

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 14 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 渡 邊 美和子

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 7 年 6 月 4 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日 場 所	令和 7 年 6 月 18 日 午前 9 時 30 分 千葉地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7 年 7 月 2 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 7 年 6 月 19 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 23 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 7 年 5 月 14 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	20,810,000 16,648,000	一括	4,162,000	96,956	26,905
1	6,350,000				
2	14,460,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 印西市戸神台二丁目 |
| | 地 番 | 13番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 170.05平方メートル |
| 2 | 所 在 | 印西市戸神台二丁目13番地3 |
| | 家屋 番号 | 13番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 65.62平方メートル
2階 52.37平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月26日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 百 家 聡 子

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 | 印西市戸神台二丁目 |
| | 地 番 | 13番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 170.05平方メートル |
| 2 | 所 在 | 印西市戸神台二丁目13番地3 |
| | 家屋 番号 | 13番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 65.62平方メートル
2階 52.37平方メートル |



令和6年(ケ)第316号
令和6年9月24日受理
令和6年11月1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 | 印西市戸神台二丁目 |
| | 地 番 | 13番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 170.05平方メートル |
| 2 | 所 在 | 印西市戸神台二丁目13番地3 |
| | 家屋 番号 | 13番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 65.62平方メートル
2階 52.37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	☒ 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 ☐ 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 { 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
■近隣居住者	所有者は今、本国に帰っているようです。今年の夏に少しの間、本建物にいましたが、まもなくして帰って行きました。年に2、3回程度しか帰って来ないようです。たまに親戚のような人が来て家の管理をしているようです。

(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公図、建物図面（各階平面図）、建物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 本土地は北西側が幅員約6mの公衆用道路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。公衆用道路に面する部分を除き、本土地の周囲にはブロック、フェンス、生垣が施されており、本土地の範囲を確認することは容易である。
 - 2 公衆用道路に面する北西側部分に本建物の玄関に続く階段が設置され、本建物玄関部分は公衆用道路よりも約0.8m高い。
 - 3 公衆用道路に面する一部北西側部分はコンクリート敷きの駐車スペースとなっている。
- 第3 物件2について
- 1 次の本建物における状況、東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センター提出の電気供給契約照会に対する回答書及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から本建物は所有者がが居宅として占有するものと認められる。
 - (1) 所有者名が表示された表札が掲げられていた。
 - (2) 本建物に所有者宛ての郵便物が複数存在した。
 - (3) 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たものの、それらは常時使用されているような状況は窺えなかった。
 - 2 2階トイレ前の洗面台のタオル掛けが破損している。別紙建物間取図中、「洋室(1)」の天井のクロスに亀裂が存在する。本建物の北東側にヒートポンプ給湯機が設置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

