

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 27 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 三 戸 武 志

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 9 月 17 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 24 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 1 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 10 月 15 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 2 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 6 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 8 月 27 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	13, 530, 000 10, 824, 000	一括	2, 706, 000	98, 871	3, 946
1	2, 540, 000				
2	10, 990, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 成田市並木町字角林谷 |
| | 地 番 | 1 3 9 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5. 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 成田市並木町字角林谷 1 3 9 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 1 3 9 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4. 6 5 平方メートル
2 階 4 4. 7 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 1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

【物件番号1, 2】

売却基準価額は、太陽光発電設備の残債や所有権留保の状況が不明瞭であること等を考慮して定められている。

《 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 | 成田市並木町字角林谷 |
| | 地 番 | 1 3 9 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5. 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 成田市並木町字角林谷 1 3 9 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 1 3 9 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4. 6 5 平方メートル
2 階 4 4. 7 1 平方メートル |



令和7年（ケ）第80号
令和7年5月8日受理
令和7年6月18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 | 成田市並木町字角林谷 |
| | 地 番 | 1 3 9 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5 . 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 成田市並木町字角林谷 1 3 9 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 1 3 9 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル
2 階 4 4 . 7 1 平方メートル |



(2 枚目)

その他の事項

■土地（物件1）について

- 1 北西側で市道に接している。
- 2 周囲を柵等で囲まれており、地積測量図と合わせて概ね境界を把握することができる。
- 3 庭木が繁茂している。

■建物（物件2）について

- 1 室内は家財道具、ゴミ等が残置されている。
- 2 太陽光発電システムが存するが、所有権留保の有無や売電の有無は不明である。

執行官の意見

■本建物の占有について

- 1 建物内に立ち入ったところ、債務者兼所有者宛ての複数の郵便物が残置されている一方で、債務者兼所有者以外の第三者の占有を示す徴表は見当たらないことから、所有者の占有を認めた。また、ライフラインは停止していることから、空き家であると認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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5月12日 (月) 11:40 — 11:55	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、 庭木が繁茂し郵便受けが見当たらず投函不可。
令和7年5月23日 (金) 12:10 — 12:40	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 () : — :		
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。

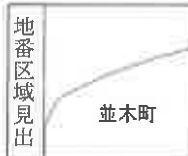
☒ 令和 7年 5月23日
目的物件は不在であったので、立会人を立ち会わせ、建物内に立ち入った。

(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)



(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	成田市並木町字角林谷				地番	139番8			
出力縮	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	明治9年10月27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)

令和7年3月3日
千葉地方法務局成田出張所
地図整理番号：M15014
(1/1)

登記官

(6枚目)



登記年月日：平成27年5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。
令和7年3月3日 千葉地方裁判所成田出張所

