

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 23 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 三 戸 武 志

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 8 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 8 月 20 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 27 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 9 月 10 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 8 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 1 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 7 月 23 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 市原市山木字柳町
- 地 番 190 番 11
- 地 目 山林
- 地 積 1388 平方メートル
- (現況)
- 地 目 雑種地・一部山林



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 8 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】

申立債権者多摩川電気株式会社が、太陽光発電設備設置用地として占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。

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。

《 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 市原市山木字柳町
地 番 190 番 11
地 目 山林
地 積 1388 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地・一部山林



令和7年(ヌ)第 13号
令和7年 2月13日受理
令和7年 4月24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	市原市山本字柳町
	地 番	190番11
	地 目	山林
	地 積	1388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
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 ） ☒ 一部山林（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 ☒ 上記の者が太陽光発電設備を設置して発電所として使用、占有している。 ☐ 上記の物が資材置場として使用し、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25.5メートルが幅員約4.5メートル（舗装部分）の前面道路に概ね等高に接面し、その地勢としては概ね南西方への下り傾斜のある土地で、太陽光発電設備が設置されて発電所として利用されている部分のほか、その余は山林で法地もある。 2 本件土地には法務局に備付けの地積測量図があるが、本件土地の境界標については北東端のコンクリート杭が見受けられた外、その余の部分は確認できず、その正確な境界は判然としなかった。 なお、上記の太陽光発電設備が設置されている周囲には、フェンスが設置されている。 3 上記の境界標が見受けられた付近には、電柱1本とその支線が存する。 4 占有者の設置している太陽光発電設備は、架台の上にソーラーパネルが載せられているもので、その架台の支柱は土地に差し込まれているだけで基礎はなく、土地への定着性は認められず、動産と認められる。 なお、本件土地の占有者の賃借権については登記はない。
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■多摩川電気株式会社	
占有状況		□敷地 □駐車場 ■太陽光発電設備設置用地 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
□関係人(□ (占有者) □ ())の陳述／■提示文書(土地賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		平成30年 7月31日	
最初の契約等	契約日	平成30年 3月29日	
	期間	平成30年 7月31日から ■令和20年 7月30日まで20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	
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎年 金15万円 (毎年6月に賃貸人が発行する請求書の通知を受けた日から30日以内に当年分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金		□ない ■ある (■敷金15万円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
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	

(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
■ 申立債権者代理人	1 物件1の土地（以下「本件土地」という。）は、申立債権者が債務者(所有者)から太陽光発電設備を設置する目的で土地を賃借して使用しています。両者間の土地賃貸借契約書を提出します。 なお、土地賃貸借契約書第4条に「1区画あたり」とありますが、本件土地においては、本件土地全体の賃料が年額15万円になります。 2 土地を占有しているのは申立債権者ですが、管理は債務者の関連会社が行っていますので土地への立入りは同社と調整してください。担当者等をお知らせします。
■ 発電設備管理会社担当者	1 本件土地と隣地との間で境界等の問題はありません。 2 豪雨時に傾斜地での被害等はこれまでありません。 3 本件土地の北東端付近には電柱があります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調査の経過

