

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月16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 8年 1月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 1月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月21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 8年 2月 4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 8年 1月22日 午前 9時00分から 令和 8年 1月26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12月16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）
1～4	3,970,000 3,176,000	一括	794,000	32,634	11,994
1	820,000				
2	1,140,000				
3	390,000				
4	1,620,000				



物 件 目 録

1 所 在 船橋市本中山七丁目
地 番 68番7
地 目 宅地
地 積 21.12平方メートル
所有者 A

2 所 在 船橋市本中山七丁目
地 番 69番8
地 目 宅地
地 積 29.28平方メートル
所有者 A

3 所 在 船橋市本中山七丁目
地 番 69番1
地 目 宅地
地 積 60.00平方メートル
共有者 A 持分12分の2

4 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市本中山七丁目68番地2、68番地3、68番
地4、68番地5、68番地6、68番地7、69番
地3、69番地4、69番地5、69番地6、69番
地7、69番地8

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 138.91 平方メートル
2 階 139.32 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本中山七丁目 68 番 7

建物の名称 32 番 6

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 24.35 平方メートル
2 階 24.76 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 29 平方メートル
2 階 24.76 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年10月23日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 百 家 聡 子

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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1～4】

売却基準価額は、本件一棟の建物の管理の実態が不明であること、長屋の一室でやや特殊な物件であること、他の専有部分の所有者に同意等を得ずに増築を実施していること等を考慮して定められている。

【物件番号3】

本件土地は共有持分についての売却であり、本件一棟の建物の共有通路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。



※11※

物 件 目 録

- 1 所 在 船橋市本中山七丁目
地 番 68番7
地 目 宅地
地 積 21.12平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 船橋市本中山七丁目
地 番 69番8
地 目 宅地
地 積 29.28平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 船橋市本中山七丁目
地 番 69番1
地 目 宅地
地 積 60.00平方メートル

共有者 A 持分12分の2

4 (一棟の建物の表示)

- 所 在 船橋市本中山七丁目68番地2、68番地3、68番
地4、68番地5、68番地6、68番地7、69番
地3、69番地4、69番地5、69番地6、69番
地7、69番地8

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 138.91平方メートル
2階 139.32平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本中山七丁目68番7

建物の名称 32番6

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 24.35平方メートル
2階 24.76平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約29平方メートル
2階 24.76平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第225号
令和7年8月13日受理
令和7年9月24日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 衣 斐 主 税

(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 船橋市本中山七丁目
地 番 68番7
地 目 宅地
地 積 21.12平方メートル

所有者 A

2 所 在 船橋市本中山七丁目
地 番 69番8
地 目 宅地
地 積 29.28平方メートル

所有者 A

3 所 在 船橋市本中山七丁目
地 番 69番1
地 目 宅地
地 積 60.00平方メートル

共有者 A 持分12分の2

4 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市本中山七丁目68番地2、68番地3、68番
地4、68番地5、68番地6、68番地7、69番
地3、69番地4、69番地5、69番地6、69番
地7、69番地8

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 138.91平方メートル
2階 139.32平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本中山七丁目68番7

建物の名称 32番6

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 24.35平方メートル
2階 24.76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	船橋市本中山7-11-9		
土地	物件1ないし3		
現況地目	☒ 宅地（物件1ないし3） ☐ 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	4枚目「その他の事項」のとおり		
建物	物件4		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階約29㎡ 2階公簿上の記載とほぼ同一		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	4枚目「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 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

その他の事項

■土地について

物件1ないし3土地を含む地番68番2ないし68番7、69番1、69番3ないし8土地は、本件一棟の建物の敷地で、物件3土地（地番69番1）の北側で市道に概ね等高に接している。

一棟の建物である敷地は、隣地との境にフェンス等があり、地積測量図に照らし概ね土地の範囲を確認できる。物件1、2土地の範囲も地積測量図、建物図面から概ね土地の範囲を確認できる。

物件3土地は、一棟の建物の共有通路で、本件の対象は持分12分の2である。

目視の限り、件外土地68番1土地上の建物の雨樋が僅かに本件一棟の建物の敷地に越境している可能性がある。

物件1ないし3土地は、物件4建物の敷地として利用されている。ただし、物件3土地は前記のとおり共有通路である。

■一棟の建物について

物件4建物を含む本件一棟の建物は、全6戸の連棟式建物（テラスハウス）である。

一棟の建物は全体的に外壁等の老朽化が著しく進んでいる。

専有部分建物所有者間での管理規約の存在、管理費等の負担については、不明である。

■専有部分建物について

専有分建物の1階に約5㎡の増築がある。所有者によると、35年前に増築したが、増築の際他の専有部分建物所有者の同意等を得ていないが、現在まで異議も出ていないとのこと。

