

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月23日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 三 戸 武 志

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21日 午前 9時00分から 令和 8年 1月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月 4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18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 2月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 2月 9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23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	49,950,000 39,960,000	一括	9,990,000	186,592	58,860
1	16,940,000				
2	33,010,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 習志野市津田沼七丁目
 - 地 番 30 番 4
 - 地 目 宅地
 - 地 積 231.09 平方メートル
 - (現況)
 - 地 目 宅地・一部公衆用道路
 - 地 積 宅地部分 約 212 平方メートル
道路部分 約 6 平方メートル
- 2 所 在 習志野市津田沼七丁目 30 番地 4
 - 家屋 番号 30 番 4
 - 種 類 居宅
 - 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 - 床 面 積 1 階 81.75 平方メートル
2 階 57.00 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月 5日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 上 野 裕 介

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 習志野市津田沼七丁目
 地 番 30番4
 地 目 宅地
 地 積 231.09平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地・一部公衆用道路
 地 積 宅地部分 約212平方メートル
 道路部分 約6平方メートル
- 2 所 在 習志野市津田沼七丁目30番地4
 家屋 番号 30番4
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 81.75平方メートル
 2階 57.00平方メートル



令和7年（ケ）第253号

令和7年 9月 3日受理

令和7年10月10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 | 習志野市津田沼七丁目 |
| | 地 番 | 30 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.09 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 習志野市津田沼七丁目 30 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 30 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 81.75 平方メートル
2 階 57.00 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	習志野市津田沼7-12-6			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地（物件1の一部） ☒ 公衆用道路（物件1の一部） ☐ 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	3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（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」記載のとおり			
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について

- 1 物件1は、物件2の敷地及び駐車・駐輪スペースとして、また、南西側がセットバックにより一部公衆用道路（概測：約6㎡。写真番号②参照）として使用されている。なお、駐輪スペースには屋根があり、その支柱は物件1に定着している（写真番号③参照）。
- 2 物件2の建物の建築概要書によれば、敷地面積は212.55㎡と記載されている。この点については評価書を参照されたい。
- 3 北側隣接地は物件1より約1m高く、ブロック塀が設置されている（写真番号③参照）。

■ 物件2について

- 1 2階建て5LDKの住宅である。なお、2階の北東側及び南側洋室上部には小屋裏収納（写真番号⑧参照）があるが、いずれも天井高（最高位）が約1.4mであるため、階層及び床面積には算入しない。
- 2 細長いタイプのペアガラスは茶色く変色している（写真番号⑧参照）。
- 3 玄関扉上部に一部腐食がある。
- 4 各部屋の折り戸の開閉に難がある。
- 5 網戸がない。はめ殺しタイプの網戸が外れている。
- 6 給湯器の設置が斜めになっている。
- 7 ベッド、テレビ台、机等が残置されている。
- 8 所有者の子による「本建物の瑕疵に関する陳述」に記載の主な要旨は以下のとおり。
 - 1) 玄関横のリビングで、2023年祖母が病死。発見に時間がかかり、特別清掃（臭いのみ）の履歴がある。
 - 2) 上記リビングの上部3つの窓がコントローラーの不具合により開閉できない時がある。
 - 3) コンクリート基礎部分に熱線が埋め込まれており、その発熱が家全体の暖房となる基礎暖房を採用している。当該基礎部から温かい空気を直接床に伝えるため、床には通常あるはずの断熱材がない（床暖房とは全く違うものである）。したがって、冬場は、基礎暖房を使用しないと寒く、使用すると電気代が10万円を超える（部分的に基礎暖房のスイッチを切り替えることは可能であるが、つけていない部分は非常に寒くなるので現実的ではない。）。また、基礎暖房採用のため、冬場は床がキシキシと鳴る。
 - 4) ペアガラスに水滴が入り、その水が抜けない。
 - 5) 給湯器がそろそろ寿命を迎える。
 - 6) 各部屋の折り戸の蝶番が割れている。

