

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月10日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 竹 内 信 俊

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 2月25日 午前 9時00分から 令和 8年 3月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月11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 3月25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 3月12日 午前 9時00分から 令和 8年 3月16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 8年 2月10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	20,070,000 16,056,000	一括	4,014,000	121,478	30,444
1	4,470,000				
2	100,000				
3	15,500,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 船橋市新高根六丁目 |
| | 地 番 | 9 1 1 番 2 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 8. 1 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市新高根六丁目 |
| | 地 番 | 9 1 1 番 1 1 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 2 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 船橋市新高根六丁目 9 1 1 番地 2 5 |
| | 家屋 番号 | 9 1 1 番 2 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0. 5 1 平方メートル
2 階 4 4. 7 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 7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1～3】

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。

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 | 船橋市新高根六丁目 |
| | 地 番 | 9 1 1 番 2 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 8. 1 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市新高根六丁目 |
| | 地 番 | 9 1 1 番 1 1 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 2 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 船橋市新高根六丁目 9 1 1 番地 2 5 |
| | 家屋 番号 | 9 1 1 番 2 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 0. 5 1 平方メートル
2 階 4 4. 7 1 平方メートル |



令和7年（ケ）第312号
令和7年10月10日受理
令和7年11月10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 | 船橋市新高根六丁目 |
| | 地 番 | 9 1 1 番 2 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 8. 1 0平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市新高根六丁目 |
| | 地 番 | 9 1 1 番 1 1 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 2 2平方メートル |
| 3 | 所 在 | 船橋市新高根六丁目 9 1 1 番地 2 5 |
| | 家屋 番号 | 9 1 1 番 2 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 0. 5 1平方メートル
2階 4 4. 7 1平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	船橋市新高根6-18-2			
土地	物件1、2			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件2） ☐ （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 上記の者が物件1の土地に下記建物を所有し、占有している 物件2の土地は道路であり、公衆の通行の用に供されている ☐ 「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	3枚目「その他の事項」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 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居宅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	3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

(2 枚目)

その他の事項

■ 物件1の土地について

- 1 本建物の敷地として利用されている。
- 2 北西側は幅員約4メートルの私道に接面しており、周辺隣地とは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、現況の形状は地積測量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 北西側の駐車スペース部分には車検の切れた自動車（1台）及びナンバープレートが取り外された原動機付自転車（1台）が駐車されている。
- 4 評価人の調査によれば、船橋市により公表されている大規模盛土造成地マップによると、物件1の土地付近は谷埋め型大規模盛土造成地となっているとのことである。

■ 物件2の土地について

物件1の土地が北西側で接面する幅員約4メートルの私道の一部となっており、公衆の通行の用に供されている。

■ 本建物について（各部屋の配置については、11枚目「間取図」参照）

- 1 木造ルーフィングぶき2階建の戸建住宅であり、間取りは4LDKとなっている。
- 2 築後の経過年数は約6年であり、室内外ともに通常の使用に伴う損耗等が見受けられた程度である（住宅設備機器の稼働状況は不明である。）。

(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)

