

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 18 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 北 澤 幸 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 7 月 9 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 16 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 23 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 8 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 7 年 7 月 24 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 28 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 6 月 18 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	910,000 728,000		182,000	8,664	3,713



物 件 目 録

1 所 在 市原市牛久字安久谷根
地 番 2番11
地 目 宅地
地 積 99.93平方メートル

共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1

売却基準価額の変更についての補足説明書

本事件の下記売却物件について、期間入札及び特別売却の方法により売却を実施したが、適法な買受けの申出がなく、不動産の現況、利用状況、手続の経過その他諸般の事情を考慮して、前回の売却基準価額（原則として「評価書」記載の評価額）によりさらに売却を実施させても売却の見込みがないと認められるので、民事執行法60条2項（188条）、民事執行規則30条の3（173条1項）に基づき、約40パーセントの減価をして「期間入札の公告」記載のとおり売却基準価額を変更した。

記

売却単位①（物件番号1）

売却単位③（物件番号4～7）

千葉地方裁判所民事第4部売却係

物 件 明 細 書

令和 6年 4月30日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 竹 内 信 俊

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

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- ・隣地（地番2番6等）との境界が不明確である。
- ・下水道の受益者負担金の徴収が予定されている。

《 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 市原市牛久字安久谷根
地 番 2 番 1 1
地 目 宅地
地 積 99.93平方メートル
共有者 A 持分4分の3
共有者 B 持分4分の1



令和5年(ケ)第322号
(3分冊の1 物件1)
令和5年11月9日受理
令和6年3月19日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 橋本文平

(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 市原市牛久字安久谷根
 地 番 2 番 1 1
 地 目 宅地
 地 積 99.93 平方メートル
 共有者 A 持分 4 分の 3
 共有者 B 持分 4 分の 1

2 所 在 市原市牛久字安久谷根
 地 番 2 番 3
 地 目 宅地
 地 積 72.00 平方メートル
 共有者 A 持分 4 分の 3
 共有者 B 持分 4 分の 1

3 所 在 市原市牛久字安久谷根 2 番地 3
 家屋 番号 2 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ銅板葺平家建
 床 面 積 12.42 平方メートル
 共有者 A 持分 4 分の 3
 共有者 B 持分 4 分の 1

4 所 在 市原市牛久字安久谷根
 地 番 1 番 2
 地 目 宅地



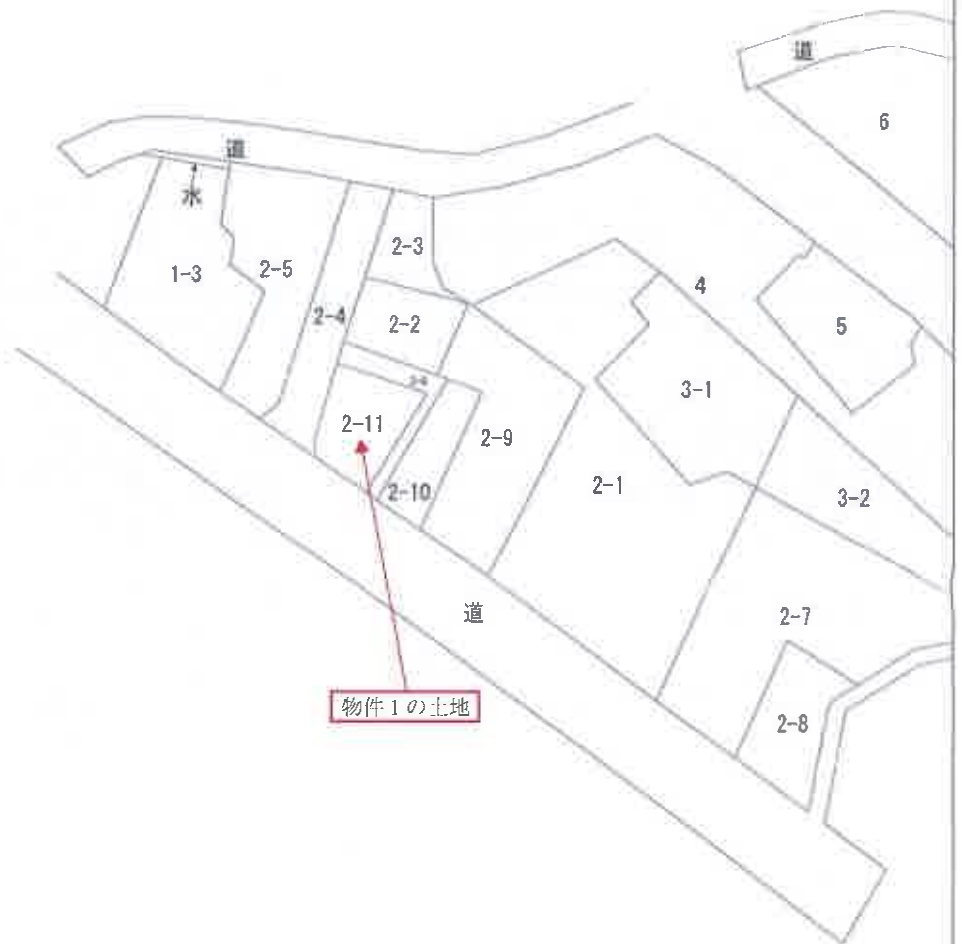
(土地用)

