

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月10日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 齋 藤 伸 一

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 2月25日 午前 9時00分から 令和 8年 3月 4日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月11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 3月25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 3月12日 午前 9時00分から 令和 8年 3月16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 8年 2月10日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	10,890,000 8,712,000	一括	2,178,000	63,322	19,878
1	3,980,000				
2	60,000				
3	20,000				
4	6,830,000				



物 件 目 録

1 所 在 船橋市飯山満町二丁目
地 番 502番51
地 目 宅地
地 積 197.74平方メートル
所有者 A

2 所 在 船橋市飯山満町二丁目
地 番 502番6
地 目 宅地
地 積 37.27平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
地 積 約63.4平方メートル
共有者 A 持分4分の1

3 所 在 船橋市飯山満町二丁目
地 番 502番46
地 目 宅地
地 積 18.70平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
共有者 A 持分4分の1

物 件 目 録

4 所 在 船橋市飯山満町二丁目502番地51

家屋 番号 502番51

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 95.08平方メートル
2階 61.82平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約93.88平方メートル
2階 61.82平方メートル

所有者 A

物件明細書

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 上 野 裕 介

1 不動産の表示

【物件番号 1 ~ 4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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1～4】

売却基準価額は、本件建物を建て替える際には、接面道路の幅員を確保するため隣地所有者と新たに協定を結び直す等する必要があること等を考慮して定められている。

《 注 意 書 》

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



物 件 目 録

- 1 所 在 船橋市飯山満町二丁目
地 番 502番51
地 目 宅地
地 積 197.74平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 船橋市飯山満町二丁目
地 番 502番6
地 目 宅地
地 積 37.27平方メートル

(現況)

- 地 目 公衆用道路
地 積 約63.4平方メートル

共有者 A 持分4分の1

- 3 所 在 船橋市飯山満町二丁目
地 番 502番46
地 目 宅地
地 積 18.70平方メートル

(現況)

- 地 目 公衆用道路

共有者 A 持分4分の1



物 件 目 録

4 所 在 船橋市飯山満町二丁目502番地51

家屋 番号 502番51

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 95.08平方メートル
2階 61.82平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約93.88平方メートル
2階 61.82平方メートル

所有者 A



令和7年（ケ）第20号
令和7年3月14日受理
令和7年5月13日提出

現 況 調 査 報 告 書

千葉地方裁判所
執行官 上 村 卓 嗣

（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 船橋市飯山満町二丁目
地 番 502番51
地 目 宅地
地 積 197.74平方メートル
所有者 A

2 所 在 船橋市飯山満町二丁目
地 番 502番6
地 目 宅地
地 積 37.27平方メートル
共有者 A 持分4分の1

3 所 在 船橋市飯山満町二丁目
地 番 502番46
地 目 宅地
地 積 18.70平方メートル
共有者 A 持分4分の1

4 所 在 船橋市飯山満町二丁目502番地51
家屋 番号 502番51
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 95.08平方メートル
2階 61.82平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



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1～3	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件2、3） ☐ 雑種地（物件 ）	
形状	☒ 公図のとおり（物件2） ☒ 地積測量図のとおり（物件1、3） ☐ 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の土地に下記建物を所有し、占有している ☒ 物件2、3は公衆用道路として使用されている ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり	
建物	物件4	
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積： 1階 約93.88㎡ 2階 61.82㎡ 合計 約155.70㎡	
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 上記の者が居宅として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり	
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)

その他の事項

■土地（物件1～3）について

- 1 物件1は、東側で私道（物件2、3は当該私道の一部）に接している。
- 2 現地による概測、地積測量図による照合等により、^{物件2の}地積は約63.4㎡と認められる。

■建物（物件4）について

- 1 築後約41年経過しており、経年による劣化が見られる。
- 2 室内及びバルコニーは生活用品、ゴミ等が散乱している。
- 3 キッチンの床が広範に汚れている。

執行官の意見

■本建物の占有について

郵便受けには、債務者兼所有者の姓が表記されており、ドアの貼り紙にも債務者兼所有者の姓が記載されている。また、債務者兼所有者宛ての複数の郵便物が室内にあり、第三者の占有を示す徴表は見られない。前記及び債務者兼所有者の妻の聴取した内容を踏まえ、債務者兼所有者が占有していることを認めた。

