

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 15 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 三 戸 武 志

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 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 10 月 14 日 午前 9 時 30 分 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 10 月 28 日 午前 10 時 00 分 千葉地方裁判所民事第 4 部
特別売却 実施期間	令和 8 年 10 月 15 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 19 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 9 月 15 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	19,320,000 15,456,000	一括	3,864,000	79,226	27,546
1	8,540,000				
2	4,670,000				
3	6,110,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 船橋市夏見二丁目
 地 番 404 番 1
 地 目 宅地
 地 積 163.00 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

- 2 所 在 船橋市夏見二丁目 404 番地 1
 家屋 番号 404 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 34.78 平方メートル
 2 階 24.01 平方メートル
 所有者 A

- 3 所 在 船橋市夏見二丁目 404 番地 1
 家屋 番号 404 番 1 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 38.92 平方メートル
 2 階 38.09 平方メートル
 所有者 B

物 件 明 細 書

令和 8年 7月 7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2】

本件所有者が占有している。

【物件番号3】

Cが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 船橋市夏見二丁目
地 番 404 番 1
地 目 宅地
地 積 163.00 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 船橋市夏見二丁目 404 番地 1
家屋 番号 404 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 34.78 平方メートル
2 階 24.01 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 船橋市夏見二丁目 404 番地 1
家屋 番号 404 番 1 の 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 38.92 平方メートル
2 階 38.09 平方メートル
所有者 B



令和8年(ケ)第50号
令和8年4月 2日受理
令和8年6月15日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 鶴 見 淳

(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 船橋市夏見二丁目
地 番 404 番 1
地 目 宅地
地 積 163.00 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 船橋市夏見二丁目 404 番地 1
家屋 番号 404 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 34.78 平方メートル
2 階 24.01 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 船橋市夏見二丁目 404 番地 1
家屋 番号 404 番 1 の 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 38.92 平方メートル
2 階 38.09 平方メートル
所有者 B



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	千葉県船橋市夏見二丁目18番25号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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（共有者全員） ☐ その他の者 上記の者が本土地上に物件2、3建物をそれぞれ所有し、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	「その他の事項」のとおり		
建物	物件2		
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」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある { 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)

(占有関係用<単独>)

占有者及び占有権原 (物件3 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■C(占有者) ■B(物件3所有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成16年	
最初の契約等	契約日	平成16年ころ	
	期間	平成16年から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 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	
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 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 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	
1 占有権原は、BとCは親族であり、賃貸借契約の締結及び金銭の授受がないことから使用借権と認定した。 2 占有開始時期及び契約日は、契約書類がなく、B及びCの陳述から、上記のとおりとした。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

■土地について

- 1 本件土地は、物件2、3建物の敷地として利用されている。
- 2 本件土地と隣接地との境界付近には、塀が設置されており、判別できる。
- 3 物件2と3の間には塀がなく、明確に区分されていない。
- 4 本件土地上に、電柱2本及びスチール製仮設物置（動産）が設置されている。

■物件2建物について

- 1 物件2建物は、経年により、外壁の汚損、バルコニーの錆による腐食が見られる。
- 2 建物の床が全体的に沈む。
- 3 ダイニングキッチンのカロスの一部に、亀裂が生じている。
- 4 和室(1)壁面の穴が開いている箇所はテープ等で塞がれている（写真④）。
- 5 建物内で犬を2頭飼育している。

■物件3建物について

- 1 物件3建物は、経年により、外壁の汚損、バルコニーの錆による腐食が見られる。
- 2 建物の床が全体的に沈む。
- 3 天井に複数の雨漏り跡が見られる。
- 4 キッチンの水道蛇口が損傷しており、ペットボトルが括り付いてある。
- 5 室内で猫1匹飼育しており、建物全体のクロスや柱に引っかき傷が見られる。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件2所有者)	1 物件2建物は、現在、賃借人株式会社壺丸と賃貸借契約を締結しています。私の父が物件2建物の所有者だった時に契約したものを、私が相続しました。賃料は月額5万円で、毎月現金で受領しています。敷金及び権利金はありません。契約書面は作成しましたが、今はありません。その物件2建物の賃借人である株式会社壺丸から、私が無償で借り、居住しています。賃貸借契約の詳細は、株式会社壺丸の代表者であるDに確認してください。 2 物件2建物には、時々、ネズミやハクビシンが侵入します。1階の押し入れや2階の屋根裏には、穴が開いているため、押し入れは開閉できない様塞いでいます。老朽化により、床が全体的に沈み危険なので、木板やクッションフロアを敷き、補強しています。 3 水道は、井戸水を利用していますが、水質検査はしばらく行っていません。 4 隣家と土地の境界について、特に争いはありません。 5 物件2建物から、隣地北側駐車場へ排水が漏れ出している可能性があります。 6 Bとの間で土地の使用に関する契約は、特にありません。 7 有限会社のり弘は、現在、事業は行っていません。 (令和8年5月7日面談聴取)
■ B (物件3所有者)	1 物件3建物は、Cに無償で貸しています。契約期間の定めは、特にありません。 2 隣家と土地の境界について、争ったことはないと思います。 3 Aとの間で土地の使用に関する契約は、特にありません。 (令和8年5月7日面談聴取)
■ C (物件3占有者)	1 物件3建物には、現在、私が一人で居住しています。 2 以前、建物内で柴犬を飼育していました。 3 以前、大雨の際に雨漏りし、天井にはその時の水濡れ跡が残っています。 (令和8年5月7日面談聴取)
■ D (株式会社壺丸代表者)	1 私はAに頼まれて、株式会社壺丸の代表取締役役に就任しましたが、当会社の事業には創業当時から一切関わりがなく、物件2建物の賃貸借契約についても全く知りません。 (令和8年6月2日電話聴取)

