

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 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 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	680,000 544,000	一括	136,000	29,307	9,345
1	490,000				
2	190,000				



物 件 目 録

1 所 在 八千代市大和田新田字庚塚

地 番 341番27

地 目 宅地

地 積 99.41平方メートル

共有者 A 持分6分の1

2 所 在 八千代市大和田新田字庚塚341番地27

家屋 番号 341番27

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 34.78平方メートル

2階 25.67平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約46.78平方メートル

2階 25.67平方メートル

共有者 A 持分6分の1

物 件 明 細 書

令和 7年11月 6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】

本件所有者及び売却対象外の共有持分を有するB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】

本件土地の一部は、私道として利用されている。

【物件番号1, 2】

・本件土地及び建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

・売却基準価額は、本件土地が建築基準法上の道路に接道しておらず、現状での建て替えが困難であること等を考慮して定められている。

《 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 八千代市大和田新田字庚塚

地 番 341 番 27

地 目 宅地

地 積 99.41 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

2 所 在 八千代市大和田新田字庚塚 341 番地 27

家屋 番号 341 番 27

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 34.78 平方メートル

2 階 25.67 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 46.78 平方メートル

2 階 25.67 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1



令和7年(ヌ)第 137号
令和7年 9月 1日受理
令和7年10月 9日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 衣 斐 主 税

(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庚塚

地 番 341番27

地 目 宅地

地 積 99.41平方メートル

共有者 A 持分6分の1

2 所 在 八千代市大和田新田字庚塚341番地27

家屋 番号 341番27

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 34.78平方メートル
2階 25.67平方メートル

共有者 A 持分6分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	住居表示未実施		
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） ☐ （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	本件の対象は債務者 A の持分 6 分の 1 である。 その他 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（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積： 1 階約 4 6 . 7 8 m ² 2 階公簿上の記載とほぼ同一		
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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居 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	本件の対象は債務者 A の持分 6 分の 1 である。 その他 3 枚目「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 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

