

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 13 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 及 川 真 一

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 10 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 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 11 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 11 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 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 10 月 13 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	船橋市小室町
	地 番	2925番
	地 目	宅地
	地 積	224.65平方メートル



令和8年（ヌ）第32号

注 意 書

1 現況調査報告書について

現況調査報告書には物件1及び2が含まれていますが、本件においては、物件1のみが売却対象となりますのでご注意ください。

2 評価書について

令和8年8月12日付け「補充評価書」（物件1のみを評価対象としたもの、「物件2」と表示されている物件は同書記載のとおり売却対象外）が提出されておりますので、評価については、「補充評価書」をご覧ください。

千葉地方裁判所民事第4部売却係

物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 18 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】

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

【物件番号 1】

本件土地につき、売却対象外の建物（家屋番号 2925 番）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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	船橋市小室町
	地	番	2925番
	地	目	宅地
	地	積	224.65平方メートル



令和8年（ヌ）第32号
令和8年5月13日受理
令和8年6月16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 | 船橋市小室町 |
| | 地 番 | 2925番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 224.65平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市小室町2925番地 |
| | 家屋 番号 | 2925番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 79.22平方メートル
2階 65.00平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	住居表示未実施区域	
土地	物件 1	
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（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（債務者） ☐ その他の者 上記の者が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	「その他の事項」記載のとおり	
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 { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（債務者） ☐ その他の者 上記の者が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」記載のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある [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

(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

■土地（物件1）について

- 1 南西側及び北西側で市道に接している。
- 2 物件2建物及び関連施設等の敷地として利用されている。

■建物（物件2）について

築後約27年経過しており、経年による劣化が見られる。

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 室内でペットは飼っていない。 4 郵便受けに、債務者の子が代表取締役である。法人名が記載されているが、同法人の郵便物を受け取るためであり、同法人の占有事実はない。 (以上、令和8年6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8年5月14日（木） 11：45 － 12：00	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（応答なし。）
令和8年5月22日（金）	当庁執行官室	債務者に対し、調査協力依頼文書を郵送（応答なし。）
令和8年6月12日（金） 10：00 － 10：45	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（ ） ： － ：		

（特記事項）

☒ 令和 8 年 6 月 1 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。

☐ 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。

☐ 令和 年 月 日

（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：平成11年10月14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。
(千葉県地方税務局税務支局管轄)
令和8年1月23日 東京法務局港田事務所 登記官

(A3版をA4版に縮小)

(7枚目)

71535 各階平面図

家屋番号 2925番

建物の所在 船橋市小室町2925番地

建物各階平面図

1階

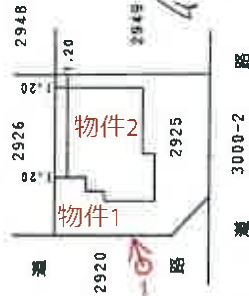
収積数
① 0.910 × 3.640 = 3.3124
② 4.550 × 1.213 = 5.5164
③ 1.365 × 5.460 = 7.5529
④ 0.645 × 7.780 = 5.0191
計 79.2700

床面積 79.27㎡

2階

収積数
① 2.275 × 3.640 = 8.2810
② 1.620 × 0.910 = 1.4742
③ 0.645 × 5.370 = 3.4637
計 55.0050

