令和　８年（ケ）第　　２２１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）
1～3	5,010,000 4,008,000	一括	1,002,000	20,034	5,928
1	2,330,000				
2	50,000				
3	2,630,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　２２１号

物　件　目　録

１　所　　在　　船橋市南三咲二丁目

　　地　　番　　４１１番４４９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７１．３４平方メートル

２　所　　在　　船橋市南三咲二丁目

　　地　　番　　４１１番４４４

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１３平方メートル

３　所　　在　　船橋市南三咲二丁目４１１番地４４９

　　家屋　番号　　４１１番４４９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　３４．７８平方メートル
　　２階　２５．６７平方メートル

令和８年（ケ）第２２１号

注　意　書

本件については、令和８年８月千葉豪雨又は令和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　　221号

物　件　明　細　書

令和　8年10月　6日
千葉地方裁判所民事第4部
裁判所書記官　竹　内　信　俊

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　　２２１号

物　件　目　録

１　所　　在　　船橋市南三咲二丁目

　　地　　番　　４１１番４４９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７１．３４平方メートル

２　所　　在　　船橋市南三咲二丁目

　　地　　番　　４１１番４４４

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１３平方メートル

３　所　　在　　船橋市南三咲二丁目４１１番地４４９

　　家屋　番号　　４１１番４４９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　３４．７８平方メートル
　　２階　２５．６７平方メートル

令和８年(ケ)第２２１号
令和８年７月２９日受理
令和８年９月２８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　　２２１号

物　件　目　録

１　所　　在　　船橋市南三咲二丁目

　　地　　番　　４１１番４４９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７１．３４平方メートル

２　所　　在　　船橋市南三咲二丁目

　　地　　番　　４１１番４４４

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１３平方メートル

３　所　　在　　船橋市南三咲二丁目４１１番地４４９

　　家屋　番号　　４１１番４４９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　３４．７８平方メートル
　　２階　２５．６７平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	船橋市南三咲２－２５－１８
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（亡所有者相続財産）　　□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（亡所有者相続財産）　　□その他の者 上記の者が本建物を　住居（空家状態）　で占有している □「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、南東側が物件２土地を含む私道にほぼ等高に接し、その他の隣地との境にはフェンス等があり、地積測量図に照らし概ね土地の範囲を確認できる。

物件３建物の北側角に一部物件３建物の外壁を利用し、他の外壁や屋根は波板等で、床は無く直接地面に建てられた簡易な物置Ａがあるが、動産と認定した。また、土地の南東角にほぼ外壁がない物置Ｂがあるが、動産と認定した。

物件１土地は、物件３建物として利用されている。

物置内や土地内には、多数の枝木や塗料の一斗缶等が残置されている。

物件２土地は、道路（私道）の一部で、公衆の用に供されている。

物件１，２土地は、評価人の調査で一部都市計画道路事業区域にあり、詳細は評価書参照のこと。

■建物について

外壁等に汚れや変色があり、経年による劣化が進んでいる。室内には動産類が多数残置され床や内壁の状態を詳細に確認できないが、全体的に床が撓み、２階和室Ｃの天井に雨漏り跡と思われるシミが見られ玄関ドアに擦れが生じ開閉に不具合がある。

■占有について

建物内に動産類が残置されているが、ライフラインの供給は停止され、空家の状態である。

関係人の陳述から、亡債務者兼所有者相続財産清算人が空家の状態で管理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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■亡債務者兼所有者相続財産清算人弁護士	本件物件を当職が管理占有しています。

（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6日（木） 9：10－9：20	物件所在地	物件外観調査、写真撮影 占有者不在
R8年9月17日（木） 9：20－10：00	物件所在地	物件立入調査、写真撮影 評価人同行
R8年9月17日（木） 15：50－15：55	電話	代表清算人弁護士に電話事情聴取
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		

