

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 18 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 9 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 8 年 9 月 16 日 午前 9 時 30 分 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8 年 10 月 7 日 午前 10 時 00 分 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 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 24 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 18 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	16, 230, 000 12, 984, 000	一括	3, 246, 000	78, 286	21, 311
1	5, 370, 000				
2	10, 860, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 八千代市八千代台東二丁目 |
| | 地 番 | 2 1 4 番 3 9 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 8 . 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八千代市八千代台東二丁目 2 1 4 番地 3 9 1 |
| | 家屋 番号 | 2 1 4 番 3 9 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 7 0 平方メートル
2 階 5 1 . 8 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 30 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 百 家 聡 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 | 八千代市八千代台東二丁目 |
| | 地 番 | 2 1 4 番 3 9 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 8 . 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八千代市八千代台東二丁目 2 1 4 番地 3 9 1 |
| | 家屋 番号 | 2 1 4 番 3 9 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 7 0 平方メートル
2 階 5 1 . 8 4 平方メートル |



令和8年(ケ)第87号
令和8年4月16日受理
令和8年6月16日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 村 井 清 英

(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 八千代市八千代台東二丁目
地 番 2 1 4 番 3 9 1
地 目 宅地
地 積 1 2 8 . 3 2 平方メートル
- 2 所 在 八千代市八千代台東二丁目 2 1 4 番地 3 9 1
家屋 番号 2 1 4 番 3 9 1
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 6 . 7 0 平方メートル
2 階 5 1 . 8 4 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	八千代市八千代台東2-14-17	
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 ☐ その他の者 上記の者が本件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	東～北東側で市道に接する分譲地内の画地で、本件建物の敷地として利用されている。	
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 上記の者が本件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」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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

■本件建物について

- 1 債務者兼所有者の陳述によれば、本件建物には以下の不具合があるとのことである。
 - 1) リビングの東側掃出窓の道路寄1枚の締りが悪く開けていない
 - 2) 風雨の強い時にバルコニーの下側付近のリビングの天井から水滴が垂れたことがある(痕跡は見られなかった)。
 - 3) 2階西側洋室(洋室4)の窓枠の左上隅から雨水が入り滴下する(痕跡は見られなかったが、窓枠に滴下対策用に雑巾が置かれていた)。なお、上記に加え、立入調査の際に屋根スレートに損傷箇所及び全体的な劣化を認めた。
- 2 維持管理の状態は普通で、1階洗面脱衣所の天井四隅に発黴が見られた以外には特記すべき汚損箇所は見られず、経年劣化の範囲内の状態にあるものと思われる。

(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
■債務者兼所有者の妻	1 この家には、夫(債務者兼所有者)、私、子供の3人が住んでいます。 (以上、令和8年4月24日に面談聴取)
■債務者兼所有者	1 家の中で猫を2匹飼っています。 2 建物にシロアリ被害等はありませんが、以下の不具合があります。 1) リビングの東側掃出窓の道路寄り1枚の締りが悪く開けていません。 2) 風雨の強い時にバルコニーの下側付近のリビングの天井から水滴が垂れたことがあります。 3) 2階西側洋室の窓枠の左上隅から雨水が入り滴下します。 3 この家を購入してから3～4年後にエコキュートを導入しオール電化にしています。導入に際してローンを組みましたが完済しています。オール電化仕様にした以外には増改築、リフォームはしていません。 4 土地境界等、近隣とのトラブルはありません。 5 家の前の電柱は敷地外に設置されています。 6 家の中で起きた事件、事故、火事等の履歴はありません。 (以上、令和8年6月10日に面談聴取)

