

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☆	640,000 512,000		128,000	2,205	0
備考					



物 件 目 録

☆1 所 在 柏市新利根
地 番 1 1 4 5 番
地 目 田
地 積 2 0 4 6 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 1月20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】

Dが占有している。農地法3条の許可を受けていない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

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

1 所 在 柏市新利根
地 番 1 1 4 5 番
地 目 田
地 積 2 0 4 6 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1（物件番号1）

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

- 1 所 在 柏市新利根
地 番 1145番
地 目 田
地 積 2046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	千葉県柏市新利根1145 付近			
土地	物件1			
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 田（物件1） ☐ 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。 ☒ 上記の者が田として耕作し、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	「その他の事項」のとおり			
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1土地 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■D	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ■田 (農地) ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■D (占有者) ■申立人代理人弁護士)の陳述／■提示文書(左記弁護士提出の回答書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成3年頃	
最初の	契約日	不明	
契約等	期間	平成3年頃 から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		■毎年 秋の収穫後、米180キログラムを所有者に納付し支払 ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

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 物件1について

- ① 現況は、田である。評価人と共に簡易計測し、物件を特定した。南東側隣地は水路である。
- ② 柏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、
 - ・ 現況地目は田（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。
- ③ 評価人の調査によれば、利根土地改良区の関係で次のとおり負担がある。
 - ・ 経常賦課金：年1万6692円
 - ・ 用水費等調整賦課金：年6136円
 - ・ 滞納金：なし（令和6年10月2日現在）
- ④ 占有状況
 - ・ 当職から申立人（代理人弁護士）宛書面で占有照会し、回答書が提出された。回答書から、借り主で現在の耕作者Dが存在する。当職がDから聴取した陳述及び回答書の全趣旨を総合判断し、次のとおりDの占有が認められる。
 - （経緯）ア）Dの父Eが、当時の所有者で貸し主C（故人）から本土を賃借した。口約束である。
 - イ）Eが耕作を開始した時期は、平成3年頃である。期限の定めは無い。
 - ウ）現在、Dが賃借人の地位を承継して耕作を続けている。
 - エ）土地の賃料として、毎年秋に収穫した米180キログラムを土地所有者に納め、所有者が受領している。

