

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 4 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 三 戸 武 志

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 8 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 2 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 9 月 16 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 9 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 7 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 8 月 4 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	2,320,000 1,856,000	一括	464,000	34,511	13,533
1	1,760,000				
2	560,000				



物 件 目 録

1 所 在 八千代市八千代台北十五丁目

地 番 1557番150

地 目 宅地

地 積 198.34平方メートル

共有者 A 持分3分の1

2 所 在 八千代市八千代台北十五丁目1557番地150

家屋 番号 1557番150

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 55.45平方メートル
2階 46.37平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約59.45平方メートル
2階 46.37平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約15平方メートル

共有者 A 持分3分の1

物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 9 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】

本件土地・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。

《 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 八千代市八千代台北十五丁目

地 番 1557番150

地 目 宅地

地 積 198.34平方メートル

共有者 A 持分3分の1

2 所 在 八千代市八千代台北十五丁目1557番地150

家屋 番号 1557番150

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 55.45平方メートル
2階 46.37平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約59.45平方メートル
2階 46.37平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約15平方メートル

共有者 A 持分3分の1



令和8年(ヌ)第 40号
令和8年 4月 1日受理
令和8年 6月 2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 八千代市八千代台北十五丁目

地 番 1557番150

地 目 宅地

地 積 198.34平方メートル

共有者 A 持分3分の1

2 所 在 八千代市八千代台北十五丁目1557番地150

家屋 番号 1557番150

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 55.45平方メートル
2階 46.37平方メートル

共有者 A 持分3分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	八千代市八千代台北15-7-5				
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 ☒ 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（共有者ら） ☐ 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3分の1 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59.45㎡ 2階 46.37㎡				
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類：物置 構造：コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積：約15㎡ </td> </tr> </table>			{	種類：物置 構造：コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積：約15㎡
{	種類：物置 構造：コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積：約15㎡				
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者A（債務者） ☐ 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	本件の対象は債務者Aの持分3分の1 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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table> ☐ ある			[	地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
[	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、北西側が私道にほぼ等高に接し、南西側隣地とはほぼ等高でその境にはフェンスがあり、北東側隣地より等高から約1.5m高く、南東側隣地より約2.5m高く擁壁があり、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。

土地の南東側に床面積約7㎡の木造犬小屋があるが、基礎がなく動産と認定した。

土地の東側から池がある。

土地の南東側隣地の先は京成本線の鉄道敷きとなっている。

■建物について

1階に約4㎡の増築がある（建築時期不明）。

瓦屋根の一部に損傷がありビニールシートで覆われ、間取図記載の2階洋室（2）の天井は雨漏りにより一部抜け落ちている。

また、建物全体で床に撓み歪みがある。他経年による劣化が進んでいる。

■未登記附属建物について

東側外壁は現状無いが、土地に強く定着していることから建物と認定し、その用途、位置から物件2建物の附属建物とした。なお、建築時期は不明である。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	土地は登記のとおりで、隣地との間でも境界等の争いはありません。 建物の屋根瓦は令和元年の台風で被害にあい、ビニールシートを被せて補修しています。建物外壁は25年前位にリフォームしました。 犬小屋は約30年前に建てた物ですが、基礎はありません。コンクリート造物置の建築時期は分かりませんが、本件物件の相続時以前からあります。 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

(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
R8年4月8日 (水) 16 : 30ー16 : 40	物件所在地 郵便	物件外観調査、写真撮影 占有者不在 債務者に対し調査協力依頼文書送付
R8年4月15日 (水) 15 : 30ー15 : 35	電話	債務者より連絡あり、事情聴取 調査日調整
R8年5月12日 (火) 9 : 40ー10 : 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 () : - :		

(特記事項)