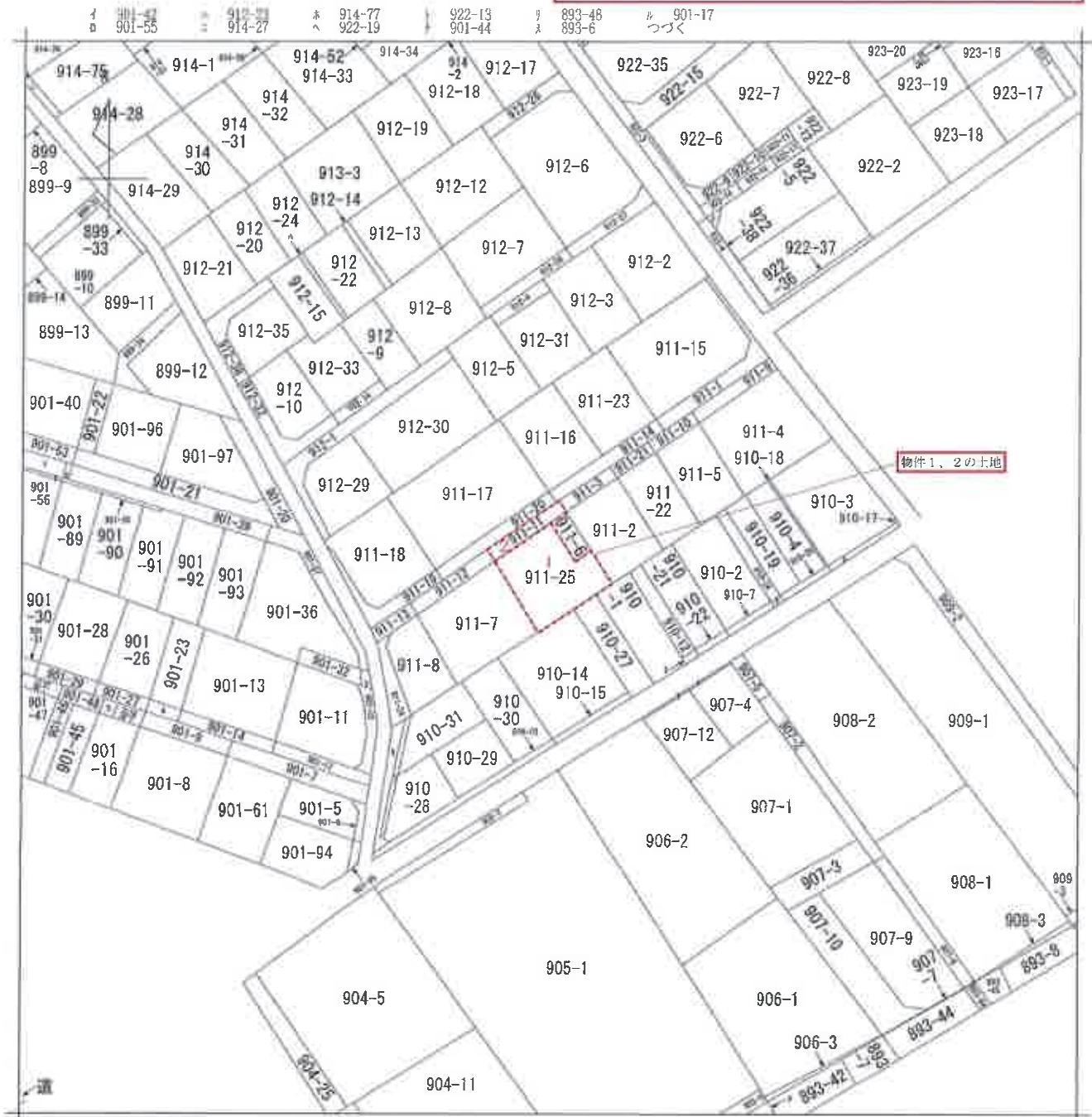
執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本建物の表札には債務者兼所有者の姓が表示されており、郵便受けには郵便物等が滞留していた。
- 3 インターホンは作動しておらず（建物内は電気が供給されている。）、玄関からの呼びかけにも応答がなかったので、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。
- 4 室内には債務者兼所有者が生活の用に供していると思料される家財道具及び日用品が存在するとともに、同人宛の郵便物も存在し、居住の実態が認められた。
- 5 本件各物件の占有状況については、以上の状況及び立入調査の結果等から、2枚目記載のとおり認めた。

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10月16日 (木) 16 : 35 — 16 : 45	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため、調査協力依頼文書を投函 (応答なし。)
令和7年10月28日 (火) 10 : 50 — 10 : 55	物件所在地	不在のため、再度調査協力依頼文書を投函 (応答なし。)
令和7年11月4日 (火)	当庁執行官室	債務者兼所有者に対し、立入調査日時通知書を郵送 (速達) (応答なし。)
令和7年11月6日 (木) 11 : 30 — 12 : 10	物件所在地	解錠立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影 間取り確認
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 7 年 1 1 月 6 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)

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編み付けられるまでの間、これに代わるものとして編み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。



A 新高根6丁目

請求部	所在	船橋市新高根六丁目				地番	911番25			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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。
(千葉地方法律局船橋支局管轄)
令和7年8月13日
東京法律局

地図整理番号: M91214
(1/2)

登記官

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

901-33
901-39
910-11
910-13
910-21
910-4
901-19
910-5
907-6
907-13
907-14

登記年月日：令和1年9月13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。
(千葉地方広務局船渠支局登録)
令和1年8月13日 東京注税局

登記簿

(8 枚目)

地図整理番号 M91215

地 積 測 量 図

地 番 911-6-25

土地の所在地 船橋市新高根六丁目

求積表

地 番	(イ) 911-6					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Xn-1	Xn - (Yn+1-Xn-1)		
OS4	-30540.665	17367.480	2.235	-8758.36275		
OS5	-30545.071	17371.554	5.913	-180613.004823		
OS7	-30543.377	17383.393	-2.236	68294.447595		
017	-30536.971	17389.319	-5.913	180576.935523		
			合計	-30.007960		
			合計面積	15.009900		
			地 積	15.00		

