令和　８年（ケ）第　　２３３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　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）
1～3	18,750,000 15,000,000	一括	3,750,000	128,562	31,944
1	3,390,000				
2	100,000				
3	15,260,000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　２３３号

物　件　目　録

１　所　　在　　船橋市丸山二丁目

　　地　　番　　１２０番６９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６３．４９平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　船橋市丸山二丁目

　　地　　番　　１２０番１７

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　５０平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　公衆用道路

　　共有者　Ａ　持分２分の１

３　所　　在　　船橋市丸山二丁目１２０番地６９

　　家屋　番号　　１２０番６９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　６７．４７平方メートル
　　２階　４３．８８平方メートル

　　所有者　Ａ

令和８年（ケ）第２３３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　　２３３号

物　件　明　細　書

令和　8年１０月　2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１～３】
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。

令和　8年（ケ）第　　２３３号

物　件　目　録

1　所　　在　　船橋市丸山二丁目

地　　番　　１２０番６９

地　　目　　宅地

地　　積　　１６３．４９平方メートル

所有者　Ａ

2　所　　在　　船橋市丸山二丁目

地　　番　　１２０番１７

地　　目　　山林

地　　積　　５０平方メートル

（現況）

地　　目　　公衆用道路

共有者　Ａ　持分２分の１

3　所　　在　　船橋市丸山二丁目１２０番地６９

家屋　番号　　１２０番６９

種　　類　　居宅

構　　造　　木造スレートぶき２階建

床　面　積　　１階　６７．４７平方メートル
２階　４３．８８平方メートル

所有者　Ａ

令和８年(ケ)第２３３号
令和８年８月６日受理
令和８年９月１４日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官　村　井　清　英

（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　　２３３号

物　件　目　録

1　所　　在　　船橋市丸山二丁目

　　地　　番　　１２０番６９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６３．４９平方メートル

　　所有者　A

2　所　　在　　船橋市丸山二丁目

　　地　　番　　１２０番１７

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　５０平方メートル

　　共有者　A　持分２分の１

3　所　　在　　船橋市丸山二丁目１２０番地６９

　　家屋　番号　　１２０番６９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　６７．４７平方メートル
　　２階　４３．８８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	丸山２－５２－１
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 □「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（□主である建物　□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 A　　□その他の者 上記の者が本件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	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　平成　　年（　）第　　号 保管開始日　平成　　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

■本件土地について

1　物件１土地は、約１０ｍの敷地延長部分を介して西側で市道に接する旗竿形状の宅地で、本件建物の敷地として利用されている。物件２土地は、物件１土地の北側に接する道路の共有持分であるが、階段形状部分があり自動車の通行はできない。また、物件１に接してはいるものの高低差が大きく出入りすることはできない(写真３、４参照)。

2　西方下がりの地勢にあり、物件１土地は、土地内においても高低差がある(前記敷地延長部分は概ね西側市道に等高に接するものの、建物敷地部分(旗状地部分)では約１．８ｍ高く、玄関まで上がる階段が造られている)。物件２土地(北側私道)とは約２～４ｍ低く接している。

■本件建物について

1　[A]の陳述が得られておらず、本件建物の不具合や設備の故障等の有無は不明であるが、立入調査の際には、柱や建具等に動物が付けたと思われる抉れやキズが見られた(写真１０、１１参照)以外には特記すべき汚損個所等は見られなかった。なお、室内にあった張り紙からインターホンが故障している可能性がある。

2　維持管理の状態は普通であり、全体的に経年劣化の範囲内の損耗状態にあるものと思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（執行官の意見用）

執 行 官 の 意 見

■本件建物の占有認定について

下記事由及び現場の状況から、本件建物は債務者兼所有者 A が居宅として占有しているものと認めた。

1) A 宛の郵便物が多数存在していること
2) A の表札がかかっていること
3) A 以外の第三者の独立の占有を示す徴表が見られないこと

（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8月17日（月） 10：00－10：10	物件所在地	物件確認　不在　占有調査　外観写真撮影 立入調査に関する求連絡書投函（連絡なし）
R8年8月17日（月） ：　－　：	千葉地裁執行官室	電力会社宛に電気需給契約に関する照会書発送 （8月24日回答書受領）
R8年8月26日（水） 8：10－8：15	物件所在地	不在　立入調査に関する求連絡書投函（連絡なし）
R8年9月3日（木） 8：45－8：50	物件所在地	不在　立入調査に関する通知書投函
R8年9月8日（火） 10：50－12：10	物件所在地	立入調査（物件確認　占有調査　図面作成　写真撮影） 評価人同行
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。

