

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	25, 730, 000 20, 584, 000	一括	5, 146, 000	165, 210	41, 405
1	6, 060, 000				
2	19, 670, 000				
				</	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 印西市高花五丁目 |
| | 地 番 | 19 番 12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 253.54 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 印西市高花五丁目 19 番地 12 |
| | 家屋 番号 | 19 番 12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 77.01 平方メートル
2 階 61.27 平方メートル |

(現況)

- | | |
|-------|--------------------|
| 床 面 積 | 1 階 約 79.01 平方メートル |
| | 2 階 61.27 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月26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

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 印西市高花五丁目
地 番 19 番 12
地 目 宅地
地 積 253.54 平方メートル

2 所 在 印西市高花五丁目 19 番地 12
家屋 番号 19 番 12
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 77.01 平方メートル
2 階 61.27 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 79.01 平方メートル
2 階 61.27 平方メートル



令和7年（ヌ）第63号
令和7年5月13日受理
令和7年7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 | 印西市高花五丁目 |
| | 地 番 | 19 番 12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 253.54 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 印西市高花五丁目 19 番地 12 |
| | 家屋 番号 | 19 番 12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 77.01 平方メートル
2 階 61.27 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 西側で市道に接している。
- 2 物件2建物の敷地、庭及び駐車スペースとして利用されている。
- 3 物件2建物の南東側にスチール製の簡易物置（動産認定）が1台存する。

■建物（物件2）について

- 1 築後約5年経過しており、経年による劣化が見られる。
- 2 未登記の増築が1階（サンルーム、約2㎡、増築時期は新築後入居前）にある。
- 3 太陽光発電システムは新築時より設置されている。

（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）

(関係人の陳述等用)

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	1 本物件には家族で居住している。 2 雨漏りや設備の不具合はない。 3 1階のサンルームは新築後入居前に増築した。 4 太陽光発電システムは新築時からある。 (以上、令和7年7月12日物件所在地で聴取)

(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16日（金） 12：30 — 12：45	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（土日なら調査時に立会可能との応答あり。）
令和7年7月12日（土） 9：55 — 10：35	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、評価人同行 債務者が立会、同人から占有状況等を聴取
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

(5 枚目)

登記年月日：令和2年10月8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。
(千葉地方方法務局成田出張所管理)
令和7年2月26日 大津地方方法務局
(A3版をA4版に縮小)

(7枚目)

登記官

※ ←○ は添付写真の撮影位置，方向及び番号

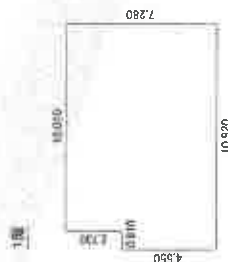
建物図面
各階平面図

家屋番号 19番12

建物の所在 印西市高花五丁目19番地12

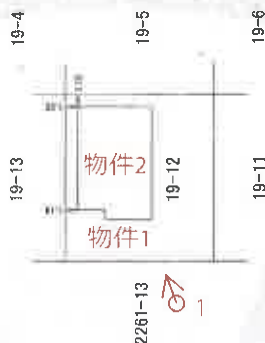
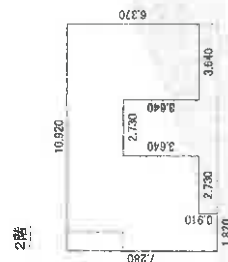
1階

求積表			
0.910 x 4.550 =	4.140500		
10.010 x 7.280 =	72.872800		
計	77.013300		
床面積	77.01㎡		



2階

求積表			
4.550 x 6.370 =	28.983500		
1.820 x 0.910 =	1.656200		
2.730 x 2.730 =	7.452900		
3.640 x 6.370 =	23.186800		
計	61.279400		
床面積	61.27㎡		



