

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月23日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 竹 内 信 俊

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21日 午前 9時00分から 令和 8年 1月28日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月 4日 午前 9時30分 場 所 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 2月18日 午前10時00分 場 所 千葉地方裁判所民事第4部
特別売却 実施期間	令和 8年 2月 5日 午前 9時00分から 令和 8年 2月 9日 午後 4時30分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを 令和 7年12月23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)
1～8	118,180,000 94,544,000	一括	23,636,000	1,017,716	218,082
1	4,250,000				
2	13,160,000				
3	3,860,000				
4	20,000				
5	120,000				
6	1,790,000				
7	10,000				
8	94,970,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 船橋市北本町二丁目

地 番 6 8 3 番 2

地 目 田

地 積 1 0 6 平方メートル

(現況)

地 目 宅地
- 2 所 在 船橋市北本町二丁目

地 番 1 3 9 4 番 2

地 目 宅地

地 積 3 2 8. 5 1 平方メートル
- 3 所 在 船橋市北本町二丁目

地 番 1 3 9 4 番 4

地 目 宅地

地 積 9 6. 3 8 平方メートル
- 4 所 在 船橋市北本町二丁目

地 番 1 3 9 4 番 1 1

地 目 宅地

地 積 0. 4 8 平方メートル
- 5 所 在 船橋市北本町二丁目

地 番 1 3 9 4 番 1 2



物 件 目 録

	地 目	宅地
	地 積	3. 09 平方メートル
6	所 在	船橋市北本町二丁目
	地 番	1394 番 13
	地 目	宅地
	地 積	44. 58 平方メートル
7	所 在	船橋市北本町二丁目
	地 番	1394 番 14
	地 目	宅地
	地 積	0. 14 平方メートル
8	所 在	船橋市北本町二丁目 1394 番地 4、1394 番地 1 1、1394 番地 13
	家屋 番号	1394 番 4
	種 類	保育所
	構 造	鉄骨造陸屋根 3 階建
	床 面 積	1 階 107. 06 平方メートル 2 階 107. 06 平方メートル 3 階 92. 63 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 11 月 7 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 ～ 8】

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 3, 7, 8】

なし

【物件番号 1】

地役権 (昭和 37 年 5 月 4 日受付第 6041 号)

原 因 昭和 36 年 10 月 20 日設定

目 的 電線の支持物の設置を除く電線路の施設

範 囲 全部

要役地 船橋市山野町 401 番 2

【物件番号 2】

地役権 (昭和 37 年 5 月 10 日受付第 6352 号)

原 因 昭和 36 年 6 月 21 日設定

目 的 電線の支持物の設置を除く電線路の施設

範 囲 全部

要役地 船橋市山野町 401 番 2

【物件番号 4】

地役権 (昭和 63 年 4 月 19 日受付第 20669 号)

原 因 昭和 63 年 1 月 27 日設定

目 的 送電線路の設置およびその保全のための土地立入

送電線路の最下垂時における電線から 6.6m の範囲内における
建造物の築造禁止

爆発性・可燃性を有する危険物の製造・取扱いおよび貯蔵の禁止
送電線路の支障となる工作物の設置・竹木の植栽



範 囲 全部

要役地 船橋市小室町1016番

【物件番号5】

地役権（昭和63年4月19日受付第20668号）

原 因 昭和63年1月27日設定

目 的 送電線路の設置およびその保全のための土地立入
建造物の築造禁止

爆発性・引火性を有する危険物の製造・取扱いおよび貯蔵の禁止
送電線路の支障となる工作物の設置・竹木の植栽その他送電線路
に支障となる一切の行為の禁止

範 囲 全部

要役地 船橋市小室町1016番

【物件番号6】

地役権（昭和63年4月19日受付第20669号）

原 因 昭和63年1月27日設定

目 的 送電線路の設置およびその保全のための土地立入

送電線路の最下垂時における電線から6.6mの範囲内における
建造物の築造禁止

爆発性・可燃性を有する危険物の製造・取扱いおよび貯蔵の禁止
送電線路の支障となる工作物の設置・竹木の植栽

範 囲 全部

要役地 船橋市小室町1016番

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8】

株式会社在宅支援総合ケアサービスが占有している。同社の賃借権は抵当権に
後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

・本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

【物件番号1～8】

・緑地帯となっている南東側隣地（682番3）の一部について、本件所有者
（株式会社Nursing Home）が保育所の建設に際し、避難経路確保
用に通路を設けるための河川の占用許可を得て、同土地に通路及び階段を設
置している（占用料は年額1,680円とのことである。）。
・売却基準価額は、建物用途（保育所）による市場性の減退を考慮して定めら
れている。



《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室等に、別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 船橋市北本町二丁目

地 番 683 番 2

地 目 田

地 積 106 平方メートル

(現況)

地 目 宅地
- 2 所 在 船橋市北本町二丁目

地 番 1394 番 2

地 目 宅地

地 積 328.51 平方メートル
- 3 所 在 船橋市北本町二丁目

地 番 1394 番 4

地 目 宅地

地 積 96.38 平方メートル
- 4 所 在 船橋市北本町二丁目

地 番 1394 番 11

地 目 宅地

地 積 0.48 平方メートル
- 5 所 在 船橋市北本町二丁目

地 番 1394 番 12



物 件 目 録

地	目	宅地
地	積	3.09 平方メートル
6 所	在	船橋市北本町二丁目
地	番	1394 番 13
地	目	宅地
地	積	44.58 平方メートル
7 所	在	船橋市北本町二丁目
地	番	1394 番 14
地	目	宅地
地	積	0.14 平方メートル
8 所	在	船橋市北本町二丁目 1394 番地 4、1394 番地 1 1、1394 番地 13
家屋	番号	1394 番 4
種	類	保育所
構	造	鉄骨造陸屋根 3 階建
床 面 積	1 階	107.06 平方メートル
	2 階	107.06 平方メートル
	3 階	92.63 平方メートル



令和7年（ケ）第142号
令和7年 5 月 28日受理
令和7年10月27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 | 船橋市北本町二丁目 |
| | 地 | 番 | 683番2 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 106平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 船橋市北本町二丁目 |
| | 地 | 番 | 1394番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 328.51平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 船橋市北本町二丁目 |
| | 地 | 番 | 1394番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 96.38平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 船橋市北本町二丁目 |
| | 地 | 番 | 1394番11 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 0.48平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 船橋市北本町二丁目 |
| | 地 | 番 | 1394番12 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3.09平方メートル |



物 件 目 録

6	所 在	船橋市北本町二丁目
	地 番	1394 番 13
	地 目	宅地
	地 積	44.58 平方メートル
7	所 在	船橋市北本町二丁目
	地 番	1394 番 14
	地 目	宅地
	地 積	0.14 平方メートル
8	所 在	船橋市北本町二丁目 1394 番地 4、1394 番地 1 1、1394 番地 13
	家屋 番号	1394 番 4
	種 類	保育所
	構 造	鉄骨造陸屋根 3 階建
	床 面 積	1 階 107.06 平方メートル 2 階 107.06 平方メートル 3 階 92.63 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	船橋市北本町2-65-1		
土地	物件1～7		
現況地目	☒ 宅地（物件1～7） ☐ 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 上記の者が物件1～7の土地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	5～6枚目「その他の事項」のとおり		
建物	物件8		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を保育所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	6枚目「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 }		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

占有者及び占有権原			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■株式会社在宅支援総合ケアサービス	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ■保育所	
■関係人（ ☐ （占有者） ■債務者兼所有者会社代表者）の陳述／■提示文書（賃貸借契約書）の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成29年 9 月 1 日	
最初の 契約等	契約日	平成29年 7 月 18 日	
	期間	平成29年 9 月 1 日から ■平成59年 8 月 31日まで30年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者（ ）	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者（ ）	
	賃料・支払時期等	毎月 金1,000,000円（毎月末日限り翌月分支払） ☐ 前払（ 分 円） ☐ 相殺（ 分 円）	
敷金・保証金		☐ ない ■ある（ ☐ 敷金 円 ■保証金5,000,000円）	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(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)

そ の 他 の 事 項

■ 物件1～7の土地について（土地と建物の位置関係については、16枚目「土地建物位置関係図」参照）

- 1 一体となって本建物の敷地として利用されている（合計地積579.18㎡）。
- 2 北西側は幅員約22メートルの市道に接面しており、周辺隣地とはフェンス等で区画されているため、現況の形状は地積測量図の記載と概ね一致しているものと思料される（接面道路の状況及び周辺隣地との高低差については評価書を参照）。
- 3 北西側の接面道路沿いは駐車スペースになっており、西側から南西側にかけては園庭になっている。園庭部分には外灯が複数設置されており、その基礎はスチール製の支柱で固定されている。また、大型の遊具やスチール製物置が設置されている（いずれも動産である。）。
- 4 南西端部分には飲料水の自動販売機が1台設置されている。
- 5 物件1の土地の登記上の地目は「田」となっているが、現況は「宅地」となっており、船橋市農業委員会からの回答によれば、現況は「非農地」であり、平成29年2月7日付で転用目的を宅地の拡張とする農地法第5条の届出が債務者兼所有者会社によりなされているとのことである。なお、買受適格証明書の要否については、不要であり、「当該地は市街化区域内の農地の為、農地転用は許可ではなく届出となる」旨の回答がある。
- 6 北西側隣地（1394番5）上には高圧線の鉄塔が設置されており、北東方から南西方の上空には高圧線が設置されている。なお、物件1及び2並びに物件4～6の各土地について、以下の内容の地役権が設定されている。

（1）物件1及び2の土地について

原 因 昭和36年10月20日設定（物件1の土地）
昭和36年6月21日設定（物件2の土地）
目 的 電線の支持物の設置を除く電線路の施設
範 囲 全部
要役地 船橋市山野町401番2

（2）物件4～6の土地について

①物件4及び6の土地

原 因 昭和63年1月27日設定
目 的 送電線路の設置およびその保全のための土地立入
送電線路の最下垂時における電線から6・6mの範囲内における建造物の築造禁止
爆発性・可燃性を有する危険物の製造・取扱いおよび貯蔵の禁止
送電線路の支障となる工作物の設置・竹木の植栽
範 囲 全部
要役地 船橋市小室町1016番

②物件5の土地

原 因 昭和63年1月27日設定
目 的 送電線路の設置およびその保全のための土地立入
建造物の築造禁止
爆発性・引火性を有する危険物の製造・取扱いおよび貯蔵の禁止
送電線路の支障となる工作物の設置・竹木の植栽その他送電線路に支障となる一切の行為の禁止
範 囲 全部
要役地 船橋市小室町1016番

（6枚目に続く）

（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）

その他の事項

(5枚目の続き)

- 7 緑地帯となっている南東側隣地（682番3）の一部について、債務者兼所有者会社が「保育所の建設に際し、避難経路確保用に通路を設けるため」の河川の占用許可を得て、同土地に通路及び階段を設置している。債務者兼所有者会社代表者から聴取したところによれば、占用料は年額1,680円であるとのことである。
- 8 その他、評価人の調査によれば、以下のとおりである。
 - (1) 上空に高圧線が設置されているため、垂線下水平距離及び離隔距離による建築の制限がある。また、物件1、2及び5の土地については、高圧線の直下にあるため、建築物の建築はできない。
 - (2) 南東側の河川（川底）と高低差があるため、がけ条例の適用を受け、安全対策を要する可能性がある。
 - (3) 船橋市ハザードマップ等によると、洪水浸水想定区域に指定されており、南東側の河川沿いは高潮浸水想定区域に指定されている。

