

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 令和 7 年 12 月 17 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 1 月 7 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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	14,320,000 11,456,000		2,864,000	126,486	27,104



物 件 目 録

- 1 所 在 館山市笠名字浜
地 番 1556 番
地 目 宅地
地 積 2552.06 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



売却基準価額の変更についての補足説明書

本事件（令和6年（ケ）第390号）の物件番号1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。

千葉地方裁判所民事第4部売却係

物 件 明 細 書

令和 7年 7月14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。

物 件 目 録

- 1 所 在 館山市笠名字浜
地 番 1556 番
地 目 宅地
地 積 2552.06 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



令和6年(ケ)第390号
令和6年11月11日受理
令和7年1月20日提出

現況調査報告書

2分冊のうち1（物件1）

千葉地方裁判所

執行官 中 村 貢

（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 館山市笠名字浜
地 番 1556番
地 目 宅地
地 積 2552.06平方メートル

2 所 在 館山市笠名字浜
地 番 1560番3
地 目 雑種地
地 積 155平方メートル

3 所 在 館山市笠名字浜
地 番 1560番4
地 目 雑種地
地 積 6.61平方メートル

4 所 在 館山市笠名字浜
地 番 1560番5
地 目 雑種地
地 積 9.91平方メートル

5 所 在 館山市笠名字浜
地 番 1560番6
地 目 雑種地
地 積 9.91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1			
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件1） ☐ 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 ☒ 上記の者が本土地を雑木、雑草を密生、繁茂させた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				
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者会社代表者	本土地は雑草が伸び放題のままで、何にも使っていません。以前は草刈りもしていましたが、ここ1、2年は草刈りもしなくなりました。本土地に建物は建ったことはありません。本土地には産廃は埋まっています。本土地に境界紛争はありません。

(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

第1 本物件の状況は別紙公図及び別添写真のとおりである。

第2 物件1について

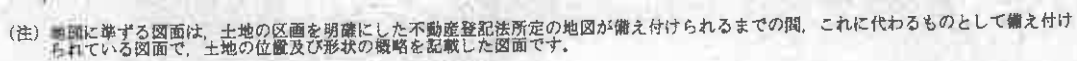
- 1 本土地は公図上、一部東側（1543番3：公衆用道路、館山市所有）、西側（1557番3：公衆用道路、館山市所有）及び北側（1557番4：公衆用道路、館山市所有）三方が赤道に面する台形状の概ね平坦な土地である。東側赤道は外観上、道路形態になく、当該赤道の東側に一部コンクリート製路橋が架かった水路（1489番8：用悪水路、館山市所有）及び当該水路の東側に未舗装道路（1489番4：公衆用道路、館山市所有）が存在する。西側赤道のうち、公図上、南側から概ね1558番2、1558番3に面する部分まではコンクリート舗装されているものの、その北側は雑草が繁茂し、道路形態にない。北側赤道は雑木、雑草が密生し、道路形態になく、当該赤道の北側は河川に面している。
- 2 本土地の南東側及び北西側の各角地点に境界杭が存在した。本土地東側のうち、南東側角地点の境界杭から一部北方に至る部分については概ね本土地の範囲を推認することは可能であるものの、当該部分より北側は雑木、雑草が密生し、立ち入りが困難であり、本土地の範囲を確認することはできない。南側は隣地と一体となっており、隣地に面する部分にはブロック等の設置物は存在しないものの、南側隣地は耕作された状態にあり、雑草が繁茂する本土地とは明らかに外観が異なることから南側部分の範囲を推認することは可能である。西側はコンクリート舗装された赤道に面する部分については本土地の範囲を推認することは可能であるものの、当該部分より北側は雑木、雑草が密生し、立ち入りが困難であり、本土地の範囲を確認することはできない。なお、北西側角地点に境界杭が存在したものの、境界杭部分及びその周辺一帯は雑木、雑草が密生し、立ち入りが困難であり、当該境界杭を基点に本土地の範囲を確認することを試みたが、僅かに境界杭周辺部分を推認する程度であり、その余の部分については確認するに至らなかった。北側は雑木、雑草が密生し、立ち入りが困難であり、本土地の範囲を確認することはできなかった。以上から一部境界杭の存在のほか、隣地に面する部分の状況から一部、本土地の範囲を推認することは可能ではあるものの、全体として本土地の範囲は判然とせず、本土地の境界及び地積を確定するには別途、専門家による測量を要するものと思われる。
- 3 本土地における上記の状況のほか、本土地は雑木、雑草が密生、繁茂した状態となっており、長期間にわたり管理がなされていない状態と思われたこと、本土地には第三者の占有を示す徴表は窺えなかったこと及び「関係人の陳述等」記載の所有者会社代表者の陳述から本土地は所有者が雑木、雑草を密生、繁茂させた更地の状態で占有するものと認められる。

