令和　８年（ケ）第　　８９号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１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

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１１月２６日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　３日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１０日　午前　９時３０分 千葉地方裁判所松戸支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２４日　午後　１時３０分 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１２月１１日　午前　９時００分から 令和　８年１２月１５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１１月　４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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 320, 000 1, 856, 000	一括	464, 000	20, 864	4, 470
1	2, 300, 000				
2	20, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　89号

物　件　目　録

1　所　　在　流山市前ヶ崎字堰場

　　地　　番　51番62

　　地　　目　宅地

　　地　　積　38．64平方メートル

2　所　　在　流山市前ヶ崎字堰場

　　地　　番　51番71

　　地　　目　宅地

　　地　　積　7．32平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　公衆用道路

令和　8年（ケ）第　　89号

物　件　明　細　書

令和　8年10月　9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。

令和　8年（ケ）第　　89号

物　件　目　録

1　所　　在　流山市前ヶ崎字堰場

　　地　　番　５１番６２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　３８．６４平方メートル

2　所　　在　流山市前ヶ崎字堰場

　　地　　番　５１番７１

　　地　　目　宅地

　　地　　積　７．３２平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　公衆用道路

令和８年(ケ)第８９号
令和８年８月１７日受理
令和８年９月１８日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部
執行官　橋　本　文　平

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和　8年（ケ）第　　89号

物　件　目　録

1　所　　在　流山市前ヶ崎字堰場

　　地　　番　51番62

　　地　　目　宅地

　　地　　積　38．64平方メートル

2　所　　在　流山市前ヶ崎字堰場

　　地　　番　51番71

　　地　　目　宅地

　　地　　積　7．32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１）　■公衆用道路（物件２）　□農地（物件　） □雑種地（物件　）　□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 □上記の者が本土地上に、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 ■上記の者が物件１の土地を更地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	
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　平成　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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■ 南側隣地の住人 ■ 近隣住人 ■ 近隣住人	1　本土地の南側にある防草シートは私が敷きました。伸び放題の雑草に困っていたからです。 2　私は借家人なので、接面する道路についての所有者間の取決めの有無は知りません。 接面する道路について、金銭の授受を含めた使用・管理方法に関する所有者間の取決めはないと思います。念のため、他の人にも聞いてください。 接面する道路について、金銭の授受を含めた使用・管理方法に関する所有者間の取決めはありません。 （以上、令和８年８月２４日に面談聴取）

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調　査　の　経　過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年8月24日(月) 8：28－8：45	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、近隣住人面談聴取
令和8年8月25日(火) 16：51－16：54	物件所在地	写真撮影
令和8年9月9日(水)	執行官室	所有者に協力依頼書郵送（応答なし）

（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（宅地）は不在だったので、立会人を立ち会わせて、土地内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□　令和　　年　　月　　日
当支部書記官室から本競売事件が取下げになった旨の連絡を受けた。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

Ａ３判をＡ４判に縮小



（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	流山市前ヶ崎字堰場				地番	51番62		
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	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。

（千葉地方法務局松戸支局管轄）

令和8年6月16日

東京法務局台東出張所

登記官 [redacted]

