

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月17日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 重 松 孝 尚

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 6年 5月 8日 午前 9時00分から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 6年 5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 6年 6月 5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 6年 5月23日 午前 9時00分から 令和 6年 5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 6年 4月17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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	5,520,000 4,416,000	一括	1,104,000	45,822	14,532
1	4,010,000				
2	70,000				
3	1,440,000				
備考	物件1、3の税額は、不動産全体に対して課される額である。				



物 件 目 録

- 1 所 在 船橋市中野木一丁目
地 番 323番2
地 目 宅地
地 積 102.98平方メートル
共有者 A 持分4分の3
- 2 所 在 船橋市中野木一丁目
地 番 323番1
地 目 公衆用道路
地 積 152平方メートル
共有者 A 持分217956分の30879
- 3 所 在 船橋市中野木一丁目323番地2
家屋 番号 323番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 45.95平方メートル
2階 45.54平方メートル
共有者 A 持分4分の3

物 件 明 細 書

令和 6年 1月31日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 井 上 久美子

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】

本件所有者及び売却対象外の共有持分を有する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、3】

本件土地及び建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 船橋市中野木一丁目
地 番 323番2
地 目 宅地
地 積 102.98平方メートル
共有者 A 持分4分の3
- 2 所 在 船橋市中野木一丁目
地 番 323番1
地 目 公衆用道路
地 積 152平方メートル
共有者 A 持分217956分の30879
- 3 所 在 船橋市中野木一丁目323番地2
家屋 番号 323番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 45.95平方メートル
2階 45.54平方メートル
共有者 A 持分4分の3

令和5年(ケ)第 364号
令和5年11月28日受理
令和6年 1月15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 船橋市中野木一丁目
地 番 323番2
地 目 宅地
地 積 102.98平方メートル
共有者 A 持分4分の3

- 2 所 在 船橋市中野木一丁目
地 番 323番1
地 目 公衆用道路
地 積 152平方メートル
共有者 A 持分217956分の30879

- 3 所 在 船橋市中野木一丁目323番地2
家屋 番号 323番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 45.95平方メートル
2階 45.54平方メートル
共有者 A 持分4分の3



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	船橋市中野木1-23-27
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(共有者) □その他の者 上記の者が本土地上(物件1)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	(1) 物件2は周辺住民と利用する公衆用道路に供されている。 (2) 売却の対象は物件1の持ち分4分の3、物件2の持ち分217956分の30879である。
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が異なる(□主たる建物 □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(共有者) □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	(1) 経年相当の汚損、雨漏り跡、ペットによる傷が散見された。 (2) 売却の対象は物件3の持ち分4分の3である。
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [保管開始日 平成 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

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"/> ■ A (債務者兼所有者)	<p>本件建物は私が住居として使用している。本件建物（物件3）とその敷地（物件1）の持ち分4分の1を保有する■ Bは同居する妻である。</p> <p>土地の境界について争いはない。</p> <p>前面の公衆用道路（物件2）については使用している近隣住民と特別な取り決めはない。</p> <p>水回りの不具合はない。一昨年トイレの便座を取り替えた。</p> <p>給湯器は5年前に交換している。</p> <p>昨年雨漏りが発生し、北側の外壁、屋根等の補修を行った。</p> <p>1階居間を中心に内壁クロスの一部張り替えも同時期に行った。</p> <p>その際防蟻剤の散布もしておりシロアリによる被害はない。</p> <p>昨年まで約15年にわたり屋内で犬を一匹飼っていた。</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年11月30日 (木) 10:45-11:00	物件所在地	物件確認、不在告知書投函
令和5年12月4日 (月) 10:15-10:20	電話	入室調査打ち合わせ、占有関係等確認
令和5年12月25日 (月) 9:45-10:33	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 A と面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<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 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。</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"/></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



(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
中野木1丁目

請求部	所在	船橋市中野木一丁目		地番	323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			備付年月日(原図)	種類	旧土地台帳附属地図	
				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5年10月23日
東京法務局板橋出張所
登記官

地図整理番号:M20700

(1/2)

(5 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小

登記年月日：平成6年3月1日

519212

地積測景図 6.3.1

地番 323-2,-7

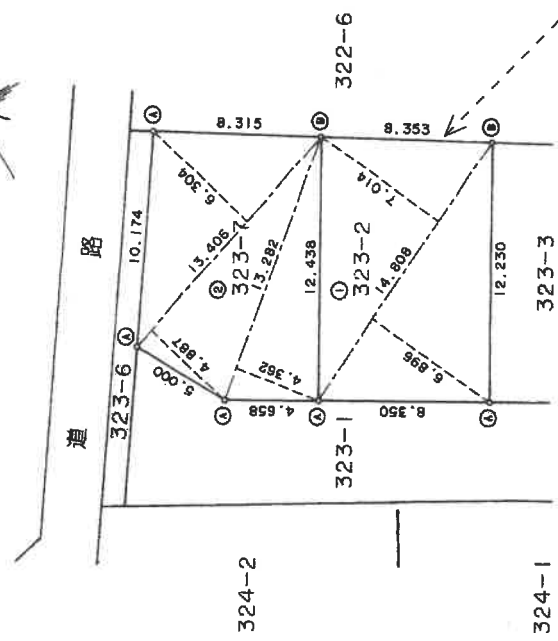
土地の所在 船橋市中野木1丁目

三斜求積表

地番	①	323-2	高さ	積	積	積
NO.	14.808	7.014	103.863312			
	14.808	6.896	102.115968			
			205.979280			
			102.9896400			
			102.98			m ³

地番	②	323-7	高さ	積	積	積
NO.	13.406	6.304	84.511424			
	13.406	4.887	65.515122			
	13.282	4.362	57.936084			
			207.962630			
			103.9813150			
			103.98			m ³

