

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 及 川 真 一

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。
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。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 船橋市高野台二丁目 |
| | 地 番 | 720番27 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 101.60平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市高野台二丁目720番地27 |
| | 家屋 番号 | 720番27 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 43.88平方メートル
2階 52.17平方メートル |



物件明細書

令和 8年 1月16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Aの相続人B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】

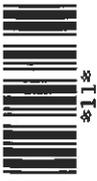
売却対象外の土地(地番720番1、720番13、720番17)を通行のため利用している。

【物件番号2】

売却基準価額は、被相続人A(不動産登記記録上の所有者)が本件建物内で死亡していたことが確認されたことを考慮して定められている。

《 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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 船橋市高野台二丁目 |
| | 地 番 | 720番27 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 101.60平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市高野台二丁目720番地27 |
| | 家屋 番号 | 720番27 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 43.88平方メートル
2階 52.17平方メートル |



令和7年(ケ)第116号
令和7年 5月 9日受理
令和7年 6月13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 船橋市高野台二丁目
地 番 720番27
地 目 宅地
地 積 101.60平方メートル
- 2 所 在 船橋市高野台二丁目720番地27
家屋 番号 720番27
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 43.88平方メートル
2階 52.17平方メートル



その他の事項

■ 物件1（本土地）について

- 1 本土地は、物件2の建物及び駐車スペースとして使用されている。なお、当該駐車スペースには、普通乗用車が駐車している。
- 2 本土地北西角部には、電柱がある（写真番号①参照）。
- 3 本土地は南西側私道に接面しているが、物件1所有者は当該私道の持分は有していない。詳細は評価書を参照されたい。
- 4 物件1は北西側隣地より約0m～約0.3m高く、北東側隣地より約0.2m高く、南東側隣地とはほぼ等高に接する。

■ 物件2（本建物）について

- 1 2階建て5DKの住宅である。
- 2 1階トイレ前の床に沈み・撓みがある。
- 3 猫によると思われる、建具・壁クロス等の損傷（写真番号④、⑦参照）や内壁クロスの亀裂が見られる。
- 4 トイレは汚物が詰まっっていて、悪臭が漂っている。
- 5 2階洋室（3）のサッシガラスが割れている（写真番号⑧参照）。
- 6 1階には廃棄物等が散乱し（写真番号②、⑤参照）、また、猫の糞や餌が散見され、建物全体の保守管理の状態は著しく劣る。
- 7 近隣住民によれば、猫が3匹飼育されていたとのことである。
なお、調査時には1階和室に猫1匹の死骸があり、1匹の姿が確認されたが隠れてしまった。
- 8 建物外部は、経年による汚れ・損傷・損耗の他、破風板・軒天の塗装の剥がれが見られる。
- 9 設備の作動確認は行っていない。

■ その他

近隣住民によれば、令和7年4月17日頃の警察・消防による安否確認で、債務者兼所有者が本建物で死亡（死因は不明。）していたことが確認されたとのことである。

なお、債務者兼所有者の住民票の除票には「令和7年4月下旬死亡」との記載がある。

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

(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
<input checked="" type="checkbox"/> 近隣住民	<p>1 債務者兼所有者については、4月17日頃の警察による安否確認で、死亡が確認されています。</p> <p>2 本建物で猫が3匹飼育されていたと思います。警察官には、「かわいそうなので親族がわかったらこのことを伝えてください。」と言いました。</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
(4 枚目)

