令和　８年（ケ）第　　１４９号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　２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１１月１８日　午前　９時００分から 令和　８年１１月２５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　２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１２月１６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１２月　３日　午前　９時００分から 令和　８年１２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１１月　２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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～6	10,690,000 8,552,000	一括	2,138,000	51,198	14,916
1	50,000				
2	4,010,000				
3	10,000				
4	10,000				
5	10,000				
6	6,600,000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　149号

物　件　目　録

1　所　　在　　船橋市丸山五丁目

　　地　　番　　21番1

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　266平方メートル

　　共有者　A　持分12分の1

2　所　　在　　船橋市丸山五丁目

　　地　　番　　21番13

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　103．00平方メートル

　　所有者　A

3　所　　在　　船橋市丸山五丁目

　　地　　番　　21番15

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　2．99平方メートル

　　共有者　A　持分12分の1

4　所　　在　　船橋市丸山五丁目

　　地　　番　　29番12

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　58平方メートル

　　共有者　A　持分12分の1

令和　8年（ケ）第　　１４９号

物　件　目　録

5　所　　在　　船橋市丸山五丁目

　　地　　番　　２９番２４

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　４０平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１２分の１

6　所　　在　　船橋市丸山五丁目２１番地１３

　　家屋　番号　　２１番１３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　４８．７５平方メートル
　　２階　４３．７９平方メートル

　　所有者　Ａ

令和８年（ケ）第１４９号

注　意　書

本件については、令和８年８月千葉豪雨前の調査に基づき売却基準価格を決定しているので、入札される際はご留意ください。

千葉地方裁判所民事第４部

令和　8年（ケ）第　　149号

物　件　明　細　書

令和　8年　8月10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1～6】
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1～6】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号6】
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3】
本件土地は共有持分についての売却であり，ゴミ置場として利用されている。

《　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。

令和　8年（ケ）第　　１４９号

物　件　目　録

1　所　　在　　船橋市丸山五丁目

　　地　　番　　２１番１

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　２６６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１２分の１

2　所　　在　　船橋市丸山五丁目

　　地　　番　　２１番１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０３．００平方メートル

　　所有者　Ａ

3　所　　在　　船橋市丸山五丁目

　　地　　番　　２１番１５

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　２．９９平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１２分の１

4　所　　在　　船橋市丸山五丁目

　　地　　番　　２９番１２

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　５８平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１２分の１

令和　８年（ケ）第　　１４９号

物　件　目　録

５　所　　在　　船橋市丸山五丁目

　　地　　番　　２９番２４

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　４０平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１２分の１

６　所　　在　　船橋市丸山五丁目２１番地１３

　　家屋　番号　　２１番１３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　４８．７５平方メートル
　　２階　４３．７９平方メートル

　　所有者　Ａ

令和８年(ケ)第１４９号
令和８年６月２２日受理
令和８年７月３１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

令和　8年（ケ）第　　１４９号

物　件　目　録

１　所　　在　　船橋市丸山五丁目

　　地　　番　　２１番１

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　２６６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１２分の１

２　所　　在　　船橋市丸山五丁目

　　地　　番　　２１番１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０３．００平方メートル

　　所有者　Ａ

３　所　　在　　船橋市丸山五丁目

　　地　　番　　２１番１５

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　２．９９平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１２分の１

４　所　　在　　船橋市丸山五丁目

　　地　　番　　２９番１２

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　５８平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１２分の１

令和　8年（ケ）第　　１４９号

物　件　目　録

５　所　　在　　船橋市丸山五丁目

　　地　　番　　２９番２４

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　４０平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１２分の１

６　所　　在　　船橋市丸山五丁目２１番地１３

　　家屋　番号　　２１番１３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　４８．７５平方メートル
　　２階　４３．７９平方メートル

　　所有者　Ａ

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	千葉県船橋市丸山５－２６－１８
土地	物件１～５
現況地目	■宅地（物件２）　■公衆用道路（物件１、４、５）　■雑種地（物件３）
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（A）　□その他の者 上記の者が物件２上に下記建物を所有し、占有している 上記の者及び他の共有者らが物件１、４、５を公衆用道路として使用し、物件３をゴミ置場として使用している □「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」のとおり
建物	物件６
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

その他の事項

■土地について

1　物件２は、物件６の敷地及びコンクリート舗装された駐車スペースとして利用されている。各隣接地との境界付近にはブロックやフェンス等が設置されており、地積測量図のとおり、明確に区分されている。

2　物件１、４、５は、西側公道へと通じる私道であり、Ａ及び近隣土地所有者らとの共有に属する。また、物件３は、ゴミ置場として使用されており、Ａ及び近隣土地所有者らとの共有に属する。Ａによると、私道の通行及びゴミ置場の使用に関して、特段、取り決めや負担はないとのことである。

3　物件１、５上に、電柱（本柱４本、支柱１本、支線３本）が設置されている。

■建物について

1　本件建物は、屋根の一部に劣化が見られ、バルコニー外壁に一部亀裂が生じており、玄関ドア外側のフィルムが一部剥離、畳やフローリングに変色や摩耗があるほか、経年により損耗が見られる。

2　２階廊下上部に、小屋裏収納（床面積不算入）へ上る収納式階段が設置されている。

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、６所有者）	１　物件１、４、５の私道及び物件３のゴミ置場の使用に関し、共有者間において、特に取り決めや負担等はありません。 ２　私道に設置されている電柱の敷地利用料として、何年おきに持分に応じた金銭が銀行口座へ振り込まれます。確か、東京電力だったと記憶しています。 ３　本件建物には、私と家族が居住しています。室内の設備に、特に不具合はありません。 ４　１０年以上前ですが、室内でタバコを吸っていました。 ５　過去にも、室内でペットは飼育していません。 ６　土地の境界に関して、近隣住民とのトラブルは特にありません。 （令和8年7月10日面談聴取） 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

（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 6月25日（木） 10：04－10：10	物件所在地	物件確認、占有調査（不在、協力依頼書を投函）、外観写真撮影
8年 7月10日（金） 9：40－10：42	物件所在地	占有・立入調査（Aと面談）、評価人同行、写真撮影
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		

