

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月26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 6月10日 午前 9時00分から 令和 8年 6月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月24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 7月 8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 6月25日 午前 9時00分から 令和 8年 6月29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。
<p>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 5月26日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p>	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 八千代市勝田台一丁目 |
| | 地 番 | 5番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八千代市勝田台一丁目5番地4 |
| | 家屋 番号 | 5番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.12平方メートル
2階 37.26平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 26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 | 八千代市勝田台一丁目 |
| | 地 番 | 5番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八千代市勝田台一丁目5番地4 |
| | 家屋 番号 | 5番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.12平方メートル
2階 37.26平方メートル |



令和7年(ケ)第334号
令和7年10月24日受理
令和7年11月27日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 関根裕幸

(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 | 八千代市勝田台一丁目 |
| | 地 番 | 5番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八千代市勝田台一丁目5番地4 |
| | 家屋 番号 | 5番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.12平方メートル
2階 37.26平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	未実施（住居表示未実施区域）
土 地	物件1
現況地目	■宅地（物件1） □公衆用道路（物件 ） □ （物件 ）
形状	□公図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり □ ■地積測量図のとおり □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」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（□主である建物 □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」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

■ 本土地について

- 1 本建物の敷地として利用されている。
- 2 北側は幅員約4メートルの市道に接面しており、周辺隣地とはコンクリートブロックで区画されているため、現況の形状は地積測量図の記載と概ね一致しているものと思料される（接面道路の状況及び周辺隣地との高低差については評価書を参照）。
- 3 南側の庭部分には雑草や庭木が生い茂っており、業務用ステンレス流し台等が残置されている。また、スチール製物置（動産）が1台設置されている。
- 4 北東側（本建物の勝手口付近）の外構（コンクリートブロック）に欠けている箇所がある。

■ 本建物について（各部屋の配置については、10枚目「間取図」参照）

- 1 木造かわらぶき2階建の戸建住宅であり、間取りは3LDKとなっている。
- 2 債務者兼所有者会社の商業登記事項証明書によれば、「エステサロン、マッサージ店及びアロマテラピー店の経営」が法人の目的として記載されているところ、本建物はエステサロンとして使用されていたことが伺われ、室内にはエステサロンの用に供されていたと思料される什器備品等が残置されており、空家の状況である。
- 3 築後約55年経過しているため、室内外ともに経年による損耗等が見受けられた。なお、室内には一定のリフォームが行われていることが見受けられたものの、債務者兼所有者会社に確認できなかったため、その詳細は不明である。その他、室内外の状況は以下のとおりである（住宅設備機器の稼働状況も不明である。）。
 - (1) 1階の南東側は下屋になっており、下屋の屋根材が欠損している。
 - (2) 入浴設備がなく、もともと浴室であったと思われる箇所からは浴槽が取り外されており、洗濯室となっている。
 - (3) 2階の洋室③の出入り口のドアは蝶番が外れており、床面にドアの開閉に伴う傷がある。
 - (4) 2階のベランダには、木材やトタン屋根、網戸等の廃材が山積している。
- 4 その他、評価人の調査によれば、以下のとおりである。
 - (1) 建築確認及び検査済証を取得した形跡は確認できず、違法建築物である可能性がある。
 - (2) 新耐震基準適用前に建築された建物であるが、耐震補強工事等の形跡は見受けられない。
 - (3) 建築時期を考慮するとアスベスト含有建材の使用の可能性は否定できない。

(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)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本建物の玄関戸には「キレハダ勝田台店」と記載された貼り紙が掲示されており、玄関脇に置かれた郵便受けにも同様に店舗名が表示されていた（郵便受けには債務者兼所有者会社宛の郵便物やチラシが滞留していた。）。
- 3 玄関からの呼びかけに応答がなかったため、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。
- 4 室内は空家の状況ではあるものの、エステサロンの用に供されていたと思料される什器備品等が残置されており、債務者兼所有者会社宛の郵便物も存在した。
- 5 ライフラインのうち、ガス及び水道は既に停止（閉栓）されており、ライフライン（電気）照会の回答によれば、契約名義は債務者兼所有者会社となっていた（立入調査時に室内の電気は供給されていた。）。
- 6 本件各物件の占有状況については、以上の状況及び立入調査の結果等から、2枚目記載のとおり認めた。

