

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 13 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 10 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 11 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 11 月 25 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 11 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 16 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 10 月 13 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）
1～3	9,420,000 7,536,000	一括	1,884,000	58,660	15,636
1	3,140,000				
2	10,000				
3	6,270,000				
		</			



物 件 目 録

1 所 在 船橋市藤原三丁目
地 番 254番101
地 目 宅地
地 積 118.88平方メートル

所有者 A

2 所 在 船橋市藤原三丁目
地 番 254番100
地 目 公衆用道路
地 積 251平方メートル

共有者 A 持分24分の1

3 所 在 船橋市藤原三丁目254番地101
家屋 番号 254番101
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 50.51平方メートル
2階 42.23平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8年 8月28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 船橋市藤原三丁目
地 番 254番101
地 目 宅地
地 積 118.88平方メートル
所有者 A

2 所 在 船橋市藤原三丁目
地 番 254番100
地 目 公衆用道路
地 積 251平方メートル
共有者 A 持分24分の1

3 所 在 船橋市藤原三丁目254番地101
家屋 番号 254番101
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 50.51平方メートル
2階 42.23平方メートル
所有者 A



令和8年(ケ)第147号
令和8年6月15日受理
令和8年8月18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 船橋市藤原三丁目
地 番 254 番 101
地 目 宅地
地 積 118.88 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 船橋市藤原三丁目
地 番 254 番 100
地 目 公衆用道路
地 積 251 平方メートル
共有者 A 持分 24 分の 1
- 3 所 在 船橋市藤原三丁目 254 番地 101
家屋 番号 254 番 101
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 50.51 平方メートル
2 階 42.23 平方メートル
所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	千葉県船橋市藤原3-10-42				
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（A） ☐ その他の者 上記の者が物件1土地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2土地を公衆用道路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 { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：				
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（A） ☐ 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1土地は、物件3建物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。物件2土地は、A及びその他共有者らとの共用の私道として利用されている。
- 2 物件1土地は、南東側隣地とは約1メートル高位に接するほか、物件2土地及びその他の隣地と概ね等高に接している。

■建物について

- 1 建物外部は、2階バルコニーの南東角付近のサイディングが一部剥がれている(写真②)ほか、経年による損耗が見られる。建物内部は、障子の一部が剥がれ、煙草によるクロスの黄ばみ、臭いを感じられるほか、経年による損耗・損傷が見られる。
- 2 2階廊下天井に、小屋裏物置(床面積不算入)へ上る折り畳み階段が収納されている。

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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A	1 本件建物には、私が居住しています。ペットは飼育していません。 2 建物内の設備に、特に不具合のある個所は無いと思います。 3 私と近隣居住者との間に、境界に関するトラブルはありません。 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)

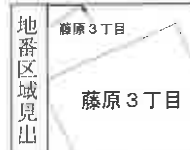
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 6月25日 (木) 10:35-10:43	物件所在地	占有調査 (不在、協力依頼書を投函)、外観写真撮影
8年 7月16日 (木) 15:53-15:56	物件所在地	占有調査 (不在、通知書を投函)
8年 8月 6日 (木) 9:45-10:40	物件所在地	占有・立入調査 (Aと面談)、評価人同行、写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在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

254-15 251-29 253-3 254-137
 251-24 251-6 254-20



(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 船橋市藤原三丁目					地 番	254番100			
出 力 尺 寸	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					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。

