

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月14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 5月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月21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 6月 4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 5月22日 午前 9時00分から 令和 8年 5月26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 4月14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 松戸市上本郷字前田
地 番 2905番1
地 目 雑種地
地 積 591平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 4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】

本件所有者及びその他の者が駐車場として使用している。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

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 松戸市上本郷字前田
地 番 2905番1
地 目 雑種地
地 積 591平方メートル



令和7年(ヌ)第56号
令和7年10月31日受理
令和8年1月13日提出

現況調査報告書

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 松戸市上本郷字前田
地 番 2905番1
地 目 雑種地
地 積 591平方メートル



占有者及び占有権原 (物件 1 土地 東駐車場関係)

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					特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 東駐車場 2 号 ----- A	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R5・6・1 ----- 自R5・6・1 至R7・5・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 9 0 0 0 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	・債務者が株式会社中央ビル管理に全8台分の駐車場賃貸借管理業務を委託 ・賃料は消費税込み ・R7・6・1以降自動更新
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 東駐車場 5 号 ----- B	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R6・3・1 ----- 自R6・3・1 至R8・2・28	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 9 0 0 0 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	・債務者が株式会社中央ビル管理に全8台分の駐車場賃貸借管理業務を委託 ・賃料は消費税込み
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 東駐車場 6 号 ----- C	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R5・7・6 ----- 自R5・7・6 至R7・7・5	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 9 0 0 0 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	・債務者が株式会社中央ビル管理に全8台分の駐車場賃貸借管理業務を委託 ・賃料は消費税込み ・R7・7・6以降自動更新
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 東駐車場 1, 3, 4, 7, 8 ----- 空き区画 (債務者 (所有者))	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 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: 駐車場の状況
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

占有者及び占有権原 (物件 1 土地 西駐車場関係)								
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 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 西駐車場3番 ----- D	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H27・5・1 ----- 自H27・5・1 至H28・5・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 9000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	・D陳述あり、回答書提出あり ・債務者が自主管理 ・H28・6以降自動更新
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 西駐車場4番 ----- E	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H26・5・1 ----- 自H26・5・1 至H28・5・1	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 9000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	・回答書、契約書提出あり ・債務者が自主管理 ・賃料毎月末日までに翌月分を持参払い ・H28・5・2以降自動更新
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 西駐車場5番 ----- F	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	不明 ----- 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 9000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	・債務者が自主管理 ・F回答書提出なし ・車両([redacted] 所有者F)があり占有を認めた。
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 西駐車場6番 ----- G	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	30年以上前 父の代から ----- 自 定めなし 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 9000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	・回答書提出あり ・債務者が自主管理
1	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 西駐車場8番 ----- H	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	H24・1 ----- 自H24・1 至H25・12	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 9000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	・回答書提出あり ・債務者が自主管理 ・賃料3か月分を10日までに振込(R8・1月分まで振込済) ・H26・1以降自動更新
1	<input checked="" type="checkbox"/> 西駐車場9番 (1, 2, 7番は空区画) ----- 債務者(所有者)	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	9番に車両([redacted] 所有者:債務者、車検切れ)が1台在る。破損し放置された状態である。

※ 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: 駐車場の状況
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: 借借人	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

