

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 18 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 澤

真理子

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 9 月 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 9 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 16 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 10 月 7 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 9 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 24 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 8 月 18 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	17,010,000 13,608,000	一括	3,402,000	45,696	16,323
1	5,630,000				
2	1,020,000				
3	30,000				
4	10,330,000				
		</			



物 件 目 録

- 1 所 在 船橋市海神四丁目
 地 番 525 番 1
 地 目 宅地
 地 積 74.25 平方メートル
- 2 所 在 船橋市海神四丁目
 地 番 525 番 46
 地 目 宅地
 地 積 13.39 平方メートル
- 3 所 在 船橋市海神四丁目
 地 番 525 番 52
 地 目 宅地
 地 積 2.82 平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路
- 4 所 在 船橋市海神四丁目 525 番地 1、525 番地 46
 家屋 番号 525 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 37.25 平方メートル
 2 階 37.25 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5月22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1～4】

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、建替時には同等規模の建物が建築できない可能性が高い等のリスク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 | 船橋市海神四丁目 |
| | 地 番 | 5 2 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 4 . 2 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市海神四丁目 |
| | 地 番 | 5 2 5 番 4 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 . 3 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 船橋市海神四丁目 |
| | 地 番 | 5 2 5 番 5 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 . 8 2 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| 4 | 所 在 | 船橋市海神四丁目 5 2 5 番地 1、5 2 5 番地 4 6 |
| | 家屋 番号 | 5 2 5 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 7 . 2 5 平方メートル
2 階 3 7 . 2 5 平方メートル |



令和7年（ケ）第242号
令和8年 2 月 1 8 日受理
令和8年 4 月 2 4 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 | 船橋市海神四丁目 |
| | 地 番 | 5 2 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 4. 2 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市海神四丁目 |
| | 地 番 | 5 2 5 番 4 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3. 3 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 船橋市海神四丁目 |
| | 地 番 | 5 2 5 番 5 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2. 8 2 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 船橋市海神四丁目 5 2 5 番地 1、5 2 5 番地 4 6 |
| | 家屋 番号 | 5 2 5 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 7. 2 5 平方メートル
2 階 3 7. 2 5 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	船橋市海神4-21-29		
土地	物件1～3		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☒ 公衆用道路（物件3） ☐ （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、2の土地に下記建物を所有し、占有している 物件3の土地は道路であり、公衆の通行の用に供されている ☐ 「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	3枚目「その他の事項」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が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅（空家）として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	3枚目「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 }		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

■ 物件 1、2 の土地について

- 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 87.64㎡）。
- 2 南東側は現況幅員約 4.1メートルの市道に接面しており、周辺隣地とはコンクリートブロック及びブロックフェンスで区画されているため、現況の形状は地積測量図の記載と概ね一致しているものと思料される（接面道路の状況及び周辺隣地との高低差については評価書を参照）。
- 3 土地には雑草や樹木が生い茂っており、これらの枝葉が接面道路及び周辺隣地に越境している。特に松の木は本建物の屋根を超える高さにまで成長しており、その枝葉が接面道路に設置されている電柱の電線にかかっており、松の木自体（幹部分）も周辺隣地に越境している箇所がある。
- 4 接面道路沿いの南東部分に石灯籠が 1 基設置されており、北西側の隣地沿いにスチール製物置が 1 台設置されている（いずれも動産である。）。
- 5 外構となっているコンクリートブロックには亀裂や接合部分の剥離が見受けられ、ブロックフェンスには錆による腐食や傾きが見受けられた。

■ 物件 3 の土地について

物件 1、2 の土地が南東側で接面する現況幅員約 4.1メートルの市道の一部（U字構部分）となっており、公衆の通行の用に供されている。

■ 本建物について（各部屋の配置については、10枚目「建物間取略図」参照）

- 1 木造瓦葺 2 階建の戸建住宅であり、間取りは 4DK となっている。
- 2 空家の状況ではあるものの、室内には家財道具及び日用品が残置されている。
- 3 築後約 47 年経過しているため、室内外ともに経年による損耗等が見受けられた。その他、室内外の状況は以下のとおりである（住宅設備機器の稼働状況は不明である。）。
- (1) 室外では、外壁に亀裂が入っている箇所がある。また、庇（ひさし）にはシロアリによるものと思われる食害跡があり、木材部分が腐食している。
- (2) 室内で猫を飼っていたことが伺われ、壁面や建具に引っ掻き傷がある。
- (3) 1 階の和室では、畳がやや緩くなっており、沈む箇所がある。
- (4) 1 階のトイレでは、ドアの内側に広範囲にわたってカビが発生している。
- (5) 2 階の洗面所では、入口部分のドアが取り外されてなくなっている。
- (6) 建て付けが悪くなっており、ドアや戸の開閉に支障がある。
- 4 評価人の調査によれば、検査済証については、交付の記録がないとのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 相続財産清算人	1 本件については、所有者の相続人が相続放棄をしており、所有者の子に手紙を送りましたが、応答がありませんでした。本建物の鍵の引き継ぎも受けられていないので、本建物に立ち入ったことはありませんし、所有者が本建物内で亡くなったのかどうかについても把握できていません。 2 執行官の立入調査に立ち会う予定なので、立入調査日時を知らせて下さい。 (以上、令和8年2月25日電話で聴取)
■ 近隣の者	1 物件1の土地はコンクリートブロックで囲われたところまでで、物件3の土地はU字溝になっているところです。 2 物件1の土地上の松の木がはみ出しており、この話をどこにしたらいのかが分からず、困っています。 (以上、令和8年4月9日物件所在地で面談)