あさ

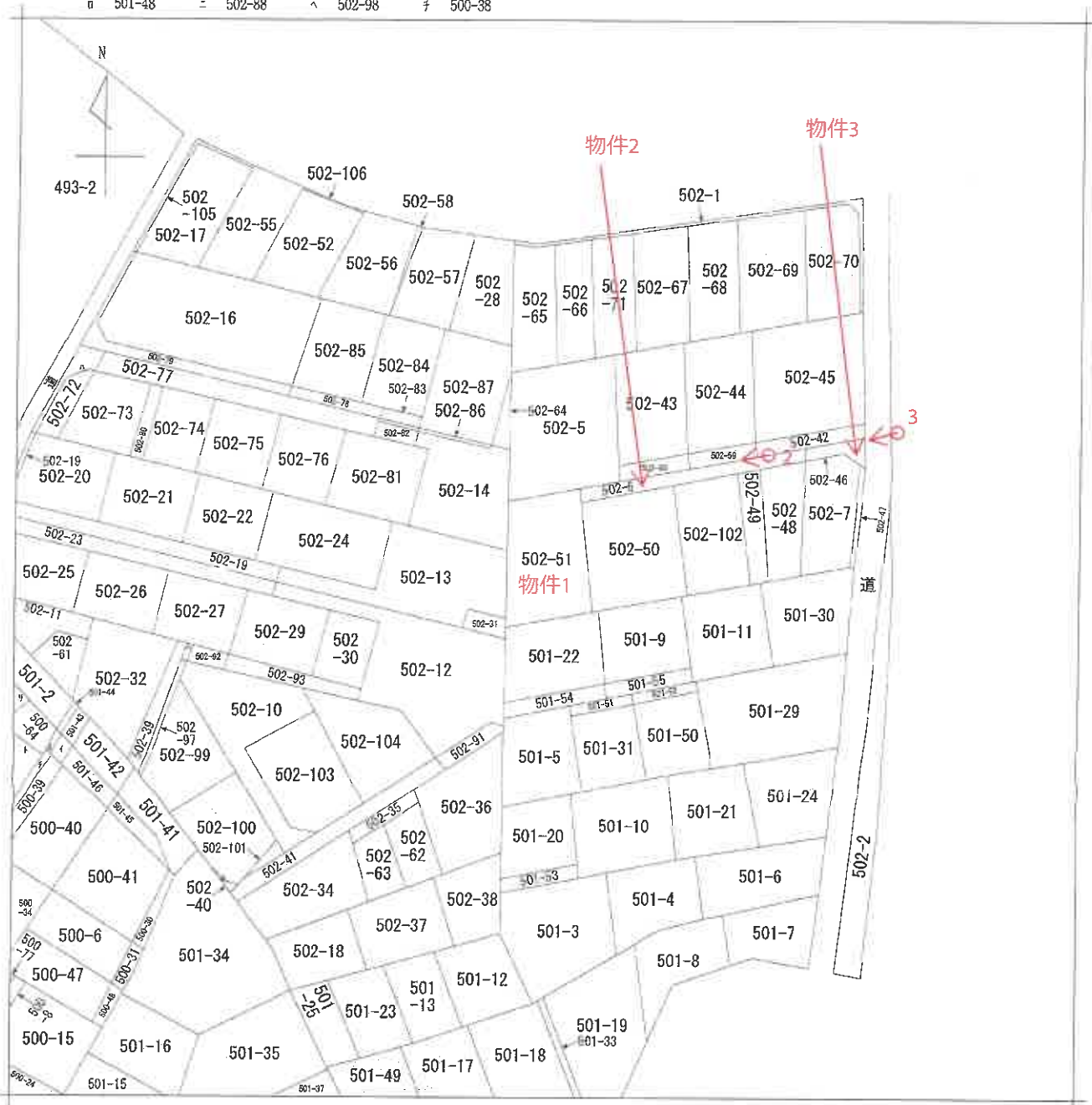
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者の妻	1 本物件は、私・夫（債務者兼共有者）・子が居宅としているが、夫は現在入院中である。 2 立入調査は私が立会う予定であるが、仕事の都合で土日にしてほしい。 (以上、令和7年3月24日物件所在地で聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(6 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） 10：30 — 10：50	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため調査協力依頼文書を投函（債務者兼共有者の妻から土日であれば協力可能との応答あり。）
令和7年3月24日（月） 16：10 — 16：20	当庁執行官室	債務者兼所有者の妻へ、占有状況等について電話聴取
令和7年4月26日（土） 10：55 — 11：35	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、評価人同行
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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和 7年 4月26日 目的物件は不在であったので、立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。 なお、債務者兼所有者の妻が貼ったと思われる紙に「急用発生のため留守にすることになりました。自由にしてください」との記載があったことから、目的物件所在地にて立会人を手配した。		

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

イ 501-47 ハ 502-15 ホ 502-96 ト 500-37 ヨ 500-63
ロ 501-48 ニ 502-88 ヘ 502-98 テ 500-38



(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。

地番区域見出し
飯山満町
2丁目

※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

請求部	所 在	船橋市飯山満町二丁目				地 番	502番51			
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1月8日

東京法務局豊島出張所

登記官

(A3版をA4版に縮小)

請求番号：15-1

(1/1)

(8枚目)



登記年月日：昭和46年3月9日

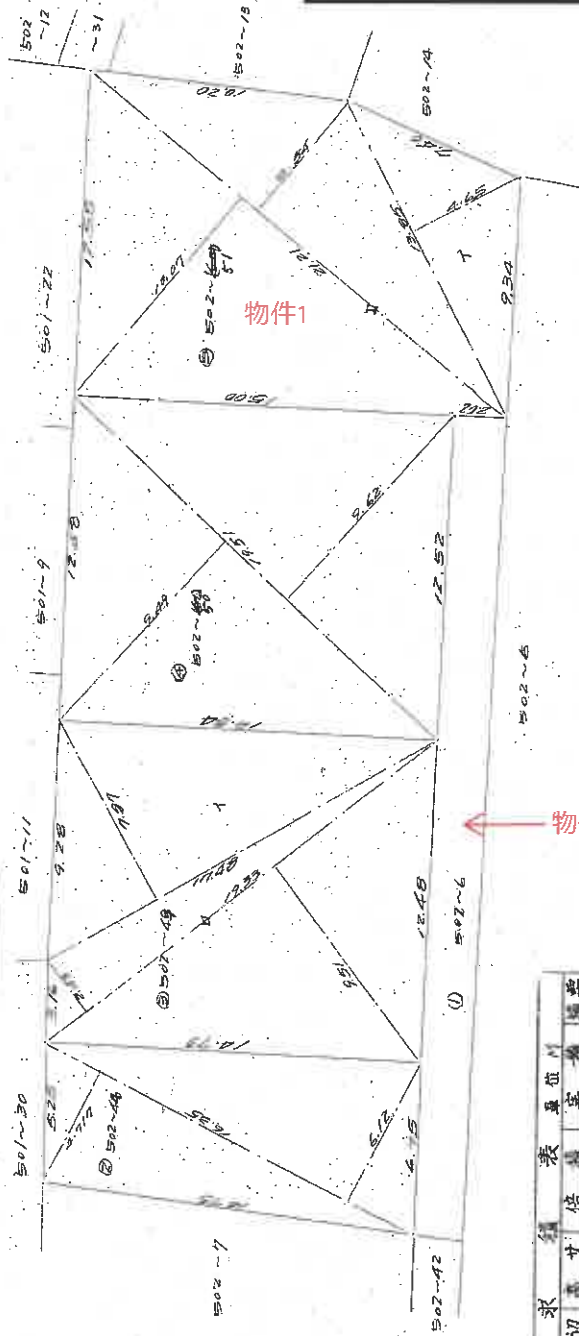
426624

地積測量図

426624

地番	502-46 502-49 502-50 502-51 502-52
土地の所在	船橋市船山町2丁目

作製年月日	昭和46年 月 日
作製者	



地番	面積	辺長	倍率	実面積	備考
① 502-42	694.21	12.52	1.00	694.21	
② 502-48	12.52	12.52	1.00	12.52	
③ 502-49	12.52	12.52	1.00	12.52	
④ 502-50	12.52	12.52	1.00	12.52	
⑤ 502-51	12.52	12.52	1.00	12.52	
⑥ 502-52	12.52	12.52	1.00	12.52	

