

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 14 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 6 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 18 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 7 月 2 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 6 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 23 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 5 月 14 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	27,010,000 21,608,000	一括	5,402,000	77,383	33,164
1	6,650,000				
2	20,360,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 習志野市鷺沼台三丁目 |
| | 地 番 | 1301番30 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 103.70平方メートル |
| 2 | 所 在 | 習志野市鷺沼台三丁目1301番地30 |
| | 家屋 番号 | 1301番30 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.65平方メートル
2階 51.75平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月11日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 齊 藤 なおこ

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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

北西側隣接者との間で「敷地共通使用に関する協定書」が締結されている。

《 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 | 習志野市鷺沼台三丁目 |
| | 地 番 | 1301番30 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 103.70平方メートル |
| 2 | 所 在 | 習志野市鷺沼台三丁目1301番地30 |
| | 家屋 番号 | 1301番30 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.65平方メートル
2階 51.75平方メートル |



令和6年(ケ)第465号
令和7年 1月23日受理
令和7年 3月 3日提出

現 況 調 査 報 告 書

千葉地方裁判所
執行官 佐 瀬 淳 司

(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 | 習志野市鷺沼台三丁目 |
| | 地 番 | 1301番30 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 103.70平方メートル |
| 2 | 所 在 | 習志野市鷺沼台三丁目1301番地30 |
| | 家屋 番号 | 1301番30 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.65平方メートル
2階 51.75平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	習志野市鷺沼台3-1-25-5		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（ ） ☐ 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	4枚目「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 種類： ☐ ある 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	2階建て3LDK+Sの住宅である。		
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）

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 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ 所有者及びA)の陳述 ☒ 提示文書 (念書) の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		2025年 2月21日	
最初の契約等	契約日	2025年 2月21日	
	期間	2025年 2月21日から ☐ 令和 年 月 日まで ☒ Aが転居先を見つけて実際に転居するまで	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	最初の契約: ☐ その他の者 () ☒ 所有者	
当事者	借主	現在の契約: ☐ その他の者 () ☐	
		☒ A ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金 円 (毎月 日限り 月分支払) ☐ 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

■ 物件1（本土地）について

- 1 本土地は物件2の建物の敷地として使用されている。
- 2 本土地の南西端部（以下「本件部分」という。写真番号②参照）について、所有者・北西側隣接者間で、① 本件部分に塀、又はこれに属する障害物等を置かない、② 車両の駐車、出庫の為に本件部分を通過することを認めること等を内容とする「敷地共通使用に関する協定書」が締結されており、協定書の内容を本土地の譲渡を受けた第三者に承継することとなっている。
- 3 本土地はＪＲ総武本線の線路敷に近接している。

以上

(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
■ 所有者 ■ A	1 本建物には私の（元）妻Aが子供と居住しています。私は転居しています。 2 Aが本建物に住むにつき、金銭の授受はありません。 1 私は所有者の元妻です。 2 所有者は、2023年12月頃に転居していますので、本建物には私と子で居住しています。なお、本建物に無償で居住することについて、所有者の代理人弁護士から念書もらっています。 3 本建物に所有者の私物は殆どありません。 4 本土地の駐車スペースには、私が使用する車両を停めています。 5 境界に関する争いはありませんが、隣の人と駐車スペースの一部分について協定書が作成されています。 6 室内でペット等は飼っていません。 7 設備機器等の不具合はありません。

(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 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24日（金） 15：44 － 15：52	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査
令和7年1月24日（金）	当庁執行官室	東京電力エナジーパートナー(株)へ電気契約照会書を郵送（2月6日東京電力パワーグリッドへ照会する様回答あり） 当事者目録記載の所有者の住所地へ調査協力依頼書を郵送
令和7年1月28日（火）	電話	所有者から占有関係につき聴取、調査日程については、所有者及びAの双方代理人を通じて調整することになる
令和7年2月6日（木）	当庁執行官室	東京電力パワーグリッド(株)へ照会書郵送（2月28日回答あり）
令和7年2月19日（水）	電話	Aの要望により調査日を2月24日午後1時で調整
令和7年2月24日（月） 13：01 － 13：29	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、間取り確認、Aと面談聴取
(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 7年 2月24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

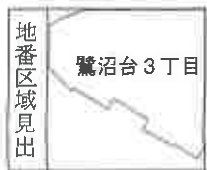
(6 枚目)