以上の状況を総合判断し、Dの占有権原は賃借権に基づく占有と認める。
- ⑤ 今後の本土の使用について、Dは買受人との協議を求めている。

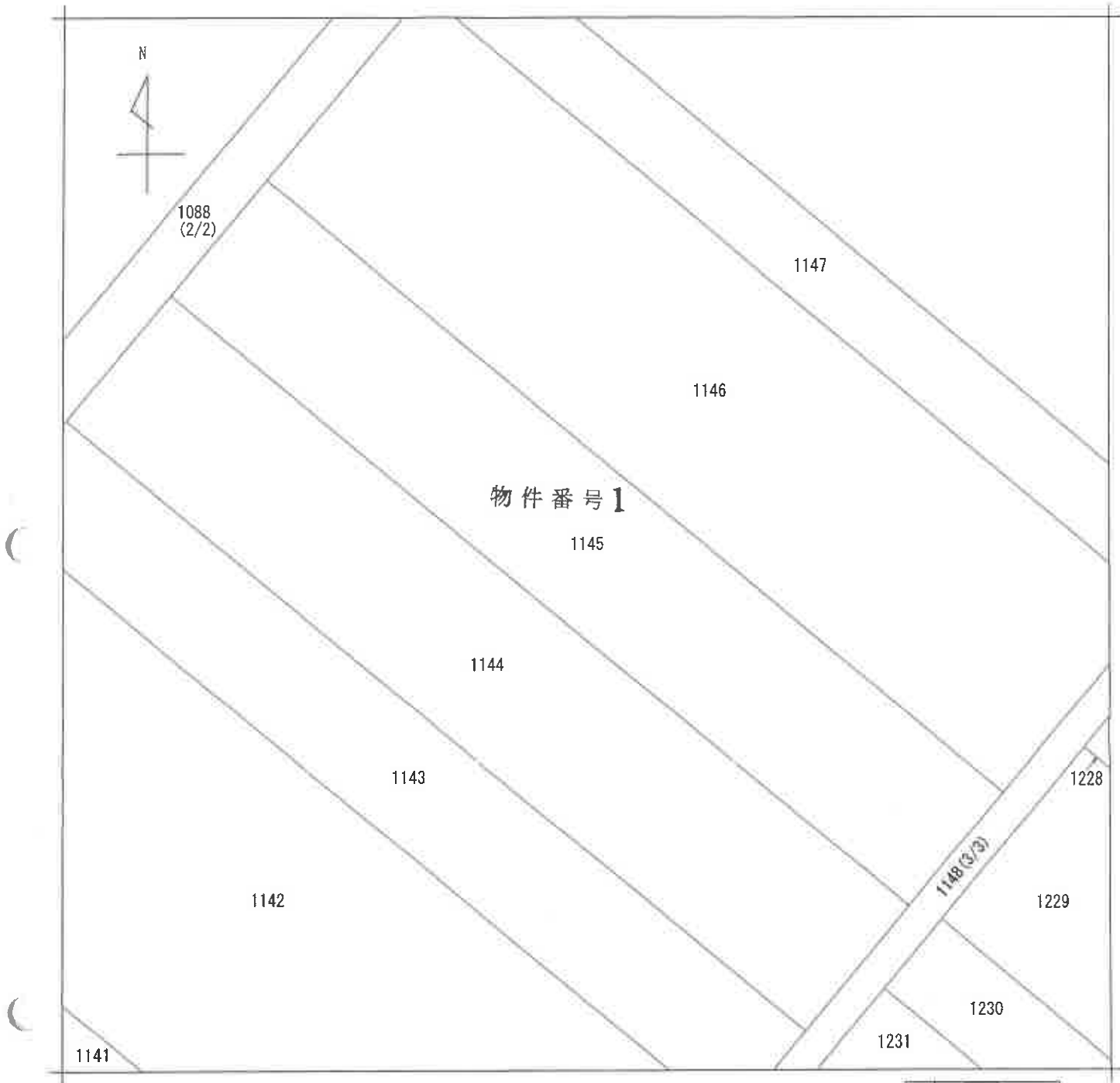
（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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。)
D (物件1土地の耕作者)	(11月19日調査時) ① 私の父Eが、Cから物件1土地の田を賃借し、耕作を始めました。口約束です。契約書はありません。私の資料によれば、平成3年頃から耕作を始めています。期限の定めはないです。 現在、私が父から引き継いで米を作っています。土地代として、毎年収穫した米180キログラムを物件所有者に納めています。 ② 私は個人事業者であり、仕事として米を生産するライスセンターを営んでいます。物件1土地が競売になった場合、当方の仕事に影響がありますので、今後の土地の使用等について買受人と協議したい。

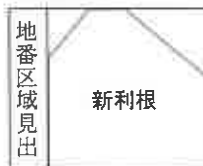
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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	柏市新利根				地番	1145番			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は番号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日				備付年月日(原図)	平成1年12月25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。