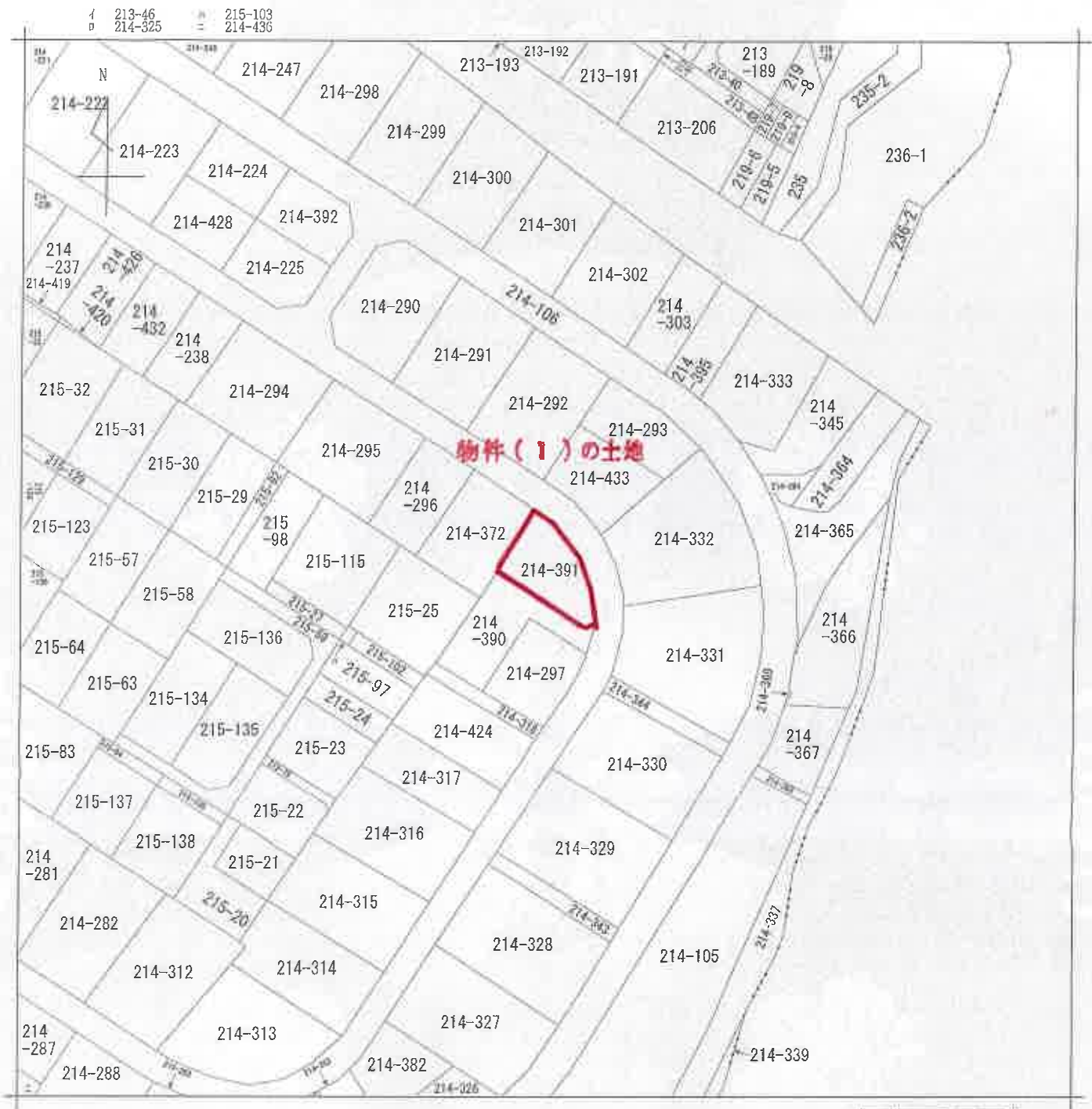
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

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24日（金） 7：45－7：55	物件所在地	物件確認 占有調査 外観写真撮影 債務者兼所有者の妻に面談聴取
R8年6月10日（水） 9：50－10：40	物件所在地	立入調査(物件確認 占有確認 図面作成 写真撮影) 評価人同行 債務者兼所有者に面談聴取
年 月 日（ ） ： － ：		
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) 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	八千代市八千代台東二丁目				地番	214番391			
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。

(千葉地方法律局船橋支局管轄)

令和8年2月13日
東京法律局

A3判をA4判に縮小

請求番号：8-1

(1/1)

登記官

(6 枚目)

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。
(千葉地方法務局松戸支局管轄)
令和8年2月13日 東京法務局

登記官

(7 枚面)

707446

地番 214-297, -390, -391

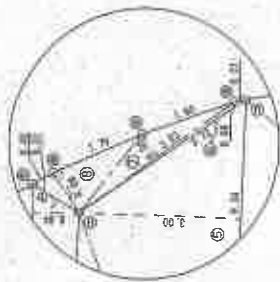
地積測

土地の所在 千葉県八千代市八千代台東二丁目



物件(1)の土積

1/2



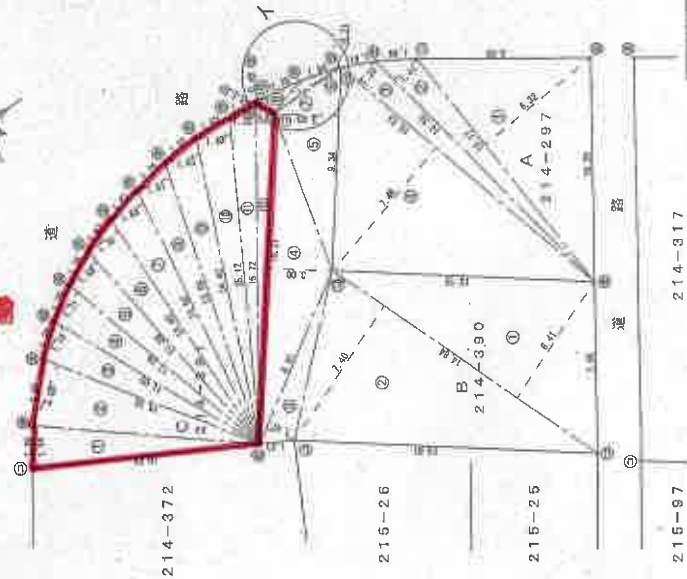
イ 部分詳細 S=1:100

三 斜求積表

A 214-297			
No.	底辺	高さ	倍面積
①	13.17	6.32	83.23440
②	14.36	1.41	20.24760
③	15.33	1.25	19.16250
④	15.33	7.40	113.44200
			倍面積
			236.08650
			面積
			118.04 m ²
			地積
			35.70 坪

