

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月12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 4月 2日 午前 9時00分から 令和 7年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月16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 5月 7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 4月17日 午前 9時00分から 令和 7年 4月21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。
<p>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 3月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p>	



物 件 目 録

- 1 所 在 市川市南大野一丁目
地 番 4番132
地 目 宅地
地 積 155.49平方メートル



物件明細書

令和 7年 1月20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

【物件番号1】

本件土地につき、売却対象外の建物（家屋番号4番132）のために法定地上権が成立する。

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 市川市南大野一丁目
地 番 4番132
地 目 宅地
地 積 155.49平方メートル



令和6年(ケ)第357号
令和6年11月25日受理
令和7年1月7日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所
執行官 上村卓嗣

(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 | 市川市南大野一丁目 |
| | 地 | 番 | 4番132 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 155.49平方メートル |



不動産の表示	物件目録記載のとおり
住居表示	市川市南大野1-4-37付近
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり(物件1) <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> 土地現況図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	物件1は目的外建物の敷地であると認められる。 物件1は北東側及び南東側の市道に接している。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </div>
建物(目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物等位置図のとおり

(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)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所在地	市川市南大野一丁目4番地132
家屋番号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 4番132
種類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構造	木造スレート葺2階建
床面積 (概略)	1階 66.24㎡ 2階 56.31㎡
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成9年3月24日 (登記記録上の時期) <input type="checkbox"/> 不明
建築者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	

(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)

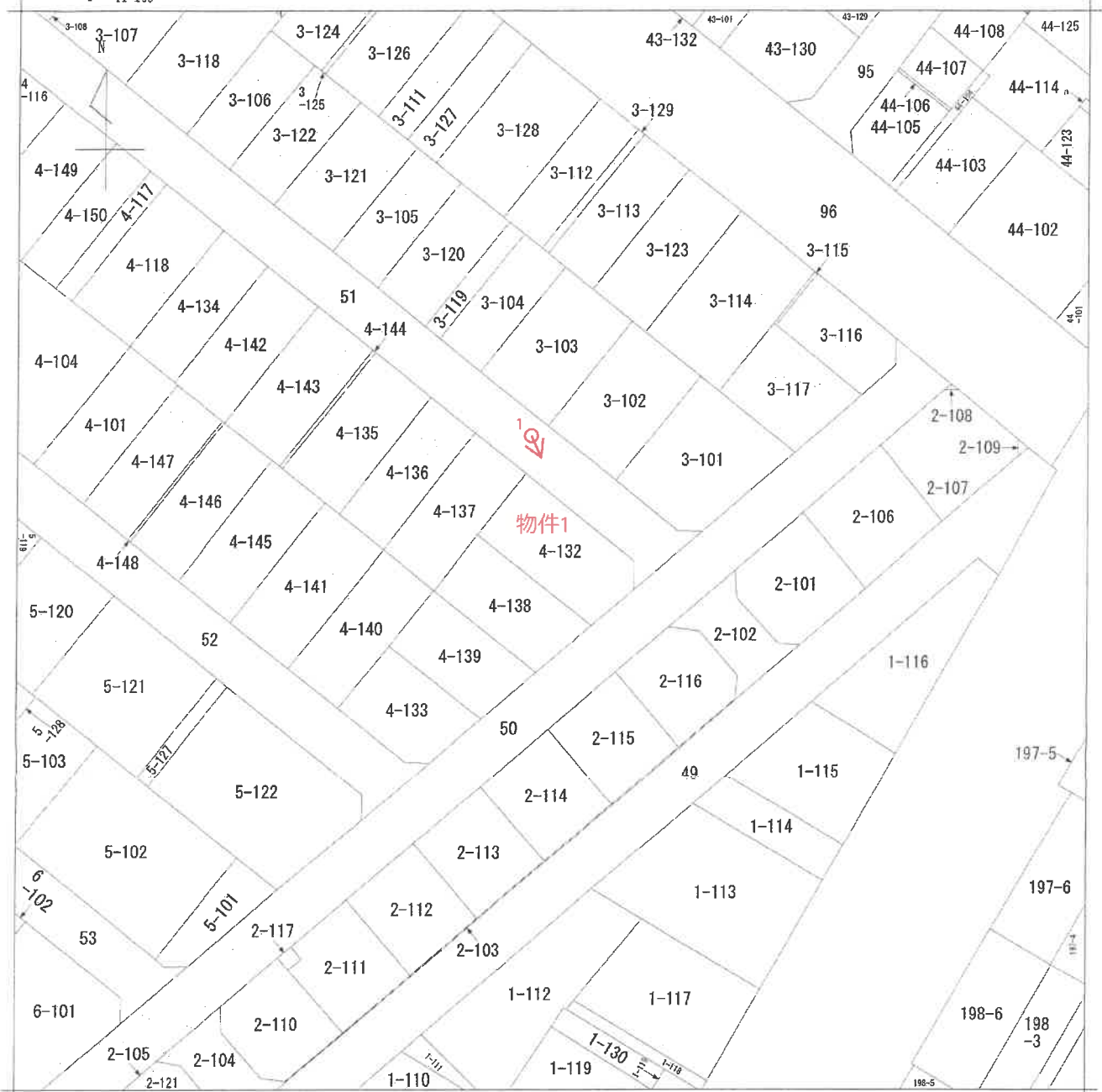
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	1 目的外建物は空家である。 (以上、令和6年12月23日当庁執行官室で電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

