

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月17日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 重 松 孝 尚

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 6年 5月 8日 午前 9時00分から 令和 6年 5月15日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 6年 5月22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 6年 6月 5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 6年 5月23日 午前 9時00分から 令和 6年 5月27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 6年 4月17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5年度 | |
|------|--------------------------|----------|-------------|-----------|-----------|
| | | | | 固定資産税 (円) | 都市計画税 (円) |
| 1 | 3,380,000 2,704,000 | | 676,000 | 44,476 | 0 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | 規則30条の3に基づく変更 | | | | |
| | | | | | |



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 安房郡鋸南町下佐久間字上沼 |
| | 地 | 番 | 161番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 518平方メートル |



売却基準価額の変更についての補足説明書

本事件について、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 5年11月20日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 井 上 久美子

-
-
- 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
なし

《 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 | 安房郡鋸南町下佐久間字上沼 |
| | 地 | 番 | 161番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 51.8平方メートル |



令和5年(ケ)第317号
令和5年9月28日受理
令和5年11月1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

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 安房郡鋸南町下佐久間字上沼 |
| | 地 | 番 | 161番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 5.18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 | <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"/> <input type="checkbox"/> |
| 形状 | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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 <input type="checkbox"/> |
| 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"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/> |
| その他の事項 | <p>1 雑草や樹木が生い茂る更地の状態となっている。</p> <p>2 南西側は幅員約12メートルの国道に接面しており、北西側及び南東側隣地とは植栽で区画され、南西端部分及び南東端部分には境界標（コンクリート杭）が設置されている。北東側隣地はJR内房線の軌道敷きとなっており、北東側隣地沿いにはコンクリート土留めが設置されている。当該土留め下に境界標（コンクリート杭）が設置されていることも確認できたため、本土地の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（7枚目「土地位置関係図」参照、周辺隣地との高低差については評価書を参照）。</p> <p>3 南東側が本土地への進入路となっており、その周辺にスチール製の支柱が残存している。南西端部分及び南東端部分の周辺には電柱が各1本設置されているが、雑草や樹木が生い茂っていたため、本土地内に設置されているものかどうか判然としなかった。</p> <p>4 雑草や樹木の枝葉が周辺隣地及び接面道路に越境している。</p> <p>5 その他、評価人の調査によれば、以下のとおりである。</p> <p>（1）本土地は都市計画区域外に位置しており、南西側の接面道路について、建築基準法上の判定はされていない。</p> <p>（2）本土地上での建物（再）建築の際には、建築確認を受ける必要がある。</p> <p>（3）南西側の接面道路の対面側が土砂災害警戒区域に指定されている。</p> |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 |
| 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 |
| ■ 弁護士 A (債務者会社破産管財人) | 債務者会社については破産手続が行われていますが、同社代表者（本土地の所有者、以下同じ。）については、行われていないので、本土地の詳細については把握していません。同社の破産手続申立代理人に照会して下さい。 <p style="text-align: right;">(以上、令和5年10月3日電話で聴取)</p> |
| ■ 弁護士 B (債務者会社破産手続申立代理人) | 1 債務者会社代表者については、成年後見人が付されているので、成年後見人の方から別途委任を受けて、同社代表者の債務整理等についても受任し、本件についても対応する予定になっています。 2 本土地の状況について、電話では回答しかねるので、書面で照会して下さい。関係者に確認して回答します。 <p style="text-align: right;">(以上、令和5年10月3日電話で聴取)</p> 1 土地の利用状況等に関する照会書の内容について、長らく債務者会社代表者とともに事業に携わっていた役員の方に確認できましたので回答します。 2 債務者会社代表者は知り合いに頼まれて本土地を購入したようです。その後、車を駐めたりといったことはあったが、何かの目的で土地を利用するということはなかったようです。 3 以上のような利用状況だったため、境界紛争という話も聞いていないということでした。 <p style="text-align: right;">(以上、令和5年10月24日電話で聴取)</p> |

