

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 令和 7年12月 3日 午前 9時30分 場 所 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年12月17日 午前10時00分 場 所 千葉地方裁判所民事第4部
特別売却 実施期間	令和 7年12月 4日 午前 9時00分から 令和 7年12月 8日 午後 4時30分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを 令和 7年10月29日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	9,390,000 7,512,000	一括	1,878,000	54,740	15,453
1	3,490,000				
2	60,000				
3	5,840,000				



物 件 目 録

1 所 在 船橋市上山町二丁目
地 番 3 6 7 番 5 6
地 目 宅地
地 積 1 0 1. 5 5 平方メートル

所有者 A

2 所 在 船橋市上山町二丁目
地 番 3 6 7 番 5 5
地 目 公衆用道路
地 積 9 1 平方メートル

共有者 A 持分6分の1

3 所 在 船橋市上山町二丁目 3 6 7 番地 5 6
家屋 番号 3 6 7 番 5 6
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 4 8. 4 4 平方メートル
2階 4 5. 1 3 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年 9月18日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 竹 内 信 俊

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

- ・ 本件所有者が占有している。
- ・ 1階洋室、リビングダイニング、2階洋室(2)部分(別紙間取図参照)につき、有限会社メビウスが、本件所有者と共同で占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

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

物 件 目 録

1 所 在 船橋市上山町二丁目
地 番 367番56
地 目 宅地
地 積 101.55平方メートル

所有者 A

2 所 在 船橋市上山町二丁目
地 番 367番55
地 目 公衆用道路
地 積 91平方メートル

共有者 A 持分6分の1

3 所 在 船橋市上山町二丁目367番地56
家屋 番号 367番56
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 48.44平方メートル
2階 45.13平方メートル

所有者 A

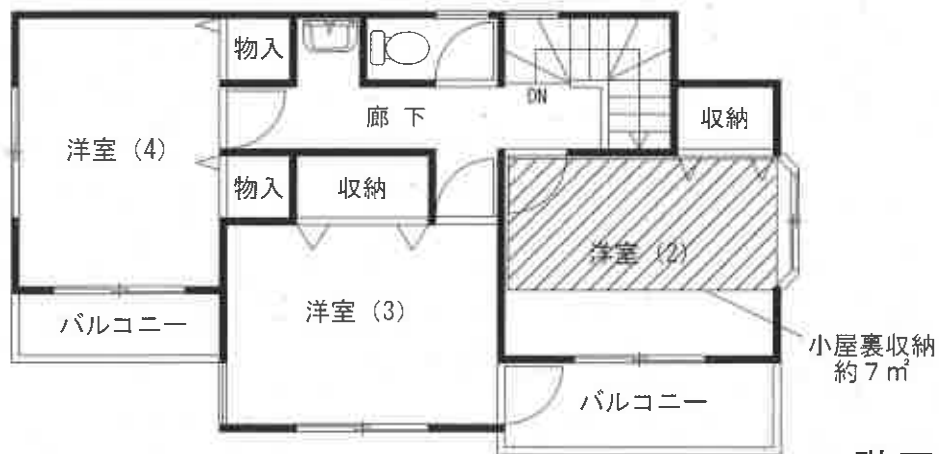


(別紙)

間 取 図



1 階平面図



2 階平面図

評価人作成

令和7年（ケ）第217号
令和7年 7月11日受理
令和7年 8月18日提出

現 況 調 査 報 告 書

千葉地方裁判所
執行官 佐 瀬 淳 司

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 船橋市上山町二丁目
地 番 367 番 56
地 目 宅地
地 積 101.55 平方メートル

所有者 A

2 所 在 船橋市上山町二丁目
地 番 367 番 55
地 目 公衆用道路
地 積 91 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

3 所 在 船橋市上山町二丁目 367 番地 56
家屋 番号 367 番 56
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 48.44 平方メートル
2 階 45.13 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	住居表示未実施			
土地	物件1、2			
現況地目	■宅地（物件1） ■公衆用道路（物件2） □			
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 1 上記の者が物件1の土地に下記建物を所有し、占有している 2 物件2は公衆用道路として使用されている ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
その他の事項	4枚目「その他の事項」記載のとおり			
建物	物件3			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：			
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 1 建物所有者が本建物全体を居宅として使用している 2 その他の者が1階洋室・LD、2階洋室（2）を事務所としても使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）			
その他の事項	4枚目「その他の事項」記載のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 年 月 日			
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		☒ 1階洋室・LD、2階洋室(2) (所有者と共同占有) ☐	
占有者		☒ 有限会社メビウス ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 工場 ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ 所有者兼有限会社メビウス代表者Aの陳述 / ☐ 提示文書 ()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和2年6月1日 (有限会社メビウスの本店移転日)	
最初の契約等	契約日	令和2年6月1日頃	
	期間	令和2年6月1日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	最初の契約: ☐ その他の者 () ☒ 所有者 現在の契約: ☐ その他の者 () ☐	
当事者	借主	☒ 有限会社メビウス ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	 毎月 円 (毎月 日限り 月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円) 	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