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11月27日 (水)	当庁執行官室	債務者兼所有者に対し、調査協力依頼文書を郵送 (応答なし。)
令和6年11月29日 (金) 9:05 - 9:15	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和6年11月29日 (金) 9:40 - 9:50	千葉地方法務局 船橋支局	目的外建物の登記簿の交付を請求
令和6年12月6日 (金)	当庁執行官室	債務者兼所有者に対し、現況調査日時のお知らせを 郵送 (応答あり。)
令和6年12月20日 (金) 14:10 - 14:30	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、評価人同行
令和6年12月23日 (月) 16:00 - 16:10	当庁執行官室	債務者兼所有者から、本物件等の使用状況を電話聴 取
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年12月20日 目的物件に立会人を立ち合わせて立ち入った。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

イ 3-130 ハ 44-122
 ウ 44-109



(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。

地番区域見出し
 南大野1丁目
 A 南大野1丁目

※ ←○ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

請求部	所在	市川市南大野一丁目		地番	4番132			
出力縮尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作成年月日	平成3年11月23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版をA4版に縮小)

(千葉地方務局市川支局管轄)

令和6年8月19日

東京法務局中野出張所

登記官



請求番号：15-1

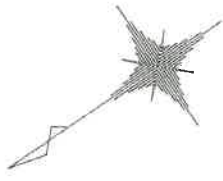
(1/1)

(6枚目)

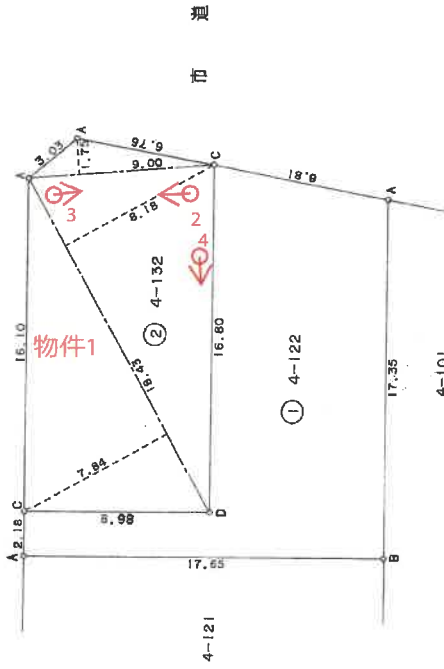
登記年月日：平成8年4月12日

新 4-101, -132
 土地の所在 市川市南大野一丁目
 番 4-122, 4-132
 地積測量図 8.4.12

534024



市 道



境界線の種類
 A — 金属製 (区画整理機)
 B — コンクリート杭 (区画整理機)
 C — 金属製 (ドリルト付基礎め込み)
 D — コンクリート杭 (区)

