令和　7年（ヌ）第　　172号

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　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　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	11, 940, 000 9, 552, 000	一括	2, 388, 000	79, 120	21, 047
1	3, 350, 000				
2	8, 590, 000				
備考					

令和　７年（ヌ）第　　１７２号

物　件　目　録

１　所　　在　　八千代市高津東四丁目

　　地　　番　　１番１９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２７．１３平方メートル

２　所　　在　　八千代市高津東四丁目１番地１９

　　家屋　番号　　１番１９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５２．１７平方メートル
　　２階　４１．８１平方メートル

令和　7年（ヌ）第　　172号

物　件　明　細　書

令和　7年11月19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1，2】
売却基準価額は，太陽光発電システム一式の代金につき、残債の有無及び所有権留保があるかどうかは不明であり、販売業者等による引き上げの可能性は否定できない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。

令和　7年（ヌ）第　　１７２号

物　件　目　録

１　所　　在　　八千代市高津東四丁目

　　地　　番　　１番１９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２７．１３平方メートル

２　所　　在　　八千代市高津東四丁目１番地１９

　　家屋　番号　　１番１９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５２．１７平方メートル
　　２階　４１．８１平方メートル

令和７年（ヌ）第１７２号
令和７年　９月１６日受理
令和７年１１月　４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

令和　7年（ヌ）第　　172号

物　件　目　録

1　所　　在　　八千代市高津東四丁目

　　地　　番　　1番19

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　127．13平方メートル

2　所　　在　　八千代市高津東四丁目1番地19

　　家屋　番号　　1番19

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき2階建

　　床　面　積　　1階　52．17平方メートル
　　2階　41．81平方メートル

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） □公衆用道路（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」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が異なる（□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	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

そ の 他 の 事 項

■　物件１（本土地）について

１　本土地は、物件２の建物の敷地及び駐車スペースとして使用されている。

２　本土地は、南東側市道より約０～約０．６ｍ、北東側隣接地より約０．５ｍ、南西側隣接地より約０～約０．５ｍ、北西側隣接地より約０．７ｍそれぞれ高い。

３　本土地南西側には、スチール製物置が３個ある（いずれも基礎はなく動産である）。

■　物件２（本建物）について

１　２階建て４ＬＤＫの住宅である。なお、２階洋室（２）上部には、小屋裏収納（床面積：約４㎡。写真場号⑤参照）があるが、天井高（最高位）が約１ｍのため階層及び床面積には算入されない。

２　本建物の屋根にはソーラーパネルが設置されている（写真番号②参照）が、その設置者、購入方法、購入方法が割賦販売であった場合その残債については不明である。

３　２階洋室（２）を除き、室内は全体的に汚れがあり、煙草によると思われる黄ばみがある。とりわけ、洋室（３）及び２階トイレの汚れが酷く、壁面やドアノブなどに黒ずみが付着している。

４　室内には多数の日用品や家財道具等があり、また、２階洋室（３）には、ゴミ袋が山積（高い箇所で天井高の約３分の２。）していた。そのため、床や壁の状態を確認することができなかった。

５　設備等の動作確認はしていない。

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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■ 所有者の弟	1　私は所有者の弟です。兄（所有者）は仕事に出かけています。 2　本建物には、兄（所有者）夫婦と子、私の４人で居住しています。 3　私は、１０年以上前から本建物に住んでいます。７～８年前まで、賃料を支払っていましたが、それ以降は、無償で住まわせてもらっています。 4　ソーラーパネルについては、兄（所有者）がしていることなので、私はわかりません。 以上、令和７年１０月２９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

執 行 官 の 意 見

1　本建物の郵便受けには、所有者の苗字を示す表示がある。
2　水道の需給契約の名義人は、所有者である。
3　本建物内には、所有者宛の郵便物等が複数あった。
4　本建物の住所地には、所有者が代表取締役となっている「株式会社ＬＳ＆アセットマネジメント」が本店所在地として登記されているが、事務所としての客観は認められなかった。
5　上記の他、所有者の弟の陳述及び現場の状況から、所有者の弟は占有補助者とし、本建物の「占有者及び占有状況」を２枚目のとおり認めた。

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

（調査経過用）

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19日（金） 9：20 － 9：25	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査、全戸不在、調査協力依頼書を郵便受けに投函
令和7年9月22日（月）	千葉地方法務局	株式会社ＬＳ＆アセットマネジメントの履歴事項全部証明書取得
令和7年9月30日（火） 9：22 － 9：26	物件所在地	全戸不在、調査協力依頼書を郵便受けに投函
令和7年10月1日（水）	当庁執行官室	電気照会書郵送（KDDIへ照会する様１０月１４日回答あり）
令和7年10月10日（金）	当庁執行官室	所有者へ調査日時を記載した予告書及び占有関係・ソーラーパネルに関する照会書を郵送（返信用封筒同封。報告書提出時点で回答なし）
令和7年10月29日（水） 9：32 － 10：08	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、聞取り確認、占有調査

