

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 17 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 澤

真理子

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 7 年 10 月 8 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 22 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 7 年 11 月 5 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 7 年 10 月 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 27 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 7 年 9 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	14,350,000 11,480,000	一括	2,870,000	81,130	20,175
1	3,150,000				
2	50,000				
3	11,150,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 船橋市大穴南二丁目
 地 番 6 6 5 番 1 4
 地 目 宅地
 地 積 1 1 2. 6 8 平方メートル

- 2 所 在 船橋市大穴南二丁目
 地 番 6 6 5 番 1 3 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 1 8 平方メートル

- 3 所 在 船橋市大穴南二丁目 6 6 5 番地 1 4
 家屋 番号 6 6 5 番 1 4
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 1. 9 6 平方メートル
 2 階 4 3. 4 7 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月23日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 菅 野 彬 史

-
- 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。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 船橋市大穴南二丁目 |
| | 地 番 | 6 6 5 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 2. 6 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市大穴南二丁目 |
| | 地 番 | 6 6 5 番 1 3 1 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 船橋市大穴南二丁目 6 6 5 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 6 6 5 番 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1. 9 6 平方メートル
2 階 4 3. 4 7 平方メートル |



令和7年（ケ）第123号
令和7年 6月 2日受理
令和7年 6月26日提出

現 況 調 査 報 告 書

千葉地方裁判所

執行官 佐 瀬 淳 司

（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 | 船橋市大穴南二丁目 |
| | 地 番 | 6 6 5 番 1 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 2. 6 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市大穴南二丁目 |
| | 地 番 | 6 6 5 番 1 3 1 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 船橋市大穴南二丁目 6 6 5 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 6 6 5 番 1 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 1. 9 6 平方メートル
2 階 4 3. 4 7 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	船橋市大穴南 2-24-12			
土地	物件 1、2			
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☒ 公衆用道路 (物件 2) ☐ 雑種地 ()			
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 1 上記の者が物件 1 の土地に下記建物を所有し、占有している 2 物件 2 は公衆用道路として使用されている ☐ 「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」記載のとおり			
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 種類: ☐ ある 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」記載のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある 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

(2 枚目)

その他の事項

■ 物件1、2について

- 1 物件1は物件3の建物の敷地及び駐車スペースとして使用されている。なお、駐車スペースと建物所在部分には約1mの高低差がある(写真番号①参照)。
- 2 物件1の駐車スペースについては接面する私道(物件2を含む)とほぼ等高であるが、建物敷地部分は、当該私道より約1.2m高い(写真番号②参照)。
- 3 物件1は、北西側隣地より約1m、南西側隣地より約0.7m～約1.2mそれぞれ低く、北東側隣地より約0.3m高く接面している。
- 4 物件1の南西端には、スチール製物置(基礎はなく動産である。)がある。
- 5 物件2は、公衆用道路として使用されている。なお、物件2を含む南東側私道は、北東から南西方向に向かって緩やかな上り坂となっている(写真番号②参照)。
- 6 物件2には電柱がある。

■ 物件3(本建物)について

- 1 2階建て4LDKの住宅である。
- 2 和室の畳に犬による損傷がある。
- 3 債務者兼所有者によれば、
 - 1) 本建物内で小型犬を2匹飼っていた。
 - 2) 駐車スペースにある散水栓の水圧が低い。
 - 3) 台所の蛇口から水漏れがあるが、パッキンを交換予定である。
 - 4) 建物購入後リフォームはしていない。とのことである。

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

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	1 本建物には私が居住しています。 2 以前、本建物内で小型犬を2匹飼っていました。 3 台所の蛇口から水漏れがあるが、パッキンを交換予定です。 4 建物購入後リフォームはしていません。 5 駐車スペースにある散水栓の水圧が低いことが気になります。 6 雨漏れや排水等に問題はありません。 7 物件2の土地上に電柱がありますが、当該電柱の設置会社から金銭の振り込みはありません。 8 物件2を含む私道について、近隣住民との間で取り決めはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年6月4日（水） 12：35 — 12：43	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査、全戸不在、郵便受けに調査協力依頼書を投函
令和7年6月5日（木）	電話	債務者兼所有者と調査日を6月9日午前9時で調整
令和7年6月9日（月） 8：40 — 9：03	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、間取り確認、債務者兼所有者と面談聴取

