

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 27 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 7 年 9 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 1 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 7 年 10 月 15 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 7 年 10 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 6 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 7 年 8 月 27 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	10,930,000 8,744,000	一括	2,186,000	40,656	12,996
1	120,000				
2	4,670,000				
3	6,140,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 船橋市芝山六丁目
 地 番 170 番 79
 地 目 山林
 地 積 19 平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路
- 2 所 在 船橋市芝山六丁目
 地 番 170 番 86
 地 目 宅地
 地 積 106.27 平方メートル
- 3 所 在 船橋市芝山六丁目 170 番地 86
 家屋 番号 170 番 86
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 52.37 平方メートル
 2 階 40.99 平方メートル



物件明細書

令和 7年 6月18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 ~ 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】

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2, 3】

売却基準価額は、物件番号３の建物に傾き、雨漏りがあるなど損耗があること等を考慮して定められている。

《 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 | 船橋市芝山六丁目 |
| | 地 番 | 170 番 79 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 19 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 船橋市芝山六丁目 |
| | 地 番 | 170 番 86 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 106.27 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 船橋市芝山六丁目 170 番地 86 |
| | 家屋 番号 | 170 番 86 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 52.37 平方メートル
2 階 40.99 平方メートル |



令和7年（ケ）第 77号
令和7年 4月14日受理
令和7年 5月 7日提出

現 況 調 査 報 告 書

千葉地方裁判所
執行官 佐 瀬 淳 司

（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 | 船橋市芝山六丁目 |
| | 地 番 | 170番79 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市芝山六丁目 |
| | 地 番 | 170番86 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 106.27平方メートル |
| 3 | 所 在 | 船橋市芝山六丁目170番地86 |
| | 家屋 番号 | 170番86 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.37平方メートル
2階 40.99平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	船橋市芝山6-12-13				
土地	物件1、2				
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☒ 公衆用道路（物件1） ☐ 雑種地（ ）				
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 1 上記の者が物件2の土地に下記建物を所有し、占有している 2 物件1は公衆用道路として使用されている ☐ 「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」記載のとおり				
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 種類： ☐ ある 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」記載のとおり				
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある 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

(2 枚目)

その他の事項

■ 物件1、2について

- 1 物件1は公衆用道路として使用されている。
- 2 物件1には、電柱及びその支線が各1本ある。債務者兼所有者によれば、当該電柱等の設置会社から、約3,000円が振り込まれているとのことである（振り込まれる時期等は不明）。
- 3 物件2は物件3の建物の敷地及びカースペースとして使用されている。
- 4 物件2の南東側に簡易なスチール製物置（基礎はなく動産）がある。

■ 物件3（本建物）について

- 1 2階建て4LDKの住宅である。
- 2 1階リビングの天井が雨漏りのため損傷している（写真番号④参照）。
- 3 1階トイレ前付近の廊下の床が挠む。また、リビング床の傾きが感じられた。
- 4 煙草のヤニによると思われる壁クロス等の汚れが目立つ（写真番号③、④参照）。
- 5 2階洋室（1）は、ペットによる汚れが目立つ（写真番号⑤参照）。
- 6 バルコニーの手摺り等が全体的に錆びていた（写真番号⑧参照）。
- 7 債務者兼所有者によれば、
 - 1) 1階リビングの雨漏りは、本建物購入後間もなくの大雨により発生し始めた。当時、2階バルコニーが排水の詰まりによりプール状態となったためだと思う。なお、今でも大雨が降ると雨漏りはする。
 - 2) 以前、シロアリ業者に床下を見てもらった際、当該業者から、本建物の土台の一部（洗面所の下付近）がなく、ジャッキで補強してあると言われた。
 - 3) 建物が北東側に傾いていると思う。
 - 4) 猫7匹、犬1匹を室内で飼っていたが、今は居ない。
とのことである。

