

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	16,760,000 13,408,000	一括	3,352,000	84,154	23,640
1	4,520,000				
2	70,000				
3	12,170,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 船橋市滝台一丁目
地 番 15番24
地 目 宅地
地 積 184.02平方メートル

所有者 A

2 所 在 船橋市滝台一丁目
地 番 15番18
地 目 公衆用道路
地 積 167平方メートル

共有者 A 持分30分の3

3 所 在 船橋市滝台一丁目15番地24
家屋 番号 15番24
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 58.17平方メートル
2階 36.43平方メートル

所有者 A

物件明細書

令和 6年 2月16日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 齊 藤 なおこ

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 船橋市滝台一丁目
地 番 15番24
地 目 宅地
地 積 184.02平方メートル

所有者 A

2 所 在 船橋市滝台一丁目
地 番 15番18
地 目 公衆用道路
地 積 167平方メートル

共有者 A 持分30分の3

3 所 在 船橋市滝台一丁目15番地24
家屋 番号 15番24
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 58.17平方メートル
2階 36.43平方メートル

所有者 A



令和5年(ケ)第324号
令和5年12月11日受理
令和6年 1月26日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 田 中 劍 吾

(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 船橋市滝台一丁目
地 番 15番24
地 目 宅地
地 積 184.02平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 船橋市滝台一丁目
地 番 15番18
地 目 公衆用道路
地 積 167平方メートル
共有者 A 持分30分の3
- 3 所 在 船橋市滝台一丁目15番地24
家屋 番号 15番24
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 58.17平方メートル
2階 36.43平方メートル
所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	千葉県船橋市滝台1-8-26
土 地	物件1、2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件2) <input type="checkbox"/> (物件)
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり(物件1、2) <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	・物件2について、本件売却の対象は債務者兼所有者Aの共有持分(30分の3)のみである。 ・「その他の事項」記載のとおり
建 物	物件3
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種 類: <input type="checkbox"/> 構 造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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」記載のとおり
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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

その他の事項

■物件1（本敷地）について

- 1 本敷地は旗竿状の形状であり、物件3の敷地等として利用されている。路地状(敷地延長)部分は駐車スペースとなっており(写真②参照)、路地状部分の北東側が幅員約5メートルの私道(物件2)に接する。本敷地内は高低差があり、南西側の敷地部分が路地状部分より約1.9～2.2メートル高く、階段が設置されている(写真②参照)。
- 2 敷地部分は、南東側隣接地(15番27)より約1.5メートル高く、北東側隣接地(15番25)より約0.5メートル高く、北西側隣接地(15番22)より約1.9メートル低い。敷地部分と北西側隣接地(15番22)との境界線付近には擁壁が築造されている。本敷地の北西端付近は雑草が生い茂っており、立ち入ることが困難であるため、擁壁の状況については未確認である。また、本敷地の南西側は、駐車場に接しており、同駐車場より約3.5～4メートル高い。
- 3 敷地部分と各隣接地とはフェンスや擁壁で仕切られている。また、路地状部分についても境界標等を地積測量図と照合することにより隣接地との境界線を認識することは可能である。
- 4 敷地部分内に電柱とその支線が設置されている。

■物件2について

南東方向に緩やかに下る傾斜の私道敷地の一部であり、公共の通行の用に供されている(写真③参照)。評価人の調査によると、位置指定道路の指定を受けている。

■物件3（本建物）について

- 1 本建物内には、通常の生活に使用する家財道具や電化製品が存在し、現に居宅として使用されている。内部は、生活雑貨類や衣類、ゴミ等で雑然とした状態である。ペットを飼育している様子は窺えなかった。
- 2 天井、内壁、床に経年相応の劣化(細かな傷や変色等)及び汚れがあるが、見える範囲では大きな損傷等は確認できなかった。2階廊下と各洋室の間のドアに不具合があり、開閉に難がある。
- 3 外壁に枯れたつる草が巻き付いている箇所が見られた(写真①参照)。

(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
■近隣居住者	本建物の居住者は引越していないと思います。昼間は外出していることが多い。 (令和5年12月27日に面談聴取)

(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

- 本建物の占有関係について、居住者の陳述は得られていないが、近隣居住者の陳述及び以下の状況から債務者兼所有者Aの占有を認めた。
- ・郵便受け内の郵便物が取り出されて本建物内に持ち込まれており、当職が発送した立入調査日通知書も未開封の状態で本建物内に置かれていた。
 - ・本建物内にA宛ての郵便物は存在していたが、第三者の占有を示す郵便物等は見当たらなかった。
 - ・東京電力からの回答によると、本建物の電気需給契約の契約名義はAであるところ、本建物の過去6か月間の月別電気使用量は変動している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年12月18日(月) 14:10-14:20	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、連絡書面投函 (期限内に連絡なし)
5年12月27日(水) 13:45-13:50	同上	近隣居住者に本建物の占有状況を聴取、連絡書面を再投函(期限内に連絡なし)
5年12月28日(木) : - :	千葉地方裁判所 執行官室	東京電力エナジーパートナー株式会社に電気需給契約の有無等につき照会書発送 (1月12日に回答書受領。契約名義:債務者兼所有者A)
6年1月10日(水) : - :	同上	債務者兼所有者Aの住所宛てに立入調査日通知書を発送
6年1月17日(水) 15:00-15:50	物件所在地	評価人とともに立入調査、占有状況等確認、室内等写真撮影
6年1月22日(月) 15:30-15:40	千葉地方法務局	物件1の地積測量図取得
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 checked="" type="checkbox"/> 令和6年1月17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。



A3判をA4判に縮小

請求部分	所在	船橋市滝台一丁目		地番	15番24	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は番号は記号	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。

令和5年8月30日
千葉地方法務局船橋支局
登記官

地図整理番号：M44191
(1/1)

(7 枚目)