執行官の意見

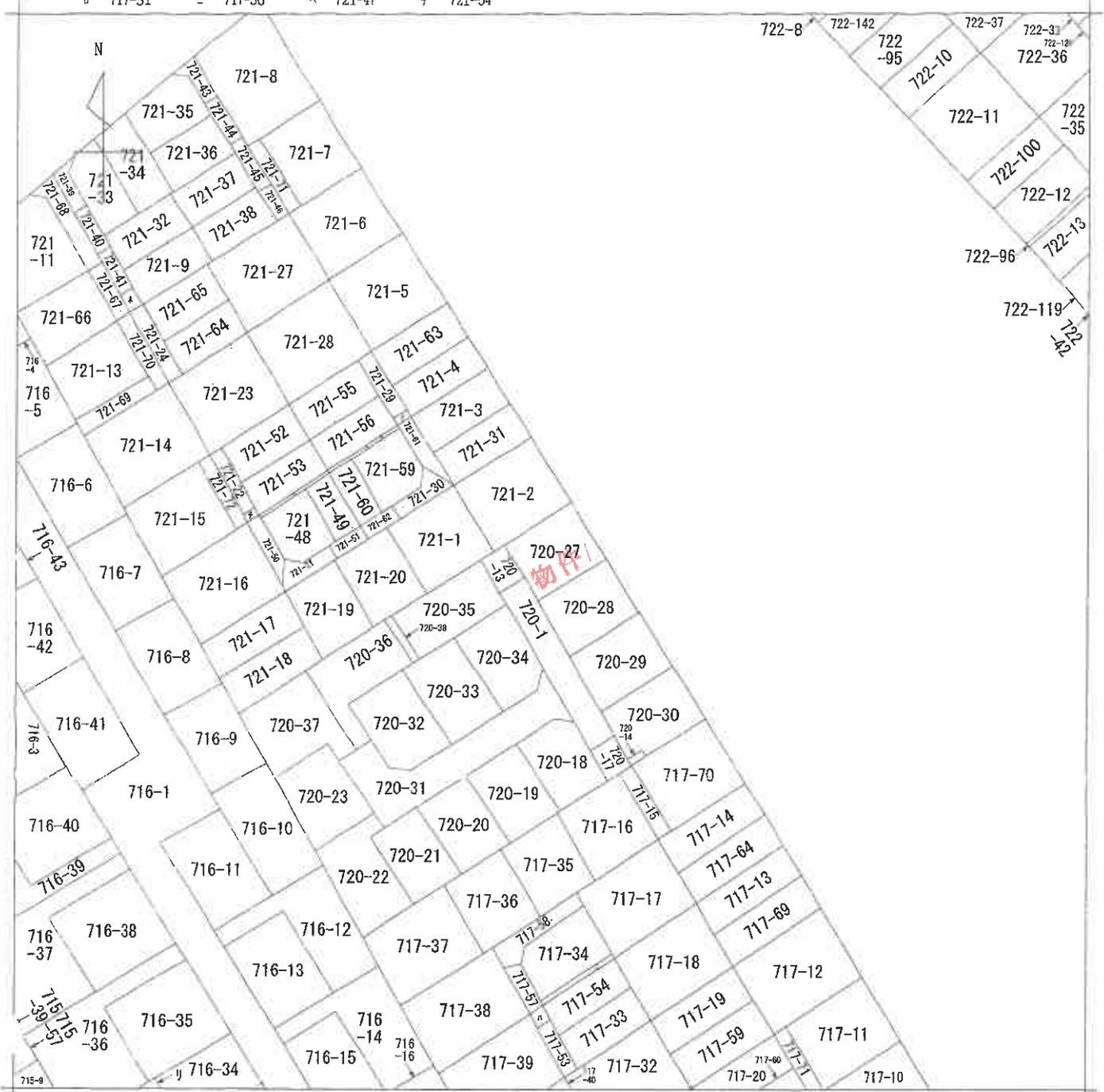
- 1 本建物の集合郵便受け付近には債務者兼所有者の苗字を示す表札がある。
- 2 本建物内にあった電気・ガス・水道に関する郵便等によれば、それらの契約名義人は債務者兼所有者であった。なお、立入調査時には、電気及びガスの供給は停止されていた。
- 3 郵便受け及び建物内には、債務者兼所有者宛の郵便物が多数存在した。
- 4 債務者兼所有者以外の第三者が占有している徴表は見られなかった。
- 5 上記の他、近隣住民の陳述（住民票の除票の記載）及び現場の状況から、本建物の占有者及び占有状況を2枚目記載のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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5月14日(水) 11:31 - 11:41	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査、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5月21日(水) 16:31 - 16:34	物件所在地	全戸不在、調査協力依頼書を郵便受けに投函
令和7年5月26日(月)	当庁執行官室	ライフライン(電気)照会書郵送 (6月12日回答あり)
令和7年5月28日(水)	物件所在地	債務者兼所有者に立入調査予告書を郵送
令和7年6月6日(金) 12:40 - 13:50	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、間取り確認、近隣住民と面談聴取
令和7年6月6日(金)	船橋市役所	債務者兼所有者の住民票の除票を取得
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 6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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</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
(6 枚目)

イ 721-57 ハ 717-55 ホ 721-42 ト 721-58 ニ 716-33
 ロ 717-31 ヒ 717-56 ヘ 721-47 テ 721-54



