

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 17 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 10 月 8 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 22 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 11 月 5 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 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 27 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 9 月 17 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	30,710,000 24,568,000	一括	6,142,000	83,831	35,926
1	5,780,000				
2	24,930,000				



物 件 目 録

1 所 在 八千代市八千代台北十一丁目

地 番 308番402

地 目 宅地

地 積 140.10平方メートル

共有者 A 持分100分の89

共有者 B 持分100分の11

2 所 在 八千代市八千代台北十一丁目308番地402

家屋 番号 308番402

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 51.75平方メートル

2階 53.82平方メートル

共有者 A 持分100分の89

共有者 B 持分100分の11

物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 29 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 八千代市八千代台北十一丁目

地 番 308番402

地 目 宅地

地 積 140.10平方メートル

共有者 A 持分100分の8.9

共有者 B 持分100分の11

2 所 在 八千代市八千代台北十一丁目308番地402

家屋 番号 308番402

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 51.75平方メートル

2階 53.82平方メートル

共有者 A 持分100分の8.9

共有者 B 持分100分の11



令和7年(ケ)第141号
令和7年5月26日受理
令和7年7月 7日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 衣 斐 主 税

(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 八千代市八千代台北十一丁目

地 番 308番402

地 目 宅地

地 積 140.10平方メートル

共有者 A 持分100分の89

共有者 B 持分100分の11

2 所 在 八千代市八千代台北十一丁目308番地402

家屋 番号 308番402

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 51.75平方メートル
2階 53.82平方メートル

共有者 A 持分100分の89

共有者 B 持分100分の11



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	八千代市八千代台北11-24-46	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 上記の者が本土地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	3枚目「その他の事項」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	☒ 建物共有者A ☐ その他の者 上記の者が本建物を 住居 として使用している ☐ 「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	3枚目「その他の事項」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

その他の事項

■土地について

物件1土地は、南西側が市道にほぼ等高に接し、その他隣地との境にはフェンスが設置され、地積測量図に照らし概ね土地の範囲を確認できる。

物件1土地は、物件2建物の敷地として利用されている。

■建物について

目視の限り大きな不具合等は見られなかった。

執行官の意見

■建物占有について

物件2建物の電気、ガス、水道の供給は停止されているが、室内に立入調査日直近のレシートが存在し、使用している様子が窺えた。

なお、室内に存在する衣類や靴等は男性用のみで、共有者A宛の郵便物、パスポートがあり、Aが単独で占有していると思料される。

共有者Bの占有を示す物は発見できなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月27日 (火) 11:15-11:35	物件所在地 郵便	物件外観調査、写真撮影 占有者不在 調査協力依頼連絡書送付 (連絡なし)
7年6月10日 (火) : - :	郵便	調査協力依頼連絡書送付 (連絡なし)
7年6月19日 (木) : - :	郵便	解錠立入調査実施告知書送付
7年6月26日 (木) 12:35-13:15	物件所在地	物件立入調査、写真撮影 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

