

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 8 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 10 月 29 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 12 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 11 月 26 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 11 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 17 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 10 月 8 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
5	640,000 512,000		128,000	129,763	18,537



物 件 目 録

5 所 在 銚子市春日町
地 番 1 9 2 0 番 6
地 目 山林
地 積 6 6 1 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地・一部山林



売却基準価額の変更についての補足説明書

本事件については、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かったため、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、当初の売却基準価額（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、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売却基準価額を変更して売却を実施した。

しかし、これによっても適法な買受けの申出がなく、変更後の売却基準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、前記規定に基づきさらに約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 1 0 月 2 4 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 齊 藤 なおこ

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

5 所 在 銚子市春日町

地 番 1920番6

地 目 山林

地 積 661平方メートル

(現況)

地 目 雑種地・一部山林



令和6年(ケ)第1号
令和6年2月16日受理
令和6年7月5日提出

現況調査報告書

3分冊のうち3（物件5）

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

~~構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建~~
~~床 面 積 300.60平方メートル~~

5 所 在 銚子市春日町

地 番 1920番6

地 目 山林

地 積 661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5
現況地目	☒ 雑種地一部山林（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 ☒ 概ね地番図（銚子市役所提出）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 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年（ ）第 号
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
■所有者会社特別代理人 弁護士	本土地のことで当職が職務上、把握していることはありません。占有関係等についてもわかりません。
■所有者会社亡代表者の 子	1 所有者会社代表者は私の父ですが、父は令和4年6月に亡くなりました。本土地のことについては私が答えます。 2 本土地は更地で何も使われていません。本土地に古タイヤや大きな石が置いてあるとのことですが、よくわかりません。本土地の境界はわかりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

