

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月16日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 及 川 真 一

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 7月 1日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15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 7月29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 7月16日 午前 9時00分から 令和 8年 7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。
<p>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 6月16日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p>	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 船橋市大穴北八丁目 |
| | 地 番 | 490番1 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 41平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地・雑種地 |
| 2 | 所 在 | 船橋市大穴北八丁目 |
| | 地 番 | 490番95 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 77平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 5 | 所 在 | 船橋市大穴北八丁目490番地95、490番地1 |
| | 家屋 番号 | 490番95 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.09平方メートル
2階 56.09平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 4月20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, 2, 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, 2, 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

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 船橋市大穴北八丁目
地 番 490番1
地 目 山林
地 積 41平方メートル
(現況)
地 目 宅地・雑種地
- 2 所 在 船橋市大穴北八丁目
地 番 490番95
地 目 山林
地 積 77平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 5 所 在 船橋市大穴北八丁目490番地95、490番地1
家屋 番号 490番95
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 56.09平方メートル
2階 56.09平方メートル



令和7年(ケ)第433号
令和8年 1月 9日受理
令和8年 4月 1日提出

現況調査報告書
(2分冊の1 物件1, 2, 5関係)

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 | 船橋市大穴北八丁目 |
| | 地 番 | 490番1 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市大穴北八丁目 |
| | 地 番 | 490番95 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 77平方メートル |
| 5 | 所 在 | 船橋市大穴北八丁目490番地95、490番地1 |
| | 家屋 番号 | 490番95 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.09平方メートル
2階 56.09平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	大穴北8-2-31
土地	物件1、2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1の一部、物件2） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地（物件1の一部）
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 1 上記の者が物件1の一部及び物件2の土地に下記建物を所有し、占有している 2 上記の者が物件1の一部に看板を設置して占有している <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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5
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない 種類： <input type="checkbox"/> ある 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を店舗・居宅（いずれも空家）として使用している <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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の一部及び物件2は一体として、物件5の建物の敷地及び駐車スペースとして使用されている。
- 2 物件1の一部は雑種地（写真番号②、③参照）で、本件所有者が運営する施設等を表示した看板が設置されている（写真番号④参照）。また、宅地部分の西端付近に引込柱がある（写真番号①参照）。
- 3 地勢は、南西並びに南東下り緩傾斜で（写真番号④参照）、地表面は概ね平坦である。ただし、物件1内に段差があり、北西端部分（雑種地）は、建物敷地部分より約1.4m高い（写真番号①参照）。
- 4 北東側隣地・南東側隣地より等高～約1.4m低い。

■ 物件5について

- 1 1階が店舗（待合室+調剤室+事務室）、2階が居宅（2DK）の2階建てである。
- 2 2階ベランダの東端に屋上へ通じる壁掛け梯子が存する。
- 3 設備等の動作確認はしていない。
- 4 2階には、机、椅子、テーブル、テレビ、洗濯機、本棚等が残置されている。

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

(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
■ 所有者会社代表者	本建物の1階は薬局でしたが、現在は空家です。また、2階も空き家です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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8年1月15日(木) 10:48 - 10:51	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査、全戸不在
令和8年1月16日(金)	当庁執行官室	東京電力エナジーパートナー(株)へ照会書郵送 (1月26日、東京電力パワーグリッド(株)へ照会する様回答あり)
令和8年1月27日(火)	当庁執行官室	東京電力パワーグリッド(株)へ照会書郵送 (3月9日回答あり)
令和8年2月27日(金)	電話	所有者会社代表者と調査日を3月6日午後1時30分で調整
令和8年3月6日(金) 13:10 - 14:33	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、間取り確認、所有者会社代表者と面談聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は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><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</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

(5 枚目)