その他の事項

■土地について

物件1土地の南東側約15㎡が道路に提供され、有効宅地面積は約84.41㎡となる。

物件1土地の宅地部分は、道路提供部分を除き隣地との境にフェンス、塀等があり、地積測量図に照らし概ね土地の範囲を確認できる。

接道及び道路の詳細については、評価書に記載のとおり。

物件1土地の宅地部分は、物件2建物の敷地として利用されている。

■建物について

物件2建物は1階に約12㎡の増築がある。

キッチンシンクの排水が悪く、排水が床に溢れることがある。

キッチン、2階南側和室の床にきしみ、沈みがある。

2階南側和室の天井、壁に雨漏り跡が見られたが、今は雨漏りはないとのこと。

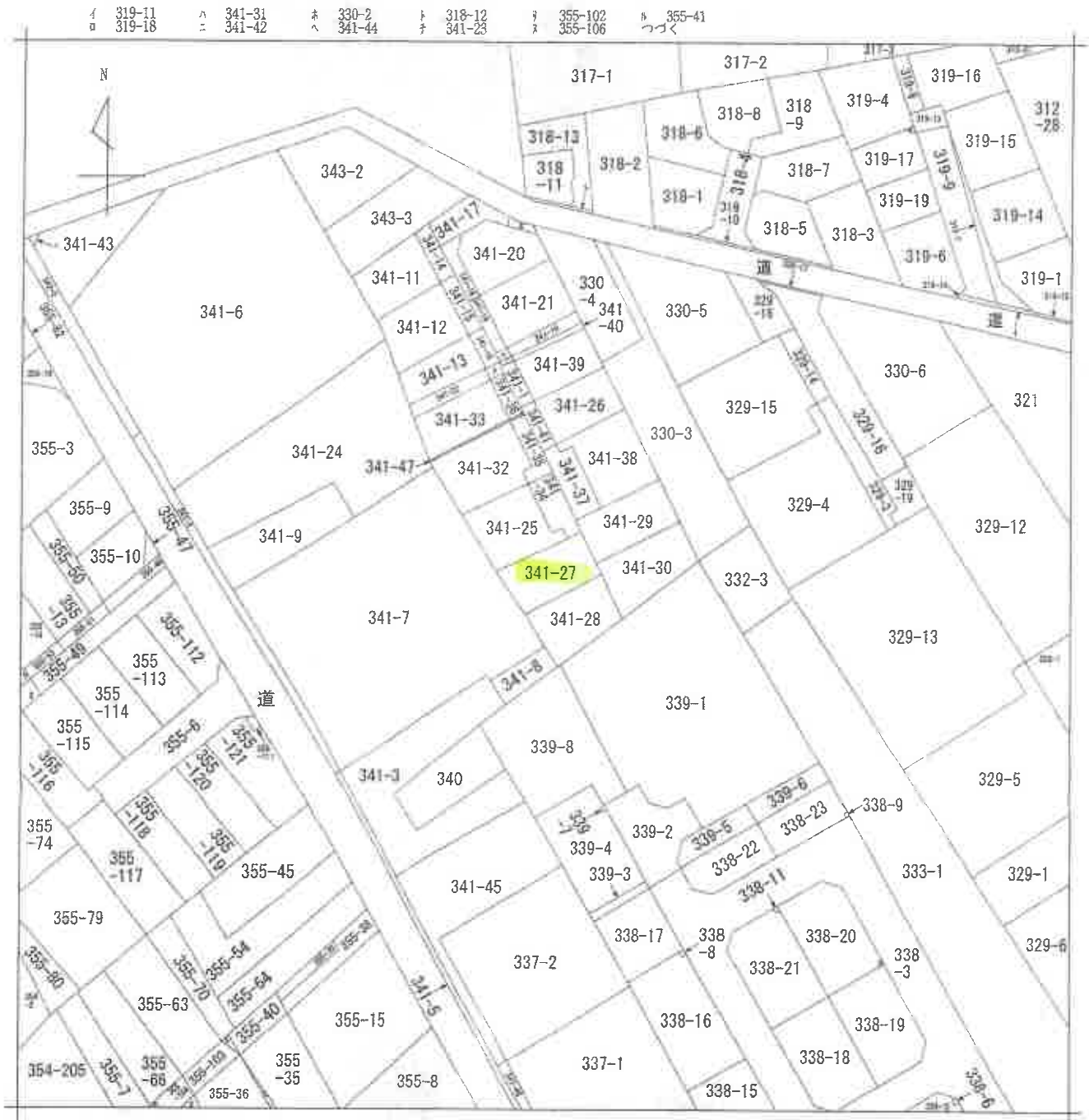
室内で小型犬を10年位前まで飼育されていたが、特別動物臭は感じなかった。

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	物件1土地南東側について、詳しくは分かりませんが一部道路に提供していると思います。提供した道路の維持管理や利用について、特別な取り決めはありません。 物件1土地について、隣地との間で境界等の争いはありません。 物件2建物は、45年前頃に増築しています。 本件物件に私と共有者の母Bの2人で居住しています。

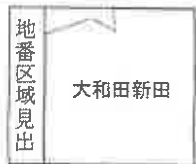
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年9月8日 (月) 14:35-14:50	物件所在地	物件外観調査、写真撮影 債務者に面談、事情聴取
R7年9月25日 (木) 10:45-11:20	物件所在地	物件立入調査、写真撮影 債務者に面談、事情聴取 評価人同行
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 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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庚塚				地番	341番27			
出力縮	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。
 (千葉地方法務局船橋支局管轄)
 令和7年6月12日
 東京法務局

A3判をA4判に縮小した。

請求番号：34-1
 (1/2)

登記官

(6枚目)



