令和　6年（ケ）第　　255号

期　間　入　札　の　公　告

令和　8年11月　2日
千葉地方裁判所民事第4部
裁判所書記官　及　川　真　一

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11月18日　午前　9時00分から 令和　8年11月25日　午後　5時00分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　8年12月　2日　午前　9時30分 千葉地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　8年12月16日　午前10時00分 千葉地方裁判所民事第4部
特別売却実施期間	令和　8年12月　3日　午前　9時00分から 令和　8年12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11月　2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）
1	4,590,000 3,672,000		918,000	58,168	12,464
備考					

令和　6年（ケ）第　　２５５号

物　件　目　録

１　所　　在　　千葉市中央区長洲一丁目

　　地　　番　　６３番１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３２．９１平方メートル

　　共有者　Ａ　持分６０分の１０

令和６年（ケ）第２５５号

注　　意　　書

本件については、令和８年８月千葉豪雨前の調査に基づき売却基準価格を決定しているので、入札される際はご留意ください。

千葉地方裁判所民事第４部

令和　6年（ケ）第　　255号

物　件　明　細　書

令和　8年　8月13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】
・売却対象外の共有持分を有する有限会社鈴木駐車場が占有している。同社所有の売却対象外未登記建物（種類：事務所，構造：プレハブ造2階建，床面積：約256平方メートル）が本件土地上に存在する。同建物は直ちには収去されない。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号1】
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。

《　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。

令和　6年（ケ）第　　２５５号

物　件　目　録

１　所　　在　　千葉市中央区長洲一丁目

　　地　　番　　６３番１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３２．９１平方メートル

　　共有者　Ａ　持分６０分の１０

令和６年(ケ)第　２５５号
（物件１）
令和７年　２月　７日受理
令和７年１１月１３日提出

現況調査報告書

（５分冊の１）

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

令和　6年（ケ）第　　２５５号

物　件　目　録

1　所　　在　　千葉市中央区長洲一丁目

　　地　　番　　６３番１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３２．９１平方メートル

　　共有者　Ａ　持分６０分の１０

2　所　　在　　千葉市中央区長洲一丁目

　　地　　番　　６８番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５４．９５平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２４分の６

3　所　　在　　千葉市中央区蘇我二丁目

　　地　　番　　１１７番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０５４．７６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２０分の３

4　所　　在　　千葉市中央区蘇我二丁目

　　地　　番　　１１７番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３５４．４５平方メートル

　　共有者　Ａ　持分５分の１

（土地用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	千葉市中央区長洲１－４－４　付近
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　　□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	売却の対象は　A　の持ち分（６０分の１０）である
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

（目的外建物用〈単独〉）

目的外建物の概況（物件１関係）	
所在	千葉市中央区長洲一丁目６３番１３
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	プレハブ造２階建
床面積（概略）	約２５６㎡
所有者	□土地所有者　■その他の者（（有）鈴木駐車場　）　□不明
建築時期	平成２８年頃　ころ □不明
建築者	□現所有者　■その他の者（（有）鈴木駐車場　）　□不明
その他の事項	

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（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	■全部 □
占有者	□債務者 ■（有）鈴木駐車場
占有状況	■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □

■関係人（■有限会社米伊商店社員）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		平成２８年頃から
契約等	最初の契約日	年　月　日
	期間	平成２８年頃　から □　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	年　月　日から □　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者（共有者） □その他の者（　　）
	借主	■占有者 □その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎月　金９０，０００円（毎　　限り　　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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■有限会社米伊商店社員	当社及び有限会社鈴木駐車場は本件物件の他、親族の不動産を管理及び運営している。 本件土地は共有する土地所有者から建物所有者（有限会社鈴木駐車場）が敷地を借り受け事務所の敷地として利用している。 土地の使用権原は賃貸借で賃料月額９０，０００円とし諸費用控除のうえ年払いで土地所有者に分配している。 土地の境界について争いがあるとの認識はない。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（執行官の意見用）

