

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 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 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。	



913

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	13,440,000 10,752,000	一括	2,688,000	39,326	13,248
1	4,390,000				
2	1,460,000				
3	7,590,000				



物 件 目 録

1 所 在 船橋市湊町三丁目
 地 番 2720番180
 地 目 雑種地
 地 積 60平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 船橋市湊町三丁目
 地 番 2720番1012
 地 目 雑種地
 地 積 20平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 船橋市湊町三丁目2720番地180、2720番地
 1012

家屋 番号 2720番180の2

種 類 店舗・居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 57.60平方メートル
 2階 32.84平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 2 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 竹 内 信 俊

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】

- ・ 店舗部分につき、本件所有者が占有している。
- ・ 居宅部分につき、A が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

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 船橋市湊町三丁目
 地 番 2720番180
 地 目 雑種地
 地 積 60平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 船橋市湊町三丁目
 地 番 2720番1012
 地 目 雑種地
 地 積 20平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 船橋市湊町三丁目2720番地180、2720番地
 1012

家屋 番号 2720番180の2

種 類 店舗・居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 57.60平方メートル
 2階 32.84平方メートル



令和6年（ヌ）第234号
令和6年12月10日受理
令和7年1月29日提出

現 況 調 査 報 告 書

千葉地方裁判所
執行官 上 村 卓 嗣

（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 | 船橋市湊町三丁目 |
| | 地 番 | 2720番180 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 60平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市湊町三丁目 |
| | 地 番 | 2720番1012 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 20平方メートル |
| 3 | 所 在 | 船橋市湊町三丁目2720番地180、2720番地1012 |
| | 家屋 番号 | 2720番180の2 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.60平方メートル
2階 32.84平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	船橋市湊町3-3-15			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（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	「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 ☐ 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A 上記の者が店舗（空き家）・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	「その他の事項」記載のとおり			
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

(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件3 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 居宅部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ その他A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■居住者A／■債務者兼所有者代理人が所属する弁護士事務所の事務員)の陳述／ ■提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和4年 7月 1日	
最初の	契約日	令和4年 6月15日	
契約等	期間	令和4年 7月 1日から ☒ 令和6年 6月30日まで 2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	期間	令和6年 7月 1日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
契約等	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		毎月 金 65,000円 (毎月末日 限り 翌月分支払) ☐ 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	
家賃滞納あり (令和7年1月21日現在、令和6年10月～令和7年1月分で260,000円)。 法定更新であるとの陳述あり。			

(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

■土地（物件1、2）について

- 1 北西側で市道に接している。
- 2 本土地の周りはフェンスブロック塀等で囲まれている。

■建物（物件3）について

- 1 経年による汚れや損耗・損傷が見られ老朽化が進んでいる。
- 2 居宅部分について、畳の汚れ、柱、障子、クロス等の傷、破れ、汚れ等が目立つ。また床の撓み等も散見される。

(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

■本建物（店舗部分）の占有について

- 1 解錠して建物内に立ち入ったところ、カルテ、薬品及び債務者兼所有者宛ての郵便物が残置されている。第三者の占有を示すものはなく、債務者兼所有者の占有を認めた。
- 2 ライフラインは停止し、店舗の営業時間の表示箇所には紙が貼られて見えないようになっており、債務者兼所有者代理人が所属する弁護士事務所の事務員の陳述等から、空き家であると認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