（特記事項）

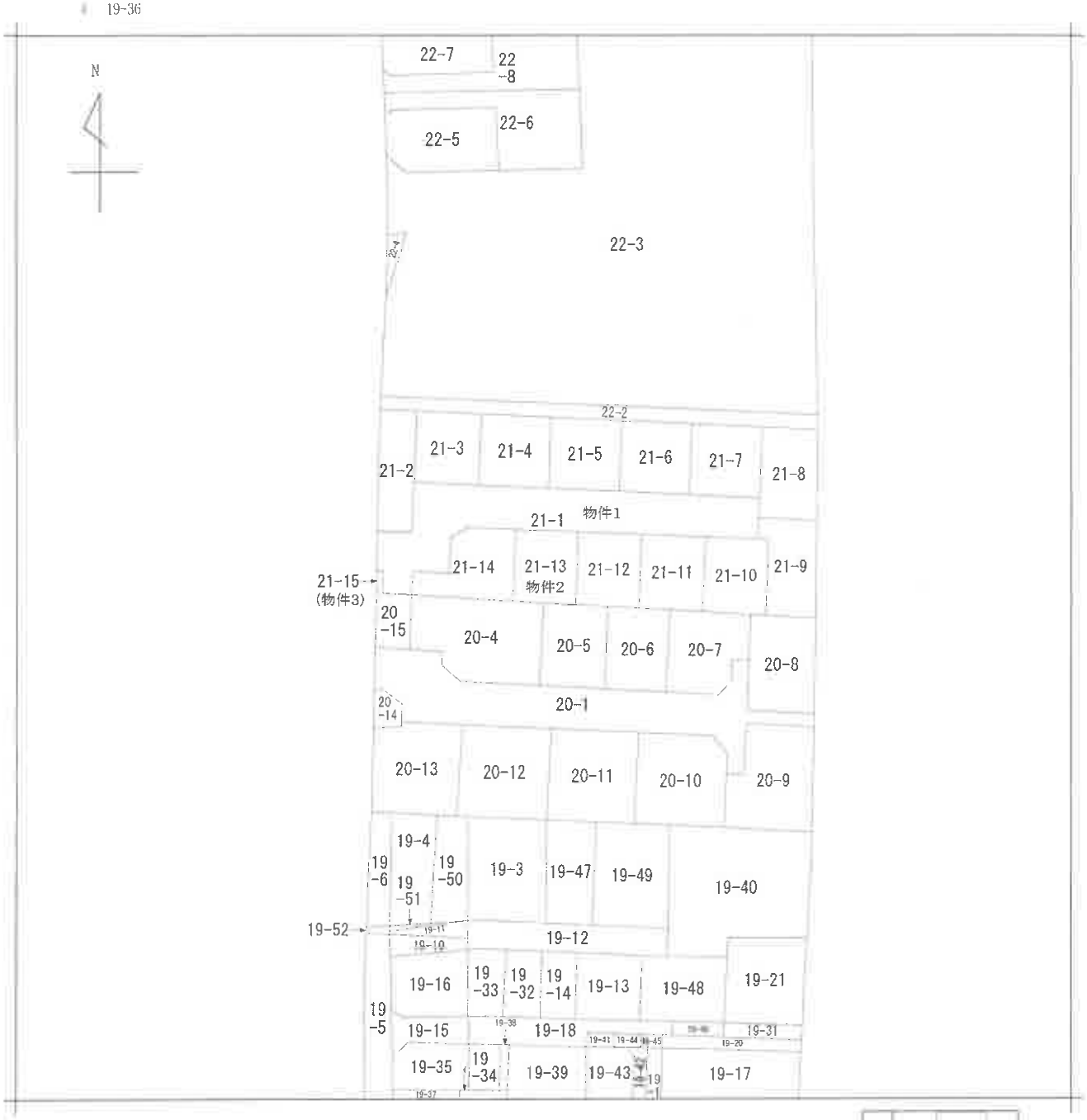
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 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



(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	丸山 ５丁目

請求部分	所在	船橋市丸山五丁目				地番	21番13		
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4月6日

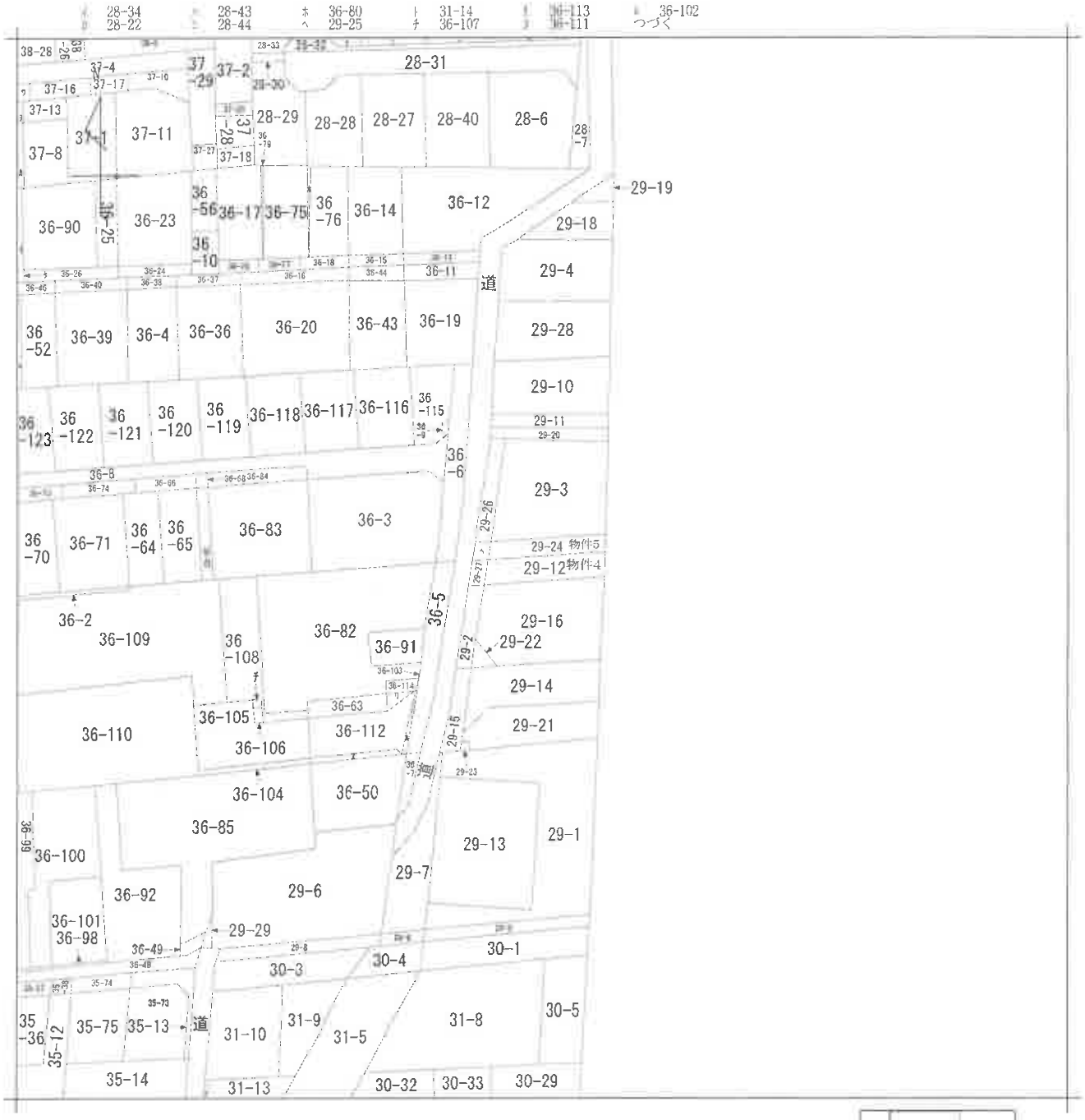
東京法務局中野出張所

登記官 [redacted]

請求番号：26-1

(1/1)

Ａ３判をＡ４判に縮小した



(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	丸山 ５丁目

請求部分	所在	船橋市丸山五丁目				地番	29番12		
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4月6日

東京法務局中野出張所

請求番号：26-4　　登記官 [redacted]

(1/2)

Ａ３判をＡ４判に縮小した

37-14
37-15
37-9
36-27
36-28
36-41

Ａ３判をＡ４判に縮小した

請求番号：26-4
(2/2)

登記年月日：平成12年12月12日

588563

千葉地方法務局
12.12.6-
処理

地番	自 21-3 ～ 至 21-15
土地の所在	船橋市丸山5丁目

地積測量図

12.12.12

地番 ⑨ 21-3			
NO.	底辺	高さ	倍面積
	14.218	7.104	101.004672
	14.218	7.104	101.004672
		倍面積	202.009344
		面積	101.0046720
		地積	101.00㎡

