令和　８年（ケ）第　　１８２号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７日
千葉地方裁判所民事第４部
裁判所書記官　佐　野　勝　信

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１２月　２日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　９日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２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	日　時 場　所	令和　９年　１月　６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１２月１７日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２１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１１月１７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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	7, 180, 000 5, 744, 000	一括	1, 436, 000	77, 022	0
1	3, 050, 000				
2	4, 130, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１８２号

物　件　目　録

１　所　　在　　八千代市麦丸字宮前上

　　地　　番　　１３９６番１２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６５．１０平方メートル

２　所　　在　　八千代市麦丸字宮前上１３９６番地１２

　　家屋　番号　　１３９６番１２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５７．１３平方メートル
　　２階　４６．３７平方メートル

令和８年（ケ）第１８２号

注　　意　　書

本件については、令和８年８月千葉豪雨前又は令和８年台風第２５号前の調査に基づき売却基準価額を決定しているので、入札される際はご留意ください。

千葉地方裁判所民事第４部

令和　8年（ケ）第　　１８２号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月１４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。

令和　8年（ケ）第　　１８２号

物　件　目　録

１　所　　在　　八千代市麦丸字宮前上

　　地　　番　　１３９６番１２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６５．１０平方メートル

２　所　　在　　八千代市麦丸字宮前上１３９６番地１２

　　家屋　番号　　１３９６番１２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５７．１３平方メートル
　　２階　４６．３７平方メートル

令和８年(ケ)第１８２号
令和８年６月２３日受理
令和８年８月１７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

令和　8年（ケ）第　　１８２号

物　件　目　録

１　所　　在　　八千代市麦丸字宮前上

　　地　　番　　１３９６番１２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６５．１０平方メートル

２　所　　在　　八千代市麦丸字宮前上１３９６番地１２

　　家屋　番号　　１３９６番１２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５７．１３平方メートル
　　２階　４６．３７平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	未実施
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 上記の者が本件建物を居宅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　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

その他の事項

■本件土地について

1　東側及び南側で市道に接する開発分譲地内の画地で、本件建物の敷地として利用されている。

2　敷地内にスチール製の物置が３個置かれているが、いずれも基礎がなく土地定着性にかけるものであるため動産と認めた。

■本件建物について

1　所有者等の陳述が得られておらず、本件建物の不具合や設備の故障等の有無については不明であるが、立入調査の際に壁、建具に複数の穴が開いている（写真４、５参照）のを認めた。なお、屋内には家財道具、衣類、ごみが散乱しており、床、壁面等を視認できない部分が多く見分は困難であった。

2　屋内で猫を飼っており、猫飼育によると思われるフローリングの痛み（写真９参照）が散見された。

3　維持管理の状態は甚だしく悪く、猫の糞尿と思われる汚れを含め屋内は相当に汚れており、飼育臭もある。屋外も外壁の退色、目地の劣化、屋根スレートの劣化等、経年以上の損耗劣化状態にあるものと思われた。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

■本件建物の占有認定について

以下事由及び現場の状況から、本件建物は債務者兼所有者が居宅として占有しているものと認めた。

1） 債務者兼所有者宛の郵便物が多数存在していること
2） 水道、電気の需給契約の名義人が債務者兼所有者であること
3） 債務者兼所有者以外の第三者の占有を示す徴表が見られないこと

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調　査　の　経　過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R8年7月1日（水） 10：15－10：30	物件所在地	物件確認　不在　占有調査　外観写真撮影 立入調査に関する求連絡書投函（連絡なし）
R8年7月14日（火） 10：05－10：10	物件所在地	不在　占有調査　求連絡書投函（連絡なし）
R8年7月15日（水） ：　－　：	千葉地裁執行官室	電力会社宛に電気需給契約に関する照会書を発送（7月27日回答書受領）
R8年7月22日（水） 12：30－12：35	物件所在地	不在　立入調査に関する通知書投函
R8年8月13日（木） 10：40－11：35	物件所在地	立入調査（物件確認　占有調査　図面作成　写真撮影） 評価人同行
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		

（特記事項）

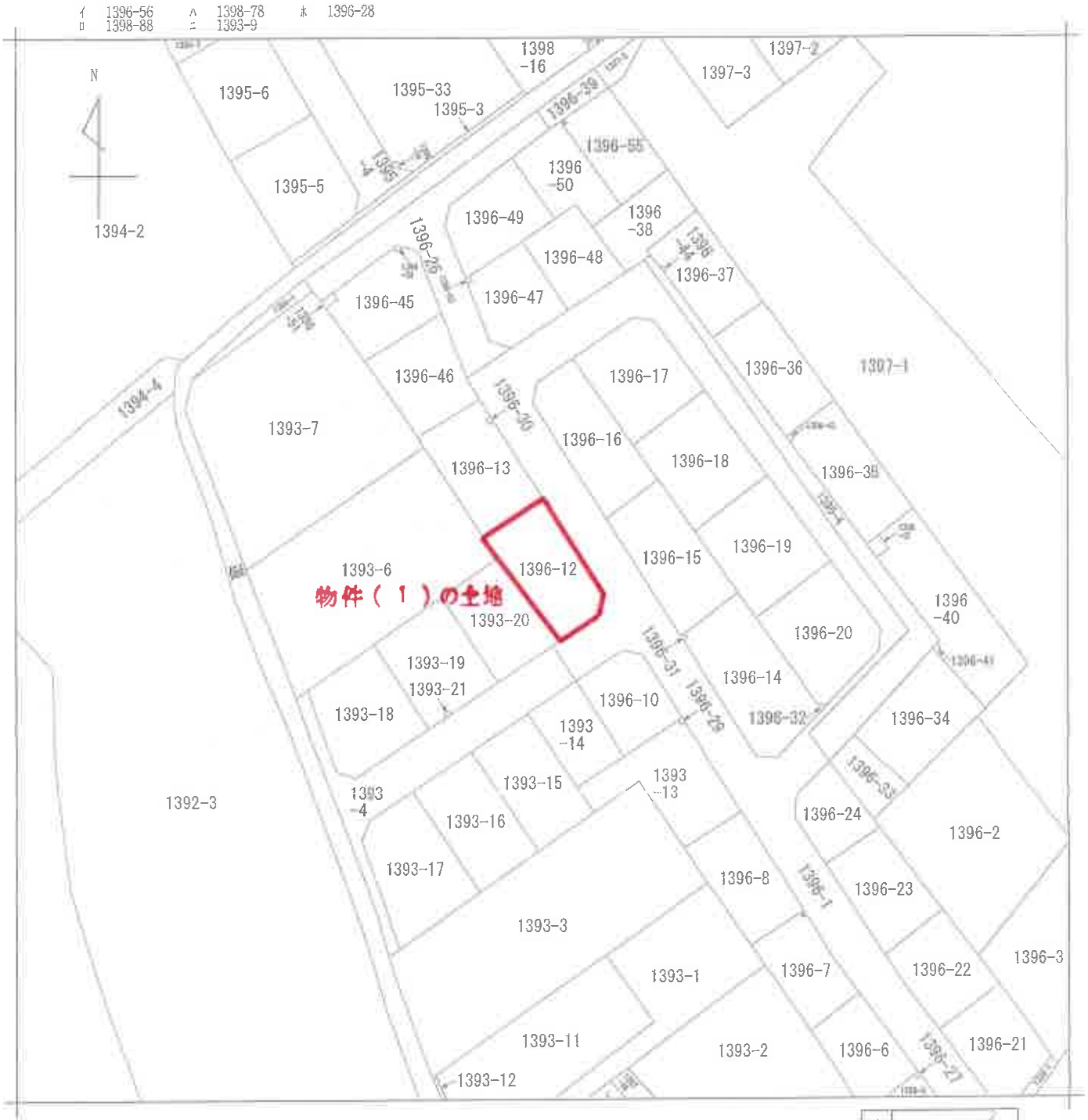
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■　令和8年8月13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	麦丸

