

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月18日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 澤 真理子

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 9月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 9月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月16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10月 7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17日 午前 9時00分から 令和 8年 9月24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18日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



卷一百一十五

物 件 目 録

1 所 在 千葉市花見川区畑町

地 番 1891番1

地 目 雑種地

地 積 1289平方メートル

(現況)

地 目 宅地・雑種地

地 積 宅地部分 約250平方メートル
雑種地部分 約1039平方メートル

共有者 A 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 8年 7月 8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】

・別紙「土地建物位置関係図」(以下、「土地建物位置関係図」という。)記載の①につき、本件所有者が占有している。同人所有の売却対象外未登記建物(種類:事務所・倉庫、構造:軽量鉄骨造陸屋根2階建、床面積:1階約40㎡ 2階約40㎡)が本件土地上に存在する。

・土地建物位置関係図記載の②につき、駐車場として使用されている。使用者は、売却対象外の共有持分を有する株式会社畑商会から占有使用を承認されている。

・土地建物位置関係図記載の③④につき、売却対象外の共有持分を有する株式会社畑商会から占有使用を承認されているCが占有している。

・土地建物位置関係図記載の⑤につき氏名不詳者が占有している。同人の占有権原は買受人に対抗できない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

・隣地との境界が不明確である。

・本件土地は、売却対象外の土地(地番1900番、所有者A)と一体として利用されている。

・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。なお、売却対象外の共有持分権者は、登記記録上はB



11

となっているが、Bによると、登記は未了であるが、すでに売却しており現在の所有者は株式会社畑商会であるとのことである。

・売却基準価額は産業廃棄物等が埋設されている可能性があること等を考慮して定められている。

・本件土地と上記売却対象外の土地の所有者が異なった場合、上記売却対象外の土地は無道路地となるため、本件土地の一部は、上記売却対象外の土地への通行のため利用される可能性がある。

《 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。

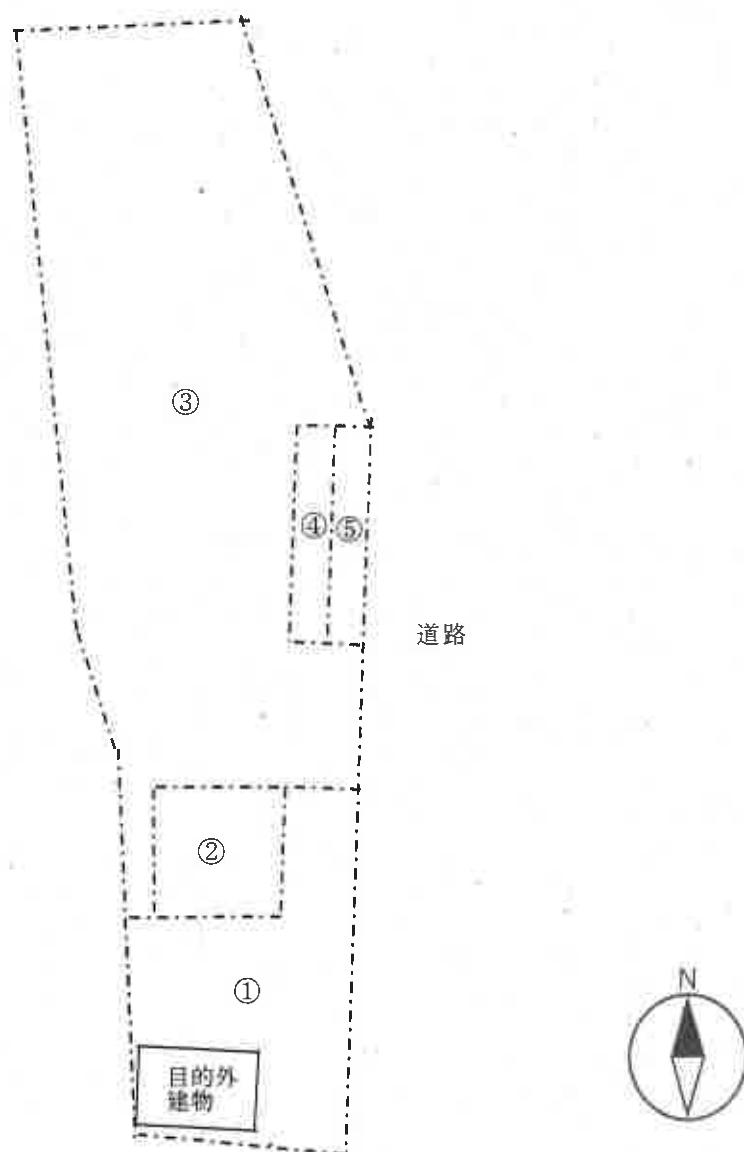


物 件 目 録

- 1 所 在 千葉市花見川区畑町
- 地 番 1891番1
- 地 目 雑種地
- 地 積 1289平方メートル
- (現況)
- 地 目 宅地・雑種地
- 地 積 宅地部分 約250平方メートル
雑種地部分 約1039平方メートル
- 共有者 A 持分2分の1



土地建物位置関係図



これは土地と建物等の概ねの位置関係を示した概略図面である。

令和7年（ヌ）第195号
令和7年11月19日受理
令和8年 4月23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 千葉市花見川区畑町
地 番 1891番1
地 目 雑種地
地 積 1289平方メートル
共有者 A 持分2分の1



