

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月29日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 北 澤 幸 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11月19日 午前 9時00分から 令和 7年11月26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 3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12月17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12月 4日 午前 9時00分から 令和 7年12月 8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10月29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）
1～5	20,840,000 16,672,000	一括	4,168,000	99,582	29,004
1	3,110,000				
2	2,990,000				
3	10,000				
4	10,000				
5	14,720,000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------|
| 1 | 所 在 | 船橋市三山二丁目 |
| | 地 番 | 470 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 126.21 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市三山二丁目 |
| | 地 番 | 470 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 121.50 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 船橋市三山二丁目 |
| | 地 番 | 470 番 13 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 18 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 船橋市三山二丁目 |
| | 地 番 | 470 番 14 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 16 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 船橋市三山二丁目 470 番地 5、470 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 470 番 5 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1階	123.24平方メートル
	2階	115.28平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月19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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

- ・2階事務室を除く部分につき、本件所有者が占有している。
- ・2階事務室部分につき、本件所有者及び本件債務者が占有している。本件債務者の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 船橋市三山二丁目 |
| | 地 番 | 470番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 126.21平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市三山二丁目 |
| | 地 番 | 470番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 121.50平方メートル |
| 3 | 所 在 | 船橋市三山二丁目 |
| | 地 番 | 470番13 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 18平方メートル |
| 4 | 所 在 | 船橋市三山二丁目 |
| | 地 番 | 470番14 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 16平方メートル |
| 5 | 所 在 | 船橋市三山二丁目470番地5、470番地6 |
| | 家屋 番号 | 470番5の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1 階	1 2 3 . 2 4 平方メートル
	2 階	1 1 5 . 2 8 平方メートル



令和6年（ケ）第448号
令和7年 1月16日受理
令和7年 4月15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 | 船橋市三山二丁目 |
| | 地 番 | 470 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 126.21 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市三山二丁目 |
| | 地 番 | 470 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 121.50 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 船橋市三山二丁目 |
| | 地 番 | 470 番 13 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 18 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 船橋市三山二丁目 |
| | 地 番 | 470 番 14 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 16 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 船橋市三山二丁目 470 番地 5、470 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 470 番 5 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |

(1 枚目)



物 件 目 録

床 面 積	1階	123.24平方メートル
	2階	115.28平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	船橋市三山2-31-6		
土地	物件1～4		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☒ 公衆用道路（3、4） ☐ 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1、2の土地に下記建物を所有し、占有している 2 物件3、4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	5枚目「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件5		
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 建物所有者が本建物全体を居宅として、その他の者が2階事務室を事務所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	5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

(3 枚目)

(占有関係用)

占有者及び占有権原 (物件5関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 2階事務室 (所有者と共同占有)	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社トリッセン	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人 (☒ 所有者の子) の陳述 ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 (当初) ☒ 使用借権 (現在) ☐	
占有開始時期		平成6年10月 3日 (物件5新築日)	
最初の契約等	契約日	平成6年10月 3日頃	
	期間	平成6年10月3日頃から ☐ 令和 年 月 日まで ☒ 不明	
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	年月日不明 から ☐ 令和 年 月 日まで 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	☒ 株式会社トリッセン ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金 円 (毎月 日限り 月分支払) ☐ 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 占有開始時の「最初の契約等」は賃貸借契約 (契約内容は不明) であったと思料されるが、「現在の契約等」は使用貸借であると思料される (7枚目「執行官の意見」参照)。	

(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)

その他の事項

■ 物件1、2について

- 1 物件1、2は一体として物件5の建物の敷地及び駐車スペースとして使用されている。なお、物件2の駐車スペース奥にはシャッターのついたバイク置場が設置されているが、壁を利用して屋根等を設置している構造であり、基礎はない(写真番号②、③参照)。また、駐車スペース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②参照)。
- 2 高低差については、南西側私道とは等高～約1.5m、南側隣地とは約1.5mそれぞれ高く、北側隣地より約1.5m低い。なお、東側隣地(公園)とは概ね等高である。
- 3 隣地との境界には高さ約1.5mのコンクリートブロック擁壁が設置されており、経年による劣化等がみられる他、一部増し積みされている等、安全性に疑義がある。

■ 物件5(本建物)について

- 1 1階:1LDK、2階:3DK+事務室+WICの住宅(2世帯仕様)である。
- 2 2階DKの天井部分に雨漏りによると思料されるシミが見られた。
- 3 所有者の子によれば、1年くらい前まで、本建物内で猫1匹、犬2匹を飼っていたとのことである。

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

(5 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
■ 所有者の子	1 本建物には私が父（所有者）・母と居住しています。 2 父は寝たきりの状態で会話をすることもできません。 3 父が代表を務める株式会社トリッセンは、現在、事業活動をしておりません。 4 2階事務室は、株式会社トリッセンの事務所として使用していました。当初は、賃貸借契約を結んでいたようですが、現在はその契約も解消され、金銭の授受也没有ありません。 5 1年くらい前まで、室内で猫1匹、犬2匹を飼っていました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

