

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月 7日  
 千葉地方裁判所民事第4部  
 裁判所書記官 小 嶋 富 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 7月22日 午前 9時00分から 令和 8年 7月29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 5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 8月19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 8月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 8月10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 8年 7月 7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   | 八千代市大和田新田字壺本松前                           |
|   | 地 番   | 1 2 5 番 8 7                              |
|   | 地 目   | 宅地                                       |
|   | 地 積   | 1 1 0. 8 5 平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 八千代市大和田新田字壺本松前                           |
|   | 地 番   | 1 2 5 番 1 4                              |
|   | 地 目   | 公衆用道路                                    |
|   | 地 積   | 1 8 平方メートル                               |
| 3 | 所 在   | 八千代市大和田新田字壺本松前 1 2 5 番地 8 7              |
|   | 家屋 番号 | 1 2 5 番 8 7                              |
|   | 種 類   | 居宅                                       |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2階建                             |
|   | 床 面 積 | 1階 5 3. 4 1 平方メートル<br>2階 4 6. 9 2 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 6月 2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1～3】  
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1～3】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号3】  
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。



※11※

## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 八千代市大和田新田字壺本松前                   |
|   | 地 番   | 125番87                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 110.85平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 八千代市大和田新田字壺本松前                   |
|   | 地 番   | 125番14                           |
|   | 地 目   | 公衆用道路                            |
|   | 地 積   | 18平方メートル                         |
| 3 | 所 在   | 八千代市大和田新田字壺本松前125番地87            |
|   | 家屋 番号 | 125番87                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 53.41平方メートル<br>2階 46.92平方メートル |



令和8年(ケ)第41号  
令和8年3月17日受理  
令和8年5月7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   | 八千代市大和田新田字壺本松前                           |
|   | 地 番   | 1 2 5 番 8 7                              |
|   | 地 目   | 宅地                                       |
|   | 地 積   | 1 1 0. 8 5 平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 八千代市大和田新田字壺本松前                           |
|   | 地 番   | 1 2 5 番 1 4                              |
|   | 地 目   | 公衆用道路                                    |
|   | 地 積   | 1 8 平方メートル                               |
| 3 | 所 在   | 八千代市大和田新田字壺本松前 1 2 5 番地 8 7              |
|   | 家屋 番号 | 1 2 5 番 8 7                              |
|   | 種 類   | 居宅                                       |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2階建                             |
|   | 床 面 積 | 1階 5 3. 4 1 平方メートル<br>2階 4 6. 9 2 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）
<b>土 地</b>	物件1、2
現況地目	■宅地（物件1） ■公衆用道路（物件2） □ （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 上記の者が物件1の土地上下記建物を所有し、占有している 物件2の土地は道路であり、公衆の通行の用に供されている □「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
<b>建 物</b>	物件3
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異なる（□主である建物 □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 上記の者が本建物を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	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

■ 物件1の土地について

- 1 本建物の敷地として利用されている。
- 2 西側は幅員約4メートルの私道に接面しており、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（接面道路の状況及び周辺隣地との高低差については評価書を参照）。

■ 物件2の土地について

物件1の土地が西側で接面する幅員約4メートルの私道の一部となっており、公衆の通行の用に供されている。

■ 本建物について（各部屋の配置については、9枚目「建物間取略図」参照）

- 1 木造スレートぶき2階建の戸建住宅であり、間取りは4LDKとなっている。
- 2 築後の経過年数は約7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。その他、室内の状況は以下のとおりである。
  - (1) 天井及び壁面にクロスのひび割れや継ぎ目の露出している箇所が複数ある。
  - (2) 1階和室の物入の折れ戸に破損箇所（凹んでいる箇所）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
■ 債務者兼所有者	<p>1 申立債権者に連絡しており、任意売却をすることになりました。明日、不動産業者が来ることになっています。</p> <p>2 日曜日にも仕事が入ることがあり、私が調査に立ち会うことができないので、妻に話をしておくようにします。 (以上、令和8年4月7日電話で聴取)</p> <p>1 本建物には私が家族とともに住んでいます。ペットは飼っていません。</p> <p>2 住み始めてから本建物はそのままの状況です。住宅の設備に不具合はありません。屋根には自家用の電力を賄うためのソーラーパネルが設置されています。新築時から設置されていたもので、本建物を購入した時の費用に含まれていたと思います。ガスも引き込んであるので、オール電化住宅ではありません。</p> <p>3 雨漏りや水漏れ、排水の詰まりはなく、地震や台風による被害もありませんでした。</p> <p>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。また、私道の一部となっている物件2の土地について、周辺土地所有者の方達との間で維持や管理に関する取り決めや金銭的な負担はなかったと思います。 (以上、令和8年4月22日電話で聴取)</p>
■ 債務者兼所有者の妻	<p>1 生活していて壊れているところはありません。</p> <p>2 天井や壁面にクロスのはび割れがあります。 (以上、令和8年4月27日物件所在地で面談)</p>

