

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 齊 藤 なおこ

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 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 千葉県中央区鶴沢町 |
| | 地 番 | 7 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.10 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県中央区鶴沢町 7 番地 2 4 |
| | 家屋 番号 | 7 番 2 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 52.58 平方メートル
2 階 46.37 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月10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 | 千葉市中央区鶴沢町 |
| | 地 番 | 7 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 0 . 1 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉市中央区鶴沢町 7 番地 2 4 |
| | 家屋 番号 | 7 番 2 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 5 8 平方メートル
2 階 4 6 . 3 7 平方メートル |



令和7年(ケ)第 339号
令和7年10月21日受理
令和7年12月 1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 | 千葉県中央区鶴沢町 |
| | 地 番 | 7番24 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.10平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県中央区鶴沢町7番地24 |
| | 家屋 番号 | 7番24 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.58平方メートル
2階 46.37平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	千葉市中央区鶴沢町7-9		
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 ☒ 地図(法14条1項)		
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土地は、南西、南東側が道路にほぼ等高に接し、その他隣地との境にはフェンス等があり、地図(法14条1項)とおりの形状で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

物件2建物の2階中央洋室に床面積約5㎡の小屋裏収納があるが、その天井最高部の高さは約1.1mで、階層、床面積に算入されない。

目視の限り特別大きな不具合は見られなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	土地は登記のとおりで、隣地との間で境界等の争いはありません。 建物に特別不具合は生じていません。台風で屋根の一部が剥がれたことがありますが、修理しました。 本件物件に私と妻の2人で居住しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
R7年10月30日 (木) 10:15-10:25	物件所在地	物件外観調査、写真撮影 所有者に面談、事情聴取
R7年11月11日 (火) 12:40-13:05	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 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

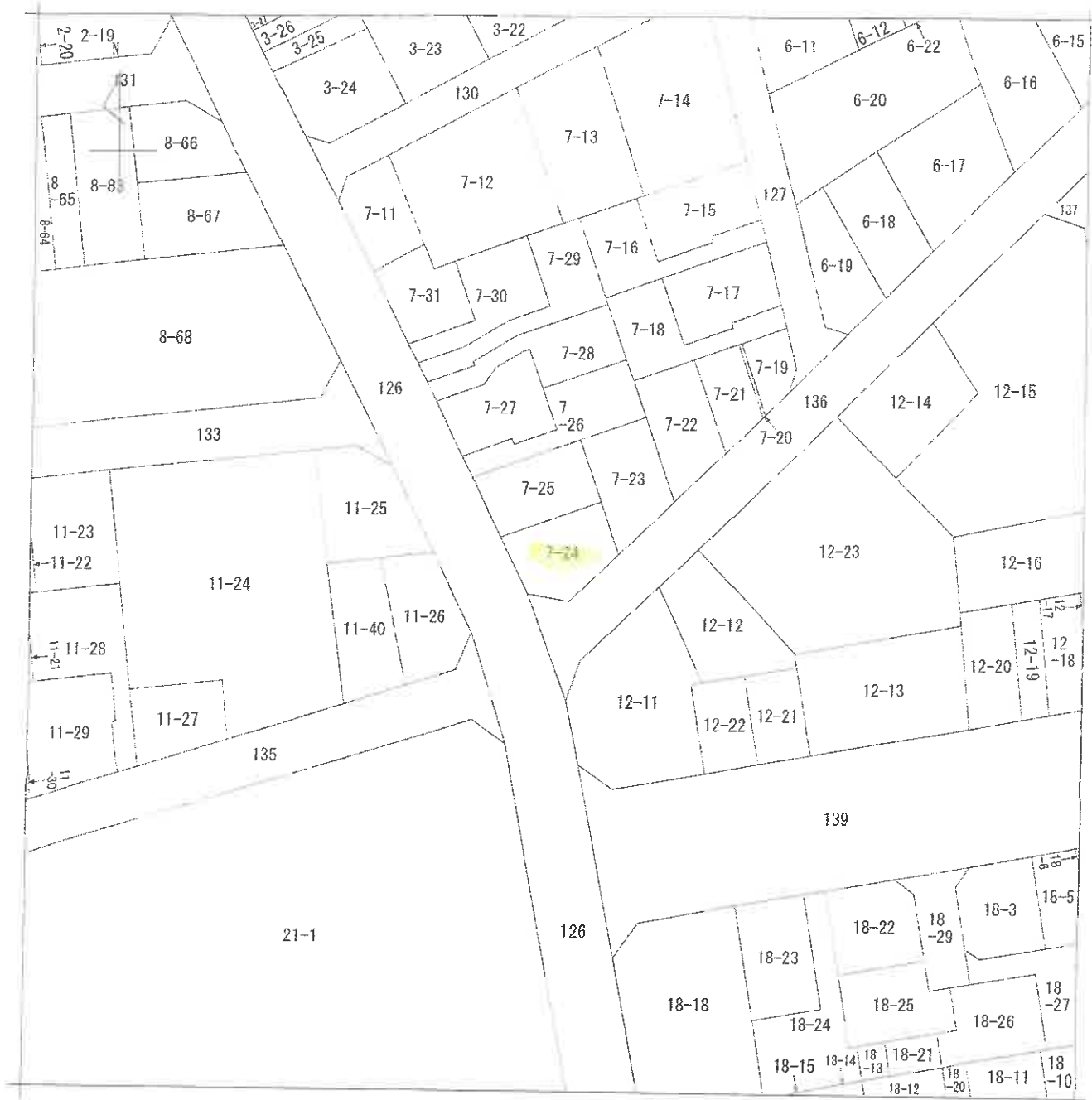
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



