

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5月28日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 小 嶋 富 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 6月18日 午前 9時00分から 令和 7年 6月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7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 7年 7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 7年 7月 3日 午前 9時00分から 令和 7年 7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。
<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 7年 5月28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 船橋市七林町  
地 番 436番339  
地 目 宅地  
地 積 90.19平方メートル
- 2 所 在 船橋市七林町436番地339、436番地29  
家屋 番号 436番339  
種 類 教習所  
構 造 木造ルーフィングぶき2階建  
床 面 積 1階 49.68平方メートル  
2階 49.68平方メートル  
(現況)  
種 類 事務所



## 物 件 明 細 書

令和 7年 3月26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

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 船橋市七林町  
地 番 436番339  
地 目 宅地  
地 積 90.19平方メートル
- 2 所 在 船橋市七林町436番地339、436番地29  
家屋 番号 436番339  
種 類 教習所  
構 造 木造ルーフィングぶき2階建  
床 面 積 1階 49.68平方メートル  
2階 49.68平方メートル  
(現況)  
種 類 事務所



令和6年(ケ)第507号  
令和7年2月4日受理  
令和7年3月7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   | 船橋市七林町                           |
|   | 地 番   | 436番339                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 90.19平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 船橋市七林町436番地339、436番地29           |
|   | 家屋 番号 | 436番339                          |
|   | 種 類   | 教習所                              |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル<br>2階 49.68平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	住居表示未実施区域
<b>土地</b>	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件 ) □雑種地( )
形状	□公図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり ■地積測量図のとおり □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 上記の者が本土地上に建物を所有し、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
<b>建物</b>	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:事務所 □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	■所有者 □その他の者 上記の者が本建物を事務所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 [ 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

■土地（物件1）について

- 1 物件2の建物の敷地として利用されている。周囲を塀等で囲み、隣地と明確に区分されている。
- 2 東側にある市道及び南東側にある私道に接している。

■建物（物件2）について

- 1 築後約10年経過しており、経年による劣化が見られる。
- 2 壁クロスが剥がれ等の損傷が見られる。

(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

- 1 ライフラインは停止しており、事務用品や電化製品も無く、第三者の占有を示す徴表が見られないことから、債務者兼所有者の占有を認め、また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7年2月5日(水)	当庁執行官室	債務者兼所有者に対し、調査協力依頼文書を郵送(あて所に尋ねあたらず返送。)
令和7年2月7日(金) 10:00 - 10:15	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(応答なし。)
令和7年2月28日(金) 11:15 - 11:40	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、評価人同行
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項)		
<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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 2月 28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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 5 枚目)

イ 436-218    ハ 436-311    ホ 436-321    ト 436-327    リ 436-224  
 ロ 436-229    ニ 436-322    ヘ 436-320    チ 436-216    36 436-53



(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	船橋市七林町		地番	436番339				
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。

(A3版をA4版に縮小)

(千葉地方務局船橋支局管轄)  
 令和6年12月11日  
 千葉地方務局



請求番号：6-1  
 (1/1)

登記官

(6枚目)

登記年月日：平成27年3月2日

地積測量図

地番 436-249、436-338～-343  
土地の所在 船橋市七林町

歴久的地物の座標値

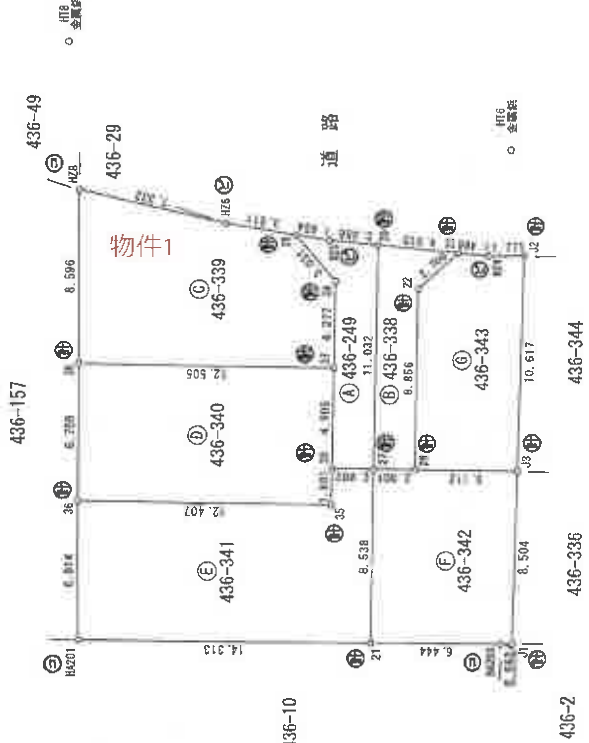
測点名	X座標	Y座標
20087	-31728.180	18550.217
2A411	-31646.773	18664.659
2A412	-31671.712	18612.208
H16	-31696.633	18550.326
H18	-31676.466	18523.339

