

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月 4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 8月 19日 午前 9時00分から 令和 8年 8月 26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 2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 9月 16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 3日 午前 9時00分から 令和 8年 9月 7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 4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）
1～3	7,110,000 5,688,000	一括	1,422,000	28,238	8,466
1	2,600,000				
2	60,000				
3	4,450,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 船橋市三山二丁目 |
| | 地 番 | 4 6 6 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 5 . 8 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市三山二丁目 |
| | 地 番 | 4 7 0 番 2 1 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 船橋市三山二丁目 4 6 6 番地 1 8 |
| | 家屋 番号 | 4 6 6 番 1 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8 . 0 3 平方メートル
2 階 4 7 . 5 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 9日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 仲 村 泰 子

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

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 | 船橋市三山二丁目 |
| | 地 番 | 466番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 95.89平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市三山二丁目 |
| | 地 番 | 470番21 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 18平方メートル |
| 3 | 所 在 | 船橋市三山二丁目466番地18 |
| | 家屋 番号 | 466番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.03平方メートル
2階 47.54平方メートル |



令和7年（ケ）第441号
令和8年 2 月 27 日受理
令和8年 4 月 7 日提出

現 況 調 査 報 告 書

2 分冊の 1 （物件番号 1 ～ 3）

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 | 船橋市三山二丁目 |
| | 地 番 | 4 6,6 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 5. 8 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市三山二丁目 |
| | 地 番 | 4 7 0 番 2 1 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 船橋市三山二丁目 4 6 6 番地 1 8 |
| | 家屋 番号 | 4 6 6 番 1 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 8. 0 3 平方メートル
2 階 4 7. 5 4 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	船橋市三山2-31-5			
土地	物件1、2			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件2） ☐ （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の土地に下記建物を所有し、占有している 物件2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3			
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の土地について

- 1 本建物の敷地として利用されている。
- 2 北東側は幅員約4メートルの私道（位置指定道路）に接面しており、周辺隣地とはコンクリート塀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。
- 3 敷地内で高低差があり、東側の駐車スペース部分は接面道路と概ね等高となっているが、建物敷地部分は駐車スペース部分より約0.7～1.7メートル高くなっている（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）。
- 4 接面道路沿いの東端部分には鋼管製の引込柱が1本設置されており、西側の裏庭部分には乾燥機、物干し台及びコンテナボックス等（全て動産）が残置されている。
- 5 その他、評価人の調査によれば、以下のとおりである。
 - ・ 船橋市ハザードマップによると、浸水想定区域0.5～3メートルのエリアに指定されている。

■ 物件2の土地について

- 1 物件1の土地が北東側で接面する幅員約4メートルの私道（位置指定道路）の一部となっており、公衆の通行の用に供されている。
- 2 公図に記載された形状と地積測量図に記載された形状が異なっており、公図の作成年月日（昭和38年3月1日）と地積測量図の作製年月日（昭和48年6月27日）の比較等から、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が、その境界は判然としなかった。

■ 本建物について（各部屋の配置については、12枚目「建物間取略図」参照）

- 1 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建の戸建住宅であり、間取りは5LDKとなっている。
- 2 室内は空家の状況であり、照明器具・エアコン等の家電や少量の家具及び日用品が残置されている程度である。
- 3 築後の経過年数は約44年であり、室内については全般的にリフォームが行われていることが見受けられた。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、2階のベランダの鉄材が錆により腐食している箇所があったため、安全性が維持されているか不明である。
 - (2) リビングドアの上部（ランマ部分と思われる。）が木枠から外れている。
 - (3) キッチン及び洗面室の汚れがやや目立ち、浴室にはカビ汚れがある。
 - (4) クロスの黄ばみや剥がれ、ひび割れがある。
- 4 その他、評価人の調査によれば、以下のとおりである。
 - ・ 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、通常使用上は問題ないと推定される。

(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
☒ 債務者兼所有者 会社代表者	本建物には居住している人がいましたが、退去してしまったので、現在本建物は空家になっています。 (以上、令和8年3月10日電話で聴取)

