

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 18 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 三 戸 武 志

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 9 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 16 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 10 月 7 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 9 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 24 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 8 月 18 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, 2	21, 220, 000 16, 976, 000	一括	4, 244, 000	145, 334	35, 178
1	4, 330, 000				
2	16, 890, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 船橋市上山町三丁目
 - 地 番 5 7 8 番 1 2
 - 地 目 宅地
 - 地 積 2 3 4. 7 1 平方メートル

(現況)

 - 地 目 宅地, 一部公衆用道路

- 2 所 在 船橋市上山町三丁目 5 7 8 番地 1 2
 - 家屋 番号 5 7 8 番 1 2 の 1
 - 種 類 居宅
 - 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付平家建
 - 床 面 積
 - 1 階 5 4. 8 1 平方メートル
 - 地下 1 階 5 6. 4 0 平方メートル

(現況)

 - 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付平家建
 - 床 面 積
 - 1 階 約 6 4. 8 1 平方メートル
 - 地下 1 階 約 6 6. 4 0 平方メートル
 - 地下 2 階 約 2 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 2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, 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。
- ・(株)ARA建築工房が本件所有者と共同して占有している。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

【物件番号1】

北西側隣地(地番584番1)との境界が不明確である。

【物件番号1, 2】

売却基準価額は、本件建物の完了検査に関する記録が確認できなかったこと、未登記増築があること等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。



- [illegible]

物 件 目 録

- 1 所 在 船橋市上山町三丁目
- 地 番 578 番 12
- 地 目 宅地
- 地 積 234.71 平方メートル
- (現況)
- 地 目 宅地, 一部公衆用道路
- 2 所 在 船橋市上山町三丁目 578 番地 12
- 家屋 番号 578 番 12 の 1
- 種 類 居宅
- 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付平家建
- 床 面 積 1 階 54.81 平方メートル
地下 1 階 56.40 平方メートル
- (現況)
- 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付平家建
- 床 面 積 1 階 約 64.81 平方メートル
地下 1 階 約 66.40 平方メートル
地下 2 階 約 20 平方メートル



令和8年(ケ)第100号
令和8年4月15日受理
令和8年6月23日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 鶴 見 淳

(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 | 船橋市上山町三丁目 |
| | 地 番 | 578 番 12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 234.71 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市上山町三丁目 578 番地 12 |
| | 家屋 番号 | 578 番 12 の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付平家建 |
| | 床 面 積 | 1 階 54.81 平方メートル
地下 1 階 56.40 平方メートル |



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			
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☒ 一部公衆用道路（物件 1） ☐ （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 の宅地部分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	「その他の事項」のとおり			
建物	物件 2			
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：鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付平家建 ☒ 床面積：1 階 約 6 4 . 8 1 平方メートル 地下 1 階 約 6 6 . 4 0 平方メートル 地下 2 階 約 2 0 平方メートル			
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 建物所有者が本建物を居宅として使用し、その他の者が本建物を事務所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	「その他の事項」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 ☒ 土地建物等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

(占有関係用<単独>)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社A R A建築工房	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(土地建物所有者兼占有者会社代表者))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		平成28年 7月27日	
最初の 契約等	契約日	令和 6年10月 1日	
	期間	令和 6年10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	
契約等 当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 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	
1 占有権原は、占有開始時期である占有者会社設立時は賃借権であったが、令和6年10月1日、使用借権に契約が更改されている。 2 本件建物は、現在、Aと占有者会社が共同して占有しているものと認定した。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■土地について

- 1 本件土地は、南東方向に下る急傾斜地でコンクリート舗装されており、傾斜を利用して物件2建物の敷地として利用されている。
- 2 本件土地は、南東側市道とは約0.8メートル高位に接するが、北西側私道及びその他の隣地とは概ね等高に接している。
- 3 本件土地の北西側に駐車場スペースあり。
- 4 本件土地上に、木造仮設物置（動産）が設置されている。
- 5 北西側私道を除き、本件土地の周囲ブロック塀及び土留めにより南東側市道及びその他の隣地との境界については概ね把握可能である。なお、後記土地建物等位置関係図のとおり、現況は宅地である本件土地の一部が北西側私道として供用されている（詳細は、評価人作成の評価書参照）。

■建物について

- 1 本件建物は、経年により損耗している。
- 2 本件建物1階、地下1階及び2階に、それぞれ未登記増築部分がある。
- 3 建物内で猫を2匹飼育しており、建物内複数個所に、猫による引っかき傷が見受けられる。
- 4 本件建物に風力発電装置が設置されているが、現在は使用していない。