地番区域見出
鶴沢町

請求部	所在	千葉市中央区鶴沢町			地番	7番24			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地区画整理所在図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方法務局管轄)

令和7年9月1日

東京法務局渋谷出張所

請求番号: 76-1

(1/1)

登記官

(6 枚目)

A3判をA4判に縮小した。

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。
(千葉地方方法務局管轄)

令和7年9月1日

東京法務局渋谷出張所

登記官

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小した。

請求番号：76-2

51638 各階平面図

7-24

43-16

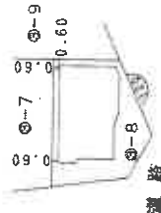
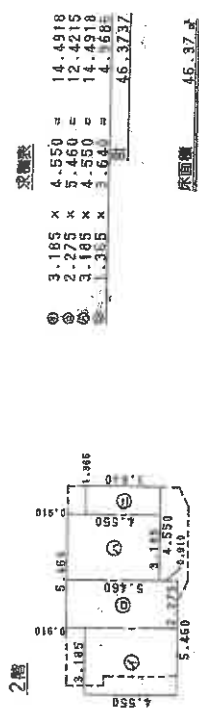
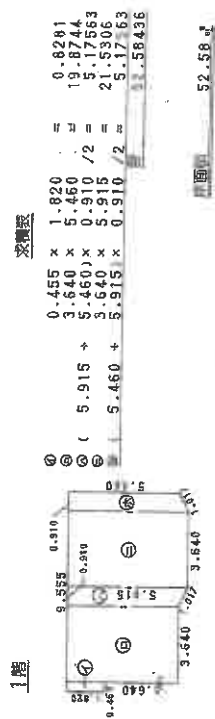
家屋番号