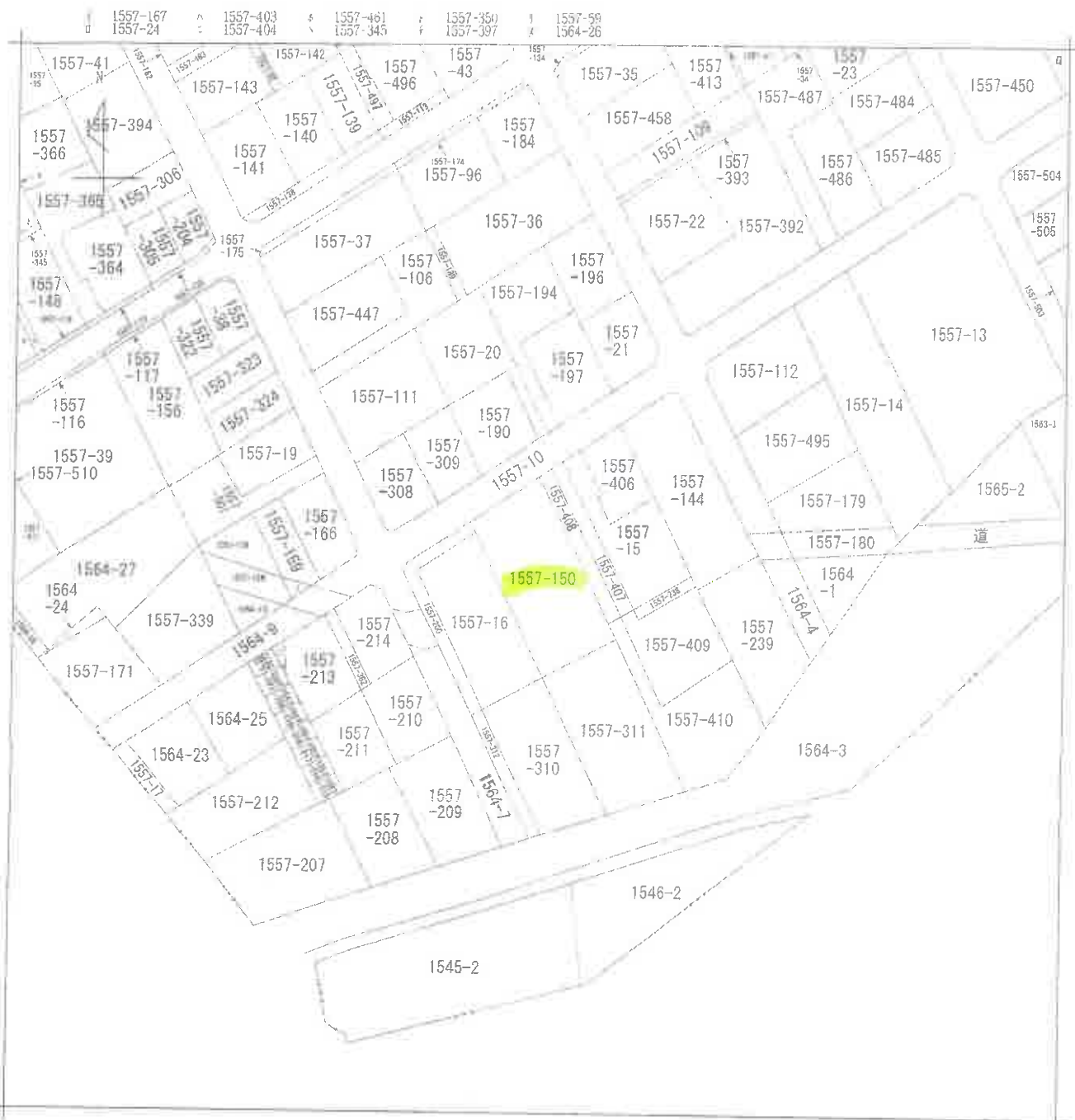
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

地番
区域見出
八千代台北
15丁目

請求部	所在	八千代市八千代台北十五丁目			地番	1557番150		
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				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8年2月9日