以 上

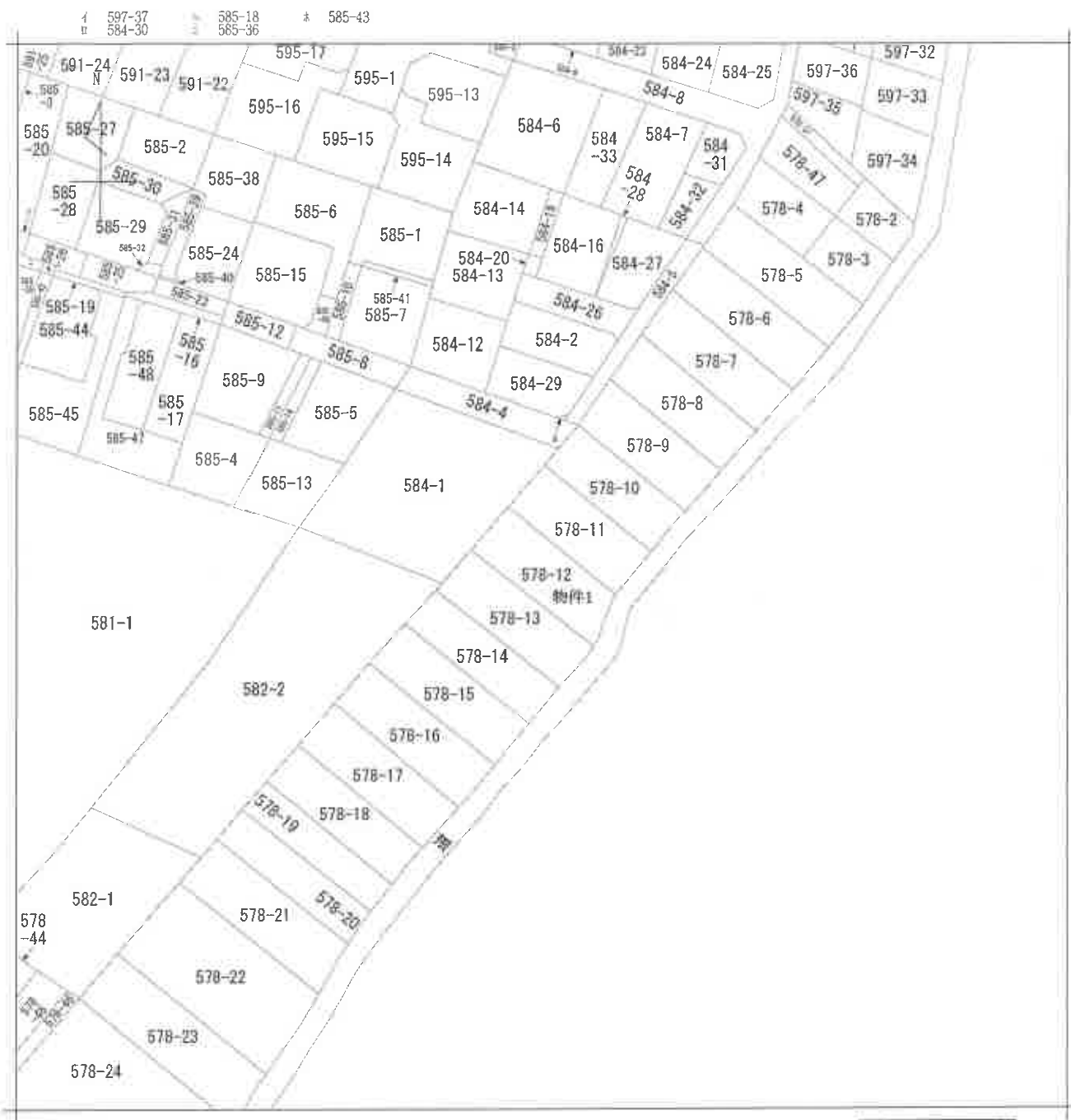
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A (土地建物所有者兼占有者会社代表者)	1 平成28年7月27日から私が代表者となっている株式会社ARA建築工房が、地下1階ダイニングの一部を事務所として使用しています。占有開始当初は、賃貸借契約を締結して賃料月額10万円を支払っていましたが、令和6年10月1日からは無償で使用しています。本件建物内のダイニング以外の場所にも、会社の工具及び資材等を置いています。 2 現在は使用していませんが、本件土地の南東側に浄化槽が設置されています。 3 本件建物には、風力発電装置が設置されていますが、現在、バッテリーが故障しているため稼働していません。 4 本件建物は、6年前に床以外をリフォームしています。最近、エコキュートを導入しました。 5 地下1階ダイニングのソファ座板部分の下に、地下2階への階段が設置されています。 (令和8年5月26日面談聴取) 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
8年 4月21日 (火) 11:23-11:33	物件所在地	物件確認、占有調査（不在、協力依頼書を投函）、外観写真撮影
8年 5月12日 (火) 10:16-10:24	物件所在地	占有調査（不在、再度協力依頼書を投函）
8年 5月26日 (火) 12:40-14:05	物件所在地	占有・立入調査（Aと面談）、評価人同行、写真撮影
8年 6月 2日 (火) 12:45-12:55	千葉地方法務局市川支局	株式会社A R A建築工房の履歴事項全部証明書交付申請
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。

地番区域見出し
上山町
3丁目

請求部	所在	船橋市上山町三丁目				地番	578番12			
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8年3月5日

千葉地方法務局

地図整理番号：M95226

登記官

(1/1)

A 3判をA 4判に縮小した

登記年月日：平成21年2月13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。
(千葉県地方税務局 船橋支局電算課)
令和8年3月5日 千葉県地方税務局