以上

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 本建物には私が居住しています。 2 1階リビングの雨漏りは、購入後間もなくの大雨により発生し始めました。当時、2階バルコニーが排水の詰まりによりプール状態となったためだと思います。今でも大雨が降ると雨漏りはします。 3 以前、シロアリ業者に床下を見てもらったら、土台の一部（洗面所の下付近）がなく、ジャッキで補強してあると言われました。 4 建物が北東側に傾いていると思います。 5 猫7匹、犬1匹を室内で飼っていましたが、今は居ません。 6 水漏れ、排水の詰まり、設備の稼働状況に不具合はありません。 7 電柱等が物件1にあります。これにより支払時期等はわかりませんがその設置会社から約3,000円振り込まれます。

(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
令和7年4月17日 (木) 12:42 - 12:53	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査、全戸不在、郵便受けに調査協力依頼書を投函
令和7年4月23日 (水)	電話	債務者兼所有者の代理人弁護士と調査日を5月1日午後12時30分で調整
令和7年5月1日 (木) 12:19 - 12:45	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、間取り確認、債務者兼所有者と面談聴取

(特記事項)

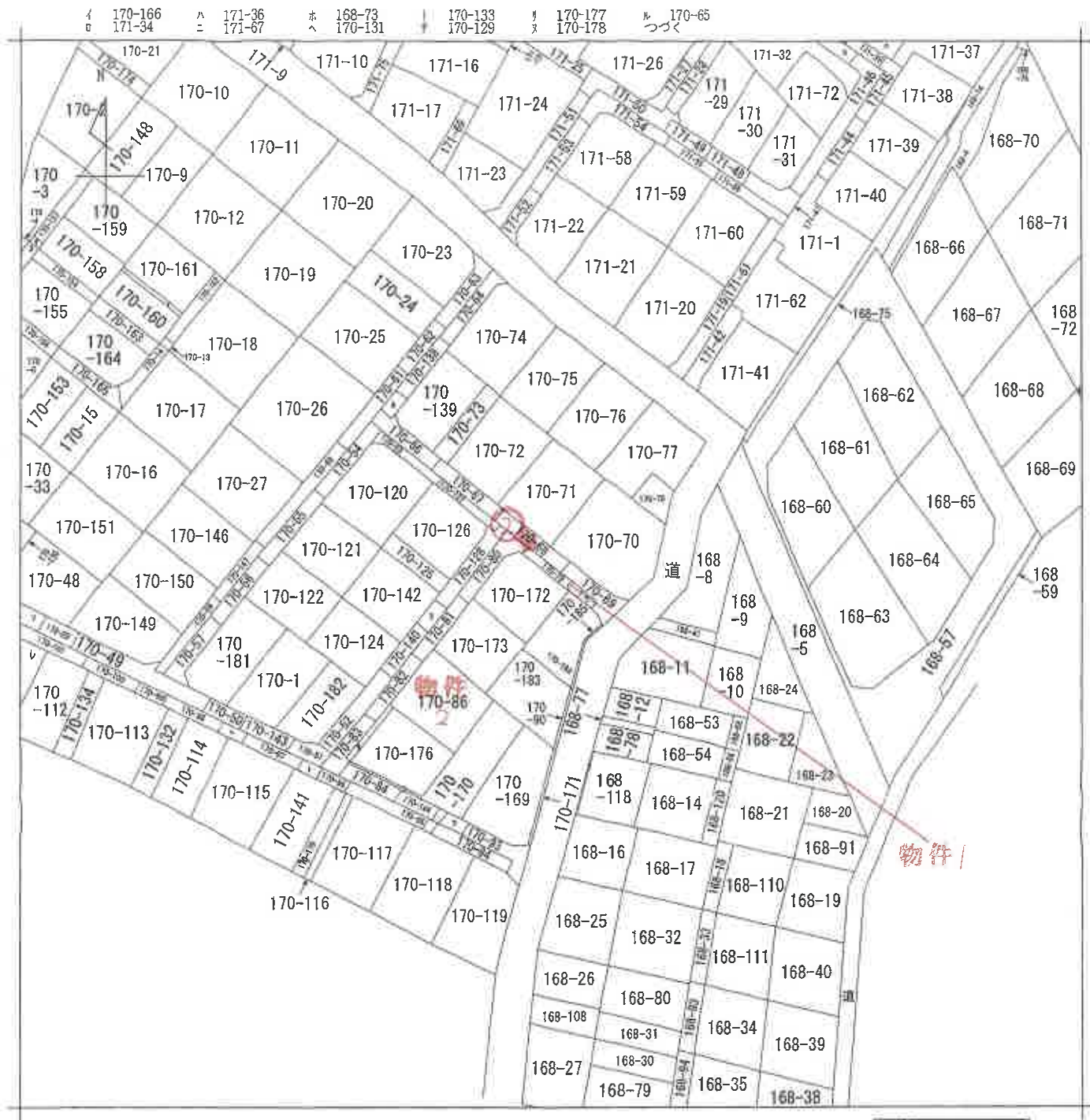
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