執 行 官 の 意 見

1　本件土地（物件１）は有限会社鈴木駐車場が未登記の建物（事務所）の敷地として占有しているものと認められる。

2　同社の占有権原は賃貸借で毎月９０，０００円とし諸経費を控除うえ年払いで土地共有者に分配しているとの主張があり賃貸借契約書面は存在しないとのことである。

3　本件土地を占有する有限会社鈴木駐車場、発生する賃料等の収益を分配する有限会社米伊商店は共に土地を共有する親族で構成される法人である。

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

（調査経過用）

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2月19日 （水） 13:00－13:09	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年4月16日 （水） 13：00－13：05	電話	申立代理人に対し調査協力要請
令和7年5月28日 （水） 12：45－12：55	物件所在地	評価人同行のうえ有限会社米伊商店社員立ち会いのもと物件調査
令和7年6月4日 （水） ：　－　：	郵便	有限会社米伊商店に対し占有関係等書面照会書出状
令和7年8月29日 （金） ：　－　：	郵便	有限会社米伊商店に対し占有関係等書面照会書再出状
令和7年11月6日 （木） 11:00－11:09	物件所在地	目的外建物の外観写真撮影
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。



請求部分	所在	千葉市中央区長洲一丁目			地番	63番13		
出力縮尺	1/500	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	昭和54年3月10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。

