

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

- 3 所 在 船橋市大穴南二丁目
地 番 669番29
地 目 山林
地 積 36平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 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
(現況)
地 目 宅地
- 6 所 在 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
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約13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3, 4, 6】

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3, 4, 6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

合同会社COCOROが占有している。同社の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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

- 3 所 在 船橋市大穴南二丁目
地 番 669番29
地 目 山林
地 積 36平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 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
(現況)
地 目 宅地
- 6 所 在 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
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約13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2 物件3、4、6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

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 3 | 所 在 | 船橋市大穴南二丁目 |
| | 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 |
| 6 | 所 在 | 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 |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大穴南2-31-31		
土地	物件3、4		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件3、4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地()		
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、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	4枚目「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件6		
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 type="checkbox"/> ない 種類:物置 <input checked="" type="checkbox"/> ある 構造:軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積:約13㎡		
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を指定障害児通所支援事業施設として使用している <input checked="" 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	4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 type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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)

占有者及び占有権原 (物件6関係)					
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 (未登記附属建物及び駐車スペースを含む) <input type="checkbox"/>				
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 合同会社COCORO				
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 障害児通所支援事業施設				
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人 (<input checked="" type="checkbox"/> 所有者会社及び合同会社COCOROの各代表者) の陳述 <input checked="" type="checkbox"/> 提示文書 (賃貸借契約書) の要旨					
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>				
占有開始時期	2019年1月10日				
最初の契約等	<table border="1"> <tr> <td>契約日</td> <td>2019年1月8日</td> </tr> <tr> <td>期間</td> <td>2019年1月10日から <input checked="" type="checkbox"/> 2021年1月9日頃まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし</td> </tr> </table>	契約日	2019年1月8日	期間	2019年1月10日から <input checked="" type="checkbox"/> 2021年1月9日頃まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約日	2019年1月8日				
期間	2019年1月10日から <input checked="" type="checkbox"/> 2021年1月9日頃まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし				
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新				
現在の契約等	<table border="1"> <tr> <td>期間</td> <td>2025年1月10日から <input checked="" type="checkbox"/> 2027年1月9日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし</td> </tr> </table>	期間	2025年1月10日から <input checked="" type="checkbox"/> 2027年1月9日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし		
期間	2025年1月10日から <input checked="" type="checkbox"/> 2027年1月9日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし				
契約等当事者	<table border="1"> <tr> <td>貸主</td> <td>最初の契約: <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 現在の契約: <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 所有者</td> </tr> <tr> <td>借主</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> 合同会社COCORO <input type="checkbox"/> その他の者 ()</td> </tr> </table>	貸主	最初の契約: <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 現在の契約: <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 所有者	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 合同会社COCORO <input type="checkbox"/> その他の者 ()
貸主	最初の契約: <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 現在の契約: <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 所有者				
借主	<input checked="" type="checkbox"/> 合同会社COCORO <input type="checkbox"/> その他の者 ()				
賃料・支払時期等	毎月金 150,000円 (毎月 末日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)				
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)				
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>				
その他					
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
(3 枚目)

その他の事項

■ 物件3、4について

- 1 物件3、4は一体として、物件6の建物（未登記附属建物を含む）の敷地及び駐車スペースとして使用されている。
- 2 セットバックについては、評価書を参照されたい。
- 3 本土地に定着している郵便受けの支柱が曲がっている。

■ 物件6（本建物）について

- 1 2階建て4LDKの住宅で、現況、障害児通所支援事業施設として使用されている。
- 2 1階LDの天井クロスの継目に浮き・剥がれが散見されるほか、リビングの入り口扉付近の内壁クロスにひび割れがある。
- 3 1階ホールの洗面所わきの壁紙が仮補修されている。
- 4 2階洋室B・C・Dの天井クロスにひび割れ等があり（写真番号⑥参照）、また、洋室Bの内壁隅の壁紙に隙間が生じている。
- 5 ダイニングのコンセントカバーが外れ、また、リビングのコンセント差込口がテープで塞がれている。
- 6 キッチンの床下収納の把手が外れている。
- 7 2階トイレの便器の水が完全に止まらない。
- 8 1階トイレの補助手摺りが外れ、取り付け部に穴が開いている（写真番号⑦参照）。
- 9 合同会社COCOROの代表者によれば、
 - 1) 本建物にはアンテナが設置されていないので、地上波等のテレビが視聴できない。
 - 2) キッチンの蛇口から水漏れがあり、洗面の蛇口に不具合がある。
とのことである。