登記年月日：平成11年3月1日

440510

地番 490-107-490-1

地積測量図 4.3.1

土地の所在 船橋市大穴北8丁目

千葉県国土審判部

三斜求積表

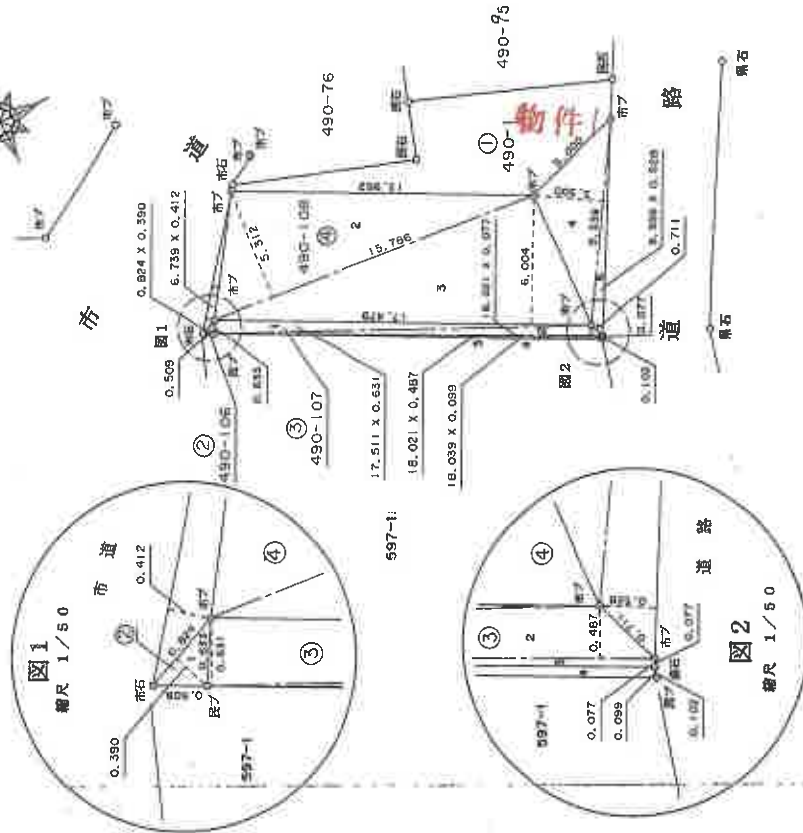
地番	底辺	高さ	倍	面積	積
① 490-106	0.824	0.390		0.321360	
1		倍合計		0.321360	
		面積		0.160680	
		地積		0.16 m ²	

地番	底辺	高さ	倍	面積	積
② 490-107	17.511	0.631		11.049441	
2	18.021	0.487		8.776227	
3	18.021	0.077		1.387617	
4	18.039	0.099		1.785861	
		倍合計		22.999146	
		面積		11.499573	
		地積		11.49 m ²	

地番	底辺	高さ	倍	面積	積
③ 490-108	6.739	0.412		2.776468	
2	15.786	5.312		83.855232	
3	17.479	6.004		104.943916	
4	9.539	3.300		31.478700	
5	9.999	0.526		5.279472	
		倍合計		228.337888	
		面積		114.166894	
		地積		114.16 m ²	

① 490-1

167.00 - (0.16 + 11.49 + 114.16) = 41.19 m²



製作者

申請人

縮尺 1/250

平成11年2月18日(作製)

(千葉県土地家屋調査士会用品)

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。

(千葉県地方事務局 船橋支局 管理)

令和7年11月7日

東京法務局

登記官

(7枚目)

(A3判をA4判に縮小)

地図整理番号：M93967

登記年月日：昭和47年11月9日

440498

新490-1,-95

490-95,-75

船橋市長成町

大穴北8丁目

地番

土地の所在

製作年月日
昭和四七年産屋月八日

作製者

申請人



② 490-95 地積計算表

$$1336 \times (6.10 + 5.50) \times 後 = 77.488$$

(千葉土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/200

(A3判をA4判に縮小)

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7年11月7日

東京法務局

登記官 (8 枚田)

地図整理番号：M93968

登記年月日：平成13年8月2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。

(千葉県地方務局給付書官管轄)

令和7年11月7日 東京法務局

(9 枚目)

(A3判をA4判に縮小)

