令和　８年（ケ）第　　１４１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　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）
1～3	26,390,000 21,112,000	一括	5,278,000	203,714	0
1	2,180,000				
2	2,180,000				
3	22,030,000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　141号

物　件　目　録

1　所　　在　　八千代市島田台字東桑橋台

　　地　　番　　741番72

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　165．43平方メートル

2　所　　在　　八千代市島田台字東桑橋台

　　地　　番　　741番73

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　165．43平方メートル

3．所　　在　　八千代市島田台字東桑橋台741番地73、741番地72

　　家屋　番号　　741番73

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき2階建

　　床　面　積　　1階　117．17平方メートル
　　2階　　87．77平方メートル

令和８年（ケ）第１４１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　　141号

物　件　明　細　書

令和　8年10月　2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1～3】
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1～3】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3】
・1階北西側洋室につき、光建機株式会社が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
・上記以外の部分につき、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　　１４１号

物　件　目　録

１　所　　在　　八千代市島田台字東桑橋台

　　地　　番　　７４１番７２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６５．４３平方メートル

２　所　　在　　八千代市島田台字東桑橋台

　　地　　番　　７４１番７３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６５．４３平方メートル

３　所　　在　　八千代市島田台字東桑橋台７４１番地７３、７４１番地７２

　　家屋　番号　　７４１番７３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　１１７．１７平方メートル
　　２階　　８７．７７平方メートル

令和８年(ケ)第１４１号
令和８年６月１５日受理
令和８年８月２７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　　１４１号

物　件　目　録

１　所　　在　　八千代市島田台字東桑橋台

　　地　　番　　７４１番７２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６５．４３平方メートル

２　所　　在　　八千代市島田台字東桑橋台

　　地　　番　　７４１番７３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６５．４３平方メートル

３　所　　在　　八千代市島田台字東桑橋台７４１番地７３、７４１番地７２

　　家屋　番号　　７４１番７３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　１１７．１７平方メートル
　　２階　　８７．７７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、２
現況地目	■宅地（物件１、２）　□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	４枚目「その他の事項」のとおり
建物	物件３
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（光建機株式会社） 上記の者らが本件建物を居宅・事務所として使用している ■上記「その他の者」につき、３枚目「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	４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

（占有関係用（単独））

占有者及び占有権原（物件３関係）

占有範囲	□全部　■１階北西側洋室（洋室(1)）
占有者	□債務者　■光建機株式会社
占有状況	□敷地　□駐車場　□ □居宅　■事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人(□　　(占有者)　■債務者の妻兼占有者取締役)の陳述／□提示文書(　　)の要旨

占有権原		□賃借権　■使用借権　□
占有開始時期		平成２９年５月２９日
最初の契約等	契約日	平成２９年５月２９日
	期間	平成２９年５月２９日から　□　　年　　月　　日まで　　年間 ■期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	年　　月　　日から　□　　年　　月　　日まで　　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他の者（　　）
	借主	■占有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎　　金　　円（毎　　限り　　分支払） □前払（　　分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		■ない　□ある（□敷金　　円　□保証金　　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		
執行官の意見		■上記のとおり　■下記のとおり　□「執行官の意見」のとおり

1　債務者の妻(占有者の取締役で経理業務を補助)の陳述から、本件建物に対する占有者の占有権原は使用借権と認めた。

2　上記「占有開始時期」「契約日」「期間(始期)」についても、債務者の妻の陳述から本件建物の新築日と同じとした。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■本件土地について

1　南西側で市道に接する開発分譲地内の２画地（物件１、２）で、両土地一体で本件建物の敷地として利用されている。

2　北西側角に電柱及び支線が立っている。南東側の庭部分に単管パイプとネットで作った野球練習用のケージがある。

■本件建物について

1　債務者の妻の陳述によれば、本件建物には雨漏り等の不具合はないものの、設備には以下の故障等があるとのことである。

1)　電動シャッターが全て動かない（電池切れが原因と思っている）。

2)　風呂に溜めた水が時間とともに減っていく。

3)　キッチンの自動水栓が機能せず、手動で吐水している。

2　維持管理の状態に問題はなく綺麗に維持されており、立入調査の際には経年による損耗以外に特記すべき汚損箇所等は見られなかった。

■令和８年８月千葉豪雨の影響について

債務者の妻に確認したところ、本件土地建物及び周辺に豪雨被害はなかったとのことである。当職が見回ったところでも、本件物件の在る開発分譲地及びその周りにおいても特段の被害は見受けられなかった。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	1　この家には、自分が妻子らと住んでいます。 （以上、令和８年６月１７日に面談聴取）
■債務者兼所有者の妻	1　この家を建てたときから１階の一部を夫の会社（光建機㈱）の事務所として使用しています。夫と光建機㈱との間にこの家にかかる貸借契約や家賃の支払いはありません。 （以上、令和８年６月２４日に面談聴取） 2　建物には雨漏り等の不具合はありませんが、設備には以下の故障等があります。 1）　電動シャッターが全て動きません。電池切れが原因と思います。 2）　風呂に溜めた水が時間とともに減っていきます。 3）　キッチンの自動水栓が機能せず、手動で使用しています。 3　土地境界等、近隣トラブルはありません。トラブルではありませんが、道路向いの学校で行事がある等の際に、人によってはうるさく思うかもしれません。 （以上、令和８年８月１３日に面談聴取） 4　令和８年８月千葉豪雨による被害は、この家、近隣地域ともにありませんでした。 （以上、令和８年８月２１日にメールにて確認）