（特記事項）

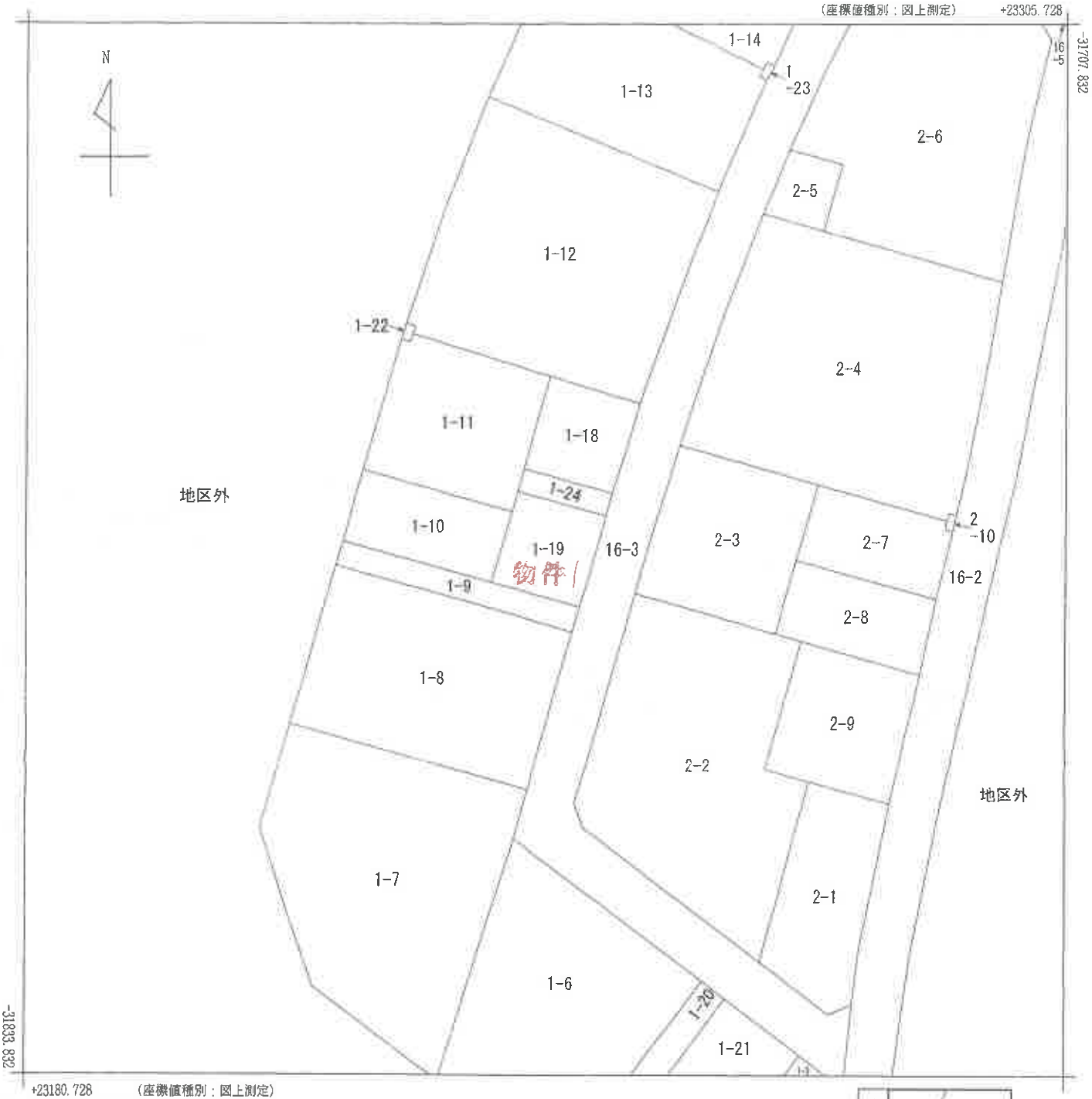
□ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和　７年１０月２９日
呼び掛けをしたが応答がなく、目的物件は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ところ、所有者の弟が在室していた。

□ 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



（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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出	高津東４丁目

請求部分	所在	八千代市高津東四丁目				地番	1番19		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成11年2月20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29日
千葉地方法務局船橋支局
登記官 [redacted]

地図整理番号：M50065
(1/1)

（ 7 枚目）

登記年月日：平成21年9月28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29日　千葉地方法務局船橋支局
登記官（8枚目）

地積測量図

地番	1－19，1－24
土地の所在	八千代市高津東四丁目

求積表

地番	① 1－24			
NO	Xn	Yn	Yn+1－Yn－1	Xn・（Yn+1－Yn－1）
P5	497.321	491.264	10.648	5295.474008
5	499.612	492.931	－7.330	－3662.155960
P2	506.121	483.934	－10.648	－5389.176408
P6	503.819	482.283	7.330	3692.993270
			合計	－62.865090
			合計面積	31.4325450
			地積	31.43 ㎡

