

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。	

#11*

物 件 目 録

1	所	在	銚子市南小川町
	地	番	9 1 8 番 1 3
	地	目	宅地
	地	積	1 9 8 . 9 3 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月29日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 百 家 聡 子

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

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- ・ 銚子市を買戻権者とする買戻特約登記（昭和44年5月19日受付第4738号）は本執行手続では抹消しない。
ただし、買戻特約付売買契約の日から10年を経過している。
- ・ 隣地との境界が不明確である。
- ・ 売却基準価額は、地盤が緩い可能性があること、土壌汚染のリスクが完全には排除できないこと等を考慮して定められている。

《 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	銚子市南小川町
	地	番	918番13
	地	目	宅地
	地	積	198.93平方メートル



令和7年(ケ)第64号
令和7年6月20日受理
令和7年7月30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 銚子市南小川町
地 番 918番13
地 目 宅地
地 積 198.93平方メートル

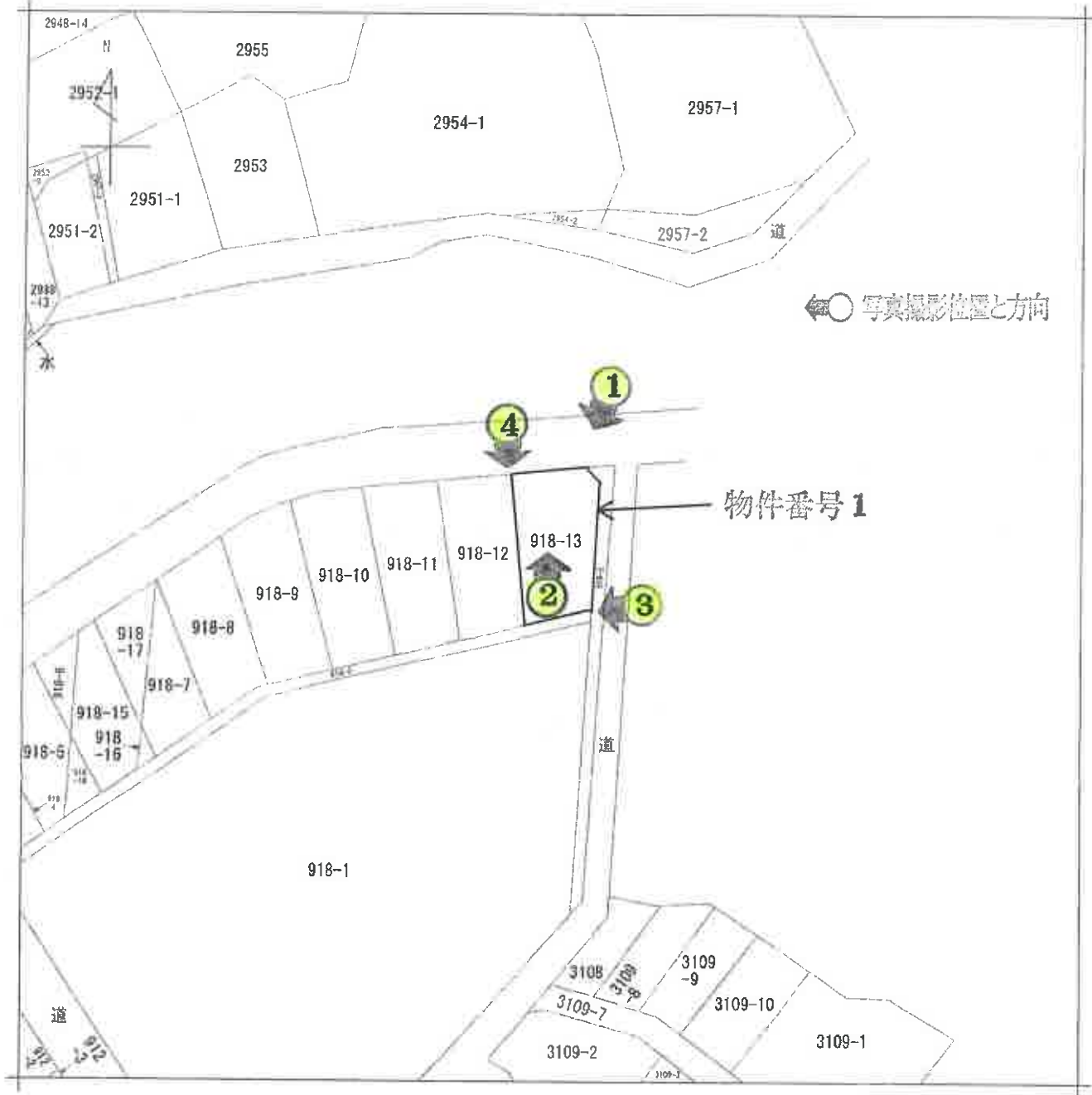


不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	未実施
土地	物件1