執行官の意見

第1 占有者及び占有権原について

- 1 本建物には、所有者の苗字を示す表札がある。
- 2 本建物2階事務室には、株式会社トリッセンの書類や事務用品などが多数存在した。なお、当該洋室には鍵は設置されておらず、家族は自由に入出入りできる状態にある。
- 3 本建物のその他の部屋は、株式会社トリッセンの事務所として使用されている客観はなかった。
- 4 上記の他、所有者の子の陳述から、本建物の占有者及び占有状況を3、4枚目記載のとおり認めた。

第2 その他

- 1 所有者は寝たきりの状態で、会話をすることもできない。したがって、引渡しに際しては、慎重な対応ないし困難が予想される。

以上

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1月17日 (金) 13:58 - 14:31	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査、所有者の妻と面談聴取、調査日は後日調整となる
令和7年2月21日 (金) 16:27 - 16:40	電話	所有者の妻と調査日の打ち合わせ
令和7年4月8日 (火) 12:51 - 13:50	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、間取り確認、所有者の妻及び子と面談聴取

(特記事項)

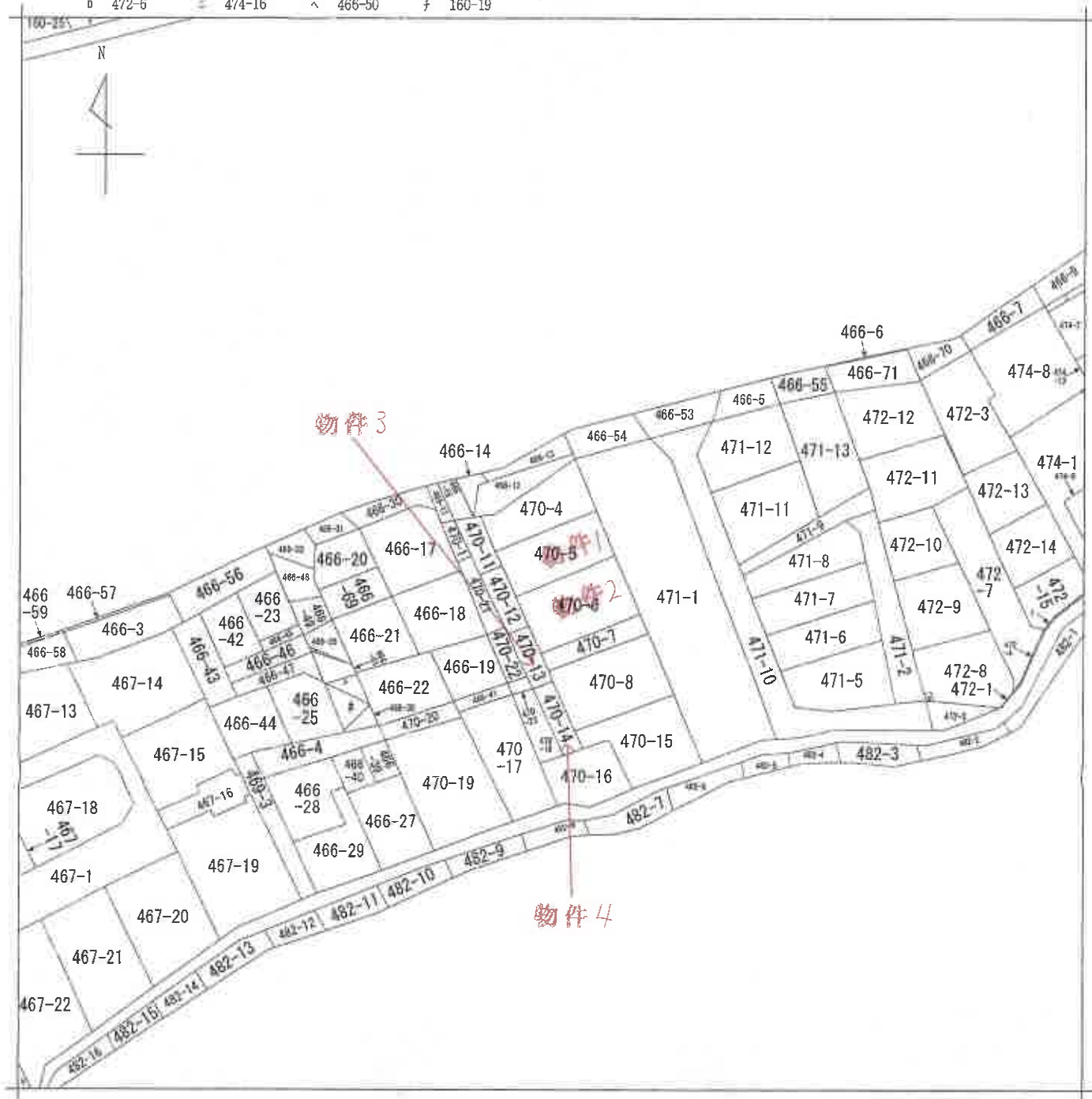
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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
(8 枚目)



請 求 部 分	所 在	船橋市三山二丁目				地 番	470番5				
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38年3月1日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項			

(A 3判をA 4判に縮小)