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 1
現況地目	☒ 宅地 (約 2 5 0 m ²) ☐ 公衆用道路 () ☐ 農地 (物件) ☒ 雑種地 (約 1 0 3 9 m ²) ☐ 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	☒ 土地共有者 A ☒ その他の者 1 債務者 (共有者 A) が土地建物位置関係図の①部分 (約 2 5 0 m ²) を目的外建物の敷地として使用している 2 その他の者が本土地の土地建物位置関係図の②部分を駐車場として、③部分を資材置場・モータープールとして、④、⑤部分にコンテナを置いて使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	1 共有者株式会社畑商会の代表者の夫及び占有者 C によれば、本土地には、木くず・レンガ・ガラ等の産業廃棄物が埋められているとのことである。 2 本土地の地勢は概ね平坦であるが、上記産業廃棄物撤去のため、一部、重機によって掘られた深さ約 2 ～ 3 m の掘削穴がある (写真番号⑨参照)。 3 本土地は、接面する県道及び南～西側隣地とは概ね等高、東～北側隣地より約 0 ～ 1 m 高い。 4 本土地には、プレハブやコンテナ (いずれも基礎がなく動産である。) が複数ある (写真番号①～⑥、⑩参照)。 5 本土地は、現況、西側隣地と一体的に利用されており (写真番号③、⑤～⑦参照)、その境界の判別は困難である (本土地は、他の隣接地との境界も曖昧である)。なお、本土地が売却された場合、当該西側隣地が通行可能な公道に面しないことになるから、本土地において、当該西側隣地のための「公道に至るための他の土地の通行権」の負担が生じる可能性がある。 6 千葉市西部市税事務所から交付された「固定資産税関係証明書」には、7 枚目「目的外建物の概況」記載の目的外建物以外の建物 (種類: 工場、構造: 軽量鉄骨造、床面積: 1 6 5 . 2 8 m ²) に対して課税されているが、現況、本土地上にはそのような建物は存在しなかった。 7 本件は、本土地の持分 2 分の 1 の売却である。
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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☒ 土地建物位置関係図の②部分 (約60㎡) ☐	
占有者		☒ 株式会社樹 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ 工場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ 共有者 (株) 畑商会代表者の夫、C) の陳述 / ☒ 提示文書 (駐車場賃貸借契約書) の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和7年12月1日	
最初の契約等	契約日	令和7年11月12日	
	期間	令和7年12月1日～ ☒ 令和9年11月30日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間		
契約等当事者	貸主	最初の契約: ☐ その他の者 () ☒ 株式会社畑商会 現在の契約: ☐ その他の者 () ☐ 所有者	
	借主	☒ 株式会社樹 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 39,000円 (毎月末日限り、翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」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
 (3 枚目)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		☒ 土地建物位置関係図③部分 (面積不詳) ☐	
占有者		☒ C ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 工場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 資材置場・モータープール	
■関係人(■ 債務者 (共有者A)・C 及び共有者 (株) 畑商会代表者の夫)の陳述／ ☐ 提示文書 ()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 賃借しているが賃貸借かは不明	
占有開始時期		令和7年6月頃	
最初の 契約等	契約日	不明	
	期間	令和7年6月頃～ ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間		
契約等 当事者	貸主	最初の契約: ☐ その他の者 () ☒ 株式会社畑商会 現在の契約: ☐ その他の者 () ☐	
	借主	☒ C ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		下記「その他」記載を参照 ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		現状、本土地の地中にある産業廃棄物を撤去することを対価として貸している。 産業廃棄物撤去後に具体的賃料を定めるつもりである。	
執行官の意見		☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」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

(4 枚目)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		☒ 土地建物位置関係図④部分 ☐	
占有者		☒ C ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 工場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ コンテナ置場	
☒ 関係人(☒ 共有者株式会社畑商会代表者の夫)の陳述／ ☐ 提示文書 ()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		不明	
最初の契約等	契約日	不明	
	期間	不明～ ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等		期間	
契約等当事者	貸主	最初の契約： ☐ その他の者 () ☒ 株式会社畑商会 現在の契約： ☐ その他の者 () ☐	
	借主	☒ C ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		下記「その他」記載を参照 ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		本土地に不法投棄されることを防ぐため、監視することを条件に本土地の使用を認めている。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」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
(5 枚目)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)		
占有範囲	☒ 土地建物位置関係図の⑤部分 ☐	
占有者	☒ 不明 ☐	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 工場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ コンテナ置場	
☒ 関係人(☒ 共有者株式会社畑商会代表者の夫)の陳述 / ☐ 提示文書 ()の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 不明	
占有開始時期	不明	
最初の契約等	契約日	不明
	期間	不明～ ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	
契約等当事者	貸主	最初の契約: ☐ その他の者 () ☒ 不明 現在の契約: ☐ その他の者 () ☐
	借主	☒ 氏名不詳 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	本件占有部分を第三者に貸しているようだが、第三者の氏名や占有権限については現状不明。	
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」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
(6 枚目)

