

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 6 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 8 月 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 10 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 24 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 9 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 16 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 8 月 6 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	1,390,000 1,112,000		278,000	85,797	0
					</



物 件 目 録

5 所 在 南房総市本織字不入斗
地 番 584 番 1
地 目 宅地
地 積 772.03 平方メートル

共有者	A	持分 12 分の 1
共有者	B	持分 20 分の 1
共有者	C	持分 20 分の 1
共有者	D	持分 20 分の 1
共有者	E	持分 20 分の 1
共有者	F	持分 20 分の 1
共有者	G	持分 12 分の 1
共有者	H	持分 12 分の 1
共有者	I	持分 12 分の 1
共有者	J	持分 12 分の 1
共有者	K	持分 4 分の 1
共有者	L	持分 12 分の 1

売却基準価額の変更についての補足説明書

本事件の物件5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 10 月 7 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 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

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 5】

- ・ 隣地（地番 5 8 3 番）との境界が不明確である。
- ・ 本件土地上に現存しない建物（所在：南房総市本織字不入斗 5 8 4 番地、家屋番号：空欄につき不明、居宅、木造草葺平家建、床面積 7 9, 3 3 m²、附属建物の表示：符号 1 台所、木造瓦葺平家建、3 4, 7 1 m²、符号 2 厠、木造草葺平家建、4 6, 2 8 m²）の登記が存在する。

《 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	南房総市本織字不入斗
	地 番	584番1
	地 目	宅地
	地 積	772.03平方メートル
	共有者	A 持分12分の1
	共有者	B 持分20分の1
	共有者	C 持分20分の1
	共有者	D 持分20分の1
	共有者	E 持分20分の1
	共有者	F 持分20分の1
	共有者	G 持分12分の1
	共有者	H 持分12分の1
	共有者	I 持分12分の1
	共有者	J 持分12分の1
	共有者	K 持分4分の1
	共有者	L 持分12分の1



令和5年(ケ)第 249号
令和6年 5月 2日受理
令和6年 7月22日提出

現況調査報告書

4分冊の3（物件5）

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

5 所 在 南房総市本織字不入斗

地 番 584番1

地 目 宅地

地 積 772.03平方メートル

共有者 A 持分12分の1

共有者 B 持分20分の1

共有者 C 持分20分の1

共有者 D 持分20分の1

共有者 E 持分20分の1

共有者 F 持分20分の1

共有者 G 持分12分の1

共有者 H 持分12分の1

共有者 I 持分12分の1

共有者 J 持分12分の1

共有者 K 持分4分の1

共有者 L 持分12分の1

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり			
住 居 表 示	住居表示未実施			
土 地	物件 5			
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件 5) ☐ 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 ☒ 上記の者が未利用の雑木林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	別紙記載のとおり			
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

そ の 他 の 事 項

- 1 物件5の土地（以下「本件土地」という。）は、東側間口約29メートルが幅員約4メートルの前面道路に、また、北側においても幅員約3.5メートルの道路に各接面している土地である。
- 2 本件土地は長年に亘り利用されていない様子で雑木及び雑草が繁茂しており、土地内を踏査できないが、朽廃の進んでいる家屋が垣間見られ、周辺の地勢を考慮するとその地勢は概ね平坦なものと思料する。
- 3 上記のとおり、本件土地は北側及び東側は道路に接面し、南側隣地との境界付近には生垣や一部コンクリートブロックがあり、また、南東端にはコンクリート杭が見受けられることから、概ねの範囲は把握できるが、土地内は雑木及び雑草が繁茂しており、立入りが困難であり、西側の境界は不明である。
 なお、南東端に存したコンクリート杭からすると、コンクリートブロックの一部は南側隣地に越境しているものと思料された。
- 4 本件土地を所在として、下記(1)の建物登記が残っており（ただし、建物図面の備付けはない。）、また、固定資産課税台帳には下記(2)のとおり家屋の登録がある。本件土地に残存しているのは、下記(2)の家屋と推察され、同家屋は長期間放置され、朽廃が進んでいる。

