

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月24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 4月 8日 午前 9時00分から 令和 8年 4月15日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 4月22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 5月13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 4月23日 午前 9時00分から 令和 8年 4月27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。 |
| <p>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 3月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p> | |



物件目録

- | | | |
|---|------|----------------------------------|
| 1 | 所在 | 船橋市三山二丁目 |
| | 地番 | 96番2 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 116.47平方メートル |
| 2 | 所在 | 船橋市三山二丁目96番地2 |
| | 家屋番号 | 96番2 |
| | 種類 | 居宅 |
| | 構造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床面積 | 1階 54.44平方メートル 2階 46.16平方メートル |



物件明細書

令和 8年 1月14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, 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 | 船橋市三山二丁目 |
| | 地 番 | 96番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 116.47平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市三山二丁目96番地2 |
| | 家屋 番号 | 96番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.44平方メートル 2階 46.16平方メートル |



令和7年(ケ)第 345号
令和7年10月21日受理
令和8年 1月 5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 | 船橋市三山二丁目 |
| | 地 番 | 96番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 116.47平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市三山二丁目96番地2 |
| | 家屋 番号 | 96番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.44平方メートル 2階 46.16平方メートル |



| 関係人の陳述等 | |
|-------------------|--|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| <p>■債務者兼所有者</p> | <p>本件建物は私が家族と共に住居として使用していたものであるが、昨年8月頃に退去しており、現在は空き家である。但し、時々荷物の片づけ等のため来ている。</p> <p>土地の境界について争いはない。</p> <p>建物購入以降増改築はしていない。</p> <p>建物に関し雨漏りや水回りの不具合はない。設備の不稼働等もない。</p> <p>シロアリにより建物に不具合が出ている様子はない。</p> <p>この建物は所謂オール電化住宅でありそれらの設備が全て設置された状態で購入している。但しソーラーパネルの設置はない。</p> <p>屋内で犬を飼っていた。</p> <p>売却期日までには必要な家財類は搬出する予定である。</p> <p style="text-align: right;">以上</p> |

(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 本件建物は面談した債務者兼所有者の陳述、屋内の状況等から同人が空き家として占有しているものと認められる。
- 2 屋内は経年相当の汚損が認められるものの目視で確認した限りにおいて大きな損傷は見受けられなかった。