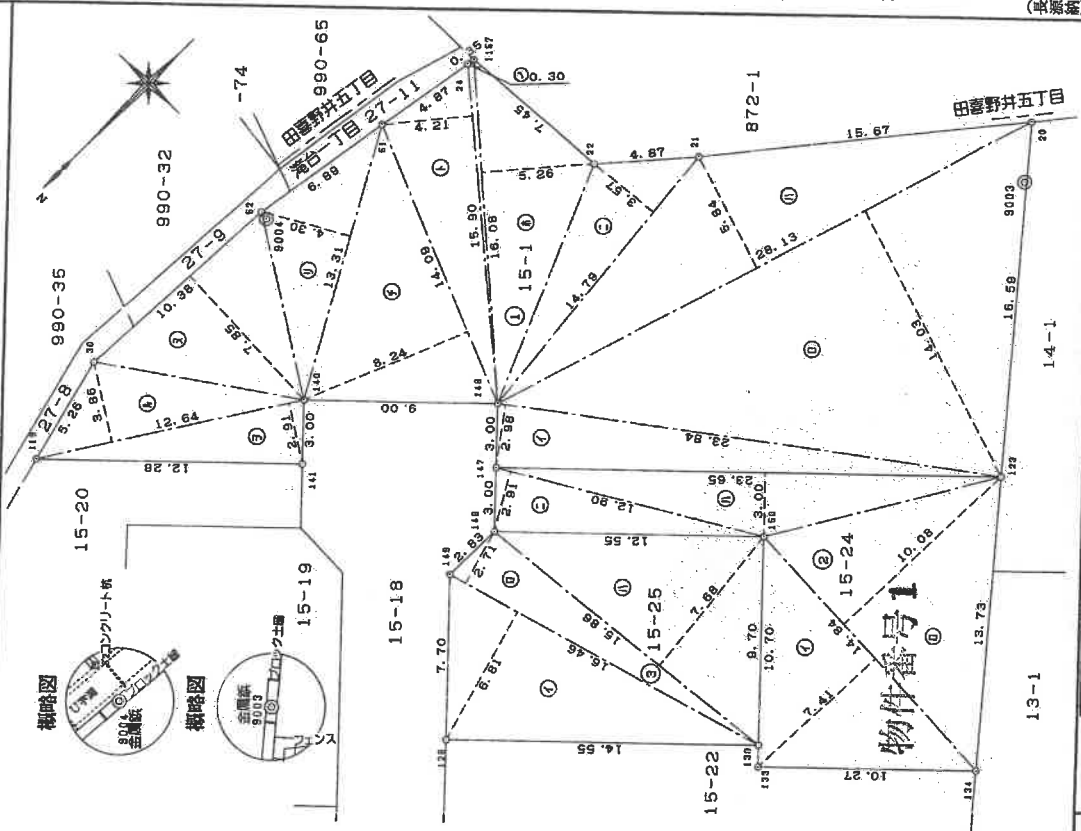
登記年月日：平成20年5月28日

1/2

地積測量図

地番 15-1.-24.-25

土地の所在 船橋市滝台一丁目



三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	倍面積	地積
①	15-1	23.84 X	2.98 =	71.0432	589.76 m ²
		28.13 X	14.03 =	384.6638	
		28.13 X	5.84 =	164.2792	
		14.79 X	3.57 =	52.8003	
		16.08 X	5.26 =	84.5808	
		16.08 X	0.30 =	4.8240	
		15.80 X	4.21 =	66.9390	
		14.09 X	8.24 =	116.1016	
		13.31 X	4.30 =	57.2330	
		10.38 X	7.85 =	81.4930	
12.64 X	3.86 =	48.7904			
12.64 X	2.91 =	36.7824			
合計		1178.5208			
面積		588.76040			
②	15-24	14.84 X	7.41 =	109.9844	184.02 m ²
		14.84 X	10.06 =	149.5872	
		23.65 X	3.00 =	70.9500	
		12.90 X	2.91 =	37.5390	
合計		368.0406			
面積		184.02030			
③	15-25	16.46 X	6.81 =	112.0926	139.25 m ²
		16.46 X	2.71 =	44.8066	
		15.86 X	7.60 =	121.8048	
合計		278.5040			
面積		139.25200			

物件番号1

物件番号1

作成者

(平成20年5月19日作成)

申請人

縮尺 1/250

平成20年5月28日登記

(長縮)

請求番号：31-1

(1/2)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成20年5月28日

2/2

地積測量図

地番 15-1.-24.-25.

土地の所在 船橋市滝台一丁目

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。

(千葉地方支務局船橋支局管轄)

令和6年1月22日 千葉地方支務局

登記官

(9 枚目)

NO	境界種類	座標の種類：任意座標	
		X	Y
20	コンクリート杭	279.116	306.391
21	コンクリート杭	291.237	316.331
22	コンクリート杭	284.897	318.547
24	コンクリート杭	285.767	327.044
30	コンクリート杭	317.749	329.463
51	金属標	300.572	327.856
52	コンクリート杭	307.376	328.971
118	コンクリート杭	322.844	328.130
123	計算点	291.789	295.659
128	金属標	318.680	305.407
130	金属標	308.626	294.892
133	金属標	308.350	294.199
134	コンクリート杭	302.243	288.774
140	金属標	312.192	321.335
141	コンクリート杭	314.953	319.259
146	金属標	305.953	314.828
147	計算点	308.124	312.749
148	金属標	310.391	310.873
149	金属標	313.125	310.734
150	計算点	301.613	301.604
1157	コンクリート杭	285.122	326.980
恒久的地物の座標リスト 座標の種類：任意座標			
NO	境界種類	X	Y
8003	金属標	281.315	304.848
9004	金属標	307.453	328.575

(平瀬新)

平成20年5月28日登記

作成者

申請人

(平成20年5月19日作成)

縮尺 1/

請求番号：31-1

(2/2)

