

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 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 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6,980,000 5,584,000	一括	1,396,000	48,107	14,053
1	3,220,000				
2	3,760,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 市原市西広三丁目 |
| | 地 番 | 7 番 2 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 184.92 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市西広三丁目 7 番地 23 |
| | 家屋 番号 | 7 番 23 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 77.08 平方メートル
2 階 47.09 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 8月26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 | 市原市西広三丁目 |
| | 地 番 | 7 番 2 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 4 . 9 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市西広三丁目 7 番地 2 3 |
| | 家屋 番号 | 7 番 2 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 7 . 0 8 平方メートル
2 階 4 7 . 0 9 平方メートル |



令和8年(ケ)第137号
令和8年6月2日受理
令和8年7月13日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 中 村 貢

(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 市原市西広三丁目
地 番 7番23
地 目 宅地
地 積 184.92平方メートル
- 2 所 在 市原市西広三丁目7番地23
家屋 番号 7番23
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 77.08平方メートル
2階 47.09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（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 ） ☐ （物件 ）			
形状	☒ 地図（法第 14 条第 1 項）国調法 19-5 指定のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり			
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				
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居宅として使用し、占有している。 ☐ 「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				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者の破産管財人弁護士 ■所有者	本物件は当職が管財業務の一環として管理占有しています。本建物には所有者と家族が住んでいます。本物件には賃借権等の利用権の設定はありません。 1 本建物には私と家族で住んでいます。 2 令和元年の台風のとくに1階の和室と2階が雨漏りしました。雨漏りしたのはそのときだけで、それ以降は雨漏りしていません。修繕はしていません。たぶん、大雨と風向きの関係で雨漏りしたのだと思います。給湯器は古くて、28年位経ちます。風呂を湧かしても湧かなかったり、追い焚きができなかつたりします。キッチンのお湯は普通に出来ますが、水がチョロチョロしか出ません。業者に見てもらったら、本建物の下を通っている配管の詰まりが関係しているのかもしれないと思う、詰まっているところだけでなく、回りの配管も修理しなければならないかもしれないと言われました。修理費用は250～300万円位掛かるだろうと言われたので、修理はしていません。ガスコンロは3口のうち、1つは火が点きません。トイレは井戸を使っています。クロスが変色して汚れているところがありますが、気が付かないうちに自然にそうになりました。今はいませんが、30年位、犬を1匹飼っていました。2階洋室のフローリングに犬が付けた傷やクロスに剥がれているところがあります。増改築はしていません。境界争いはありません。本建物は相当な費用を掛けないと普通には住めないと思います。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

第1 本物件の状況は別紙地図（法第14条第1項）国調法19-5指定、建物図面（各階平面図（北の方位がやや東にずれているものと思われる）、間取図及び別添写真のとおりである。

第2 物件1について

- 1 本土地は北側が歩道を介して車道に面する長方形の平坦な土地で、本建物の^敷地となっている。本土地の北東側及び南東側の各角地点に境界杭が存在した。歩道に面する一部を除き本土地の周囲にはブロック塀、フェンスが設置されており、本土地の範囲を確認することは容易である。
- 2 南側隣地7番24は本土地よりも低く、本土地の南側部分に高さ約1.5mのコンクリート擁壁が設置されている。南側隣地のうち、本土地の東側に面する部分は隣地の駐車スペースとなる路地状部分となっており、当該路地状部分の南側に隣地宅地部分に通ずる階段が存在する。
- 3 歩道に面する本土地の一部西側部分はコンクリート敷きとなっており、同部分にステンレス製の支柱で本土地に固定されたカーポートが存在する。

第3 物件2について

- 1 次の本建物における状況及び「関係人の陳述等」記載の所有者の陳述から本建物は所有者が住宅として使用し、占有するものと認められる。
 - (1) 所有者の苗字が表示された表札が掲げられていた。
 - (2) 本建物内には通常、生活に要すると思われる家財道具及び日用雑貨等が存在し、それらは現に使用され、人の居住する実態が窺えた。
- 2 別紙間取図中、1階ホールのクロスが変色し、汚損しているほか、亀裂が存在する。リビングダイニングの内壁に拳大の凹みが存在する。同図中、2階洋室のフローリングに穴状の傷が存在する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