A 3判をA 4判に縮小

(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：M45794

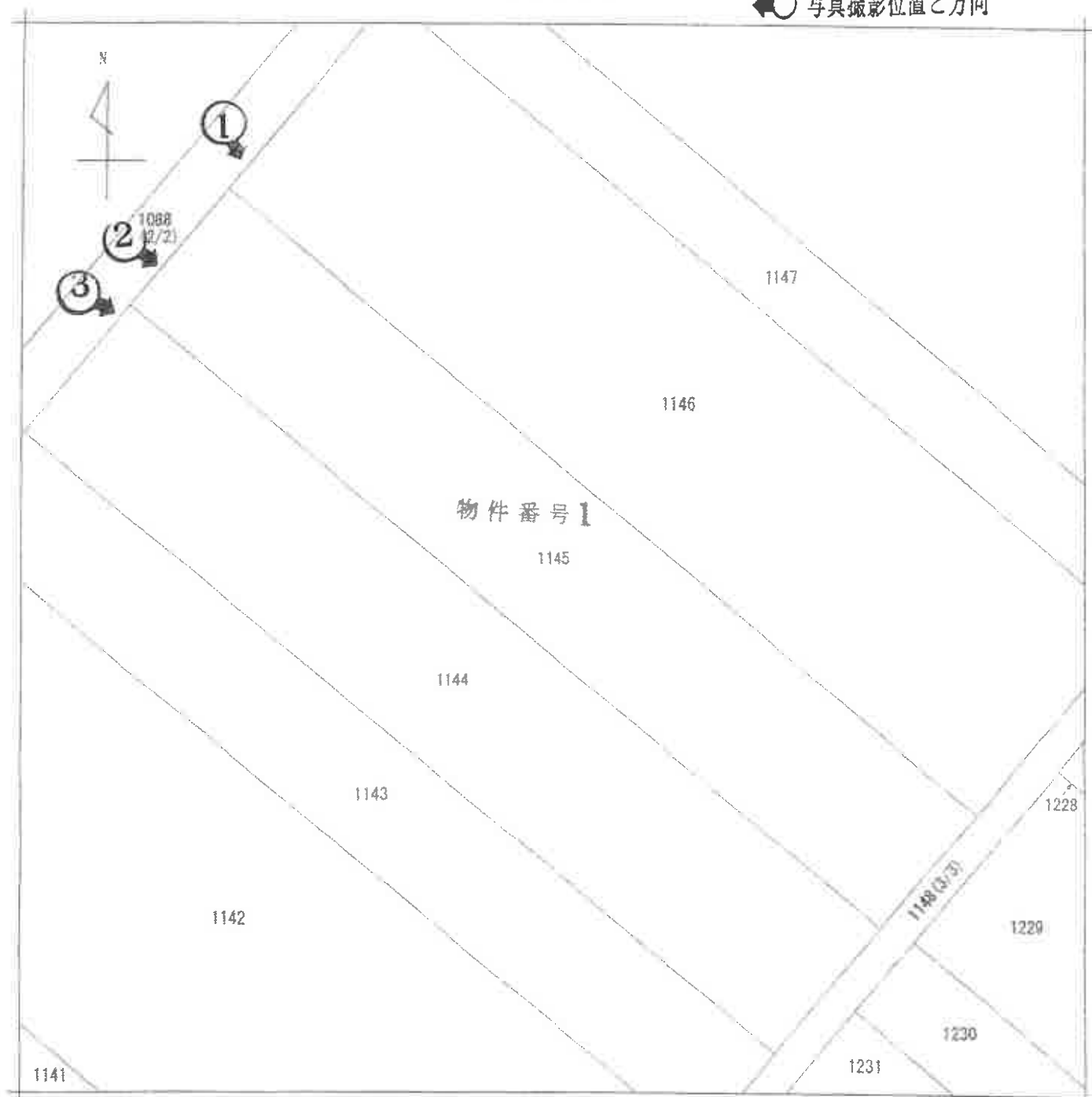
登記官

(7 枚 目)

(1/1)

土地位置関係図

◀○ 写真撮影位置と方向



1



2

物件1 (田)





(B I T用)

令和 6 年 (ケ) 第 8 2 号

令和 6 年 1 0 月 1 7 日 現地調査

令和 6 年 1 1 月 1 2 日 評 価

第 3 2 3 4 一 1 号 発行番号

令和 6 年 1 1 月 1 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

物件1（土地）	金640,000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
1	物件目録記載のとおり。		同左
番 号	特 記 事 項		
1	第三者が耕作している。		

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 柏市新利根
地 番 1 1 4 5 番
地 目 田
地 積 2 0 4 6 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1)

位 置 ・ 交 通	つくばエクスプレス線「柏たなか駅」の東方・道路距離約2.8km バス停留所「柏ビレジ第二」の北東方・道路距離約1.9km (別添「位置図」参照)	
地域特性農道状態 将来動向	利根川南方に広がる土地改良を経た水田帯である。	
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 農業振興地域かつ農用地区域 利根土地改良区 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(長方形),地勢(概ね平坦状),接道方位(北西),間口(約18m), 奥行(約113m),高低差(道路より低い),地積(2046㎡(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 普通 普通
接 面 道 路 の 状 況	北西側市道(10190号線),幅員(水路込で約6m),連続性(普),舗装 (有),歩道(無),側溝(無)	
	建築基準法上の種類	第42条1項1号
土地の利用状況等	第三者が田の用途で耕作し占有している。耕作にあたって,農地 法第3条による賃借権の設定並びに農業経営基盤強化促進法の規定 による農用地利用権の設定もされていない。 南東側隣地は水路である。	
土 壌 汚 染 等	登記地目は田である。1955年空中写真では田の様子である。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には指定されていない。
特 記 事 項	・ 柏市農業委員会 現況地目：田(農地) 賃借権等権利：なし 買受適格証明書：要 ・ 利根土地改良区 經常賦課金：年16,692円 用水費等調整賦課金：年6,136円 滞納金：なし(令和6年10月2日現在) ・ 賃貸借の概要 耕作者：個人 契約：口頭 契約締結日：不明 契約期間：不明 賃料：毎年、秋の収穫後、米180kg 敷金保証金：なし

第5 評価額算出の過程

1 物件1 (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
1	500	1.0	2046	0.9	1.0	0.7	—	640,000

