

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月12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 4月 2日 午前 9時00分から 令和 7年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月16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 5月 7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 4月17日 午前 9時00分から 令和 7年 4月21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 3月12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	2, 910, 000 2, 328, 000	一括	582, 000	32, 587	0
1	1, 440, 000				
2	1, 470, 000				
備考					



## 物 件 目 録

- 1 所 在 八千代市平戸字西ノ上  
地 番 287番4  
地 目 宅地  
地 積 241.48平方メートル
- 2 所 在 八千代市平戸字西ノ上287番地4  
家屋 番号 287番4  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 87.57平方メートル  
2階 33.05平方メートル
- (現況)
- 構 造 木造鋼板葺2階建



## 物件明細書

令和 7年 1月 8日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 齊藤 なおこ

---

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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

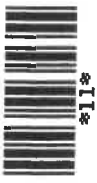
---

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 八千代市平戸字西ノ上  
地 番 287番4  
地 目 宅地  
地 積 241.48平方メートル
- 2 所 在 八千代市平戸字西ノ上287番地4  
家屋 番号 287番4  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 87.57平方メートル  
2階 33.05平方メートル  
(現況)  
構 造 木造鋼板葺2階建



令和6年(ケ)第354号  
令和6年11月18日受理  
令和6年12月9日提出

# 現況調査報告書

千葉地方裁判所  
執行官 佐瀬 淳 司

(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   | 八千代市平戸字西ノ上                       |
|   | 地 番   | 287番4                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 241.48平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 八千代市平戸字西ノ上287番地4                 |
|   | 家屋 番号 | 287番4                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建                  |
|   | 床 面 積 | 1階 87.57平方メートル<br>2階 33.05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
<b>土 地</b>	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路( ) <input type="checkbox"/> 雑種地( )
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	4枚目「その他の事項」記載のとおり
<b>建 物</b>	物件2
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種 類: 木造鋼板葺2階建 <input type="checkbox"/> 構 造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない 種 類: <input type="checkbox"/> ある 構 造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	4枚目の「その他の事項」参照
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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)



占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人( <input checked="" type="checkbox"/> 所有者及びA )の陳述 <input checked="" type="checkbox"/> 提示文書 ( 公正証書 ) の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 6年 9月17日
最初の契約等	契約日 令和 6年 9月17日
	期間 令和 6年 9月17日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 3月31日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 最初の契約: <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 現在の契約: <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) <input type="checkbox"/>
	借主 <input checked="" type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月金 円 (毎月 日限り 月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

■ 物件1 (本土地) について

- 1 本土地は物件2の建物の敷地として使用されている。
- 2 本土地は、接面する北東側市道より約0.2～約0.5m高い。
- 3 再建築の可否については評価書を参照されたい。
- 4 物件2の建物玄関東側には、簡易なスチール製物置(基礎はなく動産である。)がある。
- 5 井戸が本土地の東側にある(写真番号⑨参照)。

■ 物件2について(各部屋の配置については、11枚目「間取図」参照)

- 1 2階建て5DKの住宅である。
- 2 1階DKの天井に凹みがある(写真番号⑥参照)。
- 3 玄関底の一部が腐食している(写真番号⑧参照)。
- 4 1階洋室(1)・広縁間の敷居の溝がない(写真番号⑦参照)。
- 5 建具が外されている箇所がある。
- 6 Aによれば、
  - 1) 犬を1匹飼育している。室内に入れるときは、ゲージの中に入れていた。
  - 2) 雨戸が戸袋に入らない箇所が2か所ある。
  - 3) 井戸のポンプが古いので、何度か漏れて漏電したことがある。
  - 4) 約4～5年前に所有者による施工で、1階のホール・広縁・洋室(2)及び2階洋室(3)・洋室(4)の床(フローリング)をリフォームした。その時に土台部分も工事した。
  - 5) 2階洋室(4)のクロスは、上記リフォームと同時期に業者に依頼して張った。とのことである。
- 7 設備等の動作確認はしていない。

以上

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 占有者Aは私の元妻です。 2 本建物には、Aが無償で子供と居住しています。
■ A	1 私は所有者の元妻です。 2 本建物には、私が子供と無償で居住しています。その内容を示す公正証書をお見せします。 3 犬を1匹飼っています。室内に入れるときは、ゲージの中に入れていきます。 4 雨戸が戸袋に入らない箇所が2か所あります。 5 井戸のポンプが古いので、何度か漏れて漏電したことがあります。 6 約4～5年前に元夫（所有者）が、1階のホール・広縁・洋室（2）及び2階洋室（3）・洋室（4）の床（フローリング）をリフォームしました。その時に土台部分も工事しました。 7 2階洋室（4）のクロスは、上記リフォームと同時期に業者に依頼して張りました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 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6年11月20日 (水) 15:07 - 15:16	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査、全戸不在のため調査協力依頼書を郵便受けに投函
令和6年11月20日 (水)	当庁執行官室	東京電力エナジーパートナー(株)へ電気契約照会書を郵送(12月2日当社での契約なしの回答あり) 当事者目録記載の所有者の住所地へ調査協力依頼書を郵送
令和6年11月21日 (木)	電話	Aから占有関係につき聴取、調査日を12月4日午前11時30分で調整
令和6年11月26日 (火)	電話	所有者から占有関係につき聴取
令和6年12月4日 (水) 11:15 - 12:05	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、間取り確認、Aと面談聴取
<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  
( 6 枚目)