（特記事項）

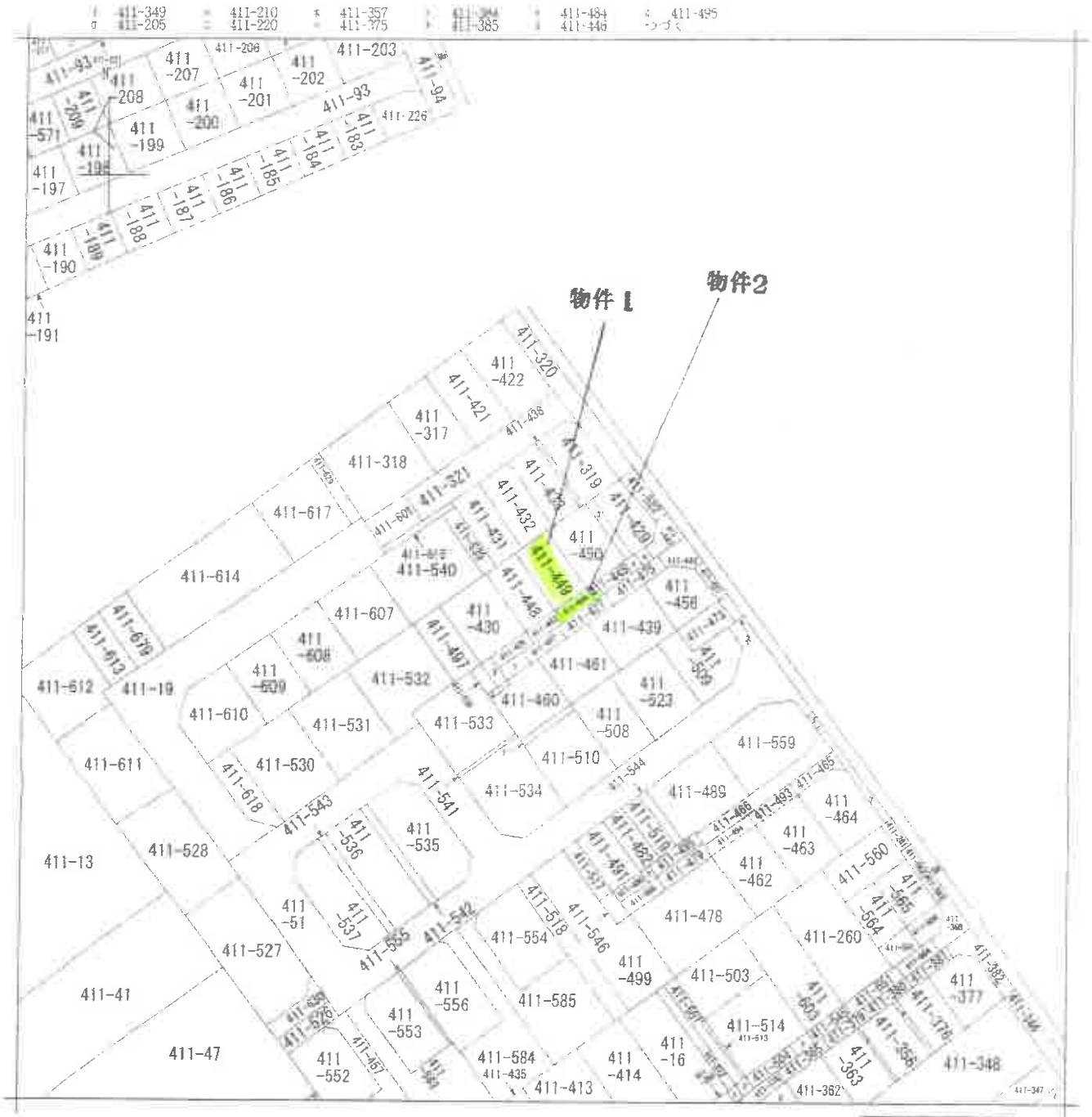
□　令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■　令和８年９月１７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	船橋市南三咲二丁目			地番	411番449	
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判をA4判に縮小した。

令和8年6月17日
千葉地方法務局船橋支局
登記官 [redacted]

（ 6 枚目）

請求番号：7-1



請求番号：7-1
(2/2)

（ 7 枚目）

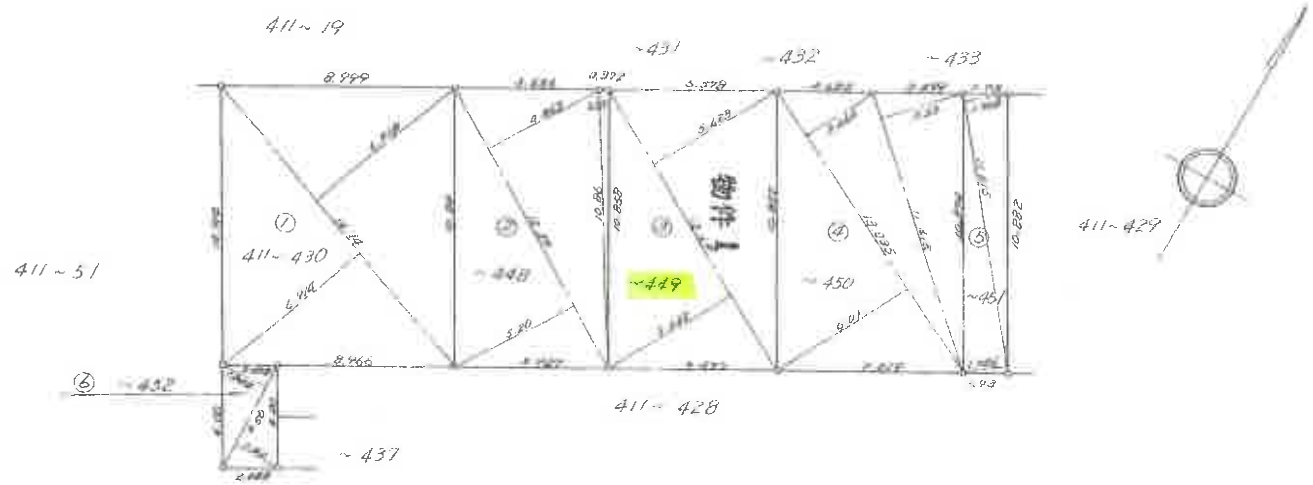
※この利用者はA4判に縮小した。

登記年月日：昭和51年12月10日

599501

地積測量図

地番	411～430　～448　他　～452
土地の所在	船橋市 ~~三咲町~~ 南三咲2丁目



求積表

物件1

地番	底辺	垂線	倍積	積 ㎡
① 411～430	14.19	6.918	98.18442	49.09221
② ～448	12.86	0.87	11.1882	
	12.39	4.865	60.27235	
			計 169.64497	84.82248
③ ～449	12.69	5.443	69.06567	34.53283
④ ～450	11.415	3.33	38.01195	
	12.835	2.064	26.49459	
			計 64.50654	32.25327
⑤ ～451	11.015	1.709	18.82363	9.41181
⑥ ～452	4.50	1.82	8.19	4.095

