

## 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<br>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<br>場 所 千葉地方裁判所売却場                                                                                  |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 7年12月17日 午前10時00分<br>場 所 千葉地方裁判所民事第4部                                                                                |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 7年12月 4日 午前 9時00分から<br>令和 7年12月 8日 午後 4時30分まで                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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<br>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）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>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） |
| 1～6  | 39,830,000<br>31,864,000 | 一括       | 7,966,000  | 144,634  | 41,169   |
| 1    | 10,380,000               |          |            |          |          |
| 2    | 2,140,000                |          |            |          |          |
| 3    | 150,000                  |          |            |          |          |
| 4    | 20,000                   |          |            |          |          |
| 5    | 10,000                   |          |            |          |          |
| 6    | 27,130,000               |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |



# 物件目録

|   |     |                    |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 船橋市海神四丁目           |
|   | 地 番 | 6 9 6 番 7          |
|   | 地 目 | 宅地                 |
|   | 地 積 | 1 7 0 . 0 0 平方メートル |
|   | 所有者 | A                  |

2 所 在 船橋市海神四丁目  
地 番 6 9 6 番 8  
地 目 宅地  
地 積 3 5 . 1 0 平方メートル  
所有者 A

|   |       |              |
|---|-------|--------------|
| 3 | 所 在   | 船橋市海神四丁目     |
|   | 地 番   | 6 9 6 番 1    |
|   | 地 目   | 公衆用道路        |
|   | 地 積   | 2 4 3 平方メートル |
|   | 共有者 A | 持分 1 8 分の 1  |

4 所 在 船橋市海神四丁目  
地 番 701番1  
地 目 公衆用道路  
地 積 30平方メートル  
共有者 A 持分18分の1



## 物 件 目 録

5 所 在 船橋市海神四丁目  
地 番 696 番 14  
地 目 宅地  
地 積 1.52 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 600 分の 100

6 所 在 船橋市海神四丁目 696 番地 7  
家屋 番号 696 番 7  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建  
床 面 積 1 階 67.24 平方メートル  
2 階 54.65 平方メートル

所有者 A



## 物 件 明 細 書

令和 7年 9月 3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1～6】

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1～6】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

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5】

本件土地は共有持分についての売却であり、ゴミ置場として利用されている。

《 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 船橋市海神四丁目  
地 番 696番7  
地 目 宅地  
地 積 170.00平方メートル  
所有者 A

2 所 在 船橋市海神四丁目  
地 番 696番8  
地 目 宅地  
地 積 35.10平方メートル  
所有者 A

3 所 在 船橋市海神四丁目  
地 番 696番1  
地 目 公衆用道路  
地 積 243平方メートル  
共有者 A 持分18分の1

4 所 在 船橋市海神四丁目  
地 番 701番1  
地 目 公衆用道路  
地 積 30平方メートル  
共有者 A 持分18分の1



## 物 件 目 録

5 所 在 船橋市海神四丁目  
 地 番 696番14  
 地 目 宅地  
 地 積 1.52平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分600分の100

6 所 在 船橋市海神四丁目696番地7  
 家屋 番号 696番7  
 種 類 居宅  
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建  
 床 面 積 1階 67.24平方メートル  
 2階 54.65平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第 82号  
令和7年5月 2日受理  
令和7年7月 17日提出

## 現況調査報告書

千葉地方裁判所  
執行官 谷下 功洋

(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 船橋市海神四丁目  
地 番 696番7  
地 目 宅地  
地 積 170.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 船橋市海神四丁目  
地 番 696番8  
地 目 宅地  
地 積 35.10平方メートル

所有者 A

3 所 在 船橋市海神四丁目  
地 番 696番1  
地 目 公衆用道路  
地 積 243平方メートル

共有者 A 持分18分の1

4 所 在 船橋市海神四丁目  
地 番 701番1  
地 目 公衆用道路  
地 積 30平方メートル

共有者 A 持分18分の1



物 件 目 録

5 所 在 船橋市海神四丁目

地 番 696番14

地 目 宅地

地 積 1.52平方メートル

共有者 A 持分600分の100

6 所 在 船橋市海神四丁目696番地7

家屋 番号 696番7

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 67.24平方メートル  
2階 54.65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           | 船橋市海神4-1-24                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |  |
| 土地             | 物件1, 2, 3, 4, 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  |
| 現況地目           | ■宅地(物件1, 2) ■公衆用道路(物件3, 4) ■雑種地(物件5)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上(物件1)に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |
| その他の事項         | 物件3及び4は周辺住民と共に利用する公衆用道路に供されており、物件5は周辺住民と共に利用するゴミ置き場に供されている<br>物件1内にスチール製物置(動産)が見受けられた                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |  |
| 建物             | 物件6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積:                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類:<br/>           構造:<br/>           床面積:         </div> </div>        |  |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 空き家 として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |  |
| その他の事項         | 玄関ドアクロージャーの蝶番が外れている                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br/>           保管開始日 平成 年 月 日         </div> </div> |  |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

## 執行官の意見

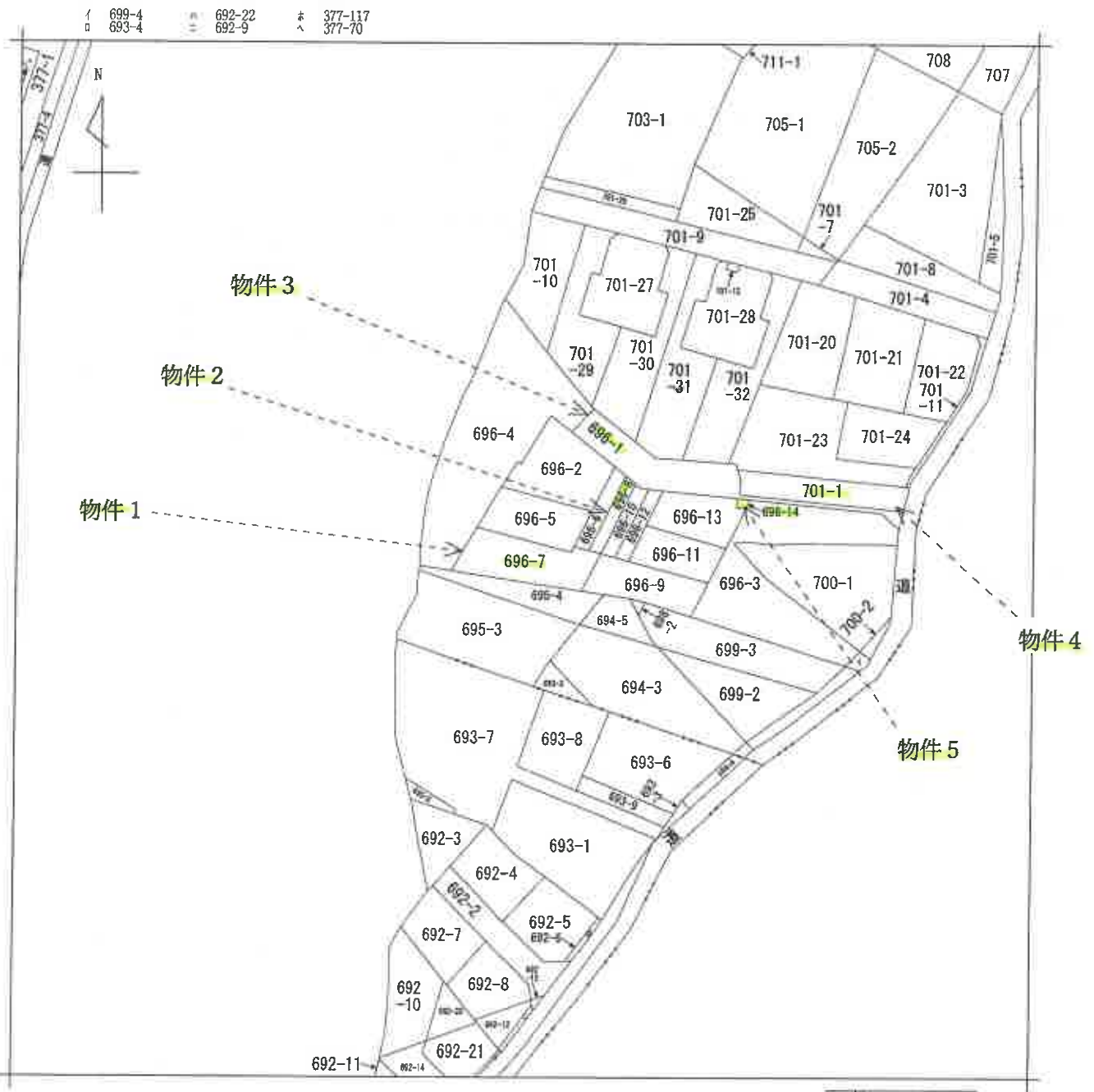
- 1 本件建物は未だ数点の家財類は残置しているものの、ライフラインは既に閉鎖されており、人の出入りが認められない状況等から債務者兼所有者である■Aが空き家として占有しているものと認められる。  
表札には■A以外の第三者の姓も認められたが、居住時同居していた親族等の占有補助者のものが表記されているものと推測される。
- 2 解錠入室調査に付き屋内設備の稼働の可否は不明である。
- 3 屋内は経年相当の損傷が見受けられるほか、2階洋室（1）の天井壁面に亀裂（写真⑦）が認められた。

