

令和6年（ケ）第82号

注 意 書

本件物件番号7においては、民事執行法63条2項1号の買受の申出及びその保証の提供（買受申出額24万円）があるため、24万円以上の金額で入札しなければ最高価買受申出人になれませんので、入札の際はご注意ください。

千葉地方裁判所松戸支部民事部執行係

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 7 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 17 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 7 月 31 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 7 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 23 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
7	100,000 80,000		20,000	83	0
	240,000		(法63Ⅱ①申出額)		
備考					



物 件 目 録

7 所 在 柏市花野井字丸山
地 番 1 1 3 7 番 5
地 目 原野
地 積 1 3 2 平方メートル

(現況)

地 目 山林

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7】

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7】

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

7 所 在 柏市花野井字丸山
地 番 1 1 3 7 番 5
地 目 原野
地 積 1 3 2 平方メートル

(現況)

地 目 山林

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4（物件番号7）

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

7	所 在	柏市花野井字丸山
	地 番	1 1 3 7 番 5
	地 目	原野
	地 積	1 3 2 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	千葉県柏市花野井1137-5 付 近
土 地	物件7
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件) ☐ 雑種地(物件) ☒ 山林 (物件7) ☐ ☐
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 ☒ 上記の者が山林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	・ 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 現況は山林である。雑木、雑草が繁茂し、放置状態である。 北東方向に下り傾斜状の地勢であり、高低差が約10メートルあるものと認められる。 ② 北東端付近にコンクリート杭が2箇所ある。評価人の調査から、官民査定時のものと推定されるところである。 ③ 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。 ④ 接面道路が在るが、未整備及び道路の形態がない。詳細は、評価書を参照されたい。
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

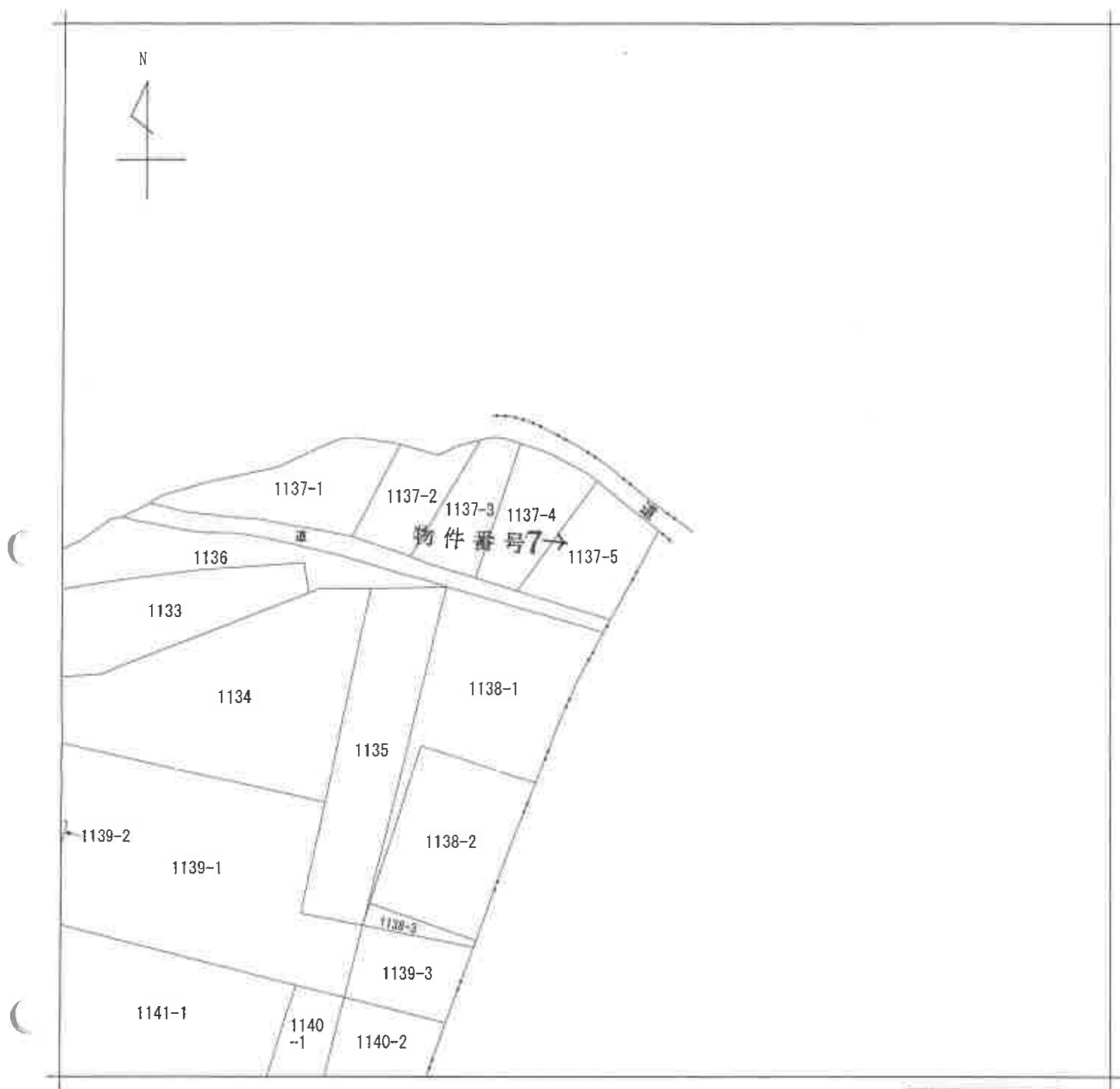
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住人（主婦）	（９月１９日調査時） ① 対象の土地（物件７）は山林です。全体が雑木林です。 ② 本土地の周囲２カ所にコンクリート製の境界杭があります。周囲を囲むように赤道が通っています。 ③ 本土地と赤道の境界付近は傾斜地のため、風雨の影響で本土地側から土砂が崩れて赤道を塞いでいきます。雑草も茂って道を塞ぎます。この状態で長年放置されています。 ④ 今後、物件所有者には、山側に擁壁を設置してもらいたいです。本土地から崩れた土砂が赤道を越えて私の家の敷地内に入り込む危険が予想され、心配です。
申立人代理人弁護士	（１０月４日調査時） 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。その他の物件について、貸借関係は無いとのこと。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

