

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1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 8年 2月10日 午前 9時00分から 令和 8年 2月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月25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 3月11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 8年 2月26日 午前 9時00分から 令和 8年 3月 2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 8年 1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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6, 860, 000 5, 488, 000	一括	1, 372, 000	45, 710	12, 300
1	2, 060, 000				
2	4, 800, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 船橋市大穴北四丁目 |
| | 地 番 | 252番147 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 123.00平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地, 一部公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 船橋市大穴北四丁目252番地147 |
| | 家屋 番号 | 252番147 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル
2階 41.81平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月20日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 上 野 裕 介

-
- 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 | 船橋市大穴北四丁目 |
| | 地 番 | 252番147 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 123.00平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地, 一部公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 船橋市大穴北四丁目252番地147 |
| | 家屋 番号 | 252番147 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル
2階 41.81平方メートル |



令和7年(ケ)第 282号
令和7年 9月16日受理
令和7年10月27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 | 船橋市大穴北四丁目 |
| | 地 番 | 2 5 2 番 1 4 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 3. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市大穴北四丁目 2 5 2 番地 1 4 7 |
| | 家屋 番号 | 2 5 2 番 1 4 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 4 9. 6 8 平方メートル
2階 4 1. 8 1 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	船橋市大穴北4-30-15	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1の一部） ☒ 公衆用道路（物件1の一部） ☐ （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	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	☒ 建物所有者 ☐ 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 土地の西側の一部約22㎡は道路で公衆の用に供され、道路部分を除いた宅地面積は約101㎡となる。

宅地部分は、西側の接道部分を除き隣地との境にフェンス等があり、概ね土地の範囲を確認できる。

■建物について

物件2 建物内は、全体的に汚れ、障子や襖等の破れが散見される。

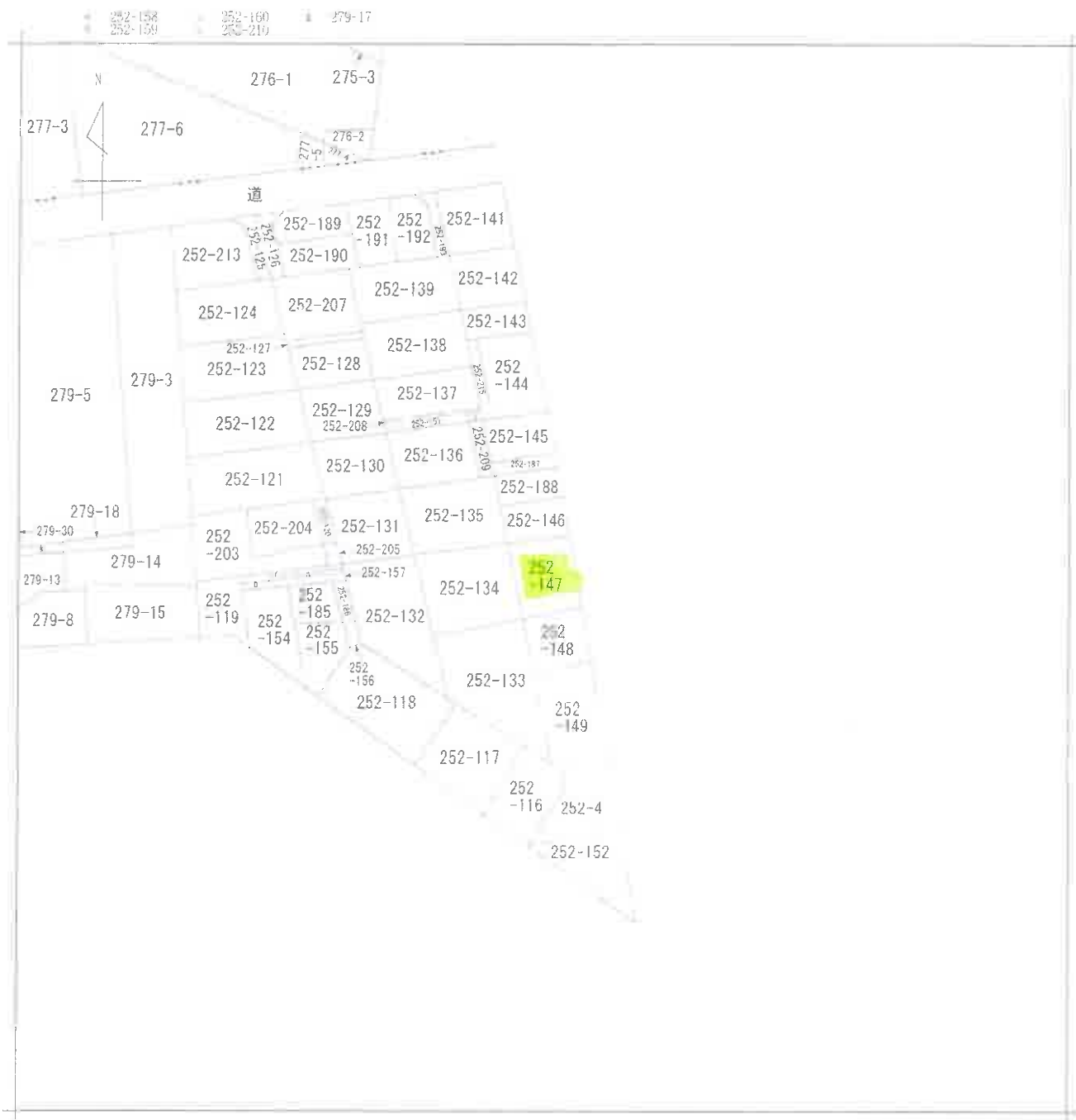
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	物件1土地の一部は私道になります。私道の通行等について所有者間で特別取り決めはありません。 その他物件1土地は隣地との間で境界等の争いはありません。 建物に雨漏り等の不具合はありませんが、東日本大震災で多少壁にヒビが生じました。 キッチン流し台の天板に割れがあり、また、屋根にあるテレビアンテナは使えません。

