

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 4 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 渡 邊 美和子

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 8 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 8 月 26 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 2 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 9 月 16 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 9 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 7 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 8 月 4 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, 2	8,170,000 6,536,000	一括	1,634,000	31,752	9,561
1	3,080,000				
2	5,090,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 船橋市大穴南五丁目 |
| | 地 番 | 9 4 8 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 9 . 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市大穴南五丁目 9 4 8 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 9 4 8 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 8 . 2 6 平方メートル
2階 4 2 . 5 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 2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】

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

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 | 船橋市大穴南五丁目 |
| | 地 番 | 9 4 8 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99. 17 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市大穴南五丁目 9 4 8 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 9 4 8 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48. 26 平方メートル
2階 42. 52 平方メートル |



令和8年（ケ）第79号
令和8年4月2日受理
令和8年5月14日提出

現 況 調 査 報 告 書

千葉地方裁判所
執行官 上 村 卓 嗣

（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 | 船橋市大穴南五丁目 |
| | 地 番 | 9 4 8 番 1 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 99. 17 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市大穴南五丁目 9 4 8 番地 1 5 |
| | 家屋 番号 | 9 4 8 番 1 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 48. 26 平方メートル
2 階 42. 52 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5-3-28		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（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 ☐ その他の者 上記の者が物件1の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	「その他の事項」記載のとおり		
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 ☐ 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（空き家） ☐ 「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	「その他の事項」記載のとおり		
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

(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

■土地（物件１）について

- 1 物件２の建物の敷地として使用されており、南側で市道に接している。
- 2 北側隣地との間には擁壁が設けられており、当該擁壁の一部（概ね下半分）は対象地内に存している。
- 3 建物南側の樹木の枝葉が前面道路側へ越境しており、一部は電線の接触又は近接している。また、建物南側のフェンスには、樹木の影響等により道路側へやや傾斜している部分が認められる。

■建物（物件２）について

築後約３６年経過しており、経年相応の劣化が見られる。

(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

■本建物の占有について

郵便受けはガムテープで塞がれている。また、解錠して建物内に立ち入ったところ、家財道具はほぼ見当たらず、トイレの水も干上がっており、第三者の占有を示すものは見当たらないことから、所有者の占有があり、かつ空き家であると認めた。

