

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 28 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 渡 邊 美和子

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 7 年 8 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 27 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 7 年 9 月 10 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 7 年 8 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 1 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 7 年 5 月 28 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

☆2 所 在 茂原市下永吉字大谷
地 番 1041 番
地 目 畑
地 積 466 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月20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2】
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2】
なし
 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
本件所有者が占有している。
 - 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

☆2	所	在	茂原市下永吉字大谷
	地	番	1041番
	地	目	畑
	地	積	466平方メートル



令和6年(ケ)第279号
令和6年 8月30日受理
令和6年12月 5日提出

現況調査報告書

(第2分冊 物件2関係)

千葉地方裁判所

執行官 田 中 剣 吾

(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 茂原市下永吉字町田
地 番 92番
地 目 田
地 積 522平方メートル

2 所 在 茂原市下永吉字大谷
地 番 1041番
地 目 畑
地 積 466平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	未実施			
土地	物件2			
現況地目	☐ 宅地（物件） ☐ 公衆用道路（物件） ☒ 畑（物件2） ☐ 雑種地（物件） ☐ 山林（物件） ☐			
形状	☒ 概ね公図のとおり ☐ 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 ☒ 上記の者が畑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	1 茂原市農業委員会から、物件2は現況地目「農地」との回答があった。同委員会によると、物件2の買い受けには買受適格証明書が必要である。 2 物件2は現に耕作されている畑であり、南西側が幅員約4.5メートルの道路（法定外道路）に接する（写真①②参照）。 3 物件2には法務局備え付けの地積測量図はないが、道路沿いの南東端付近（写真②参照）と北西端付近（写真③参照）には境界杭（推定）が存在し、かつ、北西側隣接地（1047番1）とは低いブロック塀で仕切られている（写真③参照）。また、東側隣接地（1043番、1044番）との境界付近（写真④参照）には境界標等が見当たらないものの、東側隣接地（1044番）との高低差や東側隣接地（1043番）上の塀の位置等の状況から凡その境界線を認識することは可能である。			
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 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

