

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月17日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 重 松 孝 尚

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 6年 5月 8日 午前 9時00分から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22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 6年 6月 5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 6年 5月23日 午前 9時00分から 令和 6年 5月27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 6年 4月17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 | 千葉市花見川区長作町 |
| | 地番 | 945番2 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 142.15平方メートル |
| 2 | 所在 | 千葉市花見川区長作町945番地2 |
| | 家屋番号 | 945番2 |
| | 種類 | 居宅 |
| | 構造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床面積 | 1階 54.65平方メートル
2階 26.49平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 2月 1日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 井 上 久美子

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】

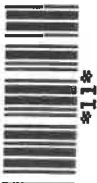
本件所有者が占有している。

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 | 千葉市花見川区長作町 |
| | 地 番 | 945番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 142.15平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉市花見川区長作町945番地2 |
| | 家屋 番号 | 945番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル
2階 26.49平方メートル |



令和5年(ヌ)第204号
令和5年12月7日受理
令和6年1月24日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 橋本文平

(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 | 千葉市花見川区長作町 |
| | 地 番 | 945番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 142.15平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉市花見川区長作町945番地2 |
| | 家屋 番号 | 945番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル
2階 26.49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		
土 地	物件 1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ）		
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	南西部分にスチール製簡易物置が置いてある。基礎がないため、動産と認めた。		
建 物	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種 類： <input type="checkbox"/> 構 造： <input type="checkbox"/> 床面積：		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物等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 次目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	本建物に長男と共に住んでいます。
■ 債務者兼所有者の長男	建物立入り調査には、私も立ち会いたいので、私の仕事のない休日の調査を希望します。 (以上、令和5年12月18日に面談聴取)
■ 債務者兼所有者及びその長男	1 本建物の住宅設備機器の不具合について、給湯器の浴室リモコンの時計機能が壊れています。 水回りについて、排水の詰まりはありませんが、トイレのタンクに繋がる給水管から水漏れがあります。 雨漏りは現在ありませんが、2階の和室の天井に雨漏り跡がありますので、過去に強い雨が降った時に少し雨漏りがあったのかもしれませんが。 2 十年ぐらい前まで室内で犬を飼っていました。 3 庭に井戸用のポンプがありますが、井戸水を使うのは、洗濯の時と庭に水を撒く時ぐらいです。 4 東日本大震災や令和元年台風による被害は特にありません。 5 隣地との境界に争いはありません。 (令和6年1月14日に面談聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年12月18日(月) 11:39-11:51	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、所有者及びその長男 面談聴取、協力依頼書手交
令和6年1月14日(日) 9:23-9:55	物件所在地	現場確認、占有確認、写真撮影、所有者及びその長男 面談聴取、評価人同行
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p>		

(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 次目)

ア 934-8
イ 977-3
ウ 937-2

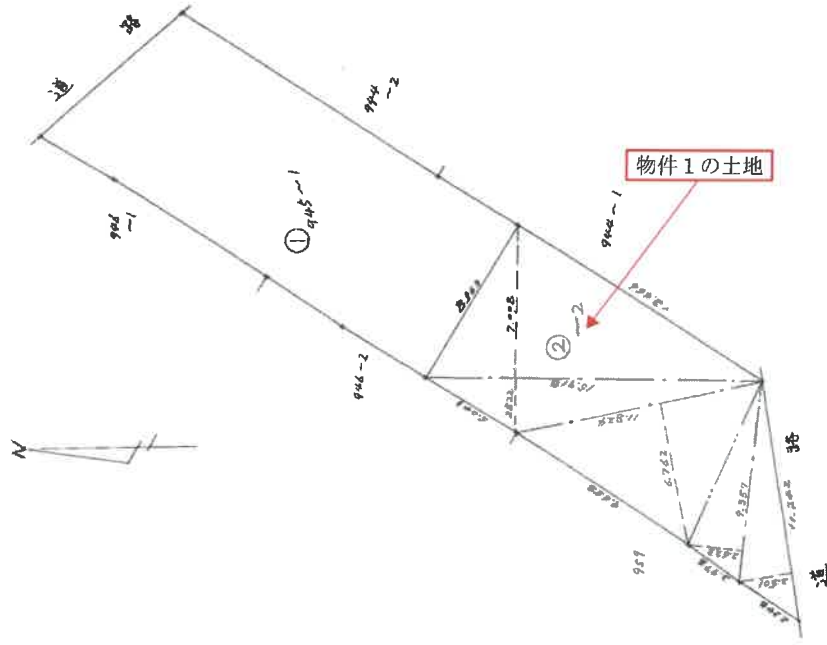
A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和59年5月29日