縮尺	1／200

（千葉土地家屋調査士会用紙）

昭和五拾年壱月弐拾日	作製年月日
作製者	[redacted]
申請人	[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17日　千葉地方法務局船橋支局　登記官

（8枚目）

A3地をA4縮小複写した。

請求番号：7-2

登記年月日：昭和51年12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。
令和8年6月17日　千葉地方法務局船橋支局　登記官

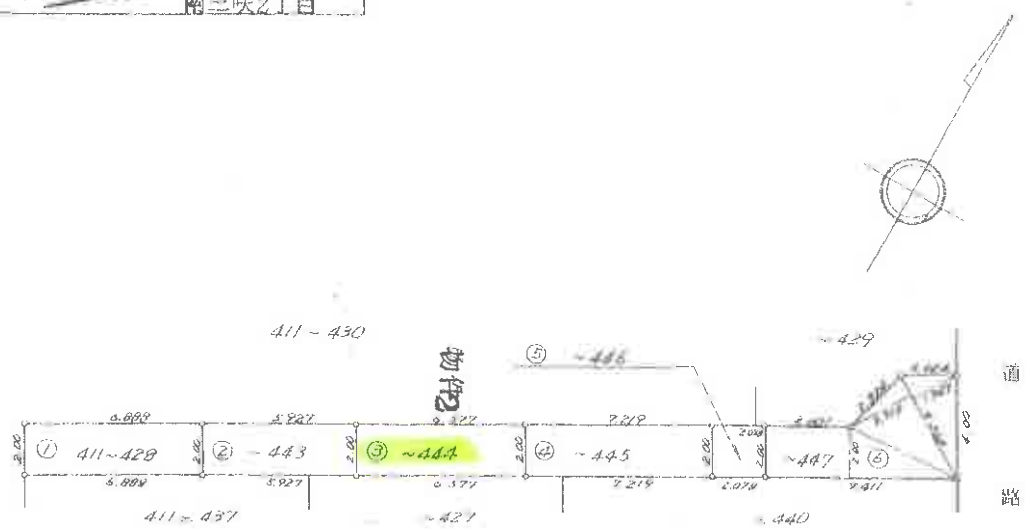
（1枚目）

598500

地積測量図

8856023

地番	411～428 ～443 ～444 ～447
土地の所在	船橋市三咲 南三咲2丁目



求積表

地番	底辺	垂線	倍積	積 ㎡
① 411～428	2.00	6.888	6.888	27.552
② ～443	2.00	5.827	5.827	23.308
③ ～444	2.00	5.377	5.377	26.305
④ ～445	2.00	7.219	7.219	29.876
⑤ ～446	2.00	2.078	2.079	9.212
⑥ ～447	2.00	2.201	7.411	41.224
	9.568	2.772	1.947	22.822312
			計	42.506312

地積 21.353156

縮尺　1/200

（千葉土地家屋調査士会用紙）

作製年月日　昭和五十年[illegible]月[illegible]日

作製者

申請人

昭和五十年[illegible]月[illegible]日登記

A3サイズに変更しました。

請求番号：7-4

登記年月日：昭和52年5月17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5月17日　千葉地方法務局船橋支局　登記官

