

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 18 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 7 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 23 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 8 月 6 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 7 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 28 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 6 月 18 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	9, 170, 000 7, 336, 000	一括	1, 834, 000	78, 044	29, 133
1	3, 530, 000				
2	5, 640, 000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|-----------------------|-------------------|
| 1 | 所 在 | 八千代市大和田字源山 | |
| | 地 番 | 3 4 番 3 6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 3 3 0. 6 7 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 八千代市大和田字源山 3 4 番地 3 6 | |
| | 家屋 番号 | 3 4 番 3 6 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 7 2. 9 8 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 6. 2 7 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 約 7 5. 4 8 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 6. 2 7 平方メートル |



売却基準価額の変更についての補足説明書

本事件について、期間入札及び特別売却の方法により売却を実施したが、適法な買受けの申出がなく、不動産の現況、利用状況、手続の経過その他諸般の事情を考慮して、前回の売却基準価額（原則として「評価書」記載の評価額）によりさらに売却を実施させても売却の見込みがないと認められるので、民事執行法60条2項（188条）、民事執行規則30条の3（173条1項）に基づき、約30パーセントの減価をして「期間入札の公告」記載のとおり売却基準価額を変更した。

千葉地方裁判所民事第4部売却係

物 件 明 細 書

令和 6年12月24日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 竹 内 信 俊

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

【物件番号1】

隣地(地番34番1等)との境界が不明確である。

《 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 | 八千代市大和田字源山 |
| | 地 番 | 34 番 36 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 330.67 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 2 | 所 在 | 八千代市大和田字源山 34 番地 36 |
| | 家屋 番号 | 34 番 36 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 72.98 平方メートル
2 階 46.27 平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|--|
| | 床 面 積 | 1 階 約 75.48 平方メートル
2 階 46.27 平方メートル |
|--|-------|--|



令和6年（ヌ）第209号
令和6年11月8日受理
令和6年12月17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 | 八千代市大和田字源山 | | |
| | 地 番 | 34 番 36 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 330.67 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 八千代市大和田字源山 34 番地 36 | | |
| | 家屋 番号 | 34 番 36 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 72.98 平方メートル | |
| | | 2 階 | 46.27 平方メートル | |



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	未実施（住居表示未実施区域）				
土地	物件 1				
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）				
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	3 枚目「その他の事項」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（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1 階 約 75.48 m ²				
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 上記の者が本建物を居宅（空家）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	3 枚目「その他の事項」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

■ 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 北側は幅員約5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擁壁及びブロックフェンス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。ただし、北東端部分では境界標を確認することができなかった。
- 3 敷地内で高低差があり、北側の駐車スペース部分は路面と概ね等高となっているが、建物敷地部分は路面より約2.5メートル高くなっており、駐車スペース部分と建物敷地部分との間には階段が設置されている（接面道路の状況及び周辺隣地との高低差については評価書を参照）。
- 4 本建物の北東側にはスチール製物置が2台設置されており、南西側の裏庭部分にはプラスチック製の物置及びバスケットゴールが各1台設置されている（いずれも動産である。）。また、本建物の周囲や裏庭部分には雑草や庭木が生い茂っている。
- 5 その他、評価人の調査によれば、以下のとおりである。
 - (1) 周囲に築造されているコンクリート擁壁については、築造後相当年数を経過していることが見受けられるため、既存不適格擁壁の可能性がある。
 - (2) 千葉県がけ条例の適用を受けるものと推定される。
 - (3) 北東方20メートル付近に特別高圧線が北西方から南東方に通じている。

■ 本建物について（各部屋の配置については、10枚目「間取図」参照）

- 1 木造スレート葺2階建の戸建住宅であり、間取りは6LDKとなっている。
- 2 1階の物置は未登記増築部分であり、増築床面積は約2.5㎡（概測）である。
- 3 空家の状況ではあるものの、室内には大量の家財道具及び日用品が残置されている。
- 4 築後約55年経過しているため、室内外ともに老朽化に伴う損耗等が見受けられた。その他、室内外の状況は以下のとおりである（住宅設備機器の稼働状況は不明である。）。
 - (1) 室外では、外壁の塗装が剥がれている箇所があり、亀裂が入っている箇所もある。
 - (2) 1階の廊下が北方に傾いている。
 - (3) 2階の天井の一部に雨漏りによるものと思われるシミや腐食等が見受けられた。
 - (4) 室外には犬の鑑札シールが貼られており、室内ではペットドア等が存在したため、室内でペット（犬猫）が飼育されていた可能性がある。

