

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月 4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 8月 19日 午前 9時00分から 令和 8年 8月 26日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 2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 9月 16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 9月 3日 午前 9時00分から 令和 8年 9月 7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 8年 8月 4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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
7	1,810,000 1,448,000		362,000	4,200	900
備考					

物 件 目 録

7 所 在 市川市平田三丁目

地 番 1383番2

地 目 畑

地 積 323平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 株式会社G・M・A・C 持分18分の8



物 件 明 細 書

令和 8年 6月12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7】

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7】

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7】

- ・ 本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。
- ・ 本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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

7 所 在 市川市平田三丁目

地 番 1383番2

地 目 畑

地 積 323平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

共有者 株式会社G・M・A・C 持分18分の8



令和7年(ヌ)第 191号
物件7
令和7年10月14日受理
令和8年 4月27日提出

現況調査報告書

2分冊の2

千葉地方裁判所
執行官 衣 斐 主 税

(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

7 所 在 市川市平田三丁目

地 番 1 3 8 3 番 2

地 目 畑

地 積 3 2 3 平方メートル

共有者 株式会社G・M・A・C 持分18分の8

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	市川市平田3-29 付近
土地	物件7
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件7 ） ☐ 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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者（共有者ら） ☐ 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	1. 本件の対象は、債務者株式会社G・M・A・Cの持分18分の8である。 2. 物件7土地は登記地目「畑」であるが、市川市農業委員会より非農地で買受適格証明不要の回答がある。 3. 隣地と境にはフェンス等があり、公図とおりの形状で、概ね土地の範囲を確認できる。ただし、地積測量図が無く、正確な地積や土地の範囲は、専門家による測量を要すると思料される。 4. 土地の北東部に電柱が1本ある。 5. 土地内に不法投棄されたと思われる自転車がある。
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 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

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (共有者)	物件7土地は、草刈等していますが、使用なく未利用地です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年10月21日 (火) 12 : 30 - 12 : 45	物件所在地	物件外観調査、写真撮影
R7年11月18日 (火) 11 : 20 - 11 : 35	物件所在地	物件立入調査、写真撮影
R7年11月27日 (木) : - :	郵便	農地照会
R8年3月25日 (水) 15 : 20 - 15 : 25	共有者 A 宅	共有者 A に面談、事情
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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1



2



令和7年(ヌ)第191号

令和8年3月25日 現地調査

令和8年4月23日 評価

第26109②号 発行番号

令和8年4月24日 提出日

千葉地方裁判所

民事第4部 御中

評価書

2分冊の2(物件7)

評価人 不動産鑑定士

結城 敏勝

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件7	金 1,810,000 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
7	物件目録記載のとおり。		現況地目:雑種地 住居表示「平田3丁目29番街区」
番号	特 記 事 項		
7	対象となるのは、共有持分18分の8である。 その他は第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

7 所 在 市川市平田三丁目

地 番 1383番2

地 目 畑

地 積 323平方メートル

共有者 株式会社G・M・A・C 持分18分の8

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件7	
位 置 ・ 交 通	京成本線「菅野」駅の南方・約700m(道路距離) 最寄バス停「八幡車庫」の北西方・約1km(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅, 共同住宅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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	第1種高度地区 宅地造成等工事規制区域 建築基準法22条指定区域
画 地 条 件	形 状 : (概ね長方形) 地 勢 : (敷地内は概ね平坦) 間 口 : (約41m) 奥 行 : (約7m～約8m) 地 積 計 : (323.00㎡) (登記簿数量) 接 面 道 路 と の 関 係 : 中間画地:接面道路と概ね等高 隣 地 と の 高 低 差 : 隣接地とは概ね等高に接面	
接 面 道 路 の 状 況	南東側 (認定外公道) 路線名 (一) 幅員 (約1.2m) 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
接 面 道 路 の 状 況	セットバック	—
	再建築の可否	建物の建築は不可
土地の利用状況等	未利用地	
	隣 地	・ 北 西 側 : 一般住宅 ・ 北 東 側 : 一般住宅 ・ 南 東 側 : 市有通路(法定外公共物)を介して一般住宅, 共同住宅 ・ 南 西 側 : 一般住宅

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」とした。	上水道 なし ガス配管 なし 下水道 なし
土 壌 汚 染 等	1. 物件7は「土地土壤汚染対策法」に基づく土壤汚染の指定区域ではなく、かつ「水質汚濁防止法」に規定する有害物質の取扱事業所としての届出施設にも該当していない。古地図や空中写真(出典:国土地理院),現地調査からも土壤汚染リスクは少ない。 2. 現地調査では,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。 3. 千葉情報マップによると,対象地は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	1. 敷地の境界線については隣接地とは,コンクリートブロック塀やネットフェンス等で区画されている。尚,境界等の紛争の有無は不明。 2. 敷地の北東部に電柱が1本設置されている。また,敷地内には数台の自転車が廃棄されていた。 3. 物件7の登記簿上の地目は畑であるが,市川市農業委員会からの回答は以下の通りである。 ・ 現況地目:非農地 ・ 転用許可等の有無:5条許可有(許可年月日:令和7年1月16日) ・ 転用目的:専用住宅 ・ 買受適格証明書の要否等:不要 4. 市ハザードマップ等によれば河川の氾濫による浸水が想定される区域である。また,東京湾沿岸の高潮浸水想定区域内に指定されている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件7(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	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
7	250,000	0.09	323.00	8/18	---	3,230,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基 準 地 (市川-25)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 372,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(103.8)}{100} & \times \frac{100}{(103)} & \times \frac{100}{(150)} & = & 250,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 方位+3% (格差率) 103

