

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 23 日

千葉地方裁判所民事第 4 部

裁判所書記官 三 戸 武 志

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 8 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 22 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 5 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 10 月 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 27 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 7 月 23 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）
1☆	90,000 72,000		18,000	2,948	0



物 件 目 録

☆1 所 在 成田市北羽鳥字南部
地 番 3772番
地 目 田
地 積 1950平方メートル



売却基準価額の変更についての補足説明書

本事件について、期間入札及び特別売却の方法により売却を実施したが、適法な買受けの申出がなく、不動産の現況、利用状況、手続の経過その他諸般の事情を考慮して、前回の売却基準価額（原則として「評価書」記載の評価額）によりさらに売却を実施させても売却の見込みがないと認められるので、民事執行法60条2項（188条）、民事執行規則30条の3（173条1項）に基づき、約40パーセントの減価をして「期間入札の公告」記載のとおり売却基準価額を変更した。

千葉地方裁判所民事第4部売却係

物 件 明 細 書

令和 6年11月 6日

千葉地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 竹 内 信 俊

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

【物件番号1】

隣地（地番3771番等）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 成田市北羽鳥字南部
地 番 3772番
地 目 田
地 積 1950平方メートル



令和6年(ケ)第284号
令和6年9月9日受理
令和6年10月16日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所

執行官 中 村 貢

(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 成田市北羽鳥字南部
地 番 3772 番
地 目 田
地 積 1950 平方メートル

(土地用)

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	☒ 田（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 ☒ 上記の者が本土地を田（休耕或いは耕作放棄）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	成田市農業委員会に対し、農地等の現況について照会した結果、「現況地目」は「農地」、「買受適格証明書」は「必要」との回答を受けた。
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 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
■成田北部土地改良区事務所係員	(令和6年10月8日電話にて聴取) 執行官に送付した「賦課金」等の回答について訂正します。令和6年度の賦課金は21,060円です。本日現在、滞納はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

第1 本物件の状況は別紙公図、地積測量図兼所在図及び別添写真のとおりである。

第2 物件1について

1 本土地は南側及び北西側が「千葉県根木名川土地改良区」所有の用悪水路（登記地目）を介して舗装された公衆用道路に面するほか、北側は「千葉県根木名川土地改良区」所有の用悪水路（登記地目）に面する台形状の平坦な角地である。本土地に面する上記用悪水路は水路形態になく、雑草が繁茂する雑種地の状態となっており、南側、北西側及び北側は当該用悪水路と一体となった状況で、本土地の範囲を示す設置物等は存在せず、隣地との境界は不明である。東側部分についても隣地と一体となった状況で、本土地の範囲を示す設置物等は存在せず、隣地との境界は不明である。別紙地積測量図兼所在図をもとにした簡易計測により概ね本土地の範囲を推認する程度である。

なお、所有者から本土地の範囲について指示説明を受けるべく訪問するも不在であり、連絡書を投函するも連絡はなかった。

2 次の本土地にける状況及び所有者提出の占有関係照会に対する回答書から本土地は所有者が休耕或いは耕作放棄の田として占有するものと認められる。

(1) 本土地には雑草が繁茂し、長期間耕作がなされていない状態と思われた。

(2) 本土地には第3者の占有を示す徴表はが窺えなかった。

(3) 本土地の南東側角部分に田植機等、農機具が出入りするためのコンクリート製のスロープが設置されている。

(4) 本土地の南側部分に水田用と思われる放水バルブが設置されている。

3 成田北部土地改良区提出の回答書及び「関係人の陳述等」記載の関係人の陳述から本土地は下記事業の対象地内に存在し、本土地における令和6年度の賦課金は年額21,060円であり、令和6年10月8日現在、滞納はないことが認められる。