A3判をA4判に縮小した

登記官

(8 枚目)

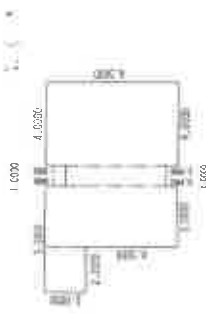
建物図面
各階平面図

家屋番号 578-12-1

建物の所在 船橋市上山町三丁目578番地12

各階平面図

1 階



求積表

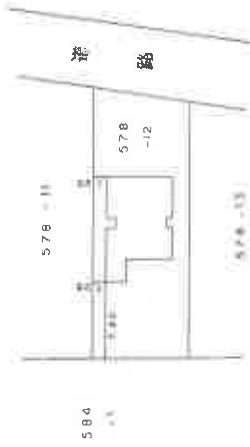
3.0000 × 6.5000	= 19.500000000
4.0000 × 6.5000	= 26.000000000
1.0000 × 4.9100	= 4.910000000
2.2000 × 2.0000	= 4.400000000
合計	54.810000000
床面積	54.81

地下1階



求積表

8.0000 × 6.5000	= 52.000000000
2.2000 × 2.0000	= 4.400000000
合計	56.400000000
床面積	56.40 m ²



作成者

年 1 月 16 日(作成)

