

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 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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	13,090,000 10,472,000	一括	2,618,000	52,150	16,074
1	5,250,000				
2	7,840,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 船橋市二宮二丁目 |
| | 地 番 | 89番47 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 111.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市二宮二丁目89番地47 |
| | 家屋 番号 | 89番47 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 49.68平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 10 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, 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】

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

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 | 船橋市二宮二丁目 |
| | 地 番 | 89番47 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 111.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市二宮二丁目89番地47 |
| | 家屋 番号 | 89番47 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 49.68平方メートル |



令和6年(ケ)第505号
令和7年2月17日受理
令和7年3月13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 | 船橋市二宮二丁目 |
| | 地 番 | 89番47 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 111.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市二宮二丁目89番地47 |
| | 家屋 番号 | 89番47 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 49.68平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	船橋市二宮 2-38-4		
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	3 枚目「その他の事項」のとおり		
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（ ☐ 主である建物 ☐ 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居宅（空家）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	3 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

(2 枚目)

その他の事項

■ 本土地について

- 1 本建物の敷地として利用されている。
- 2 北東側は幅員約4メートルの市道に接面しており、周辺隣地とはコンクリートブロック及び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（接面道路の状況及び周辺隣地との高低差については評価書を参照）。
- 3 北東側の接面道路沿いは駐車スペースになっており、南東部分にはスチール製物置（動産）が設置されている。

■ 本建物について（各部屋の配置については、9枚目「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4LDK＋納戸となっている。
- 2 空家の状況ではあるものの、室内には一定量の家財道具及び日用品が残置されており、雑然としている。
- 3 築後約27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。その他、室内の状況は以下のとおりである（住宅設備機器の稼働状況は不明である。）。
 - (1) 1階部分を中心に内壁クロスの汚れが目立つ。
 - (2) 内壁クロスのひび割れが複数ある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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	1 手紙（調査協力依頼文書）をもらったので電話しました。令和3年10月にリフォームされた状態で本建物に入居しましたが、昨年の4月からは空家になっています。 2 玄関ドアには犬の鑑札シールが貼ってありますが、これは前所有者のものがそのまま貼ってあるだけです。室内のものは全部出しましたが、粗大ゴミだけ残っています。室内で大きく壊れているようなところはありません。 3 本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でした。 (以上、令和7年3月3日電話で聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 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7年2月25日 (火) 11:25 - 11:30	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和7年2月26日 (水)	当庁執行官室	債務者兼所有者に対し、調査協力依頼文書を郵送 (特定記録) (債務者兼所有者から連絡あり。)
令和7年3月3日 (月) 16:20 - 16:25	当庁執行官室 (電話)	債務者兼所有者と電話し、占有状況等を聴取
令和7年3月11日 (火) 11:00 - 11:40	物件所在地	解錠立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影 間取り確認
年 月 日 () : - :		
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。