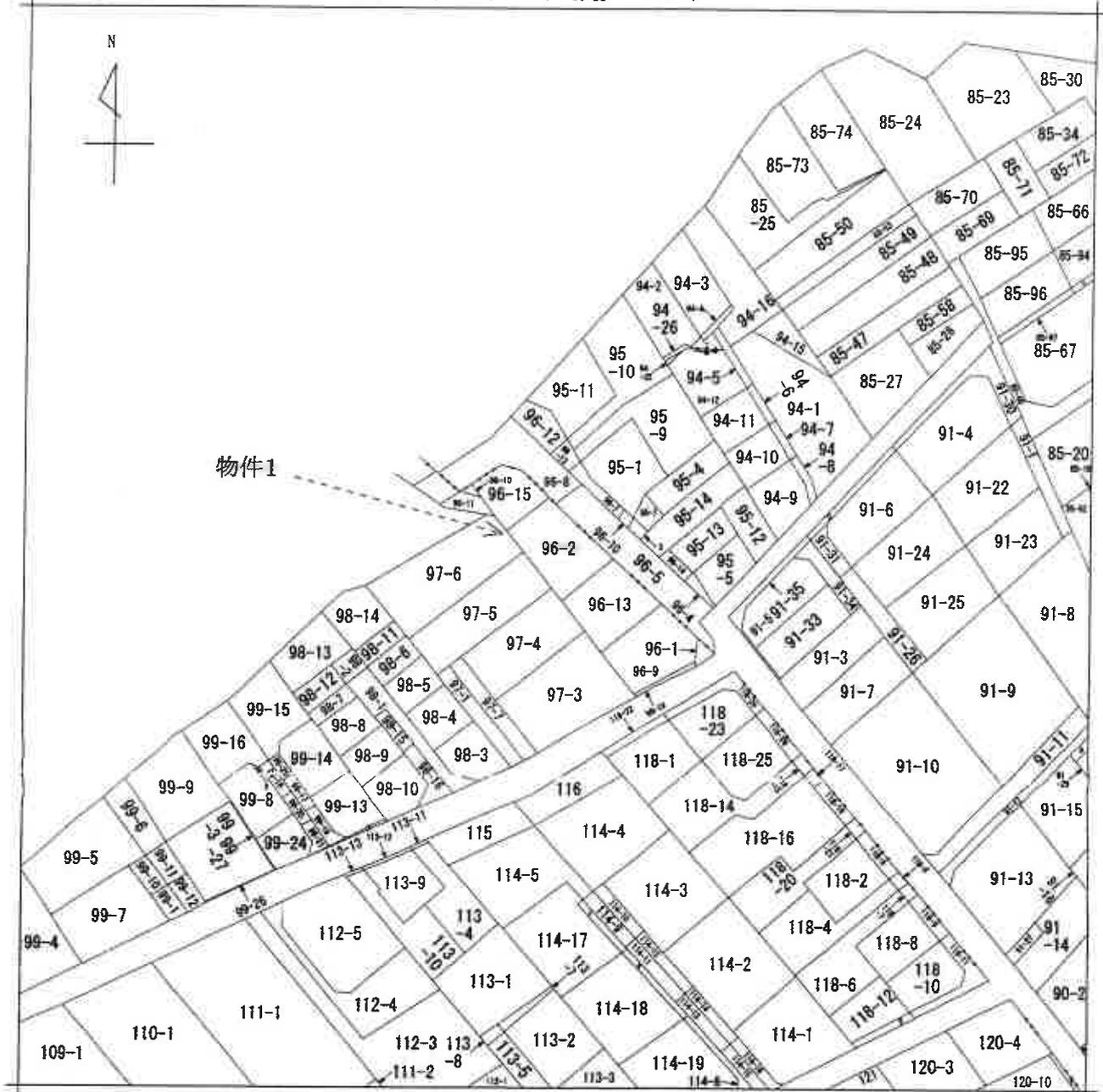
以上

(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10月24日 (金) 13:20-13:27 | 物件所在地 | 物件確認、不在告知書投函 |
| 令和7年11月10日 (月) 11:45-11:55 | 物件所在地 | 債務者兼所有者と面談、占有関係等聴取、告知書手交入室調査日打ち合わせ |
| 令和7年11月28日 (金) 12:00-12:18 | 物件所在地 | 評価人同行のうえ臨場するも、債務者兼所有者が臨場せず(後にインフルエンザ罹患と判明)、外観等写真撮影 |
| 令和7年12月15日 (月) 15:15-16:20 | 物件所在地 | 評価人同行のうえ入室調査、間取り等確認、写真撮影 債務者兼所有者と面談 |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| (特記事項) | | |
| <input type="checkbox"/> 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。 | | |
| <input type="checkbox"/> 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。 | | |
| <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 | | |
| <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

94-29 94-28 94-27 114-6 118-13 91-20
 94-21 94-25 94-25 85-93 114-7 99-22 つづく



(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 | 船橋市三山二丁目 | | 地番 | 96番2 | |
| 出力縮 | 1/600 | 精度区分 | | 座標系又は記号 | 分類 | 地図に準ずる図面 |
| 作成年月日 | 昭和38年4月13日 | | 備付年月日(原図) | 補記事項 | 旧土地台帳附属地図 | |

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。

(千葉地方務局船橋支局管轄)

令和7年9月2日

千葉地方務局

地図整理番号：M92678

登記官

(1/2)

(6 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小

登記年月日：平成31年2月15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。

(千葉地方裁判所調停部調停記録)