(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
■ 債務者（所有者）	1 文書（調査協力依頼文書）を受領したので電話しました。本建物は空家になっており、私が鍵を持っているので、調査には私が立ち会います。 2 室内に私の物はありませんが、債権者も本建物に住んでいたもので、亡父母や債権者の物が多く残っています。債権者とは残置物の処分についての話し合いができていないため、そのままになっています。 （以上、令和6年11月15日電話で聴取） 1 私が本建物に住んでいたのは幼少期から成年のころまでだったので、その後の本建物の詳細については分かりかねます。ただ、債権者や亡父母からは何も聞いていないので、リフォームはしていないと思います。 2 母は約5年前に亡くなり、父も約3年前に亡くなりました。母は亡くなる1年前ころから本建物で生活をしていましたが、老衰で亡くなりました。父は他所で亡くなっています。債権者も本建物で生活をしていました。 3 室内にある残置物をすぐに処分することはできませんが、ある程度の期間をもらえれば片付けることはできると思っています。鍵も私が持っているので、新たに所有者になった方から連絡をもらえれば鍵をお渡しします。 4 物件1の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。ただ、北東端部分については、境界標が埋まってしまっているのので、はっきりしません。 （以上、令和6年12月10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)

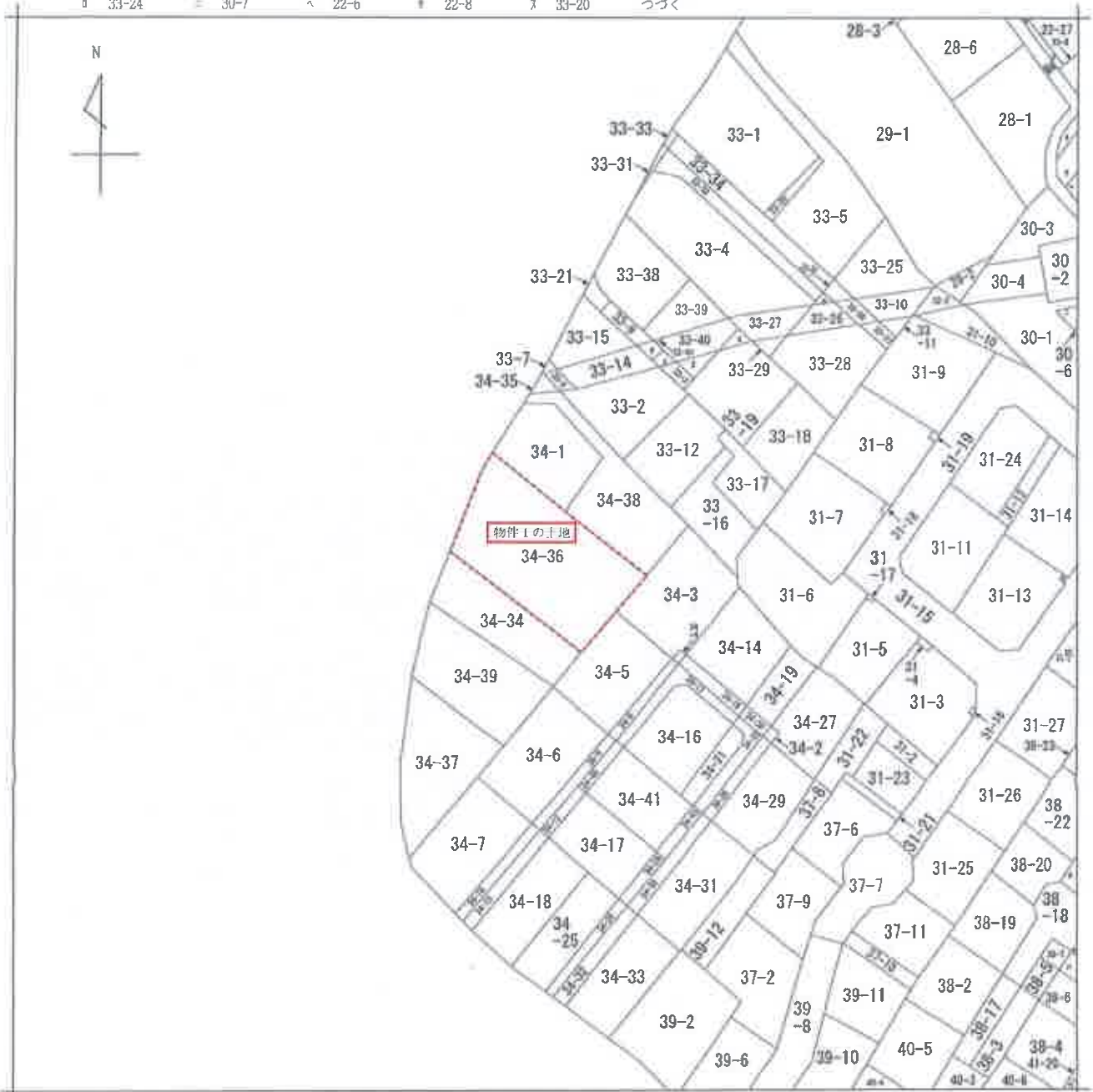
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年11月11日 (月) 13:25 — 13:35	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和6年11月11日 (月) 13:45 — 13:55	八千代市役所	本建物の家屋見取図の交付を請求
令和6年11月12日 (火)	当庁執行官室	債務者（所有者）に対し、調査協力依頼文書を郵送（特定記録）（債務者（所有者）から連絡あり。）
令和6年11月15日 (金) 11:40 — 11:50	当庁執行官室 (電話)	債務者（所有者）と電話し、占有状況等を聴取 立入調査日時調整
令和6年11月19日 (火) 12:00 — 12:10	千葉地方法務局 船橋支局	本建物の閉鎖登記簿謄本の交付を請求
令和6年12月10日 (火) 13:50 — 15:15	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、債務者（所有者）と面談
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。 ☐ 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A3判の原本を縮小コピーしたもの