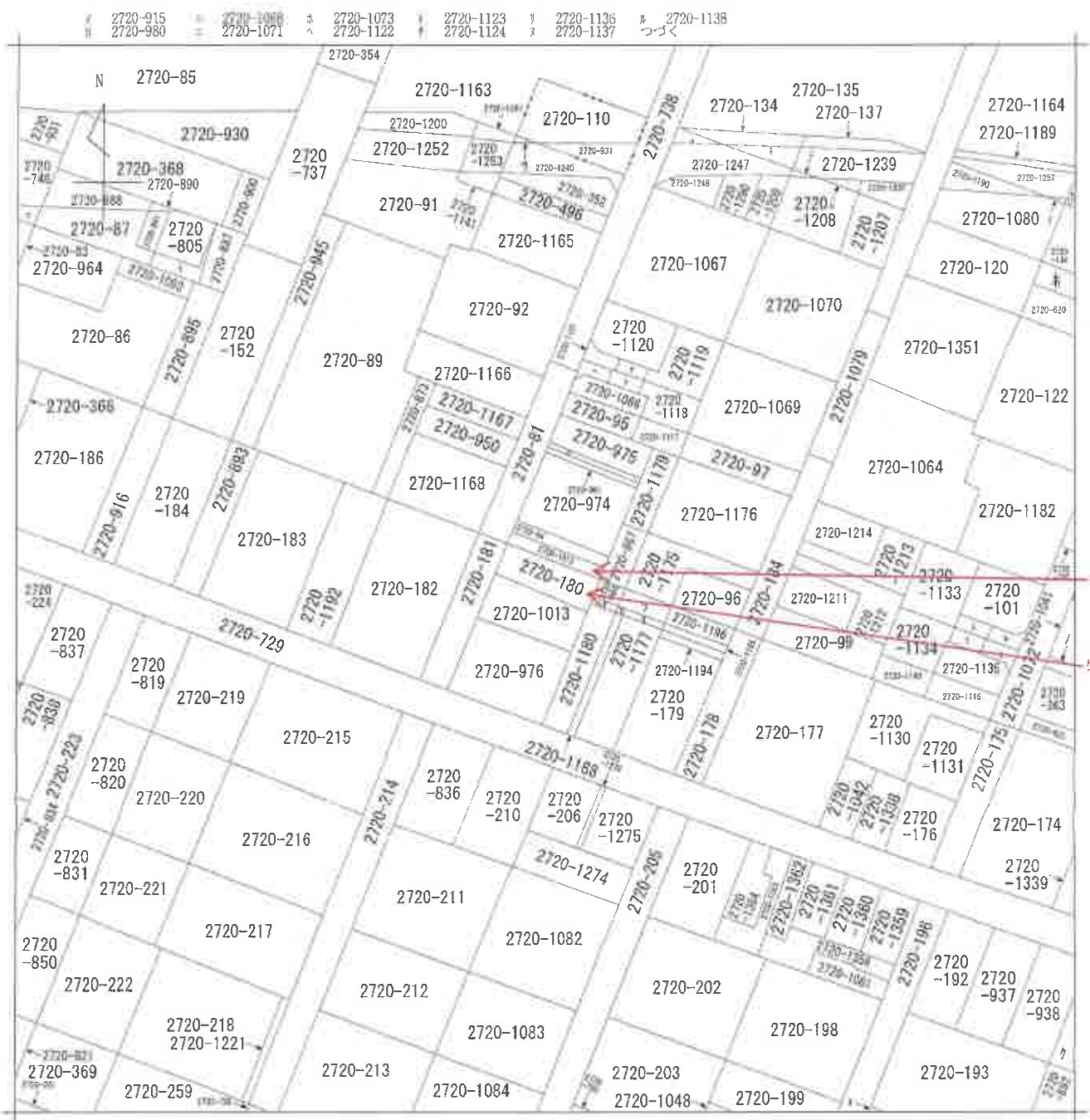
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 居住者 A	1 本建物に家族 3 人で住んでいる。 2 雨漏りはなく、水回り設備に特に不具合はない。 3 室内で猫を 2 匹飼っている。 4 家賃は現在、債務者兼所有者の代理人に支払っている。 5 店舗の薬局は営業していないと思う。 (以上、令和 7 年 1 月 20 日物件所在地で聴取)
■ 債務者兼所有者代理人が所属する弁護士事務所の事務員	1 居宅部分の更新は法定更新であると理解している。 2 みつこし薬局は令和 6 年 6 月頃まで営業していた。 (以上、令和 7 年 1 月 22 日当庁執行官室で電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 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10日（火）	当庁執行官室	債務者兼所有者の代表者に対し、調査協力依頼文書を郵送（あて所不明で返送。）
令和6年12月11日（水） 11：25 － 11：40	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため調査協力依頼文書を投函（応答なし。）
令和7年1月20日（月） 9：40 － 11：15	物件所在地	評価人同行、占有調査、写真撮影、間取り確認
令和7年1月22日（水） 13：45 － 13：55	当庁執行官室	債務者兼所有者代理人が所属する弁護士事務所の事務員へ、電話にて使用状況等を聴取
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
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 7年 1月20日 目的物件のうち店舗部分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の店舗部分に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)