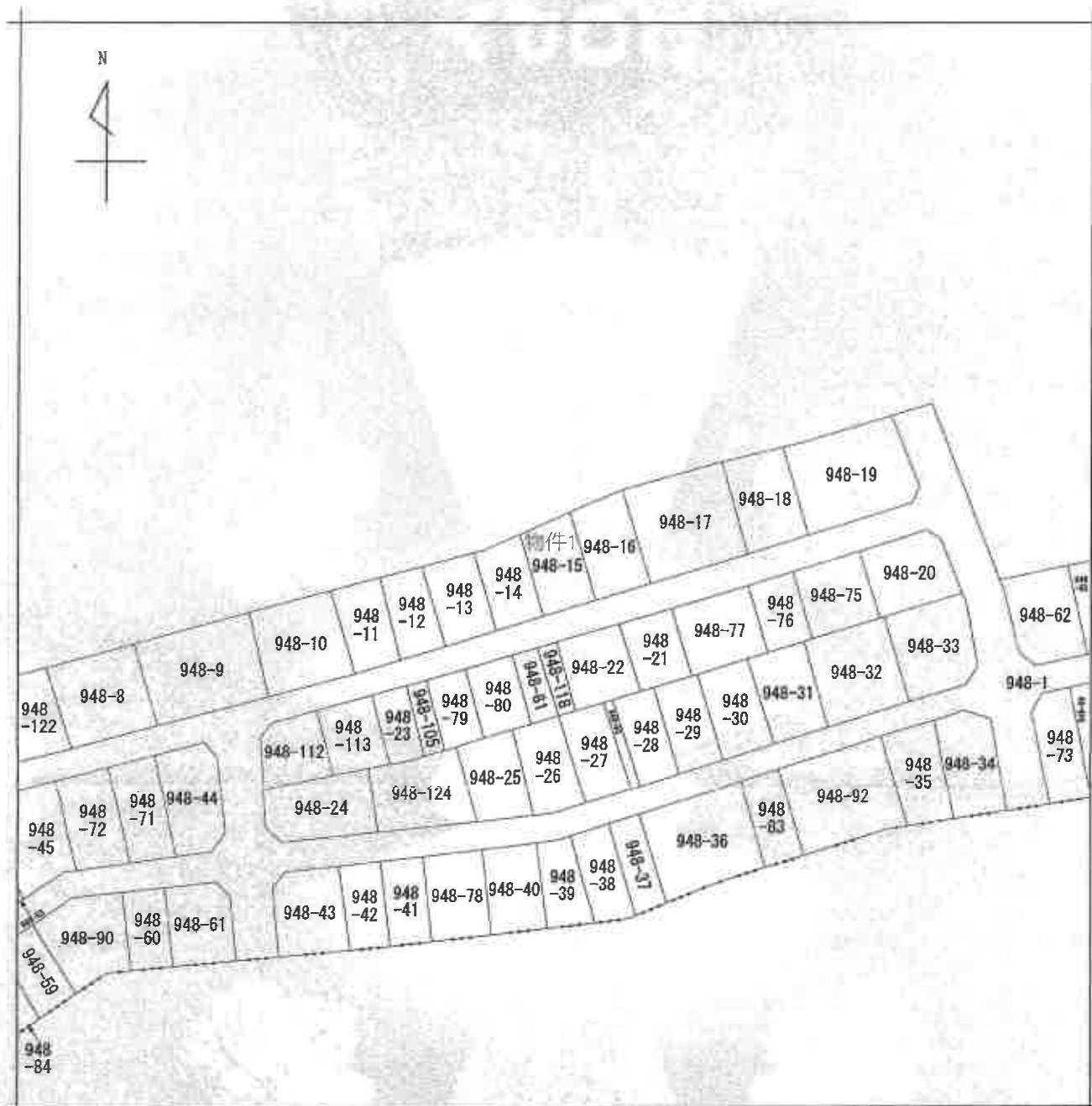
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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4月4日 (土) 9:10 - 9:25	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため調査協力依頼文書を投函しようとしたが、 郵便受けが塞がれており投函できなかった
令和8年4月6日 (月)	当庁執行官室	債務者兼所有者あてに、調査協力依頼文書を郵送 (あて所に尋ねあたらず返送された。)
令和8年5月11日 (月) 11:55 - 12:30	物件所在地	評価人同行、占有調査、写真撮影、間取り確認
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た。 ☒ 令和 8年 5月11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。 ☐ 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。



請求部	所在	船橋市大穴南五丁目				地番	948番15			
出力縮尺	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版をA4版に縮小)

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和8年2月13日

千葉地方法務局

地図整理番号：M94943

登記官

(1/1)

(6枚目)



登記年月日：昭和42年6月30日

444364

948-1

船橋市太穴町

大穴南5丁目

地積測量図

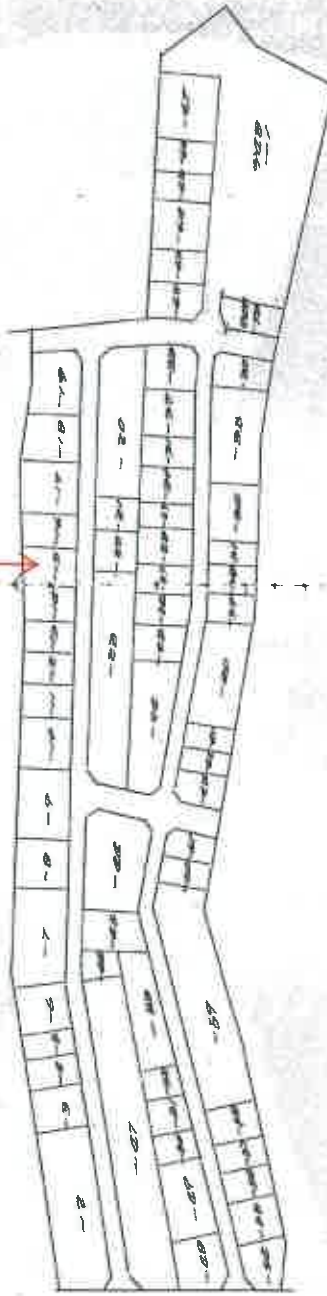
60544

42.6.30

製作年月日	昭和42年6月30日
作成者	

申請人

物件1



縮尺 1/200

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。

(千葉県地方税局船橋支局管轄)

