

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 16 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 8 年 1 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 22 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 8 年 2 月 5 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 8 年 1 月 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 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 12 月 16 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 流山市名都借字辺多山 |
| | 地 | 番 | 1 0 3 6 番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 流山市名都借字辺多山 |
| | 地 | 番 | 1 0 3 7 番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 1 9 8 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 流山市名都借字辺多山 |
| | 地 | 番 | 1 0 3 8 番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 2 3 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 20 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 1～3】

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 1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1～3】

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 | 流山市名都借字辺多山 |
| | 地 | 番 | 1036番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 161平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 流山市名都借字辺多山 |
| | 地 | 番 | 1037番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 198平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 流山市名都借字辺多山 |
| | 地 | 番 | 1038番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 234平方メートル |



令和7年(ケ)第35号
令和7年7月9日受理
令和7年8月29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 | 流山市名都借字辺多山 |
| | 地 | 番 | 1036番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 161平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 流山市名都借字辺多山 |
| | 地 | 番 | 1037番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 198平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 流山市名都借字辺多山 |
| | 地 | 番 | 1038番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 234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1～3			
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1～3） ☐ ☐			
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 ☒ 土地使用図(地番図)のとおり			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者(亡 ハ 相続財産) ☐ 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 手入れのされていない山竹林の一部で、西側で市道(里道)に、北～北東側で水路(土砂・落枝葉で埋もれておりU字溝等のコンクリート工作物は確認できなかった)に接する3筆の土地である。なお水路の反対側は県立高校の敷地である。 2 市道(里道)は南方で舗装道路に接続しているものの、市道(里道)の入口付近は草竹で半ば塞がっており(写真3参照)、そこを超えると里道状の道路となって本件物件に至るが、本件物件及び市道(里道)ともに倒竹、雑草が多く全くの未管理状態である。 3 市の道路境界画定図、道水路査定図があり、土地使用図(地番図)と併せて、本件物件のおおよその位置、形状が把握できるが、正確な隣地境界、地積を求めるには専門家の測量等が必要である。			
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)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年7月9日 (水) 14:00-14:10	流山市役所資産税課	対象物件の土地使用図(地番図)取得
R7年7月15日 (火) 15:25-15:45	物件所在地	物件確認 占有調査 外観写真撮影
R7年8月13日 (水) 13:15-13:50	物件所在地	立入調査(物件確認 写真撮影) 評価人同行
年 月 日 () : - :		
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 を立ち合わせ、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
(3 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。



4

請求部	所在	流山市名都借字辺多山				地番	1038番			
出力縮	1/600	精度区分		座標系又は番号又は記号		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)			補事項		

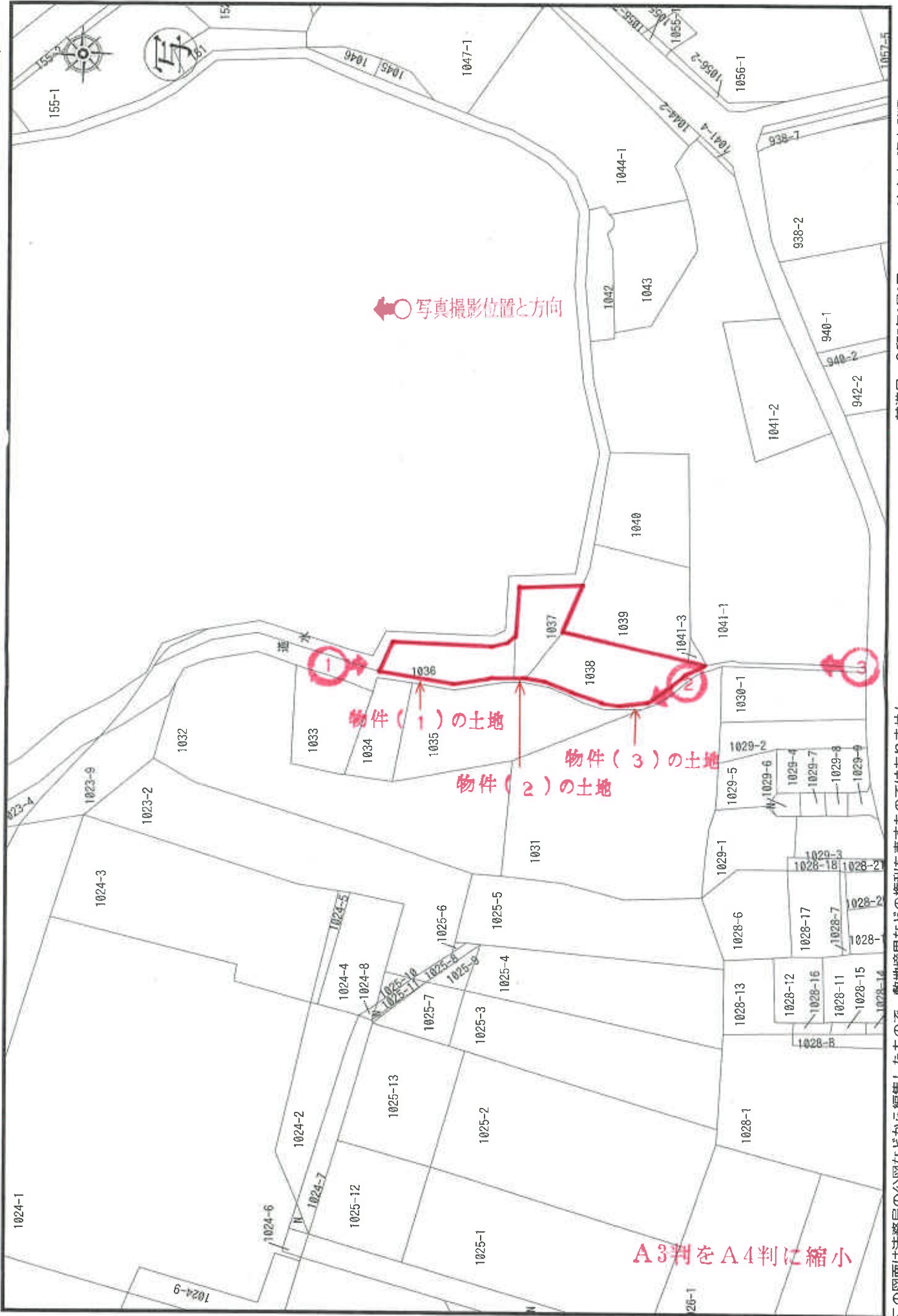
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A3判をA4判に縮小

