

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 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 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。
<p>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。</p>	



物 件 目 録

1 所 在 八千代市八千代台東四丁目
地 番 261番18
地 目 宅地
地 積 115.75平方メートル

2 所 在 八千代市八千代台東四丁目261番地18
家屋 番号 261番18
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 62.09平方メートル
2階 56.93平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺小屋裏3階建
床 面 積 1階 62.09平方メートル
2階 56.93平方メートル
小屋裏3階 約8平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 1月17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 八千代市八千代台東四丁目
地 番 261番18
地 目 宅地
地 積 115.75平方メートル
- 2 所 在 八千代市八千代台東四丁目261番地18
家屋 番号 261番18
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 62.09平方メートル
2階 56.93平方メートル
(現況)
構 造 木造瓦葺小屋裏3階建
床 面 積 1階 62.09平方メートル
2階 56.93平方メートル
小屋裏3階 約8平方メートル



令和6年(ケ)第 345号
令和6年11月 7日受理
令和7年 1月 6日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 谷下 功洋

(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 | 八千代市八千代台東四丁目 |
| | 地 番 | 261番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 115.75平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八千代市八千代台東四丁目261番地18 |
| | 家屋 番号 | 261番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.09平方メートル
2階 56.93平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	八千代市八千代台東4-7-15
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
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 <input type="checkbox"/>
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	
建物	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が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 構造: 木造瓦葺小屋裏3階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 62.09㎡ 2階 56.93㎡ 小屋裏3階 約8㎡ 延べ 約127.02㎡
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 住居 として使用している <input 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	小屋裏3階は最高部1.5m以上につき、階層及び面積に算入した
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

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	<p>本件建物は私が世帯主となり家族と共に住居として使用している。 他に占有者は居ない。 1階玄関横の洋室で以前有限会社峯徳住販という社名で私が不動産業を営んでいた時もあったが、既に廃業しており占有実態はない。</p> <p>土地の境界について争いはない。 建物に関し雨漏りや水回りの不具合はない。 東日本大震災の影響で壁等に一部剥離する等の被害が出たが、他には大きな損害はなかった。 屋内で犬猫等を飼ったことはない。 本件建物建築後、外壁等の再塗装はしていない。 シロアリの被害は発生している様子はない。 ソーラーパネルは設置していない。</p> <p style="text-align: right;">以上</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

執行官の意見

- 1 本件建物は所有者が占有主体となり家族と共に住居として占有しているものと認められる。
- 2 屋内は経年相当の汚れや損傷等が散見される他に、小屋裏3階の柱の一部に亀裂(写真⑧)が見受けられた。

