

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 18 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 7 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 23 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 8 月 6 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 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 28 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 6 月 18 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4年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	3,870,000 3,096,000	一括	774,000	39,004	11,688
1	20,000				
2	20,000				
3	660,000				
4	970,000				
5	2,200,000				
	</				



物 件 目 録

- 1 所 在 船橋市大穴南二丁目
地 番 6 5 3 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 8 2 平方メートル
共有者 A 持分15分の2
- 2 所 在 船橋市大穴南二丁目
地 番 6 5 3 番 7 9
地 目 公衆用道路
地 積 5 4 平方メートル
共有者 A 持分6分の1
- 3 所 在 船橋市大穴南二丁目
地 番 6 5 3 番 8 0
地 目 宅地
地 積 5 2. 5 9 平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 船橋市大穴南二丁目
地 番 6 5 3 番 8 2
地 目 宅地
地 積 7 7. 1 5 平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 船橋市大穴南二丁目653番地82、653番地80

家屋 番号 653番82

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 55.48平方メートル
2階 44.71平方メートル

所有者 A

令和4年(ワ)第303号

注 意 書

評価については、再評価書をご覧ください。

千葉地方裁判所民事第4部売却係

物 件 明 細 書

令和 7年 4月 9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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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】

売却基準価額は、本件建物室内の清掃、消臭等に係る費用及び期間の負担が見込まれること等を考慮して定められている。

《 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 船橋市大穴南二丁目

地 番 653 番 3

地 目 公衆用道路

地 積 82 平方メートル

共有者 A 持分 15 分の 2

2 所 在 船橋市大穴南二丁目

地 番 653 番 79

地 目 公衆用道路

地 積 54 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

3 所 在 船橋市大穴南二丁目

地 番 653 番 80

地 目 宅地

地 積 52.59 平方メートル

所有者 A

4 所 在 船橋市大穴南二丁目

地 番 653 番 82

地 目 宅地

地 積 77.15 平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 船橋市大穴南二丁目653番地82、653番地80

家屋 番号 653番82

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 55.48平方メートル
2階 44.71平方メートル

所有者 A



令和4年(ケ)第303号
令和4年10月24日受理
令和5年1月4日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 長 尾 亨

(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 船橋市大穴南二丁目

地 番 653番3

地 目 公衆用道路

地 積 82平方メートル

共有者 A 持分15分の2

2 所 在 船橋市大穴南二丁目

地 番 653番79

地 目 公衆用道路

地 積 5.4平方メートル

共有者 A 持分6分の1

3 所 在 船橋市大穴南二丁目

地 番 653番80

地 目 宅地

地 積 52.59平方メートル

所有者 A

4 所 在 船橋市大穴南二丁目

地 番 653番82

地 目 宅地

地 積 77.15平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 船橋市大穴南二丁目653番地82、653番地80

家屋 番号 653番82

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 55.48平方メートル
2階 44.71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	千葉県船橋市大穴南2-4-28			
土地	物件1ないし4			
現況地目	☒ 宅地（物件3、4） ☒ 公衆用道路（物件1、2） ☐ （物件 ）			
形状	☒ 公図のとおり（物件1） ☒ 地積測量図のとおり（物件2、3、4） ☐ 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	「その他の事項」のとおり			
建物	物件5			
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 上記の者が本建物を住居（空き家）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」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

そ の 他 の 事 項



1 土地について

- ① 物件1、2の土地は公衆用道路である。近隣土地所有者との共有である。
- ② 物件3、4の土地は一体の宅地であり、物件5建物の敷地として利用されている。
 周囲をコンクリートブロック塀、フェンス等で囲み、隣接地と明確に区分されている。
 隣地と高低差があり、北西側及び北東側の隣接地より約0.5メートルから1メートル高い。
 敷地内の状況は次のとおりである。
 - ・ 車検切れの自動車が1台在る。アルミ製のボート（エンジン無し）が2艘ある。
 - ・ 南東側にスチール製簡易物置（基礎無し、動産）が1個ある。
 - ・ 玄関前付近に空き缶等の生活ゴミが散乱し、敷地内全体に雑草が繁茂している。
 特に、本建物の北西～北東～南東側にかけて雑草が繁茂しているため、踏査することができなかった。高さ2～3メートルの樹木があるが、手入れされていないため枝葉が南東側隣地に越境している。

2 物件5建物（以下、本建物という。）について

- ① 占有状況
 - ・ 表札がある。郵便受箱内に郵便物が滞留し満杯の状態である。
 - ・ 電気ライフライン調査の回答書によれば、契約名義は債務者兼所有者のAである。契約終了日は令和4年9月6日である。
 - ・ 10月31日、所轄の警察署から本建物内で遺体が発見されたとの連絡があった。（その後、遺体の身元特定の鑑定を行うとのことであり、身元の特定ができていない。）
 - ・ 解錠し立入調査したところ、空き家である。建物内には家具、家電製品の他、空き缶、雑誌等の生活ゴミが大量に存在し、各部屋及び廊下等まで溢れ、廊下やリビング等の床が見えない状況である。建物内を移動するにも難渋する。遺体の発見されたリビングの床が汚損している。
 - ・ 1階和室に親族と思われる遺骨、位牌、遺影等がある。
 以上の立入調査した現況、関係人の陳述及び関係資料を総合判断し、調査時点では債務者兼所有者Aが本建物を住居（空き家）として占有しているものと認められ、2枚目のとおりと認定した。
- ② 建物の現状、不具合等
 - ・ 経年変化による内壁クロス、床等に汚損、損耗が認められる。その他、LDK等の内壁クロスが黄色に変色している。喫煙の影響と史料する。目視する限り、雨漏り等のシミ跡は見られない。
 - ・ 階段の内壁クロスに動物（猫等）による引っ掻き傷が認められる。
 - ・ LDKの出入り口扉のガラスが割れている。洗面室出入り口扉及び1階トイレの扉の建付が悪く、途中までしか開閉できない。評価人と共に建物内を見分した結果、建物に若干の傾きがある可能性を否定できない。