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■物件2建物の占有権原について

- 1 令和8年5月7日の立入調査の際に、Aから物件2は株式会社壺丸と賃貸借契約を締結し、さらに株式会社壺丸から使用貸借契約を締結してA自身が居住し占有している旨の陳述がなされたが、それらに関する書面や賃料授受の資料の提出がなく、株式会社壺丸の代表者Dからも当該契約に関する陳述を得ることはできなかった。

よって、上記調査の結果、並びに外見上から判断し、物件2はAが所有権に基づいて占有しているものと認定した。

以 上

(調査経過用)

調査の経過

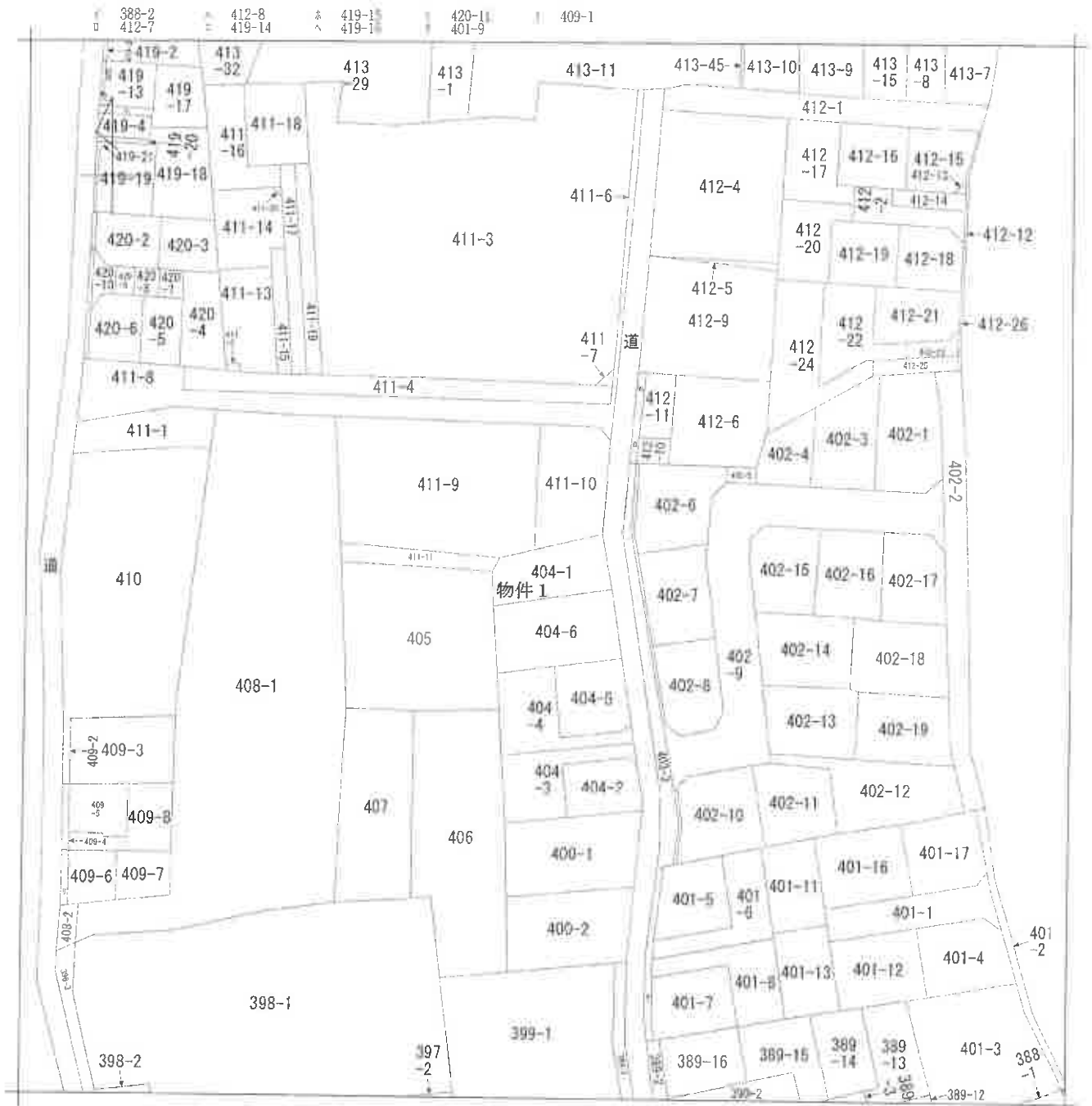
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 4月16日 (木) 14:00-14:20	物件所在地	物件確認、占有調査 (Cと面談)、外観写真撮影
8年 5月 7日 (木) 9:45-11:00	物件所在地	占有・立入調査 (A、B、Cと面談)、評価人同行、写真撮影
8年 5月12日 (火) 11:10-11:13	千葉地方法務局船橋支局	株式会社壱丸の履歴事項全部証明書を交付申請
8年 5月14日 (木) : - :	郵送	株式会社壱丸及び代表者Dへ照会書を郵送 (返信用封筒同封、株式会社壱丸は宛所不明により返送)
8年 6月 2日 (火) 17:13-17:20	当庁執行官室	物件2占有調査 (Dから電話聴取)
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 を立ち会わせ、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。
- ☐

(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)



(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
夏見2丁目

請求部	所 在	船橋市夏見二丁目				地 番	404番1		
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。

(千葉地方務局船橋支局管轄)

