

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 上 野 裕 介

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 350, 000 1, 080, 000	一括	270, 000	35, 253	0
1	340, 000				
2	1, 010, 000				
					</



物 件 目 録

1 所 在 山武市松尾町上大蔵字宮前
地 番 3 6 3 番 3
地 目 宅地
地 積 3 2 4 . 0 7 平方メートル
所有者 A

2 所 在 山武市松尾町上大蔵字宮前
地 番 3 6 3 番 4
地 目 宅地
地 積 9 5 8 . 6 9 平方メートル
所有者 B

物 件 明 細 書

令和 7年 8月13日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 菅 野 彬 史

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

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 山武市松尾町上大蔵字宮前
地 番 3 6 3 番 3
地 目 宅地
地 積 3 2 4 . 0 7 平方メートル
所有者 A

2 所 在 山武市松尾町上大蔵字宮前
地 番 3 6 3 番 4
地 目 宅地
地 積 9 5 8 . 6 9 平方メートル
所有者 B



令和7年(ケ)第182号
令和7年6月16日受理
令和7年7月28日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 田 中 剣 吾

(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 山武市松尾町上大蔵字宮前
地 番 3 6 3 番 3
地 目 宅地
地 積 3 2 4 . 0 7 平方メートル
所有者 A

2 所 在 山武市松尾町上大蔵字宮前
地 番 3 6 3 番 4
地 目 宅地
地 積 9 5 8 . 6 9 平方メートル
所有者 B



(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、2
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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（物件1、2） ☐ 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	☒ 土地所有者ら ☐ 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 ☒ 上記の者が物件1及び2を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	1 物件1及び2は概ね雑草等に覆われた更地であり、物件1の北端付近には竹林が存在する(写真①参照)。物件2の南東側が幅員約4.4～4.8メートルの市道に接する(写真②参照)。当職の調査では、各土地に登記された建物は存在しなかった。もっとも、内部は雑草が密集して立ち入ることができず、立入調査は主に南東側市道からの目視による調査と近隣居住者からの聴取に留まったため、建物の残骸や地下埋設物等が存在する可能性は否定できない(「関係人の陳述等」参照)。 2 物件2の南西端と南東端の各接道部分には境界杭が存在し(写真③④参照)、これらを地積測量図と照合することにより南東側市道との境界線を確認することができる。北側・東側・西側の各境界線は未確認である。なお、西側の土地(363番2)の関係者の承諾を得て物件1の西側境界付近に立ち入ったところ、窪んだ箇所が見られた(「関係人の陳述等」参照)。 3 物件2の南側市道寄りには倒木の一部と思われる枝数本が置かれている(写真⑤)。また、南東側市道の南側は上りの急傾斜地であり、斜面には複数の倒木が見られた(写真⑥及び「関係人の陳述等」参照)。
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 令和 年()第 号 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

(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■近隣居住者甲	物件1及び2には、以前建物が建っていたようですが、かなり前に取り壊されて更地の状態が長期間続いています。 物件1及び2は平坦な土地であり、東側土地より少し高かったと思います。 昨年の台風で市道南側の山林の木が倒れ、倒木を含んだ土砂が市道に流れ込みました。その倒木の一部が市道と物件2の境界付近に置かれています。 (令和7年7月18日に面談聴取)
■近隣居住者乙	物件1及び2には建物が建っていたと聞いたことがありますが、私が約15年前に近隣に住み始めた時には既に更地になっていました。 物件2に倒木が置かれています、産業廃棄物が投棄されていることはないと思います。 物件1及び2と西側土地との間に水路があったと聞いたことがありますが、現在、水路はありません。 市道南側の山林内に、昔、近所の人々が共同で使っていた井戸があります。 この辺りはイノシシが度々出没するため、近くに捕獲用の罠が仕掛けられています。 (令和7年7月18日に面談聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月24日 (火) ①16:53-17:00 ②17:25-17:30	①山武市役所課税課 ②物件所在地	①物件1及び2土地周辺の地番図等取得 ②物件確認、占有調査、写真撮影
7年6月27日 (金) 9:50-9:55	千葉地方法務局 東金出張所	物件1及び2土地上の建物登記の有無調査
7年6月30日 (月) : - :	千葉地方裁判所 執行官室	物件1土地所有者Aと物件2土地所有者Bの各住所宛てに照会書発送(期限内にいずれも回答なし)
7年7月18日 (金) 15:40-16:10	物件所在地	評価人とともに立入調査、占有状況等確認、写真撮影、近隣居住者らと面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 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