登記年月日：昭和41年1月8日

687195

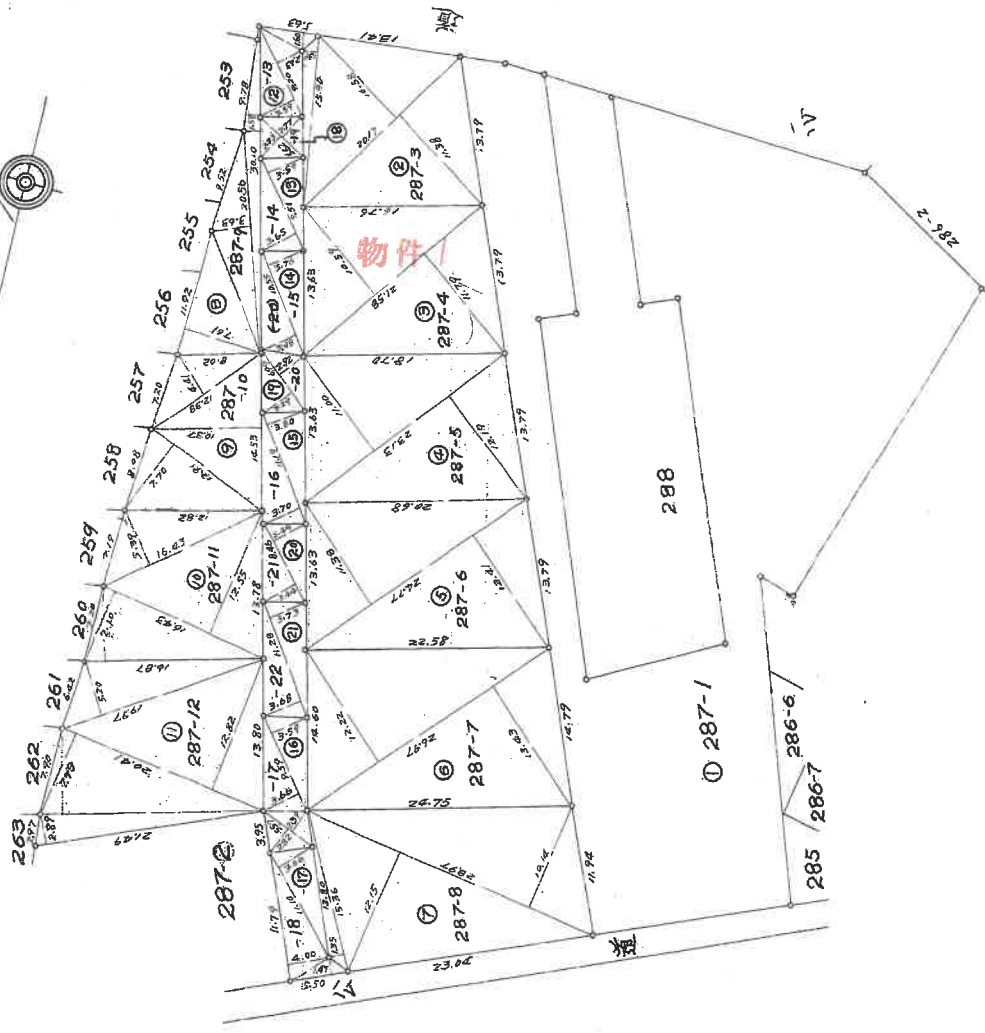
地番 287-3-4-5-6-7-8-9-10  
-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22

土地の所在 八千代市平戸

地積測量図

45.1.8

作製年月日 昭和四十四年七月廿七日	作製者	申請人
----------------------	-----	-----



(千葉県地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/500

(1/2)

(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8月30日 千葉県地方事務局総務支局

登記官 (8枚目)

請求番号：8-2

登記年月日：昭和41年1月8日

687196

地番 287-3-4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,  
土地の所在 千葉県八千代南平市

地積測量図

45.1.8

昭和四十四年七月式七日  
製作年月日  
製作者  
申請人

求積

NO	底辺	垂線	乗面積	面積
①	19.97	5.20	103.844	
	20.41	12.82	261.656	
	20.41	7.79	158.993	
	21.49	2.89	62.106	
②	5.63	1.60	9.008	293.299㎡
	9.20	2.63	24.196	
	9.20	3.59	33.028	
③	9.51	3.59	34.140	
	9.51	3.65	34.711	
④	10.55	3.76	39.668	
	10.55	3.48	36.714	
⑤	11.19	3.80	42.522	
	11.19	3.70	41.403	
⑥	9.59	3.59	34.428	
	9.59	3.66	35.099	
	5.57	2.39	13.312	
	5.57	2.82	15.707	
⑦	11.09	3.65	40.478	
	11.77	4.00	47.080	
	5.40	1.47	7.845	
⑧	5.52	2.77	15.290	
	5.52	2.73	15.069	
⑨	6.99	2.92	20.410	
	6.99	3.29	22.997	
⑩	8.46	3.49	29.525	
	8.46	3.44	29.102	
			58.627	29.313㎡