地番	② 1－19			
NO	Xn	Yn	Yn+1－Yn－1	Xn・（Yn+1－Yn－1）
P1	488.014	484.581	15.124	7380.723736
4	496.558	490.709	6.683	3318.497114
P5	497.321	491.264	－8.426	－4190.426746
P6	503.819	482.283	－10.482	－5281.030758
P3	501.726	480.782	－6.698	－3360.560748
P4	494.479	475.585	3.799	1878.525721
			合計	－254.271681
			合計面積	127.1358405
			地積	127.13 ㎡

境界点座標一覧表

（任意座標系）

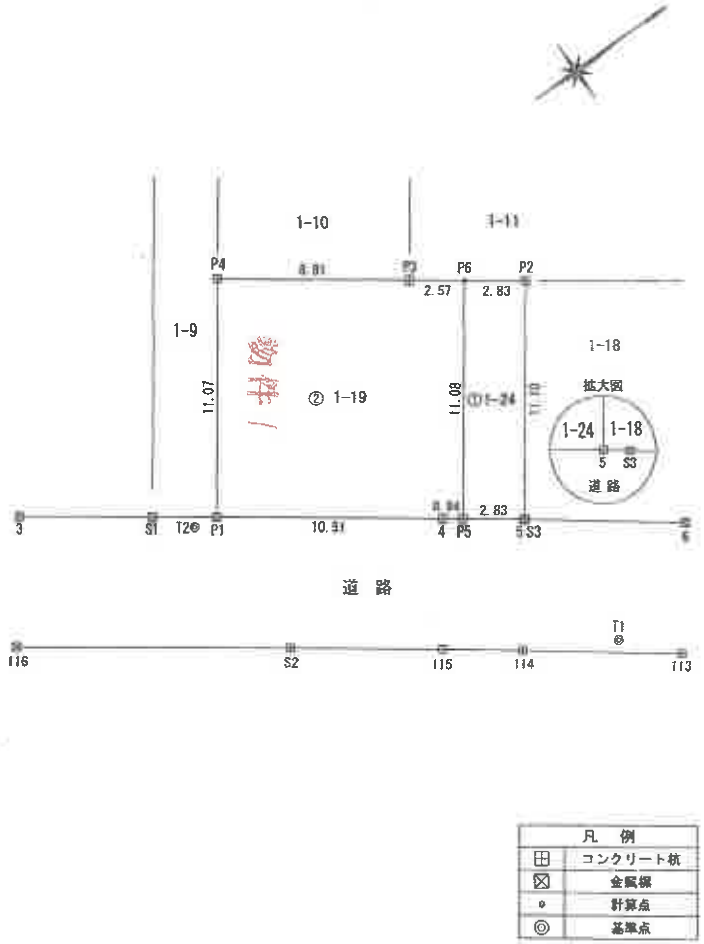
点名	X	Y	備考
P1	488.014	484.581	既設民金属標
P2	506.121	483.934	既設民コンクリート杭
P3	501.726	480.782	既設民コンクリート杭
P4	494.479	475.585	既設民コンクリート杭
P5	497.321	491.264	新設民コンクリート杭
P6	503.819	482.283	計算点
4	496.558	490.709	既設市コンクリート杭
5	499.612	492.931	既設市コンクリート杭

引照点座標一覧表

点名	X	Y	備考
S1	485.574	482.831	既設民金属標
S2	487.344	491.480	既設民コンクリート杭
S3	499.652	492.961	既設民コンクリート杭
3	480.584	479.252	既設市金属標
6	505.565	497.435	既設市金属標
113	501.998	502.226	既設市コンクリート杭
114	496.054	497.779	既設市コンクリート杭
115	493.062	495.588	既設市コンクリート杭
116	476.956	484.038	既設市金属標

基準点座標一覧表

点名	X	Y	備考
T1	500.000	500.000	金属鋲
T2	486.890	484.373	金属鋲



凡例	
⊞	コンクリート杭
⊠	金属標
●	計算点
◎	基準点

作製者	[redacted]	（平成21年　9月16日作製）	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

（A3判をA4判に縮小）

平成21年9月28日登記

地図整理番号：M50068

登記年月日：平成22年4月6日

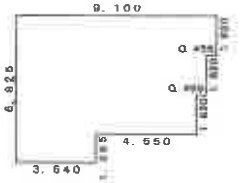
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年7月29日　千葉地方法務局船橋支局
登記官（　　）
（9枚目）

各階平面図

家屋番号	1－19
建物の所在	八千代市高津東四丁目１番地１９

建物図面

1階

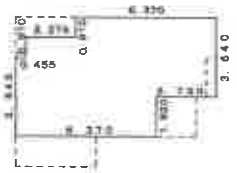


求積表

8.190	× 5.460	=	44.7174
3.640	× 1.365	=	4.9686
0.455	× 3.640	=	1.6562
0.455	× 1.820	=	0.8281
	計		52.1703