（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6月17日（水） 7：45－8：00	物件所在地	物件確認　占有調査　外観写真撮影 債務者兼所有者に面談聴取
R8年6月24日（水） 17：35－18：00	物件所在地	債務者兼所有者より連絡ないため訪問、在宅していた妻に面談聴取
R8年6月29日（月） 14：30－14：40	法務局船橋支局	光建機㈱の登記事項証明書取得
R8年8月13日（木） 8：45－9：25	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　債務者兼所有者の妻に面談聴取
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		

（特記事項）

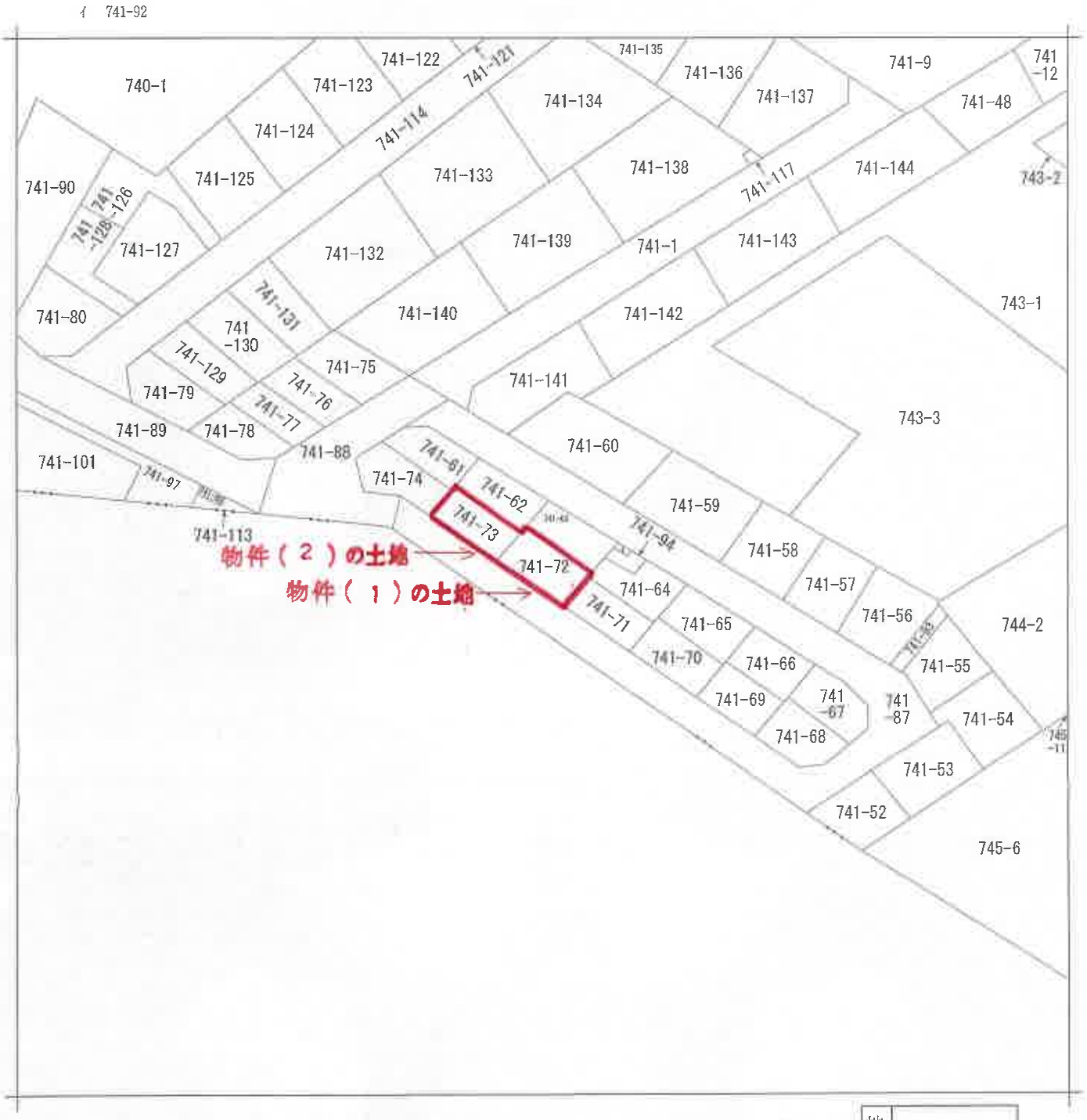
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　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　島田台