請求部分	所在	八千代市麦丸字宮前上			地番	1396番12			
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。

（千葉地方法務局船橋支局管轄）

令和8年5月11日

千葉地方法務局

地図整理番号：M96088　　登記官

（1/1）

（ 6 枚目）

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成20年11月20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。
（千葉地方法務局船橋支局管轄）
令和8年5月11日　千葉地方法務局
登記官

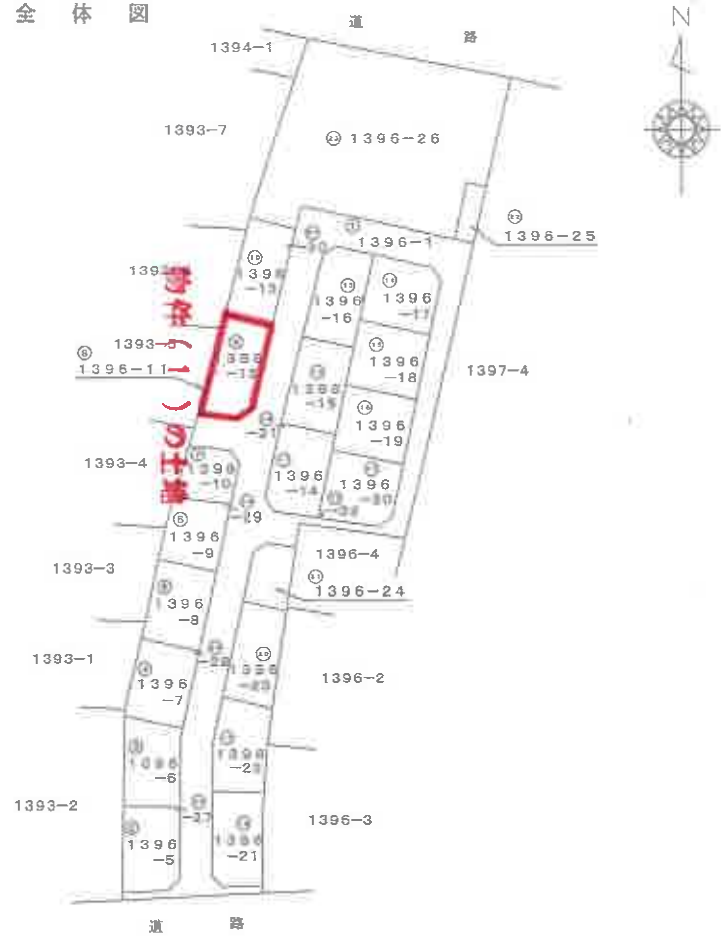
（7枚目）

地積測量図

1/7

地番	1396−1 1396−5 ～ −32
土地の所在	八千代市麦丸字宮前上

全体図



（平成20年11月12日作成）

作成者	申請人	縮尺 1/1000

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M96090　(1/7)