請求番号：32-1

（1/1）

（５枚目）

登記年月日：昭和44年4月9日

529884 後 51-10、-58 ～-72

地積測量図

地番	51-10、[redacted]、51-58 ～ 51-72
土地の所在	流山市前ヶ崎字堰場

求積表

① (7.27 × 7.09)−(1.41 × 1.41 × 0.5) = 50.55025㎡

② 7.09 × 5.45 = 38.6405㎡

③ 7.09 × 6.36 = 45.0924㎡

④ (9.09 × 5.45)+(2.00 × 1.82) = 53.1805㎡

⑤ (9.09 × 5.45)+(2.00 × 1.82) = 53.1805㎡

⑥ 7.09 × 5.45 = 38.6405㎡

⑦ 7.09 × 6.36 = 45.0924㎡

⑧ (7.27 × 7.09)−(1.41 × 1.41 × 0.5) = 50.55025㎡

⑨ (4.54 × 2.00)+(1.41 × 1.41 × 0.5) = 10.07405㎡

⑩ 3.66 × 2.00 = 7.32㎡

⑪ 4.27 × 2.00 = 8.54㎡

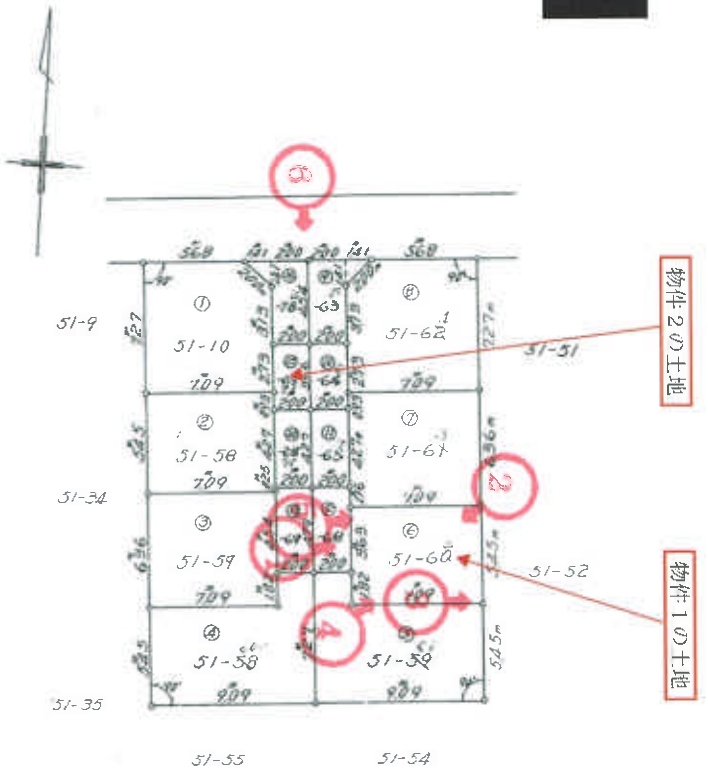
⑫ 4.79 × 2.00 = 9.58㎡

⑬ 4.79 × 2.00 = 9.58㎡

⑭ 4.27 × 2.00 = 8.54㎡

⑮ 3.66 × 2.00 = 7.32㎡

⑯ (4.54 × 2.00)+(1.41 × 1.41 × 0.5) = 10.07405㎡



縮尺	1/300

（千葉土地家屋調査士会用紙）

昭和四四年参月弐八日 作製年月日

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

A3判をA4判に縮小

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。
（千葉地方法務局松戸支局管轄）
令和8年6月30日 東京法務局台東出張所
登記官 [redacted]

（注）←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

（6 次）

請求番号：28-1

物件１の土地　①



物件１の土地（北東端付近から）②



物件１の土地（南東端付近の金属プレート）③



物件１の土地（南西端付近から）④



物件１の土地（北西端付近のコンクリート杭）⑤



物件２の土地を含む公衆用道路　⑥



写

令和 8 年（ケ）第 8 9 号
令和 8 年 8 月 3 1 日　現地調査
令和 8 年 9 月 4 日　評　価
第 2 6 － 9 8 8 号　発行番号
令和 8 年 9 月 2 4 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　㊞

第1　評　価　額

一　括　価　格	
金　2，320，000円	
内　訳　価　格	
1　（土 地）	金　2，300，000円
2　（土 地）	金　20，000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，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行うものであり，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も，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　受命不動産の表示

物件番号	登記簿上	現況
1	次頁物件目録記載のとおり。	同　左
2	次頁物件目録記載のとおり。	現況地目　公衆用道路
特記事項		
○物件１（宅地）の現況の地積は，登記簿上の地積と概ね等しいと思われる。 ○物件２（公衆用道路）は，８筆の土地が一体利用されている通路の一部であり，一体利用されている隣地（51番72，51番70，51番66）との境界は判然としない。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載内容と同じ。