總計 206.9709550



境界標の種類

- ① コンクリート杭
- ② プレート

作製者

申請人

縮尺 1/250

平成6年2月22日(作製)

(千葉土地家屋調査士会印)

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。
 (千葉県地方法務局船橋支局管轄)
 令和5年10月23日 東京法務局船橋出張所

登記簿

地図整理番号：M20701

(6枚目)

A3版をA4版に縮小

519211

三 新 求 積 表

地積 ① 323-2			
NO.	座 標	高 さ	積 算 積
	17.854	8.910	159.079140
	17.854	11.716	209.177464
	13.163	3.470	45.875610
		積 算 積	413.932214
		地 積	208.9661070
		地 積	208.96

地積 ② 323-3			
NO.	座 標	高 さ	積 算 積
	14.637	6.977	102.122349
	14.637	6.868	100.380546
		積 算 積	202.502895
		積 算 積	101.2514475
		地 積	101.25

地積 ③ 323-4			
NO.	座 標	高 さ	積 算 積
	14.321	0.133	1.904693
	15.628	5.868	91.673646
	15.628	6.449	100.784972
	14.207	0.564	8.012748
		積 算 積	202.376261
		積 算 積	101.1881305
		地 積	101.18

地積 ④ 323-5			
NO.	座 標	高 さ	積 算 積
	15.739	6.763	106.442857
	16.542	6.763	111.972798
	13.738	2.968	35.279184
	7.508	2.307	17.320656
		積 算 積	271.015795
		積 算 積	135.5078975
		地 積	135.50

地積 ⑤ 323-6			
NO.	座 標	高 さ	積 算 積
	17.694	1.133	20.047302
	17.497	1.133	19.884101
	1.156	0.325	0.375700
		積 算 積	40.247103
		積 算 積	20.123515
		地 積	20.12

積算積 ① 323-1			
公 積	積 算 積	積 算 積	積 算 積
	717.3369	積 算 積	565.0371340
		積 算 積	152.2997660
		積 算 積	152.29

写真撮影位置と方向

物件番号 2

4年 5月 25日(作製)

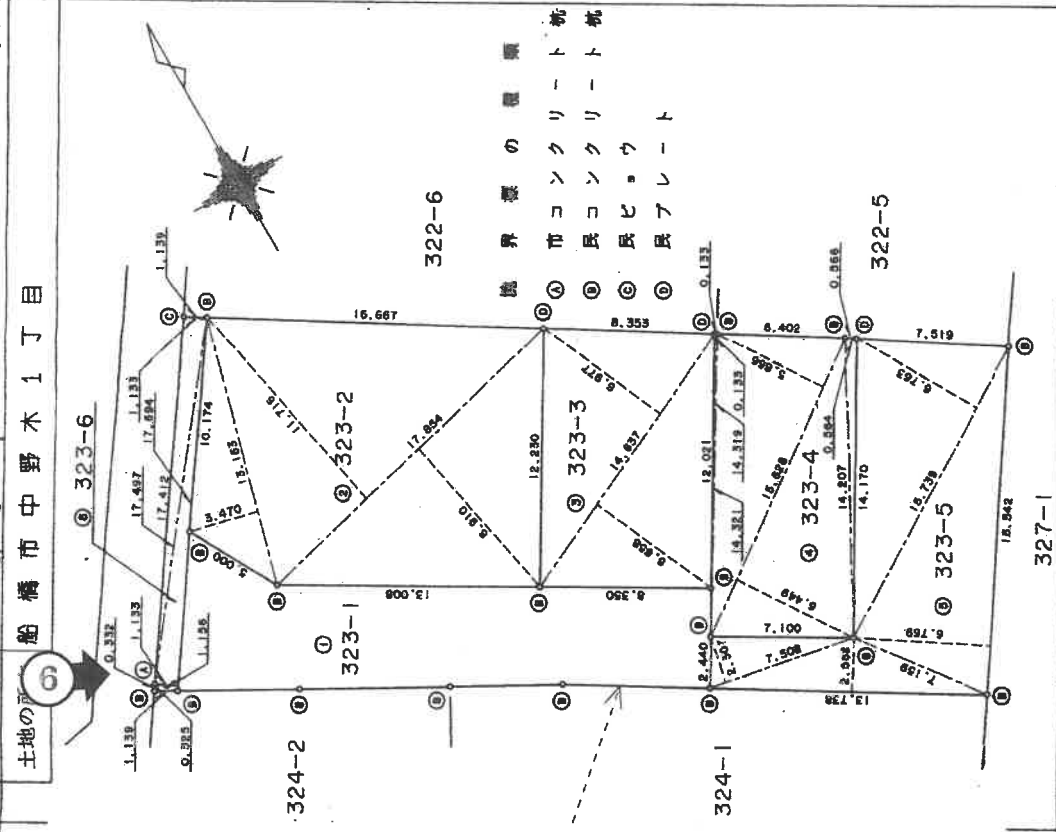
申請人

縮尺 1/250

(千葉土地家屋調査士会印)

地積測量図

船橋市中野木1丁目



平成四年五月廿八日

境界の種別
市コンクリート杭
民コンクリート杭
民ボウ
民フシ

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。
(千葉地方法務局船橋支庁管轄)
令和5年10月23日 東京法務局船橋出張所 登記官