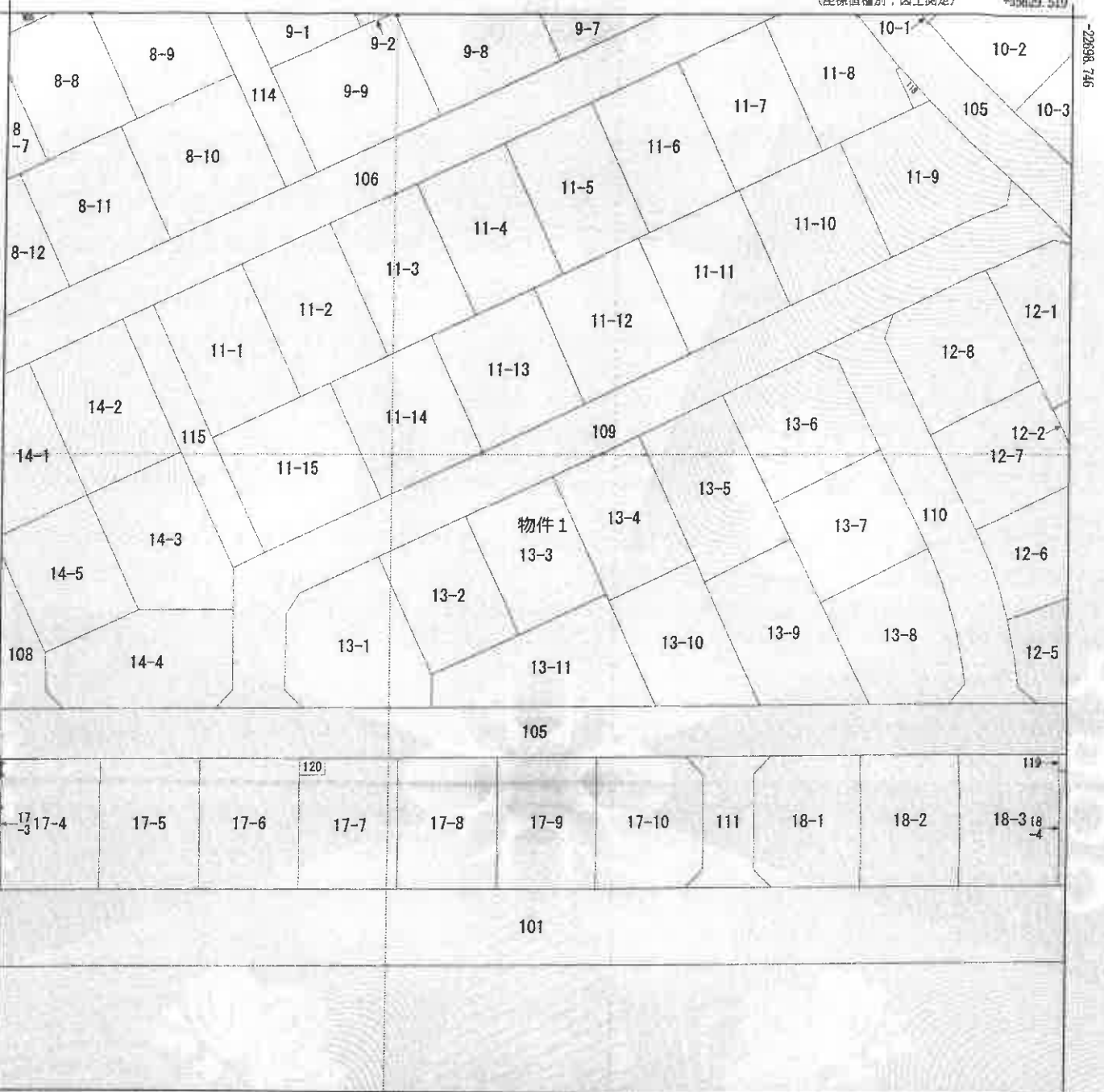
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年9月26日（木） 12：04－12：25 13：28－13：30 13：34－13：37	物件所在地 当職携帯電話 当職携帯電話 執行官室	物件調査、写真撮影、全戸不在、連絡書投函 千葉地方法務局成田出張所に架電、係官から本土地の地積測量図について備え付けがない旨聴取 印西市役所都市計画課に架電、係員から本土地の実測図について備え付けがない旨聴取 印西市役所に対し、本建物平面図送付囑託
6年10月4日（金） 9：33－9：36	物件所在地 執行官室	物件調査、写真撮影、全戸不在、連絡書投函 東京電力エナジーパートナー電気需給契約事務センターに対し、電気供給契約照会書送付
6年10月7日（月）	執行官室	印西市役所から本建物平面図到着
6年10月10日（木） 10：14－10：26	物件所在地	全戸不在、解錠立入調査期日通知書差置き 近隣居住者に面談、占有関係聴取
6年10月17日（木）	執行官室	東京電力エナジーパートナー株式会社電気需給契約事務センターから上記照会に対する回答書到着
6年10月21日（月） 11：37－13：13	物件所在地	評価人とともに本建物立入調査、写真撮影 （機械警備解除のため警備会社に架電、警備会社従業員到着、警報の解除を依頼）
（特記事項） ■ 令和6年10月21日 本建物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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写

(座標値種別：図上測定)

+35629.519



+25504.519 (座標値種別：図上測定)