■ 未登記附属建物（写真番号⑧、⑨参照）について

- 1 主たる建物の南西側に存する建築物には基礎があり、物置という用途性も認められるので建物（以下「当該建物」という。）である。なお、千葉地方法務局の回答によれば、物件3、4の各土地には物件6以外の登記された建物は存在しないとのことである。
- 2 本件所有者会社代表者の陳述によれば、当該建物の建築者は本件所有者会社とのことであり、物置として主たる建物の常用に供され、また、主たる建物との場所的近接性も認められる。
以上のことから当該建物を未登記の附属建物とした。

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

(4 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	<p>1 本土地上にある未登記の建物は、当社が約15年ほど前に建てました。</p> <p>2 調査の調整は、直接賃借人としてください。 以上、令和8年2月26日聴取</p> <p>1 本建物は合同会社COCOROに賃貸しています。</p> <p>2 賃貸借契約の内容は、賃貸借契約書記載のとおりです。 以上、令和8年3月23日聴取</p>
■合同会社COCOROの代表者	<p>1 当社は、所有者から本建物（附属建物の物置を含む）及び敷地の駐車スペースを賃借しています。</p> <p>2 賃貸借の始期を始め、契約内容は、提出した賃貸借契約書記載のとおりです。なお、合意更新契約や敷金契約はありません。</p> <p>3 本建物にはアンテナが設置されていないので、地上波等のテレビが視聴できません。</p> <p>4 キッチンの蛇口から水漏れがあり、洗面の蛇口に不具合があります。 以上令和8年3月23日聴取</p> <p>賃貸借契約書第20条（特約事項）第4項について説明します。 当該条項に「本契約原状回復義務は前借主（・・・）から新借主（合同会社COCORO）へ承継されるものとする。」とありますが、文言どおり当社が前賃借人から承継したのは棚等造作の原状回復義務であり、賃借人の地位を承継したものではありません。 以上、令和8年3月26日聴取</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)

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) 10:34 - 10:40	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査
令和8年1月16日 (金)	千葉地方法務局 船橋支局	合同会社COCOROの履歴事項全部証明書取得 物件3、4の土地に存する物件6以外の建物について の登記事項証明書交付申請 (物件6以外に登記され た建物はない旨の回答)
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)へ照会書する 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26日 (木)	電話	所有者会社代表者から未登記附属建物及び占有関係に つき聴取
令和8年3月2日 (月)	電話	合同会社COCOROの施設長と調査日を3月23 日午後6時15分で調整
令和8年3月23日 (月) 18:15 - 19:06	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、間取り確認、 占有調査、合同会社COCORO代表者と面談聴取 所有者会社代表者から占有権原の内容につき電話で 聴取
令和8年3月26日 (木)	電話	合同会社COCORO代表者から賃貸借契約書の記載 内容について聴取
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 3月23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

(6 枚目)

イ 669-32 ハ 669-256 ホ 669-69 ニ 669-156 リ 669-211 ル 669-228
 669-255 ニ 669-140 ヘ 669-198 669-58 ヌ 669-264 つづく



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。

地番区域見出
 大穴南
 2丁目

請求部	所在	船橋市大穴南二丁目			地番	669番29		
出縮力尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	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)

(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

地図整理番号：M93964
 (1/2)

登記官

(7 枚目)



669-269
669-271
669-273
669-277
669-278
669-275
669-123
669-106

(A3判をA4判に縮小)

(8 枚目)

各階平面図

家屋番号 669~30

建物の所在

船橋市大穴南二丁目669番地30、669番地29

建物平面図

平成13年8月22日

1階平面図 1/250



求積

$$7.280 \times 8.190 = 59.623200$$

$$0.910 \times 4.550 = 4.140500$$

$$\underline{\hspace{1.5cm}} \hspace{0.5cm} 63.763700$$

床面積 63.76 m²

2階平面図 1/250



求積

$$6.370 \times 7.280 = 46.373600$$

$$0.500 \times 1.180 = 0.590000$$

$$\underline{\hspace{1.5cm}} \hspace{0.5cm} 46.963600$$

床面積 57.96 m²



建物平面 1/500

(A3判をA4判に縮小)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(平成13年8月15日作製)