A 3判をA 4判に縮小した

令和8年3月9日
 千葉地方法務局船橋支局

地図整理番号：M51905
 登記官

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成16年11月16日

556921

地積測量図

地番 254-3、-99～101

土地の所在 船橋市磯原3丁目

17. 9. 22 254-99, 254-100, 254-101

表積表

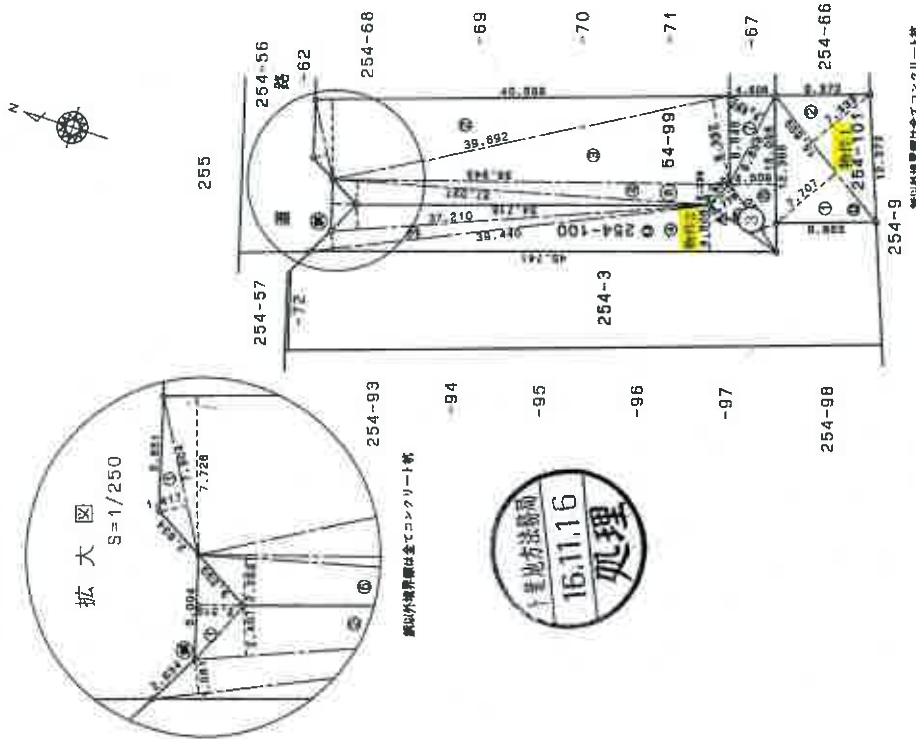
地番 符号	底辺	高さ	倍面積
1	7.904	1.417	11.19988
2	40.888	7.728	313.871792
3	39.892	8.382	333.898344
4	38.943	2.028	78.998516
5	37.037	2.268	83.999516
合計			820.468536
面積			410.23 m ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
1	5.004	2.318	11.60476
2	37.210	2.407	89.594470
3	39.440	1.881	65.298640
4	45.741	4.508	206.200428
5	7.980	2.775	22.089090
6	15.098	4.505	68.075882
7	8.885	3.992	36.542780
合計			502.376456
面積			251.19 m ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
1	15.808	7.707	121.839953
2	15.808	7.333	115.927397
合計			237.767350
面積			118.88 m ²

合計面積 780.306177 m²

地番 公簿	① 254-3 合計面積	残地
1345.6108	780.306177	565.304523
	地積	565.30 m ²



写真番号・撮影方向

製作者

16年 11月 10日(作製)

申

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印)

地図整理番号：M51903

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9日 千葉地方法務局船橋支局

A 3 判を A 4 判に縮小した

(8 枚目)

