

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月28日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 八 木 一 行

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11月19日 午前 9時00分から 令和 7年11月27日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 4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12月18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12月 5日 午前 9時00分から 令和 7年12月 9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28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	4,020,000 3,216,000		804,000	93,954	0

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 我孫子市久寺家字日寺 |
| | 地 番 | 1 7 4 番 3 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 8 5 6 平方メートル |



※
のり
※

物 件 明 細 書

令和 7年10月 2日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 八 木 一 行

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】

本件所有者が占有している。

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

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 我孫子市久寺家字日寺 |
| | 地 番 | 1 7 4 番 3 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 8 5 6 平方メートル |



令和7年(ケ)第15号
令和7年3月5日受理
令和7年4月11日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部

執行官 橋本文平

(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	我孫子市久寺家字日寺
	地	番	1 7 4 番 3
	地	目	雑種地
	地	積	8 5 6 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 1） ☐ 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	北東端付近及び北西端付近に電柱が立っている。 臨場時の状況（駐車区画の跡があった。車両が1台も駐車していなかった。殆どの駐車区画に草が生えていた。）及び所有者代表者の陳述から、対象地は、過去に駐車場として使われていたものの、現在は、空き地（更地）であると認めた。			
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 平成 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者会社代表者	本土地は、過去に駐車場として使っていましたが、今は、誰にも貸しておらず、何にも使っていません。 (令和7年3月25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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年3月19日(水) 8:29-8:40	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和7年3月24日(月)	執行官室	所有者に協力依頼書郵送
令和7年3月25日(火)	執行官室	所有者電話聴取

(特記事項)

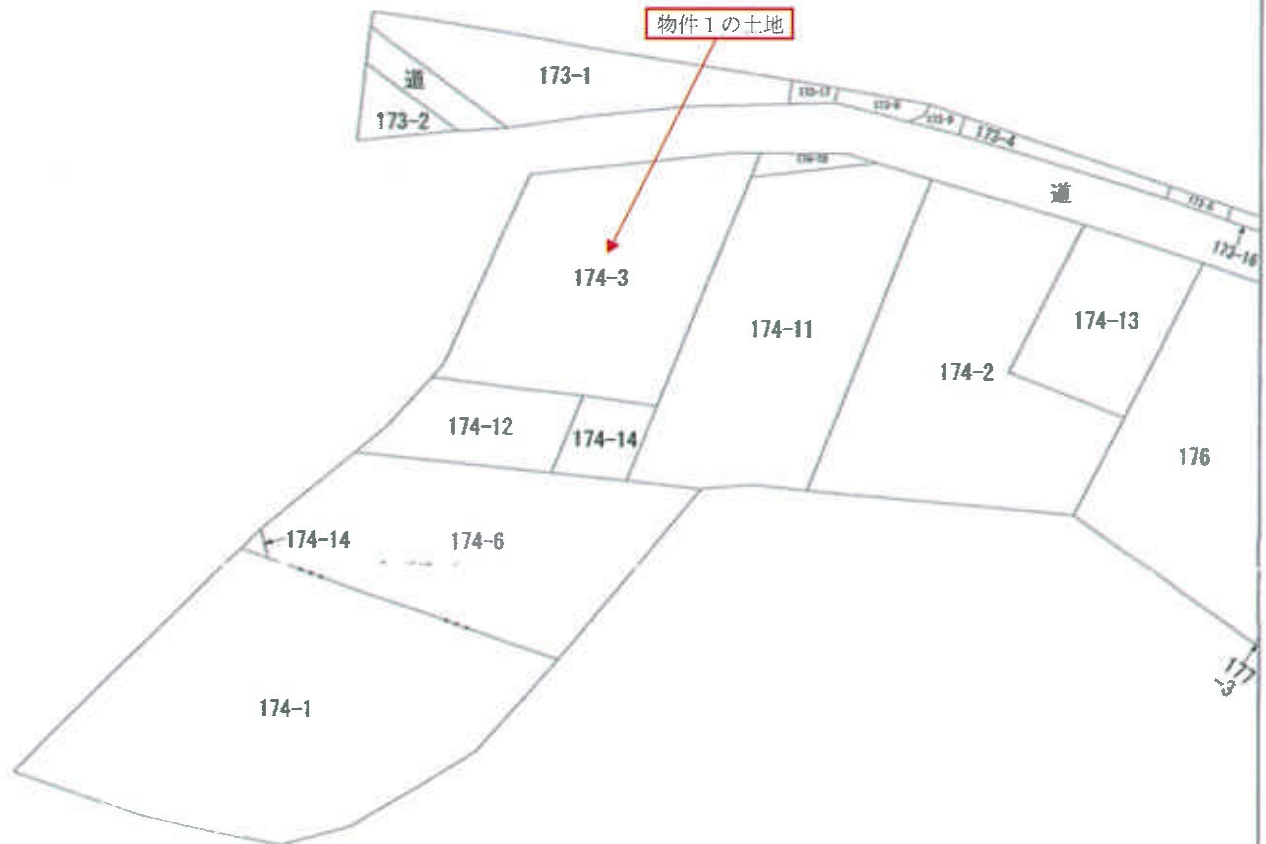
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