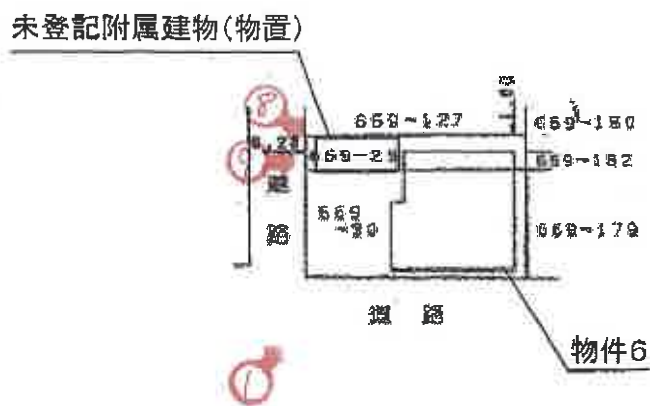
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(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 (9枚目)

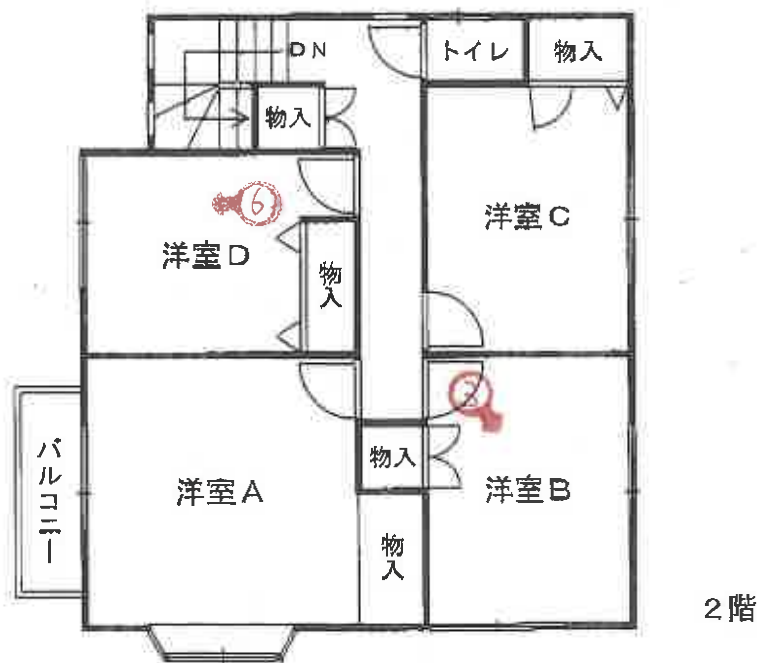
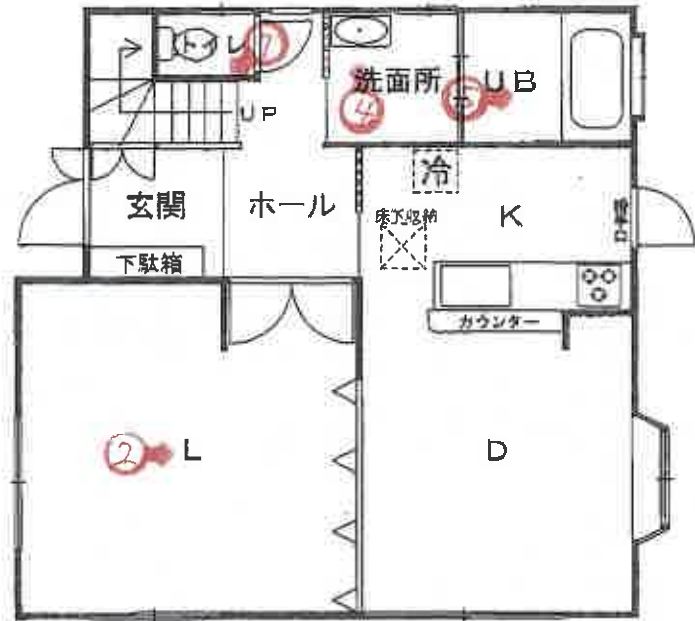
土地建物位置関係図



(注) O→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

これは土地と建物の概ねの位置関係を示した概略図面で、土地の境界等を示すものではない。

間取図



(注) O→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



(// 枚目)

①



②



LD

③



洋室B

(12 枚目)