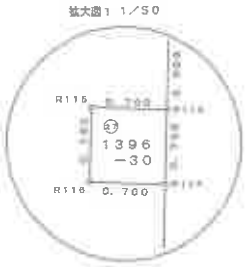
登記年月日：平成20年11月20日

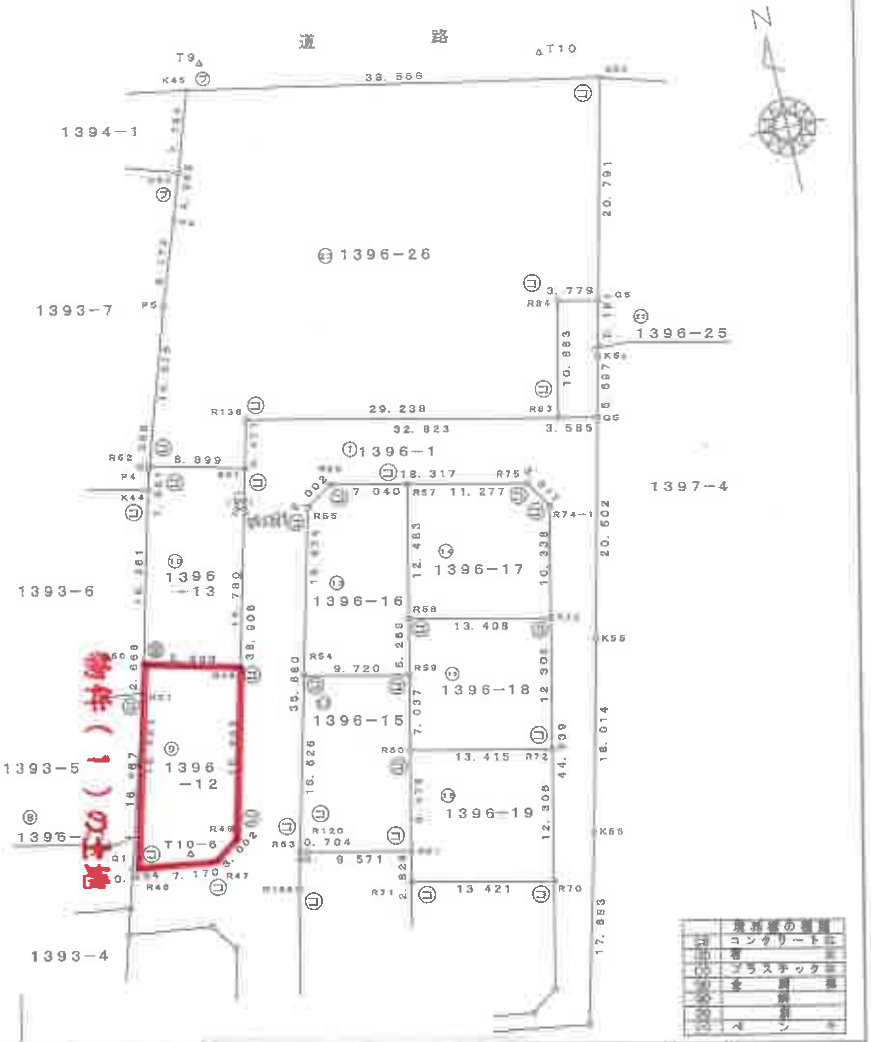
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（千葉地方法務局船橋支局管轄）
令和8年5月11日　千葉地方法務局
登記官

（8枚目）

地番	1396−1 1396−5 ～ −32
土地の所在	八千代市麦丸字宮前上

地積測量図 3/7





作成者　（平成20年11月12日作成）

申請人

縮尺 1/500

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成21年4月6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。
（千葉地方法務局船橋支局管轄）
令和8年5月11日　千葉地方法務局
登記官