令和　8年（ケ）第　　89号

物　件　目　録

1　所　　在　　流山市前ヶ崎字堰場

　　地　　番　　51番62

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　38．64平方メートル

2　所　　在　　流山市前ヶ崎字堰場

　　地　　番　　51番71

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　7．32平方メートル

第４　目的物件の位置・環境等

対象土地の概況及び利用状況等（物件１，２）

<table>
<tr><td>位置・交通</td><td colspan="2">ＪＲ常磐線「北小金駅」の北東方約 700m（道路距離）
（別添位置図参照。）</td></tr>
<tr><td>付近の状況</td><td colspan="2">柏市南部，松戸市との行政境付近にある住宅地域で，中小規模の戸建住宅が建ち並んでいる。物件１（宅地）の東方約15m（机上概測による。）を流れる上富士川より東側は上り傾斜となっており，物件１，２ 付近は低地に位置している。また北小金駅から物件１，２ に至る道程には傾斜があり，徒歩の場合，実際の道路距離より遠く感じると思われる。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">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）</td><td>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</td><td>市街化区域
第一種住居地域
指定　６０％
指定　２００％
なし
建物高さの最高限度　１２ｍ，
宅地造成等工事規制区域</td></tr>
<tr><td colspan="2">※立地適正化計画による都市機能誘導区域外及び居住誘導区域内にある。
※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。</td></tr>
<tr><td>画地条件
（物件１）</td><td colspan="2">○形状（ほぼ長方形），地勢（平たん），接道方位（西向き），間口（約 3.6m），奥行（約 7.1m）
※物件１は西側通路（物件２を含む。）及び隣接する宅地（51番61，51番63，51番114）とほぼ等高にある。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">接面道路の状況</td><td colspan="2">○西側私道（通路），幅員（約４ｍ），系統連続（行き止まり），舗装(有)，歩道(なし)，側溝（有），高低差（ほぼ等高）
※物件２は，この通路の一部を構成している。</td></tr>
<tr><td>建築基準法上の種類
位置指定年月日・番号</td><td>西側通路は建築基準法第43条２項２号に規定する「空地」として扱われている（流山市建築住宅課にて確認。）。</td></tr>
<tr><td>セットバックの必要の有無</td><td>セットバックの必要はないものと見込まれる。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td>土地の利用状況及び隣地の状況等</td><td>物件
1，2</td><td colspan="3">○物件1（宅地）は未利用地の状態ある。
○物件2は物件1の西側に接面する行き止まり通路の一部を構成している。
○周辺は中小規模の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。</td></tr>
<tr><td>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」</td><td colspan="2">上水道　あり
ガス配管　なし
下水道　あり
※ただし都市ガスは引き込み可能との由である。</td><td>現況面積</td><td>物件1の現況地積は，登記簿上の地積（38.64㎡）と概ね等しいと思われる。
物件2は通路として一体利用されている隣地との境界が判然としない。</td></tr>
<tr><td>土壌汚染等</td><td colspan="4">○1971年～2026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（宅地）に関する記載内容は概ね次のとおりである。
●2012年～2026年　未利用地と思われる。
●1971年～2010年　戸建住宅の敷地と思われる。
○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（宅地）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。
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。
○現存建物に係る以外，土地利用を著しく妨げる地下埋設物が存在する可能性は確認できなかった。
○物件1（宅地）は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲内には含まれていないとの由である（流山市博物館埋蔵文化財受付窓口にて確認。）。</td></tr>
<tr><td>再建築の可否</td><td colspan="4">現況用途の建物を建築することは可能と思われる。詳細は後記参照。</td></tr>
</table>

特　記　事　項	○流山市建築住宅課にて，物件１上に公法規制に沿った建物を建築できるか否かを次のとおり確認した。 ∘物件１の西側に接面している行き止まり私道は，建築基準法第43条２項２号に規定する「空地」で，過去に接面する宅地の所有者（８者）で協定が締結されており，買受人は「空地に関する協定書の継承諾書」を流山市に提出する必要がある。 ∘物件１上に建物を建築する場合，まず，この行き止まり通路を建築基準法第42条１項５号に規定する「位置指定道路」に変更することを検討してほしい（これについては，この通路が北側市道に接続する２筆の土地のすみ切り部分の長さが２ｍ未満であるため，拡幅が必要となる。）。 ∘位置指定道路に変更できないのであれば空地として建築確認の申請をしてもらうが，この場合，建築審査会の審査を経たうえで建築の可否が決定される。 ∘この行き止まり通路に接面する複数の宅地上の建物は，建築確認を受けて建築されている。 ○物件１の一部（南側）にはシートが敷かれており，これは南側隣地（51番61）の居住者が雑草除けのために敷いたものとの由である。 ○行き止まり通路(物件２を含む。）について近隣２者に確認したところ，特に（維持管理の方法等に関する）申し合わせ等はないとの由である。

第５　評価額算出の過程

１．基礎となる価格

土　地（物件１，２）

目的土地の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	建付減価補正率エ	土地価格（円）（千円未満四捨五入）ア×イ×ウ×エ＝オ
1（土　地）	135,000	0.55	38.64	—	2,869,000
2（土　地）	135,000	0.03	7.32	—	30,000

