

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 2 月 5 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 7 年 5 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 21 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 7 年 6 月 4 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 5 月 22 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 5 月 26 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 2 月 5 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）
1～4☆	15,270,000 12,216,000	一括	3,054,000	52,810	22,632
☆ 1	3,780,000				
☆ 2	3,470,000				
☆ 3	3,930,000				
☆ 4	4,090,000				
					</



物 件 目 録

☆1 所 在 木更津市長須賀字池ノ下
 地 番 2290番
 地 目 田
 地 積 585平方メートル
 (現況)
 地 目 畑

☆2 所 在 木更津市長須賀字池ノ下
 地 番 2291番
 地 目 田
 地 積 538平方メートル
 (現況)
 地 目 畑

☆3 所 在 木更津市長須賀字池ノ下
 地 番 2292番
 地 目 田
 地 積 608平方メートル
 (現況)
 地 目 畑

☆4 所 在 木更津市長須賀字池ノ下
 地 番 2293番1



物 件 目 録

地 目 田

地 積 634平方メートル

(現況)

地 目 畑



物 件 明 細 書

令和 6年10月30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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～4】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～4】

- ・ 本件農地は市街化区域内に存する。
- ・ 土地区画整理で賦課金が1平方メートル当たり5.1円課されている。

《 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 木更津市長須賀字池ノ下

地 番 2290番

地 目 田

地 積 585平方メートル

(現況)

地 目 畑

☆2 所 在 木更津市長須賀字池ノ下

地 番 2291番

地 目 田

地 積 538平方メートル

(現況)

地 目 畑

☆3 所 在 木更津市長須賀字池ノ下

地 番 2292番

地 目 田

地 積 608平方メートル

(現況)

地 目 畑

☆4 所 在 木更津市長須賀字池ノ下

地 番 2293番1



物 件 目 録

地 目 田

地 積 634平方メートル

(現況)

地 目 畑



令和6年（ケ）第189号
令和6年 6 月 25 日受理
令和6年 9 月 26 日提出

現 況 調 査 報 告 書

2分冊の1（物件番号1～4）

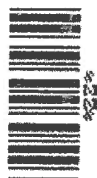
千葉地方裁判所

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 | 木更津市長須賀字池ノ下 |
| | 地 | 番 | 2290番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 585平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 木更津市長須賀字池ノ下 |
| | 地 | 番 | 2291番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 538平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 木更津市長須賀字池ノ下 |
| | 地 | 番 | 2292番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 608平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 木更津市長須賀字池ノ下 |
| | 地 | 番 | 2293番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 634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1～4			
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 畑（物件1～4） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐			
形状	☒ 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 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 上記の者が畑として使用し、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	1 物件1～3の土地は、一体となって耕作されている畑であり（合計地積1731㎡）、南西方に位置する物件4の土地（地積634㎡）とともに一体的に利用されている。なお、公図上、物件1～3の土地と物件4の土地との間には「水（青道）」が存在しているが、水路（道路）形態は見受けられず、物件1～4の土地とともに利用されている状況である。 2 物件1～4の土地は西側（北西側）で幅員約3.6メートルの通路状の法定外公共物（青道及び赤道が一体となった帯状地）に接面しており、当該法定外公共物沿いには境界標（コンクリート杭）が設置されている。また、周辺隣地とは畦畔やコンクリート製の土留め及び擁壁で区画されているため、物件1～4の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史料される（接面道路の状況については評価書を参照）。 3 木更津市農業委員会からの回答によれば、現況地目は「農地」であるとのことであるため、農地法の適用を受け、買受適格証明書が必要となる。 4 評価人による小櫃堤土地改良区事務所での調査によれば、1㎡あたりの賦課金は5.1円であり、滞納はないとのことである。 5 物件4の土地にはビニールハウスが2棟設置されており（いずれも基礎は無く動産である。）、南西端部分には電線の引込柱が設置されている。 6 北側はJR久留里線の軌道敷き（鉄道用地）となっている。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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）	☒ 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

(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
■ 債務者兼所有者	1 物件1～3の土地は私が耕作しており、物件4の土地にはビニールハウスを設置しています。 2 西側は大昔の道路で、確か6尺（約1.8メートル）しかなかったと思います。現況でも約3メートルしかなかったと思いますが、昔から農道として使用していることを考慮してもらった上で木更津市の境界杭が設置してあると思います。 3 市街化区域内の農地で接道が無い場合にはどの程度価額にかかわってくるかと思い電話しました。 （以上、令和6年7月22日電話で聴取）
■ 近隣土地所有者 会社代表者	1 裁判所内の公告で物件1～4の土地が競売になっていることを知り、民事部に連絡しました。私は、すぐそばの土地を所有している会社の代表者です。 2 当社は、物件1～4の土地の南西方の土地（木更津市長須賀字東谷2349番1ほか）を所有しています。借地として貸しており、店舗の敷地及び駐車場になっています。 3 物件1～4の土地は建築基準法上の道路に接面していないはずで、赤道や青道に接面していると思います。当社が所有する土地を整備するにあたっては境界確定を行っているのですが、その際に、債務者兼所有者からよく理解できない主張をされました。結局、借地上の店舗運営者がトラブルを懸念したこともあり、東側の境界まで整備することはせず、西側に後退して整備し、外構工事を行いました。債務者兼所有者は、東側の後退部分と赤道・青道が一体となった通路状の土地を軽トラで出入りしていました。 4 今回、物件1～4の土地が競売になっていることを知ったので、当社も当初の予定どおり、後退していた部分まで含めて外構工事をやり直し、整備し直す予定です。当社が所有している土地なので当然のことですが、念のため、このことをお知らせしておいた方がよいかと思って連絡しました。 （以上、令和6年8月20日電話で聴取）

