

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 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

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 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 11 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 25 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 3 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 16 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 2 月 10 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 | 銚子市末広町 |
| | 地 番 | 5 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 96.77 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 銚子市末広町 5 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 5 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 37.26 平方メートル
2 階 37.26 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 8日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 菅 野 彬 史

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 | 銚子市末広町 |
| | 地 番 | 5 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 96.77平方メートル |
| 2 | 所 在 | 銚子市末広町5番地4 |
| | 家屋 番号 | 5 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 37.26平方メートル
2階 37.26平方メートル |



令和7年(ケ)第388号
令和7年11月12日受理
令和7年12月23日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 田 中 剣 吾

(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 | 銚子市末広町 |
| | 地 番 | 5 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 96.77 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 銚子市末広町 5 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 5 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 37.26 平方メートル
2 階 37.26 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			
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	☒ 概ね公図のとおり ☐ 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（法第 14 条第 1 項）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	「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居宅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	「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

■物件1（本土地）について

- 1 物件2（本建物）の敷地等として利用されており、東側に自動車複数台分の駐車スペースがある（写真①参照）。本敷地東側が幅員約4.1メートルの市道に接する。本土地の駐車スペースと東側市道との段差を解消するために市道西端の側溝蓋の上に厚さ数センチメートルのコンクリート製スロープが打設されているが、打設の経緯や市道管理者の承諾の有無等は不明である（写真④及び「関係人の陳述等」参照）。
- 2 本土地と各隣接地とは、東側市道を除きブロック塀等により仕切られており、北西端と南西端には境界杭が存在する。また、北東端の接道部分にも境界杭が存在することから、これらを公図等と照合することにより、本土地の範囲を認識することは可能である。
- 3 本土地駐車スペースの南側に簡易物置（動産）が置かれている（写真①参照）。

■物件2（本建物）について

- 1 本建物内には通常の生活に使用する家財道具、電化製品、生活雑貨類が存在しており、居住者によって現に居宅として使用されている（写真②③参照）。
- 2 天井・内壁・床に経年相応の劣化（細かい傷や変色）及び汚損した箇所はあるが、大きな損傷等は見られなかった。

（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
■債務者兼所有者	本建物には私と家族が住んでいましたが、今は私一人が住んでいます。 本建物に住み始めてから、リフォームはしていません。 本建物に雨漏りする箇所や大きな損傷はありません。 水回り設備等について特に不具合はありません。 本建物内でペットを飼育したことはありません。 本土地の境界線について近隣との間で争いはありません。 本土地西側の駐車場や南側の店舗からの騒音は気になりません。また、近隣の醤油工場からの匂いもあまり気になりません。 東側道路の側溝の上にあるコンクリート製のスロープは、本土地建物を購入した時からこの状態でした。 (令和7年11月19日及び同年12月10日に面談聴取)

(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
7年11月19日 (水) 14:20-14:30	物件所在地	物件確認、占有調査、外観写真撮影、債務者兼所有者より本建物の占有状況を聴取、同人と立入調査日の打ち合わせ
7年12月10日 (水) 10:00-10:45	同上	債務者兼所有者の立会いのうえ評価人とともに立入調査、占有状況等確認、室内等写真撮影
年 月 日 () : - :		
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

物件番号 1

地番区域見出

末広町

A B

末広町
末広町

請求部	所在	銚子市末広町				地番	5番4		
出力縮	力尺	1/500	精度区	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	昭和55年9月				備考 付年月日 (原図)			補記事項	

(6 枚目)

登記年月日：令和2年6月30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。
(千葉県地方務局(印理文局)管轄)

令和7年10月7日 千葉県地方務局

登記官

(2 枚目)