卷之四

建各階平面圖

各階平面圖

18332

254-101

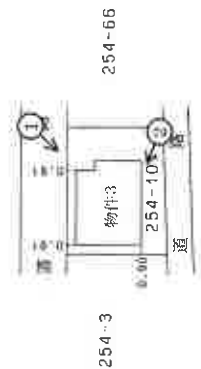
船橋市藤原3丁目254番地101



床面積	50.51m ²
-----	---------------------



床面積 42.23㎡



○→写真番号・撮影方向

著者

縮尺 250

人請申

縮尺 500

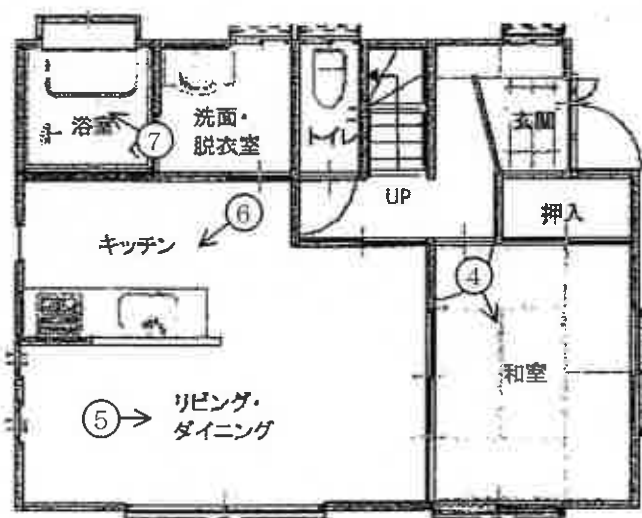
(千葉県土地家屋調査士会用紙)

享成道七年 陽曆 西曆 登記

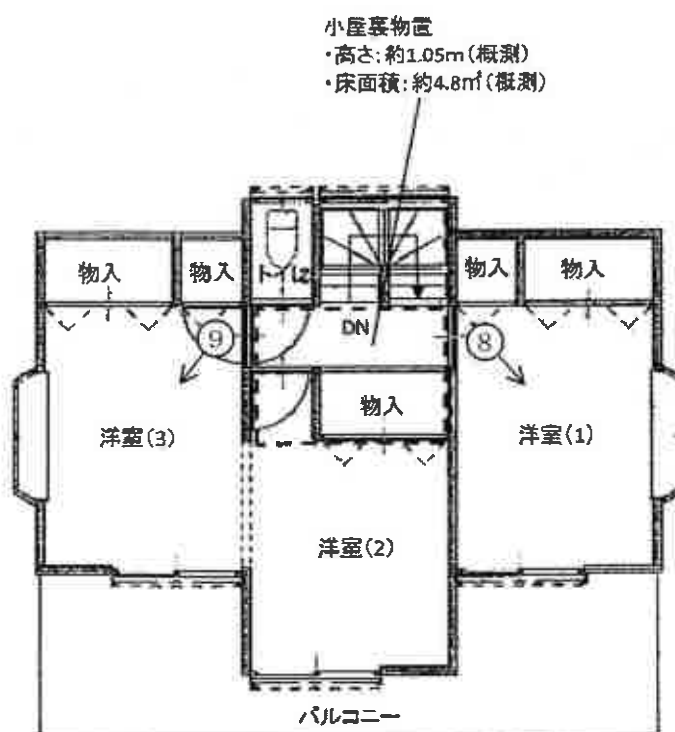
《 間 取 略 図 》



【1階】



【2階】



←○ 写真番号・撮影方向

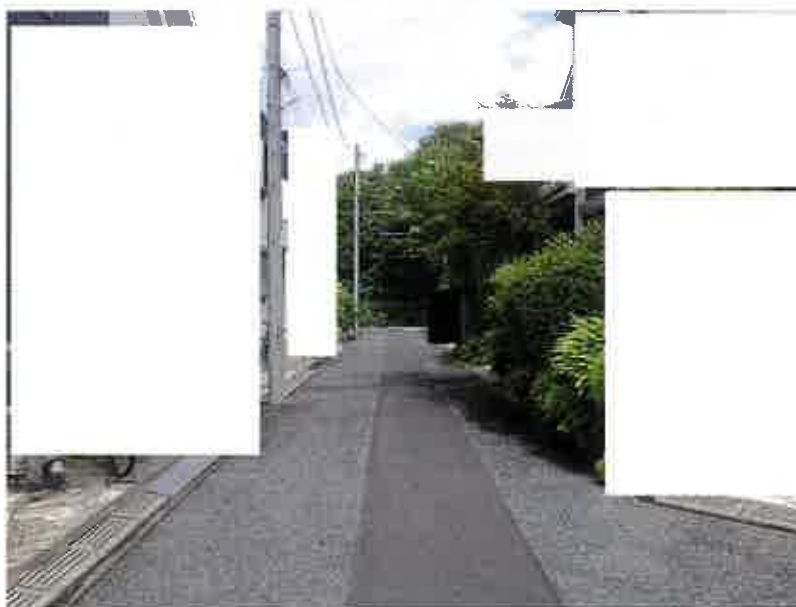
(9 枚目)