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

| 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8日<br>(木)<br>11:00-11:15                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 物件所在地       | 物件確認、不在告知書投函                         |
| 令和7年5月23日<br>(金)<br>11:00-11:10                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 物件所在地       | 不在告知書再投函、外観写真撮影                      |
| 令和7年5月23日<br>(金)<br>:    -    :                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 郵便          | 債務者兼所有者宛に占有関係書面照会書兼入室調査協力依頼書送付(回答なし) |
| 令和7年6月17日<br>(火)<br>11:30-12:20                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 物件所在地       | 評価人同行のうえ解錠入室調査、間取り等確認、写真撮影           |
| 年    月    日<br>(    )<br>:    -    :                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |                                      |
| 年    月    日<br>(    )<br>:    -    :                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |                                      |
| 年    月    日<br>(    )<br>:    -    :                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |                                      |
| (特記事項)<br><input type="checkbox"/> 令和    年    月    日<br>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。<br><br><input checked="" type="checkbox"/> 令和    7年    6月17日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和    年    月    日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><br><input type="checkbox"/> |             |                                      |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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。



|       |       |  |         |  |           |  |     |          |      |    |           |
|-------|-------|--|---------|--|-----------|--|-----|----------|------|----|-----------|
| 請求部分  | 所 在   |  |         |  | 船橋市海神四丁目  |  | 地 番 | 696番7    |      |    |           |
| 出力縮尺  | 1/600 |  | 精 度 分 区 |  | 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。

令和7年2月20日

千葉地方務局船橋支局

請求番号：24-1

登記官

(1/1)

登記年月日：平成16年9月30日

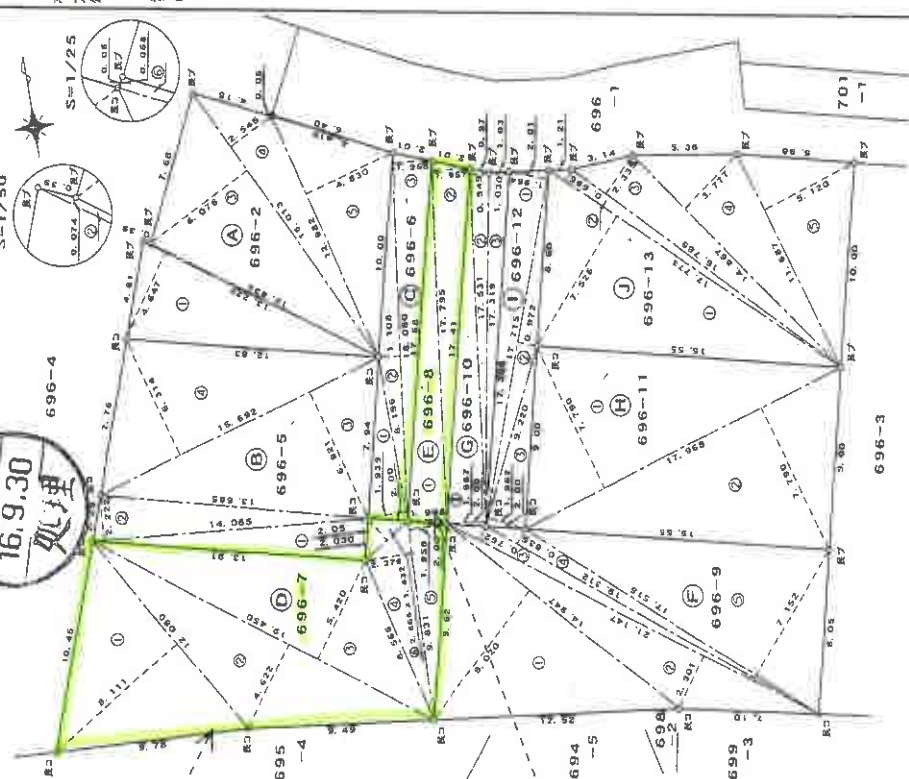
17.8.2' 696-13, 696-14 1/2  
449334

地積測量図

地番 696-2.-5-13

土地の所在 船橋市荒井町丁目

平成十六年九月参〇日登記



縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会印)

物件1

物件2

| 三科求積表                      |     |        |       |
|----------------------------|-----|--------|-------|
| 地番                         | NO. | 底辺     | 高さ    |
| 696-2                      | 1   | 14.947 | 0.020 |
|                            | 2   | 21.147 | 0.020 |
|                            | 3   | 21.147 | 0.020 |
|                            | 4   | 19.312 | 0.020 |
|                            | 5   | 17.515 | 0.020 |
| 合計面積 109.38 m <sup>2</sup> |     |        |       |
| 696-3                      | 1   | 17.631 | 1.987 |
|                            | 2   | 17.631 | 0.849 |
|                            | 3   | 17.385 | 1.030 |
|                            | 4   | 17.385 | 0.849 |
|                            | 5   | 17.385 | 0.849 |
| 合計面積 109.38 m <sup>2</sup> |     |        |       |
| 696-4                      | 1   | 17.631 | 1.987 |
|                            | 2   | 17.631 | 0.849 |
|                            | 3   | 17.385 | 1.030 |
|                            | 4   | 17.385 | 0.849 |
|                            | 5   | 17.385 | 0.849 |
| 合計面積 109.38 m <sup>2</sup> |     |        |       |
| 696-5                      | 1   | 17.631 | 1.987 |
|                            | 2   | 17.631 | 0.849 |
|                            | 3   | 17.385 | 1.030 |
|                            | 4   | 17.385 | 0.849 |
|                            | 5   | 17.385 | 0.849 |
| 合計面積 109.38 m <sup>2</sup> |     |        |       |
| 696-6                      | 1   | 17.631 | 1.987 |
|                            | 2   | 17.631 | 0.849 |
|                            | 3   | 17.385 | 1.030 |
|                            | 4   | 17.385 | 0.849 |
|                            | 5   | 17.385 | 0.849 |
| 合計面積 109.38 m <sup>2</sup> |     |        |       |
| 696-7                      | 1   | 17.631 | 1.987 |
|                            | 2   | 17.631 | 0.849 |
|                            | 3   | 17.385 | 1.030 |
|                            | 4   | 17.385 | 0.849 |
|                            | 5   | 17.385 | 0.849 |
| 合計面積 109.38 m <sup>2</sup> |     |        |       |
| 696-8                      | 1   | 17.631 | 1.987 |
|                            | 2   | 17.631 | 0.849 |
|                            | 3   | 17.385 | 1.030 |
|                            | 4   | 17.385 | 0.849 |
|                            | 5   | 17.385 | 0.849 |
| 合計面積 109.38 m <sup>2</sup> |     |        |       |
| 696-9                      | 1   | 17.631 | 1.987 |
|                            | 2   | 17.631 | 0.849 |
|                            | 3   | 17.385 | 1.030 |
|                            | 4   | 17.385 | 0.849 |
|                            | 5   | 17.385 | 0.849 |
| 合計面積 109.38 m <sup>2</sup> |     |        |       |
| 696-10                     | 1   | 17.631 | 1.987 |
|                            | 2   | 17.631 | 0.849 |
|                            | 3   | 17.385 | 1.030 |
|                            | 4   | 17.385 | 0.849 |
|                            | 5   | 17.385 | 0.849 |
| 合計面積 109.38 m <sup>2</sup> |     |        |       |
| 696-11                     | 1   | 17.631 | 1.987 |
|                            | 2   | 17.631 | 0.849 |
|                            | 3   | 17.385 | 1.030 |
|                            | 4   | 17.385 | 0.849 |
|                            | 5   | 17.385 | 0.849 |
| 合計面積 109.38 m <sup>2</sup> |     |        |       |
| 696-12                     | 1   | 17.631 | 1.987 |
|                            | 2   | 17.631 | 0.849 |
|                            | 3   | 17.385 | 1.030 |
|                            | 4   | 17.385 | 0.849 |
|                            | 5   | 17.385 | 0.849 |
| 合計面積 109.38 m <sup>2</sup> |     |        |       |
| 696-13                     | 1   | 17.631 | 1.987 |
|                            | 2   | 17.631 | 0.849 |
|                            | 3   | 17.385 | 1.030 |
|                            | 4   | 17.385 | 0.849 |
|                            | 5   | 17.385 | 0.849 |
| 合計面積 109.38 m <sup>2</sup> |     |        |       |
| 696-14                     | 1   | 17.631 | 1.987 |
|                            | 2   | 17.631 | 0.849 |
|                            | 3   | 17.385 | 1.030 |
|                            | 4   | 17.385 | 0.849 |
|                            | 5   | 17.385 | 0.849 |
| 合計面積 109.38 m <sup>2</sup> |     |        |       |