その他の事項

-
- 1 物件1土地について・・・現地を立入調査した現況、車両の照会回答書、登録事項等証明書、関係人の陳述、提出された契約書及び回答書を総合勘案し、以下のとおりと認めた。
- ① 物件1土地は雑種地である。その周囲をブロック塀、フェンス、道路縁石等で囲まれ、隣地と明確に区分されている。物件1土地の中央付近にコンクリート塀が設置され、東側と西側の土地に区分され、それぞれ駐車場として利用されている。未舗装である。北東側隣地はブロック擁壁があり、約0.4メートル低い。北西側隣地はブロック擁壁があり、約0.6メートル低い。
- ② 占有状況
- ア 東側（国道側）の駐車場土地について（以下、「東駐車場」と表示する。駐車位置の特定は、関連事件（令和6年（ヌ）第45号事件）で提出された「駐車場配車図」を援用して特定し、土地位置関係図に表示した。）
- ・ 土地に虎縄を張り区分した8台分の駐車区画がある。株式会社中央ビル管理所長の陳述から、債務者（所有者）が株式会社中央ビル管理に駐車場賃貸借の管理を委託し、前記会社が債務者（所有者）の代理として第三者に賃貸し、賃借人（契約者）が指定された駐車区画を使用し占有していることが認められる。
 駐車場のフェンスに前記管理会社の看板が掲示してある。管理会社に書面で占有照会したところ、契約書の提出があった。
 - ・ 債務者（所有者）に対し、占有照会書を送付して回答を求めたところ、提出期限と定めた11月27日を経過したが回答が無い。その後、債務者（所有者）が裁判所に来庁したことから連絡が取れ、当職が電話聴取して賃貸借の実情を確認した。
 - ・ （まとめ）駐車場土地の占有状況の詳細は、「占有者及び占有権原（物件1土地 東駐車場関係）」のとおりである。
- イ 西側の駐車場土地について（以下、「西駐車場」と表示する。現況は駐車番号の表示が無い。関係人の陳述、提出された契約書から、契約時から駐車番号の表示は無いが、調査時の現況から、各賃借人が固定の場所を常時使用していることが認められる。よって、各賃借人が占有する駐車区画は、土地位置関係図中に番号を付して表示した。）
- ・ 土地に残っている虎縄の位置関係から、10台分程度の駐車区画がある。
 - ・ 関係者（賃借人）の陳述によれば、
 債務者（所有者）が貸主として賃貸し、借主の賃借人が特定の駐車区画を使用し占有していることが認められる。
 賃料の支払方法は、債務者（所有者）方への持参払いや口座振り込みが認められる。
 賃借人の陳述によれば、約2年前（令和5年頃）から債務者（所有者）の行方が分からなくなり、連絡が取れず、直接の支払いができない状態である、との陳述がある。
 - ・ 債務者（所有者）に対し、占有照会書を送付して回答を求めたところ、提出期限と定めた11月27日を経過したが回答が無い。その後、債務者（所有者）が裁判所に来庁したことから連絡が取れ、当職が電話聴取して賃貸借の実情を確認した。
 - ・ （まとめ）駐車場土地の占有状況の詳細は、「占有者及び占有権原（物件1土地 西駐車場関係）」のとおりである。

(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
<p>■株式会社中央ビル管理の所長 (物件1土地のうち東側の駐車場土地の管理会社)</p>	<p>(11月6日調査時)</p> <p>① 物件1土地のうち、国道6号側の駐車場部分(名称:上本郷2905-1駐車場 全8台)の駐車場賃貸借の管理業務につき、当社が債務者(所有者)から委託を受けて管理しています。</p> <p>② この駐車場契約の現状は、前件(令和6年(又)第45号事件)の調査で提出した契約書写しや駐車場配車図のとおりであり変更はありません。契約は自動更新のため、更新契約書を作成していません。 したがって、前回提出した契約書等の資料を使って貰って構いませんが、今回、照会書を貰えば契約書等の資料写しを提出できます。(当職は11月6日書面照会し、12月6日、管理委託契約書及び駐車場契約書の各写しを受理した。)</p> <p>③ 具体的な契約内容は、令和3年12月18日、当社が本土地所有者(債務者)との間に駐車場賃貸借管理業務委託契約を結び、令和4年1月1日から令和5年12月31日までの2年間、月額賃料9000円(消費税込)の約定で管理しています。期間経過後の更新は、自動更新です。現在、3人に駐車場を賃貸中です。</p>
<p>H (西駐車場8番の賃借人)</p>	<p>(12月3日調査時)</p> <p>① 私は今から10年以上前に、債務者(所有者)から駐車場を借りて使用しています。区画の番号表示は無く、道路側の入口に近い区画を使用中です。賃料は月額9000円で、3か月分をまとめて先払いしています。支払方法は、債務者(所有者)の指定する口座に振込んで支払っています。</p> <p>② 私の近所の方も駐車場を借りていて、毎月の賃料を直接手渡しで支払っていましたが、最近、債務者(所有者)は外国に行っているようです。そのため、会えなくなり、連絡が取れず困っています。</p>
<p>D (西駐車場3番の賃借人)</p>	<p>(12月16日調査時)</p> <p>① 私は約9年前から、3番の駐車区画を債務者(所有者)から賃借して使用しています。口約束で借りました。自動更新です。 賃料は月額9000円です。支払方法は、毎月債務者宅に行き直接支払っていました。</p> <p>② 債務者(所有者)は、約2年前(令和5年頃)に自動車事故を起こし、自車(自動車登録番号 [REDACTED] 車名:日産)は破損しました。以来、債務者(所有者)は駐車場(土地位置関係図中の西駐車場9番)に事故車を放置したままです。</p> <p>③ 事故を起こした約2年前(令和5年頃)から、債務者(所有者)に会えなくなり、同人の行方が分かりません。現在、連絡が取れないので、毎月の賃料を直接手渡すことができない状態が続いています。 私以外にも近隣住人の複数の方が債務者(所有者)から駐車場を借りていますが、皆、私と同じで直接の支払いができなくなり、困っています。</p> <p>④ 本日、執行官から駐車場の占有照会書を受け取りましたので、後日回答書を提出します。(その後、回答書の提出があった。)</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

