

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月16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 8年 1月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 1月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月21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 8年 2月 4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 8年 1月22日 午前 9時00分から 令和 8年 1月26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12月16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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	13, 090, 000 10, 472, 000	一括	2, 618, 000	52, 481	17, 211
1	5, 520, 000				
2	7, 570, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 八千代市勝田台六丁目
 地 番 24 番 14
 地 目 宅地
 地 積 213.21 平方メートル

- 2 所 在 八千代市勝田台六丁目 24 番地 14
 家屋 番号 24 番 14
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 67.07 平方メートル
 2 階 63.76 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造スレート葺小屋裏 3 階建
 床 面 積 1 階 67.07 平方メートル
 2 階 63.76 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10月23日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 菅 野 彬 史

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 | 八千代市勝田台六丁目 |
| | 地 番 | 24番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 213.21平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 八千代市勝田台六丁目24番地14 |
| | 家屋 番号 | 24番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.07平方メートル
2階 63.76平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|--|
| | 構 造 | 木造スレート葺小屋裏3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.07平方メートル
2階 63.76平方メートル
小屋裏3階 約8平方メートル |



令和7年(ケ)第172号
令和7年6月16日受理
令和7年7月22日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 関根裕幸

(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 | 八千代市勝田台六丁目 |
| | 地 番 | 24番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 213.21平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八千代市勝田台六丁目24番地14 |
| | 家屋 番号 | 24番14 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 67.07平方メートル
2階 63.76平方メートル |



(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

■ 本土地について

- 1 本建物の敷地として利用されている。
- 2 北西側は幅員約4.3メートルの市道に接面しており、周辺隣地とはコンクリートブロックで区画されているため、現況の形状は地積測量図の記載と概ね一致しているものと思料される（接面道路の状況については評価書を参照）。
- 3 南西側の駐車スペース部分はカーポートになっており、その基礎はスチール製の支柱で固定されている。また、南西端部分にはスチール製物置（動産）が1台設置されている。

■ 本建物について（各部屋の配置については、9枚目「間取略図」参照）

- 1 木造スレート葺小屋裏3階建の戸建住宅であり、間取りは4LDK+書斎+納戸+小屋裏収納となっている。
- 2 小屋裏部分に天井高（最高部）約1.5メートルの収納スペース（床面積約8㎡）があるため、階数及び床面積に算入される。
- 3 築後の経過年数は約46年であり、室内外ともに経年による損耗等が見受けられた（所有者及びその子から聴取した損傷箇所等については、4枚目「関係人の陳述等」参照）。
- 4 評価人の調査によれば、完了検査は未済であるとのことである。

(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
■ 所有者及びその子 (債務者の祖母及び父)	1 本建物には私達が二人で住んでいます。債務者は所有者の孫です。 2 裁判所からの通知（担保不動産競売開始決定）を受け取ったので、債務者に連絡しました。どういことなのか状況を確認するつもりです。 3 立入調査日時については私（所有者の子（債務者の父））に連絡してもらって構いません。 （以上、令和7年6月19日物件所在地で面談） 1 先日お話したとおり、ここには私達が二人で住んでいます。ペットは飼っていません。 2 10年以上前に屋根と外壁を替えていたと思います。室内については、もともとカーペット敷きだったリビングダイニングをフローリング床に張り替えており、クロスも貼り替えていたと思います。階段も張り替えており、滑り止めや手摺を付けてあります。また、つい最近ガス給湯器を交換しました。 3 ガラス戸の開閉が多少やりにくくなっている程度で住宅の設備に不具合はありません。雨漏りや水漏れ、排水の詰まりもありません。 4 これまでに地震による被害はなかったと思います。令和元年台風では、2階の洋室（1）の雨戸が外れて下の駐車スペース部分に落ちました。修繕はしていません。 5 本土地の境界について、周辺隣地との間に争いはありません。 （以上、令和7年7月13日物件所在地で面談）

(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7年6月19日（木） 15：25 － 15：35	八千代市役所	本建物の家屋見取図の交付を請求
令和7年6月19日（木） 16：25 － 16：40	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 所有者及びその子（債務者の祖母及び父）と面談し、 占有状況等を聴取、立入調査日時調整 （その後も立入調査日時の調整を継続した。）
令和7年7月13日（日） 10：00 － 11：00	物件所在地	立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影 間取り確認、所有者及びその子（債務者の祖母及び父）と面談 （立入調査日時調整の結果、日曜日調査）
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
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、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☒ 令和 7 年 7 月 1 3 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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)