(日 間 9)

縮 尺 1/100

(日本地家屋調査士会連合会用紙)

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。

(千葉県地方事務局船橋支局管轄)

令和7年1月8日

東京地家屋調査士会連合会

登記目

(A3版をA4版に縮小)

(9枚目)

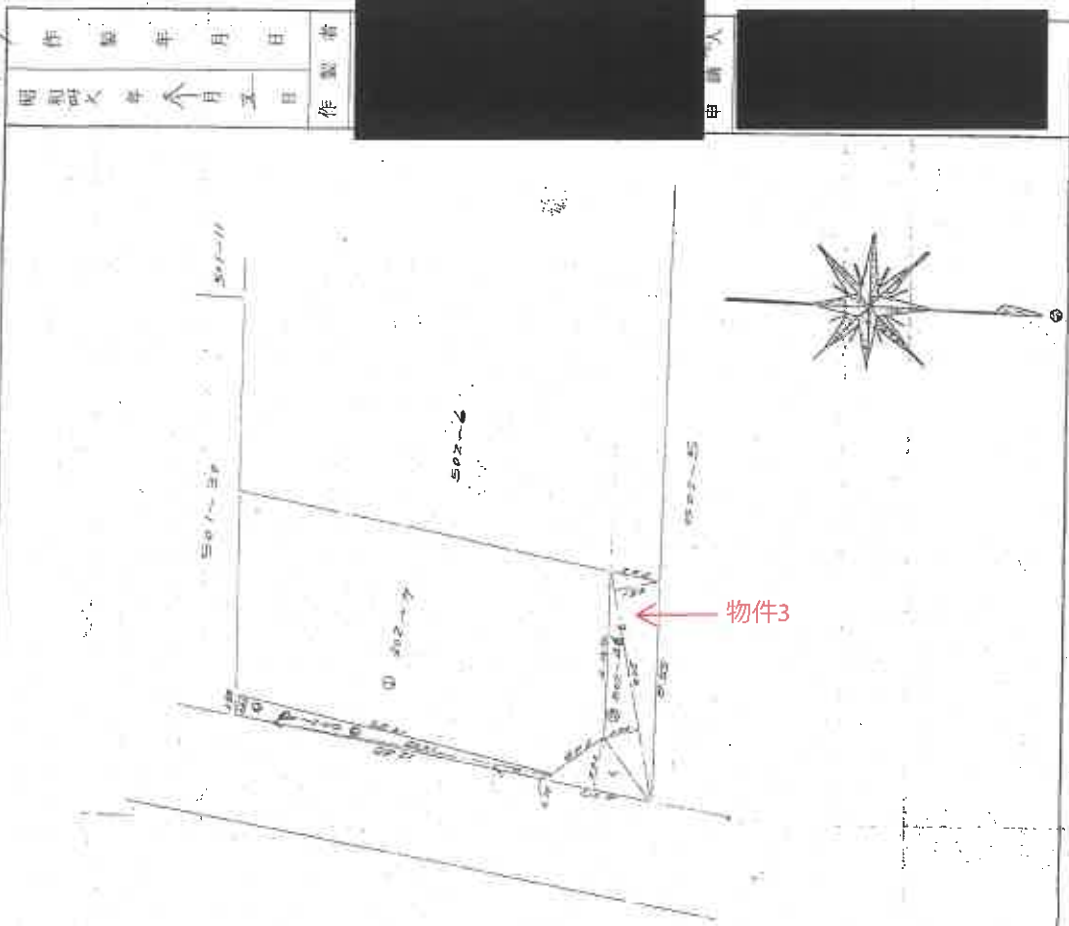
請求番号：15-2

登記年月日：昭和46年3月9日

426623

地番	502-68 502-47, 67
土地の所在	船橋市山崎町25目

地積測量図



求積表

地番	底積	辺長	倍率	面積
① 502-68	25.27	25.27	25.27	103.466
② 502-47	25.27	25.27	25.27	103.466
③ 502-47	25.27	25.27	25.27	103.466
④ 502-47	25.27	25.27	25.27	103.466
⑤ 502-47	25.27	25.27	25.27	103.466
⑥ 502-47	25.27	25.27	25.27	103.466
⑦ 502-47	25.27	25.27	25.27	103.466
⑧ 502-47	25.27	25.27	25.27	103.466
⑨ 502-47	25.27	25.27	25.27	103.466
⑩ 502-47	25.27	25.27	25.27	103.466

物件3

物件3

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200

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。

(千葉地方法務局船橋支局審判)

令和7年1月8日

東京法務局審判出張所

登記官

(A3版をA4版に縮小)

(10枚目)

請求番号：15-3

登記年月日：昭和59年7月20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。

(千葉県地方事務局 船橋支局 管理)

令和7年1月8日

東京法務局 船橋出張所

(A3版をA4版に縮小)

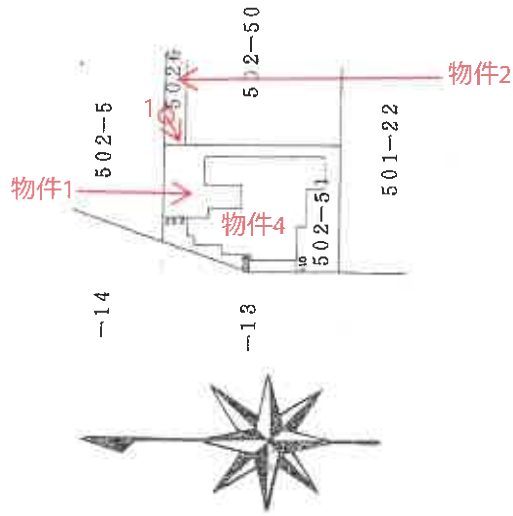
登記簿

(11枚目)