(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
戸神台2丁目

請求部	所在地	印西市戸神台二丁目					地番	13番3		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日	平成30年10月30日				備付年月日(原図)	平成30年10月30日		補記事項	方位不明	

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。

(千葉地方税務局成田出張所管轄)

令和6年8月15日
東京法務局

(A3判をA4判に縮小した)

請求番号：15-1

登記官

(6 枚目)

(1/1)

登記年月日：平成19年10月17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。
(千葉県地方税務局成田出張所常備)

令和6年8月15日 東京法務局

登記管

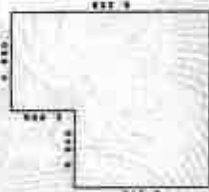
(7 校印)

102949 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	13番3
建物の所在	印西市戸神台二丁目13番地3

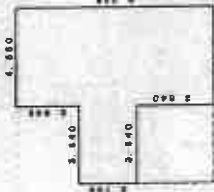
1 階



求積表

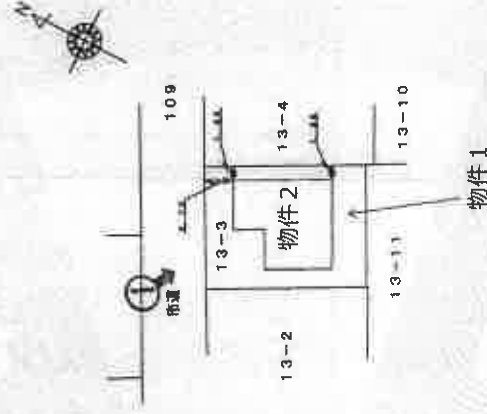
4.850 x 3.328	=	42.442400
3.640 x 3.370	=	23.186800
合計		65.629200
床面積		65.62 m ²

2 階



求積表

4.850 x 3.328	=	42.442400
3.640 x 2.790	=	9.937200
合計		52.379600
床面積		52.37 m ²



作成者

縮尺

10月 5日作成)

申請人

縮尺

500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

請求番号：15-3

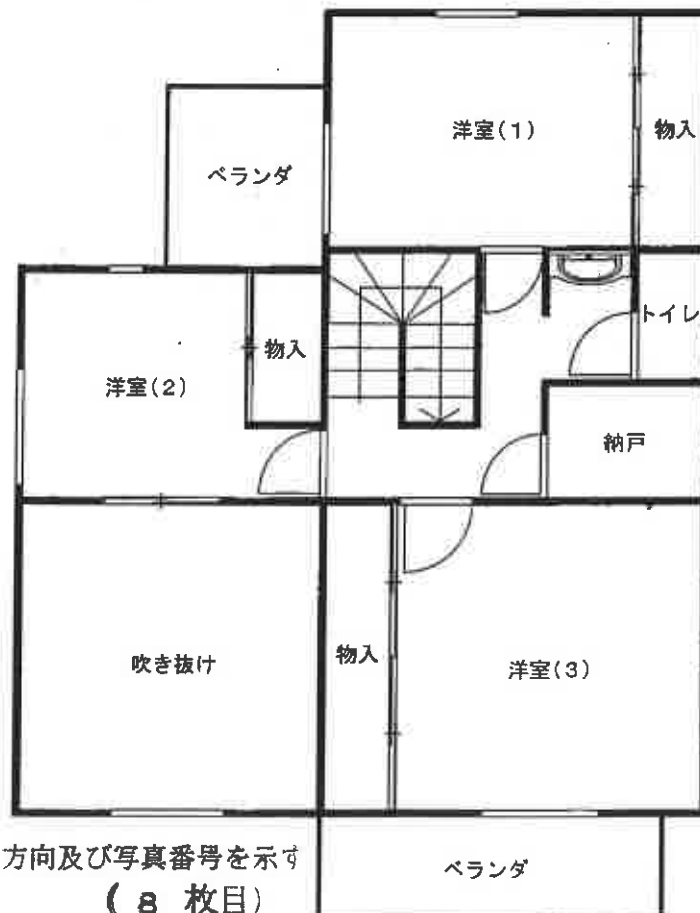
(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