■ 本建物について（各部屋の配置については、17～19枚目「間取図」参照）

- 1 鉄骨造陸屋根3階建の保育所（認可外保育所）であり、各階の現況用途（間取り）は以下のとおりである。
 - (1) 1階 保育室、職員室、医務室、木浴室、調乳室
 - (2) 2階 保育室
 - (3) 3階 事務室・職員室、会議室、調理室、調理事務室、更衣室、食品庫、倉庫
- 2 築後の経過年数は約8年であり、室内外ともに通常の使用に伴う損耗等が見受けられた。なお、3階の調理室については、施錠されていたため、立ち入っていない。
- 3 評価人の調査によれば、運営にあたっては「認可外保育施設指導監督基準」に適合している必要があり、児童福祉法をはじめとする関係法令を遵守する必要があるとのことである。また、新たに保育園を運営する場合には専門家による調査、申請等が必要になるとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ ナーサリーホーム 船橋管理者	1 私はここの園長です。昨年の秋頃に園長としてここに移ってきました。現在、ナーサリーホーム船橋には16名の園児がいます。日曜日が休園日で、土曜日にも園児がいない場合は休園になります。 2 間に入っている人がいるので、債務者兼所有者会社代表者直接ではありませんが、この書類（調査協力依頼文書）の内容を伝えて、執行官に連絡をするよう伝えておきます。 (以上、令和7年6月24日物件所在地で面談)
■ 債務者兼所有者会社 代表者	1 担保不動産競売開始決定は受け取っています。建築時の関係書類一式を持参したので確認して下さい。 2 この保育所については、私が代表者となっている株式会社在宅支援総合ケアサービスと賃貸借契約をしており、同社がナーサリーホーム船橋の設置者となって、運営しています。賃貸借契約書は後日送るようにします。 3 新築時から建物の仕様や間取りはそのままの状態です。本建物の北西側には高圧線の鉄塔が近接しており、そのための地役権が設定されている関係で、3階の事務室と会議室の西側の壁面は室内側に傾斜している仕様となっています。本建物内や設備に修繕が必要となるような損傷箇所についての報告は受けていません。 4 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。南東側の植え込みとなっている隣地（682番3）の一部について、河川の占用許可を得て、通路及び階段を設置しており、占用料は年額1,680円です。占用許可に関する書類もあるので、写しを取ってもらって構いません。なお、占用許可に関する書類では占用期間が「平成34年3月31日まで」となっていますが、その後も1年に1回請求書が届いているので、そのまま占用料を支払っています。 5 道路沿いに設置してある自動販売機については、株式会社ユカとの間で自動販売機設置に関する契約を締結していますが、土地の賃貸借契約ではなく、飲料水の販売本数に応じた手数料が支払われていたと思います。契約書があったかどうかはつきりしません。 (以上、令和7年7月6日物件所在地で面談)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(7 枚目)

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5月29日 (木) 12:10 - 12:25	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和7年5月29日 (木) 13:10 - 13:35	船橋市役所	本建物の家屋平面図の交付を請求
		船橋市農業委員会事務局に照会書を提出 (令和7年6月16日、郵送で回答あり。)
令和7年5月30日 (金)	当庁執行官室	債務者兼所有者会社に対し、調査協力依頼文書を郵送 (特定記録) (応答なし。)
令和7年6月24日 (火) 12:30 - 12:45	物件所在地	ナーサリーホーム船橋管理者と面談し、占有状況等を聴取、調査協力依頼文書を交付し、債務者兼所有者会社代表者への取次ぎを依頼 (同社代表者から連絡があり、立入調査日時の調整を継続した。)
令和7年7月2日 (水) 15:05 - 15:10	千葉地方法務局	占有調査のため、商業登記事項証明書の交付を請求
令和7年7月6日 (日) 15:00 - 16:30	物件所在地	立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影 間取り確認、債務者兼所有者会社代表者と面談 (立入調査日時調整の結果、日曜日調査)
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 年 月 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 7 年 7 月 6 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

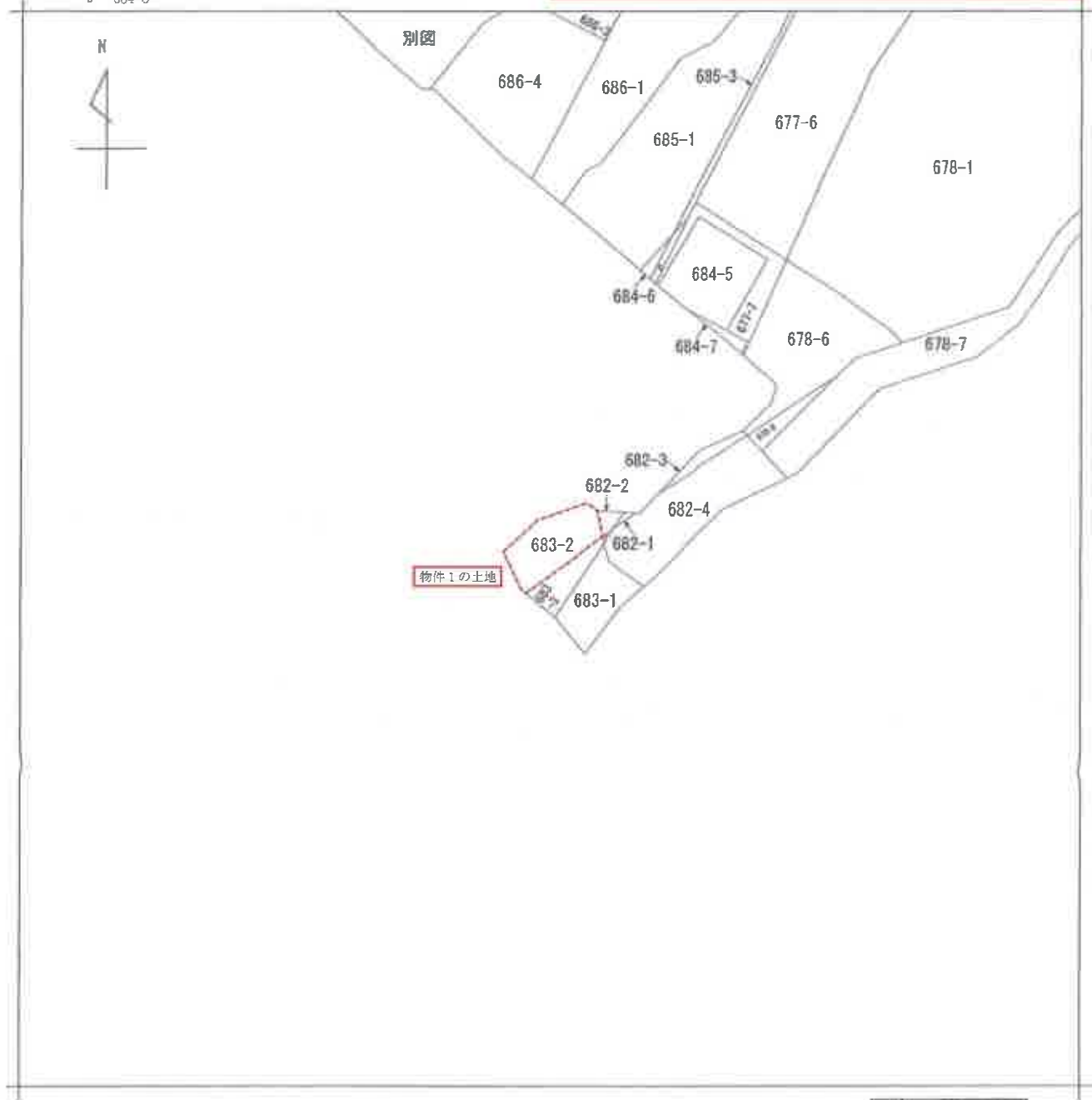
☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8 枚目)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

イ 682-5
ロ 684-8



(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	船橋市北本町二丁目				地番	683番2			
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。

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和7年4月21日

千葉地方法務局

請求番号：24-1

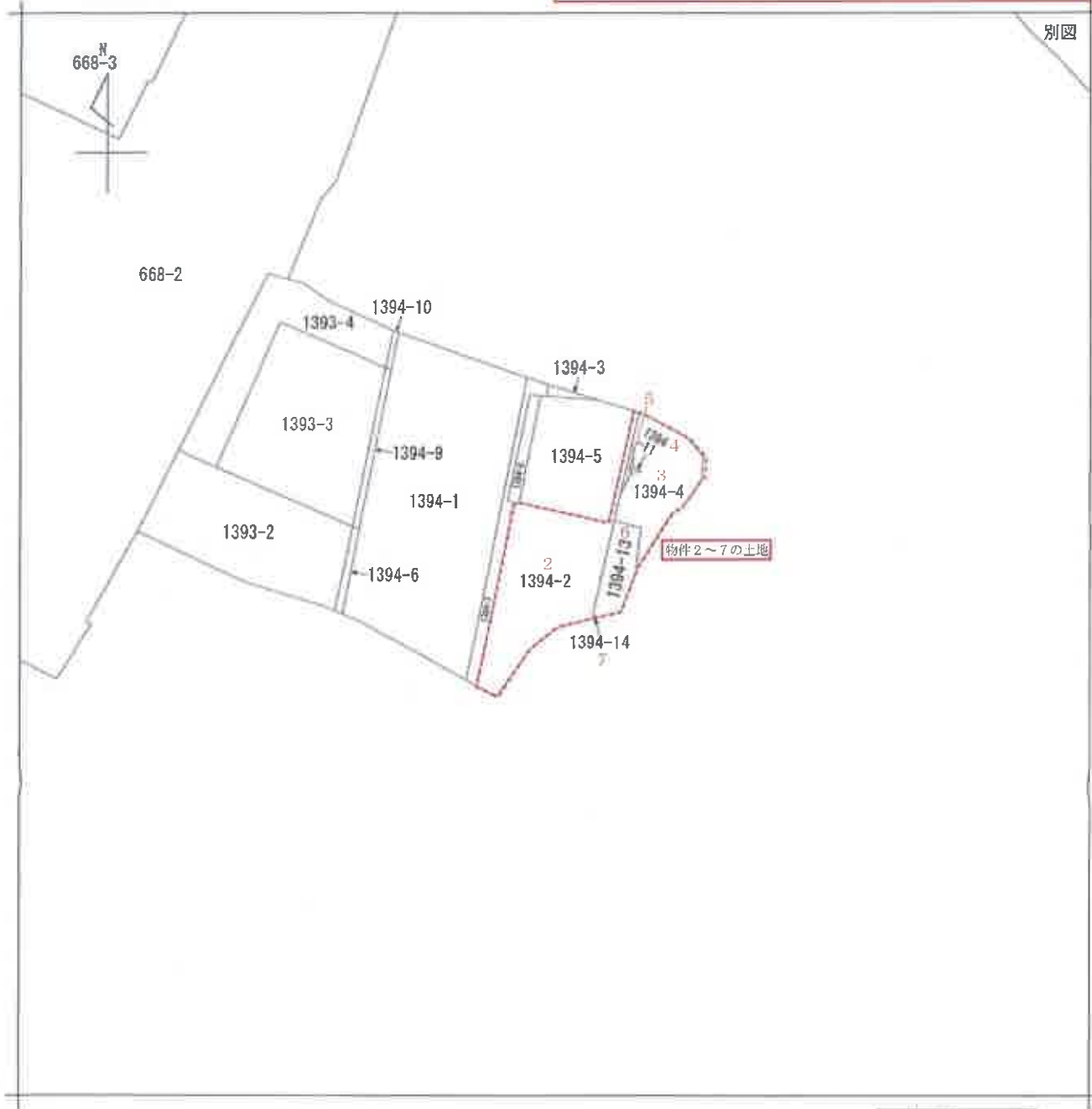
登記官

(1/1)

5 4 1394-12

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

別図



(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	船橋市北本町二丁目				地番	1394番2			
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4月21日

千葉地方法務局

請求番号: 24-3

(1/1)

登記官

登記年月日：昭和61年2月11日

468088

地積測量図

地番 468088-2

土地の所在 船橋市北本町2丁目



③ ** カサP キロメートル **

カサP	NO	チヤウ	効カ	キロメートル	チヤウ
1	5.563	0.339	1.885857		
2	6.722	2.714	18.243508		
3	8.069	1.455	11.711295		
4	10.894	1.929	21.014526		
5	15.302	2.355	36.036210		
6	5.353	0.568	3.040504		
		5.1	91.931900		
		1/2	45.965950		
					45.96

コンクリート施

縮尺 1/250

申請人

作製者

(昭和61年 / 月 / 日)

(千葉土地家屋調査士会印紙)

これは図面に記録されている内容の説明した書面である。
(千葉地方広務局 船橋支庁管理課)
令和7年4月21日 千葉地方広務局

登記官

登記年月日：平成29年7月24日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉県地方自治体協議会密蔵)

令和7年4月21日 千葉県地方自治体協議会

登記官

請求番号 24-4

地積測量図

地番 1394-2

土地の所在 船橋市北本町二丁目



(単位：m)