請求部分	所在	八千代市島田台字東桑橋台			地番	741番72			
出力尺縮	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	昭和46年11月			備付年月日（原図）		補記事項	方位不明		

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。

A3判をA4判に縮小

令和8年3月18日
千葉地方法務局船橋支局
登記官

請求番号：12-1
(1/1)

（ 7 枚目）

登記年月日：平成28年1月19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。
令和8年3月18日　千葉地方法務局船橋支局　登記官

（8枚目）

全図　1/8

地番	741-1, 741-52～-96
土地の所在	八千代市島田台字東桑橋台



A3判をA4判に縮小

作製者	土地家屋調査士	（平成 28年 1月 8日作製）	申請人	縮尺	1/1000

請求番号：12-2　(1/8)

登記年月日：平成28年1月19日

地積測量図　3/8

地番	741-1, 741-52〜-96
土地の所在	八千代市島田台字東桑橋台



記号	境界標の種別
㊍	石杭
㋙	コンクリート杭
㋪	金属鋲
㋫	プラスチック杭
㊎	金属プレート標
㊒	計算点

凡例

作製者	土地家屋調査士 [redacted] 平成28年1月8日作製

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

A3判をA4判に縮小

請求番号：12-2　(3/8)

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。

令和8年3月18日　千葉地方法務局船橋支局　登記官 [redacted]

登記年月日：平成29年6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。
令和8年3月18日　千葉地方法務局船橋支局　登記官

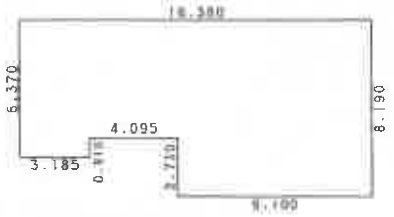
（10枚目）

各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	741番73
建物の所在	八千代市島田台字東桑橋台　741番地73、741番地72

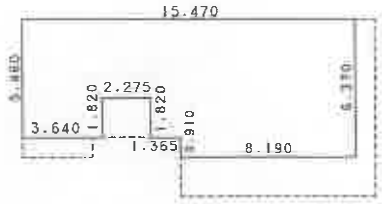
1階



求積表

9.100	× 8.190	=	74.529000
4.095	× 5.460	=	22.358700
3.185	× 6.370	=	20.288450
合計			117.176150
床面積			117.17 ㎡

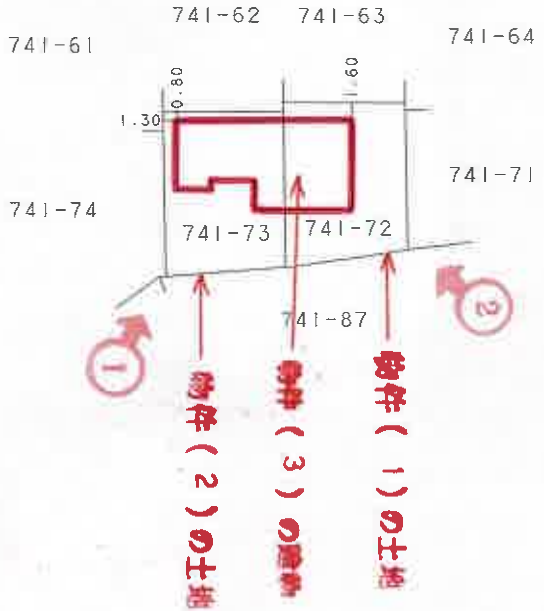
2階



求積表

8.190	× 6.370	=	52.170300
1.365	× 5.460	=	7.452900
2.275	× 3.640	=	8.281000
3.640	× 5.460	=	19.874400
合計			87.778600
床面積			87.77 ㎡