地図整理番号：M20702

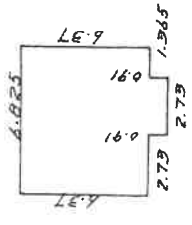
登記年月日：平成6年12月19日

117154 各階平面図

建物区画図

6.12.19

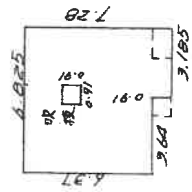
家屋番号 223-2
 建物の所在 船橋市 中野木 17日223番地2



$$6.37 \times 6.37 = 40.7789 \text{ m}^2$$

$$2.79 \times 0.91 = 2.5389 \text{ m}^2$$

$$\underline{\underline{43.3178 \text{ m}^2}}$$

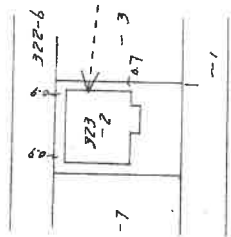


$$0.91 \times 0.91 = 0.8281 \text{ (吹抜)}$$

$$6.37 \times 1.91 = 12.1667$$

$$\underline{\underline{12.9948 \text{ m}^2}}$$

物件番号 3



写真撮影位置と方向



作製者	土地家屋調査士	縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500
-----	---------	----	-------	-----	--	----	-------

(千葉土地家屋調査士会印)

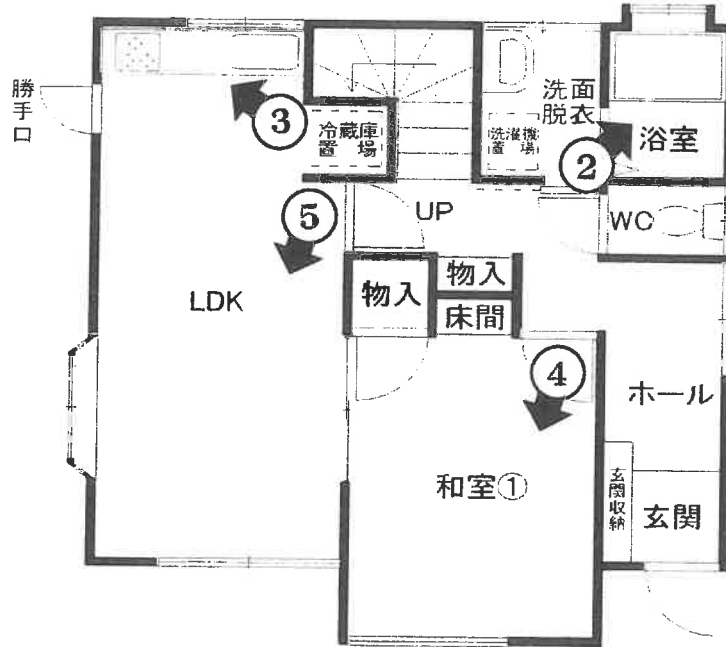
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (千葉県地方事務局船橋支局管轄)
 令和5年10月23日 東京法務局船橋出張所 登記官

(8 枚目)

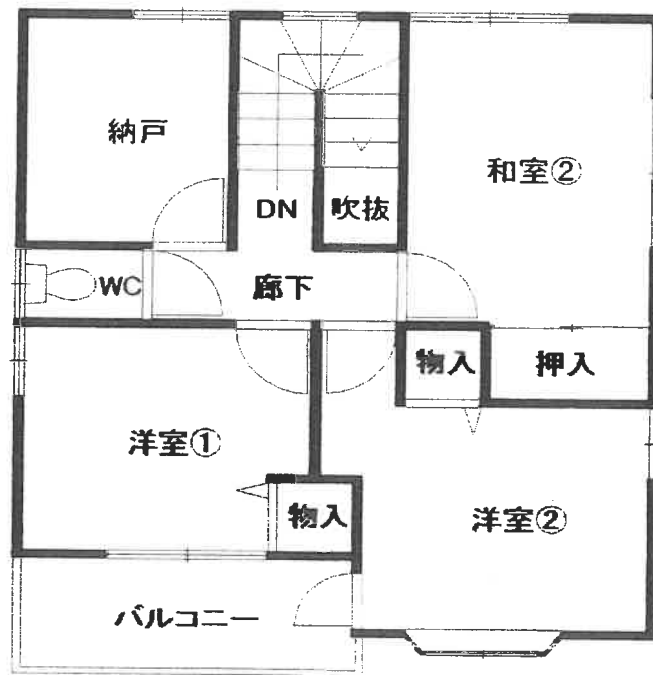
A 3 版を A 4 版に縮小

地図整理番号：M20703

建物間取図
(評価人作成)



1階



2階

○ ← 写真撮影位置と方向

①



②



③



④



⑤



⑥



令和5年(ケ)第364号

令和5年12月25日 現地調査

令和6年1月10日 評価

第0121号 発行番号

令和6年1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

高橋 貴俊

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 5 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4, 0 1 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 7 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 1, 4 4 0, 0 0 0 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 6 1 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 5 8 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：中野木1-23-27
番号	特記事項		
1・3	・売却対象は共有持分（4分の3）である。		
2	・売却対象は共有持分（217,956分の30,879）である。		

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 船橋市中野木一丁目
地 番 323番2
地 目 宅地
地 積 102.98平方メートル
共有者 A 持分4分の3
- 2 所 在 船橋市中野木一丁目
地 番 323番1
地 目 公衆用道路
地 積 152平方メートル
共有者 A 持分217956分の30879
- 3 所 在 船橋市中野木一丁目323番地2
家屋 番号 323番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 45.95平方メートル
2階 45.54平方メートル
共有者 A 持分4分の3

