

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月21日
 千葉地方裁判所民事第4部
 裁判所書記官 重 松 孝 尚

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 5月20日 午前 9時00分から 令和 8年 5月27日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 3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 6月17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 6月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 6月 8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 4月21日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 船橋市丸山三丁目
地 番 175番33
地 目 宅地
地 積 141.81平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 船橋市丸山三丁目175番地33
家屋 番号 175番33
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 51.96平方メートル
2階 42.23平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

物件明細書

令和 8年 3月 4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, 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

【物件番号1, 2】

売却基準価額は、太陽光パネル等の発電設備についてローン残債の有無及び販売業者等の所有権留保の有無が不明であり、上記設備の所有権の帰趨が不明であること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。



物 件 目 録

- 1 所 在 船橋市丸山三丁目
地 番 175番33
地 目 宅地
地 積 141.81平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 船橋市丸山三丁目175番地33
家屋 番号 175番33
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 51.96平方メートル
2階 42.23平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第 359号
令和7年11月14日受理
令和8年 2月26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

物 件 目 録

- 1 所 在 船橋市丸山三丁目
地 番 175番33
地 目 宅地
地 積 141.81平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 船橋市丸山三丁目175番地33
家屋 番号 175番33
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 51.96平方メートル
2階 42.23平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	船橋市丸山3-40-37
土 地	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □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(共有者ら) □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: □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(共有者B) □その他の者 上記の者が本建物を 住居 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 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、南西側が市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。

北東側は隣地より約7m高く擁壁が設置されている（公法上の規制については評価書を参照）。

物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。

土地の南東部にスチール製物置があるが、基礎がなく動産と認定した。

■建物について

経年によると思われる壁クロス汚れや破れ、穴等の損傷が見られた。

室内で小型犬2匹飼育され、糞尿等が散乱している。

建物の屋根に太陽光パネルが設置され、室内にパワーコンディショナーがある。所有者等の陳述が得られず太陽光発電設備の発電容量や所有関係、所有権留保の有無について不明である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

執行官の意見

■占有について

在宅していた共有者Bの子への聞き取りから、Bとそれの子2人の家族3人で物件2建物に居住し占有し、共有者Aは居住なく占有していない。

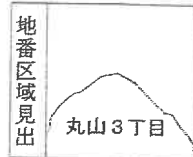
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年12月5日(金) 12:05-12:15	物件所在地	物件外観調査、写真撮影、占有者不在
R7年12月5日(金) : - :	郵便	債務者兼所有者に対し調査協力依頼文書送付 (連絡なし)
R8年1月13日(火) : - :	郵便	債務者兼所有者に対し調査協力依頼文書送付 (連絡なし)
R8年1月23日(金) : - :	郵便	解錠立入調査実施告知書送付
R8年2月2日(月) 9:10-9:35	物件所在地	物件立入調査、写真撮影、 Bの子に聞き取り調査 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和8年2月2日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 令和8年2月2日 在室者は共有者Bの子のみであったので、立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。</p>		

(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	所在	船橋市丸山三丁目			地番	175番33		
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)

A3判をA4判に縮小した。

令和7年9月16日

東京法務局中野出張所
 登記官

(6 枚目)



登記年月日：平成14年3月14日

587240

新 175-1. 12~15. 2~12. 地積測量図

175-1
175-12 連-72

土地の所在
船橋市丸山3丁目

地番

三斜求積表

175-15			
地番 NO.	底辺	高さ	積面積
1	2.800	1.900	3.000000
2	2.800	1.900	3.000000
倍面積			6.000000
地積			3.000000

175-20			
地番 NO.	底辺	高さ	積面積
1	27.224	3.806	103.658904
2	26.201	1.628	66.487928
3	57.277	6.000	343.662000
4	22.238	5.084	113.060018
倍面積			616.868932
地積			508.194400
地積			308.19 ㎡

175-27			
地番 NO.	底辺	高さ	積面積
1	14.431	8.647	81.774307
2	14.431	8.204	138.262124
3	12.258	2.801	36.372950
倍面積			256.409381
地積			126.065180
地積			126.06 ㎡

175-28			
地番 NO.	底辺	高さ	積面積
1	18.208	3.250	40.180260
2	18.870	3.640	86.748300
3	18.870	7.972	134.844810
倍面積			261.682860
地積			124.047800
地積			124.04 ㎡