令和8年1月22日

千葉地方務局

請求番号：23-1

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小した

登記年月日 昭和58年6月30日

520551

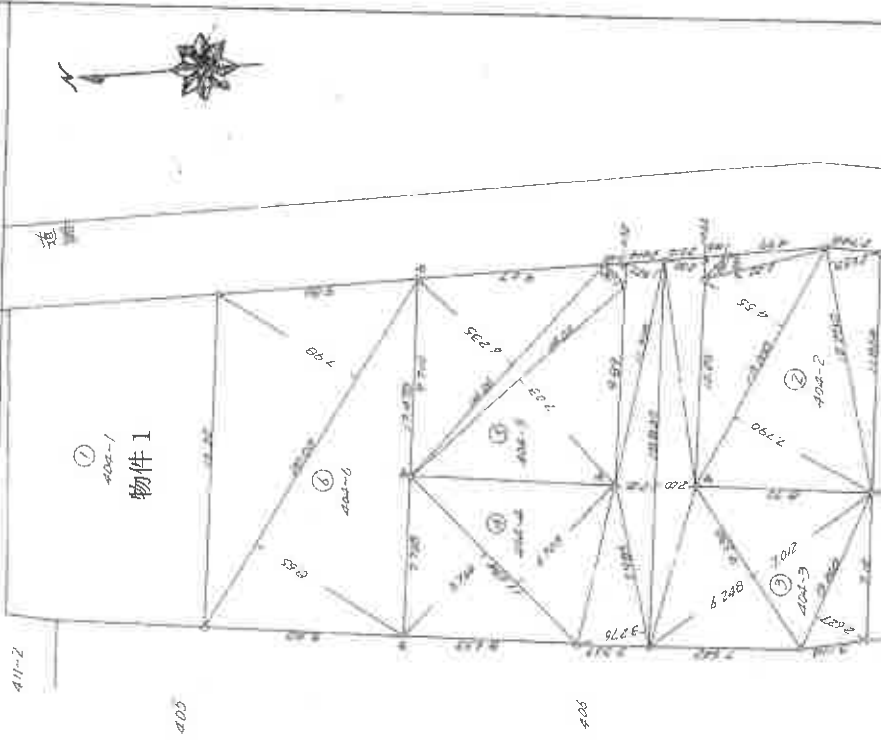
前 404

地 番
土地の所在

地積測量図

58.6.30

船橋市夏見2丁目



申請人

作製者

158年 月 日 (制作日)

縮尺 1/250

業士地家屋調査士会附紙

面積計算表

404-2	②	$12,200 \times 2,653 = 32,572.2$
		$13,368 \times (779 + 453) = 14,961.1$
		$6,200 \times 0.852 = 5,282.4$
		$202,822.3$
		$121,101.61 \text{ m}^2$
404-3	③	$8,248 \times 2,627 = 21,720.0$
		$9,530 \times 1,281.2 = 12,207.8$
		$18,860 \times 2,000 = 37,720.0$
		$11,264 \times 2,000 = 22,528.0$
		$1,500 \times 0.650 = 0.9750$
		$208,118.3$
		$121,104.65 \text{ m}^2$
404-4	④	$11,308 \times 1,927 = 21,790.5$
		$18,860 \times 2,000 = 37,720.0$
		$2,805 \times 3,176 = 8,911.88$
		$11,264 \times (5,703 + 1,321) = 85,046.8$
		$1,320 \times 0.728 = 0.9609$
		$231,871.2$
		$121,115.83 \text{ m}^2$
404-5	⑤	$14,060 \times (703 + 1,321) = 27,740.10$
		$14,060 \times 6,235 = 87,664.1$
		$205,065.1$
		$121,102.33 \text{ m}^2$
404-6	⑥	$20,000 \times 1,418 + 798 \times 351 = 29,559.8$
		$121,115.12 \text{ m}^2$

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 算定)
令和8年1月22日 千葉県地方事務局

登記官

請求番号 23-2

登記年月日 昭和58年12月17日

119038 各階平面図

建物各階平面図

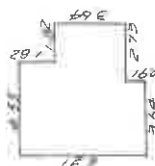
58.12.17

家屋番号 404-1

建物の所在 船橋市夏見二丁目404番地

家屋番号

建物の所在



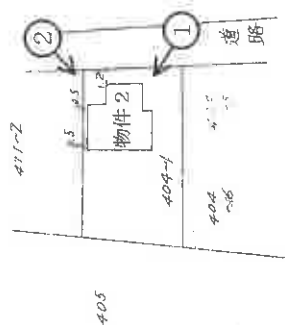
1階

4.55 × 1.12 = 5.096
6.37 × 3.64 = 23.1868
3.64 × 0.91 = 3.3124
.....
34.7802
34.78 m²



2階

3.64 × 0.91 = 3.3124
6.37 × 2.73 = 17.3901
3.64 × 0.91 = 3.3124
.....
24.0149
24.01 m²



←○写真番号・撮影方向

製作者

月12日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県地家屋調査士会印紙)

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 船橋支局 船橋支局)

令和8年1月22日 千葉県地方自治局

登記官

A3判をA4判に縮小した

登記年月日：昭和59年5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。
(千葉県地方協同船隻局管轄)
令和8年1月22日 千葉県地方協同

建築物図面

家屋番号
404-1~2

建築物の所在
船橋市豊見川2丁目404番地1

119039 各階平面図

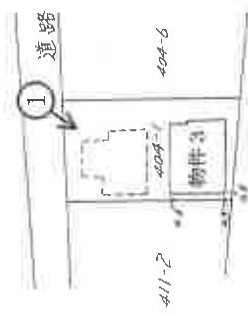
図面
59.5.24

1 階

$5.45 \times 6.43 = 35.2918$
 $3.64 \times 4.45 = 16.30$
 $35.2918 + 16.30 = 51.5918$

2 階

$4.55 \times 1.82 = 8.2810$
 $5.45 \times 5.45 = 29.7025$
 $8.2810 + 29.7025 = 37.9835$



写真番号・撮影方向

申請人

縮尺

9年5月24日(作製)