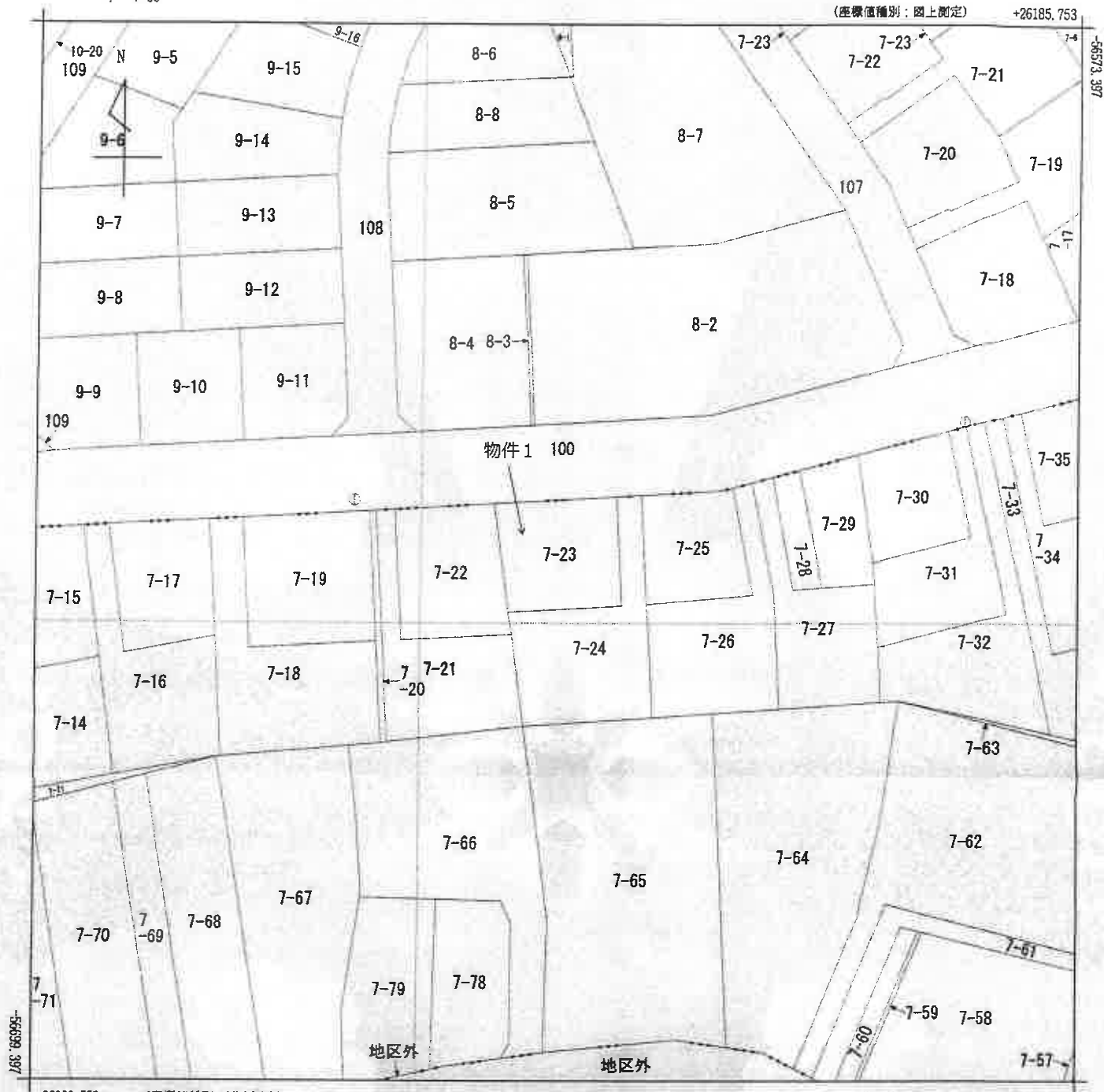
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年6月2日（火）	執行官室	市原市役所に対し、本建物平面図送付囑託
8年6月3日（水） 15：43－15：47 16：00－16：40	当職携帯電話 物件所在地	所有者の破産管財人弁護士に架電、占有関係聴取 物件調査、写真撮影、所有者に面談、占有関係等聴取
8年6月8日（月）	執行官室	市原市役所から本建物平面図到着
8年6月26日（金） 12：10－12：38	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影 所有者に面談、本建物の損傷箇所等聴取