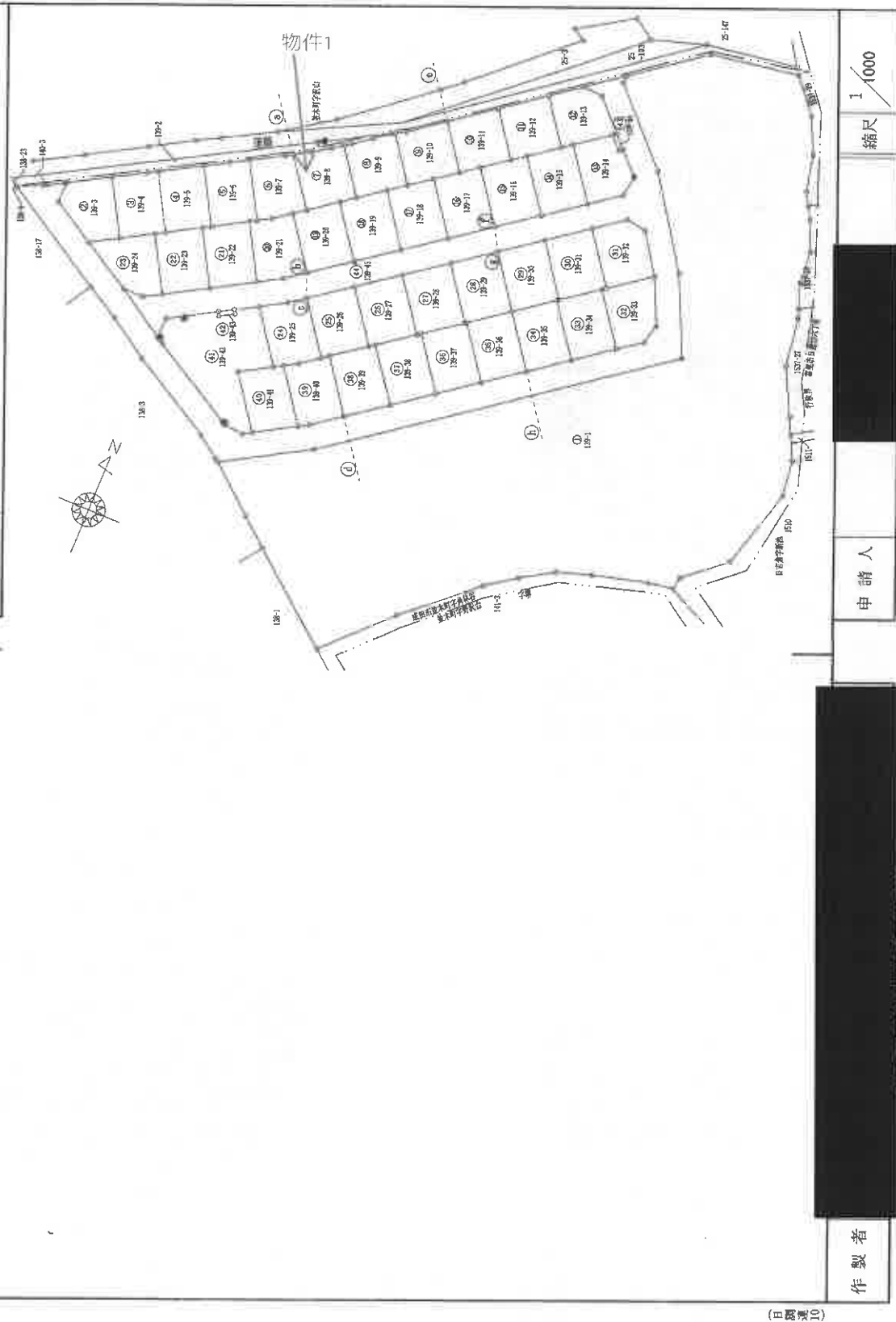
(A3版をA4版に縮小)

(7枚目)

登記簿

土地所在図

地番	139-1, 139-3~139-45
土地の所在	成田市並木町字角林谷



作製者

申請人

縮尺 1/1000

(日本土地建物株式会社登録商標用紙)

登記年月日：平成27年5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。
令和7年3月3日 千葉県地方整備局成田出張所

(A3版をA4版に縮小)