目的外建物の概況（物件1関係）	
所 在	千葉市花見川区畑町1891番地1
家 屋 番 号	■ない（未登記） □
種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 ■倉庫 ■事務所
構 造	軽量鉄骨造陸屋根2階建
床面積（概略）	1階：約40m ² 2階：約40m ²
所 有 者	■債務者（共有者A） □その他の者（ ） □不明
建 築 時 期	□ 年 月 日ころ ■詳細は不明
建 築 者	□現所有者 ■その他の者（本土地の元所有者D（A・Bの亡父）） □不明
そ の 他 の 事 項	1 債務者（共有者A）及び前共有者Bによれば、Aが本件未登記目的外建物を所有しているとのこと（念のため本土地上に存する建物について納税義務者が誰であるか調査すべく、千葉市西部市税事務所に対し「固定資産税関係証明書」の交付を申請したが、同書面に納税義務者を記載することはできないとの回答があった）。 2 本件未登記目的外建物は、西側隣地に越境している可能性がある。 3 本件未登記目的外建物及びその敷地は、有限会社エヌエスエンタープライズが使用しているが、その具体的占有権限については不明である。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
（ 7 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（共有者A）	1 本土地にある2階建ての建物は、私の亡父D（本土地の元所有者）が建てたもので、現在は私が所有しています。納税義務者は私であり、私が納税しています。 2 上記建物は私が代表を務める有限会社エヌエスエンタープライズが使用しています。 3 本土地の安全鋼板等で囲まれた部分をCが使用しています。Cは私の親類です。 4 私は調査に立ち会うことができないので、有限会社エヌエスエンタープライズの社員に立ち会ってもらいます。 以上、令和7年12月11日聴取
■ 前土地共有者B	1 私は債務者（共有者A）の兄です。 2 本土地の共有持分2分の1は、既に株式会社畑商会に売却しているので、私は共有者ではありません。 3 本土地にある2階建ての建物は、私の亡父D（本土地の元所有者）が建てたもので、現在はAが所有しています。 以上、令和7年12月12日聴取
■ 畑商会代表者の夫	1 私は、本土地の共有者である株式会社畑商会の代表者の夫で、債務者（共有者A）・前共有者Bの亡父Dの弟です。 目的外建物は、昭和40年代後半～同50年代前半に共有者A・前共有者Bの亡父Dが建てたと認識しています。 2 本土地については、以前から、Aに購入して欲しいと言われていたので買受けたが、登記書類が揃わない間に本件差押えの登記がなされてしまいました。 3 目的外建物が本土地上に存することについて、畑商会は了解しています。 4 土地建物位置関係図（以下、関係人の陳述及び執行官の意見において「関係図」という。）の②の部分を畑樹に駐車場として、また、関係図③の部分をCに資材置場・モータープールとして、畑商会が、それぞれ貸しています。 5 上記畑樹との賃貸借契約の内容は提出した駐車場賃貸借契約書記載のとおりです。 6 Cと私は親類関係です。上記貸借におけるCとの契約書はありません。貸借の始期は令和7年6月頃です。上記貸借の賃料について具体的な額の定めは現在ありませんが、本土地には、木くず・レンガ・ガラ等の産業廃棄物が埋められているので、それを撤去する代わりに賃料を定めて（受領して）いないのです。これを賃貸借と言えるのか私にはわかりません。 産業廃棄物の撤去が完了したら具体的な賃料額を定めるつもりです。 敷金・保証金はありません。 7 関係図②、③部分を畑樹、Cに貸すことについて、Aの同意は得ています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8 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
■ C	8 安全鋼板等の外（東）側にコンテナが2つあります。これはそれぞれ第三者が設置したものです。 9 上記コンテナのうち、関係図④部分のコンテナは、Cが第三者から買い取って使用しています。 本土地上に不法投棄されることが多いため、Cにその監視をしてもらう代わりに、コンテナの設置による土地使用を認めていますので賃料は受け取っていません。 10 上記コンテナのうち、⑤部分のコンテナは第三者が設置・使用しています（調査時点において使用者の氏名不詳）。占有権原はわかりません。 以上、令和7年12月26日、令和8年3月11日聴取 1 関係図の③の部分は、令和7年6月頃から、私が資材置場・モータープールとして㈱畑商会から借りています。 2 上記貸借の賃料について具体的な額の定めは現在ありませんが、本土地には、木くず・レンガ・ガラ等の産業廃棄物が埋められているので、それを私が撤去することで賃料を支払っていないのです。これを賃貸借というのかは私にはわかりません。 敷金・保証金はありません。 3 関係図②の部分は、駐車場として㈱樹が使用しています。 以上、令和7年12月26日聴取
■ 有限会社エヌエスエ ンタープライズ従業員	1 本土地上にある建物は、有限会社エヌエスエンタープライズが事務所及び倉庫として平成25年頃から使用しています。また、建物の敷地についても使用しています。占有権原に関する契約の有無及びその内容についてはわかりません。 2 安全鋼板に掲示されている看板の株式会社エヌエスカーズは事業をしておらず、本土地及び上記建物を使用していません。 以上、令和7年12月26日聴取
■ 千葉市西部市税 事務所担当者	1 固定資産税関係証明書に納税義務者の名前を記載することはできません。 2 千葉市土地調査図と航空写真をあわせたものを提出することはできません。 以上、令和7年11月26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

(9 枚目)

執行官の意見

第1 目的外建物及びその敷地の占有者及び占有権原等について

- 1 債務者（共有者A）・共有者株式会社畑商会代表者の夫・前共有者Bの各陳述から、目的外建物の所有者はAであり、同建物敷地（関係図①部分）の占有者は債務者（共有者A）であると思料される。
- 2 したがって、上記部分の占有権原は共有持分権となる。なお、目的外建物が本土地に存することについて、共有者株式会社畑商会は了解している。
- 3 目的外建物及び関係図①部分について現実に使用しているのは、Aが代表を務める有限会社エヌエスエンタープライズであるが、その占有権原については不明である。