1階洋室の壁に数か所穴がある。1階洋室の増築部分の床が沈み、壁との間に隙間が生じている。

1階ダイニングキッチンの床にたわんでいるところがある。

トイレの扉の蝶番に不具合があり、扉が外れかけている。

2階ホールの壁に拳大の穴が空いている。

その他経年による老朽化が進んでいる。

物件4建物は、室内に動産類が存在するが空家の状態である。

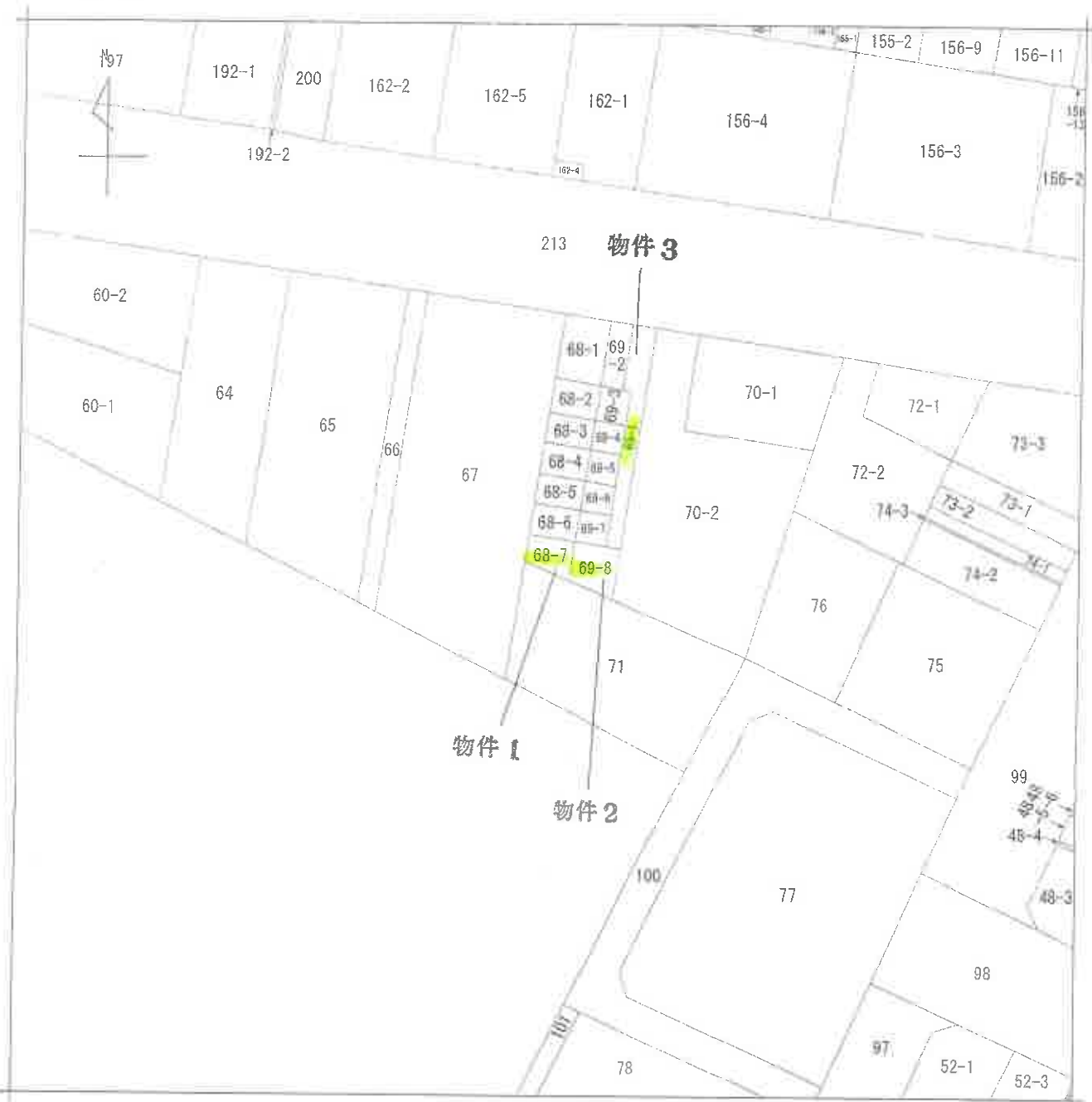
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	物件4建物に今年6月下旬まで1人で居住していましたが、その後退去して今は空家です。 本件物件は連棟式建物ですが、管理組合や管理規約はなく、管理費等の負担もありません。修繕の必要が生じたときは、専有部分建物所有者が各自の判断で実施しています。 物件4建物を35年前に増築していますが、その際他の専有部分建物所有者の同意等を得ていないが、現在まで異議も出ていません。 物件4建物に雨漏りはありませんが、壁に穴、床のたわみ、トイレのドア蝶番の外れ等の不具合があります。10年ぐらい前にシロアリが出て駆除をしました。隣の住戸の声や物音がよく聞こえます。

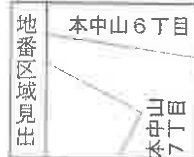
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年8月18日 (月) 10:05-10:20	物件所在地	物件外観調査、写真撮影 占有者不在
R7年8月18日 (月) : : :	郵便	所有者に対し調査協力依頼連絡書送付
R7年8月21日 (木) 14:25-14:35	電話	所有者より電話あり、事情聴取、立入調査日指定
R7年9月4日 (木) 10:45-11:15	物件所在地	物件立入調査、写真撮影 所有者に面談、事情聴取 評価人同行
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。 ☐		

(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	所在	船橋市本中山七丁目				地番	68番7			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方裁判所船橋支部管轄)

令和7年6月16日

東京法務局墨田出張所

請求番号：29-1

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小した。

登記年月日：昭和53年11月17日

614557

前 68

地 番 68-1-682 68-3-684
68-5-686 68-7

地積測量図 53.11.17

土地の所在 船橋や本中山7丁目

求 積 計 算

A 68-1 $9.48 \times (4.47 + 4.47) \times \frac{1}{2} = 42.3756$

地 積

42.37^m

B 68-2 $6.87 \times (3.30 + 3.30) \times \frac{1}{2} = 22.6710$

地 積

22.67^m

C 68-3 $6.55 \times (3.01 + 3.01) \times \frac{1}{2} = 19.7155$

地 積

19.71^m

D 68-4 $6.55 \times (3.01 + 3.01) \times \frac{1}{2} = 19.7155$

地 積

19.71^m

E 68-5 $6.87 \times (3.01 + 3.01) \times \frac{1}{2} = 19.7155$

地 積

19.71^m

F 68-6 $6.55 \times (3.01 + 3.01) \times \frac{1}{2} = 19.7155$

地 積

19.71^m

G 68-7 $7.15 \times (3.52 + 2.37) \times \frac{1}{2} = 21.1282$

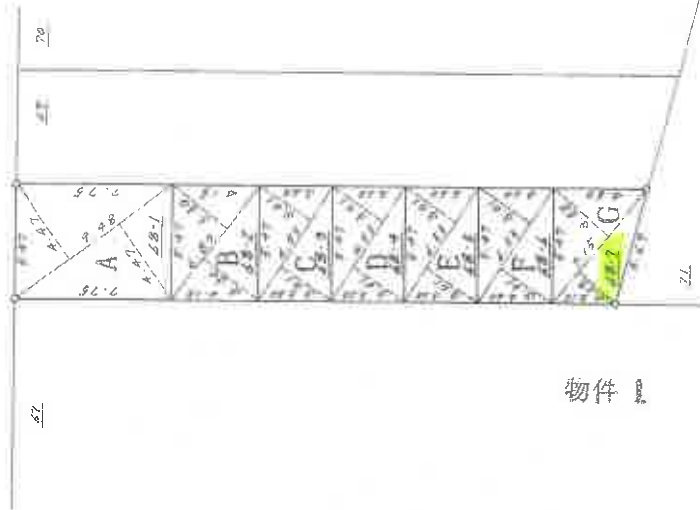
地 積

21.12^m

物件 1



道 路



物件 1

縮尺 1/250

作製者

申請人

縮尺 1/250

昭和53年11月16日(作成)

