

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月26日  
 千葉地方裁判所民事第4部  
 裁判所書記官 澤 真理子

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 8年 6月10日 午前 9時00分から 令和 8年 6月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月24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 7月 8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 6月25日 午前 9時00分から 令和 8年 6月29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 5月26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

- |   |   |   |           |
|---|---|---|-----------|
| 1 | 所 | 在 | 東金市依古島字南割 |
|   | 地 | 番 | 179番3     |
|   | 地 | 目 | 雑種地       |
|   | 地 | 積 | 441平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月 1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】

売却基準価額は、廃棄物等が大量に残置し処分を要する可能性が高いこと、土壌汚染が存する可能性が否定できないこと等を考慮して定められている。

《 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 東金市依古島字南割  
地 番 179番3  
地 目 雑種地  
地 積 441平方メートル



令和7年(ケ)第458号  
令和7年1月27日受理  
令和8年3月9日提出

# 現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 田中 劍吾

(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 東金市依古島字南割  
地 番 179番3  
地 目 雑種地  
地 積 441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	<input type="checkbox"/> 宅地（物件） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件） <input type="checkbox"/> 農地（物件） <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地（物件1） <input type="checkbox"/> 山林（物件） <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本土地を更地（資材等置場）の状態に占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	<p>1 本土地内には、大量の資材や廃材、大型コンテナ、ドラム缶、ごみ等が置かれている(写真①乃至⑤参照)。本土地上に建物は存在せず、当職の調査では、滅失登記された建物もなかった。</p> <p>2 本土地の南西側が有効幅員4.5メートルの市道に接する。公図上及び法務局備え付けの地積測量図上では本土地と上記市道との間に水路が存在するが、現況において水路は確認できない(写真①②参照)。</p> <p>3(1) 本土地と各隣接地とはコンクリートブロック基礎のフェンスで仕切られており、本土地の範囲は明確である。なお、南東側隣接地(179番1、所有者：債務者兼所有者)は、太陽光発電設備の敷地である。</p> <p>(2) 北西側のフェンスが外側に傾いた状態である(写真⑥参照)。</p> <p>4 本土地南東端付近に単管パイプで組み立てられたゴルフ練習用(推測)の簡易な構造物や仮設の棚等も存在した。</p>
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="text-align: right;">           地方裁判所 支部 令和 年( )第 号            保管開始日 令和 年 月 日         </div>
建物 (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣事業会社の作業従事者	本土地に出入りしている人を見ることはありません。 (令和8年2月9日に面談聴取)
■債務者兼所有者の破産管財人弁護士	本土地は、従前、債務者兼所有者の資材置場として使われていました。本土地を誰にも貸していません。 本土地内に第三者が不法投棄した廃材やゴミがあるようです。 本土地内の廃材等を撤去する予定はありません。 (令和8年2月27日に電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

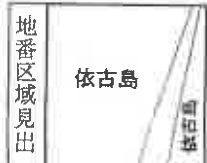
( 3 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年1月28日(水) ① 9:25-9:35 ② 14:27-14:30	① 物件所在地 ② 千葉地方法務局 東金出張所	① 物件確認、占有調査、写真撮影 ② 本土地隣接地の登記調査
8年2月3日(火) 10:35-10:45	東金市役所課税課	本土地付近の地番図等取得
8年2月9日(月) ① 11:00-11:40 ② 14:56-15:00	① 物件所在地 ② 千葉地方法務局 東金出張所	① 評価人とともに立入調査、写真撮影、近隣事業会社の作業従事者より本土地の利用状況を面談聴取 ② 本土地上の建物登記の有無調査 (登記された建物なし)
8年2月27日(金) 11:53-11:56	当職携帯電話	債務者兼所有者の破産管財人弁護士に本土地の占有状況等を聴取
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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。



A3判をA4判に縮小

請求部	所在	東金市依古島字南割			地番	179番3		
出縮力尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	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7年12月12日  
千葉地方法務局東金出張所  
登記官

請求番号：22-1  
(1/1)

( 5 枚目)



登記年月日：令和7年6月4日

地積測量図

地番 179-2-3

土地の所在 東金市衣古島字南割

直角座標法求積表 (任意座標)

地積点名	X	座標 Y	座標 Y <sub>n+1</sub>	X <sub>n</sub> (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
P.8	525.515	525.372	58.513	32329.313195
K.7	534.998	556.867	21.146	11313.067708
G.6	511.410	546.518	-31.192	-15951.905720
S.9	521.320	527.675	-17144.65840	-14210.59868
G.1	528.706	513.631	-26.878	-8689.974929
G.2	503.877	500.797	-13.277	12338.503250
K.10	504.110	500.354	24.575	2033.794796
面積			1016.8973950	
地積			1016.89	

