

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 北 澤 幸 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）
1～3	6,420,000 5,136,000	一括	1,284,000	30,184	9,522
1	2,410,000				
2	50,000				
3	3,960,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 船橋市二和東六丁目 |
| | 地 番 | 156 番 19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.28 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市二和東六丁目 |
| | 地 番 | 156 番 26 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2.00 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 船橋市二和東六丁目 156 番地 19 |
| | 家屋 番号 | 156 番 19 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 41.31 平方メートル
2 階 34.70 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月26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】

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。

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 | 船橋市二和東六丁目 |
| | 地 番 | 1 5 6 番 1 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 0. 2 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市二和東六丁目 |
| | 地 番 | 1 5 6 番 2 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 船橋市二和東六丁目 1 5 6 番地 1 9 |
| | 家屋 番号 | 1 5 6 番 1 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 1. 3 1 平方メートル
2 階 3 4. 7 0 平方メートル |



令和6年（ケ）第445号
令和6年12月20日受理
令和7年 2月12日提出

現 況 調 査 報 告 書

千葉地方裁判所
執行官 佐 瀬 淳 司

（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 | 船橋市二和東六丁目 |
| | 地 番 | 156 番 19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.28 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市二和東六丁目 |
| | 地 番 | 156 番 26 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2.00 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 船橋市二和東六丁目 156 番地 19 |
| | 家屋 番号 | 156 番 19 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 41.31 平方メートル
2 階 34.70 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	船橋市二和東6-30-2			
土地	物件1、2			
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（ ） ☐ 雑種地（ ）			
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	4枚目「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	☒ 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： ☐ 床面積：			
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 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」参照			
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
(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
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(☒ 所有者及びA)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		令和 元年頃 (Aが単独で居住を開始した時期)	
最初の契約等	契約日	不明	
	期間	令和 元年頃から ☐ 令和 年 月 日まで ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 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 ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	最初の契約: ☐ その他の者 () ☒ 所有者 現在の契約: ☐ その他の者 () ☐	
当事者	借主	☒ A ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月 金 円 (毎月 日限り 月分支払) ☐ 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 本建物の郵便受け及び玄関部には、占有者を示す表示はない。 2 電気供給契約の名義人は所有者の元妻であるが、ガス供給契約の名義人はA (所有者の子) である。 3 所有者によれば、Aを含む所有者家族は本建物に居住していたが、所有者は約12年前に転居し、また、元妻も4～5年前に転居しているとのことである。 4 上記の他、所有者・Aの陳述及び現場の状況から、占有者及び占有権原を上記のとおりとした。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

その他の事項

■ 物件 1、2 について

- 1 物件 1、2 は一体として、物件 3 の建物の敷地として使用されている。
なお、カーポートがあり、その支柱は本土地に定着しているが、その屋根は存在しない（写真番号①参照）。
- 2 物件 1 の土地にはスチール製物置が 2 つあるが、いずれも定着性はなく動産である。
- 3 物件 1 の南西端には、井戸がある。

■ 物件 3（本建物）について

- 1 2 階建て 4 D K の住宅である。
- 2 玄関ホールに沈みが見受けられる。
- 3 1 階の和室及び 2 階洋室③の収納の扉が無い。
- 4 2 階洋室①の壁にクラックが見られ（写真番号⑥参照）、障子が広範に破れている。
- 5 壁紙の汚れ・剥がれ、床材の損傷等、経年相応の損耗が見られる。
- 6 所有者によれば、4～5 年ほど前まで、室内で小型犬を 3 匹飼っていたとのことである。
- 7 本建物内には、相当数の衣類等の生活用品がある。