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

（ 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	1 私は6年位前に本建物から転居しています。本建物には、私の子が住んでいますが、同人も転居予定です。 2 土・日曜日なら立会い可能です。 令和7年9月9日聴取 私の子は転居し、鍵を受け取りました。10月4日午前10時に調査をすることは了解しました。 令和7年9月29日聴取 1 本建物は空家となりました。なお、電気供給契約（令和7年9月11日終了）の名義人は、私の元妻です。 2 私の子が書いたとされる本建物の瑕疵について、祖母の死亡については知りませんが、基礎暖房等に関する陳述はそのとおりです。もっとも冬場にかかる電気代は、当時、月4万円位だったと記憶しています。 令和7年10月4日聴取

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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9月3日（水） 16：55 － 17：00	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査
令和7年9月3日（水）	当庁執行官室	当事者目録の所有者の住所地へ調査協力依頼書を郵送 電気照会書郵送（9月19日回答あり）
令和7年9月9日（火）	電話	所有者と占有関係につき聴取、調査日は後日調整となる
令和7年9月29日（月）	当庁執行官室	所有者と調査日を10月4日（土）午前10時で調整 所有者の子より本建物に関する瑕疵が記載された書面が郵送される
令和7年10月4日（土） 9：51 － 10：53	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、間取り確認、所有者と面談聴取

（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。

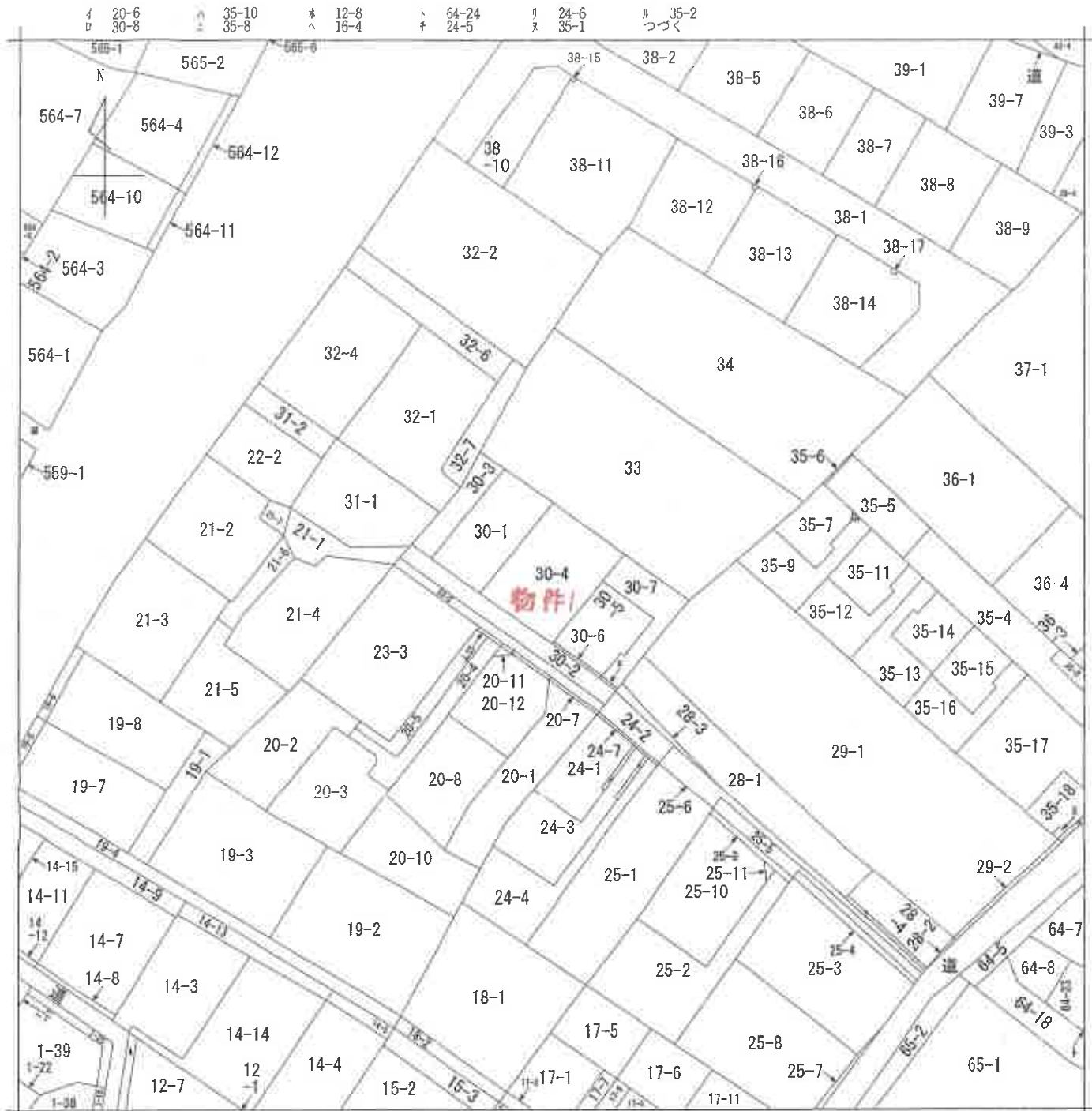
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