建物の所在

建築物階平面図

千葉県千葉市中央区錦沢町7番地24

千葉県中央区錦沢町7番地24



道路



写真撮影場所

申請人

縮尺 1/250

作製者

（埼玉県建築士会）

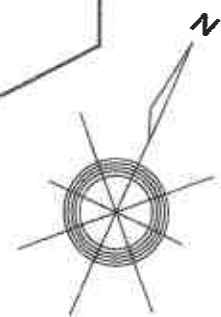
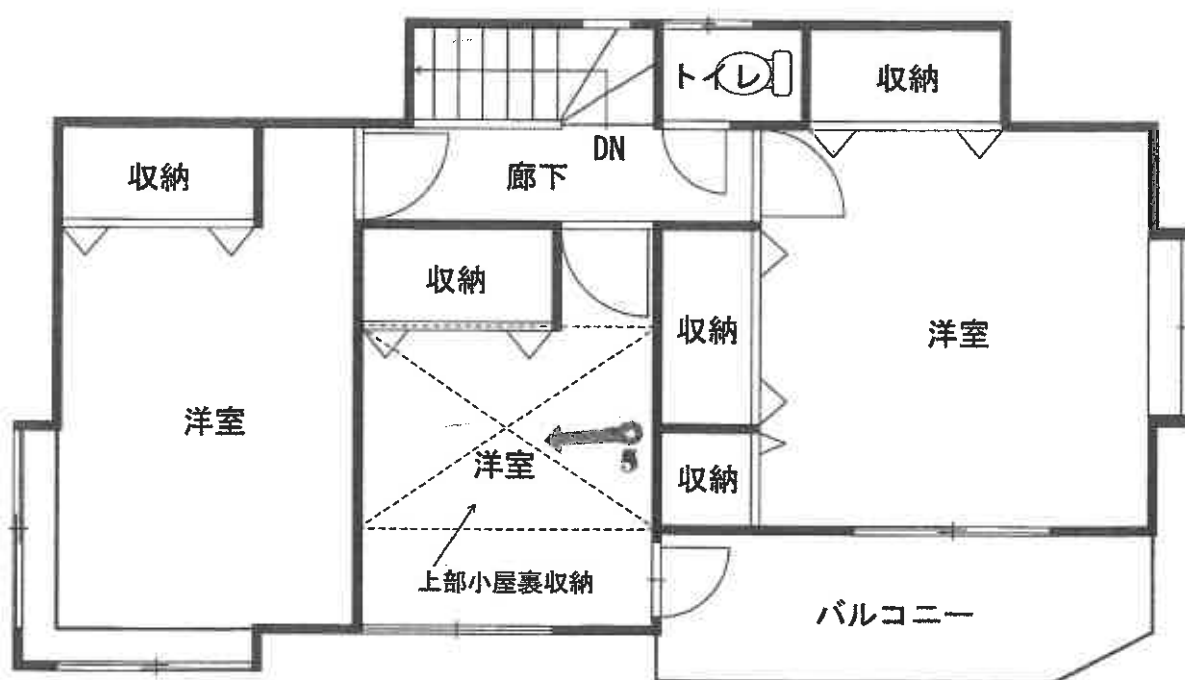
縮尺 1/500

平成12年9月29日

間取略図



写真撮影場所



1



2



3



(9 枚目)

4



5

小屋裏収納部分



令和7年(ケ)第 339 号

令和7年11月11日 現地調査

令和7年11月12日 評価

第 2025-128 号 発行番号

令和7年11月17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

後藤 元

第1 評価額

一 括 価 格		
金 14,770,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	5,090,000 円
物件2 (建物)	金	9,680,000 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。		同左
2	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示「鶴沢町7-9」
番号	特 記 事 項		
1, 2	なし		

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 | 千葉県中央区鶴沢町 |
| | 地 番 | 7 番 2 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 100.10平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉県中央区鶴沢町7番地24 |
| | 家屋 番号 | 7 番 2 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.58平方メートル
2階 46.37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		J R総武線「千葉」駅の東方・約2km(道路距離) 最寄バス停「鶴沢町」の南東方・約160m(道路距離) (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況		中小規模一般住宅や共同住宅等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種住居地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	第2種高度地区(最高高さ20m)
		建築基準法第22条指定区域
		宅地造成等工事規制区域
		立地適正化計画：居住誘導区域内 立地適正化計画：都市機能誘導区域外
画 地 条 件		形状(略台形)，地勢(概ね平坦)，接道方位(南西・南東)， 南西側間口(約7.5m)，南東側間口(約7.9m)，南隅切り(約4.9m) 地 積 (100.10m ²) (登記簿数量) 接面道路との関係：角地，南西側及び南東側の接面道路とほぼ等高。 隣地との高低差：隣接地とは概ね等高に接面している。
接 面 道 路 の 状 況	南西側(市道)	路線名(鶴沢町3号線) 幅員(約7.9m)
	連続性(普通)	舗装(有) 歩道(無) 側溝(有)
	南東側(市道)	路線名(鶴沢町1号線) 幅員(約6.0m)
	連続性(普通)	舗装(有) 歩道(無) 側溝(有)
	建築基準法上の種類	南西側：建築基準法第42条1項1号 南東側：建築基準法第42条1項1号
	セットバック	不要 セットバック部分の面積 —
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	物件 1	物件 2 の建物の敷地として利用されている。
	隣 地	・北東側：戸建住宅 ・北西側：戸建住宅 ・南西側：市道を介して戸建住宅，駐車場 ・南東側：市道を介して駐車場，戸建住宅

