

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 2 月 2 3 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 8 年 1 月 2 1 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 1 月 2 8 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 4 日 午前 9 時 3 0 分 場 所 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 2 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 8 年 2 月 5 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 2 月 9 日 午後 4 時 3 0 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 3 3 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 1 2 月 2 3 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	13,640,000 10,912,000	一括	2,728,000	89,684	0
1	1,820,000				
2	11,820,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 船橋市豊富町 |
| | 地 番 | 6 4 2 番 8 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 8 . 0 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市豊富町 6 4 2 番地 8 7 |
| | 家屋 番号 | 6 4 2 番 8 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 1 3 平方メートル
2 階 4 8 . 8 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月 6日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 竹 内 信 俊

1 不動産の表示

【物件番号1, 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 | 船橋市豊富町 |
| | 地 番 | 6 4 2 番 8 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 8 . 0 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市豊富町 6 4 2 番地 8 7 |
| | 家屋 番号 | 6 4 . 2 番 8 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 1 3 平方メートル
2 階 4 8 . 8 5 平方メートル |



令和7年(ケ)第 246号
令和7年 8月15日受理
令和7年10月**17**日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 谷下 功洋

(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 | 船橋市豊富町 |
| | 地 番 | 642番87 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 168.09平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市豊富町642番地87 |
| | 家屋 番号 | 642番87 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.13平方メートル
2階 48.85平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	住居表示未実施		
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			
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 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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年（ ）第 号 平成 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

執行官の意見

- 1 本件建物はライフラインの閉栓状況（電気は通電しておらず、ガスは2025年8月1日付け、水道は2025年8月2日付けで閉栓）、屋内の状況等から債務者兼所有者が空き家として占有しているものと認められる。
- 2 屋内には未だ家財類及び生活ゴミ等が多数残置しているうえ、屋内で動物を飼っていた状況が伺え床面壁面等に汚損が多数認められる。特に1階居間を中心に動物の排泄物が散乱しており耐えがたい悪臭が感じられた。

以上

(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
令和7年8月19日 (火) 15:00-15:10	物件所在地	物件確認、不在告知書投函
令和7年9月26日 (金) : - :	郵便	債務者兼所有者宛に入室調査期日指定書送付
令和7年10月7日 (火) 13:45-14:30	物件所在地	評価人同行のうえ入室調査、間取り等確認、写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

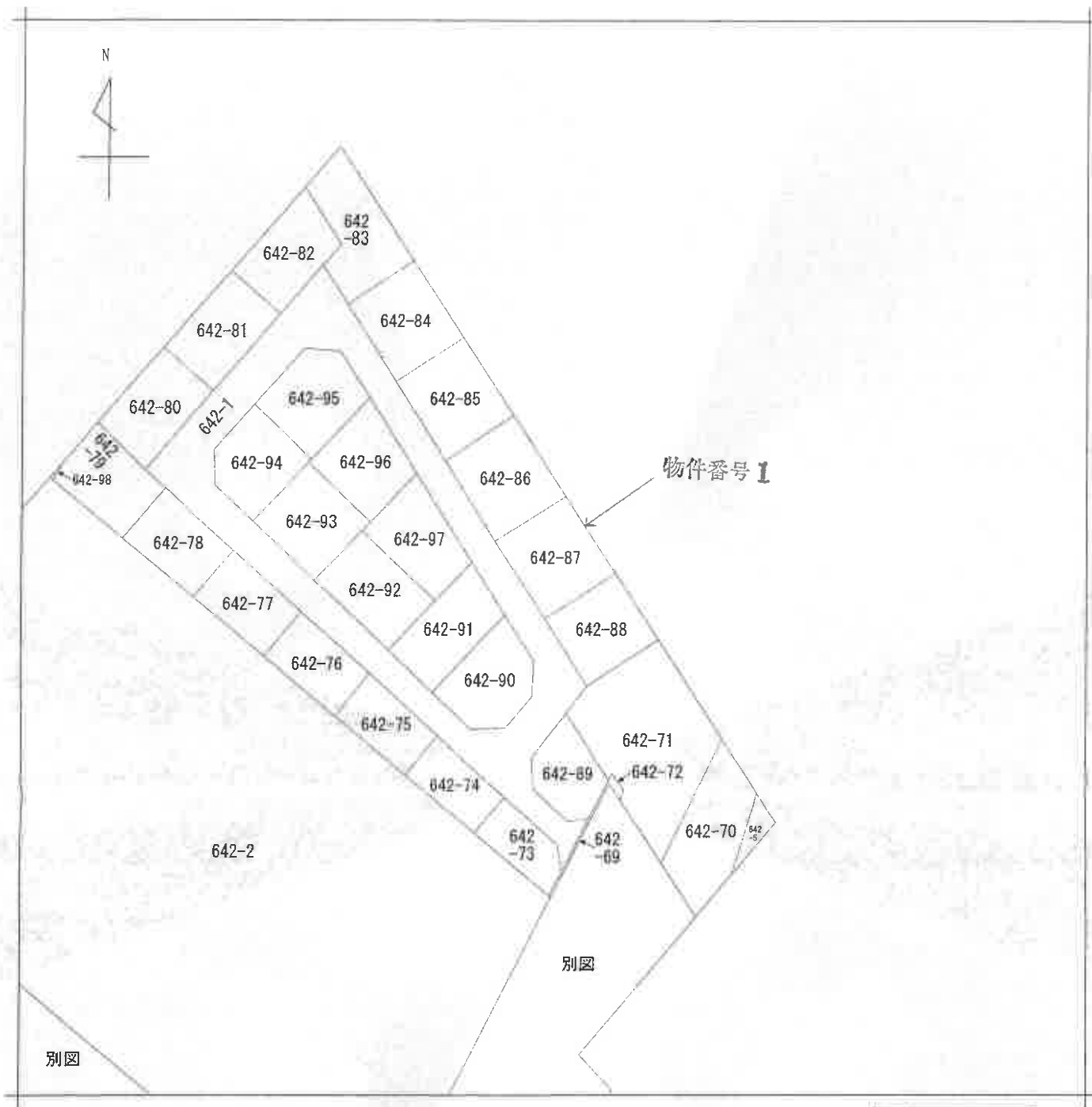
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7 年 1 0 月 7 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。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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	船橋市豊富町				地番	642番87			
出力尺	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。