図案番号：204-2

各階平面図

建物図面図
各階平面図

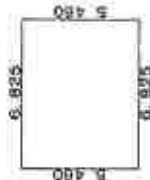
家屋番号

5番4

建物の所在

銚子市米広町5番地4

1階、2階各階同型



求積数

6.825 x 5.460

37.2645

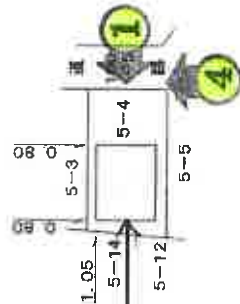
床面積

37.26

m²



写真撮影位置と方向



物件番号 2

単位：m

作成者

縮尺

250

申請人

縮尺

500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

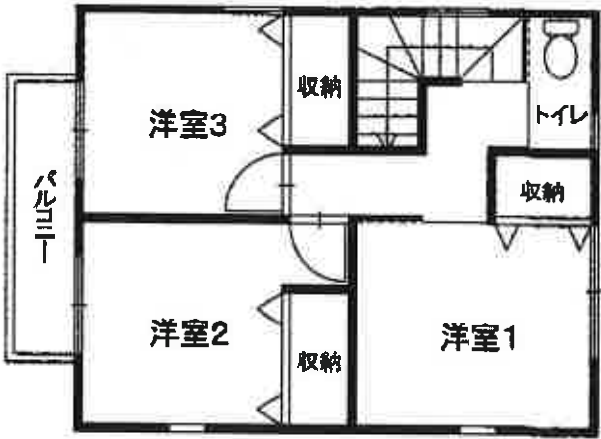
A3判をA4判に縮小

写真撮影位置と方向

【1階】



【2階】



評価人作成



①



②



③



④

側溝蓋の上にコンクリート製の
スロープが打設されている

(9 枚目)

令和7年（ケ）第388号

令和7年12月10日 現地調査

令和7年12月15日 評価

第47251111号 発行番号

令和7年12月22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

伊藤重夫

第1 評価額

一括価格	
金7,230,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金620,000円
物件2（建物）	金6,610,000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 住居表示未実施区域
番 号	特 記 事 項		
1, 2	ない。		

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 | 銚子市末広町 |
| | 地 番 | 5番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 96.77平方メートル |
| 2 | 所 在 | 銚子市末広町5番地4 |
| | 家屋 番号 | 5番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 37.26平方メートル
2階 37.26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 総武本線「銚子」駅の北東方・約 550m (道路距離) 最寄りバス停「公民館」の南西方・約 160m (道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	県道背後で醤油工場に近接して一般住宅や酒場等が混在する地域	
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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	商業地域
	建 蔽 率	指定 80%
	容 積 率	指定 400%
	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制	・ 居住誘導区域内/都市機能誘導区域内（立地適正化計画） ・ 宅地造成等工事規制区域（盛土規制法）
画 地 条 件	形状（台形）、地勢（ほぼ平坦地）、接道方位（東）、間口（約 7.2m）、奥行（約 13.5m）、地積（96.77 m ² （登記とほぼ同じ））、接面道路との関係（中間画地）、隣地との高低差（南側隣地及び東側道路に対して概ね等高に、北側隣地及び西側隣地に対して約 0.3m 低く接面）（※特記事項欄 1 参照）	
接 面 道 路 の 状 況	東側市道（50082 号線）、幅員（約 4.1m）、連続性（普通）、舗装（有）、歩道（無）、側溝（有）、高低差（概ね等高接面）（※特記事項欄 2 参照）	
	建築基準法上の種類	建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能と推定
土地の利用状況等	物件 1	物件 2 の建物の敷地
	隣地	・ 東側：市道を介して駐車場 ・ 西側：駐車場 ・ 南側：店舗（スナック） ・ 北側：駐車場
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(※特記事項欄 3 参照) 下 水 道 あり(※特記事項欄 4 参照)	