175-29			
地番 NO.	底辺	高さ	積面積
1	18.870	7.872	124.844810
2	18.870	7.872	124.844810
倍面積			249.689620
地積			124.844810
地積			124.84 ㎡

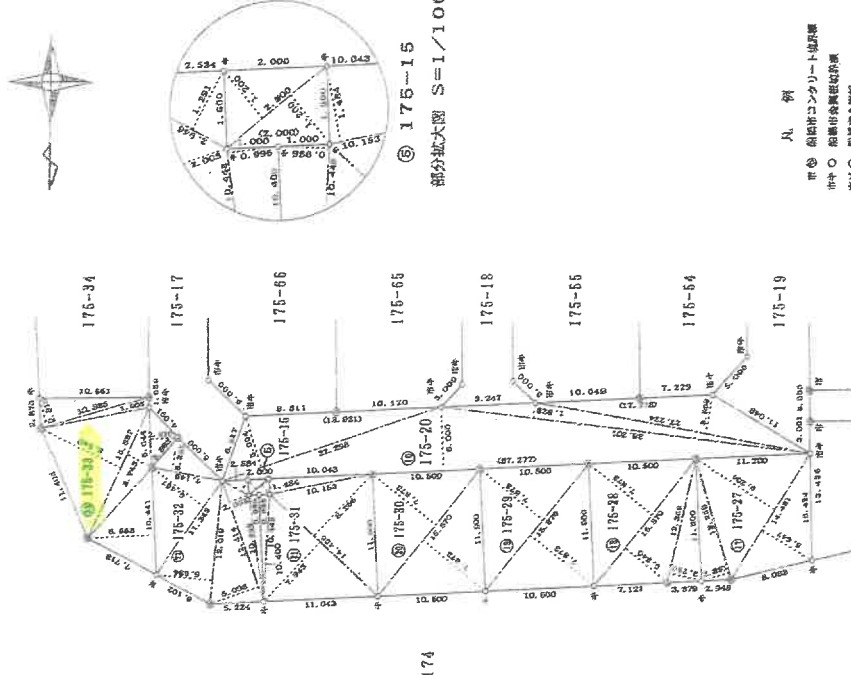
三斜求積表

175-30			
地番 NO.	底辺	高さ	積面積
1	12.870	7.872	124.844810
2	12.870	7.872	124.844810
倍面積			249.689620
地積			124.84 ㎡

175-31			
地番 NO.	底辺	高さ	積面積
1	10.183	1.484	15.097052
2	14.456	8.286	116.483885
3	14.456	7.943	114.824008
4	10.442	0.925	10.395760
倍面積			256.780118
地積			124.844810
地積			124.84 ㎡

175-32			
地番 NO.	底辺	高さ	積面積
1	10.442	0.925	10.395760
2	14.456	2.003	24.852522
3	2.945	1.291	3.805282
4	12.414	6.003	62.119812
5	12.018	3.655	47.957443
6	11.248	6.457	72.721318
7	7.143	3.262	23.300038
倍面積			256.248438
地積			124.844810
地積			124.84 ㎡

175-33			
地番 NO.	底辺	高さ	積面積
1	6.044	3.828	18.846944
2	12.887	3.743	38.042041
3	10.441	6.008	62.640338
4	12.887	8.640	118.594180
5	10.888	3.008	32.616880
倍面積			256.688888
地積			124.844810
地積			124.84 ㎡



⑤ 175-15
部分拡大図 S=1/100

凡例
 甲〇 船橋市コンクリート地区課
 甲キ〇 船橋市企業局建設課
 甲ロ〇 船橋市企業局
 甲ハ〇 船橋市コンクリート地区課
 甲ニ〇 船橋市建設課

縮尺 1/500
 申請人
 (平成14年2月27日作製)

(千葉県国土建設課委託書用紙)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (千葉県地方事務局船橋支局管轄)
 令和7年9月16日 東京法務局中野出張所

(8封筒)

登記簿

A3判をA4判に縮小した。

請求番号：21-2 (3/7)