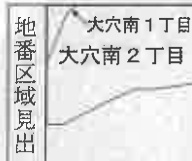
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■千葉東警察署担当者	(10月31日調査時) ① 近隣住人からの通報を受け、10月30日、安否確認のため物件5建物内に立ち入ったところ、リビングで遺体を発見した。 ② 執行官の通知書が郵便受箱にあったので、一報した。 今後、遺体の身元確認を行います。 (11月22日調査時) ① 現時点では遺体の本人特定に至っていません。今後、鑑定の予定です。 ② 鑑定結果が出るまでに更に時間がかかります。

(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
令4年10月26日 (水) 12:10-12:30	物件所在地	物件確認 外観写真撮影 占有調査 不在調査告知書投函
4年10月28日 (金)	郵便	電気ライフライン調査照会書送付 (11月10日回答書受理)
4年10月31日 (月) 10:30-10:35	電話	船橋東警察署 (担当者) から電話聴取
4年11月9日 (水) 9:35-10:30	物件所在地	評価人同行 立入 占有 間取り等調査 写真撮影 土地の範囲等調査
4年11月10日 (木) 13:40-13:45	法務局	土地登記事項証明書申請
4年11月22日 (火) 9:25-9:30	電話	船橋東警察署 (担当者) から電話聴取
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4年11月9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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



請求 部 分	所 在	船橋市大穴南二丁目			地 番	653番3		
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	

A 3判をA 4判に縮小

令和4年8月19日
千葉地方法務局船橋支局
登記官

請求番号：11-1
(1/1)

(6枚目)

登記年月日：平成11年3月25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4年8月19日 千葉地方法務局 船橋支局

登記官

(7枚目)

A3判をA4判に縮小

請求番号：11-2

443822



三斜角測量

測量① 653-75			
NO.	点	距離	方位
22.163	11.040	244.900320	
22.163	4.672	103.658976	
9.003	1.122	10.101366	
		356.640662	
		179.320310	
		179.32	

測量② 653-76			
NO.	点	距離	方位
19.179	9.352	179.324600	
19.179	0.150	2.876250	
19.052	9.261	176.440572	
		356.641422	
		179.320710	
		179.32	

測量③ 653-77			
NO.	点	距離	方位
16.560	6.410	106.149600	
16.560	10.836	179.441160	
15.733	4.643	73.048319	
		356.642079	
		179.3210395	
		179.32	

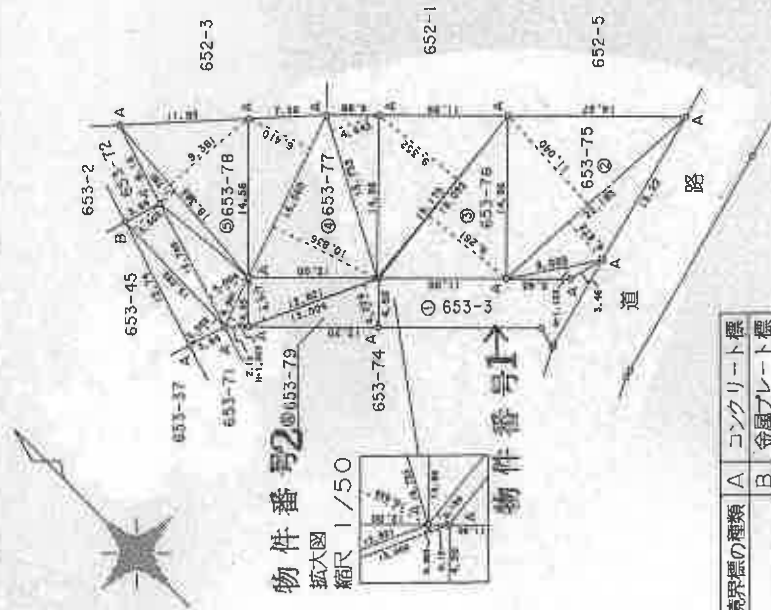
測量④ 653-78			
NO.	点	距離	方位
13.252	3.503	46.421756	
13.252	3.503	46.421756	
12.740	4.004	51.010960	
4.981	1.923	9.576463	
18.383	1.782	32.756506	
18.383	9.501	172.450923	
		356.642364	
		179.321620	
		179.32	

測量⑤ 653-79			
NO.	点	距離	方位
13.004	4.254	54.928896	
13.004	3.553	0.845260	
12.021	4.217	54.041177	
		156.840313	
		34.151	

測量⑥ 653-3			
NO.	点	距離	方位
854.6811		772.2034200	
		922.4776000	
		92.47	

地番 653-75-79-3

土地の所在 船橋市大穴南2丁目



物件番号2
拡大図
縮尺 1/50

物件番号1

境界線の種類 A コンクリート標 B 金属プレート標

申請人

(平成11年 3月15日作製)