凡例  
民：民家  
民：民家  
民：民家

作製者

(平成16年9月23日作製)

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。  
令和7年2月20日 千葉県地方整備局船橋支局 登記官

登記官

登記年月日：平成15年5月8日

449380

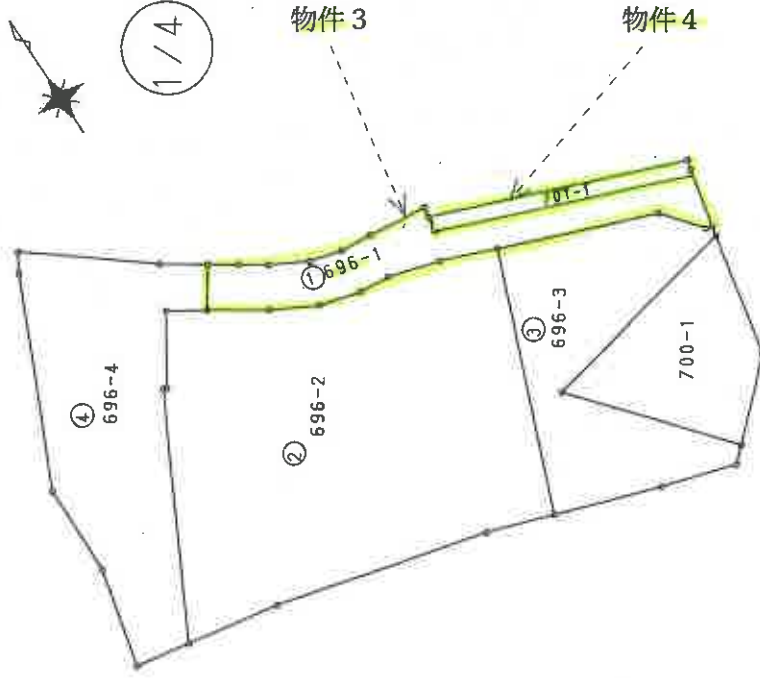
止 186

地番 696-1-2-3-4

地積測量図

土地の所在 船橋市 海神 4丁目

新設



平成十五年五月八日 登記

申請人

縮尺 1/500

作製者

(平成15年4月26日作製)

(千葉県地家屋調査士会印紙)

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。  
令和7年2月20日 千葉県方法務局船橋支局

登記官

請求番号 34-4  
(1/4)

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。  
令和7年2月20日 千葉地方事務局船橋支局

1997

178. 10. 4 69分筆により別図あり

|   |   |           |
|---|---|-----------|
| 地 | 番 | 696-212-4 |
|---|---|-----------|

地積測量圖

土地の所在 船橋市 海神 4丁目

壬戌年五月八日 發

申請人

縮尺 250

(千葉土地家屋調査士会用紙)

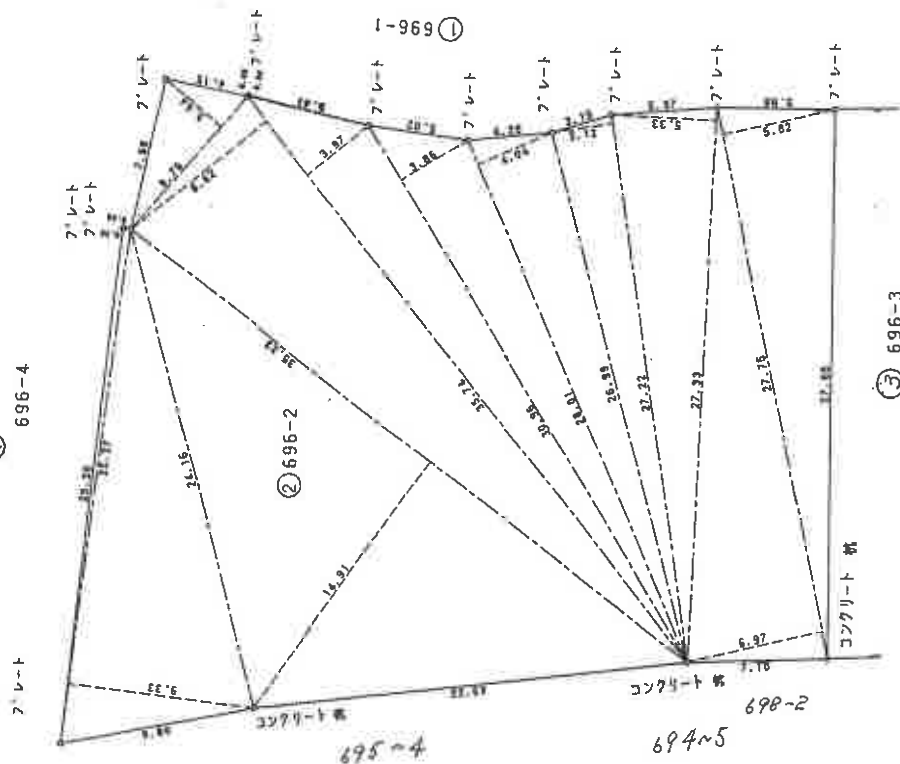
請求番号 24-4 (2/4)

(2/4)

謝品如

( 9 枚目)

## A 3 版を A 4 版に縮小



| 地番    | NO. | 區 | 道 | 門牌    | 戶名    | 估價                     |
|-------|-----|---|---|-------|-------|------------------------|
| 69E-2 |     |   |   | 25-30 | 0.38  | 9,614.0                |
|       |     |   |   | 25-27 | 9.33  | 235.7691               |
|       |     |   |   | 35-23 | 14.91 | 525.2793               |
|       |     |   |   | 35-74 | 8.62  | 308.0788               |
|       |     |   |   | 6-76  | 3.64  | 31.8864                |
|       |     |   |   | 35-74 | 3.97  | 141.8878               |
|       |     |   |   | 6-41  | 0.06  | 0.3848                 |
|       |     |   |   | 30-36 | 3.86  | 119.5056               |
|       |     |   |   | 28-01 | 4.04  | 113.1604               |
|       |     |   |   | 27-22 | 3.12  | 84.9264                |
|       |     |   |   | 27-33 | 5.33  | 145.6589               |
|       |     |   |   | 27-75 | 6.97  | 193.4175               |
|       |     |   |   | 27-75 | 5.82  | 161.5050               |
|       |     |   |   | 估價總額  |       | 2071.0838              |
|       |     |   |   | 應納地稅  |       | 1035.54190             |
|       |     |   |   | 應納地稅  |       | 1035.54 m <sup>2</sup> |