◇ 地 域 格 差 : 街路, 交通接近, 環境, 行政条件格差等を考慮した。 (格差率) 150

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 : 【物件7】

(相 乗 積) 間口奥行の関係-10%, 再建築不可-90% (格差率) 0.09

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 : ---

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、下記のとおり評価額を求めた。

内訳価格及び一括価格

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) (2①エ)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
7	3,230,000			0.70	0.80	1,810,000

ウ 占 有 減 価 修 正 : 修正の必要がない

エ 市 場 性 修 正 : 対象物件は共有持分である事等から市場での需要減退等を考慮した。

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

基準地価格 (市川-25)

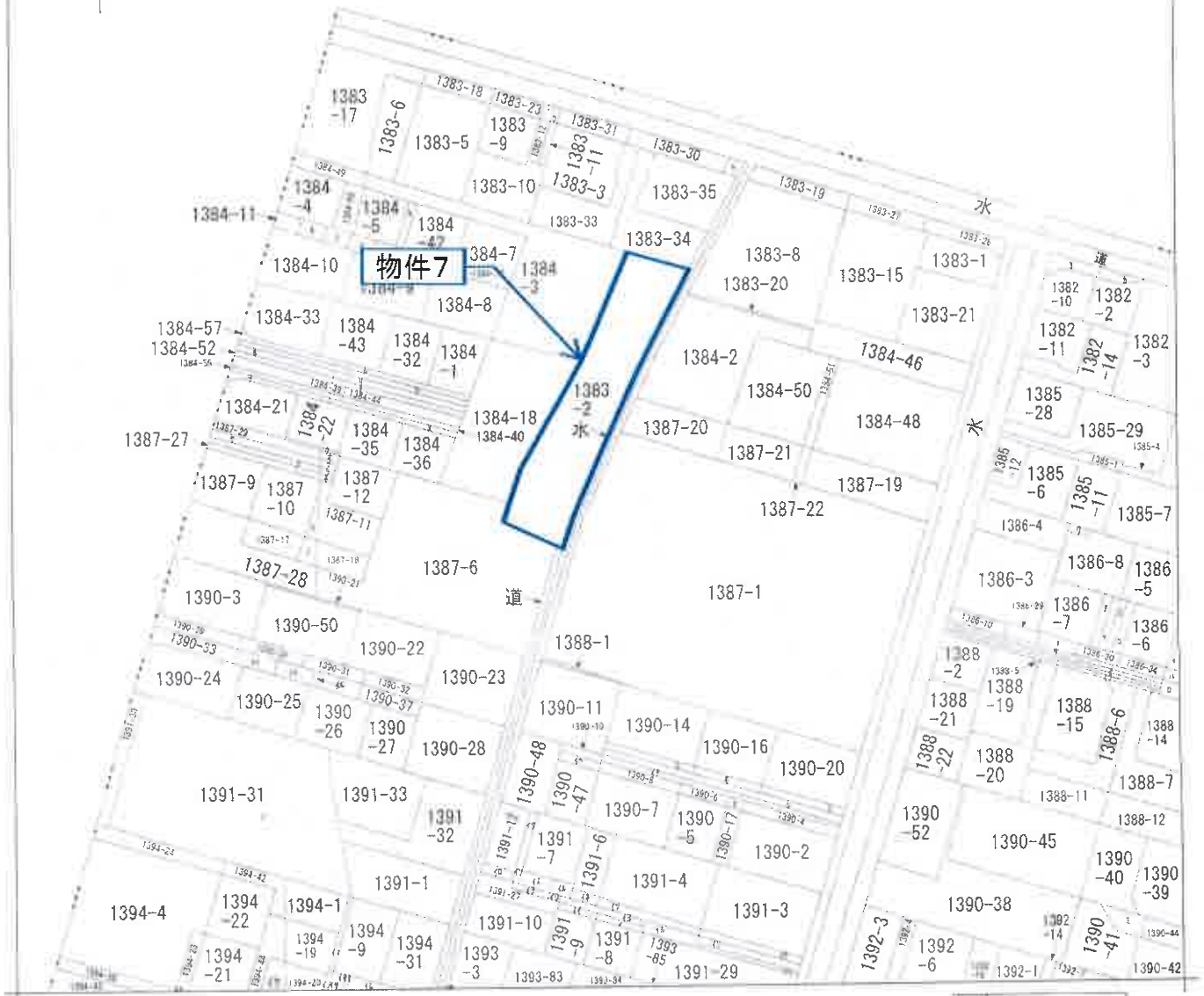
所 在	市川市平田3丁目1452番14
価 格	372,000 円／㎡
位 置	JR総武線, 都営新宿線「本八幡」駅の西方・約920m
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	93 ㎡
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道
接 面 街 路	南西側 4.5m 私道
用 途 指 定 等	第一種中高層住居専用地域(指定建蔽率60%, 指定容積率200%)
地 域 の 概 要	中小規模一般住宅、共同住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

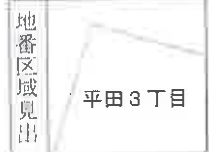
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写

以 上

1386-19 1386-23 1384-12 1384-16 1384-18 1384-53
1386-20 1383-25 1384-15 1384-37 1384-41 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	市川市平田三丁目				地番	1383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				

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。

(千葉県地方税務局市川支局管轄)

令和7年9月5日

東京法務局新宿出張所

登記官

請求番号: 10-2

(1/2)

公図写

A3版をA4版に縮小