三 斜 求 積 表

地番 NO.	② 4-132	① 4-122	底 辺	高 さ	倍 面 積
	9.00	1.75	15.7500		
	18.43	8.18	150.7574		
	18.43	7.84	144.4912		
			倍 面 積		310.9986
			地 積		155.49 ㎡
残地番 公	① 4-122	332.78	総 計		155.49930
			残 地 積		177.28070
					177.28 ㎡

↑
物件1

※ ← ⊙ は添付写真の撮影位置、方向及び番号

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。
 (千葉県地方事務局市川支局管轄)
 令和6年8月19日 東京法務局中野出張所
 (A3版をA4版に縮小)

(7枚目)

登記官

作製者

申請人

縮尺 1/250

(千葉県地家屋調査士会附紙)

請求番号：15-2

登記年月日：平成9年3月31日

公用

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。
千葉県地方務局市川支局登記部
令和6年11月29日 千葉県地方務局船橋支局
(A3版をA4版に縮小)

(8枚目)

登記官

請求番号：9-1

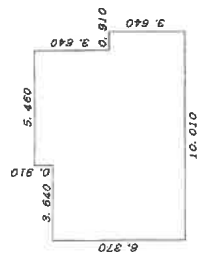
建築物平面図 9.3.3 | 各階平面図

家屋番号 4番132

建築物の所在 市川市南大野一丁目4番地132

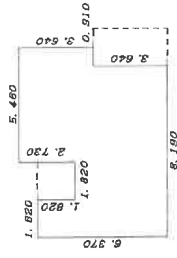
246867

各階平面図



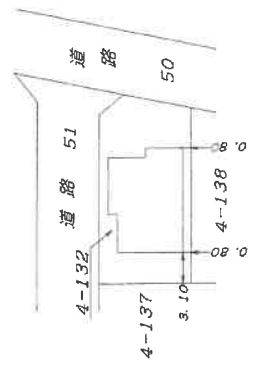
1階 求積表

5.460 x 7.280 =	39,748800
3.640 x 6.370 =	23,186800
0.910 x 3.640 =	3,312400
合計	66,248000
床面積	66.24㎡



2階 求積表

1.820 x 1.820 =	3,312400
3.640 x 5.460 =	19,874400
5.50 x 3.640 =	16,562000
3.640 x 4.550 =	16,562000
合計	56,310800
床面積	56.31㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

① 土地の外観



② 土地



③ 土地



④

土地



令和6年(ケ)第357号
令和6年12月20日 現地調査
令和7年1月6日 評価
第7-1号 発行番号
令和7年1月6日 提出日

千葉地方裁判所

民事第四部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

竹 迫 守 夫

第1 評価額

物件1（土地）	金 6,400,000 円
---------	---------------

- 1 物件1の評価額は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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ついて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。		住居表示：「1-4-37」付近
番号	特記事項		
1	南西部に下記の目的外建物が建在している。 所 在 市川市南大野一丁目4番地132 家屋番号 4番132 種 類 居宅 構 造 木造スレート葺2階建 床面積 1階 66.24平方メートル 2階 56.31平方メートル		

