

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, 2	250,000 200,000	一括	50,000	0	0
1	160,000				
2	90,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 流山市野々下二丁目 |
| | 地 | 番 | 6 6 1 番 8 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 4 0 6 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 流山市野々下二丁目 |
| | 地 | 番 | 6 6 1 番 1 0 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 2 4 1 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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

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 流山市野々下二丁目

地 番 661番8

地 目 山林

地 積 406平方メートル

2 所 在 流山市野々下二丁目

地 番 661番10

地 目 山林

地 積 241平方メートル



令和7年(ケ)第36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 | 流山市野々下二丁目 |
| | 地 | 番 | 6 6 1 番 8 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 4 0 6 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 流山市野々下二丁目 |
| | 地 | 番 | 6 6 1 番 1 0 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 2 4 1 平方メートル |



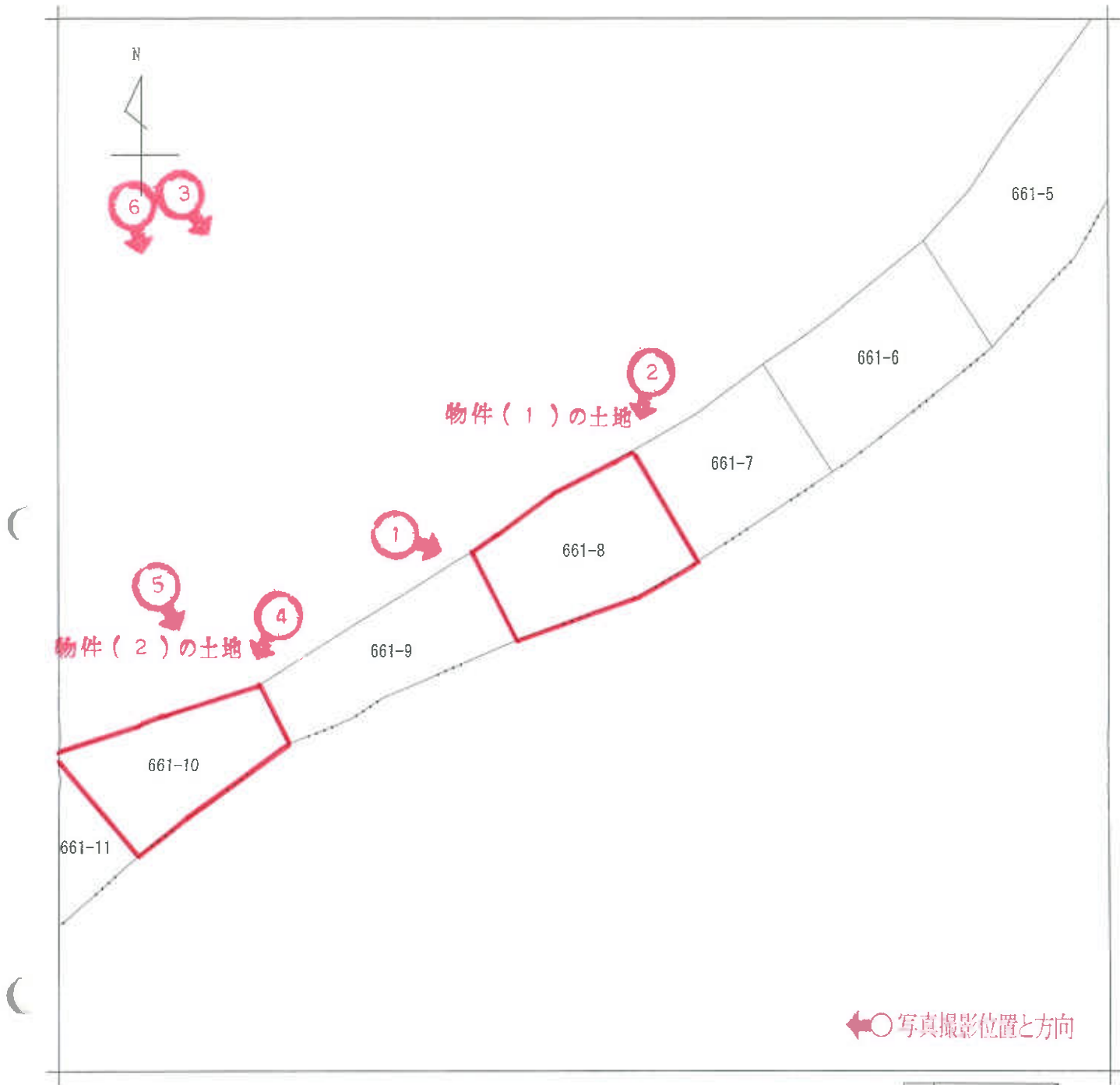
不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	未実施
土地	物件1、2
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☒ 山林（物件1、2） ☐ ☐
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☒ 土地使用図（地番図）のとおり
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者（亡 ☒ 相続財産） ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本件土地に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が未利用の山林の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
その他の事項	1 南東側で柏市との行政界に接する北下りの高さ約5mの未利用の法地で、物件1と2は第三者所有の件外土地（地番661番9）を挟んで所在する。 2 北西側で約7m（市による査定）の未舗装の市道に接しているが、本件土地境付近は湿地又は水溜まりとなっており、同道路の現況幅員は3m程度である。 これら湿地部分が障害となり市道から本件土地側に渡ることはできず、また、本件土地には雑草が繁茂している（物件2は樹木が育ち森林化もしている）ため、地中埋設物や地表投棄物等の存在を視認することはできなかった。 3 隣地境界等を示すものは現地では確認できず、また、土地使用図（地番図）と市の道路境界確定図とでは、物件2の位置が若干相違しているものの、南東側建物との位置関係等から道路境界確定図による位置が概ね正しく、土地使用図（地番図）上の位置が南東方向にずれていると思われる。一方で物件1の位置は道路境界確定図に記載がないため判然としないが、物件2と同様と思われる。 なお、正確な所在位置、地積を確定するためには専門家による測量等を行う必要がある。 4 南東方の柏市側は、区画された分譲地で本件土地に接して戸建て住宅が連たんしている。
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