地 番	(ロ) 911-25					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Xn-1	Xn - (Yn+1-Xn-1)		
OS4	-30540.665	17367.480	-10.437	318752.920555		
OS3	-30545.520	17361.117	2.362	-79067.297583		
0P2	-30555.022	17369.872	16.854	-518296.417728		
0P1	-30546.340	17377.991	3.921	-107960.705140		
OS7	-30543.377	17373.393	-8.427	196302.283979		
OS5	-30545.071	17371.554	-5.913	180613.004823		
			合計	-256.210829		
			合計面積	128.1054145		
			地 積	128.10		

総合計面積 143.1094045 m²

座標一覧表

点 名	X 座 標	Y 座 標	備 考
017	-30538.971	17369.319	民 宅 敷 地 角 点
OS7	-30543.377	17373.393	民 宅 敷 地 角 点
0P1	-30548.340	17377.991	民 宅 敷 地 角 点
OS3	-30555.022	17369.872	民 宅 敷 地 角 点
OS4	-30546.529	17361.117	民 宅 敷 地 角 点
OS5	-30540.665	17367.480	民 宅 敷 地 角 点
TT1	-30545.071	17371.554	民 宅 敷 地 角 点
0M2	-30513.042	17383.290	民 宅 敷 地 角 点
0M3	-30556.307	17349.280	民 宅 敷 地 角 点
0M4	-30582.371	17350.413	民 宅 敷 地 角 点
0M5	-30580.776	17345.213	民 宅 敷 地 角 点
0M6	-30585.423	17419.194	民 宅 敷 地 角 点

測量年月日	令和元年 7 月 26 日
座 標 系	世界測地系 (測地成果2011) 以系
測尺係数	0.999904

境界線の種類
③ 金属標(鉄付式)
④ 金 属 旗
⑤ プラスチック杭
⑥ マンホール側み

作 成 者

申 請 人

縮尺 1/250

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

登記年月日：昭和44年7月11日

432853

地番 911-3
911-9~10~11~12~13

土地の所在 新高松市 新高松6丁目

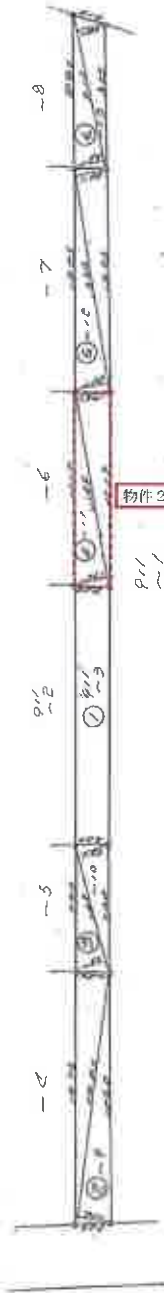
地積測量図

44.7.11

昭和44年7月11日
製作年月日

作成者

申請人



面積計算表

地番	底積	雪降	地積
②	10.05	2.00	12.05
③	10.05	2.00	12.05
④	10.05	2.00	12.05
⑤	10.05	2.00	12.05
⑥	10.05	2.00	12.05

縮尺 1/300

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(千葉県地方税務局税務支局を以て)

昭和44年8月13日 東京地方法務局

登記官

登記年月日：令和2年5月14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。
(千葉県法務局船橋支庁簿籍)
令和7年8月13日 東京法務局

登記官

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

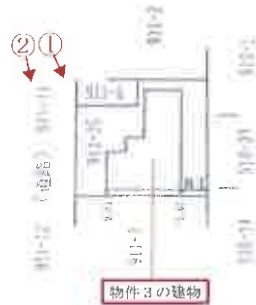
建物図面
各階平面図

家屋番号
311番25

建物の所在
船橋市新高根六丁目911番地25



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



作成者

縮尺

申請人

縮尺

物件3の建物（物件1の土地）①



物件2の土地（「-----」はおおよその境界線を示す。） ②



1階（リビングダイニング）③



1階（キッチン）④



1階（洗面所）⑤



1階（浴室）⑥



令和7年（ケ）第312号

令和7年11月 6日 現地調査

令和7年11月 7日 評 価

第25101601号 発行番号

令和7年11月14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

玉 谷 昌 弘

第1 評価額

一 括 価 格	
金 20,070,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 4,470,000円
物件2（土地）	金 100,000円
物件3（建物）	金 15,500,000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 本件価格は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、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 「新高根 6-18-2」
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

