令和　８年（ケ）第　　２１７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　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）
1～5	10,240,000 8,192,000	一括	2,048,000	39,200	14,205
1	3,280,000				
2	180,000				
3	470,000				
4	80,000				
5	6,230,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　２１７号

物　件　目　録

１　所　　在　　船橋市丸山五丁目

　　地　　番　　１９番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３１．９０平方メートル

２　所　　在　　船橋市丸山五丁目

　　地　　番　　１９番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７．２０平方メートル

３　所　　在　　船橋市丸山五丁目

　　地　　番　　１９番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８．８２平方メートル

４　所　　在　　船橋市丸山五丁目

　　地　　番　　１８番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３．３０平方メートル

５　所　　在　　船橋市丸山五丁目１９番地７

　　家屋　番号　　１９番７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

令和　8年（ケ）第　　２１７号

物　件　目　録

床　面　積　　1階　４８．７５平方メートル
　　2階　２９．７４平方メートル

（現況）

床　面　積　　1階　約５３．７５平方メートル
　　2階　約３５．７４平方メートル

令和８年（ケ）第２１７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　　217号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月30日
千葉地方裁判所民事第4部
裁判所書記官　百　家　聡　子

1　不動産の表示
【物件番号1～5】
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1～5】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号5】
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1～4】
隣地との境界が不明確である。
【物件番号1～5】
売却基準価額は，残置物が存すること及び建物周囲の利用状況等を考慮して定められている。

《　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　　２１７号

物　件　目　録

１　所　　在　　船橋市丸山五丁目

　　地　　番　　１９番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３１．９０平方メートル

２　所　　在　　船橋市丸山五丁目

　　地　　番　　１９番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７．２０平方メートル

３　所　　在　　船橋市丸山五丁目

　　地　　番　　１９番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８．８２平方メートル

４　所　　在　　船橋市丸山五丁目

　　地　　番　　１８番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３．３０平方メートル

５　所　　在　　船橋市丸山五丁目１９番地７

　　家屋　番号　　１９番７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

令和　８年（ケ）第　　２１７号

物　件　目　録

床　面　積　　１階　４８．７５平方メートル
　　２階　２９．７４平方メートル

（現況）

床　面　積　　１階　約５３．７５平方メートル
　　２階　約３５．７４平方メートル

令和８年(ケ)第２１７号
令和８年７月３０日受理
令和８年９月　３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　　２１７号

物　件　目　録

１　所　　在　　船橋市丸山五丁目

　　地　　番　　１９番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３１．９０平方メートル

２　所　　在　　船橋市丸山五丁目

　　地　　番　　１９番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７．２０平方メートル

３　所　　在　　船橋市丸山五丁目

　　地　　番　　１９番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１８．８２平方メートル

４　所　　在　　船橋市丸山五丁目

　　地　　番　　１８番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３．３０平方メートル

５　所　　在　　船橋市丸山五丁目１９番地７

　　家屋　番号　　１９番７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

令和　8年（ケ）第　　２１７号

物　件　目　録

床　面　積　　1階　４８．７５平方メートル
　　2階　２９．７４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	千葉県船橋市丸山５－２８－１
土地	物件１～４
現況地目	■宅地（物件１～４）　□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　□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	「その他の事項」のとおり
建物	物件５
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：１階　約５３．７５平方メートル ２階　約３５．７４平方メートル
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（空き家）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 □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

1　本件土地は、物件１～４が物件５建物の敷地及び庭として一体利用されている。

2　本件土地は、接面道路及びその他の隣地と概ね等高に接した、ほぼ平坦地である。

3　本件土地と隣地との境界付近にフェンス、ブロック塀が設置されているが、建物の周囲及び路地状部分に雑草・雑木が繁茂しており、隣地との境界は一部不明瞭である。

4　本件土地の北東端に、井戸と思われる小屋（動産）が存在する。

■建物について

1　本件建物は、１、２階にそれぞれ未登記の増築部分が存在する。

2　本件建物は、屋根の塗装の剥がれ、軒天の一部損傷、外壁の劣化が見られる。また、経年により老朽化し、床や内壁面に汚損が見られ、１階和室の天井に雨漏り跡がある（写真⑥）。床の一部が沈むように感じられ、複数の戸に損傷が見られる。

3　建物全体の床に、鼠のような小動物の糞が大量に落ちている。

4　２階トイレの便座が損傷している（写真⑧）。

5　建物内に、衣類、家財道具等が多数置かれている。

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
■相続財産清算人弁護士	1　私は、本件土地建物の亡所有者の相続財産清算人です。本件建物は現在空き家であり、建物内には亡所有者が所有していた家財道具等が多数存在します。 2　本件土地上に、井戸のようなものが存在します。 3　本件建物は、一部増築されているようです。 （令和8年8月6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

■本件土地建物の管理、占有について

1　立入調査による物件の状況及び亡所有者の相続財産清算人の陳述から、現在、亡所有者の相続財産清算人が空き家の状態で管理、占有していることを認めた。

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 8月 6日（木） 13：35－13：45	物件所在地	占有調査（空き家）、外観写真撮影
8年 8月 6日（木） 15：38－15：41	当庁執行官室	占有調査（相続財産清算人から電話聴取）
8年 8月24日（月） 9：00－10：12	物件所在地	立入調査、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）