作製者

縮尺 1/500

443823

地番 653-77-80-81

地積測量図 11.8.27

土地の所在 船橋市大穴南2丁目



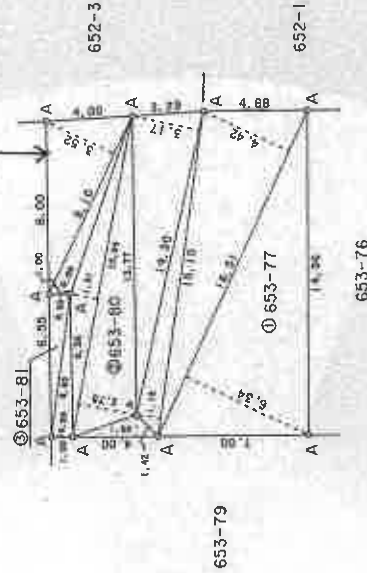
三 創 求 積 表

地番 ① 653-77			
NO.	底 辺	高 さ	估 面 積
	16.51	6.34	104.6734
	16.51	4.42	72.9742
	15.10	1.15	17.3650
	14.30	3.17	45.3310
	估 面 積		240.3436
	估 面 積		120.17180
	地 積		120.17 ㎡

地番 ② 653-80			
NO.	底 辺	高 さ	估 面 積
	4.00	1.00	4.0000
	15.04	2.75	41.3600
	15.04	1.31	19.7024
	9.10	0.89	8.0990
	9.10	3.52	32.0320
	估 面 積		105.1934
	估 面 積		52.59670
	地 積		52.59 ㎡

地番 ③ 653-81			
NO.	底 辺	高 さ	估 面 積
	6.63	0.99	6.5637
	6.63	0.99	6.5637
	估 面 積		13.1274
	估 面 積		6.56370
	地 積		6.56 ㎡

物件番号3



境界線の種類	A	コンクリート標
	B	金属プレート標
	C	金属鉄標

作製者

申請人 (平成11年 8月25日作製)

縮尺 1/250

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。
令和4年8月19日 千葉地方支務局船橋支局 登記官

登記年月日：平成11年8月27日

443824

地番 653-78-82

地積測

量図

土地の所在 船橋市大穴南2丁目

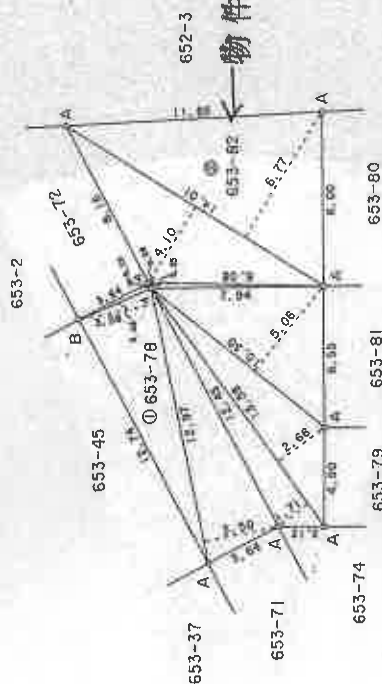


三斜求積表

地番 ① 653-78				
NO.	底辺	高さ	底面積	積
	3.65	0.29	1.0695	
	12.97	3.58	46.4326	
	12.97	3.50	45.3950	
	13.58	1.71	23.2218	
	13.58	2.66	36.1228	
	10.30	5.06	52.1180	
		底面積	204.3487	
		底面積	102.17435	
		底面積	102.17	㎡

地番 ② 653-82				
NO.	底辺	高さ	底面積	積
	8.08	0.25	2.0200	
	14.01	4.10	57.4410	
	14.01	6.77	94.8477	
		底面積	154.3087	
		底面積	77.15435	
		底面積	77.15	㎡

物件番号4



境界線の種類	A	コンクリート標
	B	金属プレート標
	C	金属鉄標

製作者

申請人

(平成11年 8月25日作成)

縮尺 1/250

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。
令和4年8月19日 千葉地方法務局船橋支局

登記官

(9枚目)

請求番号：11-4

登記年月日：平成12年7月24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4年8月19日 千葉地方法務局船橋支局

登記簿

(10枚目)

A3判をA4判に縮小

請求番号：11-5

建物図面図

各階平面図

家屋番号 653-82

建物の所在 船橋市大穴南2丁目653番地82・同番地80

25700 各階平面図

物件番号5

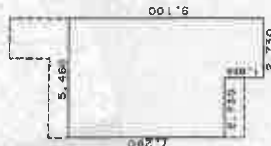
1 階



求積表

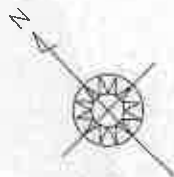
9.100	X	2.730	*	24.843000
10.010	X	0.910	*	9.109100
11.830	X	1.820	*	21.530600
合計				55.482700
床面積				55.48 m ²