写真撮影位置と方向

A3判をA4判に縮小

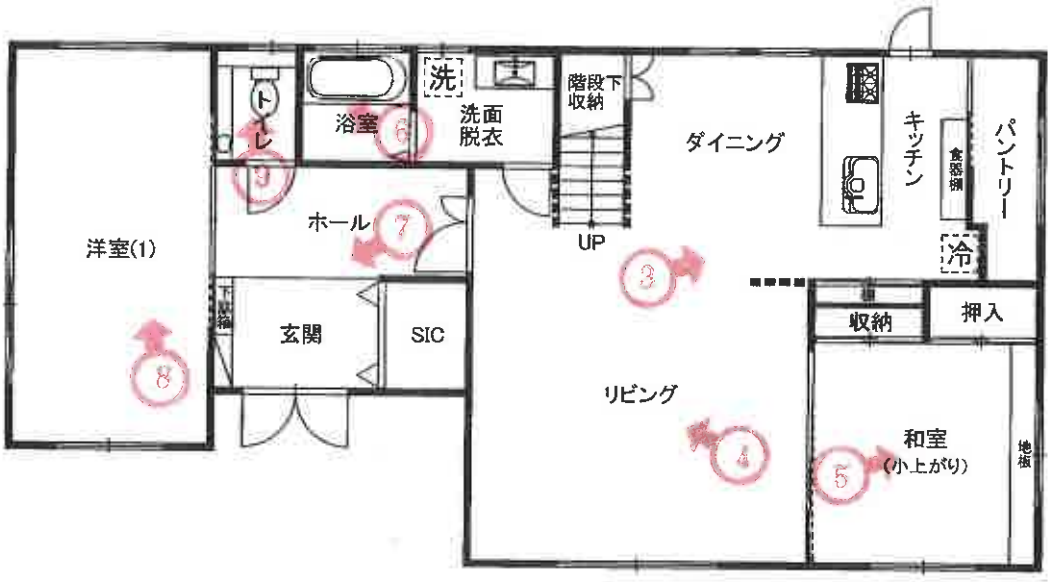
作成者	[redacted]	縮尺	1/250
	6月 1日作成）		

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

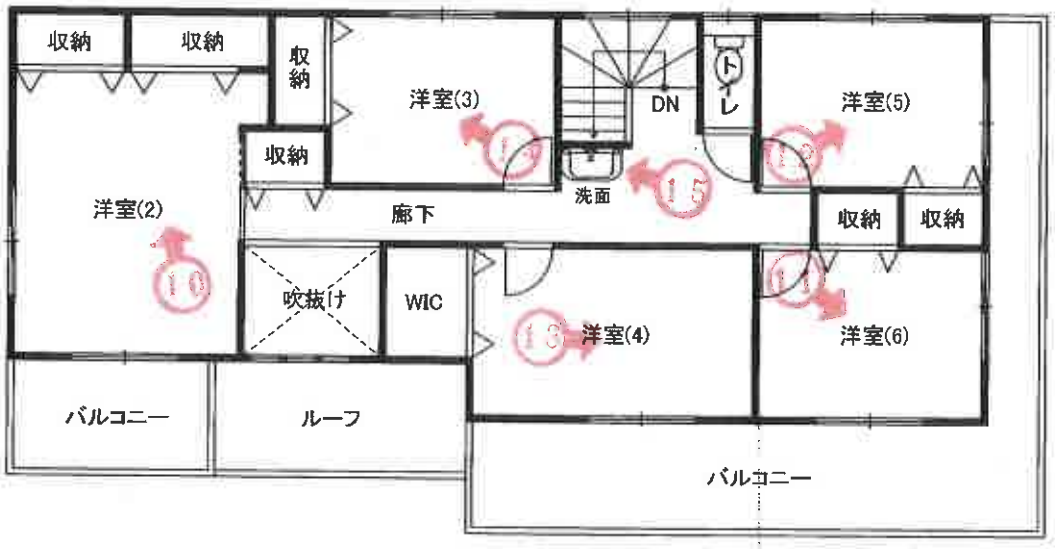
（千葉県土地家屋調査士会用紙）

請求番号：12-3

【間取略図】



1階平面図



2階平面図

写真撮影位置と方向



1



2



3



4



5



6



7



8



9



１０



１１



１２



１３



１４



１５

令和8年(ケ)第 141 号

令和8年8月13日 現地調査
令和8年8月28日 評　　価
第 2 6 1 2 6 号 発行番号
令和8年8月31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
結城　敏勝

第1　評価額

一　括　価　格	
金　　26,390,000　円	
内　訳　価　格	
物件1（土地）	金　　2,180,000　円
物件2（土地）	金　　2,180,000　円
物件3（建物）	金　　22,030,000　円

1 一括価格は，物件1～3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1，2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり，物件3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
3	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
1～3	その他は第4目的物件の位置・環境等の特記事項参照。

現況欄に記載のない事項については，ほぼ登記と同じ。

令和８年（ケ）第 141 号

物 件 目 録

１　所　　在　八千代市島田台字東桑橋台

　　地　　番　７４１番７２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１６５．４３平方メートル

２　所　　在　八千代市島田台字東桑橋台

　　地　　番　７４１番７３

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１６５．４３平方メートル

３　所　　在　八千代市島田台字東桑橋台７４１番地７３、７４１番地７２

　　家屋　番号　７４１番７３

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　１階　１１７．１７平方メートル
　　２階　　８７．７７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1，2	
位置・交通	東葉高速鉄道「八千代緑が丘」駅の北東方・約3.5km(道路距離) 最寄バス停「秀明学園」の東方・約200m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中規模一般住宅のほか，高校・中学校が存する県道背後の住宅地域。	
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	建築基準法22条指定区域
画地条件	形状：(概ね整形)　地勢：(概ね平坦) 間口：(約23m)　奥行：(約13m～約15m) 地積計：(330.86㎡)　(登記簿数量) 接面道路との関係：中間画地:接面道路と概ね等高 隣地との高低差：隣接地とは概ね等高に接面	
接面道路の状況	南西側　(市道)　路線名(島田台33号線)　幅員(約6m) 連続性　(普通)　舗装　(有)　歩道　(無)　側溝　(有)	
	建築基準法上の種類	南西側：建築基準法第42条1項1号
接面道路の状況	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	可能であると推定(特記事項2参照)
土地の利用状況等	物件1，2：物件3の建物の敷地	
	隣地	・北西側：一般住宅 ・北東側：一般住宅 ・南東側：一般住宅 ・南西側：市道を介して秀明八千代高・中学校