(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
本町1丁目
湊町3丁目

請 求 部 分	所 在 船橋市湊町三丁目				地 番 2720番180					
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。

(A3版をA4版に縮小)

令和6年10月25日
千葉地方法務局船橋支局
地図整理番号：M47769
(1/2)

登記官

(8枚目)



2720-1139
2720-1178
2720-1197
2720-1198
2720-1199
2720-1210
2720-1228
2720-1251
2720-1263
2720-958
2720-959
2720-104
2720-104
2720-104
2720-194
2720-22
2720-225

(A3版をA4版に縮小)

登記年月日：昭和45年6月8日

596476

574103

地積測量図

地番	-180 2720~1013
土地の所在	船橋市湊町3丁目

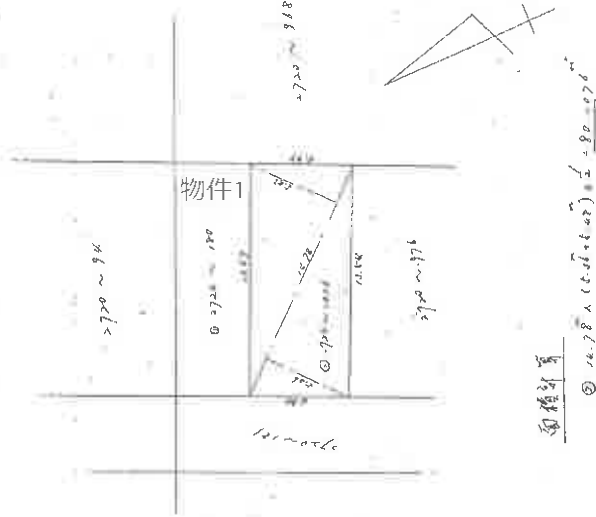
45.6.8

昭和45年6月8日
製作年月日

製作者



申請人



面積計算

$$\textcircled{2} 14.78 \times (2.66 + 2.07) \div 2 = 80.076 \text{ m}^2$$

縮尺 1/300

(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。

令和6年10月25日 千葉地方法務局船橋支局

登記官

(A3版をA4版に縮小)

(10枚目)

地図整理番号：M47770

登記年月日：昭和45年6月8日

596475

地番	2720-1012-94
土地の所在	船橋市左門町

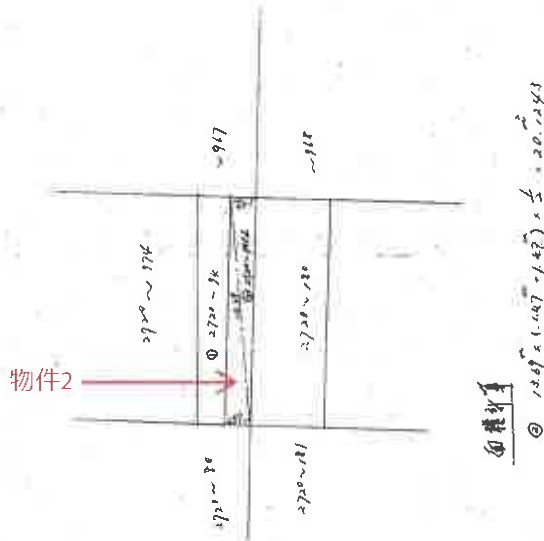
地積測量図

173000

45.6.8

作製年月日	昭和45年6月8日
作製者	

申請人	
-----	--



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理)

令和6年11月14日 千葉県地方務局

登記官

(A3版をA4版に縮小)

(11枚目)

(千葉県地家屋調査士会認紙)

縮尺 1/300

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10月25日 千葉地方裁判所 船橋支局

(A3版をA4版に縮小)

(12枚目)

登記官

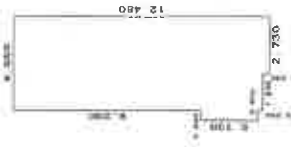
地図整理番号 M7771

建物図面
各階平面図

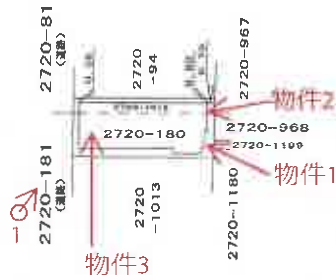
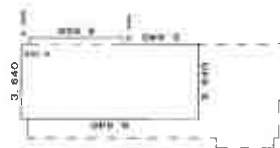
家屋番号 2720-180-2