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 | 船橋市新高根六丁目 |
| | 地 番 | 911番25 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 128.10平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市新高根六丁目 |
| | 地 番 | 911番11 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 22平方メートル |
| 3 | 所 在 | 船橋市新高根六丁目911番地25 |
| | 家屋 番号 | 911番25 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 50.51平方メートル
2階 44.71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1～2）

位 置 ・ 交 通	・京成松戸線「高根公団駅」の 南西方・道路距離約 950m ・京成松戸線「高根木戸駅」の 西方・道路距離約 1.0km （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	低層の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 指定 50% 指定 100% － 絶対高さ：10m 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件 （ 物 件 1 ）	形状（やや不整形）、地勢（概ね平坦）、接道方位（北西側）、 間口（約 8.6m）、奥行（約 12.9m）、地積（128.10 m ² （登記））	
接面道路の状況 （ 物 件 1 ）	北西側私道（名称：－）、幅員（約 4m）、連続性（普通）、舗装（有）、歩道（無）、側溝（有）、高低差（概ね等高に接面）	
	建築基準法上の種類	建築基準法第 42 条 1 項 3 号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	・物件 1 は、物件 3 建物の敷地として使用されている。 ・物件 2 は、公衆用道路として使用されている。 ・隣地は、北西側で公衆用道路に接面し、そのほかは戸建住宅の敷地として使用されている。	
供 給 処 理 施 設 （敷地内までの引き込みを基準に、引き込みが有る場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。）	上 水 道 あり ガス配管 あり 下 水 道 あり	

土 壤 汚 染 等	・土地の利用履歴及び現況観察によれば、対象地自体の土地の使用による土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ・現存建物に係る以外、土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在する可能性は低いと推定する。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。
特 記 事 項	・船橋市公表の大規模盛土造成地マップによれば、本件土地付近は谷埋め型大規模盛土造成地となっている。 ・北西側の駐車スペースには、車検の切れた自動車1台とナンバープレートの取り外された原動機付自転車1台がある。

— 以下余白 —

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	令和2年2月3日新築 約6年 約19年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 ルーフィング葺 サイディング等 クロス等 クロス等 フローリング等 電気，上水道，下水道，都市ガス，台所，浴室，トイレ， 洗面台等 モニタ付インターホン，温水洗浄便座，エコジョーズ
床面積（現況）	床面積 1階 50.51 m ² 2階 44.71 m ² 延べ 95.22 m ²	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK（別添間取図参照）
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	・目視により確認できる範囲では，使用による汚れ等は見られるが，壁などに大きな穴や破損等はない。 （設備等の動作確認は行っていない。）	
建物の利用状況	債務者兼所有者が居宅として使用している。	

特 記 事 項	・ 建築確認の概要は以下のとおり。（船橋市建築指導課の回答） 確認済証：第 HPA-19-10666-1 号（令和元年 10 月 1 日） 検査済証：第 HPA-19-10666-1 号（令和 2 年 2 月 4 日） ・ 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ものと判断され，特に問題無いと推定する。
---------	---

— 以下余白 —

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	建付減価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	109,000	1.00	128.10	1.00	13,963,000
2	109,000	0.05	22	—	120,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（船橋－40）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 107,000 円/㎡ × 103/100 × 100/101 × 100/100 ≡ 109,000 円/㎡

◇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：北西道路＋1%

◇地 域 格 差：街路，交通接近，環境，行政条件格差等を考慮した。

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

イ 個 別 格 差：物件 1：北西道路＋1%，形状－1%（相乗積：±0%）

物件 2：公衆用道路－95%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

— 以下余白 —

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	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
3	150,000	95.22	0.77	10,998,000

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 ①D×②
	A 経過年数	B 経済的残存 耐用年数	C 残価率	D 定額法 による率		
3	6年	19年	5%	0.77	±0% (1.00)	0.77

① 耐用年数法（定額法）

$$D \text{ 定額法による率} = B / (A + B) \times (1 - C) + C$$

② 観察減価率

概ね経年相応であり，特段不要と判断した。

— 以下余白 —

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
1	13,963,000	0.60	法定地上権	8,378,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を60%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 （円） （1①オ, 1②エ） ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 （円） （2①ウ）イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 （円） （1万円未満四捨五入） （ア±イ）×ウ×エ×オ
1	13,963,000	－8,378,000		1.0	0.8	4,470,000
2	120,000	－		1.0	0.8	100,000
3	10,998,000	＋8,378,000	1.0	1.0	0.8	15,500,000
一 括 価 格（合 計）						20,070,000