境界点一覧表

点番	X座標	Y座標	X座標	Y座標	点番
1	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	1
2	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	2
3	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	3
4	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	4
5	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	5
6	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	6
7	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	7
8	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	8
9	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	9
10	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	10
11	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	11
12	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	12
13	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	13
14	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	14
15	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	15
16	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	16
17	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	17
18	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	18
19	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	19
20	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	20
21	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	21
22	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	22
23	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	23
24	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	24
25	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	25
26	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	26
27	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	27
28	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	28
29	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	29
30	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	30
31	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	31
32	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	32
33	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	33
34	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	34
35	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	35
36	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	36
37	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	37
38	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	38
39	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	39
40	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	40
41	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	41
42	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	42
43	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	43
44	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	44
45	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	45
46	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	46
47	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	47
48	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	48
49	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	49
50	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	50
51	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	51
52	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	52
53	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	53
54	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	54
55	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	55
56	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	56
57	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	57
58	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	58
59	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	59
60	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	60
61	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	61
62	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	62
63	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	63
64	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	64
65	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	65
66	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	66
67	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	67
68	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	68
69	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	69
70	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	70
71	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	71
72	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	72
73	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	73
74	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	74
75	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	75
76	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	76
77	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	77
78	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	78
79	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	79
80	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	80
81	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	81
82	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	82
83	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	83
84	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	84
85	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	85
86	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	86
87	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	87
88	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	88
89	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	89
90	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	90
91	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	91
92	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	92
93	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	93
94	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	94
95	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	95
96	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	96
97	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	97
98	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	98
99	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	99
100	31680.822	13714.860	31680.822	13714.860	100

境界点一覧表

点番	X座標	Y座標	境界線種別
S1	31662.136	13745.404	境界線種別
S2	31671.102	13739.585	境界線種別
S3	31677.507	13732.647	境界線種別
S4	31684.219	13713.310	境界線種別
T4	31681.817	13711.875	境界線種別
T8	31653.491	13724.179	境界線種別
T6	31671.324	13744.845	境界線種別

XTS1により境界線で測定(平成28年12月28日測量)

作成者

(平成29年 7月 10日作成)

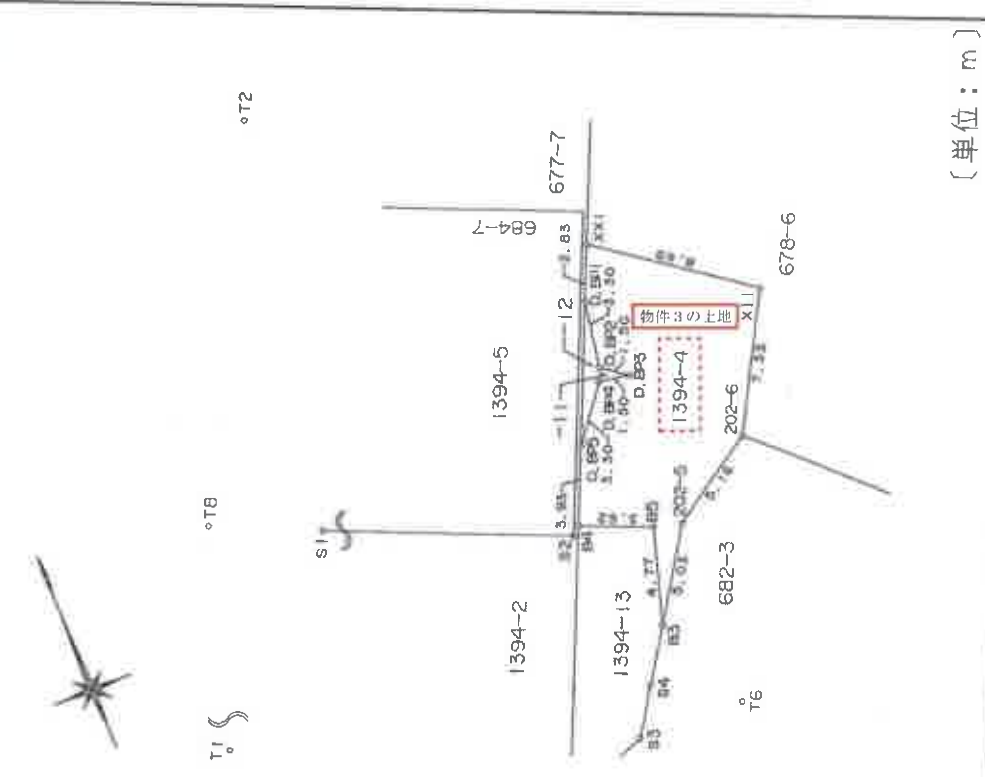
申請人

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会所属)

地積測量図

地番	1394-4
土地の所在	船橋市北本町二丁目



求積表

NO	X	Y	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	境界線長
B3	-31666.357	13742.565	-42686.249236			
202-5	-31662.136	13745.404	-23028.065984			
202-6	-31659.281	13749.709	-248462.037288			
X11	-31652.884	13753.252	107461.473280			
XX1	-31647.619	13746.314	255617.818653			
D.BP1	-31650.213	13743.175	54216.814363			
D.BP2	-31653.471	13744.601	-18941.886730			
D.BP3	-31654.109	13745.805	8883.26680			
D.BP4	-31654.321	13744.321	11959.456846			
D.BP5	-31658.731	13742.311	113647.664230			
B4	-31660.330	13740.731	-35247.275830			
B5	-31661.785	13744.056	-61233.892190			
			-192.72650			
			96.3863250			
			96.38			

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	境界線種類
S1	-31654.564	13726.319	市金庫
S2	-31660.713	13740.327	コンクリート
S3	-31671.102	13739.585	県金庫
S4	-31668.892	13741.019	県金庫
T1	-31718.963	13697.208	民権(平)
T2	-31635.649	13733.231	民権(平)
T6	-31671.324	13744.845	民権(平)
T8	-31653.451	13724.179	民権(平)

X.TSに於て座標を測定(平成28年12月28日測量)

作成者	申請人	縮尺	250
-----	-----	----	-----

(平成29年7月10日作成)

登記年月日：平成29年7月24日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉県地方税務局船橋支局管理)
令和7年4月21日 千葉県地方税務局 登記官

登記年月日 昭和63年3月9日

468258

地積測量図 63.3.9

地番 1394-11-12
1394-4-13-14

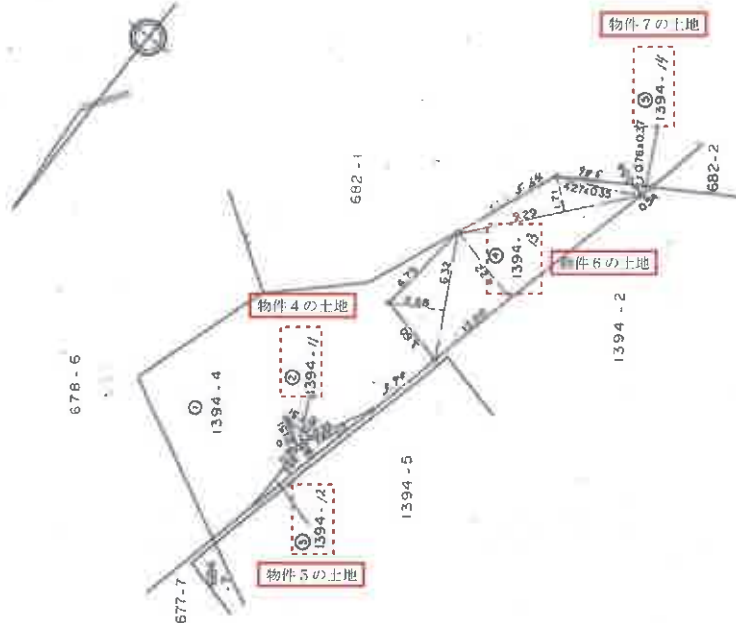
土地の所在 船橋市北本町2丁目

** カンシヤ 220711101 **

区分	NO	面積	割合	面積	割合
②	1394-11-12	1.51	0.32	0.4832	
	2	1.51	0.32	0.4832	
			1/2	0.9664	0.48
③	1394-12	7.12	0.87	6.1944	
			1/2	6.1944	
				3.0972	3.09
④	1394-13	6.32	2.68	16.9376	
	2	13.00	4.22	54.8600	
	3	9.29	1.71	15.8859	
	4	4.27	0.35	1.4945	
			1/2	89.1780	
				44.5890	44.58
⑤	1394-14	0.76	0.37	0.2812	
			1/2	0.2812	
				0.1406	0.14
①	1394-4		161.0000		
			48.3700		
			112.6900		112.69

* 520711101 JEC M-2880 700711101-520711101

物件4の土地 物件5の土地 物件6の土地 物件7の土地



作製者

申請人

縮尺 250

(昭和63年3月5日作製)

(千葉県地籍調査協会)

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
(千葉県地籍調査協会)

令和7年4月21日 千葉県地籍調査協会

登記簿

請求番号

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。
(千葉地方交通局船橋支局管轄)
令和7年4月22日 千葉地方交通局

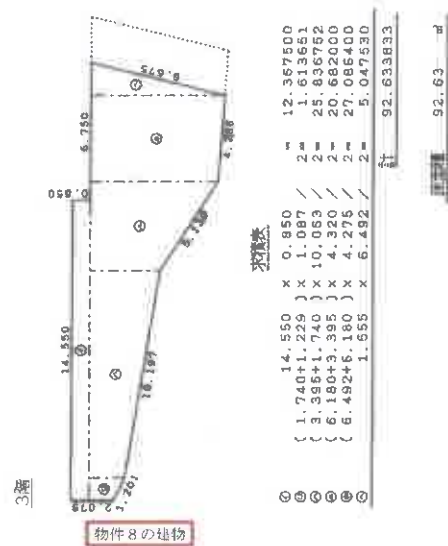
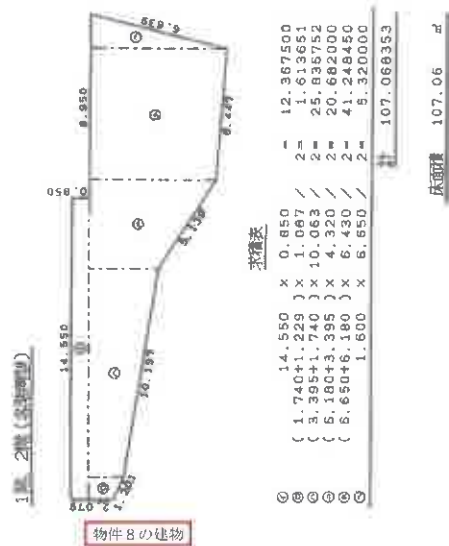
產品組