令和7年9月2日 千葉地方裁判所

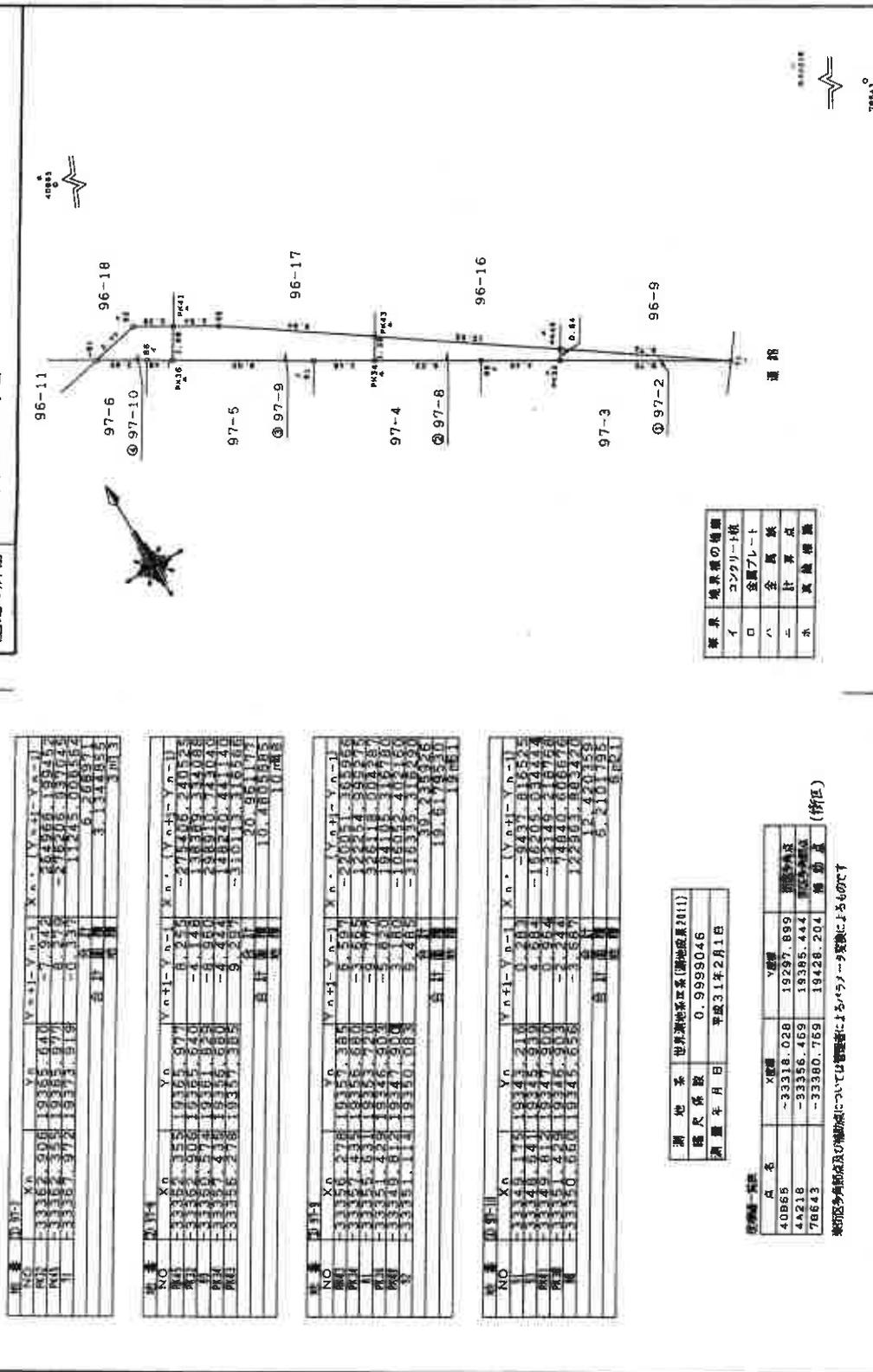
登記官

(10 枚目)

A3版をA4版に縮小

地積測量図

地番 97-2, -8, -9, -10
土地の所在 船橋市三山二丁目



| NO | Xn | Yn | Xn+1 | Yn+1 | Xn+2 | Yn+2 | 面積 |
|-------|-------|-----|-------|------|-------|------|------|
| 96-11 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 0.00 |
| 97-6 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 0.00 |
| 97-10 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 0.00 |
| 97-5 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 0.00 |
| 97-9 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 0.00 |
| 97-4 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 0.00 |
| 97-8 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 0.00 |
| 97-3 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 0.00 |
| 96-18 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 0.00 |
| 96-17 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 0.00 |
| 96-16 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 0.00 |
| 96-9 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 0.00 |

| NO | Xn | Yn | Xn+1 | Yn+1 | Xn+2 | Yn+2 | 面積 |
|-------|-------|-----|-------|------|-------|------|------|
| 96-11 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 0.00 |
| 97-6 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 0.00 |
| 97-10 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 0.00 |
| 97-5 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 0.00 |
| 97-9 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 0.00 |
| 97-4 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 0.00 |
| 97-8 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 0.00 |
| 97-3 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 0.00 |
| 96-18 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 0.00 |
| 96-17 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 0.00 |
| 96-16 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 0.00 |
| 96-9 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 0.00 |

| NO | Xn | Yn | Xn+1 | Yn+1 | Xn+2 | Yn+2 | 面積 |
|-------|-------|-----|-------|------|-------|------|------|
| 96-11 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 0.00 |
| 97-6 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 0.00 |
| 97-10 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 0.00 |
| 97-5 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 0.00 |
| 97-9 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 0.00 |
| 97-4 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 0.00 |
| 97-8 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 0.00 |
| 97-3 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 0.00 |
| 96-18 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 0.00 |
| 96-17 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 0.00 |
| 96-16 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 0.00 |
| 96-9 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 0.00 |

