

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	12,480,000 9,984,000	一括	2,496,000	54,173	23,220
1	90,000				
2	1,390,000				
3	11,000,000				
					</



物 件 目 録

1 所 在 船橋市金杉八丁目

地 番 1310番16

地 目 公衆用道路

地 積 88平方メートル

共有者 A 持分6分の1

2 所 在 船橋市金杉八丁目

地 番 1310番19

地 目 宅地

地 積 67.86平方メートル

所有者 A

3 所 在 船橋市金杉八丁目1310番地19

家屋 番号 1310番19

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 34.78平方メートル
2階 36.43平方メートル

所有者 A

物件明細書

令和 7年 6月27日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 菅 野 彬 史

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

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 船橋市金杉八丁目

地 番 1310番16

地 目 公衆用道路

地 積 88平方メートル

共有者 A 持分6分の1

2 所 在 船橋市金杉八丁目

地 番 1310番19

地 目 宅地

地 積 67.86平方メートル

所有者 A

3 所 在 船橋市金杉八丁目1310番地19

家屋 番号 1310番19

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 34.78平方メートル
2階 36.43平方メートル

所有者 A



令和7年（ケ）第108号
令和7年 5 月 9 日受理
令和7年 6 月 5 日提出

現 況 調 査 報 告 書

千葉地方裁判所
執行官 関 根 裕 幸

（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 船橋市金杉八丁目
地 番 1310番16
地 目 公衆用道路
地 積 88平方メートル
共有者 A 持分6分の1
- 2 所 在 船橋市金杉八丁目
地 番 1310番19
地 目 宅地
地 積 67.86平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 船橋市金杉八丁目1310番地19
家屋 番号 1310番19
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 34.78平方メートル
2階 36.43平方メートル
所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	船橋市金杉8-3-11		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☒ 公衆用道路（物件1） ☐ （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 上記の者が物件2の土地に下記建物を所有し、占有している 物件1の土地は道路であり、公衆の通行の用に供されている ☐ 「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」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 上記の者が本建物を居宅（空家）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 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

(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

■ 物件1の土地について（共有持分6分の1）

物件2の土地が東側で接面する幅員約4.5メートルの私道（位置指定道路）の一部となっており、公衆の通行の用に供されている。

■ 物件2の土地について

- 1 本建物の敷地として利用されている。
- 2 東側は幅員約4.5メートルの私道（位置指定道路）に接面しており、西側隣地とはコンクリートブロックで区画されている。北側及び南側隣地とは地続きの状態になっており（外構がない。）、両隣地との境界付近には境界標（コンクリート杭・金属プレート）が設置されているため、現況の形状は地積測量図の記載と概ね一致しているものと思料される（接面道路の状況については評価書を参照）。
ただし、現地概測による数値と地積測量図に記載された数値とが僅かに異なっていること、地積測量図に記載された南側隣地との境界線が物件2の土地側にやや後退（傾斜）していることから、実測による地積と登記上の地積とが異なる可能性がある。
- 3 南側隣地（1310番20）に設置されているガス給湯器や同土地上の建物の雨樋等が物件2の土地に越境している可能性があり、北側隣地に設置されている下水樹の蓋も同様に越境している可能性がある。

■ 本建物について（各部屋の配置については、10枚目「建物間取図」参照）

- 1 木造スレートぶき2階建の戸建住宅であり、間取りは3LDKとなっている。
- 2 室内は空家の状況であり、家財道具や日用品は存在しなかった（カーテンがかけられている程度）。
- 3 築後の経過年数は約1年であり、室内には居住した形跡が見受けられなかったため、築後、未入居の状態のまま空家になっているものと思われる（住宅設備機器の稼働状況は不明である。）。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（ 3 枚目）

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本建物の郵便受けには債務者兼所有者の姓が表示されており、同郵便受け内にはチラシ等が滞留していた。
- 3 インターホンは作動しておらず、玄関からの呼びかけにも応答がなかったので、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。
- 4 室内は空家の状況であり、カーテンが残置されている程度であった。ライフライン（電気・ガス・水道）は全て停止（閉栓）されており、水道メーターには閉栓処理票（閉栓年月日「2024年11月2日」）が差し置かれていた。
- 5 本件各物件の占有状況については、以上の状況及び立入調査の結果等から、2枚目記載のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