(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
6年11月12日 (火)	執行官室	千葉地方法務局館山支局に対し、本土地及び隣地の地積測量図、隣地の不動産登記記録全部事項証明書各送付嘱託 館山市役所に対し、航空写真重ね地番図等送付嘱託
6年11月18日 (月)	執行官室	千葉地方法務局館山支局から隣地の不動産登記記録全部事項証明書、本土地及び隣地の地積測量図について備付なしの回答書各到着
6年11月20日 (水)	執行官室	館山市役所から航空写真重ね地番図等到着
6年11月29日 (金) 11:30-12:25 12:33-12:38	物件所在地 当職携帯電話	物件調査、写真撮影 所有者会社代表者に架電、占有関係聴取
6年12月2日 (月)	執行官室	千葉地方法務局館山支局に対し、隣地の不動産登記記録全部事項証明書送付嘱託
6年12月5日 (木)	執行官室	千葉地方法務局館山支局から隣地の不動産登記記録全部事項証明書到着

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地番区域見出

姓名	印	印
署名		署名

請求部	所在	館山市笠名字浜				地番	1556番			
出力縮	1/500	精度区		座標系 番号記号		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	昭和48年2月10日				備考 年月日 (原図)			補記事項		

(A 3判をA 4判に縮小した)

⑥ 枚目)





物件1



(黄色破線は概ね推認される範囲を示したに留まる。以下同)

物件1





令和6年（ケ）第390号一①

令和6年12月24日 現地調査

令和7年 1月16日 評 価

第 7 - 7 号 発行番号

令和7年 1月20日 提 出 日

千葉地方裁判所

民事第四部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

竹 迫 守 夫

第1 評価額

物件1（土地）	金 23,870,000 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ついて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。		地 目 雑種地
番 号	特 記 事 項		
	道路・隣接地との境界は判然としない。		

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 館山市笠名字浜
地 番 1 5 5 6 番
地 目 宅地
地 積 2 5 5 2. 0 6 平方メートル
- 2 所 在 館山市笠名字浜
地 番 1 5 6 0 番 3
地 目 雑種地
地 積 1 5 5 平方メートル
- 3 所 在 館山市笠名字浜
地 番 1 5 6 0 番 4
地 目 雑種地
地 積 6. 6 1 平方メートル
- 4 所 在 館山市笠名字浜
地 番 1 5 6 0 番 5
地 目 雑種地
地 積 9. 9 1 平方メートル
- 5 所 在 館山市笠名字浜
地 番 1 5 6 0 番 6
地 目 雑種地
地 積 9. 9 1 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）

