

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 渡 邊 美和子

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 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 八千代市高津字西 |
| | 地 番 | 644番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 142.59平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八千代市高津字西644番地16 |
| | 家屋 番号 | 644番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.45平方メートル 2階 51.34平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 1月21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 | 八千代市高津字西 |
| | 地 番 | 644番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 142.59平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八千代市高津字西644番地16 |
| | 家屋 番号 | 644番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.45平方メートル 2階 51.34平方メートル |



令和6年(ケ)第379号
令和6年11月19日受理
令和6年12月24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 | 八千代市高津字西 |
| | 地 番 | 644番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 142.59平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八千代市高津字西644番地16 |
| | 家屋 番号 | 644番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.45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 | 住居表示未実施 |
| 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 | 「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 [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 北西側で市道に接している。
- 2 敷地周囲はフェンス等で囲まれており、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9年経過しており、経年による劣化が見られる。
- 2 建築購入後に、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。残債は無いとの陳述があるが、詳細は不明である。

| 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、家族4人で住んでいる。2 室内でペットは飼育していない。3 雨漏りや設備の不具合はない。4 居住後、増改築はしていない。5 太陽光発電システムは、建物購入後に設置した。残債はない。 <p style="text-align: right;">(以上、令和6年12月9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11月22日 (金) 8:40 - 8:55 | 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 (債務者兼所有者から応答あり。) |
| 令和6年12月9日 (月) 11:05 - 11:30 | 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 () : - : | | |
| (特記事項) <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。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/> 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)

イ 690-29 ニ 689-13 ホ 689-4 リ 643-21 ヰ 644-30 ㇿ 689-23
 □ 688-7 ハ 689-24 ヘ 643-18 ヱ 644-29 ヲ 689-7 ッ 689-23



(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 | 八千代市高津字西 | | 地番 | 644番16 | | |
| 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版をA4版に縮小)

(千葉地方務局船橋支局管轄)
 令和6年10月4日
 千葉地方務局

地図整理番号：M88112 登記官
 (1/2)

(6枚目)



9 689-11
0 646-3
1 646-13
2 643-15
3 642-5
4 642-6
5 642-3
6 643-17

(A3版をA4版に縮小)

登記年月日：平成25年7月19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。
千葉地方務局(船橋支局管轄)
令和6年10月4日 千葉地方務局