<table>
<tr><td>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。</td><td>上　水　道　あり
ガス配管　あり
下　水　道　なし　（浄化槽）</td></tr>
<tr><td>土壌汚染等</td><td>1. 対象地は「土地土壌汚染対策法」に基づく土壌汚染の指定区域ではなく,かつ「水質汚濁防止法」に規定する有害物質の取扱事業所としての届出施設にも該当していない。古地図や空中写真（出典：国土地理院）からも土壌汚染リスクは少ない。
2. 既存建物に係る以外,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. 千葉情報マップによると，対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地「作ヶ谷遺跡」に指定されている。</td></tr>
<tr><td>特記事項</td><td>1. 物件1，2の敷地の境界線については,コンクリートブロック，ネットフェンス等で区画されており，法務局備付の平成28年1月8日作製地積測量図と概ね一致している。また，居住者によると境界等についての紛争は特に聞いていないとの事である。
2. 対象地は開発許可を受けている。
・開発許可番号：平成27年10月30日／八千代市都整指令第3-23号
・検査済証：平成28年2月10日／都整第30-30号
・完了公告日：平成28年2月10日
尚，建物の建替えは同一用途（専用住宅）であれば都市計画法の手続は不要である。（市開発指導課にて確認）
3. 敷地の北西角部に電柱及び支線が設置されている。また，敷地南東部にバッティングゲージが設置されている。
4. 接面道路等登記簿調査
<table>
<tr><th>地番</th><th>地目</th><th>所有者</th><th>備考</th></tr>
<tr><td>741番87</td><td>公衆用道路</td><td>八千代市</td><td>都市計画法第40条第2項の規定による帰属</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

2 建物の概況及び利用状況等　　(物件3)

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29年5月29日　新築
	経過年数	約9年
	経済的残存耐用年数	約21年
仕　　様	構　　造	木造2階建
	屋　　根	スレート葺
	外　　壁	サイディング等
	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，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，浄化槽)
	そ の 他	―
品　　等	普通	
保守管理の状態	普通 経年による損耗等が見られるが，目視可能な範囲では汚れ，破損箇所等は見られなかった。保守管理の状況は普通程度と思料する。	
床面積(現況)	床面積　1階　117.17㎡ 2階　87.77㎡ 延べ　204.94㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間　取　り	7LDK＋WIC＋パントリー(別添間取略図を参照)
建物の利用状況	債務者兼所有者が家族と居住し占有している。尚，法人(光建機株式会社)の本店登記があり1階洋室(1)を使用しているが，賃貸借契約や家賃等の支払は無いとの事である。	
特記事項	1. 建築確認：平成29年2月9日／16UDI1C第02381号 検査済証：平成29年6月8日／16UDI1C第02381号 2. 居住者の陳述 ・窓の自動シャッターが動かない。 ・浴槽に溜めた水がゴム栓の劣化で少しずつ抜ける。 ・キッチンの自動水栓のセンサーに不具合がある。 ・その他設備機器等の不具合や雨漏りはない。 ・室内でペットは飼育していない。 ・中学・高校に近接しており，学校行事等の際には音が気になる場合がある。	

第5　評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1，2(土地)

目的土地の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	持　分 エ	建付減価 オ	土地価格(円)(千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ ＝ カ
1	34,300	0.89	165.43	1/1	1.00	5,050,000
2	34,300	0.89	165.43	1/1	1.00	5,050,000
計			330.86			10,100,000

ア　標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地　(八千代-17)

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$35{,}000\ 円/㎡ \times \frac{(100)}{100} \times \frac{100}{(102)} \times \frac{100}{(100)} \fallingdotseq 34{,}300\ 円/㎡$$

◇ 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%　(格差率)　102

◇ 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(相乗積)：【物件1，2】
方位＋4%，規模大－5%，埋蔵文化財包蔵地－10%　(格差率)　0.89

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)　1.00

② 物件3(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
3	200,000	204.94	0.648	26,560,000

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) 定額法による率		
3	5 %	21年	9年	0.72	▲10%（0.9）	0.648

① 耐用年数法(定額法)

$$(D)\text{定額法による率} = \left(1-(1-A)\times\frac{C}{(B+C)}\right)$$

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，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	5,050,000	0.40	法定地上権	2,020,000
2	5,050,000	0.40	法定地上権	2,020,000
計				4,040,000

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40％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	5,050,000	－ 2,020,000		0.90	0.80	2,180,000
2	5,050,000	－ 2,020,000		0.90	0.80	2,180,000
3	26,560,000	＋ 4,040,000	1.00	0.90	0.80	22,030,000
一括価格（合計）						26,390,000

ウ　占有減価修正：修正の必要がない

エ　市場性修正：地域の標準的な一般住宅と比べ，建物の規模が過大であるなど，市場が限定的となることを考慮した。

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。

第6 参考資料

基準地価格 （ 八千代-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」駅の北東方・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