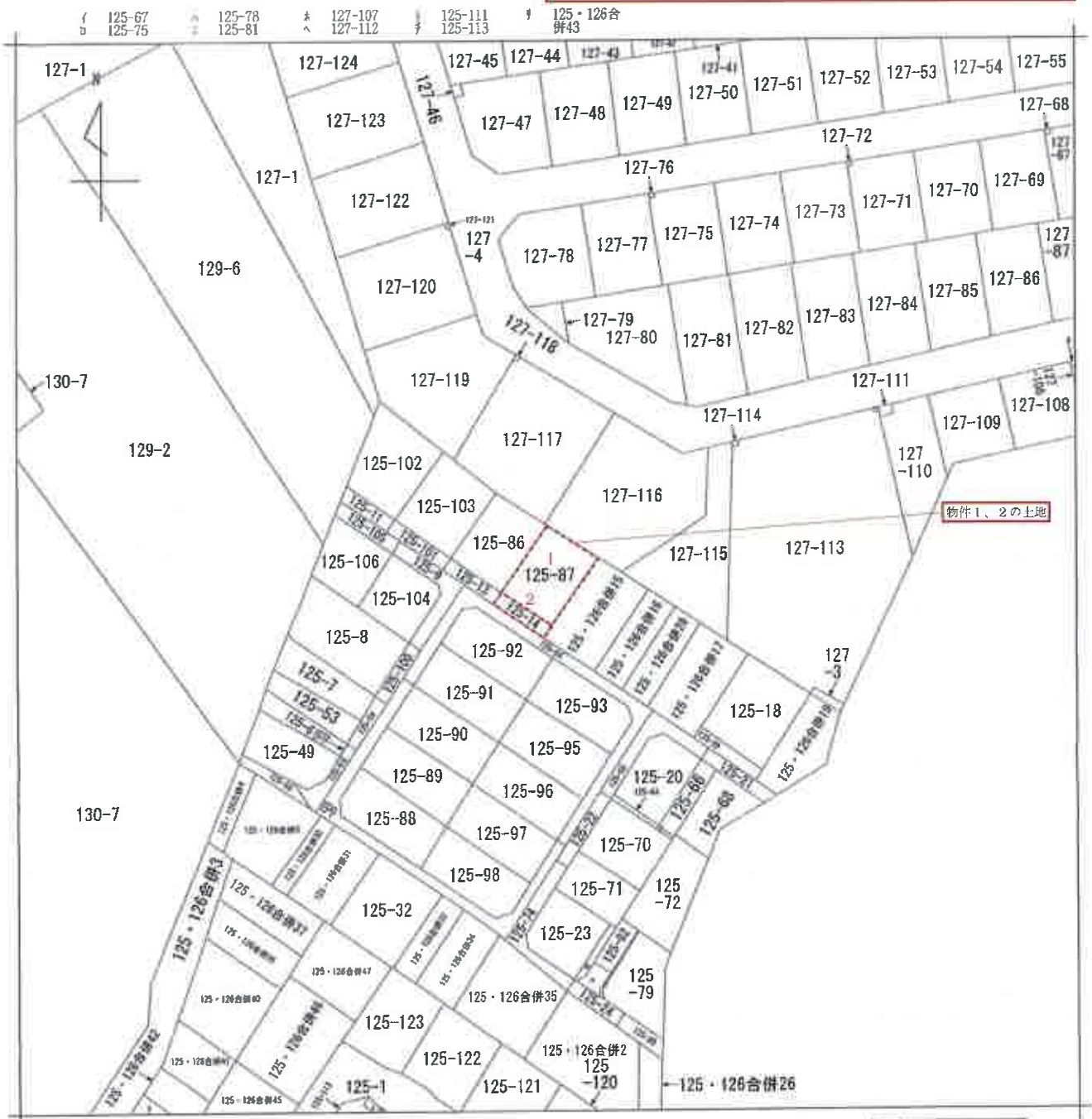
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 4 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年3月25日(水) 11:30 - 11:40	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 債務者兼所有者の妻と面談し、占有状況等を聴取 調査協力依頼文書を交付し、債務者兼所有者への取次ぎを依頼(債務者兼所有者から連絡あり。)
令和8年4月7日(火) 17:15 - 17:20	当庁執行官室 (電話)	債務者兼所有者に電話し、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8年4月22日(水) 17:30 - 17:35	(電話)	(立入調査に債務者兼所有者が立ち会えないため) 債務者兼所有者に電話し、立入調査に先立ち占有状況等を聴取
令和8年4月27日(月) 11:00 - 11:35	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、債務者兼所有者の妻と面談
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)