B 214-390			
No.	底辺	高さ	倍面積
①	14.84	6.41	95.12440
②	14.84	7.40	109.31600
③	8.61	1.41	12.14010
④	15.21	3.00	45.63000
⑤	9.34	3.00	28.02000
⑥	3.72	0.08	0.29760
⑦	3.53	0.50	1.76500
⑧	1.79	0.86	1.53940
⑨	1.00	0.37	0.37000
			倍面積
			294.70250
			面積
			147.35125
			地積
			44.57 坪

C 214-391			
No.	底辺	高さ	倍面積
①	10.56	1.94	20.48640
②	10.70	3.00	32.10000
③	11.00	1.74	19.14000
④	11.39	1.71	19.47290
⑤	11.88	1.68	19.95840
⑥	12.40	1.70	21.08000
⑦	13.02	1.68	21.87360
⑧	13.69	1.61	22.04090
⑨	14.40	1.63	23.47200
⑩	15.12	1.63	24.64360
⑪	15.72	1.22	19.17340
⑫	15.72	0.84	13.20480
			倍面積
			256.65700
			面積
			128.32850
			地積
			128.32 m ²
			38.82 坪



符号	境界線の種別
①	コンクリート杭
②	金 属 樁
③	プラスチック杭
④	金 属 釘
⑤	計 算 点

作製者

(平成17年12月5日作製)

申請人

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成17年12月28日

707447

地番 214-297, -390, -391

地積測量図

土地の所在地 千葉県八千代市八千代台東二丁目

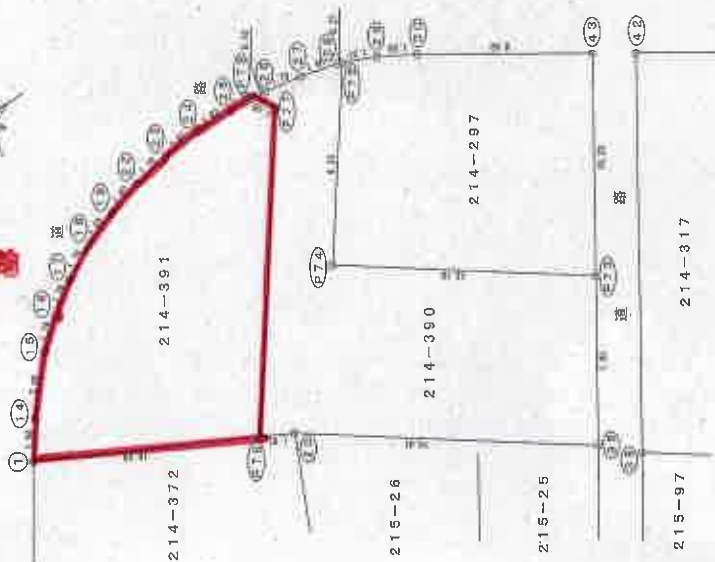
地積(1)の土地



2/2

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
(P73)	472.224	487.988	民金属標
(43)	466.304	496.411	八千代市金属標
(30)	472.867	501.145	民コンクリート杭
(29)	474.460	502.178	八千代市金属標
(P75)	475.925	502.865	民コンクリート杭
(P74)	481.739	495.544	民コンクリート杭
(35)	476.739	481.563	民コンクリート杭
(28)	476.122	502.957	八千代市金属標
(27)	477.852	503.479	八千代市金属標
(26)	479.607	503.869	八千代市金属標
(P78)	480.030	503.922	民金属標
(P77)	479.652	502.996	民コンクリート杭
(P76)	489.112	491.083	民金属標
(20)	487.716	490.279	民コンクリート杭
(23)	481.403	504.093	八千代市金属標
(24)	483.221	504.228	八千代市金属標
(23)	485.037	504.161	八千代市金属標
(22)	486.811	503.900	八千代市金属標
(19)	488.595	503.475	八千代市金属標
(18)	490.325	502.900	八千代市金属標
(17)	491.934	502.118	八千代市金属標
(16)	493.466	501.193	八千代市金属標
(15)	494.890	500.093	八千代市金属標
(14)	497.052	497.898	八千代市金属標
(1)	498.264	496.354	民コンクリート杭
(38)	475.297	480.107	民コンクリート杭
(42)	464.680	495.240	八千代市金属標



作製者

申請人

縮尺 1/250

(平成17年12月5日作製)

A3判をA4判に縮小

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。

(千葉県地方振興局 船橋支局登録)

令和8年2月13日

東京法務局

登記官

(8枚目)

請求番号：8-2 (2/2)

登記年月日：平成19年6月8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。

(千葉県地方税務局 船橋支局管轄)

令和8年2月13日

東京法務局

登記官

(9 枚目)