4336 各階平面図

建物図面図 59.7.20

家屋番号	502番51
建物の所在	船橋市鯉山満町2丁目502番地51



※ ←○ は添付写真の撮影位置, 方向及び番号

作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

整理番号：H15820-1

(1/2)

登記年月日：昭和59年7月20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。

(千葉地方支務局船橋支局管轄)

令和7年1月8日

東京支務局船橋出張所

登記官

(A3版をA4版に縮小)

(12枚目)

4337 各階平面図

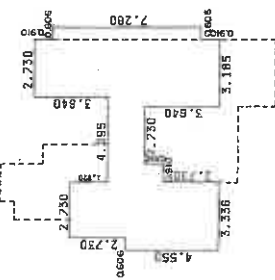
家屋番号 502番51

建物の所在 船橋市菰山満町2丁目502番地51

建築物階平面図

59.7.20

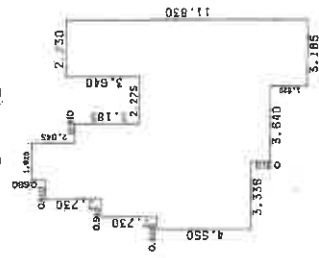
2 階



床積表

0.606 X 4.550	=	2.757300
2.730 X 7.280	=	19.874400
0.910 X 2.730	=	2.484300
2.730 X 1.820	=	4.968600
0.455 X 5.480	=	2.484300
2.730 X 9.100	=	24.843000
0.606 X 7.280	=	4.411680
合計		61.823580
床面積		61.82 ㎡

1 階



床積表

0.606 X 4.550	=	2.757300
0.910 X 7.280	=	6.624800
0.910 X 10.010	=	9.109100
0.910 X 10.690	=	9.727900
0.910 X 11.600	=	10.558000
0.910 X 9.555	=	8.695050
1.820 X 6.370	=	11.593400
0.455 X 8.190	=	3.728450
2.730 X 11.830	=	32.285900
合計		95.085900
床面積		95.08 ㎡

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

整理番号: H15820-1

(2/2)

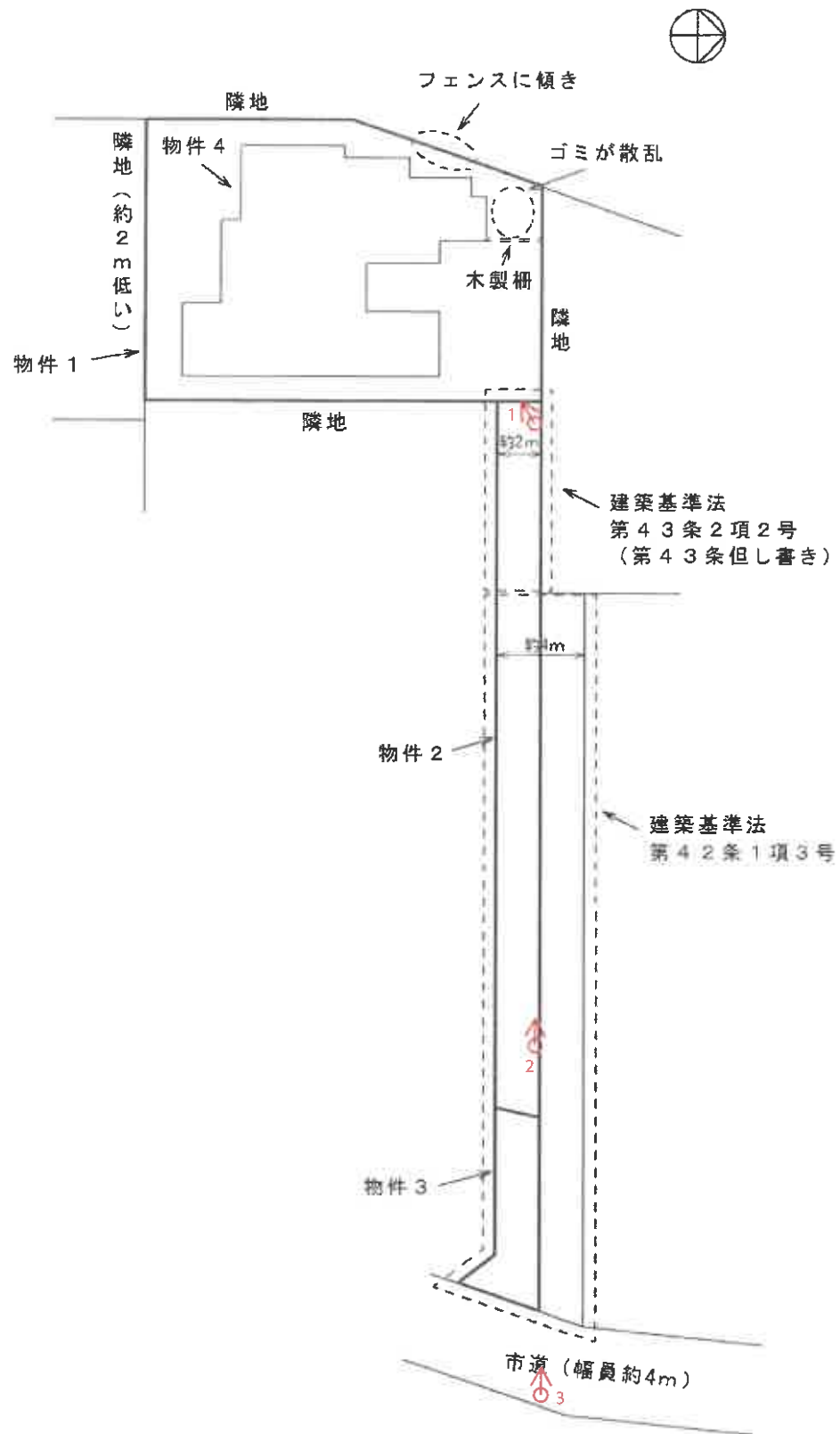
間取図



※ ←○ は添付写真の撮影位置，方向及び番号

(13枚目)

