令和　7年（ケ）第　　465号

期　間　入　札　の　公　告

令和　8年11月17日
千葉地方裁判所民事第4部
裁判所書記官　佐　野　勝　信

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12月　2日　午前　9時00分から 令和　8年12月　9日　午後　5時00分まで	
開札期日	日　時	令和　8年12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　9年　1月　6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12月17日　午前　9時00分から 令和　8年12月21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17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）
1	11,700,000 9,360,000		2,340,000	67,455	14,454
備考					

令和　7年（ケ）第　　４６５号

物　件　目　録

１　所　　在　　千葉市稲毛区長沼町

　　地　　番　　３３０番２５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１５．６１平方メートル

令和７年（ケ）第４６５号

注　　意　　書

本件については、令和８年８月千葉豪雨前又は令和８年台風第２５号前の調査に基づき売却基準価額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　7年（ケ）第　　４６５号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月１８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】
駐車場として使用されている。株式会社リビングライフ・イノベーション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
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。

令和　7年（ケ）第　　４６５号

物　件　目　録

１　所　　在　　千葉市稲毛区長沼町

　　地　　番　　３３０番２５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１５．６１平方メートル

令和７年(ケ)第４６５号
令和８年２月１３日受理
令和８年７月15日提出

現況調査報告書

（３分冊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　7年（ケ）第　　４６５号

物　件　目　録

1　所　　在　　千葉市稲毛区長沼町

　　地　　番　　３３０番２５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１５．６１平方メートル

　　所有者　株式会社両総企画

（土地用）

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　（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	５区画の駐車区割りがなされている
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

占有者及び占有権原（物件　　関係）

占有範囲	■全部　□
占有者	□債務者　■株式会社リビングライフ・イノベーション
占有状況	□敷地　■駐車場　□ □居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（（株）リビングライフ・イノベーション担当者）からの提示文書（回答書等）の要旨

占有権原		■賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		平成１９年　８月　１日
最初の契約等	契約日	平成１９年　８月　１日
	期間	平成１９年　８月　１日から　■平成２２年　７月３１日まで３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７年　８月　１日から　■令和１０年　７月３１日まで　３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９０，０００円（毎月末迄に　翌月分支払） □前払（　　分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		□ない　■ある（■敷金４５０，０００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
■債務者兼所有者の代表者	本件土地は当社が他の法人に貸し出している。 占有権原は賃貸借であるが契約内容が分かるものは後日お送りする。
■占有法人担当者	本件土地は所有者から借り受け当社が来店者等用の駐車場として利用している。 占有権原は賃貸借であるが回答書及び契約書の写しを後日お送りする。 当初の契約書に記載の賃借人欄の表示は当社の旧社名である。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（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8年3月9日 （月） 12：25－12：35	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和8年3月23日 （月） 12：00－12：05	電話	株式会社両総企画代表者に書面照会書出状
令和8年4月13日 （月） 12：00－12：05	電話	物件１の賃貸借契約書提出要請 （その後何度か要請したが見当たらないとのことで提供はなかった）
令和8年5月11日 （月） 12：00－12：15	占有法人の所在地 （物件所在地隣地）	占有法人に対し調査協力要請、書面照会書手交 物件の外観写真再撮影
令和8年5月25日 （月） 12：00－12：05	電話	占有法人担当者に書面照会回答書の進捗状況確認
年　月　日 （　） ：　－　：		
年　月　日 （　） ：　－　：		