ア　標準画地価格（地価調査基準地価格等からの規準）

○地価調査基準地価格〔流山(県)－８〕

標準価格　時点修正　標準化補正　地域格差　規準価格

$$145,000円／㎡ \times \frac{114}{100} \times \frac{100}{102} \times \frac{100}{120} \fallingdotseq 135,000円／㎡$$

- 時点修正　：標準価格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　：方位・西　＋２％
- 地域格差　：街路条件＋３％，交通接近条件△３％，環境条件＋20%，合計＋20%

イ　個別格差　：物件１　方位・西＋２％，間口狭小△10%，地積過小△20%，道路の性格△７％，道路の系統連続性△10%，合計△45%

物件２　共用私道と判定　△97%

ウ　地　積　：物件１　３８．６４㎡（登記簿上の面積）

物件２　７．３２㎡（登記簿上の面積）

エ　建付減価補正率：なし

2．評価額の判定

前記により求めた土地価格に，市場性修正及び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) ア 1，オ	占有減価率 イ	市場性修正率 ウ	競売市場修正率 エ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)XウXエ
1 (土地)	2,869,000	1.00	1.00	0.80	2,300,000
2 (土地)	30,000	1.00	1.00	0.80	20,000
一括価格（合計）					2,320,000

イ　占有減価：　特に考慮しない。±0％

ウ　市場性修正：　特に考慮しない。±0％

エ　競売市場修正：　評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考量のうえ，競売市場修正率として 0.80 を乗じた。

第６　参考価格資料

地価調査基準地〔流山(県)－８〕

所　　在	流山市向小金３丁目１４１番７５
価　　格	１４５，０００円／㎡
位　　置	ＪＲ常磐線線 南柏駅 の南西方約 1.1km
価格時点	令和７年７月１日
地　　積	１６７㎡
供給処理施設	水道，ガス，下水
接面街路	西５ｍ市道
用途指定等	１中専（60/200）
地域の概要	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