各階平面図

2361

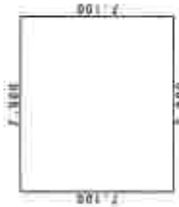
家屋番号 490~95

建築物の所在

船橋市大穴北八丁目490番地95、490番地1

平成13年8月2日 登記

1階平面図 1/250



求積

7.900 x 7.100 = 56.090000

床面積 56.09 m²

2階平面図 1/250

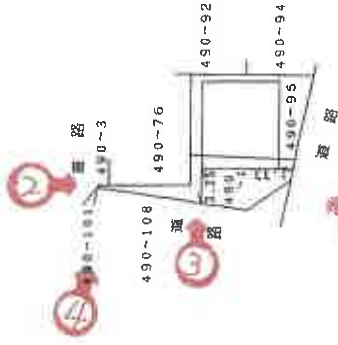
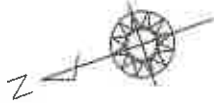


求積

7.900 x 7.100 = 56.090000

床面積 56.09 m²

(注)○-は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



建築物図面 1/500

製作者

平成13年8月6日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

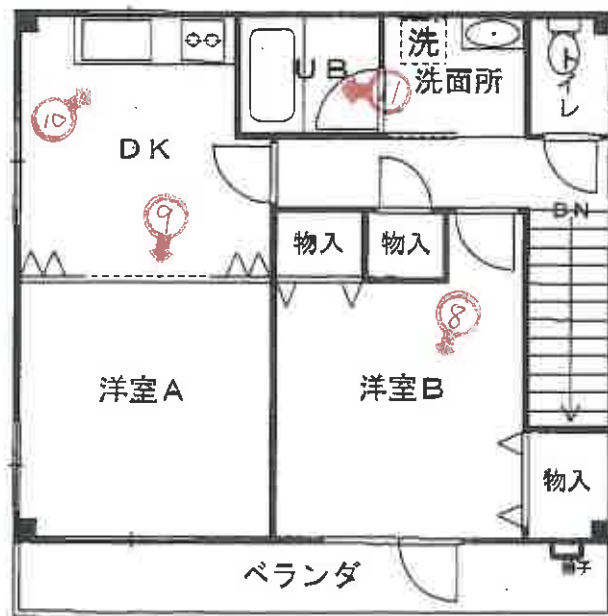
1/500

地図整理番号：M93969

間取略図



1階



2階

(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



(10 枚目)

①



②

(注)点線は境界を示すものではない



隣地(地番:490番76)

物件1

③



隣地(地番:490番76)

物件1

物件5

(// 枚目)

④



物件1に存する看板

物件5

⑤



待合室

⑥



調剤室

(12 枚目)

⑦



事務室

⑧



洋室B

⑨



洋室A

DK

(13 枚目)

⑩



⑪



令和7年(ケ)第433号

令和8年3月6日 現地調査

令和8年3月9日 評価

小調第1057-1号 発行番号

令和8年4月3日 提出日

千葉地方裁判所

民事第4部 御中

評 価 書

2分冊の1 (物件1, 2, 5)

評価人 不動産鑑定士

小 畑 昌 也

第1 評価額

一 括 価 格	
金10,790,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金1,040,000円
物件2 (土地)	金1,950,000円
物件5 (建物)	金7,800,000円

- 1 一括価格は、物件1，2，5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1，2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。	地目：宅地・雑種地
2		物件目録記載のとおり。	地目：宅地
5		物件目録記載のとおり。	住居表示「大穴北8-2-31」 同左
番号	特記事項		
1, 2, 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。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------|
| 1 | 所 在 | 船橋市大穴北八丁目 |
| | 地 番 | 490番1 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市大穴北八丁目 |
| | 地 番 | 490番95 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 77平方メートル |
| 3 | 所 在 | 船橋市大穴南三丁目 |
| | 地 番 | 669番29 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 36平方メートル |
| 4 | 所 在 | 船橋市大穴南二丁目 |
| | 地 番 | 669番30 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 105平方メートル |
| 5 | 所 在 | 船橋市大穴北八丁目490番地95、490番地1 |
| | 家屋 番号 | 490番95 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 |



物件目録

床面積 1階 56.09平方メートル
2階 56.09平方メートル

~~所在地 船橋市大穴南二丁目669番地30、669番地29~~

家屋番号 669番30

種類 居宅

構造 木造スレート葺2階建

床面積 1階 63.76平方メートル
~~2階 57.96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1，2）