請求番号：8-3

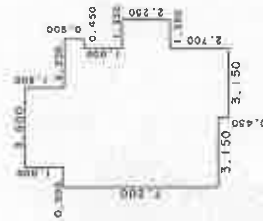
建物図面

392285 各階平面図

家屋番号 214-391

建物の所在 八千代市 八千代台東二丁目 214番地391

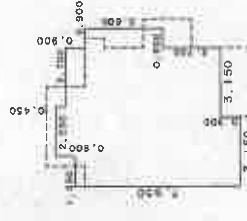
1 階



求積表

7.200	X	0.900	=	6.480000
9.000	X	2.250	=	20.250000
9.450	X	1.350	=	12.757500
7.650	X	1.800	=	13.770000
0.900	X	0.450	=	0.405000
2.250	X	1.350	=	3.037500
合計				56.700000
床面積				56.70 ㎡

2 階

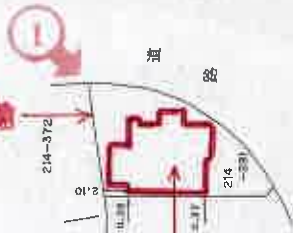


求積表

7.650	X	1.350	=	10.327500
8.550	X	1.800	=	15.390000
7.650	X	0.450	=	3.442500
7.200	X	2.700	=	19.440000
3.600	X	0.900	=	3.240000
合計				51.840000
床面積				51.84 ㎡

写真撮影位置と方向

物件(1)の土地



物件(2)の建物

作成者 土家

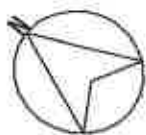
年6月7日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

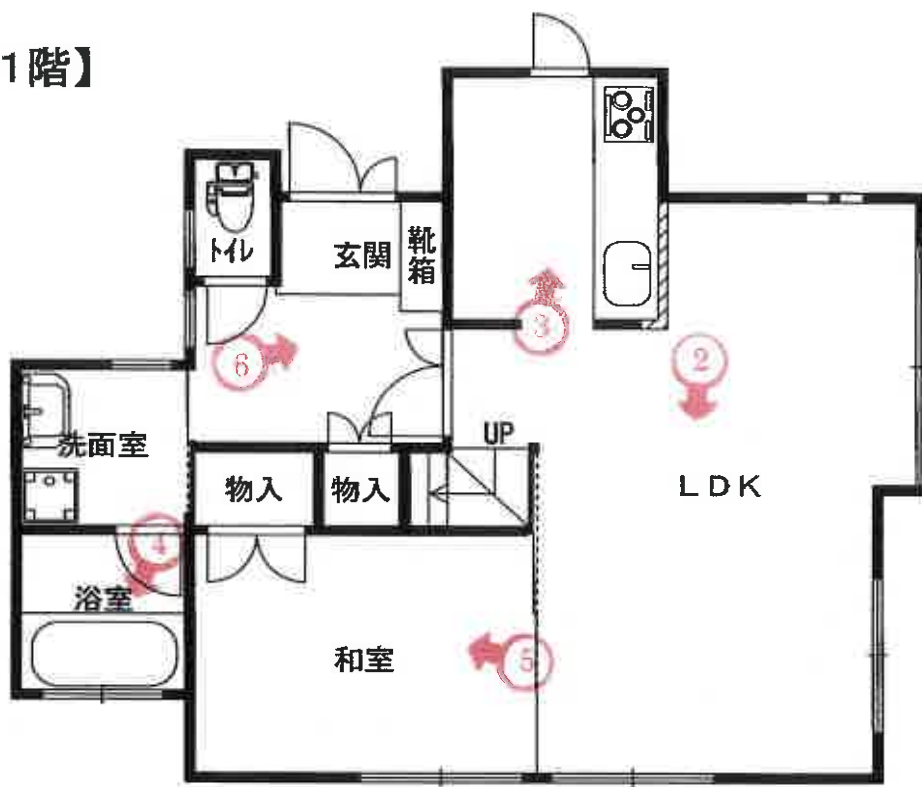
平成19年6月8日 登記 (全額納)



