

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月16日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 小 嶋 富 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 7月 1日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15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 7月29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 7月16日 午前 9時00分から 令和 8年 7月21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。
<p>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 6月16日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p>	





物 件 目 録

- 1 所 在 船橋市新高根六丁目  
地 番 920番25  
地 目 宅地  
地 積 81.74平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地・公衆用道路  
(宅地部分)  
地 積 約63平方メートル  
(道路部分)  
地 積 約18平方メートル  
共有者 A 持分10分の3  
共有者 B 持分10分の7
- 2 所 在 船橋市新高根六丁目920番地25  
家屋 番号 920番25  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 31.88平方メートル  
2階 35.19平方メートル  
共有者 A 持分10分の3  
共有者 B 持分10分の7

## 物件明細書

令和 8年 4月10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 船橋市新高根六丁目  
地 番 920番25  
地 目 宅地  
地 積 81.74平方メートル

(現況)

地 目 宅地・公衆用道路

(宅地部分)

地 積 約63平方メートル

(道路部分)

地 積 約18平方メートル

共有者 A 持分10分の3

共有者 B 持分10分の7

2 所 在 船橋市新高根六丁目920番地25

家屋 番号 920番25

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 31.88平方メートル

2階 35.19平方メートル

共有者 A 持分10分の3

共有者 B 持分10分の7



令和7年(ケ)第 371号  
令和7年10月31日受理  
令和8年 2月16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 船橋市新高根六丁目  
地 番 920番25  
地 目 宅地  
地 積 81.74平方メートル

共有者 A 持分10分の3  
共有者 B 持分10分の7

2 所 在 船橋市新高根六丁目920番地25  
家屋 番号 920番25  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 31.88平方メートル  
2階 35.19平方メートル

共有者 A 持分10分の3  
共有者 B 持分10分の7



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	船橋市新高根6-30-8
<b>土地</b>	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（共有者ら） □その他の者 上記の者が本土地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
<b>建物</b>	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（共有者ら） □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、北東側の一部約63㎡が宅地で物件2建物の敷地に利用され、南西側の一部約18㎡が道路で公衆の用に供されている。

宅地部分は、南西側が接する道路より等高～約0.5m高く、その他隣地との境には金網フェンスやブロック積があり、土地の範囲を確認できる。

### ■建物について

1階浴室入口ドアの開閉に不具合がある。浴室の汚れが激しい。

評価人に調査によると、法定建蔽率・容積率を超過した違法建築物となっている。

(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)

