

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 28 日
千葉地方裁判所民事第 4 部
裁判所書記官 渡 邊 美和子

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 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 25 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 2 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 16 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 7 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 7 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 28 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）
1～6	11,900,000 9,520,000	一括	2,380,000	37,744	12,468
1	140,000				
2	1,070,000				
3	4,190,000				
4	270,000				
5	80,000				
6	6,150,000				



物 件 目 録

1 所 在 船橋市習志野台五丁目

地 番 25番19

地 目 公衆用道路

地 積 79平方メートル

共有者 A 持分6分の1

2 所 在 船橋市習志野台五丁目

地 番 25番22

地 目 宅地

地 積 23.18平方メートル

所有者 A

3 所 在 船橋市習志野台五丁目

地 番 25番23

地 目 宅地

地 積 90.80平方メートル

所有者 A

4 所 在 船橋市習志野台五丁目

地 番 25番31

地 目 原野

地 積 5.92平方メートル

(現況)

物 件 目 録

地 目 宅地

所有者 A

5 所 在 船橋市習志野台五丁目

地 番 25番33

地 目 畑

地 積 1.83平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

6 所 在 船橋市習志野台五丁目25番地23、25番地22

家屋 番号 25番23

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 55.77平方メートル
2階 28.91平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート葺2階建

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年 1月29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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

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5】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 船橋市習志野台五丁目
地 番 25 番 19
地 目 公衆用道路
地 積 79 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

2 所 在 船橋市習志野台五丁目
地 番 25 番 22
地 目 宅地
地 積 23.18 平方メートル

所有者 A

3 所 在 船橋市習志野台五丁目
地 番 25 番 23
地 目 宅地
地 積 90.80 平方メートル

所有者 A

4 所 在 船橋市習志野台五丁目
地 番 25 番 31
地 目 原野
地 積 5.92 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

地 目 宅地

所有者 A

5 所 在 船橋市習志野台五丁目

地 番 25 番 33

地 目 畑

地 積 1.83 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

6 所 在 船橋市習志野台五丁目 25 番地 23、25 番地 22

家屋 番号 25 番 23

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 55.77 平方メートル
2 階 28.91 平方メートル

(現況)

構 造 木造スレート葺 2 階建

所有者 A



令和6年（ケ）第273号
令和6年11月19日受理
令和7年1月7日提出

現 況 調 査 報 告 書

千葉地方裁判所
執行官 関 根 裕 幸

（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 船橋市習志野台五丁目
地 番 25 番 19
地 目 公衆用道路
地 積 79 平方メートル
共有者 A 持分 6 分の 1
- 2 所 在 船橋市習志野台五丁目
地 番 25 番 22
地 目 宅地
地 積 23.18 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 船橋市習志野台五丁目
地 番 25 番 23
地 目 宅地
地 積 90.80 平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 船橋市習志野台五丁目
地 番 25 番 31
地 目 原野
地 積 5.92 平方メートル
所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 船橋市習志野台五丁目
地 番 25 番 33
地 目 畑
地 積 1.83 平方メートル

所有者 A

6 所 在 船橋市習志野台五丁目 25 番地 23、25 番地 22
家屋 番号 25 番 23
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 55.77 平方メートル
2 階 28.91 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	船橋市習志野台5-25-2			
土地	物件1～5			
現況地目	☒ 宅地（物件2～5） ☒ 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2～5の土地に下記建物を所有し、占有している 物件1の土地は道路であり、公衆の通行の用に供されている ☐ 「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	4枚目「その他の事項」のとおり			
建物	物件6			
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（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☒ 構造：木造スレート葺2階建 ☐ 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 ☐ 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 ☐ 「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	4枚目「その他の事項」のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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	☒ 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

(3 枚目)

そ の 他 の 事 項

■ 物件1の土地について（共有持分6分の1）

物件2～5の土地が北側で接面する幅員約4.5メートルの私道（位置指定道路）の一部となっており、公衆の通行の用に供されている。

■ 物件2～5の土地について

- 1 一体となって本建物の敷地として利用されている（合計地積121.73㎡）。
- 2 北側は幅員約4.5メートルの私道（位置指定道路）に接面しており、東側を除く周辺隣地とはブロックフェンスで区画されているため、現況の形状は地積測量図の記載と概ね一致しているものと思料される（接面道路については評価書を参照）。
- 3 物件4の土地の登記上の地目は原野となっているが、現況は宅地となっている。また、物件5の土地の登記上の地目は畑となっているが、現況は宅地となっており、船橋市農業委員会からの回答によれば、現況は「非農地」であり、転用許可等の有無とその内容については「無（届出をすることが必要であるが届出がされていない。）」となっている（買受適格証明書は不要）。
- 4 北側（本建物の玄関周辺）及び南側（ウッドデッキ上）にスチール製物置が各1台設置されている（いずれも動産）。
- 5 評価人の調査によれば、再建築の可否については、可能であると推測されるが、物件2～5の土地の接道間口が約2.95メートルであるため、今後建築する建物用途及び延床面積によっては建築制限を受けるとのことである。

■ 本建物について（各部屋の配置については、14枚目「建物間取略図」参照）

- 1 木造スレート葺2階建の戸建住宅であり、間取りは3LDKとなっている。
- 2 築後約47年経過しているため、室内外ともに経年による損耗等が見受けられた（**A**及びその妻から聴取した損傷箇所等については、5枚目「関係人の陳述等」参照）。
- 3 その他、評価人の調査によれば、以下のとおりである。
 - （1）検査済証については、台帳の記載はない。
 - （2）建築計画概要書によると、本建物の新築時は、いわゆる敷地延長で接道義務を満たしていると見受けられるが、**A**の物件1の土地の共有持分は6分の1であるため、敷地延長部分としてどのように建築確認申請を行ったかは不明である。
 - （3）1階南側のウッドデッキ及びスロープ付近に屋根状の庇が設置されているため、当該部分も建築物とみなされる可能性がある（詳細は専門家による調査が必要である。）。

