令和　７年（ケ）第　　２１１号

期　間　入　札　の　公　告

令和　７年１１月１２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　７年１２月　３日　午前　９時００分から 令和　７年１２月１０日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　７年１２月１７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　１月　７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　７年１２月１８日　午前　９時００分から 令和　７年１２月２２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１１月１２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	5,070,000 4,056,000		1,014,000	64,720	0
備考					

令和　７年（ケ）第　　２１１号

物　件　目　録

１　所　　在　　大網白里市永田字山王前

　　地　　番　　１７９３番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４７９．３３平方メートル

令和　7年（ケ）第　　211号

物　件　明　細　書

令和　7年　9月25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
なし

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号1】
隣地との境界が不明確である。

《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。

令和　7年（ケ）第　　２１１号

物　件　目　録

１　所　　在　　大網白里市永田字山王前

　　地　　番　　１７９３番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４７９．３３平方メートル

令和７年（ケ）第２１１号
令和７年 ７ 月 ９ 日受理
令和７年 ９ 月１６日提出

現 況 調 査 報 告 書

千葉地方裁判所
執行官　関　根　裕　幸

（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　　２１１号

物　件　目　録

１　所　　在　　大網白里市永田字山王前

　　地　　番　　１７９３番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４７９．３３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（住居表示未実施区域）
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	１　雑草や樹木が生い茂る更地の状態となっている。なお、地番図（航空写真の重ね図）によれば、本土地上に建物の基礎が残存しているが、人の背丈を超える雑草や樹木が生い茂っていたため、本土地の周辺のみしか踏査することができなかった。 ２　東側は幅員約５．９メートルの市道に、西側は幅員約４メートルの私道に接面しているところ、東側の接道部分には側溝が敷設されており、西側接道部分は土盛りされた状態で本土地からは約０．５メートル高くなっている（その他の接面道路の状況については評価書を参照）。 ３　現況の形状は公図の記載と概ね一致しているものと思料されるが、境界標については東側の接面道路沿いの南東端部分及び北東端部分でコンクリート杭及び木杭を確認することができたのみであり、周辺隣地との間には外構がなく、区画されていなかったため、その境界は不明確である。 ４　北東端部分には鋼管製の小型電柱が設置されている。 ５　評価人の調査によれば、本土地については、令和４年６月１０日に債務者兼所有者を建築主とする建築確認がなされているところ、当該建築確認における敷地面積は６００㎡強であり、航空写真による概測によっても同様の面積となるため、縄伸びの可能性を否定できないとのことである。
執行官保管の仮処分	■ない　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 □ある　［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

執 行 官 の 意 見

1　本件物件の状況は、公図及び添付した写真のとおりである。

2　土地上に建物は存在せず、債務者兼所有者とは異なる第三者による占有の徴表も存在しなかった。

3　本件物件の占有状況については、以上の状況及び現地調査の結果等から、２枚目記載のとおり認めた。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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7月18日（金） 13：10 ― 13：20	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和7年7月18日（金） 13：35 ― 13：45	大網白里市役所	本土地の地番図（航空写真の重ね図）の交付を請求
令和7年7月22日（火）	当庁執行官室	債務者兼所有者に対し、調査協力依頼文書を郵送（特定記録）（応答なし。）
令和7年8月14日（木） 14：15 ― 14：45	物件所在地	現地調査、評価人同行、占有調査、写真撮影
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。