| NO | Xn | Yn | Xn+1 | Yn+1 | Xn+2 | Yn+2 | 面積 |
|-------|-------|-----|-------|------|-------|------|------|
| 96-11 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 0.00 |
| 97-6 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 0.00 |
| 97-10 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 0.00 |
| 97-5 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 0.00 |
| 97-9 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 0.00 |
| 97-4 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 0.00 |
| 97-8 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 0.00 |
| 97-3 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 0.00 |
| 96-18 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 0.00 |
| 96-17 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 0.00 |
| 96-16 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 0.00 |
| 96-9 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 33353 | 908 | 0.00 |

| | |
|-------|-----------------|
| 測地系 | 世界測地系(測地成果2011) |
| 測尺係数 | 0.9999046 |
| 測量年月日 | 平成31年2月1日 |

| 点名 | X座標 | Y座標 | 測尺係数 |
|-------|------------|-----------|-----------|
| 40B65 | -33318.028 | 19297.899 | 0.9999046 |
| 4A218 | -33356.469 | 19385.444 | 0.9999046 |
| 78B43 | -33380.769 | 19428.204 | 0.9999046 |

(併記)

※併記点の座標は、測量成果によるものである。

| 境界線の種類 | |
|--------|---------|
| イ | コンクリート積 |
| ロ | 金属プレート |
| ハ | 金属鉄 |
| ニ | 計算点 |
| ホ | 測量標 |

作成者 _____ (平成31年 2月 5日作成)

申請人 _____

縮尺 1/250

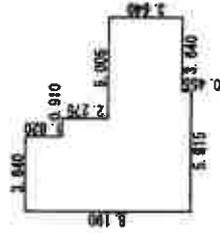
(千葉県土地家屋調査士会所属)

地図整理番号：M92681 (4/4)

各階平面図 建物図面

| | |
|-------|------------------|
| 家屋番号 | 96第2 |
| 建物の所在 | 千葉県船橋市三山二丁目08番地2 |

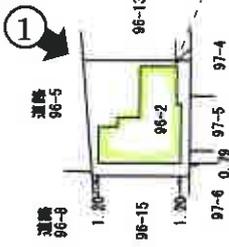
1階



2階



写真撮影位置と方向



物件2

作業者

縮尺 250

申請人

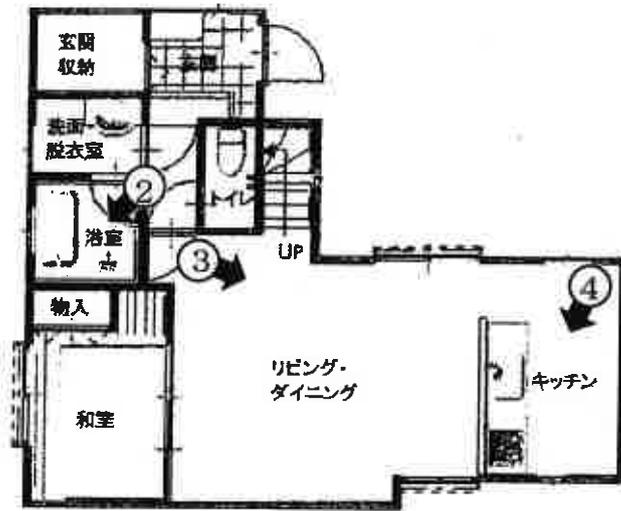
縮尺 500

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。
 (千葉県地方務局約権支局(管轄))
 令和7年9月2日 千葉県地方務局

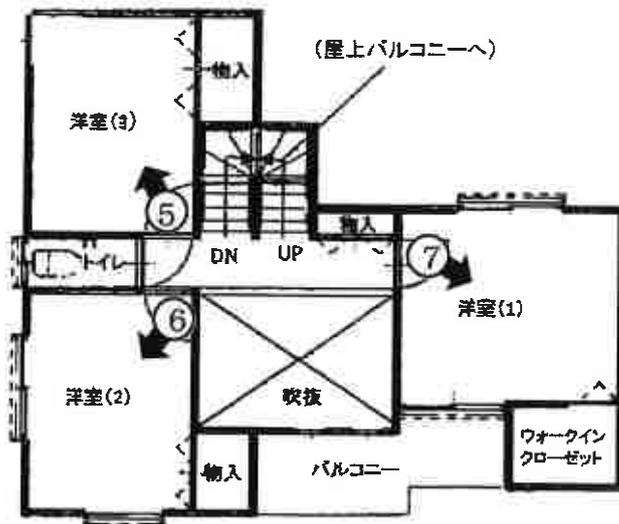
登記官

建物間取図 (評価人作成)