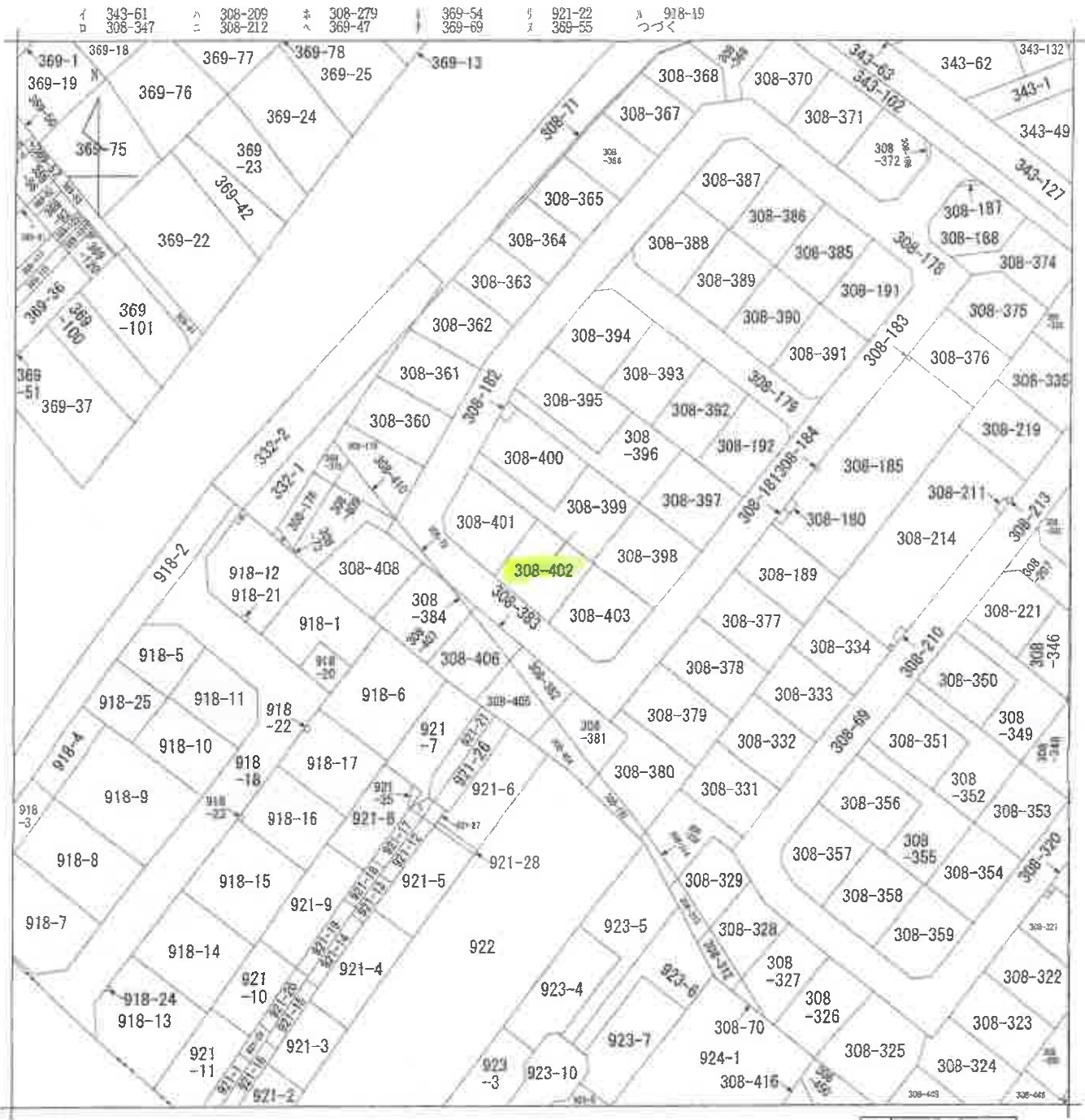
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年6月26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。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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。

地番区域見出し
A 八千代台北 11丁目
A 八千代台北 11丁目

請求部	所在	八千代市八千代台北十一丁目				地番	308番402		
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				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7年4月7日

宇都宮地方法務局

登記官

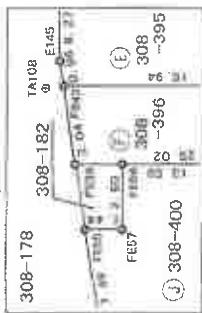
請求番号：17-1

(1/2)

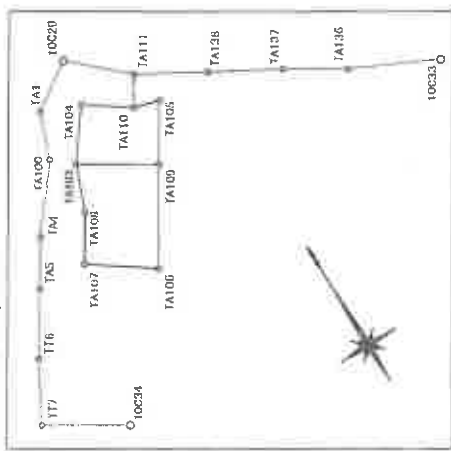
A3判をA4判に縮小した。

(6枚目)

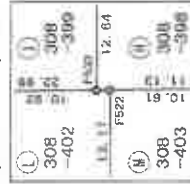
イ拡大図 S=1/200



基準点網図 S=1/3000



ロ拡大図 S=1/200



境界	境界線の注記
□	石垣（御影石）
○	コンクリート杭
△	盛岡杭
△	底杭
△	ブタヤ杭杭
△	計測点

測地系	世界測地系
座標系	区系
測算年月日	令和元年12月5日
縮尺係数	0.999907

この測量に使用した公共基準点等は、管理者の
パラメータ変換による。（測地成果2011）

作成者

申請人

縮尺 1/500

（令和 元年 12 月 12 日作成）

A3判をA4判に縮小した。

登記年月日：令和2年1月24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。
(千葉県地方支務局 八千代市八千代台北十丁目)
令和7年4月7日 八千代市八千代台北十丁目

