

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月30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10月23日 午前 9時00分から 令和 7年10月30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月 6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11月20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11月 7日 午前 9時00分から 令和 7年11月11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 9月30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	4,330,000 3,464,000		866,000	5,193	0
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 1 | 所 | 在 | 柏市根戸字新堤 |
| | 地 | 番 | 6 0 3 番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 6 5 0 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 4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

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

【物件番号1】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地との境界が不明確である。

《 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

1	所 在	柏市根戸字新堤
	地 番	6 0 3 番
	地 目	山林
	地 積	6 5 0 8 平方メートル



令和7年(ヌ)第26号
令和7年6月11日受理
令和7年8月19日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部

執行官 村 井 清 英

(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 | 柏市根戸字新堤 |
| | 地 番 | 6 0 3 番 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 6 5 0 8 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 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☒ 山林（物件1） ☐
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 ☐ 上記の者が本件土地上に、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、未利用の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	1 北～東～南東側で市道を介して戸建住宅地に、北～西側は債務者(所有者)が所有する件外土地(地番：607番20)を介して小割された土地(家庭菜園程度の利用かコンテナ設置による物置利用)及び大規模な個人宅に、西～南西～南側は法人事業所及び、本件土地と地続きの第三者所有の山林(地番：602番1、651番)に接する不整形な未利用の山林である。 2 粉砕された木材チップが一面にまかれているほか雑草や竹が繁茂しており、土中混入物の存在を確認することはできなかったが、前記市道とは相当の高低差があり、サイトにある物件の過去写真からは盛土された可能性が窺われるため、建設残土等が運び込まれている可能性は捨てきれない。なお、債務者(所有者)の代表者からは、土地に産廃等の混入、汚染土の搬入等があるかどうかについて明確な回答は得られなかった。 3 現状の四囲は第三者の住宅等であつたり雑草等が繁茂しているため、土地の中央部付近に至るには地番602番1の第三者所有地内にある進入路を通る必要がある。 4 雑草等により地積測量図の寸法を確認できない部分が多かったが、評価人によれば、南側部分は地積測量図の寸法と現況が一致していない可能性があるとのことであり、地積、境界等を確認するためには専門家による調査が必要である。
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
(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
■債務者(所有者)代表者	1 対象物件は調整区域見直しの際に何故かそのまま取り残された土地で、近い将来開発可能になるとの見込みで前所有者から頼まれて購入したものです。行政に掛け合ったが結局上手く行きませんでした。 2 土中の状況等については詳しくありません。 (以上、令和7年6月30日に電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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
R7年6月16日 (月) 14:25-14:45	物件所在地	物件確認 占有調査 外観写真撮影
R7年6月23日 (月) 15:30-15:35	債務者(所有者)の本社	不在 求連絡書を投函(代表者より電話連絡あり)
R7年6月30日 (月) 11:30-11:35	当職携帯電話	債務者(所有者)の代表者より受電・聴取
R7年8月12日 (火) 9:15-10:05	物件所在地	立入調査(物件確認 占有確認 写真撮影) 評価人同行
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 を立ち会わせ、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
(4 枚目)



(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。
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyonoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し
根戸

請求部	所在	柏市根戸字新堤				地番	603番		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類 その他
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。

A3判をA4判に縮小

令和7年4月30日
千葉地方法務局柏支局
登記官

請求番号：8-1
(1/2)

(5 枚目)

イ 599-19 ハ 602-5
ロ 599-26 ニ 道

(座標値種別：図上測定)

+14907.502



+14782.502 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

根戸

請求部	所在	柏市根戸字新堤				地番	603番			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
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7年4月30日

千葉地方法務局柏支局

請求番号：8-1

登記官

(2/2)

(6 枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和60年12月17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。

令和7年4月30日

千葉県方法務局柏支局

登記官

(7枚目)