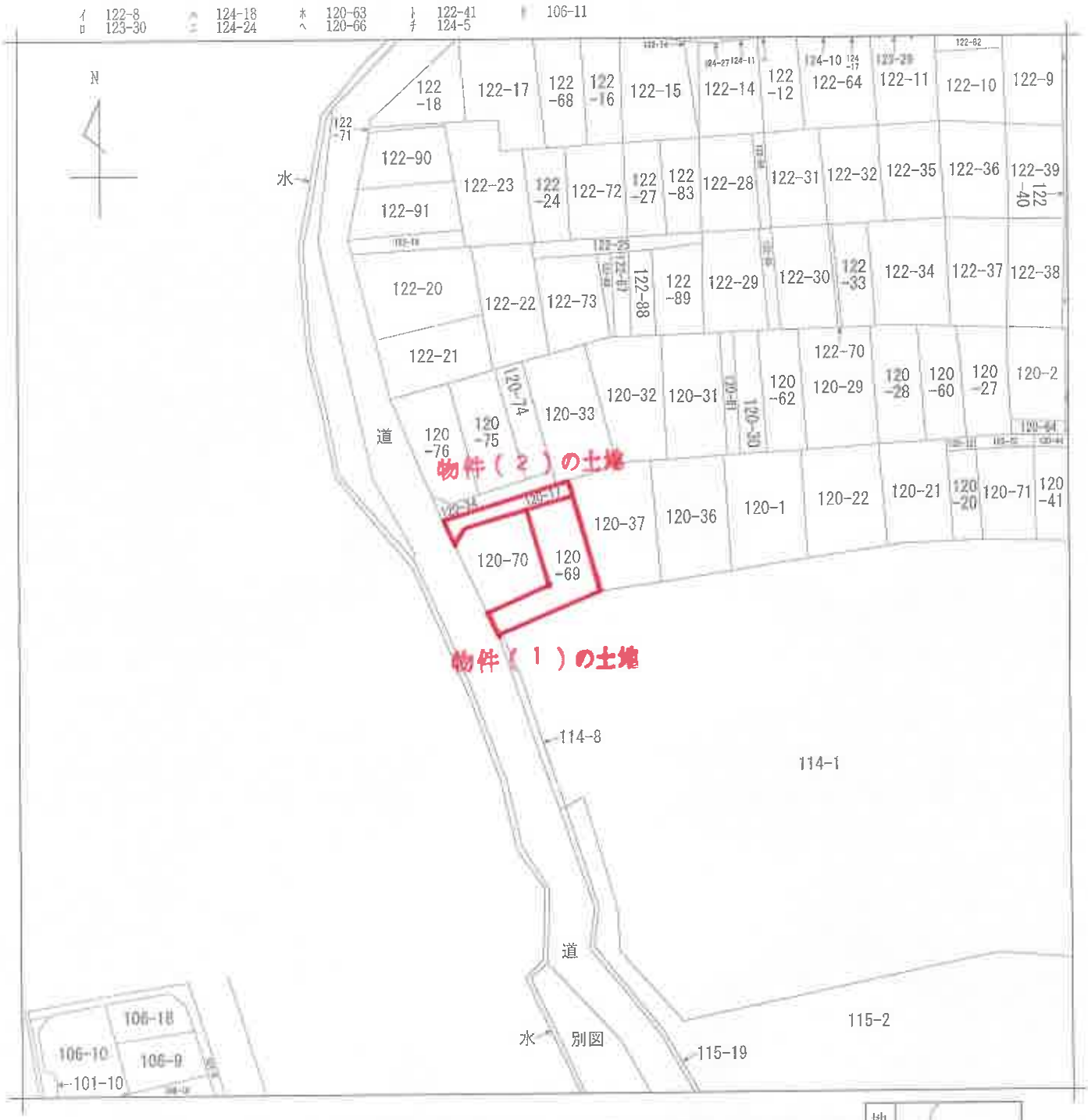
■　令和8年9月8日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在であったが施錠されていなかったため、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。なお、解錠技術者を同行した。

□　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	船橋市丸山二丁目				地番	120番69		
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6月10日

東京法務局

地図整理番号：M02266　　登記官

（1/1）

（ 6 枚目）

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成30年8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6月10日　東京法務局

登記官

（7枚目）

地番	120-17, -69, -70
土地の所在	船橋市 丸山二丁目

地積測量図

座標求積表

任意座標

① 地番 120-17

No.	標識	Xn	Yn	辺長	点間No
K9	民鉄	-27810.277	13849.644	24.238	K1
K1	民鉄	-27810.715	13825.410	0.033	K2
K2	市鉄	-27810.748	13825.413	3.385	K3
K3	市鉄	-27813.875	13826.709	0.952	K12
K12	計算点	-27814.760	13827.061	2.503	K11
K11	計算点	-27812.671	13828.439	21.256	K10
K10	計算点	-27812.287	13849.692	2.011	K9
			倍面積	100.484409	
			面積	50.2422045	
			地積	50.24	㎡