(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	船橋市高野台二丁目			地番	720番27		
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)

(千葉地方法務局船橋支局管轄)
 令和7年4月7日
 千葉地方法務局

請求番号：14-1
 (1/1)

登記官

(7 枚目)



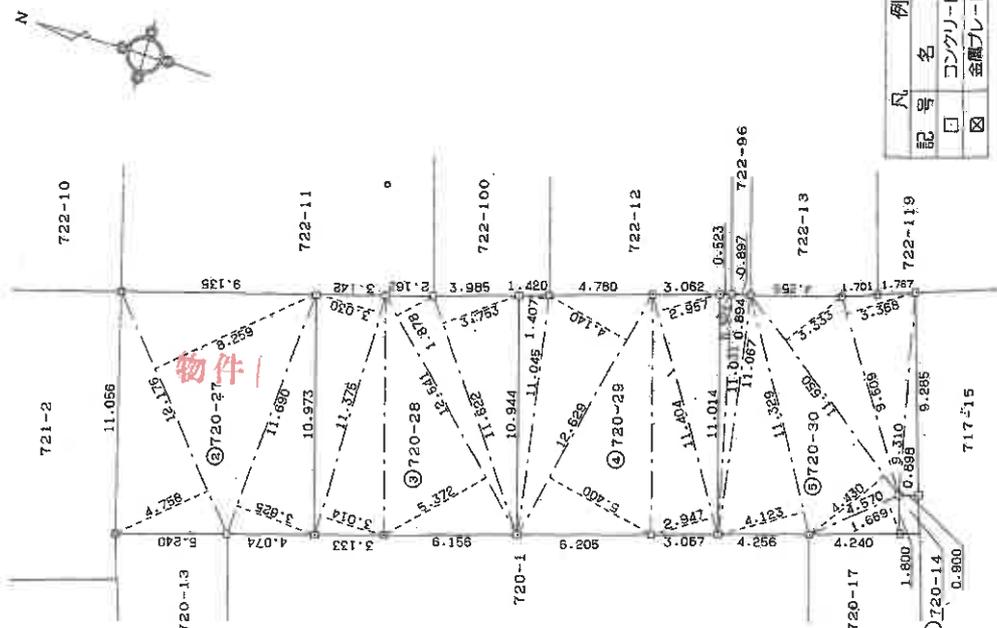
506407



地番 720-27, -28, -29, -30, -14
土地の所在 船橋市高野台2丁目
地積測量図 9.10.27

三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	倍面積	地積
②720-27	12.176 X	4.758 =	57.933408	
	12.176 X	8.259 =	100.561584	
	11.690 X	3.625 =	44.714250	
	合計	203.209242		101.60 m ²
合面率	101.6046210 m ²	30.7353		
③720-28	11.375 X	3.030 =	34.466250	
	11.375 X	3.014 =	34.284250	
	12.541 X	5.372 =	67.370252	
	12.541 X	1.878 =	23.551998	
	11.622 X	3.753 =	43.617366	
合計	203.290116			101.64 m ²
合面率	101.6450580 m ²	30.7476		
④720-29	11.045 X	1.407 =	15.540315	
	12.629 X	4.140 =	52.284060	
	12.629 X	5.400 =	68.196600	
	11.404 X	2.947 =	33.607588	
	11.404 X	2.957 =	33.721628	
合計	203.360191			101.67 m ²
合面率	101.6750955 m ²	30.7567		
⑤720-30	4.570 X	1.669 =	7.627330	
	11.550 X	4.430 =	51.166500	
	11.550 X	3.333 =	38.486150	
	9.509 X	3.368 =	32.026312	
	8.310 X	0.898 =	8.360380	
	合計	200.036219		
合面率	100.0191095 m ²	30.2557		
①720-14	405.2741500 m ²			
	404.9438840 m ²			
	合計	0.3302660 m ²		0.33 m ²
合面率	0.3302660 m ²	0.0999		



凡例	記号	名称
□	コンクリート杭	
⊗	金属プレート橋	

申請人 [Redacted]
縮尺 1/250
(千葉土地家屋調査士会用品)

作製者 [Redacted]
平成 9 年 10 月 13 日(作製)

(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。

(千葉地方裁判所 船橋支店(管轄))

令和 7 年 4 月 7 日 千葉地方裁判所

登記官 (8 枚目)

