

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 16 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 北 澤 幸 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 5 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 21 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 7 年 6 月 4 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 7 年 5 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 26 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 4 月 16 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）
4, 5	700,000 560,000	一括	140,000	1,346	0
4	80,000				
5	620,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 4 | 所 | 在 | 千葉市若葉区大井戸町 |
| | 地 | 番 | 9 2 2 番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 2 3 1 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 千葉市若葉区大井戸町 |
| | 地 | 番 | 9 6 4 番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1 8 6 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月20日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 齊 藤 なおこ

1 不動産の表示

【物件番号4, 5】

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4, 5】

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

【物件番号4, 5】

隣地との境界が不明確である。

《 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

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 4 | 所 | 在 | 千葉県若葉区大井戸町 |
| | 地 | 番 | 9 2 2 番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 2 3 1 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 千葉県若葉区大井戸町 |
| | 地 | 番 | 9 6 4 番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1 8 6 1 平方メートル |



令和6年(ヌ)第 142号
令和6年 8月13日受理
令和6年11月22日提出

現況調査報告書

(3分冊の2)

千葉地方裁判所
執行官 谷下 功洋

(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	千葉県若葉区大井戸町
	地	番	837番
	地	目	山林
	地	積	459平方メートル
2	所	在	千葉県若葉区大井戸町
	地	番	842番
	地	目	山林
	地	積	241平方メートル
3	所	在	千葉県若葉区大井戸町
	地	番	854番
	地	目	山林
	地	積	449平方メートル
4	所	在	千葉県若葉区大井戸町
	地	番	922番
	地	目	山林
	地	積	231平方メートル
5	所	在	千葉県若葉区大井戸町
	地	番	964番
	地	目	山林
	地	積	1861平方メートル



(土地用)

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	
土地	物件 4, 5	
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☒ 山林（物件 4, 5） ☐	
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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が山林の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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]	
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）	
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

(2 枚目)

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	本件土地は私が所有する山林である。 第三者に貸していることはない。 最近は手入れをしていない。 全体的に縄伸びしている可能性がある。 以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