地番 ⑩ 21-4			
NO.	底辺	高さ	倍面積
	14.218	7.104	101.004672
	14.218	7.104	101.004672
		倍面積	202.009344
		面積	101.0046720
		地積	101.00㎡

地番 ① 21-5			
NO.	底辺	高さ	倍面積
	14.218	7.104	101.004672
	14.218	7.104	101.004672
		倍面積	202.009344
		面積	101.0046720
		地積	101.00㎡

地番 ② 21-6			
NO.	底辺	高さ	倍面積
	14.218	7.104	101.004672
	14.218	7.104	101.004672
		倍面積	202.009344
		面積	101.0046720
		地積	101.00㎡

地番 ③ 21-7			
NO.	底辺	高さ	倍面積
	14.217	7.104	100.997568
	14.217	7.104	100.997568
		倍面積	201.995136
		面積	100.9975680
		地積	100.99㎡

地番 ⑧ 21-8			
NO.	底辺	高さ	倍面積
	15.279	7.461	113.996619
	15.279	6.938	106.005702
		倍面積	220.002321
		面積	110.0011605
		地積	110.00㎡

地番 ⑪ 21-9			
NO.	底辺	高さ	倍面積
	14.393	7.193	103.528849
	13.765	6.363	87.586695
	8.854	3.000	26.562000
	3.497	1.542	5.392374
		倍面積	223.069918
		面積	111.5349590
		地積	111.53㎡

地番 ⑩ 21-10			
NO.	底辺	高さ	倍面積
	14.584	7.225	105.383984
	14.584	7.170	104.567280
		倍面積	209.951264
		面積	104.9756320
		地積	104.97㎡

地番 ⑩ 21-11			
NO.	底辺	高さ	倍面積
	14.559	7.234	105.319806
	14.559	7.177	104.489523
		倍面積	209.809749
		面積	104.9048745
		地積	104.90㎡

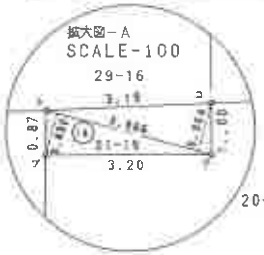
地番 ⑪ 21-12			
NO.	底辺	高さ	倍面積
	14.553	7.253	105.552909
	14.553	7.194	104.694252
		倍面積	210.247191
		面積	105.1235955
		地積	105.12㎡

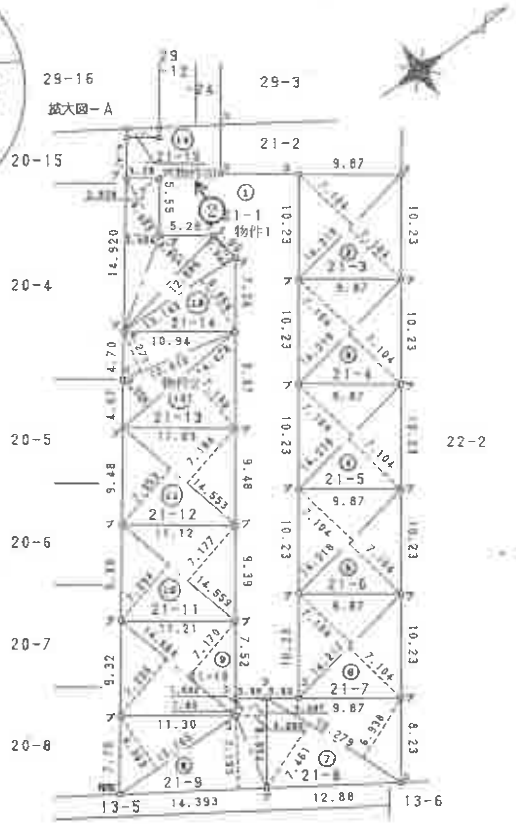
地番 ⑫ 21-13			
NO.	底辺	高さ	倍面積
	14.478	7.130	103.228140
	14.478	3.555	51.463725
	12.010	4.271	51.294710
		倍面積	205.006618
		面積	103.0033090
		地積	103.00㎡

地番 ⑩ 21-14			
NO.	底辺	高さ	倍面積
	13.140	6.056	79.575840
	13.140	2.940	38.631600
	12.886	3.854	49.662644
	14.920	3.404	50.787680
	6.453	2.828	18.249084
		倍面積	236.906848
		面積	118.4534240
		地積	118.45㎡

地番 ⑭ 21-15			
NO.	底辺	高さ	倍面積
	3.306	0.850	2.810100
	3.306	0.964	3.186984
		倍面積	5.997084
		面積	2.9985420
		地積	2.99㎡

地番 ① 21-1			
全部	1532.0761	面積	1266.0117525
		持地	266.8643475
		地積	266.86㎡





境界標

コ…コンクリート杭（民石）
プ…金属プレート
市石 …船橋市石

←○ 写真番号・撮影方向

作製者	[redacted] 平成 12 年 11 月 30 日作製）	申請人	[redacted]	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）
令和8年4月6日　東京法務局中野出張所
登記官
A3判をA4判に縮小した
（10枚目）

請求番号：26-2

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。
（千葉地方法務局船橋支局管轄）
令和8年4月6日　東京法務局中野出張所
登記官
A3判をA4判に縮小した
（11枚目）

登記年月日：平成12年9月19日

千葉地方法務局
2.9.19
処理

588653

地番	29-3　29-25　29-26
土地の所在	船橋市丸山5丁目

地積測量図

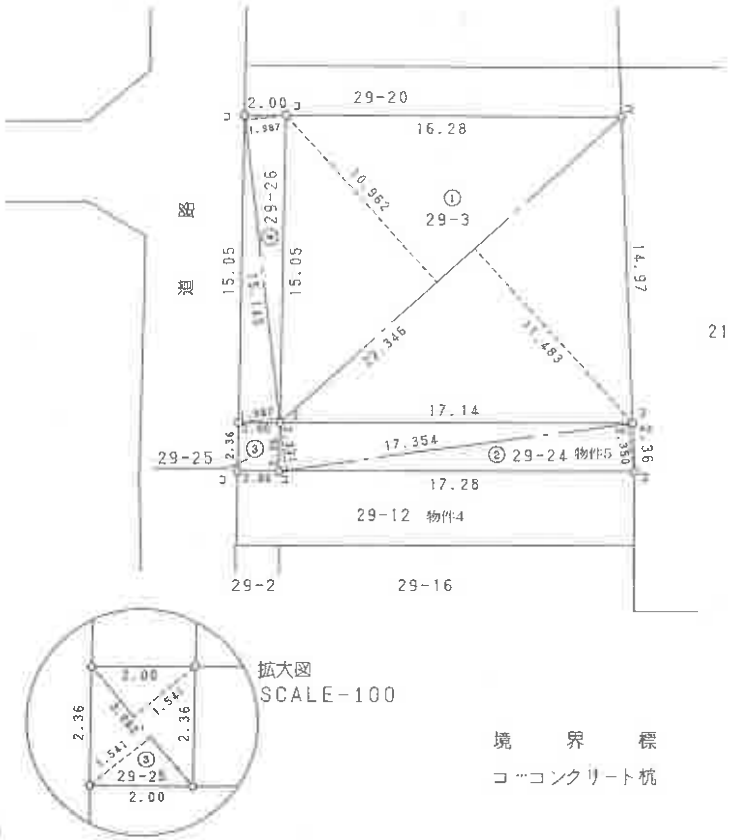
三斜求積表

地番 ① 29-3			
NO.	底辺	高さ	倍面積
	22.346	11.483	256.599118
	22.346	10.962	244.956852
		倍面積	501.555970
		面積	250.7779850
		地積	250.77 ㎡