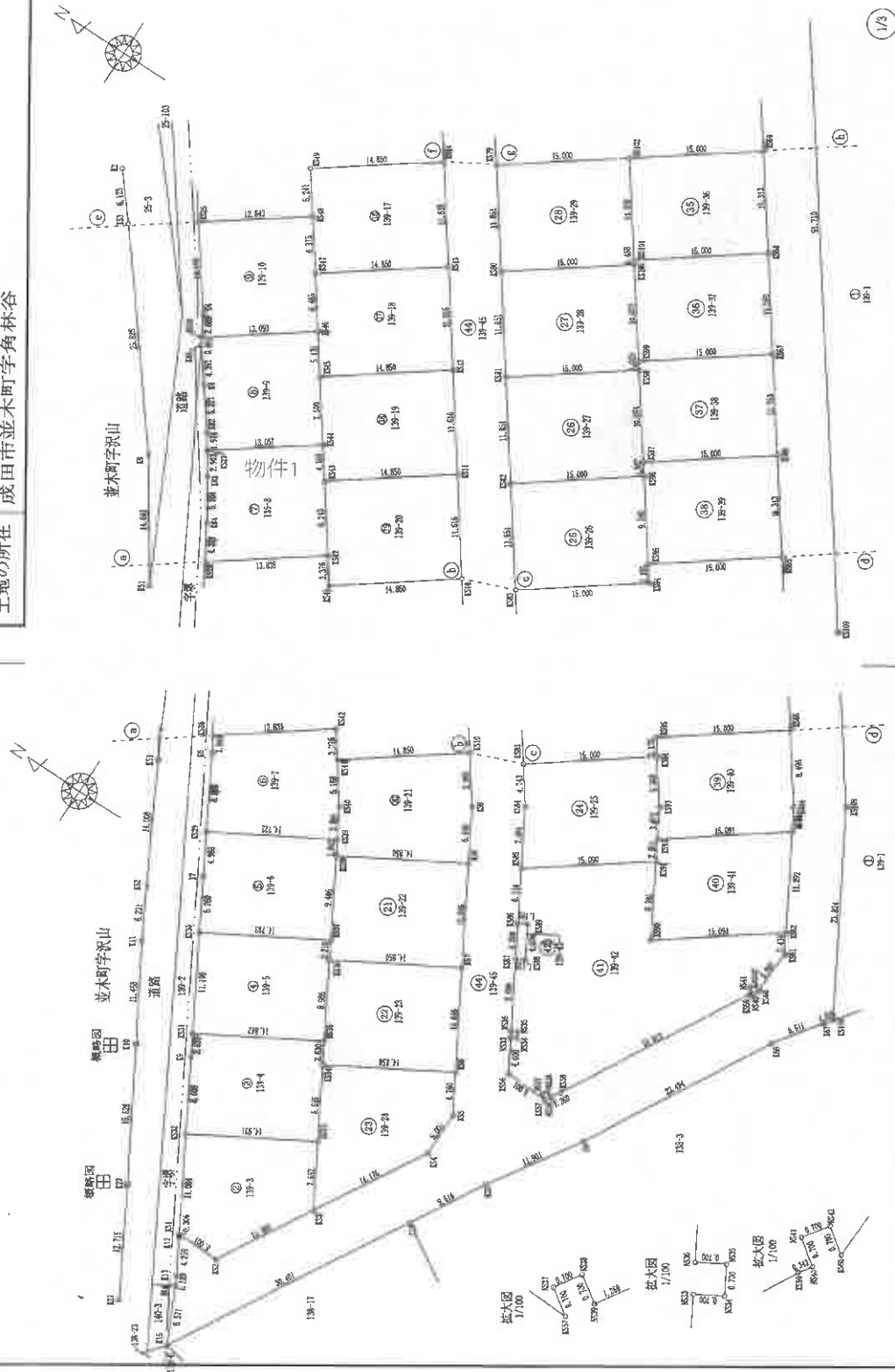
(8枚目)

登記官

地積測量図

地番 139-1, 139-3~139-45

土地の所在 成田市並木町字角林谷



作成者

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会所属)

地番	139-1, 139-3~139-45
----	---------------------

土地の所在

尺箱

申請人

作者

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

台、墨甜菜区可呼
SI051M: M15015

5/7)

登記部

(9枚目)

物件1

登記年月日：平成28年1月18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。
令和7年3月3日 千葉地方方法務局成田出張所

(A3版をA4版に縮小)

(10枚目)

登記官

地図整理番号：M15016

各階平面図

家屋番号 139番8

建物図面
各階平面図

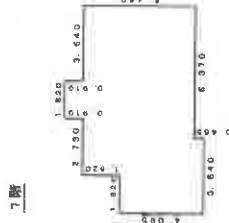
建物の所在 成田市並木町字角林谷139番地8

7階

求積表

10.010	×	3.640	=	36.436400
3.640	×	0.455	=	1.656200
8.190	×	1.820	=	14.905800
1.820	×	0.910	=	1.656200
計				54.654600

床面積 54.65 m²

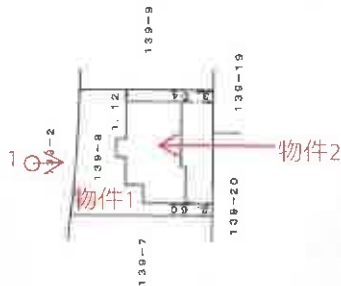


2階

求積表

2.730	×	3.640	=	9.937200
7.280	×	4.550	=	33.124000
1.820	×	0.910	=	1.656200
計				44.717400