東京法務局港出張所

登記官

(6 枚目)

A3判をA4判に縮小した。

地図整理番号: M55727

(1/1)

742521

157-158-16

千載都人千代町 町屋の保存

八千代台北15丁目

地積測量図

樂
禮
刑

原	工	高	倍	面
1989	005 + 989	67.02	98.25	2000
		x	0.3025	2000

昭和四十年四月一日

著者

人
讀
印

● 圖 1 圖 2 圖 3 圖 4 圖 5



(千葉土地家屋調査士会連合会紙)

1/300

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8年2月9日

東京法務局港出張所

(7枚目)

登記證

A3判をA4判に^{copy}縮小した。

地圖整理番号:M55728

登記年月日：昭和46年5月11日

382996

1557~150

千葉県八千代市 八千代台北15丁目

建物図面

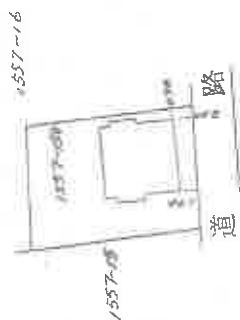
作製年月日

昭和46年5月10日

作製者

申請人

昭和46年5月11日



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

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図面である。

(千葉県地方税務局船橋支局管轄)

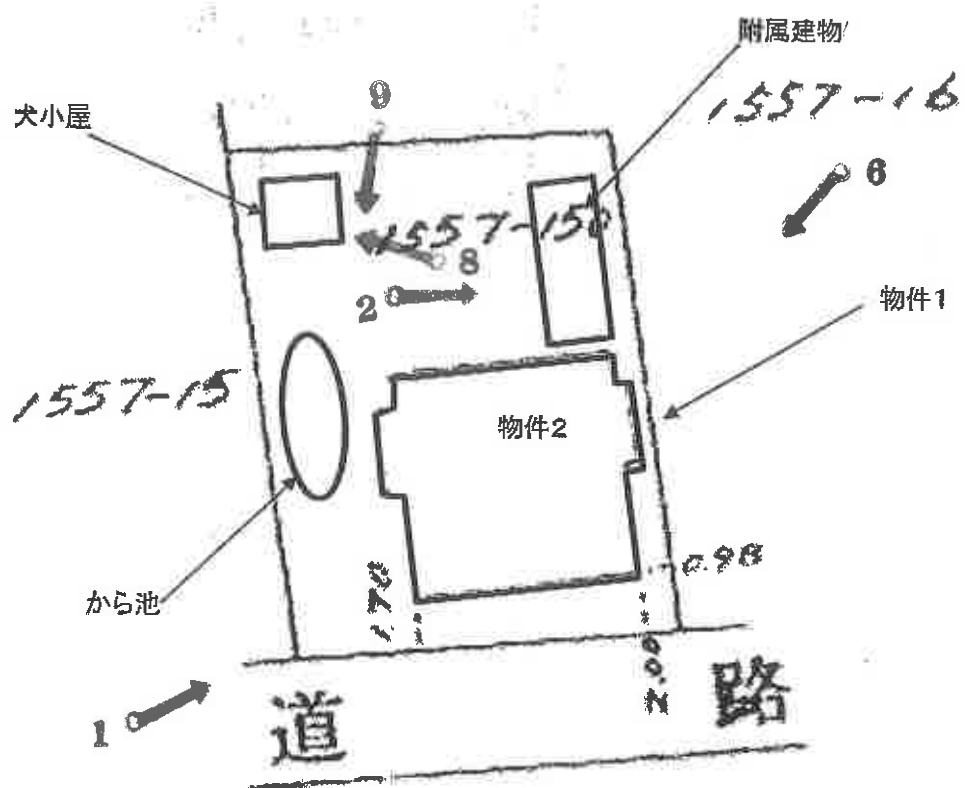
令和8年2月9日

東京法務局船橋出張所