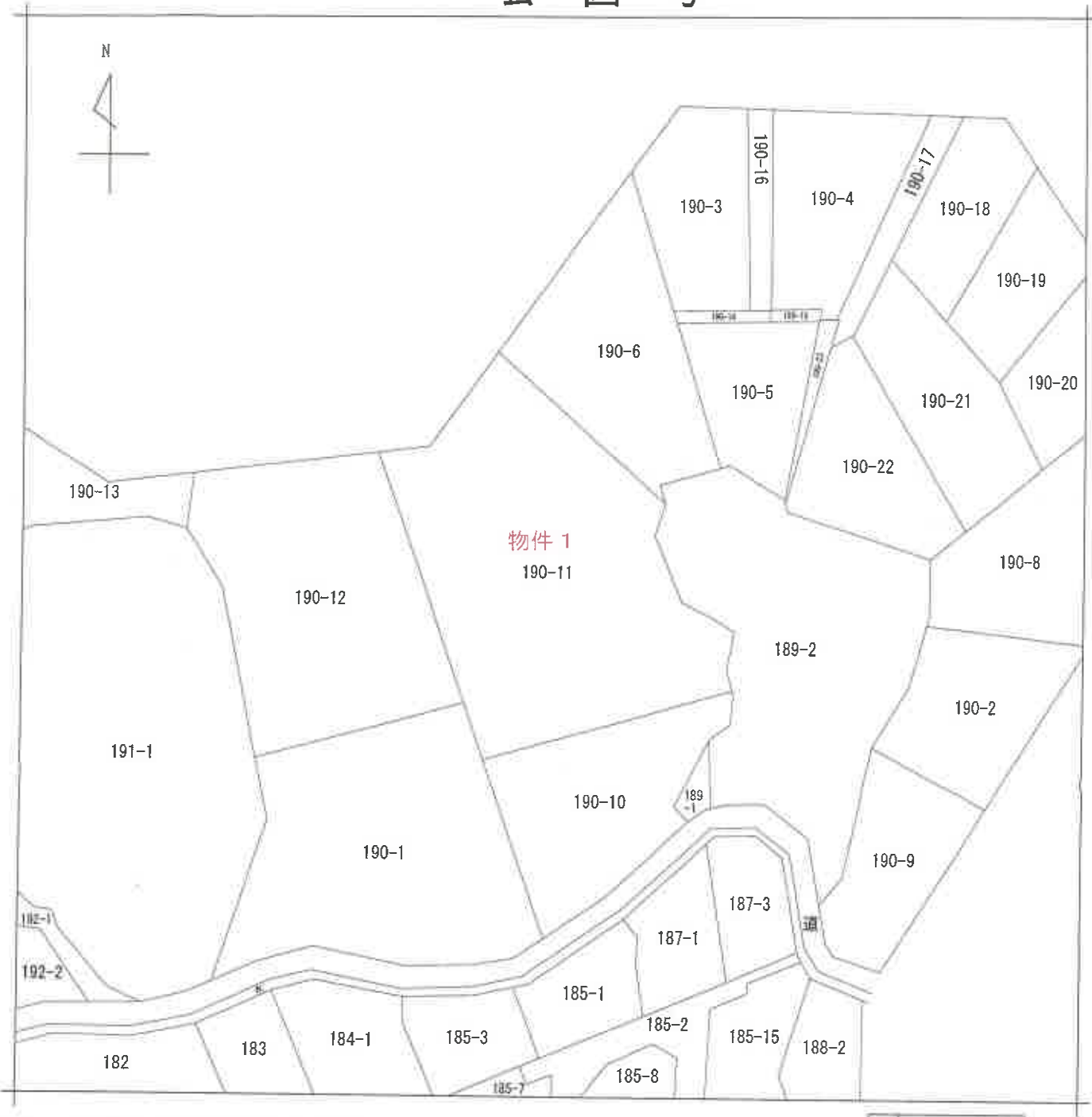
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年2月17日(月) 13:40ー13:53	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和7年3月19日(水) 15:35ー15:41	執行官室	申立債権者代理人から聴取、土地賃貸借契約書の送付依頼(同日FAXにて受領)、土地を賃借して占有しているのは債権者だが、管理会社に任せている。
令和7年3月25日(火) 16:15ー16:18	執行官室	太陽光発電設備の管理会社に連絡、担当者に土地の立ち入りについての協力を求める。後日、候補日を連絡するとのこと
令和7年4月14日(月) 12:15ー12:20	執行官室	太陽光発電設備の管理会社担当者からの調査の候補日の連絡あり、立入調査日調整
令和7年4月22日(火) 10:48ー11:45	物件所在地	評価人と共に臨場、太陽光発電設備の管理会社担当者から聴取、概測、写真撮影

(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



(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	市原市山木字柳町				地番	190番11			
出力縮	1/600	精度区		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
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。

本書面はA 3判をA 4判に縮小した

令和7年1月7日
千葉地方法務局市原出張所
地図整理番号：M13613
登記官

(6 枚目)

