

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 5 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 8 月 2 8 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 4 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 1 1 日 午前 9 時 3 0 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 9 月 2 5 日 午後 1 時 3 0 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 9 月 1 2 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 9 月 1 7 日 午後 4 時 3 0 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 3 3 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 8 月 5 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	7,170,000 5,736,000		1,434,000	40,395	8,656
					</

物 件 目 録

- 1 所 在 我孫子市布佐字葭立
地 番 3 3 8 5 番 3
地 目 宅地
地 積 3 5 9 . 9 2 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



第 7 号

物 件 明 細 書

令和 7年 6月12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】

駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。
使用者らが使用している以外の部分は本件所有者が更地の状態で占有している。

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 我孫子市布佐字葭立
地 番 3 3 8 5 番 3
地 目 宅地
地 積 3 5 9 . 9 2 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



令和7年(ケ)第7号
令和7年2月14日受理
令和7年3月26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 我孫子市布佐字葭立
地 番 3 3 8 5 番 3
地 目 宅地
地 積 3 5 9 . 9 2 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	☐ 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 ☒ その他の者ら ☐ 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 ☒ 「その他の者」ら（5名）が月極駐車場として使用している ☒ 「土地所有者」が上記5名が使用している以外の部分を更地の状態で占有している。 ☐ ☒ 「その他の者」らにつき、3枚目「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	1 北西側で県道に、北東側で市道に概ね等高に接する平坦な角地で、月極駐車場として利用されている。 2 北西側及び南西側に駐車位置が区画されているが、南東側10台分の区画のみを駐車場として使用しており、うち5台が契約中である（概要は3枚目「占有者及び占有権原」のとおり）。 3 北側に掲示板（議員のポスターが貼られている）及び、小型のスチール製の物入（清掃用具が納められている）があり、その周辺がゴミ置場となっている。
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)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有	更新	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原				貸主
1	☐ 全部 ☒ 一部(区画1) A	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	現金持参支払い
1	☐ 全部 ☒ 一部(区画3) B	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R3・4・1 自 R4・4・1 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 4,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	現金持参支払い
1	☐ 全部 ☒ 一部(区画5) C	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H21・3・ 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	現金持参支払い
1	☐ 全部 ☒ 一部(区画8) D	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R6・10・17 自 . . 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	振込支払い
1	☐ 全部 ☒ 一部(区画10) 株式会社ヤチヨ	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R2・6・1 自 R4・6・1 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	振込支払い(2ヶ月に1回)
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