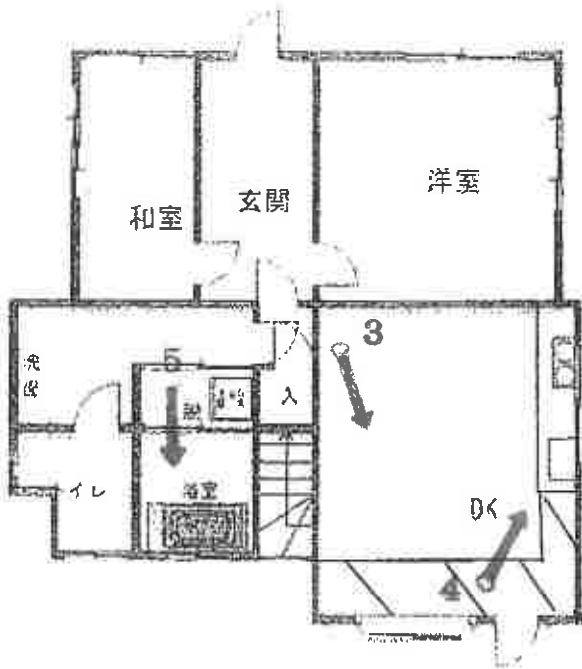
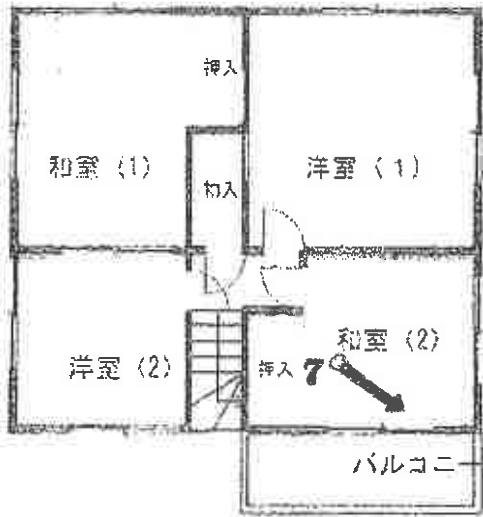
(8枚目) 登記官

地図整理番号：M55729

土地建物位置関係図



間 取 略 図 (物件2)



未登記増築部分



写真撮影方向

間 取 略 図（未登記付属建物）



1



2



未登記附属建物
物置

3



(12 枚目)

4



5



6

屋根のブルーシート



7



天井の抜け落ち

8



犬小屋
(動産)

9



池

副本

令和 8 年（ヌ）第 40 号

令和 8 年 5 月 12 日 現地調査

令和 8 年 5 月 13 日 評価

第 26K - 941 号 発行番号

令和 8 年 6 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

山口真由美

第1 評価額

一 括 価 格		
金 2,320,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	1,760,000 円
物件2 (建物)	金	560,000 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「八千代台北15-7-5」 ・主である建物 床面積：1階約59.45㎡ ・下記の未登記附属建物が存する。 未登記附属建物 種 類：物置 構 造：コンクリートブロック造陸屋根平家建物置 床面積：約15㎡
番号	特 記 事 項		
1,2	ない。		