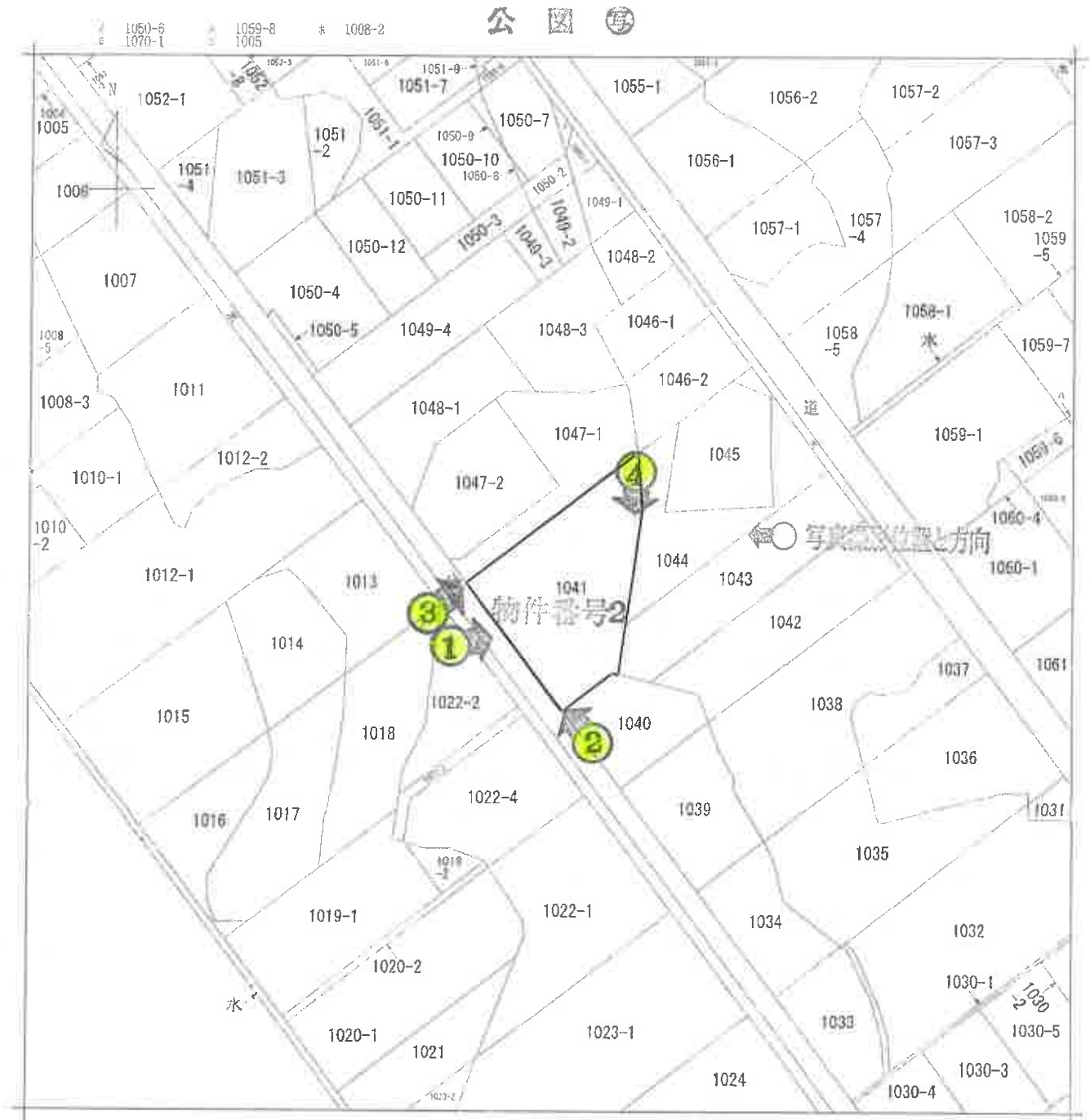
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■物件2土地所有者	物件2では、私と知人の二人でサツマイモ等を栽培しています。 知人に物件2の全部又は一部を貸しているものではなく、地代は受け取っていません。知人には物件2を使用できるのは今年までと伝えています。 (令和6年9月12日に面談聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年9月12日（木） ①13：20－13：30 ②14：00－14：05	茂原市役所 ①資産税課 ②農業委員会	①物件 1 、2 付近の航空写真調査 ②物件 1 、2 について現況地目等に関する照会書を提出(9月20日に回答書受領)
6年9月12日（木） 16：35－16：45	茂原市下永吉	物件 1 、2 土地所有者より各土地の占有状況等を面談聴取
6年9月13日（金） 13：50－13：55	物件2所在地	物件2 確認、占有調査、写真撮影
6年10月12日（土） 9：55－10：20	物件2所在地	評価人とともに立入調査、写真撮影
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
(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



(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
下永吉

A3判をA4判に縮小

請 求 部 分	所 在				茂原市下永吉字大谷				地 番		1041番	
出 力 縮 尺	1/600		精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 記 号		分 類	地図に準ずる図面			種 類	土地改良所在図
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。

令和6年7月2日
千葉地方法務局茂原支局
登記官

請求番号：19-4
(1/1)

(5 枚目)



①



②



ブロック塀

境界杭

③



④

東側境界付近

物件 2

※矢印の位置は推定



令和 6 年（ケ） 第 279 号
令和6年10月12日 現地調査
令和6年11月27日 評 価
第 K0165号-2 発行番号
令和6年12月3日 提 出 日

千葉地方裁判所
民事第4部 御中

評 価 書
(2分冊の2, 物件2)

評価人 不動産鑑定士

宮崎 浩夫

第1 評価額

価 格	
物件2 (土地)	金 2,470,000 円

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
2	物件目録記載のとおり。		住居表示未実施区域 同 左
番号	特 記 事 項		
2	茂原市農業委員会から買受適格証明書を要するとの回答があった。		

物 件 目 録

1	所	在	茂原市下永吉字町田
	地	番	92番
	地	目	田
	地	積	622平方メートル

2	所	在	茂原市下永吉字大谷
	地	番	1041番
	地	目	畑
	地	積	466平方メートル



第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等 (物件2)