(座標値種別：図上測定) +1808.449

(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) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyuoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	習志野市鷺沼台三丁目				地番	1301番30			
出力尺	1/500	精度区	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成23年3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。 (A3判をA4判に縮小)

令和6年12月4日
千葉地方法務局

請求番号：19-4
(1/1)

登記官

(7 枚目)



登記年月日：令和4年7月14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。
令和6年12月4日 千葉地方裁判所

（8枚目）
登記官

請求番号：19-5

(A3判をA4判に縮小)

地積測量図

地番 1301番12、
同番28ないし同番30
土地の所在 習志野市鷺沼台三丁目

表裏

地番	1301-12				
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離	
P100	-35415.269	18124.717	-452996.705799	12.490	
P101	-35404.497	18132.052	4177.730846	7.490	
20A	-35400.696	18125.999	432810.302536	12.501	
1A	-35411.472	18119.261	-4718.553636	7.490	
合計面積			-187.226293		
合計面積			93.6131465		
合計面積			93.61 m ²		

地番	1301-28				
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離	
P102	-35419.461	18132.845	-476781.364521	12.490	
P103	-35408.695	18139.178	-16589.07285	2.885	
013	-35406.239	18135.008	226472.89405	2.582	
C1	-35404.928	18132.783	104656.987168	0.847	
P101	-35404.497	18132.052	250168.16302	12.490	
P100	-35415.269	18125.919	-28084.308317	8.270	
合計面積			-206.638748		
合計面積			103.3193740		
合計面積			103.31 m ²		

地番	1301-29				
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離	
P108	-35423.704	18140.099	-479743.223272	12.484	
P109	-35423.943	18146.388	-154400.431480	2.285	
C4	-35411.783	18144.419	255318.955430	6.082	
P103	-35408.695	18139.178	408820.239530	12.490	
P102	-35419.461	18132.845	-31204.545141	8.368	
合計面積			-209.008533		
合計面積			104.5042665		
合計面積			104.50 m ²		

地番	1301-30				
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離	
P109	-35412.943	18146.388	418360.071006	12.484	
P108	-35423.704	18140.099	-29826.356168	8.319	
22	-35427.922	18147.230	-47197.532916	12.479	
11A	-35419.154	18153.597	-165433.826334	1.898	
12A	-35416.190	18151.901	233190.342310	6.387	
合計面積			-207.404502		
合計面積			103.7022610		
合計面積			103.70 m ²		

総合計面積 405.1390380 m²

引張点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
HKG-41A	-35411.472	18119.261	測量点
HRT1A	-35404.497	18132.052	測量点
SS	-35411.472	18132.052	測量点
SS	-35411.472	18119.261	測量点

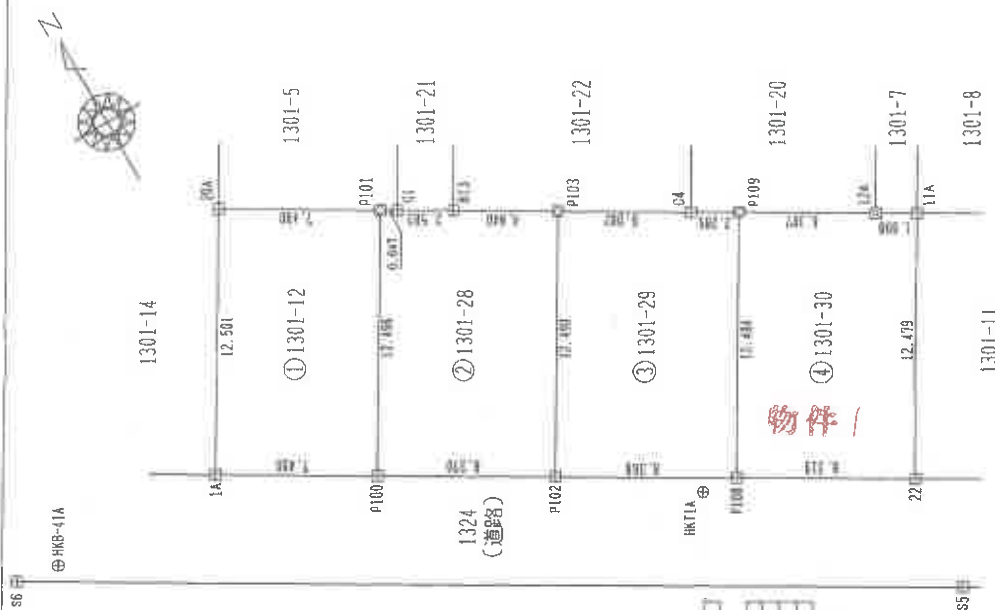
作成者

(令和4年7月11日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250



単位：メートル

測量士 佐藤 誠

点名	測量点の座標
田	コンクリート
田	コンクリート
田	コンクリート

測量年月日：令和4年5月29日

登記年月日：令和4年11月25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。
令和6年12月4日 千葉県方法務局

