

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 15 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 渡 邊 美和子

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 9 月 30 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 7 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 14 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 10 月 28 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 10 月 15 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 19 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 9 月 15 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2,610,000 2,088,000	一括	522,000	49,654	0
1	350,000				
2	2,260,000				



物 件 目 録

1 所 在 いすみ市小澤字筆崎
地 番 1149番1
地 目 宅地
地 積 84.00平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 いすみ市小澤字筆崎
地 番 1150番1
地 目 宅地
地 積 548.00平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 8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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号131番)の登記が存在する。

【物件番号1, 2】

・隣地(地番1157番)との境界が不明確である。

・売却基準価額は、上水道を利用するには、給水申込み加入金と工事費用などを自己負担する必要があるが、通常より費用がかかる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。



※11※

物 件 目 録

- | | | |
|---|------|--------------|
| 1 | 所 在 | いすみ市小澤字筆崎 |
| | 地 番 | 1149番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 84.00平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 2 | 所 在 | いすみ市小澤字筆崎 |
| | 地 番 | 1150番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 548.00平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |



令和8年(ケ)第129号
令和8年5月7日受理
令和8年6月19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 | いすみ市小澤字筆崎 |
| | 地 | 番 | 1149番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 84.00平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | いすみ市小澤字筆崎 |
| | 地 | 番 | 1150番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 548.00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、2
現 況 地 目	☒ 雑種地（物件 1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 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草を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	1 本土地は更地のままで何も使っていません。 2 南西側隣地の1157番に市立浪花小学校があります。小学校の敷地に面して設置されているフェンスが本土地の公図の形状とは違って、真っ直ぐに設置されていて、物件2の南西側の凹んだところが小学校の土地を取り込んだようになっているとのことですが、そのことは知りませんでした。 3 本土地の東側から北側は水路に面しています。 4 10年位前から、小学校から毎年5月末から6月上旬頃に行う運動会の際だけ、本土地を駐車場として使わせて欲しいと頼まれて、そのときだけ無償で駐車場として使ってもらっています。現在、本土地は草刈りがされている状態とのことですが、草刈りは小学校がやったものだと思います。 5 本土地の北西側の角に「介護タクシー ラビットハイヤー」と書かれた看板が立っています。看板は20年位前に立ちましたが、10年位前にタクシーをやっていた方が亡くなってしまったので、その看板は今ではありません。立ったままになっているだけです。 6 所在が1150番地に家屋番号131の建物登記があるとのことですが、本土地に建物が建ったことはありません。その建物登記のことはよくわかりません。
■市立浪花小学校教頭	1 毎年5月末から6月上旬頃に1年に1回開催する運動会の際の駐車場として所有者に了解を取って、そのときだけ本土地を駐車場として使わせてもらっています。もうすぐ運動会なので、先日、本土地の草刈りをしました。草刈りは小学校が自主的にしているだけで、そのことは所有者は知らないと思います。 2 1157番の小学校の土地が公図上、北東の本土地側に食い込んだ形状になっているとのことですが、そのことはよくわかりません。

(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、2について

- 1 物件1、2は一体となって、西側が公衆用道路、東側から北側に掛けて水路に面する不整形の平坦な土地である。西側公衆用道路に面する部分、東側から北側の水路に面する部分、フェンスが設置される南側隣地1157番に面する物件1及び物件2の一部については概ね当該部分における範囲を確認することは可能であるものの、後記5の物件2南西側凹み部分に面する部分における範囲については不明である。本土地には地積測量図が備え付けられていない上、上記5の物件2の南西側凹み部分における境界が不明であることから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。
- 2 西側公衆用道路に面する一部にコンクリート打ちの本土地への進入路が存在する。
- 3 水路に面する部分に高さ約1.5mのコンクリート擁壁が設置され、水路側部分は雑草、雑木が密生する状態となっている。
- 4 雑草、雑木が密生する水路側部分及び高さ0.6m程度の盛土状となる一部西側部分を除き、本土地は更地の平坦地となっており、調査時、草刈りがされた状態となっていた。
- 5 本土地南西側に設置されるフェンスは南西側隣地1157番の小学校敷地に面し、一部折れ線形状ではあるものの、概ね直線形状で設置されており、上記1の物件2南西側凹み部分は上記南西側隣地1157番を一部取り込んだ状態と推認される。その理由、経緯については不明である。
- 6 所在地番を1150番地とする下記の建物登記が存在する。