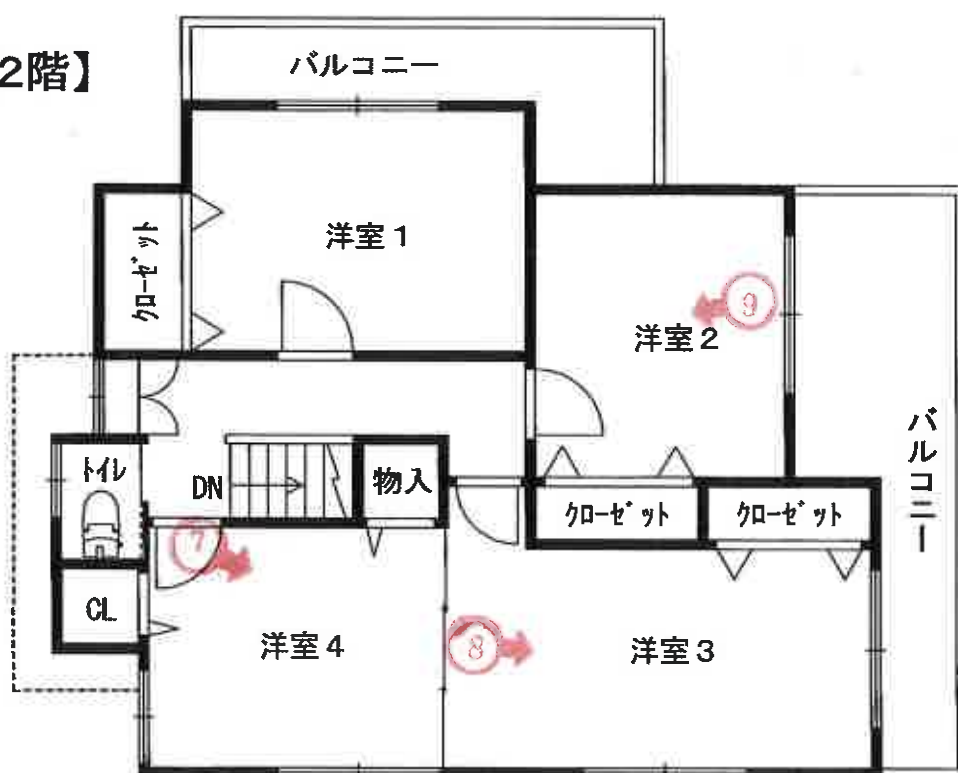
建物間取略図

(評価人作成)

【1階】



【2階】



←○写真撮影位置と方向



1



2



3



4



5



6



7



8



9

副本

令和 8 年（ケ）第 87 号

令和 8 年 6 月 10 日 現地調査

令和 8 年 6 月 11 日 評価

第 K 2 6 1 3 9 6 5 号 発行番号

令和 8 年 6 月 18 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

小塚隆雄

第1 評価額

一 括 価 格		
金 16,230,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	5,370,000 円
物件2（建物）	金	10,860,000 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「八千代台東 2 - 1 4 - 1 7」
番号	特 記 事 項		
1、2	ない。		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 八千代市八千代台東二丁目 |
| | 地 番 | 214 番 391 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 128.32 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八千代市八千代台東二丁目 214 番地 391 |
| | 家屋 番号 | 214 番 391 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 56.70 平方メートル
2 階 51.84 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

① (物件1)

位 置 ・ 交 通	京成本線「八千代台」駅の東方・約800m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅が立ち並ぶ南東側傾斜地勢の地域	
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種低層住居専用地域
	建 蔽 率	指定 50%
	容 積 率	指定 100%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	絶対高さ10m
		日影規制(4時間、2.5時間、1.5m)
		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:(ほぼ台形) 地 勢:(物件1はおおむね平坦) 接道方位:(東～北東) 間 口:(約21m) 奥 行:(約11～16m) 地 積:(128.32㎡) (登記) 接面道路との関係:(準角地) 隣地との高低差:(南西側隣接地とほぼ等高、北西側隣接地より0 ～約0.3m(目測)低く接する。)	
接 面 道 路 の 状 況	東～北東側(市道) 路線名(八千代台東56号線) 幅員(約4m) 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	建築基準法第42条1項1号
	セットバック	不要
	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	周辺には一般住宅が建ち並んでいる。

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 （現在はエコキュート使用） 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は昭和40年代より戸建住宅地域内の土地として推移しており、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. 八千代市教育委員会への聴取によれば、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、金属プレート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の敷地内の南端と北端の2か所にコンクリート敷の駐車スペースがある。駐車スペースは道路からやや高く、緩やかな勾配がとられている。 3. 物件2建物の基礎がやや高いため、道路より玄関まで3段の階段が設置されている。 4. 『八千代市ハザードマップ』によれば、物件1は内水最大想定0.3m未満のエリアに指定されている。詳細は『八千代市防災ハザードマップ』ご参照。

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）	平成18年9月25日新築
	経 過 年 数	約20年
	経済的残存耐用年数	約5年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき等
	外 壁	モルタル仕上げ、一部タイル貼り等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス、合板等
	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	エコキュート（2010年東芝製） (特記事項参照)
床面積（現況）	床面積 1階 56.70㎡ 2階 51.84㎡ 延べ 108.54㎡（登記簿数量と同じ）	
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	5LDK（別添建物間取略図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通 ・建物外部は、経年程度の汚れ、苔が見受けられ、一部タイルの剥落が確認された。また、屋根材の劣化が確認された。建物内部は経年劣化によるビニールクロスの若干の継ぎ目の露出・ひび割れ・変色等、フローリング及び畳の変色・劣化・小傷等が確認される。洗面室の上部にカビの可能性のあるシミが確認された。洗面台付近のクロスが汚れている。洋室2にてビー玉が転がったが、体感では傾斜を感じなかった。	

	・所有者へのヒアリングによれば、大雨の際には、リビング上部から雨漏りがあるとのことであった。バルコニーの下部に該当するためバルコニー部分からの漏水の可能性が推察されるが原因は不明とのこと。また洋室4においても窓枠から雨漏りがあるとのこととで窓枠にタオルを置く対策がされていた。リビング南端にある窓の建付けが悪く、閉まらない可能性があるため開閉していないとのこと。その他は、水漏れ及び排水の詰まり、住宅機器・設備の稼働状況、建付け等に不具合はないとのこと。 ・屋内で猫2匹を飼育しているとのこととで、和室のふすま、玄関のクロスをはじめとして複数の引っ掻き傷が見受けられた。 ・家財道具、電化製品、生活雑貨等が存しており、目視で確認できた箇所以外にも劣化している箇所が存する可能性がある。以上のほかは建物外部及び内部のいずれも概ね経年相応の減耗等が生じているものと判断される。
建 物 の 利 用 状 況	所有者が家族と居住し占有している
特 記 事 項	1. 建築確認：平成18年1月5日／第H17UDI千葉03912号 検査済証：平成18年9月28日／第H17UDI千葉03912号 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低いと推察される。 3. 所有者の陳述によると、当初はガスを利用していたが、エコキュートを導入し、現在はオール電化であり、ガスは使用していないとのこと。なお、エコキュートに残債はないとのことである。