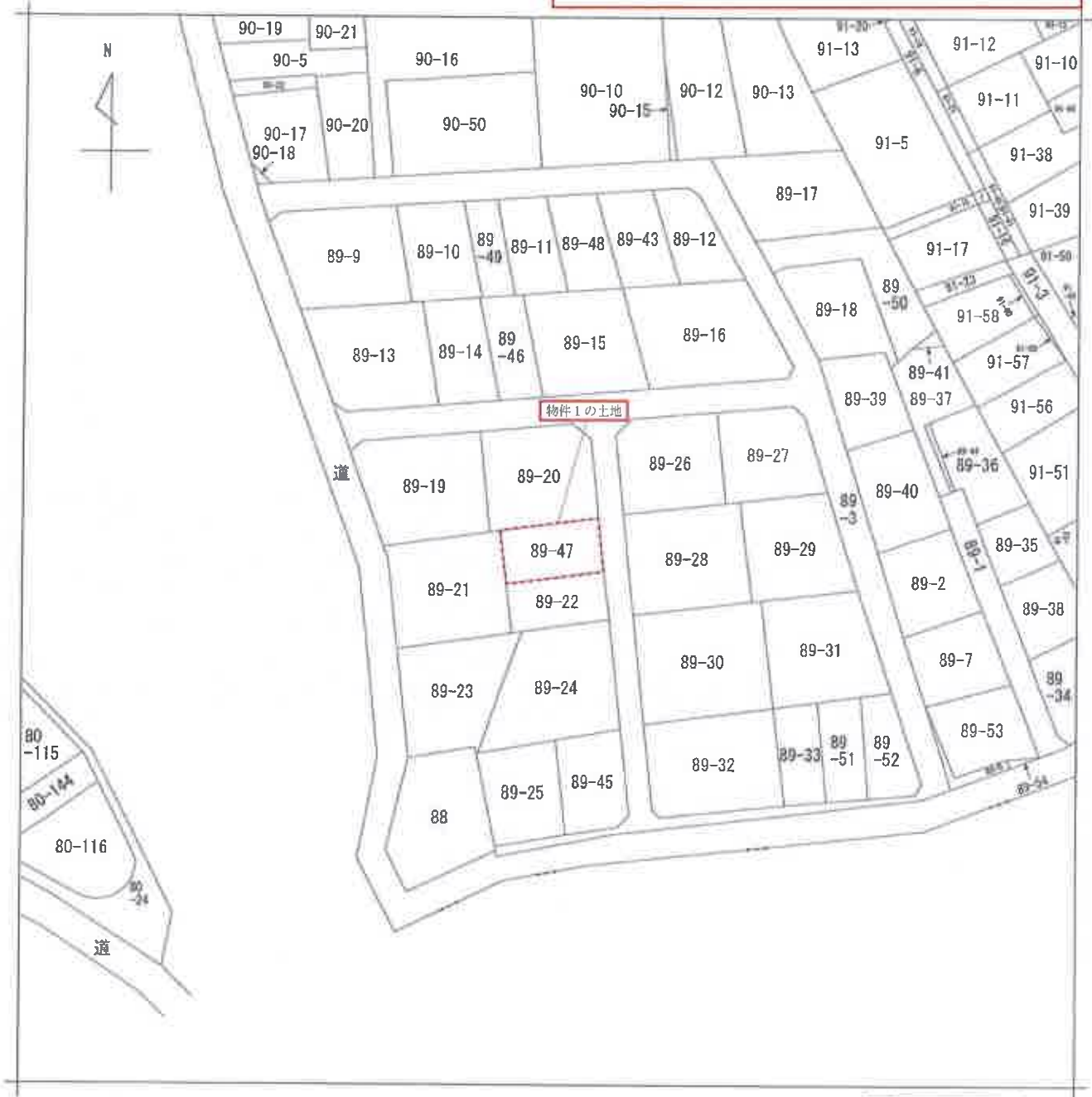
☒ 令和 7 年 3 月 1 1 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

(5 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。



請求部	所 在				地 番					
	船橋市二宮二丁目				89番47					
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。

令和6年12月10日
千葉地方方法務局船橋支局
登記官

請求番号：2-1
(1/1)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

542730

地積測量図

89-47

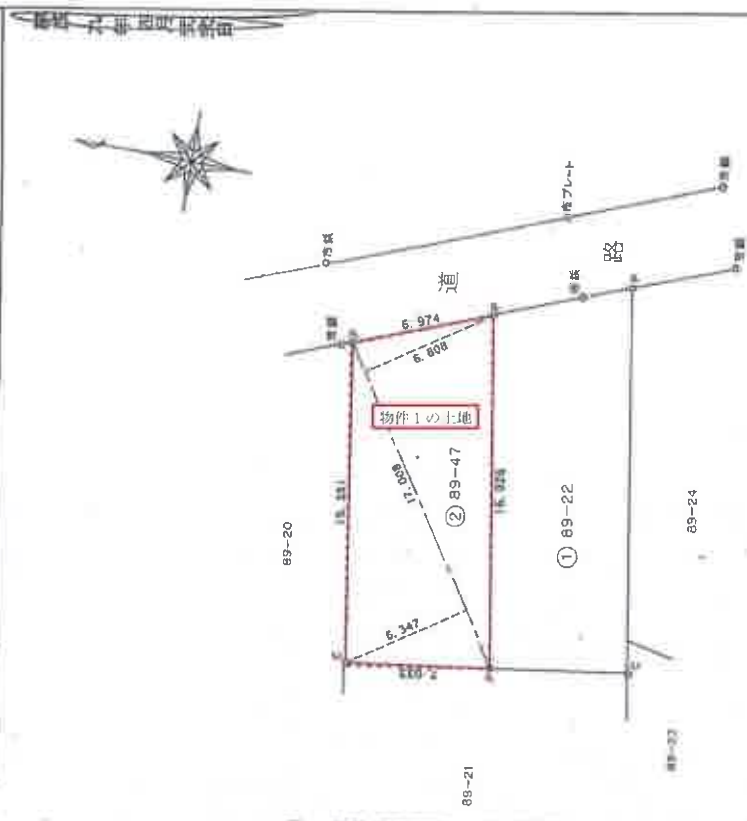
土地の所在 船橋市二宮二丁目

三斜求積表

地積 番号	底積	高さ	積面積
89-47	17.008	6.347	107.949776
	17.008	6.808	115.790464
合計			223.740240
1/2			111.870120
地積			111.87㎡

