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）
3	7,710,000 6,168,000		1,542,000	29,202	12,515
備考					

令和　6年（ケ）第　　255号

物　件　目　録

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

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３】

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３】

賃借権

範　囲　　全部
賃借人　　積水ハウス信託株式会社
期　限　　令和２１年4月３０日まで
賃　料　　月額２７４，８００円
敷　金　　なし
保証金　　２５０万円

上記賃借権は最先の賃借権である。

上記賃借人所有の売却対象外建物（家屋番号１１７番２）が存在する。

4　物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号３】

なし

5　その他買受けの参考となる事項

【物件番号３】

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

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

令和６年(ケ)第　２５５号
（物件３）
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３）

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	千葉市中央区蘇我２－１８－３
土地	物件３
現況地目	■宅地　（物件３）　□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（２０分の３）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

目的外建物の概況（物件３関係）	
所在	千葉市中央区蘇我２丁目　１１７番地２
家屋番号	□ない（未登記）　■１１７番２
種類	□居宅　□店舗　■共同住宅　□工場　□倉庫　□
構造	鉄骨造陸屋根３階建
床面積（概略）	１階　２９２．４８㎡ ２階　２９２．４８㎡ ３階　２９２．４８㎡
所有者	□土地所有者　■その他の者（積水ハウス信託株式会社）　□不明
建築時期	■平成２１年　４月１７日（新築） □不明
建築者	□現所有者　■その他の者（積和不動産関東株式会社）　□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

占有者及び占有権原（物件３関係）

占有範囲	■全部　□
占有者	□債務者　■積水ハウス信託株式会社
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（建物譲渡特約付き定期借地権設定契約書）の要旨

占有権原		■賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		平成２１年　２月　１日
最初の契約等	契約日	平成２１年　１月２５日
	期間	平成２１年　２月　１日から　■令和２１年　４月３０日まで３０年間３ヶ月 □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　□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２７４，８００円（毎月　２７日　当月分支払） □前払（　分　円） □相殺（　分　円）
敷金・保証金		□ない　■ある（□敷金　円　■保証金２，５００，０００円）
特約等		■建物の譲渡　□
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	本件土地（物件３）は建物譲渡特約付き定期借地権契約に基づき積水ハウス信託株式会社が所有する共同住宅の敷地となっている。 当社は本件土地を共有する親族及び当社の不動産を管理運営する会社である。本件土地（物件３）については当初は収受する賃料等を本件土地等の所有権を有する各親族に分配していたが、諸般の事情から平成３０年に別に賃貸借契約を交わし賃料という形態で支払っている。当時は［B］に、その後相続した［A］に対しても同様に支払っている。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

1　本件土地（物件３）は面談した有限会社米伊商店の社員の陳述、提出のあった契約書の内容等から積水ハウス信託株式会社が共同住宅の敷地として占有しているものと認められる。占有権原については前頁に記載のとおりである。

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） 14:40－14:48	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） 14：50－14：55	物件所在地	評価人同行のうえ物件調査
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
年　月　日 （　） ：　－　：		
年　月　日 （　） ：　－　：		