（千葉地方法務局管轄）

令和6年9月5日

東京法務局

地図整理番号：M77516　　登記官

（1/1）

Ａ３版をＡ４版に縮小

登記年月日：昭和61年5月8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。

（千葉地方法務局管轄）

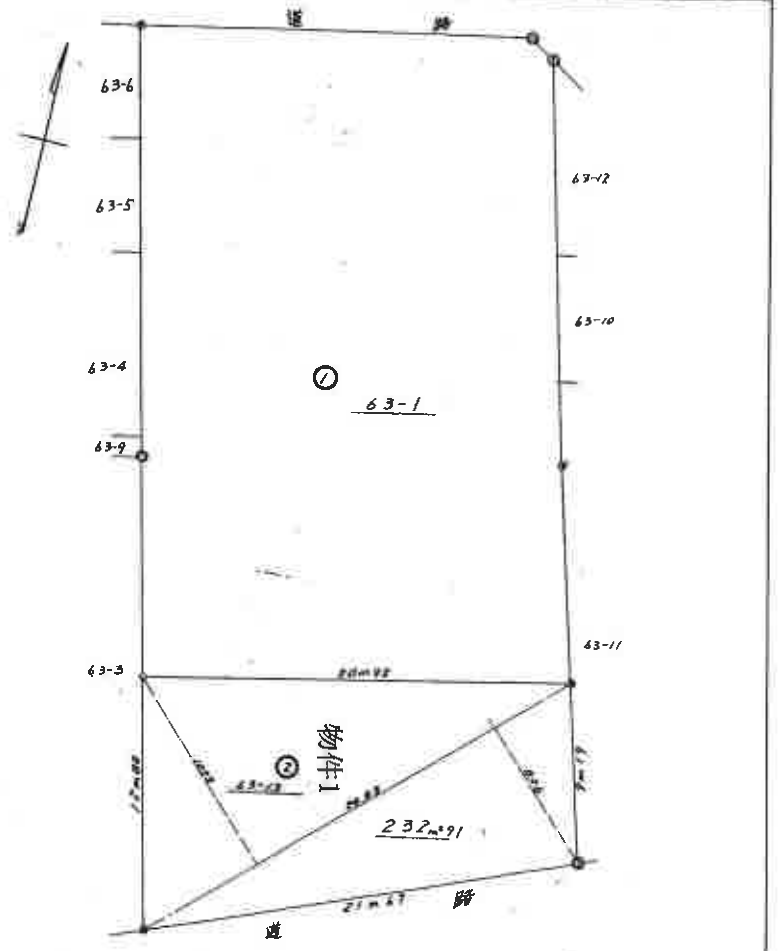
令和6年9月5日　東京法務局

登記官

135849

地積測量図

地番	63-1 63-13
土地の所在	千葉市長洲1丁目



求積表

地番	② 63-13		
	底辺	高さ又は	倍面積
	24.53	10.33+8.06	465.824

½ = 232㎡91

凡例

- 境界鋲
- プラスチック杭
- 金石
- 境界石

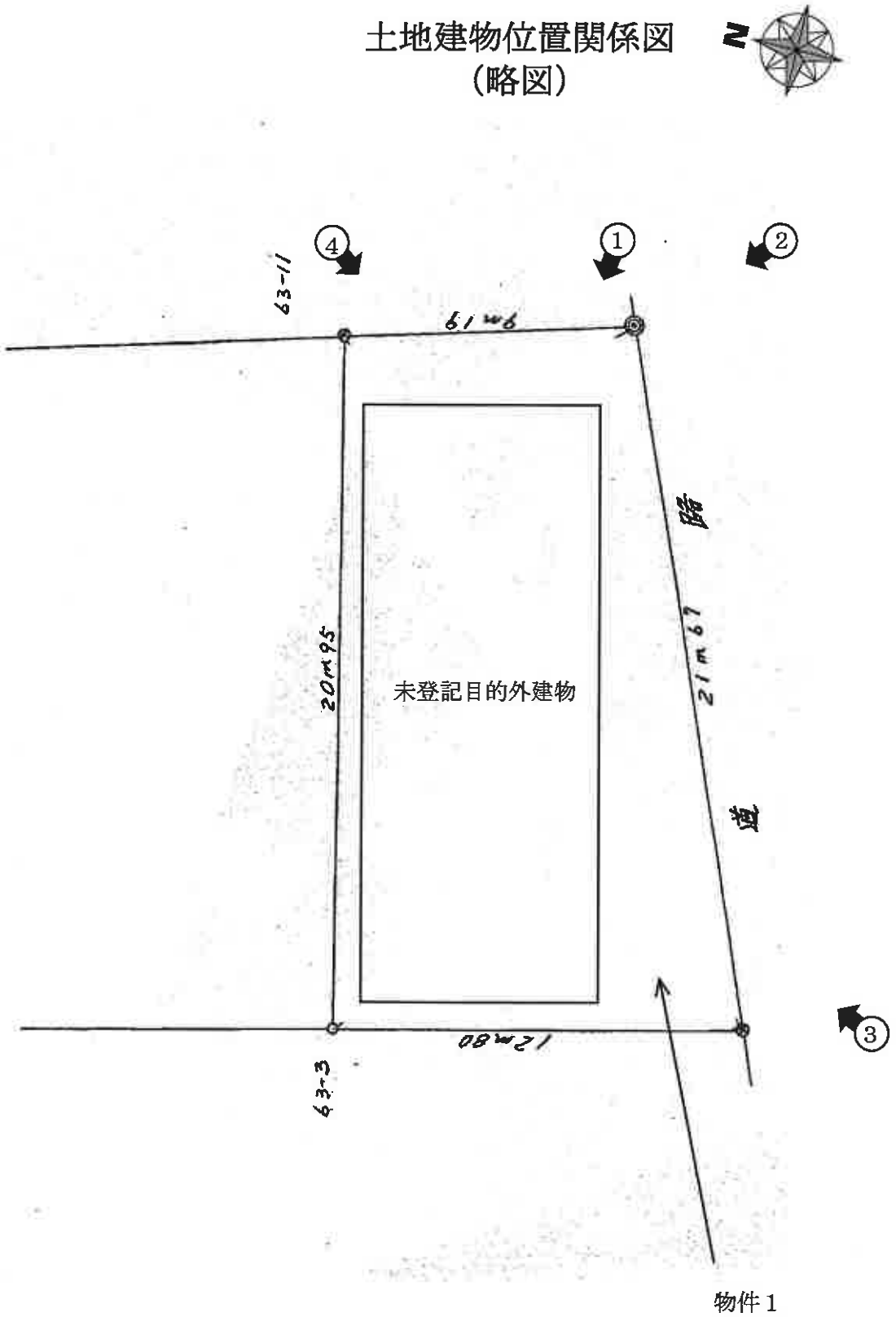
作製者	（昭和61年4月25日作製）	申請人	縮尺	1/250

（千葉土地家屋調査士会用紙）

地図整理番号：M77513

（6枚目）　A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図
（略図）



物件１

写真撮影位置と方向

①



②



③



④



副本

令和６年（ケ）第 255 号

令和７年５月28日現地調査
令和７年５月29日評　　価
第 7K － 896 号発行番号
令和７年11月10日提　出　日

千葉地方裁判所

民事第４部 御中

評　価　書

（５分冊の１）

評価人　不動産鑑定士

山口真由美

第１　評価額

評　価　額	
物件１（土地）	金　4,590,000　円

物件１の価格は，後記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
1	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示「実施区域」