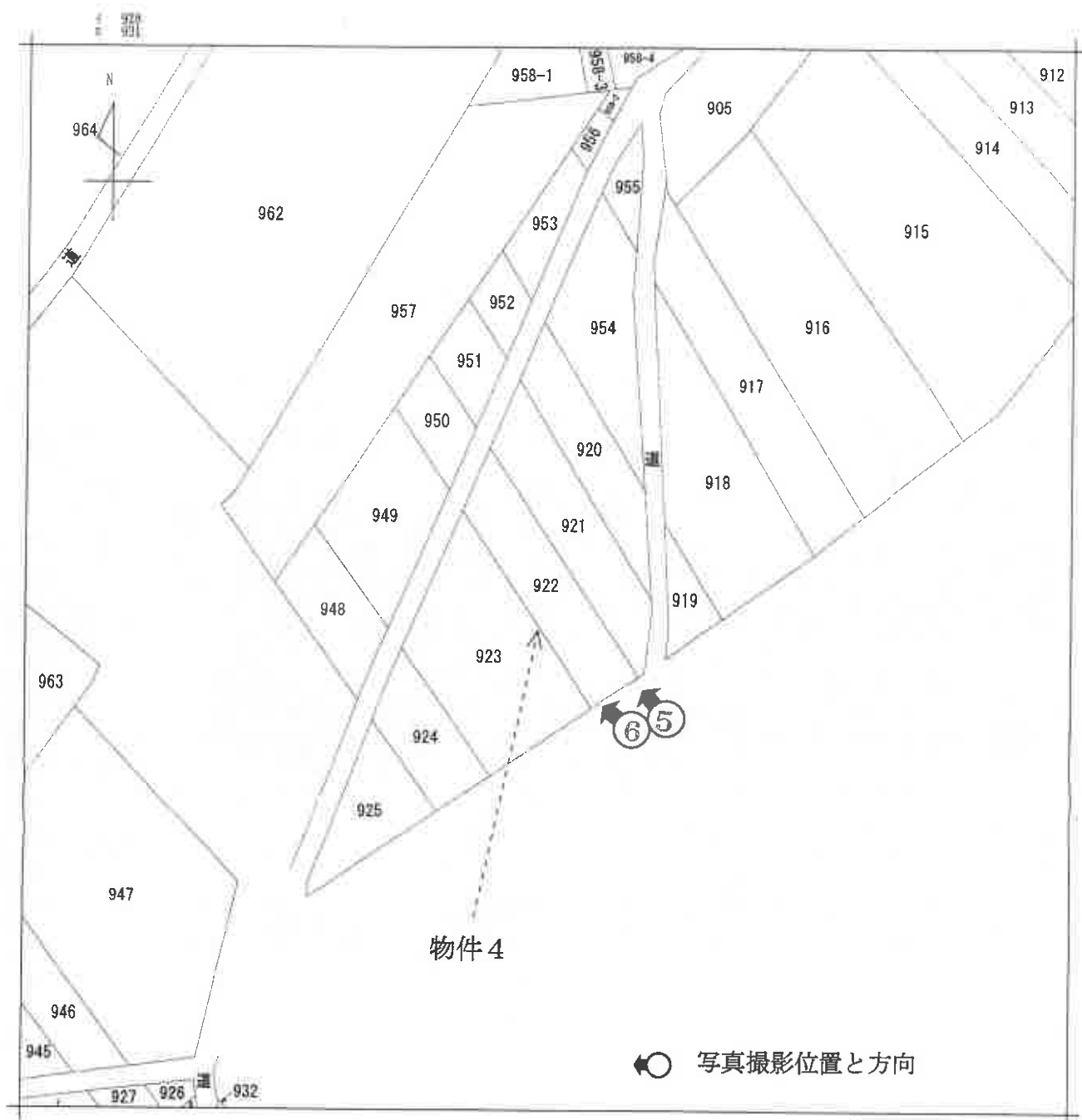
執行官の意見

- 1 本件物件は債務者が山林として占有しているものと認められる。
- 2 各物件とも草木が繁茂し立ち入ることが困難である。
- 3 債務者による手入れはなされておらず立ち入り困難なため、敷地全体を確認することが出来ず、境界は不分明であると言える。

(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
令和6年9月4日 (水) 15:00-15:30	債務者の居所 (若葉区大井戸町)	債務者と面談、告知書手交、立入調査日等打ち合わせ (後日再調整することで合意するもその後連絡が取れなくなる)
令和6年9月13日 (金) 15:00-15:10	債務者の居所 (若葉区大井戸町)	不在告知書兼立入調査協力依頼書投函
令和6年9月19日 (木) 12:00-12:30	若葉区役所 (若葉区桜木北)	固定資産税路線価図徴求
令和6年9月24日 (火) 13:00-13:05	電話	立ち入り調査日打ち合わせ (10/10に決定)
令和6年10月10日 (木) 10:45-11:20	物件所在地	評価人及び債務者同行のうえ立入調査
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	千葉市若葉区大井戸町				地番	922番			
出力 縮尺	1/600	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					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。