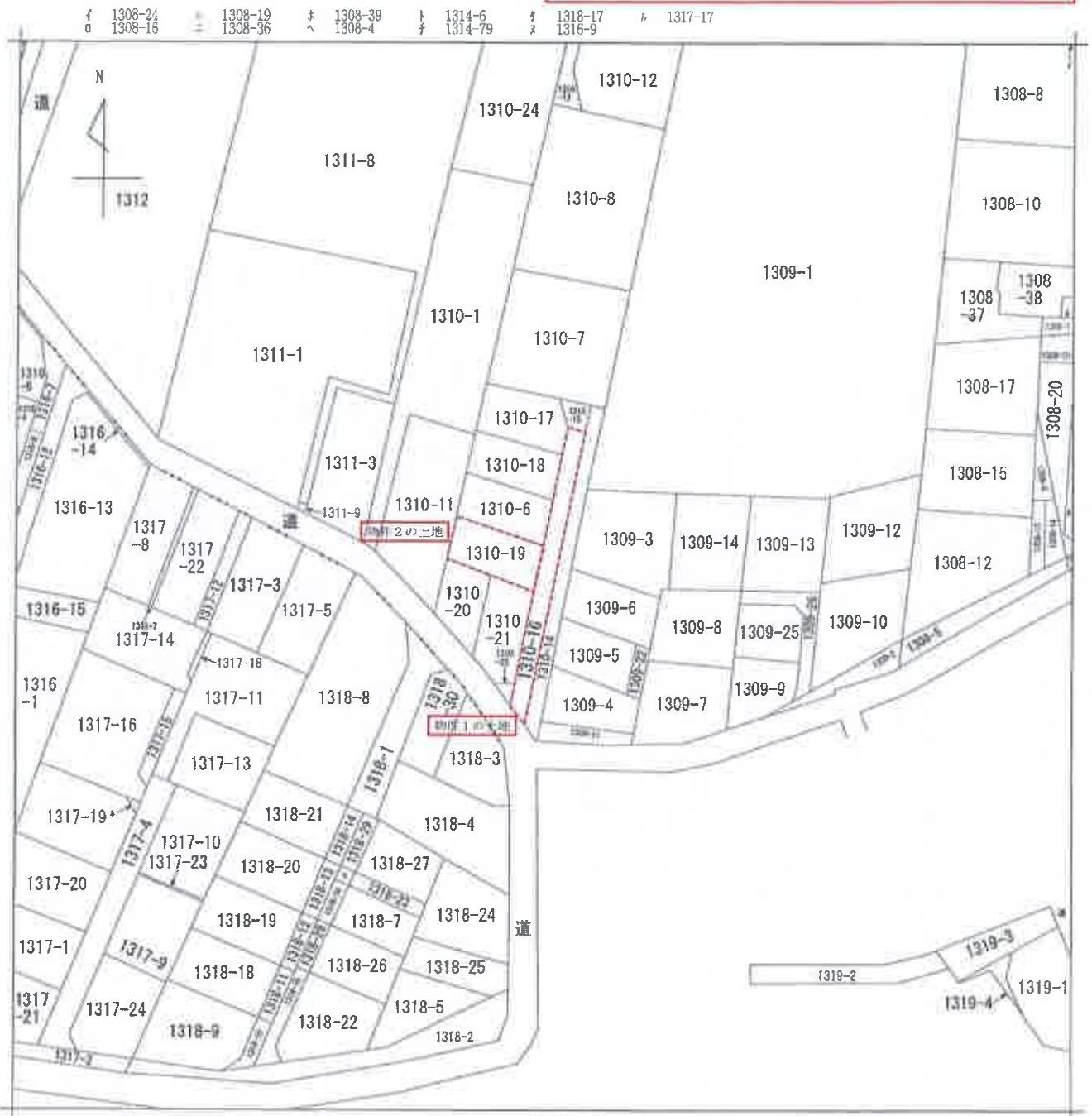
(4 枚目)

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5月14日 (水) 11:00 — 11:10	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和7年5月14日 (水) 12:35 — 12:45	千葉地方法務局 船橋支局	接面道路の不動産登記事項証明書の交付を請求
令和7年5月14日 (水) 14:40 — 14:55	船橋市役所	本建物の家屋見取図の交付を請求 (債務者兼所有者から図面の提出がなかったので、外形のみしか分からないとのこと。)
令和7年5月15日 (木)	当庁執行官室	債務者兼所有者に対し、調査協力依頼文書を郵送 (特定記録) (応答なし。)
令和7年5月29日 (木) 10:40 — 11:30	物件所在地	解錠立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影 間取り確認
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 7 年 5 月 2 9 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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		

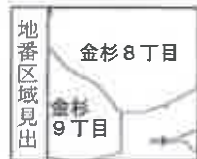
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



(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。



A 金杉9丁目
B 金杉8丁目

請求部	所在	船橋市金杉八丁目				地番	1310番16			
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。

(千葉地方方法務局船橋支局管轄)

令和7年3月26日

千葉地方方法務局

請求番号: 4-1

(1/1)

登記官

登記年月日：昭和38年12月26日

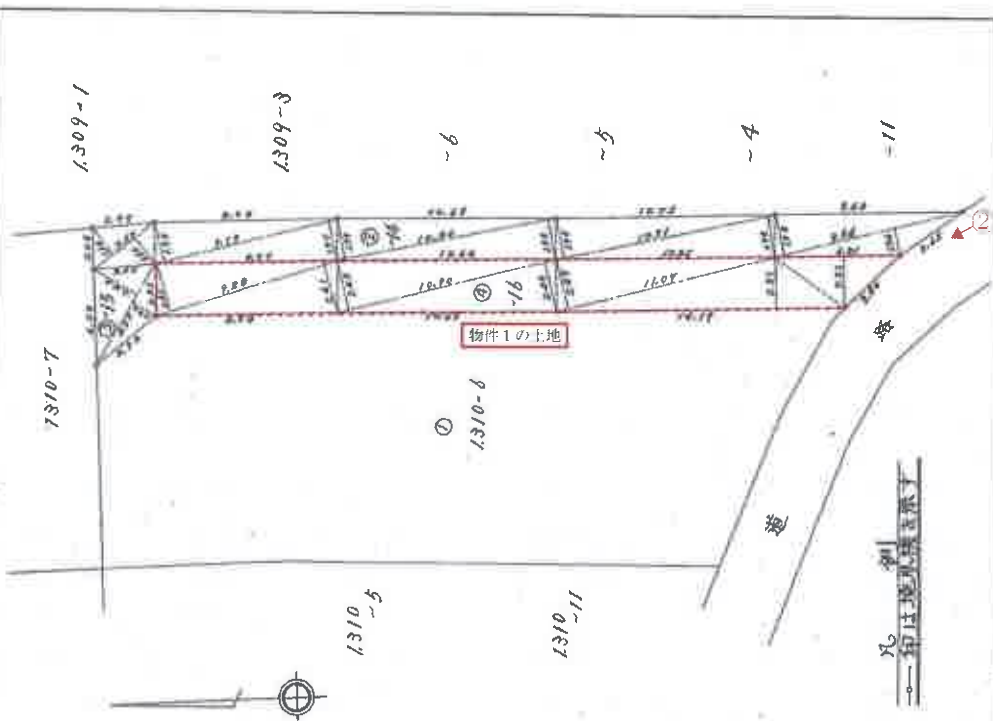
457701

005528

地積測量図 18.12.26

船橋市金杉8丁目

地番	-6 1310-14-15-16
土地の所在	



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

① 1310-14	$300 \times (164 + 140) \div 2 = 39970(m^2)$
810	$\times (193 + 197) \div 2 = 179205$
1080	$\times (193 + 197) \div 2 = 217710$
1091	$\times (193 + 197) \div 2 = 217710$
954	$\times (197 + 194) \div 2 = 189497$
	723362