第1 本物件の状況は別紙公図、地番図（銚子市役所提出）及び別添写真のとおりである。

第2 物件5について

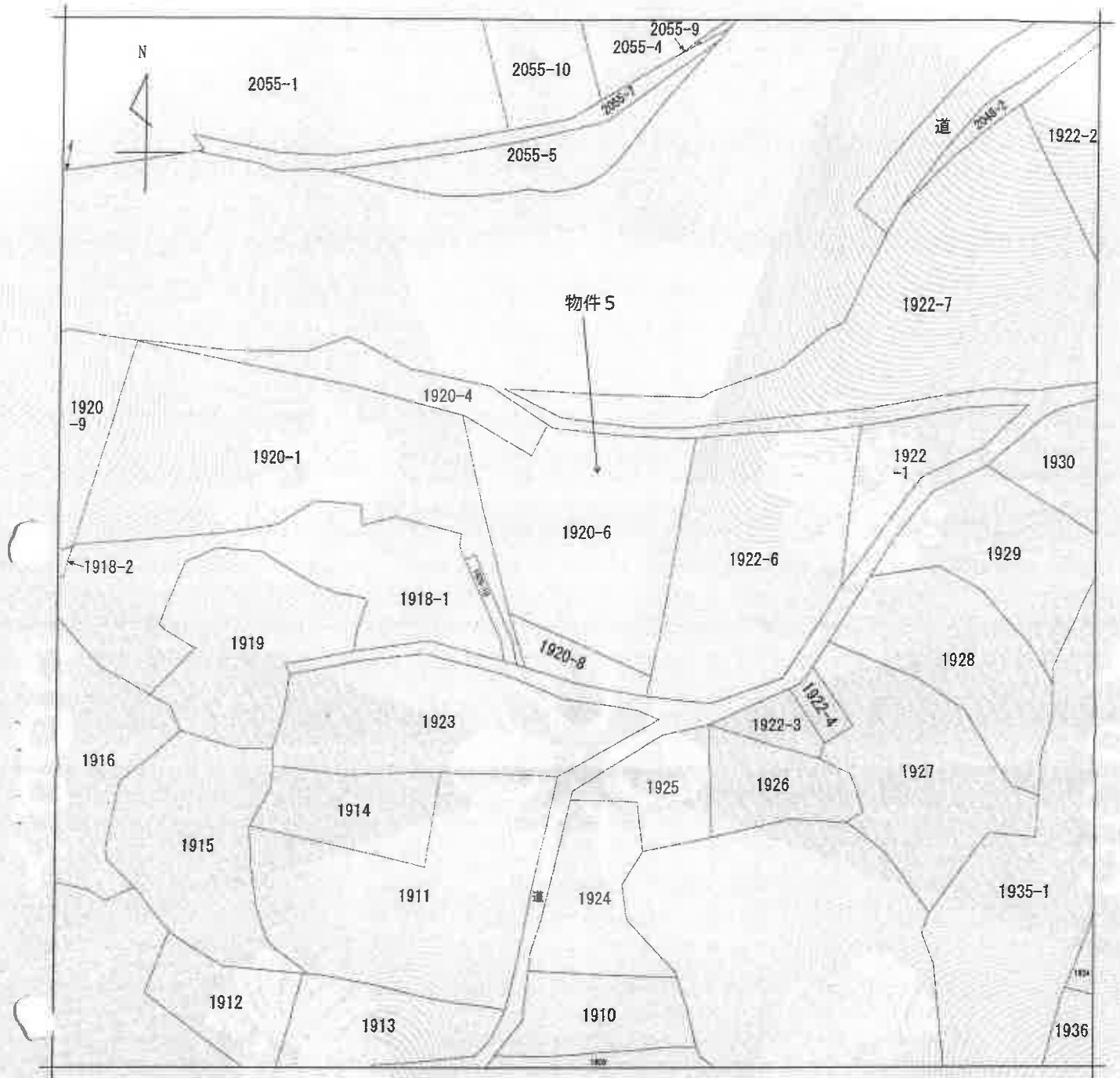
- 1 本土地は北側が公衆用道路に面する概ね台形状の土地である。公図上、本土地の北西側部分に1920番4（不動産登記記録全部事項証明書上、内務省所有、山林）の土地が本土地側に一部くさび状に入り込む形状となっているが、現況は概ね銚子市役所提出の地番図表示の形状と思われる。
- 2 本土地の東側部分には側溝を介しコンクリートの土留めが設置されており、本土地の東側部分における範囲を確認することは可能である。本土地西側部分に公衆用道路から南西方向に約10mの距離にわたりブロックの土留めが設置されており、同土留め設置部分における範囲を確認することは可能であるものの、その余の部分は雑草、雑木が密生する山林の状態となっており、立入りが困難であったことから同部分の範囲を確認するに至らなかった。本土地一部南西側部分には大きな岩が複数存在するほか、複数のタイヤが放置された状態となっている。同部分のさらに南西側は南西方向に下り急傾斜地となる雑草、雑木が密生する山林の状態となっており、立入りが困難であったことから同部分の範囲を確認するに至らなかった。なお、北東側公衆用道路から南西方向に約30mの距離にコンクリート擁壁の存在が確認できるところ、当該コンクリート擁壁が本土地の南西側の範囲を示すものと推測することは可能であるものの、確定したところは不明である。以上から本土地東側及び一部西側部分のほかは本土地の範囲は不明であり、本土地の境界及び地積を確定するには別途、専門家による測量を要するものと思われる。
- 3 本土地は公衆用道路に面する一部北東側部分はコンクリート敷きの平坦地となっているほかは、南西方向に下り急傾斜の山林の部分が過半を占めるものと思われる。
- 4 本土地を所在とする家屋番号374番の閉鎖登記記録全部事項証明書から過去、本土地上に所有者会社所有の事務所・居宅等が存在し、昭和57年月日不詳による取壊しにより同建物登記は平成20年5月8日閉鎖されたことが認められる。
- 4 上記の本土地における状況等、本土地には第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更地の状態で占有するものと認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

