

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 10 日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 西 村 克 美

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 9 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 9 日 午前 9 時 30 分 場 所 千葉地方裁判所松戸支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 10 月 23 日 午後 1 時 30 分 場 所 千葉地方裁判所松戸支部民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 10 月 10 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 15 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 6 月 10 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

☆8 所 在 野田市上三ヶ尾字大作

地 番 684番2

地 目 畑

地 積 261平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

☆9 所 在 野田市上三ヶ尾字大作

地 番 685番

地 目 畑

地 積 664平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 2月27日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 染 川 岳

1 不動産の表示

【物件番号8, 9】

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8, 9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8, 9】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号8, 9】

土地改良事業で賦課金の徴収が予定されている。

《 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」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

8 所 在 野田市上三ヶ尾字大作

地 番 6 8 4 番 2

地 目 畑

地 積 2 6 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

9 所 在 野田市上三ヶ尾字大作

地 番 6 8 5 番

地 目 畑

地 積 6 6 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

令和6年(ケ)82号
令和6年9月12日受理
令和6年11月25日提出

現況調査報告書

5分冊の5（物件番号8、9）

千葉地方裁判所松戸支部

執行官 長 尾 亨

（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

8 所 在 野田市上三ヶ尾字大作

地 番 6 8 4 番 2

地 目 畑

地 積 2 6 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

9 所 在 野田市上三ヶ尾字大作

地 番 6 8 5 番

地 目 畑

地 積 6 6 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	千葉県野田市上三ヶ尾685 付近				
土地	物件8、9				
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 畑（物件8、9） ☐ 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。 ☒ 上記の者が畑として、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	・本件の物件所有者（共有者A、共有者B）のうち、A（本件の申立人）が死亡した旨の報告を令和6年10月11日受理した。 ① 現況は、物件8土地と物件9土地が一体の畑を形成している。土地全体に雑草が繁茂し、耕作している様子は認められない。 ② 関係人の陳述及び現況から、所有者の占有下にあると認められる。 ③ 野田市農業委員会に農地照会し回答書を受理した。その回答書によれば両土地とも、 ・現況地目は農地である。 ・地上権・永小作権・使用借権による権利、賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利に関する事項は無い。 ・買受適格証明書の要否は要である。 ④ 評価人の調査によれば、野田市江川土地改良区の関係で次のとおりである。 ・賦課金：年6428円 ・滞納金：なし（令和6年10月7日現在）				
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				