土地建物位置関係図



※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

1 建物の外観

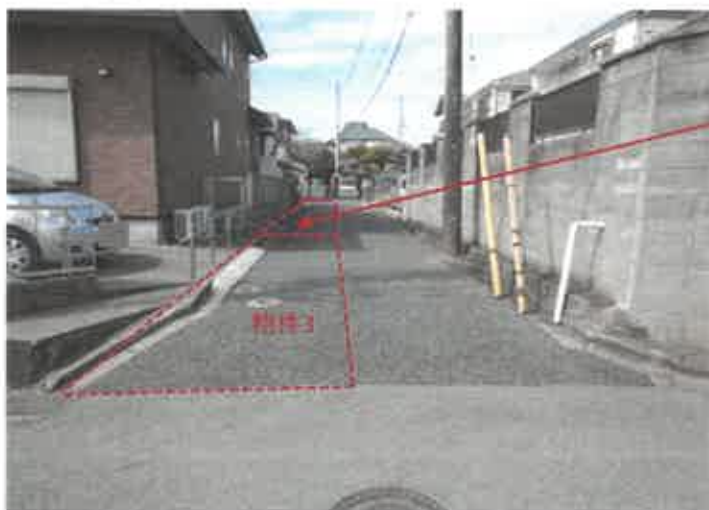


2 公衆用道路



注) 点線は境界を示すものではない

3 公衆用道路



注) 点線は境界を示すものではない

4 キッチン



5 リビングダイニング



6 和室①



7 浴室



令和7年（ケ）第20号

令和7年4月26日 現地調査

令和7年5月22日 評 価

第 0167 号 発行番号

令和7年5月22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10,890,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金3,980,000円
物件2（土地）	金60,000円
物件3（土地）	金20,000円
物件4（建物）	金6,830,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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 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：公衆用道路 地積：約 63.4 m ²
3	物件目録記載のとおり。		地目：公衆用道路
4	物件目録記載のとおり。		・床面積 1階 約93.88m ² 2階 61.82m ² 合計 約155.70m ² ・住居表示：未実施区域
番 号	特 記 事 項		
	・物件4は建築基準法第43条2項2号（第43条但し書き）の許可に基づき建築されており、再建築の際には新たに隣地所有者と協定を締結する必要がある。		

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 船橋市飯山満町二丁目
 地 番 502番51
 地 目 宅地,
 地 積 197.74平方メートル
 所有者 A

- 2 所 在 船橋市飯山満町二丁目
 地 番 502番6
 地 目 宅地
 地 積 37.27平方メートル
 共有者 A 持分4分の1

- 3 所 在 船橋市飯山満町二丁目
 地 番 502番46
 地 目 宅地
 地 積 18.70平方メートル
 共有者 A 持分4分の1

- 4 所 在 船橋市飯山満町二丁目502番地51
 家屋 番号 502番51
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 95.08平方メートル
 2階 61.82平方メートル

物 件 目 録

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1～3）

位 置 ・ 交 通	東葉高速線「飯山満」駅の南方・道路距離約1.0km 京成松戸線「前原」駅の北西方・道路距離約1.1km 京成バス千葉セントラル「飯山満二丁目自治会館」停留所の南西方・道路距離約320m （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心とした住宅地域。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都 市 計 画 区 分	市街化区域
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	なし
	その他の規制	第1種高度地区（最高高さ20m） 日影規制 3h-2h（水平測定面4m） 建築基準法22条区域 景観計画区域
画 地 条 件	物件1	形状（ほぼ台形）、地勢（概ね平坦）、接道方位（東）、間口（約2m）、奥行（約15m）、地積（197.74㎡（登記））
	物件2	形状（带状地）、地勢（概ね平坦）、幅員（約2m）、延長（約31.7m）、地積（約63.4㎡（概測）） ※現地による概測、地積測量図による照合等により、地積は約63.4㎡と判断した。
	物件3	形状（带状地）、地勢（概ね平坦）、幅員（約2m）、延長（約8.5m）、地積（18.70㎡（登記））
接 面 道 路 の 状 況	東側私道、幅員（約2～4m）、連続性（行き止まり）、舗装（あり）、歩道（なし）、側溝（あり）、高低差（概ね等高） ※物件2～3は当該私道の一部である。	
	建築基準法上の種類	法43条2項2号（43条但し書き） 法42条1項3号 ※土地建物位置関係図参照
	セットバック	建替えの際は隣地所有者との協定に基づくセットバックが必要となる可能性がある。
	再建築の可否	条件により可能であるが、一定の困難性を有する。（特記事項参照）

土地の利用状況等	・ 物件 1 は物件 4（建物）の敷地として利用されている。 ・ 物件 2～3 は公衆用道路の一部として利用されている。 ・ 周囲は戸建住宅として利用されている。 ・ 南側隣地とは 2m 高く接している。 ・ 敷地は間知ブロック擁壁、コンクリートブロック擁壁、フェンス等により概ね明確に区分されている。南側の間知ブロック擁壁については、コンクリートブロックにより増し積みされている。
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」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. 戸建住宅の敷地及び公衆用道路として利用されており、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される。 3. 周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。
特 記 事 項	1. 現地調査の結果は以下のとおり。（土地建物位置関係図参照） ・ 物件 1 の北西側に設置されているフェンスに傾きが見られるが、敷地内に設置されているものかは判然としなかった。 ・ 物件 1 の北側部分にゴミが散乱している。 2. 接面道路について船橋市建築指導課へ聴取した結果は以下のとおり。（土地建物位置関係図参照） ・ 物件 2 の西端から約 8.5m は建築基準法第 43 条 2 項 2 号（43 条但し書き）に、それ以外の物件 2 及び物件 3 は隣地と一体として建築基準法 42 条 1 項 3 号に指定されている。 ・ 物件 4（建物）は現況、幅員約 2m の建築基準法第 43 条 2 項 2 号（43 条但し書き）部分に接道して建築確認を取得しているが、建替えの際には当該部分の幅員を 4m 確保する前提で、隣地所有者と新たに協定を結び直す必要がある。そのため、物件 1 及び隣地（502 番 5 及び 502 番 50）がセットバックを要する可能性が高い。 ・ 建築基準法 43 条 2 項 2 号（43 条但し書き）部分の持分を有しているため、当該部分を敷地延長として建築確認申請することも考えられるが、他の共有者に対し承諾を得る必要が生じる。