請求番号：8-2

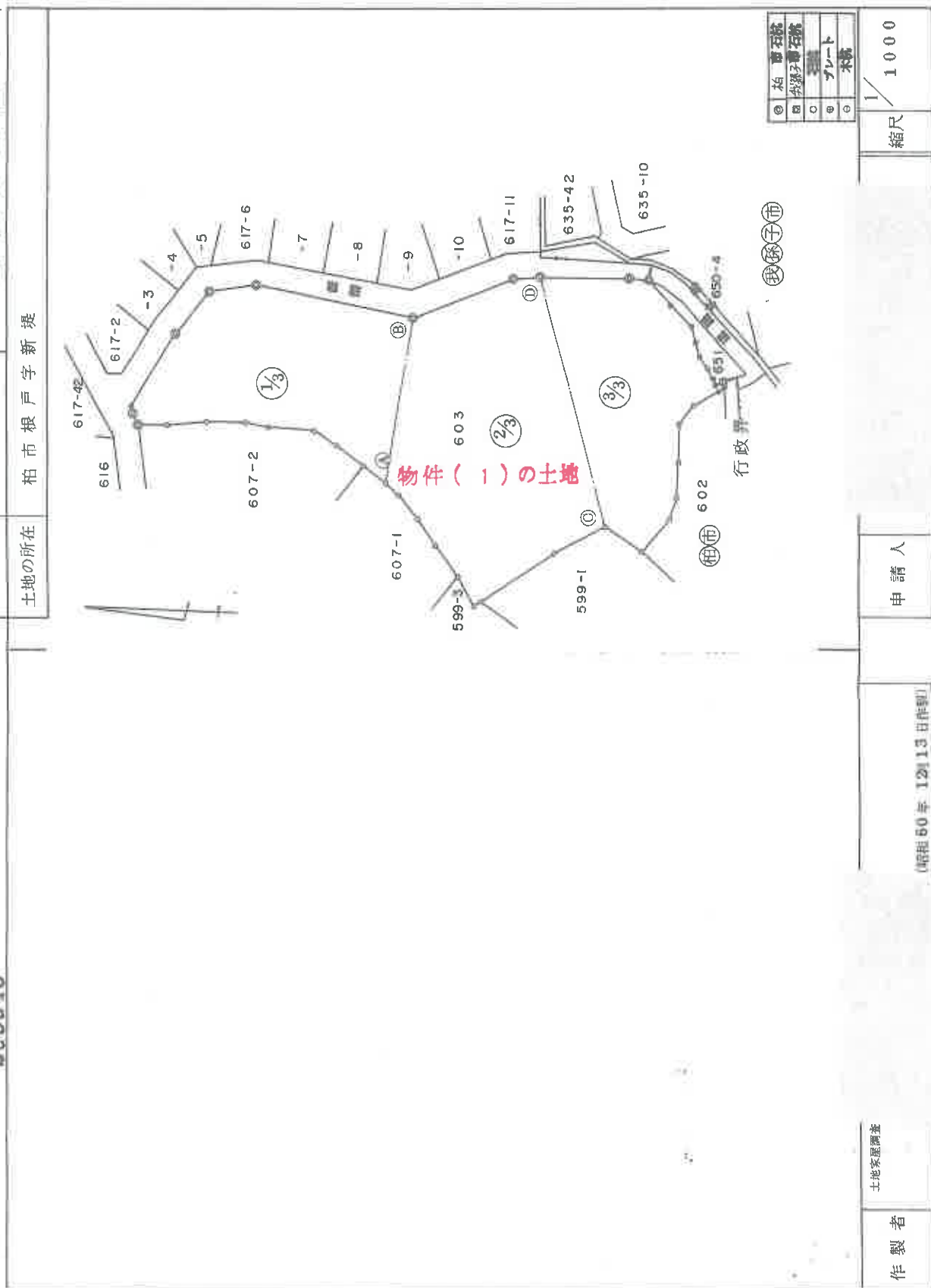
(1/3)

253345

60.12.17

千葉県測量所
所在地

地番	603
土地の所在	柏市根戸字新堤



A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和60年12月17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。
令和7年4月30日 千葉地方支務局 柏支局 登記官

(8 枚目)

登記官

請求番号：8-2

(2/3)