第2 関係図②部分の占有者及び占有権原について

- 1 共有者株式会社畑商会代表者の夫及びCの陳述及び提出された駐車場賃貸借契約書の記載から関係図②部分は駐車場として株式会社樹が占有しており、その占有権原は賃貸借であると思料される。なお、株式会社畑商会代表者の夫によれば、債務者（共有者A）は本件賃貸借について同意をしているとのことである。
- 2 なお、上記賃貸借は、令和7年4月23日に株式会社樹の代表者個人が大型ダンプ1台分の駐車場契約（期間：令和7年5月1日～令和9年4月30日、賃料：13,000円）をしていたところ、同人が株式会社樹を設立し、同社が賃借人として当該賃貸借契約を一部承継する形となっている。

第3 関係図③部分の占有者及び占有権原について

- 1 債務者（共有者A）・共有者株式会社畑商会代表者の夫・Cの各陳述及び関係図③部分にあるプレハブの表示、電力会社からの回答書等から、関係図③部分はCが占有していると認められる。
- 2 共有者株式会社畑商会代表者の夫・Cの陳述から、関係図③部分の占有権原は、Cが本土地の地中にある産業廃棄物を撤去することを対価とする貸主を株式会社畑商会、借主をCとする賃借権であると思料される。
なお、共有者株式会社畑商会代表者の夫によれば、関係図③部分をCに賃借することにつき債務者（共有者A）の同意は得ているとのことである（少なくともAの陳述から、AはCが当該部分を使用することを認識している）。

第4 関係図④、⑤部分の占有者及び占有権原について

- 1 共有者株式会社畑商会代表者の夫によれば、関係図④部分については、コンテナを設置・使用することにより、Cが占有しており、その占有権原は使用借権であると思料される。
- 2 共有者株式会社畑商会代表者の夫によれば、関係図⑤部分については、コンテナを設置・使用することにより、第三者（氏名不詳）が占有していると思料されるが、その占有権原は不明である。

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

(10 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11月21日（金）	千葉地方法務局	本土地上に登記された建物の全部事項証明書交付申請 （登記された建物は存在しないとの回答） 有限会社エヌエスエンタープライズの閉鎖事項及び履歴事項全部証明書取得
令和7年11月22日（土） 15：45 - 15：52	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査
令和7年11月25日（火）	当庁執行官室	電気照会書郵送（12月8日回答あり） 債務者（共有者A）へ調査協力依頼書を郵送
令和7年11月26日（水）	① 千葉地方法務局 ② 千葉市西部市税事務所	① 株式会社エヌエスカーズの履歴事項証明書取得 （令和6年12月11日会社法第472条第1項の規定により解散） ② 本土地上に存する建物の固定資産税関係証明書及び千葉市土地調査図取得
令和7年12月5日（金）	当庁執行官室	前共有者Bへ調査協力依頼書を郵送
令和7年12月9日（火） 14：29 - 14：36	物件所在地	調査協力依頼書を目的外建物の郵便受けに投函
令和7年12月11日（木）	電話	債務者（共有者A）から土地の使用状況及び目的外建物について聴取
（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		