登記年月日：昭和48年7月5日

489434



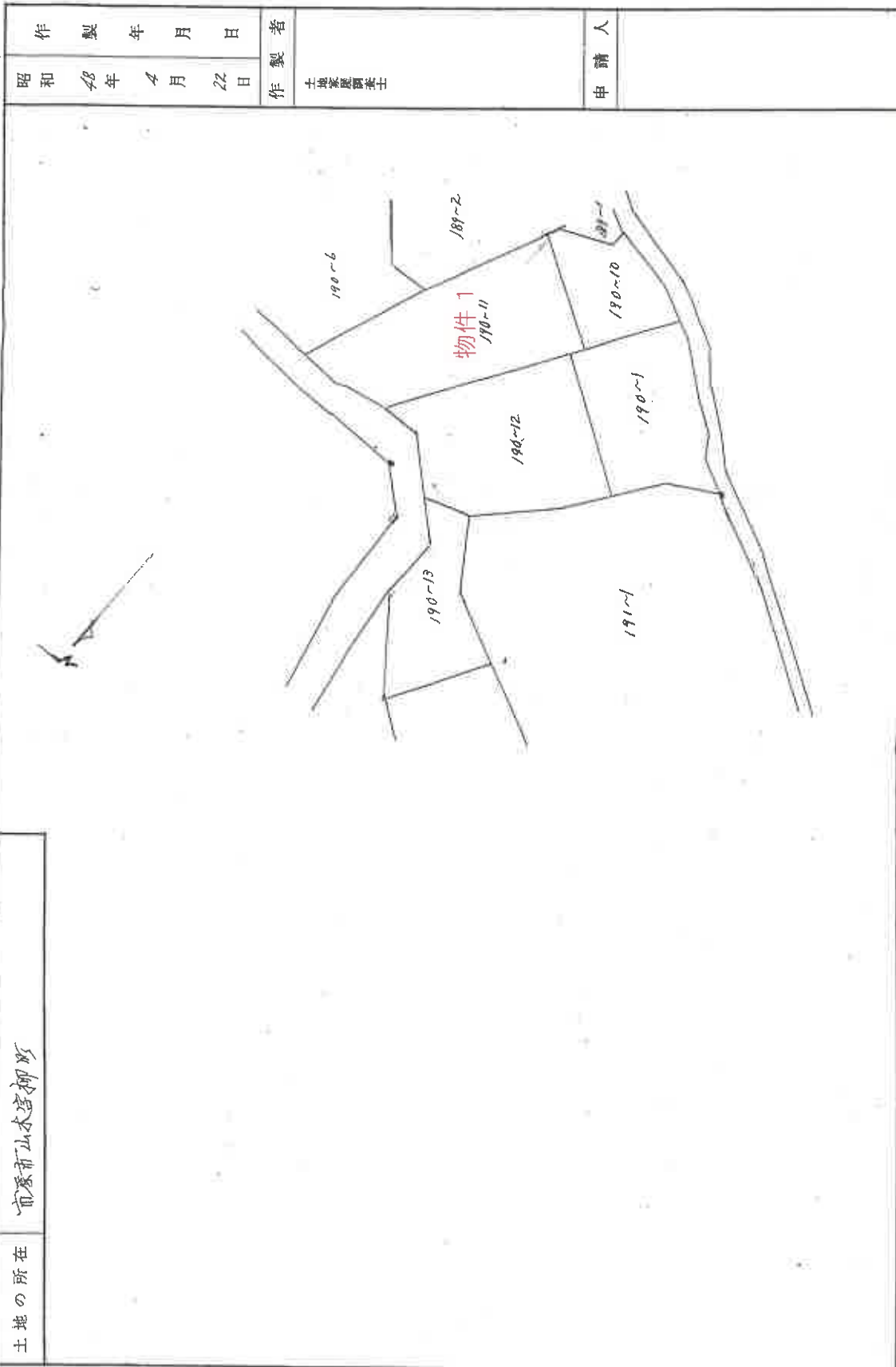
地籍調査図

土地所在地図

1/3

48.7.5

地番	190~1, 190~10, 190~11, ~12, ~13
土地の所在	市原市山本宮柳町



申請人

作製者

土地家屋調査士

昭和48年4月22日
作製年月日

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/1000
----	--------

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。
令和7年1月9日 千葉地方支務局市原出張所

登記官

本書面はA3判をA4判に縮小した

(7 枚目)