床面積 44.71 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

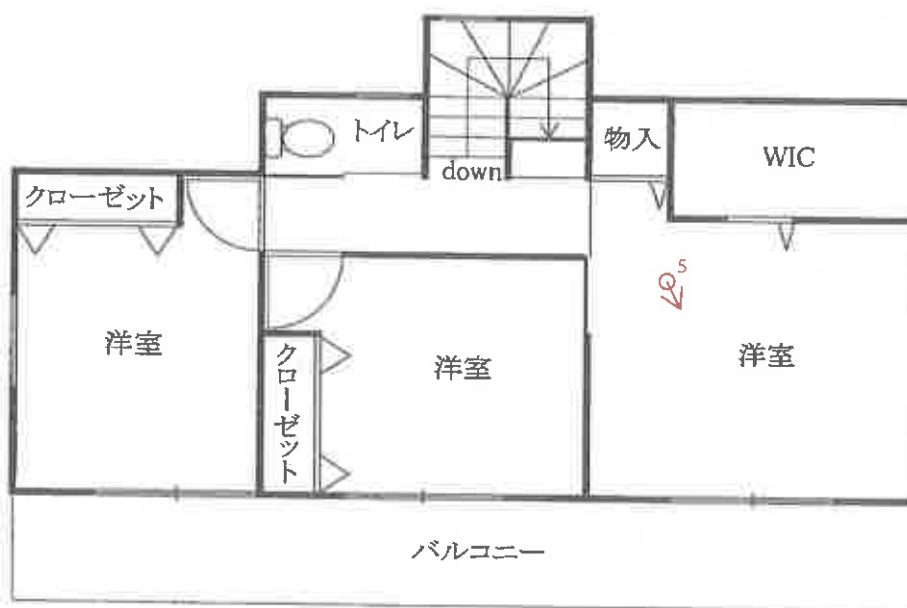
(千葉県土地家屋調査士会用紙)



1階



2階



※ ←○は添付写真の撮影位置，方向及び番号

間取図

① 建物の外観



② 浴室



③ キッチン



④ リビングダイニング



⑤ 洋室



令和7年（ケ）第80号

令和7年5月23日 現地調査

令和7年6月20日 評 価

第2025-14号 発行番号

令和7年6月25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

橘 英 雄

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 3, 5 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 5 4 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1 0, 9 9 0, 0 0 0 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。		同左
2	物件目録記載のとおり。		住居表示未実施区域 同左
番 号	特 記 事 項		
1・2	特にない。		

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 | 成田市並木町字角林谷 |
| | 地 番 | 1 3 9 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 5. 0 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 成田市並木町字角林谷 1 3 9 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 1 3 9 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4. 6 5 平方メートル
2 階 4 4. 7 1 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	京成本線「公津の杜駅」の東方・道路距離約2.4km（特記事項参照） 最寄りバス停「元不動歩道橋」の東方・道路距離約350m （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域である。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	150%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	日影規制（4h-2.5h、1.5m）、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	形状（ほぼ台形）、地勢（宅地部分は駐車場部分から約0.2m高い）、 接道方位（北西）、間口（約12.4m）、奥行（約13.1～13.8m）、 地積（165.01㎡（登記とほぼ同じ））	
接面道路の状況	北西側市道（並木町沢山3号線）、幅員（約6m（舗装部分で有効幅員））、連続性（普通）、舗装（有）、歩道（無）、側溝（有）、高低差（等高）	
	建築基準法上の種類	第42条1項1号道路
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2建物の敷地として利用されている。 隣地は3方共一般住宅である。	
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 なし（オール電化住宅、なお、前面に都市ガスの本管があるが東京ガスの図面には引込の記載なし。） 下 水 道 あり	
土 壌 汚 染 等	・登記過去地目は「山林」であるが、昭和44年の航空写真では田畑の区別が困難なものの農地であると思料される状況が確認できる。その後昭和50年の航空写真では原野、昭和59年、平成元年、平成13年の航空写真では山林、平成22年の航空写真では対象地付近が伐採されている状況が確認できる。その後開発許可を得て平成26年から平成27年に造成を行い、平成28年から物件2の建物敷地として利用されている。	