(千葉県国土建設課)

これは図面に記録されている内容を証明した場面である。

(千葉県地方事務局 総務支局管理)

令和7年6月16日

東京法務局 豊田出張所

登記官

A3判をA4判に縮小した。

登記年月日：昭和53年11月17日

614538

地番
47-1-69-2 693.69-4
47-5 691.697.69-8
土地の所在
船橋市本中山7丁目

縮尺
1/250

求積計算

物件3

A 69-1 $8.31 \times (2.80 + 0.73) \times \frac{1}{2} = 15.4781$
 $26.30 \times 2.00 \times \frac{1}{2} = 26.3000$
 $18.48 \times 1.99 \times \frac{1}{2} = 18.5617$
合計 60.3698
地積 60.3698

B 69-2 $8.14 \times (2.38 + 2.38) \times \frac{1}{2} = 19.3732$
地積 19.3732

C 69-3 $5.43 \times (2.67 + 2.67) \times \frac{1}{2} = 14.4781$
地積 14.4781

D 69-4 $5.02 \times (2.51 + 2.51) \times \frac{1}{2} = 12.6002$
地積 12.6002

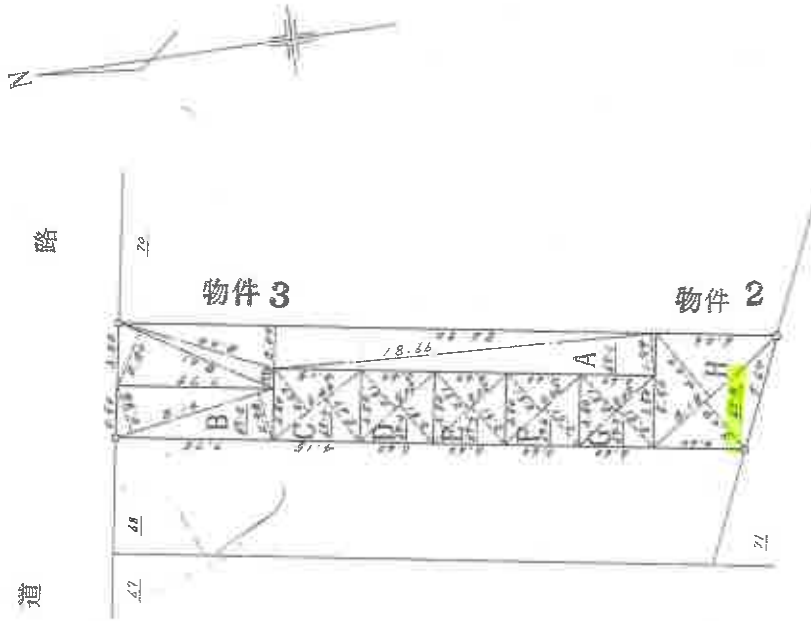
E 69-5 $8.82 \times (2.51 + 2.51) \times \frac{1}{2} = 22.6002$
地積 22.6002

F 69-6 $5.02 \times (2.51 + 2.51) \times \frac{1}{2} = 12.6002$
地積 12.6002

G 69-7 $5.02 \times (2.51 + 2.51) \times \frac{1}{2} = 12.6002$
地積 12.6002

H 69-8 $8.18 \times (4.07 + 3.09) \times \frac{1}{2} = 29.2844$
地積 29.2844

物件2



作製者

申請人

(昭和53年11月16日作成)

(千葉土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。

(千葉地方裁判所 船橋支部)

令和7年6月16日

東京法務局墨田出張所

登記官

A3判をA4判に縮小した。

登記年月日：昭和53年12月22日

273058

各階平面図

建物平面図

53.12.22

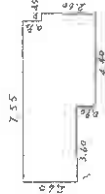
家屋番号

小中山77号
58-7

建物の所在

千葉県市川市小中山77番地
千葉県市川市小中山77番地
千葉県市川市小中山77番地

1階



求積計算

$$\begin{aligned} 2.60 \times 3.60 &= 9.3600 \\ (2.60 + 0.90) \times (4.40 - 0.45) &= 13.8250 \\ 4.50 \times 3.60 &= 16.2000 \\ \hline \text{合計} &24.3850 \\ \text{床面積} &24.3850 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

2階



求積計算

$$\begin{aligned} 2.60 \times 8.00 &= 20.8000 \\ 0.90 \times 4.40 &= 3.9600 \\ \hline \text{合計} &24.7600 \\ \text{床面積} &24.7600 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

写真撮影方向

道

路

作製者

53年12月8日作製

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(千葉県地家屋調査士会刊紙)

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。

(千葉県方法務局船橋支局管轄)

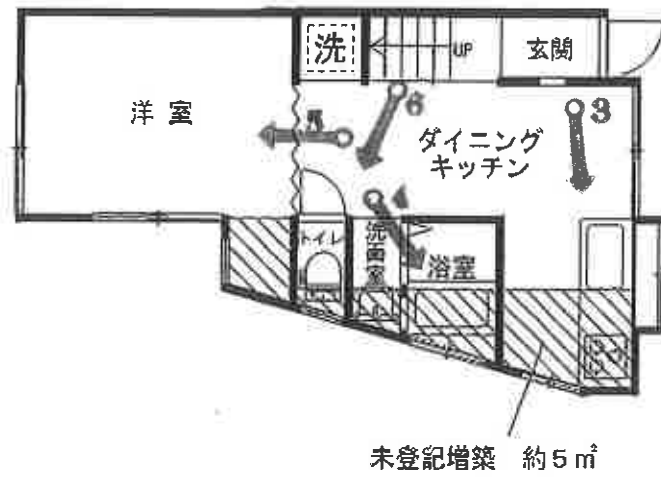
令和7年6月16日

東京法務局墨田出張所

登記証

A3判をA4判に縮小した。

間 取 図



1 階平面図



2 階平面図



写真撮影方向

評価人作成

1



一棟の建物

2



専有部分建物

3



(12枚目)