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	1 本土地は概ね雑草に覆われた更地であり、北端付近と西端付近には雑木が存在する(写真①②参照)。北側が幅員約8メートルの市道に、東側が幅員約4メートルの市道に、各々接する。当職の調査では、本土地上に登録された建物は存在しなかった。 2 本土地北西端の接道部分には境界標が存在するものの、各隣接地との境界線は判然としない。もともと、各市道の境界付近と南側隣接地(918番3、地目：宅地、所有者：銚子市)の境界付近の一部には鉄パイプが設置され(写真①③参照)、西側隣接地(918番12、地目：宅地、所有者：個人)の境界付近には土留めブロックが置かれている(写真④参照)。これらを地積測量図と照合することにより本土地の凡その範囲を推測することができる。 3 南側隣接地(918番3)の南側の土地(918番1)の現況は池沼であり、南側隣接地の旧地目も池沼であることから、本土地の地盤は緩い可能性がある。
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

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26日 (木) 16:40-16:45	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
7年7月11日 (金) 16:05-16:25	同上	評価人とともに立入調査、写真撮影
7年7月22日 (火) : :	千葉地方裁判所 執行官室	所有者の住所宛てに連絡依頼書兼照会書発送 (期限内に回答なし)
7年7月28日 (月) 10:25-10:28	千葉地方法務局 匝瑳支局	本土地上の建物登記の有無調査
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

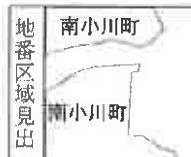


←○写真撮影位置と方向

物件番号1

(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。

A3判をA4判に縮小



請求部	所 在 銚子市南小川町				地 番	918番13			
出力縮	1/600	精度区分	座標系又は記号	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。

令和6年10月21日

千葉地方法務局匝瑳支局

地図整理番号: M11194

登記官

(1/1)

(4 枚目)