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 あり 下水道 あり
土 壌 汚 染 等	1. 対象土地は「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」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）、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。 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. 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の範囲・境界については、北東、北西側はコンクリートブロック、フェンス等により区画され、法務局備付の公図と概ね一致している。 2. 千葉県ハザードマップ、ちば情報マップ等を閲覧した結果、洪水、内水、高潮の浸水想定区域に指定されている。土砂災害警戒区域には指定されていない。

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12年2月24日 新築
	経過年数	約 26 年
	経済的残存耐用年数	約 4 年
仕 様	構 造	木造
	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	ビニールクロス等
	床	フローリング等
	設 備	洗面台, キッチン, 浴室, 水洗トイレ等 (電気, 上水道, 下水道, 都市ガス)
	そ の 他	—
品 等	普通	
保守管理の状態	普通 床材の傷, 壁紙・建具の汚れ等, 経年相応の軽微な損耗は見られるが, 目視で きる範囲において室内に特段の破損等はない。保守管理の状態は概ね普通と思 料する。	
床面積（現況）	床面積 1階	52.58㎡
	2階	46.37㎡
	延べ	98.95㎡（登記簿数量と同じ）
現況用途等	現況用途	1・2階：住宅
	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共に居住し占有している。	
特記事項	1. 建築確認：平成11年11月17日／第H11認建千市003553号 完了検査：平成12年2月28日／第H12証建千市001959号 2. 本件建物の建築資材, 建築時期からアスベスト含有材が使用されている可能 性は低いと推察する。 3. 小屋裏収納（概測約5㎡, 天井高約1.1m）は, 天井高が1.5m未満のため床面 積には算入されない。 4. 債務者兼所有者の陳述 ・境界についての争いはない。 ・これまでリフォームはしていない。 ・設備機器の不具合はない。（動作確認は行っていない） ・ペットの飼育歴はない。 ・近年の台風で屋根上部の継ぎ目あたりが剥がれたが, 修理した。 ・震災の被害は特にない。 ・雨漏り, 水漏れ等の被害はない。 ・生活していて近所からクレームが来たことはない。 ・近隣で事件や事故は聞いていない。	

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	147,000	1.08	100.10	1/1	1.00	15,892,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示地 (千葉中央-2)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 124,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(108.9)}{100} & \times \frac{100}{(102)} & \times \frac{100}{(90)} & \div & 147,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 方位+2% (格差率) 102

◇ 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) 90

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+5%, 角地+3% (格差率) 1.08

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) 1.00

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	持分 ウ	現価率 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
2	180,000	98.95	1/1	0.144	2,565,000

エ 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 %	4年	26年	0.18	▲20% (0.80)	0.144

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) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
		率	利用権等	
1	15,892,000	0.60	法定地上権	9,535,000

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カ, 1②オ) 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) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	15,892,000	－ 9,535,000		1.00	0.80	5,090,000
2	2,565,000	＋ 9,535,000	1.00	1.00	0.80	9,680,000
一 括 価 格 (合 計)						14,770,000

ウ 占有減価修正:修正の必要がない。

エ 市場性修正:特段考慮すべき要因はないことから、不要と判断した。

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 （ 千葉中央－2 ）

所 在	千葉県千葉市中央区道場南2丁目190番13「道場南2－9－6」
価 格	124,000 円／㎡
位 置	JR内房線, JR外房線, JR総武線外「千葉」駅の東方・約1.9km
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	139㎡
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道
接 面 街 路	北東側 4m 市道
用 途 指 定 等	第一種住居地域（指定建蔽率60%, 指定容積率200%）
地 域 の 概 要	小規模一般住宅が多い既成住宅地域