4



5



6



トイレ扉の損傷

令和7年（ケ）第 225 号

令和7年9月4日 現地調査

令和7年9月18日 評価

第 R 7 - 2 2 号 発行番号

令和7年9月20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		3,970,000	円
内 訳 価 格			
物件1	金	820,000	円
物件2	金	1,140,000	円
物件3	金	390,000	円
物件4	金	1,620,000	円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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。		未登記の増築がある（1階約5㎡）。 <table border="0"> <tr> <td>床面積</td> <td>1階</td> <td>約</td> <td>29㎡</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2階</td> <td></td> <td>24.76㎡</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>約 53.76㎡</td> </tr> </table> 住居表示「本中山7-11-9」	床面積	1階	約	29㎡		2階		24.76㎡				約 53.76㎡
床面積	1階	約	29㎡												
	2階		24.76㎡												
			約 53.76㎡												
特 記 事 項															
3	対象となるのは持分12分の2である。														
4	所有者Aへの聴取によれば、本建物を含む一棟の建物の管理に関して、専有部分の所有者間で特段の取り決めはなく、管理費等の負担も無いとのことであり、一棟の建物の管理の実態（管理規約等）については不明である。また、修繕については、各専有部分の所有者が、必要に応じて、各自の判断で行っているとのこと。														

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 船橋市本中山七丁目
地 番 68 番 7
地 目 宅地
地 積 21.12 平方メートル

所有者 A

2 所 在 船橋市本中山七丁目
地 番 69 番 8
地 目 宅地
地 積 29.28 平方メートル

所有者 A

3 所 在 船橋市本中山七丁目
地 番 69 番 1
地 目 宅地
地 積 60.00 平方メートル

共有者 A 持分 12 分の 2

4 (一棟の建物の表示)

所 在 船橋市本中山七丁目 68 番地 2、68 番地 3、68 番地 4、68 番地 5、68 番地 6、68 番地 7、69 番地 3、69 番地 4、69 番地 5、69 番地 6、69 番地 7、69 番地 8

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 138.91平方メートル
2階 139.32平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本中山七丁目68番7

建物の名称 32番6

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 24.35平方メートル
2階 24.76平方メートル

所有者 A

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象一棟の建物の一団の土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	東京メトロ東西線「原木中山」駅の北西方・約280m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	共同住宅、店舗、クリニック等が混在する中に、駐車場も見られる地域	
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 の 規 制	第2種高度地区(最高高さ31m)、日影規制
		建築基準法第22条指定区域
		宅地造成等工事規制区域
		船橋市景観計画
	前面道路は都市計画道路だが整備済	
画 地 条 件 (対象一棟の建物 の一団の土地)	規 模	276.80㎡ (登記とほぼ同じ)
	形 状	不整形
	間 口 × 奥 行	間口約3m × 奥行約32m
	接面道路との関係	中間画地
接 面 道 路 の 状 況	そ の 他	物件1～3(土地)を含む地番68番2乃至68番7、 69番1、69番3乃至69番8の一団の土地が、対象一棟 の建物の敷地となっている(建築確認においても 当該一団の土地が建物の敷地となっている)。 なお、当該一団の土地は、通路部分の地番69番1は 共有、その他は分有である。
	北 側 (市道)	路線名 (00-054号線) 幅員 (約16m)
	連続性 (普通)	舗装 (有) 歩道 (有) 側溝 (有)
	高低差 (概ね等高)	
	建築基準法上の種類	北 側: 建築基準法第42条1項1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能(特記事項3参照)
土地の利用状況等	「対象一棟の建物の敷地」	

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 (特記事項4参照) 下水道 あり
土 壌 汚 染 等	1. 地歴，過去地図等から，土壤汚染の可能性のある用途で使用された可能性は低いと推定される。 2. 対象一棟の建物の一団の土地は，現在地上2階建の長屋の敷地として利用されており，地下埋設物の存否を確認することはできないが，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推定される。 3. 文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
特 記 事 項	1. 対象一棟の建物の一団の土地の範囲・境界線については，縁石，ブロック，フェンス等により判別され，現況の地形は地積測量図と概ね符合する。 2. 対象一棟の建物と北側隣地（地番68番1）上の建物は近接しており，現地調査によれば，隣地建物の雨どいが，僅かに対象一棟の建物の一団の土地に越境している可能性がある。 3. 対象一棟の建物の一団の土地では，建替えは可能であるが，物件1，2（土地）のみでは建築基準法の道路に接しておらず，また，物件3（土地）は建築基準法の道路に接しているものの，共有であるため，物件1～3（土地）のみで建替えを行うことはできない。 4. 都市ガスの敷地内の引込状況の図面及び現地調査によれば，北側市道に存する本管から対象一棟の建物の一団の土地への引込みが，北側隣地である地番：68番1を通して接続されている。 5. 船橋市ハザードマップ参照。

2 建物の概況等

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	－
建物の用途	長屋（総戸数6戸） ※2階建住宅が6戸一体化されたテラスハウス型の建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和53年12月6日新築 経過年数：約47年 経済的残存耐用年数：ほぼ満了している。
構造	木造2階建
仕様	屋根：瓦葺き 外壁：モルタル吹付（未登記増築部分はサイディング） その他：－
設備等	供給処理施設：電気，上水道，都市ガス，下水道 エレベーター：なし 駐車場：なし 集会所等：なし オートロック：なし
建物の品等	使用資材：普通 施工：普通
管理の形態等	管理組合：特記事項2参照 管理方式：－ 管理会社：－ 管理形態：－
管理の状況	劣る 雨どいの外れ，外壁の塗装の剥がれ，外壁の汚れ等が確認でき，全体的に老朽化が見られる。
特記事項	1. 建築確認：昭和53年7月27日／第S53認建船橋0021219号（新築） 検査済証：なし 2. 所有者Aへの聴取によれば，本建物を含む一棟の建物の管理に関して，専有部分の所有者間で特段の取り決めはなく，管理費等の負担も無いとのことであり，一棟の建物の管理の実態（管理規約等）については不明である。また，修繕については，各専有部分の所有者が，必要に応じて，各自の判断で行っているとのこと。 3. 本件専有部分の1階南側に未登記増築がある（約5㎡、間取図参照）。なお，当該増築を考慮しても，一棟の建物は基準建蔽率及び基準容積率の範囲内にある。