② 1310-15	$320 \times (160 + 152) \div 2 = 165000(m^2)$
-----------	---

③ 1310-16	$520 \times (121 + 141) \div 2 = 223440(m^2)$
1090	$\times (205 + 241) \div 2 = 245250$
1107	$\times 209 \div 2 = 117215$
1419	$\times 231 \div 2 = 166045$
651	$\times 231 \div 2 = 75190.5$
	807715.5

物件1の土地

作製者	
申請人	
縮尺	1/250

(千葉土地測量師会士会印)

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 船橋支部 審判)
令和7年3月26日 千葉地方裁判所

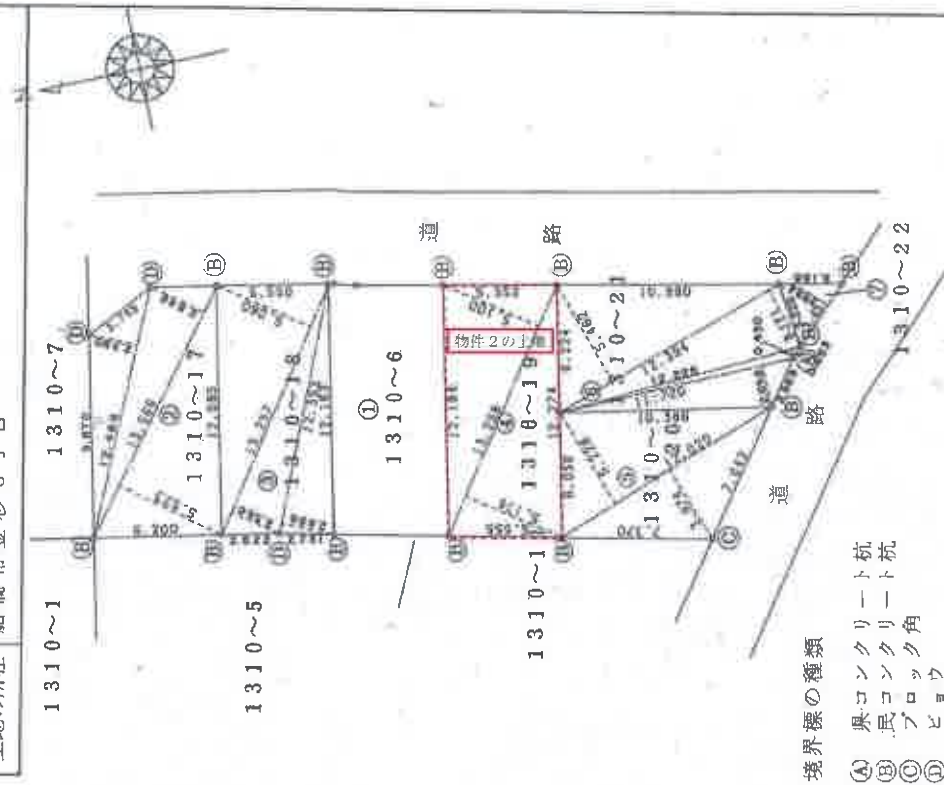
登記年月日：昭和62年8月1日

457702

地積測量図

地番 1310~6 皇~17

土地の所在 船橋市金杉8丁目



地番	面積	用途
1310-1	17,461.00	住宅
1310-2	2,332.00	住宅
1310-3	2,812.00	住宅
1310-4	38,558.52	住宅
1310-5	26,825.10	住宅
1310-6	193,888.55	住宅
1310-7	21,542.78	住宅

地番	面積	用途
1310-8	13,232.00	住宅
1310-9	1,435.00	住宅
1310-10	34,512.82	住宅
1310-11	12,333.00	住宅
1310-12	136,724.41	住宅
1310-13	92,133.92	住宅

地番	面積	用途
1310-14	11,128.00	住宅
1310-15	1,170.00	住宅
1310-16	38,118.64	住宅
1310-17	131,234.64	住宅
1310-18	87,802.23	住宅

地番	面積	用途
1310-19	15,075.00	住宅
1310-20	5,274.00	住宅
1310-21	87,447.60	住宅
1310-22	42,783.40	住宅
1310-23	118,380.40	住宅
1310-24	33,354.22	住宅

地番	面積	用途
1310-25	11,228.00	住宅
1310-26	5,416.00	住宅
1310-27	5,582.75	住宅
1310-28	3,121.00	住宅
1310-29	82,338.62	住宅
1310-30	136,348.22	住宅
1310-31	38,782.60	住宅

地番	面積	用途
1310-32	1,431.00	住宅
1310-33	3,044.34	住宅
1310-34	3,531.18	住宅
1310-35	4,723.33	住宅

境界線の種類
(A) 県コンクリート杭
(B) 民コンクリート杭
(C) プロック角
(D) ビュー

作製者

申請人

縮尺

250

(昭和62年 7月3日作製)

(千葉土地家屋調査士会印紙)

登記店

登記年月日：令和6年7月16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。

(千葉県地方務局 船橋支局管轄)

令和7年3月26日

千葉県地方務局

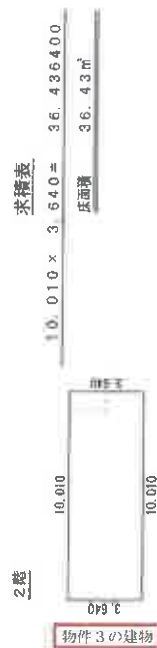
登記官

請求番号

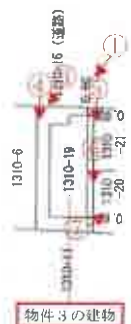
建物図面
各階平面図

家屋番号 1310番19

建物の所在 船橋市金杉八丁目1310番地19



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



(単位：m)