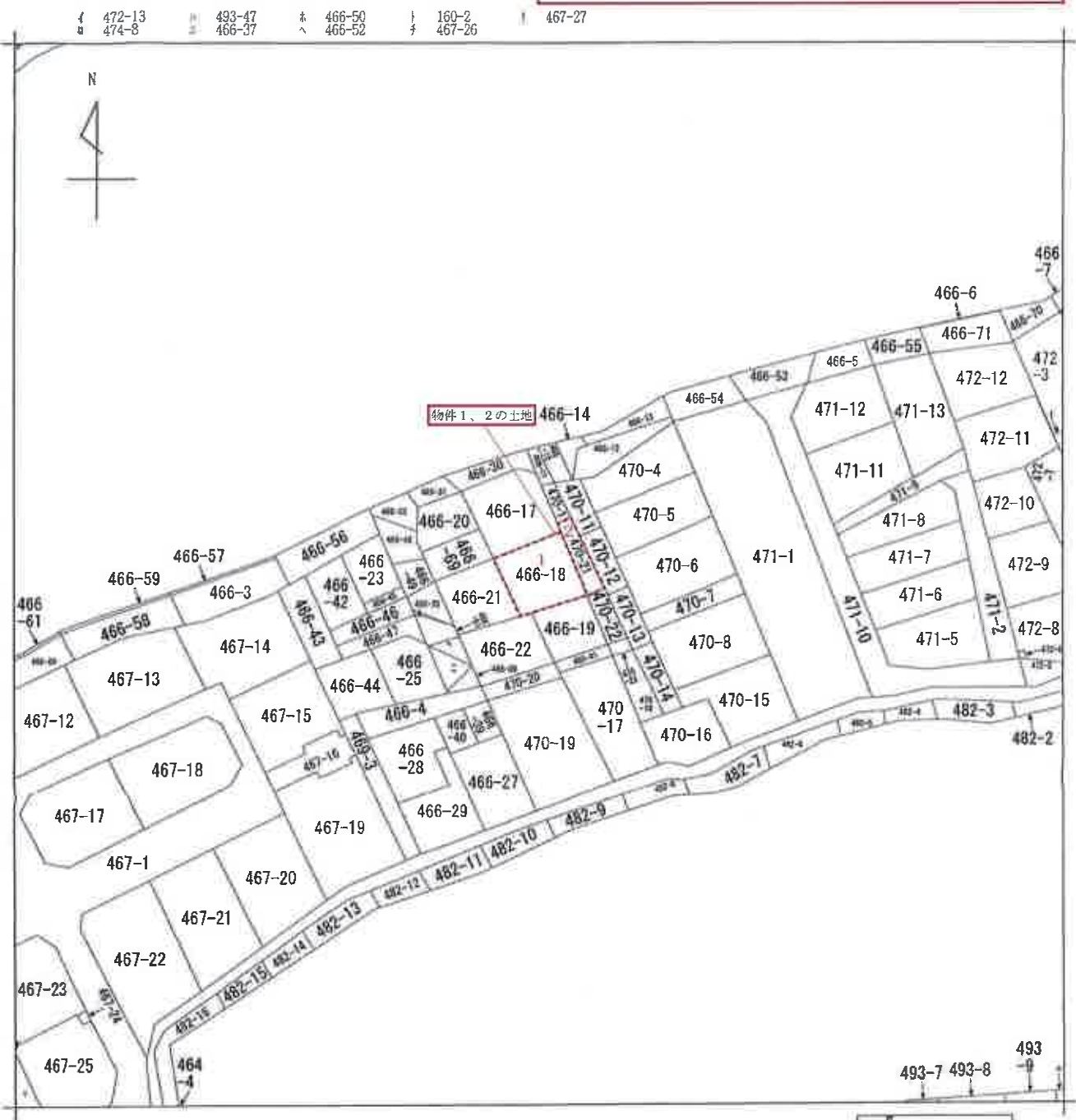
(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年3月4日 (水) 11:40 - 11:50	船橋市役所	本建物の家屋見取図の交付を請求
令和8年3月4日 (水) 12:00 - 12:05	千葉地方法務局 船橋支局	物件2の土地の地積測量図の交付を請求 (申立添付書類に含まれていなかったため。)
令和8年3月5日 (木) 14:40 - 14:50	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和8年3月6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) (同社代表者より連絡あり。)
令和8年3月10日 (火) 16:55 - 17:00	当庁執行官室 (電話)	債務者兼所有者会社代表者に電話し、占有状況等を 聴取、立入調査日時調整
令和8年3月19日 (木) 14:45 - 15:40	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
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 8 年 3 月 1 9 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、債務者兼所有者会社から提供を受けた鍵を用いて解錠して建物内に立ち入った。		

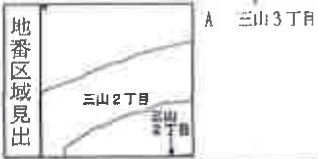
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

本図面はA 3判の原本を縮小コピーしたもの



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



請求部	所在	船橋市三山二丁目				地番	466番18			
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	昭和38年3月1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。

令和7年11月18日
千葉地方法務局船橋支局
地図整理番号：M50927
(1/1)



