

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 6 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 三 戸 武 志

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 8 月 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 10 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 9 月 24 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 9 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 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 7 年 8 月 6 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	船橋市芝山五丁目
	地	番	195番17
	地	目	宅地
	地	積	144.40平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 22 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 菅 野 彬 史

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

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。



物 件 目 録

1	所 在	船橋市芝山五丁目
	地 番	195番17
	地 目	宅地
	地 積	144.40平方メートル



令和7年（ケ）第37号
令和7年3月21日受理
令和7年4月28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

物 件 目 録

1 所	在	松橋市芝山五丁目
地	番	195番17
地	目	宅地
地	積	144.40平方メートル



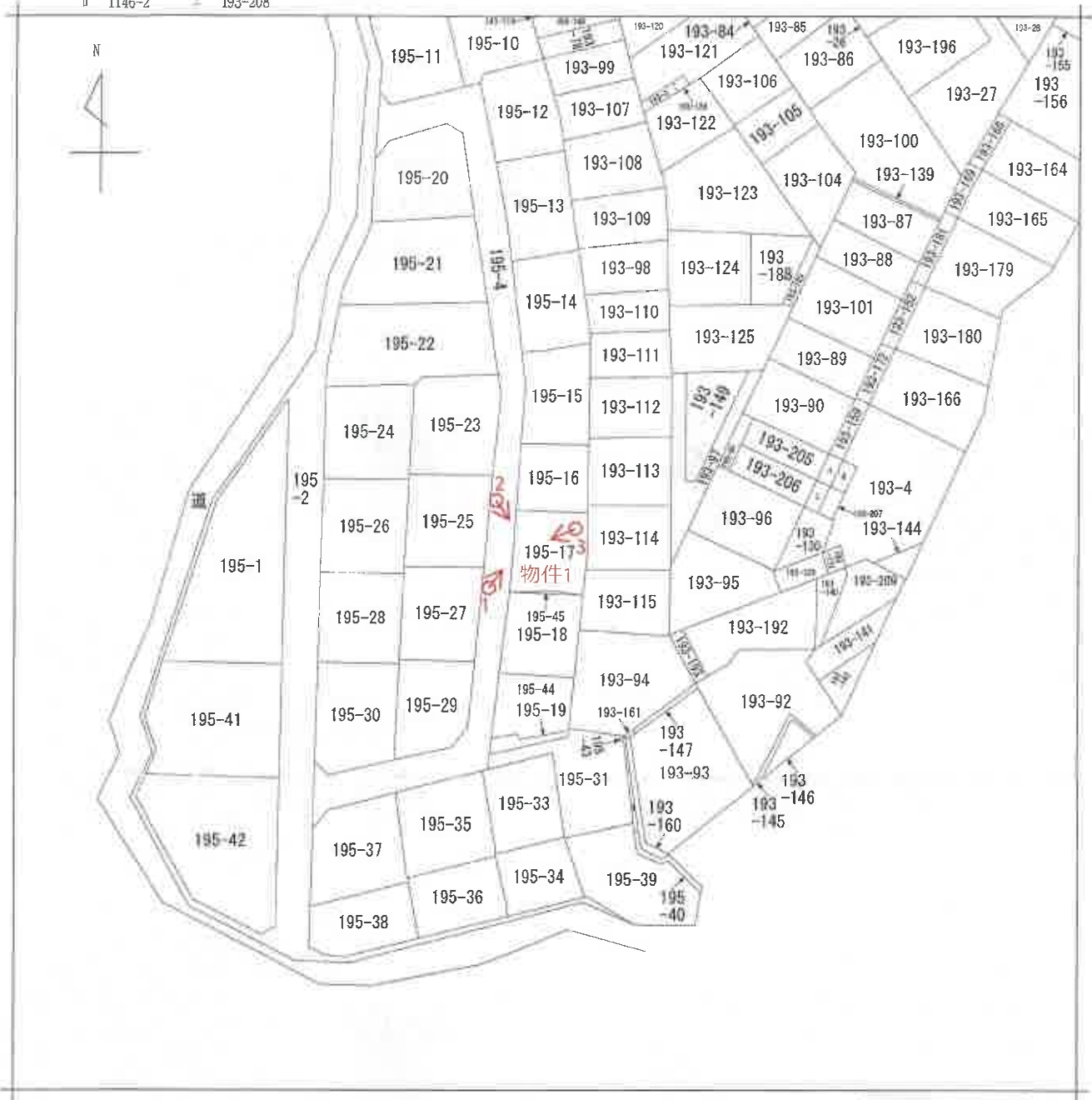
不 動 産 の 表 示	物件目録記載のとおり
住 居 表 示	住居表示実施区域（建物がないので未確定）
土 地	物件 1
現 況 地 目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐
形 状	☒ 公図のとおり（物件 1） ☐ 地積測量図のとおり（物件 ） ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐ 土地現況図のとおり（物件 ）
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地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	西側の市道に接している。 造成途上の未利用地であると推察される。また敷地内は3段の段差が見られる。 債務者兼所有者の代表者代表取締役とは連絡が取れず、陳述を得ることができなかった。 第三者の占有を示す徴表は見られなかったことから、債務者兼所有者が占有していると認めた。
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 令和 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)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年3月24日 (月)	当庁執行官室	債務者兼所有者の代表者代表取締役に対し、調査協力依頼文書を郵送 (応答なし。)
令和7年3月25日 (火) 11:10 - 11:25	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和7年4月22日 (火) 11:40 - 12:10	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、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。 ☐ 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
(3 枚目)