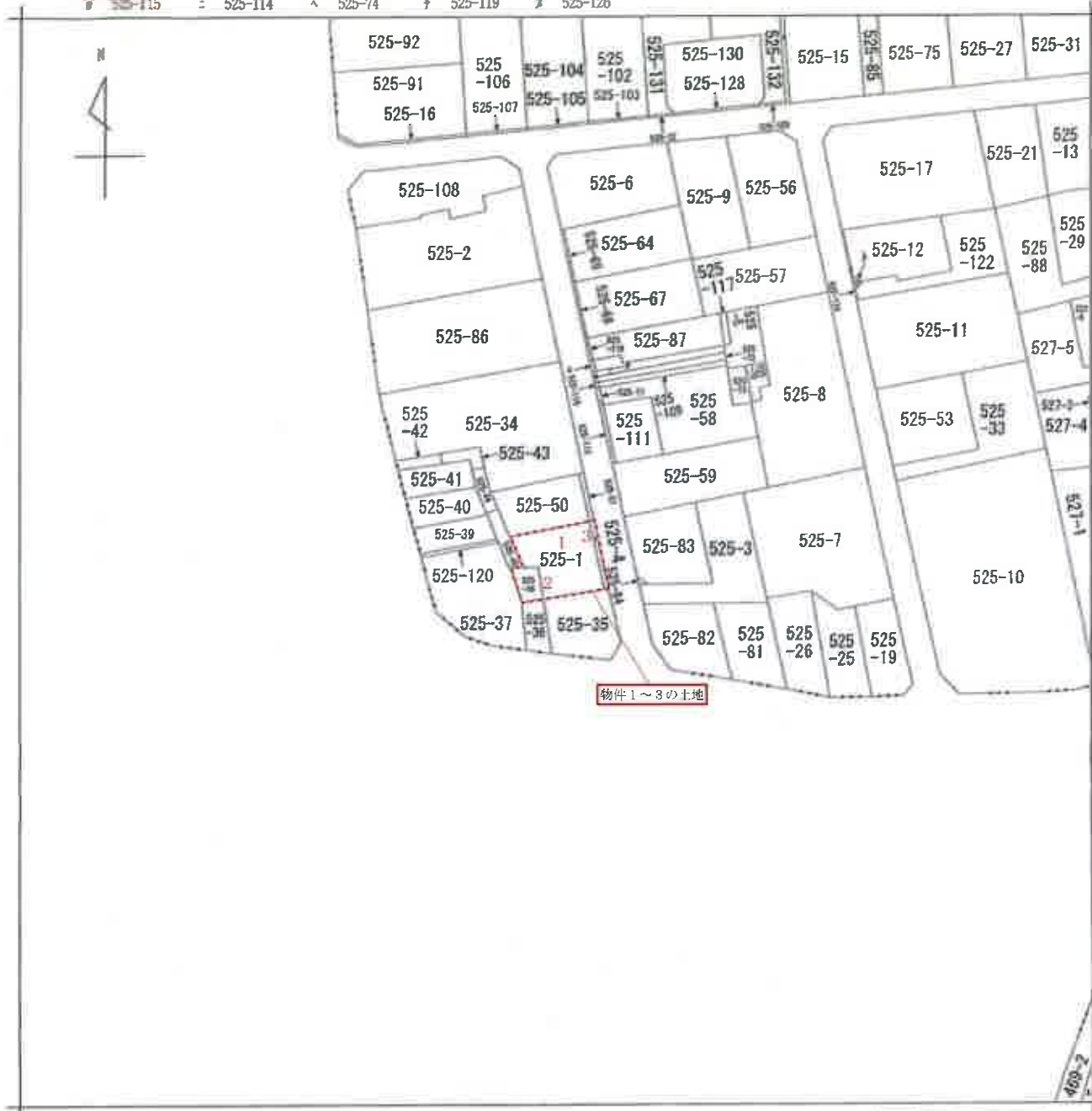
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年2月24日（火） 11：35 － 11：45	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和8年2月24日（火） 13：00 － 13：10	船橋市役所	本建物の家屋見取図の交付を請求
令和8年2月25日（水） 14：20 － 14：25	当庁執行官室 （電話）	相続財産清算人に電話し、占有状況等を聴取 立入調査日時調整
令和8年3月23日（月） 11：10 － 12：30	物件所在地	解錠立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影 間取り確認、相続財産清算人と面談
令和8年4月7日（火） 11：30 － 11：50	千葉地方法務局 船橋支局	周辺隣地の地積測量図の交付を請求
令和8年4月9日（木） 10：40 － 11：30	物件所在地	評価人とともに現地概測
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 8 年 3 月 2 3 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 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

3 4 5 15



(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

海神
4丁目

海神4丁目

請 求 部 分	所 在	船橋市海神四丁目			地 番	525番1		
出 力 尺 寸	1/600	精 度 分 区	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 日 月 年 (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6月9日

東京法務局

地圖整理番号：M88587

登記官

(1/1)

本図面はA 3判の原本を縮小コピーしたもの

(续表)

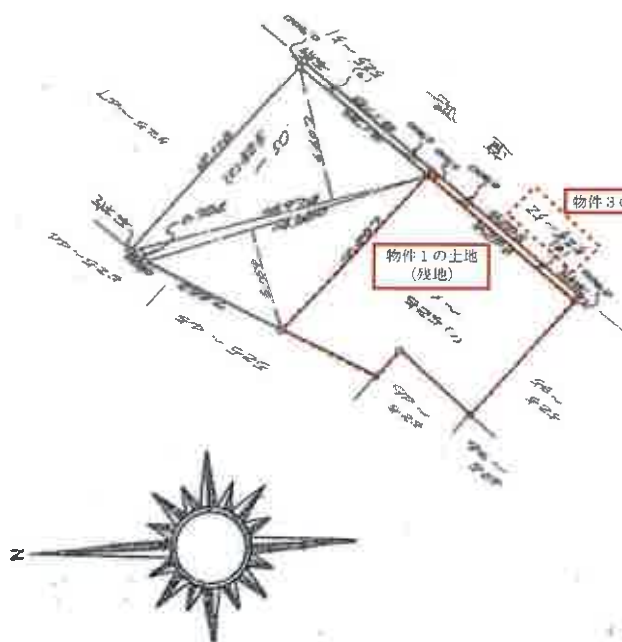
54.2.1

圖 2-1-1 測 權 地

525~50.~51~52
船橋市海神4丁目

卷五

土地の所在



求積表

[illegible]

物件3の土地

1-250
尺蠖

人
德
蛋

中華民國三十四年七月二十日

例如對各十餘個國家新採行條約

害 變 作

(附圖 9)

登記年月日：昭和54年2月1日

449378

これは図面に記載されている内容を証明する書面である。

(平戎社方邦彦等撰 文蔚堂梓)