（特記事項）

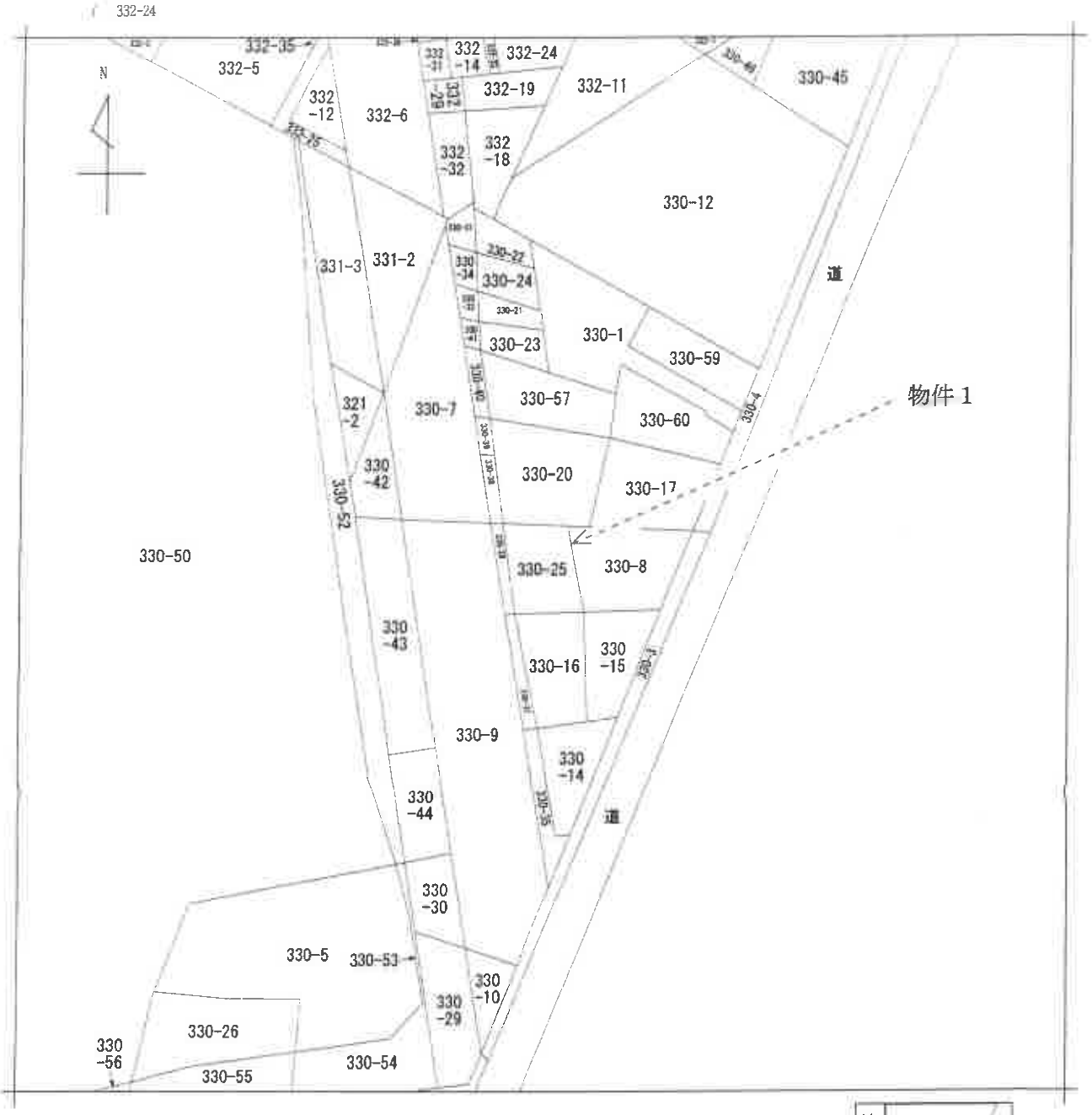
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　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	長沼町

請求部分	所在	千葉市稲毛区長沼町		地番	330番25		
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	

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12月16日
千葉地方法務局
地図整理番号：M94196　　登記官
(1/1)

Ａ３版をＡ４版に縮小

330-25

登記年月日：昭和46年3月23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。
令和7年12月16日　千葉地方法務局
登記官