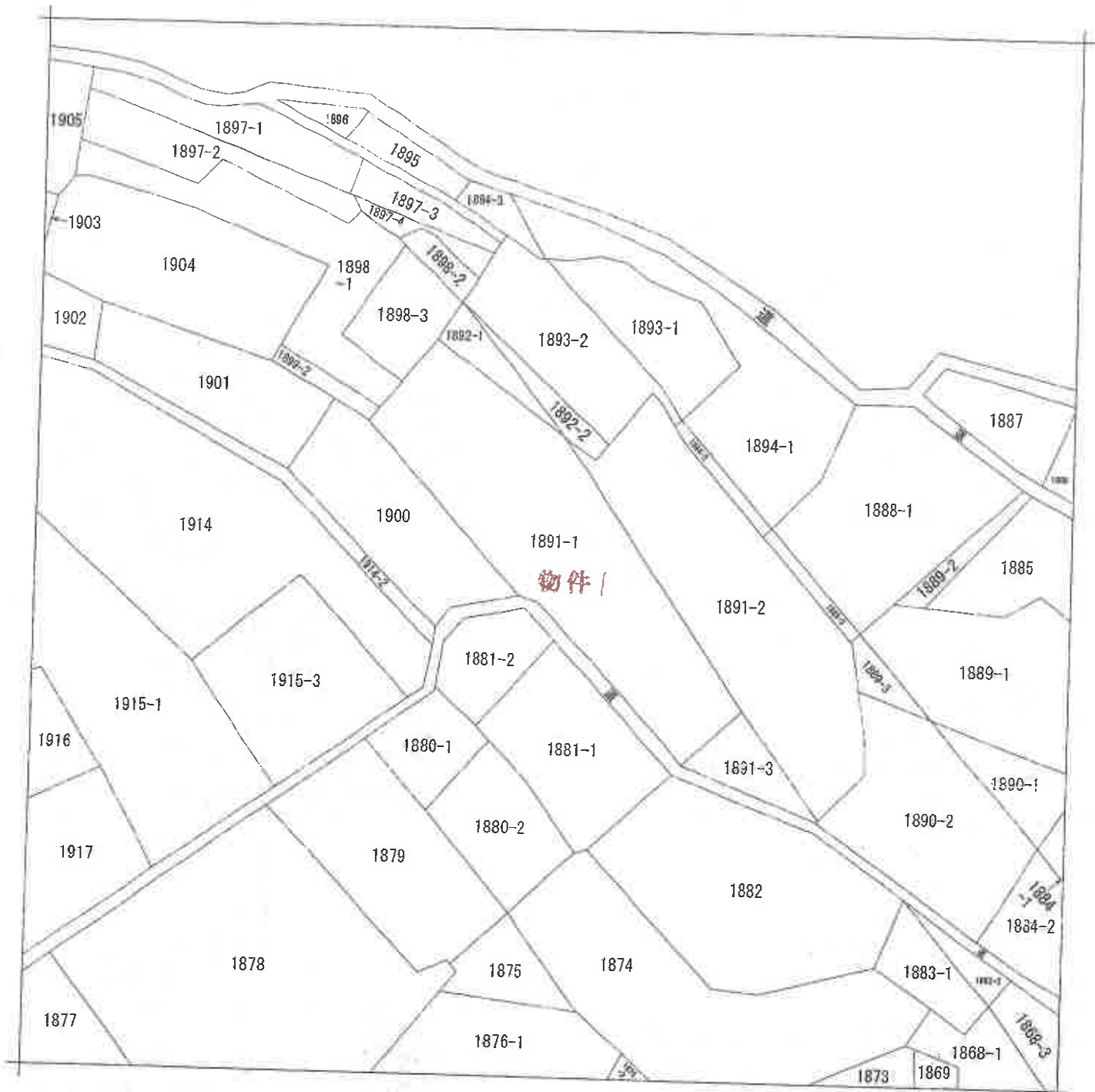
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(1 1 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12月12日 (金)	電話	前共有者Bから目的外建物等につき聴取
令和7年12月15日 (月)	千葉地方法務局	対象物件の登記事項全部証明書及び株式会社畑商会の履歴事項全部証明書取得
令和7年12月26日 (金) 12:45 - 14:00	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、C、共有者(株)畑商会代表者の夫、(有)エヌエスエンタープライズ従業員と面談聴取
令和8年1月8日 (木)	当庁執行官室	畑商会代表者の夫から駐車場契約書を受領
令和8年1月9日 (金)	千葉地方法務局	株式会社樹の履歴事項全部証明書及び本土地と一体として使用されている土地(地番1900番)の全部事項証明書並びに隣地(地番:1891番3、1892番1)の地積測量図取得
令和8年3月11日 (水) 15:55 - 16:50	共有者(株)畑商会の本店所在地	各占有権原の内容、各人の占有範囲について聴取
令和8年3月13日 (金)	電話	最終確認をするため、本日迄数回に渡り債務者(共有者A)に電話するも折り返しの電話なし
令和8年4月7日 (火) 10:00 - 10:43	物件所在地	評価人と各占有者の占有範囲等について再調査
令和8年4月14日 (火)	千葉地方法務局	西側隣地(1881番1、同番2)の全部事項証明書取得
(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 7 年 1 2 月 2 6 日 占有者が不在の可能性があったため、立会人を同行した。		

(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 枚目)



(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	千葉市花見川区畑町				地番	1891番1			
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		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	方位不明			