243687

建物図面
各階平面図

家屋番号	447～449
建物の所在	船橋市三咲町447番地449

三咲2丁目

52.5.17

昭和五拾弐年五月拾七日　作製

作製者

申請人

1階床面積

2.42 × 5.005 = 21.88185
0.91 × 3.185 = 2.898335
計 34.78020

2階床面積

2.23 × 4.55 = 12.9215
3.64 × 3.44 = 12.52496
計 25.57211

5.005
4.55
3.185
3.44

道路

447
448
449
450
444
445

1

写真撮影方向

別件3

縮尺　1/200　1/500

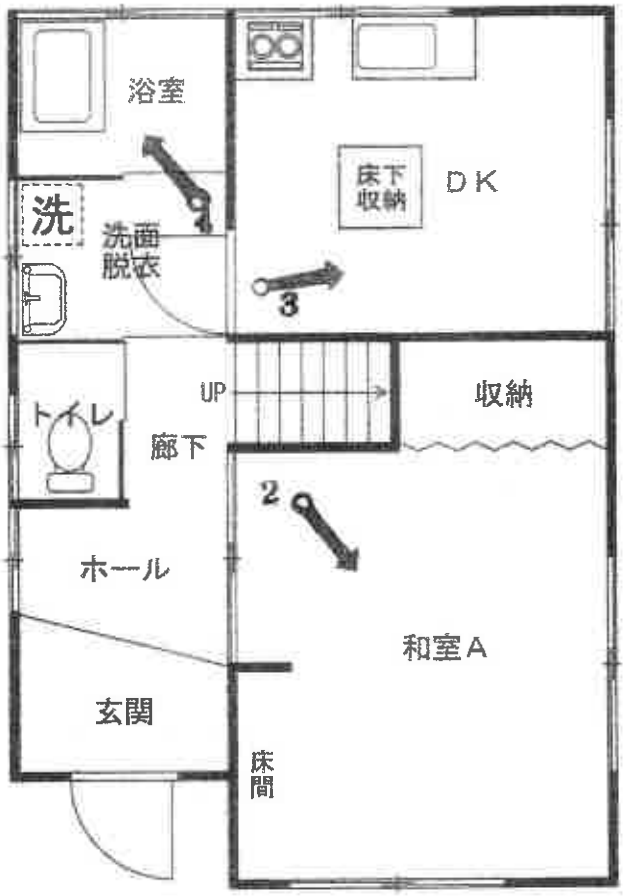
（千葉土地家屋調査士会用紙）

A3判をA4判に縮小しました。

（10）

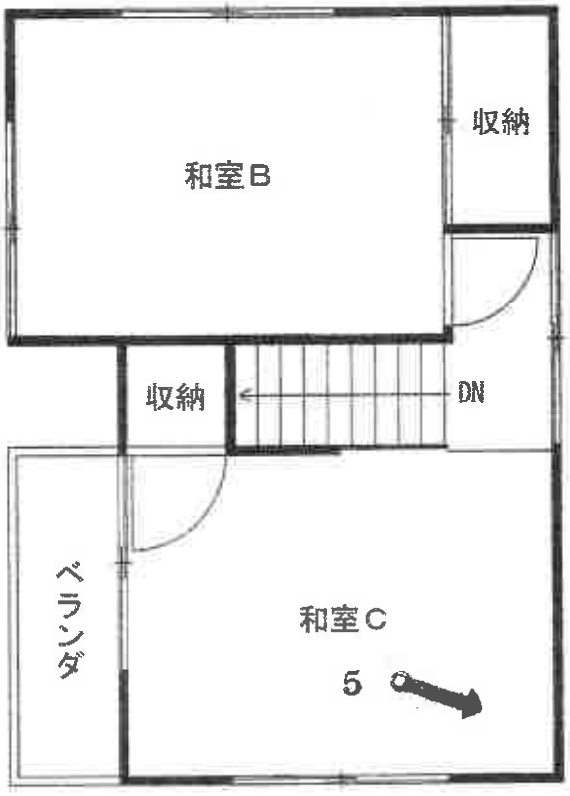
請求番号：73

間取略図

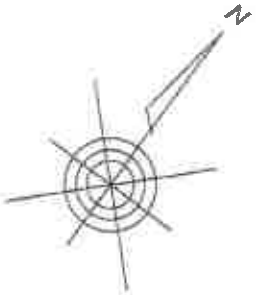


1階

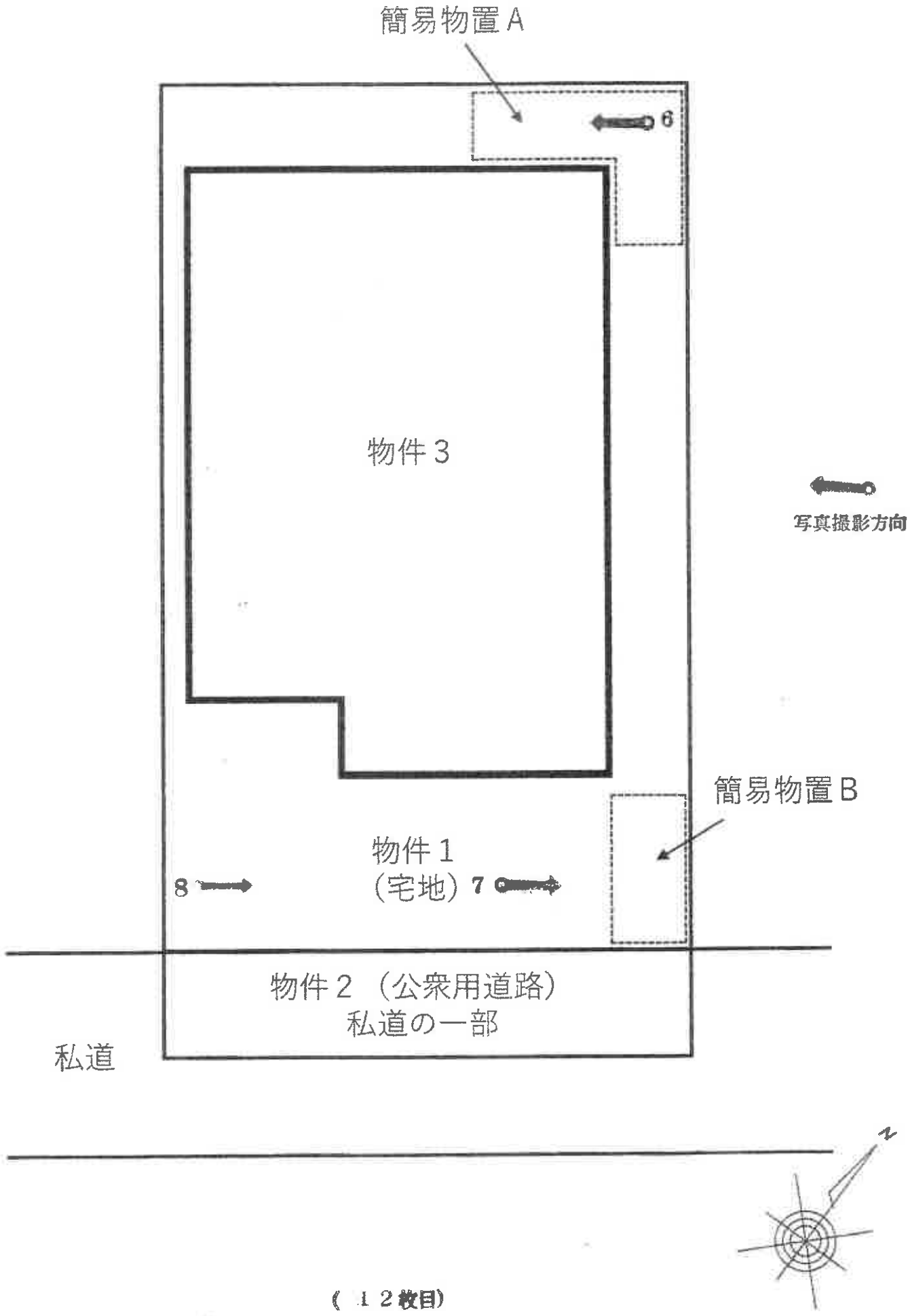
写真撮影方向



2階



土地建物位置関係図



1



2



3



4



5



雨漏り跡と思われるシミ

6



簡易物置A

7



簡易物置B

8



枝木、塗料の一斗缶外
多数放置されている

令和8年(ケ)第 221 号

令和8年9月17日 現地調査
令和8年9月17日 評　　価
第　2026-124　号 発行番号
令和8年9月28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　　5,010,000　円	
内　訳　価　格	
物件1（土地）	金　　2,330,000　円
物件2（土地）	金　　50,000　円
物件3（建物）	金　　2,630,000　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。		同左
3	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示「南三咲2－25－18」
番号	特記事項		
1～3	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　　221号

物　件　目　録

1　所　　在　　船橋市南三咲二丁目

　　地　　番　　411番449

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　71．34平方メートル

2　所　　在　　船橋市南三咲二丁目

　　地　　番　　411番444

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　13平方メートル

3　所　　在　　船橋市南三咲二丁目411番地449

　　家屋　番号　　411番449

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

　　床　面　積　　1階　34．78平方メートル
　　2階　25．67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　　（物件１，２）

物件１は宅地部分，物件２は私道であり，各物件の画地条件については次のとおりである。

目的物件	物件１	
位置・交通	京成松戸線「滝不動」駅の西方・約350m（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、駐車場等も見られる住宅地域	
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種住居地域
	建蔽率	指定 60%
	容積率	指定 200%
	防火規制	なし
