

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 渡 邊 美和子

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）
1～3	13,530,000 10,824,000	一括	2,706,000	77,000	19,941
1	10,000				
2	3,930,000				
3	9,590,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 船橋市咲が丘二丁目
 地 番 389 番 53
 地 目 公衆用道路
 地 積 2.50 平方メートル
- 2 所 在 船橋市咲が丘二丁目
 地 番 389 番 56
 地 目 宅地
 地 積 132.05 平方メートル
- 3 所 在 船橋市咲が丘二丁目 389 番地 56
 家屋 番号 389 番 56
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 57.55 平方メートル
 2 階 46.37 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月26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 | 船橋市咲が丘二丁目 |
| | 地 番 | 389 番 53 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 2.50 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市咲が丘二丁目 |
| | 地 番 | 389 番 56 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.05 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 船橋市咲が丘二丁目 389 番地 56 |
| | 家屋 番号 | 389 番 56 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 57.55 平方メートル
2 階 46.37 平方メートル |



令和8年（ケ）第89号
令和8年4月27日受理
令和8年6月5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 | 船橋市咲が丘二丁目 |
| | 地 番 | 389番53 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 2.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市咲が丘二丁目 |
| | 地 番 | 389番56 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.05平方メートル |
| 3 | 所 在 | 船橋市咲が丘二丁目389番地56 |
| | 家屋 番号 | 389番56 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.55平方メートル
2階 46.37平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	船橋市咲が丘2-14-32		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☒ 公衆用道路（物件1） ☐ 雑種地（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2土地に下記建物を所有し、占有している ☒ 物件1は公衆用道路として利用している ☐ 「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	「その他の事項」記載のとおり		
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（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を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

(2 枚目)

その他の事項

■土地（物件１、２）について

- １ 物件２は、南東側市道及び南西側私道に接している（物件１を含む）。
- ２ 物件１は、公衆用道路として利用されている。

■建物（物件３）について

- １ 築後約１８年経過しており、経年による劣化が見られる。
- ２ 洗濯機の排水口に詰まりがある。
- ３ 玄関ドアのガラス部分が割れている。
- ４ ＬＤ・和室・東側洋室の壁に陥没穴がある。
- ５ 廊下や階段室の壁に落書きがある。
- ６ ＬＤを中心に煙草のヤニ汚れがある。
- ７ 和室の障子や戸の壁紙が破れている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

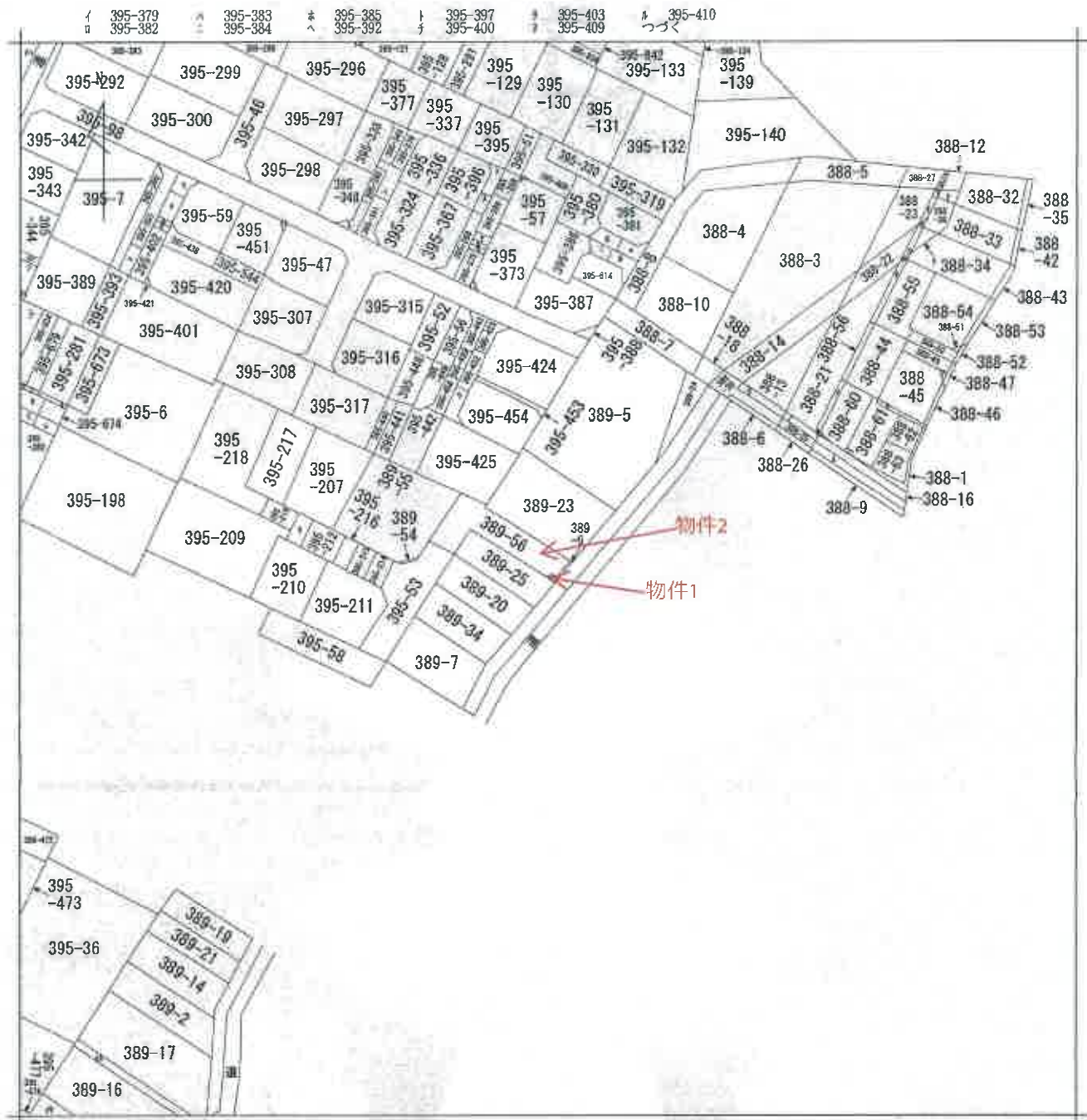
(3 枚目)

