令和　８年（ケ）第　　１６８号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７日
千葉地方裁判所民事第４部
裁判所書記官　佐　野　勝　信

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１２月　２日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　９日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６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　９年　１月　６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１７日　午前　９時００分から 令和　８年１２月２１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１７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, 2	3, 740, 000 2, 992, 000	一括	748, 000	19, 796	5, 166
1	1, 350, 000				
2	2, 390, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１６８号

物　件　目　録

１　所　　在　　船橋市藤原四丁目

　　地　　番　　２７７番７７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５７．０３平方メートル

　（現況）

　　地　　目　　宅地・一部公衆用道路

２　所　　在　　船橋市藤原四丁目２７７番地７７

　　家屋　番号　　２７７番７７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　３４．７０平方メートル
　　２階　３２．２２平方メートル

　（現況）

　　構　　造　　木造瓦葺小屋裏３階建

　　床　面　積　　１階　　３４．７０平方メートル
　　２階　　３２．２２平方メートル
　　小屋裏３階　約６．６平方メートル

令和８年（ケ）第１６８号

注　意　書

本件については、令和８年８月千葉豪雨前又は令和８年台風第２５号前の調査に基づき売却基準価額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　　168号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月18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1，2】
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1，2】
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。

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。

令和　8年（ケ）第　　１６８号

物　件　目　録

１　所　　在　　船橋市藤原四丁目

　　地　　番　　２７７番７７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５７．０３平方メートル

（現況）

　　地　　目　　宅地・一部公衆用道路

２　所　　在　　船橋市藤原四丁目２７７番地７７

　　家屋　番号　　２７７番７７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　３４．７０平方メートル
　　２階　３２．２２平方メートル

（現況）

　　構　　造　　木造瓦葺小屋裏３階建

　　床　面　積　　１階　　３４．７０平方メートル
　　２階　　３２．２２平方メートル
　　小屋裏３階　約６．６平方メートル

令和８年(ケ)第　１６８号
令和８年　７月１５日受理
令和８年　８月１０日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官　衣　斐　主　税

（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　　１６８号

物　件　目　録

１　所　　在　　船橋市藤原四丁目

　　地　　番　　２７７番７７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５７．０３平方メートル

２　所　　在　　船橋市藤原四丁目２７７番地７７

　　家屋　番号　　２７７番７７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　３４．７０平方メートル
　　２階　３２．２２平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	船橋市藤原４－５－５
土地	物件１
現況地目	■宅地（物件１の一部）　■公衆用道路（物件１の一部）　□　　（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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し，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	３枚目「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：木造瓦葺小屋裏３階建 ■床面積：１階３４．７０㎡、２階３２．２２㎡、小屋裏３階約６．６㎡
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　住居（空家）　として占有している □「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

その他の事項

■土地について

物件１土地は、東側が約０．６㎡セットバックされ、その先で私道にほぼ等高に接し、その他の隣地との境にはコンクリートブロック積があり地積測量図に照らし概ね土地の範囲を確認できる。

■建物について

室内に動産類が存在しない空家である。

２階天井裏に床面積約６．６㎡の小屋裏収納があり、天井最高部の高さが約１．７ｍなので階層床面積に算入した。

床や壁等に汚れが見られるが、目視の限り大きな破損等の不具合は見られなかった。

屋根に太陽熱温水器が設置されているが、作動状況は確認できない。

（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

■占有について

建物内には動産類がなくライフラインの供給も停止され空家であり、物件内に所有者以外の者の占有を示す物がないことから、所有者が空家で占有していると認定した。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（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
R8年7月24日（金） 10：40－10：50	物件所在地	物件外観調査、写真撮影 占有者不在
R8年8月7日（金） 16：15－16：40	物件所在地	物件立入調査、写真撮影 評価人同行
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８年８月７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。



請求部分	所在	船橋市藤原四丁目			地番	277番77		
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14日

東京法務局中野出張所

登記官 [redacted]

地図整理番号：M26140

（1/1）

A3判をA4判に縮小した。

（ 6 枚目）

登記年月日：昭和63年2月10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14日　東京法務局中野出張所
登記官

（1枚目）

557404

地番	277-48, -77, -78
土地の所在	船橋市 ~~薬円台2丁目~~ 薬円台4丁目

地積測量図　63.2.10

地積計算表

(1) 277-48

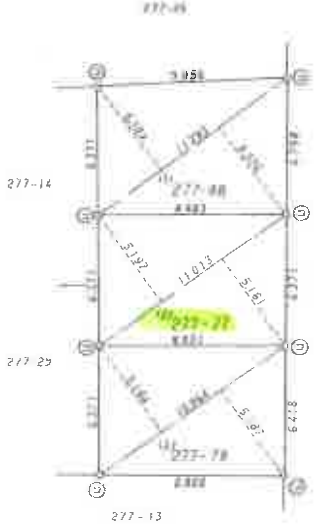
11.293 × (5.104 + 5.376) × 1/2 = 59.175320 M2