② 地番 120-69

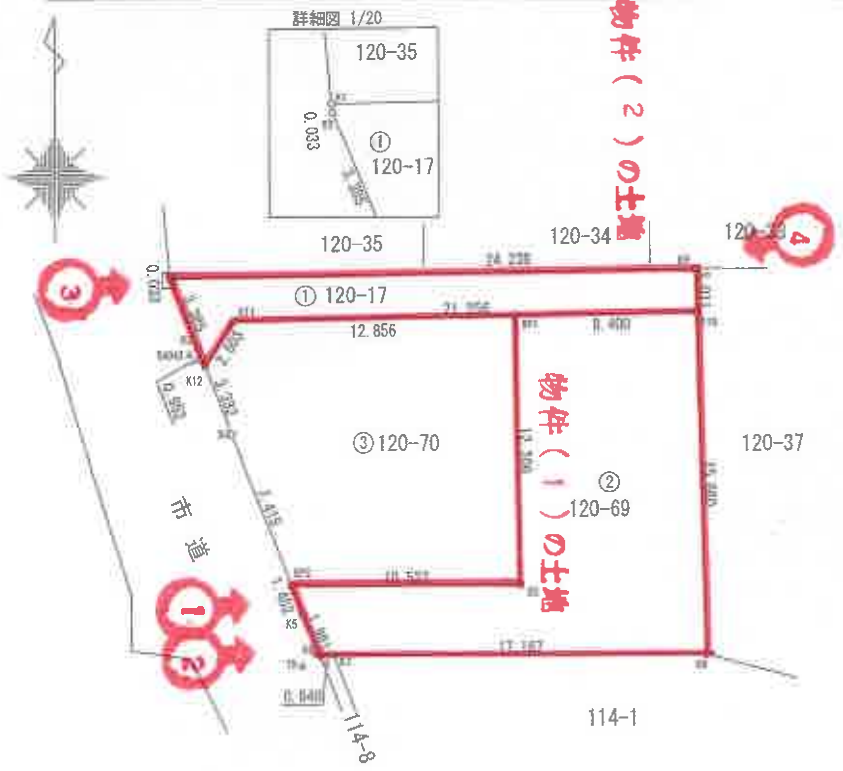
No.	標識	Xn	Yn	辺長	点間No
K6	民金属標	-27827.963	13832.236	0.640	K7
K7	市コン杭	-27827.962	13832.876	17.187	K8
K8	民コン杭	-27827.943	13850.063	15.660	K10
K10	計算点	-27812.287	13849.692	8.400	BP1
BP1	計算点	-27812.439	13841.293	12.306	B2
B2	計算点	-27824.743	13841.510	10.522	BP2
BP2	計算点	-27824.764	13830.988	1.452	K5
K5	計算点	-27826.117	13831.516	1.981	K6
			倍面積	326.990839	
			面積	163.4954195	
			地積	163.49	㎡

③ 地番 120-70

No.	標識	Xn	Yn	辺長	点間No
B2	計算点	-27824.743	13841.510	12.306	BP1
BP1	計算点	-27812.439	13841.293	12.856	K11
K11	計算点	-27812.671	13828.439	2.503	K12
K12	計算点	-27814.760	13827.061	3.332	K4
K4	計算点	-27817.856	13828.294	7.415	BP2
BP2	計算点	-27824.764	13830.988	10.522	B2
			倍面積	307.314110	
			面積	153.6570550	
			地積	153.65	㎡

合計　367.3946790

平成30年 7月27日　測量



写真撮影位置と方向

引照点座標一覧表

任意座標

測点名	X座標	Y座標
5A042 街区補助点(鋲)	-27814.219	13826.302
5A045 街区補助点(鋲)	-27845.355	13824.415
T5 市基準点(金属標)	-27828.466	13831.471

作成者	（平成 30 年 7 月 30 日作成）	申請人	縮尺 1/250

（長源納）

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M02267

登記年月日：令和3年3月11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6月10日　東京法務局
登記官

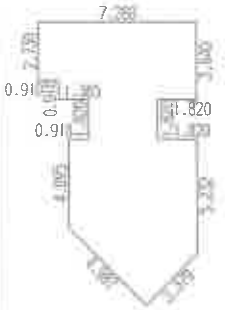
（8枚目）

各階平面図

家屋番号	120-69
建物の所在	船橋市丸山二丁目120番地69

建物図面

1階



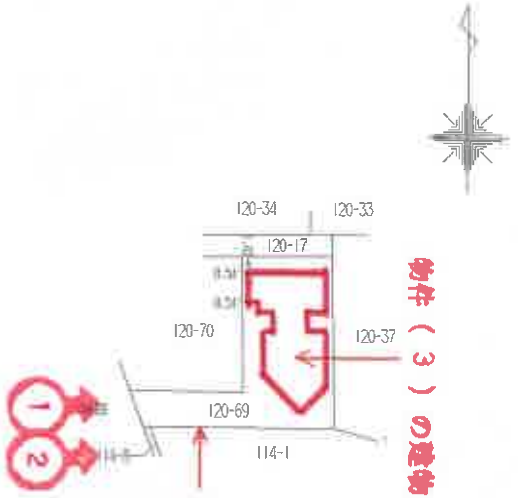
求積表

5.232 + 4.095	1 ×	1.137 / 2	= 5.3023995
4.778 × 5.232			= 24.998496
4.778 × 2.389		/ 2	= 5.707321
3.185 × 1.820			= 5.796700
6.370 × 3.640			= 23.186800
0.910 × 2.730			= 2.484300
合計			67.4760165
床面積			67.47 ㎡

