

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 13 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 10 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 11 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 11 月 25 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 11 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 16 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 10 月 13 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 市川市須和田二丁目

地 番 353番2

地 目 宅地

地 積 197.29平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部公衆用道路

共有者 A 持分1800分の105

共有者 B 持分1800分の105

共有者 C 持分1800分の105

共有者 D 持分1800分の441

共有者 E 持分100分の58

物 件 明 細 書

令和 8年 8月19日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 仲 村 泰 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】

本件所有者Eが占有している。同人所有の売却対象外建物（家屋番号353番2）が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 市川市須和田二丁目
地 番 353番2
地 目 宅地
地 積 197.29平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部公衆用道路

共有者 A 持分1800分の105
共有者 B 持分1800分の105
共有者 C 持分1800分の105
共有者 D 持分1800分の441
共有者 E 持分100分の58



令和8年（ケ）第171号
令和8年6月22日受理
令和8年7月23日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 上村卓嗣

（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 市川市須和田二丁目
- 地 番 353 番 2
- 地 目 宅地
- 地 積 197.29 平方メートル
- 共有者 A 持分 1800 分の 105
- 共有者 B 持分 1800 分の 105
- 共有者 C 持分 1800 分の 105
- 共有者 D 持分 1800 分の 441
- 共有者 E 持分 100 分の 58



不 動 産 の 表 示	物件目録記載のとおり
住 居 表 示	市川市須和田 2 - 3 0 - 1 8
土 地	物件 1
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件 1) ☒ 公衆用道路 (物件 1 の一部) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ ☐
形 状	☐ 公図のとおり (物件) ☒ 地積測量図のとおり (物件 1) ☐ 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 ☐ 土地現況図のとおり
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地共有者 E ☐ その他の者 ☒ 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	物件 1 敷地の南東側にスチール製の物置が存するが、基礎は無く、据置型であることから、動産と判断した。
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 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 ☒ 土地建物等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)

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■土地共有者E	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■土地共有者D ☐ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 (土地共有者A～Dの共有持分につき) ☐	
占有開始時期		昭和61年12月2日 (登記記録上の時期 (新築時))	
最初の 契約等	契約日	令和 年 月 日	
	期間	令和 年 月 日から ☐ 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	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月 金 円 (毎月 日 限り 分支払) ☐ 前払 (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	
土地共有者A～Dと建物所有者 (土地共有者E) との間で、地代や賃貸借契約の締結は無いことから占有権原は使用借権と判断した。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件１関係）	
所 在	市川市須和田二丁目
家屋番号	☐ ない（未登記） ☒ ３５３番２
種類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構造	木造瓦葺２階建
床面積（概略）	１階 72.04㎡ ２階.....60.45㎡ 計 132.49㎡
所有者	☒ 土地所有者E ☐ その他の者 ☐ 不明
建築時期	☒ 昭和６１年１２月２日（登記記録上の時期） ☐ 不明
建築者	☒ 現所有者 その他の者 ☐ ☐不明
その他の事項	新築時より土地共有者D、Eが居住している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 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
■土地共有者D	1 目的外建物は、妻である土地共有者Eが所有しており、目的外建物の使用について地代や賃貸借契約はない。 2 目的外建物には、土地共有者Eと私が新築時から40年居住しており、町内会の理事もしており、簡単に引っ越せるものではない。 3 土地の境界争いはない。 (以上、令和8年7月16日物件所在地で聴取)