作製者

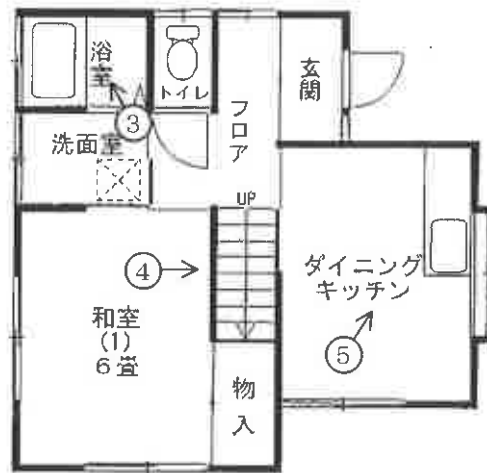
(千葉県土地家屋調査士会用紙)

請求番号：23-4

A3判をA4判に縮小した

間 取 図

物件 2



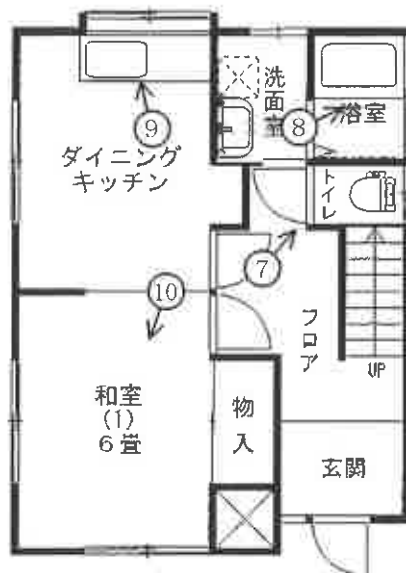
評価人作成

←○ 写真番号・撮影方向

(13 枚目)

間 取 図

物件 3



1 階平面図



2 階平面図

評価人作成

←○ 写真番号・撮影方向

(14 枚目)

写真①



写真②



写真③





写真④

穴が開いた部分が補修されている



写真⑤



写真⑥

写真⑦



猫による引っかき傷

写真⑧



写真⑨





写真⑩



写真⑪



写真⑫

天井の雨漏り跡

令和8年(ケ)第50号

令和8年5月7日 現地調査

令和8年6月17日 評価

第R8-06号 発行番号

令和8年6月18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

木下 浩二

第1 評価額

一 括 価 格		
金 19,320,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	8,540,000 円
物件2 (建物)	金	4,670,000 円
物件3 (建物)	金	6,110,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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2, 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2, 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 住居表示「夏見2-18-25」
3	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示「夏見2-18-26」
番号	特 記 事 項		
2, 3	建物の確認済証及び検査済証の記録は見当たらず、建物が遵法性を満たすかどうかは不明である(詳細は不明)。		

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 船橋市夏見二丁目
 地 番 4 0 4 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 6 3 . 0 0 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

- 2 所 在 船橋市夏見二丁目 4 0 4 番地 1
 家屋 番号 4 0 4 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 3 4 . 7 8 平方メートル
 2 階 2 4 . 0 1 平方メートル
 所有者 A

- 3 所 在 船橋市夏見二丁目 4 0 4 番地 1
 家屋 番号 4 0 4 番 1 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 3 8 . 9 2 平方メートル
 2 階 3 8 . 0 9 平方メートル
 所有者 B

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

目 的 物 件	物件1					
位 置 ・ 交 通	JR総武線「船橋」駅の北方・約1.4km(道路距離) 最寄バス停「船橋中学校前」の北東方・約0.5km(道路距離) (別添「位置図」参照)					
付 近 の 状 況	戸建住宅や中低層のマンション等が建ち並ぶ住宅地域					
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			
			建築基準法第22条区域, 宅地造成等工事規制区域 船橋市景観計画			
画 地 条 件	形 状 : (ほぼ長方形) 地 勢 : (敷地内は概ね平坦) 間 口 : (約10m) 奥 行 : (約16m) 地 積 計 : (163.00㎡) (登記) 接 面 道 路 と の 関 係 : 中間画地:接面道路とは概ね等高に接面している。 隣 地 と の 高 低 差 : 北側, 南側隣地とは概ね等高に接面している。 西側隣地よりも約0.4m高い。					
接面道路の状況	東 側 (市道)		路線名(第21-107号)		幅員(約4.7m)	
	連続性(普通)		舗装(有)		歩道(無) 側溝(有)	
	建築基準法上の種類		東 側: 建築基準法第42条2項			
	セットバック		要 セットバック部分の面積 概測約6㎡			
	再建築の可否		可能(特記事項4参照)			
土地の利用状況等	物件1:		物件2, 3の建物の敷地			
供 給 処 理 施 設 (敷地内までの引き込みを基準に、引き込みがある場合を「あり」無い場合を「なし」とした。)	上 水 道		あり (特記事項5参照)			
	ガス配管		あり (特記事項6参照)			
	下 水 道		あり (特記事項7参照)			

