

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月12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 7年 6月18日 午前 9時00分から 令和 7年 6月25日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月 2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 7月16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 7月 3日 午前 9時00分から 令和 7年 7月 7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。
<p>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 3月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p>	



## 物 件 目 録

☆ 1 所 在 山武市井之内字南浜  
地 番 903番  
地 目 畑  
地 積 3000平方メートル

(現況)

地 目 農地

☆ 2 所 在 山武市井之内字南浜  
地 番 904番  
地 目 畑  
地 積 2999平方メートル

(現況)

地 目 農地

☆ 3 所 在 山武市井之内字南浜  
地 番 905番  
地 目 田  
地 積 2773平方メートル

(現況)

地 目 農地



令和6年（ヌ）第146号

## 注 意 書

本件の評価書としては、「令和6年11月13日提出」の「評価書」及び「令和6年12月11日提出」の「補正書」をご覧ください。

千葉地方裁判所民事第4部売却係

## 物件明細書

令和 6年12月13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1～3】

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1～3】

条件付所有権移転仮登記

権利者 A

登記 平成31年1月25日受付第692号

原因 平成31年1月25日売買(条件農地法第3条の許可)

仮登記権利者から上記仮登記に基づく本登記手続承諾請求を受けたときは、買受人は、本物件の所有権を失うことになるため、この事情を考慮して売却基準価額は定められている。上記仮登記は、本執行手続では抹消しない。

ただし、仮登記権利者から、買受人の費用負担の下、同登記の抹消登記手続について買受人に協力する旨の書面が執行裁判所に提出されている。

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

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1～3】

- ・北東側及び北西側隣地との境界が不明確である。
- ・山武郡中央土地改良区によると、年額26,131円(令和6年度)の賦課金があり、滞納額は令和6年9月12日時点で、146,820円(督促手数料500円を含む)のほか、年利14.6パーセントの延滞金が発生している。

《 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 山武市井之内字南浜  
地 番 903番  
地 目 畑  
地 積 3000平方メートル  
(現況)  
地 目 農地
- ☆2 所 在 山武市井之内字南浜  
地 番 904番  
地 目 畑  
地 積 2999平方メートル  
(現況)  
地 目 農地
- ☆3 所 在 山武市井之内字南浜  
地 番 905番  
地 目 田  
地 積 2773平方メートル  
(現況)  
地 目 農地



令和6年(ヌ)第146号  
令和6年 9月 3日受理  
令和6年11月14日提出

# 現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 田 中 剣 吾

(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 | 山武市井之内字南浜  |
|   | 地 | 番 | 903番       |
|   | 地 | 目 | 畑          |
|   | 地 | 積 | 3000平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 山武市井之内字南浜  |
|   | 地 | 番 | 904番       |
|   | 地 | 目 | 畑          |
|   | 地 | 積 | 2999平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 山武市井之内字南浜  |
|   | 地 | 番 | 905番       |
|   | 地 | 目 | 田          |
|   | 地 | 積 | 2773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
<b>土地</b>	物件1、2、3
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 農地（物件1、2、3） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <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
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	1 山武市農業委員会から、物件1乃至3土地は現況地目「農地」との回答があった。同委員会によると、各土地の買い受けには買受適格証明書が必要である。 2 物件1乃至3土地は、全体が高さ1メートル以上の雑草に覆われた耕作放棄地であり(写真①②④⑤参照)、南西側が幅員約5メートルの市道に、南東側が幅員約4.5メートルの市道に、各々接する。物件1乃至3の内部にフェンス等は設置されていないものと推定され、物件1乃至3土地は現況一体となっている。 3 物件1乃至3土地の北東側は水路(写真⑥参照)、北西側は農地(田と推定)であり、上記各市道を含む各隣接地との間にフェンス等はなく、境界標も見当たらないため、境界線は判然としない。 4 物件1乃至3土地全体に雑草が繁茂しているため、立ち入って調査ができなかったが、目視できる範囲では内部に大量のゴミ等が捨てられている様子は窺えなかった。但し、接道部付近には少量のコンクリート片や瓦礫等が見られた(写真③参照)。また、物件1乃至3土地内の雑草が道路上に伸びて交通標識に巻き付いている様子も見られた。
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
<b>建物</b> (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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣居住者	この辺りの住民ではない人が自動車に来てゴミを捨てて去るところを見たことはありますが、物件1乃至3土地内に産業廃棄物のような物が捨てられているところを見たことはありません。 物件3土地から道路上に伸びてきた草は周辺住民らが刈り取っています。 (令和6年10月2日に面談聴取)
■山武市農業委員会事務局 担当者	回答書には記載していませんが、物件1乃至3土地は農地ですので、競売で買い受けるためには買受適格証明書が必要になります。 (令和6年10月23日に電話聴取)