イ 195-9 1146-2 193-171 193-208 ホ 193-167



(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。



※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

請求部	所在	船橋市芝山五丁目				地番	195番17			
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。

(千葉地方税務局船橋支局管轄)

令和7年1月30日

東京法務局

(A3版をA4版に縮小)

請求番号：42-1
(1/1)

登記官

(4枚目)



登記年月日：令和5年6月27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。
(千葉県地方方法務局船橋支局管轄)
令和7年1月30日 東京法務局

(A3版をA4版に縮小)

(5枚目)

登記官

地積測量図

地番 195-17, 195-45

土地の所在 船橋市芝山五丁目

27
29
7/100-1列み

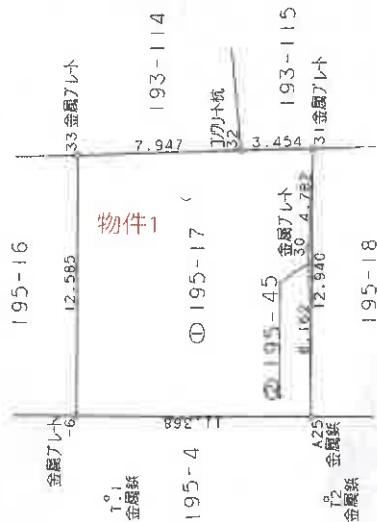
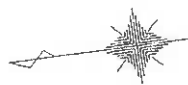
座標求積表

地番 ①195-17		Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$
測点				
A25		489.669	502.573	-6170.591294
30		488.643	510.671	-954.444099
31		487.800	515.378	1333.282886
32		491.230	515.788	5843.878040
33		499.130	516.649	5006.845459
-6		500.921	504.192	-4770.160512
		併面積		288.810480
		面積		144.4052400
		地積		144.40 m ²
地番 ②195-45		Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_{n-1})Y_n$
測点				
A25		489.669	502.573	423.689039
30		488.643	510.671	-954.444099
31		487.800	515.378	538.777828
		併面積		-1.997232
		面積		0.9986160
		地積		0.99 m ²
		合計		145.4038560

引照点

測点名	X	座標	Y	座標
27	519.682	504.547		
29	466.119	497.043		
T.1	499.999	500.000		
72	489.491	498.481		

任意座標 令和5年3月30日測量



27
29
7/100-1列み

製作者

申請人

縮尺 1/250

請求番号：42-2

①



②



③



副 本

令和 7 年 (ケ) 第 37 号

令和 7 年 4 月 22 日 現 地 調 査

令和 7 年 4 月 25 日 評 価

第 2025 - 015 号 発 行 番 号

令和 7 年 4 月 28 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

秋 葉 節 久

第1 評価額

評 価 額	
物件1（土地）	金 6,300,000 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。
従って、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き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。 住居表示実施区域。 (建物がないので未確定)
番 号	特 記 事 項		