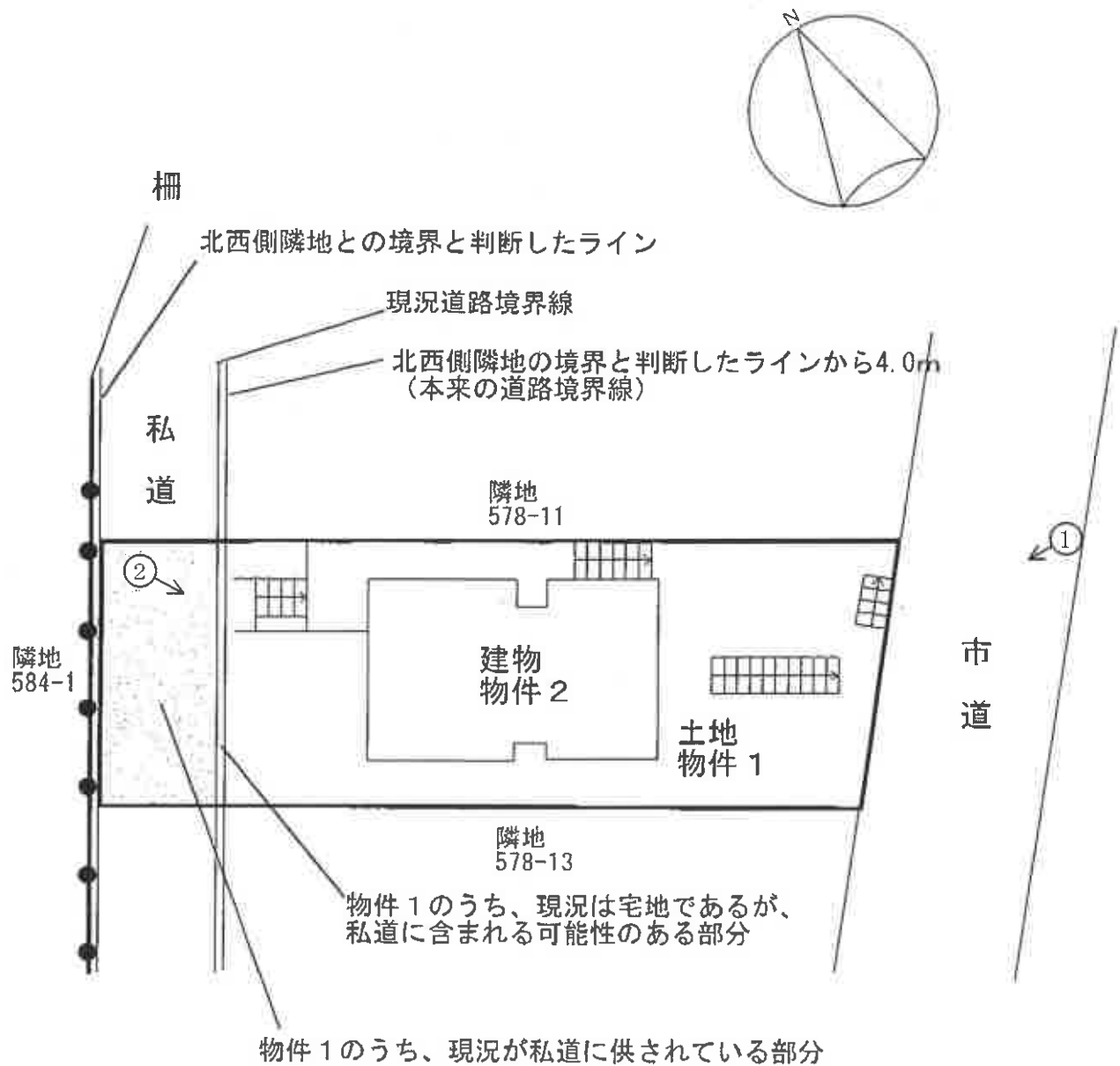
縮尺 1/250

申請人

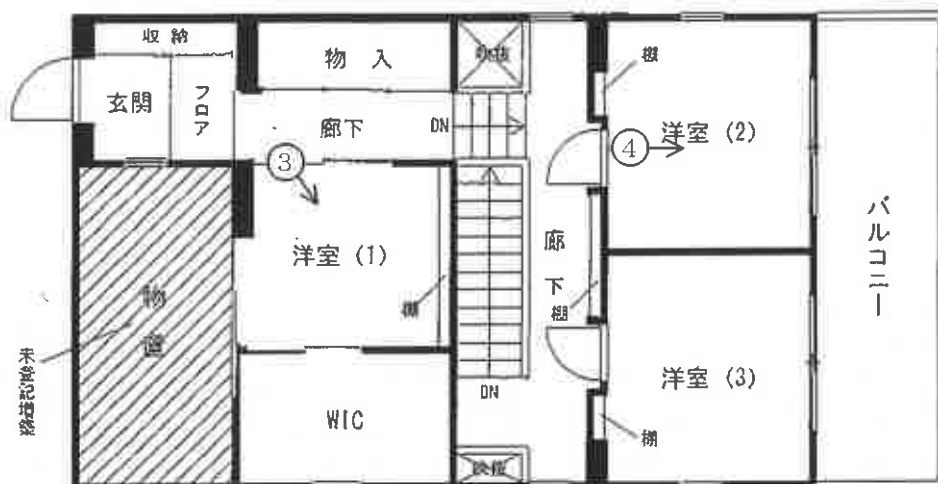
縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

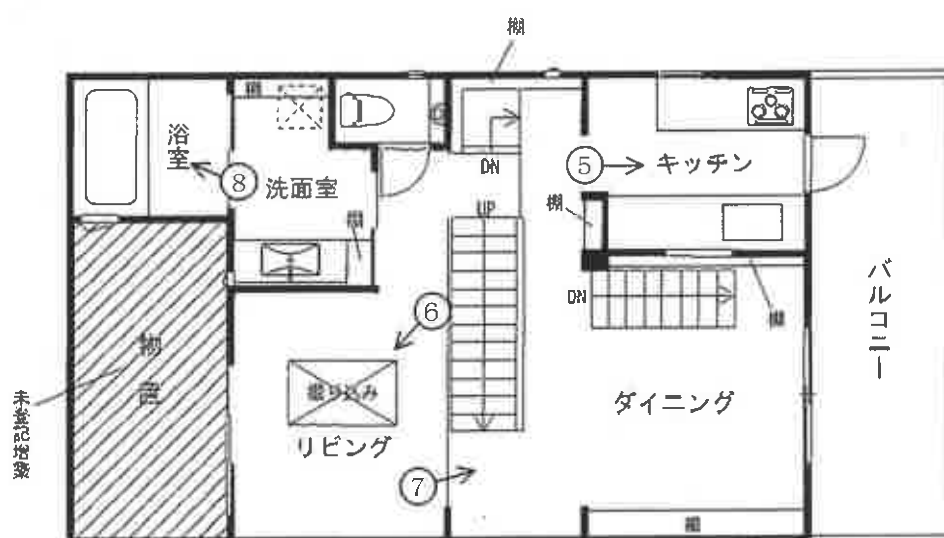
土地建物等位置関係図



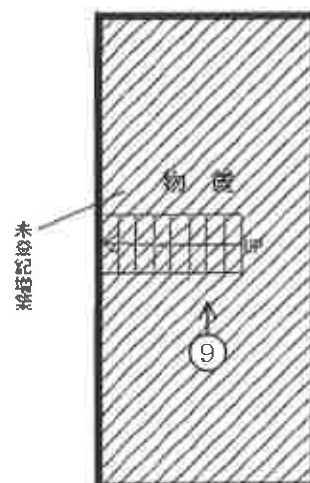
間 取 図



1 階平面図



地下 1 階平面図



地下 2 階平面図

評価人作成

←○ 写真番号・撮影方向
(10 枚目)



写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



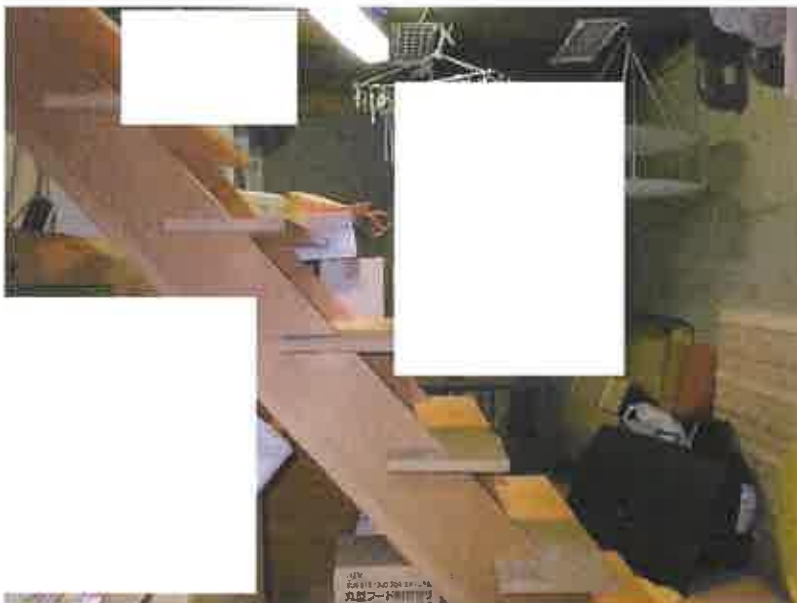
写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨