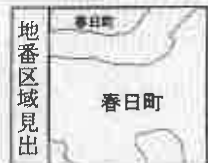
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年2月19日 (月) 15:01-15:19 16:23-16:25	千葉地方法務局匝瑳支局 銚子市役所	隣地の不動産登記記録全部事項証明書取得 航空写真重ね地番図等取得
6年2月29日 (木) 12:30-13:20	物件所在地	物件調査、写真撮影
6年3月8日 (金) 15:26-15:28	当職携帯電話	所有者会社代表者の子に架電、占有関係聴取
6年3月12日 (火) 14:43-14:44	当職携帯電話 執行官室	所有者会社特別代理人弁護士に架電、占有関係聴取 千葉地方法務局匝瑳支局に対し、本土地上の建物の閉鎖登記記録全部事項証明書等送付嘱託
6年3月18日 (月)	執行官室	千葉地方法務局匝瑳支局から上記嘱託に係る文書到着
6年4月3日 (水) 14:24-14:29	物件所在地	評価人とともに本土地調査、写真撮影

(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。



請求部	所在	銚子市春日町				地番	1920番6			
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判をA4判に縮小した)

(千葉地方法務局匝瑳支局管轄)

令和5年11月30日

千葉地方法務局

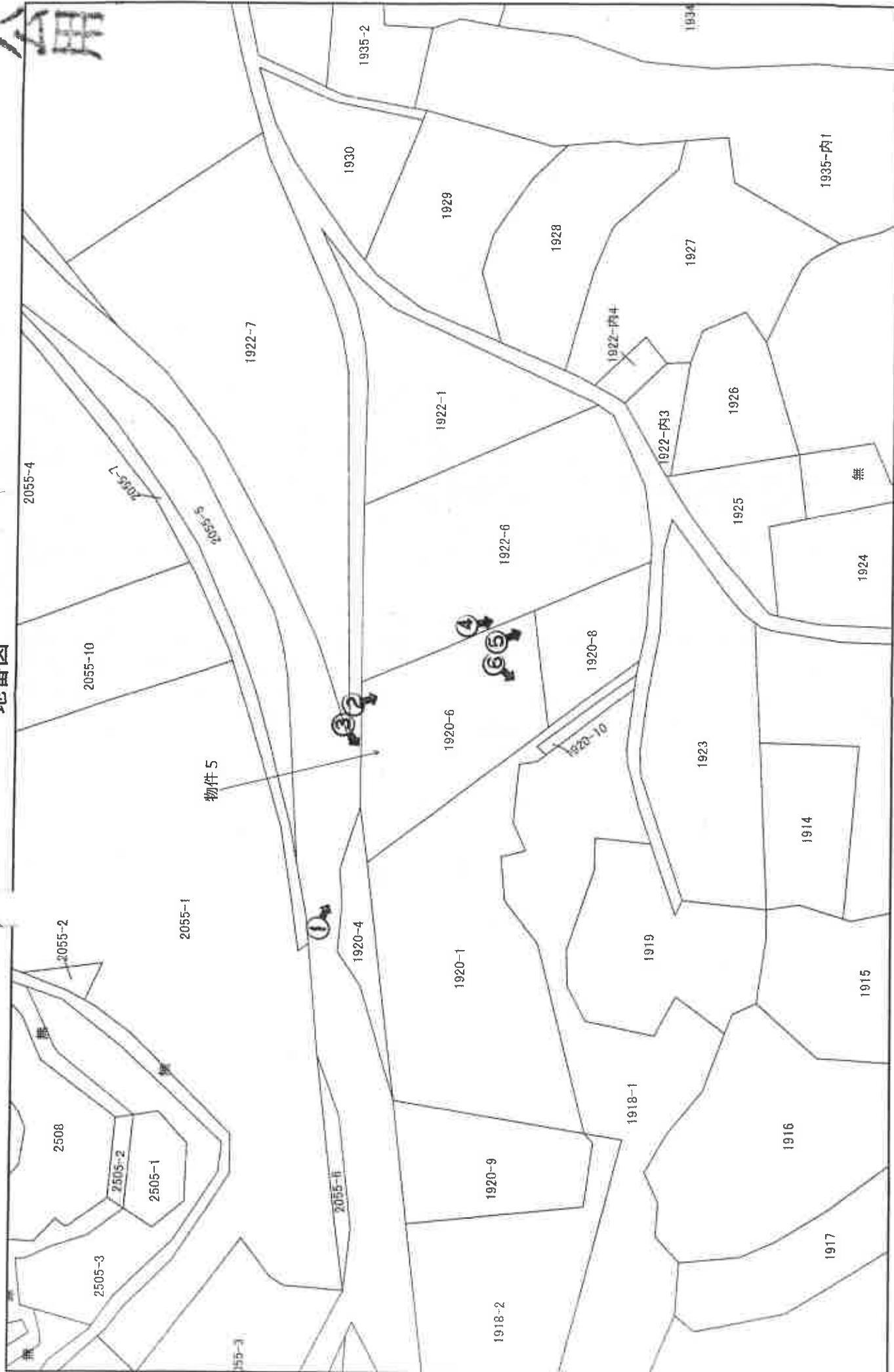
請求番号：34-4

登記官

(6 枚目)

(1/1)

地番図



縮尺 1 : 500 (注) ○→は写真撮影位置, 方向及び写真番号を示す

(A 3 判を A 4 判に縮小した)
(銚子市役所提出)

これは、課税参考資料として作成した地番図の写しであり、千葉地方裁判所が所有する公園とは異なり、私法上の権利関係について公定力のあるものではありません。
なお、土地の位置、地番及び形状については、一致しない場合があります。

印刷日 : 2024/2/19 15:22

1



2



3



4



5



6



令和 6 年(ケ) 第 1 号
令和 6 年 4 月 3 日 現地調査
令和 6 年 6 月 14 日 評 価
第 K-0138号-3 発行番号
令和 6 年 6 月 17 日 提 出 日

