

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月16日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 小 嶋 富 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 4月16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	1,350,000 1,080,000		270,000	23,360	0



物 件 目 録

- 1 所 在 南房総市和田町下三原字白石
地 番 1 2 9 4 番 1
地 目 田
地 積 1 3 9 4 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 5日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 竹 内 信 俊

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

【物件番号1】

- ・株式会社羽山土建が占有している。同社の占有権原の存在は認められない。
- ・北側間口の無人販売所設置場所部分につき、株式会社高橋れんこんが、上記法人と共同して、占有している。同社の占有権原の存在は認められない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- ・隣地との境界が不明確である。
- ・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。

《 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 南房総市和田町下三原字白石
地 番 1 2 9 4 番 1
地 目 田
地 積 1 3 9 4 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



令和6年(ケ)第 434号
令和6年12月11日受理
令和7年 2月25日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 小 関 都 正 (印)

(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 | 南房総市和田町下三原字白石 |
| | 地 番 | 1 2 9 4 番 1 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 1 3 9 4 平方メートル |

(土地用)

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	
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☒ 雑種地 (物件 1) ☐ ☐	
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。 ☒ 上記の物が伐採した樹木の置場、野菜等の無人販売所として使用し、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 の土地 (以下「本件土地」という。) は、北側間口約 5.5メートルが幅員約 7.8メートルの前面道路に等高から約 1.5メートル高く接面し、地勢としては北向きの緩傾斜が見られる土地で、占有者株式会社羽山土建が伐採した樹木等の置場として利用し、また、北側間口の一部は占有者株式会社高橋れんこんが野菜の無人販売所 (基礎のない動産と認められるもの) を設置して利用している。 2 本件土地の地目は「田」であったので農業委員会に照会したところ、現況地目は「雑種地」で買受適格証明は不必要との回答である。 3 本件土地は、公図上、東側は赤道に接しているが、現地調査では赤道の所在の確認はできず、また、南側及び西側の林地部分は立入りが困難であり、土地の範囲は不明瞭であった。 4 本件土地の北西端に電柱 1 本、また、北東端部に電柱の支線が存した。	
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

(占有関係用〈2点〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐ ☒ 北側間口の無人販売所設置場所部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社羽山土建 ☐ 債務者 ☒ 株式会社高橋れんこん	
占有状況		☒ 伐採した樹木の置場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 無人販売所の設置 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(☒ A (占有者代表者)) ☐ 文書(☐) ☒ 陳述(☒ B (占有者代表者)) ☐ 文書(☐)	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 無権原 ☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 無権原	
占有開始時期		令和 3年頃から 令和 5年頃から	
最初の契約等	契約日	年 月 日 年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新 ☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	期間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ☐ その他() ☐ 所有者 ☐ その他()	
	借主	☐ 占有者 ☐ その他() ☐ 占有者 ☐ その他()	
賃料・支払時期		毎金 円 (毎限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 () ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円 ☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐ ☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり ☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
■ 株式会社高橋れんこん代表者	1 物件1の土地（以下「本件土地」という。）にある野菜の無人販売所は当社が設置したものです。 2 本件土地に当社が設置したのは1年位前からで、住所も電話番号等の連絡先も知りませんが、北三原の郵便局近くにお住まいの株式会社羽山土建の方から使ってもいいよとのことでしたので設置させてもらっています。株式会社羽山土建との間には賃貸借契約書もありませんし、賃料等の支払いもありません。
■ 株式会社羽山土建代表者	1 本件土地は、令和3年頃から当社が伐採した木の置場として使用しています。 2 本件土地を利用したいと考えていたところ、人づてに本件土地の所有者は居なくなっていて、抵当権者の館山信用金庫が管理している状況と聞きましたので、同金庫に将来的には買い受けることを前提に本件土地の使用の許しを得て使用しています。事実上使用しているだけです。賃貸借契約や地代の支払いはありません。 3 本件土地と隣地との境界の問題は聞いたことはありません。 4 なお、株式会社高橋れんこんの無人販売所の設置について使用を許したのは、私の父が行ったようで、詳しくはわかりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

