

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 小 嶋 富 子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 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 場 所	令和 7 年 12 月 3 日 午前 9 時 30 分 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 12 月 17 日 午前 10 時 00 分 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, 2	23,750,000 19,000,000	一括	4,750,000	94,654	33,207
1	10,100,000				
2	13,650,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 船橋市芝山五丁目
地 番 182 番 38
地 目 宅地
地 積 256.00 平方メートル
- 2 所 在 船橋市芝山五丁目 182 番地 38
家屋 番号 182 番 38
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 96.34 平方メートル
2 階 45.02 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 約 26 平方メートル



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, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室等に、別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 船橋市芝山五丁目
 地 番 182 番 38
 地 目 宅地
 地 積 256.00 平方メートル

- 2 所 在 船橋市芝山五丁目 182 番地 38
 家屋 番号 182 番 38
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 96.34 平方メートル
 2 階 45.02 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 約 26 平方メートル



令和7年（ヌ）第36号
令和7年4月4日受理
令和7年6月6日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 関根裕幸

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 船橋市芝山五丁目 |
| | 地 番 | 182番38 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 256.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市芝山五丁目182番地38 |
| | 家屋 番号 | 182番38 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 96.34平方メートル
2階 45.02平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	船橋市芝山5-45-3				
土地	物件1				
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）				
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐				
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり				
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）				
その他の事項	3枚目「その他の事項」のとおり				
建物	物件2				
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：				
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類：車庫 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：約26㎡ </td> </tr> </table>			{	種類：車庫 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：約26㎡
{	種類：車庫 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：約26㎡				
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物（主である建物）を居宅として使用している（未登記附属建物については、3枚目「その他の事項」のとおり） ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり				
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）				
その他の事項	3枚目「その他の事項」のとおり				
執行官保管の仮処分	☒ ない <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </td> </tr> </table> ☐ ある			[	地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
[	地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日				
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり				

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2 枚目)

その他の事項

■ 本土地について（土地と建物の位置関係については、7枚目「土地建物位置関係図」参照）

- 1 本建物（主である建物及び未登記附属建物）の敷地として利用されている。
- 2 北東側は幅員約5メートルの市道に接面しており、周辺隣地とはコンクリート擁壁、コンクリートブロック及びブロックフェンスで区画されているため、現況の形状は公図の記載と概ね一致しているものと思料される（接面道路の状況については評価書を参照）。
- 3 敷地内で高低差があり、未登記附属建物（掘り込み式車庫）の敷地部分は路面と概ね等高となっているが、主である建物（居宅）の敷地部分は路面より約1メートル高くなっており、未登記附属建物（掘り込み式車庫）の敷地部分と主である建物（居宅）の敷地部分との間にはコンクリート造の階段が設置されている（周辺隣地との高低差については評価書を参照）。
- 4 南西部分にスチール製物置（動産）が1台設置されている。

■ 本建物について（不明図面のため、建物図面（各階平面図）はない。）

第1 主である建物について（各部屋の配置については、8枚目「間取略図」参照）

- 1 木造瓦葺2階建の戸建住宅であり、間取りは5LDK＋納戸となっている。
- 2 築後約46年経過しているため、室内外ともに経年による損耗等が見受けられた。その他、室内の状況は以下のとおりである（債務者（所有者）から聴取した損傷箇所等については、4枚目「関係人の陳述等」参照）。
 - (1) 1階及び2階の天井部分ではクロスの接着剤が染み出している箇所がある。
 - (2) 2階の洋室（1）では、床面が南東側に傾いている。

