

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	2,180,000 1,744,000		436,000	34,166	8,961
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 八千代市村上字込ノ内 1 7 3 5 番地 1 6

建物の名称 村上団地第 1 - 1 9 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 村上 1 7 3 5 番 1 6 の 4 3 2

建物の名称 4 0 8

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 5 4 . 4 9 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 八千代市村上字込ノ内 1 7 3 5 番 1 6

地 目 宅地

地 積 3 5 4 2 3 . 2 2 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 八千代市村上字込ノ内 1 7 3 5 番 1 8

地 目 宅地

地 積 9 7 8 9 . 7 4 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 八千代市村上字込ノ内台 1 6 4 3 番 4 8

地 目 宅地

地 積 4 3 5 . 0 4 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 八千代市村上字黒沢台 1 8 2 6 番 1 4

地 目 宅地

地 積 1 4 7 5 3. 4 6 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 八千代市村上字向原堤上 1 6 7 2 番 2 3

地 目 宅地

地 積 1 2 4 5. 0 6 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4 ・ 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7 1 0 分の 1



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 27 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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。なお、売却基準価額は、本件申立債権が滞納管理費等の一部であり、本執行手続において配当を受ける見込みがあることを考慮して定められている。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 八千代市村上字込ノ内1735番地16

建物の名称 村上団地第1-19号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 村上1735番16の432

建物の名称 408

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 54.49平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 八千代市村上字込ノ内1735番16

地 目 宅地

地 積 35423.22平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 八千代市村上字込ノ内1735番18

地 目 宅地

地 積 9789.74平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 八千代市村上字込ノ内台1643番48

地 目 宅地

地 積 435.04平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 八千代市村上字黒沢台 1 8 2 6 番 1 4

地 目 宅地

地 積 1 4 7 5 3. 4 6 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 八千代市村上字向原堤上 1 6 7 2 番 2 3

地 目 宅地

地 積 1 2 4 5. 0 6 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4 ・ 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7 1 0 分の 1



令和8年(ヌ)第 82号
令和8年6月16日受理
令和8年7月27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 (一棟の建物の表示)

所 在 八千代市村上字込ノ内 1 7 3 5 番地 1 6

建物の名称 村上団地第 1 - 1 9 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 村上 1 7 3 5 番 1 6 の 4 3 2

建物の名称 4 0 8

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 5 4 . 4 9 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 八千代市村上字込ノ内 1 7 3 5 番 1 6

地 目 宅地

地 積 3 5 4 2 3 . 2 2 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 八千代市村上字込ノ内 1 7 3 5 番 1 8

地 目 宅地

地 積 9 7 8 9 . 7 4 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 八千代市村上字込ノ内台 1 6 4 3 番 4 8

地 目 宅地

地 積 4 3 5 . 0 4 平方メートル

(1 枚目)



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 八千代市村上字黒沢台 1 8 2 6 番 1 4

地 目 宅地

地 積 1 4 7 5 3. 4 6 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 八千代市村上字向原堤上 1 6 7 2 番 2 3

地 目 宅地

地 積 1 2 4 5. 0 6 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2 ・ 3 ・ 4 ・ 5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 7 1 0 分の 1



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	
建物	物件1	
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 住居 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 月額次のとおり 管理費 3,200円 修繕積立金 10,000円 円 円 円	令和8年6月10日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R2年2月分～R8年5月分 計914,960円 同金員に対し年5%の遅延損害金
管理費等照会先	村上団地南住宅管理組合	
その他の事項	他に、弁護士費用95,857円についても買受人に請求する旨の回答あり。	
敷地権	符号1ないし5	
現況地目	☒ 宅地 (符号1ないし5) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1ないし5) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	本土地は、村上団地南住宅マンション棟と共用施設の敷地及び駐車場等に利用されている。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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

■ 専有部分建物について

壁や天井に結露跡と思われる黒ずみが複数見られた。

DKと和室Aの間仕切りがない。

風呂浴槽の前面エプロンが取り外されている。

室内に小型犬1匹が飼育されている。

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者と同居する内縁の妻)	本件建物に私と夫 (債務者) の2人で居住しています。 建物に大きな不具合は生じていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年6月30日 (火) 8:30-8:45	物件所在地	物件外観調査、写真撮影 Aに面談、事情聴取
R8年7月3日 (金) : - :	F A X	管理費等照会 (7月15日回答あり)
R8年7月17日 (金) 10:50-11:05	物件所在地	物件立入調査、写真撮影 Aに面談、事情聴取 評価人同行
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



(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	八千代市村上字込ノ内				地番	1735番16			
出力	1/500	精度	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54年3月			補付 年月日 (註記)			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。

A3判をA4判に縮小した。

令和8年1月14日

千葉地方方法務局船橋支局

地図整理番号：M51411

登記官

(1/6)

(7 枚目)





(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	八千代市村上字込ノ内				地番	1735番16			
出力	1/500	精度		座標系又は記号		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54年3月			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。

A3判をA4判に縮小した。

令和8年1月14日

千葉地方務局船橋支局

地図整理番号：M51411

登記官

(2/6)

(8 枚目)





(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 分	所 在	八千代市村上字込ノ内			地 番	1735番16		
出 縮 力 尺	1/500	精 度 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54年3月			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。

A3判をA4判に縮小した。

令和8年1月14日

千葉地方法務局船橋支局

地図整理番号：M51411

登記官

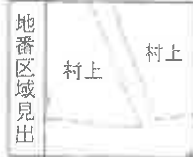
(3/6)

(9 枚目)





(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	八千代市村上字込ノ内				地番	1735番16			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		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54年3月			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。

A3判をA4判に縮小した。

令和8年1月14日

千葉地方方法務局船橋支局

地図整理番号：M51411

登記官

(4/6)

(10 枚目)





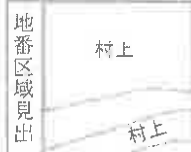
1735-16(5/6)

敷地権の目的である土地 1

1735-17

1735-18

(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	八千代市村上字込ノ内				地番	1735番16			
出力	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧七地台帳附属地図
作成年月日	昭和54年3月			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。

A3判をA4判に縮小した。

令和8年1月14日

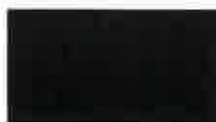
千葉地方法務局船橋支局

地図整理番号：M51411

登記官

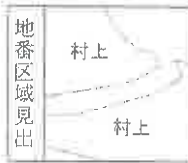
(5/6)

(11枚目)





(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	八千代市村上字込ノ内				地番	1735番16			
出力縮	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54年3月			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。

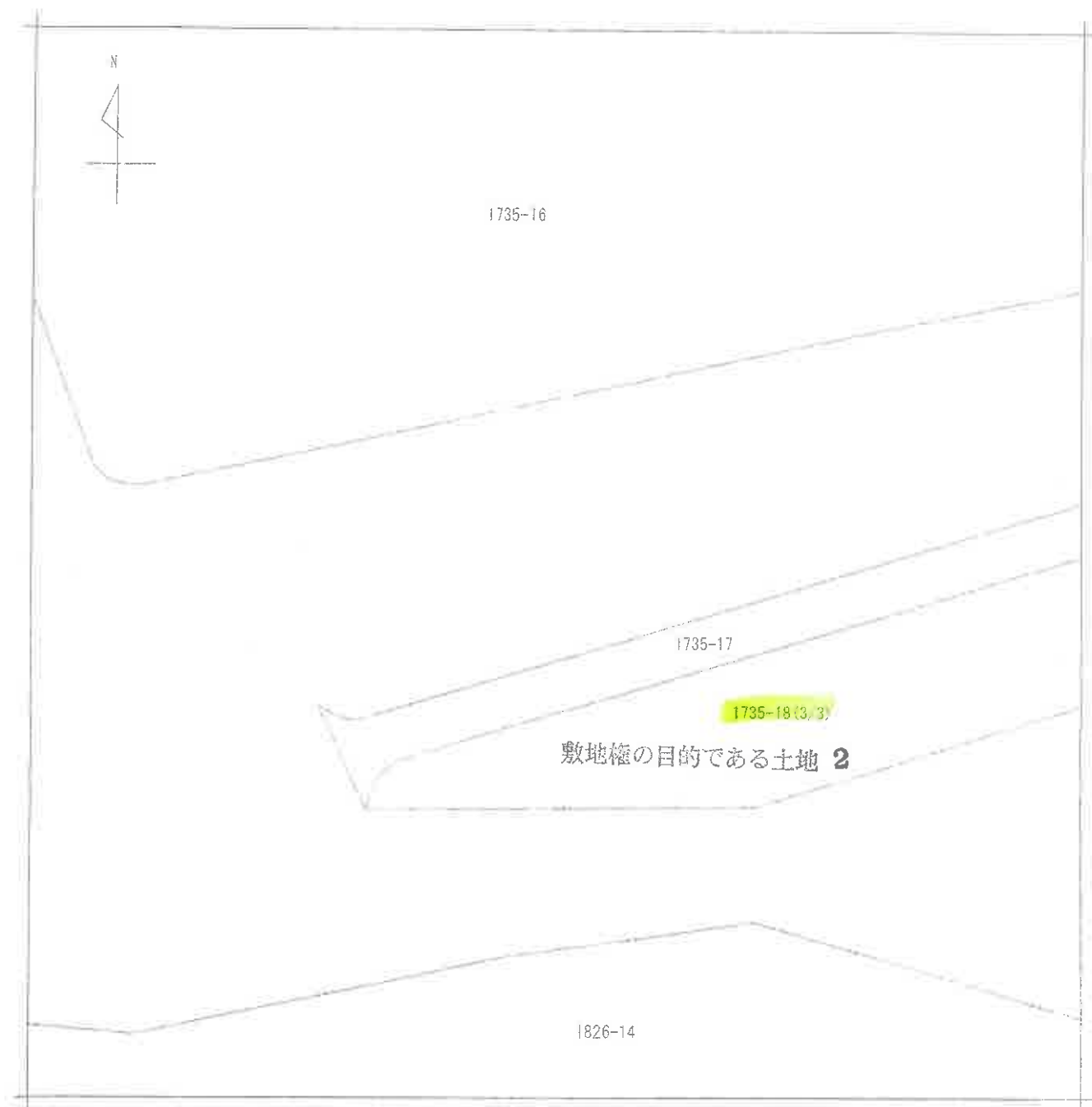
A3判をA4判に縮小した。

令和8年1月14日
千葉地方法務局船橋支局
登記官

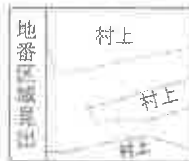
地図整理番号：M51411
(6/6)

(1 2 枚目)





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變略を記載した図面です。



請求部	所在	八千代市村上字込ノ内				地番	1735番18			
出力	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54年3月			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。

A3判をA4判に縮小した。

令和8年1月14日

千葉地方法務局船橋支局

地図整理番号：M51412

登記官

(1/3)

(13 枚目)





(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簡え付けられるまでの間、これに代わるものとして簡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	八千代市村上字込ノ内				地番	1735番18			
出力縮尺	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54年3月			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。

A3判をA4判に縮小した。

令和8年1月14日
千葉地方法務局船橋支局

地図整理番号：M51412

登記官

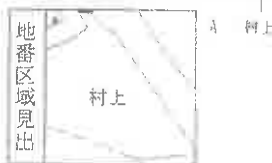
(2/3)

(14枚目)





(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した図面です。



請求部	所在	八千代市村上字込ノ内				地番	1735番18			
出力縮尺	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54年3月			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。