作成者

令和6年7月3日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物間取図

評価人作成

2階平面図



1階平面図



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

物件3の建物（物件2の土地）①



物件1の土地

物件3の建物（物件2の土地）

②



物件2の土地（北側隣地周辺「---」はおおよその境界線を示す。）③



物件2の土地（北側隣地周辺「-----」はおおよその境界線を示す。）④



物件2の土地（南側隣地周辺「-----」はおおよその境界線を示す。）⑤



物件2の土地（南側隣地周辺（「-----」はおおよその境界線を示す。）⑥



物件2の土地（南側隣地周辺「」はおおよその境界線を示す。）⑦



2階（リビングダイニング）⑧



2階（キッチン）⑨



1 階（洗面室）⑩



1 階（浴室）⑪



令和7年(ケ)第108号

令和7年5月29日 現地調査

令和7年5月30日 評 価

第373392号 発行番号

令和7年6月2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

大平 利 資 夫

第1 評価額

一括価格	
金 12,480,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 90,000 円
物件2（土地）	金 1,390,000 円
物件3（建物）	金 11,000,000 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 本件価格は、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。	左に同じ	
2	物件目録記載のとおり。	左に同じ	
3	物件目録記載のとおり。	左に同じ (住居表示) 船橋市金杉 8-3-11	
番 号	特 記 事 項		
2	○物件2の南側隣地上の建物のガス給湯器等と 物件2の北側隣地上の建物の下水枡のフタが、当該物件上に僅かに出ている可能性がある。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

物 件 目 録

1 所 在 船橋市金杉八丁目

地 番 1310番16

地 目 公衆用道路

地 積 88平方メートル

共有者 A 持分6分の1

2 所 在 船橋市金杉八丁目

地 番 1310番19

地 目 宅地

地 積 67.86平方メートル

所有者 A

3 所 在 船橋市金杉八丁目1310番地19

家屋 番号 1310番19

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 34.78平方メートル

2階 36.43平方メートル

所有者 A



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, 2）

位 置 ・ 交 通	京成松戸線「滝不動駅」の南西方・道路距離で約1,600m（別添「位置図」参照）,最寄バス停「金杉緑地」の南東方・道路距離約200m	
付近の状況	畑等も混在する戸建住宅地域である。	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種住居地域 指定60% 指定200% なし 第1種高度地区,最高高さ20m
画 地 条 件 (物件2)	形状（ほぼ長方形地）,地勢（ほぼ平坦地）,接道方位（東）,間口（約5.5m）,奥行（約12m）,地積（67.86㎡:登記）	
接 面 道 路 の 状 況 (物件1を含む)	東側私道（位置指定道路）,幅員（約4.5m）,連続性（行き止まり）,舗装（あり）,歩道（なし）,側溝（あり）,高低差（等高）	
	建築基準法上の種類	第42条1項5号
	セットバック	なし
	再建築の可否	可能
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2は物件3の敷地となっており,周辺は戸建住宅地となっている。また境界はほぼ明確であるが,境界杭の位置が僅かに測量図と異なる可能性があり,地積が登記と僅かに異なる可能性がある。なお物件1は上記私道路の西寄りの約半分で,付近土地所有者の共有となっている。	
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 あり 下 水 道 あり	
土 壌 汚 染 等	畑等を宅地化した土地であり,土壤汚染の存在する可能性は低く,現存する建物に係る以外,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。また周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	
特記事項	○物件2に自動車一台分に足る駐車スペースはない。 ○物件2の南側隣地上の建物のガス給湯器等と 物件2の北側隣地上の建物の下水枡のフタが,当該物件上に僅かに出ている可能性がある。	

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 及 び 経 済 的 残 存 耐用年数	建 築 年 月 日（登記記載）	令和 6 年 7 月 3 日新築	
	経 過 年 数	約 1 年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約 29 年	
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	スレートぶき	
	外 壁	サイデングボード等	
	内 壁	クロス貼り等	
	天 井	クロス貼り等	
	床	フローリング等	
	設 備	キッチン, 浴室, 洗面室, 水洗トイレ, 電気, 公共下水道, 上水道, 都 市ガス等	
床 面 積（現 況）	床面積	1 階	34.78 m ²
		2 階	36.43 m ²
		延べ	71.21 m ²
現 況 用 途 等	現況用途	居宅	
	間 取 り	3LDK（別添建物間取図参照）	
品等	中位。		
保守管理の状態	ほぼ新築程度であるように感じられた。なお設備の稼働状況は確認できなかった。		
建物の利用状況	所有者の占有下にある様子で, そのほかは現況調査報告書の通り。		
特 記 事 項	○建築確認済証番号：令和 6 年 5 月 17 日第 BNV 確済 23-940H 号 ○同検査済合格証番号：令和 6 年 7 月 11 日第 BNV 完合 23-940H 号 ○バルコニー, ベランダ等はない。		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 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	共有持分 割合 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	74,800	0.10	88	—	1/6	110,000
2	74,800	0.90	67.86	0.95	—	4,340,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示等 (船橋-36)

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 81,500 \text{ 円/㎡} & \times & 101/100 & \times & 100/100 & \times & 100/110 & = & 74,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：特にない。

◇地 域 格 差：街路条件, 交通接近条件, 環境条件, 行政的条件等を考慮した。

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：利用用途等を考慮した。

物件2：規模, 間口, 相隣関係等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：物件2：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 共有持分割合：物件1：1/6

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	71.21	0.87	11,151,000

物件 番号	㊦耐用年数法(定額法)				㊧ 観察減価率	現価率 ㊦D×㊧
	A 経過年数	B 経済的残存 耐用年数	C 残価率	D 定額法に よる率		
3	1 年	29 年	5%	0.97	▲10% (0.90)	0.87

㊦耐用年数法(定額法)

