

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, 2	9,260,000 7,408,000	一括	1,852,000	62,608	17,937
1	3,210,000				
2	6,050,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|---------------|
| 1 | 所 在 | 船橋市丸山三丁目 |
| | 地 番 | 175 番 41 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 130.33 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 2 | 所 在 | 船橋市丸山三丁目 175 番地 41 |
| | 家屋 番号 | 175 番 41 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 54.65 平方メートル
2 階 43.88 平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|--|
| | 床 面 積 | 1 階 約 61.25 平方メートル
2 階 43.88 平方メートル |
|--|-------|--|



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 30 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 竹 内 信 俊

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 2】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 A

期 限 令和 8 年 11 月 27 日まで

賃 料 月額 5 万 8 0 0 0 円

賃料前払 なし

敷 金 5 万 8 0 0 0 円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 | 船橋市丸山三丁目 |
| | 地 番 | 1 7 5 番 4 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 0 . 3 3 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 船橋市丸山三丁目 1 7 5 番地 4 1 |
| | 家屋 番号 | 1 7 5 番 4 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル
2 階 4 3 . 8 8 平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|--|
| | 床 面 積 | 1 階 約 6 1 . 2 5 平方メートル
2 階 4 3 . 8 8 平方メートル |
|--|-------|--|



令和7年（ケ）第 57号
令和7年 4月17日受理
令和7年 5月27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 | 船橋市丸山三丁目 |
| | 地 番 | 1 7 5 番 4 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 0. 3 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市丸山三丁目 1 7 5 番地 4 1 |
| | 家屋 番号 | 1 7 5 番 4 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4. 6 5 平方メートル
2 階 4 3. 8 8 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	船橋市丸山3-40-47			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（ ） ☐			
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」記載のとおり			
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（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階：約61.25㎡ 2階：43.88㎡			
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	4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 ☐ 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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☒ A ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 工場 ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ 占有者A)の陳述／ ☒ 提示文書 (普通建物賃貸借契約書等)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和4年11月28日	
最初の契約等	契約日	令和4年11月28日	
	期間	令和4年11月28日から ☒ 令和6年11月27日まで 2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	令和6年11月28日から ☒ 令和8年11月27日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	最初の契約: ☐ その他の者 () ☒ 所有者 現在の契約: ☐ その他の者 () ☒ 所有者	
	借主	☒ A ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 58,000円 (毎月 末日限り 翌月分支払) ☐ 前払 () 分 () 円) ☐ 相殺 () 分 () 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある (☒ 敷金 58,000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	

(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)

その他の事項

■ 物件1（本土地）について

- 1 本土地は、本建物（物件2）の敷地及び駐車スペースとして使用されている。
- 2 本土地の南東側にはカーポートがあり、その支柱は土地に定着している（写真番号①参照）。
- 3 本土地は、北側隣接地とは概ね等高に接面し、南側隣接地とは約0 m～約7 m高く、東側隣接地とは約7 m高く接面している（写真番号②参照）。

■ 物件2（本建物）について

- 1 2階建て4LDKの住宅で、2階洋室の小屋裏部分に天井高（最高部）約1.1 m、床面積約2.6 m²程度の収納スペースがある（写真番号⑦参照）が、階層及び床面積には算入されない。また、1階南東側にサンルーム（概則約6.6 m²）が増築されている（写真番号⑦参照）。
- 2 本建物内で小型犬が一匹飼育されている。
- 3 リビングドアのノブが破損している。
- 4 1階和室の壁クロスに亀裂等が見られる。

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
■ A	1 私は本建物の前所有者で、所有していた当時から本建物に居住しています。 2 事情があり、いわゆるリースバック（賃貸人は債務者兼所有者）をすることにより本建物に住み続けております。 3 賃貸借契約の内容は、提出した契約書の記載のとおりで、契約期間更新の書面は交わしておりません。なお、敷金については、賃料の1か月分（58,000円）を支払っています。 4 本件対象の土地・建物の売買及び本建物の賃貸借契約について私がわかることをお話しします。 ① 繰り返しになりますが、私は本件対象の土地・建物を所有し、居住していました。 ② このまま本建物に住み続けたいと思った私は、株式会社応援宣言と専任媒介契約を結び、その仲介により株式会社M's Familyと本件対象の土地・建物を目的とする売買契約をしました。その時の契約書のコピーをお渡しします。 ③ 普通建物賃貸借契約書に署名・押印したのは、令和4年11月28日より前の日です。株式会社応援宣言の担当者が自宅に当該書類を持ってきました。売買契約書にも署名・押印をし、印鑑証明等の所有権移転登記に必要な書類を渡しています。 ④ 令和4年11月28日のいわゆる決済の場所に私は行っていません ⑤ 本手続きが始まるまで、私は債務者兼所有者と会ったことはありませんでした。 5 本建物に雨漏り等の不具合や近年の自然災害による被害はありません。 6 境界の争い也没有ありません。 7 サンルームは、本建物を建てた直後に設置しています。 8 3～4年前に外壁と屋根をリフォームしました。 9 室内で小型犬を一匹飼っています。
■ 債権者会社担当者	抵当権の原因である金銭消費貸借の融資目的は、居住用の住宅ローンです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

執行官の意見

- 1 提出された資料によると、本件対象の土地・建物の所有権は、前所有者兼占有者であるA（諾約者）と株式会社M'sFamily（要約者）との間の第三者のためにする契約により、直接Aから債務者兼所有者（受益者）に所有権移転登記がされている。
- 2 かかる所有権移転登記は、債権者の5番抵当権（以下「本抵当権」という。）設定登記と同日（令和4年11月28日）になされている。
- 3 なお、本建物を目的とする賃貸借契約（いわゆるリースバック契約。以下「本件賃貸借契約」という。）の賃貸借期間も令和4年11月28日から始まっている。
- 4 Aは本建物新築当時から本建物に居住していることから、Aと債務者兼所有者の賃貸借契約（以下「本賃貸借契約」という。）が成立したと同時に、賃借権の対抗要件である引渡しが行なされたものと思料される。
- 5 そこで、本件賃貸借契約の成立日についてみると、
 - ① Aの陳述によれば、Aが本賃貸借契約書に署名・押印したのは、令和4年11月28日よりも前の日に、自宅で、本件対象の土地・建物の売買契約書の署名・押印と一緒にしたとのことである。
 - ② 提出された普通建物賃貸借契約書を見ると、同契約書の作成日付は令和4年11月28日となっている。以上からすると、債務者兼所有者からの陳述は得られていないが、本件賃貸借契約は本抵当権設定登記と同日である令和4年11月28日に成立したと思料される。
- 6 そうすると、本賃貸借契約による賃借権と本抵当権の対抗要件の時的先後については、第4項記載のとおりであるから、Aの賃借権が本抵当権よりも先に対抗要件を具備していると思料される。
- 7 なお、債権者会社担当者によれば、本抵当権の「原因」である令和4年11月28日金銭消費貸借契約における融資目的は、居住用の住宅ローンであるとのことである。

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)	当庁執行官室	債務者兼所有者の住所地へ調査協力依頼書を郵送 (連絡なし) 電気照会書を郵送 (5月12日回答あり)
令和7年4月24日 (木) 13:00 - 13:30	物件所在地	占有者Aから占有関係等につき聴取、調査日は後日調整となる
令和7年4月30日 (水)	電話	占有者Aと調査日を5月19日午前10時で調整
令和7年5月14日 (水)	電話	債務者兼所有者に複数回電話するも連絡なし
令和7年5月19日 (月) 9:43 - 10:43	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、間取り確認、占有者Aと面談聴取
令和7年5月19日 (月)	電話	債権者会社担当者から融資目的につき聴取

(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。

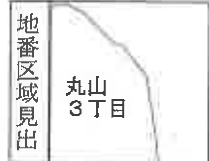
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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
(7 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。



請求部	所在	船橋市丸山三丁目				地番	175番41			
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7年2月6日
福岡法務局

地図整理番号: M68387

登記官

(8 枚目)

(A3判をA4判に縮小)

587238

新195-1. 12~15. 21~72.

