

## 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 三 戸 武 志

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<br>令和 7年 7月16日 午後 5時00分まで                                                                            |
| 開札期日                                                                   | 日 時<br>場 所<br>令和 7年 7月23日 午前 9時30分<br>千葉地方裁判所売却場                                                                            |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時<br>場 所<br>令和 7年 8月 6日 午前10時00分<br>千葉地方裁判所民事第4部                                                                          |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 7年 7月24日 午前 9時00分から<br>令和 7年 7月28日 午後 4時30分まで                                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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<br>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）<br>買受可能価額（円）   | 一括<br>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  | 13,890,000<br>11,112,000 | 一括       | 2,778,000  | 68,155   | 17,988   |
| 1    | 3,440,000                |          |            |          |          |
| 2    | 10,000                   |          |            |          |          |
| 3    | 10,440,000               |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |
|      |                          |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

1 所 在 船橋市大穴南二丁目  
 地 番 6 5 6 番 4 0  
 地 目 宅地  
 地 積 1 2 9 . 7 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 船橋市大穴南二丁目  
 地 番 6 5 6 番 4 6  
 地 目 宅地  
 地 積 2 . 0 0 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 8 分の 1

3 所 在 船橋市大穴南二丁目 6 5 6 番地 4 0  
 家屋 番号 6 5 6 番 4 0  
 種 類 居宅  
 構 造 木造スレートぶき 2 階建  
 床 面 積 1 階 5 7 . 5 5 平方メートル  
 2 階 4 5 . 5 4 平方メートル

所有者 A

## 物 件 明 細 書

令和 7年 5月 1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1～3】

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】

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2】

本件土地は共有持分についての売却であり、ゴミ置場として利用されている。

《 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 6 5 6 番 4 0  
地 目 宅地  
地 積 1 2 9 . 7 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 船橋市大穴南二丁目  
地 番 6 5 6 番 4 6  
地 目 宅地  
地 積 2 . 0 0 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 A 持分 8 分の 1

3 所 在 船橋市大穴南二丁目 6 5 6 番地 4 0  
家屋 番号 6 5 6 番 4 0  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき 2 階建  
床 面 積 1 階 5 7 . 5 5 平方メートル  
2 階 4 5 . 5 4 平方メートル

所有者 A



令和7年（ケ）第30号  
令和7年3月17日受理  
令和7年4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 船橋市大穴南二丁目  
地 番 6 5 6 番 4 0  
地 目 宅地  
地 積 1 2 9 . 7 0 平方メートル  
所有者 A

2 所 在 船橋市大穴南二丁目  
地 番 6 5 6 番 4 6  
地 目 宅地  
地 積 2 . 0 0 平方メートル  
共有者 A 持分 8 分の 1

3 所 在 船橋市大穴南二丁目 6 5 6 番地 4 0  
家屋 番号 6 5 6 番 4 0  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき 2 階建  
床 面 積 1 階 5 7 . 5 5 平方メートル  
2 階 4 5 . 5 4 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           | 船橋市大穴南2-9-24                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| 土地             | 物件1、2                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地（物件2）                                                                                                                                   |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                   |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が物件1の土地に下記建物を所有し、占有している<br>物件2の土地は雑種地（ゴミ置場）であり、周辺土地所有者と共同利用されている<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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3                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         {         種類：<br>構造：<br>床面積：         }                                                                                                                                              |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅（空家）として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         {         地方裁判所         支部         令和         年( )第         号<br>保管開始日         令和         年         月         日         }                                                           |  |
| 土地建物の位置関係      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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

■ 物件1の土地について

- 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5メートルの認定外公道（位置指定道路）に接面しており、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）。

■ 物件2の土地について（共有持分8分の1）

物件1の土地の南東方に位置する雑種地（ゴミ置場）であり、周辺土地所有者と共同利用されている。

■ 物件3の建物について（各部屋の配置については、11枚目「間取図」参照）

- 1 木造スレートぶき2階建の戸建住宅であり、間取りは4LDK+WIC+ロフトとなっている。
- 2 2階洋室（1）には天井高（最高部）約1.39メートルのロフト（床面積約5㎡）がある（階数及び床面積には算入されない。）。
- 3 空家の状況であり、室内にはエアコン（室外機を含む。）や少量の日用品とともに玩具が残置されている程度である。
- 4 築後約18年経過しているため、室内外ともに通常の使用に伴う損耗等が見受けられた。また、室外ではコンクリートタタキの表面に剥離している箇所がある。

(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<br>(当事者等との関係)                                    | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> ■ A<br>(債務者兼所有者) | <p>1 申立債権者にも話をして、不動産業者に任意売却をお願いしています。その関係で今年の2月28日ころに本建物から近くに転居しており、現在、本建物は空家になっています。室内に残っている日用品の片付けを進めているところです。</p> <p>2 平成19年に本建物を購入して家族で入居しました。建売住宅です。ここに住んでいたころには室内で小型犬を2匹飼っており、その後、1匹になりました。</p> <p>3 当初からオール電化住宅の仕様なので、ガスは使用していません。キッチンはIHで、LDK部分には床暖房が入っており、屋外にはヒートポンプ給湯機が設置してあります。ソーラーパネルはありません。</p> <p>4 5～7年くらい前に天井も含めて室内のクロスを貼り替えています。また、フローリング床だったところにタイル床を張り増しており、1階の和室では畳の汚れ防止のためにフローリングシートを敷いてあります。その他には、1階のトイレの便器を交換し、不具合のあったヒートポンプ給湯機を交換しています。ちょうど外壁についても何かしなければいけないと思っていたところで今回の事態になったので、外壁については何もしていません。シロアリの検査もしていません</p> <p>5 住宅の設備に不具合はありませんでした。雨漏りや水漏れ、排水の詰まりもなく、地震や台風による被害もありませんでした。</p> <p>6 物件1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。また、ゴミ置場となっている物件2の土地について、他の共有者の方達との間で維持管理に関する取り決めや金銭の授受はありません。</p> <p style="text-align: right;">(以上、令和7年3月30日物件所在地で面談)</p> |

