

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 三 戸 武 志

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）
3	2,770,000 2,216,000		554,000	17,612	3,774



物 件 目 録

3 所 在 船橋市飯山満町二丁目 5 1 5 番地 4、5 1 5 番地 1 7

家屋 番号 5 1 5 番 4

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 0 . 5 1 平方メートル
2 階 3 3 . 9 5 平方メートル



令和6年（ヌ）第260号

注 意 書

1 現況調査報告書について

現況調査報告書には物件1ないし3が含まれていますが、本件においては、物件3のみが売却対象となりますのでご注意ください。

なお、物件1及び2については、本件手続内において超過売却見込みのため、売却が留保されています。

2 評価書について

令和7年6月20日付け「補充評価書」（物件3のみを評価対象としたもの）が提出されておりますので、評価については、「補充評価書」をご覧ください。

千葉地方裁判所民事第4部売却係

物 件 明 細 書

令和 7年 7月 2日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 上 野 裕 介

1 不動産の表示

【物件番号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

【物件番号3】

売却対象外の土地（地番515番4及び地番515番17）につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号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

3 所 在 船橋市飯山満町二丁目515番地4、515番地17

家屋 番号 515番4

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 50.51平方メートル
2階 33.95平方メートル



令和6年（ヌ）第260号
令和7年 2月 4日受理
令和7年 5月 1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 | 船橋市飯山満町二丁目 |
| | 地 番 | 5 1 5 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 4. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市飯山満町二丁目 |
| | 地 番 | 5 1 5 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 3. 7 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 船橋市飯山満町二丁目 5 1 5 番地 4、5 1 5 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 5 1 5 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0. 5 1 平方メートル
2 階 3 3. 9 5 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	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（ ） ☐ 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 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	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（本土地）について

- 1 本土地は一体となって、物件3の建物の敷地として使用されている。
- 2 本土地は南側市道より約4m高く、北側隣地より約5m低く接しており（写真番号②、③参照）、千葉県がけ条例適用の可能性がある（評価書を参照されたい）。
- 3 本土地の北側、南側には樹木が繁茂している（写真番号①～③参照）。

■ 物件3（本建物）について

- 1 2階建て5DKの住宅である。
- 2 室内には大量の生活用品等が山積みされているため、床・壁の状態等を確認できない箇所が複数あった。とりわけ、2階の洋室（1）、（2）は大量の生活用品等が室内にあるため、ドアが一定以上開かず、室内に入ることができなかった。
- 3 以下の損傷等が確認できた（保守管理の状態は劣る）。
 - 1） 1階のトイレの床下収納（若しくは点検口）の蓋がない。
 - 2） キッチン、洗面室、浴室には黒カビや汚れが目立った（写真番号⑥、⑦参照）。
 - 3） 洗面室の床が抜けている。
 - 4） 2階廊下の床が壊れる。
 - 5） 壁の穴やクロスが剥がれが複数箇所見られた（写真番号⑥、⑧参照）。
 - 6） DKの窓が割れ、段ボールで補修してあった。
- 4 所有者の子によれば、
 - 1） 建具の建付けが悪く、開閉に支障のある箇所がある。
 - 2） ベランダで猫を一匹飼っている。
 - 3） インターホンが故障している。とのことである。

以上

（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）

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ 所有者	1 本建物には私が子と居住しています。
☒ 所有者の子	1 建具の建付けが悪く、開閉に支障のある箇所があります。 2 ベランダで猫を一匹飼っています。 3 インターホンが故障しています。

(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)

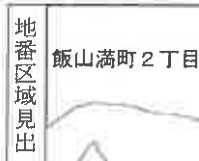
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年2月5日 (水) 11:40 - 11:49	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査、全戸不在
令和7年2月5日 (水)	当庁執行官室	所有者へ調査協力依頼書を郵送
令和7年2月16日 (日)	当庁執行官室	ライフライン (電気) 照会書郵送 (2月27日回答あり)
令和7年2月18日 (火) 10:28 - 10:37	物件所在地	全戸不在、調査協力依頼書を郵便受けに投函
令和7年2月21日 (金)	電話	所有者から占有関係につき聴取、調査日は後日調整となる
令和7年4月3日 (木)	電話	所有者と調査日を4月17日午後2時30分で調整
令和7年4月17日 (木) 14:23 - 15:08	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、間取り確認、所有者の子と面談聴取
(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)