本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

登記年月日：昭和48年7月11日

602805

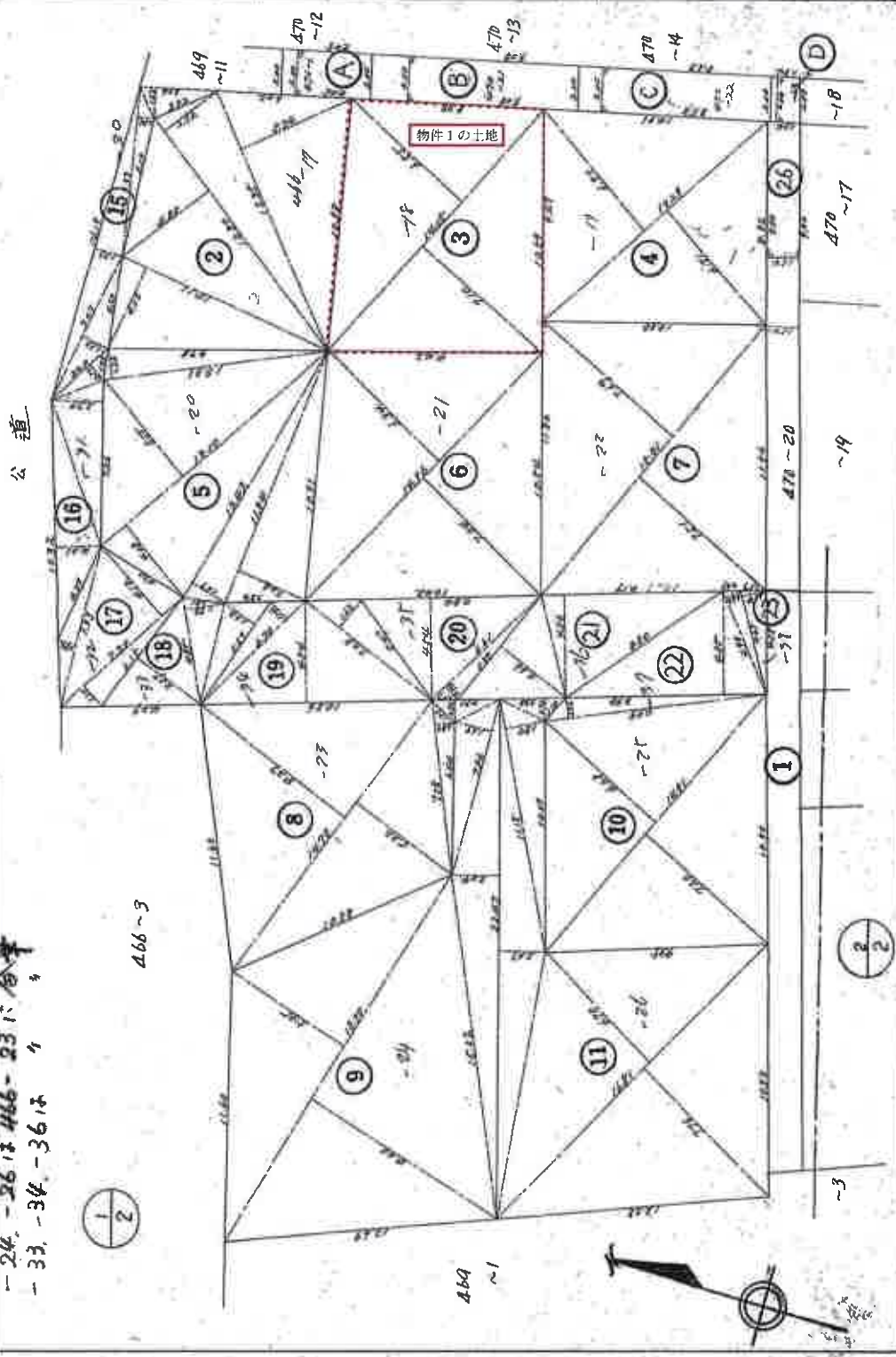
新466-4-17-23-25-27-28-30-32-34-37-41
466-4-17-24-26-28-30-32-34-37-41

測量図

48.7.11

地番 466-4-17-24-26-28-30-32-34-37-41
土地の所在 船橋市三山町 区2丁目
-24-26-28-30-32-34-37-41
-32-34-36は 1/2

昭和48年6月27日
製作年月日
製作者
申請人



(千葉県地家屋調査士会 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。
令和7年11月21日 千葉地方方法務局船橋支局 登記官

地図整理番号：W50957

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11月18日 千葉地方法務局船橋支局

令和7年11月18日

千葉地方法務局船橋支局

张其成

(8 枚目)

地圖整理番号: M50930

(干葉土地家屋調査士会紙用)

民

[illegible]