(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
6年9月6日(金) ①14:40-14:45 ②15:15-15:30 ③15:50-16:00	①千葉地方法務局 東金出張所 ②山武市役所課税課 ③物件所在地	①物件1乃至3の公図取得、建物登記の有無調査 ②物件1乃至3付近の航空写真調査 ③物件確認、写真撮影
6年9月12日(木) : - :	千葉地方裁判所 執行官室	山武市農業委員会宛てに現況地目等に関する照会書を 発送(10月11日に回答書受領)
6年9月18日(水) : - :	同上	債務者の住所宛てに照会書発送 (期限内に回答なし)
6年10月2日(水) 10:30-11:00	物件所在地	評価人とともに立入調査、写真撮影、近隣居住者に物 件1乃至3土地の占有状況等聴取
6年10月23日(水) 9:12-9:14	千葉地方裁判所 執行官室	山武市農業委員会の担当者より現況地目等に関する照 会回答書の内容について電話聴取
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
(特記事項)		
<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。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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。



A3判をA4判に縮小

請求部	所在	山武市井之内字南浜		地番	903番	
出力尺	1/500	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	昭和63年5月23日		備付年月日(京図)	昭和63年5月23日		補記事項

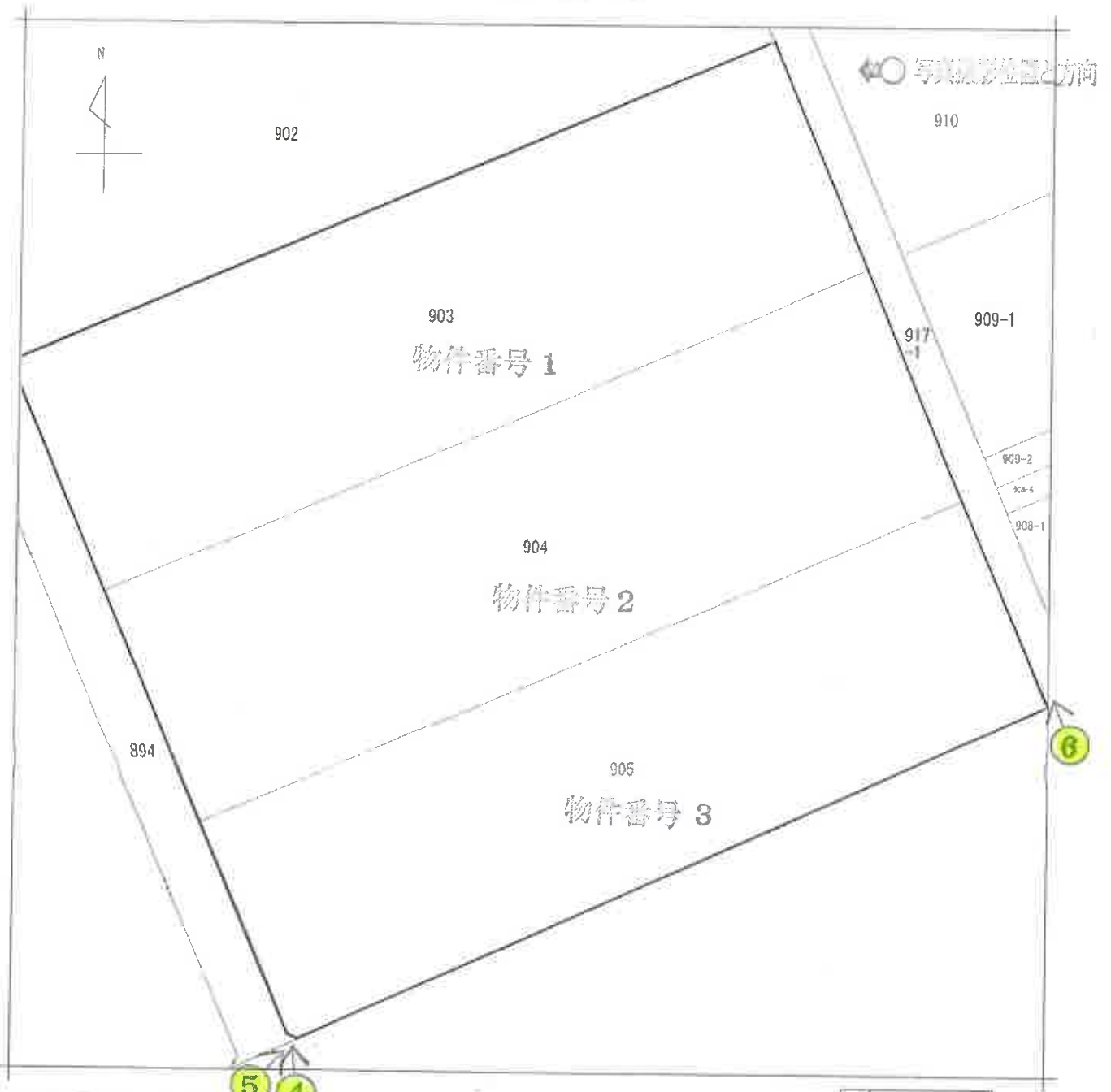
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年9月6日  
千葉地方法務局東金出張所  
登記官