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）	<p>(1月6日調査時)</p> <p>① 物件1土地を駐車場として賃貸しています。この土地のうち、東側（国道6号側）の駐車場部分の賃貸管理を株式会社中央ビル管理に委託して賃貸しています。</p> <p>私の自宅に近い西側の駐車場部分は、私が自分で管理し、月額9000円で賃貸しています。駐車区画に番号は付いていません。</p> <p>現在、4、5人くらいに賃貸中だと思います。</p> <p>元々、私の母が近隣の住人に口約束で位置を指定して賃貸していたものを私が引き継ぎました。そのため、契約者の名前や台数が分かりませんでした。そこで、去年の1月頃、私は駐車中の車に連絡用の通知書を挟んで、私の指定する口座に毎月の賃料を振り込むよう通知しました。その後、賃借人から振り込みがありました。最近滞納があります。</p> <p>② 現在、私は体調が悪く、通院のため、住民登録した住所以外の場所に住んでいます。</p> <p>携帯電話は持っていません。本日、裁判所に出向き、本件の競売開始決定の書面を受け取りました。</p> <p>③ 今後、債務を弁済して競売事件を取り下げて貰うつもりです。弁済したら、執行官に手紙で知らせます。</p>

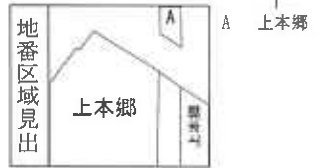
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時（令和）	調査の場所等	調査の方法等
7年11月4日（火） 11：30－11：50	物件所在地	物件確認 写真撮影 占有調査 土地の範囲等調査
7年11月6日（木） 14：30－14：40	電話 郵便	駐車場管理会社の所長から電話聴取 占有調査照会書送付（12月6日契約書等受理）
7年11月17日（月）	郵便 郵便	陸運局宛照会書送付（11月25日登録事項証明書受理） 軽自動車検査協会宛照会書送付（12月5日車両照会回答書受理）
7年11月20日（木）	郵便	債務者（所有者）宛占有調査照会書送付（11月27日の提出期限を経過したが回答無し）
7年11月27日（木） 12：30－13：25	物件所在地	評価人同行 立入 占有 土地の範囲等調査 写真撮影
7年12月1日（月）	郵便	駐車場賃借人宛照会書送付
7年12月3日（水） 13：45－13：50	電話	駐車場賃借人Hから電話聴取
7年12月5日（金）	郵便	駐車場賃借人宛照会書送付
7年12月16日（火） 17：45－18：00	物件所在地	駐車場賃借人Dと面談（占有調査） 占有照会書手交
8年1月6日（火） 13：35－14：00	電話	債務者（所有者）から電話聴取
（特記事項） <input type="checkbox"/> 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



(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	松戸市上本郷字前田		地番	2905番1	
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
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	
						種類 旧土地台帳附属地図

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

(千葉県地方務局松戸支局管轄)

令和7年9月12日

水戸地方務局つくば出張所

登記官

請求番号：35-1

(1/1)

(9枚目)

登記年月日：令和2年7月20日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉県地方務局松戸支局管轄)

令和7年9月12日

水戸地方務局つくば出張所

登記官

(10枚目)