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

$$0.97 = 29 / (1 + 29) \times (1 - 0.05) + 0.05$$

㊧観察減価法

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
2	4,340,000	0.6	法定地上権	2,604,000

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） （1万円未満四捨五入） （ア±イ）×ウ×エ×オ
1	110,000	—	1.0	1.0	0.8	90,000
2	4,340,000	－2,604,000	1.0	1.0	0.8	1,390,000
3	11,151,000	＋2,604,000	1.0	1.0	0.8	11,000,000
一 括 価 格（合 計）						12,480,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にないものと判断した。

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慮した。

第6 参考資料

1 公示地価額（船橋-36）

所 在：船橋市金杉7丁目1357番48「金杉7-33-3」
価 格：81,500 円/㎡
位 置：京成松戸線「滝不動駅」の南西方・道路距離で約1,100mに位置する。
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：126 ㎡
供給処理施設：水道，ガス，下水
接 面 街 路：幅員約4m私道
用途指定等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率50%，容積率100%）
地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。

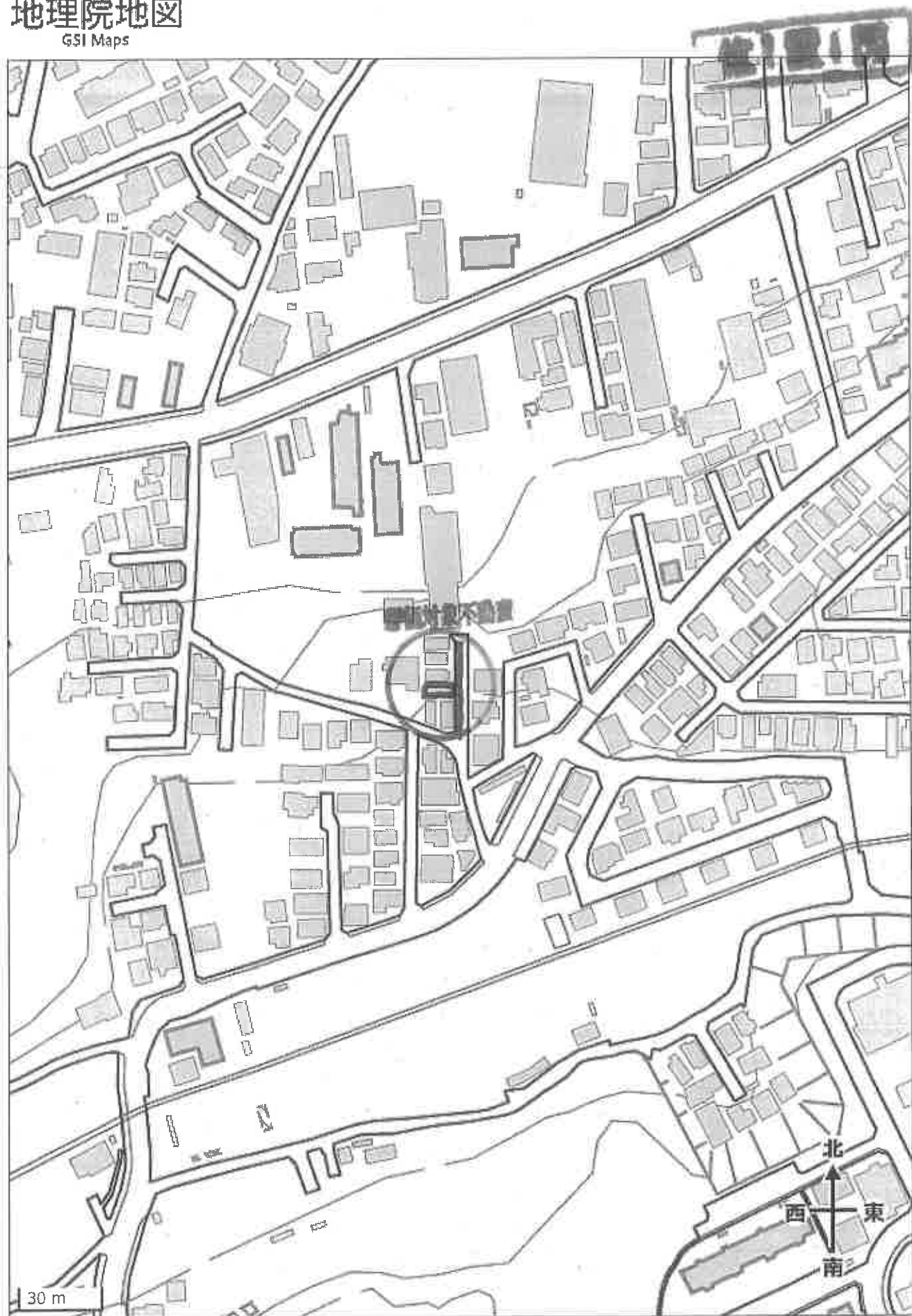
第7 附属資料

- 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 建物間取図

以 上

地理院地図

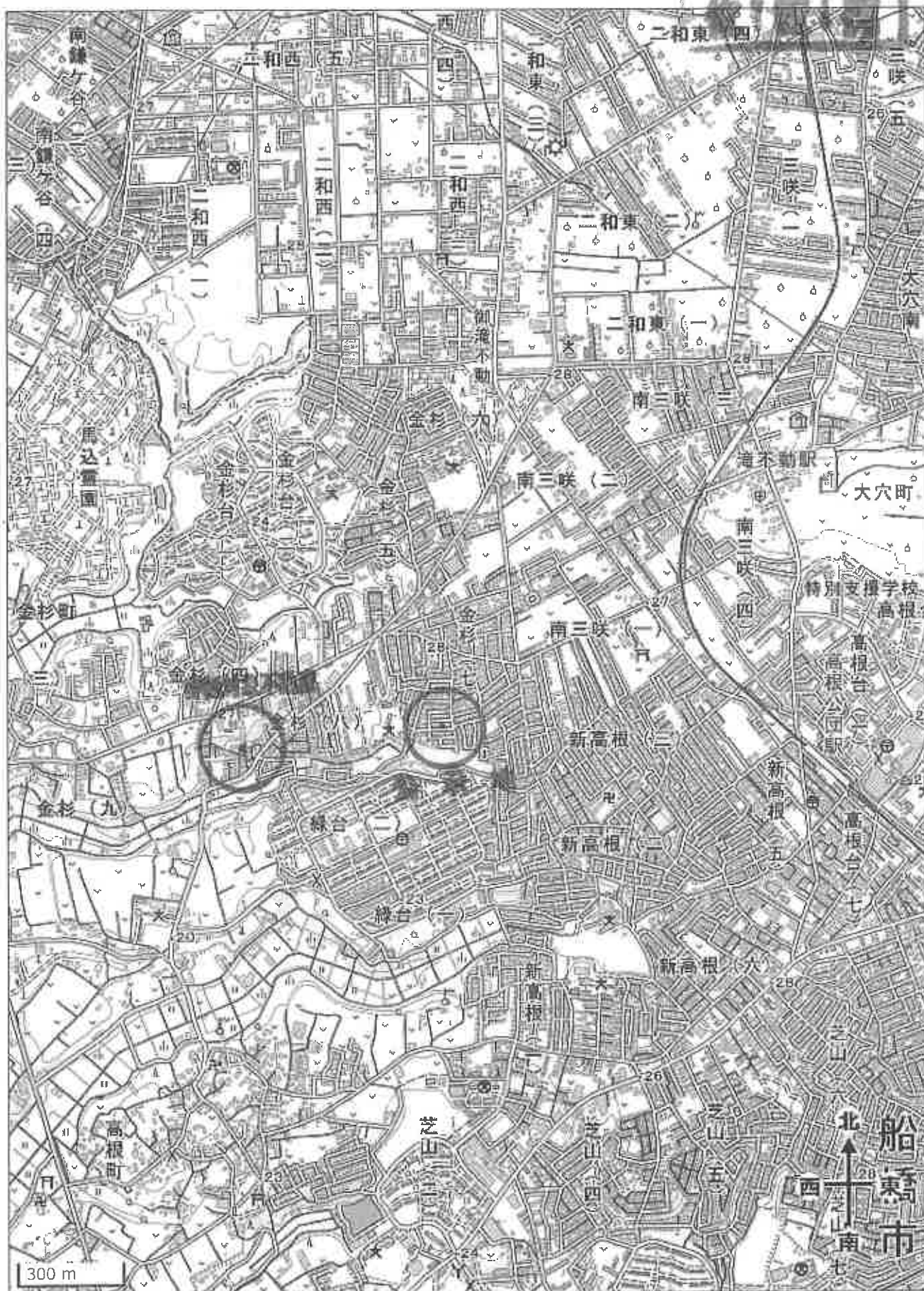
GSI Maps



$\frac{1}{2000}$

/0

GSI Maps


$$\begin{array}{r} 1 \\ \hline 15000 \end{array}$$

N

1310-12

1398-0

13120

131022

1310-1

1310-7

1310-17

1310-18

1310-6

1310-19

1310

1310

1309-3

1309=14

1309-13

1309-12

1806-12

12345678910111213141516171819202122232425262728293031323334353637383940414243444546474849505152535455565758596061626364656667686970717273747576777879808182838485868788899091929394959697989910010110210310410510610710810911011111211311411511611711811912012112212312412512612712812913013113213313413513613713813914014114214314414514614714814915015115215315415515615715815916016116216316416516616716816917017117217317417517617717817918018118218318418518618718818919019119219319419519619719819920020120220320420520620720820921021121221321421521621721821922022122222322422522622722822923023123223323423523623723823924024124224324424524624724824925025125225325425525625725825926026126226326426526626726826927027127227327427527627727827928028128228328428528628728828929029129229329429529629729829930030130230330430530630730830931031131231331431531631731831932032132232332432532632732832933033133233333433533633733833934034134234334434534634734834935035135235335435535635735835936036136236336436536636736836937037137237337437537637737837938038138238338438538638738838939039139239339439539639739839940040140240340440540640740840941041141241341441541641741841942042142242342442542642742842943043143243343443543643743843944044144244344444544644744844945045145245345445545645745845946046146246346446546646746846947047147247347447547647747847948048148248348448548648748848949049149249349449549649749849950050150250350450