建各階平面図

家屋番号 175番33

建物の所在 船橋市丸山三丁目175番地33

縮尺 1/500

申請人

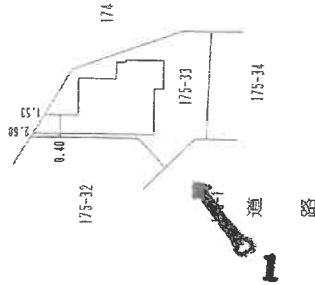
縮尺 1/250

7日作製

作製者

土地調査
家屋

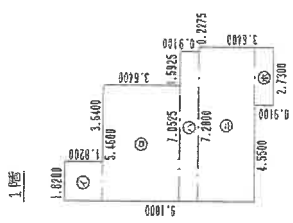
(茨城土地家屋調査士会用品)



写真撮影方向

各階平面図

228337

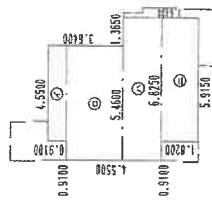


求積表

①	1.8200	×	1.8200	=	3.312400
②	5.4600	×	3.6400	=	19.874400
③	7.0525	×	0.9100	=	6.417775
④	7.2800	×	2.7300	=	19.874400
⑤	2.7300	×	0.9100	=	2.484300
計					51.963275

床面積 51.96 m²

2階



求積表

⑥	4.5500	×	0.9100	=	4.140500
⑦	5.4600	×	2.7300	=	14.905800
⑧	6.8250	×	1.8200	=	12.421500
⑨	5.9150	×	1.8200	=	10.765300
計					42.233100

床面積 42.23 m²

A3判をA4判に縮小した。

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。

(千葉地方事務局船橋支店管轄)

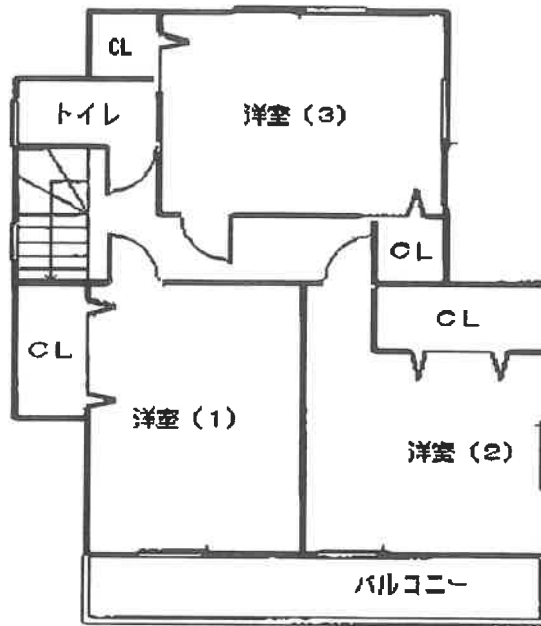
令和7年9月16日

東京法務局中野出張所

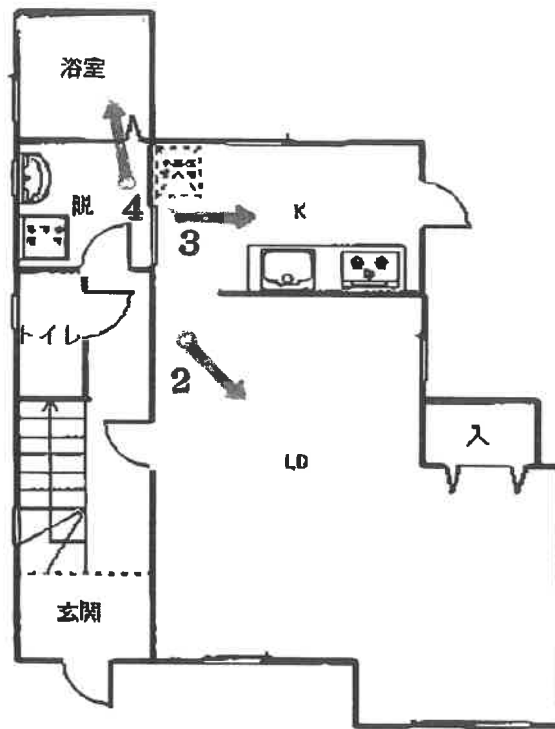
登記官

(9枚目)