本図面はA 3判の原本を縮小コピーしたもの

登記年月日：昭和48年7月11日

602845

地積測量図

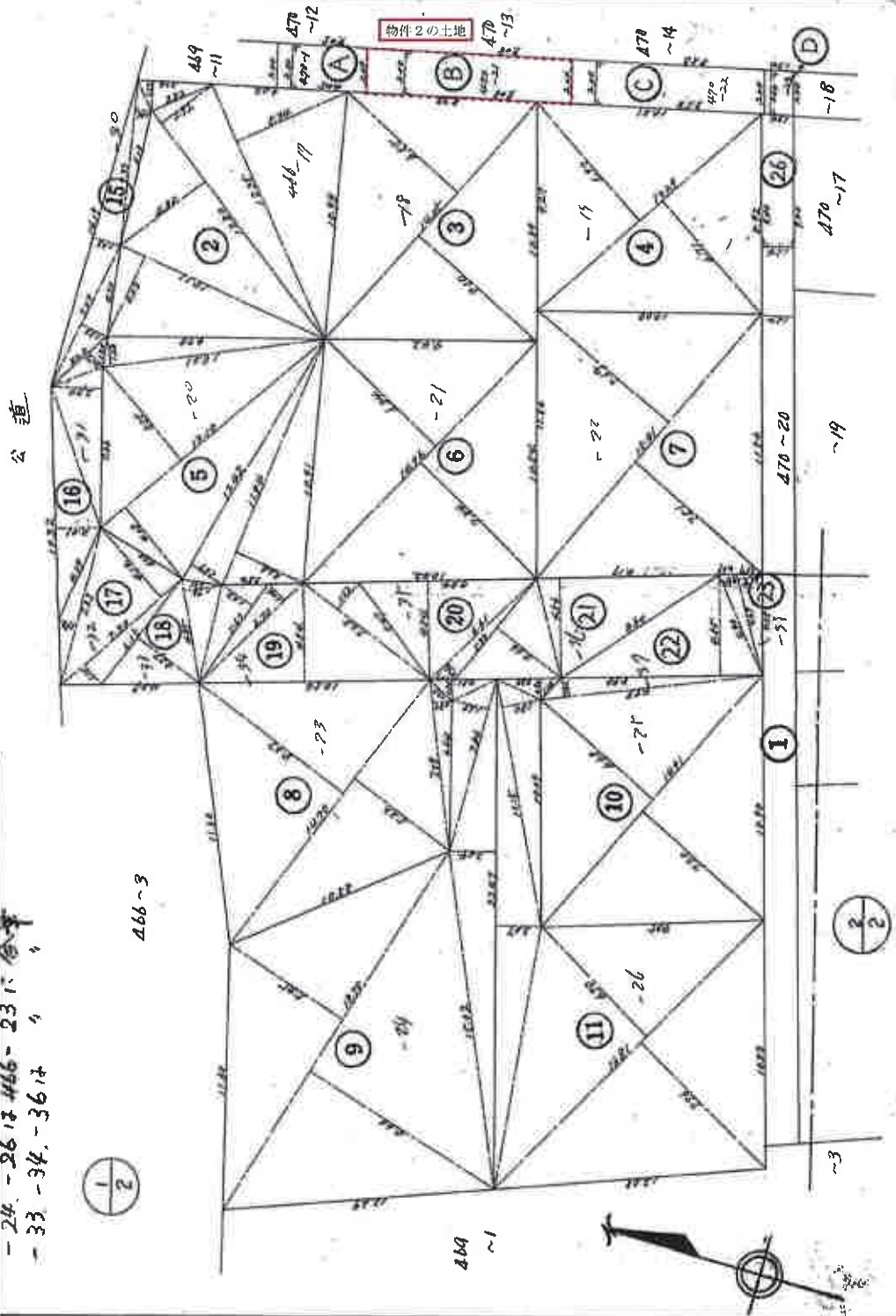
142503 1/2

48.7.11

地番	466-3, 470-1, 470-2, 470-3, 470-4, 470-5, 470-6, 470-7, 470-8, 470-9, 470-10, 470-11, 470-12, 470-13, 470-14, 470-15, 470-16, 470-17, 470-18, 470-19, 470-20, 470-21, 470-22, 470-23, 470-24, 470-25, 470-26, 470-27, 470-28, 470-29, 470-30, 470-31, 470-32, 470-33, 470-34, 470-35, 470-36, 470-37, 470-38, 470-39, 470-40, 470-41, 470-42, 470-43, 470-44, 470-45, 470-46, 470-47, 470-48, 470-49, 470-50, 470-51, 470-52, 470-53, 470-54, 470-55, 470-56, 470-57, 470-58, 470-59, 470-60, 470-61, 470-62, 470-63, 470-64, 470-65, 470-66, 470-67, 470-68, 470-69, 470-70, 470-71, 470-72, 470-73, 470-74, 470-75, 470-76, 470-77, 470-78, 470-79, 470-80, 470-81, 470-82, 470-83, 470-84, 470-85, 470-86, 470-87, 470-88, 470-89, 470-90, 470-91, 470-92, 470-93, 470-94, 470-95, 470-96, 470-97, 470-98, 470-99, 470-100
土地の所在	船橋市三山町 261-23, 261-24, 261-25, 261-26, 261-27, 261-28, 261-29, 261-30, 261-31, 261-32, 261-33, 261-34, 261-35, 261-36, 261-37, 261-38, 261-39, 261-40, 261-41, 261-42, 261-43, 261-44, 261-45, 261-46, 261-47, 261-48, 261-49, 261-50, 261-51, 261-52, 261-53, 261-54, 261-55, 261-56, 261-57, 261-58, 261-59, 261-60, 261-61, 261-62, 261-63, 261-64, 261-65, 261-66, 261-67, 261-68, 261-69, 261-70, 261-71, 261-72, 261-73, 261-74, 261-75, 261-76, 261-77, 261-78, 261-79, 261-80, 261-81, 261-82, 261-83, 261-84, 261-85, 261-86, 261-87, 261-88, 261-89, 261-90, 261-91, 261-92, 261-93, 261-94, 261-95, 261-96, 261-97, 261-98, 261-99, 261-100

-24, -26, 18, 466-23, 18, 466-24, 18, 466-25, 18, 466-26, 18, 466-27, 18, 466-28, 18, 466-29, 18, 466-30, 18, 466-31, 18, 466-32, 18, 466-33, 18, 466-34, 18, 466-35, 18, 466-36, 18, 466-37, 18, 466-38, 18, 466-39, 18, 466-40, 18, 466-41, 18, 466-42, 18, 466-43, 18, 466-44, 18, 466-45, 18, 466-46, 18, 466-47, 18, 466-48, 18, 466-49, 18, 466-50, 18, 466-51, 18, 466-52, 18, 466-53, 18, 466-54, 18, 466-55, 18, 466-56, 18, 466-57, 18, 466-58, 18, 466-59, 18, 466-60, 18, 466-61, 18, 466-62, 18, 466-63, 18, 466-64, 18, 466-65, 18, 466-66, 18, 466-67, 18, 466-68, 18, 466-69, 18, 466-70, 18, 466-71, 18, 466-72, 18, 466-73, 18, 466-74, 18, 466-75, 18, 466-76, 18, 466-77, 18, 466-78, 18, 466-79, 18, 466-80, 18, 466-81, 18, 466-82, 18, 466-83, 18, 466-84, 18, 466-85, 18, 466-86, 18, 466-87, 18, 466-88, 18, 466-89, 18, 466-90, 18, 466-91, 18, 466-92, 18, 466-93, 18, 466-94, 18, 466-95, 18, 466-96, 18, 466-97, 18, 466-98, 18, 466-99, 18, 466-100