(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	船橋市飯山満町二丁目				地番	515番4			
出力縮	1/600	精度区分		座標系又は記号		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6年12月4日

宇都宮地方方法務局

地図整理番号：M54053

登記官

(1/1)

(6 枚目

(A3判をA4判に縮小)

登記年月日：昭和50年8月25日

426707

番 515-16, ~4

土地の所在 船橋市飯山満町2丁目

地 積 測 量 図

60.8.28

作 製 年 月 日
昭 和 五 十 年 八 月 二 十 八 日

作 製 者

申 請 人



$$\begin{aligned} (2) 515-16 &= (8.82 + 3.17) \times 12 = 149.34 \\ &= 12.82 + 1.73 \times 12 = 33.36 \\ &= 12.82 + 1.73 \times 12 = 33.36 \\ &= 12.82 + 1.73 \times 12 = 33.36 \end{aligned}$$

(千葉県地家屋調査士会用紙)

縮 尺 1 / 300

(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。
(千葉県地方務局 船橋支局 登録)
令和6年12月4日 千葉県地方務局

(7 枚目)

426708

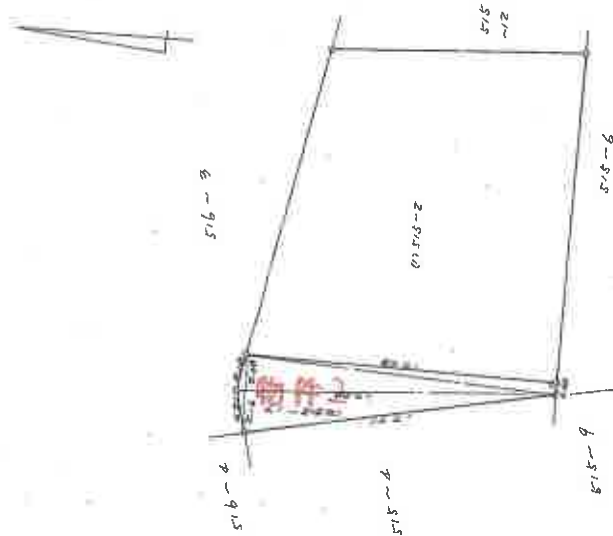
地番 515-17-2

土地の所在 船橋市飯山満町27目

地積測量図

707024

昭和50年12月17日	作製年月日
昭和50年12月17日	作製者
	申請人



(千葉県地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1 / 300

(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。
(千葉県地方務局船橋支局管轄)

令和6年12月5日 千葉県地方務局

(8 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。

(千葉地方法律局 船橋支局 管轄)

令和6年12月4日 字部宮地方法律局

登記官
(9 枚目)

各階平面図

4424

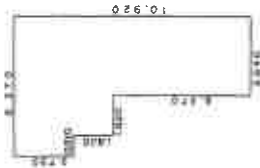
家屋番号 515-4

建物の所在 船橋市飯山満町2丁目515番地4、同番地

建物面

(各階平面図) 縮尺 1/250

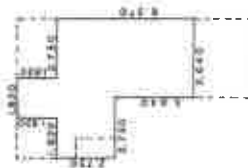
1階平面図



** 功メータ **

2.730 X 1.820 =	2.454300
4.550 X 0.910 =	8.281000
10.920 X 3.640 =	39.788800
71	50.514100
	50.51 m

2階平面図



** 功メータ **

2.730 X 1.820 =	4.968600
4.550 X 0.910 =	4.140500
8.190 X 0.910 =	7.452900
6.370 X 2.730 =	17.390100
71	33.952100
	33.95 m

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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

物件3

③



北側擁壁

物件3

(// 枚目)

④



1階洋室

⑤



2階和室

⑥



洗面室

⑦



⑧



2階洋室(1)

副本

令和6年（ヌ）第260号

令和7年4月17日現地調査

令和7年4月18日評価

第7K－補充895号発行番号

令和7年6月20日提出日

千葉地方裁判所

民事第4部 御中

補充評価書

評価人 不動産鑑定士

山口真由美

第1 評価額

評 価 額	
物件3（建物）	金 2,770,000 円

物件3の価格は土地利用権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
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		
3	ない		

物 件 目 録

3 所 在	船橋市飯山満町二丁目515番地4、515番地17
家屋 番号	515番4
種 類	居宅
構 造	木造スレート葺2階建
床 面 積	1階 50.51平方メートル 2階 33.95平方メートル