土 壌 汚 染 等	1. 対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地(夏見大塚遺跡)に該当する。船橋市文化課での調査によれば、これまで対象地において、試掘調査の履歴はないとのことである。なお、現状、対象地上に2階建の戸建住宅が2棟存在しており、建替えを行う場合でも、土地の最適な使用方法を考慮すれば、埋蔵文化財包蔵地に係る要因について、対象地の価格に与える影響は軽微と判断されることから、特段の減価は行わない。 2. 近隣地域及び対象不動産の現況等から判断して土壤汚染の存する可能性は低いと推察する。 3. 現地調査において、コンクリートの突出物等の地下埋設物を疑わせるようなものは見られなかった。
特 記 事 項	1. 物件1の敷地の範囲・境界線については、東側市道及び周辺ブロック塀等により判別され、現況の地形は地積測量図と概ね符合する(残地の地積測量図であるが、地形は概ね一致している)。 2. 物件3の建物の南側にスチール製の物置が設置されているが、基礎が無く定着性の無い動産であると判断した。 3. 物件1の土地の前面道路は、建築基準法第42条2項の道路であり、現況幅員はすでに約4.7m確保されている。これは道路の元幅員2.73mで、対面側が開発行為の要件で道路中心線から3.25m後退したことによるものである。物件1の土地は、元幅員の道路中心線から2.0m後退する必要があるが、セットバック面積は、約6㎡である($(4.0\text{m}-2.73\text{m}) \div 2 \times \text{間口約}10\text{m} \div 6\text{m}^2$)。 4. 船橋市建築指導課での調査によれば、一般的に一筆の土地に同じような機能を有する戸建住宅2棟を新築する場合、建築確認においては2棟の建物の敷地を明確にして、それぞれ敷地が接道義務(2m以上の接道)を満たし、かつ、2棟の建物は、それぞれの敷地の基準建蔽率及び基準容積率の範囲内である必要があるとのことである。なお、物件2及び物件3の建物の建築計画概要書が見当たらず、建物の敷地がどのように設定されたのか等の建築の経緯は不明であった。現地調査によれば、2棟の建物の間には塀がなく、明確に区分されていない。物件1土地の南側部分は、物件3の建物のための通路として使用されており、物件3の建物の敷地を路地状敷地とすれば、2m以上の接道は可能である。また、現地にて概測したところ、それぞれの建物は、基準建蔽率及び基準容積率の範囲内にあると推定される。 5. 船橋水道事務所での調査によれば、前面道路に水道の公設管があり、物件1の土地への引き込みもあるとのことであるが、水道メーターはなく上水道は使用されていないとのこと。現地調査によれば、物件1の土地の北西端に2棟共用の井戸ポンプが設置されている。物件2の建物所有者A及び物件3の建物所有者Bへの聴取によれば、井戸水を使用しているとのこと。また、近年は井戸水の水質調査は実施していないとのことであった。 6. 京葉ガスでの調査によれば、前面道路にガス本管があり、敷地内への引込管があるが、メーターは1つしかなく、メーターより先で引込管が分岐されており、ガス料金は2棟分まとめて支払われているとのことであった。 7. 下水道について、船橋市下水道総務課での調査によれば、物件1土地内の下水道管の接続状況は不明であるが、物件2の建物及び物件3の建物の下水道料金は、まとめて支払われているとのことであった。 8. 物件1の土地の南東端に電柱が1本存在する。NTT東日本への聴取によれば、当該電柱は当社のもので、土地所有者に敷地料が支払われているとのこと(一般的には年間1,500円/本)。また、物件1土地の南西端に引込柱が存する。 9. 船橋市ハザードマップ参照。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

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58年12月10日 新築
	経過年数	約43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	瓦葺
	外 壁	モルタル吹付
	内 壁	ビニールクロス, 塗壁等
	天 井	ビニールクロス, 板貼り等
	床	フローリング, 畳等
	設 備	キッチン, 浴室, 水洗トイレ (電気, 井戸水道, 公共下水道, 都市ガス)
	そ の 他	ガス給湯器
品 等	やや劣る	
保守管理の状況	劣る 雨漏り等の重大な欠陥は無く, 全体的には経年相応の老朽化, 損耗程度である。 また, 以下の事項が確認できた。 ・ 建物の床が全体的に沈む。 ・ ダイニングキッチンの内壁クロスに亀裂が生じている箇所がある。 ・ 1階和室(1)の内壁に穴が空いている箇所がある。 ・ バルコニーの鉄柵に錆びが発生し, 腐食している。	
床面積(現況)	床面積 1階 34.78㎡ 2階 24.01㎡ 延べ 58.79㎡ (登記簿数量とほぼ同じ)	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	3DK(別添間取図参照)
建物の利用状況	建物所有者Aが居住し, 占有している。	
特記事項	1. 船橋市建築指導課で調査したところ, 物件2の建物の確認済証及び検査済証の記録は見当たらなかった(詳細は不明)。 2. 犬を2匹飼育している。 3. 物件2の建物所有者Aの陳述は, 次のとおりである。 ・ 床が沈む箇所には, 分厚めの板及びクッションフロアを自分で敷いて, 生活できるようにしている。増築や大がかりなリフォームは実施していない。 ・ 1階和室の物入の床が落ちている。2階和室の天井が落ちている。 ・ シロアリの調査は実施していない。 ・ 数年前, 軒裏にハクビシンが入ったことがある。	

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59年5月23日 新築
	経 過 年 数	約 42 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	瓦葺
	外 壁	モルタル吹付
	内 壁	ビニールクロス, 塗壁等
	天 井	ビニールクロス, 板貼り等
	床	フローリング, 畳等
	設 備	キッチン, 浴室, 水洗トイレ (電気, 井戸水道, 公共下水道, 都市ガス)
	そ の 他	ガス給湯器
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る 雨漏り等の重大な欠陥は無く, 全体的には経年相応の老朽化, 損耗程度である。 また, 以下の事項が確認できた。 ・ 1階廊下の床に沈む箇所がある。 ・ 2階和室(2)の天井に雨漏り跡のようなシミが見られた。 ・ バルコニーの鉄柵に錆びが発生し, 腐食している。 ・ 内壁クロスや柱にひっかき傷が見られた。 ・ キッチンの水道蛇口が壊れている。	
床面積(現況)	床面積 1階	38.92㎡
	2階	38.09㎡
	延べ	77.01㎡(登記簿数量とほぼ同じ)
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	4DK(別添間取図参照)
建物の利用状況	Cが居住し, 占有している。	
特 記 事 項	1. 船橋市建築指導課で調査したところ, 物件3の建物の確認済証及び検査済証の記録は見当たらなかった(詳細は不明)。 2. 猫を1匹飼育している。昔は犬を1匹飼育していた。 3. 物件3の建物所有者Bの陳述は, 次のとおりである。 ・ キッチンの水道蛇口を除いて, 設備に特段の不具合はない。 ・ 増築やリフォームは実施していない。 ・ シロアリの調査は実施していない。 ・ 井戸水の水質検査は, ここ数年は実施していない。 ・ 平成16年頃からCが住んでいるが, 賃料等の金銭の授受は特にない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(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	持 分 エ	建付減価 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ = カ
1	227,000	0.89	163.00	1/1	0.90	29,638,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地 (船橋-5)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 265,000 & \text{円/㎡} & \times \frac{(101.6)}{100} & \times \frac{100}{(103)} & \times \frac{100}{(115)} & = & 227,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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(東)+3% (格差率) 103