A3判をA4判に縮小

令和7年7月2日

千葉地方法務局船橋支局

地図整理番号：M49860

登記官

(5 枚図)

(1/1)

登記年月日：平成26年6月26日

令和7年7月2日 千葉地方建設局船橋支局

登記官

(6枚目)

地積測量図 ①/⑥

地番 642-1, -69~-98

土地の所在 船橋市豊富町

物件番号 1



縮尺 1/100



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7年7月2日 千葉地方裁判所船橋支局 登記官

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 642-1, -69~-98

土地の所在 船橋市豊富町

地番	⑥ 642-87								
NO	Xa	Yb	Yn+1-Yn-1	Xn • (Yn+1-Yn-1)					
H430	241.632	176.788	14.840	3585.568800					
K27	235.203	181.573	6.534	2030.742702					
H432	231.317	185.422	-5.940	-1605.339800					
H433	223.692	174.733	-18.389	-4136.218588					
H431	234.765	156.833	2.055	482.442075					
				336.195089					
				168.0975445					
				168.09					
				合計面積					
				地積					

地番	⑥ 642-88								
NO	Xa	Yb	Yn+1-Yn-1	Xn • (Yn+1-Yn-1)					
H432	231.317	185.422	15.958	3691.356606					
K66	225.855	190.691	9.730	2197.569150					
H435	223.941	195.152	-9.221	-2064.959561					
H434	214.246	181.470	-20.419	-4374.680974					
H433	223.692	174.733	3.952	884.037784					
				333.307565					
				166.657825					
				166.65					
				合計面積					
				地積					

地番	⑥ 642-89								
NO	Xa	Yb	Yn+1-Yn-1	Xn • (Yn+1-Yn-1)					
H443	210.557	178.581	15.146	3200.074436					
H442	202.568	188.780	9.918	2009.059424					
H441	202.127	188.499	-5.175	-1036.030022					
H47	194.639	183.654	-9.774	-1907.24186					
H45	183.658	178.725	-10.419	-2018.73462					
H45	197.998	173.235	-6.093	-1206.401814					
H44	202.962	172.632	5.346	1085.034852					
				332.10248					
				166.051240					
				166.05					
				合計面積					
				地積					

地番	⑥ 642-90								
NO	Xa	Yb	Yn+1-Yn-1	Xn • (Yn+1-Yn-1)					
H453	224.347	168.894	15.619	3501.075193					
H448	217.003	172.133	5.156	1121.547588					
H449	212.002	172.090	-4.192	-888.712384					
H450	206.705	167.941	9.103	-1881.635615					
H451	206.025	162.987	-11.427	-2354.247975					
H452	211.095	156.514	3.907	824.748165					
				331.775672					
				165.887350					
				165.88					
				合計面積					
				地積					

地番	⑥ 642-83								
NO	Xa	Yb	Yn+1-Yn-1	Xn • (Yn+1-Yn-1)					
K24	265.362	142.154	16.763	4852.311378					
H425	275.109	133.306	1.045	287.488906					
H424	267.900	143.199	-13.995	-3749.260500					
H423	273.350	139.311	-0.693	-189.431650					
H422	276.463	142.506	-2.974	-786.908362					
H421	284.026	136.537	-0.352	-99.977152					
				334.222719					
				167.113595					
				167.11					
				合計面積					
				地積					

地番	⑥ 642-84								
NO	Xa	Yb	Yn+1-Yn-1	Xn • (Yn+1-Yn-1)					
H426	264.341	161.083	5.518	1722.97638					
K25	269.838	157.430	-7.777	-2098.530125					
H425	275.109	153.306	-14.231	-3915.076179					
H424	267.900	143.199	-2.394	-641.352600					
H427	257.087	150.912	17.804	4597.743908					
				334.240359					
				167.1201795					
				167.12					
				合計面積					
				地積					