以上

(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

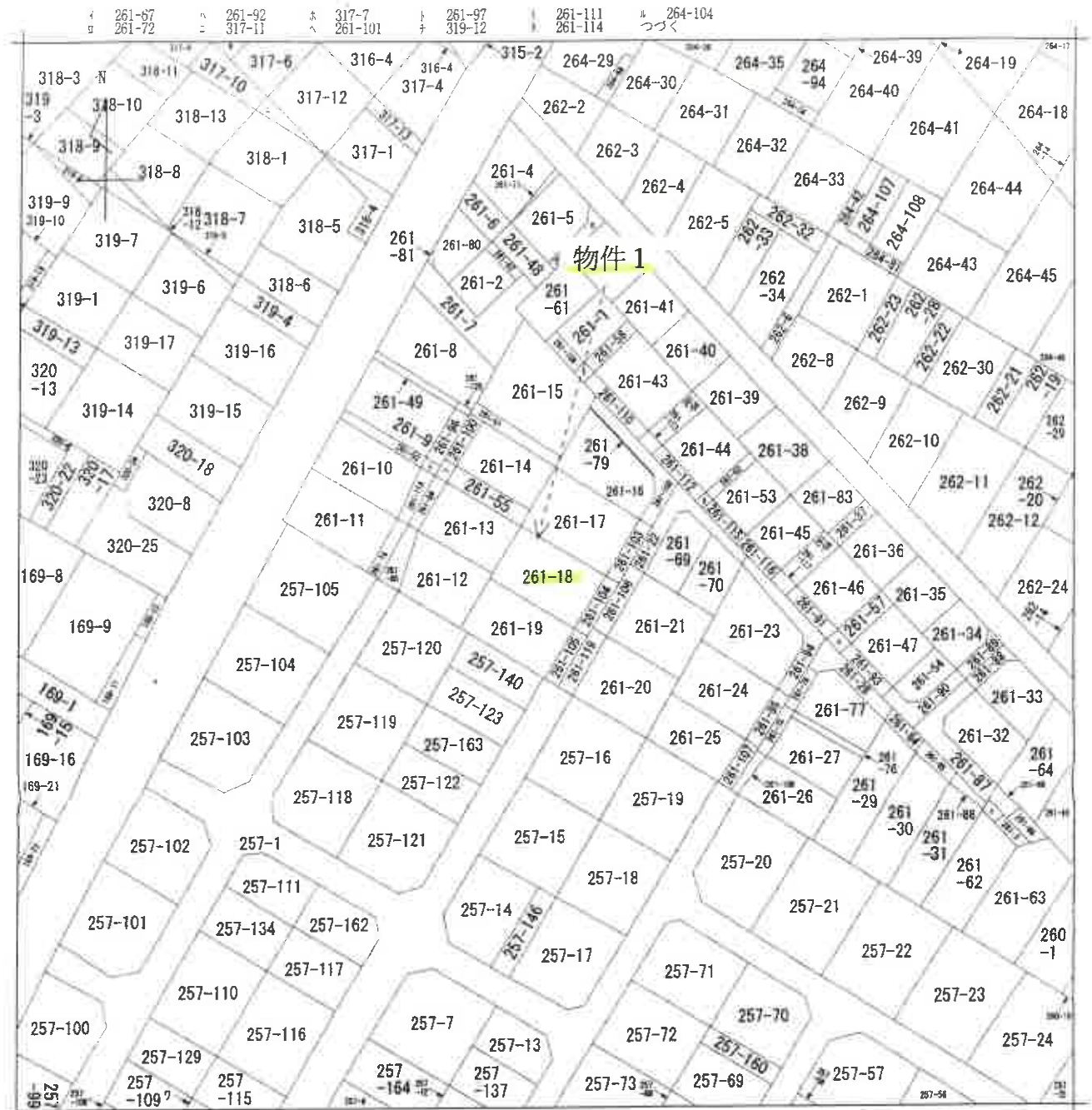
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和6年11月14日 (木) 11:30-11:50	物件所在地	物件確認、所有者の妻に告知書手交
令和6年12月2日 (月) 14:00-14:05	電話	破産管財人に対し入室調査協力要請
令和6年12月4日 (水) 13:30-13:35	電話	所有者の妻と入室調査日打ち合わせ (12/12に決定)
令和6年12月12日 (木) 14:50-15:48	物件所在地	評価人同行のうえ入室調査、間取り等確認、写真撮影 所有者と面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(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。
-

(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。



請求部分	所在	八千代市八千代台東四丁目		地番	261番18			
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	昭和59年5月		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。

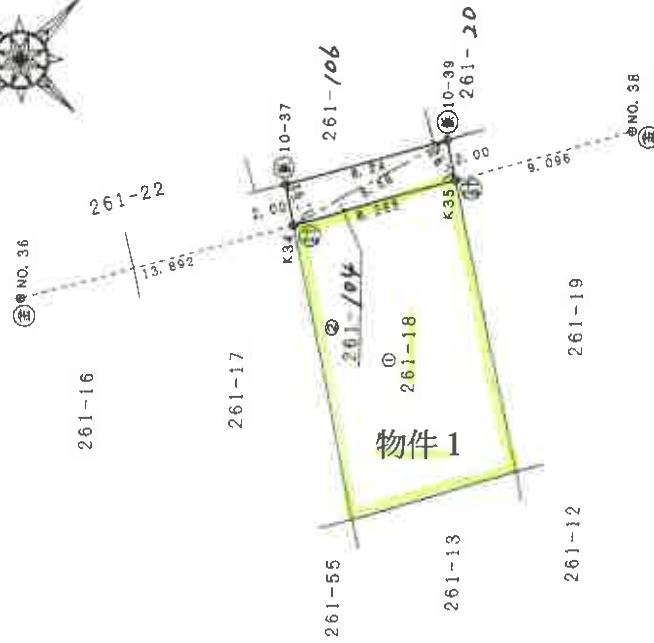
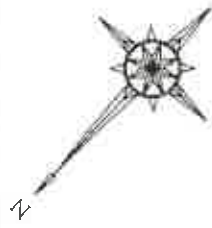
(千葉地方務局船橋支局管轄)
令和6年8月19日
千葉地方務局

請求番号: 29-1 登記官
(1/2)