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	1 本物件に私が家族と住んでいる。 2 室内で犬を一匹飼育している。 3 洗濯機の排水口に詰まりがあり、排水には浴室の排水溝を使用している。 4 室内で煙草を吸っている。 (以上、令和8年6月2日物件所在地で聴取)

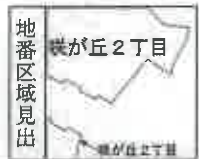
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年4月30日（木） 11：05 — 11：20	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため調査協力依頼文書を郵送（応答なし。）
令和8年5月11日（月）	当庁執行官室	債務者兼所有者に対し、調査協力依頼文書を郵送（応答なし。）
令和8年6月2日（火） 9：50 — 10：20	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、評価人同行 債務者兼所有者立会、同人から占有状況等を聴取
年 月 日（ ） ： — ：		
年 月 日（ ） ： — ：		
年 月 日（ ） ： — ：		
年 月 日（ ） ： — ：		
（特記事項） ☒ 令和 8 年 6 月 2 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 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)



(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	船橋市咲が丘二丁目				地 番	389番53			
出 力 縮	1/600	精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 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 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。

(A3版をA4版に縮小)

(千葉地方裁判所船橋支部管轄)

令和8年2月16日

東京法務局

請求番号：47-1

登記官

(1/2)

(6枚目)



登記年月日：平成19年11月7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。
(千葉県地方裁判所船橋支庁管轄)
令和8年2月16日 東京法務局
(A3版をA4版に縮小)

登記官

(8枚目)

地積測量図

地番 389-6、-53乃至-56

土地の所在 船橋市咲が丘2丁目

三斜求積算

地番① 389-6

NO.	底辺	高さ	倍面積
①	1.413	0.182	0.257166
②	6.550	0.182	1.192100
③	5.163	0.181	0.934503
④		倍面積	2.383769
⑤		倍面積	1.181845
⑥		地積	1.19 m

地番② 389-53

NO.	底辺	高さ	倍面積
①	4.006	1.240	5.002464
②		倍面積	3.054444
③		倍面積	2.527470
④		地積	2.52 m

地番③ 389-54

NO.	底辺	高さ	倍面積
①	3.000	0.205	0.615000
②	2.778	0.280	0.778840
③		倍面積	1.393840
④		倍面積	0.886420
⑤		地積	0.89 m

地番④ 389-55

NO.	底辺	高さ	倍面積
①	12.520	4.768	59.570180
②	12.520	8.798	110.150560
③	11.999	2.802	33.821188
④	11.280	1.087	12.261360
⑤	10.119	5.080	51.102889
⑥		倍面積	268.704078
⑦		倍面積	133.3823140
⑧		地積	133.38 m