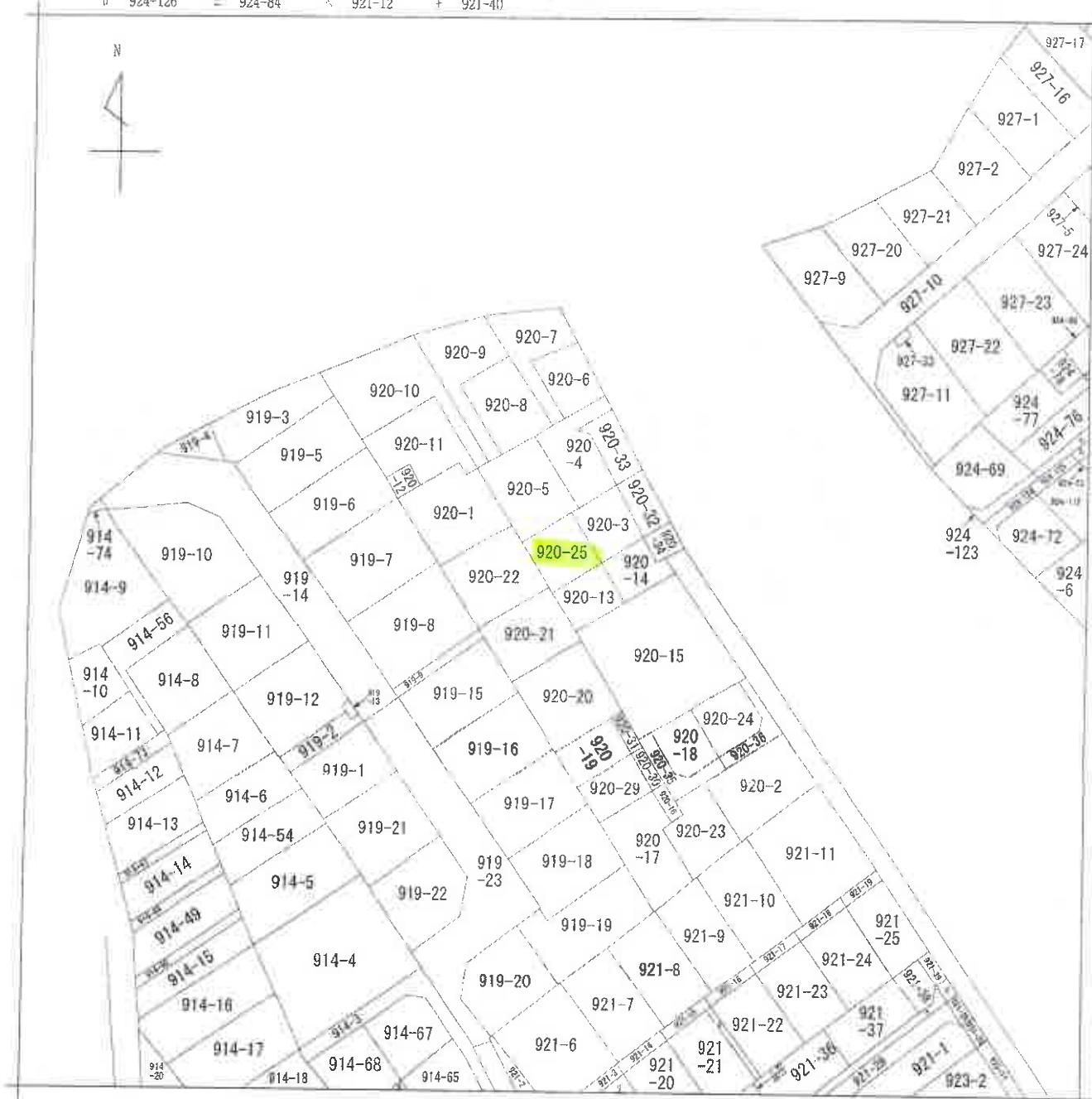
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者兼所有者)	土地は登記のとおりで、隣地との間でも境界等の争いはありません。 建物に特別不具合は生じていません。 本件物件に母の共有者Aと私と妻の3人で居住しています。 5年位前まで犬を飼っていましたが、今はいません。

(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11月25日 (火) 13:40-13:55	物件所在地 郵便	物件外観調査、写真撮影、占有者不在 所有者共有者に対し、調査協力依頼文書送付 (連絡ない)
R7年12月10日 (水) : - :	郵便	所有者共有者に対し、調査協力依頼文書送付 (連絡ない)
R8年1月13日 (火) : - :	郵便	所有者共有者に対し、調査協力依頼文書送付 (連絡ない)
R8年1月23日 (金) : - :	郵便	所有者共有者に対し、解錠立入調査実施告知書送付 (連絡なし)
R8年2月2日 (月) 10:30-10:45	物件所在地	物件立入調査、写真撮影 共有者Bに面談、事情聴取 評価人同行
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和8年2月2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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

927-18 924-81 914-66 921-4 921-5  
 924-126 924-84 921-12 921-40



(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。



A 新高根6丁目

請求部	所在	船橋市新高根六丁目			地番	920番25		
出力縮尺	1/600	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		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。

(千葉地方務局船橋支局管轄)

令和7年9月17日  
東京法務局

( 6 枚目)



**A3判をA4判に縮小した。**

地図整理番号：M92447

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和44年4月26日

492895

地番 920-3

土地の所在 船橋市高根町 新高根6丁目

地積測量図

14.4.26

製作年月日 昭和四十四年四月二十五日

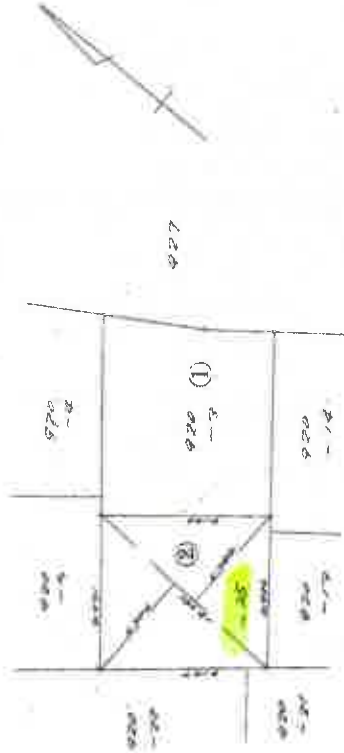
製作者

[Redacted]