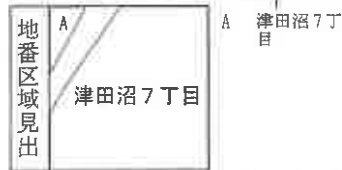
☐ 令和 年 月 日

（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）



(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	習志野市津田沼七丁目			地番	30番4		
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				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判をA4判に縮小)

令和7年7月2日
千葉地方法律局

地図整理番号：M91724
(1/2)

登記官

(6枚目)



(A3判をA4判に縮小)

(7 枚目)

登記年月日：昭和45年9月29日

123130

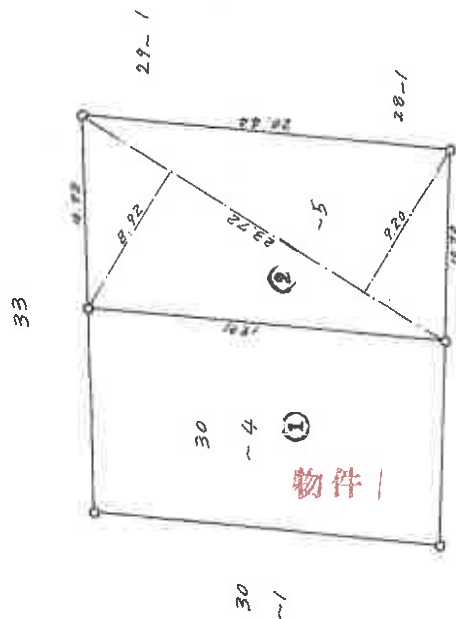
地番 30-4-5

土地の所在 香芝野市津田沼7丁目

地積測量図

45.9.29

昭和四十五年九月二十五日	製作年月日
製作者	申請人



求積表

地番	面積	延	坪	倍	積	積
30-5	23.72	3.92	9.20	4.29	806.214	8032

(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。
令和7年7月2日 千葉地方方法務局

(8 枚目)

(A3判をA4判に縮小)

登記年月日：平成22年7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。
令和7年7月2日 千葉県方法務局

登記目
(9 枚目)

(A3判をA4判に縮小)