地番⑤ 389-56

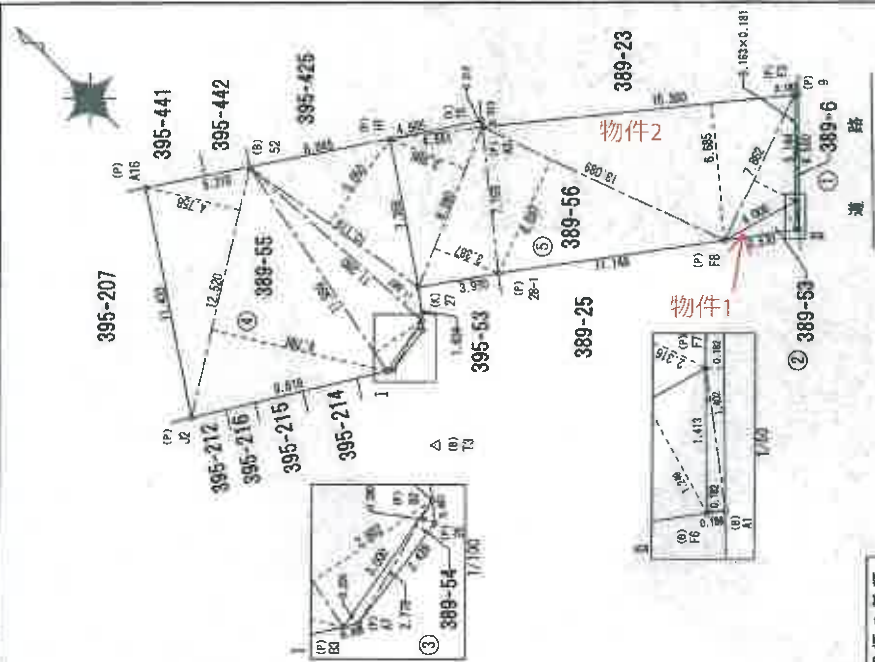
NO.	底辺	高さ	倍面積
①	4.488	0.312	1.404780
②	3.360	3.868	12.910080
③	3.100	3.307	10.250620
④	13.089	0.047	0.615000
⑤	15.380	5.555	85.230150
⑥	7.862	2.514	19.767120
⑦		倍面積	124.104110
⑧		倍面積	132.059975
⑨		地積	132.06 m

合計 269.7944630

座標一覧表

任意座標系

点名	X座標	Y座標	備考
F3	107.350	69.672	金風標
F7	101.676	60.300	金風標
F8	102.666	65.226	金風標
A1	102.547	95.477	金風標
5	107.272	100.016	金風標
F4	104.775	92.456	金風標
B3	111.827	76.203	金風標
A7	111.047	76.526	金風標
36	112.003	76.932	金風標
B2	112.368	70.215	金風標
A16	126.512	74.131	金風標
U3	116.938	67.676	金風標
27	113.656	60.320	コンクリート杭
H1	116.901	54.200	金風標
52	123.423	70.468	金風標
28-1	111.394	83.484	金風標
A3	117.041	87.886	金風標
15	117.289	88.070	コンクリート杭
T1-1	105.267	105.925	トラバース
T1	100.000	100.000	トラバース
T3	107.605	75.458	トラバース



境界線の種類

K	コンクリート杭
P	金風標
B	金風標
S	計算点

作成者

申請人

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会用品)

請求番号：47-2

登記年月日：平成20年8月14日

各階平面図

410456

建物平面図

家屋番号 389-56

建物の所在 船橋市坂が丘2丁目389番地56

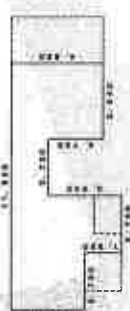
1階求積表

14.105 X 1.820	25.67100
6.916 X 2.730	16.14280
2.460 X 1.820	2.95200
4.750 X 0.466	2.17020
2.750 X 0.360	3.72000
合 計	57.56280
床面積	57.56㎡



2階求積表

11.850 X 1.820	21.53000
3.640 X 2.730	9.93200
5.460 X 1.820	9.83200
2.750 X 1.820	4.96000
合 計	46.25200
床面積	46.25㎡



物件3

物件2

物件1



平成20年8月14日登記

作成者

縮尺 1/250

申請人

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。

(千葉県地方税務局船橋支局管轄)

令和8年2月16日

東京法務局

(A3版をA4版に縮小)

(9枚目)

