

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月16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 7月 1日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 8日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15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29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 7月16日 午前 9時00分から 令和 8年 7月21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 6月16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	市原市五井
	地	番	9024番
	地	目	宅地
	地	積	135.32平方メートル



令和7年（ケ）第368号

## 注 意 書

本件の評価については、補正書をご覧ください。（令和7年12月16日発行の評価書は参照していただく必要はありません。）

千葉地方裁判所民事第4部売却係

## 物件明細書

令和 8年 4月16日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 仲村 泰子

---

---

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】

売却基準価額は地下埋設物の可能性があること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 市原市五井  
地 番 9024番  
地 目 宅地  
地 積 135.32平方メートル



令和7年(ケ)第368号  
令和7年11月4日受理  
令和7年12月15日提出

# 現況調査報告書

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 市原市五井  
地 番 9024番  
地 目 宅地  
地 積 135.32平方メートル





関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■隣地事業所従業員	本土地は3年位前から廃材やゴミが置かれた状態になっています。今でもた まに所有者会社が廃材等を持ち込んでいます。

(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、市原都市計画事業特別工業地区第二土地区画整理事業確定図（市原市役所から入手）及び別添写真のとおりである。

### 第2 物件1について

- 1 本土地は北東側及び南東側がそれぞれ公衆用道路に面する北東側角が角切りされた長方形の平坦な角地である。北東側公衆用道路に面する一部を除き、本土地の周囲にはフェンス、スチールパイプ柵が設置されており、本土地の範囲を確認することは容易である。
- 2 次の本土地における状況及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から本土地は所有者会社が建物が存在しない更地の状態で、廃材等置場として使用し、占有するものと認められる。なお、所有者会社に対し、占有関係照会書を送付するも期限までに回答がなかった。
  - (1) 本土地には廃材、廃家電、ゴミ等が山積された状態となっている。
  - (2) 本土地北東側フェンス部分に所有者会社名が表示された看板が掲げられていた。
  - (3) 本土地には第三者の占有を示す徴表は窺えなかった。
  - (4) 千葉地方法務局市原出張所に本土地上の建物登記について照会したところ、「建物の登記は見当たりません。」との回答を受けた。

(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
7年11月14日(金) 10:20-10:56	物件所在地  執行官室	物件調査、写真撮影 隣地事業所従業員に面談、占有関係聴取、  千葉地方法務局市原出張所に対し、本土地上の登記建物及び隣地の不動産登記記録全部事項証明書送付嘱託
7年11月19日(水)	執行官室	千葉地方法務局市原出張所から上記嘱託に係る文書到着 所有者会社に対し、占有関係照会書送付
7年11月28日(金)	執行官室	千葉県市原土木事務所に対し、市原都市計画事業特別工業地区第二土地区画整理事業確定図送付嘱託
7年12月9日(火)	執行官室	千葉県市原土木事務所から上記嘱託に係る文書到着