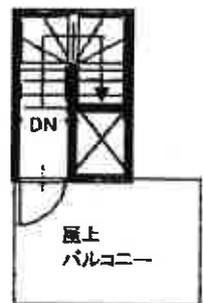
【1階】



【2階】



【屋上】



←○ 写真撮影位置と方向

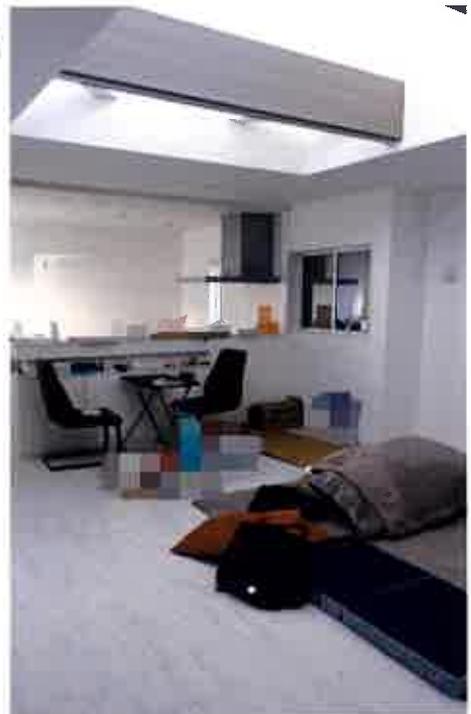
①



②



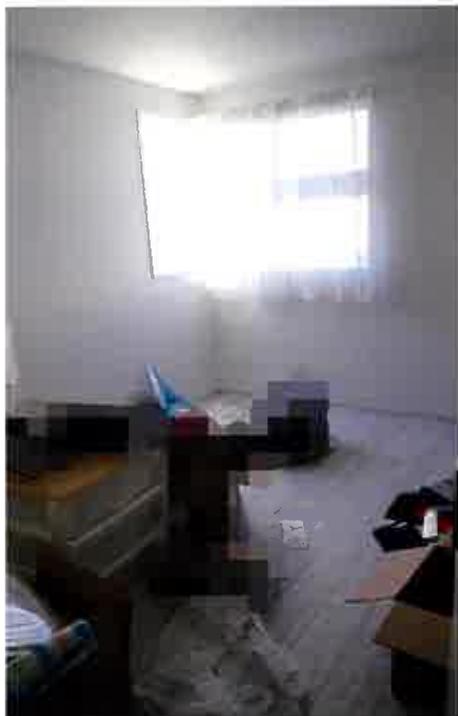
③



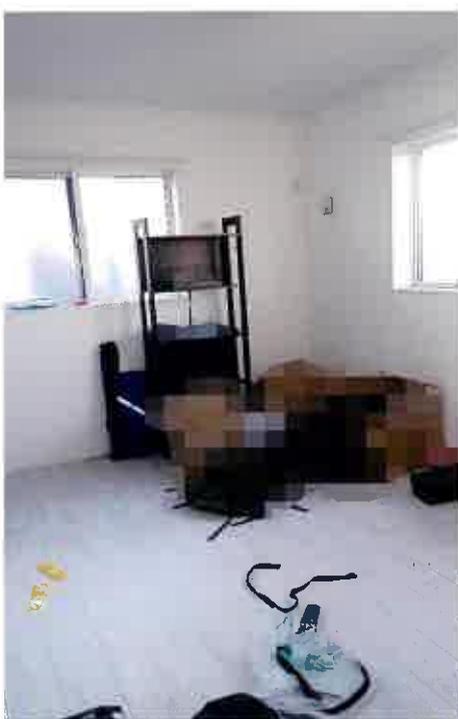
④



⑤



⑥



⑦



副 本

令和 7 年 (ケ) 第 345 号

令和7年12月15日 現地調査

令和7年12月22日 評 価

第 2025 - 045 号 発行番号

令和7年12月24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 17,210,000 円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1 (土地) | 金 3,270,000 円 |
| 物件2 (建物) | 金 13,940,000 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。 | 同 左。 (住居表示) 「船橋市三山2-16-10」 |
| 番号 | | | |
| 2 | 1. 債務者兼所有者の陳述によれば、オール電化住宅とのことである。 | | |

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 | 船橋市三山二丁目 |
| | 地 番 | 96番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 116.47平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市三山二丁目96番地2 |
| | 家屋 番号 | 96番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.44平方メートル 2階 46.16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「薬園台」駅の南東方約1.9km（道路距離，以下同じ） 京成本線「京成大久保」駅の北方約2.1km 京成バス千葉セントラル「旭ヶ丘」駅の約500m（JR津田沼駅に連絡） （別添「位置図」参照） | |
| 付近の状況 | 周辺は，一般住宅の外，アパートや駐車場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，北西下り傾斜であり，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種中高層住居専用地域 |
| | 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），建築基準法22条区域，景観計画区域，宅地造成等工事規制区域 | |
| 画地条件 | 形状：（長形状の画地） 地勢：（緩やかな北西下り傾斜） （敷地内に段差がある） 間口：（北東）（約11.5m） 奥行：（約9.6～10.6m） 地積：（116.47㎡）（登記数量とほぼ同じ） 接面道路との関係：（一方路）（0～1.2m高） | |
| 接面道路の状況 | 北東側（市道） 路線名（45-159号線） 幅員（約4m） 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 |
| | 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建物等の敷地（特記事項3参照） |
| | 隣地 | ・北東側：市道を介して一般住宅 ・南東側：一般住宅 ・北西側：一般住宅 ・南西側：一般住宅 |
| 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（特記事項3参照） 下水道 あり | |