(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
令和7年10月29日(水) 10:20 - 10:30	八千代市役所	本建物の家屋見取図の交付を請求
令和7年10月29日(水) 10:55 - 11:05	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和7年10月30日(木)	当庁執行官室	債務者兼所有者会社に対し、調査協力依頼文書を郵送(特定記録)(応答なし。)
		ライフライン(電気)照会書を郵送 (令和7年11月19日、郵送で回答あり。)
令和7年11月18日(火) 9:50 - 10:30	物件所在地	解錠立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影 間取り確認
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 7 年 1 1 月 1 8 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/> 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	八千代市勝田台一丁目		地番	5番4		
出力縮尺	1/500	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	昭和47年5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。
(千葉地方務局船橋支局管轄)

令和7年9月1日
千葉地方務局佐倉支局

請求番号：11-1
(1/1)

登記官

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

登記年月日：昭和48年11月12日

639015 (51-51) 867-7

新1枚目と同様
積測
地

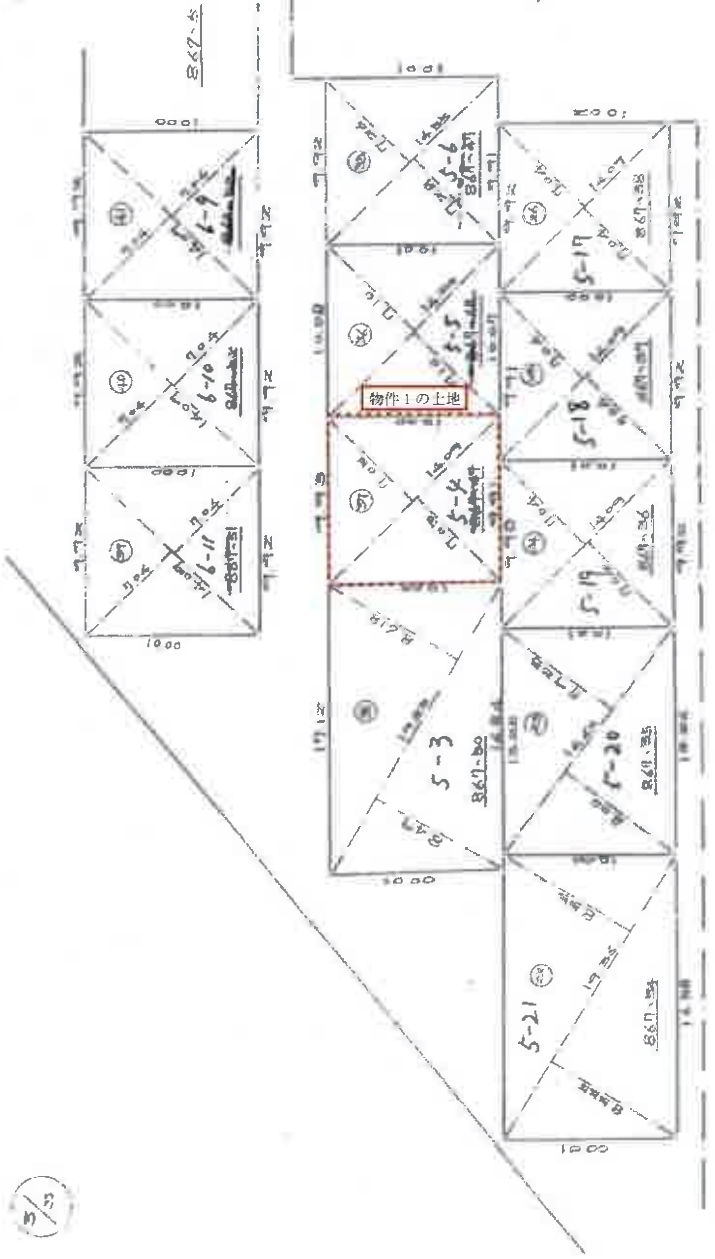
土地の所在
八千代市勝田郡西台1丁目
867-1 5-3 5-4 5-5 5-6 5-7 5-8 5-9 5-10 5-11 5-12 5-13 5-14 5-15 5-16 5-17 5-18 5-19 5-20 5-21 5-22 5-23 5-24 5-25 5-26 5-27 5-28 5-29 5-30 5-31 5-32 5-33 5-34 5-35 5-36 5-37 5-38 5-39 5-40 5-41 5-42 5-43 5-44 5-45 5-46 5-47 5-48 5-49 5-50 5-51 5-52 5-53 5-54 5-55 5-56 5-57 5-58 5-59 5-60 5-61 5-62 5-63 5-64 5-65 5-66 5-67 5-68 5-69 5-70 5-71 5-72 5-73 5-74 5-75 5-76 5-77 5-78 5-79 5-80 5-81 5-82 5-83 5-84 5-85 5-86 5-87 5-88 5-89 5-90 5-91 5-92 5-93 5-94 5-95 5-96 5-97 5-98 5-99 5-100