床面積　52.17 ㎡

2階

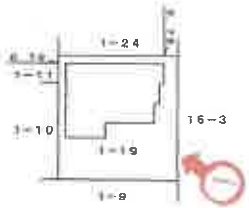


求積表

0.455	× 3.640	=	1.6562
2.275	× 4.550	=	10.3513
3.640	× 5.460	=	19.8744
2.730	× 3.640	=	9.9372
	計		41.8191

床面積　41.81 ㎡

（注）○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



（A3判をA4判に縮小）

作成者	[redacted]	縮尺	1/250

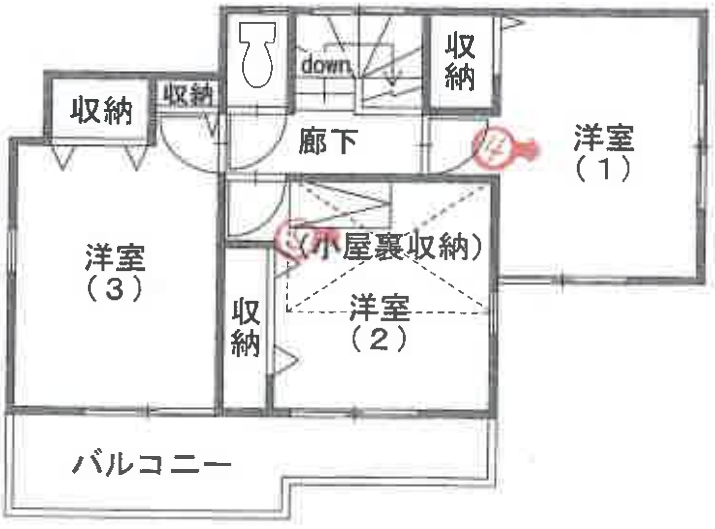
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

平成弐弐年四月六日　登記

地図整理番号：M50066

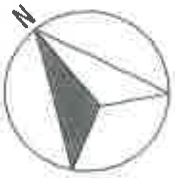
【間取図】

〔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

ソーラーパネル

③

LD

④

2階洋室（1）

⑤

2階小屋裏収納

⑥

⑦

令和７年（ヌ）第１７２号
令和７年１０月２９日　現地調査
令和７年１１月　４日　評　　価
第２５０９１９０１号　発行番号
令和７年１１月　７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
玉 谷　昌 弘

第１　評価額

一　括　価　格	
金１１，９４０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金３，３５０，０００円
物件２（建物）	金８，５９０，０００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。		同左 住居表示未実施区域
番　号	特　　記　　事　　項		
	特になし		

現況欄に記載のない事項については，ほぼ登記と同じ。

令和　7年（ヌ）第　　172号

物　件　目　録

1　所　　在　　八千代市高津東四丁目

　　地　　番　　1番19

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　127．13平方メートル

2　所　　在　　八千代市高津東四丁目1番地19

　　家屋　番号　　1番19

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき2階建

　　床　面　積　　1階　52．17平方メートル
　　2階　41．81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）

<table>
<tr><td>位置・交通</td><td colspan="3">・京成本線「八千代台駅」の 北方・道路距離約 1.5km
・最寄バス停「高津石橋」の 東方・道路距離約 250m
（別添「位置図」参照）</td></tr>
<tr><td>付近の状況</td><td colspan="3">戸建住宅が多く建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">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）</td><td></td><td>都市計画道路（3・4・6 八千代台花輪線，整備済）計画線から 25m以内の区域</td><td>左記以外の区域</td></tr>
<tr><td>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</td><td>市街化区域
第二種住居地域
指定 60%
指定 200%
－
第一種高度地区（20m）
宅地造成等工事規制区域</td><td>市街化区域
第一種低層住居専用地域
指定 50%
指定 100%
－
最高高さ 10m
宅地造成等工事規制区域</td></tr>
<tr><td>画地条件</td><td colspan="3">形状（略正方形），地勢（概ね平坦），接道方位（南東側），
間口（約 11m），奥行（約 11m），地積（127.13 ㎡（登記））</td></tr>
<tr><td rowspan="4">接面道路の状況</td><td colspan="3">南東側市道（高津東 4 号線），幅員（約 6m），連続性（普通），
舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差（道路より約 0～0.6m高い）</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築基準法上の種類</td><td>建築基準法第 42 条 1 項 1 号</td></tr>
<tr><td colspan="2">セットバック</td><td>不要</td></tr>
<tr><td colspan="2">再建築の可否</td><td>可能</td></tr>
<tr><td>土地の利用状況等</td><td colspan="3">・物件１は，物件２建物の敷地として使用されている。
・隣地は，南東側で公衆用道路に接面し，南西側は未利用地，北西側は駐車場及び共同住宅，北東側は戸建住宅の敷地として使用されている。</td></tr>
</table>