登記年月日：平成19年7月4日

地積測量図

地番 261-104
土地の所在 八千代市八千代台東四丁目



平成19年7月4日 登記

三斜求積表

地番	底辺	高さ	倍面積
② 261-104	8.58	1.92	16.4736
	8.58	1.92	16.4736
		倍面積	32.9472
		面積	16.47360
		地積	16.47 m ²
		坪数	4.98 坪

残地求積表

地番	① 261-18	
公簿		132.23140
総計		16.47360
残地		115.75780
地積		115.75 m ²
坪数		35.01 坪

座標リスト

点名	X	Y
NO.36	-33113.617	24086.420
K34	-33126.449	24078.140
K35	-33132.489	24074.810
NO.38	-33140.238	24070.044
10-39	-33133.607	24076.472
10-37	-33126.583	24080.794

日本測地学会

凡例

境界線の種類	例
コンクリート	□
鉄	○
金	△
計	●
算	○
点	●

作成者

申請人

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会所属)

(平成19年6月27日作成)

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(総務支局)管轄)

令和6年8月19日

千葉県方法務局

登記官

測量番号：29-2

登記年月日：平成15年02月17日

393159 各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 261-18

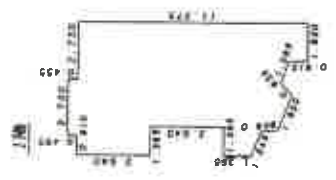
建物の所在 八千代市八千代台東四丁目26番地18

5.2.17

1階

1.828	+	0.910	x	3.640	=	3.312400
11.074	+	0.455	x	1.156	/2 =	1.8455540
2.663	+	10.465	x	4.085	=	1.863225
2.715	+	1.828	x	1.551	/2 =	16.6949640
10.517	+	2.663	x	0.070	/2 =	0.1571850
10.536	+	11.074	x	0.139	/2 =	0.3740490
10.465	+	10.517	x	0.827	/2 =	6.7687785
1.820	x	10.101	x	0.097	/2 =	1.0220405
1.820	x	11.375	=	0.910	/2 =	9.3573300
						20.702300
						62.0982260

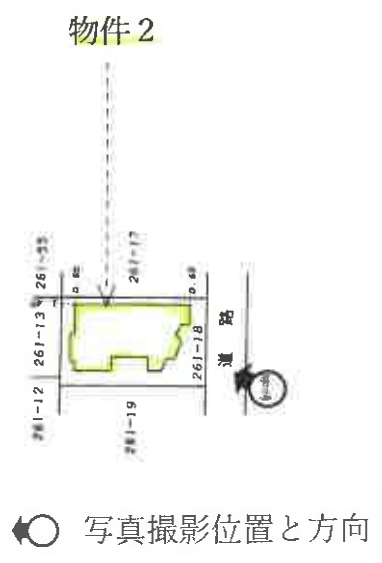
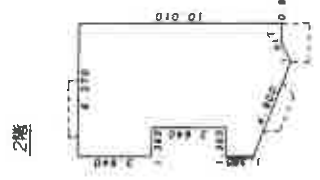
床面積 62.09㎡



2階

1.911	+	1.365	x	3.640	=	4.968600
10.465	+	9.191	x	1.365	/2 =	2.2328700
10.010	+	10.465	x	3.185	/2 =	31.3021800
0.910	x	0.910	x	0.910	/2 =	9.3161250
						9.109100
						56.9328750

床面積 56.93㎡



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(日量規12)

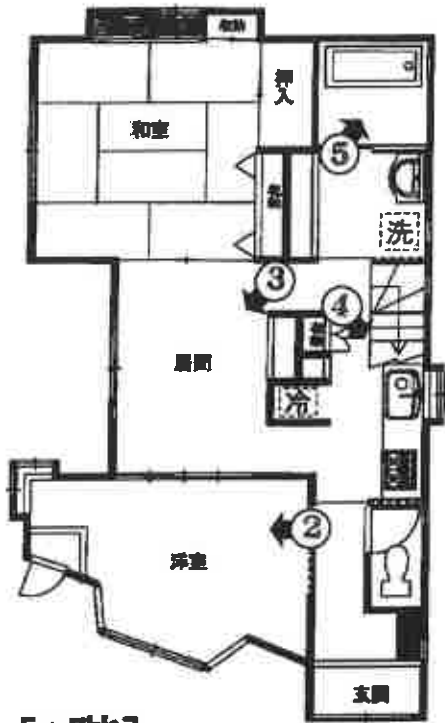
(定海式)