2 階



求積表

7.280	X	2.730	*	19.874400
9.100	X	2.730	*	24.843000
合計				44.717400
床面積				44.71 m ²



物件番号4

物件番号5

物件番号3

製作者

申請人

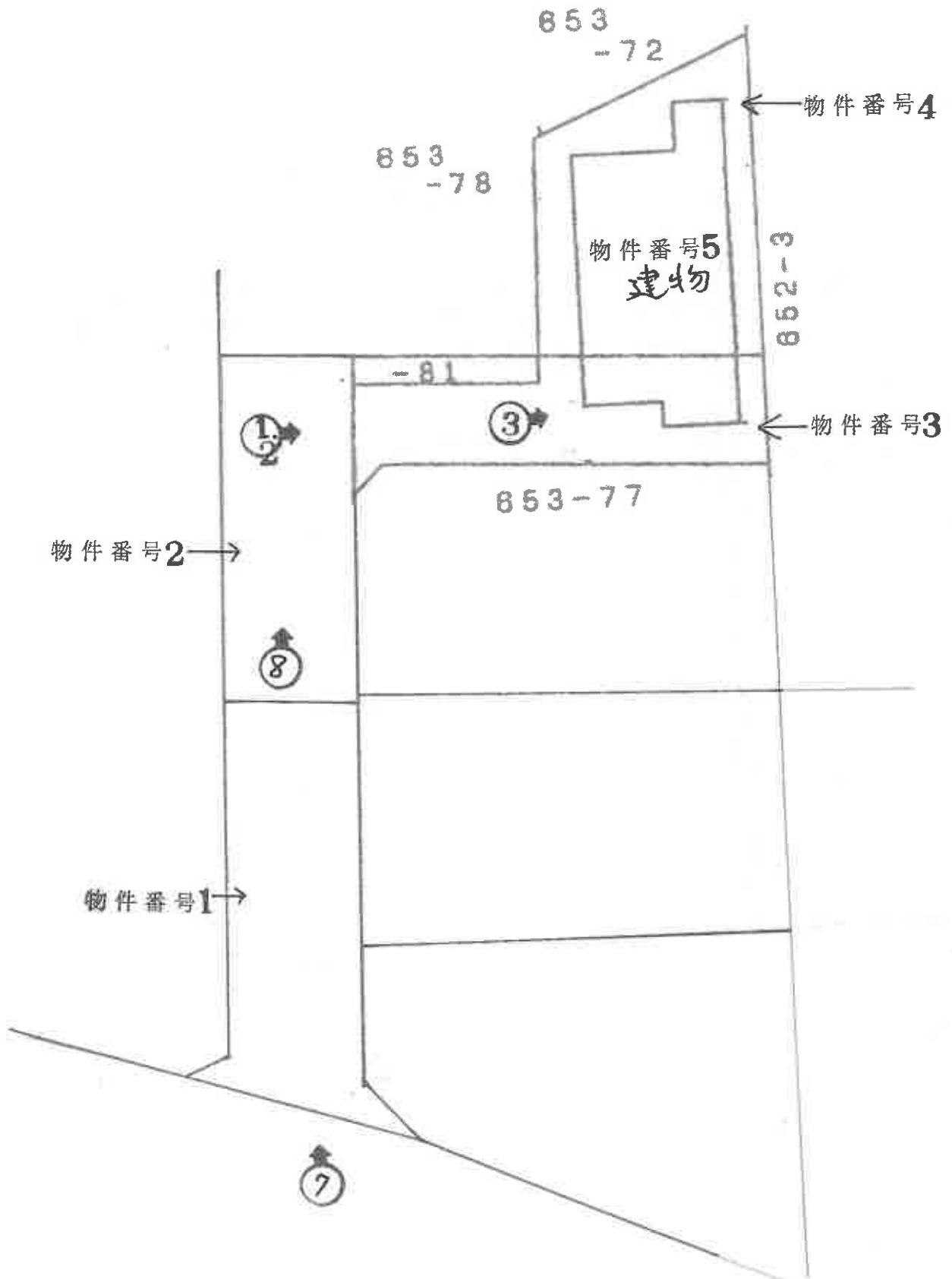
縮尺 1/250

縮尺 1/500

(平成12年7月14日作製)

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

◀ 写真撮影位置と方向





1階平面図



2階平面図

◀○ 写真撮影位置と方向

【 間取略図 】

(12 枚 目)

1



2



物件 3、4 土地 (敷地)

3



4



(14枚目)

5



6



(15枚目)

7



物件1 土地（公衆用道路）

8



物件2 土地（公衆用道路）

令和4年(ケ)第303号

令和7年4月3日 評 価
第25110号 発行番号
令和7年4月4日 提出日

千葉地方裁判所
民事第4部 御中

再 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

結城 敏勝

第1 評価額

一 括 価 格		
金 3,870,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	20,000 円
物件2 (土地)	金	20,000 円
物件3 (土地)	金	660,000 円
物件4 (土地)	金	970,000 円
物件5 (建物)	金	2,200,000 円

- 1 一括価格は、物件1～5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3、4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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。		同左
5	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示「大穴南2丁目4番28号」
番号	特 記 事 項		
1～5	・本件物件内で遺体が発見されている。 ・その他は第4目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

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 | 船橋市大穴南二丁目 |
| | 地 | 番 | 653番3 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 82平方メートル |
| | 共有者 A 持分15分の2 | | |
-
- | | | | |
|---|--------------|---|-----------|
| 2 | 所 | 在 | 船橋市大穴南二丁目 |
| | 地 | 番 | 653番79 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 54平方メートル |
| | 共有者 A 持分6分の1 | | |
-
- | | | | |
|---|-------|---|-------------|
| 3 | 所 | 在 | 船橋市大穴南二丁目 |
| | 地 | 番 | 653番80 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 52.59平方メートル |
| | 所有者 A | | |
-
- | | | | |
|---|-------|---|-------------|
| 4 | 所 | 在 | 船橋市大穴南二丁目 |
| | 地 | 番 | 653番82 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 77.15平方メートル |
| | 所有者 A | | |

物 件 目 録

5	所 在	船橋市大穴南二丁目 6 5 3 番地 8 2、6 5 3 番地 8 0	
	家屋 番号	6 5 3 番 8 2	
	種 類	居宅	
	構 造	木造スレート葺2階建	
	床 面 積	1 階	5 5 . 4 8 平方メートル
		2 階	4 4 . 7 1 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は私道の共有持分, 物件3, 4は宅地部分であり, 各物件の面地条件については次のとおりである。