写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨

副 本

令和 8 年 (ケ) 第 147 号

令和8年8月6日 現 地 調 査

令和8年8月12日 評 価

第 2026 - 028 号 発 行 番 号

令和8年8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

秋 葉 節 久

第1 評価額

一括価格	
金 9,420,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 3,140,000 円
物件2（土地）	金 10,000 円
物件3（建物）	金 6,270,000 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。

従って、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) 「船橋市藤原3-10-42」
番 号	特 記 事 項		
2	1. 共用の私道であり，持分は1／24である。		

現況欄に記載のない事項については，ほぼ登記記載と同じ。

物 件 目 録

- 1 所 在 船橋市藤原三丁目
地 番 254 番 101
地 目 宅地
地 積 118.88 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 船橋市藤原三丁目
地 番 254 番 100
地 目 公衆用道路
地 積 251 平方メートル
共有者 A 持分 24 分の 1
- 3 所 在 船橋市藤原三丁目 254 番地 101
家屋 番号 254 番 101
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 50.51 平方メートル
2 階 42.23 平方メートル
所有者 A

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及び2）

位 置 ・ 交 通 (物件1及び2)	J R 武蔵野線「船橋法典」駅の 北東方 約 2.2 k m (道路距離, 以下同じ) 東武野田線「馬込沢」駅の 西方 約 2.4 k m 京成バス千葉ウエスト「藤原5丁目」バス停 約 500 m (J R 船橋法典駅, J R 西船橋駅に連絡) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況 (物件1及び2)	周辺は, 一般住宅の外, アパートや山林等も見られる市川市との行政境付近に 位置する住宅地域である。対象土地周辺の地勢は概ね平坦で, 日照・通風等は 普通である。船橋市ハザードマップによれば, 対象土地は, 「洪水・内水浸水 想定区域」, 「津波浸水想定区域」及び「高潮浸水想定区域」として公表はさ れていない。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (物件1及び2) (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種住居地域
	建 蔽 率	指定: 60%
	容 積 率	指定: 200%
	防 火 地 域	指定なし
	その他の規制	第1種高度地区20m, 建築基準法第22条指定区域, 宅地造成等 工事規制区域, 景観計画区域
画 地 条 件 (物件1) (宅地部分)	形 状: (長形状の画地) 地 勢: (敷地内に段差がある) 間 口: (北西) (約 12.3 m) 奥 行: (約 9.3~9.8 m) 地 積: (約 118.88㎡) (登記数量とほぼ同じ) 接面道路との関係: (一方路) (ほぼ等高)	
画 地 条 件 (物件2) (道路部分)	形 状: (L字形の帯状の画地) 地 勢: (ほぼ平坦) 幅: (約 4.5 m) 長 さ: (約 45~60 m) 地 積: (約 251㎡) (登記数量とほぼ同じ, 持分1/24)	
接面道路の状況 (物件1) (宅地部分)	北西側 (私道) 路線名 (一) 幅員 (約 4.5 m) 連続性 (普通) 舗装 (舗装) 歩道 (無) 側溝 (両側)	
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	北西側: 建築基準法42条1項5号 平成16年11月15日・第24号
	セットバック	不要
	再 建 築 の 可 否	可能であると推定
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1	物件3建物及び関連施設の敷地 (特記事項1参照)
	物件2	アスファルト舗装された共用の私道の一部 (建築基準法の道路)
	隣 地 (物件1)	・北東側: 一般住宅 ・北西側: 私道を介して一般住宅 ・南東側: 通路部分 ・南西側: 一般住宅 (特記事項2参照)

