

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月14日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 上野 裕介

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 4月30日 午前 9時00分から 令和 8年 5月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月20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 6月 3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 5月21日 午前 9時00分から 令和 8年 5月25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 4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 目 録

1 所 在 八千代市吉橋字八幡前
地 番 1167番37
地 目 宅地
地 積 136.04平方メートル

所有者 A

2 所 在 八千代市吉橋字八幡前
地 番 1167番38
地 目 雑種地
地 積 22平方メートル

共有者 A 持分19分の1

3 所 在 八千代市吉橋字八幡前1167番地37
家屋 番号 1167番37
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき・陸屋根2階建
床 面 積 1階 60.45平方メートル
2階 48.02平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8年 2月 9日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 菅 野 彬 史

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

【物件番号2】

本件土地は共有持分についての売却であり、ゴミ置場として利用されている。

《 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 八千代市吉橋字八幡前
地 番 1167番37
地 目 宅地
地 積 136.04平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 八千代市吉橋字八幡前
地 番 1167番38
地 目 雑種地
地 積 22平方メートル
共有者 A 持分19分の1
- 3 所 在 八千代市吉橋字八幡前1167番地37
家屋 番号 1167番37
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき・陸屋根2階建
床 面 積 1階 60.45平方メートル
2階 48.02平方メートル
所有者 A



令和7年(ケ)第 349号
令和7年10月21日受理
令和8年 1月 5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 八千代市吉橋字八幡前
地 番 1167番37
地 目 宅地
地 積 136.04平方メートル

所有者 A

2 所 在 八千代市吉橋字八幡前
地 番 1167番38
地 目 雑種地
地 積 22平方メートル

共有者 A 持分19分の1

3 所 在 八千代市吉橋字八幡前1167番地37
家屋 番号 1167番37
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき・陸屋根2階建
床 面 積 1階 60.45平方メートル
2階 48.02平方メートル

所有者 A



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, 2
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) ■雑種地(物件2)
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土地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」のとおり
建物	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 □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住居として占有している □「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 □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

(2 枚目)

その他の事項

■土地について

物件1土地は、西側が市道にほぼ等高に接し、その他隣地との境にはフェンスがあり、地積測量図に照らし概ね土地の範囲を確認できる。

物件1土地は、物件3建物の敷地として利用されている。

物件2土地は、土地共有者がごみ置き場に使用して占有している。

■建物について

バルコニーに出入りする塔屋がある。

1階キッチンの壁に穴が空いている他は、目視の限り損傷は見られなかった。

執行官の意見

■占有について

物件3建物室内には動産類が残置されているが、ライフラインの供給は停止され空家状態であると思料される。

物件内に所有者以外の者の占有を示す物がないことから、所有者が空家状態で占有していると認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
R7年11月17日(月) 11:40-11:50	物件所在地	物件外観調査、写真撮影 占有者不在
R7年12月12日(金) 9:20-10:20	物件所在地	物件立入調査、写真撮影 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月12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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

(5 枚目)

1176-24
 1180-6
 180-8
 180-7
 181-7
 181-6
 181-5
 181-13
 181-4
 181-14
 181-15
 181-12
 185-11
 185-11
 185-14
 185-13
 185-11
 185-10
 185-11
 185-11
 1176-31
 1176-22
 1176-26
 1176-37
 1178-3
 1176-23
 1202-2
 1185-20
 1184-1
 1185-9
 1184-2
 1167-21
 1167-20
 1167-38
 1167-11
 1170-2
 1149-10
 1149-12
 1149-25
 1149-3
 1149-5
 1149-9
 1149-13
 1167-4
 1187-15
 1187-13
 1187-11
 1187-11
 1127-16
 1186-17
 1189-10
 1189-6
 1190-5
 1189-9
 1189-3
 1123-3
 1123-4
 1123-8
 1124-4
 1085-18
 1120-2
 1120-4

物件 2

A3判をA4判に縮小した。

(7 枚目)

登記年月日：令和3年10月19日

地積測量図 1/5

地番 1167番1
同番19乃至39

土地の所在 八千代市吉橋字八幡前

写真撮影方向



座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
S1	501.388	487.178	境界コンクリート杭 (旧国庫)
S2	482.635	508.676	境界コンクリート杭 (旧国庫)
S3	501.387	538.928	境界コンクリート杭 (旧国庫)
S4	537.134	568.545	境界コンクリート杭 (旧国庫)
S5	551.301	559.878	境界コンクリート杭 (旧国庫)
S6	558.642	558.249	境界コンクリート杭 (旧国庫)
S7	555.610	541.778	境界コンクリート杭 (旧国庫)
S8	569.416	538.169	境界コンクリート杭 (旧国庫)
S9	548.070	521.934	境界コンクリート杭 (旧国庫)
T1	500.000	600.000	トナリ地 (旧国庫)
T4	557.066	687.307	トナリ地 (旧国庫)
T6	486.558	524.901	トナリ地 (旧国庫)
T7	533.436	478.404	トナリ地 (旧国庫)
T50	536.314	532.880	トナリ地 (旧国庫)