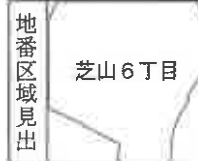
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

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



(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。



(注) ○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

請求部	所 在 船橋市芝山六丁目				地 番 170番79			
出力縮	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				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。

(A3判をA4判に縮小)

(千葉地方税務局船橋支局管轄)

令和7年3月4日

千葉地方税務局

請求番号：8-1

登記官

(6枚目)

(1/2)

ヲ 170-85
ク 170-135
カ 168-119
コ 170-7
タ 170-8
レ 170-111
ゾ 170-30

(A3判をA4判に縮小)

(7 枚目)

地積測量學

170-176-178
-86-177

芝山 67日

作者

人壽年

縮尺 250

(千葉土地家屋調査士会甲減)

(A 3判をA 4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。

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和7年3月4日

千葉地方法務局

(8 枚目)

ထိုအခါမှစ၍

請求番号: 8-2

登記年月日：昭和62年9月18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7年3月4日 千葉地方法務局

登記官
(9 枚目)

図面番号：8-19

85045

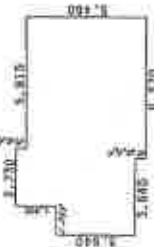
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 170~86

建物の所在 船橋市芝山6丁目170番地86

1 階



求積表

1.365 X	3.640	4.968600
2.275 X	5.460	12.421500
0.455 X	5.915	2.691325
5.915 X	5.460	32.295500
合計		52.377325
床面積		52.37 ㎡

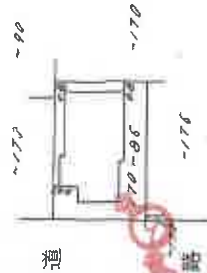
2 階



求積表

0.454 X	3.640	1.652560
8.646 X	4.550	39.339300
合計		40.991860
床面積		40.99 ㎡

(注)○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



道

路

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

昭和六十二年九月拾八日 (底縮納)

(A3判をA4判に縮小) (日国連12)

間 取 略 図



2階



1階

(注) ○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



(10 枚目)

①



②



物件1

③



リビング

④



リビング天井の雨漏れ痕及び損傷

⑤



2階洋室(1)

⑥



⑦



⑧



ベランダの錆び

⑨



物件3の基礎のひび割れ

(13 枚目)

副本

令和 7 年（ケ）第 77 号

令和 7 年 5 月 1 日 現地調査

令和 7 年 5 月 2 日 評価

第 7K - 903 号 発行番号

令和 7 年 5 月 26 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 10,930,000 円		
内訳価格		
物件1 (土地)	金	120,000 円
物件2 (土地)	金	4,670,000 円
物件3 (建物)	金	6,140,000 円

- 1 一括価格は、物件1，2，3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。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 船橋市芝山六丁目 |
| | 地 番 | 170番79 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 19平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市芝山六丁目 |
| | 地 番 | 170番86 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 106.27平方メートル |
| 3 | 所 在 | 船橋市芝山六丁目170番地86 |
| | 家屋 番号 | 170番86 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.37平方メートル
2階 40.99平方メートル |



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。		地目：公衆用道路
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「芝山 6 - 1 2 - 1 3」
番号	特 記 事 項		
1～3	ない		

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, 2)