以上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者	1 当初、本建物には、私が家族と居住していましたが、私は、12年位前に本建物から転居しています。なお、私は本建物の鍵を所持しておりません。 2 私の転居後も（元）妻、子であるA及び娘は引き続き本建物に居住していました（その関係で電気供給契約の名義人は現在も（元）妻となっています）。 3 もともと、（元）妻と娘も4～5年程前に転居しています。 4 したがって、本建物にはAが1人で居住しています。Aが本建物に居住することにつき、私とAとの間で特別な契約や金銭の授受はありません。 5 本建物内には私や元妻の物が残されていますが、今後搬出するつもりです。 6 4～5年前まで、室内で小型犬3匹を飼っていました。 7 東日本大震災で屋根瓦がずれましたが、雨漏り等の不具合はありませんでした。屋根瓦は修復済です。
■ A	1 本建物には私が1人で居住しています。 2 住んでいて、特に不具合はありません。

(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12月24日（火） 7：03 － 7：17	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査、全戸不在のため調査協力依頼書を郵便受けに投函
令和6年12月25日（水）	当庁執行官室	当事者目録記載の所有者の住所地へ調査協力依頼書を郵送（連絡なし） ライフライン（電気）照会書郵送（1月14日東京電力パワーグリッド（株）へ照会する様回答あり）
令和7年1月14日（火） 9：53 － 9：58	物件所在地	全戸不在、調査協力依頼書を玄関前の郵便受け用の段ボール箱へ投函
令和7年1月15日（水）	当庁執行官室	東京電力パワーグリッド（株）へ照会書郵送（2月7日回答あり）
令和7年1月21日（火）	当庁執行官室	1月29日を調査日とする立入調査予告書及び占有関係等照会書を郵送（返信用封筒同封）
令和7年1月23日（木） 9：28 － 9：32	物件所在地	全戸不在、立入調査予告書を玄関前の郵便受け用段ボール箱へ投函
令和7年1月28日（火）	当庁執行官室	所有者と調査日を2月6日午前10時で調整
令和7年2月6日（木） 9：47 － 10：27	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、間取り確認、所有者及びAと面談聴取
(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、立会人を立ち合わせ、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)

549366

地積測量図 549366

地番	156-19, -25,
土地の所在	船橋市二和町三和東6丁目



地積求積表

① 156-19	7.22 x 1.35 = 9.952
11.23 x 6.72 = 75.4656	
12.03 x 7.04 = 88.9152	
8.05 x 3.26 = 26.2430	
	200.3790
② 156-25	1/2 = 100.2895
9.17 x 1.51 = 13.8467	
10.95 x (3.84 + 8.89) = 139.3935	
10.26 x 4.79 = 49.1454	
12.13 + 2.17 x 2.00 = 8.6000	
	210.9856
合計	1/2 = 100.2895
	200.3790

コンクリート杭

申請人

作製者

昭和55年7月15日(作製)

250

(千葉県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。

(千葉県地方公務局船橋支局管轄)

令和6年11月15日 千葉県地方公務局

(9枚目)

(A3判をA4判に縮小)

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局管轄)

令和6年11月26日

千葉地方法務局

(10 枚目)

登記官

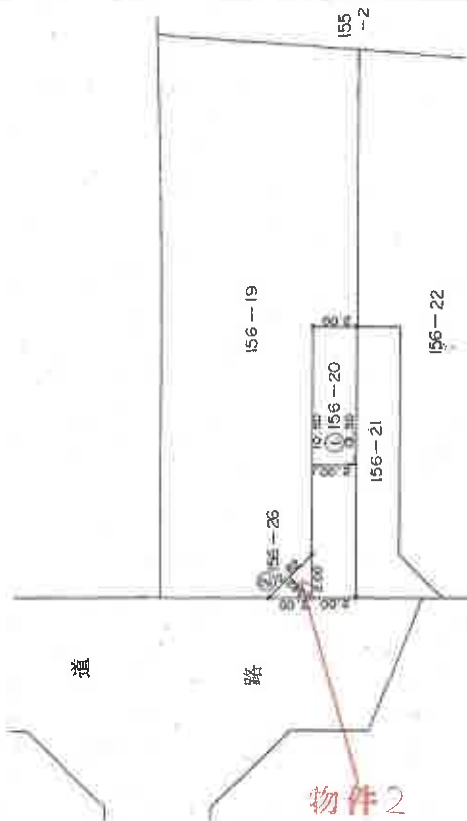
(A3判をA4判に縮小)