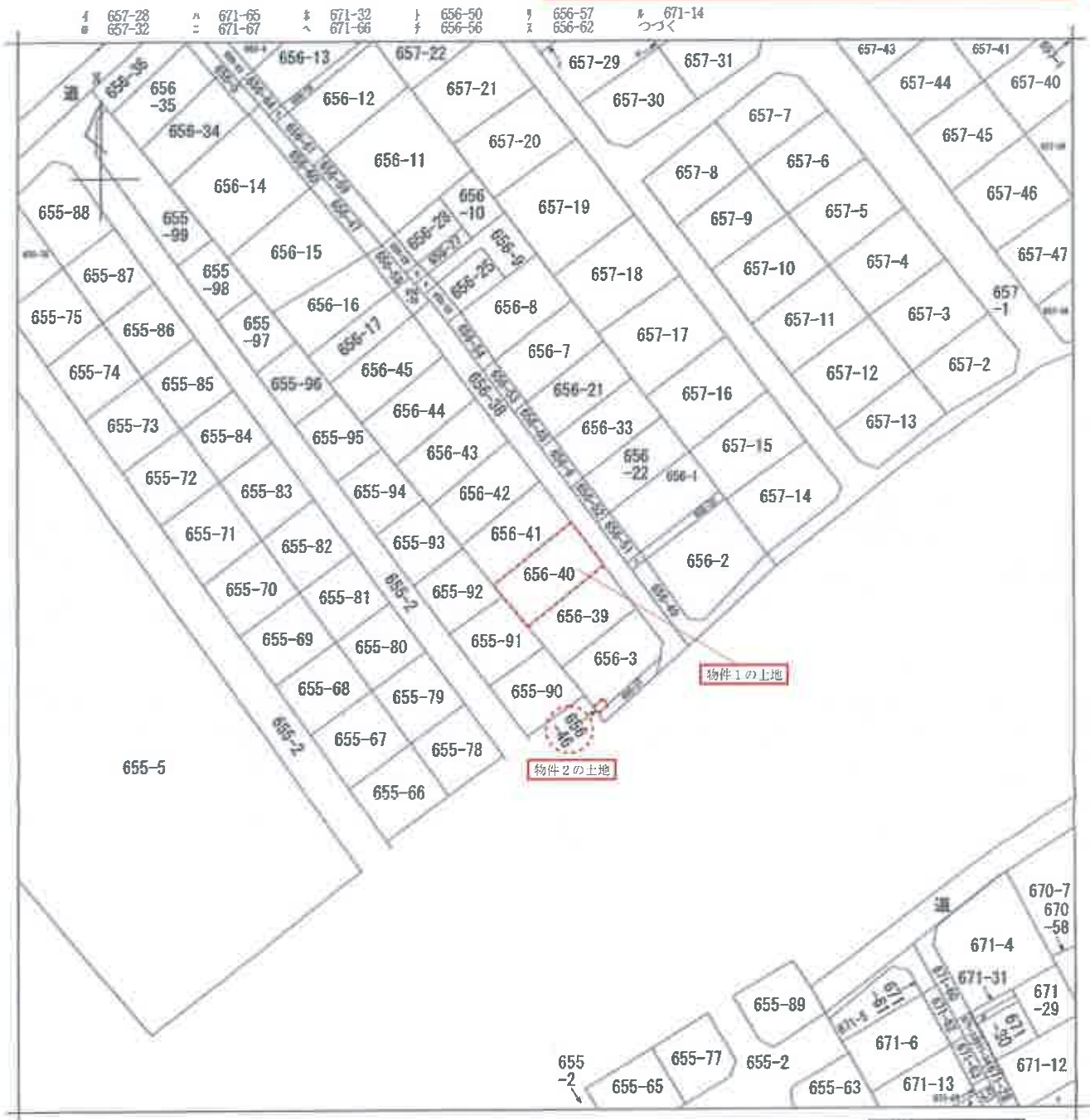
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒ ■」の箇所の記載のとおり  
( 4 枚目)

| 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3月18日 (火)<br>14:05 — 14:15                                                                                                                                                                                                                                                               | 物件所在地          | 物件確認、占有調査、写真撮影                                               |
| 令和7年3月19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<br>(特定記録) ( ) から連絡あり。)                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                | ライフライン (電気) 照会書を郵送<br>(令和7年3月28日、郵送で回答あり。)                   |
| 令和7年3月21日 (金)<br>13:05 — 13:20                                                                                                                                                                                                                                                               | 船橋市役所          | 本建物の家屋見取図の交付を請求                                              |
| 令和7年3月28日 (金)<br>16:20 — 16:25                                                                                                                                                                                                                                                               | 当庁執行官室<br>(電話) | ( ) に電話し、立入調査日時調整                                            |
| 令和7年3月30日 (日)<br>15:30 — 16:20                                                                                                                                                                                                                                                               | 物件所在地          | 立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影<br>間取り確認、( ) と面談<br>(立入調査日時調整の結果、日曜日調査) |
| 年 月 日 ( )<br>: — :                                                                                                                                                                                                                                                                           |                |                                                              |
| 年 月 日 ( )<br>: — :                                                                                                                                                                                                                                                                           |                |                                                              |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p>■ 令和 7 年 3 月 3 0 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> |                |                                                              |

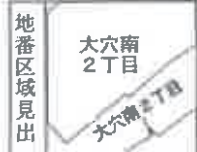
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 5 枚目)

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。



|       |       |           |  |           |           |    |          |      |    |           |
|-------|-------|-----------|--|-----------|-----------|----|----------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在    | 船橋市大穴南二丁目 |  |           |           | 地番 | 656番40   |      |    |           |
| 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。

(千葉地方法律局船橋支局管轄)

令和7年1月9日

東京法律局

請求番号：23-1  
(1/2)

登記官

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

登記年月日：平成19年5月11日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。

(二) 実地方法務局(船橋支局管轄)