本図面はA 3判の原本を縮小コピーしたもの



(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。

地番区域見出
勝田台
6丁目
A A 勝田台6丁目

請求部	所在	八千代市勝田台六丁目				地番	24番14			
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	昭和47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7年5月7日

東京法務局板橋出張所

地図整理番号：M22410

登記官

(1/1)

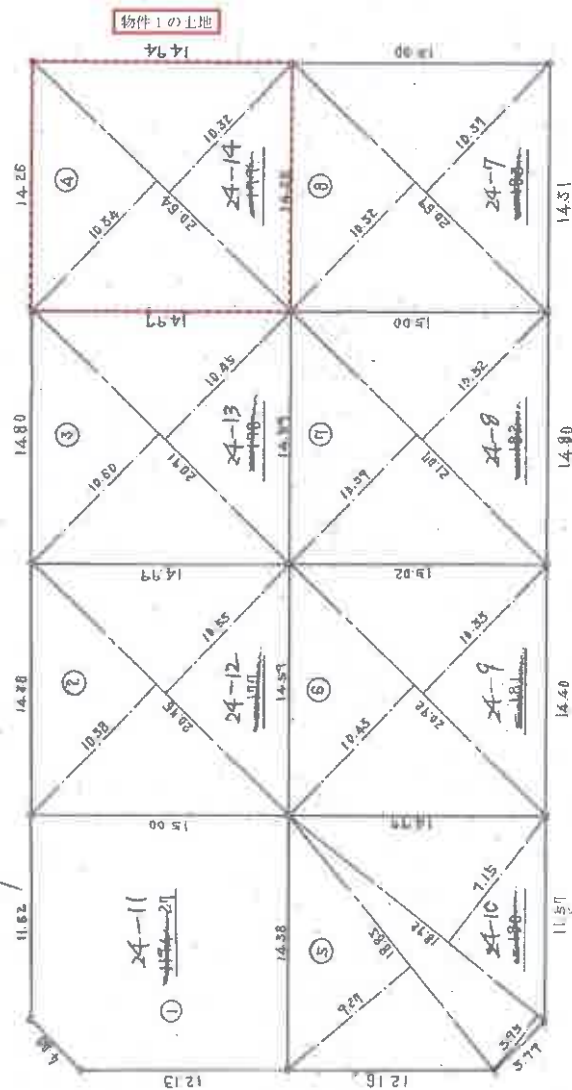
本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

昭和四十四年四月

作製年月日	昭和44年3月28日
作製者	
申請人	

面積測量図

八千代市勝田 勝田台6丁目



面積計算表

地番	符号	底辺	高さ	面積	面積
24-11	①	20.91	10.32	215.14	215.14
24-12	②	20.91	10.32	215.14	215.14
24-13	③	20.91	10.32	215.14	215.14
24-14	④	20.91	10.32	215.14	215.14
24-15	⑤	20.91	10.32	215.14	215.14
24-16	⑥	20.91	10.32	215.14	215.14
24-17	⑦	20.91	10.32	215.14	215.14
24-18	⑧	20.91	10.32	215.14	215.14
24-19	⑨	20.91	10.32	215.14	215.14
24-20	⑩	20.91	10.32	215.14	215.14
24-21	⑪	20.91	10.32	215.14	215.14
24-22	⑫	20.91	10.32	215.14	215.14
24-23	⑬	20.91	10.32	215.14	215.14
24-24	⑭	20.91	10.32	215.14	215.14

(千葉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

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。
(千葉地方事務所 松崎支所 書記)

令和7年5月7日 東京法務局松崎出張所

登記官

地図整理番号: W22411

登記年月日：昭和54年9月14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。

(千葉県地方自治局 総務支局 登記係)

令和7年5月7日

千葉県地方自治局 総務支局 登記係

登記係

(8 枚目)

325364 各階平面図

建物図面

家屋番号 24番14
建物の所在 八千代市勝田台6丁目24番地14

2 階



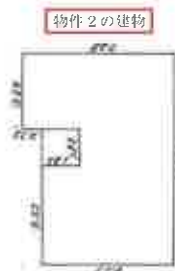
求 積

$6.37 \times 6.37 = 40.5769$
 $7.28 \times 3.64 = 26.4992$

計 67.0761

床面積 67.07 m²

1 階



求 積

$6.37 \times 4.55 = 28.9835$
 $4.55 \times 1.82 = 8.2810$
 $7.28 \times 3.64 = 26.4992$

計 63.7637

床面積 63.76 m²



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

(日加納)