間取略図



2階



写真撮影方向

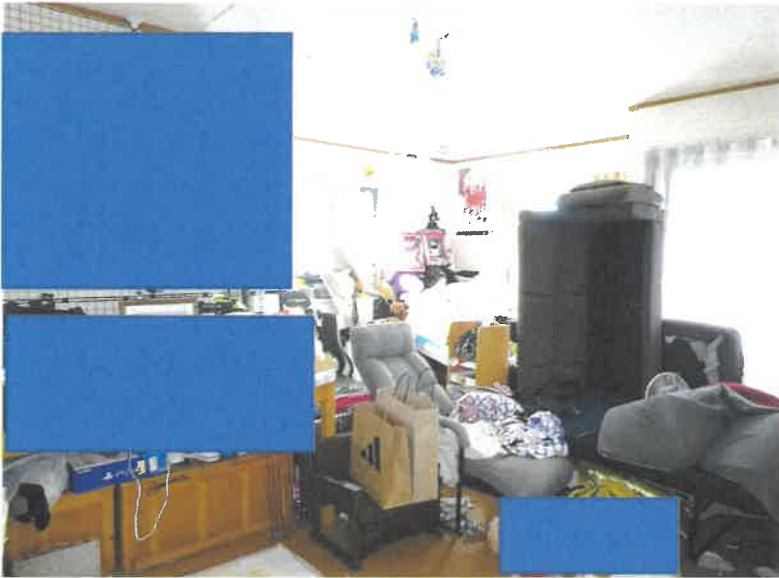
1階



1



2



3



(11 枚目)



副本

令和7年(ケ)第359号

令和8年2月2日現地調査

令和8年2月3日評価

第75K-929号発行番号

令和8年2月26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

山口真由美

第1 評価額

一 括 価 格		
金		10,770,000 円
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	3,660,000 円
物件2 (建物)	金	7,110,000 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6-1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
2	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示「丸山3-40-37」
番号	特記事項		
1,2	ない。		

物 件 目 録

- 1 所 在 船橋市丸山三丁目
地 番 175番33
地 目 宅地
地 積 141.81平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 船橋市丸山三丁目175番地33
家屋 番号 175番33
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 51.96平方メートル
2階 42.23平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



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）

位置・交通	東武野田線「馬込沢」駅の北方・約2km(道路距離) (別添「位置図」参照)		
付近の状況	戸建住宅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	
	その他規制	宅地造成等工事規制区域	
		建築基準法第22条指定区域	
船橋市景観条例			
宅地造成等工事規制区域			
千葉県がけ条例			
土砂災害警戒区域			
面地条件 (規模、形状等)	形状:(不整形) 地勢:(概ね平坦) 接道方位:(南西) 間口:(約5m) 奥行:(約10.5m) 地積:(141.81㎡) (登記とほぼ同じ) 接面道路との関係:(中間画地) 隣地との高低差:(西側及び南側隣接地とは概ね等高。北東側隣接地には約7m高位接面のため、擁壁が設置されている。(特記事項2参照))		
接面道路の状況	南西側(市道) 路線名(31-037号線) 幅員(約6m) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(有) 高低差(道路と概ね等高)		
	建築基準法上の種類	南西側: 建築基準法第42条1項1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2 建物の敷地
	隣地	<ul style="list-style-type: none"> ・北側：擁壁を介して学校 ・東側：擁壁を介して学校 ・南側：住宅 ・西側：市道を介して住宅
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 なし	(オール電化のため使用していない) (浄化槽を使用)
土壌汚染等	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件1は従来農地であった土地を宅地へと転換した土地であり、土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 2. 現在、物件2建物の敷地であり、地下埋設物の存否は確認できないが、現地調査の範囲では、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。 3. 『ちば情報マップ』によれば、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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 物件1の敷地の範囲、境界線についてはブロック塀等により明瞭に判別され、現況の地形はほぼ地積測量図に符合するものと推測する。 2. 擁壁は、工作物の確認申請を受けている。 <ul style="list-style-type: none"> ・確認番号：平成13年5月29日、第H13認船橋000012号 ・検査済証：平成14年3月13日、第H13証船橋000012号 3. 敷地南東部にスチール製の物置が存するが、基礎は無く、据置型であることから、動産と判断した。また廃材やゴミ、キャンプ道具等が散乱しているほか、雑草が繁茂しており、立入り困難な場所があった。 	