登記年月日：平成10年11月9日

102846 各階平面図

建築物平面図

家屋番号 720番27

建築物の所在

船橋市高野台二丁目720番地27

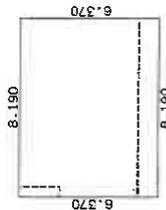
平成10年11月9日登記



1 階

求積表

$1.820 \times 7.735 = 14.077700$
 $3.640 \times 6.190 = 22.551600$
 合計 43.889300
 床面積 43.88 m^2



2 階

求積表

$6.370 \times 8.190 = 52.170300$
 合計 52.170300
 床面積 52.17 m^2

(注)○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



(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品)

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。

(千葉県地方支務局船橋支局管轄)

令和7年4月7日 千葉県地方支務局

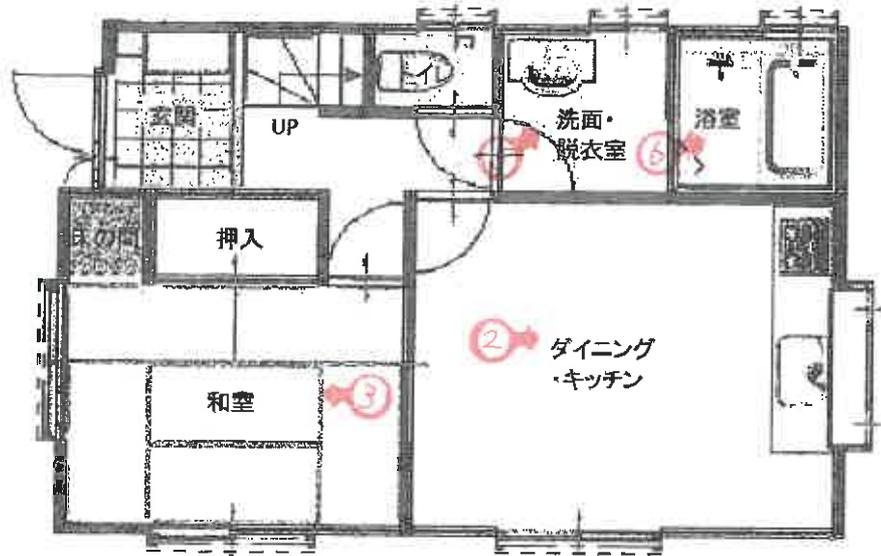
登記簿 (9 枚目)

請求番号：14-3

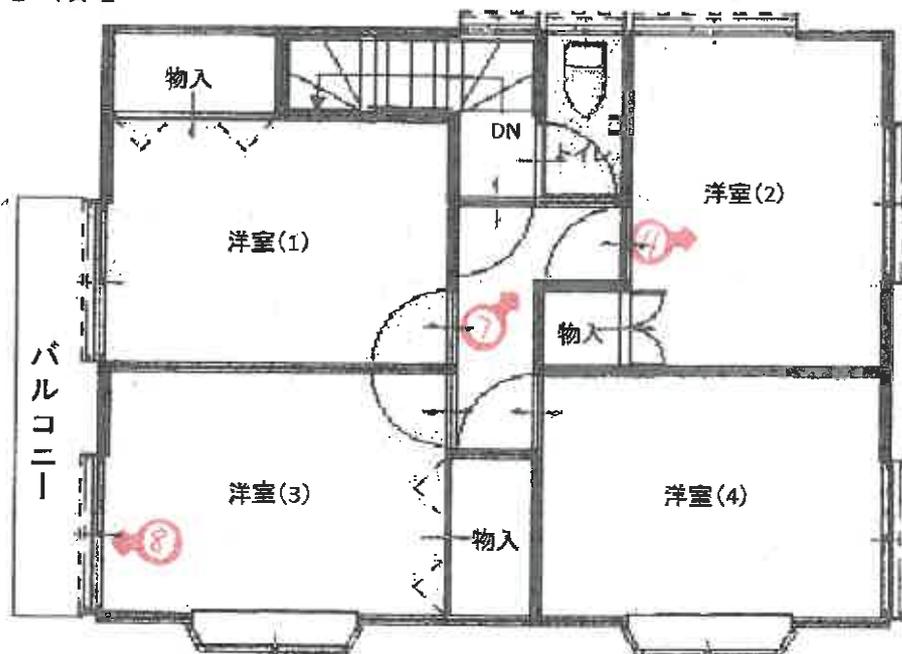
《 間 取 略 図 》



【1階】



【2階】



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(10 枚目)