地積 89-22
229.71 - 111.870120 = 117.839880
地積 117.83㎡

物件1の土地



作製者

申請人

縮尺 1/250

(千葉土地家屋調査士会印紙)

年 4 月 7 日(作製)

登記年月日：平成9年4月23日

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 12 月 10 日 千葉地方法務局船橋支局

登記号

請求番号：2-5

登記年月日：平成9年10月16日

これは図面に記載されている状態を証明した書面である。
令和6年12月10日 千葉地方方法務局船橋支局

登記簿

請求番号

建物図面

各階平面図

155531

家屋番号 89番47

建物の所在 船橋市二宮二丁目89番地47

平成9年10月16日

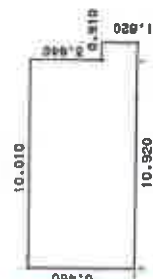
1 階

求積

$$\begin{aligned} 10.010 \times 5.460 &= 54.6546 \\ 0.910 \times 1.820 &= 1.6562 \\ &= 56.3108 \end{aligned}$$

床面積

56.31 m²



物件2の建物

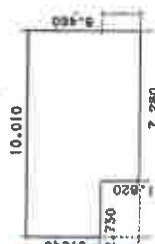
2 階

求積

$$\begin{aligned} 7.280 \times 5.460 &= 39.7488 \\ 2.730 \times 3.640 &= 9.9372 \\ &= 49.6860 \end{aligned}$$

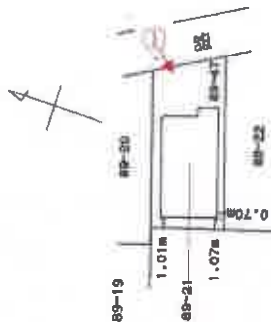
床面積

49.68 m²



物件2の建物

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



物件2の建物

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(千葉土地家屋調査士会印鑑)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

《 間 取 略 図 》

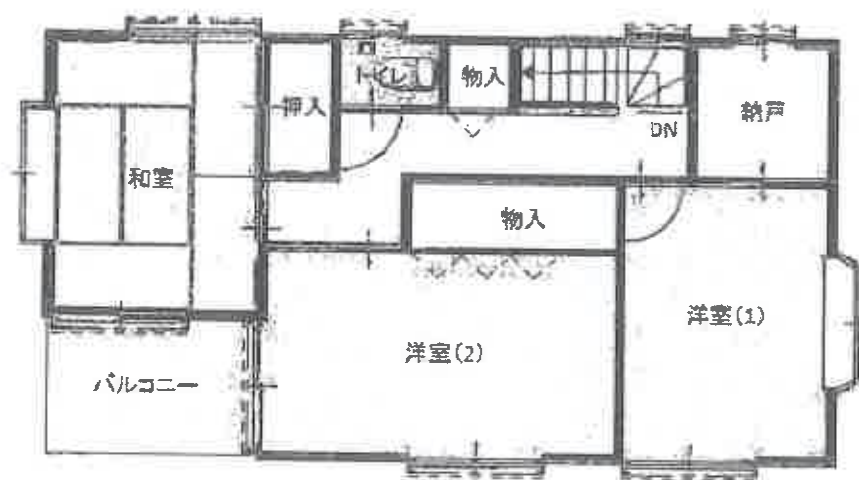
評価人作成



【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2の建物（物件1の土地）①



1階（リビング・ダイニング）②



1階（キッチン）③



1 階（洗面・脱衣室）④



1 階（浴室）⑤



副 本

令和 6 年 (ケ) 第 5 0 5 号

令和7年3月11日 現 地 調 査

令和7年3月14日 評 価

第 2025 - 012 号 発 行 番 号

令和7年3月18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

秋 葉 節 久

第1 評価額

一括価格	
金 13,090,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 5,250,000 円
物件2（建物）	金 7,840,000 円

