

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 14 日

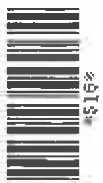
千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 小 嶋 富 子

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 7 年 6 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 18 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 7 年 7 月 2 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 7 年 6 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 23 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 7 年 5 月 14 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	32, 990, 000 26, 392, 000	一括	6, 598, 000	105, 546	37, 491
1	12, 920, 000				
2	20, 070, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 船橋市海神六丁目 |
| | 地 番 | 875番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市海神六丁目875番地 |
| | 家屋 番号 | 875番 |
| | 種 類 | 店舗・寄宿舍 |
| | 構 造 | 木造鉄板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 109.30平方メートル
2階 91.09平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約110.30平方メートル
2階 91.09平方メートル |



物件明細書

令和 7 年 3 月 17 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, 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】

- ・ 1階店舗部分につき、Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
- ・ その余の部分につき、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

【物件番号1】

- ・北西側隣接地（地番 8 7 7 番 1）の建物及び建物附属設備が本件土地に越境しており、当時の隣接地所有者ら等との間で筆界確認書及び越境物に関する覚書が作成されている。
- ・本件土地のコンクリート擁壁及び附属構造物が南西側隣接地（地番 8 7 6 番）に越境しており、隣接地所有者との間で筆界確認書及び越境物に関する覚書が作成されている。

《 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 | 船橋市海神六丁目 |
| | 地 番 | 875番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市海神六丁目875番地 |
| | 家屋 番号 | 875番 |
| | 種 類 | 店舗・寄宿舍 |
| | 構 造 | 木造鉄板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 109.30平方メートル
2階 91.09平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約110.30平方メートル
2階 91.09平方メートル |



令和6年(ケ)第 234号
令和6年 8月22日受理
令和7年 1月 6日提出

現況調査報告書

(2分冊1)

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 | 船橋市海神六丁目 |
| | 地 番 | 875番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 165.28平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市海神六丁目875番地 |
| | 家屋 番号 | 875番 |
| | 種 類 | 店舗・寄宿舍 |
| | 構 造 | 木造鉄板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 109.30平方メートル
2階 91.09平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	船橋市海神6-26-21			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 上記の者が本土地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				
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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 床面積：1階 約110.30㎡ 2階 91.09㎡ 延べ 約201.39㎡			
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物の2階を 空き室 として占有している ☒ その他の者 上記の者が本建物の1階店舗部分を 倉庫 として占有している ☒ 「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				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 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

(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 ☒ 1階店舗部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者))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年頃	
最初の契約等	契約日	平成28年頃	
	期間	平成28年頃 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	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	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	

(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
■ 債務者兼所有者	<令和6年9月20日得られた陳述> 本件物件（物件1，2）は約10年にわたり空き室となっており占有する者はいない。マンション（物件3）は現在姪が住んでいるが10月中旬に退去の予定なので、退去が完了したら此方から連絡する。入室調査には私が立ち会うので両物件とも同一日で調査をお願いしたい。 <令和6年10月18日得られた陳述> 姪の退去に時間が掛かってしまい連絡が遅れた。入室調査は10月31日を希望する。 <令和6年10月28日得られた陳述> 体調を崩し急遽通院することとなったため入室調査を11月18日に延期してほしい。 尚、物件1については近隣の方と境界について争いになった過去があるのでその際の資料を用意しておく。 <令和6年11月18日得られた陳述> 本件建物（物件1，2）は空き家であるが、1階店舗部分は知人に倉庫として利用することを認めている。賃料等は貰っていない。 2階貸室部分も長期にわたり使用していない。3号室のみ玄関ドア、ユニットバス、LDK等をリフォームしている。
■ A (1階店舗部分占有者)	<令和6年12月20日得られた陳述> 本件建物（物件1，2）のうち1階店舗部分は8年ほど前（平成28年頃）から私が近隣で経営するバイクショップのバイク置き場（倉庫）として使用している。 債務者兼所有者より無償で使用を許されており店舗の鍵も貰っている。 使用開始より以前から店舗内には天井や壁面クロスの剥がれ、雨漏りが発生している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