目 的 物 件	物件3, 4	
位 置 ・ 交 通	京成松戸線「滝不動」駅の北東方・約900m(道路距離) 最寄バス停「海老ヶ作」の北方・約300m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小規模一般住宅等のほか, 農地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種低層住居専用地域
	建 蔽 率	指定 50%
	容 積 率	指定 100%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	建築基準法22条指定区域
		景観計画区域 絶対高さの最高限度10m
面 地 条 件	形 状 : (不整形(旗竿状地)) 地 勢 : (概ね平坦) 間 口 : (約3m(通路幅)) 奥 行 : (約14.8m) 地 積 計 : (129.74㎡) (登記簿数量) 接 面 道 路 と の 関 係 : 中間面地: 接面道路とは概ね等高に接面。 隣 地 と の 高 低 差 : 南東側及び南西側隣接地とは概ね等高に接面し, 北西側及び北東側隣接地とは約0.5m～約1m高く接面している。	
接 面 道 路 の 状 況	南西側 (私道) 路線名 (一) 幅員 (約4.5m) 連続性 (行止り) 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有)	
	建築基準法上の種類	南西側: 建築基準法第42条1項5号
	位置指定年月日・番号	平成11年12月14日・第52号
接 面 道 路 の 状 況	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	可能であると推定
土 地 の 利 用 状 況 等	物件3, 4:	物件5の建物の敷地
	隣 地	・南 西 側 : 一般住宅, 私道を介して一般住宅 ・北 西 側 : 空地(地番653番72: 登記地目「畑」) ・北 東 側 : 林地(小学校の敷地) ・南 東 側 : 一般住宅

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. 物件1は「土地土壤汚染対策法」に基づく土壤汚染の指定区域ではなく、かつ「水質汚濁防止法及び下水道法」に規定する有害物質の取扱事業所としての届出施設にも該当していない。古地図や空中写真(出典:国土地理院),現地調査からも土壤汚染リスクは少ない。 2. 既存建物に係る以外,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. 千葉情報マップによれば,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3, 4の敷地の範囲・境界線については,道路沿いの境界標及び周辺ブロック塀等により概ね判別され,現況の地形は概ね測量図と符号するものと判断した。 2. 本地(物件3)南東側にスチール製物置が設置されているが,定着性は無く動産と解釈する。 3. 本地(物件3)の通路敷き部分に自走不可と推定される老朽化した普通車1台,全長3m程度のアルミボート2隻が残置されている。 4. 本地(物件3・4)内には高さ2～3m程度の樹木が植栽されているが,長年手入れがなされていない状態で,枝葉が隣接地へ越境している。また,雑草等も繁茂し本件建物の裏手に立ち入ることは困難である。 5. 昭和63年以降の記録上,対象物件周辺において浸水履歴はない。 (市危機管理課)

(物件1, 2:公衆用道路)

物件1・2は,物件3・4が南西側で接面する私道(建築基準法42条1項5号道路)の共有持分である。

公簿地積の合計は136㎡の舗装道路で,登記簿上の地目は公衆用道路である。公法上の規制は物件3, 4と同じ。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件5)

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12年7月13日 新築
	経過年数	約 25 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2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	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, CF等
	設 備	システムキッチン, 洗面台, 浴室, 水洗トイレ等 (電気, 上水道, 下水道, 都市ガス)
品 等	そ の 他	－
	普通	
保守管理の状態	劣る ・室内について経年劣化及びビニールクロスの継目露出・変色・汚れ, 壁及び床材等の傷み等が確認され, 特にLDK・洋室(2)(3)の壁紙・天井の煙草のヤニによる黄ばみ汚れが目立つ。尚, 各居室のほか玄関, 廊下, 階段, キッチン, 洗面所等に日用雑貨を中心に, 衣類, 雑誌, 空き缶・ペットボトル等の家庭ゴミ等が膝丈ほどに山積み状態で散乱しており, フローリング等の床材及び壁材の状態を十分に確認することができない状況にある。 ・LDKの出入口扉のガラスが一部破損している。 ・洗面室出入口扉及び1階トイレの扉の開閉が困難な状態にあり, 建物自体の若干の傾斜の可能性は否定できない。 ・階段部の壁等に猫の研ぎ爪痕が数カ所確認され, 猫を飼っていた形跡があるが, その他室内建具等の損傷の有無は, 室内に散乱するゴミ等により十分に確認することができない状況にある。 ・キッチン・トイレ・洗面所等の水廻りの汚れは顕著である。 ・外壁・屋根等は特段のメンテナンスされた形跡は無く, 外壁の汚れやシーリング等の劣化, スレートの膨らみや割れが確認できる。	
床面積(現況)	床面積 1階	55.48㎡
	2階	44.71㎡
	延べ	100.19㎡
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	4LDK(別添間取略図を参照)
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。	

特 記 事 項	1. 建築確認:平成12年4月21日／第H12認建船橋000114号 検査済証:平成12年7月13日／第H12証建船橋000114号 2. 供給処理施設・設備等の稼働状況は不明である。 3. 所轄の警察により、本建物の1階LDKにて遺体が発見されている。 現場の床には汚損が認められ、特殊清掃を要する。 4. 和室に親族と推定される遺骨等が祀られている。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～4(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	74,100	0.05	82.00	2/15	---	41,000
2	74,100	0.05	54.00	1/6	---	33,000
3	74,100	0.75	52.59	1/1	0.90	2,630,000
4	74,100	0.75	77.15	1/1	0.90	3,859,000
計						6,563,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地 (船橋-48)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 88,700 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(100.9)}{100} & \times \frac{100}{(105)} & \times \frac{100}{(115)} & = & 74,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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+5% (格差率) 105