</

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 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日（登記記載）	平成 28 年 1 月 15 日新築
	経 過 年 数	約 9 年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約 16 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 かわらぶき サイディングなど クロスなど クロスなど フローリングなど 洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ、太陽光発電設備、ヒート ポンプ給湯器等 （電気、上水道、IH、下水道、但し作動状況は確認できない）
床 面 積（現 況）	床面積 1 階 54.65 m ² 2 階 44.71 m ² 延べ 99.36 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 3LDK+WIC（別添間取図参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る。	
建物の利用状況	空家となっている。	
特 記 事 項	建築確認 千建住第 1502768 号 平成 27 年 11 月 9 日 完了検査 千建住第 1502768 号 平成 28 年 1 月 26 日 ・本建物の建築時期から石綿（アスベスト）含有資材が使用されている可能性は低い。 ・築 9 年の築浅の物件であるが、目視可能な範囲では経年相応の減価のほか、クロスの軽微な破れ、バルコニーの塗装の剥げ、北東面及び北西面の外壁に苔等が見られる。 ・建物内に大量のゴミや机、冷蔵庫等の家財が残置しており、床の状態が不明瞭な箇所も多い。 ・太陽光パネルがあるが、残債や売電、所有権留保等の状況は不明である。	

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	56,500	1.01	165.01	0.95	8,945,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（成田－13）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 56,000 \text{ 円/㎡} & \times & 106/100 & \times & 100/105 & \times & 100/100 & = & 56,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：南東道路 ＋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：北西道路 ＋1%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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、建物の価額を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
2	200,000	99.36	0.63	12,519,000

ウ 現価率：築後経過年数約 9 年、経済的残存耐用年数約 16 年、耐用年数に基づく方法と観察減価を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned}
 \text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率}^*) \\
 &= 0.66 \times (1 - 0.05) \\
 &= 0.63
 \end{aligned}$$

* ▲5%（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） 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	8,945,000	0.55	法定地上権	4,920,000

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オ、1②エ） ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 （円） （2①カ）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
1	8,945,000	－4,920,000		0.9	0.7	2,540,000
2	12,519,000	＋4,920,000	1.0	0.9	0.7	10,990,000
一 括 価 格（合 計）						13,530,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：室内にゴミや家財が大量に残置していること、庭木が繁茂していること、太陽光発電設備の残債や所有権留保の状況が不明瞭であること等を考量した。

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

1 地価公示価格（成田－13）

所 在：成田市並木町字角林谷 132 番 3

価 格：56,000 円/㎡

位 置：京成本線「公津の杜駅」の南東方約 1.9 k mに位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：154 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南東側幅員 6m市道

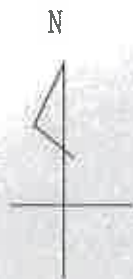
用 途 指 定 等：市街化区域、第 1 種低層住居専用地域（建蔽率 60%、容積率 150%）