求積

NO	底辺	垂線	乗面積	面積
①	20.17	10.58	213.398	
②	20.17	11.38	229.534	
	15.90	1.39	22.101	
③	21.58	10.59	228.532	
	21.58	11.79	254.428	
④	23.13	11.00	254.430	
	23.13	12.19	281.954	
⑤	24.77	11.38	281.882	
	24.77	12.41	307.393	
⑥	26.97	12.22	329.573	
	26.97	13.43	362.207	
⑦	28.97	10.14	293.735	
	28.97	12.15	351.985	
	15.36	1.35	20.736	
⑧	30.10	1.58	47.558	
	20.56	3.63	74.632	
	11.92	7.61	90.711	
⑨	12.38	4.41	54.595	
	14.53	10.37	150.676	
	12.91	7.70	99.407	
⑩	16.43	5.39	88.557	
	16.43	12.55	206.196	
	16.43	7.10	116.653	
⑪	11.28	3.73	42.074	
	11.28	3.68	41.510	
			83.584	41.792㎡

縮尺 1/

縮尺 1/

(千葉県地家屋調査士会用紙)

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8月30日 千葉県方法務局船橋支局

登記官 (9 枚目)

(A3判をA4判に縮小)

(2/2)

請求番号：8-2



登記年月日：昭和52年1月27日

361041

家屋番号	287~4
建物の所在	八代市平字西ノ上287~4

各

階

平

面

図

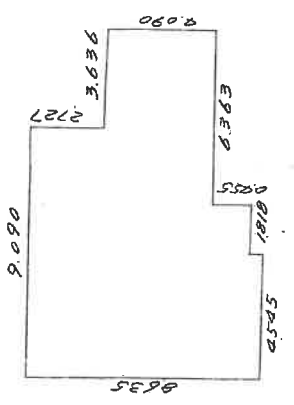
面

図

面

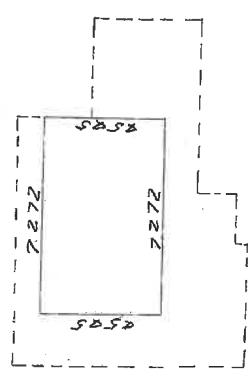
図

1 階



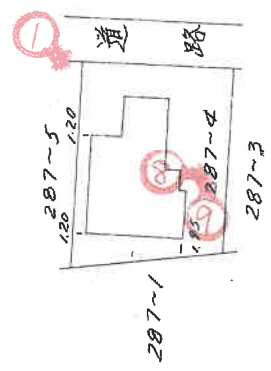
$8,635 \times 4,545 = 39,2460$   
 $8,180 \times 1,818 = 14,8712$   
 $6,817 \times 2,727 = 18,5899$   
 $4,090 \times 3,636 = 14,8712$   
87,5783 m<sup>2</sup>

2 階



$4,545 \times 7,272 = 33,0512 m^2$

(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



作製年月日  
 昭和52年 / 月 / 19日  
 作製者  
 申請人

52.1.27

040103

(千葉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1 / 200	1 / 500
----	---------	---------

(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。

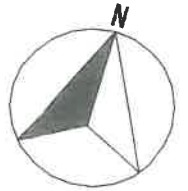
令和6年8月30日 千葉地方支務局船橋支局

登記官 (10枚目)

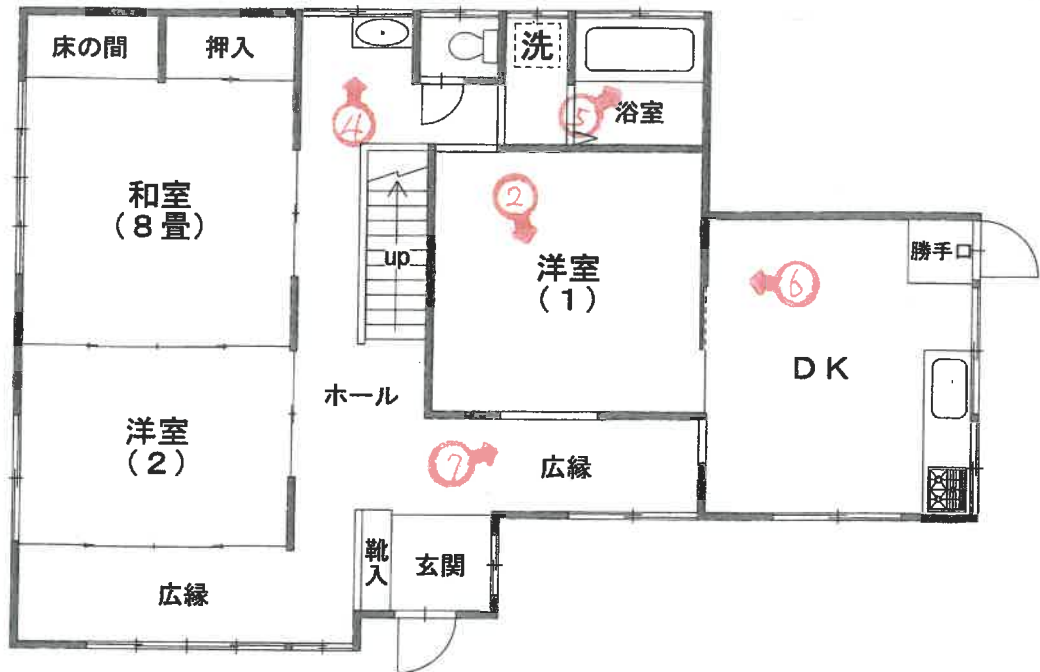
請求番号：8-3



# 間取図



## 〔1階〕



## 〔2階〕



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

( // 枚目)

①



②



③



2階洋室(4)

( 12 枚目)

④



⑤



⑥



DK天井の凹み

( 13 枚目)

⑦



敷居の溝がない

⑧



玄関庇腐食

⑨



スチール製物置 井戸

( 14 枚目)