①



②



DK

③



1階和室

(// 枚目)

④



2階洋室(2)

⑤



洗面・脱衣室

⑥



浴室

(12 枚目)

⑦



2階廊下の壁クロスの損傷及び床の汚れ

⑧



2階洋室(3)サッシガラスの割れ

副 本

令和 7年 (ケ) 第 116号

令和7年6月6日 現地調査

令和7年6月7日 評 価

第 2025 - 020号 発行番号

令和7年6月10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 4,780,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,860,000 円
物件2 (建物)	金 2,920,000 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) 「船橋市高野台2-17-18」
番号			
2	1. 近隣住民からのヒアリングによれば、債務者兼所有者は死体で発見されたとのことである。		

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 | 船橋市高野台二丁目 |
| | 地 番 | 720番27 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 101.60平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市高野台二丁目720番地27 |
| | 家屋 番号 | 720番27 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 43.88平方メートル
2階 52.17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「鎌ヶ谷大仏」駅の北東方 約 1.8km (道路距離, 以下同じ) 京成バス千葉セントラル「白井開拓」バス停 約 190m (鎌ヶ谷大仏駅, JR西船橋駅に連絡) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	周辺は, 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。対象土地周辺は, ほぼ平坦な地勢であり, 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の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%
	防火地域	指定なし
	その他の規制	高さの最高限度10m, 建築基準法22条区域, 宅地造成等工事規制区域, 景観計画区域
画地条件	形状: (長方形の画地) 地勢: (ほぼ平坦) 間口: (南西) (約 9.3m) 奥行: (約 11m) 地積: (101.60㎡) (登記数量とほぼ同じ) 接面道路との関係: (一方路) (ほぼ等高)	
接面道路の状況	南西側 (私道) 路線名 (一) 幅員 (約 4m) 連続性 (普通) 舗装 (舗装) 歩道 (無) 側溝 (両側) (特記事項1参照)	
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	南西側: 建築基準法42条1項5号 昭和32年6月21日・第60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2参照)
	隣地	・北東側: 一般住宅 ・南東側: 一般住宅 (特記事項3参照) ・北西側: 一般住宅 ・南西側: 私道を介して一般住宅
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 下水道 あり	

土 壤 汚 染 等	<ol style="list-style-type: none"> 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土地の所有者は、南西側私道に所有権の持分等の権利を有していない。全部事項証明書によれば、物件1土地が接面する私道部分（地番「720番1」土地及び地番「720番13」土地並びにこれに連続する地番「720番17」土地）の所有者は、(株)三晃住宅（地番「720番27（物件1土地）乃至30」土地の4区画を開発した不動産会社）が所有している。同社からのヒアリングによれば、接面する私道については、協定書等の締結や使用料の授受はないとのことである。 2. 物件1土地の南西側私道に接面する南西角部分は、コンクリート舗装され、駐車スペースとなっており、また、南西側私道に接面する北西角部分に電柱が1本存している。 3. 物件1土地は、北西側隣接地より約0～0.3m高く、北東側隣接地より約0.2m高く、南東側隣接地とほぼ等高に接する。 4. 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、特段無かつたものと推測される。

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	平成10年10月28日 新築（登記記載）
	増築年月日	—
	経過年数	約27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	クロス貼外
	天 井	クロス貼，合板外
	床	フローリング，畳外
	設 備	システムキッチン，浴室，洗面台，水洗トイレ外（電気，上水道，公共下水道）
	そ の 他	—
床面積（現況）	1 階	43.88㎡
	2 階	52.17㎡
	延 べ	96.05㎡（登記数量とほぼ同じ）
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	5DK （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，破風板・軒天の塗装が剥がれている箇所が見られる。建物内部は，経年による汚れや損耗・損傷等が見られる外，①床一面にゴミ，猫の糞及び餌が散乱している箇所が多数ある②債務者兼所有者のものと推察される家電，家具，衣類，寝具及び日用品等が雑然と大量に残置されている③トイレは糞尿が残っており，悪臭が漂っている④洗面台は汚れが目立ち，日用品や洗濯物等が置かれたままとなっている⑤システムキッチンも汚れが目立つ⑥内壁や建具に猫による引っ掻き傷が多数見られる⑦内壁のクロスに亀裂が見られる箇所がある⑧1階のトイレ前の床に沈み・撓みが認められる⑨2階の洋室（3）のベランダ側のガラス戸が破損しており，養生テープで仮補修されている⑩1階の和室に猫の死骸がある。近隣住民からのヒアリングによれば，債務者兼所有者は猫は3匹飼っていたとのことであるが，1匹は死骸となっており，1匹は2階で確認出来たが，もう1匹は確認出来なかった。解錠調査のため，①雨漏りや水漏れ・排水の詰まり等の不具合②住設機器の作動状況③平成23年3月11日の東日本大震災並びに令和元年9月・10月の台風及び豪雨による被害等は不明である。また，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。保守管理状況は相当程度劣り，利用に際しては，ハウスクリーニングやリフォーム等が必要になるものと思料される。</p>	