地 域 の 概 要：住宅が多い中にアパートもみられる戸建住宅地域

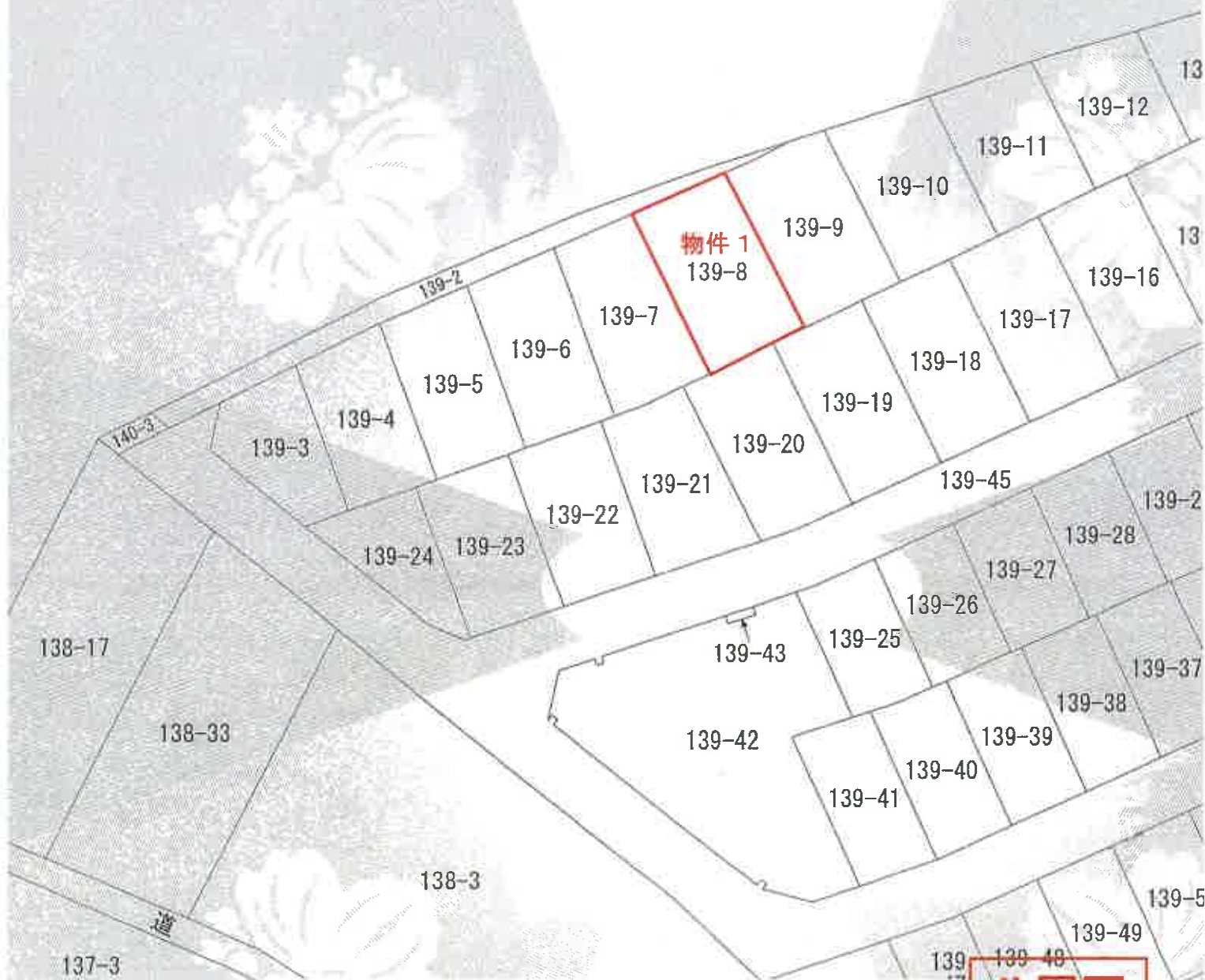
第7 附属資料

- 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 間取図

以 上