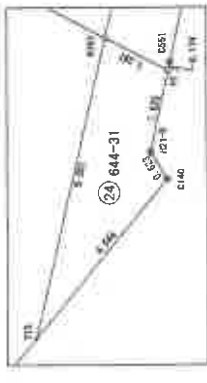
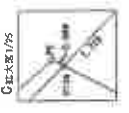
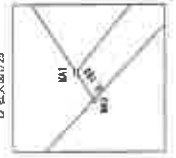
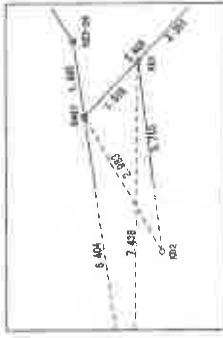
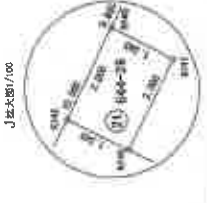
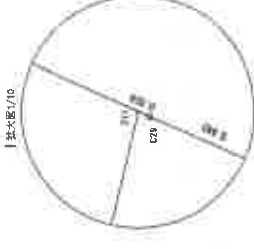
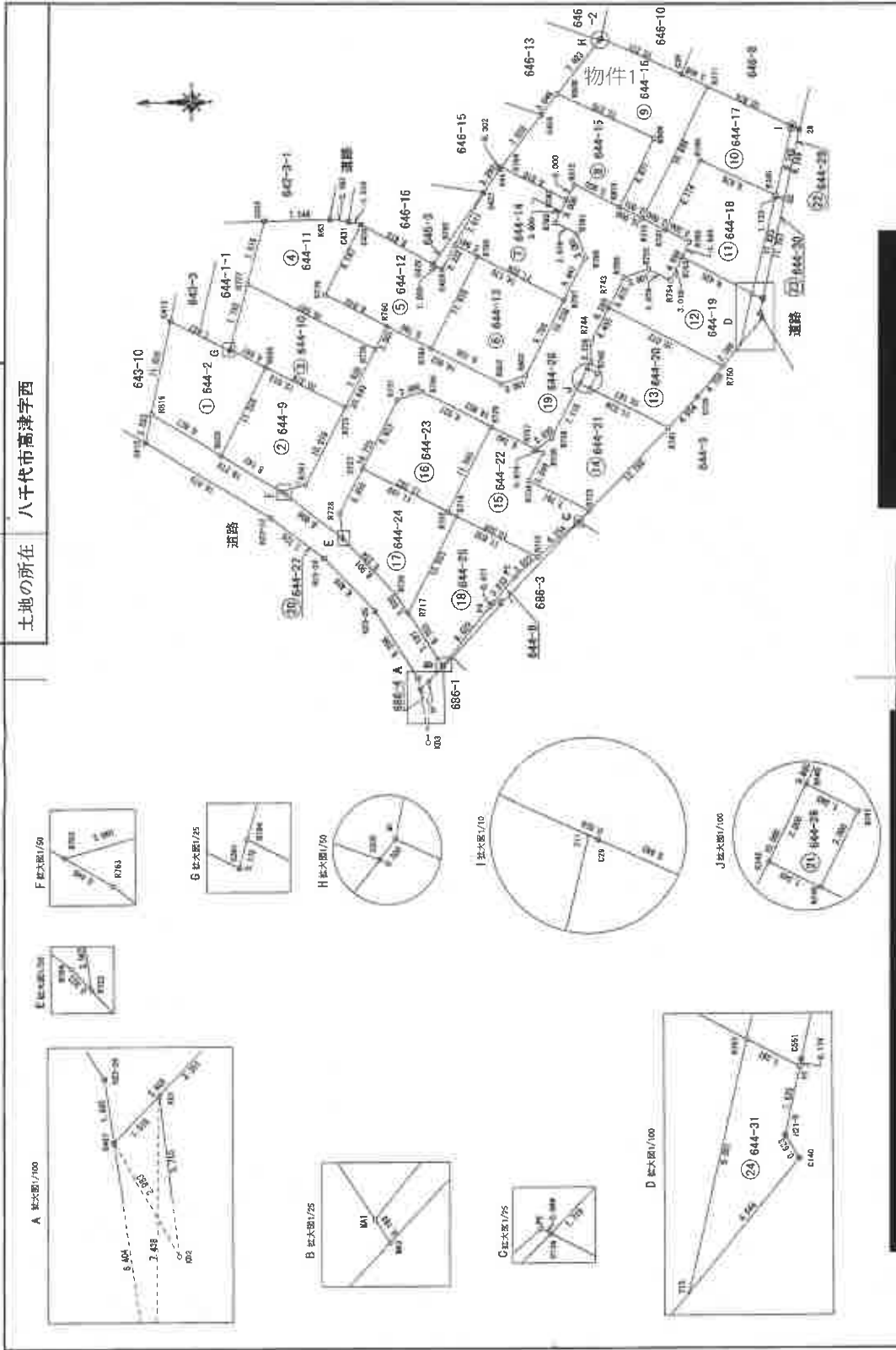
(A3版をA4版に縮小)

(8枚目)

登記官

地積測量図

| | |
|-------|--------------|
| 地番 | 644-2、-9~-31 |
| 土地の所在 | 八千代市高津字西 |



| | |
|-----|------------|
| 作成者 | [Redacted] |
| 申請人 | [Redacted] |
| 縮尺 | 500 |

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成25年7月19日

地積測量図

地番 644-2、-9~-31

土地の所在 八千代市高津字西

| 地番 | ⑤ 644-19 | Xn | Yn+1-Yn-1 | Xn | Yn+1-Yn-1 | Xn | Yn+1-Yn-1 |
|-----|------------|-----------|-----------|----|-----------|---------------|----------------|
| 710 | -31215.559 | 22942.061 | 8.279 | | | -28930.684 | 121 |
| 732 | -31277.075 | 22947.878 | 10.203 | | | -31811.9 | 696225 |
| 733 | -31268.732 | 22952.264 | 1.717 | | | -59688.412844 | |
| 734 | -31267.329 | 22949.595 | -1.330 | | | 41565.547570 | |
| 735 | -31264.781 | 22950.534 | 0.448 | | | -14006.621888 | |
| 736 | -31261.815 | 22950.043 | -4.321 | | | 136082.734715 | |
| 737 | -31260.112 | 22946.613 | -10.444 | | | 326480.689298 | |
| 738 | -31273.453 | 22938.899 | -4.552 | | | 142556.189056 | |
| | | | 合計 | | | -240.065009 | |
| | | | 合計面積 | | | 120.0325045 | m ² |