	3. 南側隣地と約 2m の高低差を有するため、建物建築の際にはがけ条例（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. 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、浸水想定区域に該当していない。
--	---

<以下余白>

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

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	昭和 59 年 7 月 19 日新築（登記記載）
	経 過 年 数	約 41 年
	経済的残存耐用年数	0 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス、繊維壁、タイル等
	天 井	ビニールクロス、合板等
	床	フローリング、畳、クッションフロア等
	設 備	システムキッチン、浴室、水洗トイレ等 （電気、上水道、公共下水道、都市ガス等）
	その他	なし
床面積（現況）	床面積	1階 約93.88㎡ 2階 61.82㎡ 延床 約155.70㎡ ※建物図面と照合の結果、1階の北東側が約1.2㎡減築されたものと判断した。
現 況 用 途 等	現況用途	1～2 階共に居宅
	間 取 り	5LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る（特記事項参照）	
建物の利用状況	調査時点現在、債務者兼所有者及びその家族が住居として利用している。	
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：昭和 58 年 12 月 16 日 第 S58 個人公庫 000627 号 ・ 検査済証：記載なし 2. 現地調査の結果は以下のとおり。（部屋名は間取図参照） ・ 室内及びバルコニーは生活用品、ゴミ等が散乱している。 ・ キッチンの床が広範に汚れている。 ・ その他、壁紙の汚れ・剥がれ、床材の傷等、経年相応の損耗が見られるが、生活用品等が溢れており細部までの確認は困難であった。	

	3. 目視においてはアスベスト含有建材の存在は認められなかったが、建築時期を考慮すると使用の可能性は否定できない。
--	---

<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1～3（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	共有持分 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ ＝カ
1	118,000	0.66	197.74	0.95		14,630,000
2	118,000	0.05	63.40		1/4	94,000
3	118,000	0.05	18.70		1/4	28,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（船橋-71）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 139,000 \text{ 円/㎡} & \times & 102.5/100 & \times & 100/103 & \times & 100/117 & = & 118,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：〔物件1〕

- ・建築基準法 43 条 2 項 2 号通路に接面 △20%
- ・行き止まり通路の端部に接面 △3%
- ・間口狭小 △10%
- ・高低差 △5%
- （相乗積） △34%

〔物件2・3〕

- ・公衆用道路 △95%

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 4（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
4	245,000	約 155.70	0.033	1,259,000

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			
4	5%	0 年	41 年	0.05	▲35%	(0.65)	0.033

(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。

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	14,630,000	0.6	法定地上権	8,778,000

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カ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ		占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (1 万円未満四捨五入) (7±イ)×ウ×エ×オ
1	14,630,000	－	8,778,000	1.0	0.85	0.8	3,980,000
2	94,000			1.0	0.85	0.8	60,000
3	28,000			1.0	0.85	0.8	20,000
4	1,259,000	＋	8,778,000	1.0	0.85	0.8	6,830,000
一 括 価 格 (合 計)							10,890,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：以下の事項を考慮し市場性修正率を査定した。

- ・建築基準法 43 条 2 項 2 号通路に接面しているため、再建築に不確実性を有すること。
- ・隣地と 2m の高低差を有し、崖条例の適用の可能性があること。
- ・間口が狭く車両の通行に一定の制約があること。

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。

<以下余白>

第6 参考資料

地価公示価格（船橋-71）

所 在：千葉県船橋市二宮1丁目602番39

価 格：139,000 円/㎡

位 置：京成松戸線「前原」駅の北西方約1.0km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：327 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：東側幅員約4.0m市道

用途指定等：市街化区域

第一種中高層住居専用地域（建蔽率 60%、容積率 200%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅の多い閑静な住宅地域

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



S=1/15,000

501-47 501-48 502-15 502-88 502-96 502-98 500-37 500-38 500-63



(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 部	求 分	所 在			船橋市飯山満町二丁目			地 番		502番51	
出 縮	力 尺	1/600		精 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8日

東京法律局豊島出張所

登記官

請求番号: 15-1

(1/1)