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	132,000	0.99	128.32	1.00	16,769,000

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-5）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 138,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(101.3)}{100} & \times & \frac{100}{(101)} & \times & \frac{100}{(105)} & = & 132,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：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) 105

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+3%、準角地+1%、形状-5% (格差率) 0.99
(相乗積)

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) 1.00

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	108.54	0.180	3,517,000

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 %	5年	20年	0.24	▲25% (0.75)	0.180

(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	16,769,000	0.60	法定地上権	10,061,000

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	16,769,000	－ 10,061,000		1.00	0.80	5,370,000
2	3,517,000	＋ 10,061,000	1.00	1.00	0.80	10,860,000
一括価格 (合計)						16,230,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：特にない

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-5）

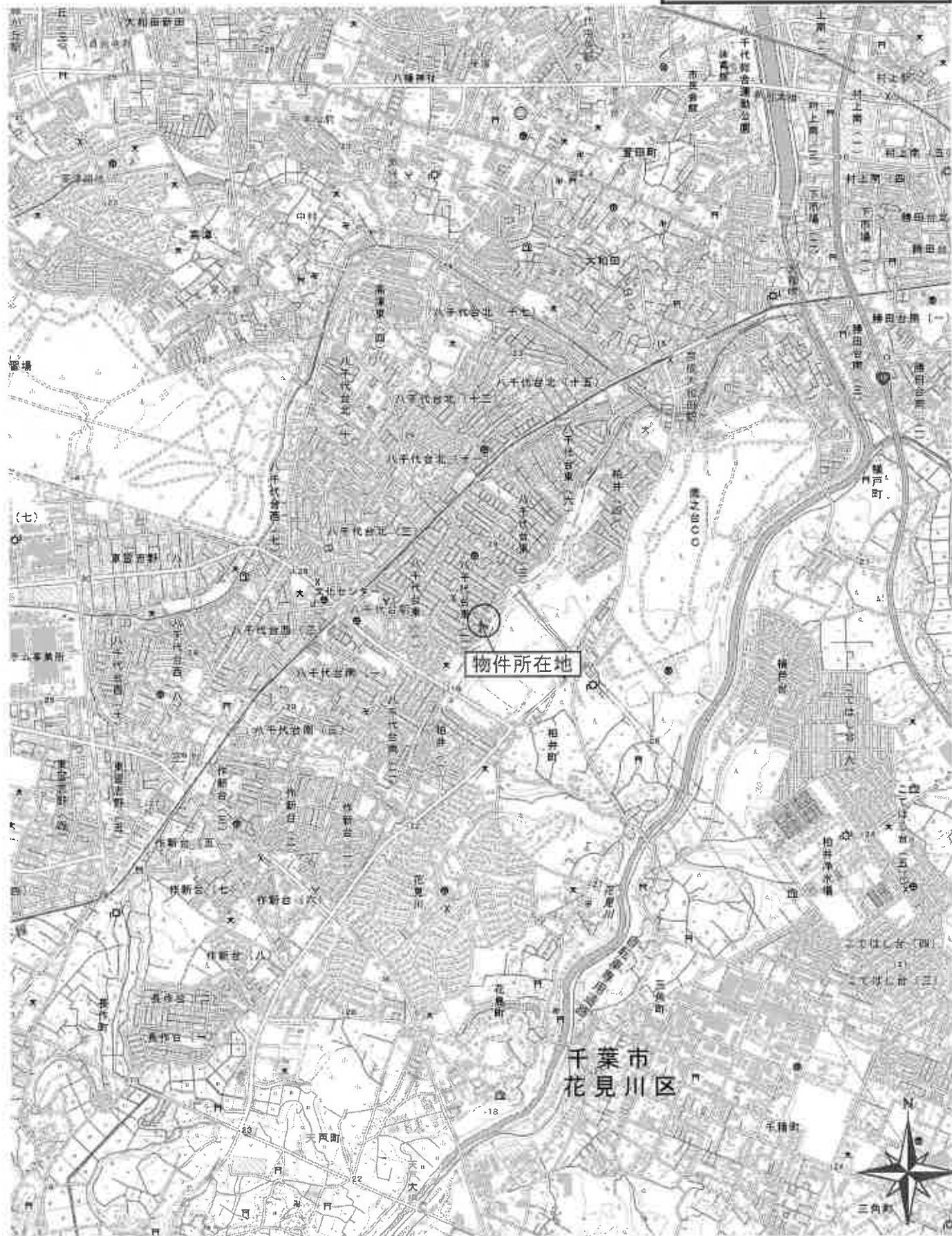
所 在	八千代市八千代台東 4 丁目 2 5 7 番 6 0 「八千代台東4-11-3」
価 格	138,000円/㎡
位 置	京成本線「八千代台駅」の北東方約700mに位置する。
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	168㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	北西4.5m市道
用 途 指 定 等	市街化区域、第一種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率100%）
地 域 の 概 要	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第 7 附属資料