（特記事項）

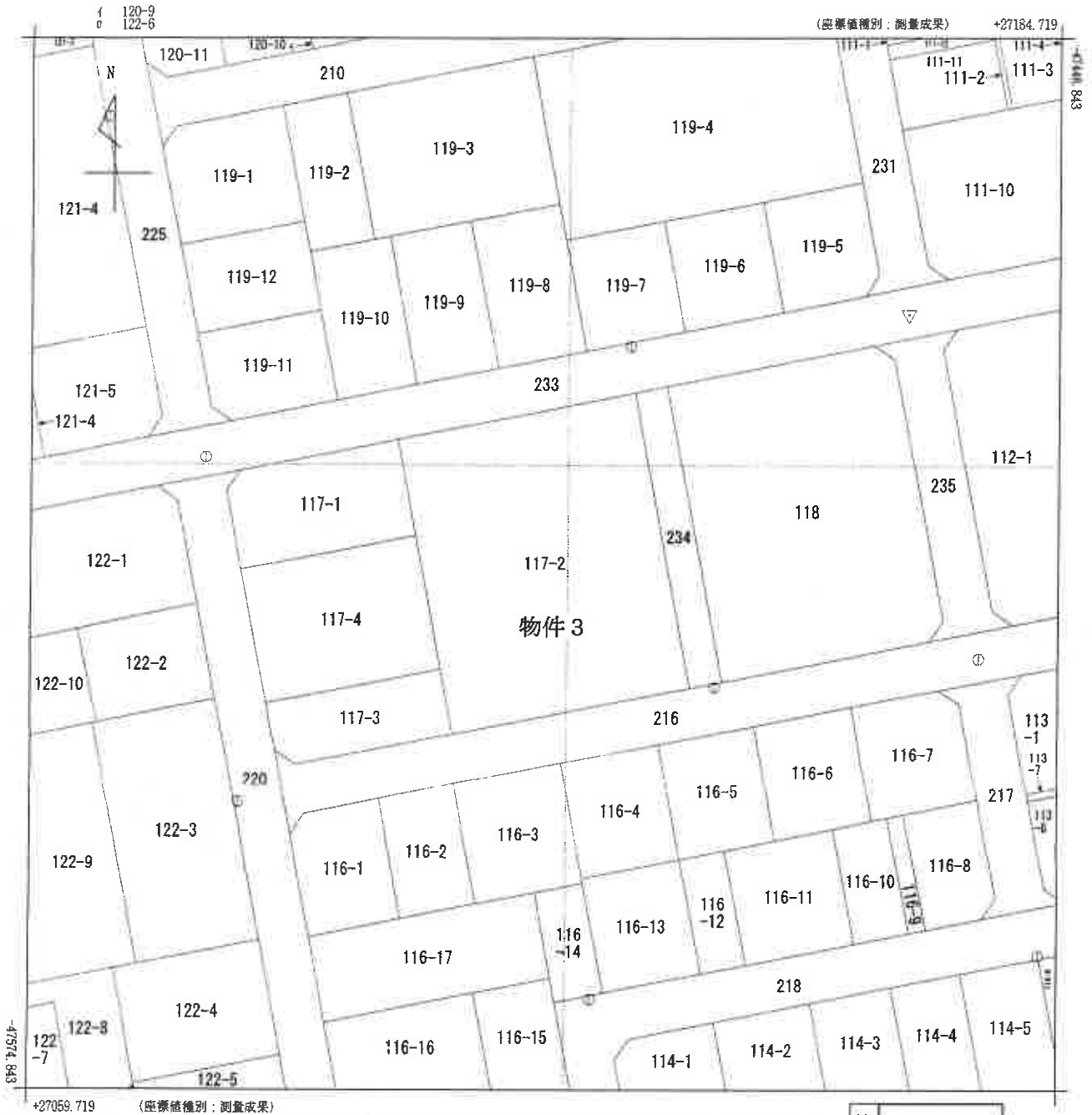
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　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



(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。

地番区域見出	蘇我２丁目

請求部分	所在	千葉市中央区蘇我二丁目		地番	117番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
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。

(千葉地方法務局管轄)

令和6年9月5日

東京法務局

地図整理番号：M77517　　登記官

(1/1)

Ａ３版をＡ４版に縮小

登記年月日：平成28年5月2日

公用

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。

令和7年6月11日

（千葉地方法務局管轄）

千葉地方法務局市川支局

登記官

調査番号：30-1

A３版をA４版に縮小

①



②



③



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３）

評価人　不動産鑑定士

山口真由美

第１　評価額

評　価　額	
物件3（土地）	金　　7,710,000　円

物件３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
3	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
3	ない

令和　6年(ケ)第　　255号

物　件　目　録

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

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３）

位置・交通	JR内房線，JR京葉線，JR外房線「蘇我」駅の南方・約1.3km(道路距離) （別添「位置図」参照）	
付近の状況	共同住宅，戸建住宅，駐車場等が混在する地域	
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	第1種住居地域
	建蔽率	指定 60%
	容積率	指定 200%
	防火規制	－
	その他規制	第１種高度地区（２０ｍ）
		千葉市都市景観条例
		立地適正化計画（居住誘導区域）
		建築基準法第22条指定区域
画地条件 （規模，形状等）	形　状：（略長方形地）　地　勢：（略平坦） 接道方位：（南・北・東） 間　口：（約28ｍ）　奥　行：（約35ｍ） 地　積：（1054.76㎡）　（登記とほぼ同じ） 接面道路との関係：（三方路地） 隣地との高低差：（各隣接地と略等高　）	
接面道路の状況	南側（市道）　路線名（　蘇我町１３３号線）　幅員（約6ｍ）　連続性（普通）　舗装（有）　歩道（無）　側溝（有）　高低差（道路と概ね等高）	
	北側（市道）　路線名（　蘇我町１３2号線）　幅員（約6ｍ）　連続性（普通）　舗装（有）　歩道（無）　側溝（有）　高低差（道路と概ね等高）	
	東側（市道）　路線名（　蘇我町７０３号線）　幅員（約4ｍ）　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