168714

地積測量図 59.5.29

前 945
 地番 845-12
 土地の所在 千葉市長作町
 花見川区



三斜求積表

地番	① 945-2	底辺	高さ	倍面積
	15.918	X	7.008	=
	15.918	X	2.522	=
	11.824	X	6.762	=
	9.357	X	2.623	=
	11.242	X	2.501	=
			倍面積	284.312081
			地積	142.1560405
				142 m ²

地番 ② 945-1
 274.38 → 142.15 = 132.23 m²

A3判をA4判に縮小

(実測図)

尺 1/250

申請人

5月25日作製

作製者

(日欄差9)

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。
 令和5年10月20日 千葉地方法務局

登記官

(7)

請求番号：58-6

登記年月日：昭和59年9月5日

26390

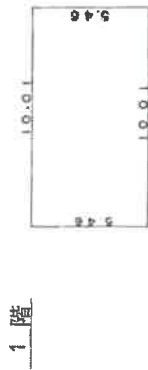
各階平面図

家屋番号 945番2

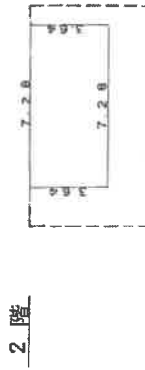
建物の所在 千葉県長作町945番地2
花見川区

建物図面

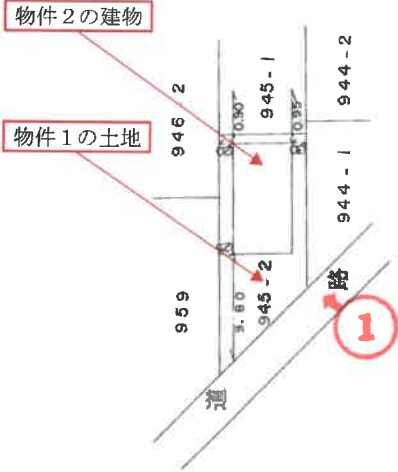
49.9.5



床面積 54.655.6 m²



床面積 26.499.2 m²



A3判をA4判に縮小

製作者

日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
令和5年10月20日 千葉県庁登録局

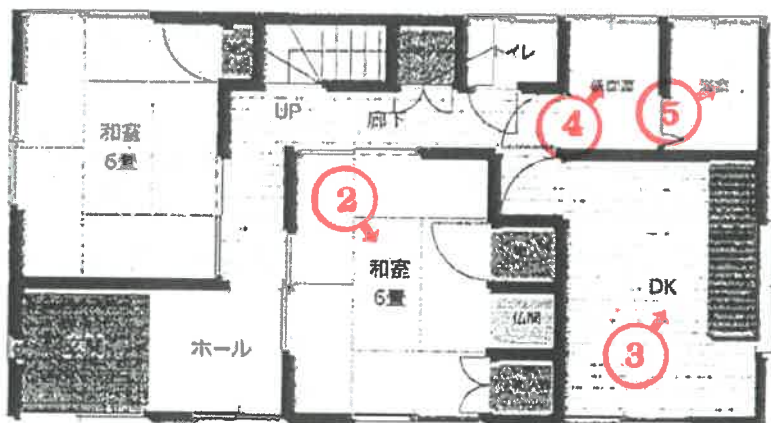
登記簿

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

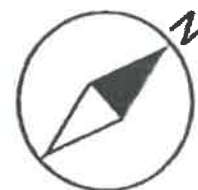
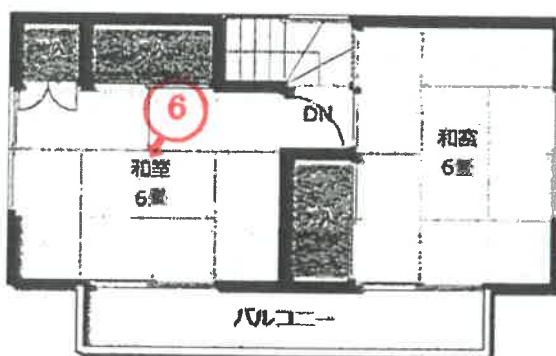
間取図