千葉地方裁判所
民事第4部 御中

評 価 書
(3分冊の3, 物件5)

評価人 不動産鑑定士

宮崎 浩夫

第1 評価額

価 格	
物件5 (土地)	金 1,770,000 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
5	物件目録記載のとおり。		住居表示未実施区域 地 目:雑種地・一部山林
番号	特 記 事 項		
5	特になし		

物 件 目 録

構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	300.60平方メートル

5 所 在	銚子市春日町
地 番	1920番6
地 目	山林
地 積	661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5）

位 置 ・ 交 通	JR総武本線「銚子駅」の南西方・道路距離約1.7km 最寄バス停「警察前」の南西方・道路距離約150m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	車の交通量の多いやや高台の国道沿いに、事務所・店舗等の散在する地域		
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 第1種住居地域 指定 60 % 指定 200 % — 建築基準法第22条及び第23条指定区域 日影規制(5h－3h, 4m) 宅地造成工事規制区域 銚子市立地適正化計画(都市機能誘導区域外, 居住誘導区域外) 千葉県がけ条例	
画 地 条 件	形状(やや台形), 地勢(南方下り緩傾斜地), 接面方位(北), 間口(約 24 m), 奥行(約 30 m), 地積(661 m ² (登記))		
接面道路の状況	北側 国道 (126号), 現況幅員 (約13.2m), 連続性 (優る), 舗装 (有), 歩道 (有), 側溝 (有), 高低差(接道部分は概ね等高であるが, 南方へ行くに従い緩やかに低くなっている)		
	建 築 基 準 法 上 の 種 類	42条1項1号	
	セットバック	不要	
	建築の可否	可能	
土地の利用状況等	対象地は、郊外の国道沿いの未利用の雑種地(但し、その過半については急傾斜地を含む山林)であり、所有者の占有下にあるものと推測される。 隣地は、北側は国道を挟んで旧事業所の敷地、西側から南側にかけて山林、東側は旧店舗の敷地。		