| 地番 | ⑤ 644-20 | Xn | Yn+1-Yn-1 | Xn | Yn+1-Yn-1 | Xn | Yn+1-Yn-1 |
|-----|------------|-----------|-----------|----|-----------|----------------|----------------|
| 743 | -31260.112 | 22948.613 | 3.044 | | | -81555.789228 | |
| 744 | -31268.075 | 22946.443 | -6.205 | | | 190997.303150 | |
| 745 | -31257.567 | 22946.407 | -3.019 | | | 94367.638601 | |
| 746 | -31257.567 | 22939.624 | -1.410 | | | 44073.189470 | |
| 747 | -31268.760 | 22938.997 | -2.397 | | | 74927.247200 | |
| 748 | -31257.829 | 22931.227 | -6.511 | | | 203519.746619 | |
| 749 | -31266.845 | 22932.666 | -1.217 | | | 38951.750385 | |
| 750 | -31270.327 | 22938.010 | 7.113 | | | -224435.635951 | |
| | | | 合計 | | | 10.603 | |
| | | | 合計面積 | | | -247.065113 | |
| | | | 合計地積 | | | 123.6095665 | m ² |

| 地番 | ⑤ 644-21 | Xn | Yn+1-Yn-1 | Xn | Yn+1-Yn-1 | Xn | Yn+1-Yn-1 |
|-----|------------|-----------|-----------|----|-----------|----------------|----------------|
| 738 | -31253.325 | 22931.556 | -7.603 | | | 231619.029975 | |
| 737 | -31251.510 | 22930.251 | -1.712 | | | 53502.585120 | |
| 734 | -31262.284 | 22929.644 | -3.592 | | | 112259.204128 | |
| 733 | -31250.609 | 22926.659 | -6.810 | | | 212816.647260 | |
| 732 | -31257.505 | 22923.034 | 5.827 | | | -184137.481635 | |
| 731 | -31266.845 | 22932.488 | 14.830 | | | -463974.642900 | |
| 730 | -31256.636 | 22937.854 | -0.930 | | | 28068.671480 | |
| | | | 合計 | | | -246.986542 | |
| | | | 合計面積 | | | 123.4832710 | m ² |

| 地番 | ⑤ 644-15 | Xn | Yn+1-Yn-1 | Xn | Yn+1-Yn-1 | Xn | Yn+1-Yn-1 |
|-----|------------|-----------|-----------|----|-----------|----------------|----------------|
| 808 | -31254.554 | 22971.421 | 2.897 | | | -60544.442938 | |
| 716 | -31252.659 | 22959.050 | -8.227 | | | 257115.461053 | |
| 794 | -31247.909 | 22953.184 | -9.819 | | | 306823.219471 | |
| 793 | -31255.231 | 22959.231 | -2.193 | | | 68543.192721 | |
| 815 | -31256.378 | 22971.001 | -0.928 | | | 29037.175162 | |
| 830 | -31251.512 | 22958.302 | 5.152 | | | -161059.308824 | |
| 809 | -31265.641 | 22966.153 | 13.119 | | | -41073.944279 | |
| | | | 合計 | | | -258.647084 | |
| | | | 合計面積 | | | 129.3253420 | m ² |

| 地番 | ⑤ 644-16 | Xn | Yn+1-Yn-1 | Xn | Yn+1-Yn-1 | Xn | Yn+1-Yn-1 |
|-----|------------|-----------|-----------|----|-----------|----------------|----------------|
| 771 | -31272.078 | 22971.950 | 16.509 | | | -516270.735702 | |
| 736 | -31268.000 | 22973.414 | 5.868 | | | -183466.462000 | |
| 711 | -31259.721 | 22977.818 | 4.177 | | | -130384.296281 | |
| 700 | -31259.532 | 22977.895 | -6.397 | | | 169967.226204 | |
| 808 | -31254.554 | 22971.421 | -11.432 | | | 357302.061328 | |
| 809 | -31265.641 | 22966.153 | -13.119 | | | 41073.944279 | |
| 830 | -31261.512 | 22958.302 | -9.248 | | | 289106.462976 | |
| 772 | -31264.168 | 22956.905 | 13.649 | | | -426693.364864 | |
| | | | 合計 | | | -265.194070 | |
| | | | 合計面積 | | | 142.5910359 | m ² |