番号	特記事項
1	ない

令和　６年（ケ）第　　２５５号

物　件　目　録

１　所　　在　　千葉市中央区長洲一丁目

　　地　　番　　６３番１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３２．９１平方メートル

　　共有者　Ａ　持分６０分の１０

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（物件１）

位置・交通	JR内房線，JR外房線「本千葉」駅の北東方・約80m(道路距離) （別添「位置図」参照）	
付近の状況	店舗，駐車場，共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	
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	市街化区域
	用途地域	商業地域
	建蔽率	指定 80%
	容積率	指定 400%
	防火規制	防火地域
	その他規制	千葉市都市景観条例
		立地適正化計画（都市機能誘導区域・居住誘導区域）
画地条件 （規模，形状等）	形　状：（略台形地）　地　勢：（略平坦） 接道方位：（南・東） 間　口：（約２１ｍ）　奥　行：（約１２ｍ） 地　積：（232.91㎡）　（登記とほぼ同じ） 接面道路との関係：（角地　） 隣地との高低差：（各隣接地と略等高　）	
接面道路の状況	南側（県道）　路線名（千葉大網線）　幅員（約21m）　連続性（優る） 舗装（有）　歩道（有）　側溝（有）　高低差（道路と概ね等高）	
	東側（市道）　路線名（長洲４７号線）　幅員（約5.7m）　連続性（普通） 舗装（有）　歩道（無）　側溝（有）　高低差（道路と概ね等高）	
	建築基準法上の種類	いずれも建築基準法第42条1項1号
	セットバック	不要 セットバック部分の面積　－
	再建築の可否	可能

<table>
<tr><td rowspan="2">土地の利用状況等</td><td>物件1</td><td>後記目的外建物の敷地</td></tr>
<tr><td>隣地</td><td>・北　側：　駐車場
・東　側：　市道を介して店舗
・南　側：　県道を介して共同住宅
・西　側：　店舗</td></tr>
<tr><td>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。）</td><td colspan="2">上　水　道　　なし
ガス配管　　あり
下　水　道　　なし</td></tr>
<tr><td>土壌汚染等</td><td colspan="2">1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ，物件１は従来農地であった土地を宅地へと転換した土地であり，土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。
2. 現在，後記目的外建物の敷地であり，地下埋設物の存否は確認できないが，現地調査の範囲では，現存建物に係る以外，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. 『ちば情報マップ』によれば，周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。</td></tr>
<tr><td>特記事項</td><td colspan="2">1. 物件１の敷地の範囲，境界線についてはブロック塀等により明瞭に判別され，現況の地形はほぼ地積測量図に符合するものと推測する。
2. 物件１の上には，下記未登記目的外建物が存する。占有権原は賃借権と判定。
貸主：所有者
借主：（有）鈴木駐車場
占有開始時期：平成28年頃から
賃料：毎月90,000円
敷金等：なし
<table><tr><td>構造</td><td>プレハブ造2階建</td></tr><tr><td>面積</td><td>約256㎡（概測）</td></tr><tr><td>種類</td><td>事務所として利用しているとのこと。</td></tr><tr><td>建築時期</td><td>2016年頃（当初モデルルームとして建築したとのこと）</td></tr><tr><td>所有者</td><td>（有）鈴木駐車場</td></tr></table>4. 『ちば情報マップ』によれば，物件1は高潮浸水想定のエリアに指定されている。詳細は『ちば情報マップ』ご参照。</td></tr>
</table>

第５　評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件１（土地）

目的土地の建付地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	建付地価格（円）（千円未満四捨五入）ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
1	315,000	1.03	232.91	10/60	0.95	11,965,000

ア 標 準 価 格 ：（公示価格等からの規準）

地価公示等（地価公示地　千葉中央5-10）

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$318{,}000\text{円/㎡} \times \frac{(104)}{100} \times \frac{100}{(100)} \times \frac{100}{(105)} \fallingdotseq 315{,}000\text{円/㎡}$$

◇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 ： ―　（格差率） 100

◇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） 105

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 ：形状－2%，角地＋5%　（格差率） 1.03

（相 乗 積）

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 ：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。　（格差率） 0.95

2　評価額の判定

前記により求めた価格から目的外建物に係る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
		率	利用権等	
1	11,965,000	0.20	賃借権	2,393,000