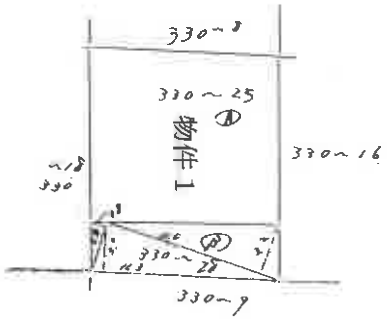
地積測量図

256891

S46.3.23

地番	330～25～25
土地の所在	千葉市長沼町

昭和四六年参月弐拾日	作製年月日
作製者	
申請人	



許容式
330～
3.0×0.8=2.40
11.3×3.0=33.90
11.0×3.2=35.20
計 71.50
㎡ 35.25

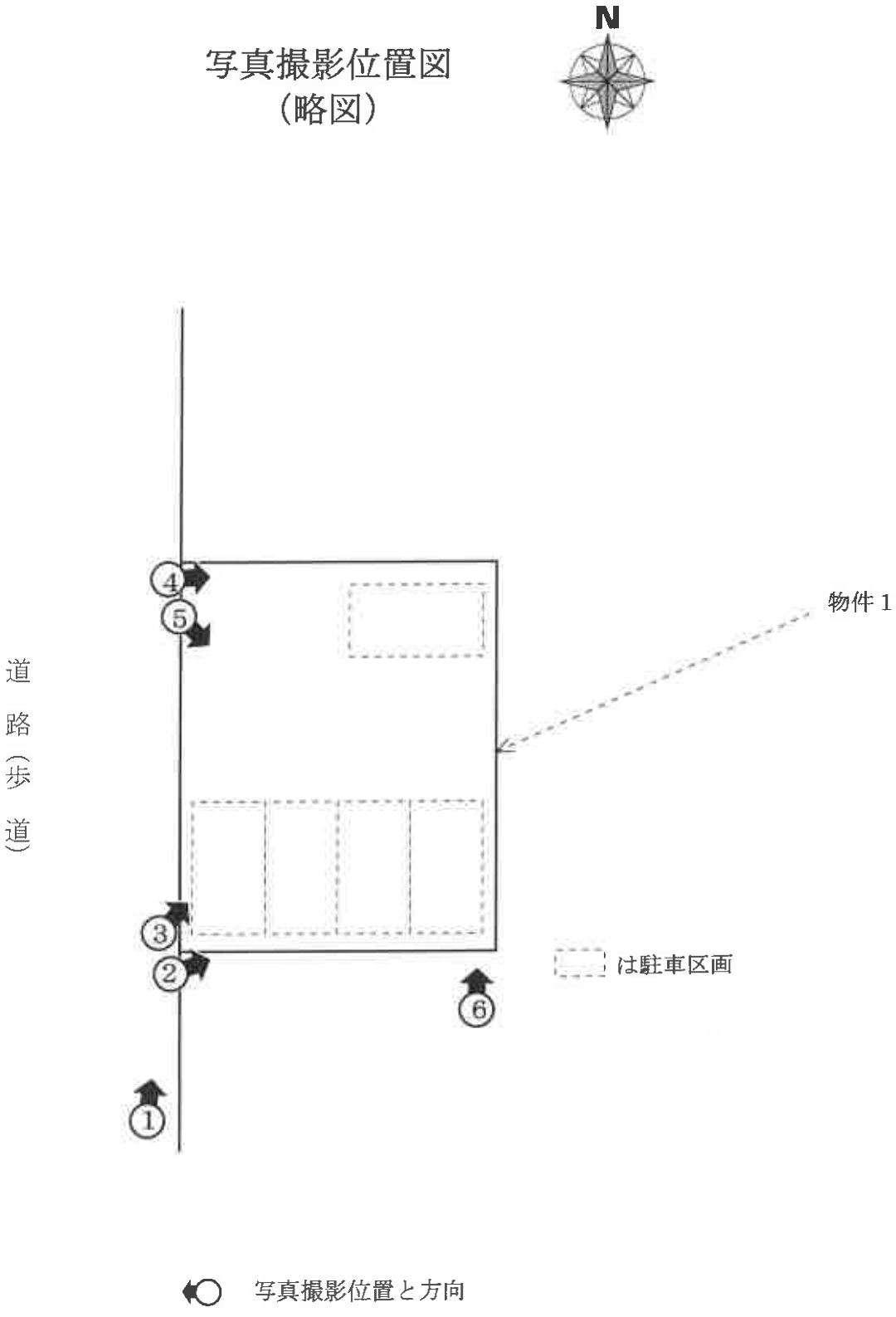
縮尺	1/300

地図整理番号：M94202

（7枚目）

A3版をA4版に縮小

写真撮影位置図
（略図）



写真撮影位置と方向

①



②



③



④



⑤



⑥



副本

令和７年（ケ）第 465 号

令和８年３月12日現地調査
令和８年３月13日評　　価
第Ｋ２６０４９５６号発行番号
令和８年７月５日提　出　日

千葉地方裁判所

民事第４部 御中

評　価　書

（３分冊の１）

評価人　不動産鑑定士

小塚隆雄

第１　評価額

評　価　額	
物件１（土地）	金　　11,700,000　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
1	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示未実施区域