| | |
|-----------|--|
| 土 壤 汚 染 等 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 物件1土地は、宅地開発された土地の1区画であり、従前の地目及び現地調査等から、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 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 物件1土地は、南東側隣接地より約1m～1.9m低く、北西側隣接地より約1.2m～1.5m高く接面する。尚、物件1土地の南西部分には立入調査が出来なかったため、詳細は不明であるが、図面上は、南西側隣接地より約0.3～1.8m低いと推定される。 2. 北東側接面市道と物件2建物の間は、コンクリート舗装され、駐車スペースとなっている。 3. 京葉ガス(株)での調査によれば、敷地内への引込管はあるとのことであるが、債務者兼所有者の陳述によれば、物件2建物はオール電化住宅のため、利用はしていないとのことである。 |

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 | 令和3年1月14日 新築（登記記載） |
| | 増築年月日 | — |
| | 経過年数 | 約5年 |
| | 経済的残存耐用年数 | 約15年 |
| 仕 様 | 構 造 | 木造 |
| | 屋 根 | スレート葺 |
| | 外 壁 | サイディング |
| | 内 壁 | クロス貼外 |
| | 天 井 | クロス貼外 |
| | 床 | フローリング，畳外 |
| | 設 備 | システムキッチン，浴室，洗面台，水洗トイレ，IH調理器，エコキュートユニット（屋外）外（電気，上水道，公共下水道） |
| | そ の 他 | オール電化住宅である |
| 床面積（現況） | 1 階 | 54.44㎡ |
| | 2 階 | 46.16㎡ |
| | 延 べ | 100.60㎡（登記数量とほぼ同じ） |
| 現況用途等 | 現況用途 | 居宅 |
| | 間取り | 4LDK＋玄関収納＋ウォークインクローゼット＋屋上バルコニー（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 | <p>建築後日が浅く，建物外部は，経年による汚れや損耗等が見られる外には，特段の不具合等は見られなかった。建物内部も，経年による汚れや損耗等が見られる外には，特段の不具合等は見られなかった。債務者兼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③犬を1匹室内で飼っていたとのことである。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であると思料される。</p> | |
| 建物の利用状況 | 債務者兼所有者が，空家として占有している。 | |
| 特記事項 | <p>1. 建築確認：令和2年7月21日，第20UD I I S 建02904号 完了検査：令和3年1月15日，第20UD I I S 建02904号</p> <p>3. 物件2建物については，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，ほとんど無いと推察される。</p> | |

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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 | 94,100 | 0.92 | 116.47 | 0.90 | 9,075,000 |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

《地価公示地》（船橋-9）

公 示 価 格 時点修正 標準化補正 地域格差 規 準 価 格
 98,800円/㎡ × 103.0 /100 × 100/ 103 × 100/ 105 = 94,100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： 方位； + 3

◇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 敷地内傾斜・敷地内段差； △ 5 隣接地との高低差； △ 5
 （相乗積）

ウ 地 積： 116.47㎡（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 | 180,000 | 100.60 | 0.687 | 12,440,000 |

イ 登記数量による。

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。

・経過年数 5年、 経済的残存耐用年数 15年、 合計年数 20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 76.3% 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。

$$\begin{aligned} \therefore \text{現価率} : & \quad (\text{耐用年数法による現価率}) & \quad (\text{観察減価法による現価率}) \\ & \quad 0.763 & \quad \times & \quad (1 - 0.1) & \quad = & \quad 0.687 \end{aligned}$$

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 | 9,075,000 | 0.55 | 法定地上権 |

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 | 9,075,000 | △ 4,991,000 | | 1.00 | 0.80 |
| 2 | 12,440,000 | + 4,991,000 | 1.00 | 1.00 | 0.80 | 13,940,000 |
| 一 括 価 格 (合 計) | | | | | | 17,210,000 |

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 地価公示地 (船橋一9)