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）	平成17年10月17日新築
	経 過 年 数	約20年
	経済的残存耐用年数	約5年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング等
	設 備	洗面台, キッチン (IH), 浴室, 水洗トイレ等 (電気, 上水道, 浄化槽)
	そ の 他	オール電化 (屋根上にソーラー設備あり)
床面積 (現況)	床面積 1階 51.96㎡ 2階 42.23㎡ <hr/> 延べ 94.19㎡ (登記簿数量と同じ)	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	3LDK (別添建物間取略図参照)
品 等	普通	

<p>保守管理の状態</p>	<p>劣る</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建物外部に目立った損傷は見られないが、経年程度の汚れがある。建物内部も経年劣化による若干のビニールクロスの破れ、変色・汚れ、フローリングの変色・劣化、小傷等が確認される。また室内全体で生活用品やゴミが堆積しており、状態を確認できない箇所が多かった。屋内で犬2匹が飼育されており、糞尿が散乱していた。 ・ 債務者兼所有者から陳述が得られず、雨漏り、水漏れ及び排水の詰まり等の不具合及び令和元年台風被害の影響等は不明である。また、住宅機器・設備等の稼働状況等も不明であるが、建物内部の建具の建て付け等には概ね問題がなかった。
<p>建物の利用状況</p>	<p>所有者が家族と居住し占有している。</p>
<p>特記事項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築確認：平成17年6月20日／第H17UDI柏01489号 検査済証：平成17年10月18日／第17UDI柏01489号 2. 当該建物の使用資材、建築時期等から推察するに石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている可能性は低いと推察される。 3. ソーラー設備について、ローン残債及び所有権留保の有無は不明である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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	標準面地価格 (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	96,300	0.87	141.81	—	0.95	11,287,000

ア 標準価格：(公示価格等からの規準)

地価公示等(地価公示地 船橋-29)

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準面地価格} \\ 102,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{(108)}{100} & \times \frac{100}{(104)} & \times \frac{100}{(110)} & \cong & 96,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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+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

標準面地は、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面地を想定した。

イ 個別格差：方位+2%、形状-5%、土砂災害警戒区域-10% (格差率) 0.87
(相乗積)

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) 0.95

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	180,000	94.19	0.216	3,662,000

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		
2	5 %	5年	20年	0.24	▲10% (0.90)	0.216

(1)耐用年数法(定額法)

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

(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

保守管理状況等を考慮した。

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	11,287,000	0.55	法定地上権	6,208,000

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) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	11,287,000	- 6,208,000	/	0.90	0.80	3,660,000
2	3,662,000	+ 6,208,000	1.00	0.90	0.80	7,110,000
一括価格 (合計)						10,770,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：建物の管理状況が劣ること、ソーラーパネルの所有権の帰趨が不明であること等による市場性の減退等を考慮した。

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-29）

所 在	船橋市丸山3丁目183番98「丸山3-27-15」
価 格	102,000円/㎡
位 置	東武野田線「馬込沢駅」の北方約1.5kmに位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	157㎡
供 給 処 理 施 設	水道, ガス, 下水
接 面 街 路	南東7.5m市道
用 途 指 定 等	市街化区域, 第一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

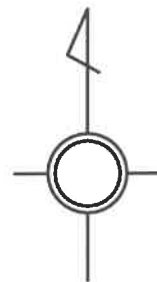
1. 位置図
2. 地図写
3. 土地所在図・地積測量図写
4. 建物図面・各階平面図写
5. 建物間取略図