令和8年2月13日

千葉県地方税局

登記官

(A3版をA4版に縮小)

(7枚目)

(5/5)

請求番号：16-1

登記年月日：昭和42年6月30日

444350 前948

番 948-15 ~ -22
948-26 ~ -33 -1

土地の所在 船橋市大穴町

大穴5丁目

地 積 測 量 図

昭和42年6月30日

製作年月日

作成者

申請人

製作年月日

作成者

申請人

製作年月日

作成者

申請人

製作年月日

作成者

申請人

製作年月日

作成者

申請人

製作年月日

作成者

申請人

製作年月日

作成者

申請人

製作年月日

作成者

申請人

製作年月日

作成者

申請人

製作年月日

作成者

申請人

製作年月日

作成者

申請人

製作年月日

作成者

申請人

製作年月日

作成者

申請人

製作年月日

作成者

申請人

製作年月日

作成者

申請人

製作年月日

作成者

申請人

製作年月日

作成者

申請人

製作年月日

作成者

申請人

製作年月日

作成者

申請人

製作年月日

作成者

申請人

製作年月日

作成者

申請人

製作年月日

作成者

申請人

製作年月日

作成者

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。

(千葉県地方建設局船橋支局管理)

令和8年2月13日

千葉県地方建設局

登記官

(A3版をA4版に縮小)

(8枚目)

縮 尺 1/5000

請求番号：16-1 (3/5)

登記年月日：昭和42年6月30日

444355 第918

地番 940-2 ~ -34 -1

土地の所在 船橋市大宮町 北南丁目 大南5丁目

地積測量図

用途別面積

地番	用途	面積	積算	用途	面積	積算	用途	面積	積算
2	1000	12345	100	2000	12345	100	3000	12345	100
3	1000	12345	100	2000	12345	100	3000	12345	100
4	1000	12345	100	2000	12345	100	3000	12345	100
5	1000	12345	100	2000	12345	100	3000	12345	100
6	1000	12345	100	2000	12345	100	3000	12345	100
7	1000	12345	100	2000	12345	100	3000	12345	100
8	1000	12345	100	2000	12345	100	3000	12345	100
9	1000	12345	100	2000	12345	100	3000	12345	100
10	1000	12345	100	2000	12345	100	3000	12345	100
11	1000	12345	100	2000	12345	100	3000	12345	100
12	1000	12345	100	2000	12345	100	3000	12345	100
13	1000	12345	100	2000	12345	100	3000	12345	100
14	1000	12345	100	2000	12345	100	3000	12345	100
15	1000	12345	100	2000	12345	100	3000	12345	100
16	1000	12345	100	2000	12345	100	3000	12345	100
17	1000	12345	100	2000	12345	100	3000	12345	100
18	1000	12345	100	2000	12345	100	3000	12345	100
19	1000	12345	100	2000	12345	100	3000	12345	100

縮尺 1/

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。

(千葉県地方税務局船橋支局管轄)

令和8年2月13日

千葉県地方税務局

(A3版をA4版に縮小)

(9枚目)

登記官

請求番号：16-1

(4/5)

物件1

登記年月日：平成2年1月26日

27132

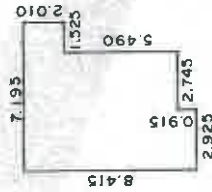
各階平面図

建物図面

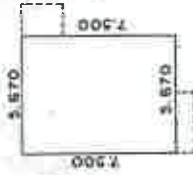
家屋番号 94-8番15

建物の所在 船橋市大穴南5丁目948番地15

1 階



2 階

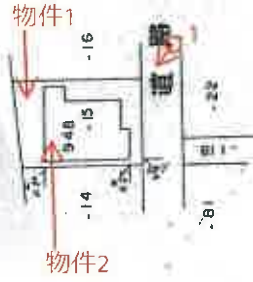


床面積計算表

7.195	x	2.010	=	14.461950	5.670	x	7.500	=	42.525000
5.670	x	5.490	=	31.128300					
2.925	x	0.915	=	2.676375					
				48.266625					