450-11000000

张其成说

產品化

地图整理番号: M88591

449274

地番 525-37 525-38 525-39 525-40 525-41 525-42

地積測量図

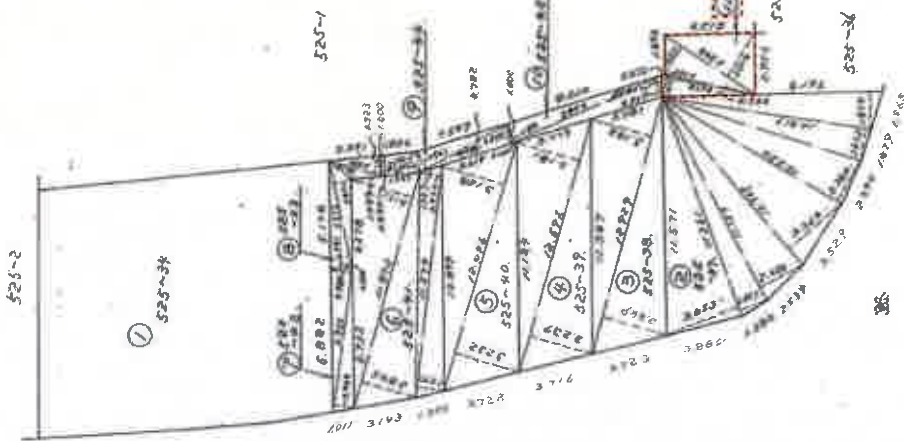
土地の所在 船橋市海神4丁目

53.8.22

面積計算表

地番	辺長	寸	倍	積	面積
525-37	11.361	2.563	1.351	32.1224	
	11.157	2.823		27.1467	
	10.701	3.364		36.0677	
	10.224	2.280		23.3107	
	10.317	1.422		15.1866	
	10.762	1.870		20.1247	
		31	180.7574	20.4767	
525-38	12.929	3.188	3.247	83.2239	21.1174
525-39	12.174	3.171	3.237	81.5083	40.7251
525-40	12.874	3.168	3.232	79.2747	37.3672
525-41	11.722	3.171	2.844	71.4217	
	11.277	0.974	1.277	25.3870	
		31	94.8109	48.4054	
525-42	6.855	0.968	0.989	13.6107	4.8854
525-43	2.172	0.923	0.575	3.8828	
	2.275	0.811	0.981	7.6528	
		31	13.3354	6.6678	
525-44	2.722	0.977	0.961	7.2770	
	2.110	0.924	0.880	3.8064	
			13.0825	6.5717	
525-45	8.074	0.957	0.972	15.7312	7.0481
525-46	6.428	1.017	0.837	4.2304	
	5.278	1.411	2.574	21.8542	
		31	24.2823	13.3725	
		51		302.5129	

物件2の土地



物件2の土地

製作者

申請人

縮尺 1/250

(昭和53年8月22日作成)

(千葉土地測量調査士会印)

これは図面に記載されている内容と証明した図面である。
(千葉土地測量調査士会印)

令和5年6月9日 東京地務局

登記年月日：昭和54年8月27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。

(千葉県地方建設局(船橋支局)発)

平成7年9月9日

東京建設局

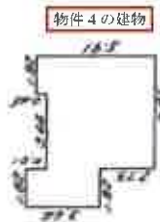
登記号

32008 各 階 平 面 図

家 屋 番 号 525-1

建 物 各 階 平 面 図 面 図 54.8.27

建物の所在 船橋市海神4丁目525番地'46



物件4の建物

1.2階平面図

1.82 x 5.91 = 10.7562
3.64 x 5.85 = 21.294
1.82 x 3.44 = 6.2608
37.254



物件4の建物

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(口紙裏紙)

作 製 者

年 08月24日(作製)

縮 尺 1/250

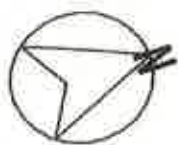
申 請 人

縮 尺 1/500

(口紙裏紙)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

地図登録番号：M88592



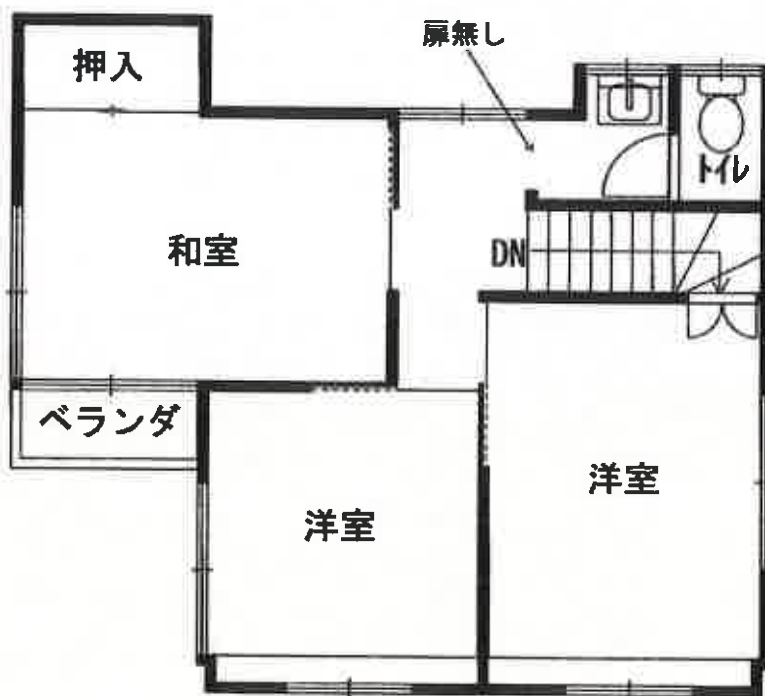
建物間取略図

(評価人作成)

【1階】



【2階】



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

物件4の建物（物件1～3の土地）①



物件3の土地（「---」はおおよその境界線を示す。） ②



1階（和室）③



1階（ダイニングキッチン）④



1階（洗面室）⑤



1階（浴室）⑥



副本

令和7年（ケ）第242号

令和8年3月23日現地調査

令和8年3月24日評価

第K2605957号発行番号

令和8年4月28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

小塚隆雄

第1 評価額

一括価格		
金 17,010,000 円		
内訳価格		
物件1(土地)	金	5,630,000 円
物件2(土地)	金	1,020,000 円
物件3(土地)	金	30,000 円
物件4(建物)	金	10,330,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2、3、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、2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 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。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。		同左
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。		同左 住居表示「海神 4 - 2 1 - 2 9」
番号	特 記 事 項		
3	物件 3 は公衆用道路の一部であり、現況は側溝（U字溝）である。		