令和6年7月1日

千葉地方法務局

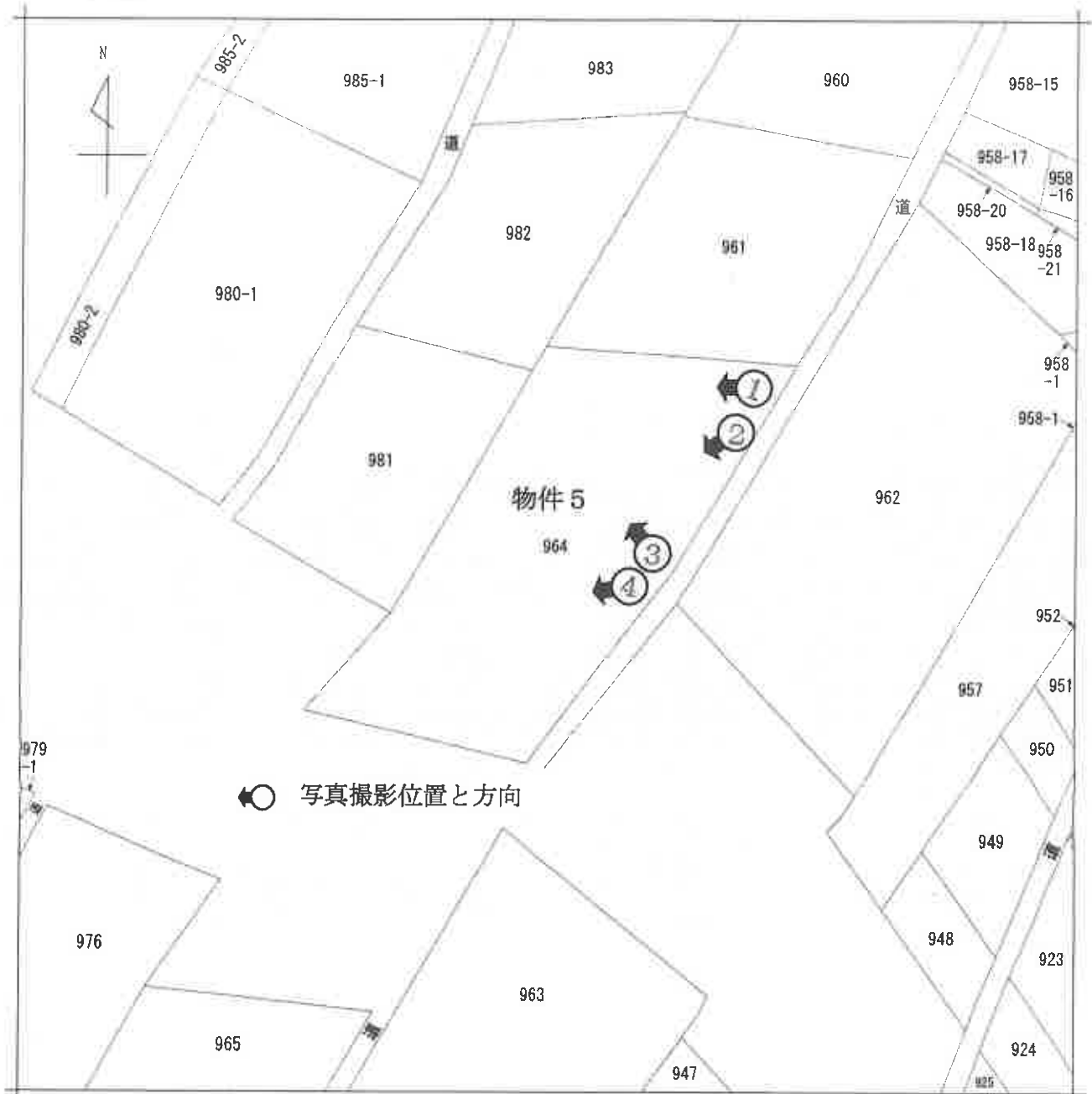
地図整理番号：M86916

登記官

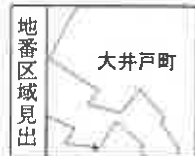
(1/1)

(6 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小



(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。



A 大井戸町

請 求 部 分	所 在 千葉県若葉区大井戸町					地 番 964番		
出 力 縮 尺	1/600	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				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。

令和6年7月1日

千葉地方法務局

地図整理番号：M86917

登記官

(1/1)

(7 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小

①



②



③



④



⑤



⑥



副 本

令 和 6 年 (ヌ) 第 142 号

令 和 6 年 10 月 10 日 現地調査

令 和 6 年 10 月 21 日 評 価

第 R6 - K876-2 号 発行番号

令 和 6 年 11 月 21 日 提 出 日

千葉地方裁判所

民事第4部 御中

評 価 書

(3分冊の2, 物件4, 5)

評価人 不動産鑑定士

山口 真由美

第1 評価額

一 括 価 格	
金 700,000 円	
内 訳 価 格	
物件4 (土地)	金 80,000 円
物件5 (土地)	金 620,000 円

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
4	物件目録記載のとおり。		同左
5	物件目録記載のとおり。		同左
番号	特 記 事 項		
4, 5	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