1 目的物件の位置図

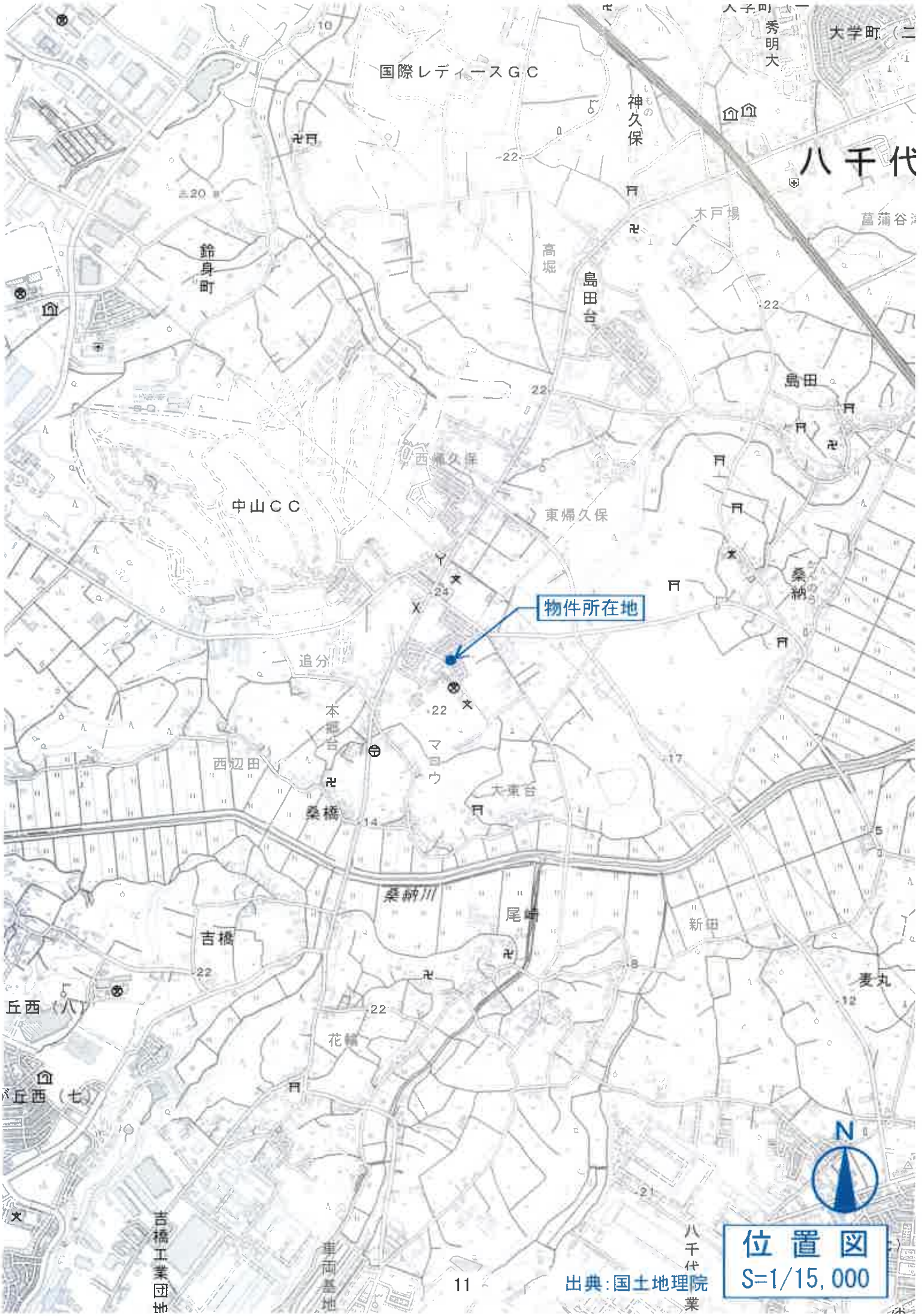
2 公図写

3 地積測量図写

4 建物図面・各階平面図写

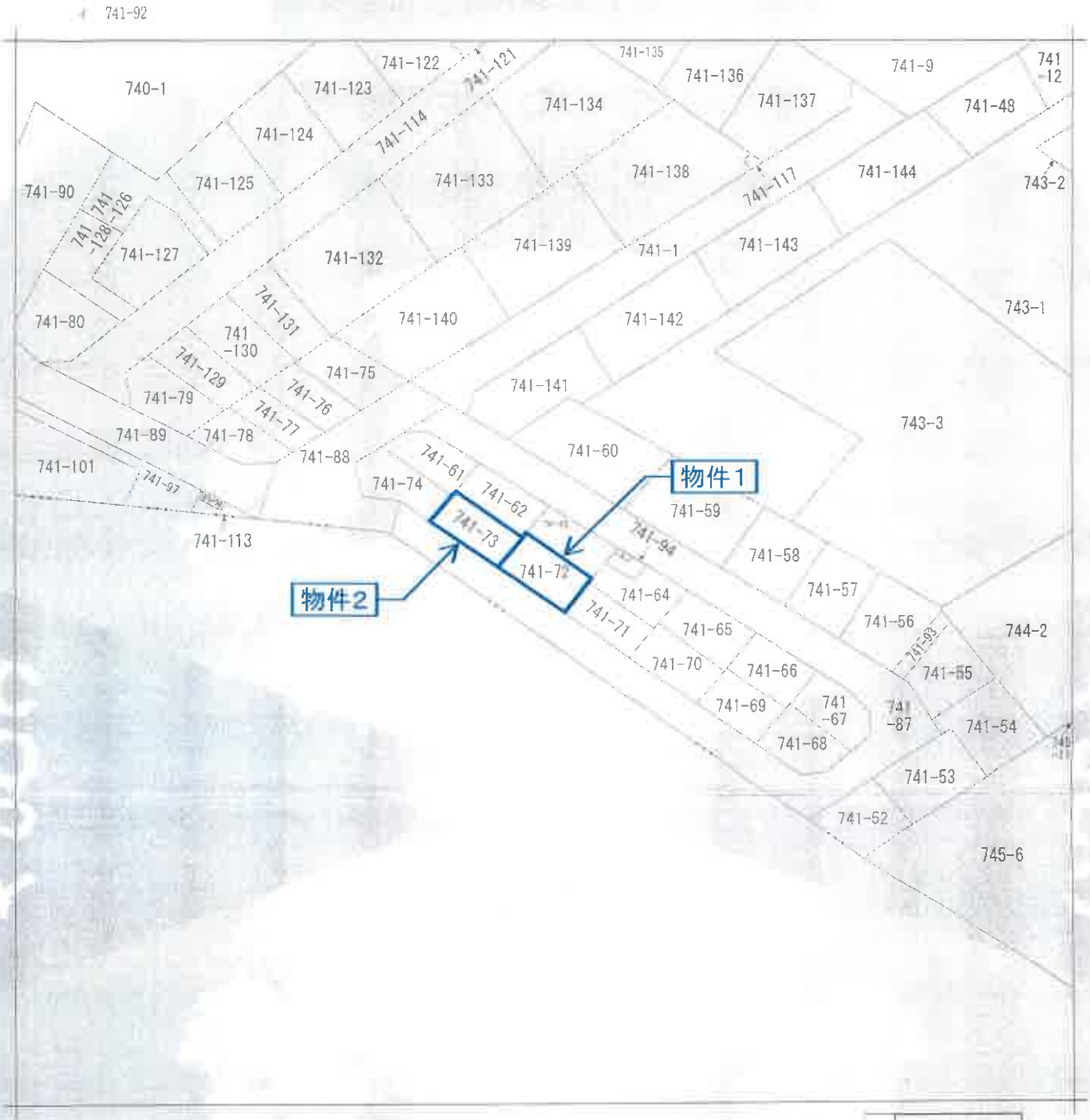
5 間取略図

以 上



位置図
S=1/15,000

出典：国土地理院



(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	島田台

請求部分	所在	八千代市島田台字東桑橋台			地番	741番72			
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	昭和46年11月			備付年月日(原図)		補記事項	方位不明		

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。

令和8年3月18日
千葉地方法務局船橋支局
登記官 [redacted]

公図写

A3版をA4版に縮小

請求番号：12-1
(1/1)

登記年月日：平成28年1月19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。
令和8年3月18日　千葉地方法務局船橋支局　登記官

地番	741-1, 741-52～-96