355-42
355-52
355-11
338-10
341-48



登記年月日：昭和52年4月11日

630909

地番 341-1, -25 ~ -30

土地の所在 八千代市大和田新田字東塚

地積測量図

200000

42
52.4.11

作製年月日 昭和五十二年四月七日

作製者

面積計算

地番	背号	底辺	垂線	倍面積	面積	地番	背号	底辺	垂線	倍面積	面積
341-1	①	35.3	1.58	55.774	151.00	341-1	③	24.04	1.78	42.6912	586.66
		35.3	1.65	58.245				21.04	1.67	35.1368	
		25.25	1.46	36.8610				24.80	1.13	28.0207	
		22.88	1.82	41.6320				28.22	0.27	7.619483	
		30.5	1.43	43.615							
		9.21	1.83	16.7753							
		9.21	1.83	16.7753							
-25	②	23.43	2.20	51.5460	301.05	-25	④	14.02	5.10	71.4100	99.41
		9.17	1.84	16.7826							
		9.17	1.84	16.7826							
				303.8086				15.97	4.382	69.931	
		2.50	1.40	3.5000				15.97	5.86	93.2022	
		18.28	2.06	37.3908				14.00	1.07	14.9800	
		17.80	2.64	46.9440				14.21	5.26	74.5276	
-29	⑥	17.82	5.53	98.9377	98.24	-29	⑤	15.22	4.33	65.9036	98.24
		17.10	4.31	73.4010				15.22	6.176	93.5312	
		17.10	5.65	96.50150							
		14.58	1.86	27.1268				14.87	7.234	107.6038	
-30	⑦			608.1009	110.26	-30	⑦	14.87	5.84	86.5302	110.26
										220.5846	

(千葉土地家屋調査士会 用紙)

1

尺

縮

A3判をA4判に縮小した。

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7年6月12日 東京法務局

登記官

(9 枚目)

(2/2)

請求番号：34-2

登記年月日：昭和52年7月30日

307021

家屋番号 341-27

建物の所在 八千代市大和田新田字庚家34/番地27

建各階平面図

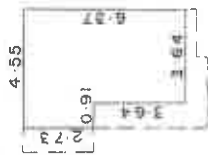
080702
2-7-30

昭和五十二年七月九日
製作年月日

製作者

申請人

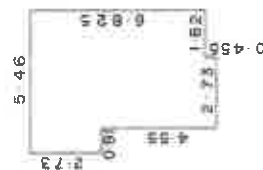
2階平面図



床面積計算

$$\begin{array}{r} 3.64 \times 3.64 = 13.2496 \\ 2.73 \times 4.55 = 12.4215 \\ \hline 25.6711 \\ \text{m}^2 \\ \hline 25.67 \end{array}$$

1階平面図



床面積計算

$$\begin{array}{r} 2.73 \times 0.40 = 1.0920 \\ 4.55 \times 6.825 = 31.05375 \\ 0.91 \times 2.73 = 2.4843 \\ \hline 34.78005 \\ \text{m}^2 \\ \hline 34.78 \end{array}$$



写真撮影方向

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/200 1/500

A3判をA4判に縮小した。

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。
(千葉県地方事務局 船橋支局管轄)

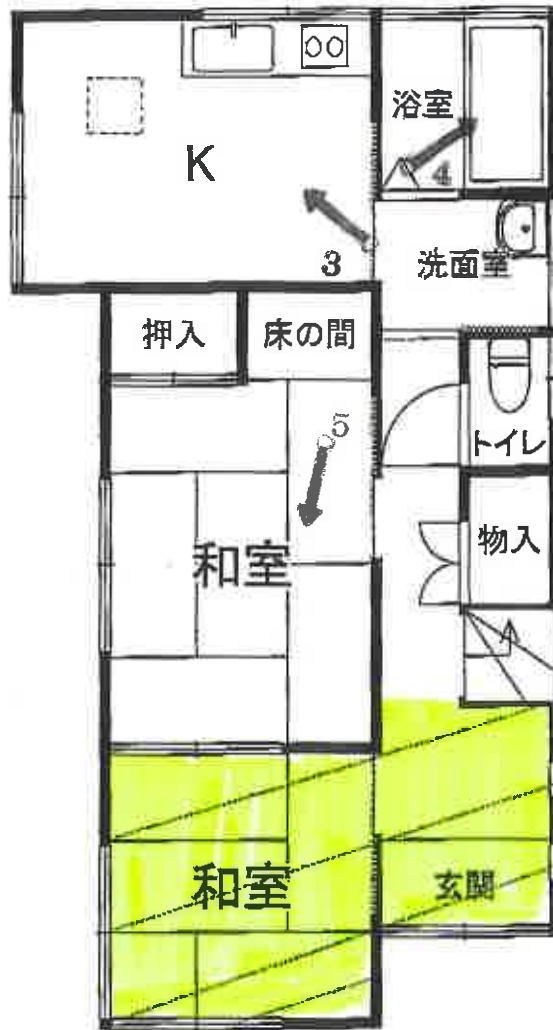
令和7年6月12日 東京法務局

(10枚目)