評価人作成

1階



2階



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

本建物外観 ①



1階南東側和室 ②



キッチン ③



洗面室 ④



浴室 ⑤



天井の雨漏り跡 ⑥



令和 5 年 (又) 第 2 0 4 号

令和 6 年 1 月 1 4 日 現地調査

令和 6 年 1 月 1 5 日 評 価

第 5 0 6 6 号 発行番号

令和 6 年 1 月 2 2 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

井 村 弘 範

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 7 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 9 0 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 4, 8 4 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1及び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合計価格である。
- 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評価するものであり、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。		(住居表示未実施区域)
番号	特記事項		

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 | 千葉市花見川区長作町 |
| | 地 番 | 945番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 142.15平方メートル |
| 2 | 所 在 | 千葉市花見川区長作町945番地2 |
| | 家屋 番号 | 945番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.65平方メートル
2階 26.49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	京成本線「実籾」駅の南東方・道路距離約1kmに位置する。 (別添「目的物件の位置図」参照)	
付近の状況	小規模一般住宅のほかアパート、マンション等が混在する住宅地域である。	
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% なし -
画地条件	形状(台形地)、地勢(概ね平坦地)、接道方位(南東)、 間口(約11.2m)、奥行(約13.5m~21m)、高低差(無) 地積は登記(142.15㎡)とほぼ同じ。	
接面道路の状況	南東側市道(長作町86号線)、幅員(約3.5m)、連続性(普通)、 舗装(アスファルト)、歩道(無)、側溝(有)	
	建築基準法上の種類	第42条2項
	セットバック	要(約3㎡)
	再建築の可否	可
土地の利用状況等	物件1…物件2建物の敷地として利用されている。 隣地は、住宅等である。	
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ある場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。)	上水道 あり(井戸併用) 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壌汚染の存在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	スチール製の物置(動産)が設置されている。	

2 建物の概況及び利用状況（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	昭和59年8月25日新築 約39年 約0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 かわら・亜鉛メッキ鋼板葺 吹付 塗り壁等 ボード貼り等 フローリング・畳等 洗面台, キッチン, 浴室, 水洗トイレ等 (上・下水道, 電気, 都市ガス, 井戸)
床面積(現況)	現況床面積は次の通り。 床面積 1階 54.65㎡ 2階 26.49㎡ 延べ 81.14㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 4DK等(別添間取図の通り)
品 等	普通。	
保守管理の状態	劣る。	
建物の利用状況	本件債務者兼所有者が家族と居住している(詳細については執行官の現況調査報告書参照)。	
附属建物	登記の有無 構造・階層・用途 建築時点・面積	— — —
特記事項	2階南西側和室の天井に雨漏り跡とみられるシミがみられた。 占有者からの聴取によれば, 10年程前まで室内で犬を飼育していた。また, トイレタンクからの水漏れや給湯器の浴室リモコンの時計が壊れている等の不具合があるとのこと。 建材等にアスベストが使用されている可能性がある。	

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	90,000	0.9	142.15	0.9	10,363,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (千葉花見川-31)

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $100,000\text{円}/\text{m}^2 \times 101/100 \times 100/102 \times 100/110 \approx 90,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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%

◇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：形状，セットバック -10%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：古家の存在を考慮。-10%

② 物件 2 (建物)

目的建物の再調達原価を、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	190,000	81.14	0.045	694,000

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	39年	0.05	▲10% (0.90)	0.045

(1) 耐用年数法(定額法)

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

- 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、更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	10,363,000	0.6	法定地上権	6,218,000

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60%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) (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・最低価格1万円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	10,363,000	-6,218,000	1.0	1.0	0.7	2,900,000
2	694,000	+6,218,000	1.0	1.0	0.7	4,840,000
一括価格 (合計)						7,740,000

