

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月 7日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 渡 邊 美和子

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 7月 22日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 5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 8月 19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 8月 6日 午前 9時00分から 令和 8年 8月 10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 7月 7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   | 八千代市米本字大山                        |
|   | 地 番   | 2380番117                         |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 233.86平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 八千代市米本字大山2380番地117               |
|   | 家屋 番号 | 2380番117                         |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 59.62平方メートル<br>2階 47.20平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月18日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 仲 村 泰 子

- 
- 
- 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 八千代市米本字大山  
地 番 2380番117  
地 目 宅地  
地 積 233.86平方メートル
  
- 2 所 在 八千代市米本字大山2380番地117  
家屋 番号 2380番117  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 59.62平方メートル  
2階 47.20平方メートル



令和7年(ケ)第 453号  
令和8年 1月28日受理  
令和8年 4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   | 八千代市米本字大山                        |
|   | 地 番   | 2380番117                         |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 233.86平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 八千代市米本字大山2380番地117               |
|   | 家屋 番号 | 2380番117                         |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 59.62平方メートル<br>2階 47.20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
<b>土 地</b>	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 ■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」のとおり
<b>建 物</b>	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 □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 □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土地は、東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。

物件1土地は、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建物に、所有者の陳述や目視の限り特別大きな不具合は無い。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	土地は登記のとおりで、隣地との間でも境界等の争いありません。 建物に大きな不具合は生じていません。 本件物件に私1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
R8年1月30日(金) 16:00-16:10	物件所在地	物件外観調査、写真撮影 占有者不在
R8年2月3日(火) : - :	郵便	所有者に対し調査協力依頼文送付 (連絡ない)
R8年4月6日(月) 14:10-14:40	物件所在地	物件立入調査、写真撮影 所有者に事情聴取 評価人同行
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 type="checkbox"/> 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。</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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年4月6日 目的物件は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ところ、所有者が在宅していた。</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



(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	八千代市米本字大山			地番	2380番117			
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。  
 (千葉地方務局船橋支局管轄)  
 令和7年11月26日  
 東京法務局

**A3判をA4判に縮小した。**

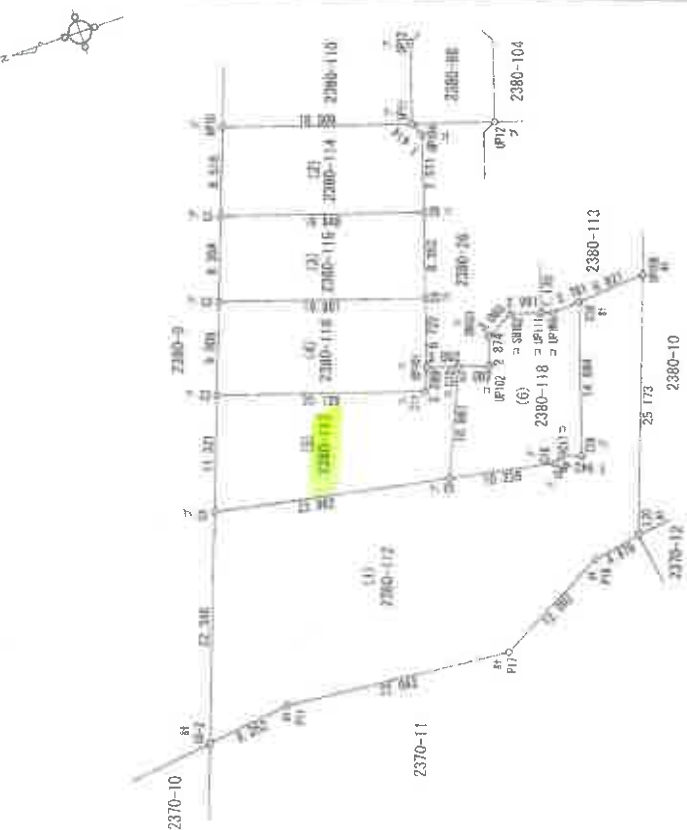


地積測量図

2380-112, 2380-114~118

八千代市米本字人出

(1/2)