令和8年(ケ)第 100 号

令和8年5月26日 現地調査

令和8年6月17日 評 価

第 R 8 - 0 8 号 発行番号

令和8年6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 21,220,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	4,330,000 円
物件2 (建物)	金	16,890,000 円

- 1 一括価格は、物件1, 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。
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。		地目：宅地，一部公衆用道路
2	物件目録記載のとおり。		・1階及び地下1階に未登記増築(物置)がある。 ・地下2階が設けられ，物置として使用されている(未登記増築)。 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付平家建 床面積：1階 約 64.81㎡ 地下1階 約 66.40㎡ 地下2階 約 20 ㎡ その他は同左 住居表示「未実施区域」
番号	特 記 事 項		
1, 2	物件1土地は傾斜地であり，傾斜を利用して物件2建物が建築されている。		

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 | 船橋市上山町三丁目 |
| | 地 番 | 578番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 234.71平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市上山町三丁目578番地12 |
| | 家屋 番号 | 578番12の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付平家建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.81平方メートル
地下1階 56.40平方メートル |

1 対象土地の概況及び利用状況等

4

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 なし 下水道 あり
土 壌 汚 染 等	1. 対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。 2. 近隣地域及び対象不動産の現況等から判断して土壌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. 対象土地の範囲・境界線については、南東側市道及び周辺ブロック塀・土留め等により判別されるが、北西側隣地との境界が明確ではない。北西側については、位置指定道路図面に基づき、図面上の幅員4mの位置指定道路が対象土地に全て含まれているものと判断し、対象土地の一部である位置指定道路及び北西側隣地との間に設置されている柵あたりを北西側隣地との境界と判断した。その場合、現況の道路幅員は約3.8mであったため、現況の道路境界からさらに約0.2mが当該道路部分に含まれる可能性がある。 2. 北西側の位置指定道路について、位置指定図面によれば、対象地及び北西側隣地の境界線から対象地側に4mの道路が設けられている。よって、対象地のうち、約36㎡が私道に供されているものと推定される(私道面積:間口約9.1m×幅員4.0m÷36㎡)。なお、対象地の登記記録数量234.71㎡から私道面積を控除した宅地面積は、198.71㎡となるが、対象建物の建築計画概要書に記載された敷地面積は213.26㎡であり、差異が認められる。 3. 物件2の建物の北西側に木製の物置が設置されているが、基礎が無く定着性の無い動産であると判断した。 4. 対象地は急な傾斜地であり、傾斜を利用して対象建物が建築されている。高低差は最大約10m、対象建物の南東側は、全体的に傾斜地であり、コンクリート舗装されている。 5. 対象地は、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域に指定されていない。ただし、北東側及び南西側隣地を含む対象地周辺は、これらの区域に指定されている。葛南土木事務所調整課での照会によれば、土砂災害警戒区域等の指定要件として、「傾斜度30度以上かつ、高さ5m以上」があり、対象地は当該要件に該当していないため、これらの区域に指定されなかったとのことであった(告示年月日:令和3年11月9日)。 6. 千葉県がけ条例について、「地盤面の高低差2mを超え、かつ、角度30度を超える」がけから、一定の距離内で建築等を行う場合は、擁壁を設置する等の対応が必要となる。対象地は、現地における簡易計測の結果、傾斜の角度が30度未満と推定されることから、千葉県がけ条例の適用対象外と考えられる。ただし、将来の建替計画等の内容によっては、同条例の対象となる可能性がある。なお、債務者兼所有者の陳述では、対象建物を新築する際、切土を行って傾斜を30度未満になるようにしたとのことである。 7. 都市ガスについて、北西側私道に本管が埋設されているが、対象地への引込管はない。 8. 対象地内の南東側市道との境界付近に浄化槽が存在する。債務者兼所有者の陳述では、現在は使用しておらず、公共下水道を使用しているとのこと。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)	平成21年2月3日 新築
	経 過 年 数	約 17 年
	経済的残存耐用年数	約 23 年
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	コンクリート打放し
	内 壁	ビニールクロス, 板貼り, コンクリート等
	天 井	ビニールクロス, 板貼り等
	床	フローリング等
	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)
	そ の 他	オール電化, エコキュート
品 等	やや優る	
保守管理の状態	普通 内壁クロスや扉に引っかき傷が複数箇所見られたが, 雨漏り等の重大な欠陥は無く, 経年相応の損耗, 汚れの程度である。 その他建具等に見立った損傷等は確認できなかった。キッチン, 浴室等の水回りは通常程度に清掃されている。	
床面積(現況)	・1階玄関の南側は, 登記上は建物が存在しないが, 現況は壁及び天井が設置されており, 物置として使用されている。したがって, 当該物置部分を未登記増築と判断した(床面積約10㎡)。 ・また, 1階の物置(未登記増築)の真下の地下1階に, 建築当初は空堀(ドライエリア)として設けられたスペースがある。現況が, 物置として使用されていること, 空堀の上の階が物置と判断されることから, 地下1階の空堀についても, 未登記増築と判断した(床面積約10㎡)。 ・地下1階のダイニングに備え付けられているソファの下に, 地下2階の繋がる階段があり, 地下2階は物置として使用されている(床面積約20㎡, 高さ約1.8m)。 床面積 1階 約 64.81㎡ 地下1階 約 66.40㎡ 地下2階 約 20㎡ 延べ 151.21㎡ (既存部分111.21㎡, 増築部分約40㎡)	
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	3LDK+物置×3+WIC(別添間取図参照)
建物の利用状況	債務者兼所有者が居住し占有している。なお, ダイニングの一部を, 株式会社ARA建築工房(債務者兼所有者が代表者)が事務所として使用している。	