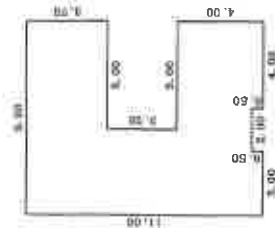
各階平面図

建物図面
各階平面図

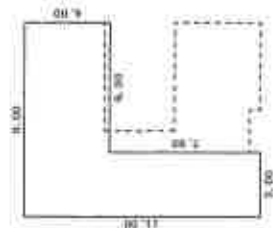
家屋番号 30番4

建物の所在 習志野市津田沼七丁目30番地4

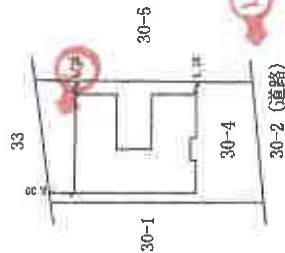
1階



2階



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

間取図

1階



2階



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



①



②



物件1公衆用道路部分

物件1宅地部分

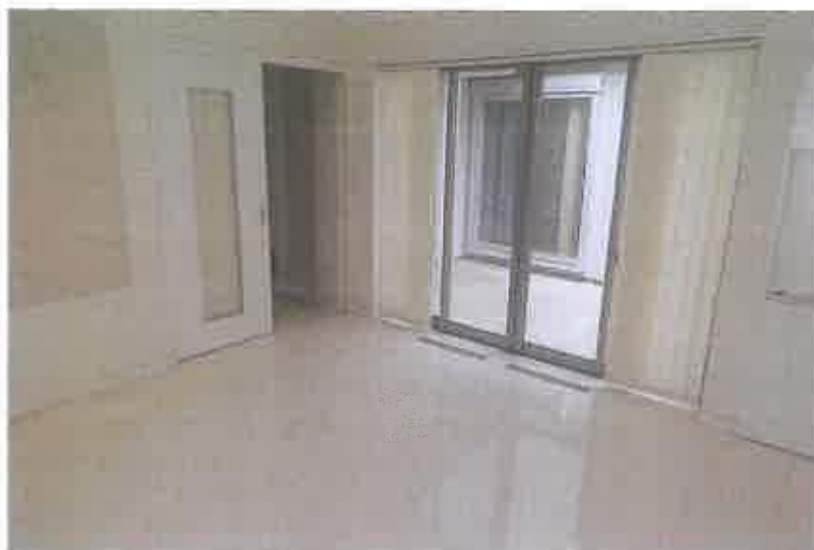
③



駐輪場

(11 枚目)

④



リビング

⑤



和室

ダイニング

⑥



2階北東側洋室

(12 枚目)

⑦



2階南側洋室

⑧



2階ロフト

ペアガラス変色

⑨



令和 7 年（ケ）第 253 号

令和 7 年10月 4 日 現地調査

令和 7 年10月 9 日 評 価

第 5 1 4 5 号 発行番号

令和 7 年10月10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

井 村 弘 範

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4 9 , 9 5 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1 6 , 9 4 0 , 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 3 3 , 0 1 0 , 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 及び 2 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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評価するものであり、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 5 8 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。		(宅地部分) 地積：約212㎡ (道路部分) 地目：公衆用道路 地積：約6㎡
2	物件目録記載のとおり。		(住居表示) 「津田沼7-12-6」
番 号	特 記 事 項		

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 | 習志野市津田沼七丁目 |
| | 地 番 | 30 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 231.09 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 習志野市津田沼七丁目 30 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 30 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 81.75 平方メートル
2 階 57.00 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「京成津田沼」駅の南西方・道路距離約800mに位置する。 (別添「目的物件の位置図」参照)		
付 近 の 状 況	中小規模の一般住宅のほかアパート等が混在する住宅地域である。		
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1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	
画 地 条 件 (宅地部分)	形状(概ね長方形)、地勢(平坦地)、接道方位(南)、 間口(約11m)、奥行(約19m)、高低差(特記事項) 地積(特記事項)		
接面道路の状況 (宅地部分)	南側公道(市道認定外)、幅員(約4m)、連続性(劣る)、 舗装(アスファルト)、歩道(無)、側溝(無)		
	建築基準法上の種類	第42条2項	
	セ ッ ト バ ッ ク	不要	
	再 建 築 の 可 否	可	
土地の利用状況 等	物件1…物件2建物の敷地及び公衆用道路として利用されている。 隣地は、住宅、農地等である。		
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	なし(オール電化)	
	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在する可能性は低い 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	・北側隣地が約1m高く、境界にブロック塀が設置されている。 ・本件建物の建築計画概要書によれば、敷地面積は「212.55㎡」と 記載されており、本件評価においては、保守的観点から当該敷地面 積の端数を切り捨てた地積(212㎡)を採用した。 ・現況、前面道路に対して約0.5～0.6mのセットバック済(面積： 約6㎡)となっている。なお、前面道路(23番2及び30番2)は、国有 地(地目：官用地、所有名義：内務省)である。 ・敷地の北東端には、自転車置場となっている屋根付カーポート(構 築物)が設置されている。		

