

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 6 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 8 月 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 10 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 9 月 24 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 9 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 16 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 8 月 6 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	30,190,000 24,152,000	一括	6,038,000	166,811	0
1	9,040,000				
2	21,150,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 八千代市大和田新田字八幡後 |
| | 地 番 | 1098番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 451.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八千代市大和田新田字八幡後1098番地11 |
| | 家屋 番号 | 1098番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.07平方メートル
2階 67.07平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 事務所・居宅 |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月19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】

トライエ(株)が占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受への参考となる事項

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 | 八千代市大和田新田字八幡後 |
| | 地 番 | 1098番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 451.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八千代市大和田新田字八幡後1098番地11 |
| | 家屋 番号 | 1098番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.07平方メートル
2階 67.07平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 事務所・居宅 |



令和6年（ケ）第468号
令和7年1月23日受理
令和7年4月16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 | 八千代市大和田新田字八幡後 |
| | 地 番 | 1098番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 451.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八千代市大和田新田字八幡後1098番地11 |
| | 家屋 番号 | 1098番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.07平方メートル
2階 67.07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（ ）			
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 上記の者が本土地上に建物を所有し、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： 事務所・居宅 ☐ 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	☐ 所有者 ☒ その他の者（トライエ株式会社） 上記の者が本建物を事務所・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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ トライエ株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■トライエ株式会社代表者(債務者兼所有者と同一))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 貸借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和6年3月頃	
最初の	契約日	年 月	
契約等	期間	年 月 から ☐ 年 月 まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 (不明) 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

■土地（物件1）について

- 1 物件2の建物の敷地として利用されている。周囲を塀等で囲み、隣地と明確に区分されている。
- 2 北東側にある市道に接している。
- 3 井戸が本土地の南西部分にある。
- 4 本土地上にソーラーパネルがあるが、物件2の建物に設置しているソーラーパネルと同様、物件2の建物の新築後1年以内に代金一括払いで購入されたものである。

■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 債務者兼所有者がトライエ株式会社の代表者として、事務所・居宅として使用しているが、二世帯住宅として建築された建物であり、元々は玄関部分の間仕切りのドアがあったが、現在はドアが取り外されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 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 私が代表者であるトライエ株式会社が、本建物を事務所及び代表者の寝泊り用として使用している。 2 以前は、私とトライエ株式会社が賃貸借契約を締結していたが、1年程前からトライエ株式会社は賃料を支払っておらず、トライエ株式会社が無償で使用しているとの認識である。 3 二世帯住宅として建てたが、現在はトライエ株式会社が事務所・居宅（代表者の寝泊り用）として使用している。 4 本建物の玄関の中央部分には、各世帯の仕切りのためのドアを設置していたが、取り外した。他にリフォームはしていない。 5 本建物の屋根及び敷地にソーラーパネルを、本建物新築後1年以内に代金一括払いで購入し設置し、現在も稼働していると思う。 6 土地の境界争いはない。 7 雨漏りや設備の不具合はない。 8 室内でペットは飼育していない。 (以上、令和7年3月25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

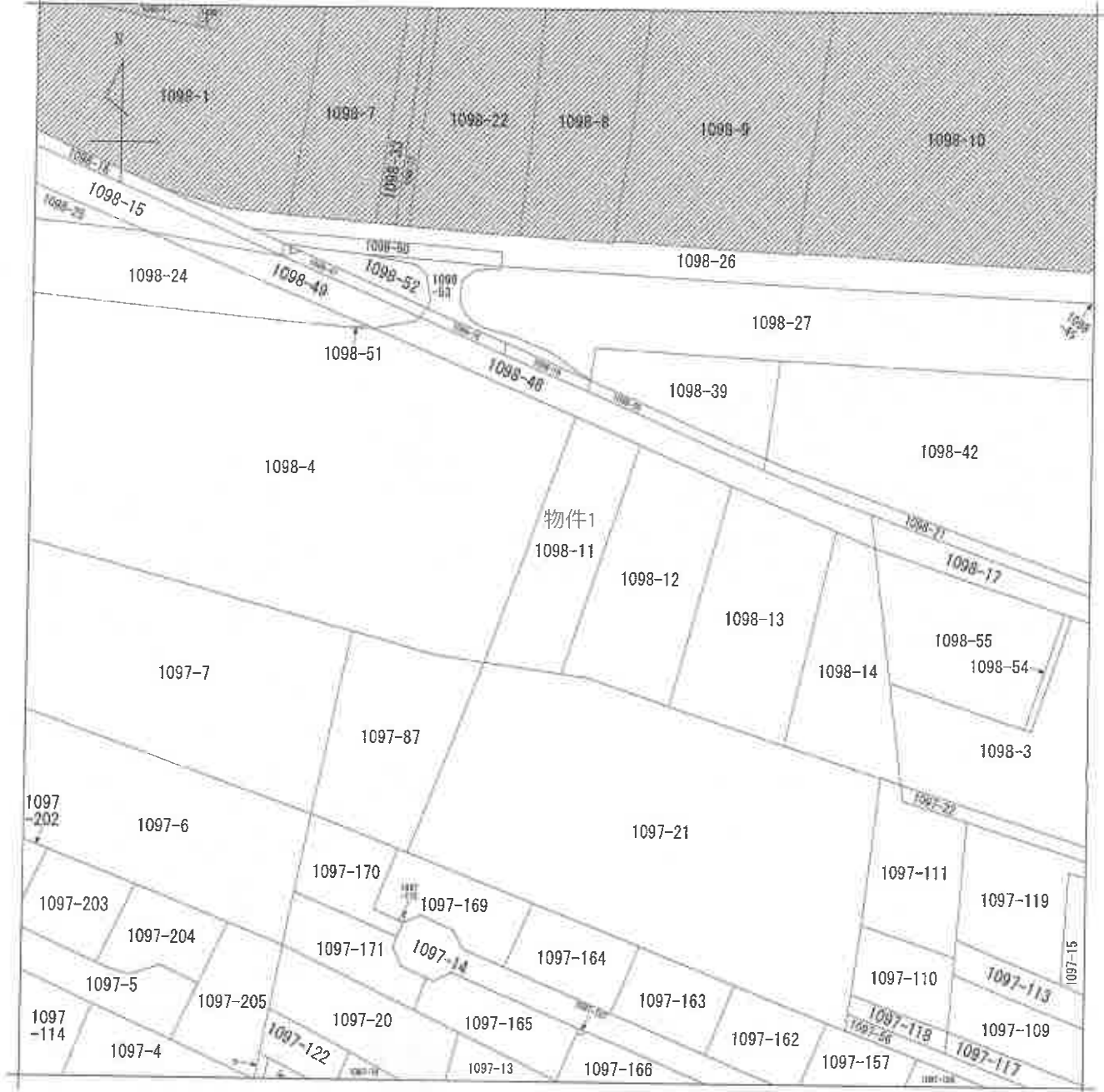
(5 枚目)