登記官

請求番号 34-3

間 取 図



増築



1階



写真撮影方向

2階

1



2



物件1土地
道路提供部分

3



(12枚目)

4



5



令和7年（又）第137号

令和7年 9月 25日 現地調査

令和7年 10月8日 評 価

第 7 - 35 号 発行番号

令和7年 10月9日 提 出 日

千葉地方裁判所

民事第四部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

竹 迫 守 夫

第1 評価額

一括価格	
金 680,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 490,000円
物件2（建物）	金 190,000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ついて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。

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。		床面積 1階 約46.78平方メートル 住居表示：未実施
番 号	特 記 事 項		
1・2	共有持分 1/6 の評価。		
1	建築基準法上の道路に接道していない。		

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 八千代市大和田新田字庚塚
地 番 3 4 1 番 2 7
地 目 宅地
地 積 9 9 . 4 1 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

2 所 在 八千代市大和田新田字庚塚 3 4 1 番地 2 7
家屋 番号 3 4 1 番 2 7
種 類 居宅
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 3 4 . 7 8 平方メートル
2 階 2 5 . 6 7 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

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	東葉高速鉄道東葉高速線「八千代中央駅」の南西方道路距離約930m（徒歩約12分）（別添「位置図」参照）。	
付 近 の 状 況	幅員約4.5m私道沿いに中小規模一般住宅が建ち並びアパート等も介在する住宅地域で地勢はほぼ平坦。	
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	第一種住居地域
	建 蔽 率	60%（指定）
	容 積 率	200%（指定）
	防 火 規 制	指定なし（22条区域）
	そ の 他 規 制	第2種高度地区（20m）・日影規制4～2.5h/4m
画 地 条 件	形状（ほぼ長方形）、地勢（ほぼ平坦）、接道方位（南東）、間口（約6.9m）、奥行（約14m）、地積99.41㎡（ほぼ登記のとおり）	
接 面 道 路 の 状 況	私道（物件1南東部分含む）、幅員（約4.5m）、連続性（行止まり）、舗装（有）、歩道（無）、側溝（有）、高低差（ほぼ等高）	
	建築基準法上の種類	建築基準法上の道路ではない（後記特記事項1参照）
	セットバック	上記私道に提供している（後記特記事項1参照）
	再建築の可否	許可を要す（後記特記事項2参照）
土地の利用状況等	共有者らにより物件2の建物の敷地として利用されていると認められる。	
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	・土壌汚染対策法要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。水質汚濁防止法に基づく特定事業場に該当しない。現況は個人住宅敷地であり、過去住宅地図においても土壌汚染を疑わせる徴表は認められなかった。 ・上記の経緯、過去住宅地図及び現地調査から、地下埋設物の存在を疑わせる徴表は認められなかった。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	
特 記 事 項	1. 八千代市役所建築指導課備付の道路位置指定申請図（昭和52年3月14日指定第20号）によると地番341番37と341番34の自	

	動車回転広場（幅約 8.5m）の終端までが建築基準法第 4 2 条第 1 項第 5 号の道路位置指定部分で、回転広場からさらに南西に延長している私道部分は建築基準法上の道路に該当しないとのことである（市建築指導課にて聴取）。物件 1 南東部分約 15 m²（地積測量図によると幅約 2.25m・長さ 6.9m）を上記延長された私道に提供し、北東側隣接地 3 4 1 番 2 9 等と一体として幅約 4. 5 m の行止まり舗装私道となっており、物件 1 は上記私道に接しているが当該部分は建築基準法の道路には該当しない。 2. 建築基準法上の道路に接道していないため、現状での建替は困難であり、建替等に当たっては建築基準法第 4 3 条第 2 項第 2 号による許可を要すると認められる。その際の許可基準、条件等の詳細は買受人において担当部署への調査・確認を要する。なお、関連する基準としては「八千代市建築基準法第 4 3 条第 2 項第 2 号の許可基準」がある。 3. 北東側隣接地 341 番 34 は第三者私有地であり、前記位置指定道路敷地部分を含め私道であるため建替等に当たり私道の掘削、重機の搬入を行う場合は、私道敷地所有者らの同意を要すると認められる。
--	---