イ 31-20 33-24 ロ 30-7 ハ 22-28 22-6 ニ 22-7 22-8 ホ 22-35 33-20 ヘ 38-21 33-21



(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
大和田

請 求 部 分	所 在				八千代市大和田字源山				地 番		34番36	
出 縮 力 尺	1/600		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。
(千葉地方税務局船橋支局管轄)

令和6年9月19日

東京法務局府中支局

請求番号: 31-1
(1/2)

登記官

イ 38-23
ロ 41-8
ハ 33-8
ニ 33-42
フ 33-22

本図面はA 3判の原本を縮小コピーしたもの

C

.

.

C

登記年月日：昭和41年12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。
(千葉地方広務局 地籍課 測量課)
令和6年9月19日 東京地籍局府中支局

登記官

図面番号：01-2

625131

地 番 34-36 -1

土地の所在 千葉県千葉市中央区和田字源山

地 積 測 量 図

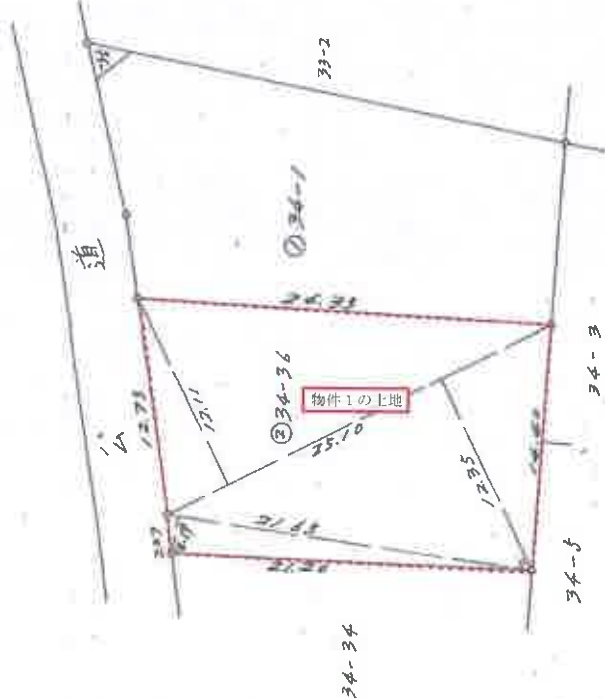
41.12.13

作 製 年 月 日
昭和 41 年 12 月 13 日

作 製 者

申請人

申請人



地 積 測 量	測 量 値	測 量 単 位	測 量 数 値	測 量 単 位
34-36	21.65	㎡	2.11	㎡
	25.10	㎡	12.35 + 12.11	㎡
		㎡	613.9460	㎡
		㎡	661.3593	㎡
		㎡	330.679	㎡