(9 枚目)

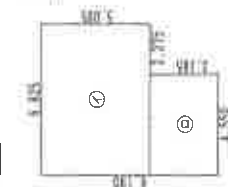
(A3判をA4判に縮小)

建築物平面図
各階平面図

家屋番号 1301番30

建築物の所在 習志野市鷺沼台三丁目1301番地30

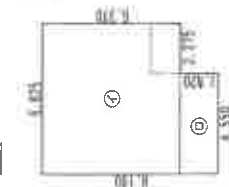
1階



求積表

①	6.825	×	5.005	=	34.1591
②	4.550	×	3.185	=	14.4918
計					48.6509
床面積					48.65 m ²

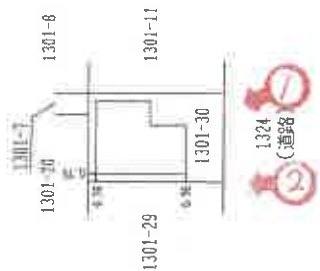
2階



求積表

①	6.825	×	6.370	=	43.4753
②	4.550	×	1.820	=	8.2910
計					51.7563
床面積					51.75 m ²

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



単位: m

作成者

令和4年11月21日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

【間取略図】



1階平面図



2階平面図

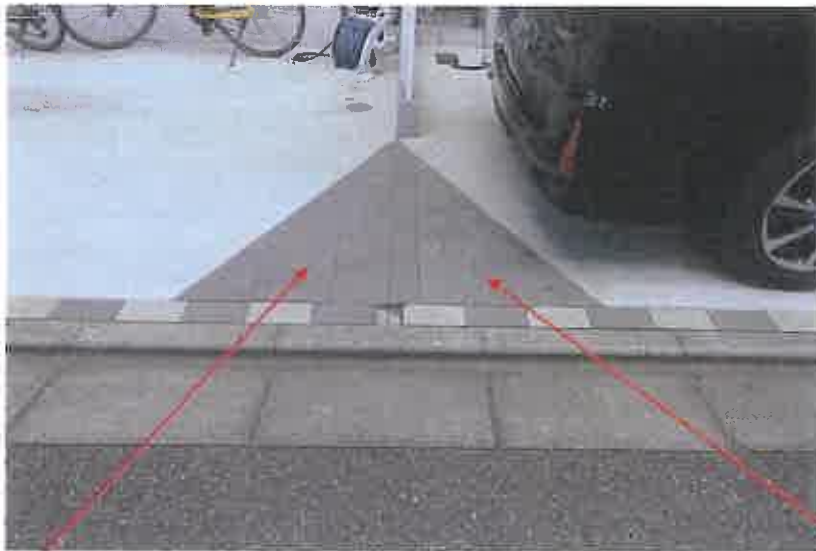
(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(10 枚目)

①



②



隣地 本文中の「本件部分」は、およそ上記三角の部分 本件土地

③



LD

(// 枚目)

④



洋室(3)