作製年月日	昭和48年6月27日
作製者	
申請人	



(千葉土地家屋調査士会 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。

令和8年3月4日 千葉地方裁判所 船橋支部

登記官

登記年月日：昭和57年3月4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11月18日 千葉県地方法務局 船橋支局 登記係

249250

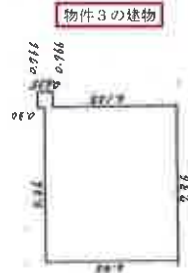
各階平面図

家屋番号 466～18

建物図面

各階平面図 57.3.4
建物の所在 習志野市三山2丁目466番地18
千葉県船橋市

1 階



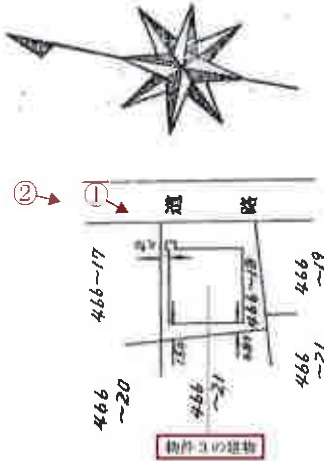
$$\begin{array}{rcl} 6.46 & \times & 7.36 = 47.54560 \\ 0.766 & \times & 0.635 = 0.48641 \\ \hline \text{合計} & & 48.03201 \\ \text{床面積} & & 48.03\text{m}^2 \end{array}$$

2 階



$$\begin{array}{rcl} 6.46 & \times & 7.36 = 47.5456 \\ \hline \text{床面積} & & 47.54\text{m}^2 \end{array}$$

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

昭和57年3月3日作製

(千葉県地家屋調査士会印紙)

地図整理番号 K50928



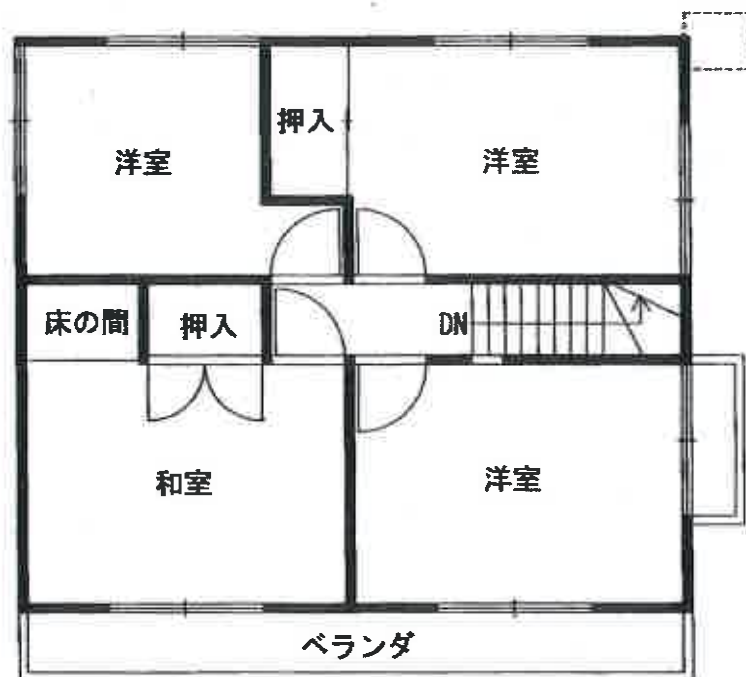
建物間取略図

(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3の建物（物件1の土地）①



物件3の建物（物件1の土地）

物件2の土地

②



1階（リビングダイニング）③



1 階（キッチン）④



1 階（洗面室）⑤



1 階（浴室）⑥



副本

令和 7 年（ケ）第 441 号

令和 8 年 3 月 19 日 現地調査

令和 8 年 3 月 20 日 評価

第 K 2 6 0 6 9 5 8 号 発行番号

令和 8 年 4 月 8 日 提出日

千葉地方裁判所

民事第 4 部 御中

評 価 書

（2 分冊の 1）

評価人 不動産鑑定士

小塚隆雄

第1 評価額

一 括 価 格		
金 7,110,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	2,600,000 円
物件2 (土地)	金	60,000 円
物件3 (建物)	金	4,450,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2、3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、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。		同左 住居表示「三山 2 - 3 1 - 5」
番号	特 記 事 項		
1～3	なし		