(千葉土地家屋調査士会用紙)

縮 尺 1/300

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

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。
(千葉県地方税務局 船橋支局 掌櫃)
令和6年9月19日 東京法務局府中支局

登記簿

300107

各 階 平 面 図

家 屋 番 号 34 ~ 36

建 物 各 階 平 面 図 33620

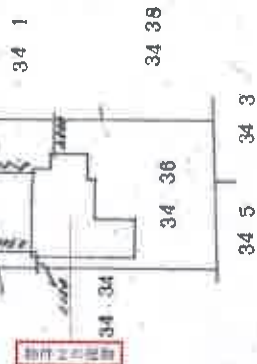
建物の所在 八千代市大和田 番地 36

1 階 平 面 図 72.98㎡

$$\begin{aligned} 3.636 \times 10.302 &= 37.458072 \\ 3.636 \times 6.363 &= 23.135868 \\ 1.364 \times 5.454 &= 7.439256 \\ 1.363 \times 3.636 &= 4.955868 \\ &72.989064 \end{aligned}$$

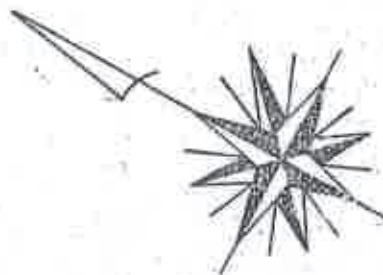


(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



2 階 平 面 図 46.27㎡

$$7.272 \times 6.363 = 46.271736$$



作 製 者

尺 1/250

申 請 人

縮 尺

1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

間取図

評価人作成



(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）②



1階（キッチン）③



1 階（脱衣所）④



1 階（浴室）⑤



1 階（物置（(未登記増築部分)）⑥



令和6年(ヌ)第209号

令和6年12月10日 現地調査

令和6年12月11日 評価

小調第987号 発行番号

令和6年12月16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

小畑 昌也

第1 評価額

一括価格	
金13,090,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金5,040,000円
物件2（建物）	金8,050,000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。		住居表示未実施区域 床面積：1階 約75.48㎡
番 号	特 記 事 項		
1, 2	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 | 八千代市大和田字源山 | |
| | 地 番 | 34 番 36 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 330.67 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 八千代市大和田字源山 34 番地 36 | |
| | 家屋 番号 | 34 番 36 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 72.98 平方メートル |
| | | 2 階 | 46.27 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	京成本線「京成大和田」駅の北西方・道路距離約1.4km 最寄バス停「アットホームタウン」の東方・道路距離約200m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模の一般住宅が建ち並ぶやや起伏のある住宅地域である。	
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2種中高層住居専用地域 指定60% 指定200% なし 第2種高度地区(20m) 建築基準法第22条指定区域 千葉県がけ条例
画 地 条 件	形状(略台形), 地勢(地表面は概ね平坦, 敷地内に段差があり建物敷地部分は駐車スペースより約2.5m高い), 接道方位(北), 間口(約15.0m), 奥行(約21.2~24.3m), 高低差(西側隣地より約0.8~2.5m高い, 南側隣地より約1.0m低い, 道路を介した北側隣地より約0.5~3.0m低い) 地積は登記(330.67㎡)とほぼ同じ。	
接 面 道 路 の 状 況	北側市道(大和田85号線), 幅員(約5.0m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(無), 高低差(道路と概ね等高~約2.5m高い)	
	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	可能
土地の利用状況等	物件1は, 物件2の建物の敷地, 庭及び駐車スペースとして利用されている。 隣地は, 東側・南側・西側が戸建住宅, 北側は道路を介し戸建住宅である。	