供給処理施設 (敷地内までの引込みを基準に、引込みがある場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。)	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり（但し、物件3建物は個別浄化槽を使用，特記事項3参照） 以上，物件1土地。物件2はなし。
土 壌 汚 染 等	1. 物件1及び2 土地は，従前の地目及び現地調査等から，土壤汚染の恐れのある利用がなされた可能性は低いと判断されること，また，現在，物件1土地は地上2階建の住宅の敷地であり，物件2土地はアスファルト舗装された共用の私道の敷地であり，それぞれ地下埋設物の存否は確認出来ないが，現地調査の範囲では，地下埋設物の存する可能性は低いと判断されることから，土壤汚染及び地下埋設物については考慮外とした。 2. 船橋市教育委員会での調査によれば，物件1及び2土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しないとのことから，埋蔵文化財については考慮外とした。
特 記 事 項	1. 物件1土地の北東部分は，コンクリート舗装され，駐車スペースとなっており，また，個別浄化槽が設置されている。 2. 南東側隣接地の地番「254番9」土地は，地番「254番33」土地のアスファルト舗装された通路部分になっているが，船橋市建設局建築部建築指導課での調査によれば，当該通路は建築基準法上の道路ではないとのことである。南東側隣接地の通路部分より約1m高く接面し，また，北東側隣接地び南西側隣接地とはほぼ等高に接面する。 3. 船橋市下水道部下水道総務課での調査によれば，物件1土地内に引込みはされているが，接続・利用はされていないとのことである。 4. 対象土地及び周辺地域において，平成23年3月11日の東日本大震災並びに令和元年9月及び10月の台風及び豪雨による被害は，特段無かったものと推察される。

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成17年9月14日 新築 （登記記載）
	増 築 年 月 日	—
	経 過 年 数	約 21 年
	経済的残存耐用年数	約 4 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング
	内 壁	クロス貼外
	天 井	クロス貼，合板外
	床	フローリング，畳，塩ビシート貼外
	設 備	システムキッチン，浴室，洗面台，水洗トイレ外 （電気，上水道，都市ガス，個別浄化槽）
	そ の 他	—
床面積（現況）	1 階	50.51㎡
	2 階	42.23㎡
	延 べ	92.74㎡（ 登記数量とほぼ同じ ）
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4LDK＋小屋裏物置（別添「間取略図」参照）
品 等 ・ 施 工	品等：中位，施工の程度：中位	
保守管理の状態	建物外部は，バルコニーの南東角のサイディングが一部剥がれている外は，経年による汚れや損耗・損傷等が見られる程度である。建物内部も，喫煙によるたばこ臭等が気になる外は，経年による汚れや損耗・損傷等が見られる程度であり，特段の不具合等は認められなかった。債務者兼所有者の陳述によれば，①雨漏りや水漏れ・排水の詰まり等の不具合は無い②住設機器の作動状況に不具合は無い③ペットは飼っていないとのことである。床に撓み・沈み等は確認出来なかったが，白蟻被害の有無については，床下調査を行っていないので不明である。保守管理状況はやや劣ると思料される。	
建物の利用状況	債務者兼所有者が，自宅として占有・使用している。	

特 記 事 項	1. 建築確認：平成17年2月7日，第H16認建船橋003347号 完了検査：平成17年10月3日，第H16証建船橋003347号 2. 収納式のはしごで昇降する小屋裏物置（高さ：約1.05m（概測），広さ：約4.8㎡（概測））が，2階のホール及び洋室（2）の一部の上部（位置は「間取略図」参照）に存するが，最高の内法の高さが約1.05m（概測）であるため，建築基準法上は床面積及び階数とも算入されない。また，不動産登記事務取扱手続準則上も階数として算入されない。 3. 物件3建物については，使用資材及び建築時期等からアスベストを含有する資材が使用されている可能性は否定出来ないが，飛散性は低く，通常の使用上は問題はないと推察される。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1及び2（土地）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	オ 建 付 地 価 格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	80,800	1.01	118.88	0.90	8,731,000
2	80,800	0.01	10.45	1.00	8,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