(調査経過用)

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1月23日 (木)	当庁執行官室	債務者兼所有者に対し、居住地へ調査協力依頼文書を郵送 (応答あり。)
令和7年1月24日 (金) 10:55 - 11:05	千葉地方法務局	トライエ(株)の履歴事項全部事項証明書等の交付を請求
令和7年1月27日 (月) 11:00 - 11:15	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3月25日 (火) 13:50 - 14:40	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、評価人同行 債務者兼所有者の立会、同人から占有状況等を聴取
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
(6 枚目)

イ 1098-46 ハ 1097-147
ロ 1097-123 ニ 1097-9



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を正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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
(注) 斜線を施した部分は、登録された部分です。

地番
区域見出

大和田新田

請求部	所在	八千代市大和田新田字八幡後				地番	1098番11			
出方縮	1/600	精度区		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46年11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。

(A3版をA4版に縮小)

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和6年12月3日

千葉地方法務局

整理番号：H36116-1

登記官

(1/1)

(7枚目)



登記年月日：平成26年7月10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。
(千葉県地方振務局 船橋支局 船橋)

令和6年12月3日 千葉県地方振務局

(A3版をA4版に縮小)

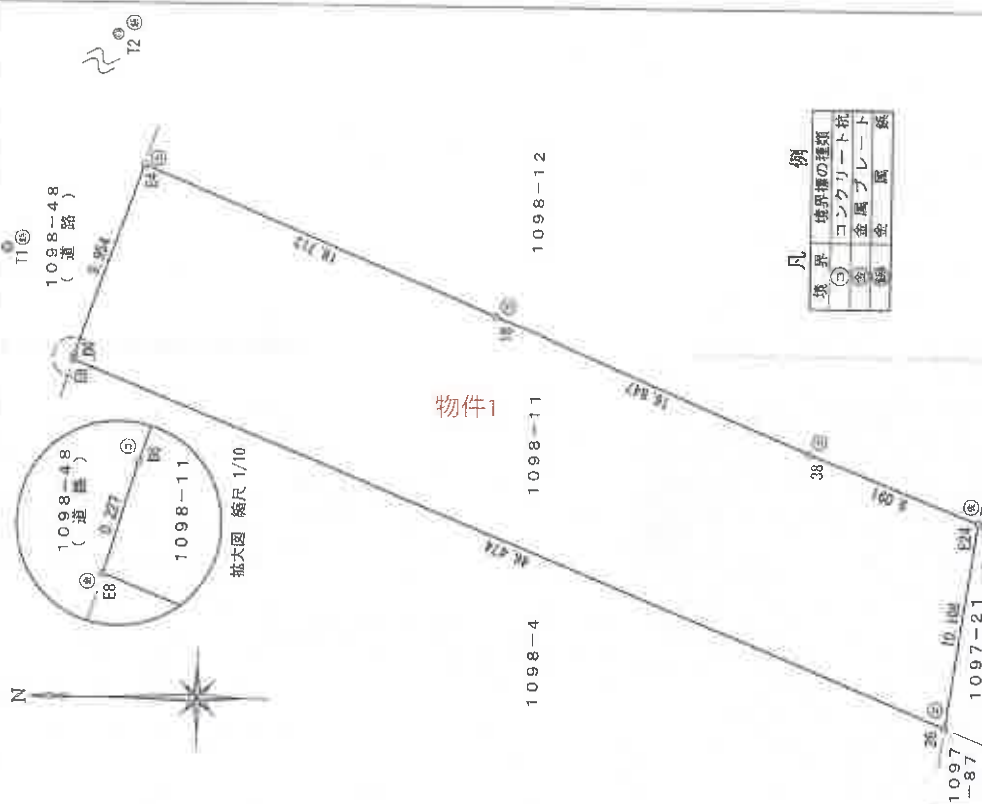
(8枚目)

登記官

整理番号：H36117-1

地積測量図

地番	1098-11
土地の所在	八千代市大和田新田字八幡後



座標求積表

地番	1098-11	X	Y	X _{平均}	Y _{平均}	V _{平均}	X _{平均}	Y _{平均}	V _{平均}
E4		93.372	104.176	20.519	2137.587344				
D6		96.623	94.768	3.316	314.250688				
E8		96.688	94.550	-43.003	4065.933650				
26		53.620	77.087	-44.562	3435.150894				
E24		52.126	87.084	6.987	608.455908				
38		60.607	90.358	23.978	2166.604124				
18		76.104	96.966	32.765	3177.090990				
		面積		902.804510 m ²					
		面積		451.4522650 m ²					
		面積		451.45					