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	・土地の利用履歴及び現況観察によれば，対象地自体の土地の使用による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	・現地による概測では，北東側隣接地より約0.5m高く，南西側隣接地より約0～0.5m高く，北西側隣接地より約0.7m高い。 ・南西側にスチール製簡易物置（基礎はなく動産と判定）が３台（うち１台は小型）ある。

－　以下余白　－

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）	平成２２年３月３１日新築	
	経過年数	約１６年	
	経済的残存耐用年数	約９年	
仕　　様	構　造	木造	
	屋　根	スレート葺	
	外　壁	吹付等	
	内　壁	クロス等	
	天　井	クロス等	
	床	フローリング，畳等	
	設　備	電気，上水道，下水道，都市ガス，台所，浴室，トイレ，洗面台等	
	その他	モニタ付インターホン，温水洗浄便座，浴室暖房乾燥機 ソーラーパネル	
床面積（現況）	登記面積とほぼ同じ （注：小屋裏部分に天井高（最高部）約1m，床面積約4㎡の収納スペースがあるが，階数及び床面積には算入されない） 床面積　１階　52.17㎡ ２階　41.81㎡ 延べ　93.98㎡		
現況用途等	現況用途	１～２階は居宅 小屋裏は物置	
	間取り	４ＬＤＫ＋小屋裏収納	
品　　等	普通		

保守管理の状態	室内等の状況は以下のとおりである。 ① ２階洋室（２）を除き，室内は全体的に汚れがあり，クロスには煙草によるものと思われる黄ばみがある。特に，２階の洋室（３）及びトイレでは汚れがひどく，壁面やドアノブなどに黒ずみも付着している。 ② ２階洋室（２）を除き，室内には多数の日用品や家財家具等があり，２階洋室（３）ではゴミが山積しているためドア付近までしか立入調査することが出来なかった。そのため，これらが存在している床及び壁等の室内の状態については不明瞭な部分がある。 ③ そのほか，目視により確認できる範囲では，使用による軽微な傷や表面材の剥がれ等は見られるが，壁等に大きな穴や破損等はない。 （設備等の動作確認は行っていない。）
建物の利用状況	債務者（所有者）及びその家族が居宅として使用している。
特　記　事　項	・建築確認の概要は以下のとおり。（八千代市建築指導課の回答） 確認済証：第 09UDI3T 建 02394 号（平成 21 年 12 月 11 日） 検査済証：第 09UDI3T 建 02394 号（平成 22 年 4 月 10 日） ・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低いものと判断され，特に問題無いと推定する。 ・太陽光発電システム一式の代金につき，残債の有無及び所有権留保があるかどうかは，不明であるが，引き上げの可能性は否定できない。

－　以下余白　－

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	93,100	1.04	127.13	1.00	12,309,000

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－8）

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
92,200円/㎡	×	101/100	×	100/100	×	100/100	＝	93,100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：北道路±0%

◇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：南東道路＋4%

ウ　地　　積：登記数量による。

エ　建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

－　以下余白　－

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	93.98	0.31	5,244,000

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 ①D×②
	A 経過年数	B 経済的残存耐用年数	C 残価率	D 定額法による率		
2	16年	9年	5%	0.39	▲20%（0.80）	0.31

① 耐用年数法（定額法）

D 定額法による率＝B／（A＋B）×（1－C）＋C

② 観察減価率

汚れがひどい保守管理状況等を考慮した。

－ 以下余白 －

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	12,309,000	0.60	法定地上権	7,385,000

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） （1万円未満四捨五入） (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	12,309,000	−7,385,000		0.85	0.8	3,350,000
2	5,244,000	＋7,385,000	1.0	0.85	0.8	8,590,000
一括価格（合計）						11,940,000

ウ　占有減価修正：特にない。

エ　市場性修正：室内には多数の日用品や家財家具，ゴミ等があり，これらが存在している床及び壁等の室内の状態については不明瞭な部分があること，太陽光発電システム一式の引き上げの可能性があること等を考慮した。

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－8）

所　　在：八千代市高津東４丁目１０番２３

価　　格：92,200 円/㎡

位　　置：京成本線「八千代台駅」の　北方約 1.8kmに位置する。

価 格 時 点：令和７年１月１日

地　　積：160 ㎡

供給処理施設：水道，下水，ガス

接 面 街 路：北側幅員 6.0m市道

用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域（建蔽率 50%，容積率 100%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第７　附属資料

