令和　８年（ヌ）第　　６２号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　２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１１月１８日　午前　９時００分から 令和　８年１１月２５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　２日　午前　９時３０分 千葉地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６日　午前１０時００分 千葉地方裁判所民事第４部
特別売却実施期間	令和　８年１２月　３日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　７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１１月　２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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	1,930,000 1,544,000		386,000	21,700	9,303
備考					

令和　８年（ヌ）第　　６２号

物　件　目　録

１　所　　在　　船橋市松が丘五丁目

　　地　　番　　６０８番８３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２３．９９平方メートル

令８年（ヌ）第６２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。

なお，物件２については，本件手続内において超過売却見込みのため、売却が留保されています。

２　評価書について

令和８年８月２５日付け「補充評価書」（物件１のみを評価対象としたもの）が提出されておりますので，評価については，「評価書」ではなく，「補充評価書」をご覧ください。

３　本件については、令和８年８月千葉豪雨前の調査に基づき売却基準価格を決定しているので、入札される際はご留意ください。

千葉地方裁判所民事第４部売却係

令和　８年（ヌ）第　　６２号

物　件　明　細　書

令和　８年　８月２８日
千葉地方裁判所民事第４部
裁判所書記官　仲　村　泰　子

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６０８番８３）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。

令和　８年（ヌ）第　　６２号

物　件　目　録

１　所　　在　　船橋市松が丘五丁目

　　地　　番　　６０８番８３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２３．９９平方メートル

令和８年（ヌ）第６２号
令和８年６月３日受理
令和８年７月７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

令和　８年（ヌ）第　　６２号

物　件　目　録

１　所　　在　　船橋市松が丘五丁目

　　地　　番　　６０８番８３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２３．９９平方メートル

２　所　　在　　船橋市松が丘五丁目６０８番地８３

　　家屋　番号　　６０８番８３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　６２．３７平方メートル
　　２階　３２．４０平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	船橋市松が丘５－４５－１１
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」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：　居宅・車庫 □構　造： ■床面積：　１階　約７８．３７㎡ ２階　約４８．４０㎡ 地下１階　約１２㎡
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（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 □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（物件１）について

1　南東側で市道に接している。

2　物件２建物の敷地として利用している。

■建物（物件２）について

1　築後約５３年経過しており、経年による劣化が見られる。

2　１階部分の増築及び２階部分の増築の時期について、時期は不明である。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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　本物件には単身で居住している。 2　現在、雨漏りや設備の不具合はない。 3　１階部分の増築については築後５年くらい、２階部分の増築はそれより後だと思うが、詳細は分からない。 （以上、令和８年７月１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

（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
令和8年6月4日（木） 10：35 ― 10：50	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郵送（債務者知人から応答あり。）
令和8年6月12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
令和8年7月1日（水） 12：25 ― 13：10	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）

