

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月12日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 澤 真理子

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12月 3日 午前 9時00分から 令和 7年12月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月17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 1月 7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12月18日 午前 9時00分から 令和 7年12月22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11月12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	5, 240, 000 4, 192, 000	一括	1, 048, 000	35, 173	10, 510
1	1, 920, 000				
2	3, 320, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 市原市青葉台七丁目 |
| | 地 番 | 9番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 183.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市青葉台七丁目9番地3 |
| | 家屋 番号 | 9番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.03平方メートル
2階 41.40平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月22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 | 市原市青葉台七丁目 |
| | 地 番 | 9 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 183.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市青葉台七丁目9番地3 |
| | 家屋 番号 | 9 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.03平方メートル
2階 41.40平方メートル |



令和7年(ケ)第219号
令和7年7月16日受理
令和7年8月26日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 中 村 貢

(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 | 市原市青葉台七丁目 |
| | 地 番 | 9番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 183.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市青葉台七丁目9番地3 |
| | 家屋 番号 | 9番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.03平方メートル
2階 41.40平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	未実施（住居表示未実施区域）		
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			
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、占有している。 ☐ 「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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	1 本建物には私が1人で住んでいます。 2 本建物に雨漏りするところはありません。リビングの天井に染みがあります。この物件は中古で買いましたが、前の居住者のときに2階のトイレから水漏れがして、そのときにできた染みということです。今は何ともありません。リビングの床がたわんでいます。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

第1 本物件の状況は別紙公図、建物図面（各階平面図）、間取図及び別添写真のとおりである。なお、申立債権者から地積測量図が資料として提出されたところ、合筆前の地積測量図であり、本土地の地積を確認するには有用と思われないことから添付しなかった。

第2 物件1について

- 1 本土地は南側が幅員約6 mの公衆用道路に面する長方形の平坦な土地で、本建物の敷地となっている。公衆用道路に面する本土地の各角地点に境界標が存在した。公衆用道路に面する一部を除き本土地の周囲にはブロック、フェンスが設置されており、本土地の範囲を確認することは容易である。
- 2 公衆用道路に面する本土地の南東側部分はコンクリート敷きとなっており、同部分にステンレス製の支柱で本土地に固定されたカーポートが存在する。
- 3 公衆用道路に面する本土地の南側部分に階段が設置され、本建物宅盤は公衆用道路よりも約0.5 m高い。
- 4 北側隣地は本土地よりも低く、隣地に面する部分に高さ約1 mの間知ブロック擁壁等が設置されている。