所 在	いすみ市小澤字筆崎1150番地
家屋番号	131番
構 造	木造草ぶき2階建
床面積	1階 81.98㎡
	2階 3.30㎡
- 7 本土地北西側角部分に不使用の看板が存在する。≡
- 8 本土地における上記4、7の状況、本土地には第~~5~~[≡]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」記載の関係人の陳述から本土地は所有者が雑草を繁茂させた更地の状態で占有するものと認められる。なお、本土地は南側隣地1157番に所在する市立浪花小学校が1年に一度、運動会開催時の駐車場として無償により一時使用しているものと認められる。

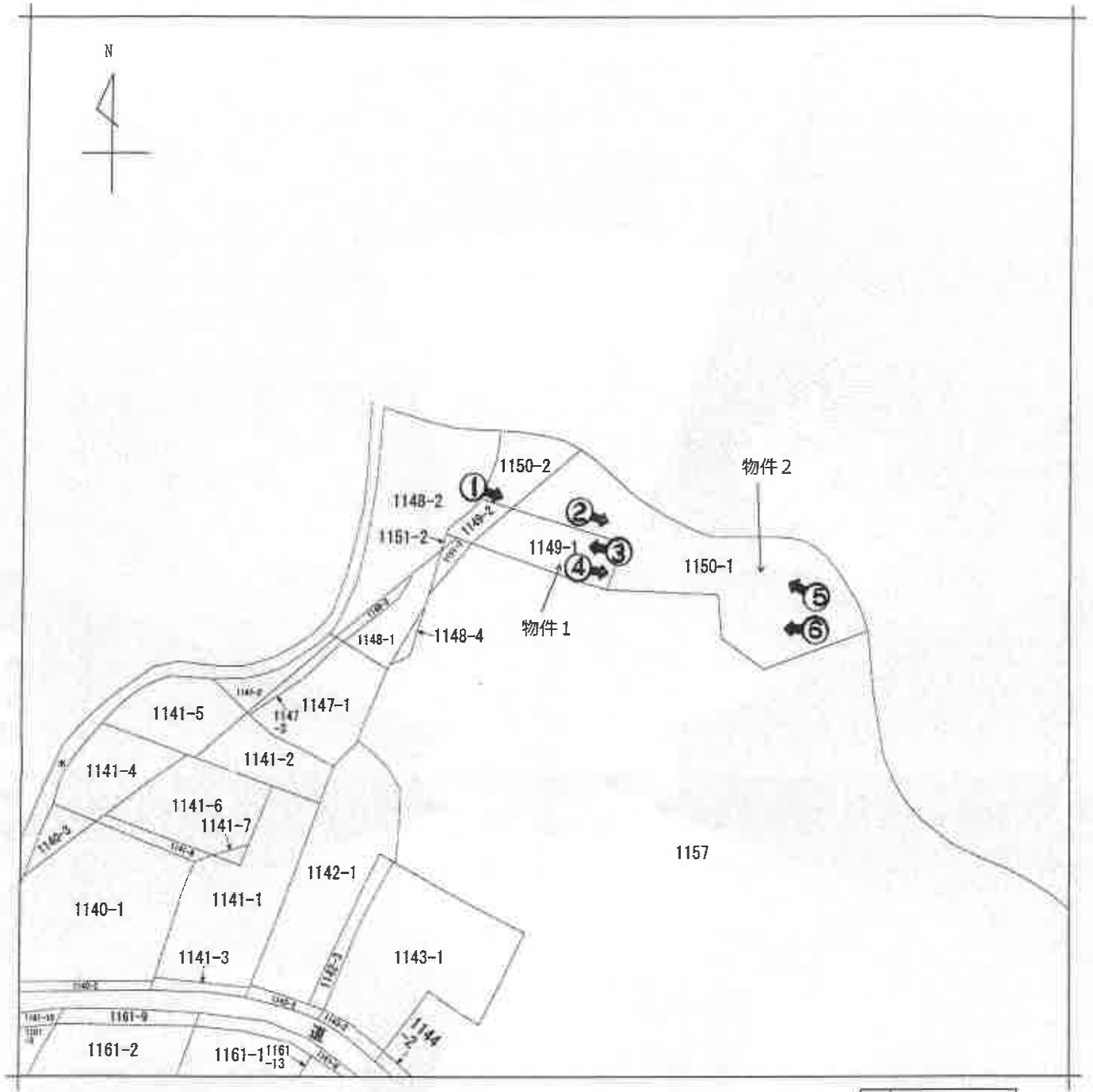
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
8年5月13日（水） 15：27－15：32 15：36－16：05	いすみ市役所 千葉地方法務局いすみ出張所	航空写真重ね地番図取得 隣地の不動産登記記録全部事項証明書取得、地積測量図交付申請（備付なしの回答）
8年5月26日（火） 16：32－18：20 18：30－18：47	物件所在地 いすみ市内	物件調査、写真撮影 市立浪花小学校教頭に面談、占有関係聴取 所有者に面談、占有関係聴取
8年6月8日（月）	執行官室	千葉地方法務局いすみ出張所に対し、物件2の閉鎖登記簿謄本等送付嘱託
8年6月11日（木）	執行官室	千葉地方法務局いすみ出張所から上記嘱託に係る文書等到着