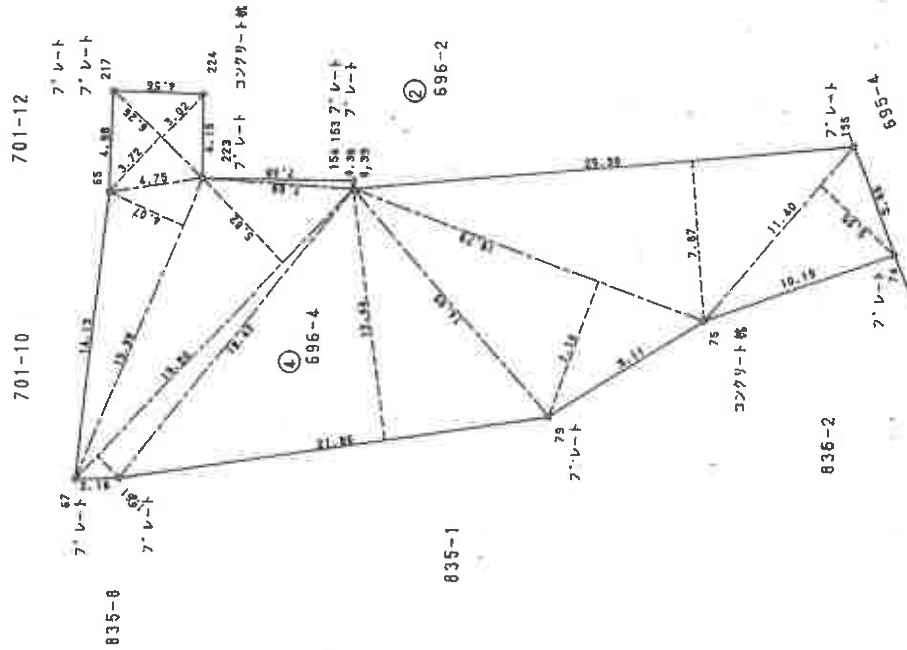


登記年月日：平成15年5月8日

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。  
令和7年2月20日 千葉地方方法務局船橋支局 登記官

449333

13



地番 696-41~

土地の所在 船橋市 海神 4丁目



4/4

| 地番 696-4 |       |       |          |
|----------|-------|-------|----------|
| NO.      | 区画    | 高さ    | 面積       |
| 1        | 11.40 | 5.05  | 57.5700  |
| 2        | 25.30 | 7.87  | 199.1110 |
| 3        | 18.79 | 7.14  | 134.1606 |
| 4        | 21.86 | 12.44 | 271.9384 |
| 5        | 19.90 | 1.51  | 30.0490  |
| 6        | 19.90 | 5.82  | 115.8180 |
| 7        | 7.69  | 0.39  | 2.9991   |
| 8        | 15.98 | 4.07  | 65.0386  |
| 9        | 6.26  | 3.72  | 23.2872  |
| 10       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 11       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 12       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 13       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 14       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 15       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 16       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 17       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 18       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 19       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 20       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 21       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 22       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 23       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 24       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 25       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 26       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 27       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 28       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 29       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 30       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 31       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 32       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 33       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 34       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 35       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 36       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 37       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 38       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 39       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 40       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 41       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 42       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 43       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 44       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 45       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 46       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 47       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 48       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 49       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 50       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 51       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 52       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 53       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 54       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 55       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 56       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 57       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 58       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 59       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 60       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 61       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 62       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 63       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 64       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 65       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 66       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 67       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 68       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 69       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 70       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 71       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 72       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 73       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 74       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 75       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 76       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 77       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 78       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 79       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 80       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 81       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 82       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 83       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 84       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 85       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 86       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 87       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 88       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 89       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 90       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 91       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 92       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 93       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 94       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 95       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 96       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 97       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 98       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 99       | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |
| 100      | 6.26  | 3.02  | 18.9052  |

① 696-1

2106.01 - 1852.1693 = 243.8407 m2

作製者

(平成15年4月26日作製)

申請人

縮尺 250

(千葉土地家屋調査士会印)

請求番号：24-4 (4/4)

登記年月日：平成17年8月22日

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。  
令和7年2月20日 千葉地方裁判所 船橋支局 登記官

登記官

図面番号：24-6

449335

地番  
696-13-14  
土地の所在  
船橋市海神四丁目

地積測量図

三斜求積表

| 地番 | 面積          | 高さ    | 体積         |
|----|-------------|-------|------------|
| ①  | 8.810       | 1.181 | 10.404810  |
| ②  | 10.511      | 2.358 | 25.205378  |
| ③  | 13.888      | 3.588 | 49.730234  |
| ④  | 17.354      | 2.882 | 46.543428  |
| ⑤  | 17.354      | 0.909 | 15.717864  |
| ⑥  | 17.914      | 0.688 | 12.324832  |
| ⑦  | 17.914      | 2.719 | 138.278188 |
| ⑧  | 238.263434  |       |            |
| ⑨  | 149.1327170 |       |            |
| ⑩  | 149.13      |       | m          |

| 地番 | 面積        | 高さ    | 体積       |
|----|-----------|-------|----------|
| ⑪  | 1.772     | 0.880 | 1.523820 |
| ⑫  | 1.772     | 0.881 | 1.525802 |
| ⑬  | 3.048912  |       |          |
| ⑭  | 1324.0060 |       |          |
| ⑮  | 1.32      |       | m        |

合計面積 150.6573230 m

境界点座標

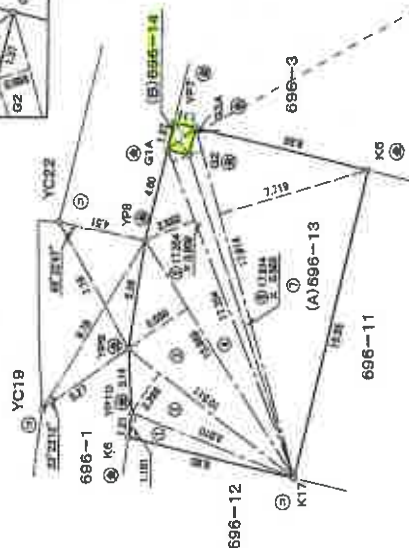
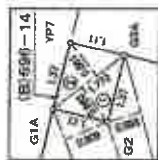
| 点名   | X座標     | Y座標     |
|------|---------|---------|
| G1A  | 563.180 | 477.208 |
| G2   | 502.878 | 478.854 |
| G3A  | 502.357 | 478.289 |
| K5   | 483.702 | 478.254 |
| K6   | 505.535 | 463.083 |
| K7   | 487.282 | 461.115 |
| YP7  | 503.437 | 478.543 |
| YP8  | 504.844 | 472.728 |
| YP9  | 505.884 | 481.423 |
| YP10 | 505.480 | 484.289 |

引照点座標

| 点名   | X座標     | Y座標     |
|------|---------|---------|
| YC19 | 503.997 | 484.418 |
| YC22 | 503.206 | 473.825 |



千葉地方裁判所  
17.8.2-  
処理



物件5

凡例  
● : 金属プレート境界標  
○ : コンタリット境界標

平成十七年八月二十日 登記

作製者

申請人

縮尺 250

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

(平成17年7月27日作製)

登記年月日：昭和44年11月26日

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。  
令和7年2月20日 千葉地方建設局 総務課 登記官