第2 未登記附属建物について（9枚目「間取略図」参照）

- 1 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建の未登記建物であり、車庫となっている。
- 2 主である建物の南東側に近接して存在しているという場所的關係及び主である建物とともに車庫として利用されているという用途から、主である建物の附属建物であると認めた。
- 3 主である建物と同時期に建築されたことが伺われるため（築後約46年経過）、室内外ともに経年による損耗等が見受けられた（債務者（所有者）から聴取した損傷箇所等については、4枚目「関係人の陳述等」参照）。
- 4 評価人の調査によれば、建築基準法上の手続は確認できなかったとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者（所有者）	1 本建物には家族3人で住んでいます。私と父、娘の3人です。私と父の表札がそれぞれあります。 2 昨年从不動産業者に任意売却をお願いしているので、まず不動産業者から執行官に連絡するように伝えておきます。不動産業者からは任意売却に時間がかかるということを聞いています。 3 平成29年に本土地及び本建物を購入して、リフォームしました。築40年以上の建物なので、本土地及び本建物の購入時、建物の価値はほぼありませんでした。南東側の車庫のあるところまでが本土地の範囲です。 (以上、令和7年4月9日物件所在地で面談) 1 本土地及び本建物を購入した後、約1000万円かけてリフォームしてきました。 2 床下が土になっていると思うのですが、建物内がとても寒く、ペアガラスにしたりといったリフォームをしてきましたが、費用がかかるばかりで効果を感じられなかったもので、これ以上費用をかけるのは止めました。湿気の影響なのか、住み始めて1年くらいで天井のクロスには接着剤が染み出してきました。また、リフォームする時に2階の床が歪んでいるということを言われました。 3 リフォームしたので、住宅の設備で壊れているところはありません。雨漏りや水漏れ、排水の詰まりもありません。 4 車庫の電動シャッターは住み始めて1年くらいで壊れて使えなくなりました。 5 つい最近、庭で作業をしているときに蛇が出ました。どんな蛇だったのかは分かりませんが、とても驚きました。 (以上、令和7年6月2日物件所在地で面談)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年4月9日（水） 11：55 － 12：15	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 債務者（所有者）と面談し、占有状況等を聴取 立入調査日時調整（その後も立入調査日時の調整を継続した。）
令和7年4月9日（水） 14：05 － 14：15	船橋市役所	本建物の家屋見取図の交付を請求
令和7年4月9日（水） 14：30 － 14：40	千葉地方法務局 船橋支局	本建物の建物図面（各階平面図）の交付を請求 （不明図面のため、該当なし）
令和7年6月2日（月） 14：00 － 15：20	物件所在地	立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影 間取り確認、債務者（所有者）と面談
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		

（特記事項）

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

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

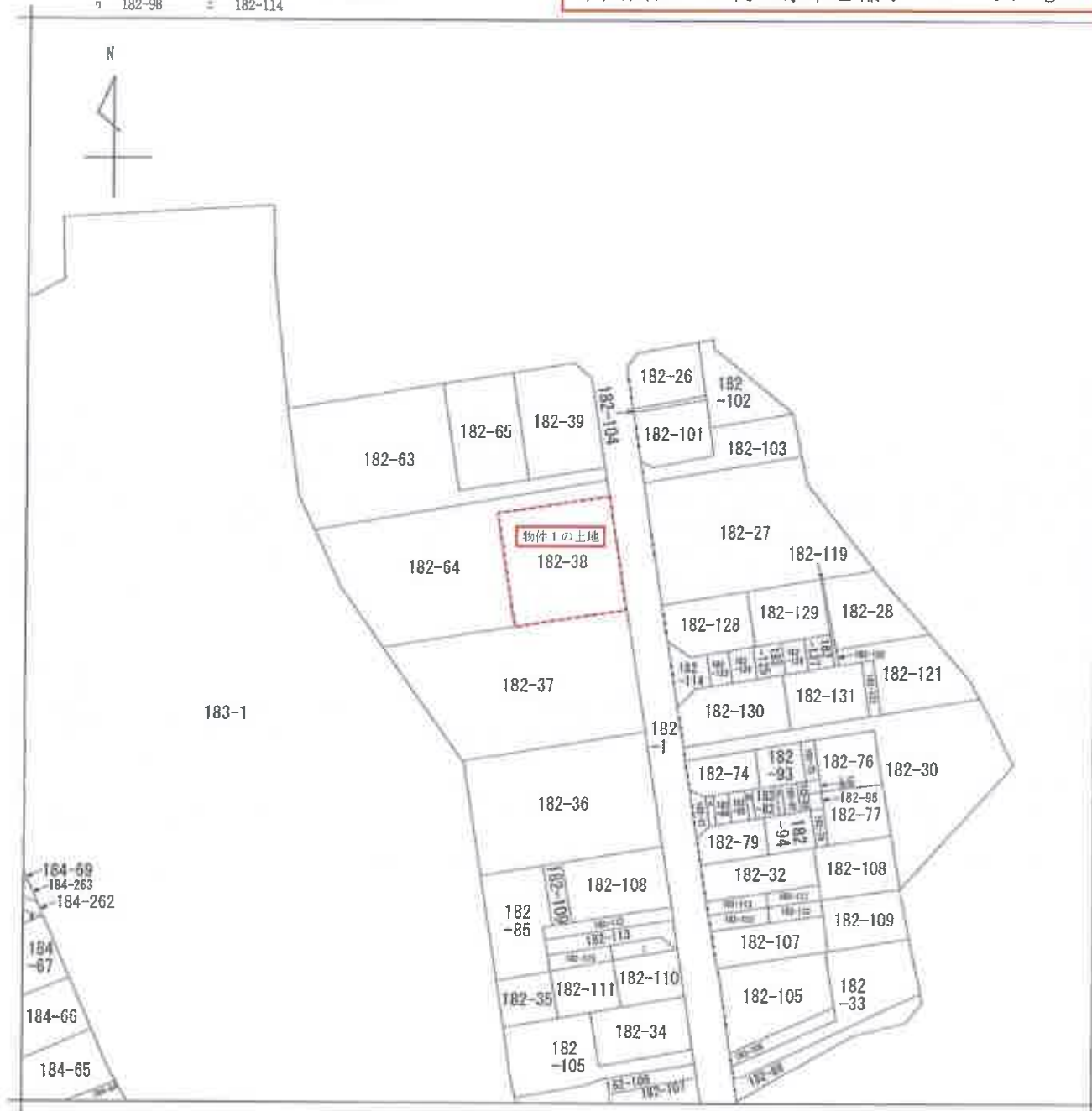
☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