ア 標準画地価格

本件は市街化調整区域内に所在する農地の評価であるが、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：標準的±0%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 占有減価修正：第三者が耕作している。－10%

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。

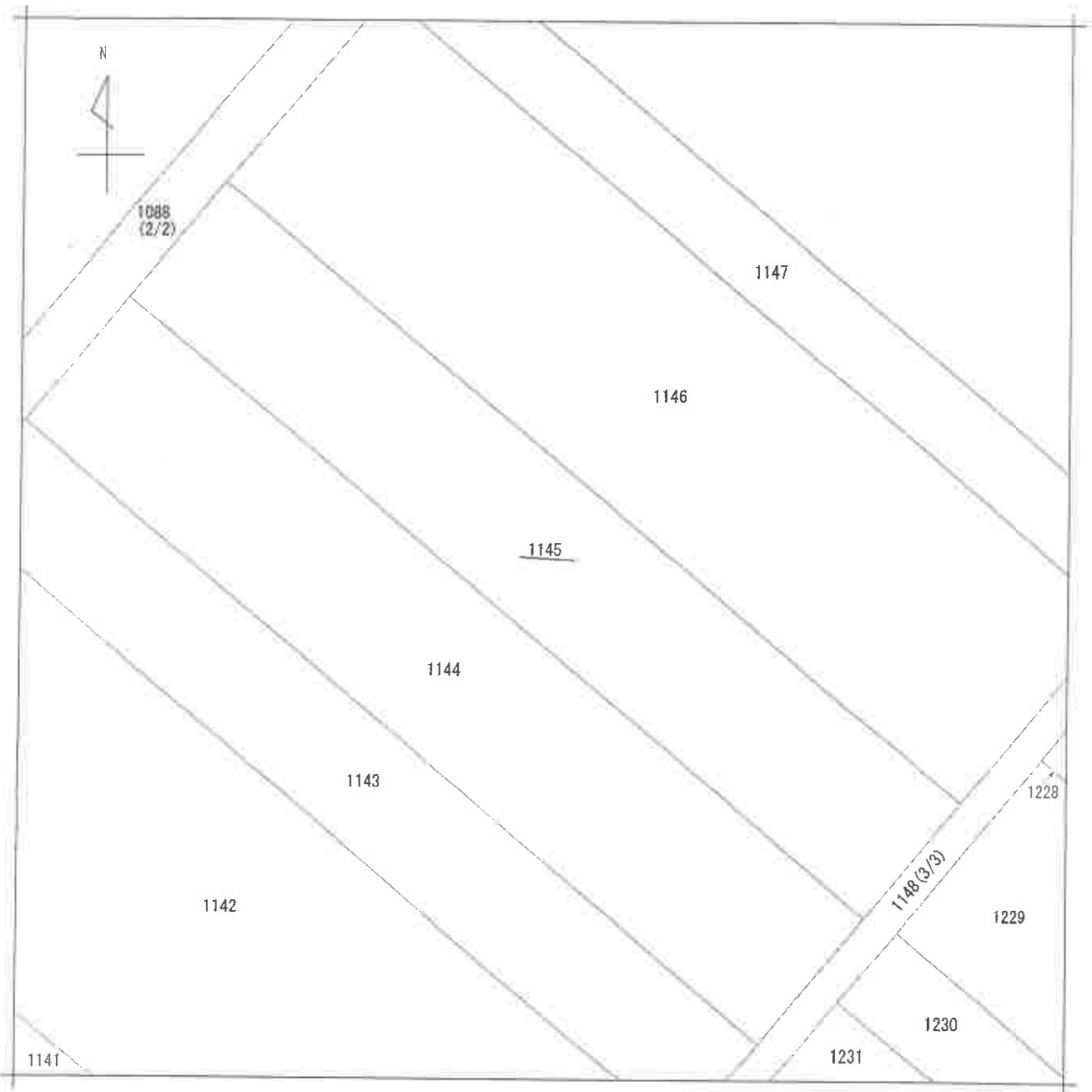
キ その他の控除減価：特にはない。

第6 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写

以上





(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	柏市新利根				地番	1145番			
出力縮尺	1/500	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	土地改良所在図
作成年月日				備付年月日(原図)	平成1年12月25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。

(千葉地方務局柏支局管轄)

令和6年3月6日

千葉地方務局船橋支局

登記官

地図整理番号：M45794

(1/1)

本図面はA3版の原本を縮小コピーした