建物の利用状況	<p>解錠調査を行なったが、空家の状態であると推察される。近隣住民からのヒアリングによれば、本年の4月17日頃に、警察や消防の立入りが行なわれ、死亡が確認（除票によれば、「令和7年4月下旬 死亡」と記載されている）されたとのことである。死亡の原因等の詳細は不明とのことである。室内は、生活をしていたままの状態になっているものと推察される。</p>
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築確認：平成10年9月3日，第H10認建船橋001170号 完了検査：記載なし 2. 物件2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	60,800	0.93	101.60	0.90	5,170,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

《地価公示地》 (船橋-50)

$$\begin{array}{cccccc} \text{公 示 価 格} & & \text{時 点 修 正} & & \text{標 準 化 補 正} & & \text{地 域 格 差} & & \text{規 準 価 格} \\ 61,500\text{円}/\text{m}^2 & \times & 101.8 / 100 & \times & 100 / 103 & \times & 100 / 100 & = & 60,800\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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；+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；+3 前面道路に所有権の持分等の権利を有していない；△10
(相乗積) 北西角部分に電柱が1本存している；±0

ウ 地 積： 101.60 (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	96.05	0.070	1,210,000

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 27年、 経済的残存耐用年数 2年、 合計年数 29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 11.6% と観察減価法による減価 △40%
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。

$$\begin{aligned} \therefore \text{現価率} : & \quad (\text{耐用年数法による現価率}) & \quad (\text{観察減価法による現価率}) \\ & \quad 0.116 & \quad \times & \quad (1 - 0.4) & \quad = & \quad 0.070 \end{aligned}$$

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	5,170,000	0.55	法定地上権

イ 土地利用権等割合：55% 物件2建物は土地の最先順位抵当権設定後に建築されているが、①建物の所有者が同一で、かつ、②土地抵当権者全員が建物について同順位の共同抵当権の設定を受けていることから、法定地上権が成立するものとして評価した。

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) (万円未満四捨五入) (ア±イ) ×ウ×エ×オ
	1	5,170,000	△ 2,844,000		1.00	0.80
2	1,210,000	+ 2,844,000	1.00	0.90	0.80	2,920,000
一 括 価 格 (合 計)						4,780,000

ウ 占有減価修正： ± 0 % 故債務者兼所有者が、空家の状態で占有しているものと推定されることから、不要と判断した。

エ 市場性修正： △ 10 % (物件2) 故債務者兼所有者が死体で発見されたことによる市場性の減価を考慮した。

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-50)

所 在： 船橋市高野台3丁目731番63 「高野台3-17-13」

価 格： 61,500円/m²

位 置： 京成松戸線 「鎌ヶ谷大仏」駅 北東方 約 2km

価 格 時 点： 令和7年1月1日

地 積： 165m²

供給処理施設： 上水道， 都市ガス， 下水道

接 面 街 路： 南西側 4m 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： 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料の表示

1 目的物件の位置図

2 公図 (写)