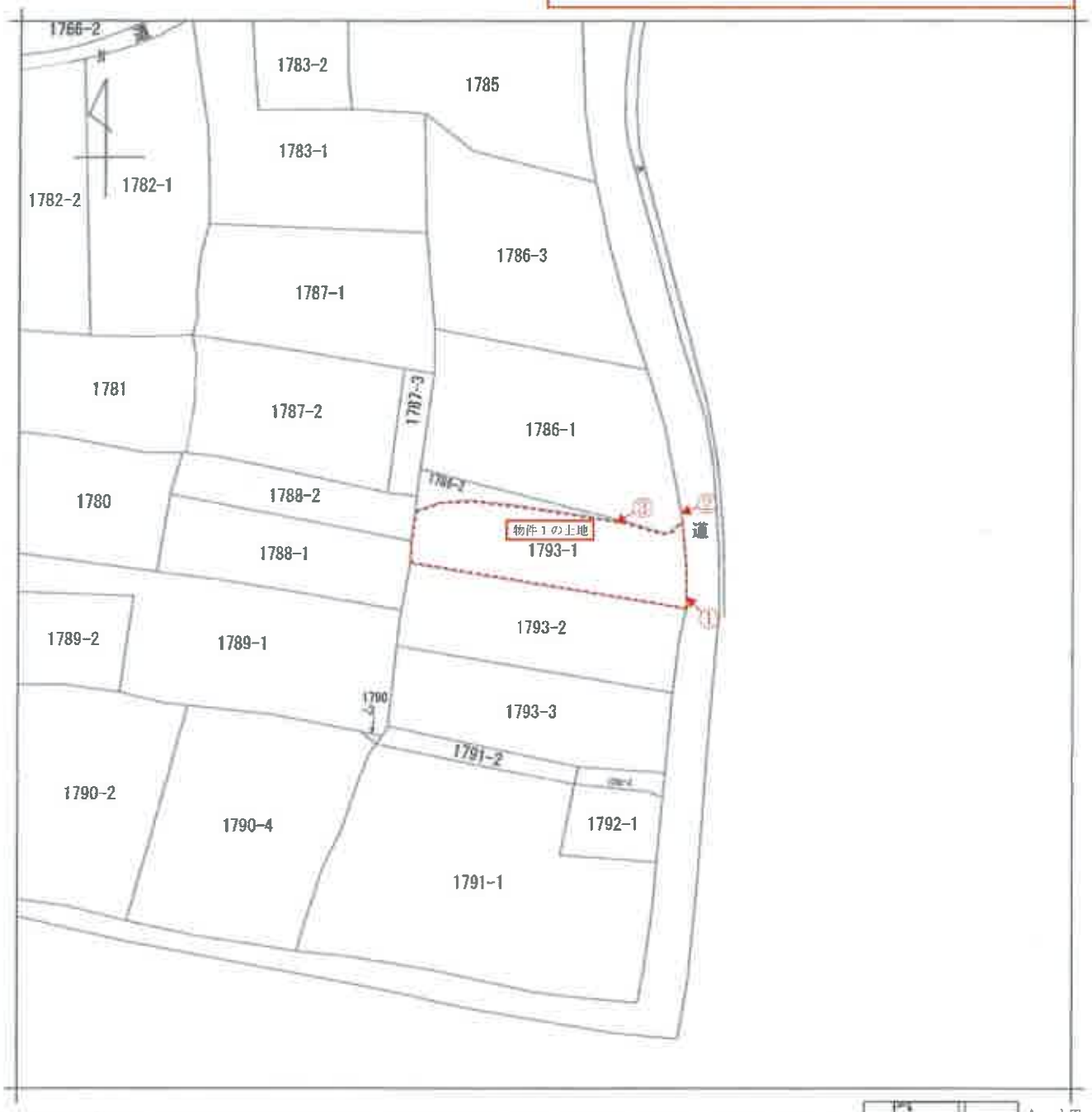
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□ 令和 年 月 日

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

本図面はＡ３判の原本を縮小コピーしたもの



（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。

（注）←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

請求部分	所在	大網白里市永田字山王前			地番	1793番1		
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）	平成13年11月1日		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。

（千葉地方法務局東金出張所管轄）

令和7年5月21日

宇都宮地方法務局

地図整理番号：M55661　　登記官 [redacted]

(1/1)

物件１の土地　①

物件１の土地　②

物件１の土地　③

令和 7 年（ケ） 第 211 号
令和7年8月14日　現地調査
令和7年9月10日　評　　価
第　K-0195　号　発行番号
令和7年9月12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

宮崎　治夫

第1　評価額

価　　格	
物件1　（土地）	金　5,070,000　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
1	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		
1	特にない		

令和　７年（ケ）第　　２１１号

物　件　目　録

１　所　　在　　大網白里市永田字山王前

　　地　　番　　１７９３番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４７９．３３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1)