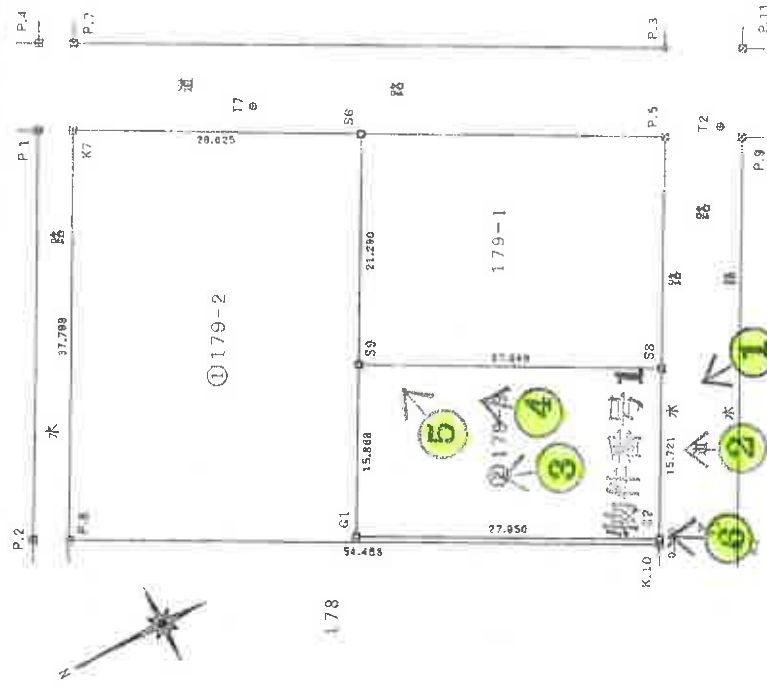
地積点名	X	座標 Y	座標 Y <sub>n+1</sub>	X <sub>n</sub> (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
S.9	521.320	527.675	1.080	561.025600
S.8	496.559	514.711	-26.878	-13346.512802
G.2	503.877	500.797	-1.080	-944.187160
G.1	528.706	513.631	26.878	14210.59868
面積			882.885506	
地積			441.4427530	

座標リスト (任意座標)

測点名	X	座標 Y	座標
P.2	555.359	526.859	
P.1	537.842	560.358	
P.4	534.038	567.631	
P.7	531.194	566.142	
P.3	482.826	540.820	
P.11	476.439	537.478	
P.5	486.648	533.554	
P.9	480.261	530.209	
K.1	497.720	496.998	
T.1	500.000	500.000	
T.2	481.646	532.103	
T.7	519.178	553.340	

測量年月日 令和元年5月27日

写真撮影位置と方向



- 千葉県コンクリート杭
- 東金市コンクリート杭
- コンクリート杭
- ◇ 計測点
- ▽ 木
- 金

作成者

申請人

縮尺 500

令和元年 5月28日 (作成)

(千葉県土地家屋調査士会刊紙)



①



②



③



④

大型コンテナ



⑤

ドラム缶

※地表の白い物は残雪である



⑥

フェンスが外側に傾いている

令和7年(ケ)第458号

令和8年2月9日 現地調査

令和8年3月2日 評価

第2026-3号 発行番号

令和8年3月9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

橘 英 雄

## 第1 評価額

価 格	
物件1（土地）	金230,000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。		同左
番号	特記事項		
1	特にない。		

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 | 東金市依古島字南割 |
|   | 地 | 番 | 179番3     |
|   | 地 | 目 | 雑種地       |
|   | 地 | 積 | 441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	JR東金線「東金駅」の南東方・道路距離約6km JR東金線「福俵駅」の南東方・道路距離約5km 最寄りバス停「依古島」の北方約230m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	田の中に農家住宅、資材置場等も見られる地域である。	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	用途無指定
	建蔽率	指定60%
	容積率	指定200%
	防火規制	なし
	その他の規制	なし
画地条件	形状(長方形)、地勢(平坦)、接道方位(南西)、 間口(約15.7m)、奥行(約27.9m)、 地積(441㎡(登記とほぼ同じ))	
接面道路の状況	南西側市道(4436号線)、幅員(約4.5m(有効幅員、特記事項参照))、 連続性(普通)、舗装(無)、歩道(無)、側溝(無)、高低差(等高)	
	建築基準法上の種類	第42条1項1号道路(特記事項参照)
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	廃材や資材、大型コンテナ等が置かれた資材置場である。 隣地は北西側が帯状地を介して山林、南東側が太陽光発電用地、北東側が作業場である。	
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(但し南西端付近までは前面道路に本管あり) ガス配管 なし(但し前面道路に本管あり) 下水道 なし(但し前面道路に農業集落排水事業の本管あり)	
土壌汚染等	・分合筆前の登記過去地目は「田」であり、昭和50年、昭和58年の航空写真の調査からは田畑の区別が困難なものの農地であると思われる状況が確認できる。その後、東金市農業委員会によれば元番で平成元年に	