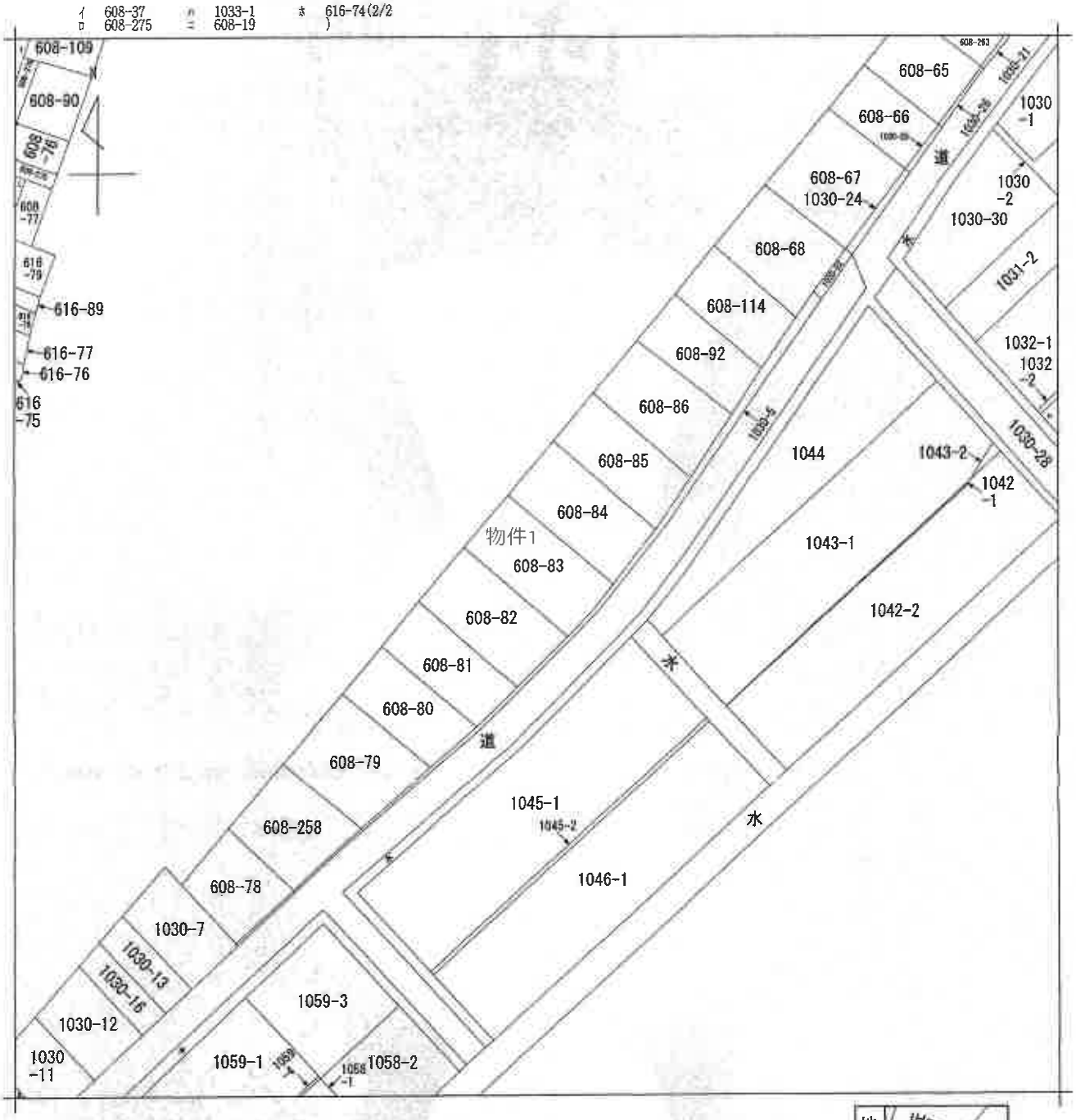
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 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。

□ 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



(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。

地番区域見出 松が丘5丁目 松が丘5丁目

請求部分	所在	船橋市松が丘五丁目				地番	608番83		
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	土地改良所在図
作成年月日				備付年月日(原図)		補事記項			

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)

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和8年3月2日

東京法務局

地図整理番号：M98139　　登記官 [redacted]

(1/1)

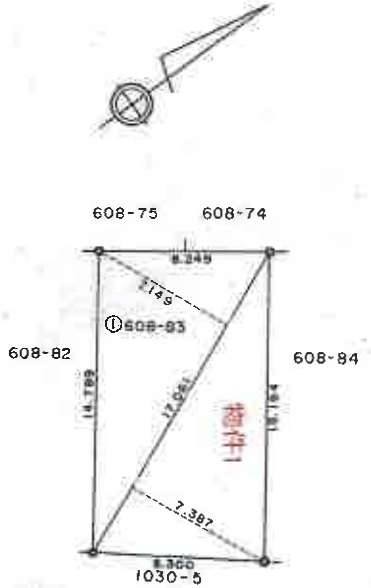
(6枚目)

登記年月日：昭和61年5月22日

584475

地番	608-83
土地の所在	船橋市松が丘５丁目

地積測量図 61.5.22



求積表

地番	符号	底辺	高さ	倍面積	面積
①608-83	1	17.061	7.149	121.969089	
	2	17.061	7.387	126.029607	
			計	247.998696	123.9993㎡

物件1

凡例 ●…境界石

作製者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

（千葉土地家屋調査士会用紙）

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。
（千葉地方法務局船橋支局管轄）
令和８年３月２日　東京法務局
登記官

（A3版をA4版に縮小）

（7枚目）

[redacted]

地図整理番号：M98140

登記年月日：昭和49年1月8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。
（千葉地方法務局船橋支局管轄）
令和8年3月2日　東京法務局
登記官