令和6年(ケ)第354号

令和6年12月4日 現地調査

令和6年12月5日 評価

第24112101号 発行番号

令和6年12月9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

玉谷 昌弘



## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 9 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 4 4 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 4 7 0, 0 0 0 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。		構 造 木造鋼板葺2階建 住居表示未実施区域
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

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   | 八千代市平戸字西ノ上                       |
|   | 地 番   | 287番4                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 241.48平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 八千代市平戸字西ノ上287番地4                 |
|   | 家屋 番号 | 287番4                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建                  |
|   | 床 面 積 | 1階 87.57平方メートル<br>2階 33.05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	<ul style="list-style-type: none"> <li>北総鉄道「千葉ニュータウン中央駅」の南方・道路距離約4.0km</li> <li>最寄バス停「平戸入口」の南東方・道路距離約250m</li> </ul> （別添「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅のほかには事業所等も見られる，周囲には農地の多い市街化調整区域内の地域である。	
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	市街化調整区域
	用途地域	—
	建蔽率	指定60%
	容積率	指定200%
	防火規制	—
	その他の規制	—
画地条件	形状（略長方形），地勢（概ね平坦），接道方位（北東側），間口（約13.6m），奥行（約19m），地積（241.48㎡（登記））	
接面道路の状況	北東側市道（名称：平戸10号線），幅員（約4m），連続性（普通），舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差（道路より約0.2～0.5m高い）	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項5号
	セットバック	不要
	再建築の可否	都市計画法による許可等を前提にして可能（特記事項参照）
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>物件1は，物件2建物の敷地として使用されている。</li> <li>隣地は，北東側で公衆用道路に接面し，西側は神社，そのほかは戸建住宅の敷地として使用されている。</li> </ul>	
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 ガス配管 なし 下水道 なし	

土 壤 汚 染 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の利用履歴及び現況観察によれば、対象地自体の土地の使用による土壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。</li> <li>・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。</li> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地「道地遺跡」に指定されているため、建物の再建築に際しては八千代市教育委員会に届出を要する。（八千代市教育委員会文化・スポーツ課文化財班の回答）</li> </ul>
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件建物は都市計画法第 43 条許可（令第 36 条 1 項 2 号ハ）により建築されているが、当時の資料の一部の保管がなく詳細な許可条件については不明確な部分がある。そのため、同一敷地・同一規模・同一用途を要件とする既存建築物の建替（増改築）は、当時の許可条件により可否が異なるが詳細が不明確なため、現状では可能性を言い難い。ただし、本件土地の北方の建物敷地（地番 287 番 7）が平成 26 年 3 月 4 日に条例（都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例）第 5 条における連たん（都市計画法第 34 条第 11 条）の許可を取得しているため、本件土地は同許可の可能性はある。なお、同許可については再建築時における周辺の建物の連たん状況等によって可否が異なるため、詳細については八千代市開発指導課に確認のこと。（八千代市開発指導課の回答）</li> <li>・本件建物の玄関の東側には、スチール製簡易物置（基礎はなく動産と判定）がある。</li> <li>・そのほか、占有者（使用借人）の陳述によれば、以下のとおりである。 <ul style="list-style-type: none"> <li>① 井戸は、本件土地の東部分（道路側）にある。</li> <li>② 浄化槽は、本件建物の北側にある。</li> <li>③ 近隣住民との間で境界線について争いはない。</li> </ul> </li> </ul>

－ 以下余白 －

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	昭和51年12月20日新築 約48年 約0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 鋼板葺 サイディング，板張り等 塗壁，板張り，クロス等 板張り，クロス，石膏ボード等 フローリング，畳等 電気，井戸，浄化槽，プロパンガス，台所，浴室，トイレ， 洗面台等 温水洗浄便座
床面積（現況）	床面積 1階 87.57 m <sup>2</sup> 2階 33.05 m <sup>2</sup> 延べ 120.62 m <sup>2</sup>	
現況用途等	現況用途 間取り	1～2階は居宅 5DK（別添間取図参照）
品 等	劣る	

<p>保守管理の状態</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・占有者（使用借人）の陳述によれば、室内等の状況は以下のとおりである。</li> <li>① ペットは、犬1匹を飼育している。</li> <li>② 1階のDKの天井に凹みがある。</li> <li>③ 井戸のポンプが古いので、何度か漏れて漏電したことがある。</li> <li>④ 雨戸が戸袋に入らない所が2か所ある。</li> <li>⑤ 玄関底の一部が腐食している。</li> <li>⑥ 約4～5年前に債務者兼所有者の施工で、1階のホール・広縁・洋室（2）及び2階洋室（3）・洋室（4）の床（フローリング）をリフォームした。そのときに、土台部分も工事した。</li> <li>⑦ 2階洋室（4）のクロスは、上記リフォームと同時期に業者に依頼して張ったものである。</li> <li>・上記以外では、室内等の状況は以下のとおりである。</li> <li>① 1階洋室（1）・広縁間の敷居に溝がない。</li> <li>② 建具が外されている箇所がある。</li> <li>③ そのほか、軽微な傷や表面材の剥がれ、ひび割れ、使用による汚れ等が見られるが、汚損・損耗等の程度は、概ね経年相応である。 (設備等の動作確認は行っていない。)</li> </ul>
<p>建物の利用状況</p>	<p>使用借人が居宅として使用している。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・占有権原：使用借権</li> <li>・占有開始時期：令和6年9月17日</li> <li>・契約期間：令和6年9月17日から令和7年3月31日まで</li> <li>・貸主：建物所有者</li> <li>・借主：占有者（使用借人）</li> </ul> <p>※詳細は現況調査報告書を御参照ください。</p>
<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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蓋然性を否定できないが飛散性は低く通常使用上は問題無いと推定する。</li> </ul>