令和7年1月9日

東京法務局

登記官

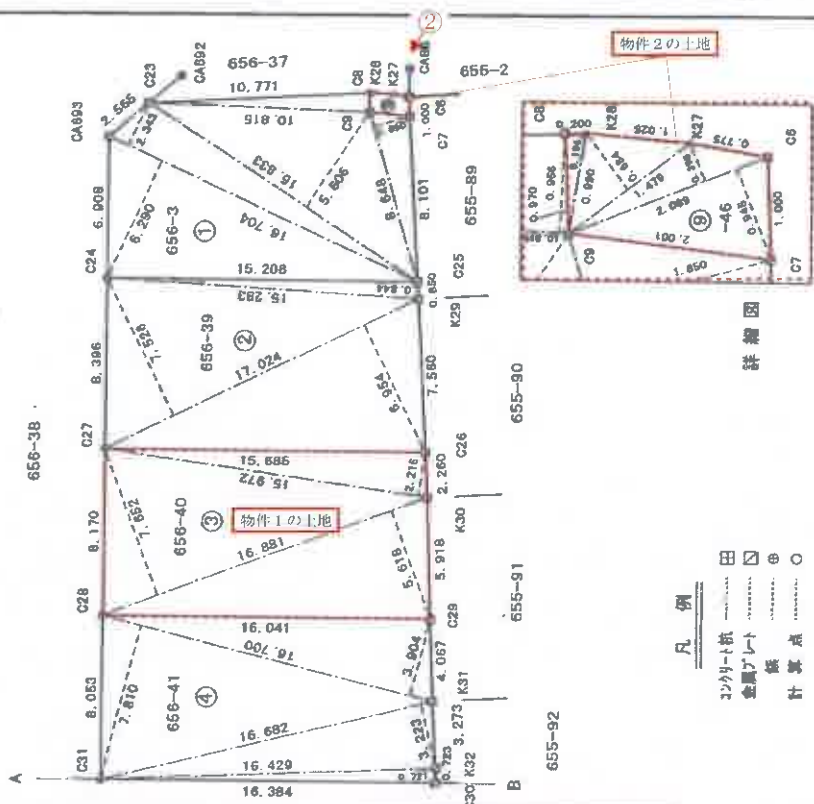
( 8 枚目 )

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

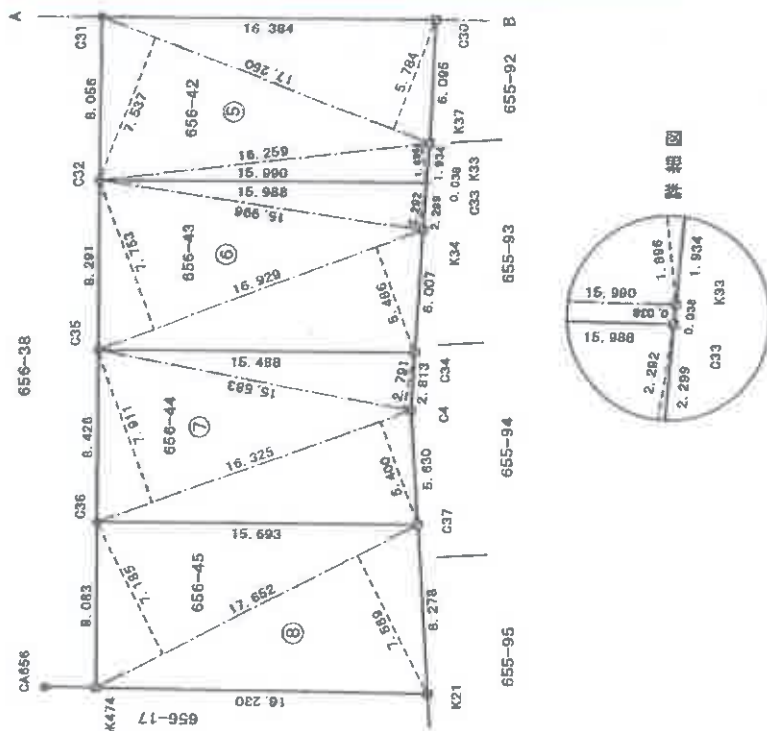
地積測量図

地番 656-3, 656-39, 656-46

土地の所在 船橋市大穴南2丁目



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



縮尺 1/250

申請人

(平成19年5月7日作成)

作成者

(千葉県土地家屋調査士会所属)

(1/2)

図式番号：23-2

（これは図面に記載されている内容が証明した書面である。）  
（千葉県地方裁判所（船橋支部）管轄）  
令和7年1月9日 東京地方裁判所

登記官

請求番号：23-2

(2/2)

作成者

(平成19年5月7日作成)

申請人

縮尺

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

地積測量図

地番 656-3, 656-39  
65656-46

土地の所在 船橋市大穴南2丁目

| 測量一覽表 |            |           |    |
|-------|------------|-----------|----|
| 測点名   | X座標        | Y座標       | 座標 |
| C24   | -28678.888 | 18277.336 |    |
| C25   | -28689.968 | 18286.920 |    |
| G7    | -28695.152 | 18273.145 |    |
| C9    | -28693.836 | 18274.854 |    |
| C8    | -28694.459 | 18276.400 |    |
| C23   | -28686.185 | 18282.295 |    |
| CA693 | -28683.620 | 18282.371 |    |
| C27   | -28673.137 | 18271.221 |    |
| C26   | -28684.564 | 18260.477 |    |
| K29   | -28689.424 | 18266.267 |    |
| C28   | -28667.541 | 18265.269 |    |
| C29   | -28679.227 | 18264.281 |    |
| K30   | -28683.111 | 18258.746 |    |
| C31   | -28662.024 | 18259.402 |    |
| C30   | -28673.961 | 18248.178 |    |
| K32   | -28674.477 | 18248.685 |    |
| K31   | -28676.557 | 18251.212 |    |
| C32   | -28656.506 | 18253.532 |    |
| C33   | -28668.154 | 18242.581 |    |
| K33   | -28668.181 | 18242.607 |    |
| K37   | -28669.611 | 18243.910 |    |
| C35   | -28650.827 | 18247.492 |    |
| C34   | -28662.111 | 18236.883 |    |
| K34   | -28666.468 | 18241.017 |    |
| C36   | -28645.055 | 18241.353 |    |
| C37   | -28656.488 | 18230.604 |    |
| G4    | -28650.070 | 18234.947 |    |
| BK474 | -28639.518 | 18235.465 |    |
| K21   | -28651.220 | 18224.218 |    |
| C6    | -28665.792 | 18273.914 |    |
| K27   | -28665.311 | 18274.522 |    |
| K28   | -28694.613 | 18275.272 |    |
| CA68  | -28696.782 | 18274.929 |    |
| CA692 | -28698.283 | 18282.233 |    |
| CA656 | -28637.715 | 18237.196 |    |