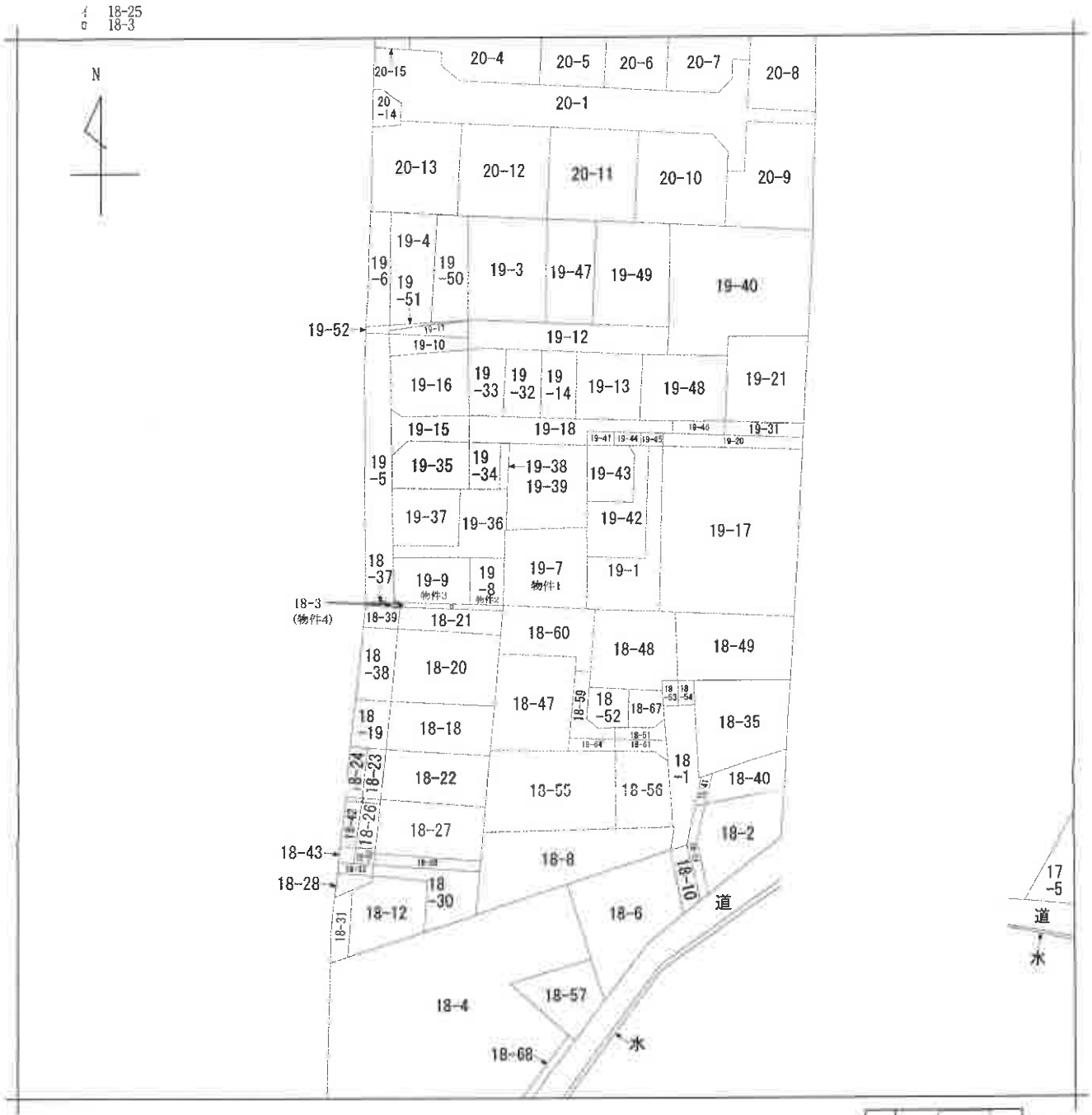
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和 8年 8月24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。



A　丸山５丁目

請求部分	所在	船橋市丸山五丁目				地番	19番7		
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。

A3版をA4版に縮小した

令和8年6月3日
千葉地方法務局船橋支局
登記官 [redacted]

請求番号：19-1

(1/1)

登記年月日：昭和42年4月5日

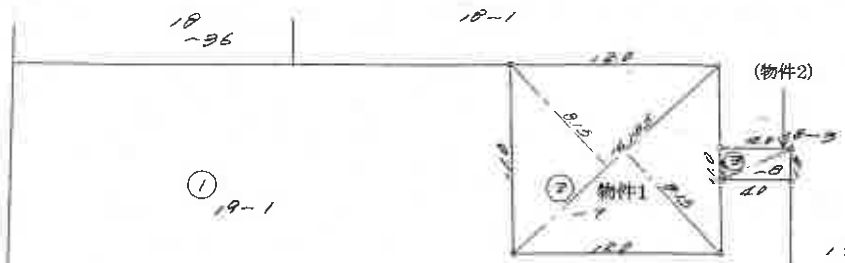
588535

地番	19-7 -8-1
土地の所在	船橋市~~丸山町~~

地積測量図

[redacted]

丸山5丁目



面積計算表 19-3

地番	底辺	垂線	面積
②-7	16.185	8.13 ÷ 2	262.8155
			13 131/100
③-8	1.80	8.0 ÷ 2	14.80
			14 7/20

縮尺	1/310

製作年月日	
昭和弐年四月五日	
作成者	[redacted]

昭和弐年四月五日

[redacted]

[redacted]

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6月3日　千葉地方法務局船橋支局
登記官
A3版をA4版に縮小した