2 建物の概況及び利用状況（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22年7月17日新築 約15年 約10年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 瓦葺 タイル貼り等 ビニールクロス等 ビニールクロル等 フローリング・畳等 洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 (上・下水道、電気)
床面積(現況)	現況床面積は次の通り。なお、2階東側及び南側洋室の上部に小屋裏収納があるが、天井高が約1.4mであるため、階数及び床面積に算入しなかった。 床面積 1階 81.75㎡ 2階 57.00㎡ 延べ 138.75㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 5LDK+小屋裏収納等(別添間取図の通り)
品 等	普通。	
保守管理の状態	やや劣る。	
建物の利用状況	本件債務者兼所有者が空家状態で占有中（詳細については執行官の現況調査報告書参照）。	
附 属 建 物	登 記 の 有 無 構 造 ・ 階 層 ・ 用 途 建 築 時 点 ・ 面 積	— — —

特 記 事 項	○建築確認：第10UDI2C建00041号（平成22年4月10日） 完了検査：第10UDI2C建00041号（平成22年8月5日） ○ペア硝子の内部に水滴が入り、茶色く変色している箇所がある。 直前まで占有していた者（本件債務者兼所有者の子、以下「元占有者」）の陳述によれば、細長いタイプのもののほとんどに水滴が入り水が抜けないとのこと。このほか、元占有者から瑕疵等に関する陳述があり、その概要は以下のとおり。 ・玄関扉上部腐食 ・リビング上部の3つの窓のコントローラの不具合により開閉できないときがある。 ・コンクリート基礎部分に熱電線が埋め込まれ、それが発熱することで家全体の暖房になる基礎暖房を採用しており、基礎部からの温かい空気を直接床に伝えるため、床には通常あるはずの断熱材がない。床板の真下は板張りであるため、冬場は基礎暖房をつけないと、底冷えが非常に寒い。基礎暖房を使用すると、月の光熱費は節約しても10万円を超える。部分的に基礎暖房のスイッチを切り替えることは可能だが、つけていない部分は断熱材がないためかなり寒くなるので、部分的につけることは現実的ではない。 ・基礎暖房のため、乾燥した空気が上がってくるため冬場は床がキシキシと床鳴りする。 ・外部の給湯器がそろそろ寿命を迎え、設置が悪く斜めになっている。 ・各部屋すべての折り戸の上部蝶番がすべて割れている。 ・はめ殺しタイプの網戸がすべて劣化で縮み外れている。 ・街灯の一つが点灯せず電球の寿命かは不明。 ・トイレの点検ランプが点滅 ・床板の変色と傷 ・風呂場の排水溝の蓋とキッチンの蓋、劣化し割れたため廃棄した。 ・リビングにて2023年に祖母が病死し、発見に時間がかかり、特別清掃の履歴がある。床材、壁紙などは変更せず、臭いの除去のみ。 ・網戸がない。
---------	--

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 (宅地)	237,000	1.05	212	1.0	52,756,000
1 (道路)	237,000	0.05	6	—	71,000
1 (計)					52,827,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（習志野－2）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 256,000\text{円/㎡} & \times & 103/100 & \times & 100/101 & \times & 100/110 & \asymp & 237,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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　＋1%

◇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：宅地部分……道路方位＋5%，道路部分……－95%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：不要。

② 物件 2（建物）

目的建物の再調達原価を，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	230,000	138.75	0.301	9,606,000

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		
2	5 %	10年	15年	0.43	▲30% (0.70)	0.301

(1) 耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{現価率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

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

建物躯体の状態（建物状態，損耗，破損等），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、更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 (宅地)	52,756,000	0.6 法定地上権	31,654,000