執行官の意見

- 1 本件建物（物件2）は1階を■Aが倉庫として、2階部分（1号～3号室）を債務者兼所有者が空き室として占有しているものと認められる。
- 2 建物全体的に著しい老朽化が認められ外壁及び内部に複数のひび割れが確認された。
- 3 本件土地は北西隣接地（877番1）の建物および建物付属設備が本件土地に越境し、本件土地のコンクリート擁壁及び附属構造物が南西側隣接地（876番）を越境しており、これら隣接地の所有者らとの間で筆界確認書及び越境物に関する覚書が交わされている。
- 4 本件調査は債務者兼所有者が急遽臨場できない場合及び同人が持参した合鍵が建物の老朽化により使えない場合に備え、同人の応諾を得て立会人及び解錠技術者を伴い臨場した。調査当日2階貸室（3室）のうち2室については同人が持参した合鍵で解錠することが出来なかったため、立会人を立ち会わせ技術者に解錠させて入室し調査を行った。

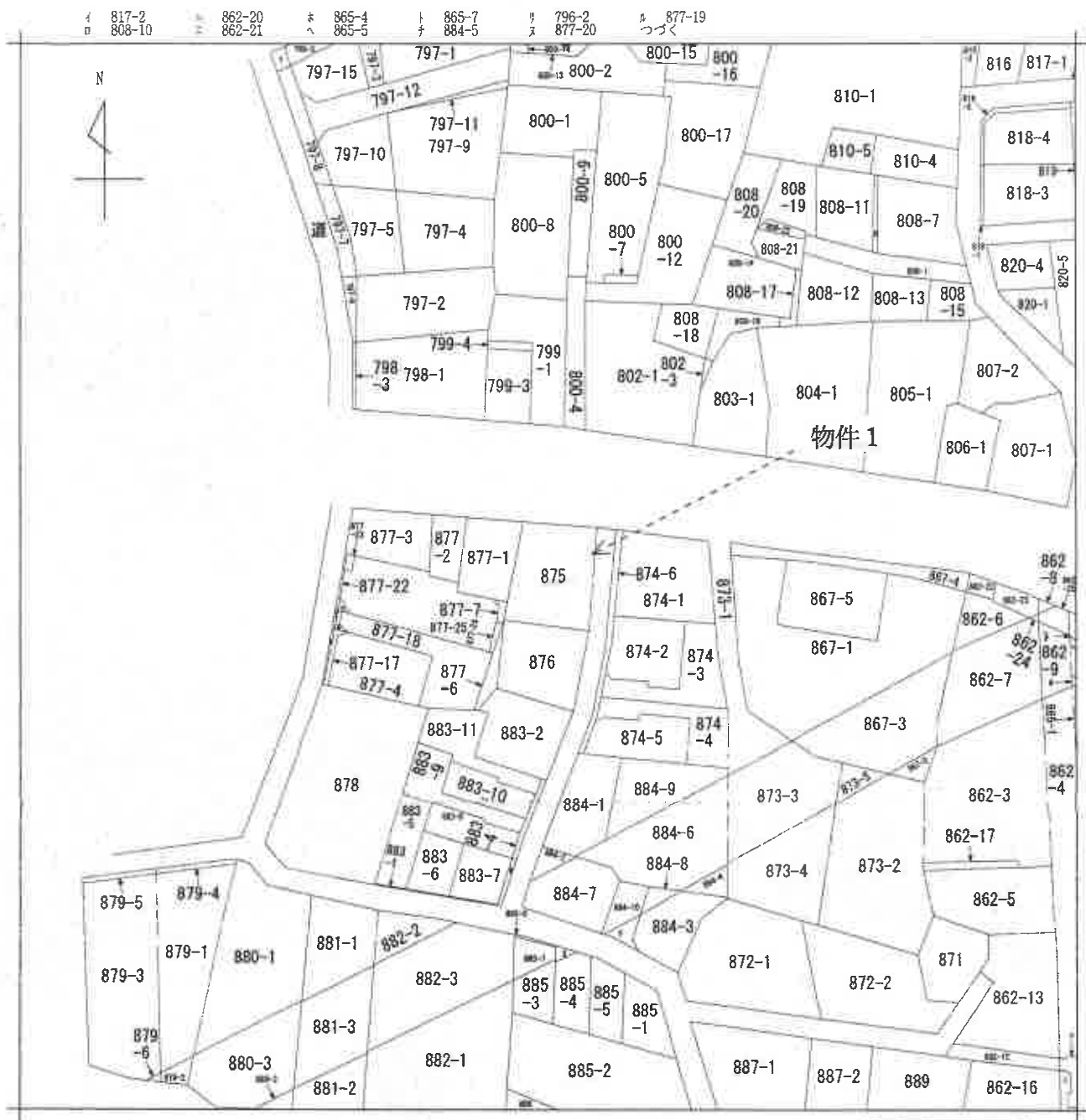
以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