図 説 書 任 務 書 亮
測 量 年 月 日 令和3年4月7日

縮尺 1/500

申請人

(令和3年9月10日作成)

作成者

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。
(千葉県地方事務所船橋支局管轄)
令和7年9月5日 東京法務局

登記簿
(8 枚目)

登記年月日：令和3年10月19日

地積測量図

3167番1
面積19万539

地番

土地の所在
八千代市吉橋字八幡前

2/5

求積表

測点名	境界種類	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Y (Xn+1-Xn-1)
B1	境界種類	500.280	518.002	-1.982	-819.479164
X5	計算点	501.378	522.784	3.187	1666.144478
B3	計算点	505.467	527.965	3.221	1700.575285
B4	計算点	504.669	526.186	9.978	6240.305008
B8	計算点	513.445	521.508	19.655	10194.197495
X7	計算点	524.154	526.667	18.378	9545.654308
X10	計算点	531.783	536.097	11.905	6382.234785
B107	計算点	536.059	541.478	10.631	10829.754818
B103	計算点	551.384	547.538	17.847	9771.910896
B101	計算点	553.906	548.530	17.604	9856.322120
B100	計算点	568.988	554.494	16.285	9029.934790
B99	計算点	570.101	557.247	-0.797	-444.128850
B98	計算点	568.201	562.283	-2.577	-1449.003251
B97	計算点	567.614	563.771	-0.086	-38.398426
B96	計算点	568.139	565.160	1.891	1125.233560
B108	計算点	569.805	569.100	2.126	1209.905800
B109	計算点	570.268	570.849	0.067	38.246883
B110	計算点	568.672	572.136	1.947	1113.848792
B111	計算点	572.206	578.916	3.451	1897.899116
B112	計算点	573.123	578.573	3.626	2097.905698
B113	計算点	575.832	577.951	6.577	3768.618897
B114	計算点	576.700	576.115	1.300	748.648800
B115	計算点	577.132	568.244	-3.619	-2173.842636
B93	計算点	576.881	568.750	-3.080	-1757.437600
B92	計算点	574.042	563.830	-0.109	-51.457470
B91	計算点	576.772	568.463	4.484	2508.597252
B90	計算点	578.526	568.280	5.431	3031.904620
B79	計算点	581.203	559.917	3.890	2175.748130
B77	計算点	582.418	556.248	2.206	1227.093088
B76	計算点	583.409	553.736	-3.870	-2032.211120
B74	計算点	579.746	551.893	-13.171	-7268.982703
B73	計算点	570.238	548.531	-17.017	-6334.352927
B72	計算点	561.729	545.169	-17.019	-9278.231211
B71	計算点	563.219	541.806	-17.019	-9220.956314
B70	計算点	544.710	538.644	-13.467	-7251.235948
B69	計算点	538.762	536.466	-8.277	-4440.488945
B68	計算点	536.433	532.328	-11.747	-6263.257016
B11	計算点	528.005	521.773	-10.876	-6874.809148
B9	計算点	526.657	520.570	-14.418	-7505.878260
B7	計算点	513.587	514.933	-18.772	-9661.819596
B5	計算点	506.785	517.675	-10.627	-5501.332225
B2	計算点	502.860	519.351	-6.506	-3378.378255
倍面積				1445.587880	
面積				722.79	m ²
地積					

作成者

(令和3年9月10日作成)

申請人

縮尺 1/500

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。
(千葉地方裁判所 船橋支部 審判)
令和7年9月5日 東京法務局

登記官

(9 章目)

A3期をA4期に縮小した。

地図整理番号：M52096

(2/5)

登記年月日：令和3年10月19日

地積測量図 5/5

地番 1167番1
向番 19乃至39

土地の所在 八千代市吉橋字八幡前

① 1167-35

測点名	境界線種	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _{n-1}	Y (X _{n+1} -X _{n-1})
B98	計算点	588.201	562.283	19.054	10713.740282
B99	計算点	576.191	557.247	0.757	434.125858
B100	計算点	569.988	564.494	-16.295	-8029.934790
B101	計算点	563.906	548.830	-17.861	-8787.294330
B102	計算点	561.137	555.538	14.295	7941.430005
総面積					272.087026
面積					136.0335130
地積					136.03 m ²