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	JR 中央・総武緩行線「東船橋」駅の北東方・道路距離約 1.4 km 新京成線「前原」駅の北西方・道路距離約 1.4 km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅, 共同住宅等が混在する住宅地域。	
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 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1種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% なし 第1種高度地区(最高高さ 20m), 日影規制 3h-2h(測定水平面 4m), 宅地造成工事規制区域, 建築基準法 22 条区域, 景観計画区域
画地条件	物件1	形状(ほぼ長方形), 地勢(概ね平坦地), 接道方位(南西・北東), 間口(約 8.3m), 奥行(約 12.4m), 地積(102.98 m ² (登記))
	物件2	形状(带状地), 地勢(概ね平坦地), 幅員(約 4.8m), 延長(約 26m), 地積(152 m ² (登記))
接面道路の状況	南西側私道, 幅員(約 4.8m), 連続性(行き止まり), 舗装(あり), 歩道(なし), 側溝(あり), 高低差(物件1とほぼ等高) ※物件2は当該私道である。また, 北西方に位置する市道(41-005号線)に接 続している。	
	北東側私道, 幅員(約 4m), 連続性(行き止まり), 舗装(あり), 歩道(なし), 側溝(対面側にあり), 高低差(物件1より約 1m低い)	
	建築基準法上の種類	何れも法 42 条 1 項 5 号(位置指定道路)
	セットバック	不要と見込まれる。
	再建築の可否	可能と見込まれる。
土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1: 物件3(建物)の敷地として利用されている。 ・物件2: 私道として利用されている。 ・周囲は戸建住宅として利用されている。 ・南東側及び北西側隣地とは概ね等高に接している。 	

<p>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。)</p>	<p>上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり</p>
<p>土 壌 汚 染 等</p>	<p>1. 公簿地目は「宅地」及び「公衆用道路」であり、過去地図の閲覧及び土壌汚染対策法に係る区域指定状況等を調査した結果、価格形成に影響を及ぼす土壌汚染の存する可能性は低いものと推定される。</p> <p>2. 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ものと推定される。</p> <p>3. 周知の埋蔵文化財包蔵地である「中野木台遺跡」に指定されているが、船橋市教育委員会への聴取によると、「現在、遺跡は消滅しており再建築に際し調査は必要ない。」とのことである。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<p>1. 現地調査における状況は以下のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地周囲はコンクリート擁壁、境界ブロック、スチールフェンス、側溝等により概ね明確に区分されている。 ・持分を有している南西側私道（物件2）が、物件1への進入路となる。 <p>2. 債務者兼共有者Aによる陳述は以下のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地境界に争いはない。 ・物件2に関して、費用負担等の取り決めはない。 <p>3. 船橋市ハザードマップ、ちば情報マップ等を閲覧した結果、浸水想定区域等には指定されていない。</p>

<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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成6年12月9日新築（登記記載） 約29年 約1年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 瓦葺 サイディング等 ビニールクロス等 ビニールクロス、合板等 フローリング、畳、クッションフロア等 システムキッチン、浴室、水洗トイレ等 （電気、上水道、下水道、都市ガス等） なし
床面積（現況）	床面積	1階 45.95㎡ 2階 45.54㎡ 延べ 91.49㎡
現況用途等	現況用途	1～2階共に居宅
	間取り	4LDK+納戸
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る（特記事項参照）	
建物の利用状況	調査時点現在、共有者2名により居宅として利用されている。	
特記事項	<p>1. 建築確認及び検査済証の交付の日付・番号については、船橋市建築指導課での閲覧・聴取によれば次のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築確認：平成6年8月8日 第H06建売公庫000185号 ・検査済証：平成6年11月22日 第H06建売公庫000185号 <p>2. 債務者兼共有者Aによる陳述は以下のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・昨年までの15年間、犬を1匹飼育していた。 ・昨年の冬に北側の外壁、屋根、ベランダ、玄関からLDKまでの廊下を修繕しており、同時にシロアリ駆除も行っている。それまで、ベランダ周辺に雨漏りがあったが、修繕により現時点で雨漏りはない。 ・給湯器は5年前に、トイレは一昨年交換しており、その他の設備に不具合はない。 	

	<ul style="list-style-type: none">・東日本大震災による被害はない。 <p>3. 現地調査における物件3の状況は以下のとおり。(部屋名は間取図参照)</p> <ul style="list-style-type: none">・1階廊下周辺の壁に修繕の形跡がみられるが、壁紙は壁一面ではなく下側半分のみ貼り替えられている。・LDK南西側の天井に、雨漏り対策のための修繕跡がみられる。・LDKと和室①との間の引戸に、ペットによる傷がみられる。・和室①の南西側天井に、雨漏り跡がみられる。・洋室①の天井の壁紙に、浮き、剥がれが広範にみられる。・和室②の内装材に、タバコの影響による汚れがみられる。・その他、壁紙の汚れ、剥がれ、床材の傷等、経年相応の損耗がみられる。 <p>4. 目視においてはアスベスト含有建材の存在は認められなかった。</p>
--	--

<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	共有持分 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ =カ
1	147,000	1.05	102.98	1.0	3/4	11,921,000
2	147,000	0.05	152.00	/	30,879/217,956	158,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（船橋-65）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 150,000 \text{ 円/㎡} & \times & 105.0/100 & \times & 100/102 & \times & 100/105 & = & 147,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：方位等の画地条件等を考慮した。

◇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〕 ・南西北東向き二方路 +5%
〔物件2〕 ・公衆用道路 ▲95%

ウ 地 積：登記面積

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態を考慮した。

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	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	共有持分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
3	215,000	91.49	0.070	3/4	1,033,000

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			
3	5%	1年	29年	0.082	▲15%	(0.85)	0.070

(1)耐用年数法 (定額法)

$$(D) \text{現価率} = 1 - (1-A) \times \frac{C}{(B+C)}$$

(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）	土地利用権等割合		土地利用権等価格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ＝ウ
	ア	イ		
1	11,921,000	0.2	場所的利益	2,384,000

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20%と査定した。

<以下余白>

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) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	11,921,000	-	2,384,000	1.0	0.6	0.7	4,010,000
2	158,000	/		1.0	0.6	0.7	70,000
3	1,033,000	+	2,384,000	1.0	0.6	0.7	1,440,000
一 括 価 格 (合 計)							5,520,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：共有持分の売却であることによる市場性の減退を考慮した。