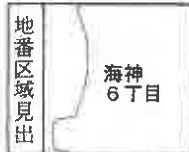
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年8月27日 (火) 10:10-10:35	物件所在地	物件確認、不在告知書投函
令和6年9月12日 (木) : : :	郵便	債務者兼所有者に対し占有関係書面照会書出状 (回答なし)
令和6年9月19日 (木) 12:00-12:10	物件所在地	不在告知書再投函、外観写真撮影
令和6年9月20日 (金) 16:50-16:55	電話	占有関係等確認、入室調査打ち合わせ(調整できず後日再調整で応諾を得た)
令和6年10月18日 (金) 13:15-13:20	電話・郵便	入室調査打ち合わせ(10/31に決定) 債務者兼所有者に対し占有関係書面照会書再出状 (回答なし)
令和6年10月28日 (月) 13:00-13:05	電話	入室調査延期申し出(11/18に決定)
令和6年11月18日 (月) 11:30-12:45	物件所在地	評価人同行のうえ入室調査(2階3室うち2室を解錠し調査した)、間取り等確認、写真撮影、債務者兼所有者と面談
令和6年11月21日 (木) : : :	郵便	1階店舗部分占有者に対し占有関係等書面照会書出状
令和6年12月20日 (金) 13:00-13:20	1階店舗占有者の店舗 (船橋市海神)	1階店舗占有者と面談、占有関係書面照会回答を受領
(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 6 年 1 1 月 1 8 日 解錠入室調査を行った経緯は前頁に記載のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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	船橋市海神六丁目				地 番	875番			
出力尺	1/600	精 度 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6年6月7日

東京法務局新宿出張所

地図整理番号：M52773

登記官

(1/2)