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	○ 駐車スペースと建物敷地部分との間に、高低差約2.5mの擁壁・階段等が築造されている。また、東側及び西側隣地との境には、高低差約2.5mの擁壁が築造されている。 外観からは判然としないが、いずれも築造後相当年数を経過していることから既存不適格擁壁の可能性がある。 ○ 本件土地は建物の周囲に2mを超える法地が存することから、千葉県がけ条例の適用を受けるものと推定される。 よって、本件建物の再建築に際しては、その安全性等に関し、建物建築に係る専門家の判断に委ねられることになり、予定建築物の位置・規模・構造等に影響を与えるほか、擁壁の補修・改修等に係る追加的な費用が発生する場合がある。 ○ 敷地の北東端の境界が不明瞭である。 ○ 建物の周囲は雑草・庭木等が繁茂している箇所が多く見られる。 ○ 物件2建物の北東側にスチール製の簡易物置が2台、南西側にはプラスチック製の簡易物置が1台存する（動産認定）。 ○ 敷地の北東方20m付近に、特別高圧線が北西方から南東方へ通じている。

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） 増築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和44年11月26日新築 昭和53年6月15日変更，増築 約55年 0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 吹付，鋼板張り等 ビニールクロス貼り，砂壁，合板等 ビニールクロス貼り，合板，ボード等 フローリング張り，畳，カーペット等 台所，浴室，洗面台，水洗トイレ等 （電気，上水道，下水道，都市ガス） 床下収納等
床面積（現況）	未登記の増築が1階（約2.5㎡，増築時期不詳）にあり，現況床面積は以下のとおり。 床面積 1階 75.48㎡ 2階 46.27㎡ 延べ 121.75㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 6LDK（別添間取図参照）
品 等	普通。	
保守管理の状態	劣る。	
建物の利用状況	本件債務者が，空家の状態で占有している。	
特記事項	○ 新築時 建築確認：第公42号，昭和44年6月25日 完了検査：第公42号，昭和44年11月28日 増築時の建築確認・完了検査の記録はない。 ○ 外壁は経年程度の汚れのほか，塗装の剥れ，亀裂が散見される。 ○ 室内は衣類，日用品雑貨，家財道具等の遺品等が大量に残置されている。私物が詰まって立ち入り困難な箇所もあり，仕様等については目視可能な範囲に限られる。	

特 記 事 項	○ 経年劣化によるクロスの破れ・変色・汚れ，フローリングの汚れ・劣化・小傷，畳の緩み等が確認される。 ○ 1階の廊下が北方に傾いている。2階の天井の一部に雨漏りによる染み・浮き・腐食等が見られる。 ○ ペットドア等が存し，室内で猫等を飼育していた可能性がある。 ○ 住宅設備等の稼働状況は不明である。
---------	---

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	持 分 エ	建付減価 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	74,700	0.90	330.67	1/1	0.90	20,008,000

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（県）－7）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 78,500\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/102 & \times & 100/103 & = & 74,700\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：道路方位+2%

◇ 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：道路方位±0%，道路・隣地との高低差（擁壁の状態を含む）－10%
計（相乗積）－10%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 持 分：登記簿のとおり。

オ 建 付 減 価：古家の存在等を考慮した。－10%

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	持 分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
2	180,000	121.75	0.035	1/1	767,000

ウ 現 価 率

物件 番号	耐用年数法（定額法）				観察減価率 (E)	現価率 (D) × (1 - (E))
	残価率 (A)	経済的残存 耐用年数 (B)	経過 年数 (C)	定額法に よる現価率 (D)		
2	0.05	0年	約55年	0.05	0.30	0.035

◇ 耐用年数法（定額法）：

$$(D) \text{ 現価率} = 1 - (1 - (A) \text{ 残価率}) \times \frac{(C) \text{ 経過年数}}{(B) \text{ 経済的残存耐用年数} + (C) \text{ 経過年数}}$$

◇ 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
1	20,008,000	0.60	法定地上権	12,005,000

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カ, 1②オ） 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	20,008,000	－ 12,005,000		0.90	0.70	5,040,000
2	767,000	＋ 12,005,000	1.00	0.90	0.70	8,050,000
一 括 価 格（合 計）						13,090,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：境界の一部が不明瞭であること及び残置物が存すること等を考慮した。
－10%

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

○ 基準地価格（八千代（県）－7）

所 在：八千代市大和田字出戸755番6

価 格：78,500円/㎡

位 置：京成本線「京成大和田」駅の北西方約1.4kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：165㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：北東側幅員4.5m市道