昭和48年11月12日

作製年月日
昭和48年11月12日

作製者
[Redacted]

申請人
[Redacted]



(千葉土地家屋調査士会用紙)

867-7
1/500

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。
千葉地方法務局(船橋支局管轄)

昭和7年9月1日 千葉地方法務局住宣支局

登記官

請求番号：11-2 (4/5)

建物図面図

各階平面図

家屋番号 5-4

建物の所在 八千代市勝田台一丁目5番地4



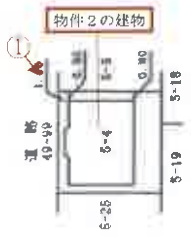
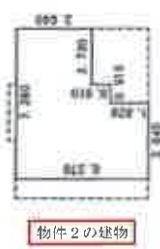
1 階

床面積	床面積	
2,730 × 6,370	=	17,390,100
2,730 × 6,720	=	18,345,600
2,730 × 6,370	=	17,390,100
合計		53,125,800
床面積		53.12 m²



2 階

床面積	床面積	
2,730 × 3,640	=	9,937,200
0,910 × 4,660	=	4,140,500
3,640 × 6,370	=	23,188,800
合計		37,266,500
床面積		37.26 m²



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

作成者 [Redacted]

縮尺 1/250

作成日 平成27年1月17日作成

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

登記年月日：令和2年2月12日

この図面に記載された内容は、登記簿記載の図面と一致するものと見做す。 (千葉県土地家屋調査士会印紙)

令和7年9月1日 千葉県土地家屋調査士会

登記簿

請求番号：11-3

間取図
評価人作成



1階



2階

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

物件2の建物（物件1の土地）①



1階（リビング）②



1階（洗面）③



1階 (洗濯室) ④



2階 (洋室①) ⑤



令和7年(ケ)第334号

令和7年11月18日 現地調査

令和7年12月1日 評価

第0191号 発行番号

令和7年12月1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

高橋 貴俊

第1 評価額

一 括 価 格	
金12,560,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金4,830,000円
物件2 (建物)	金7,730,000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		
	・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。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 八千代市勝田台一丁目 |
| | 地 番 | 5番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99.19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八千代市勝田台一丁目5番地4 |
| | 家屋 番号 | 5番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.12平方メートル
2階 37.26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「勝田台」駅の西方・道路距離約160m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅、共同住宅、店舗等が混在する地域。	
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	近隣商業地域
	建蔽率	指定 80%
	容積率	指定 300%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	駐車場整備地区 宅地造成等工事規制区域
画地条件	形状(ほぼ正方形)、地勢(概ね平坦)、接道方位(北)、 間口(約9.9m)、奥行(約10m)、地積(99.19㎡(登記))	
接面道路の状況	北側市道(勝田台9号線)、幅員(約4m)、連続性(普通)、舗装(あり)、 歩道(なし)、側溝(あり)、高低差(物件1より約0.8m低い)	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項1号
	セットバック	概測幅員を考慮の結果、不要と見込まれる。 ※境界確定により幅員が4mに満たない場合は セットバックを要する可能性がある。
	再建築の可否	可能と見込まれる。
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1は物件2(建物)の敷地として利用されている。 ・周辺は店舗、駐車場等として利用されている。 ・東側隣地とは0.1m~0.8m高く、南側隣地とは約0.6m高く、西側隣地とはほぼ等高で接している。 ・敷地はコンクリートブロック、側溝等により概ね明確に区分されている。 ・南側庭部分には雑草や庭木が生い茂っている。また、スチール製物置が1台設置されているが動産と判断した。 ・物件2(建物)勝手口付近のコンクリートブロックが一部欠けている。 	
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 壤 汚 染 等	<p>1. 公簿地目は「宅地」であり、過去地図の閲覧及び土壤汚染対策法に係る区域指定状況等を調査した結果、価格形成に影響を及ぼす土壤汚染が存在する可能性は低いと推定される。</p> <p>2. 戸建住宅の敷地として利用されており、現存建物に係るもの以外、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される。</p> <p>3. 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>・千葉県ハザードマップ、ちば情報マップ等を閲覧した結果、浸水想定区域には指定されていない。</p>