A3判をA4判に縮小

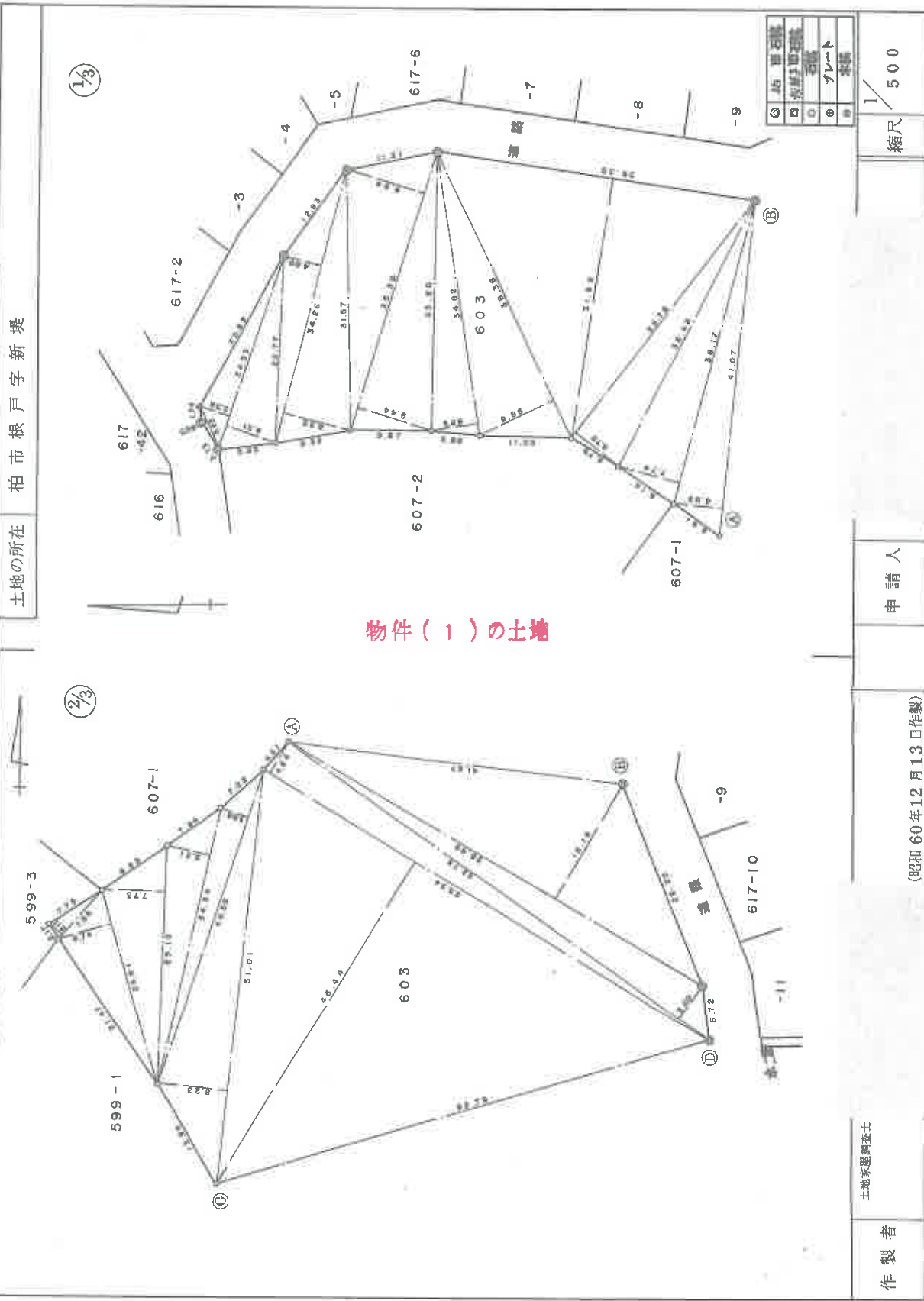
253346

地番 603

土地の所在 柏市根戸字新堤

地積測量図

1/2 60.12.17



物件(1)の土地

作製者 土地家屋調査士

(昭和60年12月13日作製)

申請人

縮尺 1/500

① 地籍図
② 地籍図
③ 地籍図
④ フレーム
⑤ 本図

(千葉土地家屋調査士会印)





1



2



3



4

この辺りから奥側
が本件土地



5



6



7



8



9



令和 7 年 (ヌ) 第 2 6 号

令和 7 年 8 月 12 日 現地調査

令和 7 年 8 月 18 日 評 価

第 2 5 - 9 4 6 号 発行番号

令和 7 年 8 月 20 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

福 崎 隆 一 印

第1 評 価 額

評 価 額	
物 件 1	金 4,330,000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）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も、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 受命不動産の表示

物 件 番 号	登 記 簿 上	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり。	同 左
特 記 事 項		
傾斜地を含む不整形な面大地であるうえ、隣地との境界も不明確で現地で概測することはできなかった。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載内容と同じ。

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 1 | 所 | 在 | 柏市根戸字新堤 |
| | 地 | 番 | 6 0 3 番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 6 5 0 8 平方メートル |

第4 目的物件の位置・環境等

対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R常磐線「北柏駅」の北東方約 1.4km（道路距離） （別添位置図参照。）	
付 近 の 状 況	我孫子市との行政境付近にある傾斜のある山林。市街化調整区域に含まれている。物件1の東側市道の対向側は市街化区域で、戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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	市街化調整区域
	用 途 地 域	な し
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	な し
	そ の 他 規 制	宅地造成等工事規制区域
	※市街化調整区域に指定（線引き）された時期は、昭和45年7月31日との由である。 ※立地適正化計画による都市機能誘導区域外及び居住誘導区域外にある。 ※放射性物質汚染対処特別措置法に基づく汚染状況重点調査地域に指定されている。	
画 地 条 件 （物件1）	○形状（不整形）、地勢（傾斜あり）、接道方位（東・北西向き角地）、東側間口（約132m）、北西側間口（約3.7m）、東側からの奥行（約7m～約76m） ※地積測量図によれば曲折した東側間口の合計は143.59mであるが、現況はこれよりも約11m強程度短いと思われる。	
接 面 道 路 の 状 況	○東側市道（30519号線）、幅員（約6m）、系統連続（普通）、舗装（有）、歩道（なし）、側溝（有）、高低差（物件1が最大約8m～約9m程度高位にあると思われる。） ○北西側市道（30513号線）、系統連続（普通）、舗装（有）、歩道（なし）、側溝（有）、高低差（物件1が最大約8m～約9m程度高位にあると思われる。）	