2階

求積表

3.640 × 3.640			= 13.249600
3.640 × 6.370			= 23.186800
0.910 × 2.730			= 2.484300
1.820 × 2.730			= 4.968600
合計			43.889300
床面積			43.88 ㎡



写真撮影位置と方向

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500

（令和3年3月5日作成）

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M02269

間　取　図


N
和室６畳
トイレ
浴室
UP
洗面室
物入
収納
物入
玄関
フロア
靴箱
キッチン
床下収納
リビング
ダイニング
サイド
カウンター
1階平面図
洋室（1）
DN
トイレ
クローゼット
クローゼット
廊下
洋室（2）
洋室（3）
クローゼット
クローゼット
バルコニー
2階平面図
写真撮影位置と方向

評価人作成

（　　）



1



2

物件３建物

物件１土地

（黄色破線はおおよその土地境を示す。以下同じ）



3

物件３建物

物件２土地



4

物件３建物

物件２土地



5



6



7



8



9



１０



１１



１２



１３



１４



１５

令和８年（ケ）第 233 号

令和８年９月８日 現地調査
令和８年９月13日 評　　価
第Ｒ８－２２号 発行番号
令和８年９月14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　18,750,000　円		
内　訳　価　格		
物件1（土地）	金	3,390,000　円
物件2（土地）	金	100,000　円
物件3（建物）	金	15,260,000　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。
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。		地目　：　公衆用道路
3	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示「丸山2－52－1」

番号	特記事項
2	対象となるのは，持分2分の1である。

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　　２３３号

物　件　目　録

１　所　　在　　船橋市丸山二丁目

　　地　　番　　１２０番６９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６３．４９平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　船橋市丸山二丁目

　　地　　番　　１２０番１７

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　５０平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１

３　所　　在　　船橋市丸山二丁目１２０番地６９

　　家屋　番号　　１２０番６９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき２階建

　　床　面　積　　１階　６７．４７平方メートル
　　２階　４３．８８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

目的物件	物件1	
位置・交通	東武野田線「馬込沢」駅の北西方・約1.1km(道路距離) 最寄バス停「丸山市民の森」の北方・約180m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅や低層のアパート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，建築基準法第22条区域，日影規制
		宅地造成等工事規制区域，船橋市景観計画
		千葉県がけ条例
画地条件	形状：(不整形)　地勢：(敷地内に約1.8mの高低差あり(特記事項2参照))	
	西側間口：(約3.2m)　奥行：(約17.8m)	
	地積計：(163.49㎡)　(登記)	
	接面道路との関係：二方路地：西側市道とは概ね等高に接面している。対象建物が存する部分は，北側私道より，2～4m程度低い。	
	隣地との高低差：対象建物が存する部分は，東側隣地より約4m低い。 対象建物が存する部分は，南側隣地より約0.5m高い。 対象建物が存する部分は，西側隣地より約0.5m高い。	
接面道路の状況	西側　(市道)　路線名(第00-179号)　幅員(約5.0m) 連続性　(普通)　舗装　(有)　歩道　(無)　側溝　(有)	
	北側　(私道)　路線名(-)　幅員(約4.0m) 連続性　(普通)　舗装　(有)　歩道　(無)　側溝　(無)	
	建築基準法上の種類	西側：建築基準法第42条1項1号
		北側：建築基準法第42条1項5号
	位置指定年月日・番号	昭和33年7月21日・第93号・指定幅員4.0m
	セットバック	不要 セットバック部分の面積　－　㎡
	再建築の可否	可能(但し,擁壁の安全性の確認・確保は必要)
土地の利用状況等	物件1：　物件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. 対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。 2. 近隣地域及び対象不動産の現況等から判断して土壌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，西側市道及び北側私道並びに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。 2. 敷地内の高低差について，路地状部分は西側市道と概ね等高に接しているが，建物が存する部分は，当該路地状部分から約1.8m高い位置にあり，敷地内には階段が設置されている。 3. 物件1土地の周辺の地勢は，西向きの急な傾斜で，北側私道も急な傾斜となっている。なお，北側私道の中央部分は階段状となっている。 4. 千葉県建築基準法施行条例第4条によれば，構造耐力上安全な擁壁が設置されているとき等を除き，角度30度超かつ高さ2m超のがけの上にあっては，がけの下端から当該がけの高さの1.5倍，がけの下にあっては，がけの上端から当該がけの高さの2倍に相当する距離以内に建築物を建築することができないことになっている。対象建物の新築時の建築計画概要書において，「北側既存擁壁，東側既存擁壁については，割れやヒビ等見受けられず，安全性に問題なし」と記載されている。よって，構造耐力上安全な擁壁が設置されることにより，対象建物が新築されたものと推定される。なお，北側は，道路境界に沿って設置された擁壁（高さ約2～4m）のほか，当該擁壁と対象建物との間に高さ約2mの擁壁も設置されている。 【東側隣地（地番：120-37）に設置された擁壁（工作物）の建築確認等】 建築確認：第S57認一船橋000024号　昭和57年5月13日 完了検査：第S57証一船橋000024号　平成元年2月17日 5. 船橋市ハザードマップ参照。