| 地番 | ⑤ 644-17 | Xn | Yn+1-Yn-1 | Xn | Yn+1-Yn-1 | Xn | Yn+1-Yn-1 |
|-----|------------|-----------|-----------|----|-----------|----------------|----------------|
| 711 | -31281.988 | 22967.237 | 12.612 | | | -394528.432656 | |
| 771 | -31272.078 | 22971.950 | -10.332 | | | 320103.109896 | |
| 772 | -31264.168 | 22956.905 | -16.441 | | | 514014.188068 | |
| 767 | -31265.823 | 22955.599 | 6.671 | | | -208380.978233 | |
| 766 | -31271.064 | 22963.576 | 3.879 | | | -119736.906036 | |
| 765 | -31279.984 | 22959.338 | 3.661 | | | -114576.021474 | |
| | | | 合計 | | | -245.036385 | |
| | | | 合計面積 | | | 122.5191925 | m ² |

| 地番 | ⑤ 644-18 | Xn | Yn+1-Yn-1 | Xn | Yn+1-Yn-1 | Xn | Yn+1-Yn-1 |
|-----|------------|-----------|-----------|----|-----------|----------------|----------------|
| 752 | -31271.075 | 22947.878 | 7.074 | | | -251254.029550 | |
| 785 | -31278.984 | 22959.338 | 15.698 | | | -491033.189832 | |
| 766 | -31271.064 | 22963.576 | -3.829 | | | 119736.906036 | |
| 767 | -31265.823 | 22955.599 | -9.556 | | | 298785.760568 | |
| 768 | -31265.655 | 22954.000 | -3.245 | | | 101470.039475 | |
| 753 | -31258.732 | 22952.264 | -6.142 | | | 192952.551944 | |
| | | | 合計 | | | -241.970319 | |
| | | | 合計面積 | | | 120.8631595 | m ² |

物件1

作成者

申請人

縮尺

(千葉県土地家屋調査士会印)

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。
(千葉県地方務局 船橋支局電轄)

令和6年10月4日 千葉県地方務局

登記番号

(A3版をA4版に縮小)

(9枚目)

登記年月日：平成25年7月19日

地積測量図

地番 644-2、-9~-31

土地の所在 八千代市高津字西

座標一覧表

Table with columns: 座標の種類, 任意座標, X座標, Y座標, 備考. It lists various survey points and their coordinates.

地番 644-2、-9~-31

土地の所在 八千代市高津字西

座標一覧表

Table with columns: 座標の種類, 任意座標, X座標, Y座標, 備考. It lists various survey points and their coordinates.

作成者

申請人

縮尺 1/

(千葉県土地家屋調査士会所属)

測量年月日 平成25年7月13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。 (千葉県地方法務局総務課)

令和6年10月4日 千葉県地方法務局

登記官

(A3版をA4版に縮小)

(10枚目)

地籍整理番号：M88113

(6/6)

登記年月日：平成27年10月7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。
(千葉県地方公務局 総務課 倉庫管理)

令和6年10月4日 千葉県地方公務局

登記官

(A3版をA4版に縮小)

(11枚目)

建物各階平面図

家屋番号 644番16

建物の所在 八千代市高津字西 644番地16

各階平面図

1 階

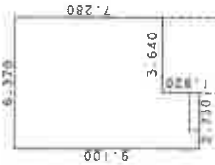


求積表

3.640 x 10.010 = 36.436400
1.820 x 8.645 = 15.733900
0.910 x 9.100 = 8.281000

合計 60.451300
床面積 60.45 m²

2 階



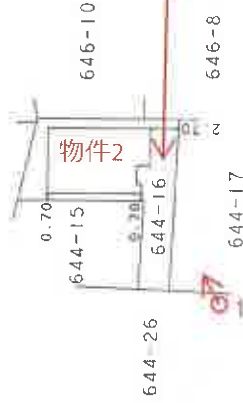
求積表

3.640 x 7.280 = 26.499200
2.730 x 9.100 = 24.843000

合計 51.342200
床面積 51.34 m²



646-13 646-2



物件1

物件2

縮尺 1/500

縮尺 1/250

作成者

申請人

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

地図整理番号 M88114

間取図

1階



2階



※ ← は添付写真の撮影位置，方向及び番号

(12枚目)

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 6 年（ケ）第 379 号
令和 6 年12月 9 日 現地調査
令和 6 年12月25日 評 価
第 5 1 0 6 号 発行番号
令和 6 年12月27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
井 村 弘 範