	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	東側側市道，北西側市道は，いずれも建築基準法第42条1項1号に規定する「道路法による道路」として扱われている（柏市建築指導課にて確認。）。		
	セットバックの必要の有無	セットバックの必要はないと見込まれる。		
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1	○物件1は未利用の山林である。 ○周辺は戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。		
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」	上水道 ガス配管 下水道	なし なし なし	現況面積	物件1の登記簿上の地積は6,508㎡であり，地積測量図も存在している。しかしながら現況は隣地との境界も不明確な傾斜地であり，現地で概測することはできなかった。
土 壌 汚 染 等	○1968年～2024年の住宅地図及び昭和34年度柏市動態図鑑を閲覧した。古い地図は記載内容が不明確であるが，この間，物件1（山林）に関する記載内容は概ね次のとおりである。 ●1968年～2024年 山林と思われる。 ●昭和34年度柏市動態図鑑 水田または山林と思われる。 ※1974年～2004年には西側隣地に「〇〇化成工業所」，昭和34年度柏市動態図鑑には西側隣地に「〇〇フィルム精洗所」という記載がある。 ○柏市環境政策課にて確認したところ，物件1は「土壌汚染対策法に規定する要措置区域，形質変更時要届出区域のいずれにも該当しない。水質汚濁防止法に規定する特定施設が過去に存在した記録もない。」との由である。 以上，役所調査の範囲では問題はないが，地図上の地歴調査では隣地に化成工業所が存在していた時期があるようであり，地中に重大かつ深刻な土壌汚染が発生している可能性を明確に否定することはできない。			

	○かなり盛土をしているようである。盛土に使用した土の内容を確認できないため、土地利用を著しく妨げる地下埋設物が存在する可能性を明確に否定することはできない。 ○物件1は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲内には含まれていない。ただし開発行為を行う場合は、事前に届け出が必要との由である（柏市教育委員会文化課文化財担当にて確認。）。
再 建 築 の 可 否	市街化調整区域に指定（線引き）される以前からの宅地ではないので、一般住宅を建築することはできないとの由である（柏市宅地課にて確認。）。
特 記 事 項	○接面する道路を構成する土地の登記簿上の地目、所有者は次のとおり。 617番48 雑種地 柏市 ○現況は物件1のうち東側市道、北西側市道に接面する部分は傾斜地で、いずれの市道からも出入りは困難である。南西側の第三者所有地を介して物件1に出入りする状態になっている。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

目的土地の価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準面地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 補 正 率 エ	土 地 価 格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1 (土 地)	46,200	0.02	6,508	—	6,013,000

ア 標準面地価格（地価調査基準地価格等からの規準）

○地価調査基準地「柏（県）－38」

$$\begin{array}{cccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準価格} \\ 35,700\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{78} & = & 46,200\text{円/㎡} \end{array}$$

●時 点 修 正 : 標準価格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 : ±0%

●地 域 格 差 : 街路条件△2%, 交通接近条件△5%, 環境条件△15%,
合計△22%

イ 個 別 格 差 : 形状△25%, 傾斜地△30%, 地積過大△20%, 一般住宅建築
不可△20%, 土壤汚染, 地下埋設物の可能性を明確に否定で
きない△3%, 合計△98%

ウ 地 積 : 6,508㎡（登記簿上の面積）

エ 建付減価補正率: 特になし ±0%

2. 評価額の判定

前記により求めた土地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) ア (1エ)	占 有 減価率 イ	市場性 修正率 ウ	競売市場 修 正 率 エ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ
1 (土 地)	6,013,000	1.00	0.90	0.80	4,330,000

イ 占 有 減 価： 特に考慮しない。±0%

ウ 市 場 性 修 正： 隣地との境界及び現況地積が不明確である。 △10%

エ 競売市場修正： 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考量のうえ、
競売市場修正率として 0.80 を乗じた。