（A3版をA4版に縮小）

（8枚目）

224239

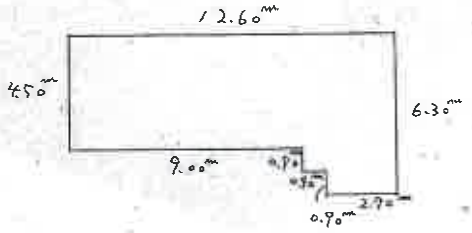
建物図面
各階平面図

家屋番号	608～83
建物の所在	船橋市松が丘5丁目 608-83

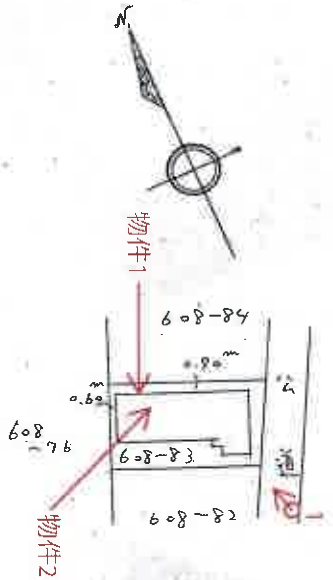
作製年月日	昭和48年12月21日
作製者	

昭和49年1月8日
申請人

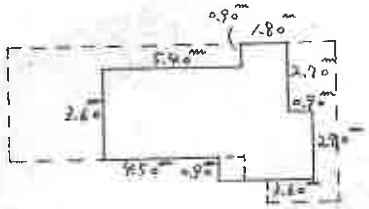
一階



一階 床面積
12.60m × 4.5m = 56.7000m²
0.90m × 0.90m = 0.8100m²
2.70m × 1.8m = 4.8600m²
計 62.3700m²



二階



二階 床面積
7.20m × 3.6m = 25.9200m²
1.80m × 0.90m = 1.6200m²
0.90m × 1.80m = 1.6200m²
3.60m × 0.90m = 3.2400m²
計 32.4000m²

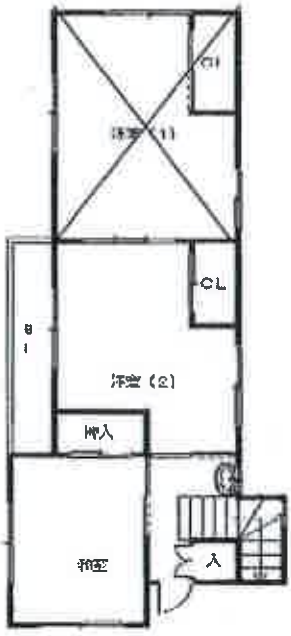
縮尺	1/200	1/500

（日本土地家屋調査士会用紙）

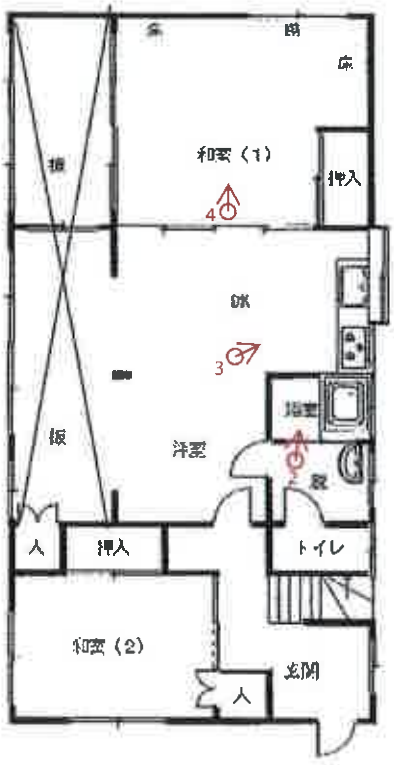
※ ←⊙ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

地図整理番号：M98141

間 取 略 図



2階



1階

増築部分

※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

① 建物の外観



② 浴室



③ キッチン



④ 和室(1)



副本

令和８年（ヌ）第62号

令和８年７月１日現地調査
令和８年７月２日評　　価
第26K－補949号発行番号
令和８年８月25日提　出　日

千葉地方裁判所

民事第４部御中

補　充　評　価　書

評価人　不動産鑑定士

山口真由美

第１　評価額

評　価　額	
物件１（土地）	金　　1,930,000　円

物件１の価格は，後記目的外建物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。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