(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
R7年9月29日 (月) 11:45-11:55	物件所在地	物件外観調査、写真撮影 占有者不在
R7年9月29日 (月) : : :	郵便	所有者に対し調査協力依頼文書送付
R7年10月3日 (金) 9:30-9:40	電話	所有者より連絡あり、事情聴取
R7年10月15日 (水) 12:30-13:00	物件所在地	物件立入調査、写真撮影 所有者に面談、事情聴取 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 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。 ☐		

(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す。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	理 由	船橋市大穴北四丁目				地 番	252番147				
縮 小 率	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。

A3判をA4判に縮小した。

令和7年7月10日

千葉地方法務局船橋支局

請求番号：11-1

登記官

(1/1)

23384

各階平面図

系番号 252番147

建物図面

各階平面図

船橋市大穴北4丁目252番地147

建物の所在

1 階



$$\begin{aligned} 6.825 \times 1.82 &= 12.4215 \\ 6.37 \times 5.46 &= 34.7802 \\ 2.73 \times 0.91 &= 2.4843 \\ \hline &= 49.6860 \end{aligned}$$

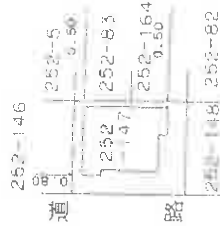
床面積 49.68m²

2 階



$$\begin{aligned} 2.73 \times 0.91 &= 2.4843 \\ 4.55 \times 3.65 &= 16.6075 \\ 5.46 \times 3.65 &= 19.9290 \\ 6.37 \times 3.64 &= 23.1868 \\ 2.73 \times 0.91 &= 2.4843 \\ \hline &= 41.81905 \end{aligned}$$