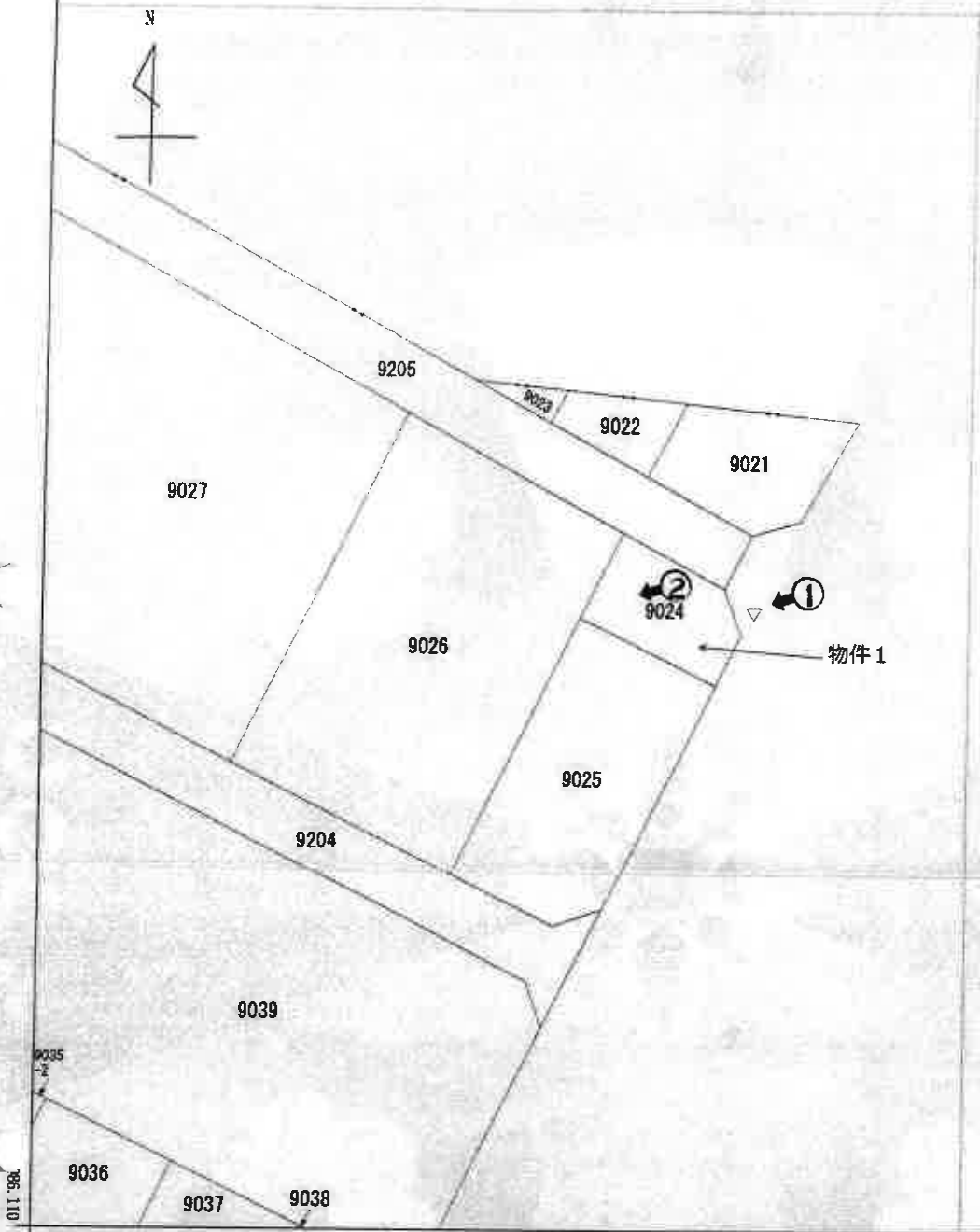
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写

(座標値種別：図上測定)

+22490.289

-51890.110



+22365.289 (座標値種別：図上測定)

(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) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

請求部	所在	市原市五井			地番	9024番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成23年3月			備付年月日 (原図)				補事項	

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)

(A3判をA4判に縮小した)

令和7年9月16日

千葉地方法務局

請求番号：29-1

登記官

( 6 枚目)

(1/1)





1



2



副本

令和7年（ケ）第368号

令和8年3月31日提出日

千葉地方裁判所

民事第4部 御中

## 補正書

令和7年12月16日発行，発行番号第25K-927号，事件番号：令和7年（ケ）第368号，につきまして，評価書発行後に債務者兼所有者から提出された回答書の内容を反映し，評価書の該当箇所を補正いたします。（アンダーライン箇所が補正箇所）

評価人 不動産鑑定士

山口真由美

## 第1 評価額

評 価 額	
物件1 (土地)	金 3,730,000 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	ない。		