④



1階洗面

⑤



浴室

⑥



洋室Dの天井クロスのひび割れ

(13 枚目)

⑦



1階トイレ壁の穴

⑧



未登記附属建物

物件6

⑨



未登記附属建物内部

(14 枚目)

令和7年(ケ)第433号

令和8年3月23日 現地調査

令和8年3月25日 評価

小調第1057-2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2 (物件3, 4, 6)

評価人 不動産鑑定士

小 畑 昌 也

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,700,000円	
内 訳 価 格	
物件3 (土地)	金 1,130,000円
物件4 (土地)	金 3,290,000円
物件6 (建物)	金 7,280,000円

- 1 一括価格は、物件3、4、6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3、4の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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
3		物件目録記載のとおり。	地目：宅地
4		物件目録記載のとおり。	地目：宅地
6		物件目録記載のとおり。	住居表示「大穴南2-31-31」 未登記附属建物 種類：物置 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 床面積：約13㎡
番号	特記事項		
3, 4, 6	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	船橋市大穴南二丁目
	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~~

6 所 在 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3，4）

位置・交通	京成松戸線「滝不動」駅の北東方・道路距離約1.3km 最寄バス停「大穴小学校」の北東方・道路距離約50m (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店舗併用住宅等も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(長方形)，地勢(概ね平坦)，接道方位(南東・南西)， 間口(南西約10m)，奥行(約14.5m)， 地積は登記(計141㎡)とほぼ同じ。	
接面道路の状況	①南東側市道(第00-011号線)，幅員(約8.5m)，連続性(普通)， 舗装(有)，歩道(有)，側溝(有)，高低差(道路と概ね等高) ②南西側市道(第62-089号線)，幅員(約3.7m)，連続性(劣る)， 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：第42条1項1号 ②：第42条2項
	セットバック	①：不要 ②：要(約2㎡)
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	物件3，4は，物件6の建物の敷地及び駐車スペースとして利用されている。 物件3，4の隣地は，北東側・北西側が戸建住宅，南西側は道路を介し事務所併用住宅，戸建住宅，南東側は道路を介し店舗併用住宅である。	

<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 あり 下水道 あり</p>
<p>土 壌 汚 染 等</p>	<p>○ 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>
<p>特 記 事 項</p>	<p>未登記附属建物の南側に存する郵便受けの支柱が曲がっている。</p>

2 建物の概況及び利用状況等（物件6）

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8月10日新築 約25年 0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 スレート葺 サイディング張り等 ビニールクロス貼り等 ビニールクロス貼り等 フローリング張り等 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、都市ガス） 床下収納等
床面積（現況）	床面積	1階 63.76㎡ 2階 57.96㎡ 延べ 121.72㎡
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 4LDK（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より賃貸された法人が、賃借権に基づき障害児通所支援事業施設（事業所名「アミューズ」）として使用し占有している。 本件賃貸借契約の概要については、特記事項参照。	
附 属 建 物	登 記 の 有 無 構 造 ・ 階 層 ・ 用 途 建 築 時 期 ・ 面 積	無 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建・物置 建築時期は不詳（15年程前とのこと）・約13㎡
特 記 事 項	○ 建築確認：平成13年5月21日，第H13認建船橋403号 完了検査：平成13年8月15日，第H13証建船橋403号	

特 記 事 項	<p>○ 賃貸借契約の概要は以下のとおりで、詳細については執行官の現況調査報告書を参照のこと。</p> <p>貸 主：有限会社カズコーポレーション 借 主：合同会社COCORO 占有範囲：本建物（未登記附属建物及び駐車スペースを含む） 占有開始：平成31年1月10日 契約期間：令和7年1月10日～令和9年1月9日（自動更新） 賃 料：150,000円／月 敷 金：なし 更 新 料：新賃料の1ヶ月分 占有権原：賃借権</p> <p>○ 障害児通所支援事業施設の概要</p> <p>事業所名：アミューズ 事業所番号：1252800634 事業の開始年月日：平成31年4月1日</p> <p>○ 1階リビング・ダイニングの天井クロスの継ぎ目に浮き・剥がれが散見されるほか、リビングの入口扉付近の内壁クロスにひび割れが確認される。1階ホールの洗面所脇の壁紙が仮補修されている。</p> <p>○ 2階洋室B・C・Dの天井クロスにひび割れ等が複数見られる。また、洋室Bの内壁隅の壁紙に隙間が生じている。</p> <p>○ ダイニングのコンセントカバーが外れている。リビングのコンセントの差込口がテープで塞がれている。キッチン床下収納の把手が外れている。</p> <p>○ 1階トイレの補助手摺りが外れ、取り付け部に穴が開いている。</p> <p>○ 2階トイレの便器の水が完全に止まらない。キッチンの蛇口から水漏れがあり、洗面の蛇口に不具合がある。アンテナが設置されていないので、地上波等のテレビが視聴できないとのこと。</p> <p>○ 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。</p>
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3, 4 (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
3	92,400	1.06	36.00	1/1	1.00	3,526,000
4	92,400	1.06	105.00	1/1	1.00	10,284,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示等 (船橋-48)