凡 例

境界点	境界線の種類
コ	コンクリート杭
フ	金属プレート
片	計 量 点

座標求積表

測点	X	Y	$\{X_{n+1} - X_n\} \cdot Y_n$
C4	513.428	403.481	12188.560871
C6-2	521.085	382.467	-203.472444
P11	512.897	383.493	-11555.411076
P17	490.953	381.418	-12540.842422
P18	480.018	387.247	-6094.106039
L20	475.216	388.112	-5172.758736
UP108	486.650	377.797	-708.838028
C18	473.482	311.890	4698.165870
C18	478.113	397.036	2550.182226
C17	479.915	397.764	1076.158092
C16	480.816	381.811	4322.888888
C5	490.874	399.156	3017.874628
積面積			1607.112427
積面積			803.5562135
積面積			803.55

測点	X	Y	$\{X_{n+1} - X_n\} \cdot Y_n$
UP108A	486.650	377.797	-708.838028
UP108B	483.244	432.332	1827.233888
UP108C	500.851	438.414	8524.358384
C2	503.600	430.412	-6787.927128
C3	484.887	424.422	-8914.135266
積面積			330.549159
積面積			165.2745785
積面積			165.27

測点	X	Y	$\{X_{n+1} - X_n\} \cdot Y_n$
C8	484.887	424.422	6861.630474
C1	503.600	430.412	9286.589317
C2	506.463	422.560	-6831.527520
C9	487.433	416.488	-8985.713558
積面積			330.958898
積面積			165.4799490
積面積			165.47

作成者

令和2年2月4日作成

申請人

縮尺 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11月26日 東京法律局

登記官

(7 封印)

登記年月日：令和2年3月17日

# 地積測量図

地番 2380-112, 2380-114~118

土地の所在 八千代市米本字大山

(2/2)

## 座標求積表

地番	X (m)	Y (m)	$(X_{n+1}-X_n) \cdot Y$
C9	487.433	416.488	7071.826640
C2	508.463	422.560	8345.759520
C3	509.550	414.097	-6660.385148
C11	490.379	407.880	-8186.533320
UP101	489.483	410.066	-1208.054436
			座標面積
			181.231780
			181.23

## 引照点座標一覧表

点名	座標方式	X	Y
UP12	金属プレート	475.621	430.392
UP13	金属プレート	480.804	440.453

測量年月日 令和2年2月3日  
 座標の種類 任意座標

地番	X (m)	Y (m)	$(X_{n+1}-X_n) \cdot Y$
UP101	489.483	410.066	1539.797690
C11	490.379	407.960	8186.533320
C3	509.550	414.097	9544.936650
C4	513.829	403.461	-7535.037636
C5	490.874	399.156	-10699.376580
C10	486.624	409.151	-5669.129041
			座標面積
			487.723748
			233.8618715
			233.86

地番	X (m)	Y (m)	$(X_{n+1}-X_n) \cdot Y$
C5	490.874	399.156	-2319.288068
C18	480.816	397.237	-4353.320283
C17	478.915	397.764	-1075.155092
C18	478.113	397.030	-2550.162228
C19	473.492	411.290	1111.063820
UP108	476.265	411.083	1597.879621
UP111	477.378	411.439	1626.418367
SM102	480.218	412.348	2271.625182
SM101	482.888	410.973	1457.721231
UP102	483.765	408.236	1525.169696
C10	486.624	409.151	330.467935
			座標面積
			165.2339675