（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）

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A 及び その妻 (所有者及びその妻)	1 本建物には私達が家族3人で住んでいます。 2 債務者会社の破産手続は来月終了する予定です。債務者会社の破産手続が終了してから、代表者であった私自身についても破産手続を行う予定です。 3 破産手続の申立代理人弁護士には、このまま住み続けることができないか相談しているので、今日、執行官が来たことも伝えておきます。 (以上、令和6年11月20日物件所在地で面談) 1 先日前話したとおり、本建物には私達が家族3人で住んでいます。20年以上前は犬を飼っていましたが、現在は何も飼っていません。 2 バリアフリーにする必要があったため、約20年前に1階部分を中心にリフォームしました。室外にはウッドデッキとスロープを設け、車椅子のまま居間やリビング側に回れるようになっています。これまでに3回は外壁塗装もしています。リフォームしたのと同時期ころに防蟻の処理もしており、その後は何もしていませんが、シロアリによる被害は無いと思います。屋根はもともと総瓦だったのですが、東日本大震災で被害を受けたので、スレート葺にして修繕しました。台風による被害はありませんでした。いつごろだったかははっきりしませんが、2階の洋室(西側)の天井裏に鳩が入り込んで巣を作ってしまったことがあったので、その駆除をしてもらったことがあります。住宅の設備に不具合はなく、雨漏りや水漏れ、排水の詰まりもありません。 3 物件2～5の土地の境界について、周辺隣地との間に争いはありません。もともと本建物を新築した際には、北側の私道の西寄り(25番20・21・22・23)にしか建物が無かったのですが、その後、東寄り(25番26・28・30)にも建物が建てられるようになり、その際に敷地の駐車スペース部分を確保するため、地主の方が新たに分筆した物件4及び5の土地を買い増して一体の敷地として利用するようになりました。 4 私道となっている物件1の土地について、他の共有者の方達との間で維持や管理に関する取り決めや金銭の授受はありません。 (以上、令和6年12月11日物件所在地で面談) 裁判所からこういった照会を受けることがあまりないため、本件の回答にあたっては、法務局から照会のあった際に使用している回答書の様式を使用しています。物件5の土地は市街化区域内の農振地域外の非農地であり、買受適格証明書は必要ないので、買受適格証明書の要否についての欄を設けていません。 (以上、令和6年12月24日電話で聴取)
■ 船橋市農業委員会 事務局担当者	

(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6年11月20日（水） 11：05 — 11：25	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 ■A■及びその妻と面談し、占有状況等を聴取 立入調査日時調整
令和6年11月20日（水） 12：35 — 12：50	千葉地方法務局 船橋支局	物件1、2、4、5の土地の地積測量図の交付を請求（申立添付書類として提出されていないため。）
令和6年11月20日（水） 13：10 — 13：25	船橋市役所	物件6の建物の家屋見取図の交付を請求
		船橋市農業委員会事務局に照会書を提出 （令和6年12月6日、郵送で回答あり。）
令和6年12月11日（水） 11：00 — 12：00	物件所在地	立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影 間取り確認、■A■及びその妻と面談
令和6年12月12日（木） 12：15 — 12：20	千葉地方法務局 船橋支局	接面道路（北側私道の一部）の不動産登記事項証明書の交付を請求
令和6年12月24日（火） 16：55 — 17：00	当庁執行官室 （電話）	船橋市農業委員会事務局に電話し、回答書の内容を確認
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。 ☐ 令和 年 月 日		

（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）

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



(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

習志野台
5丁目

A 習志野台5
丁目

請 求 部	所 在 船橋市習志野台五丁目					地 番	25番23			
出 力 縮 尺	1/500	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 記 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4日

東京法務局台東出張所

整理番号：H20497-1

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和52年5月31日

公用

532824

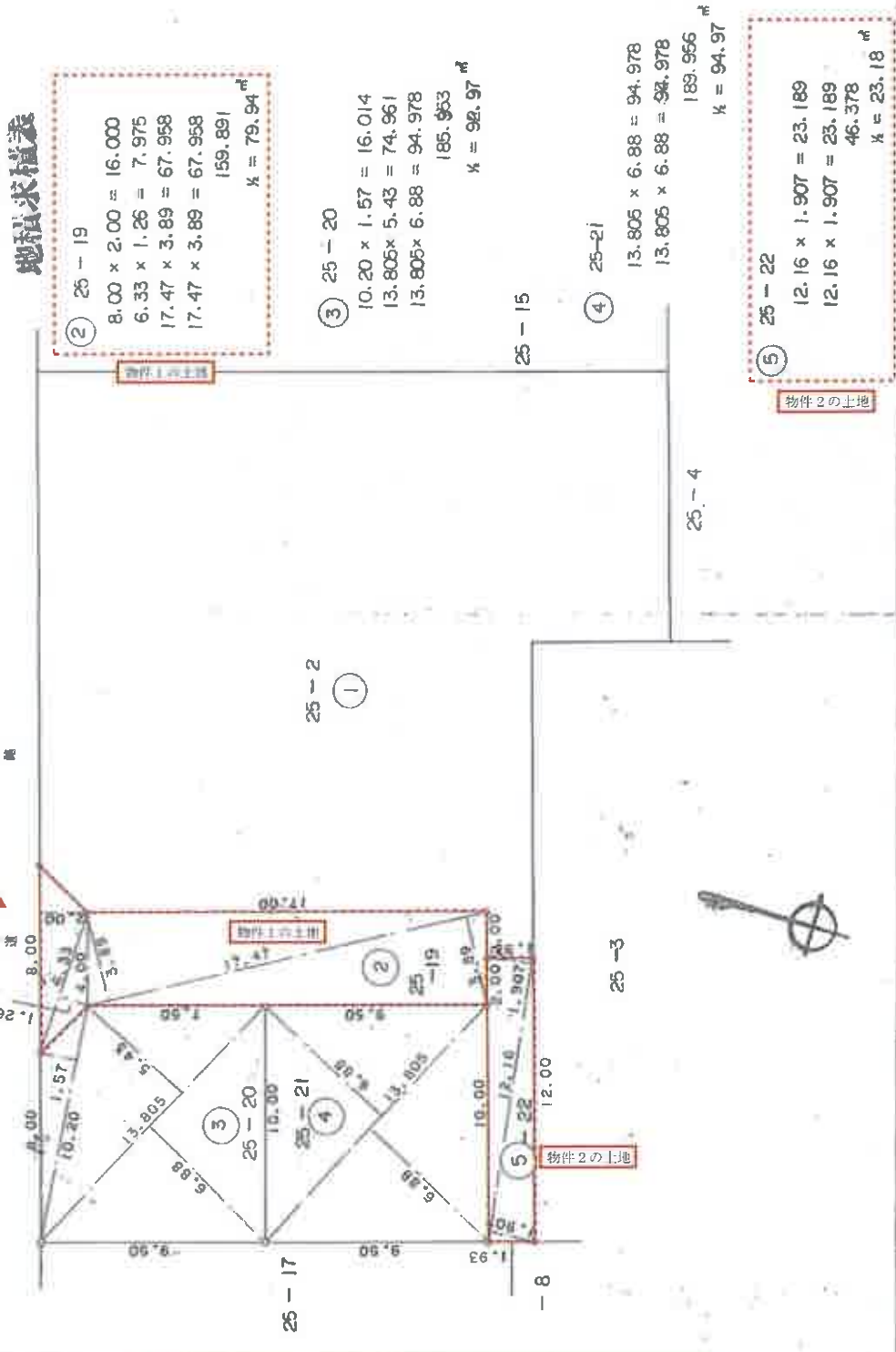
地番	25-2 25-19-20-21-22
土地の所在	船橋市習志野台5丁目

地積測量図

532822

52.8.30

制作年月日	昭和52年8月30日
製作者	
申請人	



登記年月日 昭和52年8月31日

532825

25-23-3

地積測量図

船橋市智志野台5丁目

52.8.31

昭 和 5 2 年 8 月 3 1 日
作 製 年 月 日
作 製 者
申 請 人



25-2



地積求積表

② 25-23

$14.20 \times 6.395 = 90.809$

$14.20 \times 6.395 = 90.809$

181.619

$K = 90.80$

物件3の土地

25-4

測 量 路

縮 尺 1/200

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。

(千葉県地丈測量所製図室発給)