347-1 360-2
355



(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。

地番区域見出

松尾町上大蔵

A3判をA4判に縮小

請求部	所在	山武市松尾町上大蔵字宮前			地番	353番3	
出力尺	1/600	精度		座標系又は 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	明治9年4月			補付年月日 (原図)	平成8年11月1日	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。

(千葉地方法務局東金出張所管轄)

令和7年3月21日

東京法務局

地图整理番号：M85915

登記官

(1/1)

5 枚目)

登記年月日：平成2年8月14日

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。
(千葉県地方自治局東金出張所寄贈)
令和7年3月21日 東京法務局

登記簿

6 枚目)

169992

地番 363-4
山武市

土地の所在 山武市大蔵寺宮前

新 363-3, 365, 366, 367-1 合併
地積測量図

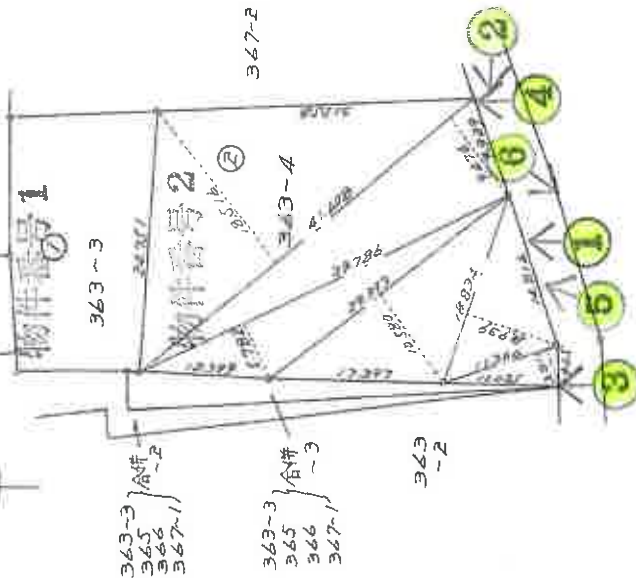
○ 写真撮影位置と方向

② 363~4

底辺	高さ	倍面積
41.608	18.516	770.413728
41.608	9.476	394.277408
39.786	5.782	230.042652
29.393	10.580	310.977940
18.834	8.939	168.357126
11.366	3.811	43.315826
		1917.384680 ^{m²}
		958.6923400
		230.004

① 363~3

底辺	高さ	倍面積
1193.38	958.69234	234.68746
		234.68 ^{m²}



○ コンクリート杭

作製者

申請人

縮尺 1/500

平成2年3月12日作製

(千葉県地籍調査士会用紙)

地図整理番号：M85916

A3判をA4に縮小

①



②



③



境界杭
(地中に埋もれて
いる)



④

境界杭



⑤

倒木の一部と
みられる枝



⑥

南東側市道の
南側山林

令和7年（ケ）第182号

令和7年7月18日 現地調査

令和7年7月23日 評 価

第2025-19号 発行番号

令和7年7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

橘 英 雄

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 3 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3 4 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1, 0 1 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

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。		同左
2	物件目録記載のとおり。		同左
番 号	特 記 事 項		
1・2	特にない。		

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 山武市松尾町上大蔵字宮前
地 番 3 6 3 番 3
地 目 宅地
地 積 3 2 4 . 0 7 平方メートル

所有者 A

2 所 在 山武市松尾町上大蔵字宮前
地 番 3 6 3 番 4
地 目 宅地
地 積 9 5 8 . 6 9 平方メートル

所有者 B



第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件1・2）

位 置 ・ 交 通	J R総武本線「松尾駅」の西方・道路距離約 3.9 km 最寄りバス停「早船郵便局前」の北西方・道路距離約 2.4 k m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	畑、未利用地も見られる谷間に位置する農家集落地域である。	
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 その他の規制	非線引都市計画区域 無指定 指定 60% 指定 200% なし なし
画 地 条 件	形状（ほぼ台形）、地勢（特記事項参照）、接道方位（南東）、 間口（約 28.7m）、奥行（約 45.4～52.8m）、 地積（1,282.76 m ² （登記とほぼ同じ））	
接 面 道 路 の 状 況	南東側市道（豊岡 260 号線）、幅員（約 4.8m～4.4m）、連続性（やや劣る）、 舗装（有）、歩道（無）、側溝（有）、高低差（概ね等高）	
	建築基準法上の種類	第 42 条 1 項 1 号道路
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	雑草等が繁茂する未利用地の状態である。 隣地は西側が農家住宅の敷地、東側が土業の併用住宅、北側が農家住宅、山林である。	
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（但し前面道路に上水道の本管あり） ガス配管 なし 下 水 道 なし	
土 壌 汚 染 等	・登記過去地目は一部が「畑」であるが、昭和 50 年、昭和 58 年の航空写真の調査では、建物の敷地として利用されている状況が確認できる。また、昭和 55 年、昭和 59 年の住宅地図の調査では個人名が記載されており農家住宅として利用されていたものと推察される。その後平成 4 年の航空写真から更地の状態となっている。	

