

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 16 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 小 嶋 富 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 8 年 1 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 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 8 年 2 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 8 年 1 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 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 12 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 目 録

1 所 在 市川市平田二丁目

地 番 1353番39

地 目 宅地

地 積 97.02平方メートル

共有者 合同会社O's 建築設計事務所 持分3分の1

共有者 A 持分3分の2

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 合同会社O's 建築設計事務所 持分3分の1

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1

物 件 明 細 書

令和 7年10月23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

【物件番号1】

本件所有者が占有している。同人所有の売却対象外建物（種類：作業所、構造：木造・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建、床面積：1階約64平方メートル、2階約64平方メートル）が本件土地上の存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

売却基準価額は、本件土地の利用について、建物再築等に係る複数の制約等が予想されることを考慮して定められている。

《 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。



11

物 件 目 録

1 所 在 市川市平田二丁目

地 番 1353番39

地 目 宅地

地 積 97.02平方メートル

共有者 合同会社O's 建築設計事務所 持分3分の1

共有者 A 持分3分の2

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 合同会社O's 建築設計事務所 持分3分の1

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1



令和7年（ケ）第215号
令和7年 8月 1日受理
令和7年10月10日提出

現 況 調 査 報 告 書

千葉地方裁判所
執行官 佐 瀬 淳 司

（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 市川市平田二丁目

地 番 1353番39

地 目 宅地

地 積 97.02平方メートル

共有者 合同会社O's建築設計事務所 持分3分の1

共有者 A 持分3分の2

（不動産登記記録上の共有者）

共有者 合同会社O's建築設計事務所 持分3分の1

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1



不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	
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 () ☐ 山林 (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 ☒ 土地建物略図のとおり ☐
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本土地上に目的外建物を所有し、使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
そ の 他 の 事 項	1 物件 1 は旗竿状地で、下記目的外建物の敷地として使用されている。 2 南東側市道に面する間口部分は約 0.95 m である (写真番号①、②参照)。 3 北西側道路 (国道の一部であり除草シートに覆われている。) に面する間口部分は約 7 m であるが、フェンス等で遮断され、現状、立ち入ることができない (写真番号③、④参照)。 4 第 2、3 項に関する詳細は評価書を参照されたい。 5 目的外建物で行われていたと思料される作業がいかなる業種であったのかは不明である。したがって、土壌汚染の有無も不明である。
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある 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 ☒ 土地建物略図のとおり

(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)

目的外建物の概況（物件1関係）	
所 在	市川市平田2丁目1353番地39（住居表示：平田2-17-3）
家 屋 番 号	☒ ない（未登記） ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 作業所
構 造	木造・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積（概略）	1階：約64㎡ 2階：約64㎡
所 有 者	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和44年頃 ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	1 現況空き家である。 2 老朽化が進み、朽廃に近い状態である。 3 本建物においてどのような作業が行われていたのかは不明である。