請求番号：19-2

登記年月日：昭和42年4月5日

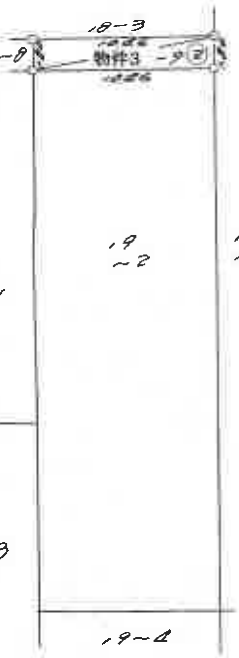
588536　新19~1, 19~9

地番	19~9~2
土地の所在	船橋市 ~~丸山町~~ 丸山5丁目

地積測量図

[redacted]　588536

製作年月日	昭和 年 月 日
作成者	[redacted]



面積計算表

地番	図積	縮尺	面積
②	1046	180 × 180	37056
19~9			1/2 1852

縮尺	1/300

昭和弐年四月五日

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

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6月3日　千葉地方法務局船橋支局　登記官

A3版をA4版に縮小した

（10枚目）

請求番号：19-4

登記年月日：平成25年2月15日

A3版をA4版に縮小した

（ 11 枚目）

登記年月日：2026/08/04

地番	18-21
土地の所在	船橋市丸山五丁目

地積測量図

座標求積表

地番	18-21			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	標識の種別
5	501.895	505.102	-272.249978	既設民コンクリート杭
1	494.013	500.376	-7805.214024	既設民コンクリート杭
9	486.696	512.867	-1845.808333	既設民コンクリート杭
7	490.414	515.089	4945.389184	既設民コンクリート杭
8	494.552	517.516	5941.589715	既設民コンクリート杭
		倍面積	264.855784	
		面積	132.427892	
		地積	132.42 ㎡	

恒久的地物等の座標値

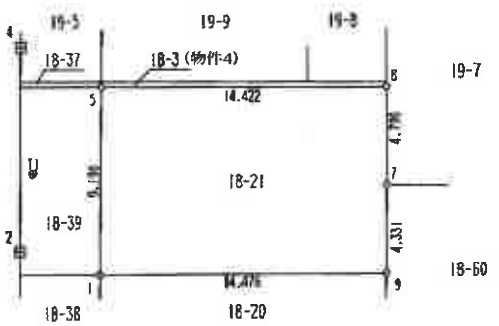
測点名	X座標	Y座標	標識の種別
2	497.944	497.485	既設民コンクリート杭
4	501.875	502.585	既設民コンクリート杭
T1	500.000	500.000	多角点（鉄鋲）

公共座標値取付一覧表

測点名	X座標	Y座標	標識の種別
5	-28408.088	14527.159	既設民コンクリート杭
1	-28416.525	14523.515	既設民コンクリート杭
2	-28413.901	14520.249	既設民コンクリート杭
4	-28404.674	14524.165	既設民コンクリート杭
T1	-28410.640	14522.352	多角点（鉄鋲）

基本三角点等座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	標識の種別
80A35	-28365.097	14513.486	街区多角点（金属標）
5A062	-28406.354	14453.512	街区多角辺点（鉄鋲）



「この測量に使用した基本三角点等は、地震前の国土地理院の公表成果（世界測地系）を使用したものである。」

測量年月日	平成25年1月26日
座標系	任意座標

作成者	[redacted] 年 1 月 27 日作成）	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

これは図面に記録されている内容を証明した謄面である。
令和8年6月3日　千葉地方法務局船橋支局
登記官
A3版をA4版に縮小した

登記年月日：昭和53年9月1日

229713　各階平面図

建物図面 各階平面図 53.9.1

家屋番号	19～7
建物の所在	船橋市丸山5丁目19番地7

1階平面図

計算表

5.454	×	3.636	=	19.8307
7.272	×	3.636	=	26.4609
2.727	×	2.727	=	2.4844
計			=	48.7504

48㎡75

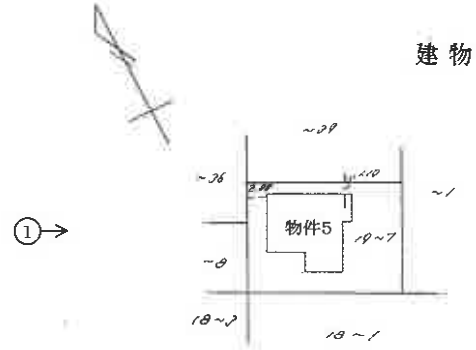
2階平面図

計算表

5.454	×	3.636	=	19.8307
2.727	×	3.636	=	9.9152
計			=	29.7460

29㎡74

建物図面



①→

←○ 写真番号・撮影方向

作製者	[redacted]	30日作製	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（日調連12）
（日本土地家屋調査士会連合会用紙）
（反転済）

[redacted]

[redacted]

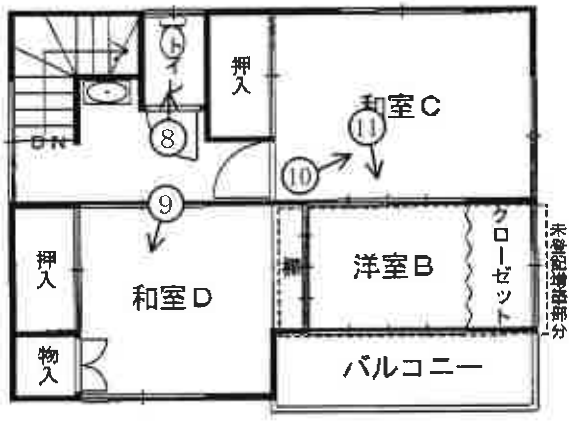
（　12　枚目）

請求番号：19-3

間取図



1階



2階



←○ 写真番号・撮影方向

（　13　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



写真⑩



写真⑪



令和８年（ケ）第２１７号
令和８年８月２４日　現地調査
令和８年８月２５日　評　　価
小調第１１１４号　発行番号
令和８年８月３１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　畑　　昌　也

