

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 28 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 北 澤 幸 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 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。
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 5 月 28 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	380,000 304,000		76,000	9,721	0



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 八街市八街字笹引 |
| | 地 番 | へ375番14 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 148.15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 6年12月19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

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 | 八街市八街字笹引 |
| | 地 | 番 | へ375番14 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 148.15平方メートル |



令和6年(ケ)第272号
令和6年8月30日受理
令和6年10月9日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 中 村 貢

(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	八街市八街字笹引
	地 番	へ375番14
	地 目	宅地
	地 積	148.15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1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 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 ☒ 上記の者が本土地を雑草を繁茂させた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					
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■隣地事務所従業員	本土地は何年も前から雑草が伸び放題の荒地になっています。本土地にコンクリートの建物基礎がありますが、建物は建ったことはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

第1 本物件の状況は別紙公図、地積測量図及び別添写真のとおりである。

第2 物件1について

- 1 本土地は北側が公衆用道路及び東側が隣家の敷地延長路地部分に面する北東及び南東側角が角切りされた概ね平坦な長方形の土地である。別紙公図中、赤色丸印地点に境界標が存在した。公衆用道路に面する部分を除き本土地の周囲にはブロック、フェンス等が施されており、本土地の範囲を確認することは可能である。
- 2 本土地の北東側部分はやや盛土状となっている。
- 3 本土地は北側公衆用道路よりも約0～0.3m高い。
- 4 本土地は西側隣地よりも高く、西側部分に高さ約0.4mのブロック擁壁が設置されている。
- 5 本土地の東側部分に建物のコンクリート基礎が存在する。
- 6 本土地は雑草が繁茂した状態となっており、長期間にわたり管理がなされていないものと思われたこと、第3者の占有を示す徴表は窺えなかったこと及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から本土地は所有者が雑草を繁茂させた更地の状態で占有するものと認められる。なお、所有者に対し占有関係照会書を送付するも「あて所に尋ねあたりません」により返戻された。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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5日 (木) 11:15-11:25	八街市役所	航空写真重ね地番図取得
6年9月6日 (金)	執行官室	千葉地方法務局佐倉支局に対し、隣地の不動産登記記録全部事項証明書送付嘱託
5年9月9日 (月) 11:45-12:10	物件所在地	物件調査、写真撮影 隣地事務所従業員に面談、占有関係聴取
6年9月11日 (水)	執行官室	所有者に対し、占有関係照会書送付
6年9月12日 (木)	執行官室	千葉地方法務局佐倉支局から隣地の不動産登記記録全部事項証明書到着
6年9月17日 (火)	執行官室	所有者に対する上記照会書返戻(送付不能)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



登記年月日：平成5年4月22日

258775

地積測量図

地番	～375-14
土地の所在	八街市八街字笹引



道路

物件1

求積表

地番	①～375-14	面積	延面積
7	17.777	2.915	51.819955
1	17.777	8.254	146.731358
2	17.541	0.760	13.331160
3	16.704	4.798	80.145792
4	5.308	0.805	4.272940
合計			296.301205
合計面積			148.1506025
延面積			148.15

地番	①～375-4	面積	延面積
公積	合計面積	516.0149975	
664.1696	148.1506025	516.01	m ²

①
～375-4

～375-9

～375-10

～375-10

凡例

記号	説明
□	黒コンクリート杭
□	市町村コンクリート杭
田	黒コンクリート杭
◎	鉄筋プレート
◎	金網杭
◎	プラスチック杭

作製者

申請人

縮尺 250

(千葉土地家屋調査士会月紙)

(平成5年4月14日作製)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉地方事務局長(佐賀支局長)印)

令和6年5月30日

東京法務局港出張所

登記官

(7 枚目)



令和6年（ケ）第272号

令和6年 9月 5日 現地調査

令和6年 9月19日 評 価

第令6一八街一 6号 発行番号

令和6年 9月24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

村上 宗丈

第1 評価額

評 価 額	
物件1（土地）	金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		未実施（住居表示未実施区域）
番 号	特 記 事 項		
1	建物の基礎が存在する。 特記事項欄等を御参照下さい。		

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 八街市八街字笹引
地 番 へ375番14
地 目 宅地
地 積 148.15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	J R総武本線「八街」駅の南方・道路距離約3.9km バス停「駒形」の西方・道路距離約790m 「別添位置図参照」	
付 近 の 状 況	対象不動産の存在する地域は、国道409号背後に位置し、周囲に工場や農地が存在し、道路系統連続性の劣る住宅地域である。	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 規 制	非線引都市計画区域 用途無指定地域 60% 200% 防火・準防火地域指定なし、建築基準法第22・23条 日影規制なし、高度地区なし
画 地 条 件	形状（北東側隅及び南東側隅が欠けた略長方形）、地勢（一部立ち入り困難であるが、目視可能な範囲では凹凸が見られる略平坦地）、接道方位（北側）間口（約7.2m）、奥行（約17m）、地積148.15㎡（登記と同じ）	
接 面 道 路 の 状 況	北側市道（06013号線。八街へ375番3【地目公衆用道路、253㎡、八街市所有】は道路区域に含まれる旨の回答を八街市道路河川課から得た。一部西側下り緩傾斜）、現況有効幅員（約4.3m）、査定幅員（約4.8m）認定幅員（約4.5m）、連続性（劣る）、舗装（あり）歩道（なし）側溝（なし）、高低差（道路に対して略等高～約0.3m高い）	
	建築基準法上の種類	北側市道・・・建築基準法第42条1項1号 東側通路・・・宅地の一部の敷地延長部分で建築基準法上の道路ではないものと思われる。 以上、千葉県印旛土木事務所建築課の御回答
	セットバックの可否	否
	建築の可否	可（西側の擁壁の安全性の確認確保が必要である。）
土地の利用状況等	物件1土地は、草木等が繁茂し、建物基礎が存在する土地である。 南側（略等高）は住宅地、東側（略等高）は住宅地の旗竿状の敷地延長部分で幅約4mの通路状態、西側（約0.4m低い）は擁壁（境界杭との位置関係から物件1に存在すると推定される）を介して事務所兼工場である。	