（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



(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	所在	いすみ市小澤字筆崎				地番	1149番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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	明治9年8月6日				備付年月日(原図)	平成6年8月			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。

(A 3判をA 4判に縮小した)

令和8年3月30日
千葉地方方法務局いすみ出張所
登記官

請求番号：9-1
(1/1)

(6 枚目)



1



2



3



(7 枚目)

4



5



6



令和8年(ケ)第129号
令和8年5月26日 現地調査
令和8年6月3日 評価
第8-888号 発行番号
令和8年6月5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
村上兼三

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 6 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3 5 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 2, 2 6 0, 0 0 0 円

- ①一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- ②内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

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		地目 雑種地 未実施 (住居表示未実施区域)
2	物件目録記載のとおり		地目 雑種地 未実施 (住居表示未実施区域)
番 号	特 記 事 項		
1	物件1は、敷地内約60cmの起伏がある空地で、進入路の形態がある。 物件2の北側から東側にかけての隣地は、水路である。物件2の水路沿いは、斜面になっており、雑木などが繁茂する空地である。 物件2には、現存しない、登記された建物(地番1150番、家屋番号131番)がある。		
2			
2			

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | いすみ市小澤字筆崎 |
| | 地 | 番 | 1149番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 84.00平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | いすみ市小澤字筆崎 |
| | 地 | 番 | 1150番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 548.00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・2）

位 置 ・ 交 通	J R 外房線「浪花駅」の東方，道路距離約 5 6 0 m に位置する。 (別添「位置図」を参照)	
付 近 の 状 況	国道沿いに，店舗・一般住宅・空地などがみられる地域である。	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引き都市計画区域 無指定区域 指定：6 0 % 指定：2 0 0 % 建築基準法第 2 2 条の指定区域 日影規制(5 時間／3 時間)，総合保養地域整備法(リ ゾート法)の特定地域，千葉県建築基準法施行条例， 宅地造成及び特定盛土等規制法
画 地 条 件	形状(不整形)，地勢(概ね平坦)，接道方位(西)，間口(約 2 4 . 2 m)，奥行(約 6 7 . 7 m)，地積(6 3 2 m ² 登記記録数量とほぼ 同じである…特記事項①参照)	
接面道路の状況	西側国道，幅員(※認定約 1 2 . 1 ～1 2 . 5 m，有効約 1 6 . 7 m)， 連続性(良好)，舗装(有)，歩道(有)，側溝(有)，高低差 (道路より約 0 ～5 0 c m 高く接する) ※本件において，認定とは，夷隅土木事務所管理課に備え付けの道路 台帳附図に記載の数値を，有効とは，舗装がなされる等，容易に他の土 地と識別できる部分(一部，水路を含む)の数値を意味する。	
	建築基準法上の種類	第 4 2 条第 1 項第 1 号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能(特記事項①参照)