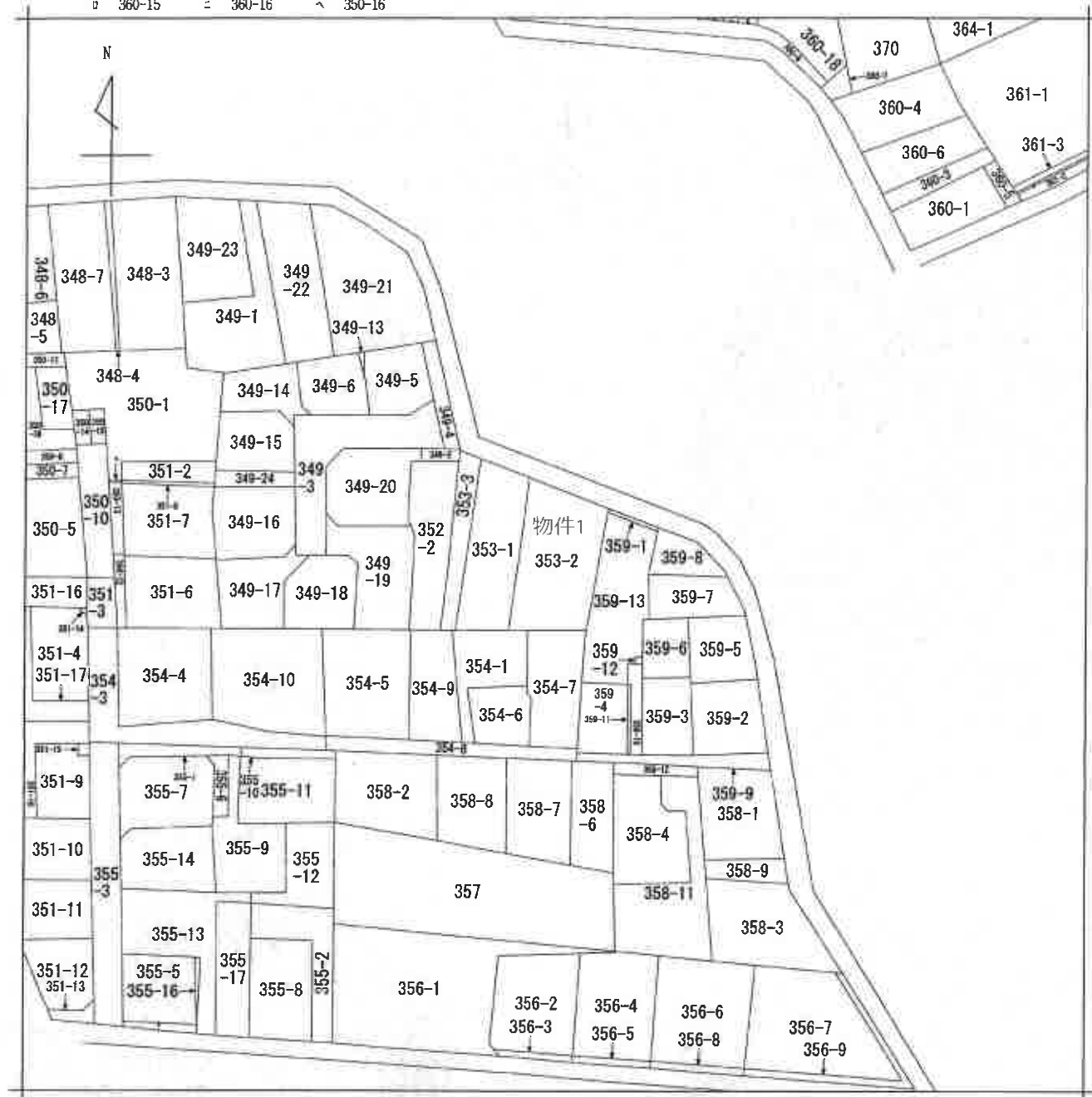
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 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8年6月23日 (火) 11:10 - 11:20	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため相手方の土地共有者D、Eに対して調査協力依頼文書を郵送 (応答あり。)
令和8年7月16日 (木) 11:15 - 11:20	千葉地方法務局 船橋支局	目的外建物の建物図面の交付を請求
令和8年7月16日 (木) 12:50 - 13:10	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、評価人同行、土地共有者Dから聴取
年 月 日 () : - :		
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、立会人を立ち合わせ、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
(6 枚目)

イ 361-4 ハ 360-14 ホ 360-17 ニ 355-15
ロ 360-15 ニ 360-16 ヘ 350-16



(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 市川市須和田二丁目				地 番	353番2				
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 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		

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。

(千葉地方務局市川支局管轄)

令和8年4月30日
東京法務局

地図整理番号：M00596

登記官

(1/1)

(7枚目)

(A3版をA4版に縮小)