床面積 41.81m²



写真撮影方向

作業者

縮尺 250

申請人

縮尺 500

A3判をA4判に縮小した。

【間取略図】



1階平面図



写真撮影方向

2階平面図

1



2



物件2建物

物件1土地の
道路部分

3



(9枚目)

4



5



令和7年(ケ)第 282 号

令和7年10月15日 現地調査

令和7年10月24日 評 価

第 2 5 1 3 1 号 発行番号

令和7年10月27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

結城 敏勝

第1 評価額

一 括 価 格		
金 6,860,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	2,060,000 円
物件2 (建物)	金	4,800,000 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 本件評価は、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。		地目：宅地，一部公衆用道路
2	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示「大穴北4丁目30番15号」
番号	特 記 事 項		
1～2	その他は第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 | 船橋市大穴北四丁目 |
| | 地 番 | 252番147 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 123.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市大穴北四丁目252番地147 |
| | 家屋 番号 | 252番147 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.68平方メートル
2階 41.81平方メートル |

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件1	
位 置 ・ 交 通	京成松戸線「三咲」駅の北東方・約1.9km(道路距離) 最寄バス停「大穴」の北西方・約400m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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	指定 50%
	容 積 率	指定 100%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	建築基準法22条指定区域 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	形 状 : (概ね長方形) 地 勢 : (概ね平坦) 間 口 : (約11m) 奥 行 : (セットバック後約9m) 地 積 計 : (123.00m ²) (登記簿数量) 接 面 道 路 と の 関 係 : 中間画地:接面道路とは概ね等高に接面。 隣 地 と の 高 低 差 : 隣接地とは概ね等高に接面。	
接面道路の状況	西 側 (私道) 路線名 (一) 幅員 (約4m) 連続性 (普通) 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有)	
	建築基準法上の種類	西 側: 建築基準法第42条1項5号
	位置指定年月日・番号	昭和36年9月25日・第157号
接面道路の状況	セットバック	要 セットバック部分の面積 (約22m ² :概測)
	再建築の可否	適法な範囲で可能であると推定
土地の利用状況等	物件1:	物件2の建物の敷地及び私道の一部
	隣 地	・ 北 側 : 一般住宅 ・ 南 側 : 一般住宅 ・ 東 側 : 一般住宅 ・ 西 側 : 私道を介して一般住宅

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 (プロパン, 特記事項2参照) 下水道 あり
土 壌 汚 染 等	1. 物件1は「土地土壤汚染対策法」に基づく土壤汚染の指定区域ではなく、かつ「水質汚濁防止法及び下水道法」に規定する有害物質の取扱事業所としての届出施設にも該当していない。古地図や空中写真(出典:国土地理院),現地調査からも土壤汚染リスクは少ない。 2. 既存建物に係る以外,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。 3. 船橋市教育委員会文化課での調査によると,対象地は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	1. 物件1の敷地の境界線については,隣接地とはコンクリートブロック,フェンス等で区画されている。居住者によると境界等についての紛争はないとの事である。尚,物件1の西部は私道の一部となっている。所有者によると通行等に関する取り決めは特にないとの事である。 2. 接面街路には都市ガスの本管が埋設されているが,敷地内への引込はない。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)	平成13年9月4日 新築
	経 過 年 数	約 24 年
	経済的残存耐用年数	約 6 年
仕 様	構 造	木造2階建
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	ビニールクロス等
	天 井	ビニールクロス, 化粧合板張り等
	床	フローリング, 畳等
	設 備 そ の 他	洗面台, キッチン, 浴室, 水洗トイレ等 (電気, 上水道, プロパン, 下水道) ー
品 等	普通	
保守管理の状態	劣る 経年による汚れや損耗・損傷等が見られ, 特にキッチン廻りの汚れが目立つ。また, 1階和室の障子の破れや, 1, 2階和室の襖紙に剥けが見られる。リビングや各居室には日用雑貨, 衣類, ゴミ等が散乱しており, 維持管理の状況は劣ると思料される。	
床面積(現況)	床面積 1階 49.68㎡ 2階 41.81㎡ 延べ 91.49㎡	
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	4LDK(別添間取略図を参照)
建物の利用状況	債務者兼所有者が家族と居住し占有している。	
特 記 事 項	1. 建築確認:平成13年5月23日/第H13認建船橋000432号 完了検査:未済 2. 債務者兼所有者の陳述 ・ 築後増改築やリフォームはしていない。 ・ 屋根上のアンテナに落雷があり, 使えない状況にある。 ・ 門扉の開閉に支障がある。 ・ 東日本大震災時に壁にヒビが入った。 ・ 台所の天板が割れており, ガスコンロの交換ができない。 ・ 雨漏りや水廻りの不具合はない。 ・ 室内でペットは飼育していない。	