※任意座標

点名	X	Y
T1	100.000	100.000
T2	84.483	131.052

平成26年5月7日測量

作成者

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成27年10月23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。
(千葉地方方法務局記録文書管理課)
令和6年12月3日 千葉地方方法務局

(A3版をA4版に縮小)

(9枚目)

登記官

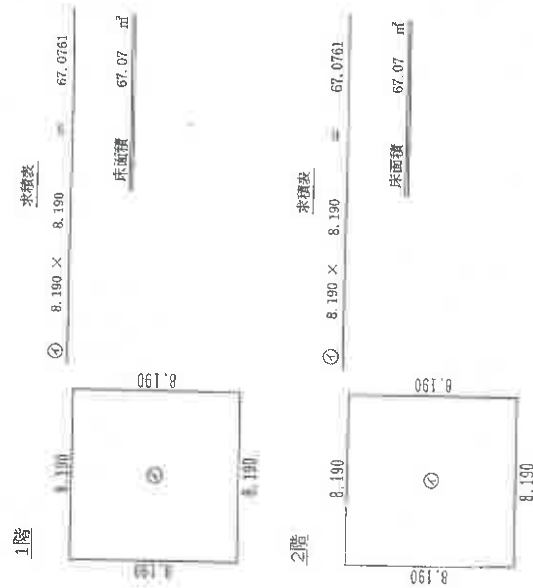
整理番号：H36118-1

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 1098-11

建物の所在 八千代市大和田新田字八幡後1098番地1



道路
1098-48

物件1

1098-11

1098-4

1098-12

物件2

0.60

1097-21

1097-87

距離単位：m

作成者

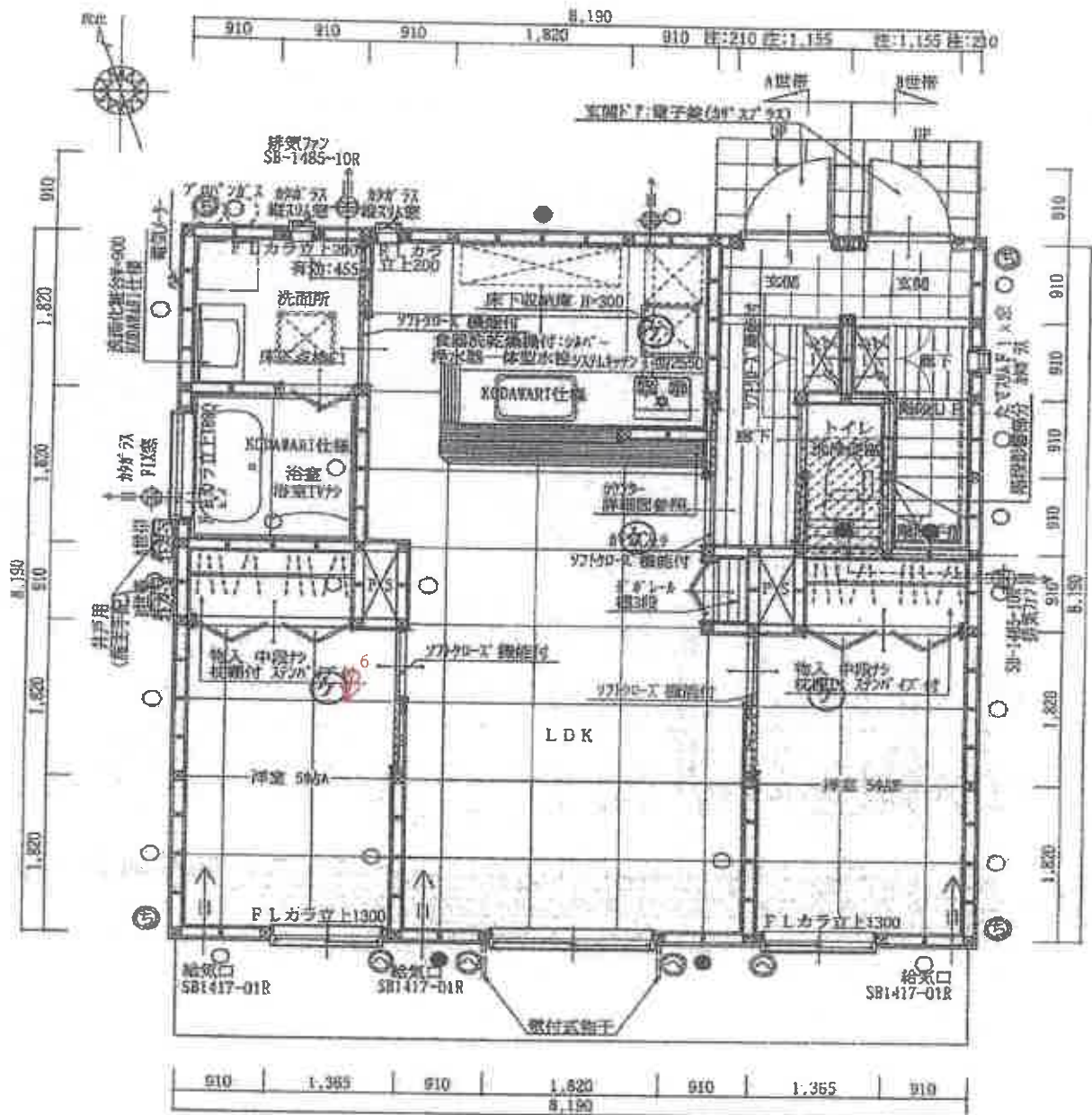
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