登記年月日：昭和44年12月18日

前353

地

積測小景

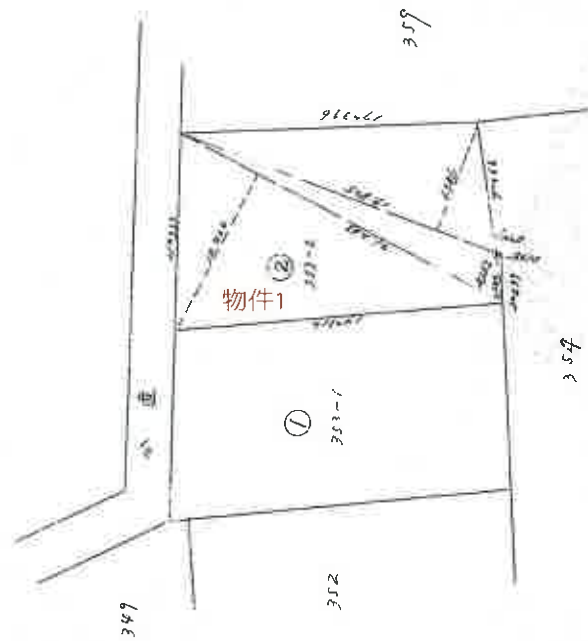
図

44/12.18

番 353-1
353-2

土地の所在 市川市須和田2丁目

作製年月日
昭和44年12月18日
作製者
申請人



求積表

267.222 x 110.222 = 29,442.22	267.222 x 110.222 = 29,442.22
267.222 x 110.222 = 29,442.22	267.222 x 110.222 = 29,442.22
267.222 x 110.222 = 29,442.22	267.222 x 110.222 = 29,442.22
267.222 x 110.222 = 29,442.22	267.222 x 110.222 = 29,442.22

② 353-1

物件1

(千葉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

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。

(千葉地方支務局市川支局管轄)
令和8年5月13日 東京法務局

(A3版をA4版に縮小)

(8枚目)

登記官

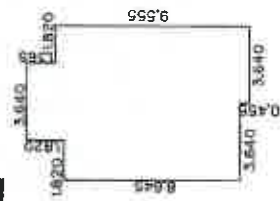
地図整理番号：M00909

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。
(千葉県地方務局市川支局管轄)
令和8年7月16日 千葉県地方務局船橋支局
(A3版をA4版に縮小)

各階平面図 147039 建物図面 各階平面図 61.12.8

家屋番号	353番2
建物の所在	市川市須和田2丁目353番地2

1 階

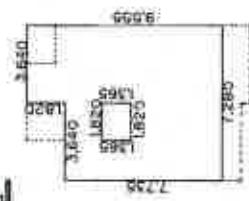


求積表

8.945	X	1.820	=	16.27338
10.465	X	1.820	=	19.0463
10.920	X	1.820	=	19.8744
9.555	X	1.820	=	17.3901
				72.0447

床面積 72.04

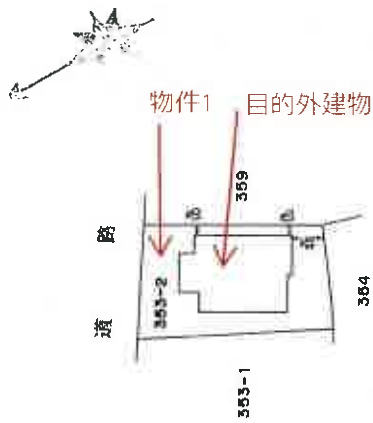
2 階



求積表

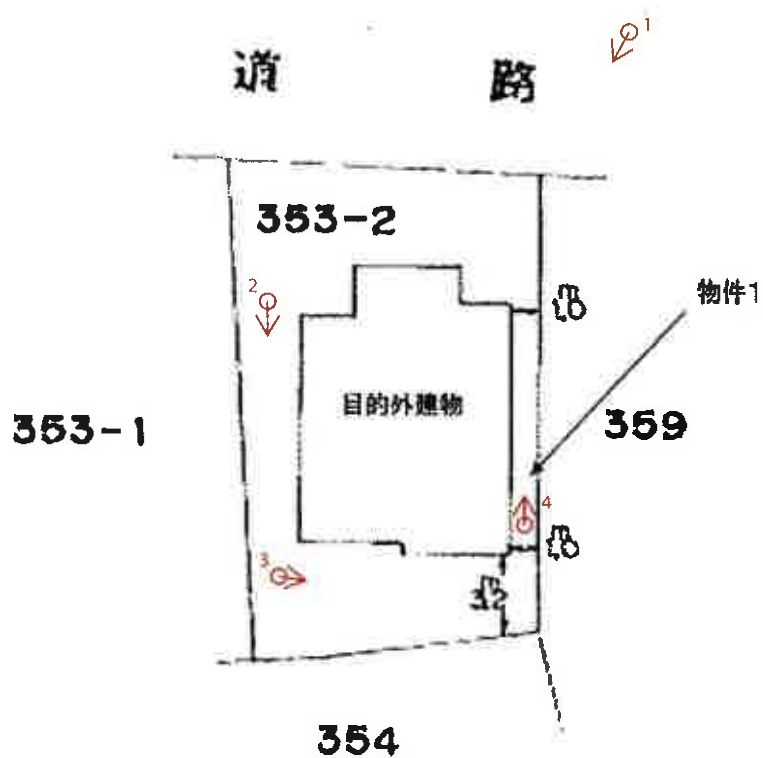
7.735	X	1.820	=	14.0777
4.820	X	1.820	=	8.7724
4.550	X	1.820	=	8.2810
9.555	X	1.820	=	17.3901
				60.4513