位置・交通	京成松戸線「三咲」駅の南東方・道路距離約1.7km 最寄バス停「梨園」の南東方・道路距離約350m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模の一般住宅が多い中に、周辺には介護施設、病院等が見られる市街化調整区域に隣接する住宅地域である。	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	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 景観計画区域
画地条件	形状（不整形），地勢（南西並びに南東下り緩傾斜の地勢で，地表面は概ね平坦，但し，敷地内に段差があり北西端部分（雑種地）は建物敷地部分より約1.4m高い），接道方位（南西・北西・北東），間口（南西約9.5m），奥行（約11～18m），高低差（北東側隣地より等高～約1.4m低い，南東側隣地より等高～約1.4m低い），地積は登記（計118㎡）とほぼ同じ。	
接面道路の状況	①南西側市道（第63―121号線），幅員（約6.0m），連続性（普通），舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差（道路と概ね等高） ②北西側市道（第63―143号線），幅員（約6.0m），連続性（普通），舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差（道路より約0.5m低い～約0.9m高い） ③北東側市道（第00―124号線），幅員（約6.0m），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	①・②・③：第42条1項1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能

<p>土地の利用状況等</p>	<p>物件1, 2は, 物件5の建物の敷地及び駐車スペース等として利用されている。</p> <p>物件1, 2の隣地は, 北東側は戸建住宅, 南東側は戸建住宅, 空地, 北西側は道路を介し戸建住宅, 南東側は道路を介し病院, 介護施設である。</p>
<p>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。)</p>	<p>上水道あり ガス配管なし(プロパン, 特記事項参照) 下水道あり</p>
<p>土壌汚染等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○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。
<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○北東側隣地及び北西側道路との境界付近にコンクリート擁壁(一部防護柵付)が築造されている。 ○都市ガスについては, 前面道路に本管が敷設されていることから接続利用は可能である。 ○敷地の西端中央付近に引込柱が存する。 ○敷地の北西端(雑種地)に複数の看板が設置されている。 ○船橋市ハザードマップによると内水氾濫の浸水想定区域にある。また, 液状化危険性は高いと判定されている。

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） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成13年3月21日新築 約25年 約5年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	鉄骨造 陸屋根 ALC等 ビニールクロス貼り等 ビニールクロス貼り等 フローリング、ビニールシート等 キッチン、ユニットバス、洗面台、水洗トイレ等 （電気、上水道、下水道、プロパンガス） －
床面積（現況）	床面積	1階 56.09㎡ 2階 56.09㎡ 延べ 112.18㎡
現況用途等	現況用途 間取り	店舗・居宅 待合室＋調剤室＋事務室＋2DK（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法人が空店舗及び空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ○ 建築確認：平成13年3月5日，第H12認建船橋3061号 完了検査：平成13年4月3日，第H12証建船橋3061号 ○ 内部は一定量の家財道具や私物等が残置されている。 ○ 2階ベランダの東端に屋上へ通じる壁付け梯子が存する。 ○ 設備等の稼働状況は不明である。 ○ 当該建物の使用資材，建築時期等から石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている可能性はあるが，飛散性は低いと推察される。 	

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	80,800	0.98	41.00	1/1	1.00	3,247,000
2	80,800	0.98	77.00	1/1	1.00	6,097,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示等 (船橋 (県) -28)

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 72,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & 105/100 & \times & 100/104 & \times & 100/90 & = & 80,800\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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 : 道路方位+4%

◇ 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 : 道路方位+3%, 角地+3%, 敷地内段差・道路・隣地との高低差-3%, 形状等-5% 計 (相乗積) -2%

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 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した結果, 特に建付減価はないものと判断した。

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	220,000	112.18	0.168	1/1	4,146,000

ウ 現 価 率

物件 番号	耐用年数法（定額法）				観察減価率 (E)	現価率 (D) × (1 - (E))
	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)		
5	0.05	約5年	約25年	0.21	0.20	0.168