地番	⑥ 642-85								
NO	Xa	Yb	Yn+1-Yn-1	Xn • (Yn+1-Yn-1)					
H428	245.944	138.861	17.715	4357.143004					
H429	252.987	168.628	2.222	562.137114					
H426	254.341	161.083	-19.715	-4883.05346					
H427	247.087	150.912	-2.222	-571.247314					
				336.031662					
				167.5151260					
				167.51					
				合計面積					
				地積					

地番	⑥ 642-86								
NO	Xa	Yb	Yn+1-Yn-1	Xn • (Yn+1-Yn-1)					
H429	252.987	168.628	12.434	3145.640368					
K26	240.971	171.295	6.160	2031.603360					
H430	241.682	176.788	-4.462	-1078.360084					
H431	234.765	166.833	-17.977	-4209.632155					
H428	245.944	158.861	1.795	441.469480					
				331.654969					
				165.8479795					
				165.84					
				合計面積					
				地積					

作成者

(平成26年6月22日作成)

申請人

縮尺 1/

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7年7月2日 千葉地方方法務局船橋支局

令和7年7月2日

千葉地方法務局船橋支局

登記官

(8枚圖)

地圖整理番号 M49861

A 3判をA 4判に縮小

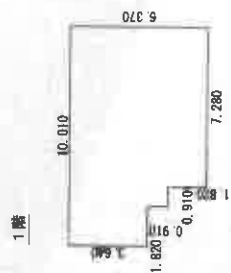
各階平面圖

642番87

建物の所在

船橋市豊富町642番地87

建 物 面 圖

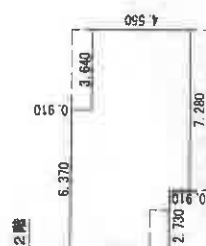


求積法

1 820	x 3. 640	=	6 5248
0 910	x 4. 550	=	4 1405
7 280	x 6. 370	=	46 3736
			Σ 57 1389

計

床面積 57.13 m²



求和数

2. 730	x 4.	550	= 12. 4215
3. 640	x 5.	460	= 19. 9744
3. 640	x 4.	550	= 16. 5620
			計 48. 8579

生

床面積	48.85	m ²
-----	-------	----------------

物件番号 2



写真撮影位置と方向

作者

縮尺

250

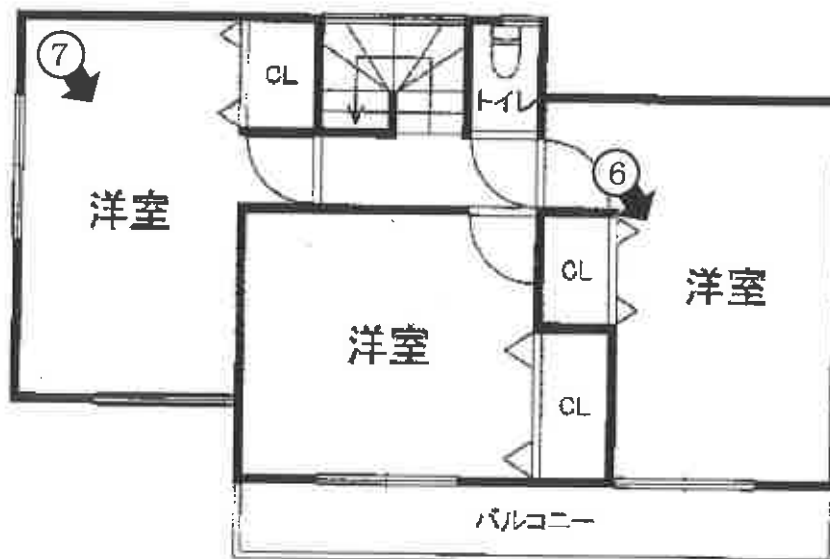
人請申

縮尺

005

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

建 物 間 取 図 (評価人作成)



⬅○ 写真撮影位置と方向

①



②



③



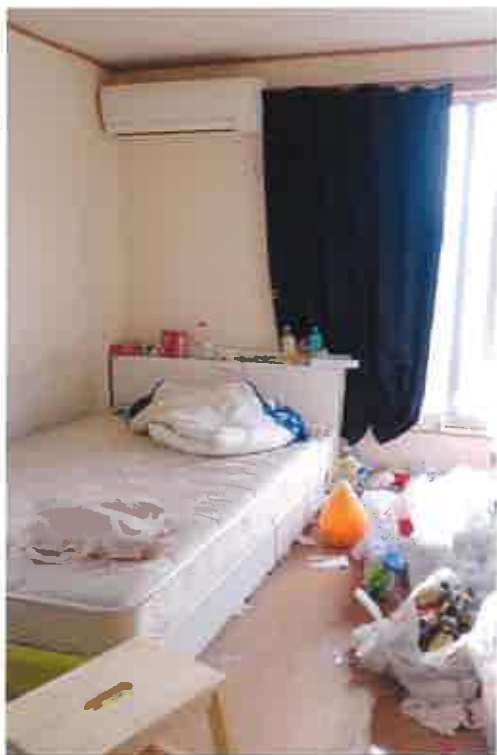
④



⑤



⑥



⑦



令和7年（ケ）第246号

令和7年 10月7日 現地調査

令和7年10月24日 評 価

第 7 - 37 号 発行番号

令和7年10月25日 提 出 日

千葉地方裁判所

民事第四部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

竹 迫 守 夫

第1 評価額

一括価格	
金 13,640,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,820,000円
物件2（建物）	金 11,820,000円