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 (後記特記事項欄1を御参照下さい) ガス配管 なし 下水道 なし (後記特記事項欄1を御参照下さい)
土 壌 汚 染 等	1 八街市教育委員会に対する聴取によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない、文化財保護法第93条の土木工事等の届出は必要ないとのことであった。 2 土壌汚染について、地歴調査、地図調査(1994年8月発行ゼンリン住宅地図)、国土地理院航空写真(1961～1969年、1974～1978年、1979～1983年)、現地調査を行ったが、周囲に工場・農地が存在することから価格形成に影響がないものとはいえないものと判断した。物件1には、小高く土が盛られている部分があることから、八街市環境課に問い合わせたところ、把握している残土に関する届出情報はないとのことであった。残土搬入・投棄リスクを考量する。 3 物件1については、目視の限界はあるものの、土地利用を著しく妨げる端緒はうかがえず、地下埋設物の存在する可能性は低いと推察される。但し、建物基礎が存在することから、地中に何らかの投棄物が存在する可能性を否定できない。
特 記 事 項	1 八街市水道課及び下水道課に対する聴取によれば、八街市営水道及び公共下水道の未整備地区とのことであった。井戸及び浄化槽使用地区と推定され、その位置配置に関して特段の配慮が必要と思われる。 2 物件1に建物基礎が存在し以下の複数の建築確認申請がなされている。 ・印第370号、平成5年12月14日 ・印公建第634号、平成6年12月28日、取りやめ届平成8年7月2日 ・印公建第144号、平成8年8月22日、物件1所有者兼債務者の申請 千葉県庁建築指導課及び千葉県印旛土木事務所建築課に対する聴取の概要は以下のとおり。 本来は、建築確認申請の取りやめの手続きが必要である。手続きには建築確認申請を行った方自身による建築確認申請書類の副本等を提出する必要がある。取りやめの手続きが困難な場合に、現地に建物基礎が存在するならば、その基礎の撤去を行うことが必要であり、その後、新たに建築確認申請の上、建築は可能である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付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	建付減価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	9,090	0.95	148.15	—	1,279,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（八街（県）－5）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 12,700 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/110 & \times & 100/127 & = & 9,090 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：方位＋5%，角地＋5%（105%×105%）＝110%

◇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。

*道路系統連続性の劣る程度は地域の特性として考量した。また，近接地区に農地（農薬による井戸水汚染の可能性）・牧場が存在することは地域の特性として考量した。

イ 個 別 格 差：方位±0%，角地的効用＋1%，隣接地（事務所兼工場）の状態－5%

幅員－1%（100%×101%×95%×99%）＝95%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。（必要無い。）

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、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) (1①オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) 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) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,279,000	—		0.7	0.7	630,000
一 括 価 格 (合 計)						630,000

ウ 占有減価修正：特に無い。

エ 市場性修正：高低差が生じており北側及び西側隣接地寄りの土留め擁壁の再整備費用・整地費用等を考量，手入れがなされておらず（一部敷地内に立ち入り困難な状況にあった。）雑草の伐採の費用を考量，建物基礎の撤去費用等を考量，残土搬入・投棄リスクを考量－30%

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

1 基準地価格（八街（県）－5）

所 在 八街市滝台字丹尾台1581番1外

価 格：12,700円/㎡

位 置：JR東金線「東金」駅の北西方，約7.9kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：481㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東側幅員12.4m県道，北東側道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域，用途無指定地域（建蔽率60%，容積率200%）

地 域 の 概 要：住宅，事務所，店舗等が混在する郊外の県道沿いの混在住宅地域

第7 附属資料

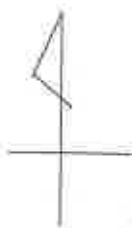
1 目的物件の位置図（八街市役所白地図）

2 公図写

3 地積測量図写

以 上

N



物件 (1)



登記年月日：平成5年4月22日

258775

地積別圖

375-14

土地の所在

物体(1)

期番	底辺	廣さ	朝西價
20-375-14	7	17.777	2.915
	f	17.777	6.254
	7	17.541	0.760
	i	16.764	4.798
	x	5.368	0.695
	合計		295.301205
	合算前損		148.1506025
			148.15

出賃	0) ~375-4	
公費	合計面積	外郎
864.1516	144 1506025	515.0 0.9278
		515.01 m ²

四

記号	国許産の国産
☐	黒コンクリート板
☒	市町村コンクリート板
田	赤コンクリート板
田	倉庫プレート
◎	倉庫板
⊗	アスファルト

者製作

縮尺 250

A3判をA4判に縮小

コピーした事に留意

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方法務局佐倉支局管轄)

4565533

東京法務局港出張所

同治四年

地圖整理番号: M47686