以 上

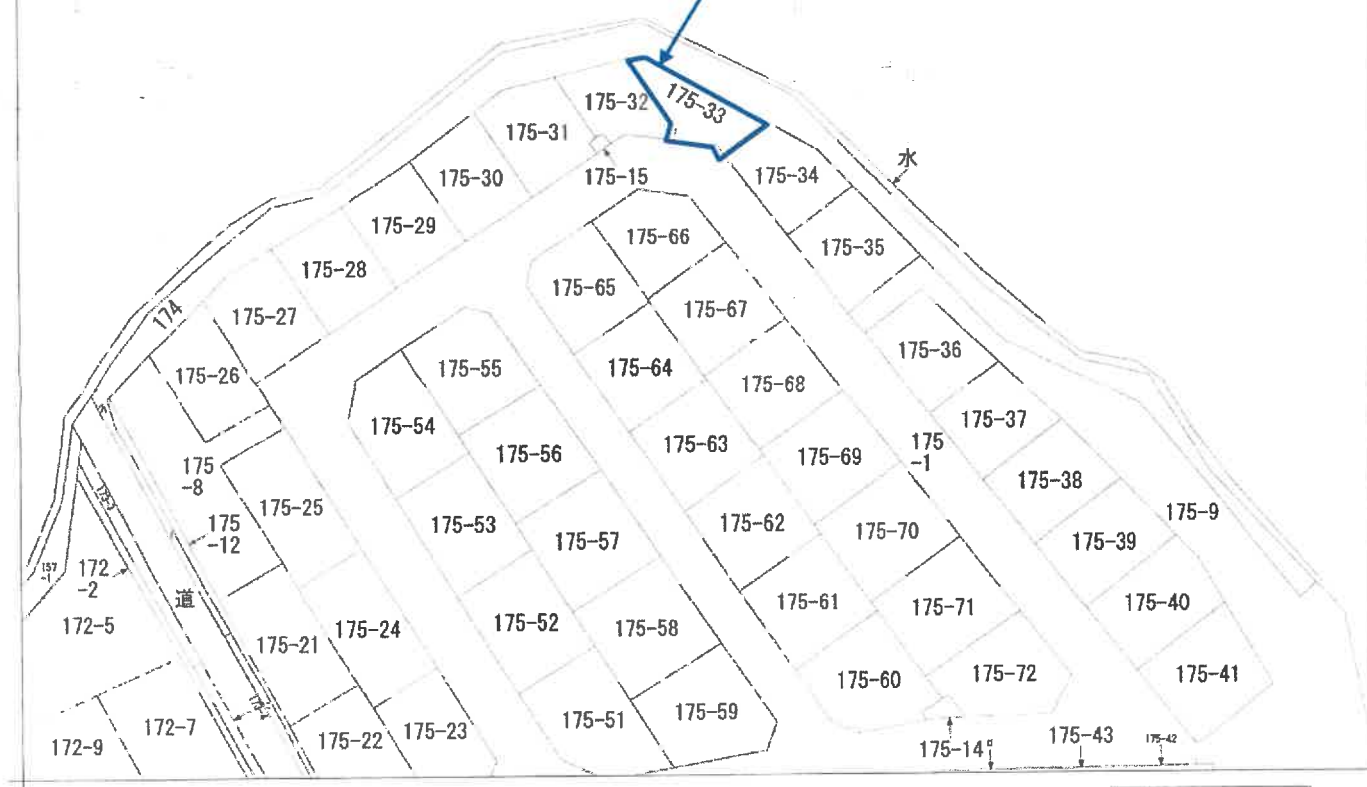


175-4 ^ 175-5
175-44 = 175-6

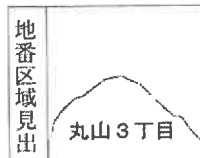
S=1:600



物件 1



(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	船橋市丸山三丁目		地番	175番33		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日		備付年月日(原図)		分類	地図に準ずる図面	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。

複合機にて A3 を A4 に縮小

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和7年9月16日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：21-1

(1/1)

587240

新175-1.12~15.21~72 地積測量図 3/7

地番 175-1
175-12乃至-72

土地の所在 船橋市丸山3丁目

2/6



物件1

三斜測量表

地番 ① 175-15			
NO.	底辺	高さ	積面積
1	2,500	1,200	3,000,000
2	2,500	1,200	3,000,000
倍面積			6,000,000
面積			2,000,000
地積			8,000

三斜測量表

地番 ② 175-30			
NO.	底辺	高さ	積面積
1	15,870	7,875	124,944,510
2	15,870	7,875	124,944,510
倍面積			249,889,020
面積			124,944,510
地積			124,94

三斜測量表

地番 ③ 175-20			
NO.	底辺	高さ	積面積
1	37,234	3,808	103,669,992
2	30,391	1,528	46,487,928
3	57,277	6,000	343,663,000
4	22,299	5,094	113,896,012
倍面積			616,726,932
面積			208,194,960
地積			208,19