【間取図】

1 階



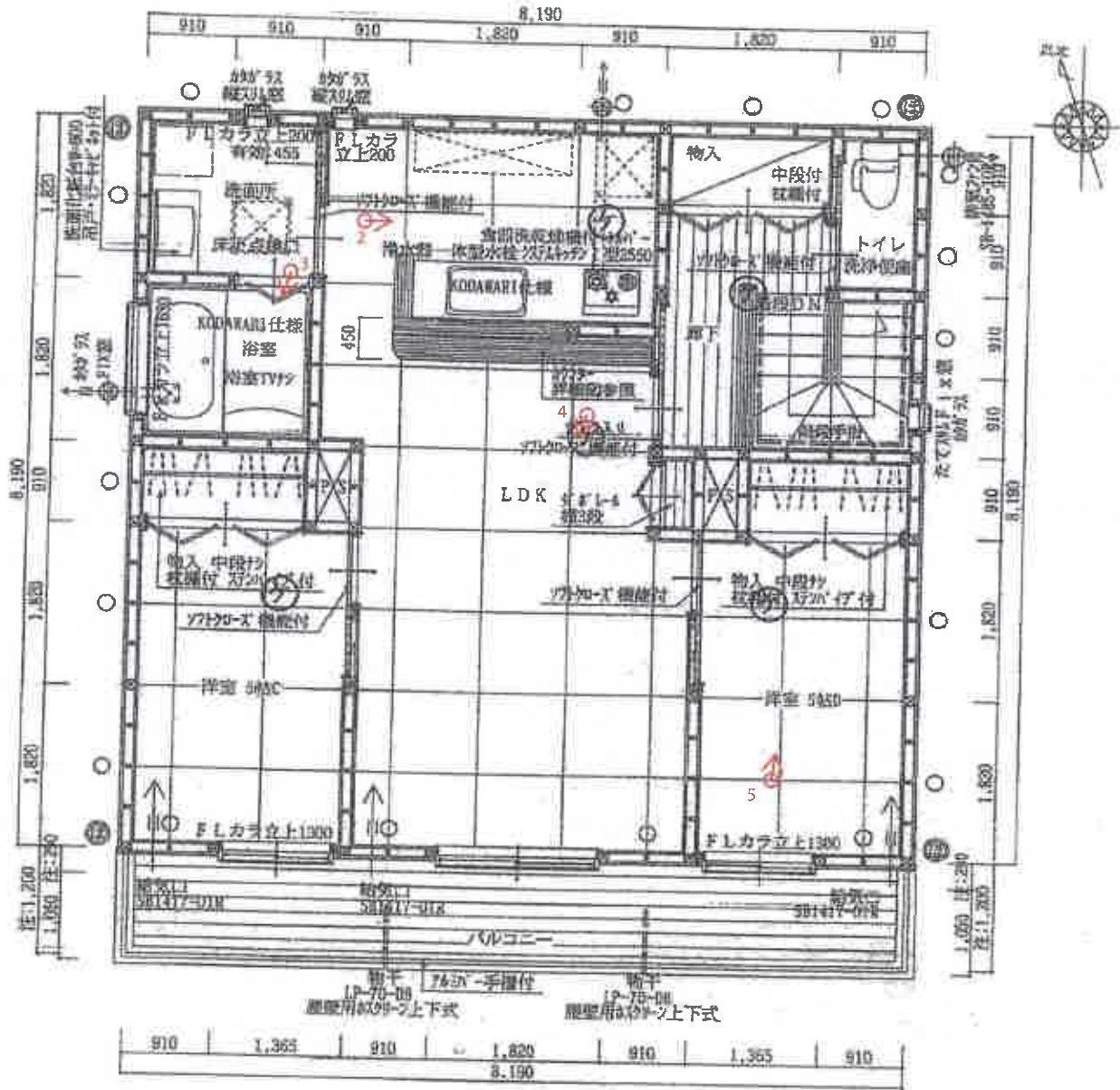
債務者兼所有者保管の設計図書を基に評価人にて一部修正

※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

(10枚目)

【間取図】

2 階



出典：債務者兼所有者保管の設計図書写し

※ ←○は添付写真の撮影位置、方向及び番号

(11枚目)