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

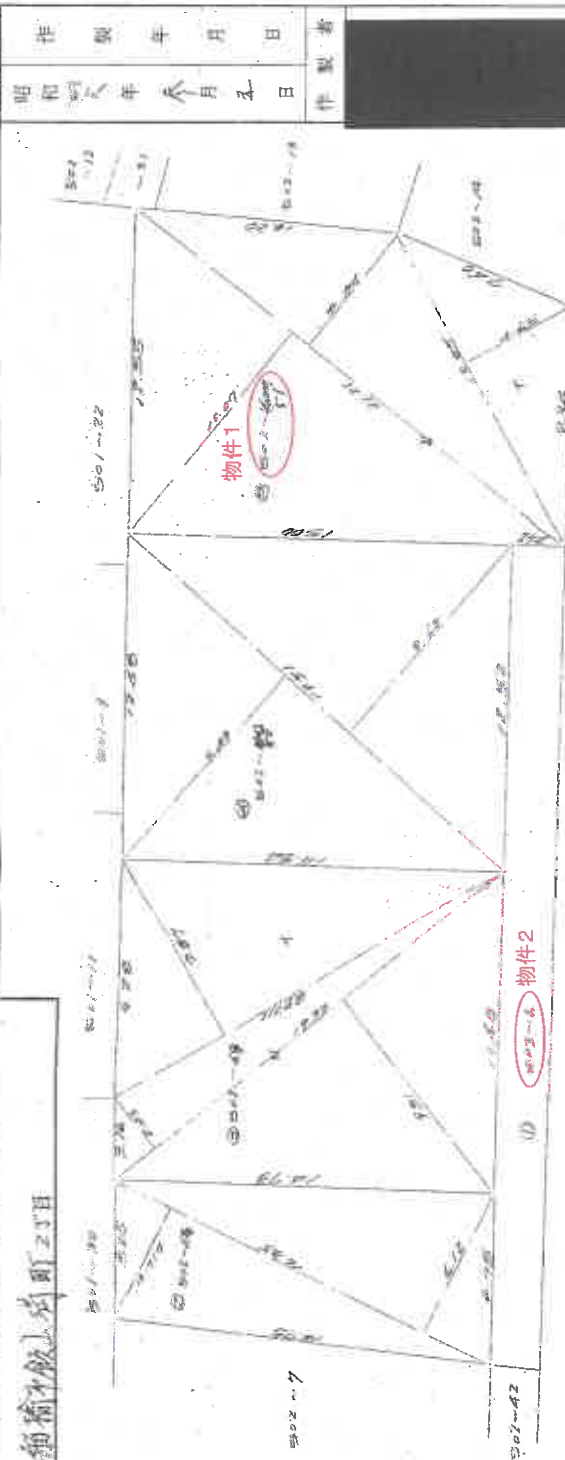
登記年月日：昭和46年3月9日

426624

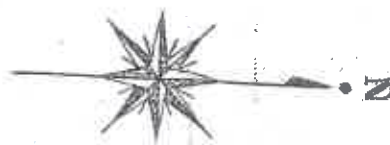
ES335A

地積測量図

地番	502-46 502-49 502-50 502-51 502-52 502-53 502-54 502-55 502-56
土地の所在	神奈川県横浜市



地番	面積	辺長	倍率	実面積	備考
① 502-46	16.35	4.92	1.00	16.35	
② 502-49	16.35	4.92	1.00	16.35	
③ 502-50	16.35	4.92	1.00	16.35	
④ 502-51	16.35	4.92	1.00	16.35	
⑤ 502-52	16.35	4.92	1.00	16.35	
⑥ 502-53	16.35	4.92	1.00	16.35	
⑦ 502-54	16.35	4.92	1.00	16.35	
⑧ 502-55	16.35	4.92	1.00	16.35	
⑨ 502-56	16.35	4.92	1.00	16.35	



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/250

(日測連9)

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。
(千葉県地方事務局船支局管理)
令和7年1月8日 東京法務局豊島出張所

登記官

登記年月日：昭和46年3月9日

426623

地積測量図

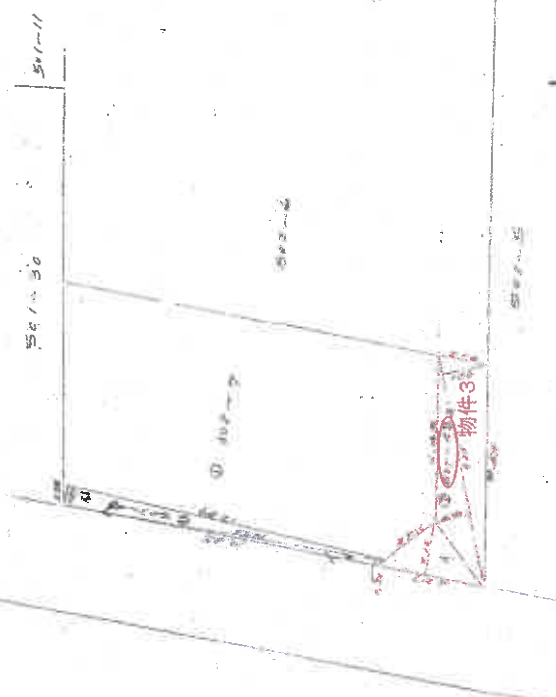
地番 502-48 502-48, ~7

土地の所在 船橋市敏山町丁25回

昭和46年1月5日
作製年 月 日

作製者

申請人



求積表				算出値
地番	底積	倍率	面積	備考
① 502-48	125.72	25.154	3164.66	
② 502-48, ~7	28.2	25.154	709.33	
③ 502-48, ~7	12.72	25.154	320.00	
④ 502-48, ~7	12.72	25.154	320.00	
⑤ 502-48, ~7	12.72	25.154	320.00	
⑥ 502-48, ~7	12.72	25.154	320.00	
⑦ 502-48, ~7	12.72	25.154	320.00	
⑧ 502-48, ~7	12.72	25.154	320.00	
⑨ 502-48, ~7	12.72	25.154	320.00	
⑩ 502-48, ~7	12.72	25.154	320.00	

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200

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。
(千葉県地方務局(船橋支局)管轄)
令和7年1月8日 東京法務局豊田出張所

登記官

請求番号：15-3

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

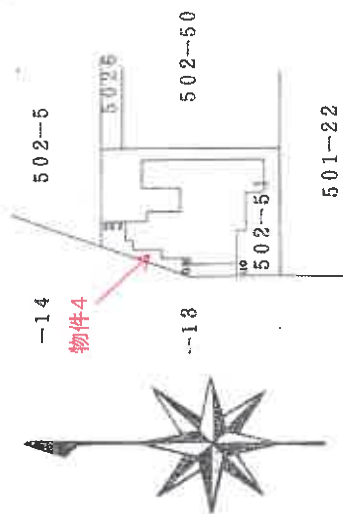
登記年月日：昭和19年7月29日

4336 各階平面図

面
圖
物
建

502番51

建築物の所在
船橋市飯山崎町2丁目502番地51



作者

年 7 月 19 日作製)

鐵 / I

人端母

縮尺	1/500
----	-------

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支局管轄)