第1 評価額

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| 一 括 価 格 | |
| 金 1 6 , 1 1 0 , 0 0 0 円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件 1 (土地) | 金 2 , 4 5 0 , 0 0 0 円 |
| 物件 2 (建物) | 金 1 3 , 6 6 0 , 0 0 0 円 |

- 1 一括価格は、物件1及び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合計価格である。
- 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評価するものであり、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) |
| 番号 | 特記事項 | | |
| | | | |

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 | 八千代市高津字西 |
| | 地 番 | 644番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 142.59平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八千代市高津字西644番地16 |
| | 家屋 番号 | 644番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.45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 | 東葉高速鉄道「八千代緑が丘」駅の南東方・道路距離約2.3km, 最寄バス停「大門入口」の北東方・道路距離約150m。 (別添「目的物件の位置図」参照) | |
| 付近の状況 | 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。 | |
| 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60% 指定150% なし - |
| 画地条件 | 形状(旗竿地), 地勢(平坦地), 接道方位(北西), 間口(約3m), 奥行(約17m), 高低差(有・特記事項) 地積はほぼ登記(142.59㎡)と同じ。 | |
| 接面道路の状況 | 北西側市道(高津128号線), 幅員(約5m), 連続性(行止り), 舗装(アスファルト), 歩道(無), 側溝(有) | |
| | 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 |
| 土地の利用状況等 | 物件1…物件2建物の敷地として利用されている。 隣地は, 住宅等である。 | |
| 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 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在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 | 高低差については, 北側隣地(646番13)及び南東側隣地(646番8・646番10)より約1.5~2m高く, 境界付近にはCB擁壁が設置されている。また, 道路及びその他の隣地(644番15・644番17)とは概ね等高である。 | |

2 建物の概況及び利用状況（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27年10月1日新築 約9年 約15年 |
| 仕 様 | 構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 | 木造 合金メッキ鋼板葺 サイディング ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング等 洗面台, キッチン, 浴室, 水洗トイレ, 太陽光発電等 (上・下水道, 都市ガス, 電気) |
| 床面積(現況) | 現況床面積は次の通り。 床面積 1階 60.45㎡ 2階 51.34㎡ 延べ 111.79㎡ | |
| 現況用途等 | 現況用途 間取り | 居宅 3LDK+WIC等(別添間取図の通り) |
| 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中(詳細については執行官の現況調査報告書参照)。 | |
| 附 属 建 物 | 登 記 の 有 無 構 造 ・ 階 層 ・ 用 途 建 築 時 点 ・ 面 積 | — — — |
| 特 記 事 項 | ・ 建築確認：第15UD I 1C建00628号(平成27年6月18日) 完了検査：第15UD I 1C建00628号(平成27年10月6日) | |

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 | 72,100 | 0.85 | 142.59 | 1.0 | 8,739,000 |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地（八千代・県-10）

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 73,500\text{円}/\text{m}^2 & \times 101/100 & \times 100/103 & \times 100/100 & \ni & 72,100\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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 +3%

◇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 -15%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：不要。±0%

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を，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，建物価格を求めた。

| 物件 番号 | 再調達原価 (円/m ²) ア | 現況延べ面積 (m ²) イ | 現価率 ウ | 建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ |
|----------|-----------------------------------|----------------------------------|----------|------------------------------------|
| 2 | 210,000 | 111.79 | 0.608 | 14,273,000 |

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% | 15年 | 9年 | 0.64 | ▲5% (0.95) | 0.608 |

(1) 耐用年数法(定額法)

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

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

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、更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 | 8,739,000 | 0.6 | 法定地上権 | 5,243,000 |

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） （万円未満四捨五入・最低価格1万円） （ア±イ）×ウ×エ×オ |
|----------|-----------------------------------|--------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-------------------------------------------------|
| 1 | 8,739,000 | -5,243,000 | 1.0 | 1.0 | 0.7 | 2,450,000 |
| 2 | 14,273,000 | +5,243,000 | 1.0 | 1.0 | 0.7 | 13,660,000 |
| 一括価格（合計） | | | | | | 16,110,000 |