- 1 一括価格は、物件1・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ついて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。		住居表示：未実施
番号	特記事項		

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 船橋市豊富町
地 番 642番87
地 目 宅地
地 積 168.09平方メートル
- 2 所 在 船橋市豊富町642番地87
家屋 番号 642番87
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 57.13平方メートル
2階 48.85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	北総鉄道北総線「小室駅」の南西方道路距離約 3,330 m・バス停「アンデルセン公園」の北東方徒歩約 8 分。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅のなかに空地も散在する区画整然とした住宅地域。道路は幅員約 6 m道路が標準で地勢はほぼ平坦。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 規 制	市街化調整区域 指定なし 指定 5 0 % 指定 1 0 0 % ない（建築基準法 22 条区域） 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	形状（ほぼ正方形）・地勢（ほぼ平坦）・接道方位（南西）・ 間口（約 13.6m）・奥行（約 12.6m）地積計：168.09 m ² （ほぼ登記と同じ）	
接 面 道 路 の 状 況	南西側：市道（74-029 号線）・幅員（約 6m）・連続性（普通）・舗装（有）・歩道（無）・側溝（有）・高低差（ほぼ等高）	
	建築基準法上の種類	第 42 条 1 項 1 号該当
	セットバック	不要
	再建築の可否	可（ただし後記特記事項 1 参照）
土地の利用状況等	物件 1 は物件 2 の建物の敷地として利用されていると認められる。	
供 給 処 理 施 設 (敷地内までの引き込みを基準に、引き込みが有る場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。)	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	あり あり なし
土 壌 汚 染 等	・ 土壌汚染対策法要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。水質汚濁防止法上の特定事業場の指定はない。現況は個人住宅の敷地であり土壌汚染を疑わせる徴表は認められず、過去住宅地図においても特定有害物質使用に関連する利用は認められなかった。 ・ 上記の経緯及び過去住宅地図の調査並びに現地調査において、地下埋設物の存在を疑わせる徴表は認められなかった。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

特 記 事 項	1. 物件 1 地上建物物件 2 建築の経緯につき調査したところ、物件 2 は平成 25 年 10 月 8 日船橋市宅指令第 72 号として開発行為の許可を受け建築されたものであり、建替等に当たっては一定の基準に該当する場合許可は不要であるが、許可基準等については市担当部署にて事前相談を要し、許可の基準・条件等詳細は買受人において調査・確認を要する。なお、一般的には既存建物の同一敷地内に建築予定で、延べ面積が 1.5 倍以内の同一用途の建物を基準とするとのことである（以上市宅地課にて聴取）。 2. 北東側隣地より約 70 cm低い。 3. 船橋市ハザードマップに浸水想定情報（内水）がある。
----------------	--

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（登記記載）	平成26年11月8日新築
	経過年数	約11年
	経済的残存耐用年数	約19年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディングほか
	内 壁	ビニールクロス、合板ほか
	天 井	化粧ボード、ビニールクロス、合板ほか
	床	フローリング、畳、CFシートほか
	設 備	キッチン、トイレ、浴室、洗面室等（上水道・浄化槽・都市ガス・電気）
	その他	格別なものはない
床面積（現況）	床面積 1階	57.13㎡
	2階	48.85㎡
	延べ	105.98㎡
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	4LDK（別添間取図参照）
品 等	中品等	
保守管理の状態	特記事項2のとおり劣る。	
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. 平成26年7月28日付番号第14UDI1C建01119号及び平成26年11月4日付番号第14UDI1C建01119号-2号（一部計画変更）建築確認済証交付記録並びに平成26年11月10日付同番号で検査済証交付記録がある。 2. 屋内には未だ家財類及び生活ゴミ等が多数残置しており、床や内壁には相当程度汚損が認められる。1階LDKを中心に動物の排泄物が散乱しており悪臭が感じられる。 3. 調査日現在空き家であり、雨漏り・漏水・設備の不具合等は確認できなかった。設備等について動作確認は行っていない。	

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とおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	27,900	(1±0)	168.09	(1-0.03)	4,549,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（船橋－79）

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
28,600 円/㎡	×	100.5/100	×	100/98	×	100/105	=	27,900 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：方位格差を考慮。

◇地 域 格 差：交通接近条件・街路条件・環境条件等を比較考量し、総合の格差率を判定した。

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：特にない。

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。

② 物件2（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
2	200,000	105.98	0.59	12,506,000