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 市川市南大野一丁目
地 番 4番132
地 目 宅地
地 積 155.49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武蔵野線「市川大野駅」の南方・道路距離約 1,920m, バス停「市川東高校入口」の北西方徒歩2分程度。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整理済みの住宅地域。道路は幅員約6m舗装市道が標準で地勢はほぼ平坦。	
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	市街化区域
	用途地域	第一種低層住居専用地域
	建蔽率	指定 50%
	容積率	指定 100%
	防火規制	なし (22条区域)
その他規制	絶対高さ制限 10m・日影規制 4~2.5h/1.5m	
画地条件	形状 (ほぼ長方形), 地勢 (ほぼ平坦), 接道方位 (北東・南東), 北東間口 (約 19m), 奥行 (約 9m), 地積 155.49 m ² (登記とほぼ同じ)	
接面道路の状況	北東側市道 (3180号線), 幅員 (約 6m), 連続性 (普通), 舗装 (有), 歩道 (無), 側溝 (有), 高低差 (0~0.6m程度高い)	
	南東側市道 (3195号線), 幅員 (約 6m), 連続性 (普通), 舗装 (有), 歩道 (無), 側溝 (有), 高低差 (0.6m程度高い)	
	建築基準法上の種類	いずれも第42条1項1号該当
	セットバック	不要
	再建築の可否	可
土地の利用状況等	所有者が目的外建物の敷地として使用し占有しているものと認められる。建物の配置等は附属資料目的外建物の建物図面・各階平面図写のとおり。	
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	あり
	下水道	あり
土壌汚染等	<ul style="list-style-type: none"> ・土壌汚染対策法要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。水質汚濁防止法上の特定事業場の指定はない。現況は区画整理済みの個人住宅敷地であり, 過去住宅地図においても土壌汚染を疑わせる徴表は認められなかった。 ・上記の経緯から, 地下埋設物の存在を疑わせる徴表は認められず, 過去住宅地図及び現地調査においても地下埋設物の存在の徴表は認められなかった。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 	

特 記 事 項	1. 市川市水害ハザードマップに浸水想定情報（内水・中小河川・高潮）あり。
---------	---------------------------------------

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	土地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	173,000	(1+0.03)	155.49	(1-0.03)	26,876,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（市川-20）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 163,000 \text{ 円/㎡} & \times & 104/100 & \times & 100/97 & \times & 100/101 & = & 173,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：方位格差を考慮。

◇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：角地で快適性・利用効率が優る +3%

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。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、目的外建物のための土地利用権等価格を控除し、さらに市場性修正及び競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

①土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	26,876,000	0.6	法定地上権	16,126,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その価値割合を60%と査定した。

②評価額

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	26,876,000	-16,126,000		(1-0.15)	0.7	6,400,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：建物の建在する土地利用権の負担付の土地のみの評価であり、土地利用に事実上の制約があること等により、完全所有権に比較して市場流通性の減退が認められることから、市場性修正として-15%を行った。

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

1 地価公示価格（市川－20）

所 在：市川市南大野1丁目18番115外 「南大野1－18－11」

価 格：163,000 円/㎡

位 置：「市川大野駅」の南方約1,600mに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：113 ㎡