位 置 ・ 交 通	J R 内房線「館山駅」の南西方・道路距離約 3,800m, バス停「市営住宅館山海上技術学校前」の北東方徒歩 6 分程度。（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	中小の倉庫, 作業場等に既存の一般住宅が点在し, 畑等の空地も多く見られる地域。道路は幅員約 3m 程度の舗装道路が標準で地勢はほぼ平坦。	
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 規 制	非線引都市計画区域 準工業地域 指定 60 % 指定 200 % ない（建築基準法 22 条区域） 格別なものはない
画 地 条 件	形状（ほぼ台形）, 地勢（ほぼ平坦）, 接道方位（西・東）, 間口（約 58m）, 奥行（約 49m）, 地積 2,552.06 m ² （後記特記事項 1 参照）	
接 面 道 路 の 状 況	西側法定外道路, 幅員（約 3m）, 連続性（行止り）, 舗装（未舗装）, 歩道（無）, 側溝（無）, 高低差（ほぼ等高） 東側法定外道路, 幅員（約 1.8m）, 連続性（行止り）, 舗装（未舗装）, 歩道（無）, 側溝（無）, 高低差（ほぼ等高）	
	建築基準法上の種類	西側：建築基準法第 42 条 2 項該当 東側：該当なし
	セットバック	要（後記特記事項 2 参照）
	再建築の可否	可（ただし後記特記事項 2・3 参照）
土地の利用状況等	更地の状態であると認められる。	
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（西側道路の南方に本管埋設あり）
	ガス配管	なし
	下 水 道	なし
土 壌 汚 染 等	・土壌汚染対策法要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。水質汚濁防止法上の特定事業場の指定はない。現況は雑草が繁茂する更地であり, 過去住宅地図においても土壌汚染を疑わせる徴表は認められなかった。 ・上記の経緯及び過去住宅地図の調査並びに現地調査において, 地下埋設物の存在を疑わせる徴表は認められなかった。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

特 記 事 項	1. 物件 1 を測量した地積測量図は法務局に備付がなく、道路・隣接地との境界は判然としない。館山市建設課管理係に備え付けの地積測量図を基に検尺したところ、登記地積と現況に大きな齟齬はないと推定されるが、境界及び地積の確定には専門家による測量を要する。 2. 登記上地目は宅地であるが、法務局で調査したところ物件 1 上に建物が存した登記記録は見当たらなかった。 3. 西側法定外道路は建築基準法第 42 条 2 項該当の道路で建物建築にあたっては官民境界査定のうえ担当部署と協議が必要とのことである（県安房土木事務所建築宅地課にて聴取）。再建築にあたってのセットバックの範囲は官民境界査定未済のため不明。 4. 北側には公図上法定外道路があるが現況道路形態はない。さらにその北側に隣接する蟹田川（準用河川）を介して陸上自衛隊館山航空基地に直面し、航空機等発着の際に騒音がある。河川に隣接することにより建替等に関する制限は特段ないが、航空法の適用もあるため建替等に当たっては市建設課に事前相談が要請されるとのことである（市社会安全課及び建設課にて聴取）。 5. 東側法定外道路の東側に開渠水路あり。 6. 館山市 web 版防災マップに津波に関する想定情報あり。
----------------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の土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	16,700	(1-0.20)	2,552.06		34,096,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（君津9-2）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 21,700 円/㎡ × 100/100 × 100/100 × 100/130 = 16,700 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：標準的画地と認められ必要なし。

◇地 域 格 差：公示地等は交通接近条件・街路条件・環境条件で優る点を考慮した。

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：規模過大でセットバックを要する減価要因、二方路地である増価要因等を総合的に考慮して査定 -20%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

2 評価額の判定

前記により求めた価格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。

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) 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
1	34,096,000			1.0	0.7	23,870,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：必要なし。

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（館山－3）

所 在：館山市宮城字寺下1163番11

価 格：21,700 円/㎡

位 置：「館山駅」の南西方約3.1kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：230 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西側幅員6m市道