第７　附属資料の表示

１．目的物件の位置図

２．公図写し

３．地積測量図写し

以　上

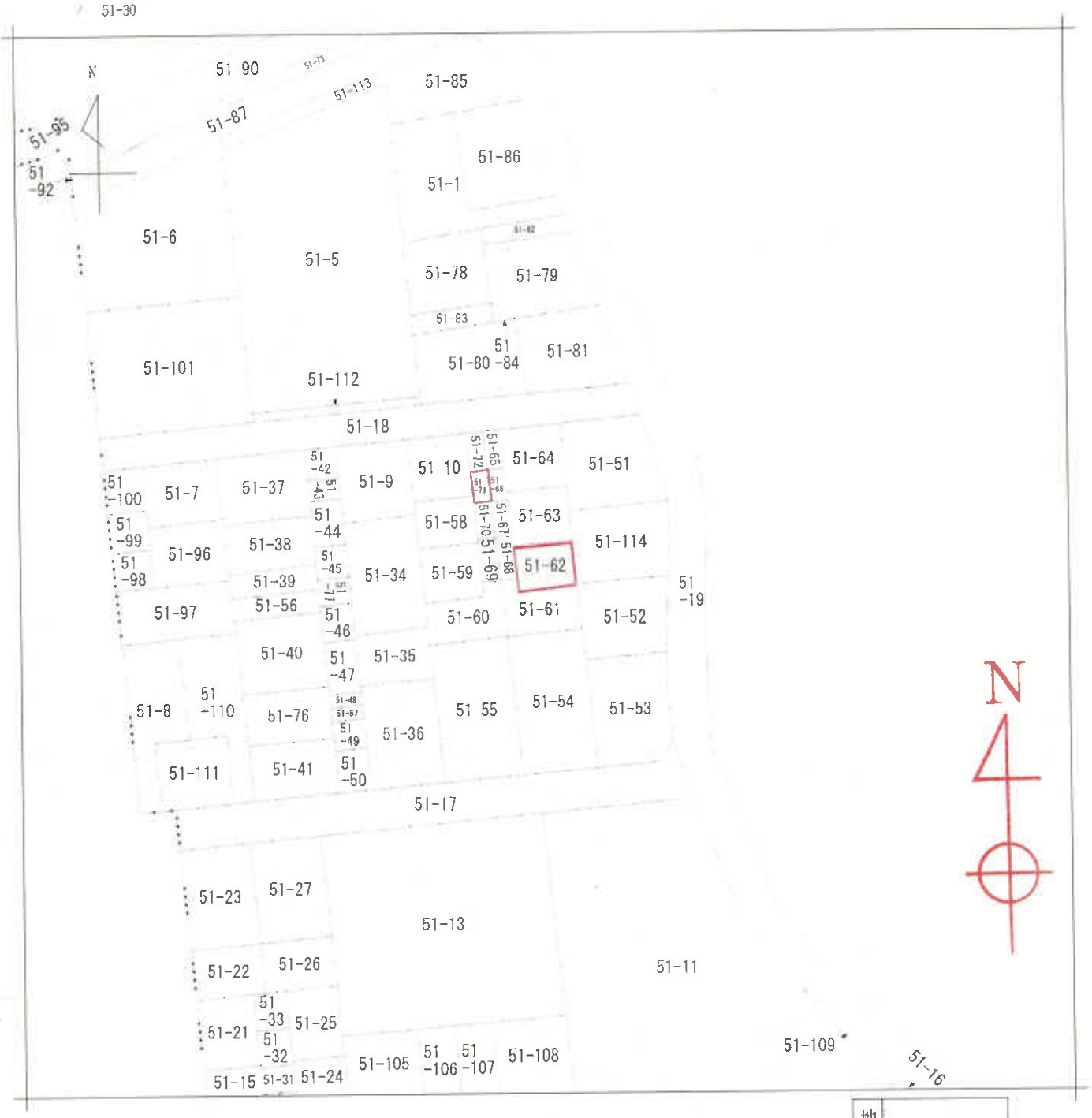
地理院地図
GSI Maps

位置図



表示年月日：2026／08／24

公図写



地番区域見出	前ヶ崎

請求部分	所在	流山市前ヶ崎字堰場		地番	51番62		
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	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

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。
（千葉地方法務局松戸支局管轄）
令和8年6月30日　東京法務局台東出張所

登記年月日：昭和44年4月9日

529884

10-58-72

地積測量図

地番	51-10, 58 51-56
土地の所在	流山市前ヶ崎字廻場

求積表

① (7.27 × 7.09)−(1.41 × 1.41 × 0.5) = 50.55025㎡

② 7.09 × 5.45 = 38.6405㎡

③ 7.09 × 6.36 = 45.0924㎡

④ (9.09 × 5.45)+(2.00 × 1.82) = 53.1805㎡

⑤ (9.09 × 5.45)+(2.00 × 1.82) = 53.1805㎡

⑥ 7.09 × 5.45 = 38.6405㎡

⑦ 7.09 × 6.36 = 45.0924㎡

⑧ (7.27 × 7.09)−(1.41 × 1.41 × 0.5) = 50.55025㎡

⑨ (4.54 × 2.00)+(1.41 × 1.41 × 0.5) = 10.07405㎡

⑩ 3.66 × 2.00 = 7.32㎡

⑪ 4.27 × 2.00 = 8.54㎡

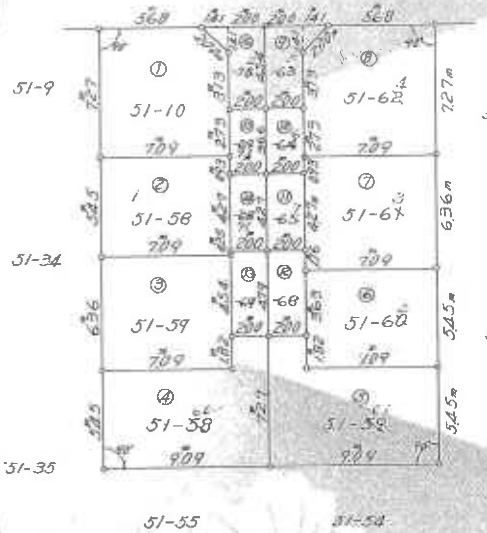
⑫ 4.79 × 2.00 = 9.58㎡

⑬ 4.79 × 2.00 = 9.58㎡

⑭ 4.27 × 2.00 = 8.54㎡

⑮ 3.66 × 2.00 = 7.32㎡

⑯ (4.54 × 2.00)+(1.41 × 1.41 × 0.5) = 10.07405㎡



縮尺	1/300

（千葉土地家屋調査士会用紙）

昭和44年3月18日

作製年月日

作製者

申請人

COPY
A3をA4に縮小
登記官
12