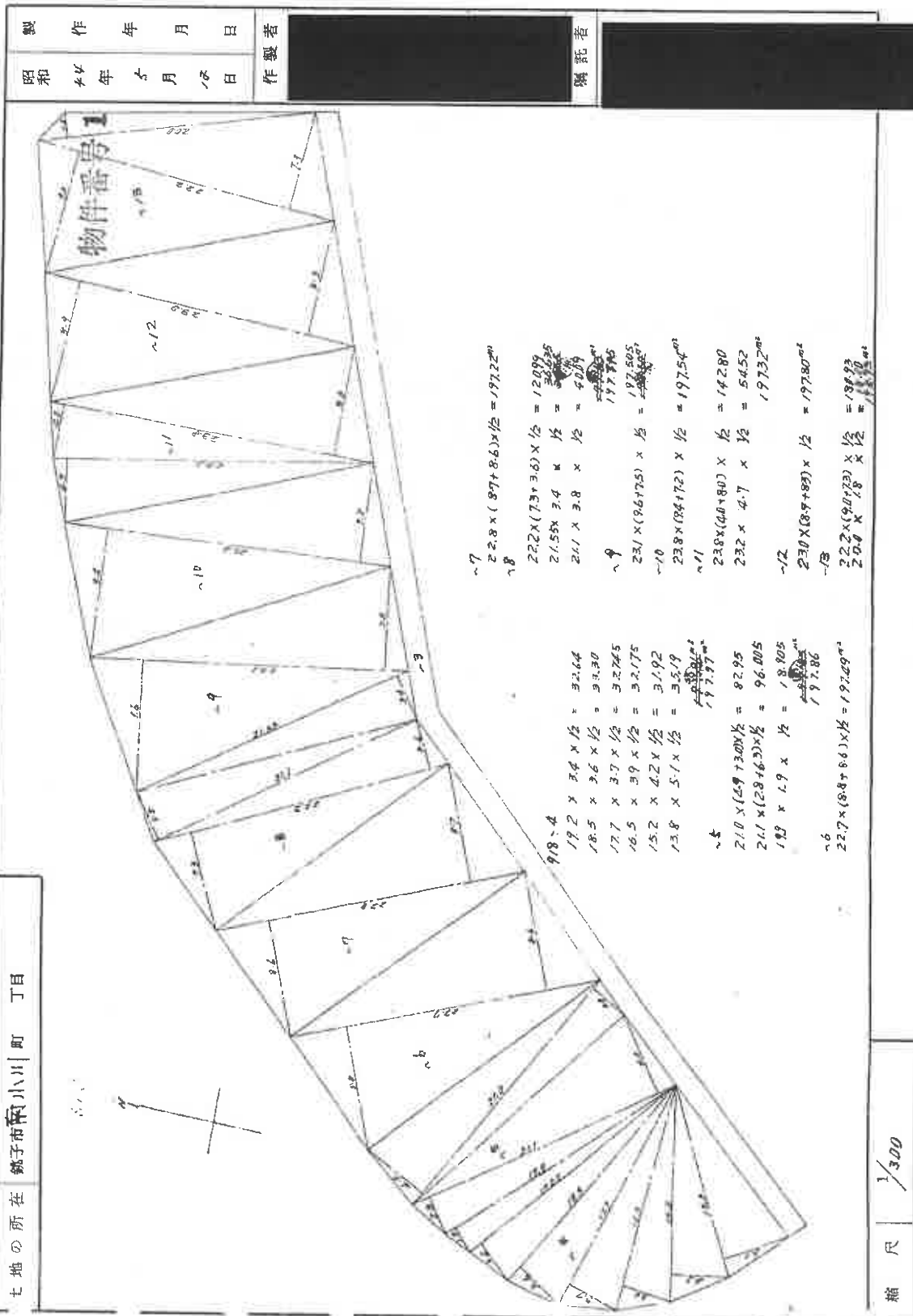
登記年月日：昭和44年5月13日

192934

地番	9ノ8番-3-4~13
七地の所在	鏡子市南小川町丁目

地積測量図

44.5.13



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7日 千葉地方広域国土審判委員会

登記簿

(5 枚目)

地図整理番号：M11347

A3判をA4判に縮小



①



②



③



④

南側隣接地
※矢印の位置は推定

鉄パイプ
土留めブロック

(6 枚目)

副本

令和 7 年（ケ）第 64 号

令和 7 年 7 月 11 日 現地調査

令和 7 年 7 月 12 日 評価

第 K 2 5 2 0 9 3 3 号 発行番号

令和 7 年 7 月 30 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

小塚隆雄

第1 評価額

評 価 額	
物件1（土地）	金 3,970,000 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
1	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		
1	ない		

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 銚子市南小川町 |
| | 地 | 番 | 918番13 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 198.93平方メートル |

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（物件1）

位 置 ・ 交 通	銚子電鉄線「観音」駅の南西方・約700m(道路距離) JR総武本線、JR成田線、銚子電鉄線「銚子」駅の南東方・約1.4 ^{km} _{km} (道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、畑、沼等が混在する地域	
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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	第1種住居地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 規 制	日影規制 (5時間、3時間、4 m)
		盛土規制法に基づく宅地造成等工事規制区域 (千葉県全域)
		物件1の北側の一部が都市計画道路3・4・9飯沼長塚町線の計画区域(計画幅員16m)に含まれる。なお、銚子市都市整備室での聴取によると、事業の予定は当分ないとのこと。
		建築基準法第22条指定区域
画 地 条 件 (規模,形状等)	形 状 :(ほぼ長方形) 地 勢 :(ほぼ平坦) 接道方位 :(北・東) 間 口 :(北側約11m、東側約20m) 奥 行 :(約20 m) 隅 切 り :(約3m) 地 積 :(198.93㎡) (登記) 接面道路との関係 :(角地) 隣 地 と の 高 低 差 :(南側隣接地とほぼ等高、西側隣接地より約0.4m低く接する。)	
	北面道路の状況 北側(市道) 路線名(1007号線) 幅員(約8m) 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(有。側溝の蓋を歩道としている) 側溝(有) 高低差(道路と概ね等高)	