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 91,300\text{円/㎡} & \times & 101/100 & \times & 100/105 & \times & 100/95 & = & 92,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 道路方位+5%

◇ 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+4%, 角地+3%, セットバックを要する-1%
計 (相乗積) +6%

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6（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
	主	附				
6	主	180,000	121.72	0.035	1/1	767,000
	附	90,000	約13	0.045	1/1	53,000
計						820,000

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)		
6・主	0.05	0年	約25年	0.05	0.30	0.035
6・附	0.05	0年	不詳	0.05	0.10	0.045

◇ 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。

◇ 未登記附属建物はすでに経済的耐用年数を経過しているため、耐用年数に基づく方法（定額法）の残価率を参考に観察減価を行い、現価率を査定した。

エ 持 分：登記簿のとおり。

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＝ウ
	ア	イ		
3	3,526,000	0.60	法定地上権	2,116,000
4	10,284,000	0.60	法定地上権	6,170,000
計				8,286,000

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) 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
3	3,526,000	－ 2,116,000	/	1.00	0.80	1,130,000
4	10,284,000	－ 6,170,000	/	1.00	0.80	3,290,000
6	820,000	＋ 8,286,000	1.00	1.00	0.80	7,280,000
一 括 価 格 (合 計)						11,700,000

ウ 占有減価修正：本件賃借人による占有は買受人の引受けとならないため、占有減価は不要と判断した。

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

○ 地価公示価格（船橋－48）

所 在：船橋市大穴南1丁目626番17 「大穴南1-12-24」

価 格：91,300円/㎡

位 置：京成松戸線「滝不動」駅の北東方約700mに位置する。

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：253㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：南側幅員6.0m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