申請人

[Redacted]

署名捺印



求積

$$(2) \quad 12.79 \times (6.394 + 6.388) \times \frac{1}{2} = 81.769281 \text{ m}^2$$

縮尺 1/300

A3判をA4判に縮小した。

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。

(千葉県地方務局船橋支庁管轄)

令和7年9月17日

東京法務局

登記官

(7 枚目)

地図整理番号：M92448

登記年月日：平成9年9月26日

90506

各階平面図

家屋番号 920-25

建物の所在 船橋市新高根6丁目920番地25

建物図面

1 階



求積表

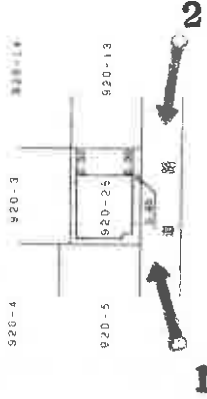
4.550	X	0.455	=	2.070250
5.460	X	5.460	=	29.811600
合計				31.881850
床面積				31.98 m <sup>2</sup>

2 階



求積表

4.550	X	2.275	=	10.351250
5.460	X	4.550	=	24.843000
合計				35.194250
床面積				35.19 m <sup>2</sup>



写真撮影方向

作製者

土地家屋調査士

縮尺 250

申請人

縮尺 500

(千葉県地家屋調査士会用紙)

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図面である。

(千葉県地方務局船橋支局管轄)

令和7年9月17日 東京公務局

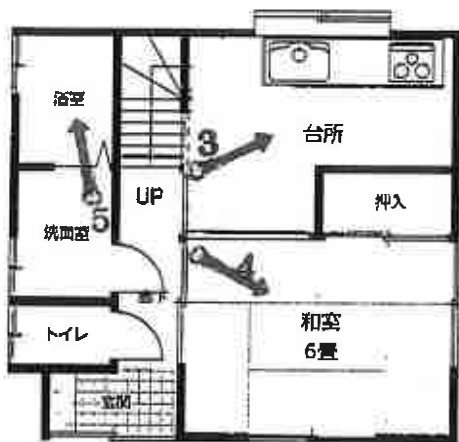
登記官

( 8 枚目 )

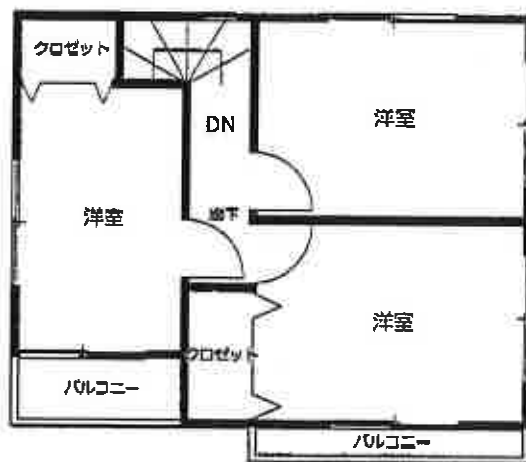
地図整理番号：M92449

# 間取図

1階



2階



← 写真撮影方向



1



2



物件2建物

物件1土地道路部分

3



( 10 枚目 )

4



5



令和 7 年 (ケ) 第 371 号

令和 8 年 2 月 2 日 現地調査

令和 8 年 2 月 5 日 評 価

第 5 1 5 2 号 発行番号

令和 8 年 2 月 6 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 6, 1 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 2 8 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 3, 9 0 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。	(宅地部分) 地積：約63m <sup>2</sup> (道路部分) 地目：公衆用道路（建築基準法のもの） 地積：約18m <sup>2</sup>
2		物件目録記載のとおり。	(住居表示) 「新高根6-30-8」
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 船橋市新高根六丁目  
地 番 920番25  
地 目 宅地  
地 積 81.74平方メートル  
共有者 A 持分10分の3  
共有者 B 持分10分の7
- 2 所 在 船橋市新高根六丁目920番地25  
家屋 番号 920番25  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 31.88平方メートル  
2階 35.19平方メートル  
共有者 A 持分10分の3  
共有者 B 持分10分の7