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

地価公示価格（船橋－40）

所 在：船橋市新高根6丁目911番7（新高根6－18－1）

価 格：107,000 円/㎡

位 置：京成松戸線「高根公園駅」の 南西方約 950mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：171 ㎡

供給処理施設：水道，下水，ガス

接 面 街 路：北西側幅員 4.0m私道

用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域（建蔽率 50%，容積率 100%）

地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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

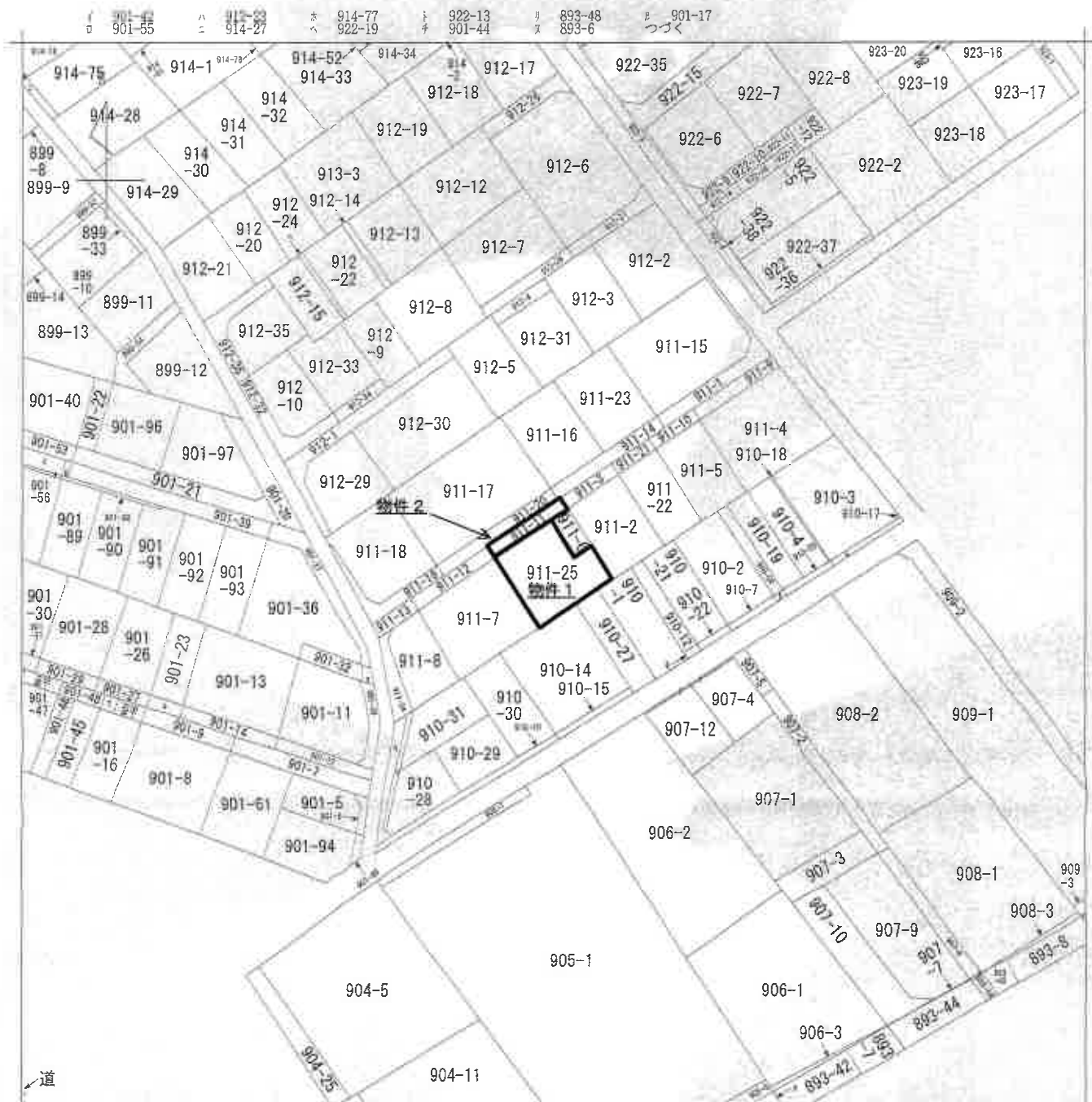
以 上



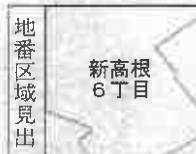
縮尺 1:15,000

位置図

出典:地理院地図



(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。



A 新高根 6丁目

請求部	所在	船橋市新高根六丁目			地番	911番25		
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。