(A 3判をA 4判に縮小した)

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)

建物間取図

1



2



3



令和6年(ケ)第316号
令和6年10月21日 現地調査
令和6年10月23日 評価
第6-679号 発行番号
令和6年10月24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
村上兼三

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2 0 , 8 1 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 6 , 3 5 0 , 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1 4 , 4 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61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		
2	物件目録記載のとおり		未実施（住居表示未実施 区域）
番 号	特 記 事 項		
2	2階洋室（1）の天井クロスに亀裂が生じている。		

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 | 印西市戸神台二丁目 |
| | 地 番 | 13 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 170.05 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 印西市戸神台二丁目 13 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 13 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 65.62 平方メートル
2 階 52.37 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・京成成田スカイアクセス線「千葉ニュータウン中央駅」の南方，道路距離約1.0kmに位置する。 (附属資料の位置図を参照して下さい)	
付 近 の 状 況	駅徒歩圏内に位置する，千葉ニュータウン地区内の区画整然とした住宅地域である。	
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% 建築基準法第22条の指定区域 日影規制(4.0時間/2.5時間)，絶対高さ制限10m，景観法・印西市景観条例(一般地区)，千葉北部地区新住宅市街地開発事業(事業は完了済み)，戸神台・武西学園台地区地区計画(独立住宅地区A)，放射性物質汚染対処特措法の汚染状況重点調査地域
画 地 条 件	形状(長方形)，地勢(平坦)，接道方位(北西)，間口(約11.2m)，奥行(約15.2m)，地積(170.05㎡ ほぼ登記記録数量と同じである)	
接面道路の状況	北西側市道(38-041号線)，幅員(約6.0m)，連続性(普通)，舗装(有)，歩道(無)，側溝(有)，高低差(道路と等高に接する)	
	建築基準法上の種類	第42条第1項第1号
	セットバック	不要
土地の利用状況等	再建築の可否	可能である。
	物件1	物件2の敷地及び駐車スペース等として利用されている。 隣地は戸建住宅，市道である。

供給処理施設	上水道：あり(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」とし、無い場合を「なし」とした。以下同様である。) ガス配管：あり(特記事項①参照) 下水道：あり
土 壌 汚 染 等	①役所調査・現地調査等により土壌汚染が存在する兆候は認められなかった。 ②現地調査により現存する建物に関する以外に土地利用を著しく妨げる地下埋設物が存在する兆候は認められなかった。 ③印西市生涯学習課によれば、「対象地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していませんが、近くに『鳴神山遺跡』があります」とのことである。
特 記 事 項	①東京ガス㈱によれば、「前面市道には、都市ガスの本管(50ミリ)が埋設されており、対象地には口径30ミリの引き込み管が引き込まれていますが、使用料は発生しておりません。工事費用を自己負担することで使用が可能になります」とのことである。 ②印西市防災課(印西市内水ハザードマップ)によれば、「対象地の存する地域は、短時間で局地的に大雨が降る『ゲリラ豪雨』により、道路冠水や家屋浸水の恐れがある地域です」とのことである。

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(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成19年8月28日新築 約17年 約13年
仕 様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造 スレートぶき モルタル クロスなど 合板、クロスなど フローリング、畳、クッションフロアシートなど 電気、上水道、公共下水道 電気給湯器(エコキュート)、IHクッキングヒーター

