

期間入札の公告

令和 8年 3月10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 6月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月18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 7月 2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 6月19日 午前 9時00分から 令和 8年 6月23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 8年 3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 目 録

☆1 所 在 流山市平方字上谷
地 番 458番
地 目 田
地 積 618平方メートル

(現況)

地 目 畑

☆2 所 在 流山市平方字上谷
地 番 459番
地 目 田
地 積 608平方メートル

(現況)

地 目 畑



物 件 明 細 書

令和 8年 2月18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

【物件番号1, 2】

土地改良事業で賦課金の滞納あり。

《 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 流山市平方字上谷
地 番 458番
地 目 田
地 積 618平方メートル

(現況)

地 目 畑

2 所 在 流山市平方字上谷
地 番 459番
地 目 田
地 積 608平方メートル

(現況)

地 目 畑



令和7年(ケ)第127号
令和7年12月9日受理
令和8年1月15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 | 流山市平方字上谷 |
| | 地 | 番 | 458番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 618平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 流山市平方字上谷 |
| | 地 | 番 | 459番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 608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	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 農地（物件1、2） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地（未耕作の畑）の状態 で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	<p>1 東側で県道（側道あり）に、北側で堤（側溝状の水路を含み、幅員約6m程度と思われる）を介在して市道に接する物件1、2一体の畑である。西側は農地（未耕作の模様）、南側は水路を介在して農地に接している。</p> <p>2 債務者兼所有者の代表者によれば、3～4年位前までは薬物野菜を作っていた土地で、土中埋設物等はないとのことである。立入調査の際にも枯れた雑草が地表面に高く堆積している以外に異物混入等の形跡は見られなかった。</p> <p>3 現地には境界標等の隣地境を示すものはないが、評価人とともに概測したところでは物件2土地西側から隣地（地番：460番）に土砂が流れ出している可能性がある。</p>
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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)

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(所有者)代表者	1 対象の土地は畑で3年位前までは葉物野菜を作っていました。 2 ずっと農地である土地で、上中に異物が埋まっているというようなことはありません。 (以上、令和7年12月24日に電話聴取)

(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)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年12月10日(水) : - :	松戸支部執行官室	農業委員会宛に農地照会書を発送(12月22日回答書受領)
R7年12月15日(月) 10:30-10:35	法務局松戸支局	周辺土地の登記事項証明書取得
R7年12月15日(月) 14:15-14:30	物件所在地	物件確認 占有調査 外観写真撮影
R7年12月24日(水) 14:16-14:19	松戸支部執行官室	債務者(所有者)代表者に架電・聴取
R8年1月6日(火) 12:40-13:15	物件所在地	現地調査(物件確認・概測 占有調査 写真撮影) 評価人同行
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

← 写真撮影位置と方向



(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	平方	A
	A 森のロジスティクスパーク1丁目	

請求部	所在	流山市平方字上谷		地番	459番			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は番号は記号	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)			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

令和7年7月18日
千葉地方法務局松戸支局

整理番号：H09350-1
(1/1)

登記官

(5 枚目)



1



2

物件 1、2 土地
(黄色破線は、おおよそその土地境を示す。
以下、同様)



3

物件 2 土地
物件 1 土地



令和 7 年 (ケ) 第 1 2 7 号

令和 8 年 1 月 6 日 現地調査

令和 8 年 1 月 13 日 評 価

第 2 5 - 9 6 5 号 発行番号

令和 8 年 1 月 19 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

福 崎 隆 一 ①

第1 評価額

評 価 額	
金 870,000円	
内 訳 価 格	
1 (土地)	金 440,000円
2 (土地)	金 430,000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合計価格である。
- 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、瑕疵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、民事執行法第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	登 記 簿 上	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり。	現況地目 畑
2	次頁物件目録記載のとおり。	現況地目 畑
番 号	特 記 事 項	
1, 2	流山市新川土地改良区事務所に確認したところ、「令和6年度分、令和7年度分の賦課金の滞納があり、買受人には請求します。」との由である。	

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 | 流山市平方字上谷 |
| | 地 | 番 | 458番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 618平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 流山市平方字上谷 |
| | 地 | 番 | 459番 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 608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, 2）