《地価公示地》（船橋-27）

公 示 価 格 時点修正 標準化補正 地域格差 規 準 価 格
 $95,500\text{円}/\text{㎡} \times 102.2 / 100 \times 100 / 105 \times 100 / 115 = 80,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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；+ 5

◇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，接面方位等）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）方位；+ 1

（相乗積）（物件2）共用の私道（建築基準法上の道路）の共有持分減価；△ 99

ウ 地 積：（物件1）118.88㎡（登記数量による）

（物件2）10.45㎡（登記数量251㎡×持分1/24による，小数点第3位以下切り捨て）

エ 建付減価：（物件1）△ 10 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

（物件2）± 0 不要と判断した。

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	エ 建 物 の 価 格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
3	180,000	92.74	0.182	3,038,000

イ 登記数量による。

ウ 現価率は耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、下記の計算により求めた。

・経過年数 21年， 経済的残存耐用年数 4年， 合計年数 25年， 残価率 5%
耐用年数法に基づく方法（定額法）による現価率 20.2% と観察減価法による減価 △10%
の相乗積。 尚，観察法による減価は，物件3建物の現況及び保守管理状況等を考慮して決定した。

$$\therefore \text{現価率} : \quad (\text{耐用年数法による現価率}) \quad (\text{観察減価法による現価率}) \\ 0.202 \quad \times \quad (1 - 0.1) \quad = \quad 0.182$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地（物件1）については土地利用権等価格を控除し、建物（物件3）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、下記の通り評価額を決定した。

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		ウ 土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	8,731,000	0.55	法定地上権	4,802,000

イ 土地利用権等割合：55% 法定地上権が成立。

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) (ア±イ) ×ウ×エ×オ
1	8,731,000	△ 4,802,000		1.00	0.80	3,140,000
2	8,000	—		1.00	0.80	10,000
3	3,038,000	+ 4,802,000	1.00	1.00	0.80	6,270,000
一 括 価 格 (合 計)						9,420,000

※ 1万円未満の場合は最低金額の1万円に切り上げ。

ウ 占有減価修正： ± 0 % 債務者兼所有者が占有・使用していることから、不要と判断した。

エ 市場性修正： ± 0 % 特段考慮すべき要因はないことから、不要と判断した。

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量のうえ、競売市場修正率として 80% を乗じた。

第6 参考価格資料

1 地価公示地 (船橋一27)

所 在： 船橋市藤原6丁目465番57 「藤原6-13-6」

価 格： 95,500円/㎡

位 置： 東武野田線「馬込沢」駅 西方 約 1.8km

価 格 時 点： 令和8年1月1日

地 積： 148㎡

供給処理施設： 上水道 ， 都市ガス ， 下水道

接 面 街 路： 南側 4.5m 市道

用 途 指 定 等： 第1種低層住居専用地域 指定建蔽率：40% ， 指定容積率：80%

地 域 の 概 要： 中小規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

1 目的物件の位置図

2 公図 (写)

3 地積測量図 (写)

4 建物図面・各階平面図 (写)

5 間取略図

以 上

位置図

藤原(八)

船橋市

藤原(六)

藤原(四)

柏井町(二)

柏井町(一)

姥山貝塚

藤原(三)

藤原(五)

上山町

唱行寺

藤原(二)

上山町(二)