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。
 (千葉県地方務局給機音印管轄)
 令和6年8月19日 千葉県地方務局 登記官

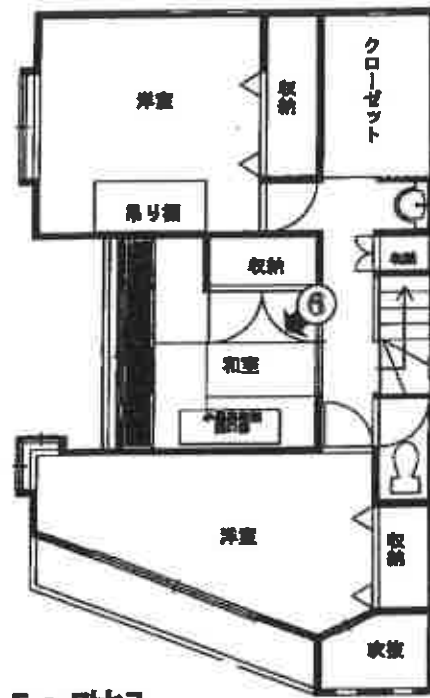
登記官

請求番号：28-3

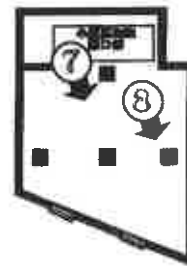
建物間取図
(評価人作成)



[1階]



[2階]



[3階(小屋裏)]

◀○ 写真撮影位置と方向

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



副本

令和6年（ケ）第345号

令和6年12月12日 現地調査

令和6年12月24日 評価

第241009号 発行番号

令和6年12月25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

川口 浩司

第1 評価額

一 括 価 格		
金		10,760,000 円
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	4,230,000 円
物件2 (建物)	金	6,530,000 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。		構造：木造瓦葺小屋裏3階建 用途：1階・2階は居宅、3階（小屋裏）は物置 床面積：1階 62.09㎡ 2階 56.93㎡ 小屋裏3階 約8㎡ 住居表示「八千代台東4-7-15」
番号	特記事項		
1,2	ない		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 八千代市八千代台東四丁目 |
| | 地 番 | 261番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 115.75平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八千代市八千代台東四丁目261番地18 |
| | 家屋 番号 | 261番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.09平方メートル
2階 56.93平方メートル |



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（物件1）

位置・交通	京成本線「八千代台」駅の北東方・約700m(道路距離) 最寄バス停「八千代台東郵便局」の北西方・約240m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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	市街化区域
	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	なし
	その他の規制	絶対高さ10m
		日影規制 建築基準法第22条指定区域
画地条件 (規模,形状等)	形状:(長方形地) 地勢:(概ね平坦) 接道方位:(南東) 間口:(約8.3m) 奥行:(約14.5m) 地積:(115.75㎡) (特記事項2参照) 接面道路との関係:(中間画地) 隣地との高低差:(各隣接地と略等高)	
接面道路の状況	南東側(市道) 路線名(八千代台東97号線) 幅員(約4m) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(有) 高低差(道路と概ね等高)	
	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2 建物の敷地
	隣地	<ul style="list-style-type: none"> ・北西側： 駐車場 ・北東側： 住宅 ・南東側： 道を介して住宅 ・南西側： 住宅
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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件1は1970年代初期の住宅地区においても住宅用の土地であり、土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 2. 現在、物件2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. 八千代市教育委員会への聴取によれば、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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 前面街路は当初私道であったものが、寄付により八千代市所有となり現在は八千代市道の認定を受けている。その際、物件1の一部を分筆のうえ寄付している。 2. 土地の面積につき登記では115.75㎡だが、建築確認申請上は123.24㎡になっており約6%程度の差異がある。物件1に係る法務局備付の地積測量図はない（物件1を残地としたものを除く）。また、261番104の地積測量図によると、物件1の間口に該当する部分の長さは8.265mになっているが、建築計画概要書では間口は8.490mとなっている（現地概則では約8.3m程度）。本件では保守的に登記面積を採用しているが、正確な面積の把握のためには専門家の測量等が必要である。 3. 現況、車の駐車スペースは設けられていない。 	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)	平成15年2月11日新築
	経 過 年 数	約22年
	経済的残存耐用年数	約3年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	タイル等
	内 壁	木材貼付等
	天 井	塗天井等
	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、都市ガス、公共下水道)
そ の 他	一部居室に室内換気扇が設置されている。	
床面積(現況)	<p>・ 小屋裏部分に天井高(最高部)約1.7m、床面積約8㎡の小屋裏収納があり、現況床面積は次のとおり。</p> <p>床面積 1階 62.09㎡ 2階 56.93㎡ 小屋裏3階 約8㎡</p> <p>延べ 約127.02㎡ 現地概則</p>	
現況用途等	現況用途	1階・2階は居宅 小屋裏3階は物置
	間取り	5DK+S+小屋裏収納(別添建物間取略図参照)
品 等	やや優る	