その他の事項

■ 物件1、2について

- 1 物件1は、本建物（物件3）の敷地及び駐車スペースとして使用されている。
- 2 物件2は、公衆用道路として使用されている。
- 3 物件1の北東側・西側にある樹木の枝葉が、それぞれの隣地に越境している（北東側につき写真番号①参照）。

■ 物件3（本建物）について

- 1 2階建て4LDKの住宅である。2階洋室（2）の小屋裏部分に天井高（最高部）約0.8mの収納スペース（床面積：約7㎡）がある（写真番号⑦参照）が、階層及び床面積には算入されない。
- 2 LD床にドア開閉による傷がある（写真番号④参照）。
- 3 LD及び1階ホール階段横の木製の壁に、猫による損傷がある（写真番号⑤参照）。
- 4 1階洋室の障子及び襖が複数破れている。
- 5 郵便受けが脱落して地上に置かれている。
- 6 所有者によれば、
 - 1）本建物内で、猫を2匹飼っています。
 - 2）1階和室の畳を除去し、洋室に換えました。
 - 3）インターホン・食洗器・ガスコンロ（3つの点火口の内1つの点火口）が故障しています。
 - 4）2年程前に、洗面所シンクの排水管から水漏れがありました。修理はしていませんが現在その水漏れはおさまっています。なお、この水漏れによりシンク下収納の木材が腐食しています。とのことである。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者兼有限会社 メビウス代表者	1 本建物には、私が家族と居住しています。また、本建物の1階洋室・LD及び2階洋室(2)を私が代表を務める有限会社メビウスの事務所・応接としても使用しています。 2 有限会社メビウスが上記部分を使用することについて、金銭の授受・期間の定めはありません。契約書も作成していません。 3 本建物内で、猫を2匹飼っています。 4 1階和室の畳を除去し、洋室に換えました。 5 インターホン・食洗器・ガスコンロ(3つの点火口の内の1つの点火口)が故障しています。 6 2年程前に、洗面所シンクの排水管から水漏れがありました。修理はしていませんが現在その水漏れはおさまっています。なお、この水漏れによりシンク下収納の木材が腐食しています。 7 北東側私道について、近隣住民等との間で取り決めはありません。 8 自然災害による被害及び境界の争いはありません。 9 本土地に樹木があり、夏になるとその枝葉が隣地に越境してしまうので、枝を伐採しています。 10 駐車スペースにある軽自動車は、息子が使用する息子の勤務先会社所有の車両です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

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7月14日 (月) 16:20 - 16:28	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、全戸不在のため調査協力依頼書を郵便受けに投函
令和7年7月15日 (火)	電話	所有者から占有関係につき聴取、調査日は後日調整となる
令和7年7月18日 (金)	千葉地方法務局 市川支局	有限会社メビウスの履歴事項全部証明書取得
令和7年7月25日 (金)	電話	所有者と調査日を8月13日午後4時で調整
令和7年8月13日 (水) 15:40 - 16:18	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、間取り確認、所有者（有限会社メビウス代表者）と面談聴取

(特記事項)

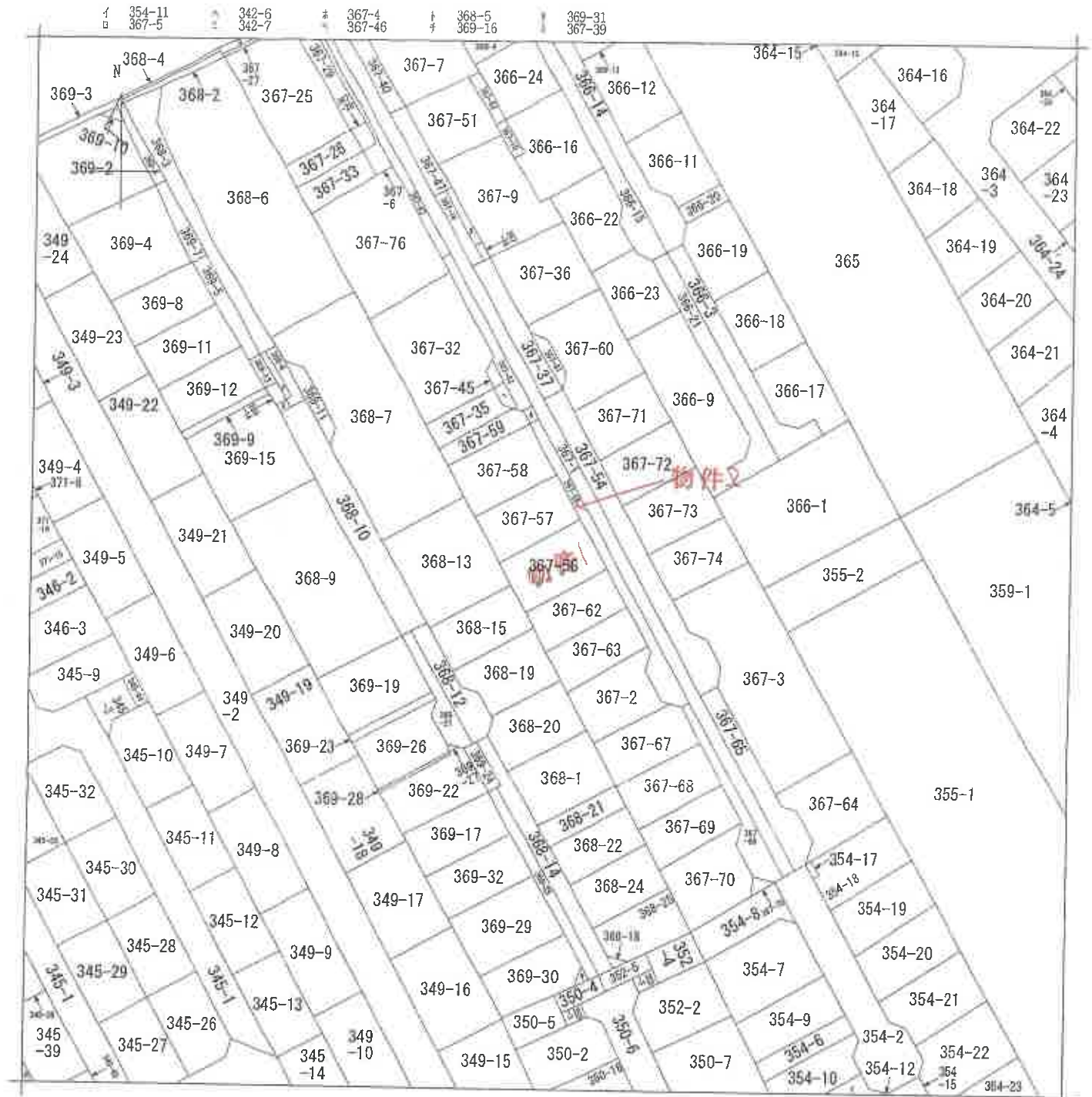
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