位 置 ・ 交 通	京成松戸線「高根木戸」駅の南西方・約850m(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種低層住居専用地域
	建 蔽 率	指定 50%
	容 積 率	指定 100%
	防 火 規 制	—
	そ の 他 の 規 制	宅地造成工事規制区域
		建築基準法第22条指定区域
		船橋市景観条例
画 地 条 件 (規 模 , 形 状 等)	【物件2】 形 状 :(略長方形) 地 勢 :(概ね平坦) 接道方位 :(北西) 間 口 :(約8.5m) 奥 行 :(約12.5m) 地 積 :(106.27㎡) (登記とほぼ同じ) 接面道路との関係 :(中間面地) 隣地との高低差 :(各隣接地と略等高) 【物件1】 带状地 (地積19㎡, 幅約2m, 長さ約10m)	
接面道路の状況	北西側(私道) 路線名(一) 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5号
	位置指定年月日・番号	北西側: 昭和33年1月20日・第5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 2	物件 3 建物の敷地
	隣 地	・北東側： 住宅 ・南東側： 住宅 ・南西側： 住宅 ・北西側： 私道を介して住宅
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， 2 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、土壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。 2. 現在、物件 2 は物件 3 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 2 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、現況の地形はほぼ公図、建物図面等に符合するものと推測する。 2. 物件 2 敷地の南東側にスチール製の物置が存するが、基礎は無く、据置型であることから、動産と判断した。 3. 物件 1 敷地内に電柱 1 本と支線 1 本が存するが、利用阻害はないものと判断した。	

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）	昭 和 62 年 9 月 12 日 新 築
	経 過 年 数	約 38 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	モルタル等
	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、上下水道、都市ガス)
	そ の 他	ー
床 面 積（現 況）	床面積 1階 52.37㎡ 2階 40.99㎡ 延べ 93.36㎡（登記簿数量と同じ）	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居 宅
	間 取 り	4LDK（別添建物間取図参照）
品 等	やや劣る	

保守管理の状況	やや劣る ・建物外部に目立った損傷は見られないが、経年程度の汚れがある。また基礎にヒビが入っている箇所が見られた。建物内部も経年劣化によるビニールクロス・障子の破れ、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。また室内全体でヤニによる黄ばみ、2階洋室（1）は以前飼育していたペットによる汚れが目立つ。その他バルコニーの手摺りは錆びており、1階トイレ前付近の廊下の床が撓んでいた。 ・債務者兼所有者へのヒアリングによれば、大雨時にリビングで雨漏りがあるとのことである。水漏れ及び排水の詰まり等の不具合、住宅機器・設備等の稼働状況等には特に問題はないが、建物が北東側に傾いているとのことである。購入時より洗面下付近で白蟻被害があり、現在洗面下はジャッキで支えているとのことである。
建物の利用状況	債務者兼所有者が居住し占有している。室内でかつて猫7匹、犬1匹を飼育^していたとのこと。
特記事項	1. 建築確認：昭和62年6月10日、 第S62建売公庫000017号 検査済証：昭和62年10月7日、 第S62建売公庫000017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。

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	159,000	0.05	19	—	151,000
2	159,000	1.01	106.27	0.95	16,213,000
計					16,364,000

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 船橋-72)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 192,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(101.6)}{100} & \times & \frac{100}{(102)} & \times & \frac{100}{(120)} & = & 159,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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+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) 120

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：【物件1】

(相乗積) 私道減価-95% (格差率) 0.05

【物件2】

方位+1% (格差率) 1.01

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) 0.95

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	180,000	93.36	0.040	672,000

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		
3	5 %	0年	38年	0.05	▲20% (0.80)	0.040

(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：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	
2	16,213,000	0.55	法定地上権	8,917,000

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55%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	151,000			1.00	0.80	120,000
2	16,213,000	- 8,917,000		0.80	0.80	4,670,000
3	672,000	+ 8,917,000	1.00	0.80	0.80	6,140,000
一括価格 (合計)						10,930,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：建物に傾き、雨漏りがあるなど損耗があるため市場性修正を行った。