イ　土地利用権等割合：土地利用権等を賃借権と判定し，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） （1①カ） ア	土地利用権等価格の控除及び加算（円） （2①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	11,965,000	－　2,393,000		0.60	0.80	4,590,000

ウ　占有減価修正：特にない

エ　市場性修正：持分のみの評価であること，目的外建物の敷地として使用されていることを考慮。

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

・ 地価公示価格（千葉中央5-10）

所在	千葉市中央区長洲１丁目５６番７「長洲1-20-2」
価格	318,000円/㎡
位置	JR内房線，JR外房線「本千葉駅」の東方約150mに位置する。
価格時点	令和7年1月1日
地積	229㎡
供給処理施設	水道，ガス，下水
接面街路	北10.2m市道
用途指定等	市街化区域，商業地域、準防火地域（建蔽率80%，容積率400%）
地域の概要	店舗兼共同住宅、事務所等が混在する商業地域

第７ 附属資料

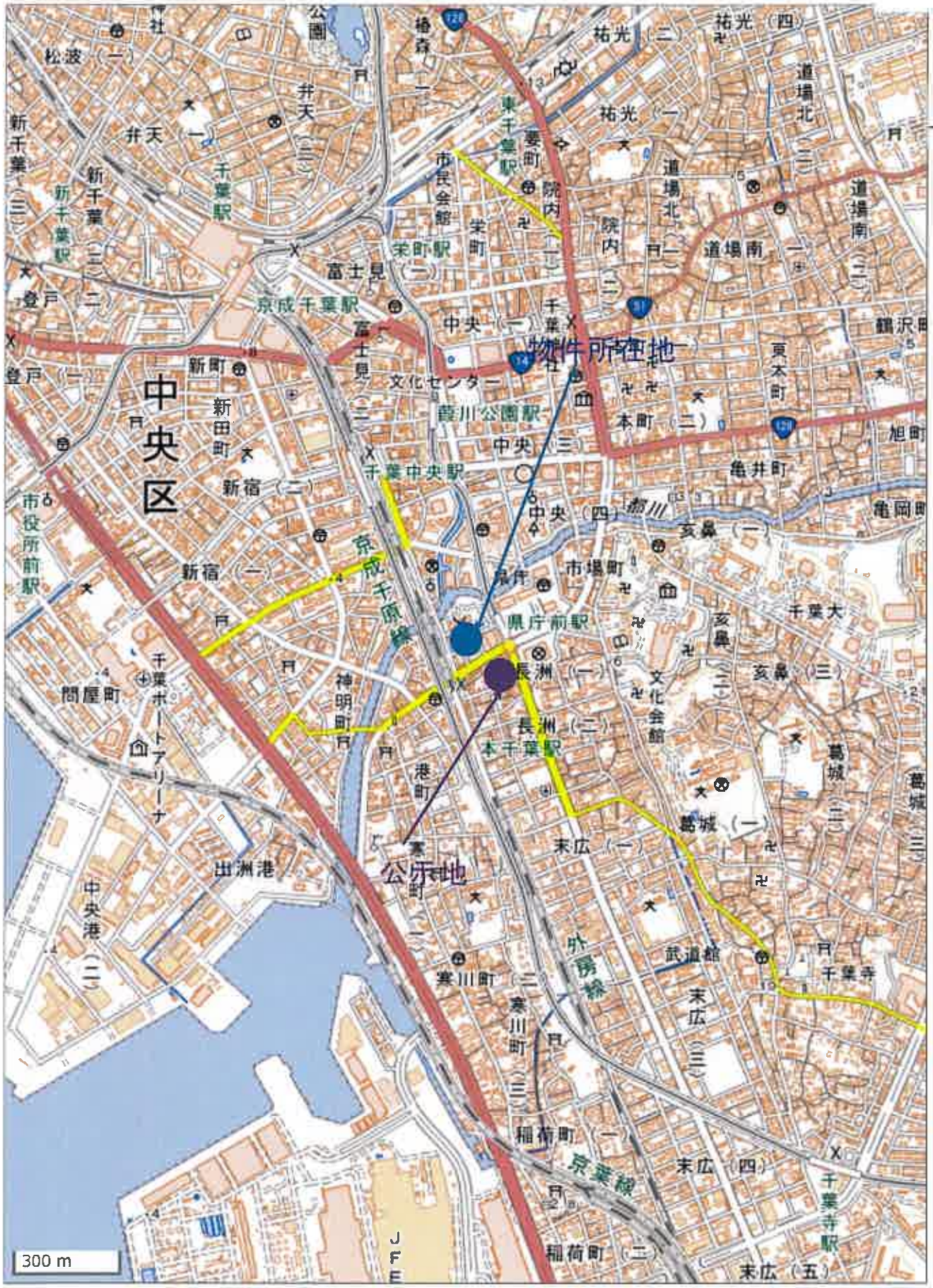
1. 位置図
2. 地図写
3. 土地所在図・地積測量図写
4. 土地建物位置関係図