作成者

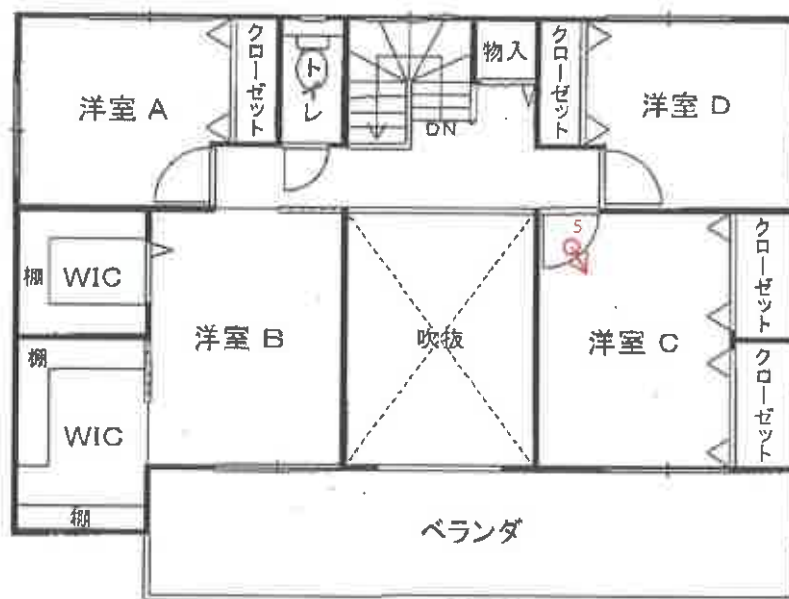
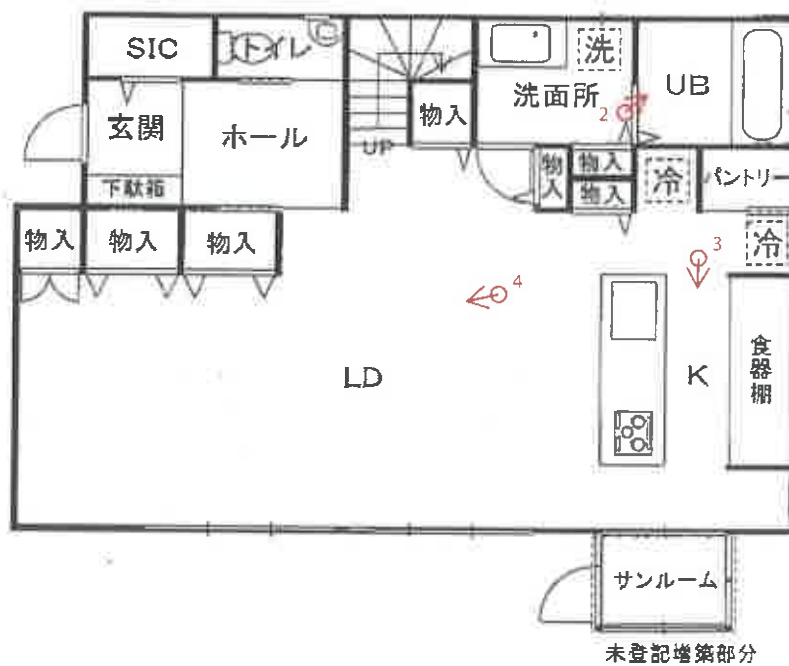
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

地図整理番号：M29512

間取図



※ ←○ 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 洋室C



令和 7 年（ヌ）第 6 3 号

令和 7 年 7 月 1 2 日 現地調査

令和 7 年 7 月 1 4 日 評 価

小 調 第 1 0 1 8 号 発行番号

令和 7 年 7 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

小 畑 昌 也

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2 5, 7 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 6, 0 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1 9, 6 7 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 6 1 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 5 8 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 床面積：1階 約79.01㎡
番 号	特 記 事 項		
1, 2	第4目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

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 | 印西市高花五丁目 |
| | 地 番 | 1 9 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 3. 5 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 印西市高花五丁目 1 9 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 1 9 番 1 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 7. 0 1 平方メートル
2 階 6 1. 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	北総鉄道「千葉ニュータウン中央」駅の南東方・道路距離約2.5km 最寄バス停「高花近隣公園」の北方・道路距離約150m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模の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 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40% 指定80% なし 絶対高さ10m 建築基準法第22条指定区域 印西市景観計画
画 地 条 件	形状（長方形），地勢（概ね平坦），接道方位（西）， 間口（約15m），奥行（約17m）， 地積は登記（253.54㎡）とほぼ同じ。	
接 面 道 路 の 状 況	西側市道（28-015号線），幅員（約7.0m），連続性（普通）， 舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差（道路と概ね等高）	
	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	可能
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は，物件2の建物の敷地，庭及び駐車スペースとして利用されている。 隣地は，北側・東側・南側が戸建住宅，西側は道路を介し戸建住宅である。	
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（特記事項参照） 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	○ 都市ガスは、オール電化のため現状は利用していない。 ○ 印西市わが街ガイドによると内水氾濫の浸水想定区域にある。 ○ 物件２建物の南東側にスチール製の簡易物置（動産）が１台存する。