(調査経過用)

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 係争者 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	柏市花野井字丸山				地番	1137番5			
出力縮	1/600	精度分		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)	昭和53年12月13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：M45797

登記官

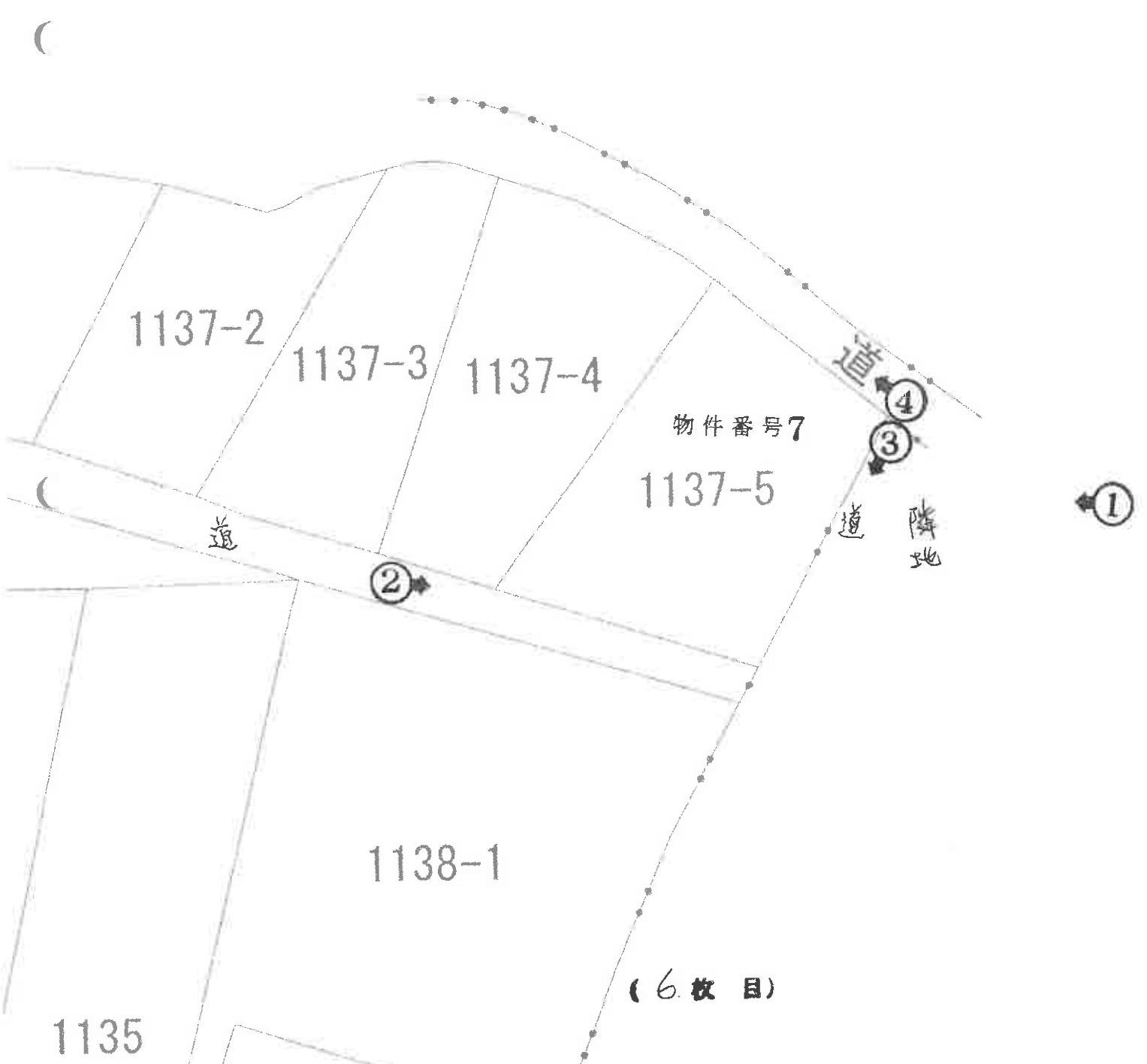
(5 枚 目)