本図面はA3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。



請求部	所在	八千代市大和田新田字壱本松前			地番	125番87		
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8年1月19日  
東京法務局

地図整理番号: M96359

登記官



(1/1)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

登記年月日：平成11年8月19日

629954

地積測量図 11.8.19

地番 125-14, 125-67  
土地の所在 千葉県市大和田新田字巻本松前



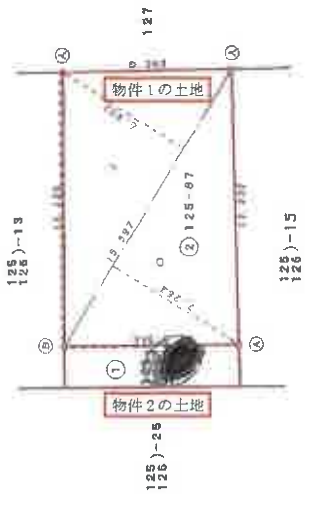
求積表

地番	面積	通分	旧処理
イ	15.597	6.952	106.430344
ロ	15.597	7.263	113.201011
合計			221.711355
面積			110.855677
面積			110

物件1の土地

地番	面積	通分	旧処理
イ	125.9256		110.855677
合計			110

物件2の土地 (没地)



凡例
① 区画境界線
② 区画境界線
③ 多筆地
④ 本筆地
⑤ 縮尺

作製者	申請人	縮尺 1/250
		(千葉県土地家屋調査士会印)
		(平成11年 8月 6日付)

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。

(千葉県地方事務所(船橋支局)書様)

令和8年1月19日

千葉県法務局

登記官

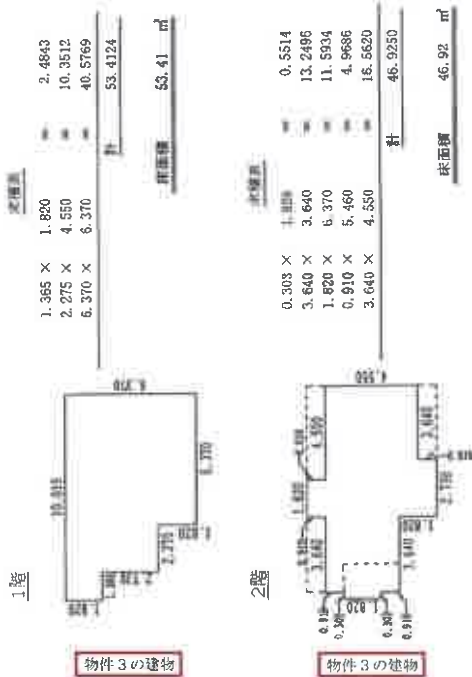
地図整理番号：M96360

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

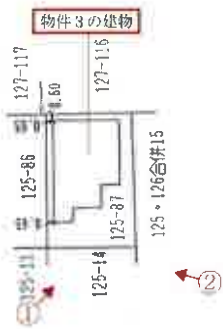
建物平面図

家屋番号 125-37  
 建物の所在 八千代市大和田新田字松山越前 125番地57

各階平面図



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



作成者 [Redacted] 縮尺 1/250  
 申請人 [Redacted] 縮尺 1/300

登記年月日：令和1年9月2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。  
 (千葉県地方務局 税務(登記)課)

令和8年1月19日 東京法務局

登記官 [Redacted]