座標求積表

地番	測点名	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
A 436-249	25	-31699.851	18521.247	-1.353	-25659.247191
	24	-31692.731	18520.302	-7.615	-14102.099730
	28	-31697.466	18512.434	-5.451	-11944.3711734
	27	-31693.182	18513.467	3.972	73535.490924
	20	-31693.494	18522.920	7.804	14452.867880
H25	-31691.378	18521.884	3.643	67475.223412	
	積面積		48.523561		
面積		24.2618005		地積	24.26 m <sup>2</sup>

地番	測点名	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
B 436-338	27	-31699.182	18513.467	-7.403	-137655.196201
	26	-31700.697	18514.495	2.851	52784.836649
	22	-31696.331	18522.088	3.801	70492.456688
	23	-31697.096	18524.684	2.837	52554.528506
	20	-31693.494	18522.920	-2.096	-38638.811120
積面積		47.814324			
面積		23.9071620		地積	23.90 m <sup>2</sup>

地番	測点名	X座標	Y座標	X n+1-X n-1	Y (X n+1-X n-1)
C 436-342	H28	-31679.664	18517.490	1.100	44219.766120
	38	-31684.222	18510.189	-15.253	-282335.912817
	37	-31694.937	18516.637	-8.509	-157559.064233
	24	-31692.731	18520.302	5.086	94194.255972
	25	-31699.851	18521.247	6.121	173568.557687
H26	-31696.610	18519.895	10.167	182291.782532	
	積面積		180.380561		
面積		90.1902805		地積	90.19 m <sup>2</sup>



測地系	世界測地系(測地成果2011)
投影系	区系
測算年月日	平成27年1月16日

凡例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
例	石コンクリート	境界線	石	境界線
	プラスチック	境界線	石	境界線
	金属プレート	境界線	石	境界線

作成者 [Redacted]  
申請人 [Redacted]  
縮尺 1/250

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。

(千葉県地方務局給糧高倉管轄)

令和6年12月11日 千葉県地方務局 登記官

(A3版をA4版に縮小)

(7枚目)

登記年月日：平成27年4月27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。

(千葉県地方務局船橋支局管轄)

令和6年12月11日 千葉県地方務局

登記官

(A3版をA4版に縮小)

(8枚目)

請求番号：6-3

# 建物図面図

家屋番号 436番339

建物の所在 船橋市七林町436番地339、436番地29

# 各階平面図

1 階



求積表

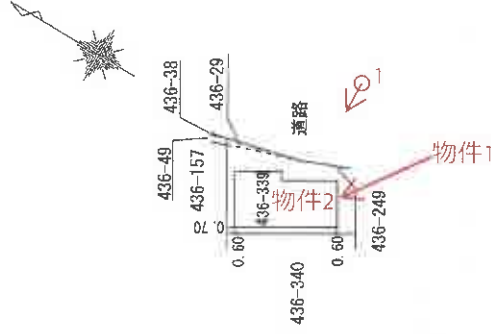
4.550 × 5.460	=24.843000
5.460 × 4.550	=24.843000
合計	49.686000
床面積	49.68 m <sup>2</sup>

2 階



求積表

4.550 × 5.460	=24.843000
5.460 × 4.550	=24.843000
合計	49.686000
床面積	49.68 m <sup>2</sup>



※ ←○は添付写真の撮影位置、方向及び番号

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

# 間取図

1階



2階



※ ←⑤は添付写真の撮影位置、方向及び番号

① 建物の外観



② ミニキッチン



③ 事務室





④ 事務室



⑤ 事務室



令和 6 年 (ケ) 第 507 号  
令和 7 年 2 月 28 日 現地調査  
令和 7 年 3 月 6 日 評 価  
第 5 1 1 7 号 発行番号  
令和 7 年 3 月 10 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  
井 村 弘 範

