

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 北 澤 幸 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 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	16,310,000 13,048,000	一括	3,262,000	68,614	23,169
1	6,170,000				
2	10,140,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 船橋市三山九丁目 |
| | 地 番 | 6 8 7 番 3 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 2 . 8 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市三山九丁目 6 8 7 番地 3 8 |
| | 家屋 番号 | 6 8 7 番 3 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 1 . 1 7 平方メートル
2 階 1 0 2 . 2 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月15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 | 船橋市三山九丁目 |
| | 地 番 | 6 8 7 番 3 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 2. 8 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市三山九丁目 6 8 7 番地 3 8 |
| | 家屋 番号 | 6 8 7 番 3 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 1. 1 7 平方メートル
2 階 1 0 2. 2 7 平方メートル |



令和7年（ケ）第2号
令和7年2月18日受理
令和7年3月26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 | 船橋市三山九丁目 |
| | 地 番 | 6 8 7 番 3 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 2. 8 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市三山九丁目 6 8 7 番地 3 8 |
| | 家屋 番号 | 6 8 7 番 3 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 1. 1 7 平方メートル
2 階 1 0 2. 2 7 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	船橋市三山9-38-15		
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 南側で市道に接している。
- 2 物件２の建物の敷地として利用され、周りは柵等で囲まれている。

■建物（物件２）について

- 1 昭和４９年・昭和６２年に増改築が行われている（登記事項による）。
- 2 全体的に経年相応の劣化や損傷があるほか、所々で雨漏り跡が見られる。
- 3 家財・家具等が残置されている。

(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

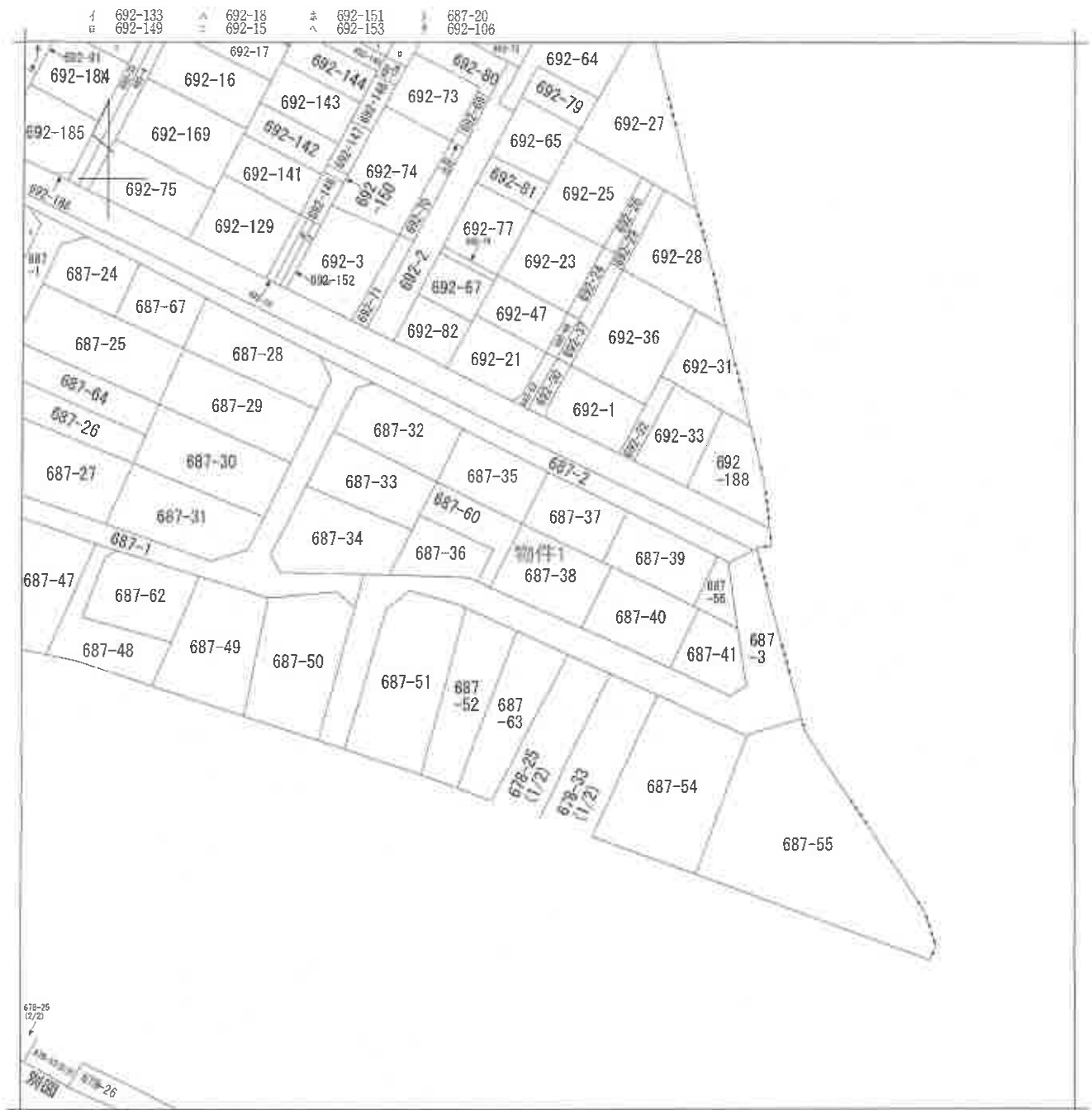
- 1 ライフラインは停止しており、第三者の占有を示す徴表が見られず、そして債務者兼所有者（破産者）破産管財人の陳述から債務者兼所有者の占有を認め、また空き家であると認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