金和七年一月八日

東京法務局豊島出張所

登記會

登記年月日：昭和59年7月20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。
(千葉県地方自治局(船支局)管理)
令和7年1月8日 東京法務局豊島出張所

登記官

整理番号：H15820-1

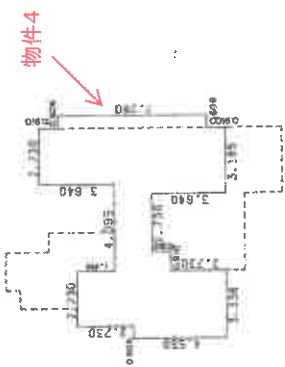
(2/2)

4337 各階平面図

家屋番号 502番51

建物の所在 船橋市飯山満町2丁目502番地51

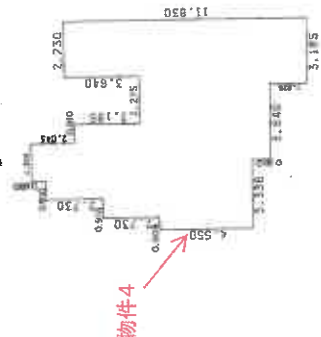
2 階



求積表

0.606 X 4.550	=	2.757300
2.730 X 2.280	=	19.824400
0.910 X 2.730	=	2.484300
2.730 X 1.820	=	4.968600
0.455 X 5.460	=	2.484300
2.730 X 9.100	=	24.843000
0.606 X 7.280	=	4.411680
合計		61.623580
床面積		61.62 ㎡

1 階



求積表

0.606 X 4.550	=	2.757300
0.910 X 7.280	=	6.624800
0.910 X 10.010	=	9.109100
0.910 X 10.690	=	9.727900
0.910 X 11.600	=	10.555000
0.910 X 9.555	=	8.695050
1.820 X 6.370	=	11.593400
0.455 X 6.190	=	3.228450
2.730 X 11.830	=	32.295900
合計		95.085600
床面積		95.08 ㎡

作製者

年7月19日(作製)

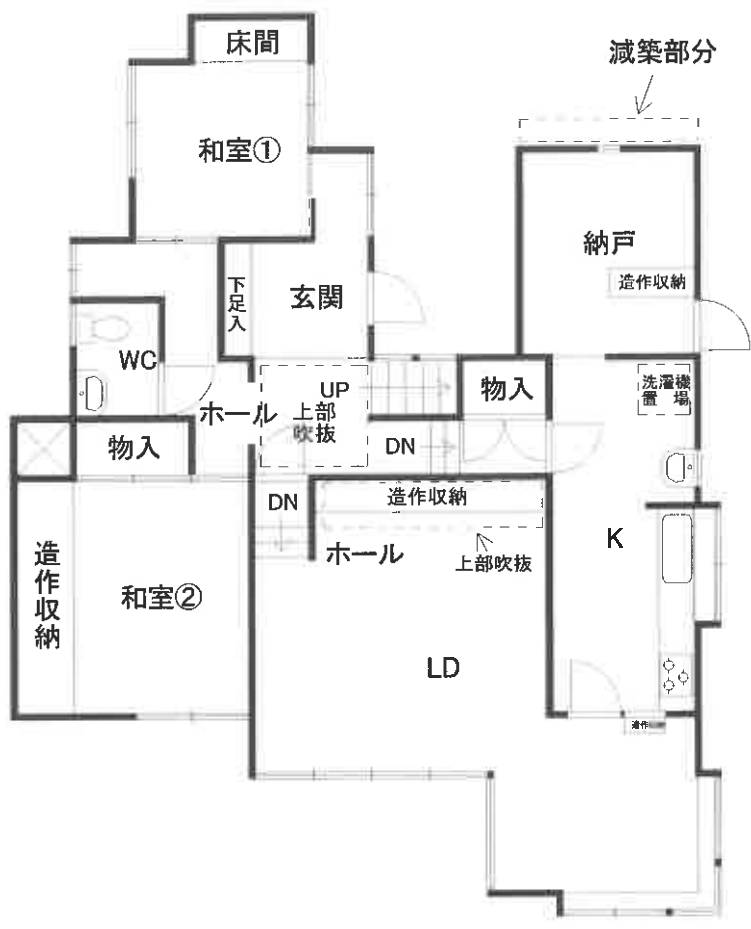
縮尺 1/250

申請人

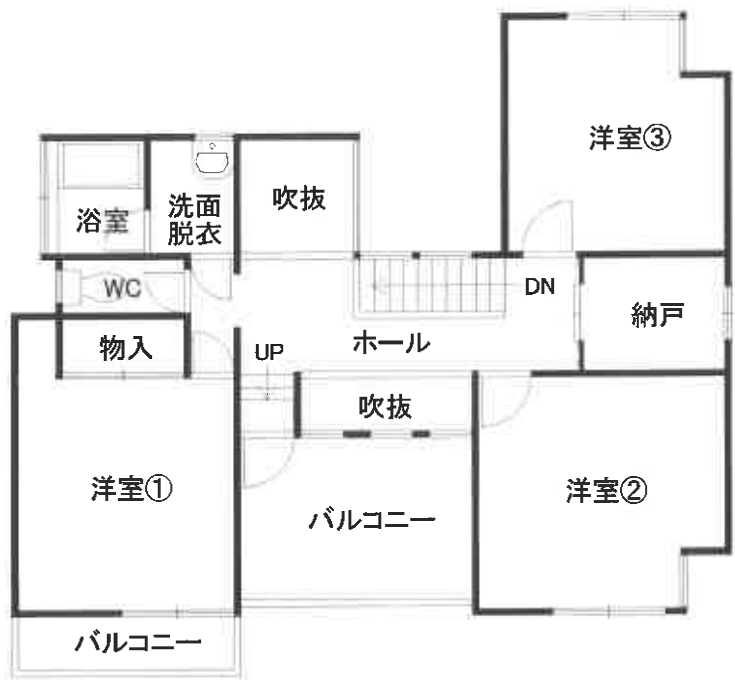
縮尺 1/250

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

間取図



1階



2階

土地建物位置関係図