## 第1 評価額

一括価格	
金14,990,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金3,300,000円
物件2 (建物)	金11,690,000円

- 1 一括価格は、物件1及び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合計価格である。
- 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評価するものであり、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。		(住居表示未実施区域) 種類：事務所
番号	特記事項		

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   | 船橋市七林町                           |
|   | 地 番   | 436番339                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 90.19平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 船橋市七林町436番地339、436番地29           |
|   | 家屋 番号 | 436番339                          |
|   | 種 類   | 教習所                              |
|   | 構 造   | 木造ルーフィングぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル<br>2階 49.68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)

位置・交通	新京成電鉄線「葉園台」駅の北方・道路距離約600mに位置する、 (別添「目的物件の位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、アパート、事務所等が混在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種住居地域 指定60% 指定200% なし 第1種高度地区
画地条件	形状(概ね台形)、地勢(平坦地)、接道方位(東・南東)、 間口(約11m)、奥行(約8m)、高低差(無) 地積はほぼ登記(90.19㎡)と同じ。	
接面道路の状況	東側市道(57-001号線)、幅員(約5.5m)、連続性(普通)、 舗装(アスファルト)、歩道(無)、側溝(有) 南東側私道、幅員(約4m)、連続性(行き止まり)、 舗装(アスファルト)、歩道(無)、側溝(有)	
	建築基準法上の種類	東側：第42条1項1号、 南東側：第42条1項5号
	位置指定年月日・番号	平成29年3月14日・第12号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可
土地の利用状況等	物件1…物件2建物の敷地として利用されている。 隣地は、住宅等である。	
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ある場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。)	上水道 あり ガス配管 なし(ガス設備がない) 下水道 あり	
土壌汚染等	過去の利用状況及び現況観察から土壌汚染の存在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の範囲外で、影響はないと推定する。	
特記事項	北端部に電柱とその支柱がある。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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27年4月21日新築 約10年 約15年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 ルーフィング サイディング ビニールクロス等 ビニールクロス等 ビニールシート等 ミニキッチン, 水洗トイレ等 (上・下水道, 電気)
床面積(現況)	現況床面積は次の通り。 床面積 1階 49.68㎡ 2階 49.68㎡ 延べ 99.36㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	事務所 事務室等(別添間取図の通り)
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が空家状態で占有中（詳細については執行官の現況調査報告書参照）。	
附 属 建 物	登 記 の 有 無 構 造 ・ 階 層 ・ 用 途 建 築 時 点 ・ 面 積	— — —
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築確認：第14UDI3C02241号（平成27年2月10日） 完了検査：第14UDI3C02241号（平成27年11月12日）</li> <li>・ 室内に雨水が浸入し、埃が蓄積しているほか、壁クロスの剥がれ等の損傷が見られた。</li> </ul>	

## 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	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	121,000	1.05	90.19	1.0	11,459,000

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（船橋－38）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 121,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 103/100 & \times 100/103 & \times 100/100 & \ni & 121,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：東側道路 +3%

◇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：南東角地 +5%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：不要。±0%



② 物件 2 (建物)

目的建物の再調達原価を、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、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延べ面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2	160,000	99.36	0.589	9,364,000

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 %	15年	10年	0.62	▲5% ( 0.95 )	0.589

(1) 耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{現価率} = \left( 1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right)$$

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

建物躯体の状態 (建物状態, 損耗, 破損等), 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、更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
1	11,459,000	0.6	法定地上権 6,875,000

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オ, 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・最低価格1万円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	11,459,000	-6,875,000	1.0	0.9	0.8	3,300,000
2	9,364,000	+6,875,000	1.0	0.9	0.8	11,690,000
一括価格 (合計)						14,990,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：建物の現況用途（事務所）による市場減退を考慮した。

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 参考価格資料

### ・地価公示（船橋－38）

所	在	船橋市七林町437番38	
価	格	121,000円/㎡	
位	置	新京成電鉄線「習志野」駅の西方・道路距離約1.1kmに位置する。	
価	格	時点	令和6年1月1日
地	積	139㎡	
供給	処理	施設	水道，下水，ガス
接	面	街路	東側幅員5m市道
用途	指定	等	第1種住居地域(建蔽率60%，容積率200%)
地域	の	概要	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