鐵同之目枚I

地	番	19C-1	~ 11	~ 12	~ 13
		190~10			

土地の所在
市 蒙 市 山 水 亭 柳 町

1845

地積測量圖

五

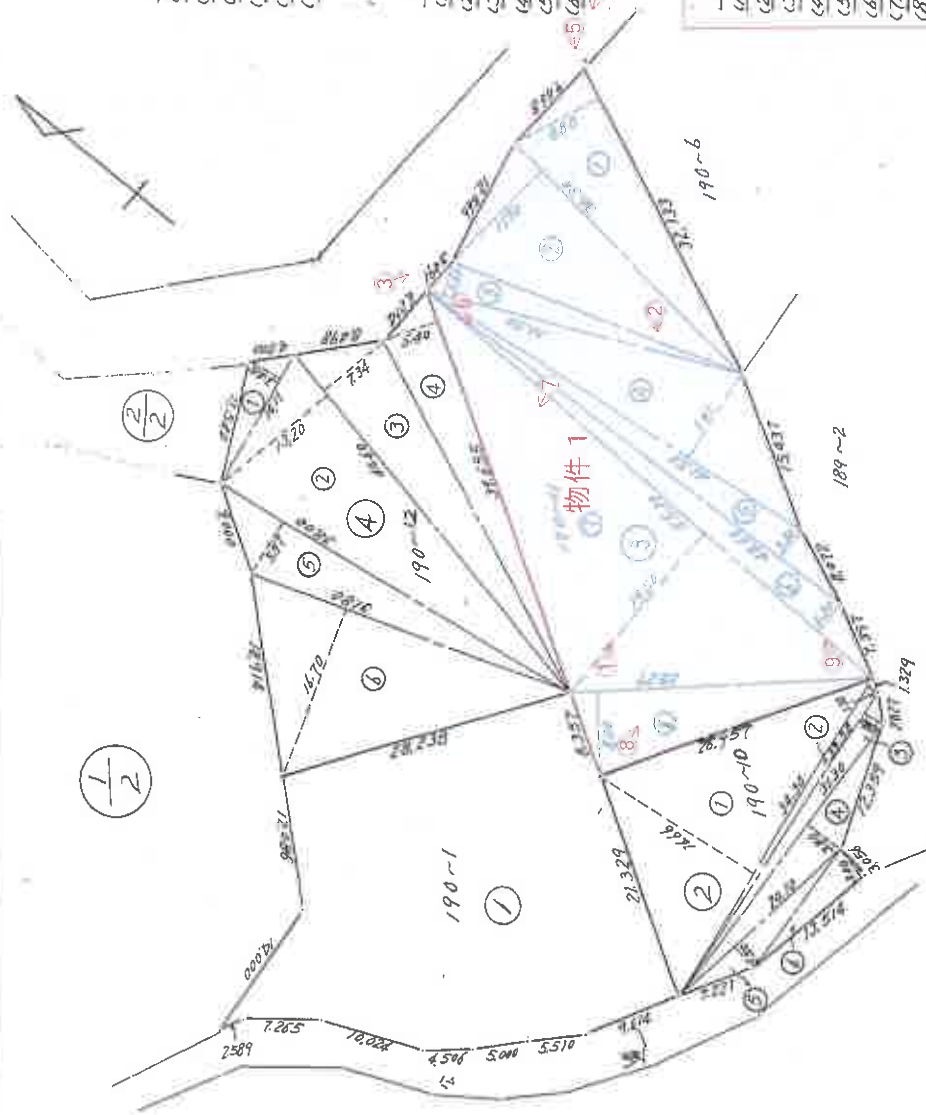
4875

昭和48年4月22日

作者

土地家庭調查七

申請人



物件 1

$$\begin{array}{r} 11 \times 32,733 \times 8.00 = 282,7704 \\ 22 \times 30,30 \times 11.80 = 360,5700 \\ 33 \times 30,50 \times 3.30 = 100,6500 \\ 44 \times 4,50 \times 41 = 390,5150 \\ 55 \times 60 \times 3.30 = 160,3800 \\ 66 \times 55,0 \times 3.30 = 181,8300 \\ 77 \times 55,10 \times 18.50 = 1074,4500 \\ 88 \times 28 \times 8.00 = 226,3200 \\ 2m^3 = 2777,4854 \\ m^3 = 1388,7427 \end{array}$$

(♂は写真撮影位置及び方向)

(干葉土地家屋調査士会用紙)

縮 尺 $1/500$

地区整理番号: M13621

(2/3)

本書面はA3判をA4判に縮小した

發售品目

8 枚目)

①



物件1

②



物件1

③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



⑨



令和7年（又）第13号
令和7年 4月22日 現地調査
令和7年 4月23日 評 価
第25021701号 発行番号
令和7年 4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

玉 谷 昌 弘

第1 評価額

評 価 額	
物件1（土地）	金5,220,000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。		地目：雑種地，一部山林 住居表示未実施区域
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