床面積 60.45



作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

土地建物位置関係図



評価人作成

※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号



① 土地



② 土地



③ 土地



④

土地



副本

令和 8 年（ケ）第 171 号

令和 8 年 7 月 16 日 現地調査
令和 8 年 7 月 17 日 評価
第 26K - 952 号 発行番号
令和 8 年 7 月 27 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

山口真由美

第1 評価額

評 価 額	
物件1（土地）	金 15,510,000 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			地目：宅地・一部公衆用道路 住居表示：須和田 2 - 3 0 - 1 8
番号	特 記 事 項		
1	ない。		

物 件 目 録

- 1 所 在 市川市須和田二丁目
- 地 番 353番2
- 地 目 宅地
- 地 積 197.29平方メートル
- 共有者 A 持分1800分の105
- 共有者 B 持分1800分の105
- 共有者 C 持分1800分の105
- 共有者 D 持分1800分の441
- 共有者 E 持分100分の58



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総武線「市川」駅の北東方・約1.7km(道路距離) 最寄バス停「須和田」の西方・約240m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域
	建 蔽 率	指定 40%
	容 積 率	指定 80%
	防 火 規 制	—
	そ の 他 規 制	風致地区
		宅地造成等工事規制区域 市川市景観計画区域
画 地 条 件 (規 模 , 形 状 等)	形 状 :(略長方形) 地 勢 :(略平坦) 接 道 方 位 :(北東) 間 口 :(約11.3m) 奥 行 :(約17.5m) 地 積 :(197.29㎡) (登記とほぼ同じ) 接 面 道 路 と の 関 係 :(中間画地) 隣 地 と の 高 低 差 :(各隣接地と略等高)	
接 面 道 路 の 状 況	北東側(市道) 路線名(1247号線) 幅員(約4.5m) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(有) 高低差(道路と概ね等高) (特記事項2参照)	
	建築基準法上の種類	北東側: 建築基準法第42条2項
	セットバック	セットバック済 セットバック部分の面積 (約6.2㎡)
	再建築の可否	可能

土地の利用状況等	物件1	後記目的外建物の敷地
	隣地	・北東側：市道を介して住宅 ・南東側：住宅 ・南西側：住宅 ・北西側：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	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	なし（浄化槽を使用）
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。	
特記事項	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. 市役所建築指導課でのヒアリングによれば、前面道路現況は幅員約4.5m（対面側開発行為による）だが、建築基準法上は42条2項道路であるため、道路中心線から2mのセットバックを行っている。	
	3. 物件1敷地の南東側にスチール製の物置が存するが、基礎は無く、据置型であることから、動産と判断した。	
	4. 物件1の上には、下記の目的外建物が存する。	
	目的外建物	
	登記の有無	有
	構造	木造瓦葺2階建
	床面積	約132.49㎡
	種類	居宅
	建築時期	昭和61年12月2日
所有者	物件1共有者	
利用状況等	居宅	
備考	特段の契約関係はなく、金銭の支払い等はなく、占有権原を使用借権と判定される。	

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	建付減価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ = オ
1	201,000	0.97	197.29	0.90	34,619,000

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 市川-48）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 203,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(100.9)}{100} & \times & \frac{100}{(102)} & \times & \frac{100}{(100)} & = & 201,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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+2% (格差率) 102

◇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：セットバック済み道路部分－3% (格差率) 0.97
(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) 0.90

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	34,619,000	0.20	使用借権	6,924,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、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	評価額 (円) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ＝カ
1	34,619,000	ー 6,924,000		0.70	0.80	15,510,000