番号	特記事項
1	ない。

令和　7年（ケ）第　　４６５号

物　件　目　録

1　所　　在　　千葉市稲毛区長沼町

　　地　　番　　３３０番２５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１１５．６１平方メートル

　　所有者　株式会社両総企画

2　（一棟の建物の表示）

　　所　　在　　千葉市美浜区高洲二丁目３２番地１

　　建物の名称　　高洲二丁目住宅第七ー弐号棟

　（専有部分の建物の表示）

　　家屋　番号　　高洲二丁目３２番１の３２

　　建物の名称　　２０６号

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

　　床　面　積　　２階部分　４８．９８平方メートル

　（敷地権の目的である土地の表示）

　　土地の符号　　１

　　所在及び地番　千葉市美浜区高洲二丁目２０番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７１２０５．８８平方メートル

　　土地の符号　　２

　　所在及び地番　千葉市美浜区高洲二丁目３２番１

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

①　（物件１）

位置・交通	JR総武線「稲毛」駅の北東方・約3.8km(道路距離) 千葉都市モノレール２号線「スポーツセンター」駅の北方・約1.5km(道路距離) 最寄バス停「ワンズモール」の北方・約40m(道路距離) （別添「位置図」参照）	
付近の状況	国道沿いに路線型店舗、店舗併用住宅等が建ち並ぶ地域	
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	工業地域
	建蔽率	指定 60%
	容積率	指定 200%
	防火規制	なし
	その他規制	建築基準法第22条指定区域
		千葉市都市景観条例
		立地適正化計画（都市機能誘導区域外・居住誘導区域内）
		宅地造成等工事規制区域（市内全域）
画地条件 （規模，形状等）	形　状：（ほぼ正方形）　地　勢：（ほぼ平坦） 接道方位：（西） 間　口：（約11m）　奥　行：（約10.5m～約11m） 地　積：（115.61㎡）　（特記事項参照） 接面道路との関係：（中間画地） 隣地との高低差：（北側隣接地と略等高、東側隣接地と約0.3～約0.5m高く接す、南側隣接地より約0.4m高く接す）	
接面道路の状況	西側（国道）　路線名（16号）　幅員（約22m～約25m）　連続性（優る）　舗装（有）　歩道（有）　側溝（有）　高低差（道路と概ね等高）	
	建築基準法上の種類	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　－
	建築の可否	可能
土地の利用状況等	物件１	５台分の駐車場となっている。駐車場契約については、現況調査報告書ご参照
	隣地	・北　側：　事務所・営業所 ・東　側：　住宅地 ・南　側：　駐車場 ・西　側：　国道を介して大型店舗
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　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１及び隣接地は店舗及び住宅地として推移してきているため、物件１単独に由来する土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。ただし、国道16号の対面側ワンズモールの位置に鬼怒川ゴム工業㈱の大規模工場が存していた時期があり、可能性は低いものの、もらい汚染の可能性は完全には否定することができない。 2. 現在、更地であり、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、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. 千葉市教育委員会への聴取によれば、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、南東端のコンクリート杭、北東端の境界プレート等により明瞭に判別される。現況の地形は概ね地積測量図（物件１は残地の地積測量図）に符合するものと推測する。 2. 物件１の敷地内は、アスファルト敷５台分の駐車場となっており道路と略等高である。 3. 現地概測によると、登記面積より実際の地積が大きい可能性がある。	