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和6年9月4日

千葉地方法務局

請求番号：33-1

登記官

(9 枚目)

(1/1)

602838

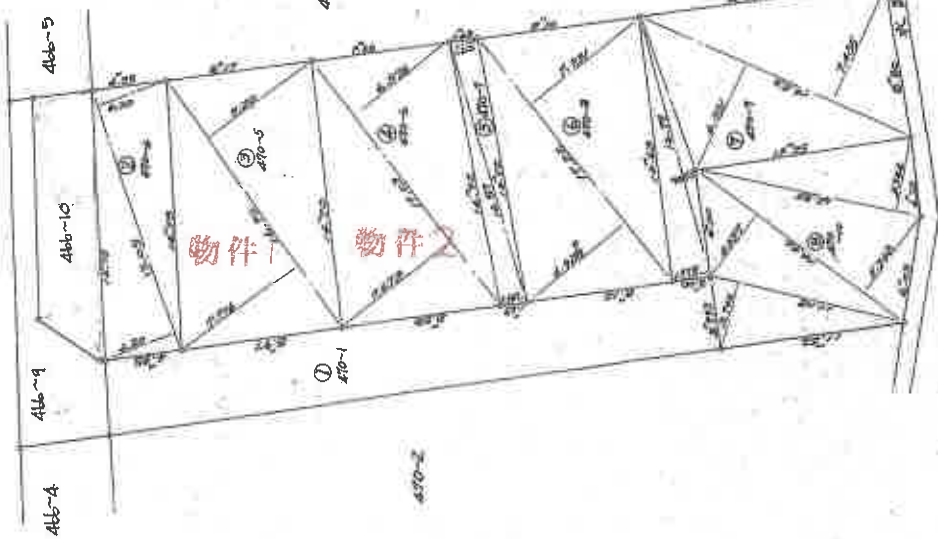
新 470-1-4~8

番 470-1-4&5-6-7-8-9-10

土地の所在 船橋市二丁目

道 陸 9, -10は470-8に合算

270-8



(1) 錯誤
(2) 訂正

(10 枚目)

登記官

令和6年9月4日 千葉地方方法務局

これは図面に記載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)

(A3判をA4判に縮小)

縮 尺 1 / 300

(千葉土地家屋調査士会用紙)

602838

地 積 測 量 図

47-2-18

作 製 年 月 日	作 製 者
昭和47年 2 月 18 日	

③	17.22 x 6.929 = 119.3173
	17.22 x 7.791 = 133.1278
	合計 252.4451
	1/2 126.2225

⑦	14.79 x 1.798 = 26.5546
	14.79 x 0.886 = 13.1031
	16.53 x 6.391 = 104.6514
	16.53 x 7.435 = 122.9005
	合計 269.3104
	1/2 134.7552

⑧	17.18 x 3.782 = 64.8833
	14.42 x 4.351 = 62.8279
	14.42 x 5.368 = 77.4065
	12.85 x 3.944 = 50.6804
	合計 232.3031
	1/2 116.1515

②	15.05 x 4.70 = 70.7750
	15.05 x 4.70 = 70.7750
	合計 141.5500
	1/2 70.7750

③	16.70 x 7.916 = 132.1927
	16.70 x 7.20 = 120.2400
	合計 252.4327
	1/2 126.2164

④	17.03 x 7.673 = 130.6711
	17.03 x 6.576 = 112.3288
	合計 243.0009
	1/2 121.5004

⑤	14.87 x 1.608 = 23.9259
	14.87 x 1.612 = 23.9764
	合計 47.9023
	1/2 23.9511

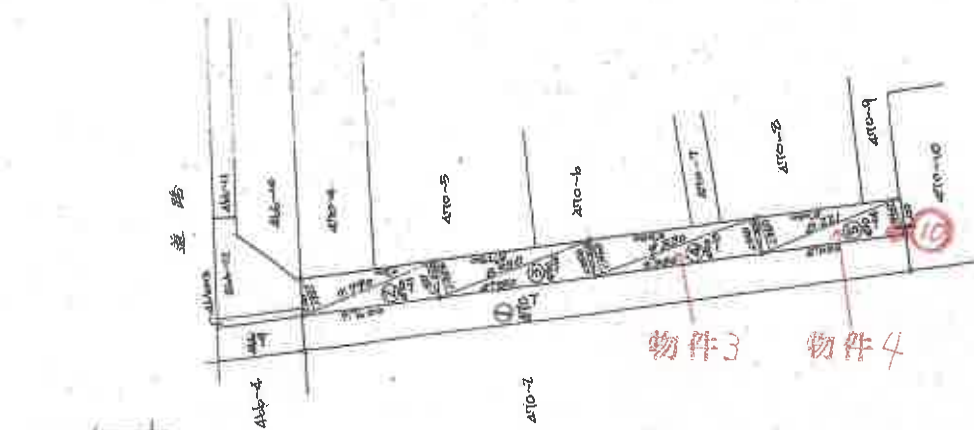
602339

地番	470-11, 12, 13, 14, 15
土地の所在	船橋市五小町 三山公園

地積測量図

602339

製作年月日	昭和四十七年三月九日
製作者	
申請人	



(注) ○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

②	7.790 x 1.921 = 14.9645
	7.790 x 1.921 = 14.9645
	29.9290
	14.9645
③	8.950 x 1.956 = 17.5062
	8.950 x 1.956 = 17.5062
	35.0124
	17.5062
④	9.530 x 1.963 = 18.7073
	9.530 x 1.963 = 18.7073
	37.4146
	18.7073
⑤	8.221 x 1.960 = 16.1131
	8.221 x 1.960 = 16.1131
	32.2262
	16.1131