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。

<以下余白>

第6 参考資料

地価公示価格（船橋-65）

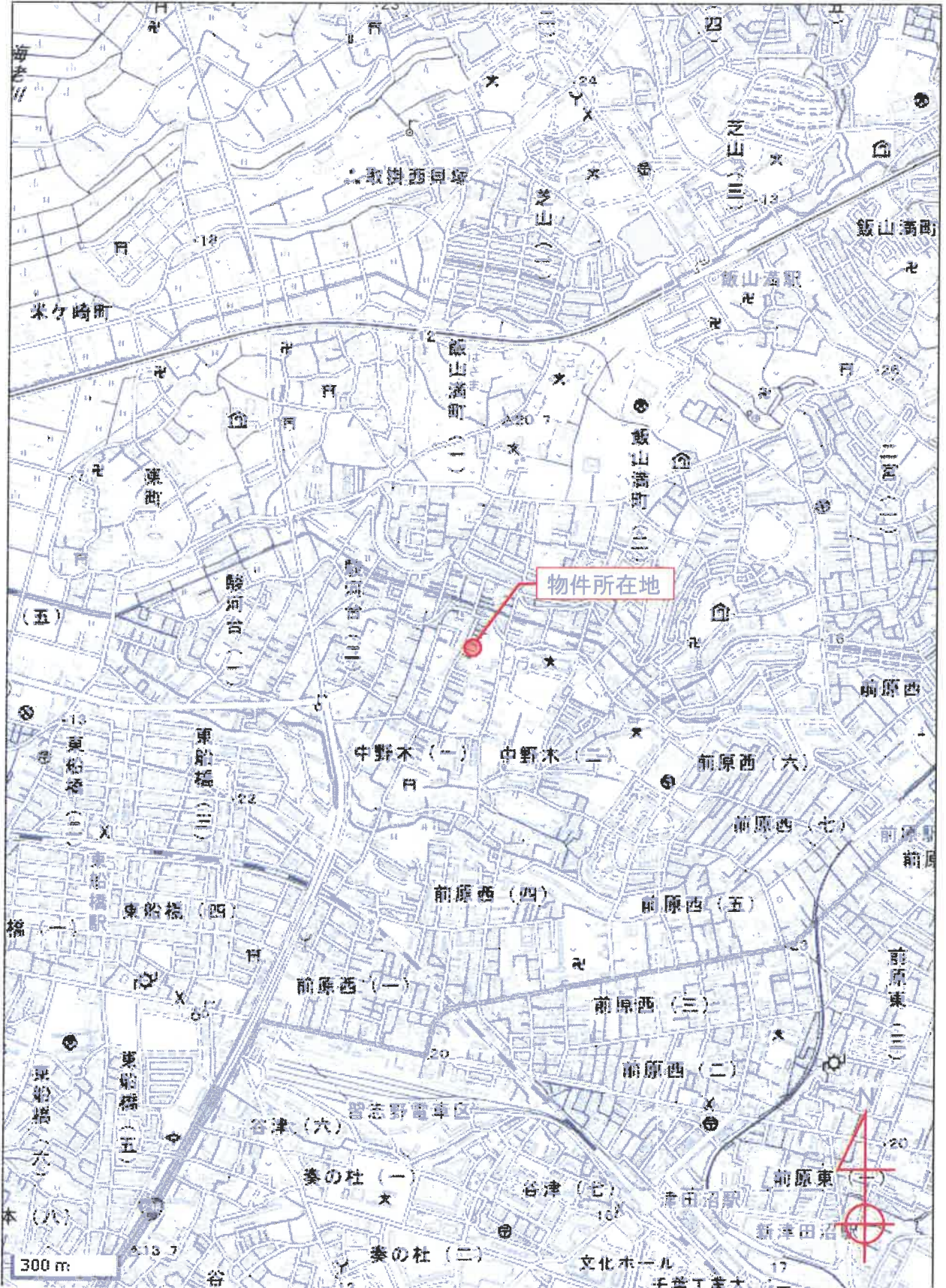
所 在：千葉県船橋市駿河台2丁目2767番21
価 格：150,000円/㎡
位 置：JR中央・総武緩行線「東船橋」駅の北東方約1.1km
価 格 時 点：令和5年1月1日
地 積：113㎡
供給処理施設：水道，下水，ガス
接 面 街 路：北東側幅員約4.5m私道
用途指定等：市街化区域
第一種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）
地域の概要：一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域