② 1167-36

測点名	境界線種	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _{n-1}	Y (X _{n+1} -X _{n-1})
B101	計算点	603.908	548.530	0.257	140.972210
B103	計算点	551.364	647.538	-9.851	-2108.566838
B104	計算点	550.062	550.927	-12.910	-7115.773132
B105	計算点	538.478	555.021	-7.463	-4142.186353
X13	コンクリート杭	542.592	566.834	8.928	6058.898552
B106	計算点	547.406	564.978	8.545	4827.737010
B102	計算点	561.137	555.538	6.500	3611.003800
総面積					272.082749
面積					136.0413746
地積					136.04 m ²

③ 1167-37

測点名	境界線種	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _{n-1}	Y (X _{n+1} -X _{n-1})
B103	計算点	561.394	547.638	-13.996	-7663.341649
B107	計算点	636.058	541.478	-18.631	-10829.754618
X10	コンクリート杭	531.763	636.097	-3.628	-1943.887722
X11	コンクリート杭	532.439	537.881	6.622	3562.510182
X12	コンクリート杭	538.385	554.768	6.045	3383.572800
B105	計算点	548.478	565.031	11.970	6477.211770
B104	計算点	550.062	550.927	12.916	7115.773132
総面積					272.083456
面積					136.0417280
地積					136.04 m ²

物件2

④ 1167-38

測点名	境界線種	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _{n-1}	Y (X _{n+1} -X _{n-1})
X7	計算点	524.154	526.587	-7.005	-3688.501886
X8	コンクリート杭	524.758	528.063	3.813	2013.504210
X9	コンクリート杭	527.287	537.402	7.005	3764.501010
X10	計算点	531.763	536.097	-3.813	-2044.137861
総面積					45.205530
面積					22.6327965
地積					22.63 m ²

⑤ 1167-39

測点名	境界線種	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _{n-1}	Y (X _{n+1} -X _{n-1})
X7	計算点	524.154	528.587	7.345	3688.161182
B8	計算点	513.445	521.309	-19.555	-10194.197465
B4	計算点	504.549	525.186	-9.978	-5240.305908
B3	計算点	503.487	527.965	1.500	791.947300
X6	コンクリート杭	506.099	534.481	20.897	11058.808447
総面積					282.413726
面積					141.2088630
地積					141.20 m ²

物件1

⑥ 1167-32

測点名	境界線種	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _{n-1}	Y (X _{n+1} -X _{n-1})
B103	計算点	561.394	547.638	-13.996	-7663.341649
B107	計算点	636.058	541.478	-18.631	-10829.754618
X10	コンクリート杭	531.763	636.097	-3.628	-1943.887722
X11	コンクリート杭	532.439	537.881	6.622	3562.510182
X12	コンクリート杭	538.385	554.768	6.045	3383.572800
B105	計算点	548.478	565.031	11.970	6477.211770
B104	計算点	550.062	550.927	12.916	7115.773132
総面積					272.083456
面積					136.0417280
地積					136.04 m ²

作成者

申請人

縮尺 1/500

(令和3年9月10日作成)

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。
(千葉県地方務局 総務局 登記部)

令和7年9月5日 東京法務局

登記官

(10 頁目)

A3地積A4地積に納まった。

(5/5)

地図整理番号：M92096

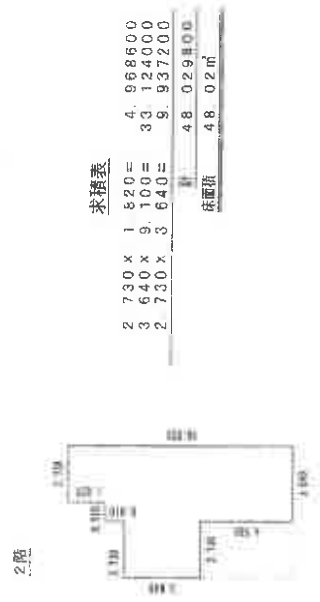
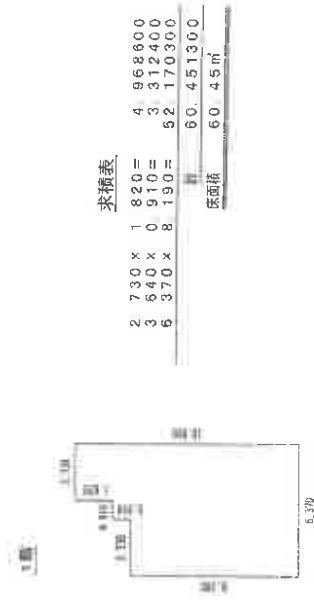
登記年月日：令和4年10月28日