549367

地番	156-20, -26,
土地の所在	船橋市三和町

地積測量図第55.7.17

二和東6丁目



地積求積表

① 156-20	
$(12.50 + 12.50) \times 0.5 \times 2.00$	$= 25.0000$
	25.0000
② 156-26	
2.82×1.42	$= 4.0044$
$1/2$	$= 2.0022$
合計	27.0022

コンクリート杭

昭和55年7月15日作製

作製者

申請人

縮尺 1/250

(千葉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。

(千葉県地方事務局船橋支局管轄)

令和6年11月15日 千葉県地方事務局

登記官
(// 枚目)

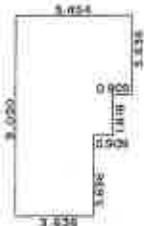
167432 各階平面図

建築物各階平面図 55.4

家屋番号	156番/9.
建物の所在	船橋市二和町156番地/9.

二和町156番地

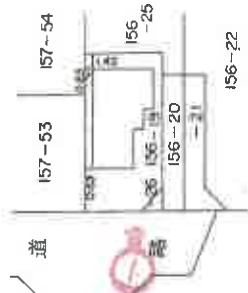
1階平面図



2階平面図



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



作製者

55年8月10日(作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(千葉県地家図調査士会用紙)

間取図



1階



2階

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(12 枚目)

①



②



DK

③



1階和室

(13 枚目)

④



⑤



⑥



2階洋室①のクラック

(14 枚目)

令和6年(ケ)第445号

令和7年2月6日 現地調査

令和7年2月19日 評 価

第 0157 号 発行番号

令和7年2月19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 6, 4 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 4 1 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 5 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 3, 9 6 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 1～2 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：二和東6－30－2
番 号	特 記 事 項		
	・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 | 船橋市二和東六丁目 |
| | 地 番 | 1 5 6 番 1 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 0. 2 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市二和東六丁目 |
| | 地 番 | 1 5 6 番 2 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 船橋市二和東六丁目 1 5 6 番地 1 9 |
| | 家屋 番号 | 1 5 6 番 1 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 1. 3 1 平方メートル
2 階 3 4. 7 0 平方メートル |

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	新京成線「二和向台」駅の東方・道路距離約 720m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心とした住宅地域。	
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) 建築基準法 22 条区域 景観計画区域
画 地 条 件	形状(ほぼ長方形)、地勢(概ね平坦)、接道方位(南西)、 間口(約 7m)、奥行(約 14.5m)、地積(102.28 m ² (登記合計))	
接 面 道 路 の 状 況	南西側市道(65-093号線)、幅員(約6m)、連続性(普通)、舗装(あり)、 歩道(なし)、側溝(あり)、高低差(物件1と概ね等高)	
	建築基準法上の種類	法 42 条 1 項 1 号
	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	・物件1～2は物件3(建物)の敷地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。 ・周辺隣地とは概ね等高に接している。 ・敷地はコンクリートブロック塀、側溝等により概ね明確に区分されている。	
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 なし(井戸水使用) ガス配管 なし(プロパンガス使用) 下 水 道 あり	

土 壌 汚 染 等	1. 公簿地目は「宅地」であり、過去地図の閲覧及び土壤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壤汚染が存在する可能性は低いものと推定される。 2. 戸建住宅の敷地として利用されており、現存建物に係るもの以外、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される。 3. 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. 債務者兼所有者によると「境界に争いはない。」とのことである。 2. 現地調査の結果は以下のとおり。 ・敷地周辺に特段の破損等は見受けられなかった。 ・敷地内にカーポートがあり、支柱は土地に定着しているが屋根はない。 ・物件1の南東側玄関付近及び北西端にスチール製物置が計2台設置されているが、動産と判断した。 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。