（物件2：公衆用道路）

物件2は，物件1が北側で接面する幅員約4mの舗装私道（位置指定道路）の一部で，持分は2分の1である。

幅2.0m，奥行最大24mの帯状地で，登記簿上の地目は「山林」であるが，現況，及び固定資産税の現況地目は公衆用道路であり，非課税である。角度が20度前後の急な西向き傾斜で，一部は階段状に舗装されている。

公法上の規制は物件1と同じ。

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)	令和2年11月5日　新築
	経過年数	約6年
	経済的残存耐用年数	約19年
仕　　様	構　　造	木造
	屋　　根	スレート葺
	外　　壁	意匠塗装仕上げ
	内　　壁	ビニールクロス, 板貼り等
	天　　井	ビニールクロス等
	床	フローリング, 畳等
	設　　備	キッチン, 浴室, 洗面台, 水洗トイレ (電気, 上水道, 公共下水道, 都市ガス)
	そ の 他	ガス給湯器
品　　等	普通	
保守管理の状態	普通 雨漏り等の重大な欠陥は無く, 概ね経年相応の損耗程度であるが, 以下の事項が確認できた。 ・ リビングダイニングの中央の柱, キッチンのサイドカウンター, 玄関ホールの引戸及び内壁クロスに, 引っかき傷が複数箇所ある。	
床面積(現況)	床面積　1階　67.47㎡ 2階　43.88㎡ 延べ　111.35㎡(登記簿数量とほぼ同じ)	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	4LDK(別添間取図参照)
建物の利用状況	債務者兼所有者Aが居住し占有している。	
特記事項	1. 確認済証:令和2年8月7日, 第19UDI1C建03724-2号 検査済証:令和2年11月6日, 第19UDI1C建03724-2号 2. 北側及び東側に擁壁が設置され, 西側に隣接建物が建っており, 現地調査では, 1階部分で圧迫感が感じられた。	

第5　評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1，2(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	97,000	0.66	163.49	1/1	0.90	9,420,000
2	97,000	0.05	50	1/2	1.00	121,000
計			213.49			9,541,000

ア　標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地　(船橋-29)

公示価格等　107,000 円／㎡ × (103.7)/100 × 100/(104) × 100/(110) ≒ 標準画地価格　97,000 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 ：方位(南東)＋4%　(格差率)　104

◇ 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(相乗積)：【物件1】
二方路＋1%，方位(西)＋2%，形状－25%，敷地内及び隣地との高低差－15%　(格差率)　0.66

【物件2】
公衆用道路－95%　(格差率)　0.05
共同利用されている私道で，宅地利用は困難であり，市場性が劣る。

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	180,000	111.35	0.693	1/1	13,890,000

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 %	19年	6年	0.77	▲10%（0.90）	0.693

(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	9,420,000	0.55	法定地上権	5,181,000

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	古有減価修正 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	9,420,000	－ 5,181,000		1.00	0.80	3,390,000
2	121,000	－ 0		1.00	0.80	100,000
3	13,890,000	＋ 5,181,000	1.00	1.00	0.80	15,260,000
一括価格（合計）						18,750,000

ウ　古有減価修正：なし

エ　市場性修正：なし

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-29 ）

所在	千葉県船橋市丸山3丁目183番98
価格	107,000 円／㎡
位置	東武野田線「馬込沢」駅の北方・約1.5km
価格時点	令和8年1月1日
地積	157 ㎡
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道
接面街路	南東側 7.5m 市道
用途指定等	第一種低層住居専用地域（指定建蔽率50%，指定容積率100%）
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