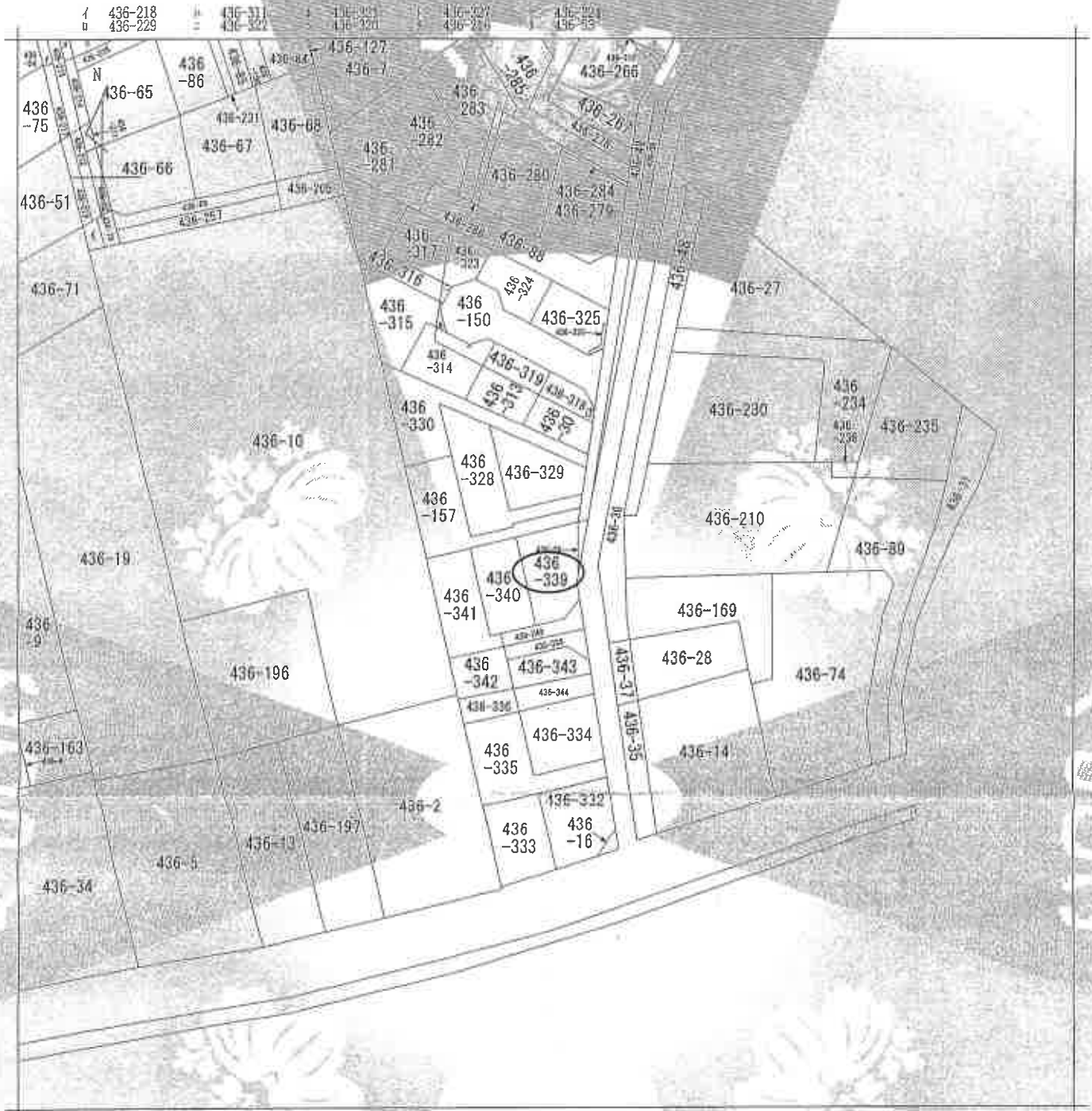
## 第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間取図

以上

# 目的物件の位置図





(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置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あり、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	船橋市七林町	地 番	436番339	
出 力 縮 小 尺 寸	1/600	精 度 区 分	図 面 に 準 ず る 図 面	種 類	田土台帳附属地区
作 成 年 月 日		登 記 年 月 日 (図面)		備 考 事 項	