A3用をA4内に縮小

登記年月日：平成18年1月31日

508085

15-1-22-23 分筆

地積測量図

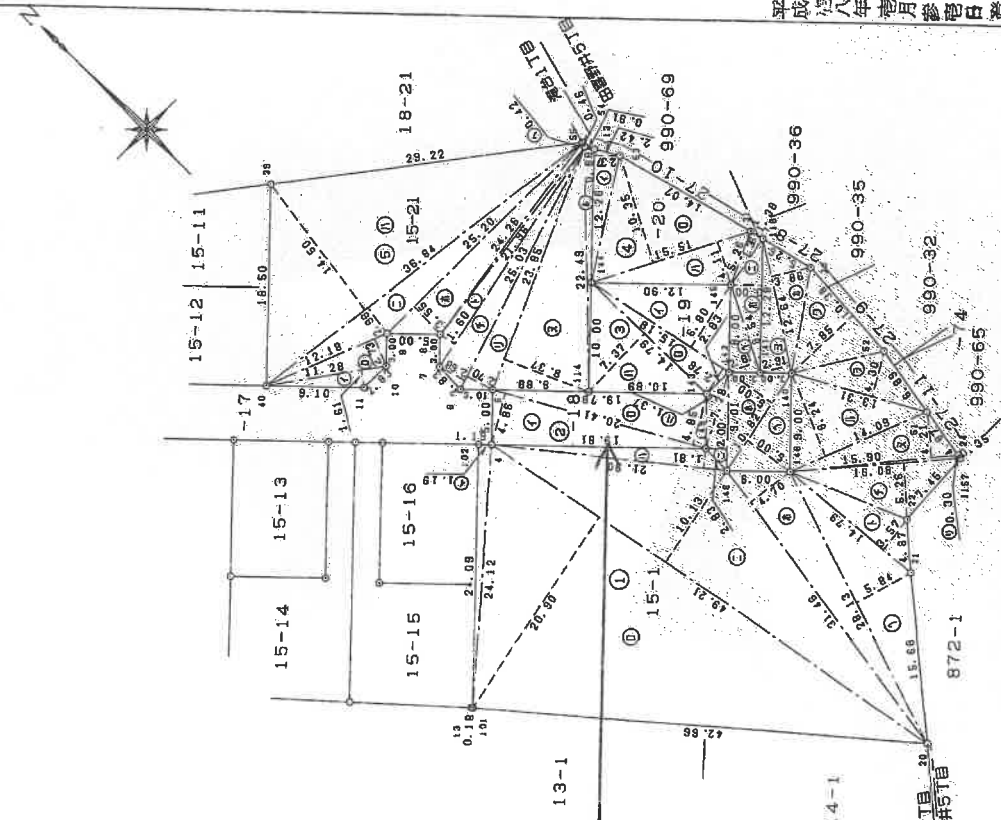
15-1-15-18
ないし15-21

船橋市滝台一丁目

地番
土地の所在

NO	境界点座標	X	Y
4	境界点	327.437	297.034
5	金属プレート	330.883	300.667
6	金属プレート	333.055	298.578
7	金属プレート	335.894	298.638
8	金属プレート	337.967	300.810
9	金属プレート	341.591	297.352
10	金属プレート	339.518	295.184
11	金属プレート	341.591	292.351
13	コンクリート杭	311.782	278.683
20	コンクリート杭	278.116	306.391
21	コンクリート杭	291.237	316.331
22	コンクリート杭	294.897	318.547
24	コンクリート杭	295.767	327.044
30	コンクリート杭	317.749	329.483
31	コンクリート杭	324.180	327.780
39	金属プレート	358.944	298.418
40	コンクリート杭	346.153	286.055
51	金属プレート	300.572	327.856
52	コンクリート杭	307.378	328.971
53	コンクリート杭	337.775	324.148
54	金属プレート	340.646	322.430
55	金属プレート	341.092	322.551
101	計算点	311.648	278.797
102	計算点	328.302	286.205
113	コンクリート杭	339.860	322.901
114	金属プレート	324.460	306.813
118	コンクリート杭	322.844	328.130
140	金属プレート	312.192	321.335
141	コンクリート杭	314.353	318.258
142	金属プレート	316.522	317.183
143	金属プレート	316.585	314.349
144	金属プレート	331.379	314.041
145	コンクリート杭	322.054	322.864
146	金属プレート	305.953	314.826
148	金属プレート	310.291	310.673
149	金属プレート	313.125	310.734
1157	コンクリート杭	285.422	328.980

物件番号 2



平成十八年一月三日登記

作製者

(平成18年1月2日作製)

申請人

縮尺 1/500

土地調査士会保証

地図整理番号：M4192

(1/2)

(10枚中)

登記官

千葉地方務局船橋支局

令和5年8月30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。

登記年月日：平成18年1月31日

508086

地番 15-1-15-18
ないし15-21

土地の所在 船橋市滝台一丁目

地積測量図 80303

1/2

平成 18 年 1 月 26 日 作製

三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	倍面積	地積
④ 15-20	イ	12.26 X	2.37 =	29.0552
	ロ	15.51 X	10.35 =	160.5285
	ハ	15.51 X	4.11 =	63.7461
	ニ	5.26 X	1.36 =	7.1538
	ホ	12.28 X	3.00 =	36.8400
		8.54 X	2.91 =	23.9974
	合計	321.3218		
⑤ 15-21	イ	11.28 X	1.61 =	18.1608
	ロ	12.18 X	2.73 =	33.2514
	ハ	36.84 X	14.50 =	534.1800
	ニ	36.84 X	2.98 =	109.0464
	ホ	25.20 X	3.55 =	89.4600
	ヘ	21.96 X	0.42 =	9.2232
	ト	24.26 X	1.60 =	38.8160
	チ	25.03 X	2.68 =	67.0804
	リ	25.03 X	2.70 =	67.5810
	ヌ	23.85 X	8.37 =	199.6245
	ル	22.49 X	0.88 =	19.7912
		合計	1186.2149	
	面積	593.10745		593.10

三斜求積表

地番 NO	底辺	高さ	倍面積	地積
① 15-1	イ	24.12 X	1.19 =	28.7028
	ロ	49.21 X	20.90 =	1028.4890
	ハ	21.90 X	1.81 =	39.6390
	ニ	49.21 X	10.13 =	498.4973
	ホ	31.46 X	4.70 =	147.8620
	ト	28.13 X	5.84 =	164.2732
	チ	14.79 X	3.57 =	52.8003
	リ	16.08 X	5.26 =	84.5808
	ヌ	15.90 X	0.30 =	4.8240
	ル	14.09 X	4.21 =	66.9390
	レ	13.31 X	8.24 =	118.1016
	ロ	10.39 X	4.30 =	57.2330
ハ	10.39 X	7.85 =	81.4830	
ニ	12.64 X	3.86 =	48.7904	
ホ	12.64 X	2.81 =	35.7824	
	合計	2457.0038		
	面積	1228.50190		1228.50
② 15-18	イ	20.41 X	4.88 =	99.1926
	ロ	20.41 X	4.85 =	98.9885
	ハ	7.28 X	1.37 =	9.9735
	ニ	9.01 X	2.00 =	18.0200
	ホ	10.82 X	5.00 =	54.1000
	合計	394.3747		
	面積	167.16735		167.16
③ 15-19	イ	15.18 X	6.80 =	103.2240
	ロ	15.18 X	2.76 =	41.8968
	ハ	14.79 X	7.37 =	109.0023
	合計	254.1231		
	面積	127.05155		127.06

物件番号2

作製者

平成18年1月26日(作製)

申請人

縮尺

千葉土地家屋調査士会(用紙)

地図整理番号：M44192

(2/2)

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。

令和5年8月30日

千葉地方支務局船橋支局

登記簿

(11枚目)

左記内容を証明した書面に縮小

登記年月日：平成21年7月23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。
令和5年8月30日 千葉県地方整備局船橋支局

登記書

(12枚用)

地図整理番号：M44190

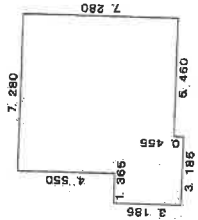
各階平面図

家屋番号 15番24

建物の所在 船橋市滝台一丁目15番地24

建物図面図

1階平面図



求積表

8.645	x	2.730	=	23.600850
3.185	x	0.455	=	1.449175
7.280	x	4.550	=	33.124000
			計	58.174025

床面積 58.17 m²

2階平面図



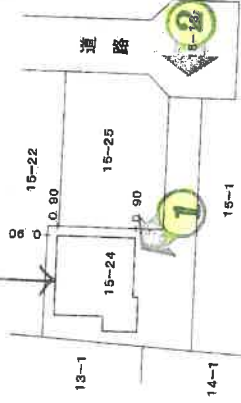
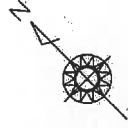
求積表