作製者

9月12日作製

全連合会用品紙

縮尺 1/250

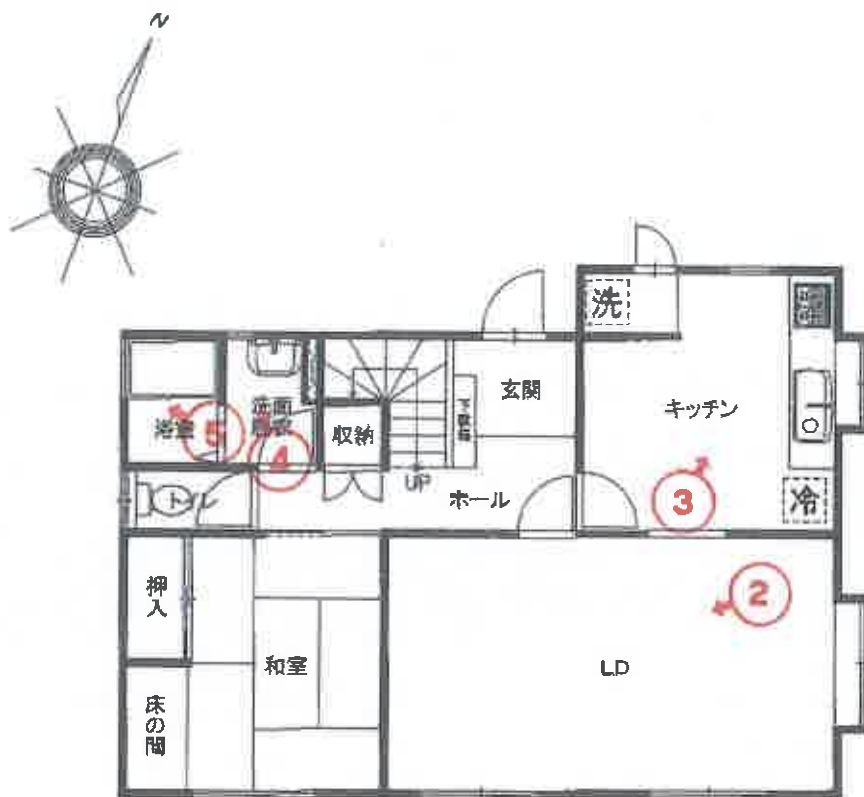
申請人

縮尺 1/500

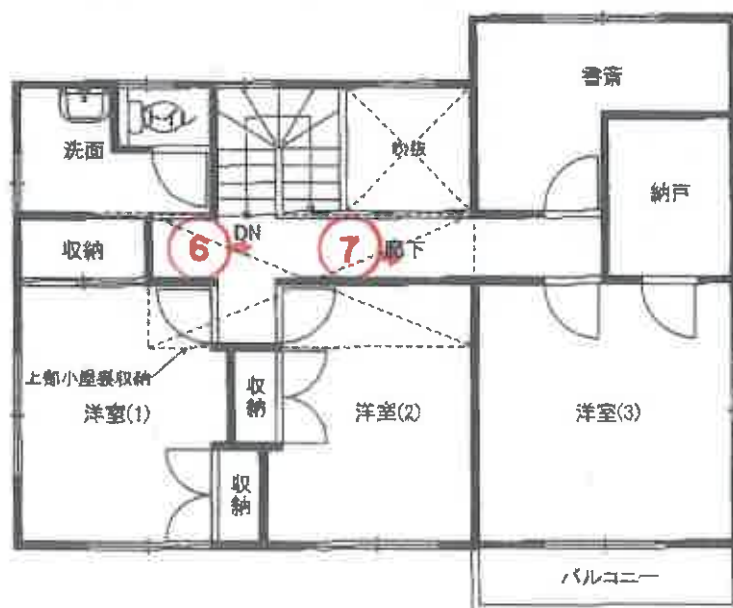
地図整理番号：M22412

【間取略図】

評価人作成



1階平面図



2階平面図

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

物件2の建物（物件1の土地）①



1階（リビングダイニング）②



1階（キッチン）③



1階（洗面脱衣）④



1階（浴室）⑤



2階（小屋裏収納入口）⑥





令和7年(ケ)第 172 号

令和7年7月13日 現地調査

令和7年7月22日 評 価

第 2 5 1 2 4 号 発行番号

令和7年7月23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

結城 敏勝

第1 評価額

一 括 価 格		
金 13,090,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	5,520,000 円
物件2 (建物)	金	7,570,000 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 木造スレート葺小屋裏3階建 床 面 積 1階 67.07㎡ 2階 63.76㎡ 小屋裏3階 約 8㎡ 住居表示「未実施区域」
番号	特 記 事 項		
1～2	その他は第4目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