	・土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ・雑草が繁茂しており地表の状況が不明であるが、地元精通者への聞き取り調査によれば廃棄物等が捨てられていたことはないとのことである。但し、過去に建物敷地として利用されており、雑草により基礎等が残置する可能性は否定できないため、実際の地下埋設物や残置物の有無を把握するためには雑草を除却の上、専門家の調査を要する。 ・山武市教育委員会への調査によれば周知の埋蔵文化財包蔵地「上大蔵遺跡」に含まれており、建物を建築する場合には届出等を要するとのことである。																														
特記事項	・隣接地の登記の状況等は次のとおりである。 <table><tr><th>地番</th><th>登記地目</th><th>現況地目</th><th>面積</th><th>所有者</th></tr><tr><td>328番</td><td>宅地</td><td>同左</td><td>1,186.77 m²</td><td>個人</td></tr><tr><td>363番3・365番・366番・367番1合併2</td><td>宅地</td><td>同左</td><td>168.59 m²</td><td>個人</td></tr><tr><td>363番3・365番・366番・367番1合併3</td><td>宅地</td><td>同左</td><td>33.05 m²</td><td>個人</td></tr><tr><td>364番2</td><td>山林</td><td>同左</td><td>138 m²</td><td>個人</td></tr><tr><td>367番2</td><td>宅地</td><td>同左</td><td>334.17 m²</td><td>個人</td></tr></table>	地番	登記地目	現況地目	面積	所有者	328番	宅地	同左	1,186.77 m ²	個人	363番3・365番・366番・367番1合併2	宅地	同左	168.59 m ²	個人	363番3・365番・366番・367番1合併3	宅地	同左	33.05 m ²	個人	364番2	山林	同左	138 m ²	個人	367番2	宅地	同左	334.17 m ²	個人
	地番	登記地目	現況地目	面積	所有者																										
	328番	宅地	同左	1,186.77 m ²	個人																										
	363番3・365番・366番・367番1合併2	宅地	同左	168.59 m ²	個人																										
	363番3・365番・366番・367番1合併3	宅地	同左	33.05 m ²	個人																										
	364番2	山林	同左	138 m ²	個人																										
	367番2	宅地	同左	334.17 m ²	個人																										
・周辺隣地との高低差については、雑草が繁茂しており直接の確認が困難である。なお、東側隣地の関係者によれば東側隣地よりも対象地は少し高いとのことであり概ね等高乃至やや高く接面するものと推定される。また、同関係者に対象地の地勢を聞くと平坦地とのことであり、山武市備付けの1/2,500の地形図でも平坦となっており、概ね平坦と推定される。 ・南西端部及び南東端部及び道路境界の一部にコンクリートブロック杭が確認できる。また、西側隣地と対象地の中間付近に境界木と推定される樹木が並んでいるものの明確ではない。東側、北側の境界も雑草が繁茂し直接確認できない。よって地積測量図から境界を把握することは可能と思料されるが、実際の境界を再現するためには雑草等を除却の上、杭の調査等を要するものと思料される。なお、西側隣接地の関係者は、対象地と西側隣地の間に水路があったと聞いているとのことであり、西側隣接地の関係者の承諾を得て、西側隣地から見ると境界付近が窪みとなっているが詳細は不明である。 ・山武市の公表する洪水・津波・土砂災害に関するハザードマップにおいて、該当する区域にはない。																															

- ・地元精通者によれば、谷地なので風向きによっては強風となることがあり、昨年の大風で南方の傾斜地で倒木と倒木による土砂の流出があったとのことである。その際の倒木の一部が対象地の道路境界付近にあるとのことであり、雑草の下に倒木の一部を確認した。
- ・南方の傾斜地については、山武市備付けの 1/2, 500 の地形図上の図上計測では千葉県建築基準法施行条例第 4 条（所謂がけ条例）の規制区域に対象地含まれないと測定されたが、土砂流出により地形も変化しているものと推察されるため、実際の規制の有無については専門家の調査を要する。
- ・北方に竹林が生育しており、対象地側にも一部広がっている可能性があるが、雑草が繁茂し近づけないため不明瞭である。
- ・対象地上には建物の登記は無いが、分筆前の単番を含む所在（松尾町上大蔵 362 番地、363 番地）には建物の謄本がある。但し、松尾町上大蔵 362 番 1 の閉鎖登記簿に記載されている所有者と建物の登記簿に記載されている所有者が同一であることから、対象地上の建物謄本では無いものと判断される。
- ・過去に農家住宅として利用されているため井戸の利用が推定されるが、地元精通者によれば共同で利用していた井戸が道路を挟んだ山林の部分にあるとのことであり、現地で古い井戸を確認した（利用は難しいものと判断される）。よって対象地に個別の井戸があり現在も存しているのか否か、共同の井戸から引き込んでいるのか不明である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1・2の土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	土地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
1	5,380	0.4	324.07	697,000
2	5,380	0.4	958.69	2,063,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（山武－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
 11,300 円/㎡ × 100/100 × 100/100 × 100/210 = 5,380 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：ない