1.820	x	1.820	=	3.312400
7.280	x	4.550	=	33.124000
			計	36.436400

床面積 36.43 m²

写真撮影位置と方向

物件番号 3



製作者

縮尺 1/250

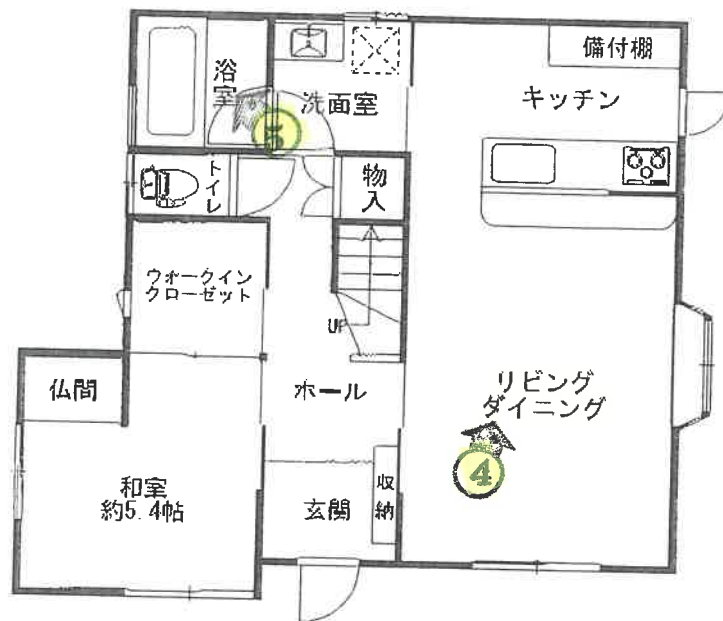
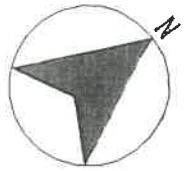
申請人

縮尺 1/500

千葉県土地家屋調査士会用品

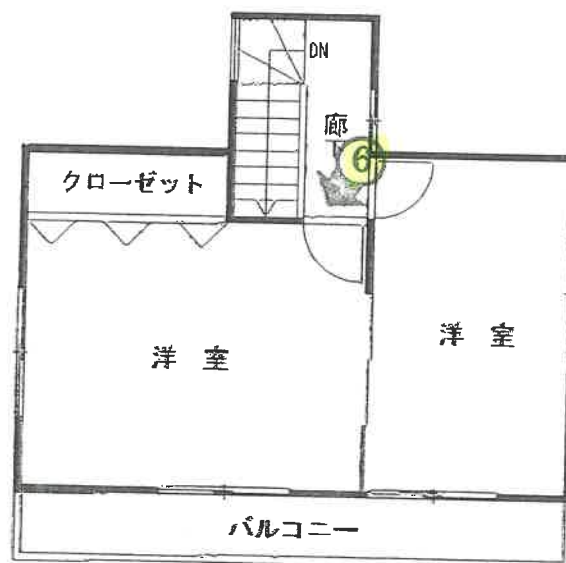
A3特定A4判に縮小

間取図



←○写真撮影位置と方向

1階平面図



2階平面図

評価人作成



①



②

階段

物件 1 (路地状部分)



③

物件 2 (私道)



④



⑤



⑥

ドアとドア枠の隙間

令和5年(ケ)第324号

令和6年1月17日 現地調査

令和6年1月23日 評価

第R5-29号 発行番号

令和6年1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

木下 浩二

第1 評価額

一 括 価 格	
金 16,760,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,520,000 円
物件2 (土地)	金 70,000 円
物件3 (建物)	金 12,170,000 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。		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「滝台1-8-26」
番号	特記事項		
2	対象となるのは、共有持分である。		

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 船橋市滝台一丁目
地 番 15番24
地 目 宅地
地 積 184.02平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 船橋市滝台一丁目
地 番 15番18
地 目 公衆用道路
地 積 167平方メートル
共有者 A 持分30分の3
- 3 所 在 船橋市滝台一丁目15番地24
家屋 番号 15番24
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 58.17平方メートル
2階 36.43平方メートル
所有者 A

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等

目的物件	物件1		
位置・交通	新京成電鉄線「薬園台」駅の南方・約620m(道路距離) (別添「位置図」参照)		
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域		
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	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%	
	防火規制	なし	
	その他の規制	第1種高度地区(最高限度20m)	
		建築基準法第22条指定区域	
船橋市景観計画			
	千葉県がけ条例		
面地条件	形状 : (不整形) 地勢 : (周辺は南東方に下り傾斜) 間口 : (約3.0m) 奥行 : (約24m) 地積計 : (184.02㎡) (登記) 接面道路との関係 : 中間面地:対象土地の路地状部分と接面道路とは概ね等高に接面している。ただし、対象土地の路地状部分は、対象建物が存する部分よりも約1.9~2.2m低く、対象土地内で高低差がある。 隣地との高低差 : 北西側:対象建物が存する部分より約1.9m高い。 北東側:対象建物が存する部分より約0.5m低い。 南東側:対象建物が存する部分より約1.5m低い。 南西側:対象建物が存する部分より約3.5~4.0m低い(隣地側の境界付近に擁壁が設置されている)。		
接面道路の状況	北東側 (私道) 路線名 (-) 幅員 (約5.0m)		
	連続性 (行止り) 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有)		
	建築基準法上の種類	北東側: 建築基準法第42条1項5号	
	セットバック	不要 セットバック部分の面積 -	
	再建築の可否	可能(但し,擁壁の安全性の確認・確保は必要)	
土地の利用状況等	物件1:	物件3の建物の敷地	

<p>供給処理施設</p> <p>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</p> <p>ガス配管 あり (特記事項6参照)</p> <p>下水道 あり</p>
<p>土壌汚染等</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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。
<p>特記事項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 物件1の敷地の範囲・境界線については、北東側市道及び周辺ブロック塀、フェンス等により判別され、現況の地形は公図等と概ね符合する。 2. 前面道路(私道)の取り扱いについて、共有者間の取り決めの有無及び内容は不明である。 3. 船橋市の各種ハザードマップ参照。 4. 位置指定道路の概要は次のとおり。 位置指定年月日/番号:平成18年1月26日/第18号 指定幅員:5.0m、延長:31.07m、総延長176.85m 5. 千葉県建築基準法施行条例第4条(がけ条例)の規定によれば、角度30度超かつ高さ2m超のがけの上にあつては、がけの下端から当該がけの高さの1.5倍に相当する距離以内に建築物を建築することができないことになっている。ただし、がけから一定の離隔距離をとる、基礎を設置する、構造耐力上安全な擁壁を設置する等の方法により、建築物の建築が可能となる。現況、対象建物が存する部分は、南西側隣地(地番:13-1、14-1)よりも約3.5~4.0m高くなつており、南西側隣地との境界付近には擁壁が設置されている。 擁壁の建築確認:平成10年7月16日/第H10認一船橋000008号 擁壁の完了検査:平成11年10月14日/第H10証一船橋000008号 6. 京葉ガスへの聴取によれば、宅地造成時に敷地内へのガスの引込管は設置しているが、現状、本件建物では都市ガスを利用していないとのことである。

(物件2:公衆用道路)