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 | 八千代市勝田台六丁目 |
| | 地 番 | 2 4 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 3 . 2 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八千代市勝田台六丁目 2 4 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 2 4 番 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 7 . 0 7 平方メートル
2 階 6 3 . 7 6 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

目 的 物 件	物件1		
位 置 ・ 交 通	京成本線「勝田台」駅の南東方・約1.7km(道路距離) 最寄バス停「団地南」の南東方・約400m(道路距離) (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	中規模一般住宅の多い区画整然とした住宅地域		
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	建築基準法22条指定区域	
画 地 条 件	形 状 : (長方形) 地 勢 : (概ね平坦) 間 口 : (約14.3m) 奥 行 : (約14.9m) 地 積 計 : (213.21㎡) (登記簿数量) 接 面 道 路 と の 関 係 : 中間画地: 接面道路とは概ね等高に接面。 隣 地 と の 高 低 差 : 隣接地とは概ね等高に接面。		
接面道路の状況	北西側 (市道)	路線名 (82-173号線)	幅員 (約4.3m)
	連続性 (普通)	舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有)	
接面道路の状況	建築基準法上の種類	北西側: 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	適法な範囲で可能であると推定	
土地の利用状況等	物件1:	物件2の建物の敷地	
	隣 地	・ 北 東 側 : 一般住宅 ・ 南 東 側 : 一般住宅 ・ 南 西 側 : 一般住宅 ・ 北 西 側 : 市道を介して一般住宅等	

供給処理施設	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり								
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。									
土 壌 汚 染 等	1. 物件1は「土地土壤汚染対策法」に基づく土壤汚染の指定区域ではなく、かつ「水質汚濁防止法及び下水道法」に規定する有害物質の取扱事業所としての届出施設にも該当していない。古地図や空中写真(出典:国土地理院),現地調査からも土壤汚染リスクは少ない。 2. 既存建物に係る以外,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での調査によると,対象地は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	1. 物件1の敷地の境界線については,隣接地とはコンクリートブロック等で区画されており,法務局備付の昭和44年3月28日作製地積測量図と概ね一致している。また,居住者によると境界等についての紛争はないとの事である。 2. 敷地南西部の駐車スペースにカーポートが設置されている。また,敷地南西端部にスチール製物置が設置されているが,基礎はなく据置型であることから,動産と判断した。 3. 接面道路等登記簿調査 <table><tr><td>地番</td><td>登記上地目</td><td>所有者</td><td>備 考</td></tr><tr><td>33番52</td><td>公衆用道路</td><td>八千代市</td><td>—</td></tr></table>	地番	登記上地目	所有者	備 考	33番52	公衆用道路	八千代市	—
地番	登記上地目	所有者	備 考						
33番52	公衆用道路	八千代市	—						

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)	昭和54年8月15日 新築												
	経過年数	約46年												
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数はほぼ満了している。												
仕 様	構 造	木造小屋裏3階建												
	屋 根	スレート葺												
	外 壁	サイディング等												
	内 壁	ビニールクロス、塗り壁等												
	天 井	ビニールクロス、板張り等												
	床	フローリング、畳、カーペット等												
	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、下水道)												
	そ の 他	—												
品 等	普通													
保守管理の状態	普通 築後46年の建物であり、経年による汚れや損耗・損傷等が見られるが、維持管理の状況は概ね普通程度と史料される。													
床面積(現況)	2階の小屋裏部分に天井高(最高部)約1.5m、床面積約8㎡程度の収納スペースがあることから、現況床面積は下記の通りである。 <table> <tr> <td>床面積</td><td>1階</td><td>67.07㎡</td></tr> <tr> <td></td><td>2階</td><td>63.76㎡</td></tr> <tr> <td></td><td>小屋裏3階</td><td>約 8.00㎡</td></tr> <tr> <td></td><td>延べ</td><td>約138.83㎡</td></tr> </table>		床面積	1階	67.07㎡		2階	63.76㎡		小屋裏3階	約 8.00㎡		延べ	約138.83㎡
床面積	1階	67.07㎡												
	2階	63.76㎡												
	小屋裏3階	約 8.00㎡												
	延べ	約138.83㎡												
現況用途等	現況用途	居宅												
	間 取 り	4LDK+書斎+納戸+小屋裏収納(別添間取略図を参照)												
建物の利用状況	債務者の祖母及び父が居住し占有している。													
特記事項	1. 建築確認:昭和54年3月22日/第千1477号 完了検査:未済 2. 居住者の陳述 ・10年以上前に屋根と外壁の張り替えを行っている。室内のリビングについても、床はカーペットからフローリングに張り替えており、壁クロスも張り替えている。また、階段及び手摺も張り替えている。最近ではガス給湯器を交換している。 ・ガラス戸の開閉に支障がある箇所があるが、その他設備機器等の不具合や雨漏りは無い。 ・これまでに地震による被害は無い。令和元年の台風時には2階洋室(1)の雨戸が外れて下の駐車スペース部分に落下したが、修繕はしていない。 ・室内でペットは飼育していない。													