位 置 ・ 交 通	JR外房線「茂原駅」の南方・道路距離約2.3km 最寄バス停「中の島幼稚園前」の南西方・道路距離約300m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	茂原市郊外の用途無指定地区との境に位置する次第に宅地化しつつある農地(畑)と住宅の混在地域	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域 指定 60 % 指定 200 % — 建築基準法第22条及び第23条指定区域 日影規制(4h-2.5h, 4m) 茂原市景観計画 農地法の適用あり
画 地 条 件	形状(台形), 地勢(概ね平坦), 接面方位(南西), 間口(約 23 m), 奥行(約 12~32 m), 地積(466 m ² (登記))	
接面道路の状況	南西側 法定外道路, 幅員 (約 4.5 m), 連続性 (普通), 舗装 (有), 歩道 (無), 側溝 (有), 高低差(接面道路とほぼ等高)	
	建 築 基 準 法 上 の 種 類	42条2項
	セットバック	不要(特記事項2参照)
	建築の可否	可能(特記事項3参照)
土地の利用状況等	対象地は, 里芋・唐辛子・紫蘇の葉等の農作物が植えてある現況畑であり, 所有者が畑の状態で占有している。 隣地は, 北西側及び東側一部並びに道路を挟んで南西側の一部は一般住宅の敷地であるが, その他については農地(畑, 東側一部のみ田)。	

供給処理施設 (敷地内までの引き込みを基準に、引き込みがある場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。)	上水道 なし ガス配管 なし 下水道 特記事項4参照
土 壌 汚 染 等	1. 対象地は、登記簿の地目、及び昭和50年並びに58年撮影の航空写真から推察するに、以前より現在に至るまで畑であった公算が高い。 2. 土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 3. 外観から特段土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在が推測されるものは見られなかった。 4. 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. 対象地については、北西端に境界標と推測されるコンクリート杭、及び南東端に同様のプラスチック杭を確認できた他には杭等を確認することができなかった。 しかし、北西側隣接地(1047-1)との境界には低層のブロックが並び、東側隣接地のうち地番1044については約1m低い田であることもありその法地の上部のライン、地番1043との境界には木製の塀及び土留めがあるなど、公図と対象地とを照らし合わせてその範囲を概ね確認することができた。 2. 茂原市建築課での調査によると、接面道路については路線として2項道路の扱いとのことであるが、4m以上ある場合にはセットバックが不要とのことである。 3. 農業委員会が現況農地と判断していることから農地法上の適法な農転許可を要するが、建築基準法上の道路にも接道しており建築は可能と思料する。 4. 茂原市下水道台帳図に基づき現地を調査したところ、対象地南東側の道路に近い箇所にコンクリート枡があった。下水道課での調査によると、昭和62年に負担金の一部(2割)のみ支払い公共汚水枡を設置したとのことであるが、もし買受人が当該枡に繋ぎ下水を放流するにはその当時の支払猶予金488,368円を支払わなければ公共下水道の利用はできないとのことである。 なお、自ら新しい枡を設置した場合にも下水道を利用するには前記支払猶予金の支払いが必要であるとのことである。 5. 茂原市農業委員会による回答書では、現況地目は「農地」であり、買受人は買受適格証明書を要するとのことである。 6. 下永吉地区の耕作組合の代表者によると、畑の場合には用水費等の費用負担はないが、転用する場合には1件あたり60,000円の排水協力金の支払いが必要であるとのことである。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2(土地)

目的土地の更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	更地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
2	21,000	0.36	466	—	3,523,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 (茂原(県) - 3)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $26,000 \text{ 円/㎡} \times 100 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 120 \div 21,000 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 東道路 + 3%

◇ 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 :

物件 2 宅地への造成費(土留め含む)・整備費要す - 60%
 形状 - 10%
 (40% × 90% ÷ 36%)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : なし

2 評価額の判定

前記により求めた価格に競売市場性修正等を施して, 下記のとおり評価額を求めた。

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	評 価 額 (円) (1万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
2	3,523,000		1.0	0.7	2,470,000