総合座標面積 1714.6371080 m<sup>2</sup>

作成者

令和2年2月4日作成

申請人

縮尺 1/

### 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様面である。  
 (千葉県地方公務員局(税務局)管轄)  
 令和7年11月26日 東京法務局

登記官

8枚目

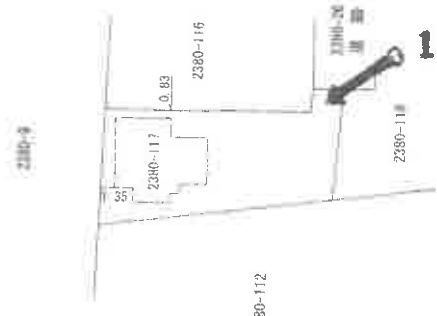
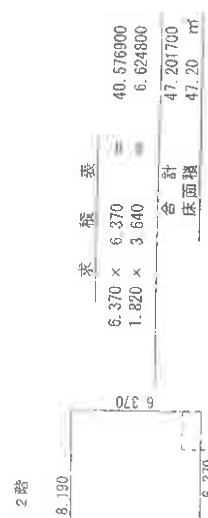
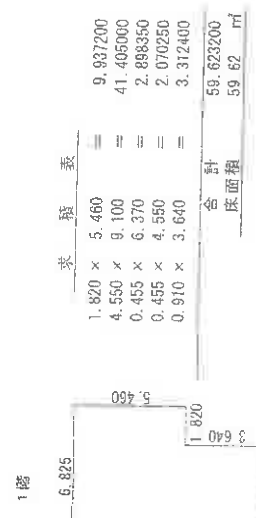
地図整理番号：M94633

(2/2)

登記年月日 令和3年5月19日

各階平面図 建物図面

建物番号 2380番117  
建物の所在 八千代市米本字大山2380番地117



写真撮影方向

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

(令和3年5月12日作成)

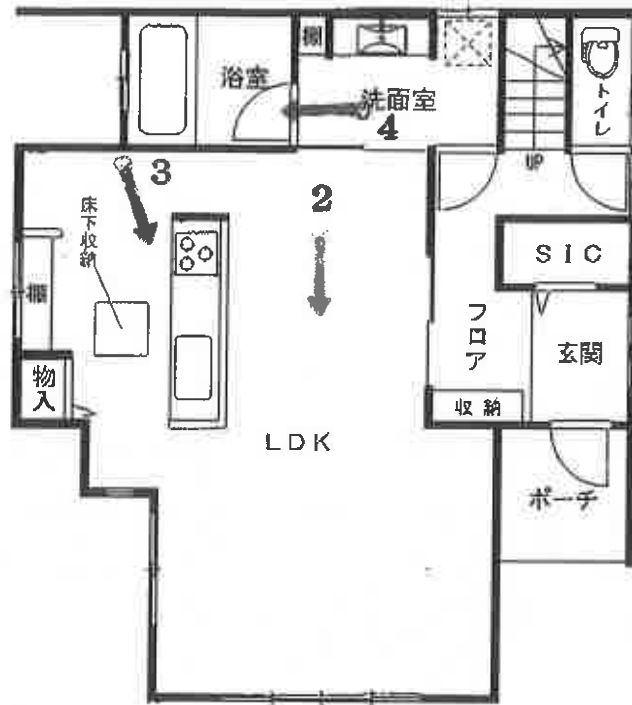
A3判をA4判に縮小した。

本図面は図面に記録されている内容を証明した書面である。  
(千葉県地方公務局給付管理課)  
令和7年11月26日 東京法務局

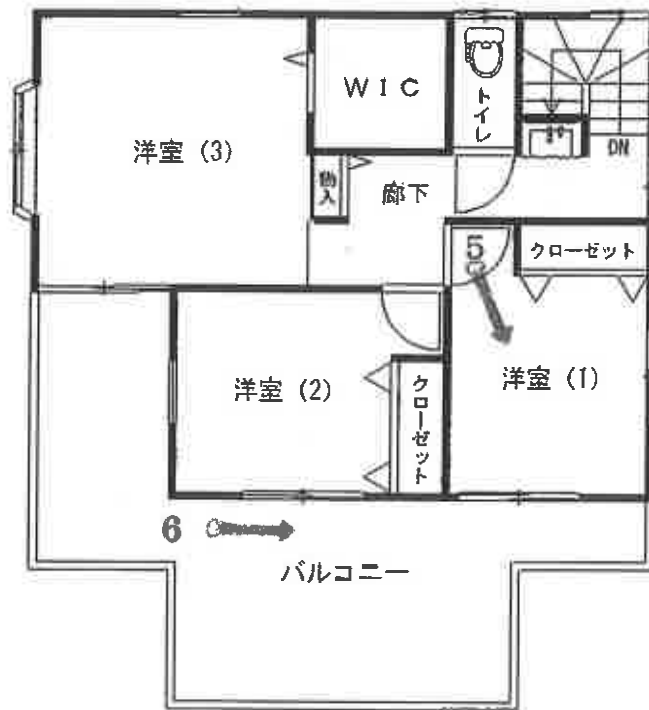
登記簿  
(9枚目)