各階平面図

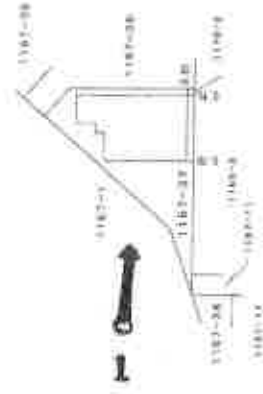
家庭番号 1167番37

建物図面

建物の所在 八千代市古橋字八幡車1167番地37



物件 3



写真撮影方向

単位：m

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

作成日 令和4年10月26日作成

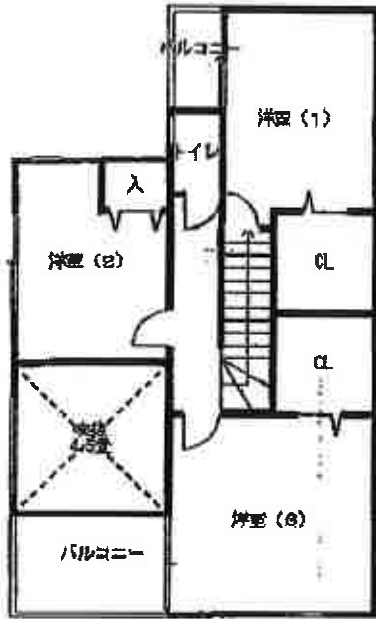
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (千葉地方務局 船橋支局(管轄))
 令和7年9月5日 東区生務局

登記簿 (11枚目)

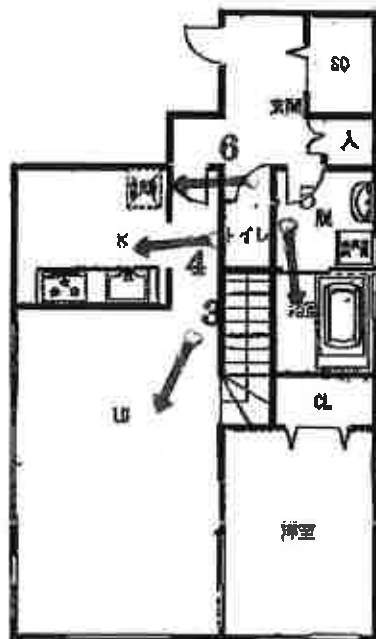
A3判をA4判に縮小した。

地図整理番号：M92098

間取略図



2階



1階



←
写真撮影方向

1



2



物件2土地
ゴミ置場

3



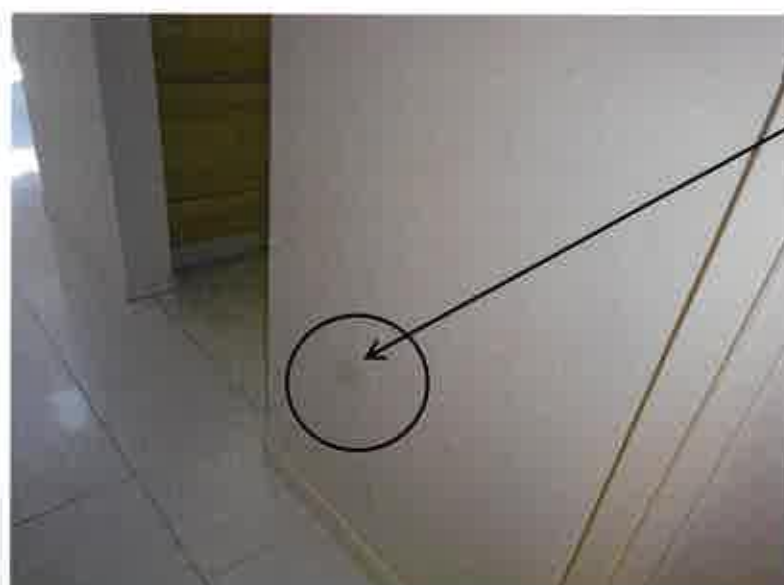
4



5



6



副本

令和7年（ケ）第349号

令和7年12月12日現地調査

令和7年12月13日評価

第25K-925号発行番号

令和7年12月29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

山口真由美

第1 評価額

一 括 価 格	
金 23,190,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,480,000 円
物件2 (土地)	金 10,000 円
物件3 (建物)	金 17,700,000 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 八千代市吉橋字八幡前
地 番 1167番37
地 目 宅地
地 積 136.04平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 八千代市吉橋字八幡前
地 番 1167番38
地 目 雑種地
地 積 22平方メートル
共有者 A 持分19分の1
- 3 所 在 八千代市吉橋字八幡前1167番地37
家屋 番号 1167番37
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき・陸屋根2階建
床 面 積 1階 60.45平方メートル
2階 48.02平方メートル
所有者 A