(2) 277-77

11.013 × (5.197 + 5.161) × 1/2 = 57.036327 M2

(3) 277-78

10.964 × (5.184 + 5.187.2 × 1/2 = 56.853822 M2



境界点	境界標の種類
(1)	石　杭
(2)	金　鋲
(3)	コンクリート杭
(4)	埋　(　)
(5)	金　鋲

（長辺約　）

作製者	[redacted]	（昭和 63年 2 月 9 日作製）	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

（日数　）

A3判をA4判に縮小した。

[redacted]

地図整理番号：M26141

登記年月日：昭和63年4月8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14日　東京法務局中野出張所
登記官
（8 枚目）

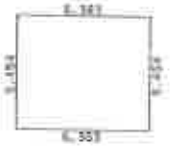
183972

各階平面図

家屋番号	277番77
建物の所在	船橋市藤原町2丁目277番地77

藤原4丁目

1階平面図



求積表

6.363	X	5.454	= 34.703802

床面積　34.70 ㎡

2階平面図

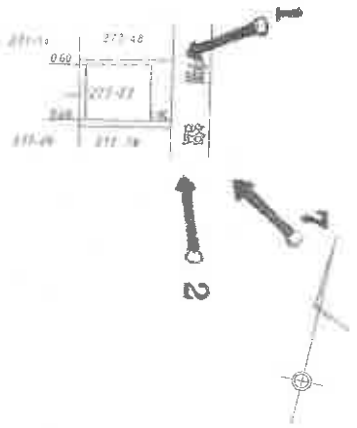


求積表

6.363	X	4.545	= 28.919835
3.636	X	0.909	= 3.305124
合計			32.224959

床面積　32.22 ㎡

建物図面



写真撮影方向

作製者	土地家屋調査士	縮尺	1/250
	（昭和63年4月7日作製）		

申請人		縮尺	1/500