(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 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。

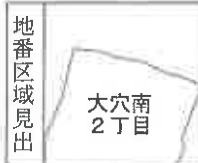
☐ 令和 年 月 日

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)



(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。

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



請 求 部 分	所 在				船橋市大穴南二丁目		地 番	665番14			
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分	座 標 系 又 号 番 号 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)

令和7年3月21日
千葉地方法務局船橋支局
登記官

請求番号：10-1
(1/2)

(6 枚目)



7 666-86
7 666-28
カ 666-85
コ 666-93
タ 666-98
レ 666-61
7 666-99
7 666-101

(A3判をA4判に縮小)

(7 枚目)

(A3判をA4判に縮小)

地積測量區

565-14, -131

船橋市大穴南2丁目

附录

[illegible]

NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$
M5	-28398.829	18496.729	1.993	-56598.86619
M6	-28390.461	18500.540	6.643	-190207.37143
M7	-28391.266	18502.372	-1.993	56583.793138
M8	-28399.663	18498.547	-6.643	190759.298309
				36.853827
				18.4269135
				18.42

総合計面積	131.1149720 m ²
-------	----------------------------

	地 址	面 積	備 註
①	665-14	112.6880585	m
②	665-131	18.4269135	m

座標一覽表

点 名	X座標	Y座標	備 考
14	-28395.869	18502.474	金属プレート
22	-28406.454	18497.651	金属プレート

座	標	系	任意座標系
測量	年	月 日	平成23年 10月 10日

凡例	記号	産出地の種類	記号	見取石の種類	記号	産出地の国
	(5)	石灰	(1)	金属	(3)	中国
	(6)	コンクリート	(2)	金属		
	(7)	アクリル	(3)	金属		

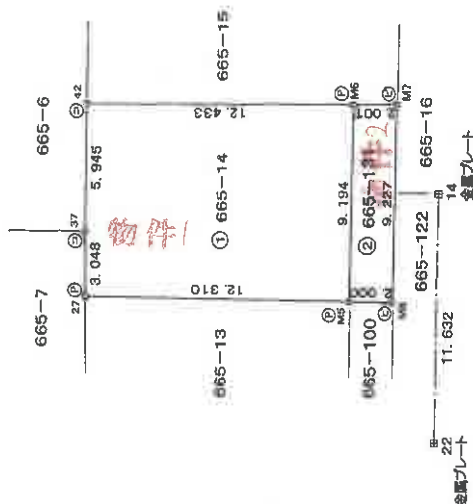
著者成作

中 讀 人

飛揚

250

(埼玉土地家屋調査士会用紙)



距離單位:m

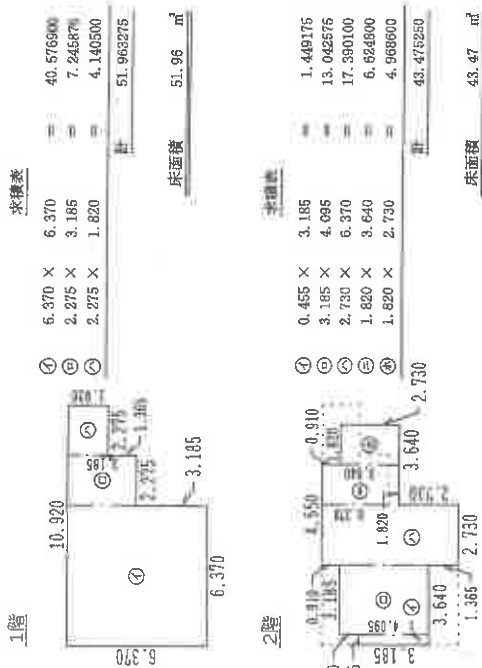
平成貳參年壹月四日 登記

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7年3月21日 千葉地方法務局船橋支局

登記簿
(9 枚目)

(A3判をA4判に縮小)