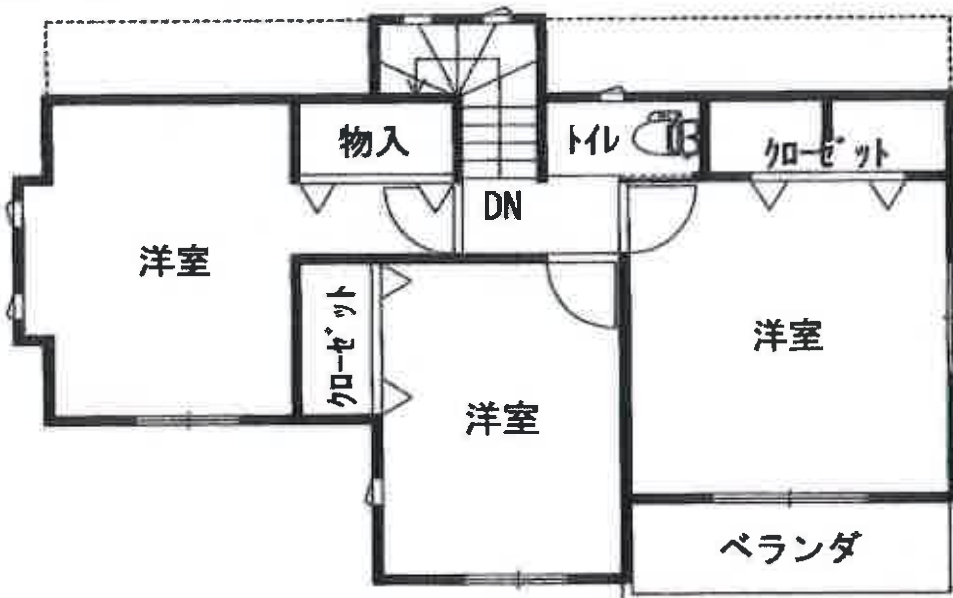
# 建物間取略図

(評価人作成)

## 【1階】



## 【2階】



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

物件3の建物（物件1の土地）①



物件2の土地（「-----」はおおよその境界線を示す。）②



1階（リビング）③



1階 (キッチン) ④



1階 (洗面室) ⑤



1階 (浴室) ⑥



副本

令和8年(ケ)第41号

令和8年4月27日現地調査

令和8年4月28日評価

第K2609961号発行番号

令和8年5月22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

小塚隆雄

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 17,490,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,220,000 円
物件2 (土地)	金 60,000 円
物件3 (建物)	金 14,210,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2、3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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。		同左
3	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示未実施区域
番号	特 記 事 項		
1～3	ない。		

物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 八千代市大和田新田字老本松前                   |
|   | 地 番   | 125番87                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 110.85平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 八千代市大和田新田字老本松前                   |
|   | 地 番   | 125番14                           |
|   | 地 目   | 公衆用道路                            |
|   | 地 積   | 18平方メートル                         |
| 3 | 所 在   | 八千代市大和田新田字老本松前125番地87            |
|   | 家屋 番号 | 125番87                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 53.41平方メートル<br>2階 46.92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

#### ① (物件1、2)

位置・交通	東葉高速鉄道「八千代緑が丘」駅の南東方・約1.8km(道路距離) 最寄バス停「コーシン牛乳」の南方・約450m(道路距離) (別添「位置図」参照)		
付近の状況	緩やかな南傾斜地勢のなか中小規模の戸建住宅が多い住宅地域		
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 60%	
	容積率	指定 150%	
	防火規制	なし	
	その他の規制	絶対高さ10m	
		日影規制(4時間、2.5時間、1.5m)	
		建築基準法第22条指定区域	
宅地造成等工事規制区域(市内全域)			
画地条件 (規模,形状等)	形状:(長方形) 地勢:(ほぼ平坦) 接道方位:(西) 間口:(約8.6m) 奥行:(約13m) 地積:(110.85㎡) (登記) 接面道路との関係:(中間画地) 隣地との高低差:(南側及び北側隣接地と略等高、東側隣接地より約0.8m高く接する。)  <b>【物件2】</b> 带状地(地積18㎡、幅約2m、長さ約9m)であり、物件1に接面する公衆用道路の一部となっている。		
接面道路の状況	西側(私道) 路線名(-) 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	建築基準法第42条1項5号	
	位置指定年月日・番号	西側: 昭和36年9月29日・第200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	物件3建物の敷地
	物件2	物件1の接する私道（公衆用道路）となっている。
	隣地	周辺には一般住宅が建ち並んでいる。
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
	ガス配管	なし（プロパンガスを使用）
	下水道	あり
土壌汚染等	<p>1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件1、2は従来山林、牧場であった土地を宅地へと転換した土地であり、土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。</p> <p>2. 現在、物件3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。</p> <p>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（一本松前遺跡）の指定を受けていたが、既に消滅しているとのことである。</p>	
特記事項	<p>1. 物件1の敷地の範囲、境界線についてはコンクリートブロックにより明瞭に判別され、現況の地形はほぼ地積測量図に符合するものと推測する。</p> <p>2. 物件1の西側部分はコンクリート敷きの駐車スペースとなっており道路と略等高である。</p> <p>3. 物件2は接面私道の一部であるが、所有者の陳述によれば、道路使用についての取り決めや管理費の支払い等はないとのこと。</p> <p>4. 『八千代市ハザードマップ』によれば、物件1及び物件2は、洪水、内水、土砂災害の浸水想定エリアに含まれていない。詳細は『八千代市ハザードマップ』ご参照。</p>	