所在地 図

土地積測量図

地番
175-1
175-12乃至-72

土地の所在 船橋市丸山3丁目



174 (2/6)



平成14年3月4日登記

作製者

申請人

縮尺 1/1000

(平成14年2月27日作製)

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

587239

新175-1、12~15、21~22
地積測量図

175-1
175-12乃至-72

地番

土地の所在 船橋市丸山3丁目

1/6

三井建設

三井建設

地番	175-22	面積	積算
NO.	底積	高	積算
1	14.211	7.081	106.137481
2	13.896	4.787	74.828102
3	13.021	4.393	68.348364
4	11.021	12.03003	132.450003
5	6.959	2.335	16.218313
合計			276.009870
積算			139.00

地番	175-1	面積	積算
NO.	底積	高	積算
1	13.087	3.442	45.045644
2	10.057	2.331	23.450977
3	8.824	4.736	41.808112
4	8.824	4.60313	40.60313
合計			110.907865
積算			77.03

地番	175-23	面積	積算
NO.	底積	高	積算
1	8.543	0.544	4.670782
2	13.523	7.003	94.801699
3	13.523	0.897	9.455411
4	16.236	1.761	28.320556
5	16.236	7.932	112.928512
6	9.723	2.832	27.548316
合計			276.144100
積算			137.14

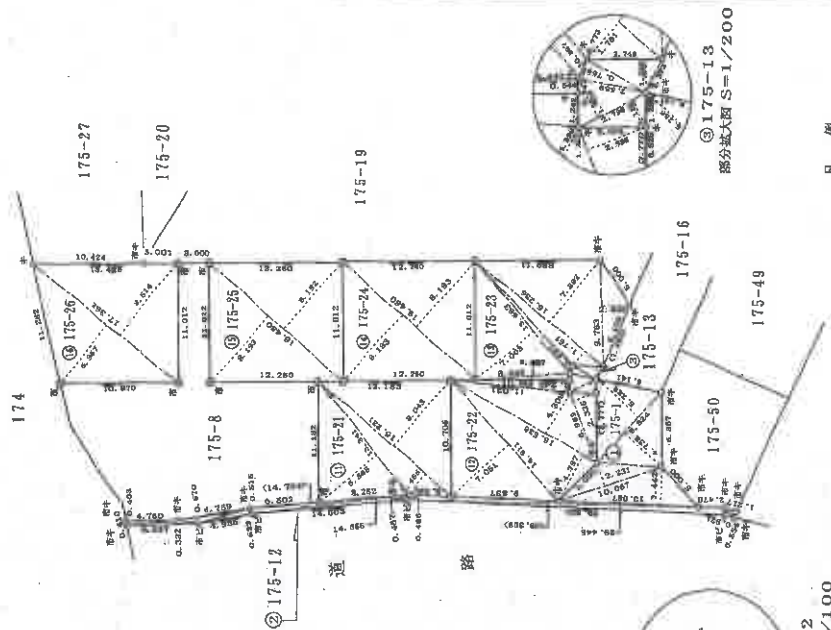
地番	175-12	面積	積算
NO.	底積	高	積算
1	4.700	0.403	1.918280
2	6.037	0.332	2.004484
3	6.759	0.570	3.864800
4	4.935	0.522	2.576070
5	14.764	0.616	7.898310
6	14.665	0.457	6.843886
7	20.445	0.485	14.310270
8	19.520	0.585	17.345200
9	1.252	0.409	0.510816
10	1.252	0.531	0.664812
合計			67.747787
積算			28.673576

地番	175-24	面積	積算
NO.	底積	高	積算
1	16.450	8.193	135.020640
2	16.450	8.193	135.020640
合計			270.041280
積算			135.02

地番	175-13	面積	積算
NO.	底積	高	積算
1	2.788	1.118	3.124810
2	2.795	1.505	4.205976
3	2.569	0.768	1.959722
4	2.749	1.250	3.436250
合計			12.726758
積算			6.43

地番	175-25	面積	積算
NO.	底積	高	積算
1	18.450	8.192	151.004160
2	18.450	8.193	151.020640
合計			302.024800
積算			151.01

地番	175-21	面積	積算
NO.	底積	高	積算
1	13.341	6.553	87.826982
2	16.221	2.456	39.828776
3	16.221	8.043	130.465503
合計			267.121261
積算			130.56



②175-12
縮尺大図 S=1/100

③175-13
縮尺大図 S=1/200

凡例

- 市街地コンクリート境界線
- 市街地コンクリート境界線
- 市街地コンクリート境界線
- 市街地コンクリート境界線
- 市街地コンクリート境界線

作製者

申請人

縮尺

500

(平成14年2月27日作製)

(千葉県土地家屋調査士会印)

(2/7)

地図整理番号：K08388

(A4判をA4判に縮小)

(10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。

(千葉県地方税務局 船橋支局管轄)

令和7年2月6日

福岡法務局

登記官

587240

新175-1. 12~15. 21~72. 地積測量 3/7 図

土地の所在 船橋市丸山3丁目

2/6

三 斜求類表

NO.	底	辺	高	寸	面	積
1		2.500		1.200	3.000000	坪
2		2.500		1.200	3.000000	坪
					6.000000	坪
					3.00000000	坪
					3.00	坪

地 号	④	175-20
NO.	座 別 宅	坪 面 積
1.	24.224	3.808
2	36.301	1.538
3	57.277	6.000
4.	22.798	5.09%
		113.586012
		616.354932
		308.182460
		308.19

[illegible]

地界	⑩	175 28
NO.	成	辺ノ草
1	12.369	4.250
2	15.870	5.340
3	15.870	7.873
		西側
		24.943510
		24.938560
		124.947800
		面積
		56 105
		164.04
		坪

地番	175-29	底	道	高	式	併	面	積
1		15.870		7.873		124.944510		
2		15.870		7.873		124.944510		
						併	面	積
						249.889020		
						124.944510		
						総	積	124.94