① 建物の外観



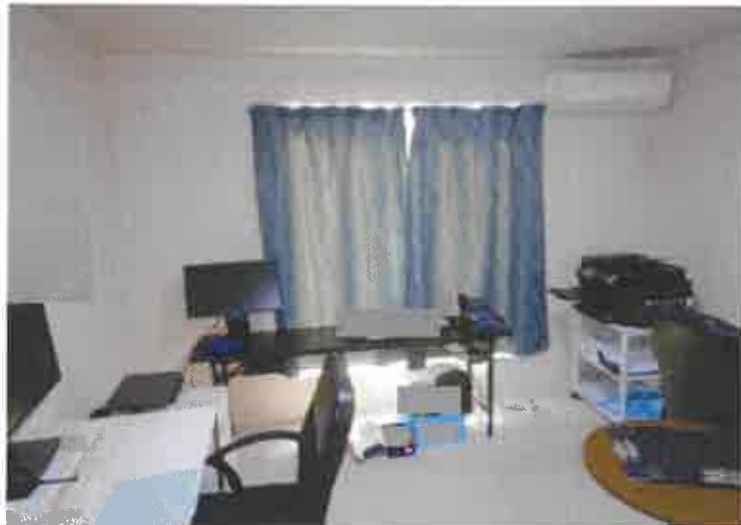
② キッチン



③ 浴室



④ リビングダイニング



⑤ 洋室D



⑥ 洋室A



令和6年（ケ）第468号

令和7年 3月25日 現地調査

令和7年 4月11日 評価

第25012701号 発行番号

令和7年 4月17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 30,190,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 9,040,000 円
物件2（建物）	金 21,150,000 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。		種類 事務所・居宅 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 | 八千代市大和田新田字八幡後 |
| | 地 番 | 1098番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 451.45平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八千代市大和田新田字八幡後1098番地11 |
| | 家屋 番号 | 1098番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.07平方メートル
2階 67.07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「船橋日大前駅」の 東方・道路距離約 600m ・東葉高速鉄道「八千代緑が丘駅」の 西方・道路距離約 700m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅のほかに工場等も見られる, 市街化区域に隣接した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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域 — 指定 60% 指定 200% — —
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 10m), 奥行 (約 45m), 地積 (451.45 m ² (登記))	
接 面 道 路 の 状 況	北東側市道 (大和田新田 170 号線), 幅員 (約 4.8~5.5m), 連続性 (普通), 舗装 (有), 歩道 (無), 側溝 (無), 高低差 (概ね等高に接面)	
	建築基準法上の種類	建築基準法第 42 条 1 項 1 号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能 (特記事項参照)
土地の利用状況等	・物件 1 は, 物件 2 建物の敷地として使用されている。 ・隣地は, 北東側で公衆用道路に接面し, 東側は一般住宅, そのほかは工場等の敷地として使用されている。	
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 ※特記事項参照 ガス配管 なし 下 水 道 なし	

土 壤 汚 染 等	・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が、西側では工場が隣接しているため、当該土地利用による対象地への土壤汚染の影響の可能性については否定し得ず、厳密に土壤汚染の有無を判定するためには、専門家による詳細な調査が必要である。 ・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	・都市計画法第 43 条許可（平成 27 年 6 月 15 日八千代市都整指令第 5-4 号，連たん，用途：専用住宅）。八千代市開発指導課の回答では，再建築は，同一敷地・同一規模・同一用途を要件として可能であるとのことであり，詳細については八千代市開発指導課に確認のこと。 ・本件土地より，東側隣接地は約 0～1m 高く，西側隣接地は約 0～0.5m 高い。 ・そのほか，債務者兼所有者の陳述によれば，以下のとおりである。 ① 上水道は，敷地内への引込はあるが建物には接続しておらず，本件建物では井戸水を使用している。 ② 井戸は，本件土地の南西部分にある。 ③ 浄化槽は，本件建物の北東側にある。 ④ 浄化槽の北側の土地上に，ソーラーパネルがある。 ⑤ 近隣住民との間で境界線について争いはない。

— 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	平成27年10月18日新築 約9年 約16年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 スレート葺 サイディング等 クロス等 クロス等 フローリング、カーペット等 電気、井戸、浄化槽、プロパンガス、台所、浴室、トイレ、洗面台等 モニタ付インターホン、ビルトイン式食器洗浄乾燥機、温水洗浄便座、ソーラーパネル
床面積（現況）	床面積 1階 67.07 m ² 2階 67.07 m ² 延べ 134.14 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	事務所兼居宅 ※保守管理の状態参照 2LDK×2（二世帯住宅：別添間取図参照）
品 等	普通	

保守管理の状態	・債務者兼所有者の陳述によれば、室内等の状況は以下のとおりである。 ① ペットは、飼育していない。 ② 雨漏りや排水のつまりはない。 ③ 大きな穴はない。 ④ 設備の不具合はない。 ⑤ 八千代市の上水道には接続しておらず、井戸水を使用している。 ⑥ 二世帯住宅を建てたが、今は事務所兼居宅として使用している。玄関の中央部分には、各世帯の仕切りのためのドアが設置されていたが、取り外した。そのほかには、リフォームはしていない。 ⑦ ソーラーパネルは、新築後1年以内に一括購入で設置した。 ⑧ 室内のカーペット部分は、フローリング床の上にカーペットを敷いたものである。 ・上記以外では、室内等の状況は以下のとおりである。 ① 現況は、債務者兼所有者が事務所兼居宅として使用しているが、二世帯住宅として建築された建物であり、上記陳述のとおり玄関部分の間仕切りのためのドアを取り外した以外には、間取りや設備等は変更されていない。そのため、建物の種類は居宅（二世帯住宅）である。 ② そのほか、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。)
建物の利用状況	使用借人が事務所兼居宅として使用している。 ※詳細は現況調査報告書を御参照ください。
特 記 事 項	・本件土地の建物建築にかかわる都市計画法第 43 条許可の使用用途は、前記のとおり専用住宅であり、現況の使用用途と異なる。したがって、現状の使用用途については、遵法性に疑義がある。なお、八千代市開発指導課での聴取によれば、事務所兼用の場合は延べ床面積の2分の1以下かつ50㎡以下であれば用途変更の手続きが可能な場合があること、所有者がかわることなどにより使用用途が専用住宅となった場合には問題はクリアされるところとであり、詳細については八千代市開発指導課に確認のこと。 ・建築確認の概要は以下のとおり。(八千代市建築指導課の回答) 確認済証：第15UDI1W建00890号(平成27年6月22日) 検査済証：第15UDI1W建00890号(平成27年10月24日) ・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可能性は低いものと判断され、特に問題無いと推定する。

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	85,600	0.65	451.45	1.00	25,119,000

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－23）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 131,000 \text{ 円/㎡} & \times & 101/100 & \times & 100/103 & \times & 100/150 & = & 85,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：南西道路＋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：間口奥行－5%，画地規模－15%，工場隣接－20%（相乗積：－35%）

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	190,000	134.14	0.66	16,821,000

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	9年	16年	5%	0.66	±0% (1.00)	0.66