(2) 専有部分の概要

構 造	木造 2 階建	
位 置	1-2 階 ・ 主要開口部の方位：南向き	
床 面 積	1 階 約 29 m ² 2 階 24.76 m ² 延べ 約 53.76 m ² (1階に未登記増築 (約5m ²) がある。)	
間 取 り	3DK (角部屋) ・ バルコニー面積 約2m ² (別添間取略図参照) (現地調査による)	
仕 様	天井：板貼り，ビニールクロス等 床：畳，フローリング，ビニルシート等 内 壁：塗壁，ビニールクロス等 設 備：浴室，洗面台，水洗トイレ，キッチン (電気，上下水道，都市ガス) そ の 他：ガス給湯器	
保守管理の状態	劣る 雨漏り等の重大な欠陥は認められなかったが，経年程度の老朽化，損耗，損傷，汚れ等が認められるほか，確認できた事項は以下のとおり。 ・ 1階洋室の内壁（塗壁）に穴が複数箇所ある。また，2階ホールの内壁にも拳大の穴が空いている。また，全体的に内壁（塗壁）に小さなクラックがある。 ・ 1階洋室の増築部分の床が沈み，内壁と床の間に隙間が空いている。 ・ ダイニングキッチンの床にたわんでいる箇所がある（トイレの前あたり）。 ・ トイレの扉の蝶番が外れている。	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金	所有者Aへの聴取によれば，管理費等の負担は無いとのことである。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況は空家であり，所有者Aの占有下にあるものと考えられる。	
特 記 事 項	○ 所有者Aの陳述 ・ 室内の塗壁のクラックは，東日本大震災の時のものだと思う。 ・ 約35年前に，他の専有部分の所有者に同意等を得ずに増築を実施した。現在まで異議は出ていない。 ・ ペットは飼育していない。 ・ 10年前にシロアリ駆除をした。 ・ 隣の住戸の物音がよく聞こえる。	

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建付地価格(物件1～3)

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	362,000	0.72	21.12	1/1	0.90	4,954,000
2	362,000	0.72	29.28	1/1	0.90	6,868,000
3	362,000	0.72	60.00	2/12	0.90	2,346,000
計			110.40			14,168,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地 (船橋-59)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ \text{円/㎡} & & \text{(105.7)} & \text{100} & \text{100} & & \text{円/㎡} \\ 356,000 & \times & \frac{100}{100} & \times \frac{100}{(104)} & \times \frac{100}{(100)} & = & 362,000 \end{array}$$

◇ 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(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) 100

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

イ 個 別 格 差 : 【物件1～3】
(相 乗 積) 一団の土地の規模▲10%, 一団の土地の形状▲20% (格差率) 0.72

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4(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
4	140,000	約 53.76	0.025	1/1	188,000

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		
4	主である 建物	5 %	ほぼ満了し ている。	47年	0.05	▲50% (0.50)	0.025

(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 土地利用権等の価格

建付地価格に土地利用権等割合を乗じて土地利用権等価格を求めた。

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	4,954,000	0.40	場所的利益	1,982,000
2	6,868,000	0.40	場所的利益	2,747,000
3	2,346,000	0.40	場所的利益	938,000
計	14,168,000			5,667,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を40%と査定した。

3 積算価格

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	個別 格差 ウ	占有減価 修正 エ	積算価格 (円) ^チ (千円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ	価格割合
1	4,954,000	－ 1,982,000	1.02		3,031,000	0.207
2	6,868,000	－ 2,747,000	1.02		4,203,000	0.287
3	2,346,000	－ 938,000	1.02		1,436,000	0.098
4	188,000	＋ 5,667,000	1.02	1.00	5,972,000	0.408
合 計					14,640,000	1.000

ウ 個別格差：位置(角住戸)＋2%

エ 占有減価修正：必要なし

Ⅱ 比準価格の試算

基準階中間室 の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	占有減価 修正 エ	比準価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
130,000	0.82	約 53.76	1.00	5,731,000

ア 基準階中間室の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例・売り出し価格を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階中間室の専有部分(登記面積)の1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差：位置(角住戸) (+2%)
(相 乗 積) 管理の状態 (△20%) 個別格差率0.82

ウ 専 有 面 積：登記面積(未登記増築面積を考慮)を採用した。

エ 占 有 減 価 修 正：なし

Ⅲ 収益価格の試算

本件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法(Discounted Cash Flow法)による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さらに競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるので、必ずしも下記に記載した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

○ DCF法による価格査定表

(※この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、かつ買受人に保証しているものでない)

3年間の有効純収益現価の合計	正味復帰価格の現価					収益価格 (千円未満四捨五入)
	4年目期末有効純収益	最終還元利回り	3年目期末復帰価格 ※1 $イ \div ウ \times (1 - 0.03)$	複利現価率 ※2 (9.0%)	正味復帰価格現価 $エ \times オ = カ$	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ × オ = カ	ア + カ = キ
786,786 円 (11.8%)	724,000 円	9.2%	7,633,478円	0.7722	5,894,572円 (88.2%)	6,681,000円 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格(イ÷ウ)の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1 + 9.0\%)^3} = 0.7722$$

ア:目的物件を賃貸することにより保有期間中(第1期～第3期)に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を、複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ:保有期間終了後(4年目)の正味純収益である。

ウ:4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。

エ:4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額を控除した価格である。

オ:一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ:保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