(千葉県地家屋調査士会 川紙)

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庁管轄)

令和6年9月4日 千葉県地方務局

(11 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。

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和6年9月4日

千葉地方法務局

登記官
(12枚目)

(A3判をA4判に縮小)

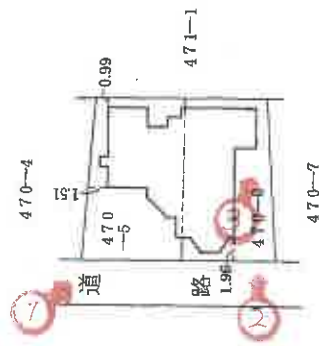
249290

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 470-5-2

建物の所在 船橋市三山2丁目470番地5・470番地6



(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/

申請人

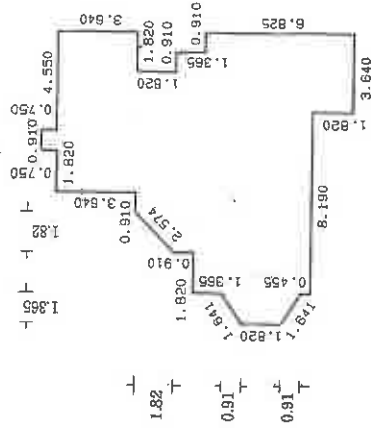
縮尺 1/500

西園圖說
各階平頭圖

船橋市三山2丁目470番地5・470番地6

11

23



求積表

(1.820 +	3.640)	X	1.365	X	1/2	=	3.726450
	5.460	X	1.820			=	9.937200
(6.370 +	8.190)	X	1.820	X	1/2	=	13.249600
	8.190	X	0.910			=	7.452900
	14.830	X	1.820			=	21.530600
	12.580	X	0.910			=	11.447800
	11.830	X	0.910			=	10.765300
	13.650	X	1.820			=	24.843000
	3.640	X	1.820			=	6.624800
	8.190	X	0.910			=	7.452900
	8.825	X	0.910			=	8.210750

合計	123.241300
床面積	123.24 m ²

縮尺 $1/250$

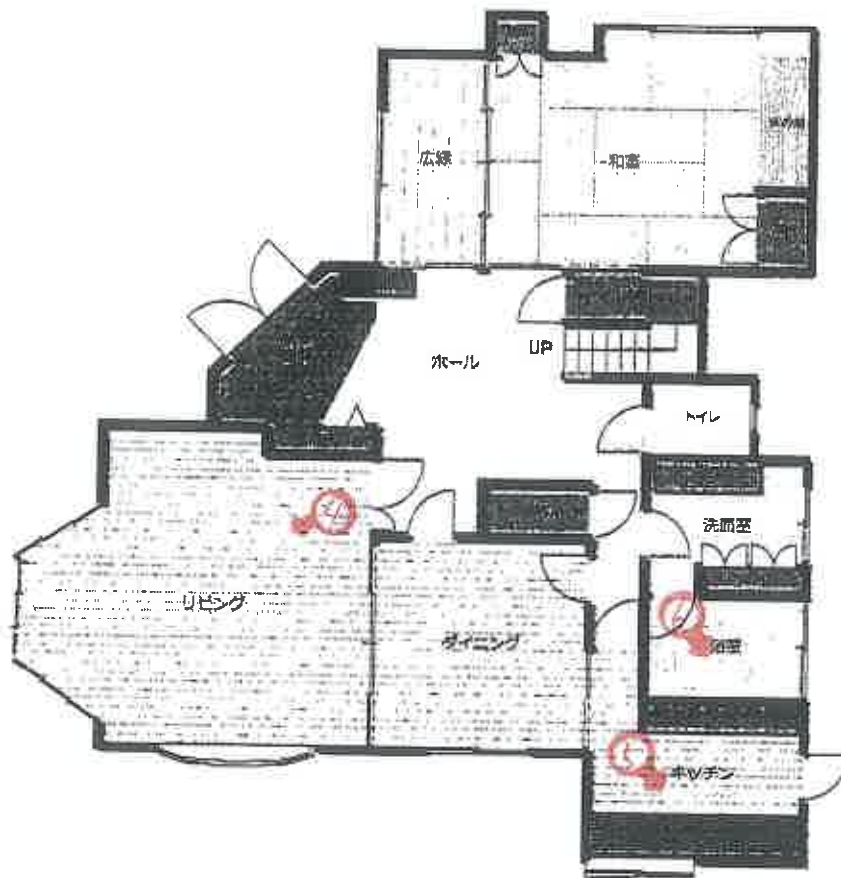
(千葉地方法務局船橋支局管轄)