土 壤 汚 染 等	1. 住宅地図（昭和 46 年，同 60 年，平成 7 年，同 18 年，同 30 年）の閲覧によると，対象建物(物件 2)が新築された令和 2 年以前において，対象土地は永らくサウナ店の敷地であったことが推定されるが，通常は土壤汚染の可能性は低いものと推察される。 2. 対象土地は現在，地上 2 階建の居宅の敷地であり，地下埋設物の存否の確認はできないが，現地での外観調査による限り，土地利用の著しい阻害要因となる地下埋設物が存する兆候は見当たらなかった。 3. 「ちば情報マップ ふさの国文化財ナビゲーション」の閲覧によると，対象土地及び隣接地並びに周辺地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。
特 記 事 項	1. 東側市道及び西側隣地との間の境界を示すとみられる石杭又はコンクリート杭を確認したほか，北側及び南側隣地についてはコンクリートブロックを手掛かりに境界線を推定し，ウォーキング・メジャーによる概測の上，土地の範囲や形状が公図等に概ね符合するものと推察した。 2. 東側市道の接道部にあるコンクリート製側溝蓋の上に，厚さ数 c m のコンクリートが打設されている（自動車の出入りを円滑にするためとみられる）。債務者兼所有者は「建売り住宅のため，購入時からこの状態だった」と話しており，市の道路管理部署等からの承諾の有無は不明である。 3. 銚子ガス(株)銚子営業所によると，対象土地の東側接面市道の地下には都市ガス本管が埋設されていない。 4. 銚子市水道局によると，下水道の受益者負担金は納付済みである。 5. 「銚子市防災マップ」（WEB 版）によると，対象土地は液状化しやすいエリアに含まれる。 6. 東側接道部に自動車 2 台分程度の駐車スペースがあり，その南側にスチール製物置（動産）が置かれている。 7. 対象土地の約 50m（直線距離）東方に醤油工場があるが，債務者兼所有者は「匂いはあまり気にならない。匂いのひどい地域では工場関係者が定期的に挨拶回りに来るというが，この地域ではそういうこともない」と話している。 8. 対象土地の近隣に宗教団体の施設がある。

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）	令和2年6月21日新築
	経 過 年 数	約5年
	経済的残存耐用年数	約20年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板ぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	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（洋式・2箇所）等（電気， 上水道，下水道，プロパンガス使用）
	その他	特にない。
床面積（現況）	床面積 1階 37.26 m ² 2階 37.26 m ² 延べ 74.52 m ²	
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間 取 り	3LDK（別添「建物間取図」参照）
品 等	普通	
保守管理の状態	普通。経年相応の劣化や損耗等に加え，主な汚破損箇所等として以下のものなどが見られた： ・外壁の北側1階部分に薄い緑色の汚れがある。	
建物の利用状況	債務者兼所有者が一人で居住し，占有している。	
特 記 事 項	1. 建築台帳記載証明書の主な記載事項（抜粋） ・建築確認：令和元年10月10日／千建住193041号 ・検査済証：令和2年5月1日／千建住193041号	

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	28,700	1.04	96.77	0.90	2,600,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（銚子(県)-6）

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
32,900 円/㎡	×	98.8/100	×	100/105	×	100/108	=	28,700 円/㎡

◇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：接面方位（南東）+5% (格差率) 105

◇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) 108

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（相乗積）： 接面方位（東） +4% (格差率) 1.04

ウ 地 積：登記数量による。

エ 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	130,000	74.52	0.80	7,750,000

ウ 現価率

物件 番号	(1) 耐用年数法(定額法)				(2) 観察減価法	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	－1% (0.99)	0.80

(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) 観察現価率

建物躯体の状態（建物状態，損耗，破損等），保守管理状況等を考慮した。

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
1	2,600,000	0.65	法定地上権	1,690,000

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65%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） （1万円未満四捨五入） （7±イ）×ウ×エ×オ
1	2,600,000	-1,690,000		0.98	0.70	620,000
2	7,750,000	+1,690,000	1.00	1.00	0.70	6,610,000
一 括 価 格（合 計）						7,230,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：物件1について、側溝蓋上のコンクリート打設に係る管理者の承諾の有無が不明であることに伴う市場性減退を考慮した。

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

1 基準地価格（銚子(県)-6)

所 在：千葉県銚子市北小川町 2470 番 3 外

価 格：32,900 円/㎡

位 置：JR 総武本線「銚子」駅の東方約 1,300m に位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：132 ㎡

供給処理施設：上水道・下水道

接 面 街 路：南東側幅員約 4.7m 市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域，第一種住居地域（建蔽率 60%，容積率 200%）