<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	昭和46年月日不詳（登記記載）
	経 過 年 数	約55年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	かわら葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス、合板等
	天 井	ビニールクロス、合板、繊維板等
	床	フローリング、クッションフロア、石貼等
	設 備	シンク・作業台、水洗トイレ等 （電気、上水道、下水道、都市ガス等） ※入浴設備はない。
その他	なし	
床面積（現況）	床面積	1階 53.12㎡
		2階 37.26㎡
		延床 90.38㎡
現況用途等	現況用途	現地調査及び建物仕様を考慮した結果、1～2階共に居宅であると判断した。なお、現況は下記「建物の利用状況」のとおり、居宅を店舗（エステサロン）として利用しているものと推測される。
	間取り	3LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	概ね普通（特記事項参照）	
建物の利用状況	調査時点現在、債務者兼所有者会社がエステサロンとして利用しているものと推測される。	
特記事項	<p>1. 八千代市建築指導課で調査した結果、建築確認及び検査済証を取得した形跡は確認できなかった。そのため、物件2は違法建築物である可能性がある。</p> <p>2. 現地調査の結果は以下のとおり。（部屋名は間取図参照）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・室内は一定のリフォームが行われているものと推測される。 ・1階南東側に下屋があるが、屋根材が欠損している。 ・2階洋室③の開き戸の蝶番が外れており、床に開閉に伴う傷がみられる。 ・2階ベランダに、木材、トタン屋根、網戸等の廃材が置かれている。 <p>3. 新耐震基準適用前に建築された建物であるが、耐震補強工事等の形跡は見受</p>	

	けられなかった。 4. 建築時期を考慮するとアスベスト含有建材の使用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	178,000	1.00	99.19	0.95	16,773,000

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5-5）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 201,000 \text{ 円/㎡} & \times & 103.7/100 & \times & 100/100 & \times & 100/117 & = & 178,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：画地条件等を考慮した。

◇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：なし

ウ 地 積：登記面積

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態を考慮した。

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	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2	185,000	90.38	0.040	669,000

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%	0年	55年	0.05	▲20%	(0.80)	0.040

(1)耐用年数法 (定額法)

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

(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、適法性等を考慮した。

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
	ア	イ		
1	16,773,000	0.6	法定地上権	10,064,000

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。

<以下余白>

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	16,773,000	-	10,064,000	1.0	0.90	0.8	4,830,000
2	669,000	+	10,064,000	1.0	0.90	0.8	7,730,000
一 括 価 格 (合 計)							12,560,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：建物が新築後約55年を経過していること、建築確認を取得した形跡を確認できず適法性に疑義があること、浴槽が設置されていないことによる市場性の減退を考慮した。

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。

<以下余白>

第6 参考資料

地価公示価格（八千代 5-5）

所 在：千葉県八千代市勝田台北1丁目4472番4外

価 格：201,000 円/㎡

位 置：京成本線「勝田台」駅の北西方約 220m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：164 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北側幅員約 16.0m国道