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和7年8月13日
東京法務局

地図整理番号：M91214

登記官

(1/2)

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。
(千葉県地方務局船橋支局電機課)
令和7年8月13日 東京法務局

A3をA4に縮小

登記省

地積測量図

地番	911-6-25
土地の所在	船橋市新高根六丁目

求積表

地番	(イ)911-6	Xn	Yn	Yn+1-Yn-f	Xn・(Yn+1-Yn-f)
004		-30540.665	17367.480	2.235	-69298.38275
005		-30545.071	17371.554	5.913	-180613.004823
007		-30543.377	17373.393	-2.235	68264.447595
017		-30538.971	17369.319	-5.913	180576.935923
			合計		-30.007980
			合計面積		15.00 m ²

地番	(ロ)911-25	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
004		-30540.665	17367.480	-10.437	318352.926605
003		-30546.529	17361.117	2.382	-70867.297368
002		-30556.002	17369.872	16.864	-515296.417728
001		-30548.340	17377.991	3.521	-107580.705140
007		-30543.377	17373.393	-6.427	196302.263879
005		-30545.071	17371.554	-5.913	180613.004823
			合計		-250.270829
			合計面積		128.10 m ²

総計面積 143.1094046 m²

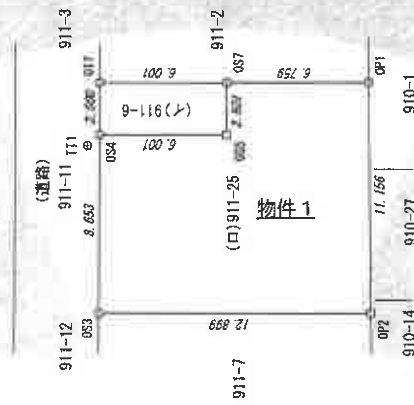
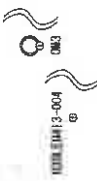
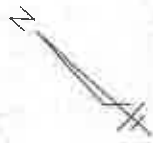
座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
017	-30538.971	17369.319	民営高根橋田
007	-30543.377	17373.393	民営高根橋田
001	-30548.340	17377.991	民営高根橋田
002	-30556.002	17369.872	民営高根橋田
003	-30546.529	17361.117	民営高根橋田
004	-30540.665	17367.480	民営高根橋田
005	-30545.071	17371.554	民営高根橋田
TT1	-30540.577	17366.693	民営高根橋田
002	-30556.307	17349.280	民営高根橋田
003	-30552.371	17350.418	民営高根橋田
004	-30550.776	17346.213	民営高根橋田
005	-30556.405	17418.194	民営高根橋田