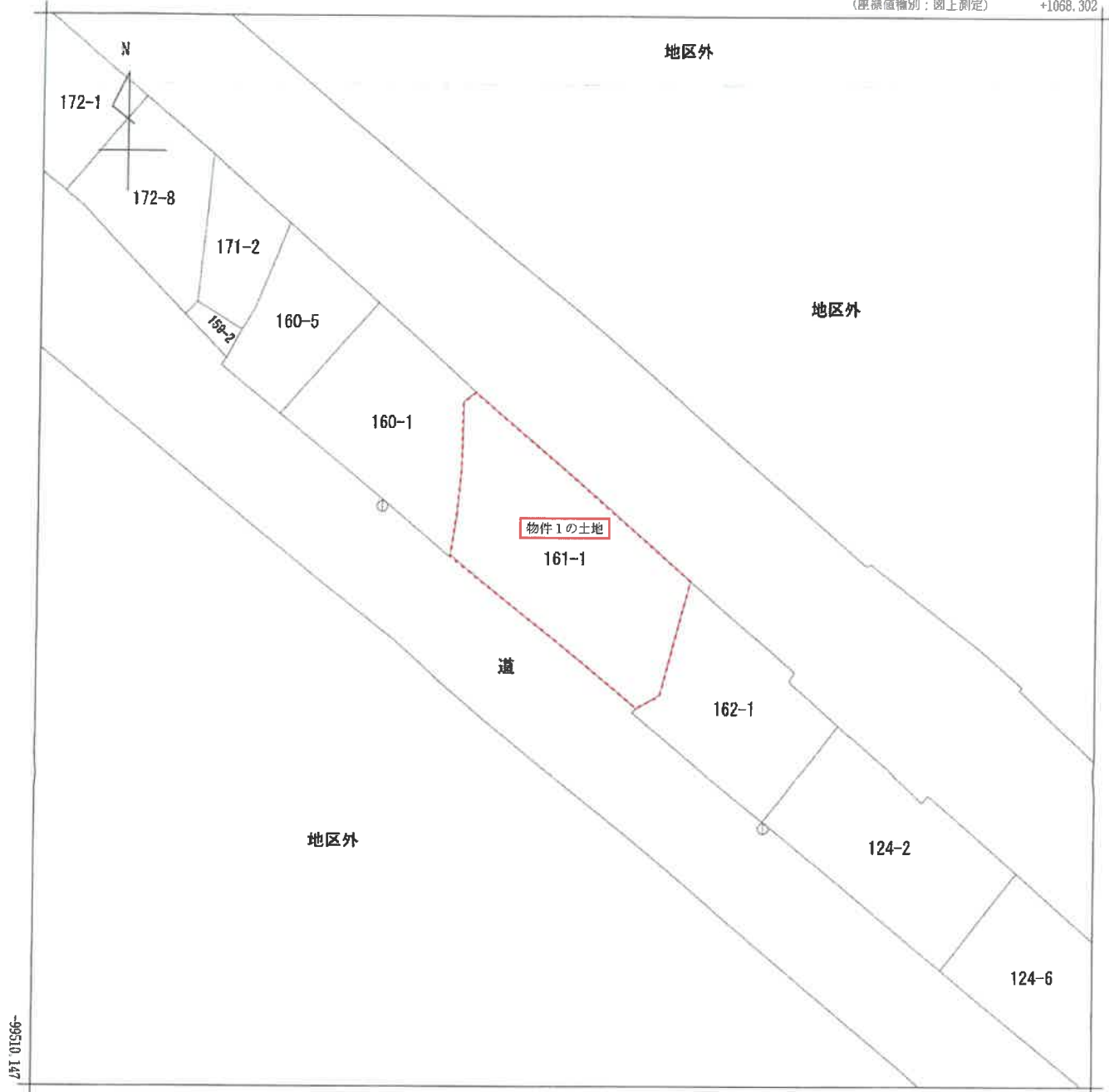
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