ウ 現価率：築後経過年数約11年、経済的残存耐用年数約19年、残価率5%、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.65 \times (1 - 0.1) \\
 &= 0.59
 \end{aligned}$$

* -10% (保守管理の状態を考慮)

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1の土地については物件2の建物のための土地利用権等価格を控除し、物件2の建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	4,549,000	0.50 法定地上権	2,275,000

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、その価値割合を50%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①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) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,549,000	-2,275,000		1.0	0.8	1,820,000
2	12,506,000	+2,275,000		1.0	0.8	11,820,000
一 括 価 格 (合 計)						13,640,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：必要なし。

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－79）

所 在：船橋市神保町40番8

価 格：28,600円/㎡

位 置：「三咲駅」の北東方約3,200 mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：264㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東側幅員5.5m市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域（建蔽率50％・容積率100％）

地 域 の 概 要：農家住宅のほか一般住宅も散見される住宅地域

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 建物間取図

以 上

白井市

SHIROI-SHI



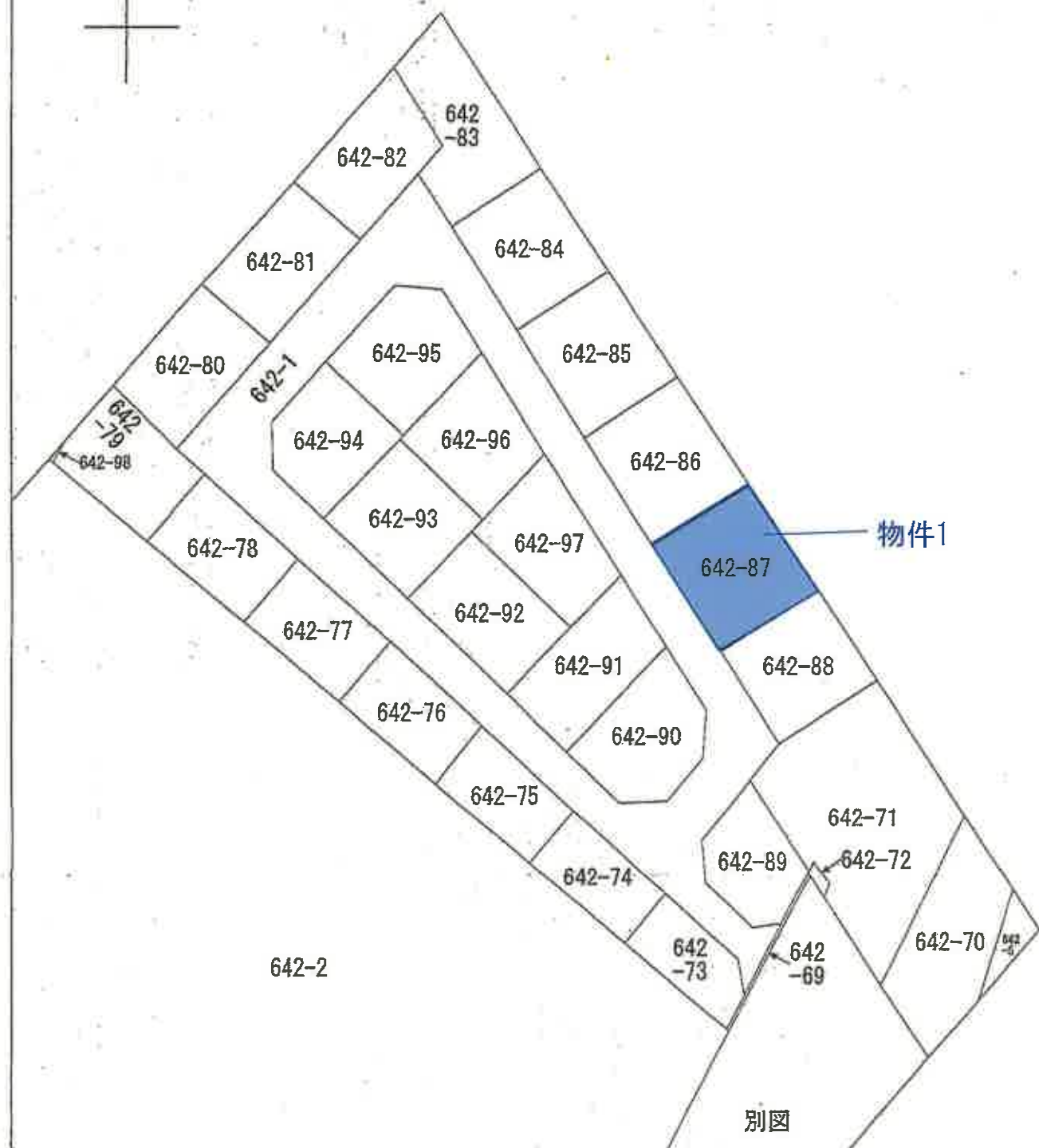
物件所在地

縮尺 1/16,000

位置図

「船橋市」都市地図 昭文社 2021年1月4版

八千代市



縮尺 1/600

公 図 写

登記年月日：平成26年6月26日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年7月2日 千葉地方方法務局松橋支局 登記官