物 件 目 録

- 1 所 在 船橋市三山二丁目
 地 番 466 番 18
 地 目 宅地
 地 積 95.89 平方メートル

- 2 所 在 船橋市三山二丁目
 地 番 470 番 21
 地 目 公衆用道路
 地 積 18 平方メートル

- 3 所 在 船橋市三山二丁目 466 番地 18
 家屋 番号 466 番 18
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 48.03 平方メートル
 2 階 47.54 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（物件1、2）

位 置 ・ 交 通	京成本線「京成大久保」駅の北方・約1.8km(道路距離) 最寄バス停「三山学園台公園」の北東方・約350m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	谷津地勢に中小規模の戸建住宅が存する地域	
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 規 制	日影規制（3時間、2時間、4m）
		第1種高度地区（最高限20m）
		船橋市景観条例
		宅地造成等工事規制区域（市内全域）
		建築基準法第22条指定区域
	【物件2】 建築基準法第42条1項5号（位置指定道路）に指定	
画 地 条 件 (規模,形状等)	【物件1】 形 状:(ほぼ長方形) 地 勢:(ほぼ平坦) 接道方位:(北東) 間 口:(約8.4m) 奥 行:(約11m) 地 積:(95.89㎡) (登記) 接面道路との関係:(中間画地) 隣地との高低差:(南東側隣接地より約1.7m高く、南西側及び北西側隣接地とほぼ等高に接する。)	
	【物件2】 地積18㎡の带状地である。現況、アスファルトが敷かれ下記私道（公衆用道路）の一部となっており、一般通行の用に供されている。	

接 面 道 路 の 状 況	北東側（私道） 路線名（位置指定道路） 幅員（約4m） 連続性（行止り） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（有） 高低差（道路とは駐車場部分は等高、物件3建物の敷地は約0.7～約1.7m高く接する。）	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項5号
	位置指定年月日・番号	昭和47年5月15日・第14号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1	物件3建物の敷地
	物件2	物件1の接する私道（公衆用道路）となっている。
	隣地	周辺には一般住宅が建ち並んでいる。
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. 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件1、2は従来雑種地等であった土地を住宅地へと転換した土地であり、土壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。 2. 現在、物件3建物の敷地であり、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土地の敷地の範囲、境界線についてはコンクリート塀及びブロックフェンス等により明瞭に判別され、現況の地形はほぼ地積測量図に符合するものと推測する。 2. 物件1土地のうち、東側に存する駐車場部分は、コンクリート舗装、物件3建物の基礎付近は土である。 駐車場部分は、車両1台分のスペースである（概測：幅約4.6m、奥行約2.3m）。北東側私道は南側に向かって下り傾斜しており、駐車場部分は北側部分で私道と略等高である。 3. 物件3建物の基礎が高いため、門扉から玄関まで6段の階段が設置されている。	

4. 物件1土地の東端に引込柱が1本存するが、利用障害はないものと判断した。物件1土地の西側に乾燥機、収納ボックス、灯油ポリタンク等が残置されている。
5. 『船橋市ハザードマップ』によれば、物件1、2は浸水想定区域0.5m～3.0mのエリアに指定されている。詳細は『船橋市ハザードマップ』ご参照。
6. 物件2土地は、公図と地積測量図の形状等が一致していない。物件2土地の現況は、私道の一部であり境界等は判然としていない。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

区 分	主である建物	
建 築 時 期 等 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (登 記 記 載)	昭 和 57 年 2 月 22 日 新 築
	経 過 年 数	約 44 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	軽量鉄骨造
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	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 48.03㎡ 2階 47.54㎡ 延べ 95.57㎡ (登記簿数量と同じ)	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居 宅
	間 取 り	5 L D K (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、全体的にリフォームを実施していると見受けられたが、経年劣化によるビニールクロスのひび割れ・変色・汚れ・小傷、フローリング・畳の劣化等が確認される。リビングドアの上部(ランマ部分に該当)が木枠から外れている。キッチン、洗面所には汚れ、浴室にはカビ汚れが見受けられる。 建物外部は、ベランダの手摺りやベランダを支える下部の鉄部の錆び及び腐食損耗が確認され、現状のまま継続利用することは安全性の観点から困難と見受けられた。その他には、目立った損傷は見られないが、経年程度の汚れがある。	

	・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57年1月11日／第S56個人公庫000759号 検査済証：昭和57年4月2日／第S56個人公庫000759号 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. 建物内部は空き家であり、エアコン、照明器具、少量の家具等が残置されている程度である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2（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	89,200	0.95	95.89	1.00	8,126,000
2	89,200	0.05	18.00	1.00	80,000
計					8,206,000

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-51）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 106,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(101)}{100} & \times & \frac{100}{(100)} & \times & \frac{100}{(120)} & = & 89,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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±0%、台形±0% (格差率) 100

◇ 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) 120

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+2%、高低差-5%、行止り道路-2% (格差率) 0.95

【物件2】

私道-95% (格差率) 0.05

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) 1.00

② 物件 3（建物）

目的物件の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 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
3	180,000	95.57	0.040	688,000

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		
3	5 %	0年	44年	0.05	▲20% (0.80)	0.040

(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	8,126,000	0.60	法定地上権	4,876,000