<p>保守管理の状態</p>	<p>普通</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 所有者の陳述によると設備等の大きな不具合はないとのこと。概ね経年相応程度の減耗等が生じているものと判断される。 ・ 所有者の陳述によると増改築をした履歴はないとのこと。外壁の洗浄等は築後10年程度の時期に実施したとのこと。 ・ 所有者の陳述によると、東日本大震災時に壁等が一部剥離する等があったが大きな被害はなかったとのことである。一方、小屋裏収納の柱に一部亀裂が見られる。
<p>建物の利用状況</p>	<p>所有者が家族と居住し占有している。</p>
<p>特記事項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 新築年次が平成7年4月の特定化学物質等障害予防規則改定によるアスベスト含有量1重量%超の建材禁止以降の建築物である。 2. 建築確認済証：平成14年9月2日 第H14確認建築八千代市00243号 延べ面積：115.09㎡ 検査済証：八千代市建築指導課での調査では交付の記録なし 3. 登記上の土地面積と建物面積を前提にすると、建蔽率・容積率を超過している。一方、建築計画概要書記載の土地面積、建物面積を前提にすると、建蔽率・容積率の超過はない。登記および建築確認申請面積ともに小屋裏収納部分の記載はない。登記上の建物面積が建築確認申請上の建物面積を上回っている。実態の把握には専門家の調査等が必要である。 4. 所有者の陳述によると、ペットを飼育した履歴はないとのことである。

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	124,000	1.04	115.75	0.90	13,434,000
計					13,434,000

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 八千代-5）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 131,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(101.6)}{100} & \times & \frac{100}{(101)} & \times & \frac{100}{(106)} & = & 124,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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+1% (格差率) 101

◇ 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) 106

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+4% (格差率) 1.04
(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 (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	本体	200,000	119.02	0.152	3,618,000
2	小屋裏収納	20,000	約 8	0.152	24,000
計					3,642,000

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	本体	5%	3年	22年	0.16	▲5% (0.95)	0.152
2	小屋裏収 納	5%	3年	22年	0.16	▲5% (0.95)	0.152

(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	13,434,000	0.50	法定地上権	6,717,000
計				6,717,000

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。

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	13,434,000	- 6,717,000	/	0.90	0.70	4,230,000
2	3,642,000	+ 6,717,000	1.00	0.90	0.70	6,530,000
一括価格 (合計)						10,760,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：本件では正確な土地面積・建物面積の把握のためには専門家の測量等が必要であること、その結果によっては遵法性に問題がある可能性があること等を勘案し上記のとおり市場性修正を行った。