◇ 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) 115

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】
(相 乗 積) 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。

【物件3, 4】
形状-25% (格差率) 0.75

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5(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
5	180,000	100.19	0.020	361,000

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 よる率		
5	5 %	経済的耐用年数は ほぼ満了している。	25年	0.05	▲60% (0.40)	0.020

① 耐用年数法(定額法)

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

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, 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) (千円未満四捨五人) ア×イ=ウ
		率	利用権等	
3	2,630,000	0.55	法定地上権	1,447,000
4	3,859,000	0.55	法定地上権	2,122,000
計	6,489,000			3,569,000

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) (万円未満四捨五人) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	41,000			0.70	0.80	20,000
2	33,000			0.70	0.80	20,000
3	2,630,000	－ 1,447,000		0.70	0.80	660,000
4	3,859,000	－ 2,122,000		0.70	0.80	970,000
5	361,000	＋ 3,569,000	1.00	0.70	0.80	2,200,000
一 括 価 格 (合 計)						3,870,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない

エ 市場性修正：債務者兼所有者と推定される遺体が発見され、精神的な嫌悪感による市場性の減退が認められること。室内の異臭と汚損等から特殊清掃を要し、現況は死亡当時の状態で家財道具や車両等も残置されてい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

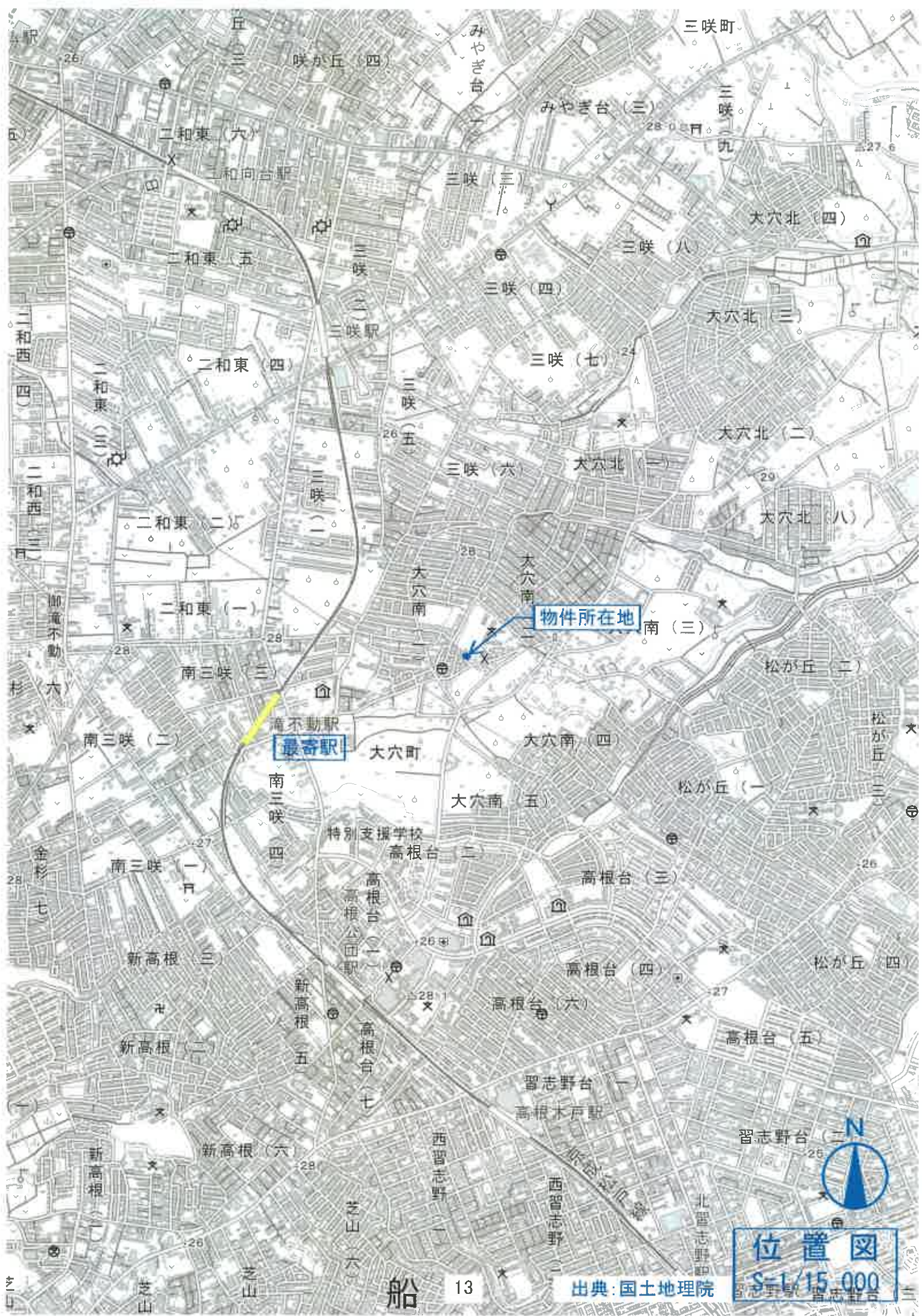
地価公示価格 (船橋-48)

所 在	船橋市大穴南1丁目626番17
価 格	88,700 円／㎡
位 置	京成松戸線「滝不動」駅の北東方・約700m
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	253 ㎡
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道
接 面 街 路	南側 6m 市道
用 途 指 定 等	第一種低層住居専用地域（指定建蔽率50%，指定容積率100%）
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 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