地 域 の 概 要：中小規模の住宅が多い戸建住宅地域

第7 附属資料

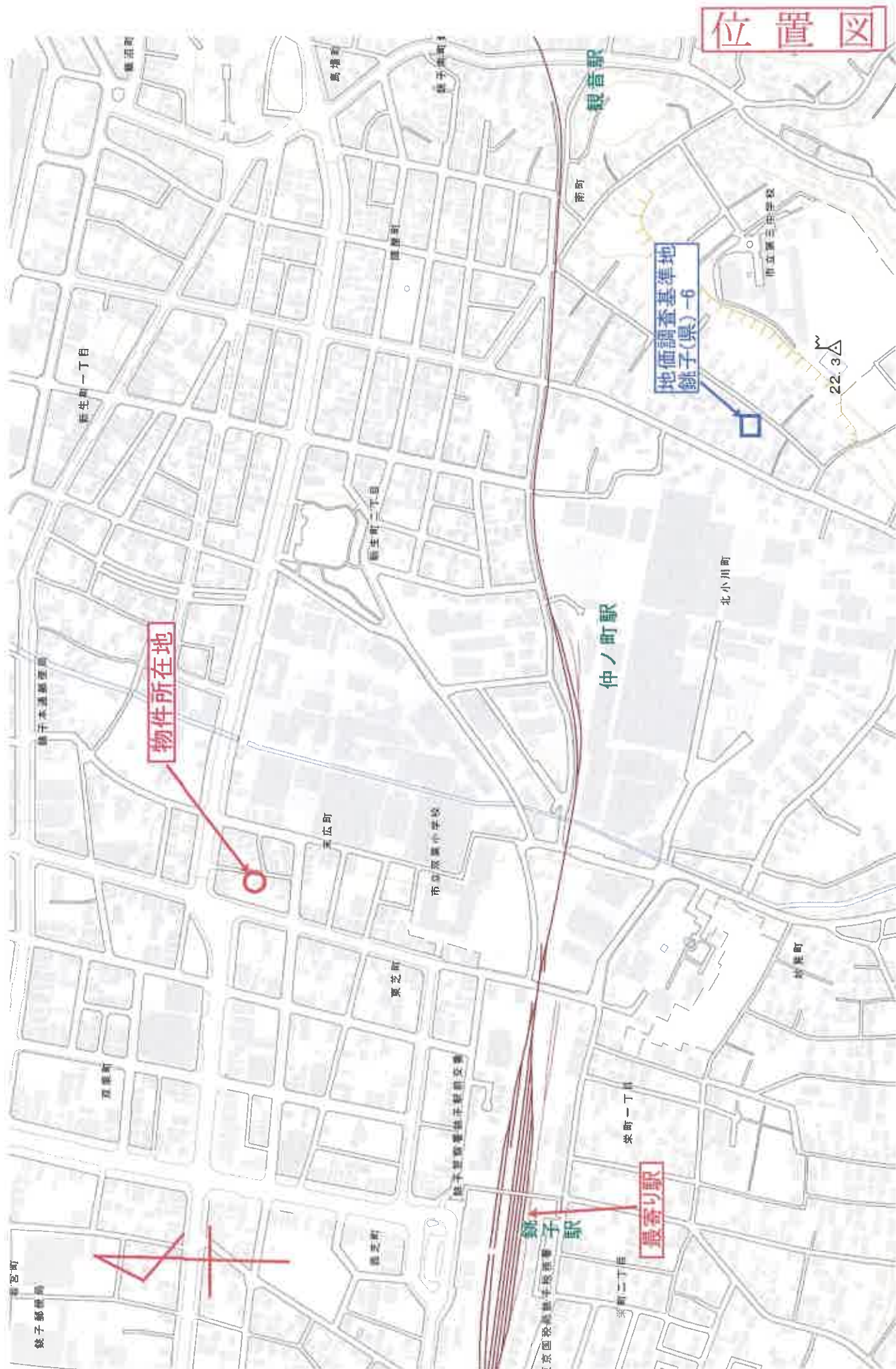
1 位置図

2 公図写

3 建物図面・各階平面図写

4 建物間取図

以 上





請 求 部 分	所 在	銚子市末広町				地 番	5番4			
出 縮 力 尺	1/500	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	昭和55年9月			備 付 年 月 日 (原 図)		補 記 事 項				

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

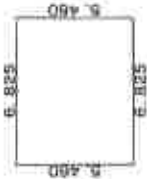
各階平面図

建物図面

各階平面図

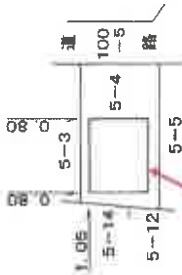
家屋番号	5番4
建物の所在	銚子市末広町5番地4

1階、2階各階図型



求積算
 $6.825 \times 5.460 = 37.2645$

床面積 37.26 m²



物件2

単位：m

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
	自作		

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

【1階】



【2階】