（6番西）

各階平面図

家屋番号	1396番12
建物の所在	八千代市麦丸字宮前上1396番地12

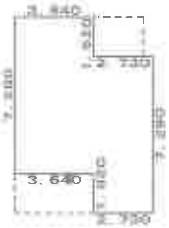
1階



求積表

9.100 × 5.915 =	53.826500
7.280 × 0.455 =	3.312400
合計	57.138900
床面積	57.13 ㎡

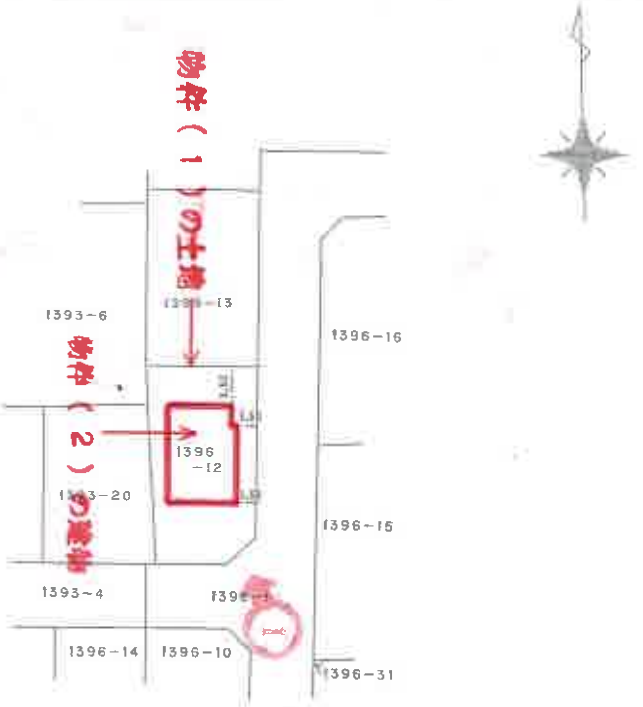
2階



求積表

7.280 × 3.640 =	26.499200
7.280 × 2.730 =	19.874400
合計	46.373600
床面積	46.37 ㎡

建物図面
各階平面図



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

（東京土地家屋調査士会用紙）

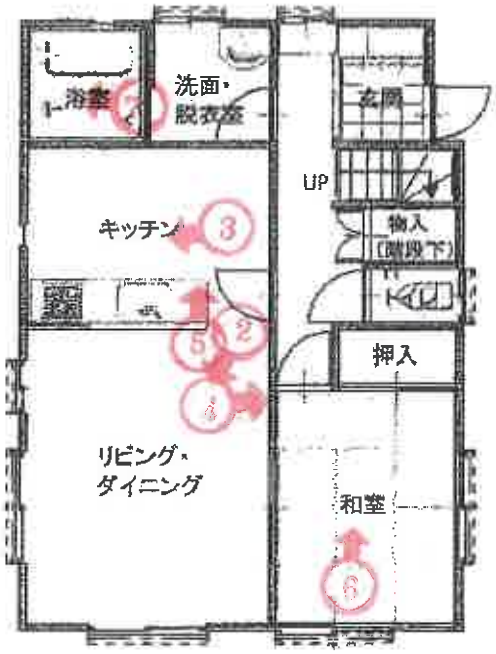
A3判をA4判に縮小

写真撮影位置と方向

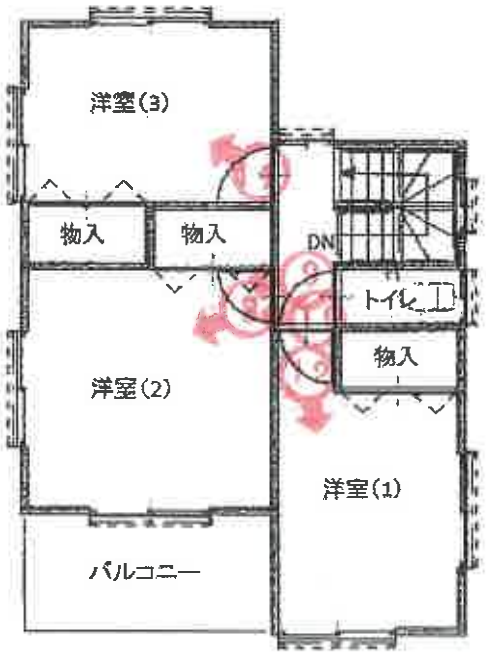
地図整理番号：M96089

《 間 取 略 図 》

【 1階 】



【 2階 】



写真撮影位置と方向



1



2



3



4



5



6



7



8



9



１０



１１



１２

副　本

令和　８年　（ケ）　第　１８２号
令和8年8月13日　現地調査
令和8年8月17日　評　　価
第 2026 － 029 号　発行番号
令和8年8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
秋　葉　　節　久

第１　評価額

一　　括　　価　　格	
金　7,180,000　円	
内　　訳　　価　　格	
物件1（土地）	金　3,050,000　円
物件2（建物）	金　4,130,000　円

1. 一括価格は，物件1及び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。

　従って，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			

現況欄に記載のない事項については，ほぼ登記記載と同じ。

令和　8年（ケ）第　　１８２号

物　件　目　録

１　所　　在　　八千代市麦丸字宮前上

　　地　　番　　１３９６番１２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６５．１０平方メートル

２　所　　在　　八千代市麦丸字宮前上１３９６番地１２

　　家屋　番号　　１３９６番１２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５７．１３平方メートル
　　２階　４６．３７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	東葉高速鉄道「 八千代中央 」駅の 北方 約 2.1ｋｍ（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	対象土地は，市街化調整区域内に開発・造成された住宅地内に所在し，周辺は，未だ畑等も見られる。対象土地周辺の地勢は，概ね平坦で，日照・通風等は普通である。八千代市の「Ｗｅｂ版防災ハザードマップ」によれば，対象土地は，洪水浸水想定区域及び内水浸水想定区域として公表はされていない。尚，対象土地の北方約110ｍ付近（直線距離）に送電線の鉄塔が存している。	
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	市街化調整区域
	用 途 地 域	記載なし
	建　蔽　率	指定：　60％
	容　積　率	指定：　200％
	防 火 地 域	指定なし
	その他の規制	建築基準法第22条指定区域，宅地造成等工事規制区域
画　地　条　件	形　状　：　（ 長方形状の画地 ）　（ 南東角が隅切り部分 ）　　地　勢　：　（ ほぼ平坦 ） 間　口　：　（ 南 ）　（ 約 9m ）　　奥　行　：　（ 約 18～19m ） 地　積　：　（ 165.10㎡ ）（ 登記数量とほぼ同じ ） 接面道路との関係：　（ 角地 ）　（ 南側・東側接面市道：何れもほぼ等高 ）	
接面道路の状況	南側　（ 市道 ）　路線名　（ 麦丸17号線 ）　幅員　（ 約 6m ） 連続性　（ 普通 ）　舗装　（ 舗装 ）　歩道　（ 無 ）　側溝　（ 両側 ） 東側　（ 市道 ）　路線名　（ 麦丸16号線 ）　幅員　（ 約 6m ） 連続性　（ 普通 ）　舗装　（ 舗装 ）　歩道　（ 無 ）　側溝　（ 両側 ）	
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	南側：　建築基準法42条1項1号 東側：　建築基準法42条1項1号
	セットバック	不要
	再 建 築 の 可 否	可能であると推定（特記事項2参照）
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1	物件2建物等の敷地
	隣　地	・東側：市道を介して一般住宅　　・西側：一般住宅 ・南側：市道を介して一般住宅　　・北側：一般住宅
供給処理施設 （敷地内までの引込みを基準に，引込みがある場合を「あり」，無い場合を「なし」とした。）	上 水 道　あり ガス配管　なし（ＬＰガスを使用） 下 水 道　なし（個別浄化槽を使用）	