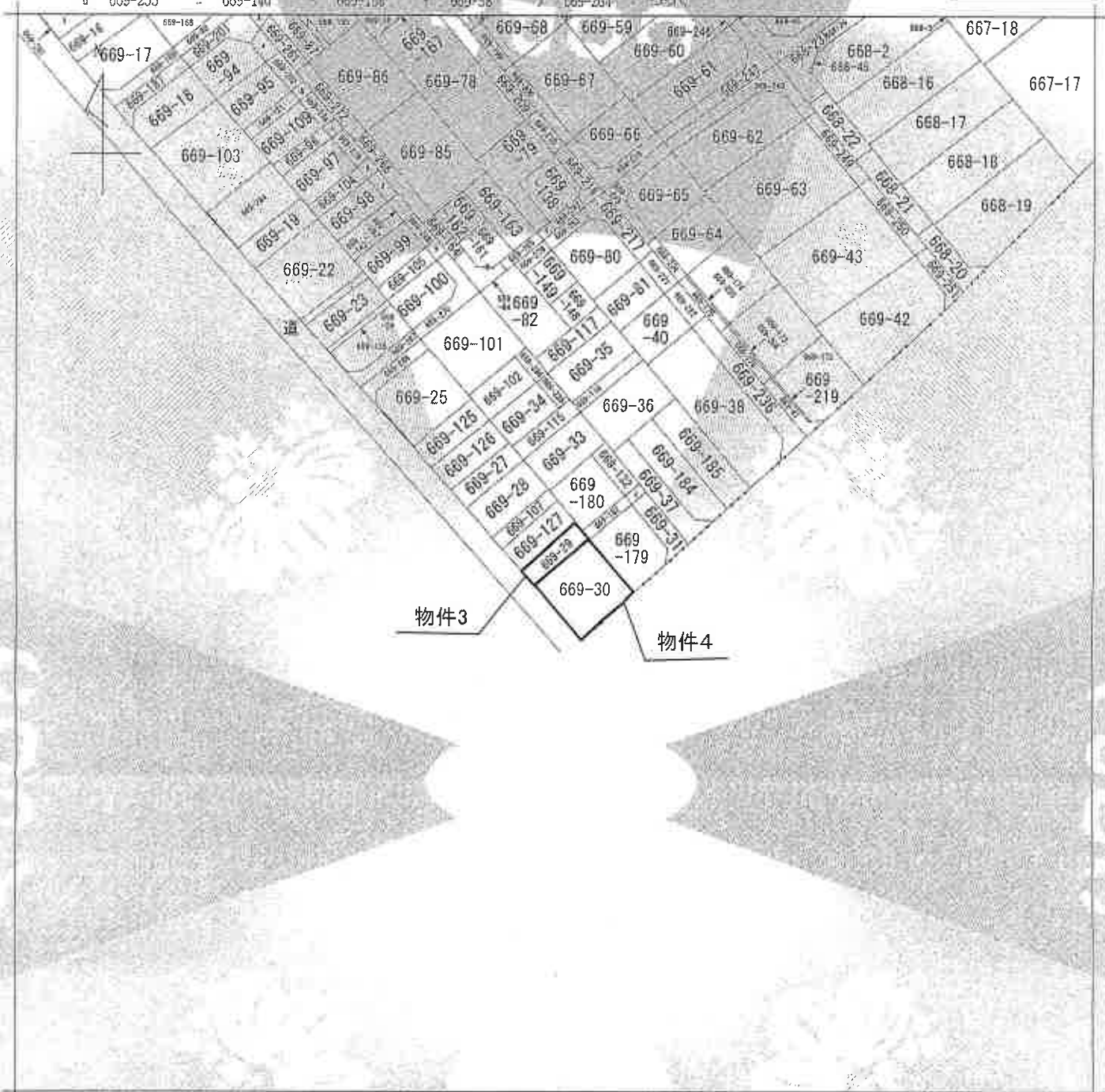
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 公図写（集成編纂図）
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物図面・各階平面図写
- 6 間取図

以 上



公図写

669-32 669-255 669-254 669-140 669-99 669-156 669-211 669-228
669-158 669-158 669-158 669-158 669-158 669-158 669-158 669-158



(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規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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

大公園
2丁目
地番
区
見
出

請求 部 分	所在	船橋市大穴南二丁目	地番	669番29
出 縮 尺	1/600	精 度 区 分	分 類	地図に準ずる図面
作 成 年 月 日		備 考 事 項 又 は 記 号	種 類	国土台帳附属地図
		備 考 事 項		