令和6年6月4日

船橋市測量所製図室

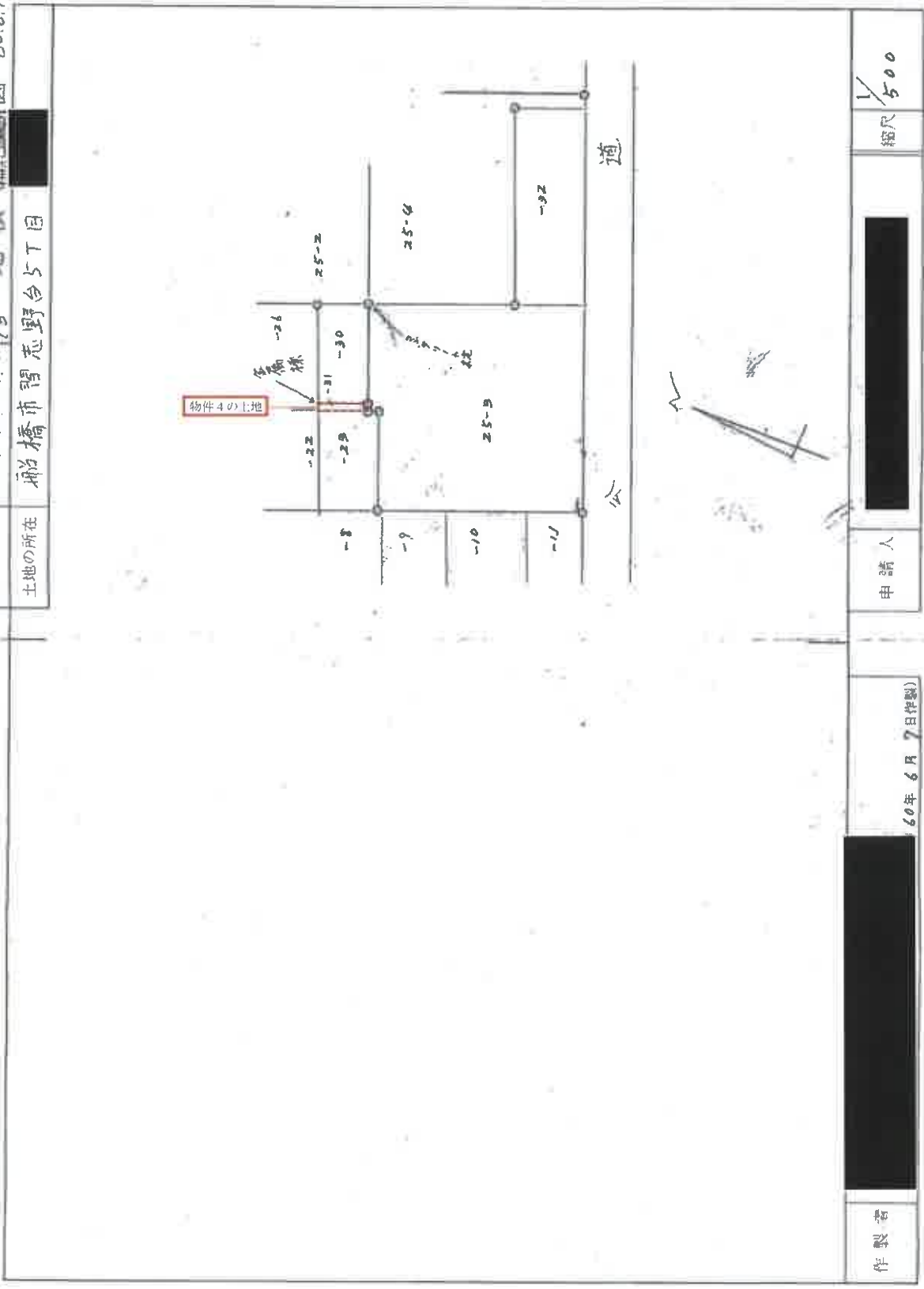
登記簿

公用

登録年月日 昭和60年6月10日

532830

地番	25-3-30-31-22	土地所在	千葉県習志野台5丁目
土地積算		60.6.10	



作製者	申請人	縮尺	1/500
-----	-----	----	-------

(千葉県土地家屋調査士会館)

60年6月7日作製

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

令和6年11月20日

千葉県地方裁量官署名

登記簿

請求番号: 31-2

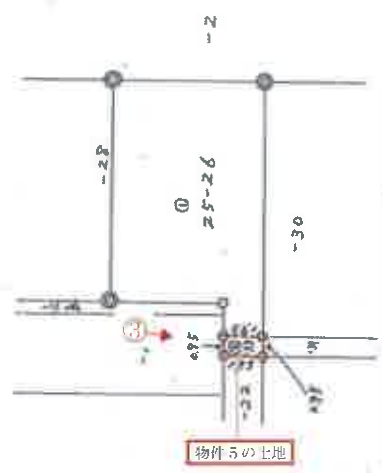
(1/2)

登記年月日：昭和三十九年六月十日

532833

地番 25-33-26 地積測量図 60.6.10
土地の所在 船橋市習志野台5丁目

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



境界標、標頭
◎コンクリート杭
○金属標

作製者	申請人	縮尺 1/250
-----	-----	----------

(千葉土地家屋調査士会印紙)

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。
令和6年11月20日 千葉地方支庁船橋支局 登記係

登記係

登記年月日：昭和53年4月19日

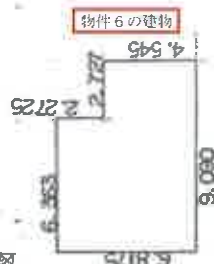
139318

家屋番号 25-23

建物の所在 船橋市習志野台6丁目25番地23

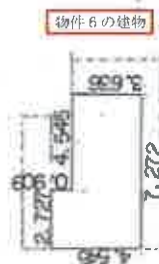
25番地22

1 階平面図



$$\begin{aligned} 6.8175 \times 6.363 &= 43.3797 \\ 4.545 \times 2.727 &= 12.3942 \\ &55.7739 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