三三 斜求積表

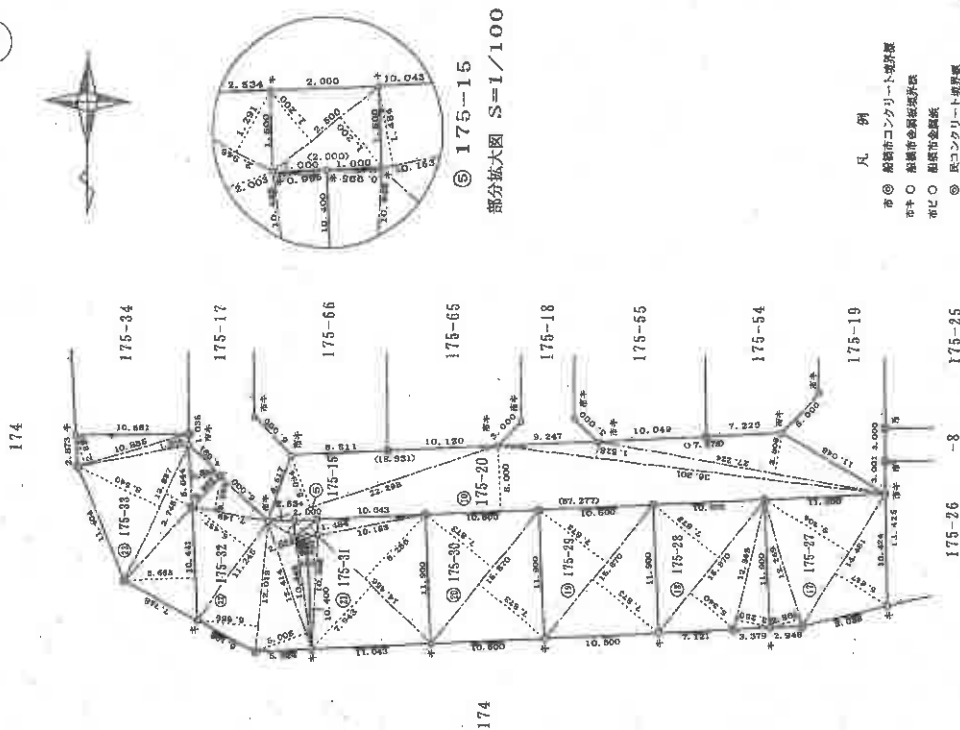
NO.		175-30		倍面積	
1	18.870	7.873	124.94510	倍面積	
2	18.870	7.873	124.94510	倍面積	
			249.89020	倍面積	
			124.94510	倍面積	

NO.	度	切	高	吉	作	面	價
1	10.453			1.484		15.067052	
2	14.466			8.266		119.493296	
3	14.456			7.943		114.324008	
4	10.449			0.995		10.395760	
				依	附	258.780116	
				物	價	129.890690	

地 号	175-32	面 积	名 称	备 注
NO.	1	10.448	0.935	10.395760
	2	12.414	2.003	24.86242
	3	2.946	1.291	3.803285
	4	12.414	6.008	62.169312
	5	12.019	5.655	67.967445
	6	4.042	0.952	4.0972

7	7.149	2.362	估面積	33.320038
			估面積	366.543408
			估面積	132.6212490
			估面積	132.62
				m

3	10.441	6.665	69.620582
4	13.887	8.940	118.594980
5	10.835	1.008	10.921690
6	10.839	2.210	30.446950
借 出 總			283.625583
所 積			141.8127915
地 草			141.81



凡 例

市 ◎ 船橋市コンクリート境界線
市キ ○ 船橋市金属板境界線
市ロ ○ 船橋市金属板
◎ 民コンクリート境界線
市 ○ 金属板境界線

作者製

申請證人

縮尺 500

平成14年2月27日(作製)

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

(3/7)

地区整理番号: M68388

(11 枚目)

(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。

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和7年2月6日

理固出於此

登記冊

登記年月日：平成14年3月14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。

(千葉県地方税務局 船橋支局 管轄)

令和7年2月6日

福岡法務局

登記簿
(12枚目)

587241



新175-1、12、15、21~72
地積測量図 4/4

175-1
175-12乃至-72

土地の所在 船橋市丸山3丁目

175-31 175-32

175-20

175-66

175-67

175-68

175-69

175-70

175-71

175-72

175-16

175-9

174

3/4



三斜求積表

地番	①	175-38	②	175-38	③	175-38	④	175-38	⑤	175-38
NO.	底	辺	高	底	辺	高	底	辺	高	底
1	10.091	6.000	50.546000	121.405361	7.533	121.405361	10.30997	113.211564	244.951922	122.4759310
2	9.640	3.112	29.999890	10.30997	0.641	10.30997	7.149	244.951922	122.4759310	122.47
3	69.022	8.766	397.290632	113.211564	7.149	113.211564	244.951922	122.4759310	122.47	122.47
4	86.112	6.000	516.672000	244.951922	122.4759310	122.47	122.47	122.47	122.47	122.47
⑥	底	辺	高	底	辺	高	底	辺	高	底
1004	506312	502.2541560	502.25	502.25	502.25	502.25	502.25	502.25	502.25	502.25

三斜求積表

地番	①	175-34	②	175-34	③	175-34	④	175-34	⑤	175-34
NO.	底	辺	高	底	辺	高	底	辺	高	底
1	15.614	7.779	121.461306	121.461306	7.779	121.461306	121.461306	7.779	121.461306	121.461306
2	15.614	8.130	126.941820	126.941820	8.130	126.941820	126.941820	8.130	126.941820	126.941820
⑥	底	辺	高	底	辺	高	底	辺	高	底
124	2015630	124.2015630	124.20	124.20	124.20	124.20	124.20	124.20	124.20	124.20

地番	①	175-35	②	175-35	③	175-35	④	175-35	⑤	175-35
NO.	底	辺	高	底	辺	高	底	辺	高	底
1	15.443	7.720	119.219960	119.219960	7.720	119.219960	119.219960	7.720	119.219960	119.219960
2	15.443	5.058	78.110894	78.110894	5.058	78.110894	78.110894	5.058	78.110894	78.110894
3	12.922	4.000	48.088000	48.088000	4.000	48.088000	48.088000	4.000	48.088000	48.088000
⑥	底	辺	高	底	辺	高	底	辺	高	底
245	418654	122.7093270	122.70	122.70	122.70	122.70	122.70	122.70	122.70	122.70

地番	①	175-36	②	175-36	③	175-36	④	175-36	⑤	175-36
NO.	底	辺	高	底	辺	高	底	辺	高	底
1	14.995	7.893	110.228245	110.228245	7.893	110.228245	110.228245	7.893	110.228245	110.228245
2	14.995	8.923	132.800595	132.800595	8.923	132.800595	132.800595	8.923	132.800595	132.800595
⑥	底	辺	高	底	辺	高	底	辺	高	底
244	028690	122.0143150	122.01	122.01	122.01	122.01	122.01	122.01	122.01	122.01