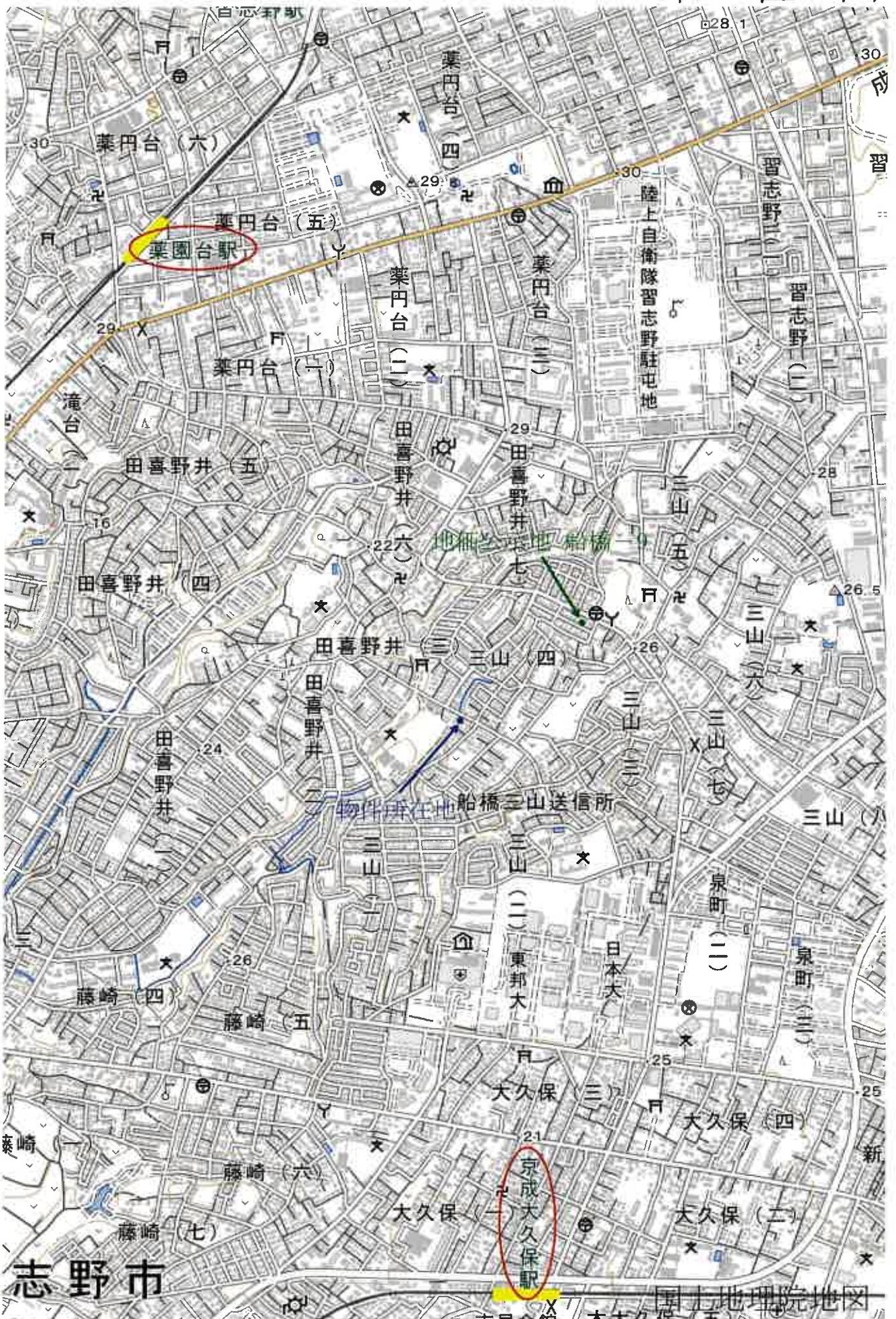
所 在： 船橋市三山4丁目338番7 「三山4-13-14」
価 格： 98,800円/m²
位 置： 京成松戸線 「薬園台」駅 南西方 約2km
価 格 時 点： 令和7年1月1日
地 積： 180m²
供給処理施設： 上水道 ， 都市ガス ， 下水道
接 面 街 路： 南西側 4.5m 市道
用 途 指 定 等： 第1種中高層住居専用地域 指定建蔽率：60% 指定容積率；200%
地 域 の 概 要： 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図 (写)
- 3 建物図面・各階平面図 (写)
- 4 間取略図

以 上

位置図





(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。



| | | | | | | |
|-------|------------|----------|-----------|-----------|------|--------------|
| 請求部 | 所在 | 船橋市三山二丁目 | | 地番 | 96番2 | |
| 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 |
| 作成年月日 | 昭和38年4月13日 | | 備付年月日(原図) | | 補記事項 | |
| | | | | | | 種類 旧土地台帳附属地図 |