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（共有者ら） ☐ その他の者 ☒ 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	南東側の境界について、隣地（地番2番6）との境界が不明確である。また、南西側接面道路との境界が未確定であるため、本土地の南端付近に立っている街灯及び道路標識の柱が本土地上にあるのかが不明である。 本土地と上記隣地に跨って存在している物置は、基礎がなく、床も南東側の壁もなく、外気分断性が低いことから、建物とは認めなかった。なお、本物置は、建物登記もなく、固定資産税も課されていない。 上記隣地上に立っていると思われる樹木の枝が本土地に越境している。		
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
(2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5年11月20日(月) 10:37-10:40	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和5年11月30日(木)	当 庁	共有者らに協力依頼書郵送 (応答なし)
令和5年12月26日(火) 9:56-10:20	物件所在地	現場確認、占有確認、写真撮影、評価人同行
令和6年2月20日(火)	当 庁	市原市役所に固定資産税の課税有無の照会書郵送 (令和6年2月29日回答書受領)
令和6年2月26日(月)	千葉地方法務局 市原出張所	建物登記有無の調査
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 目的物件は不在だったので、立会人を立ち会わせて、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
(3 枚目)



(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

牛久

請 求 部 分	所 在	市原市牛久字安久谷根				地 番	2番5			
出 力 縮	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	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。

(千葉地方法務局市原出張所管轄)

令和5年9月28日

千葉地方法務局

請求番号：41-2

登記官

(1/1)

(4 枚目)

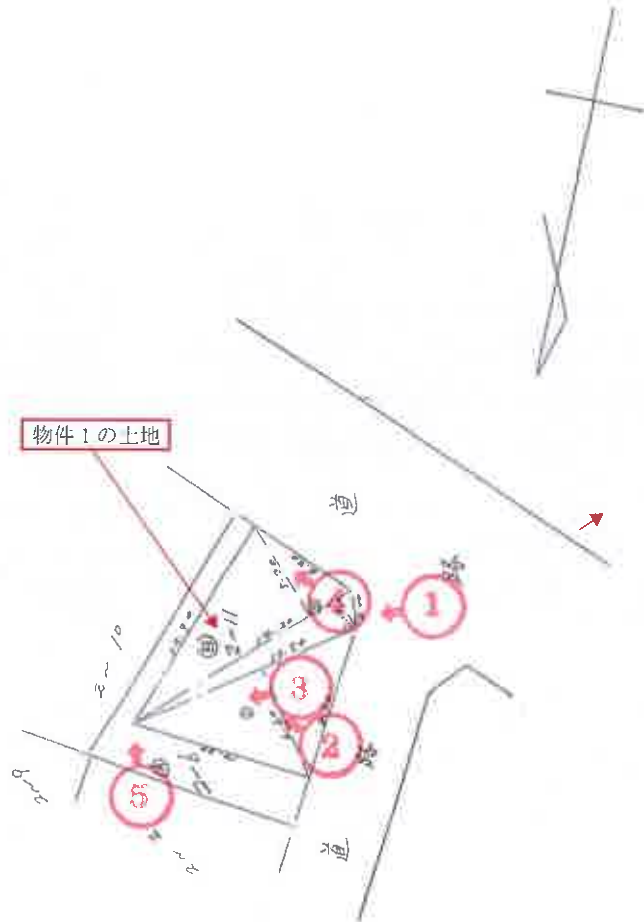
267103

地積測量図

51.2.13

地番	2-6 2-11
土地の所在	千葉県市川市安久谷根

昭和51年2月13日	製作年月日
製作者	
申請人	



2-11
① 12.10 × 4.45 = 53.845
② 14.20 × (2.10 + 1.70) = 46.760
+
1/2 100.605
99.930
99.930 m ²

(千葉県地家屋調査士会 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。

(千葉県地方公務局市原出張所管轄)