登記年月日：昭和43年3月21日

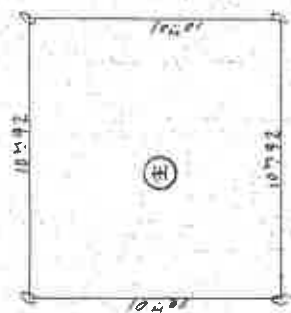
33446

家屋番号 875

建物の所在 船橋市海神6丁目875番地

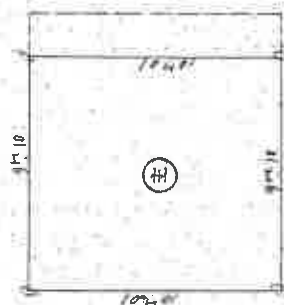
建各階平面図

1階平面図



10m42 × 10m42 = 107.30m²
床面積 107.30

2階平面図

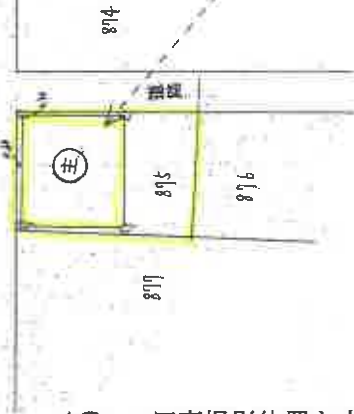


9m10 × 9m18 = 84.49m²
床面積 84.49

道路



物件2



写真撮影位置と方向



昭和43年3月21日

製作年月日
昭和43年3月9日

製作者

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/500

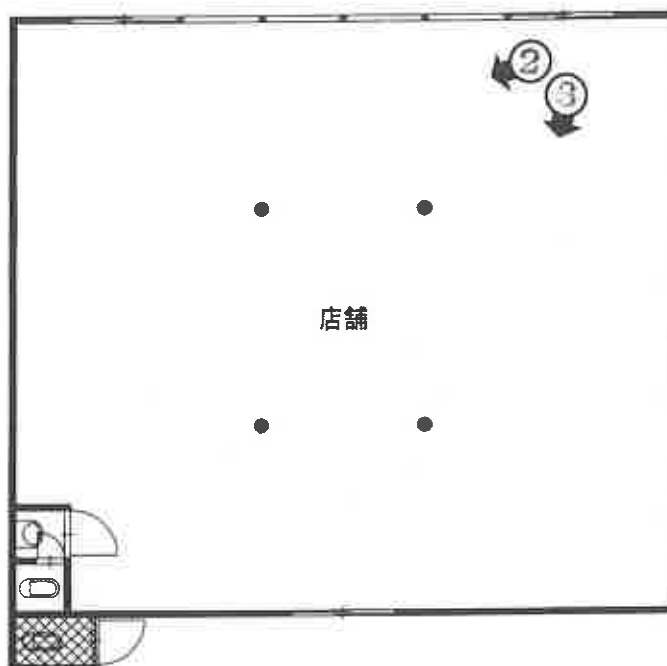
地図整理番号：M52774

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6年6月7日 東京法務局新宿出張所

間取図

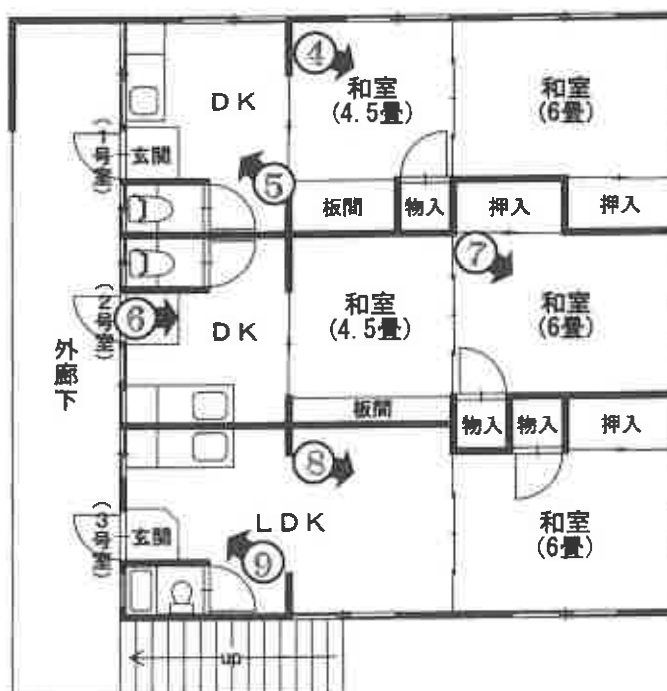


〔1階〕



増築部分

〔2階〕



写真撮影位置と方向

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



令和6年（ケ）第234号

令和6年11月18日 現地調査

令和6年11月21日 評 価

第24082601号 発行番号

令和7年 1月 6日 提出日

千葉地方裁判所

民事第4部 御中

評 価 書

2分冊の1

(物件1・2)

評価人 不動産鑑定士

玉 谷 昌 弘

第1 評価額

一 括 価 格	
金 32,990,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 12,920,000円
物件2（建物）	金 20,070,000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。		床面積 1階 約 110.30 m ² 2階 91.09 m ² 延べ 約 201.39 m ² 住居表示 「海神 6-26-21」
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

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 船橋市海神六丁目
地 番 875番
地 目 宅地
地 積 165.28平方メートル
- 2 所 在 船橋市海神六丁目875番地
家屋 番号 875番
種 類 店舗・寄宿舍
構 造 木造鉄板葺2階建
床 面 積 1階 109.30平方メートル
2階 91.09平方メートル

2 (専有部の建物の表示)

所 在 船橋市印内二丁目317番地1
建物の名称 西船橋パーク・ホームズ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 印内二丁目317番1の203
建物の名称 203
種 類 居室
構 造 鉄筋コンクリート造1階建
床 面 積 2階部分 72.52平方メートル

(所有権の目的である土地の表示)