◇ 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。

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）	土地利用権等割合		土地利用権等価格（円） （千円未満四捨五入）
	ア	イ		ア×イ＝ウ
1	3,247,000	0.60	法定地上権	1,948,000
2	6,097,000	0.60	法定地上権	3,658,000
計				5,606,000

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）	土地利用権等価格 の控除及び加算 （円）	占有減 価修正	市場性 修正	競売市 場修正	評 価 額 （円） （1万円未満四捨五入）
	ア	(2①カ) イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	3,247,000	－ 1,948,000		1.00	0.80	1,040,000
2	6,097,000	－ 3,658,000		1.00	0.80	1,950,000
5	4,146,000	＋ 5,606,000	1.00	1.00	0.80	7,800,000
一 括 価 格（ 合 計 ）						10,790,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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（県）－28）

所 在：船橋市大穴北2丁目259番43 「大穴北2－16－8」

価 格：72,000円/㎡

位 置：京成松戸線「三咲」駅の東方約1.9kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：142㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：南東側幅員5.0m市道

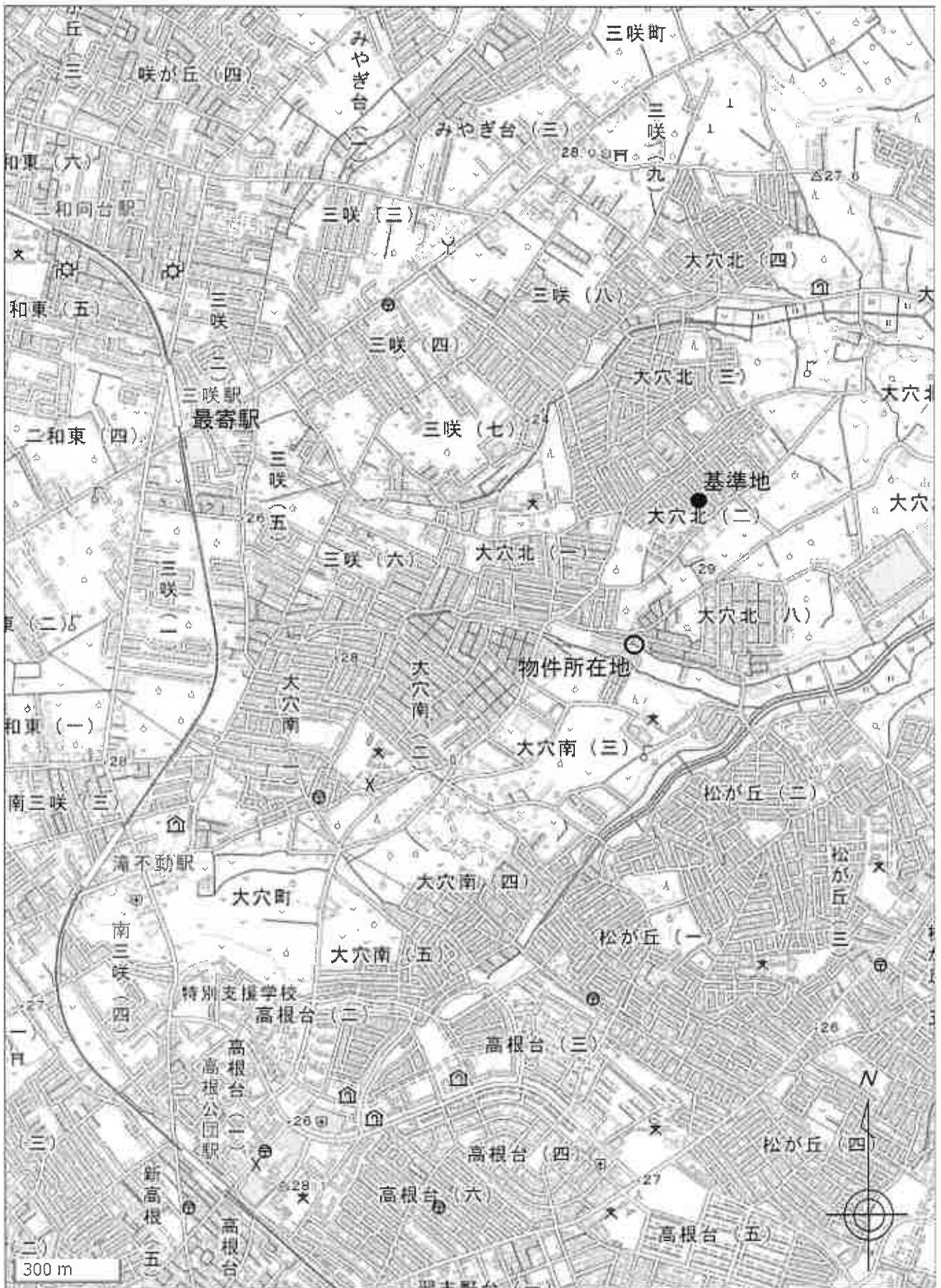
用途指定等：第1種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率100%）