番号	特記事項
1	ない。

令和　8年（ヌ）第　　62号

物　件　目　録

1　所　　在　船橋市松が丘五丁目

　　地　　番　６０８番８３

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１２３．９９平方メートル

第４　目的物件の位置・環境等

１　対象土地の概況及び利用状況等（物件１）

位置・交通	京成松戸線「高根木戸」駅の北東方・約2.3km(道路距離) 最寄バス停「刈米」の東方・約600m(道路距離) （別添「位置図」参照）	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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	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 50%
	容積率	指定 100%
	防火規制	－
	その他規制	宅地造成等工事規制区域
		船橋市景観条例
		建築基準法第22条指定区域
画地条件 （規模，形状等）	形　　状：（略長方形地） 地　　勢：（略平坦） 接道方位：（南東） 間　　口：（約8.3m）　　奥　　行：（約15m） 地　　積：（123.99㎡）　（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：（西側隣接地より約1.9m低位，その他は概ね等高。）	
接面道路の状況	南東側（市道）　路線名（００－１２９号線）　幅員（約4.5m）　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	南東側：　建築基準法第42条1項1号
	セットバック	不要 セットバック部分の面積　－
	再建築の可否	（特記事項3参照）

土地の利用状況等	物件1	目的外建物の敷地
	隣地	・北　側：　住宅 ・東　側：　住宅 ・南　側：　市道を介して住宅 ・西　側：　住宅
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. 地歴調査及び地図調査を行ったところ，物件１は従来山林であった土地を宅地へと転換した土地であり，土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 2. 現在，後記目的外建物の敷地であり，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，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。 3. 『ちば情報マップ』によれば，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. 物件１の敷地の範囲，境界線についてはブロック塀等により概ね判別され，現況の地形はほぼ地積測量図に符合するものと推測する。但し西側隣接地との境界標が確認できなかったため，隣接地との間に存する擁壁の所有，位置等が不分明であった。 2. 物件１は前面道路とは概ね等高であるが，1階玄関入口部分は道路より約１．９５ｍ高位に位置し，階段が設置されている。 3. 物件２建物の実際使用建蔽率は約６３％，実際使用容積率は約１０２％であり，再建築に際して現況と同様の建物の建築は不可であると判断した。	

2　目的外建物の概況及び利用状況等

区　　分	主である建物	
建築時期等及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）	昭和48年11月10日 新築
	増築年月日	不　　詳
	経過年数	約53年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数は満了している。
仕　　様	構　　造	木造
	屋　　根	スレート葺
	外　　壁	モルタル等
	内　　壁	クロス，塗り壁等
	天　　井	クロス，合板等
	床	フローリング，畳等
	設　　備	洗面台，キッチン，浴室，水洗トイレ等 （電気，上下水道，都市ガス）
	そ の 他	－
床面積（現況）	床面積　1階　約78.37㎡　1階に約16㎡の未登記増築部分がある。 2階　約48.40㎡　2階に約16㎡の未登記増築部分がある。 地下1階　約12　㎡　地下1階に約12㎡の未登記増築部分がある。 延べ　約138.77㎡　（概測） ・ 地下1階部分は前面道路と高低差のない現況1階部分の屋内駐車場であり，建築基準法（令2条1項4号等）上は容積率算定外である。	
現況用途等	現況用途	居宅・車庫
	間　取　り	６ＤＫ，車庫（別添建物間取略図参照）
品　　等	やや劣る	

保守管理の状態	劣る ・ 築後相当年数経過しており，建物外部に目立った損傷は見られないが，経年程度の汚れがある。建物内部も経年劣化によるビニールクロスの破れ，変色・汚れ，フローリング・畳の変色･劣化，小傷等のほか，床がめくれている箇所，床に撓みのある箇所もあった。また室内に大量の日用品やゴミ等が堆積しており，室内の状態を確認できない箇所も多かった。 ・ 債務者へのヒアリングによれば，以前雨漏りがあったが，現在はないとのことである。また水漏れ及び排水の詰まり等の不具合及び令和元年台風被害の影響等は特段ないと思うのことである。また，住宅機器・設備等の稼働状況等についてはガスは使用しておらず，不明であるとのこと。 ・ 1階部分の増築については築後5年くらい，２階部分はそれより後であったと思うが，正確な日付については不明であるとのことである。
建物の利用状況	債務者が自宅として居住し占有している。
特記事項	1. 建築確認：昭和４８年７月２４日／第S48認建船橋００３０５１号 検査済証：未了 2. 当該建物の使用資材，建築時期等から推察するに石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている蓋然性を否定できないが飛散性は低く通常使用上は問題無いと推定する。