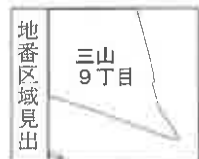
(4 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者（破産者）破産管財人	1 本物件には債務者兼所有者が令和6年8月まで居住していたが、現在は誰も住んでいない。 2 建物の不具合について、詳細は分からない。 (以上、令和7年3月18日物件所在地で聴取)

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20日（木） 17：50　－　18：00	当庁執行官室	債務者兼所有者（破産者）破産管財人へ電話にて居住者や建物の鍵の有無等を聴取
令和7年2月22日（土） 12：10　－　12：25	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和7年3月18日（火） 14：15　－　15：15	物件所在地	占有調査、写真撮影、間取り確認、評価人同行、債務者兼所有者（破産者）破産管財人が立会・聴取
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　年　月　日		



(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。



三山9丁目

請求部	所在	船橋市三山九丁目				地番	687番38			
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	昭和49年9月1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。

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和6年12月17日

福岡法務局

(A3版をA4版に縮小)

請求番号：23-1

(1/1)

登記官

(7枚目)



登記年月日：昭和63年6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。
千葉県地方税務局船橋支局管轄
令和6年12月17日 船橋市税務局 登記官

(A3版をA4版に縮小)

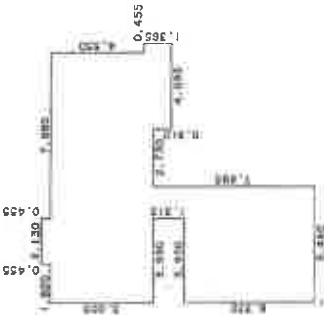
(8枚目)

建物各階平面図

家屋番号 687番38

建物の所在 船橋市三山九丁目687番地38

1 階

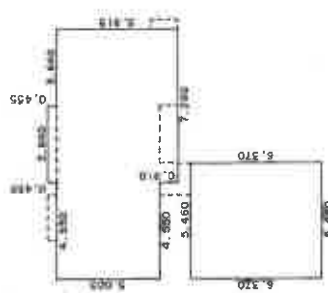


求積表

0.455 X 2.130	=	0.969150
4.550 X 11.830	=	53.826500
0.455 X 12.285	=	5.589675
0.910 X 4.095	=	3.726450
1.515 X 1.510	=	2.287650
6.370 X 5.460	=	34.780200
合計		101.179825