第3 物件2について

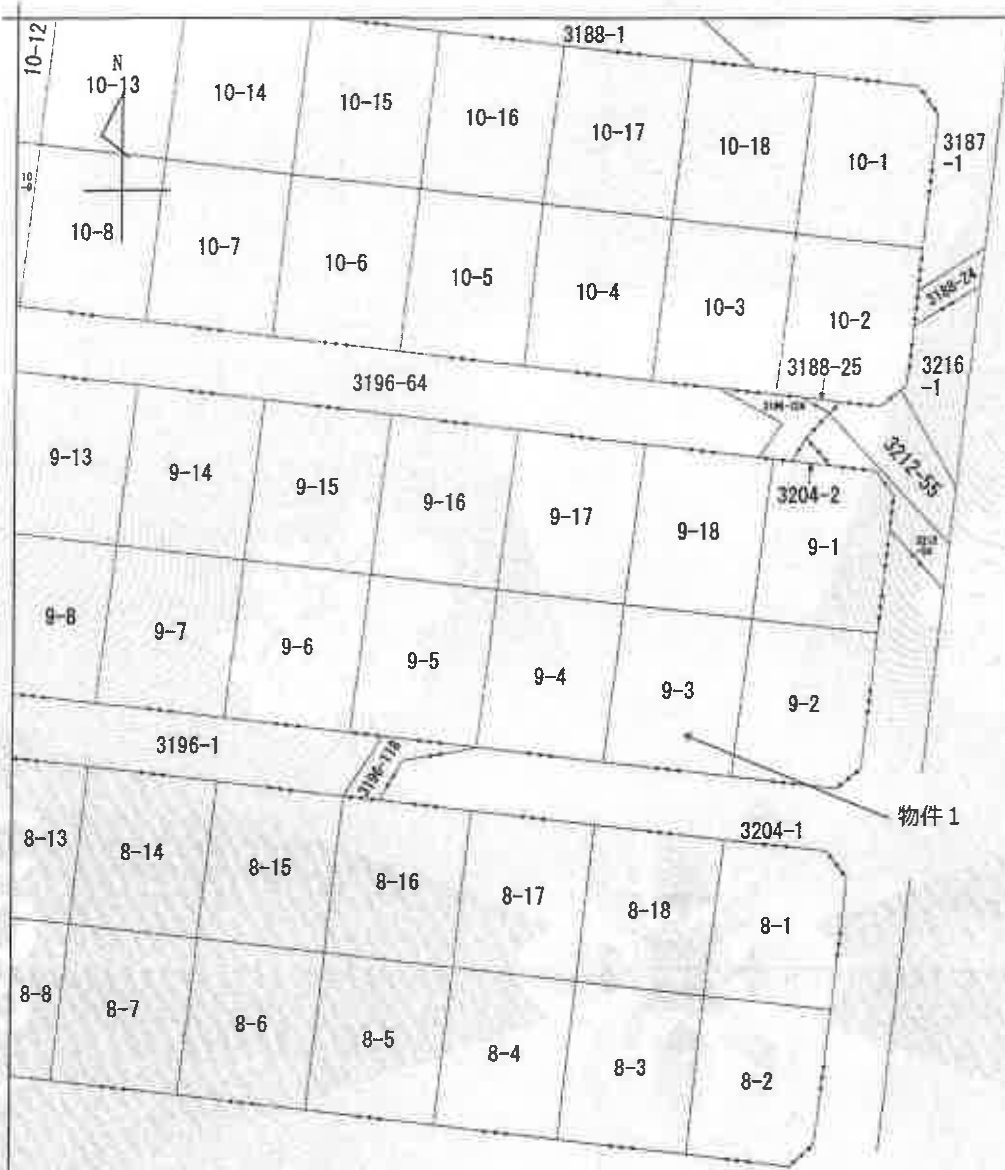
- 1 次の本建物における状況及び「関係人の陳述等」記載の所有者の陳述から本建物は所有者が居宅として使用し、占有するものと認められる。
 - (1) 所有者の苗字が表示された表札が掲げられていた。
 - (2) 本建物内には通常、生活に要すると思われる家財道具及び日用雑貨等が存在し、それらは現に使用され、人の居住する実態が窺えた。なお、2階には僅かな家財道具等が見受けられるのみであった。
- 2 1階リビングの天井に染みがあるほか、床がたわむ。

(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7月22日（火） 12：45－13：02	物件所在地 執行官室	物件調査、写真撮影、全戸不在、連絡書投函 市原市役所に対し、本建物平面図送付囑託
7年7月25日（金）	執行官室	市原市役所から上記囑託に係る文書到着
7年7月29日（火） 8：48－8：51	物件所在地	全戸不在、連絡書投函 隣家居住者に面談、占有関係聴取
7年8月5日（火）	執行官室	所有者に対し、解錠立入調査期日通知書及び占有関係照会書送付
7年8月13日（水） 9：45－10：04	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影 所有者に面談、占有関係等聴取
(特記事項) ■ 令和7年8月13日 本建物は不在で施錠されていることが予想されたので、解錠技術者及び立会人を同行した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写



(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 分	所 在	市原市青葉台七丁目				地 番	9番3			
出 力 縮 尺	1/500	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	昭和54年3月15日			備 付 年 月 日 (原図)				補 記 項 事		

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判をA4判に縮小した)

(千葉地方法務局市原出張所管轄)

令和7年6月5日

東京法務局

地図整理番号：M88512

登記官

(6 枚目)

(1/1)



登記年月日：昭和55年9月1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。

(千葉地方裁判所 原出照所管轄)

令和7年6月5日 東京法務局

登記官

(7 枚目)