（注）チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
（ 3 枚目）

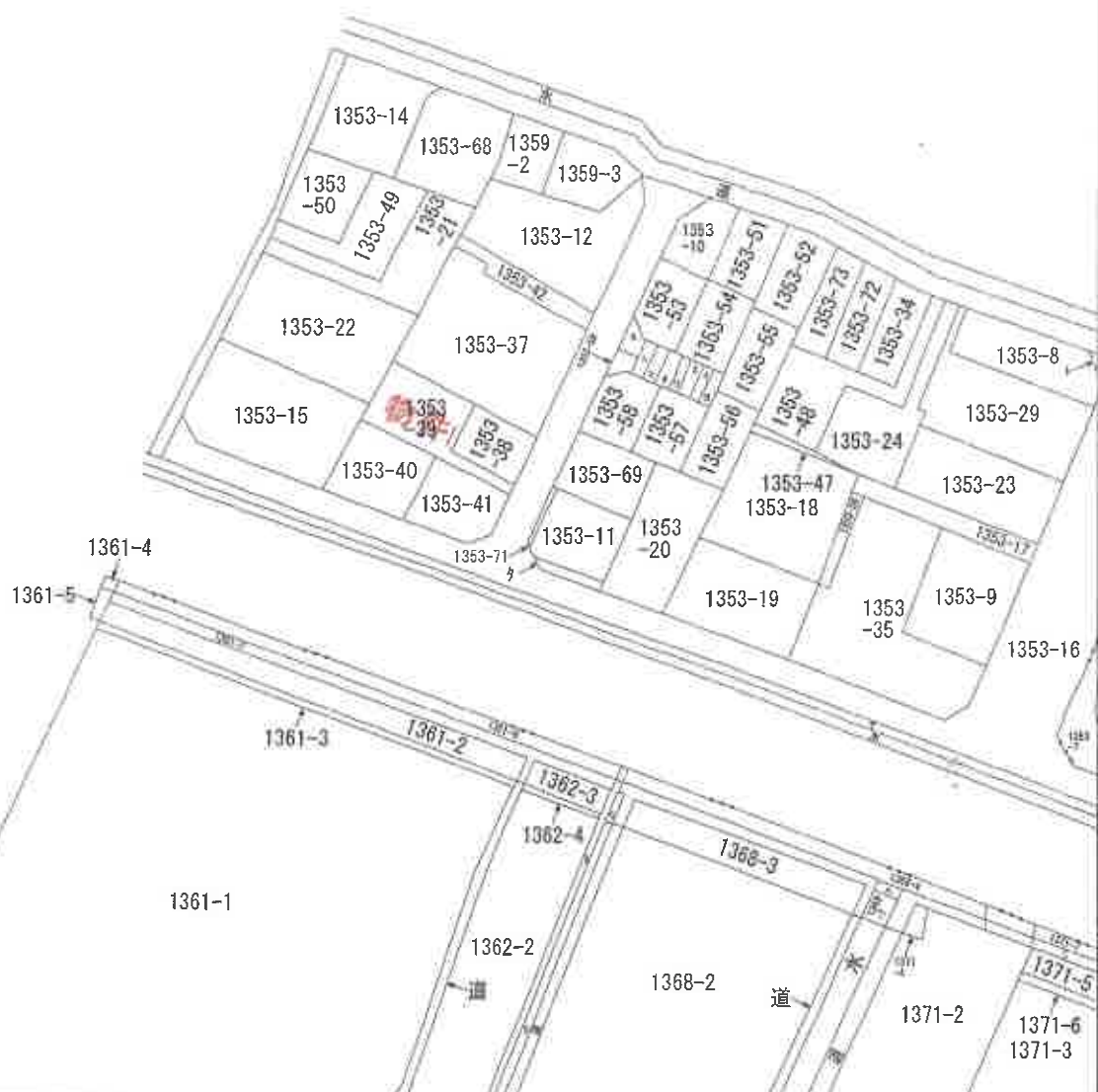
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 申立人代理人弁護士	1 目的外建物の所有者は、物件1の共有者らと同一と認識しています。 2 現在空き家です。 3 目的外建物について、上記の他はわかりません。 以上、令和7年8月19日聴取
■ 相手方ら側弁護士	目的外建物について、照会書を郵送してくれれば回答します（催告をしたが報告書提出時点で回答なし）。 以上、令和7年8月22日聴取
■ 市川市役所固定資産税課担当者	1 目的外建物が建築されたのは、昭和44年と認識しています。 2 課税対象者は、当事者目録記載の3名です。 3 目的外建物を認識したのは、最近のことです。 以上、令和7年8月25日聴取

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 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8月5日（火） 14：30 － 14：42	物件所在地	物件確認、写真撮影、目的外建物調査
令和7年8月6日（水）	千葉地方法務局	物件1の土地上に存する建物の全部事項証明書申請 （管轄法務局の市川支局に申請して欲しい旨回答あり）
令和7年8月12日（火）	千葉地方法務局 市川支局	物件1の土地上に存する建物の全部事項証明書申請 （登記された建物無しとの回答）
令和7年8月19日（火）	電話	申立人代理人弁護士から目的外建物について聴取
令和7年8月22日（金）	電話	相手方側弁護士から、照会書（本報告書4枚目に記載すべき事項及び土壌汚染に関する照会）を郵送することの了解を貰う（8月25日照会書郵送。後日、回答催告の電話をするも、報告書提出時点での回答なし。）
令和7年8月25日（月）	市川市役所 固定資産税課	担当者から目的外建物の建築年等につき聴取
（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

(5 枚目)



地番区域見出

A 平田(丁目)

請求部	所在地	市川市平田二丁目				地番	1353番39				
出力縮	1/600	精度区		座標系 番号又 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	

(A3判をA4判に縮小)