182-97 182-99 184-68
182-98 182-114

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所 在	船橋市芝山五丁目				地 番	182番38			
出力縮	1/600	精 度 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。

令和7年1月30日

千葉地方法務局船橋支局

地図整理番号: M48526

登記官

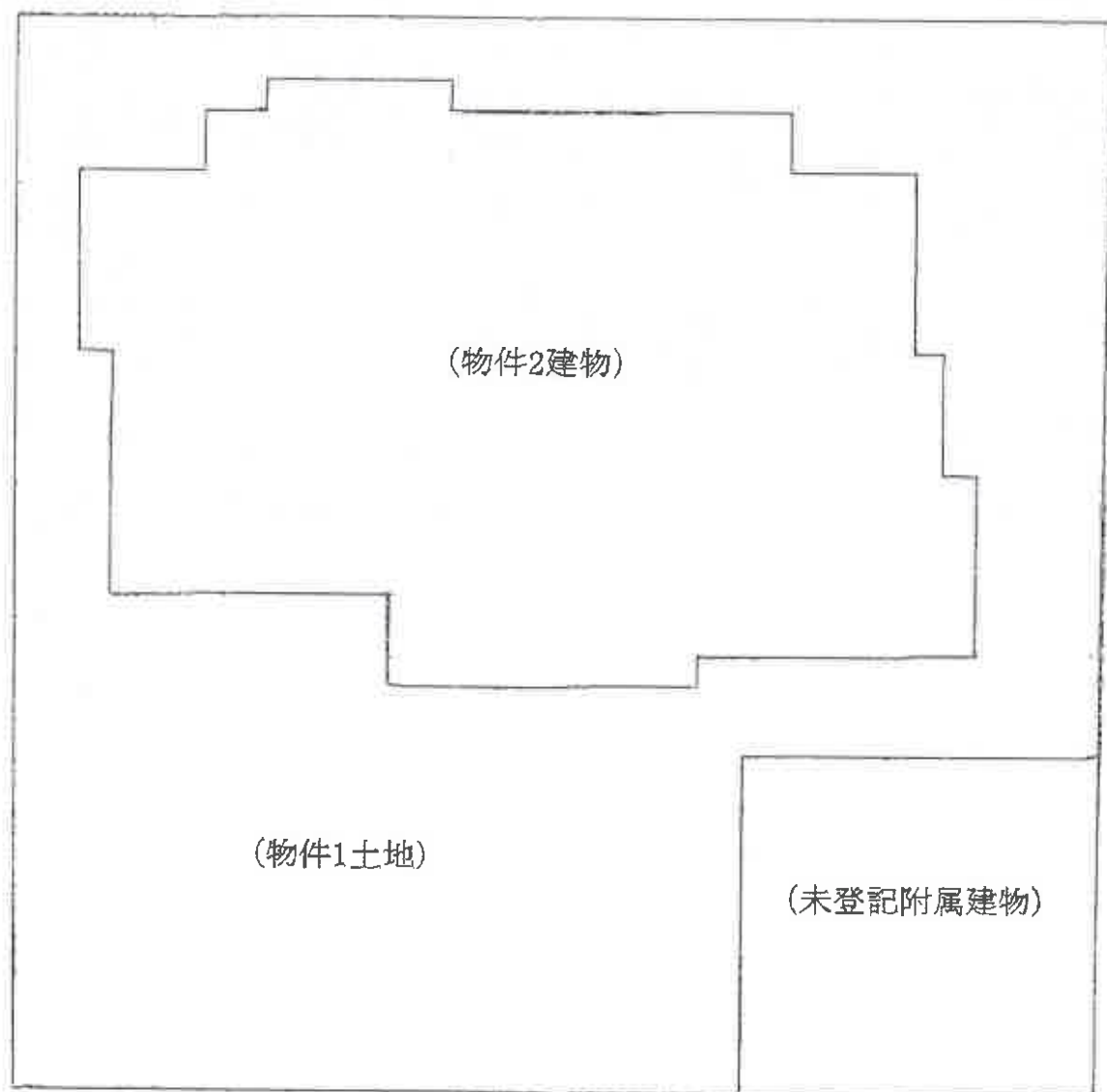
(1/1)