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-5）

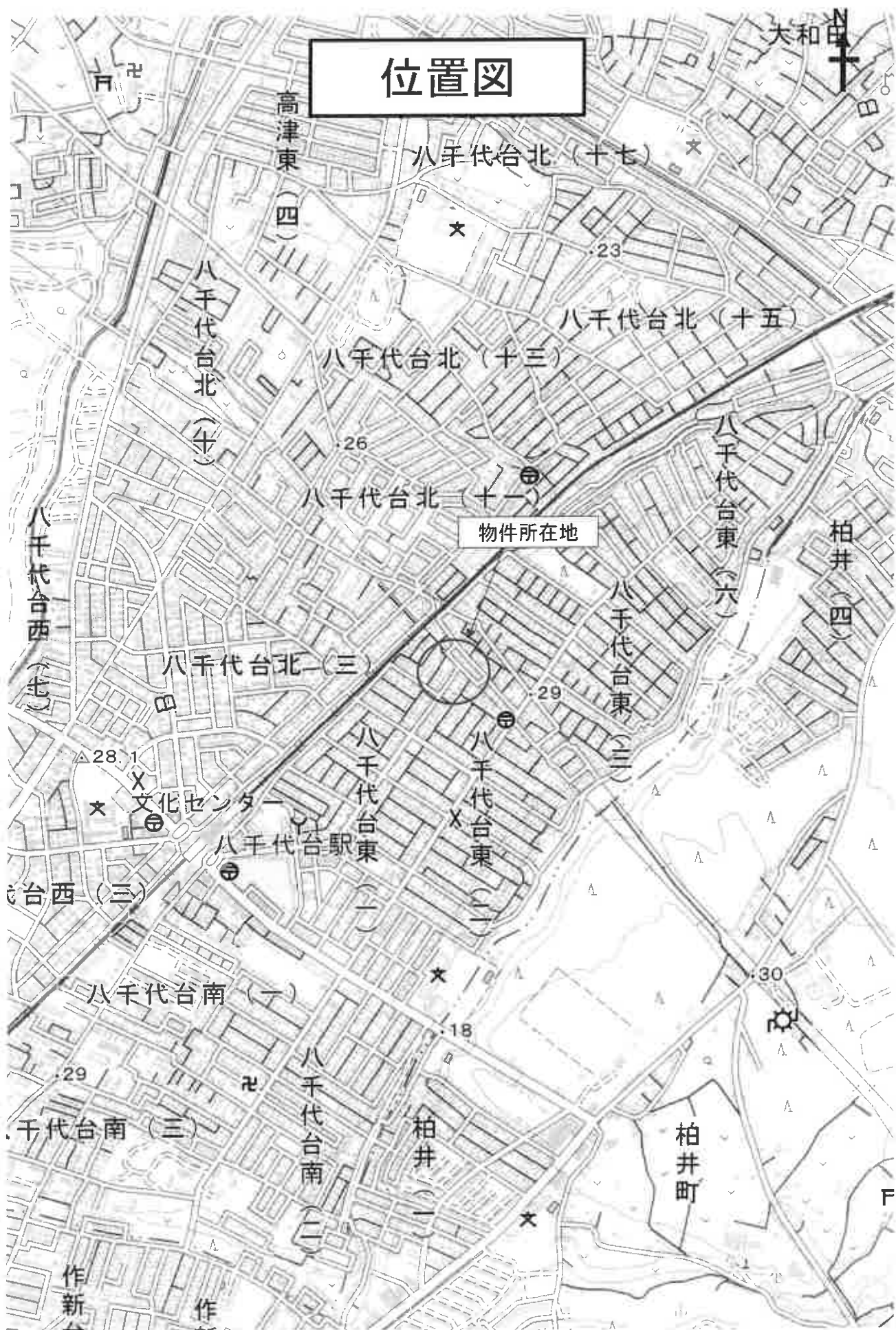
所 在	八千代市八千代台東4丁目257番60「八千代台東4-11-3」
価 格	131,000円/㎡
位 置	京成本線「八千代台駅」の北東方約700mに位置する。
価 格 時 点	令和6年1月1日
地 積	168㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	北西4.5m市道
用 途 指 定 等	市街化区域、第一種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率100%）
地 域 の 概 要	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