土地の符号 1



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	・京成本線「海神駅」の 南東方・道路距離約 250m ・ＪＲ総武線ほか「西船橋駅」の 南東方・道路距離約 1.4 k m ・ＪＲ総武線ほか「船橋駅」の 西方・道路距離約 1.5 k m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	店舗や店舗併用住宅，共同住宅，事業所等が混在する国道沿いの地域である。		
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	準住居地域	
	建 蔽 率	指定 60%	
	容 積 率	指定 200%	
	防 火 規 制	－	
	その他の規制	第二種高度地区（最高高さ 31m） 都市計画道路 3・4・17 号線 ※特記事項参照	
面 地 条 件	形状（略長方形），地勢（概ね平坦），接道方位（北東及び南東側），間口（約 12m），奥行（約 14m），地積（165.28 m ² （登記））		
接面道路の状況	・北東側国道（名称：14 号線），幅員（約 12.5m），連続性（優），舗装（有），歩道（有），側溝（有），高低差（概ね等高に接面） ・南東側市道（名称：05-120 号線），幅員（約 3.5m），連続性（普通），舗装（有），歩道（無），側溝（無），高低差（約 0～1.6m 高く接面）		
	建築基準法上の種類	北東側：建築基準法第 42 条 1 項 1 号 南東側：建築基準法第 42 条 2 項	
	セットバック	要（約 5 m ² ）	
	再建築の可否	可能	
土地の利用状況等	・物件 1 は，物件 2 建物の敷地として使用されている。 ・隣地は，北東側及び南東側で公衆用道路に接面し，そのほかは戸建住宅，共同住宅等の敷地として使用されている。		
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。)	上 水 道	あり	
	ガス配管	あり	
	下 水 道	なし	

土 壌 汚 染 等	・土地の利用履歴及び現況観察によれば、対象地自体の土地の使用による土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ・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と推定する。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。
特 記 事 項	・北東側国道沿いには、都市計画道路（3・4・17 船橋国道 14 号線，当初決定告示：昭和 44 年 1 月 27 日建告第 128 号，最終告示：平成 2 年 7 月 13 日県告第 607 号）の計画線があり，船橋市道路計画課窓口での地図上による照合では，北東部分の一部が当該区域に含まれている。ただし，計画決定段階で事業開始時期未定であり，詳細な位置の確定図等はないため，現状における確認は同課窓口での地図上による照合となることから，詳細については，同課に問い合わせのこと。（船橋市道路計画課の回答。） ・北西側隣接地より約 0～1.8m 高く，南西側隣接地より約 1.6～1.8m 高い。 ・北西側隣接地（地番 877 番 1）の建物及び建物附属設備が本件土地に越境しており，同建物の建替え，増築等を行う際には，同建物所有者の責任と負担において越境状態を解消する旨の筆界確認書及び越境物に関する覚書あり。 ・本件土地のコンクリート擁壁及び附属構造物が南西側隣接地（地番 876 番）に越境しており，同越境物の撤去等を行う際には，本件土地所有者の責任と負担において越境状態を解消する旨の筆界確認書及び越境物に関する覚書あり。 ・船橋市公表のハザードマップ参照。 ・債務者兼所有者の陳述によれば，以下のとおりである。 ① 隣接地との筆界に関する覚書がある。※前記参照 ② 下水道には接続しておらず，本件建物の南側に浄化槽がある。

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（登記記載） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和43年3月5日新築 約57年 約0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 鉄板葺 吹付等 板張り、ビニールクロス等 ボード、ビニールクロス等 タイル、フローリング、畳等 電気、上水道、浄化槽、都市ガス、台所、浴室、トイレ等 -
床面積（現況）	未登記の増築（約1㎡）があり、現況床面積は次のとおり。 床面積 1階 約110.30㎡ 2階 91.09㎡ 延べ 約201.39㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	1階は店舗、2階は寄宿舍 1階は店舗、2階は2DK×2室、1LDK×1室 ※別添間取図参照
品 等	劣る	