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

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 枚目)



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

地番区域見出
上山町2丁目

請 求 部 分	所 在				船橋市上山町二丁目				地 番		367番56	
出 縮	力 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 又 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。

(A3判をA4判に縮小)

令和7年5月30日
千葉地方法務局船橋支局
登記官

地図整理番号：M49537
(1/1)

(7 枚目)



464612

地積測量図

地番 367-55, -56, -57, -58

土地の所在

船橋市上山田2丁目

三斜求積表

② 地番 367-55			
NO.	底辺	高さ	積面積
	22.714	1.597	36.047118
	22.714	1.581	35.910834
	16.923	1.593	26.789109
	25.848	1.590	41.039320
	9.139	1.566	14.311674
	9.000	2.000	18.000000
	7.280	1.374	10.002720
		積面積	182.159775
		地積	91.07 m ²

③ 地番 367-56			
NO.	底辺	高さ	積面積
	13.810	1.030	14.224300
	13.810	1.324	18.284440
	14.404	3.755	54.087020
	14.404	6.054	87.201816
	13.828	2.120	29.315360
		積面積	203.112936
		地積	101.556468 m ²

④ 地番 367-57			
NO.	底辺	高さ	積面積
	15.422	6.554	101.075768
	15.422	6.492	100.119624
		積面積	201.195412
		地積	100.597706 m ²

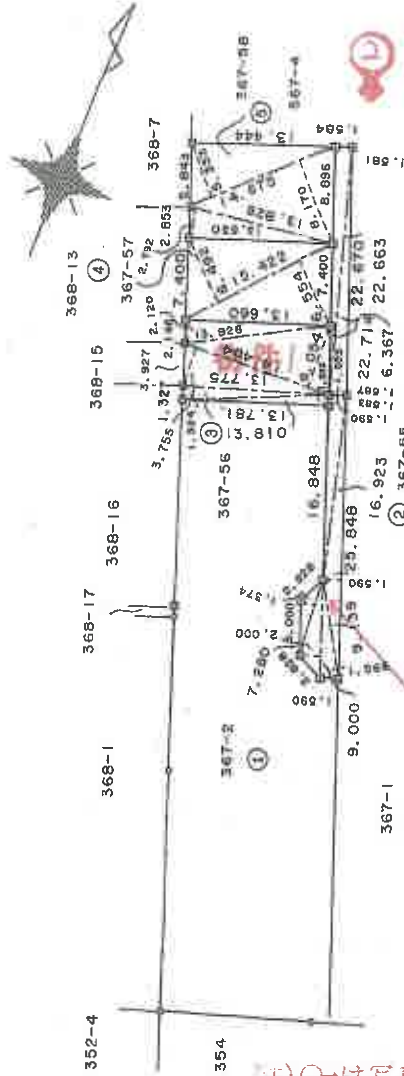
⑤ 地番 367-58			
NO.	底辺	高さ	積面積
	14.675	8.170	119.894750
	14.675	5.353	78.555275
	13.828	2.792	38.607776
		積面積	237.057801
		地積	118.5289005 m ²

① 367-2

1213.222②+③+④+⑤(411.762962)=901.457038㎡

地積=801.45㎡

(注)○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

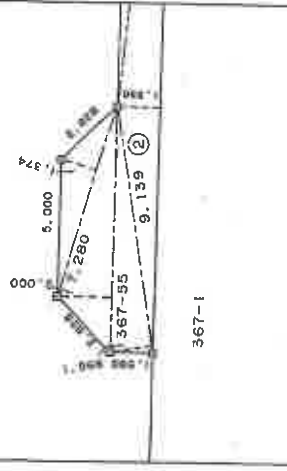


物件2

詳細図

S=1/200

① 367-2



凡例

- 既設コンクリート杭
- 新設コンクリート杭

(長源納)