	東側（市道） 路線名（60459号線） 幅員（約4m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（無。なお道路反対側に有） 高低差（道路と概ね等高） （特記事項参照）	
	建築基準法上の種類	北 側： 建築基準法第42条1項1号
		東 側： 建築基準法第42条2項
	セットバック	不要と見込まれる。
	建築の可否	可能
土地の利用状況等	物件1	雑草、雑木または庭木が繁茂する宅地
	隣地	・北 側： 市道を介して住宅・山林 ・東 側： 市道を介して畑 ・南 側： 市有地（918番3）を介して池沼 ・西 側： 未利用の住宅地
供給処理施設 敷地内までの引き込みを基準に、引き込みが有る場合を「あり」無い場合を「なし」とした。	上水道	なし （特記事項参照）
	ガス配管	なし
	下水道	あり （特記事項参照）
土 壌 汚 染 等	1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件1及び周辺は更地及び戸建住宅地として推移しており、物件1単独では、土壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。ただし、北東方約150mに存する工場に下水道法の特定事業所の届出があることから、土壤汚染のリスクは低いものの完全には排除できないと推定する。 2. 現在、更地であり、地下埋設物の存否は確認できないが、現地調査の範囲では、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. 鉾子市教育委員会への聴取によれば、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. 物件1の敷地の範囲、境界線については、土留めブロック、鉄パイプ及びロープ等により推測しうるものの判然としない。現地概測では、概ね地積測量図に符合するものと推測した。 また、航空写真により机上計測を行なったが、概ね登記数量は確保されているものと思料する。なお、正確な地積の把握には、専門家による測量が必要となる。	

2. 物件1の敷地内は、大半は砂利敷となっているが、雑草が繁茂し、複数本の雑木または庭木が境界付近に存している。当該、雑木または庭木の枝葉が市道及び隣接地へ越境している。
3. 物件1と東側市道との間に、公図上地番918番2（地目：池沼、所有者：銚子市）が介在するが、銚子市土木課での聴取によると、当該地番は市道に含まれるとのことである。
4. 現在は、鉄パイプにて囲まれており侵入不可となっている。
5. 南方至近に池沼が存することから、地盤が緩い可能性がある。
6. 上水道は、物件1の接面市道のいずれにも本管が埋設されているが、引込みはない。
7. 銚子市水道局（上下水道）での聴取によると、下水道は引込まれており、枿は物件1の北西端に存するとのことである。なお、現地は土及び雑草で覆われており、枿は確認できなかった。
8. 銚子市危機管理室での聴取によれば、物件1は洪水浸水想定エリア、土砂災害想定エリアに含まれていない。詳細は『銚子市ハザードマップ』ご参照。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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。

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(2①ウ) 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	5,974,000	—		0.95	0.70	3,970,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：池沼至近のため地盤が緩い可能性があること、境界が判然としないこと、土壌汚染のリスクは低いものの完全には排除できないことを考慮した。