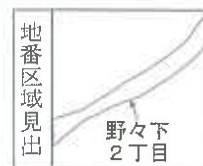
(2 枚目)

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） 14：10－14：20	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） 14：40－15：10	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） 12：30－13：10	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（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
（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
（ 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。



請 部 求 分	所 在	流山市野々下二丁目				地 番	661番8			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 分 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 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 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。

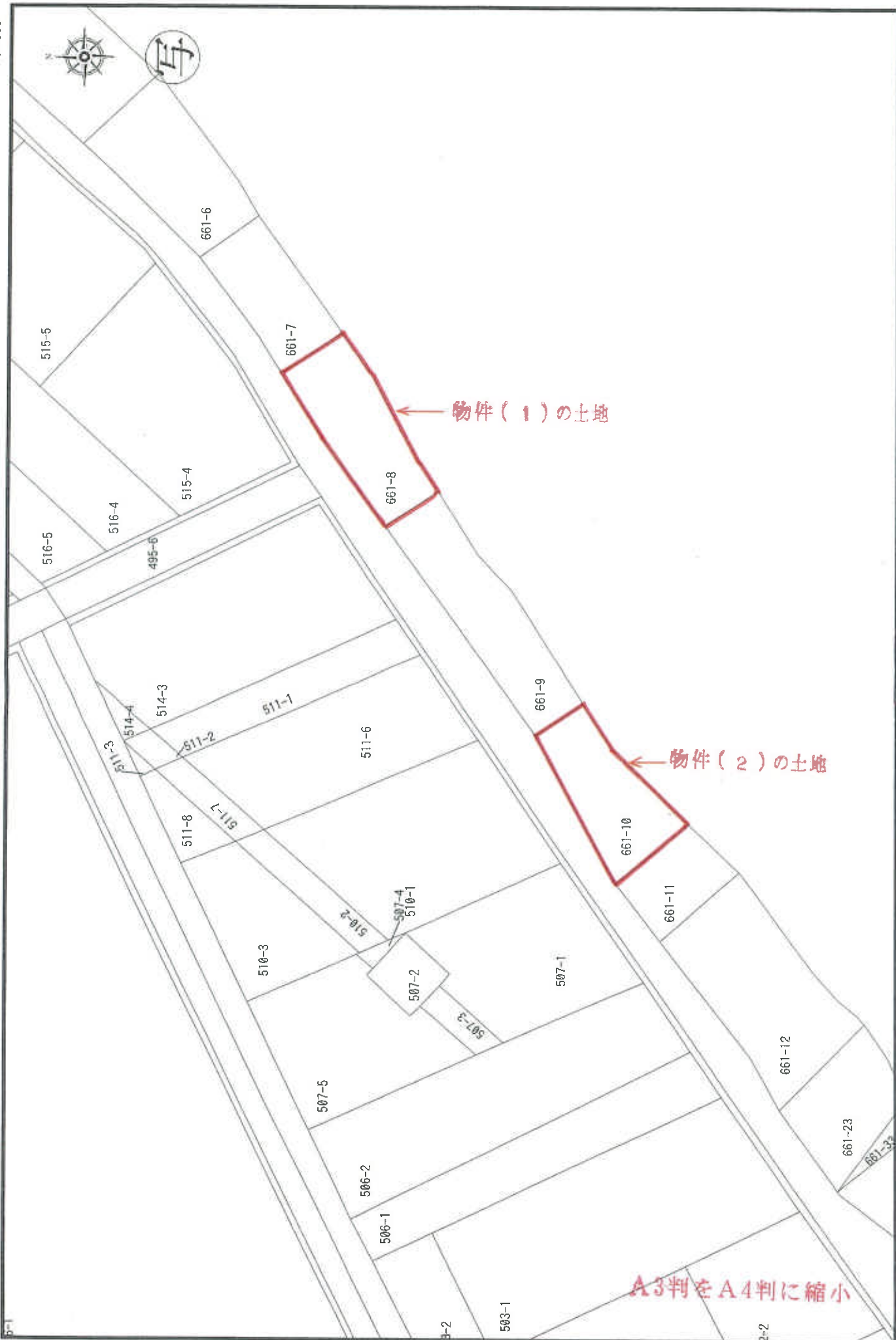
A3判をA4判に縮小

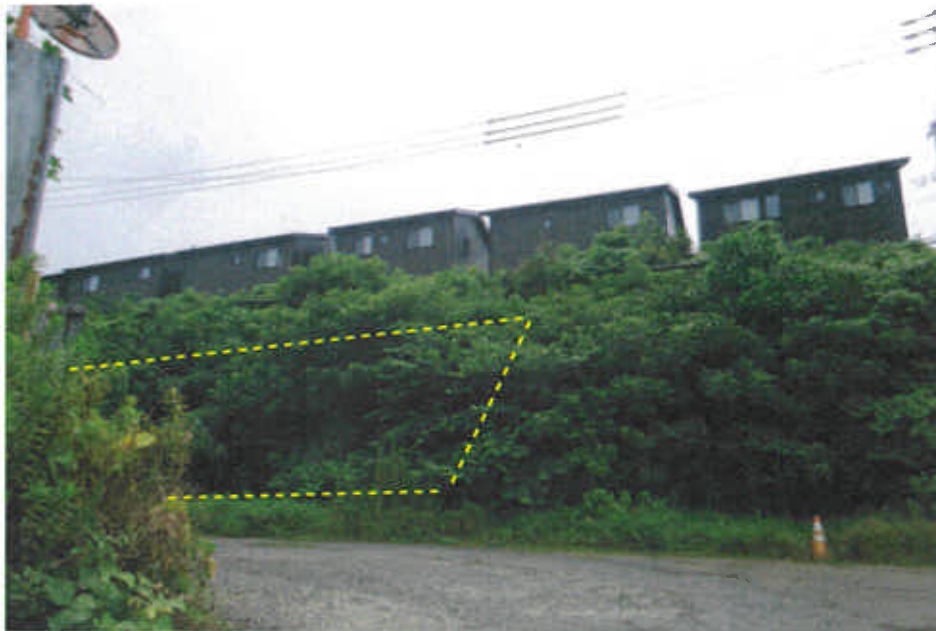
令和7年2月26日
千葉地方法務局松戸支局

地図整理番号：M35958
(1/1)

登記官

(4 枚目)