各階平面図 4065

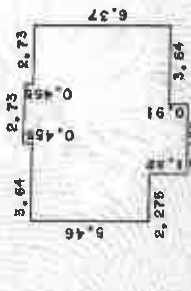
建物図面 55.9.1

家屋番号 9-3

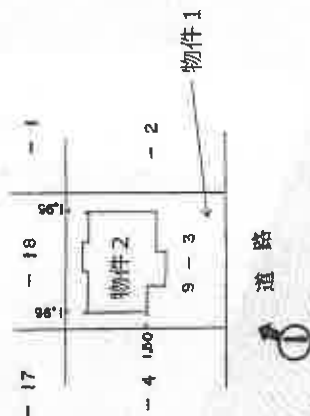
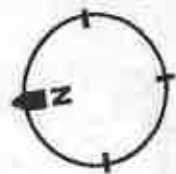
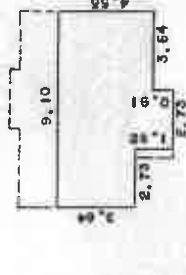
建物の所在

市原市青葉台 7丁目 9番地 3

1 階



2 階



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(千葉土地家屋調査士会印)

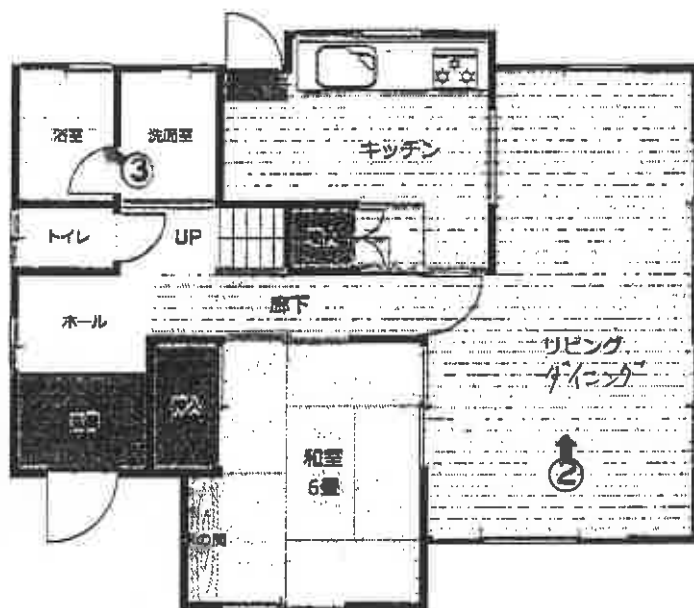
地図整理番号：M8514

(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

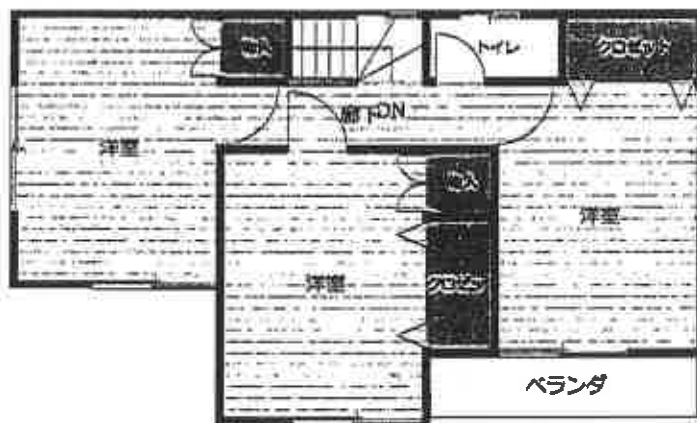
(A3判をA4判に縮小した)

間取図

1階



2階



評価人作成



(注) ③は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(8 枚目)