	その他の規制	建築基準法第22条指定区域
		第一種高度地区20m
		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（南東）， 間口（約6.5m），奥行（約10.8m），高低差（道路と概ね等高） 地積　（71.34㎡）　（登記簿数量） 隣地との高低差：隣接地とは概ね等高に接面している。	
接面道路の状況	南東側（私道）　路線名（―）　幅員（約4m） 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	南東側：建築基準法第42条1項5号
	位置指定年月日・番号	昭和51年10月20日・第83号
	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
土地の利用状況等	物件１：	物件３の建物の敷地として利用されている。
	隣地	・北東側：戸建住宅 ・北西側：戸建住宅 ・南西側：戸建住宅 ・南東側：私道を介して戸建住宅
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　あり 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，ネットフェンス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. 対象土地のうち東方約17㎡（約24%）が都市計画道路「3・4・16田喜野井御滝線」（計画幅員18m）の計画区域に該当する。同道路は都市計画決定のみであり，船橋市都市計画課での聴取によれば，事業の予定は未定とのことである。計画区域内における建築物の建築については，都市計画法第53条の許可を要する。なお，上記面積及び割合は同課で取得した図面に基づく概測であり，正確な位置・面積については専門家による測量等を要する。 3. 建物南東側の樹木の枝葉が前面道路側へ越境しており，一部は電線に接触又は近接している。現地調査時に近隣住民に聴取したところ，当該樹木の繁茂及び越境について迷惑している旨の話があった。 4. 敷地内に簡易物置Ａ・Ｂが存する。（土地建物位置関係図参照） 5. 簡易物置Ａは，木材を主体とする骨組みに，屋根は金属製波板葺，壁は金属製戸板・波板等を用いた簡易な構造である。床は設けられておらず地面が露出しており，木部の下部にはコンクリートブロック状のものが一部見られるものの，全体として簡易な構造で土地への定着性が乏しいことから，動産と認定した。 6. 簡易物置Ｂは，木製・金属製の骨組みに屋根を設けた簡易な構造である。外周壁は一部に設けられているのみで，大部分が開放され，土地への定着性も乏しいことから，動産と認定した。 7. 簡易物置Ｂ内及び敷地内には，一斗缶，ペール缶，ポリタンク等の容器が多数残置されている。これらの容器の内容物は不明である。 8. このほか，敷地内には土のう袋，容器類，板状・筒状の物その他の物品が多数残置されているほか，樹木の枝・剪定枝が相当量堆積している。上記残置物の撤去・処分には相応の費用を要する可能性がある。 9. 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，浸水想定区域に指定されておらず，土砂災害警戒区域にも指定されていない。

（物件２：公衆用道路）

物件２は，物件１の南東側に位置する私道の一部である。登記簿上の地目及び固定資産税の課税地目はいずれも公衆用道路であり，固定資産税は非課税となっている。公法上の規制は物件１と同じである。なお，物件２のうち約12㎡（約92%）が都市計画道路「3・4・16田喜野井御滝線」（計画幅員18m）の計画区域に該当する。当該面積及び割合は船橋市都市計画課で取得した図面に基づく概測であり，正確な位置・面積については専門家による測量等を要する。また，現地調査時に近隣住民に聴取したところ，当該私道の通行，維持管理等に関する取決めや金銭の授受はないとのことである。