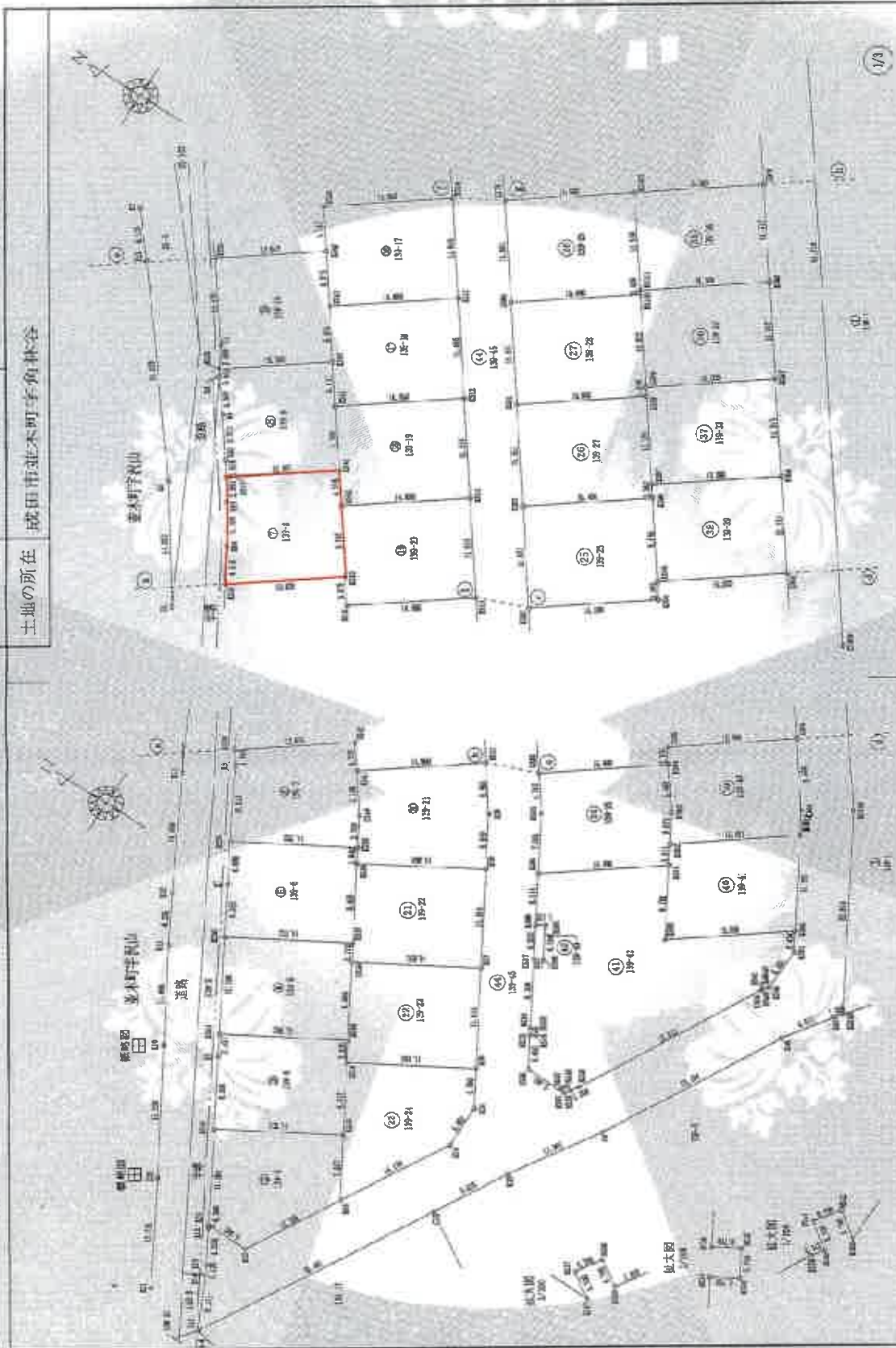
S=1/600



登記年月日：平成27年5月27日

地積測量図

地番	139-1, 139-2, 139-4, 139-5
土地の所在	成田市北木町字角林谷



作成者

平成27年4月27日作成

申請人

縮尺 500

(千重町十町重町調査士会用紙)