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	市原市山本字柳町
	地	番	190番11
	地	目	山林
	地	積	1388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	・ JR内房線「八幡宿駅」の 南東方・道路距離約 3.8km ・ 最寄バス停「辰巳坂上」の 南西方・道路距離約 200m （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅が多く建ち並ぶ市街化区域に隣接した，山林の多い市街化調整区域である。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域 — 指定 60% 指定 100% — 居住誘導区域外，都市機能誘導区域外
画 地 条 件	形状（略台形），地勢（概ね南西方への下り傾斜 ※一部法地を含む）， 接道方位（北側），間口（約 25.5m），奥行（約 55m）， 地積（1,388 m ² （登記））	
接面道路の状況	北側市道（3334 号線），幅員（約 4.5m），連続性（普通），舗装（有）， 歩道（無），側溝（有），高低差（概ね等高に接面）	
	建築基準法上の種類	建築基準法第 42 条 1 項 1 号
	セットバック	不要
土地の利用状況等	建物建築の可否	原則不可 ※特記事項参照。
	・ 物件 1 は，賃借人が太陽光発電設備（賃借人所有）用地（一部山林部分を含む）として使用している。 賃貸借契約の概要は以下のとおり。 賃貸人：所有者 賃借人：占有者（債権者） 占有権原：賃借権 現在の契約：2018 年 7 月 31 日から 2038 年 7 月 30 日まで 20 年間 賃料：年額 150,000 円 敷金：150,000 円（買受人の引受けとなる敷金等：なし） ※詳細は現況調査報告書を御参照ください。	
	・ 隣地は，北側で公衆用道路に接面し，そのほかは林地である。	

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 ガス配管 なし 下 水 道 なし
土 壌 汚 染 等	・土地の利用履歴及び現況観察によれば、対象地自体の土地の使用による土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ・現存建物に係る以外、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。 ・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	・建物建築は原則不可である。ただし、都市計画法第 34 条の市街化調整区域の許可基準に該当し、開発許可により建築物の建築を行う場合等については、市原市宅地課に確認のこと。(市原市宅地課の回答) ・北側道路の幅員は、現地での計測による舗装部分の幅員は約 4.5m であるが、道路台帳記載の全幅は約 6m である。 ・法務局に備え付けの地積測量図があるが、敷地周囲の境界標については北東端の 1 か所は現認できたものの、それ以外は現認できなかったため、境界不分明である。 ・北東部分には電柱及び支線が各 1 本ある。 ・市原市公表の大規模盛土造成地マップによれば、本物件付近は谷埋め型大規模盛土造成地となっている。 ・そのほか、管理会社の陳述によれば、以下のとおりである。 ① 隣地との境界線について争いはない。 ② 豪雨被害はない。

— 以下余白 —

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

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	建付減価 エ	土地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	16,800	0.32	1,388	—	7,462,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（市原（県）－33）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 15,300 \text{ 円/㎡} & \times & 99/100 & \times & 100/100 & \times & 100/90 & = & 16,800 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：概ね標準的 ±0%

◇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：原則建築不可－50%，規模－10%，地勢等（一部山林含む）－30%

（相乗積：－68%）

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：—

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) (1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	7,462,000	—	1.0	1.0	0.7	5,220,000

イ 土地利用権等価格：—

ウ 占有減価修正：不要。

エ 市場性修正：特にない。

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

基準地価格（市原（県）－33）

所 在：市原市神崎字本郷4 6 3 番

価 格：15,300 円/㎡

位 置：J R 内房線「八幡宿駅」の 南東方約 6.3km に位置する。

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：614 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東側幅員 3.7m 市道