4	所	在	千葉市若葉区大井戸町
	地	番	9 2 2 番
	地	目	山林
	地	積	2 3 1 平方メートル
5	所	在	千葉市若葉区大井戸町
	地	番	9 6 4 番
	地	目	山林
	地	積	1 8 6 1 平方メートル

1 対象土地の概況及び利用状況等 (物件4)

- 4 -

2 対象土地の概況及び利用状況等 (物件5)

位置・交通	千葉都市モノレール2号線「千城台」駅の北東方・約3.6km(道路距離) (別添「位置図」参照)		
付近の状況	杉を中心とする雑木林が広がる林地地域		
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	市街化調整区域	
	用途地域	—	
	建ぺい率	指定60%	
	容積率	指定200%	
	防火規制	—	
	その他の規制	・地域森林計画対象民有林の指定あり	
画地条件	形状：(略長方形) 地勢：(南西向き下り傾斜) 間口(約67m) 奥行(約32m) 地積：1,861㎡ (登記とほぼ同じ) 接面道路との関係：(南東側で赤道に接面。)		
接面道路の状況	南東側(赤道) 路線名(—) 幅員(約1.8m) 連続性(劣る) 舗装(無) 歩道(無) 側溝(無)		
	建築基準法上の種類		南東側：建築基準法上の道路では無い
土地の利用状況等	物件5	山林(杉を中心とする雑木林)である。南西向き下り傾斜。	
	隣地	・南東側：赤道を介して山林 ・南西側：山林 ・北西側：山林 ・北東側：山林	
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」)	上水道	なし	
	ガス配管	なし	
	下水道	なし	
土壌汚染等	1. 地歴調査及び地図調査から従前から山林で、土壌汚染のおそれ及び地下埋設物の存する可能性は低いと判断される。 2. 千葉市教育委員会での調査によれば、物件5は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。		
特記事項	1. 現況の地形は概ね公図に符合するものと思われるが、債務者ヒアリング及び森林簿による更生面積等によれば、縄伸びの可能性があると思われるが、敷地全体への立ち入り、測量ができず、境界不分明。なお境界紛争等はないとのこと。		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件4, 5(土地)

当該地域の地価水準を考慮して、対象近隣地域における標準画地の標準価格を査定し、次に対象地の個別的価格形成要因を分析した結果、対象地価格を次のとおり査定した。

なお、本物件上の立木については、天然生の雑木で管理・生育状況等に劣ること等を考慮し、経済価値はないもの判断した。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	持 分 エ	建付減価 オ	土地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ = カ
4	500	0.97	231	1/1	---	112,000
5	500	0.95	1,861	1/1	---	884,000
計			2,541			996,000

ア 標準画地価格

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。

適切な公示地等がないため世評価格、地元精通者の意見、その他の地価資料等を参考に、上記のとおり標準画地価格を査定した。

イ	個別格差:	境界不分明－5%、二方路＋2%	(格差率)	0.97
	物件4 (相乗積)			
	個別格差:	境界不分明－5%	(格差率)	0.95
	物件5 (相乗積)			

※森林簿の更正面積によれば約2,700㎡となっており、縄伸びの可能性があると思われるが、測量費用等を考慮した結果、保守的な観点から、個別格差は±0と査定した。

ウ 地 積 : 登記簿数量による。

エ 持 分 : 登記簿のとおり

オ 建 付 減 価 : ない (格差率)

2 評価額の判定

控除を要する土地利用権等はないので、前記により求めた価格に、競売市場性修正等を考慮して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ) 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) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
4	112,000			1.00	0.70	80,000
5	884,000			1.00	0.70	620,000
一 括 価 格 (合 計)						700,000