登記官

(8枚目)

A3判をA4判に縮小した。

地番 308-192、-392~-403 地積測量図 3/3

土地の所在 八千代市八千代台北十丁目

座標値

点	X座標	Y座標	備考
F439	-32421.939	23547.015	市役所
E131	-32396.757	23511.509	市役所
E139	-32396.303	23525.069	市役所
F605	-32344.350	23547.694	市役所
F606	-32361.538	23575.582	市役所
F608	-32306.138	23539.230	市役所
T41	-32367.872	23500.872	市役所
T44	-32302.487	23484.766	市役所
T45	-32425.657	23463.566	市役所
T46	-32352.494	23444.431	市役所
T47	-32342.538	23540.023	市役所
T4103	-32314.730	23560.812	市役所
T4104	-32336.439	23500.174	市役所
T4105	-32418.964	23548.080	市役所
T4106	-32394.263	23513.418	市役所
T4107	-32398.668	23529.423	市役所
T4108	-32368.127	23590.203	市役所
T4109	-32332.321	23585.503	市役所
T4110	-32315.821	23595.385	市役所
T4111	-32379.474	23701.805	市役所
T4136	-32359.276	23669.509	市役所
T4138	-32337.527	23631.975	市役所
10029	-32287.895	23595.212	八千代市三原基港点
10033	-32402.943	23748.656	八千代市三原基港点
10034	-32408.615	23486.410	八千代市三原基港点

地名	X座標	Y座標	Y座標	距離
F519	-32383.707	23523.866	$Y_{501.91} - X_{501.91}$	12.50
F520	-32380.363	23534.385	-40533.71	12.47
F521	-32400.800	23543.685	-12732.61	8.96
F491	-32385.792	23520.525	18006.8	3.00
F490	-32382.899	23519.716	283059.7	6.95
座標	140.1080890	座標	260.212118	座標

（千葉地方方法務局船橋支局管轄）
令和7年4月7日 宇都宮地方方法務局

宇都宮地方方法務局

(9 教目)

(Y·葉界土地家園調查·會用紙)

建造物の所在
八千代市八千代台北十一丁目308番地402

各階平面圖

求 證

0.910	x	0.910	-	0.828100
0.455	x	3.640	-	1.656200
7.735	x	6.370	-	49.271950

51.756250

床面積 51.75 m²

求

0.455	x	3.640	-	1.656200
8.190	x	6.370	-	52.170300

53.826500

床面積 53.82 m²

← 写真撮影方向

土地家愿調查士

作者

申請人

縮尺 250

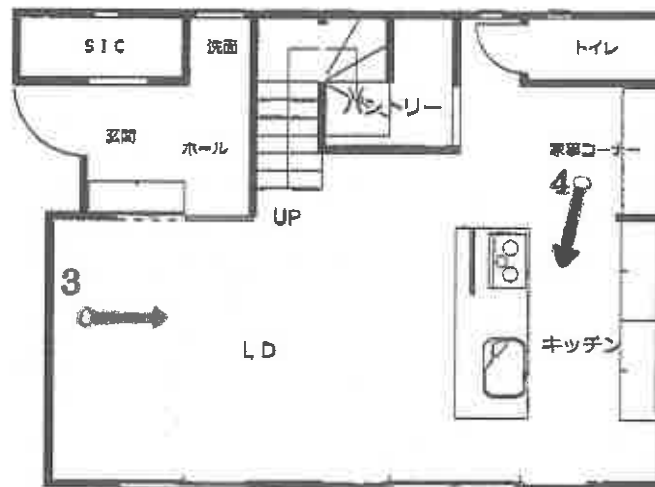
「端」

(令和2年11月2日作成)

A3判をA4判に縮小した。

間取図

1階



2階



1



2



3



(11枚目)

4



5



令和 7 年（ケ）第 141 号

令和 7 年 6 月 26 日 現地調査

令和 7 年 6 月 30 日 評 価

第 5 1 3 0 号 発行番号

令和 7 年 7 月 7 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 30,710,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,780,000 円
物件2 (建物)	金 24,930,000 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) 「八千代台北11-24-46」
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 八千代市八千代台北十一丁目