A3判をA4判に縮小

請求番号：35-2

地積測量図

地番 2905-1, 2905-3

土地の所在 松戸市上本郷字前田

座標求積表

物件番号1

地番 測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
P11	-22690.721	6958.005	34163.804550
L340	-22686.208	6958.371	48736.430484
B1	-22683.717	6958.591	35273.097779
B2	-22681.139	6940.223	47575.228665
B3	-22676.862	6940.824	34766.587416
K135	-22676.130	6936.935	41309.447925
P2	-22670.907	6929.441	-126690.969803
P15	-22694.413	6911.675	-171713.653700
P14	-22695.751	6912.166	-8799.187318
K142	-22695.686	6914.107	16483.231088
K137	-22693.367	6934.470	31676.658960
P8	-22691.118	6954.474	18401.538204
倍面積			1182.214250
面積			591.1071250
地積			591.10 m ²

物件番号2

地番 測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
B1	-22683.717	6958.591	9874.240629
P13	-22679.720	6958.945	46764.110400
P20	-22676.997	6941.543	19838.929894
B3	-22676.862	6940.824	-28748.893008
B2	-22681.139	6940.223	-47575.228665
倍面積			153.159250
面積			76.5796250
地積			76.57 m ²

合計 667.6867500

点名	X座標	Y座標	種別
R6-19.13K	-22670.605	6959.831	国土交通省3級基準点
H19-1081	-22722.019	6957.127	国土交通省4級基準点
T.1	-22685.965	6958.029	トラバース点
T.4	-22685.007	6951.823	トラバース点