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1 7-56

(座標値種別：図上測定)

+26185.753



+26060, 753

(座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出

西広5丁目

西店3丁目

請求部	所在	市原市西広三丁目				地番	7番23		
出力縮	1/500	精度区	甲一	座標系又は記号	IX	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	平成10年5月2日				備付年月日(原図)			補記事項	

(A 3判をA 4判に縮小した)

令和8年3月26日

登記官

(6 枚目)

請求番号：4-1

(1/1)

登記年月日：平成6年1月24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。
(千葉地方法務局市原出張所管理)
令和8年3月26日 さいたま地方法務局

登記官

(7 枚目)

各 階 平 面 図

99089

7-23

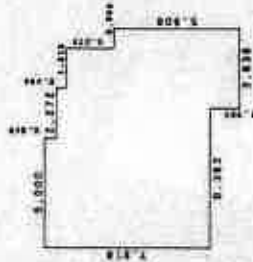
建 物 図 面

各 階 平 面 図 6.1.24

登録番号	7-23番1の2
建物の所在	市原市西広字東263番地1・258番地1 (保管地：市原市国分寺宮土地区画整理組合第8土区103街区2号)

市原市西広三丁目 7 番地 23

1 階

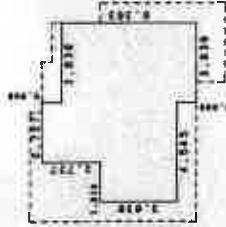


求 積 差

5.000 x 0.545 =	2.725000
7.272 x 0.454 =	3.301488
9.090 x 2.272 =	20.652480
9.999 x 4.545 =	45.445455
3.636 x 1.363 =	4.955868
合 計	77.080291