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（物件1，2）

位置・交通	東葉高速鉄道「八千代緑が丘」駅の北東方・約1.9km(道路距離) (別添「位置図」参照)		
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域		
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	工業地域	
	建蔽率	指定 60%	
	容積率	指定 200%	
	防火規制	なし	
	その他規制	第3種高度地区(20m)	
		宅地造成等工事規制区域	
建築基準法第22条指定区域			
面地条件 (規模,形状等) (物件1)	形状:(不整形地) 地勢:(略平坦) 接道方位:(西) 間口:(約16.5m) 奥行:(約11.5m) 地積:(136.04㎡) (登記とほぼ同じ) 接面道路との関係:(中間面地) 隣地との高低差:(各隣接地と略等高)		
接面道路の状況 (物件1)	西側(市道) 路線名(吉橋79号線) 幅員(約6m) 連続性(行止り) 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	西側: 建築基準法第42条1項1号	
	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	

土地の利用状況等	物件1	物件3建物の敷地
	物件2	共有のごみ置き場
	隣地 (物件1)	・北側：住宅 ・東側：住宅 ・南側：ゴミ置場，住宅 ・西側：市道を介して住宅
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	なし (LPG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1は，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. 『ちば情報マップ』によれば，周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。</p>	
特記事項	<p>1. 物件1，2の敷地の範囲，境界線についてはブロック塀等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>	

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4年9月7日新築
	経過年数	約3年
	経済的残存耐用年数	約22年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき・陸屋根
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング等
	設 備	洗面台, キッチン, 浴室, 水洗トイレ等 (電気, 上下水道, プロパンガス)
	そ の 他	-
床面積(現況)	床面積 1階 60.45㎡ 2階 48.02㎡ 延べ 108.47㎡ (登記簿数量と同じ)	
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	やや優る ・ 築年数浅く建物外部に目立った損傷は見られない。建物内部も経年程度の損耗であるが、キッチンの壁に穴が空いている箇所がある。 ・ 空き家の状態にあり、雨漏り、水漏れ及び排水の詰まり等の不具合及び令和元年台風被害の影響等は不明である。また、住宅機器・設備等の稼働状況等も不明であるが、建物内部の建具の建て付け等には概ね問題がなかった。	
建物の利用状況	所有者が空き家の状態で占有しているものと推定する。	

特 記 事 項	<p>1. 建築確認：令和4年3月29日／第R04SHC104752号 検査済証：令和4年9月7日／第R04SHC304752号</p> <p>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。</p>
---------	--

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	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	99,300	0.97	136.04	—	0.95	12,448,000
2	99,300	0.05	22.00	1/19	—	6,000
計						12,454,000

ア 標準価格：(公示価格等からの規準)

地価公示等(基準地 八千代(県)-2)

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 117,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(101.8)}{100} & \times & \frac{100}{(100)} & \times & \frac{100}{(120)} & = & 99,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：— (格差率) 100

◇ 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) 120

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%、形状-5% (格差率) 0.97

【物件2】

形状・規模・ゴミ置場-95% (格差率) 0.05

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) 0.95

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	180,000	108.47	0.846	16,518,000

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%	22年	3年	0.89	▲5% (0.95)	0.846

(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	12,448,000	0.45	法定地上権	5,602,000

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45%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) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	12,448,000	- 5,602,000		1.00	0.80	5,480,000
2	6,000			1.00	0.80	(最低価格) 10,000
3	16,518,000	+ 5,602,000	1.00	1.00	0.80	17,700,000
一括価格 (合計)						23,190,000

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

- ・ 基準地価格（八千代（県）-2）

所 在	八千代市緑が丘西7丁目10番13
価 格	117,000円/㎡
位 置	東葉高速鉄道「八千代緑が丘駅」の北方約1.9kmに位置する。
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	137㎡
供 給 処 理 施 設	水道, ガス, 下水
接 面 街 路	北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分譲住宅地域