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	8,126,000	- 4,876,000		1.00	0.80	2,600,000
2	80,000			1.00	0.80	60,000
3	688,000	+ 4,876,000	1.00	1.00	0.80	4,450,000
一括価格 (合計)						7,110,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：特になし

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-51）

所 在	船橋市三山 9 丁目 6 7 9 番 8 8 「三山9-26-9」
価 格	106,000円/㎡
位 置	京成本線「実籾駅」の北西方約1.3kmに位置する。
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	110㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	北5m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	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

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

472-13
474-8

493-47
466-37

466-50
467-10

467-10
467-10

467-10
467-10

公 図 写

本図面はA3判をA4判に縮小したものです

N

物件 2

物件 1

466-14

466-17

470-4

466-26

470-5

466-59

470-6

466-23

470-7

466-42

470-8

466-46

470-15

466-47

470-16

466-44

470-17

466-25

470-19

466-4

482-9

466-28

482-10

466-27

482-11

466-29

482-12

467-19

482-13

467-20

482-14

467-21

482-15

467-22

482-16

467-23

482-17

467-25

482-18

464-4

482-19

467-12

482-20

467-13

482-21

467-14

482-22

467-15

482-23

467-16

482-24

467-17

482-25

467-18

482-26

467-19

482-27

467-20

482-28

467-21

482-29

467-22

482-30

467-23

482-31

467-24

482-32

467-25

482-33

464-4

482-34

467-12

482-35

467-13

482-36

467-14

482-37

467-15

482-38

467-16

482-39

467-17

482-40

467-18

482-41

（注）地図に準ずる図面は、土地の権利関係を示すために、登記簿の記載内容と一致しない場合、登記簿の記載内容が優先されます。

地番記載出

図面部分	所在地	船橋市三山二丁目			地番	466番18		
図面尺	1/500	精度区分	図面番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地所有権附属地図
作成年月日	昭和38年3月1日		備考 年月日 表示			補註 事項		

これは地図に準ずる図面に記載された内容を示す図面である

令和7年11月18日
千葉地方法務局船橋支庁

地図整理番号：M50927

(1/1)

登記年月日：昭和48年7月11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8年3月4日 千葉地方方法務局船橋支局 登記官