《土地建物位置関係図》

評価人作成



①



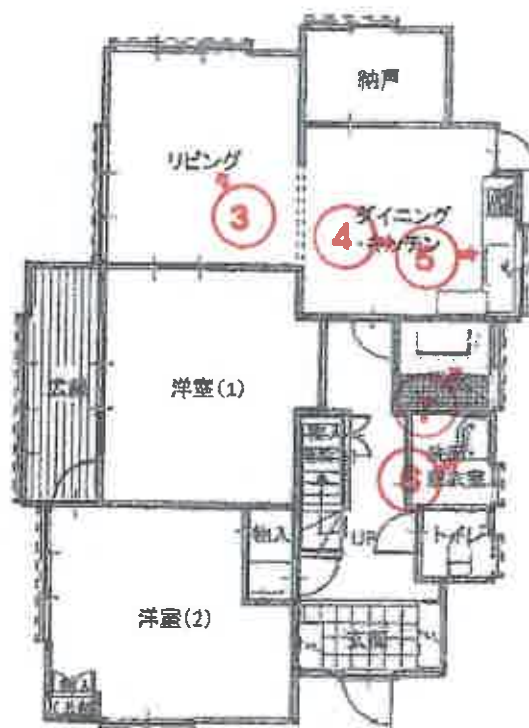
市道

②

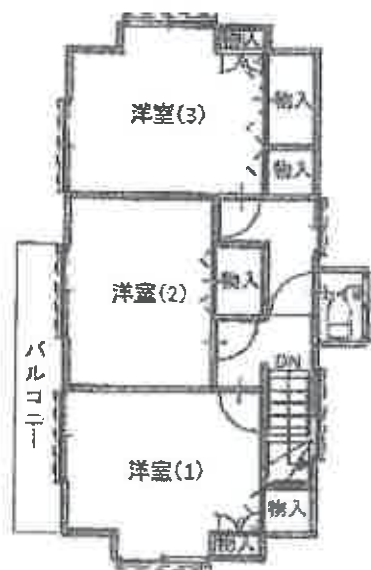
(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

《 間 取 略 図 》（物件2主である建物）
 評価人作成

【1階】



【2階】



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

《 間 取 略 図 》 (未登記附属建物)
評価人作成



電動シャッター
(故障中)



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

物件2の建物（物件1の土地）①



未登記附属建物（車庫）

主である建物（住宅）

②



物件2の建物（主である建物）（1階 リビング）③



物件2の建物（主である建物）（1階 ダイニング）④



物件2の建物（主である建物）（1階 キッチン）⑤



物件2の建物（主である建物）（1階 洗面・脱衣室）⑥



物件2の建物（主である建物）（1階 浴室）⑦



物件2の建物（未登記附属建物（車庫））⑧



副 本

令和 7 年 (ヌ) 第 36 号

令和 7 年 6 月 2 日 現 地 調 査

令和 7 年 6 月 5 日 評 価

第 2025 - 019 号 発 行 番 号

令和 7 年 6 月 9 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

秋 葉 節 久

第1 評価額

一括価格	
金 23,750,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 10,100,000 円
物件2（建物）	金 13,650,000 円

1. 一括価格は、物件1及び2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
2. 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
3. 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

従って、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。		次の未登記の附属建物が1棟存する。 その他は同左。 ・種類：車庫 ・構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 ・床面積：約26㎡（概測） (住居表示) 「船橋市芝山5－45－3」
番 号			
2	1. 「建物図面・各階平面図」は，「所在不明図面」のため，法務局に備え付けられていない。		

現況欄に記載のない事項については，ほぼ登記記載と同じ。

物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|-----------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在 | 船橋市芝山五丁目 | | |
| | 地 番 | 1 8 2 番 3 8 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 5 6 . 0 0 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 船橋市芝山五丁目 1 8 2 番地 3 8 | | |
| | 家屋 番号 | 1 8 2 番 3 8 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 9 6 . 3 4 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 5 . 0 2 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）

位 置 ・ 交 通	京成松戸線 「高根公団」 駅の 南西方 約 950m（道路距離，以下同じ） 東葉高速鉄道 「飯山満」 駅の 北東方 約 1.4 k m 京成バス千葉セントラル 「新高根」 バス停 約 250m（J R船橋駅に連絡） 京成バス千葉セントラル 「新高根」 バス停 約 350m（北習志野駅に連絡） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	周辺は，一般住宅の外，駐車場等も見られる住宅地域である。やや起伏のある地勢で，対象土地周辺は，概ね緩やかな南東下り傾斜であり，日照・通風等は普通である。船橋市ハザードマップによれば，対象土地は，「洪水・内水浸水想定区域」，「津波浸水想定区域」及び「高潮浸水想定区域」として公表はされていない。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般 的な規制）	都市計画区分	市街化区域
	用 途 地 域	第1種住居地域
	建 蔽 率	指定： 60%
	容 積 率	指定： 200%
	防 火 地 域	指定なし
	その他の規制	第1種高度地区（最高限20m），宅地造成等工事規制区域，建築基準法22条区域，景観計画区域
画 地 条 件	形 状：（正形状の画地） 地 勢：（敷地内に段差あり） （特記事項1参照） 間 口：（北東）（約 16m） 奥 行：（約 16m） 地 積：（256.00㎡）（登記数量とほぼ同じ） 接面道路との関係：（一方路）（約0～1m高）	
接面道路の状況	北東側（市道） 路線名（51-094号線） 幅員（約 5m） 連続性（普通） 舗装（舗装） 歩道（無） 側溝（両側）	
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	北東側： 建築基準法42条1項1号 建築基準法42条1項5号（特記事項2参照）
	セットバック	不要
	再 建 築 の 可 否	可能であると推定
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1	物件2建物及び未登記の附属建物等の敷地（特記事項1参照）
	隣 地	・北東側：市道を介して駐車場 ・北西側：一般住宅 ・南東側：一般住宅 ・南西側：一般住宅 （特記事項3参照）