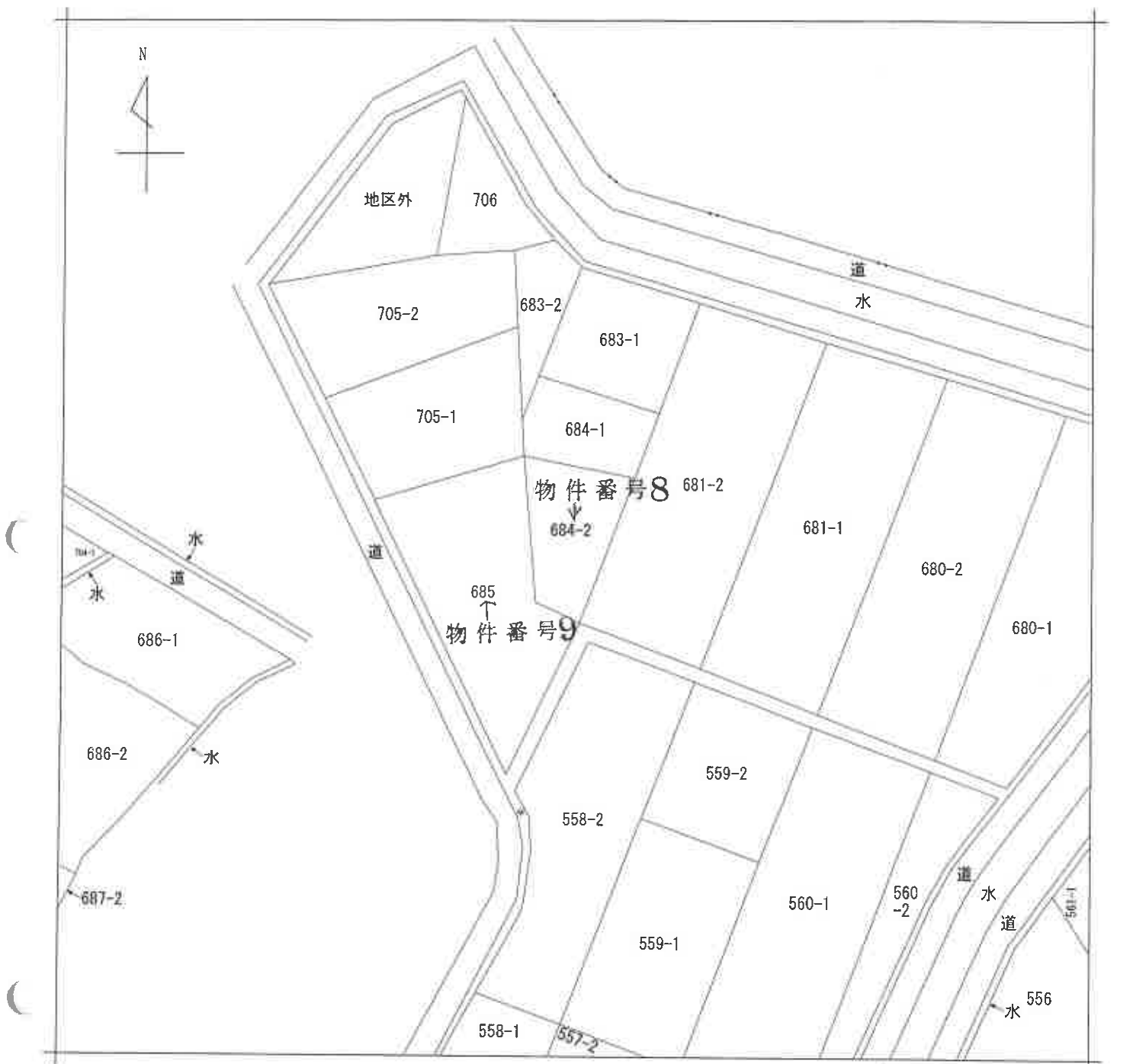
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■申立人代理人弁護士	(10月4日調査時) ① 対象物件の使用状況について、所有者側に確認したところ、物件1土地の田について、現在、第三者に貸与しているとのことです。その他の物件について、貸借関係は無いとのことです。詳細は、追って書面で報告します。 (その後、11月5日付け書面で占有照会し、11月8日回答書をFAX受理した。) (10月11日調査時) ① 本件の申立人Aが亡くなりましたので報告します。 (報告書面がFAX送付され、受理した。)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時 (令和)	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年9月18日 (水) 15:45-16:00 16:40-16:50 17:00-17:20	物件所在地(8,9) 物件所在地(2,3,4) 物件所在地(5,6)	物件確認8,9 立入・占有調査 写真撮影 物件確認2,3,4 立入・占有調査 写真撮影 物件確認5,6 占有調査 写真撮影
6年9月19日 (木) 12:00-12:20 15:40-16:00	物件所在地(7) 物件所在地(1)	物件確認7 立入・占有 (近隣住人と面談) 写真撮影 物件確認1 立入・占有調査 簡易計測 写真撮影
6年10月1日 (火)	郵便 郵便	野田市農業委員会宛農地照会書送付 (10/16回答書受理) 柏市農業委員会宛農地照会書送付 (10/28回答書受理)
6年10月4日 (金) 14:15-14:20	電話	申立人代理人弁護士から電話聴取
6年10月11日 (金)	執行官室	申立人代理人弁護士から報告書FAX受理 (本件の申立債権者死亡の報告) 人
6年10月17日 (木) 9:45-10:00 10:30-11:05 11:15-11:25 11:30-11:55 12:10-12:40	物件所在地(8,9) 物件所在地(1) 物件所在地(2,3,4) 物件所在地(5,6) 物件所在地(7)	評価人同行 物件8,9 立入・占有調査 写真撮影 物件1 立入・占有調査 写真撮影 簡易計測 物件2,3,4 立入・占有調査 写真撮影 簡易計測 物件5,6 立入・占有調査 写真撮影 簡易計測 物件7 立入・占有調査 写真撮影 簡易計測
6年11月5日 (火)	郵便	申立人代理人弁護士宛占有照会書送付 (11/8回答書FAX受理、11/11回答書原本受理)
6年11月18日 (月) 15:45-15:50	法務局	会社登記事項証明書申請 (該当なしの回答)
6年11月19日 (火) 9:15-9:25	電話	物件1土地(田)の耕作者から電話聴取
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日		