地番	①	175-37	②	175-37	③	175-37	④	175-37	⑤	175-37
NO.	底	辺	高	底	辺	高	底	辺	高	底
1	15.300	7.512	114.182400	114.182400	7.512	114.182400	114.182400	7.512	114.182400	114.182400
2	15.300	8.642	131.358400	131.358400	8.642	131.358400	131.358400	8.642	131.358400	131.358400
⑥	底	辺	高	底	辺	高	底	辺	高	底
245	540800	122.7704000	122.77	122.77	122.77	122.77	122.77	122.77	122.77	122.77

地番	①	175-38	②	175-38	③	175-38	④	175-38	⑤	175-38
NO.	底	辺	高	底	辺	高	底	辺	高	底
1	15.300	7.512	114.182400	114.182400	7.512	114.182400	114.182400	7.512	114.182400	114.182400
2	15.300	8.642	131.358400	131.358400	8.642	131.358400	131.358400	8.642	131.358400	131.358400
⑥	底	辺	高	底	辺	高	底	辺	高	底
245	540800	122.7704000	122.77	122.77	122.77	122.77	122.77	122.77	122.77	122.77

凡例
青○ 船橋市コンクリート境界
赤○ 船橋市金網境界
青○ 船橋市金網境界
青○ 船橋市金網境界
青○ 船橋市金網境界

作製者

申請人

縮尺 1/500

(平成14年2月27日作製)

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

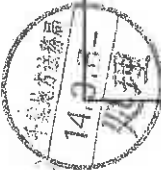
(A3判をA4判に縮小)

地図整理番号：M68388

(4/7)

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7年2月6日 福岡法務局

登記官
(13 枚目)



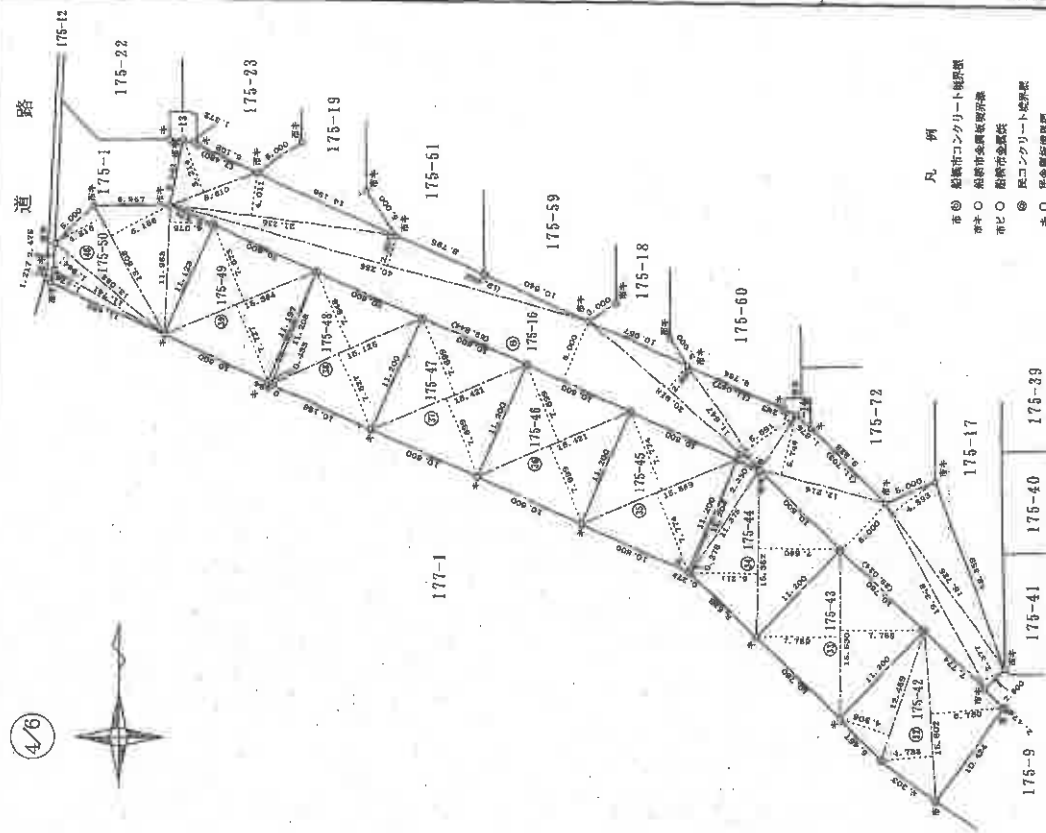
587242

新175-1、12~15、21~72

地積測量図 5/4

地番 175-1
175-12乃至-72

土地の所在 船橋市丸山3丁目



三料求積表

175-16				
NO.	底辺	辺長	高さ	積算面積
1	8.610	5.214	44.892540	
2	21.226	4.011	36.177596	
3	40.285	2.897	116.818735	
4	59.844	8.000	358.064000	
5	20.318	2.885	60.348430	
6	11.647	5.691	66.283077	
7	12.214	6.749	70.218286	
8	29.054	2.377	174.204000	
9	19.348	4.893	111.418285	
10	18.725	5.87	209.1426	
総面積				587.50 m ²

175-42				
NO.	底辺	辺長	高さ	積算面積
1	12.459	4.500	61.128864	
2	18.602	4.788	74.702376	
3	16.602	6.780	105.781560	
総面積				241.612800 m ²

175-43				
NO.	底辺	辺長	高さ	積算面積
1	15.630	7.759	120.497270	
2	15.530	7.759	120.497270	
総面積				240.994540 m ²

175-44				
NO.	底辺	辺長	高さ	積算面積
1	11.204	0.378	3.114712	
2	11.375	2.230	25.365250	
3	15.352	0.211	32.361272	
4	15.352	7.000	117.505320	
総面積				240.386554 m ²

三料求積表

175-45				
NO.	底辺	辺長	高さ	積算面積
1	15.558	7.774	170.956668	
2	15.558	7.774	120.956668	
総面積				291.913336 m ²

175-46				
NO.	底辺	辺長	高さ	積算面積
1	15.421	7.699	118.726279	
2	15.421	7.699	118.726279	
総面積				237.452558 m ²

175-47				
NO.	底辺	辺長	高さ	積算面積
1	15.421	7.699	118.726279	
2	15.421	7.699	118.726279	
総面積				237.452558 m ²

175-48				
NO.	底辺	辺長	高さ	積算面積
1	11.208	0.432	4.853064	
2	15.125	7.842	118.701008	
3	15.125	7.842	118.701008	
総面積				238.254072 m ²

175-49				
NO.	底辺	辺長	高さ	積算面積
1	15.364	7.672	117.807272	
2	15.364	7.672	117.807272	
総面積				235.614544 m ²

175-50				
NO.	底辺	辺長	高さ	積算面積
1	11.741	1.174	13.763034	
2	13.083	1.964	25.605612	
3	13.508	4.819	69.094528	
4	13.508	6.156	83.155248	
5	11.983	4.075	48.708475	
総面積				230.327197 m ²

凡例
市 船橋市コンクリート地積課
市 船橋市金属製所庫
市 船橋市金属製所庫
市 船橋市コンクリート地積課
市 船橋市金属製所庫

作製者

申請人

縮尺 1/500

(平成14年2月27日作製)

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

(A3判をA4判に縮小)