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	昭和52年7月20日（登記記載）
	経 過 年 数	約48年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	瓦・亜鉛メッキ鋼板ぶき
	外 壁	サイディングほか
	内 壁	ビニールクロスほか
	天 井	ビニールクロス、合板ほか
	床	板貼、畳、CFシートほか
	設 備	キッチンセット、浴室、洗面室、トイレ等（上下水道、都市ガス、電気）
	その他	格別なものはない
床面積（現況）	1階南側が増築（約45年前とのこと）されていると認められる。 床面積 1階 約46.78㎡ 2階 25.67㎡ 延べ 約72.45㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	4K（別添間取図参照）
品 等	中品等の下位	
保守管理の状態	下記特記事項2・3のとおり緩みや汚損・設備の不具合が認められやや劣る。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項	1. 昭和52年4月20日付第10-803号及び同年4月28日付第10-804号で地番、延べ面積が同一の建築確認済証交付記録があるが、両者とも検査済証の交付記録はなく、建築基準法令適合性に疑義がある。どちらが物件2に該当するかは不明（建築指導課にて聴取）。 2. 1階キッチン、2階南側和室の床に緩み、きしみが認められる。2階南側和室の壁や天井に雨漏りのあとがある。 3. 共有者Aによるとキッチンシンクの排水管の不具合によりつまり等があるとのことである。現地調査日現在その他に雨漏りや設備の不具合等は特段感じられないとのことであった。設備等の動作確認は行っていない。	

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	共有 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	91,800	(1-0.35)	99.41	1/6	(1-0.03)	959,000

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－6）

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
89,100 円/㎡	×	102/100	×	100/99	×	100/100	=	91,800 円/㎡

◇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：方位格差を考慮。

◇地 域 格 差：公示地等は交通接近条件に劣るが街路条件、環境条件に優る点を考慮した。
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：建築基準法の道路に接道していないこと、私道提供部分があること等の減価要因を考慮して総合の個別格差を判定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 共有持分：評価対象共有持分

オ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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	共有持分 ウ	現価率 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
2	185,000	約 72.45	1/6	0.045	101,000

ウ 共有持分：評価対象共有持分

エ 現価率：築後経過年数約 48 年，経済的残存耐用年数 0 年，残価率 5%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\ &= 0.05 \times (1 - 0.1) \\ &= 0.045\end{aligned}$$

* -10%（維持管理の状態を総合的に考慮）

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件 1 の土地については物件 2 の建物のための土地利用権等価格を控除し、物件 2 の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	959,000	0.20	場所的利益	192,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を 20%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カ）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	959,000	-192,000		0.8	0.8	490,000
2	101,000	+192,000		0.8	0.8	190,000
一 括 価 格（合 計）						680,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：居宅及び敷地の共有持分のみの売却であり、共有物分割に係るコストが見込まれ使用収益が実質的に制約されるおそれがあることから市場流通性の劣る程度を総合的に考慮した。

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－6）

所 在：八千代市大和田新田字壹本松前138番39

価 格 89,100円/㎡

位 置：「八千代中央駅」の南西方約1,900mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：182㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 街 路：南西側幅員6.0m市道