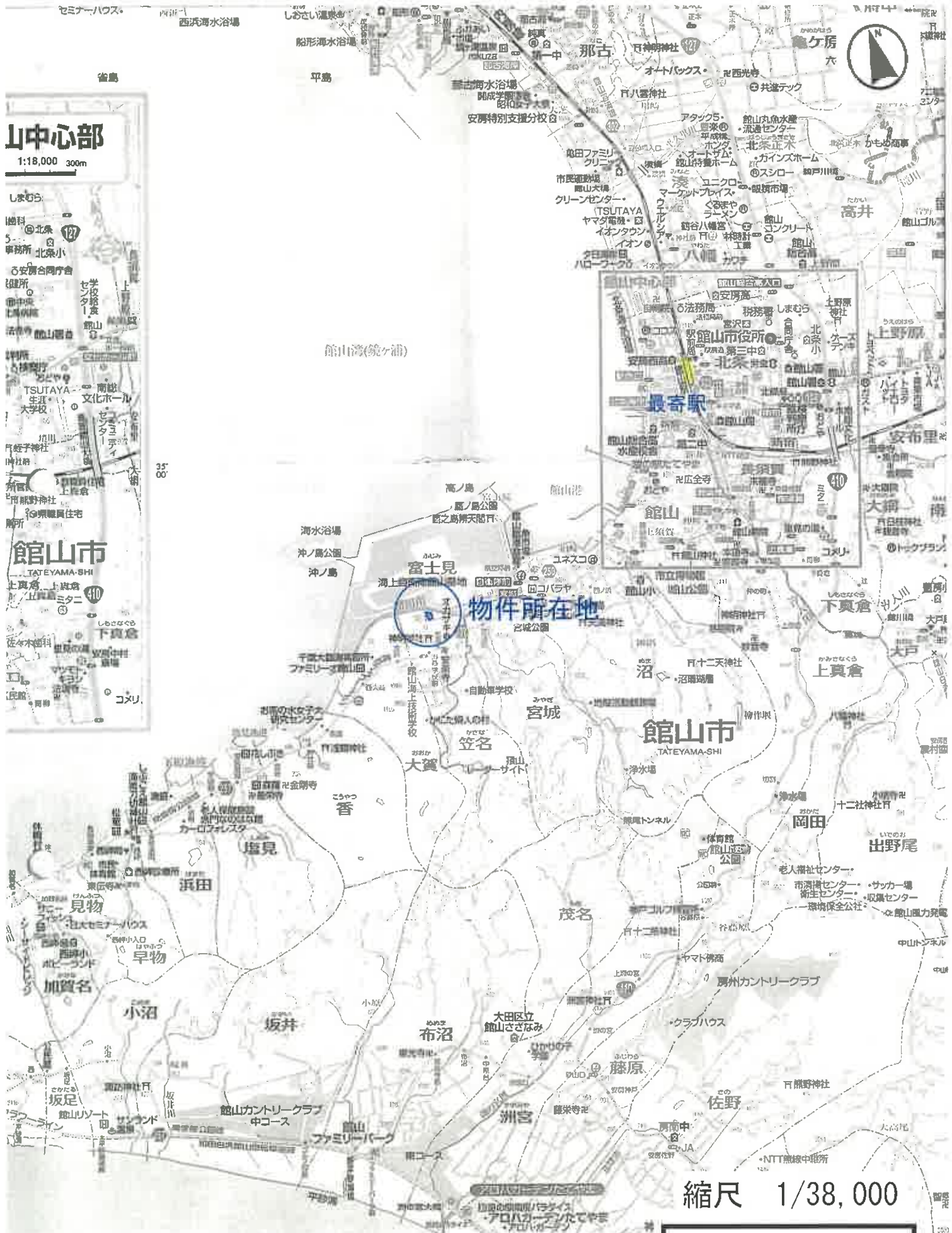
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域，第一種住居地域（建蔽率60%・容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅，アパート等が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写

以 上



縮尺 1/38,000

位置図

「館山市・南房総市・鋸南町」都市地図 昭文社2017年2版