物 件 目 録

- 1 所 在 船橋市海神四丁目
 地 番 525 番 1
 地 目 宅地
 地 積 74.25 平方メートル
- 2 所 在 船橋市海神四丁目
 地 番 525 番 46
 地 目 宅地
 地 積 13.39 平方メートル
- 3 所 在 船橋市海神四丁目
 地 番 525 番 52
 地 目 宅地
 地 積 2.82 平方メートル
- 4 所 在 船橋市海神四丁目 525 番地 1、525 番地 46
 家屋 番号 525 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 37.25 平方メートル
 2 階 37.25 平方メートル

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等

① (物件1、2、3)

位 置 ・ 交 通	京成本線「海神」駅の北方・約340m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心としながらも、店舗兼居宅も見られる地域	
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種低層住居専用地域
	建 蔽 率	指定 40%
	容 積 率	指定 80%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	絶対高さ10m
		日影規制(3時間、2時間、1.5m)
		葛飾風致地区
		宅地造成等工事規制区域(市内全域)
		建築基準法第22条区域
		船橋市景観条例
画 地 条 件 (規 模 , 形 状 等)	形 状 :(略長方形(凸部有)) 地 勢 :(ほぼ平坦) 接道方位 :(南東) 間 口 :(約9.4m) 奥 行 :(約10m) 地 積 :(87.64㎡) (特記事項参照) 接面道路との関係 :(中間画地) 隣地との高低差 :(北東側隣接地と略等高、北西側隣接地より約1.0m～約1.5m高く接し、南西側隣接地より0～約0.3m高く接する。) 【物件3】 道路の一部であり、公衆の通行の用に供されている。带状地で地積約2.8㎡、幅約0.3m、長さ約9.4mである。物件1のセットバック部分でもあり、現況は側溝(U字溝)となっている。	
接 面 道 路 の 状 況	南東側(市道) 路線名(05-051号線) 幅員(約4.1m) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(有) 高低差(道路から0～約0.5m高く接する。駐車場部分はほぼ等高)	

	建築基準法上の種類		南東側： 建築基準法第42条2項
	セットバック		セットバック済 セットバック部分の面積（約2.8㎡）
	再建築の可否		可能(※ただし、評価書 8 頁の特記事項参照。)
土地の利用状況等	物件 1、 2	物件 4 建物の敷地	
	物件 3	物件 1 の接する公衆用道路の一部となっている。	
	隣 地	・北東側： 住宅 ・南東側： 市道を介して住宅 ・南西側： 作業場兼居宅 ・北西側： 店舗兼居宅	
供給処理施設	上水道	あり	
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。	ガス配管	あり	
	下水道	あり	
土 壌 汚 染 等	1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件 1 ～ 3 は従来より戸建住宅、店舗等が存する地域の住宅地として推移してきた土地であり、土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 2. 現在、物件 4 建物の敷地及び公衆用道路であり、地下埋設物の存否は確認できないが、現地調査の範囲では、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。 3. 船橋市教育委員会への聴取によれば、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. 物件 1、物件 2 の敷地の範囲、境界線についてはコンクリートブロック及びブロックフェンス等により明瞭に判別され、現況の地形は地積測量図（残地）及び建物図面記載の形状が現況に近いと判断される。概ね登記数量は確保されているものと思料する。なお、正確な地積の把握には、専門家による測量が必要となる。 2. 物件 1 の南東側部分はコンクリート敷きの駐車スペースとなっており道路と略等高である。その他は物件 4 建物の敷地となっており、駐車スペースより約0.5m高くなっている。		

3. 物件1、物件2敷地内には雑草樹木が生い茂っており、これらの枝葉が隣接地に越境し、一部は幹の越境も見られる。特に南東側の道路へは松の幹が越境し、枝葉は電線に接している。早急な対応が必要と観察される。
4. 前面道路の道路中心線の位置が不明なことから厳密にセットバック後退線の位置を確定することはできないが、現況幅員は約4.1mであり、物件3は側溝（U字溝）として約0.3mのセットバックをしているため、今後セットバックが必要になる可能性は低い。
5. 物件1の北東側隣接地との間にあるフェンスに傾き、錆、腐食が見受けられた。また、コンクリートブロックの劣化及び接続部分に亀裂が確認された。
6. 敷地内に石灯籠が1基存し、北西側隣接地付近に、スチール製物置（動産）が存している。
7. 『船橋市ハザードマップ』によれば、物件1～3は津波・洪水・内水・土砂災害の被害想定エリアには含まれていない。詳細は『船橋市ハザードマップ』ご参照。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件4)

区 分	主である建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）	昭和54年8月19日新築
	経 過 年 数	約47年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数は満了している。
仕 様	構 造	木造
	屋 根	かわら葺
	外 壁	モルタル吹付
	内 壁	クロス、塗り壁等
	天 井	クロス、合板等
	床	フローリング、畳等
	設 備	洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 (電気、上水道、都市ガス、公共下水道)
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	床面積 1階 37.25㎡ 2階 37.25㎡ 延べ 74.50㎡ （登記簿数量と同じ）	
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	4DK（別添建物間取略図参照）
品 等	普通	

保守管理の状態	普通 ・ 空き家の状態にあり、上水道、都市ガス、下水道等の設備の稼働状況は不明である。建物内部は家財道具、衣類等により雑然としており、床や壁の状態を確認できない箇所が多かった。 建物内部は、クロスの劣化・剥がれが見受けられた。猫を飼っていたと推察され、引っ掻き跡が確認された。畳が劣化しており一部でたわみがある。建付けが悪く、ドアの開閉に支障がある。トイレはドアの内側中心にカビが確認された。2階洗面所入口のドアがない。 建物外部は、雑草樹木等が生い茂っており、基礎の状態を確認できない箇所が多かった。壁の亀裂が複数確認された。 家財道具、電化製品、生活雑貨等が存しており、目視で確認できた箇所以外にも劣化している箇所が存する可能性がある。以上のほかは建物外部及び内部のいずれも概ね経年相応の減耗等が生じているものと判断される。
建物の利用状況	所有者が空き家の状態で占有しているものと推定する。
特記事項	1. 建築確認：昭和53年12月1日／第S53認建船橋003536号 検査済証：交付の記録なし 上記の建築確認は、敷地面積94.119㎡で建築確認を取得しているが、物件1及び物件2の土地登記面積は87.64㎡のため建替の際には現在と同規模の建物は建築できない可能性が高い。 2. 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蓋然性を否定できないが飛散性は低く通常使用上は問題無いと推定する。 3. 北東側1階の庇（ひさし）部分にシロアリ被害と推察される跡がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2、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	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ = オ
1	260,000	1.01	74.25	0.95	18,523,000
2	260,000	1.01	13.39	0.95	3,340,000
3	260,000	0.05	2.82	—	37,000
計					21,900,000