例品如下

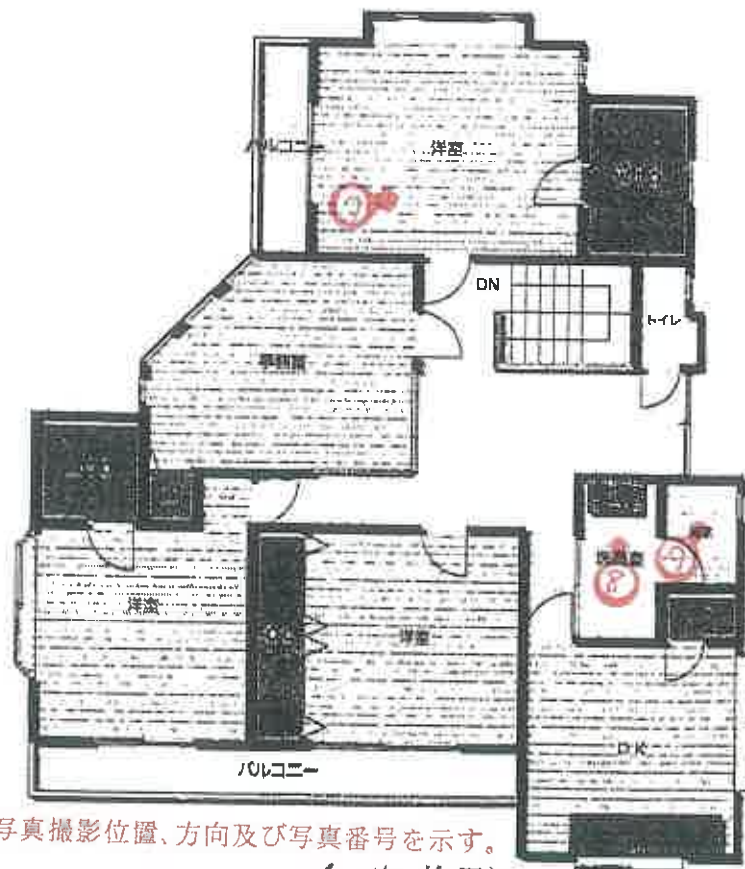
(13 枚目)

請求番号: 33-4 (2/2)

1階



2階



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。
(14 枚目)

①



②



③



④



1階リビング

⑤



1階キッチン

⑥



1階浴室

⑦



2階北側洋室

⑧



2階洗面

⑨



2階浴室

⑩



令和 6 年（ケ）第 448 号
令和 7 年 4 月 8 日 現地調査
令和 7 年 4 月 14 日 評 価
第 5 1 1 3 号 発行番号
令和 7 年 4 月 15 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
井 村 弘 範

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2 0, 8 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3, 1 1 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 2, 9 9 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円
物件 5 (建物)	金 1 4, 7 2 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 乃至 5 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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 及び 2 の内訳価格は物件 5 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 5 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評価するものであり、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 5 8 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
1～4	物件目録記載のとおり。		同左
5	物件目録記載のとおり。		(住居表示) 「三山2-31-6」
番 号	特 記 事 項		

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 | 船橋市三山二丁目 |
| | 地 番 | 470番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 126.21平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市三山二丁目 |
| | 地 番 | 470番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 121.50平方メートル |
| 3 | 所 在 | 船橋市三山二丁目 |
| | 地 番 | 470番13 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 18平方メートル |
| 4 | 所 在 | 船橋市三山二丁目 |
| | 地 番 | 470番14 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 16平方メートル |
| 5 | 所 在 | 船橋市三山二丁目470番地5、470番地6 |
| | 家屋 番号 | 470番5の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |

物 件 目 録

床 面 積	1階	123.24平方メートル
	2階	115.28平方メートル

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乃至4)