	4. 北側隣接地のブロック塀が対象地側に若干傾いている。 5. 『千葉市ハザードマップ』によれば、物件１は津波、高潮及び洪水等の被害エリアに指定されていない。詳細は『千葉市ハザードマップ』ご参照。 6. 物件１土地は賃貸に供されており、利用権原は賃借権であると判定される。 土地賃貸借契約の概要は以下のとおりである。（詳細は現況調査報告書参照） 貸主：本件土地所有者 借主：株式会社リビングライフ・イノベーション 目的：駐車場 契約期間：（当初）平成１９年８月１日より３年間 （現在）令和７年８月１日より３年間 賃料：月額９万円 敷金：４５万円

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	土地価格（円）（千円未満四捨五入）ア×イ×ウ×エ＝オ
1	124,000	1.02	115.61	－	14,622,000

ア　標　準　価　格：（公示価格等からの規準）

地価公示等（基準地　稲毛（県）5-4）

公示価格等　　時点修正　　標準化補正　　地域格差　　標準画地価格

$$128{,}000\text{円/㎡} \times \frac{(101.8)}{100} \times \frac{100}{(100)} \times \frac{100}{(105)} \fallingdotseq 124{,}000\text{円/㎡}$$

◇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：縄伸び可能性がある＋2%　　（格差率）　1.02

（相　乗　積）

ウ　地　　積：登記簿数量による。

エ　建　付　減　価：　－　　（格差率）　－

2 収益価格

物件１は土地賃貸借契約が締結されているため、本物件の収益力を把握するため、現行賃料を前提とした収益還元法を適用する

合計月額賃料	90,000 円	（現行賃料）		
年間総収益	90,000 円 × 12ヶ月	＝	1,080,000 円	
年間総費用	1,080,000 円 × 20%	＝	216,000 円	（年間総収益の20%と推定）
年間純収益	1,080,000 円 － 216,000 円	＝	864,000 円	
還元利回り	6%と査定			
収益価格	864,000 円 ÷ 6%	＝	14,400,000 円	（千円未満四捨五入）

※敷金の運用益については、金額僅少につき、還元利回りで考慮した。

3　評価額の判定

本件は、土地賃貸借契約の解除が随時可能であることを考慮した結果、基礎となる価格を重視して、目的物件の価格を下記のとおり求め、市場性修正及び競売市場性修正を施し、下記のとおり評価額を求めた。

評価額

物件番号	基礎となる価格（円）（1①オ） ア	占有減価修正 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	その他の控除減価 オ	評価額（円）（1万円未満四捨五入） ア×イ×ウ×エ×オ
1	14,622,000	1.00	1.00	0.80	－	11,700,000

イ　占有減価修正：特にない

ウ　市場性修正：特にない

エ　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。

オ　その他の控除減価：本件の土地賃貸借契約は買受人の引受けとならないと判断した。

第６ 参考資料

・ 基準地価格（稲毛（県）5-4）

所在	千葉市稲毛区園生町３６９番１０
価格	128,000円/㎡
位置	JR総武線「稲毛駅」の北東方約3.2kmに位置する。
価格時点	令和7年7月1日
地積	925㎡
供給処理施設	水道、下水
接面街路	西28m国道
用途指定等	市街化区域、工業地域（建蔽率60%、容積率200%）
地域の概要	低層店舗等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域