供給処理施設 (敷地内までの引き込みを基準に、引き込みがある場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。)	上水道 特記事項4参照 ガス配管 なし 下水道 なし
土 壌 汚 染 等	1. 対象地は、土地登記簿、昭和50年・平成24年撮影の航空写真、及び閉鎖登記簿からもとと山林であったが、その後に事務所等の敷地として利用されていた公算が高く、昭和57年に同建物が取り壊された後に現在のような未利用地となったものと推測される。 2. 土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 3. 対象地の南東部分に上記建物の基礎であった可能性のある現在はやや崩壊しているコンクリート製の枠が見られたが、その他は立ち入ることも困難であった事情もあり、外観から特段土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在が推測されるものは見られなかった。 4. 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. 対象地については、東側隣接地(1922-6)との境界に土留め(及び並行して対象地側にU字溝)、南側隣接地(1920-8)との境界に南東端から約10mの範囲で同じく土留め、そして、西側隣接地(1920-1)との境界に北西端から約10mの範囲でコンクリートブロックがあることをそれぞれ確認するに留まった。 そして、対象地全体を事業用地として利用していた昭和50年撮影の航空写真からは、前記南東端からの土留めと、北西端からのコンクリートブロックをそれぞれ延長した場合の交点付近が対象地の南西端と推測された。 しかし、対象地内の南西部分は南東端付近から見て現在ある土留めの先は崩落しているような状態であり、かなりの傾斜地であるものと推測されるため立ち入ることは困難であり、結局、対象地の南西端周辺については隣接地との境界については不明確であった。 また、地番図を見ると、対象地の北東端付近についても、東方からの赤道の延長部分と隣接地所有者の土地(1922-7)の一部分が国道との間に介在しているように見えるなど(なお、公図の対象地付近の画地の形状は住宅地図や航空写真と照らし合わせても不自然に誇張したものといえる)、その北東端付近についても正確な境界は不明確といえる。 2. 昭和50年の対象地全体を事業用地として利用していた航空写真、西側隣接地(1920-1)及び南側隣接地(1920-8)に関する法務局備え付けの地積測量図記載の距離等を総合考慮したうえで、航空写真により概測したところ、前記のように南西端付近及び北東端付近の境界は不明確であるものの対象地は概ね公簿面積通りの面積である可能性が認められた。

ただし、対象地は昭和50年時と異なり、その後未利用になった現在では概測でもその過半が急傾斜地を含む山林と判断される。

因みに、対象地の南東端付近についても急傾斜地の崩壊に関して基礎調査予定箇所であったが、銚子土木事務所調整課での調査によると、調査の結果としては対象地は土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域いずれにも該当しないとのことである。

3. 対象地にはコンクリート舗装がなされている北側部分と、傾斜地を含む山林となっている南西側を中心とする部分があるが、その両者の境付近には大量の石材やタイヤ等が放置されている。
4. 銚子市水道局での調査によると、対象地には北西方の住宅団地からの給水管の引込みはあるものの、現在もそのまま利用できるかは疑問であり再度工事を要するものと推測されるが、権利があるため新たな加入金の納付は要しないとのことである。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件5(土地)

目的土地の更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	更地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
5	31,800	0.20	661	—	4,204,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

基準地 (鉾子(県)ー5)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $33,400 \text{ 円/㎡} \times 98.2 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 100 \rightleftharpoons 31,800 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : 東道路 +3%

◇ 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 :

物件 5 急傾斜部分を有する山林を含む雑種地(がけ条例による規制を含む) -80%

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : なし

2 評価額の判定

前記により求めた価格に競売市場性修正等を施して, 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	占有減 価修正 イ	市場性 修 正 ウ	競売市 場修正 エ	評 価 額 (円) (1万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
5	4,204,000		0.6	0.7	1,770,000

イ 占有減価修正 : 特になし。

ウ 市 場 性 修 正 : 対象地上には多額の費用負担が見込まれる石材・タイヤ等の残置物があること, 南西側及び北東側の隣接地との境界が不明確であること, 及びその過半が急傾斜地を含む山林となっており利用価値が乏しいこと等による市場性の限定を考慮した。

エ 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	銚子（県）－5
所 在	千葉県銚子市上野町217番19
価 格	33,400円/㎡
位 置	J R総武本線「松岸駅」の南東方約2.7kmに位置する。
価 格 時 点	令和5年7月1日
地 積	198㎡
供給処理施設	水道・下水
接 面 街 路	東側 幅員約 4.5m 市道
用 途 指 定 等	第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%，容積率200%）
地 域 の 概 要	中小規模の住宅が建ち並ぶ区画整然とした戸建住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写