供給処理施設 (敷地内までの引込みを基準に、引込みがある場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。)	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり
土 壌 汚 染 等	1. 物件1土地は、従前より住宅の敷地として利用されてきたと推察され、また、現地調査等から、土壌汚染の恐れのある利用がなされた可能性は低いと判断されること、また、物件1土地は、現在、地上2階建の住宅等の敷地であり、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、地下埋設物の存する可能性は低いと判断されることから、土壌汚染及び地下埋設物については考慮外とした。 2. 船橋市教育委員会での調査によれば、物件1土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていないことから、埋蔵文化財については考慮外とした。
特 記 事 項	1. 物件1の南東角部分は、道路との高低差を利用した鉄筋コンクリート造の「堀込車庫」（間口：約5m、奥行：約5.2m、高さ：約2m）となっており、物件2建物の敷地部分とは高低差があるが、奥に扉があり、コンクリート製の階段で内部から物件2建物の敷地部分に出入り出来る構造になっている。当該「堀込車庫」は建物として登記はされていないが、位置及び用途等から、物件2建物の未登記の附属建物と判定した。尚、船橋市建設局建築部建築指導課での調査によれば、当該「堀込車庫」は、建物又は構築物として、建築基準法上の手続きは確認出来なかった。 2. 船橋市建設局建築部建築指導課での調査によれば、北東側市道は、元々は、京成電鉄(株)により開発された住宅団地の「位置指定道路（建築基準42条1項5号道路）」（位置指定年月日：昭和35年5月20日、番号：第241号）とのことである。平成12年2月18日に船橋市に寄付され市道認定されているが、道路位置指定の廃止の手続きを行っていないため、建築基準法上は、42条1項1号道路かつ42条1項5号道路になるとのことである。 3. 物件1土地は、南東側隣接地より約1.9m高く、南西側隣接地より約1m低く、北西側隣接地とほぼ等高に接面する。 4. 物件2建物の南側角部分にスチール製の物置が1棟存するが、基礎はなく、据置型であることから動産と判断した。 5. 所有者の陳述によれば、庭に蛇（種別不明）が出るとのことであるが、確認は出来なかった。 6. 物件1土地及び周辺地域において、平成23年3月11日の東日本大震災による被害並びに令和元年9月・10月の台風及び豪雨による被害は、特段無かったと推測される。

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

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	昭和54年5月16日 新築 （登記記載）
	増 築 年 月 日	－
	経 過 年 数	約 46 年
	経済的残存耐用年数	約 1 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル塗装
	内 壁	クロス貼，合板，塗壁外
	天 井	クロス，合板外
	床	フローリング外
	設 備	システムキッチン，浴室，洗面台，水洗トイレ，IH調理器外（電気，都市ガス，上水道，公共下水道）
	そ の 他	－
床面積（現況）	1 階	96.34㎡
	2 階	45.02㎡
	延 べ	141.36㎡（登記数量とほぼ同じ）
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	5LDK＋納戸 （別添「間取略図」参照）
品 等 ・ 施 工	品等：中位，施工の程度：中位	
保守管理の状態	所有者の陳述によれば，取得後に約10百万円をかけてリフォームしているとのことである。建物外部は，経年による汚れや損耗・損傷等が見られる外には，特段の不具合等は見られなかった。建物内部は，経年による汚れや損耗・損傷等が見られる外，①1階及び2階の居室の天井のクロスに接着剤の染み出しと推察される黄ばみが見られる箇所がある②2階の洋室（1）に，南東側への傾きが認められる。所有者の陳述によれば，①雨漏りや水漏れ・排水の詰まり等の不具合はない②住設機器の作動状況に不具合はないとのことである。床に撓み・沈み等は確認出来なかったが，白蟻被害の有無については，床下調査を行っていないので不明である。保守管理状況は，概ね普通程度であると思料される。	
建物の利用状況	所有者が，自宅として占有・使用している。	