ウ 占有減価修正： ない

エ 市場性修正： 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 附属資料

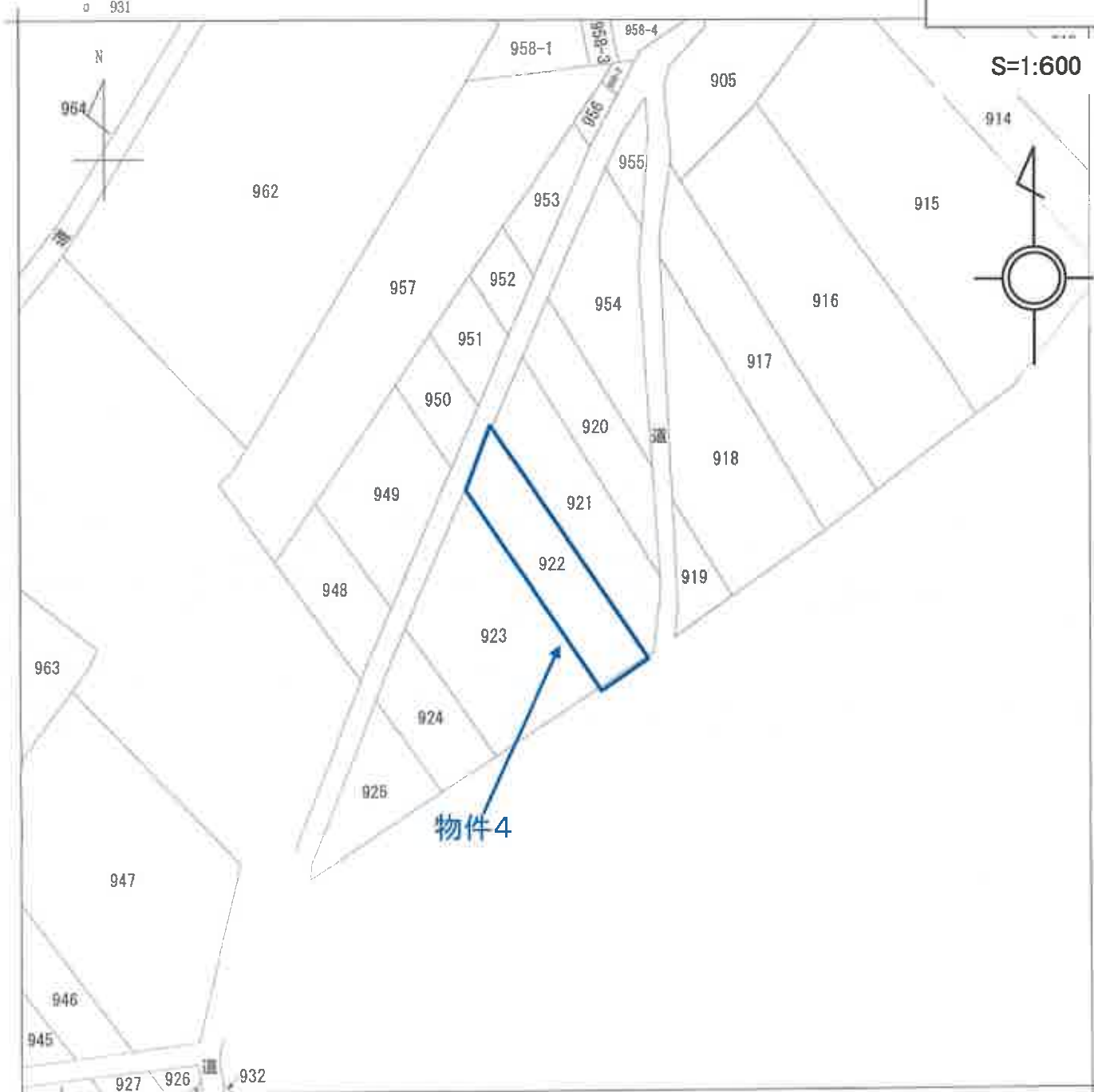
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写

以 上

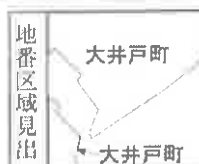


1 928
0 931

S=1:600



(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 分	所 在				千葉県若葉区大井戸町				地 番	922番					
出 力 縮	1/600		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						備 付 年 月 日 (原図)						補 事 記 項			