<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	昭和 55 年 7 月 17 日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約 45 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス、繊維壁、タイル等
	天 井	ビニールクロス、合板、吹付材等
	床	合板、畳、クッションフロア等
	設 備	キッチン、浴室、水洗トイレ等 （電気、井戸水用ポンプ等）
	その他	なし
床面積（現況）	床面積	1階 41.31㎡
		2階 34.70㎡
		延床 76.01㎡
現 況 用 途 等	現況用途	1～2 階共に居宅
	間 取 り	4DK
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、債務者兼所有者の息子が居宅として利用しており、賃貸借契約はなく占有権原は使用借権と判断した。	
特 記 事 項	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。 ・建築確認：昭和 55 年 1 月 16 日 第 S54 建売公庫 000104 号 ・検査済証：昭和 55 年 7 月 23 日 第 S54 建売公庫 000104 号 2. 債務者兼所有者による物件 3 に関する陳述は以下のとおり。 ・設備に不具合はなく、雨漏りもない。 ・東日本大震災時に瓦がずれたが修繕している。 ・4～5 年前まで犬を 3 匹飼育していた。 ・入居後にリフォームはしていない。 3. 現地調査の結果は以下のとおり。（部屋名は間取図参照） ・玄関ホールの床が沈んでいる。	

	・1階和室、2階洋室③の収納の扉が外されており、保管もされていない。 ・2階洋室①南西側の壁にクラックがみられ、障子が広範に破れている。 ・その他、壁紙の汚れ・剥がれ、床材の傷等、経年相応の損耗が見られる。 ・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が、建築時期を考慮すると使用の可能性は否定できない。 ・新耐震基準適用前に建築された建物であるが、耐震補強工事等の形跡は見受けられなかった。
--	---

<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	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ =オ
1	107,000	0.99	100.28	0.90	9,560,000
2	107,000	0.99	2.00	0.90	191,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（船橋-17）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 108,000 \text{ 円/㎡} & \times & 102.7/100 & \times & 100/101 & \times & 100/103 & = & 107,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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1～2〕

・ 南西向き中間画地	+3%
・ 水道引き込みなし	▲2%
・ 都市ガス引き込みなし	▲2%
（相乗積）	▲1%

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。

<以下余白>

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
3	165,000	76.01	0.035	439,000

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%	0 年	45 年	0.05	▲30%	(0.70)	0.035

(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) 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	9,560,000	0.6	法定地上権	5,736,000
2	191,000	0.6	法定地上権	115,000
合計				5,851,000

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	9,560,000	－	5,736,000	1.0	0.90	0.7	2,410,000
2	191,000	－	115,000	1.0	0.90	0.7	50,000
3	439,000	＋	5,851,000	1.0	0.90	0.7	3,960,000
一 括 価 格 (合 計)							6,420,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：建物が建築後約45年を経過しているため、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

基準地価格（船橋-17）

所 在：千葉県船橋市二和東6丁目103番141

価 格：108,000 円/㎡

位 置：新京成線「二和向台」駅の北西方約400m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：161 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：北西側幅員約4.5m市道