キ:保有期間中に得られる有効純収益の現在価値と保有期間終了後の売却予測価格の現在価値の合計額である。

IV 評価額の判定

1 試算価格の調整

上記Ⅰ～Ⅲより

積 算 価 格 14,640,000円

比 準 価 格 5,731,000円

収 益 価 格 6,681,000円

の三価格が算定された。

積算価格は土地利用権等価格及び建物価格から求めたもので、目的物件が有する費用性に着目した価格である。

比準価格は近時に生じた類似のテラスハウス及びマンションの取引事例について補修正等を行い求めた価格で、市場の需給動向を反映した信頼性の高い価格である。

収益価格は目的物件が有する収益性に着目した価格である。

三価格ともそれぞれ妥当な根拠を有しているが、本件においては居住の快適性・利便性の諸要因及び収益性を考慮して価格形成されているファミリータイプのテラスハウスであることを考慮して、比準価格及び収益価格を重視し、積算価格を参考に留め、調整後の価格を6,210,000円と求めた。

2 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

物件 番号	調整後の価格 (円)	価格割合	案分後の価格(円) (千円未満四捨五入)
	ア	イ	ア×イ
1	6,210,000	0.207	1,285,000
2		0.287	1,782,000
3		0.098	609,000
4		0.408	2,534,000

3 評価額の判定

案分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

物件 番号	調整後の価格 (円)	市 場 性 修 正	競売市場 修 正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除 減価(円) (敷金等)	評 価 額(円) (1万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	1,285,000	0.80	0.80	—	—	820,000
2	1,782,000	0.80	0.80	—	—	1,140,000
3	609,000	0.80	0.80	—	—	390,000
4	2,534,000	0.80	0.80	—	—	1,620,000
一 括 価 格 (合 計)						3,970,000

イ 市 場 性 修 正 : 一棟の建物の管理の実態が不明であること、長屋の一室でやや特殊な物件であること、他の専有部分の所有者に同意等を得ずに増築を実施していること、都市ガスの引込管が隣地を通して接続していること等に起因する市場性の減退を考慮した。

ウ 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。

エ 滞 納 管 理 費 等 相 当 額 の 減 価 : なし

オ その他の控除減価(敷金等) : 買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件はない。

第6 参考資料

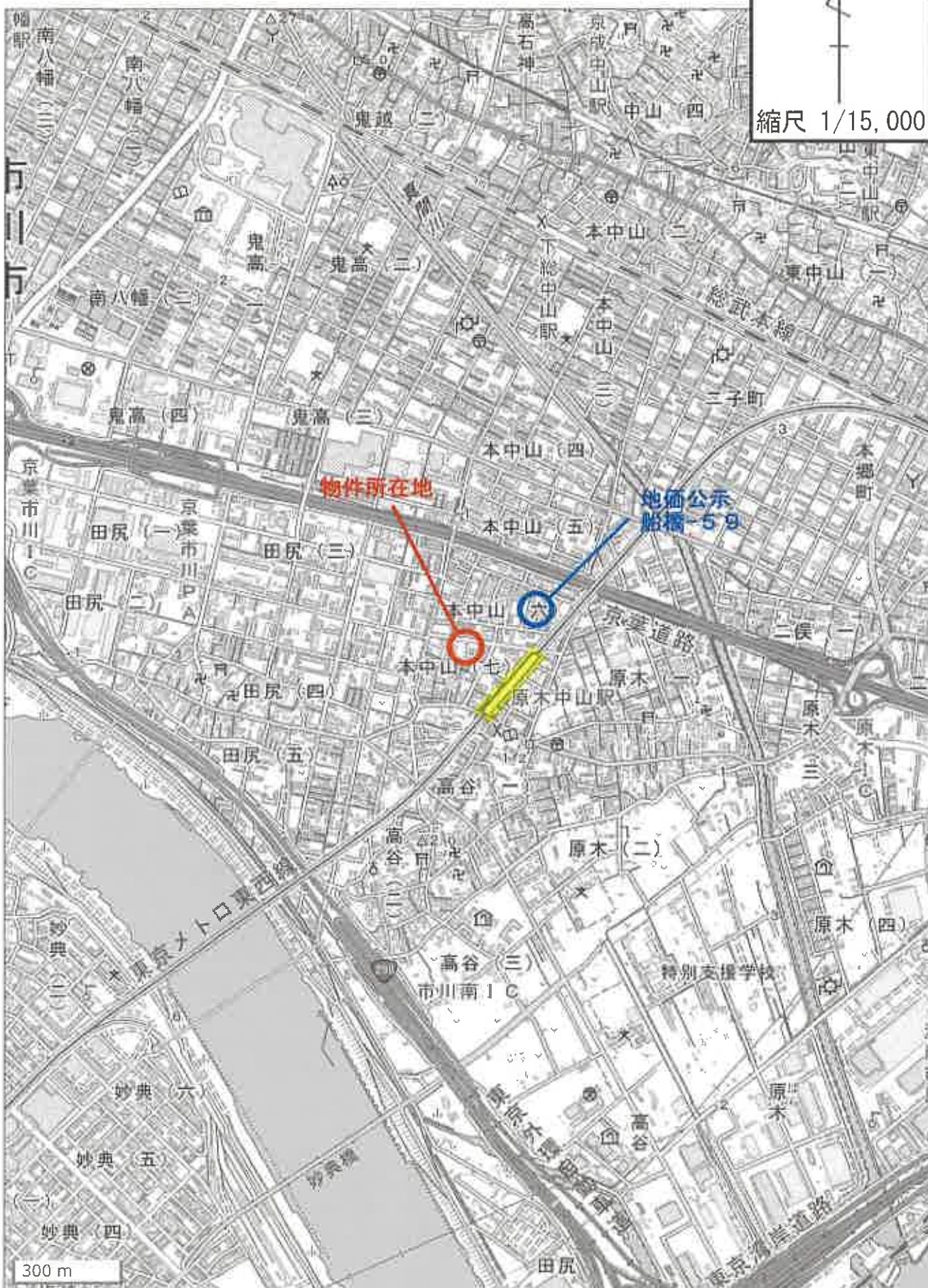
地価公示価格（ 船橋-59 ）

所 在	千葉県船橋市本中山6丁目35番2外
価 格	356,000 円／㎡
位 置	東京メトロ東西線「原本中山」駅の北東方・約280m
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	132 ㎡
供給処理施設	上水道 ガス 下水
接 面 街 路	東側 6m 市道
用 途 指 定 等	第一種住居地域（指定建蔽率60％，指定容積率200％）
地 域 の 概 要	一般住宅、共同住宅が混在する住宅地域