建物の所在 船橋市湊町三丁目2720番地180、2720番地1012

1 階



2 階



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

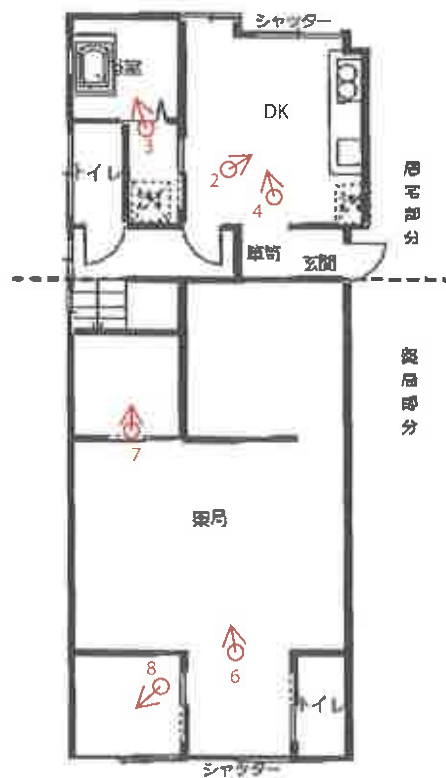
(千葉県土地家屋調査士会用紙)

※ ←○は添付写真の撮影位置，方向及び番号

間 取 略 図



2階



1階



※  は添付写真の撮影位置，方向及び番号

1

建物の外観



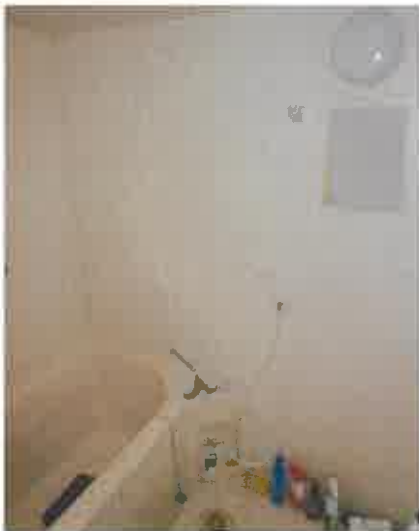
2

台所(居宅部分)



3

浴室(居宅部分)



4 和室(居宅部分)



5 洋室(2)(居宅部分)



6 店舗部分



7 店舗部分



8 店舗部分



副本

令和6年(ヌ)第234号

令和7年1月20日 現地調査

令和7年1月21日 評価

第R7-K879号 発行番号

令和7年2月17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

山口 真由美

第1 評価額

一 括 価 格		
金 13,440,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	4,390,000 円
物件2 (土地)	金	1,460,000 円
物件3 (建物)	金	7,590,000 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, 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1, 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。		地目：宅地
2	物件目録記載のとおり。		地目：宅地
3	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示「湊町3-3-15」
番号	特 記 事 項		
1～3	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 | 船橋市湊町三丁目 |
| | 地 | 番 | 2720番180 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 60平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 船橋市湊町三丁目 |
| | 地 | 番 | 2720番1012 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 20平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 船橋市湊町三丁目2720番地180、2720番地1012 |
| | 家屋 | 番号 | 2720番180の2 |
| | 種 | 類 | 店舗・住宅 |
| | 構 | 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | | 1階 57.60平方メートル |
| | | | 2階 32.84平方メートル |