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	持 分 エ	建付減価 オ	土地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ = カ
1	75,000	1.01	213.21	1/1	1.00	16,151,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地 (八千代-19)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 81,200 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(100.9)}{100} & \times \frac{100}{(104)} & \times \frac{100}{(105)} & = & 75,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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+4% (格差率) 104

◇ 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) 105

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 : 【物件1】
(相 乗 積) 方位+1% (格差率) 1.01

ウ 地 積 : 登記簿数量による。

エ 持 分 : 登記簿のとおり

オ 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) 1.00

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	180,000	138.83	0.043	1,075,000

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 よる率		
2	5 %	経済的耐用年数は ほぼ満了している。	46年	0.05	▲15% (0.85)	0.043

① 耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{定額法による率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

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、保守管理状況、建築様式、建築資材の変化、遵法性等を考慮した。

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) (千円未満四捨五人) ア×イ=ウ
		率	利用権等	
1	16,151,000	0.55	法定地上権	8,883,000

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55%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カ, 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) (万円未満四捨五人) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	16,151,000	－ 8,883,000		0.95	0.80	5,520,000
2	1,075,000	＋ 8,883,000	1.00	0.95	0.80	7,570,000
一 括 価 格 (合 計)						13,090,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない

エ 市場性修正：建物は築後46年で、また、完了検査が未済で遵法性に問題があること等から市場での需要減退等を考慮した。

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

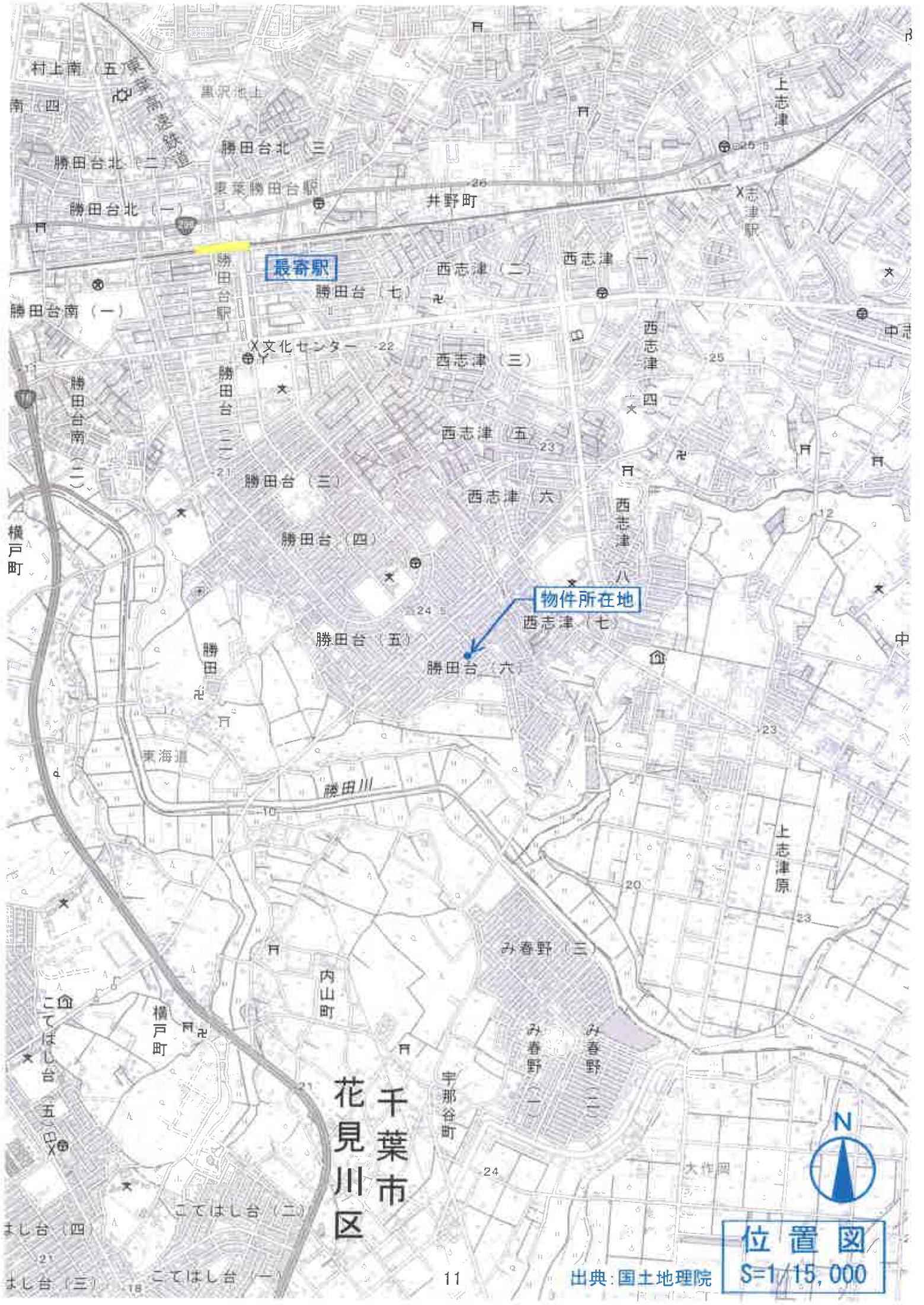
地価公示価格 (八千代-19)