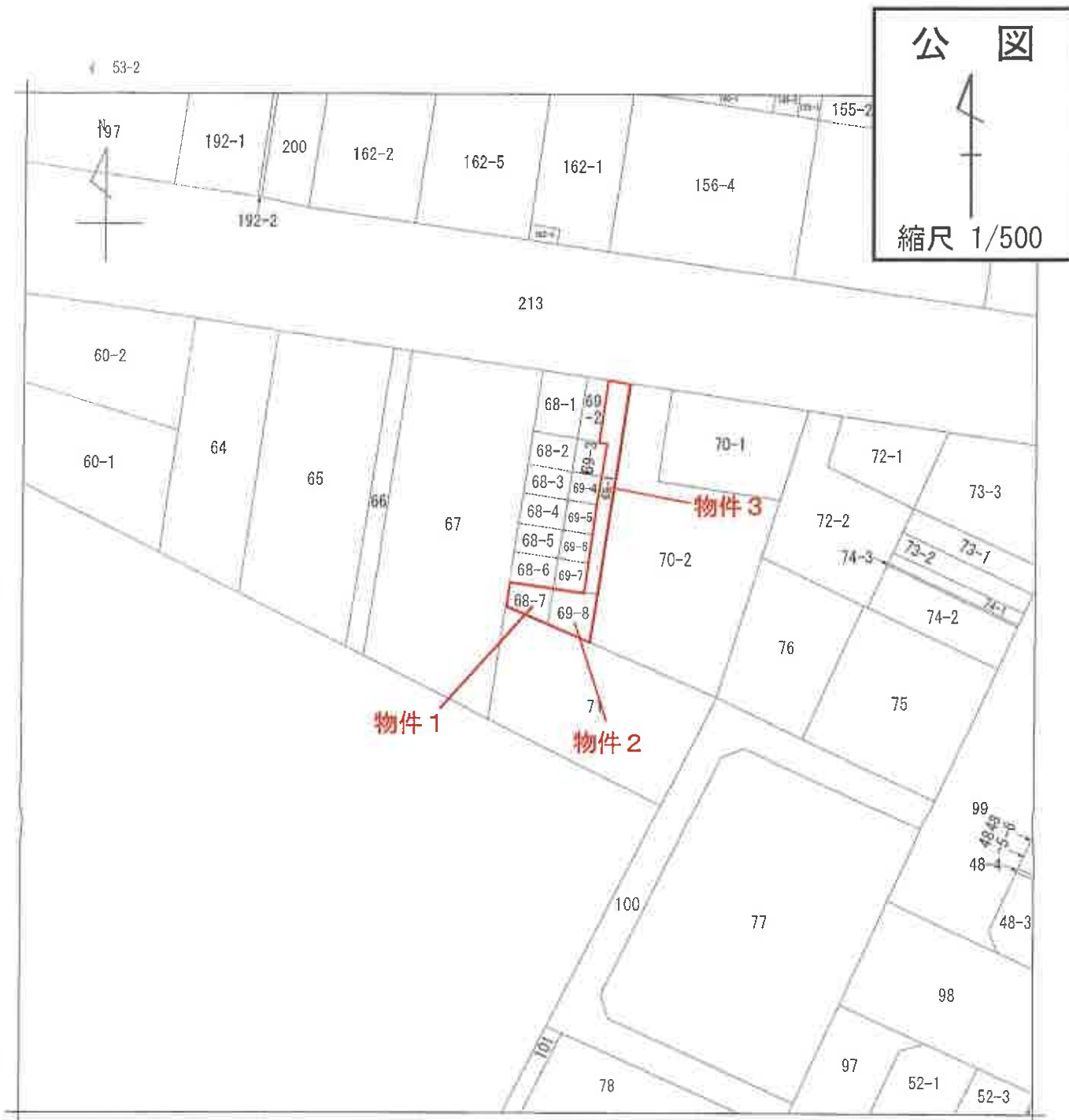
第7 附属資料

- 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

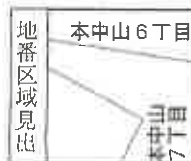
以 上



300 m



(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 部 求 分	所 在	船橋市本中山七丁目				地 番	68番7			
出 力 縮 尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和7年6月16日

東京法務局墨田出張所

登記官

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

請求番号：29-1

(1/1)

登記年月日：昭和53年11月17日

614537

前68

地番
48-1-68-2、48-3-13-4
48-4-13-6、68-7

地積測量図 53.11.17

土地の所在
船橋や水中山7丁目

求積計算

A 68-1 $7.48 \times (4.47 + 4.47) \times \frac{1}{2} = 42.3756$
地積 42.37[㎡]

B 68-2 $6.87 \times (3.30 + 3.30) \times \frac{1}{2} = 22.6710$
地積 22.67[㎡]

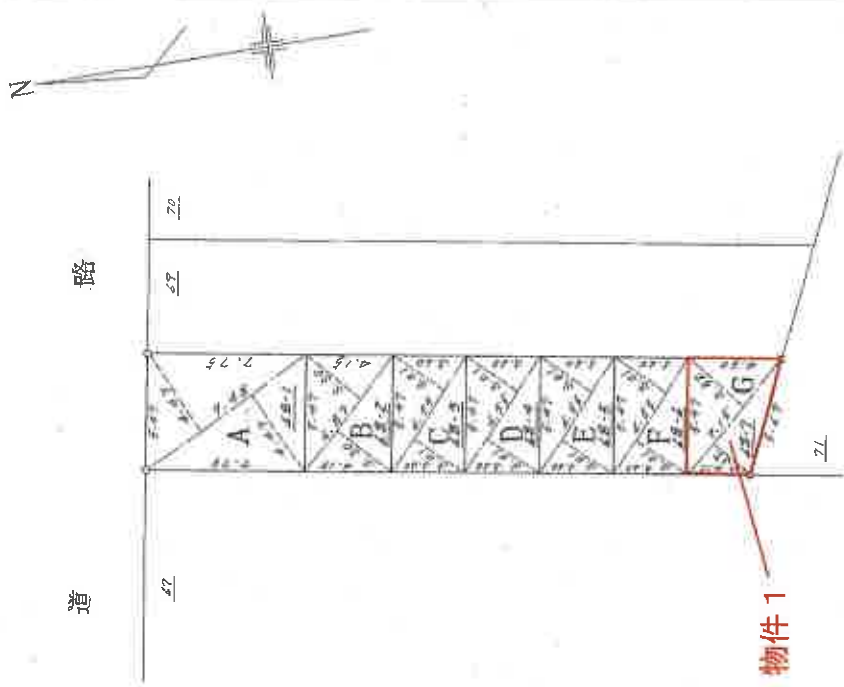
C 68-3 $6.55 \times (3.01 + 3.01) \times \frac{1}{2} = 19.7155$
地積 19.71[㎡]