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, 2	
位 置 ・ 交 通	JR総武線, 東武野田線「船橋」駅の南方・約1.3km(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅, 店舗, 駐車場等が混在する地域	
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種住居地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他 の 規 制	第2種高度地区(31m)
画 地 条 件 (物件1, 2)	形 状 : (略長方形) 地 勢 : (平坦地) 間 口 : (約6m) 奥 行 : (約13m) 地 積 : 80.00㎡ (登記とほぼ同じ) 接 面 道 路 と の 関 係 : (中間画地:概ね等高) 隣 地 と の 高 低 差 : (概ね等高)	
接 面 道 路 の 状 況 (物件1, 2)	北西側 (市道) 路線名 (12-028号線) 幅員 (約4.2m) 連続性 (普通) 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有)	
	建築基準法上の種類	北西側: 建築基準法第42条1項1号
	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	特記事項2参照
土地の利用状況等	物件1, 2	物件3の敷地
	隣 地	・北 東 側 : 戸建住宅 ・南 東 側 : 駐車場 ・南 西 側 : 戸建住宅 ・北 西 側 : 市道を介して駐車場
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. 現在, 現況2階建の店舗・居宅の敷地であり, 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。 2. 地歴調査及び地図調査から従前は未利用地で, 土壌汚染のおそれのある利用がなされた可能性は低いと判断される。 3. 船橋市教育委員会での調査によれば, 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, 2の敷地の範囲,境界線については,境界標,フェンスブロック塀等により概ね判別され,現況の地形は地積測量図等に符合すると思われる。 2. 物件3の1階床面積は57.60㎡であり,指定建蔽率を上回っている。そのため再建築の際には現在と同等規模の建物の建築はできない可能性がある。

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)		昭和46年2月18日 新築
	増 築 年 月 日 (登 記 記 載)		平成 1 2 年頃増築
	経 過 年 数		約 54 年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数		経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造	木造	
	屋 根	瓦葺	
	外 壁	サイディング, モルタル等	
	内 壁	ビニールクロス,化粧合板等	
	天 井	ビニールクロス,化粧合板等	
	床	フローリング, 畳,塩ビ等	
	設 備	洗面台, キッチン, 浴室, 水洗トイレ等 (電気, 上下水道, 都市ガス外)	
	そ の 他	特になし	
床 面 積 (現 況)	床面積	1階	57.60㎡
		2階	32.84㎡
		延べ	90.44㎡ (登記簿数量と同じ)
現 況 用 途 等	現 況 用 途	店舗, 居宅	
	間 取 り	店舗(薬局) + 居宅3DK (附属資料:間取略図を参照)	
品 等	やや劣る		
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る 1. 建物外部は, 経年による老朽化, 劣化, 汚れ, 損耗・損傷等がある。 2. 建物内部についても, 経年による老朽化, 劣化, 汚れ, 損耗・損傷等がある。 畳の汚れ, 柱, 障子, クロス等の傷, 破れ, 汚れ等が目立つ。また床の撓み等も 所々で認められた。賃借人へのヒアリングによれば, 以前2階洋室 (2) 部分で 雨漏りがあったが, 補修済みであるとのこと。 3. 設備については, 全体的に経年により劣化していると思われるが, 居宅部分 については特段の不具合はないとのこと。店舗部分については債務者不在のため 詳細は不明。 4. 建付けについては, 特段の不具合は認められなかった。		
建 物 の 利 用 状 況	店舗部分:債務者が空室で占有。 居宅部分:賃借人が,自宅として家族と占有・使用している。(室内で猫二匹を飼育)		

特 記 事 項	1. 建築確認：昭和45年9月30日,第3245号 完了検査：未了 2. 物件3建物については,使用資材及び建築時期等からアスベストを含有する資材が使用されている可能性は否定できないが,飛散性は低く,通常の使用上は問題はないと推察される。 3. 居宅部分を賃借人が自宅として占有・使用している。利用権原は賃借権であると判定される。 建物賃貸借契約書写しの内容は概ね次の通り。（詳細は現況調査報告書参照） 借主：個人 占有開始時期：令和4年7月1日 契約期間：令和6年7月1日から期間の定めなし 賃料：65,000円/月（毎月末日限り支払い） 敷金等：なし
---------	---

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	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	269,000	1.01	60.00	1/1	0.90	14,671,000
2	269,000	1.01	20.00	1/1	0.90	4,890,000
計						19,561,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地 (船橋-43)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 210,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{(106.6)}{100} & \times \frac{100}{(104)} & \times \frac{100}{(80)} & & = & 269,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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+4% (格差率) 104

◇ 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) 80

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 : (格差率) 1.01
(物件1, 2) 方位+1%

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	90.44	0.040	1/1	651,000

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 %	経済的耐用年数は ほぼ満了している。	54年	0.05	▲20% (0.80)	0.040

(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	14,671,000	0.55	法定地上権	8,069,000
2	4,890,000	0.55	法定地上権	2,690,000
計	19,561,000			10,759,000