地番 ② 29-24			
NO.	底辺	高さ	倍面積
	17.354	2.331	40.452174
	17.354	2.350	40.781900
		倍面積	81.234074
		面積	40.6170370
		地積	40.61 ㎡

地番 ③ 29-25			
NO.	底辺	高さ	倍面積
	3.062	1.541	4.718542
	3.062	1.541	4.718542
		倍面積	9.437084
		面積	4.7185420
		地積	4.71 ㎡

地番 ④ 29-26			
NO.	底辺	高さ	倍面積
	15.145	1.987	30.093115
	15.145	1.987	30.093115
		倍面積	60.186230
		面積	30.0931150
		地積	30.09 ㎡



拡大図
SCALE-100

境界標
コ…コンクリート杭

作製者	[redacted]	（平成 12 年 9 月 11 日作製）	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

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）
令和8年4月6日　東京法務局中野出張所
登記官
A3判をA4判に縮小した
（12枚目）

登記年月日：平成12年12月12日

588654

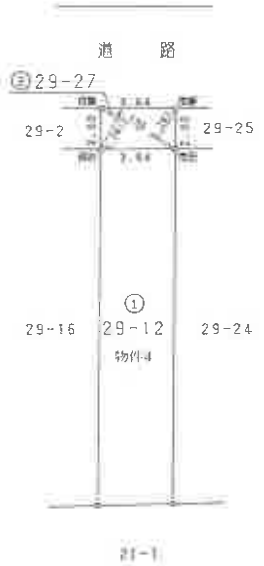
地番	29-27 ~12.
土地の所在	船橋市丸山5丁目

地積測量図

平成壱弐年 壱弐月壱弐日

千葉地方法務局
12.12.12
処理





三斜求積表

地番	② 29-27		
NO.	底辺	高さ	倍面積
	4.132	1.761	7.276452
	4.132	1.761	7.276452
		倍面積	14.552904
		面積	7.2764520
		地積	7.27 ㎡

残地番	① 29-12		
公簿	66.11	総計	7.2764520
		残地	58.8335480
		地積	58.83 ㎡

作製者	[redacted]	（平成 12 年 11 月 6 日作製）	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

請求番号：26-5

登記年月日　平成13年5月9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。
千葉地方法務局船橋支局管轄
令和8年4月6日　東京法務局中野出張所
登記官

A3判をA4判に縮小した

（13枚目）

229744

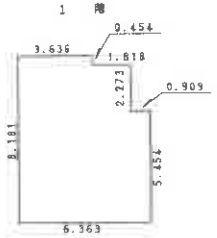
各階平面図

家屋番号	21-13
建物の所在	船橋市丸山5丁目21番地13

建物図面
各階平面図

平成参年五月九日　登記

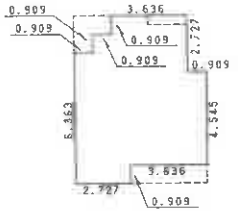
1階



求積表

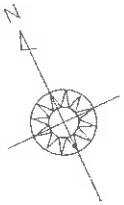
8.181	X	3.636	=	29.746116
7.727	X	1.818	=	14.047686
5.454	X	0.909	=	4.957686
合計				48.751488
床面積				48.75 ㎡

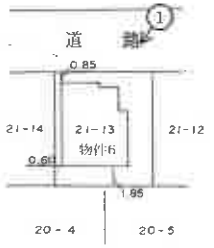
2階



求積表

6.363	X	0.909	=	5.783967
7.272	X	0.909	=	6.610248
8.181	X	0.909	=	7.436529
7.272	X	2.727	=	19.830744
4.545	X	0.909	=	4.131405
合計				43.792893
床面積				43.79 ㎡