2 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

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)	令和1年8月26日新築
	経過年数	約7年
	経済的残存耐用年数	約18年
仕様	構造	木造
	屋根	スレートぶき
	外壁	サイディング等
	内壁	クロス等
	天井	クロス等
	床	フローリング、カーペット、畳等
	設備	洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ、自家用 ソーラー設備等 (電気、上水道、プロパンガス、公共下水道)
	その他	無し
床面積(現況)	床面積 1階 53.41㎡ 2階 46.92㎡ <hr/> 延べ 100.33㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	4LDK(別添建物間取略図参照)
品等	普通	
保守管理の状態	普通 ・建物内部は、経年劣化と推察されるビニールクロスのひび割れ及び継目露出が複数確認された。1階和室の折り戸に破損箇所(凹部)が確認された。その他小傷が見受けられた。 ・建物外部に目立った損傷は見られないが、経年程度の汚れがある。 ・所有者への陳述によれば、雨漏り、水漏れ及び排水の詰まり等の不具合及び台風被害の影響等は特段なかったとのことである。また、住宅機器・設備等の稼働状況等及び建物内部の建具の建て付け等には概ね問題はないとのこと。	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 家財道具、電化製品、生活雑貨等が存しており、目視で確認できた箇所以外にも劣化している箇所が存する可能性がある。以上のほかは建物外部及び内部のいずれも概ね経年相応の減耗等が生じているものと判断される。</li> </ul>
建物の利用状況	所有者が家族と居住し占有している。
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築確認：平成31年4月8日／第19UDI1W建239号 検査済証：令和1年8月31日／第19UDI1W建239号</li> <li>2. 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ないと推察される。</li> <li>3. 所有者の陳述によれば、自家用電力を賄うためのソーラー設備は新築当初から設置されていたとのことで、ソーラー設備費用は住宅ローンに含まれていると認識しているとのことであった。</li> </ol>

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1、2（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	89,100	1.02	110.85	1.00	10,074,000
2	89,100	0.05	18.00	1.00	80,000
計					10,154,000

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-6)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 91,700 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(101)}{100} & \times & \frac{100}{(104)} & \times & \frac{100}{(100)} & = & 89,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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) 100

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+2% (格差率) 1.02

【物件2】

私道-95% (格差率) 0.05

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) 1.00

② 物件3（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
3	160,000	100.33	0.730	11,719,000

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		
3	5%	18年	7年	0.73	±0% (1.00)	0.730

(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	10,074,000	0.60	法定地上権	6,044,000

イ 土地利用権等割合：物件1の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) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	10,074,000	- 6,044,000		1.00	0.80	3,220,000
2	80,000			1.00	0.80	60,000
3	11,719,000	+ 6,044,000	1.00	1.00	0.80	14,210,000
一括価格 (合計)						17,490,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：特になし