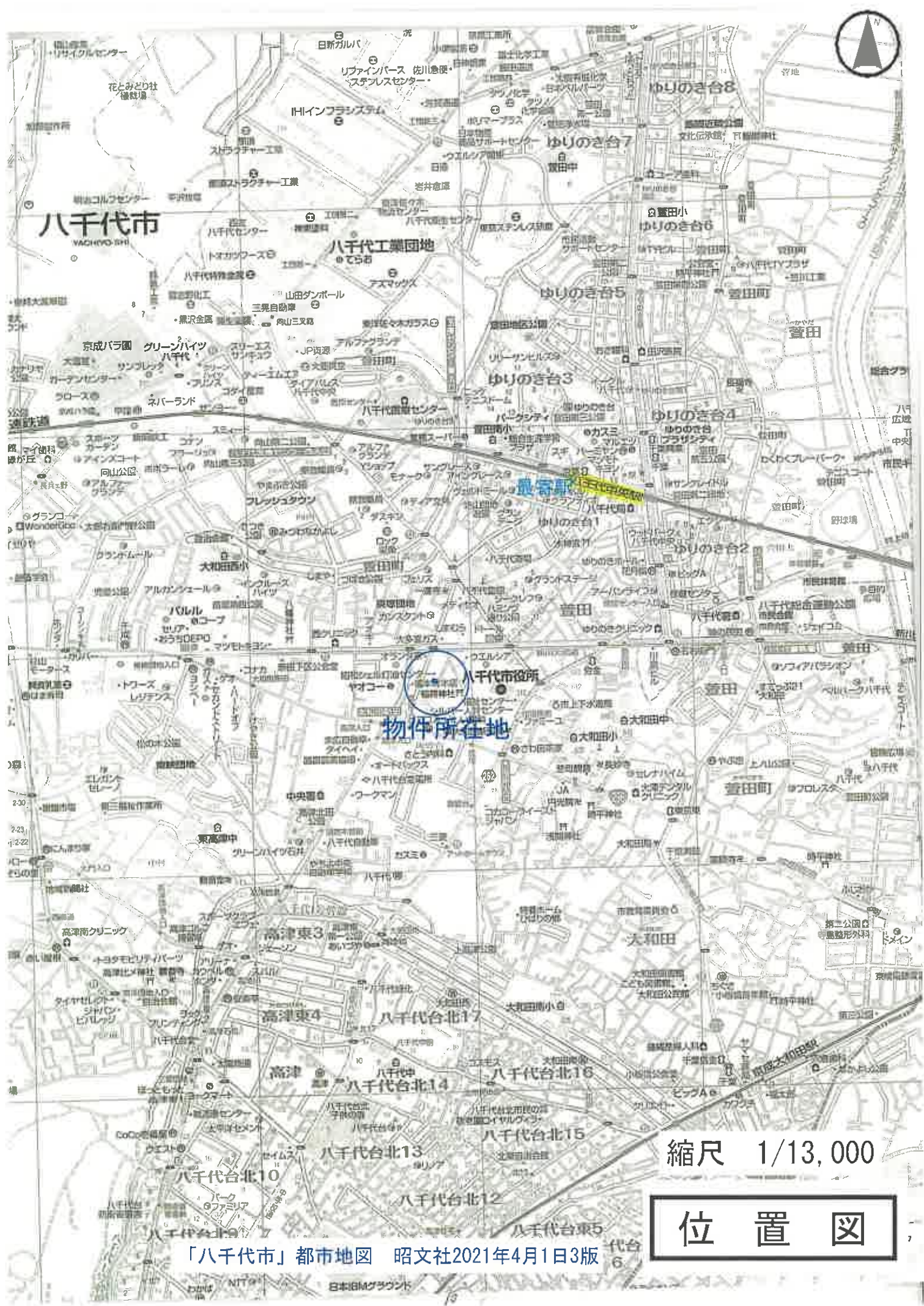
用 途 指 定 等：市街化区域、第一種低層住居専用地域（建蔽率60％，容積率150％）

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 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 建物間取図