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） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	令和2年10月7日新築 約5年 約20年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 スレートぶき サイディング張り等 ビニールクロス貼り等 ビニールクロス貼り等 フローリング張り，CF等 キッチン（IH），ユニットバス，洗面台，水洗トイレ等 （電気（オール電化），上水道，下水道） 太陽光発電システム等
床面積（現況）	未登記の増築が1階（サンルーム，約2㎡，増築時期は新築後入居前とのこと）にあり，現況床面積は以下のとおり。 床面積 1階 約79.01㎡ 2階 61.27㎡ 延べ 約140.28㎡	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK+WIC×2+SIC（別添間取図参照）
品 等	普通。	
保守管理の状態	普通。	
建物の利用状況	本件債務者が，家族と居住して占有中。	
特 記 事 項	○ 建築確認：第20UDI1C建01127号，令和2年6月6日 完了検査：第20UDI1C建01127号，令和2年10月6日 ○ 太陽光発電システムは新築時より設置されているとのこと。	

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	持 分 エ	建付減価 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	67,000	1.02	253.54	1/1	1.00	17,327,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（印西－4）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 63,800\text{円/㎡} & \times & 104/100 & \times & 100/100 & \times & 100/99 & = & 67,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：道路方位±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+2%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 持 分：登記簿のとおり。

オ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した結果，特に建付減価はないものと判断した。

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	持 分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
2	190,000	約140.28	0.729	1/1	19,430,000

ウ 現 価 率

物件 番号	耐用年数法（定額法）				観察減価率 (E)	現価率 (D) × (1 - (E))
	残価率 (A)	経済的残存 耐用年数 (B)	経過 年数 (C)	定額法に よる現価率 (D)		
2	0.05	約20年	約5年	0.81	0.10	0.729

◇ 耐用年数法（定額法）：

$$(D) \text{現価率} = 1 - (1 - (A) \text{残価率}) \times \frac{(C) \text{経過年数}}{(B) \text{経済的残存耐用年数} + (C) \text{経過年数}}$$

◇ 観察減価率：保守管理状況等を考慮した。

エ 持 分：登記簿のとおり。

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	17,327,000	0.50	法定地上権	8,664,000

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50%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カ, 1②オ） 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	17,327,000	－ 8,664,000		1.00	0.70	6,060,000
2	19,430,000	＋ 8,664,000	1.00	1.00	0.70	19,670,000
一 括 価 格（合 計）						25,730,000

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 参考資料

○ 地価公示価格（印西－4）

所 在：印西市高花5丁目17番6

価 格：63,800円/㎡

位 置：北総鉄道「千葉ニュータウン中央」駅の南東方約2.6kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：229㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：北側幅員6.0m市道

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建蔽率40%，容積率80%）

地 域 の 概 要：中規模の一般住宅が多い住宅地域

第7 附属資料

- 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



公図写

(座標値種別：図上測定) +27562.061



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
高花4丁目
高花5丁目

請求部	所在	印西市高花五丁目				地番	19番12			
出力縮	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面			種類 その他
作成年月日	平成30年10月30日				備付年月日(原図)	平成30年10月30日			補事項	方位不明

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。

(千葉地方法務局成田出張所管轄)

令和7年2月26日

大津地方法務局

地図整理番号：M29511

登記官

(1/1)

(A3判をA4判に縮小)

登記年月日：令和2年10月18日

建物図面

建物図面
各階平面図

家屋番号 19番12

建物の所在 印西市高花五丁目19番地12

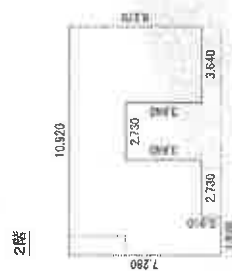
1階

0.910 x 4.550 =	4.140500
10.010 x 7.280 =	72.872800
床面積	77.013300

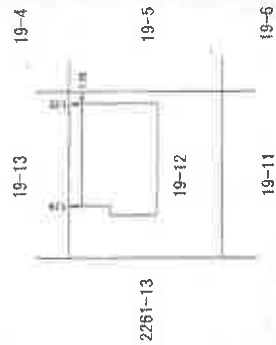


2階

4.550 x 6.370 =	28.983500
1.820 x 0.910 =	1.656200
2.730 x 2.730 =	7.452900
3.040 x 6.370 =	23.166800
床面積	61.211400



物件2



作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(A3判をA4判に縮小)

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。
千葉地方方法務局成田出張所管轄
令和2年2月26日 大津地方方法務局

登記官

間取図