土壌汚染等	1. 物件1土地は，都市計画法の開発行為により整備された地区内に所在する土地であり，現地調査等から土壌汚染の恐れのある利用がなされた可能性は低いと判断されること，また，現在，物件1土地は，地上2階建の住宅等の敷地であり，地下埋設物の存否は確認出来ないが，現地調査の範囲では，地下埋設物の存する可能性は低いと判断されることから，土壌汚染及び地下埋設物については考慮外とした。 2. 八千代市教育委員会での調査によれば，物件1土地は周知の埋蔵文化財包蔵地である「麦丸宮前上遺跡」内所在するが，調査済であるため，文化財保護法による届出は不要とのことである。
特記事項	1. 対象土地は，都市計画法の開発行為の許可（開発許可年月日：平成20年9月9日，開発許可番号：八千代市都整指令第3－19号，完了検査年月日：平成20年11月19日，検査済証：平成20年11月25日・都整第31－24号，完了公告年月日：平成20年11月25日）により整備された住宅地である。 八千代市都市整備部開発指導課での調査によれば，開発許可の概要は次の通りである。 ・開発区域の面積：7,123.96㎡ ・予定建築物の用途：宅地造成（専用住宅（30区画） 2. 八千代市都市整備部開発指導課での調査によれば，同一敷地・同一用途・同一規模での建て替えは可能であるが，具体的な建替えの手続等に関しては，八千代市都市整備部開発指導課に確認して欲しいとのことである。 3. 北側部分は，コンクリート舗装され，駐車スペースとなっており，また，個別浄化槽が設置されている。 4. 物件1土地の北西側部分にスチール製の物置が2棟，西側部分にスチール製の物置が1棟存するが，何れも基礎はなく，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	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	平成21年3月27日 新築　（登記記載）
	増築年月日	－
	経過年数	約 17 年
	経済的残存耐用年数	約 3 年
仕　　様	構　　造	木造
	屋　　根	スレート葺
	外　　壁	サイディング
	内　　壁	クロス貼外
	天　　井	クロス貼，合板外
	床	フローリング，畳外
	設　　備	システムキッチン，浴室，洗面台，水洗トイレ外（電気，上水道，ＬＰガス，個別浄化槽）
	その他	－
床面積（現況）	1 階　57.13㎡ 2 階　46.37㎡ 延べ　103.50㎡（ 登記数量とほぼ同じ ）	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	4ＬＤＫ（別添「間取略図」参照）
品等・施工	品等：中位，施工の程度：中位	
保守管理の状態	建物外部は，経年による汚れや損耗・損傷等が見られる外には，外壁にカビが見られる。建物内部は，経年によるもの以上の汚れや損耗・損傷等が見られる外，①建具や内壁に穴が空いている箇所がある②壁クロスに剥がれが見られる箇所がある③室内で猫を数匹飼っているため，床に猫の糞尿等によるものと推察される汚れが見られる箇所や内壁のクロスに猫によるものと推察される傷みが見られる④ドアに猫用の出入り口が開けられている箇所がある⑤猫による動物臭が相当認められる。解錠調査のため，①雨漏りや水漏れ・排水の詰まり等の不具合②住設機器の作動状況③平成23年3月11日の東日本大震災並びに令和元年9月・10月の台風及び豪雨による被害等は不明である。また，白蟻被害の有無については，床下調査を行っていないので不明である。保守管理状況は相当程度劣るものと思料される。	
建物の利用状況	解錠調査のため詳細は不明であるが，債務者兼所有者が，自宅として占有・使用しているものと推察される。	
特記事項	1. 建築確認：平成20年12月12日，第08ＵＤＩ3Ｓ建02836号 完了検査：平成21年3月28日，第08ＵＤＩ3Ｓ建02836号 2. 物件2建物については，建築時期等から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。	

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通り求めた。

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	オ 建付地価格（円）（千円未満四捨五入） ア×イ×ウ×エ＝オ
1	42,400	1.10	165.10	0.90	6,930,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

《基 準 地》　（八千代（県）－17）

基準地価格		時点修正		標準化補正		地域格差		規 準 価 格
35,000円／㎡	×	100.0 ／100	×	100／102	×	100／ 81	＝	42,400円／㎡

◇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；＋２

◇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，接面方位等）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；＋５　　角地；＋５　　北方に鉄塔が存する；±０
（相乗積）

ウ　地　　積：　　165.10（登記数量による）

エ　建付減価：　△10　　建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を，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	エ 建 物 の 価 格（円）（千円未満四捨五入） ア×イ×ウ＝エ
2	170,000	103.50	0.116	2,041,000

イ　登記数量による。

ウ　現価率は耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，下記の計算により求めた。

・経過年数　17年，　経済的残存耐用年数　3年，　合計年数　20年，　残価率　5%
耐用年数法に基づく方法　（定額法）による現価率　19.3%　と観察減価法による減価　△40%
の相乗積。　尚，観察法による減価は，物件2建物の現況及び保守管理状況等を考慮して決定した。

∴現価率：　（耐用年数法による現価率）　（観察減価法による現価率）

0.193　×　（ 1 － 0.4 ）　＝　0.116

2　評価額の判定

前記により求めた価格に，土地（物件1）については土地利用権等価格を控除し，建物（物件2）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，下記の通り評価額を決定した。

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		ウ 土地利用権等価格（円）（千円未満四捨五入） ア×イ＝ウ
1	6,930,000	0.45	法定地上権	3,119,000

イ　土地利用権等割合：45%　　法定地上権が成立。

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）（万円未満四捨五入） (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	6,930,000	△ 3,119,000		1.00	0.80	3,050,000
2	2,041,000	＋ 3,119,000	1.00	1.00	0.80	4,130,000
一括価格（合計）						7,180,000