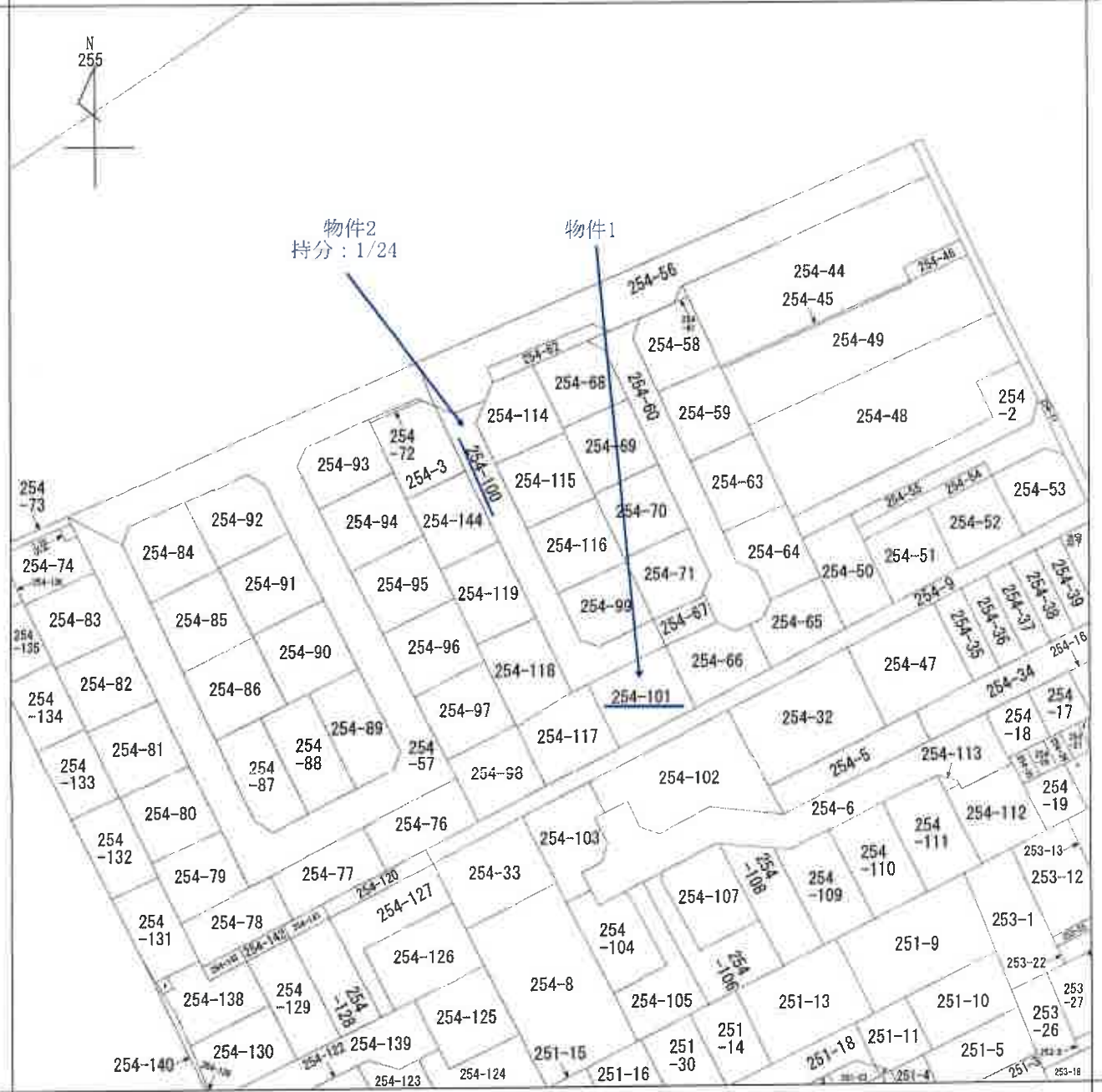
船橋法典駅

上山町(一)

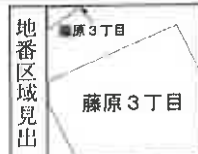
前貝塚町

国土地理院地図

254-15 251-24 251-29 251-6 253-3 254-20 254-137



(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	船橋市藤原三丁目				地番	254番100			
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は番号	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。

複写機にてA3をA4に縮小

令和8年3月9日

千葉地方方法務局船橋支局

地図整理番号：M51905

登記官

(1/1)

登記年月日：平成16年11月16日

556921

地積測量図

地番 254-3、-89、-101
土地の所在 船橋市藤原3丁目

17. 9. 22 254-99, 254-114 1/24

表積表

地番	① 254-99	底辺	高さ	積面積
1	7.904	1.417	11.99959	
2	40.589	7.728	313.571792	
3	39.592	8.392	332.590344	
4	39.943	2.026	78.808516	
5	37.037	2.288	83.939916	
合計			820.468598	
面積			410.2342890	
地積			410.23 ㎡	