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

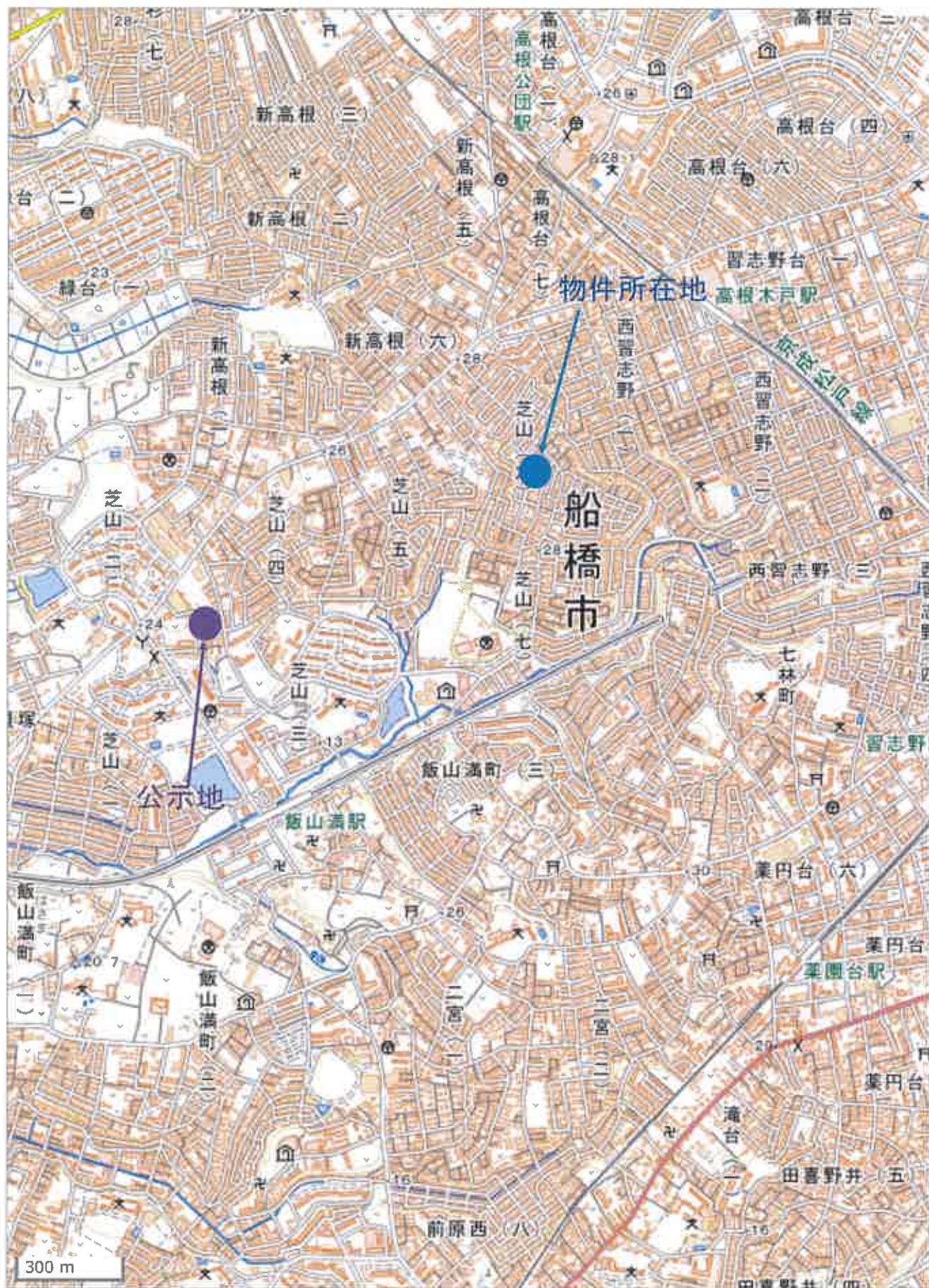
・ 地価公示価格（船橋-72）

所 在	船橋市芝山 3 丁目 1 2 5 5 番 1 3 「芝山3-9-12」
価 格	192,000円/㎡
位 置	東葉高速鉄道「飯山満駅」の北方約700mに位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	165㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	西6m市道
用 途 指 定 等	市街化区域、第一種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要	戸建住宅に営業所、共同住宅が混在する住宅地域