土地の利用状況等	物件3	後記目的外建物の敷地
	隣地	・北　側：　市道を介して住宅 ・東　側：　市道を介して公園 ・南　側：　市道を介して住宅 ・西　側：　共同住宅，住宅，トランクルーム
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　あり 下水道　あり	
土壌汚染等	1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ，物件３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。	

特　記　事　項	1. 物件3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図等に符合するものと推測する。 2. 物件３の上には，下記の登記目的外建物が存する。利用権原は賃借権であると判定される。 賃貸借契約の内容は概ね次の通り。（詳細は現況調査報告書参照） 貸主：所有者 借主：積水ハウス信託（株） 占有開始時期：平成21年2月1日 契約期間：平成21年2月1日～令和21年4月30日まで 賃料：274,800円/月（毎月27日当月分払い） 保証金：2,500,000円 ※なおAに対しては平成30年に別途賃貸借契約を交わし賃料を支払っているとのこと。 賃貸借契約の内容は概ね次の通り。（詳細は現況調査報告書参照） 貸主：所有者 借主：（有）米伊商店 当初契約期間：平成29年1月1日～平成29年12月31日まで（自動更新） 現在の契約期間：令和7年1月1日～令和7年12月31日まで 賃料：27,500円/月（毎翌年2月末支払い） 敷金等：なし 3. 『ちば情報マップ』によれば，物件３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。

登記の有無	有
家屋番号	117番2
構造	鉄骨造陸屋根３階建
面積	877.44 ㎡
種類	共同住宅
建築時期	平成21年4月17日新築
所有者	法人
利用状況等	共同住宅15戸と駐車場

第５　評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件３（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	建付減価 エ	建付地価格（円）（千円未満四捨五入）ア×イ×ウ×エ＝オ
3	162,000	1.10	1054.76	0.95	178,560,000

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-35）

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$156{,}000\text{円/㎡} \times \frac{(104.1)}{100} \times \frac{100}{(100)} \times \frac{100}{(100)} \fallingdotseq 162{,}000\text{円/㎡}$$

◇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）100

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：方位＋5%，三方路＋5%　（格差率）1.10

（相 乗 積）

ウ　地　　積：登記簿数量による。

エ　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	
3	178,560,000	0.40	賃借権	71,424,000

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40%と査定した。

② 評価額

物件番号	基礎となる価格（円）（1①オ）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	持分 カ	評価額（円）（1万円未満四捨五入）（ア±イ）×ウ×エ×オ×カ
3	178,560,000	－ 71,424,000		0.60	0.80	3/20	**7,710,000**

ウ　占有減価修正：特にない

エ　市場性修正：目的外建物が存する土地のみの評価であること，持分のみの評価であることを考慮。

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-35）

所在	千葉市中央区蘇我５丁目６２９番２７１「蘇我5-20-33」
価格	156,000円/㎡
位置	JR内房線，JR京葉線，JR外房線「蘇我駅」の南東方約1.4kmに位置する。
価格時点	令和7年1月1日
地積	150㎡
供給処理施設	水道，ガス，下水
接面街路	北6m市道
用途指定等	市街化区域，第一種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）
地域の概要	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第７ 附属資料