第6 参考価格資料

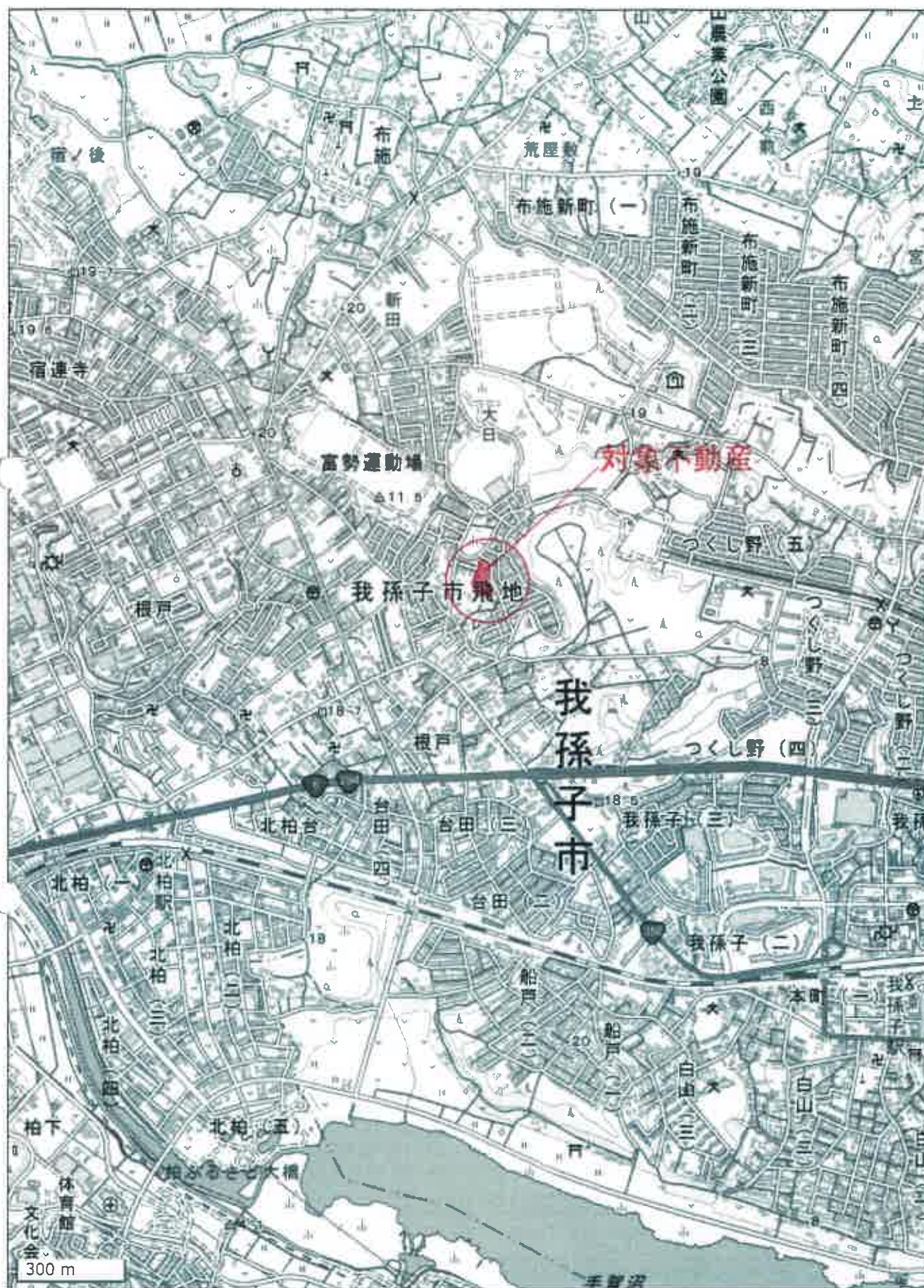
地価調査基準地「柏(県)－38」

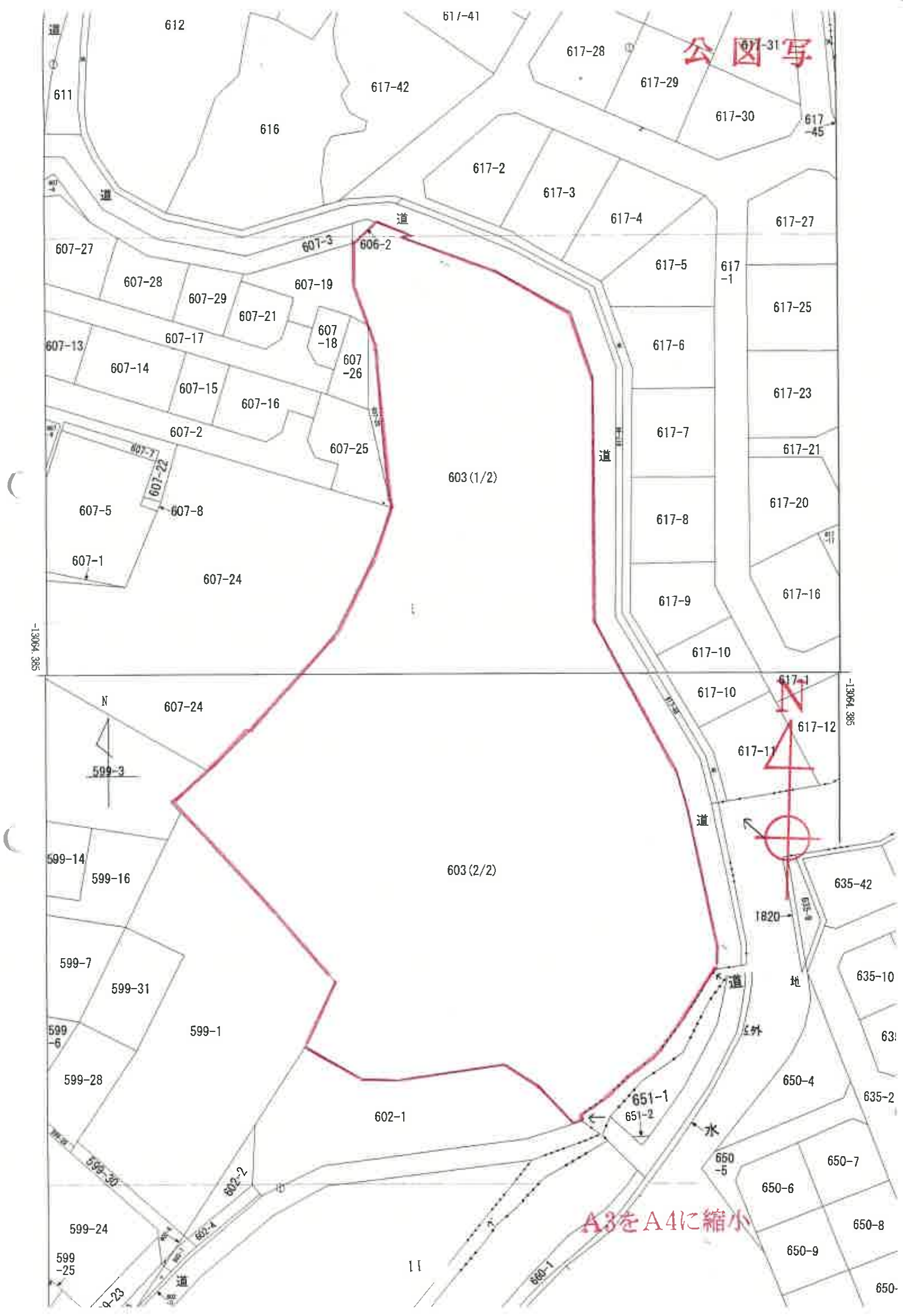
所 在	柏市布施字荒屋敷1265番
価 格	35,700円/㎡
位 置	JR常磐線 我孫子駅 の北西方約 3.3km
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	862㎡
供給処理施設	水道, ガス
接 面 街 路	北東 5.5m市道
用途指定等	市街化調整区域(60/200)
地域の概要	農家住宅が多い, 周囲を畑に囲まれた住宅地域