| 土地測量図 |             |            |         |
|-------|-------------|------------|---------|
| NO.   | 面積          | 地積         | 地積率     |
| 1     | 16.326      | 8.400      | 51.46%  |
| 2     | 16.326      | 7.811      | 47.84%  |
| 3     | 16.326      | 2.791      | 17.01%  |
| 4     | 10.818      | 0.868      | 7.99%   |
| 5     | 8.646       | 1.660      | 19.20%  |
| 6     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 7     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 8     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 9     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 10    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 11    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 12    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 13    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 14    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 15    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 16    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 17    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 18    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 19    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 20    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 21    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 22    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 23    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 24    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 25    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 26    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 27    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 28    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 29    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 30    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 31    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 32    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 33    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 34    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 35    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 36    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 37    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 38    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 39    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 40    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 41    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 42    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 43    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 44    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 45    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 46    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 47    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 48    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 49    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 50    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 51    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 52    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 53    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 54    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 55    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 56    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 57    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 58    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 59    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 60    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 61    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 62    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 63    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 64    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 65    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 66    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 67    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 68    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 69    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 70    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 71    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 72    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 73    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 74    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 75    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 76    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 77    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 78    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 79    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 80    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 81    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 82    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 83    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 84    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 85    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 86    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 87    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 88    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 89    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 90    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 91    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 92    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 93    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 94    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 95    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 96    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 97    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 98    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 99    | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 100   | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |

| 物件1の土地 |             |            |         |
|--------|-------------|------------|---------|
| NO.    | 面積          | 地積         | 地積率     |
| 1      | 16.326      | 8.400      | 51.46%  |
| 2      | 16.326      | 7.811      | 47.84%  |
| 3      | 16.326      | 2.791      | 17.01%  |
| 4      | 10.818      | 0.868      | 7.99%   |
| 5      | 8.646       | 1.660      | 19.20%  |
| 6      | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 7      | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 8      | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 9      | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 10     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 11     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 12     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 13     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 14     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 15     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 16     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 17     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 18     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 19     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 20     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 21     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 22     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 23     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 24     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 25     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 26     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 27     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 28     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 29     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 30     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 31     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 32     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 33     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 34     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 35     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 36     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 37     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 38     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 39     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 40     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 41     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 42     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 43     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 44     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 45     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 46     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 47     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 48     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 49     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 50     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 51     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 52     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 53     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 54     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 55     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 56     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 57     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 58     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 59     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 60     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 61     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 62     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 63     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 64     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 65     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 66     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 67     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 68     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 69     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 70     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 71     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 72     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 73     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 74     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 75     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 76     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 77     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 78     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 79     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 80     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 81     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 82     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 83     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 84     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 85     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 86     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 87     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 88     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 89     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 90     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 91     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.72% |
| 92     | 129.7087400 | 256.411836 | 197.    |

登記年月日：平成19年10月24日

25786

各階平面図



家屋番号

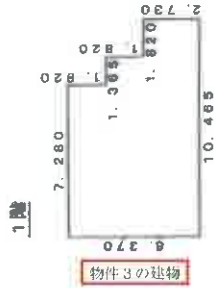
656番40

建物図面

各階平面図

建物の所在

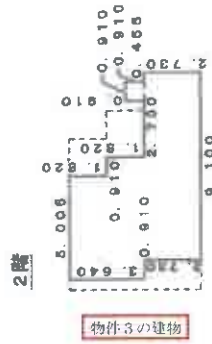
船橋市大穴南二丁目656番地40



求積数

|               |             |
|---------------|-------------|
| 7.280 x 6.370 | = 46.373600 |
| 1.365 x 4.550 | = 6.210750  |
| 1.820 x 2.730 | = 4.968600  |
| 計             | 57.552950   |

床面積 57.55 m<sup>2</sup>

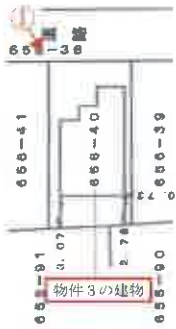


求積数

|               |             |
|---------------|-------------|
| 6.095 x 1.820 | = 9.108100  |
| 6.915 x 1.820 | = 10.765300 |
| 5.100 x 2.730 | = 24.843000 |
| 0.910 x 0.910 | = 0.828100  |
| 計             | 45.545500   |

床面積 45.54 m<sup>2</sup>

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会印)

平成19年10月19日付

これは図面に記載されている内容を確認した図面である。  
(千葉県方法務局 船橋支局 船橋)

令和7年1月9日 東京土地家屋調査士会

登記官

# 間取図

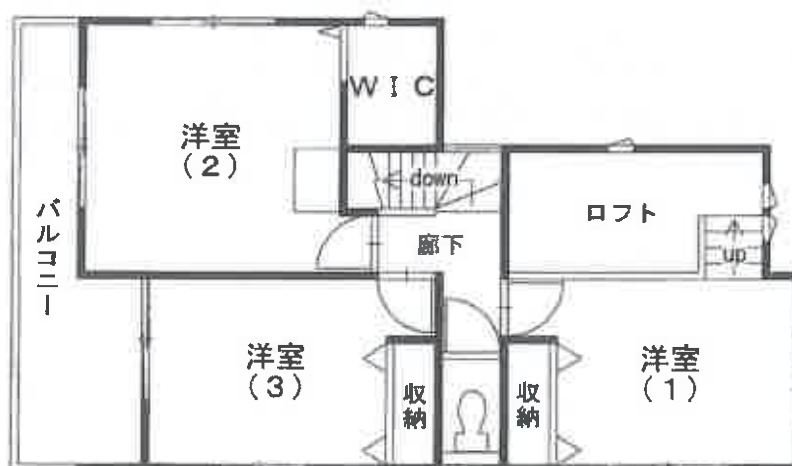
評価人作成



## 〔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3の建物（物件1の土地）①



物件2の土地 ②



1階（リビングダイニング）③



1階（キッチン）④



1階（洗面所）⑤



1階（浴室）⑥



令和7年（ケ）第30号

令和7年 3月30日 現地調査

令和7年 4月 1日 評 価

第25032101号 発行番号

令和7年 4月 8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

玉 谷 昌 弘

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 13,890,000円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件1（土地）       | 金 3,440,000円  |
| 物件2（土地）       | 金 10,000円     |
| 物件3（建物）       | 金 10,440,000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<br>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。 |     | 地目；雑種地                 |
| 3   | 物件目録記載のとおり。 |     | 同左<br>住居表示 「大穴南2-9-24」 |
| 番 号 | 特 記 事 項     |     |                        |
|     | 特になし        |     |                        |