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） 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	25,119,000	0.50	法定地上権	12,560,000

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カ）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	25,119,000	－12,560,000		0.9	0.8	9,040,000
2	16,821,000	＋12,560,000	1.0	0.9	0.8	21,150,000
一 括 価 格（合 計）						30,190,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：二世帯住宅で市場性が劣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－23）

所 在：八千代市大和田新田字八幡藪1054番120

価 格：131,000 円/㎡

位 置：東葉高速鉄道「八千代緑が丘駅」の 南西方約 1.2kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：156 ㎡

供給処理施設：水道，下水，ガス

接 面 街 路：南西側幅員 6.0m市道

用 途 指 定 等：第二種中高層住居専用地域（建蔽率 60%，容積率 200%）

地 域 の 概 要：中小規模の一般住宅が多い住宅地域

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

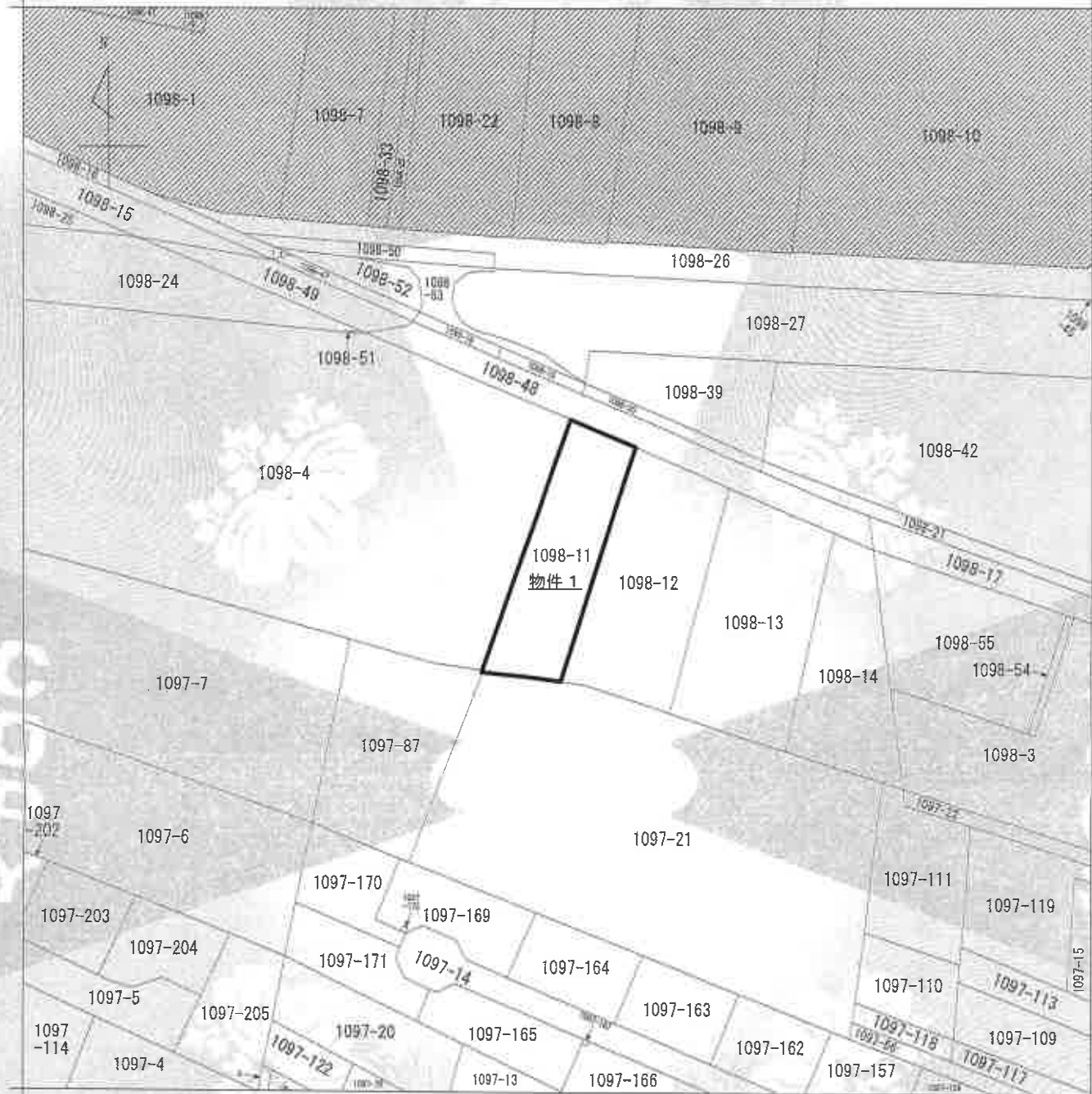


縮尺 1:15,000

位置図

出典: 地理院地図

イ 1098-46 ハ 1097-147
ロ 1097-123 ニ 1097-9



(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。
(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

地番区域見出
大和田新田

請 求 部 分	所 在	八千代市大和田新田字八幡後				地 番	1098番11			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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46年11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12月3日

千葉地方法務局

整理番号：H36116-1

登記官

(1/1)

A3をA4に縮小

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。

(千葉地方方法務局 船橋支局管轄)