物 件 目 録

1	所	在	市原市五井
	地	番	9024番
	地	目	宅地
	地	積	135.32平方メートル



## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	JR内房線, 小湊鉄道「五井」駅の北西方・約2.4km(道路距離) (別添「位置図」参照)		
付近の状況	工場、倉庫、事業所の周りに空地の多い地域		
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	市街化区域	
	用途地域	準工業地域	
	建蔽率	指定 60%	
	容積率	指定 200%	
	防火規制	—	
	その他規制	宅地造成等工事規制区域	
		市原市景観条例	
建築基準法第22条及び第23条指定区域			
特別工業地区			
		首都圏近郊整備地帯	
画地条件 (規模, 形状等)	形状:(略長方形地) 地勢:(略平坦) 接道方位:(北東・南東) 間口:(約11.8m) 奥行:(約9.5m) 地積:(135.32㎡) (登記とほぼ同じ) 接面道路との関係:(角地) 隣地との高低差:(各隣接地と略等高)		
接面道路の状況	北東側(市道) 路線名(2474号線) 幅員(約6m) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(有) 高低差(道路と概ね等高)		
	南東側(市道) 路線名(コ027号線) 幅員(約9m) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(有) 側溝(有) 高低差(道路と概ね等高)		
	建築基準法上の種類	いずれも建築基準法第42条1項1号	
	セットバック	不要 セットバック部分の面積 —	
	建築の可否	可能	

土地の利用状況等	物件1	更地であるが、家電、廃材、ゴミ等が置かれている。
	隣地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北東側：市道を介して未利用地</li> <li>・南東側：市道を介して未利用地</li> <li>・南西側：事業所</li> <li>・北西側：事業所</li> </ul>
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり	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。
土壌汚染等	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件1は従来山林であった土地を宅地へと転換した土地であり、土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。</li> <li>2. <u>地下埋設物の存否は確認できないが、下記特記事項2のとおり、地下埋設物が存在する可能性は否定できない。</u></li> <li>3. 『ちば情報マップ』によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。</li> </ol>	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 物件1の敷地の範囲、境界線についてはブロック塀等により明瞭に判別され、現況の地形はほぼ公図等に符合するものと推測する。</li> <li>2. <u>債務者兼所有者の回答書によれば、過去に物件1上において、塗料を燃やしたり、捨てたりしていた経緯があるとのことで、それらが地中に堆積している可能性があるとのことである。</u></li> </ol>	

## 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	土地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	53,600	1.05	135.32	1.00	7,616,000

ア 標準価格：(公示価格等からの規準)

地価公示等(基準地 市原(県)9-3)

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 51,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(105)}{100} & \times & \frac{100}{(100)} & \times & \frac{100}{(100)} & = & 53,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：－ (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) 100

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：角地+5% (格差率) 1.05  
(相乗積)

ウ 地積：登記簿数量による。

エ 建付減価：－ (格差率) 1.00

## 2 評価額の判定

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

### 評価額

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	7,616,000	1.00	<u>0.70</u>	0.70	<u>3,730,000</u>

イ 占有減価修正：特になし

ウ 市場性修正：家電、腐材、ゴミ等が置かれていること及び地下埋設物の可能性  
があることにより市場性修正を行った。

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

- ・ 基準地価格（市原（県）9-3）

所 在	市原市五井9093番1外
価 格	51,000円/㎡
位 置	JR内房線，小湊鉄道「五井駅」の北西方約2.2kmに位置する。
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	1,013㎡
供 給 処 理 施 設	水道，下水
接 面 街 路	西9m市道
用 途 指 定 等	市街化区域，準工業地域（建蔽率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要	中小規模の工場、倉庫、営業所等が混在する地域