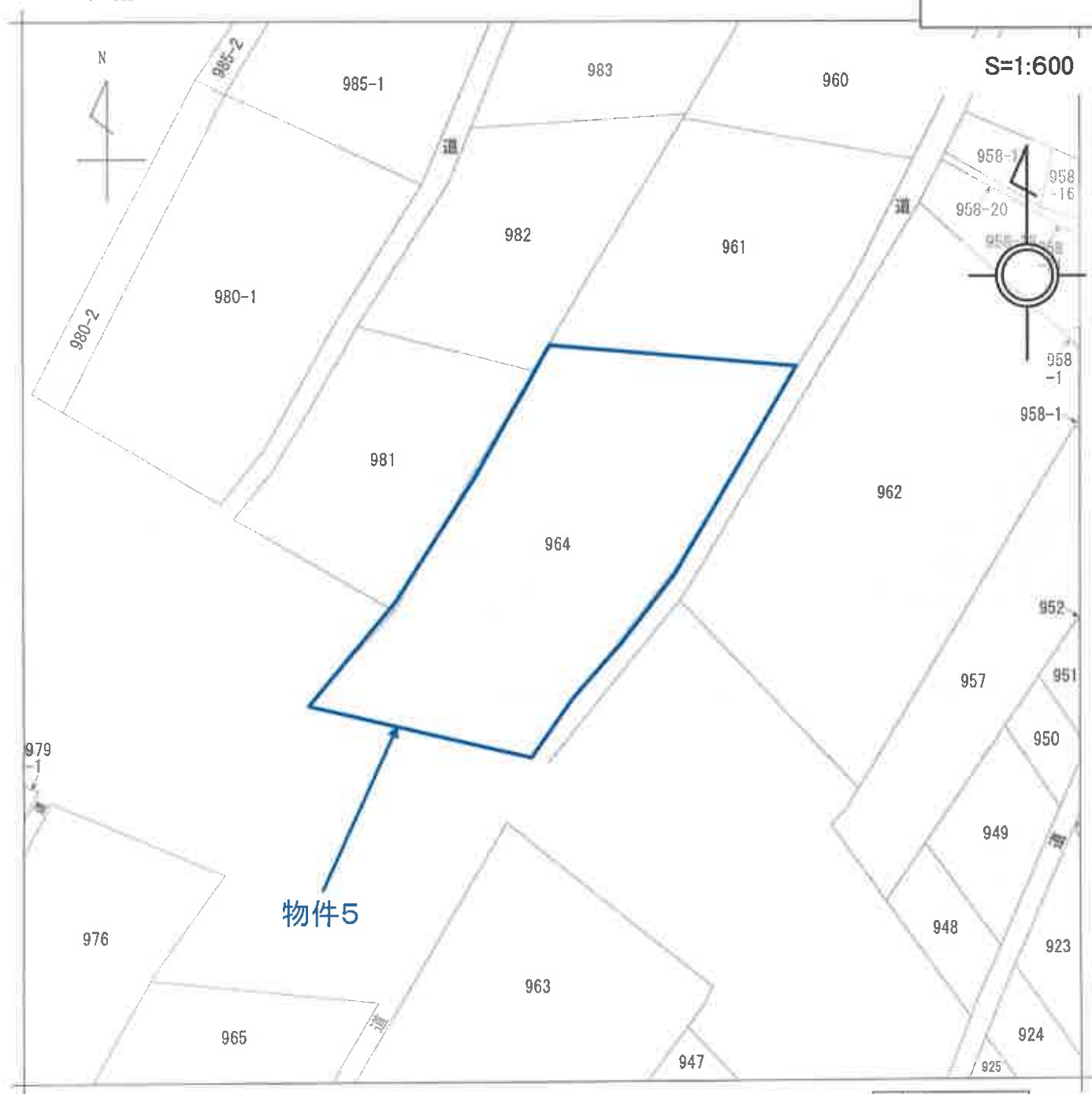
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

複合機にて A3 を A4 に縮小

令和6年7月1日
千葉地方法務局

地図整理番号：M86916

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。



A 大井戸町

請 求 部 分	所 在 千葉市若葉区大井戸町					地 番	964番				
出 力 尺 寸	1/600	精 度 分 区		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					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。

複合機にて A3 を A4 に縮小

令和6年7月1日
千葉地方法務局

地図整理番号：M86917

登記官