D 68-4 $6.55 \times (3.01 + 3.01) \times \frac{1}{2} = 19.7155$
地積 19.71[㎡]

E 68-5 $6.55 \times (3.01 + 3.01) \times \frac{1}{2} = 19.7155$
地積 19.71[㎡]

F 68-6 $6.55 \times (3.01 + 3.01) \times \frac{1}{2} = 19.7155$
地積 19.71[㎡]

G 68-7 $7.15 \times (3.52 + 2.37) \times \frac{1}{2} = 21.1282$
地積 21.12[㎡]



0.1cm=1m 地積図

作製者

申請人

縮尺 1/250

(千葉県地家尾測量士会印紙)

(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。
(千葉県方法務局船橋支局管理)
令和7年6月16日 東京方法務局豊田出張所

登記官

請求番号 29-2

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：昭和53年11月17日

614538

地番 69-1.69-2.69-3.69-4
69-5.69-6.69-7.69-8

土地の所在 船橋市本町山7丁目

地積測量図 53.11.17

求積計算

A 69-1 $8.31 \times (2.80 + 0.93) \times \frac{1}{2} = 15.4781$
 $26.30 \times 2.00 = 52.6000$
 $18.66 \times 1.99 \times \frac{1}{2} = 18.5467$
合計 40.3648

地積 60.367

B 69-2 $8.14 \times (2.38 + 2.38) \times \frac{1}{2} = 19.3732$

地積 19.377

C 69-3 $5.43 \times (2.67 + 2.67) \times \frac{1}{2} = 14.4447$

地積 14.497

D 69-4 $5.02 \times (2.51 + 2.51) \times \frac{1}{2} = 12.6002$

地積 12.607

E 69-5 $5.02 \times (2.51 + 2.51) \times \frac{1}{2} = 12.6002$

地積 12.607

F 69-6 $5.02 \times (2.51 + 2.51) \times \frac{1}{2} = 12.6002$

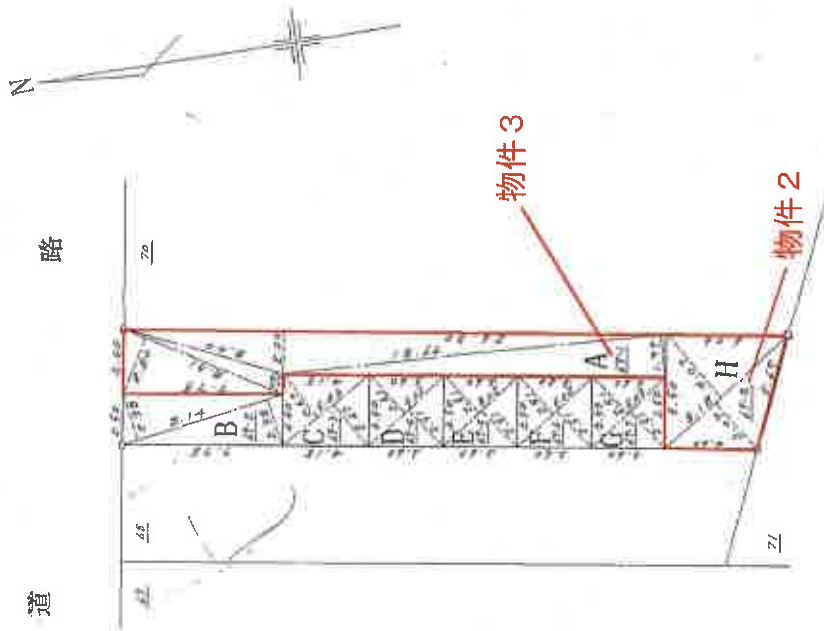
地積 12.607

G 69-7 $5.02 \times (2.51 + 2.51) \times \frac{1}{2} = 12.6002$

地積 12.607

H 69-8 $8.18 \times (4.07 + 3.09) \times \frac{1}{2} = 29.2844$

地積 29.287



日本測量士協会 地積測量図用紙

作製者

申請人

縮尺 1/250

（国土院 地積測量図用紙）

図面番号：29-1

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉地方方法務局船橋支局管轄)
令和7年6月16日 東京法務局墨田出張所

令和7年6月16日 東京法務局墨田出張所

2012年12月

請求番号：29-3

273058

圖面平階各

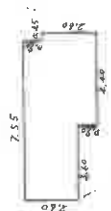
家屋番：品
本山中7丁目
68-7

面
圖
物
建

各階平面圖 53.12.22

建築物の所在
市橋本中山7丁目
8番地2、同番地3、同番地4、同番地5、同
番地7、69番地3、同番地4、同番地5、同番地

墮



求積計算

$$2.60 \times 3.60 = 9.3600$$

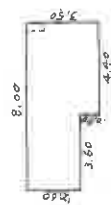
$$(2.60 + 0.90) \times (4.40 - 0.45) = 13.8250$$

$$2.60 \times 0.45 = 1.1700$$

合計 24,3550

床面積 24.35 m^2

2階



求積計算

$$7.60 + 8.00 = 20.8000$$

$$0.90 \times 4.10 = 3.69$$

合計	24,7600
----	---------

床面積 24.76 m²

著作

縮尺

人
世
母

籍

500

(千葉土地家屋調査士会用紙)

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

間 取 図