⑤



⑥



令和6年(ケ)第465号

令和7年2月24日 現地調査

令和7年2月28日 評価

第25106号 発行番号

令和7年3月3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 27,010,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	6,650,000 円
物件2 (建物)	金	20,360,000 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。		同左 住居表示「鷺沼台3丁目1番25－5号」
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 | 習志野市鷺沼台三丁目 |
| | 地 番 | 1301番30 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 103.70平方メートル |
| 2 | 所 在 | 習志野市鷺沼台三丁目1301番地30 |
| | 家屋 番号 | 1301番30 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.65平方メートル
2階 51.75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，京成千葉線，新京成電鉄線「京成津田沼」駅の南東方・約1.6km(道路距離) 最寄バス停「鷺沼台三丁目」の北西方・約350m(道路距離) (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	区画整理事業により整備された街区で，一般住宅の中にアパートが見られる住宅地域。		
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8.3m) 奥 行 : (約12.5m) 地 積 計 : (103.70㎡) (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	南西側 (市道) 路線名 (06-201号線) 幅員 (約5m) 連続性 (普通) 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有)		
	建築基準法上の種類	南西側: 建築基準法第42条1項1号	
接 面 道 路 の 状 況	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	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	・北西側：一般住宅 ・南東側：一般住宅 ・北東側：一般住宅 ・南西側：市道を介して一般住宅	
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	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. 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。(習志野市社会教育課)								
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, ネットフェンス等で区画されており, 法務局備付の令和4年7月11日作成の地積測量図と概ね一致している。 2. 敷地の南西端部については, 北西側隣接者との間で「敷地共通使用に関する協定書」が締結されており, 車両の駐車や出庫の際の障害を軽減するため, 塀の設置をしない事や敷地内の通行することを認めている。 3. 物件1はJR総武本線の線路敷に近接している。また, 北西方約90mに位置する京成本線の線路敷は土砂災害警戒区域(一部、土砂災害特別警戒区域)に指定されている。 4. 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>1324番</td><td>公衆用道路</td><td>習志野市</td><td>区画整理法による所有権帰属</td></tr></table>	地番	登記上地目	所有者	備 考	1324番	公衆用道路	習志野市	区画整理法による所有権帰属
地番	登記上地目	所有者	備 考						
1324番	公衆用道路	習志野市	区画整理法による所有権帰属						

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)		令和4年11月20日 新築
	経 過 年 数		約 2 年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数		約 28 年
仕 様	構 造	木造2階建	
	屋 根	ルーフィング葺	
	外 壁	サイディング等	
	内 壁	ビニールクロス等	
	天 井	ビニールクロス等	
	床	フローリング等	
	設 備	洗面台, キッチン, 浴室, 水洗トイレ等 (電気, 上下水道, 都市ガス)	
	そ の 他	－	
品 等	普通		
保守管理の 状 態	普通 築浅の建物で、目視可能な範囲では損耗・損傷箇所は見られない。維持管理の状況は普通であると思料される。		
床 面 積 (現 況)	床面積 1階	48.65㎡	
	2階	51.75㎡	
	延べ	100.40㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅	
	間 取 り	3LDK+S(別添間取略図を参照)	
建 物 の 利 用 状 況	債務者兼所有者の元妻が子供と居住し占有している。尚、建物の賃貸借契約や賃料の支払はなく、使用貸借であると思料する。		
特 記 事 項	1. 建築確認:令和4年6月21日／第HPA-22-06799-1号 検査済証:令和4年11月21日／第HPA-22-06799-1号 2. 債務者兼所有者の元妻の陳述 ・設備機器等の不具合はない。 ・室内でペット等は飼育していない。		

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	173,000	1.03	103.70	1/1	1.00	18,478,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地 (習志野-21)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 168,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(105.8)}{100} & \times \frac{100}{(103)} & \times \frac{100}{(100)} & = & 173,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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+3% (格差率) 103

◇ 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+3% (格差率) 1.03

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	100.40	0.846	15,289,000

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 %	28年	2年	0.94	▲10% (0.90)	0.846

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	18,478,000	0.55	法定地上権	10,163,000

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) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	18,478,000	－ 10,163,000		1.00	0.80	6,650,000
2	15,289,000	＋ 10,163,000	1.00	1.00	0.80	20,360,000
一 括 価 格 (合 計)						27,010,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない

エ 市場性修正：地域的に概ね標準的な一般住宅であり、市場性修正は不要と判断した。

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 (習志野-21)

所 在	習志野市鷺沼2丁目741番8
価 格	168,000 円／㎡
位 置	京成本線, 京成千葉線, 新京成電鉄線「京成津田沼」駅の南東方・約850m
価 格 時 点	令和6年1月1日
地 積	170 ㎡
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	第一種住居地域 (指定建蔽率60%, 指定容積率200%)
地 域 の 概 要	一般住宅の中にアパート等がみられる住宅地域

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



習志野市

美浜区

最寄駅

物件所在地



位置図
S=1/15,000

出典: 国土地理院

1308-9
1302-8

(座標値種別：図上測定)

+18209.449

-35357.578

物件1

+18084.449 (座標値種別：図上測定)

(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

鷺沼台3丁目

請求部	所在	習志野市鷺沼台三丁目				地番	1301番30			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面(街区成果B)		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成23年3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。

令和6年12月4日
千葉地方法務局

登記官

請求番号：19-4
(1/1)

公図写

A3版をA4版に縮小

登記年月日：令和4年7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。
令和6年12月4日 千葉地方法務局