<table>
<tr><td>位置・交通</td><td colspan="2">JR外房線「永田駅」の北西方・道路距離約450m
最寄バス停「永田駅北口」の北方・道路距離約120m
(別添「位置図」参照)</td></tr>
<tr><td>付近の状況</td><td colspan="2">JR永田駅周辺の区画整理事業が行われた「ながた野地区」に隣接する，周囲には未だ空地も多い住宅地域</td></tr>
<tr><td>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)</td><td colspan="2">【東方の都市計画道路(3・4・12号線)の計画線より25m以内】
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：—
その他の規制：建築基準法第22条及び第23条指定区域
日影規制(5h－3h，4m)
【東方の都市計画道路(3・4・12号線)の計画線より25m超】
都市計画区分：市街化区域
用途地域：第1種中高層住居専用地域
建蔽率：指定　60 %
容積率：指定　200 %
防火規制：—
その他の規制：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)</td></tr>
<tr><td>画地条件</td><td colspan="2">形状　(略長方形)，　地勢　(概ね平坦)，接面方位(　東，西　)，
東側間口(　約　16.8　m)，　奥行(　約　40.2　m)，
地積　(　479.33　㎡(登記))(特記事項2参照)</td></tr>
<tr><td rowspan="4">接面道路の状況</td><td colspan="2">東側　市道(2-0059号線)，　幅員(　約5.9m　)，　連続性(普通)，
舗装(有)，　歩道(無)，　側溝(有)，　高低差(接面道路と概ね等高　)
西側　私道，　幅員(　約4.0m　)，　連続性(行き止まり)，　舗装(無)，
歩道(無)，　側溝(無)，　高低差　(　接面道路より約50cm低く接面　)</td></tr>
<tr><td>建築基準法上の種類</td><td>東側…42条1項1号
西側…42条1項3号</td></tr>
<tr><td>セットバック</td><td>不要</td></tr>
<tr><td>建築の可否</td><td>可能</td></tr>
</table>

土地の利用状況等	対象地は，現在背丈以上の雑草・樹木が生い茂る更地の状態であり，債務者兼所有者以外の第三者による占有の徴表も存在しないため，債務者兼所有者の占有下にあるものと推認される。 隣地は，西側は私道を挟んで倉庫の敷地，その他周囲一帯は未利用の更地。
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　特記事項4参照 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，昭和45年及び同58年撮影の航空写真からは当時から低層住宅の敷地であった公算が高く，その後取り壊され一旦更地化の後後述のように所有者が建物の建築を試みたものの，途上で放置するに至ったものと推測される。 2. 土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 3. 土地の履歴から，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測される。 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. 対象地の確認については，地番図と航空写真の重ね図や建築確認に添付された配置図等を参考として行ったが，境界標としては南東端のコンクリート杭及び北東端の木の杭の外は確認できなかった。 そして，東側接道部分に沿って側溝が敷設されていること，及び西側接道部分については対象地との間に約50cm前後の高低差があったことのほかは雑草等が繁茂していることもあり立ち入れず，隣接地との境界については不明確であったが，あくまで上記図面等を参考に推測することで公図のとおりと思料された。 2. 対象地については，令和4年6月10日にその所有者を建築主とする建築確認がなされているが，対象地の筆そのものではあるものの当該確認における敷地面積は600㎡強であり，また，航空写真による概測によっても類似の面積となることから公簿面積より大きく縄伸びの可能性も否定できない。 ただし，専門家による確定測量ではないことから本件評価においては断定することはできず、あくまで可能性があることを指摘するに留める。 3. 対象地については，上記2のように建築確認がなされており，重ね図の航空写真からは建築確認に添付された配置図に記載された位置に既にコンクリートの基礎があるものと推測される。 ただし，現在は雑草が繁茂しており東側接道部分からも距離があるため当該基礎の確認はできなかった。

	4. 上水道に関しては山武郡市広域水道企業団において，また，下水道については大網白里市下水道課において調査を行ったが，どちらについても図面上は対象地内に引込みがあるとのことであったが，これらについても雑草が繁茂していることから実際にメーター等の確認はできなかった。 5. 対象地の北東端部分には，鋼管製の小型電柱が設置されている。

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
1	22,400	0.75	479.33	—	8,053,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等(大網白里－1)

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
28,000 円／㎡×	100 ／100 ×	100／ 104 ×	100／ 120 ≒	22,400 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 : 南道路 ＋4%

◇ 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 1 東道路 ＋3%

規模 －5%

奥行逓減 －5%

二方路 ＋1%

造成費(伐採・伐根・処分費)要す －20%

(103%×95%×95%×101%×80%≒75%)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地の適応の状態を考慮した。

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
1	8,053,000		0.9	0.7	5,070,000