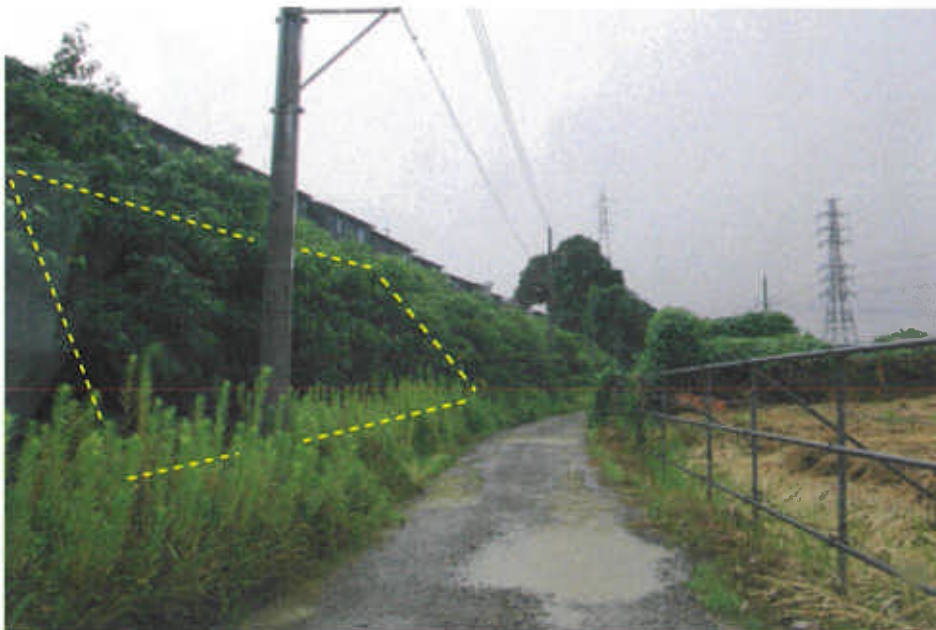




1

物件 1

(黄色破線は、おおよその位置を示す。
以下、同様)



2

物件 1



3

物件 1



4
物件 2



5
物件 2



6
物件 2

Bit
令和7年（ケ）第36号
令和7年 8月13日 現地調査
令和7年 8月27日 評価
第1258594（ケ-1397）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 2 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 9 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1・2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。

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
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 | 流山市野々下二丁目 |
| | 地 | 番 | 661番8 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 406平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 流山市野々下二丁目 |
| | 地 | 番 | 661番10 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 241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・2)

位 置 ・ 交 通	つくばエクスプレス線「流山セントラルパーク駅」の東方，道路距離約2.1km バス停「団地坂下」の南東方，道路距離約500m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	畑や資材置場，空地が混在する地域	
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	物件1:形状(ほぼ長方形)，地勢(北方に低く傾斜している)，接道方位(北西)，間口(約25m)，奥行(約14m)， 地積(406㎡(登記)) 物件2:形状(ほぼ長方形)，地勢(北方に低く傾斜している)，接道方位(北西)，間口(約25m)，奥行(約10m)， 地積(241㎡(登記))	
接面道路の状況 (特記事項参照)	北西側市道(59015)，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・2土地は，雑木や雑草が生い茂っている急傾斜地である。	
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(特記事項参照) 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。
特 記 事 項	物件１・２土地は、件外土地と一連の法地を形成している。それらの位置は、公図、周辺地積測量図、道路査定図等により、概ねの位置を把握したものであり、周辺件外地など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。 前記市道の幅員は概ねの現況を記載している。市役所では、幅員約 7 m と査定されている。対象地側の道路端には、水路のように水が溜まっているが市道の一部ではないかと思われる。 前記上水道は、接面市道下に本管が敷設されている。 物件１・２土地共に上端部から下端部までの高低差は、 7 m 程度あるものと推定される。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

○ 物件1・2（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	1,150	0.60	406	280,000
2	1,150	0.60	241	166,000

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
 $2,300\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/200 = 1,150\text{円}/\text{㎡}$

◇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：地勢大きく劣る－40

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	280,000	-----	1.0	0.70	0.8	160,000
2	166,000	-----	1.0	0.70	0.8	90,000

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	2 6 6 0 m ²
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

4

1 : 13, 000

対象物件 1

対象物件 2

松戸市
MATSUDO-SHI

2023年4版1刷発行
昭文社都市地図流山市

公 図 写

1/600