床面積 55.00㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

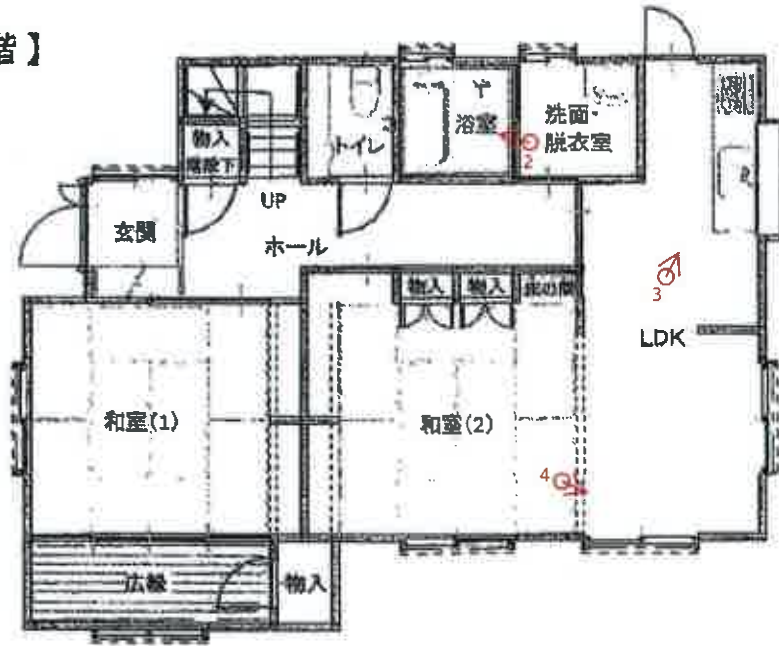
地図整理番号：M5369

※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

《 間 取 略 図 》



【1階】



【2階】



※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

(8枚目)

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



令和 8 年 (ヌ) 第 32 号

令和8年6月12日 現 地 調 査

令和8年6月16日 評 価

第 2026 - 027 号 発 行 番 号

令和8年8月12日 提 出 日

千葉地方裁判所

民事第4部 御中

補 充 評 価 書

令和8年6月17日発行，第2026-019号評価書（事件番号：平成8年（ヌ）第 32号）
につきまして，超過売却の見込みがあることから，物件1のみを売却対象とした場合の
評価額を査定するものです。

評価人 不動産鑑定士

秋 葉 節 久

第1 評価額

評 価 額	
金 3,710,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,710,000 円
物件2（建物）	売却対象外

1. 物件1の価格は売却外の建物（物件2）のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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。
従って、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			
2	1. 売却対象外である。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 船橋市小室町 |
| | 地 番 | 2 9 2 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 4 . 6 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 船橋市小室町 2 9 2 5 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 9 2 5 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 9 . 2 2 平方メートル
2 階 6 5 . 0 0 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 「小室」 駅の 北西方 約 1.2 km（道路距離） （別添「位置図」参照）		
付 近 の 状 況	周辺は中規模の一般住宅が建ち並ぶ千葉ニュータウン内の住宅地域である。対象土地周辺の地勢は、概ね北東下り及び北西下り緩傾斜で、日照・通風は普通である。船橋市ハザードマップによれば、対象土地は、「洪水・内水浸水想定区域」、「津波浸水想定区域」及び「高潮浸水想定区域」として公表はされていない。		
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： 40%	
	容 積 率	指定： 80%	
	防 火 地 域	指定なし	
	その他の規制	絶対高さ10m，建築基準法22条区域，宅地造成等工事規制区域，景観計画区域	
画 地 条 件	形 状 ： （正方形形状の画地，特記事項1参照） 地 勢 ： （ほぼ平坦） 間 口 ： （南西）（約 12m） 奥 行 ： （約 15m） 地 積 ： （224.65㎡）（登記数量とほぼ同じ） 接面道路との関係： （角地）（南西側市道：約0～0.6m高い） （北西側市道：約0～1.5m高い）		
接面道路の状況	南西側（市道） 路線名（79-034号線） 幅員（約 9m） 連続性（普通） 舗装（舗装） 歩道（両側） 側溝（両側） 北西側（市道） 路線名（79-040号線） 幅員（約 6m） 連続性（普通） 舗装（舗装） 歩道（無） 側溝（両側）		
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	南西側： 建築基準法42条1項1号 北西側： 建築基準法42条1項1号	
	セットバック	不要	
	再 建 築 の 可 否	可能であると推定	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1	目的外建物（物件2）及び関連施設等の敷地（特記事項2参照）	
	隣 地	・北東側：一般住宅 ・北西側：市道を介して一般住宅 ・南東側：一般住宅 ・南西側：市道を介して一般住宅	
供給処理施設 （敷地内までの引込みを基準に、引込みがある場合を「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	1. 物件1土地は、従前より住宅の敷地として利用されてきたと推察され、また、現地調査等から、土壌汚染の恐れのある利用がなされた可能性は低いと判断されること、また、物件1土地は、現在、地上2階建の住宅の敷地であり、地下埋設物の存否は確認できないが、現地調査の範囲では、地下埋設物の存する可能性は低いと判断されることから、土壌汚染及び地下埋設物については考慮外とした。 2. 船橋市教育委員会での調査によれば、物件1土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていないことから、埋蔵文化財については考慮外とした。
特 記 事 項	1. 南西角は隅切り部分になっている。 2. 南西側接面市道に接している南東部分は、コンクリート舗装され、カーポート設備（両側支柱付）が設置されている。 3. 物件1土地は、北東側隣接地より約0.8～1.5m高く、南東側隣接地とほぼ等高に接する。 4. 物件1土地及び周辺地域において、平成23年3月11日の東日本大震災による被害並びに令和元年9月・10月の台風及び豪雨による被害は、特段無かったものと推測される。