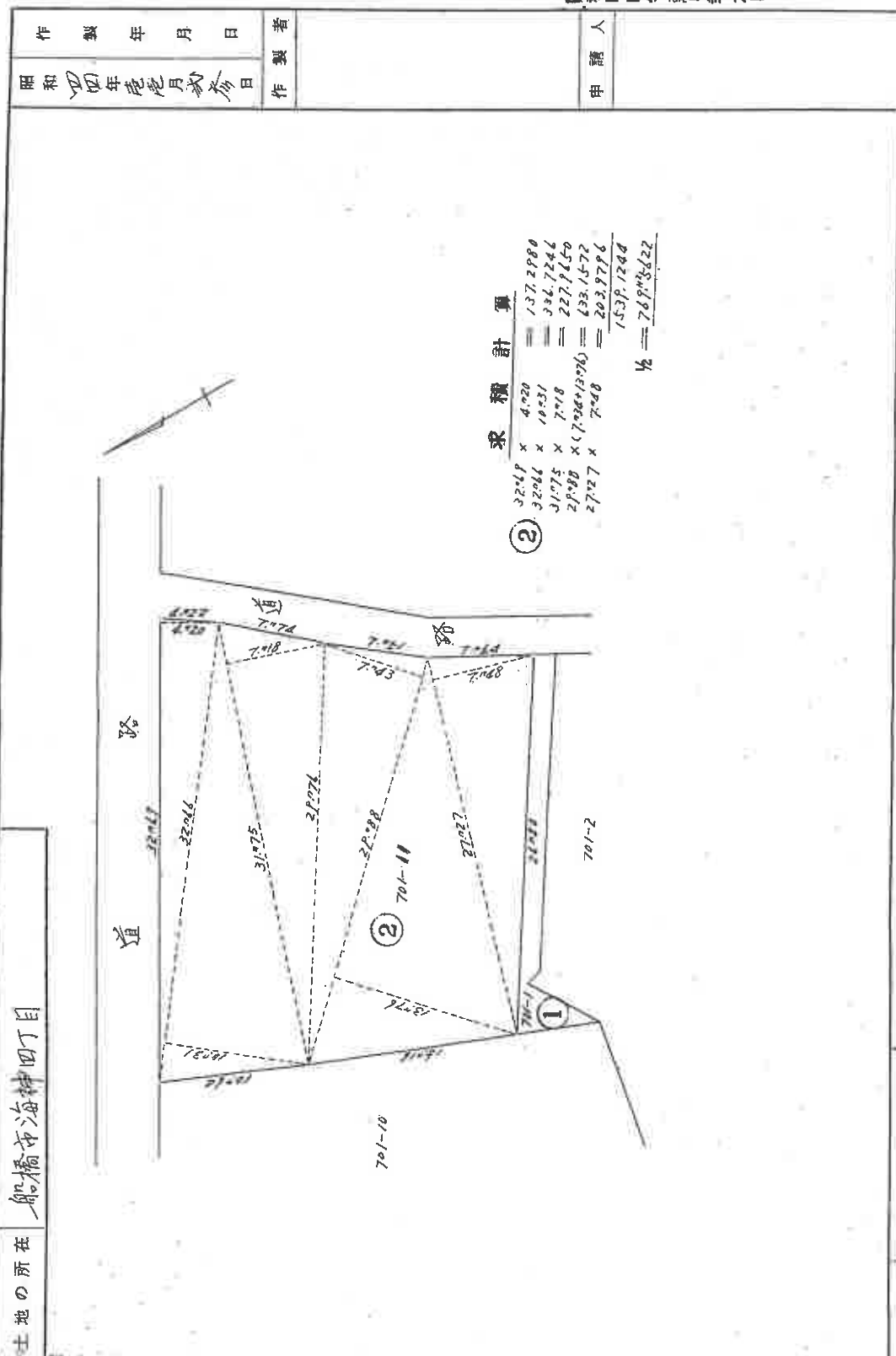
443336

地番 701-11, 1-1

土地の所在 船橋市海神四丁目

地積測量図

333333



(千葉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

請求番号：24-5

登記年月日：平成17年3月23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。  
令和7年2月20日 千葉地方建設局 船橋支局 登記官

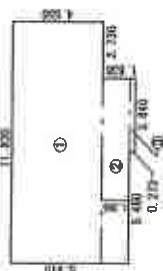
# 建物図面

|       |                |
|-------|----------------|
| 家屋番号  | 696-7          |
| 建物の所在 | 船橋市海神四丁目696番地7 |

## 32130 各階平面図

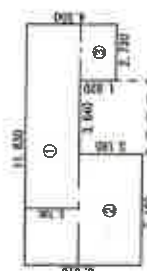
1階

|                                     |
|-------------------------------------|
| 求積表                                 |
| ① $4.550 \times 11.830 = 53.826500$ |
| ② $1.365 \times 9.100 = 12.421500$  |
| ③ $0.773 \times 3.440 = 2.679320$   |
| 合計 67.247320                        |
| 床面積 67.24㎡                          |

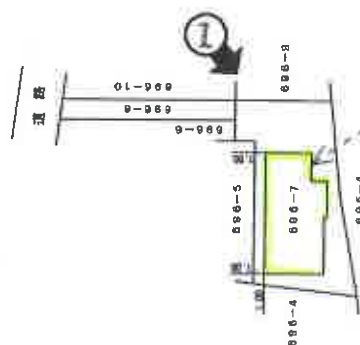


2階

|                                     |
|-------------------------------------|
| 求積表                                 |
| ① $2.730 \times 11.830 = 32.296900$ |
| ② $3.185 \times 5.460 = 17.390100$  |
| ③ $1.820 \times 2.730 = 4.968600$   |
| 合計 54.654600                        |
| 床面積 54.65㎡                          |



写真撮影位置と方向



物件6

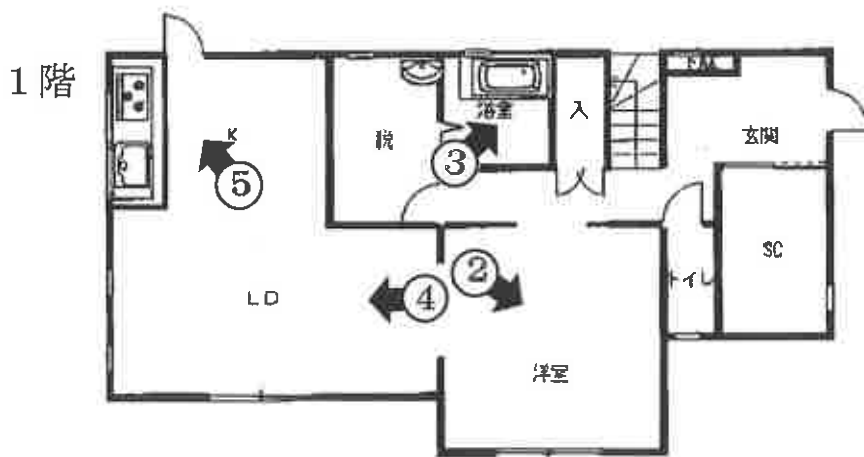
平成17年3月23日登記

|     |          |     |          |
|-----|----------|-----|----------|
| 作製者 | 縮尺 1/250 | 申請人 | 縮尺 1/500 |
|-----|----------|-----|----------|

(千葉県土地家屋調査士会所属)

請求番号：24-3

# 建 物 間 取 図 (評価人作成)



写真撮影位置と方向

①



②



③



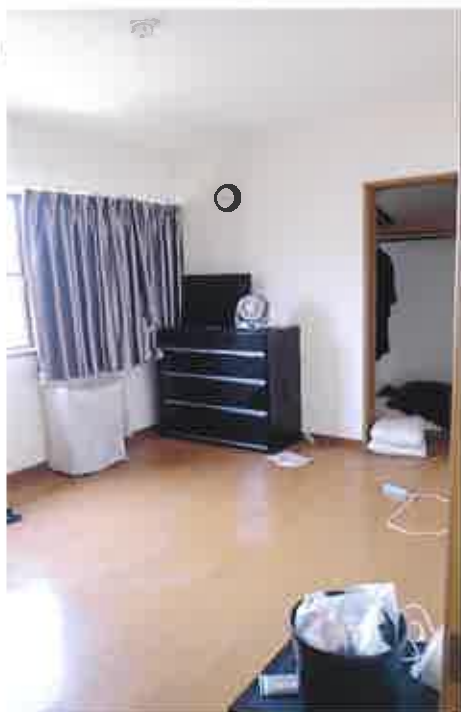
④



⑤



⑥



⑦



副本

令和 7 年（ケ）第 82 号

令和 7 年 6 月 17 日 現地調査

令和 7 年 6 月 18 日 評価

第 7K - 905 号 発行番号

令和 7 年 7 月 18 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 39,830,000 円 |   |              |
| 内 訳 価 格        |   |              |
| 物件1（土地）        | 金 | 10,380,000 円 |
| 物件2（土地）        | 金 | 2,140,000 円  |
| 物件3（土地）        | 金 | 150,000 円    |
| 物件4（土地）        | 金 | 20,000 円     |
| 物件5（土地）        | 金 | 10,000 円     |
| 物件6（建物）        | 金 | 27,130,000 円 |