2 階平面図



(注 参考)

縮尺 1/250 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

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者専用)

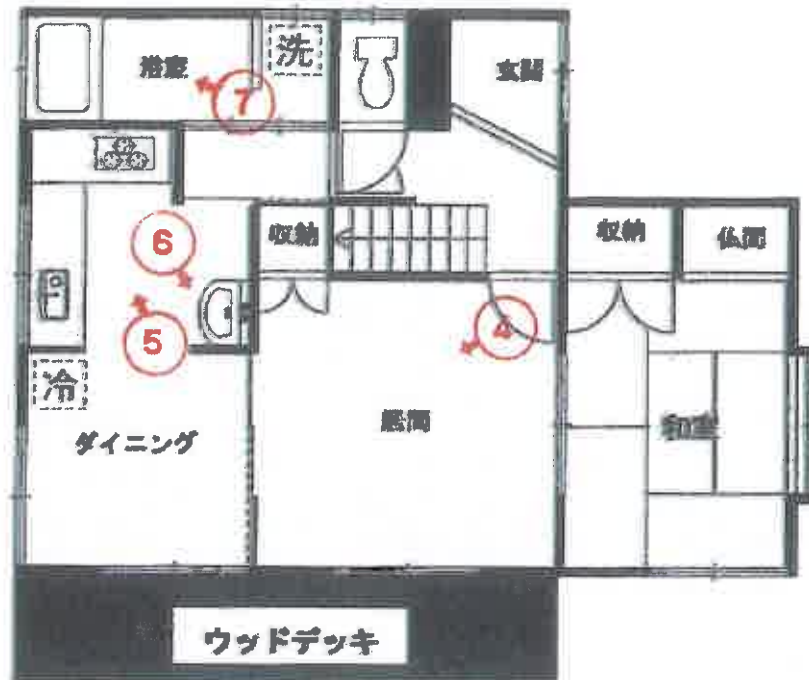
令和6年6月4日

千葉県地方自治体関係者専用

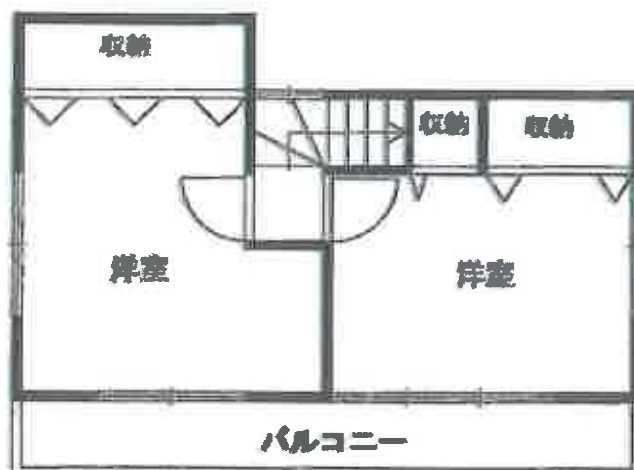
登記簿

建物間取略図

評価人作成



[1階]



[2階]

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

物件6の建物（物件2～5の土地）①



物件6の建物

物件1の土地

②



物件2～5の土地（「---」はおおよその境界線を示す。）③



1階（居間（リビング）・ダイニング）④



1階（キッチン）⑤



1階（洗面）⑥





副本

令和 6 年（ケ）第 273 号

令和 6 年 12 月 11 日 現地調査

令和 6 年 12 月 25 日 評価

第 241011 号 発行番号

令和 6 年 12 月 26 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

川口 浩司

第1 評価額

一 括 価 格		
金 11,900,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	140,000 円
物件2（土地）	金	1,070,000 円
物件3（土地）	金	4,190,000 円
物件4（土地）	金	270,000 円
物件5（土地）	金	80,000 円
物件6（建物）	金	6,150,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2、3、4、5、6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2・3・4・5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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	
4	物件目録記載のとおり。	地目：宅地	
5	物件目録記載のとおり。	地目：宅地	
6	物件目録記載のとおり。	構 造：木造スレート葺2階建 住居表示「習志野台5－25－2」	
番 号	特 記 事 項		
1～6	ない		

物 件 目 録

1 所 在 船橋市習志野台五丁目

地 番 25 番 19

地 目 公衆用道路

地 積 79 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

2 所 在 船橋市習志野台五丁目

地 番 25 番 22

地 目 宅地

地 積 23.18 平方メートル

所有者 A

3 所 在 船橋市習志野台五丁目

地 番 25 番 23

地 目 宅地

地 積 90.80 平方メートル

所有者 A

4 所 在 船橋市習志野台五丁目

地 番 25 番 31

地 目 原野

地 積 5.92 平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 船橋市習志野台五丁目

地 番 25番33

地 目 畑

地 積 1.83平方メートル

所有者 A

6 所 在 船橋市習志野台五丁目25番地23、25番地22

家屋 番号 25番23

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 55.77平方メートル
2階 28.91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（物件1，2，3，4，5）

位 置 ・ 交 通	新京成電鉄線「習志野」駅の東方・約1.6km(道路距離) 東葉高速鉄道「船橋日大前」駅の南西方・約1.85km(道路距離) 最寄バス停「習志野台八丁目」の南西方・約280m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模の戸建住宅を中心に共同住宅も見られる住宅地域	
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	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	日影規制
		建築基準法第22条指定区域
		船橋市景観条例
		第一種高度地区 (20m)
画 地 条 件 (規模, 形状等)	【物件2・3・4・5】 形 状 : (ほぼ長方形地) 地 勢 : (概ね平坦) 接道方位 : (北) 間 口 : (約2.95m) 奥 行 : (約9.5m) 地 積 : (121.73㎡) (登記) 接面道路との関係 : (中間画地) 隣地との高低差 : (各隣接地と略等高)	
	【物件1】 地積79㎡ (登記)、79.94㎡ (地積測量図) の隅切り部分が拡幅している 带状地である。現況、アスファルトが敷かれ私道の一部となっており、 一般通行の用に供されている。地勢的に北側に向かって緩傾斜している。	