1. 一括価格は、物件1及び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。

従って、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。 (住居表示) 「船橋市二宮2-38-4」
番 号			
2	1. オール電化住宅と推測される。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 船橋市二宮二丁目 |
| | 地 番 | 89番47 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 111.87平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市二宮二丁目89番地47 |
| | 家屋 番号 | 89番47 |
| | 種 類 | 住宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 49.68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）

位置・交通	新京成電鉄線「葉園台」駅の南西方 約650m（道路距離） （別添「位置図」参照）		
付近の状況	周辺は、一般住宅が多い住宅地域である。やや起伏のある地勢で、対象土地周辺は、概ね緩やかな南東下り及び南西下り傾斜であり、日照・通風等は普通である。船橋市ハザードマップによれば、対象土地は、「洪水・内水浸水想定区域」、「津波浸水想定区域」及び「高潮浸水想定区域」として公表はされていない。		
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%	
	防火地域	指定なし	
	その他の規制	第1種高度地区（最高限20m）、建築基準法22条区域、景観計画区域	
画地条件	形状：（台形状の画地） 地勢：（ほぼ平坦） （特記事項1参照） 間口：（北東）（約7m） 奥行：（約15.4～16.9m） 地積：（111.87㎡）（登記数量とほぼ同じ） 接面道路との関係：（一方路）（ほぼ等高）		
接面道路の状況	北東側（市道） 路線名（49-028号線） 幅員（約4m） （特記事項2参照） 連続性（普通） 舗装（舗装） 歩道（無） 側溝（両側）		
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号		北東側：特記事項2参照
	セットバック		特記事項2参照
	再建築の可否		可能であると推定
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1	物件2建物等の敷地（特記事項3参照）	
	隣地	・北東側：市道を介して一般住宅 ・北西側：一般住宅 ・南東側：一般住宅 ・南西側：一般住宅	
供給処理施設 （敷地内までの引込みを基準に、引込みがある場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。）	上水道 あり ガス配管 あり（特記事項4参照） 下水道 あり		

土 壌 汚 染 等	1. 物件1土地は、従前より住宅の敷地として利用されてきたと推察され、また、現地調査等から、土壌汚染の恐れのある利用がなされた可能性は低いと判断されること、また、物件1土地は、現在、地上2階建の住宅の敷地であり、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、地下埋設物の存する可能性は低いと判断されることから、土壌汚染及び地下埋設物については考慮外とした。 2. 船橋市教育委員会での調査によれば、物件1土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていないことから、埋蔵文化財については考慮外とした。
特 記 事 項	1. 物件1土地は、北西側隣接地より約1.1m低く、南西側隣接地より約0.7m高く、南東側隣接地とほぼ等高に接面する。 2. 船橋市建設局道路部道路管理課での調査によれば、北東側接面市道49-028号線の道路境界は確定しているとのことである。「道路境界確定図」によれば、境界間で、幅員の数値の記載がある地点と数値の記載がない地点がある。数値の記載がある地点の幅員は4.06mとなっているが、物件1土地の前面部分には、図面上は境界点はあるが、幅員の記載はない。一方、「道路台帳図」によれば、北東側接面市道49-028号線の幅員は、3.95～4.06mとなっているが、物件1土地の前面部分は幅員の記載がない。船橋市建設局建築部建築指導課での調査によれば、建築基準法上の道路の種別は、原則、「道路台帳図」の数値によるが、正確には、「座標値」を基に、図面を作成し、敷地の市道接面部分が、幅員が4m以上あれば「42条1項1号道路」に、4m未満であれば「42条2項道路」になるとのことである。従って、セットバックの面積は、図面作成の上、物件1土地の前面部分の幅員を算定の上、算出する必要があるが、「道路台帳図」に記載がある幅員の内、最小値の3.95mで算定すると、約0.17㎡（0.15%）となる。尚、船橋市建設局建築部建築指導課で入手した物件2建物の「建築計画概要書」によれば、北東側接面市道の幅員は4mと記載されている。 3. 北東側接面市道と物件2建物の間は、コンクリート舗装され、駐車スペースとなっており、また、南東部分に、スチール製の物置が1棟存するが、基礎はなく、据置型であることから、動産と判断した。 4. 京葉ガス(株)での調査によれば、敷地内への引込管はあるとのことであるが、物件2建物はオール電化住宅のため、利用していないと推測される。 5. 物件1土地及び周辺地域において、平成23年3月11日の東日本大震災による被害並びに令和元年9月・10月の台風及び豪雨による被害は、特段無かったと推測される。