特 記 事 項	1. 確認済証:平成20年7月17日, 第H20認建船橋000991号 検査済証の交付記録は, 確認できなかった。 2. 風力発電の設備が設置されている。 3. 未登記増築の床面積を考慮しても, 基準建蔽率及び基準容積率の範囲内で建物は建築されている。 4. 債務者兼所有者の陳述は, 次のとおりである。 ・ 風力発電は, 今は使用していないが, バッテリーを交換すれば使用できるはずである。 ・ 猫を2匹飼育している。 ・ 6年前に床以外をリフォームした。 ・ 最近, エコキュートを交換した。 ・ 東日本大震災及び令和元年の台風・豪雨等で特段の被害はない。
---------	--

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	(宅地部分) 102,000	0.71	198.71	1/1	0.90	12,952,000
	(道路部分) 102,000	0.05	約 36㎡	1/1	---	184,000
計			234.71			13,136,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地 (船橋-63)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 125,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(102.1)}{100} & \times \frac{100}{(104)} & \times \frac{100}{(120)} & \div & 102,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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) 120

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) 二方路+1%, 方位(北西)+1%, 南東方傾斜地-30% (格差率) 0.71

【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(位置指定道路)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2(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
2	200,000	151.21	0.540	1/1	16,331,000

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		
2	5 %	23年	17年	0.60	▲10% (0.90)	0.540

(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	
(宅地) 1	12,952,000	0.55	法定地上権	7,124,000

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	13,136,000	－ 7,124,000		0.90	0.80	4,330,000
2	16,331,000	＋ 7,124,000	1.00	0.90	0.80	16,890,000
一 括 価 格 (合 計)						21,220,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：建物の完了検査に関する記録が確認できなかったこと、未登記増築があること等から、市場での需要減退等を考慮した。

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慮した。

第6 参考資料

地価公示価格 (船橋-63)

所 在	千葉県船橋市上山町3丁目531番40
価 格	125,000 円／㎡
位 置	東武野田線「馬込沢」駅の南西方・約1.2km
価 格 時 点	令和8年1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 4.5m 市道
用 途 指 定 等	第一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