供給処理施設：水道，ガス，下水

接 面 街 路：北西側6m市道

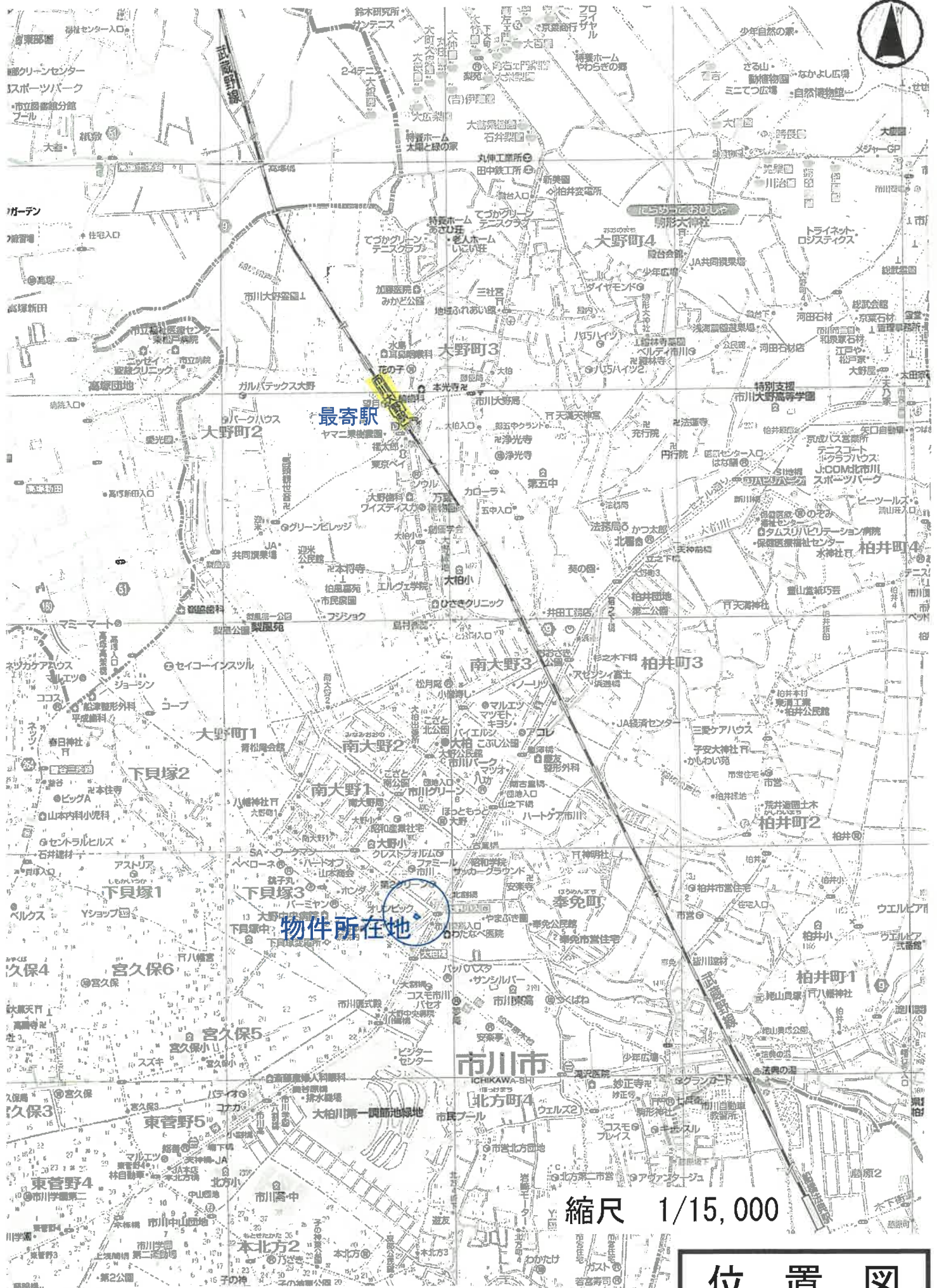
用途指定等：第一種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率100%）

地域の概要：一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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
- 4 目的外建物の建物図面・各階平面図写