(1) 事業名称 県営かんがい排水事業

(2) 事業主体 千葉県

(3) 事業期間 平成14年度～22年度

(4) 事業面積 380ヘクタール

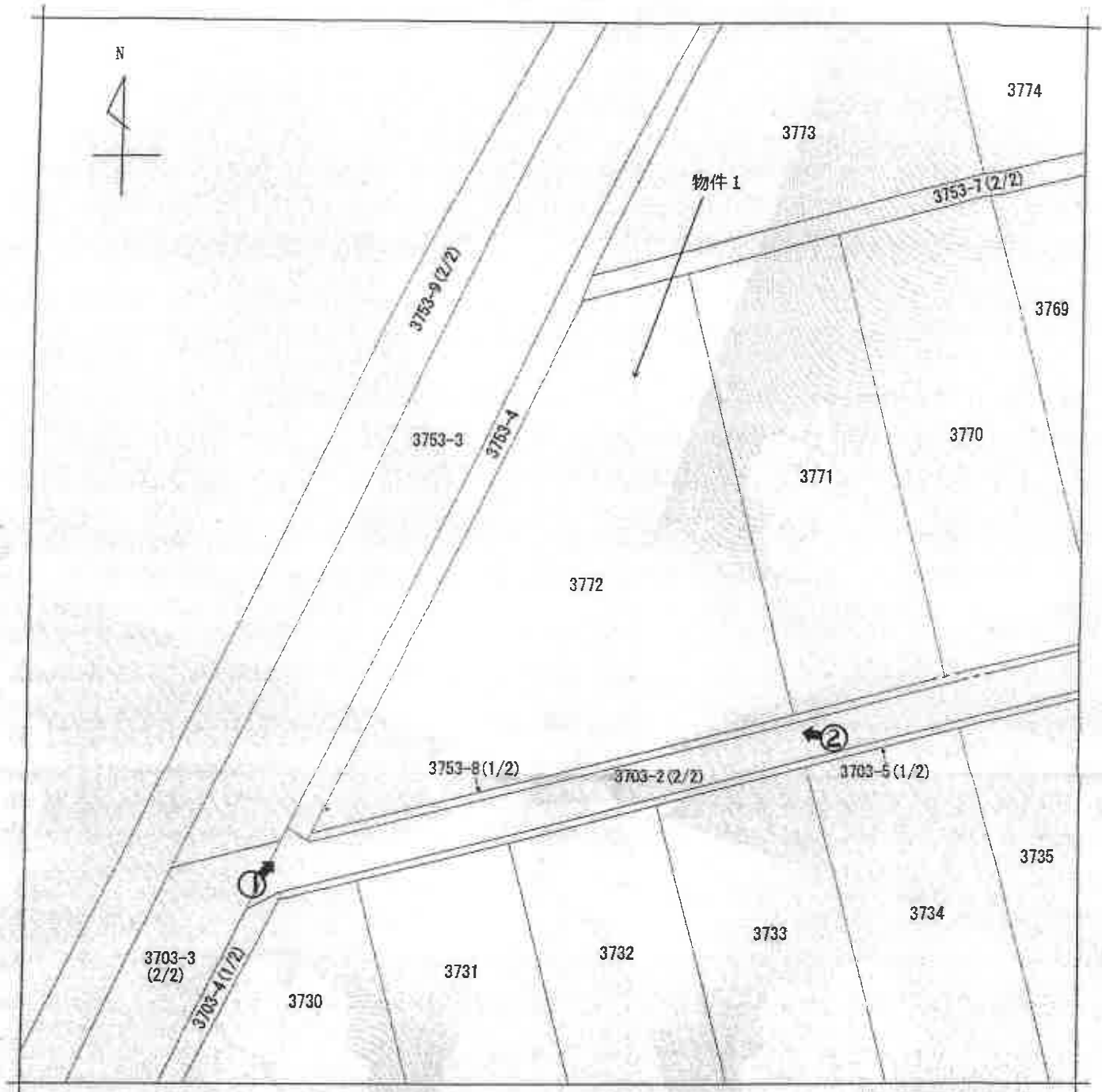
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年9月10日（火）	執行官室	千葉地方法務局成田出張所に対し、地積測量図、隣地の不動産登記記録全部事項証明書送付嘱託 成田市役所資産税課に対し、航空写真重ね地番図等送付嘱託 成田市農業委員会に対し、農地等の現況について照会書送付
6年9月11日（水） 17：18－17：40	物件所在地	物件確認
6年9月24日（火）	執行官室	千葉地方法務局成田出張所から上記嘱託に係る文書到着 成田市役所資産税課から上記嘱託に係る文書到着
6年9月25日（水）	執行官室	成田北部土地改良区に対し、賦課金等について照会書送付
6年9月26日（木） 16：35－17：38	物件所在地	物件調査、写真撮影
6年10月2日（水） 17：18－17：20	所有者住所地 執行官室	全戸不在、連絡書投函 成田市農業委員会から上記照会に対する回答書到着 所有者に対し、占有関係照会書送付
6年10月7日（月）	執行官室	成田北部土地改良区から上記照会に対する回答書到着
6年10月8日（火） 9：44－9：53	当職携帯電話	成田北部土地改良区に架電、係員から賦課金について聴取
6年10月16日（水）	執行官室	所有者から上記照会に対する回答書到着