測量年月日	令和元年7月26日
座標系	世界測地系(測地経緯度2011) 区系
縮尺係数	0.999904

境界線の種類
② 金属線(貼付式)
③ 金属板
④ プラスチック板
⑤ マンホール蓋

作成者	申請人	縮尺
		1/250



登記年月日：昭和44年7月11日

432353

地番 911-3
911-2-11-12-13

土地の所在 新高根6丁目

地積測量図

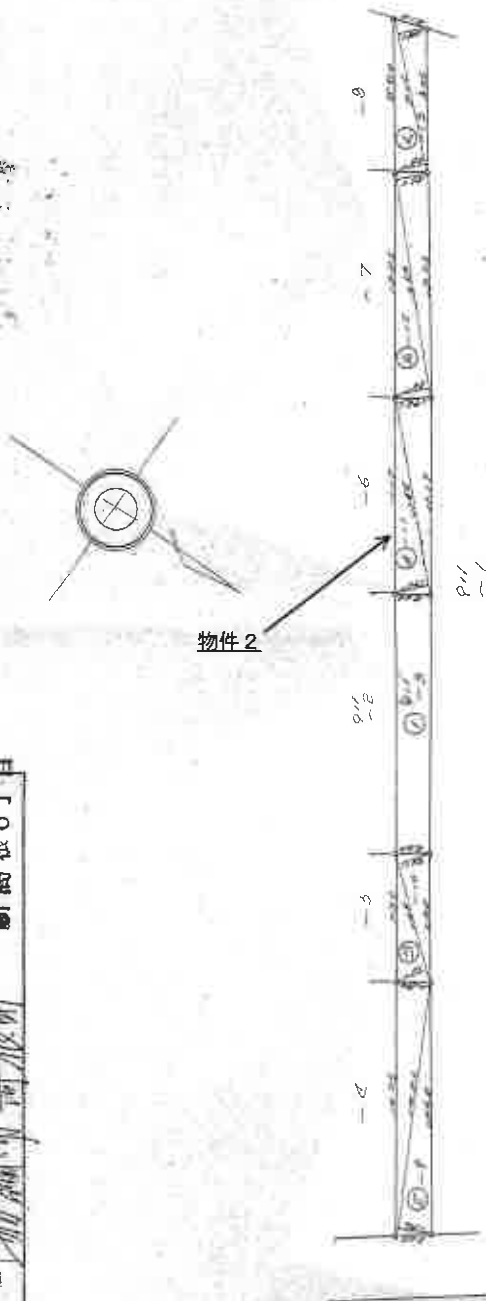
44.7.11

昭和四十四年七月拾日

製作年月日

作成者

申請人



面積計算表

地番	用途	筆線	業積
② ~8	10.95	1.86 + 1.86	58.6000
⑨ ~10	2.08	1.25 + 1.25	28.211
⑦ ~11	11.00	1.86 + 1.86	58.2108
⑤ ~12	13.68	1.86 + 1.86	58.0101
④ ~13	8.12	1.86 + 1.86	58.0108

縮尺 1/300

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
千葉県地方務局船橋支局鑑印
令和7年8月13日 東京法務局