ア 標準価格：（公示価格等からの規準）

地価公示等（地価公示地 船橋-80）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 282,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(101.4)}{100} & \times & \frac{100}{(102)} & \times & \frac{100}{(108)} & = & 260,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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+2% (格差率) 102

◇ 地域格差：街路、交通接近、環境、行政条件格差等を考慮した。 (格差率) 108

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】

（相乗積） 方位+3%、形状-2% (格差率) 1.01

【物件2】

方位+3%、形状-2% (格差率) 1.01

【物件3】

道路側溝-95% (格差率) 0.05

※ 方位及び形状については、物件1と物件2に共通の個別格差要因とした。

ウ 地 積：登記簿数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。 (格差率) 0.95

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
4	180,000	74.50	0.035	469,000

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	47年	0.05	▲30% (0.70)	0.035

(1)耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{定額法による現価率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

(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

保守管理状況等を考慮した。

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
		率	利用権等	
1	18,523,000	0.60	法定地上権	11,114,000
2	3,340,000	0.60	法定地上権	2,004,000
計				13,118,000

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	18,523,000	－ 11,114,000		0.95	0.80	5,630,000
2	3,340,000	－ 2,004,000		0.95	0.80	1,020,000
3	37,000			0.95	0.80	30,000
4	469,000	＋ 13,118,000	1.00	0.95	0.80	10,330,000
一括価格 (合計)						17,010,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：松の幹等が隣接地に越境し南東側では枝葉が電線に接していること、残置物が存すること、石灯籠が存すること、建替時には同等規模の建物が建築できない可能性が高い等のリスクを考慮した。

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-80）

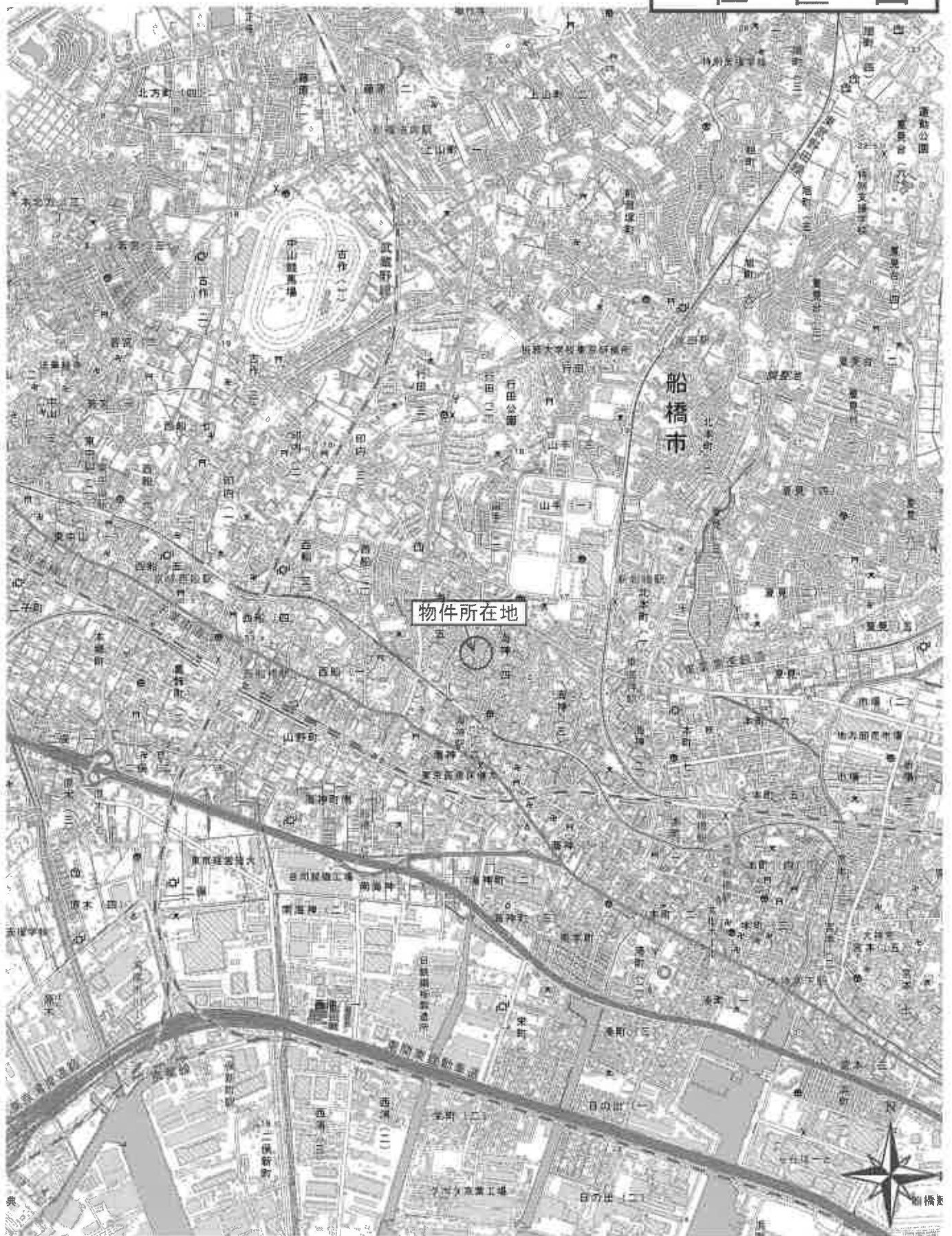
所 在	船橋市海神 4 丁目 4 6 6 番 3 「海神4-15-10」
価 格	282,000円/㎡
位 置	京成本線「海神駅」の北東方約350mに位置する。
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	134㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	北東3.3m市道
用 途 指 定 等	市街化区域、第一種低層住居専用地域（建蔽率40%、容積率80%）
地 域 の 概 要	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第 7 附属資料