（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
令和6年7月18日 (木) 9 : 45 — 10 : 05	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和6年7月18日 (木) 10 : 20 — 10 : 35	木更津市役所	物件1～4の土地の地番図及び同(航空写真の重ね図)の交付を請求
		木更津市農業委員会事務局に照会書を提出 (令和6年7月31日、郵送で回答あり。)
令和6年7月18日 (木)	当庁執行官室	債務者兼所有者に対し、調査協力依頼文書を郵送 (特定記録) (債務者兼所有者から連絡あり。)
令和6年7月22日 (月) 17 : 55 — 18 : 05	当庁執行官室	債務者兼所有者に電話し、占有状況等を聴取
令和6年8月14日 (水) 13 : 40 — 14 : 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6年8月14日 (水) 15 : 00 — 15 : 10	千葉地方法務局 木更津支局	周辺隣地の不動産登記事項証明書の交付を請求
令和6年8月20日 (火) 11 : 50 — 12 : 00	当庁執行官室	(民事部から連絡の取次ぎを受けて) 近隣土地所有者会社に電話し、関連事情を聴取
令和6年8月26日 (月) 10 : 20 — 10 : 45	物件所在地	(関連事情の確認のため) 再度現地調査、評価人同行、写真撮影
令和6年8月26日 (月) 11 : 00 — 11 : 15	千葉地方法務局 木更津支局	近隣土地の不動産登記事項証明書の交付を請求
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 令和 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

本図面はA 3判の原本を縮小コピーしたもの



(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控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。

地番区域見出

長須賀

長須賀

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

請 部 求 分	所 在	木更津市長須賀字池ノ下				地 番	2290番			
出 縮 力 尺	1/600	精 度 分 区		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。

(千葉地方法務局木更津支局管轄)

令和6年5月13日

東京法務局港出張所

地圖整理番号：M47583

登記官

(1/1)

物件1～3の土地 ①



物件1～3の土地（「-----」はおおよその境界線を示す。）②



物件4の土地（「-----」はおおよその境界線を示す。）③



通路状の法定外公共物（「-----」はおおよその境界線を示す。）④



通路状の法定外公共物（「-----」はおおよその境界線を示す。）⑤



令和6年(ケ)第189号

令和6年8月14日 現地調査

令和6年8月26日 現地調査

令和6年10月1日 評 価

第 0146 号 発行番号

令和6年10月1日 提出日

千葉地方裁判所

民事第4部 御中

評 価 書

(2分冊の1 : 物件番号1, 2, 3, 4)

評価人 不動産鑑定士

高橋 貴俊

第1 評価額

一 括 価 格	
金 15, 270, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3, 780, 000 円
物件2 (土地)	金 3, 470, 000 円
物件3 (土地)	金 3, 930, 000 円
物件4 (土地)	金 4, 090, 000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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。		地目：畑 住居表示：未実施区域
2	物件目録記載のとおり。		地目：畑 住居表示：未実施区域
3	物件目録記載のとおり。		地目：畑 住居表示：未実施区域
4	物件目録記載のとおり。		地目：畑 住居表示：未実施区域
番 号	特 記 事 項		
	・木更津市農業委員会より買受適格証明を必要とするとの回答がある。		

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 木更津市長須賀字池ノ下
 地 番 2290番
 地 目 田
 地 積 585平方メートル

2 所 在 木更津市長須賀字池ノ下
 地 番 2291番
 地 目 田
 地 積 538平方メートル

3 所 在 木更津市長須賀字池ノ下
 地 番 2292番
 地 目 田
 地 積 608平方メートル

4 所 在 木更津市長須賀字池ノ下
 地 番 2293番1
 地 目 田
 地 積 634平方メートル

5 所 在 木更津市長須賀字宮ノ下
 地 番 2520番4
 地 目 田
 地 積 509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1～4）