- 1 一括価格は、物件1、2、3、4、5、6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6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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。 |     | 同左                   |
| 3   | 物件目録記載のとおり。 |     | 同左                   |
| 4   | 物件目録記載のとおり。 |     | 同左                   |
| 5   | 物件目録記載のとおり。 |     | 地目：雑種地               |
| 6   | 物件目録記載のとおり。 |     | 同左<br>住居表示「海神4-1-24」 |
| 番号  | 特 記 事 項     |     |                      |
| 1～6 | ない          |     |                      |

物 件 目 録

1 所 在 船橋市海神四丁目  
地 番 696番7  
地 目 宅地  
地 積 170.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 船橋市海神四丁目  
地 番 696番8  
地 目 宅地  
地 積 35.10平方メートル

所有者 A

3 所 在 船橋市海神四丁目  
地 番 696番1  
地 目 公衆用道路  
地 積 243平方メートル

共有者 A 持分18分の1

4 所 在 船橋市海神四丁目  
地 番 701番1  
地 目 公衆用道路  
地 積 30平方メートル

共有者 A 持分18分の1



物 件 目 録

5 所 在 船橋市海神四丁目  
地 番 696番14  
地 目 宅地  
地 積 1.52平方メートル

共有者 A 持分600分の100

6 所 在 船橋市海神四丁目696番地7  
家屋 番号 696番7  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建  
床 面 積 1階 67.24平方メートル  
2階 54.65平方メートル

所有者 A



## 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, 3, 4, 5)

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                              |                       |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | 京成本線「海神」駅の南東方・約450m(道路距離)<br>(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<br>の 規 制 等<br><br>(道路の幅員等の個別<br>的な規制を考慮しな<br>い一般的な規制) | 都 市 計 画 区 分                                                                                                                                                                                                                                  | 市街化区域                 |
|                                                                 | 用 途 地 域                                                                                                                                                                                                                                      | 第1種住居地域               |
|                                                                 | 建 蔽 率                                                                                                                                                                                                                                        | 指定 60%                |
|                                                                 | 容 積 率                                                                                                                                                                                                                                        | 指定 200%               |
|                                                                 | 防 火 規 制                                                                                                                                                                                                                                      | なし                    |
|                                                                 | そ の 他 規 制                                                                                                                                                                                                                                    | 第1種高度地区(20m)          |
|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                              | 風致地区                  |
|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                              | 船橋市景観条例               |
| 画 地 条 件<br>(規模, 形状等)                                            | <b>【物件1, 2】</b><br>形 状 : (不整形地)                      地 勢 : (略平坦)<br>接道方位 : (北)<br>間 口 : (約2m)                      奥 行 : (約27m)<br>地 積 : (205.1㎡)                      (登記とほぼ同じ)<br>接面道路との関係 : (中間画地)<br>隣地との高低差 : (南側軌道敷より約1m低位, その他は略等高。 ) |                       |
| 接面道路の状況                                                         | 北側(私道) 路線名 ( - ) 幅員(約4.5m) 連続性(稍劣る)<br>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 側 : 平成15年3月27日・第74号 |
|                                                                 | セットバック                                                                                                                                                                                                                                       | 不要<br>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 1, 2                                                                                                                                                                                                                      | 物件 6 建物の敷地                                                                                                                |
|                                                           | 物件 3, 4                                                                                                                                                                                                                      | 物件1, 2 の接する私道となっている。                                                                                                      |
|                                                           | 物件 5                                                                                                                                                                                                                         | ゴミ置場                                                                                                                      |
|                                                           | 隣 地                                                                                                                                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・北 側： 私道を介して住宅</li> <li>・東 側： 住宅</li> <li>・南 側： 軌道敷</li> <li>・西 側： 未利用地</li> </ul> |
| 供 給 処 理 施 設<br>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 1～5 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、土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。<br><br>2. 現在、物件 6 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。<br><br>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1, 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、現況の地形はほぼ地積測量図に符合するものと推測する。<br><br>2. 物件 3, 4は物件1, 2 が北側で接面する私道である。また物件5は共用のゴミ置場である。<br><br>3. 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。                                       |                                                                                                                           |

## 2 建物の概況及び利用状況等（物件6）

| 区 分                                   | 主である建物                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                       |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 建 築 時 期 等 及 び<br>経 済 的 残 存<br>耐 用 年 数 | 建 築 年 月 日（登記記載）                                                                                                                                                                                                                                                                             | 平成 17 年 3 月 13 日 新築   |
|                                       | 経 過 年 数                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 約 20 年                |
|                                       | 経 済 的 残 存 耐 用 年 数                                                                                                                                                                                                                                                                           | 約 25 年                |
| 仕 様                                   | 構 造                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 鉄筋コンクリート造             |
|                                       | 屋 根                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 陸屋根                   |
|                                       | 外 壁                                                                                                                                                                                                                                                                                         | サイディング等               |
|                                       | 内 壁                                                                                                                                                                                                                                                                                         | クロス等                  |
|                                       | 天 井                                                                                                                                                                                                                                                                                         | クロス等                  |
|                                       | 床                                                                                                                                                                                                                                                                                           | フローリング等               |
|                                       | 設 備                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 洗面台, キッチン, 浴室, 水洗トイレ等 |
|                                       | そ の 他                                                                                                                                                                                                                                                                                       | －                     |
| 床 面 積（現 況）                            | 床面積 1階 67.24㎡<br>2階 54.65㎡<br>延べ 121.89㎡（登記簿数量と同じ）                                                                                                                                                                                                                                          |                       |
| 現 況 用 途 等                             | 現 況 用 途                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 居宅                    |
|                                       | 間 取 り                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 4LDK（別添建物間取略図参照）      |
| 品 等                                   | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                       |
| 保 守 管 理 の 状 態                         | 普通<br>・ 立ち入り調査時、債務者兼所有者は不在であり、雨漏り、水漏れ及び排水の詰まり等の不具合及び、リフォーム履歴は不明である。また東日本大震災及び令和元年台風等の被害、住宅機器・設備、床暖房等の稼働状況等も不明であるが、建物内部の建具の建て付け等については特段問題はなかった。<br><br>・ 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。建物内部も経年劣化による若干のビニールクロスの破れ、変色・汚れ、フローリングの変色・劣化、小傷等が確認される。その他玄関ドアクローザーの蝶番に外れが見られた。また2階洋室（1）の天井壁に亀裂が見られた。 |                       |

|               |                                                                                                                                                   |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建 物 の 利 用 状 況 | 所有者が空き家の状態で占有しているものと推定する。                                                                                                                         |
| 特 記 事 項       | <p>1. 建築確認：平成16年9月18日／第H16UDI柏03680号<br/> 検査済証：平成17年3月29日／第H16UDI柏03680</p> <p>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可能性は低いと推察される。</p> |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1, 2, 3, 4, 5 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 持 分<br>エ | 建付減価<br>オ | 建付地価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ×オ= カ |
|----------|----------------------|-----------|-----------------|----------|-----------|-----------------------------------------|
| 1        | 279,000              | 0.64      | 170.00          | —        | 0.95      | 28,837,000                              |
| 2        | 279,000              | 0.64      | 35.10           | —        | 0.95      | 5,954,000                               |
| 3        | 279,000              | 0.05      | 243.00          | 1/18     | —         | 188,000                                 |
| 4        | 279,000              | 0.05      | 30.00           | 1/18     | —         | 23,000                                  |
| 5        | 279,000              | 0.05      | 1.52            | 100/600  | —         | 4,000                                   |
| 計        |                      |           |                 |          |           | 35,006,000                              |