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 参考価格資料

・地価調査基準地（八千代・県－10）

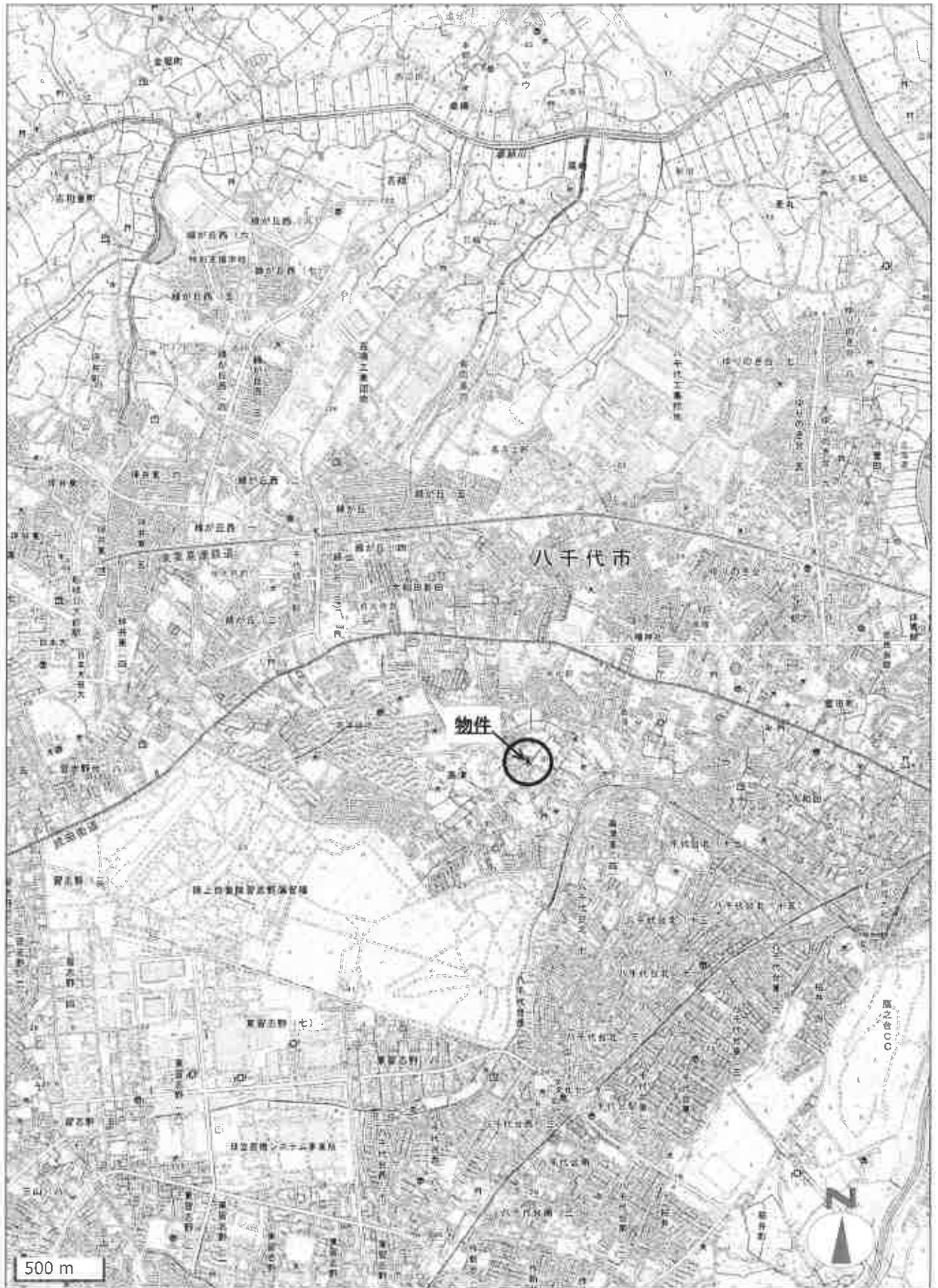
| | | | | |
|--------|------------------------------|----------------------------------|---|----------|
| 所 | 在 | 八千代市高津字宮ノ前299番76 | | |
| 価 | 格 | 73,500円/㎡ | | |
| 位 | 置 | 京成本線「八千代台」駅の北西方・道路距離約1.6kmに位置する。 | | |
| 価 | 格 | 時 | 点 | 令和6年7月1日 |
| 地 | 積 | 136㎡ | | |
| 供給処理施設 | 水道, 下水, ガス | | | |
| 接面街路 | 東側幅員4m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 | 中小規模一般住宅を中心とした地域 | | | |