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) (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) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	14,671,000	－ 8,069,000		0.95	0.70	4,390,000
2	4,890,000	－ 2,690,000		0.95	0.70	1,460,000
3	651,000	＋ 10,759,000	1.00	0.95	0.70	7,590,000
一 括 価 格 (合 計)						13,440,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない

エ 市場性修正：住宅部分と店舗部分に分かれており、現在住宅部分のみ賃貸に供されているやや特殊な建物であり、かつ建蔽率違反建築物であること等を考慮して市場性修正を行った。

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

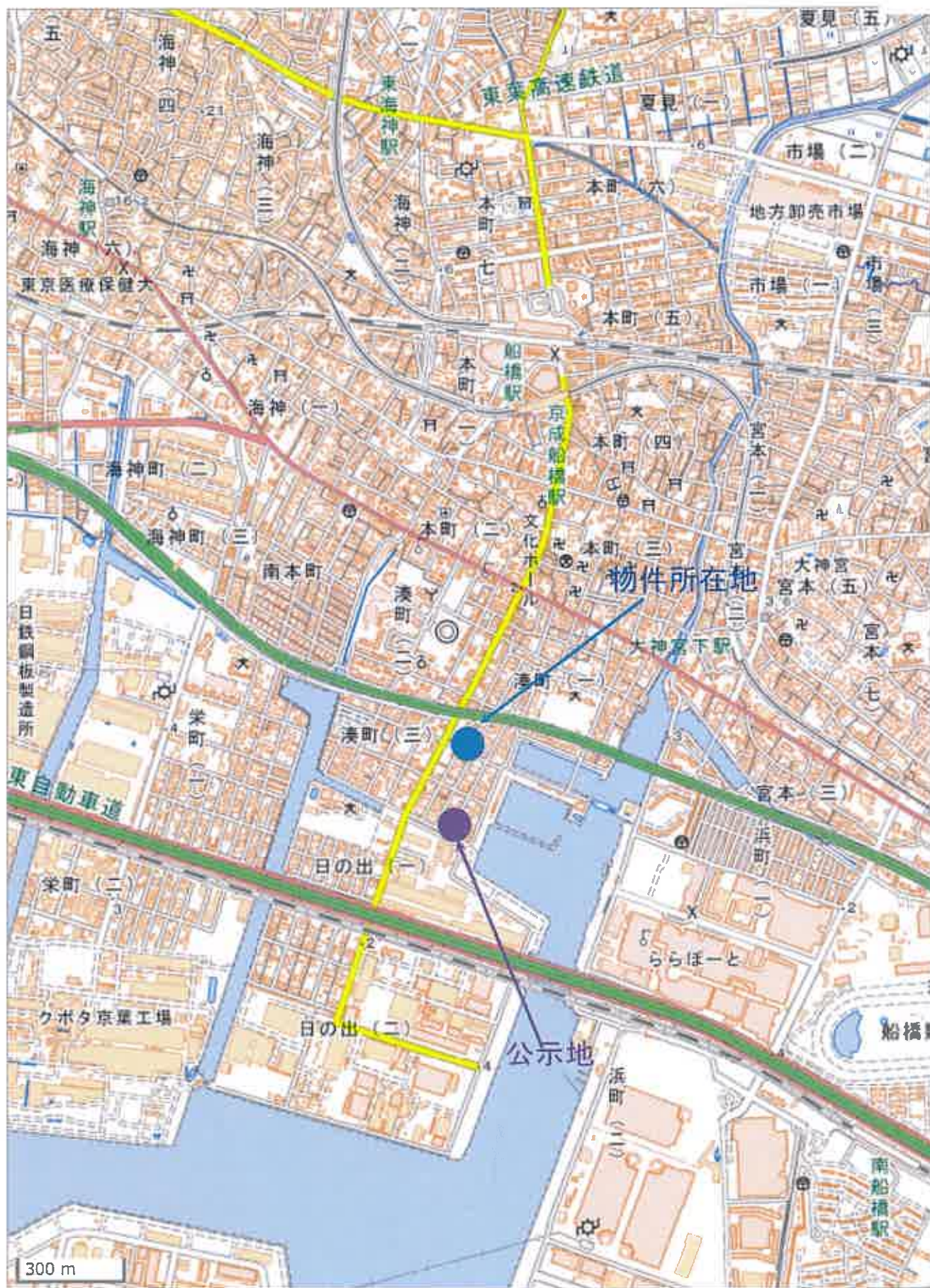
1 地価公示価格 (船橋-43)