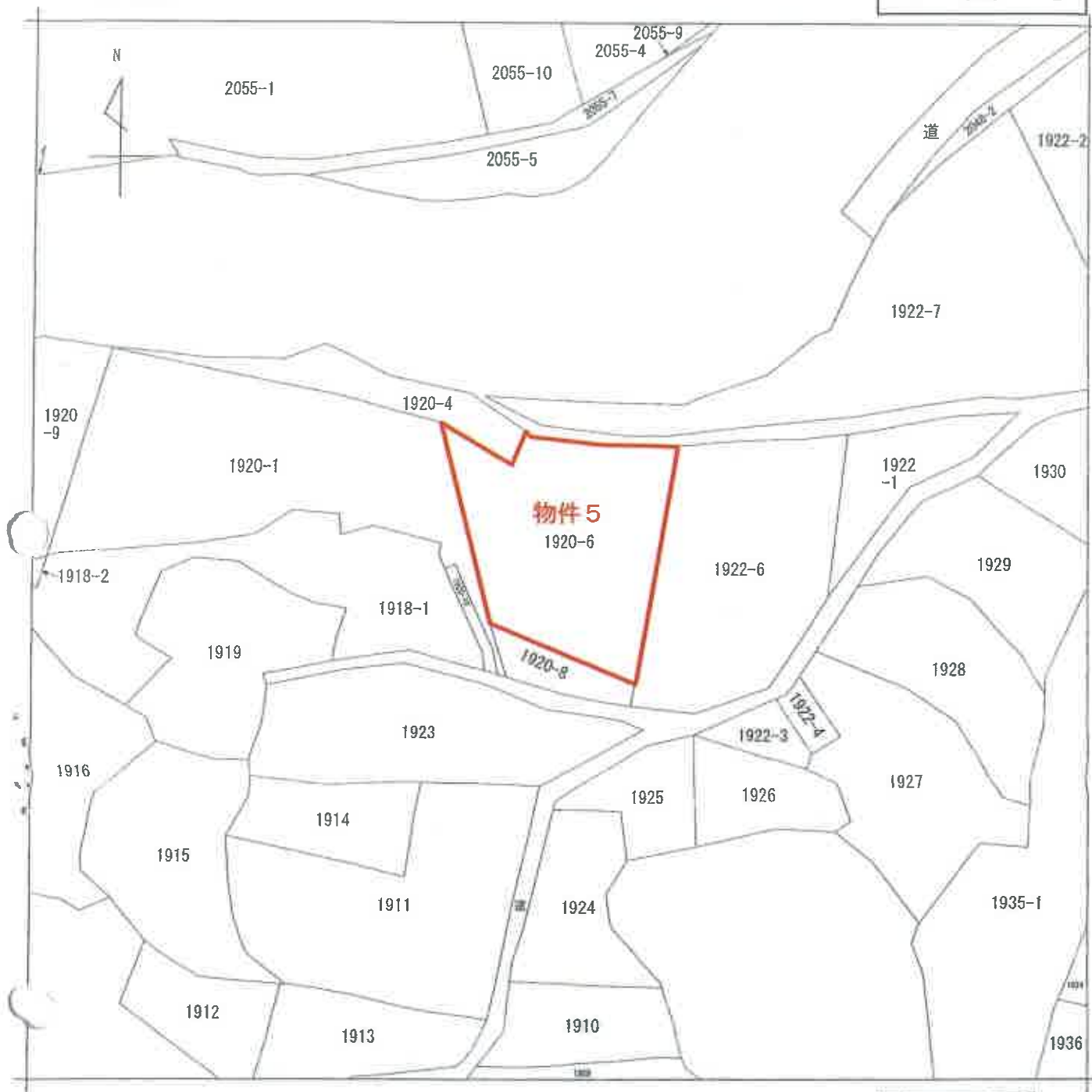
以 上

位置図



縮尺：1／15,000

本図は地理院タイルを加工したものです



(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	銚子市春日町				地番	1920番6			
出力縮	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。

(千葉地方法務局匝瑳支局管轄)

令和5年11月30日

千葉地方法務局

登記官

請求番号：34-4

(1/1)

本件写しはA3版を
A4版に縮小したも
のです