A3判をA4判に縮小した。

令和8年1月14日
千葉地方法律局船橋支局

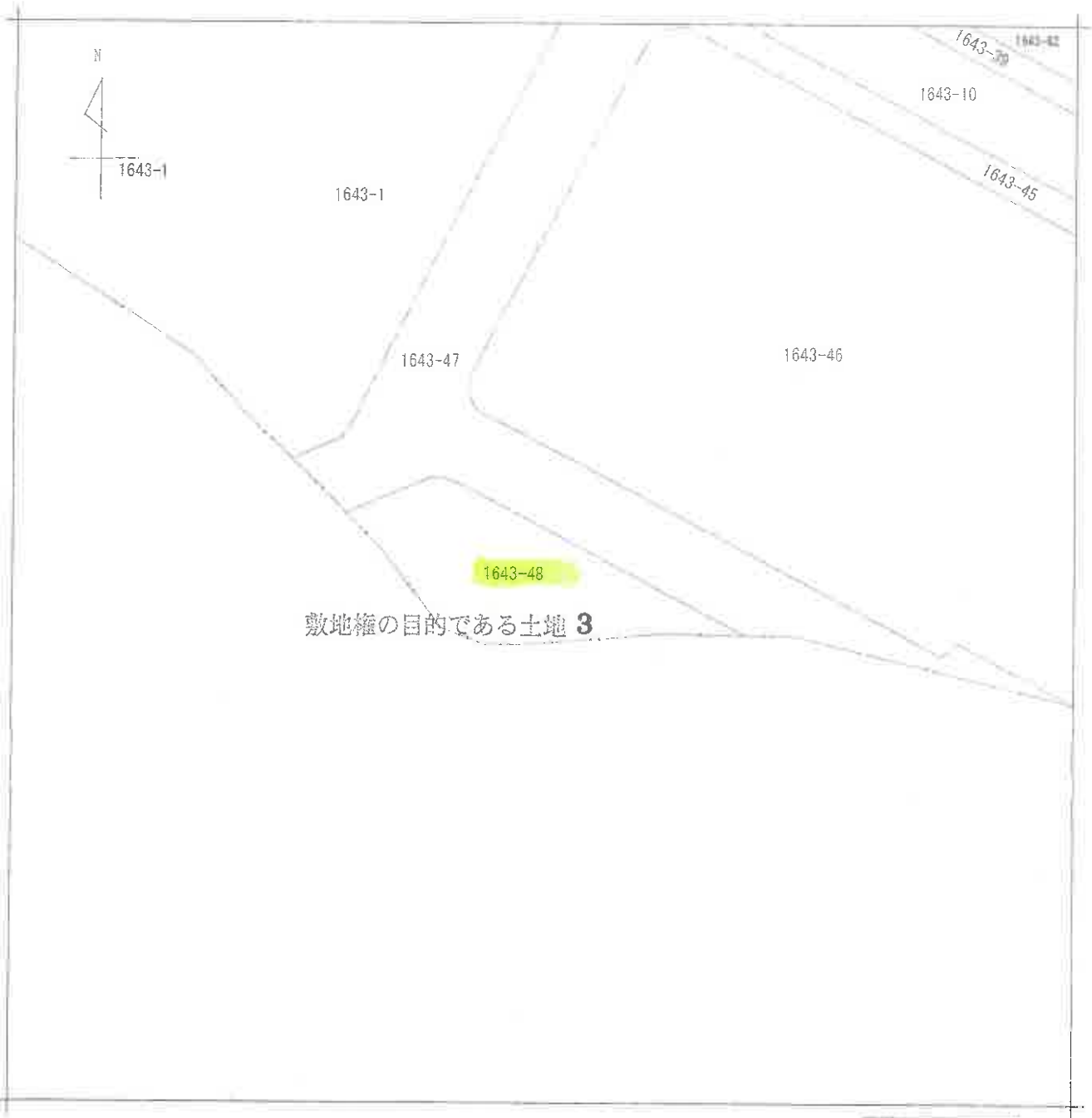
地図整理番号：W51412

登記官

(3/3)

(15 枚目)





(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 分	所 在	八千代市村上字込ノ内台				地 番	1643番48			
出 力 縮 小 尺 寸	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54年3月			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。

A3判をA4判に縮小した。

令和8年1月14日

千葉地方法務局船橋支局

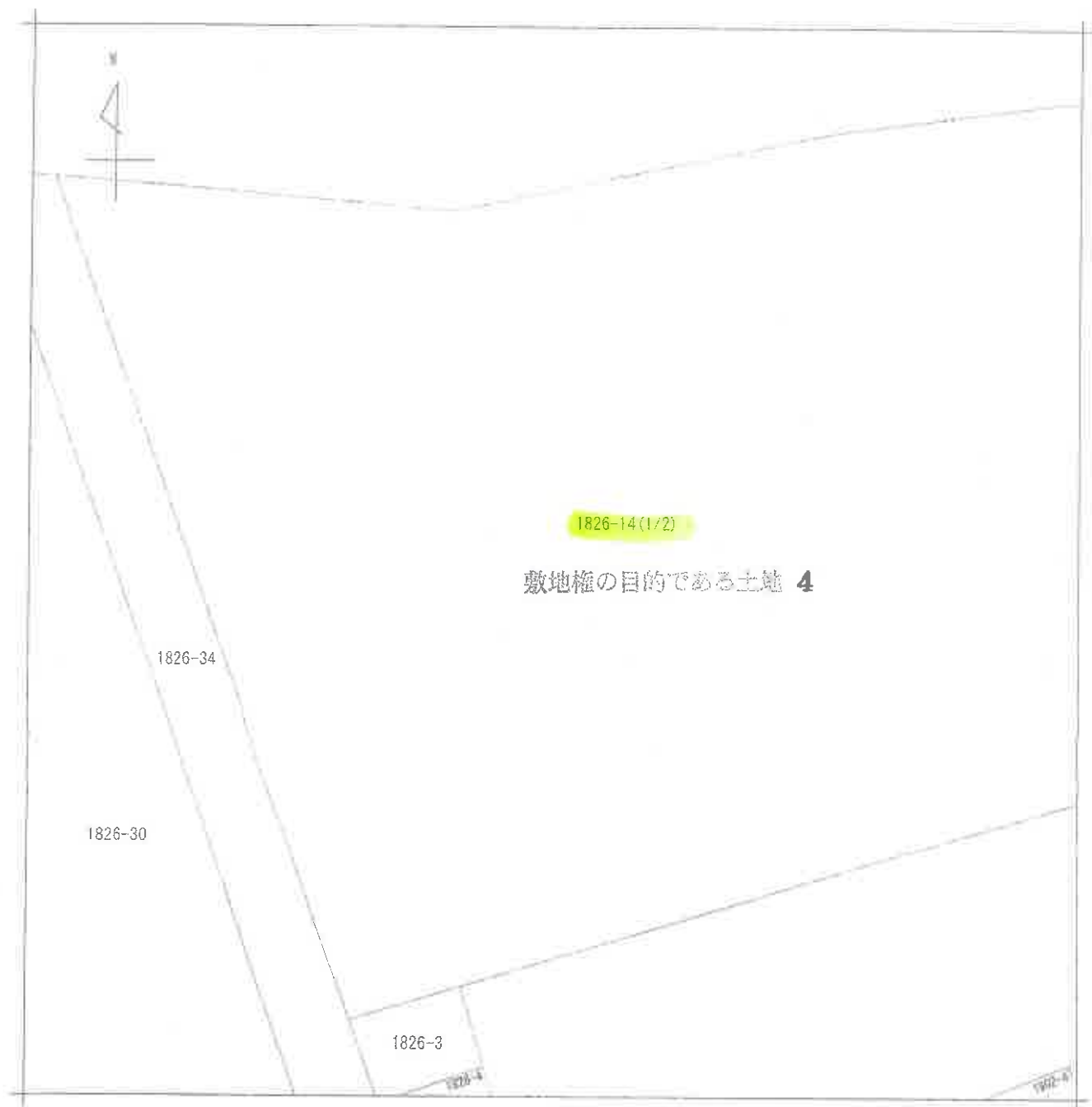
地図整理番号：M51413

登記官

(1/1)

(1 6 枚目)





(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 分	所 在	八千代市村上字黒沢台			地 番	1826番14		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	座 標 系 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54年3月			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。

A3判をA4判に縮小した。

令和8年1月14日
千葉地方法務局船橋支局

地図整理番号：M51414

登記官

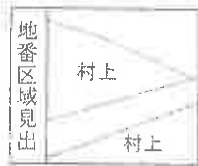


(1/2)

(17 枚目)



(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 部 分	所 在	八千代市村上字黒沢台				地 番	1826番14		
出 縮	力 尺	1/500	精 区 度 分	座 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 年 月 日	昭和54年3月				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。

A3判をA4判に縮小した。

令和8年1月14日

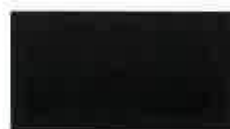
千葉地方法務局船橋支局

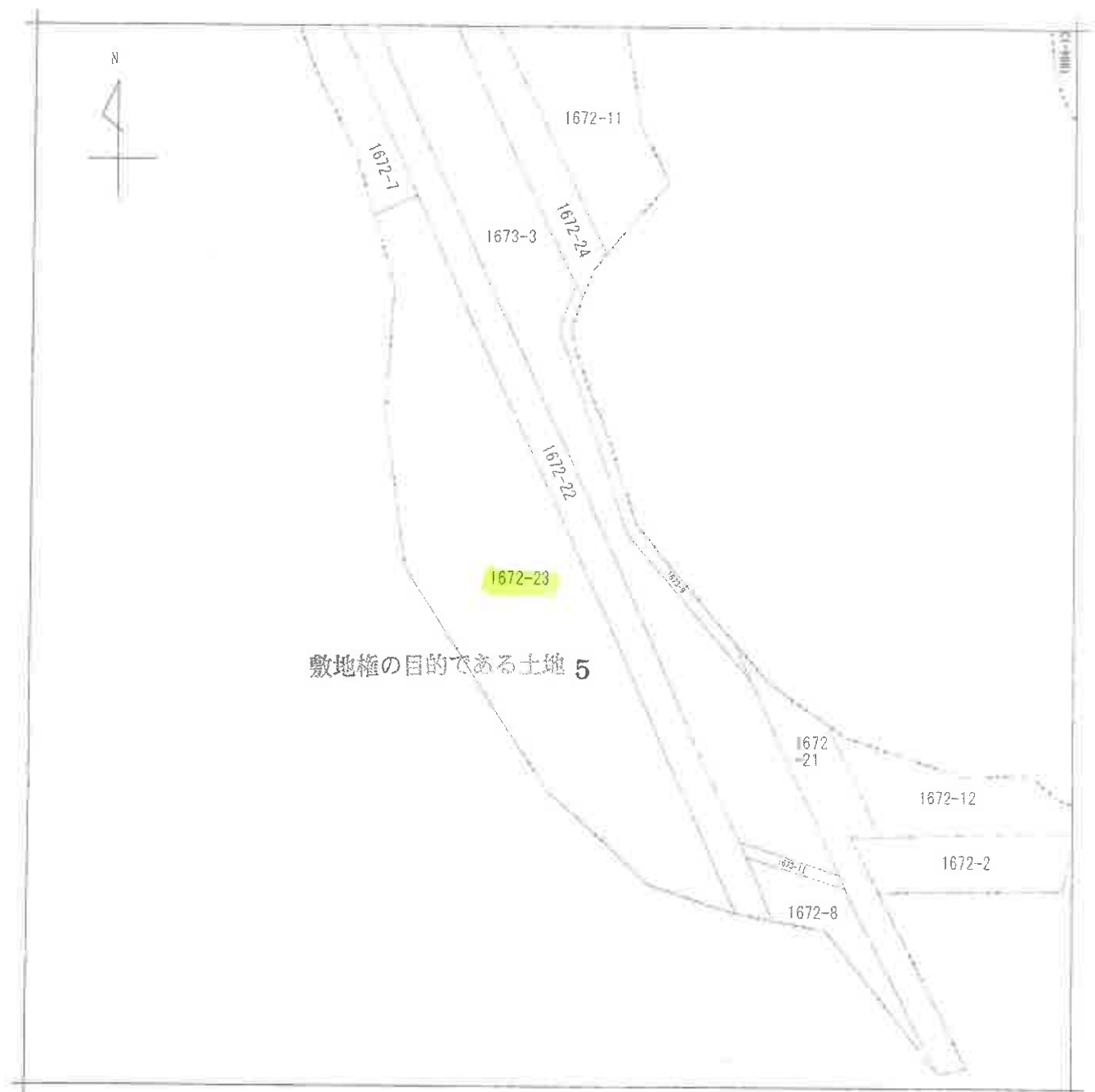
地図整理番号：M51414

登記官

(2/2)

(18枚目)





(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。



上高野

請 求 部 分	所 在 八千代市村上字向原堤上				地 番	1672番23		
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	座 標 系 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54年3月			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。

A3判をA4判に縮小した。

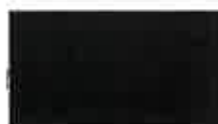
令和8年1月14日
千葉地方方法務局船橋支局

地図整理番号：M51415

登記官

(1/1)

(19 枚目)



これは図面に記録されている内容を証明し、真実である。
令和8年1月14日 千葉地方支庁労働文庫

登録官

(20 枚目)