1. 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. 建物間取略図

以 上

位置図



縮尺: 1 / 25,000

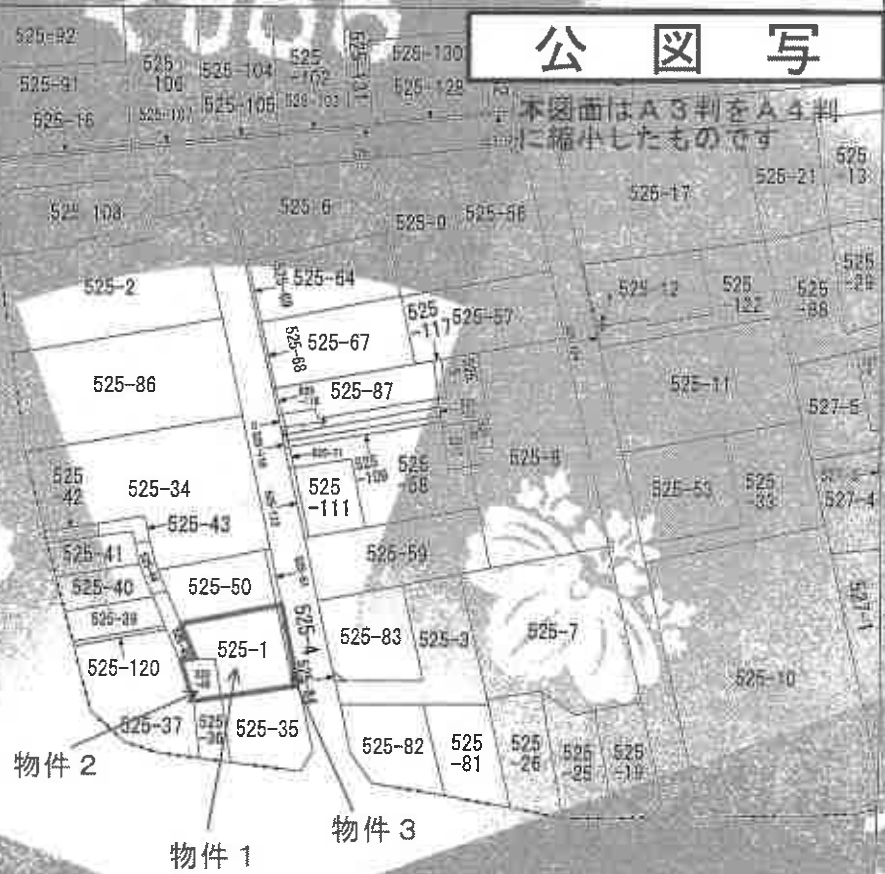
地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 500 1000m

イ 525-52
ロ 525-115

公 図 写

本図面はA3判をA4判に縮小したものです



地番区画図
海神
4丁目
海神4丁目

請求 部 分	所 在	船橋市海神4丁目	地 番	525番1
出 力 機 関	1/500	精 度 区 分	座標系 番号又 は記号	分類 地区に属する図面
作 成 年 月 日		産 出 年 月 日 (原図)	補 記 事 項	種類 国土台帳附属地図

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を転写した書面である。

(千葉地方支務局船橋支局管轄)