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9月2日

千葉地方法務局

地図整理番号：M92678

登記官



登記年月日：令和3年6月25日

各階平面図

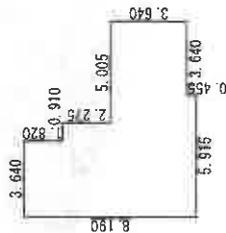
家屋番号 96番2

建物図面

建物の所在 千葉県船橋市三山二丁目96番地2



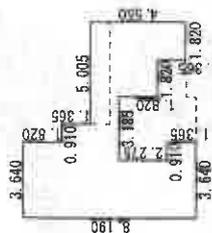
1階



求積表

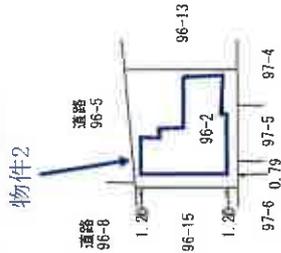
| | |
|---------------|----------------------|
| 5.915 × 4.095 | =24.221925 |
| 3.640 × 3.640 | =13.249600 |
| 4.550 × 2.275 | =10.351250 |
| 3.640 × 1.820 | =6.624800 |
| 合計 | 54.447575 |
| 床面積 | 54.44 m ² |

2階



求積表

| | |
|---------------|----------------------|
| 2.730 × 6.370 | =17.380100 |
| 0.910 × 1.365 | =1.242150 |
| 1.820 × 4.550 | =8.281000 |
| 1.820 × 3.185 | =5.796700 |
| 1.820 × 2.730 | =4.968600 |
| 1.365 × 1.365 | =1.863225 |
| 3.640 × 1.820 | =6.624800 |
| 合計 | 46.166575 |
| 床面積 | 46.16 m ² |



作製者

縮尺 250

申請人

縮尺 500

複写機にてA3をA4に縮小

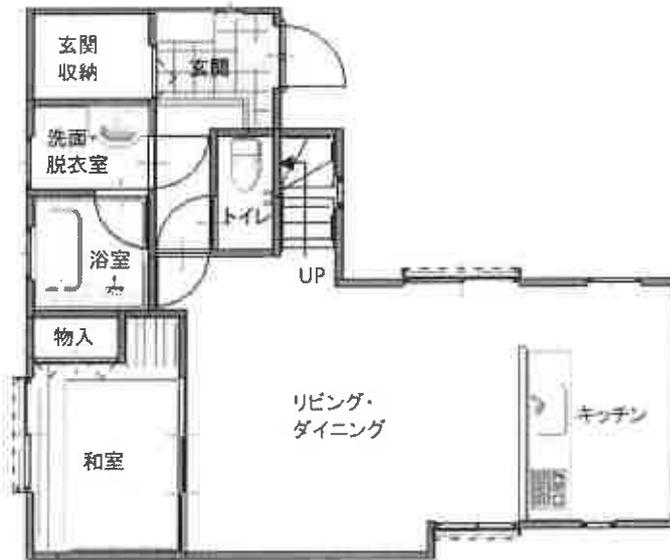
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉県地方務局船橋支局曹長)

令和7年9月2日 千葉県地方務局

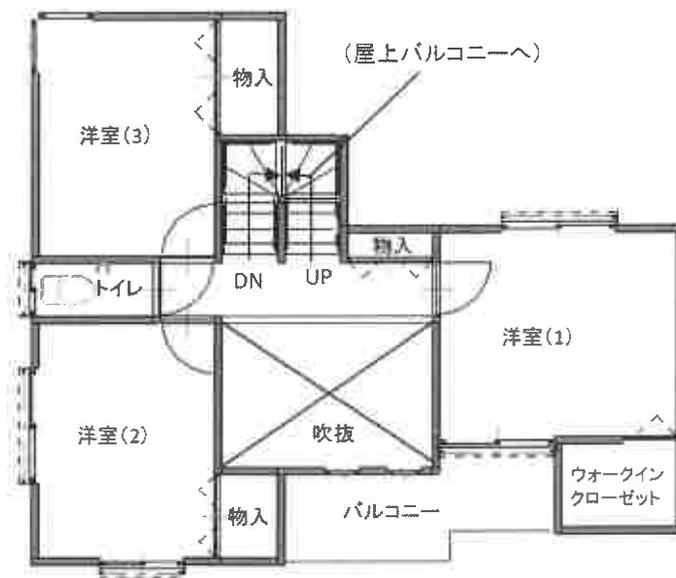
登記官

《 間 取 略 図 》

【 1 階 】



【 2 階 】



【 屋上 】