84097C

建物図面

376099

家屋番号 村上 1262番の434

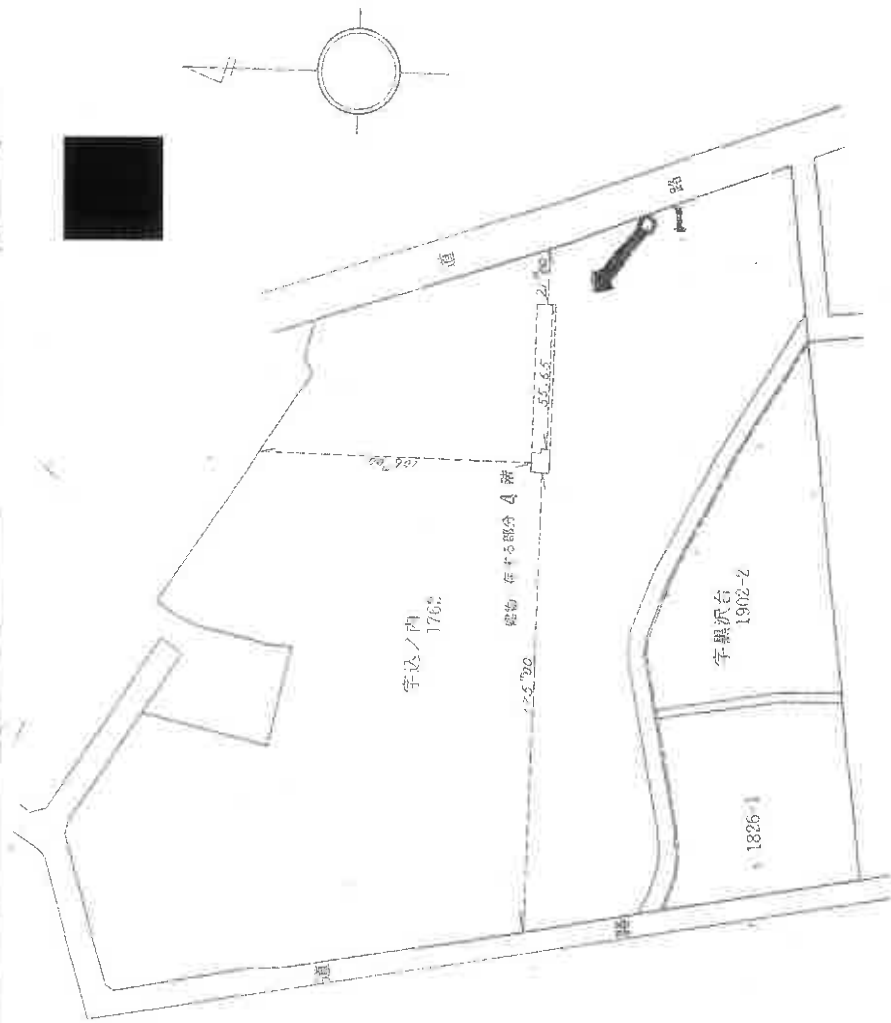
建物の所在 八千代市村上字込ノ内1262番地

1枚目と同様

建物の番号

19—408

作製年月日	昭和五十二年五月廿六日
作製者	
申請人	



写真撮影方向

A3判をA4判に縮小した。

昭和52年5月10日

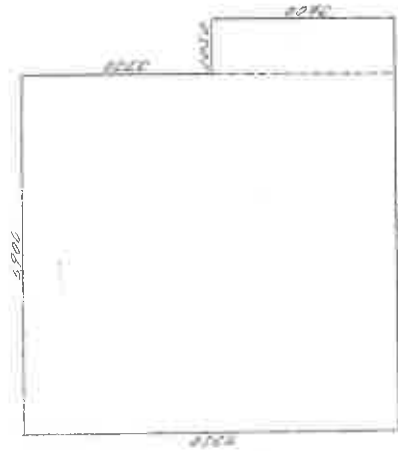
376098

家屋番号	1735/6 村上1762番の432
建物の所在	八千代市村上字込ノ内1762番地

各階平面図

1枚目と同様

建物の番号 19-408



求積の方法(距離単位制)		
7352	X	6200
7352	X	1050
計		5015000
		3780000
		5495000

床面積 54.95㎡

作製年月日
和五貳年貳月貳六日

作製者

申請人

縮尺 1/100

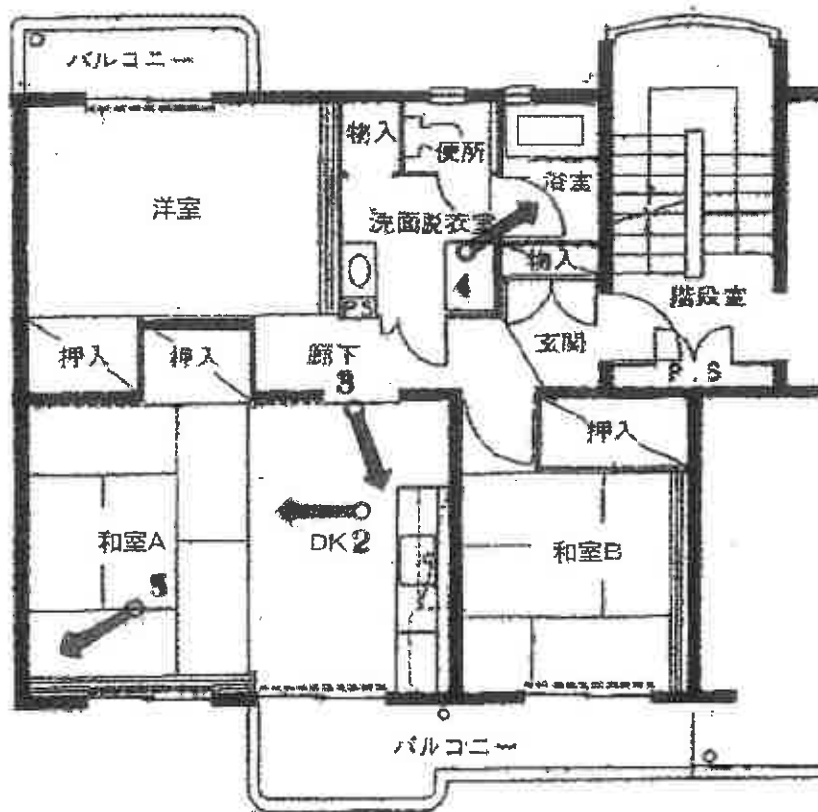
(東京土地家屋調査士会 用紙)

これは図面に記載されている内容を証明したものである
令和8年1月1日 千葉県地方税務局 税務支庁

登記官

A3判をA4判に縮小した。

間取図



写真撮影方向

1



2



3



4



5

天井の黒ずみ



令和 8 年（ヌ）第 8 2 号

令和 8 年 7 月 1 7 日 現地調査

令和 8 年 7 月 2 1 日 評価

小調第 1 1 0 4 号 発行番号

令和 8 年 7 月 2 4 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

小 畑 昌 也

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 2, 1 8 0, 0 0 0 円

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。		住居表示未実施区域 同左
番 号	特 記 事 項		
1	第4 目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

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 (一棟の建物の表示)

所 在 八千代市村上字込ノ内 1 7 3 5 番地 1 6

建物の名称 村上団地第 1 - 1 9 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 村上 1 7 3 5 番 1 6 の 4 3 2

建物の名称 4 0 8

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 5 4 . 4 9 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 八千代市村上字込ノ内 1 7 3 5 番 1 6

地 目 宅地

地 積 3 5 4 2 3 . 2 2 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 八千代市村上字込ノ内 1 7 3 5 番 1 8

地 目 宅地

地 積 9 7 8 9 . 7 4 平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 八千代市村上字込ノ内台 1 6 4 3 番 4 8

地 目 宅地

地 積 4 3 5 . 0 4 平方メートル



物 件 目 録

土地の符号 4

所在及び地番 八千代市村上字黒沢台 1826 番 14

地 目 宅地

地 積 14753.46 平方メートル

土地の符号 5

所在及び地番 八千代市村上字向原堤上 1672 番 23

地 目 宅地

地 積 1245.06 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2・3・4・5

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 710 分の 1



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 土地の符号1～5）

位 置 ・ 交 通	東葉高速鉄道「村上」駅の北東方・道路距離約1.1km 最寄バス停「村上団地入口」の北西方・道路距離約200m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	階段形式による中層の共同住宅が建ち並ぶ、UR都市機構により開発された住宅団地である。本件第1-19号棟は、村上団地南住宅内では東寄りに位置している。		
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種中高層住居専用地域 指定60% 指定200% なし 第2種高度地区(31m) 建築基準法第22条指定区域	
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 × 奥 行 敷 地 権 の 割 合 接 面 道 路 と の 関 係	計61,646.52㎡(登記簿) 不整形 東西約230m×南北約280m 710分の1(所有権) 市道及び団地内通路等	
接 面 道 路 の 状 況	符号1, 3, 5 : ①北東側市道(村上団地1号線), 幅員(約16m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(有), 側溝(有), 高低差(道路と概ね等高) ②北北東側市道(村上団地6号線), 幅員(約9.7~12.5m), 連続性(劣る), 舗装(有), 歩道(有), 側溝(有), 高低差(道路と概ね等高) ③北西側市道(村上団地4号線), 幅員(約10m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(有), 側溝(有), 高低差(道路と概ね等高) ④南西側市道(村上団地4号線), 幅員(約8.5~10m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(有), 側溝(有), 高低差(道路と概ね等高) ⑤南東側市道(村上団地5号線), 幅員(約6.0~7.5m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(一部有), 側溝(有), 高低差(道路と概ね等高~道路より約1.0m低い) 符号2, 4 : ⑥北東側市道(村上団地1号線), 幅員(約17m), 連続性(普通), 舗装(有), 歩道(有), 側溝(有), 高低差(道路と概ね等高)		

接 面 道 路 の 状 況	⑦北西側市道（村上団地5号線），幅員（約6.0～7.5m）， 連続性（普通），舗装（有），歩道（一部有），側溝（有）， 高低差（道路と概ね等高） ⑧南西側市道（村上団地4号線），幅員（約8.5～10m）， 連続性（普通），舗装（有），歩道（有），側溝（有）， 高低差（道路と概ね等高） ⑨南東側市道（村上団地3号線），幅員（約6.0m），連続性（普通）， 舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差（道路と概ね等高）	
	建 築 基 準 法 上 の 種 類	①～⑨：第42条1項1号
	セ ッ ト バ ッ ク	不要
	再 建 築 の 可 否	可能であると推定する。
土 地 の 利 用 状 況 等	村上団地南住宅（共同住宅）が建ち並ぶほか，集会所・管理事務所の敷地，駐車場等として利用されている。	
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	○ 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。 ○ 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	特にない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	村上団地第1－19号棟
建物の用途	居住用（第1－19号棟の総戸数40戸）
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和51年12月17日新築 経過年数：約50年 経済的残存耐用年数：約5年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：吹付、タイル貼等 その他：－
設備等	供給処理設備：電気、上・下水道、都市ガス エレベーター：なし 駐車場：平置き 集会場等：管理事務所・集会所（別棟）、自転車置場等 オートロック：なし
建物の品等	使用資材：普通 施工：普通
管理の形態等	管理組合：あり 名称（村上団地南住宅管理組合） 管理方式：自主管理（一部委託管理） 管理会社：日本総合住生活株式会社 管理形態：日勤
管理の状況	普通
特記事項	下記、団地規約設定共用部分の登記が存する。 集会所・事務所（家屋番号：1735番16の561）

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建	
位 置	4 階（408 号室） 主要開口部の方位：南東向き	
床 面 積	54.49㎡（登記面積）， 56.81㎡（カタログによる壁芯面積）	
間 取 り	3DK（別添間取図参照）， バルコニー8.89㎡	
仕 様	天 井：吹付，ビニールクロス貼，P合板等 床：フローリング張り，畳，CF等 内 壁：ビニールクロス貼，吹付，タイル等 設 備：浴室，洗面台，水洗WC，キッチン等 （電気，上下水道，都市ガス） その他：－	
保守管理の状態	劣る	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 滞 納 額 備 考	3,200円/月 10,000円/月 914,960円（令和8年6月10日現在） 滞納期間：令和2年2月分から令和8年5月分 上記に対する遅延損害金：136,875円 遅延損害金：年5% 債務名義（令和6年10月7日付和解に代わる決定，令和7年12月25日執行文付与）記載の弁護士費用95,857円あり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	本件債務者が内縁の妻と居住して占有中。	
特 記 事 項	○ 室内は家財道具，生活用品等の私物が雑然としている。 ○ 内壁・天井に，カビや結露跡と見られる黒ずみが複数確認される。 ○ 和室の襖に小穴が散見される。 ○ DKと和室Aの間仕切りが存しない。 ○ 浴槽のエプロンは，清掃のため取り外しているとのこと。 ○ 室内でペットの小型犬一匹を飼育している。	

第5 評価額算出の過程

本件においては、比準価格と収益価格を各々求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記の通り決定した。

I 比準価格の試算

基準階中間室の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	占有減価 修正 エ	比準価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
70,000	0.85	54.49	1.00	3,242,000

ア 基準階中間室の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例・売り出し価格を収集分析し、各補修正及び価格形成要因の比較を行って、基準階中間室の専有部分（登記面積）の1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差：階層・位置・内装状態等を総合的に考慮した。

ウ 専有面積：登記面積を採用した。

エ 占有減価修正：不要。

II 収益価格の試算

本件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さらに競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるので、必ずしも想定した賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

DCF法による価格査定表

（※この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、かつ買受人に保証しているものでない）

3年間の有効 純収益現価の 合計	正味復帰価格の現価					収益価格 (千円未満四捨五入)
	4年目期末 有効純収益	最終 還元 利回り	3年目期末 復帰価格 ※1 イ÷ウ×(1-0.03)	複利 現価率 ※2 (10.6%)	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
407,419円 (15.4%)	345,600円	11.1%	3,020,108円	0.7392	2,232,464円 (84.6%)	2,640,000円 (100.0%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$\frac{1}{(1+10.6\%)^3} = 0.7392$$

ア：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を、複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ：保有期間終了後（4年目）の正味純収益である。

ウ：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。

エ：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額を控除した価格である。

オ：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

キ：保有期間中に得られる有効純収益の現在価値と保有期間終了後の売却予想価格の現在価値の合計額である。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