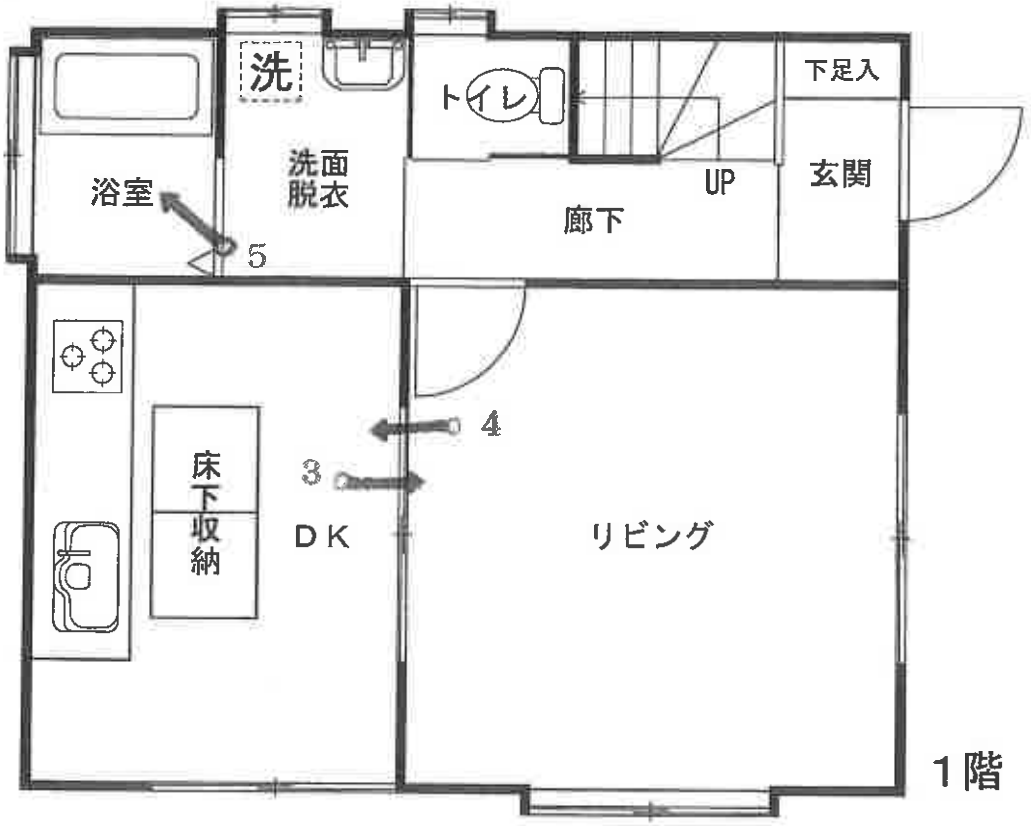
（千葉土地家屋調査士会用紙）

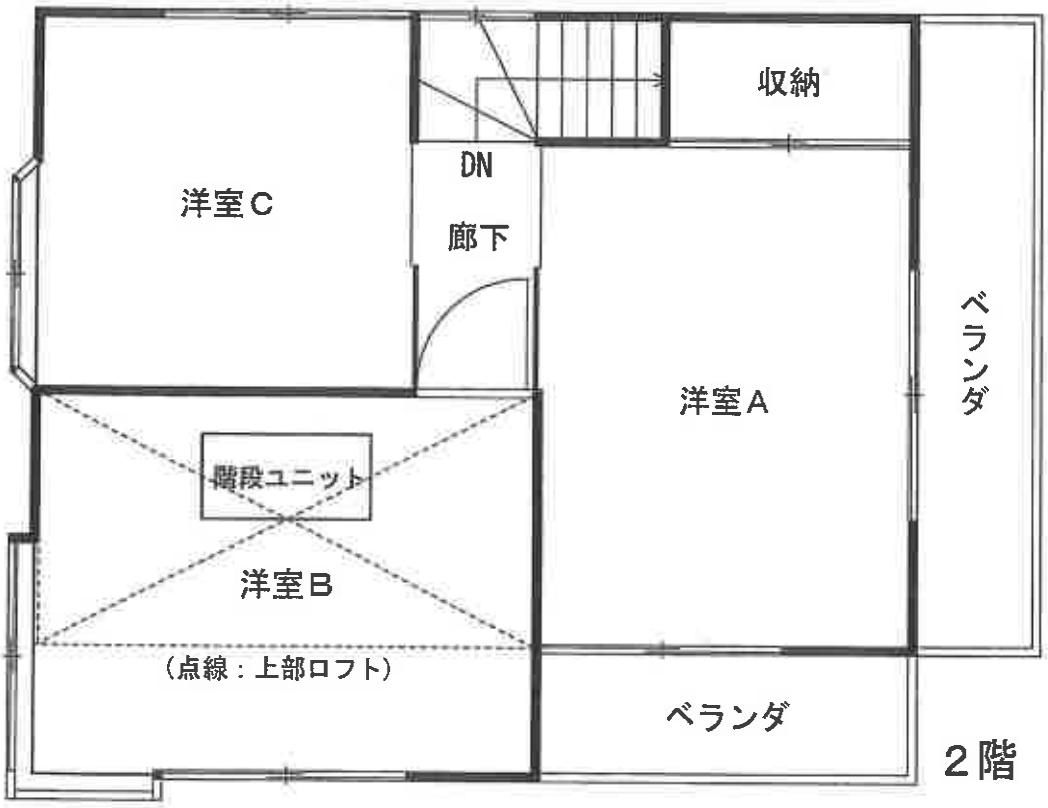
平成六参年四月八日

A3若しくはA4縮小禁止

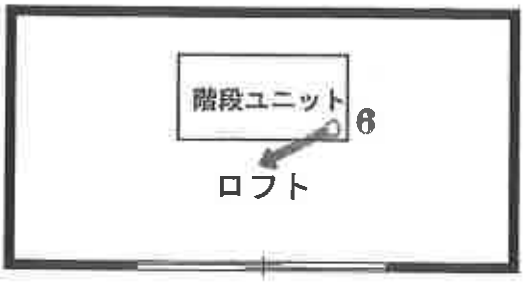
地図整理番号：M26142

間取略図


洗
トイレ
下足入
浴室
洗面
脱衣
UP
玄関
廊下
5
4
3
床下収納
DK
リビング
1階


収納
DN
洋室C
廊下
ベランダ
洋室A
階段ユニット
洋室B
(点線：上部ロフト)
ベランダ
2階

写真撮影方向


階段ユニット
6
ロフト
小屋裏3階


N

1



2



3



4



5



6



小屋裏収納



太陽熱温水器あり

令和８年（ケ）第 168 号

令和８年８月７日 現地調査
令和８年８月８日 評　　価
第　2026-123　号 発行番号
令和８年８月10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
後藤　元

第1　評価額

一　括　価　格	
金　　3,740,000　円	
内　訳　価　格	
物件1（土地）	金　　1,350,000　円
物件2（建物）	金　　2,390,000　円

1 一括価格は，物件1，2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 現況地目：宅地・一部公衆用道路
2	物件目録記載のとおり。		構　造　木造瓦葺小屋裏3階建 床面積　1階　34.70㎡ 2階　32.22㎡ 小屋裏3階　約6.6㎡ 延べ　約73.52㎡ 住居表示「藤原4－5－5」
番号	特記事項		
1～2	なし		