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

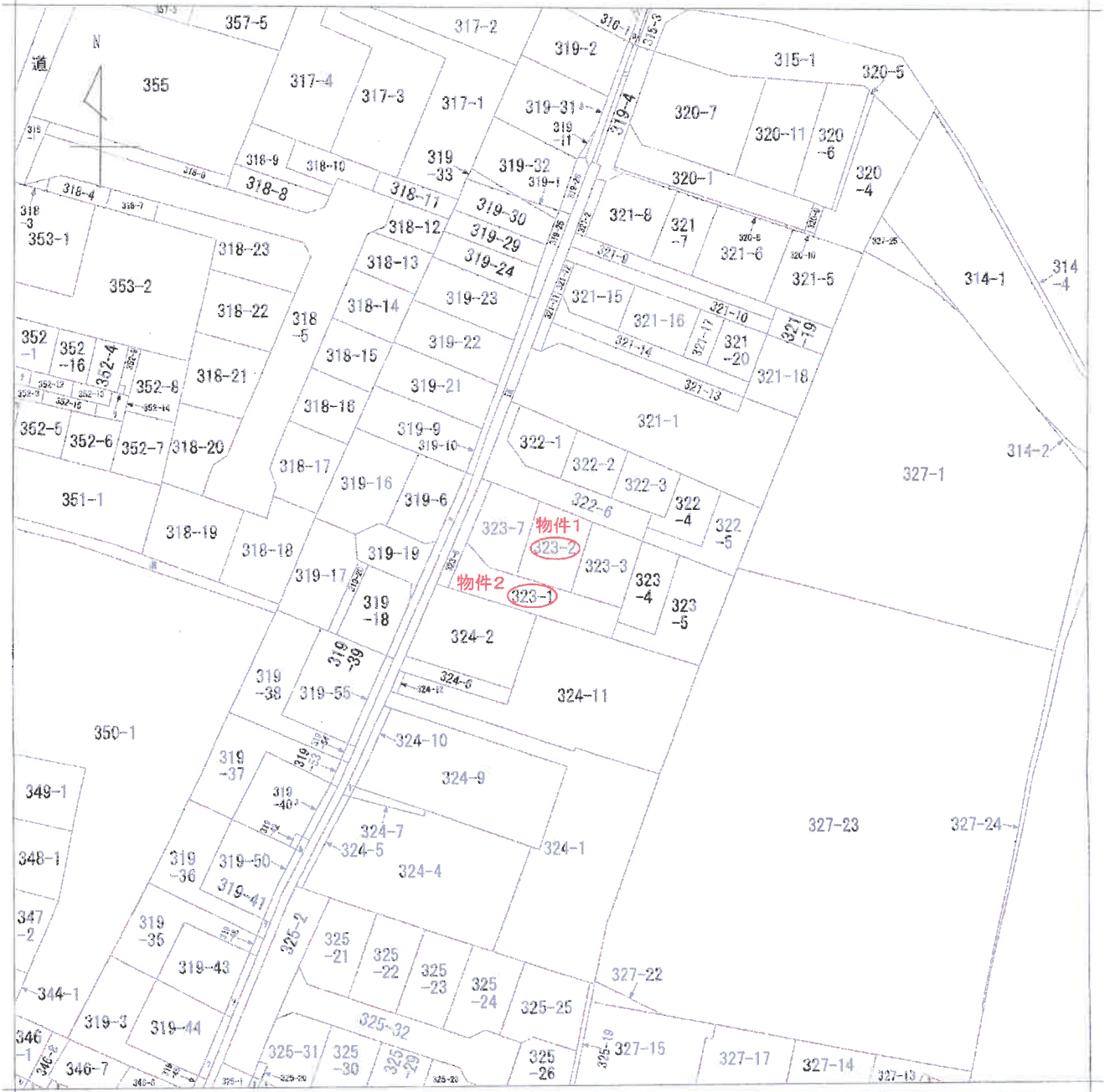
位置図



S=1/15,000

国土地理院地形図写し

イ 315-2 ハ 316-5 ニ 319-28 ト 324-8 テ 352-18 ヲ 319-51
 ロ 316-4 ヒ 319-27 ヘ 319-8 チ 352-11 テ 319-52 ッ



(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
 中野木1丁目

請求部	所在	船橋市中野木一丁目		地番	323番2	
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は番号記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				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。

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和5年10月23日

東京法務局板橋出張所

地図整理番号：M20700

登記官

(1/2)

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

ヲ 319-49
ワ 352-2
カ 327-2
ヨ 346-2
ケ 346-5
レ 346-9
ソ 319-47
ツ 319-46
ネ 325-3
エ 325-5

登記年月日：平成6年3月1日

519212

地番 323-2, -7

地積測量図 6, 6, 6 /

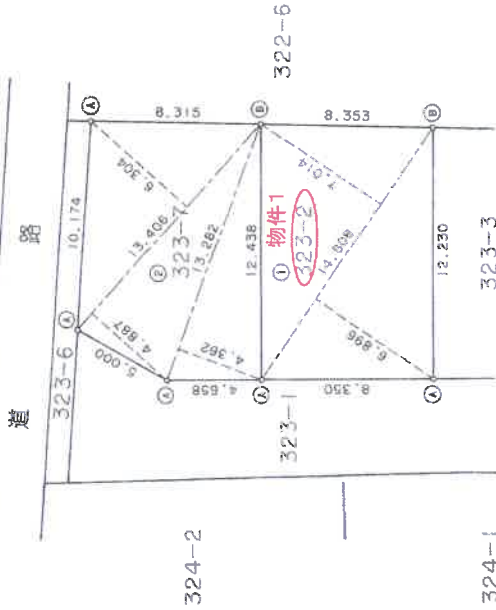
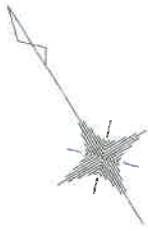
土地の所在 船橋市中野木1丁目

三斜求積表

地番	①	323-2	高さ	倍面積
NO.	底辺	高さ	7.014	103.863312
	14.808	6.896	102.115968	
	14.808	倍面積	205.979280	
		面積	102.9896400	
		総面積	102.98 m ²	

地番	②	323-7	高さ	倍面積
NO.	底辺	高さ	6.304	84.511424
	13.406	4.887	65.515122	
	13.406	4.362	57.936084	
	13.282	倍面積	207.962630	
		面積	103.9813150	
		総面積	103.98 m ²	

総計 206.9709550



境界標の種類
 ① コンクリート杭
 ② ブレート

製作者

申請人

縮尺 1/250

平成6年2月22日(作成)

(千葉土地家屋調査士会印紙)

登記年月日：平成4年5月26日

519211

三線求積表

地番	④	③	②	①	高さ	積	面積	積
NO.	17,894	17,894	17,894	17,894	6.910	124,079.40		
	17,854	17,854	17,854	17,854	11.716	209,174.83		
	13,163	13,163	13,163	13,163	3.470	45,679.610		
					積	413,932.14		
					面積	206,986.070		
					積	206.96		

地番	④	③	②	①	高さ	積	面積	積
NO.	14,321	14,321	14,321	14,321	0.133	1,904.693		
	13,628	13,628	13,628	13,628	5.866	91,673.848		
	15,628	15,628	15,628	15,628	6.459	100,769.972		
	14,207	14,207	14,207	14,207	0.564	8,012.748		
					積	202,372.61		
					面積	101,188.305		
					積	101.18		