8-1

面
图
物
建

呼種鹽家

建造物の所在
船橋市北本西二丁目1394番地4、1394番地11、1394番地13



本図面はA 3判の原本を縮小コピーしたもの

作成者

縮尺 1/250

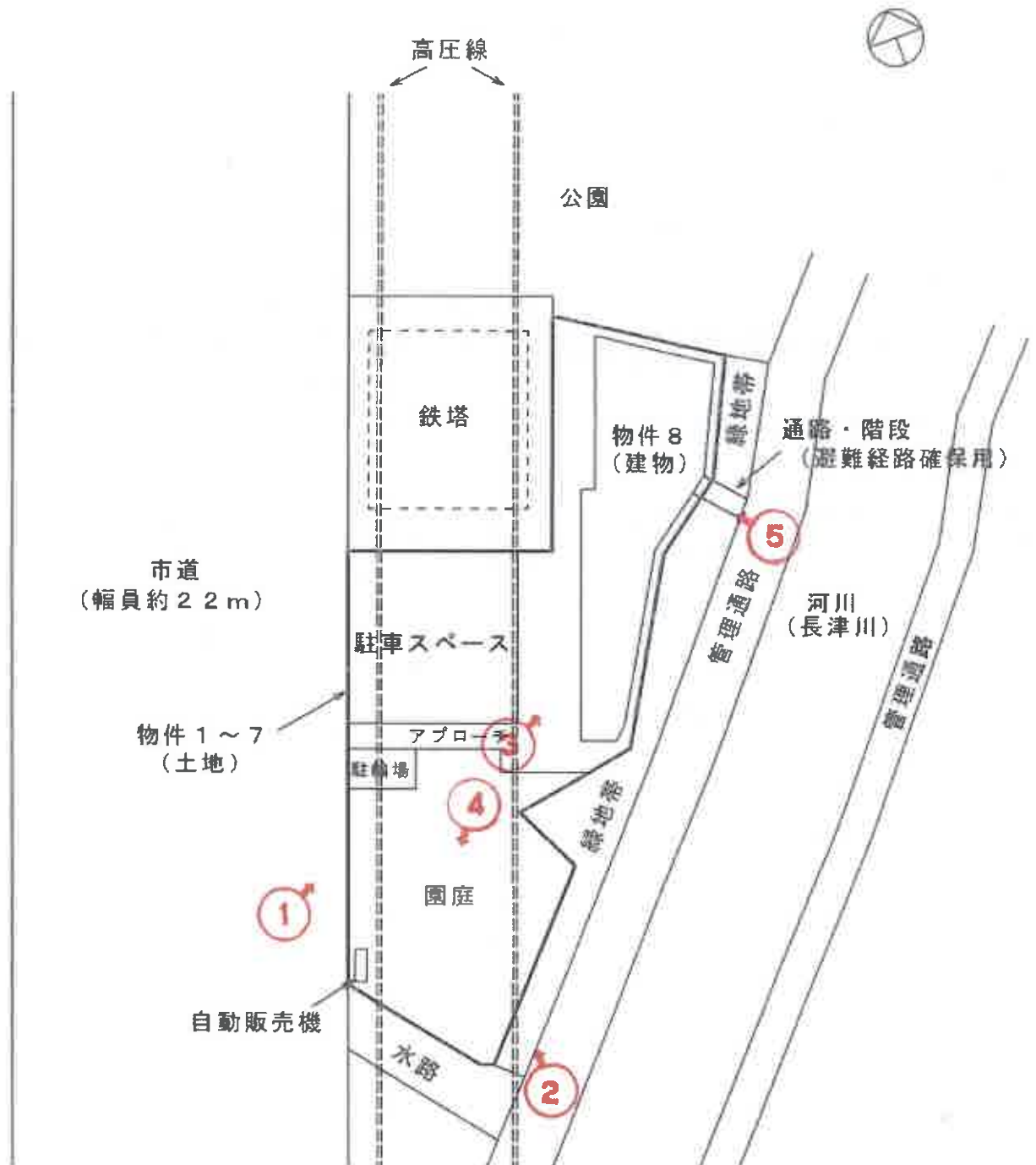
申請人

英尺	$1/500$
----	---------

(平成 29 年 8 月 16 日作成)

土地建物位置関係図

評価人作成

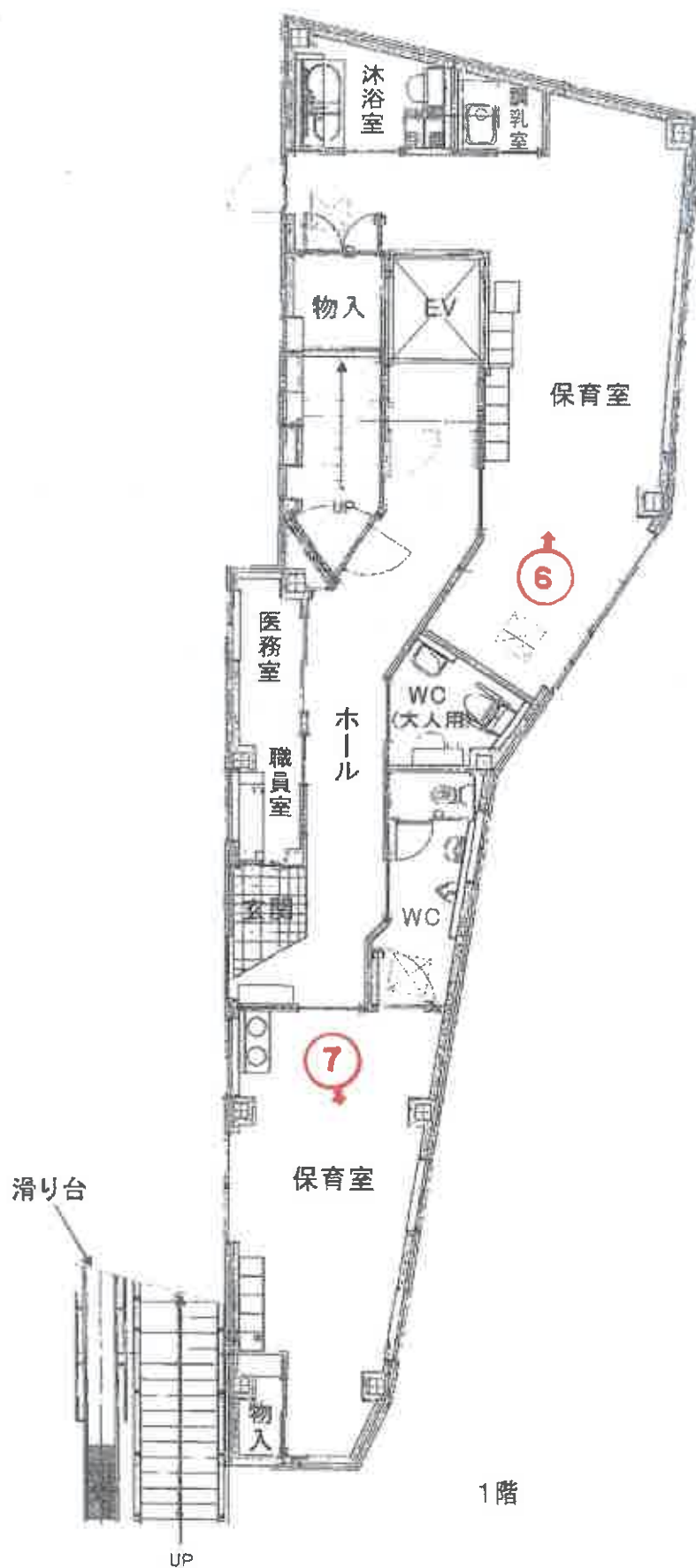


※上図は各物件の位置関係について概略を示したものである。

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

間取図

評価人作成

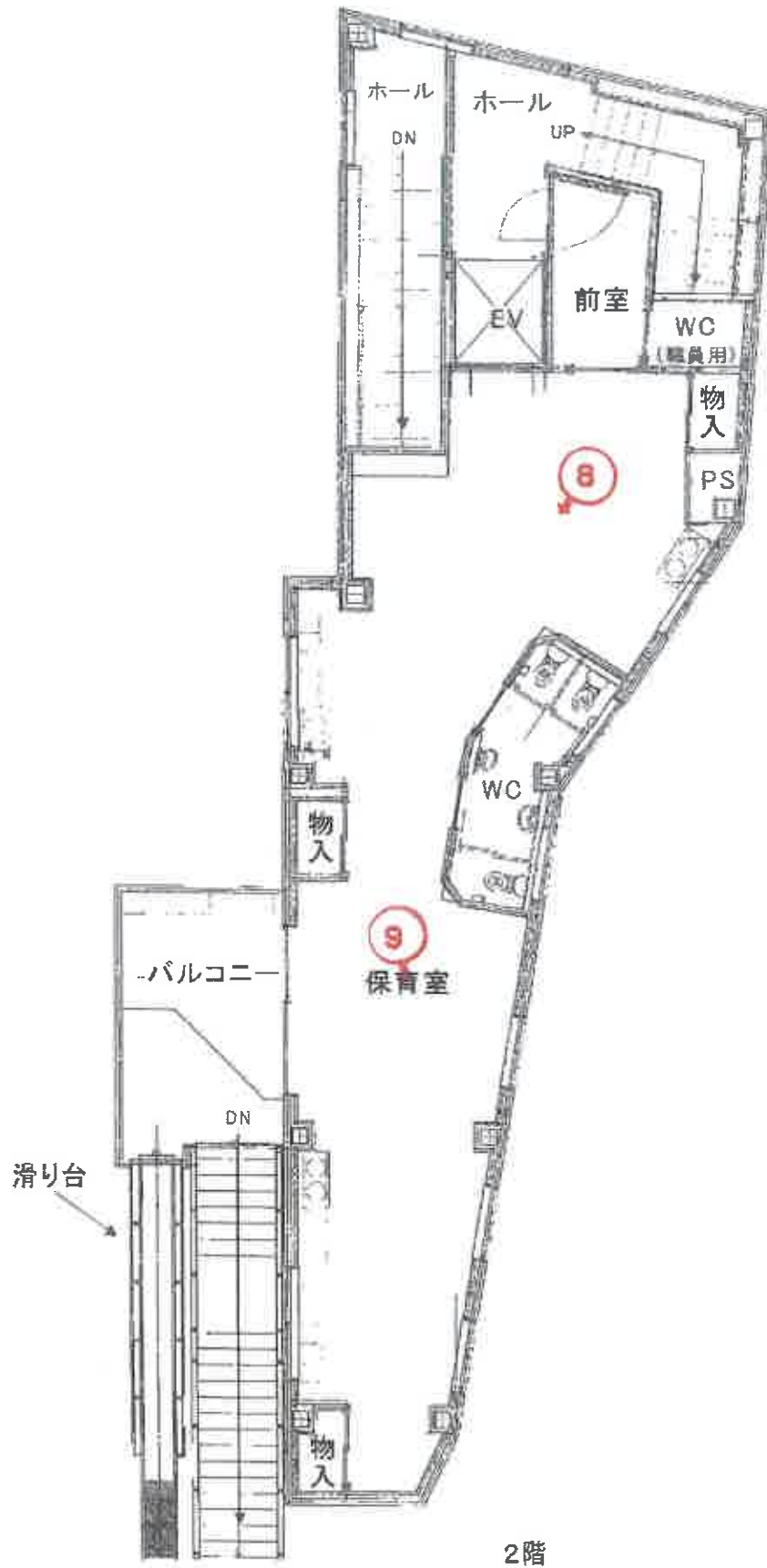


出典：債務者兼所有者会社保管の設計図書

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

間取図

評価人作成



出典：債務者兼所有者会社保管の設計図書

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(18 枚目)

間取図

評価人作成



出典：債務者兼所有者会社保管の設計図書

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(19 枚目)

物件8の建物（物件1～7の土地）①



物件8の建物（物件1～7の土地）②



物件8の建物 ③



物件1～7の土地（園庭部分）④



南東側隣地（占用許可部分の通路・階段（避難経路確保用））⑤



1階（保育室（北東側））⑥



1階（保育室（南西側））⑦



2階（保育室（北東側））⑧



2階（保育室（南西側））⑨



3階（会議室）⑩



3階（事務室・職員室）⑪



令和7年(ケ)第142号

令和7年7月6日 現地調査

令和7年10月25日 評価

第0186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4部 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

高橋 貴俊

第1 評価額

一 括 価 格	
金 118,180,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 4,250,000円
物件2（土地）	金 13,160,000円
物件3（土地）	金 3,860,000円
物件4（土地）	金 20,000円
物件5（土地）	金 120,000円
物件6（土地）	金 1,790,000円
物件7（土地）	金 10,000円
物件8（建物）	金 94,970,000円

- 1 一括価格は、物件1～⁸~~7~~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1～7の内訳価格は物件8のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8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。

<以下余白>

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 ・地目：宅地
2	物件目録記載のとおり。		同左
3	物件目録記載のとおり。		同左
4	物件目録記載のとおり。		同左
5	物件目録記載のとおり。		同左
6	物件目録記載のとおり。		同左
7	物件目録記載のとおり。		同左
8	物件目録記載のとおり。		同左 ・住居表示：北本町2－65－1
番 号	特 記 事 項		
	・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 | 船橋市北本町二丁目 |
| | 地 | 番 | 683番2 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 106平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 船橋市北本町二丁目 |
| | 地 | 番 | 1394番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 328.51平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 船橋市北本町二丁目 |
| | 地 | 番 | 1394番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 96.38平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 船橋市北本町二丁目 |
| | 地 | 番 | 1394番11 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 0.48平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 船橋市北本町二丁目 |
| | 地 | 番 | 1394番12 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3.09平方メートル |