以上により

比準価格 3,242,000円

収益価格 2,640,000円

の両価格が算定された。比準価格は近時に生じた類似のマンションの取引事例について補修正等を行い求めた価格で、市場の需給動向を反映した信頼性の高い価格である。一方、収益価格は目的物件が有する収益性に着目した価格である。

両価格ともそれぞれ妥当な根拠を有しているが、本件においては収益性より居住の快適性・利便性の諸要因を中心に価格形成されているファミリータイプのマンションであることを考慮して、比準価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を3,210,000円と求めた。

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価 格 (円)	市場性 修 正	競売市場 修 正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の 控除減価 (円) (敷金等)	評 価 額 (円) (1万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
3,210,000	1.00	0.80	0.85	—	2,180,000

イ 市 場 性 修 正：標準的な規模のマンションであり、市場性修正は要さない。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：管理組合が買受人に対しても請求すると主張している滞納管理費等相当額及び代金納付に至る間の予定管理費等について、一部本執行手続において申立債権として配当を受ける見込みがあることを考慮した修正を行った。

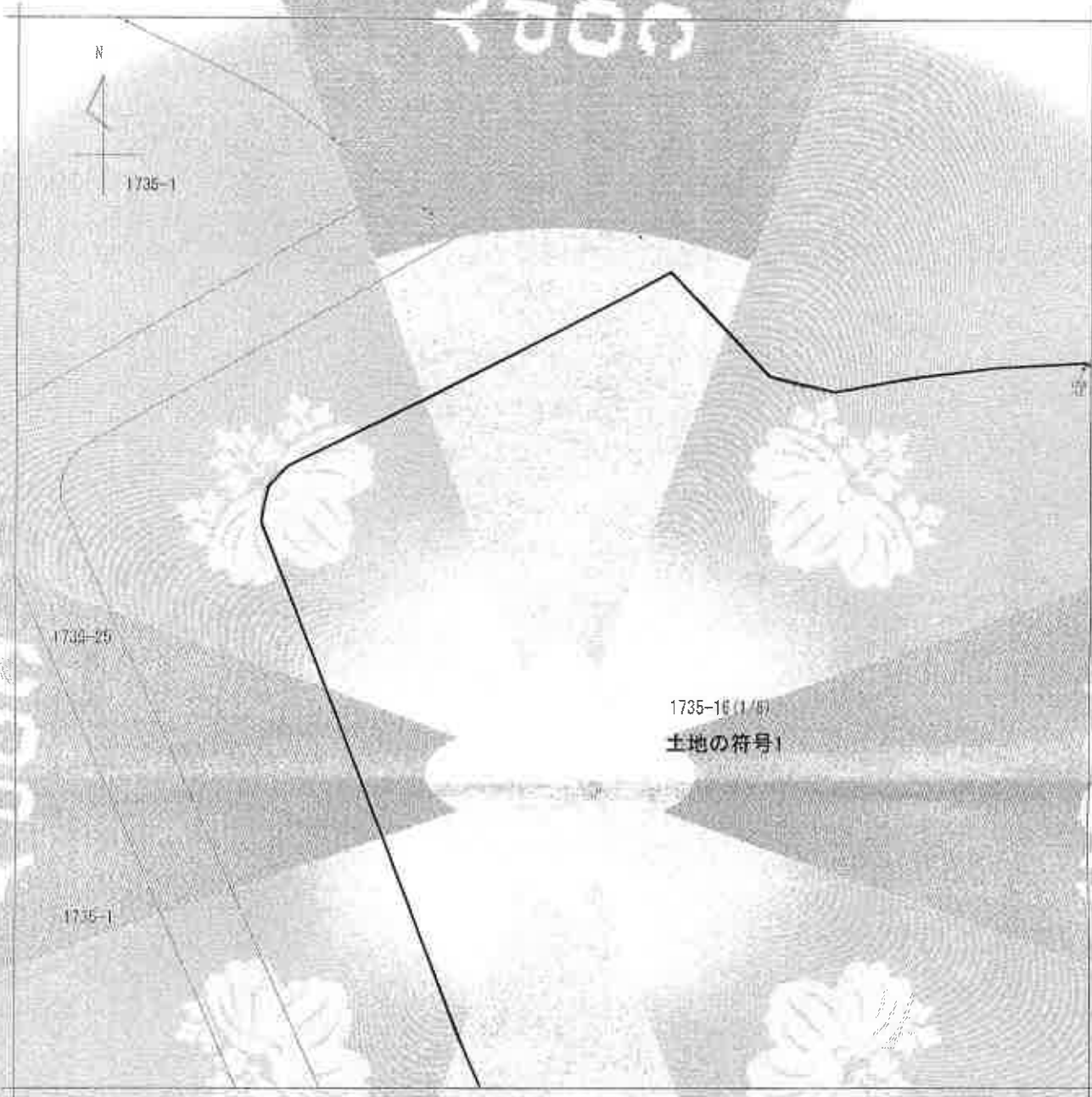
オ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金を控除するが、本件はない。

第6 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 公図写（地番現況図）
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図

以 上





(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簿の地図が添え付けられるまでの間、これに代わるものとして添え付けられている図面であり、土地の位置及び形状の概略を正確に示す図面です。

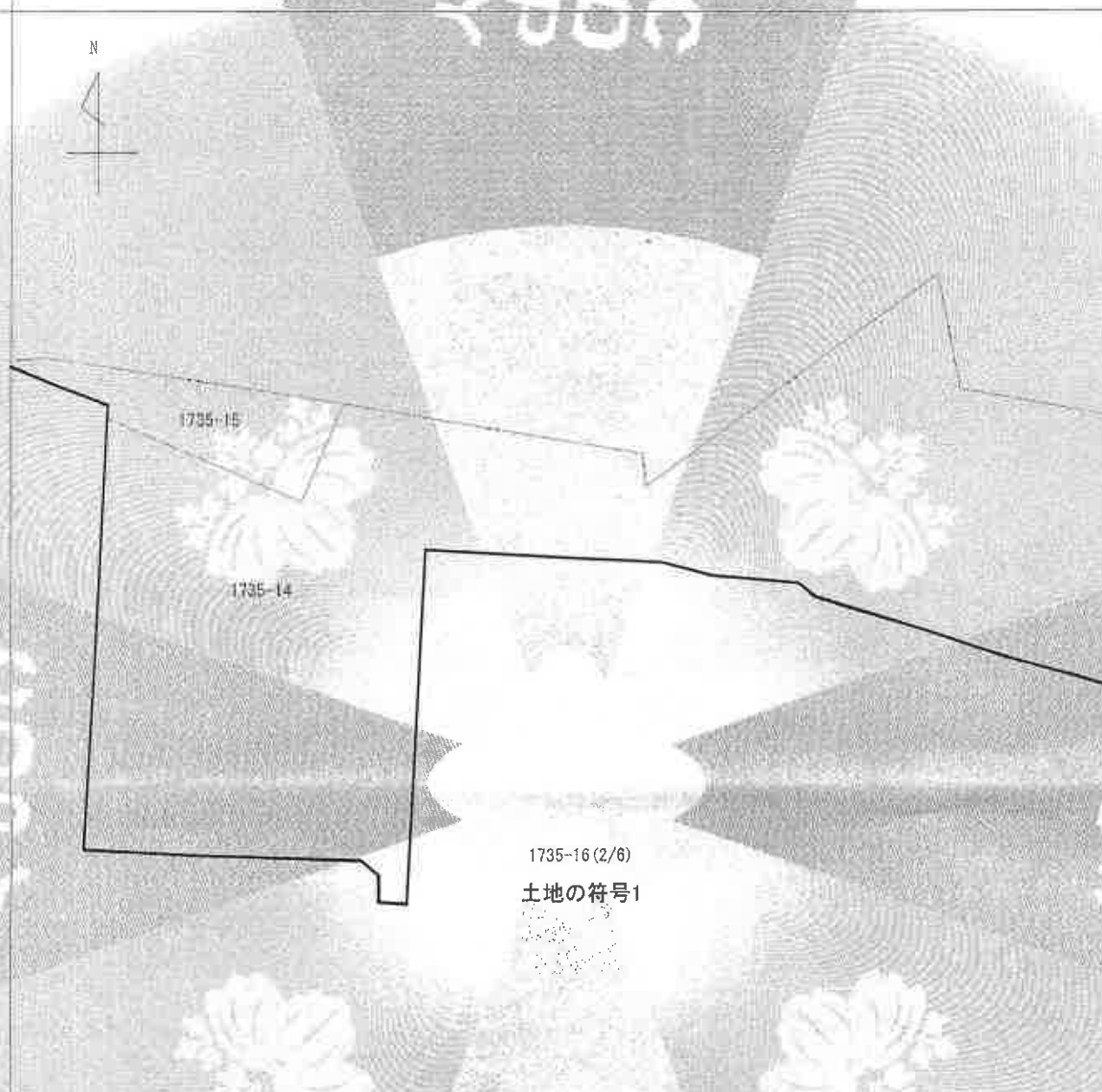


請求部	所在	八千代市村土字込ノ内				地番	1735番16		
出力縮尺	1/500	精度		座標系又は記号	分類	地籍図標準記号		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和54年3月			縮尺	第1巻 (1/500)	補正			

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を説明した書面である。

(A3版をA4版に縮小)

令和8年1月14日
千葉地方法務局八千代支局



1735-16 (2/6)

土地の符号1

（注）地図に準ずる図面は、土地の区画全部または不動産登記簿記載の範囲が確保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おり、土地の位置及び形状は概略を示す図面です。



測量 地分	所 在	八千代市村土字込ノ内				地 番	1735番15		
出 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	旧土地台帳離隔地図
作 成 年月日	昭和54年3月			備 考	備 考		備 考	備 考	

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を複製した図面です。

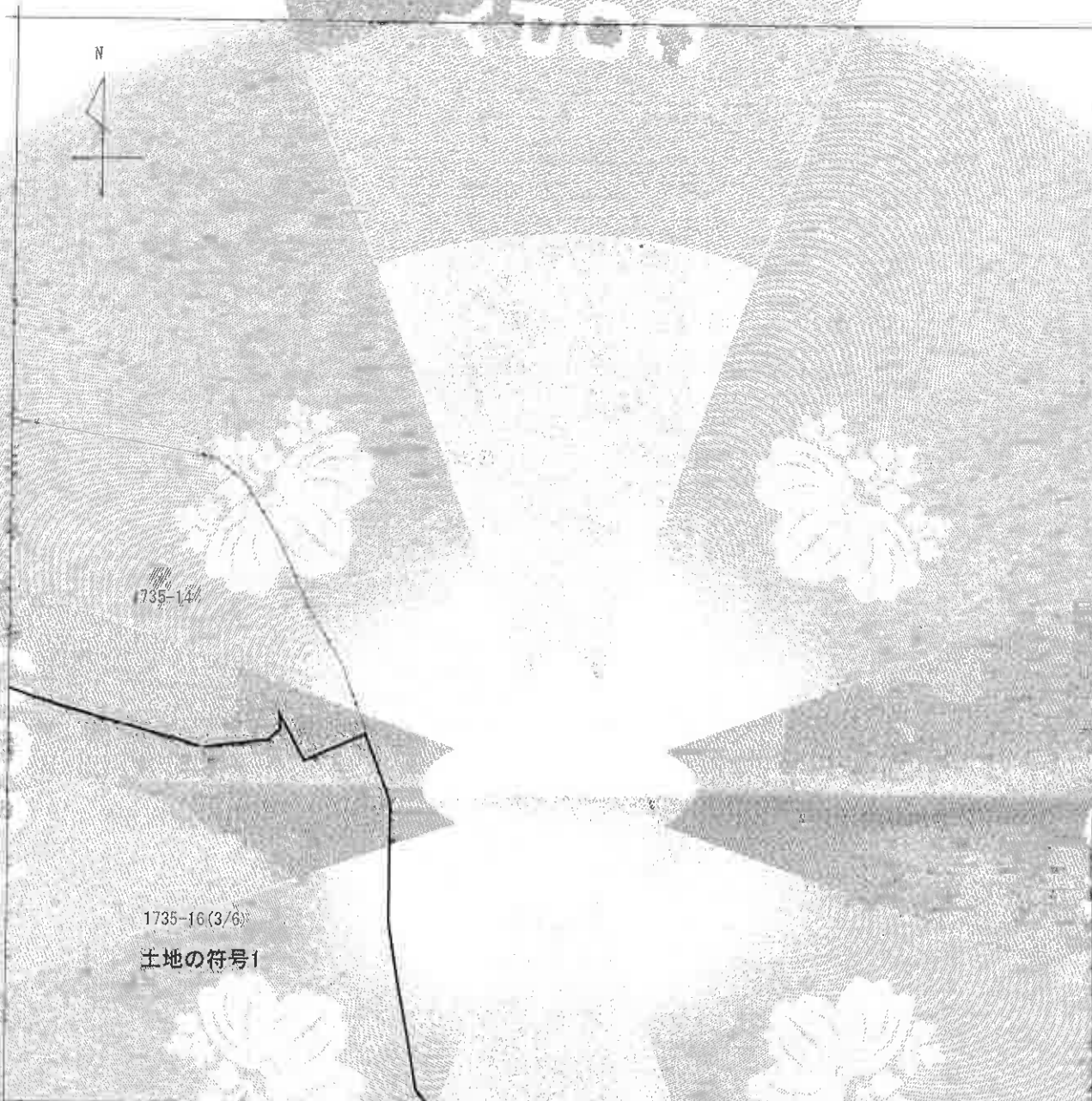
(A3版をA4版に縮小)