作製者

申請人

平成13年9月27日(作製)

縮尺

1/1000

(A3判をA4判に縮小)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年5月30日

千葉県地方支務局 船橋支局

(8 枚目)

登記官

59727

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
367番56

建物の所在
船橋市上山町2丁目367番地56

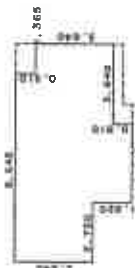
1 階



求積表

3.640	X	2.730	=	9.937200
5.460	X	4.550	=	24.843000
5.005	X	2.730	=	13.663650
合 計				48.443850
床面積				48.44 m ²

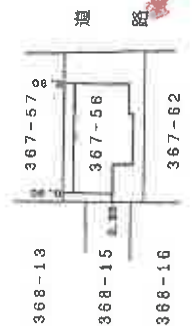
2 階



求積表

3.640	X	2.730	=	9.937200
5.460	X	3.640	=	19.874400
4.550	X	2.275	=	10.351250
3.640	X	1.365	=	4.968600
合 計				45.131450
床面積				45.13 m ²

(注) ①は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



平成十四年七月二十二日登記

(A3判をA4判に縮小)

作製者

縮尺 1/250

申請人

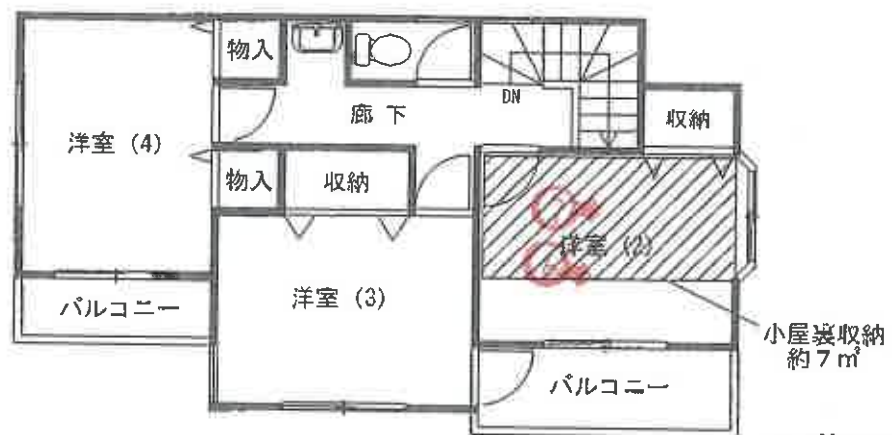
縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

間 取 図



1 階平面図



2 階平面図

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

評価人作成

①



②



物件2

③



LD

④



LDのドアによる床の傷

⑤



1階ホール壁の猫による損傷

⑥



2階洋室(2)

⑦



2階小屋裏収納

⑧



⑨



令和7年(ケ)第217号

令和7年8月13日 現地調査

令和7年8月17日 評価

第R7-18号 発行番号

令和7年8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

木下 浩二

第1 評価額

一 括 価 格		
金 9,390,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	3,490,000 円
物件2 (土地)	金	60,000 円
物件3 (建物)	金	5,840,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 住居表示「未実施区域」
番号	特 記 事 項		
2	対象となるのは、持分6分の1である。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

物 件 目 録

- 1 所 在 船橋市上山町二丁目
地 番 3 6 7 番 5 6
地 目 宅地
地 積 1 0 1 . 5 5 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 船橋市上山町二丁目
地 番 3 6 7 番 5 5
地 目 公衆用道路
地 積 9 1 平方メートル
共有者 A 持分6分の1
- 3 所 在 船橋市上山町二丁目 3 6 7 番地 5 6
家屋 番号 3 6 7 番 5 6
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 4 8 . 4 4 平方メートル
2階 4 5 . 1 3 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

目 的 物 件	物件1		
位 置 ・ 交 通	JR武蔵野線「船橋法典」駅の東方・約1.3km(道路距離) 最寄バス停「上山町2丁目」の南東方・約600m(道路距離) (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	戸建住宅や低層アパート等が建ち並ぶ住宅地域		
主 な 公 法 上 の 規 制 等 { 道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制 }	都 市 計 画 区 分	市街化区域	
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域	
	建 蔽 率	指定 50%	
	容 積 率	指定 100%	
	防 火 規 制	なし	
	そ の 他 の 規 制	絶対高さ10m,建築基準法第22条区域	
		宅地造成等工事規制区域,日影規制 船橋市景観計画	
画 地 条 件	形 状 : (長方形) 地 勢 : (敷地内は概ね平坦) 間 口 : (約7.4m) 奥 行 : (約13.7m) 地 積 計 : (101.55㎡) (登記) 接 面 道 路 と の 関 係 : 中間画地:接面道路とは概ね等高に接面している。 隣 地 と の 高 低 差 : 隣接地とは概ね等高に接面している。		
接面道路の状況	北東側 (私道) 路線名 (一) 幅員 (約5.0m) 連続性 (稍劣る) 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有)		
	建築基準法上の種類	北東側: 建築基準法第42条1項5号	
	位置指定年月日・番号	平成13年12月25日・第70号, 指定幅員5.0m	
	セットバック	不要 セットバック部分の面積 -	
	再建築の可否	可能	
土地の利用状況等	物件1:	物件3の建物の敷地(1台分の駐車スペースあり)	
供 給 処 理 施 設 { 敷地内までの引き込みを基準に、引き込みが有る場合を「あり」無い場合を「なし」とした。 }	上 水 道	あり	
	ガス配管	あり	
	下 水 道	あり	