床面積（現況）	第3 目的物件記載のとおりであり、延べ面積は117.99㎡である。	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 4LDK＋納戸2 （別添間取図を参照）
品等	普通である。	
保守管理の状態	やや劣る。	
建物の利用状況	所有者が、居宅として利用し、占有している。	
特記事項	①建築確認：平成19年4月25日 第ERI07011339号 検査済証交付日：平成19年8月30日 第ERI07011339号 ②使用された建築資材、建築時期等から判断するとアスベストが使用されている可能性はあるが、外観から飛散している箇所は見受けられず、通常の使用に問題はないと思われる。 ③洗面脱衣室や浴室等を調査したが、シロアリの存在を確認できなかった。しかし、床下調査を行ったわけでもなく、シロアリ対策を施しているか否かを所有者にヒアリングできなかった。よってシロアリによる被害の有無や被害の程度は不明である。 ④床の傾きの有無を確認したが、評価人によるビー玉を用いての調査では、傾いている様子は見受けられなかった。 ⑤上水道や電気給湯器などが、正常に稼働するかを確認できなかった。 ⑥庭には、コンクリートで出来ているテラスがある。 ⑦現場で見分したところ、経年相応の損耗(外壁のよごれなど)の他に、以下の損傷等を確認した。 ○2階洋室(1)の天井クロスに亀裂が生じている。 ○2階トイレ前の洗面台のタオル掛けの金具が破損している。	

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 ア (円/㎡)	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	126,000	1.01	170.05	0.95	20,559,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（印西・県－13）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $125,000\text{円}/\text{㎡} \times 102.7/100 \times 100/100 \times 100/102 = 126,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：画地条件等を考慮した。

◇地 域 格 差：街路、交通接近、環境、行政的条件の格差等を考慮した。

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。

また、標準画地価格は、ゲリラ豪雨により、道路冠水や家屋浸水の恐れがある地域であることも考慮して算定した。

イ 個別格差：方位＋1%

ウ 地積：登記記録数量を採用した。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2（建物）

目的物件の再調達原価を、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、建物の価格を求めた。

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	180,000	117.99	0.46	9,770,000

ウ 現価率：築後経過年数約17年，経済的残存耐用年数約13年，残価率5%，耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \text{定額法による率} \times (1 - \text{観察減価率} \times) \\ &= 0.46 \times (1 - 0.01) = 0.46\end{aligned}$$

* P6 特記事項⑦等により観察減価法による減価率を1%と査定した。

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、次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	20,559,000	0.55	法定地上権	11,307,000

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0.55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) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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	20,559,000	-11,307,000	—	0.98	70%	6,350,000
2	9,770,000	+11,307,000	1.0	0.98	70%	14,460,000
一括価格 (合計)						20,810,000