	<p>農地転用の許可を得ており、平成4年、平成8年、平成13年、平成22年の航空写真では未利用地の状況、平成27年の航空写真では整地されている状況、令和5年の航空写真では資材置場として利用されている状況が確認できる。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・東金市の元番の農地転用許可の時期は平成元年であるが、航空写真からは土盛りの時期は不明瞭である(googleストリートビューでは平成26年には土盛り済みであることが確認できる。)。東金市環境保全課によれば平成18年から「東金市土地の埋立て等及び土砂等の規制に関する条例」により500㎡以上の土地の埋立について規制されており、対象地は令和元年の分筆前までは面積が該当するものの条例に関して記録は確認出来ないとのことである。また山武地域振興事務所地域環境保全課によれば平成9年に残土条例が制定され県への届出は3,000㎡以上からとのことである。よって条例による届出が確認できず、廃材や資材等により地表の状況等が確認できないため土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在する可能性を否定できない。</li> <li>・現地調査ではガソリンの缶、ドラム缶等が残置しており、土壌汚染が存する可能性を否定できない。なお、本物件の所有者の法人登記にはその目的に「産業廃棄物、一般廃棄物及び医療廃棄物の収集運搬、中間処理、最終処分場の建設、運営及び管理」とある。</li> <li>・現地調査では、上記のドラム缶等の外、大型コンテナ、廃材(木材、コンクリート片、アスファルト片等)、複数のガラ袋(中身不明)、空缶、コンクリート製品、塩ビパイプ、物流タレット(木製)等が大量に残置しており、処分に相応の費用を要するものと判断される。なお、山武地域振興事務所地域環境保全課によれば残置物が産業廃棄物と判断されると、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」により買主が適切な産廃業者に処分を依頼し費用を負担する可能性が高いとのことである。</li> <li>・東金市生涯学習課によれば周知の埋蔵文化財包蔵地「大関城跡」に指定されており、建物の建築等に当たっては届出等を要するとのことである。</li> </ul>															
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・隣接地の登記の状況等は次のとおりである。</li> </ul> <table border="1" data-bbox="534 1697 1433 1915"> <thead> <tr> <th>地番</th> <th>登記地目</th> <th>現況地目</th> <th>面積</th> <th>所有者</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>179番1</td> <td>雑種地</td> <td>同左</td> <td>595㎡</td> <td>法人(本件債務者兼所有者)</td> </tr> <tr> <td>179番2</td> <td>宅地</td> <td>同左</td> <td>1,016.89㎡</td> <td>法人</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>・北西側の隣地から約0.3m高く、北東側、南東側の隣地と概ね等高に接面する。</li> <li>・対象地は東金市のハザードマップにおいて洪水浸水想定区域(想定最大</li> </ul>	地番	登記地目	現況地目	面積	所有者	179番1	雑種地	同左	595㎡	法人(本件債務者兼所有者)	179番2	宅地	同左	1,016.89㎡	法人
地番	登記地目	現況地目	面積	所有者												
179番1	雑種地	同左	595㎡	法人(本件債務者兼所有者)												
179番2	宅地	同左	1,016.89㎡	法人												