第１　評価額

一　括　価　格	
金１０，２４０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金３，２８０，０００円
物件２（土地）	金１８０，０００円
物件３（土地）	金４７０，０００円
物件４（土地）	金８０，０００円
物件５（建物）	金６，２３０，０００円

１　一括価格は，物件１～５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１～４の内訳価格は物件５のための土地利用権等価格を控除した価格であり，物件５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。		住居表示「丸山５－２８－１」 床面積：１階　約５３．７５㎡ ２階　約３５．７４㎡
番　号	特　　記　　事　　項		
１～５	第４目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

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　２１７号

物　件　目　録

１　所　　在　船橋市丸山五丁目
　　地　　番　１９番７
　　地　　目　宅地
　　地　　積　１３１．９０平方メートル

２　所　　在　船橋市丸山五丁目
　　地　　番　１９番８
　　地　　目　宅地
　　地　　積　７．２０平方メートル

３　所　　在　船橋市丸山五丁目
　　地　　番　１９番９
　　地　　目　宅地
　　地　　積　１８．８２平方メートル

４　所　　在　船橋市丸山五丁目
　　地　　番　１８番３
　　地　　目　宅地
　　地　　積　３．３０平方メートル

５　所　　在　船橋市丸山五丁目１９番地７
　　家屋　番号　１９番７
　　種　　類　居宅
　　構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

令和　8年（ケ）第　　２１７号

物　件　目　録

床　面　積　　1階　４８．７５平方メートル
　　2階　２９．７４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１～４）

<table>
<tr><td>位置・交通</td><td colspan="2">東武野田線「馬込沢」駅の北東方・道路距離約400m
（別添「位置図」参照）</td></tr>
<tr><td>付近の状況</td><td colspan="2">中小規模の一般住宅を中心に，アパート，駐車場等が混在する住宅地域である。</td></tr>
<tr><td>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）</td><td>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</td><td>市街化区域
第１種低層住居専用地域
指定５０％
指定１００％
なし
絶対高さ10m
建築基準法第２２条指定区域</td></tr>
<tr><td>画地条件</td><td colspan="2">形状（旗竿地），地勢（概ね平坦），接道方位（北西），
間口（接道間口約2.0m），奥行（約26.5m），
地積は登記（計161.22㎡）とほぼ同じ。</td></tr>
<tr><td rowspan="4">接面道路の状況</td><td colspan="2">北西側私道，幅員（約4.0m），連続性（劣る），舗装（有），
歩道（無），側溝（有），高低差（道路と概ね等高）</td></tr>
<tr><td>建築基準法上の種類</td><td>第４２条２項</td></tr>
<tr><td>セットバック</td><td>不要</td></tr>
<tr><td>再建築の可否</td><td>可能</td></tr>
<tr><td>土地の利用状況等</td><td colspan="2">物件１～４は，物件５の建物の敷地及び庭として利用されている。
物件１～４の隣地は，北東側・南東側・南西側が戸建住宅，北西側は戸建住宅並びに道路を介して戸建住宅である。</td></tr>
<tr><td>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。）</td><td colspan="2">上水道　あり
ガス配管　あり
下水道　あり</td></tr>
</table>

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には指定されていない。
特記事項	○ 路地状部分を中心に，敷地は外部との境界の一部が不明瞭である。 ○ 物件１土地の北端に浄化槽が残置されている。また，北東端に井戸と推測される小屋（動産）が存する。 ○ 建物の周囲及び路地状部分には雑草，庭木等が繁茂している。

2　建物の概況及び利用状況等（物件５）

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）	昭和42年12月14日新築
	増築年月日（登記記載）	昭和53年7月10日変更，増築
	経過年数	約59年
	経済的残存耐用年数	0年
仕　　様	構　造	木造
	屋　根	亜鉛メッキ鋼板葺瓦葺
	外　壁	サイディング張り等
	内　壁	繊維壁，合板，ボード，タイル，吹付等
	天　井	ビニールクロス貼り，合板，ボード，合成樹脂板，吹付等
	床	フローリング，畳，ＣＦ，タイル等
	設　備	キッチン，浴室，洗面台，水洗トイレ等 （電気，上水道，下水道，都市ガス）
	その他	床下収納等
床面積（現況）	未登記の増築（増築時期不詳）が1階（サンルーム，約5㎡）及び2階（洋室，約6㎡）にあり，現況床面積は以下のとおり。 床面積　１階　約53.75㎡ ２階　約35.74㎡ 延べ　約89.49㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	６ＤＫ＋サンルーム（別添間取図参照）
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の相続財産清算人が，空家の状態で管理・占有している。	
特記事項	○ 新築時 建築確認：昭和42年8月28日，第2068号 完了検査：なし 増築時 建築確認：昭和53年4月26日，第S53認建船橋000955号 完了検査：なし	