令和5年9月28日

千葉県地方公務局

登記係

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(5 枚目)

本土地 ①



本土地上の物置 ②



物置内部 ③



本土地の南端付近の街灯及び道路標識の柱並びに樹木 ④



本土地の北東端付近の状況 ⑤



令和5年(ケ)第322号

令和5年12月26日 現地調査

令和6年3月4日 評価

第R5-27-1号 発行番号

令和6年3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

物件 1

評価人 不動産鑑定士

木下 浩二

第1 評価額

評 価 額	
物件1(土地)	金 1,510,000 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	南東側隣地(地番:2番6)との境界が不明確である。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

物 件 目 録

1 所 在 市原市牛久字安久谷根
 地 番 2 番 1 1
 地 目 宅地
 地 積 99.93 平方メートル
 共有者 A 持分 4 分の 3
 共有者 B 持分 4 分の 1

2 所 在 市原市牛久字安久谷根
 地 番 2 番 3
 地 目 宅地
 地 積 72.00 平方メートル
 共有者 A 持分 4 分の 3
 共有者 B 持分 4 分の 1

3 所 在 市原市牛久字安久谷根 2 番地 3
 家屋 番号 2 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 12.42 平方メートル
 共有者 A 持分 4 分の 3
 共有者 B 持分 4 分の 1

4 所 在 市原市牛久字安久谷根
 地 番 1 番 2
 地 目 宅地

1 対象土地の概況及び利用状況等

4

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 なし (特記事項3参照) ガス配管 なし 下水道 なし (特記事項3参照)
土 壌 汚 染 等	1. 対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。 2. 近隣地域及び対象不動産の現況等から判断して土壤汚染の存する可能性は低いと推察する。 3. 現地調査において、コンクリートの突出物等の地下埋設物を疑わせるようなものは見られなかった。
特 記 事 項	1. 物件1の敷地の範囲・境界線については、南西側国道及び西側市道とは側溝の蓋等により、北側は木製の仕切り等によりそれぞれ判別されるが、南東側は隣地(地番:2番6)との境界が不明確である。 2. 物件1及び南東側隣地(地番:2番6)に跨って存在する物置(未登記)は、基礎が無く、また一方の周壁が完全に無く外気分断性が低いことから、構築物と判断した。なお、市原市固定資産税課での調査によれば、当該物置は固定資産税が課税されていない。 3. 南西側国道に水道管の本管が埋設されていいるが、物件1への引込みはない。また、令和6年4月以降に南西側国道の下水道管が供用開始予定で、令和7年4月以降に北西側市道の下水道管が供用開始予定である。なお、本件土地において、下水道が利用可能と判断された時点(令和7年4月以降の予定)の土地所有者に、1度限り下水道の受益者負担金が賦課される(受益者負担金は480円/m²×土地面積で計算)。 4. 物件1及び南東側隣地(地番:2番6)と南西側国道との境界付近に、牛久商店会の街灯及び道路標識の柱が存する。牛久商店会への聴取によれば、商店会の街灯については、一般的には無償で民有地に設置させてもらっているとのことである。また、市原土木事務所への聴取によれば、道路標識の柱は、一般的には道路上に設置しており、民有地に設置することはない、当該地においても道路上に設置しているという認識とのことである。物件1及び南東側隣地(地番:2番6)と国道409号との境界が確定され、柱が民有地に存するという事になれば、道路上に移設するという流れになるとのこと(現状、道路境界は未確定)。 5. 南東側隣地(地番:2番6)に存すると推察される樹木の枝が、物件1上に大きく越境している。 6. 市原市水害ハザードマップ参照。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

・ 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	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	26,400	1.02	99.93	1/1	1.00	2,691,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基 準 地 (市原5-4)

公示価格等 円/㎡ 34,500 × $\frac{\text{時点修正 } (99.4)}{100}$ × $\frac{\text{標準化補正 } 100}{(100)}$ × $\frac{\text{地域格差 } 100}{(130)}$ = 標準画地価格 円/㎡ 26,400

◇ 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) 130

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1】
(相 乗 積) 角地+2% (格差率) 1.02

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 : 更地であり必要ない。 (格差率) 1.00

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カ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,691,000	-	-	0.80	0.70	1,510,000

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：物件1及び隣地建物に跨って物置(構築物)が存在し、撤去費用が生ずる可能性があること、隣地との境界が不明確であり、紛争の可能性があること、受益者負担金の支払いに起因する市場性減価を考慮した。