◇ 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) 115

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(東)+3%, 規模-10%, セットバック-4% (格差率) 0.89

ウ 地 積 : 登記簿数量による。

エ 持 分 : 登記簿のとおり

オ 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) 0.90

② 物件2(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	持 分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
2	160,000	58.79	0.025	1/1	235,000

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		
2	5 %	経済的耐用年数は満了している。	43年	0.05	▲50% (0.50)	0.025

(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 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	持 分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
3	160,000	77.01	0.025	1/1	308,000

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 %	経済的耐用年数は満了している。	42年	0.05	▲50% (0.50)	0.025

(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、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	29,638,000	0.55	法定地上権	16,301,000

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55%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オ) 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) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	29,638,000	－ 16,301,000		0.80	0.80	8,540,000
2	235,000	＋ 7,057,000	1.00	0.80	0.80	4,670,000
3	308,000	＋ 9,244,000	1.00	0.80	0.80	6,110,000
一 括 価 格 (合 計)						19,320,000

イ 土地利用権等の
控除及び加算: 土地利用権等の各建物への配分加算額は各建物の延床面積割合による。

ウ 占有減価修正: なし

エ 市場性修正: 2棟の建物の建築確認及び完了検査の記録が見当たらず、建物の遵法性が不明であること、井戸水が共用であること、下水道及び都市ガスの料金が2棟まとめて支払われていることから市場参加者は限定的であり、市場での需要減退等を考慮した。