特　記　事　項	○ 外部は屋根の塗装の剥がれ，外壁の劣化，軒天の一部損傷等が確認される。 ○ 屋内は全般に家財道具，衣類等の私物や生活ゴミが散乱し残置されているほか，ネズミの糞が多く見られる。 ○ 和室Ａ・Ｂの天井に雨漏り跡とみられるシミが広がっている。 ○ 床・畳の緩み，内壁・床の汚損が各所に確認される。 ○ 住宅設備等の稼働状況は不明である。

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１～４（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	135,000	0.80	131.90	1/1	0.90	12,821,000
2	135,000	0.80	7.20	1/1	0.90	700,000
3	135,000	0.80	18.82	1/1	0.90	1,829,000
4	135,000	0.80	3.30	1/1	0.90	321,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（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円/㎡	×	102 /100	×	100 /101	×	100 /101	＝	135,000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 ：道路方位＋1%

◇ 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 ：旗竿地－20%

ウ　地　　積 ：登記数量による。

エ　持　　分 ：登記簿のとおり。

オ　建 付 減 価 ：古家の存在を考慮した。－10%

② 物件５（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
5	150,000	約89.49	0.025	1/1	336,000

ウ　現　価　率

物件番号	耐用年数法（定額法）				観察減価率	現価率
	残価率 (A)	経済的残存耐用年数 (B)	経過年数 (C)	定額法による現価率 (D)	(E)	(D)×(1－(E))
5	0.05	0年	約59年	0.05	0.50	0.025

◇ 耐用年数法（定額法）：

$$(D)\text{現価率} = 1 - (1 - (A)\text{残価率}) \times \frac{(C)\text{経過年数}}{(B)\text{経済的残存耐用年数} + (C)\text{経過年数}}$$

◇ 観察減価率　：保守管理状況等を考慮した。

エ　持　　分　：登記簿のとおり。

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
1	12,821,000	0.60	法定地上権	7,693,000
2	700,000	0.60	法定地上権	420,000
3	1,829,000	0.60	法定地上権	1,097,000
4	321,000	0.60	法定地上権	193,000
計				9,403,000

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）（1万円未満四捨五入）(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	12,821,000	－ 7,693,000		0.80	0.80	3,280,000
2	700,000	－ 420,000		0.80	0.80	180,000
3	1,829,000	－ 1,097,000		0.80	0.80	470,000
4	321,000	－ 193,000		0.80	0.80	80,000
5	336,000	＋ 9,403,000	1.00	0.80	0.80	6,230,000
一括価格（合計）						10,240,000

ウ　占有減価修正　：特にない。

エ　市場性修正　：境界が不明瞭であること，残置物が存すること，及び建物周囲の利用状況等を考慮した。

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－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：北西側幅員4.0ｍ私道
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：中規模住宅，駐車場の混在する高台の住宅地域