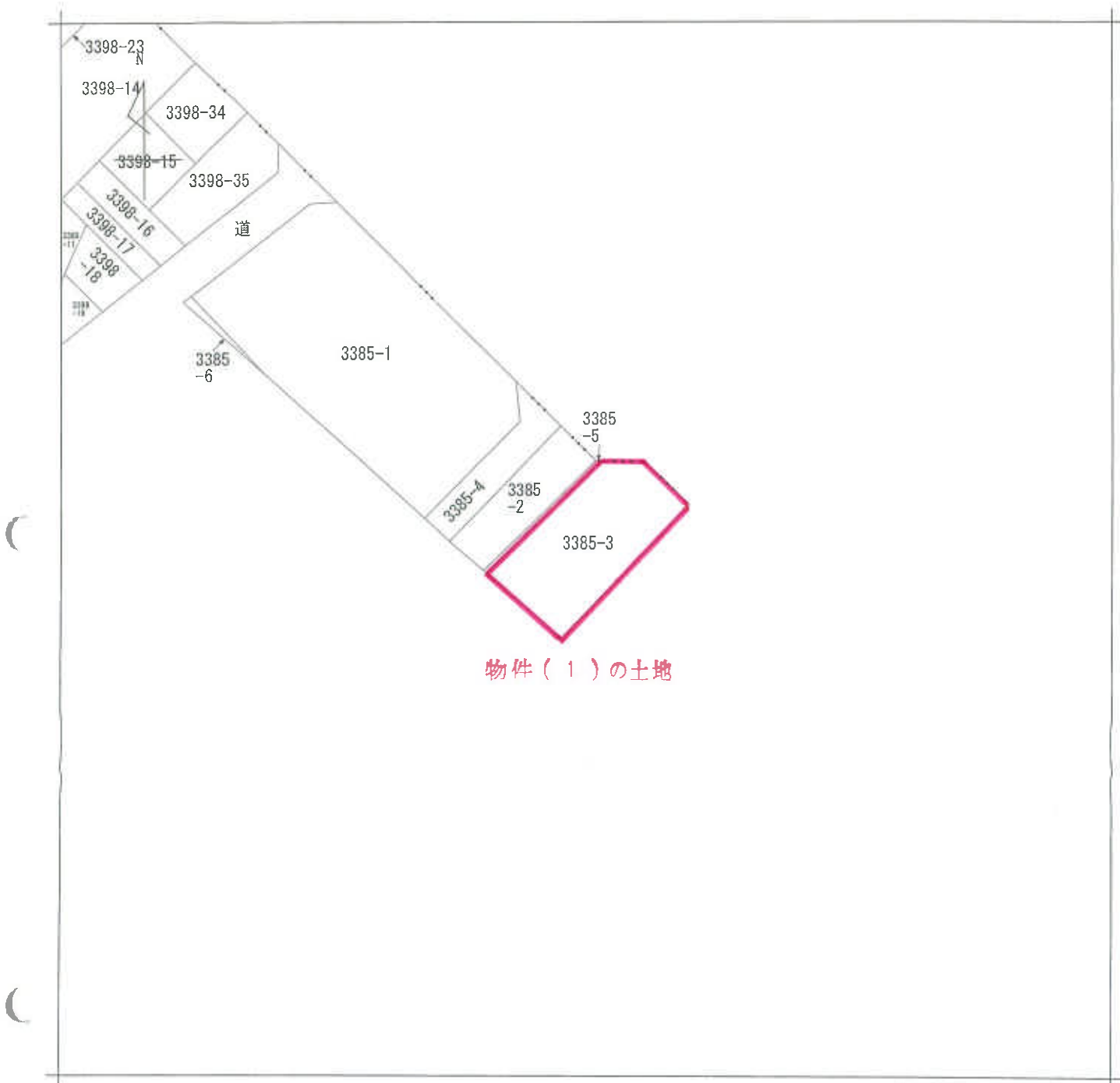
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者の長男	物件について詳しくありません。駐車場としての管理は、伯母(本件申立債権者)がしていますので直接確認して下さい。 (令和7年2月25日に電話聴取)
■申立債権者 (債務者の義姉)	1 債務者は亡夫の弟です。認知症なので本件に関しては本人に聞いても何も判らないと思います。 2 駐車場は、ずっと以前から亡夫が管理していたので、使用者等の情報を纏めてみます。 (令和7年2月26日に電話聴取) 3 駐車場の契約書があったと思いますが、亡夫が管理していたので探し出せませんでした。現在契約している5名の住所、氏名等をメモにまとめましたが、駐車位置等これ以上のことは判りません。駐車場代は2名の方は振込で、残る3名の方は持参してきます。持参の方は何ヶ月か纏めて持参するので、今年に入ってからの方はまだ殆ど受領していません。 受領した駐車場代はこれまでも債務者に渡していました。 (以上、令和7年3月3日に面談聴取)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年2月19日 (水) 8:05 - 8:25	物件所在地	物件確認 不在 占有調査 外観写真撮影
R7年3月3日 (月) 16:20 - 16:30	物件所在地	申立債権者に面談 駐車場契約に関するメドを受領
R7年3月4日 (火) : - :	松戸支部執行官室	駐車場契約者に対し照会書を発送 (3月11日～24日に回答書受領)
R7年3月21日 (金) 15:05 - 15:15	物件所在地	現地調査(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
(5 枚目)