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

公 図 写



(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。

地番区域見出
北羽鳥

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す

請求部	所在	成田市北羽鳥字南部				地番	3772番			
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)	平成1年1月20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。

(A3判をA4判に縮小した)

(千葉地方裁判所成田出張所管轄)

令和6年6月19日

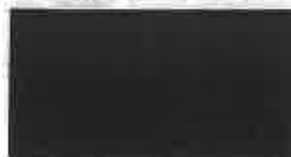
東京法務局品川出張所

地図整理番号：M81466

登記官

(6 枚目)

(1/1)



1



物件1

2



(黄色破線は概ね推認される範囲を示したに留まる)

副本

令和 6 年（ケ）第 284 号

令和 6 年 10 月 4 日 現地調査

令和 6 年 10 月 5 日 評価

第 K 2 4 0 3 9 0 3 号 発行番号

令和 6 年 10 月 16 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	
金	150,000 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	
番号	特 記 事 項		
1	・登記地目は田であるが、現在は休耕田もしくは耕作放棄地となっている。 ・成田市農業委員会による農地等に対する回答書によると、買付適格証明書が必要とのことである。		

物 件 目 録

1	所 在	成田市北羽鳥字南部
	地 番	3772番
	地 目	田
	地 積	1950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	JR成田線「久住」駅の北西方・約5.5km(道路距離) JR成田線「下総松崎」駅の北東方・約6km(道路距離) 最寄バス停「JA成田市豊住支所前」の北東方・約800m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	土地改良を了した区画整然とした田地地域である。水田を中心に、休耕田等も散見される。	
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	市街化調整区域
	用 途 地 域	無指定
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	なし
	農 振 法 上 の 規 制	農業振興地域 農用地区域
	そ の 他 の 規 制	建築基準法第22条指定区域
		成田市景観条例
		立地適正化計画（都市機能誘導区域外・居住誘導区域外）
	騒防法（公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律） 隣接区域	
画 地 条 件 （規模，形状等）	形 状 :(台地) 地 勢 :(平坦) 接道方位 :(南側，北西側) 間 口 :(南側約58m，北西側約71m) 奥 行 :(南北約52m) 地 積 :(1,950㎡) (登記とほぼ同じ) 接面道路との関係 :(角地) 隣地との高低差 :(東側隣接地とほぼ等高に接す。北側は用悪水路を介して水田と等高に接す。)	
自 然 的 条 件	地 勢	平坦
	日 照	普通
	水 量	普通。ただし、物件1の南側及び北西側の用悪水路は現在雑種地となっている。
	土 壌 の 肥 沃 度	普通
	耕 作 の 難 易	普通