土地の所在	八千代市島田台字東桑橋台

地積測量図　3/8

島田台字東桑橋台

図1
拡大図 1/100

物件2

物件1

凡例	記号	境界標の種別
	(イ)	石杭
	(ロ)	コンクリート杭
	(ヒ)	金属鋲
	(ワ)	プラスチック杭
	(金)	金属プレート標
	(計)	計算点

作製者	土地家屋調査士 [redacted]	平成 28年 1月 8日作製	申請人 [redacted]	縮尺 1/100

桑橋字作ヶ谷津

請求番号：12

A3版をA4版に縮小

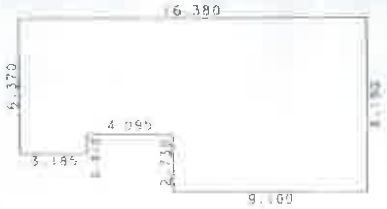
登記年月日：平成29年6月6日

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。
令和8年3月18日　千葉地方法務局船橋支局　登記官

各階平面図

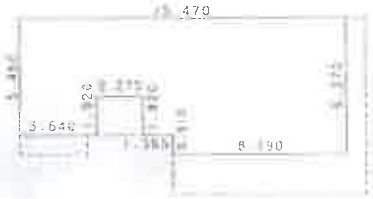
家屋番号	741番73
建物の所在	八千代市島田台字東桑橋台　741番地73、741番地72

1階



算出表		
3.185 × 4.150	=	13.217750
4.095 × 5.460	=	22.358700
2.275 × 6.370	=	14.486750
合計		117.176150
床面積	117.17	㎡