附 属 建 物	登 記 の 有 無	無
	構 造 ・ 階 層 ・ 用 途	鉄筋コンクリート造陸屋根・平家建・車庫
	建 築 時 期 ・ 面 積	不詳（主である建物と同じ時期と推定される） 約26㎡（概測）
	品 等 ・ 施 工 の 程 度 及 び 保 守 管 理 状 態	普通 所有者の陳述によれば、電動シャッターは故障しており、動かないとのことである。
特 記 事 項	1. 建築確認：昭和54年3月2日，第S53個人公庫001083号 完了検査：記載なし 未登記の附属建物については，建築基準法上の手続きは確認出来なかった。 2. 物件2の主である建物については，使用資材及び建築時期等からアスベストを含有する資材が使用されている可能性は否定出来ないが，飛散性は低く，通常の使用上は問題はないと推測される。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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	オ 建 付 地 価 格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	140,000	0.87	256.00	0.90	28,063,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

《基 準 地》 （船橋（県）－25）

標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規 準 価 格

$$133,000\text{円}/\text{m}^2 \times 104.5 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 97 = 140,000\text{円}/\text{m}^2$$

◇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

◇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，接面方位等）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： 方位；＋2 規模；△5 接面道路との高低差・堀込車庫；△10
(相乗積) 隣接地との高低差；±0

ウ 地 積： 256.00㎡（登記数量による）

エ 建付減価： △10 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2（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	エ 建 物 の 価 格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
2	170,000	141.36	0.063	1,514,000
未登記 附属建物	70,000	約 26	0.063	115,000
合 計				1,629,000

イ 物件2：登記数量による。

未登記附属建物：現況数量（概測）による。

ウ 現価率は耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，下記の計算により求めた。

A. 物件2

・経過年数 46年， 経済的残存耐用年数 1年， 合計年数 47年， 残価率 5%
耐用年数法に基づく方法 （定額法）による現価率 7.0% と観察減価法による減価 △10%
の相乗積。 尚，観察法による減価は，物件2建物の現況及び保守管理状況等を考慮して決定した。

$$\therefore \text{現価率} : \quad \left(\text{耐用年数法による現価率} \right) \quad \left(\text{観察減価法による現価率} \right) \\ 0.07 \quad \times \quad (1 - 0.1) \quad = \quad 0.063$$

B. 未登記附属建物

建築時期不詳のため，主である建物の物件2と同じ現価率0.063を採用した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地（物件1）については土地利用権等価格を控除し、建物（物件2）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、下記の通り評価額を決定した。

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		ウ 土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	28,063,000	0.55	法定地上権	15,435,000

イ 土地利用権等割合：55% 法定地上権が成立。

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) (ア±イ) ×ウ×エ×オ
1	28,063,000	△ 15,435,000		1.00	0.80	10,100,000
2	1,629,000	+ 15,435,000	1.00	1.00	0.80	13,650,000
一 括 価 格 (合 計)						23,750,000

ウ 占有減価修正： ± 0 % 債務者兼所有者が、占有していることから、不要と判断した。

エ 市場性修正： ± 0 % 特段考慮すべき要因はないことから、不要と判断した。

オ 競売市場修正： 第2「評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量のうえ、競売市場修正率として 80% を乗じた。

第6 参考価格資料

- 1 基準地 (船橋(県)－25)
- | | | | | |
|--------|-----------------------|----------------|-------------------|----------|
| 所 | 在 | 船橋市芝山7丁目136番45 | 「芝山7－26－7」 | |
| 価 | 格 | 133,000円／㎡ | | |
| 位 | 置 | 京成松戸線・東葉高速鉄道 | 「北習志野」西方 約 1.2 km | |
| 価 | 格 | 時 | 点 | 令和6年7月1日 |
| 地 | 積 | 203㎡ | | |
| 供給処理施設 | 上水道，都市ガス，下水道 | | | |
| 接面街路 | 西側 4.5m 市道 | | | |
| 用途指定等 | 第1種低層住居専用地域 | 指定建蔽率：50%， | 指定容積率：100% | |
| 地域の概要 | 中小規模住宅が多い高台の閑静な分譲住宅地域 | | | |