－ 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	15,800	1.00	241.48	1.00	3,815,000

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-7）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 14,400 \text{ 円/㎡} & \times & 99/100 & \times & 100/100 & \times & 100/90 & = & 15,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：概ね標準的

◇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：概ね標準的。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

－ 以下余白 －

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	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2	135,000	120.62	0.05	814,000

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 ①D×②
	A 経過年数	B 経済的残存 耐用年数	C 残価率	D 定額法 による率		
2	48年	0年	5%	0.05	±0% (1.00)	0.05

① 耐用年数法（定額法）

$$D \text{ 定額法による率} = B / (A + B) \times (1 - C) + C$$

② 観察減価率

概ね経年相応であり、不要と判断した。

－ 以下余白 －

## 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)
	ア	イ		(千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	3,815,000	0.40	法定地上権	1,526,000

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	3,815,000	-1,526,000	/	0.9	0.7	1,440,000
2	814,000	+1,526,000	1.0	0.9	0.7	1,470,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						2,910,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：市街化調整区域内の経済的耐用年数を満了している居宅であること等を考慮した。

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。

## 第6 参考資料

地価公示価格（八千代－7）

所 在：八千代市神野字宮下7 4 5 番 1

価 格：14,400 円/㎡

位 置：京成本線「勝田台駅」の 北方約 6.6kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：1,597 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東側幅員 5.5m市道