550650750850951051151251351451551651751851952052152252352452552652752852953053153253353453553653753853954054154254354454554654754854955055155255355455555655755855956056156256356456556656756856957057157257357457557657757857958058158258358458558658758858959059159259359459559659759859960060160260360460560660760860961061161261361461561661761861962062162262362462562662762862963063163263363463563663763863964064164264364464564664764864965065165265365465565665765865966066166266366466566666766866967067167267367467567667767867968068168268368468568668768868969069169269369469569669769869970070170270370470570670770870971071171271371471571671771871972072172272372472572672772872973073173273373473573673773873974074174274374474574674774874975075175275375475575675775875976076176276376476576676776876977077177277377477577677777877978078178278378478578678778878979079179279379479579679779879980080180280380480580680780880981081181281381481581681781881982082182282382482582682782882983083183283383483583683783883984084184284384484584684784884985085185285385485585685785885986086186286386486586686786886987087187287387487587687787887988088188288388488588688788888989089189289389489589689789889990090190290390490590690790890991091191291391491591691791891992092192292392492592692792892993093193293393493593693793893994094194294394494594694794894995095195295395495595695795895996096196296396496596696796896997097197297397497597697797897998098198298398498598698798898999099199299399499599699799899910001001100210031004100510061007100810091010101110121013101410151016101710181019102010211022102310241025102610271028102910301031103210331034103510361037103810391040104110421043104410451046104710481049105010511052105310541055105610571058105910601061106210631064106510661067106810691070107110721073107410751076107710781079108010811082108310841085108610871088108910901091109210931094109510961097109810991100110111021103110411051106110711081109111011111112111311141115111611171118111911201121112211231124112511261127112811291130113111321133113411351136113711381139114011411142114311441145114611471148114911501151115211531154115511561157115811591160116111621163116411651166116711681169117011711172117311741175117611771178117911801181118211831184118511861187118811891190119111921193119411951196119711981199120012011202120312041205120612071208120912101211121212131214121512161217121812191220122112221223122412251226122712281229123012311232123312341235123612371238123912401241124212431244124512461247124812491250125112521253125412551256125712581259126012611262126312641265126612671268126912701271127212731274127512761277127812791280128112821283128412851286128712881289129012911292129312941295129612971298129913001