請求番号：23-2  
(1/1)

( 5 枚目)

公 用



注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を正確に表現し、地籍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は、地籍登記簿に記載された図面と一致するものとします。

地番区域見出し  
井之内

A3判をA4判に縮小

請求部分	所在	山武市井之内字南浜		地番	904番	
出力尺	1/500	精度区分	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	昭和63年5月23日		備付年月日(原図)	昭和63年5月23日		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。

令和6年9月6日  
千葉地方法務局東金出張所  
登記官

請求番号：23-1  
(1/1)

( 6 枚目)

公用



①



②

物件 1 乃至 3

※ 黄点線は境界線を示すものではない



③

コンクリート片



④

物件 1 乃至 3



⑤

物件 1 乃至 3



⑥

物件 1 乃至 3

水路

( 8 枚目 )



令和6年(又)第146号

現地調査

(補)3240902号 発行番号

令和6年12月11日 提出日

千葉地方裁判所

民事第4部 御中

## 補正書

先に提出しました御庁令和6年(又)第146号に係る評価書につきまして、以下のとおり補正の必要があるため、評価書中第1、第5の1について本補正書のとおり補正いたします。

〔理由〕 差押えよりも前に受命物件に設定されている条件付所有権移転仮登記につき、関係者への審尋等の結果、評価額に影響を及ぼすと判明したため。

評価人 不動産鑑定士

伊藤重夫

第1 評価額（補正後）

一括価格	
金1,820,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金620,000円
物件2（土地）	金620,000円
物件3（土地）	金580,000円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 3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5 評価額算出の過程

1 物件1・2・3（土地）

当該地域の地価水準を考量し、対象近隣地域における標準画地の標準価格を査定し、次に対象地の個別的価格形成要因を分析した結果、対象地の価格を下記のとおり査定した。

物件番号	標準価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	占有減価修正 エ	市場性修正 オ	競売市場修正 カ	その他の控除減価 キ	係争減価 ク	評価額(円) (1万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ カ×キ×ク=ケ
1	650	0.70	3,000	1.00	0.80	0.70	0.90	0.90	620,000
2	650	0.70	2,999	1.00	0.80	0.70	0.90	0.90	620,000
3	700	0.70	2,773	1.00	0.80	0.70	0.85	0.90	580,000
合計									1,820,000

ア 標準価格：取引事例等を参考に収益性を考慮して査定した。標準画地は、近隣地域において、土地の概況（形状、規模等）及び利用状況等が標準的な画地を想定した。

イ 個別格差：耕作放棄地で雑草が繁茂し、残置物も一部見られることによる減価 ▲30%

ウ 地積：登記数量による。

- エ 占有減価修正：特にない。
- オ 市場性修正：買受適格証明書を要することによる市場性減退 ▲20%
- カ 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。
- キ その他の控除減価：賦課金等の滞納額を考慮した。
- ク 係争減価：差押登記に優先する条件付所有権移転仮登記の抹消等に係る買受人の負担の程度を考慮した減価 ▲10%

以 上

令和6年(又)第146号

令和6年10月2日 現地調査

令和6年11月1日 評価

第3240902号 発行番号

令和6年11月13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

伊藤重夫

## 第1 評価額

一括価格	
金2,030,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金690,000円
物件2 (土地)	金690,000円
物件3 (土地)	金650,000円