地域の概要：中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 公図写（集成編纂図）
- 4 地積測量図写
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 間取図

以 上



490-17 491-14 491-8 490-9
 491-13 491-5 491-9



(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	船橋市大穴北八丁目		地番	490番1	
出縮	力尺	1/600	精度区分	原簿番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原簿)	補記事項	
						種類 旧土地台帳附属地図

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。
 (千葉県地方事務局船橋支局管轄) 令和7年11月7日 東京法務局 (A3版をA4版に縮小)

集成編纂図



大穴北二丁目

物件1

物件2

大穴中学校

大穴南三丁目

登記年月日：平成11年1月1日

440510

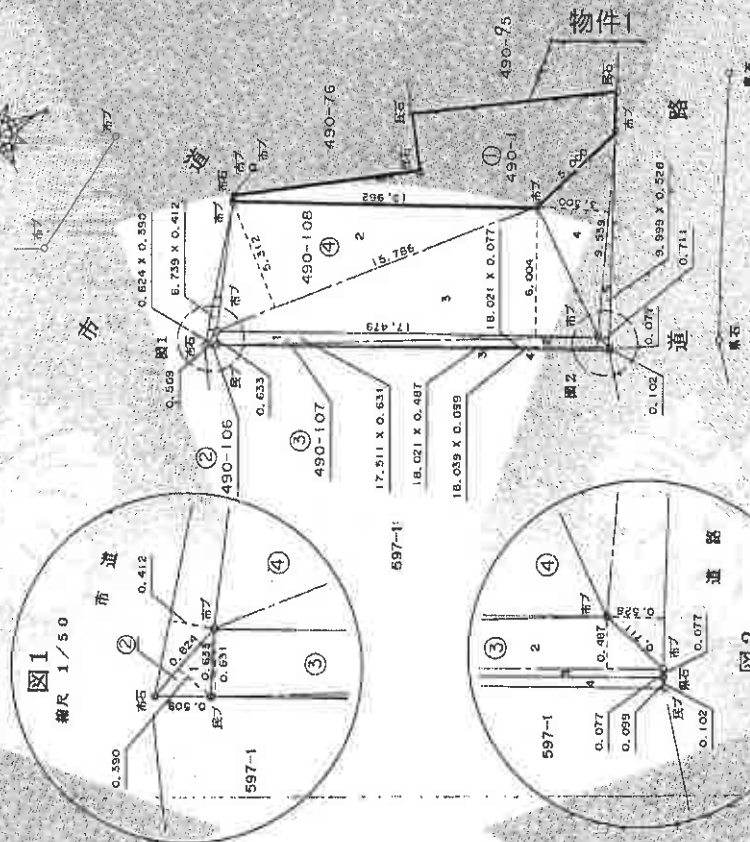
地積測量図(1/3.1)

地番 490-107-490-1

土地の所在 船橋市大穴北8丁目

平成11年1月1日

地積測量図



三斜求積表

地番	底辺	高さ	倍率	面積
② 490-1106	0.824	0.390		0.321360
1		倍率合計		0.321360
		面積積		0.160680
		地積		0.16 m ²

地番	底辺	高さ	倍率	面積
③ 490-107	17.511	0.631		11.049441
2	18.021	0.487		8.776227
3	18.021	0.077		1.387617
4	18.039	0.039		1.785861
		倍率合計		22.999146
		面積積		11.499573
		地積		11.49 m ²