床面積 101.17 m²

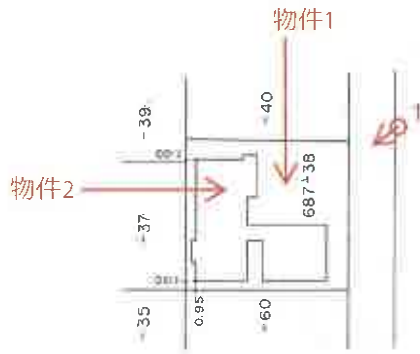
2 階



求積表

0.455 X 3.640	=	1.656200
5.005 X 11.830	=	59.209150
0.910 X 7.280	=	6.624800
6.370 X 5.460	=	34.780200
合計		102.270350

床面積 102.27 m²



※ ←○は添付写真の撮影位置，方向及び番号

製作者

縮尺 1/250

申請人

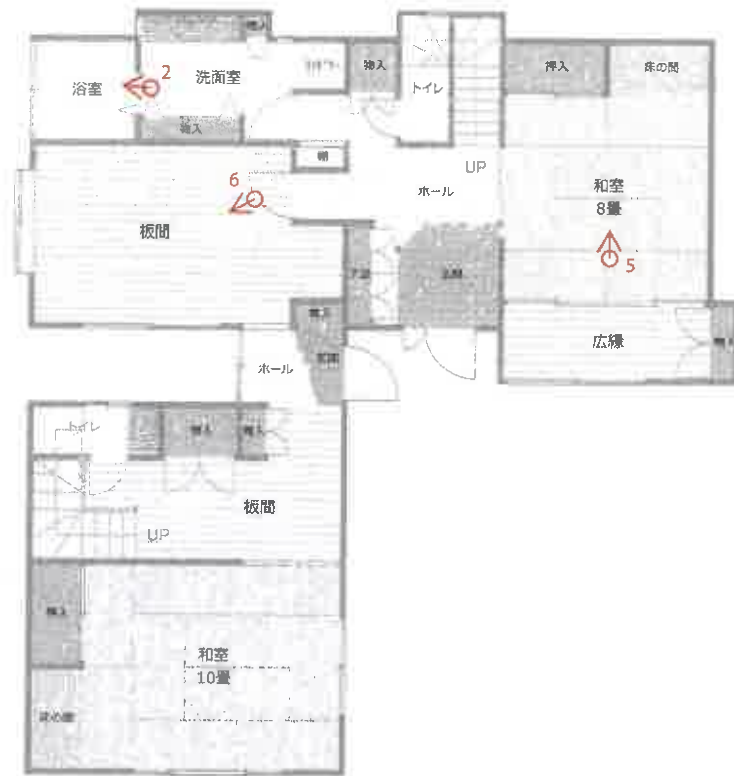
縮尺 1/500

昭和六十六年六月廿八日

(実測図)

間取図

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 キッチン



④ リビングダイニング



⑤ 和室



⑥ 板間



令和 7 年 (ケ) 第 2 号

令和 7 年 3 月 18 日 現地調査

令和 7 年 3 月 25 日 評 価

第 5 1 1 9 号 発行番号

令和 7 年 3 月 26 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 1 6 , 3 1 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 6 , 1 7 0 , 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1 0 , 1 4 0 , 0 0 0 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) 「三山9－38－15」
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 | 船橋市三山九丁目 |
| | 地 番 | 6 8 7 番 3 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 2. 8 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市三山九丁目 6 8 7 番地 3 8 |
| | 家屋 番号 | 6 8 7 番 3 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 1. 1 7 平方メートル
2 階 1 0 2. 2 7 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「実籾」駅の北西方・道路距離約1.5km, 最寄バス停「新栄町」の北東方・道路距離約500m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種中高層住居専用地域 指定60% 指定200% なし 第1種高度地区 千葉県建築基準法施行条例第4条(がけ条例)
画 地 条 件	形状(長方形), 地勢(概ね平坦地), 接道方位(南), 間口(約14m), 奥行(約16m), 高低差(有・特記事項) 地積は登記(222.87㎡)程度と推察する。	
接面道路の状況	南側市道(45-048号線), 幅員(約4.5m), 連続性(普通), 舗装(アスファルト), 歩道(無), 側溝(有)	
	建築基準法上の種類	第42条1項1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	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	(高低差について) 道路とは約0~1m高く, 西側隣地とは概ね等高。東側隣地とは約1 m低く, 北側隣地とは約2m低くなっている。なお, 北側隣地との境 界部には, 高さ約1.8mの間知ブロック擁壁の上に, 高さ約1.2mの コンクリートブロック塀が築造されており, 安全性に疑義がある。	