1　目的物件の位置図

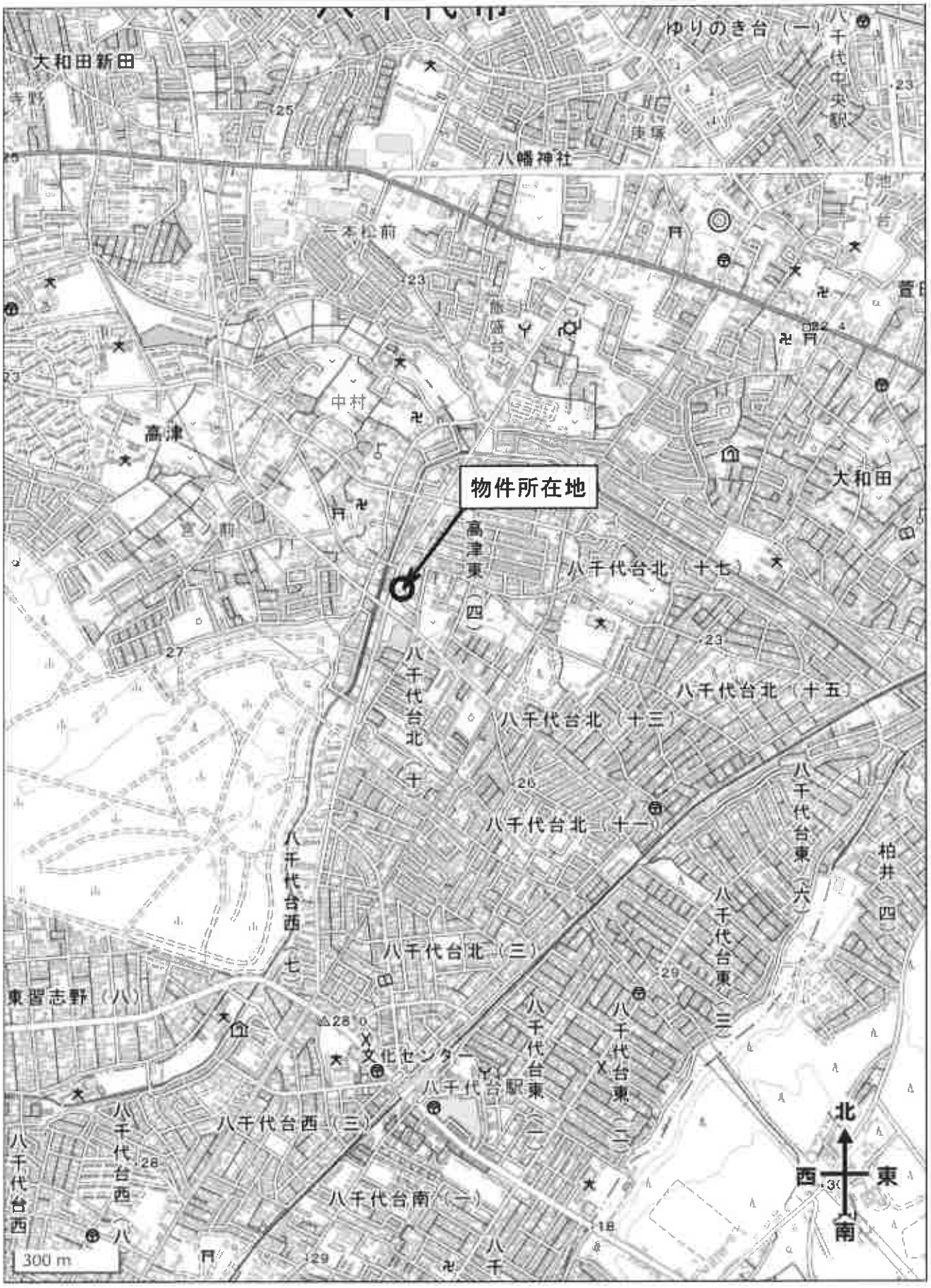
2　公図写

3　地積測量図写

4　建物図面・各階平面図写

5　間取図

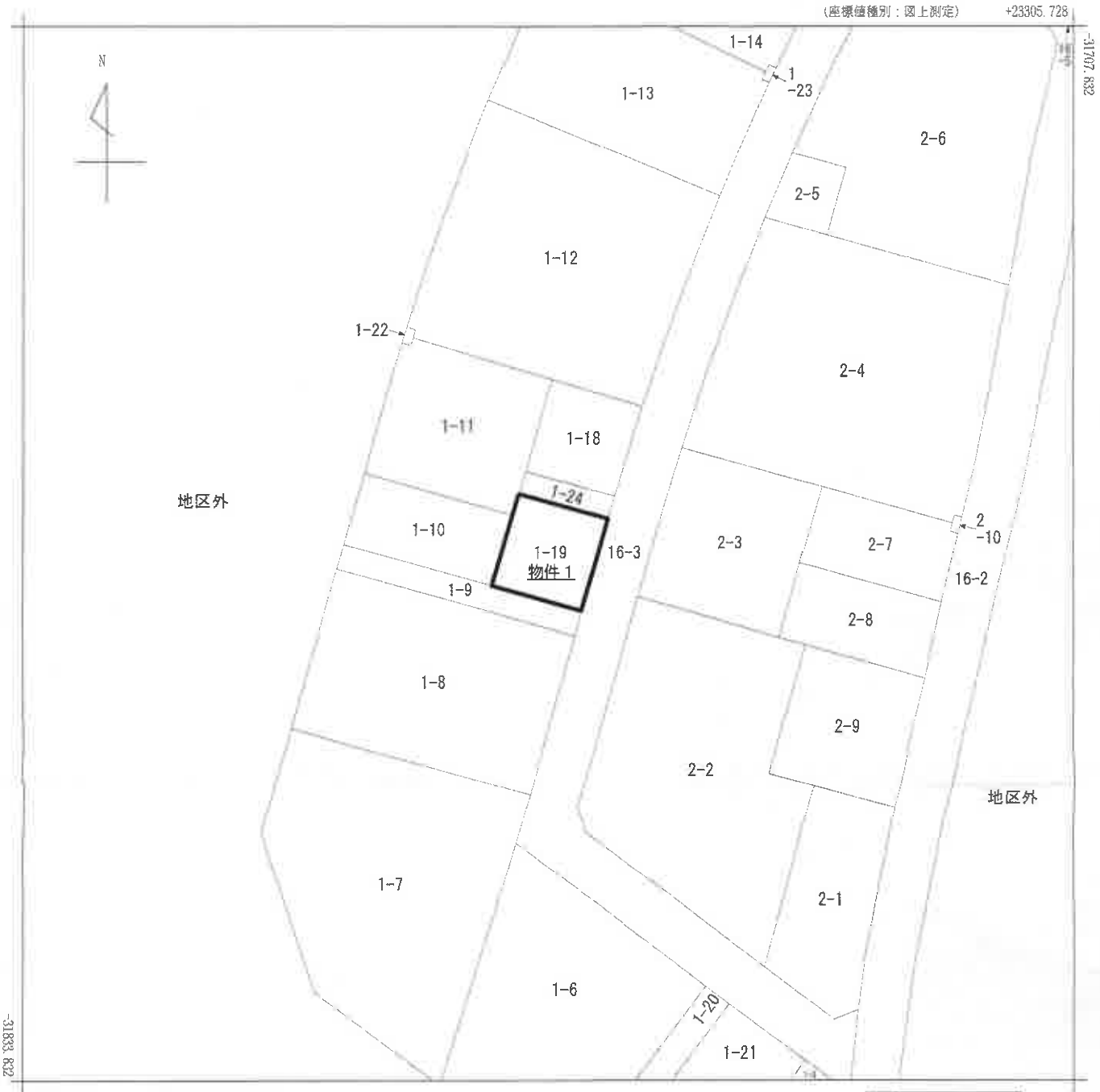
以　上



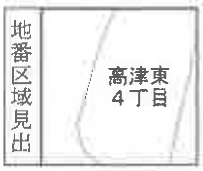
縮尺　1:15,000

位置図

出典：地理院地図



(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。
(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部分	所在	八千代市高津東四丁目					地番	1番19		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	区	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図	
作成年月日	平成11年2月20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をA4に縮小

令和7年7月29日
千葉地方法務局船橋支局
地図整理番号：M50065　　登記官
(1/1)

[redacted]

登記年月日：平成21年9月28日

A3をA4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。
令和7年7月29日　千葉地方法務局船橋支局
登記官

地番	1－19，1－24
土地の所在	八千代市高津東四丁目

地積測量図

求積表

地番	① 1－24			
NO	Xn	Yn	Yn+1－Yn－1	Xn・（Yn+1－Yn－1）
P5	497.321	491.264	10.648	5295.474008
5	499.612	492.931	−7.330	−3662.155960
P2	506.121	483.934	−10.648	−5389.176408
P6	503.819	482.283	7.330	3692.993270
			合計	−62.865090
			合計面積	31.4325450
			地積	31.43 ㎡

地番	② 1－19			
NO	Xn	Yn	Yn+1－Yn－1	Xn・（Yn+1－Yn－1）
P1	488.014	484.581	15.124	7380.723736
4	496.558	490.709	6.683	3318.497114
P5	497.321	491.264	−8.426	−4190.426746
P6	503.819	482.283	−10.482	−5281.030758
P3	501.726	480.782	−6.698	−3360.560748
P4	494.479	475.585	3.799	1878.525721
			合計	−254.271681
			合計面積	127.1358405
			地積	127.13 ㎡