物件（１）の土地

(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	我孫子市布佐字葭立					地番	3385番3			
出縮	力尺	1/600	精度区	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52年1月10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7年1月6日

東京法務局

地図整理番号：M83024

登記官

(1/1)

(6 枚目)

A3判をA4判に縮小

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。
(千葉県地方税务局相支庁管轄)
令和7年1月15日 東京法務局

登記官

(7 枚目)

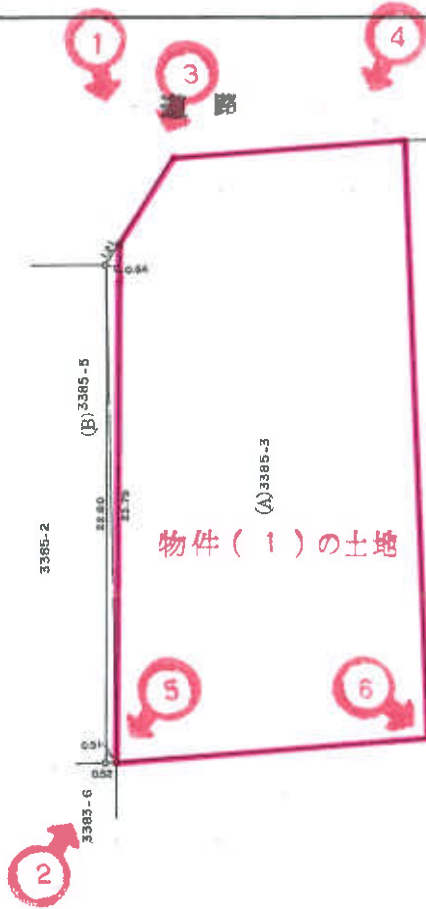
335259

地番
3385-5

土地積測量図 61.99

土地の所在
我孫子市布佐三霞立

*** 三 斜 求 種 表 ***		単位	
NO	底辺	高さ	面積
3385-5 (B)	1 22.80	0.51	11.6280
	2 23.79	0.64	15.2256
		合計	26.8536
3385-3 (A)		面積	13.4268
		公簿	373.3553690
		合計	13.4268
		表地	359.925690
			359.92



写真撮影位置と方向

境界の種類
。コンクリート杭

作製者

申請人

昭和61年8月14日(作製)