物件2は、物件1が北東側で接面する幅員約5.0mの舗装私道(位置指定道路)の共有持分である。

登記簿地積約167㎡の带状地で、登記簿上の地目、現況、及び固定資産税の現況地目は公衆用道路であり、非課税である。

公法上の規制は物件1と同じ。建築基準法の道路のため宅地利用はできない。

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7月17日 新築
	経過年数	約15年
	経済的残存耐用年数	約10年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング, 畳等
	設 備	キッチン, 浴室, 洗面台, 水洗トイレ, IHクッキングヒーター (電気, 上水道, 公共下水道)
	そ の 他	電気温水器
品 等	普通	
保守管理の状態	<p>普通</p> <p>リビングダイニングや2階南側洋室を中心に, 生活雑貨, 衣服, 家庭ごみ等が雑然と置かれている。雨漏り等の重大な欠陥は無く, 経年相応の損耗程度である。なお, 水漏れ, 排水の詰まり等の設備の不具合については不明である。室内の状況は以下のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 2階の廊下と洋室との間の扉の建付けが悪く, 扉が閉まりづらくなっている。 ・ 2階の南側洋室では煙草の臭いが認められた。 	
床面積(現況)	床面積	1階 58.17㎡ 2階 36.43㎡ 延べ 94.60㎡ (登記簿数量とほぼ同じ)
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	3LDK+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。	
特記事項	<p>1. 確認済証:平成21年3月27日, 第千建住第0807539号 検査済証:平成21年7月29日, 第千建住第0807539号</p> <p>2. アスベストについては, 建築年月日から問題ないと判断した。</p> <p>3. 対象建物の外壁に植物のつる草が巻き付いている箇所がある。</p>	

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	土地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ = カ
1	122,000	0.71	184.02	1/1	0.90	14,346,000
2	122,000	0.05	167	3/30	---	102,000
計			351.02			14,448,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 (船橋-23)

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 138,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(101.8)}{100} & \times \frac{100}{(102)} & \times \frac{100}{(113)} & \div & 122,000 \text{ 円/㎡}
 \end{array}$$

◇ 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(北東)+2% (格差率) 102

◇ 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) 113

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) 形状-15%、敷地内及び隣地との高低差-15%、道路行止り-3%、方位(北東)+2% (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	持 分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
3	180,000	94.60	0.558	1/1	9,502,000

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%	15年	10年	0.62	▲10% (0.90)	0.558

(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	
1	14,346,000	0.55	法定地上権	7,890,000

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) オ (1①カ, 1②#) 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	14,346,000	- 7,890,000	/	1.00	0.70	4,520,000
2	102,000	- 0	/	1.00	0.70	70,000
3	9,502,000	+ 7,890,000	1.00	1.00	0.70	12,170,000
一 括 価 格 (合 計)						16,760,000

ウ 占有減価修正:なし

エ 市場性修正:なし

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

基準地価格 (船橋-23)

所 在	千葉県 船橋市二宮2丁目80番113
価 格	138,000 円/㎡
位 置	新京成電鉄線「薬園台」駅の南西方・約700m
価 格 時 点	令和5年7月1日
地 積	236 ㎡
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道
接 面 街 路	北東側 6m 市道
用 途 指 定 等	第一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	中規模の一般住宅が多い閑静な住宅地域

第7 附属資料

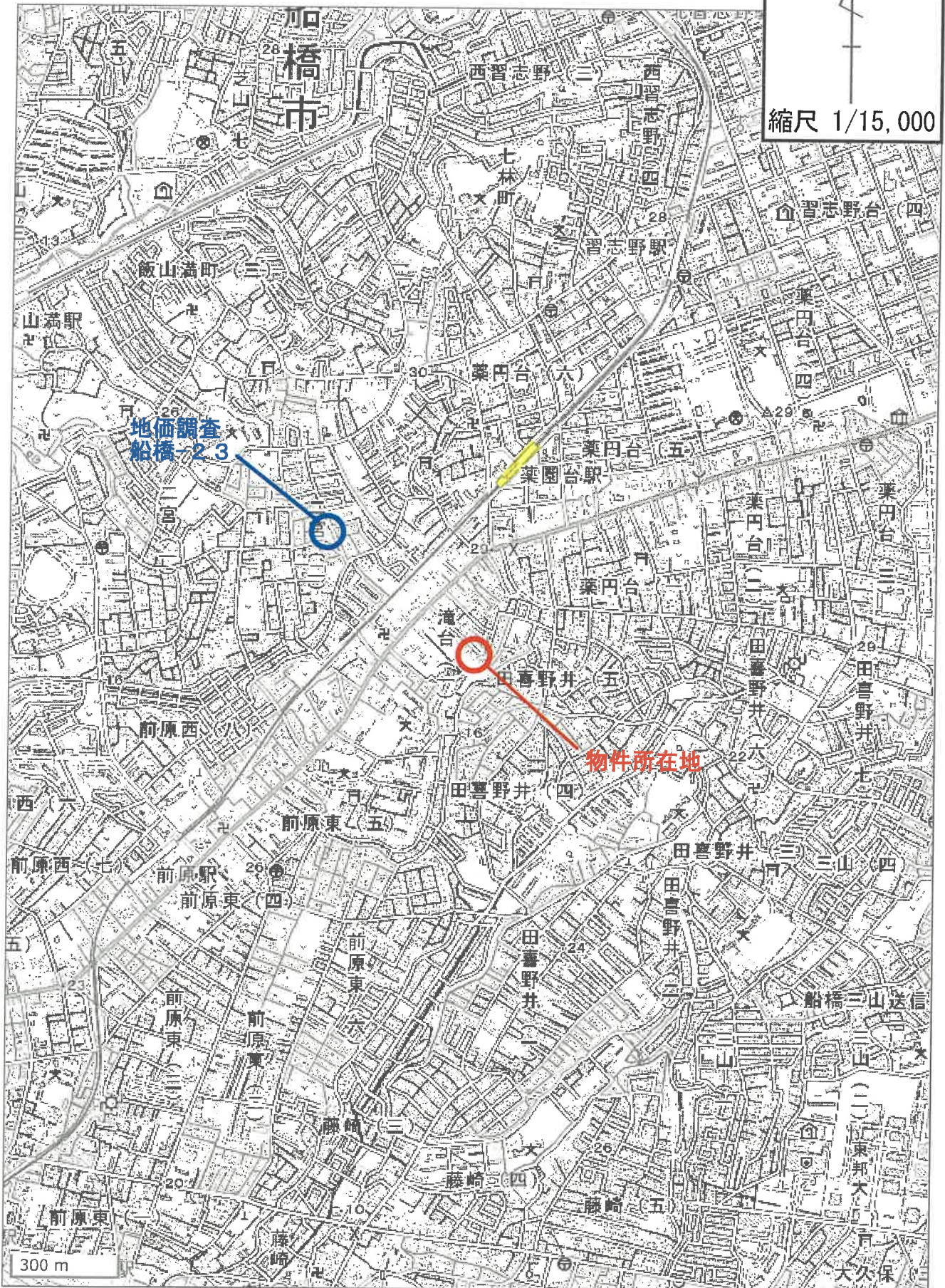
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図