第7 附属資料の表示

1. 目的物件の位置図
2. 公図写し
3. 地積測量図写し

以 上





253345

登記年月日：昭和40年12月17日

これは図面に記録されている。千島地方近路史料、千島
令和7年4月30日

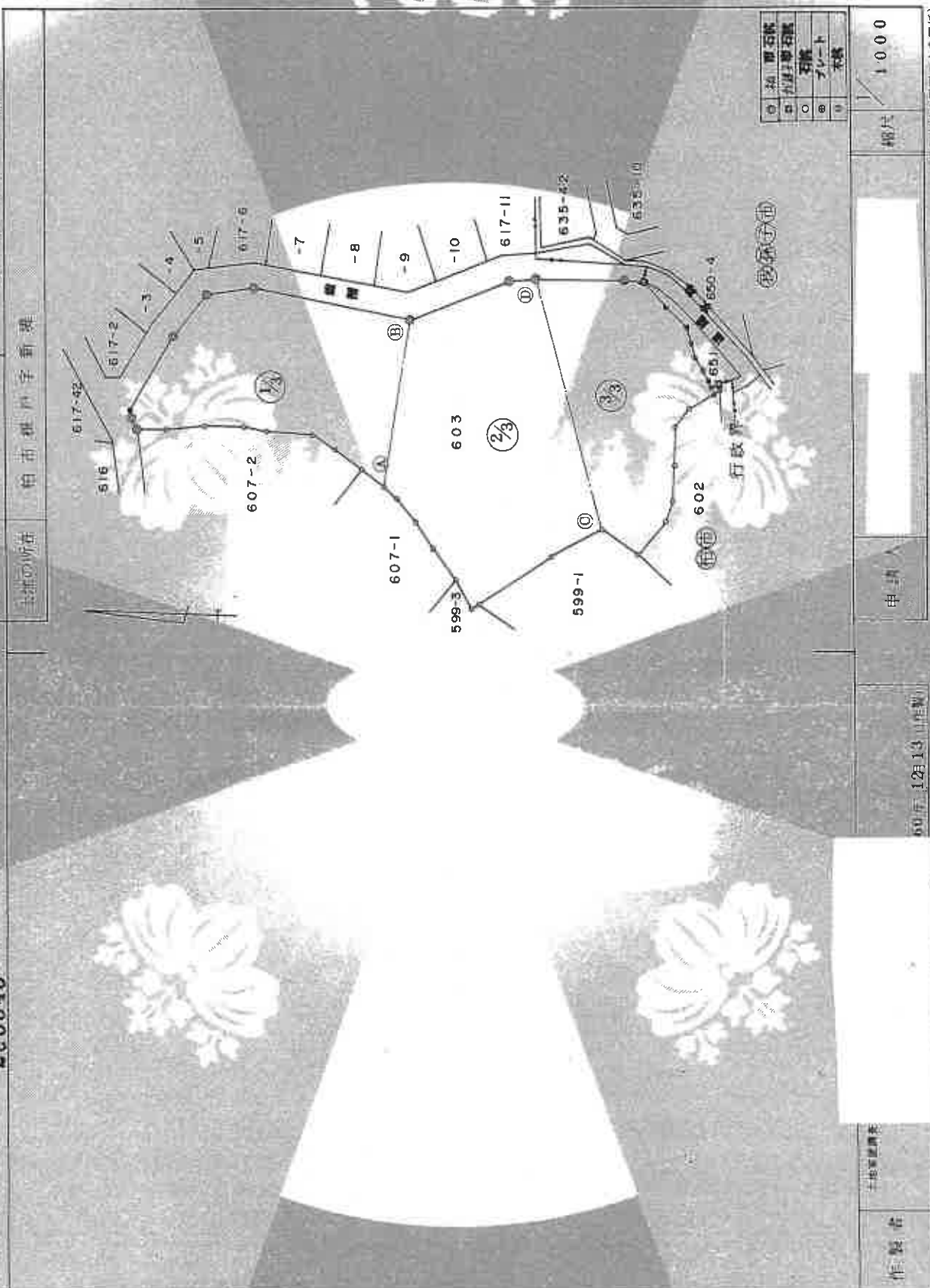
千葉地方近畿地方、同

12

請求番号: 8-2

3873

A3をA4に縮小



圖上他來問問這十金用紙

登記年月日：昭和60年12月17日

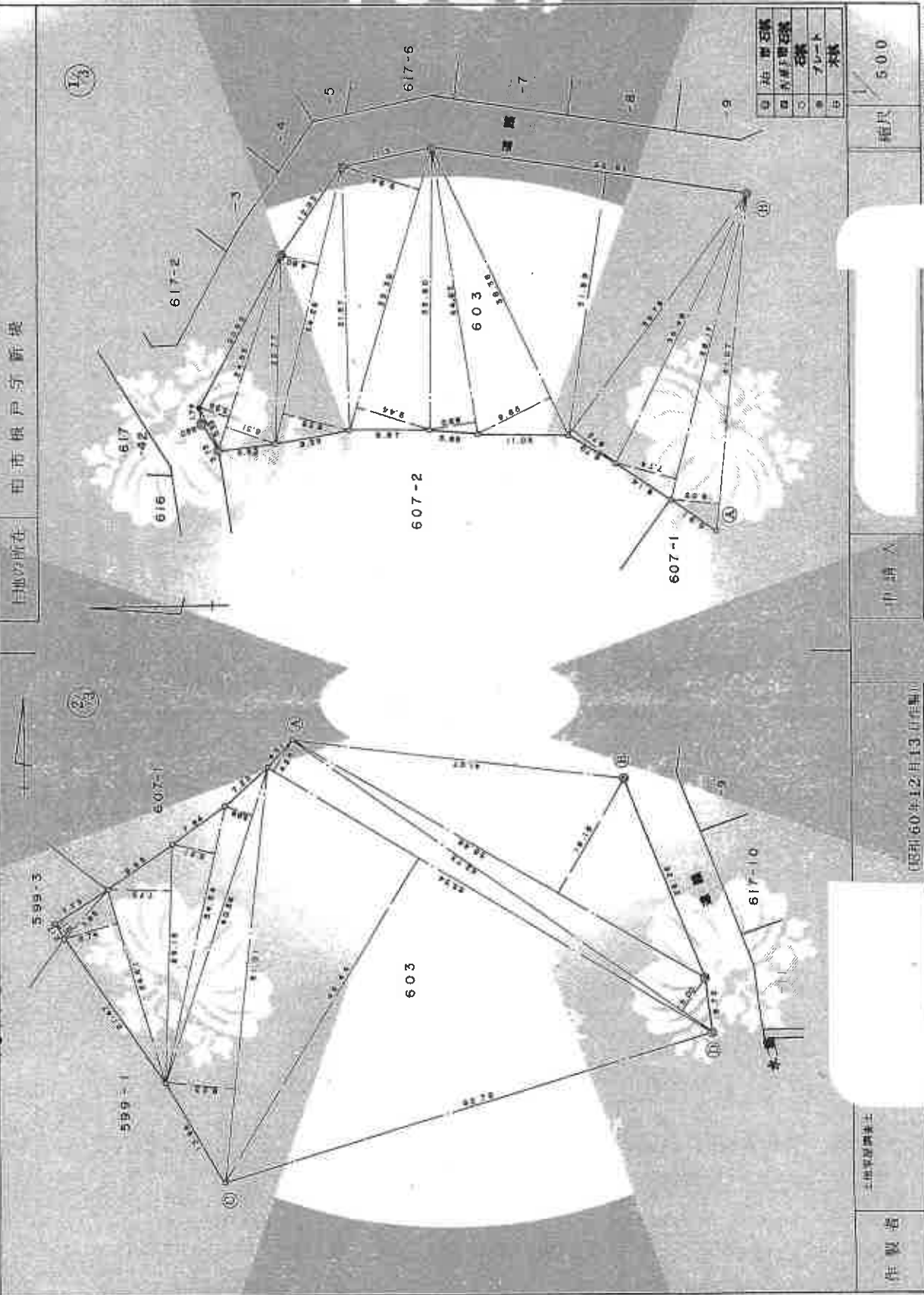
令和7年4月30日

千葉県地方自治体関係

これは図面に記載されている内容を証明する書類です。

A3をA4に縮小

253346



地籍

所在地 千葉県市川市新堀

申請人

昭和60年12月13日作製

土地改良事業士

作製者

253347

603

地積測量図

2/2

60.12.17

所在地：市川市大字新堤

作成者：市川市建設局

12月13日(作製)

申請人

縮尺 500

千葉県市川市建設局(市川市)

603

707

5.33

0.59

3.1447

24.55

5.56

87.3980

154.9105

164.4480

292.9130

34.26

8.55

351.4784

333.7984

197.7778

378.4268

35.36

9.44

1258.8065

247.1616

295.4358

247.6521

34.82

5.68

944.7136

313.6500

268.5616

2941.5096

38.38

31.99

419.8123

148.5228

179.9534

225.3295

39.35

7.74

165.8714

16.7745

443.8875

649.0875

39.17

6.03

311.9344

314.5446

286.6272

505.1835

41.07

46.44

125.8017

122.8356

125.9338

145.5514

58.46

5.00

24.6488

28.3768

19.4728

11.0430

62.73

4.24

11.0430

11.0430

3.2500

2.0800

13016.0497

63.34

4.24

4508.02435

0.80

0.80

0.80

0.80

63.34

4.24

4508.02435

0.80

0.80

0.80

0.80

63.34

4.24

4508.02435

0.80

0.80

0.80

0.80

63.34

4.24

4508.02435

0.80

0.80

0.80

0.80

63.34

4.24