登記官

A3をA4に縮小

【物件 3】

登録年月日：令和2年5月14日

これは図面に記録されている内容を証明した裏面である。
 (千葉県地方裁判所 船橋支庁管轄)
 令和7年8月13日 東京法務局

A3をA4に縮小

登記官

建物図面

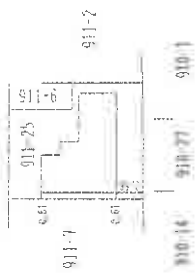
家屋番号 911番25

建築物の所在 船橋市新島根六丁目911番地25

各階平面図



911-12 (通称) 911-11



単位：m

作成者

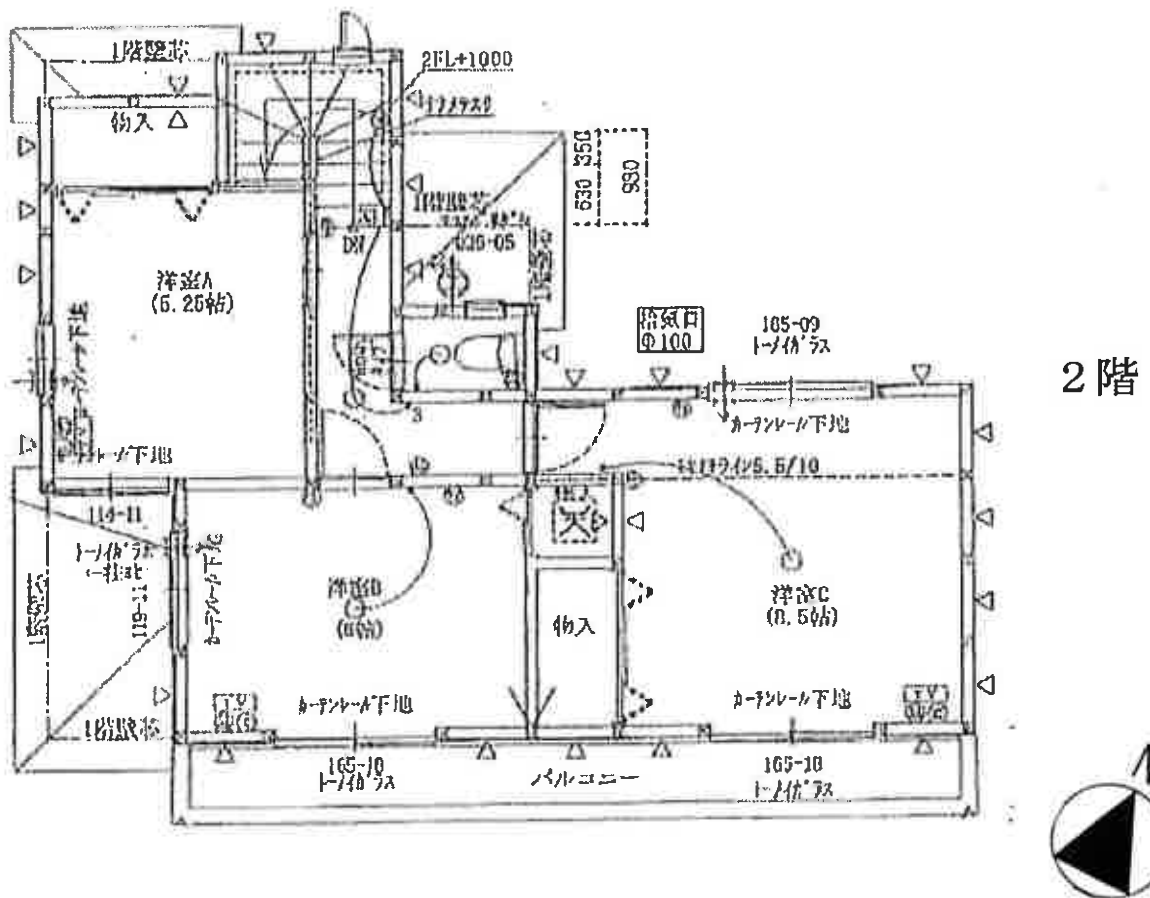
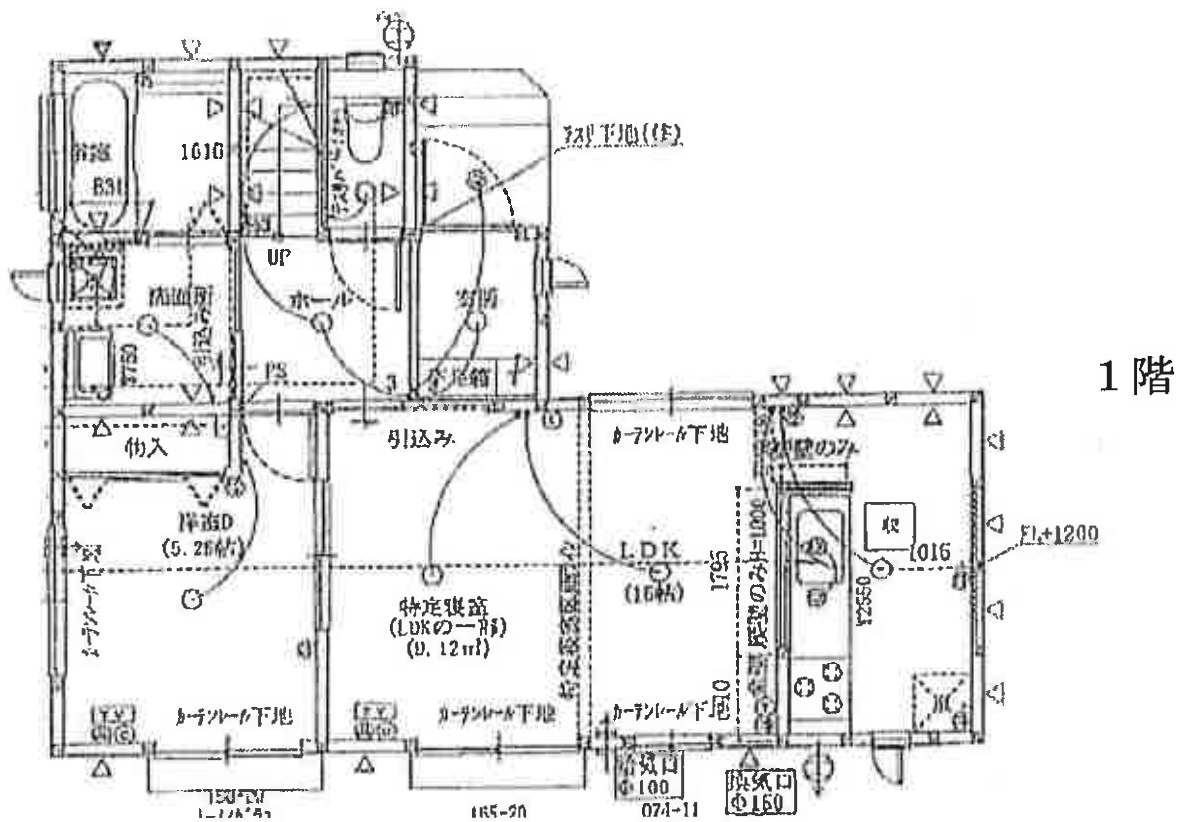
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

地図整理番号：M91218

【間取図】



債権者提出の設計図書写を基に評価人にて一部修正