A3 版を A4 版に縮小

物件 1

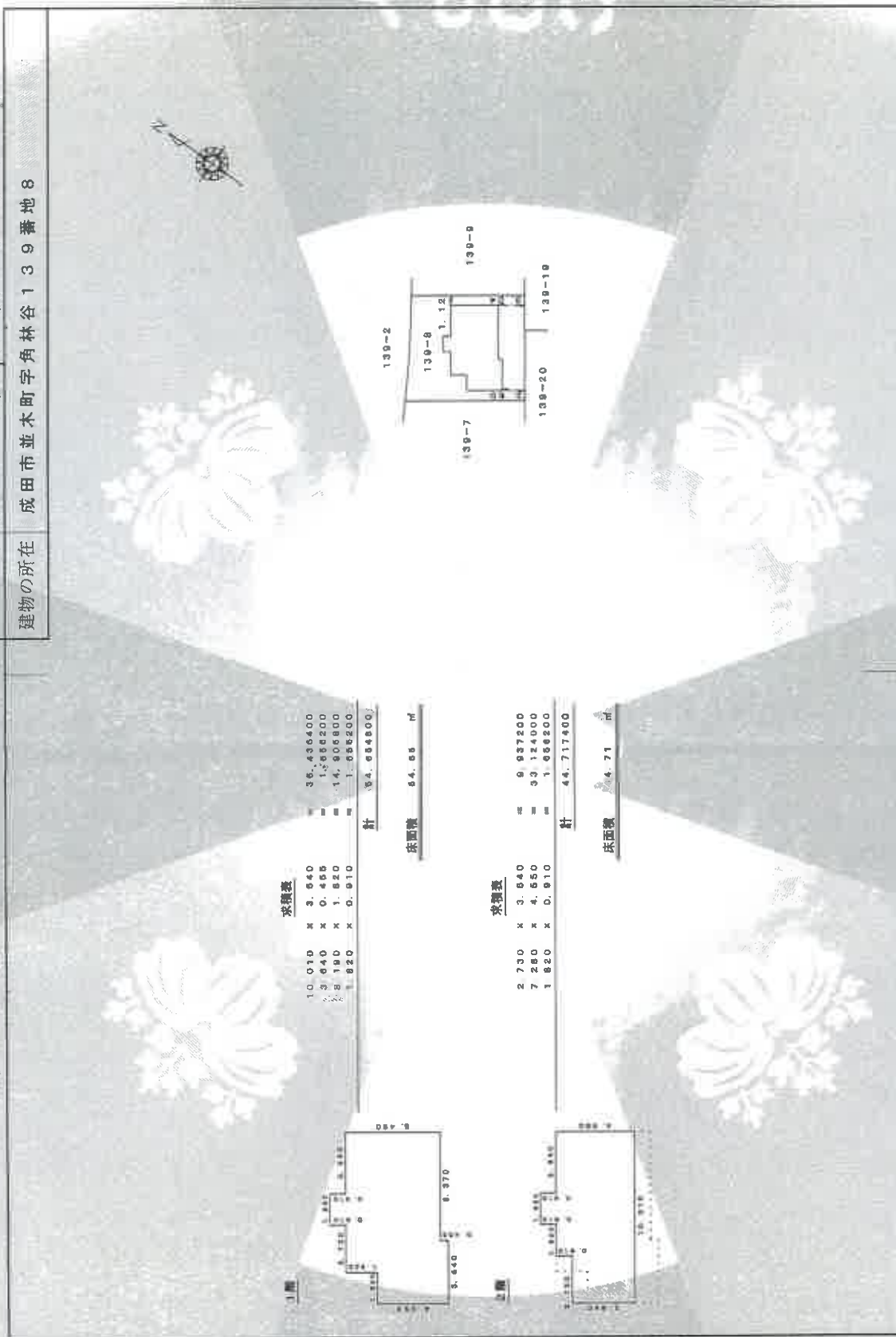
地積測量図写

各階平面図

家屋番号 139番8

建物の所在 成田市並木町字角林谷139番地8

建物図面



作成者	平成26年 (白作虎)	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
-----	----------------	----	-------	-----	----	-------

(千葉県国土建設課第七次用紙)

A3版をA4版に縮小

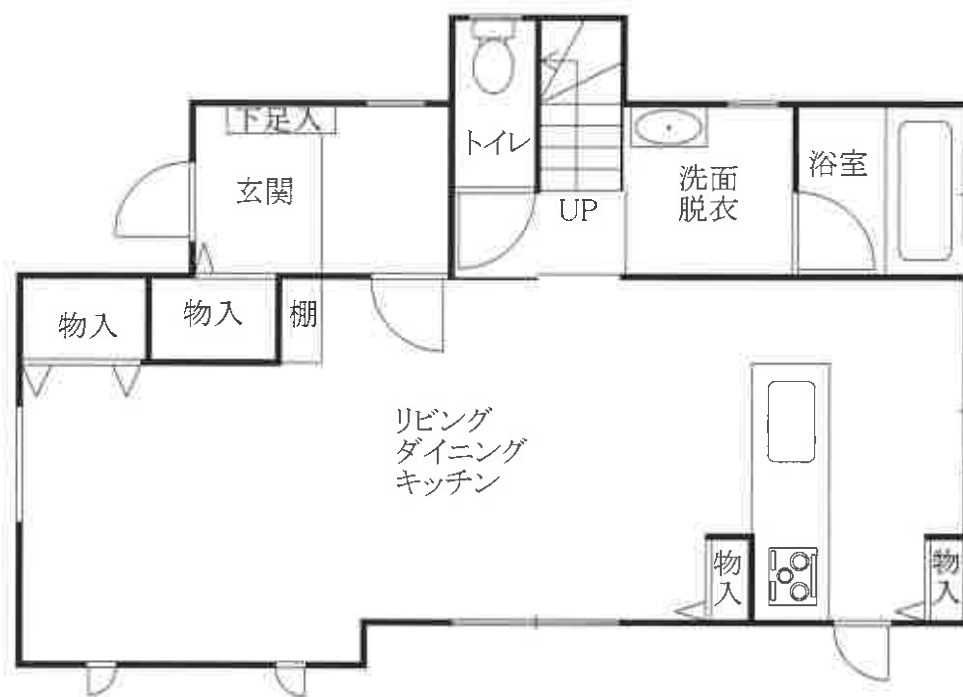
物件2

建物図面写

各階平面図写



1階



2階