地図総理番号: H94630

# 間取図



1階平面図



2階平面図



写真撮影方向

評価人作成

1



2



3



4



5



6





無線中継所の鉄塔

物件2建物

西方向のがけ

令和7年(ケ)第453号

令和8年4月6日 現地調査

令和8年4月9日 評価

第R7-41号 発行番号

令和8年4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

木下 浩二

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 16,580,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,950,000 円
物件2 (建物)	金 13,630,000 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 住居表示「未実施区域」
番号	特記事項		
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街化調整区域に該当する。</li> <li>・都市計画法施行規則第60条の適合証明または都市計画法の開発行為の許可を前提として再建築が可能となる。</li> </ul>		

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   | 八千代市米本字大山                        |
|   | 地 番   | 2380番117                         |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 233.86平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 八千代市米本字大山2380番地117               |
|   | 家屋 番号 | 2380番117                         |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 59.62平方メートル<br>2階 47.20平方メートル |

## 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

目的物件	物件1	
位置・交通	東葉高速鉄道「村上」駅の北方・約5km(道路距離) 最寄バス停「米本団地」の東方・約1.1km(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ほか、空地等も見られる住宅地域	
主な公法上の規制 (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	市街化調整区域
	用途地域	—
	建蔽率	指定 60%
	容積率	指定 200%
	防火規制	なし
	その他の規制	線引日:昭和45年7月31日 建築基準法第22条区域, 宅地造成等工事規制区域
画地条件	形状:(やや不整形) 地勢:(敷地内は概ね平坦) 間口:(約3.0m) 奥行:(約11m) 地積計:(233.86㎡) (登記) 接面道路との関係:中間画地:接面道路とは概ね等高に接面している。 隣地との高低差:隣接地とは概ね等高に接面している。	
接面道路の状況	東側(市道) 路線名(米本52号線) 幅員(約6.0m) 連続性(行止り) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(有)	
	建築基準法上の種類	東側: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	都市計画法施行規則第60条の適合証明または都市計画法の開発行為の許可を前提として可能(特記事項2参照)
土地の利用状況等	物件1:	物件2の建物の敷地
供給処理施設 (敷地内までの引き込みを基準に、引き込みがある場合を「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	なし

土 壤 汚 染 等	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地(大山遺跡)に該当し、再建築を行う場合は、届出が必要になる。八千代市文化・スポーツ課での調査によれば、試掘調査が実施され、物件1において実際に遺跡が存在することが判明しており、現存の戸建住宅の新築の際に、遺跡の現状保存をするということで発掘調査を実施していないとのことである。なお、再建築の場合、計画によっては発掘調査が必要になる可能性があるとのことである。</li> <li>2. 近隣地域及び対象不動産の現況等から判断して土壤汚染の存する可能性は低いと推察する。</li> <li>3. 現地調査において、コンクリートの突出物等の地下埋設物を疑わせるようなものは見られなかった。</li> </ol>
特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 物件1の敷地の範囲・境界線については、東側市道及び周辺ブロック塀等により判別され、現況の地形は地積測量図と概ね符合する。</li> <li>2. 物件1は、市街化調整区域に該当し、原則として建物等の建築は不可である。ただし、物件1及び周辺の一体で分譲された住宅地は、都市計画法第34条11号を根拠として開発行為が許可され、宅地化されたものである。八千代市開発指導課での調査によれば、同一敷地、同一用途(戸建住宅)、既存建物と同規模程度であれば、都市計画法施行規則第60条の適合証明により再建築は可能とのことである。         開発許可年月日/番号:令和元年11月26日/八千代市開指令第1-33号        検査済証年月日/番号:令和2年4月10日/開第11号</li> <li>3. 八千代市では都市計画法第34条11号(連たん制度)における許可要件が改正された(令和7年9月30日改正, 令和9年10月1日施行)。これにより、「宅地造成」や「共同住宅等」を目的とした開発行為(建築行為)はできなくなる。また、最低敷地面積が300㎡となった。詳細は八千代市HP参照。なお、過去に許可(検査済)を受けた建築物については、原則として同規模・同用途・同一敷地であれば建替えは可能である。</li> <li>4. 物件1の西方5~10mに千葉県がけ条例の対象となる「がけ」が存在する。ただし、物件1は当該がけから一定の離隔距離が確保されているため、がけ条例による特段の制限はない。</li> <li>5. 物件1の庭部分には、雑草が繁茂している。</li> <li>6. 物件1の東方約90mにNTTドコモの無線中継所(鉄塔)が存する。物件1において、無線中継所が存することによる建築制限等は特にない。</li> <li>7. 八千代市防災ハザードマップ参照。</li> </ol>