令和8年1月14日

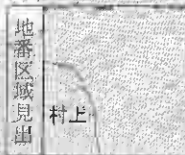
千葉地方法務局昭信支局

地図整理番号: M51411

(2/6)



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	八千代市村上字込ノ内			地番	1735番16		
出方縮	1/500	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧半地台帳附属地図
作成年月日	昭和54年3月			備付年月日(原図)			備考	

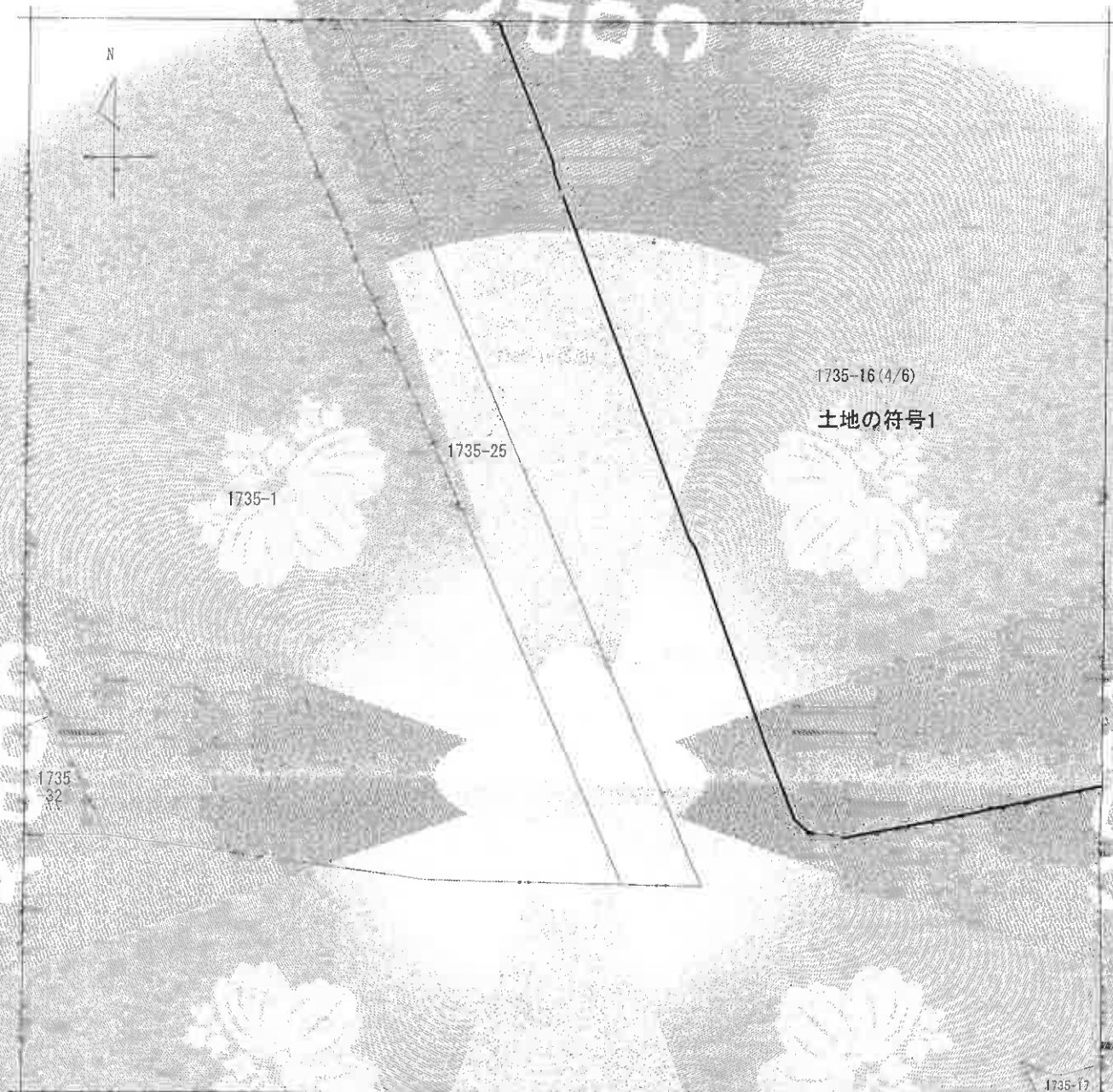
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である

(A3版をA4版に縮小)

令和8年1月14日
千葉地方法務局船橋支局

地図整理番号: M51411
(3/6)

登記官



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補え付けられるまでの間、これに代わるものとして補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	八千代市村上字込内				地番	1735番16			
出力縮尺	1/500	精度区分		地番系文号 備考記号		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54年3月			補記年月日 (原図)		補記				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明する書面である。

(A3版をA4版に縮小)

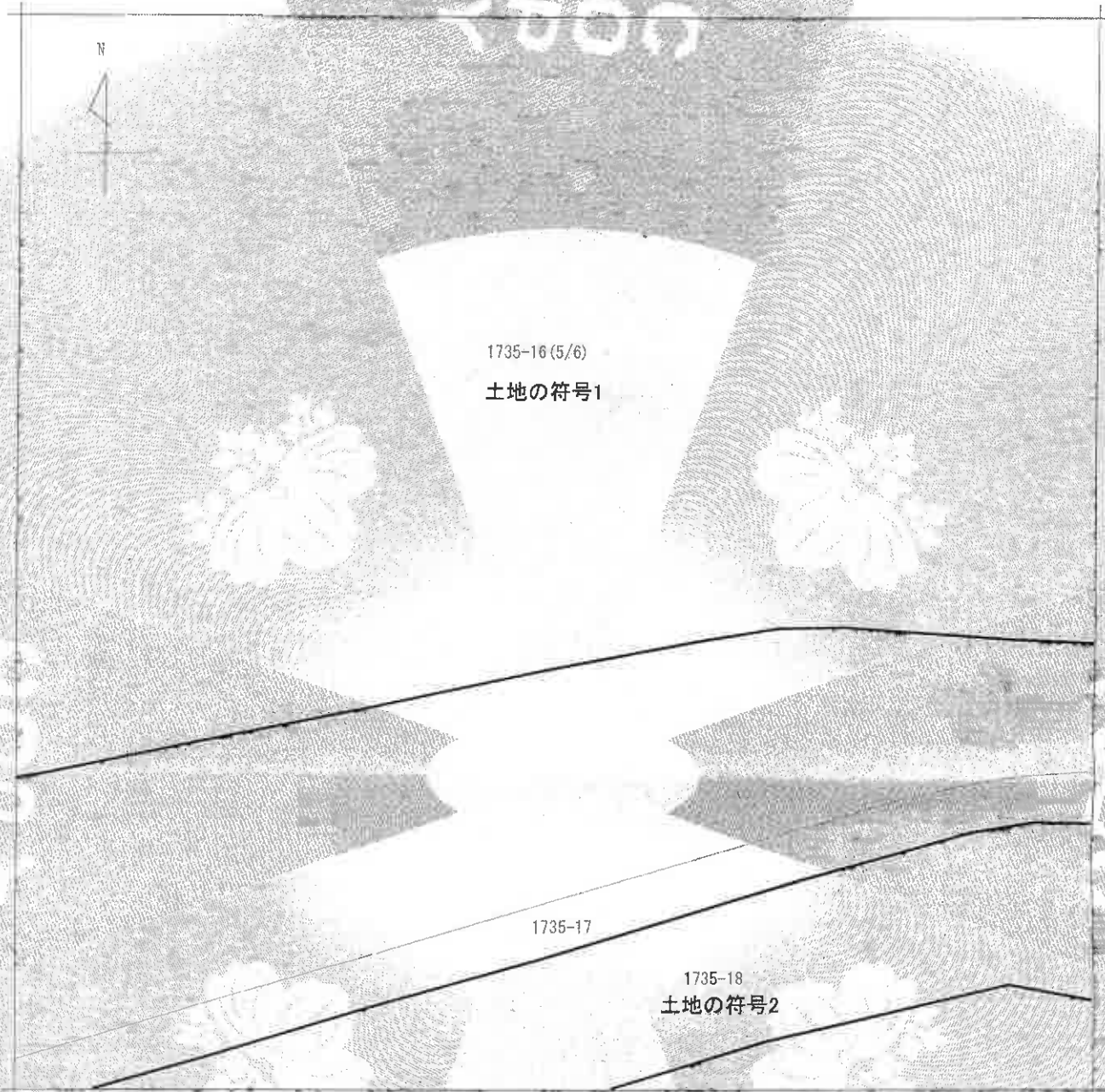
令和8年1月14日

千葉地方法務局船橋支局

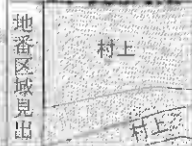
登記官

地図整理番号：M51411

(4/6)



(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、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	八千代市村上字込ノ内				地番	1735番16			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図標準図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和54年3月			備考 年月日 (原図)		細事	証明			

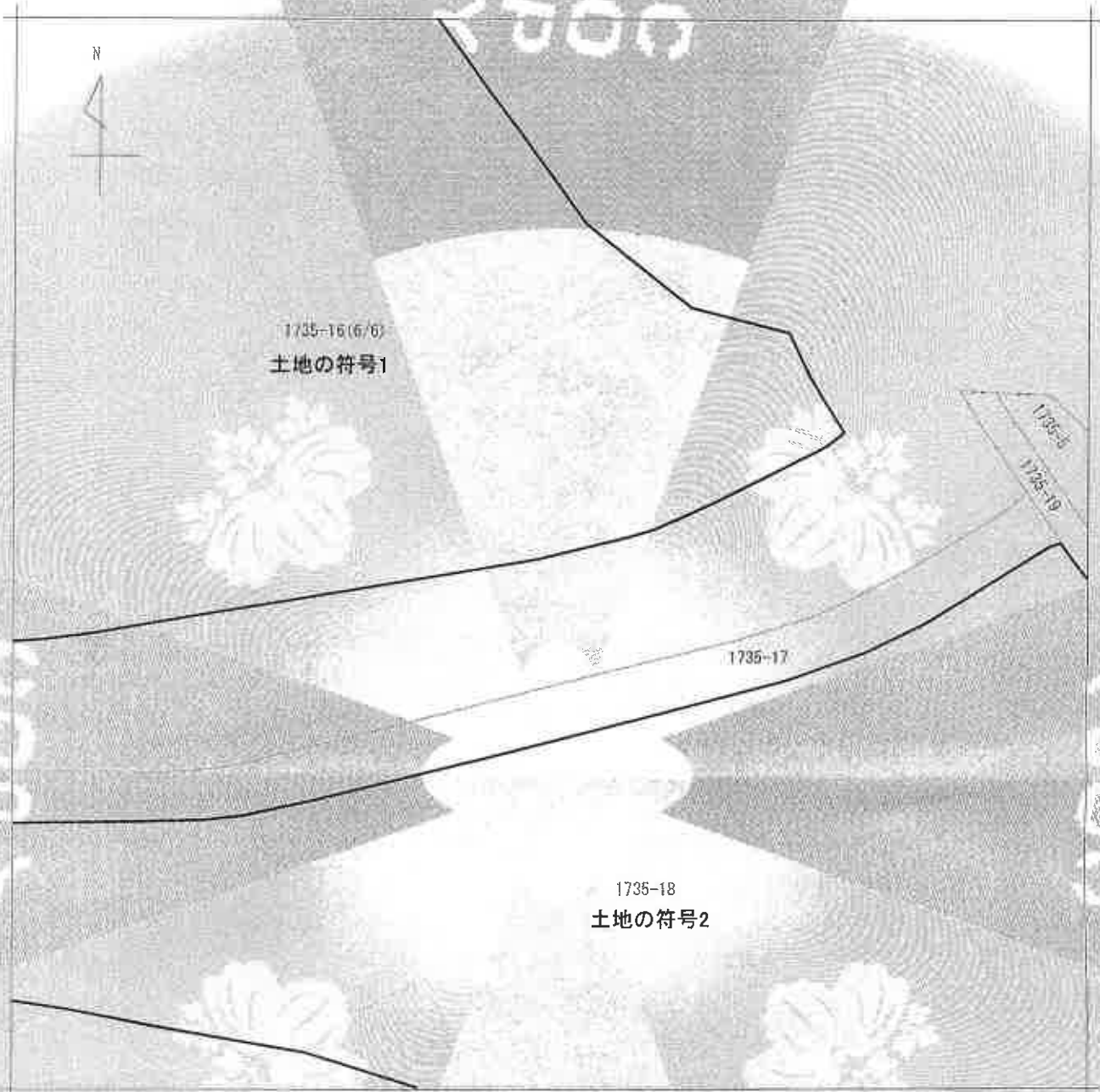
これは地図に準ずる図面に記録されている内容と証明した書面である。

(A3版をA4版に縮小)