土 壤 汚 染 等	1. 対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地(宮前遺跡)に該当する。船橋市文化課での調査によれば、対象地において発掘調査した履歴はなく、建物の建替え等を行う場合は届出が必要となる。現状、物件1上に2階建の戸建住宅が存在しており、建替えを行う場合でも、埋蔵文化財包蔵地に係る要因について、物件1の価格に与える影響が軽微と判断されることから特段の減価は行わない。 2. 近隣地域及び対象不動産の現況等から判断して土壤汚染の存する可能性は低いと推察する。 3. 現地調査において、コンクリートの突出物等の地下埋設物を疑わせるようなものは見られなかった。
特 記 事 項	1. 物件1の敷地の範囲・境界線については、北東側私道及び周辺ブロック塀等により判別され、現況の地形は地積測量図と概ね符合する。 2. 船橋市ハザードマップ参照。 3. 債務者兼所有者Aへのヒアリングによれば、次のとおりである。 ・ 前面道路(私道)の取り扱いについて、共有者間で特段の取り決めは無い。 ・ 物件1土地に樹木(北東端、西部)があり、枝葉が隣地に越境している。定期的に枝を伐採している。 ・ 東日本大震災及び令和元年の台風・豪雨の際、被害は特段なかった。

(物件2:公衆用道路)

物件2は、物件1(土地)が北東側で接面する幅員約5.0mの舗装私道(位置指定道路)の一部である。

現地での明確な所在位置は確認できなかったが、公簿地積合計約91㎡の帯状地で、登記簿上の地目、現況、及び固定資産税の現況地目は公衆用道路であり、非課税である。

公法上の規制は物件1と同じ。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

区 分	主である建物										
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)	平成14年5月31日 新築									
	経過年数	約23年									
	経済的残存耐用年数	約2年									
仕 様	構 造	木造									
	屋 根	スレート葺									
	外 壁	サイディング									
	内 壁	ビニールクロス, 板貼り等									
	天 井	ビニールクロス, 板貼り等									
	床	フローリング, ビニールシート等									
	設 備	キッチン, 浴室, 洗面台, 水洗トイレ (電気, 上水道, 公共下水道, 都市ガス)									
	そ の 他	ガス給湯器									
品 等	普通										
保守管理の状況	やや劣る 雨漏り等の重大な欠陥は無く, 概ね経年相応の老朽化・損耗程度である。確認できた事項は以下のとおり。 - LDのドアが開閉時に床と擦れ, 開閉にやや難がある。また, 床にはドア開閉による傷がある。 - LD及び1階ホール階段横の木製の壁に, 猫による損傷がある。 1階洋室の障子及び襖が複数箇所破れている。 - 郵便受けが脱落して, 玄関ポーチに置かれている。										
床面積(現況)	2階洋室(2)の小屋裏部分に天井高(最高部)約0.8m, 床面積約7㎡程度の収納スペースがあるが階層及び床面積には算入されない。 <table> <tr> <td>床面積</td> <td>1階</td> <td>48.44㎡</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2階</td> <td>45.13㎡</td> </tr> <tr> <td></td> <td>延べ</td> <td>93.57㎡(登記簿数量とほぼ同じ)</td> </tr> </table>		床面積	1階	48.44㎡		2階	45.13㎡		延べ	93.57㎡(登記簿数量とほぼ同じ)
床面積	1階	48.44㎡									
	2階	45.13㎡									
	延べ	93.57㎡(登記簿数量とほぼ同じ)									
現況用途等	現況用途	居宅									
	間 取 り	4LDK(別添間取図参照)									
建物の利用状況	債務者兼所有者Aが居住し, 本建物全体を占有している。 また, 有限会社メビウスが1階洋室・LD, 2階東側洋室を事務所としても使用している。										
特記事項	1. 確認済証:平成14年1月16日, 第H13認建船橋002654号 検査済証:平成14年7月12日, 第H13証建船橋002654号 2. 債務者兼所有者Aへのヒアリングによれば, 次のとおりである。 - 本建物内で猫を2匹飼育している。 1階の和室の畳を除去し, ビニールシートを敷いて洋室に換えた。 - インターホン, 食洗器, ガスコンロ(3つの点火口の内1つの点火口)が故障している。 2年程前, 洗面台シンクの排水管から水漏れがあった。修理はしていないが, 現在は水漏れがおさまっている。なお, シンク下収納の木材が腐食している。 - 東日本大震災及び令和元年の台風・豪雨の際, 被害は特段なかった。										