ウ 占有減価修正：修正の必要は特にない。

エ 市場性修正：①上水道等の設備が正常に稼働するかは不明であること②シロアリによる被害の有無は不明であること等を考慮して査定した。

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

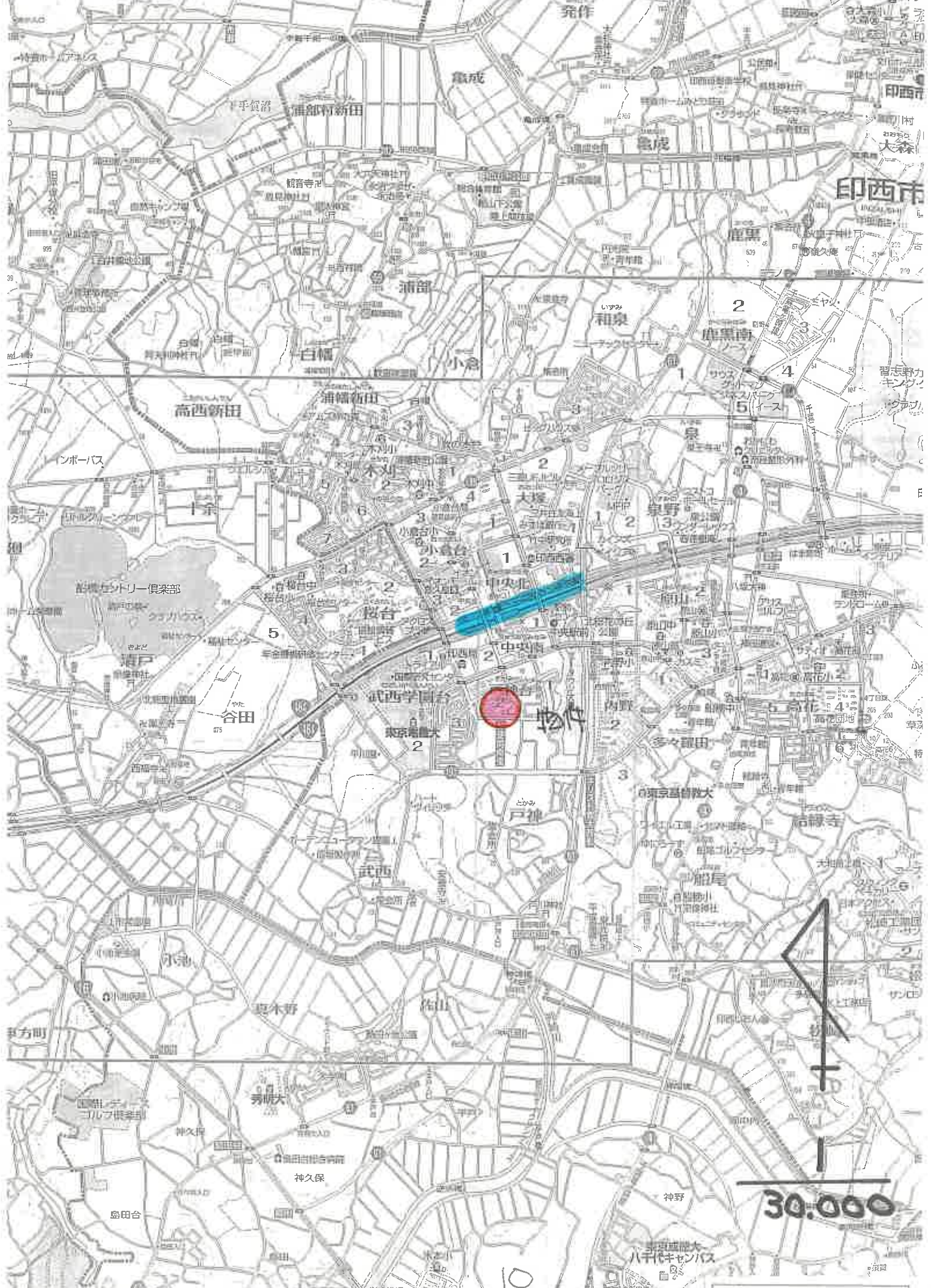
1 基準地価格（印西・県－13）

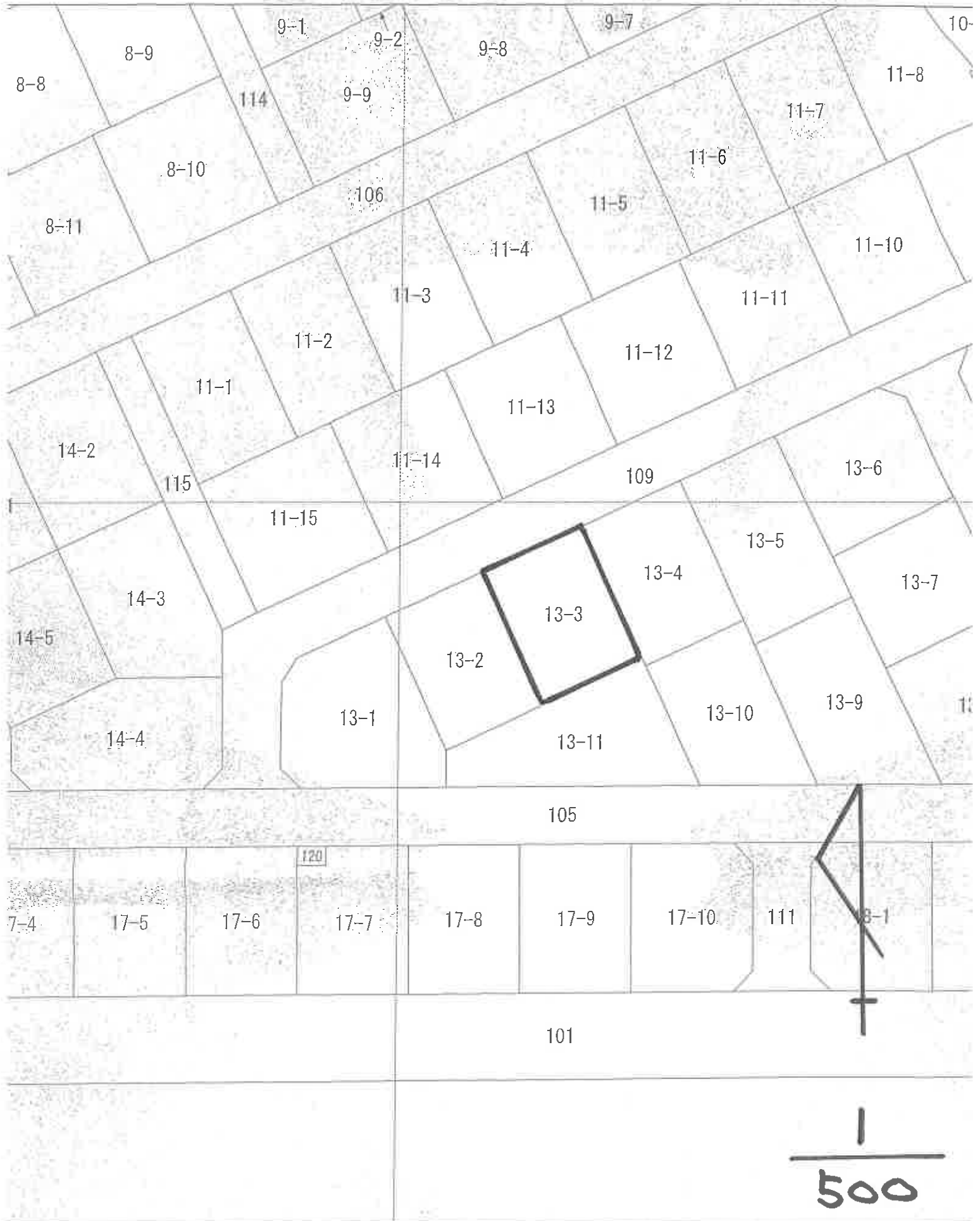
所 在	印西市戸神台1丁目16番2
価 格	125,000円/㎡
位 置	北総鉄道「千葉ニュータウン中央駅」の南方，750mに位置する。
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	188㎡
供給処理施設	水道，ガス，下水道
接 面 街 路	北側6.0m市道
用途指定等	第1種低層住居専用地域〔建蔽率50%，容積率100%〕
地域の概要	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- 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 建物間取図