4508.02435

0.80

0.80

0.80

0.80

63.34

4.24

4508.02435

0.80

0.80

0.80

0.80

63.34

4.24

4508.02435

0.80

0.80

0.80

0.80

63.34

4.24

4508.02435

0.80

0.80

0.80

0.80

63.34

4.24

4508.02435

0.80

0.80

0.80

0.80

63.34

4.24

4508.02435

0.80

0.80

0.80

0.80

63.34

4.24

4508.02435

0.80

0.80

0.80

0.80

63.34

4.24

4508.02435

0.80

0.80

0.80

0.80

63.34

4.24

4508.02435

0.80

0.80

0.80

0.80

63.34

4.24

4508.02435

0.80

0.80

0.80

0.80

63.34

4.24

4508.02435

0.80

0.80

0.80

0.80

63.34

4.24

4508.02435

0.80

0.80

0.80

0.80

63.34

4.24

4508.02435

0.80

0.80

0.80

0.80

63.34

4.24

4508.02435

0.80

0.80

0.80

0.80

63.34

4.24

4508.02435

0.80

0.80

0.80

0.80

63.34

4.24

4508.02435

0.80

0.80

0.80

0.80

63.34

4.24

4508.02435

0.80

0.80

0.80

0.80

63.34

4.24

4508.02435

0.80

0.80

0.80

0.80

63.34

4.24

4508.02435

0.80

0.80

0.80

0.80

63.34

4.24

4508.02435

0.80

0.80

0.80

0.80

63.34

4.24

4508.02435

0.80

0.80

0.80

0.80

63.34

4.24

4508.02435

0.80

0.80

0.80

0.80

63.34

4.24

4508.02435

0.80

0.80

0.80

0.80

63.34

4.24

4508.02435

0.80

0.80

0.80

0.80

63.34

4.24

4508.02435

0.80

0.80

0.80

0.80

63.34

4.24

4508.02435

0.80

0.80

0.80

0.80

63.34

4.24