ウ　占有減価修正：　± 0 %　　債務者兼所有者が，自宅として占有・使用していると推察されることから，不要と判断した。

エ　市場性修正　：　± 0 %　　特段考慮すべき要因はないことから，不要と判断した。

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量のうえ，競売市場修正率として　80%　を乗じた。

第６　参考価格資料

１ 基　準　地　　（八千代（県）－17）

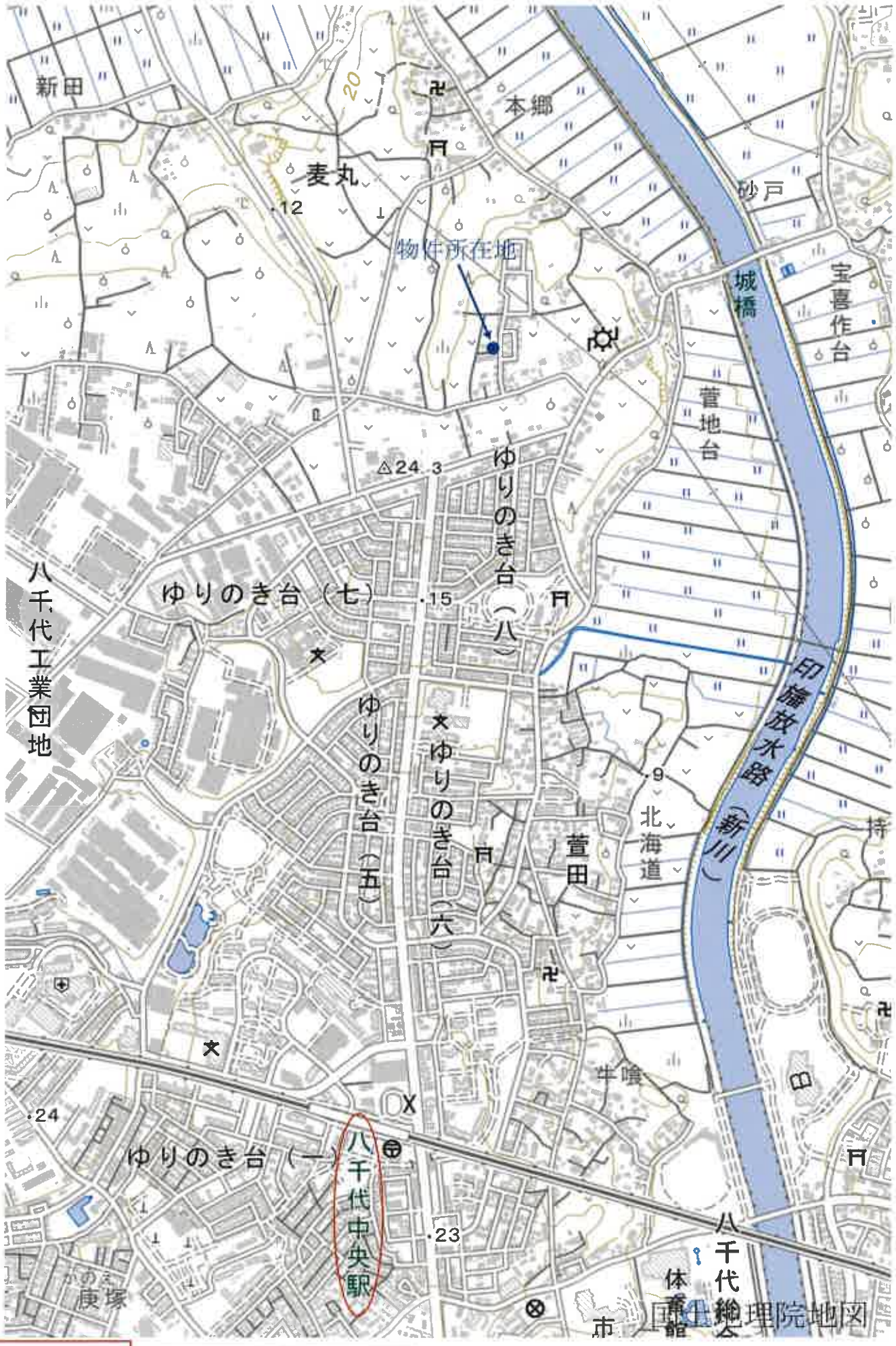
所	在：	八千代市島田台字鶴作台1296番143
価	格：	35,000円／㎡
位	置：	東葉高速鉄道　「 八千代緑が丘 」駅　北東方　約 3.8ｋｍ
価格時点：		令和7年7月1日
地	積：	165㎡
供給処理施設	：	上水道
接面街路：		北東側　6m　市道
用途指定等：		市街化調整区域　指定建蔽率：60%　指定容積率；200%
地域の概要：		中規模一般住宅が建ち並ぶ県道背後の住宅地域

第７　附属資料の表示

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 間取略図

以　上

位　置　図



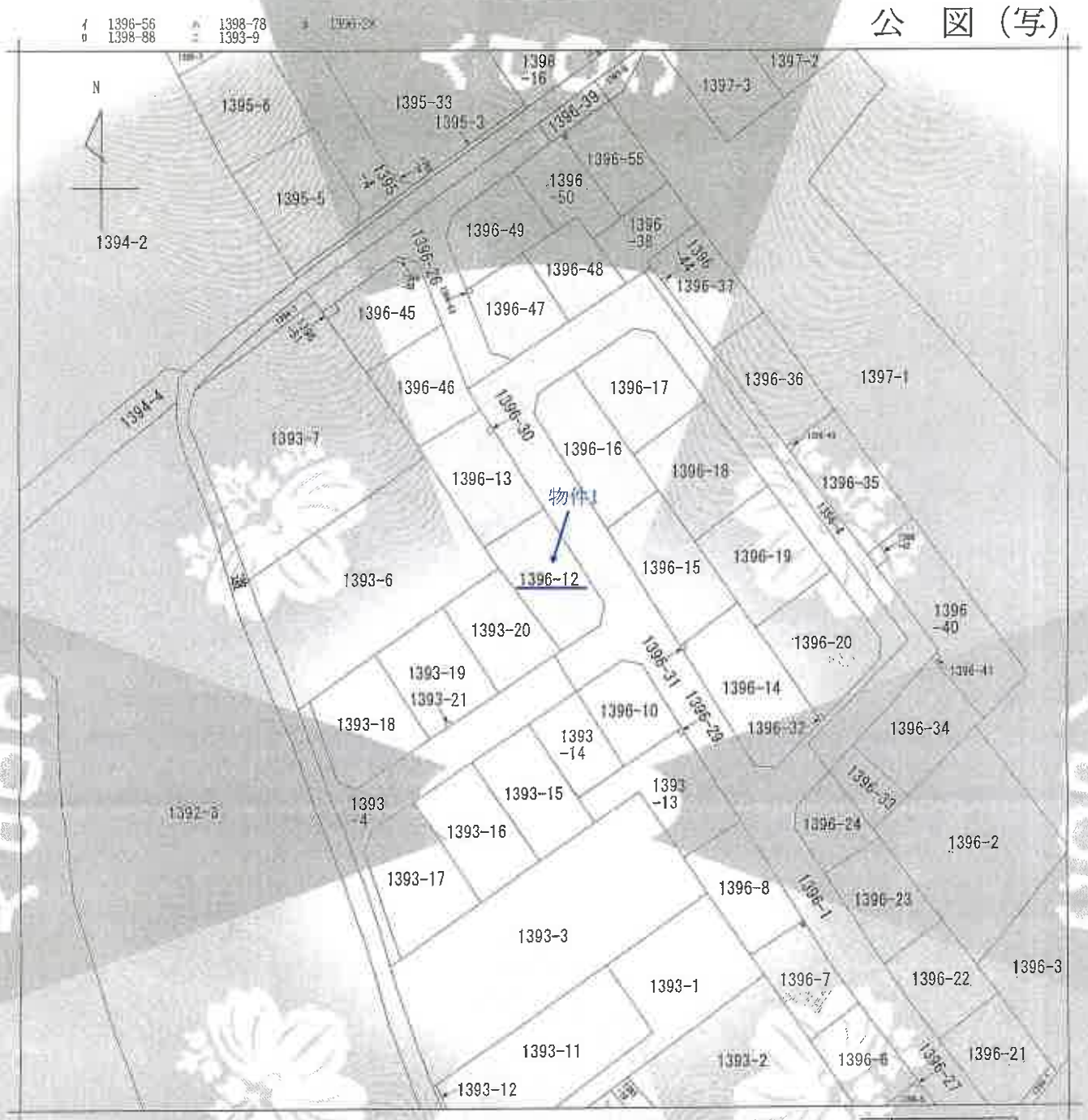
縮尺：1 / 10,000

地理院タイル（国土地理院）を利用して作成

国土地理院地図

0　250　500m

公　図（写）



（注）地図に準ずる図面は、土地の図面を明確にした不動産登記法第14条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	麦丸