ア 標準価格：(公示価格等からの規準)

地価公示等(基準地 船橋(県)-3)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 294,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{(106.5)}{100} & \times \frac{100}{(102)} & \times \frac{100}{(110)} & \div \\ & & & & 279,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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) 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) 形状-20%, 軌道敷隣接-20% (格差率) 0.64

【物件2】

形状-20%, 軌道敷隣接-20% (格差率) 0.64

【物件3】

私道減価-95% (格差率) 0.05

【物件4】

私道減価-95% (格差率) 0.05

【物件5】

ゴミ置場、共有減価-95% (格差率) 0.05

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) 0.95

② 物件 6（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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延べ面積<br>(㎡)<br>イ | 現 価 率<br>ウ | 建物の価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ = エ |
|----------|---------------------|--------------------|------------|--------------------------------------|
| 6        | 220,000             | 121.89             | 0.551      | 14,776,000                           |

ウ 現価率

| 物件<br>番号 | (1)耐用年数法 (定額法) |                      |             |                      | (2)観察減価率   | 現価率<br>(1)(D)×(2) |
|----------|----------------|----------------------|-------------|----------------------|------------|-------------------|
|          | (A)<br>残価率     | (B)<br>経済的残存<br>耐用年数 | (C)<br>経過年数 | (D)<br>定額法に<br>よる現価率 |            |                   |
| 6        | 5 %            | 25年                  | 20年         | 0.58                 | ▲5% (0.95) | 0.551             |

(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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ=ウ |
|----------|-------------------|---------------|-------|-------------------------------------|
|          |                   | 率             | 利用権等  |                                     |
| 1        | 28,837,000        | 0.55          | 法定地上権 | 15,860,000                          |
| 2        | 5,954,000         | 0.55          | 法定地上権 | 3,275,000                           |
| 計        |                   |               |       | 19,135,000                          |

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<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①カ, 1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ) イ | 占有<br>減価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(1万円未満四捨五入)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|-----------|-----------------------------------|---------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|------------------------------------------|
| 1         | 28,837,000                        | － 15,860,000                          |                 | 1.00           | 0.80            | 10,380,000                               |
| 2         | 5,954,000                         | － 3,275,000                           |                 | 1.00           | 0.80            | 2,140,000                                |
| 3         | 188,000                           |                                       |                 | 1.00           | 0.80            | 150,000                                  |
| 4         | 23,000                            |                                       |                 | 1.00           | 0.80            | 20,000                                   |
| 5         | 4,000                             |                                       |                 | 1.00           | 0.80            | (最低価格) 10,000                            |
| 6         | 14,776,000                        | ＋ 19,135,000                          | 1.00            | 1.00           | 0.80            | 27,130,000                               |
| 一括価格 (合計) |                                   |                                       |                 |                |                 | 39,830,000                               |

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：特にない

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

- ・ 基準地価格（船橋（県）-3）

|             |                                      |
|-------------|--------------------------------------|
| 所 在         | 船橋市海神 3 丁目 6 8 2 番 1 1 「海神3-6-19」    |
| 価 格         | 294,000円/㎡                           |
| 位 置         | 京成本線「海神駅」の南東方約600mに位置する。             |
| 価 格 時 点     | 令和6年7月1日                             |
| 地 積         | 150㎡                                 |
| 供 給 処 理 施 設 | 水道, ガス, 下水                           |
| 接 面 街 路     | 北西6m市道                               |
| 用 途 指 定 等   | 市街化区域, 第一種住居地域、高度地区（建蔽率60%, 容積率200%） |
| 地 域 の 概 要   | 一般住宅が建ち並ぶ閑静な既成住宅地域                   |

## 第 7 附属資料

1. 位置図
2. 地図写
3. 土地所在図・地積測量図写
4. 建物図面・各階平面図写
5. 建物間取略図

以 上



# 地図写

S=1:600

1 699-4 2 692-22 3 377-117  
 693-4 692-9 377-70

N

物件2

物件1

物件3

物件4

物件5

(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

|       |       |          |  |           |           |    |          |      |    |           |
|-------|-------|----------|--|-----------|-----------|----|----------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在    | 船橋市海神四丁目 |  |           |           | 地番 | 696番7    |      |    |           |
| 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

令和7年2月20日  
 千葉地方法務局船橋支局  
 登記官

請求番号：24-1  
 (1/1)

登記年月日：平成16年9月30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。  
令和7年2月20日 千葉地方方法務局船橋支局 登記官

17.8.2- 696-3, 696-14(分)  
49334

地番 696-2, -5~-13

地積測量図

土地の所在 船橋市指針町丁目

16.9.30  
処理  
土地方法務局

三科表

| 地番    | NO. | 面積     | 高さ    | 容積         | 容積率   |
|-------|-----|--------|-------|------------|-------|
| 696-2 | 1   | 13.222 | 4.647 | 61.442534  | 456.9 |
|       | 2   | 13.222 | 0.074 | 0.37428    |       |
|       | 3   | 16.013 | 6.076 | 97.284938  |       |
|       | 4   | 16.013 | 2.515 | 40.753058  |       |
|       | 5   | 12.982 | 4.620 | 62.750500  |       |
|       | 6   | 6.416  | 0.046 | 0.372128   |       |
| 合計    |     |        |       | 263.643328 |       |
| 容積率   |     |        |       | 131.77     | m     |

| 地番    | NO. | 面積     | 高さ    | 容積         | 容積率   |
|-------|-----|--------|-------|------------|-------|
| 696-3 | 1   | 14.056 | 2.030 | 28.511950  | 200.0 |
|       | 2   | 14.056 | 2.222 | 31.256430  |       |
|       | 3   | 15.692 | 6.921 | 108.604332 |       |
|       | 4   | 15.692 | 8.214 | 129.079288 |       |
| 合計    |     |        |       | 267.448000 |       |
| 容積率   |     |        |       | 133.74     | m     |

| 地番    | NO. | 面積     | 高さ    | 容積        | 容積率   |
|-------|-----|--------|-------|-----------|-------|
| 696-4 | 1   | 0.196  | 1.030 | 18.882044 | 930.0 |
|       | 2   | 18.080 | 1.399 | 25.016480 |       |
|       | 3   | 18.080 | 1.968 | 35.551480 |       |
| 合計    |     |        |       | 59.449004 |       |
| 容積率   |     |        |       | 28.53     | m     |

| 地番    | NO. | 面積     | 高さ    | 容積         | 容積率   |
|-------|-----|--------|-------|------------|-------|
| 696-7 | 1   | 12.080 | 6.111 | 73.500860  | 600.0 |
|       | 2   | 19.450 | 4.622 | 89.797900  |       |
|       | 3   | 19.450 | 5.420 | 106.418000 |       |
|       | 4   | 8.231  | 2.378 | 19.388488  |       |
|       | 5   | 8.231  | 1.958 | 16.249058  |       |
|       | 6   | 2.865  | 1.432 | 4.102680   |       |
| 合計    |     |        |       | 240.006014 |       |
| 容積率   |     |        |       | 170.90     | m     |

| 地番    | NO. | 面積     | 高さ    | 容積        | 容積率   |
|-------|-----|--------|-------|-----------|-------|
| 696-8 | 1   | 17.795 | 1.969 | 35.379460 | 210.0 |
|       | 2   | 17.795 | 1.957 | 34.824818 |       |
| 合計    |     |        |       | 70.204278 |       |
| 容積率   |     |        |       | 35.10     | m     |

| 地番    | NO. | 面積     | 高さ    | 容積         | 容積率   |
|-------|-----|--------|-------|------------|-------|
| 696-9 | 1   | 11.647 | 8.020 | 93.274960  | 800.0 |
|       | 2   | 21.117 | 2.903 | 61.347487  |       |
|       | 3   | 21.117 | 0.762 | 16.174014  |       |
|       | 4   | 19.312 | 0.895 | 17.288700  |       |
|       | 5   | 17.313 | 7.152 | 124.587260 |       |
| 合計    |     |        |       | 202.578200 |       |
| 容積率   |     |        |       | 160.38     | m     |