イ 占有減価修正 : 特になし

ウ 市場性修正 : 特になし

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。

第6 参考資料

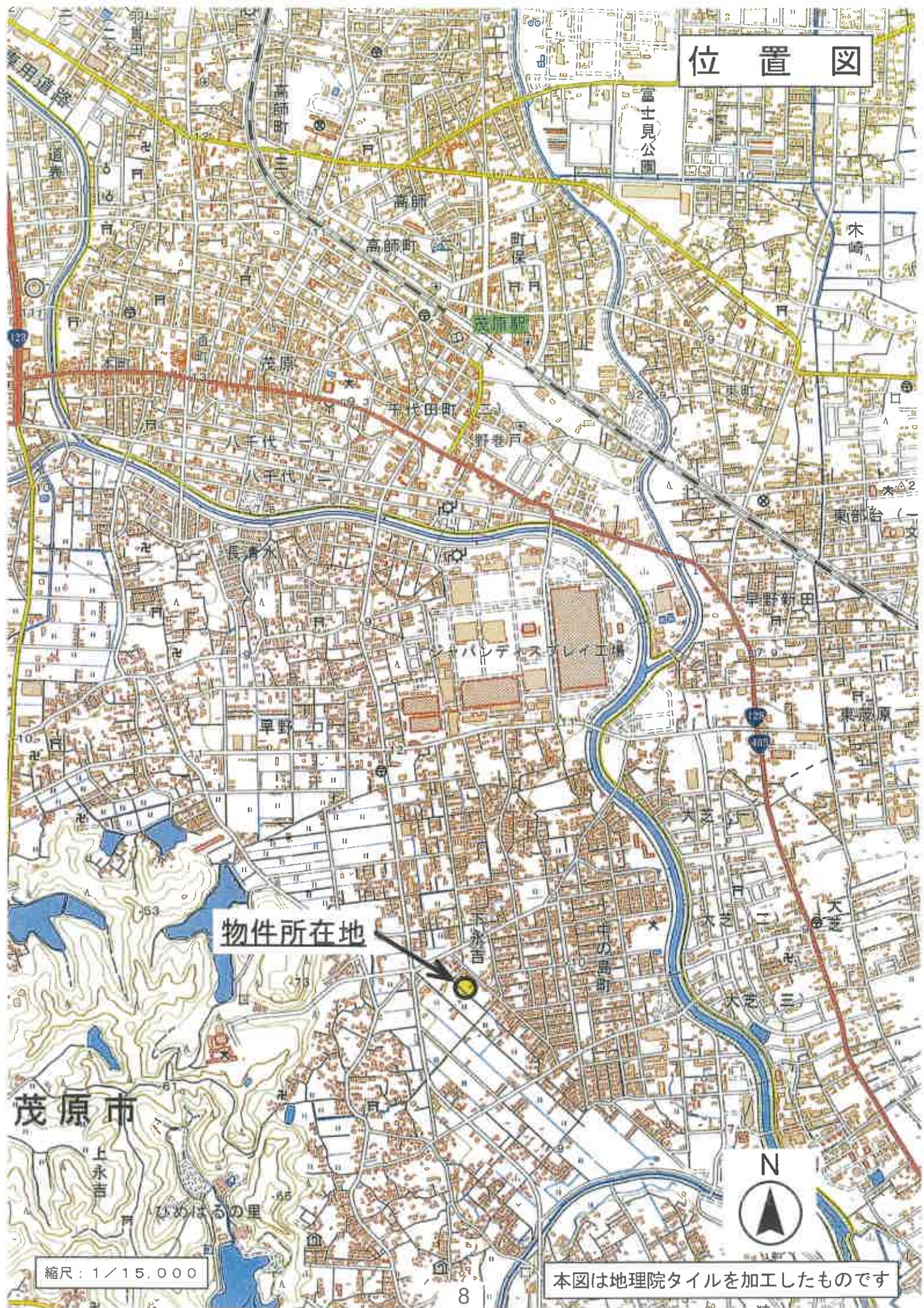
1 基準地価格	茂原（県）－3
所 在	千葉県茂原市中の島町398番
価 格	26,000円/㎡
位 置	J R 外房線「茂原駅」の南東方約2.4kmに位置する。
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	215㎡
供給処理施設	水道・ガス・下水
接 面 街 路	東側 幅員約 4.0m 市道
用 途 指 定 等	第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写

以 上

位置図



物件所在地

茂原市

縮尺：1/15,000

本図は地理院タイルを加工したものです