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)	令和3年5月8日 新築
	経過年数	約5年
	経済的残存耐用年数	約20年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディング
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング等
	設 備	キッチン, 浴室, 洗面台, 水洗トイレ (電気, 上水道, 浄化槽, 都市ガス)
	そ の 他	ガス給湯器
品 等	普通	
保守管理の状態	<p>やや劣る</p> <p>雨漏り等の重大な欠陥は無く, 概ね経年相応の損耗程度である。                  その他建具等に目立った損傷等は確認できなかったが, 物件2建物の北西端部分                  の雨どい及び屋根につる草が巻き付いている。</p>	
床面積(現況)	床面積 1階 59.62㎡	2階 47.20㎡
	延べ 106.82㎡(登記簿数量とほぼ同じ)	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	3LDK+WIC(別添間取図参照)
建物の利用状況	債務者兼所有者が居住し占有している。	
特記事項	<p>1. 確認済証:令和3年1月22日, 千建住第210106号                  検査済証:令和3年5月20日, 千建住第210106号</p> <p>2. 債務者兼所有者へのヒアリングによれば, 次のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ ペットを飼育したことはない。</li> <li>・ 雨漏り, 水漏れ, 排水の詰まり等の不具合は特にない。</li> <li>・ 住み始めた令和3年以降, 浸水及び地震の被害は特にない。</li> </ul>	

## 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	標準面地価格 (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	34,300	0.93	233.86	1/1	0.90	6,714,000

ア 標準面地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地 (八千代-22)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準面地価格} \\ 40,300 & \text{円/㎡} & \times \frac{(101.8)}{100} & \times \frac{100}{(104)} & \times \frac{100}{(115)} & = & 34,300 & \text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 方位(南東)+4% (格差率) 104

◇ 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) 115

標準面地は, 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面地を想定した。

イ 個別格差 : 【物件1】

(相乗積) 方位(東)+3%, 形状-5%, 周知の埋蔵文化財包蔵地-5% (格差率) 0.93

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) 0.90

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	持 分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
2	180,000	106.82	0.729	1/1	14,017,000

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 %	20年	5年	0.81	▲10% (0.90)	0.729

(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、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	6,714,000	0.45	法定地上権	3,021,000

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オ) 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) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	6,714,000	- 3,021,000		1.00	0.80	2,950,000
2	14,017,000	+ 3,021,000	1.00	1.00	0.80	13,630,000
一括価格(合計)						16,580,000

ウ 占有減価修正:なし

エ 市場性修正: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

地価公示価格 ( 八千代-22 )

所 在	千葉県八千代市米本字原内2162番105
価 格	40,300 円/㎡
位 置	京成本線「勝田台」駅の北方・約5.2km
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	220 ㎡
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道
接 面 街 路	南東側 5m 市道
用 途 指 定 等	第一種低層住居専用地域 (指定建蔽率50%, 指定容積率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