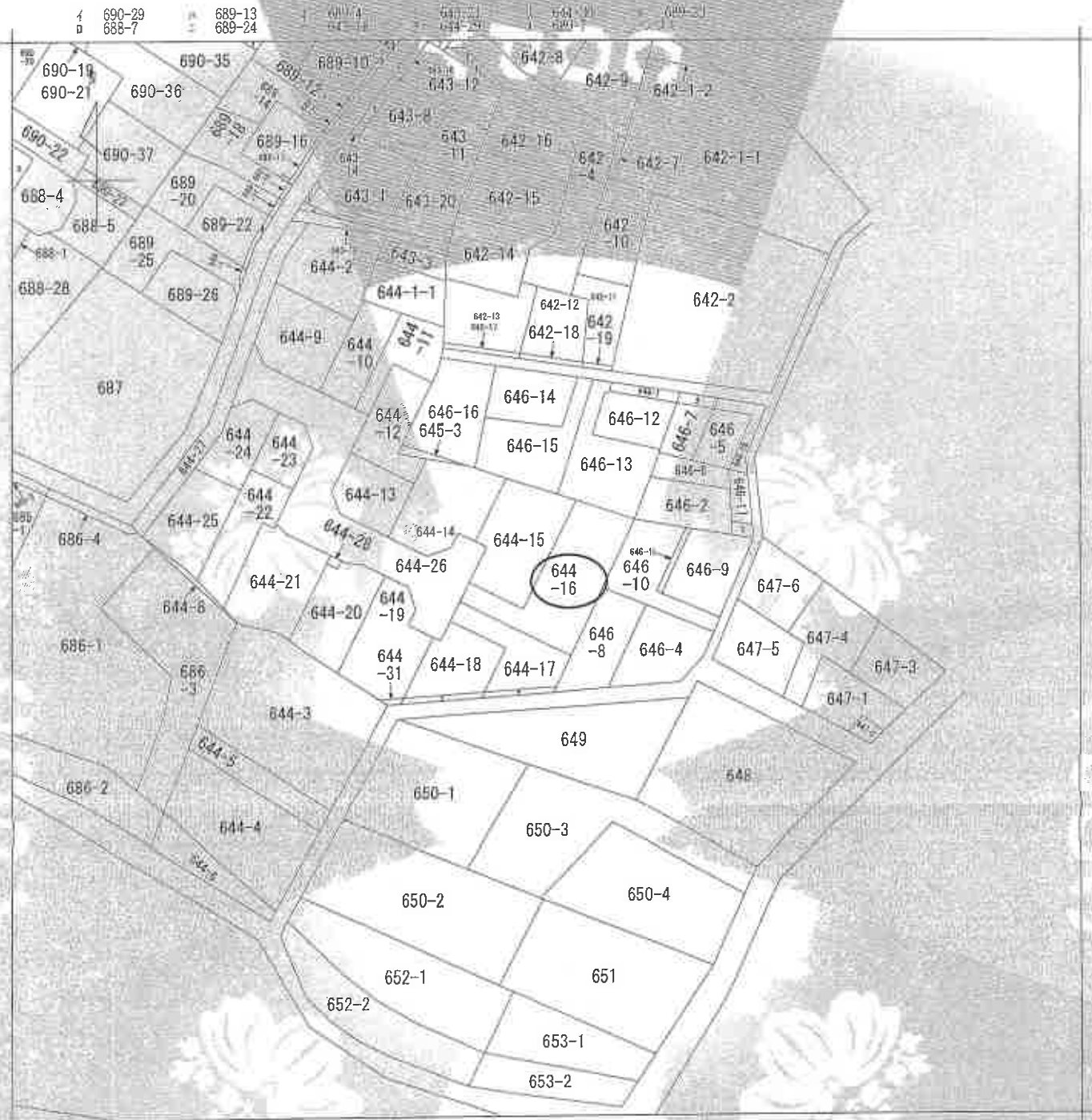
第7 附属資料の表示

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

以 上

目的物件の位置図





(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簿上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す。土地の位置及び形状の概要を記載した図面です。



| | | | | | | |
|-------|-------|----------|-----|------|----------|--|
| 請求分 | 所在 | 八子代市高津字西 | | 地番 | 644番16 | |
| 出尺 | 1/600 | 精度区分 | 座標系 | 図面種類 | 土地台帳附属地図 | |
| 作成年月日 | | | 備考 | 備考 | 備考 | |

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を印刷した図面である。

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和6年10月4日

千葉地方法務局

地図整理番号：M88112

(1/2)