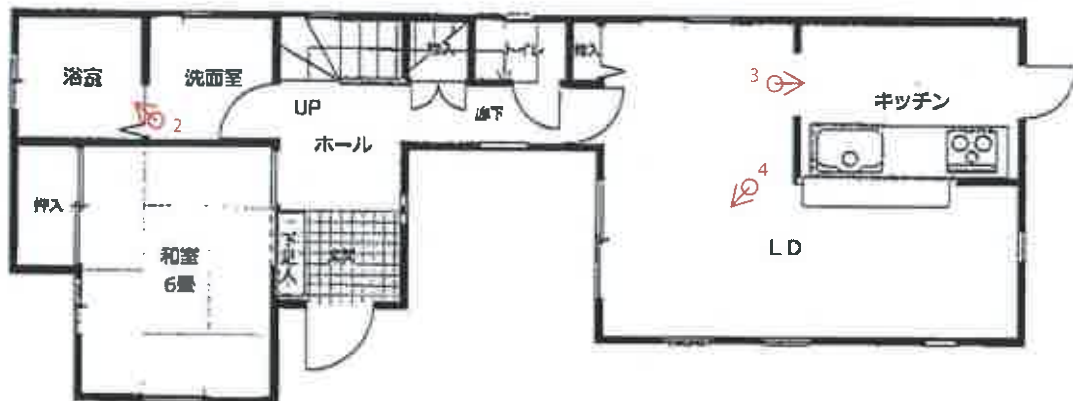
登記官

※ ←○は添付写真の撮影位置、方向及び番号

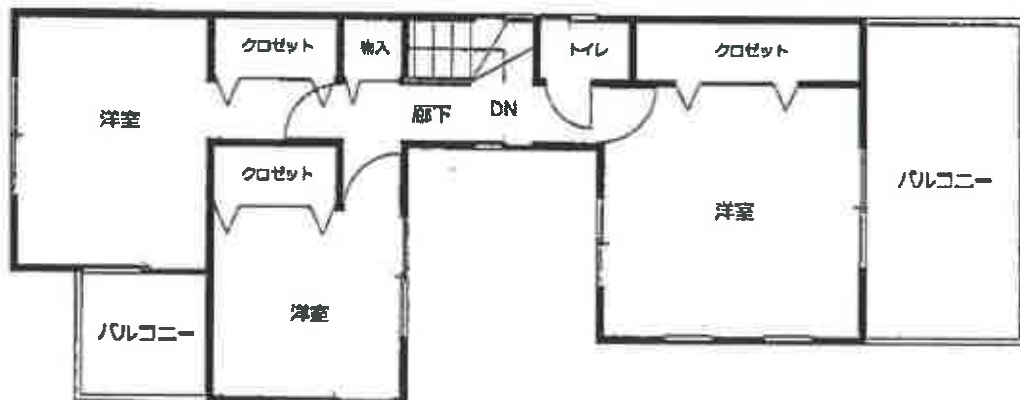
請求番号：47-3

間取図

1階



2階



※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

① 建物の外観



② 浴室



③ キッチン



④ リビングダイニング



⑤ 公衆用道路(物件1)



物件1を含む公衆用道路

令和 8 年（ケ）第 89 号
令和 8 年 6 月 2 日 現地調査
令和 8 年 6 月 5 日 評 価
第 5 1 8 1 号 発行番号
令和 8 年 6 月 8 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
井 村 弘 範

第1 評価額

一括価格	
金13,530,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金10,000円
物件2 (土地)	金3,930,000円
物件3 (建物)	金9,590,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至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合計価格である。
- 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2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き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評価するものであり、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・2	物件目録記載のとおり。		同左
3	物件目録記載のとおり。		(住居表示) 「咲が丘2-14-32」
番 号	特 記 事 項		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 船橋市咲が丘二丁目 |
| | 地 番 | 389番53 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 2.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市咲が丘二丁目 |
| | 地 番 | 389番56 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 132.05平方メートル |
| 3 | 所 在 | 船橋市咲が丘二丁目389番地56 |
| | 家屋 番号 | 389番56 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.55平方メートル
2階 46.37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・2)

位 置 ・ 交 通	京成松戸線「二和向台」駅の北西方・道路距離約900mに位置する (別添「目的物件の位置図」参照)。	
付 近 の 状 況	小規模の戸建住宅が多い住宅地域である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般 的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定50% 指定100% — —
画 地 条 件 (物件2)	形状(概ね台形地), 地勢(概ね平坦), 接道方位(南東・南西) 間口(南西側約19m), 奥行(約7m), 高低差(有・特記事項), 地積は登記(132.05㎡)とほぼ同じ。	
接面道路の状況 (物件2)	南東側市道(67-051号線), 幅員(約4m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有) 南西側私道, 幅員(約4m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有)	
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	南東側:第42条2項, 南西側:第42条1項5号 昭和45年7月6日・第76号
	セ ッ ト バ ッ ク	不要
	再 建 築 の 可 否	可
土地の利用状況 等	物件1…公衆用道路(建築基準法のもの)。 物件2…物件3建物の敷地となっている。 隣地は, 住宅等である。	
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	過去の利用状況及び現況観察から土壌汚染の存在する可能性は低い と推定する。 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。 周知の埋蔵文化財包蔵地外である。	
特 記 事 項	高低差については, 道路及び北東側隣地とは約0~1m高い。敷地の 北西側に道路と等高なカースペースがあり, 建物敷地部分より約1m 高くなっている。 南東側の道路際が周辺住民のゴミ置場となっている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物		
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数		平成20年2月15日新築 約18年 約5年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 スレート葺 サイディング ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング・畳等 洗面台、浴室、キッチン、トイレ等 (上・下水道、都市ガス、電気)	
床 面 積 (現 況)	現況の床面積は、以下のとおり。 床面積 1階 57.55㎡ 2階 46.37㎡ 延べ 103.92㎡		
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK (別添間取図の通り)	
品 等	普通。		
保守管理の状態	劣る。		
建物の利用状況	本件債務者兼所有者が家族と居住中 (詳細は執行官の現況調査報告書参照)。		
附 属 建 物	登 記 の 有 無 構造・階層・用途 建築時点・面積	— — —	
特 記 事 項	・ 建築確認：第07UDI2C01705号 (平成19年9月25日) 完了検査：第07UDI2C01705号 (平成20年3月1日) ・ 室内で犬1匹を飼育している。 ・ 玄関ドアのガラス部分が割れている。LD・和室・東側洋室の壁等に拳大の陥没穴がある。和室の障子や戸の壁紙が破れているほか、廊下や階段室の壁に落書きがある。LDを中心に煙草のヤニ汚れがある。洗濯機の排水につまりがある。		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（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	88,500	0.01	2.50	—	2,000
2	88,500	1.05	132.05	1.0	12,271,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（船橋－20）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 88,500\text{円/㎡} & \times 102/100 & \times 100/102 & \times 100/100 & \rightleftharpoons 88,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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%