物 件 目 録

6	所 在	船橋市北本町二丁目
	地 番	1394 番 13
	地 目	宅地
	地 積	44.58 平方メートル
7	所 在	船橋市北本町二丁目
	地 番	1394 番 14
	地 目	宅地
	地 積	0.14 平方メートル
8	所 在	船橋市北本町二丁目 1394 番地 4、1394 番地 1 1、1394 番地 13
	家屋 番号	1394 番 4
	種 類	保育所
	構 造	鉄骨造陸屋根 3 階建
	床 面 積	1 階 107.06 平方メートル 2 階 107.06 平方メートル 3 階 92.63 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1～7）

位 置 ・ 交 通	東武野田線「新船橋」駅の北東方・道路距離約 770m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	店舗、共同住宅等が混在する準幹線道路沿いの地域。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都 市 計 画 区 分	市街化区域 〔都市計画道路 3・3・7 号線の道路境界から 25mまで〕
	用 途 地 域	第 2 種住居地域 〔都市計画道路 3・3・7 号線の道路境界から 25m超〕 第 1 種住居地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	なし
接 面 道 路 の 状 況	そ の 他 の 規 制	第 1 種高度地区（最高高さ 20m） 日影規制 4h-2.5h（平均地盤面からの高さ 4.0m） 宅地造成等工事規制区域 建築基準法第 22 条区域 景観計画区域
	※都市計画道路 3・3・7 号線は整備済みである。	
	画 地 条 件	形状（不整形）、地勢（概ね平坦）、接道方位（北西）、 間口（約 28m）、奥行（約 24m）、地積（579.18 m ² （登記合計））
	市道（00-044号線）、幅員（約22m）、連続性（良好）、舗装（あり）、 歩道（あり）、側溝（あり）、高低差（物件1～7と概ね等高）	
土 地 の 利 用 状 況 等	※南東側で2級河川「長津川」の河川管理通路（幅員約3m）と河川の占用許可部分（特記事項、土地建物位置関係図参照）を介して接している。なお、当該河川管理通路は船橋市が管理しており、人が通行可能である。	
	建築基準法上の種類	建築基準法第 42 条 1 項 1 号
	セットバック	不要と見込まれる。
	再建築の可否	条件により可能。（特記事項参照）
土 地 の 利 用 状 況 等	・ 物件 1～7 は一体として物件 8（建物）の敷地、園庭、駐車スペース等として利用されている。（土地建物位置関係図参照）	
	・ 周辺の利用状況は以下のとおりである。	
	北東側：北本町 2 丁目 4 号公園	
	北西側：東京電力の高圧線の鉄塔（江東線 34）が設置されている。	
土 地 の 利 用 状 況 等	南東側：2 級河川「長津川」	

	南西側：水路 また、北東方から南西方の上空に高圧線が架かっている。 ・高圧線に係る以下の地役権が設定されている。 [物件 1・2] 原因：昭和 36 年 10 月 20 日（物件 1）設定 昭和 36 年 6 月 21 日（物件 2）設定 目的：電柱の支持物の設置を除く電線路の施設 範囲：全部 要役地：船橋市山野町 401 番 2 [物件 4～6] 原因：昭和 63 年 1 月 27 日設定 目的：送電線路の設置及びその保全のための土地立入、送電線路の最下垂時における電線から 6.6m の範囲内における建築物の築造禁止（物件 4、物件 6）、爆発性・可燃性を有する危険物の製造・取扱い及び貯蔵の禁止、送電線路の支障となる工作物の設置・竹木の植栽、その他送電線路に支障となる一切の行為の禁止（物件 5） 範囲：全部 要役地：船橋市小室町 1016 番 ・北西側及び北東側隣地とは概ね等高に接している。南東側河川管理通路より約 1.2m 高く接し、河川（長津川）の川底より約 5m～6m 高く位置している。南西側水路の底面より約 1m～2m 高く接している。 ・園庭部分には外灯が複数設置されている。また、遊具、スチール製物置が複数台設置されているが、いずれも動産と判断した。 ・南西端に飲料の自動販売機が 1 台設置されている。 ・南東側隣地（682 番 3）の一部について、債務者兼所有者会社が「保育所の建設に際し、避難経路確保用に通路を設けるため」の河川の占用許可を取得し、通路及び階段を設置している。なお、債務者兼所有者会社代表者の陳述によると、占用料は年間 1,680 円とのことである。 ・敷地はフェンス、境界ブロック等により概ね明確に区分されている。
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 あり ガス配管 あり 下水道 あり

土 壌 汚 染 等	1. 公簿地目は「宅地」及び「田」であり、過去地図の閲覧及び土壌汚染対策法に係る区域指定状況等を調査した結果、価格形成に影響を及ぼす土壌汚染が存在する可能性は低いと推定される。 2. 保育園、園庭、駐車スペース等の敷地として利用されており、現存建物に係るもの以外、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される。 3. 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。
特 記 事 項	1. 現地調査の結果は以下のとおり。 ・敷地周辺に特段の破損等は認められなかった。 2. 物件 1～7 の上空に高压線が設置されている。東京電力パワーグリッドへの聴取結果は以下のとおり。 ・電圧：27 万 5000 ボルト ・建築が制限される範囲は、垂線下水平距離 3mかつ、離隔距離は 5.8mである。なお、683 番 2、1394 番 2 及び 1394 番 12 については、高压線の直下にあるため、建築物の建設はできない。 3. 南東側河川の川底と約 5m～6mの高低差を有するため、建物建築の際にがけ条例（千葉県建築基準法施行条例第 4 条）の適用を受け、安全対策（擁壁・塀の設置又は後退距離等）を要する可能性がある。 4. 物件 1 の地目は「田」であるが、船橋市農業委員会からの回答によれば、現況は「非農地」であり、債務者兼所有者会社により農地法 5 条の届出が出されているとのことである。 5. 船橋市ハザードマップ、ちば情報マップ等を閲覧した結果、洪水浸水想定区域に指定されており、南東側河川沿いが高潮浸水想定区域に指定されている。 6. 債務者兼所有者会社代表者の陳述によると、「境界に争いはない。」とのことである。

<以下余白>

2 建物の概況及び利用状況等（物件 8）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建 築 年 月 日	平成 29 年 8 月 15 日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約 8 年
	経済的残存耐用年数	約 27 年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	アスファルトルーフィング等
	外 壁	A L C パネル、吹付タイル等
	内 壁	V C 塗装、不燃パネル等
	天 井	V C 塗装、F P B 等
	床	モルタル薄塗り等
	設 備	エレベーター1 基、業務用キッチン、沐浴室、水洗トイレ等 （電気、上水道、下水道、都市ガス等）
	その他	なし
床面積（現況）	床面積	1階 107.06㎡ 2階 107.06㎡ 3階 92.63㎡ 延床 306.75㎡
現 況 用 途 等	現況用途	保育所（認可外保育所）
	間 取 り	1 階：保育室、職員室、医務室、沐浴室、調乳室 2 階：保育室 3 階：事務室・職員室、会議室、調理室、調理事務室、更衣室、 食品庫、倉庫
品 等	普通	
保守管理の状態	概ね普通（特記事項参照）	
建物の利用状況	調査時点現在、賃借人が保育所として使用している。なお、賃貸借契約の内容は以下のとおり。 ・賃借人：占有者（法人） ・賃貸人：債務者兼所有者会社 ・占有開始時期：平成 29 年 9 月 1 日 ・当初契約日：平成 29 年 7 月 18 日 ・現契約期間：平成 29 年 9 月 1 日から平成 59 年 8 月 31 日までの 30 年間 ・月額賃料：1,000,000 円 ・保証金：5,000,000 円	

特 記 事 項	1. 建築確認及び検査済証の交付の日付・番号については、船橋市建築指導課での閲覧・聴取によれば次のとおりである。 ・建築確認：平成 28 年 12 月 26 日 第 BVJ-W16-10-0731 号 ・検査済証：平成 29 年 8 月 31 日 第 BVJ-TAC16-39-0731 号 2. 現地調査の結果、内部仕上材の汚れ、傷等、経年相応の損耗がみられる。 3. 債務者兼所有者会社代表者の陳述によると「建物及び設備に修繕が必要な損傷箇所の報告は受けていない。」とのことである。 4. 物件 8 は現況、認可外保育所として稼働しているが、運営にあたっては、児童の処遇等の保育内容、保育従事者数、施設設備等について「認可外保育施設指導監督基準」に適合している必要がある。また、児童福祉法、消防法、建築基準法、都市計画法、食品衛生法、労働基準法等の関係法令を遵守する必要がある。新たに保育園を運営する場合には専門家による調査、申請等が必要となる。
---------	--

<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1～7（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	309,000	0.45	106.00	1.0	14,739,000
2	309,000	0.45	328.51	1.0	45,679,000
3	309,000	0.45	96.38	1.0	13,402,000
4	309,000	0.45	0.48	1.0	67,000
5	309,000	0.45	3.09	1.0	430,000
6	309,000	0.45	44.58	1.0	6,199,000
7	309,000	0.45	0.14	1.0	19,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（船橋-24）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 241,000 \text{ 円/㎡} & \times & 110.0/100 & \times & 100/101 & \times & 100/85 & = & 309,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位等の画地条件等を考慮した。

◇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：高圧線下地（建物制限、地役権設定等）	▲40%
形状：不整形	▲12%
高低差	▲3%
河川・水路隣接	▲5%
規模	▲8%
（相乗積）	▲55%

ウ 地 積：登記面積

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態を考慮した。

<以下余白>

② 物件 8（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	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
8	348,000	306.75	0.783	83,584,000

ウ 現価率：

物件 番号	(1)耐用年数法（定額法）				(2)観察減価率		現価率 (1) (D) × (2)
	(A) 残価率	(B) 経済的残存 耐用年数	(C) 経過年数	(D) 定額法による 現価率			
8	5%	27 年	8 年	0.783	±0%	(1.00)	0.783

(1)耐用年数法（定額法）

$$(D) \text{現価率} = 1 - (1-A) \times \frac{C}{(B+C)}$$

(A：残価率、B：経済的残存耐用年数、C：経過年数)

(2)観察減価率

建物躯体の状態（建物状態、損耗、破損等）、保守管理状況、建築様式、建築資材の変化等を考慮した。

2 評価額の判定

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

<以下余白>

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	14,739,000	0.6	法定地上権	8,843,000
2	45,679,000	0.6	法定地上権	27,407,000
3	13,402,000	0.6	法定地上権	8,041,000
4	67,000	0.6	法定地上権	40,000
5	430,000	0.6	法定地上権	258,000
6	6,199,000	0.6	法定地上権	3,719,000
7	19,000	0.6	法定地上権	11,000
合計				48,319,000

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 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	14,739,000	－	8,843,000	1.0	0.9	0.8	4,250,000
2	45,679,000	－	27,407,000	1.0	0.9	0.8	13,160,000
3	13,402,000	－	8,041,000	1.0	0.9	0.8	3,860,000
4	67,000	－	40,000	1.0	0.9	0.8	20,000
5	430,000	－	258,000	1.0	0.9	0.8	120,000
6	6,199,000	－	3,719,000	1.0	0.9	0.8	1,790,000
7	19,000	－	11,000	1.0	0.9	0.8	10,000
8	83,584,000	＋	48,319,000	1.0	0.9	0.8	94,970,000
一 括 価 格（合 計）							118,180,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：建物の用途が保育所であるため、市場性の減退を考慮した。

オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考資料

地価公示価格（船橋-24）

所 在：千葉県船橋市北本町2丁目880番20

価 格：241,000 円/㎡

位 置：東武野田線「新船橋」駅の北東方約860m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：164 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：北西側幅員約4.5m市道