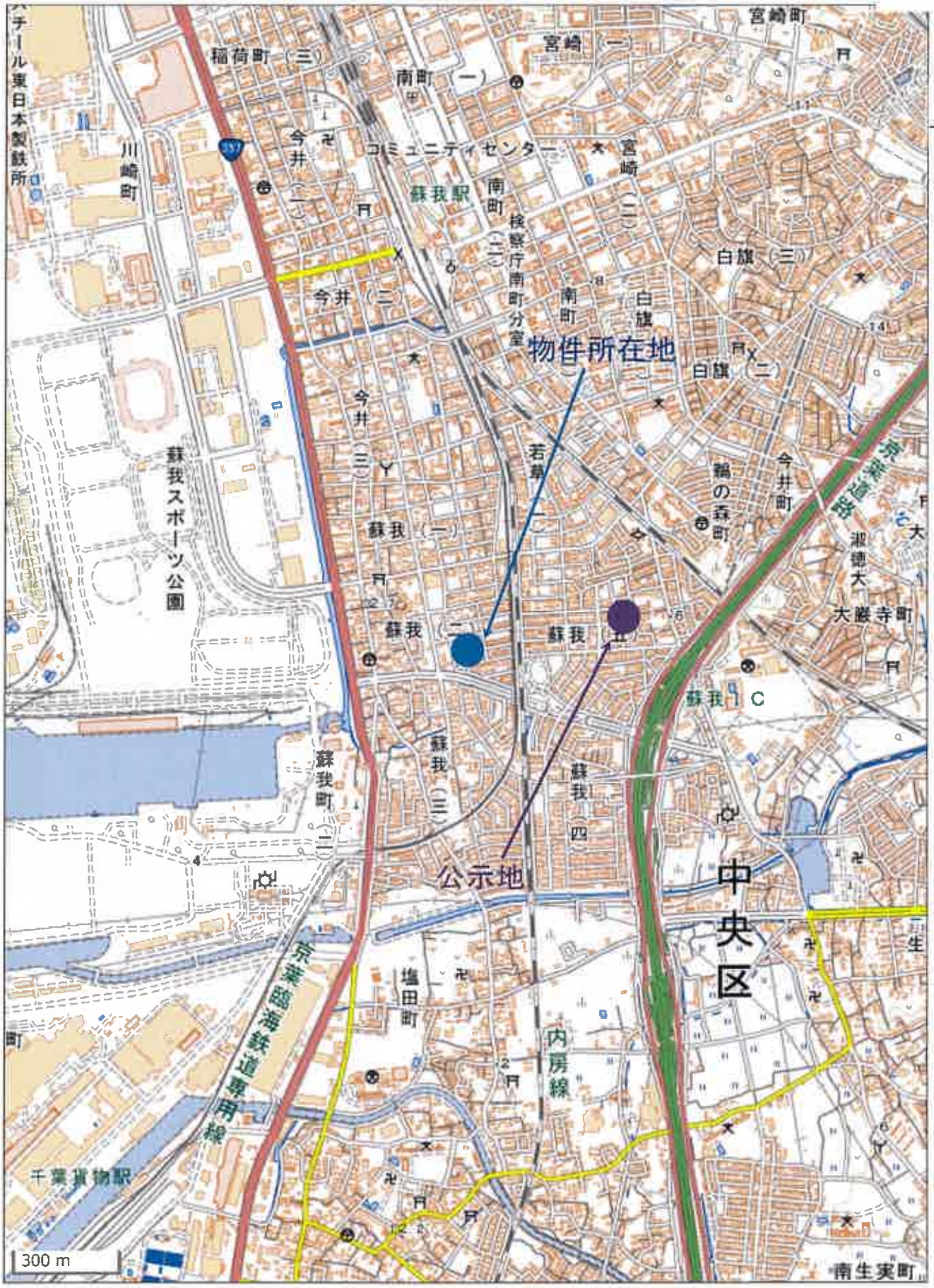
1. 位置図
2. 地図写
3. 建物図面・各階平面図写（目的外建物）

以 上

位置図

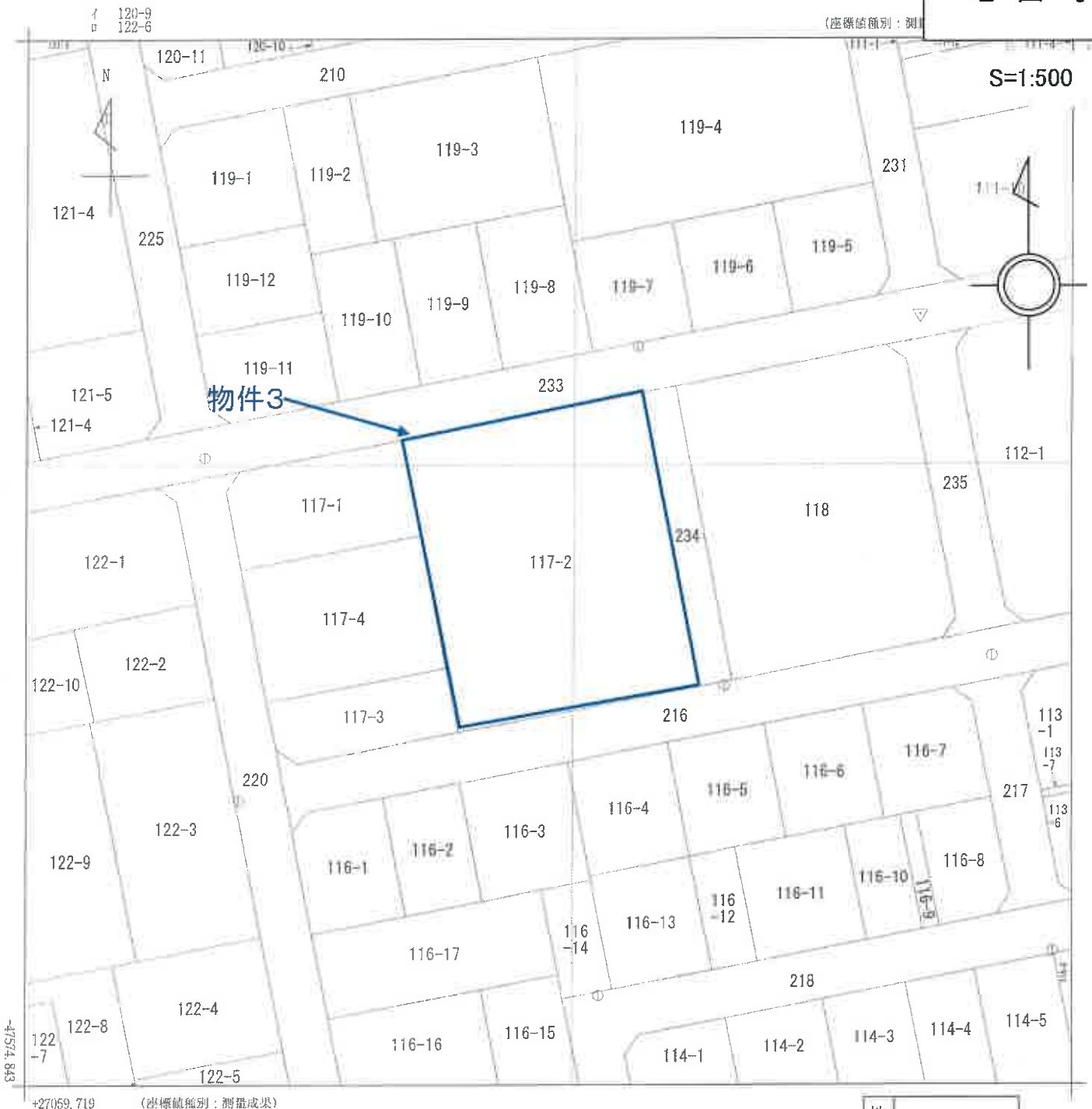
地理院地図
GSI Maps

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。

地番区域見出	蘇我２丁目

請求部分	所在	千葉市中央区蘇我二丁目				地番	117番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲---	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
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。