ウ 占有減価修正: 特にない。

エ 市 場 性 修 正 : 土地のみでは売れ行きが劣る地域であることのほか, 対象地内にはコンクリートの基礎がある可能性があること等市場性の限定を考慮した。

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

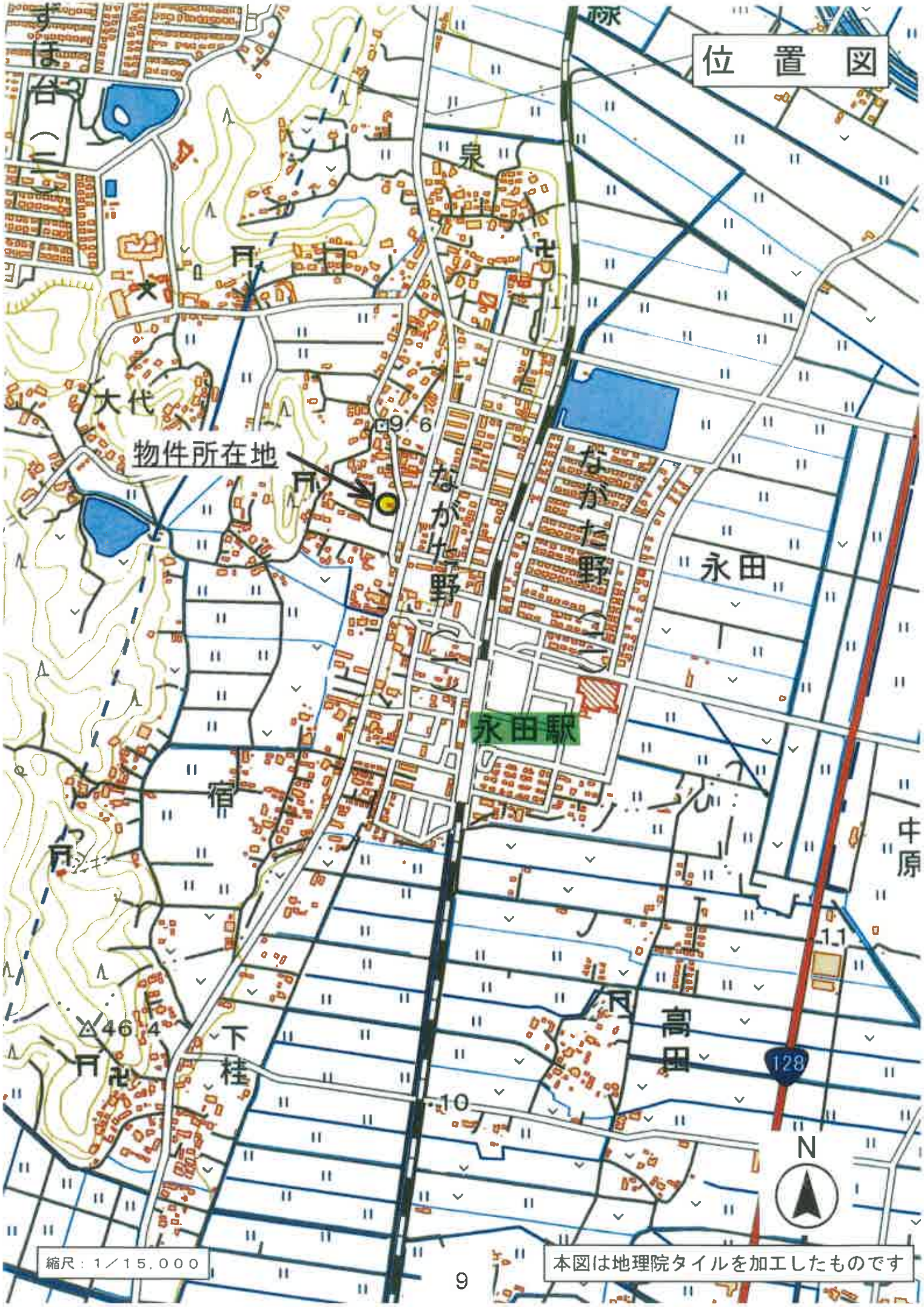
1　地価公示価格	大網白里－1
所在	千葉県大網白里市永田字宿186番5
価格	28,000円/㎡
位置	ＪＲ外房線「永田駅」の南西方約210mに位置する。
価格時点	令和7年1月1日
地積	116㎡
供給処理施設	水道，ガス，下水
接面街路	南側　　幅員約　4.5m　私道
用途指定等	第２種中高層住居専用地域（建蔽率60%，容積率200%）
地域の概要	一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