記

(1) 主たる建物

所 在 南房総市本織字不入斗584番地
 家屋番号 なし
 種 類 居宅
 構 造 木造草葺平家建
 床 面 積 79.33平方メートル
 附属建物の表示
 符 号 1
 種 類 台所
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 34.71平方メートル
 符 号 2
 種 類 厩
 構 造 木造草葺平家建
 床 面 積 46.28平方メートル

(2) (家屋1)

所 在 南房総市本織584
 家屋番号 なし
 種 類 居宅
 構 造 木造金属板葺平家建
 床 面 積 60.33平方メートル

(家屋2)

所 在 南房総市本織584
 家屋番号 なし
 種 類 炊事場
 構 造 木造金属板葺平家建
 床 面 積 60.33平方メートル

- 5 本件土地の占有については、上記の状況から第三者の占有の徴表は見受けられず、土地所有者が未利用の雑木等の繁茂する状態で占有しているものと認めた。

(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
令和6年5月8日(水) 14:25-14:46	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和6年5月8日(水) 15:45-16:30	千葉地方法務局館山支局	隣接地の地積測量図等交付申請
令和6年5月20日(月) 10:30-10:57	南房総市役所	固定資産課税評価額証明書等交付申請
令和6年5月21日(火) 10:00-10:54	物件所在地	評価人と共に臨場、概測、写真撮影

(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
目的物件は不在であったので、立会人を立ち会わせ、目的物件に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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

イ 424-2 544-6 558-12 ト 597-6 604-2 (座標値種別：図上測定) +5608.910
ロ 436-3 558-11 ヘ 558-3 チ 594-2 603-2



(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(touhokutaiheiyououki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出
本織

請 求 部 分	所 在 南房総市本織字不入斗				地 番 584番1		
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分		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					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。

(千葉地方務局館山支局管轄)

令和5年7月3日

岡山地方務局

請求番号：18-1

登記官

(1/2)

本書面はA3判をA4判に縮小した

4 606-2
7 709-1
8 709-2

本書面はA 3判をA 4判に縮小した

①



②



③



④



⑤



コンクリート杭

⑥



⑦



⑧



令和5年(ケ)第249号

令和6年5月21日 現地調査

令和6年7月16日 評価

第24112③号 発行番号

令和6年7月17日 提出日

千葉地方裁判所

民事第4部 御中

評価書

4分冊の3(物件5)

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5	金 2,320,000 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
5	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示「未実施区域」
番号	特 記 事 項		
5	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

5	所	在	南房総市本織字不入斗
	地	番	584番1
	地	目	宅地
	地	積	772.03平方メートル
	共有者	A	持分12分の1
	共有者	B	持分20分の1
	共有者	C	持分20分の1
	共有者	D	持分20分の1
	共有者	E	持分20分の1
	共有者	F	持分20分の1
	共有者	G	持分12分の1
	共有者	H	持分12分の1
	共有者	I	持分12分の1
	共有者	J	持分12分の1
	共有者	K	持分4分の1
	共有者	L	持分12分の1

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等

目 的 物 件	物件5	
位 置 ・ 交 通	JR内房線「九重」駅の北西方・約3.8km(道路距離) 最寄バス停「三芳局前」の南東方・約700m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	田畑, 山林の中に農家住宅等が点在する地域である。	
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	都市計画区域外
	用 途 地 域	—
	建 蔽 率	—
	容 積 率	—
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	—
画 地 条 件	形 状 : (概ね長方形) 地 勢 : (敷地内は概ね平坦) 間 口 : (東側約29m) 奥 行 : (約26m) 地 積 計 : (772.03㎡) (登記簿数量) 接 面 道 路 と の 関 係 : 角地:接面道路と概ね等高 隣 地 と の 高 低 差 : 隣接地とは概ね等高に接面	
接 面 道 路 の 状 況	東 側 (市道)	路線名 (33138号線) 幅員 (約4m)
	連続性 (行止り)	舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有)
	北 側 (市道)	路線名 (33125号線) 幅員 (約3.5m)
	連続性 (稍劣る)	舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (無)
	建築基準法上の種類	建築基準法上の適用はない
接 面 道 路 の 状 況	セットバック	不要 セットバック部分の面積 —
	再建築の可否	可能であると推定
土地の利用状況等	現状は未利用の宅地で雑木林が繁茂し、敷地内への立ち入りが困難な状況にある。 敷地内には朽廃した廃屋が存してしる。	
	隣 地	・ 北 側 : 市道を介して農家住宅, 畑 ・ 南 側 : 農家住宅 ・ 西 側 : 農家住宅 ・ 東 側 : 市道を介して畑