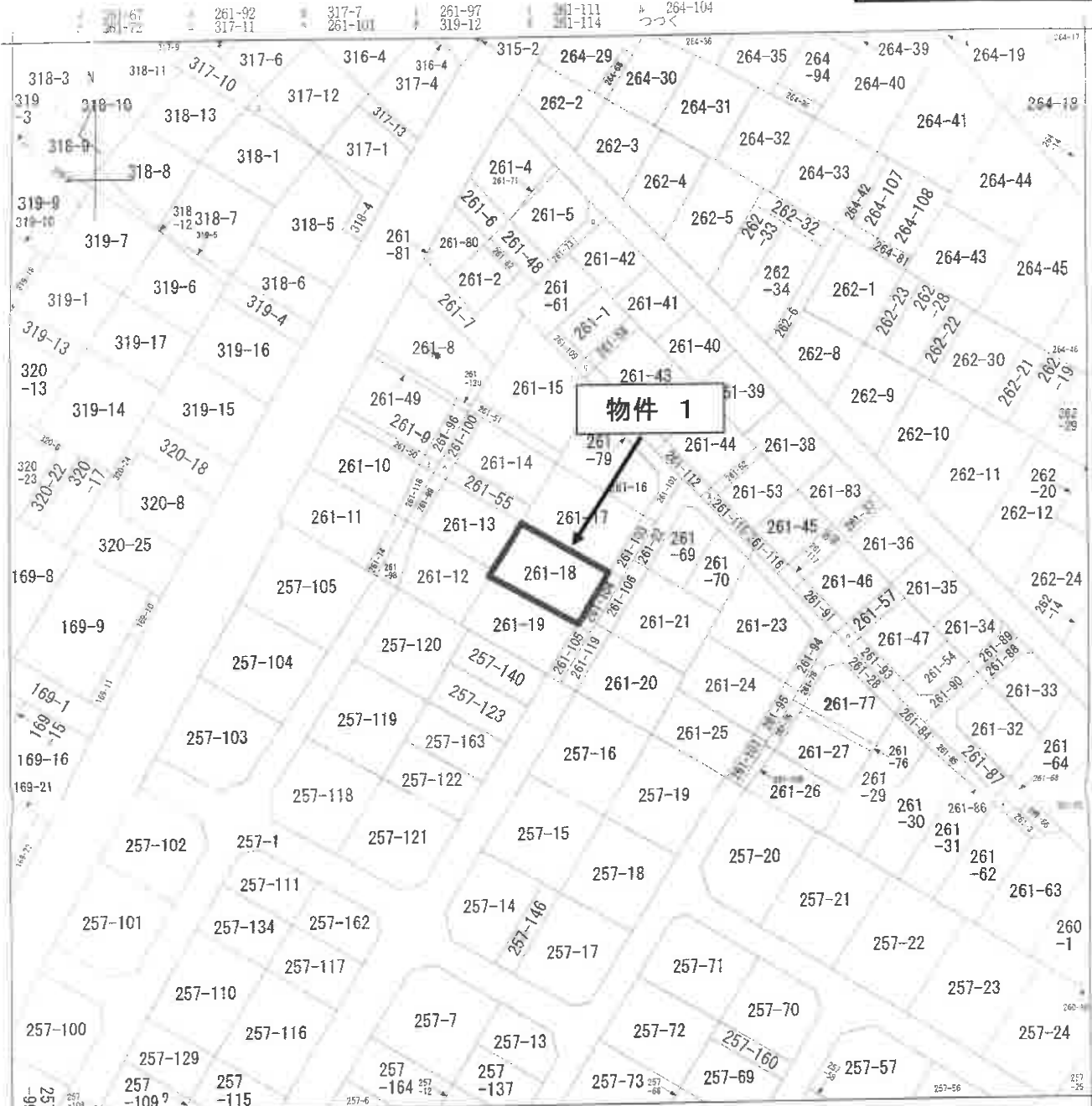
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取略図

以 上

位置図



公図写



(注) 地籍に準ずる図面は、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

A

八千代台東
4丁目

八千代台東
4丁目

請求部	所在	八千代市八千代台東四丁目		地番	261番18	
出力尺	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	昭和59年5月		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6年8月19日
 千葉地方法務局

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

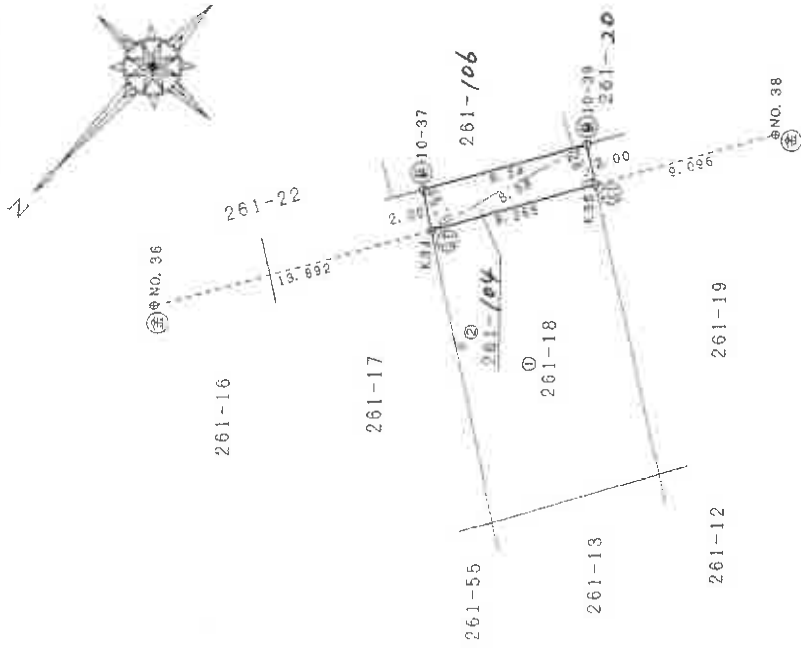
請求番号：29-1
(1/2)