◇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 … 公衆用道路（－99%）

物件2 … 角地等（＋5%）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：不要（±0%）。

② 物件3（建物）

目的建物の再調達原価を、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	190,000	103.92	0.234	4,620,000

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 %	5年	18年	0.26	▲10% (0.90)	0.234

(1) 耐用年数法(定額法)

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

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

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、更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
2	12,271,000	0.6	法定地上権	7,363,000

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） （万円未満四捨五入・最低価格1万円） （ア±イ）×ウ×エ×オ
1	2,000	－	1.0	1.0	0.8	10,000
2	12,271,000	－7,363,000		1.0	0.8	3,930,000
3	4,620,000	＋7,363,000	1.0	1.0	0.8	9,590,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						13,530,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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 参考価格資料

・ 地価公示（船橋－20）

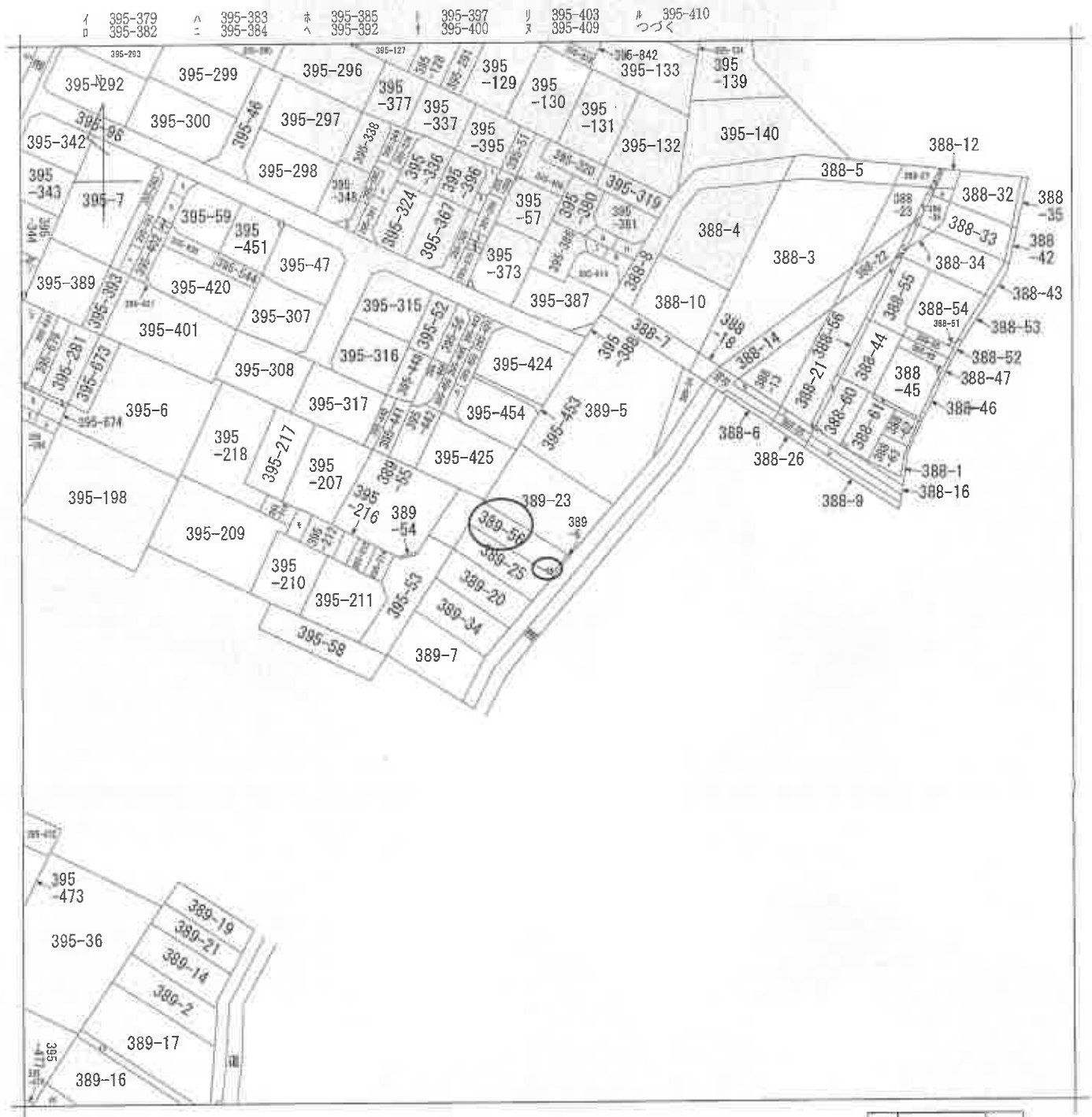
所	在	船橋市咲が丘4丁目634番36「咲が丘4－17－13」	
価	格	88,500円／㎡	
位	置	京成松戸線「二和向台」駅の北東方・道路距離約900m。	
価	格	時 点	令和8年1月1日
地	積	105㎡	
供給処理施設	水道，ガス，下水		
接 面 街 路	西側4m市道		
用 途 指 定 等	第1種低層住居専用地域（建蔽率50％，容積率100％）		
地 域 の 概 要	主として小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 地積測量図写
- 5 間取図