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、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。

| 調査の経過 | | |
|---|-----------------|---|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 令和5年10月2日(月) 11:40 - 11:50 | 千葉地方法務局 館山支局 | ①本土地上の建物登記の有無を調査 ②本土地の地積測量図の交付を請求 (①②ともに該当なし。) |
| 令和5年10月2日(月) 12:45 - 12:55 | 物件所在地 | 物件確認、占有調査、写真撮影 |
| 令和5年10月3日(火) 12:05 - 12:10 | 当庁執行官室 | 債務者会社破産管財人に電話し、占有状況等を聴取 |
| 令和5年10月3日(火) 12:10 - 12:15 | 当庁執行官室 | 債務者会社破産手続申立代理人に電話し、占有状況等を聴取、照会書をFAXで送信 (令和5年10月24日、電話で回答あり。) |
| 令和5年10月12日(木) 15:30 - 16:00 | 物件所在地 | 現地調査、評価人同行、占有調査、写真撮影 |
| 令和5年10月24日(火) 15:35 - 15:40 | 当庁執行官室 | 債務者会社破産手続申立代理人に電話し、照会事項についての回答を聴取 |
| 年 月 日 () : - : | | |
| 年 月 日 () : - : | | |
| <p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p> | | |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)



+943.302 (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録した図面です。

(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(toubokutaiheiyuoki2011.par)による修正がされています。



| | | | | | | | | | | |
|-------|---------|---------------|----|-----------|----|----|----------|------|----|-----|
| 請求部 | 所在 | 安房郡鋸南町下佐久間字上沼 | | | | 地番 | 161番1 | | | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 乙一 | 座標系番号又は記号 | IX | 分類 | 地図に準ずる図面 | | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 昭和62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。