三斜測量表

地番 ④ 175-31			
NO.	底辺	高さ	積面積
1	10,169	1,434	14,697,082
2	14,456	6,366	91,929,396
3	14,456	7,343	106,354,008
4	10,448	0,995	10,395,760
倍面積			223,386,146
面積			122,890,680
地積			120,89

三斜測量表

地番 ⑤ 175-27			
NO.	底辺	高さ	積面積
1	14,481	6,647	96,274,307
2	14,481	9,204	133,283,184
3	12,259	2,881	35,318,999
倍面積			265,136,490
面積			125,065,185
地積			125,06

三斜測量表

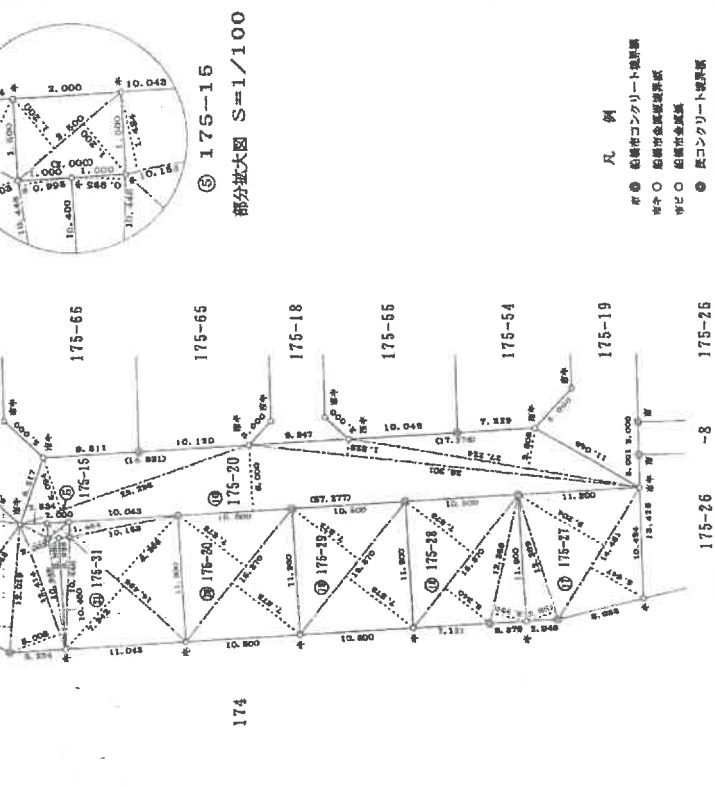
地番 ⑥ 175-32			
NO.	底辺	高さ	積面積
1	10,448	0,995	10,395,760
2	13,414	1,891	25,369,846
3	12,414	5,008	62,169,812
4	12,019	6,855	82,687,448
5	11,248	9,497	106,721,416
6	7,149	2,282	16,311,088
倍面積			294,357,268
面積			122,621,240
地積			122,62

三斜測量表

地番 ⑦ 175-28			
NO.	底辺	高さ	積面積
1	12,359	2,280	28,178,420
2	15,870	5,340	84,746,500
3	15,870	7,875	124,944,510
倍面積			237,869,430
面積			124,944,510
地積			124,94

三斜測量表

地番 ⑧ 175-29			
NO.	底辺	高さ	積面積
1	15,870	7,875	124,944,510
2	15,870	7,875	124,944,510
倍面積			249,889,020
面積			124,944,510
地積			124,94



部分拡大図 S=1/100

- 凡例
- 船橋コンクリート地蔵
 - 船橋市公営地蔵
 - 船橋市公営地蔵
 - 長コンクリート地蔵
 - 長コンクリート地蔵

縮尺 1/500

製図士 地家 藤田 士 (会 用 紙)

申請人

(平成14年2月27日作製)

作製者

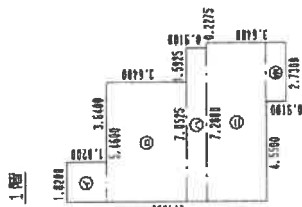
複合機にてA3をA4に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 千葉県地方公務局 船橋支庁事務所
 7年9月16日 東京公務局 由野 出 製 所