用 途 指 定 等：市街化調整区域（建蔽率 60%，容積率 100%）

地 域 の 概 要：農家、一般住宅の混在する集落地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写

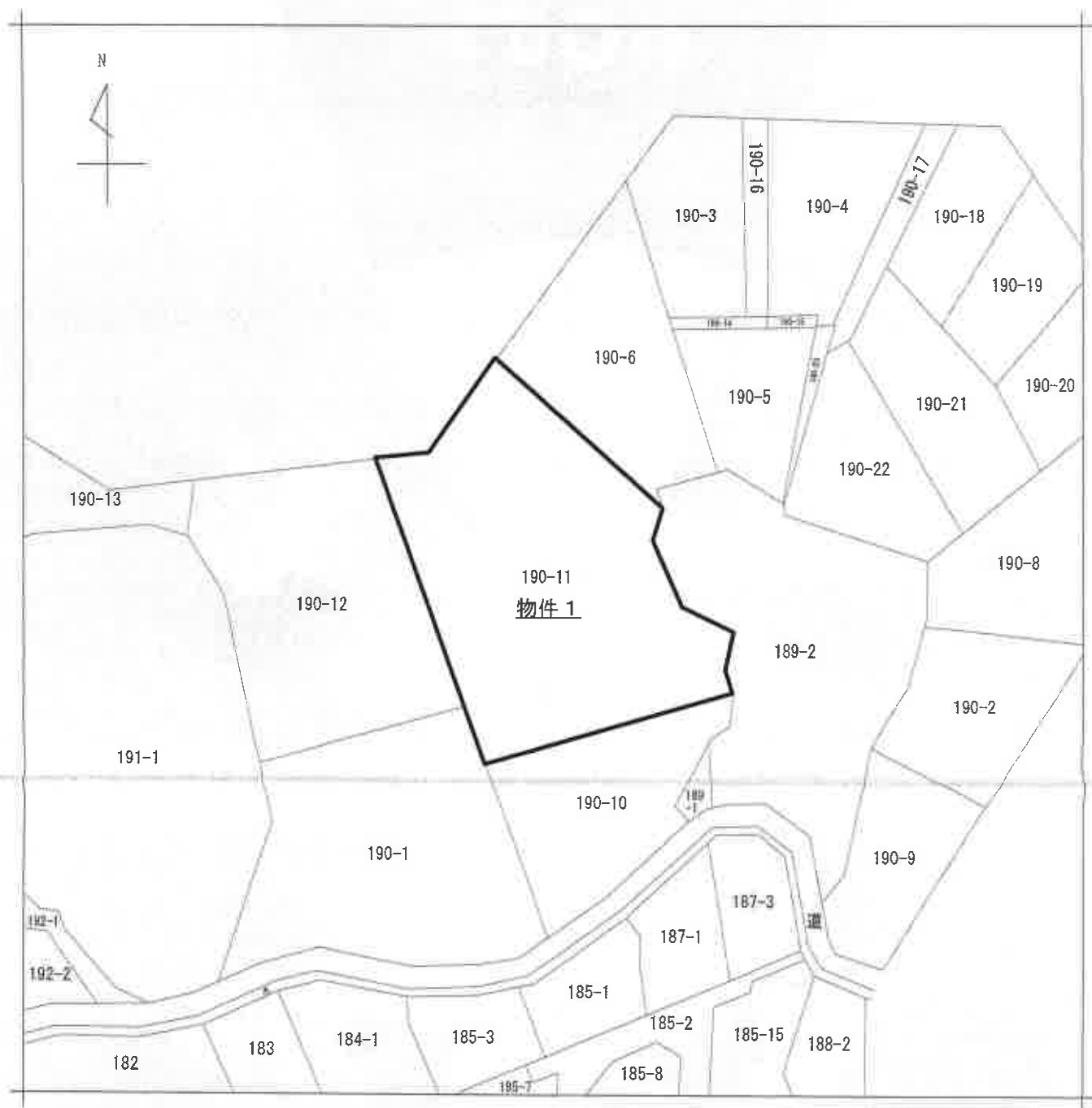
以 上



縮尺 1:15,000

位置図

出典: 地理院地図



(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	市原市山木字柳町				地番	190番11			
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	旧土地台帳附属地図
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。