◇地 域 格 差：国道背後の公示地と比べ、対象地は内陸の農家集落地域であり、街路、交通
 接近、環境格差等を考慮した。

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：雑草等が繁茂する大規模画地で市場性が劣る ・ ・ ・ ▲60%

計算式… $1 - 0.6 = 0.4$

ウ 地 積：登記数量による。

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 エ) 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
1	697,000		0.7	0.7	340,000
2	2,063,000		0.7	0.7	1,010,000
一括価格（合計）					1,350,000

イ 占有減価修正：特にない。

ウ 市場性修正：雑草が繁茂し、隣地との高低差や残置物等の状況が不明瞭であること等を
考量した。

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 地価公示価格（山武－5）

所 在：山武市松尾町田越字浅間下177番1

価 格：11,300 円/㎡

位 置：JR総武本線「松尾駅」の南西方約2.0kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：277 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北側幅員6.4m市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地 域 の 概 要：農家住宅と中規模住宅が建ち並ぶ戸建住宅地域

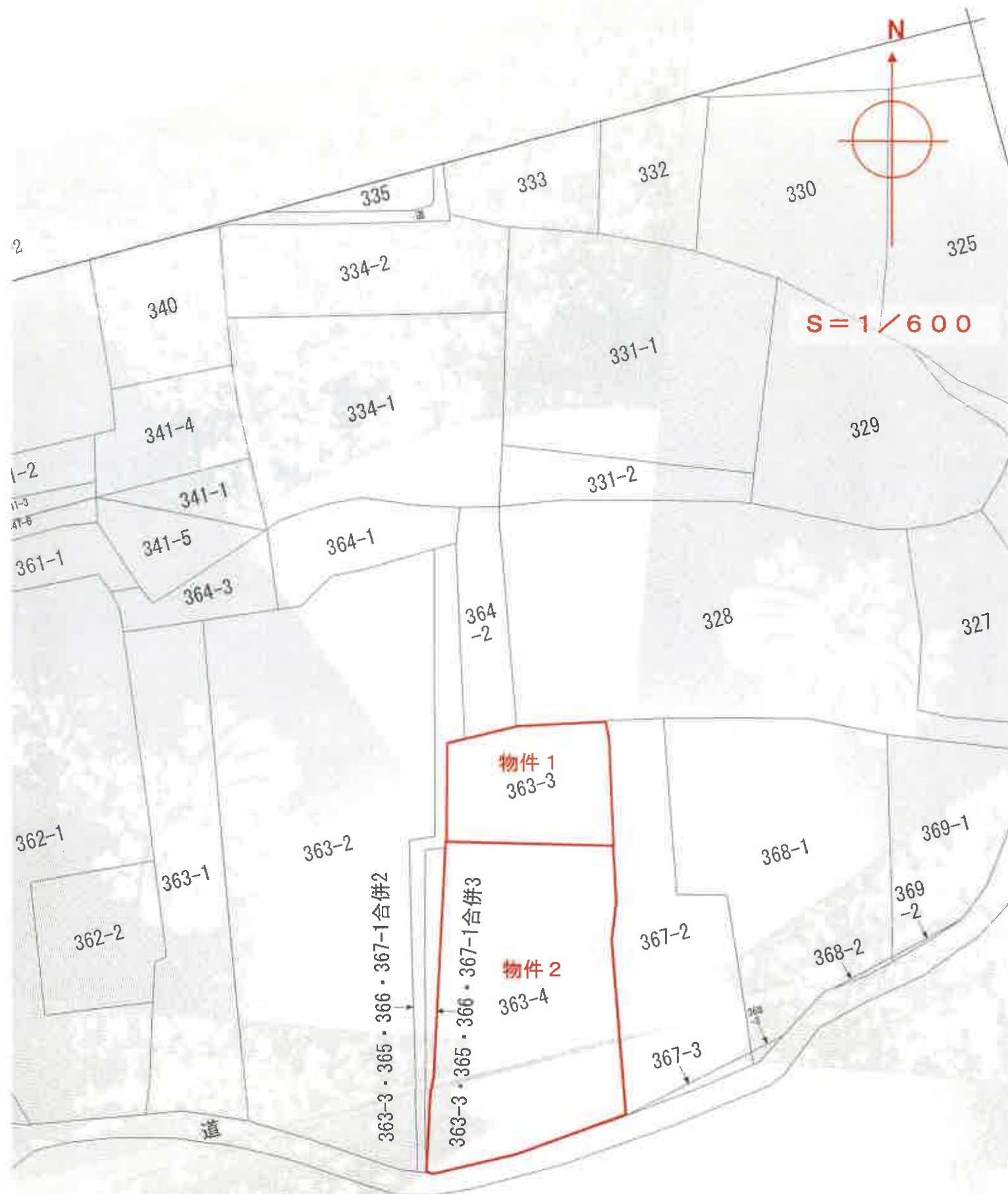
第7 附属資料

1 目的物件の位置図

2 公図写

3 地積測量図写

以 上



地積測量図

363-3
363-4

地番

土地の所在
山武郡松尾町上大蔵寺宮前

363-3
物件 1

底辺
19.574
27.897
27.897
24.780

高さ
9.359
6.060
9.360
1.403

倍面積
183.193066
168.055820
261.115820
34.780270
648.145176 m^2
324.0725880
95.031

面積数

363-4
物件 2

底辺
41.608
41.608
39.786
29.393
18.834
11.366

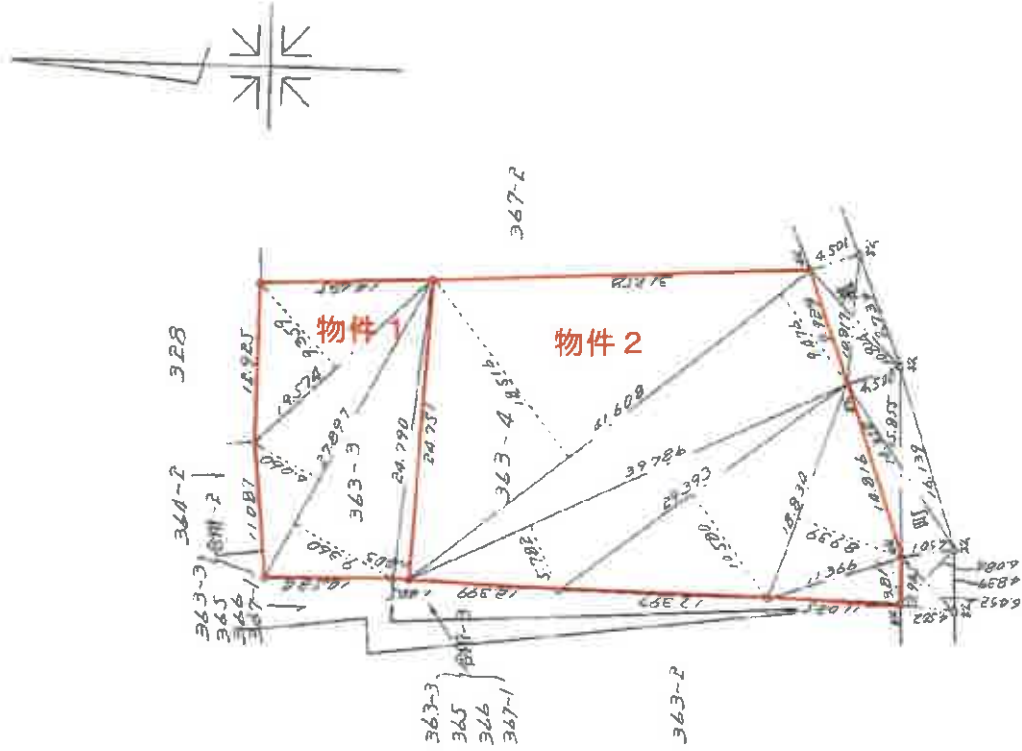
高さ
18.516
9.476
5.782
10.580
8.939
3.811

倍面積
770.413728
394.277408
230.042652
310.977840
168.357126
43.315826
1917.384680 m^2
958.6823400
290.004

面積数

合計
1282.7649280 m^2

物件 1・2



※ 松尾町
○ コーナート

作製者

申請人

縮尺 1/500

(平成 2 年 9 月 12 日作製)

A3 版を A4 版に縮小

地積測量図写