以 上

位置図



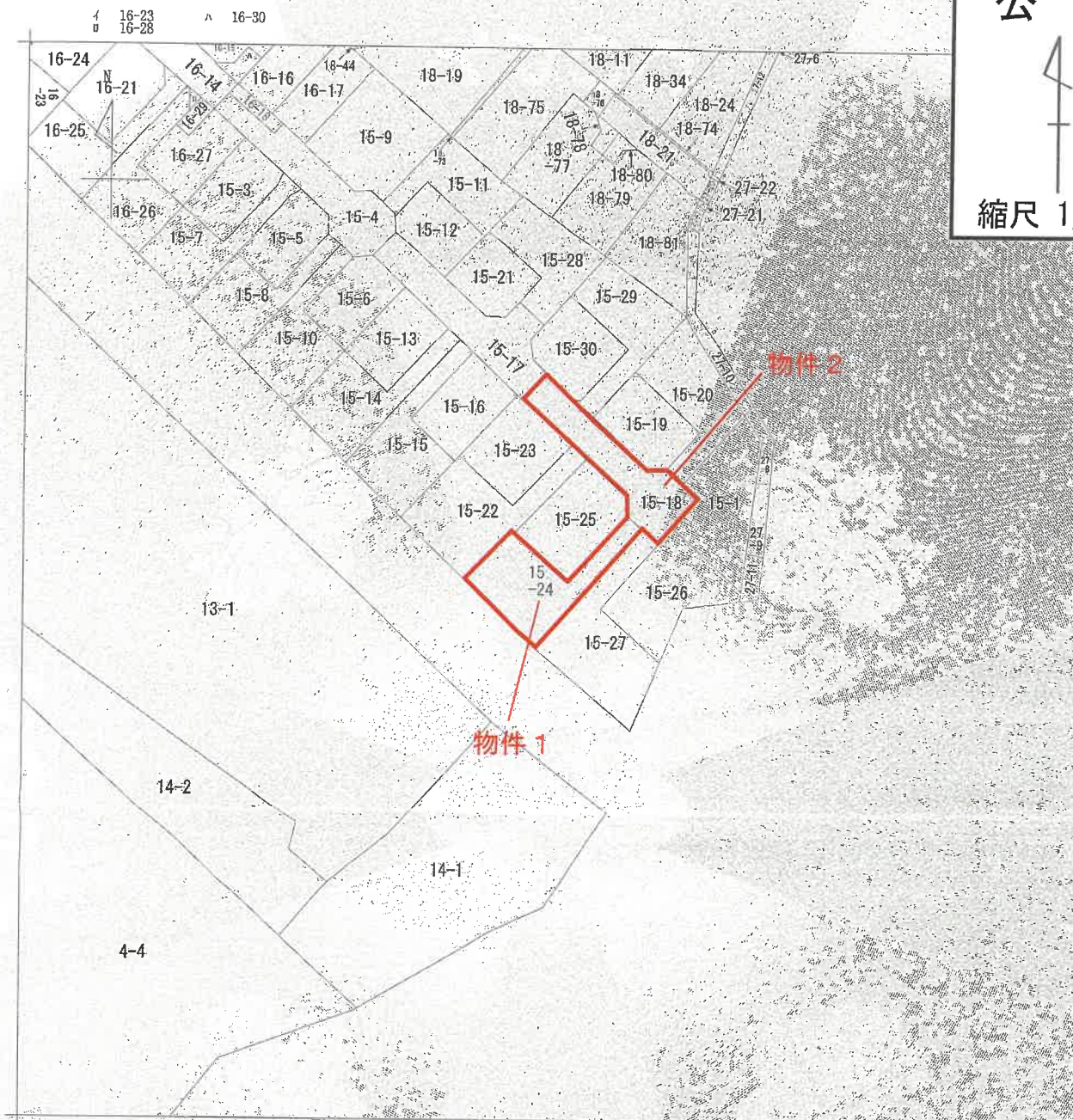
縮尺 1/15,000



公 図



縮尺 1/600



(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	船橋市滝台一丁目			地番	15番24		
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。

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

令和5年8月30日

千葉地方法律局船橋支局

地図整理番号：M44191

登記官

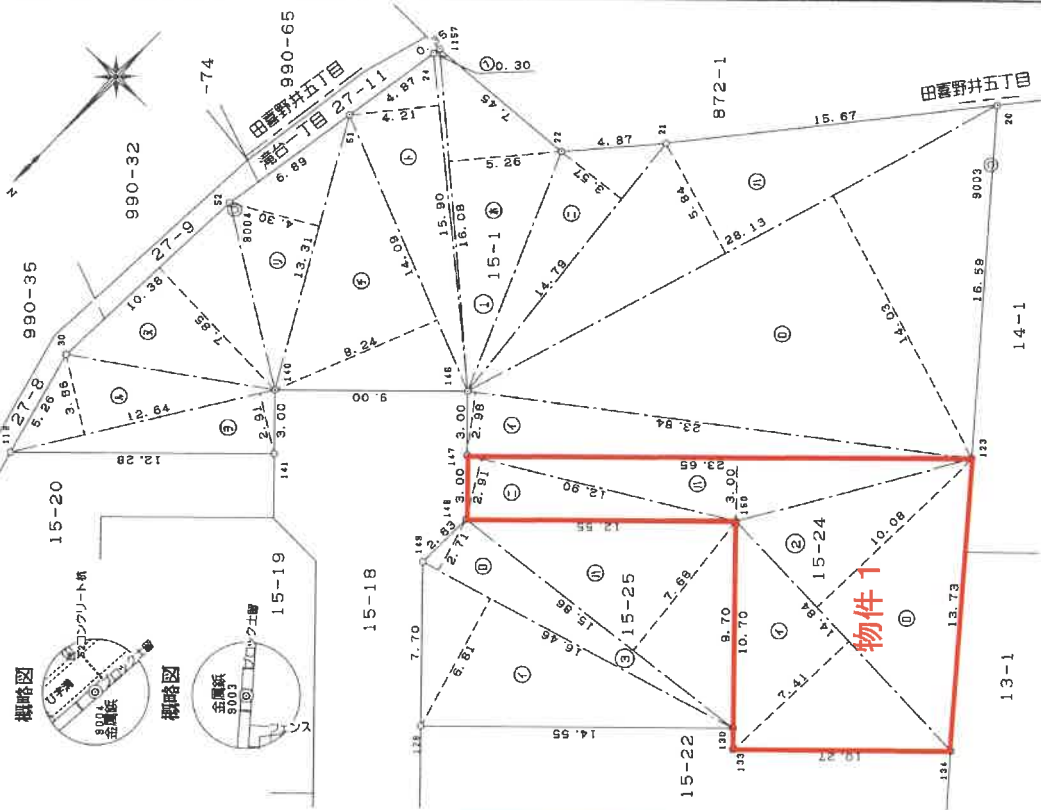
(1/1)

1/2

地積測量図

15-1.-24.-25.