A3をA4に縮小

令和7年1月7日

千葉地方法務局市原出張所

地図整理番号：M13613

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和48年7月5日

489434



土地積測量図

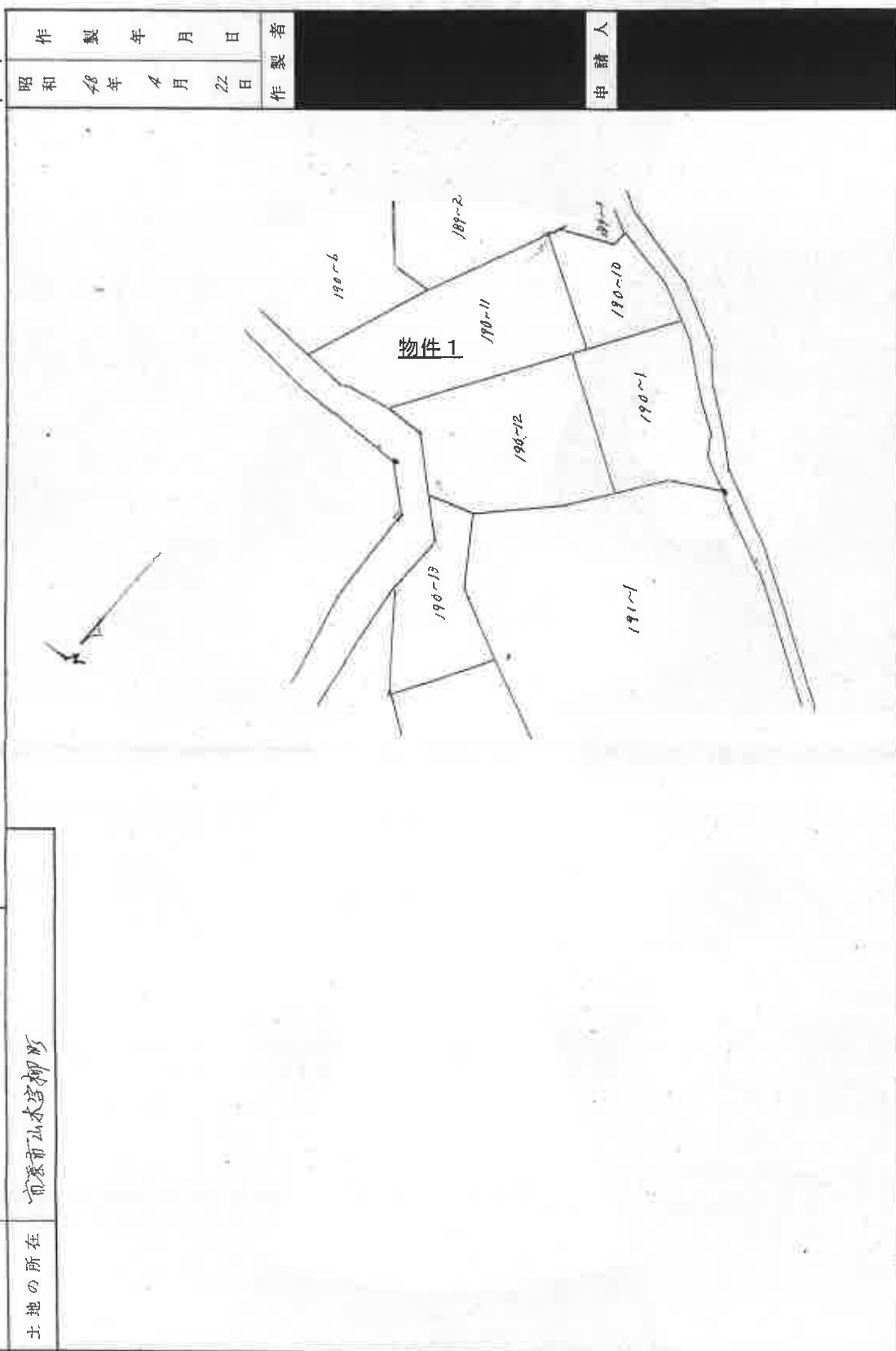
土地所在地図

地番	190~1, 190~10, 190~11, ~12, ~13
土地の所在	千葉県山本宮柳町

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。
令和7年1月9日 千葉地方支務局市原出張所

A3をA4に縮小

登記官



作製年月日	昭和48年4月22日
作製者	

申請人

昭和48年7月5日

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/1000
----	--------

登記年月日：昭和48年7月5日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 令和7年1月9日 千葉地方裁判所原出帳所