接 面 道 路 の 状 況	南側（農道。土地改良区所有の公衆用道路） 路線名（市道認定無し） 幅員（約3m～約4m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（無） 高低差（道路と概ね約0.5m低く接する） 物件1との間に用悪水路（現況雑種地、幅約1m）が介在する	
	北西側（農道。土地改良区所有の公衆用道路） 路線名（市道認定無し） 幅員（約2m～約2.5m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（無） 高低差（道路と概ね約1m低く接する） 物件1との間に用悪水路（現況雑種地、幅約2.5m）が介在する	
	建築基準法上の種類	いずれも建築基準法上の道路ではない
土地の利用状況等	物件1	休耕田もしくは耕作放棄地
	隣地	・北 側： 用悪水路を介して水田 ・東 側： 休耕田もしくは耕作放棄地 ・南 側： 農道を介してはす田 ・北西側： 農道を介して十日川の支川
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	1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件1は昭和42年に土地改良による換地処分以降、農地として推移しており、土壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。 2. 物件1は、元々長沼という沼の縁に所在し、その後水田として推移している。地歴調査及び現地調査（地表の目視調査）の範囲では、地下埋設物の存在する可能性は低いと推定する。 3. 『ちば情報マップ』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の現況は雑草繁茂する未耕作地であり、物件1に接する東側隣接地及び用悪水路も雑種地となっているため、物件1の敷地の範囲、境界線については明瞭ではない。	

2. 物件1の南東端付近に、農道から水田に入るためのコンクリート造のスロープが設置されているが、現地概測等より当該スロープは物件1に含まれている可能性が高いと推定する。
3. 『成田市ハザードマップ』によれば、物件1は、利根川、派川根本名川、十日川、竜台川等の洪水浸水想定区域に指定されている。詳細は『成田市ハザードマップ』ご参照。
4. 成田市農業委員会の農地照会回答書によると、①農地の転用許可は無く、②地上権、永小作権等の使用収益を目的とする所有権以外の権利は無く（農業委員会の把握）、③買受人には買付適格証明書が必要になるとのこと。
5. 成田北部土地改良区の回答書によると、物件1には賦課金が課されているが、令和6年9月19日現在滞納はないとのことである。

第5 評価額算出の過程

1 土地の評価

当該地域の地価水準を考量し、対象近隣地域における標準画地の標準価格を査定し、次に対象地の個別的価格形成要因を分析した結果、対象地の価格を下記のとおり査定した。

物件 番号	標準価格 (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	評価額 (円) (1万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ×カ=キ
1	400	0.40	1,950.00	1.00	0.70	0.70	150,000
計							150,000

ア 標準価格：取引事例等を参考に収益性を考慮して査定した。

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：角地±0%，耕作田への改良費用－60% (格差率) 0.40