地 番 308番402

地 目 宅地

地 積 140.10平方メートル

共有者 A 持分100分の89

共有者 B 持分100分の11

2 所 在 八千代市八千代台北十一丁目308番地402

家屋 番号 308番402

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 51.75平方メートル

2階 53.82平方メートル

共有者 A 持分100分の89

共有者 B 持分100分の11

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「八千代台 ※ 」駅の北東方・道路距離約1.5km, 最寄バス停「北郵便局前」の西方・道路距離約550m。 (別添「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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 －
画 地 条 件	形状(概ね長方形)、地勢(平坦地)、接道方位(南西)、 間口(約11m)、奥行(約13m)、高低差(ほぼ無) 地積は登記(140.10㎡)とほぼ同じ。	
接面道路の状況	南西側市道(八千代台北195号線)、幅員(約6m)、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壤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外にあり、影響はないと推定する。	
特 記 事 項	特にない。	

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	令和2年11月14日新築 約5年 約20年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 スレート葺 吹きつけ ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング等 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 51.75㎡ 2階 53.82㎡ 延べ 105.57㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 3LDK+WIC等(別添間取図の通り)
品 等	やや優る。	
保守管理の状態	やや劣る。	
建物の利用状況	本件債務者兼共有者 A が居住中（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	建築確認：第東日本20-05456号（令和2年4月20日） 完了検査：第東日本20-05456号（令和2年11月9日）	

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	124,000	1.04	140.10	1.0	18,067,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（八千代－3）

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $134,000\text{円}/\text{m}^2 \times 101/100 \times 100/104 \times 100/105 \approx 124,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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：方位 +4%

◇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：南西側道路 +4%

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/㎡) 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	250,000	105.57	0.77	20,322,000

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 %	20年	5年	0.81	▲5% (0.95)	0.770

(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	18,067,000	0.6	法定地上権	10,840,000

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） （円未満四捨五入・最低価格1万円） （ア±イ）×ウ×エ×オ
1	18,067,000	－10,840,000	1.0	1.0	0.8	5,780,000
2	20,322,000	＋10,840,000	1.0	1.0	0.8	24,930,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						30,710,000