←○ 写真番号・撮影方向

作製者	[redacted]	日作製）	縮尺	1/250
申請人	[redacted]		縮尺	1/500

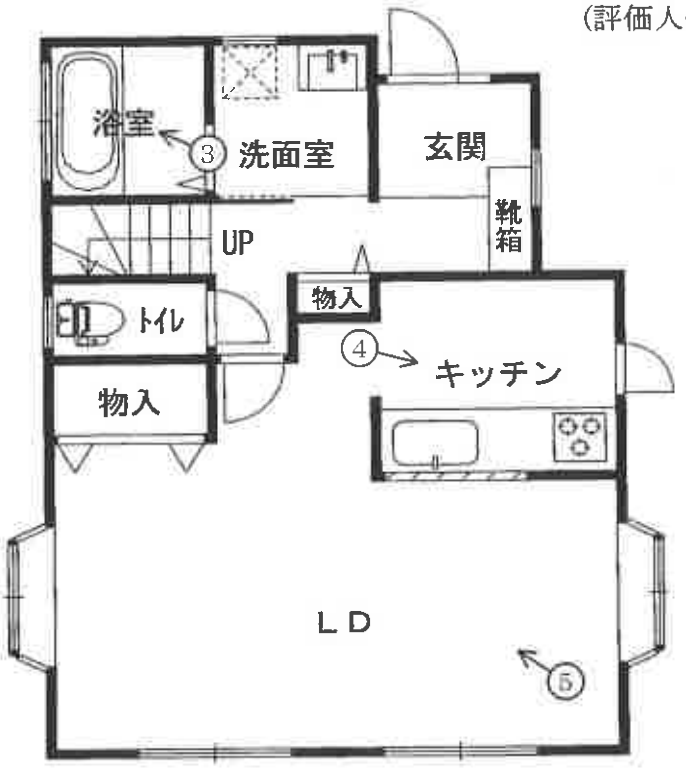
（千葉県土地家屋調査士会用紙）

請求番号：26-3

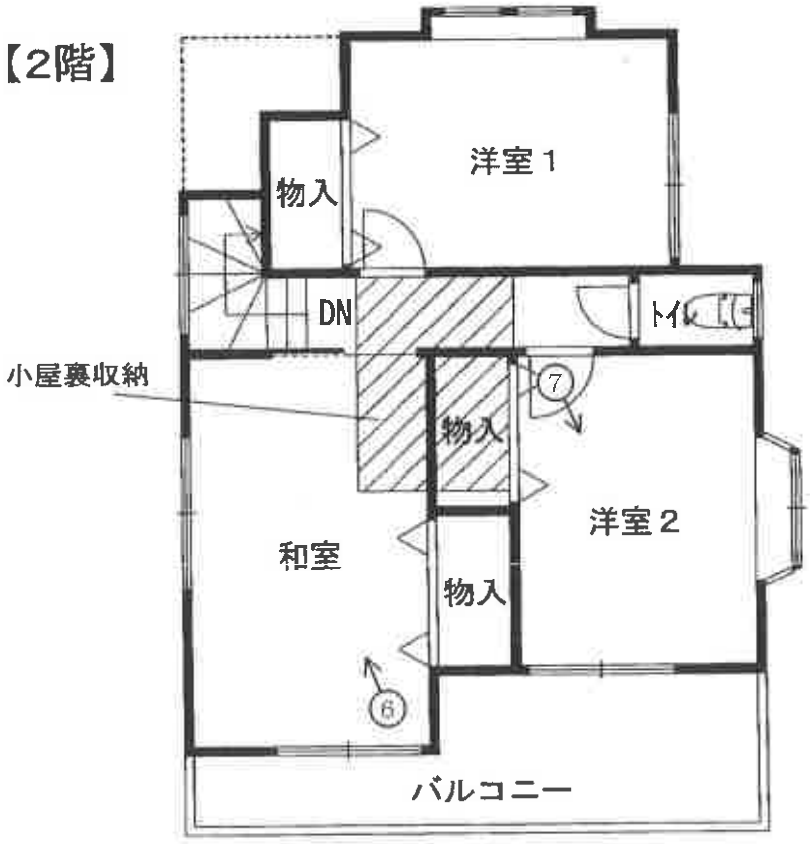
建物間取略図

（評価人作成）

【1階】



【2階】



←○ 写真番号・撮影方向

（ 14 枚目）

写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



副本

令和８年（ケ）第 149 号

令和８年７月10日現地調査
令和８年７月11日評　　価
第Ｋ２６２１９７３号発行番号
令和８年７月19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　10,690,000　円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　50,000　円
物件２（土地）	金　4,010,000　円
物件３（土地）	金　10,000　円
物件４（土地）	金　10,000　円
物件５（土地）	金　10,000　円
物件６（建物）	金　6,600,000　円

１　一括価格は、物件１、２、３、４、５、６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２の内訳価格は物件６のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件６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
4	物件目録記載のとおり。		同左
5	物件目録記載のとおり。		同左
6	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示「丸山５－２６－１８」

番号	特記事項
1、３、４、５	物件１、物件３、物件４及び物件５は、対象となるのは、持分12分の1である。

令和　8年（ケ）第　　149号

物　件　目　録

1　所　　在　船橋市丸山五丁目

　　地　　番　２１番１

　　地　　目　公衆用道路

　　地　　積　２６６平方メートル

　　共有者　A　持分１２分の１

2　所　　在　船橋市丸山五丁目

　　地　　番　２１番１３

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１０３．００平方メートル

　　所有者　A

3　所　　在　船橋市丸山五丁目

　　地　　番　２１番１５

　　地　　目　雑種地

　　地　　積　２．９９平方メートル

　　共有者　A　持分１２分の１

4　所　　在　船橋市丸山五丁目

　　地　　番　２９番１２

　　地　　目　公衆用道路

　　地　　積　５８平方メートル

　　共有者　A　持分１２分の１

令和　8年（ケ）第　　１４９号

物　件　目　録

５　所　　在　　船橋市丸山五丁目

　　地　　番　　２９番２４

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　４０平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１２分の１

６　所　　在　　船橋市丸山五丁目２１番地１３

　　家屋　番号　　２１番１３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　４８．７５平方メートル
　　２階　４３．７９平方メートル

　　所有者　Ａ

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、３、４、５）

位置・交通	東武野田線「馬込沢」駅の北東方・約400m(道路距離) （別添「位置図」参照）	
付近の状況	中小規模の戸建住宅が建ち並ぶ全12区画の住宅地域	
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種低層住居専用地域
	建蔽率	指定 50%
	容積率	指定 100%
	防火規制	なし
	その他の規制	絶対高さ10m
		日影規制（4時間、2.5時間、1.5m）
		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
		船橋市景観条例
画地条件 （規模，形状等）	形　　状:（長方形） 地　　勢:（平坦） 接道方位:（北東） 間　　口:（約9.4m）　　奥　　行:（約11m） 地　　積:（103.00㎡）　（登記） 接面道路との関係:（中間画地） 隣地との高低差:（各隣接地と略等高）	
	【物件１、４、５】 地積364㎡の帯状地である。現況、アスファルトが敷かれ下記私道を構成しており、一般通行の用に供されている。評価対象は持分12分の１である。	
	【物件３】 物件１、４、５の私道に接面する共有のゴミ置場である。幅約1m、長さ約3mの長方形で、地積約３㎡である。評価対象は持分12分の１である。	
接面道路の状況	北東側（私道）　路線名（－）　幅員（約6m）　連続性（行止り）　舗装（有）　歩道（無）　側溝（有）　高低差（道路と概ね等高）	

	建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項2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２	物件６建物の敷地
	【物件１、４、５】	物件２の接する私道（公衆用道路）となっている。
	物件３	共有のゴミ置場となっている。
	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１～５は昭和時代より社宅として推移した土地を開発分譲した土地であり、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６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２の敷地の範囲、境界線についてはブロック・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２の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。その余は物件２建物の敷地となっている。 3. 所有者へのヒアリングによると、物件１、物件４及び物件５の私道、物件３のゴミ置場の使用に関する取り決め（覚書等の取り交わし）や通行料の支払い等はないとのことである。 4. 物件１及び物件５に、東京電力の電柱４本、支線３本、支柱１本が存するが、私道の幅員は約６ｍであり利用阻害はないものと判断した。所有者へのヒアリングによると、本地所有者らへ数年に1度、敷地料が支払われているとのこと。	

	5. 別添の公図貼り合わせ図では、物件１と物件４及び物件５の境界に若干の不整合が認められるが、現況、地積測量図及び土地利用計画図においては、不整合なく連続して接している。 6. 物件１～５を含む地域（約1,764㎡、全12画地）は開発許可を受けている。 開発許可：平成12年10月13日　船宅指令第105号 検査済証：平成12年12月21日　第2036号 7. 『船橋市ハザードマップ』によれば、物件１～物件５は津波、高潮、洪水、土砂災害等の災害想定エリアに指定されていない。詳細は『船橋市ハザードマップ』等ご参照。

2　建物の概況及び利用状況等　（物件６）

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）	平成13年5月7日新築
	経過年数	約25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	スレート葺
	外壁	リシン吹付、一部タイル貼り等
	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　48.75㎡ 2階　43.79㎡ 延べ　92.54㎡　（登記簿数量と同じ） ・小屋裏部分に天井高(最高部)1.4m以下、床面積約4㎡の小屋裏収納があるが階層及び床面積には算入されない。	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	３ＬＤＫ＋小屋裏収納（別添建物間取略図参照）
品等	普通	
保守管理の状態	普通 ・建物内部は、クロス全体に継ぎ目の露出や変色、汚れ等の経年劣化が認められた。また、畳及びフローリングは、経年相応の変色や擦損が確認されたほか、浴室天井の目地付近におけるカビの発生、各水回り設備における使用感等、全体的に経年使用による減耗が認められた。 ・建物外部は、バルコニーの外枠の一部に亀裂が見られた。屋根材の一部に劣化が見受けられた。外壁に汚れが見られる。玄関ドアのフィルムが一部剥離している。	

	・ 所有者へのヒアリングによれば、雨漏り、水漏れ及び排水の詰まり等の不具合及び令和元年台風被害の影響等は特段なかったとのことである。また、住宅機器・設備等の稼働状況等及び建物内部の建具の建て付け等についても問題はないとのこと。 ・ 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	所有者が家族と居住し占有している。
特記事項	1. 建築確認：平成13年1月18日／第H12認建船橋002655号 検査済証：平成13年5月21日／第H12証建船橋002655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可能性は低いと推察される。 3. 所有者によると10年以上前に喫煙していた時期があるとのこと。 4. 2階小屋裏収納へは天井収納はしごにて出入りを行う。