所 在	八千代市勝田台6丁目25番6
価 格	81,200 円／㎡
位 置	京成本線「勝田台」駅の南東方・約1.6km
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	207 ㎡
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道
接 面 街 路	南西側 6m 市道
用 途 指 定 等	第一種低層住居専用地域（指定建蔽率50%，指定容積率100%）
地 域 の 概 要	中規模一般住宅の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 間取略図

以 上



最寄駅

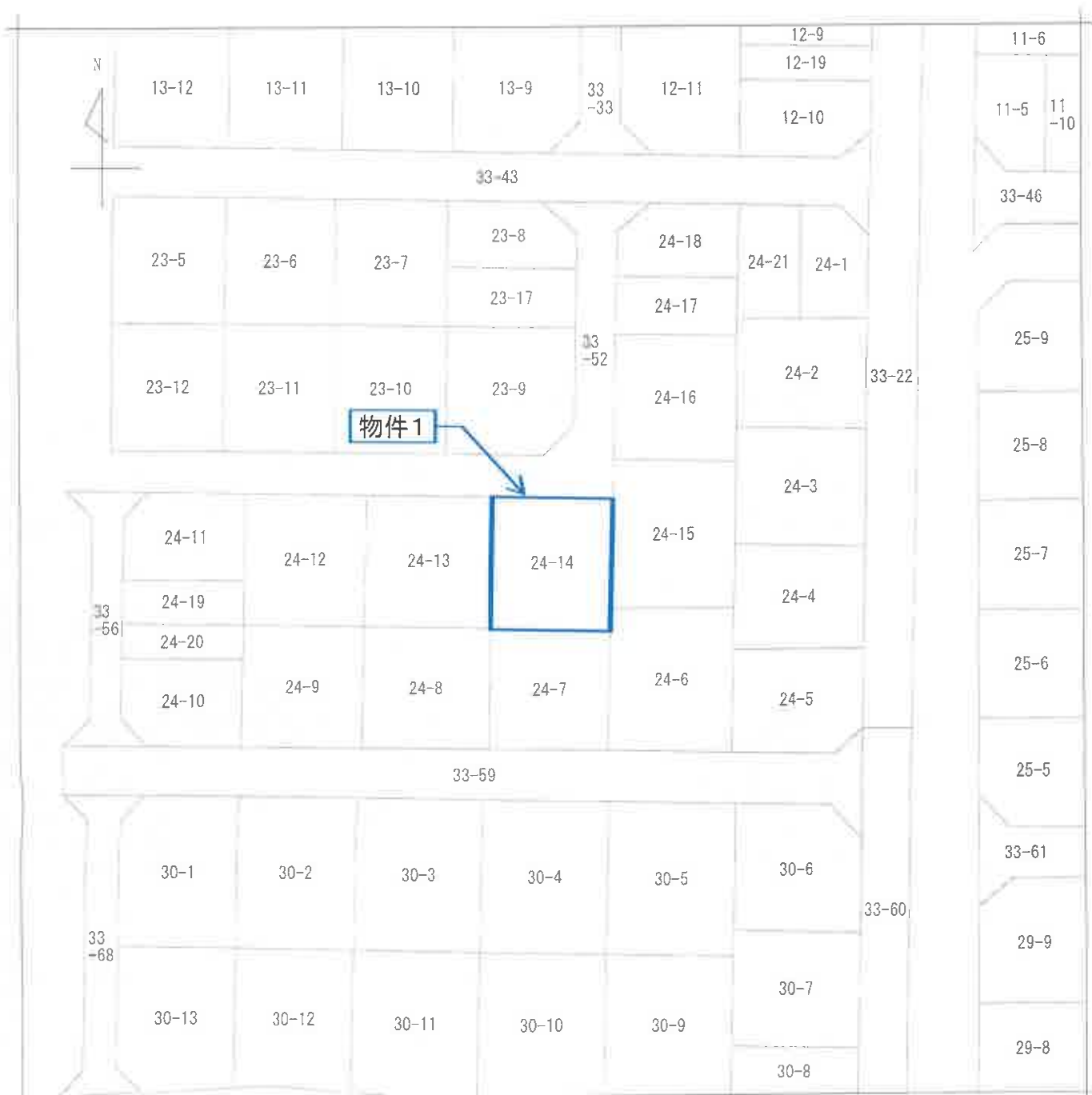
物件所在地

千葉市
花見川区



位置図
S=1/15,000

出典: 国土地理院



(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。

地番区域見出し
勝田台
6丁目
A A 勝田台6丁目

請求部	所在	八千代市勝田台六丁目				地番	24番14		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	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47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。

(千葉県地方務局船橋支局管轄)

令和7年5月7日

東京法務局板橋出張所

登記官

地図整理番号：M22410

(1/1)