地番	642-1、-69～-98
地積測量図	①
土地の所在	船橋市豊富町



地番	面積
642-87	1.1100
642-88	1.1100
642-89	1.1100
642-90	1.1100
642-91	1.1100
642-92	1.1100
642-93	1.1100
642-94	1.1100
642-95	1.1100
642-96	1.1100
642-97	1.1100
642-98	1.1100
642-99	1.1100
643-1	1.1100
643-2	1.1100
643-3	1.1100
643-4	1.1100
643-5	1.1100
643-6	1.1100
643-7	1.1100
643-8	1.1100
643-9	1.1100
643-10	1.1100
643-11	1.1100
643-12	1.1100
643-13	1.1100
643-14	1.1100
643-15	1.1100
643-16	1.1100
643-17	1.1100
643-18	1.1100
643-19	1.1100
643-20	1.1100
643-21	1.1100
643-22	1.1100
643-23	1.1100
643-24	1.1100
643-25	1.1100
643-26	1.1100
643-27	1.1100
643-28	1.1100
643-29	1.1100
643-30	1.1100
643-31	1.1100
643-32	1.1100
643-33	1.1100
643-34	1.1100
643-35	1.1100
643-36	1.1100
643-37	1.1100
643-38	1.1100
643-39	1.1100
643-40	1.1100
643-41	1.1100
643-42	1.1100
643-43	1.1100
643-44	1.1100
643-45	1.1100
643-46	1.1100
643-47	1.1100
643-48	1.1100
643-49	1.1100
643-50	1.1100
643-51	1.1100
643-52	1.1100
643-53	1.1100
643-54	1.1100
643-55	1.1100
643-56	1.1100
643-57	1.1100
643-58	1.1100
643-59	1.1100
643-60	1.1100
643-61	1.1100
643-62	1.1100
643-63	1.1100
643-64	1.1100
643-65	1.1100
643-66	1.1100
643-67	1.1100
643-68	1.1100
643-69	1.1100
643-70	1.1100
643-71	1.1100
643-72	1.1100
643-73	1.1100
643-74	1.1100
643-75	1.1100
643-76	1.1100
643-77	1.1100
643-78	1.1100
643-79	1.1100
643-80	1.1100
643-81	1.1100
643-82	1.1100
643-83	1.1100
643-84	1.1100
643-85	1.1100
643-86	1.1100
643-87	1.1100
643-88	1.1100
643-89	1.1100
643-90	1.1100
643-91	1.1100
643-92	1.1100
643-93	1.1100
643-94	1.1100
643-95	1.1100
643-96	1.1100
643-97	1.1100
643-98	1.1100
643-99	1.1100
644-1	1.1100
644-2	1.1100
644-3	1.1100
644-4	1.1100
644-5	1.1100
644-6	1.1100
644-7	1.1100
644-8	1.1100
644-9	1.1100
644-10	1.1100
644-11	1.1100
644-12	1.1100
644-13	1.1100
644-14	1.1100
644-15	1.1100
644-16	1.1100
644-17	1.1100
644-18	1.1100
644-19	1.1100
644-20	1.1100
644-21	1.1100
644-22	1.1100
644-23	1.1100
644-24	1.1100
644-25	1.1100
644-26	1.1100
644-27	1.1100
644-28	1.1100
644-29	1.1100
644-30	1.1100
644-31	1.1100
644-32	1.1100
644-33	1.1100
644-34	1.1100
644-35	1.1100
644-36	1.1100
644-37	1.1100
644-38	1.1100
644-39	1.1100
644-40	1.1100
644-41	1.1100
644-42	1.1100
644-43	1.1100
644-44	1.1100
644-45	1.1100
644-46	1.1100
644-47	1.1100
644-48	1.1100
644-49	1.1100
644-50	1.1100
644-51	1.1100
644-52	1.1100
644-53	1.1100
644-54	1.1100
644-55	1.1100
644-56	1.1100
644-57	1.1100
644-58	1.1100
644-59	1.1100
644-60	1.1100
644-61	1.1100
644-62	1.1100
644-63	1.1100
644-64	1.1100
644-65	1.1100
644-66	1.1100
644-67	1.1100
644-68	1.1100
644-69	1.1100
644-70	1.1100
644-71	1.1100
644-72	1.1100
644-73	1.1100
644-74	1.1100
644-75	1.1100
644-76	1.1100
644-77	1.1100
644-78	1.1100
644-79	1.1100
644-80	1.1100
644-81	1.1100
644-82	1.1100
644-83	1.1100
644-84	1.1100
644-85	1.1100
644-86	1.1100
644-87	1.1100
644-88	1.1100
644-89	1.1100
644-90	1.1100
644-91	1.1100
644-92	1.1100
644-93	1.1100
644-94	1.1100
644-95	1.1100
644-96	1.1100
644-97	1.1100
644-98	1.1100
644-99	1.1100
645-1	1.1100
645-2	1.1100
645-3	1.1100
645-4	1.1100
645-5	1.1100
645-6	1.1100
645-7	1.1100
645-8	1.1100
645-9	1.1100
645-10	1.1100
645-11	1.1100
645-12	1.1100
645-13	1.1100
645-14	1.1100
645-15	1.1100
645-16	1.1100
645-17	1.1100
645-18	1.1100
645-19	1.1100
645-20	1.1100
645-21	1.1100
645-22	1.1100
645-23	1.1100
645-24	1.1100
645-25	1.1100
645-26	1.1100
645-27	1.1100
645-28	1.1100
645-29	1.1100
645-30	1.1100
645-31	1.1100
645-32	1.1100
645-33	1.1100
645-34	1.1100
645-35	1.1100
645-36	1.1100
645-37	1.1100
645-38	1.1100
645-39	1.1100
645-40	1.1100
645-41	1.1100
645-42	1.1100
645-43	1.1100
645-44	1.1100
645-45	1.1100
645-46	1.1100
645-47	1.1100
645-48	1.1100
645-49	1.1100
645-50	1.1100
645-51	1.1100
645-52	1.1100
645-53	1.1100
645-54	1.1100
645-55	1.1100
645-56	1.1100
645-57	1.1100
645-58	1.1100
645-59	1.1100
645-60	1.1100
645-61	1.1100
645-62	1.1100
645-63	1.1100
645-64	1.1100
645-65	1.1100
645-66	1.1100
645-67	1.1100
645-68	1.1100
645-69	1.1100
645-70	1.1100
645-71	1.1100
645-72	1.1100
645-73	1.1100
645-74	1.1100
645-75	1.1100
645-76	1.1100
645-77	1.1100
645-78	1.1100
645-79	1.1100
645-80	1.1100
645-81	1.1100
645-82	1.1100
645-83	1.1100
645-84	1.1100
645-85	1.1100
645-86	1.1100
645-87	1.1100
645-88	1.1100
645-89	1.1100
645-90	1.1100
645-91	1.1100
645-92	1.1100
645-93	1.1100
645-94	1.1100
645-95	1.1100
645-96	1.1100
645-97	1.1100
645-98	1.1100
645-99	1.1100
646-1	1.1100
646-2	1.1100
646-3	1.1100
646-4	1.1100
646-5	1.1100
646-6	1.1100
646-7	1.1100
646-8	1.1100
646-9	1.1100
646-10	1.1100
646-11	1.1100
646-12	1.1100
646-13	1.1100
646-14	1.1100
646-15	1.1100
646-16	1.1100
646-17	1.1100
646-18	1.1100
646-19	1.1100
646-20	1.1100
646-21	1.1100
646-22	1.1100
646-23	1.1100
646-24	1.1100
646-25	1.1100
646-26	1.1100
646-27	1.1100
646-28	1.1100
646-29	1.1100
646-30	1.1100
646-31	1.1100
646-32	1.1100
646-33	1.1100
646-34	1.1100
646-35	1.1100
646-36	1.1100
646-37	1.1100
646-38	1.1100
646-39	1.1100
646-40	1.1100
646-41	1.1100
646-42	1.1100
646-43	1.1