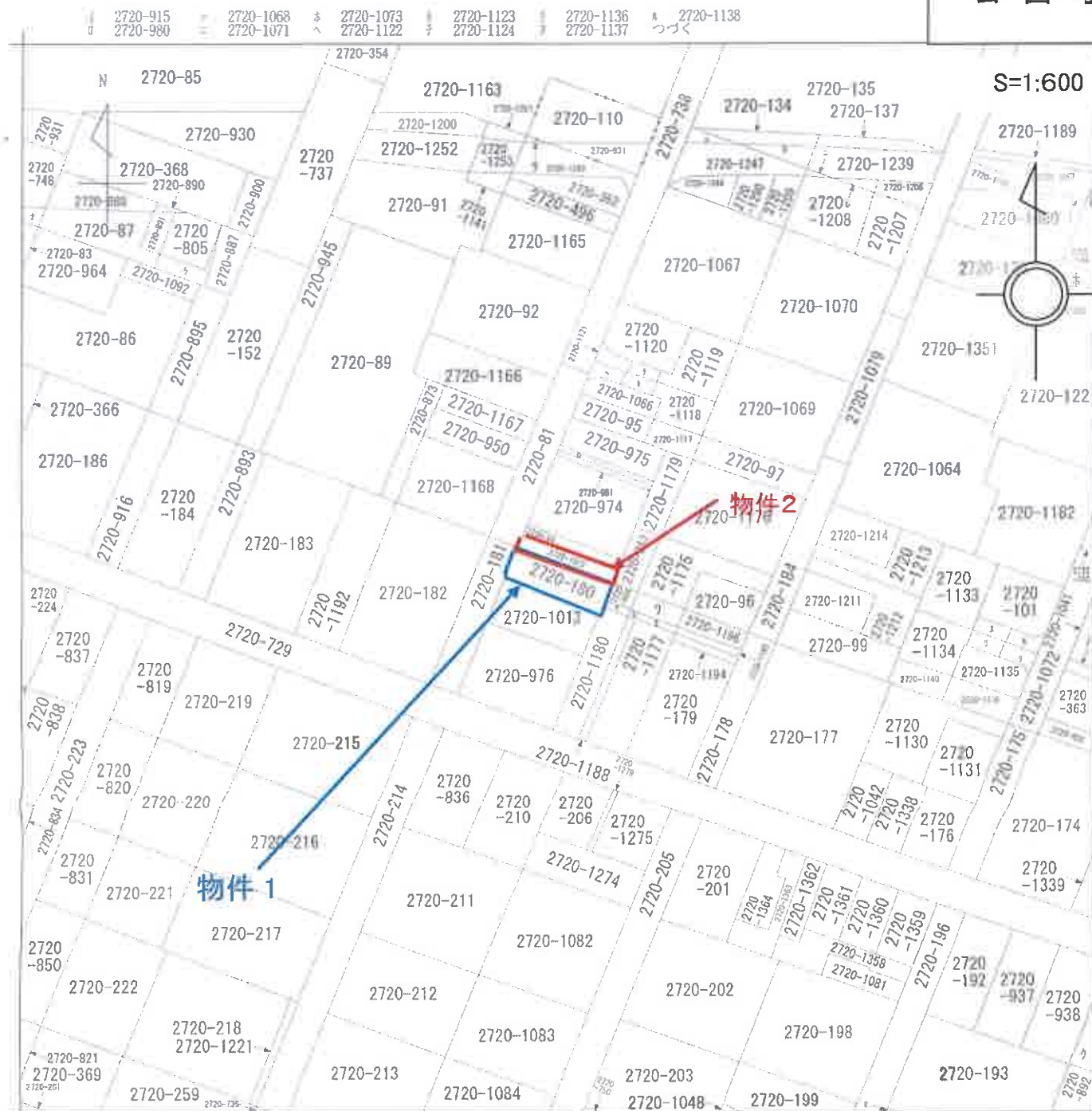
所 在	千葉県船橋市湊町3丁目2720番293
価 格	210,000 円／㎡
位 置	JR総武線, 東武野田線「船橋」駅の南方・約1.6km
価 格 時 点	令和6年1月1日
地 積	224 ㎡
供給処理施設	上水道 下水道 都市ガス
接 面 街 路	南東側 4.3m 市道
用 途 指 定 等	第一種住居地域(指定建蔽率60%, 指定容積率200%)
地 域 の 概 要	一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域