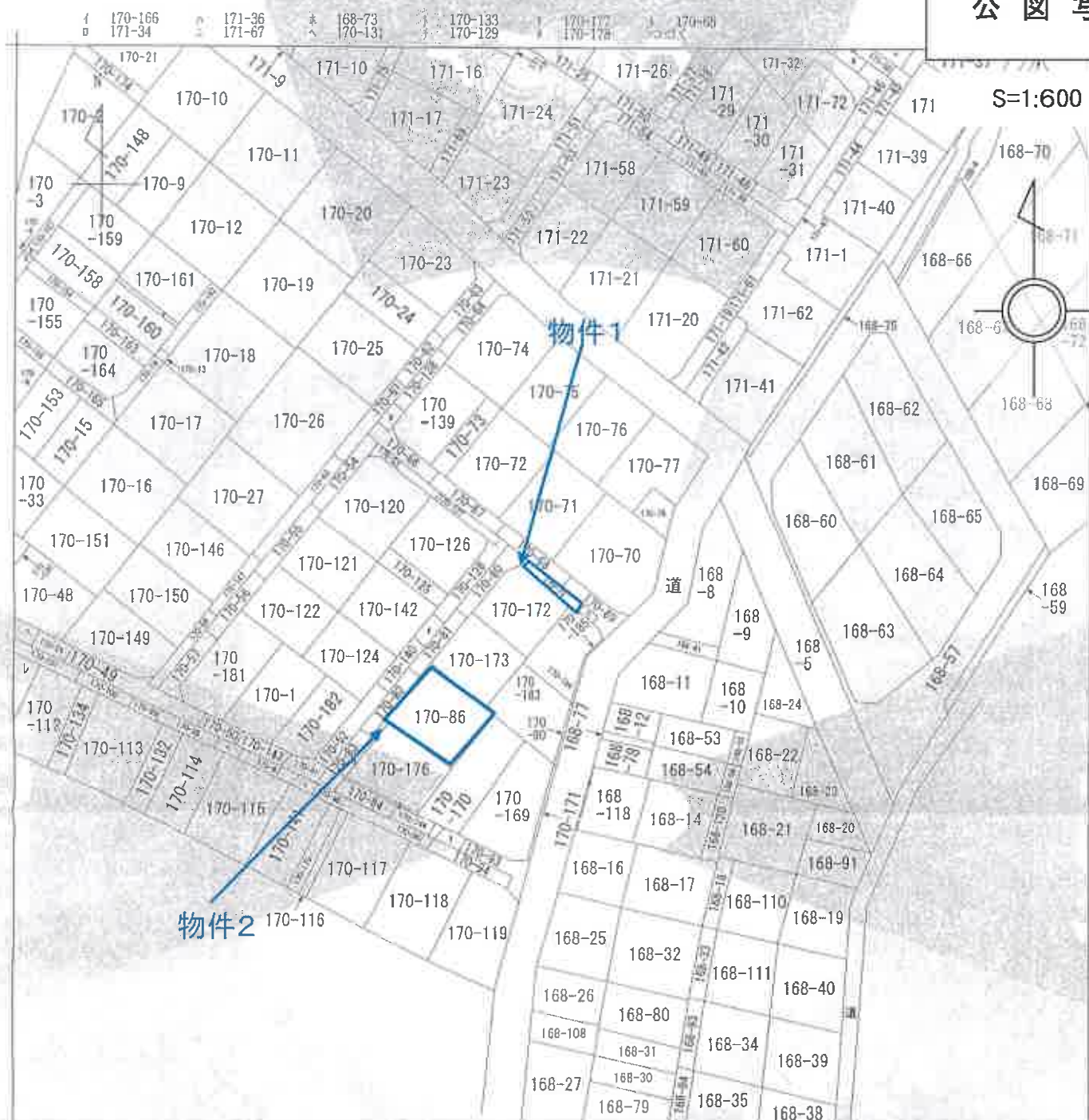
第 7 附属資料

1. 位置図
2. 公図写
3. 建物図面・各階平面図写
4. 建物間取図

以 上



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
芝山6丁目

請求部	所在	船橋市芝山六丁目				地番	170番9			
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7年3月4日