ウ 占有減価修正：特になし

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。

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。

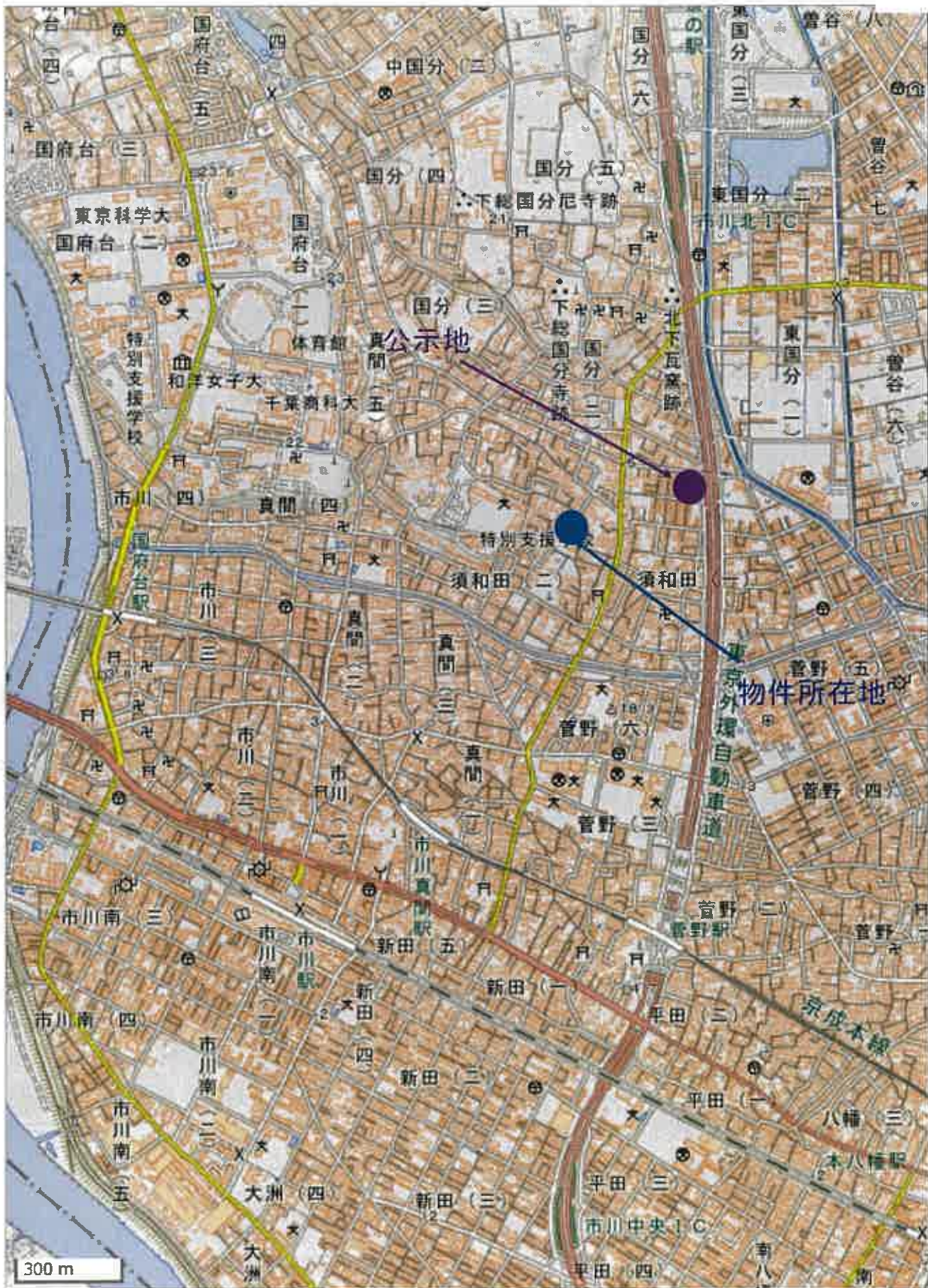
第 6 参考資料

・ 地価公示価格（市川-48）

所 在	市川市国分 1 丁目 7 8 0 番 1 3 「国分1-6-14」
価 格	203,000円/㎡
位 置	JR総武線「市川駅」の北東方約2.0kmに位置する。
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	115㎡
供 給 処 理 施 設	水道, ガス, 下水
接 面 街 路	西4m私道
用 途 指 定 等	市街化区域, 第一種低層住居専用地域（建蔽率50%, 容積率100%）
地 域 の 概 要	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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



4	961-4	A	360-14
5	360-15	=	360-16

36A-1



物件 1

地積二畝見内
昭和四二年
二丁目

[illegible]