2　建物の概況及び利用状況等　（物件３）

区　　分	主である建物	
建築時期等及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）	昭和52年5月8日　新築
	経過年数	約 49 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・亜鉛メッキ鋼板葺
	外　　壁	モルタル等
	内　　壁	塗り壁，化粧合板等
	天　　井	化粧合板等
	床	畳，クッションフロア，板張り等
	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，都市ガス）
	そ の 他	－
品　　等	劣る	
保守管理の状態	劣る 建物外部については，外壁の汚れ，変色，蔦の付着等，経年による劣化が認められる。建物内部には家具，家財その他の物品が多数残置されており，床面を確認できない箇所が多い。また，歩行時に床のたわみが認められ，床材等の劣化が進行していると思われる箇所がある。天井には雨漏り跡と思われる変色等が見られるほか，障子の破損等，内装・建具についても劣化・損傷が進んでいる。玄関ドアは開閉時に上部が枠に擦れる状態であり，建付けにも不具合が認められた。キッチン，浴室，トイレ等の水回りについては汚れが特に目立つ。 以上から，保守管理の状態は劣ると思料する。	
床面積（現況）	床面積　1階　34.78㎡ 2階　25.67㎡ 延べ　60.45㎡（登記簿数量と同じ）	
現況用途等	現況用途	１・２階：居宅
	間　取　り	３ＤＫ（別添間取略図を参照）
建物の利用状況	相続財産清算人が空家の状態で占有している。	
特記事項	1. 建築確認：昭和52年3月5日／第S52認建船橋000637号 完了検査：記録なし 2. 建築時期を考慮すると，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があるが，外観上，飛散している箇所は見受けられず，通常の使用に支障はないものと思われる。ただし，建物の解体時には，特段の対策を要する可能性がある。 3. 現地調査時に債務者関係者が不在であり，リフォームの有無及び時期，雨漏りや水漏れの有無，地震，台風，豪雨等による被害，設備機器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, 2(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	98,000	1.04	71.34	1/1	0.80	5,817,000
2	98,000	0.05	13	1/1	---	64,000
計						5,881,000

ア　標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地　(船橋-32)

$$\underset{\text{公示価格等}}{107{,}000\ \text{円}/\text{㎡}} \times \frac{(101.8)}{100} \times \underset{\text{標準化補正}}{\frac{100}{(101)}} \times \underset{\text{地域格差}}{\frac{100}{(110)}} \fallingdotseq \underset{\text{標準画地価格}}{98{,}000\ \text{円}/\text{㎡}}$$

◇ 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＋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(相乗積)：【物件1】
方位＋4%　(格差率)　1.04

【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：建物の築年数及び保守管理の状態, 現況建物が存することによる土地利用上の制約等を考慮した。　(格差率)　0.80

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	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ ＝ エ
3	180,000	60.45	0.035	381,000
計				381,000

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		
3	5 %	0年	49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	5,817,000	0.50	法定地上権	2,909,000

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50％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±イ）×ウ×エ×オ
1	5,817,000	－ 2,909,000		1.00	0.80	2,330,000
2	64,000			1.00	0.80	50,000
3	381,000	＋ 2,909,000	1.00	1.00	0.80	2,630,000
一括価格（合計）						5,010,000

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

基準地価格 （ 船橋-32 ）

所在	千葉県船橋市南三咲2丁目411番276 「南三咲2－22－10－1」
価格	107,000 円／㎡
位置	京成松戸線「滝不動」駅の西方・約480m
価格時点	令和8年7月1日
地積	100㎡
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道
接面街路	北西側 4m 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	中小規模一般住宅が建ち並ぶ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