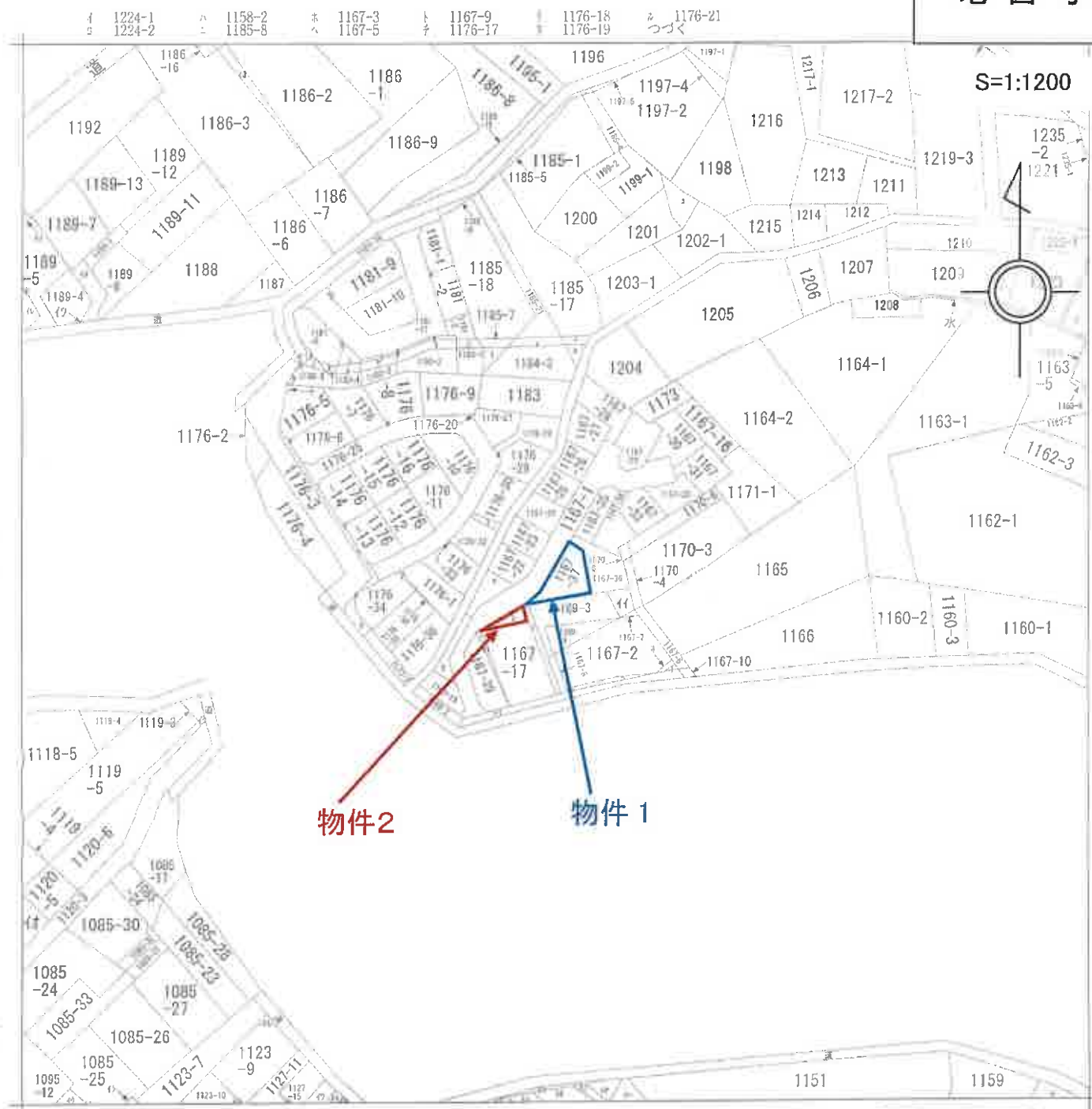
第7 附属資料

1. 位置図
2. 地図写
3. 土地所在図・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



地図写



(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図略を記載した図面です。



請求部	所在	八千代市吉橋字八幡前		地番	1167番37			
出力縮尺	1/1200	精度区分		座標系又は番号は記号	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)			補事項	方位不明

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。

複合機にて A3 を A4 に縮小

(千葉地方税务局船橋支局管轄)