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7年8月22日
千葉地方法務局

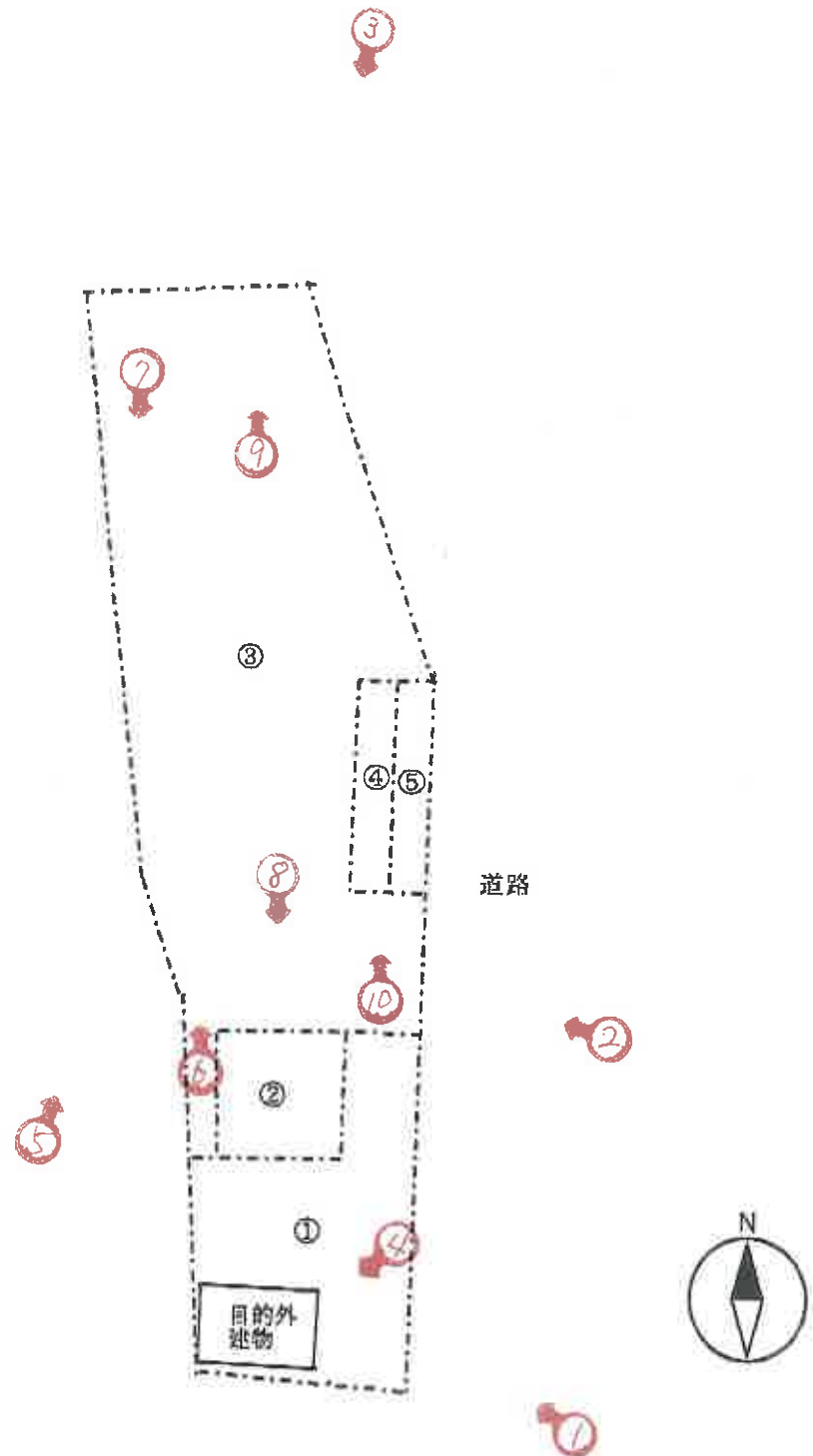
図整理番号：M92514
(1/1)

登記官

(13 枚目)

(A3判をA4判に縮小)

土地建物位置関係図



これは土地と建物等の概ねの位置関係を示した概略図面である。

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(14 枚目)

①



②



③



件外土地

物件1

件外土地(1900番)

(15 枚目)

④



目的外建物

⑤



件外土地

物件1

⑥



件外土地

物件1

⑦



物件1

件外土地

⑧



賃貸している駐車場部分

⑨



⑩



C占有部分

氏名不詳第三者占有部分

令和 7 年（又）第 195 号
令和 7 年 12 月 26 日 現地調査
令和 8 年 4 月 7 日 現地調査
令和 8 年 4 月 11 日 評 価
第 5 1 5 6 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

評価人 不動産鑑定士
井 村 弘 範

第1 評価額

物 件 1 価 格 ※
金 1, 4 5 0, 0 0 0 円

※目的外建物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。		(宅地部分) 地目 宅地 地積 約250㎡ (雑種地部分) 地積 約1039㎡
番 号	特 記 事 項		
1	産業廃棄物等が埋設されている可能性がある。 隣地との境界が曖昧である。 目的外建物が存する。		

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 千葉市花見川区畑町
地 番 1891 番 1
地 目 雑種地
地 積 1289 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等(物件1)

位 置 ・ 交 通	JR総武本線「新検見川」駅の北方・道路距離約2.6km, 最寄バス停「落合」の南方・道路距離約100mに位置する。 (別添「目的物件の位置図」参照)		
付 近 の 状 況	県道沿いに事業所等が見られる地域である。		
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	市街化調整区域 — 指定60% 指定200% なし 県道沿いの一部が都市計画道路「園生町柏井町線」 (計画幅員18m)の範囲内にあるが、事業の予定は ない。	
画 地 条 件	形状(不整形), 地勢(概ね平坦), 接道方位(東), 間口(約50m), 奥行(約20m), 高低差(有・特記事項), 地積は登記(1,289㎡)程度と推察する。		
周辺道路の状況	東側県道(穴川天戸線), 幅員(約8m), 連続性(良), 舗装(アスファルト), 歩道(有), 側溝(有)		
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	第42条1項1号 —	
	セ ッ ト バ ッ ク	—	
	再 建 築 の 可 否	不可(特記事項)	
土地の利用状況 等	物件1……特記事項(詳細については執行官の現況調査報告書参照) 隣地は, 作業場, 農地, 山林等である。		
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有 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 なし 下 水 道 なし(引込可)		
土 壌 汚 染 等	占有者の陳述によれば, 産業廃棄物等が埋設されているとことで, 土壌汚染等の危険性が認められる。 周知の埋蔵文化財包蔵地「神場遺跡」内にあり, 埋蔵文化財が確認 される可能性がある。		

特 記 事 項

(土地の利用状況について)

- ・目的外建物の敷地(「土地建物位置関係図」①部分、約250㎡)
南端に■A■所有と見られる建物が存しており、現況観察による建物の概要は以下のとおり。当該建物及びその敷地は、有限会社エヌエスエンタープライズが使用している(占有権原不明)。