請求部分	所在	八千代市麦丸字宮前上				地番	1396番12		
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。

複写機にてA3をA4に縮小

（千葉地方法務局船橋支局管轄）
令和8年5月11日
千葉地方法務局

[redacted]

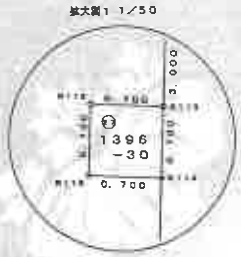
地図整理番号：M96088
(1/1)

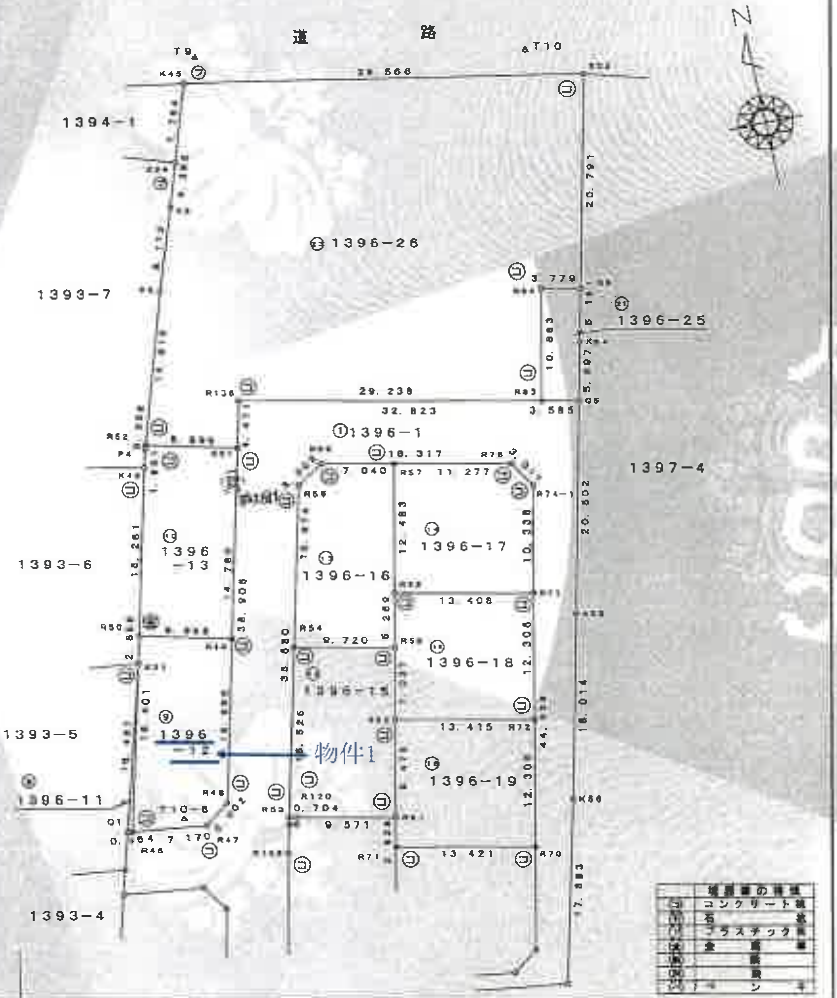
登記年月日：平成20年11月20日

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。
（千葉地方法務局船橋支局管轄）
令和8年5月11日　千葉地方法務局
登記官
13

地積測量図 3/7

地番	1396-1 1396-5 ～ -32
土地の所在	八千代市麦丸字宮前上





作成者	[redacted]	（平成20年11月12日作成）	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

複写機にてA3をA4に縮小

[redacted]

[redacted]

地図整理番号：M96090　(3/7)

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5月11日　千葉地方法務局
登記官
14
[redacted]
[redacted]
複写機にてA3をA4に縮小
COPY

登記年月日：平成20年11月20日

地番	1396-1 1396-5 ～ -32
土地の所在	八千代市麦丸字宮前上

地積測量図

地番 ⑥ 1396-13

NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
R49	409.775	304.588	12.300	5040.232500
R114	424.109	308.191	2.924	1240.094715
R116	424.280	307.512	-0.508	-215.534240
R115	424.959	307.683	0.850	361.215150
R113	424.788	308.362	1.411	599.375868
R51	427.597	309.094	-7.898	-3377.950906
R52	429.887	300.464	-8.740	-3757.037580
P4	429.526	300.354	-0.606	-260.292756
K44	427.732	299.858	-4.463	-1908.967916
R50	411.962	295.891	4.730	1948.580260
			合計	-330.284904
			合計面積	165.1424520
			地積	165.14 ㎡

地番 ⑦ 1396-14

NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
R23-1	377.759	303.060	-0.613	-231.566267
R22-1	375.276	304.759	9.889	3711.104364
R62	374.092	312.949	10.910	4081.343720
R71	386.763	315.679	3.326	1288.373738
R61	389.527	315.275	-8.760	-3412.256520
R120	391.544	306.919	-9.531	-3731.805864
R121	390.865	305.744	-0.859	-335.753035
R119	391.012	305.060	-1.362	-532.558344
R108	388.315	305.382	-3.000	-1164.945000
			合計	-330.063208
			合計面積	165.0316040
			地積	165.03 ㎡