(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	野田市上三ヶ尾字大作				地番	684番2			
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。

(千葉地方法務局柏支局管轄)

令和6年3月6日

千葉地方法務局船橋支局

地図整理番号：M45793

登記官

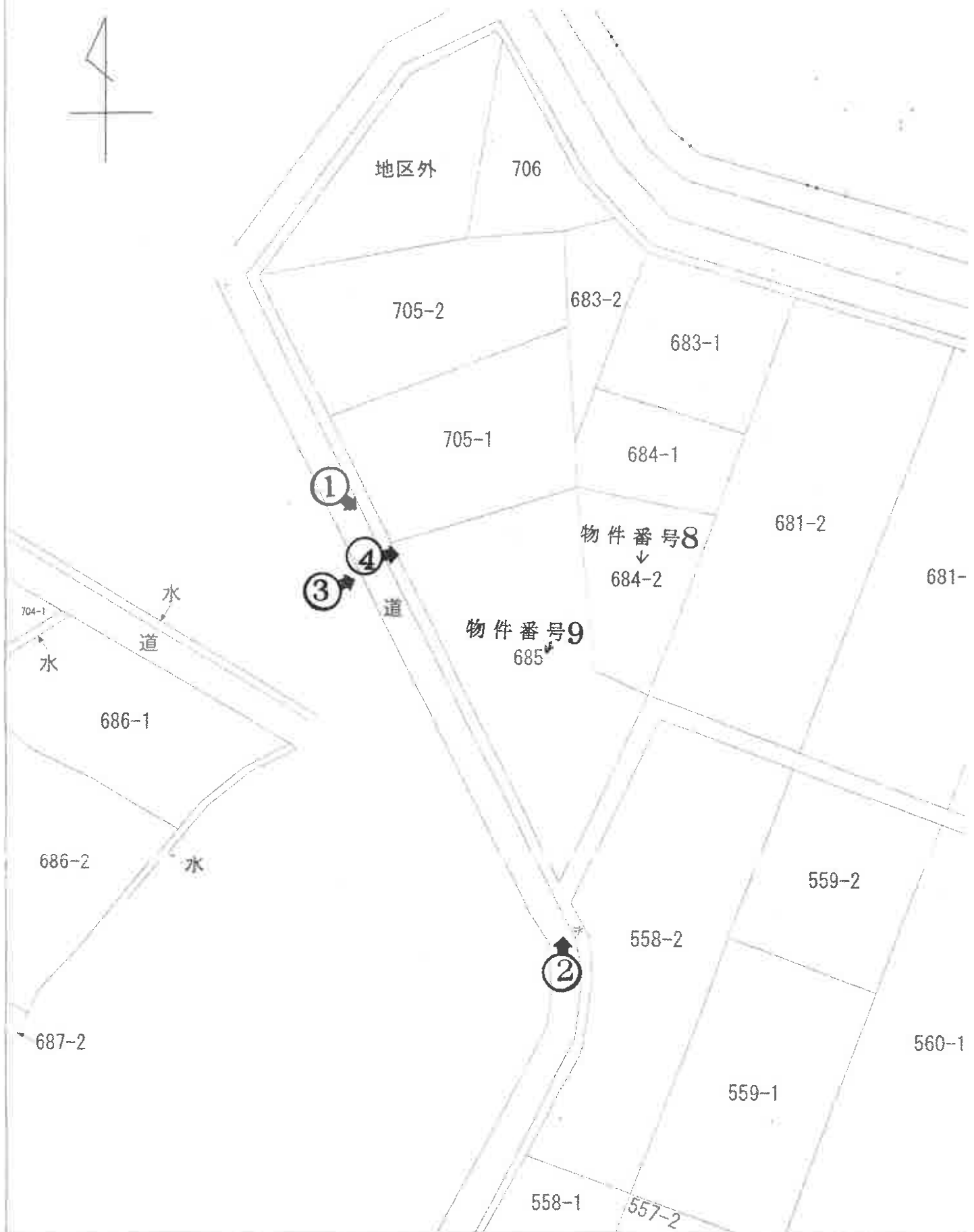
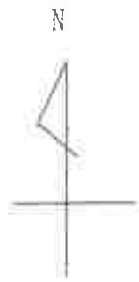
(1/1)