## 第7 附属資料

1. 位置図
2. 地図写

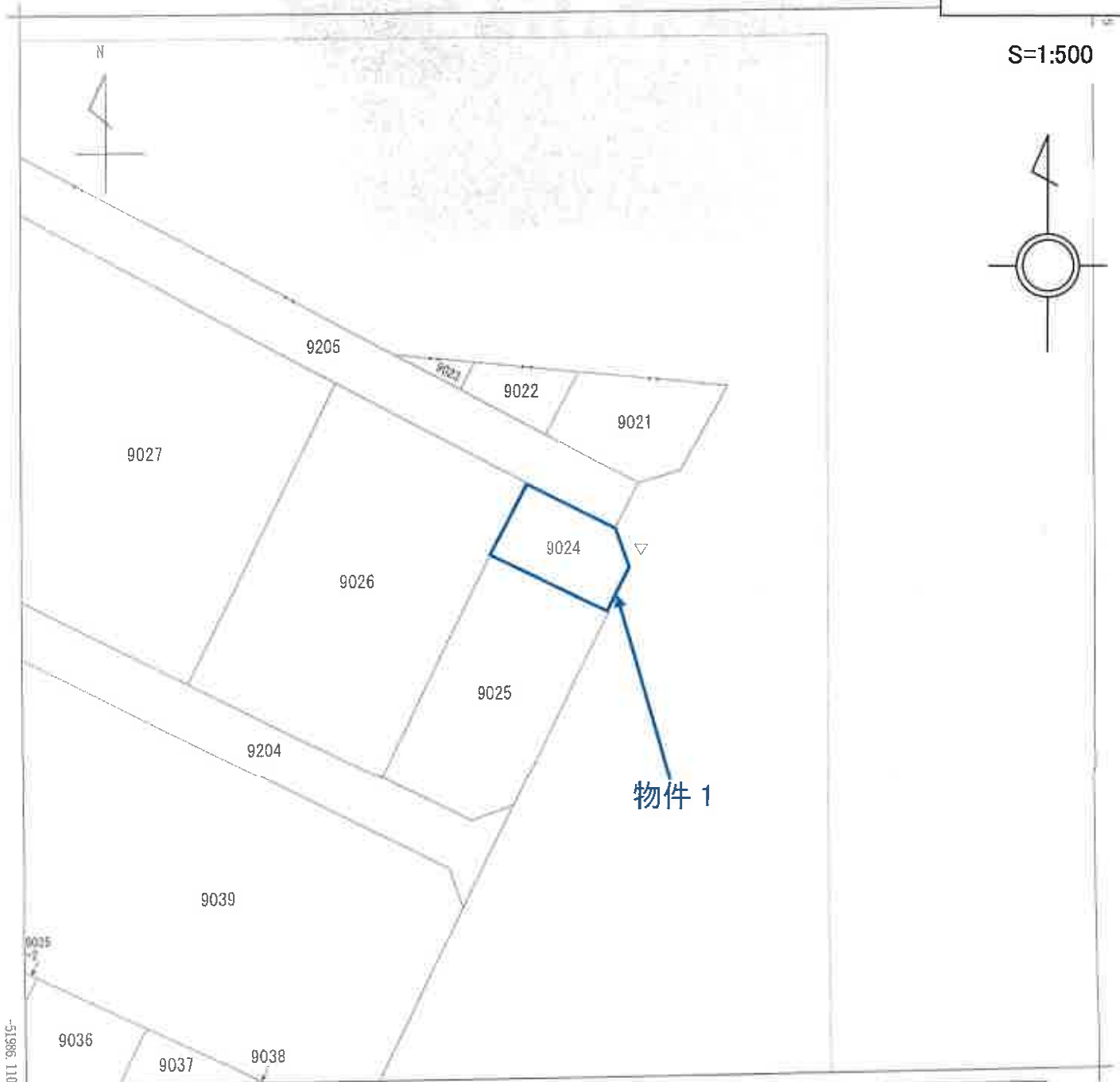
以 上



# 地図写

(座標値種別：図)

S=1:500



+22365.289 (座標値種別：図上測定)  
 (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) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	市原市五井		地番	9024番				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成23年3月			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。

複合機にて A3 を A4 に縮小

(千葉地方法務局市原出張所管轄)

令和7年9月16日

千葉地方法務局

請求番号：29-1

登記官