以 上

位置図

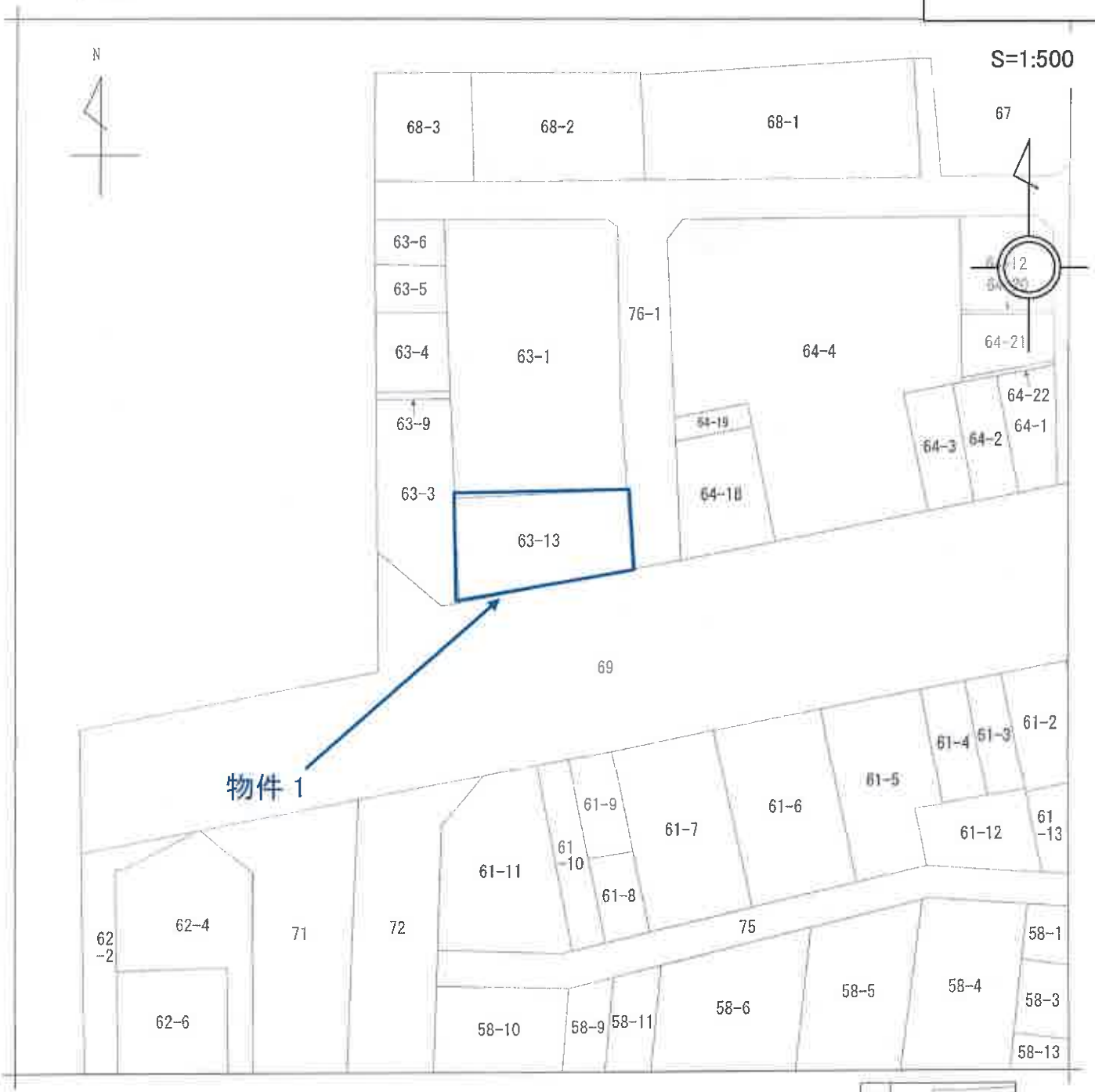
地理院地図
GSI Maps

S=1:15,000



国土地理院

地 図 写



(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。



請求部分	所在	千葉市中央区長洲一丁目			地番	63番13		
出力縮尺	1/500	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	昭和54年3月10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

(千葉地方法務局管轄)

令和6年9月5日

東京法務局

地図整理番号：M77516　　登記官

(1/1)