保守管理の状態	・債務者兼所有者の陳述によれば、室内等の状況は以下のとおりである。 ① 1階の外のトイレは増築した。 ② 2階の3号室は玄関ドア、ユニットバス、LDK等をリフォームした。 1及び2号室はリフォームしていない。 ③ 2階は各部屋とも長期間入居はない。 ・上記以外では、室内等の状況は以下のとおりである。 ① リフォームが行われた3号室の一部を除き、全体的に老朽化が著しく、床のたわみや傾き、壁・天井・建具等の汚れ・変色・破損、クロスが剥がれ、トイレの汚れ・変色などが随所にみられる。 ② 外壁及び建物内部並びに基礎部分に複数のひび割れがある。 ③ 廊下の手すり及び階段には錆があり、これらを支える柱には錆及び傾きがある。 (設備等の動作確認は行っていない。)
建物の利用状況	1階：使用借人が倉庫として使用している。 ※詳細は現況調査報告書を御参照ください。 2階：債務者兼所有者が空き家の状態で占有している。
特記事項	・当該建物の使用資材、建築時期等から推察するに石綿（アスベスト）を含む資材が使用されている蓋然性を否定できないが飛散性は低く通常使用上は問題無いと推定する。

— 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（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	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	355,000	0.92	165.28	0.95	51,281,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（船橋 5-10）

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格				
403,000 円/㎡	×	111/100	×	100/105	×	100/120	＝	355,000 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：角地＋5%

◇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：角地＋3%，セットバック－3%，高低差あり－5%，越境物あり－2%

都市計画道路あり－1%（相乗積：－8%）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

— 以下余白 —

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	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
2	135,000	201.39	0.04	1,088,000

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 ①D×②
	A 経過年数	B 経済的残存 耐用年数	C 残価率	D 定額法 による率		
2	57 年	0 年	5%	0.05	▲30% (0.70)	0.04

① 耐用年数法（定額法）

$$D \text{ 定額法による率} = B / (A + B) \times (1 - C) + C$$

② 観察減価率

全体的に老朽化が著しい建物の保守管理状況等を考慮した。

— 以下余白 —

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
1	51,281,000	0.60	法定地上権	30,769,000

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60%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オ, 1②エ） ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 （円） （2①カ）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	51,281,000	－30,769,000		0.9	0.7	12,920,000
2	1,088,000	＋30,769,000	1.0	0.9	0.7	20,070,000
一 括 価 格（合 計）						32,990,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：経済的耐用年数を満了している老朽化した店舗・寄宿舍であること等を考慮した。

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5－10）

所 在：船橋市南本町2340番5（南本町1－1）

価 格：403,000 円/㎡

位 置：JR総武線「船橋駅」の南西方約820mに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：199 ㎡