令和7年2月26日
千葉地方法務局松戸支局
登記官

地図整理番号：M35960
(1/1)

(4 枚目)



A3判をA4判に縮小



1

物件 1 付近

市道

(黄色破線はおおよそその位置を示す。
以下同様)



2

物件 2、3 付近

市道



3

市道の入口の
状況

4



対象物件付近

市道の入口

Bit

令和 7 年 (ケ) 第 3 5 号
令和 7 年 8 月 1 3 日 現地調査
令和 7 年 8 月 2 7 日 評 価
第 1258593 (ケ-1396) 発行番号
令和 7 年 9 月 1 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

一括価格	
金210,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金60,000円
物件2（土地）	金70,000円
物件3（土地）	金80,000円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

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。
- 5 物件1～3土地は、相互に隣接していると思われるが相互の境界は明確ではなく、一体として山林を形成しているので一体画地として評価する。

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
2	物件目録記載のとおり。		同 左
3	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 | 流山市名都借字辺多山 |
| | 地 | 番 | 1036番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 161平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 流山市名都借字辺多山 |
| | 地 | 番 | 1037番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 198平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 流山市名都借字辺多山 |
| | 地 | 番 | 1038番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 234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1～3)

位 置 ・ 交 通	J R常磐線「南柏駅」の北西方，道路距離約2.0km バス停「名都借交差点」の北西方，道路距離約250m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	山林に墓地や高等学校敷地が見られる地域	
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60% 指定200% 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(不整形)，地勢(概ね北方に低く緩傾斜している)，接道方位(西)，間口(約56m)，奥行(約15m)，地積(593㎡(登記))	
接面道路の状況	西側市道(71005)，幅員(約3m)，連続性(普通)，舗装(無)，歩道(無)，側溝(無)，高低差(ほぼ等高)	
	建築基準法上の種類	基準法上の道路ではない
	セ ッ ト バ ッ ク	不要
	建 築 の 可 否	不可
土地の利用状況等	物件1～3土地は，数本のスギが見られるが主として雑木や竹が生い茂っている。	
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，従前から山林のままであったと思われるので，土壤汚染の存在する可能性は低い。 前記と同様に土地利用を妨げる地下埋設物の存在する可能性は低い。 既知の埋蔵文化財包蔵地に接近ないし含まれていると思われるので埋蔵文化財の存在する可能性はあると推定される。	

特 記 事 項	物件１～３土地は、件外土地と一帯の山林となっている。それらの位置は、公図、道路査定図等により、概ねの位置を把握したものであり、東側水路付近以外、周辺との境界は明確ではない。建築基準法上の道路に接していないので、宅地利用は困難と思われる。 接面市道は、踏み分け道程度のもので、道路としての整備はされていない。東側で水路に面していると思われ、水路を介して学校の敷地と接しており、学校敷地側にはフェンスが設置されている。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

○ 物件1～3（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	767	0.80	161	99,000
2	767	0.80	198	121,000
3	767	0.80	234	144,000

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
 $2,300\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/300 = 767\text{円}/\text{㎡}$

◇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：地勢劣る－20

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) (10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	99,000	-----	1.0	0.70	0.8	60,000
2	121,000	-----	1.0	0.70	0.8	70,000
3	144,000	-----	1.0	0.70	0.8	80,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市 場 性 修 正：利用方法が乏しい土地であり，有効需要が低いので市場性修正を－30と判定した。

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

以 上

位置図

1 : 13, 000

2023年4版1刷発行

昭文社都市地図流山市

8

公 図 写

1/600