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図(写)
- 3 土地建物位置関係図
- 4 間取略図

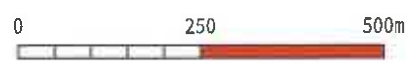
以 上

位置図

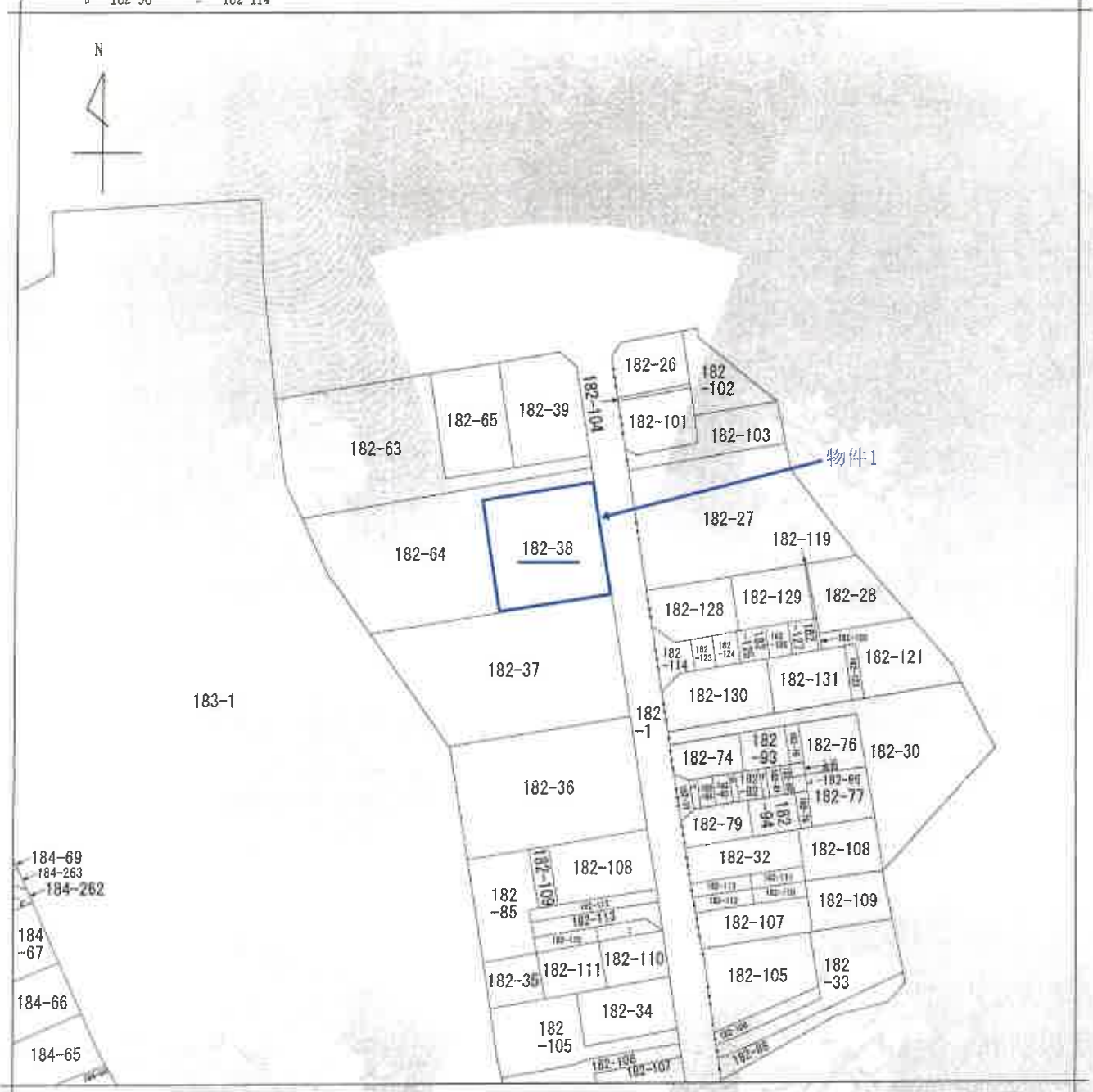


縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成



182-97 182-99 184-68
182-98 182-114



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	船橋市芝山五丁目				地番	182番38			
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。