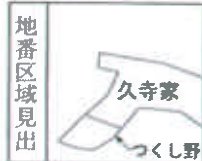
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日
当支部書記官室から本競売事件が取下げになった旨の連絡を受けた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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	所在地 我孫子市久寺家字日寺					地番	174番3			
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)	昭和57年8月7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。

令和7年1月17日
千葉地方法務局柏支局
登記官

請求番号：35-1
(1/1)

(5 枚目)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年1月17日 千葉地方支庁地籍課

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(6 枚目)

地積測量図

地番	174-3,-14
土地の所在	我孫子市久寺家字日寺

三斜求積表

地番 ① 174-3			
NO.	底辺	高さ	積面積
①	26.513	9.596	254.418748
②	30.938	18.547	573.807086
③	30.938	11.716	362.465608
④	29.741	7.852	233.526332
⑤	12.546	5.380	67.492100
⑥	22.066	6.025	133.068150
⑦	20.847	4.262	88.849914
		積面積	1713.631938
		面積	856.8159690
		地積	856.81 m ²

地番 ② 174-14		高さ		積面積
①	底辺 12.137	6.378	77.421923	
②	12.137	6.152	74.668924	
		積面積	152.088747	
		面積	76.0443735	
		地積	76.04	㎡

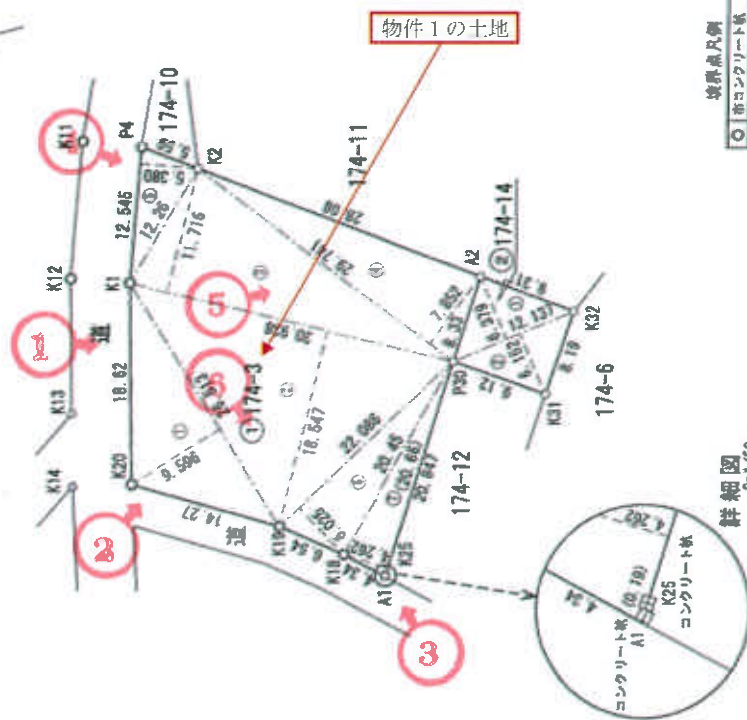
合計 932.8603425

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
K1	97.649	81.547		
K2	88.901	100.132		
K10	84.706	62.145		
K19	80.826	68.214		
K20	102.109	73.469		
K25	81.448	59.323		
K31	62.945	71.631		
K32	58.424	78.463		
P4	93.461	103.371		
P30	70.447	76.808		
A1	81.548	59.162		
A2	66.011	83.158		

測点名	X	座標	Y	座標
K11	98.639	105.241		
K12	102.873	93.304		
K13	105.867	81.098		
K14	107.420	74.673		

恒久的地物の座標表 (任意座標)



境界点凡例
○ 市コンクリート敷
△ 市プレート
○ コンクリート敷

測量年月日 平成30年9月5日

作成者

(平成 30年 9月 10日作成)

申請人

縮尺

500

(千葉県土地家屋調査士会館蔵)

本土地（出入口）①



本土地（北西端付近から）②



本土地（南西端付近から）③