用途指定等：市街化調整区域（建蔽率 60%，容積率 200%）

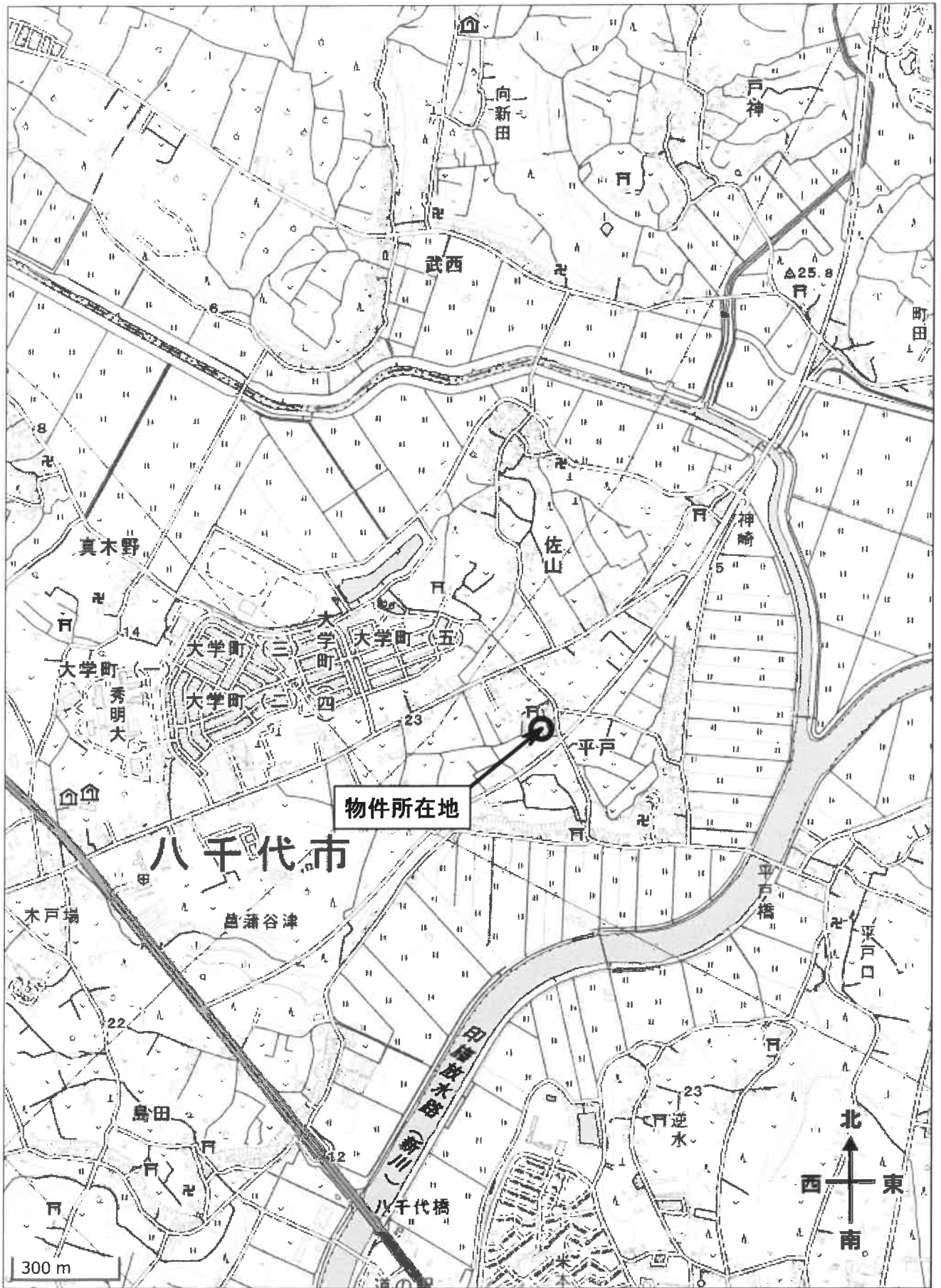
地域の概要：農地、山林の中に農家のある既成住宅地域

## 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

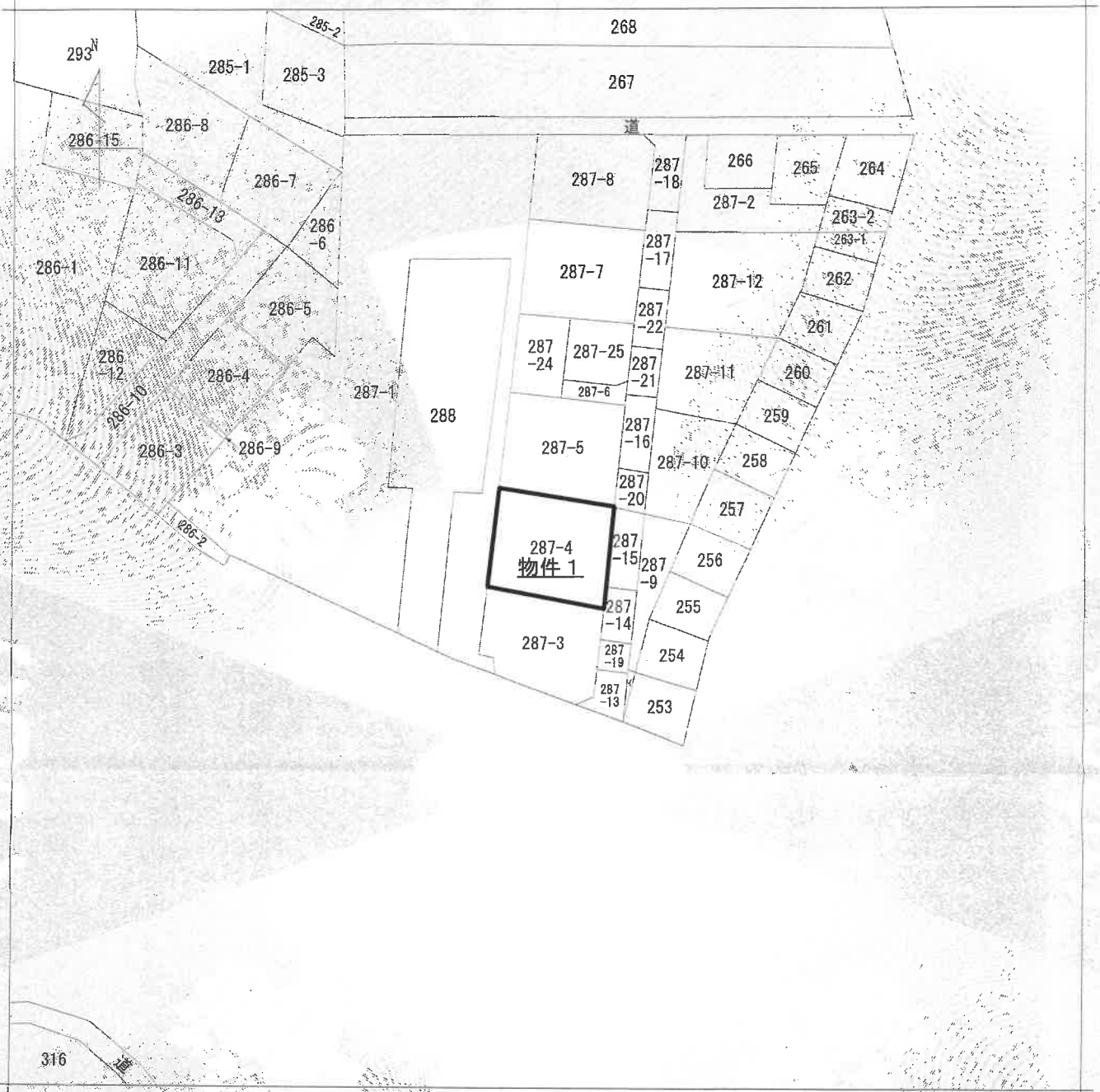




縮尺 1:15,000

# 位置図

出典:地理院地図



(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 部分	所在	八千代市平戸字西ノ上		地番	287番4	
出尺 縮尺	1/600	精度 区分	標準 番号 又は 記号	分類	地図に準ずる図面	
作成 年月日	明治9年5月		備付 年月日 (原図)	補記 事項	種類 旧土地台帳附属地図	