現況欄に記載のない事項については，ほぼ登記記載と同じ。

物 件 目 録

1	所	在	船橋市芝山五丁目
	地	番	195番17
	地	目	宅地
	地	積	144.40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	東葉高速鉄道「飯山満」駅の北東方 約 900m（道路距離） （別添「位置図」参照）		
付 近 の 状 況	周辺は、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。起伏のある地勢で、対象土地周辺は概ね南及び西下り傾斜で、日照・通風等は普通である。物件1土地は、都市計画法の開発行為により、開発・造成された区域内に存する土地である。 （特記事項1参照）		
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 地 域	指定なし	
	その他の規制	絶対高さ10m、宅地造成工事規制区域、建築基準法第22条区域、景観計画区域。千葉県建築基準法施行条例第4条（がけ条例）	
画 地 条 件	形 状：（長形状の画地） 地 勢：（特記事項2参照） 間 口：（西）（約 11.3m） 奥 行：（約 12.5～12.9m） 地 積：（約 144.40㎡）（登記数量とほぼ同じ） （特記事項3参照） 接面道路との関係：（一方路）（ほぼ等高）（特記事項4参照）		
接面道路の状況	西側（市道） 路線名（51-022号線） 幅員（約 4.5m） 連続性（普通） 舗装（舗装） 歩道（無） 側溝（両側）		
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	西側： 建築基準法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	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1	外観目視調査によれば、造成途上の未利用地であり、第三者による占有の形跡も見られなかったことから、債務者兼所有者が占有しているものと推察される。	
	隣 地	・北側：一般住宅 ・南側：一般住宅 ・東側：一般住宅 ・西側：市道を介して一般住宅	
供給処理施設 （敷地内までの引込みを基準に、引込みがある場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。）	上 水 道 あり ガス配管 あり 下 水 道 あり		

土 壌 汚 染 等	1. 物件1土地は、都市計画法の開発行為により整備された区域内に所在する土地であり、現地調査等から土壌汚染の恐れのある利用がなされた可能性は低いと判断される。物件1土地は、現在、更地であるが、従前は、木造2階建の居宅が存しており、債務者兼所有者が、取得後の令和4年10月22日（登記記載）に取り壊している。取り壊された建物の基礎等の地下埋設物が残っているか否かは、債務者兼所有者の協力が得られず、外観目視調査のため不明である。 2. 船橋市教育委員会での調査によれば、物件1土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていないことから、埋蔵文化財については考慮外とした。
特 記 事 項	1. 物件1土地は、都市計画法の開発行為の許可（開発許可年月日：昭和47年12月15日、開発許可番号：船橋市指令第84号の42、完了検査年月日：昭和49年5月10日、検査済証：昭和49年8月14日・第346号、完了公告年月日：昭和49年8月14日）により整備された住宅地である。 船橋市建設局建築部宅地課での調査によれば、開発許可の概要は次の通りである。 ・開発区域の面積：7,995.39㎡ ・開発区域に含まれる地域の名称：船橋市飯山満町3丁目195、1146の大部 ・予定建築物の用途：住居38世帯 2. 物件1土地は、敷地内に約3mの高低差がある西下り急傾斜地で、敷地内には3段の段差がある。東側隣接地より約2.4m低いが、敷地境界には、間知積ブロック擁壁（高さ：約1～2m、幅：0.3m）が築造されている。 3. 南側隣接地である地番「195番45」は、債務者兼所有者が取得後に、令和5年6月27日に物件1土地から分筆し、「令和5年7月20日和解」を原因として、地番「195番18」の土地所有者に所有権移転登記がなされているが、債務者兼所有者の協力が得られないため、経緯等は不明である。尚、地積測量図に記載されている境界標の金属プレートは、既設のコンクリートブロック塀の上に確認出来る。 4. 物件1土地は、現況は西側接面市道と等高であるが、船橋市建設局建築部宅地課で入手した「開発登録簿」に添付されている「造成計画平面図」、船橋市建設局建築部建築指導課で入手した取り壊された建物の「建築計画概要書」及び周辺の宅地の状況等から、従前は西側接面市道より高く、道路境界には、間知積ブロック擁壁が築造され、建物には、北側に築造されたコンクリート製の階段で昇降していたものと推察される。債務者兼所有者は、物件1土地と地上建物を前所有者から取得し、取得後に地上建物は取り壊しており、その際に間知積ブロック擁壁及びコンクリート製の階段も取り壊しているものと推察される。尚、北側部分に、コンクリート製の階段のものと推定されるコンクリートガラが残っている。 5. 外観目視調査等の範囲では、物件1土地及び周辺地域において、平成23年3月11日の東日本大震災による被害並びに令和元年9月・10月の台風及び豪雨による被害は、特段無かったと推察される。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地の土地価格を次の通り求めた。