587243



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。
(千葉県地方自治局 船橋支局管轄)
令和7年2月6日 福岡法務局

登記官
(1/4 枚目)

(本3判をA(4判に縮小))

三斜求積表

地番	①	175-19	底	辺	高さ	倍	面積
NO.	1	14.156	2.702	38.367592			
	2	10.348	3.356	34.727888			
	3	37.181	6.000	223.086000			
	4	42.059	6.000	252.384000			
	5	11.048	4.870	53.803760			
倍面積				602.392240			
地積				301.196120			m ²

地番	①	175-51	底	辺	高さ	倍	面積
NO.	1	12.372	5.372	66.462884			
	2	13.135	4.705	61.800175			
	3	14.078	7.397	112.581764			
倍面積				240.844325			
地積				120.4221625			m ²

地番	①	175-52	底	辺	高さ	倍	面積
NO.	1	15.602	7.787	121.492774			
	2	13.602	7.787	121.492774			
倍面積				242.985548			
地積				121.492774			m ²

地番	①	175-53	底	辺	高さ	倍	面積
NO.	1	15.598	7.785	121.430430			
	2	15.598	7.785	121.430430			
倍面積				242.860860			
地積				121.430430			m ²

地番	①	175-54	底	辺	高さ	倍	面積
NO.	1	13.518	6.535	88.394202			
	2	13.885	4.836	67.175630			
	3	13.885	6.297	97.433843			
倍面積				243.003677			
地積				121.5018385			m ²

三斜求積表

地番	①	175-55	底	辺	高さ	倍	面積
NO.	1	14.950	7.051	102.874090			
	2	14.868	2.944	33.771392			
	3	14.868	8.923	103.674364			
倍面積				250.320046			
地積				125.1600230			m ²

地番	①	175-56	底	辺	高さ	倍	面積
NO.	1	15.967	7.870	125.650290			
	2	15.967	7.870	125.650290			
倍面積				251.300580			
地積				125.6502900			m ²

地番	①	175-57	底	辺	高さ	倍	面積
NO.	1	15.967	7.870	125.650290			
	2	15.967	7.870	125.650290			
倍面積				251.300580			
地積				125.6502900			m ²

地番	①	175-58	底	辺	高さ	倍	面積
NO.	1	15.966	7.870	125.652420			
	2	15.966	7.870	125.652420			
倍面積				251.304840			
地積				125.6524200			m ²

地番	①	175-59	底	辺	高さ	倍	面積
NO.	1	15.548	4.819	74.916174			
	2	15.127	2.977	46.307379			
	3	15.127	7.979	128.677393			
倍面積				249.900846			
地積				124.9504230			m ²

土地の所在 船橋市丸山3丁目

凡 例
◎ 船橋市コンクリート境界線
○ 船橋市金属境界線
◇ 船橋市金属境界線
◎ 船橋市コンクリート境界線
※ 船橋市金属境界線

作製者

申請人

縮尺 1/500

(平成14年2月27日作製)

(千葉県土地家屋調査士会印)

新175-1・12~15・21~72
地積測量図

平成十四年参月参四日登記

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

福岡法務局

(15 枚目)

地圖整理番号: M68388

(7/7)

作者

平成14年2月27日(製作)

人請申

縮尺 500

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

(A3判をA4判に縮小)

平成四年參月壹四日登記

587244

三斜求積表

CO-CT	CT	CT
-------	----	----

CO-011

上巻の語を

土地の所在
船橋市丸山3丁目

175-1

175-1
175-127至-72

地積測量圖 7/9

新 195-1. 12~15. 21~72

7/7

三斜求積表			
NO.	底	高	積
1	1.902	0.584	1.128788
2	2.500	1.602	3.755000
3	2.882	1.374	3.764548
		底面	9.049356
		面積	4.3246680
		總積	4.32

編號	④	17S-18	高	占	位	國	積
NO.	底	面	度				
1	9	247	5	2.157	19	545779	
2	7	480	2	1.375	10	285000	
3	50	438	3	4.931	249	708836	
4	53	458	4	5.007	267	340000	
5	7	705	2	1.227	26	388395	
6	10	057	1	1.421	16	302397	
					579	970347	
					290	805173	
					259	81700	

編號	175-60	流	瓦	倍	面	價
NO. 1	9.264	0.891	3.602084			
2	11.808	1.441	17.397588			
3	15.352	8.890	58.322928			
4	15.332	8.890	136.301480			
5	11.300	1.881	18.995800			
		倍	面	積	239.619380	
		每	英	呎	119.8095900	

№.	地 段	面 积	占 地	单 价
1	15.778	7.754	122.003850	
2	16.775	7.734	122.003850	
		售 面 积	244.007700	
		面 积	122.0038500	
		总 计	122.0038500	

[illegible]

地番	①	175-63		乙	債面	積
NO.	底	辺	15.775	7.734	122.003830	
	2		15.775	7.734	122.003650	
				倍	面積	244.007700
					債積	122.003890
					面積	122.00

地番	⑤	7-64
NO.	庭	高
1	15.775	7.734
2	15.775	7.734
	柱面積	柱面積
	122.003850	244.007700
	122.003850	122.003850
	延床積	延床積
	192.00	192.00

期番	期	庄	切	高	大	庄	番
NO.	1	底	14.56	成	6.639	倍	面 積
	1		14.542		2.944		96.544338
	2		14.542				32.011546
	3		14.273		7.379		105.320467
				倍	面 積		244.676453
							122.3362265
				増	積		122.53
							正

1	13.495	6.470	87.183250
2	14.109	4.788	67.271514
3	14.108	5.912	83.394872
4			237.549436
5			118.2247180
6			118.92
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			
51			
52			
53			
54			
55			
56			
57			
58			
59			
60			
61			
62			
63			
64			
65			
66			
67			
68			
69			
70			
71			
72			
73			
74			
75			
76			
77			
78			
79			
80			
81			
82			
83			
84			
85			
86			
87			
88			
89			
90			
91			
92			
93			
94			
95			
96			
97			
98			
99			
100			