位 置 ・ 交 通	京成本線「京成大久保」駅の北方・道路距離約2km、 最寄りバス停「三山小学校」の西方・道路距離約500mに位置する。 (別添「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅とアパート等が混在する住宅地域である。	
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種中高層住居専用地域 指定60% 指定200% なし 第1種高度地区
画 地 条 件 (物件1・2)	形状(概ね台形地)、地勢(概ね平坦地)、接道方位(南西)、 間口(約18m)、奥行(約15m)、高低差(有・特記事項参照) 地積は登記合計(247.71㎡)程度と推察する。	
接面道路の状況 (物件1・2)	南西側私道、幅員(約4m)、連続性(行止り)、 舗装(有)、歩道(無)、側溝(有)	
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	第42条1項5号 昭和47年5月15日・第14号
	セ ッ ト バ ッ ク	不要
	再 建 築 の 可 否	可
土地の利用状況 等	物件1及び2…物件5建物の敷地として利用されている。 物件3及び4…公衆用道路(建築基準法のもの)。 隣地は、住宅、公園等である。	
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	過去の利用状況及び現況観察から土壌汚染の存在する可能性は低い と推定する。 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。 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	高低差については、道路とは等高～約1.5m、南側隣地とは約1.5m、それぞれ高く、北側隣地より約1.5m低い。東側隣地（公園）とは概ね等高である。なお、隣地との境界には高さ約1.5mのコンクリートブロック擁壁が設置されており、経年による劣化等が見られるほか、一部増し積みされている等、安全性に疑義がある。 船橋市ハザードマップによれば、洪水・内水の想定浸水区域内にある。 南側にはスチール製のカーポート及びバイク置場（いずれも構築物と判定）が設置されている。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成6年10月3日新築 約31年 約5年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 スレート葺 吹きつけ等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング・カーペット・畳等 洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 (上・下水道、都市ガス、電気)
床面積(現況)	現況床面積は次の通り。 床面積 1階 123.24㎡ 2階 115.28㎡ 延べ 238.52㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅(2世帯仕様) 1階: 1LDK(別添間取図の通り) 2階: 3DK+事務室+WIC(同上)
品 等	普通。	
保守管理の状態	普通。	
建物の利用状況	2階事務室を本件債務者(株式会社トリッセン)が無償で使用しているほかは、本件所有者が家族と居住している(詳細については、執行官の現況調査報告書参照)。	
附 属 建 物	登 記 の 有 無 構 造 ・ 階 層 ・ 用 途 建 築 時 点 ・ 面 積	— — —
特 記 事 項	・ 建築確認: 第H6個人公庫001007号(平成6年4月26日) 完了検査: 未了 ・ 2階のDKの天井部分に雨漏りによると思われるシミが見られた。1年程前まで犬2匹・猫1匹を室内で飼育していたとのこと。 ・ 建材等にアスベストが使用されている可能性がある。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1乃至4（土地）

目的土地の建付地等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	92,300	1.03	126.21	0.9	10,799,000
2	92,300	1.03	121.50	0.9	10,396,000
3	92,300	0.01	18	—	17,000
4	92,300	0.01	16	—	15,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（船橋－9）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 98,800\text{円/㎡} & \times & 101/100 & \times & 100/103 & \times & 100/105 & = & 92,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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　＋3%

◇地 域 格 差：街路，交通接近，環境，行政条件格差等を考慮した。

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・2 … 道路方位　　＋ 3%
物件3・4 … 公衆用道路　－99%

ウ 地　　　　積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：物件1・2…古家の存在を考慮した。－10%

② 物件 5（建物）

目的建物の再調達原価を，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
5	200,000	238.52	0.162	7,728,000

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		
5	5 %	5年	31年	0.18	▲10% (0.90)	0.162

(1) 耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{現価率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

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（建物状態，損耗，破損等），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、更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
1	10,799,000	0.6	法定地上権	6,479,000
2	10,396,000	0.6	法定地上権	6,238,000
計				12,717,000

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） （万円未満四捨五入・最低価格1万円） （ア±イ）×ウ×エ×オ
1	10,799,000	-6,479,000		0.9	0.8	3,110,000
2	10,396,000	-6,238,000		0.9	0.8	2,990,000
3	17,000	—	1.0	0.9	0.8	10,000
4	15,000	—	1.0	0.9	0.8	10,000
5	7,728,000	+12,711,000	1.0	0.9	0.8	14,720,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						20,840,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：やや規模の大きい2世帯住宅であること、安全性に疑義があるCB擁壁が設置されていること、洪水等の想定浸水区域内にあること、建材等にアスベストが使用されている可能性があること等を考慮した。