物 件 目 録

1 所 在 八千代市八千代台北十五丁目

地 番 1557番150

地 目 宅地

地 積 198.34平方メートル

共有者 A 持分3分の1

2 所 在 八千代市八千代台北十五丁目1557番地150

家屋 番号 1557番150

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 55.45平方メートル
2階 46.37平方メートル

共有者 A 持分3分の1



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）

位 置 ・ 交 通	京成本線「京成大和田」駅の南西方・約800m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模戸建住宅の中にアパートもみられる住宅地域	
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	第1種住居地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	—
	そ の 他 規 制	第2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
画 地 条 件 (規模,形状等)	形 状 :(略長方形地) 地 勢 :(略平坦) 接道方位 :(北西) 間 口 :(約10.9m) 奥 行 :(約16.8m) 地 積 :(198.34㎡) (登記とほぼ同じ) 接面道路との関係 :(中間画地) 隣地との高低差 :(南西側隣接地とは概ね等高であるが、北東側隣接地より約0～1.5m高く、南東側隣接地より約2.5m高い。そのためがけ条例適用の可能性がある。また当該南東側隣接地との間に擁壁があるが、積み増しブロックがされており、安全性に問題がある。)	
接 面 道 路 の 状 況	北西側(私道) 路線名(—) 幅員(約4.5m) 連続性(普通) 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	北西側：建築基準法第42条1項3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2建物の敷地
	隣地	・北西側：私道を介して住宅 ・北東側：住宅 ・南東側：事業所 ・南西側：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 あり 下水道 あり	
土壌汚染等	1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件1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。 2. 現在、物件2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。 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。	
特記事項	1. 物件1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。 2. 物件1敷地東側にかつて飼育していた魚の人工池がある。（現在はから池） 3. 物件1南東側に木造の犬小屋（約7㎡）が存するが、基礎は無く、据置型であることから、動産と判断した。	

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）	昭和37年7月6日新築
	経過年数	約64年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数は満了している。
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディング等（外壁は約20年前に貼り直した とのこと）
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング、畳等
	設 備	洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 （電気、上水道、都市ガス、公共下水道）
	そ の 他	－
床面積（現況）	床面積 1階 約59.45㎡ 1階に約4㎡の増築部分がある。 2階 46.37㎡ 延べ 約105.82㎡ （概測）	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	6DK（別添建物間取略図参照）
品 等	劣る	

保守管理の状態	劣る ・ 建物外部は経年による汚れ、損耗のほか、屋根瓦が損傷した様子が見受けられる。建物内部も経年劣化によるビニールクロスの破れ、変色・汚れ、フローリング・畳の変色・劣化、小傷等が確認される。2階洋室（2）は上記瓦の損傷により、天井の一部が抜け落ち雨漏りした跡がある。また床は各所で撓み歪みが確認された。但し白蟻被害によるものかどうかは不明とのこと。 ・ 共有者へのヒアリングによれば、水漏れ及び排水の詰まり等の不具合は特段ないが、上記雨漏りは令和元年台風の影響によるものとのこと。また自身でビニールシート補修を行い、現在は雨漏りはしていないとのこと。また、住宅機器・設備等の稼働状況等及び建物内部の建具の建て付け等には概ね問題がないとのこと。												
特記事項	1. 建築確認、検査済証：建築時期が古く確認できず。 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蓋然性を否定できないが飛散性は低く通常使用上は問題無いと推定する。 3. 未登記附属建物の概要は以下のとおりである。 <table border="1" data-bbox="592 1245 1426 1585"> <tr> <td>種類</td><td>物置</td></tr> <tr> <td>構造</td><td>コンクリートブロック造陸屋根平家建物置</td></tr> <tr> <td>床面積</td><td>約15㎡</td></tr> <tr> <td>建築年月日</td><td>不明</td></tr> <tr> <td>所有者</td><td>物件2所有者と同一と推定した。</td></tr> <tr> <td>備考</td><td>東側外壁はない。</td></tr> </table>	種類	物置	構造	コンクリートブロック造陸屋根平家建物置	床面積	約15㎡	建築年月日	不明	所有者	物件2所有者と同一と推定した。	備考	東側外壁はない。
種類	物置												
構造	コンクリートブロック造陸屋根平家建物置												
床面積	約15㎡												
建築年月日	不明												
所有者	物件2所有者と同一と推定した。												
備考	東側外壁はない。												

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	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	95,400	0.91	198.34	0.80	13,775,000

ア 標準価格：(公示価格等からの規準)