| 地番     | NO. | 面積     | 高さ    | 容積        | 容積率   |
|--------|-----|--------|-------|-----------|-------|
| 696-10 | 1   | 17.531 | 1.947 | 34.34087  | 190.0 |
|        | 2   | 17.531 | 0.948 | 16.530519 |       |
|        | 3   | 17.395 | 1.030 | 17.918550 |       |
| 合計     |     |        |       | 68.790000 |       |
| 容積率    |     |        |       | 34.89     | m     |

| 地番     | NO. | 面積     | 高さ    | 容積         | 容積率   |
|--------|-----|--------|-------|------------|-------|
| 696-11 | 1   | 17.986 | 7.740 | 138.970720 | 770.0 |
|        | 2   | 17.986 | 7.780 | 139.970720 |       |
| 合計     |     |        |       | 278.941440 |       |
| 容積率    |     |        |       | 139.970720 |       |
| 容積率    |     |        |       | 138.97     | m     |

| 地番     | NO. | 面積     | 高さ    | 容積        | 容積率   |
|--------|-----|--------|-------|-----------|-------|
| 696-12 | 1   | 17.715 | 1.944 | 34.282260 | 190.0 |
|        | 2   | 17.715 | 0.972 | 17.218360 |       |
|        | 3   | 0.220  | 1.952 | 17.887440 |       |
| 合計     |     |        |       | 70.008060 |       |
| 容積率    |     |        |       | 35.004340 |       |
| 容積率    |     |        |       | 35.00     | m     |

| 地番     | NO. | 面積     | 高さ    | 容積         | 容積率   |
|--------|-----|--------|-------|------------|-------|
| 696-13 | 1   | 17.773 | 7.524 | 133.768528 | 750.0 |
|        | 2   | 17.773 | 0.898 | 15.822318  |       |
|        | 3   | 16.788 | 2.338 | 39.028318  |       |
|        | 4   | 14.887 | 3.777 | 56.138808  |       |
|        | 5   | 11.587 | 8.110 | 93.837640  |       |
| 合計     |     |        |       | 201.595600 |       |
| 容積率    |     |        |       | 150.85     | m     |

合計面積 103.626520 m<sup>2</sup>

凡例

図ア：民営化プレート  
図コ：底コンクリート板

作製者

号

申請人

縮尺 250

6年9月23日(作製)

(千葉県土地家屋調査士会印)

物件2

物件1

複合機にてA3をA4に縮小

登記年月日：平成17年8月2日

443335

地番

696-13, 14

地籍測量図

土地の所在

新豊市海神四丁目

三斜求積表

| 点番 | 点名 | 長さ     | 積算          |
|----|----|--------|-------------|
| ①  | YA | 8.810  | 10.404810   |
| ②  | YB | 1.181  | 25.205378   |
| ③  | YC | 10.511 | 49.734234   |
| ④  | YD | 13.869 | 48.543428   |
| ⑤  | YE | 17.354 | 15.774788   |
| ⑥  | YF | 17.354 | 12.324832   |
| ⑦  | YG | 17.914 | 13.278166   |
| ⑧  | YH | 7.719  | 298.285434  |
| ⑨  | YI |        | 149.1327170 |
| ⑩  | YJ |        | 149.13 m    |

| 点番 | 点名 | 長さ    | 積算        |
|----|----|-------|-----------|
| ①  | YA | 1.772 | 1.523920  |
| ②  | YB | 1.772 | 1.523920  |
| ③  | YC | 0.880 | 3.049612  |
| ④  | YD | 0.880 | 1.5248080 |
| ⑤  | YE |       | 1.52 m    |

合計面積 150.6575230 m<sup>2</sup>

境界点座標

| 点名   | X座標     | Y座標     |
|------|---------|---------|
| G1A  | 503.780 | 477.206 |
| G2   | 502.878 | 478.954 |
| G3A  | 502.357 | 478.288 |
| K5   | 493.702 | 478.254 |
| K6   | 505.535 | 483.083 |
| K7   | 497.282 | 481.115 |
| YF1  | 503.437 | 478.543 |
| YP8  | 504.844 | 472.728 |
| YP9  | 505.668 | 487.428 |
| YP10 | 505.680 | 484.289 |

参照点座標

| 点名   | X座標     | Y座標     |
|------|---------|---------|
| YC19 | 509.597 | 484.416 |
| YC22 | 509.266 | 473.025 |

作製者

4号

17年7月27日(作製)

申請人

550

新豊市土地家屋調査士会(用紙)

物件5

平成17年8月2日 登記

複合機にて A3 を A4 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。  
令和7年2月20日 千葉地方裁判所新豊支部

登記官

登記年月日：平成17年3月23日

これは図面に記録されている内容を証明した複写である。  
令和7年2月20日 千葉地方広務局船舶支局 登記官

32130 各階平面図

|       |                |
|-------|----------------|
| 家屋番号  | 0000-7         |
| 建物の所在 | 船橋市海神四丁目696番地7 |

建物図面  
各階平面図

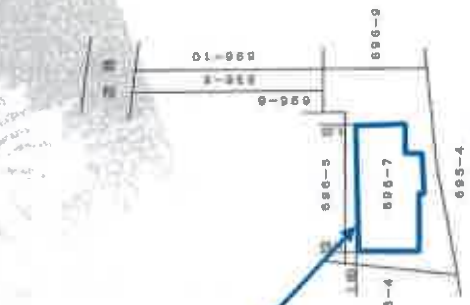
1階



2階



物件6



複合機にてA3をA4に縮小

作製者

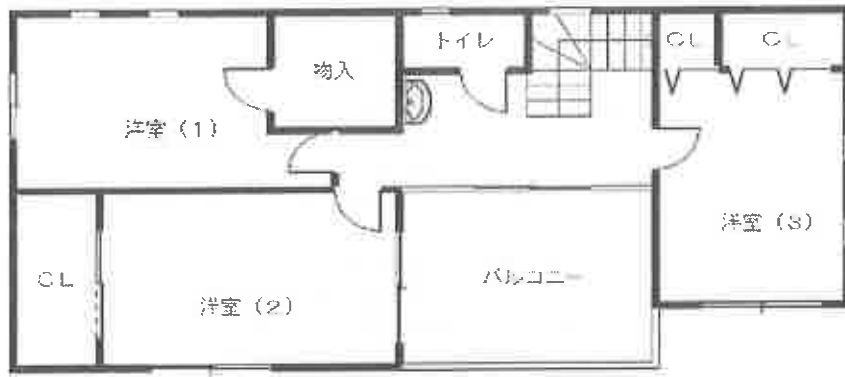
縮尺 1/250

申請人

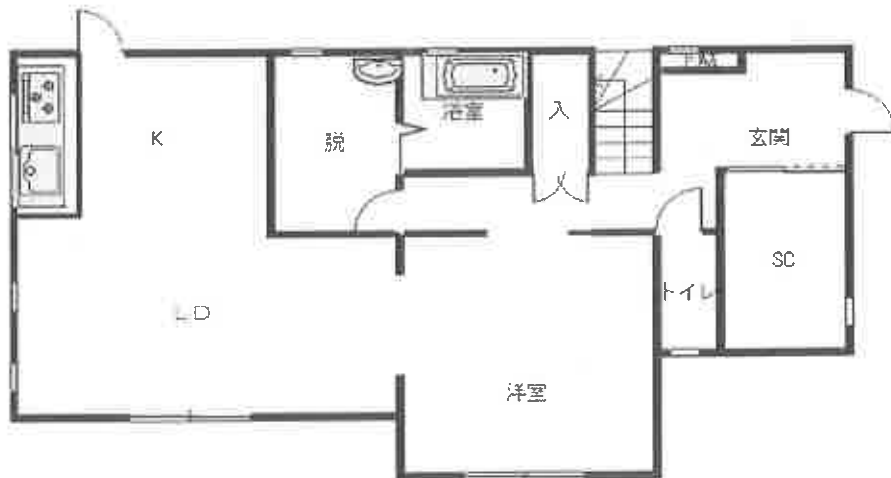
1/500  
R  
国土利用測量士会印紙

平成17年3月23日登記

# 間 取 略 図



2階



1階