座標系	世界測地系
測量年月日	令和2年7月9日



国道6号線

境界標の種類	
A	コンクリート杭
B	金属プレート
C	金属鉄釘
D	合成樹脂杭
E	計算点
F	尺
G	印

製作者

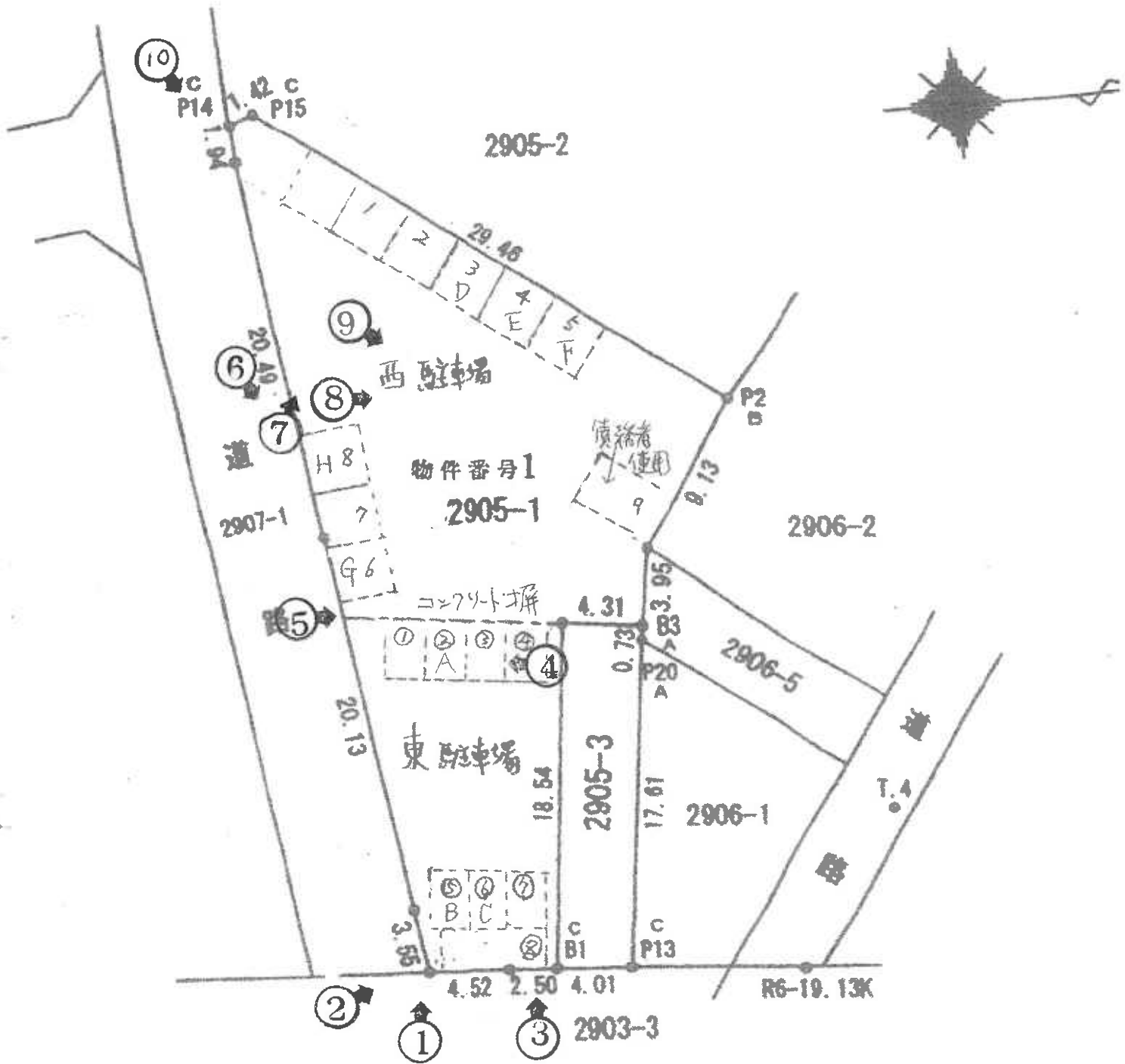
申請人

縮尺 1/500

(令和2年 7月 11日作製)

土地位置関係図

◀○ 写真撮影位置と方向



国道6号線

1



2



3



4



5



6



(14枚目)

7



8



(15枚目)

9



10



(16枚目)

(BIT用)

令和7年(又)第56号
令和7年11月27日 現地調査
令和8年1月5日 評価
第3312号 発行番号
令和8年1月7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 一

第1 評価額

金63,960,000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	現況は(青空)駐車場である。		

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 | 松戸市上本郷字前田 |
| | 地 | 番 | 2905番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 591平方メートル |

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	JR常磐線「北松戸駅」の南方・道路距離約680m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	国道6号沿いに店舗、住宅等が存する商住混在した地域である。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 国道6号端から25m以内：準住居地域 国道6号端から25m超：第1種住居地域 共に指定60% 共に指定200% 指定無 宅地造成等工事規制区域 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 第1種高度地区
画地条件	形状(不整形), 地勢(概ね平坦), 接道方位(東・南), 間口(国道約7m), 奥行(約40m), 高低差(道路と概ね等高), 地積(591㎡(登記とほぼ同じ)である)	
接面道路の状況	東側国道(6号線), 幅員(約18m), 連続性(良), 舗装(アスファルト), 歩道(有), 側溝(有)	
	建築基準法上の種類	第42条1項1号
	セットバック	不要
	南側市道(6-194号線), 幅員(約6m), 連続性(普), 舗装(アスファルト), 歩道(無), 側溝(有)	
	建築基準法上の種類	第42条1項1号
	セットバック	不要
	建築の可否	可能
土地の利用状況等	未舗装の(青空)駐車場となっている。鉄筋コンクリート塀で東西に二分断されている。占有・駐車場契約内容等については執行官現況調査報告書参照のこと。北東側隣地は間知ブロック2段程度の擁壁があり約0.4m低い。北西側隣地は間知ブロック3段程度の	

	擁壁があり約0.6m低い。北側隣地は共同住宅である。北東側隣地は一般住宅である。北西側隣地は事業所住宅等である。
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(両道路下に配水管あり) ガス配管 なし(市道下に本管あり) 下水道 なし(市道下に本管あり)
土 壌 汚 染 等	登記過去地目は田(畑)である。かつて土地区画整理事業を経た(昭和43年換地)土地である。昭和37年の空中写真では畑または空地等の様子である。昭和50年、同59年、平成元年、平成20年及び令和元年の空中写真では駐車場の様子である。過去建物敷地等の使用の形跡は見出せなかった。 土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在する可能性は低いと推定する。 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	—

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

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	建付減価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	167,000	0.81	591	—	79,945,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示等 (松戸5-13)

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$148,000\text{円}/\text{m}^2 \times 105/100 \times 100/100 \times 100/93 = 167,000\text{円}/\text{m}^2$$

◇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：標準的±0%

◇地域格差：街路、交通接近、環境、行政条件格差等を考慮した。-7%

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+2%，形状劣-20%，南側市道間口が広い+5%，間知プロッ

ク擁壁及びRC造塀等考慮-5% = (相乗積)-19%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：更地

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、下記の通り評価額を求めた。

① 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1㊦) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2㊦) 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	79,945,000	—		1.0	0.8	63,960,000