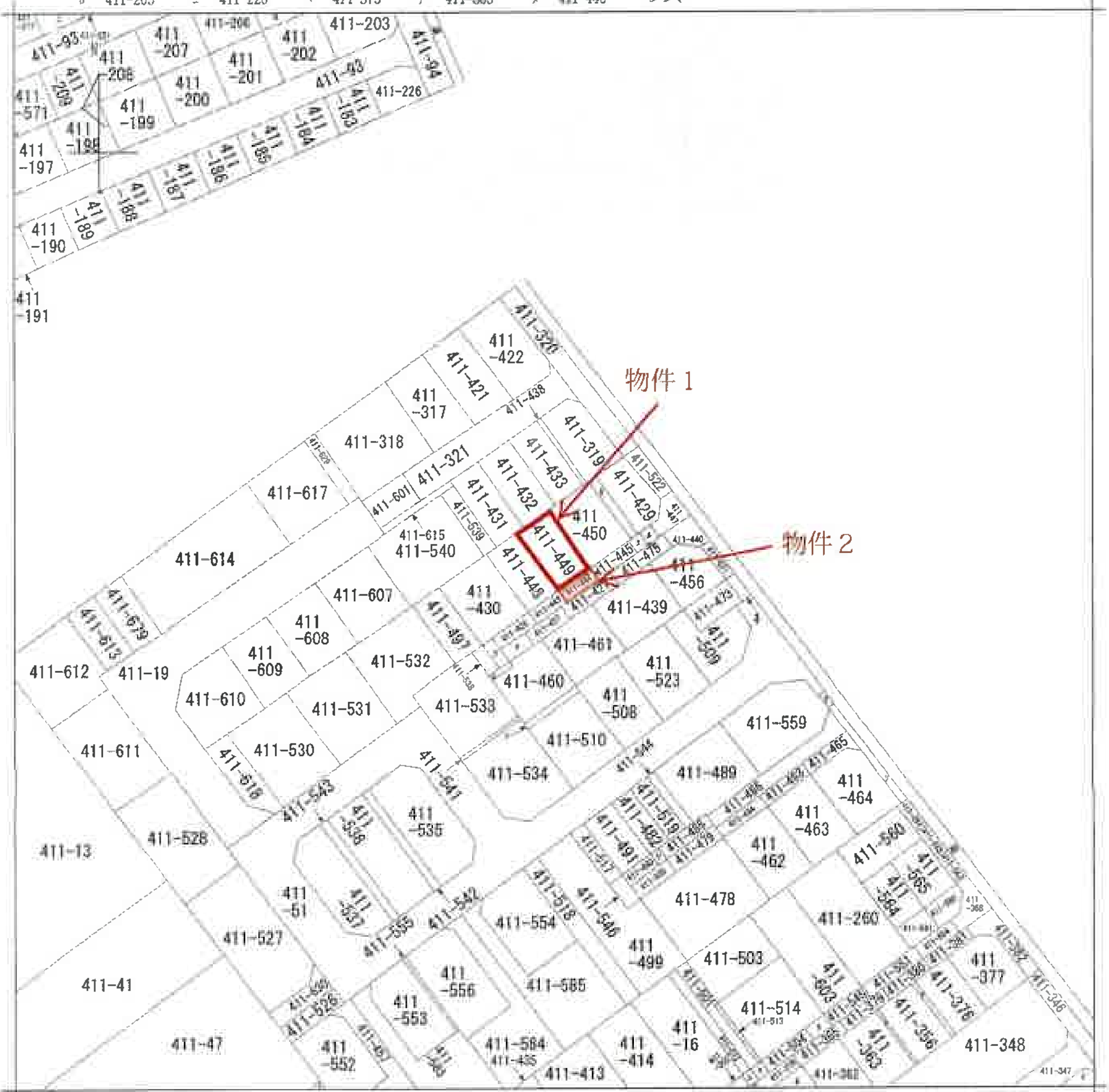
5 間取略図

6 土地建物位置関係図

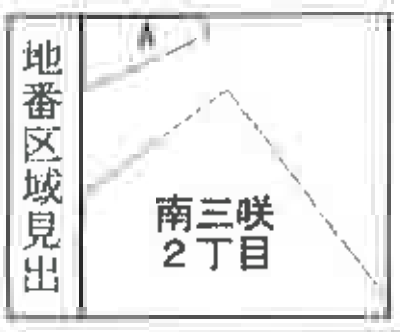
以 上


位置図
物件所在地
最寄駅
滝不動駅
二和西（五）
二和西（四）
二和西（三）
二和西（二）
二和西（一）
二和東（四）
二和東（三）
二和東（二）
二和東（一）
二咲（五）
二咲（一）
大穴南（一）
大穴町
御滝不動（六）
南三咲（三）
南三咲（二）
南三咲（一）
南三咲（四）
金杉（六）
金杉（五）
金杉（七）
金杉（八）
金杉台（一）
新高根（三）
新高根（二）
新高根（五）
緑台（二）
緑台（一）
特別支援学校高根
高根台（一）
高根台七
高根公団駅
N
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

イ 411-349　ハ 411-210　ホ 411-357　ト 411-384　リ 411-484　ル 411-495
ロ 411-205　ニ 411-220　ヘ 411-375　チ 411-385　ヌ 411-446　つづく



（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　南三咲２丁目

請求部分	所　在	船橋市南三咲二丁目		地　番	411番449		
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。

本図面はＡ３判を
Ａ４に縮小したものです

令和8年6月17日
千葉地方法務局船橋支局
登記官 [redacted]

請求番号：7-1
(1/2)

 [redacted]

411-408
411-408
411-451
411-452
411-515
411-520
411-467
411-474
411-476
411-477
411-48
411-481