供給処理施設：水道，下水，ガス

接 面 街 路：北東側幅員12.3m国道，南東側道

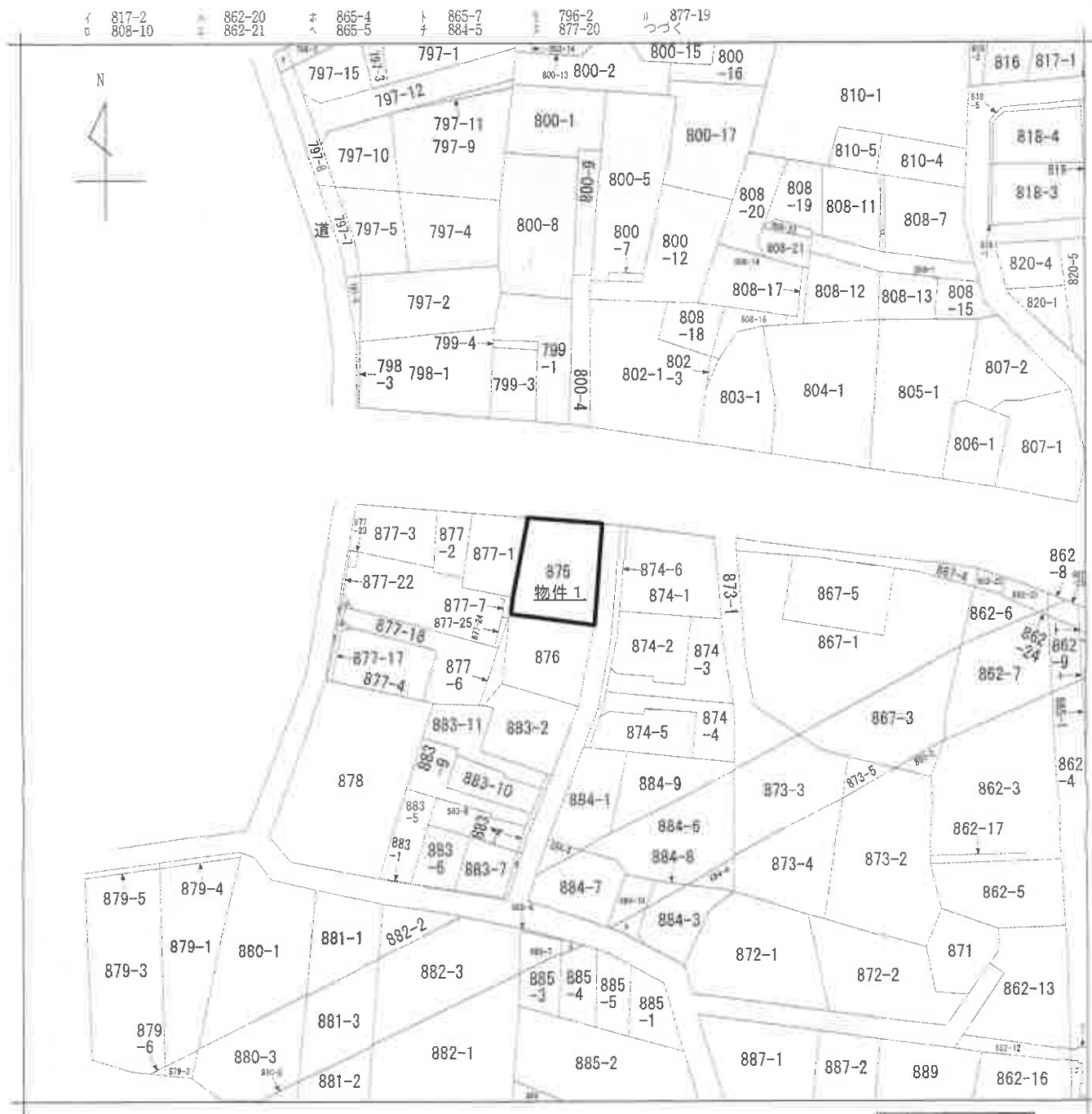
用 途 指 定 等：商業地域（建蔽率80%，容積率400%）

地 域 の 概 要：店舗、事務所と高層共同住宅が混在する商業地域

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

以 上



(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
海神
6丁目

請 求 部 分	所 在				船橋市海神六丁目		地 番	875番					
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分		座 標 系 又 座 番 号 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6年6月7日

東京法務局新宿出張所

地図整理番号：M52773

登記官

(1/2)

A3をA4に縮小

【物件2】

登記年月日：昭和43年3月21日

33446

建物階平面図

家屋番号 895

建物の所在 東京都中央区千代田875番地

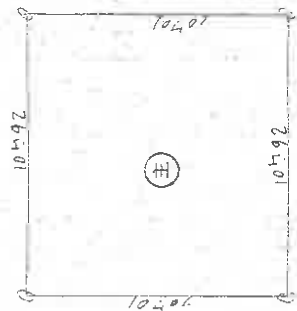
543.3.2/

昭和43年3月21日
製作年 月 日

製作者

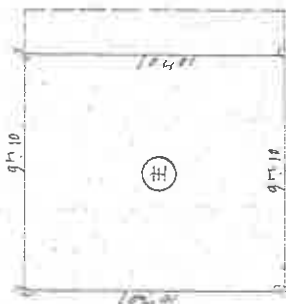
申請人

1階平面図



$10.92 \times 10.01 = 109.3092$
床面積 109.30

2階平面図



$9.10 \times 9.10 = 82.81$
床面積 82.81

道路

道路



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/500

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。

(千葉県地方自治体関係官署)

令和6年6月7日

東京法務局新田出張所

登記官

A3をA4に縮小

地図整理番号 M52774

間取図



〔1階〕



増築部分

〔2階〕