第７ 附属資料

1. 位置図
2. 公図写
3. 地積測量図写

以 上

位　置　図

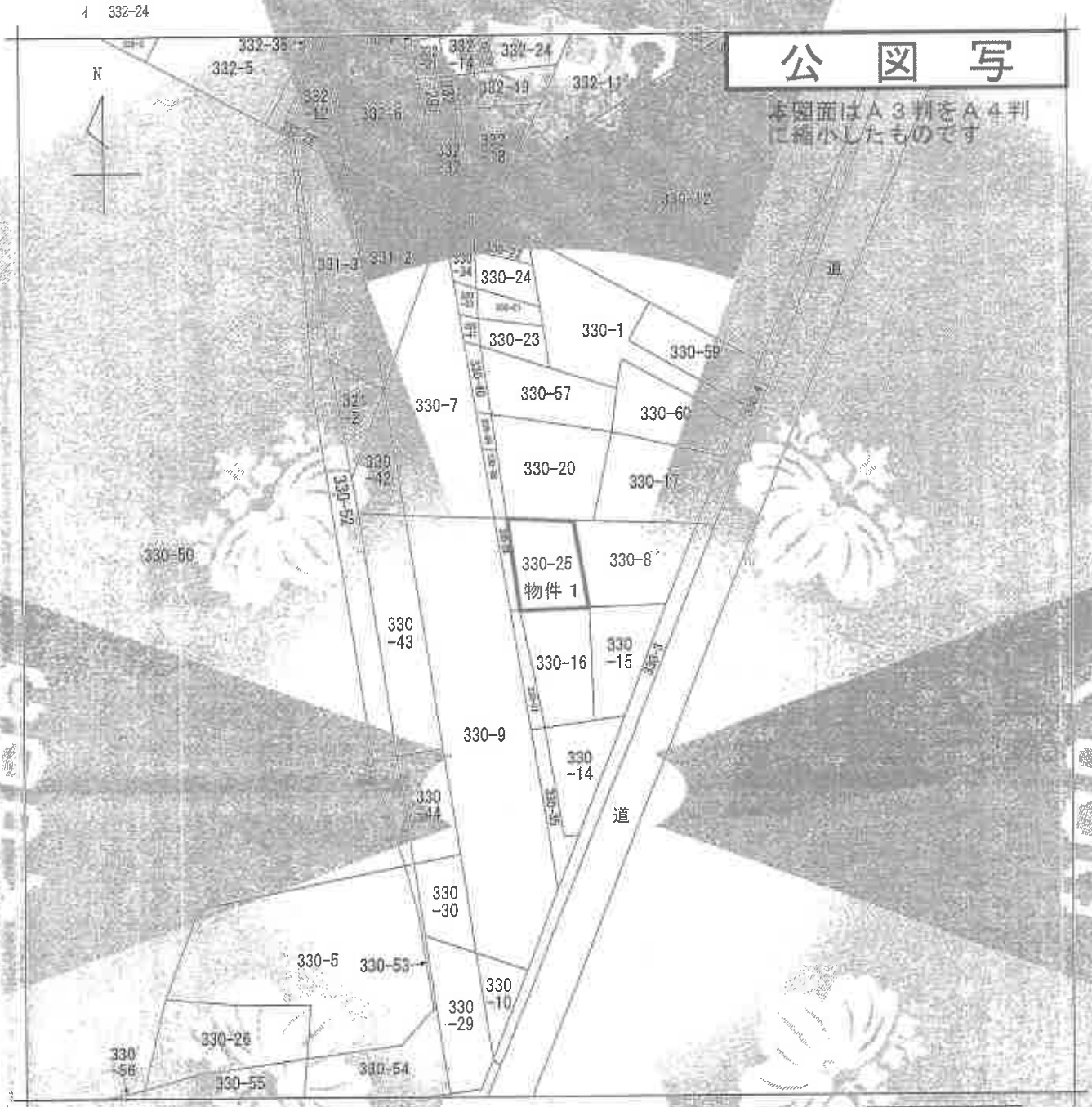


縮尺：1 / 25,000　　地理院タイル（国土地理院）を利用して作成

0　500　1000m

公　図　写

本図面はＡ３判をＡ４判に縮小したものです



（注）地図に準ずる図面は、土地区画整理事業が施行された平成○年○月○日に法定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把握するためのものです。

地図番号		地番区域	長沼町		
調製	所在	千葉市稲毛区長沼町	地番	330番25	
出力縮尺	1/600	精度区分	登記の所在の表示	作成 地図に準ずる図面	備考 旧土地台帳附属地図
作成年月日		原図 年月日		副図	

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ものである。

令和7年12月16日
千葉地方法務局

地図整理番号：M94196
(1/1)

これは図面に記載されている不動産の最新の状況と相違ない旨の証明書です。
令和7年12月16日

登記年月日：昭和48年3月23日

地積測量図

256991

596323

地番	[redacted]
土地の所在	[redacted]

330～8

330～25

物件1

330～16

330

新算式

330～

3.0 × 0.8 = 2.40

11.3 × 3.0 = 33.90

11.0 × 3.2 = 35.20

計 71.50

½ 35.75

縮尺	1/500

作図年月日：[redacted]

作図者：[redacted]

申請人：[redacted]

本図面はA3判をA4に縮小したものです。

地図整理番号：M94202