位置・交通	東武鉄道野田線「運河駅」の南西方約 2.5km, 同線「江戸川台駅」の北西方約 2.5km (いずれも道路距離)
付近の状況	県道(松戸野田線)の西側に広がる農地(田)地域。県道の東側には大型物流施設が連たんしている。土地改良事業が施行された地域で、今後も農地地域として推移していくと思われる。
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)	都市計画区域 市街化調整区域 用途地域 建ぺい率 60% 容積率 200% 農振法上の規制 農振地域外 その他規制 新川耕地区域, 第一種農地 ※放射性物質汚染対処特別措置法に基づく汚染状況重点調査地域に指定されている。
画地条件 (規模, 形状等)	北側間口約38m, 東側間口約33m, 北側からの奥行約31m~約33mのほぼ長方形の画地と思われるが, 物件1, 2の境界及び隣地との境界は判然としない。
自然的条件	地 勢 ほぼ平たん 日 照 良好 水 量 水路は整備されているが水量等は不明 土壌の肥沃度 不明 耕作の難易 現況は休耕中の畑で雑草が生い茂っている。
接面道路	○南側は水路に接している。 ○北側市道(02077号線), 幅員(約6.6m~約7.4m), 系統連続(普通), 舗装(有), 歩道(なし), 高低差(ほぼ等高) ※北側市道と物件1, 2の間には「水路」及び「堤」が介在している。この水路と堤の合計幅員は約6m程度と思われるが, 現況は判然としない。 ○東側県道(松戸野田線), 幅員(約19.9m), 系統連続(良好), 舗装(有), 歩道(有), 高低差(約1m程度道路より高位。) ※物件1に接道する部分はこの県道の側道部分(幅員約2.4m)で, 車道より低位にある。 ※北側市道, 東側県道とも建築基準法第42条1項1号に規定する「道路法上の道路」として扱われている(流山市建築住宅課にて確認。)

土地の利用状況等	<ul style="list-style-type: none"> ○ 現況は休耕中の畑で雑草が生い茂っている。 ○ 小作権等の届出はない。 ○ 第一種農地であり，原則的に農地から他の地目への転用はできない。 ○ 従前は水田であったが，現所有者が取得した時点では既に畑に転用されていた。畑として耕作することは特に問題はない。 <p>以上 流山市農業委員会にて確認。</p>
土 壌 汚 染 等	<ul style="list-style-type: none"> ○ 1971年～2024年の住宅地図を閲覧した。古い地図は記載内容が不明確であるが，この間，物件1,2(農地)に関する記載内容は概ね次のとおりである。 <ul style="list-style-type: none"> ● 1987年～2024年 物件1は荒地，物件2は水田と思われる。 ● 1980年～1984年 物件1,2とも水田と思われる。 ● 1971年～1974年 物件1,2とも水田の一部と思われるが，明確な位置を確認できない。 ○ 千葉県水質保全課が公開しているデータによれば，物件1,2(農地)は「土壌汚染対策法に規定する要措置区域，形質変更時要届出区域のいずれにも該当しない。水質汚濁防止法に規定する特定施設が過去に存在した記録もない。」との由である。 <p>以上，地図上の地歴調査及び役所調査の範囲では，地中に重大かつ深刻な土壌汚染が発生している可能性を確認することはできなかった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 地下埋設物の有無は確認できなかった。債務者兼所有者(法人)担当者の言によれば「3年くらい前まで物件1,2で葉物野菜を作っていました。地中に変なものは埋まっていません。」との由である。 ○ 物件1,2(農地)は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲には含まれていないとの由である(流山市博物館文化財担当にて確認。)

特 記 事 項

- 土地改良事業が施行された地域内の農地である。水田であったが、現況は畑になっている。休耕中で、雑草が生い茂っているほか、土が西側隣地（460番。水田）に流出しているようである。
- 流山市洪水ハザードマップによれば、想定し得る最大規模の降雨があった場合、「浸水深は5 m～10m未満」、「河川堤防の決壊等により、木造家屋が倒壊するような氾濫流が発生するおそれがある地域」とされている。
- 流山新川土地改良事務所に確認したところ、「物件1, 2が所在する地域では、水田 1,000㎡当たり年間 9,200円の賦課金が課されます。物件1, 2の賦課金は年額 11,270円で、令和6年度、令和7年度分合計 22,540円が滞納されているので、これは買受人に請求します。なお、現況は畑なので、令和8年度以降の賦課金は年額 2,140円に減額する予定です。賦課金の支払期日は毎年4月1日にその年度分を支払うところになります。」との由である。
- 東側県道を構成する土地の地目、所有者は次のとおり。

4 5 7 番 公衆用道路 千 葉 県

第5 評価額算出の過程

1 物件1, 2 (土地)

当該地域の地価水準を考慮し、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 価補正 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	その他 の控除 減価 キ	地積 割合 ク	評 価 額(円) (1万円未満四捨五入) $\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ} \times \text{エ} \times \text{オ} \times \text{カ} \times \text{キ} = \text{ク}$
1	1,000	0.90	1,226	1.00	1.00	0.80	0.98	$\frac{618}{1,226}$	440,000
2	1,000	0.90	1,226	1.00	1.00	0.80	0.98	$\frac{608}{1,226}$	430,000
一 括 価 格 (合 計)									870,000