用 途 指 定 等：市街化区域

第一種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）

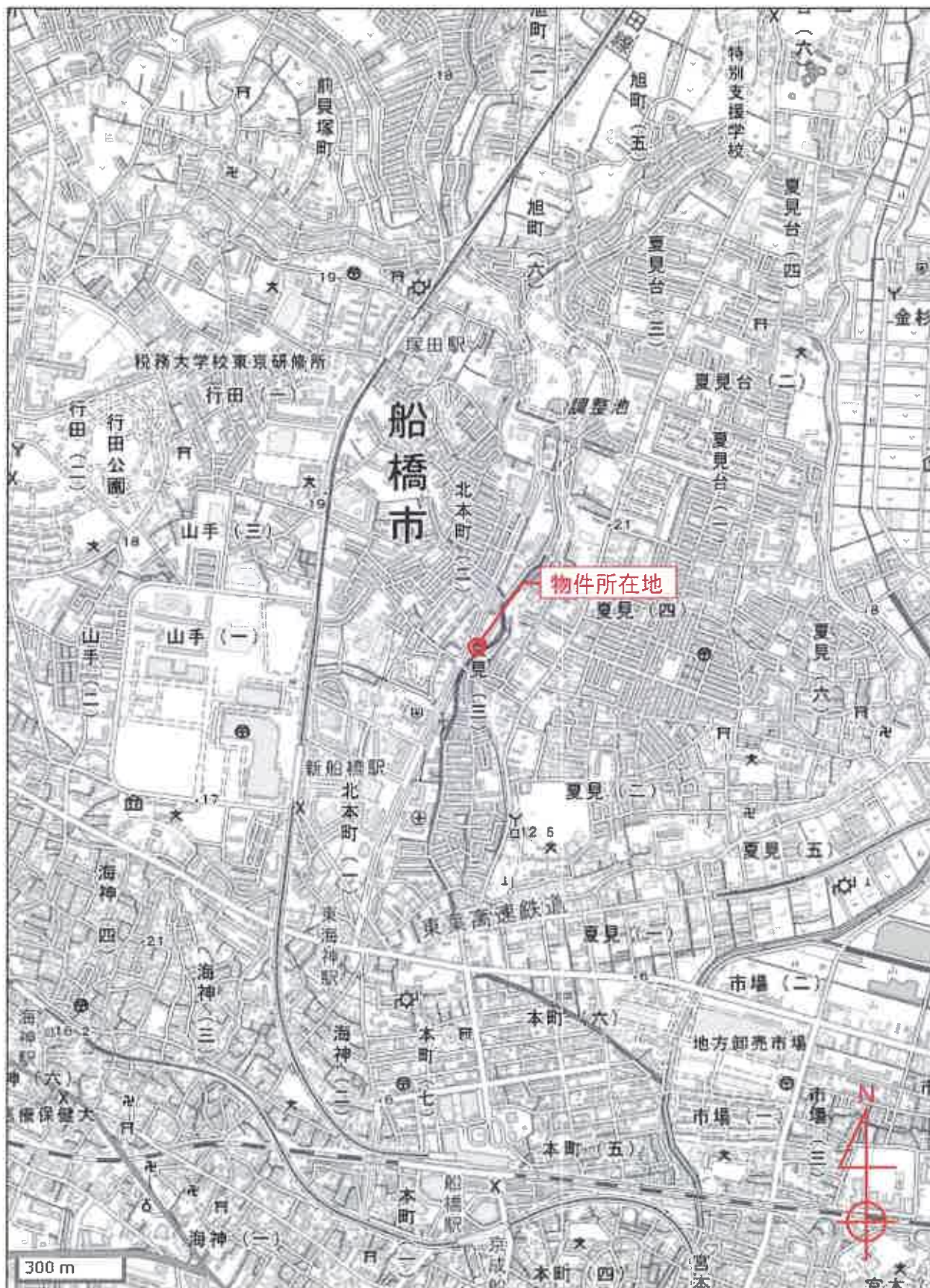
地 域 の 概 要：一般住宅の中にマンション等も見られる住宅地域

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 間取図
- 6 土地建物位置関係図

以 上

位置図



S=1/15,000

イ 682-5
ロ 684-8



別図

686-4

686-1

685-3

685-1

677-6

678-1

684-6

684-5

684-7

678-6

678-7

物件1

682-3

682-2

682-4

682-1

683-1

683-2

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出

北本町
2丁目

請 部 分	所 在	船橋市北本町二丁目				地 番	683番2				
出 縮	力 尺	1/600	精 区 分		座 標 系 又 番 号 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 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)					補 事 記 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)

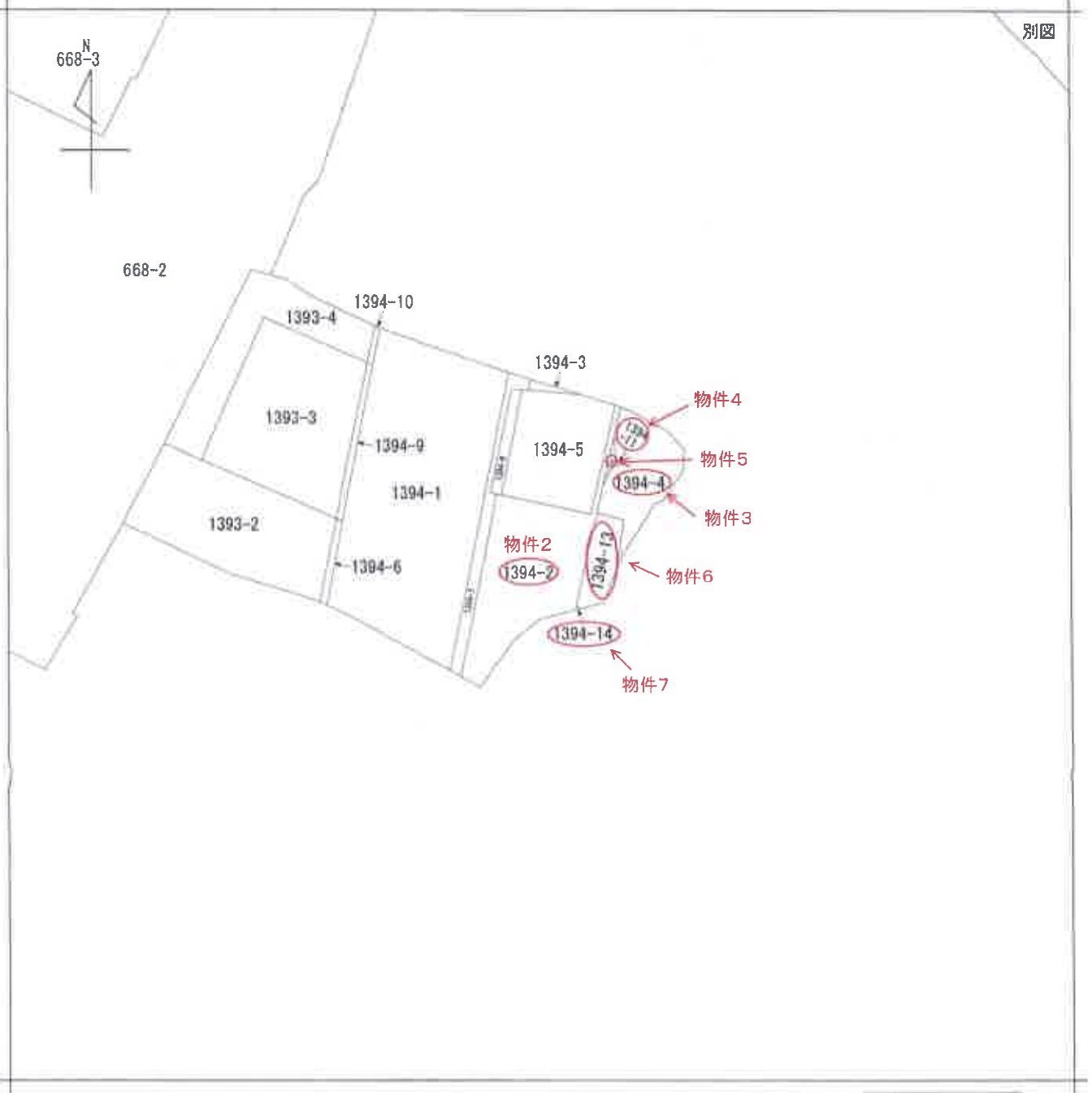
令和7年4月21日

千葉地方法務局

請求番号：24-1

(1/1)

登記官



(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。



請求部分	所在	船橋市北本町二丁目				地番	1394番2			
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。

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和7年4月21日

千葉地方法務局

請求番号：24-3

登記官

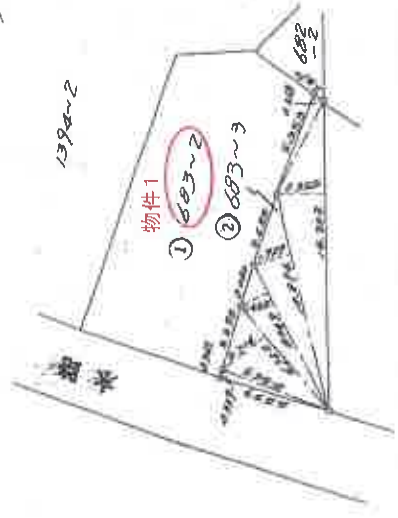
(1/1)

登記年月日：昭和61年2月1日

468088

地番	683-3
土地の所在	船橋市北本町2丁目

61.2.1
地積測量図



② ** カンパ 対カキヒヨウ **

カキ	NO	マ	マ	マ	マ	マ
1	5.563	0.339	1.885857			
2	6.722	2.714	18.243508			
3	8.049	1.455	11.711295			
4	10.894	1.929	21.014526			
5	15.302	2.355	36.036210			
6	5.353	0.368	3.040504			
		マ	マ	91.931900		45.96
		1/2		45.965950		

作製者	申請人	縮尺	1/250
			(千葉県地家調査士会印紙)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(千葉県方法務局船橋支店管轄)
令和7年4月21日 千葉県方法務局

登記官

登記年月日：平成29年7月24日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉県地方事務局船橋支局管轄)

令和7年4月21日

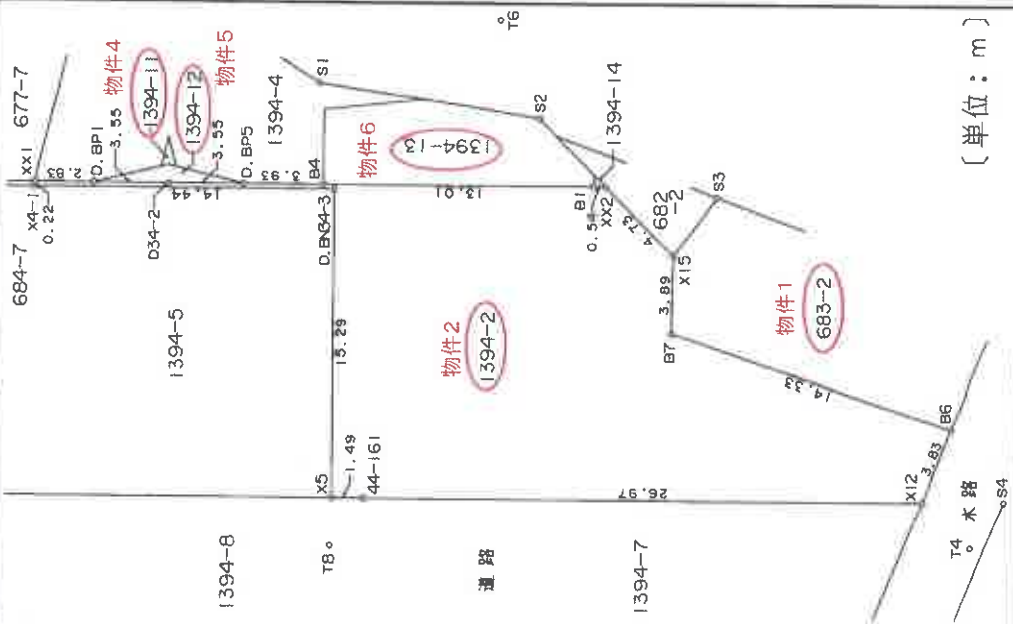
千葉県地方事務局

登記官

地積測量図

地番 1394-2

土地の所在 船橋市北本町二丁目



[単位：m]

