

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

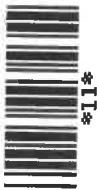
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

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)
5	4, 130, 000 3, 304, 000		826, 000	12, 508	5, 360
備考					



11

物 件 目 録

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

(現況)

地 目 雑種地



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5】

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5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号5】

- ・ 本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。
- ・ 北西側及び南東側隣地との境界が不明確である。
- ・ 売却対象外の土地を通行のため利用している模様である。

《 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

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

(現況)

地 目 雑種地



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2（物件番号5）

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

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



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5
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件5） ☐ 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 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	1 更地の状態であり、土地には雑草が生い茂っている。 2 他の土地に囲まれて公道に通じていない土地である。また、公図上、南西側には法定外公共物である「水（青道）」が存在しているが、現況も水路となっているため、当該法定外公共物を通じて出入りすることも困難である（接面道路の状況については評価書を参照）。 3 北東側隣地とはブロックフェンスで区画されており、南西側隣地（水路）とはコンクリート土留めで区画されているが、現地調査では境界標を確認することができず、北西側及び南東側隣地とは地続きで区画されていなかったため、北西側及び南東側隣地との境界は判然としなかった。 4 登記上の地目は「田」となっているが、木更津市農業委員会からの回答によれば、現況地目は「非農地」であり、買受適格証明書は不要である旨の回答がある。 5 南東方約12メートルの位置に東京電力の高圧線及び鉄塔が設置されている。 6 評価人の調査によれば、建築基準法上の道路に接面していないため、建物建築は困難であるとのことである。
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)

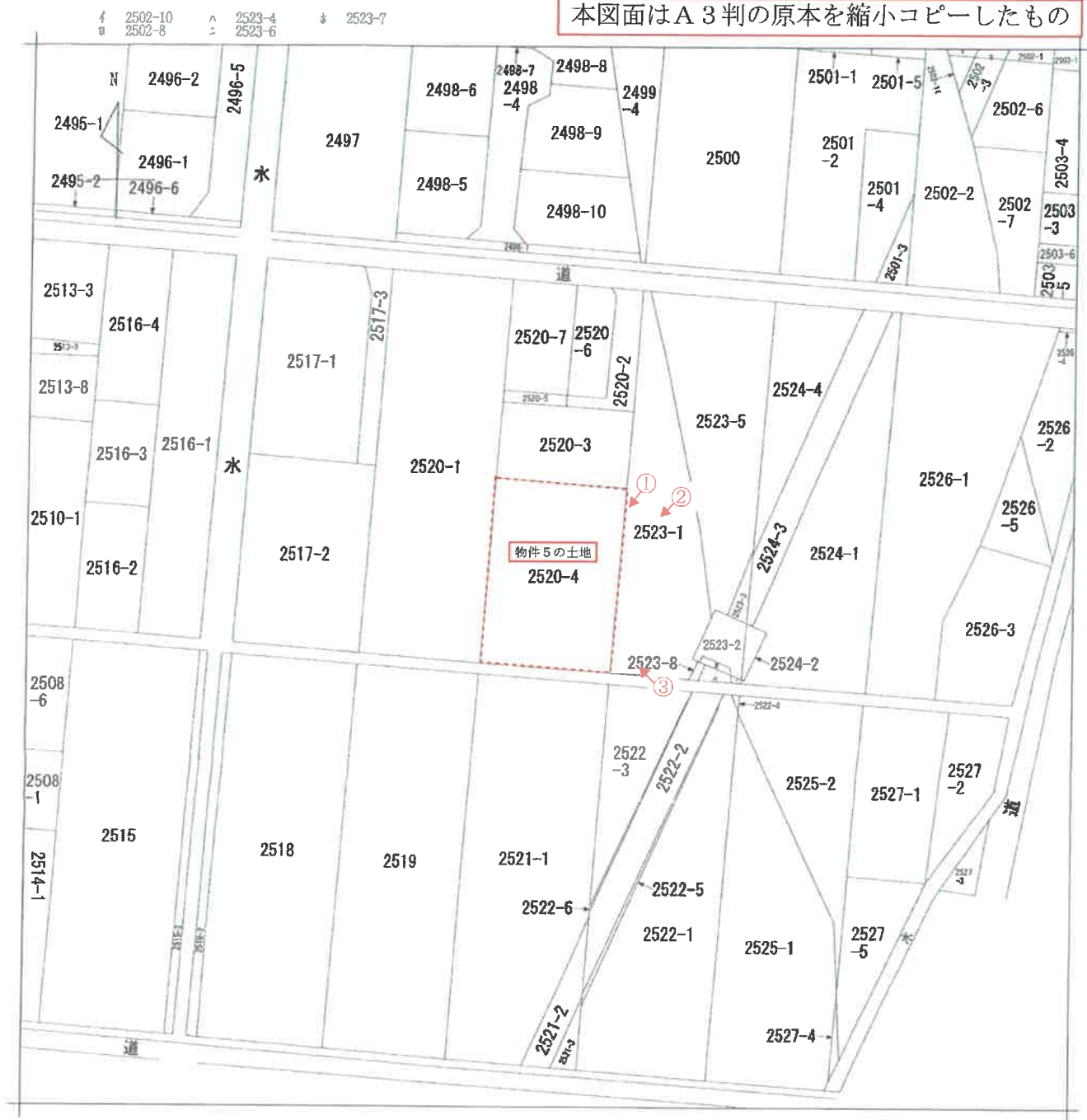
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	物件5の土地は私が若いころに耕していましたが、周囲の土地に囲まれて道路に接していません。周辺隣地を私が所有していないため使いようがなく、耕さずにずっとそのままの状態になっています。 (以上、令和6年7月22日電話で聴取)