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





地番区域見出
鶴沢町

請求部分	所在	千葉市中央区鶴沢町				地番	7番24			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号		分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	土地区画整理所在図	
作成年月日					備付年月日(原図)					補記事項

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方事務局管轄)

令和7年9月1日

東京法務局渋谷出張所

登記官

請求番号：76-1

(1/1)

本図面はA3判を
A4に縮小したものです

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

千葉地方裁判所

令和7年9月1日

中央法務局登記出張所

本図面はA3判をA4に縮小したものです

登記官

平成28年9月29日

7-24

43-16

建物平面図

家屋番号

建物の所在

千葉市中央区錦沢町7番地24

51638 各階平面図

1階

0.455 x 1.020 = 0.465
3.640 x 5.460 = 19.8744
5.460 x 0.910 / 2 = 2.4753
3.640 x 5.915 = 21.5306
5.460 x 5.915 x 0.910 = 28.5156
52.3816

2階

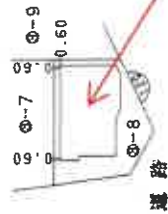
0.455 x 1.020 = 0.465
3.640 x 5.460 = 19.8744
5.460 x 0.910 / 2 = 2.4753
3.640 x 5.915 = 21.5306
5.460 x 5.915 x 0.910 = 28.5156
52.3816

床面積 52.58㎡

2階

3.105 x 4.550 = 14.1278
2.275 x 5.450 = 12.4013
3.105 x 5.450 = 16.9223
1.363 x 5.450 = 7.4084
46.3727

床面積 46.37㎡



物件2

道路

作製者

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

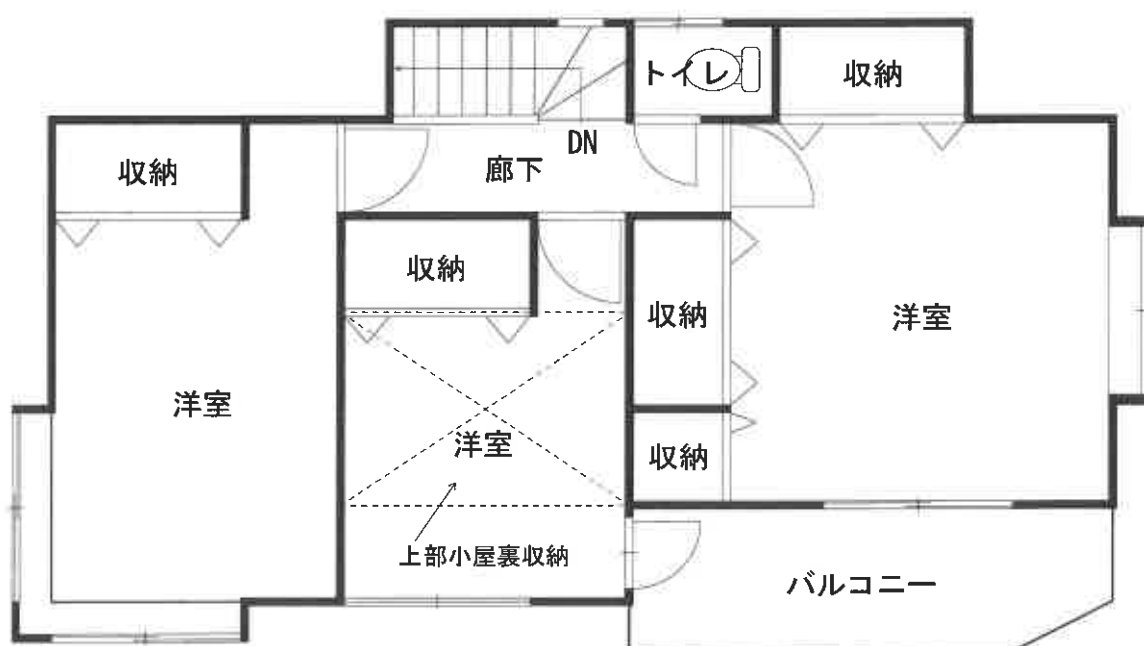
2月1日作製

(千葉市五洲家屋調査士会印)

間取略図



1 階



2 階