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) (万円未満四捨五入・最低価格1万円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	52,827,000	-31,654,000	1.0	1.0	0.8	16,940,000
2	9,606,000	+31,654,000	1.0	1.0	0.8	33,010,000
一 括 価 格 (合 計)						49,950,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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 参考価格資料

・地価公示（習志野－2）

所 在	習志野市津田沼7丁目6番8「津田沼7－8－12」
価 格	256,000円／㎡
位 置	京成本線「京成津田沼」駅の南西方・道路距離約700mに位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	292㎡
供給処理施設	水道，下水，ガス
接 面 街 路	北西側幅員5.2m市道
用 途 指 定 等	第1種中高層住居専用地域(建蔽率60%，容積率200%)
地 域 の 概 要	一般住宅、共同住宅、社宅等が建ち並ぶ住宅地域

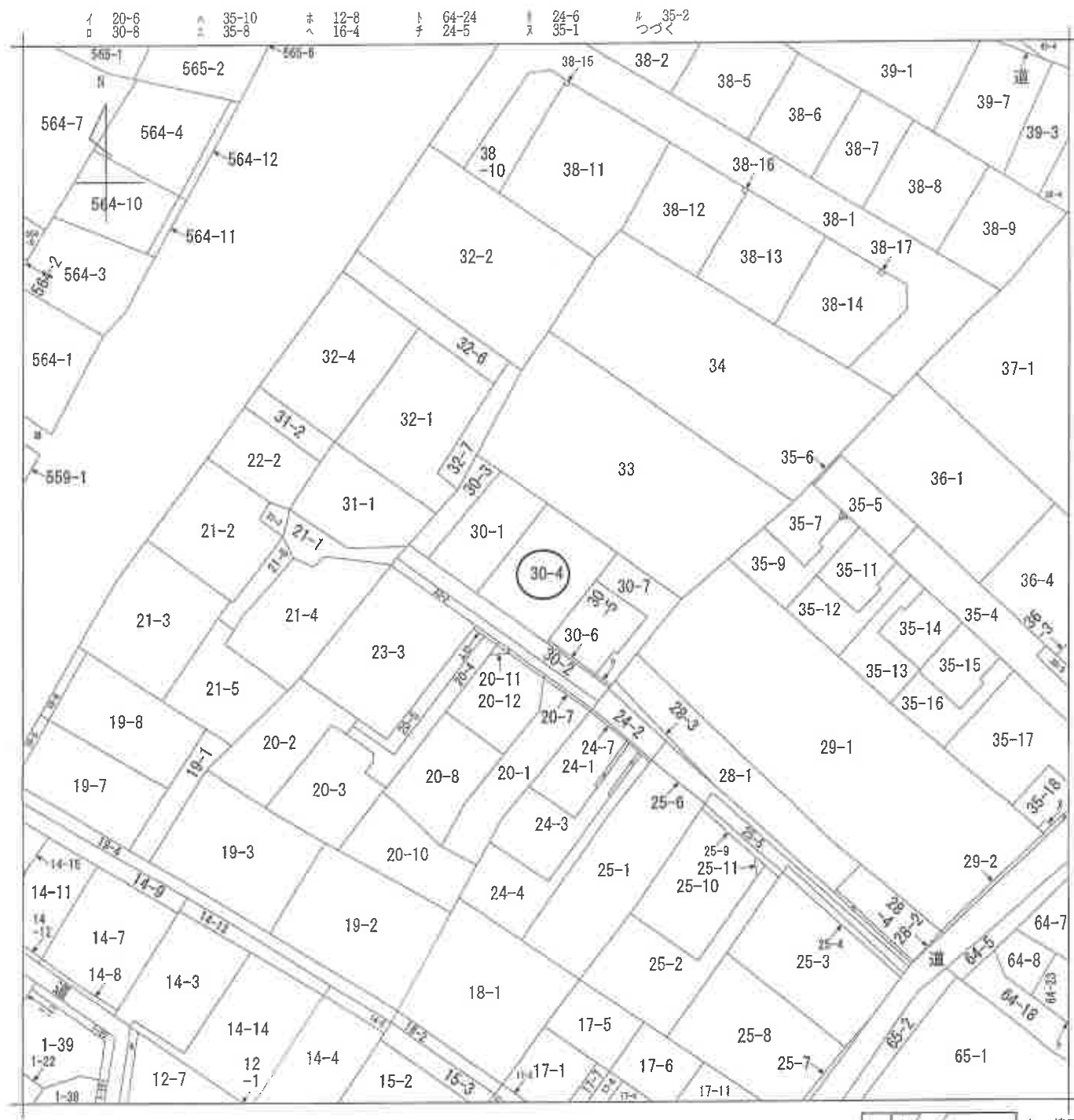
第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間取図