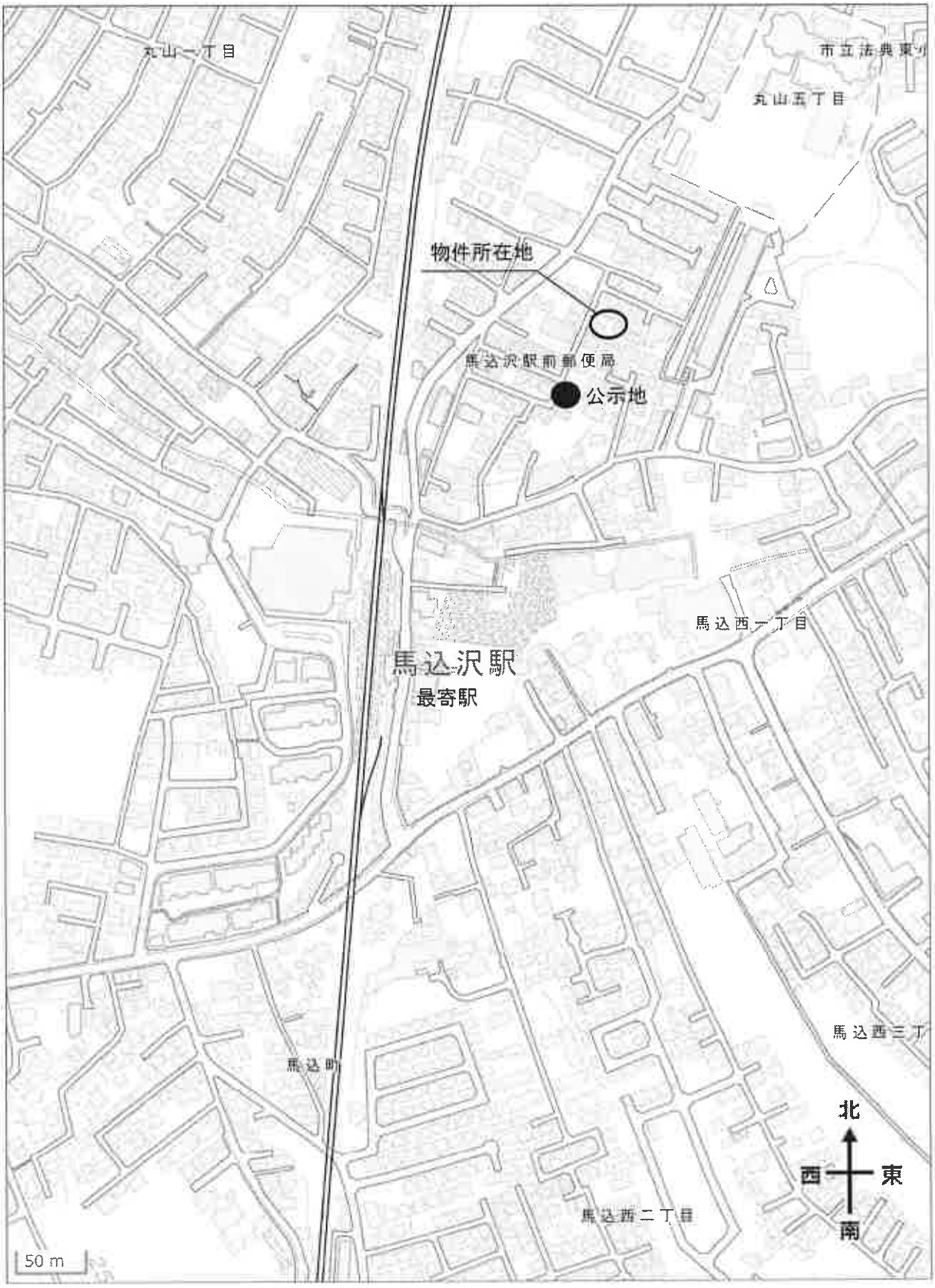
第７　附属資料

1　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

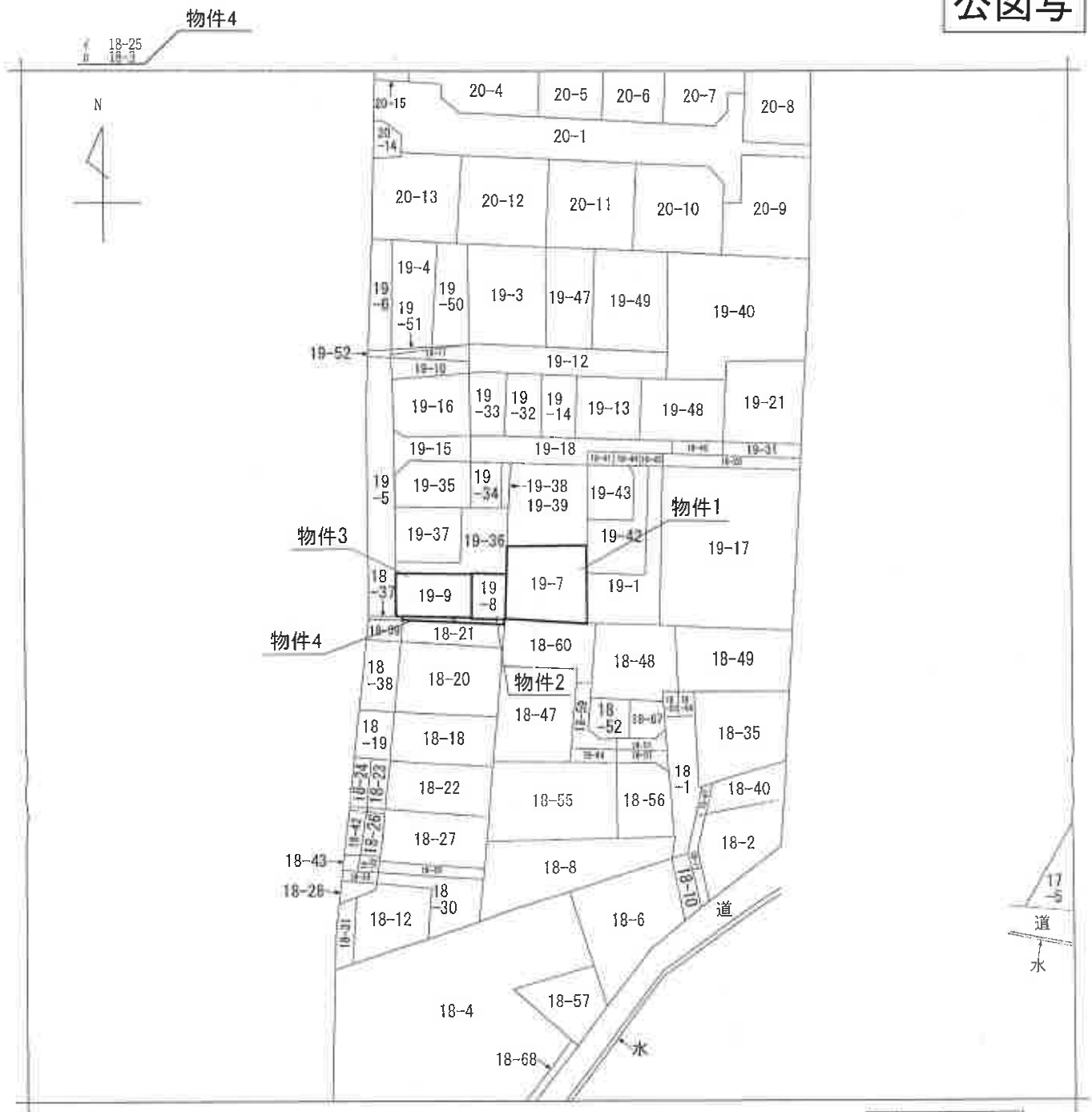
以　上

位置図

地理院地図
GSI Maps



公図写



（注）地図に準ずる図面は，土地の区画を明瞭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	船橋市丸山五丁目				地番	19番7		
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。

（A3版をA4版に縮小）

令和8年6月3日
千葉地方法務局船橋支局
登記官 [redacted]