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 あり 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。古地図や空中写真(出典:国土地理院)からも土壤汚染リスクは少ない。 2. 朽廃した建物に係る以外、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。 3. 南房総市生涯学習課での調査によれば、対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地「不入斗番場遺跡」に指定されている。
特 記 事 項	1. 敷地の境界線については、南側隣接地とは生垣や一部コンクリートブロックで区画され境界杭が確認できるが、敷地内は雑木林等で立入が困難であり、西側の隣接地部分は範囲が不明瞭で特定できない。尚、敷地南東端のコンクリートブロックは南側隣接地に越境していると思料される。 2. 対象地番には下記の建物登記が残っている。 <主たる建物> 種 類: 居宅 構 造: 木造草葺平家建 床面積: 79.33㎡ 登記受付: 明治39年5月28日 <附属建物> ・符号1 種 類: 台所 構 造: 木造瓦葺平家建 床面積: 34.71㎡ ・符号2 種 類: 厩 構 造: 木造草葺平家建 床面積: 46.28㎡ また、固定資産税台帳には下記家屋がある。 <家屋1> 種 類: 居宅 構 造: 木造金属板葺平家建 床面積: 60.33㎡ <家屋2> 種 類: 炊事場 構 造: 木造金属板葺平家建 床面積: 22.31㎡ 対象地内に残存する建物は固定資産税台帳上の家屋であると推察されるが、建物は長い間放置され、朽廃が進んでいる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件5(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
5	16,200	0.42	772.03	1/1	0.90	4,728,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基 準 地 (南房総-11)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 16,300 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(99.4)}{100} & \times & \frac{100}{(100)} & \times & \frac{100}{(100)} \\ & & & & & & = 16,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : - (格差率) 100

◇ 地 域 格 差 : 街路, 交通接近, 環境, 行政条件格差等を考慮した。 (格差率) 100

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 : 【物件5】
(相 乗 積) 角地+3%, 規模大-10%, 埋蔵文化財包蔵地-10%, 雑 (格差率) 0.42
木林繁茂-50%

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 : 廃屋の存在等を考慮した。 0.90

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㊦カ) ア	土地利用率等価格 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
5	4,728,000			0.70	0.70	2,320,000

ウ 占有減価修正：修正の必要がない

エ 市場性修正：敷地内は雑木や雑草が繁茂し立入が困難であり、また、朽廃した廃屋が存してい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 参考資料