第５　評価額算出の過程

１ 基礎となる価格

①物件１、２、３、４、５（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	124,000	0.05	266.00	1/12	―	137,000
2	124,000	1.00	103.00	―	1.00	12,772,000
3	124,000	0.05	2.99	1/12	―	2,000
4	124,000	0.05	58.00	1/12	―	30,000
5	124,000	0.05	40.00	1/12	―	21,000
計						12,962,000

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-28）

公示価格等　　時点修正　　標準化補正　　地域格差　　標準画地価格

$$135{,}000\text{円/㎡} \times \frac{(102.4)}{100} \times \frac{100}{(101)} \times \frac{100}{(110)} \fallingdotseq 124{,}000\text{円/㎡}$$

◇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＋1%　　（格差率）101

◇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）110

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）　私道－95%　　（格差率）0.05

【物件2】

方位＋2%、行止り道路－2%　　（格差率）1.00

【物件3】

ゴミ置場－95%　　（格差率）0.05

【物件4】

私道－95%　　（格差率）0.05

【物件5】

私道－95%　　（格差率）0.05

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）1.00

② 物件６（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
6	180,000	92.54	0.045	750,000

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		
6	5％	0年	25年	0.05	▲10％ （0.90）	0.045

(1)耐用年数法(定額法)

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

(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	
2	12,772,000	0.60	法定地上権	7,663,000

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）（ア±イ）×ウ×エ×オ＝カ
1	137,000			0.50	0.80	50,000
2	12,772,000	－ 7,663,000		0.98	0.80	4,010,000
3	2,000			0.50	0.80	10,000
4	30,000			0.50	0.80	10,000
5	21,000			0.50	0.80	10,000
6	750,000	＋ 7,663,000	1.00	0.98	0.80	6,600,000
一括価格（合計）						10,690,000

ウ　占有減価修正：特にない。

エ　市場性修正：物件2・6については、接面私道は建築基準法上の道路であるが、使用等に関する覚書の取り交わし等がないことから使用や再建築に際して係争可能性が存することを考慮した。また、物件1・3・4・5については、持分のみであることの市場性を考慮した。

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-28）

所在	船橋市丸山５丁目１８番２７外「丸山5-33-11」
価格	135,000円/㎡
位置	東武野田線「馬込沢駅」の北東方約230mに位置する。
価格時点	令和8年1月1日
地積	171㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接面街路	北西4m私道
用途指定等	市街化区域、第一種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率100%）
地域の概要	中規模住宅、駐車場の混在する高台の住宅地域