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7年7月2日 千葉地方方法務局船橋支局

鳴謝

地区控制号: M49862

(4/6)

地番	642-1, -69~-98	地積測量図	④⑤
土地の所在	船橋市豊富町		

NO	Y ₀	Y ₁ -Y ₀ -1	Y ₀ - [Y ₁ -Y ₀ -1]
103.0	244.882	175.788	3586.658880
K21	225.216	175.975	2050.91702
103.2	226.317	183.422	-1605.38980
103.3	223.692	174.793	-4116.19563
103.1	224.765	161.833	412.11075
		合計	326.18503
		合計	1556.059545
		差額	162.89

試料	試料名	T_2	T_1	$V_{eff} \cdot 10^{-3}$	$X_0 \cdot [M_1 - T_0 \cdot 1]$
10		269.83	142.154	1.8, 153	4452.31370
1024		275.109	151.106	1.0, 6	292.48905
1025		267.000	144.139	-1.3, 595	-5748.26550
1026		270.250	136.311	0.6, 531	-510.40550
1027		276.453	141.505	-2, 794	-745.00362
1028		284.026	136.537	-0, 352	-59.907352
1029					324.22215
1030					176.113580
1031					163.11

[illegible]

NO	Y ₀	Y ₁	Y ₁ -Y ₀ -1	Y ₁ × (Y ₁ -Y ₀ -1)
1026	164,344	165,000	6,516	1,072,974,538
1025	225,838	157,430	-6,777	-1,509,510,126
1025	225,103	153,300	-72,731	-16,556,071,919
1024	124,900	148,195	-2,354	-311,352,600
1024	151,000	158,912	7,914	1,207,919,908
			合計	-334,203,559
			合計 原価	165,120,135
				167,12