位 置 ・ 交 通	J R久留里線「祇園」駅の西方・道路距離約1.2km 小湊鉄道バス「南長須賀」停留所の北東方・道路距離約180m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農地, 戸建住宅, 共同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	市街化区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% なし 第2種高度地区 日影規制(建物高さ10m超) 4h-2.5h(測定面4m) 建築基準法22条区域 景観計画区域 農業振興地域外
画 地 条 件	物件1～3	形状(ほぼ台形), 地勢(概ね平坦), 接道方位(西), 間口(約20m), 奥行(約70m), 地積(1,731㎡(登記合計))
	物件4	形状(ほぼ長方形), 地勢(概ね平坦), 接道方位(北西), 間口(約32m), 奥行(約20m), 地積(634㎡(登記))
自 然 的 条 件	地 勢	ほぼ平坦
	日 照	普通
	水 量	普通
	土壌の肥沃度	普通
	耕作の難易	普通
接 面 道 路 の 状 況	物件1～3	西側法定外公共物, 幅員(約3.6m), 連続性(行き止まり), 舗装(なし), 歩道(なし), 側溝(なし), 高低差(物件1～3より約0.4m高い)
	物件4	北西側法定外公共物, 幅員(約3.6m), 連続性(行き止まり), 舗装(なし), 歩道(なし), 側溝(なし), 高低差(物件4とほぼ等高)
	・物件1～3西側(物件4北西側)の法定外公共物は、青道及び赤道が一体となって通路を形成している。なお青道は暗渠となっている。 ・物件1～3南西側(物件4北東側)に法定外公共物(青道)があるが、現	

	況は明確に区分されておらず、物件1～3と共に耕作されている形跡がある。 ・法定外公共物は建築基準法適用外である。	
土地の利用状況等	物件 1～3	1. 債務者兼所有者が占有し、耕作している。 2. 西側法定外公共物は境界確定が行われており、杭が設置されている。 3. 北側に J R 久留里線の軌道があり、その他は農地、資材置場、共同住宅等として利用されている。 4. 目視では特段の地盤の損傷は見受けられない。
	物件 4	1. 債務者兼所有者が占有し、農業用ビニールハウス 2 棟が設置されている。 2. 北西側法定外公共物は境界確定が行われており、杭が設置されている。 3. 周囲は農地、戸建住宅、資材置場、駐車場、保育園等として利用されている。 4. 敷地南西端に電線の引込柱が設置されている。 5. 目視では特段の地盤の損傷は見受けられない。
	・木更津市農業委員会からの回答によると、物件 1～4 は現況地目「農地」であり、買受適格証明が必要である。	
土 壌 汚 染 等	1. 公簿地目は「田」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する可能性は低いものと推定される。 2. 過去地図、航空写真等を確認の結果、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。 3. 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。	
特 記 事 項	1. 木更津市ハザードマップ、ちば情報マップ等を閲覧した結果、物件 1～4 は小櫃川洪水浸水想定区域に含まれている。 2. 小櫃堰土地改良区事務所への聴取によると、「賦課金が 1 m²当たり 5.1 円課されている。また、滞納はない。」とのことである。	

<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（物件1～4）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	土地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
1	37,200	0.31	585	6,746,000
2	37,200	0.31	538	6,204,000
3	37,200	0.31	608	7,011,000
4	37,200	0.31	634	7,311,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（木更津-31）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 54,200 \text{ 円/㎡} & \times & 103.0/100 & \times & 100/100 & \times & 100/150 & = & 37,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：	・建築基準法適用外の法定外公共物に接面	▲30%
	・規模	▲50%
	・電車軌道隣接	▲10%
	(相乗積)	▲69%

ウ 地 積：登記面積

<以下余白>

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。

〔内訳価格及び一括価格〕

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	6,746,000	1.0	0.8	0.7	3,780,000
2	6,204,000	1.0	0.8	0.7	3,470,000
3	7,011,000	1.0	0.8	0.7	3,930,000
4	7,311,000	1.0	0.8	0.7	4,090,000
一 括 価 格 (合 計)					15,270,000

イ 占有減価修正：なし

ウ 市場性修正：市街化区域内に所在しているが建築基準法上の道路に接面しておらず、建物敷地として利用することが困難なこと、及び敷地規模が大きいことを考慮した。

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。

<以下余白>

第6 参考資料

地価公示価格（木更津-31）

所 在：千葉県木更津市太田1丁目14番5

価 格：54,200 円/㎡

位 置：JR 内房線「木更津」駅の北東方約 1.7km

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：231 ㎡

供給処理施設：水道，下水，ガス

接 面 街 路：北側幅員約 6.0m市道

用 途 指 定 等：市街化区域（建蔽率 60%，容積率 200%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写

以 上

位置図



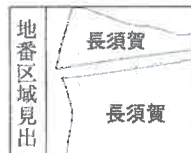
S=1/15,000

国土地理院地形図写し

2309-1
2309-14



(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。



請求部	所在	木更津市長須賀字池ノ下				地番	2290番			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		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。

(千葉地方方法務局木更津支局管轄)

令和6年5月13日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M47583

登記官

(1/1)

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。