規模)の0.5m未満の区域及び0.5m～3.0m未満の区域が混在している。

- ・農地に盛土がされており軟弱地盤の可能性がある。
- ・周囲をコンクリートブロック基礎の柵で囲まれており、地積測量図と合わせて概ね境界を把握することが可能である。
- ・北西側の柵が外側に傾いた状態である。
- ・記載した道路幅員 4.5mは水路部分を含めた簡易計測による有効幅員である。また、東金市建設課備付の道路台帳では市道の幅員は 4mであるが、南西側市道は道路敷と水路敷が混在しており、同課備付の道水路確定図の全幅は合わせて約 7.2m、同課によればそのうち約 4.6mが市道の用地幅で水路が市道の両側に約 1.3mずつあるとのことである。よって利用に当たっては水路の占有許可を得る必要があるとのことである。また、山武土木事務所建築宅地課によれば少なくとも 4mは有効幅員であるため建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路となり、水路幅が 2m未満であるため、建築基準法第 43 条 2 項 2 号の許可は不要とのことである。
- ・隣地の雑木の枝が対象地側に越境している。
- ・単管パイプによるゴルフ練習用と思料される簡易な構造物や仮設の柵等がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1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/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) 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	8,640	0.88	441	—	3,353,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（東金（県）－4）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 14,600 \text{ 円/m}^2 & \times & 100/100 & \times & 100/103 & \times & 100/164 & = & 8,640 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

◇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：南西道路+3%

◇地域格差：街路、交通接近、環境、行政条件の格差等を考慮した。

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：画地規模 . . . ▲10%

軟弱地盤の可能性 . . . ▲2%

$$\text{計算式（相乗積）} \cdot \cdot \cdot (1-0.1) \times (1-0.02) = 0.88$$

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） （1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	3,353,000		0.1	0.7	230,000

イ 占有減価修正：特にない。

ウ 市場性修正：廃棄物等が大量に残置し処分を要する可能性が高いこと、土壌汚染が存する可能性が否定できないこと、水路用地を介在すること等を考量し市場性修正▲90%とした。

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（東金（県）－4）

所 在：東金市家徳字東横宿824番27

価 格：14,600円/㎡

位 置：JR東金線「東金駅」の東方約4.2kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：264㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南西側幅員5m市道