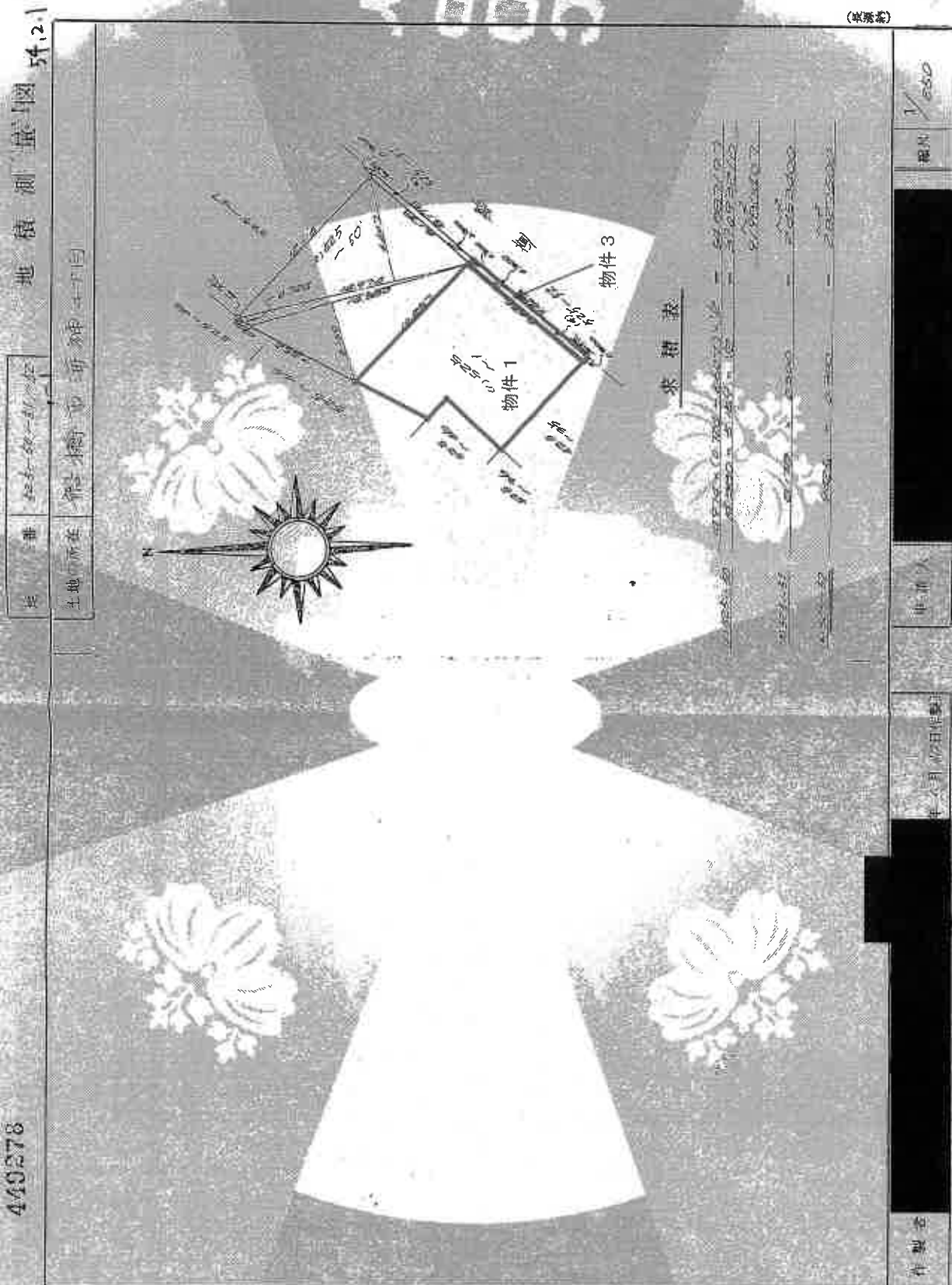
令和7年6月9日
東京法務局

地図整理番号：M88587
(1/1)

これは図面に記録されている内容と一致し、正確である。
千葉地方建設局 総務課 印 管理
令和7年6月9日 東京支務局

令和7年6月9日 東京法務局

15



(日本土地開發株式會社)

地图整理番号：M8859I

15

本図面はA3判をA4に縮小したものです

449274

冊 525-37-38 ~46

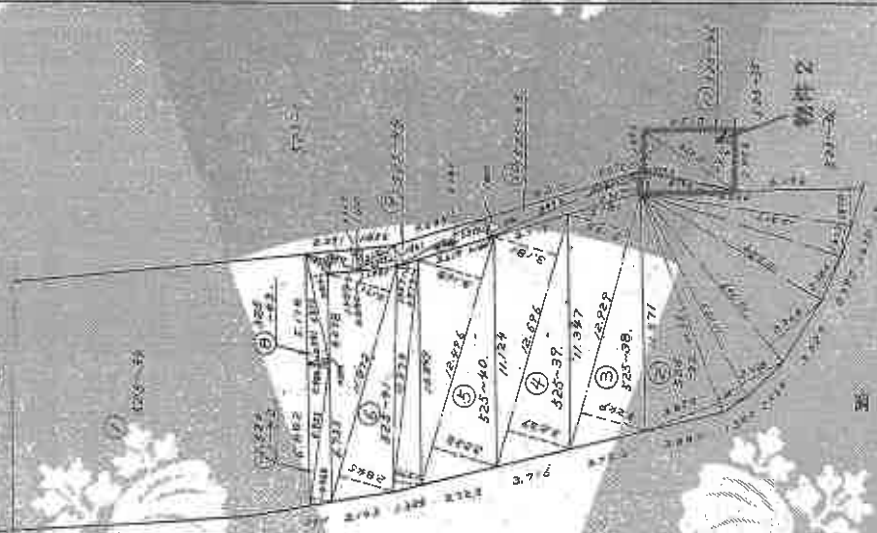
地積測量図

土地所有者 船橋市海神4丁目

3.8.22

面積計算表

地番	地積	延	坪	倍	積	面	積
① 525-38-10-30	3.800	1.351	59.7224				
② 525-38-10-31	0.000	0.000	0.0000				
③ 525-38-10-32	0.000	0.000	0.0000				
④ 525-38-10-33	0.000	0.000	0.0000				
⑤ 525-38-10-34	0.000	0.000	0.0000				
⑥ 525-38-10-35	0.000	0.000	0.0000				
⑦ 525-38-10-36	0.000	0.000	0.0000				
⑧ 525-38-10-37	0.000	0.000	0.0000				
⑨ 525-38-10-38	0.000	0.000	0.0000				
⑩ 525-38-10-39	0.000	0.000	0.0000				
⑪ 525-38-10-40	0.000	0.000	0.0000				
⑫ 525-38-10-41	0.000	0.000	0.0000				
⑬ 525-38-10-42	0.000	0.000	0.0000				
⑭ 525-38-10-43	0.000	0.000	0.0000				
⑮ 525-38-10-44	0.000	0.000	0.0000				
⑯ 525-38-10-45	0.000	0.000	0.0000				
⑰ 525-38-10-46	0.000	0.000	0.0000				
⑱ 525-38-10-47	0.000	0.000	0.0000				
⑲ 525-38-10-48	0.000	0.000	0.0000				
⑳ 525-38-10-49	0.000	0.000	0.0000				
㉑ 525-38-10-50	0.000	0.000	0.0000				
㉒ 525-38-10-51	0.000	0.000	0.0000				
㉓ 525-38-10-52	0.000	0.000	0.0000				
㉔ 525-38-10-53	0.000	0.000	0.0000				
㉕ 525-38-10-54	0.000	0.000	0.0000				
㉖ 525-38-10-55	0.000	0.000	0.0000				
㉗ 525-38-10-56	0.000	0.000	0.0000				
㉘ 525-38-10-57	0.000	0.000	0.0000				
㉙ 525-38-10-58	0.000	0.000	0.0000				
㉚ 525-38-10-59	0.000	0.000	0.0000				
㉛ 525-38-10-60	0.000	0.000	0.0000				
㉜ 525-38-10-61	0.000	0.000	0.0000				
㉝ 525-38-10-62	0.000	0.000	0.0000				
㉞ 525-38-10-63	0.000	0.000	0.0000				
㉟ 525-38-10-64	0.000	0.000	0.0000				
㊱ 525-38-10-65	0.000	0.000	0.0000				
㊲ 525-38-10-66	0.000	0.000	0.0000				
㊳ 525-38-10-67	0.000	0.000	0.0000				
㊴ 525-38-10-68	0.000	0.000	0.0000				
㊵ 525-38-10-69	0.000	0.000	0.0000				
㊶ 525-38-10-70	0.000	0.000	0.0000				
㊷ 525-38-10-71	0.000	0.000	0.0000				
㊸ 525-38-10-72	0.000	0.000	0.0000				
㊹ 525-38-10-73	0.000	0.000	0.0000				
㊺ 525-38-10-74	0.000	0.000	0.0000				
㊻ 525-38-10-75	0.000	0.000	0.0000				
㊼ 525-38-10-76	0.000	0.000	0.0000				
㊽ 525-38-10-77	0.000	0.000	0.0000				
㊾ 525-38-10-78	0.000	0.000	0.0000				
㊿ 525-38-10-79	0.000	0.000	0.0000				
㉿ 525-38-10-80	0.000	0.000	0.0000				
㊰ 525-38-10-81	0.000	0.000	0.0000				
㊱ 525-38-10-82	0.000	0.000	0.0000				
㊲ 525-38-10-83	0.000	0.000	0.0000				
㊳ 525-38-10-84	0.000	0.000	0.0000				
㊴ 525-38-10-85	0.000	0.000	0.0000				
㊵ 525-38-10-86	0.000	0.000	0.0000				
㊶ 525-38-10-87	0.000	0.000	0.0000				
㊷ 525-38-10-88	0.000	0.000	0.0000				
㊸ 525-38-10-89	0.000	0.000	0.0000				
㊹ 525-38-10-90	0.000	0.000	0.0000				
㊺ 525-38-10-91	0.000	0.000	0.0000				
㊻ 525-38-10-92	0.000	0.000	0.0000				
㊼ 525-38-10-93	0.000	0.000	0.0000				
㊽ 525-38-10-94	0.000	0.000	0.0000				
㊾ 525-38-10-95	0.000	0.000	0.0000				
㊿ 525-38-10-96	0.000	0.000	0.0000				
㉿ 525-38-10-97	0.000	0.000	0.0000				
㊰ 525-38-10-98	0.000	0.000	0.0000				
㊱ 525-38-10-99	0.000	0.000	0.0000				
㊲ 525-38-10-100	0.000	0.000	0.0000				