ウ 占有減価修正：減価はない判定した。

エ 市場性修正：特にはない。

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

1 公示地（松戸5-13）

所 在 松戸市南花島3丁目40番5

価 格 148,000円/㎡

位 置 JR常磐線「松戸駅」の北東方道路距離約1.2kmに位置する。

価 格 時 点 令和7年1月1日

地 積 429㎡

供給処理施設 水道，下水

接 面 街 路 西側幅員18m国道

用途指定等 準住居地域(建蔽率60%，容積率200%)

地域の概要 自動車販売会社，店舗等が建ち並ぶ路線商業地域

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写

以上

位置図



S ≒ 1 / 10,000

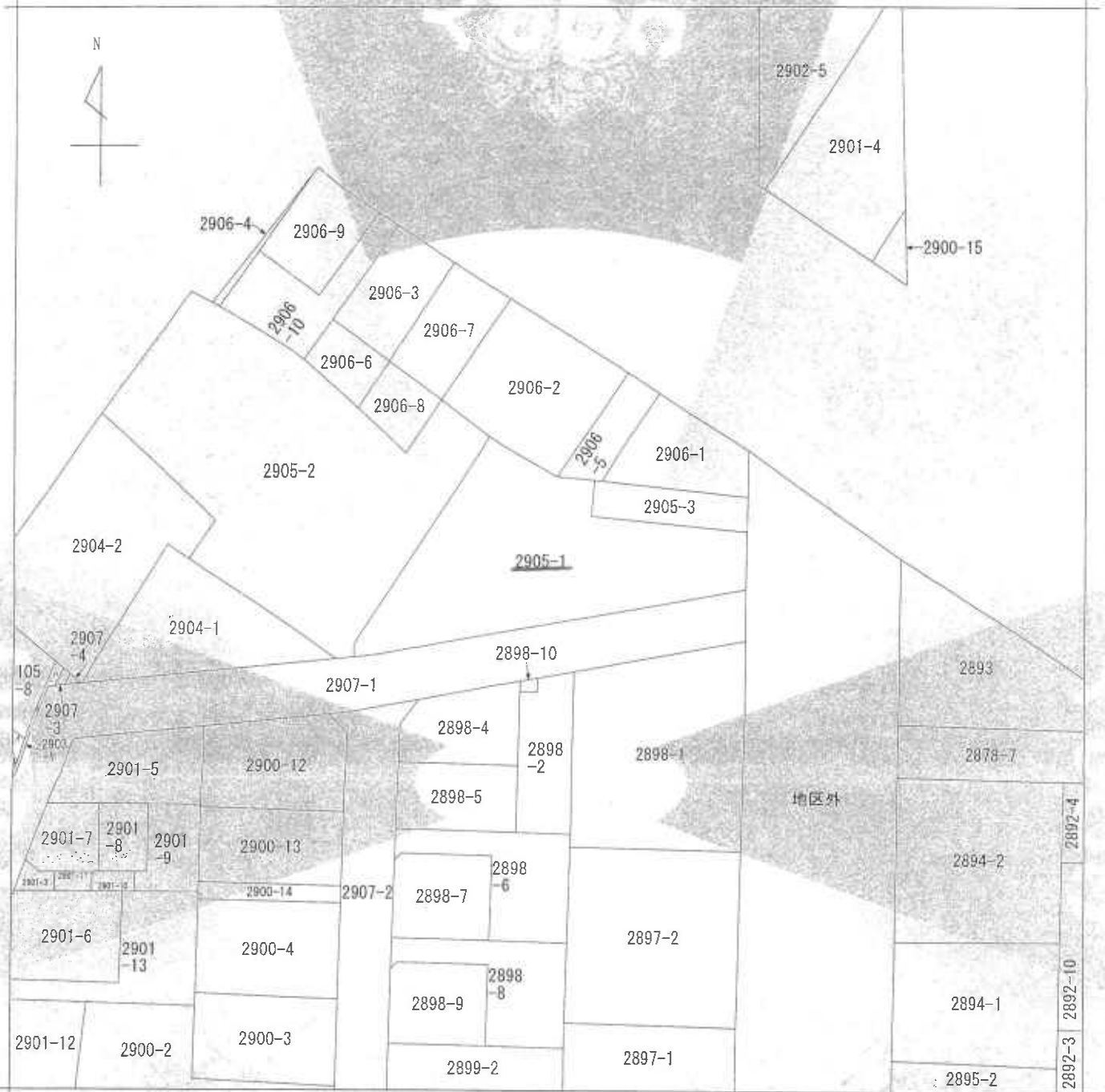
地理院タイル(国土地理院)を加工して作成

縮尺: 1 / 10,000

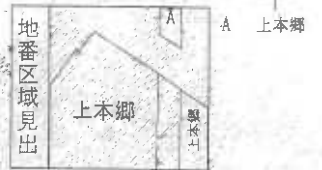
地理院タイル(国土地理院)を加工して作成

7

0 250 500m



(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。



請求部分	所在	松戸市上本郷字前田		地番	2905番1	
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項
						種類 旧土地台帳附属地図