2 売却対象外の建物（物件2）の概況及び利用状況等

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	平成11年10月7日 新築 （登記記載）
	増 築 年 月 日	—
	経 過 年 数	約 27 年
	経済的残存耐用年数	約 2 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	モルタル塗装
	内 壁	クロス貼。塗壁外
	天 井	クロス貼，合板外
	床	フローリング，畳外
	設 備	システムキッチン，浴室，洗面台，水洗トイレ外 （電気，上水道，都市ガス，公共下水道）
	そ の 他	—
床面積（現況）	1 階	79.22㎡
	2 階	65.00㎡
	延 べ	144.22㎡（登記数量とほぼ同じ）
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	6LDK
品 等・施 工	品等：中位，施工の程度：中位	
保守管理の状態	建物外部は，経年による汚れや損耗・損傷等が見られる外には，特段の不具合等は見られなかった。建物内部も，経年による汚れや損耗・損傷等が見られる外には，特段の不具合等は見られなかった。所有者の陳述によれば，①雨漏りや水漏れ・排水の詰まり等の不具合はない②住設機器の作動状況に不具合はない③ペットは飼っていないとのことである。床に撓み・沈み等は確認出来なかったが，白蟻被害の有無については，床下調査を行っていないので不明である。保守管理状況は概ね普通程度と思料される。	
建物の利用状況	所有者が家族とともに自宅として占有・使用している。尚，郵便受けに，所有者の娘が代表取締役である法人名が記載されているが，所有者の陳述によれば，同法人の郵便物を受け取るためであり，同法人の占有事実はないとのことである。	
特 記 事 項	1. 建築確認：平成11年6月15日，第H11認建船橋000701号 完了検査：記載なし 2. 売却対象外の建物（物件2）については，使用資材及び建築時期等からアスベストを含有する資材が使用されている可能性は否定出来ないが，飛散性は低く，通常の使用上は問題はないと推測される。	

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通り求めた。

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	オ 建 付 地 価 格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	67,500	1.08	224.65	0.90	14,739,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

《地価公示地》（船橋－33）

公 示 価 格 時点修正 標準化補正 地域格差 規 準 価 格
 $74,300\text{円}/\text{㎡} \times 103.0 / 100 \times 100 / 105 \times 100 / 108 = 67,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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； + 5

◇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，接面方位等）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： 方位； + 3 角地； + 5
 （相乗積）

ウ 地 積： 224.65㎡ （登記数量による）

エ 建付減価： $\triangle 10$ 売却対象外の建物（物件2）と敷地との適応の状態等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1（土地）については、売却対象外の建物（物件2）に対する土地利用権等価格を控除し、さらに競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を決定した。