縮尺
1/250

A3判をA4判に縮小



1



2



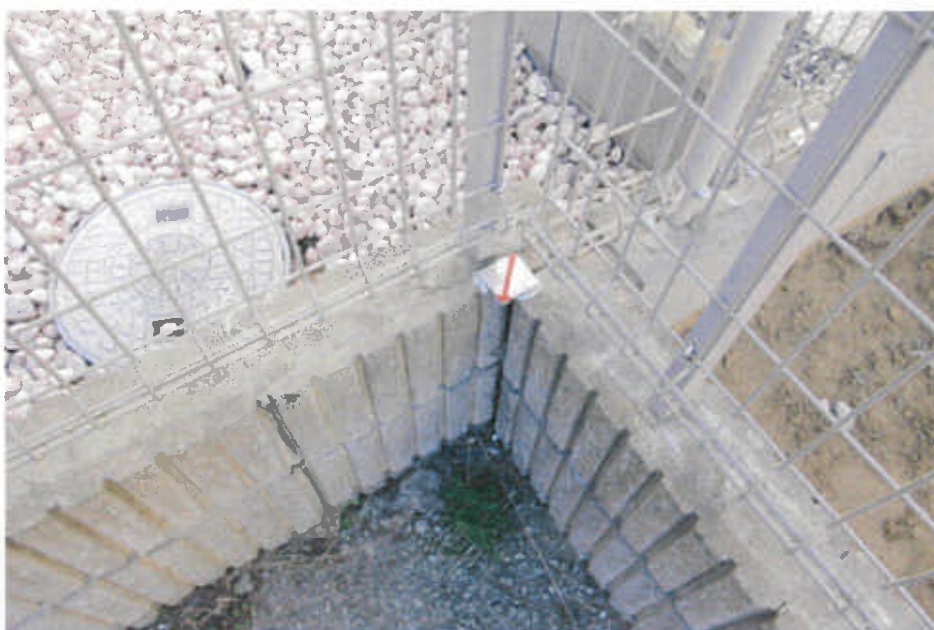
3



4



5



6

令和 7 年 (ケ) 第 7 号

令和 7 年 3 月 21 日 現地調査

令和 7 年 3 月 21 日 評 価

第 5648 号 発行番号

令和 7 年 3 月 28 日 提 出 日

千葉地方裁判所

松戸支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

佐 藤 元 彦

第1 評価額

物件1（土地）	金7,170,000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の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 地目 雑種地 住居表示：なし
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 | 我孫子市布佐字葭立 |
| 地 | 番 | 3 3 8 5 番 3 |
| 地 | 目 | 宅地 |
| 地 | 積 | 3 5 9 . 9 2 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	J R成田線「布佐」駅から南東方へ約450m（道路距離）に位置する。（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 規 制	市街化区域 第1種住居地域 指定60% 指定200% なし 第1種高度地区 汚染状況重点調査地域
画 地 条 件	形状（整形），地勢（平坦），接道方位（北西，北東） 間口（北西約23.7m），奥行（約14.4m） 地積（登記地積359.92㎡。現況地積は登記地積と一致している。）	
接面道路の状況	北西側：県道，幅員（約12.3m），舗装（有），側溝（有）， 歩道（有），連続性（優る），高低差（道路と等高。） 北東側：市道，幅員（約6m），舗装（有），側溝（有），歩道（無） 連続性（普通），高低差（道路と等高。）	
	建築基準法上の種類	北西側：建築基準法第42条第1項第1号 北東側：建築基準法第42条第1項第1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能
土地の利用状況 等	駐車場として使用されている。 自治会のゴミ箱がある。	

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 ある場合を「あ り」、ない場合 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	・ 土壌汚染対策法の要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。 - 水質汚濁防止法に基づく特定事業場に該当していない。 - 駐車場等として使用されていた土地で土壌汚染の存する可能性は小さい。 ・ 土地使用の大きな障害となる地下埋設物が存する可能性は小さい。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれない。
特 記 事 項	・ あびこ洪水ハザードマップの浸水想定区域内にある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

物件1（土地）

目的土地の土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	建付減価 エ	土地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	30,000	0.83	359.92	-	8,962,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（我孫子－29）

公示地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$30,000\text{円}/\text{㎡} \times 101/100 \times 100/104 \times 100/97 = 30,000\text{円}/\text{㎡}$$

◇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

◇標準化補正：画地条件等を考慮した。

◇地 域 格 差：街路，交通接近，環境，行政的条件等を考慮した。

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+0.04，規模が大きい-0.20 $(1+0.04) \times (1-0.20) = 0.83$

ウ 地 積：登記地積を採用

エ 建付減価：なし

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オ) 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) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	8,962,000	-	-	1.00	0.80	7,170,000
一 括 価 格 (合 計)						7,170,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：なし