土地の利用状況等	物件 1・2	空地であり、平坦部分は、小学校の運動会のための駐車場として、年 1 回使用されている。 隣地は水路、浪花小学校である。
供給処理施設	上水道：なし(敷地内までの引き込みを基準に、引き込みがある場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。以下同様である。) ガス配管：なし 下水道：なし	
土 壌 汚 染 等	①役所調査・現地調査等により、土壌汚染が存在する兆候は、認められなかった。 ②現地調査により現存する建物に関する以外に、土地利用を著しく妨げる地下埋設物が存在する兆候は、認められなかった。 ③いすみ市教育委員会生涯学習課によれば、「対象地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には、該当していません」とのことである。	
特 記 事 項	①西側国道に介在する水路について、夷隅土木事務所管理課に確認すると、「この水路は、国道に含まれます」とのことであり、長生土木事務所建築宅地課によれば、「水路が、国道に含まれるのであれば、対象地は、この国道に接道していると解釈します」とのことである。 ②物件 1・2 土地には、千葉地方方法務局備え付けの地積測量図がなく、また、雑木が生い茂り、斜面がある関係上、正確な地積を把握できなかった。よって評価を行う必要性から、本件では、登記記録数量を正しいものとして採用した。(最終的に地積等を確定するためには、隣地の地主の立ち合いの下に、測量の専門家による測量が必要である) ③物件 1 は、敷地内約 6 0 c m の起伏がある空地で、進入路の形態がある。 ④物件 2 の北側から東側にかけての隣地は、水路である。物件 2 の水路沿いは、斜面になっており、雑木などが繁茂する空地である。 ⑤物件 1 及び物件 2 の一部と南西側隣地(地番 1 1 5 7 番で、学校の敷地)との間には、フェンスが設置されている。現地で確認すると、フェンスより物件 2 側に、学校の敷地の一部が、また、フェンスより学校の敷地側に物件 2 の一部が存在している可能性がある。 ⑥夷隅郡市広域市町村圏事務組合水道局によれば、「西側の国道には、(本件土地の反対側に)水道の本管(口径 4 0 ミリ)が敷設されていますが、対象地には、引き込みがなされていません。道路の占用許可が得られれば、引き込みは可能ですが、その場合、給水管の工事費用も自己負担していただくことになるので、通常より費用が、相当かかると思われます」とのことである。 ⑦物件 2 には、現存しない、登記された建物(地番 1 1 5 0 番、家屋番号 1 3 1 番)がある。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（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 ア (円/㎡)	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	14,600	0.62	84.00	—	760,000
2	14,600	0.62	548.00	—	4,960,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（いすみ県－10）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 12,800\text{円/㎡} & \times 99.3/100 & \times 100/100 & \times 100/87 & = & 14,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：画地条件等(方位等)を考慮した。

◇地 域 格 差：街路、交通接近、環境、行政的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：規模の大きい不整形地－15%・間口と奥行きの関係－23%
造成を要する－5%の相乗積により求めた。

ウ 地積：登記記録数量を採用した。

エ 建付減価：更地であり、必要はない。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占 有 減 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) (7±4)×ウ×エ×オ
1	760,000	—	—	0.65	70%	350,000
2	4,960,000	—	—	0.65	70%	2,260,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						2,610,000

ウ 占有減価修正：修正の必要は、特にない。

エ 市場性修正：①物件１・２の地積は、登記記録数量を採用したこと②上水道を利用するには、給水申込み加入金と工事費用などを自己負担する必要があるが、通常より費用がかかること③周辺の建物付き物件と比較して、土地のみの売り物件は整地や建物建築追加資金等が必要となるため、売れ行きが劣ること④物件２には、現存しない建物の登記が存在し、これを抹消するための一定の負担をおう可能性が予想されること⑤南西側隣地との間で、相互に越境の可能性があることなどを考慮して査定した。

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（いすみ・県－１０）

所 在	いすみ市小澤字原５２９番２外
価 格	１２,８００円／㎡
位 置	J R外房線「浪花駅」の東方、４００mに位置する
価 格 時 点	令和７年７月１日
地 積	３５４㎡
供給処理施設	水道
接 面 街 路	南側４．０m市道
用途指定等	非線引き都市計画区域 無指定区域〔建蔽率６０％，容積率２００％〕
地域の概要	農家住宅，中小規模一般住宅等が混在する既成住宅地域

第７ 附属資料

- １ 目的物件の位置図
- ２ 公図写

以 上

← 500