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		ウ 土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	14,739,000	0.55	法定地上権	8,106,000

イ 土地利用権等割合：55% 売却対象外の建物（物件2）については、法定地上権が成立。

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) (7±イ) ×ウ×エ×オ
1	14,739,000	△ 8,106,000		0.70	0.80	3,710,000
2						売却対象外
一 括 価 格 (合 計)						3,710,000

ウ 占有減価修正： ± 0 % 所有者が自宅建物の敷地として占有・使用していることから、不要と判断した。

エ 市場性修正： △ 30 % 物件1土地には、法定地上権が成立する売却対象外の建物（物件2）が存することから、市場参入者の標準的な行動原理を勘案した場合、市場性減が生じていると判断した。

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量のうえ、競売市場修正率として 80% を乗じた。

第6 参考価格資料

1 地価公示地 (船橋-33)

所 在 : 船橋市小室町3237番

価 格 : 74,300円/㎡

位 置 : 北総鉄道「小室」駅 西方 約 650m

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 212㎡

供給処理施設 : 上水道 , 都市ガス , 下水道

接 面 街 路 : 南側 6m 市道

用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 指定建蔽率 : 40% 指定容積率 ; 80%

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 附属資料の表示

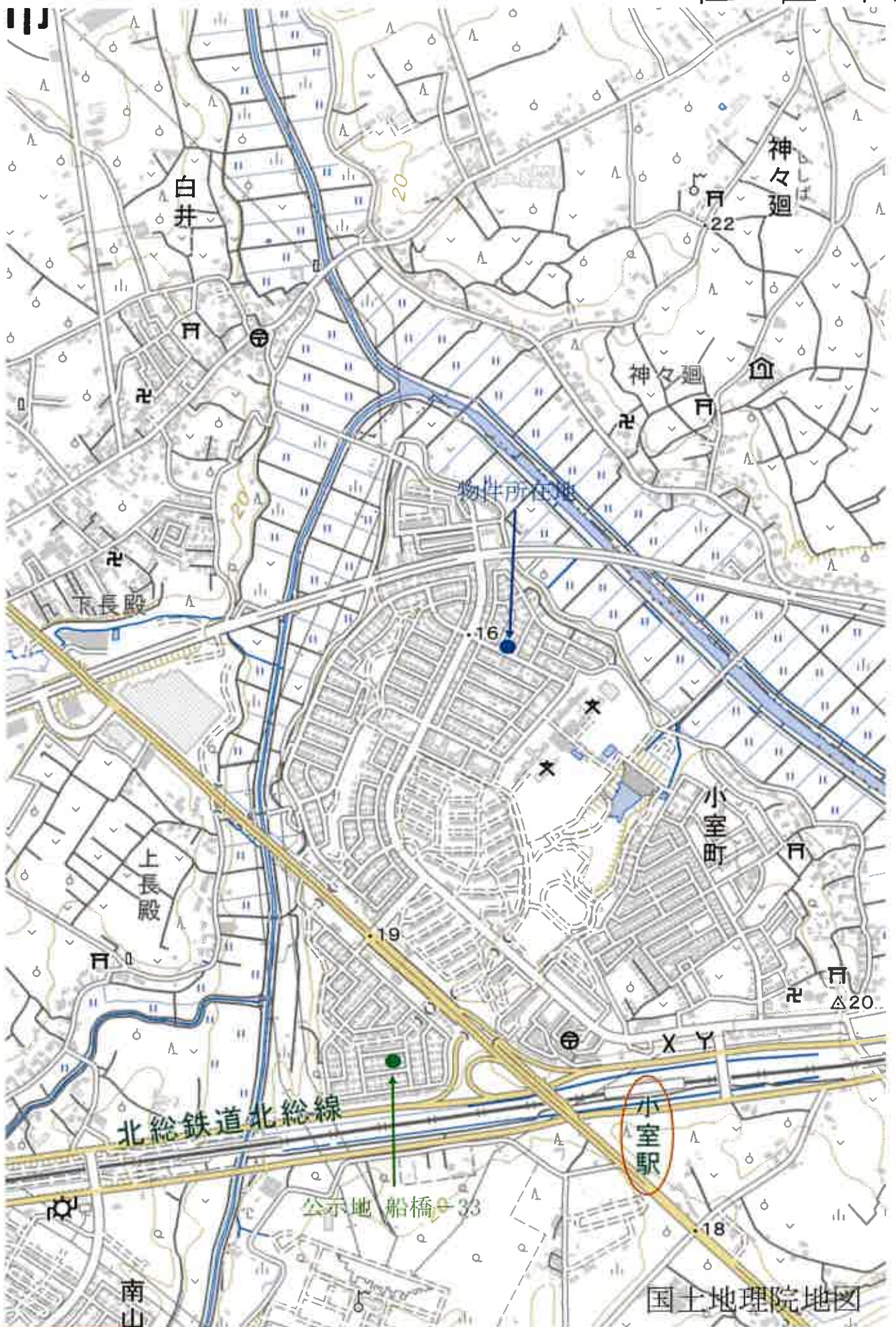
1 目的物件の位置図

2 公図 (写)

3 《 参考 》 建物図面・各階平面図 (写) (売却対象外建物 (物件2))