令和6年12月3日

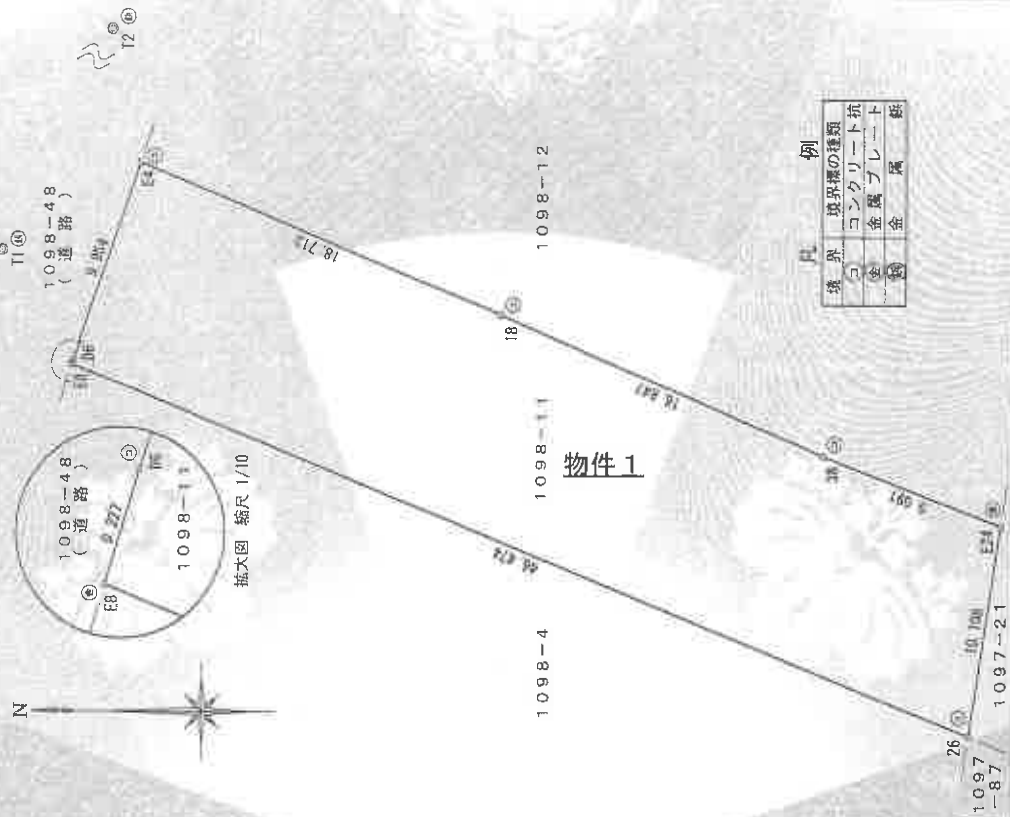
千葉地方方法務局

登記官

A3をA4に縮小

地積測量図

地番	1098-11
土地の所在	八千代市大和田新田字八幡後



※任意座標

点名	X	Y
T1	100.000	100.000
T2	84.483	131.052

平成26年5月7日新産

作成者

申請人

縮尺 1/250

(平成26年6月28日作成)

【物件 2】

登記年月日：平成27年10月23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。
 (千葉地方法務局 船橋支局 管理)

令和 6 年 12 月 3 日 千葉地方法務局

A3をA4に縮小

登記官

建物平面図

家屋番号 1098-11

建物の所在 八千代市大和田新田字八幡後1098番地1.1

各階平面図

1階
 ④ 8.190 × 8.190 求積表 67.0761
 床面積 67.07 m²

2階
 ④ 8.190 × 8.190 求積表 67.0761
 床面積 67.07 m²



道路
 1098-48

1098-11

1098-4

1098-12

0.50

1097-21

1097-87

距離単位：m

作成者

縮尺 1/250

申請人

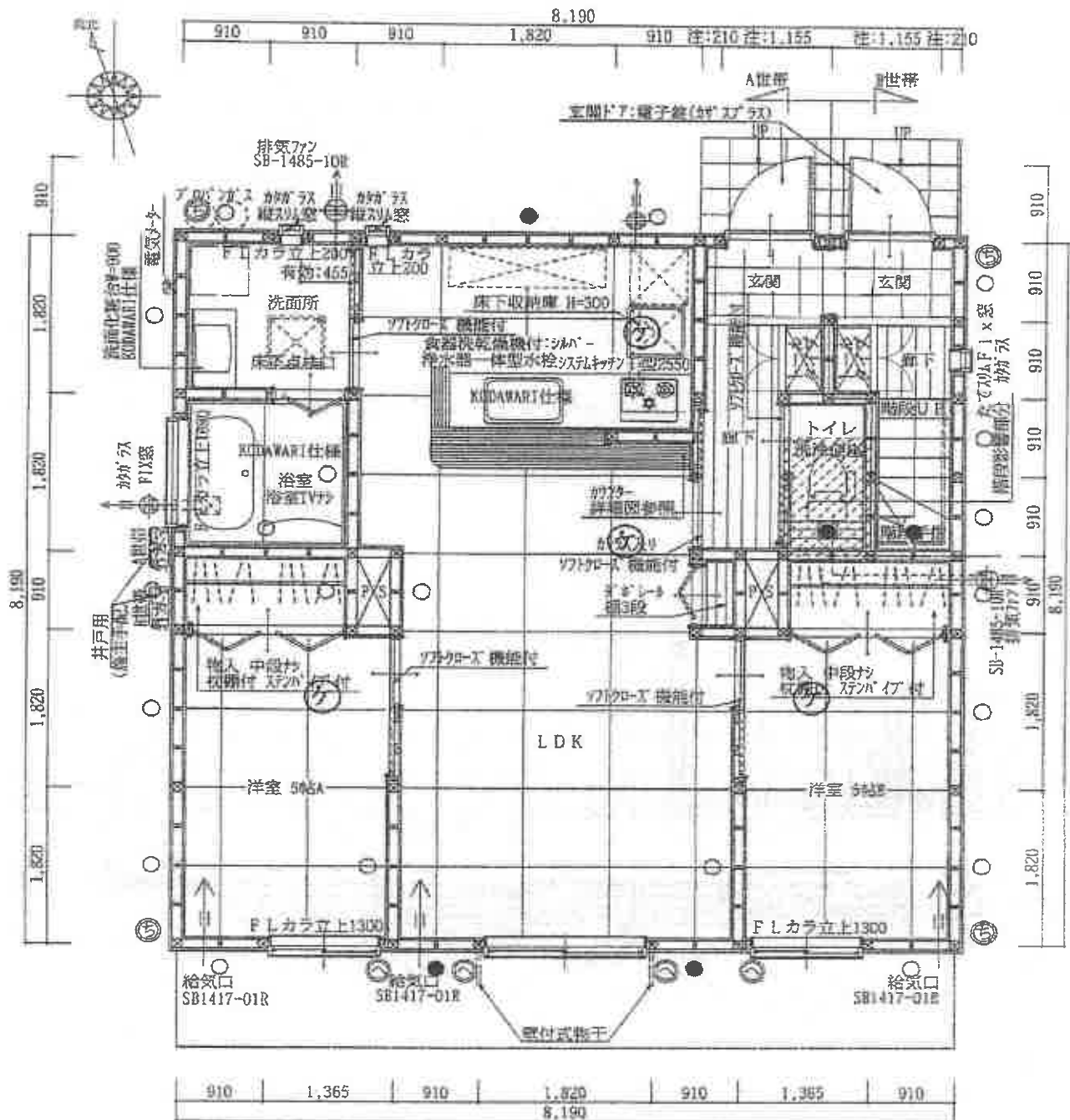
縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会 用紙)