1309-6

1309-8

1309-25

130941

1309-9

1309-7

1318-3

1318-4

1519-21

1010

8-5

2. _____

道

1315-20

1319-4

1319

地產

金杉8丁目

金一

は結果を封鎖に替わしたもので

これは地図に準ずる区画地界線であり、(5)門地を証明する書面(16頁)

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和7年3月26日

千葉地方法院

請求番号：4-1

(1/1)

登記年月日：昭和58年12月25日

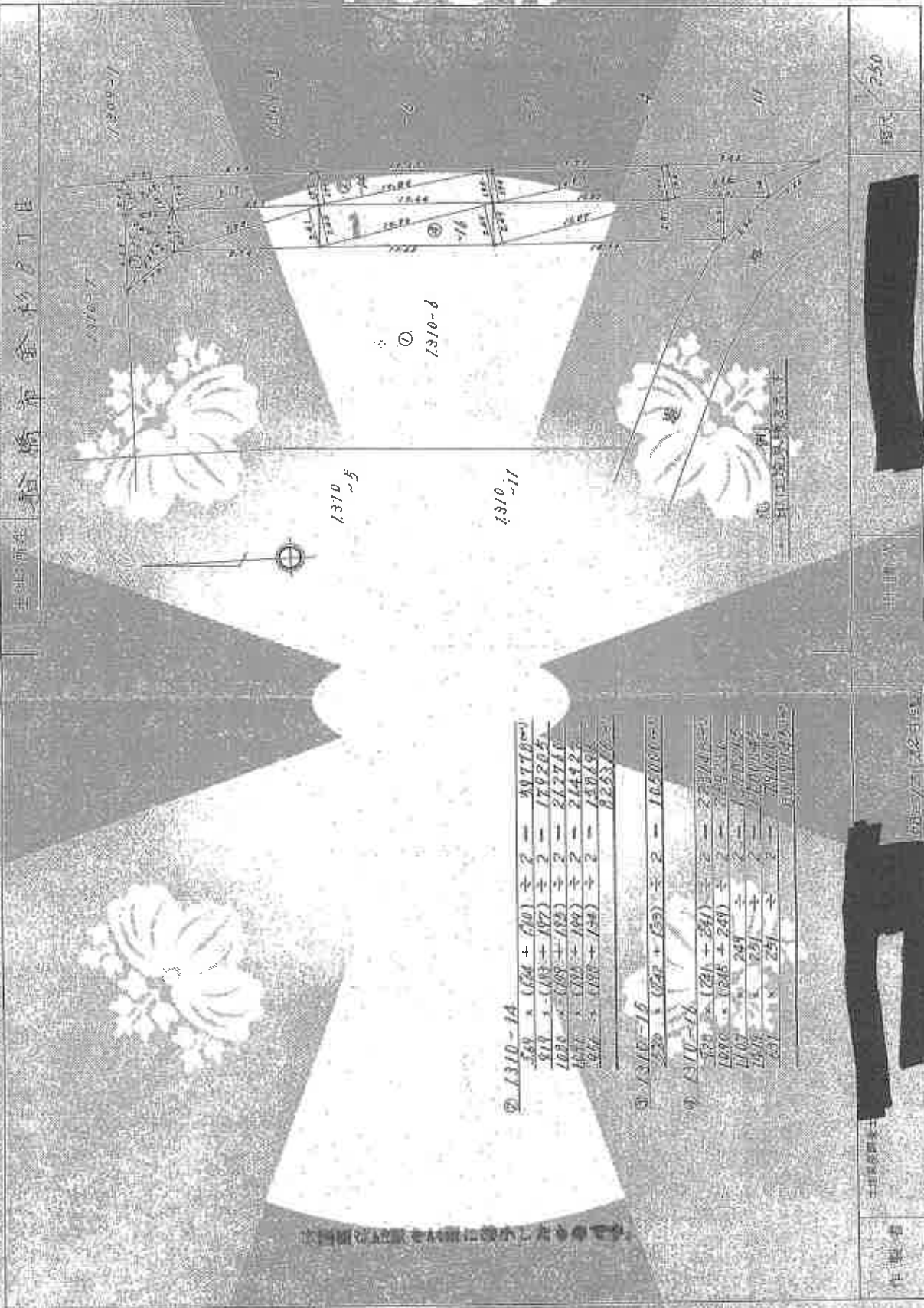
（千葉県地方税務局船舶課所管）
令和7年3月26日 千葉県地方税務局

457701

457701
地積測量図
95.11.26

1310-14-15

千葉県船橋市金杉2丁目



千葉県地方税務局

457701

請求番号：4-2

457702

これは図面に記載された内容であり、
(千葉地方広務局外観文書)
令和7年3月26日 千葉地方広務局

地積測量図 8-1
1310-6 1310-7

主地 千葉市金杉町

0.0000

区画番号	面積	用途
1310-1	1,110.00	住宅
1310-2	1,110.00	住宅
1310-3	1,110.00	住宅
1310-4	1,110.00	住宅
1310-5	1,110.00	住宅
1310-6	1,110.00	住宅
1310-7	1,110.00	住宅