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	オ 土 地 価 格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	133,000	0.41	144.40	—	7,874,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

《基 準 地》 （船橋（県）－25）

標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 規 準 価 格
 $133,000\text{円}/\text{㎡} \times 103.9 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 102 = 133,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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： 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，接面方位等）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； + 2 敷地内の現況（造成工事が必要）； △50 隣接地との高低差； △ 10
（相乗積） 地下埋設物の状況が不明； △5 地番「195番45」土地の分筆の経緯が不明； △ 5

ウ 地 積： 144.40㎡ （ 登記数量による ）

エ 建付減価： — 不要と判断した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を決定した。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1オ)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市場 修 正	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エーオ
1	7,874,000	1.00	1.00	0.80	6,300,000

イ 占有減価修正： ± 0 % 債務者兼所有者が占有していると推察されることから、不要と判断した。

ウ 市場性修正： ± 0 % 特別考慮する要因はないことから、不要と判断した。

エ 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量のうえ、競売市場修正率として 80% を乗じた。

オ その他の控除減価（敷金等）： 本件の場合はない。

第6 参考価格資料

- 1 基準地 (船橋(県)－25)
- 所在地： 船橋市芝山7丁目136番45 「芝山7－26－7」
- 価格： 133,000円／㎡
- 位置： 京成松戸線・東葉高速鉄道 「北習志野」 西方 約 1.2 km
- 価格時点： 令和6年7月1日
- 地積： 203㎡
- 供給処理施設： 上水道，都市ガス，下水道
- 接面街路： 西側 4.5m 市道
- 用途指定等： 第1種低層住居専用地域 指定建蔽率：50%，指定容積率：100%
- 地域の概要： 中小規模住宅が多い高台の閑静な分譲住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図(写)
- 3 地積測量図(写)

以上

位置図



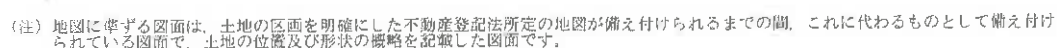
縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 250 500m

国土地理院地図

イ	195-9	ハ	193-171	ホ	193-167
ロ	1146-2	ニ	193-208		



請 求 部 分	所 在	船橋市芝山五丁目				地 番	195番17			
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		

複写機にてA3をA4に縮小

東京法務局

登記官

(1/1)

登記年月日 令和5年6月27日

地積測量図

地番 195-17, 195-45

土地の所在 船橋市芝山五丁目

27
乙种-1区画

座標求積表

地番 ①195-17			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
A25	489.669	502.573	-6170.591294
30	488.643	510.671	-954.444099
31	487.800	515.378	1333.282886
32	491.230	515.788	5843.878040
33	499.130	516.649	5006.845459
-6	500.921	504.192	-4770.160512
		係面積	288.810480
		面積	144.4052400
		地積	144.40 m ²
地番 ②195-45			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
A25	489.669	502.573	423.669039
30	488.643	510.671	-954.444099
31	487.800	515.378	528.777828
		係面積	-1.997232
		面積	0.9986160
		地積	0.99 m ²
合計			145.4038560

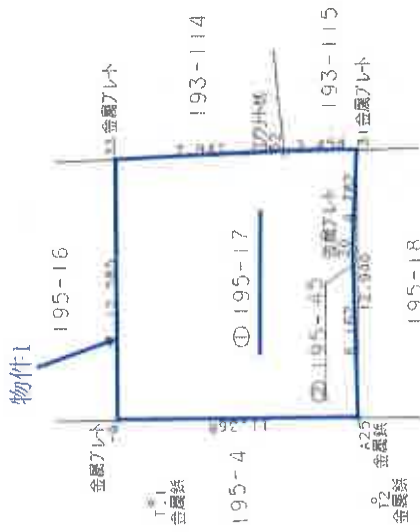
合計

145.4038560

引照点

測点名	X	座標	Y	座標
27	519.682	504.547		
29	466.119	497.043		
T.1	499.939	500.000		
T.2	489.491	498.481		

任意座標 令和5年3月30日測量



29
乙种-1区画

土地改良課課長

作製者

申請人

縮尺 1/250

(令和 5 年 5 月 30 日作成)

複写機にて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。
(千葉県地方税務局船橋支局管轄)
令和7年1月30日 東京法務局

登記官