- 1 一括価格は、物件1, 2, 3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、瑕疵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。	現況：農地（耕作放棄地）
2		物件目録記載のとおり。	現況：農地（耕作放棄地）
3		物件目録記載のとおり。	現況：農地（耕作放棄地）
番号	特記事項		
1, 2, 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>・山武市農業委員会より、上記土地の買受けには買受適格証明書を要するとの回答があった。</li> <li>・差押登記に優先する条件付所有権移転仮登記については、当該仮登記権利者から、当該仮登記は金銭債務を担保するものではなく、現時点では債務者に対する請求は考えておらず、また、抹消登記手続費用を負担してもらえれば、すぐにでも当該仮登記を抹消したいとの趣旨の回答書が提出されている。</li> </ul>		

物 件 目 録

- |   |   |   |            |
|---|---|---|------------|
| 1 | 所 | 在 | 山武市井之内字南浜  |
|   | 地 | 番 | 903番       |
|   | 地 | 目 | 畑          |
|   | 地 | 積 | 3000平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 山武市井之内字南浜  |
|   | 地 | 番 | 904番       |
|   | 地 | 目 | 畑          |
|   | 地 | 積 | 2999平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 山武市井之内字南浜  |
|   | 地 | 番 | 905番       |
|   | 地 | 目 | 田          |
|   | 地 | 積 | 2773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・3）

位置・交通	J R総武本線「成東」駅の南東方・約8.4km(道路距離) 最寄りバス停「井の内海岸」の東方・約240m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	県道背後の住宅地域に近接する農地地域	
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	非線引都市計画区域
	用途地域	無指定
	建蔽率	指定60%
	容積率	指定200%
	農振法上の規制	農業振興地域内, 農用地区域外
	その他の規制	なし
画地条件	物件1・2・3の一体で, 形状(長方形), 地勢(概ね平坦地), 接道方位(南 西及び南東), 間口(南西側接道部分約88m), 奥行(南東側接道部分約100 m), 地積(約8,772㎡)	
自然的条件	地勢	概ね平坦地
	日照	普通
	水量	普通。北東側で水路に隣接
	土壌の肥沃度	普通
	耕作の難易	耕作放棄地として雑草が繁茂しており, 耕作の再開には 除草作業等のため, 一定の困難を伴うものと思料する。
接面道路	南西側で幅員約5.0mの舗装市道, 南東側で幅員約4.5mの舗装市道に, そ れぞれ概ね等高に接面。	
土地の利用状況等	過去数年間にわたり, 土地全体が耕作放棄地となっており, 丈1~2m程度 の雑草が繁茂している。	
土壌汚染等	<ol style="list-style-type: none"> <li>過去の住宅地図(平成8年, 同17年, 同27年)の閲覧によると, 現況の 耕作放棄地となる前は, 対象地は農地等としての利用形態を継続してお り, 土壌汚染が存在する可能性は低いものと推定される。</li> <li>雑草の著しい繁茂により詳細は不明だが, 外観調査による限り, 土地利 用を著しく妨げる地下埋設物が存在する可能性は低いものと推定される。</li> <li>南西側道路との接道部付近の対象土地内で, 雑草に紛れて少量のコンクリ ート塊や瓦礫等の放置が見られたほか, 南東側道路上にも一般ごみの散乱 が若干見られたが, 対象土地内は雑草の繁茂が著しいため, 同様の放棄物 が他に存在するかどうかは不明である。近隣住民からの聴聞によると, 付</li> </ol>	



	<p>近住民以外の者が一般家庭ゴミ等を放棄して自動車で逃げ去る様子を目撃したことがあるとのことである。</p> <p>4. 対象土地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<p>1. 昭和 59 年 10 月 14 日付で土地改良法による換地処分を受けている。</p> <p>2. 山武郡中央土地改良区によると、年額 26,131 円（令和 6 年度）の賦課金（物件 1～3 合計）があり、滞納額は調査日（令和 6 年 9 月 12 日）時点で計 146,820 円（督促手数料 500 円を含む）のほか、金 100 円につき日歩 4 銭（年利 14.6%）の延滞金が発生している。</p>

## 第5 評価額算出の過程

### 1 物件1・2・3（土地）

当該地域の地価水準を考量し、対象近隣地域における標準画地の標準価格を査定し、次に対象地の個別的価格形成要因を分析した結果、対象地の価格を下記のとおり査定した。

物件番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	占有減価 修正 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	その他 の控除 減価 キ	評価額（円） (1万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ カ×キ=ク
1	650	0.70	3,000	1.00	0.80	0.70	0.90	690,000
2	650	0.70	2,999	1.00	0.80	0.70	0.90	690,000
3	700	0.70	2,773	1.00	0.80	0.70	0.85	650,000
合計								2,030,000