整理番号：H36118-1

【間取図】

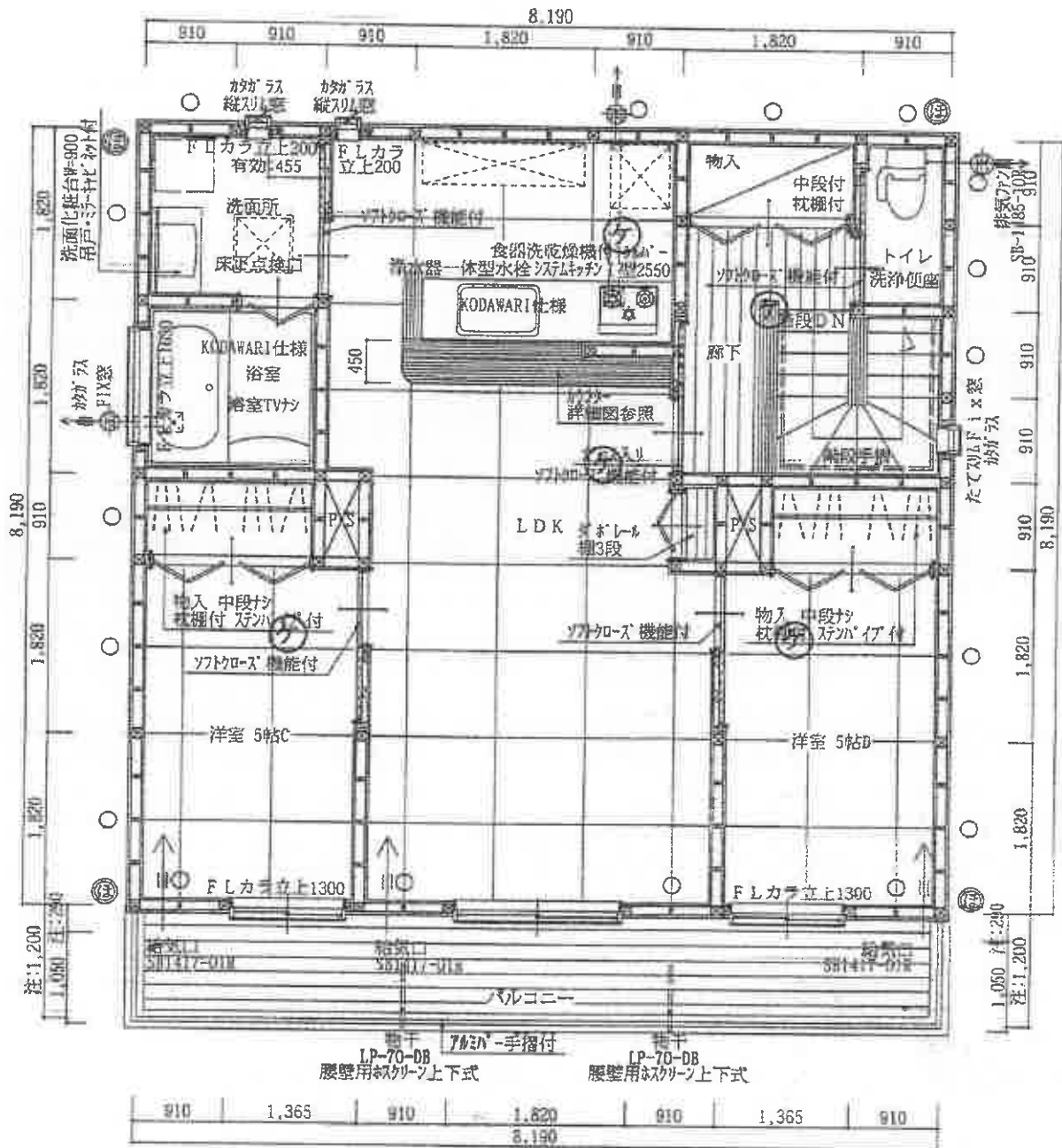
1 階



債務者兼所有者保管の設計図書を基に評価人にて一部修正

【間取図】

2 階



出典：債務者兼所有者保管の設計図書写し