602845

地 積 測 量 図

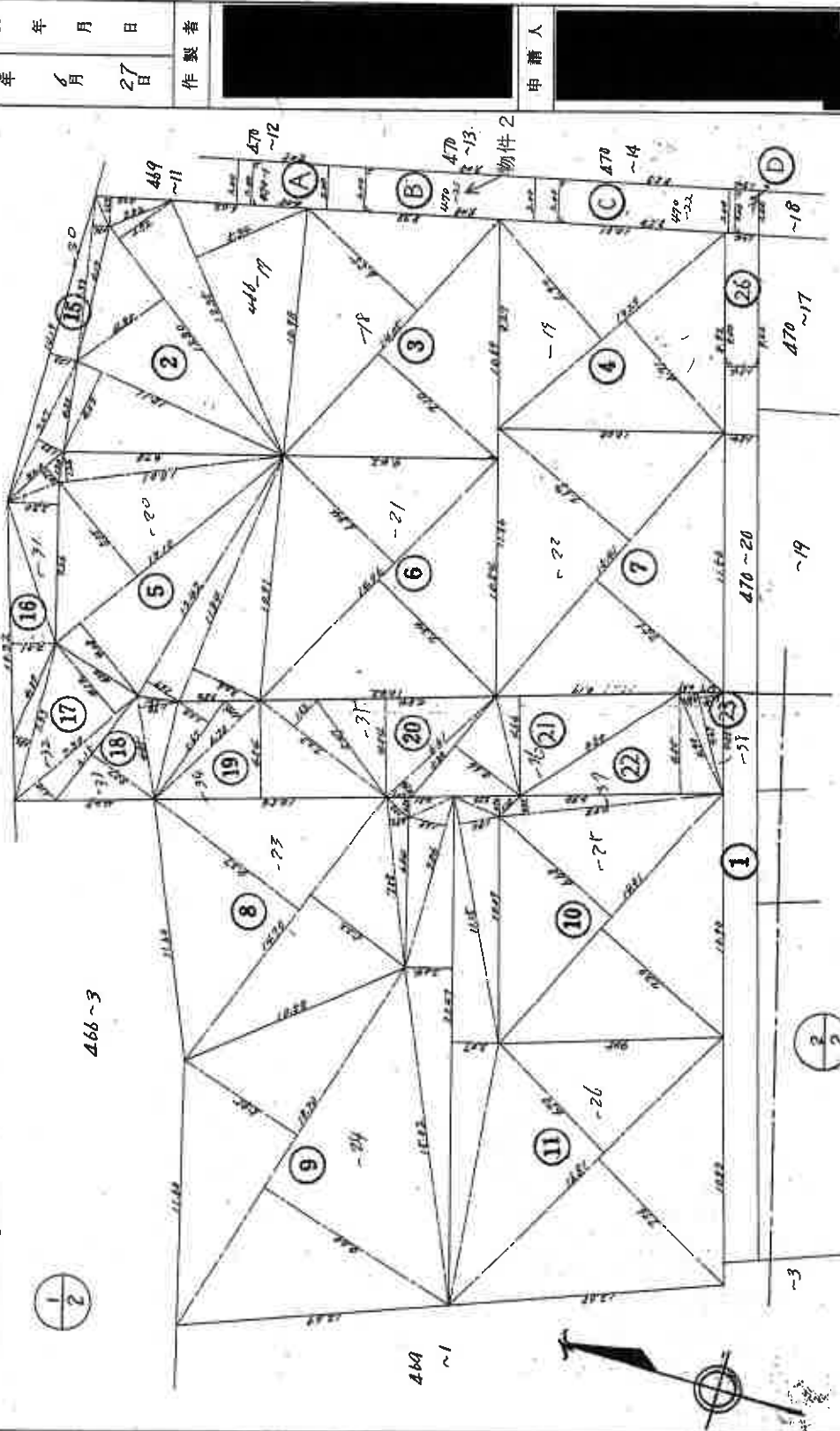
ACC03 1/4

48.7.11

地 番	466-1, 466-2, 466-3, 466-4, 466-5, 466-6, 466-7, 466-8, 466-9, 466-10, 466-11, 466-12, 466-13, 466-14, 466-15, 466-16, 466-17, 466-18, 466-19, 466-20, 466-21, 466-22, 466-23, 466-24, 466-25, 466-26, 466-27, 466-28, 466-29, 466-30, 466-31, 466-32, 466-33, 466-34, 466-35, 466-36, 466-37, 466-38, 466-39, 466-40, 466-41, 466-42, 466-43, 466-44, 466-45, 466-46, 466-47, 466-48, 466-49, 466-50, 466-51, 466-52, 466-53, 466-54, 466-55, 466-56, 466-57, 466-58, 466-59, 466-60, 466-61, 466-62, 466-63, 466-64, 466-65, 466-66, 466-67, 466-68, 466-69, 466-70, 466-71, 466-72, 466-73, 466-74, 466-75, 466-76, 466-77, 466-78, 466-79, 466-80, 466-81, 466-82, 466-83, 466-84, 466-85, 466-86, 466-87, 466-88, 466-89, 466-90, 466-91, 466-92, 466-93, 466-94, 466-95, 466-96, 466-97, 466-98, 466-99, 466-100
-----	--

土地の所在	船橋市三山町 三山2丁目 -24, -26は466-23に合算 -33, -34, -36は "
-------	--

作 製 年 月 日	昭和 48 年 6 月 27 日
作 製 者	
申 請 人	



(千葉県地家屋調査士会用紙)

縮 尺	1 / 200
-----	---------

本図面はA3判をA4に縮小したものです

(1/2)

請求番号：17-2

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8年3月4日 千葉地方法務局船橋支局

令和8年3月4日

千葉地方法務局船橋支局

炭疽製品

18

請求番号: 17-2

(2/2)

(干葉土地家屋調査士会用紙)

本図面はA3判をA4に縮小したものです

表	图
---	---

地 番	土地の所在	三山2丁目	1235	1280	1011	1405	1329	1001	1310	1242	1184	1496	1441	1470	1488	1491	1493	1681	2247	786	291	1491	1493	1681	2247	1115	289	1489	1489	363	1545	925	1497	629
470-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000	1235	1280	1011	1405	1329	1001	1310	1242	1184	1496	1441	1470	1488	1491	1493	1681	2247	786	291	1491	1493	1681	2247	1115	289	1489	1489	363	1545	925	1497	629		
昭和48年6月27日	作製年	作製者	申請人	申請人	申請人	申請人	申請人	申請人	申請人	申請人	申請人	申請人	申請人	申請人	申請人	申請人	申請人	申請人	申請人	申請人	申請人	申請人	申請人	申請人	申請人	申請人	申請人	申請人	申請人	申請人	申請人	申請人	申請人	申請人

登記年月日：昭和55年3月14日

令和7年11月18日
千葉県国土交通委員会
建築審査会
建築審査会
建築審査会

249250

各階平面図

建築番号 4666-1-8

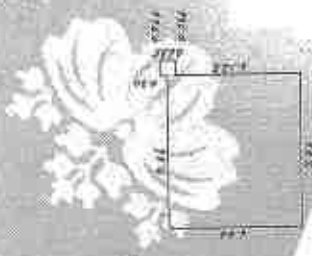
建物図面

各階平面図 2/3

詳細所在地 千葉県船橋市

千葉県船橋市

1 階

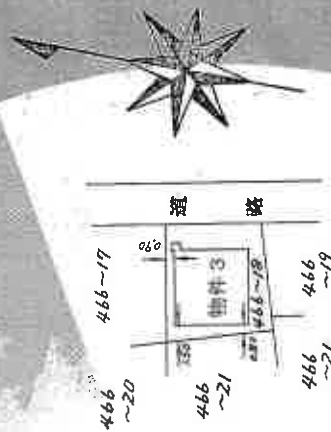


$6.46 \times 7.36 = 47.54560$
 $0.766 \times 0.635 = 0.48641$
合計 48.03201
床面積 48.03㎡

2 階



$6.46 \times 7.36 = 47.54560$
床面積 47.54㎡



作成者

縮尺 2/50

申請人

縮尺 1/500

(千葉県国土交通委員会)

地図管理番号：450928

本図面はA3判をA4に縮小したものです



建物間取略図

(評価人作成)

【1階】



【2階】