用途指定等：非線引都市計画区域（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住宅地域

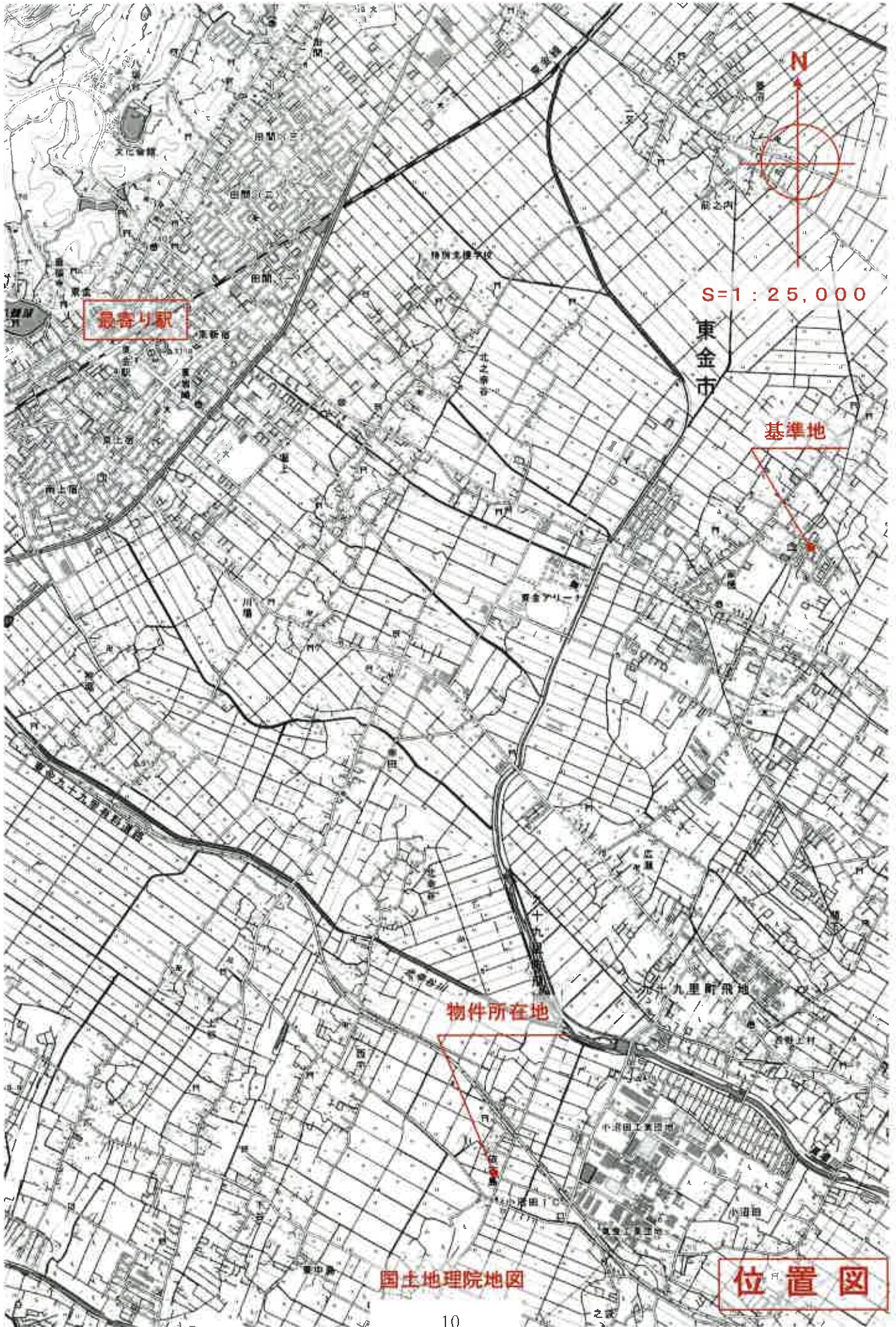
## 第7 附属資料

### 1 目的物件の位置図

### 2 公図写

### 3 地積測量図

以 上



最寄り駅

S=1:25,000

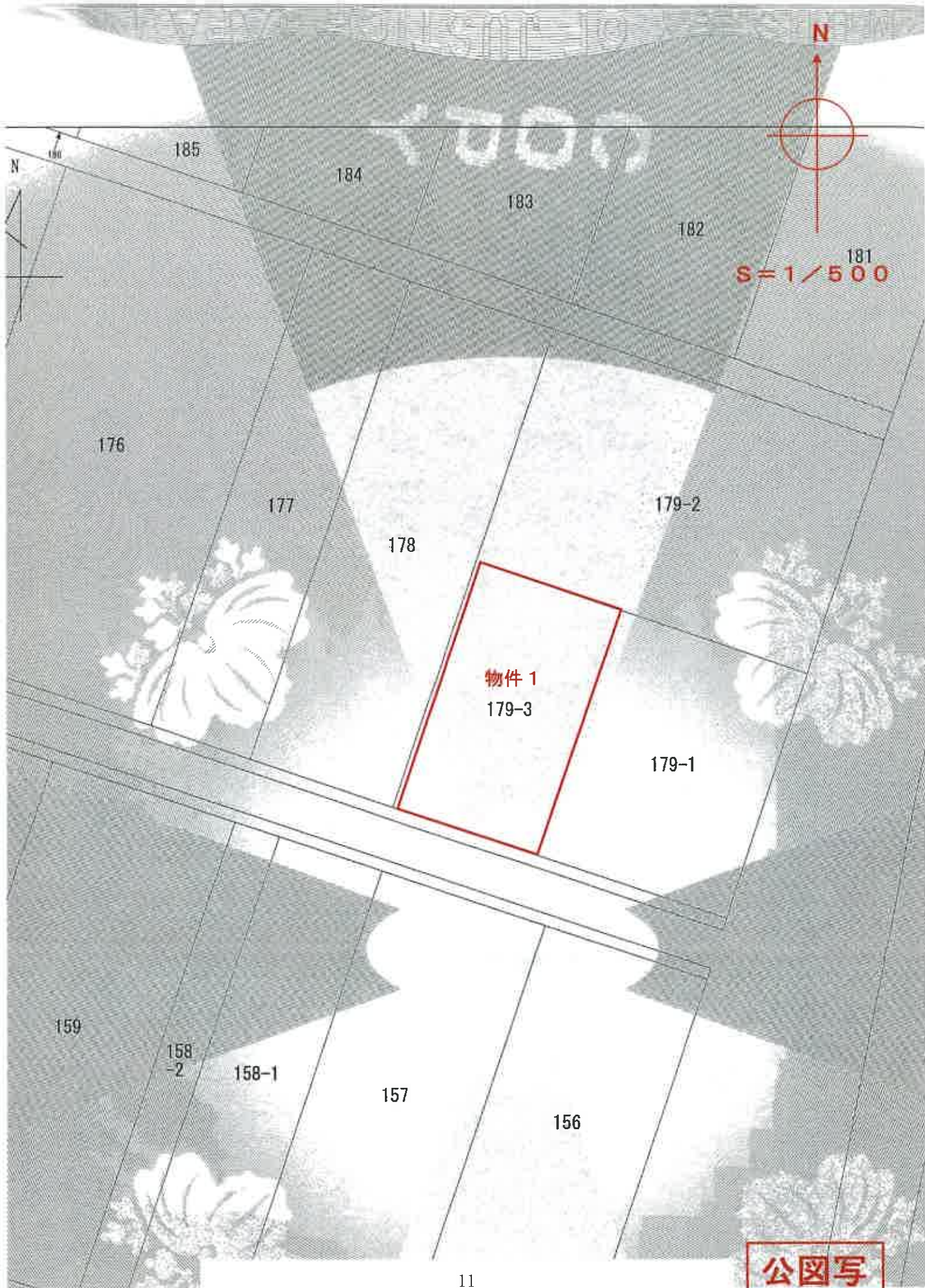
東金市

基準地

物件所在地

国土地理院地図

位置図



S = 1 / 500

物件 1  
179-3

公图写

地積測量図

地積測量図 測量市役所測量課

座標変換結果表(任意座標)

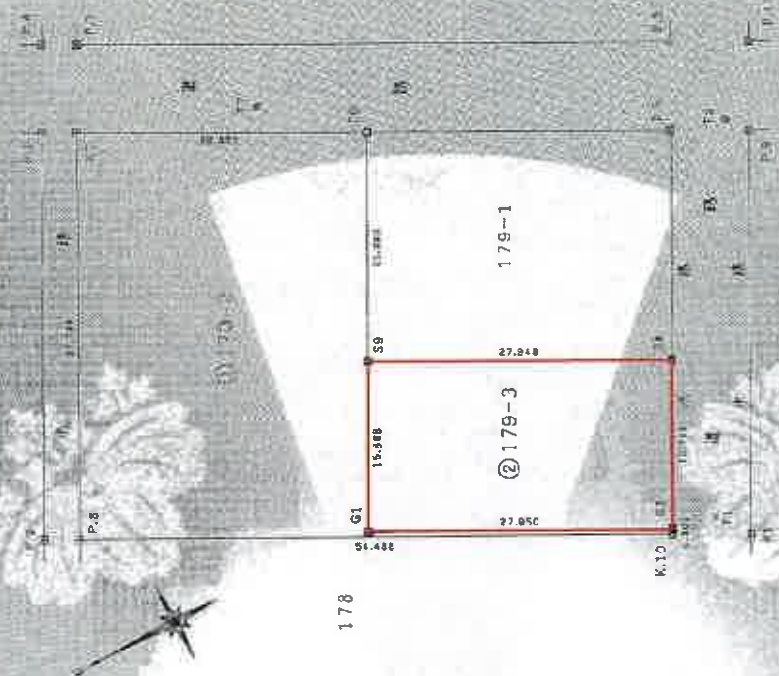
測点名	X	Y	X <sub>0</sub>	Y <sub>0</sub>	X <sub>1</sub>	Y <sub>1</sub>
S9	112,315	58,592	58,513	123,810	58,513	123,810
S8	96,898	58,867	58,100	113,007	58,100	113,007
S6	103,110	54,510	51,198	119,730	51,198	119,730
S4	29,320	67,675	27,883	71,062	27,883	71,062
G1	52,306	61,631	26,878	64,100	26,878	64,100
G2	501,877	680,787	-17,677	563,110	-17,677	563,110
K10	502,110	600,554	24,675	123,810	24,675	123,810
		面積	201,544.298			
		地積	101,772.149			
		地積	101,772.149			

測点名	X	Y	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n</sub>	X <sub>0</sub>	Y <sub>0</sub> +1-Y <sub>0</sub>
S9	591,320	527,675	1,080	583,078	580,000
S8	496,559	514,711	-26,878	-13,416	512,929
G2	503,877	500,797	-1,080	-544,187	160
G1	528,706	513,631	26,878	14210,559	868
		積面積	882,885		506
		地積	441,442		

座標リスト(任意座標)

測点名	X	Y
S9	591,320	528,359
S8	537,842	560,368
S7	534,038	567,631
S5	501,104	566,142
S3	282,578	540,820
S2	276,439	537,476
S1	486,643	531,512
K1	480,293	530,700
K2	497,739	516,108
G1	500,000	500,000
G2	483,643	525,000
K10	119,138	539,080

測量年月日 令和5年10月7日



測量市役所測量課  
測量士 佐藤 誠  
測量士 佐藤 誠  
測量士 佐藤 誠  
測量士 佐藤 誠

作成者

申請人

縮尺 500