地番	② 254-100	底辺	高さ	積面積
1	5.004	2.319	11.604276	
2	37.210	2.407	89.554470	
3	39.440	1.581	66.299640	
4	45.741	4.508	205.200428	
5	7.950	2.775	22.089000	
6	15.089	4.509	68.075882	
7	9.555	3.992	38.542760	
合計			502.375456	
面積			251.189228	
地積			251.18 ㎡	

地番	③ 254-101	底辺	高さ	積面積
1		15.809	7.707	121.839563
2		15.809	7.333	115.927397
合計				237.767960
面積				118.8836800
地積				118.88 ㎡

合計面積 780.306177 ㎡

地番	④ 254-3	積面積
公簿	合計面積	556.304523
1345.5108	780.306177	556.30 ㎡

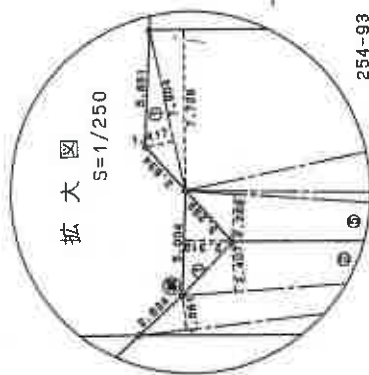
作製者

16年 11月 10日(作製)

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)



築以外境界線は全てコンクリート杭



物件2
持分：1/24

物件1

平成16年 11月 10日 登記

複写機にてA3をA4に縮小

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9日 千葉地方裁判所船橋支部

登記官

登記年月日：平成17年12月14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。
令和8年3月9日 千葉地方法務局船橋支局 登記官

建物図面図

各階平面図

183332

家屋番号 254-101

建物の所在 船橋市薬原3丁目254番地101

1階 求積表

①	7.280 x 6.370 =	46.373500
②	0.910 x 4.550 =	4.140500
計		50.514000

床面積 50.51㎡

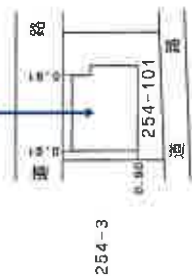
2階 求積表

①	8.190 x 4.550 =	37.264500
②	2.730 x 0.455 =	1.242150
③	2.730 x 1.365 =	3.726450
計		42.233100

床面積 42.23㎡



物件3



複写機にてA3をA4に縮小

作製者

縮尺 1/250

申請人

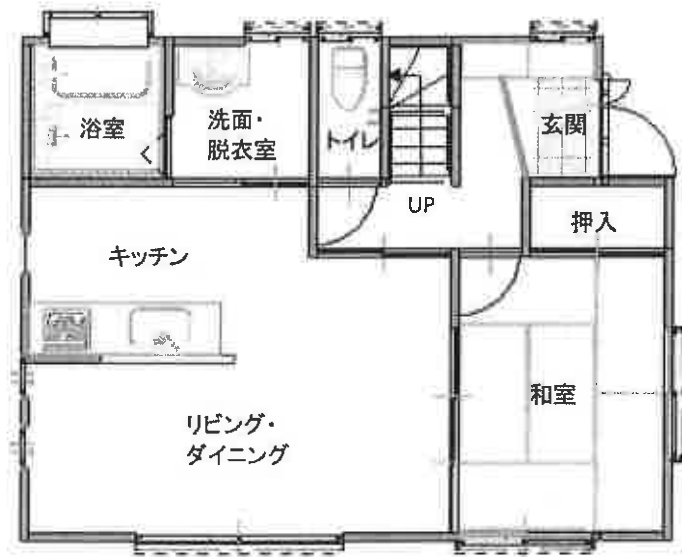
縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印)

《 間 取 略 図 》



【 1階 】



【 2階 】