令和7年9月5日
東京法務局

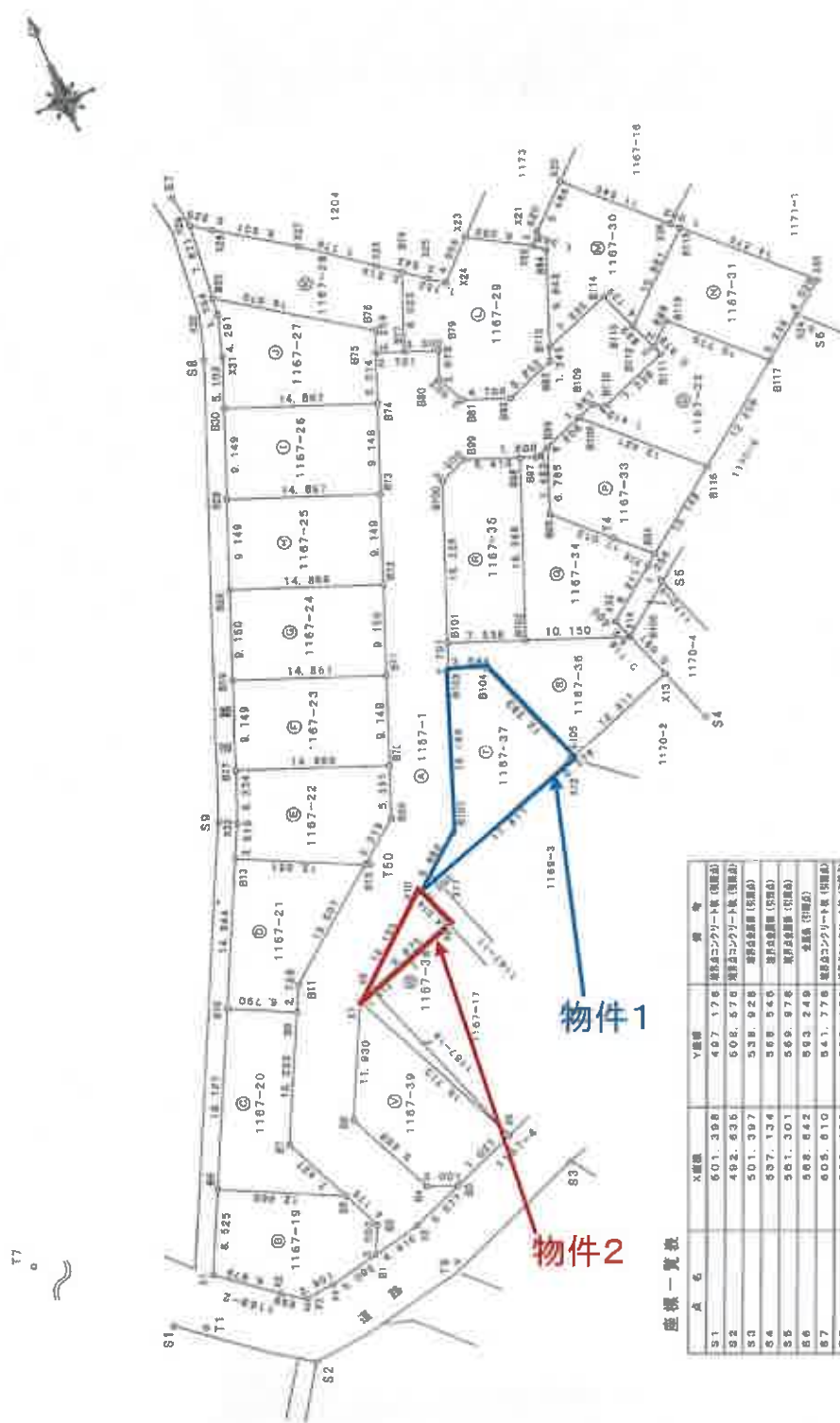
地図整理番号：M92095

登記官

登記年月日：令和3年10月19日

地積測量図 (1/5)

地番 1167番1
同番19乃至39
土地の所在 八千代市吉橋字八幡前



縮小一覽表

点番	X座標	Y座標	備考
31	601.398	497.176	境界コンクリート敷 (測量点)
32	492.635	508.876	境界コンクリート敷 (測量点)
33	501.397	538.928	境界測量 (測量点)
34	507.134	568.966	境界測量 (測量点)
35	501.301	569.976	境界測量 (測量点)
36	508.842	593.249	境界測量 (測量点)
37	605.610	641.776	境界コンクリート敷 (測量点)
38	586.418	638.158	境界コンクリート敷 (測量点)
39	546.070	621.034	境界コンクリート敷 (測量点)
41	500.000	600.000	トナリ道 (測量点)
44	587.096	567.397	トナリ道 (測量点)
46	486.558	584.601	トナリ道 (測量点)
47	533.436	476.404	トナリ道 (測量点)
48	538.314	632.880	トナリ道 (測量点)

測量年月日 令和3年4月19日
測量場所 任意測量地

尺 1/500

申請人

3年9月10日作成

作成者

複合機にて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。
(千葉地方裁判所 船橋支庁審判部)
令和7年9月5日 東京法務局

登記官

地積測量図

1167番1
冊数19乃至39

八千代市吉橋字八幡前

地番

土地の所在

地番	⑤ 1167-35		
測点名	境界線種	X座標	Y座標
B08	境界線	568.201	568.282
B09	計算点	570.181	557.247
B100	計算点	568.988	554.484
B101	計算点	562.806	548.830
B102	計算点	551.137	555.538
後面積			272.087038
面積		136.0335130	
地積		135.03	m ²

地番	⑥ 1167-36		
測点名	境界線種	X座標	Y座標
B101	計算点	553.906	546.830
B103	計算点	551.384	547.838
B104	計算点	550.068	550.827
B105	計算点	538.478	555.031
B106	計算点	542.582	558.834
B107	計算点	547.468	564.878
B108	計算点	551.137	558.539
後面積			272.082748
面積		136.0413745	
地積		135.04	m ²