現況欄に記載のない事項については，ほぼ登記と同じ。

令和　8年（ケ）第　　168号

物　件　目　録

1　所　　在　　船橋市藤原四丁目

　　地　　番　　277番77

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　57．03平方メートル

2　所　　在　　船橋市藤原四丁目277番地77

　　家屋　番号　　277番77

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺2階建

　　床　面　積　　1階　34．70平方メートル
　　2階　32．22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

目的物件	物件１	
位置・交通	ＪＲ武蔵野線「船橋法典」駅の北東方・約2.3km（道路距離） 最寄バス停「大塚ガラス」の西方・約200m（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	戸建住宅を中心に共同住宅，小規模事業所等が存する住工混在地域であり，周辺には山林や農地，空地も見られる。	
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	市街化区域
	用途地域	準工業地域
	建蔽率	指定 60%
	容積率	指定 200%
	防火規制	なし
	その他の規制	第一種高度地区20m
		建築基準法第22条指定区域
		宅地造成等工事規制区域
画地条件	形状（長方形），地勢（概ね平坦） 接道方位（東），間口（約6.3m），奥行（約8.9m） 地積（57.03㎡）（登記簿数量） 接面道路との関係：中間画地：接面道路とほぼ等高に接面している。 隣地との高低差：隣接地とほぼ等高に接面している。	
接面道路の状況	東側（私道）　路線名（－）　幅員（約3.8m） 連続性（行き止まり）　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	不要（特記事項５参照） セットバック部分の面積　－
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	物件１：	物件２の建物の敷地として利用されている。
	隣地	・東側：私道を介して戸建住宅 ・西側：戸建住宅 ・南側：戸建住宅 ・北側：戸建住宅

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　なし　（プロパンガスを使用） 下　水　道　あり
土壌汚染等	1. 過去地図の閲覧及び土壌汚染対策法に係る区域指定状況等を調査した結果，価格形成に影響を及ぼす土壌汚染の存する可能性は低いと推定する。 2. 既存建物に係る以外，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. 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の敷地の境界線については，隣接地とはコンクリートブロック等で区画されており，法務局備付の地積測量図と概ね一致している。 2. 建物東側の樹木の枝葉が前面道路側へ越境している。 3. 東側道路は船橋市役所において私道として扱われているが，登記上の所有者は農林省であり，債務者兼所有者は東側道路の所有権を有していない。 4. 船橋市ハザードマップ，ちば情報マップ等を閲覧した結果，浸水想定区域及び土砂災害警戒区域には指定されていない。 5. 物件１はセットバック済みであり，物件１の東側（約0.6㎡：概測）が道路の一部となっている。なお，当該面積は現地での概測値であり，正確な面積については専門家による測量が必要である。

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63年4月2日　新築
	経過年数	約 38 年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕　　様	構　　造	木造
	屋　　根	瓦葺
	外　　壁	モルタル塗等
	内　　壁	ビニールクロス等
	天　　井	ビニールクロス，化粧合板等
	床	フローリング等
	設　　備	洗面台，キッチン，浴室，水洗トイレ等 （電気，上水道，下水道，プロパンガス）
	そ の 他	―
品　　等	普通	
保守管理の状態	やや劣る 建物外部には，経年相応の汚れ，退色等が見られる。建物内部は家財等がほぼ撤去されており，空室となってから一定期間が経過している様子がうかがわれる。床面等には埃や汚れが見られるほか，キッチン，浴室，トイレ等の水回りは汚れが特に目立つ。目視できる範囲において著しい破損等は認められないものの，保守管理の状態はやや劣ると思料する。	
床面積（現況）	小屋裏部分に天井高（最高部）約1.7m、床面積約6.6㎡の収納スペース（ロフト）があり，現況床面積は下記のとおり。 床面積　1階　34.70㎡ 2階　32.22㎡ 小屋裏3階　約 6.6㎡ 延べ　約 73.52㎡	
現況用途等	現況用途	１，２階は居宅，小屋裏３階はロフト
	間　取　り	３ＬＤＫ＋ロフト（別添間取略図を参照）
建物の利用状況	債務者兼所有者が空家の状態で占有している。	
特記事項	1. 建築確認：昭和62年12月25日／第2718号 完了検査：記録なし（船橋市役所建築部建築指導課調査による） 2. 建築時期を考慮すれば，屋根材，天井材，内外壁材等にアスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。もっとも，外観上，飛散が認められる状況にはなく，通常の使用において直ちに支障はないものと思料する。なお，将来建物を解体する際には，別途調査及び適切な処理が必要となる可能性がある。	

特　記　事　項	3. 登記面積を前提に概算すると，建蔽率は指定建蔽率（60%）を若干超過している。なお，建築確認の記録は確認できた一方，完了検査の記録は確認できず，現況建物の建築基準法上の適法性については確認できなかった。 4. 屋根上に太陽熱温水器が設置されているが，稼働状況は不明である。 5. 現地調査時に債務者兼所有者が不在であり，リフォームの有無，東日本大震災や令和元年台風による被害，雨漏りやシロアリ被害，住宅設備の稼働状況等について聴取できなかった。（設備の動作確認は行っていない）