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	平成9年10月13日 新築（登記記載）
	増 築 年 月 日	—
	経 過 年 数	約 27 年
	経済的残存耐用年数	約 2 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング
	内 壁	クロス貼，塗壁外
	天 井	クロス貼，合板外
	床	フローリング，畳外
	設 備	システムキッチン，浴室，洗面台，水洗トイレ，IH調理器，エコキュートユニット（屋外）外（電気，上水道，公共下水道）
	そ の 他	オール電化住宅と推測される
床面積（現況）	1 階 56.31㎡ 2 階 49.68㎡ 延 べ 105.99㎡（登記数量とほぼ同じ）	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4LDK＋納戸 （別添「間取略図」参照）
品 等 ・ 施 工	品等：中位，施工の程度：中位	
保守管理の状態	建物外部は，経年による汚れや損耗・損傷等が見られる外には，特段の不具合等は見られなかった。建物内部は，経年による汚れや損耗・損傷等が見られる外，①壁クロスに汚れが目立つ箇所がある②壁クロスに亀裂が見られる箇所がある。解錠調査のため，①雨漏りや水漏れ・排水の詰まり等の不具合②住設機器の作動状況③平成23年3月11日の東日本大震災並びに令和元年9月・10月の台風及び豪雨による被害等は不明である。床に撓み・沈み等は確認出来なかったが，白蟻被害の有無については，床下調査を行っていないので不明である。保守管理状況はやや劣ると思料される。	
建物の利用状況	債務者兼所有者の陳述によれば，現在，同人が空家として占有しているとのことである。	
特 記 事 項	1. 建築確認：平成9年6月5日，第H09認建船橋000521号 完了検査：記載なし 2. 物件2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出来ないが，飛散性は低く，通常の使用上は問題はないと推測される。	

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通り求めた。

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	オ 建 付 地 価 格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	142,000	1.02	111.87	0.90	14,583,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

《基 準 地》 （船橋（県）－23）

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規 準 価 格
 $146,000\text{円}/\text{㎡} \times 104.1 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 105 = 142,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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

◇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，接面方位等）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： 方位； + 2 セットバックの可能性； ± 0
（相乗積）

ウ 地 積： 111.87㎡（登記数量による）

エ 建付減価： △ 10 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を，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	エ 建 物 の 価 格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2	180,000	105.99	0.093	1,774,000

イ 登記数量による。

ウ 現価率は耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，下記の計算により求めた。

・経過年数 27年， 経済的残存耐用年数 2年， 合計年数 29年， 残価率 5%
耐用年数法に基づく方法（定額法）による現価率 11.6% と観察減価法による減価 △20%
の相乗積。 尚，観察法による減価は，物件2建物の現況及び保守管理状況等を考慮して決定した。

$$\therefore \text{現価率} : \quad (\text{耐用年数法による現価率}) \quad (\text{観察減価法による現価率}) \\ 0.116 \quad \times \quad (1 - 0.2) \quad = \quad 0.093$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地（物件1）については土地利用権等価格を控除し、建物（物件2）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、下記の通り評価額を決定した。

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		ウ 土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	14,583,000	0.55	法定地上権	8,021,000

イ 土地利用権等割合：55% 法定地上権が成立。

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	14,583,000	△ 8,021,000		1.00	0.80	5,250,000
2	1,774,000	+ 8,021,000	1.00	1.00	0.80	7,840,000
一 括 価 格 (合 計)						13,090,000

ウ 占有減価修正： ± 0 % 債務者兼所有者が、占有していることから、不要と判断した。

エ 市場性修正： ± 0 % 特段考慮すべき要因はないことから、不要と判断した。

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量のうえ、競売市場修正率として 80% を乗じた。

第6 参考価格資料

1 基準地 (船橋(県)－23)

所在地： 船橋市二宮2丁目80番113 「二宮2－32－6」

価格： 146,000円／㎡

位置： 新京成電鉄線 「薬園台」駅 南西方 約700m

価格時点： 令和6年7月1日

地積： 236㎡

供給処理施設： 上水道，都市ガス，下水道

接面街路： 北東側 6m 市道

用途指定等： 第1種中高層住居専用地域 指定建蔽率：60% 指定容積率：200%

地域の概要： 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

第7 附属資料の表示

- 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

位置図



縮尺: 1 / 10,000

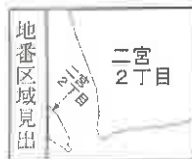
地理院タイル（国土地理院）を利用して作成



公 図 (写)