(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 : 30 — 9 : 40	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5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) 14 : 05 — 14 : 25	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
年 月 日 () : — :		
(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A3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備え付けられている図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
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				木更津市長須賀字宮ノ下				地 番		2520番4				
出 縮	力 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 記 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。

(千葉地方税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：M47585

登記官

(1/1)



南東側隣地

物件5の土地

②



南西側隣地（水路）

物件5の土地

③



令和6年(ケ)第189号

令和6年8月14日 現地調査

令和6年10月1日 評 価

第 0147 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2 : 物件番号5)

評価人 不動産鑑定士

高橋 貴俊

第1 評価額

評 価 額	
物件5（土地）	金4,130,000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
5	物件目録記載のとおり。		地目：雑種地 住居表示：未実施区域
番 号	特 記 事 項		
	・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	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5）

位 置 ・ 交 通	J R 久留里線「祇園」駅の南西方・道路距離約 970m 小湊鉄道バス「南長須賀」停留所の南東方・道路距離約 340m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	戸建住宅，駐車場等が混在する住宅地域。		
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)		国道 16 号線の道路境界から 25m まで	国道 16 号線の道路境界から 25m 超
	都 市 計 画 区 分	市街化区域	市街化区域
	用 途 地 域	準住居地域	第 1 種住居地域
	建 蔽 率	指定 60%	指定 60%
	容 積 率	指定 200%	指定 200%
防 火 規 制	なし	なし	
	その他の規制	第 2 種高度地区 日影規制（建物高さ 10 超） 4h-2.5h（測定水平面 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	形状（ほぼ長方形），地勢（概ね平坦），間口（約 18m），奥行（約 28m）， 地積（509 m ² （登記））		
接 面 道 路 の 状 況	接面道路なし ※南西側に法定外公共物（青道）が存在するが、現況は水路であり物件5への 出入りは困難である。		
	建物建築の可否	建築基準法上の道路に接面していないため、建物建築 は困難である。	
土地の利用状況等	1. 雑草が生い茂っており、耕作されている形跡はない。なお、物件 5 に接面 道路はないが、債務者兼所有者の陳述によると「過去に耕作していた。」と のことであり、周辺隣地を通行していた可能性がある。 2. 北東側隣地及び、南西側水路とはコンクリートブロック、擁壁等により概 ね区分されているが、北西側及び南東側の敷地境界は不明瞭である。 3. 周辺隣地とは概ね等高に接している。 4. 周囲は戸建住宅、駐車場等として利用されている。 5. 木更津市農業委員会からの回答書によれば現況地目は「非農地」であり、 買受適格証明書は不要である。また、農地法 3 条の許可を受けている権利等		

	もない。
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 ガス配管 なし 下 水 道 なし
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壤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壤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. 南東側約 12mの位置に東京電力の高圧線及び鉄塔（木内線 15）が設置されている。 2. 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、小櫃川洪水浸水想定区域に含まれている。

<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5）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
5	41,400	0.40	509	8,429,000

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）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 54,200 \text{ 円/㎡} & \times & 103.0/100 & \times & 100/100 & \times & 100/135 & = & 41,400 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：	・無道路地	▲50%
	・規模	▲20%
	(相乗積)	▲60%