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-6）

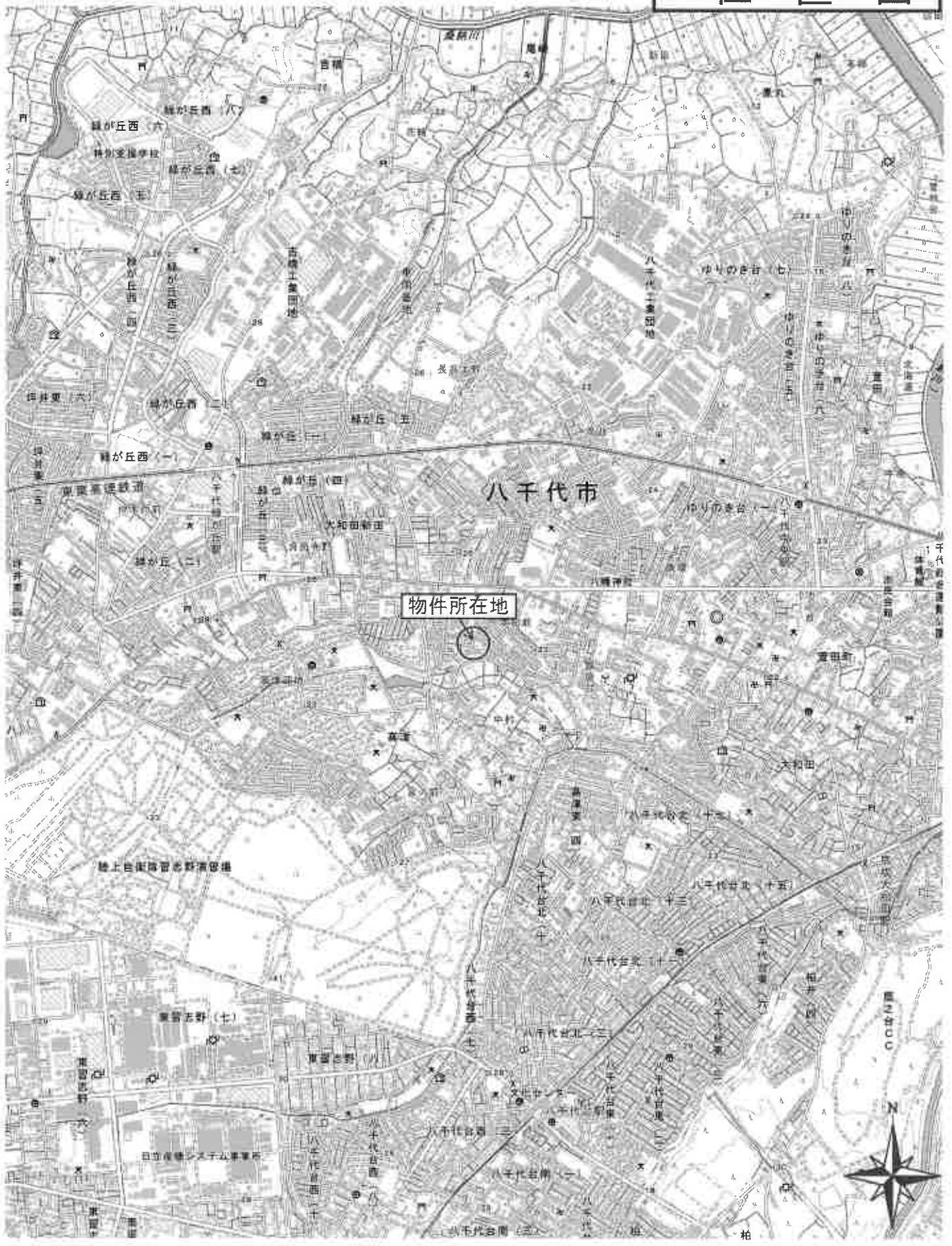
所 在	八千代市大和田新田字壺本松前 1 3 8 番 3 9
価 格	91,700円/㎡
位 置	東葉高速鉄道「八千代中央駅」の南西方約1.9kmに位置する。
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	182㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	南西6m市道
用 途 指 定 等	市街化区域、第一種低層住居専用地域（建蔽率60%、容積率150%）
地 域 の 概 要	中規模一般住宅が多い分譲住宅地域