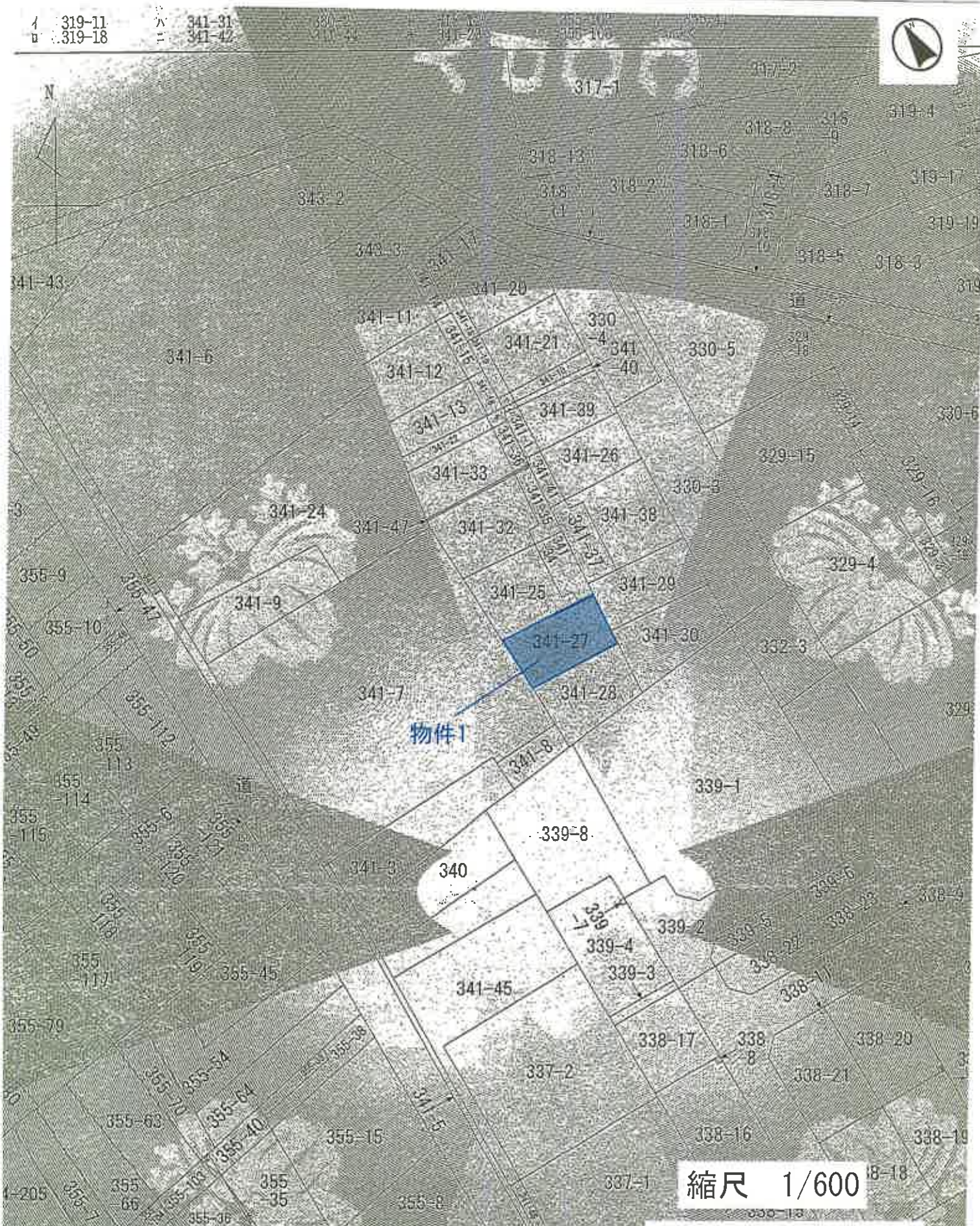
以 上



縮尺 1/13,000

位置図

「八千代市」都市地図 昭文社2021年4月1日3版



縮尺 1/600

公 函 写

登記年月日：昭和52年4月11日

630008

341 / 25 - 30

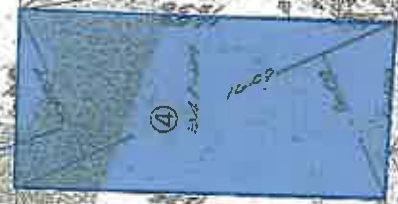
土地所有権者 八千代市（旧新田町）民衆

地積測量図

700000

昭和五十二年四月十一日

物件1



縮尺 1 / 200

土地所有権者測量図（縮尺）

本図は縮尺1/200で作成されたもので、縮尺1/200の図面を縮尺1/200の図面に縮小したものである。

（千重測画法施行規則第10条第1項）

令和7年6月12日

本図はA 3版をA 4版に縮小

地積測量図写

登記年月日：昭和52年1月11日

630909

347-1-25-370

地積測量図

土地所有者：八千代市役所

面積計算

区分	計号	地積	面積	用途	用途	用途	用途	用途	用途
①	347-1-25-370	347	125.100	347-1-25-370	347	125.100	347	125.100	347
	347	125.100	347	125.100	347	125.100	347	125.100	347
	125.100	347	125.100	347	125.100	347	125.100	347	125.100
	347	125.100	347	125.100	347	125.100	347	125.100	347
	125.100	347	125.100	347	125.100	347	125.100	347	125.100
	347	125.100	347	125.100	347	125.100	347	125.100	347
	125.100	347	125.100	347	125.100	347	125.100	347	125.100
	347	125.100	347	125.100	347	125.100	347	125.100	347
	125.100	347	125.100	347	125.100	347	125.100	347	125.100
	347	125.100	347	125.100	347	125.100	347	125.100	347
②	347	125.100	347	125.100	347	125.100	347	125.100	347