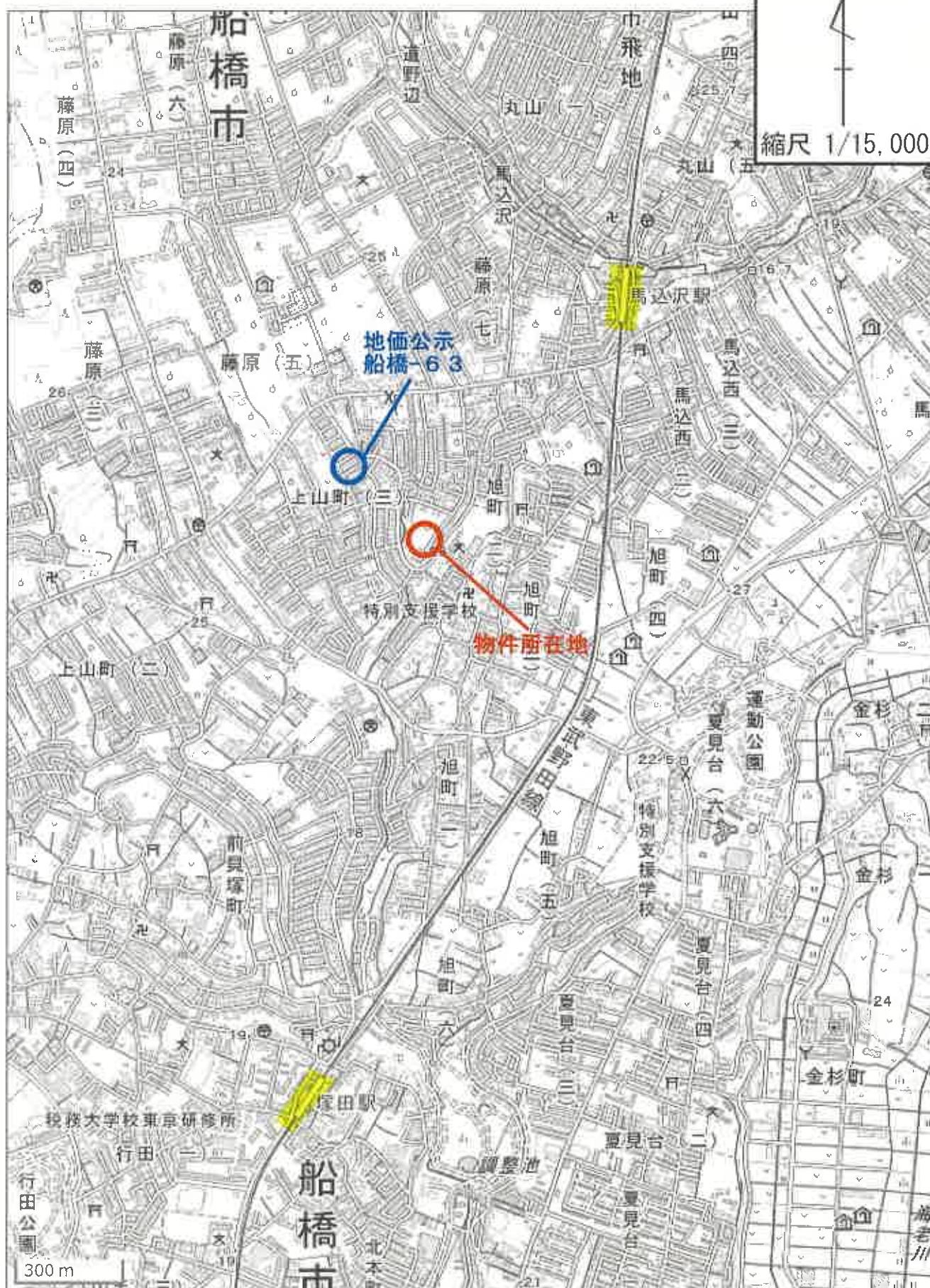
第7 附属資料

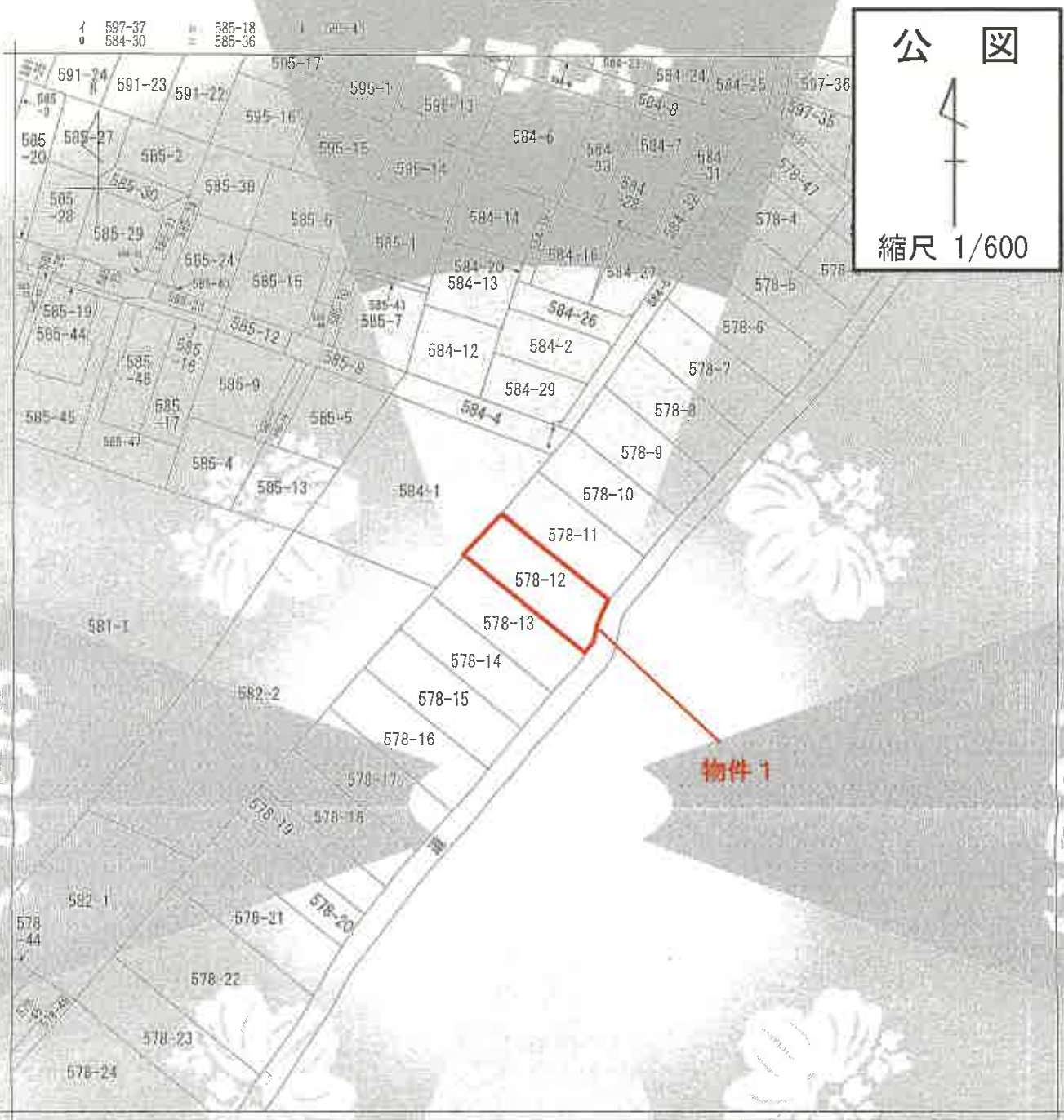
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間取図
- 5 土地建物等位置関係図