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	土地価格(円)(千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ ＝ カ
1(宅地)	80,800	1.03	約 56.43	1/1	0.90	4,227,000
1(道路)	80,800	0.05	約 0.60	1/1	1.00	2,000
計			57.03			4,229,000

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)

$$95{,}500\ \text{円／㎡} \times \frac{(102.2)}{100} \times \frac{100}{(105)} \times \frac{100}{(115)} \fallingdotseq 80{,}800\ \text{円／㎡}$$

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (標準画地価格)

◇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%　(格差率)　105

◇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(相乗積)：【物件1・宅地】
方位＋3%　(格差率)　1.03

【物件1・道路】
道路－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)　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	建物の価格(円)（千円未満四捨五入）ア×イ×ウ ＝ エ
2	本体 185,000	66.92	0.035	433,000
	小屋裏 80,000	約 6.6	0.035	18,000
計				451,000

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) 定額法による率		
2	5 %	0年	38年	0.05	▲30%（0.70）	0.035

① 耐用年数法(定額法)

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

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，保守管理状況，建築様式，建築資材の変化，遵法性等を考慮した。

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 （宅地）	4,227,000	0.60	法定地上権	2,536,000

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） （万円未満四捨五入） （アニイ）×ウ×エ×オ
1 （宅地）	4,227,000	－ 2,536,000		1.00	0.80	1,350,000
1 （道路）	2,000			1.00	0.80	
2	451,000	＋ 2,536,000	1.00	1.00	0.80	2,390,000
一括価格（合計）						3,740,000

ウ　占有減価修正：修正の必要がない

エ　市場性修正：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慮した。

第6 参考資料

地価公示価格　（　　船橋-27　　）

所　　在	千葉県船橋市藤原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」駅の西方・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	第一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