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	昭和41年9月20日新築 約59年 約0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 スレート・亜鉛メッキ鋼板 吹付け等 ビニールクロス・塗壁等 ビニールクロス・合板等 フローリング・畳等 洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 (上・下水道、都市ガス、電気)
床面積(現況)	現況床面積は次の通り。 床面積 1階 101.17㎡ 2階 102.27㎡ 延べ 203.44㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 7LDK+WIC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	建物は全体的に経年相当の劣化や損傷等があるほか、所々で雨漏り跡が見られた。 家財・家具等が残置している。 建材等にアスベストが使用されている可能性がある。	

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	103,000	1.05	222.87	0.8	19,283,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（船橋－51）

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $102,000\text{円}/\text{m}^2 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/100 \rightleftharpoons 103,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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：補正なし ±%

◇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：南側道路 ＋5%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：古家の存在を考慮した。－20%

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/㎡) 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	180,000	203.44	0.03	1,099,000

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 %	0年	49年	0.05	▲40% (0.60)	0.030

(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	19,283,000	0.6	法定地上権	11,570,000

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	19,283,000	－11,570,000	1.0	1.0	0.8	6,170,000
2	1,099,000	＋11,570,000	1.0	1.0	0.8	10,140,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						16,310,000

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 参考価格資料

・地価公示（船橋－51）

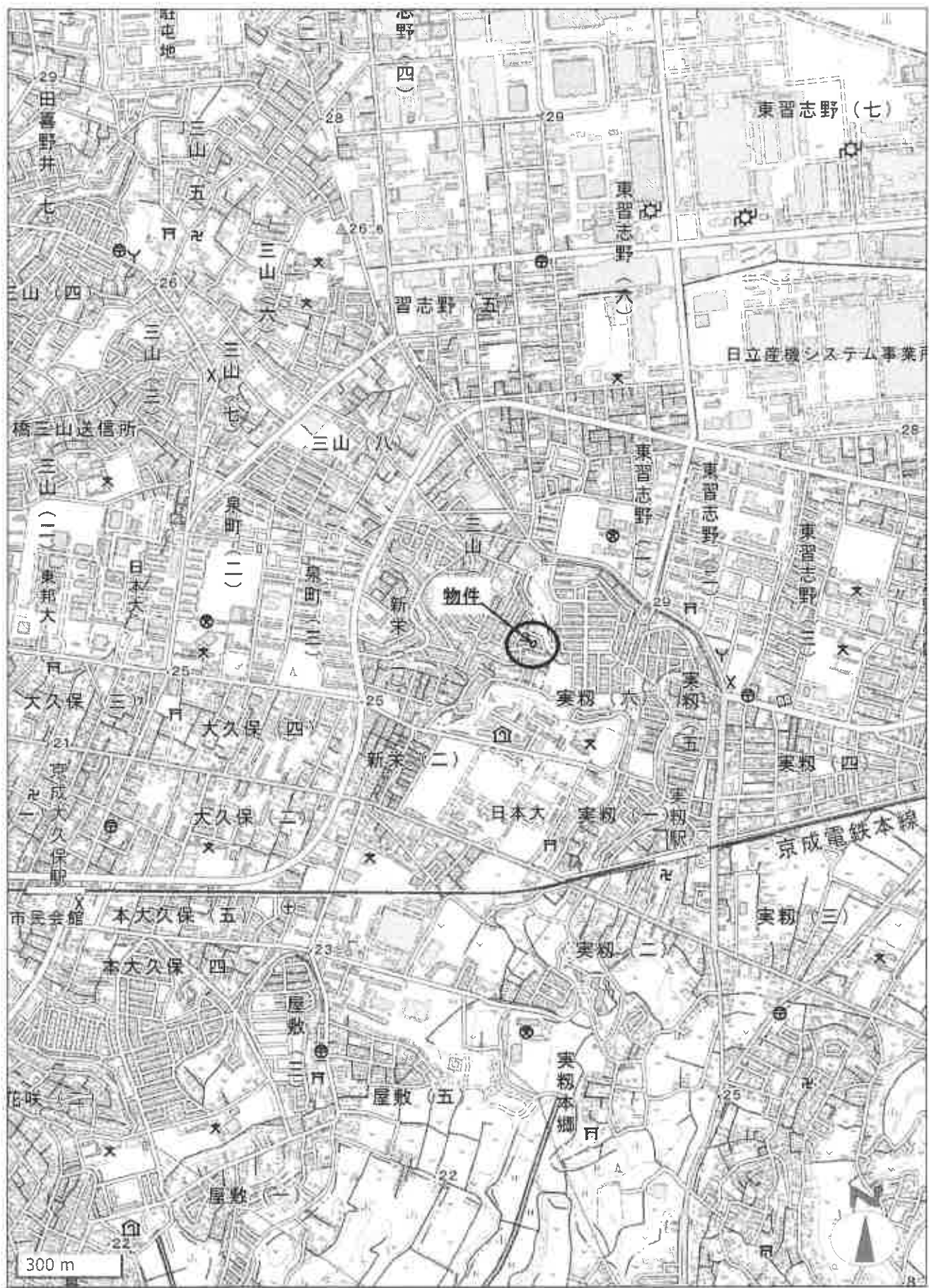
所	在	船橋市三山9丁目679番88「三山9－26－9」
価	格	102,000円／㎡
位	置	京成本線「実籾」駅の北西方・道路距離約1.3kmに位置する。
価	格	時 点
地	積	110㎡
供給処理施設		水道，下水，ガス
接 面 街 路		北側幅員5m市道
用 途 指 定 等		第1種中高層住居専用地域（建蔽率60％，容積率200％）
地 域 の 概 要		一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