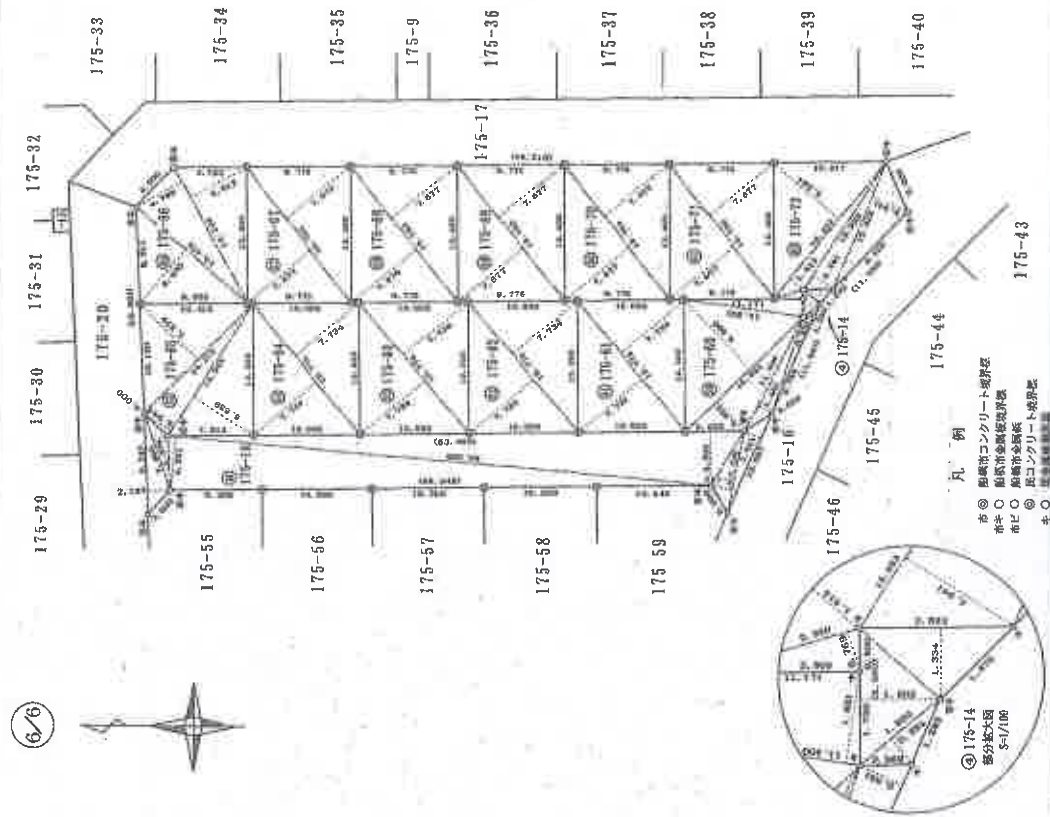
編 番		175-68		番 面 紙	
NO.	度 辺	寸 法	7.676	121.204050	
1	15.790	7.677	121.216830		
2	15.790	俵 面 紙	242.423870		
		俵 面 紙	121.2118350		
		黒 面 紙	121.21		

2-	15,750	7,677	121,218,320
		7,677	121,218,320
			242,439,660
			121,218,320
		施 翠	121,21

地番	①	175-70					
NO.	延	辺	商	さ	倍	面	積
1			15,790		7.677		121.219830
2			15,790		7.677		121.219830
					倍 <th>面</th> <th>積</th>	面	積
							2-2.430660
							121.2198300
							地積
							121.21

No.	座	現高	宅	倍	面	板
1		15.790	7.677		121.219350	
2		16.780	7.677		121.219320	
				倍	面	積
					242.438680	
					121.219300	
					121.21	㎡

1	2,920	0.759	3 246,000	10 11
2	16,323	1.613	10 33,000	11 12
3	16,323	8.064	21 33,000	12 13
4	13,988	2.341	25 33,000	13 14
5	12,826	3.591	45 33,000	14 15
			238.277,320	



凡 例

◎ 市 ② 船橋市コンクリート境界区
 ○ 市 ① 船橋市金町境界区
 ○ 市 ③ 船橋市金町
 ◎ 市 ④ 船橋市コンクリート境界区
 ○ 市 ⑤ 船橋市金町

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。

(千葉地方法律局 船橋支局管轄)

令和7年2月6日

福岡法律局

登記官
(16 枚目)

(A3判をA4判に縮小)

(日調製社)

地図整理番号：M68389

建物図面

各階平面図

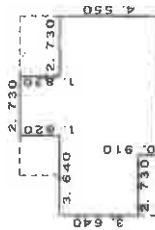
家屋番号
75番41

建物の所在
船橋市丸山3丁目175番地41

1 階



2 階



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



175-72

175-1

175-40

175-41

175-9

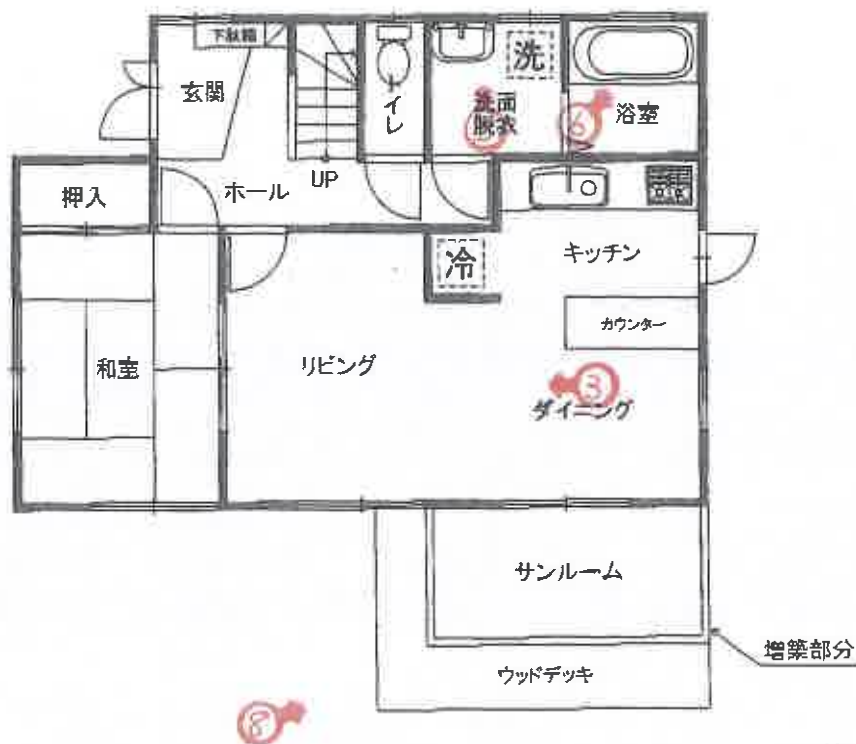
作製者

縮尺 1/250

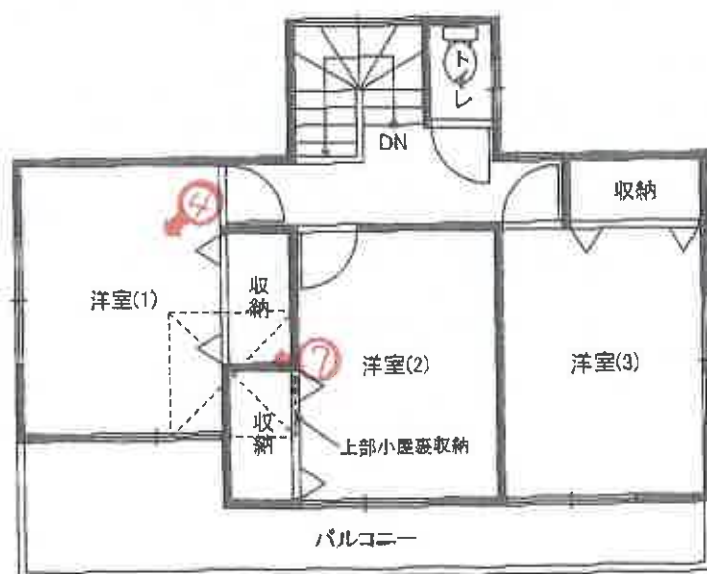
申請人

縮尺 1/500

【間取略図】



1階平面図



2階平面図

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

①



②



物件1

隣接地(175番9)