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（八千代－3）

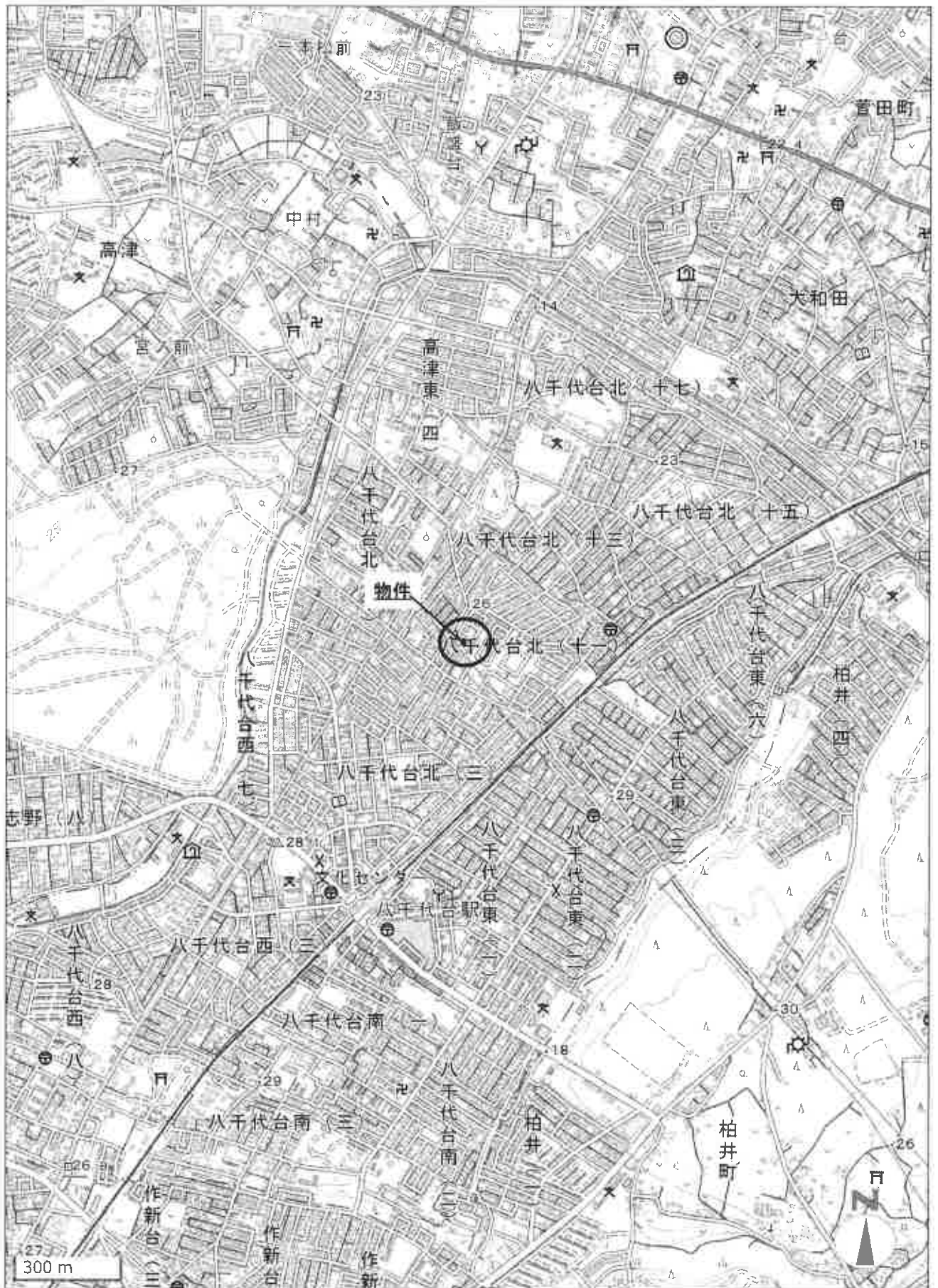
所 在	八千代市八千代台北8丁目933番4「八千代台北8－8－16」
価 格	134,000円／㎡
位 置	京成本線「八千代台」駅の北東方・道路距離約750mに位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	165㎡
供給処理施設	水道，下水，ガス
接 面 街 路	南東側幅員5.4m市道
用 途 指 定 等	第1種低層住居専用地域(建蔽率50%，容積率100%)
地 域 の 概 要	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