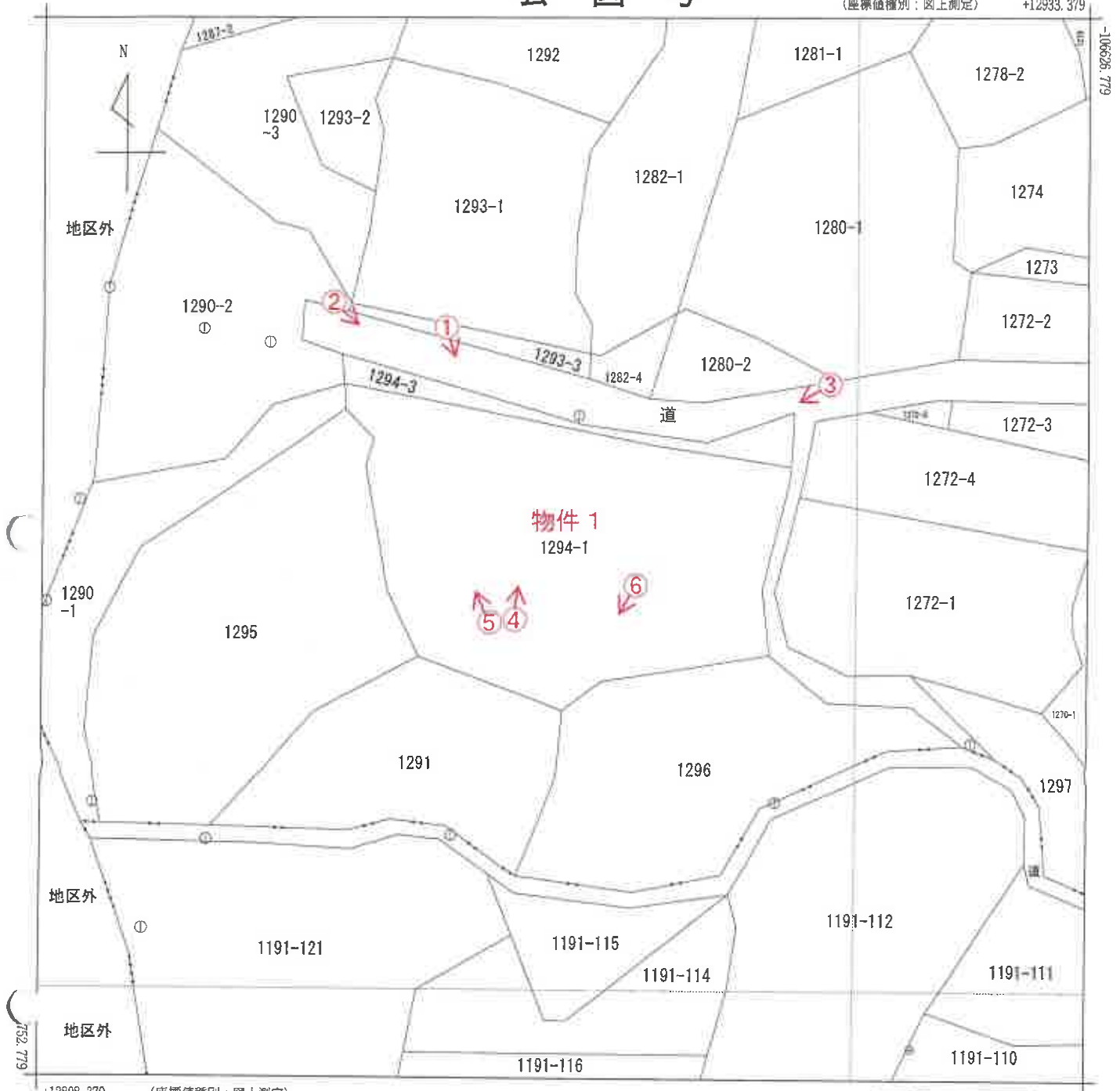
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年12月16日(月) 11:45-12:09	南房総市役所	地番図及び同図と航空写真の重ね図等交付申請
令和6年12月16日(月) 13:23-13:39	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和6年12月20日(金)	千葉地方法局館山支局	隣接地等の登記事項証明書交付申請書
令和6年12月25日(水)	執行官室	農地照会書送付(回答書1/14受領)
令和7年1月6日(月) 14:35-14:54	物件所在地	評価人と共に臨場、概測、写真撮影
令和7年1月6日(月) 15:55-16:13	占有者所在地 (鴨川市畑)	占有者代表者から聴取
令和7年1月23日(木) 15:28-15:45	占有者所在地 (南房総市上三原)	占有者代表者の妻から聴取
令和7年1月27日(月) 12:20-12:28	千葉地方法務局館山支局	占有者らの資格証明書交付申請
令和7年1月28日(火) 19:14-19:19	執行官室	占有者代表者から聴取(電話)
(特記事項) ☐ 平成 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。 ☐ 平成 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 平成 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(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