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	持 分 エ	建付減価 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ = カ
1	104,000	1.02	101.55	1/1	0.90	9,695,000
2	104,000	0.05	91	1/6	---	79,000
計			192.55			9,774,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基 準 地 (船橋-16)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 105,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(108.3)}{100} & \times \frac{100}{(104)} & \times \frac{100}{(105)} & = & 104,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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(南東)+4% (格差率) 104

◇ 地 域 格 差 : 街路, 交通接近, 環境, 行政条件格差等を考慮した。 (格差率) 105

標準画地は, 近隣地域において, 土地の概況(間口, 奥行, 規模等)及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

イ 個 別 格 差 : 【物件1】

(相 乗 積) 方位(北東)+2% (格差率) 1.02

【物件2】

公衆用道路-95% (格差率) 0.05

共同利用されている私道で, 宅地利用は困難であり, 市場性が劣る。

ウ 地 積 : 登記簿数量による。

エ 持 分 : 登記簿のとおり

オ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。 (格差率) 0.90

② 物件3(建物)

目的物件の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	持 分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
3	180,000	93.57	0.117	1/1	1,971,000

ウ 現価率

物件番号	(1)耐用年数法 (定額法)				(2)観察減価率	現価率 (1)(D)×(2)
	(A) 残価率	(B) 経済的残存 耐用年数	(C) 経過年数	(D) 定額法に よる現価率		
3	5 %	2年	23年	0.13	▲10% (0.90)	0.117

(1) 耐用年数法(定額法)

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

A. 残価率
 B. 経済的残存耐用年数
 C. 経過年数

(2) 観察減価率

建物躯体の状態(建物状態、損耗、破損等)、保守管理状況、建築様式、建築資材の変化等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
		率	利用権等	
1	9,695,000	0.55	法定地上権	5,332,000

イ 土地利用権等割合: 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②オ) 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	9,695,000	－ 5,332,000		1.00	0.80	3,490,000
2	79,000	－ 0		1.00	0.80	60,000
2	1,971,000	＋ 5,332,000	1.00	1.00	0.80	5,840,000
一 括 価 格 (合 計)						9,390,000