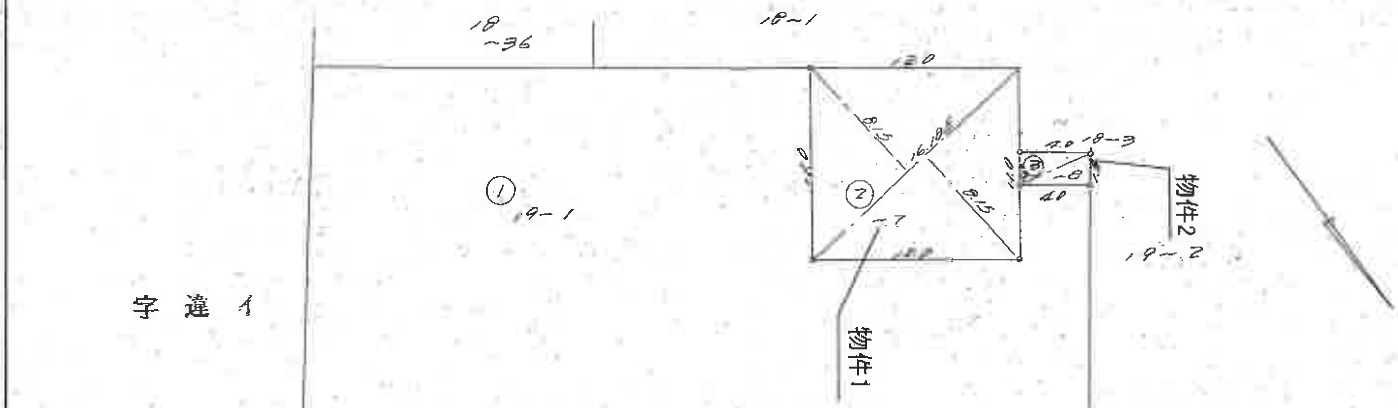
請求番号：19-1
(1/1)

登記年月日：昭和42年4月5日

588535

地積測量図

地番	9~7 ~8~1
土地の所在	船橋市丸山町 丸山5丁目



面積計算表

地番	底辺	垂線	面積
②~7	16.185	8.15 + 8.15	263.8185
			内 131.90
③~8	180	2.0 × 4.0	14.40
			内 7.20

物件1
物件2

縮尺	1/300

製作年月日	昭和 39年 11月 26日
作成者	[redacted]

申請人 [redacted]

地積測量図

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6月3日　千葉地方法務局船橋支局　登記官 [redacted]

（A3版をA4版に縮小）

16

請求番号：19-2

地番	18-21
土地の所在	船橋市丸山五丁目

地積測量図

座標求積表

地番	18-21			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	標識の種別
5	501.895	505.102	-272.249978	既設民コンクリート杭
1	494.013	500.376	-7605.214824	既設民コンクリート杭
9	486.696	512.867	-1845.808333	既設民コンクリート杭
7	490.414	515.089	4046.539184	既設民コンクリート杭
8	494.552	517.515	5941.589715	既設民コンクリート杭
		倍面積	264.855764	
		面積	132.4278820	
		地積	132.42 ㎡	

恒久的地物等の座標値

測点名	X座標	Y座標	標識の種別
3	497.044	497.485	既設民コンクリート杭
4	505.675	507.585	既設民コンクリート杭
T1	500.000	500.000	多角点（鉄鋲）

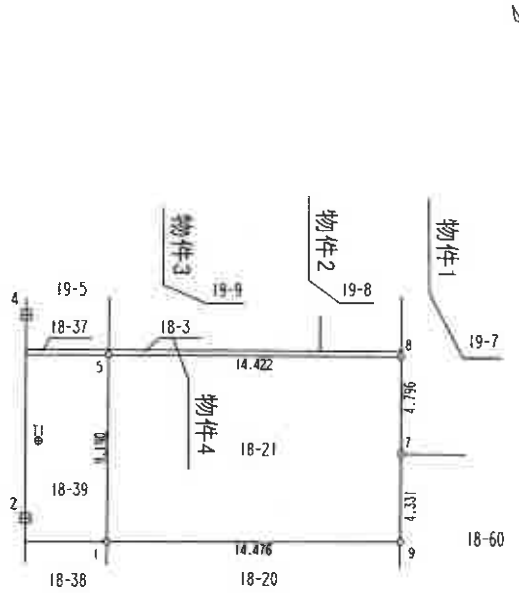
公共座標値取付一覧表

測点名	X座標	Y座標	標識の種別
5	-28408.088	14527.159	既設民コンクリート杭
1	-28416.525	14523.515	既設民コンクリート杭
2	-28413.901	14520.249	既設民コンクリート杭
4	-28404.674	14524.165	既設民コンクリート杭
T1	-28410.640	14522.352	多角点（鉄鋲）

基本三角点等座標一覧表

測点名	X座標	Y座標	標識の種別
50A35	-28365.097	14513.486	新区多角点（金属標）
54067	-28406.354	14453.512	新区多角点（鉄鋲）