ウ 地 積：登記簿数量による。

エ 占有減価修正：不要と判断した。

オ 市場性修正：境界が不明瞭なこと、休耕田（もしくは耕作放棄地）の市場性及び買受人が限定されること等を考慮した。

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。

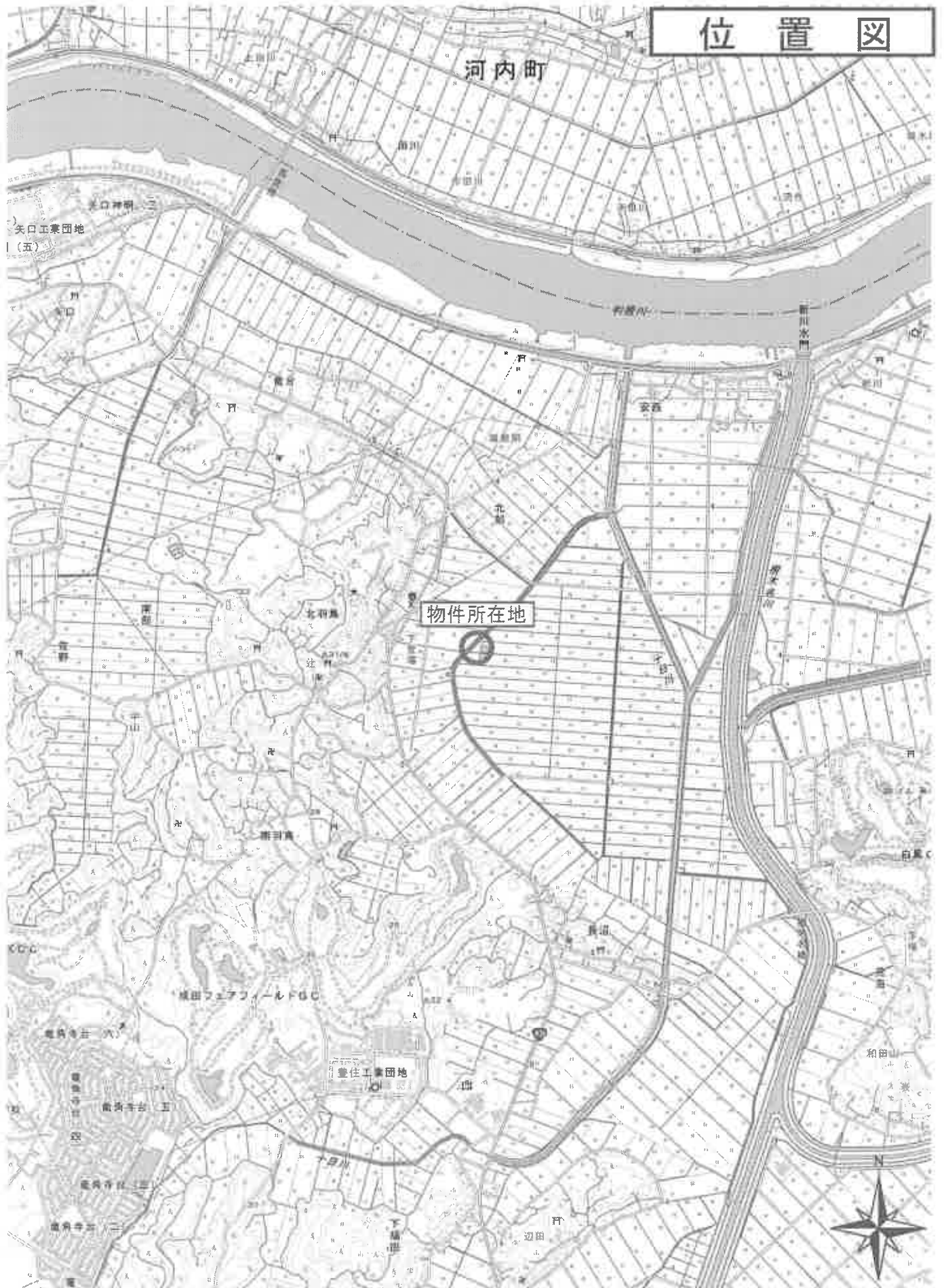
第 6 附属資料

1 位置図

2 公図写

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

公 図 写

本図面はA3判をA4判
縮小したものです

N



3753-7(2/2)

3769

3753-9(2/2)

3753-3

3753-4

3770

3771

物件 1
3772

3753-8(1/2)

3703-2(2/2)

3703-4(1/2)

3735

3703-3
(2/2)

3703-4(1/2)

3730

3731

3732

3733

3734

(注) 地籍に準ずる図面は、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、これに代わるとして準備され
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。

地
番
区
域
見
出

北羽島

請 求 部 分	所 在 成田市北羽島字南郷				地 番 3772番				
出 力 尺 寸	1/600	精 度 区 分		庫 番 書 号 又 は 記 号		分 類 地籍に準ずる図面	種 類	旧土地台帳附属地図	
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)	平成1年1月20日		備 記 事 項	

これは地籍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。

(千葉地方法律局成田出張所管轄)

令和6年6月19日

東京法律局品川出張所

地図整理番号：M81466

(1/1)