48,26 m²

42,52 m²



※ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

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。

(千葉県方法務局船橋支庁管理)

令和8年2月13日

千葉県方法務局

登記官

(A3版をA4版に縮小)

(10枚目)

地図整理番号：M94944

間取略図



1 階



2 階



※ ←○は添付写真の撮影位置、方向及び番号

1 建物の外観



2 浴室



3 台所



4 リビングダイニング



5 和室A



令和8年(ケ)第79号

令和8年5月11日 現地調査

令和8年5月12日 評価

第2026-111号 発行番号

令和8年5月13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 8,170,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	3,080,000 円
物件2 (建物)	金	5,090,000 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「大穴南5－3－28」
番号	特 記 事 項		
1～2	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。

物 件 目 録

- 1 所 在 船橋市大穴南五丁目
 - 地 番 948 番 15
 - 地 目 宅地
 - 地 積 99.17 平方メートル

- 2 所 在 船橋市大穴南五丁目 948 番地 15
 - 家屋 番号 948 番 15
 - 種 類 居宅
 - 構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
 - 床 面 積
 - 1 階 48.26 平方メートル
 - 2 階 42.52 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「高根公団」駅の北東方・約800m(道路距離) 最寄バス停「大穴多目的運動広場」の南東方・約270m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模の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 の 規 制	高さ制限10m
		建築基準法第22条指定区域
		宅地造成等工事規制区域
		千葉県がけ条例
画 地 条 件	形状 (略長方形), 地勢 (南方から北方へ上り傾斜, 対象地内は概ね平坦) 接道方位 (南), 間口 (約8.1m), 奥行 (約11.8m~約12.5m) 地 積 (99.17㎡) (登記簿数量) 接 面 道 路 と の 関 係 : 中間画地: 接面道路とは約1.5m高く接面している。 隣 地 と の 高 低 差 : 東側及び西側隣接地とはほぼ等高に, 北側隣地とは約4m低く接面している。	
接面道路の状況	南 側 (市道)	路線名 (62-043号) 幅員 (約4.0m)
	連続性 (普通)	舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有)
	建築基準法上の種類	南 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 —
土地の利用状況等	再建築の可否	可能
	物件1 :	物件2の建物の敷地として利用されている。
	隣 地	・東 側 : 戸建住宅 ・西 側 : 戸建住宅 ・南 側 : 市道を介して戸建住宅 ・北 側 : 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. 対象地は北側隣地より概ね4m程度低い位置にあり、建物建築の際にがけ条例（千葉県建築基準法施行条例第4条）の適用を受ける。北側隣地との間には擁壁が設けられており、当該擁壁の一部（概ね下半分）は対象地内に存している。 3. 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、洪水・内水の浸水想定区域に指定されている。土砂災害警戒区域には指定されていない。 4. 建物南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。また、建物南側のフェンスには、樹木の影響等により道路側へやや傾斜している部分が認められる。 5. 敷地内には剪定された枝葉が大量に存置されており、一部には歩行に支障を来す程度に堆積している箇所が認められる。