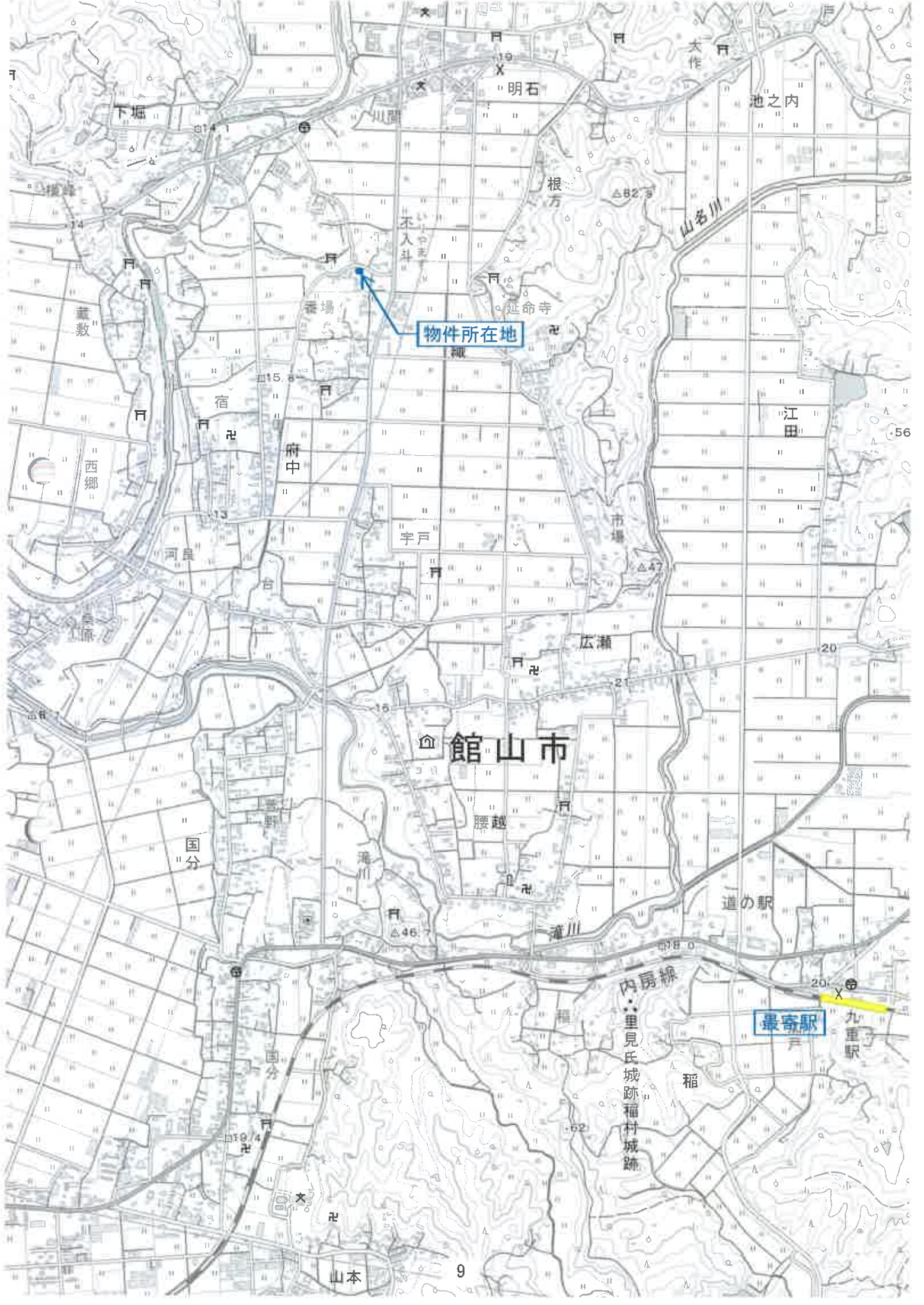
基準地価格（南房総-11）

所在地	南房総市府中字仮家塚195番5
価格	16,300 円／㎡
位置	JR内房線「館山」駅の北東方・約4.3km
価格時点	令和5年7月1日
地積	360 ㎡
供給処理施設	上水道
接面街路	南東側 4m 市道
用途指定等	都市計画区域外
地域の概要	一般住宅が見られる、周辺は田畑の住宅地域