本土地（北東端付近から）④



駐車区画の跡 ⑤



駐車区画の跡 ⑥



BIT

令和7年（ケ）第15号
令和7年 3月31日 現地調査
令和7年 4月10日 評価
第1258566（ケ-1382）発行番号
令和7年 4月14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

張 間 雄 次

第1 評価額

評 価 額	
物件1（土地）	金4,020,000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
1	物件目録記載のとおり。		同 左
番 号	特 記 事 項		

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	我孫子市久寺家字日寺
	地	番	174番3
	地	目	雑種地
	地	積	856平方メートル



4 目的物件の位置・環境等

○ 土地の概況及び利用状況等(物件1)

位 置 ・ 交 通	J R常磐線「我孫子駅」の北方，道路距離約2. 0 km バス停「布施新町三丁目」の南方，道路距離約3 4 0 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農地や駐車場に農家住宅が散在し，空地も見られる地域	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域，市街化調整区域 無指定 指定6 0 % 指定2 0 0 % なし 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(ほぼ台形)，地勢(ほぼ平坦)，接道方位(北・西)，間口(約 (北側)31m)，奥行(約30m)，地積(8 5 6 m ² (登記))	
接面道路の状況	北側市道(0 0 - 1 0 5)，幅員(約5. 5m)，連続性(普通)，舗装(有)， 歩道(無)，側溝(有)，高低差(ほぼ等高) 西側市道(0 5 - 0 8 8)，幅員(約3. 6m)，連続性(普通)，舗装(有)， 歩道(無)，側溝(有)，高低差(ほぼ等高)	
	建築基準法上の種類	北側：第4 2 条第1 項第1 号 西側：第4 2 条第2 項
	セ ッ ト バ ッ ク	不要(宅地利用であれば約5 m ² 要する)
	建 築 の 可 否	不可(特記事項参照)
土地の利用状況 等	物件1 土地は，一部に雑草が生え，砂利が敷かれている部分もあっ て，従前，駐車場として使用されていたものと思われる。現在は未 利用の空地である。	
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」とした。)	上 水 道 なし ガス配管 なし 下 水 道 なし	
土 壌 汚 染 等	対象地は，従前，農地であったと思われるが，その後の利用状況は 明確ではないので，土壤汚染の存在する可能性は判定しがたい。	

	前記と同様に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判定しがたい。 既知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていないので埋蔵文化財の存在する可能性は、低いものと推定される。
特 記 事 項	市担当者によると宅地利用の関する許認可などの履歴は無い。市街化調整区域であり、原則的に建築はできないが、行政庁の許認可が得られれば宅地利用ができる場合もあるとのことである。 上水道の本管は、接面道路下に敷設されている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