1　目的物件の位置図

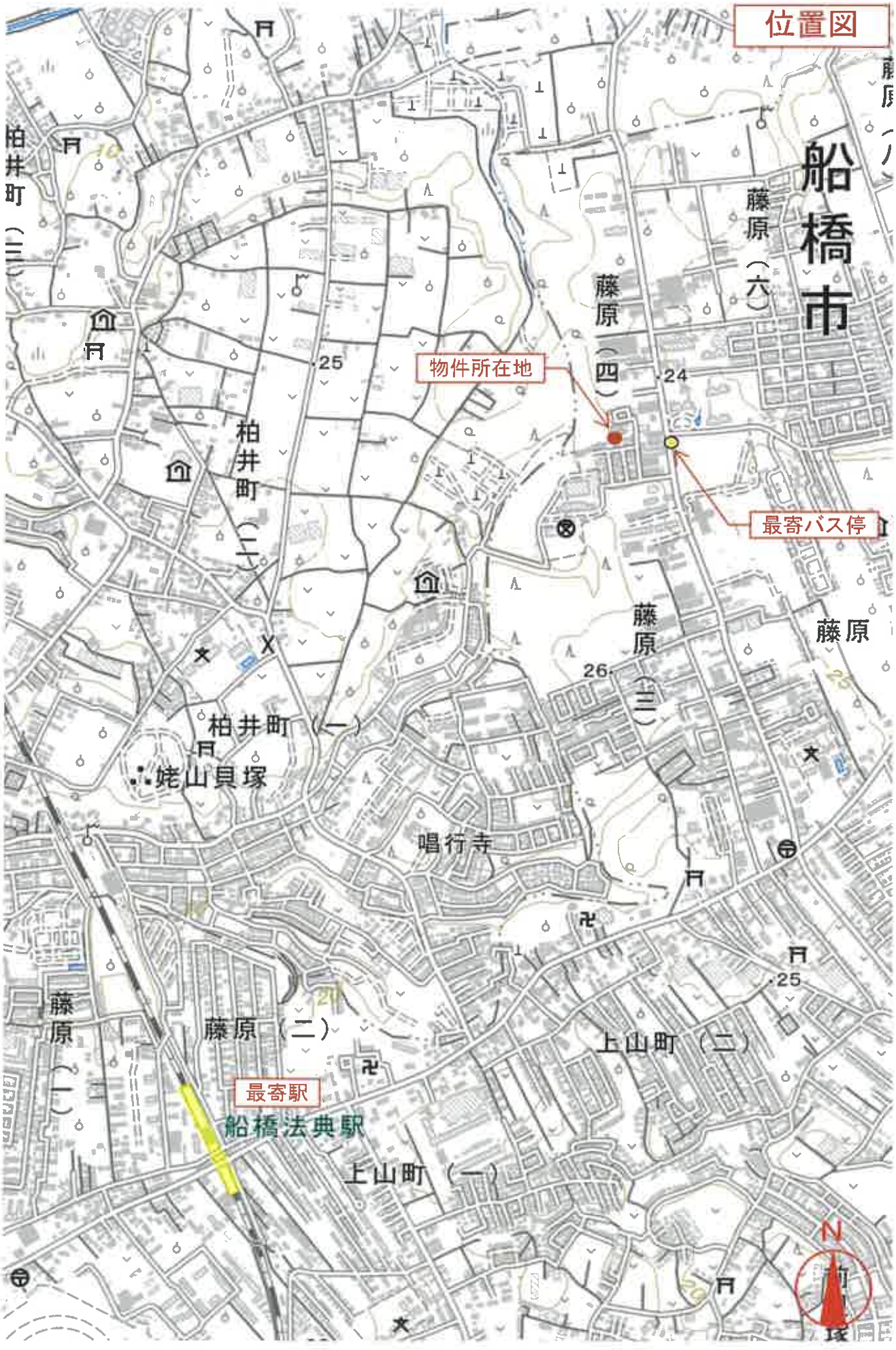
2　公図写

3　地積測量図写

4　建物図面・各階平面図写

5　間取略図

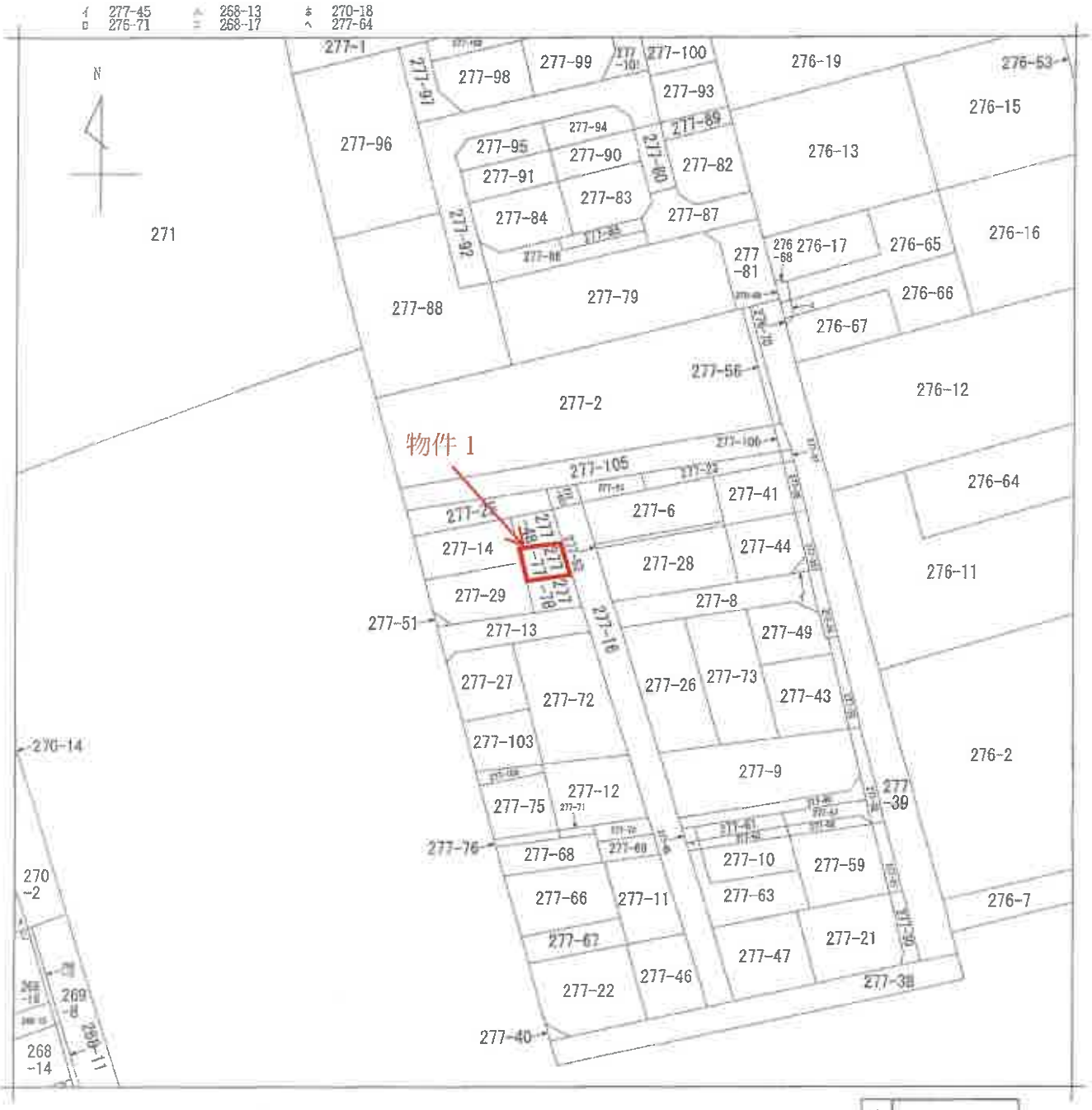
以 上



縮尺：1 / 10,000

地理院タイル（国土地理院）を利用して作成

0 250 500m



（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	船橋市藤原四丁目			地番	277番77		
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14日