用 途 指 定 等：第2種中高層住居専用地域（建蔽率60%，容積率200%）

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅を中心とした住宅地域

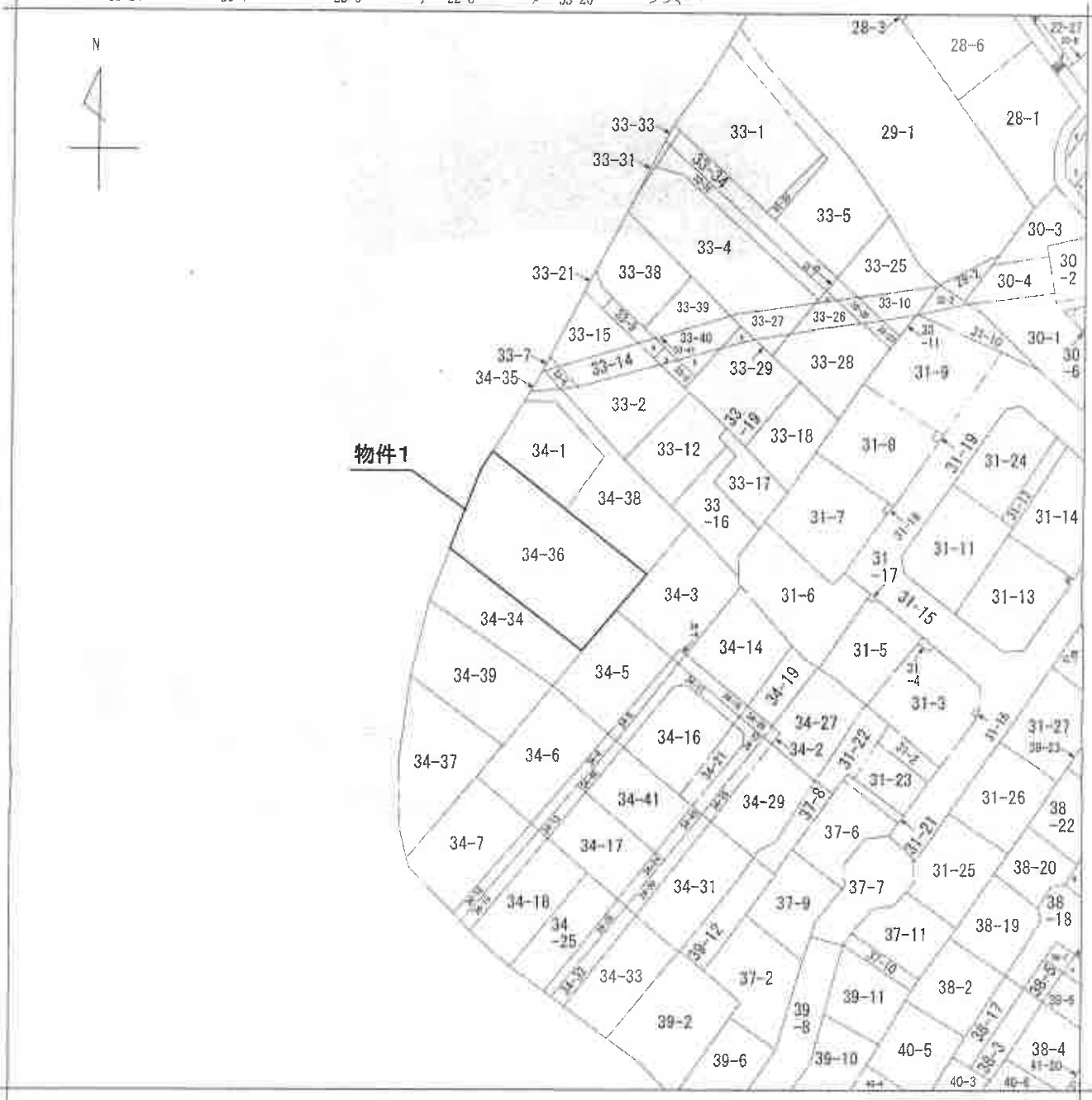
第7 附属資料

- 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 間取図

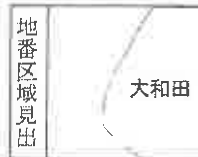
以 上



イ 31-20 33-24 ロ 38-8 30-7 ハ 22-28 22-6 ニ 22-7 22-8 ホ 22-35 33-20 ヘ 33-21



(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	八千代市大和田字源山				地番	34番36			
出力尺	1/600	精度分		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46年11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。