令和8年1月14日
千葉地方法務局船橋支局

地図整理番号：M51411
(5/6)

登記官



（注）道路に準ずる同道は、土地の区画を明確にし、不動産登記法所定の地図が提出されるまでの間、これに代わるものとして貸付利用されている土地で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

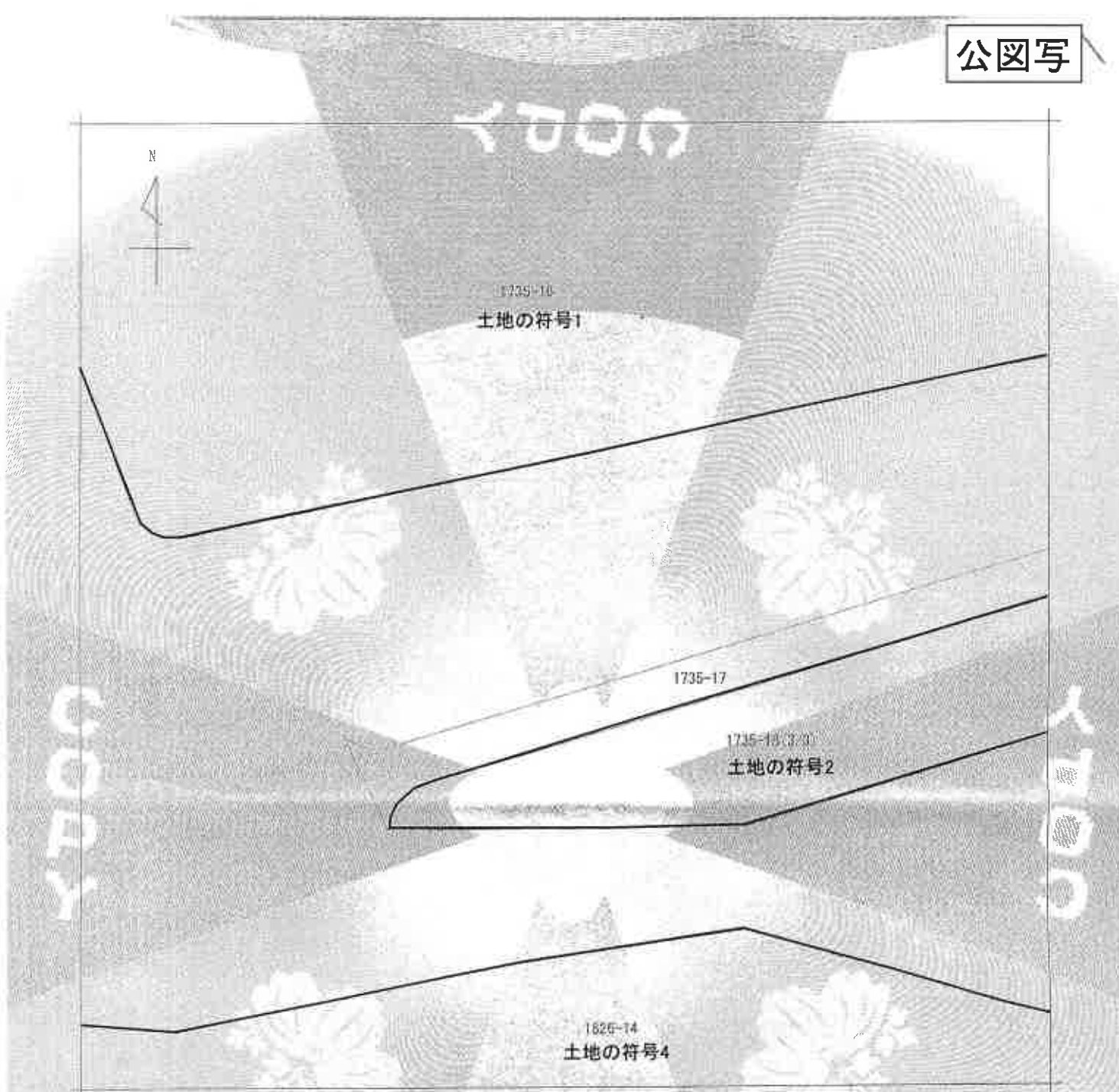


図面番号	所在	八千代市村上市字込ノ内				地番	1735番16			
出力倍率	1/500	精度区分		地籍系番号又は記号		図名	地区に準ずる図面			
作成年月日	昭和54年3月			地籍系番号又は記号		備考	旧土地台帳附属地図			
				地籍系番号又は記号		備考				

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。

(A3版をA4版に縮小)

令和8年1月14日
千葉地方法務局柏崎支庁
登記部



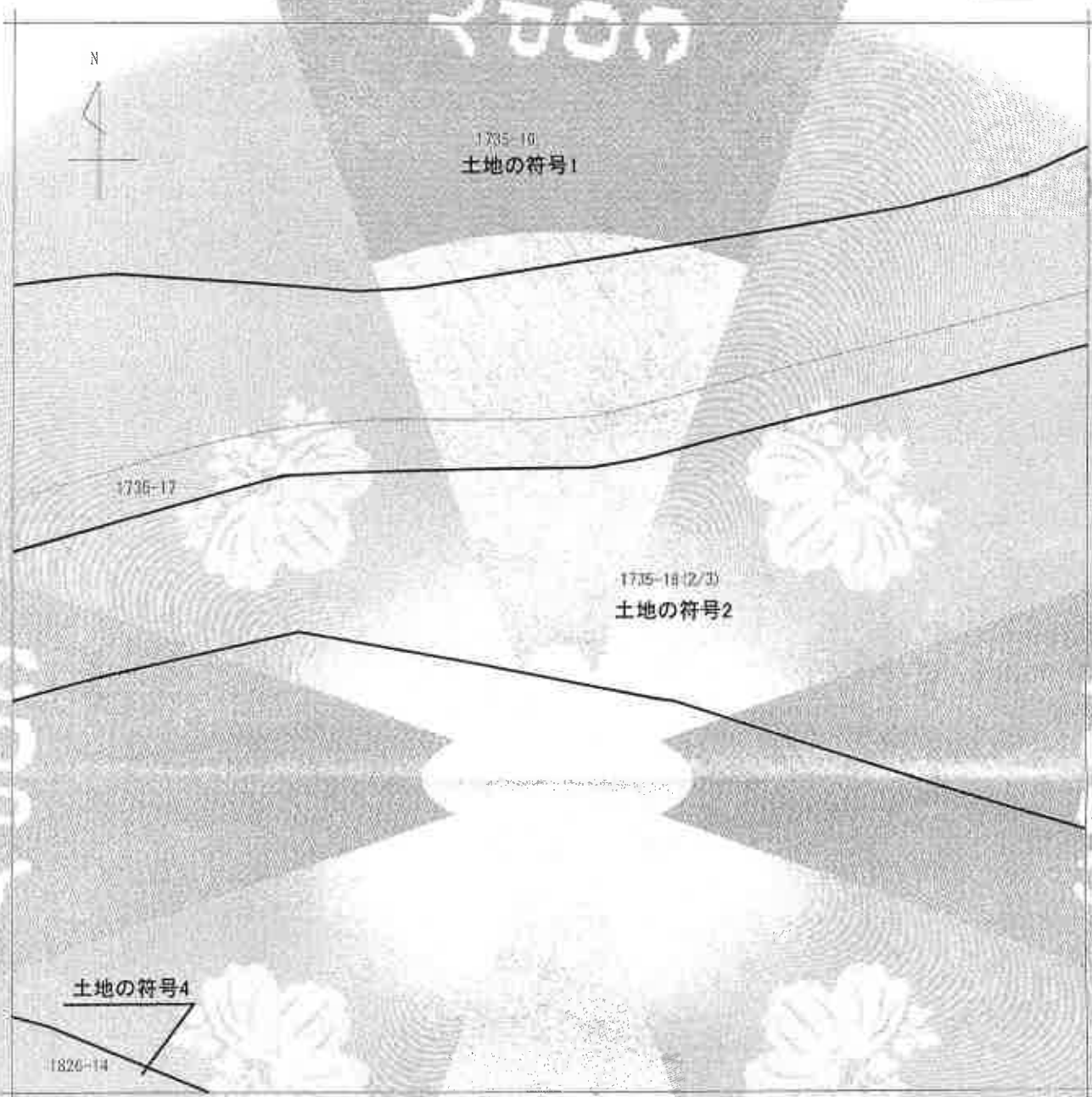
（注）地図に準ずる図面は、本県の区域を所管に、国土院及び法務省の地図が提供されるまでの間、これに代わるものとして提供されています。土地の位置及び形状の正確性を保証するものではありません。



筆 数	所 在	千葉県市川市上芝山ノ内		地 番	1735番18	
出 力 画 素	1/500	精 度 区 分	座 標 系 番 号 文 字 記 号	分 割	地図に準ずる図面	種 類
作 成 年 月 日	昭和54年2月		備 考	備 考	備 考	備 考

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

(A3版をA4版に縮小)



〔注〕地図に準ずる図面は、土地の位置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、これに代わって図として添付されている図面です。土地の位置及び形状の相違を記載した図面です。



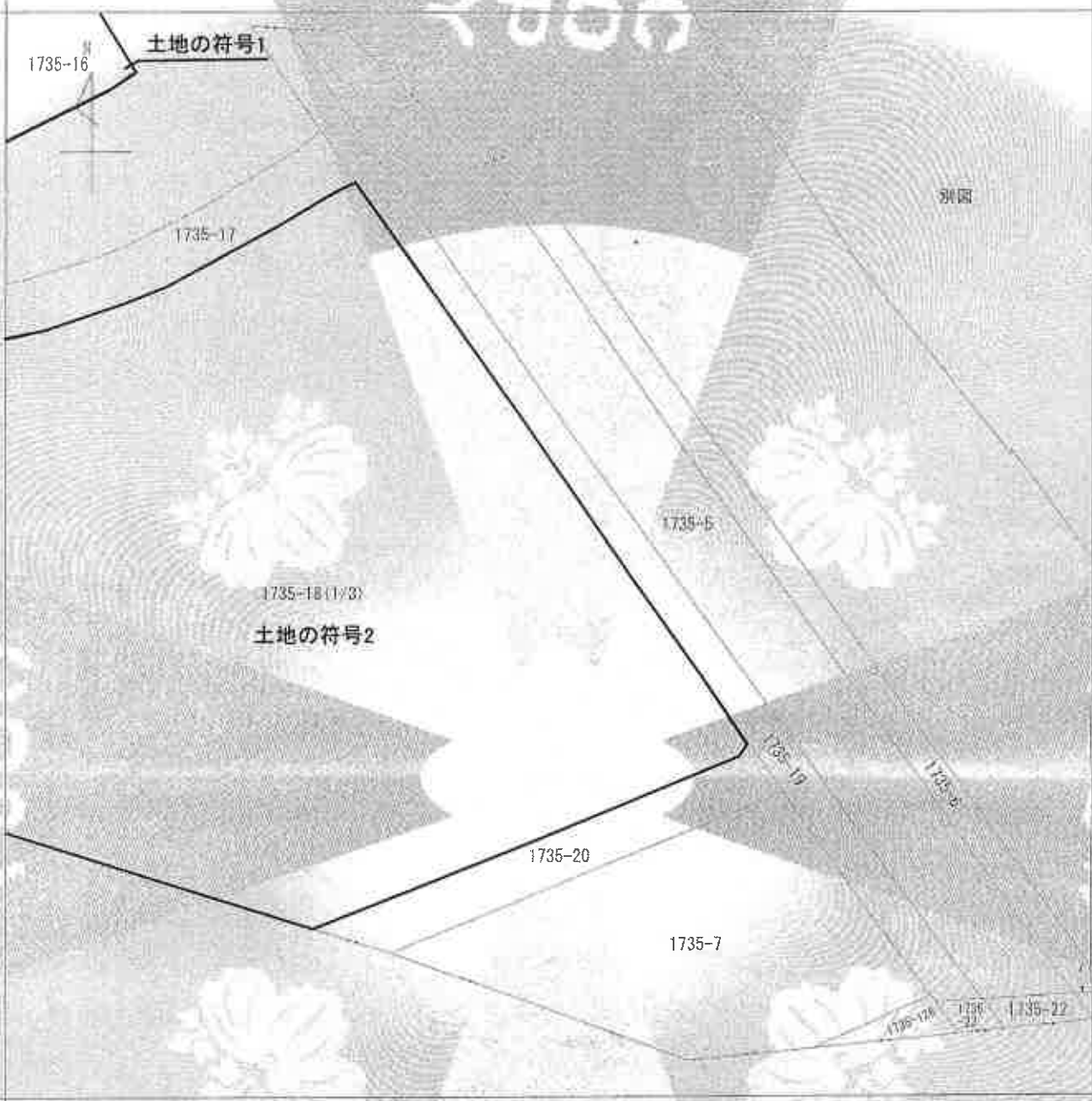
請求部	所在	八千代市村上字込ノ内				地番	1735番18			
出方尺	1/500	精度 区分		座標 番号又は 添記号		分類	地籍図面等添部		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和54年3月				抽 写 年月日 場所			添記 事項	61271	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を説明した書面である