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

公示地価格（我孫子－29）

所 在 我孫子市布佐西町68番13

価 格 30,000円/㎡

位 置 J R成田線「布佐」駅から700m

価 格 時 点 令和7年1月1日

地 積 148㎡

供給処理施設 水道，ガス，下水

接 面 街 路 南西6m市道

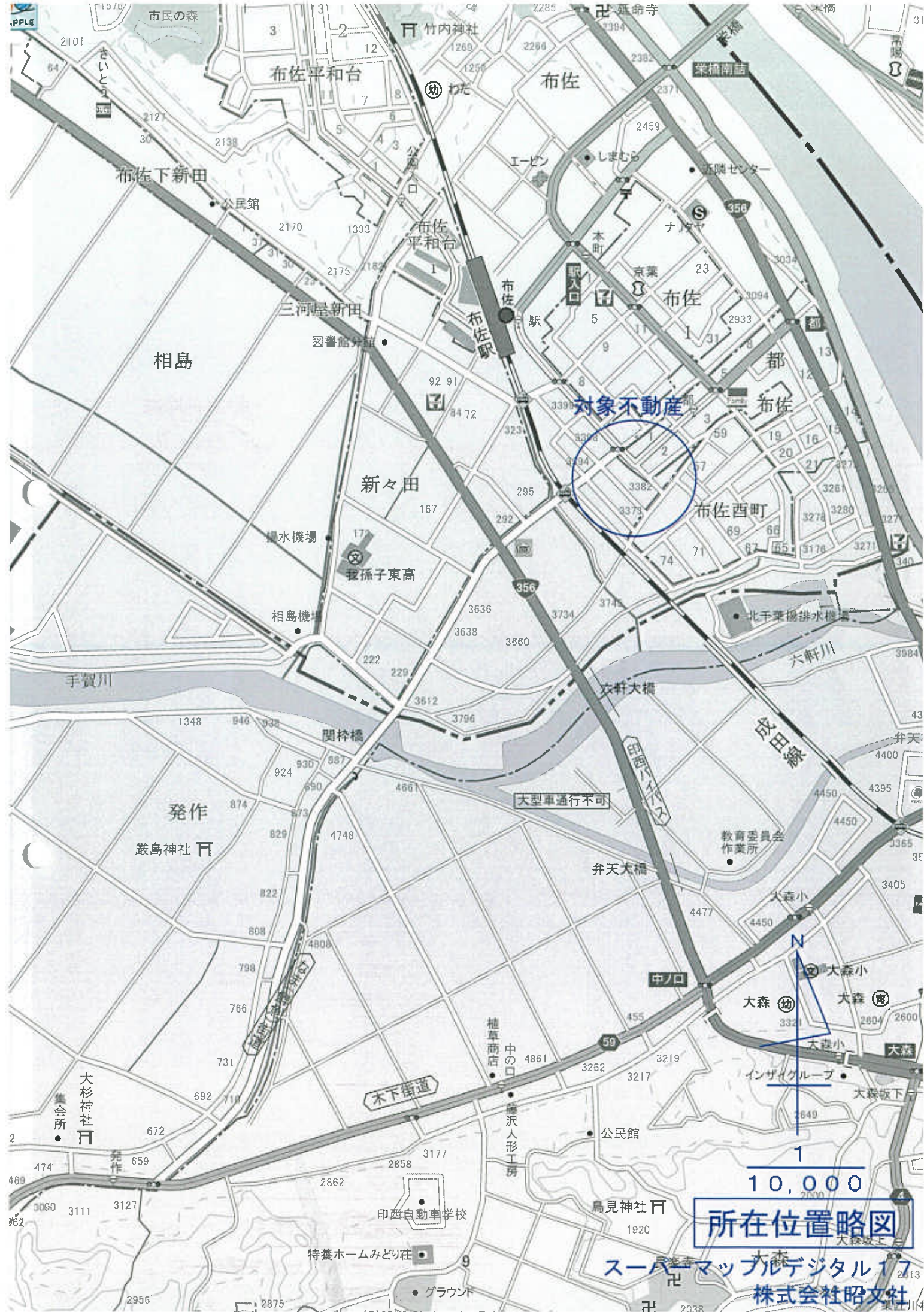
用途指定等 第1種低層住居専用地域（50／100）

地域の概要 一般住宅が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写

以 上



対象不動産

所在位置略図

スーパーマップルデジタル17
株式会社昭文社