以 上

位置図

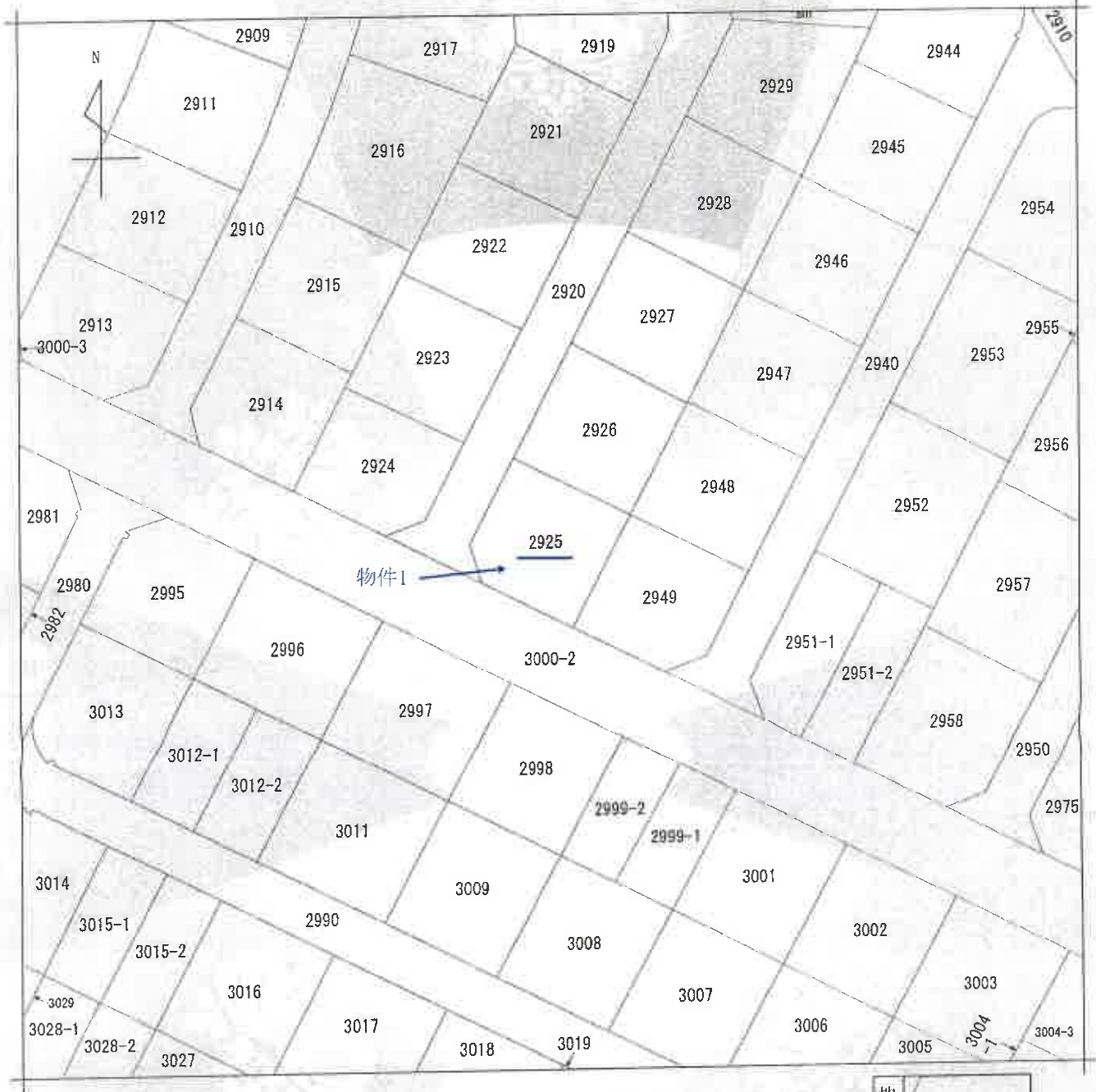


縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル（国土地理院）を利用して作成

0 250 500m

公 函 (写)



(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確保付けられるまでの間、これに代わるものとして簡易付けられている図面で、土地の位置及び形状の要略を記載した図面です。

地番区域見出

小室町

請 部 分	所 在	船橋市小室町				地 番	2925番	
出 力 縮	1/500	精 度 分		座 標 系 又 番 号 記 号		分 類	地図に準ずる図面	種 類 その他
作 成 年 月 日	昭和52年7月20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。
(千葉地方方法務局船橋支局管轄)

令和8年1月23日

東京法務局港出張所
登記官

地图整理番号：M55368

(1/1)

複写機にてA3をA4に縮小

登記年月日：平成11年10月14日

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。