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。

〔評価額〕

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	8,429,000	1.0	0.7	0.7	4,130,000

イ 占有減価修正：なし

ウ 市場性修正：接面道路がなく、実質的に利用が困難なことを考慮した。

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

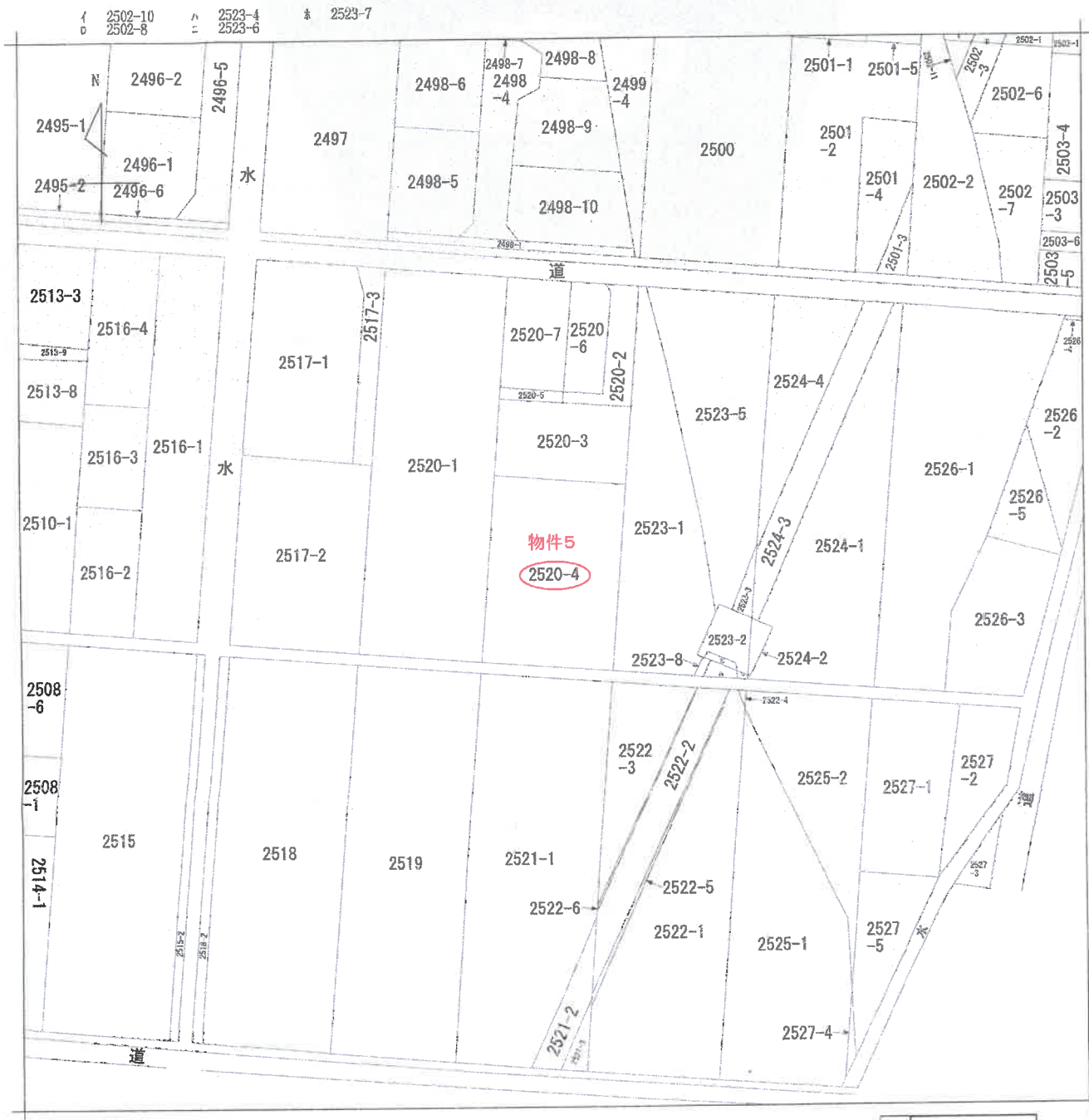
以 上

位置図



$S = 1 / 15,000$

国土地理院地形図写し



(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。

地番区域見出し
長須賀

請求部	所在	木更津市長須賀字宮ノ下				地番	2520番4			
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：M47585

登記官

(1/1)

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。