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1年12月19日 新築
	経 過 年 数	約 36 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	軽量鉄骨造
	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、下水道、都市ガス)
	そ の 他	－
品 等	普通	
保守管理の状態	普通 建物外部には、経年相応の汚れ等が見られるが、目立った損傷は認められない。建物内部には、床材の傷、壁紙及び建具の汚れ等、通常使用に伴う損耗が見られるほか、一部に窓及び網戸の建付がやや劣る箇所が認められるが、目視できる範囲において特段の破損等は認められず、雨漏り跡等も特段見受けられなかった。保守管理の状態は概ね普通と思料する。	
床面積（現況）	床面積 1階 48.26㎡ 2階 42.52㎡ 延べ 90.78㎡（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	3LDK（別添間取略図を参照）
建物の利用状況	債務者兼所有者が空家の状態で占有している。	
特 記 事 項	1. 建築確認：平成元年7月6日／第S63個人公庫000776号 完了検査：記録なし（船橋市役所建築部建築指導課調査による） 2. 建築時期を考慮すれば、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は否定できない。もっとも、外観上、飛散が認められる状況にはなく、通常の使用において直ちに支障はないものと思料する。なお、将来建物を解体する際には、別途調査及び適切な処理が必要となる可能性がある。 3. 現地調査時に債務者兼所有者が不在であり、リフォームの有無、東日本大震災や令和元年台風による被害、雨漏りやシロアリ被害、住宅設備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(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	92,400	1.05	99.17	1/1	1.00	9,621,000

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)

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

◇ 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 : 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) 95

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+5% (格差率) 1.05

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	185,000	90.78	0.035	588,000
計				588,000

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		
2	5 %	0年	36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	9,621,000	0.60	法定地上権	5,773,000

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	9,621,000	－ 5,773,000		1.00	0.80	3,080,000
2	588,000	＋ 5,773,000	1.00	1.00	0.80	5,090,000
一 括 価 格 (合 計)						8,170,000

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

地価公示価格 (船橋-48)

所 在	千葉県船橋市大穴南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
価 格 時 点	令和8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