用途指定等：市街化区域

第一種中高層住居専用地域、高度地区（建蔽率 60%，容積率 200%）

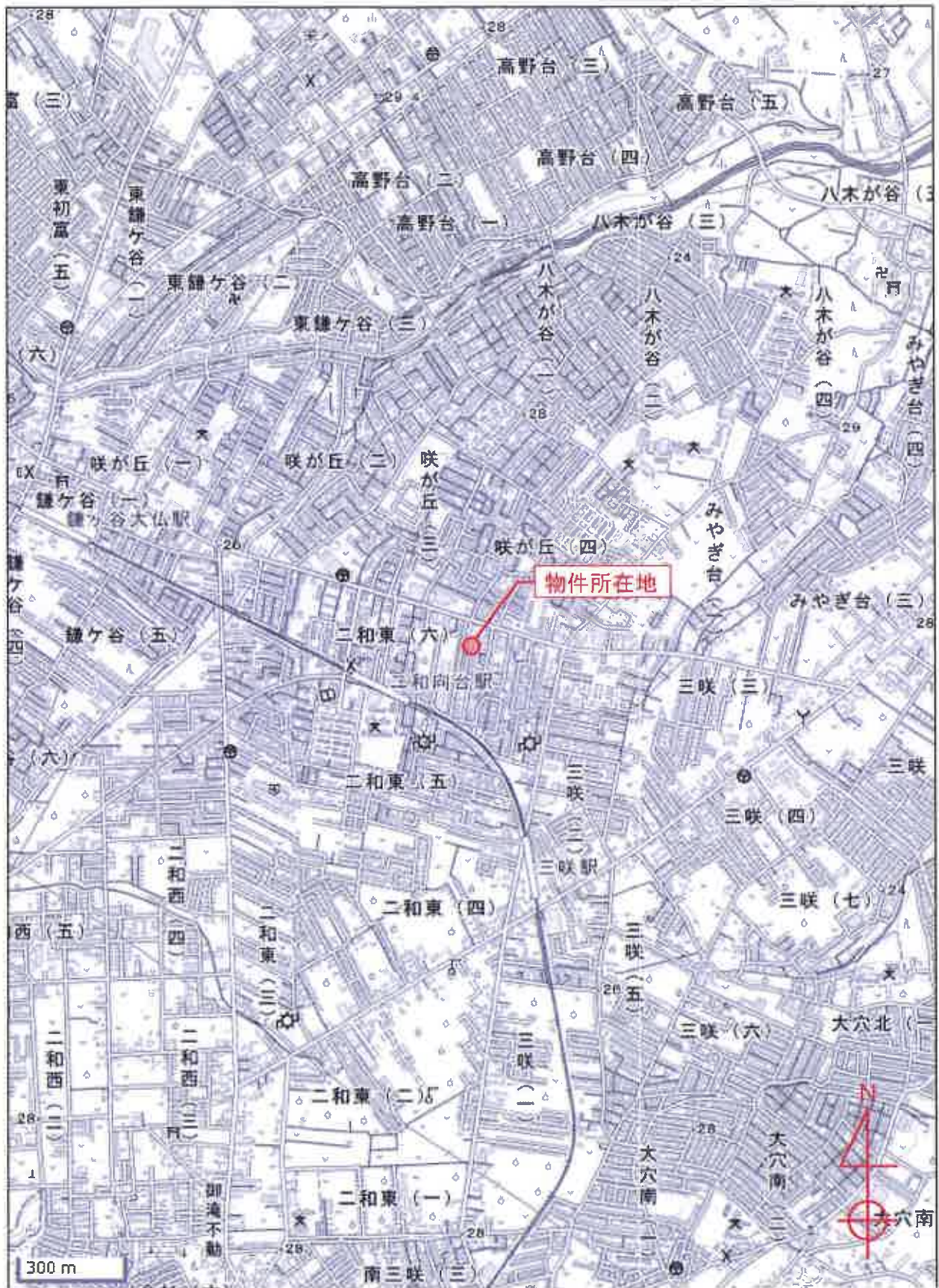
地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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 建物図面写
- 5 間取図