求積表

点番	X座標	Y座標	X座標	Y座標	面積
1394-2					
X12	-31690.622	13714.860	-257975.304946	市 街	
44-161	-31655.930	13725.720	-362745.301870	市 街	
X5	-31654.564	13726.319	-462378.216348	市 街	
D.BN34-3	-31660.713	13740.327	-627357.028095	市 街	
X4-1	-31647.483	13746.134	-189473.480721	市 街	
X1	-31647.619	13746.314	30350.086621	市 街	
D.BP1	-31650.213	13745.173	81372.697623	市 街	
D34-2	-31653.472	13743.743	90655.543808	市 街	
D.BP3	-31656.731	13742.311	95350.073772	市 街	
B4	-31660.330	13740.731	215765.148950	市 街	
B1	-31672.250	13735.496	172708.779250	市 街	
XX2	-31672.745	13735.278	147088.227780	市 街	
X15	-31674.435	13730.852	252318.557176	市 街	
B7	-31672.802	13727.312	420456.446550	市 街	
B6	-31683.330	13717.577	394520.825160	市 街	
合計			657.034710		
合計			328.517350		

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	境界線種類
S1	-31662.136	13745.404	県金属標
S2	-31671.102	13739.585	県金属標
S3	-31677.507	13732.647	県金属標
S4	-31684.219	13713.310	県コンクリート杭
T4	-31681.817	13711.875	陸路(準点)
T8	-31653.491	13724.179	陸路(準点)
T6	-31671.324	13744.845	陸路(準点)

*T6S1より外に測量点あり(平成28年12月28日測量)

作成

申請人

縮尺 1/250

(平成29年 7月 10日作成)

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

登記年月日：平成29年7月24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。
(千葉県地方公務局 船橋支庁管轄)

令和7年4月21日 千葉県地方公務局

登記簿

地積測量図

地番 1394-4

土地の所在 船橋市北本町二丁目

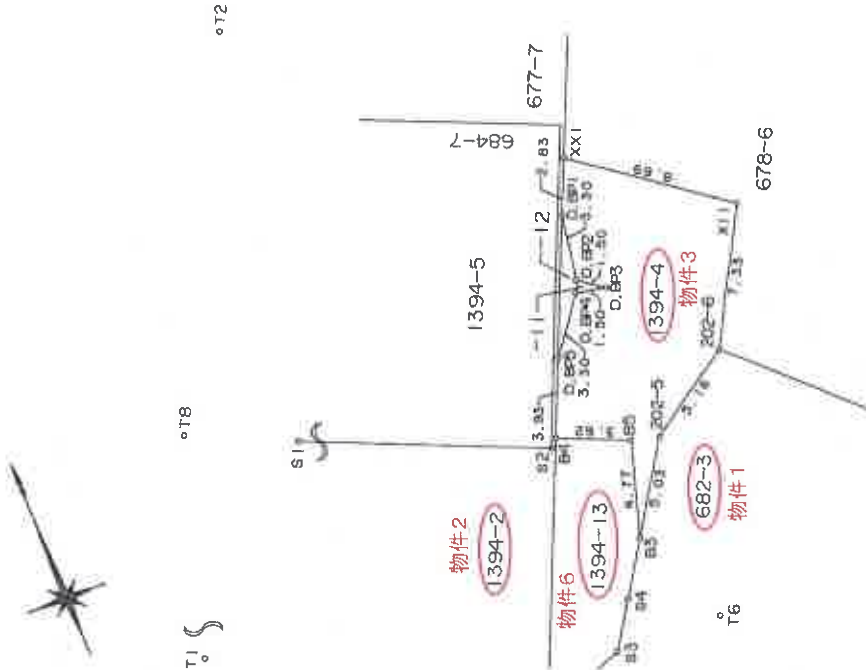
坐標表

地番	1394-4	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	地積
NO						
B3	-31666.357	13742.665	-42686.249	236		
202-5	-31662.136	13745.404	-223028.085	84		
202-6	-31659.281	13749.709	-248462.037	288		
X11	-31652.864	13753.252	107461.473	280		
X1	-31647.619	13746.314	235617.818	663		
D.BP1	-31650.213	13745.175	34216.814	869		
D.BP2	-31653.471	13744.601	-19941.686	730		
D.BP3	-31654.381	13745.805	8863.226	680		
D.BP4	-31654.109	13744.321	110599.436	846		
D.BP5	-31656.731	13742.311	113647.684	290		
B4	-31660.330	13740.731	-55247.275	850		
B5	-31661.785	13744.056	-61233.892	190		
			-132.772	650		
			96.366	3250		
			96.38	m		

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	地界線種類
S1	-31654.564	13726.319	市金庫線
S2	-31660.713	13740.327	コンクリート
S3	-31671.102	13739.585	県金庫線
S4	-31668.892	13741.019	県金庫線
T1	-31718.963	13697.208	民家(築)
T2	-31635.649	13733.231	民家(築)
T6	-31671.324	13744.845	民家(築)
T8	-31653.491	13724.179	民家(築)

X・Y座標は、測量(平成28年12月28日測量)



(単位：m)

作成者

(平成29年 7月 10日作成)

申請人

縮尺 1/250

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

登記年月日：昭和63年3月9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橋支局管轄)

令和7年4月21日 千葉県地方税務局

登記官

請求番号：24-6

468258

地積測量図 63.3.9

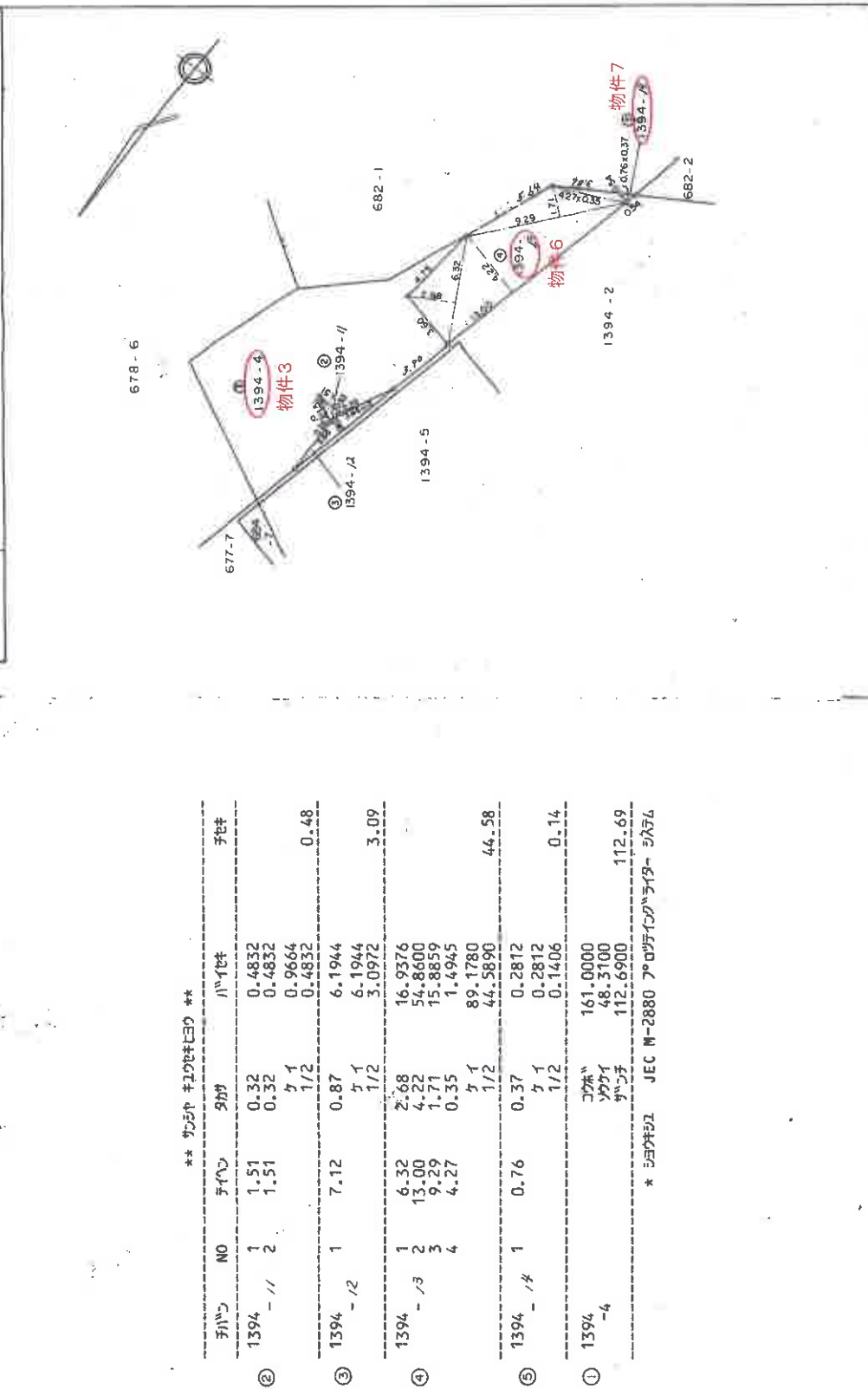
地番 1394-11-12
1394-4-13-14

土地の所在 船橋市北本町2丁目

** 方位角 方位角にヨリ **

測点	NO	方位	距離	方位角	方位
②	1394-11	1.51	0.32	0.4832	方位
	2	1.51	0.32	0.4832	
③	1394-12	7.12	0.87	6.1944	0.48
	1	7.12	0.87	6.1944	
④	1394-13	6.32	2.68	16.9376	3.09
	2	13.00	4.22	54.8600	
	3	9.29	1.71	15.8859	
	4	4.27	0.35	1.4945	
⑤	1394-14	0.76	0.37	0.2812	44.58
	1	0.76	0.37	0.2812	
①	1394-4	161.0000	112.69	112.6900	0.14
	1	161.0000	112.69	112.6900	

* 方位角 JEC M-2880 7007120713-51576



作製者

(昭和63年3月5日作製)

申請人

縮尺 1/250

(千葉県地家理測量士会印)

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

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。
(千葉地方方法務局船橋支局管轄)
令和7年4月22日 千葉地方方法務局

炎時品也

22

面
圖
物
建

号
准
照
第

・建物の所在
船橋市北本町二丁目1394番地4、1394番地11、1394番地13

[illegible]

計 107.060353

床面積	107.06	m ²
-----	--------	----------------



求積表

③	14.550	X	0.850	=	12.367500
④	1.740	X	1.063	=	1.848580
⑤	3.350	X	1.063	=	3.551050
⑥	3.350	X	3.325	=	11.138750
⑦	6.552	X	4.275	=	27.916400
⑧	1.555	X	6.432	=	5.007530
					92.63883

92.633833

床面積 92.63 m²

者
成
作

6 日作成)