地番	④	③	②	①	高さ	積	面積	積
NO.	15,739	15,739	15,739	15,739	6.763	106,542.857		
	18,542	18,542	18,542	18,542	6.769	111,972.728		
	13,738	13,738	13,738	13,738	2.568	35,379.184		
	7,508	7,508	7,508	7,508	2.307	17,320.956		
					積	271,013.725		
					面積	135,507.8975		
					積	135.50		

地番	④	③	②	①	高さ	積	面積	積
NO.	17,894	17,894	17,894	17,894	1.133	20,047.302		
	17,497	17,497	17,497	17,497	1.133	19,824.101		
	1,156	1,156	1,156	1,156	0.325	0.375700		
					積	40,247.103		
					面積	20,123.5515		
					積	20.12		

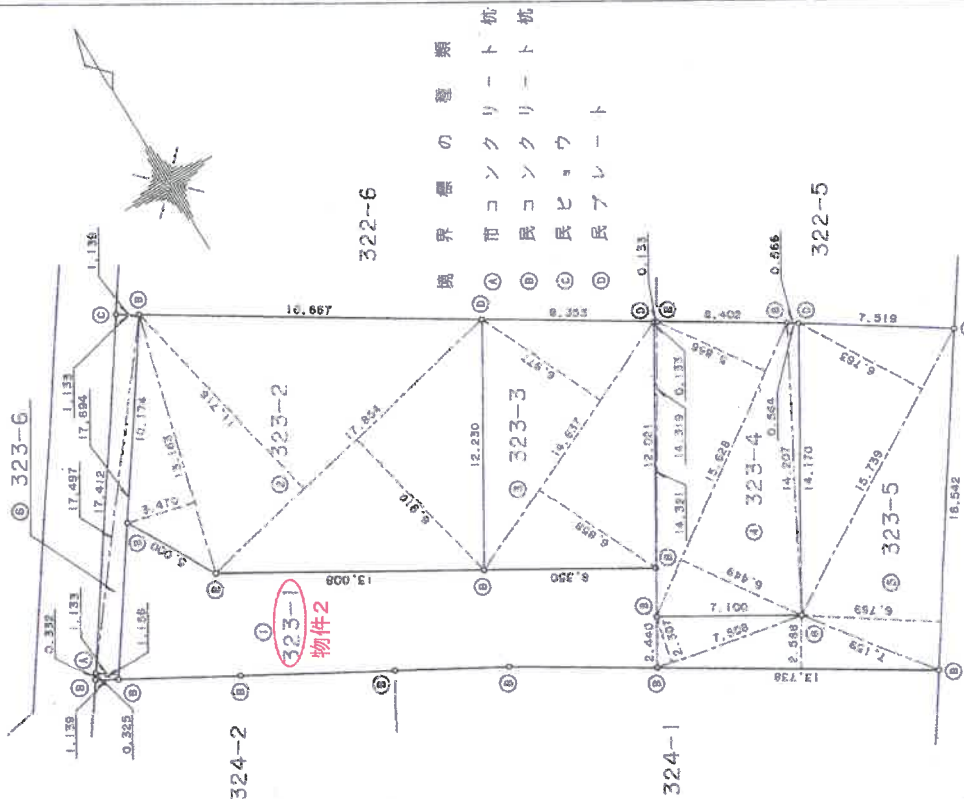
地番	④	③	②	①	高さ	積	面積	積
NO.	717,3369	717,3369	717,3369	717,3369		565,037.1340		
						積	152,299.7660	
						面積	152.29	

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。
 (千葉県地方法務局船橋支庁管轄)
 令和5年10月23日 東京法務局船橋出張所 登記官

地積測量図

土地の所在 船橋市中野木1丁目

地番 323-2-3-4
 323-5-6



境界線の種類
 ① 市界線
 ② 町界線
 ③ 民界線
 ④ 民界線
 ⑤ 民界線
 ⑥ 民界線

平成四年五月某日

申請人 [Redacted] 250
 縮尺 1/250
 (千葉県地家屋課測量士会印紙)

作製者 [Redacted]
 4年 5月 25日(作製)