(千葉地方法務局館山支局管轄)
令和5年8月15日
千葉地方法務局

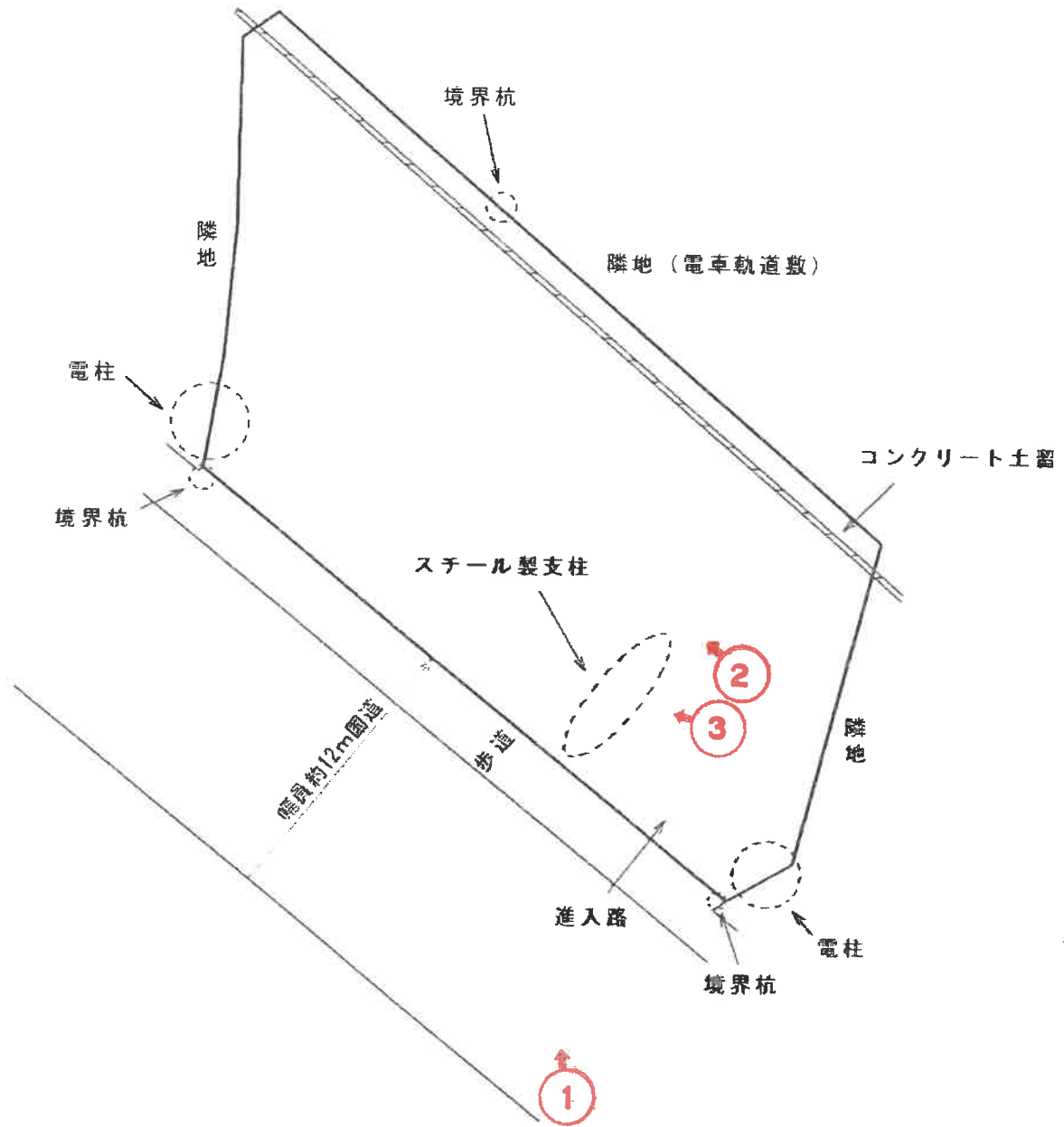
請求番号：18-1
(1/1)

登記官



土地位置関係図

評価人作成



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

物件1の土地 ①



物件1の土地 ②



物件1の土地 ③



令和5年(ケ)第317号

令和5年10月12日 現地調査

令和5年11月8日 評価

第0115号 発行番号

令和5年11月8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

高橋 貴俊

第1 評価額

| 内 訳 価 格 | |
|---------|-------------|
| 物件1（土地） | 金5,630,000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 住居表示：未実施区域 |
| 番号 | 特記事項 | | |
| | ・特になし | | |

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 | 安房郡鋸南町下佐久間字上沼 |
| | 地 | 番 | 161番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 518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内房線「岩井」駅の北西方・道路距離約1.5km (別添「位置図」参照) | |
| 付近の状況 | 国道沿いに店舗, 一般住宅等が混在する地域。 | |
| 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 | 都市計画区域外 |
| | 用途地域 | なし |
| | 建蔽率 | なし |
| | 容積率 | なし |
| | 防火規制 | なし |
| | その他の規制 | なし |
| 画地条件 | 形状(ほぼ整形), 地勢(概ね平坦地), 接道方位(南西), 間口(約28m), 奥行(約16m), 地積(518㎡(登記)) | |
| 接面道路の状況 | 南西側国道(127号線), 幅員(約12m), 連続性(良好), 舗装(あり), 歩道(あり), 側溝(あり), 高低差(概ね等高) | |
| | 建築基準法上の種類 | 都市計画区域外のため判定なし |
| | セットバック | 都市計画区域外のため不要 |
| | 再建築の可否 | 可能と見込まれる。 |
| 土地の利用状況等 | <ul style="list-style-type: none"> ・所有者が更地の状態で占有しており, 未利用の状態である。また, 敷地内は雑草や樹木が生い茂っており, 一部が周辺隣地及び道路に越境している。 ・北西側及び南東側隣地とは植栽により概ね区分されている。また, 北東側はJR内房線の軌道敷となっており, 北東側隣地沿いにコンクリート土留が設置されている。 ・国道沿い南西端及び南東端には境界杭が設置されており, 北東側コンクリート土留付近にも境界杭が設置されていた。当該境界杭と地籍調査に基づく地積測量図を照合した結果, 公図記載の形状及び公簿数量と概ね一致しているものと判断した。 ・南東側進入路付近にスチール製の支柱が設置されている。また, 南西端及び南東端付近に電柱が設置されているが, 雑草や樹木により敷地内に設置されているかは判別できなかった。 ・北東側隣地とは境界付近で約1m高く接しているが, その他の隣地とはほぼ等高に接している。 | |