登記年月日：平成27年10月7日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(千葉県地方務局(船橋支局管轄))
令和6年10月4日 千葉県地方務局

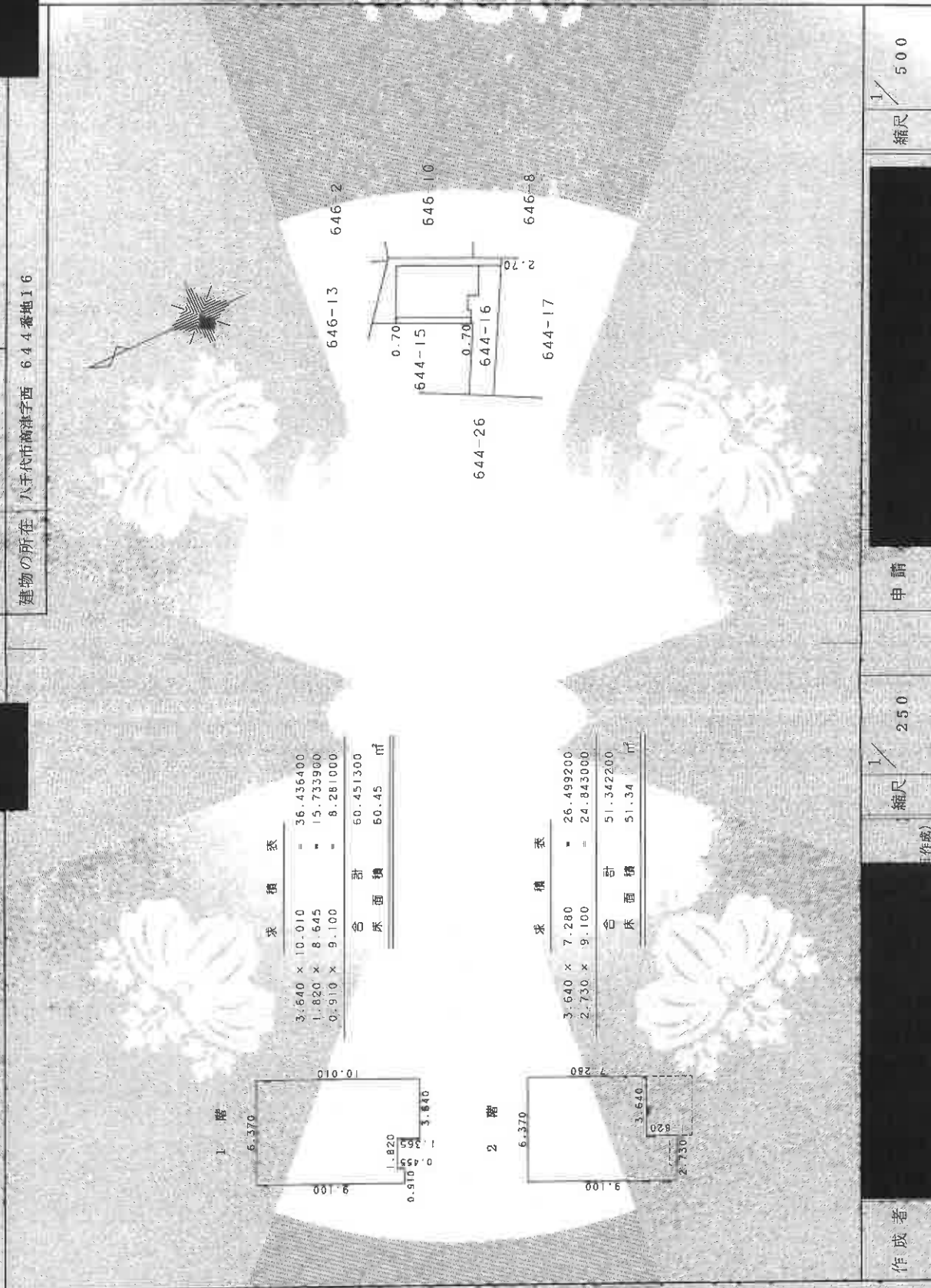
登記番号

建築物各階平面図

家屋番号 644番16

建物の所在 八千代市高津字西 644番地16

各階平面図



作成者 [Redacted] 縮尺 1/250

申請 [Redacted] 縮尺 1/500

(千葉県工務部調査士会用紙)

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

間取図

1階



2階