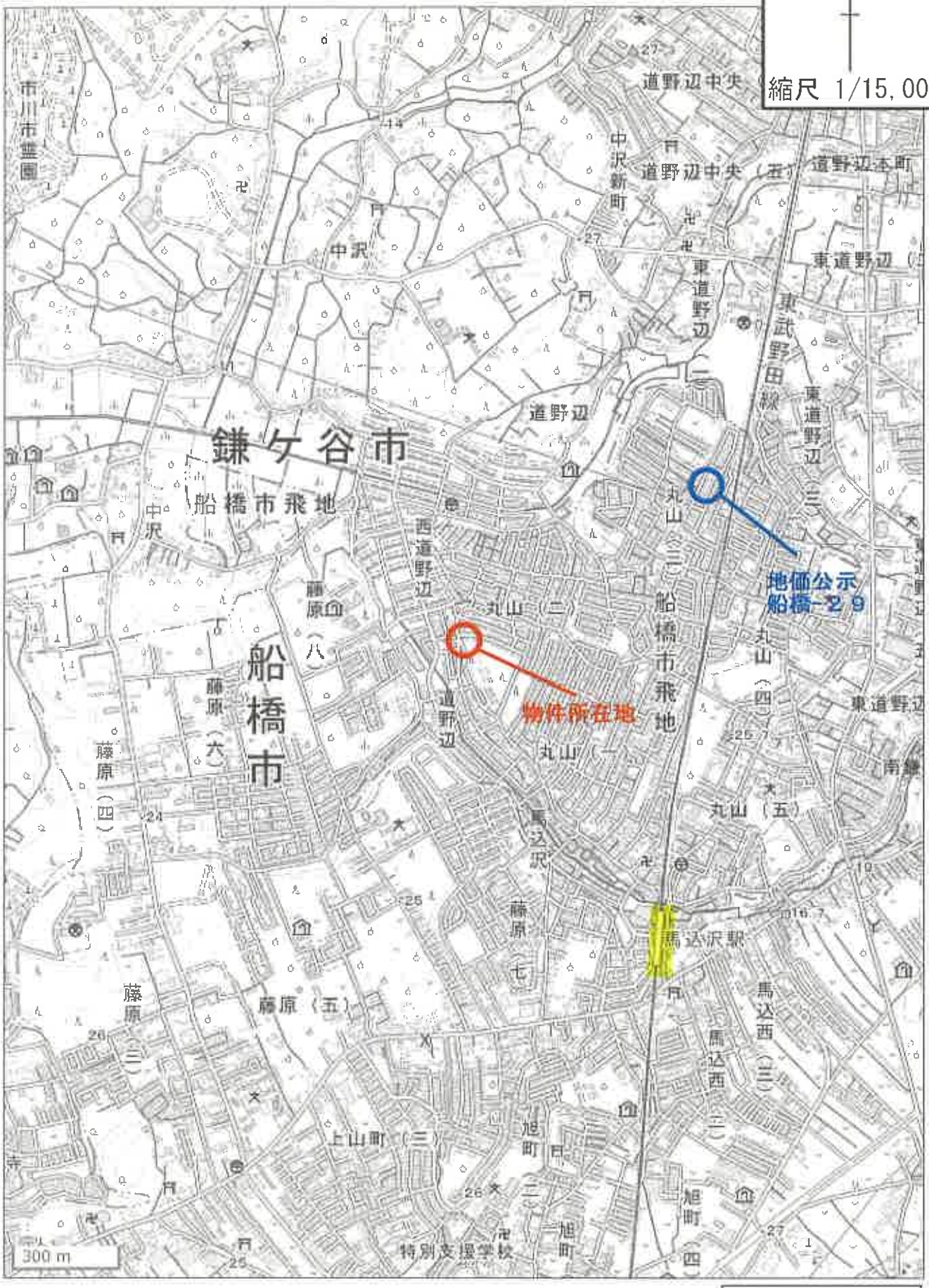
5 間取図

以 上

位置図

縮尺 1/15,000

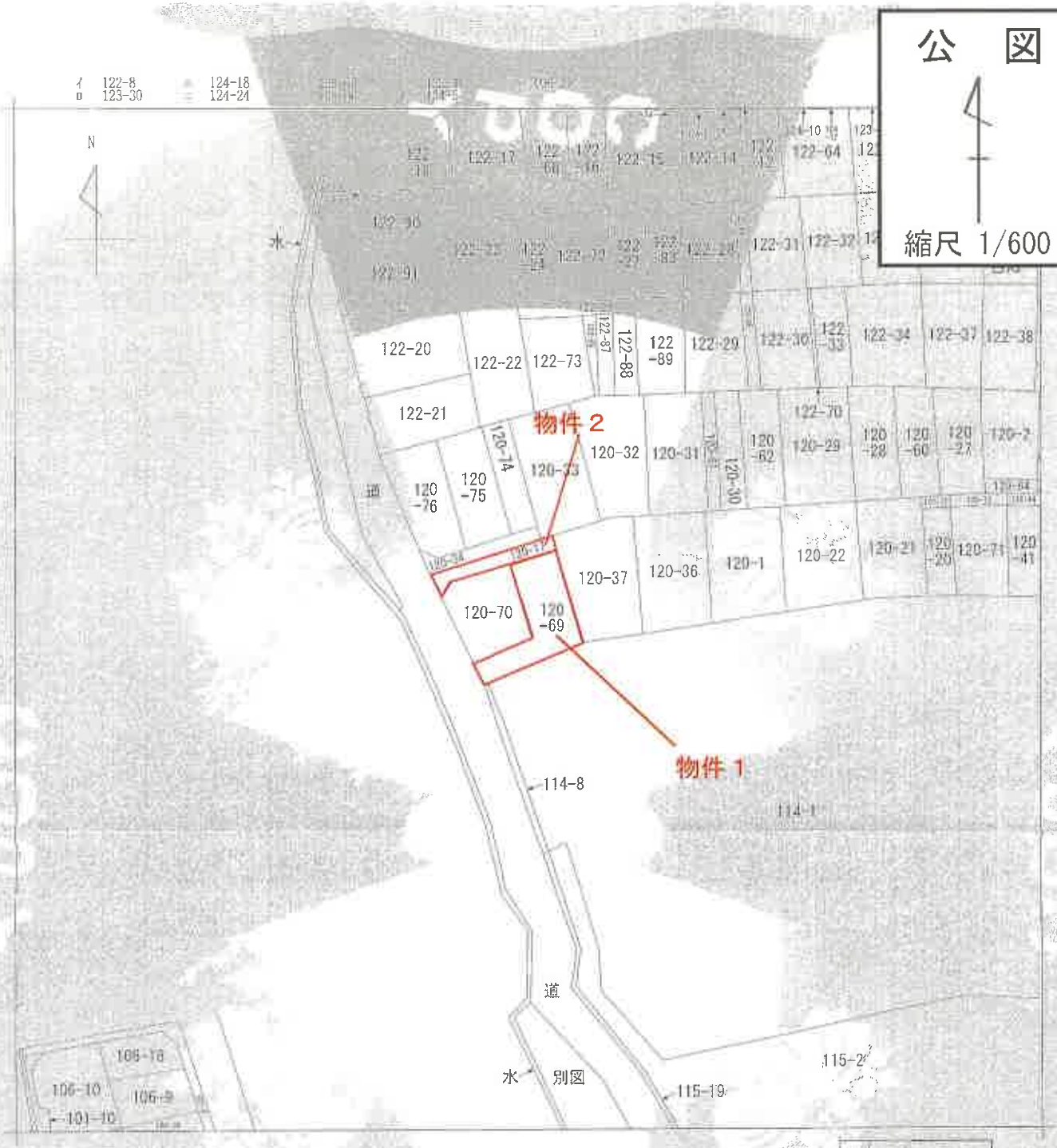
地理院地図
GSI Maps



出典：国土地理院

公　図

縮尺 1/600



（地）実測に基づく図面は、土地の区画を確定するに当たり、境界標設置後の地積測量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ものであり、一筆地の境界又は地積を証明するものではありません。



所在	船橋市丸山二丁目			地番	120番69
作成年月日					

この図面はＡ３をＡ４に縮小コピーしたものです

これは地図に準ずる図面に記録
（千葉地方法務局船橋支局管
令和8年6月10日
東京法務局

地図整理番号：M02266
(1/1)

登記年月日：平成30年8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6月10日　東京法務局
登記官

13

地番	120-17, -69, -70	地積測量図
上申の地番	船橋市 丸山二丁目	

座標求積表　　任意座標

①　地番　120-17

物件2

No.	標識	Xn	Yn	辺長	点間No
K9	民鉄	-27810.277	13849.644	24.238	K1
K1	民鉄	-27810.715	13825.410	0.033	K2
K2	市鉄	-27810.748	13825.413	3.385	K3
K3	市鉄	-27813.875	13826.709	0.952	K12
K12	計算点	-27814.760	13827.061	2.503	K11
K11	計算点	-27812.671	13828.439	21.256	K10
K10	計算点	-27812.287	13849.692	2.011	K9
			倍面積	100.484409	
			面積	50.2422045	
			地積	50.24	㎡

②　地番　120-69

物件1

No.	標識	Xn	Yn	辺長	点間No
K6	民金属標	-27827.963	13832.236	0.640	K7
K7	市コン杭	-27827.962	13832.876	17.187	K8
K8	民コン杭	-27827.943	13850.063	15.660	K10
K10	計算点	-27812.287	13849.692	8.400	BP1
BP1	計算点	-27812.439	13841.293	12.306	B2
B2	計算点	-27824.743	13841.510	10.522	BP2