ウ 占有減価修正：特にない。

エ 市場性修正：特にない。

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 参考価格資料

・地価公示（千葉花見川－31）

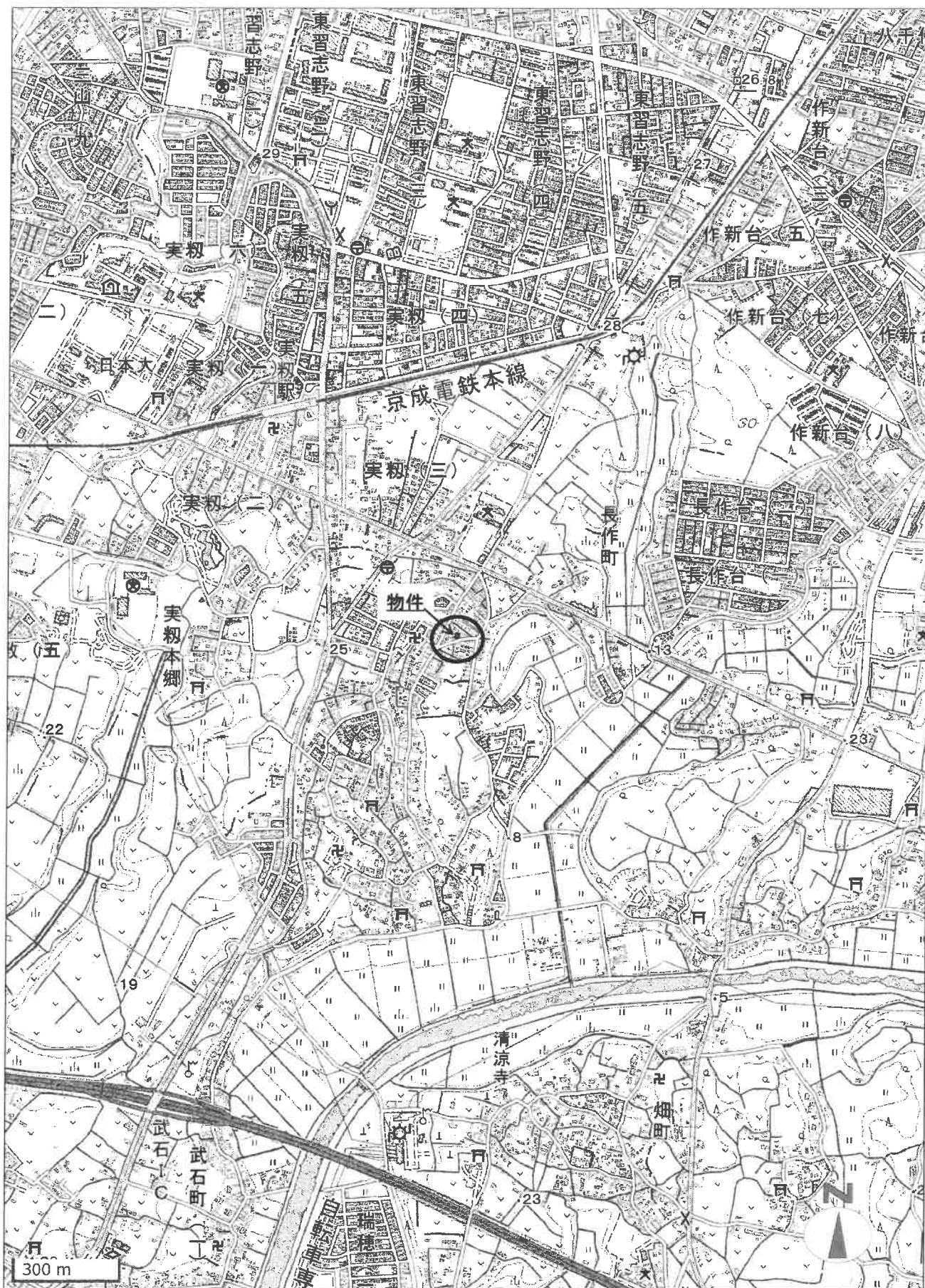
所	在	花見川区長作町418番10		
価	格	100,000円/m ²		
位	置	京成本線「実籾」駅の南東方・道路距離約750mに位置する。		
価	格	時	点	令和5年1月1日
地	積	204m ²		
供給処理施設	水道，下水，ガス			
接面街路	北東側幅員5m市道			
用途指定等	第1種低層住居専用地域(建蔽率50%，容積率100%)			
地域の概要	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域			