目的物件の位置図





(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 分	所 在 船橋市咲が丘二丁目				地 番 389番53		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 座 番 号 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 項 目		
これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である							

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

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8年2月16日

東京法務局

請求番号：47-1

(1/2)

登記官

11

395-419
 395-422
 395-439
 395-376
 395-545
 395-675
 395-680
 395-681
 395-686
 388-11
 388-15
 388-17
 388-19
 388-24
 388-28
 388-29
 388-30
 388-31
 388-37
 388-38
 388-39
 388-40
 388-41
 388-48
 388-57
 388-58
 388-59
 388-64
 388-65
 395-195
 395-197
 395-213
 395-279
 395-320
 395-340
 395-346
 395-349
 395-347
 395-362
 395-374
 395-511
 395-514
 395-515
 395-516
 395-517
 395-518
 395-519
 395-520
 395-521
 395-522
 395-523
 395-524
 395-525
 395-526
 395-527
 395-528
 395-529
 395-530
 395-531
 395-532
 395-533
 395-534
 395-535
 395-536
 395-537
 395-538
 395-539
 395-540
 395-541
 395-542
 395-543
 395-544
 395-545
 395-546
 395-547
 395-548
 395-549
 395-550
 395-551
 395-552
 395-553
 395-554
 395-555
 395-556
 395-557
 395-558
 395-559
 395-560
 395-561
 395-562
 395-563
 395-564
 395-565
 395-566
 395-567
 395-568
 395-569
 395-570
 395-571
 395-572
 395-573
 395-574
 395-575
 395-576
 395-577
 395-578
 395-579
 395-580
 395-581
 395-582
 395-583
 395-584
 395-585
 395-586
 395-587
 395-588
 395-589
 395-590
 395-591
 395-592
 395-593
 395-594
 395-595
 395-596
 395-597
 395-598
 395-599
 395-600
 395-601
 395-602
 395-603
 395-604
 395-605
 395-606
 395-607
 395-608
 395-609
 395-610
 395-611
 395-612
 395-613
 395-614
 395-615
 395-616
 395-617
 395-618
 395-619
 395-620
 395-621
 395-622
 395-623
 395-624
 395-625
 395-626
 395-627
 395-628
 395-629
 395-630
 395-631
 395-632
 395-633
 395-634
 395-635
 395-636
 395-637
 395-638
 395-639
 395-640
 395-641
 395-642
 395-643
 395-644
 395-645
 395-646
 395-647
 395-648
 395-649
 395-650
 395-651
 395-652
 395-653
 395-654
 395-655
 395-656
 395-657
 395-658
 395-659
 395-660
 395-661
 395-662
 395-663
 395-664
 395-665
 395-666
 395-667
 395-668
 395-669
 395-670
 395-671
 395-672
 395-673
 395-674
 395-675
 395-676
 395-677
 395-678
 395-679
 395-680
 395-681
 395-682
 395-683
 395-684
 395-685
 395-686
 395-687
 395-688
 395-689
 395-690
 395-691
 395-692
 395-693
 395-694
 395-695
 395-696
 395-697
 395-698
 395-699
 395-700
 395-701
 395-702
 395-703
 395-704
 395-705
 395-706
 395-707
 395-708
 395-709
 395-710
 395-711
 395-712
 395-713
 395-714
 395-715
 395-716
 395-717
 395-718
 395-719
 395-720
 395-721
 395-722
 395-723
 395-724
 395-725
 395-726
 395-727
 395-728
 395-729
 395-730
 395-731
 395-732
 395-733
 395-734
 395-735
 395-736
 395-737
 395-738
 395-739
 395-740
 395-741
 395-742
 395-743
 395-744
 395-745
 395-746
 395-747
 395-748
 395-749
 395-750
 395-751
 395-752
 395-753
 395-754
 395-755
 395-756
 395-757
 395-758
 395-759
 395-760
 395-761
 395-762
 395-763
 395-764
 395-765
 395-766
 395-767
 395-768
 395-769
 395-770
 395-771
 395-772
 395-773
 395-774
 395-775
 395-776
 395-777
 395-778
 395-779
 395-780
 395-781
 395-782
 395-783
 395-784
 395-785
 395-786
 395-787
 395-788
 395-789
 395-790
 395-791
 395-792
 395-793
 395-794
 395-795
 395-796
 395-797
 395-798
 395-799
 395-800
 395-801
 395-802
 395-803
 395-804
 395-805
 395-806
 395-807
 395-808
 395-809
 395-810
 395-811
 395-812
 395-813
 395-814
 395-815
 395-816
 395-817
 395-818
 395-819
 395-820
 395-821
 395-822
 395-823
 395-824
 395-825
 395-826
 395-827
 395-828
 395-829
 395-830
 395-831
 395-832
 395-833
 395-834
 395-835
 395-836
 395-837
 395-838
 395-839
 395-840
 395-841
 395-842
 395-843
 395-844
 395-845
 395-846
 395-847
 395-848
 395-849
 395-850
 395-851
 395-852
 395-853
 395-854
 395-855
 395-856
 395-857
 395-858
 395-859
 395-860
 395-861
 395-862
 395-863
 395-864
 395-865
 395-866
 395-867
 395-868
 395-869
 395-870
 395-871
 395-872
 395-873
 395-874
 395-875
 395-876
 395-877
 395-878
 395-879
 395-880
 395-881
 395-882
 395-883
 395-884
 395-885
 395-886
 395-887
 395-888
 395-889
 395-890
 395-891
 395-892
 395-893
 395-894
 395-895
 395-896
 395-897
 395-898
 395-899
 395-900
 395-901
 395-902
 395-903
 395-904
 395-905
 395-906
 395-907
 395-908
 395-909
 395-910
 395-911
 395-912
 395-913
 395-914
 395-915
 395-916
 395-917
 395-918
 395-919
 395-920
 395-921
 395-922
 395-923
 395-924
 395-925
 395-926
 395-927
 395-928
 395-929
 395-930
 395-931
 395-932
 395-933
 395-934
 395-935
 395-936
 395-937
 395-938
 395-939
 395-940
 395-941
 395-942
 395-943
 395-944
 395-945
 395-946
 395-947
 395-948
 395-949
 395-950
 395-951
 395-952
 395-953
 395-954
 395-955
 395-956
 395-957
 395-958
 395-959
 395-960
 395-961
 395-962
 395-963
 395-964
 395-965
 395-966
 395-967
 395-968
 395-969
 395-970
 395-971
 395-972
 395-973
 395-974
 395-975
 395-976
 395-977
 395-978
 395-979
 395-980
 395-981
 395-982
 395-983
 395-984
 395-985
 395-986
 395-987
 395-988
 395-989
 395-990
 395-991
 395-992
 395-993
 395-994
 395-995
 395-996
 395-997
 395-998
 395-999
 395-1000