## 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



縮尺: 1 / 25,000

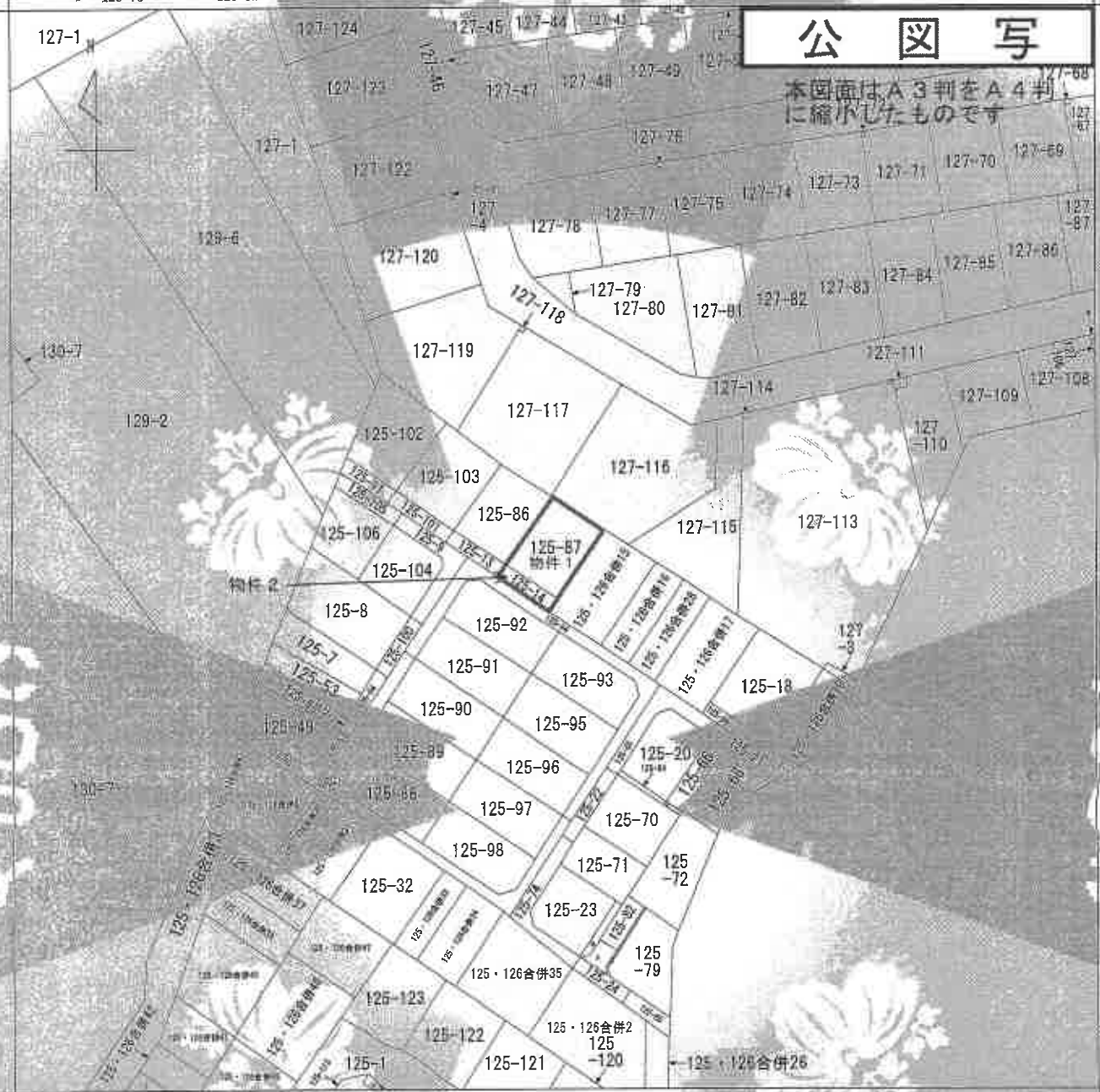
地理院タイル (国土地理院) を利用して作成



125-67 125-78  
125-75 125-81

# 写 図 公

本図面はA3判をA4判に縮小したものです



(注) 地図に準ずる図面に、土地の境界を勘定した不動産登記簿謄本、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謄本を付し、これを以て図面とし、土地の位置及び形状を記載した図面とする。

大和田新田

請示部分	所在	千葉県市大和田新田字志本松町		地番	125番87
出力縮尺	1/500	種別区分	地籍系番号又は登記号	分類	地区に準ずる区画
作成年月日	昭和46年11月	測分	測分	測分	測分
作成年月日		昭和46年11月		測分	

これは地図に準ずる図面に記載された、測分得た資料の書面である。

(千葉県地方務局船橋支局資料)  
令和8年1月19日  
東京法務局

地図整理番号：M96359  
(1/1)

登記年月日 平成 27 年 08 月 19 日

629954

地積測量図 11.8.19

前 14.12.18.07

地積測量図

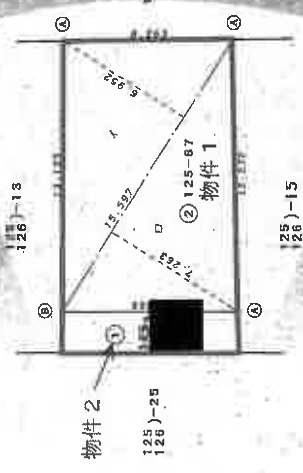
所在地 東京都大田区新田字松木



取積表

取積 符号	取積 高さ	取積 面積
1	6.952	108.430344
0	7.263	113.281011
合計		221.711355
面積		110.855677
面積		110

取積 公積	取積 面積	取積 地積
128.9256	110.855677	18.069923
		18



取積 符号	取積 高さ	取積 面積
1	6.952	108.430344
0	7.263	113.281011
合計		221.711355
面積		110.855677
面積		110