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 船橋市大穴南二丁目  
地 番 6 5 6 番 4 0  
地 目 宅地  
地 積 1 2 9 . 7 0 平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 船橋市大穴南二丁目  
地 番 6 5 6 番 4 6  
地 目 宅地  
地 積 2 . 0 0 平方メートル  
共有者 A 持分 8 分の 1
- 3 所 在 船橋市大穴南二丁目 6 5 6 番地 4 0  
家屋 番号 6 5 6 番 4 0  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき 2 階建  
床 面 積 1 階 5 7 . 5 5 平方メートル  
2 階 4 5 . 5 4 平方メートル  
所有者 A



#### 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                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・京成松戸線「滝不動駅」の 北東方・道路距離約 1.2km</li> <li>・京成松戸線「三咲駅」の 南東方・道路距離約 1.4km</li> </ul> （別添「位置図」参照）                                     |                                                                 |
| 付 近 の 状 況                                                    | 低層の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。                                                                                                                                                  |                                                                 |
| 主 な 公 法 上 の<br>規 制 等<br>（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<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                              | 市街化区域<br>第一種低層住居専用地域<br>指定 50%<br>指定 100%<br>－<br>絶対高さの最高限度：10m |
| 画 地 条 件<br>（ 物 件 1 ）                                         | 形状（長方形）、地勢（概ね平坦）、接道方位（北東側）、<br>間口（約 8.2m）、奥行（約 16m）、地積（129.70 m <sup>2</sup> （登記））                                                                                    |                                                                 |
| 接面道路の状況<br>（ 物 件 1 ）                                         | 北東側公道（認定外公道：管理番号 N62-007、位置指定番号：第 264 号<br>昭和 36 年 10 月 9 日）、幅員（約 5m）、連続性（劣る）、舗装（有）、<br>歩道（無）、側溝（有）、高低差（概ね等高に接面）                                                      |                                                                 |
|                                                              | 建築基準法上の種類                                                                                                                                                             | 建築基準法第 42 条 1 項 5 号                                             |
|                                                              | セットバック                                                                                                                                                                | 不要                                                              |
| 土地の利用状況等                                                     | 再建築の可否                                                                                                                                                                | 可能                                                              |
|                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・物件 1 は、物件 3 建物の敷地として使用されている。</li> <li>・物件 2 は、 ゴミ置場として使用されている。</li> <li>・隣地は、北東側で公衆用道路に接面し、そのほかは戸建住宅の敷地として使用されている。</li> </ul> |                                                                 |
| 供 給 処 理 施 設<br>（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<br>ガス配管   なし    ※オール電化<br>下 水 道    あり                                                                                                                     |                                                                 |

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 土 壤 汚 染 等 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の利用履歴及び現況観察によれば、対象地自体の土地の使用による土壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。</li> <li>・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。</li> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。</li> </ul>                                                                                   |
| 特 記 事 項   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・南西側隣接地は、物件1より約1.5m低く、接面部分（隣接地内）には擁壁が設置されている。</li> <li>・そのほか、債務者兼所有者の陳述によれば、以下のとおりである。             <ul style="list-style-type: none"> <li>① 近隣住民との間で境界線について争いはない。</li> <li>② 物件2（ゴミ置場）について、維持管理に関する取り決めや金銭授受等は特にない。</li> </ul> </li> </ul> |

— 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<br>経済的残存<br>耐用年数 | 建築年月日（登記記載）<br>経 過 年 数<br>経済的残存耐用年数                                                                                | 平成19年7月19日新築<br>約18年<br>約7年                                                                                                                                                    |
| 仕 様                     | 構 造<br>屋 根<br>外 壁<br>内 壁<br>天 井<br>床<br>設 備<br>その他                                                                 | 木造<br>スレート葺<br>吹付等<br>クロス等<br>クロス等<br>フロアタイル、畳等<br>電気、上水道、下水道、台所、浴室、トイレ、洗面台等<br>家庭用自然冷媒CO <sub>2</sub> ヒートポンプ給湯器貯湯ユニット<br>オール電化、IHコンロ、モニタ付インターホン<br>浴室暖房乾燥機、温水洗浄便座、電気式床暖房（LDK） |
| 床面積（現況）                 | 登記面積とほぼ同じ<br>（注：2階洋室（1）に天井高（最高部）約1.39m、床面積約5㎡のロフトがあるが、階数及び床面積には算入されない）<br>床面積 1階 57.55㎡<br>2階 45.54㎡<br>延べ 103.09㎡ |                                                                                                                                                                                |
| 現況用途等                   | 現況用途<br>間取り                                                                                                        | 居宅<br>4LDK+WIC+ロフト（別添間取図参照）                                                                                                                                                    |
| 品 等                     | 普通                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 保守管理の状態 | <p>・ 債務者兼所有者の陳述によれば、室内等の状況は以下のとおりである。</p> <p>① 令和 7 年 2 月末頃に転居した。その後は空き家である。</p> <p>② ペットは、入居していた時には小型犬 2 匹（途中から 1 匹）を室内で飼育していた。</p> <p>③ 地震・台風による被害はない。</p> <p>④ 雨漏りや水漏れはない。</p> <p>⑤ 設備の不具合はない。</p> <p>⑥ オール電化であり、都市ガスは使用していない。</p> <p>⑦ 約 5～7 年前に、エコキュートの交換，1 階のトイレの交換，室内全面のクロスのはり替え，フローリング部分に床材の重ね張りをおこなった。</p> <p>・ 上記以外では、室内等の状況は以下のとおりである。</p> <p>① 1 階 LDK の庭側にあるコンクリートたたきには、表面部分に剥がれがある。</p> <p>② そのほか、汚損・損耗等の程度は、概ね経年相応である。<br/>(設備等の動作確認は行っていない。)</p> |
| 建物の利用状況 | 債務者兼所有者が空き家の状態で占有している。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 特 記 事 項 | <p>・ 建築確認の概要は以下のとおり。(船橋市建築指導課の回答)</p> <p>確認済証：第千建住 0608315 号(平成 19 年 4 月 9 日)</p> <p>検査済証：第千建住 0608315 号(平成 19 年 7 月 24 日)</p> <p>・ 当該建物の使用資材，建築時期等から推察するに石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている可能性は低いものと判断され，特に問題無いと推定する。</p>                                                                                                                                                                                                                                                 |