接 面 道 路 の 状 況	北側（私道） 路線名（位置指定道路 昭和60年5月11日 第11号） 幅員（約4.5m） 連続性（行止り） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（有） 高低差（道路と概ね等高） 物件1である。	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項5号
	位置指定年月日・番号	北 側： 昭和60年5月11日・第11号 （特記事項6参照）
	セットバック	不要 セットバック部分の面積 ー
	再建築の可否	可能であると推測（特記事項3参照）
土地の利用状況等	物件2～5	物件6建物の敷地
	物件1	物件2～5の接する私道（公衆用道路）となっている。
	隣 地	・北 側： 住宅・街路 ・東 側： 住宅 ・南 側： 共同住宅 ・西 側： 住宅
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	あり
土 壌 汚 染 等	1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件1～5は過去に土地区画整理事業により宅地造成された地域のうちにあり、土壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。 2. 現在、物件6建物の敷地および私道であり、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、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。 3. 船橋市教育委員会への聴取によれば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	1. 物件1は件外地番25番25、25番29の土地等と一体的に私道として使用されている。道路位置指定申請図では、「道路となる地番」に地番25番29の記載がないが、当該申請図の「実測図」部分の寸法は当該地番が入ったものとなっていると見受けられる。 2. 建築計画概要書によると物件6の建物建築時は、いわゆる敷地延長で、物件1北側の市道に接面し、接道義務を果たしているの見受けられる。現在は物件1は位置指定道路になっており、物件2から5は一体として当該道路に接面している。 3. 一体として利用されている物件2から5の土地の接道間口は約2.95mである。そのため、今後建築する建物用途と延床面積によっては建築制限を受ける。 4. 比較的近隣に陸上自衛隊習志野演習場が存している。 5. 物件4は登記上地目が原野になっているが現況は宅地である。物件5は登記上地目が畑になっているが現況は宅地である。さらに物件5については、市街化区域内の登記地目が農地の土地であるため、農業委員会に転用の届出をする必要があるが、令和6年11月28日現在届出はされていない（ただし買受適格証明書は不要）。 6. 所有者によれば位置指定道路について、今までは特段の管理等を行っていない（共有者間の申し合わせもない）とのこと。 7. 玄関付近と南側ウッドデッキに物置が設置されている（動産認定）。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況等 （物件 6）

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 ）	昭 和 53 年 4 月 5 日 新 築
	経 過 年 数	約 47 年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	経 済 的 耐 用 年 数 は 満 了 し て い る。
仕 様	構 造	木 造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	吹付等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング、畳等
	設 備	洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 （電気、上水道、都市ガス、公共下水道）
	そ の 他	外部からウッドデッキに侵入するための車いす 等用スロープが設置されている。
床 面 積 （ 現 況 ）	床面積 1階 55.77㎡ 2階 28.91㎡ 延べ 84.68㎡ （登記簿数量と同じ）	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居 宅
	間 取 り	3LDK（別添建物間取略図参照）
品 等	普通	

保守管理の状態	普通 ・所有者の陳述によれば、東日本大震災の影響で屋根（瓦）に被害が出たことからその後スレートにふき替えたとのこと。 ・所有者の陳述によれば、20年程度前に床、壁、天井、風呂、キッチン、一部建具の交換等のリフォームを行ったとのこと。また、時期は不明だが外壁の塗装を複数回実施しているとのこと。 ・所有者の陳述によれば、20年程度前に防蟻処理をおこなったとのこと。 ・所有者の陳述によれば、20年以上前に犬を1匹飼育していたとのこと。 ・所有者によると、設備に大きな不具合はないとのことである。壁・床等につき2階を中心に、剥がれ、浮き、疵等があるものの築年を勘案すれば概ね経年相応程度の減耗等が生じているものと判断される。
建物の利用状況	所有者が家族と居住し占有している。
特記事項	1. 建築確認：昭和53年3月3日／第S52個人公庫000875号 検査済証：船橋市建築指導課での調査によると台帳記載はない。 2. 新築年次が昭和50年10月以降のアスベスト含有量5重量%超の吹付アスベスト原則禁止以降の建築物である。 3. 建築計画概要書によると物件6の建物建築時は、いわゆる敷地延長で接道義務を果たしていると思受けられる。物件6に付随する物件1の持分は1/6であるため、当時どのような権利に基づき物件1の一部を敷地延長部分として建築確認申請を行ったかは不明。 4. 1階南側のウッドデッキおよびスロープ付近に柱の付いた（屋根状の）庇が設置されており、建築物と見做される可能性がある。詳細は専門家による調査が必要である。 5. 所有者の陳述によれば、時期は不明だが、2階西側洋室天井部付近にハトが侵入し巣作りを行っていたことがあり、撤去等を行ったとのこと。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2, 3, 4, 5 (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	146,000	0.10	79.94	1/6	1.00	195,000
2	146,000	0.95	23.18	—	0.95	3,054,000
3	146,000	0.95	90.80	—	0.95	11,964,000
4	146,000	0.95	5.92	—	0.95	780,000
5	146,000	0.95	1.83	—	0.95	241,000
計						16,234,000

ア 標準価格：(公示価格等からの規準)

地価公示等(基準地 船橋(県)-13)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 151,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(103.2)}{100} & \times & \frac{100}{(102)} & \times & \frac{100}{(105)} & \equiv & 146,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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+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) 105

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) 現況私道－90%	(格差率) 0.10
	【物件2】	
	方位±0%、形状±0%、間口狭小－5%	(格差率) 0.95
	【物件3】	
	方位±0%、形状±0%、間口狭小－5%	(格差率) 0.95
	【物件4】	
	方位±0%、形状±0%、間口狭小－5%	(格差率) 0.95
	【物件5】	
	方位±0%、形状±0%、間口狭小－5%	(格差率) 0.95
	※物件2から物件5は一体的に使用されていることから同一の個別格差とした。	
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) 0.95

② 物件 6（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
6	190,000	84.68	0.048	772,000
計				772,000

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		
6	5 %	0年	47年	0.05	▲5% (0.95)	0.048

(1)耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{定額法による現価率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

(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

保守管理状況等を考慮した。

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	
2	3,054,000	0.50	法定地上権	1,527,000
3	11,964,000	0.50	法定地上権	5,982,000
4	780,000	0.50	法定地上権	390,000
5	241,000	0.50	法定地上権	121,000
計				8,020,000

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50%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) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	195,000			1.00	0.70	140,000
2	3,054,000	－ 1,527,000		1.00	0.70	1,070,000
3	11,964,000	－ 5,982,000		1.00	0.70	4,190,000
4	780,000	－ 390,000		1.00	0.70	270,000
5	241,000	－ 121,000		1.00	0.70	80,000
6	772,000	＋ 8,020,000	1.00	1.00	0.70	6,150,000
一括価格 (合計)						11,900,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：特になし