公図写

A3版をA4版に縮小

登記年月日 昭和44年4月4日

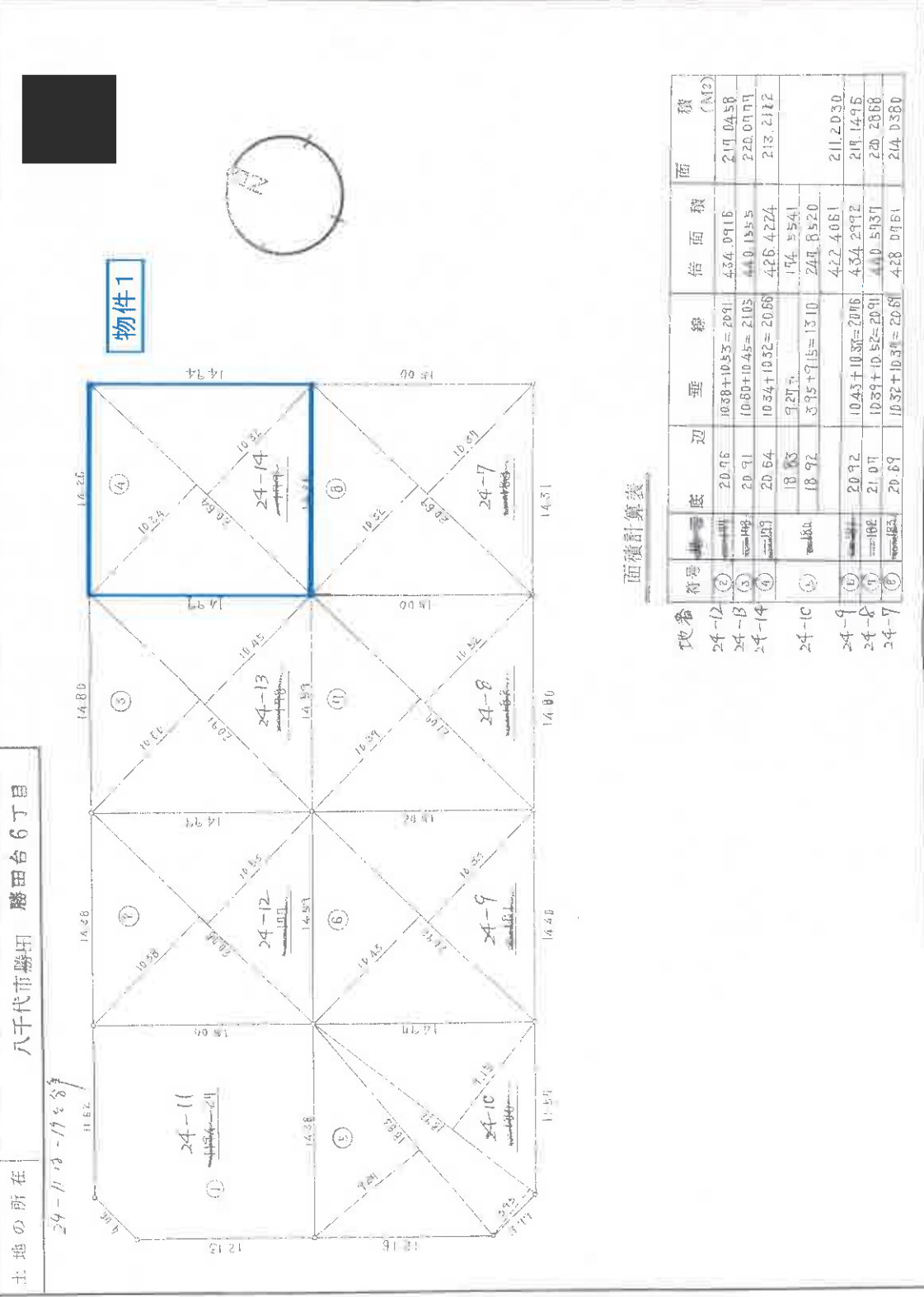
地番 641232

土地の所在 八千代市勝田 勝田台6丁目

面積測量図

44 44

製作年月日 昭和44年3月28日
製作者
申請人



面積計算表

地番	符号	底辺	高さ	面積	倍面積	面積 (M ²)
24-12	(2)	20.76	10.38+10.53=20.91	434.0916	217.0458	
24-13	(3)	20.91	10.60+10.45=21.05	440.1355	220.0677	
24-14	(4)	20.64	10.34+10.32=20.66	426.4224	213.2112	
24-10	(5)	18.83	9.27+9.25+9.15=27.67	514.5541	257.2770	
24-9	(6)	18.92	3.35+7.15=10.50	247.6520	123.8260	
24-9	(7)	20.92	10.43+10.38=20.81	434.4061	217.2030	
24-8	(8)	21.07	10.39+10.52=20.91	440.5937	220.2968	
24-7	(9)	20.69	10.32+10.38=20.70	428.0761	214.0380	