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	73,000	1.04	123.99	0.95	8,943,000

ア 標 準 価 格 ：（公示価格等からの規準）

地価公示等（地価公示地　船橋-74）

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$73{,}800\text{円/㎡} \times \frac{(100.9)}{100} \times \frac{100}{(102)} \times \frac{100}{(100)} \fallingdotseq 73{,}000\text{円/㎡}$$

◇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 ：方位＋2%　（格差率） 102

◇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） 100

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 ：方位＋4%　（格差率） 1.04

（相 乗 積）

ウ 地　　積 ：登記簿数量による。

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） 0.95

2　評価額の判定

前記により求めた価格から目的外建物に係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
		率	利用権等	
1	8,943,000	0.55	法定地上権	4,919,000

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55%と査定した。

② 評価額

物件番号	基礎となる価格（円） （1①オ） 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＝カ
1	8,943,000	－ 4,919,000		0.60	0.80	**1,930,000**

ウ　占有減価修正：特にない。

エ　市場性修正：西側隣接地との間に存する擁壁の所有，位置等が不分明なこと，建蔽率，容積率が超過しており，同等規模の再建築が不可であること，底地の売却であり市場が相対的に限定されることを考慮した。

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

・ 地価公示価格（船橋-74）

所在	船橋市松が丘３丁目７６３番５７「松が丘3-67-1」
価格	73,800円/㎡
位置	京成松戸線「高根木戸駅」の北東方約2.4kmに位置する。
価格時点	令和8年1月1日
地積	219㎡
供給処理施設	水道，ガス，下水
接面街路	西6m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	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第~~6~~7 附属資料