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

登記年月日：平成6年12月19日

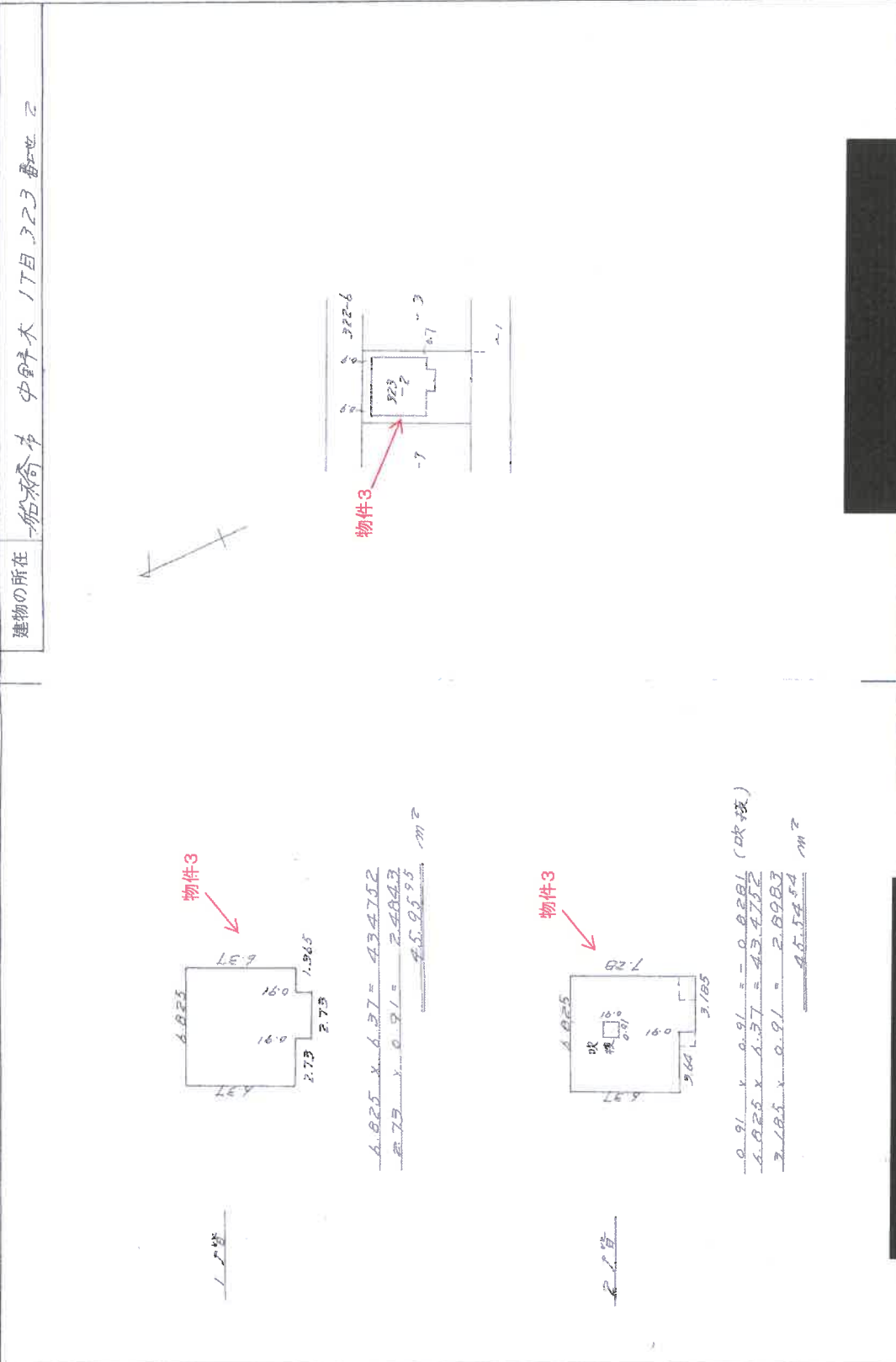
117154 各階平面図

建物区画図

家屋番号 223-2

建物の所在 船橋市 中野木 1丁目223番地2

6.12.19



製作者	縮尺 250	申請人	縮尺 1/500
-----	--------	-----	----------

土地家屋調査士会用紙

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。
 (千葉県地方務局総務支局管轄)

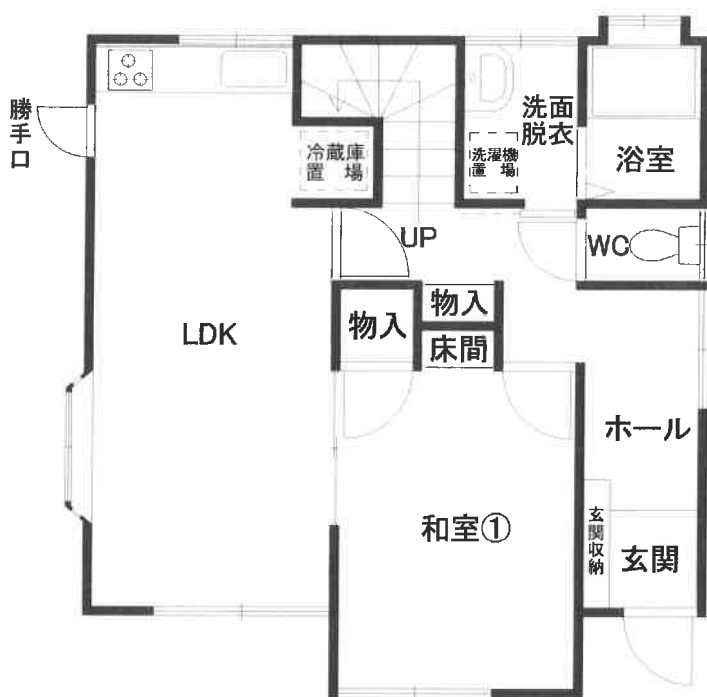
令和5年10月25日 東京法務局橋田出張所

登記官

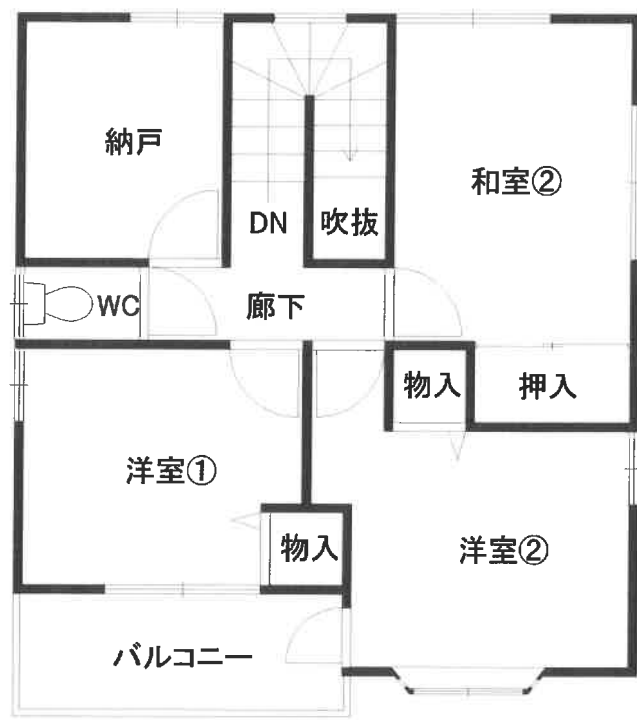
地図管理番号：M20703

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

間取図



1階



2階