1. 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. 建物間取略図

以 上

位置図



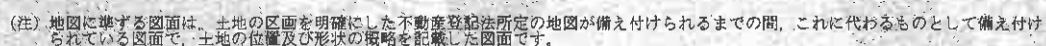
縮尺: 1 / 25,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 500 1000m

214-436

本図面はA3判をA4判に縮小したものです



A 八千代台東
2丁目

13

登記年月日：平成17年12月28日

707446

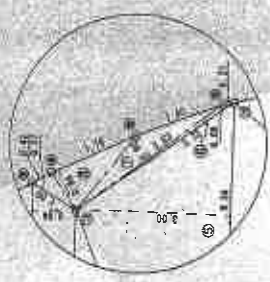
地 番 214-297, -390, -391

地 積 測 図 1/2

土地の所在 千葉県八千代市八千代台東二丁目

1/2

17.12.28
処理



三斜求積表

A 214-297			
底辺	高さ	倍面積	面積
①	13.17	6.32	83.23440
②	14.36	1.41	20.24760
③	15.33	1.25	19.16250
④	15.33	7.40	113.44200
管面積		236.08650	
管面積		118.04325	
地積		118.04	坪
地積		35.70	坪

イ 部分詳細 S=1:100

C 214-391			
底辺	高さ	倍面積	面積
①	10.56	1.94	20.48640
②	10.70	3.00	32.10000
③	11.00	1.74	19.14000
④	11.39	1.71	19.47690
⑤	11.88	1.68	19.95840
⑥	12.40	1.70	21.08000
⑦	13.02	1.68	21.87360
⑧	13.64	1.61	22.04090
⑨	14.40	1.63	23.47200
⑩	15.12	1.63	24.64650
⑪	15.72	1.22	19.17840
⑫	15.72	0.84	13.20480
管面積		256.65700	
管面積		128.32850	
地積		128.32	坪
地積		38.82	坪

B 214-390			
底辺	高さ	倍面積	面積
①	14.84	6.41	95.12440
②	14.84	7.40	109.81600
③	8.61	1.41	12.14010
④	15.21	3.00	45.63000
⑤	9.34	3.00	28.02000
⑥	3.72	0.08	0.29760
⑦	3.53	0.50	1.76500
⑧	1.79	0.85	1.51940
⑨	1.00	0.37	0.37000
管面積		294.70250	
管面積		147.35125	
地積		147.35	坪
地積		44.57	坪

符号	境界線の種別
①	コンクリート杭
②	金 属 杭
③	プラスチック杭
④	金 属 杭
⑤	計 算 点

縮尺 1/250

申請人

作製者

(平成17年12月5日作製)

本図面はA3判をA4に縮小したものです

(1/2)

14

請求番号：8-2

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。

(千葉県地方事務局税務文書管理)

令和8年2月13日 東京法務局

登記官

14

登記年月日：平成17年12月28日

707447

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8年2月13日

東京法務局

登記官

15

請求番号：8-2

(2/2)