1



2



3



令和 7 年（ケ）第 2 1 9 号

令和 7 年 8 月 1 3 日 現地調査

令和 7 年 8 月 1 4 日 評 価

第 5 1 4 0 号 発行番号

令和 7 年 8 月 1 8 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 5, 2 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 9 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 3, 3 2 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き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)
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 | 市原市青葉台七丁目 |
| | 地 番 | 9 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 183.00 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市青葉台七丁目 9 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 9 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 60.03 平方メートル
2 階 41.40 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	J R 内房線「姉ヶ崎」駅の南東方・道路距離約2.3km, 最寄バス停「みどりヶ丘中央」の南東方・道路距離約400m。 (別添「目的物件の位置図」参照)		
付 近 の 状 況	戸建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 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％ － 青葉台地区地区計画（住宅地区A）	
画 地 条 件	形状(長方形), 地勢(概ね平坦), 接道方位(南) 間口(約12m), 奥行(約15m), 高低差(有・特記事項), 地積は登記(183.00㎡)とほぼ同じ。		
接面道路の状況	南側市道(1145号線), 幅員(約6m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(無), 側溝(有)		
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	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建物の敷地となっている。 隣地は, 戸建住宅である。		
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には指定されていない。		
特 記 事 項	道路及び両隣とは概ね等高であるが, 北側隣地より約1m高く, 境界 付近は間知ブロック擁壁の上にブロックが増積みされている。 南東側にスチール製のガレージ(構築物)が設置されている。		

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55年7月4日新築 約45年 約0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 セメント瓦 吹付 ビニールクロス等 ビニールクロス・ボード等 フローリング・畳等 洗面台、浴室、キッチン、トイレ等 (上・下水道、都市ガス、電気)
床面積(現況)	現況床面積は以下のとおり。 床面積 1階 60.03㎡ 2階 41.40㎡ 延べ 101.43㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 4LDK（別添間取図の通り）
品 等	普通。	
保守管理の状態	やや劣る。	
建物の利用状況	本件債務者兼所有者が居住中（詳細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	リビングの床の一部に歪みがある。 リビングの天井にシミが見られたが、本件債務者兼所有者によれば、以前の所有者の時に2階トイレから水漏れがあり、その時に出来たものであるとのこと。 建材等にもアスベストが含有する可能性がある。	

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	49,600	1.05	183.00	0.8	7,625,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（市原－12）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 49,100\text{円}/\text{m}^2 & \times 101/100 & \times 100/100 & \times 100/100 & \ni 49,600\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：方位 ±0%

◇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：道路方位 +5%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：古家の存在を考慮 -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	170,000	101.43	0.04	690,000

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	45年	0.05	▲20% (0.80)	0.040

(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	7,625,000	0.6	法定地上権	4,575,000

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	7,625,000	－4,575,000	1.0	0.9	0.7	1,920,000
2	690,000	＋4,575,000	1.0	0.9	0.7	3,320,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						5,240,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：アスベスト使用の可能性を考慮した。