各 階 平 面 図



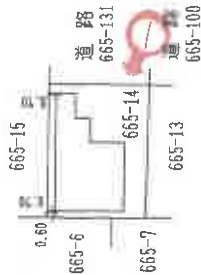
(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

距離単位：m

建 物 図 面

家屋番号 665-14

建物の所在 船橋市大穴南二丁目665番地14



作成者

縮尺

申請人

縮尺

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

【間取略図】



1階平面図



2階平面図

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

①



②



物件2

物件3

③



LD

④



2階洋室(1)

⑤



⑥



令和7年(ケ)第123号

令和7年6月9日 現地調査

令和7年7月3日 評価

第25121号 発行番号

令和7年7月4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

結城 敏勝

第1 評価額

一 括 価 格		
金 14,350,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	3,150,000 円
物件2 (土地)	金	50,000 円
物件3 (建物)	金	11,150,000 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「大穴南2丁目24番12号」
番号	特 記 事 項		
1～3	その他は第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。

物件目録

- | | | | |
|---|----|----|------------------|
| 1 | 所 | 在 | 船橋市大穴南二丁目 |
| | 地 | 番 | 665番14 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 112.68平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 船橋市大穴南二丁目 |
| | 地 | 番 | 665番131 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 18平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 船橋市大穴南二丁目665番地14 |
| | 家屋 | 番号 | 665番14 |
| | 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 | 43.47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	京成松戸線「三咲」駅の南東方・約1.4km(道路距離) 最寄バス停「公民館」の北西方・約150m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模の一般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 の 規 制	建築基準法22条指定区域
		宅地造成等工事規制区域 景観計画区域
画 地 条 件	形 状 : (長方形) 地 勢 : (駐車スペース部分と建物所在部分には約1mの高低差がある) 間 口 : (約9.2m) 奥 行 : (約12.3m) 地 積 計 : (112.68㎡) (登記簿数量) 接 面 道 路 と の 関 係 : 中間画地:敷地南東部の駐車スペースは接面道路と概ね等高に、建物敷地部分は約1.2m高く接面。 隣 地 と の 高 低 差 : 北西側隣接地とは約1m低く、南西側隣接地とは約0.7m～約1.2m低く、北東側隣接地とは約0.3m高く接面している。	
接 面 道 路 の 状 況	南東側 (私道) 路線名 (一) 幅員 (約4m) 連続性 (普通) 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36年2月13日・第26号
接 面 道 路 の 状 況	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	可能であると推定
土地の利用状況等	物件1:	物件3の建物の敷地
	隣 地	・北西側: 一般住宅 ・南西側: 一般住宅 ・北東側: 一般住宅 ・南東側: 私道を介して一般住宅

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. 物件1は「土地土壤汚染対策法」に基づく土壤汚染の指定区域ではなく、かつ「水質汚濁防止法及び下水道法」に規定する有害物質の取扱事業所としての届出施設にも該当していない。古地図や空中写真(出典:国土地理院)、現地調査からも土壤汚染リスクは少ない。 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. 船橋市教育委員会文化課での調査によると、対象地は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、法務局備付の平成23年10月27日作成地積測量図と概ね一致している。土地所有者によると境界等についての紛争はないとの事である。 2. 敷地南西部にスチール製物置が設置されているが、基礎はなく据置型であることから、動産と判断した。 3. 船橋市のハザードマップ等によると内水氾濫による浸水が想定される区域である。また、対象物件周辺では大雨による床下浸水の履歴がある。

(物件2:公衆用道路)