登記官

地積測量図

地番 1301番12
同番28(い)同番30
土地の所在 習志野市鷺沼台三丁目

形式

地番	⑩ 1301-12				
NO	Xn	Yn	Xn + (Yn+1 - Yn-1)	Yn	面積
P100	-35415.263	18125.717	-452496.705778	12.496	
P101	-35404.497	18132.052	4177.730546	7.490	
20A	-35400.696	18125.539	452810.302536	12.501	
1A	-35411.472	18119.261	-4178.553.96	7.490	
合計			-87.226.93		
			33.6131455		
			93.61		m

地番	⑪ 1301-28				
NO	Xn	Yn	Xn + (Yn+1 - Yn-1)	Yn	面積
P102	-35419.161	18132.845	-416181.364521	12.490	
P103	-35408.095	18139.778	-76395.007285	4.840	
B13	-35406.239	18135.008	226472.898405	2.502	
C1	-35404.928	18132.483	104656.967168	0.847	
P101	-35404.497	18132.052	290168.175802	12.496	
P100	-35415.263	18125.717	-20084.308317	8.270	
合計			-206.638140		
			103.3193740		
			103.31		m

地番	⑫ 1301-29				
NO	Xn	Yn	Xn + (Yn+1 - Yn-1)	Yn	面積
P108	-35423.704	18140.059	-479143.273272	12.481	
P109	-35412.943	18146.388	-154400.431480	2.285	
C4	-35411.183	18144.418	253318.955430	6.882	
P103	-35408.095	18139.778	409420.235930	12.490	
P102	-35419.161	18132.845	-31304.545141	8.368	
合計			-295.008333		
			104.5042665		
			104.50		m

地番	⑬ 1301-30				
NO	Xn	Yn	Xn + (Yn+1 - Yn-1)	Yn	面積
P109	-35412.943	18146.388	419160.071006	12.481	
P108	-35423.704	18140.059	-29426.758768	8.319	
22	-35427.322	18147.230	-477497.532715	12.479	
11A	-35419.154	18153.537	-165433.526334	1.898	
12A	-35416.190	18151.901	253190.342310	6.391	
合計			-207.404502		
			103.7022510		
			103.70		m

総合計面積 405.1390380 m²

引張点座標一覧表

点名	X	Y
HK08-41A	-35411.488	18110.907
HK11A	-35423.480	18138.378
SS	-35433.372	18146.522
S6	-35411.189	18108.914



地位：メートル
図略表 (付録) 別紙
測量年月日：令和4年6月23日

物件1

作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

令和4年7月11日作成

登記年月日：令和4年11月25日

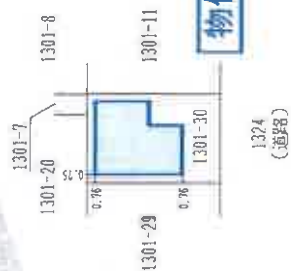
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年12月4日 千葉地方法務局

登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号 1301番30

建物の所在 習志野市鷺沼台三丁目1301番地30



物件2

単位：m

作成者

令和4年11月21日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

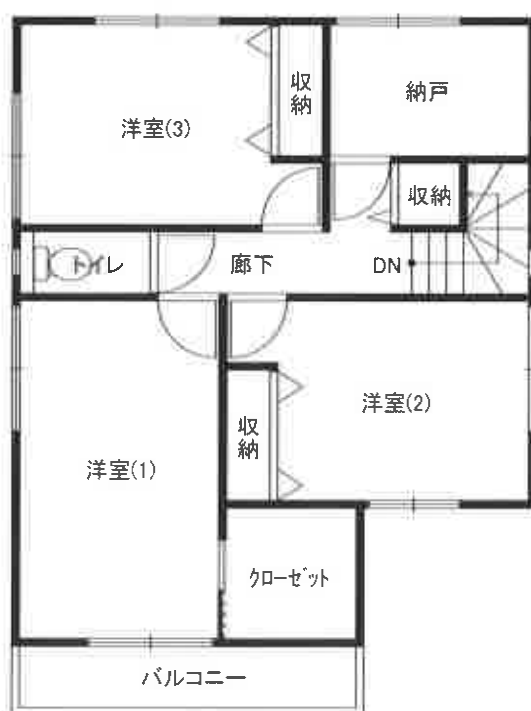
請求番号：19

A3版をA4版に縮小

【間取略図】



1階平面図



2階平面図