第4 目的物件の位置・環境等

1 建物（物件3）が建在する目的外土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	JR総武「津田沼」駅の北方・約2.2km(道路距離) 京成電鉄松戸線「前原」駅の北西方・約800m(道路距離) 最寄バス停「公団東口」の北方・約500m(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種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	—
	そ の 他 規 制	第1種高度地区(20m)
		建築基準法第22条指定区域
		土砂災害警戒区域
		船橋市景観条例
画 地 条 件 (規模,形状等)	形 状:(略長方形地) 地 勢:(概ね平坦) 接道方位:(南) 間 口:(約8m) 奥 行:(約11m) 地 積:(127.71㎡) (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:(北側隣接地より約5m低い。その他は概ね等高。千葉県がけ条例適用の可能性あり。)	
接面道路の状況	南側(市道) 路線名(50-040号線) 幅員(約7.3m) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(有) 側溝(有) 高低差(接面道路に約4m高位)	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項1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	目的外土地	物件3建物の敷地																
	隣地	・北側：戸建住宅 ・東側：戸建住宅 ・南側：市道を介して戸建住宅 ・西側：戸建住宅																
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、当該目的外土地は従来農地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. 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、現況の地形は概ね公図、建物図面等に符合するものと推測する。 2. 玄関ポーチ部分から玄関へは17段のタイル、ブロック階段により出入りを行う構造となっており、玄関は玄関ポーチより約4m高い。そのため境界に擁壁が築造されている。（下記擁壁の建築確認等） 建築確認：昭和49年1月26日,第S48認一船橋000089号 完了検査：未了 3. 目的外土地1 <table><tr><td>所在・地番</td><td>船橋市飯山満町2丁目515番4</td></tr><tr><td>地目</td><td>宅地</td></tr><tr><td>地積</td><td>84.00㎡</td></tr><tr><td>所有者</td><td>個人★</td></tr></table> 目的外土地2 <table><tr><td>所在・地番</td><td>船橋市飯山満町2丁目515番17</td></tr><tr><td>地目</td><td>宅地</td></tr><tr><td>地積</td><td>43.71㎡</td></tr><tr><td>所有者</td><td>個人★</td></tr></table>		所在・地番	船橋市飯山満町2丁目515番4	地目	宅地	地積	84.00㎡	所有者	個人 ★	所在・地番	船橋市飯山満町2丁目515番17	地目	宅地	地積	43.71㎡	所有者	個人 ★
所在・地番	船橋市飯山満町2丁目515番4																	
地目	宅地																	
地積	84.00㎡																	
所有者	個人 ★																	
所在・地番	船橋市飯山満町2丁目515番17																	
地目	宅地																	
地積	43.71㎡																	
所有者	個人 ★																	

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 59 年 7 月 30 日 新 築
	経 過 年 数	約 41 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	スレート葺
	外 壁	モルタル, タイル貼り等
	内 壁	クロス, 塗り壁等
	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, 都市ガス等)
	そ の 他	—
床 面 積 (現 況)	床面積 1階 50.51㎡ 2階 33.95㎡ 延べ 84.46㎡ (登記簿数量とほぼ同じ)	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	5DK (別添建物間取図参照)

品等	やや劣る
保守管理の状態	劣る ・築後相当期間経過しており，建物外部に経年による損耗等が見られる。また建物内部も経年劣化によるビニールクロスの破れ・変色・汚れ，フローリング，畳の汚れ・劣化・剥がれのほか，壁に穴の開いている箇所も所々見られる。また脱衣所入口及びトイレの床に穴の空いている箇所があるほか，浴室等を中心にカビによる黒ズミも目立つ。さらにDKの窓は割れ，段ボールで補修している。但し，全般的に生活用品やゴミが堆積しており，状態を確認できない箇所が多く，床の撓みも目立つ。 ・債務者家族へのヒアリングによれば，雨漏り，水漏れ及び排水の詰まり等の不具合及び，平成23年3月11日の東日本大震災による被害及び令和元年度台風被害の影響等は特段なかったとのことである。また，住宅機器・設備等の稼働状況等は，荷物が多く利用していないので，よくわからないとのことであるが，建物内部の建具の建て付けについては悪く，開閉に支障がある箇所が多いとのこと。 ・上記の外，インターホン等壊れている設備もあり，これら目視で確認できた箇所以外にも使用不能となっている箇所が存する可能性がある。
建物の利用状況	債務者が家族と居住し占有している。ベランダで猫を一匹飼育している。
特記事項	1. 建築確認：昭和59年5月9日／第S58建売公庫000129号 検査済証：昭和59年5月9日／第S58建売公庫000129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 目的外土地