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：M77517　　登記官

(1/1)

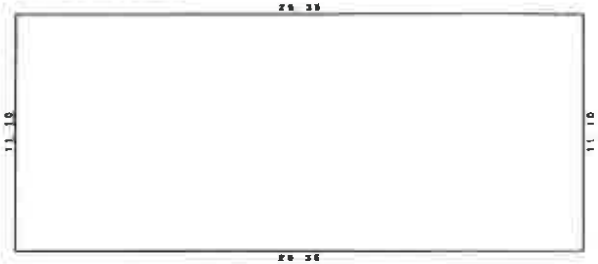
各階平面図

家屋番号	~~千葉市中央区~~ 117番2
建物の所在	~~千葉市中央区弁天町二丁目752番地3、752番地3、752番地4、784番地1、784番地2、752番地3外（敷地 千葉市南部都税土地区画整理組合1号区分建物）~~

建物図面

千葉市中央区蘇我二丁目117番地2

1階～3階（各階同型）

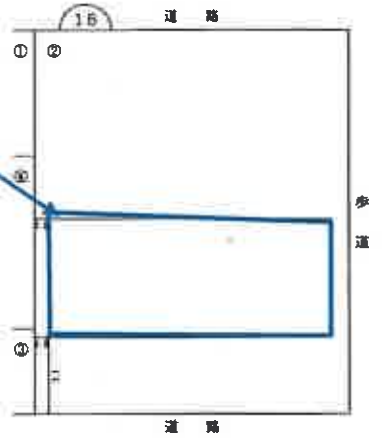


求積表

29.35 × 11.10 = 292.48500

床面積 292.48 ㎡

目的外建物





枠を横にしてA3をA4に縮小

作成者	尺 1／250	申請人	尺 1／500

平成弐拾年六月弐五日登記

検索年月日：2025／11／07