東京法務局中野出張所

地図整理番号：M26140　　登記官 [redacted]

(1/1)

本図面はＡ３判を
Ａ４に縮小したものです

登記年月日：昭和63年2月10日

557404

地番	277-48, -77, -78
土地の所在	船橋市 [redacted] 薬円台4丁目

地積測量図 63.2.10

地積計算表

(1) 277-48

11.293 × (5.184 + 5.376) × 1/2 = M2 59.175320

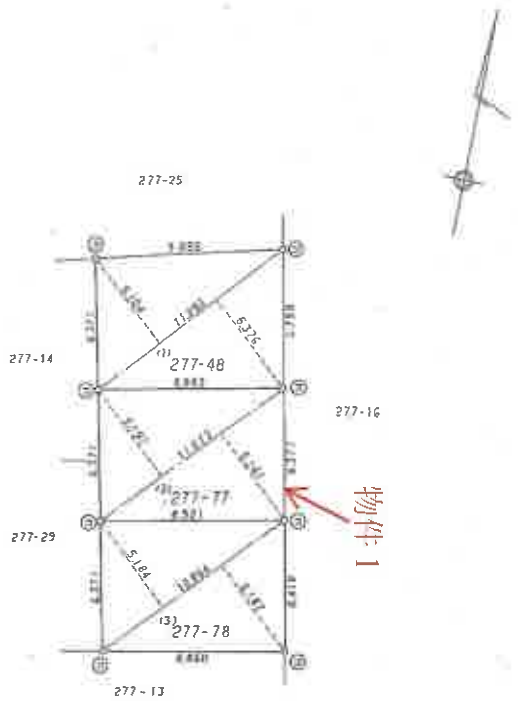
(2) 277-77

11.013 × (5.187 + 5.191) × 1/2 = M2 57.036327

物件1

(3) 277-78

10.894 × (5.184 + 5.187) × 1/2 = M2 56.453622



境界点	境界標の種類
㉘	金鋲
㉙	金鋲
㉚	コンクリート杭
㉛	鋲( )
㉜	金鋲

(長適納)

(日関連9)

作製者 [redacted] (昭和 63年 2 月 9 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14日　東京法務局中野出張所
登記官 [redacted]

本図面はA3判をA4に縮小したものです

地図整理番号：M26141

登記年月日：昭和63年4月8日

183972

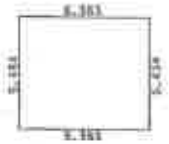
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	277番77
建物の所在	船橋市藤原町2丁目277番地77

藤原4丁目

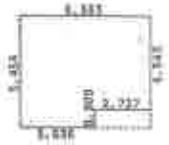
1階平面図



求積表

6.363 X	5.454 =	34.703802
床面積		34.70 ㎡

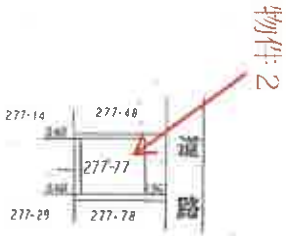
2階平面図



求積表

6.363 X	4.545 =	28.919835
3.636 X	0.909 =	3.305124
合計		32.224959
床面積		32.22 ㎡

建物図面



作製者	[redacted]	1/250	
	(昭和63年4月7日作製)		
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

(千葉土地家屋調査士会用紙)

昭和六参年四月八日

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)