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 参考価格資料

・地価公示（船橋－9）

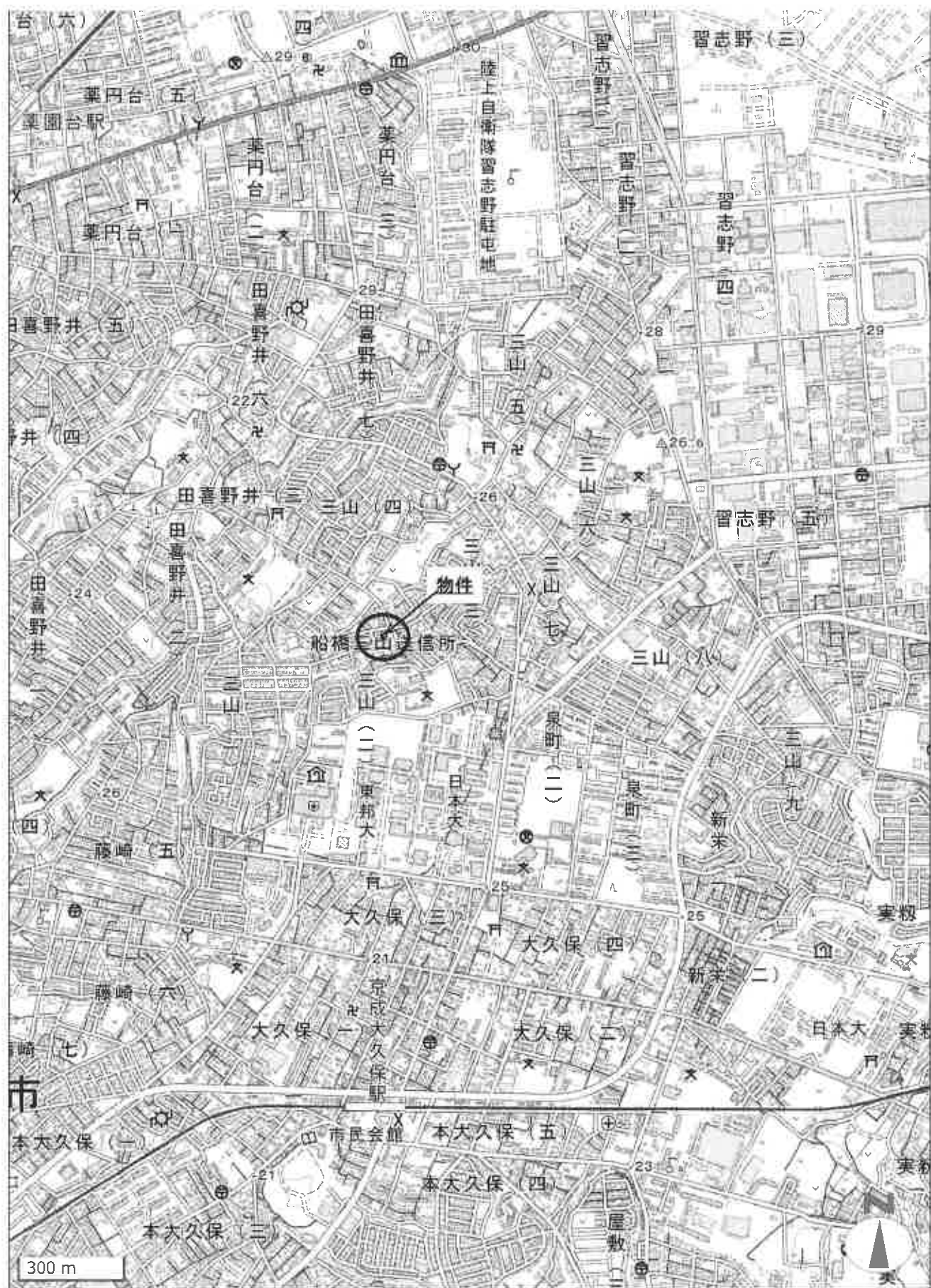
所 在	船橋市三山4丁目338番7「三山4－13－14」
価 格	98,800円／㎡
位 置	新京成電鉄線「葉園台」駅の南東方・道路距離約2kmに位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	180㎡
供給処理施設	ガス・水道・下水
接 面 街 路	南西側幅員4.5m市道
用 途 指 定 等	第1種中高層住居専用地域(建蔽率60%，容積率200%)
地 域 の 概 要	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

第7 附属資料の表示

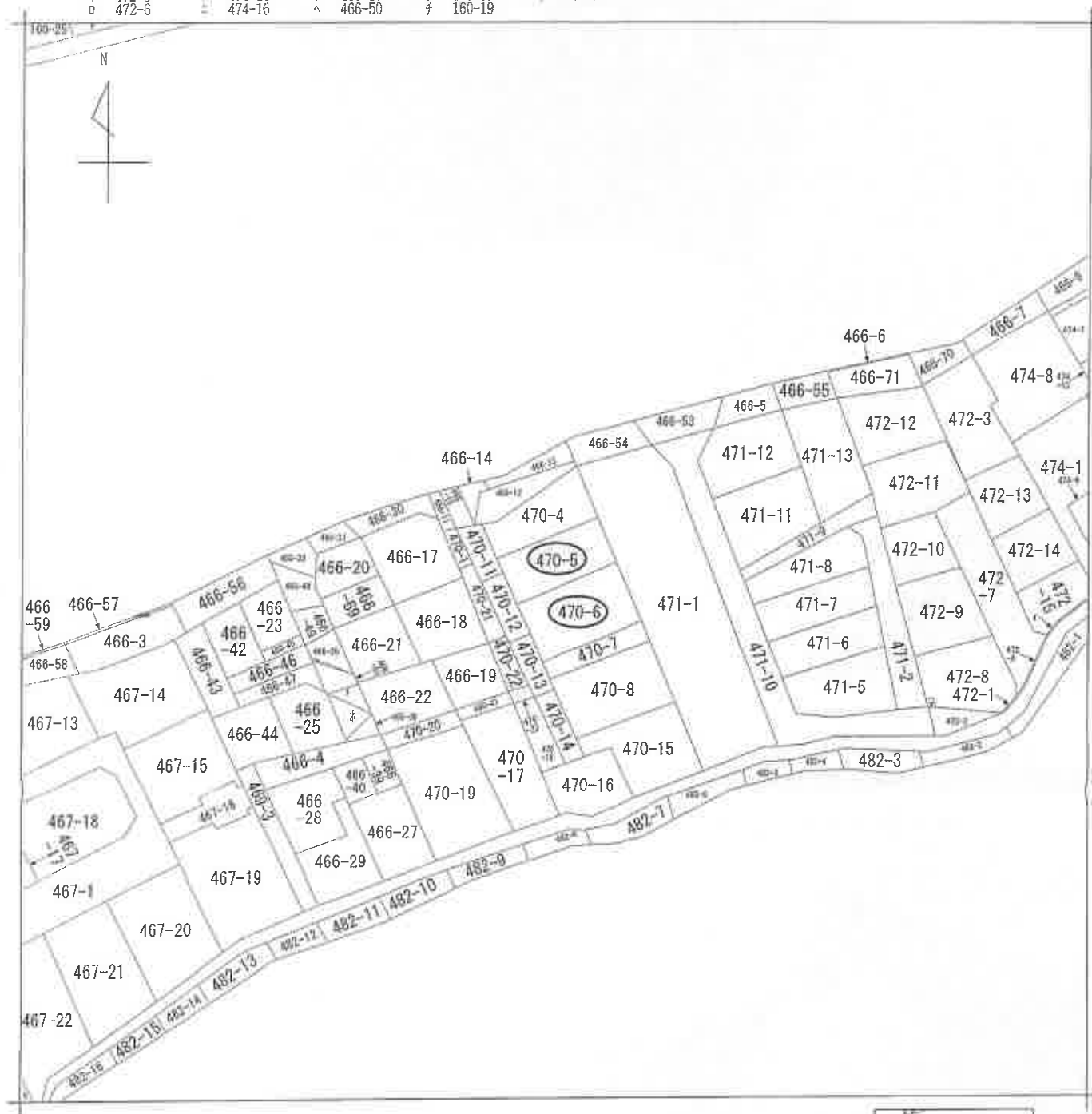
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面
- 4 間取図