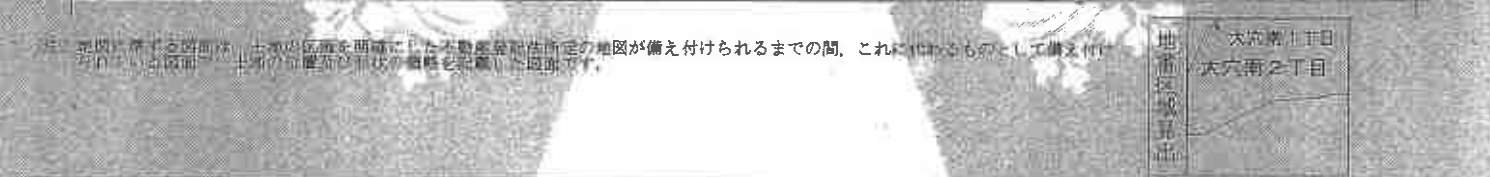
物件所在地

最寄駅



位置図
S=1/15,000

308 6710	11	1550	20	10	03	00	24000000
309 2000	11	0000	10	10	00	00	24000000



443822



地積測量図 11.3.23

地積測量図 11.3.23

土地の所在 昭和三十九年地籍調査

NO.	面積	用途	備考
1	11.240	住宅	
2	5.876	住宅	
3	1.003	住宅	
4	1.003	住宅	
5	1.003	住宅	
6	1.003	住宅	
7	1.003	住宅	
8	1.003	住宅	
9	1.003	住宅	
10	1.003	住宅	

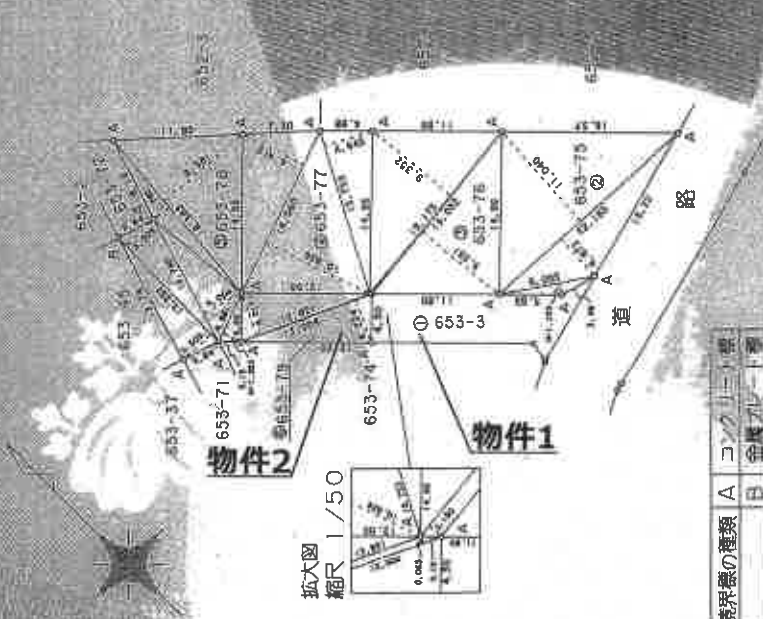
NO.	面積	用途	備考
1	11.240	住宅	
2	5.876	住宅	
3	1.003	住宅	
4	1.003	住宅	
5	1.003	住宅	
6	1.003	住宅	
7	1.003	住宅	
8	1.003	住宅	
9	1.003	住宅	
10	1.003	住宅	

NO.	面積	用途	備考
1	16.260	住宅	
2	10.836	住宅	
3	4.843	住宅	
4	359.62079	住宅	
5	179.3210395	住宅	
6	179.32	住宅	

NO.	面積	用途	備考
1	13.223	住宅	
2	13.223	住宅	
3	13.223	住宅	
4	13.223	住宅	
5	13.223	住宅	
6	13.223	住宅	
7	13.223	住宅	
8	13.223	住宅	
9	13.223	住宅	
10	13.223	住宅	

NO.	面積	用途	備考
1	13.223	住宅	
2	13.223	住宅	
3	13.223	住宅	
4	13.223	住宅	
5	13.223	住宅	
6	13.223	住宅	
7	13.223	住宅	
8	13.223	住宅	
9	13.223	住宅	
10	13.223	住宅	

NO.	面積	用途	備考
1	13.223	住宅	
2	13.223	住宅	
3	13.223	住宅	
4	13.223	住宅	
5	13.223	住宅	
6	13.223	住宅	
7	13.223	住宅	
8	13.223	住宅	
9	13.223	住宅	
10	13.223	住宅	



物件2

拡大図
縮尺 1/50



物件1

境界線の種類	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z
コンクリート																										
金属フェンス																										

1/500

A3版をA4版に縮小

443823

地積測量図 11.8.27

土地の所在地：船橋市本町南2丁目

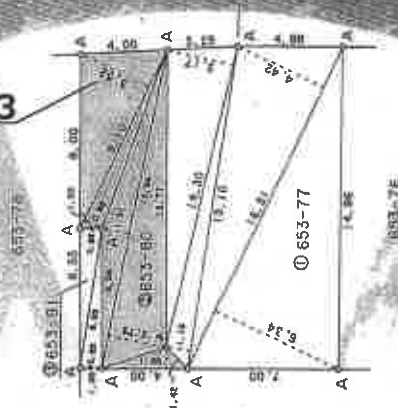


測量図番号	測量地	測量面積
測量図番号	測量地	測量面積
104.6734	測量地	測量面積
72.9742	測量地	測量面積
17.3650	測量地	測量面積
45.3310	測量地	測量面積
240.3436	測量地	測量面積
120.17190	測量地	測量面積
120.17	測量地	測量面積