— 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<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ＝オ |
|----------|----------------------|-----------|-----------------|-----------|-------------------------------------|
| 1        | 81,300               | 1.02      | 129.70          | 1.00      | 10,756,000                          |
| 2        | 81,300               | 0.05      | 2.00<br>×持分 1/8 | —         | 10,000<br>(最低価格)                    |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（船橋－48）

|            |      |         |      |              |
|------------|------|---------|------|--------------|
| 公示価格等      | 時点修正 | 標準化補正   | 地域格差 | 標準画地価格       |
| 88,700 円/㎡ | ×    | 101/100 | ×    | 100/105      |
|            |      |         | ×    | 100/105      |
|            |      |         |      | ＝ 81,300 円/㎡ |

◇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：南道路＋5%

◇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：北東道路＋2%

物件 2：ゴミ置場－95%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

— 以下余白 —

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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延べ面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ＝エ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|-----------------------------------|
| 3        | 200,000             | 103.09             | 0.32     | 6,598,000                         |

ウ 現価率

| 物件<br>番号 | ① 耐用年数法（定額法） |                    |          |                  | ② 観察減価率   | 現価率<br>①D×② |
|----------|--------------|--------------------|----------|------------------|-----------|-------------|
|          | A<br>経過年数    | B<br>経済的残存<br>耐用年数 | C<br>残価率 | D<br>定額法<br>による率 |           |             |
| 3        | 18年          | 7年                 | 5%       | 0.32             | ±0%（1.00） | 0.32        |

① 耐用年数法（定額法）

$$D \text{ 定額法による率} = B / (A + B) \times (1 - C) + C$$

② 観察減価率

概ね経年相応であり、特段不要と判断した。

— 以下余白 —

## 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<br>番号 | 建付地価格（円）<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格（円）<br>（千円未満四捨五入）<br>ア×イ＝ウ |
|----------|---------------|---------------|-------|------------------------------------|
| 1        | 10,756,000    | 0.60          | 法定地上権 | 6,454,000                          |

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<br>番号     | 基礎となる価格<br>（円）<br>（1①オ, 1②エ）<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>（円）<br>（2①カ）イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評 価 額<br>（円）<br>（1万円未満四捨五入）<br>（ア±イ）×ウ×エ×オ |
|--------------|-----------------------------------|--------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------------------------------|
| 1            | 10,756,000                        | －6,454,000                           |                 | 1.0             | 0.8             | 3,440,000                                  |
| 2            | 10,000                            | －                                    |                 | 1.0             | 0.8             | 10,000<br>（最低価格）                           |
| 3            | 6,598,000                         | ＋6,454,000                           | 1.0             | 1.0             | 0.8             | 10,440,000                                 |
| 一 括 価 格（合 計） |                                   |                                      |                 |                 |                 | 13,890,000                                 |

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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（大穴南1－12－24）

価 格：88,700 円/㎡

位 置：京成松戸線「滝不動駅」の 北東方約700mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：253 ㎡

供給処理施設：水道，下水，ガス

接 面 街 路：南側幅員6.0m市道

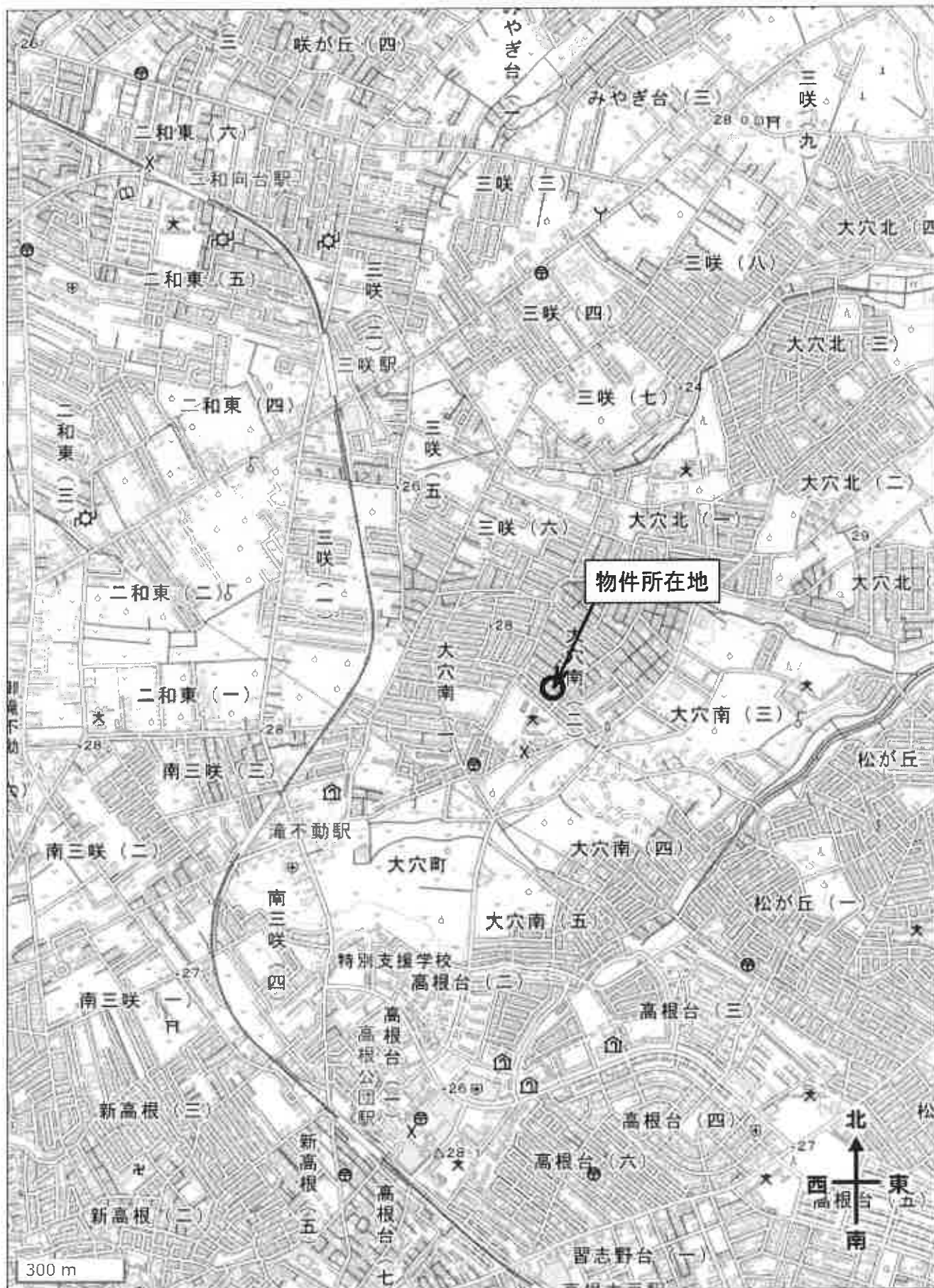
用 途 指 定 等：第一種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率100%）