ア 標準価格：取引事例等を参考に収益性を考慮して査定した。標準画地は、近隣地域において、土地の概況（形状、規模等）及び利用状況等が標準的な画地を想定した。

イ 個別格差：耕作放棄地で雑草が繁茂し、残置物も一部見られることによる減価 ▲30%

ウ 地積：登記数量による。

エ 占有減価修正：特にない。

オ 市場性修正：買受適格証明書を要することによる市場性減退 ▲20%

カ 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。

キ その他の控除減価：賦課金等の滞納額を考慮した。

## 第6 参考資料

固定資産税評価額（令和6年度）

物件1 201,300円

物件2 201,232円

物件3 274,527円

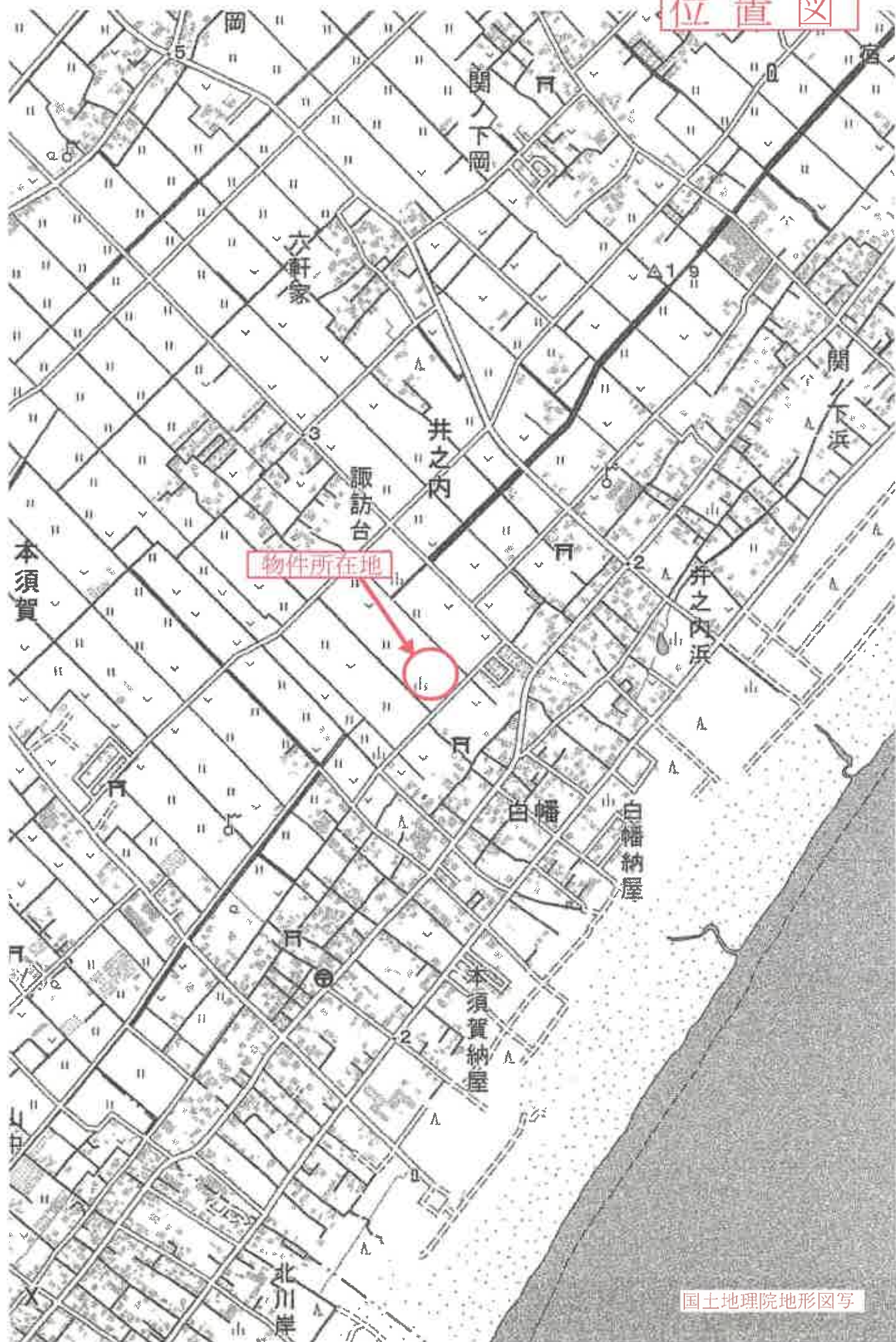
## 第7 附属資料

1 目的物件の位置図

2 地番図写

以 上

位置図



国土地理院地形図写

縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

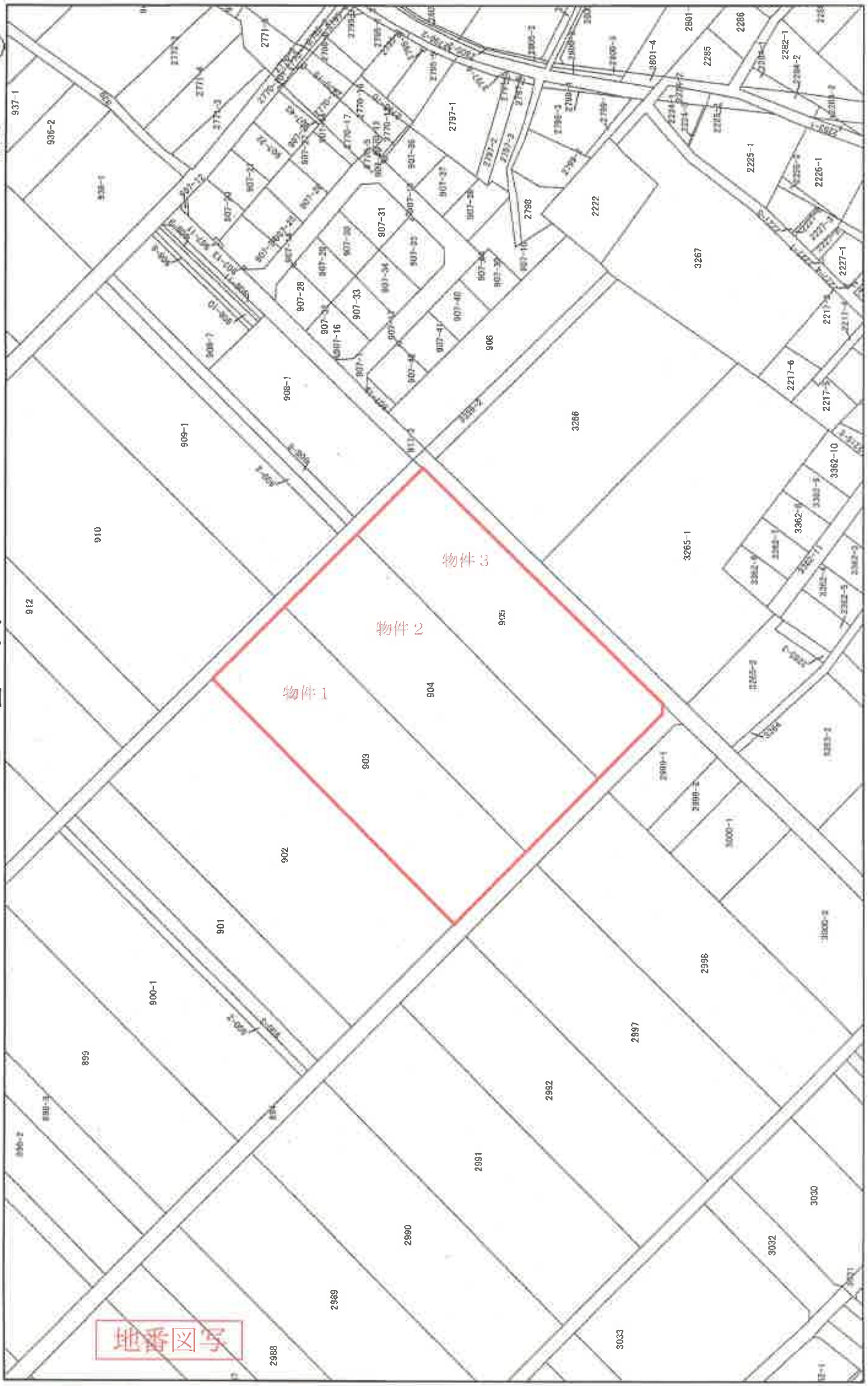




井之内 904 付近

縮尺 1 : 1000

地番図



地番図写

本図面はA3判をA4判に縮小したものです。

この写しは固定資産税資料の写しです。権利関係等の確認は法務局所管の図面によって下さい。  
山政市役所課税課