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

基準地価格（市原5-4）

所 在	千葉県 市原市牛久字上矢原591番7
価 格	34,500 円／㎡
位 置	小湊鉄道「上総牛久」駅の北西方・約450m
価 格 時 点	令和5年7月1日
地 積	495 ㎡
供給処理施設	上水道
接 面 街 路	北側 10m 国道
用 途 指 定 等	第二種住居地域（指定建蔽率60％，指定容積率200％）
地 域 の 概 要	飲食店、小売店舗等が建ち並ぶ路線商業地域

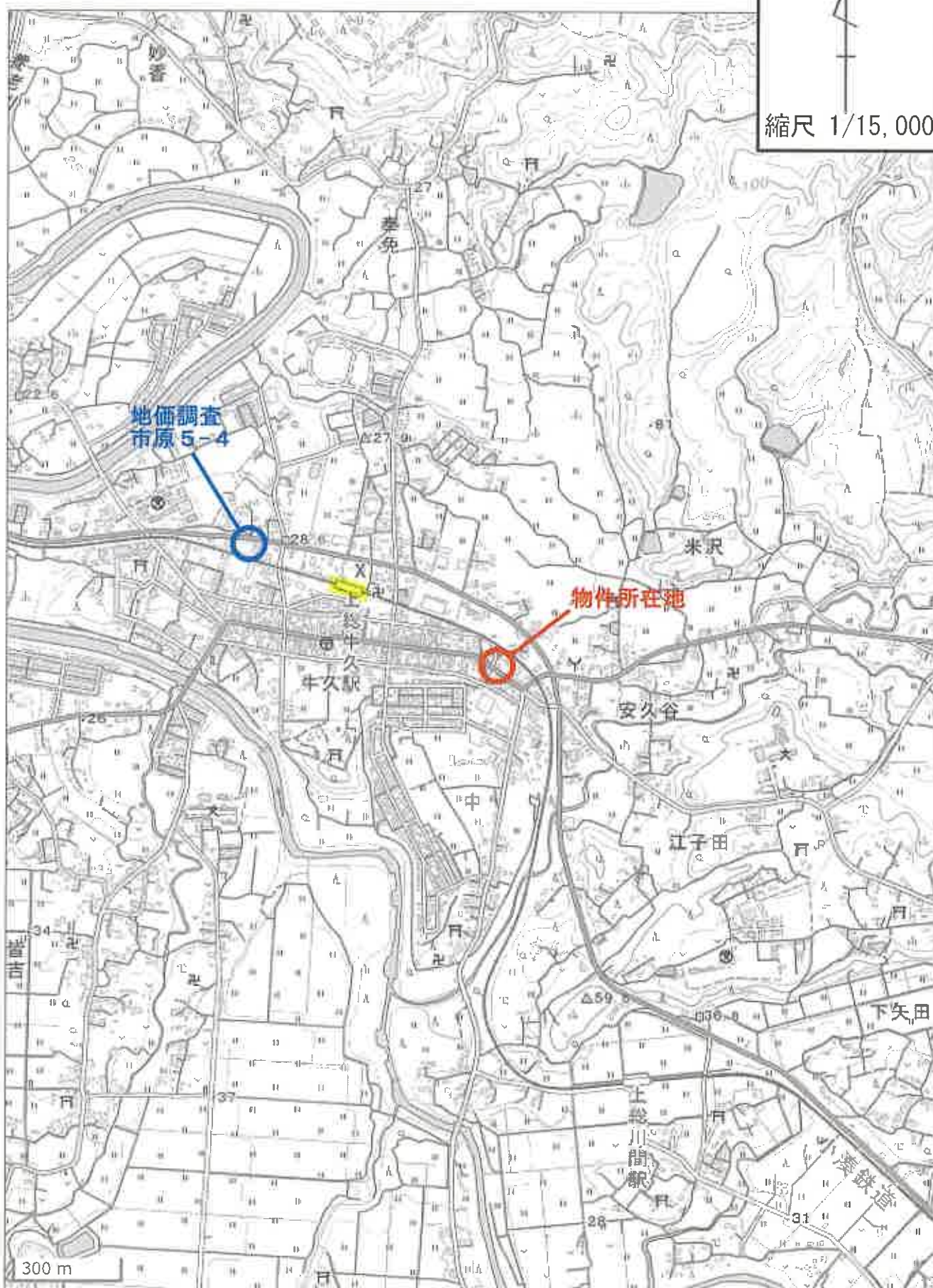
第7 附属資料

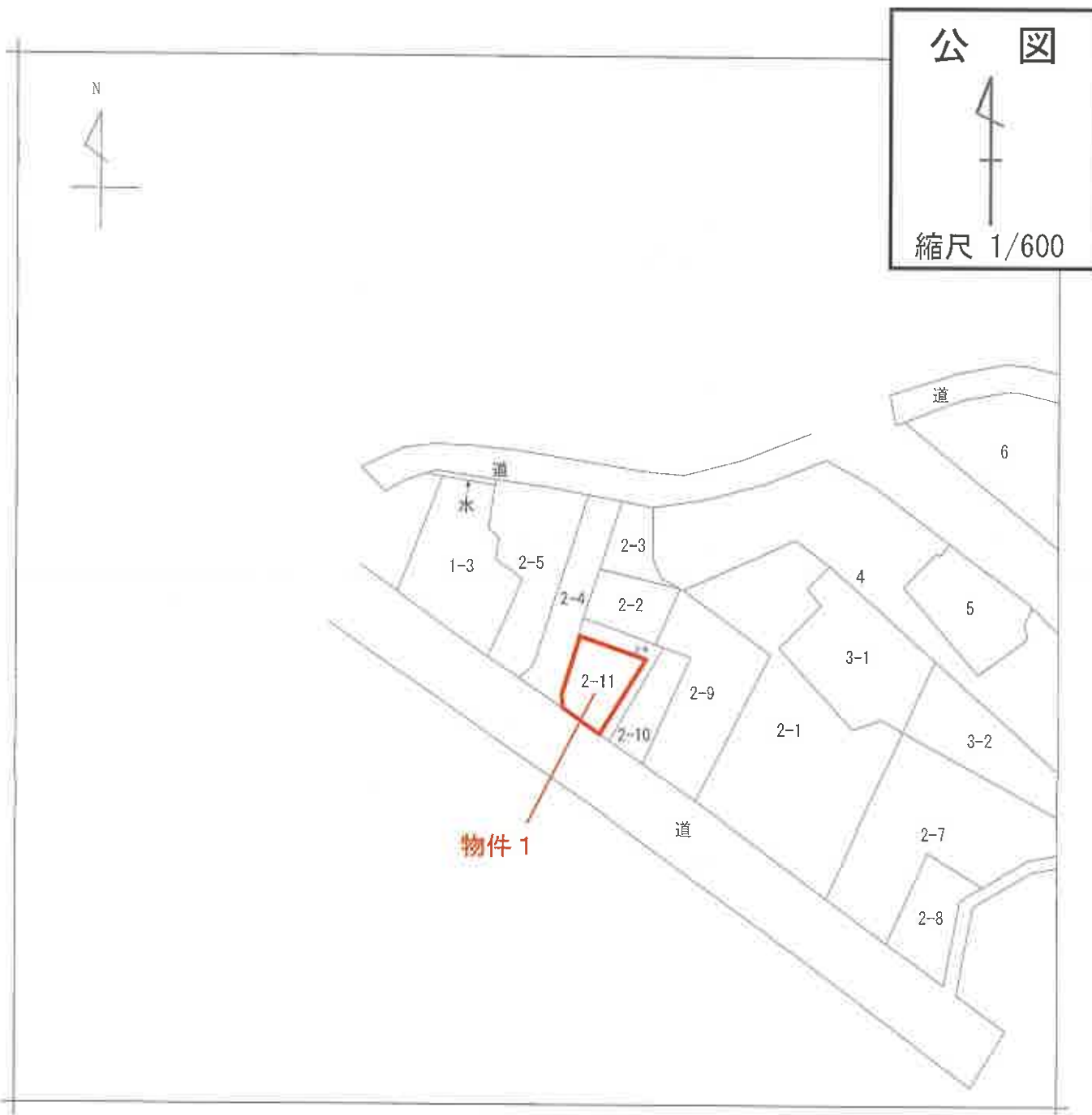
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写

以 上

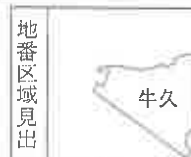


縮尺 1/15,000





(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	所在	市原市牛久字安久谷根				地番	2番5			
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。
(千葉地方法務局市原出張所管轄)

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです

令和5年9月28日

千葉地方法務局

請求番号: 41-2

登記官

(1/1)

登記年月日 昭和51年2月13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。
(千葉県地方協局市原出張所蔵)

令和5年9月28日 千葉県地方協局

登記官

請求番号: 41-3

地積測量図
267103

図

51.2.13

2-6
2-11

市原市中央字安久根

昭和51年2月13日
製作年月日
製作者



2-11
① 12.50 x 6.60 = 82.5000
② 14.20 x (2.10 + 5.70) = 110.7600
+ 139.8600
1/2 99.9300
99.93 m²

(千葉県地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/300

この図面はA3をA4に縮小コピーしたものです