	125.100	347	125.100	347	125.100	347	125.100	347	125.100
	347	125.100	347	125.100	347	125.100	347	125.100	347
	125.100	347	125.100	347	125.100	347	125.100	347	125.100
	347	125.100	347	125.100	347	125.100	347	125.100	347
	125.100	347	125.100	347	125.100	347	125.100	347	125.100
	347	125.100	347	125.100	347	125.100	347	125.100	347
	125.100	347	125.100	347	125.100	347	125.100	347	125.100
	347	125.100	347	125.100	347	125.100	347	125.100	347
	125.100	347	125.100	347	125.100	347	125.100	347	125.100

これは図面に記載されている内容に基づいて作成された図面である。
(千葉県地方税務局税務調査課)

令和7年 本図はA3版をA4版に縮小

地積測量図写

登記年月日：昭和58年11月1日

307021

敷地番号 34ノ27

建物用途 入居用住宅面積274.34㎡/延床27

建物図面

050916 7.30

昭和三十八年九月一日
昭和三十八年九月一日

2階平面図



床面積計算

3.64	×	3.64	=	13.2496
2.73	×	3.64	=	9.9372
			+	2.4216
			=	25.6084
			m ²	25.67

1階平面図



床面積計算

2.73	×	0.450	=	1.24218
4.55	×	0.450	=	2.0475
0.91	×	2.73	=	2.4843
			+	34.7802
			m ²	34.78

物件2



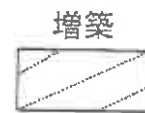
千葉県建設局 建築士会 提供

1/500 1/500

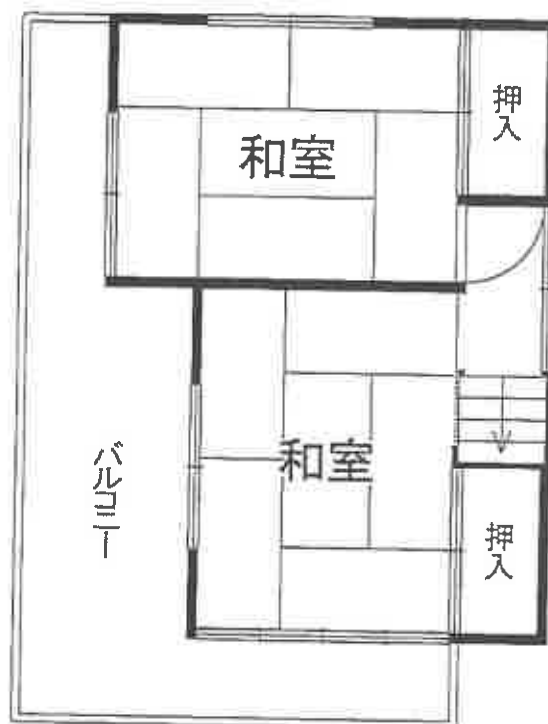
本図はA3版をA4版に縮小

建物図面・各階平面図写

間 取 図



1階



2階