建物（物件3）が建在する目的外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
目的外 土地 1	114,000	0.84	84.00	0.95	7,642,000
目的外 土地 2	114,000	0.84	43.71	0.95	3,976,000
計					11,618,000

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-30）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 115,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(101.2)}{100} & \times & \frac{100}{(102)} & \times & \frac{100}{(100)} & = & 114,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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) 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：【目的外土地 1】

（相 乗 積） 方位+5%，土砂災害警戒区域-20% (格差率) 0.84

【目的外土地 2】

方位+5%，土砂災害警戒区域-20% (格差率) 0.84

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	84.46	0.035	532,000

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	41年	0.05	▲30% (0.70)	0.035

(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

保守管理状況等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた建物価格に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	
目的外 土地 1	7,642,000	0.55	法定地上権	4,203,000
目的外 土地 2	3,976,000	0.55	法定地上権	2,187,000
計				6,390,000

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 評価額

物件 番号	基礎となる価格 (円) (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
3	532,000	+ 6,390,000		0.50	0.80	2,770,000
評価額						2,770,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：日用品やゴミ等が堆積しているため床等に状態が不明な箇所があること、建物の保守管理が相当劣ること及び、物件3は法定地上権付建物であること等から、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。

第 6 参考資料

・ 地価公示価格（船橋-30）

所 在	船橋市飯山満町 2 丁目 4 1 9 番 1 5
価 格	115,000円/㎡
位 置	東葉高速鉄道「飯山満駅」の南西方約1.7kmに位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	247㎡
供 給 処 理 施 設	水道，ガス，下水
接 面 街 路	北東4m市道
用 途 指 定 等	市街化区域，第一種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率100%）
地 域 の 概 要	一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

第 7 附属資料

1. 位置図
2. 地図写
3. 地積測量図写（目的外土地 2 のみ）
4. 建物図面・各階平面図写
5. 建物間取図

以 上



登記年月日：昭和50年12月17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。
(千葉地方方法務局総務支局管轄)
令和6年12月5日 宇都宮地方方法務局

登記官

426708

515-17, ~ノ

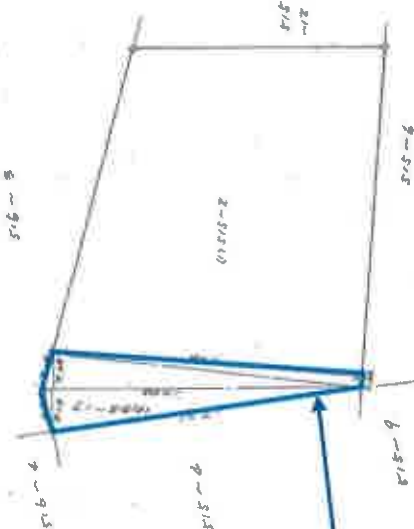
船橋市飯山通町27日

地積測量図

707024

地番	515-17, ~ノ
土地の所在	船橋市飯山通町27日

昭和50年12月17日	作製者
作製年月日	



目的外土地2

(千葉土地家屋調査士会用紙)

縮尺	1 / 300
----	---------

複合機にてA3をA4に縮小

昭和五拾年拾月拾七日

登記年月日：昭和59年12月12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。

(千葉地方方法務局 船橋支局 管轄)

令和6年12月4日

宇都宮地方方法務局

登記官

各階平面図

4424

1階平面図



** 功 率 **

2.730 X 0.910 =	2.484300
4.550 X 1.820 =	8.281000
10.920 X 3.640 =	39.724800
71	50.514100
	50.51 m ²

2階平面図



** 功 率 **

2.730 X 1.820 =	4.968600
4.550 X 0.910 =	4.140500
8.190 X 0.910 =	7.452900
6.370 X 2.730 =	17.390100
71	33.952100
	33.95 m ²

作製

縮尺 1/850

申請人

縮尺 1/500

家屋番号 515-4

建物の所在 船橋市飯山満町2丁目515番地4、同番地17

面

昭和59年12月12日

複合機にて A3 を A4 に縮小

間 取 略 図



2階



1階