千葉地方法務局

登記官

請求番号：8-1

(1/2)

登記年月日：昭和62年9月18日

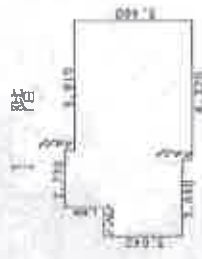
85045

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 170~86

建物所在地 船橋市芝山6丁目170番地86



求積表

1.335 X 3.640	=	4.968600
2.275 X 5.460	=	12.421500
0.455 X 5.915	=	2.691325
5.915 X 5.460	=	32.295900
合計		52.377325
床面積		52.37 ㎡

2 階



求積表

0.454 X 3.640	=	1.652560
8.646 X 4.550	=	39.339300
合計		40.991860
床面積		40.99 ㎡

作製者

縮尺 1/250

申請人

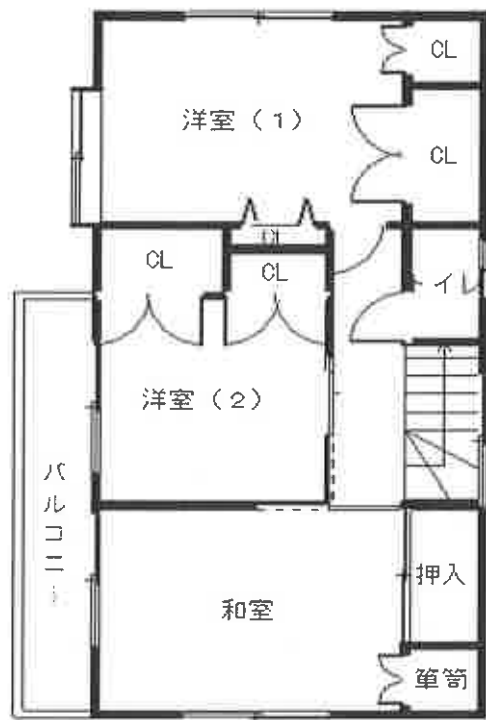
縮尺 1/500

昭和六十二年九月拾八日 (日野原 12)

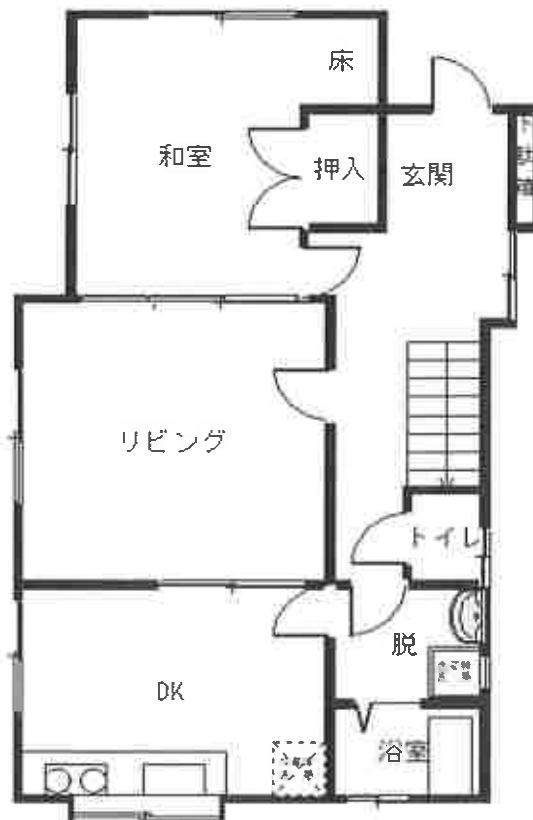
複合機にて A3 を A4 に縮小

(千葉県方法務局船橋支局管轄)
令和 7 年 3 月 4 日 千葉県方法務局

登記官



2階



1階