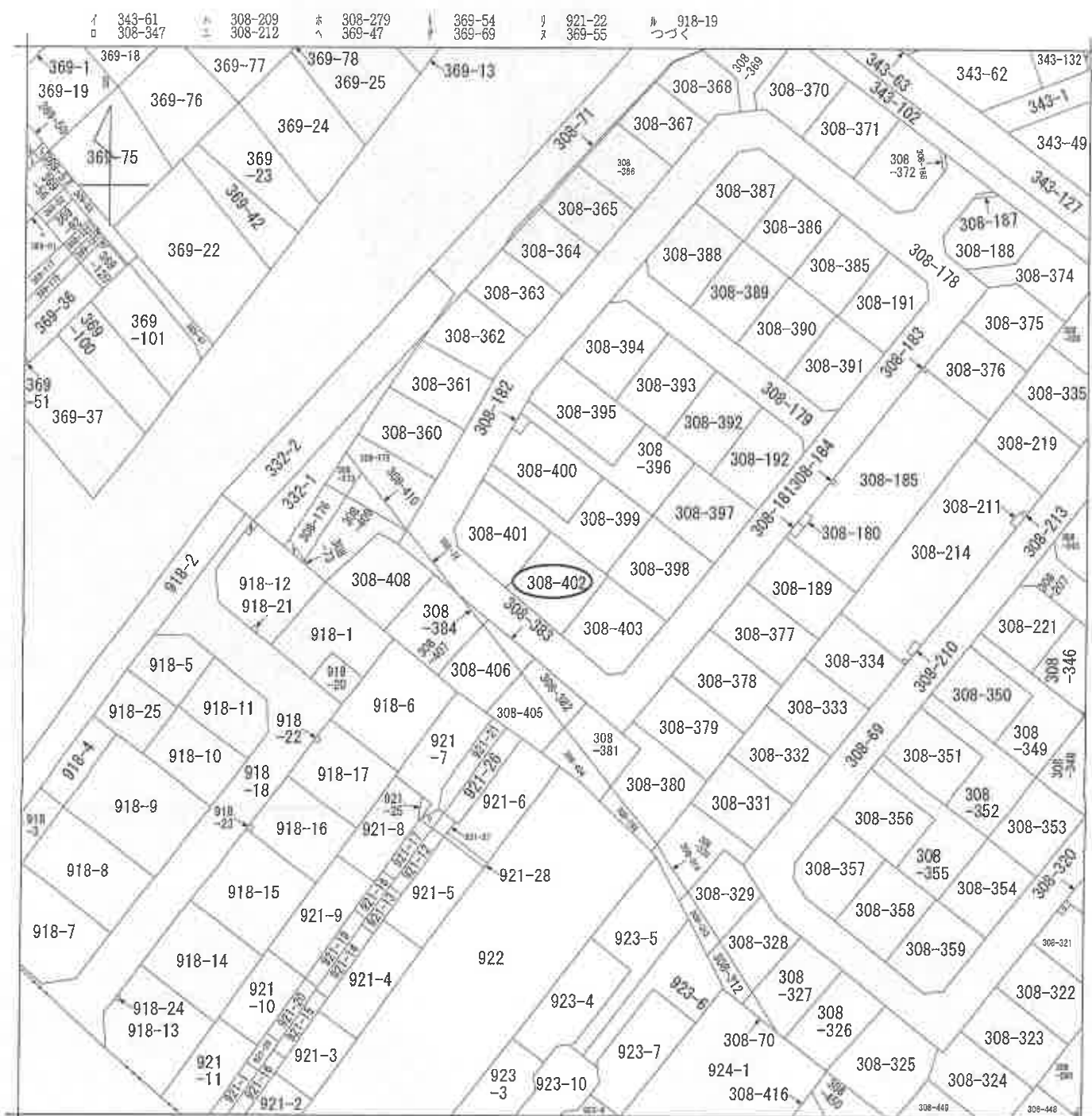
第7 附属資料の表示

- 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 地積測量図
- 5 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

A
八千代台北
11丁目

A
八千代台北
11丁目

請求 部分	所 在	八千代市八千代台北十一丁目				地 番	308番402			
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。これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

(千葉県地方務局船橋支局管轄)

令和7年4月7日

宇都宮地方務局

登記官

請求番号：17-1

(1/2)

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。

(千葉地方方法務局 船橋支局管轄)

令和7年4月7日

手紙宮地方方法務局

登記官

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

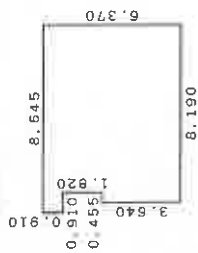
各階平面図

家屋番号 308-402

建物図面
各階平面図

建物の所在 八千代市八千代台北十一丁目308番地402

1 階



求積表

0.910	X	0.910	=	0.828100
0.455	X	3.640	=	1.656200
7.735	X	6.370	=	49.271950

計 51.756250

床面積 51.75 m²

2 階



求積表

0.455	X	3.640	=	1.656200
8.190	X	6.370	=	52.170300

計 53.826500

床面積 53.82 m²



308-399 308-398

308-401 1.58 308-402

308-403

308-178
(道路)

作成

縮尺 1/250

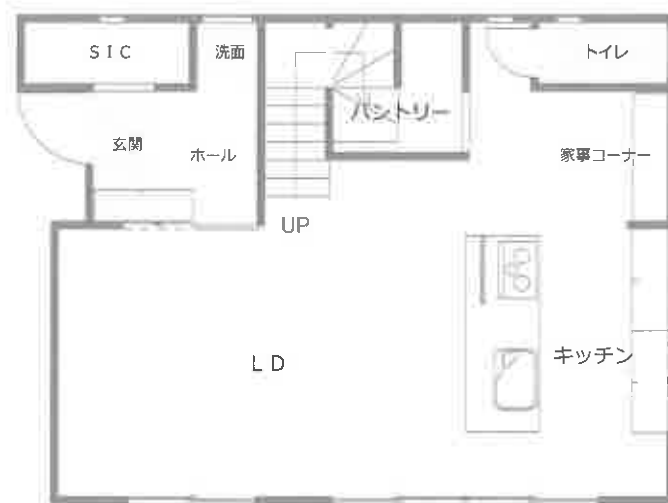
申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

間 取 図

1 階



2 階