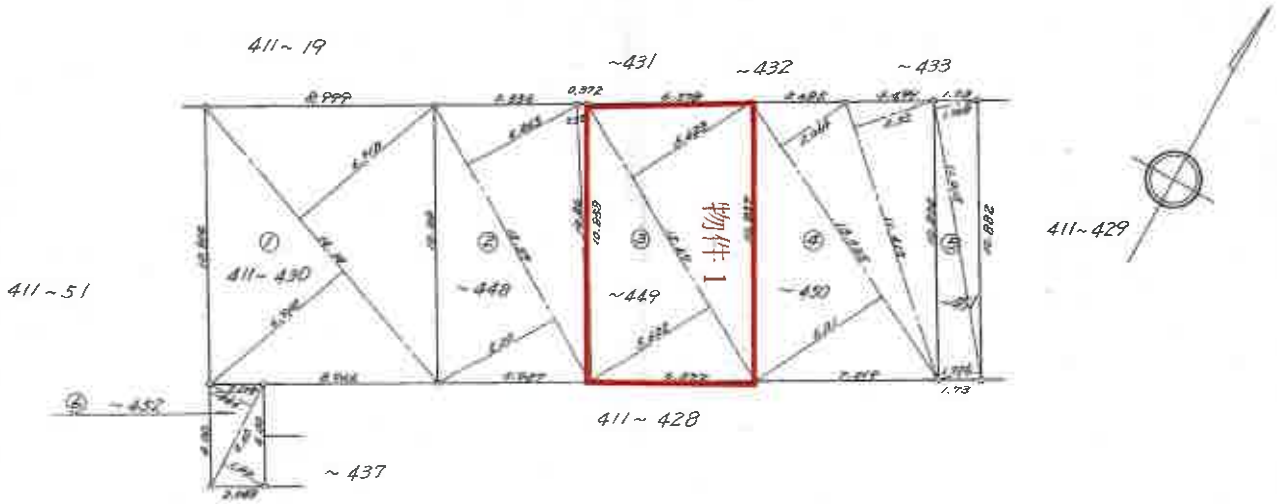
本図面はＡ３判を
Ａ４に縮小したものです

登記年月日：昭和51年12月10日

599501

地　積　測　量　図

地番	411～430　～448　～452
土地の所在	船橋市 ~~三咲町~~ 南三咲2丁目



求　積　表

地番	底辺	垂線		倍積	積 m²
① 411～430	14.14	6.918	6.914	193.33448	97.792 24
② ～448	10.86	0.37		4.0182	
	12.89	4.865	5.20	124.70236	
			計	128.72053	65.261775
③ ～449	12.67	5.425	5.412	142.49905	71.749625
④ ～450	11.415	3.38		38.01195	
	12.035	3.564	6.01	118.37959	
			計	156.39154	78.14577
⑤ ～451	11.015	1.708	1.706	37.20321	18.802605
⑥ ～452	4.30	1.82	1.846	16.488	8.244

縮尺	1／200

（千葉土地家屋調査士会用紙）

昭和五壱年壱壱月弐弐日　作製年月日

作製者 [redacted]

申請人 [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17日　千葉地方法務局船橋支局　登記官 [redacted]

本図面はA3判をA4に縮小したものです

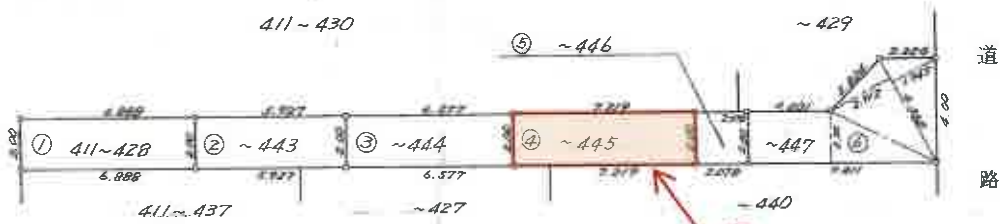
請求番号：7-2

登記年月日：昭和51年12月10日

598509

地　積　測　量　図

地番	411～428　～443 a至　～447
土地の所在	船橋市~~三咲町~~ 南三咲2丁目



求　積　表

地番	底辺	垂線		倍積	積 m²
① 411～428	2.00	6.888	6.888	27.452	13.776
② ～443	2.00	5.927	5.927	23.708	11.854
③ ～444	2.00	6.577	6.577	26.308	13.154
④ ～445	2.00	7.219	7.219	28.876	14.438
⑤ ～446	2.00	2.078	2.078	8.312	4.156
⑥ ～447	2.00	3.201	7.411	21.224	
	4.568	5.712	1.947	減 4.8923/2	
			計	42.5063/2	21.253156

縮尺	1／200

（千葉土地家屋調査士会用紙）

作製年月日	昭和五壱年壱壱月弐弐日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

✓昭和五壱年壱壱月壱〇日登記

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17日　千葉地方法務局船橋支局
登記官 [redacted]

本図面はA3判をA4に縮小したものです

請求番号：7-4

登記年月日：昭和52年5月17日

243687

建物図面
各階平面図

家屋番号	〆ノ1～〆〆9
建物の所在	船橋市~~三咲町~~〆ノ1番地〆〆9

南三咲2丁目



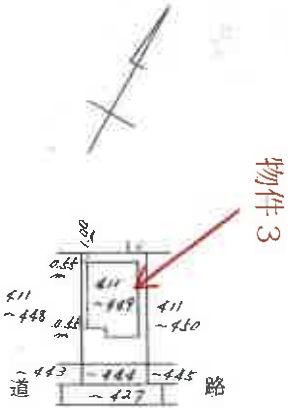
1階床面積

0.27 × 5.00 = 21.85㎡
0.21 × 2.10 = 2.21㎡
計 34.78㎡



2階床面積

1.21 × 4.55 = 12.42㎡
7.44 × 3.44 = 13.24㎡
計 25.67㎡



作製年月日 昭和五弐年 五月壱六日

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/200 1/500

（千葉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書面である。
令和8年6月17日 千葉地方法務局船橋支局
登記官 [redacted]

本図面はA3判をA4に縮小したものです

請求番号：7-3

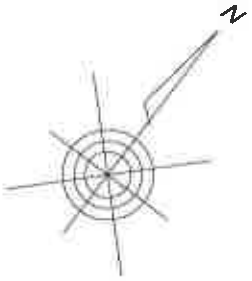
間取略図



１階



２階



土地建物位置関係図