登記官

地積測量図

地番 261-104

土地の所在 八千代市八千代台東四丁目



三斜求積表

地番	②261-104	底辺	高さ	他面積
		8.58	1.92	16.4736
		8.58	1.92	16.4736
			他面積	32.9472
			地積	16.47360
			坪数	16.47
				4.98

残地求積表

地番	①261-18	公簿	総計	残地	地積	坪数
			132.23140		16.47360	
				115.75780		
				115.75	m ²	
				35.01	坪	

座標リスト

点名	X	Y
NO. 36	-33113.817	24086.420
K34	-33125.449	24079.140
K35	-33132.489	24074.810
NO. 38	-33140.236	24070.044
10-39	-33133.807	24076.472
10-37	-33126.853	24080.794

凡例

記号	説明
○	境界線の建箱
□	コンクリート杭
■	金屋
▲	金屋
△	計
▽	計

作成者

申請人

縮尺 250

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

千葉県地方自治体協会の協賛による測量図

平成 20 年 8 月 19 日

測量士事務所

登記簿

測量士事務所

登記年月日：平成15年2月17日

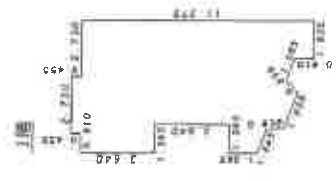
393159 各階平面図

建築物平面図

家屋番号 261-18

建築物の所在 八千代市八千代台東四丁目26番地18

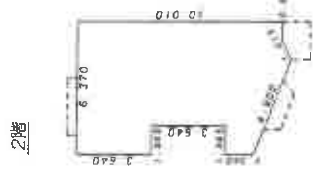
1/500



求積表

(1.828 +	0.910 x 3.640	=	3.312400
(1.365) x	1.156 / 2 =		1.835540
(1.074 +	10.454) x	1.551 / 2 =	1.863225
(2.663 +	1.828) x	0.070 / 2 =	1.6949640
(2.719 +	2.663) x	0.139 / 2 =	0.1571850
(10.517 +	1.074) x	0.627 / 2 =	0.3740490
(10.556 +	10.517) x	0.097 / 2 =	6.7687785
(10.465 +	10.101) x	0.910 / 2 =	1.0220405
	1.850 + 1.375	=	20.297500
			72.098225

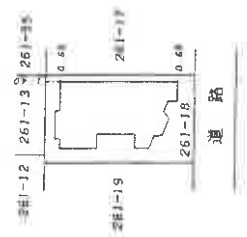
床面積 62.09㎡



求積表

(1.911 +	1.365 x 3.640	=	4.868600
(10.465 +	9.191) x	3.185 / 2 =	2.2358700
(10.010 +	10.465) x	0.910 / 2 =	31.3021800
(0.910 x	10.010	=	9.3161250
			9.109100
			56.9318750

床面積 56.93㎡



(日 規 準 記)

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

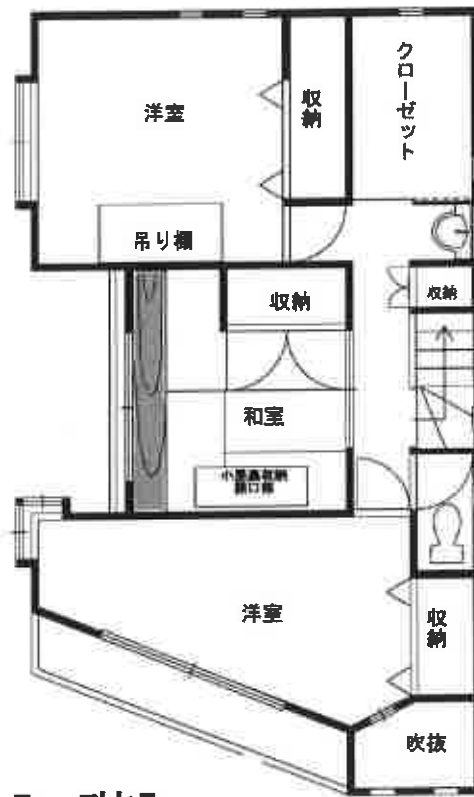
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (千葉県地方技術局(旧支庁管轄))
 令和6年8月19日 千葉県地方技術局

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

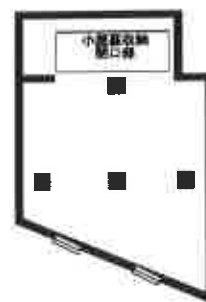
建物間取略図



[1階]



[2階]



[3階(小屋裏)]