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

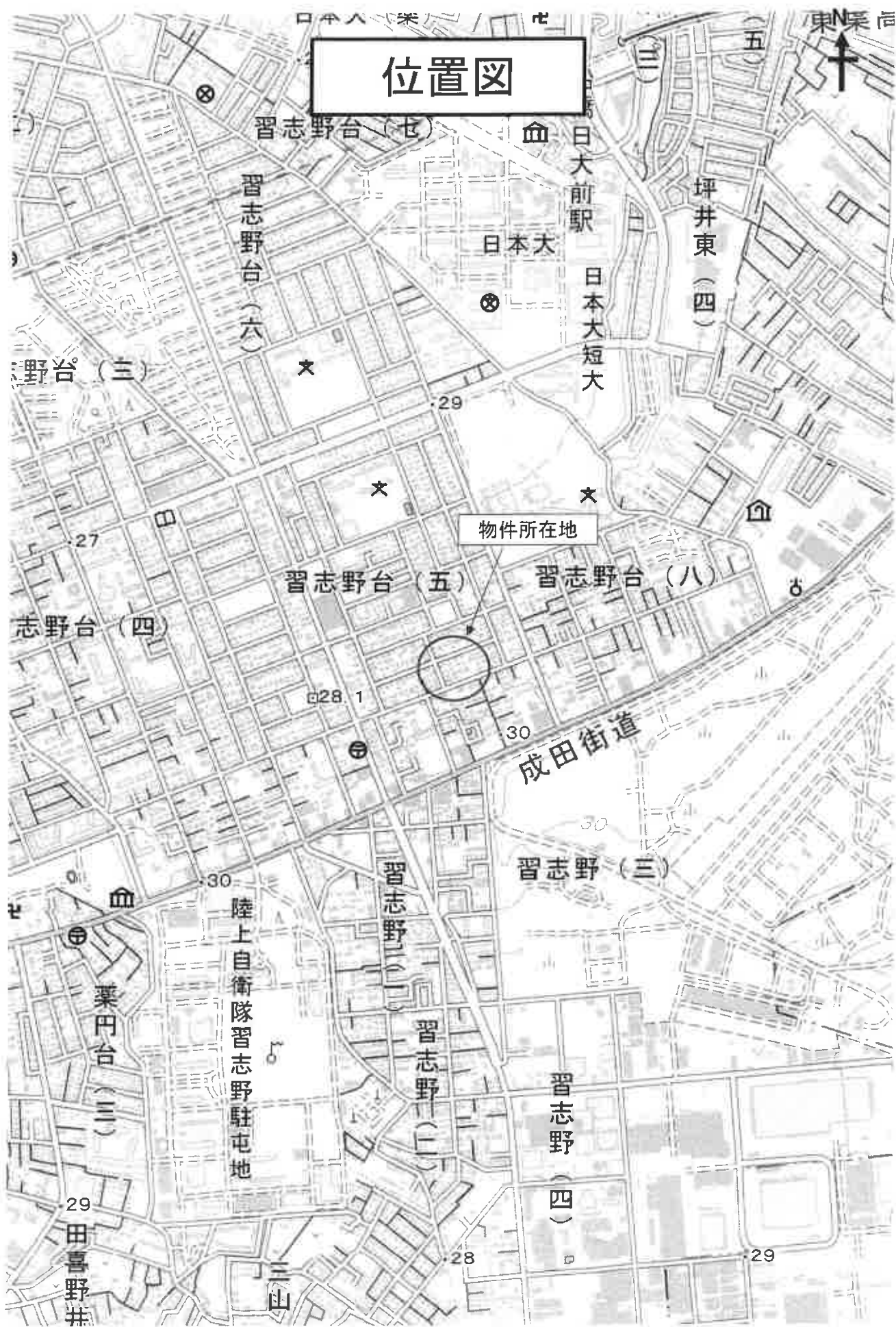
- ・ 基準地価格（船橋（県）-13）

所 在	船橋市習志野台 5 丁目 2 4 番 1 9 「習志野台5-24-22」
価 格	151,000円/㎡
位 置	新京成電鉄線「習志野駅」の東方約1.4kmに位置する。
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	240㎡
供 給 処 理 施 設	水道，ガス，下水
接 面 街 路	西6m市道
用 途 指 定 等	市街化区域，第一種中高層住居専用地域（建蔽率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

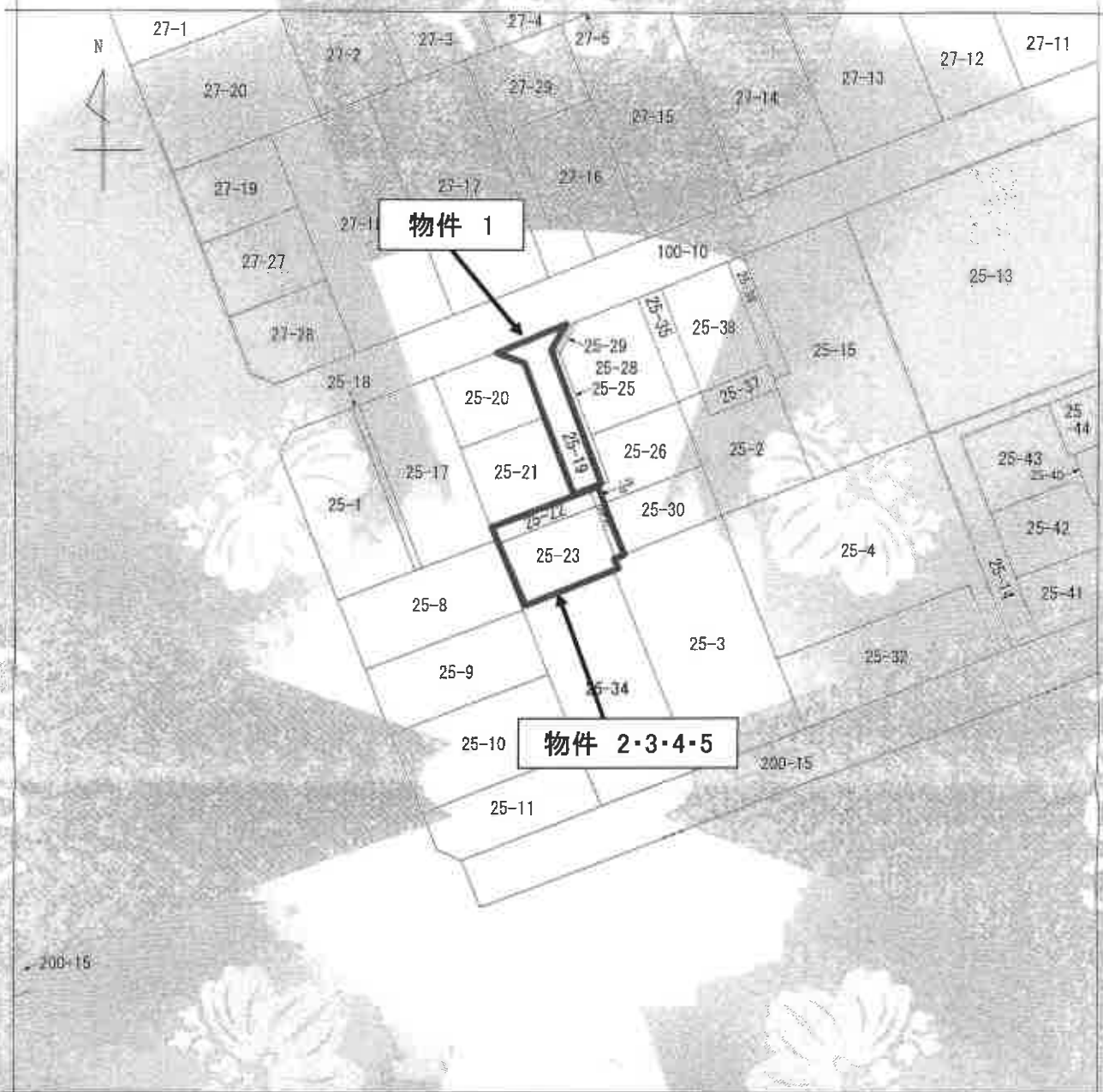
第 7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 土地所在図・地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図