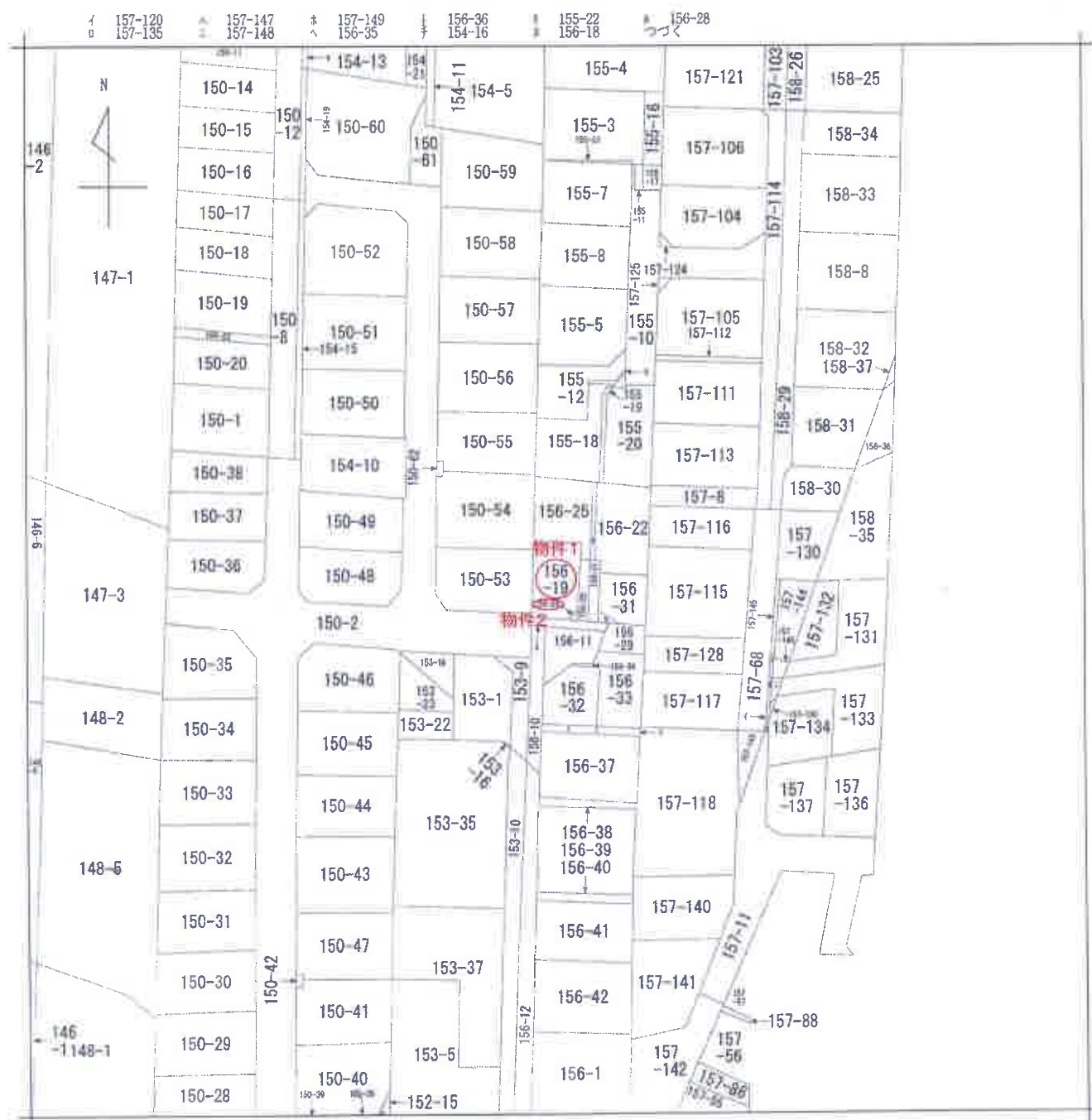
以 上

位置図



S=1/15,000

国土地理院地形図写し



(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簡え付けられるまでの間、これに代わるものとして簡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
二和東
6丁目

請求 区分	所在	船橋市二和東六丁目				地番	156番19		
出力 縮尺	1/600	精度 区分	座標系 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。

(千葉地方税務局船橋支局管轄)

令和6年11月15日

千葉地方税務局

請求番号：11-1

登記官

(1/2)