| | |
|---|--|
| <p>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。)</p> | <p>上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし</p> |
| <p>土 壌 汚 染 等</p> | <p>1. 公簿地目は「雑種地」であり、過去地図の閲覧及び土壌汚染対策法に係る区域指定状況等を調査した結果、価格形成に影響を及ぼす土壌汚染の存在する可能性は低いものと推定される。</p> <p>2. 閉鎖登記簿、過年度の航空写真等を確認した結果、建物の敷地として利用されていた形跡は確認されず、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ものと推定される。</p> <p>3. 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。</p> |
| <p>特 記 事 項</p> | <p>1. 物件1は都市計画区域外に所在しているが、周辺一帯が建築基準法第6条1項第4号に指定されており、建物再建築の際には建築確認を受ける必要がある。また、鋸南町建設環境室への聴取によると、「建蔽率・容積率について指定はないが、建蔽率70%・容積率400%以内に収めるように要請している。」とのことである。</p> <p>2. 鋸南町ハザードマップ、ちば情報マップ等を閲覧した結果、物件1は含まれていないが、南西側国道の対面側が土砂災害警戒区域に指定されている。</p> |

<以下余白>

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

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 | 更地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ |
|----------|----------------------|-----------|----------------|----------------------------------|
| 1 | 16,700 | 0.93 | 518 | 8,045,000 |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（南房総 5-1）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 22,200 \text{ 円/㎡} & \times & 99.8/100 & \times & 100/100 & \times & 100/133 & = & 16,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：なし

◇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： | ・形状：ほぼ整形 | ▲3% |
| | ・スチール製支柱あり | ▲1% |
| | ・電車軌道至近 | ▲3% |
| | (相乗積) | ▲7% |

ウ 地積：登記面積

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) (1エ) 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 | 8,045,000 | 1.0 | 1.0 | 0.7 | 5,630,000 |

ウ 占有減価修正：なし

エ 市場性修正：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

基準地価格（南房総 5-1）

所 在：千葉県南房総市市部字宿免 2 1 番 1
価 格：22,200 円/㎡
位 置：JR 内房線「岩井」駅の西方約 130m
価 格 時 点：令和 5 年 7 月 1 日
地 積：245 ㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：東側幅員約 7.0m 国道
用 途 指 定 等：都市計画区域外
地域の概要：店舗兼住宅が建ち並ぶ国道沿いの商業地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 土地位置関係図