種 類 事務所・倉庫
構 造 軽量鉄骨造陸屋根2階建
床面積 1階 約40㎡
2階 約40㎡

千葉県宅地課及び建築指導課にて調査を行ったところ、旧都市計画法に基づく「既存宅地確認通知書」(平成13年7月3日・千葉県指令都宅第197号)を受けた経緯があるが、その後、当該通知書に基づき建築確認を受けた記録がなく、再建築は不可とのこと。

当該建物は隣地に越境している可能性がある。

- ・駐車場(「土地建物位置関係図」②部分、約60㎡)

賃貸人:株式会社畑商会
賃借人:株式会社樹
占有開始:令和7年12月1日
契約期間:令和7年12月1日～令和9年11月30日
賃料:月額39,000円
一時金:なし

- ・資材置場等(「土地建物位置関係図」③部分、面積不詳)

賃主:株式会社畑商会
借主:■C■
占有開始:令和7年6月頃
契約期間:不詳
賃料:不詳
一時金:なし

- ・コンテナ置場(「土地建物位置関係図」④部分、約30㎡)

賃主:株式会社畑商会
借主:■C■
占有開始:不詳
占有権原:使用借権

- ・コンテナ置場(「土地建物位置関係図」⑤部分、約30㎡)

不詳の第三者がコンテナを置いて占有している(権原等不詳)。

(高低差について)

道路及び南～西側隣地とは概ね等高、東～北側隣地とは約0～1m高くなっている。地勢は概ね平坦であるが、一部、重機によって掘られた深さ約2～3mの掘削穴がある。

(隣地との境界等について)

現況、西側隣地(1900番)と一体的に利用されており、当該隣地との境界の判別が困難であるとともに、その他の隣地とも境界が曖昧で、土地の正確な範囲は特定できない。なお、本件土地が単独で売却された場合、西側隣地が他の土地に囲まれて公道に通じない土地となることから、本件土地において当該隣地のための通行権の負担が生じる可能性がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地の建付地等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	建付地等価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1 (宅地)	28,500	1.0	250	0.8	5,700,000
1 (雑種地)	28,500	0.3	1,039	—	8,883,000
1 (計)					14,583,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（花見川－26）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 38,500\text{円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/104 & \times & 100/130 & = & 28,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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 +4%

◇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：宅地部分……概ね格差なし（± 0%）

雑種地部分…現況，雑種地（－70%）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：宅地部分について中古建物の存在を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を控除し、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（宅地）	5,700,000	0.2	場所的利益	1,140,000

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。

② 評価額

物件 番号	基礎となる価格 （円） （1ア） ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 （円） イ	共有 持分 ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評 価 額 （円） （万円未満四捨五入、最低価格1万円） （ア±イ）×ウ×エ×オ×カ
1	14,583,000	-1,140,000	1/2	0.9	0.3	0.8	1,450,000

エ 占有減価修正：不詳の第三者が占有している部分があることを考慮。

オ 市場性修正：共有持分の単独売却であること、産業廃棄物等が埋設されている可能性があること、目的外建物が存すること、隣地との境界が曖昧であること、囲繞地通行権の負担の可能性があること、埋蔵文化財が確認される可能性があること等を考慮した。

カ 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（花見川－26）

所	在	花見川区大日町1420番43
価	格	38,500円/㎡
位	置	東葉高速鉄道「勝田台」駅の南方・道路距離約4.7km
価	格	時 点
地	積	令和8年1月1日
地	積	142㎡
供給処理施設		水道、ガス、下水
接 面 街 路		南東側4m市道
用 途 指 定 等		市街化調整区域（建蔽率60％，容積率200％）
地 域 の 概 要		畑に囲まれた一般住宅を中心とする住宅地域