(千葉県地方自治局 総務課 登記係)
令和8年1月23日 東京法務局 港出事務所

登記官

71535

各階平面図

家屋番号 2925番

建物の所在 船橋市小室町2925番地

建物図面

平成11年10月14日

売却対象外建物
(物件2)

求積表

①	0.910 × 3.640 =	3.3124
②	4.550 × 1.213 =	5.5191
③	1.365 × 5.460 =	7.4529
④	8.645 × 7.280 =	62.9356
計		79.2200

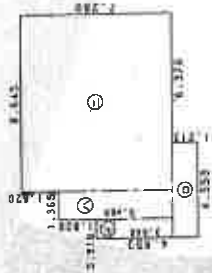
床面積 79.22㎡

求積表

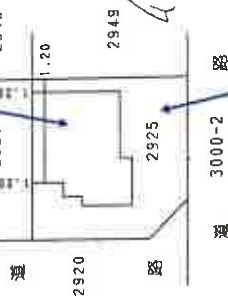
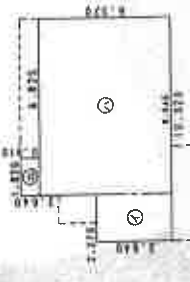
①	2.275 × 3.640 =	8.2810
②	1.820 × 0.910 =	1.6562
③	8.645 × 6.370 =	55.0688
計		65.0058

床面積 65.00㎡

1階



2階



作製者

四丁目44番12号
平成11年10月 日作製

縮尺

250

申請人

縮尺

500

(千葉県土地家屋調査士会印)

複写機にてA3をA4に縮小