土地の所在 船橋市滝台一丁目



三斜求積表

地番 NO	庭辺	高さ	倍	面積	地積
① 15-1	23.84 X	2.98 =		71.0432	
	28.13 X	14.03 =		394.8635	
	28.13 X	5.84 =		164.2792	
	14.79 X	3.57 =		52.8003	
	16.08 X	5.26 =		84.5908	
	16.08 X	0.30 =		4.8240	
	15.90 X	4.21 =		66.9390	
	14.05 X	8.24 =		116.1016	
	13.31 X	4.30 =		57.2300	
	10.38 X	7.85 =		81.4830	
	12.64 X	3.86 =		48.7904	
	12.64 X	2.81 =		36.7824	
	合計	1173.5208		589.76040	589.76 m ²
② 15-24	14.84 X	7.41 =		109.9644	
	14.84 X	10.08 =		149.5872	
	23.65 X	3.00 =		70.9500	
	12.80 X	2.91 =		37.5390	
	合計	368.0406		184.02030	184.02 m ²
③ 15-25	16.46 X	6.81 =		112.0926	
	16.46 X	7.71 =		14.2056	
	15.86 X	7.68 =		121.8048	
	合計	278.5040		139.25200	139.25 m ²

作成者

申請人

縮尺 1/250

2/2

地積測量図

地番 15-1.-24.-25

土地の所在 船橋市滝台一丁目

境界点座標リスト		座標の種類：任意座標	
NO	境界種類	X	Y
20	コンクリート杭	279.116	306.391
21	コンクリート杭	291.237	316.331
22	コンクリート杭	294.897	319.547
24	コンクリート杭	295.767	327.044
30	コンクリート杭	317.749	329.463
51	金属標	300.572	327.856
52	コンクリート杭	307.376	328.971
118	コンクリート杭	322.844	328.130
123	計算点	291.765	295.659
128	金属標	318.690	305.407
130	金属標	308.626	294.892
133	金属標	309.350	294.199
134	コンクリート杭	302.243	286.774
140	金属標	312.182	321.335
141	コンクリート杭	314.353	319.258
146	金属標	305.953	314.826
147	計算点	308.124	312.748
148	金属標	310.291	310.673
149	金属標	313.125	310.734
150	計算点	301.613	301.604
1157	コンクリート杭	295.422	326.980
恒久的地物の座標リスト		座標の種類：任意座標	
NO	境界種類	X	Y
9003	金属標	281.315	304.649
9004	金属標	307.453	328.575

平成20年5月28日登記

長瀬 純

作成者

申請人

縮尺 1/

登記年月日 平成18年3月30日

508085

15-1-22-23(分)

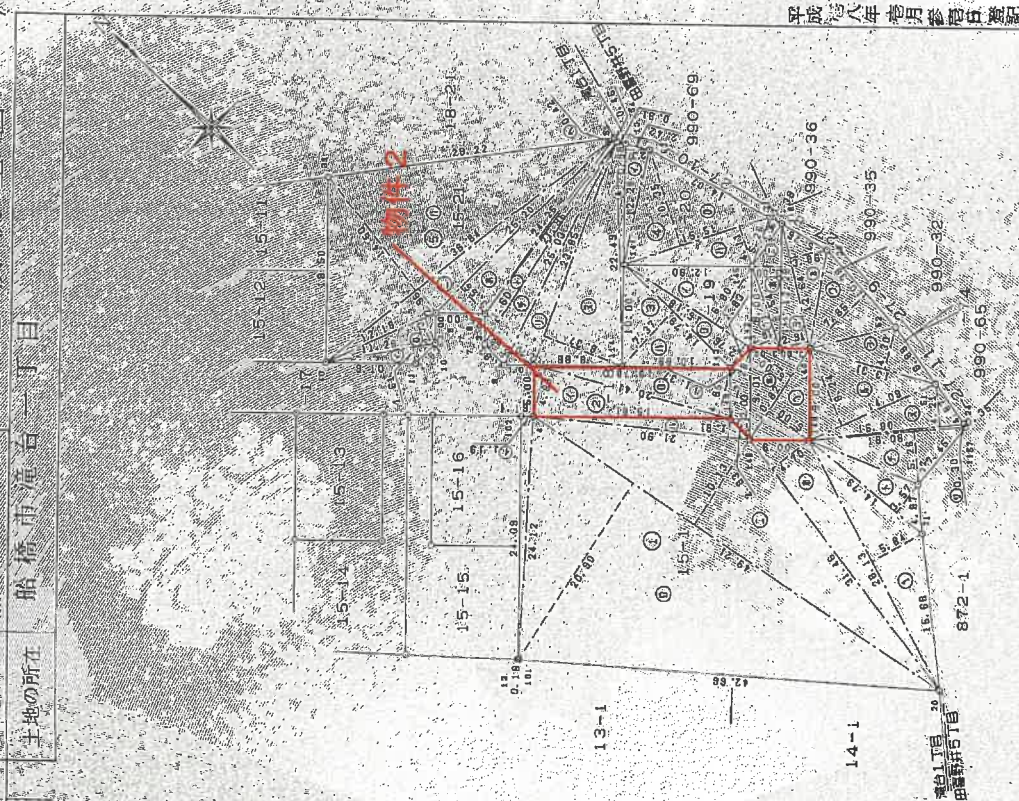
これは図面に記載されている辺長を面積し公算面積である
 平成18年8月30日
 千葉県地方自治体登記課

登記官

地積測量図

土地の所在
 船橋市湊台一丁目

NO.	境界種別	X	Y
1	全周ブロック	327.339	277.014
2	全周ブロック	330.883	300.957
3	全周ブロック	333.055	299.576
4	全周ブロック	335.994	298.638
5	全周ブロック	337.967	300.010
6	全周ブロック	341.591	307.352
7	全周ブロック	343.518	295.184
8	全周ブロック	349.579	292.351
9	全周ブロック	351.752	278.883
10	全周ブロック	279.116	306.391
11	全周ブロック	291.237	316.331
12	全周ブロック	294.837	319.547
13	全周ブロック	295.767	327.044
14	全周ブロック	317.748	328.469
15	全周ブロック	324.180	327.780
16	全周ブロック	358.944	299.419
17	全周ブロック	346.152	296.055
18	全周ブロック	300.572	327.856
19	全周ブロック	307.376	328.971
20	全周ブロック	307.775	326.149
21	全周ブロック	340.648	322.430
22	全周ブロック	341.092	322.551
23	全周ブロック	341.648	279.797
24	全周ブロック	328.302	298.205
25	全周ブロック	339.850	322.801
26	全周ブロック	324.460	306.813
27	全周ブロック	322.844	328.130
28	全周ブロック	312.182	321.335
29	全周ブロック	314.363	318.258
30	全周ブロック	316.522	317.183
31	全周ブロック	316.585	308.349
32	全周ブロック	331.379	313.041
33	全周ブロック	322.054	322.983
34	全周ブロック	305.963	314.829
35	全周ブロック	310.238	310.823
36	全周ブロック	313.125	310.734
37	全周ブロック	295.422	326.980