以 上



公図写



（注）地区に準ずる図面は、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提出されている図面で、土地の位置及び形状の概略を認察して頂きます。

地番区画目田
習志野台
5丁目

請求 部	所在	船橋市習志野台五丁目				地番	25番23			
出力 縮尺	1/500	精製 区分	地番 番号又は 部号	分類	地籍に準ずる図面				種類	旧土地台帳附属地図
作成 年月日		備付 年月日 (原図)				補正 事項				

これは地区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。

（千葉地方税務局船橋支局管轄）

令和6年6月4日

東京法務局 台東出張所

書記官

整理番号：H20497-1

(1/1)

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

登記年月日：昭和52年8月31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6年11月20日 千葉県地方振興局船橋支局 登記官

592824

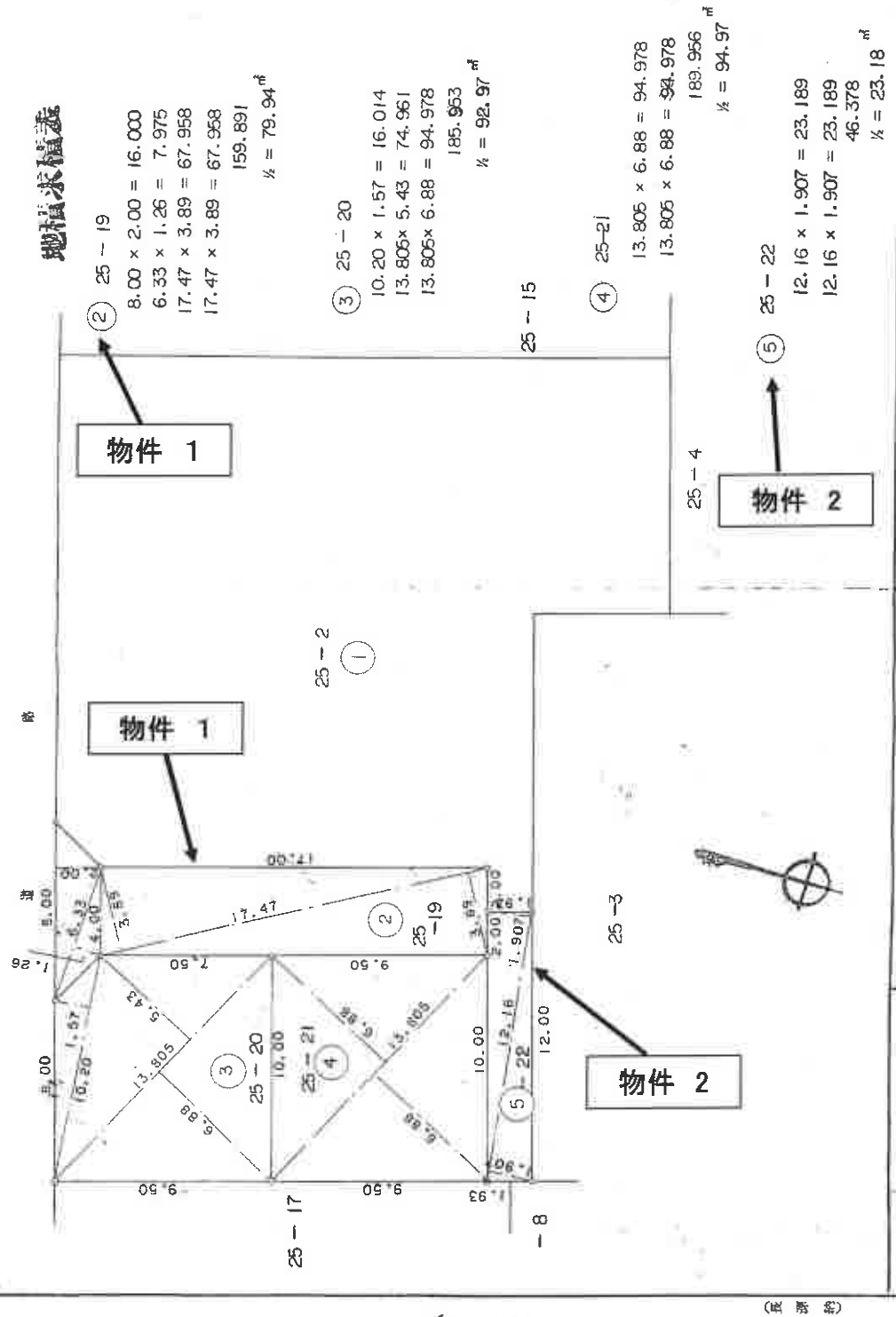
地番 25-19-20-21-22
土地の所在 船橋市習志野台5丁目

地積測量図

592824

52.8.30

製作年	昭和52年
製作月	8月
製作日	30日
申請人	
製作者	



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

525

地積測量圖

25-23

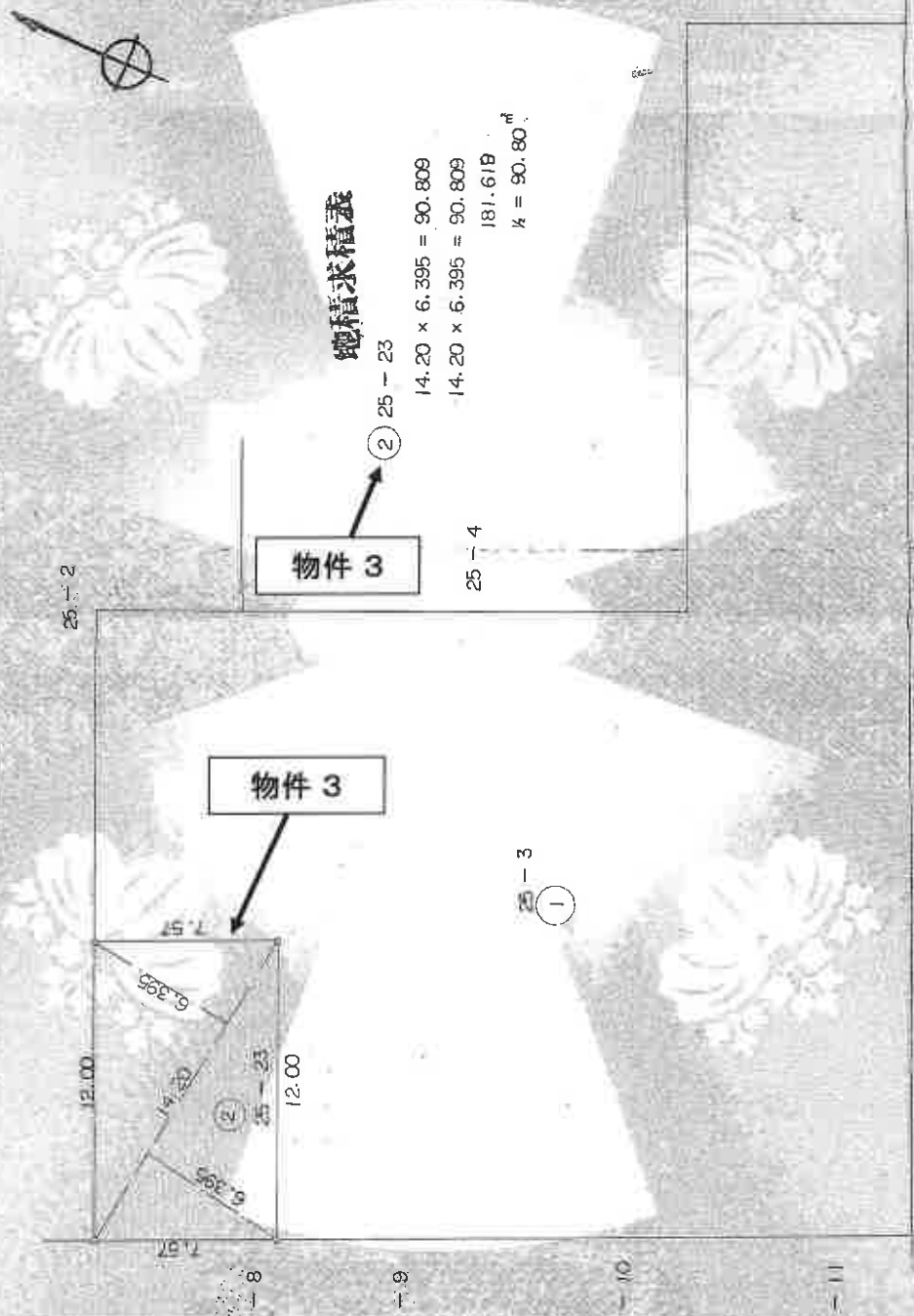
船橋市智志野台 5 丁目

52.8.31

作 製 年 月 日

昭 和 五 拾 年 八 月 拾 日

申請人



(日本土地家屋調査士会連合会刊)

箱尺

整理番号 H20497-2

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和6年6月4日

東京法務局台東出張所

發給

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

[物件 3・4]

登記
60.6.10

土地
番 25-3-30-31-1/3