(座標値種別：図上測定)

+12933.379



(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。
(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
和田町下三原

(おは写真撮影位置及び方向)

請求部	所在	南房総市和田町下三原字白石				地番	1294番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	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46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。

本書面はA3判をA4判に縮小した

令和6年11月1日

千葉地方方法務局館山支局

地図整理番号：M06821

登記官

(6 枚目)

(1/1)

①



物件1

②



③



④



⑤



⑥



令和6年(ケ)第434号

令和7年1月6日 現地調査

令和7年2月17日 評価

第25105号 発行番号

令和7年2月19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

結城 敏勝

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 1,350,000 円

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。		現況地目:雑種地 住居表示「未実施区域」
番号	特 記 事 項		
1	第4目的物件の位置・環境等の特記事項参照。		

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	南房総市和田町下三原字白石
	地	番	1294番1
	地	目	田
	地	積	1394平方メートル

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 (特記事項3参照) ガス配管 なし 下水道 なし								
土 壌 汚 染 等	1. 対象地は「土地土壤汚染対策法」に基づく土壤汚染の指定区域ではなく、かつ「水質汚濁防止法」に規定する有害物質の取扱事業所としての届出施設にも該当していないが、過去の土地利用状況が不明であり、土壤汚染の可能性は否定できない。 2. 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と推定するが、廃材等が残存している可能性は否定できない。 3. 南房総市生涯学習課での調査によれば、対象敷地は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. 敷地の境界線については、公図上、東側は赤道に接面しているが、現地調査では所在位置の確認は出来なかった。また、南側及び西側の林地部分は立入が困難であり、敷地の範囲が不明瞭で特定できない。 2. 物件1は農地法5条の転用許可を受けている。 ・現況地目:雑種地 ・許可等年月日:平成3年6月20日 ・転用目的:製品置場及び事務所倉庫駐車場 ・許可を受けた者の氏名:西崎建材有限公司 ・買受適格証明書の要否等:不必要 3. 対象地が接面する県道には上水道本管が埋設されているが、敷地内の引込には事前協議が必要になる。(市水道局にて確認) 4. 対象地周辺は急傾斜の崖地であり、土砂災害の危険箇所として「基礎調査予定箇所(急傾斜地の崩壊)」に指定されている。 5. 敷地北西部に野菜無人販売用の小屋が設置されているが、基礎は無く、簡易な工作物であることから動産と判断した。 6. 敷地の北西端部に電柱が、北東端部に電柱の支線が設置されている。 7. 接面道路等登記簿調査 <table><tr><td>地番</td><td>登記上地目</td><td>登記上所有者</td><td>備考</td></tr><tr><td>1294番3</td><td>公衆用道路</td><td>千葉県</td><td>—</td></tr></table>	地番	登記上地目	登記上所有者	備考	1294番3	公衆用道路	千葉県	—
地番	登記上地目	登記上所有者	備考						
1294番3	公衆用道路	千葉県	—						

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1(土地)

目的土地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	持 分 エ	建付減価 オ	土地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ = カ
1	2,000	0.77	1,394.00	1/1	---	2,147,000

ア 標準画地価格

適切な公示地等がないため類似地域所在の取引事例価格等を比較考量の上、標準画地価格を以下のとおり査定した。

物件1: 2,000 円/㎡

イ 個別格差:【物件1】

(相乗積)

地勢－5%、急傾斜地に近接－10%、土壌汚染、地下埋設物存在の可能性－10%

(格差率) 0.77

ウ 地 積: 登記簿数量による。

エ 持 分: 登記簿のとおり

オ 建付減価: ー

2 評価額の判定

前記により求めた価格競売市場修正等を施して、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㊦カ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2㊦エ)イ	占有 減価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,147,000			0.90	0.70	1,350,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない。

エ 市場性修正：対象地には無権限の土地利用者が存在すること等から、市場での需要減退等を考慮した。

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 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写