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	土地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ = カ
1	68,400	0.84	123.00	1/1	0.90	6,360,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地 (船橋-75)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 75,500 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(103.6)}{100} & \times & \frac{100}{(104)} & \times & \frac{100}{(110)} \\ & & & & & & = 68,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 方位+4% (格差率) 104

◇ 地 域 格 差 : 街路、交通接近、環境、行政条件格差等を考慮した。 (格差率) 110

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 : 【物件1】
(相 乗 積) 方位+2%, セットバック-18% (格差率) 0.84

ウ 地 積 : 登記簿数量による。

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。 (格差率) 0.90

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	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ = エ
2	180,000	91.49	0.192	3,162,000

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 よる率		
2	5 %	6年	24年	0.24	▲20% (0.80)	0.192

① 耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{定額法による率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

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、保守管理状況、建築様式、建築資材の変化、遵法性等を考慮した。

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) (千円未満四捨五人) ア×イ=ウ
		率	利用権等	
1	6,360,000	0.55	法定地上権	3,498,000

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カ, 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) (万円未満四捨五人) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	6,360,000	－ 3,498,000		0.90	0.80	2,060,000
2	3,162,000	＋ 3,498,000	1.00	0.90	0.80	4,800,000
一 括 価 格 (合 計)						6,860,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない

エ 市場性修正：建物の管理状況が劣り、また、遵法性に問題があること等から市場での需要減退等を考慮した。

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 参考資料

地価公示価格 (船橋-75)

所 在	船橋市大穴北3丁目213番43
価 格	75,500 円／㎡
位 置	京成松戸線「三咲」駅の東方・約1.7km
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	155 ㎡
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道
接 面 街 路	南東側 6m 市道
用 途 指 定 等	第一種低層住居専用地域（指定建蔽率50%，指定容積率100%）
地 域 の 概 要	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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 間取略図