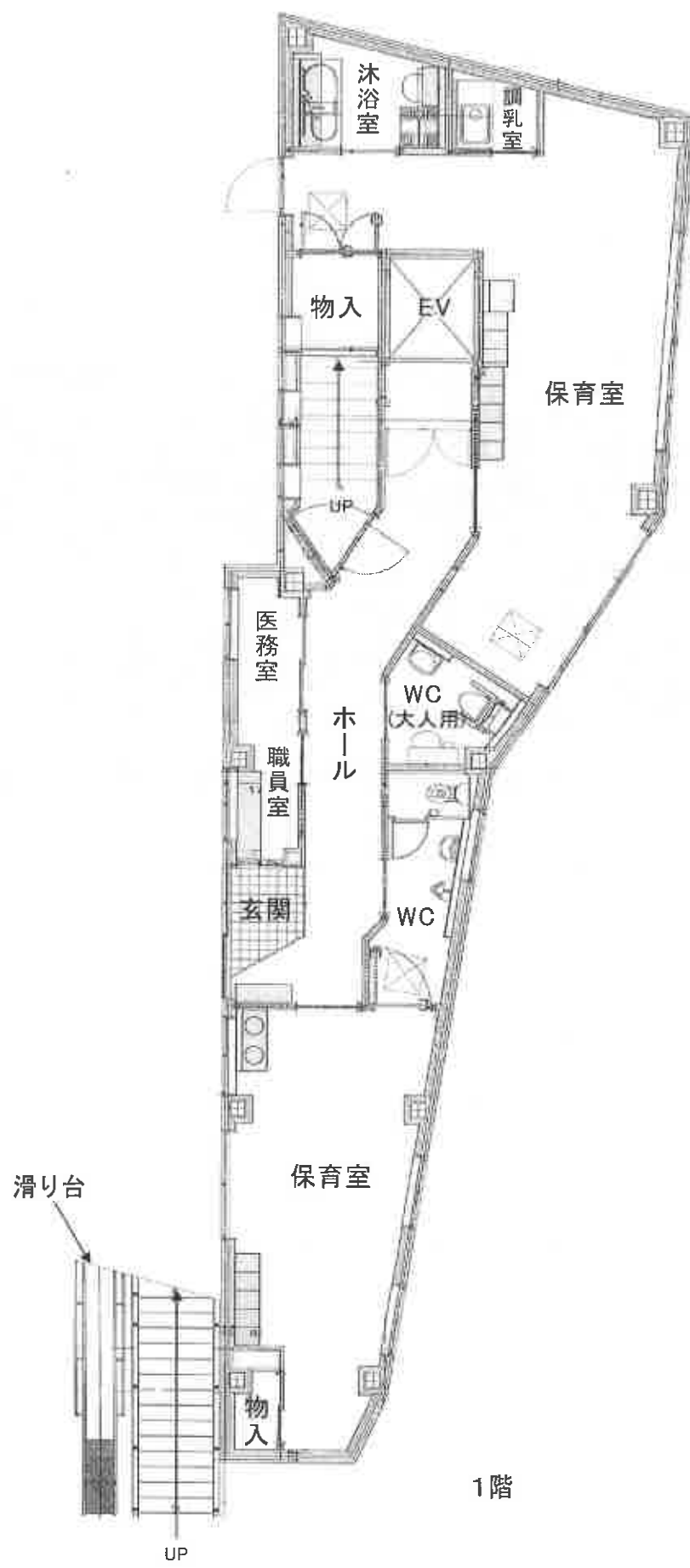
縮尺 1/250

人請申

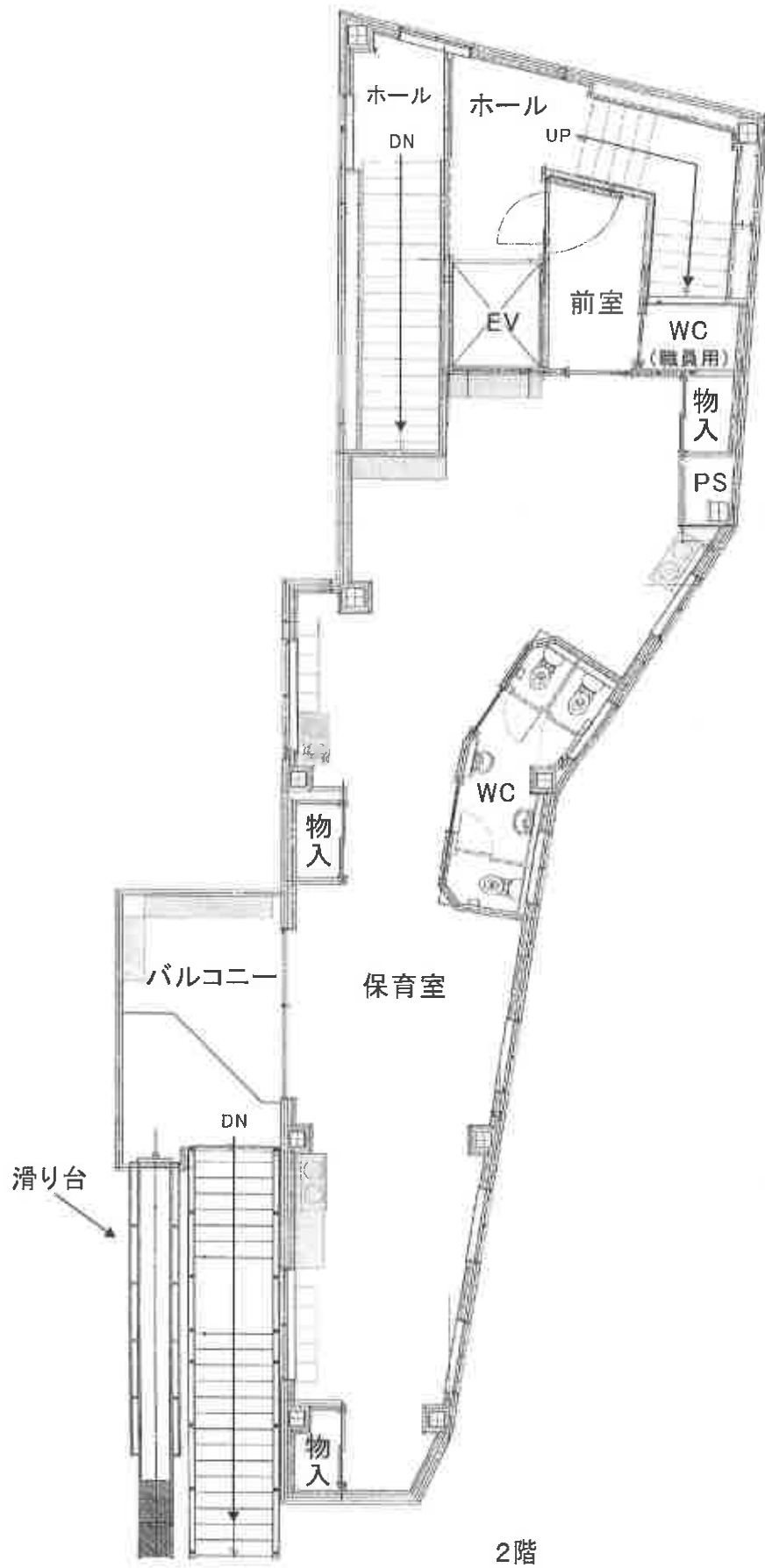
縮尺 1/500

本書面はA3版をA4版に縮小したものです。

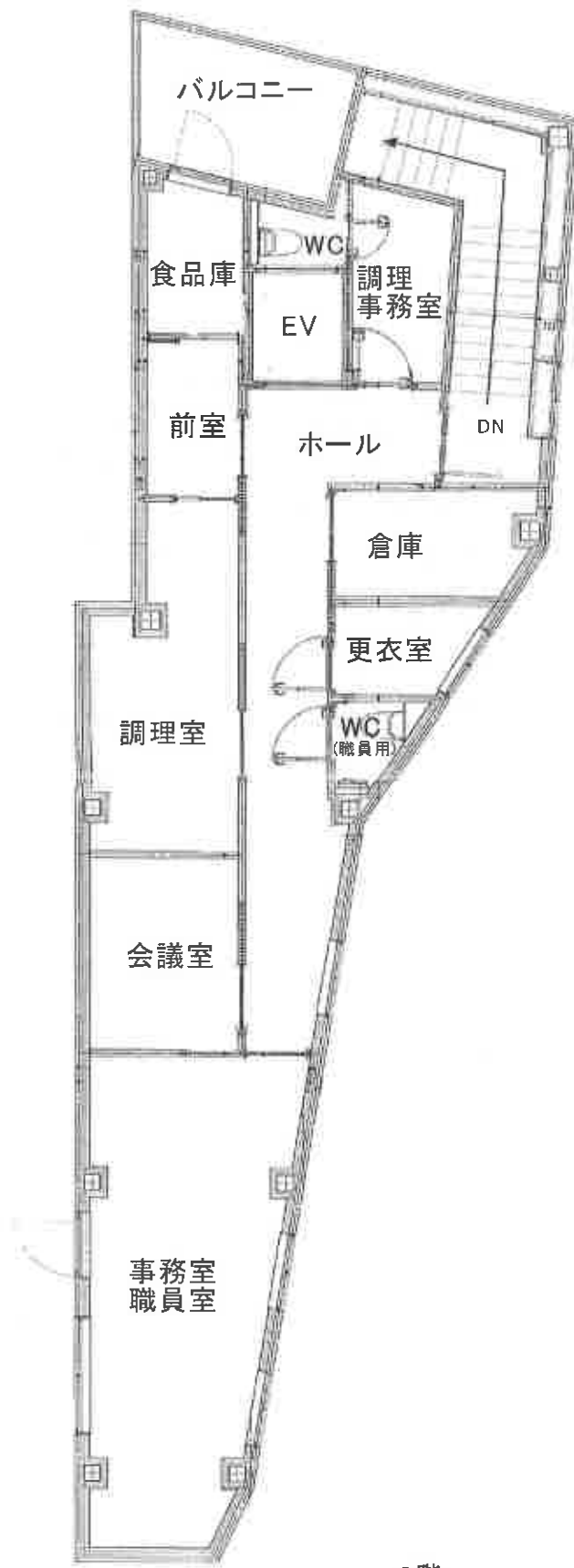
間取図



間取図

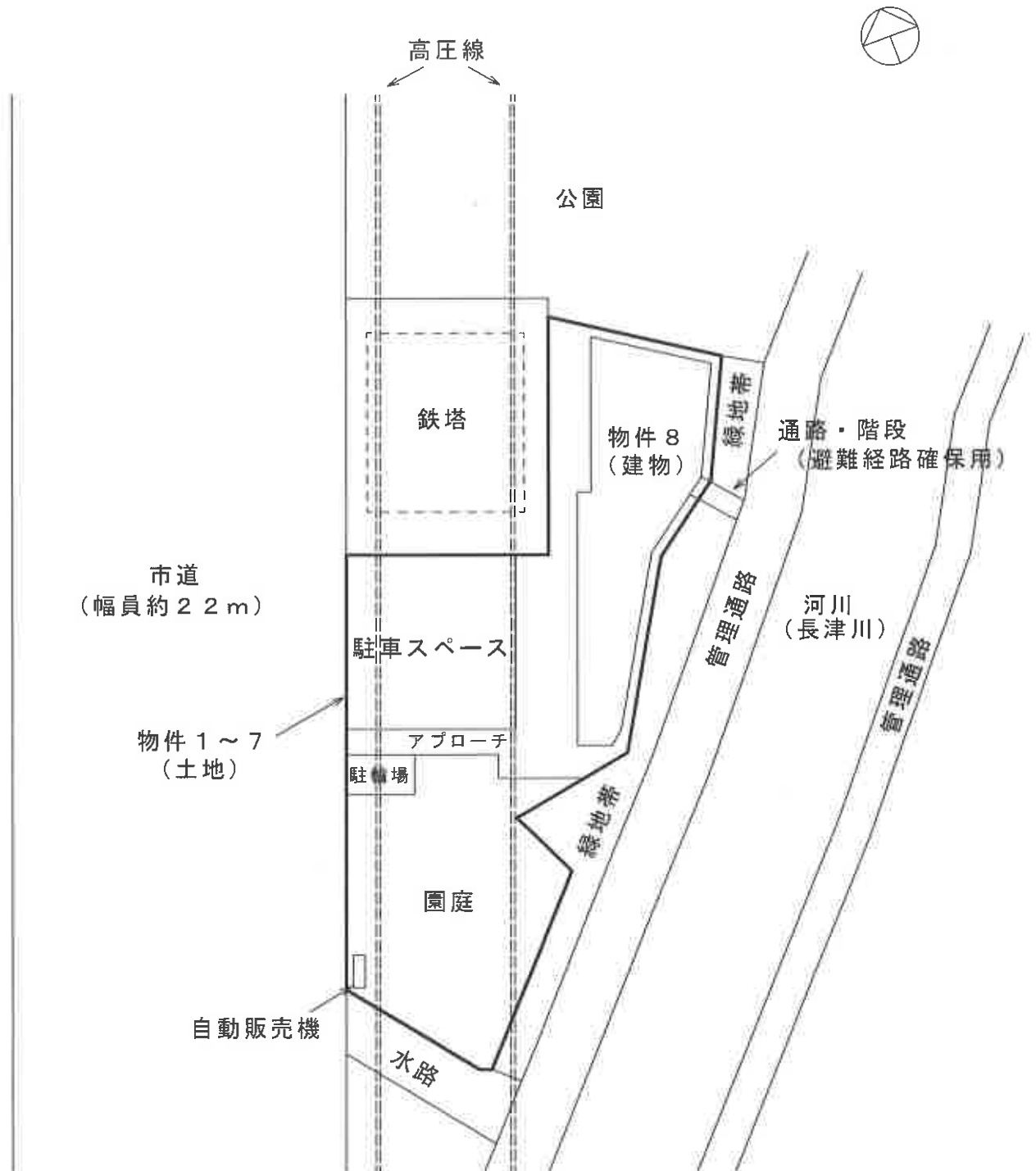


間取図



3階

土地建物位置関係図



※上図は各物件の位置関係について概略を示したものである。