(5枚目)

A3判をA4判に縮小

土地位置関係図

←○写真撮影位置と方向



⑤ 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。(6枚目)

1



2

物件 8, 9 土地 (一体の畑)



3



4



水路

(8 枚 目)

(B I T用)

令和 6 年 (ケ) 第 8 2 号

令和 6 年 10 月 17 日 現地調査

令和 6 年 10 月 30 日 評 価

第 3 2 3 4 号 発行番号

令和 6 年 11 月 5 日 提出日

千葉地方裁判所
松戸支部民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

増 間 真

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2 4 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 8 (土地)	金 7 0, 0 0 0 円
物件 9 (土地)	金 1 7 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 8 及び 9 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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評価するものであり、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 5 8 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
8	物件目録記載のとおり。		同左
9	物件目録記載のとおり。		同左
番 号	特 記 事 項		
8・9	耕作はされていない。放置された荒地となっている。 買受には適格証明書を要す。		

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

8 所 在 野田市上三ヶ尾字大作

地 番 684番2

地 目 畑

地 積 261平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

9 所 在 野田市上三ヶ尾字大作

地 番 685番

地 目 畑

地 積 664平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

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8及び9一括)

位 置 ・ 交 通	つくばエクスプレス線「柏たなか駅」の北西方・道路距離約3.8km バス停留所「芽吹学園入口」の東方・道路距離約850m (別添「位置図」参照)	
地域特性農道状態 将来動向	水田帯端部に位置する休耕畑が見られる地域である。西方には農 家住宅が点在し、南西方に釣り堀、太陽光パネル地が見られる。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化調整区域 指定無 指定60% 指定200% 指定無 農業振興地域内かつ農用地区域外 野田市江川土地改良区内 放射性物質汚染対処特措法に基づく汚染状況重点 調査地域
画 地 条 件	形状(略三角形)、地勢(概ね平坦状)、接道方位(南西)、間口(約44 m)、奥行(約35m)、高低差(道路より低い)、地積(925㎡(登記とほ ぼ同じ)である)	
自 然 的 条 件	地 勢 日 照 水 量 土地の肥沃度 耕作の難易	概ね平坦 普通 普通 休耕中、雑草等が繁っている。 休耕中、雑草等が繁っている。
接面道路の状況	南西側市道(6222号線)、幅員(水路込で約5m)、連続性(普)、舗装 (無)、歩道(無)、側溝(無)、水路あり	
	建築基準法上の種類	第42条2項
土地の利用状況等	雑草等が茂っている放置状態の荒地である。耕作はされていない。 共有者の占有下にあると推定する。	
土 壌 汚 染 等	登記過去地目は田であった。その後、昭和55年に畑に地目変更登 記がなされている。1955年空中写真では田の様子である。1974年 空中写真でも田の様子である。1984年空中写真では畑の様子であ る。2008年空中写真では畑又は原野状の様子である。2019年空中 写真では荒地の様子である。2021年空中写真でも荒地の様子であ	

	る。 土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 地下埋設物が存在する可能性も低いと推定する。 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	・野田市農業委員会 現況地目：農地 賃借権等権利：なし 買受適格証明書：要 ・野田市江川土地改良区 賦課金：年6,428円 滞納金：なし(令和6年10月7日現在)

第5 評価額算出の過程

1 物件8及び9（土地）

目的土地の価格を次の通り求めた。

物件 番号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	その他 の控除 減価 キ	評価額(円) (1万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ×カ×キ
8	800	0.45	261	—	1.0	0.7	—	70,000
9	800	0.45	664	—	1.0	0.7	—	170,000
一括価格(合計)								240,000

ア 標準画地価格

本件は市街化調整区域内に所在する畑の評価であるが、公示価格等の公的価値尺度がないため、標準画地の価格を取引水準を基に800円/㎡と査定した。

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：荒地状－50%，形状劣－10% ＝(相乗積)－55%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 占有減価修正：減価はないと推定する。