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

登記年月日：昭和55年7月17日

549366

地番 156-19, -25,

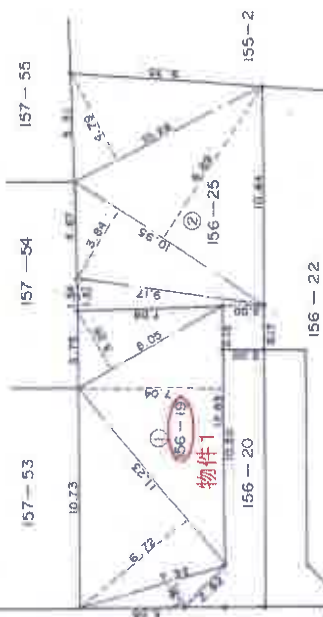
地積測量図 55717

土地の所在 船橋市二和町 五和東6丁目



道

路



地積求積表

① 156-19	7.32	x	1.36	=	9.9552
	11.23	x	6.72	=	75.4556
	12.83	x	7.04	=	88.9152
	8.05	x	3.26	=	26.2430
				=	200.5690
② 156-25			1/2	=	100.2895
	9.17	x	1.51	=	13.8467
	10.95	x	3.84 + 8.89	=	139.3935
	10.26	x	4.79	=	49.1454
	12.13 + 3.17	x	2.00	=	8.6000
				=	210.9856
合計			1/2	=	100.4824
				=	201.5674

→ コンクリート杭

作製者

申請人

縮尺 1/250

昭和55年7月15日作製

(千葉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。
千葉地方方法務局船橋支局管轄
令和6年11月15日 千葉地方方法務局

登記官

登記年月日：昭和55年7月17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。
(千葉地方方法務局船橋支庁管轄)

令和6年11月26日

千葉地方方法務局

登記官

請求番号：26-1

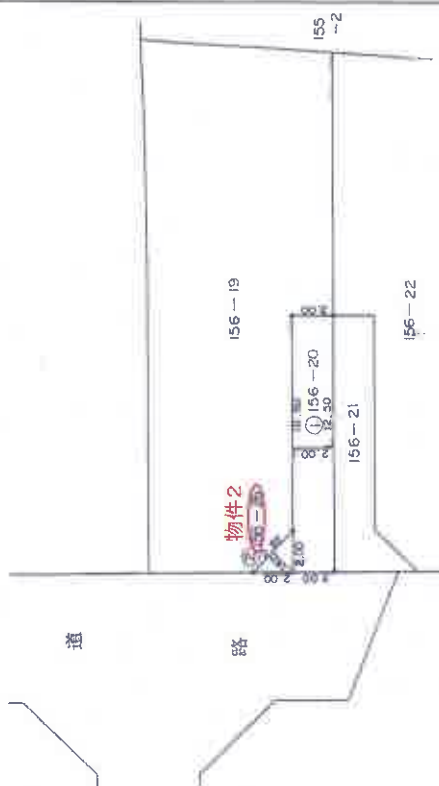
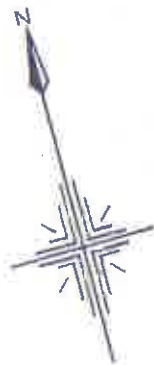
549367

地番 156-20, -26,

土地の所在 船橋市三和町

地積測量3箇図55.7.17

二和東6丁目



地積求積表

① 156-20			
$12.50 + 12.50 \times 0.5 \times 2.00$	$=$	25.0000	m^2
② 156-26	$\times$	1.42	$=$
2.82		$1/2$	$=$
			2.0022
			m^2
合計			27.0022

コンクリート杭

作製者

昭和55年7月15日(作製)

申請人

縮尺 1/250

(千葉土地家屋調査士会用紙)

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

登記年月日：昭和53年8月14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。
(千葉県地方公務局 和橋支局 作成)

令和6年11月15日 千葉県地方公務局

登記官

請求番号：11-3

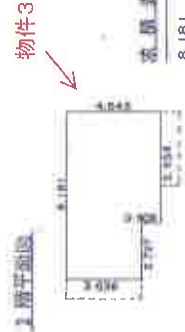
167432 各階平面図

家屋番号 156番19

建物の所在 船橋市二和町156番地19

建物各階平面図 55.8.14

二和町156番地



作製者

55年8月10日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県地家屋調査士会印)

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