測量図番号	測量地	測量面積
測量図番号	測量地	測量面積
4.00	測量地	測量面積
15.04	測量地	測量面積
15.04	測量地	測量面積
9.10	測量地	測量面積
3.52	測量地	測量面積
32.0320	測量地	測量面積
105.1934	測量地	測量面積
52.59670	測量地	測量面積
52.05	測量地	測量面積

測量図番号	測量地	測量面積
測量図番号	測量地	測量面積
6.5637	測量地	測量面積
6.5637	測量地	測量面積
13.1274	測量地	測量面積
6.5637	測量地	測量面積
6.56	測量地	測量面積

物件3



653-79

653-77

653-78

測量図の種類	測量図の名称	測量図の面積
測量図の種類	測量図の名称	測量図の面積
測量図の種類	測量図の名称	測量図の面積
測量図の種類	測量図の名称	測量図の面積

1/250

A3版をA4版に縮小

443824

地番 653-78-B2

地積測量図

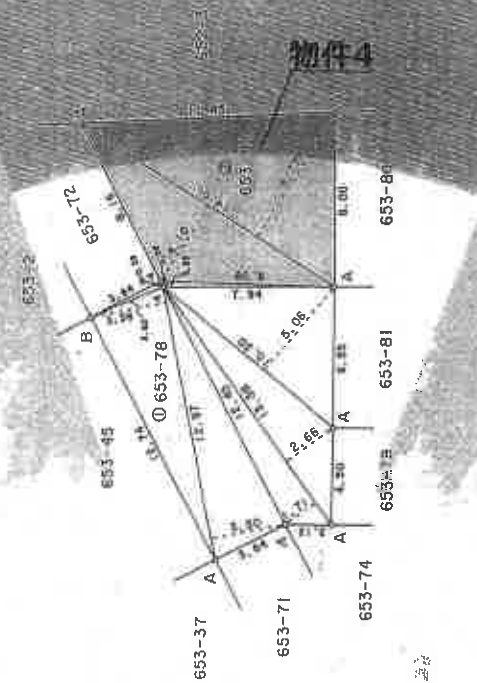
土地の所在 陸奥市大森南2丁目



三井不動産

NO.	面積	用途	価額
1	3.65	0.23	1,0685
2	12.97	3.58	46,4326
3	12.97	3.50	45,3950
4	13.58	1.71	23,2218
5	13.58	2.66	36,1228
6	10.30	3.06	52,1180
7			204,3487
8			102,17435
9			102,17 ㎡

NO.	面積	用途	価額
10	8.08	0.25	2,0200
11	14.01	4.10	57,4410
12	14.01	6.77	94,8477
13			154,3087
14			77,15435
15			77,15 ㎡



A3版をA4版に縮小

作製者

〒981-8581 仙台市青葉区

申請人

補正 1/250

地積測量図の権利	内容
所有権	所有権
借権	借権
賃借権	賃借権
地上権	地上権
地役権	地役権
その他	その他

25700 各陸平田園

1207 24

面圖
圖
字
階
建
各

2000	100
2001	100
2002	100
2003	100
2004	100
2005	100
2006	100
2007	100
2008	100
2009	100
2010	100
2011	100
2012	100
2013	100
2014	100
2015	100
2016	100
2017	100
2018	100
2019	100
2020	100
2021	100
2022	100
2023	100
2024	100
2025	100
2026	100
2027	100
2028	100
2029	100
2030	100
2031	100
2032	100
2033	100
2034	100
2035	100
2036	100
2037	100
2038	100
2039	100
2040	100
2041	100
2042	100
2043	100
2044	100
2045	100
2046	100
2047	100
2048	100
2049	100
2050	100
2051	100
2052	100
2053	100
2054	100
2055	100
2056	100
2057	100
2058	100
2059	100
2060	100
2061	100
2062	100
2063	100
2064	100
2065	100
2066	100
2067	100
2068	100
2069	100
2070	100
2071	100
2072	100
2073	100
2074	100
2075	100
2076	100
2077	100
2078	100
2079	100
2080	100
2081	100
2082	100
2083	100
2084	100
2085	100
2086	100
2087	100
2088	100
2089	100
2090	100
2091	100
2092	100
2093	100
2094	100
2095	100
2096	100
2097	100
2098	100
2099	100
2100	100
2101	100
2102	100
2103	100
2104	100
2105	100
2106	100
2107	100
2108	100
2109	100
2110	100
2111	100
2112	100
2113	100
2114	100
2115	100
2116	100
2117	100
2118	100
2119	100
2120	100
2121	100
2122	100
2123	100
2124	100
2125	100
2126	100
2127	100
2128	100
2129	100
2130	100
2131	100
2132	100
2133	100
2134	100
2135	100
2136	100
2137	100
2138	100
2139	100
2140	100
2141	100
2142	100
2143	100
2144	100
2145	100
2146	100
2147	100
2148	100
2149	100
2150	100
2151	100
2152	100
2153	100
2154	100
2155	100
2156	100
215	

建築物の所在 野橋西ノ大ノ南ノ 同56 同57 同58 同59

表

3100	X	2.730	=	24.843000
00.000	X	0.910	=	9.109100
11.330	X	1.820	=	21.530600
合計				55.482700
床面積				55.48 m ²

145

2型

求積表

5,240	X	2,730	=	19,874,000
9,100	X	2,730	=	24,843,000
				14,772,400

A3版をA4版に縮小

1000

1991

500

紙會士查三田三第



1階平面図



2階平面図