第7 附属資料の表示

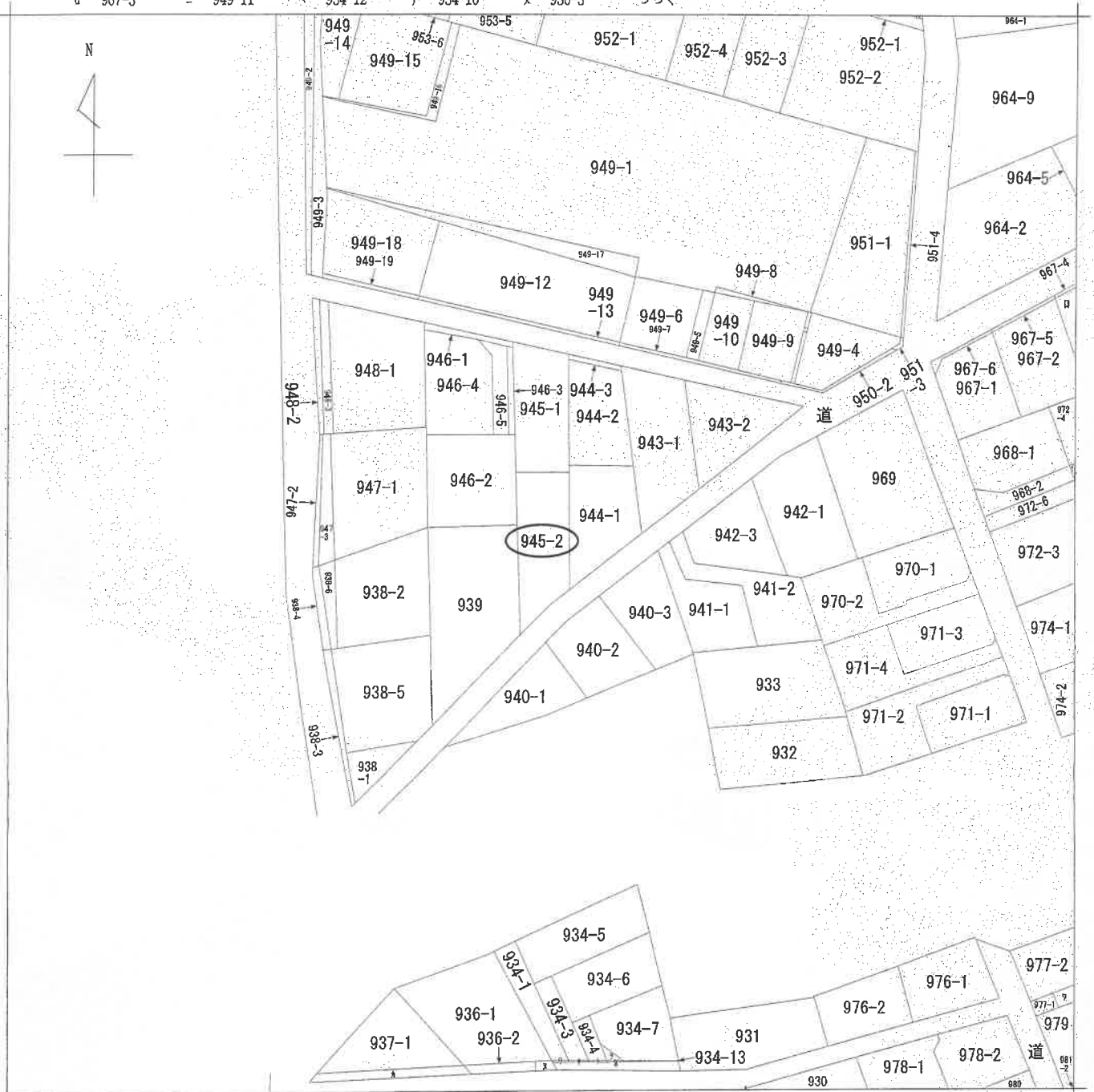
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間取図

以上

目的物件の位置図



イ 972-5 ハ 955-6 ヘ 934-2 ト 934-11 リ 934-9 ル 929-3
 □ 967-3 ニ 949-11 ヘ 934-12 ナ 934-10 レ 936-3 ヲ つづく



(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	千葉県花見川区長作町		地番	945番2		
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	
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種類	旧土地台帳附属地図

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。

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

令和5年10月20日
 千葉地方務局



ア 934-8
イ 977-3
カ 937-2

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

登記年月日：昭和59年9月5日

26390

各階平面図

945番2

建築物図面

49.9.5

千葉県長作町945番地2
北見州区

家屋番号

建物の所在

1階

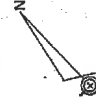
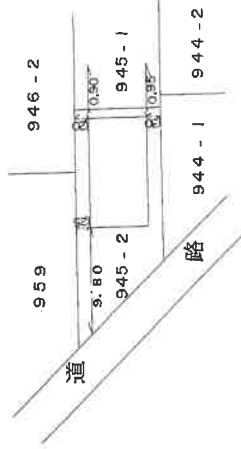


求積 $10.01 \times 5.46 = 54.6546$
床面積 54.65 m²

2階



求積 $7.28 \times 3.64 = 26.4992$
床面積 26.49 m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。
令和5年10月20日 千葉県地方務局

登記官

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

請求番号：5

間取図

1階



2階