○ 物件1（土地）

目的土地の更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	更地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ÷エ
1	5,750	1.02	856	5,020,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（佐倉13-1）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $2,300\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/40 = 5,750\text{円}/\text{㎡}$

◇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：ほぼ標準

◇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＋2

ウ 地 積：登記数量による。

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，下記のとおり評価額を求めた。

○ 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1〇エ) 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) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	5,020,000	-----	1.0	1.00	0.8	4,020,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：なし。

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 参考価格資料

公示価格（佐倉13-1）

所 在 千葉県佐倉市宮本字五良山442番1外

価 格 2,300円/㎡

位 置 総武本線「佐倉駅」の南東方道路距離約5.4kmに位置する。

価 格 時 点 令和7年1月1日

地 積 2660㎡

供給処理施設 なし

接 面 街 路 東側幅員3.6m市道

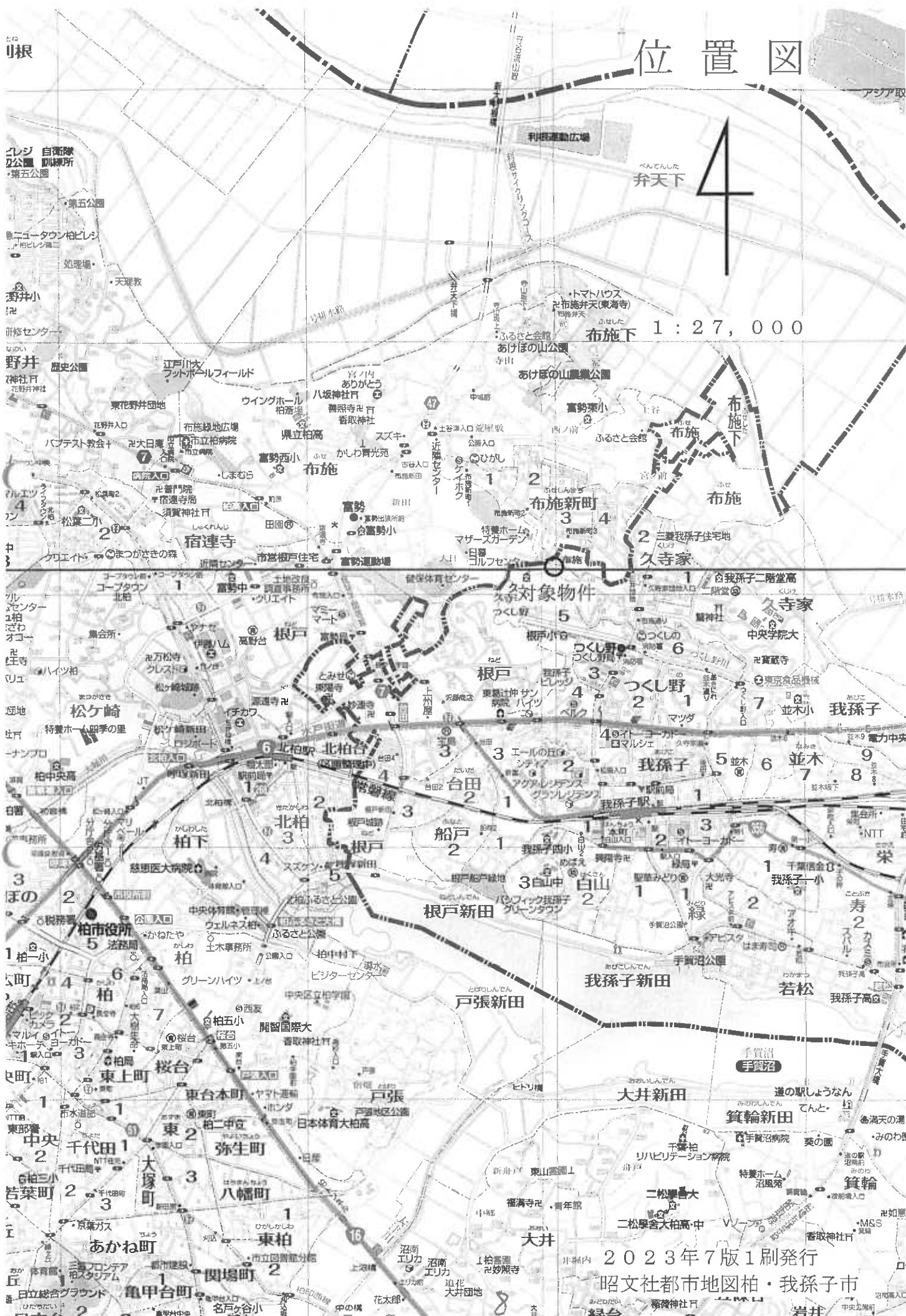
用途指定等 市街化調整区域

地域の概要 佐倉第三工業団地に近い畑も見られる平坦林地域

第7 附属資料の表示

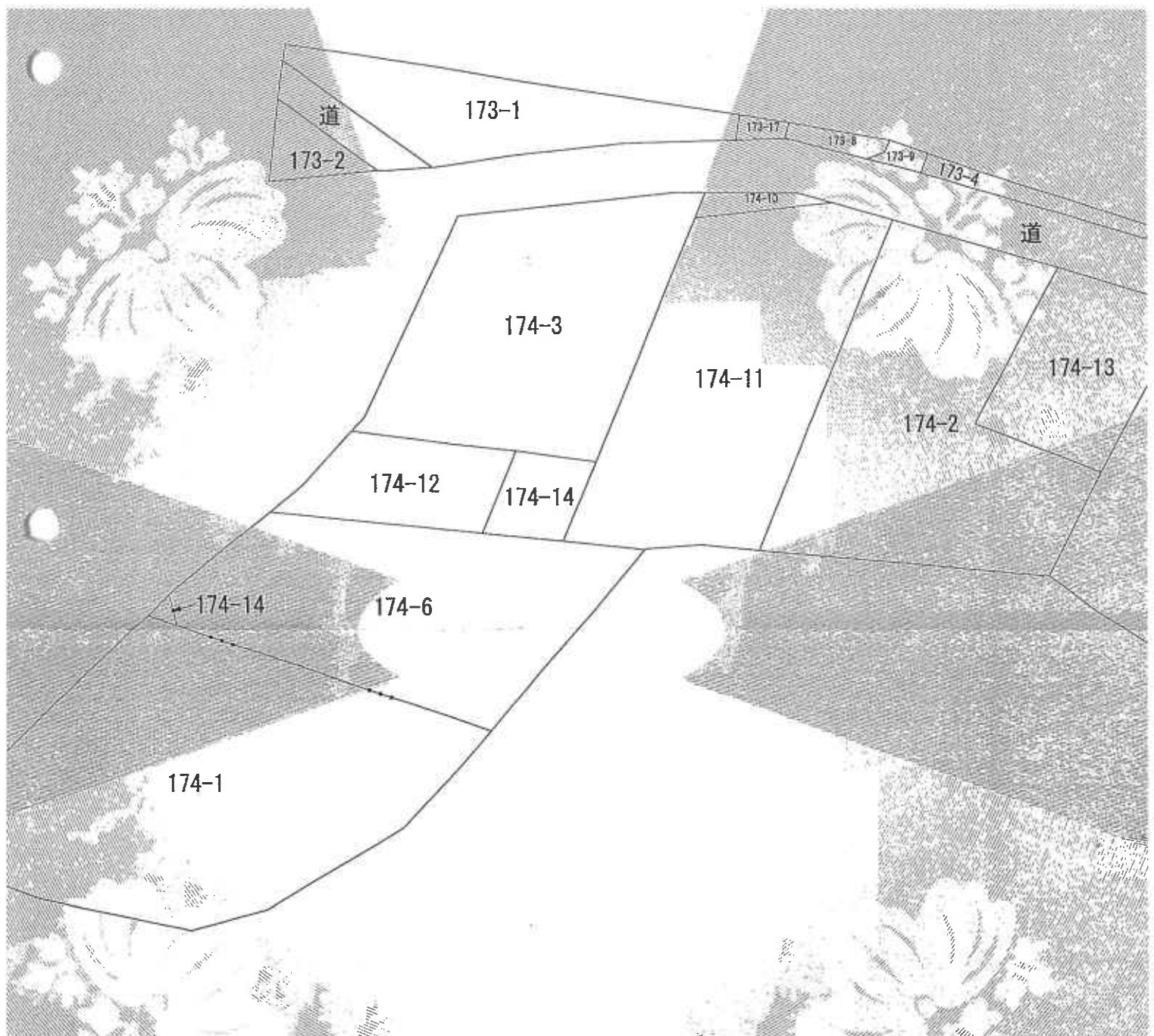
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写