物件2は、物件1が南東側で接面する私道(建築基準法42条1項5号道路)の一部である。尚、物件2を含む私道は、北東から南西方に向かって緩やかな上り坂になっている。

公簿地積18㎡の带状敷地で、登記簿上の地目は公衆用道路、固定資産税の現況地目も公衆用道路であり、非課税である。公法上の規制は物件1と同じ。

尚、土地所有者によると、通行等に関する取決めはないとの事である。また、物件2北東部に電柱が設置されているが、使用料等はないとの事である。

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)	平成24年4月27日 新築
	経過年数	約13年
	経済的残存耐用年数	約17年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス等
	床	フローリング、畳等
	設 備	洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 (電気、上水道、都市ガス、公共下水道)
	そ の 他	—
品 等	普通	
保守管理の状態	普通 経年による損耗等のほか、汚れも見られるが、目視可能な範囲では大きな損傷箇所はなく、維持管理の状況は概ね普通程度と思量される。	
床面積(現況)	床面積 1階	51.96㎡
	2階	43.47㎡
	延べ	95.43㎡
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	4LDK(別添間取略図を参照)
建物の利用状況	債務者兼所有者が居住し占有している。	
特 記 事 項	1. 建築確認:平成23年10月8日/第11UDI1W建00616号 検査済証:平成24年4月28日/第11UDI1W建00616号 2. 債務者兼所有者の陳述 ・建物購入後リフォームはしていない。 ・台所の蛇口から水漏れがあるが、パッキンを交換予定である。 ・駐車場の散水栓の水圧が弱い。 ・室内に雨漏りやその他設備機器等の不具合はない。 ・室内で犬2匹を飼育していた。和室の畳には犬による損傷がある。	

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	74,700	1.04	112.68	1/1	1.00	8,754,000
2	74,700	0.05	18.00	1/1	---	67,000
計						8,821,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地 (船橋-48)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 88,700 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(101.7)}{100} & \times \frac{100}{(105)} & \times \frac{100}{(115)} & = & 74,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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+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 : 【物件1】
(相 乗 積) 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 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。 (格差率) 1.00

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	95.43	0.531	9,121,000

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 %	17年	13年	0.59	▲10% (0.90)	0.531

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	8,754,000	0.55	法定地上権	4,815,000

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) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	8,754,000	－ 4,815,000		1.00	0.80	3,150,000
2	67,000			1.00	0.80	50,000
3	9,121,000	＋ 4,815,000	1.00	1.00	0.80	11,150,000
一 括 価 格 (合 計)						14,350,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない

エ 市場性修正：地域的に概ね標準的な一般住宅であり、市場性修正は不要と判断した。

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-48)

所 在	船橋市大穴南1丁目626番17
価 格	88,700 円／㎡
位 置	京成松戸線「滝不動」駅の北東方・約700m
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	253 ㎡
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道
接 面 街 路	南側 6m 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 間取略図

以 上



最寄駅

物件所在地

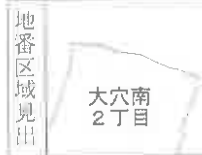
位置図

S=1/15,000

出典: 国土地理院



(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	船橋市大穴南二丁目				地番	665番14		
出力	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。

令和7年3月21日
千葉地方法務局船橋支局
登記官

請求番号：10-1
(1/2)

公図写

A3版をA4版に縮小

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和7年3月21日 千葉地方裁判所 船橋支部

登記簿

地積測量図

地番 665-14-131

土地の所在 船橋市大穴南2丁目

求積表

地番	① 665-14	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_{n+1}-X_n$
ME	-28398.829	18496.729	-15.000	4255812.435000			
37	-28398.829	18485.540	-9.999	283904.556309			
37	-28398.829	18485.540	-9.999	283904.556309			
42	-28398.829	18485.540	-9.999	283904.556309			
M6	-28398.829	18485.540	-9.999	283904.556309			
合計				283904.556309			

地番	② 665-131	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_{n+1}-X_n$
ME	-28398.829	18496.729	-15.000	4255812.435000			
M5	-28398.829	18485.540	-9.999	283904.556309			
M7	-28398.829	18485.540	-9.999	283904.556309			
M6	-28398.829	18485.540	-9.999	283904.556309			
合計				283904.556309			

総合計面積 131.1149720 m²

地番	① 665-14	② 665-131	面積
			112.9880685 m ²
			18.4269035 m ²

座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
14	-28395.969	18502.474	金属プレート
22	-28406.454	18497.651	金属プレート