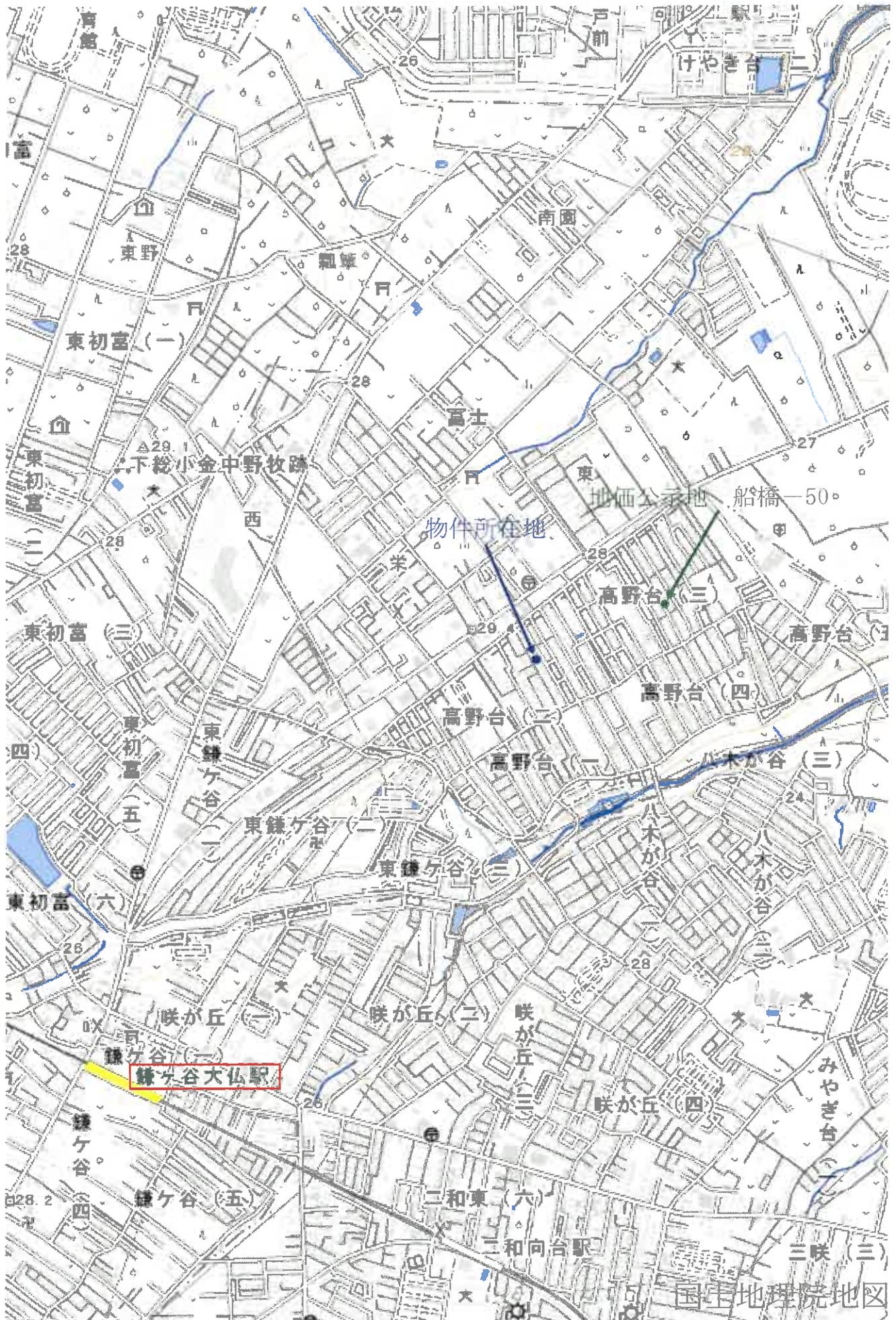
3 地積測量図 (写)

4 建物図面・各階平面図 (写)

5 間取略図

以 上

位置図



縮尺: 1 / 12,500

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 250 500m

登記年月日：平成9年10月21日

506407

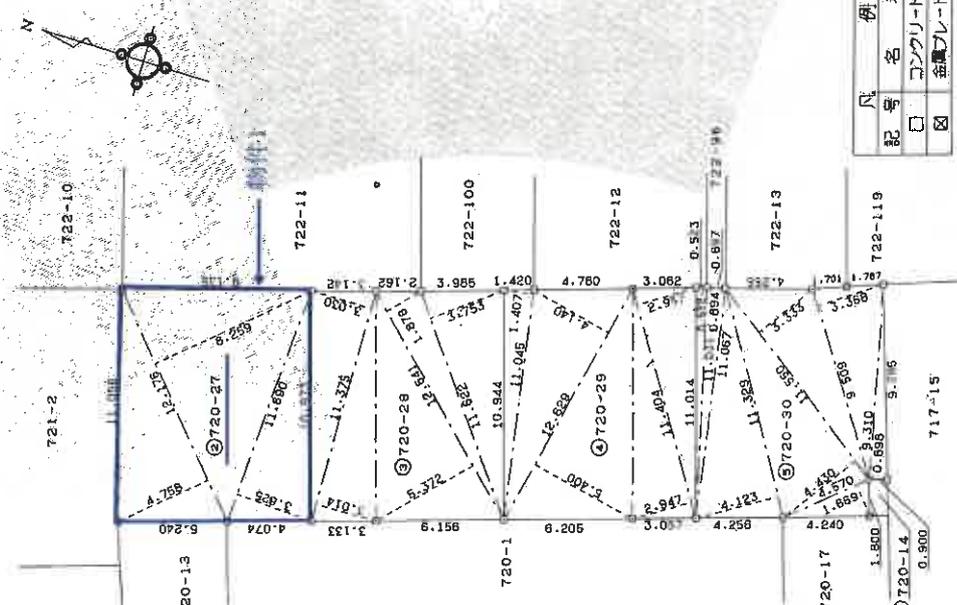
地番 720-27,-28
-29,-30,-14
土地の所在 船橋市高野台2丁目