③



LD

(18 枚目)

④



洋室(1)

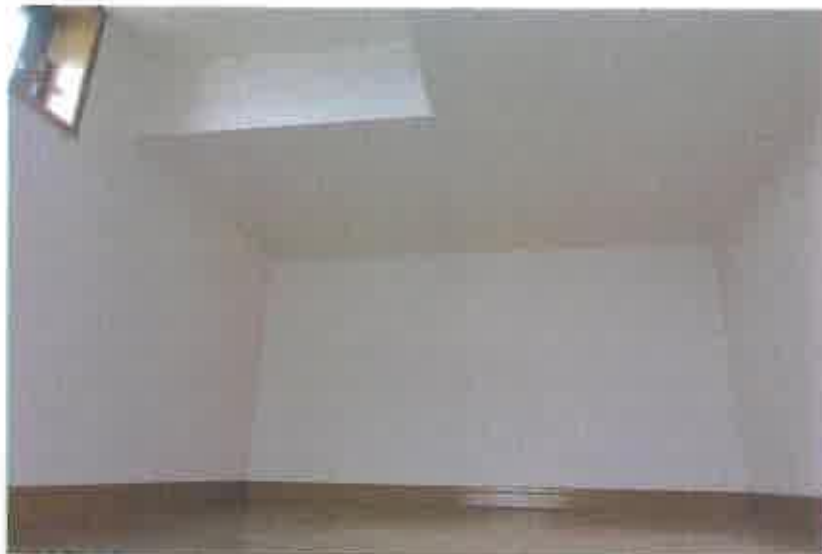
⑤



⑥



⑦



小屋裏収納

⑧



サンルーム(増築部分)

令和7年(ケ)第57号

令和7年5月19日 現地調査

令和7年5月29日 評価

第25117号 発行番号

令和7年5月30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 9,260,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	3,210,000 円
物件2 (建物)	金	6,050,000 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。		1階に未登記の増築建物が存する。 現況床面積：1階 約61.25㎡ 2階 43.88㎡ 住居表示「丸山3-40-47」
番号	特 記 事 項		
1～2	○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。

物件目録

- | | | | |
|---|----|----|-----------------|
| 1 | 所 | 在 | 船橋市丸山三丁目 |
| | 地 | 番 | 175番41 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 130.33平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 船橋市丸山三丁目175番地41 |
| | 家屋 | 番号 | 175番41 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1階 | 54.65平方メートル |
| | | 2階 | 43.88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		
位 置 ・ 交 通	東武野田線「馬込沢」駅の北方・約1.9km(道路距離) 最寄バス停「慈祐苑」の北東方・約1km(道路距離) (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	中規模の一般住宅のほか、畑も見られる住宅地域		
主 な 公 法 上 等 の 規 制 (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	建築基準法22条指定区域 千葉県がけ条例 土砂災害警戒区域	
画 地 条 件	形 状 : (概ね台形)		

供給処理施設	上水道 あり
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。	ガス配管 あり
	下水道 なし（浄化槽）
土 壌 汚 染 等	1. 「土地土壤汚染対策法」に基づく土壤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),現地調査からも土壤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. 船橋市教育委員会文化課での調査によると,対象地は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の敷地の境界線については,北側隣接地とはコンクリートブロック, ネットフェンス等, 南側及び東側隣接地とはコンクリート擁壁, フェンス等で区画されており, 法務局備付の平成14年2月27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ないとの事である。 2. 対象地は宅地造成の開発許可を受けている。 ・ 開発許可番号:平成10年4月24日／船宅指令第17号 ・ 検査済証:平成14年3月28日／船宅(検)第9030号 また, 東側及び南側のコンクリート擁壁は, 工作物の確認申請がなされている。 ・ 確認番号:平成13年5月29日／第H13認-船橋000012号 ・ 検査済証:平成14年3月13日／第H13証-船橋000012号 3. 敷地南西部に設置されているカーポートや増築されたサンルームに係る建築確認申請は確認できなかった。許容建蔽率オーバーの可能性はある。 4. 敷地東側の隣接地は崖地であり, 敷地の一部が, 土砂災害警戒区域(箇所名:丸山7, 番号 I-022K2030)に含まれる。 5. 接面道路登記簿調査

地番	登記上地目	所有者	備 考
175番1	公衆用道路	船橋市	都市計画法第40条第2項による帰属

2 建物の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件2		
区 分	主である建物		
建 築 時 期 等 及 び 経 済 的 残 存 数 耐 用 年 数	建 築 年 月 日（ 登 記 記 載 ）	平成16年10月5日 新築	
	経 過 年 数	約 21 年	
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約 9 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, 杉桤化粧合板等	
	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, 浄化槽)	
	そ の 他	－	
品 等	普通		
保守管理の状態	普通 経年による損耗等のほか, リビング部ドアのドアノブの破損, 1階和室の壁クロスに亀裂等が見られるが, 維持管理の状況は概ね普通程度と思料される。		
床 面 積（ 現 況 ）	1階部分に約6.6㎡程度のサンルームがが増築されていることから, 現況床面積は下記のとおり。尚, 2階洋室の小屋裏部分に天井高(最高部)約1.1m, 床面積約2.6㎡程度の収納スペースがあるが階層及び床面積には算入されない。 床面積 1階 約61.25㎡ (既存部分:54.65㎡, 増築部分:現地概測約6.6㎡) 2階 43.88㎡ 延べ 約105.13㎡		
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅	
	間 取 り	4LDK+小屋裏収納(別添間取略図を参照)	
建 物 の 利 用 状 況	現地調査時点では賃借人が家族と居住し, 占有している。尚, 本件賃貸借契約はリースバックで, 最先順位の抵当権設定日と同日付けで賃貸借契約が締結されており, 本件占有権原は買受人に対抗できると判断される。		

特 記 事 項	1. 建築確認:平成16年6月3日／第H16UDI柏01425号 検査済証:平成16年10月28日／第H16UDI柏01425号 尚, 増築部分及びカーポートの確認申請は確認できない。許容建蔽率オーバーの可能性はある。 2. 建物賃貸借契約 ・ 賃貸人:債務者兼所有者 ・ 賃借人:個人(元土地・建物所有者) ・ 占有開始時期:令和4年11月28日 ・ 現契約期間:令和6年11月28日～令和8年11月27日(2年間, 自動更新) ・ 賃料:月額58,000円 ・ 敷金:58,000円 尚, 賃借人によると, 更新料は支払っているが, 更新契約書等はないとの事である。 3. 賃借人(元土地・建物所有者)の陳述 ・ 設備機器等の不具合や雨漏りはない。 ・ 3～4年位前に外壁と屋根をリフォームしている。 ・ 東日本震災時や令和元年の台風時に被害は特に無かった。 ・ サンルームとカーポートは本物件購入後すぐに増築した。 ・ 室内で犬1匹を飼育している。
---------	--