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。

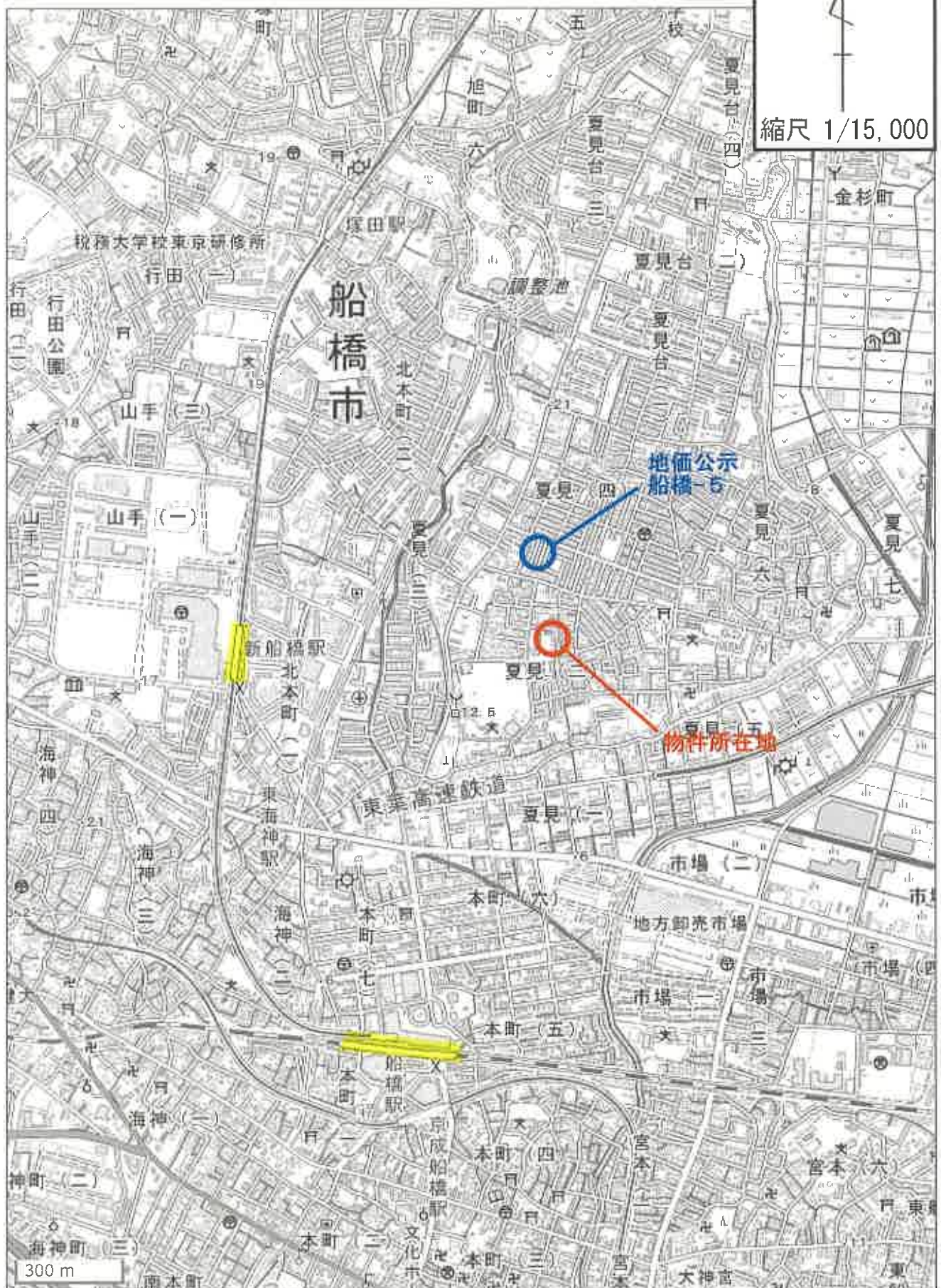
第6 参考資料

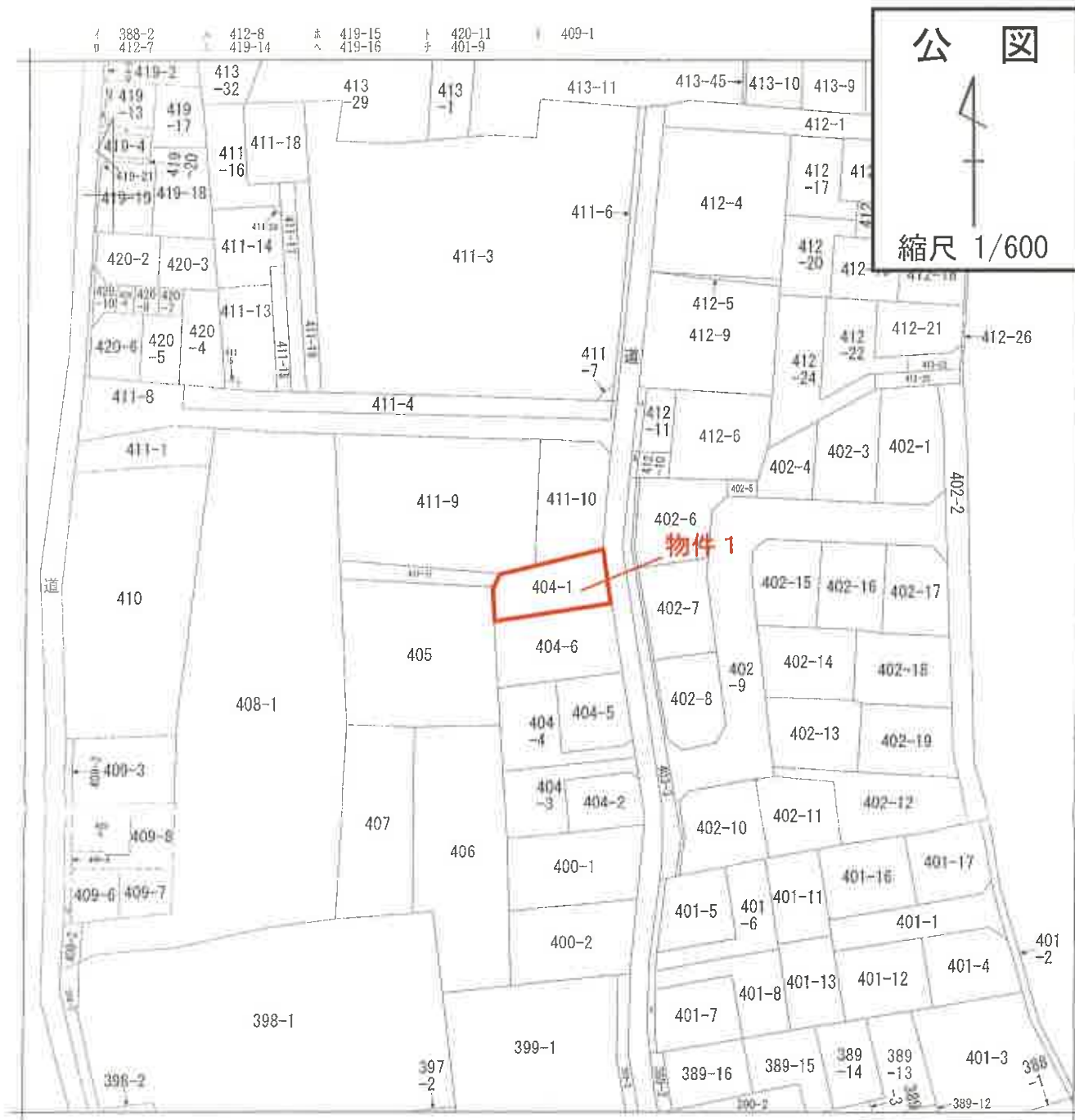
地価公示価格（船橋-5）	
所 在	千葉県船橋市夏見4丁目345番10
価 格	265,000 円／㎡
位 置	JR総武・総武本線，東武野田線「船橋」駅の北方・約1.6km
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	106 ㎡
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道
接 面 街 路	東側 4m 市道
用途指定等	第一種中高層住居専用地域（指定建蔽率60%，指定容積率200%）
地域の概要	小規模住宅が多い区画整然とした住宅地域

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

以 上





(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
夏見2丁目

請求部	所在	船橋市夏見二丁目				地番	404番1			
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8年1月22日

千葉地方法務局

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

請求番号：23-1

登記官

(1/1)