2階



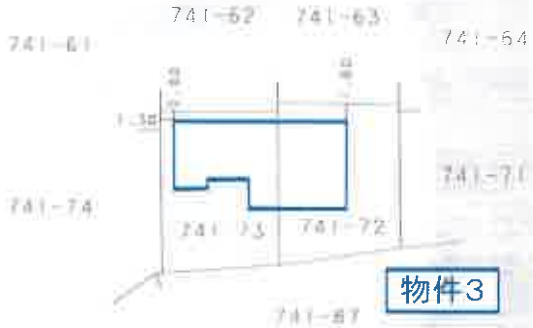
算出表		
8.190 × 6.370	=	52.170300
1.365 × 5.460	=	7.452900
2.275 × 3.640	=	8.281000
3.640 × 5.460	=	19.874400
合計		87.778600
床面積	87.77	㎡

作成者　[redacted]　月　日作成

縮尺　1/250

建物図面 各階平面図





申請人　[redacted]

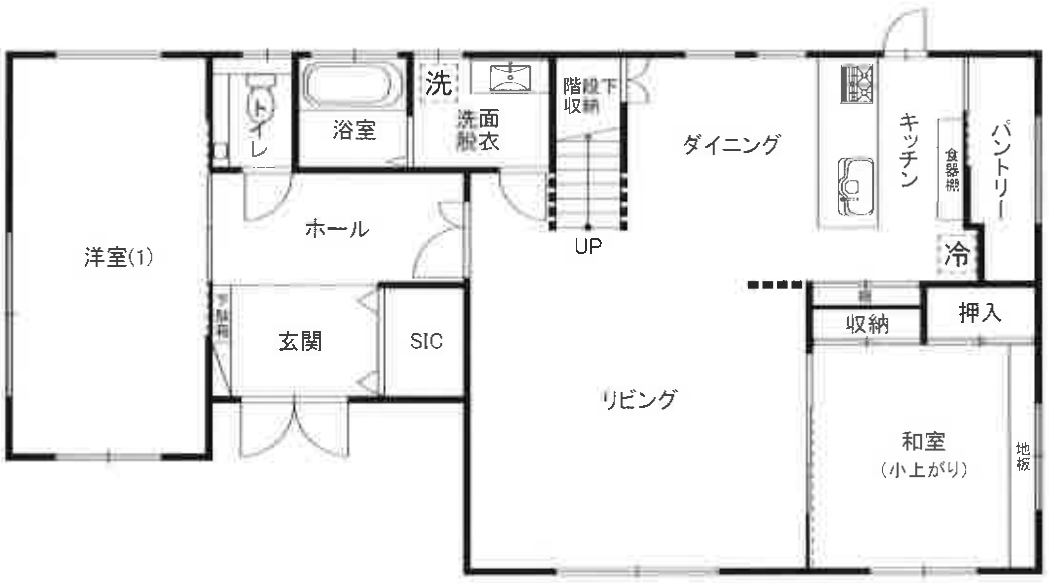
縮尺　1/500

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

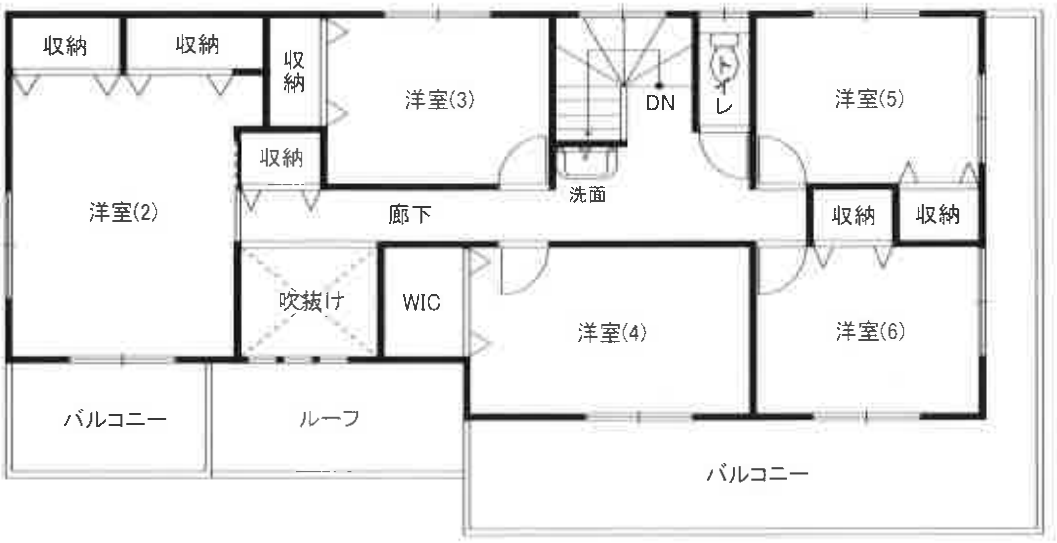
請求番号：19

A3版をA4版に縮小

【間取略図】



1階平面図



2階平面図