(千葉地方税务局船橋支局管轄)

令和6年9月19日

東京法務局府中支局

登記官

請求番号：31-1

(1/2)

(A3判をA4判に縮小)

625131

番 34-36-1

土地の所在
千葉県千葉市代郷大和田宮原山

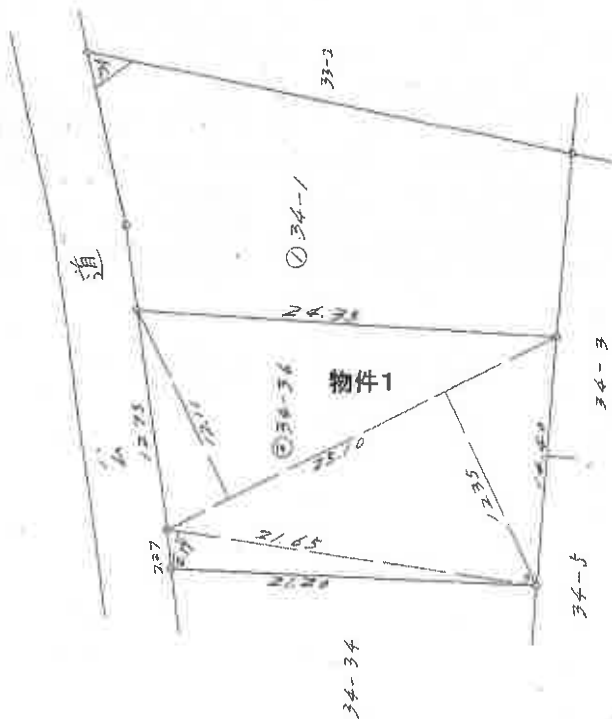
地積測量區

41, 12, 13

昭和四十二年九月九日

宿鐵作

國梅香 國梅香



地 址	邊 界	乘 面 積	面 積
54-36	21.65	2.11	47.4135
	25.10	12.35 + 12.11	613.9460
			661.3595
			330.679

尺 蠶

1/300

(干菜土塼家臨鵬士金用紙)

(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。

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和6年9月19日

東京法務局府中支局

登記官

登記年月日：昭和53年6月20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。
(千葉地方裁判所 船橋支庁管轄)

令和6年9月19日 東京法務局府中支局

登記証

請求番号 31-3

300107

各階平面図

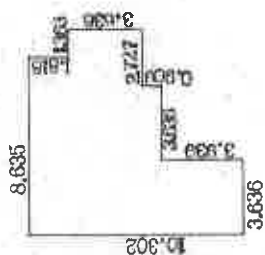
家屋番号 34～36

建物各階平面図 336.20

建物の所在 八千代市大和田34番地 36

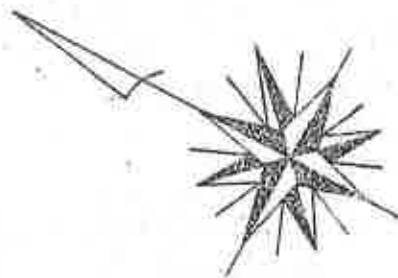
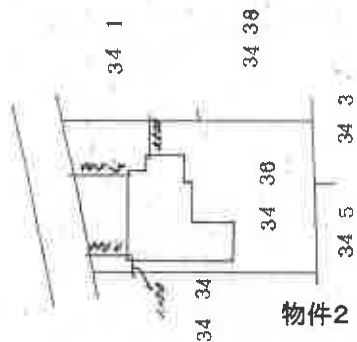
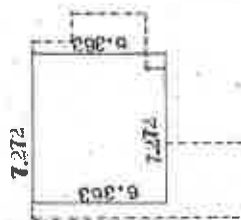
1階平面図 72.98㎡

$3.636 \times 10.302 = 37.458072$
 $3.636 \times 6.363 = 23.135868$
 $1.364 \times 5.454 = 7.439256$
 $1.363 \times 3.636 = 4.955868$
72.989064



2階平面図 46.27㎡

$7.272 \times 6.363 = 46.271736$



(A3判をA4判に縮小)

作製者

昭和53年6月

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

間取図