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 間取図

以 上



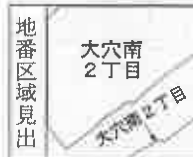
縮尺 1:15,000

## 位置図

出典:地理院地図



(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    | 船橋市大穴南二丁目 |  |         |           | 地番 | 656番40   |  |      |           |
| 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。

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和7年1月9日

東京法務局

請求番号：23-1

登記官

(1/2)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成19年5月11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。

(千葉県地方税務局船舶支局管轄)

令和7年11月9日

東京法務局

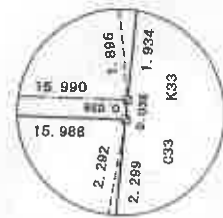
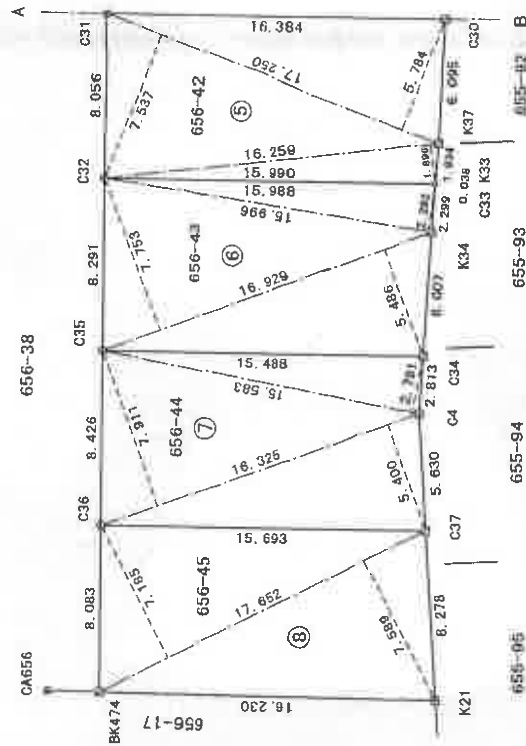
登記官

A3をA4に縮小

# 地積測量図

地番 656-3, 656-39, 656-45

土地の所在 船橋市大穴南2丁目



詳細図

## 凡例

- コンクリート杭
- 金属パイプ
- 鉄
- 計算点



詳細図

作成者

申請人

(平成19年5月7日作成)

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

(1/2)

請求番号 23-2

登記年月日：平成19年5月11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。

(千葉県地方協同局船橋支局管轄)

令和7年1月9日 東京法務局

A3をA4に縮小

登記簿

請求番号：23-2

作成者

19 5 7  
(平成)

申請人

縮尺

(千葉県土地家屋調査士会印)

# 地積測量図

地番 656-3, 656-39  
7, 656-46

土地の所在 船橋市大穴南2丁目

三斜角測量

三斜角測量

## 測量一覧表

| 測点名   | X          | Y         | 座標 |
|-------|------------|-----------|----|
| C24   | -28678.888 | 18277.338 |    |
| C25   | -28689.968 | 18266.920 |    |
| C7    | -28695.152 | 18273.145 |    |
| C9    | -28693.838 | 18274.654 |    |
| C8    | -28694.459 | 18275.400 |    |
| C23   | -28686.185 | 18282.295 |    |
| CA693 | -28683.620 | 18282.371 |    |
| C27   | -28673.137 | 18271.221 |    |
| C26   | -28684.564 | 18260.477 |    |
| K29   | -28689.424 | 18266.267 |    |
| C28   | -28667.541 | 18265.269 |    |
| C29   | -28679.227 | 18254.281 |    |
| K30   | -28683.111 | 18258.746 |    |
| C31   | -28662.024 | 18259.402 |    |
| C30   | -28673.961 | 18248.179 |    |
| K32   | -28674.477 | 18248.685 |    |
| K31   | -28676.557 | 18251.212 |    |
| C32   | -28656.506 | 18253.532 |    |
| C33   | -28668.154 | 18242.581 |    |
| K33   | -28668.181 | 18243.910 |    |
| C35   | -28650.827 | 18247.492 |    |
| C34   | -28662.111 | 18236.883 |    |
| K34   | -28666.468 | 18241.017 |    |
| C36   | -28645.055 | 18241.353 |    |
| C37   | -28656.488 | 18230.604 |    |
| C4    | -28660.070 | 18234.947 |    |
| BK474 | -28639.518 | 18235.465 |    |
| K21   | -28651.220 | 18224.218 |    |
| C6    | -28655.792 | 18273.914 |    |
| K27   | -28695.311 | 18274.522 |    |
| K28   | -28694.613 | 18275.272 |    |
| CA86  | -28696.782 | 18274.929 |    |
| CA592 | -28688.283 | 18282.233 |    |
| CA556 | -28637.715 | 18237.196 |    |