地番	⑦ 1167-37		
測点名	境界線種	X座標	Y座標
B103	計算点	551.384	547.838
B107	計算点	538.478	555.031
B108	計算点	551.137	558.539
B109	計算点	547.468	564.878
B110	計算点	542.582	558.834
B111	計算点	542.582	558.834
B112	計算点	538.478	555.031
B113	計算点	551.137	558.539
後面積			272.083466
面積		136.0417280	
地積		135.04	m ²

地番	⑧ 1167-38		
測点名	境界線種	X座標	Y座標
X7	計算点	524.154	524.587
X8	コンクリート敷	524.768	528.063
X9	コンクリート敷	527.957	537.402
X10	計算点	531.763	536.097
後面積			45.286533
面積		22.8327868	
地積		22.83	m ²

地番	⑨ 1167-39		
測点名	境界線種	X座標	Y座標
X7	計算点	524.164	524.587
X8	計算点	513.445	521.308
B4	計算点	504.599	525.186
B3	計算点	503.467	527.965
X6	コンクリート敷	508.058	534.481
後面積			282.413728
面積		141.2068630	
地積		141.20	m ²

作成者

3年9月10日(作成)

申請人

1/500

複合機にてA3をA4に縮小

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。
 (千葉県地方務局船橋支庁管轄)
 令和7年9月5日 東京法務局 登記官

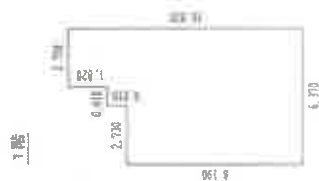
登記年月日：令和4年10月28日

各階平面図

家屋番号 1167番37

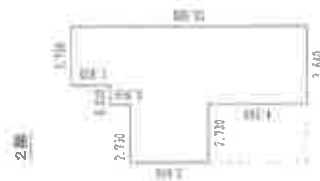
建物図面

建物の所在 八千代市吉橋字八幡前1167番地37



求積表

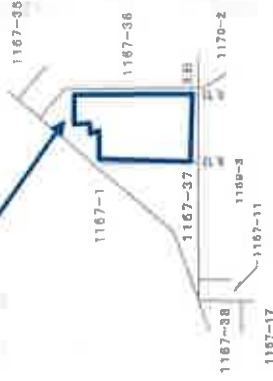
2.730 x 1.820 =	4.968600
3.640 x 0.910 =	3.312400
6.370 x 8.190 =	52.170300
計	60.451300
床面積	60.45㎡



求積表

2.730 x 1.820 =	4.968600
3.640 x 9.100 =	33.124000
2.730 x 3.640 =	9.937200
計	48.029800
床面積	48.02㎡

物件3



単位：m

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

複合機にて A3 を A4 に縮小

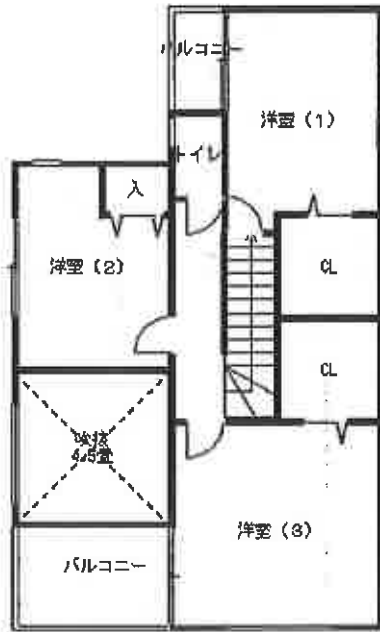
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方裁判所 船橋支庁管轄)

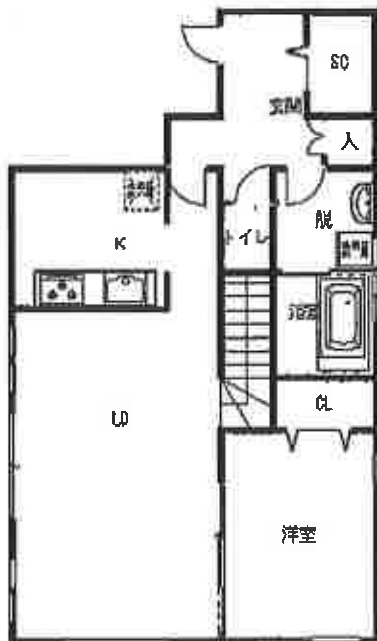
令和7年9月5日 東京法律局

登記官

間取略図



2階



1階