測量年月日	平成23年10月10日
測量者	住友建設

凡例	① 測量境界線	② 測量境界線	③ 測量境界線	④ 測量境界線	⑤ 測量境界線	⑥ 測量境界線	⑦ 測量境界線	⑧ 測量境界線	⑨ 測量境界線	⑩ 測量境界線
----	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

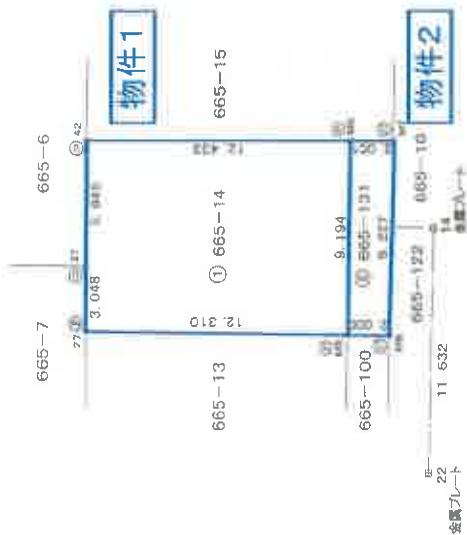
作成者

年/0月27日作成

申請人

縮尺

1/250



距離単位 m

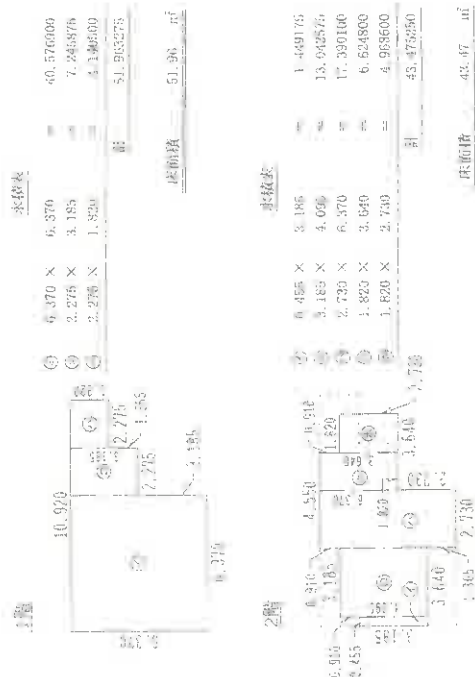
これは図面に記載されている土地内蔵を証明した書面である。
 令和7年3月21日 千葉県地方税務局税務支局

建物図面

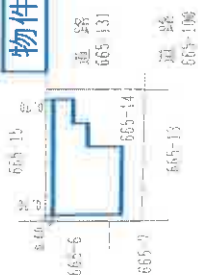
家屋番号 555-14

建物の所在 船橋市大八南二丁目665番地14

各階平面図



物件3



縮尺単位：mm

作成者

年 9 月 30 日作成

縮尺

1/250

申請人

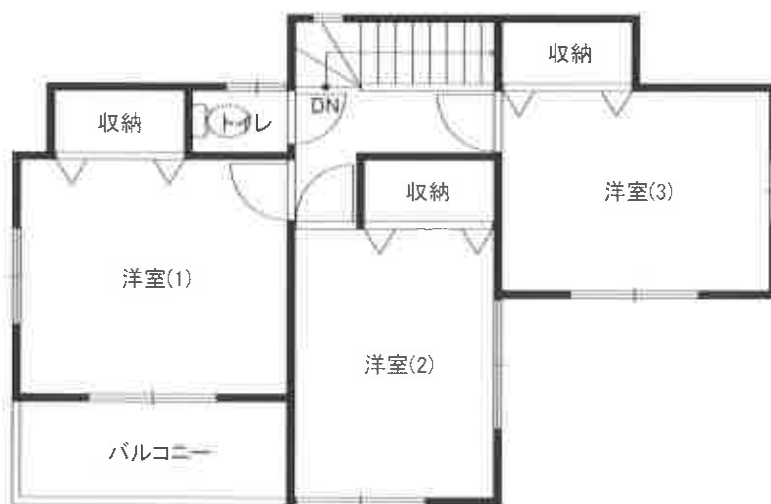
縮尺

1/500

【間取略図】



1階平面図



2階平面図