床 面 積 77.08 m²

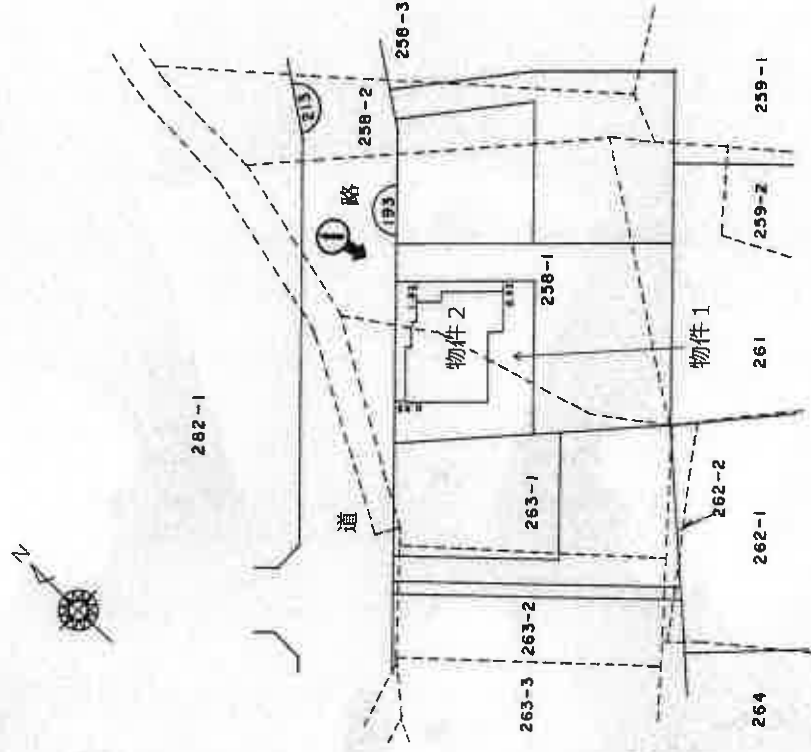
2 階



求 積 差

2.727 x 0.909 =	2.478843
6.363 x 1.818 =	11.567834
8.181 x 3.636 =	29.746118
3.636 x 0.909 =	3.305124
合 計	47.098017

床 面 積 47.09 m²



平成六年正月四日

作 製 者

申 請 人

縮 尺 250

縮 尺 500

(千葉土地家屋調査士会用紙)

請求番号 4-2

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(A3判をA4判に縮小した)

間取図



1階



2階

評価人作成

(注) Ⓢは写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(8 枚目)

1



2



3



(9 枚目)

令和8年(ケ)第137号

令和8年6月26日 現地調査

令和8年7月6日 評価

第0213号 発行番号

令和8年7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

高橋 貴俊

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 9 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3, 2 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 3, 7 6 0, 0 0 0 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 6 1 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 5 8 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		
	・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 | 市原市西広三丁目 |
| | 地 番 | 7番23 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 184.92平方メートル |
| 2 | 所 在 | 市原市西広三丁目7番地23 |
| | 家屋 番号 | 7番23 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 77.08平方メートル
2階 47.09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	小湊鉄道線「海士有木」駅の北方・道路距離約1.2km 小湊鉄道バス「持塚公園入口」停留所の南西方・道路距離約380m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心とした住宅地域。	
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 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 高さ制限 10m 日影規制 4h-2.5h (平均地盤面からの高さ1.5m) 宅地造成等工事規制区域 建築基準法第22・23条区域 景観計画区域
画 地 条 件	形状(長方形)、地勢(概ね平坦)、接道方位(北)、 間口(約15m)、奥行(約13m)、地積(184.92㎡(登記))	
接 面 道 路 の 状 況	北側市道(2726線)、幅員(約9m)、連続性(普通)、舗装(あり)、 歩道(あり)、側溝(あり)、高低差(物件1と概ね等高)	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項1号
	セットバック	不要と見込まれる。
	再建築の可否	可能と見込まれる。
土地の利用状況等	・物件1は物件2(建物)の敷地及び駐車スペースとして利用されている。また、駐車スペースにはカーポートが設置されている。 ・周辺は戸建住宅、共同住宅の敷地として利用されている。 ・西側隣地とは概ね等高、東・南側隣地とは等高～約1.5m高く接している。 ・敷地はフェンス、コンクリート塀、側溝等により概ね明確に区分されている。	

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. 公簿地目は「宅地」であり、過去地図の閲覧及び土壤汚染対策法に係る区域指定状況等を調査した結果、価格形成に影響を及ぼす土壤汚染が存在する可能性は低いと推定される。 2. 戸建住宅及び駐車スペースとして利用されており、現存建物に係るもの以外、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される。 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. 債務者兼所有者の陳述によると、「境界に争いはない。」とのことである。 2. 市原市ハザードマップ、ちば情報マップ等を閲覧した結果、浸水想定区域には指定されていない。なお、物件1の南側隣接土地が、土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊)に指定されている。