土地の所在 船橋市習志野台5丁目

532830

登記年月日：昭和60年6月10日



縮尺 1/500
(千葉土地家屋調査士会用紙)

申請人

作製者

(1/2)

請求番号：31-2

登記官

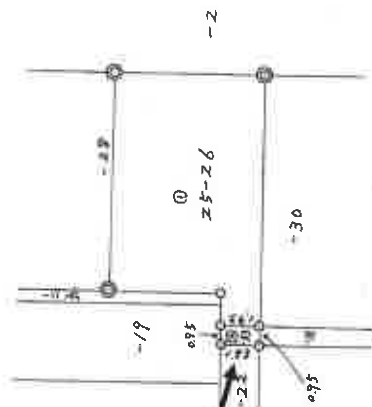
本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

登記年月日 昭和60年6月10日

532833

地番	25-33-26	地積測量図	60.6.10
土地の所在	昭橋市習志野台5丁目		

[物件 5]



物件 5

物件 5

2.5
-30
0.95 x 193 = 18335

境界	境界標
◎	コンクリート杭
○	金属標

申請人

作製者

縮尺 1/250

(千葉土地家屋調査士会印紙)

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。

令和6年11月20日

千葉地方広務局船橋支局

登記官

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

登記年月日：昭和39年4月19日

139318

家屋番号

25-23

建物の所在

船橋市習志野台5丁目

建各階平面図

1 階平面図



$$\begin{aligned} 6.8175 \times 6.363 &= 43.3797 \\ 4.545 \times 2.727 &= 12.3942 \\ &55.7739 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

2 階平面図



$$\begin{aligned} 4.545 \times 2.727 &= 12.3942 \\ 3.636 \times 4.545 &= 16.5256 \\ &28.9198 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

縮尺 1/250 1/500

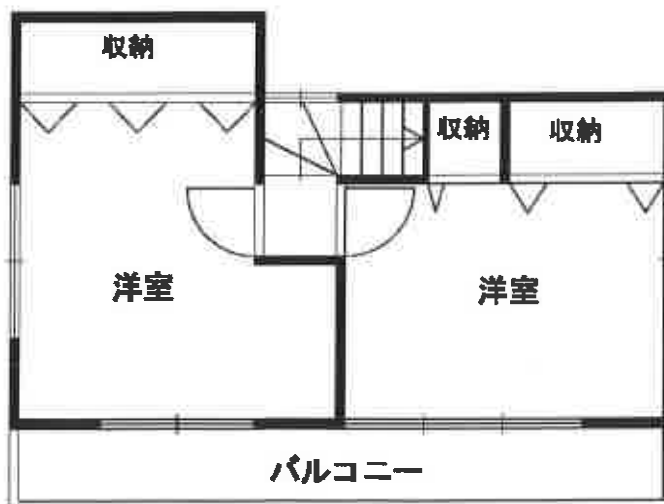
(市土地開発公社測量課作成)

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管轄)
令和6年6月4日 東京法務局台東出張所 登録官

建物間取略図



[1階]



[2階]