以 上

目的物件の位置図



イ 472-5 474-14 ホ 466-37 ト 466-52 467-1
 ロ 472-6 474-16 ヘ 466-50 チ 160-19



(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

三山2丁目

A 三山3丁目

請 求 部 分	所 在				船橋市三山二丁目		地 番	470番5				
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分		座 標 系 又 は 番 号 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38年3月1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。

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

(千葉地方税務局船橋支局管轄)

令和6年9月4日

千葉地方税務局

請求番号：33-1

登記官

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 船橋支庁管理課)
令和6年9月4日 千葉県地方務局

登記官

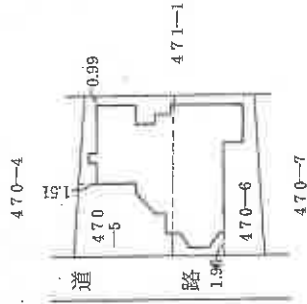
建物図面

家屋番号 470-5-2

建物の所在 船橋市三山2丁目470番地5・470番地6

各階平面図

249290



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

製作者

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

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。
(千葉県地方支務局 船橋支局管理)

令和6年9月4日 千葉県地方支務局

登記号

249291

各階平面図

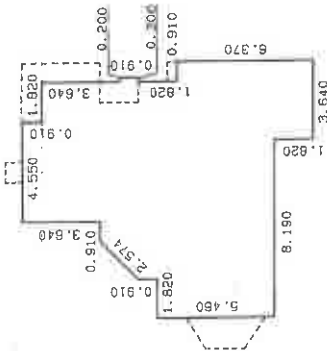
家屋番号 470-5-2

建物の所在 船橋市三山2丁目470番地5・470番地6

建物図面

各階平面図

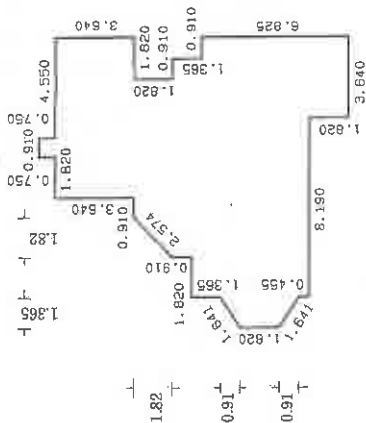
2 階



求積表

5.460	X	1.820	=	9.937200
(6.370 +	8.190)	X 1.820 X 1/2	=	13.249600
8.190	X	0.910	=	7.452900
11.830	X	3.640	=	43.061200
13.650	X	0.910	=	12.421500
12.740	X	1.820	=	23.186800
0.910	X	0.200	=	0.182000
6.370	X	0.910	=	5.796700
合計				115.287900
床面積				115.28 m ²

1 階



求積表

(1.820 +	3.640)	X 1.365 X 1/2	=	3.726450
5.460	X 1.820	X 1.820 X 1/2	=	9.937200
(6.370 +	8.190)	X 1.820 X 1/2	=	13.249600
8.190	X	0.910	=	7.452900
11.830	X	1.820	=	21.530600
12.580	X	0.910	=	11.447800
11.830	X	0.910	=	10.765300
13.650	X	1.820	=	24.843000
3.640	X	1.820	=	6.624800
8.190	X	0.910	=	7.452900
6.825	X	0.910	=	6.210750
合計				123.241300
床面積				123.24 m ²

合計 123.241300
床面積 123.24 m²

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

間 取 図

1階



2階