第7　附属資料

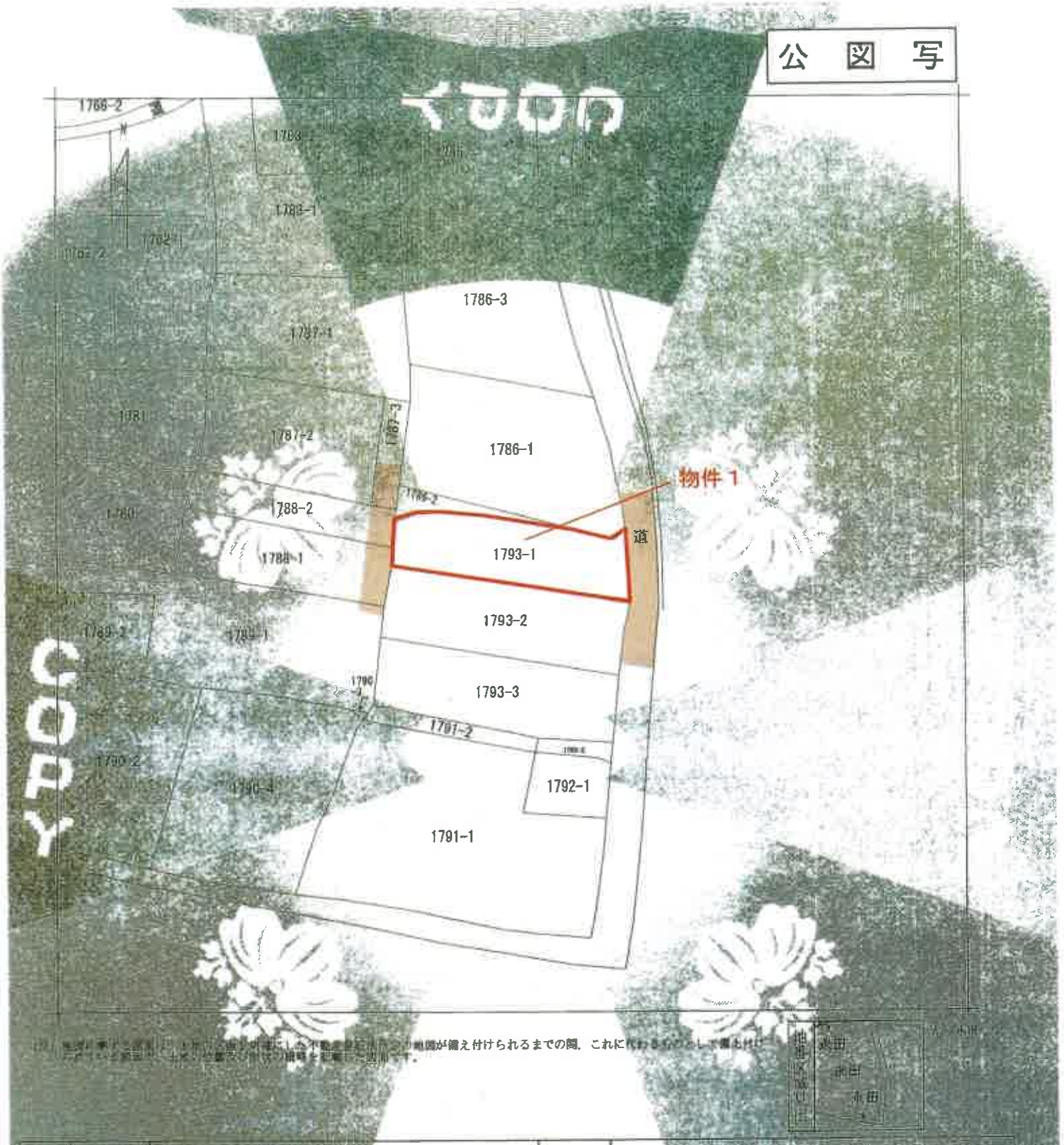
1　目的物件の位置図

2　公図写

以　　上


位置図
物件所在地
永田駅
泉
大代
ながた野
永田
宿
下桂
高田
中原
128
N
縮尺：1／15,000
本図は地理院タイルを加工したものです

公　図　写



地　番	1793番1				
作成年月日					

これは地図に基づき調製したものです。
（千葉地方法務局東金出張所管轄）
令和7年5月21日
宇都宮地方法務局

地図整理番号：M55661
(1/1)

[redacted]

本件写しはＡ３版をＡ４版に縮小したものです