年 度	1952-53					
NO	Zo	Ya	Y+Y-1	Mo	(Y+Y-1)	
1943	210,557	178,588	5,146	2,004,074	2,004,074	5
1942	202,568	164,192	5,918	2,003,084	2,003,084	5
1941	202,127	188,459	5,126	1,906,100	1,906,100	5
1940	194,529	183,651	8,774	1,901,424	1,901,424	5
1939	159,888	178,785	-10,443	1,801,138	1,801,138	5
1938	191,938	171,135	5,093	1,706,403	1,706,403	5
1937	202,482	172,632	5,346	1,605,819	1,605,819	5
1936				1,512,112	1,512,112	5
1935				1,405,053	1,405,053	5
1934				1,305,053	1,305,053	5
合計				15,053,249	15,053,249	5
平均				156,053	156,053	5

NO	Y ₀	Y _a	Y ₀ (T ₀ -1)	X ₀ · (T ₀ -1)
1022	245.914	158.691	13.716	13.5115904
1023	249.697	158.672	2.222	2.222
1025	251.311	161.045	-13.716	-1633.963155
1027	259.097	150.312	-2.222	-501.20212
				-235.001482
				163.515289
				167.51

NO	Σ	Σ ₀	V ₀	V ₀ +V ₀ -1	Σ ₀	V ₀ +V ₀ -1
7053	274 307	186 861	15 618	304 659	186 861	15 618
7048	217 003	172 133	5 195	212 515	172 133	5 195
7049	212 002	172 000	-4 192	216 234	172 000	-4 192
7050	205 705	183 943	-9 103	214 585	183 943	-9 103
7051	306 005	141 891	-1 473	304 265	141 891	-1 473
7052	211 000	186 861	3 807	214 865	186 861	3 807
			Σ	Σ		
			105 693 193	105 693 193		

[illegible]

作威者

(平成26年6月22日作成)

班
級
人

尺 拵

1

地積測量図写

本図はA3版をA4版に縮小

登記年月日：平成27年2月6日

各階平面図

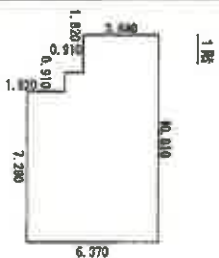
建物図面 各階平面図

家屋番号 642番87

建物の所在 船橋市豊郷町642番地87

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年7月2日
千葉地方延務局船橋支局

登記官



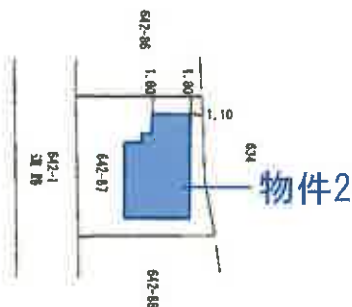
求積数		
1. 820	x 3. 040	= 6. 0248
0. 910	x 4. 660	= 4. 1408
7. 280	x 6. 370	= 46. 3736
計		57. 1389

床面積 57. 13 m²



求積数		
2. 730	x 4. 660	= 12. 4218
3. 640	x 5. 400	= 19. 6744
3. 640	x 4. 660	= 16. 9624
計		48. 0586

床面積 48. 05 m²



作成者

土

3 日作成)

縮尺 1/250

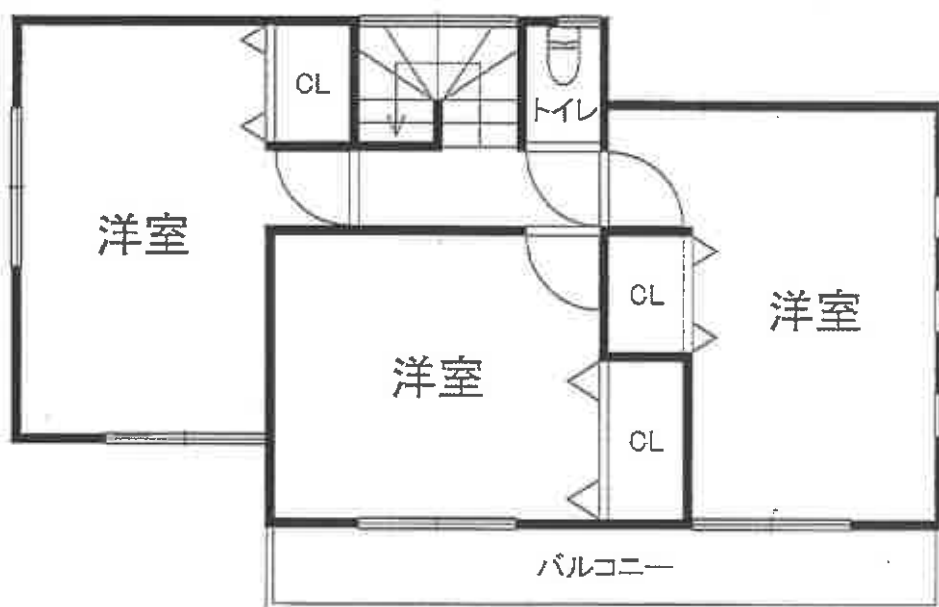
申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会保証)



1階



2階

間 取 図