#### 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	京成松戸線「高根公園」駅の南西方・道路距離約700mに位置する。 (別添「目的物件の位置図」参照)	
付近の状況	中小規模の一般住宅のほかアパート等も混在する住宅地域である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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% なし -
画地条件 (宅地部分)	形状(概ね長方形)、地勢(平坦地)、接道方位(南西)、間口(約9.1m)、奥行(約6.9m)、高低差(道路より約0~0.5m高い)地積は約63㎡(概測)程度と推察する。	
接面道路の状況 (宅地部分)	南西側私道(位置指定)、幅員(約4m)、連続性(劣)、舗装(アスファルト)、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5号 昭和41年9月26日・第604号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可(但し、特記事項)
土地の利用状況等	物件1…物件2建物の敷地及び公衆用道路として利用されている。隣地は、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ある場合を「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	現存建物は法定の建蔽率・容積率を超過した違法建築物であり、現存建物と同一規模の再建築はできない。	

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	平成9年9月23日新築 約28年 約0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 スレート葺 サイディング ビニールクロス等 ビニールクロル等 フローリング・畳等 洗面台, キッチン, 浴室, 水洗トイレ等 (上・下水道, 都市ガス, 電気)
床面積(現況)	現況床面積は次の通り。 床面積 1階 31.88㎡ 2階 35.19㎡ 延べ 67.07㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 4K(別添間取図の通り)
品 等	劣る。	
保守管理の状態	劣る。	
建物の利用状況	本件債務者兼共有者らが居住中(詳細について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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築確認：第H09認建船橋000651号(平成9年6月25日)完了検査は未了</li> <li>・ 法定の建蔽率・容積率を超過した違法建築物である。</li> <li>・ 洗面所の入口ドアの開閉不良等の不具合がある。</li> </ul>	

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 (宅地)	109,000	1.03	63	1.0	7,073,000
1 (道路)	109,000	0.01	18	—	20,000
1 (計)					7,093,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (船橋-40)

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 107,000\text{円}/\text{m}^2 & \times 103/100 & \times 100/101 & \times 100/100 & \ni & 109,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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 +1%

◇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：宅地部分……道路方位+3%，道路部分……-99%

ウ 地 積：概測数量による。

エ 建付減価：不要。

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	210,000	67.07	0.045	634,000

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	28年	0.05	▲10% ( 0.90 )	0.045

(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 (宅地)	7,073,000	0.6	法定地上権	4,244,000

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	7,093,000	-4,244,000	1.0	1.0	0.8	2,280,000
2	634,000	+4,244,000	1.0	1.0	0.8	3,900,000
一括価格 (合計)						6,180,000