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

登記年月日：平成20年8月14日

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。

（千葉地方税務局 船橋支局 登録）
令和8年2月16日 東京法務局

登記号

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

各階平面図

410456

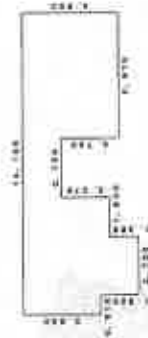
家屋番号 389-56

建物図面

建物の所在 船橋市咲が丘2丁目389番地56

1階求積表

14.105 × 1.820	25.671100
6.915 × 2.730	16.147980
5.460 × 1.820	9.937200
4.550 × 0.455	2.070250
2.730 × 1.385	3.726450
合計	57.552950
床面積	57.55 m ²



2階求積表

11.830 × 1.820	21.530600
3.640 × 2.730	9.937200
5.460 × 1.820	9.937200
2.730 × 1.820	4.958600
合計	46.373500
床面積	46.37 m ²



平成20年八月十四日登記

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成19年11月7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轄)
令和8年2月16日 東京法務局

登記官
14

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

請求番号：47-2

地積測量図

地番 389-6、-53乃至-56

土地の所在 船橋市咲が丘2丁目

三斜求積表

地番① 389-6			
NO.	底辺	高さ	倍面積
①	1.413	0.182	0.257166
②	6.550	0.182	1.199100
③	5.163	0.181	0.934503
		倍面積	2.383769
		倍面積	1.191845
		地積	1.19 m

地番② 389-53			
NO.	底辺	高さ	倍面積
①	4.006	1.249	5.003494
		倍面積	2.5017470
		地積	2.50 m

地番③ 389-54			
NO.	底辺	高さ	倍面積
①	3.000	0.205	0.615000
②	2.778	0.280	0.777840
		倍面積	1.392840
		倍面積	0.8934000
		地積	0.89 m