用途指定等：市街化区域

近隣商業地域、準防火地域（建蔽率 80%、容積率 300%）

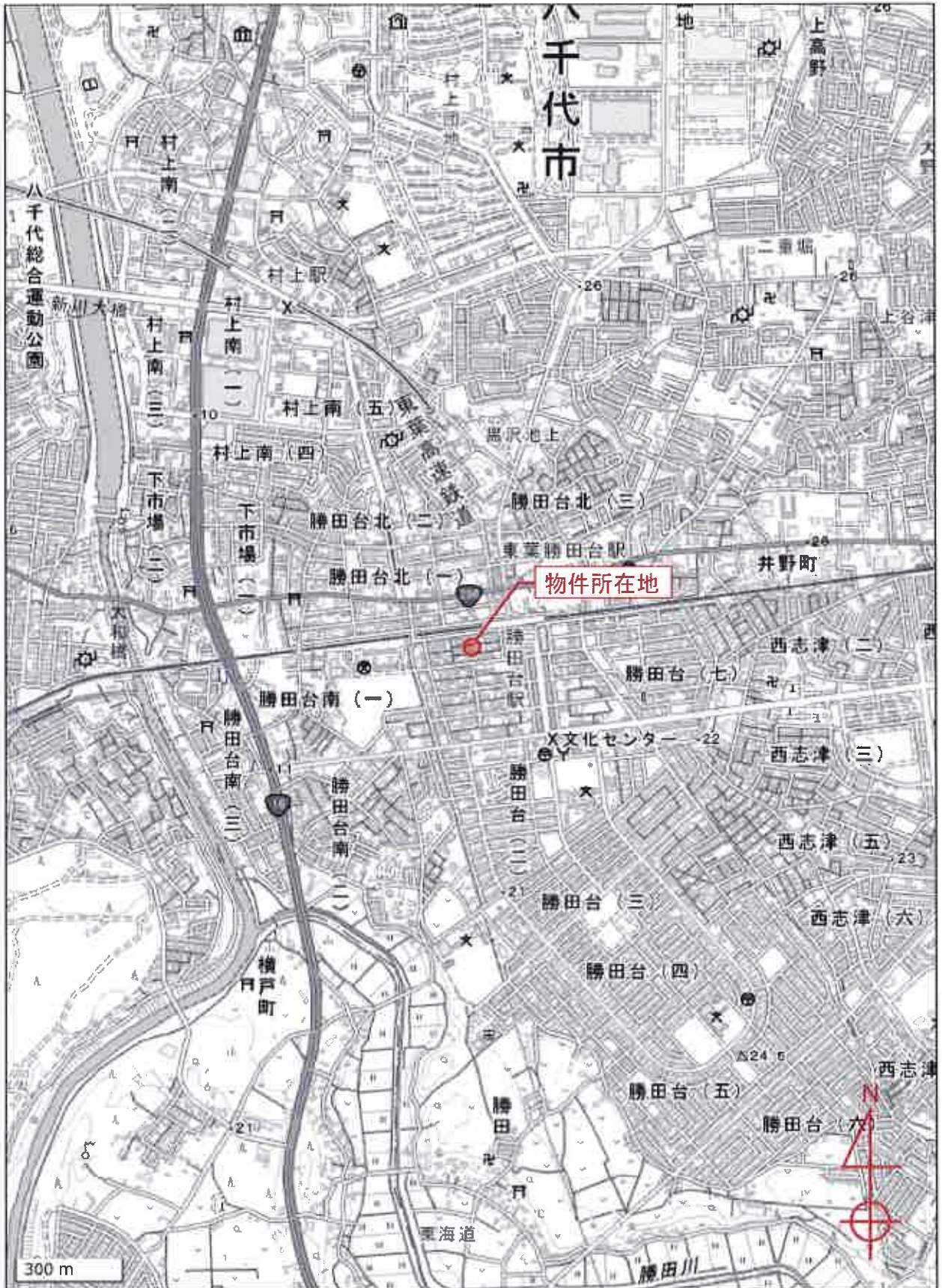
地域の概要：店舗、共同住宅、駐車場等が混在する商業地域

第7 附属資料

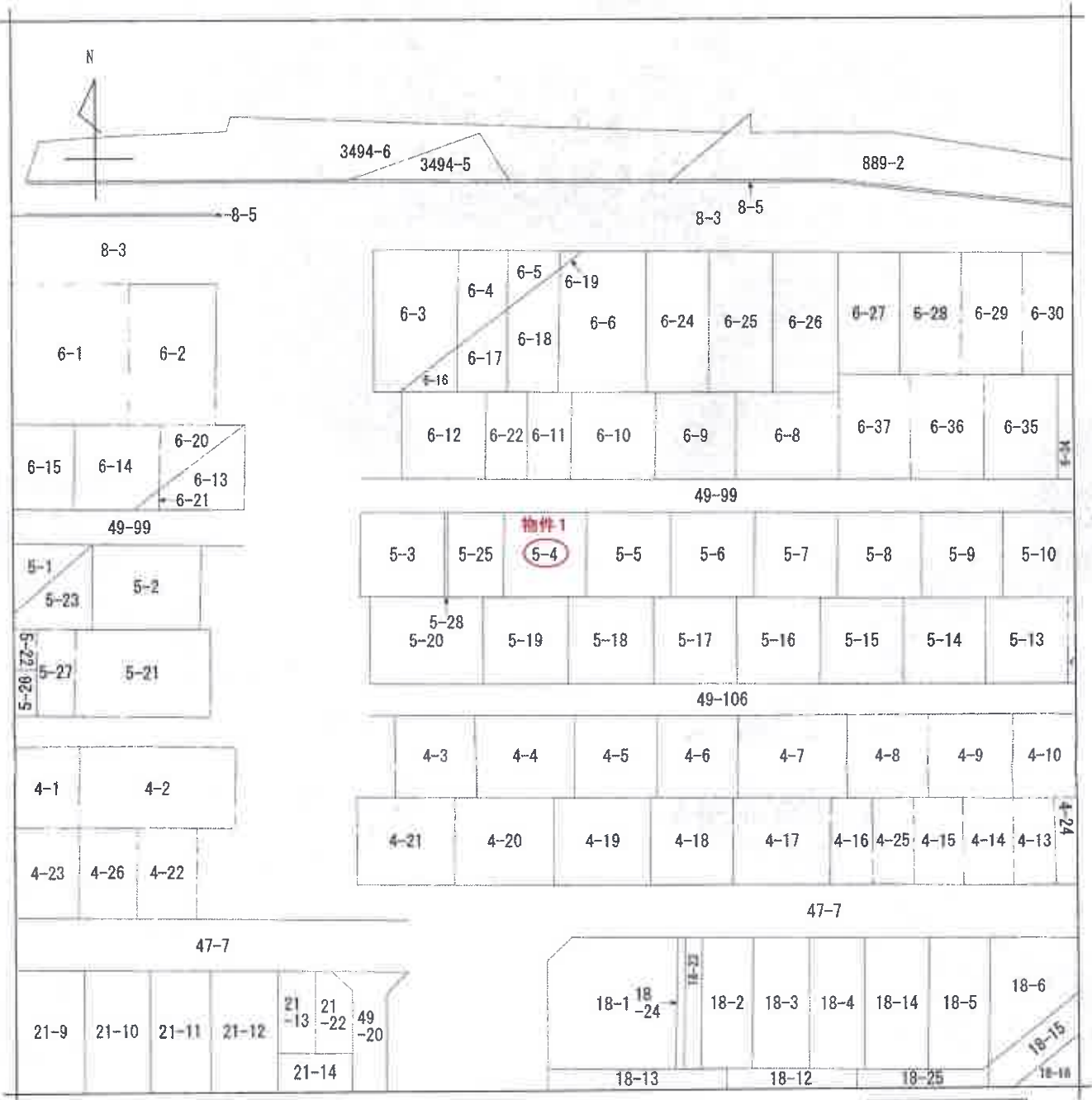
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図

以 上

位置図



S=1/15,000



(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		八千代市勝田台一丁目		地番	5番4		
出力縮尺	1/500	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47年5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9月1日

千葉地方法務局佐倉支局

請求番号: 11-1

登記官

(1/1)