ウ 占有減価修正: なし

エ 市場性修正: なし

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。

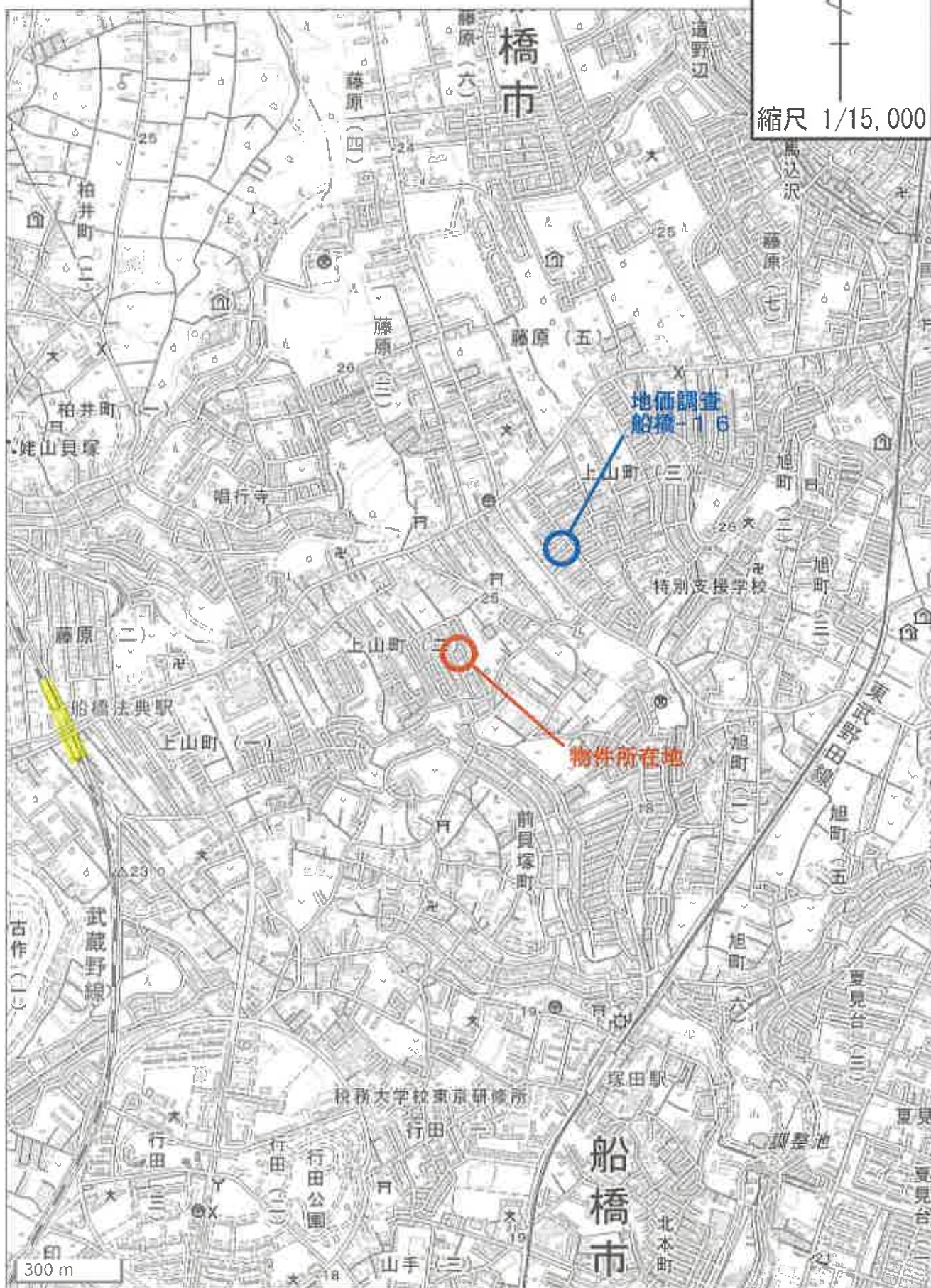
第6 参考資料

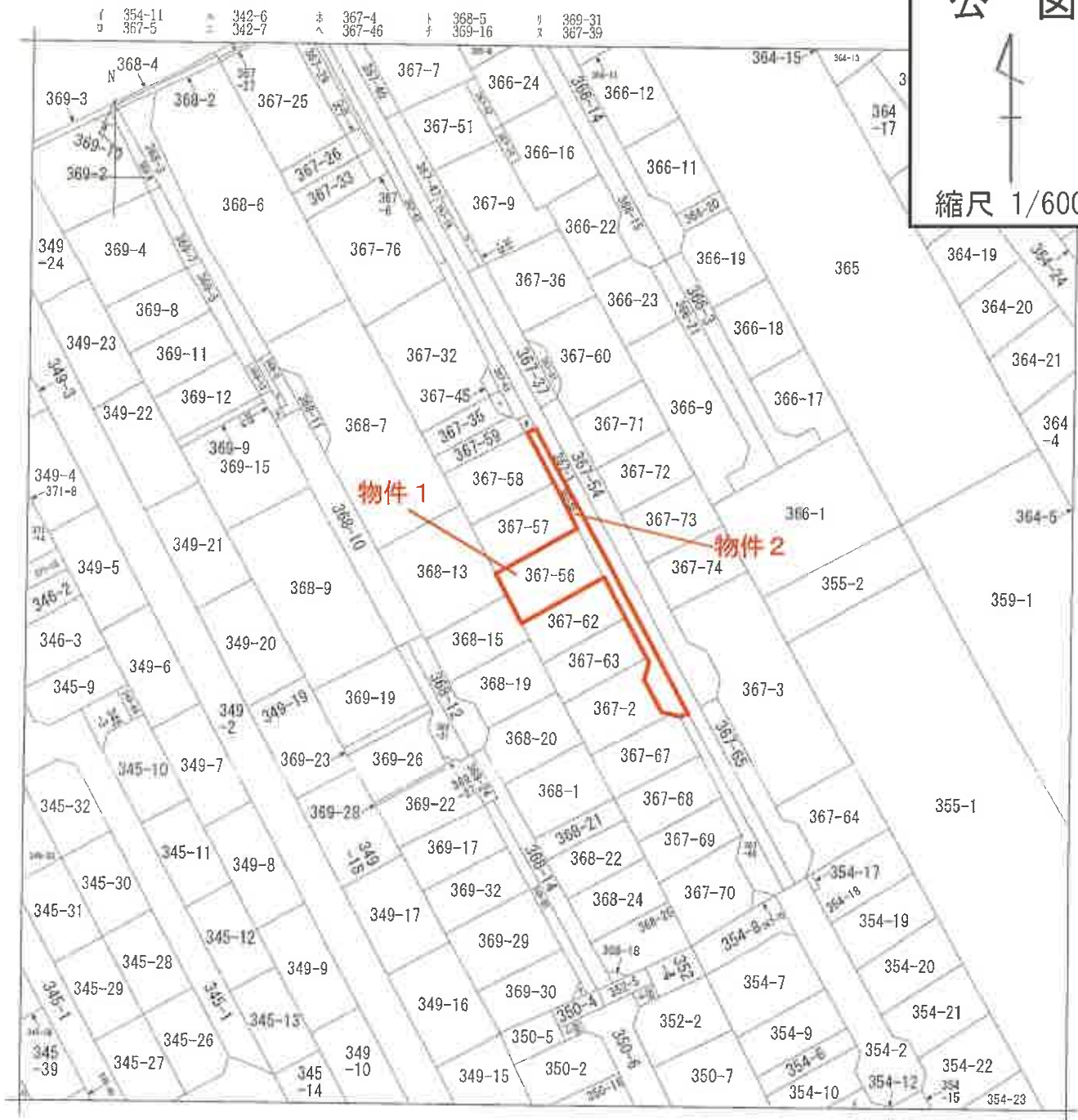
基準地価格（船橋-16）	
所 在	千葉県船橋市上山町2丁目489番7
価 格	105,000 円／㎡
位 置	JR武蔵野線「船橋法典」駅の北東方・約1.6km
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	185 ㎡
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道
接 面 街 路	南東側 4m 私道
用 途 指 定 等	第1種低層住居専用地域（指定建蔽率50％，指定容積率100％）
地 域 の 概 要	中小規模住宅が多く、畑等も見られる一般住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図