作製者

申請人

縮尺 1/500

(千葉県地家屋調査士会紙)

地図整理番号: M44192

072

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18年03月01日

508086

15-1-15-18
BNDN5-21

地積測量図

船橋市産台 丁目

この図面に記載された内容は証明した書面による
 令和5年8月30日 千葉地方建設局地積課 登記係

三斜求積表

地番NO	底辺	高さ	倍面積	面積
15-20	12.25 X	2.37	28.8562	
0	15.51 X	4.11	63.7761	180.5705
1	15.51 X	1.36	21.1536	67.1536
2	12.29 X	3.00	36.8400	36.8400
3	9.57 X	2.81	26.8817	23.9574
	合計		133.6682	
15-21	11.28 X	1.63	18.3864	
0	12.18 X	2.73	33.2514	18.1808
1	36.84 X	14.50	534.1800	594.1800
2	36.84 X	2.96	108.0464	108.0464
3	25.20 X	3.55	89.4600	89.4600
4	21.86 X	0.42	9.2232	
5	24.26 X	1.60	38.8160	
6	25.03 X	2.68	67.0804	
7	25.03 X	2.70	67.5810	
8	23.85 X	8.37	199.8245	
9	22.49 X	0.88	19.7812	
	合計		1486.2149	
	面積		593.10745	593.10

三斜求積表

地番NO	底辺	高さ	倍面積	面積
15-1	24.12 X	1.19	28.7028	
0	43.23 X	9.30	402.1150	129.7028
1	21.90 X	1.81	39.6390	139.1150
2	13.21 X	10.15	134.0915	198.4978
3	31.16 X	1.70	52.9720	147.8520
4	40.78 X	5.84	238.1272	164.2752
5	18.09 X	3.57	64.6813	52.8003
6	16.06 X	5.26	84.5608	4.8240
7	15.90 X	0.30	4.7700	
8	14.06 X	4.21	59.2926	68.9380
9	14.06 X	8.24	116.1016	116.1016
10	13.31 X	4.50	59.9325	57.2330
11	10.38 X	7.85	81.4830	
12	12.64 X	3.88	48.7504	
13	12.64 X	2.91	36.7824	
	合計		2457.0039	
	面積		1228.250	1228.25
15-18	20.41 X	4.86	99.1928	
0	20.41 X	4.86	99.1928	99.1928
1	7.23 X	1.37	9.9161	
2	9.01 X	2.00	18.0200	9.9736
3	10.82 X	5.00	54.1000	
4	10.82 X	5.00	54.1000	
	合計		334.5747	
	面積		167.18735	167.18
15-19	15.14 X	8.10	122.6640	
0	15.14 X	2.73	41.3322	133.7440
1	14.73 X	7.37	108.5001	109.5569
	合計		253.1221	
	面積		127.06155	127.06

作製者

申請人

縮尺

(千葉土地測量士会用品)

地図整理番号：M44192 (2/2)

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

平成 18 年 03 月 01 日 登記

登記年月日：平成11年07月23日

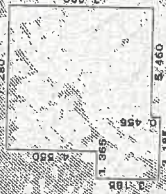
本図は図面に記載されたV.O.B.の位置関係と実地を以てする。
令和5年8月30日 千葉県国土情報提供センター 登記簿

建物図面

家屋番号 15番24
建築物の所在 船橋市通台1丁目15番地24

各階平面図

1階平面図



求積表

8.645	x	2.730	=	23.600850
3.185	x	0.485	=	1.448175
7.280	x	4.550	=	33.124000
計				58.174025

床面積 58.17 m²

2階平面図



求積表

1.820	x	1.820	=	3.312400
7.280	x	4.550	=	33.124000
計				36.436400

床面積 36.43 m²

物件3



製作者

縮尺 1/250

申請人

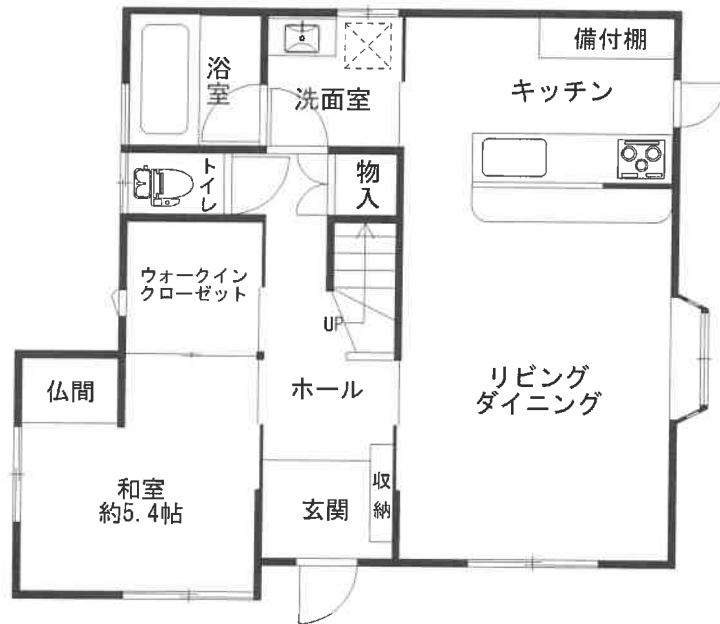
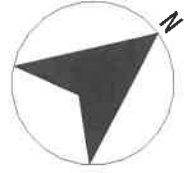
縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印)

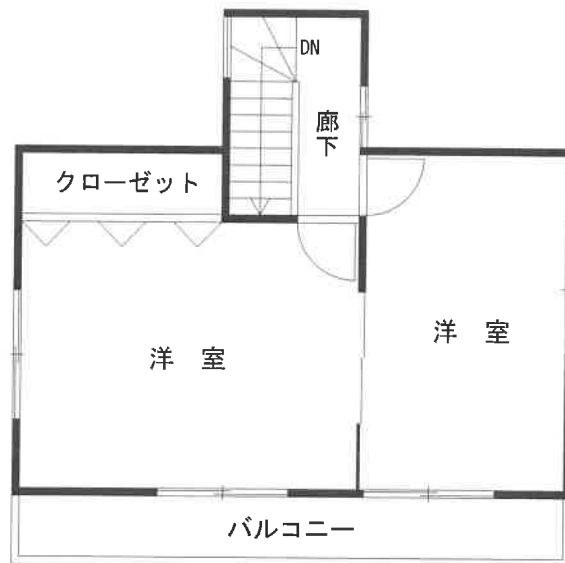
この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

地図整理番号：M44190

間取図



1階平面図



2階平面図

評価人作成