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

登記年月日：昭和43年11月12日

639015

867-15-3-5-17~5-21、6-9~6-11

土地の所在 八千代市勝田野田台1丁目

積地 新積地 新1枚目と同様 測量図

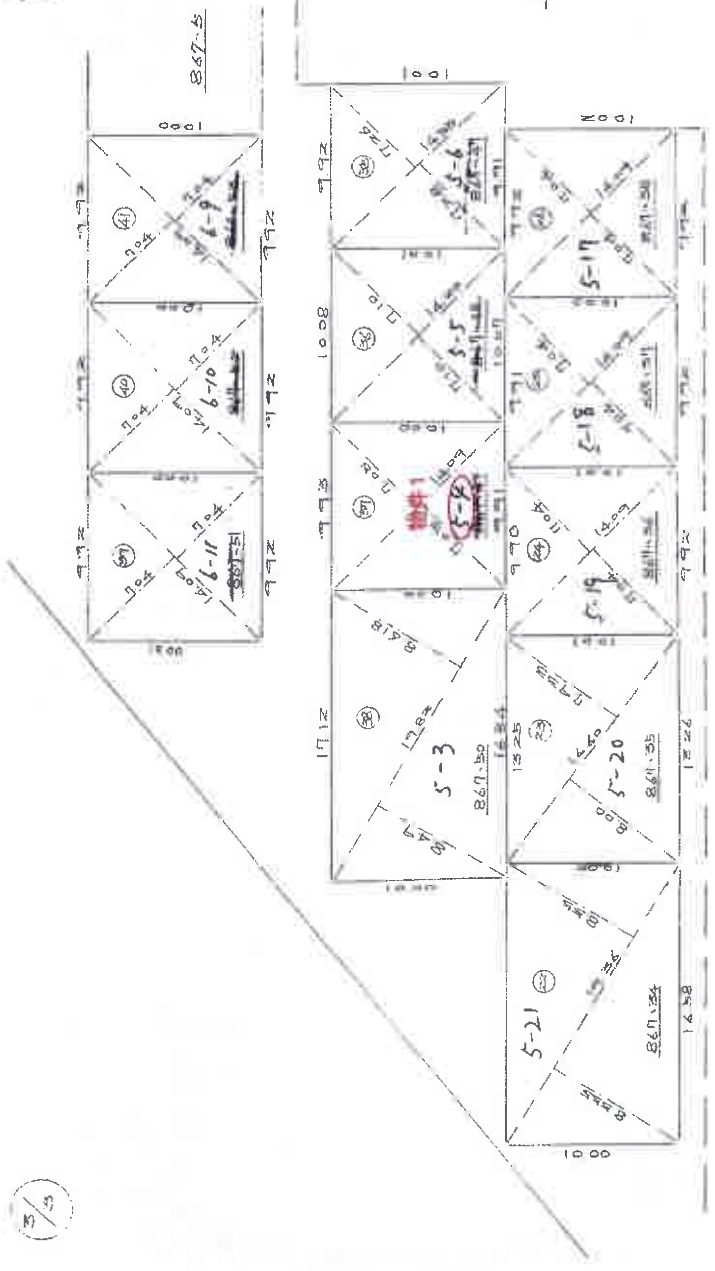
昭和43年11月12日

作製年月日 昭和43年11月12日

作製者

昭和43年11月12日

申請人



867-15

縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会 用紙)

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。
(千葉地方方法務局総務支局管轄)

令和7年9月1日 千葉地方方法務局佐倉支局

登記官

請求番号：11-2 (4/5)

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

登記年月日：令和2年2月12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。
 (千葉県法務局給機等(官管機))
 令和7年0月1日 千葉県法務局佐倉支局

登記官

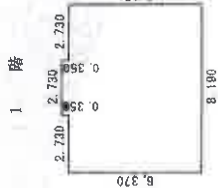
建物図面図

家屋番号 5-4

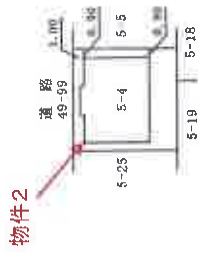
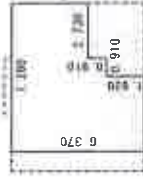
建物の所在 八千代市勝田台一丁目5番地4

各階平面図

物件2



物件2



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

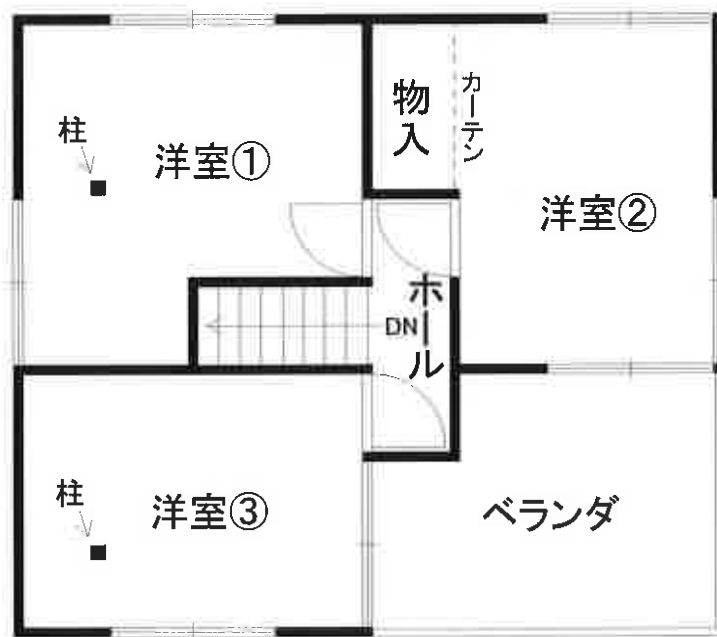
(千葉県土地家屋調査士会印紙)

本図面はA3版をA1版に縮小したものです。

間取図



1階



2階