520551

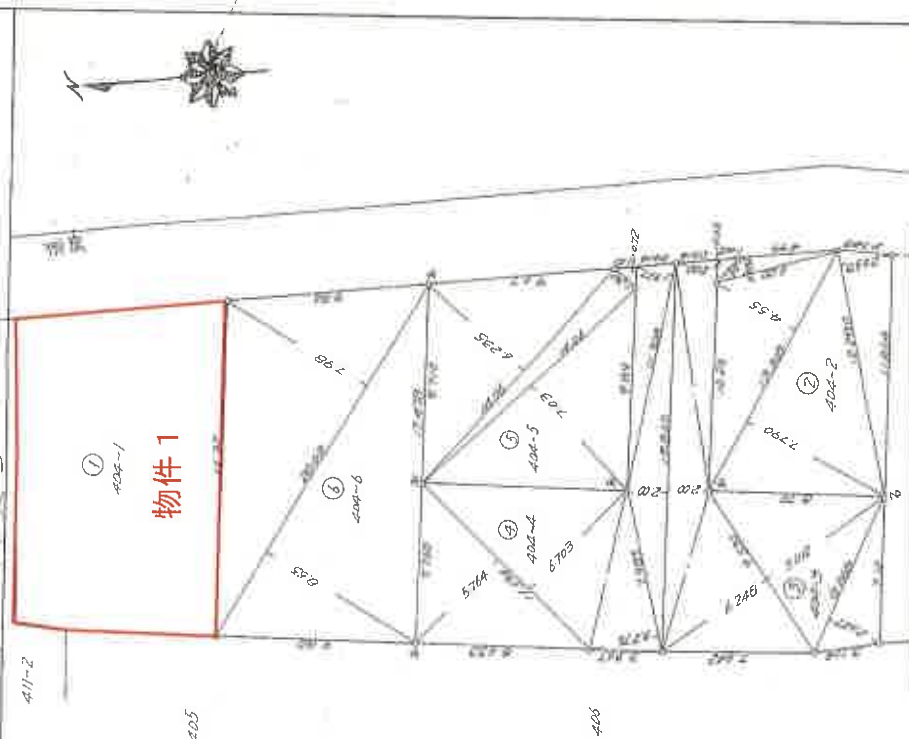
地積測量図

58.6.30

地番	404-3, 404-1
土地の所在	船橋市夏見2丁目

面積計算表

404-2	② $22.240 \times 2.612 = 58.1780$ $23.360 \times (7.79 + 4.51) = 146.0411$ $4.200 \times 0.942 = 3.9564$ $\frac{1}{2} 207.6223$ $\frac{1}{2} 101.4111 \text{ m}^2$
404-3	③ $8.240 \times 2.127 = 17.5200$ $4.350 \times (7.012 + 2.800) = 76.9170$ $12.810 \times 2.003 = 25.6620$ $11.260 \times 2.000 = 22.5200$ $1.900 \times 0.650 = 0.9750$ $\frac{1}{2} 204.3120$ $\frac{1}{2} 102.1560 \text{ m}^2$
404-4	④ $14.300 \times 1.927 = 27.5825$ $12.810 \times 7.000 = 90.6700$ $7.985 \times 3.270 = 26.1109$ $11.260 \times (7.79 + 5.340) = 145.0410$ $1.900 \times 0.240 = 0.4560$ $\frac{1}{2} 281.0712$ $\frac{1}{2} 140.5356 \text{ m}^2$
404-5	⑤ $14.210 \times (7.00 + 1.92) = 117.4010$ $12.810 \times 1.235 = 15.8141$ $\frac{1}{2} 205.0451$ $\frac{1}{2} 102.5225 \text{ m}^2$
404-6	⑥ $20.000 \times (7.55 + 7.00) = 281.0000$ $\frac{1}{2} 140.5000 \text{ m}^2$



申請人

作製者

縮尺 1/250

（葉土地家屋調査士会印紙）

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

登記年月日：昭和58年12月17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。
（千葉県地方支務局 船橋支店（船橋））
令和8年1月22日 千葉県地方支務局

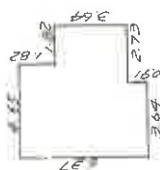
119038 各階平面図

家屋番号 404-1

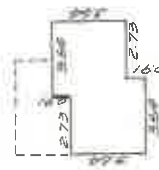
建物図面

図面番 58.12.17

建物の所在 船橋市夏見2丁目404番地

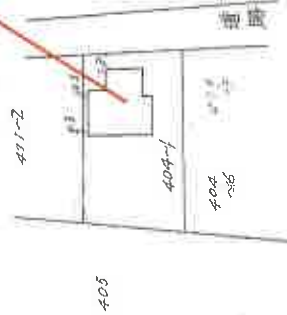


1 階
 $4.55 \times 1.82 = 8.2810$
 $6.37 \times 3.64 = 23.1868$
 $3.64 \times 0.91 = 3.3124$
 34.7802
 34.7802



2 階
 $3.64 \times 0.91 = 3.3124$
 $6.37 \times 2.73 = 17.3901$
 $3.64 \times 0.91 = 3.3124$
 24.0149
 24.0149

物件 2



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

（千葉県地家屋調査士会印紙）

請求番号 23-3

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

登記年月日：昭和59年5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。
(千葉県地方建設局 総務部 建築課)

令和8年1月22日 千葉県地方建設局

登記官

請求番号 23-4

113039 各階平面図

家屋番号 404-1~2

建物の所在

千葉県市原市見平-2丁目404番地1

建物図面

図 59.5.24



1 階

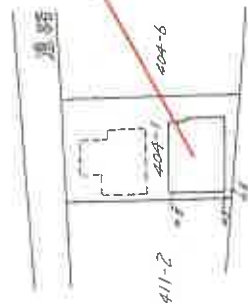
$4.80 \times 7.20 = 34.56$
 $3.60 \times 0.40 = 1.44$
 $34.56 - 1.44 = 33.12$
 $33.12 \div 0.84 = 39.43$



2 階

$5.40 \times 7.20 = 38.88$
 $5.40 \times 0.40 = 2.16$
 $38.88 - 2.16 = 36.72$
 $36.72 \div 0.93 = 39.48$

物件3



2

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印)

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

間 取 図

物件 2



1 階平面図



2 階平面図

評価人作成

間 取 図

物件 3



1 階平面図



2 階平面図

評価人作成