<以下余白>

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	平成6年1月20日（登記記載）
	経 過 年 数	約32年
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	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、合板等
	床	フローリング、畳、クッションフロア等
	設 備	システムキッチン、浴室、水洗トイレ等 （電気、上水道、下水道、都市ガス等）
	その他	なし
床面積（現況）	床面積	1階 77.08㎡
		2階 47.09㎡
		延床 124.17㎡
		登記面積とほぼ同じ
現 況 用 途 等	現況用途	1～2階共に居室
	間 取 り	4LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	やや劣る（特記事項参照）	
建物の利用状況	調査時点現在、債務者兼所有者及びその家族が住居として利用している。	
特 記 事 項	1. 建築確認及び検査済証の交付の日付・番号については、市原市建築指導課での閲覧・聴取によれば次のとおりである。 ・ 建築確認：平成5年8月10日 第B-260号 ・ 検査済証：記載なし 2. 債務者兼所有者の陳述は以下のとおり。 ・ 令和元年台風時に2階洋室で雨漏りがあった。また、1階和室①でも雨漏りがあったことがある。修繕はしていないが、現在は雨漏りはしていない。 ・ 給湯器が古く、キッチンのカランから少量の水しか出ない。業者には修理に相当な費用がかかると言われている。 ・ 犬を1匹、30年位飼育していた。現在、犬は飼育していない。	

	・ガスコンロの3口のうち、1口の火が付かない。 ・上水道の他、井戸水を利用している。 ・増改築はしていない。 3. 現地調査の結果は以下のとおり。(部屋名は間取図参照) ・1階玄関及びホールの壁紙の下部が変色している。 ・犬による壁材、床材の傷が2階洋室の床の他、所々に見られる。 ・その他、壁紙の汚れ、剥がれ、床材の傷等、経年相応の損耗が見られる。 4. 建築時期を考慮すると、アスベスト含有建材の使用は否定できない。
--	--

<以下余白>

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	32 年	0.05	▲30%	(0.70)	0.035

(1)耐用年数法 (定額法)

$$(D) \text{ 現価率} = 1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)}$$

(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、適法性等を考慮した。

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） （千円未満四捨五入） ア×イ＝ウ
1	10,231,000	0.5	法定地上権	5,116,000

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50%と査定した。

<以下余白>

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) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	10,231,000	－	5,116,000	1.00	0.90	0.7	3,220,000
2	856,000	＋	5,116,000	1.00	0.90	0.7	3,760,000
一 括 価 格 (合 計)							6,980,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：近隣における土砂災害発生の可能性、建物の修繕に必要な費用の不確実性等を考慮した。

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。

<以下余白>

第6 参考資料

基準地価格（市原（県）-24）

所 在：千葉県市原市西広6丁目11番5

価 格：64,400 円/㎡

位 置：JR 内房線「五井」駅の南東方約 4.7km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：232 ㎡

供給処理施設：水道、下水、ガス

接 面 街 路：東側幅員約 6.0m市道

用 途 指 定 等：市街化区域

第一種低層住居専用地域（建蔽率 50%、容積率 100%）

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ国道背後の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 間取図

以 上

位置図



S=1/15,000

登記年月日：平成6年1月24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。
（千葉県地方協同市原出張所発給）
令和8年3月26日 さいたま地方協同市

各階平面図 建物図面 各階平面図 6.1.24

7-23

家屋番号

99089

建物の所在
（千葉県 市原市西広三丁目 7 番地 23）
（千葉県 市原市西広三丁目 7 番地 23）

市原市西広三丁目 7 番地 23

1 階

物件2

求積表		
5.000 x 0.545	=	2.725000
7.272 x 0.454	=	3.301488
9.090 x 2.272	=	20.652480
9.999 x 4.545	=	45.445455
3.636 x 1.363	=	4.955858
合計		77.080291

床面積 77.08 m²

2 階

物件2

求積表		
2.727 x 0.909	=	2.478883
6.363 x 1.818	=	11.567934
8.181 x 3.636	=	29.746116
3.636 x 0.909	=	3.305124
合計		47.098017

床面積 47.09 m²



平成六年四月四日

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

（千葉県地家建調査士会発給）

請求番号 4-2

（本図面は写像を印刷に縮小したものです）

間取図



1階



2階