(1/1)

A 3判をA 4判に縮小

土地位置関係図

◀○ 写真撮影位置と方向



(6 枚 目)

1



2

物件7土地（山林）



南西側市道（道路形態なし）

3

物件7 土地（山林）



南東側市道（道路形態なし）

4

物件7 土地（山林）



北東側市道（未整備）

(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 - 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

一

第1 評価額

物件7（土地）	金100,000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
7	物件目録記載のとおり。		地目 山林
番 号	特 記 事 項		
7	範囲の確認は大方の把握に留まった。		

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

7 所 在 柏市花野井字丸山
地 番 1 1 3 7 番 5
地 目 原野
地 積 1 3 2 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7)

位 置 ・ 交 通	つくばエクスプレス線「柏の葉キャンパス駅」の東方・道路距離約2,650m バス停留所「花野井入口」の北方・道路距離約360m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	東花野井団地の西方に所在する市街化調整区域内の山林，農地等が見られる地域である。	
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 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 土砂災害警戒区域 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(略長方形)，地勢(北東下りの傾斜状)，接道方位(南東・南西・北東)，間口(約7m)，奥行(約19m)，高低差(約10m程度あると推定する。)，地積(132㎡(登記とほぼ同じ)である。)	
接面道路の状況	北東側市道(10371号線)，幅員(未整備，査定上約2.7m)，連続性(劣)，舗装(無)，歩道(無)，側溝(無)	
	南西側市道(10390号線)，幅員(道路形態なし，査定上約2.3m～約2.7m)，連続性(－)，舗装(無)，歩道(無)，側溝(無)，市道認定はあるが道路形態なし	
	南東側市道(10440号線)，幅員(道路形態なし，査定上約2.7m)，連続性(－)，舗装(無)，歩道(無)，側溝(無)，道路形態なし，南東側にRC造の擁壁(工作物の建築確認平成12年1月12日・H11認一柏市000047・完了検査済平成12年4月7日・H12証一柏市000003)	
	建築基準法上の種類	全て非
	セ ッ ト バ ッ ク	――
	建 築 の 可 否	不可
土地の利用状況等	傾斜状の雑木林である。北西側隣地も同様である。放置状態であ	

	るが、共有者の占有下にあると推定する。
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 ガス配管 なし 下水道 なし
土 壌 汚 染 等	登記地目は原野のままである。1961年空中写真では山林又は原野の様子である。1965年、1975年、1988年及び2019年の空中写真では山林の様子である。その後も同様にして現在に至っていると推定する。 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(三畝割遺跡)に一部かかっている。 将来土木工事等の際には文化財保護法第93条の届出を要す。
特 記 事 項	北東端付近に官民査定時のものと推定するコンクリート杭が2ヶ所ある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件7 (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	建付減価 エ	建 付 地 価 格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
7	2,500	0.55	132	—	182,000

ア 標準画地価格

本件は市街化調整区域内に所在する山林の評価であるが、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2,500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：放置状態の山林－30%，土砂災害警戒区域等考慮－20%，埋蔵文化財包蔵地等考慮－1% ー計(相乗積)－45%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：更地