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（市原－24）

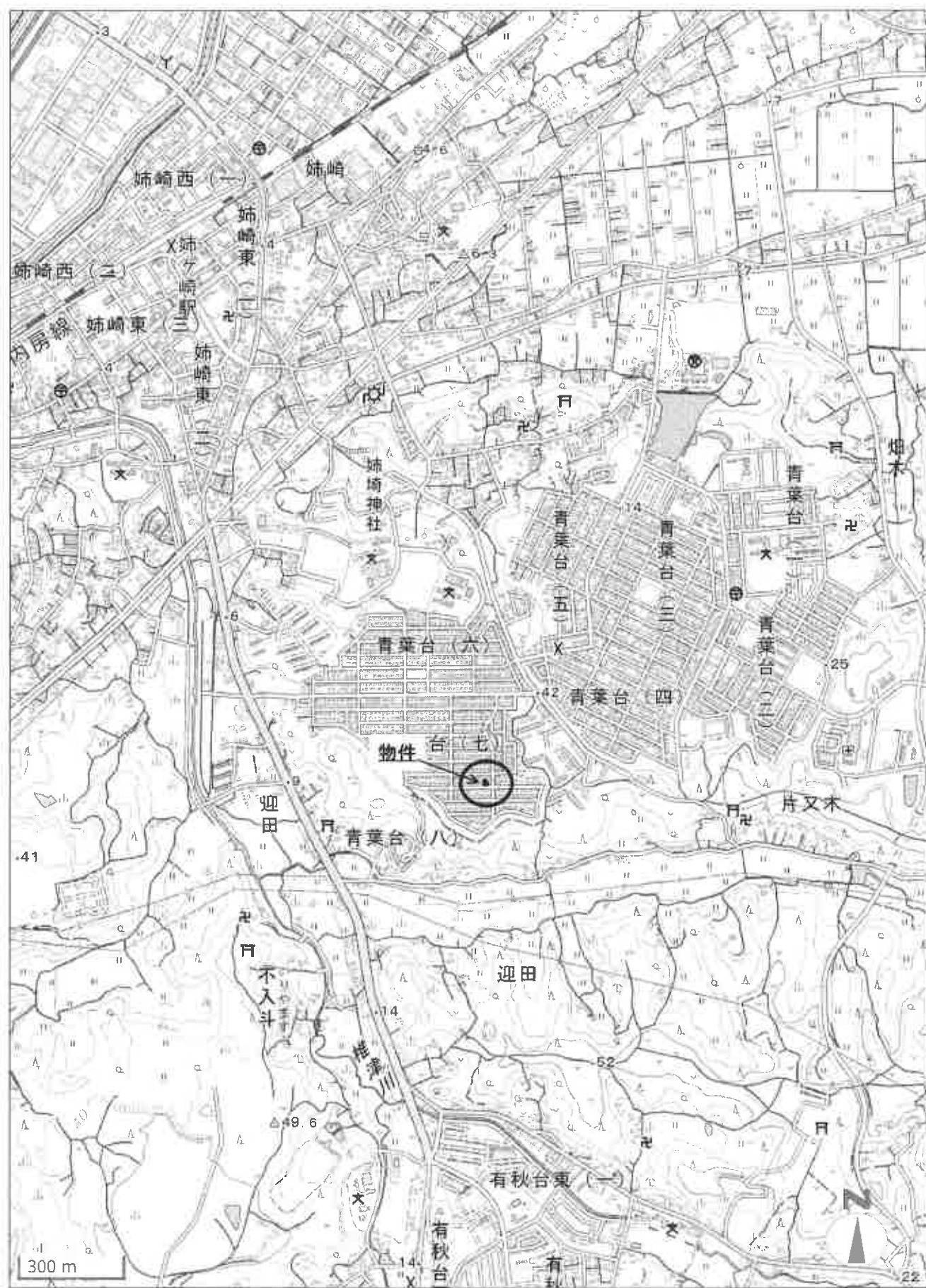
所	在	市原市青葉台6丁目26番14
価	格	49,100円／㎡
位	置	J R内房線「姉ヶ崎」駅の南東方・道路距離約1.9kmに位置する。
価 格 時 点		令和7年1月1日
地	積	181㎡
供給処理施設		水道, ガス, 下水
接 面 街 路		北側幅員6m市道
用 途 指 定 等		第一種低層住居専用地域(建蔽率50%, 容積率100%)
地 域 の 概 要		一般住宅の多い区画整然とした分譲住宅地域