作製者 [Redacted] 申請人 [Redacted] 縮尺 1/2500

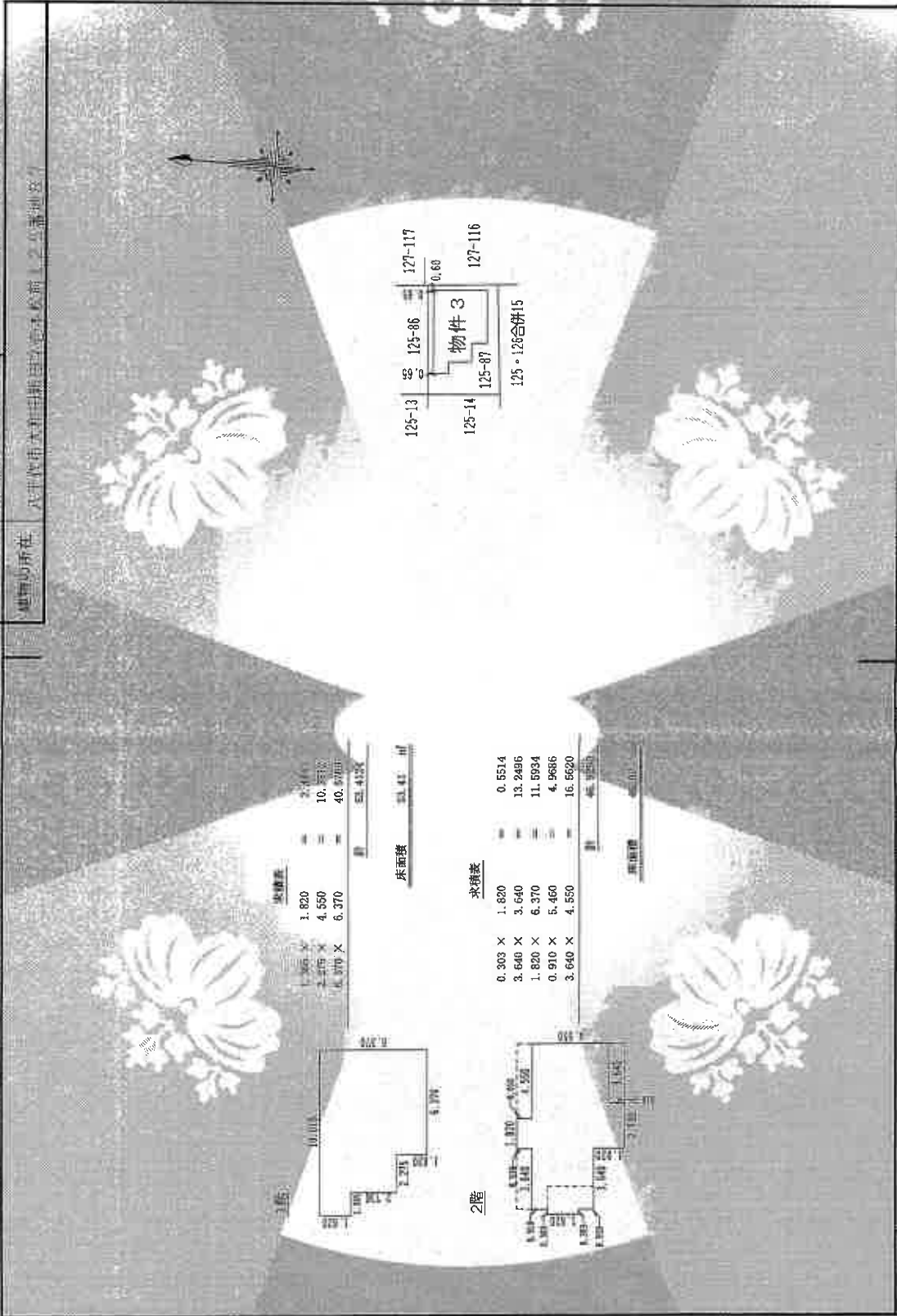
本図面はA3判をA4に縮小したものです

これは図面に記録されている内容と正確に一致するものと見做す  
(千葉県地方税務局 船橋支局管理)

令和 8 年 1 月 19 日 東京法務局

各階平面図  
建物図面図

登録番号	図面
建物の所在 千葉県市川市大田中野宮町1丁目1番地	



作成者	図面作成	縮尺	縮尺
		1/500	1/500

本図面はA3判をA4に縮小したものです

15



# 建物間取略図

(評価人作成)

## 【1階】



## 【2階】