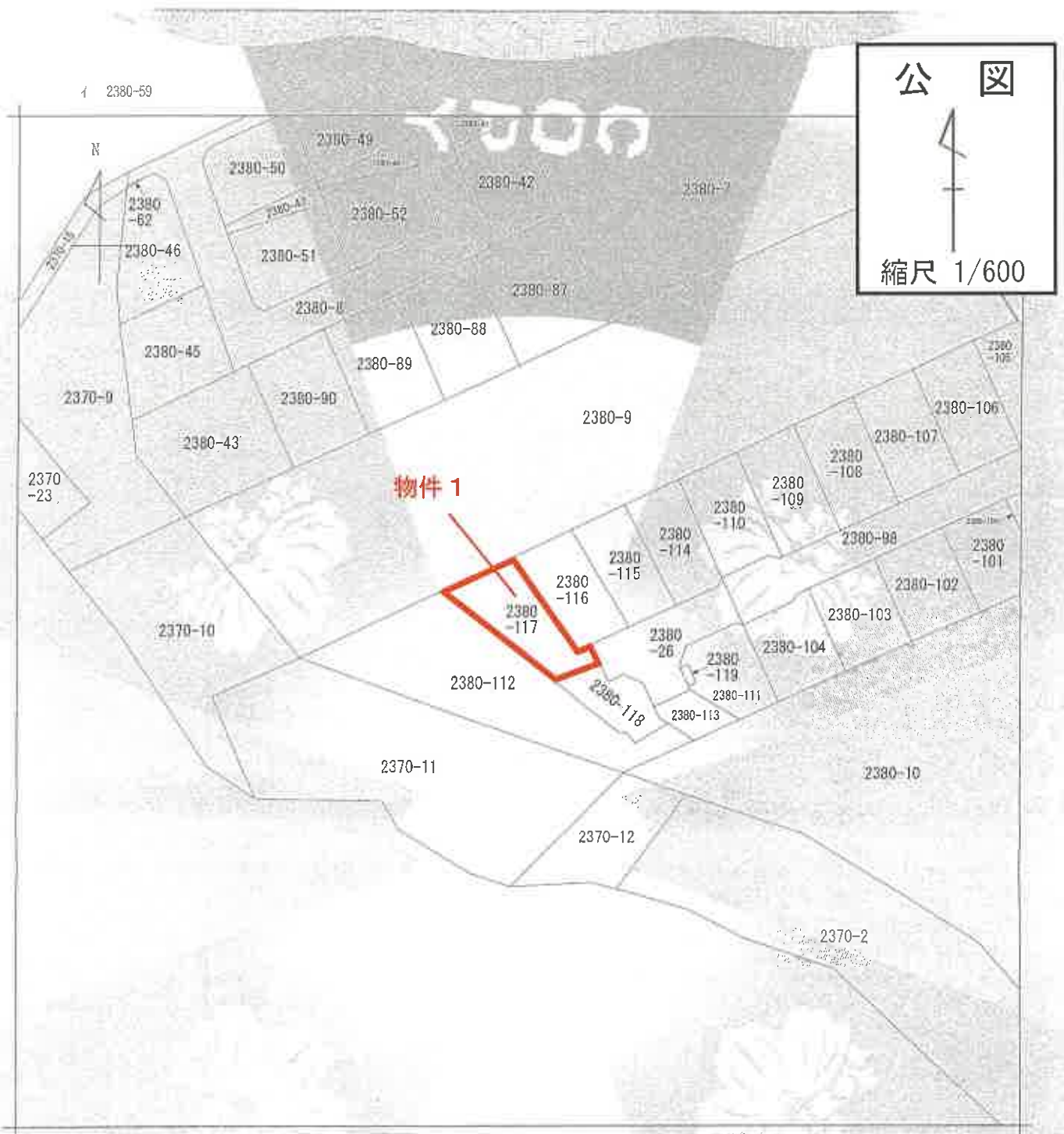
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図

以 上



縮尺 1/30,000





(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簿並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正確化に留意すること。



請求部	所在	八千代市米本字大山		地番	2380番117		
出方尺	1/600	精度区	座標系番号又は記号	分類	座落に準ずる図面	種別	旧土地台帳附属地区
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。  
(千葉地方法務局船橋支局管轄)

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

令和7年11月26日  
東京法務局

地図整理番号：M94629

登記官

(1/1)