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



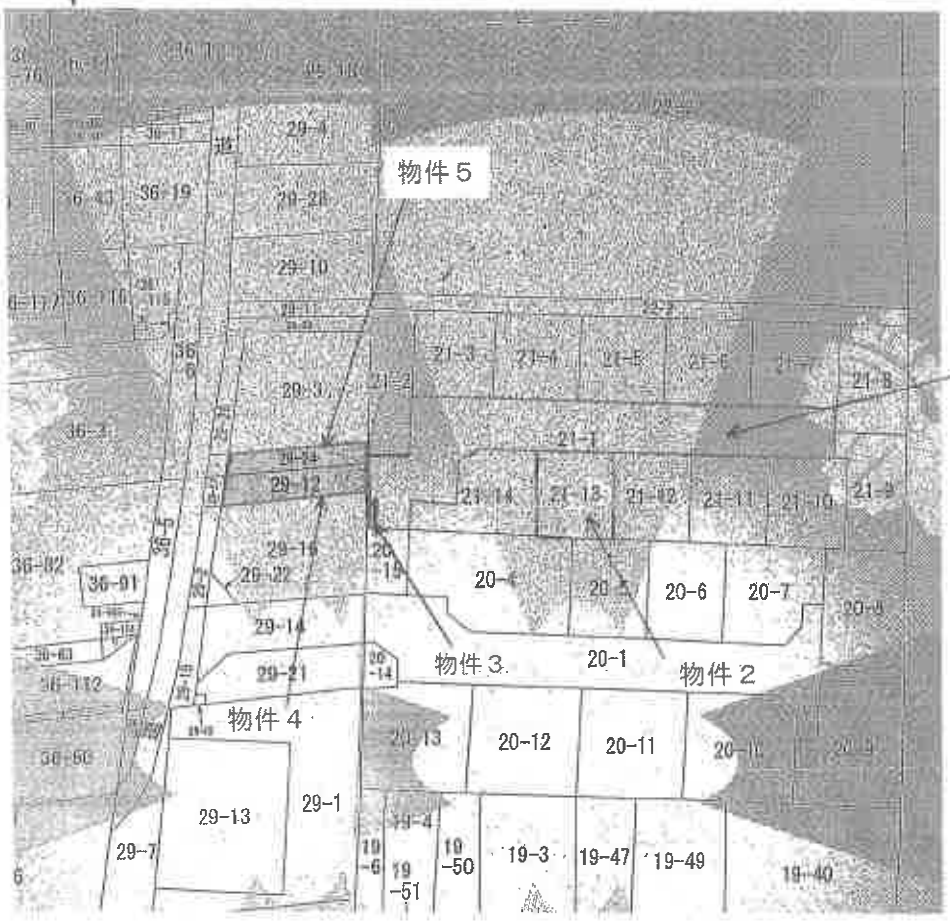
縮尺: 1 / 25,000

地理院タイル（国土地理院）を利用して作成

0　500　1000m

公図貼合図

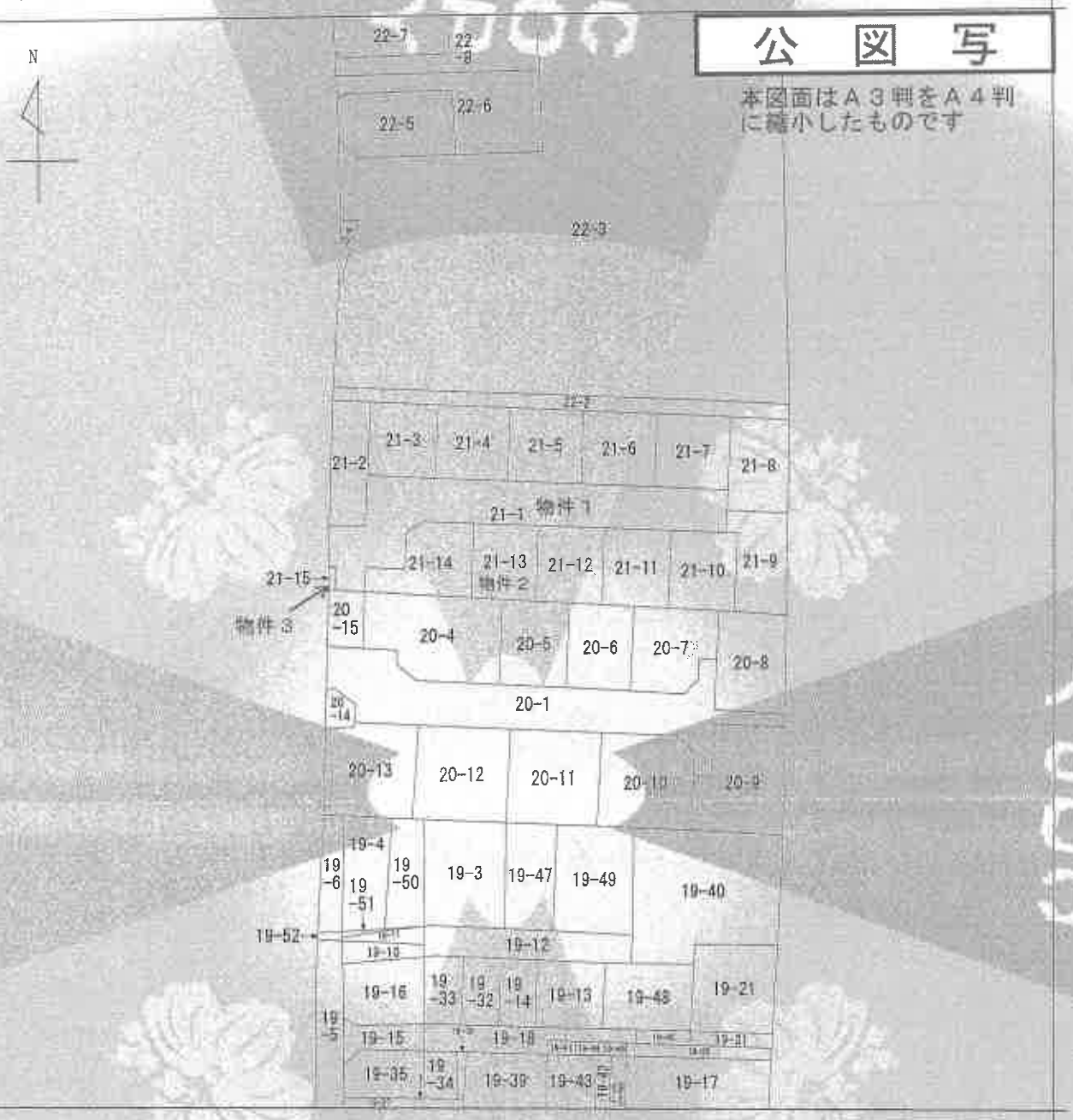
公図貼り合わせの為任意で
縮尺を変更しております



イ　19-36

公　図　写

本図面はＡ３判をＡ４判に縮小したものです



（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規則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。

地番区域座出	丸山５丁目

請求	所在	船橋市丸山五丁目			地番	21番13			
地図縮尺	1/600	精度区分		地図番号又は記号		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				備考				地図番号	

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4月6日

東京法務局中野出張所

登記官 [redacted]

請求番号：26-1

(1/1)

公　図　写

本図面はＡ３判をＡ４判に縮小したものです



（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施行前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	丸山５丁目

調製	所在	船橋市丸山五丁目		地番	29番12		
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				測量又は作成年月日（原図）				地図に関する事項	

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4月6日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：26-4

(1/2)

登記年月日：平成12年12月12日

588563

千葉地方法務局
12.12.6-
処理

地積測量図

地番	自 21-3 ～ 至 21-15
土地の所在	船橋市丸山５丁目

S38.2 12.12.12

地番	① 21-3			
NO.	座辺	高さ	各面積	
	14.218	7.104	101.004672	
	14.218	7.104	101.004672	
		各面積	202.009344	
		各面積	101.0046720	
		地積	101.00	㎡

地番	② 21-4			
NO.	座辺	高さ	各面積	
	14.218	7.104	101.004672	
	14.218	7.104	101.004672	
		各面積	202.009344	
		各面積	101.0046720	
		地積	101.00	㎡

地番	③ 21-5			
NO.	座辺	高さ	各面積	
	14.218	7.104	101.004672	
	14.218	7.104	101.004672	
		各面積	202.009344	
		各面積	101.0046720	
		地積	101.00	㎡

地番	④ 21-6			
NO.	座辺	高さ	各面積	
	14.218	7.104	101.004672	
	14.218	7.104	101.004672	
		各面積	202.009344	
		各面積	101.0046720	
		地積	101.00	㎡

地番	⑤ 21-7			
NO.	座辺	高さ	各面積	
	14.217	7.104	100.997568	
	14.217	7.104	100.997568	
		各面積	201.995136	
		各面積	100.9975680	
		地積	100.99	㎡

地番	⑦ 21-8			
NO.	座辺	高さ	各面積	
	15.279	7.461	113.996619	
	15.279	6.938	106.005702	
		各面積	220.002321	
		各面積	110.0011605	
		地積	110.00	㎡

地番	⑥ 21-9			
NO.	座辺	高さ	各面積	
	14.393	7.193	103.528849	
	13.765	6.363	87.586695	
	8.854	3.009	26.562000	
	3.497	1.542	5.392374	
		各面積	223.069918	
		各面積	111.5349590	
		地積	111.53	㎡

地番	⑨ 21-10			
NO.	座辺	高さ	各面積	
	14.564	7.226	105.383864	
	14.564	7.170	104.567280	
		各面積	209.951264	
		各面積	104.9756320	
		地積	104.97	㎡

地番	⑩ 21-11			
NO.	座辺	高さ	各面積	
	14.559	7.234	105.319806	
	14.559	7.177	104.488943	
		各面積	209.809749	
		各面積	104.9048745	
		地積	104.99	㎡

地番	⑪ 21-12			
NO.	座辺	高さ	各面積	
	14.553	7.253	105.552909	
	14.553	7.194	104.694732	
		各面積	210.247191	
		各面積	105.1235955	
		地積	105.12	㎡

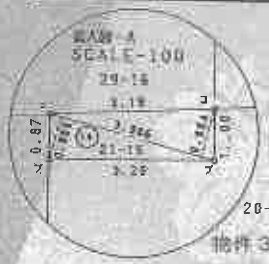
地番	⑫ 21-13			
NO.	座辺	高さ	各面積	
	14.478	7.130	103.228140	
	14.478	3.556	51.483768	
	12.810	4.271	51.294710	
		各面積	205.006618	
		各面積	103.0033090	
		地積	103.00	㎡

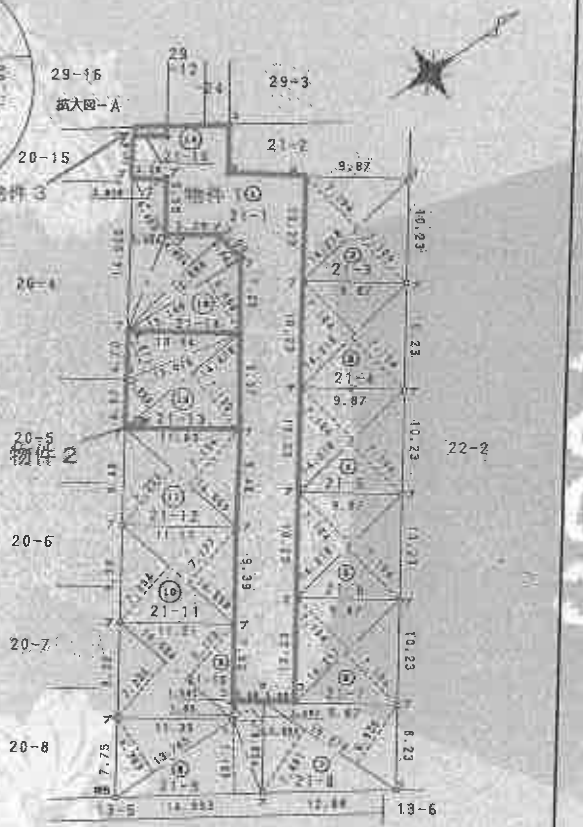
地番	⑬ 21-14			
NO.	座辺	高さ	各面積	
	13.140	6.056	79.575840	
	13.140	2.940	38.631600	
	12.866	3.854	49.662644	
	14.920	3.404	50.787680	
	6.453	2.826	18.249084	
		各面積	236.906848	
		各面積	118.4534240	
		地積	118.45	㎡