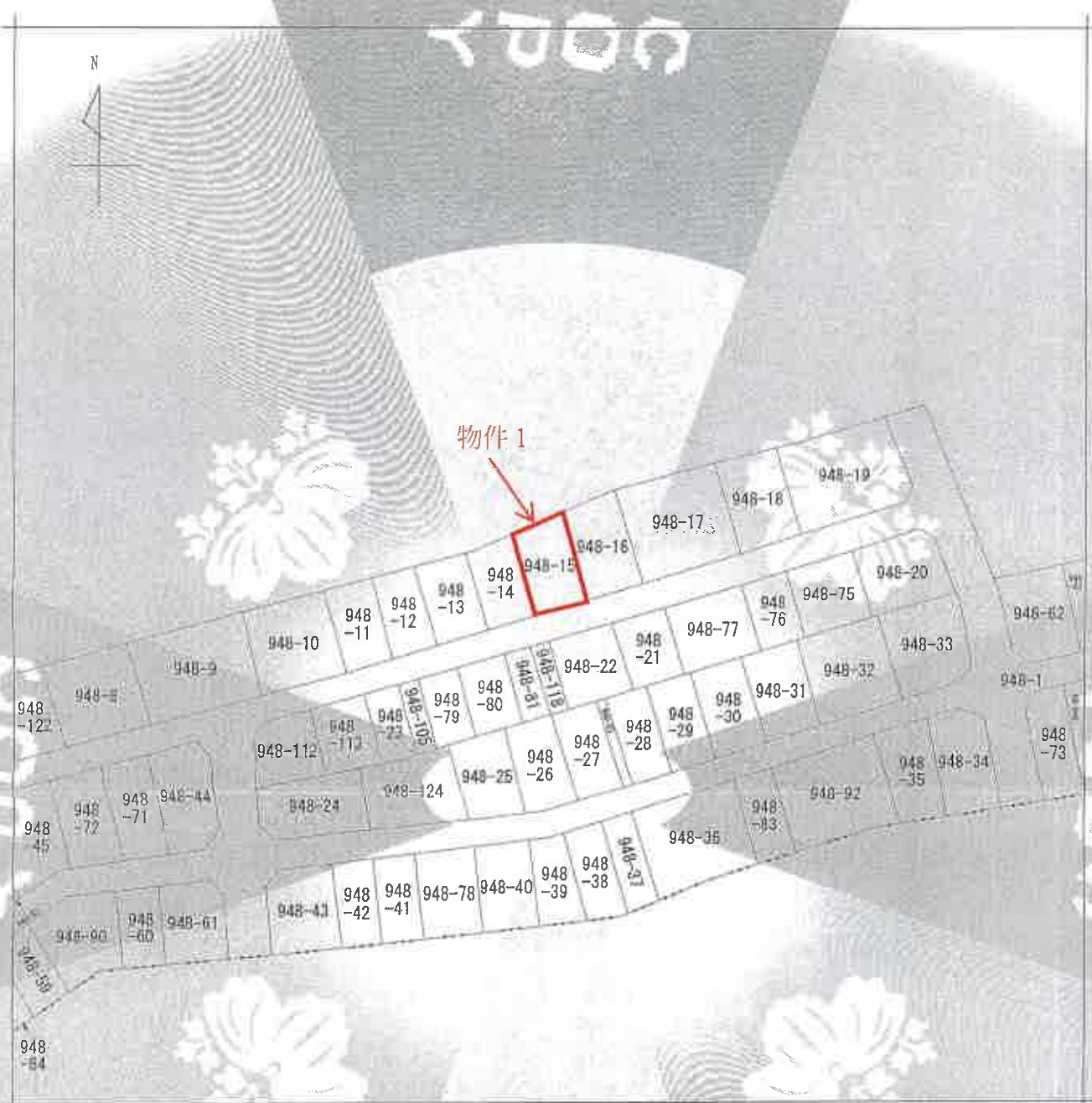
第7 附属資料

- 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

位置図





(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置関係を明確にした不動産登記法上の地図が課税されるまでの間、これに代わるものとして課税付けられていた図面です。土地の位置関係は、登記簿の記載と一致する図面です。

地番区域見出し
大穴南5丁目

所在地	船橋市大穴南5丁目				地番	948番15	
縮尺	1/600	精度区分		標準市番号又は地番	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日				補記年月日(年/月/日)	補記事項		
					種類	旧土地行船橋附属地図	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を印刷した図面である。
(千葉地方法務局船橋支局管轄)
令和8年2月13日
千葉地方法務局

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記年月日：昭和42年6月30日

444346 前741

地番 920-1 ~ -61

所在地 船橋市大穴町

大穴南5丁目

所在地図

地積測量図

物件1

921-3

縮尺 1/1200

請求番号 16-1

これは図面に記録されている内容であり、正確な図面（写真）
（千葉県地方公務局船橋支局管理）
令和8年2月13日 千葉県大穴町

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記年月日：昭和42年6月30日

これは縮刷した図面であり、その記載内容に誤りがある場合は、縮刷した図面を提出するものとする。
(千原地方建設局に提出するものとする)