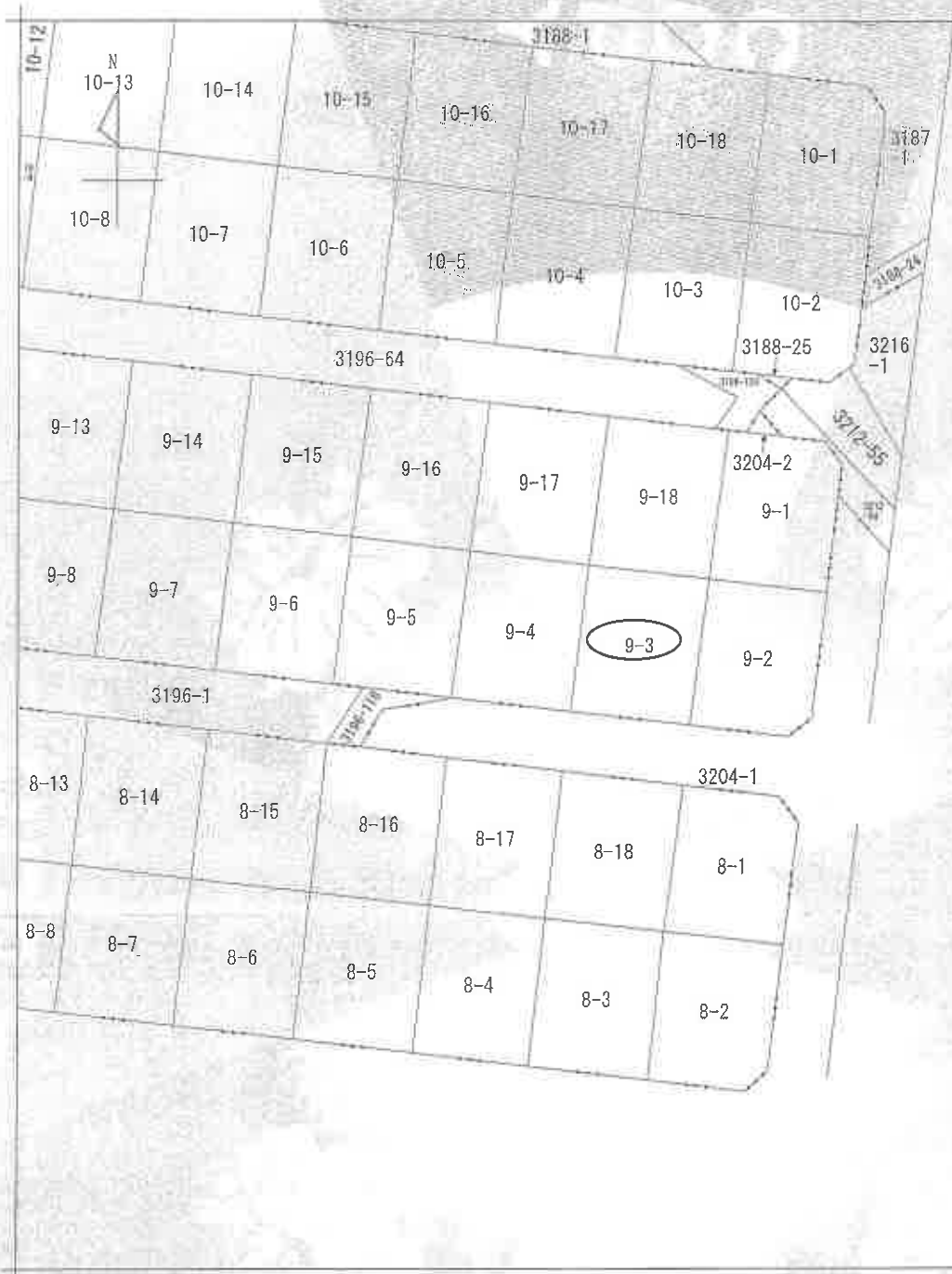
第7 附属資料の表示

- 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	市原市青葉台七丁目			地番	9番3	
出力縮	1/500	精度区	座標系番号又は記号	図面	地区位置平面図	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和54年3月15日			備考 年月日(原図)	備考 年月日		

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。

(千葉地方法務局市原出張所管轄)

令和7年6月5日

東京法務局

地図整理番号：M88512

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和55年9月1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。
(千葉地方公務局市原出張所管轄)
令和7年6月5日 東京法務局

各階平面図 4065

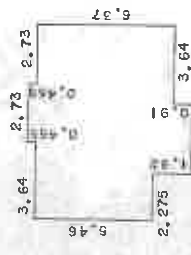
建物図面 各階平面図 55.9.1

家屋番号 9-3

建物の所在

市原市青葉台 7丁目 9番地 3

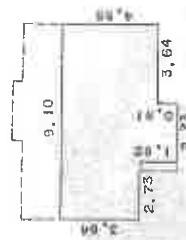
1 階



床面積

$0.455\text{m} \times 2.73\text{m}$	$= 1.2421\text{㎡}$
5.46×9.10	$= 49.6860$
0.91×6.825	$= 6.2107$
0.91×3.185	$= 2.8983$
	50.0371
	60.03㎡

2 階



床面積

$3.64\text{m} \times 9.10\text{m}$	$= 33.1240\text{㎡}$
0.91×6.37	$= 5.7967$
0.91×2.73	$= 2.4843$
	41.4050
	41.40㎡

作製者

縮尺 250

申請人

縮尺 500

(千葉土地家屋調査士会印紙)

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

地図整理番号：1

登記官

間取図

1階



2階