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 参考価格資料

### ・地価公示（船橋－40）

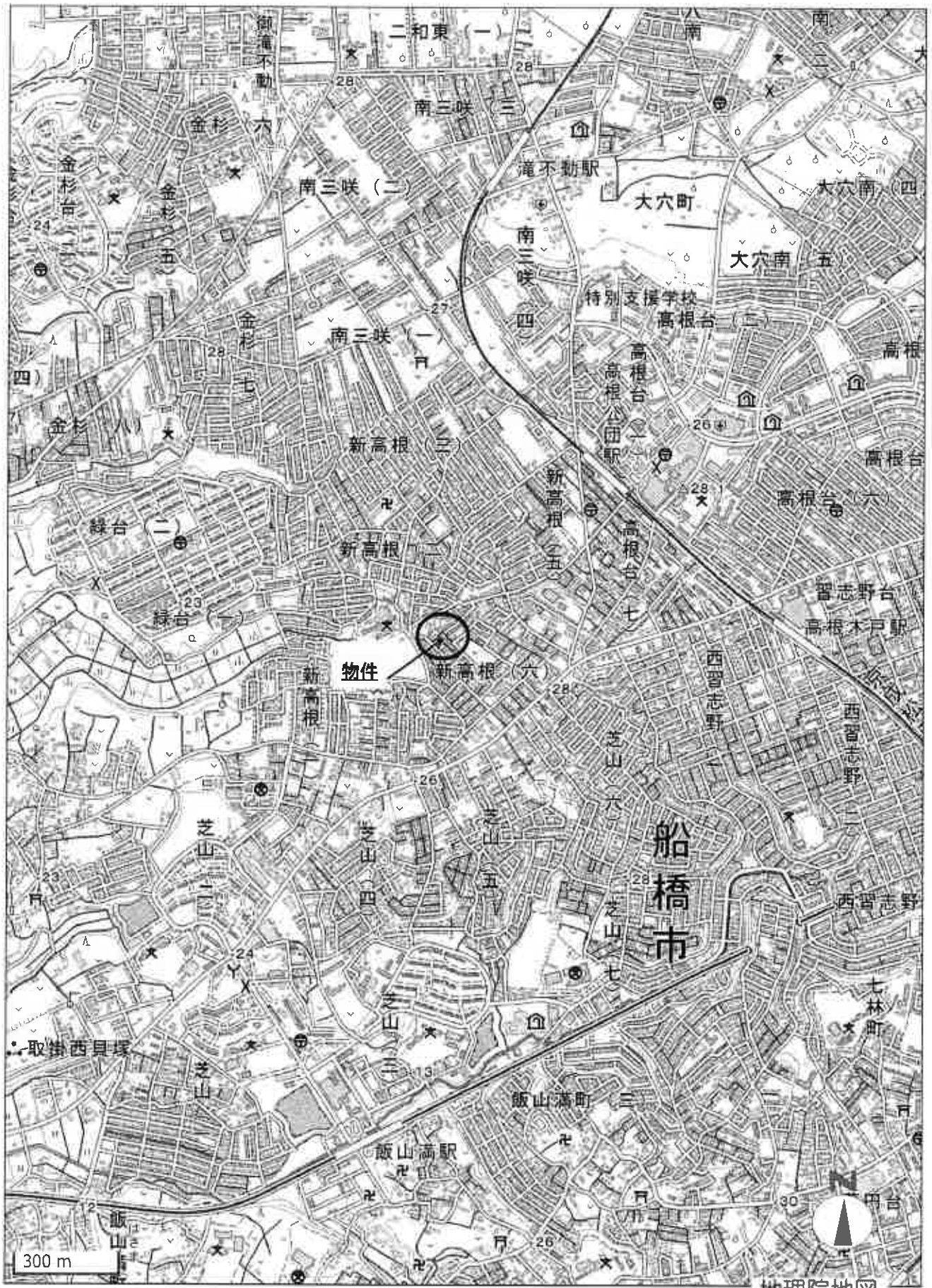
所	在	船橋市新高根6丁目911番7「新高根6-18-1」			
価	格	107,000円/㎡			
位	置	京成松戸線「高根公園」駅の南西方・道路距離約950mに位置する。			
価	格	時	点	令和7年1月1日	
地	積	171㎡			
供給	処理	施設	水道，下水，ガス		
接	面	街	路	北西側幅員4m私道	
用途	指定	等	第1種低層住居専用地域(建蔽率50%，容積率100%)		
地	域	の	概	要	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

## 第7 附属資料の表示

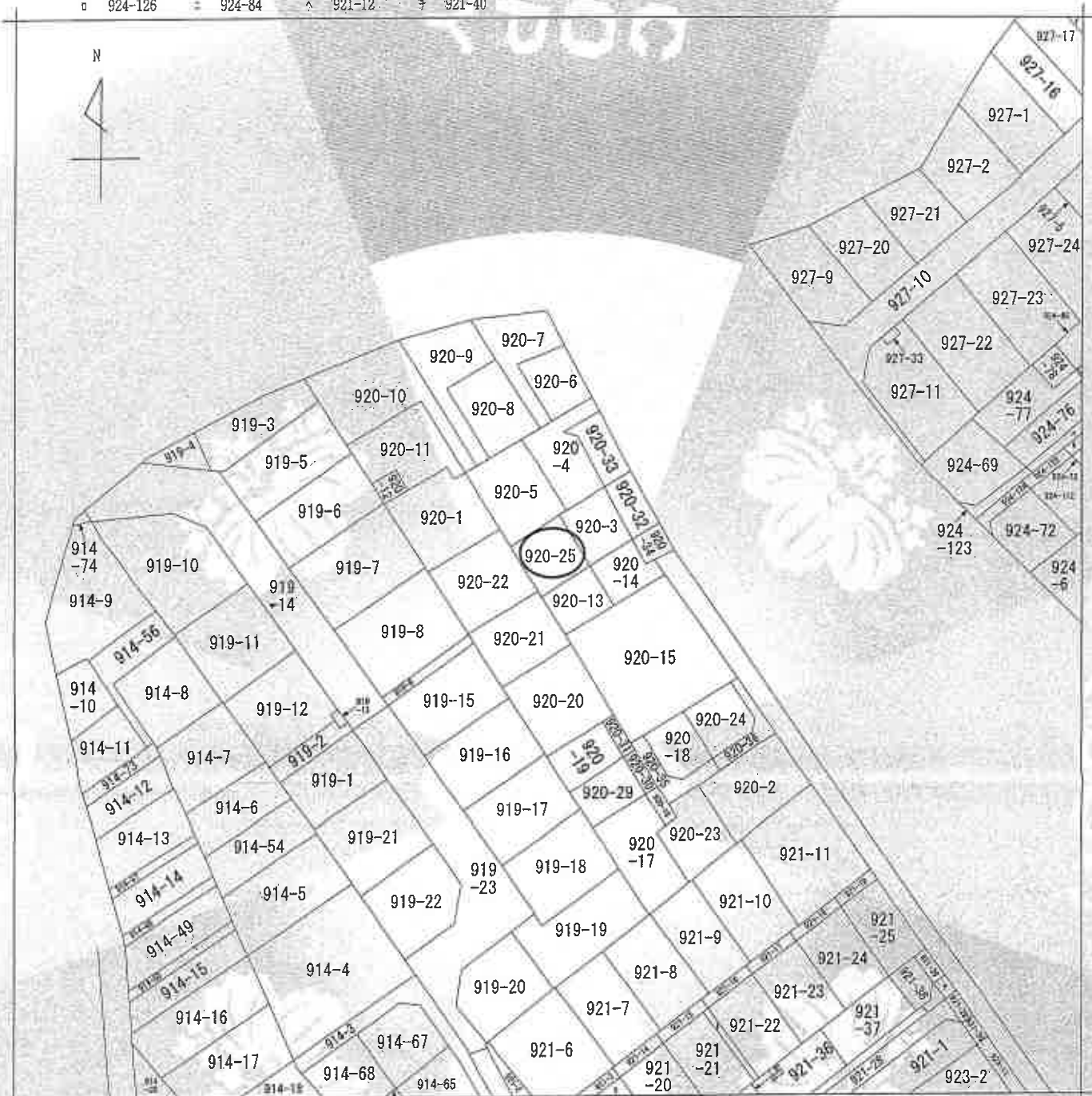
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 地積測量図写
- 5 間取図