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、下記の通り評価額を求めた。

① 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①ウ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (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
7	182,000	—	—	0.8	0.7	100,000

ウ 占有減価修正：減価はないと推定する。

エ 市場性修正：有効利用がはかり難い土地(山林)は市場性の減退がある。－20%

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 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


$$S \div 1 / 20,000$$

地理院タイル(国土地理院)を加工して作成

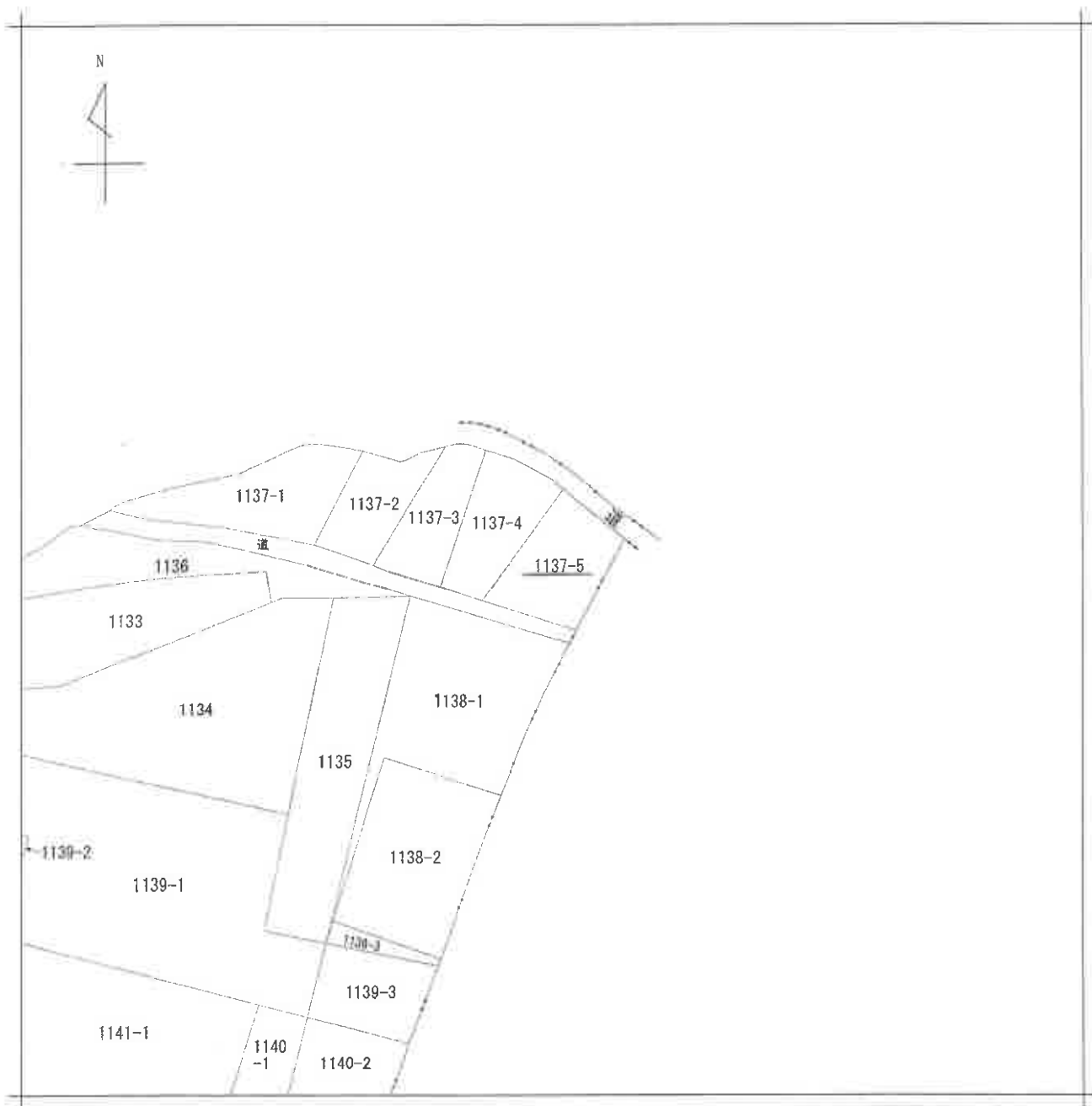
縮尺: 1 / 20,000

図1: 調整器 を利用した制御

7

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。



請求部	所在	柏市花野井字丸山				地番	1137番5			
出力縮尺	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)	昭和53年12月13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：M45797

登記官

(1/1) 本図面はA3版の原本を縮小コピーした