(A3版をA4版に縮小)

令和8年1月14日
千葉地方法律事務所

イ 1735-21



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画整理前または不図面登録前まで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適宜付けられている図面であり、正確な位置及び形状の最終的な記録とは異なります。



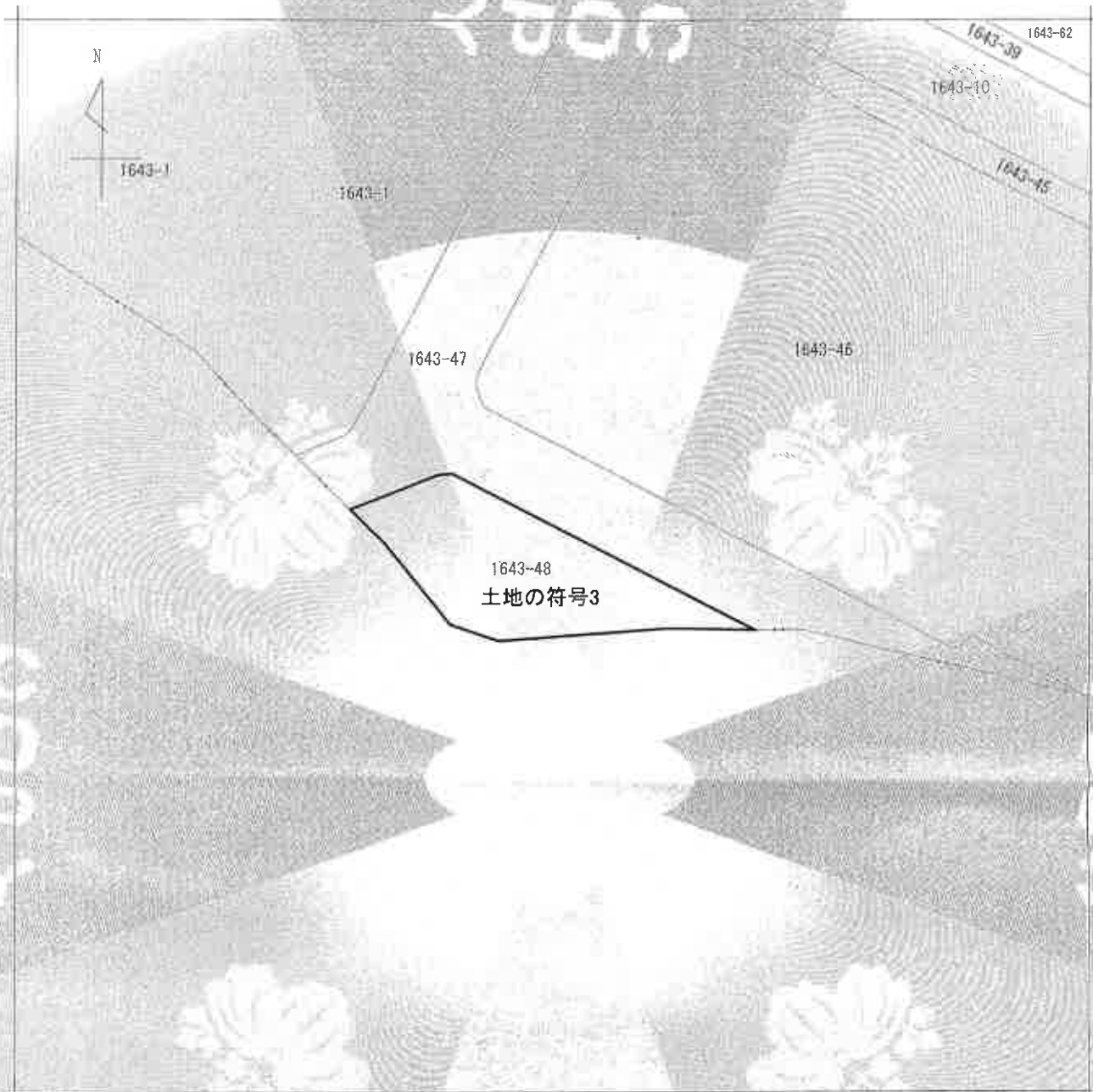
冊数	1	所在	八千代市目上地区ノ内				地番	1735番18			
出力縮尺	1/2500	積算区分		座標系	東京11度30分	方位	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳所属地区		
作成年月日	昭和54年3月			補正年月日				補正事項			

これは地図に準ずる図面に記録された内容と証明し得る図面である。

(A3版をA4版に縮小)

令和8年1月14日
千葉地方方法務局横濱支庁

地図整理番号：M51412
(3/3)



〔注〕地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした詳細図を制定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た図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



調査区分	所在	八千代市村上字区ノ内				地番	1643番48		
出力 縮尺	1/500	縮尺 区分	座標系 番号文 件記号	写植	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳別属地図		
作成 年月日	昭和54年3月			縮尺 年月日 図面		備考 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。

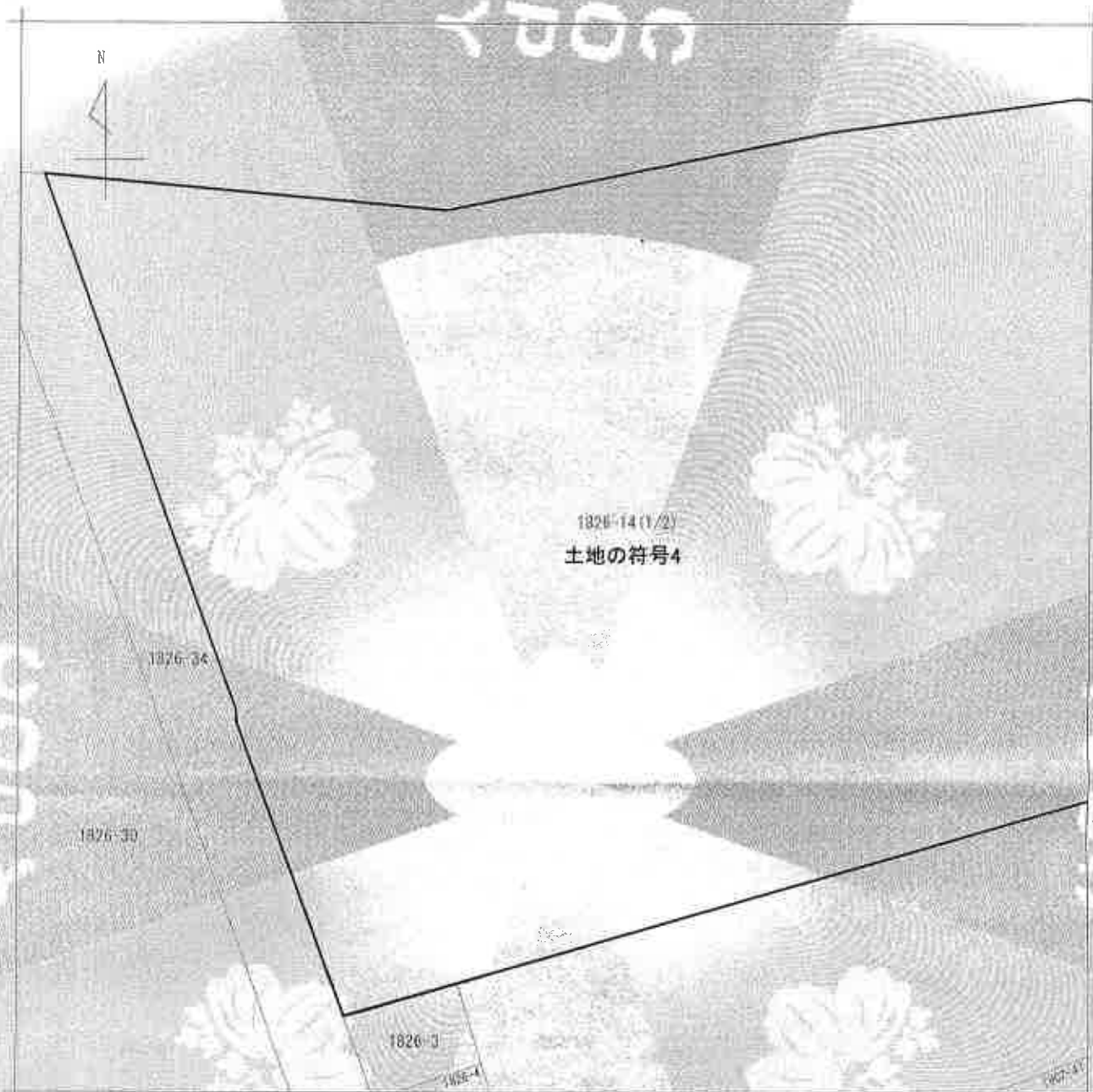
(A3版をA4版に縮小)

令和8年1月14日
千葉地方法務局横芝支局

地図整理番号：M51413
(1/1)

〔印記〕

23



(注) 地図に示す図面は、土地の区画を明確にし、土地所有権法等の規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あり、土地の位置及び形状の面積を記載した図面である。



図面 区分	所在	八千代市村上市黒沼谷				地番	1826番14			
出 力 縮 小 尺	1/500	精 度 区 分		原簿 基号 又は 記号		分 割	地図に準ずる図面		種類	国土庁製別属地図
作 成 年 月 日	昭和54年3月			備 考 年 月 日 (附記)		備 考 事 項				

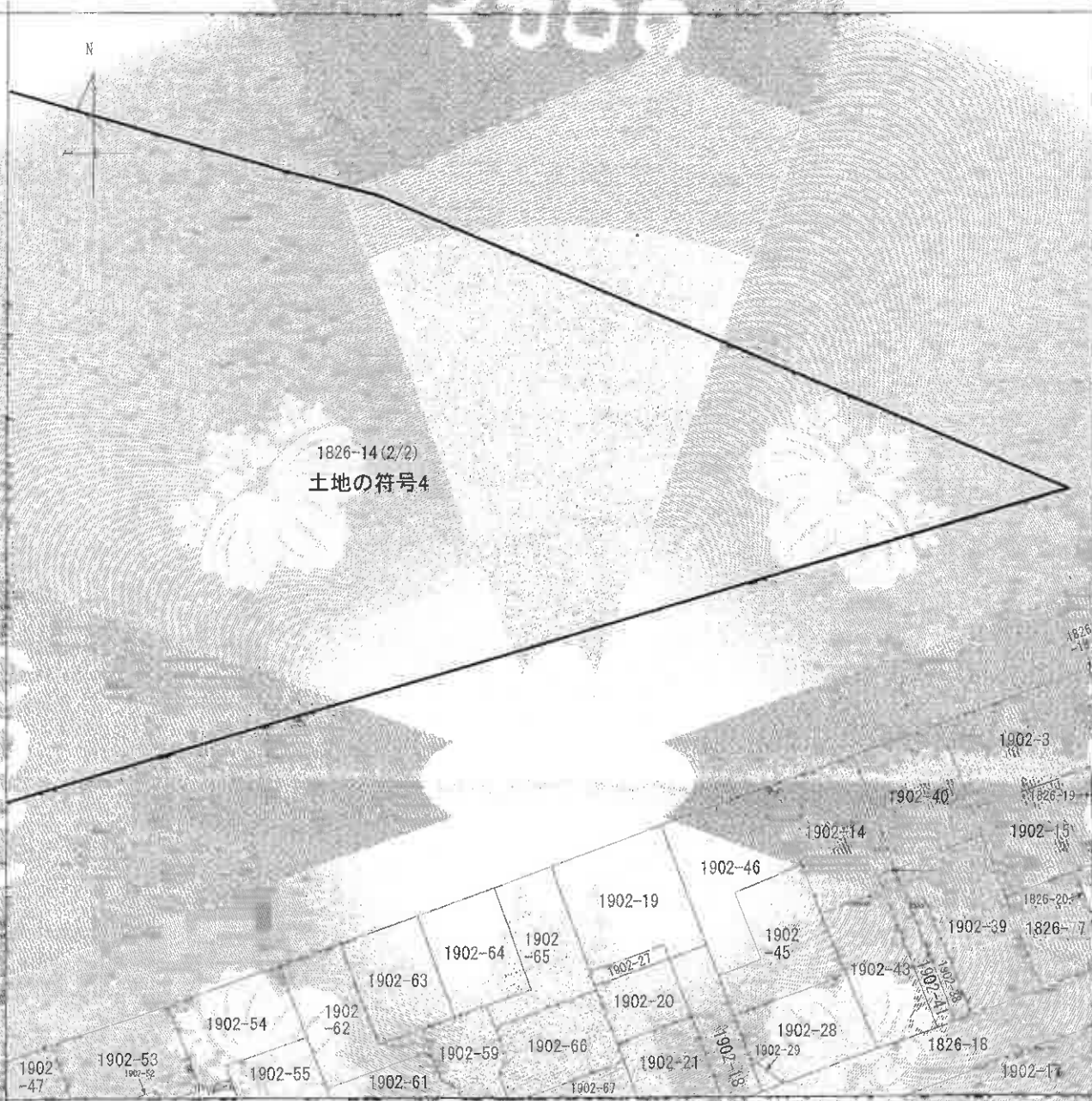
これは地図に準ずる図面に記載されており、内容を明した書面である。

(A3版をA4版に縮小)