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をA4に縮小**

令和6年8月30日  
千葉地方法務局船橋支局  
登記官

登記年月日：昭和41年11月8日

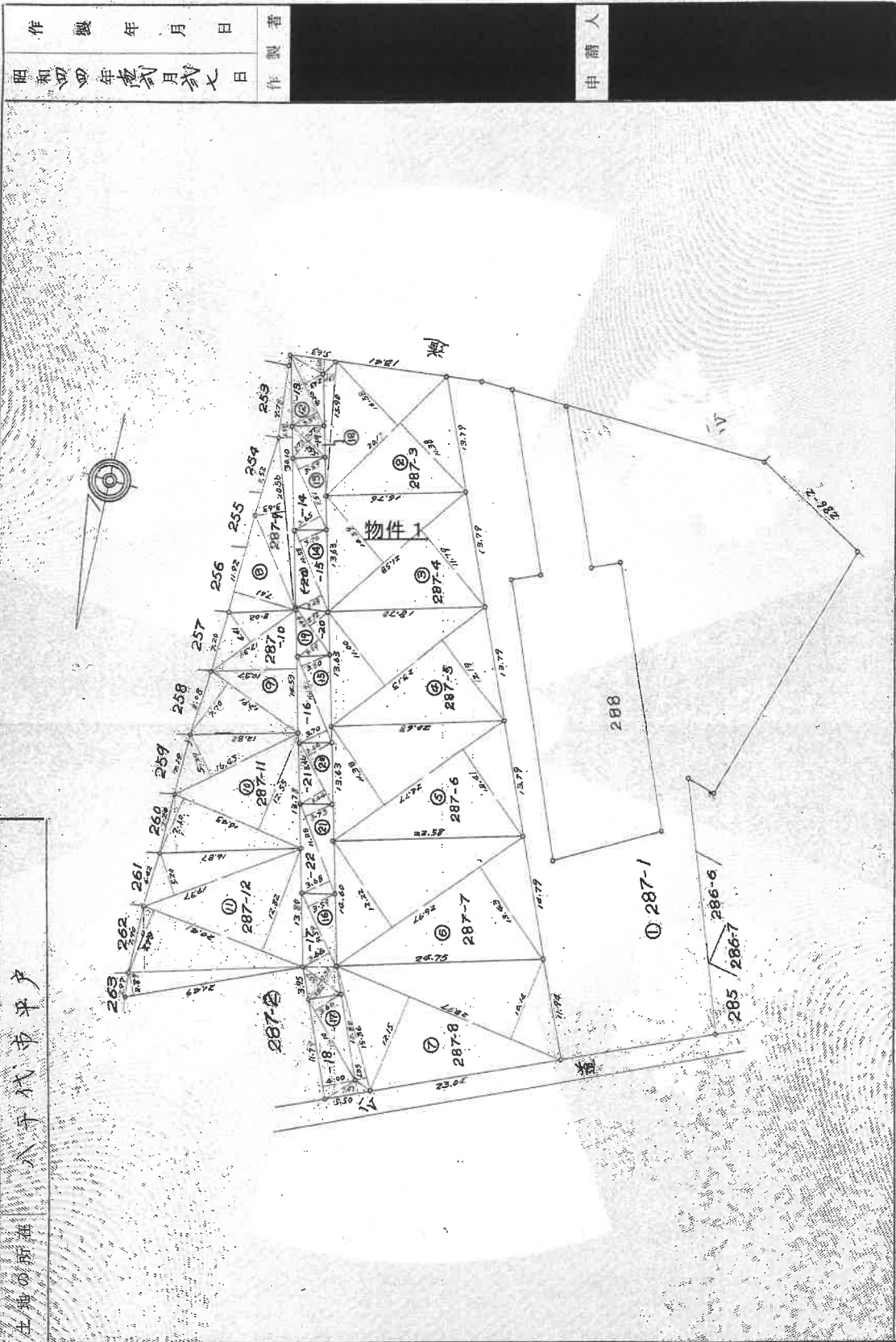
687195

地番	287-3	4	5	6	7	8	9	10
土地の所番	11	12	13	14	15	16	17	18
	19	20	21	22				

八千代市平戸

地積測量図

45/8



作製年月日	昭和44年8月27日
作製者	
申請人	

(千葉土地家屋調査士会用紙)

縮尺	1/500
----	-------

(1/2)

請求番号：8-2

A3をA4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8月30日 千葉地方事務局 総務支局

登録官



登記年月日：昭和41年1月8日

687196

土地の所在 千葉県八千代市平戸

地積

積測

量

図

46.1.8

1/2

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。  
 令和6年8月30日 千葉県地方務局船橋支局 登記官

A3をA4に縮小

昭和四十四年式月式七日  
 作製年月日  
 作製者  
 申請人

求積

NO	底辺	高さ	積	乗面積	面積
①	19.97	5.20	103.864		
	20.81	12.82	267.656		
	20.81	7.79	158.993		
	21.49	2.89	62.126		
			586.579		293.299㎡
②	5.63	1.60	9.008		
	9.20	2.63	24.196		
	9.20	3.59	33.028		
			66.232		33.116㎡
③	9.51	3.59	34.140		
	9.51	3.65	34.711		
			68.851		34.425㎡
④	10.55	3.76	39.668		
	10.55	3.48	36.714		
			76.382		38.191㎡
⑤	11.19	3.80	42.522		
	11.19	3.70	41.403		
			83.925		41.962㎡
⑥	9.59	3.59	34.428		
	9.59	3.66	35.099		
	5.57	2.89	13.312		
	5.57	2.82	15.707		
			88.546		49.273㎡
⑦	11.09	3.65	40.278		
	11.77	4.00	47.080		
	5.50	1.47	8.085		
			95.643		47.827㎡
⑧	5.52	2.77	15.390		
	5.52	2.73	15.069		
			30.459		15.179㎡
⑨	6.99	2.92	20.410		
	6.99	3.29	22.997		
			43.407		21.705㎡
⑩	8.46	3.49	29.525		
	8.46	3.44	29.102		
			58.627		29.313㎡