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（銚子（県）-6）

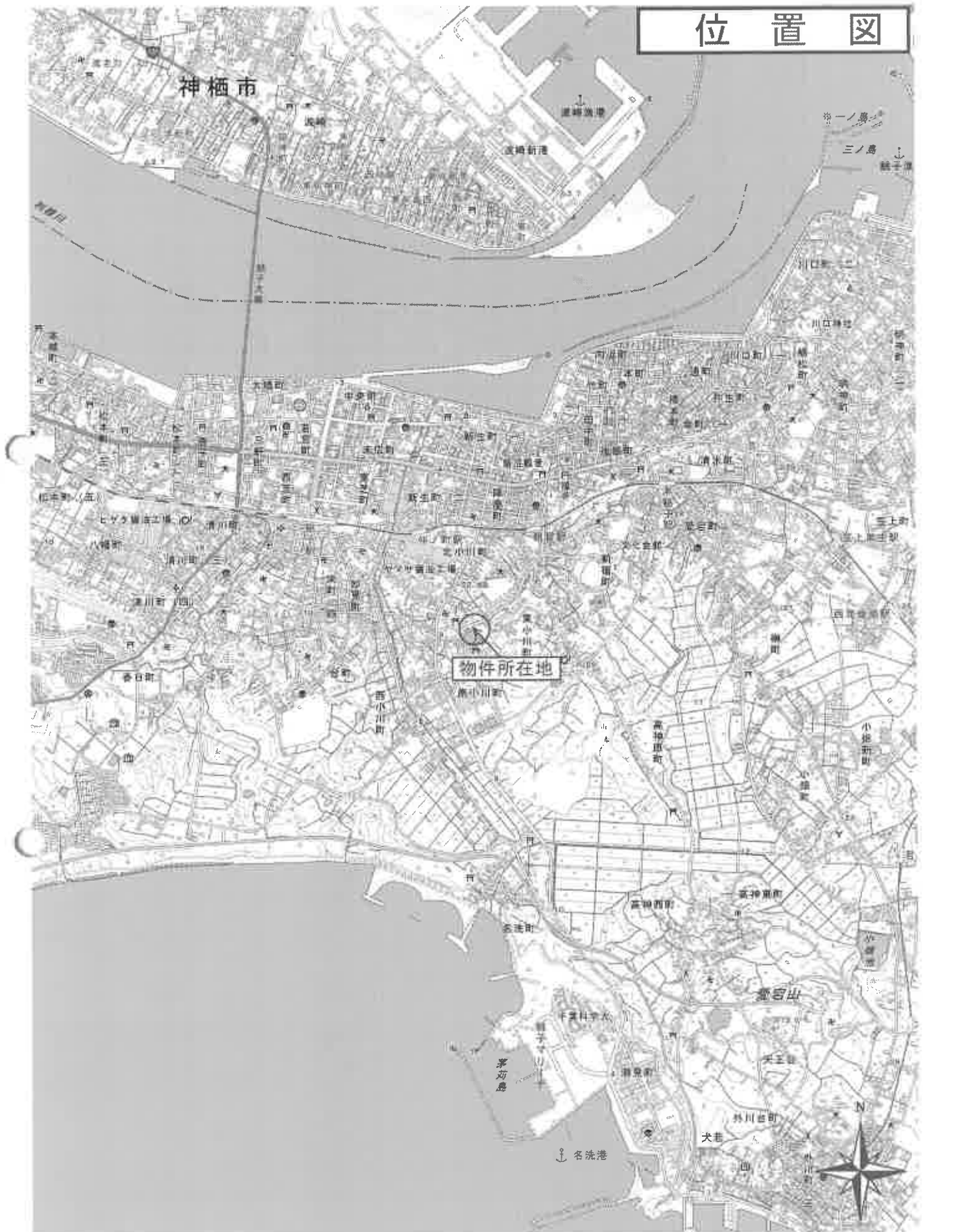
所 在	銚子市北小川町2470番3外
価 格	33,900円/㎡
位 置	JR総武本線、JR成田線、銚子電鉄線「銚子駅」の東方約1.3kmに位置する。
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	132㎡
供 給 処 理 施 設	水道、下水
接 面 街 路	南東4.7m市道
用 途 指 定 等	非線引都市計画区域、第一種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要	中小規模の住宅が多い戸建住宅地域

第7 附属資料

1. 位置図
2. 公図写
3. 地積測量図写

以 上

位置図



縮尺: 1 / 25,000

地理院タイル (国土地理院) を利用して作成

0 500 1000m

イ 2948-9



(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 分	所 在 銚子市南小川町					地 番 918番13				
出 力 尺 寸	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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。

令和6年10月21日

千葉地方法律局匝瑳支局

地図整理番号：M11194

登記官

(1/1)