以 上





(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揃え付けられるまでの間、これに代わるものとして揃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。

地番区域見出し
上山町2丁目

請求部	所在	船橋市上山町二丁目			地番	367番56		
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。

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

登記年月日：平成13年9月27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5月30日 千葉地方建設局船橋支局 登記官

464612

地積測量図

地番 367-55, -56, -57, -58
土地の所在 船橋市上野町2丁目

三 斜 求 積 算

② 地番 367-55			
NO.	辺 長	高 さ	面 積
22.714	1.587		36.047118
22.714	1.581		35.810534
16.923	26.789109		16.923
25.848	1.590		41.096320
9.139	1.566		14.311674
9.000	2.000		18.000000
7.280	1.374		10.002720
合 計 面 積			182.159775
合 計 面 積			91.07 m ²

物件 2

③ 地番 367-56			
NO.	辺 長	高 さ	面 積
13.810	1.030		14.224300
13.810	1.324		18.284440
14.404	3.755		54.087020
14.404	6.054		87.201816
13.828	2.120		29.315360
合 計 面 積			208.112536
合 計 面 積			101.5564580

物件 1

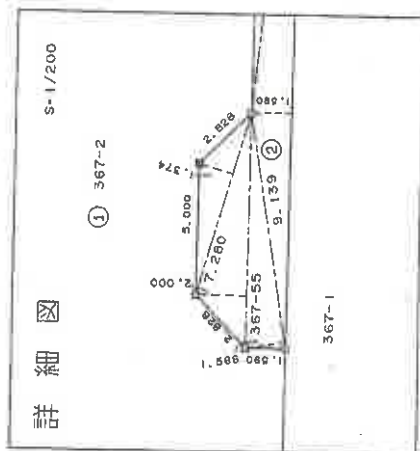
④ 地番 367-57			
NO.	辺 長	高 さ	面 積
15.422	6.554		101.075788
15.422	6.492		100.119624
合 計 面 積			201.195412
合 計 面 積			100.5977060

物件 2

⑤ 地番 367-58			
NO.	辺 長	高 さ	面 積
14.875	8.170		119.894750
14.875	5.353		78.559275
13.828	2.792		38.607776
合 計 面 積			237.057801
合 計 面 積			118.5289005

① 367-2

123.522㎡+②+③+④+⑤(411.762562)=601.457038㎡
地積=601.45㎡



凡 例
— 既設コンクリート杭
— 新設コンクリート杭

申請人
縮尺 1/500

地図整理番号：M49538

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

登記年月日：平成14年7月22日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年5月30日 千葉地方建設局船橋支局 登記官

59727

各階平面図

建物図面

家屋番号 367番56

建物の所在 船橋市上山町2丁目367番地56

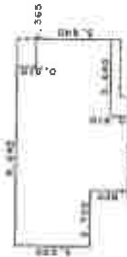
1 階



求積表

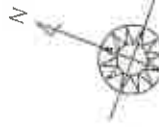
3.640	X	2.730	=	9.937200
5.460	X	4.550	=	24.843000
5.005	X	2.730	=	13.663650
合 計				48.443850
床 面 積				48.44 m ²

2 階



求積表

3.640	X	2.730	=	9.937200
5.460	X	3.640	=	19.874400
4.550	X	2.275	=	10.351250
3.640	X	1.365	=	4.966600
合 計				45.131450
床 面 積				45.13 m ²



物件3



平成14年7月22日登記

作製者

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印)

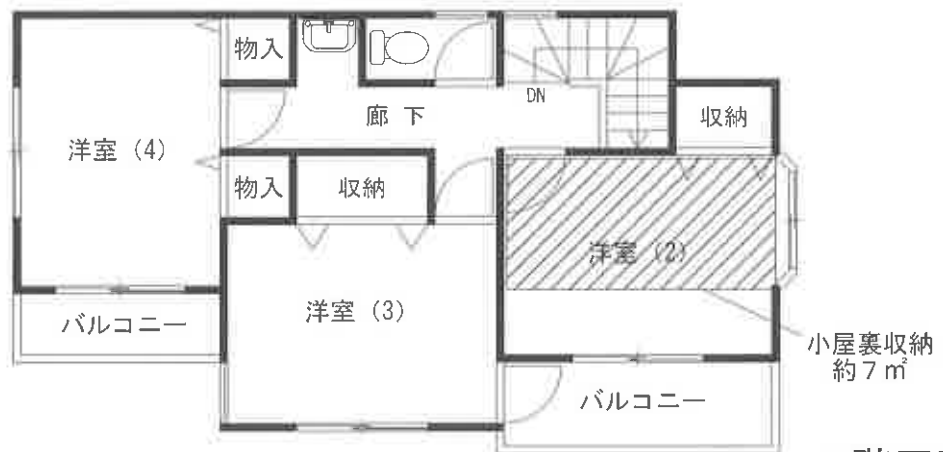
地図整理番号：M49539

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

間 取 図



1 階平面図



2 階平面図