以 上



縮尺 1/15,000

位置図

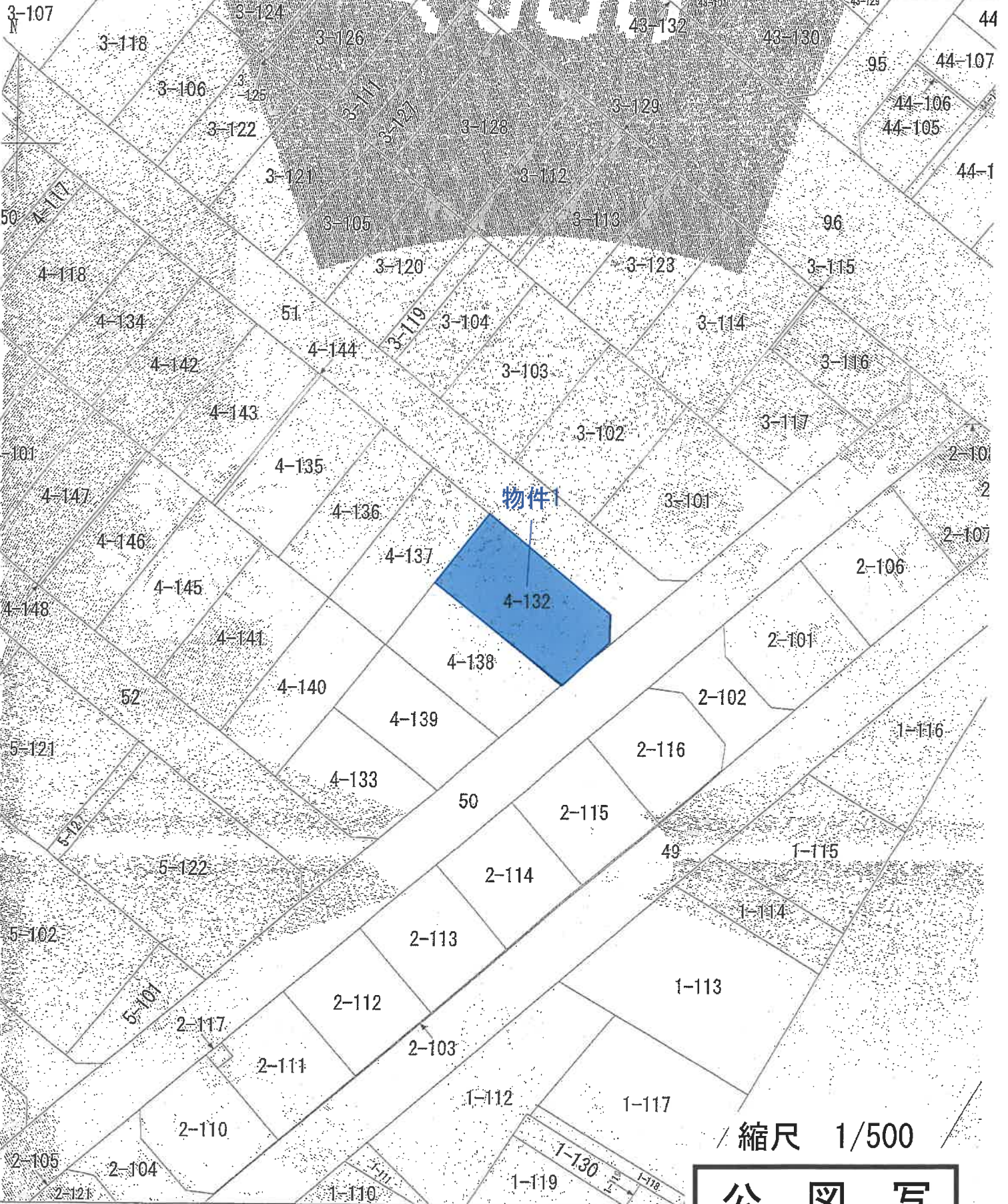
「市川市」都市地図 昭文社 2020年10月3版

昭文社 本北方3



3-130
44-109

△ 44-122



縮尺 1/500

公 図 写

各階平面図

246867

家屋番号

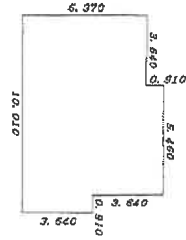
4番132

建築物の所在

市川市南大野一丁目4番地132

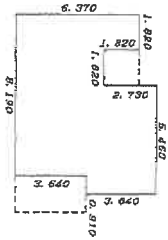
建築物階平面図

9.3.31



1階 求積表

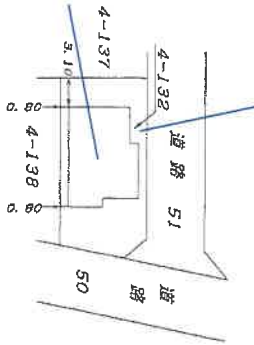
5.460	X	7.280	=	39.748800
3.640	X	6.370	=	23.185800
0.910	X	3.640	=	3.312400
合計				66.248000
床面積				66.24㎡



2階 求積表

1.820	X	1.820	=	3.312400
3.640	X	5.460	=	19.874400
4.550	X	3.640	=	16.562000
3.640	X	4.550	=	16.562000
合計				56.310800
床面積				56.31㎡

目的外建物



物件1

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

〈千葉土地家屋調査士会印紙〉

本図はA3版をA4版に縮小

目的外建物の
建物図面・各階平面図写