(千葉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

A3版をA4版に縮小

地図管理番号

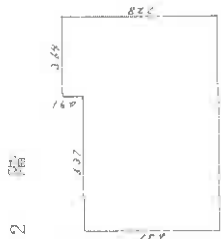
325364 各階平面図

建物図面

各階平面図 54-Q-14

家屋番号 24番14

建物の所在 八千代市勝田台6丁目24番地14



求積

$6.37 \times 6.37 = 40.5769$

$7.28 \times 3.64 = 26.4992$

計 67.0761

床面積 67.07 m^2



求積

$6.37 \times 4.55 = 28.9835$

$4.55 \times 1.82 = 8.2810$

$7.28 \times 3.64 = 26.4992$

計 63.7637

床面積 63.76 m^2



24-16

23-#

33-52

24-15

24-13

物件2

24-14

24-6

24-7

24-8

(日割建)

(日加納)

作製者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

9月12日(作製)

(全連合用紙)

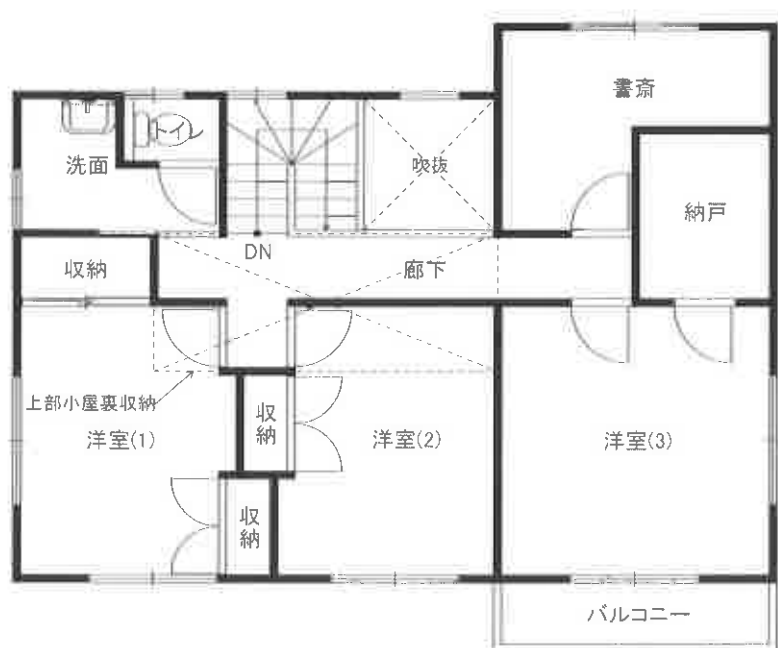
A3版をA4版に縮小

地味管理番号

【間取略図】



1階平面図



2階平面図