地番	⑭ 21-15			
NO.	座辺	高さ	各面積	
	3.306	0.850	2.810100	
	3.306	0.964	3.186984	
		各面積	5.997084	
		各面積	2.9985420	
		地積	2.99	㎡

地番	① 21-1			
公簿	1532.8761	地積	1266.0117525	
		実地	266.8643475	
		地積	266.86	㎡

物件１





境界標

コ…コンクリート杭（民石）
プ…金属プレート
市石…船橋市石

作製者 [redacted]（平成 12年 11月 30 日作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

本図面はＡ３判をＡ４に縮小したものです

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）
令和８年４月６日　東京法務局中野出張所
登記官 [redacted]
19

請求番号：26-2

これは図面に記録されている内容を証明した書面です。
（千葉地方法務局船橋支局作成）
令和8年4月6日　東京法務局中野出張所

登記年月日　平成12年12月12日

588654

千葉地方法務局
12.12.12
処理

地積測量図

地番	29-27
土地の所在	船橋市本山5丁目

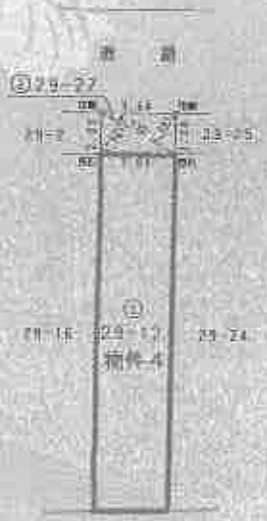
平成12年12月12日申請

求積表

地番	② 29-27		
NO.	底辺	高さ	倍面積
	6.132	1.261	7.276452
	6.132	1.761	7.276452
		計算積	14.552904
		直積	7.2764520
		地積	7.27 ㎡

物件4

残地番	① 29-12		
公簿	65.21	倍積	7.2764520
		残地	58.0335480
		地積	58.03 ㎡



作製者　[redacted]　平成12年11月5日作製

申請人　[redacted]

縮尺　1/250

本図面はＡ３判をＡ４に縮小したものです

COPY

20

請求番号：26-5

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出張所）
令和8年4月6日　東京法務局中野出張所

登記年月日　平成12年9月19日

千葉地方法務局
2.9.19
処理

588653

地番	29-3　29-24 29-25　29-26
土地の所在	船橋市丸山5丁目

地積測量図

三斜求積表

地番	① 29-3		
NO.	底辺	高さ	倍面積
	22.346	11.483	256.599118
	22.346	10.962	244.956852
		凹 倍積	501.555970
		倍積	250.7779850
		地積	250.77 ㎡

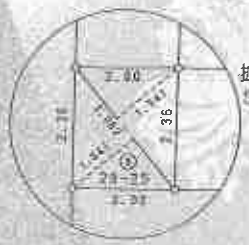
物件5

地番	② 29-24		
NO.	底辺	高さ	倍面積
	17.354	2.331	40.452174
	17.354	2.350	40.781900
		凹 倍積	81.234074
		倍積	40.617370
		地積	40.61 ㎡

地番	③ 29-27		
NO.	底辺	高さ	倍面積
	3.062	1.541	4.718542
	3.062	1.541	4.718542
		凹 倍積	9.437084
		倍積	4.7185420
		地積	4.71 ㎡

地番	④ 29-26		
NO.	底辺	高さ	倍面積
	15.145	1.987	30.093115
	15.145	1.987	30.093115
		凹 倍積	60.186230
		倍積	30.0931150
		地積	30.09 ㎡





拡大図
SCALE-100

境界標
コーコンクリート杭

作製者	[redacted]	申請人	[redacted]
平成 12 年 9 月 11 日作製		縮尺	1/250

本図面はA3判をA4に縮小したものです

COPY

請求番号：36-2

登記年月日：平成13年5月9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。
（千葉地方法務局船橋支局管轄）
令和8年4月6日　東京法務局中野出張所

22

229744

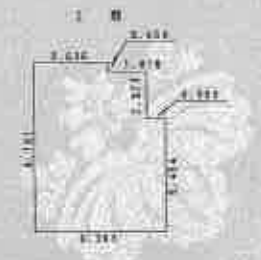
各階平面図

家屋番号	21-13
建物の所在	船橋市九日5丁目23番地13

建物図面 各階平面図

平成弐参年五月九日 登記

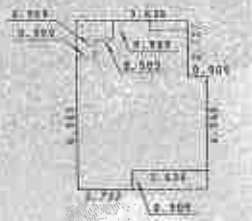
1階



求積表

9.181	X	7.036	=	29.746116
7.727	X	1.818	=	14.047686
5.454	X	0.909	=	4.957686
合　計				48.751488
床面積				48.75 ㎡

2階



求積表

6.363	X	0.909	=	5.783967
7.272	X	0.909	=	6.610248
8.181	X	0.909	=	7.436529
7.272	X	2.727	=	19.830744
4.545	X	0.909	=	4.131405
合　計				43.792893
床面積				43.79 ㎡





作製者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（千葉県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

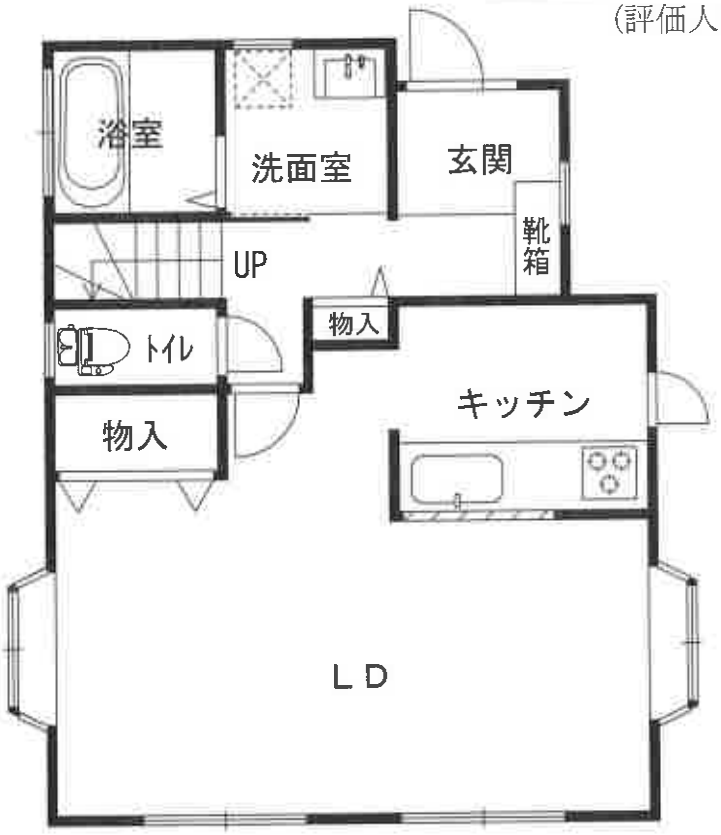
請求番号：26-3

建物間取略図

（評価人作成）



【1階】



【2階】