171228
地積測量図

地番 214-297, -390, -391

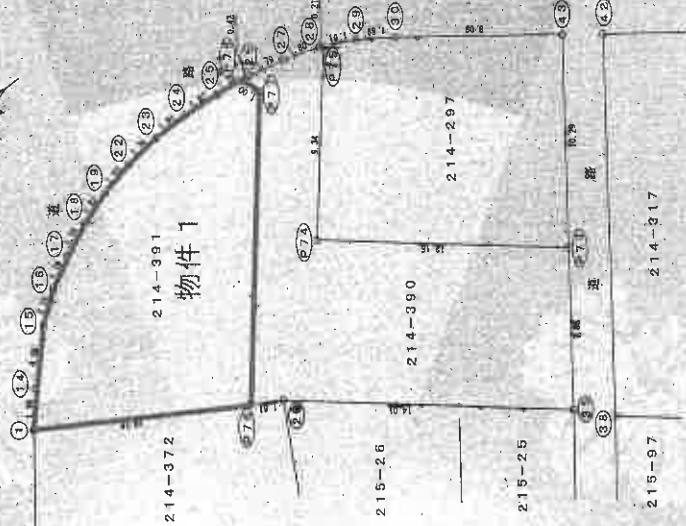
土地の所在 千葉県八千代市八千代台東二丁目

2/2



座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
(P73)	472,224	487,988	民金属標
(43)	466,304	496,411	八千代市金属標
(30)	472,667	501,145	民コンクリート杭
(29)	474,460	502,178	八千代市金属標
(P75)	475,925	502,865	民コンクリート杭
(P74)	481,739	495,544	民コンクリート杭
(35)	476,739	481,563	民コンクリート杭
(28)	476,122	502,957	八千代市金属標
(27)	477,852	503,479	八千代市金属標
(26)	479,507	503,869	八千代市金属標
(P78)	480,030	503,922	民金属標
(P77)	479,652	502,996	民コンクリート杭
(P76)	489,112	491,083	民金属標
(20)	487,716	490,279	民コンクリート杭
(25)	481,403	504,093	八千代市金属標
(24)	483,221	504,228	八千代市金属標
(23)	485,037	504,161	八千代市金属標
(22)	486,811	503,900	八千代市金属標
(19)	488,595	503,475	八千代市金属標
(18)	490,325	502,900	八千代市金属標
(17)	491,934	502,118	八千代市金属標
(16)	493,466	501,193	八千代市金属標
(15)	494,890	500,093	八千代市金属標
(14)	497,052	497,898	八千代市金属標
(1)	498,264	496,354	民コンクリート杭
(38)	475,297	480,107	民コンクリート杭
(42)	464,680	495,240	八千代市金属標



作製者

(平成17年12月5日作成)

申請人

縮尺 1/250

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記年月日：平成19年6月8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。
(千葉県地方建設局船橋支店登録)
令和8年2月13日 東京法務局

登記官

16

請求番号：8-3

16

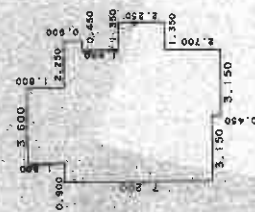
392285 各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 214-391

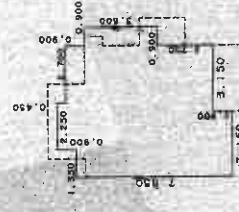
建物の所在 八千代市 八千代台東二丁目 214番地391

1 階

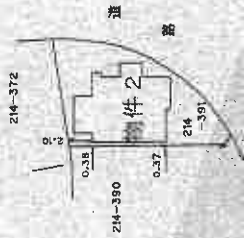


求積表		
7.200	X 0.900	= 6.480000
9.000	X 2.250	= 20.250000
9.450	X 1.350	= 12.757500
7.650	X 1.800	= 13.770000
0.900	X 0.450	= 0.405000
2.250	X 1.350	= 3.037500
合計		56.700000
床面積		56.70 ㎡

2 階



求積表		
7.650	X 1.350	= 10.327500
8.550	X 1.800	= 15.390000
7.650	X 0.450	= 3.442500
7.200	X 2.700	= 19.440000
3.600	X 0.900	= 3.240000
合計		51.840000
床面積		51.84 ㎡



平成19年6月8日 登記 / (承継)

作成者

年 6 月 7 日 (作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

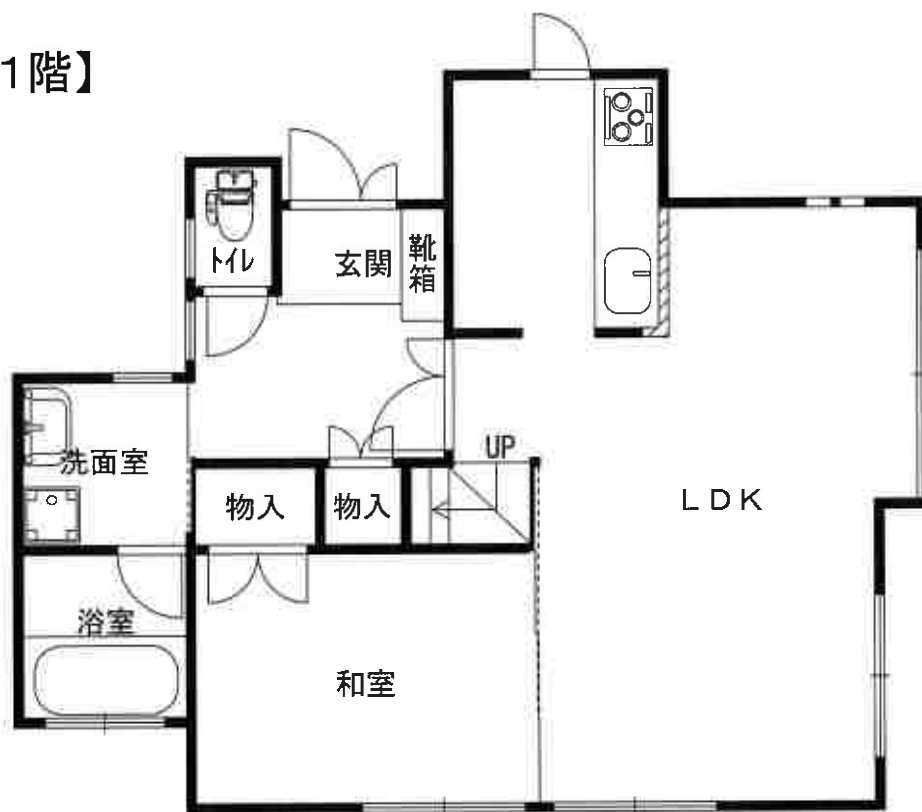
本図面はA3判をA4に縮小したものです



建物間取略図

(評価人作成)

【1階】



【2階】