以 上



物件所在地

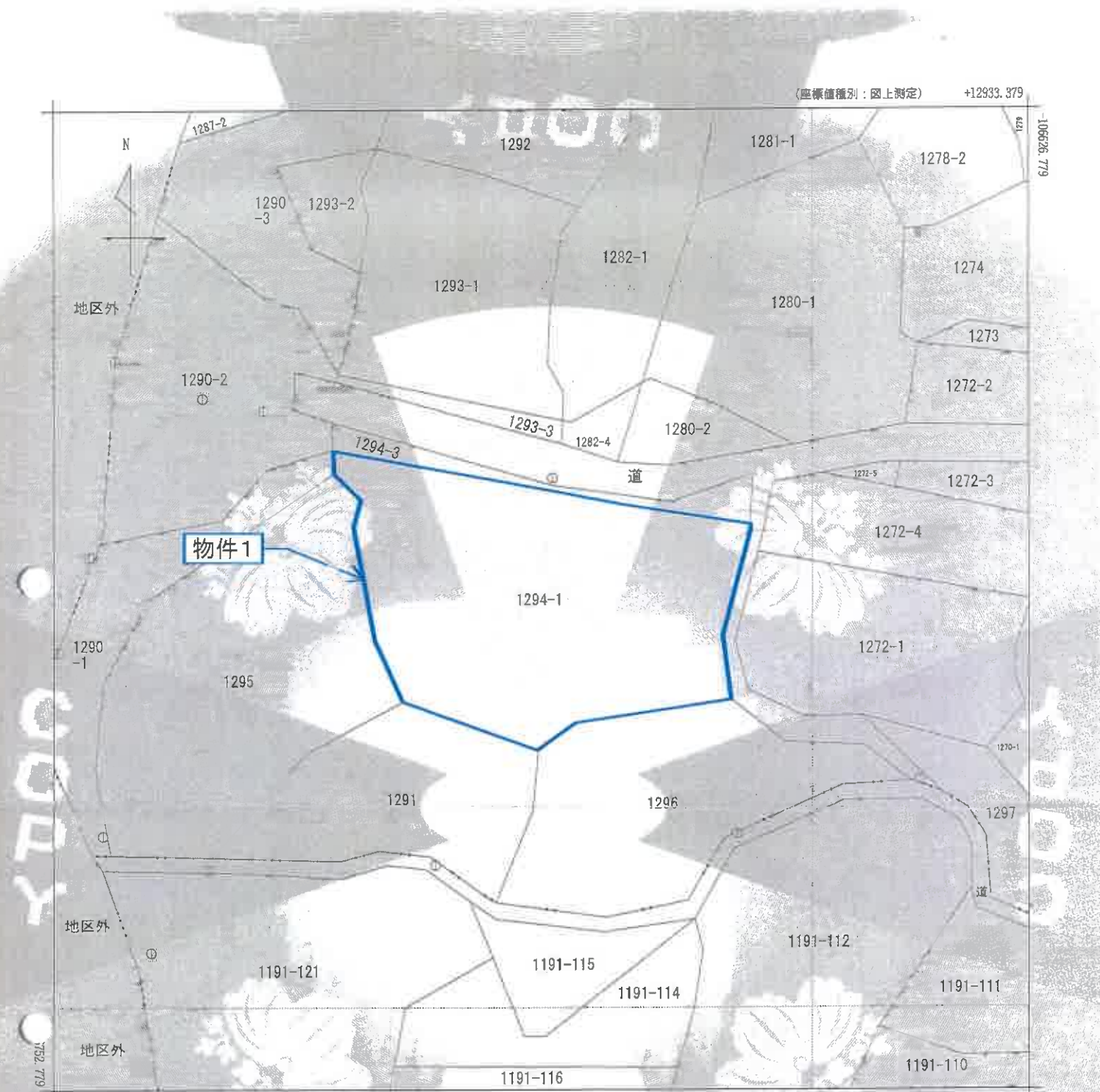
最寄駅
南三原駅

内房線



位置図
S=1/15,000

出典: 国土地理院



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
和田町下三原

請求部	所在	南房総市和田町下三原字白甘				地番	1294番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	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46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。

令和6年11月1日
千葉地方法務局館山支局

地図整理番号：M06821
(1/1)

公図写

A3版をA4版に縮小