BP2	計算点	-27824.764	13830.988	1.452	K5
K5	計算点	-27826.117	13831.516	1.981	K6
			倍面積	326.990839	
			面積	163.4954195	
			地積	163.49	㎡

③　地番　120-70

No.	標識	Xn	Yn	辺長	点間No
B2	計算点	-27824.743	13841.510	12.306	BP1
BP1	計算点	-27812.439	13841.293	12.856	K11
K11	計算点	-27812.671	13828.439	2.503	K12
K12	計算点	-27814.760	13827.061	3.332	K4
K4	計算点	-27817.856	13828.294	7.415	BP2
BP2	計算点	-27824.764	13830.988	10.522	B2
			倍面積	307.314110	
			面積	153.6570550	
			地積	153.65	㎡
			合計	367.3445[illegible]	

平成30年7月27日　測量

作成者　[redacted]

詳細図 1:20





引照点座標一覧表　　任意座標

測点名	X座標	Y座標
5A042 街区補助点(鉄)	-27814.219	13826.302
5A045 街区補助点(鉄)	-27845.359	13824.415
T5 市基準点(金属標)	-27828.466	13831.471

縮尺　1/250

（real scale）

地図整理番号：D02267

この図面はＡ３をＡ４に縮小コピーしたものです

これは図面に記録されている内容を証明したものです。
（千葉地方法務局船橋支局管轄）
令和8年6月10日　東京法務局

登記年月日：令和3年3月11日

各 筆 平 面 図

地番	120-69
地積	船橋市北山三丁目 120番地69

建 物 図 面

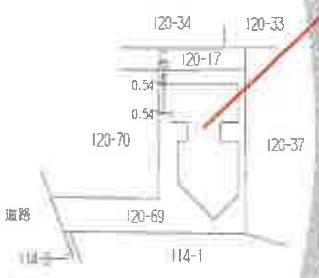
1 階

求 積 表			
1	5.252 + 4.095) ×	1.137 / 2	= 3.[illegible]
	6.778 ×	5.252	= 35.[illegible]
	4.778 ×	2.389 / 2	= 5.[illegible]
	3.185 ×	1.365	= 4.[illegible]
	6.370 ×	3.640	= 23.[illegible]
	0.910 ×	2.730	= 2.48[illegible]
	合 計		67.4780[illegible]
	床面積		67.47 ㎡