地番 ⑧ 1396-15

NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
R61	389.527	316.275	11.358	4424.247656
R60	398.792	318.277	3.488	1390.985496
R59	405.670	319.763	-8.016	-3251.850720
R54	407.717	319.261	-13.532	-5517.226444
R53	391.591	308.231	-3.342	-1309.031322
R120	391.544	306.919	10.044	3932.667936
			合計	-330.206388
			合計面積	165.1031940
			地積	165.10 ㎡

地番 ⑨ 1396-16

NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
R59	405.670	319.763	10.816	4386.592720
R58	410.820	320.877	3.751	1540.985820
R57	423.021	323.514	-4.245	-1795.724145
R56	424.503	316.632	-9.431	-4003.487793
R55	422.918	314.083	-6.371	-2694.410578
R54	407.717	310.261	5.680	2315.832560
			合計	-330.211416
			合計面積	165.1057080
			地積	165.10 ㎡

地番 ⑤ 1396-9

NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
R24	364.171	293.907	13.306	4845.659326
R102	375.958	295.507	1.919	721.463402
R101	376.108	295.826	-0.530	-199.337240
R100	376.792	295.977	-9.693	-3652.244856
Q3	378.034	286.133	-11.477	-4338.695218
K28	372.414	284.500	-2.932	-1091.917848
R25	366.530	283.201	9.407	3447.975931
			合計	-267.097503
			合計面積	133.5487515
			地積	133.54 ㎡

地番 ⑦ 1396-10

NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
Q3	378.034	286.133	7.029	2657.200986
R100	376.792	295.977	10.539	3971.010888
R26	376.705	296.672	2.372	893.544260
R27	384.306	298.349	-0.052	-19.983912
R28	386.758	296.620	-9.401	-3635.911958
Q2	387.724	288.948	-10.487	-4066.061588
			合計	-200.201324
			合計面積	100.1006620
			地積	100.10 ㎡

地番 ⑧ 1396-11

NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
Q1	393.582	290.645	-4.135	-1627.378870
R46	393.504	291.105	4.595	1808.150880
K31	409.375	295.240	-0.460	-188.312500
			合計	-7.540490
			合計面積	3.7702450
			地積	3.77 ㎡

地番 ⑨ 1396-12

NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
R46	393.504	291.105	2.979	1172.248416
R47	392.608	298.219	9.592	3765.895936
R48	394.302	300.857	6.389	2511.309439
R49	409.775	304.588	-4.805	-1969.378650
R50	411.962	295.891	-9.348	-3851.020776
K31	409.375	295.240	-4.786	-1959.268750
			合計	-330.214386
			合計面積	165.1071930
			地積	165.10 ㎡

作成者	[redacted]	（平成 20 年 11 月 12 日作成）	申請人	[redacted]	縮尺	1/

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

登記年月日：平成21年4月6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。
（千葉地方法務局船橋支局管轄）
令和8年5月11日　千葉地方法務局
登記官

15

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	1396番12
建物の所在	八千代市麦丸字宮前上1396番地12

1階



求積表	
9.100 × 5.915 =	53.826500
7.280 × 0.455 =	3.312400
合計	57.138900
床面積	57.13 ㎡

2階



求積表	
7.280 × 3.640 =	26.499200
7.280 × 2.730 =	19.874400
合計	46.373600
床面積	46.37 ㎡



作成者	[redacted]	縮尺	1/250

（4日作成）

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（東京土地家屋調査士会用紙）

複写機にてA3をA4に縮小

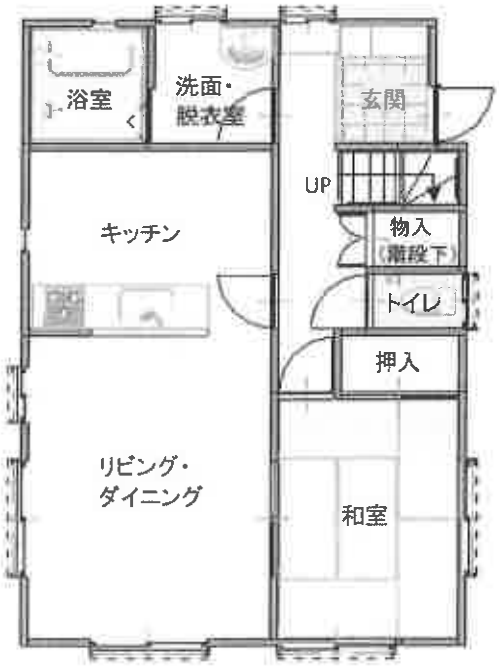
[redacted]

地図整理番号：M96089

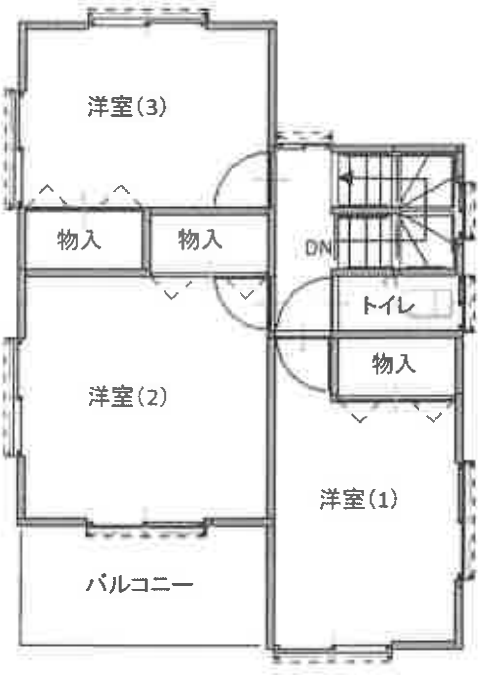
《 間 取 略 図 》


N

【1階】


浴室
洗面・
脱衣室
玄関
UP
キッチン
物入
(階段下)
トイレ
押入
リビング・
ダイニング
和室

【2階】


洋室(3)
物入
物入
DN
トイレ
物入
洋室(2)
洋室(1)
バルコニー