以 上



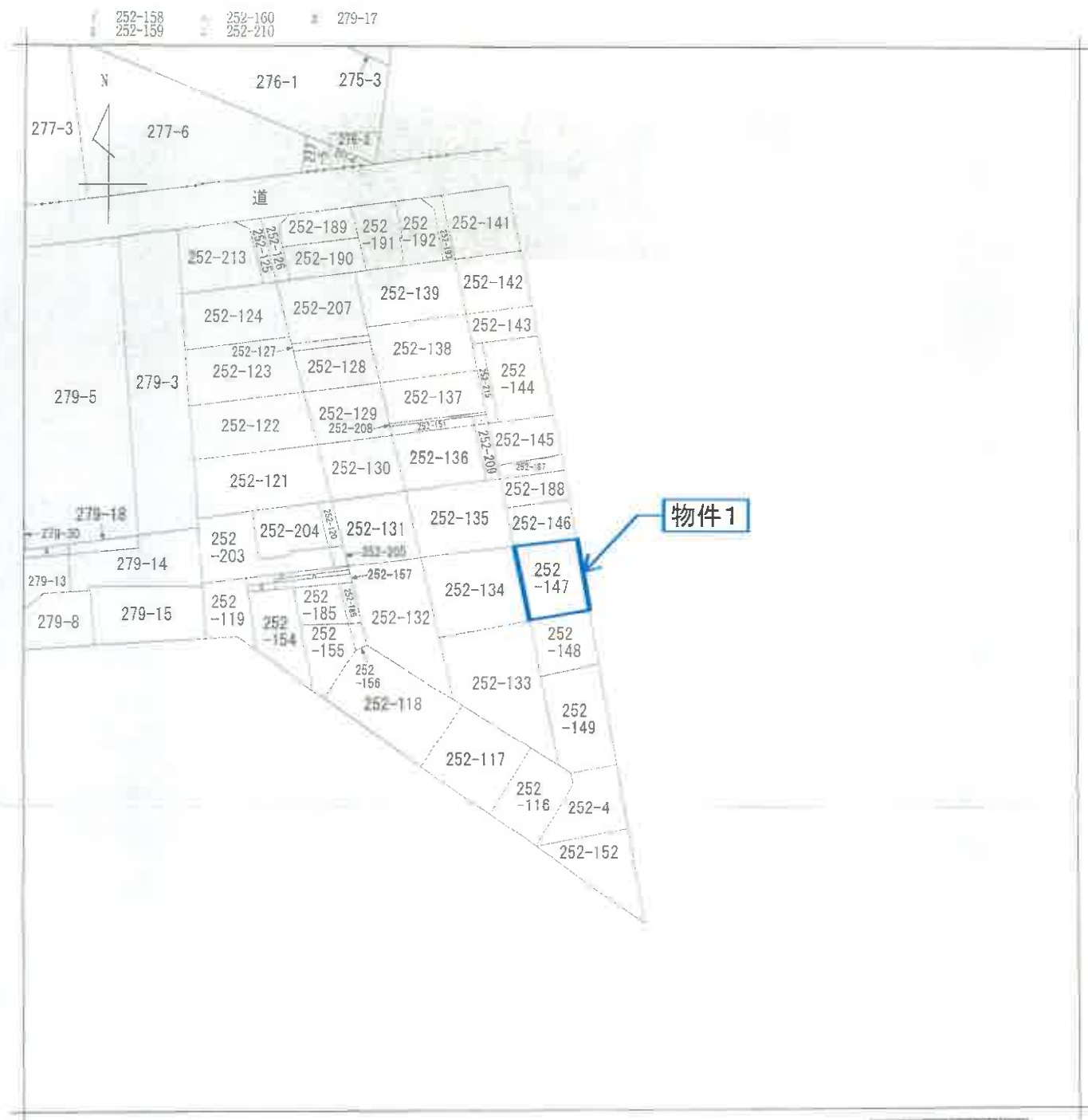
船橋市

物件所在地

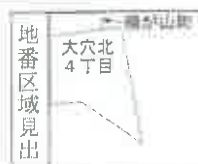
最寄駅

位置図
S=1/15,000

出典: 国土地理院



〔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	船橋市大穴北四丁目			地番	252番147		
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。

令和7年7月10日
千葉地方法務局船橋支局
登記官

請求番号：11-1
(1/1)

公図写

A3版をA4版に縮小

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。
令和7年7月10日 千葉県地方法務局船橋支局 登記官

23384

各階平面図

家屋番号 252番147

建物平面図

各階平面図

船橋市大穴北4丁目252番地1.4.7

建物の所在

1 階

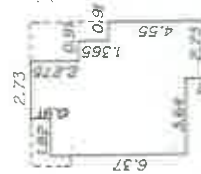
求積



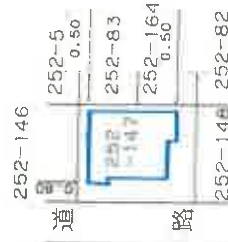
床面積 49.68㎡

2 階

求積



床面積 41.81㎡



作製者

作製

縮尺 250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会用品)

【間取略図】



1階平面図



2階平面図