地積測量 9.10.21

千葉地方建設局
9.10.27
処理

三斜求積表

区画NO	東辺	高さ	西前側	西後側	面積
3)720-27	12.176 X	4.758 =	57.933406		
	12.176 X	8.259 =	100.561584		
	11.690 X	3.825 =	44.714250		
	合計		203.209242		101.60 m ²
	面積		101.6048210 m ²		
5)720-28	11.375 X	3.830 =	34.466250		
	11.375 X	3.014 =	34.284250		
	12.541 X	5.372 =	67.370252		
	12.541 X	1.878 =	23.551998		
11.622 X	3.753 =	43.617366			
合計		203.290116			101.64 m ²
	面積		101.6450580 m ²		
7)720-29	11.045 X	1.407 =	15.540315		
	12.629 X	4.140 =	52.284060		
	12.629 X	5.400 =	68.196600		
	11.404 X	2.947 =	33.607588		
11.404 X	2.957 =	33.721628			
合計		203.350191			101.67 m ²
	面積		101.6750955 m ²		
9)720-30	4.570 X	1.669 =	7.627330		
	11.550 X	4.430 =	51.166500		
	11.550 X	3.333 =	38.496150		
	9.509 X	3.368 =	32.026312		
9.310 X	0.898 =	8.360380			
11.329 X	4.123 =	46.709467			
11.067 X	0.894 =	9.893698			
11.031 X	0.522 =	5.758182			
合計		200.036219			100.01 m ²
	面積		100.0191095 m ²		
11)720-14	405.2741500 m ²				
	404.9438840 m ²				
	0.3302660 m ²				
	0.0999 m ²				



凡例	名称
□	コンクリート杭
⊗	金属プレート標

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

(千葉県地籍調査協会士会用紙)

作製者 [Redacted]

(平成 9年 10月 13日作製)

複写機にてA3をA4に縮小

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。
(千葉県地方建設局 総務課 高野台)

令和7年4月7日 千葉県地方建設局

登記官

登記年月日：平成10年11月9日

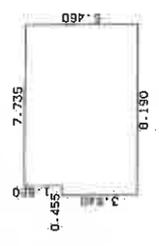
102846 各階平面図

家屋番号 720番27

建物の所在 船橋市高野台三丁目720番地27

建物図面各階平面図

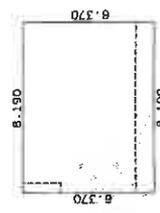
平成10年11月9日



1 階

求積表

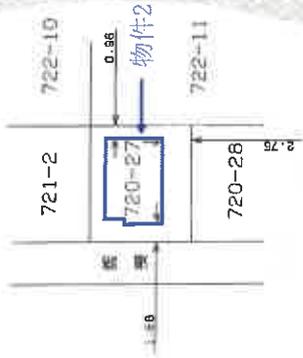
$1.820 \times 7.735 = 14.077700$
 $3.640 \times 8.190 = 29.811600$
 合計 43.889300
 床面積 43.88 m^2



2 階

求積表

$6.370 \times 8.190 = 52.170300$
 合計 52.170300
 床面積 52.17 m^2



製作者

年 10月 30日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

複写機にてA3をA4に縮小

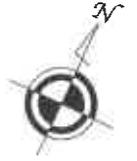
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉県地方務局船橋支局管轄)

令和7年4月7日 千葉県地方務局

登記簿

《 間 取 略 図 》



【1階】



【2階】