以 上

# 目的物件の位置図



イ 927-18    Ⅱ 924-81    Ⅲ 914-66    Ⅳ 921-1    Ⅴ 921-5  
 〇 924-126    ① 924-84    ② 921-12    ③ 921-40



(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	船橋市新高根六丁目		地番	920番25	
出力縮尺	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。

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和7年9月17日

東京法務局

地図整理番号：M92447

登記官

登記年月日：平成9年9月26日

90E06

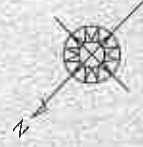
各階平面図

家屋番号 920-25

建物の所在 船橋市新高根6丁目920番地25

建物図面

平成九年九月貳拾日



1 階



求積表

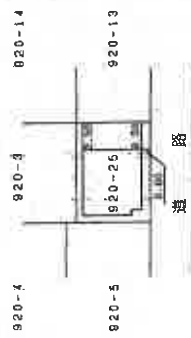
4.550 X 0.455	=	2.070250
5.460 X 5.460	=	29.811600
合計		31.881850
床面積		31.88 m <sup>2</sup>

2 階



求積表

4.550 X 2.275	=	10.351250
4.460 X 4.550	=	24.843000
合計		35.194250
床面積		35.19 m <sup>2</sup>



作製者

250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会用品)

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。  
(千葉県地方事務局 船橋支局密結)

令和7年9月17日 東京法務局

登記号

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

登記年月日：昭和44年4月26日

492895

番 920-3  
920-3

土地の所在 船橋市高根町 新高根6丁目

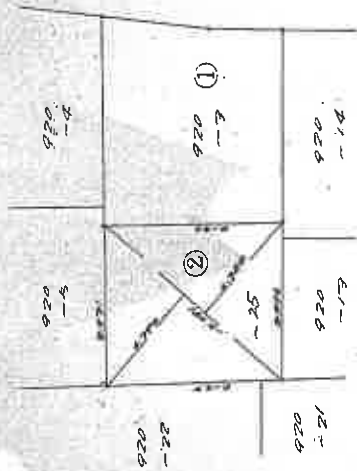
地積測量図

44.4.26

作製年月日 昭和四十四年四月二十五日

作製者

申請人



求積

$$\textcircled{2} \quad 1.2791 \times (4.394 + 6.388) \times \frac{1}{2} = 81.747281 \text{ m}^2$$

縮尺 1/300

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

本図は図面に記載されている内容を証明する書類である  
(千葉県地方法務局船橋支庁事務所)

令和7年9月17日 東京法務局

登記官

# 間取図

1階



2階

