	面積
1076-61	14.330	0.703	10.073590	
	17.809	10.842	193.085178	
	13.739	1.982	27.230698	
	17.809	9.404	167.475836	
		倍面積	407.002442	
		地積	203.5012210	m ²

地番 NO.	区画 NO.	高さ	倍	面積
1076-62	18.903	4.892	92.479476	
	18.435	10.179	167.649865	
	18.903	8.511	160.883433	
	13.042	1.979	25.810118	
		倍面積	446.822892	
		地積	238.4794800	m ²

作製者

土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/

平成11年3月10日作製

(登録簿)

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。
(千葉県地方事務局船橋支局管轄)

令和5年10月24日

東京法務局立川出張所

登記官

地図整理番号：M51221 (20/29)

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

登記年月日：平成30年3月26日

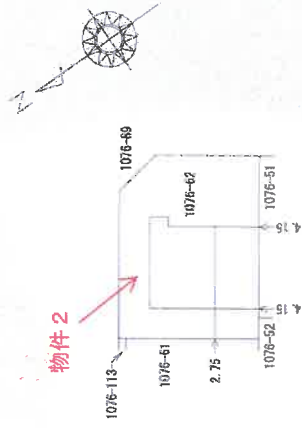
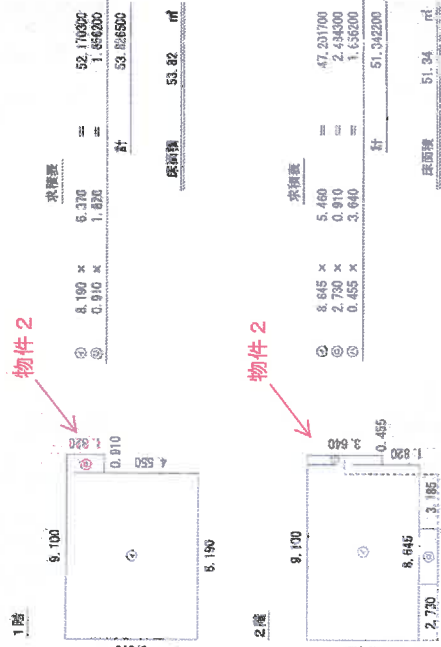
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (千葉県方法務局船橋支局管轄)
 令和5年10月24日 東京法務局立川出張所

登記官

建物階平面図

家屋番号 1076番62
 建築物の所在 八千代市神野字谷津台1076番地62

各階平面図



作成者

縮尺 1/250

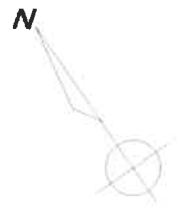
申請人

縮尺 1/500

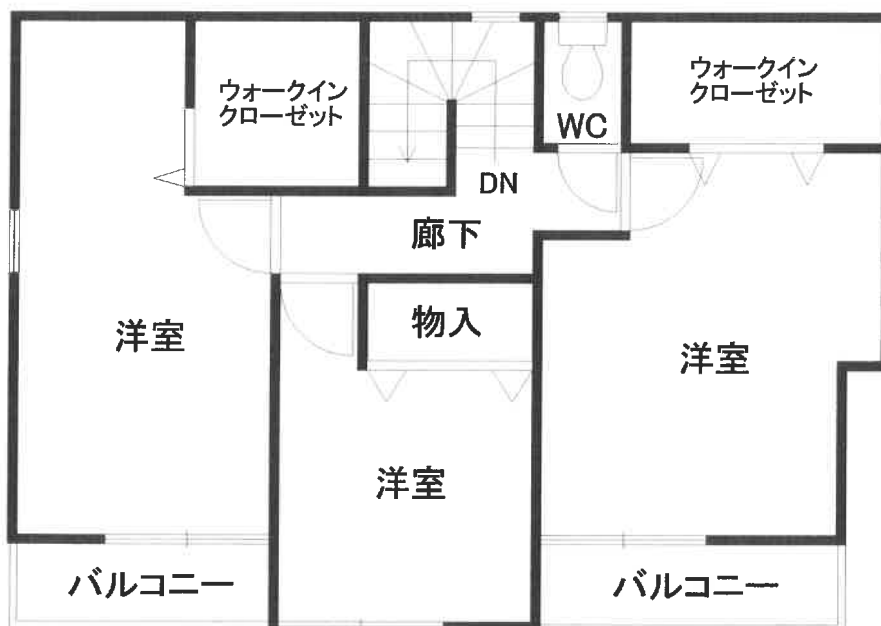
地図整理番号：M51223

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

間取図



1階



2階