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（形状、規模等）及び利用状況等が標準的な画地を想定した。

イ 個別格差：休耕中であり、整備が必要 △10%

ウ 地 積：物件1・618㎡、物件2・608㎡、合計 1,226㎡
(登記簿面積)

エ 占有減価修正：特になし ±0%

オ 市場性修正：特になし ±0%

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を考慮した。△20%

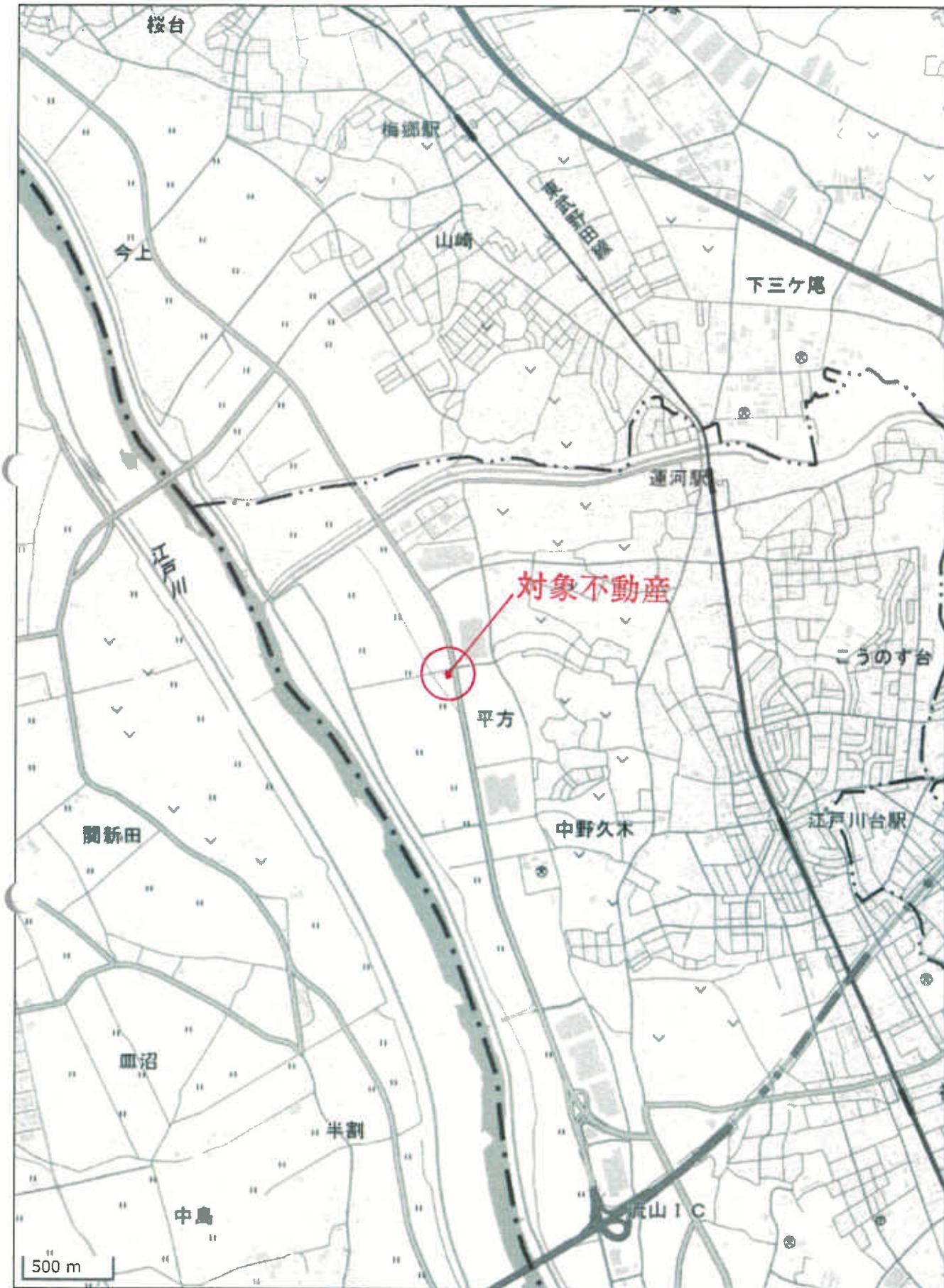
キ その他の控除減価：賦課金等の滞納額を考慮した。△2%

第6 付加資料

1. 目的物件の位置図

2. 公 図 写

以 上



公図写



地番区域見出
平方 A

森のロンス
テイクスパ
ーク1丁目

請求部	所在	流山市平方字上谷			地番	459番		
出力尺	1/600	精度分	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)			補記事項		

A3をA4に縮小