地番	底辺	高さ	倍率	面積
④ 490-108	6.739	0.412		2.776468
1	15.786	5.312		83.852232
2	17.479	6.004		104.943916
3	9.539	3.300		31.478700
4	9.999	0.528		5.279472
		倍率合計		228.333788
		面積積		114.166894
		地積		114.16 m ²

④ 490-1

$167.00 - (0.16 + 11.49 + 114.16) = 41.19 \text{ m}^2$

製作者

申請人

縮尺 1/250

(千葉県地籍調査士会用品)

(平成11年2月16日作製)

(A3版をA4版に縮小)

登記年月日：昭和47年11月9日

440498

新490-1, -95

490-95, -75

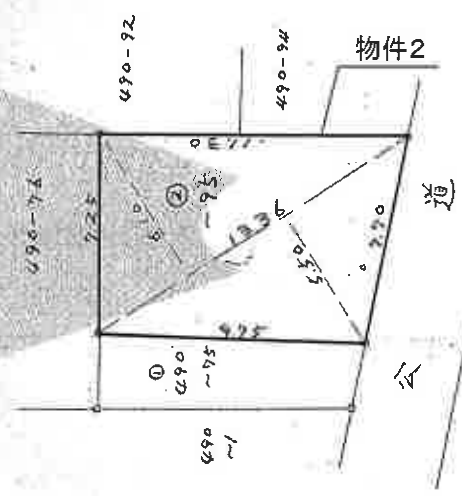
船橋市本流町

大元北8丁目

地積測量図

地積測量図

作製年月日	製作者	申請人
昭和47年11月9日	[Redacted]	[Redacted]



② 490-95 地積計算表

$$1336 \times (6.10 + 5.50) \div 2 = 77488$$

縮尺 1/200

(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測量図である。
 (千葉県土地家屋調査士会印)

昭和47年11月9日 東京法務局

登記年月日：平成13年8月2日

2361

各階平面図

490~95

建物各階平面図

家屋番号 490~95
建物の所在 船橋市大穴北八丁目490番地95、490番地1

1階平面図 1/250



求積 $7,900 \times 7,100 = 56,090,000$

床面積 56.09 m²

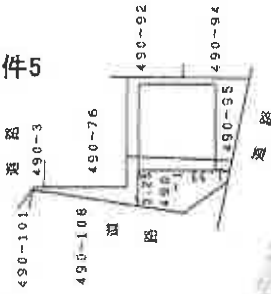
2階平面図 1/250



求積 $7,900 \times 7,100 = 56,090,000$

床面積 56.09 m²

物件5



建物図面 1/500



(A3版をA4版に縮小)

製作者

縮尺 1/250

申請人

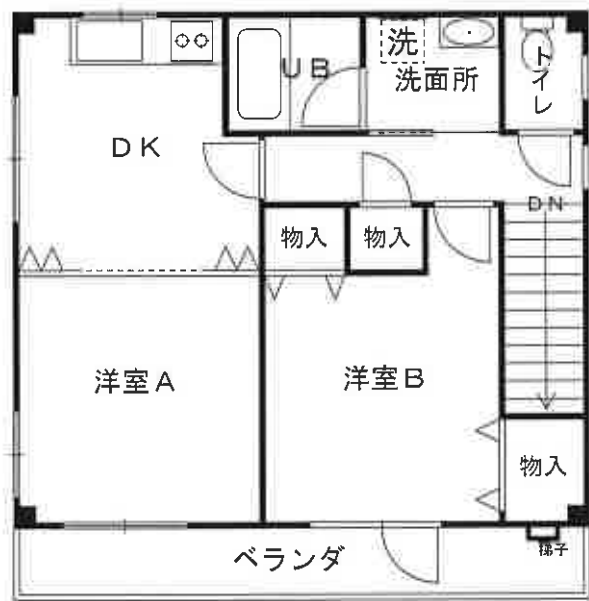
縮尺 1/500

（本図面に記載されている内容は最新かつ正確なものであることを保証するものではありません）
令和7年11月7日 株式会社地籍

間取略図



1階



2階