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。

(千葉地方法務局松戸支局管轄)

令和7年9月12日

水戸地方法務局つくば出張所

請求番号：35-1

(1/1) 本図面はA3版の原本を縮小コピーした

登記年月日：令和2年7月20日

これは図面に記載されている内容を証明した縮小図である。

千葉県地方税務局(松戸支店) 土地建物位置関係図

令和2年9月12日

水戸地方税務局(松戸出張所)

本図面はA3版の原本を縮小コピーした

登記官

地積測量図

2905-1, 2905-3

松戸市上本郷字前田

地積

土地の所在

座標求積表

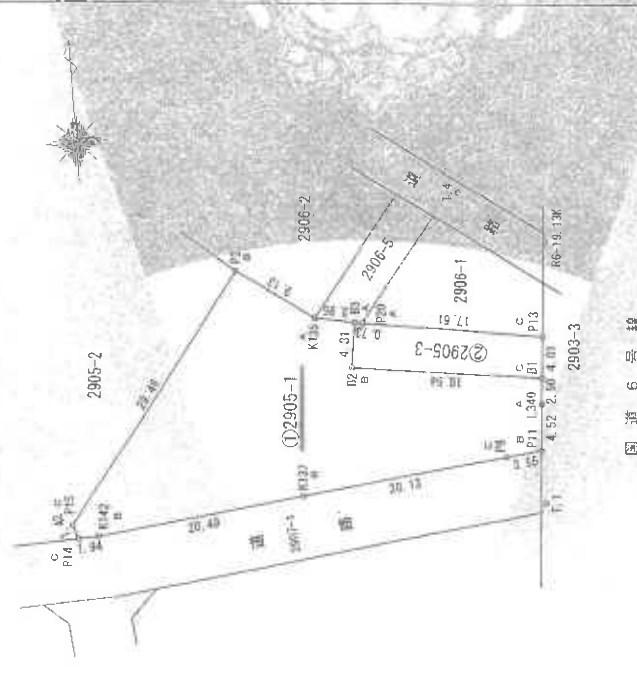
地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
2905-1	P11	-22690.721	6945.005	3416.094550
	L340	-22686.208	6958.371	48736.410484
	B1	-22683.717	6958.591	35273.091779
	B2	-22681.139	6940.223	47575.226415
	B3	-22676.882	6940.824	34766.587116
	K135	-22676.130	6936.935	41309.447205
	P15	-22670.307	6929.441	-126600.969803
	P14	-22694.413	6911.675	-171713.659700
	K142	-22695.751	6912.166	-8799.187218
	M137	-22693.367	6914.107	16483.231058
2905-2	P8	-22691.118	6934.470	31676.658860
			6954.474	18401.538204
		倍面積	1182.214250	
		面積	591.1071250	
		地積	591.10	m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
2905-3	B1	-22683.717	6958.591	9874.240629
	P13	-22679.720	6958.945	46764.110400
	P20	-22676.997	6941.543	19838.929894
	B3	-22676.882	6940.824	-28748.893008
	B2	-22681.139	6940.223	-47575.228665
		倍面積	153.159250	
		面積	76.5796250	
		地積	76.57	m ²

合計 667.6067500

点	名称	X座標	Y座標	用途
R6-19.13K		-22670.655	6959.831	国土交通省国土院
H19-T081		-22722.079	6957.127	国土交通省国土院
T.1		-22695.965	6955.029	トラバース点
T.4		-22665.497	6951.823	トラバース点

座標系	世界測地系
測量年月日	令和2年7月19日



境界線の種類	種類
A	コンクリート杭
B	金属プレート
C	金属板
D	合成樹脂杭
E	針
F	鉄印
G	

縮尺 1/500

申請人

作成者