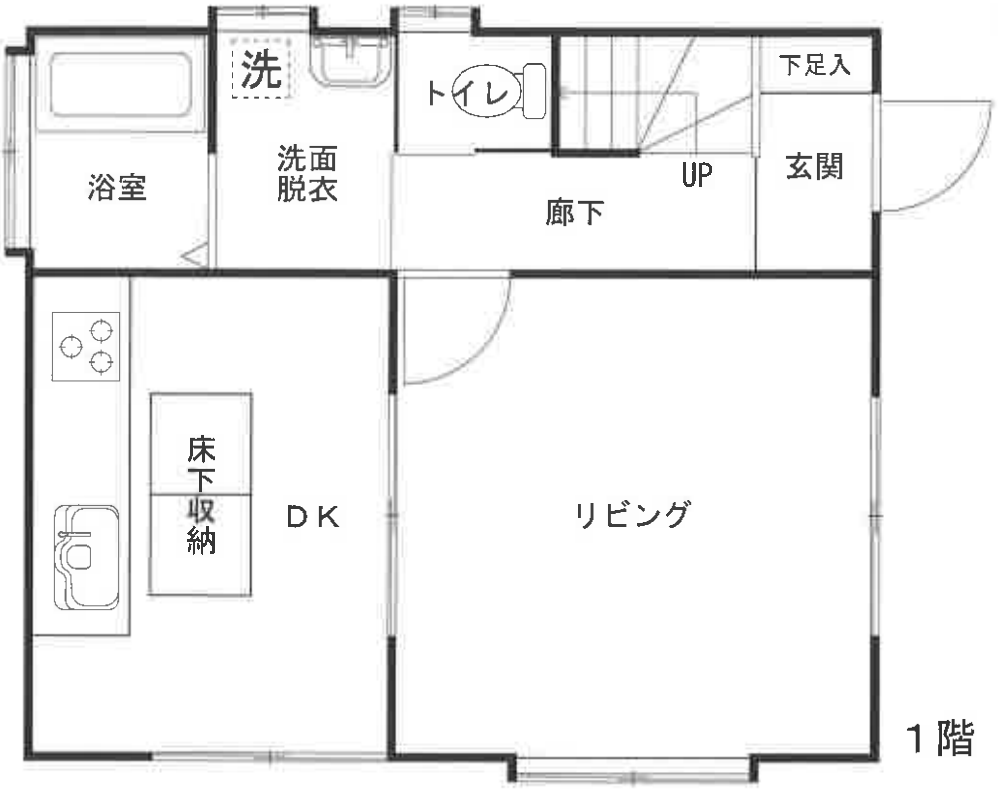
令和8年4月14日　東京法務局中野出張所

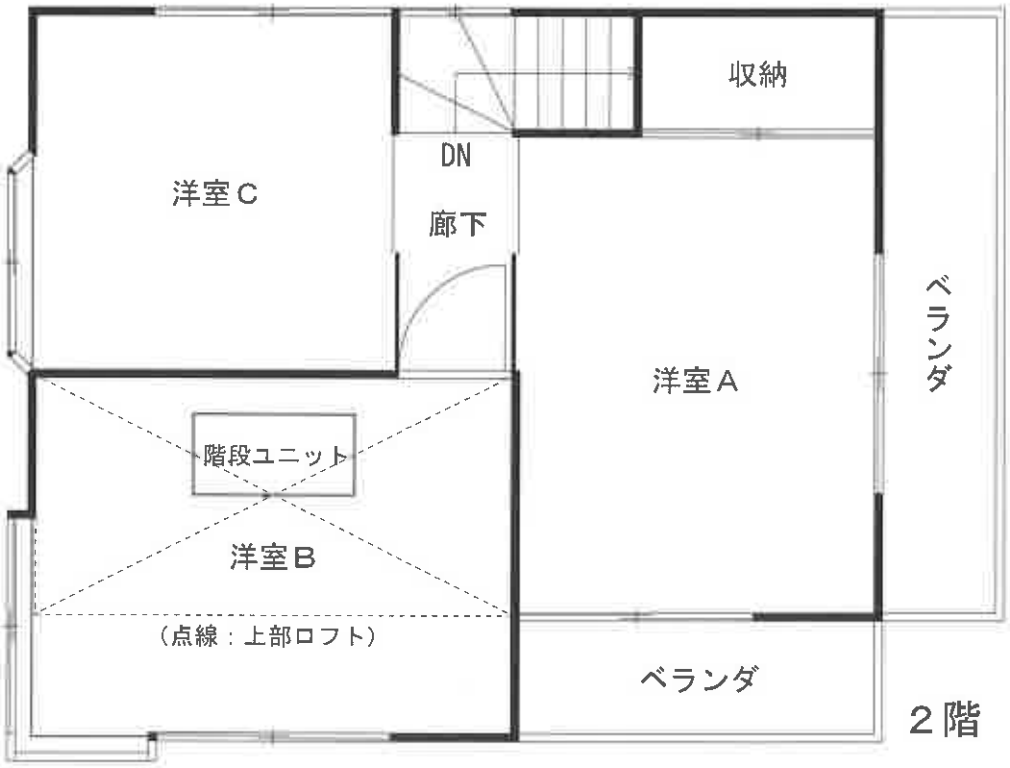
登記官 [redacted]

本図面はA3判をA4に縮小したものです

地図整理番号：M26142

間取略図


洗
トイレ
下足入
浴室
洗面
脱衣
UP
玄関
廊下
床下収納
DK
リビング
1階


収納
DN
廊下
洋室C
洋室A
ベランダ
階段ユニット
洋室B
（点線：上部ロフト）
ベランダ
2階


階段ユニット
ロフト
小屋裏3階


N