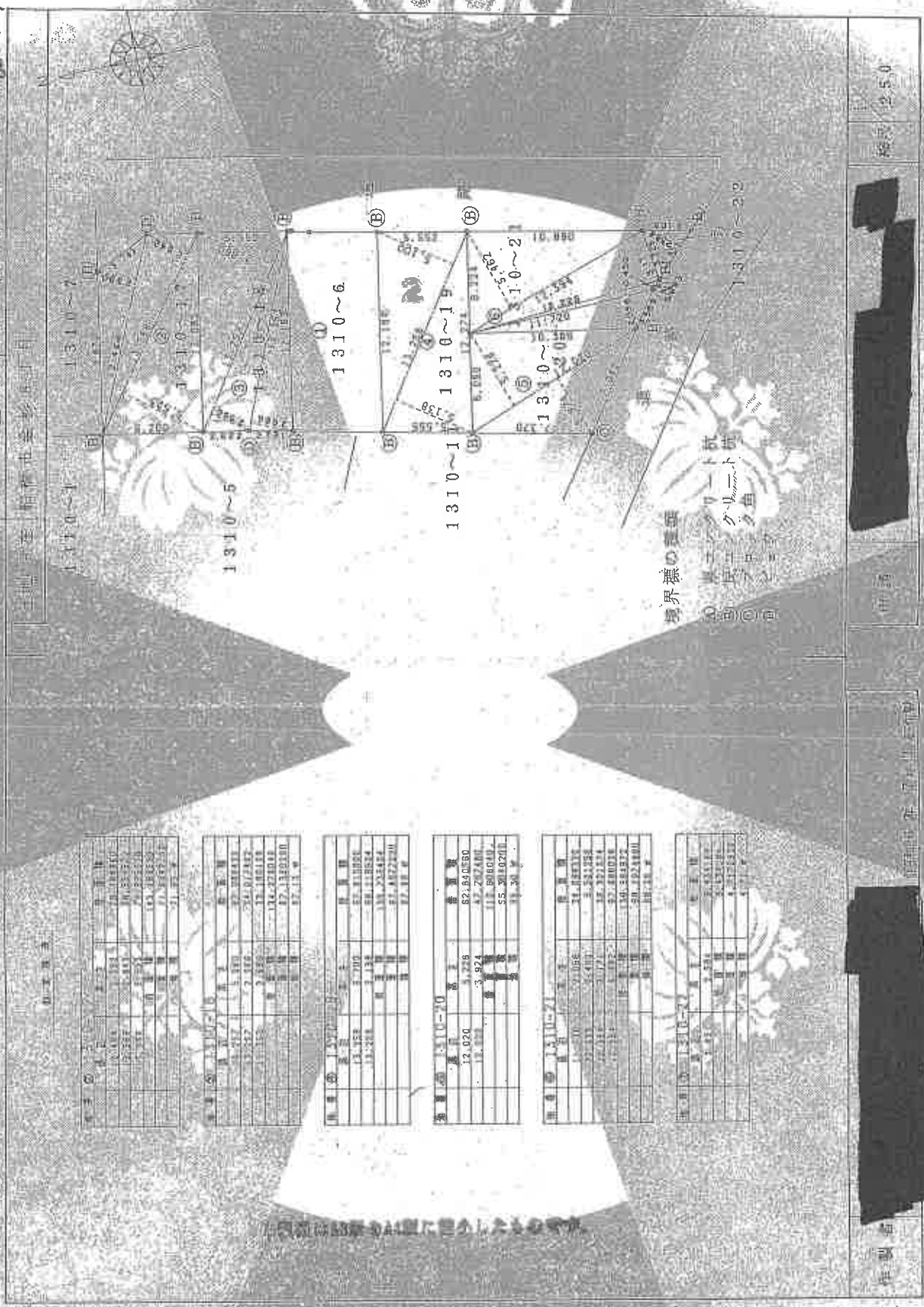
区画番号	面積	用途
1310-8	1,110.00	住宅
1310-9	1,110.00	住宅
1310-10	1,110.00	住宅
1310-11	1,110.00	住宅
1310-12	1,110.00	住宅
1310-13	1,110.00	住宅
1310-14	1,110.00	住宅

区画番号	面積	用途
1310-15	1,110.00	住宅
1310-16	1,110.00	住宅
1310-17	1,110.00	住宅
1310-18	1,110.00	住宅
1310-19	1,110.00	住宅
1310-20	1,110.00	住宅
1310-21	1,110.00	住宅

区画番号	面積	用途
1310-22	1,110.00	住宅
1310-23	1,110.00	住宅
1310-24	1,110.00	住宅
1310-25	1,110.00	住宅
1310-26	1,110.00	住宅
1310-27	1,110.00	住宅
1310-28	1,110.00	住宅

区画番号	面積	用途
1310-29	1,110.00	住宅
1310-30	1,110.00	住宅
1310-31	1,110.00	住宅
1310-32	1,110.00	住宅
1310-33	1,110.00	住宅
1310-34	1,110.00	住宅
1310-35	1,110.00	住宅

区画番号	面積	用途
1310-36	1,110.00	住宅
1310-37	1,110.00	住宅
1310-38	1,110.00	住宅
1310-39	1,110.00	住宅
1310-40	1,110.00	住宅
1310-41	1,110.00	住宅
1310-42	1,110.00	住宅



1310-12.50

1310-12.50

COPY

[illegible]

6월 10일 5월 10일

建修所所在 胎標市金杉火丁目130番地11口

これは図面に記録され、以下を証明する書類
(千葉地方法務局船橋支局 船橋市役所)
令和7年3月26日 千葉地方法務局

令和7年3月26日

中國當代思想

本館では近況を1冊に紹介したものを刊

求積表					
9.100	$9.100 \times 3.540 =$	33	124070		
	$9.100 \times 1.820 =$	17	65620		
			780200		
	床面積	54.78	7.8m		

求積表	$10 \cdot 010 \times 3 \cdot 640 =$	35.435400
床面積		35.43 m ²

附錄

147

II

4466 = 7 11 3 3 4 2 0

0051

請求番号: 4-4

建物間取図

2階平面図



1階平面図