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	持 分 エ	建付減価 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ = カ
1	91,900	0.92	130.33	1/1	0.90	9,917,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地 (船橋-29)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 102,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(103.1)}{100} & \times \frac{100}{(104)} & \times \frac{100}{(110)} & = & 91,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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+4% (格差率) 104

◇ 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) 110

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) 方位+2%, 土砂災害警戒区域を含む-10% (格差率) 0.92

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) 0.90

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	105.13	0.272	5,147,000

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		
2	5 %	9年	21年	0.34	▲20% (0.80)	0.272

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、遵法性等を考慮した。

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	9,917,000	0.55	法定地上権	5,454,000

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	敷金等 (円) カ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オーカ
1	9,917,000	－ 5,454,000		0.90	0.80	－	3,210,000
2	5,147,000	＋ 5,454,000	0.80	0.90	0.80	58,000	6,050,000
一 括 価 格 (合 計)							9,260,000

ウ 占有減価修正：賃借人の占有権原は買受人に対抗できると判断し、占有減価率を20%と査定した。

エ 市場性修正：建物は許容建蔽率オーバーの可能性があり、また、買受人に対抗できる占有権原のある賃借人がいること等から市場での需要減退等を考慮した。

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。

カ 敷金等：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除した。

第6 参考資料

地価公示価格 (船橋-29)

所 在	船橋市丸山3丁目183番98
価 格	102,000 円／㎡
位 置	東武野田線「馬込沢」駅の北方・約1.5km
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	157 ㎡
供給処理施設	上水道 下水道 都市ガス
接 面 街 路	南東側 7.5m 市道
用 途 指 定 等	第一種低層住居専用地域（指定建蔽率50%，指定容積率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 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



物件所在地

最寄駅



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

丸山
3丁目

請求部	所在	船橋市丸山三丁目				地番	175番41			
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					備考 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7年2月6日

福岡法務局

地図整理番号：M68387

登記官

(1/1)

公図写

A3版をA4版に縮小

登記年月日 平成14年3月14日

587241

新175-1、12~15、21~72

地積測量図

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。
(千葉県地方法務局船橋支局官印)
令和7年2月6日 船橋支局官印

三斜求積表

地番	①	175-17	底辺	高さ	倍	面積
NO.	1	10.091	60.000	7.538	121.409363	
	2	9.640	3.112	29.990680	0.641	30.330997
	3	6.022	5.760	397.390632	7.149	113.211364
	4	80.135	6.000	516.672000	244.951922	
倍面積					1004.308312	
倍面積					502.2541560	
				倍	面積	

地番	②	175-34	底辺	高さ	面積
NO.	1	15.614	7.770	121.461306	
	2	15.614	8.130	126.941820	
	3		増	248.403126	
	4		項	2015630	
			面積	124.26 ㎡	

地番	③	175-37	底辺	高さ	倍	面積
NO.	1	15.443	8.058	78.110691		
	2	12.022	4.000	245.418051		
	3			122.70		

地番	④	175-16	底辺	高さ	倍	面積
NO.	1	13.984	7.351	110.23245		
				133.800383		
2	14		8.924	243.628630		
				132.011111		
				122.000000		

地番	⑤	175-37	底辺	高さ	倍	面積
NO.	1	11.200	7.812	131.358460		
2	11.999	8.642	240.540860			
3				122.7784000		

三斜求積表

地番	⑥	175-39	底辺	高さ	倍	面積
NO.	1	16.218	7.556	122.526930		
2	16.218	7.556	122.526930			
3			245.053980			
4			122.5269300			

地番	⑦	175-39	底辺	高さ	倍	面積
NO.	1	16.213	7.555	122.526930		
2	16.213	7.555	122.526930			
3			245.053080			
4			122.526930			

地番	⑧	175-40	底辺	高さ	倍	面積
NO.	1	11.202	0.498	5.578596		
	2	16.419		140.300355		
3	16.419	4.991	114.77778			
	4			130.320900		
	5			130.320900		
	6			130.320900		
	7			130.320900		
	8			130.320900		
	9			130.320900		
	10			130.320900		
	11			130.320900		
	12			130.320900		
	13			130.320900		
	14			130.320900		
	15			130.320900		
	16			130.320900		
	17			130.320900		
	18			130.320900		
	19			130.320900		
	20			130.320900		
	21			130.320900		
	22			130.320900		
	23			130.320900		
	24			130.320900		
	25			130.320900		
	26			130.320900		
	27			130.320900		
	28			130.320900		
	29			130.320900		
	30			130.320900		
	31			130.320900		
	32			130.320900		
	33			130.320900		
	34			130.320900		
	35			130.320900		
	36			130.320900		
	37			130.320900		
	38			130.320900		
	39			130.320900		
	40			130.320900		
	41			130.320900		
	42			130.320900		
	43			130.320900		
	44			130.320900		
	45			130.320900		
	46			130.320900		
	47			130.320900		
	48			130.320900		
	49			130.320900		
	50			130.320900		
	51			130.320900		
	52			130.320900		
	53			130.320900		
	54			130.320900		
	55			130.320900		
	56			130.320900		
	57			130.320900		
	58			130.320900		
	59			130.320900		
	60			130.320900		
	61			130.320900		
	62			130.320900		
	63			130.320900		
	64			130.320900		
	65			130.320900		
	66			130.320900		
	67			130.320900		
	68			130.320900		
	69			130.320900		
	70			130.320900		
	71			130.320900		
	72			130.320900		
	73			130.320900		
	74			130.320900		
	75			130.320900		
	76			130.320900		
	77			130.320900		
	78			130.320900		
	79			130.320900		
	80			130.320900		
	81			130.320900		
	82			130.320900		
	83			130.320900		
	84			130.320900		
	85			130.320900		
	86			130.320900		
	87			130.320900		
	88			130.320900		
	89			130.320900		
	90			130.320900		
	91			130.320900		
	92			130.320900		
	93			130.320900		
	94			130.320900		
	95			130.320900		
	96			130.320900		
	97			130.320900		
	98			130.320900		
	99			130.320900		
	100			130.320900		

凡例
① 船橋市工務局・土地測量課
② 船橋市金属検査所
③ 船橋市金属検査所
④ 船橋市金属検査所
⑤ 船橋市金属検査所
⑥ 船橋市金属検査所
⑦ 船橋市金属検査所
⑧ 船橋市金属検査所

製作者

申請人

縮尺 500

(平成14年2月27日現在)

(千葉県地方法務局船橋支局官印)

A3版をA4版に縮小

地図管理番号

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。
 (千葉県地方方法務局 船橋支局登録)
 令和7年2月6日 船橋支局 登記官

建物各階平面図

228315

各階平面図

家屋番号 175番41

建物の所在 船橋市丸山3丁目175番地4

1 階



面積表

4.550 × 1.820	8.281000
6.370 × 7.280	46.373600
合計	54.654600
床面積	54.65 m ²

2 階



面積表

1.820 × 2.730	4.968600
3.640 × 9.100	33.124000
0.910 × 6.370	5.796700
合計	43.889300
床面積	43.88 m ²

物件2



製作者

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日割連12)

【間取略図】



1階平面図



2階平面図