地価公示等(地価公示地 八千代-2)

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 95,800 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(100.6)}{100} & \times & \frac{100}{(101)} & \times & \frac{100}{(100)} & \div & 95,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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+1% (格差率) 101

◇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) 100

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：方位+1%，がけ条例適用の可能性－5%，人工池－
(相乗積) 5% (格差率) 0.91

ウ 地 積：登記簿数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。(格差率) 0.80

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	主	180,000	105.82	0.035	667,000
2	附	100,000	約15	0.035	53,000
計					720,000

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	主	5 %	0年	64年	0.05	▲30% (0.70)	0.035
2	附	5 %	0年	64年	0.05	▲30% (0.70)	0.035

(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	13,775,000	0.20	場所的利益	2,755,000

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	持分 カ	評価額 (円) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ＝キ
1	13,775,000	－ 2,755,000		0.60	0.80	1/3	1,760,000
2	720,000	＋ 2,755,000	1.00	0.60	0.80	1/3	560,000
一括価格 (合計)							2,320,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：建物につき建築確認の記録がないこと、屋根瓦の損傷を自身で修理していること、擁壁の安全性に疑義があること、共有持分のみの売却である等を考慮した。

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。

カ 持 分：登記簿のとおり

第 6 参考資料

・ 地価公示価格（八千代-2）

所 在	八千代市八千代台北 1 5 丁目 1 5 5 7 番 3 4 8 「八千代台北15-4-5」
価 格	95,800円/㎡
位 置	京成本線「八千代台駅」の北東方約1.5kmに位置する。
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	153㎡
供 給 処 理 施 設	水道，ガス，下水
接 面 街 路	北西4m私道
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	一般住宅のほかアパートも混在する住宅地域