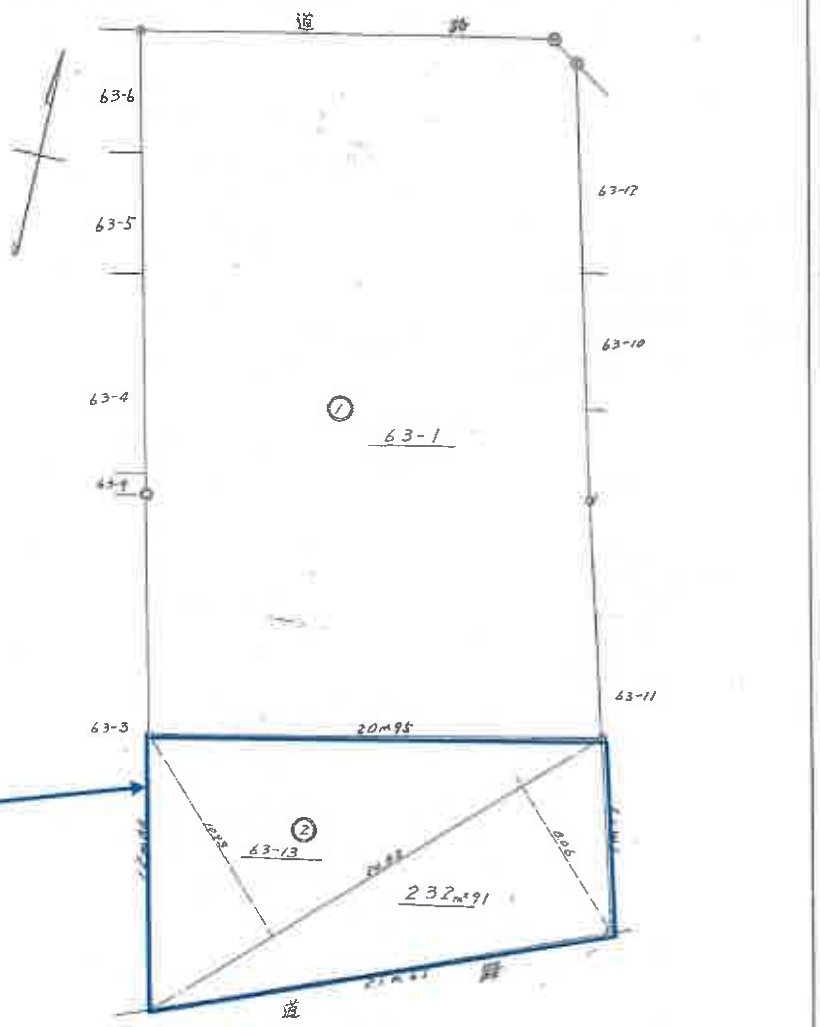
登記年月日：昭和61年5月8日

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。
（千葉地方法務局管轄）
令和6年9月5日　東京法務局　登記官

195849

地積測量図

地番	63-1/63-13
土地の所在	千葉市長洲1丁目



求積表

地番	② 63-13		
	底辺	高さ	倍面積
	24.53	10.93+8.06	465.8207

½ = 232㎡9135

凡例

- ◎ 境界鋲
- ◑ プラスチック杭
- ◎ 公石
- ○ 境界石

作製者	土地家屋調査士	申請人	縮尺	1/250

4月25日作成

（千葉土地家屋調査士会用紙）

複合様にてA3をA4に縮小

地図整理番号：M77513

土地建物位置関係図