令和7年5月21日

地图整理番号：M52398

登記官

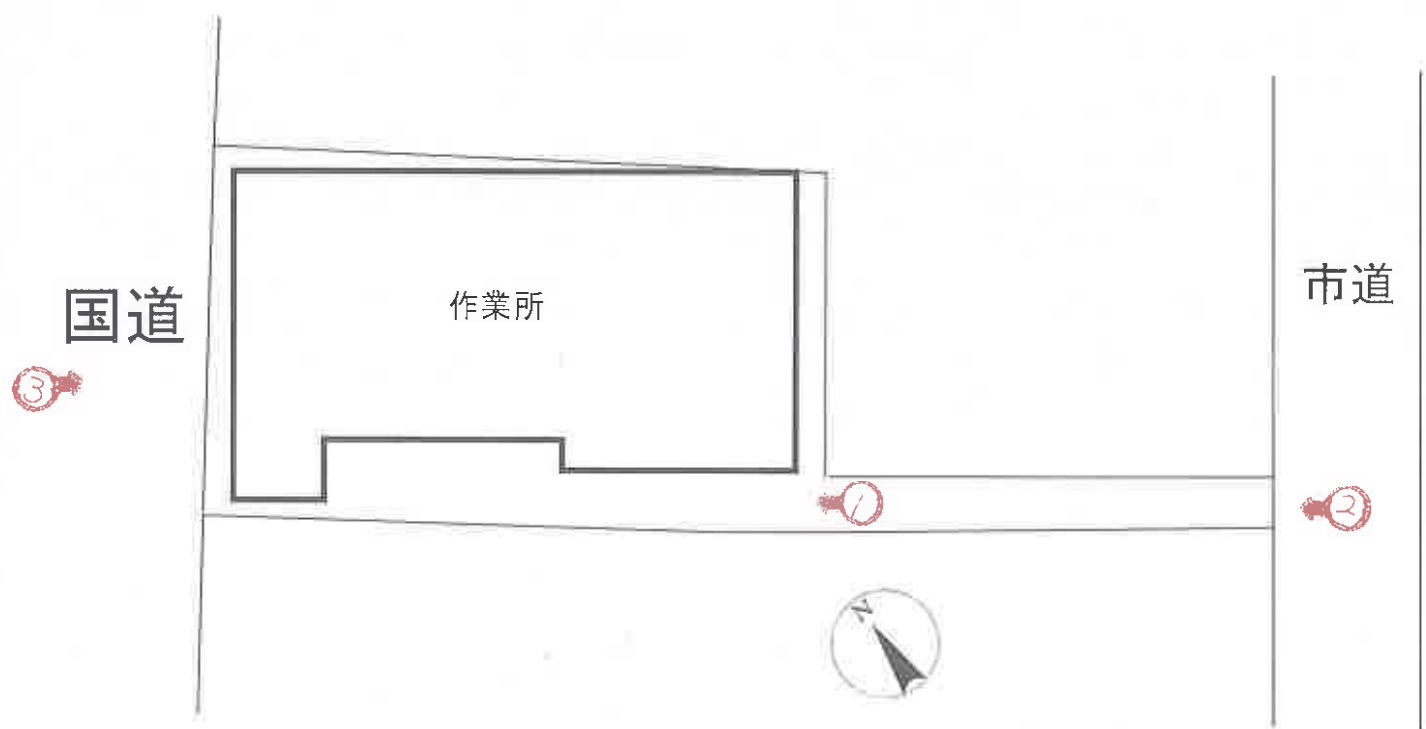
(6 枚目)

道
1368-6
水
道
1353-70
1353-16

(A3判をA4判に縮小)



土地建物略図



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

①



②



目的外建物

物件1

③



目的外建物

物件1

接面する道路

④



接面する道路

目的外建物

令和7年(ケ)第215号

令和7年8月15日 現地調査

令和7年10月9日 評価

第373403号 発行番号

令和7年10月9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

大平 利資夫

第1 評価額

物件1（土地）	金 9,030,000 円
---------	---------------

- 1 物件1の内訳価格は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:市川市平田 2-17-3
番 号	特 記 事 項		
1	目的外建物の敷地になっている。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

令和 7年(ケ)第 215号

物 件 目 録

1 所 在 市川市平田二丁目

地 番 1353番39

地 目 宅地

地 積 97.02平方メートル

共有者 合同会社O's建築設計事務所 持分3分の1

共有者 A 持分3分の2

(不動産登記記録上の共有者)