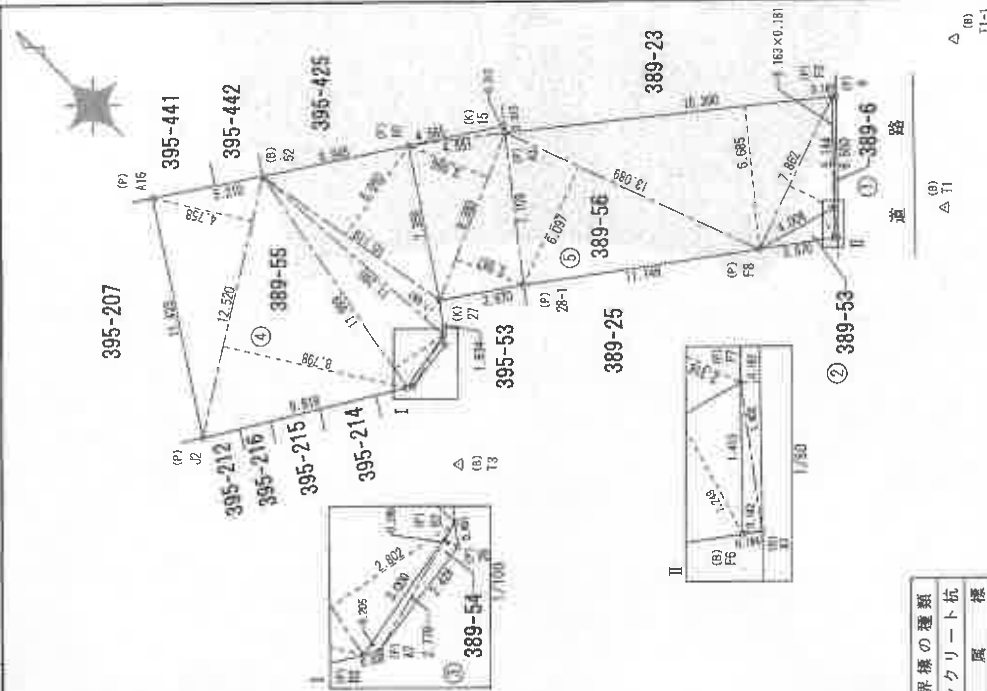
地番④ 389-55			
NO.	底辺	高さ	倍面積
①	12.520	4.758	59.570160
②	12.520	8.788	110.180960
③	11.989	2.802	33.621198
④	11.280	1.087	12.281360
⑤	10.119	5.030	51.100350
		倍面積	266.104628
		倍面積	133.3523140
		地積	133.35 m

地番⑤ 389-56			
NO.	底辺	高さ	倍面積
①	4.585	0.312	1.422800
②	8.380	3.986	33.402880
③	8.380	3.367	28.383060
④	13.089	6.097	79.803673
⑤	13.390	6.685	102.882180
		倍面積	264.104195
		倍面積	132.0500975
		地積	132.05 m

合計 269.794630

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	座標系
F3	107.386	99.872	任意座標系
F7	103.676	96.308	金属標
F8	102.656	95.329	金属標
A1	102.547	95.477	金属標
9	107.772	100.015	金属標
F11	104.775	92.456	金属標
B3	111.027	76.261	金属標
A7	111.067	76.526	金属標
B2	112.366	79.215	金属標
A16	126.512	74.131	金属標
A2	116.939	67.879	金属標
27	113.656	80.220	コンクリート杭
H1	119.801	84.265	金属標
G2	123.623	78.468	金属標
22-1	111.394	83.484	金属標
A3	117.041	87.886	金属標
15	117.209	88.079	コンクリート杭
T1-1	105.267	105.825	トラバース
T1	100.000	100.000	トラバース
T3	107.605	75.458	トラバース



境界	境界線の種類
K	コンクリート杭
P	金属標
B	金属標
S	計算法点

作成者

土地家屋調査士

申請人

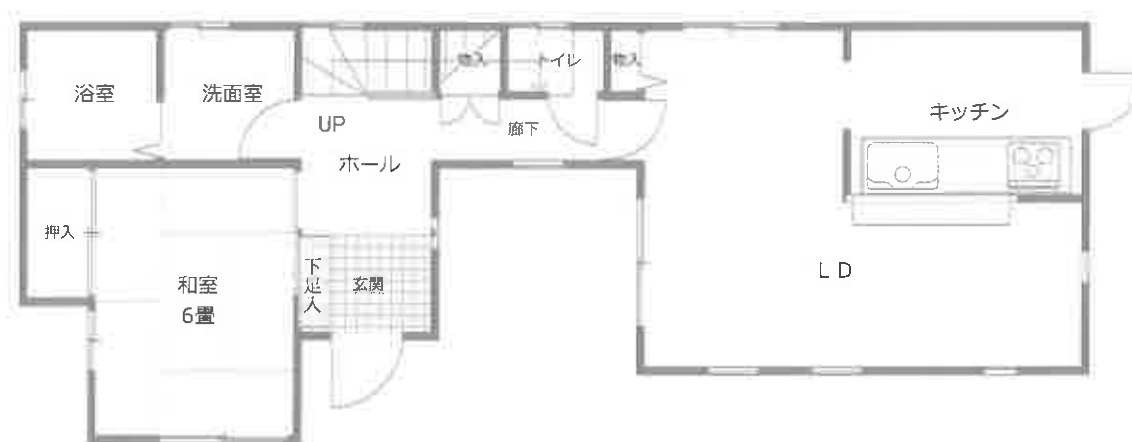
縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会館蔵)

平成19年11月7日 登記

間 取 図

1階



2階