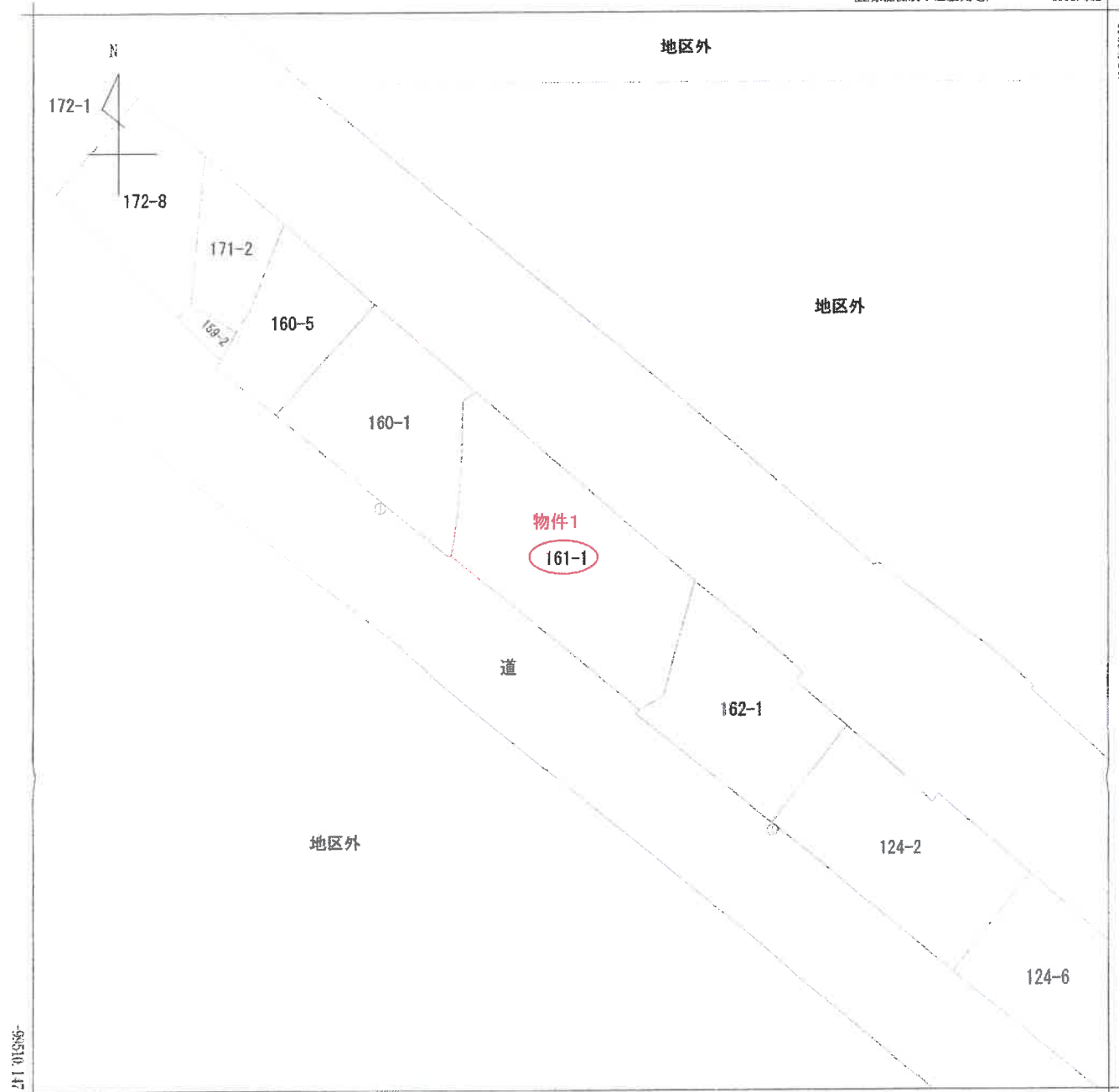
以 上

位置図



S = 1 / 15,000

国土地理院地形図写し



+943.302 (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(touhokutaiheiyououki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
 下佐久間

| | | | | | | | | | | |
|-------|---------|---------------|----|-----------|----|----|----------|-----|----|-----|
| 請求部分 | 所在 | 安房郡鋸南町下佐久間字上沼 | | | | 地番 | 161番1 | | | |
| 出方尺 | 1/500 | 精度区 | 乙一 | 座標系又は記号 | IX | 分類 | 地図に準ずる図面 | | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 昭和62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。
 (千葉地方法務局館山支局管轄)
 令和5年8月15日
 千葉地方法務局

請求番号：18-1
 (1/1) 登記官



本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

土地位置関係図