登記年月日：令和2年3月17日

これは図面に記号されている内容を証明した書面である。  
 (千葉地方支務局 始 権支局 管轄)  
 令和7年11月26日 東京支務局

地積測量図

地番 2380-112, 2380-114~118  
 七地の所在 八千代市米本字八山

座標求積表

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1}</sub>	Y <sub>n+1}</sub>
(1) 2380-112				
C4	513.429	403.461	12168.950271	
C6-2	521.085	382.467	-203.472444	
P11	512.887	383.493	-11555.311076	
P17	490.953	381.418	-12540.642422	
P18	480.018	387.247	-6094.106039	
L20	475.216	388.112	-5172.756736	
UP108	466.690	411.797	-709.938028	
B18	473.482	411.490	4698.165670	
C18	478.113	397.036	2550.183228	
C17	479.915	397.764	1075.155092	
C16	480.816	397.237	4353.320283	
C5	490.874	398.156	13017.674628	
倍面積				
1607.112427				
面積				
803.552135				
地積				
803.55				

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1}</sub>	Y <sub>n+1}</sub>
(2) 2380-114				
UP104	482.597	431.975	-709.077725	
UP11	483.244	432.832	7827.333688	
UP10	500.681	438.514	8924.355384	
C1	509.650	430.412	-6797.927128	
C8	484.687	424.422	-8974.135266	
倍面積				
330.549153				
面積				
165.2745765				
地積				
165.27				

地番	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	X <sub>n+1}</sub>	Y <sub>n+1}</sub>
(3) 2380-115				
C8	484.687	424.422	6861.630474	
C1	509.650	430.412	9255.59312	
C2	508.463	422.560	-6831.527530	
C9	487.433	416.468	-8585.713568	
倍面積				
430.956698				
面積				
185.4793490				
地積				
185.47				



凡例

境界線の種類	境界点
コンクリート柵	コ
金属プレート	フ
計算点	計

作成者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

登記年月日：令和2年3月17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。  
 (千葉県地方公務局 給付支庁電報)  
 令和7年11月26日 東京法務局

地積測量図

地番 400-112, 2000-114~118  
 土地の所在 八千代市米本字大山

2/2

座標求積表

地番	(4) 2380-116			Y	X	Y	X	Y	X
	X	Y	X						
C9	487.433	416.488							
C2	506.463	422.560							
C3	509.550	414.097							
C11	490.379	407.959							
UP101	489.483	410.086							
			倍面積	362.462756					
			地積	181.231280					
			地積	181.23					m

引照点座標一覧表

点名	標種	座標リスト	
		X	Y
UP12	金属プレート	475.621	430.392
UP13	金属プレート	490.804	440.453

測量年月日	令和 2年 2月 3日
座標の種類	任意座標

地番	(5) 2380-117			Y	X	Y	X	Y	X
	X	Y	X						
UP101	488.483	410.065							
C11	490.379	407.960							
C2	509.550	414.097							
C4	513.429	403.481							
C5	490.874	399.156							
C10	488.624	409.151							
			倍面積	467.437743					
			地積	233.818715					
			地積	233.86					m

物件 1

地番	(6) 2380-118			Y	X	Y	X	Y	X
	X	Y	X						
C5	490.874	399.156							
C15	480.816	397.837							
C17	479.816	397.764							
C18	478.113	397.036							
C19	473.492	411.290							
UP106	476.765	411.083							
UP111	477.379	411.439							
SM102	480.218	412.348							
SM101	482.888	410.973							
UP102	483.765	408.236							
C10	486.624	409.151							
			倍面積	2908.654459					
			地積	1454.327229					
			地積	1454.33					m

総合計面積 1714.6371060 m

申請人

作成者

縮尺

地図整理番号：M94633

(2/2)

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

登記年月日：令和3年5月19日

各階平面図

2380番117

建物図面

八千代市米本字大山2380番地117

家屋番号  
建物の所在



物件2



2380-9

2380-117

2380-116

2380-112

2380-26  
道路

2380-118

製作者

縮尺

1 / 250

縮尺  
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。

(千葉県地方事務局 総務課 協賛)

令和7年11月26日 東京法律局

登記簿

地図整理番号：M94630

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

# 間取図



1階平面図



2階平面図

評価人作成