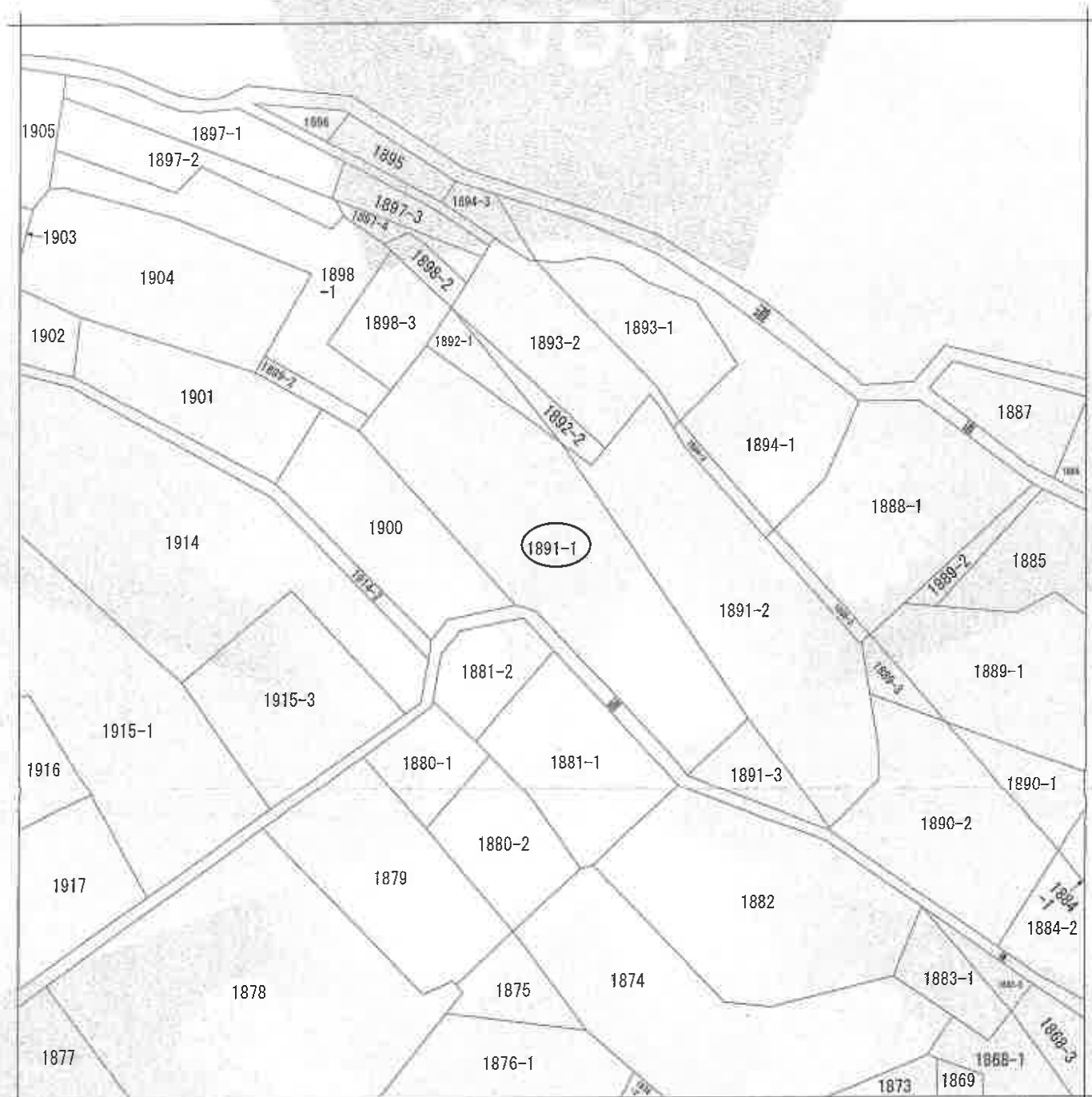
第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地建物位置関係図

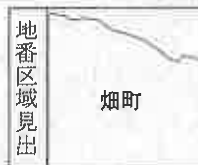
以 上

目的物件の位置図





(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 千葉市花見川区畑町			地番 1891番1	
出力縮	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	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	方位不明	

これはA3サイズをA4サイズに縮小した図面である。

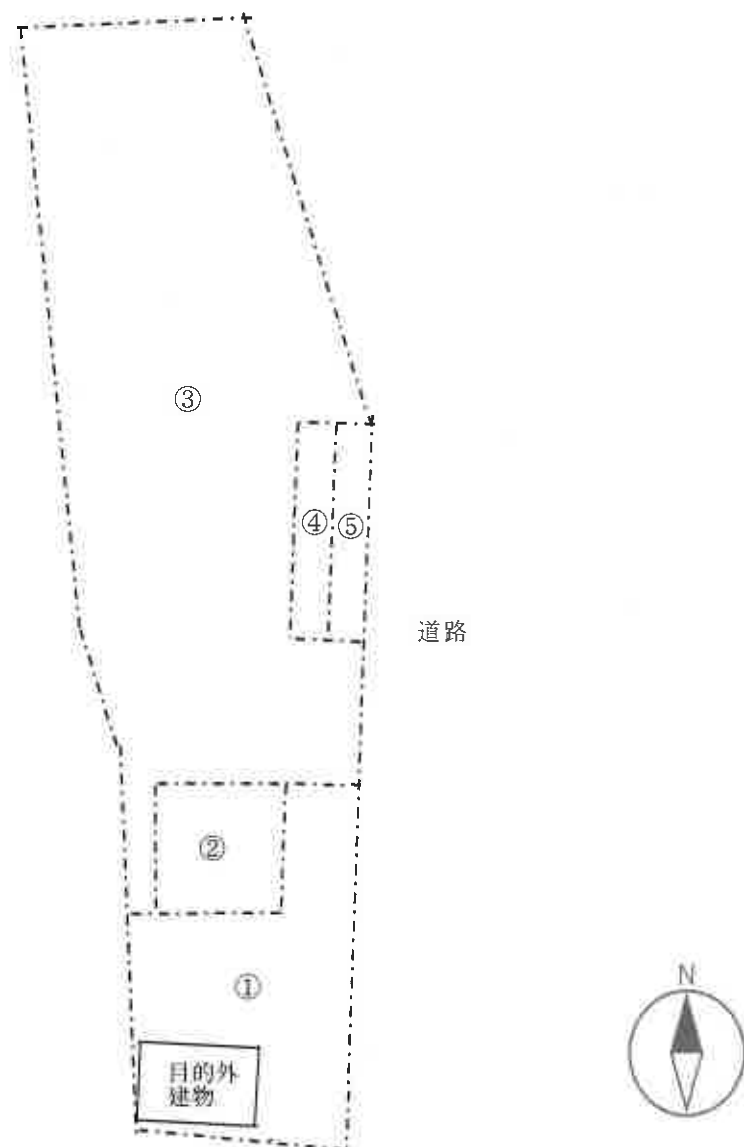
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年8月22日
千葉地方法律局

地図整理番号：N92514
(1/1)

登記官

土地建物位置関係図



これは土地と建物等の概ねの位置関係を示した概略図面である。