境界点座標一覧表

（任意座標系）

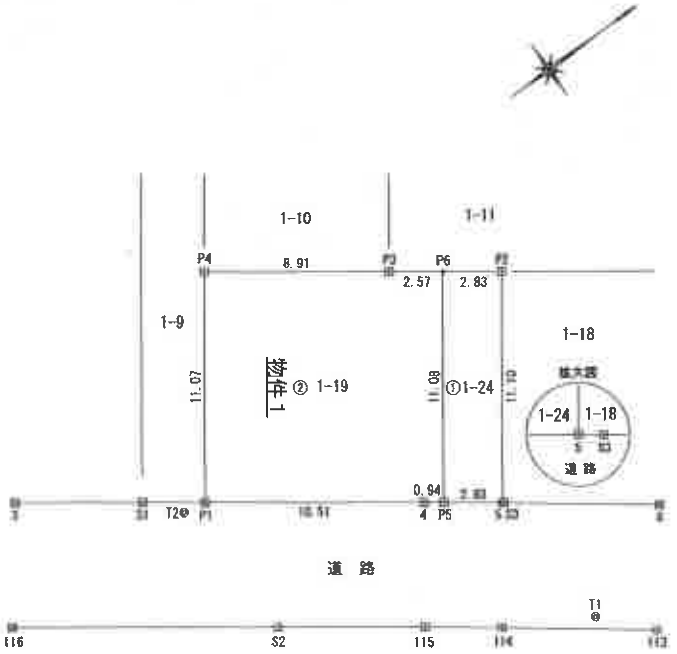
点名	X	Y	備考
P1	488.014	484.581	既設民金属標
P2	506.121	483.934	既設民コンクリート杭
P3	501.726	480.782	既設民コンクリート杭
P4	494.479	475.585	既設民コンクリート杭
P5	497.321	491.264	新設民コンクリート杭
P6	503.819	482.283	計算点
4	496.558	490.709	既設市コンクリート杭
5	499.612	492.931	既設市コンクリート杭

引照点座標一覧表

点名	X	Y	備考
S1	485.574	482.831	既設民金属標
S2	487.344	491.480	既設民コンクリート杭
S3	499.652	492.961	既設民コンクリート杭
3	480.684	479.252	既設市金属標
6	505.665	497.435	既設市金属標
113	501.998	502.226	既設市コンクリート杭
114	496.054	497.779	既設市コンクリート杭
115	493.062	495.588	既設市コンクリート杭
116	476.956	484.038	既設市金属標

基準点座標一覧表

点名	X	Y	備考
T1	500.000	500.000	金属鋲
T2	486.890	484.373	金属鋲



凡例	
⊞	コンクリート杭
⊠	金属標
•	計算点
◎	基準点

作製者	[redacted]	（平成２１年　９月１６日作製）	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

平成[illegible]年[illegible]月[illegible]日登記

地図整理番号：M50068

登記年月日：平成22年4月6日

A3をA4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。
令和7年7月29日　千葉地方法務局船橋支局
登記官

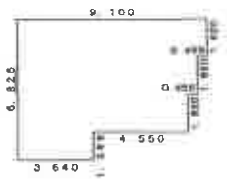
各階平面図

家屋番号	1－19
建物の所在	八千代市高津東四丁目１番地１９

建物図面

【物件２】

1階



求積表

8.190	×	5.460	=	44.7174
3.640	×	1.365	=	4.9686
0.455	×	3.640	=	1.6562
0.455	×	1.820	=	0.8281
		計		52.1703

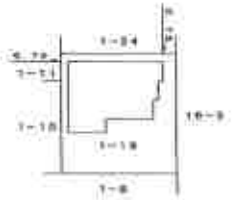
床面積　52.17 ㎡

2階

求積表

0.455	×	3.640	=	1.6562
2.275	×	4.550	=	10.3513
3.640	×	5.460	=	19.8744
2.730	×	3.640	=	9.9372
		計		41.8191

床面積　41.81 ㎡



平成弐壱年四月六日　登記

作成者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

[redacted]

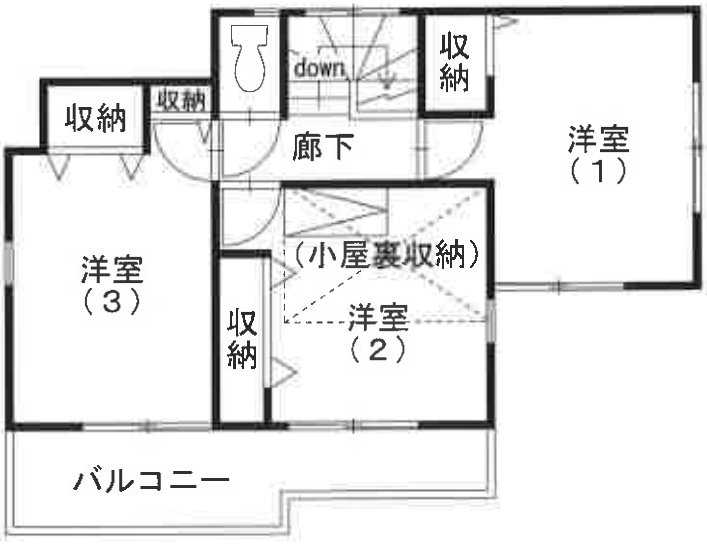
[redacted]

地図整理番号：M50066

【間取図】

洗
洗面所
浴室
up
廊下
玄関
靴入
ＬＤＫ
和室
収納

〔1階〕


down
収納
収納
収納
廊下
洋室
（1）
洋室
（3）
（小屋裏収納）
収納
洋室
（2）
バルコニー

〔2階〕

N