令和8年1月14日
千葉地方方法務局地図係

地図整理番号：M51414
(1/2)

4 1902-50



(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（備え付けられていない図面）で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求 番号	所 在	八千代市村上字農次台				地 番	1826番14		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	座標系 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54年3月			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。

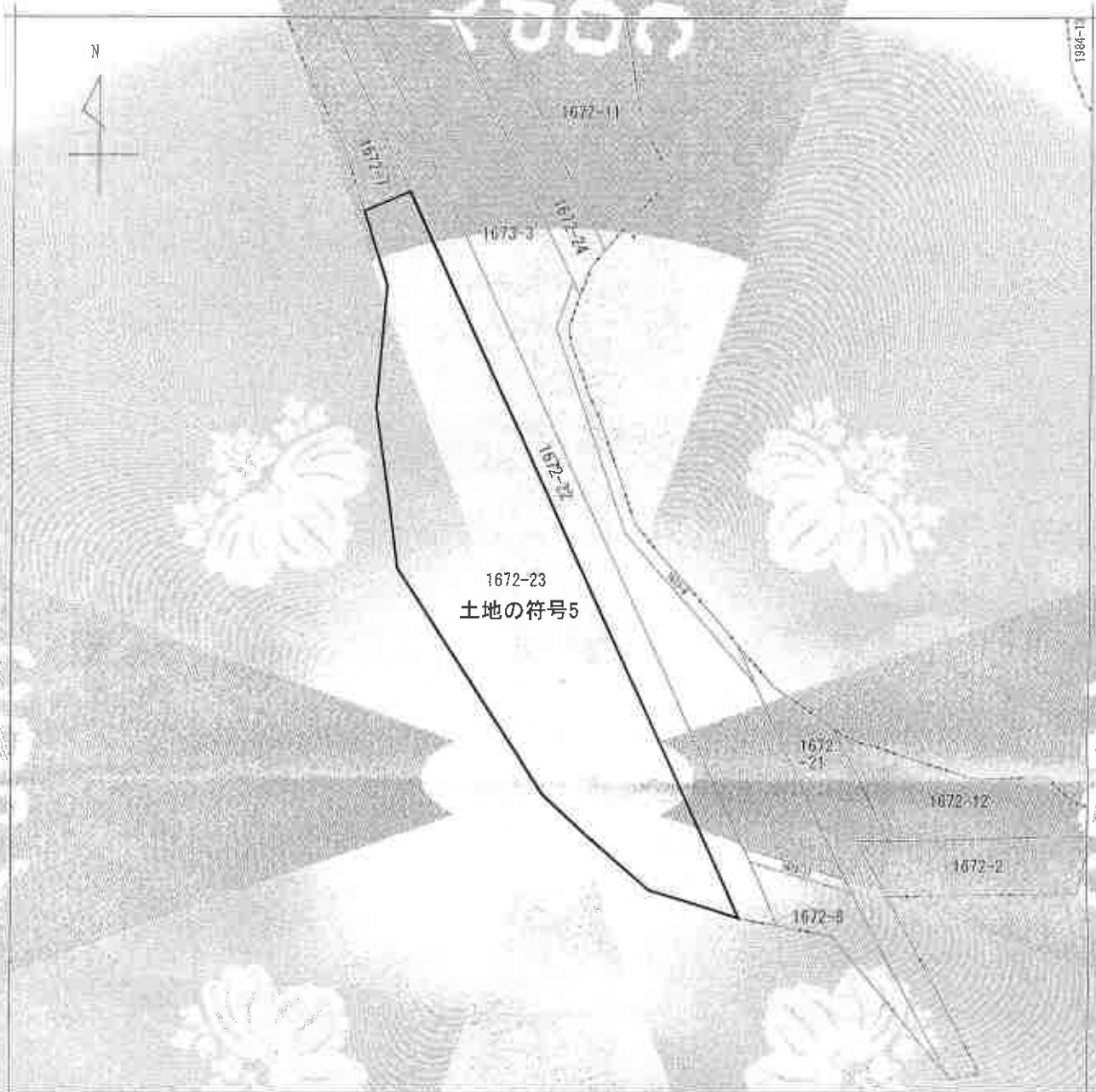
(A3版をA4版に縮小)

令和8年1月14日
千葉地方法務局船橋支局

地図整理番号：M51414
(2/2)

登記官

25



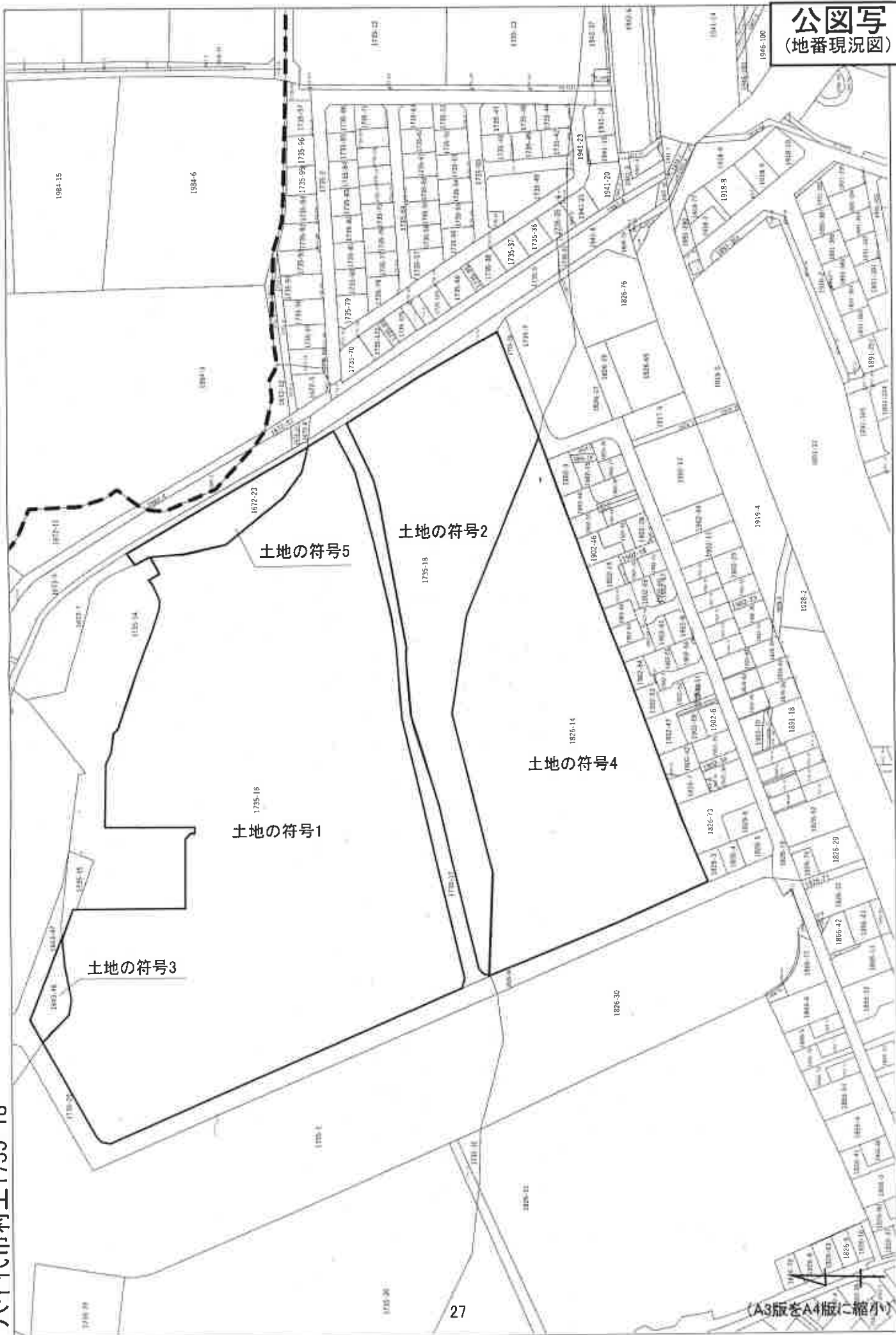
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が課税付けられるまでの間、これに代わるものとして課税は行われている図面に、土地の位置及び形状の概略を記載して図面とする。



課税区分	所在地	八千代市村上字向原堤上		地番	1672番23	
図面形式	1/500	精度区分		地籍番号又は記号		分類
作成年月日	昭和54年3月	備考	毎年更新(緑図)	地図に準ずる図面	種類	国土院台帳附屬地図

これは地図に準ずる図面に記録されている図面を印刷した書面である。

(A3版をA4版に縮小)



建物図面

2P007C

1枚目と同様

建物図面

376099

家屋番号	1762番 435
建物所在地	元千代市村上字込ノ内IN62番地6

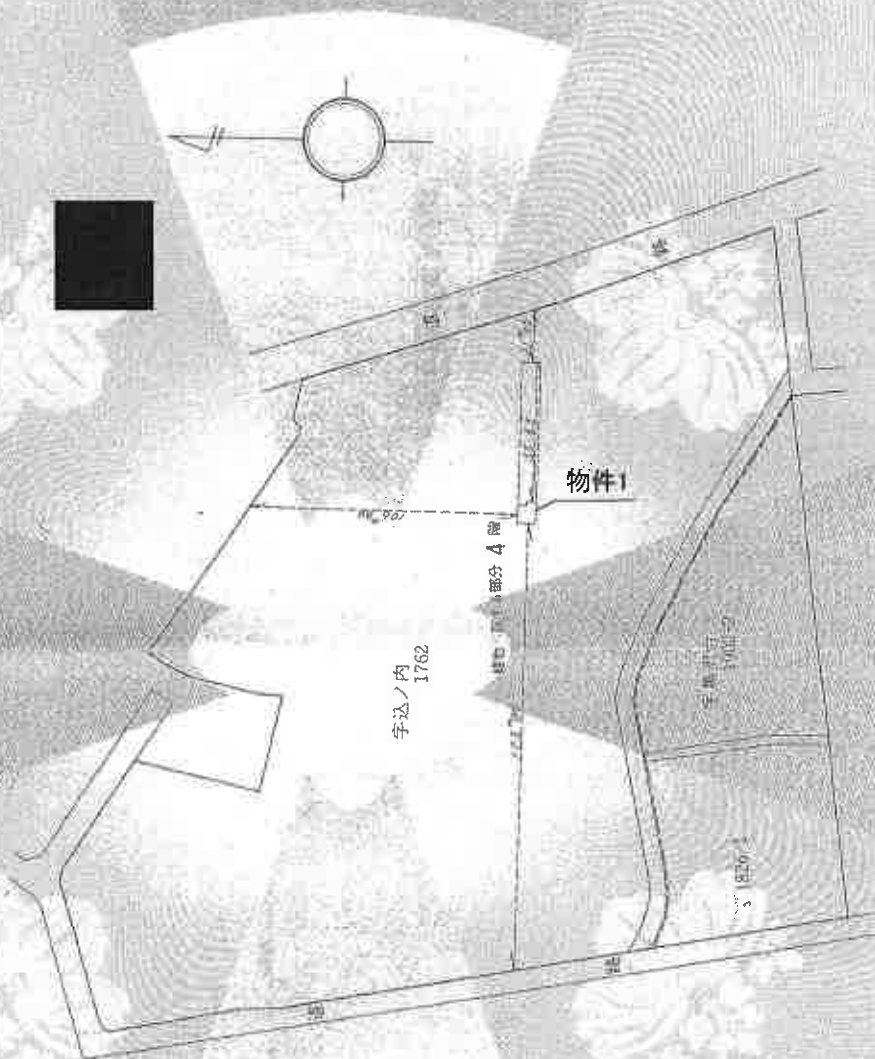
建物の番号

19—408

作成者	市役所
作成年度	平成28年度

作成者	市役所
作成年度	平成28年度

作成者	市役所
作成年度	平成28年度



縮尺	1/2,000
----	---------

(A3版をA4版に縮小)

登記年月日：平成28年05月16日

これは図面に記載された内容に基づき作成された図面であり、
令和8年1月14日

地図管理番号：M51409

建物図面

1. 敷目と同様

各 階 平 面 図

376098

家 庭 番 号	1735/16 村上 1762 番の 432
建物の取組	八千代市村上平込ノ内1762番地

建物の番号 19 — 108

物件1

求 積 の 方 法 (距離単位M)		
5000	×	11.8200
3600	×	11.8200
計		50.161000
		50.161000
		50.161000

床 面 積

縮 尺	1 / 100
-----	---------

(A3版をA4版に縮小)

04年10月24日現在(国土交通省)

間取図