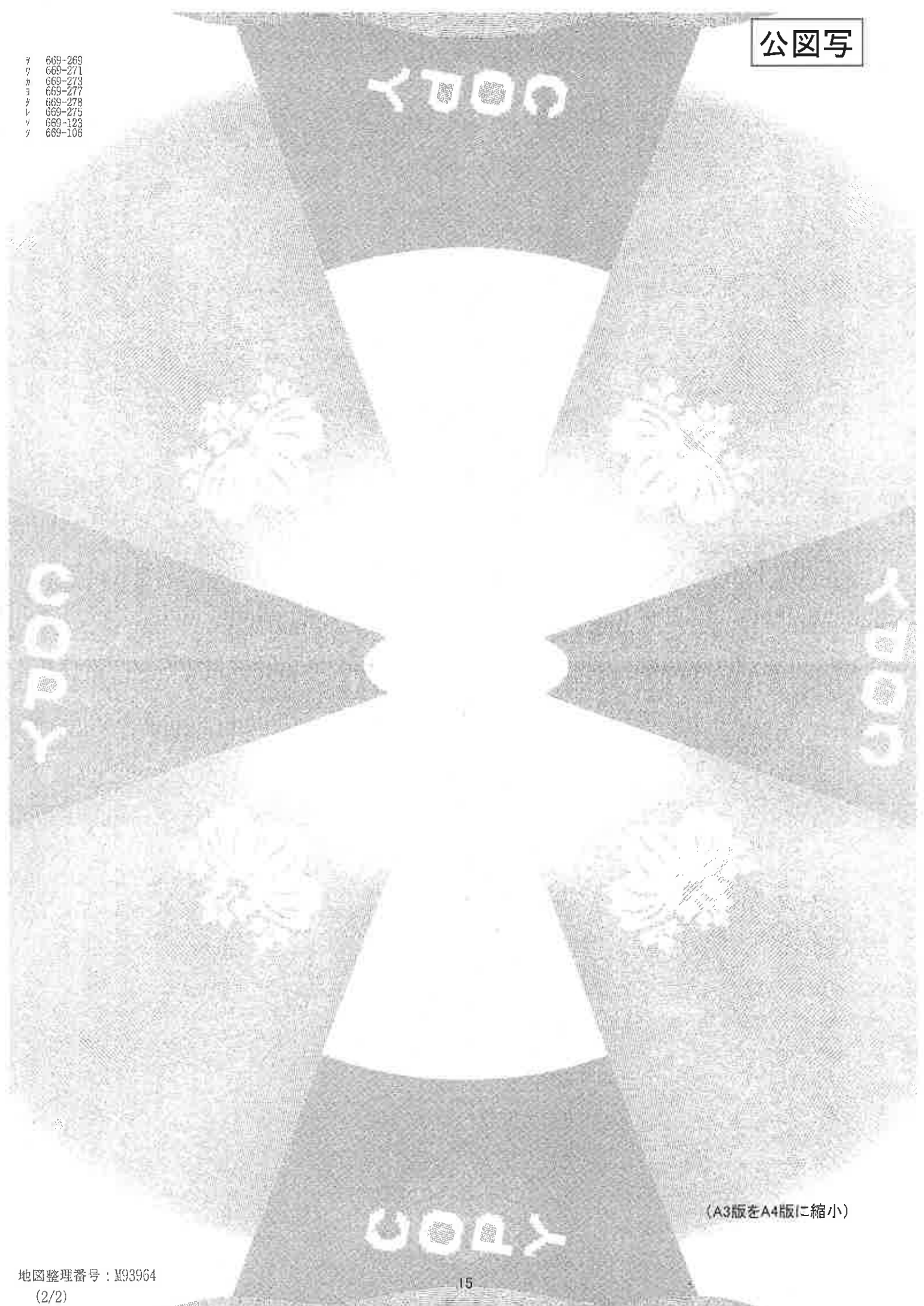
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉地方方法務局船橋支局管轄) (A3版をA4版に縮小)

令和7年11月7日
東京法務局

地図整理番号：M93964
(1/2)

登記官

ヲ 669-269
ワ 669-271
カ 669-273
コ 669-277
ク 669-278
ケ 669-275
セ 669-123
ソ 669-106



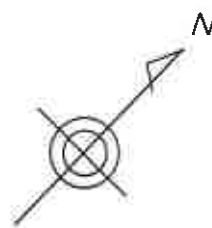
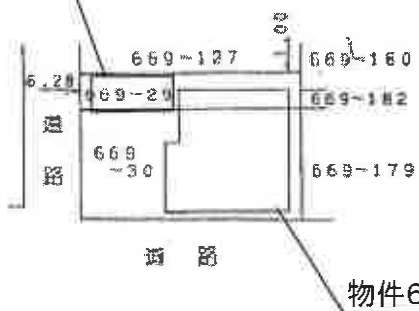
(A3版をA4版に縮小)

集成編纂図



土地建物位置関係図

未登記附属建物(物置)



これは土地と建物の概ねの位置関係を示した概略図面で、土地の境界等を示すものではない。

登記年月日：平成13年8月29日

建物図面

各階平面図

262

家屋番号

建物の所在

669~30 船橋市大穴南二丁目669番地30 669番地29

平成13年8月29日

1階平面図 1/250

床面積	
7.280 x 8.190 =	59.623200
0.910 x 4.950 =	4.504500
計	53.763700

床面積 63.76 m²



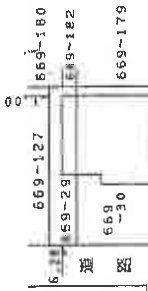
2階平面図 1/250

床面積	
6.370 x 1.820 =	11.593400
7.280 x 6.370 =	46.373600
計	57.967000

床面積 57.96 m²



物件6



建 築

建物図面 1/500

製 作 者

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/500

(A3版をA4版に縮小)

これは図面に記録されている内容を証明した図面であり、
（工業地方法務局記録室保管）
令和7年11月7日 東京法務局

間取図