以 上



縮尺 1/15,000





(注) 地図に準ずる図面は、土地の権利関係を示すために作成されたものであり、この図面に記載されている内容は、土地の権利関係を示すために作成されたものである。この図面は、土地の権利関係を示すために作成されたものである。

地番
578番12
土地
3丁目

品名	所在地	船橋市正町三丁目	地番	578番12
出力	精度	座標系	分類	種類
1/600	1/600	平面直角	船橋市正町三丁目	土地
作成	年月日	地番	578番12	種類
		578番12		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を示すものである。
 (千葉地方裁判所船橋支部)
 令和8年3月5日
 千葉地方裁判所

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24年2月13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。
(千葉県地方自治局 船橋支局管理)

令和8年3月5日

千葉県地方自治局

登記官

建物図面図

家屋番号 578-12-1

建物の所在 船橋市上山町三丁目578番地12

各階平面図

1 階

1,500

項 積 表

3,000 × 6,500 = 19,500,000
4,000 × 6,500 = 26,000,000
1,000 × 4,9100 = 4,910,000
2,200 × 2,000 = 4,400,000

合計 54,810,000
外延積 54.81 m

地下1階

項 積 表

6,000 × 6,500 = 39,000,000
2,200 × 2,000 = 4,400,000
合計 56,200,000
外延積 56.40 m

物件 2

584

578 -12

578 -13

作成者

申請人

500

(千葉県土地家屋調査士会館)

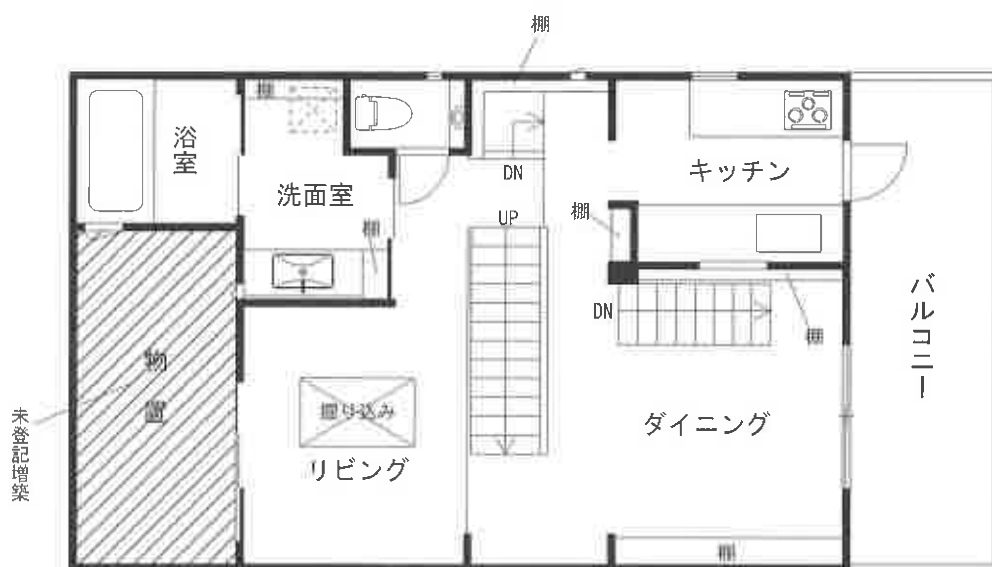
地図管理番号 H95227

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

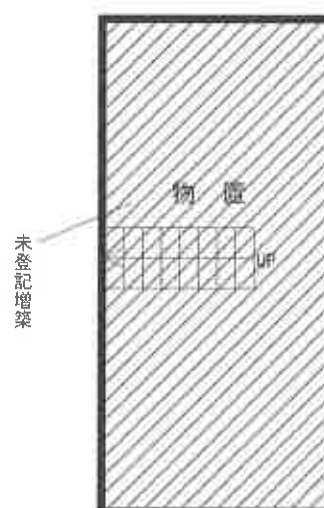
間 取 図



1 階平面図



地下 1 階平面図



地下 2 階平面図

土地建物等位置関係図