共有者 合同会社O's建築設計事務所 持分3分の1

共有者 A 持分3分の1

共有者 B 持分3分の1



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	JR 総武線「本八幡駅」の北西方・道路距離約 1.1Km, 京成本線「菅野駅」の南方・道路距離約 500m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	アパート, 住宅等が混在する住宅地域	
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 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 種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% なし 第 1 種高度地区, 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	形状 (旗状地), 地勢 (ほぼ平坦地), 接道方位 (南東側, 北西側), 南東側 間口 (約 0.95m), 北西側間口 (約 7m), 奥行 (約 21m), 地積 (97.02 ㎡登記), その他 (北西側隣地が独立行政法人日本高速道路と建設省所有登 記の国道で接道部分がフェンスで遮断されている)	
接 面 道 路 の 状 況	○南東側市道 (市川市道 5030 号), 幅員 (約 2.9m), 連続性 (劣る), 舗 装 (あり), 歩道 (なし), 側溝 (あり), 高低差 (等高) ○北西側国道 (都市計画道路 3・1・3 号外かく環状線: 一般国道 298 号線), 幅員 (約 90m), 連続性 (優る), 舗装 (あり), 歩道 (あり), 自転車道 (あり), 高低差 (ほぼ等高), その他 (物件 1 の隣接部分は国道の一部で あり除草シートに覆われ, 長方形にフェンスに囲まれ, 現状立ち入ること ができない土地で, 現時点, その部分の具体的な用途は決められていないと の話が首都国道事務所からあった)	
	建築基準法上の種類	○南東側市道は第 42 条 2 項 (特記事項参照) ○北西側国道は第 42 条 1 項 4 号 (特記事項参照)
	セットバック	○南東端部分約 0.5 ㎡が推定される
	建築の可否	原則可能と考える
土地の利用状況等	物件 1 は目的外建物 (特記事項参照) の敷地で, 隣接地は戸建住宅, アパー ト, 道路で, 境界は部分的に境界杭を確認できなかったが, 塀やフェンスか らほぼ明確と考える。	

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(現状の引き込み管は鉛を含むが建て替え時には水道事業者により取替られることとなるとの千葉県企業局市川水道事務所の話があった。なお現状での水道水を飲料とすることは可能との話があった。) ガス配管 あり 下水道 あり
土 壌 汚 染 等	長期間、用途は不明であるが機械等を使用する作業場であった建物の敷地の様子で、土壌汚染の存在する可能性や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、不明である。なお周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
特記事項	○南東側市道に面する間口部分は約0.95mであり、建築基準法の接道義務を果たしておらず、建築確認は受けられないと思われる。 ○北西側国道に面する間口部分は約7mであり、建築基準法の接道義務を果たしている可能性があり、建築確認は受けられると思われる。しかし、前ページの通りフェンスで遮断され、建築基準法上の接道部分は人等が出入りする範囲で道路法第24条の承認申請、または道路法第32条の占用許可を経て建築確認を受けられるとの話が首都国道事務所からあった。但し、道路の構造上、最終的には物件1への自動車の進入は困難とのことであり、手続きに関しては首都国道事務所とは事前に協議する必要があるとの話があった。また、これらに関し申請者側に一定の工事費の負担があり、それ以外の費用が発生する可能性がある。なお取り壊し時と再築時の工事車両等の進入は可能となると思われるが、その使用に関しては首都国道事務所と別途、同様の手続きや費用が必要となると思われる。 ○目的外建物は未登記の木造・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建ての作業所で、床面積は1階約64㎡、2階約64㎡、1階の床や壁はコンクリートブロックとモルタルと見受けられ、老朽化が進み、朽廃に近いと感じられた。また建築資材にアスベストが含まれる可能性があり、建物の取り壊し及び更地化の費用は割高となる可能性があるかと判断する。なお取り壊し費用の一部が補助金の対象となるかは不確定であるが、一応の確認が望ましい。 ○地震等による影響の可能性は市川市等のハザードマップ等の確認が望ましい。

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	目的土地の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	371,000	0.70	97.02	0.80	20,157,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（市川－6）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 418,000 \text{ 円/㎡} & \times & 102/100 & \times & 100/100 & \times & 100/115 & = & 371,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：特になし。

◇地 域 格 差：交通接近条件，街路条件，環境条件等を考慮した。

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：間口，形状，セットバック，道路との関係位置等を考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：更地化が見込まれる目的外建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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、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
1	20,157,000	0.2	場所的利益	4,031,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を20%と査定した。

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

② 評 価 額

物件 番号	基礎となる価格 （円） （1㊦オ） ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 （円） （2㊦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
1	20,157,000	－4,031,000	1.0	0.7	0.8	9,030,000

ウ 占有減価修正：特にないものと判断した。

エ 市場性修正：5 ページ記載の物件1に関する複数の市場性を減ずる要因を考慮した。

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

1 公示地価格（市川－6）

所 在：市川市平田1丁目135番1「平田1-17-6」

価 格：418,000円/㎡

位 置：JR総武線「本八幡駅」約750mに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：162㎡

供給処理施設：水道, 下水, ガス

接 面 街 路：南西側幅員約4.5m市道

用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域（建ぺい率60%，容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅, アパート等が混在する既成住宅地域。

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物略図

以 上

地理院地図

GSI Maps



$\frac{1}{2000}$

地理院地図

GSI Maps



$\frac{1}{15000}$

10



※図は旧版を旧版に縮小したものです



これは地図に準ずる図面(正射影図)と断面(断面図)である。

東京法務局 管轄内

(1/2)

土地建物略図