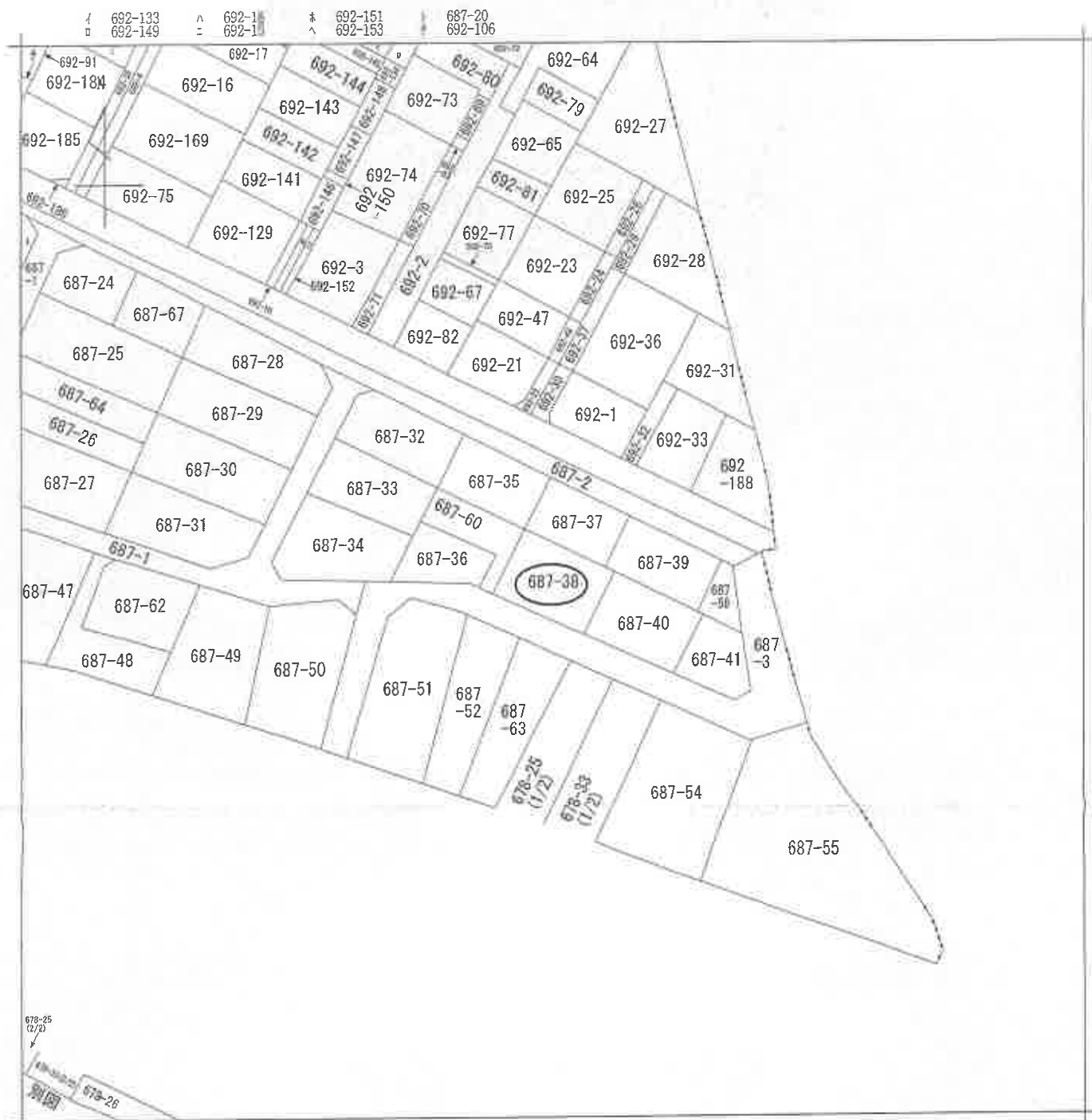
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間取図