複合機にて A3 を A4 に縮小

東京法務局

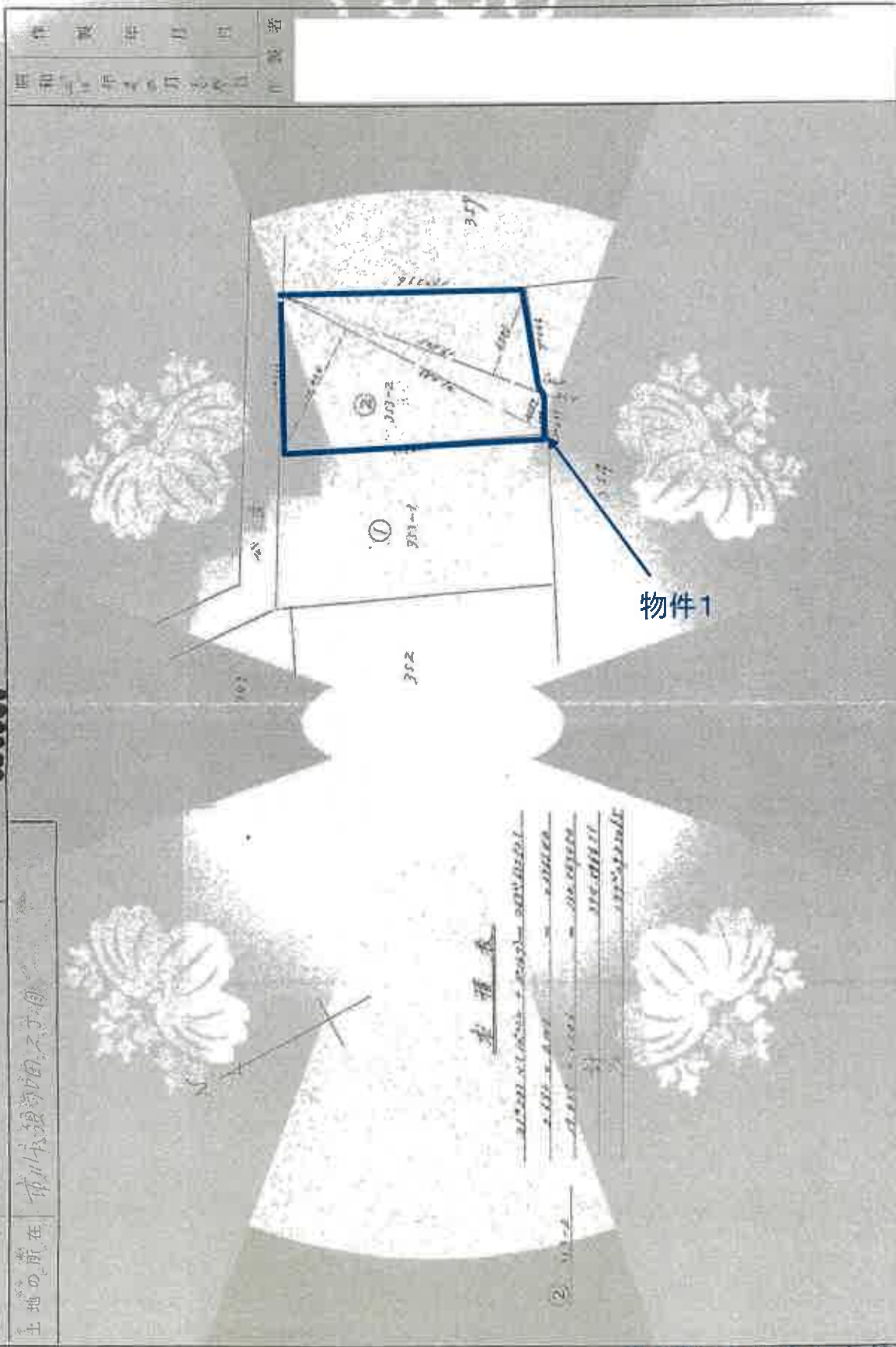
(1/1)

前353

地 所 図

44.12.18

地 番	353-1
土地の所在	市川市須賀町、スズメ



複合機にて A3 を A4 に縮小

(千葉県国土庁、国土利用、国土利用)

縮 尺 1/500

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

(千葉県地方事務局市川支局管轄)

令和8年5月13日

東京法務局

土地建物位置關係圖