縮尺 250

土地測量士会印

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記年月日：昭和四十九年(1974)

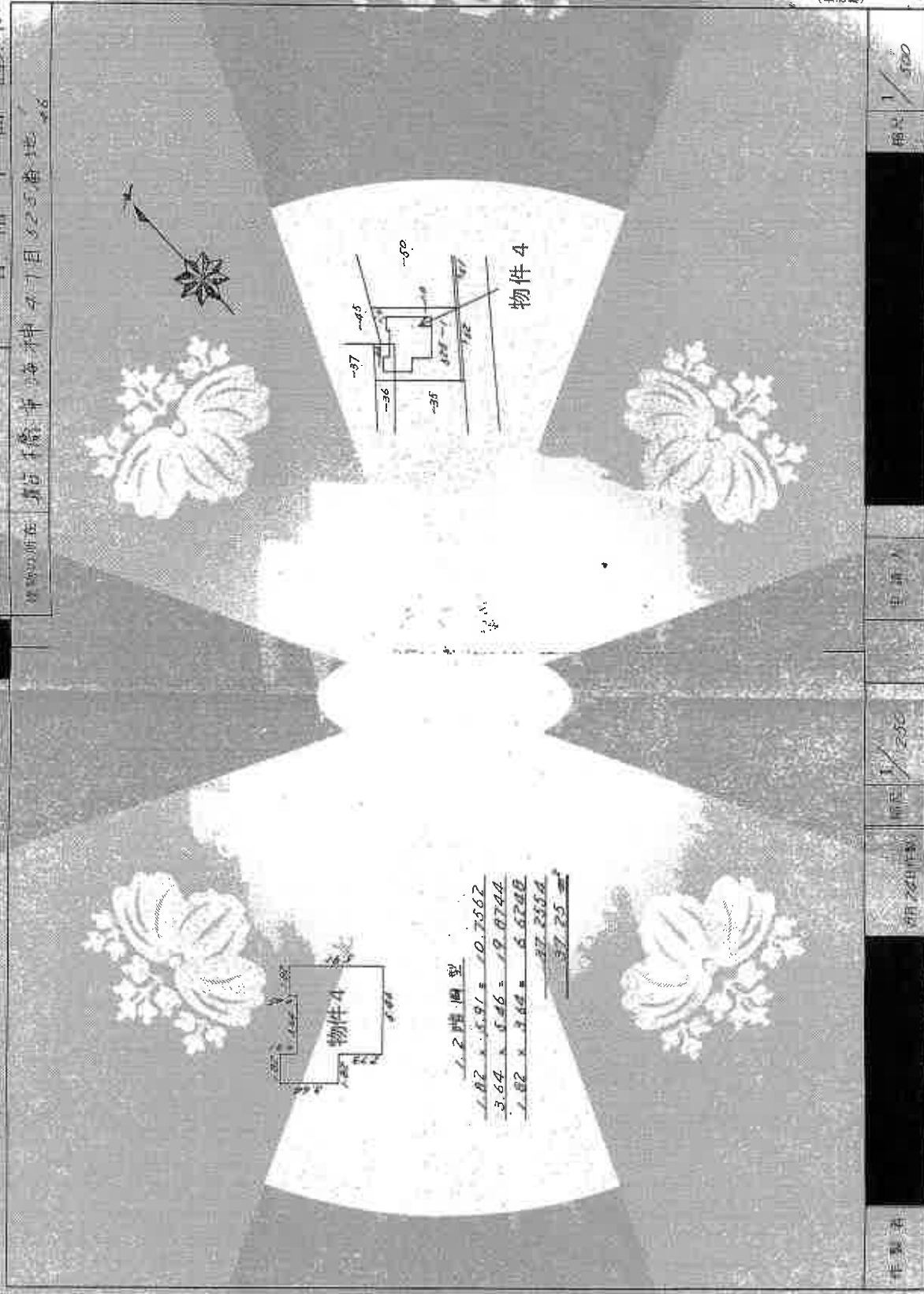
これは図面に記載されている土地を正確に示す図面である。
 (千葉県法務局地籍課支庁管理課)
 昭和四十九年六月九日 東京法務局

32008 各階平面図

全戸面 5 523 ㎡

建物図面 図 548.21

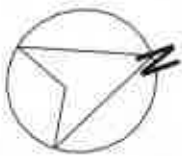
建設場所 千葉県千葉市中央区八丁 825 番地



作製	昭和四十九年六月九日	縮尺 1/250	電測	縮尺 1/500
----	------------	----------	----	----------

(日本) 地籍調査士会連合会製

本図面は A 3 判を A 4 に縮小したものです



建物間取略図

(評価人作成)

【1階】



【2階】