以 上





本図面は B4 判と A4 判に縮小した

102949

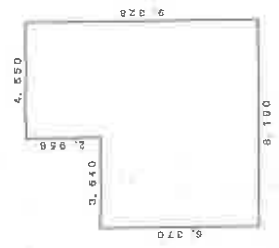
各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号
1-3番3

建物の所在
印西市戸神台二丁目13番地3

1 階

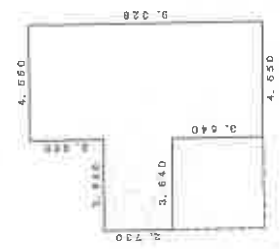


求積表

4,550 x 9,328	=	42,442,400
3,640 x 5,370	=	23,186,800

合計
床面積 65,629,200 m²

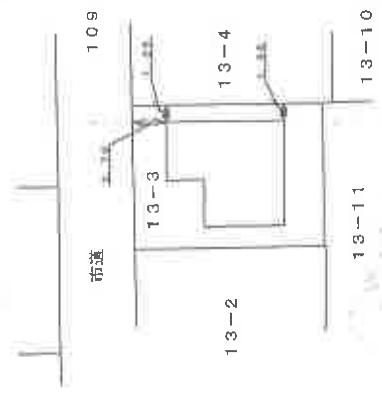
2 階



求積表

4,550 x 9,328	=	42,442,400
3,640 x 2,730	=	9,957,200

合計
床面積 52,379,600 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

1階



2階