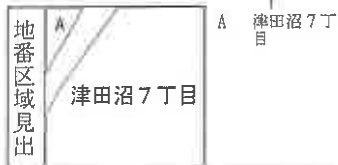
以 上

目的物件の位置図





(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 分	所 在	習志野市津田沼七丁目				地 番	30番4			
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					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 項 目		

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。これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

令和7年7月2日
千葉地方方法務局

地図整理番号：M91724
(1/2)

登記官

登記年月日：平成22年7月23日

令和7年7月2日

千葉地方法務局

登記官

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。

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

地図整理番号：M91723

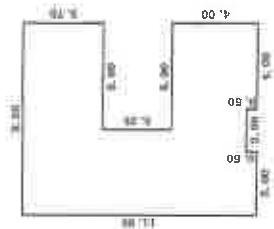
建物図面

各階平面図

家屋番号 30番4

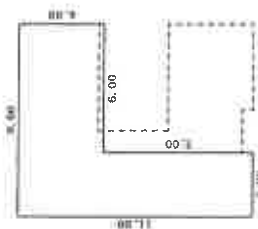
建物の所在 習志野市津田沼七丁目30番地4

1階

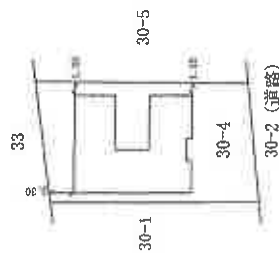


求積表		
4.00 × 4.00	=	16.0000
1.00 × 3.50	=	3.5000
5.00 × 3.75	=	18.7500
1.00 × 10.50	=	10.5000
3.00 × 11.00	=	33.0000
合計		81.7500
床面積		81.75 m ²

2階



求積表		
6.00 × 4.00	=	24.0000
3.00 × 11.00	=	33.0000
合計		57.0000
床面積		57.00 m ²



作成者

申請人

縮尺

1/250

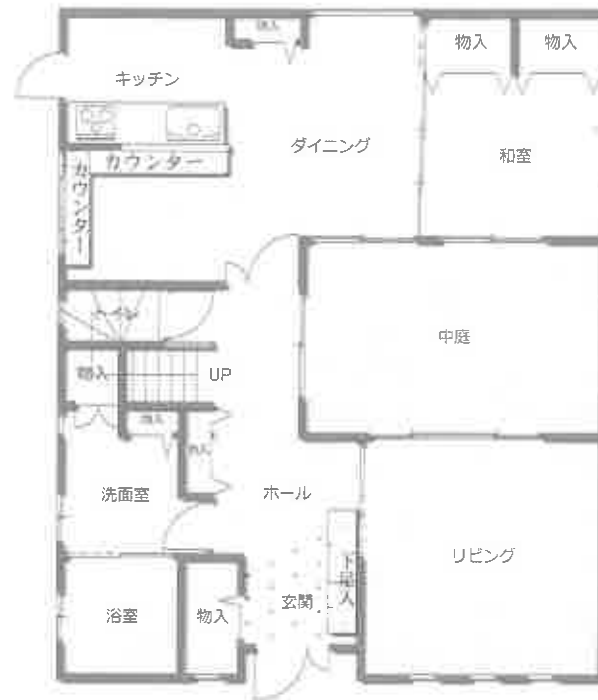
縮尺

1/500

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

間 取 図

1階



2階