以 上



公 図 写

1/600



地積測量図

番 174-3-14
土地の所在 我孫子市久寺家字日寺

三 結 果 表

地番① 174-3				
NO	底辺	高さ	積面積	地積
①	26.513	9.596	254.418748	
②	30.938	18.547	573.507086	
③	30.938	11.716	362.499808	
④	29.741	7.852	233.576332	
⑤	12.545	5.380	67.492100	
⑥	22.086	6.025	133.068150	
⑦	20.047	4.262	85.49914	
積面積			1713.631938	
地積			856.8159690	m ²

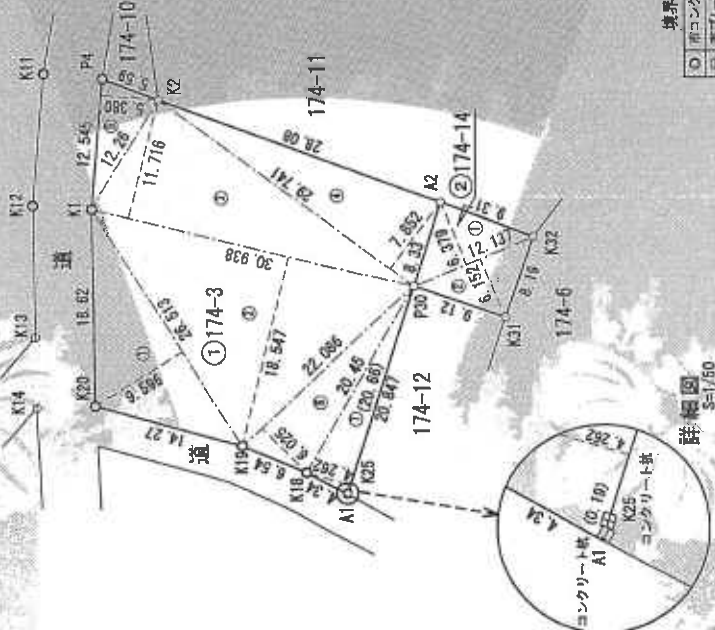
地番② 174-14				
NO	底辺	高さ	積面積	地積
①	12.137	6.379	77.421923	
②	12.137	6.152	74.666824	
積面積			152.088747	
地積			76.043735	m ²

合計 932.8603425 m²

座標一覽表

測点名	X	座標	Y	座標
K1	97.649		91.547	
K2	88.001		100.132	
K18	84.708		62.145	
K19	89.826		66.214	
K20	102.109		73.468	
K25	81.448		59.323	
K31	62.945		71.631	
K32	58.424		78.403	
P4	93.461		103.371	
P20	70.447		76.808	
A1	81.548		59.182	
A2	66.011		83.859	

国久野地籍の座標値 (任意座標)				
測点名	X	座標	Y	座標
K11	98.639		105.241	
K12	102.873		93.304	
K13	105.867		81.098	
K14	107.420		74.573	



境界点凡例	
○	前コンクリート杭
□	新コンクリート杭
△	コンクリート杭

詳細図
S=1/50

測量年月日 平成30年9月5日

作成者

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印)

A3をA4に縮小した。