第7 附属資料

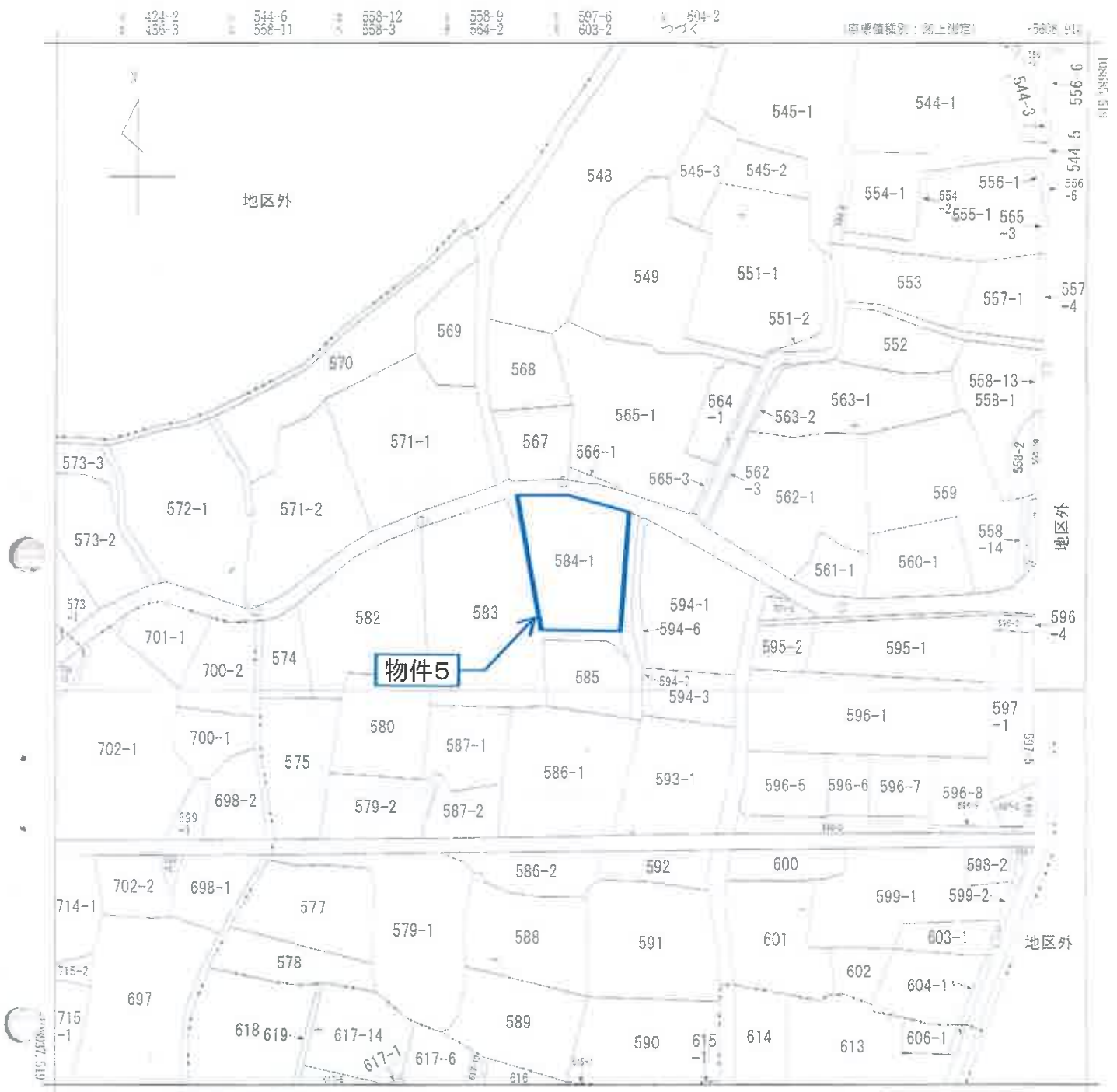
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写

以上



物件所在地

最寄駅



地番区域見出し
本籍

調査所	所在地			南厚志市本郷字下人斗		地番	584番1				
出力縮尺	1/1000		精度区分	図番系又号	IX	分類	地図に進ずる図面		種類	地籍図	
作成年月日					備考付年月日(原図)					補記事項	

これは地区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。

(千葉地方法務局館山支局管轄)

令和5年7月3日

岡山地方法務局

請求番号：18-1

登記官

(1/2)

公図写

A3版をA4版に縮小