(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簡略を記載した図面です。



請求部	所在	船橋市二宮二丁目				地番	89番47				
出力尺	1/600	精度区分		座標系又は番号又は記号		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。

複写機にてA3をA4に縮小

令和6年12月10日
千葉地方税務局船橋支局
登記官

請求番号：2-1
(1/1)

登記年月日：平成9年4月23日

542730

地積測量図

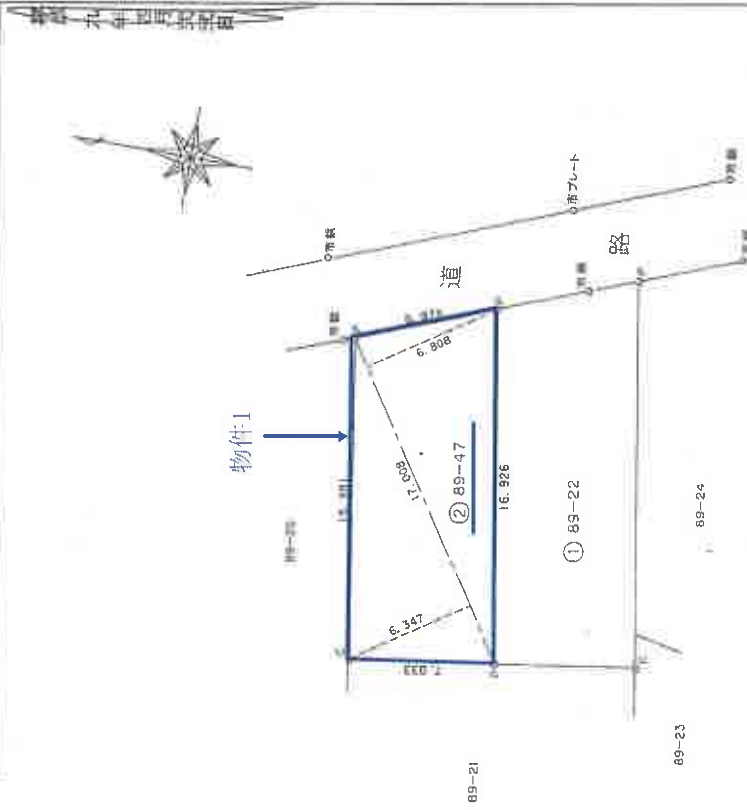
番 89-47

土地の所在 船橋市二宮二丁目

三斜求積表

地番	89-47	底辺	高さ	側面積
付与		17.008	6.347	107.949776
		17.008	6.808	115.790464
合計				223.740240
1/2				111.870120
地積				111.87m ²

地番	89-22
229.71 - 111.870120 =	117.839880
地積	117.83m ²



P=プレート C=コンクリート杭

作製者

土地家屋調査士

申請人

年 4 月 7 日(作製)

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12月10日 千葉地方方法務局船橋支局

登記官

複写機にてA3をA4に縮小

登記年月日：平成9年10月16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12月10日 千葉地方裁判所船橋支部

登記信

建物図面
各階平面図

家屋番号 89番47

建物の所在 船橋市二宮二丁目89番地47

平成9年10月16日

1 階

求積

$$\begin{aligned} 10.010 \times 5.460 &= 54.6546 \\ 0.910 \times 1.820 &= 1.6562 \\ &= 56.3108 \end{aligned}$$

床面積

56.31 m²



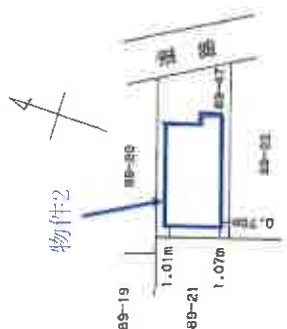
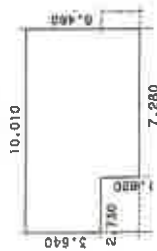
2 階

求積

$$\begin{aligned} 7.280 \times 5.460 &= 39.7488 \\ 2.730 \times 3.640 &= 9.9372 \\ &= 49.6860 \end{aligned}$$

床面積

49.68 m²



作製者

土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/500

(土地家屋調査士会印紙)

複写機にてA3をA4に縮小

《 間 取 略 図 》



【1階】



【2階】