オ 市場性修正：特にはない。

カ 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。

キ その他の控除減価：特にはない。

第6 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写

以上

位置図

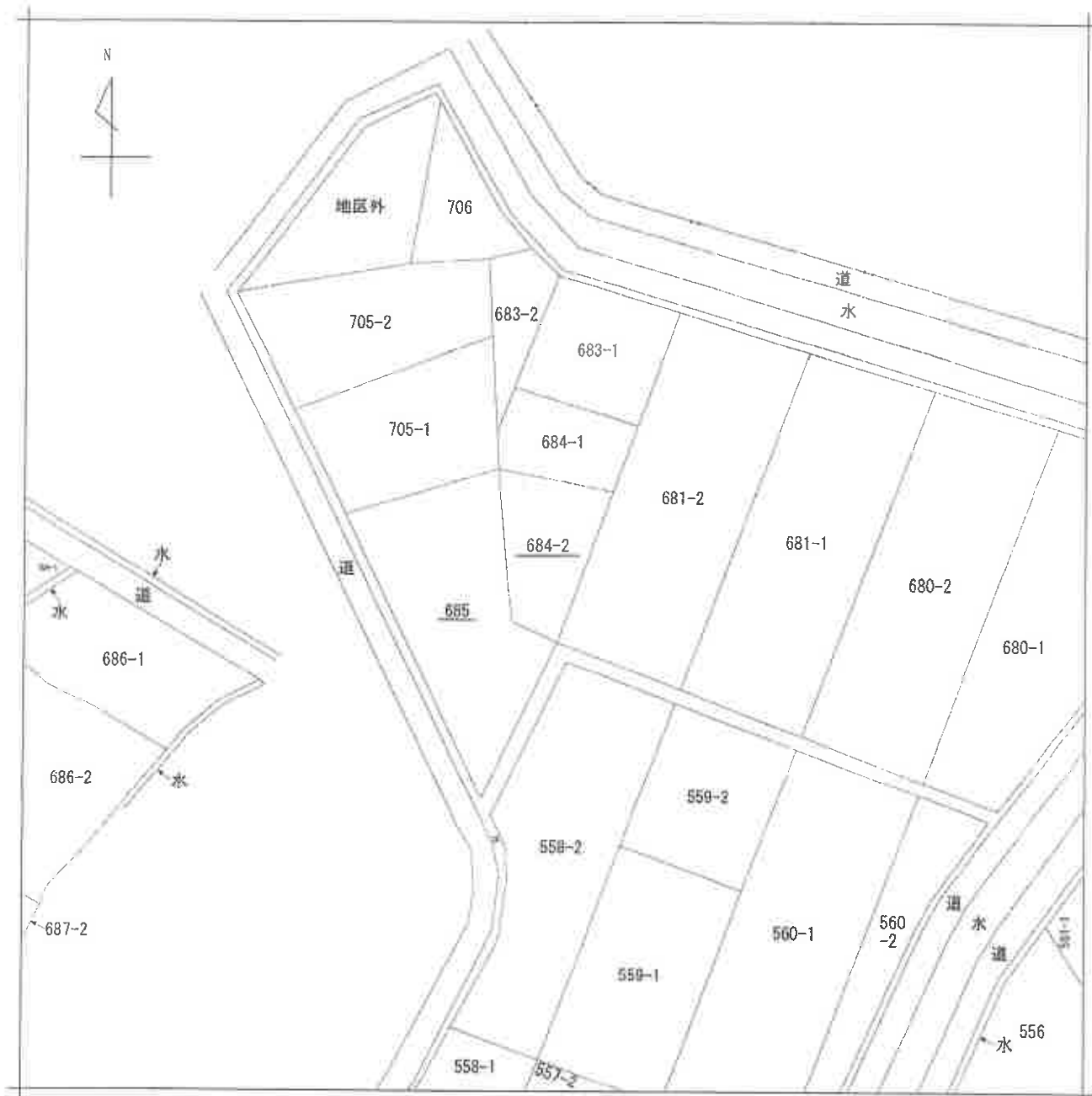


S=1/20,000

地理院タイル(国土地理院)を加工して作成

縮尺: 1 / 20,000

0 500 1000m



(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。



A 上三ヶ尾

請求部	所在	野田市上三ヶ尾字大作				地番	684番2			
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。

(千葉県地方務局柏支局管轄)

令和6年3月6日

千葉県地方務局船橋支局

地図整理番号：M45793

登記官

(1/1) 本図面はA3版の原本を縮小コピーした