複写機にてA3をA4に縮小

令和7年1月30日

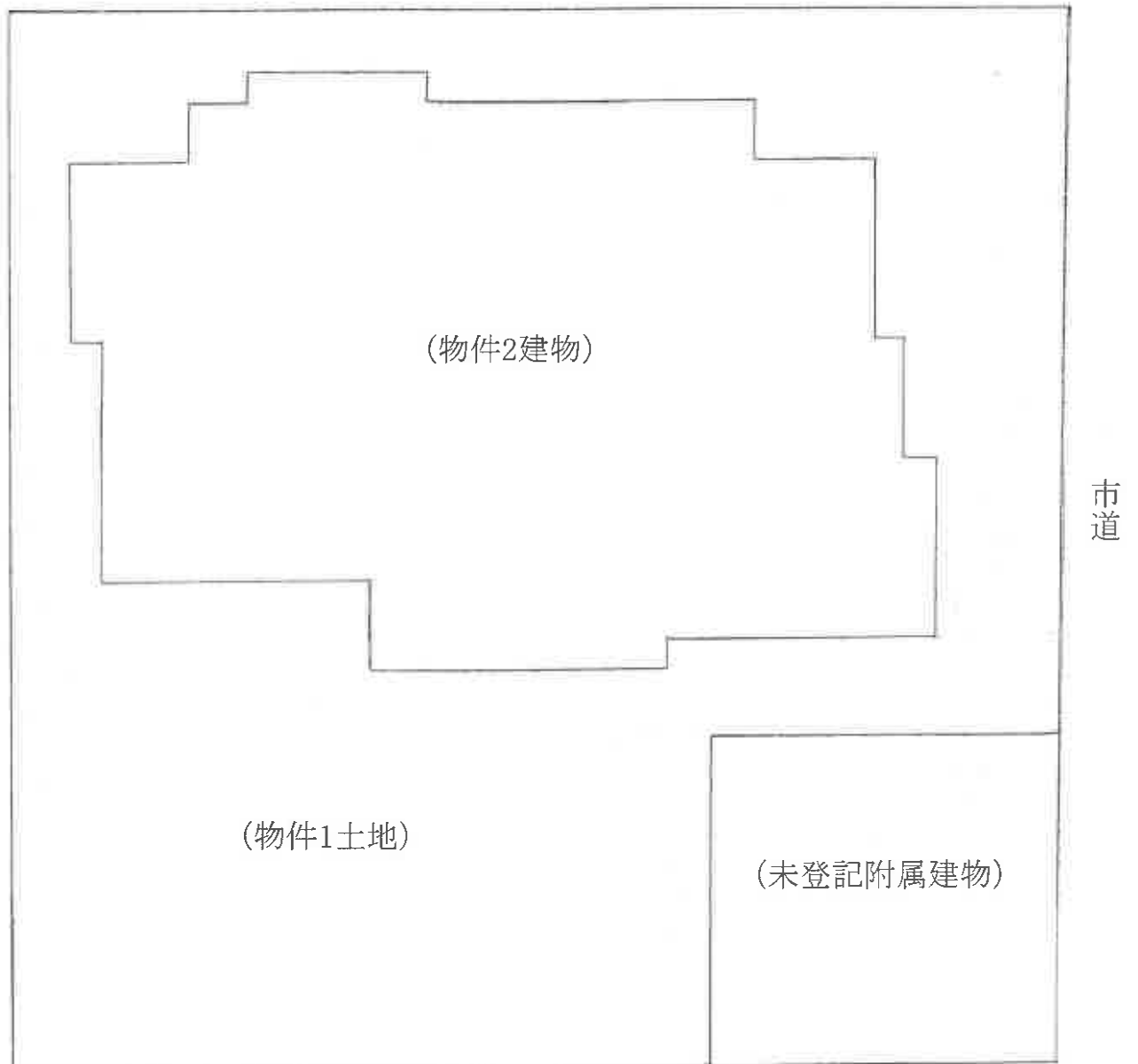
千葉地方税務局船橋支局

地図整理番号：M48526

登記官

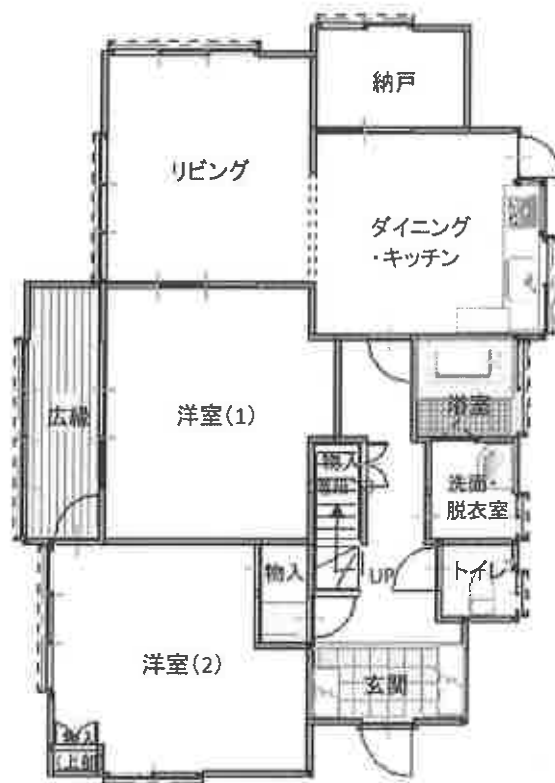
(1/1)

《 土 地 建 物 位 置 関 係 図 》

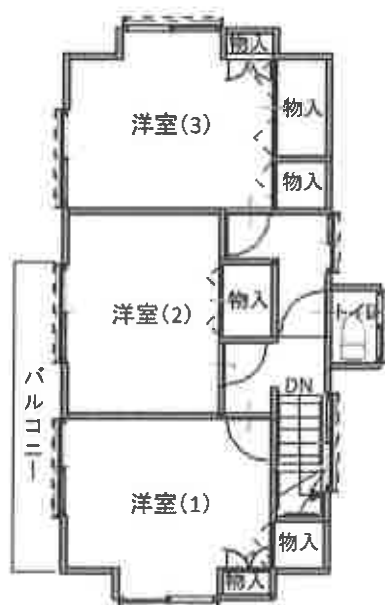


《 間 取 略 図 》（物件2主である建物）

【1階】



【2階】



《 間 取 略 図 》（未登記附属建物）



電動シャッター
(故障中)