1. 位置図

2. 地図写

3. 土地所在図・地積測量図写

4. 建物図面・各階平面図写

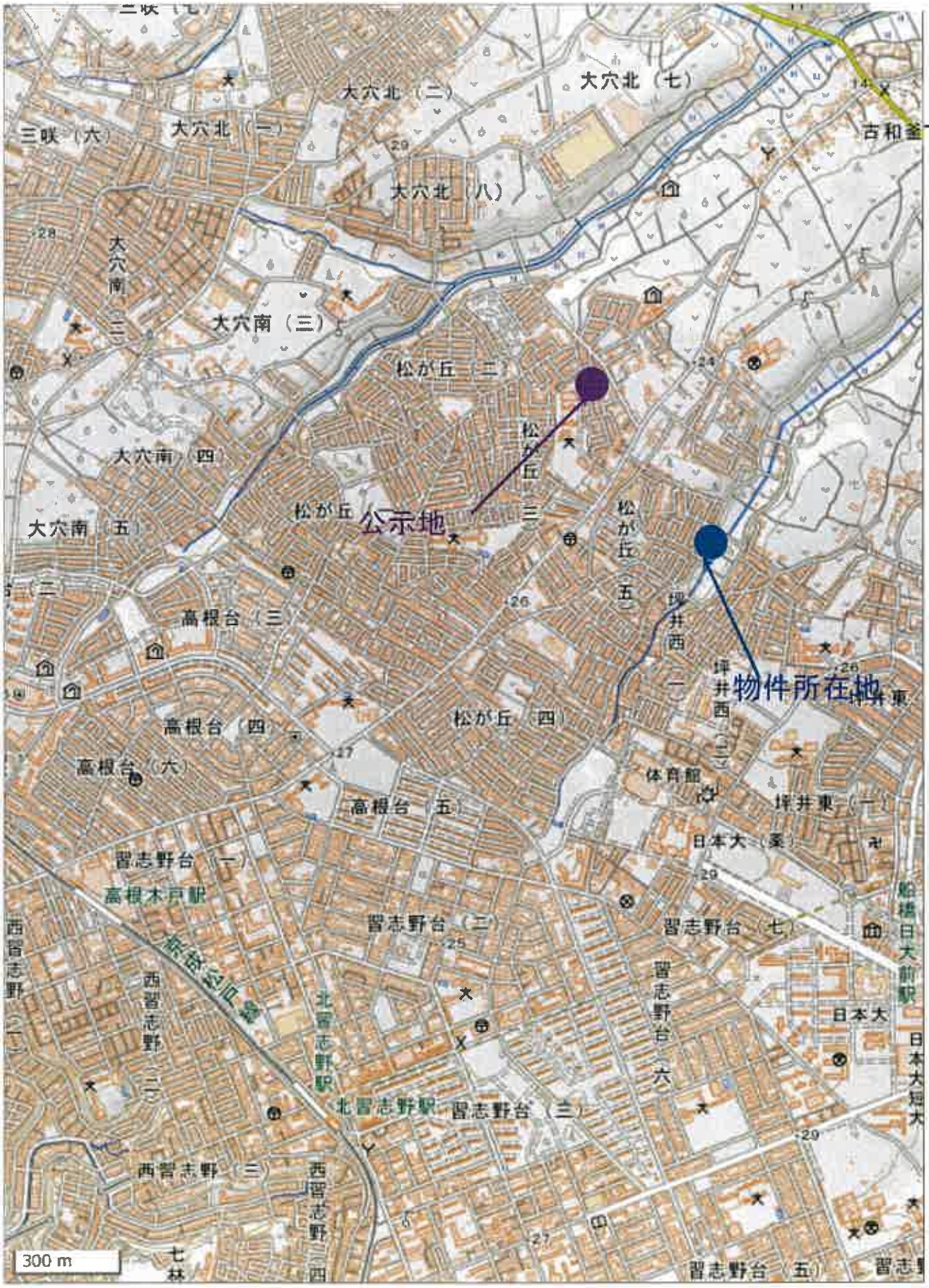
~~5. 建物間取略図~~

以 上

地理院地図
GSI Maps

位置図

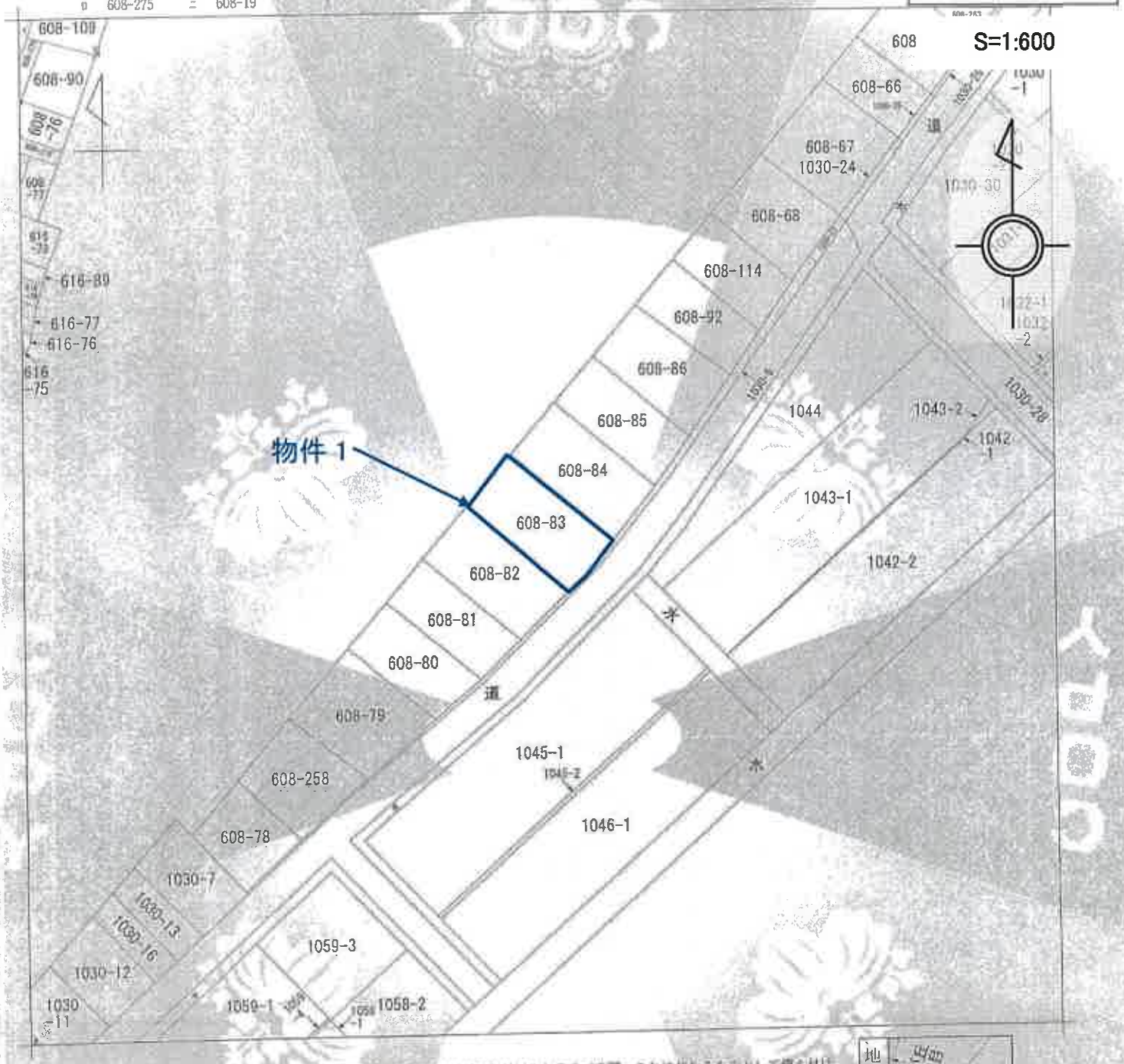
S=1:15,000



国土地理院

地図写

S=1:600



(注) 地図に準ずる図面は、土地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表現した図面です。



請求部分	所在	船橋市松が丘五丁目				地番	608番83		
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	土地改良所在図
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。

(千葉地方法務局船橋支局管轄)

令和8年3月2日

東京法務局

登記官

地図整理番号：M98139

(1/1)

複合機にて A3 を A4 に縮小

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。
（千葉地方法務局船橋支局管轄）
令和８年３月２日　東京法務局

登記年月日：昭61年5月22日

584475

地番	608-83
土地の所在	船橋市松が丘５丁目

地積測量図

61.5.22



物件1

求積表

地番	符号	底辺	高さ	倍面積	面積
①608-83	1	17.061	7.149	121.969089	