令和8年2月13日

本図面はA3判をA4に縮小したものです

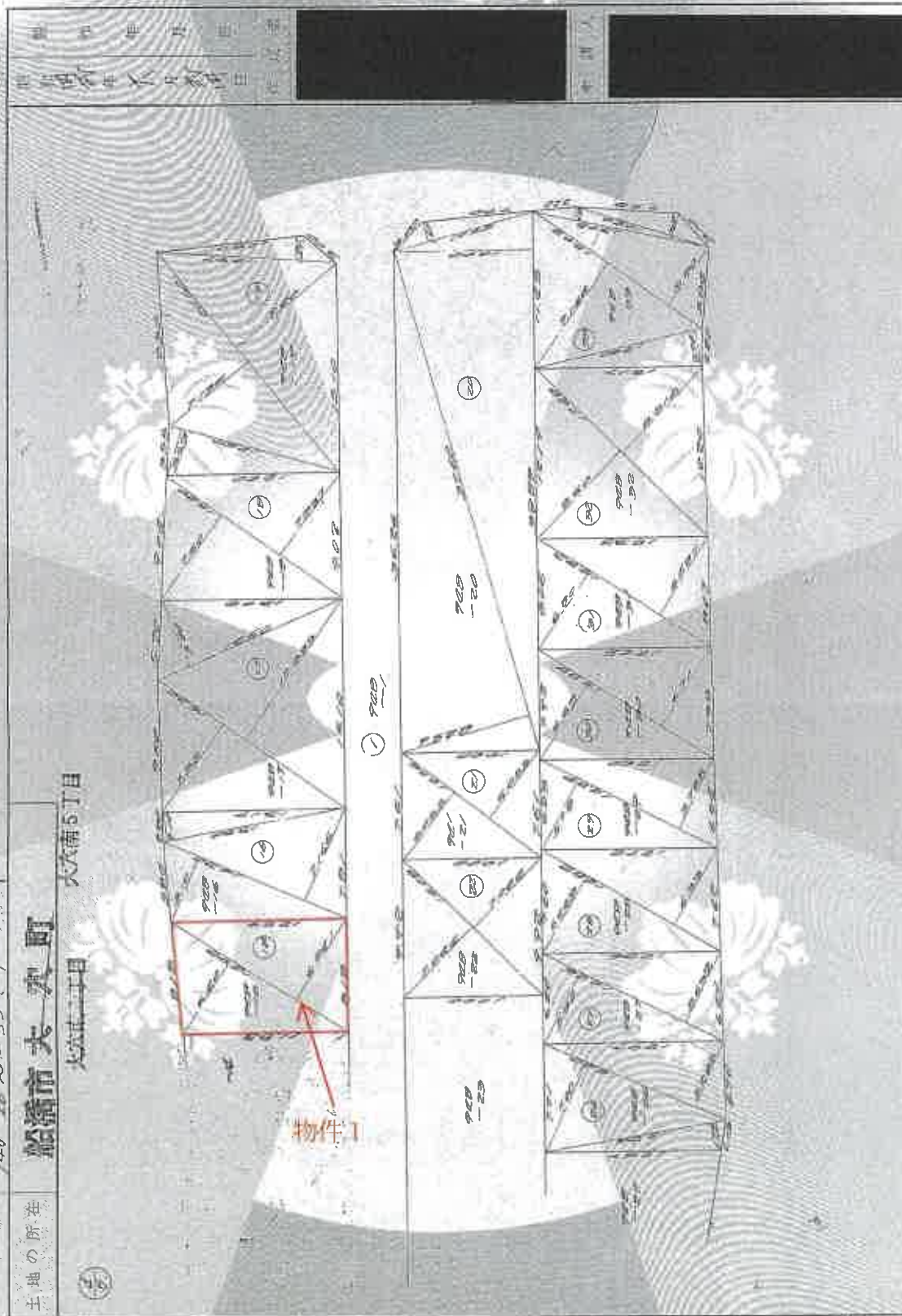
144350 第948

地番 248-15 ~ 248-22
248-26 ~ 248-33

土地の所在 船橋市大次町

大次町5丁目

地積測量図



縮尺 1/3000

248-15 ~ 248-22
248-26 ~ 248-33

土地の所在 船橋市大次町
大次町5丁目

地積測量図

縮尺 1/3000

42.630

土地の所在	船橋市末廣町	大南5丁目	大南5丁目
-------	--------	-------	-------

血 理 計 算 表

[illegible]

極 尺

これは図面に記録されている内容を証明した図面（本図面）
（千葉地方裁判所簡易裁判所管轄）
令和8年2月13日 千葉地方裁判所
本図面はA3判をA4判縮小したものである。

本図面はA3判をA4判に縮小したものです

登記年月日：平成2年1月26日

27132

各階平面図

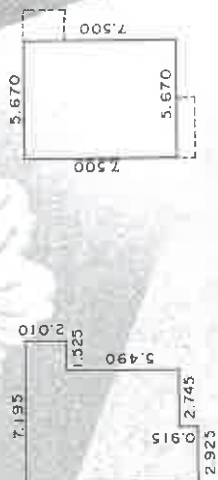
家屋番号 94・8番15

建物図面

建物の所在 船橋市大穴南5丁目94・8番地15

1階

2階



床面積計算表

7.195	×	2.010	=	14.461950
5.670	×	5.490	=	31.128300
2.925	×	0.915	=	2.676375
				<u>48.266625</u>
				5.670 × 7.500 = 42.525000

48.26 m²

42.52 m²

物件2

道路



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した図面です。
(千葉県地方税務局 船橋支局管轄)

令和8年2月13日 千葉県地方税務局

本図面はA3判をA4に縮小したものです

間取略図



1 階



2 階