| 656-44 |        |       |             |
|--------|--------|-------|-------------|
| NO.    | 底辺     | 高さ    | 積算面積        |
| 1      | 16.325 | 5.400 | 88.185000   |
| 2      | 16.325 | 7.811 | 129.147075  |
| 3      | 16.353 | 2.781 | 45.492193   |
|        | 積算面積   |       | 260.794228  |
|        | 平均高さ   |       | 130.3871140 |
|        | 総面積    |       | 130.39      |
| 656-45 |        |       |             |
| NO.    | 底辺     | 高さ    | 積算面積        |
| 1      | 17.652 | 2.089 | 33.831028   |
| 2      | 17.652 | 7.186 | 124.838228  |
|        | 積算面積   |       | 260.790648  |
|        | 平均高さ   |       | 130.3853240 |
|        | 総面積    |       | 130.39      |
| 656-46 |        |       |             |
| NO.    | 底辺     | 高さ    | 積算面積        |
| 1      | 2.089  | 0.945 | 1.974105    |
| 2      | 2.089  | 0.998 | 0.831422    |
| 3      | 1.479  | 0.864 | 1.011636    |
| 4      | 0.990  | 0.196 | 0.194040    |
|        | 積算面積   |       | 4.011203    |
|        | 平均高さ   |       | 2.0056015   |
|        | 総面積    |       | 2.00        |

| 656-3  |        |       |             |
|--------|--------|-------|-------------|
| NO.    | 底辺     | 高さ    | 積算面積        |
| 1      | 16.704 | 6.290 | 105.068160  |
| 2      | 16.704 | 2.343 | 39.137472   |
| 3      | 15.833 | 6.606 | 88.789796   |
| 4      | 10.815 | 0.966 | 10.447280   |
| 5      | 8.648  | 1.850 | 15.998800   |
|        | 積算面積   |       | 259.411520  |
|        | 平均高さ   |       | 129.7057600 |
|        | 総面積    |       | 129.70      |
| 656-39 |        |       |             |
| NO.    | 底辺     | 高さ    | 積算面積        |
| 1      | 17.024 | 6.554 | 111.394896  |
| 2      | 17.024 | 2.556 | 43.428624   |
| 3      | 15.283 | 0.846 | 12.898852   |
|        | 積算面積   |       | 167.722372  |
|        | 平均高さ   |       | 129.7031860 |
|        | 総面積    |       | 129.70      |
| 656-40 |        |       |             |
| NO.    | 底辺     | 高さ    | 積算面積        |
| 1      | 16.881 | 5.618 | 94.837456   |
| 2      | 16.881 | 7.652 | 129.179412  |
| 3      | 15.972 | 2.216 | 35.593952   |
|        | 積算面積   |       | 259.610820  |
|        | 平均高さ   |       | 129.7024110 |
|        | 総面積    |       | 129.70      |
| 656-41 |        |       |             |
| NO.    | 底辺     | 高さ    | 積算面積        |
| 1      | 16.429 | 0.721 | 11.845309   |
| 2      | 16.882 | 3.223 | 53.766086   |
| 3      | 16.700 | 7.810 | 130.427000  |
| 4      | 16.700 | 3.904 | 66.196800   |
|        | 積算面積   |       | 261.235195  |
|        | 平均高さ   |       | 130.6175975 |
|        | 総面積    |       | 130.61      |
| 656-42 |        |       |             |
| NO.    | 底辺     | 高さ    | 積算面積        |
| 1      | 15.990 | 0.038 | 0.607620    |
| 2      | 16.259 | 1.896 | 30.827064   |
| 3      | 17.250 | 7.537 | 130.013250  |
| 4      | 17.250 | 5.784 | 99.774000   |
|        | 積算面積   |       | 261.221934  |
|        | 平均高さ   |       | 130.6109570 |
|        | 総面積    |       | 130.61      |
| 656-43 |        |       |             |
| NO.    | 底辺     | 高さ    | 積算面積        |
| 1      | 16.929 | 5.486 | 92.872404   |
| 2      | 16.929 | 7.763 | 131.260537  |
| 3      | 15.996 | 2.292 | 36.642832   |
|        | 積算面積   |       | 260.775773  |
|        | 平均高さ   |       | 130.3829315 |
|        | 総面積    |       | 130.39      |

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文書管轄)  
令和7年1月9日 東京法務局

令和7年1月9日 東京法務局

A3をA4に縮小

登記官

請求番号 23-3

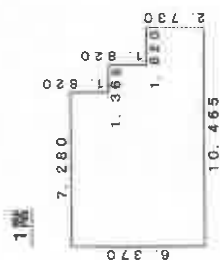
25786

各階平面図

建各階平面圖

656番40

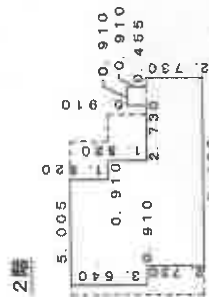
建築物の所在  
船橋市大穴南二丁目656番地40



救世主

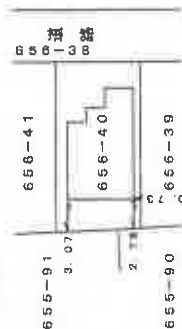
|       |   |        |   |            |
|-------|---|--------|---|------------|
| 7 280 | x | 6. 370 | = | 46 373 500 |
| 1 365 | x | 4. 550 | = | 6 210 750  |
| 1 820 | x | 2. 730 | = | 4 968 600  |
|       |   |        |   | <hr/>      |
|       |   |        |   | 57 552 950 |

床面積 57.55 m<sup>2</sup>



救世主

|         |        |            |
|---------|--------|------------|
| 5 005 x | 1. 820 | 9 109 100  |
| 5 815 x | 1. 820 | 10 765 300 |
| 9 100 x | 2. 730 | 24 832 000 |
| Q 910 x | Q. 910 | Q 828 100  |
|         |        | 45 545 500 |

床面積 45.54 m<sup>2</sup>

作者

縮尺  $\frac{1}{250}$

人讀中

縮尺

~~500~~

(東京土地家屋調査士会用紙)

平成九年 四月四日登記

【物件 3】

# 間取図

〔1階〕



〔2階〕