	2	17.061	7.387	125.029607	
			計	247.998696	123.999㎡

凡例　●：境界石

作製者		申請人		縮尺	1/250

（平成51年4月18日作製）

（日本土地家屋調査士会連合会）

複合機にてA3をA4に縮小

地図整理番号：M98140

登記年月日：昭和46年12月8日

224239

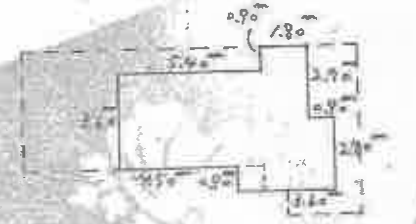
建物図面
各階平面図

家屋番号	608-83
建物の所在	船橋市松が丘608-71

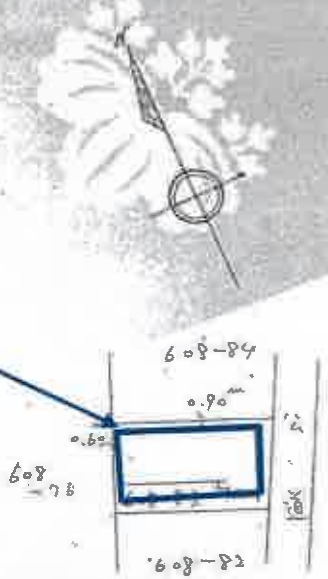
作製年月日 昭和46年12月21日
作製者
申請人



一階 12.60㎡ × 45㎡ = 56.7000㎡
床面積 0.90㎡ × 0.90㎡ = 0.8100㎡
2.70㎡ × 1.80㎡ = 4.8600㎡
計 62.3700㎡



二階 7.20㎡ × 1.80㎡ = 25.1200㎡
床面積 1.80㎡ × 0.90㎡ = 1.6200㎡
0.90㎡ × 2.70㎡ = 1.2400㎡
3.60㎡ × 0.90㎡ = 3.2400㎡
計 31.2400㎡



目的外建物

縮尺 1/200 1/200

（日本土地家屋調査士会用紙）

昭和四九年一月八日

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。
（千葉地方法務局船橋支局管轄）
令和8年3月2日 東京法務局
登記官
15
縮合種にてA3をA4に縮小
地図整理番号：M98141