A3をA4に縮小

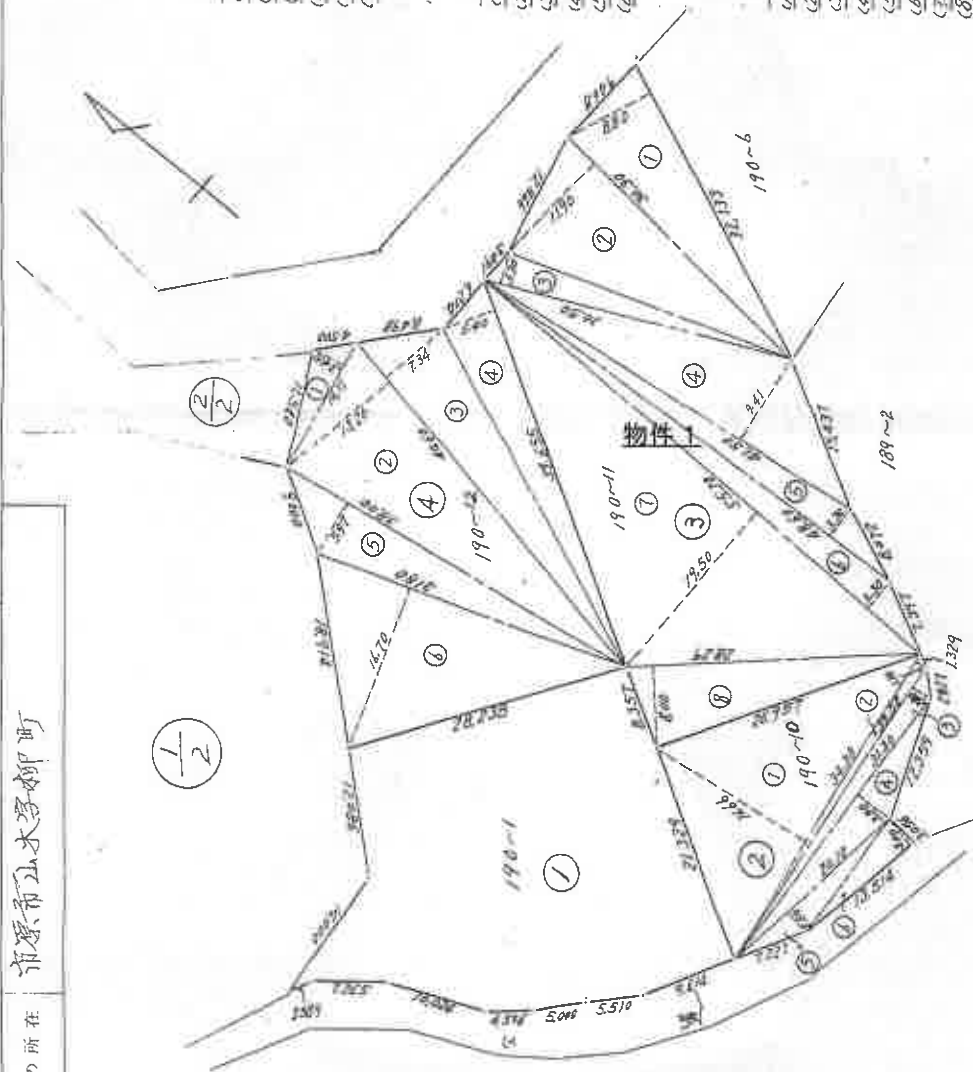
488430

1枚目と同様

地番 190-10 ~ 11, ~ 12, ~ 13

市原市大字柳町

地積測量図



190-12
 (1) 14.11 x 3.45 = 48.7795
 (2) 40.40 x 13.20 = 535.2000
 (3) 40.40 x 7.14 = 288.0040
 (4) 39.655 x 5.40 = 214.1370
 (5) 38.00 x 5.77 = 218.8600
 (6) 31.80 x 16.70 = 531.0600
 ㎡ = 1705.2405

190-10
 (1) 34.30 x 16.66 = 571.1300
 (2) 34.30 x 7.10 = 243.5300
 (3) 33.50 x 2.00 = 67.0000
 (4) 31.30 x 3.80 = 118.9400
 (5) 20.10 x 2.50 = 50.2500
 (6) 23.50 x 3.00 = 70.5000
 ㎡ = 886.0500

190-11
 (1) 32.33 x 8.80 = 284.5040
 (2) 30.30 x 11.70 = 354.5100
 (3) 24.50 x 7.70 = 188.6500
 (4) 4.50 x 8.41 = 37.8450
 (5) 48.60 x 3.30 = 160.3800
 (6) 55.00 x 3.30 = 181.6500
 (7) 38.10 x 19.50 = 742.9950
 (8) 28.70 x 8.00 = 229.6000
 ㎡ = 1388.7427

昭和48年4月22日
 作製年月日

作製者

申請人

(千葉土地家屋調査士会用紙)

1 / 500

縮尺

(2/3)

地図整理番号：M13621