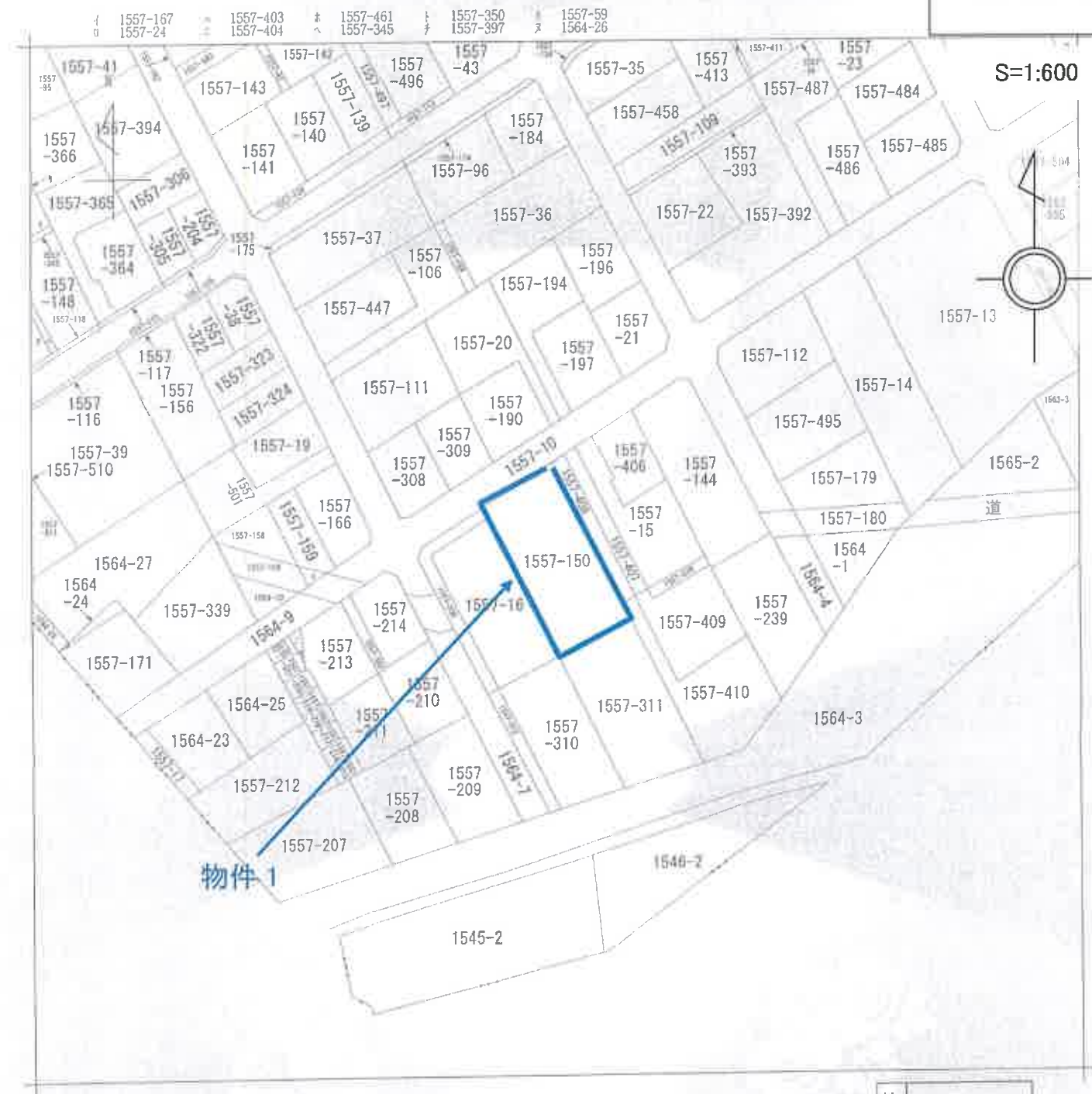
第 7 附属資料

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

S=1:600



(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。

地番区域見出し
八千代台北
15丁目

請求部	所在	八千代市八千代台北十五丁目				地番	1557番150		
出力尺	1/600	精度区	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				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。

複合機にて A3 を A4 に縮小

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和8年2月9日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M55727

登記官

登記年月日：昭和46年5月11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。
(千葉県地方税務局船舶支庁管轄)
令和8年2月9日 東京法務局港出賃所

登記信

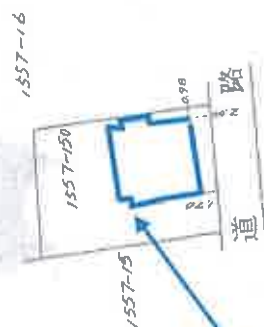
382396

家屋番号	1557~150
建物の所在	千葉県八千代市 八千代台北15丁目

建物図面

製作年月日	昭和46年5月10日
製作者	

昭和46年5月11日



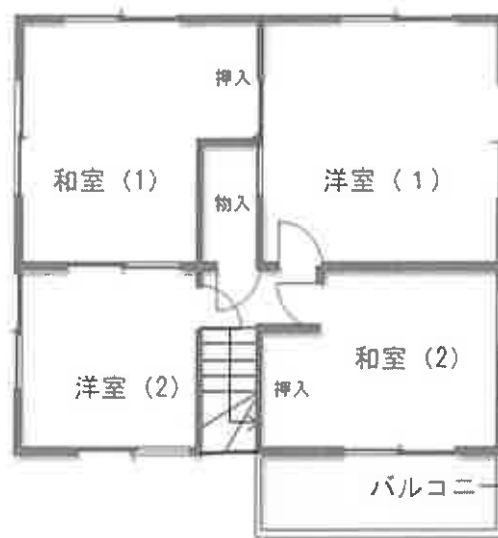
物件2

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

複合機にてA3をA4に縮小

間 取 略 図 (物件2)



2階



未登記増築部分

1階



間 取 略 図（未登記付属建物）



土地建物位置関係図