登記官

228337

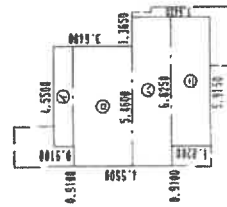
各階平面図



①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	計
1.8200	1.8200	3.312400	-	-	-	-	-	3.312400
5.4600	3.6400	19.874400	-	-	-	-	-	19.874400
7.0575	0.9100	6.417775	-	-	-	-	-	6.417775
7.2800	2.7300	19.874400	-	-	-	-	-	19.874400
2.7300	0.9100	2.481300	-	-	-	-	-	2.481300
計	計	計	計	計	計	計	計	51.963275

床面積 51.96

2階



①	②	③	④	⑤	計
4.5500	0.9100	6.445800	-	-	6.445800
5.4600	2.7300	14.895800	-	-	14.895800
6.8250	1.8200	12.421500	-	-	12.421500
5.9150	1.0200	10.765300	-	-	10.765300
計	計	計	計	計	42.233100

床面積 42.23

複合機にてA3をA4に縮小

平成十八年四月四日 登記

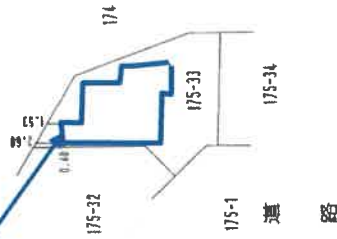
建物各階平面図

家屋番号 175番33

建物の所在 船橋市丸山三丁目175番地33



物件2



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

自作製

作製者

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

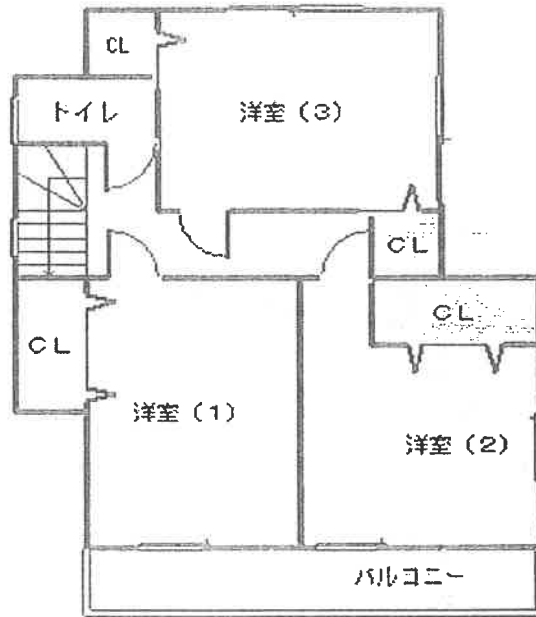
(千葉県地方公務局 船橋支庁管理)

令和7年9月16日

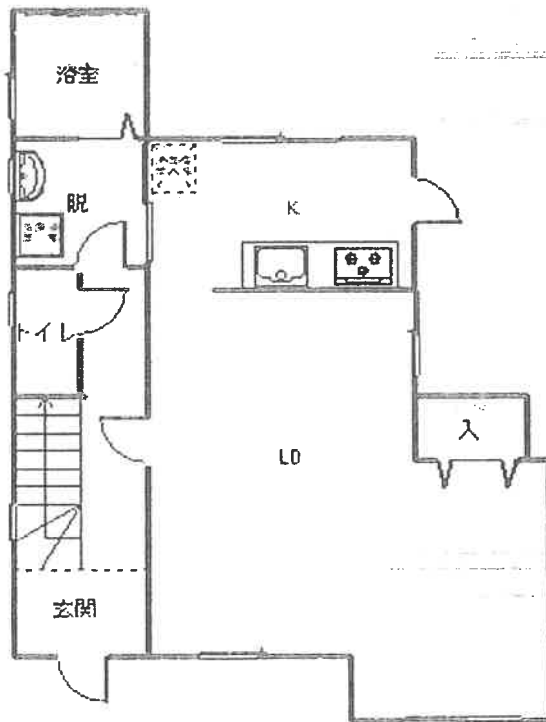
東京法務局 中野出張所

登記簿

間取略図



2階



1階