2 階

求 積 表			
	3.640 ×	3.640	= 13.[illegible]
	3.640 ×	6.370	= 23.[illegible]
	0.910 ×	2.730	= 2.[illegible]
	1.820 ×	2.730	= 4.[illegible]
	合 計		[illegible]
	床面積		[illegible] ㎡

物件 3



[redacted]

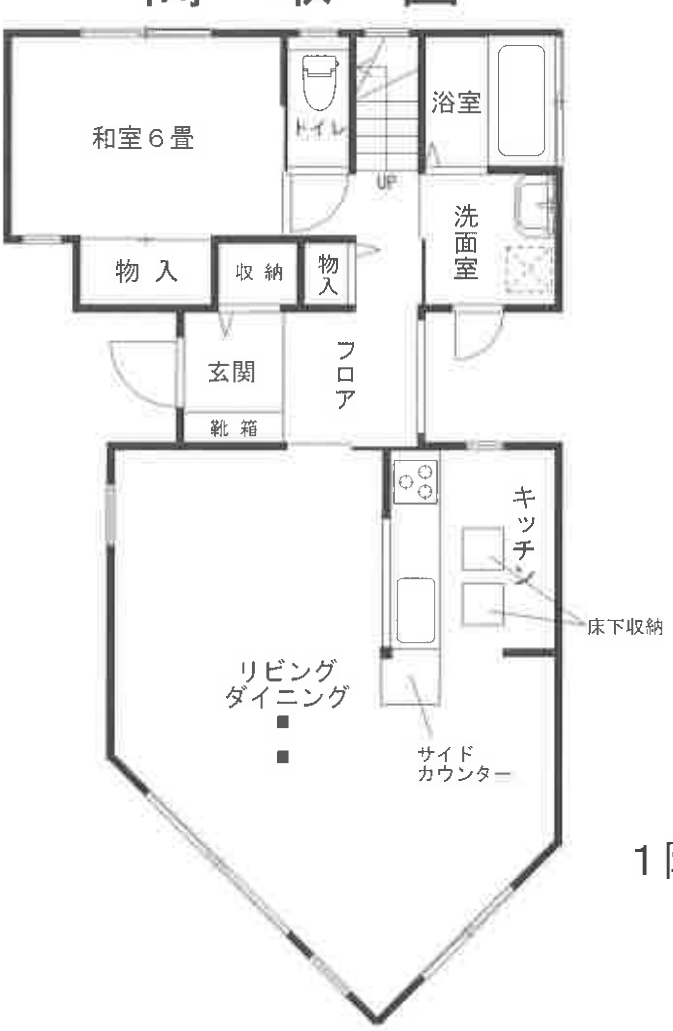
縮尺 1/500

申請人 [redacted]

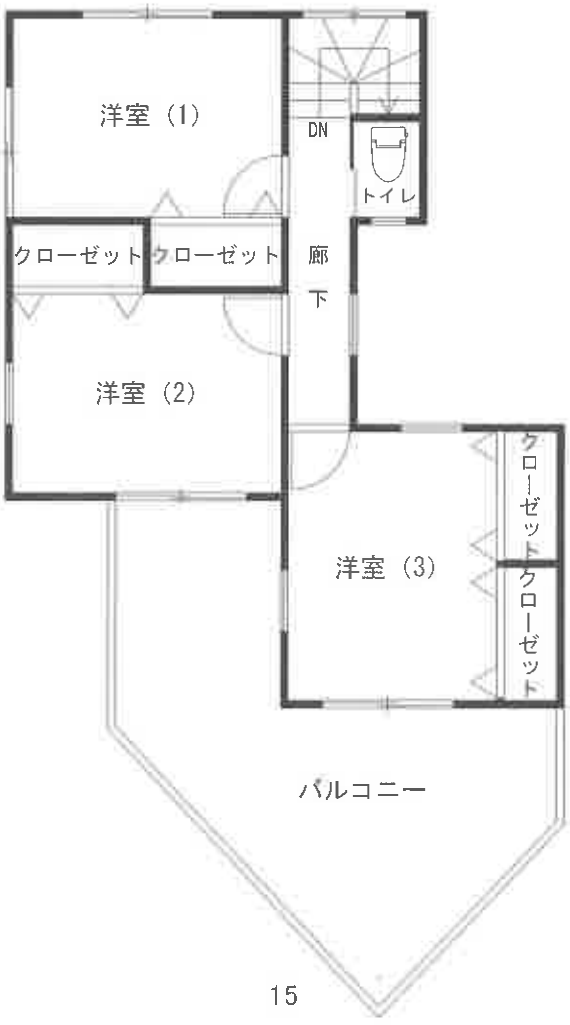
地図整理番号：M02269

この図面はＡ３をＡ４に縮小コピーしたものです

間　取　図



１階平面図



２階平面図

評価人作成