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 間取略図

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
本町1丁目
湊町3丁目

請求部分	所在地	船橋市湊町三丁目				地番	2720番180			
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					備考付年月日(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。

複合機にてA3をA4に縮小

令和6年10月25日
千葉地方法務局船橋支局
登記官

地図整理番号：M47769
(1/2)

596473

地積測量図

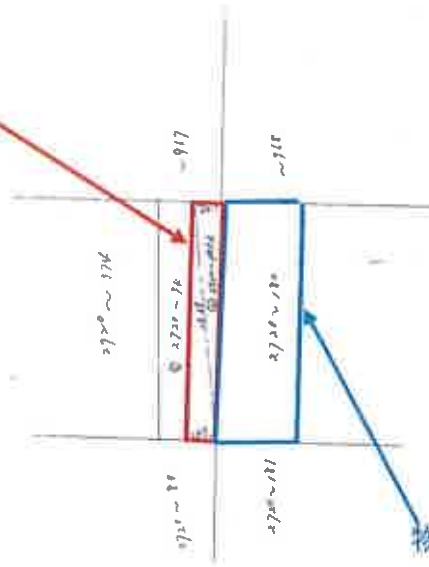
156600

地番	2720～1012-99
土地の所在	千葉県佐倉市

45.6.8

作製年月日	昭和45年6月8日
作製者	

物件2



物件1

印積測量
② $1247 + (1247 - 1247) \times \frac{1}{2} = 1247.5$

複合機にて A3 を A4 に縮小

(千葉県地籍調査会社図紙)

1/300

縮尺

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。

(千葉県地方公務局 船橋支局 管轄)

令和6年11月14日 千葉県地方公務局

登記官

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和6年10月25日 千葉地方裁判所船橋支局 登記官

各階平面図

家屋番号 2720-180-2

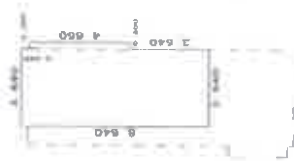
建物の所在 船橋市湊町三丁目2720番地180、2720番地1012

建物図面各階平面図

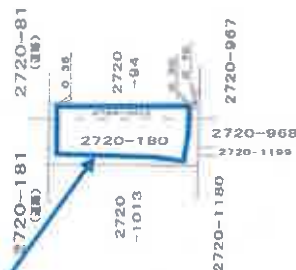
1 階



2 階



物件3



作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 500

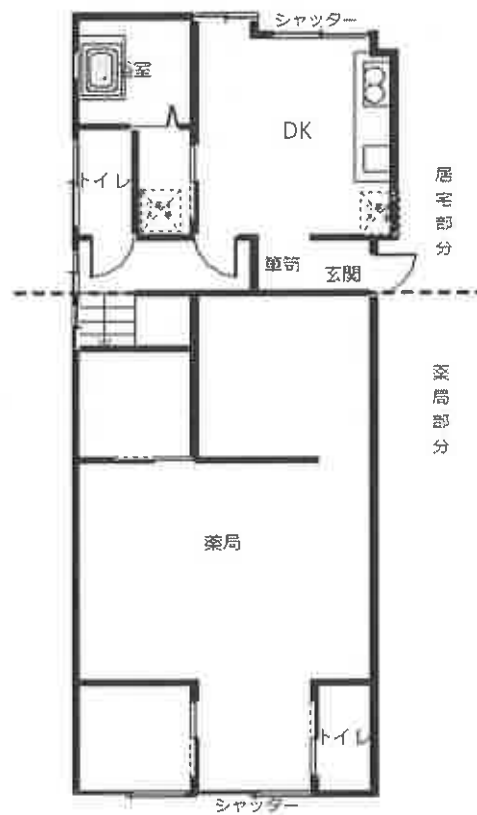
千葉県土地家屋調査士会(用紙)

複合機にて A3 を A4 に縮小

間 取 略 図



2階



1階