求積

NO	底辺	高さ	積	乗面積	面積
①	20.07	10.58	213.398		
	20.47	11.38	229.534		
	18.90	1.59	22.101		
			465.033		232.516㎡
②	21.58	10.59	228.532		
	21.58	11.79	254.428		
			482.960		241.480㎡
③	23.13	11.00	254.430		
	23.13	12.19	281.954		
			536.384		268.192㎡
④	24.77	11.38	281.882		
	24.77	12.41	307.395		
			589.277		294.638㎡
⑤	26.97	12.22	329.573		
	26.97	13.43	362.207		
			691.780		345.890㎡
⑥	28.97	10.14	293.755		
	28.97	12.15	351.925		
	15.36	1.35	20.736		
			666.476		333.238㎡
⑦	30.10	1.58	47.558		
	20.56	3.63	74.632		
	11.82	7.61	90.711		
			212.901		106.450㎡
⑧	27.38	4.41	54.595		
	14.53	10.37	150.676		
	12.9	7.70	99.407		
			304.678		152.339㎡
⑨	16.43	5.39	88.557		
	16.43	12.58	206.196		
	16.43	7.10	116.653		
			411.506		205.703㎡
⑩	11.28	3.73	42.074		
	11.28	3.68	41.510		
			83.584		41.792㎡

(千葉県地家屋調査士会用地)

⑫

請求番号：8-2

【物件2】

国土院 国土院 国土院

52.1.27

作製年	月	日
昭和52	1	19

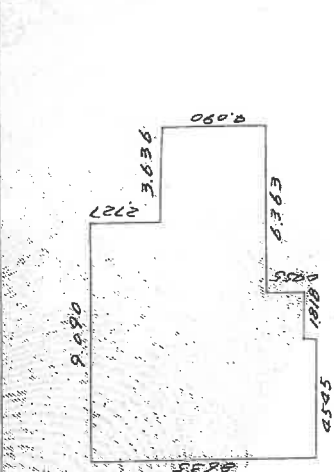
申請者  
[Redacted]

申請人  
[Redacted]

面図  
面図  
平  
階  
建各

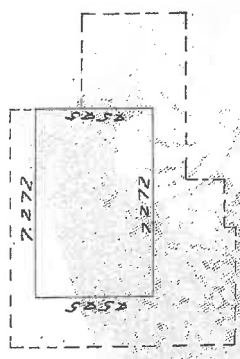
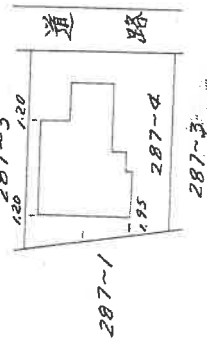
361041

家賃番号 287~4  
建物の所在 八中町平字平字上、287~4



9,035 x 4,545 = 39,2460
8,180 x 1,818 = 14,8712
6,817 x 2,727 = 18,5899
4,090 x 3,636 = 14,8712
<u>87,5783 m<sup>2</sup></u>

2階



4,545 x 2,272 = 10,33012 m<sup>2</sup>

幅	尺	1	200	1	500
---	---	---	-----	---	-----

(千葉土地家屋調査士会用品)

登記年月日：昭和52年1月27日

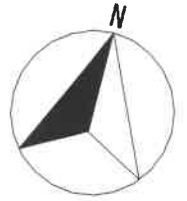
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和6年8月30日 千葉地方方法務局 編成支局

登記官

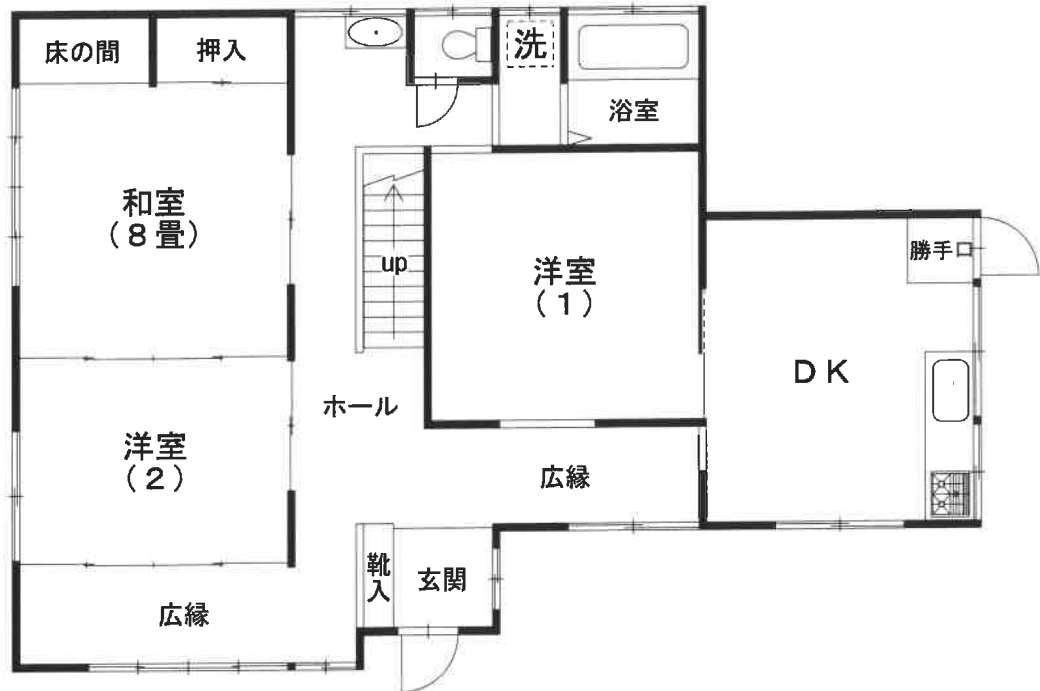
A3をA4に縮小

請求番号：8-3

# 間取図



## 〔1階〕



## 〔2階〕