「この測量に使用した基本三角点等は、地震前の国土地理院の公表成果（世界測地系）を使用したものである。」



測量年月日	平成25年1月26日
座標系	任意座標

作成者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

（A3版をA4版に縮小）

地積測量図

登記年月日：昭和42年4月5日

588536 新19-1, 19-9

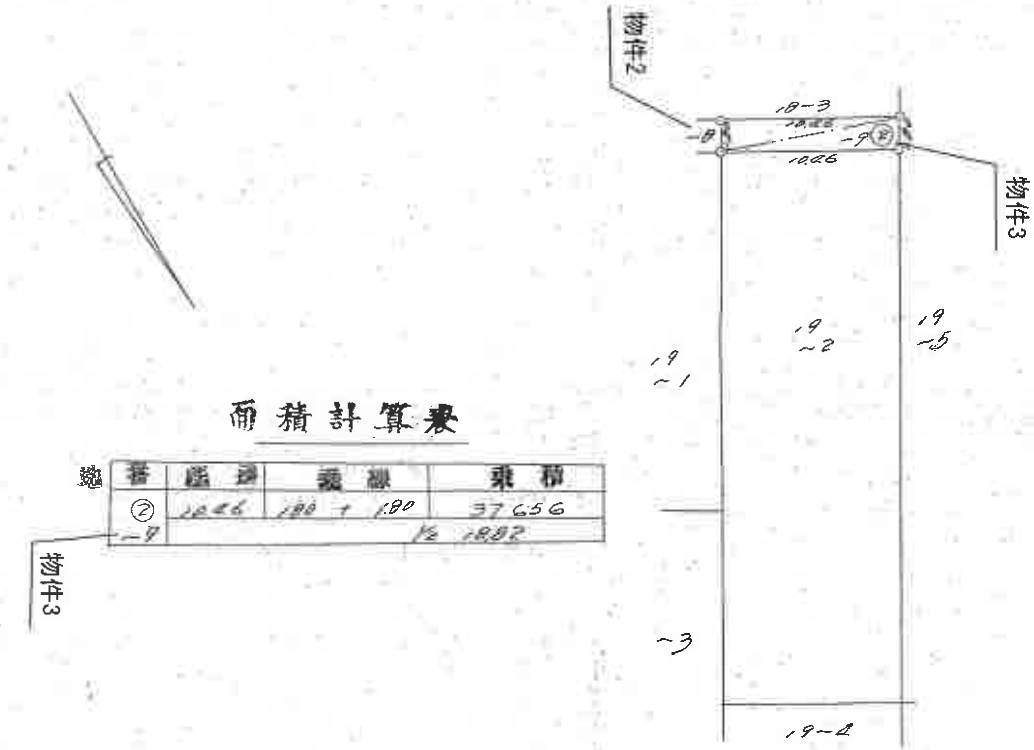
地積測量図

地番	19-9-2
土地の所在	~~船橋市丸山~~ 丸山5丁目

[redacted]

製作年月日 昭和42年4月5日

作成者 [redacted]



面積計算表

地番	底辺	高線	乗積
②	12.46	1.80 + 1.80	37.656
19-9		½	18.82

縮尺 1/300

[redacted]

地積測量図

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6月3日 千葉地方法務局船橋支局 登記官 [redacted]

（A3版をA4版に縮小）

請求番号：19-4

登記年月日：昭和53年9月1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6月3日　千葉地方法務局船橋支局　登記官

19

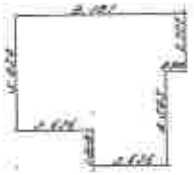
請求番号：19-3

229713　各階平面図

家屋番号	19～7
建物の所在	船橋市丸山5丁目19番地7

建物図面
各階平面図 53.9.1

1階平面図



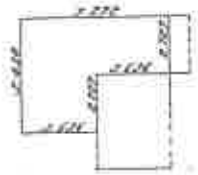
計算表

5.454	×	3.636	＝	19.8307
7.272	×	3.636	＝	26.4409
2.727	×	2.727	＝	7.4388
			計 ＝	49.7504

49.75㎡

物件5

2階平面図

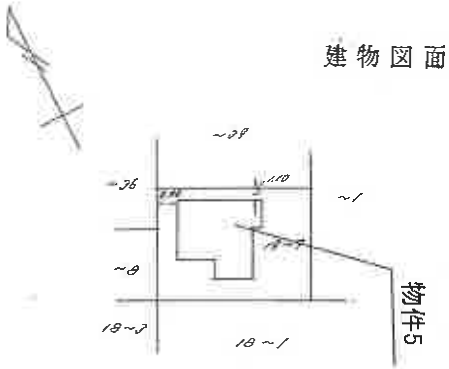


計算表

5.454	×	3.636	＝	19.8307
2.727	×	3.636	＝	9.9152
			計＝	29.7460

29.74㎡

建物図面



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

（日調連 12）

（A3版をA4版に縮小）

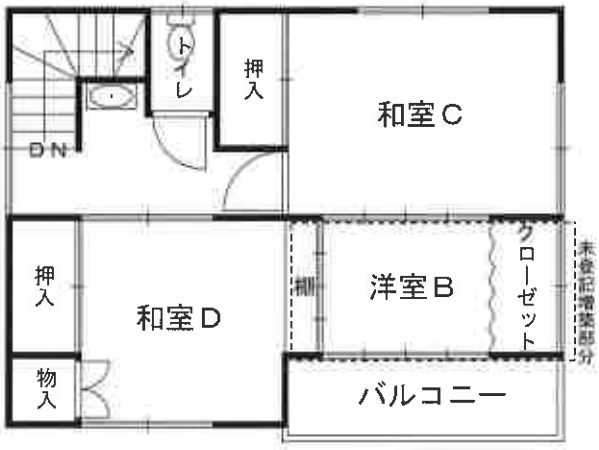
（長源紙）

建物図面

間取図


階段下収納
トイレ
下駄箱
洗
浴室
床下収納
玄関
UP
床下収納
DK
冷
押入
仏
和室B
和室A
床の間
物入
洋室A
サンルーム
未登記増築部分

1階


トイレ
押入
和室C
DN
押入
和室D
物入
洋室B
クローゼット
未登記増築部分
バルコニー

2階


N