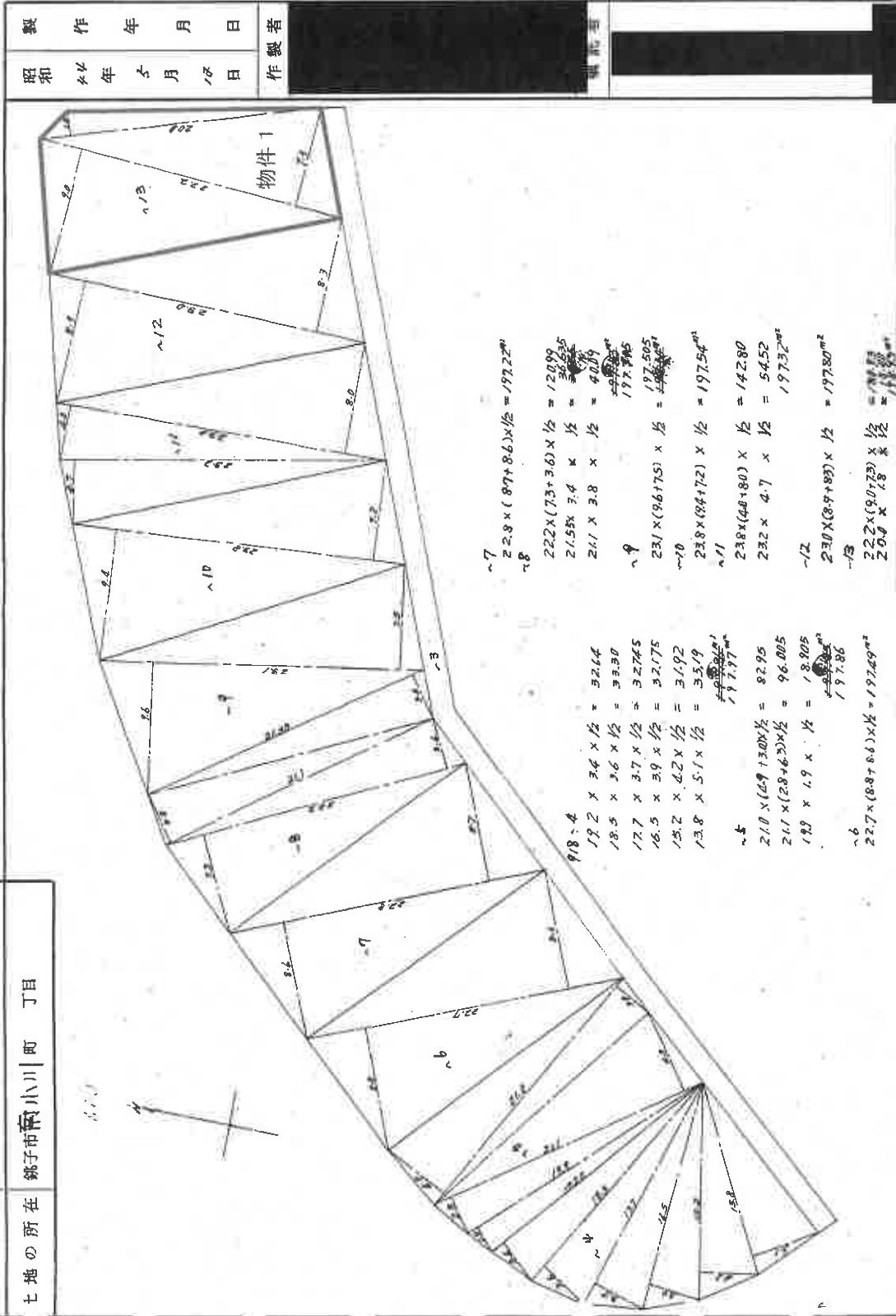
登記年月日：昭和44年5月13日

192934

地番	9 / 8 番- 3-4-~13
七地の所在	銚子市南小川町 丁目

地積測量図

44.5.13



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7日 千葉県地方建設局庶務支局

登記官

測量士 馬場 正司 監修