以 上

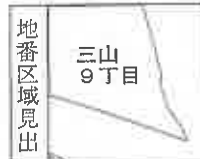
目的物件の位置図



地理院地図
GSI Maps



(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。



A 三山9丁目

請求部	所在	船橋市三山九丁目			地番	687番38		
出力縮尺	1/600	精度区分		庫番番号又は記号	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	昭和49年9月1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。

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

(千葉地方方法務局船橋支局管轄)

令和6年12月17日
福岡法務局

請求番号: 23-1
(1/1)

登記官

登記年月日：昭和63年6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。

(千葉県地方税局船橋支局管轄)
令和6年12月17日 福岡法務局

登記簿

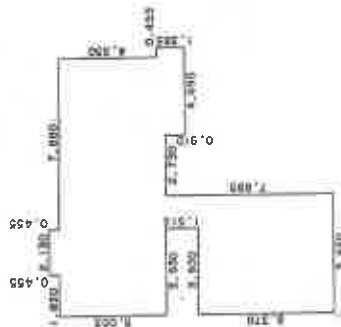
建物図面

家屋番号 687番38

建物の所在 船橋市三山九丁目687番地38

253568 各階平面図

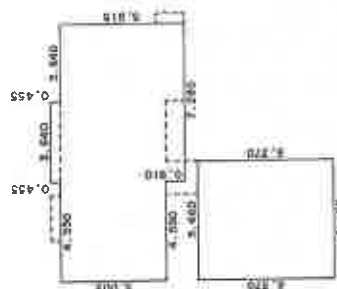
1 階



求積表

0.455 X 2.130	=	0.969150
4.550 X 11.830	=	53.826500
0.455 X 12.285	=	5.589675
0.910 X 4.095	=	3.726450
1.515 X 1.510	=	2.287650
6.370 X 5.460	=	34.780200
合計		101.179625
床面積		101.17 m ²

2 階



求積表

0.455 X 3.640	=	1.656200
5.005 X 11.830	=	59.209150
0.910 X 7.280	=	6.624800
6.370 X 5.460	=	34.780200
合計		102.270350
床面積		102.27 m ²



(日割増し)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

昭和六十六年六月廿八日

(長瀬利)

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