これは地図に準ずる図面に記録された図面を印刷した図面である。  
 (千葉県方法務局船橋支局管轄)  
 令和6年12月11日  
 千葉県方法務局

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

登記年月日：平成27年11月27日

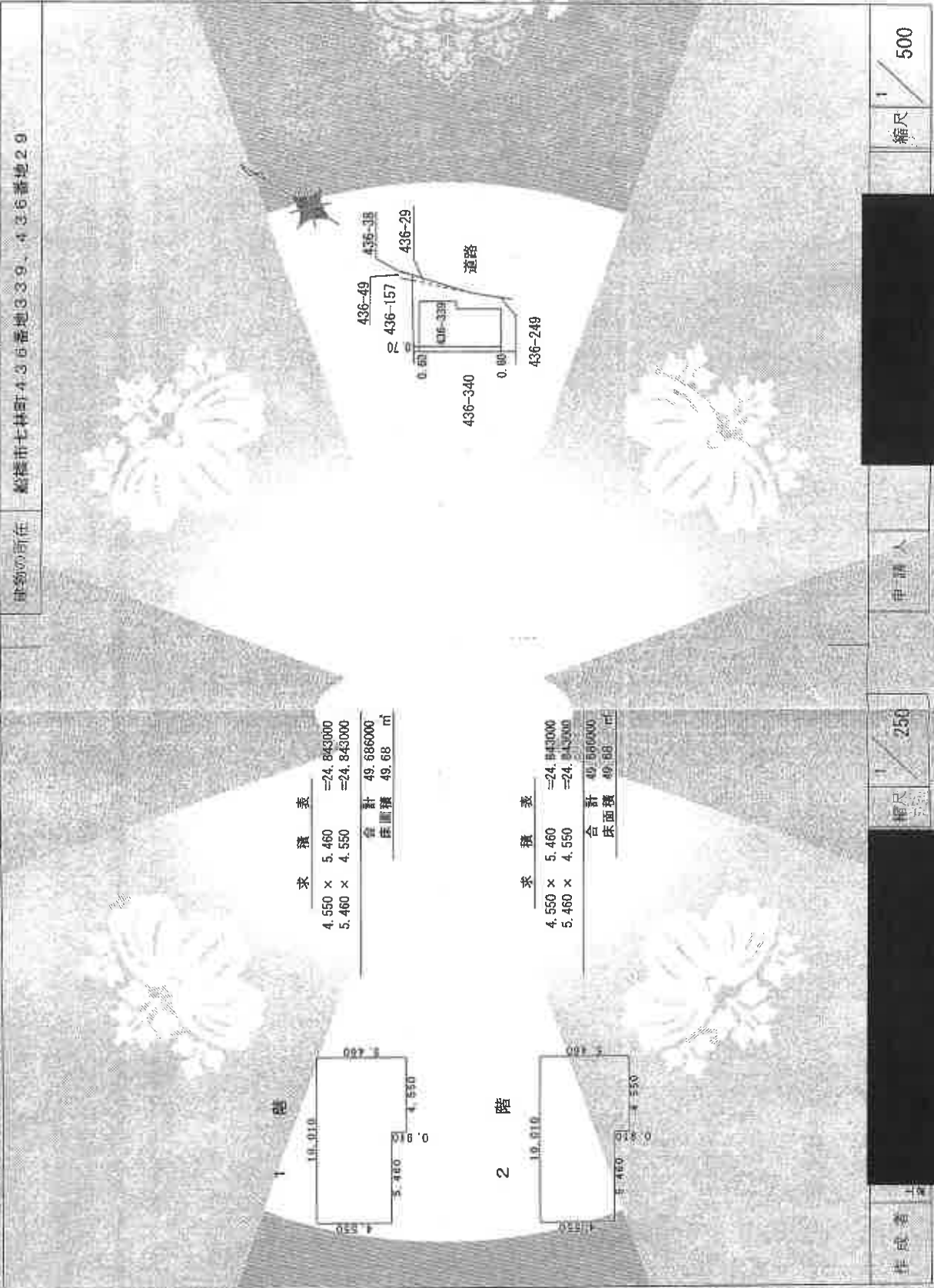
これは図面に記載されている内容と証明書の記載内容とが一致しないことを示すため、  
（千葉県方法務局発給文書用紙）  
令和6年12月11日 千葉県方法務局

建物図面  
各階平面図

東原番号 436番339

建物の所在 船橋市七井町436番地339、436番地29

各階平面図



これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

# 間取図

1階



2階:

