

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月30日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 西 村 克 美

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 7年10月23日 午前 9時00分から 令和 7年10月30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月 6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 7年11月20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 7年11月 7日 午前 9時00分から 令和 7年11月11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 9月30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7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1,2	14,110,000 11,288,000	一括	2,822,000	89,410	22,329
1	3,290,000				
2	10,820,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 流山市東深井字中ノ坪 |
| | 地 番 | 773番38 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 141.55平方メートル |
| 2 | 所 在 | 流山市東深井字中ノ坪773番地38 |
| | 家屋 番号 | 773番38 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.27平方メートル
2階 43.74平方メートル |



物件明細書

令和 7年 8月22日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 西村 克美

-
- 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 | 流山市東深井字中ノ坪 |
| | 地 番 | 773番38 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 141.55平方メートル |
| 2 | 所 在 | 流山市東深井字中ノ坪773番地38 |
| | 家屋 番号 | 773番38 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.27平方メートル
2階 43.74平方メートル |



令和7年(ケ)第80号
令和7年7月2日受理
令和7年8月12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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 流山市東深井字中ノ坪 |
| | 地 番 | 773番38 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 141.55平方メートル |
| 2 | 所 在 | 流山市東深井字中ノ坪773番地38 |
| | 家屋 番号 | 773番38 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.27平方メートル
2階 43.74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	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件)		
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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		
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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(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)		
その他の事項	玄関アプローチに4段の上り階段がある。北側隣地より約0～0.5m高い。西側隣地より約0.3m、南側隣地より約0.2～0.5m低い。 北東端に電柱が立っている。 南側隣地との境界に設置されてある塀の一部が損壊している。		
建 物		物件2	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種 類： <input type="checkbox"/> 構 造： <input type="checkbox"/> 床面積：		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない 種 類： <input type="checkbox"/> ある 構 造： 床面積：		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	洗面所のドアに拳大の陥没があった。		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	<input checked="" 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	<p>1 本建物に一人で住んでいます。 (令和7年7月10日に電話聴取)</p> <p>2 電気需給契約の名義人は内縁の夫です。本建物と一緒に住んでいましたが、今は住んでいません。</p> <p>3 給湯器等の住宅設備機器に特に不具合はありませんが、リビングのドアの開閉がスムーズにできません。2階のトイレの取っ手が弛んでいます。雨樋の一部にずれがあります。</p> <p>4 雨漏りはありませんが、窓から雨が大量に吹き込んで2階の床が水浸しになった時に、1階のリビングの天井に亀裂のようなものができました。</p> <p>5 水回りについて、水漏れ、排水の詰まりはありません。</p> <p>6 屋内で猫を2匹飼っています。過去に犬も飼っていました。色々な所の壁クロスや多数の建具、階段の床材の損傷、一部の壁の巾木の欠損はそれらによるものです。</p> <p>7 本土地の隣地との境界について争いはありません。</p> <p>8 北東端に立っている電柱について、東京電力から4年毎に4千数百円を貰っています。 (令和7年7月30日に面談聴取)</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	調査の場所等	調査の方法等
令和7年7月10日(木) 11:51-12:03	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、居住者への協力依頼書投函
令和7年7月10日(木)	執行官室	所有者電話聴取
令和7年7月11日(金)	執行官室	東京電力に電気需給契約の照会書郵送 (令和7年7月25日回答書受領)
令和7年7月30日(水) 15:58-16:52	物件所在地	現場確認、占有確認、写真撮影、所有者面談聴取、 評価人同行
<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 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 当支部書記官室から本競売事件の取下げの連絡を受けた。</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
(4 次目)



Ⓒ 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	流山市東深井字中ノ坪			地番	773番38		
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		種類	旧土地台帳附属地図
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。

(千葉地方務局松戸支局管轄)

令和7年5月27日

東京法務局渋谷出張所

登記官

請求番号：3-1

(1/1)

(5 枚目)



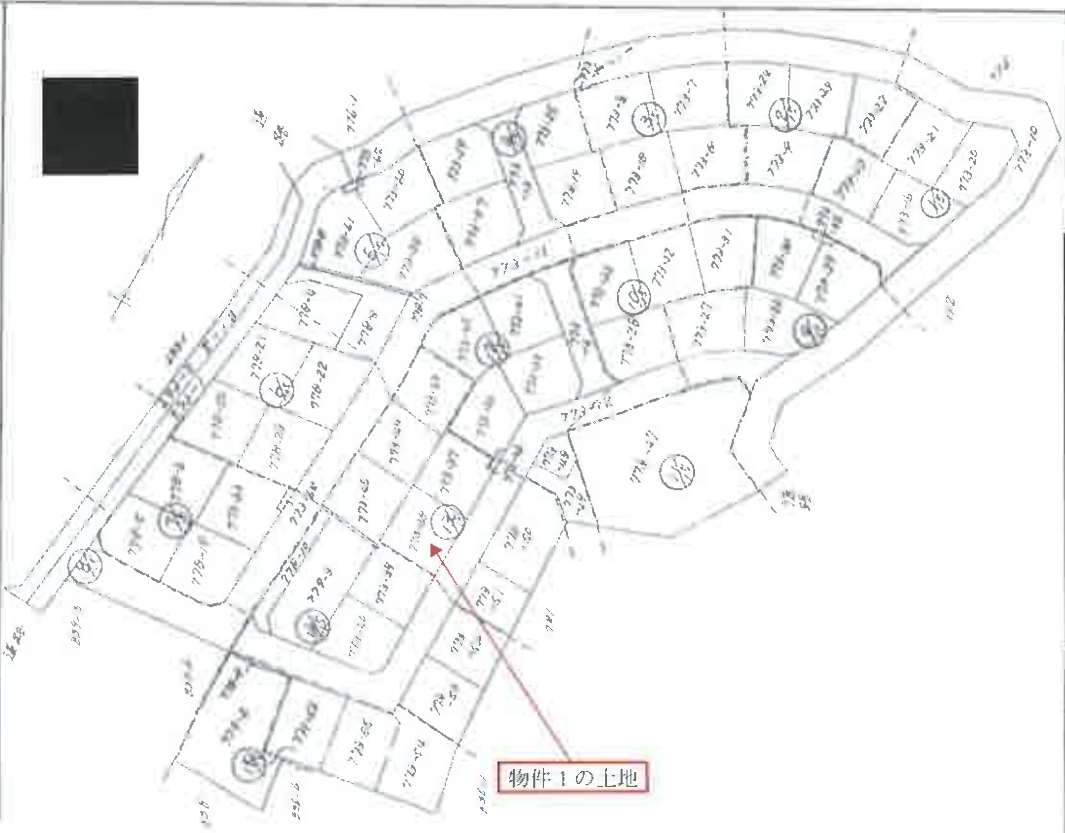
新 525033

新 773-1-3, -10, -14, -16, -64

土地積測圖 58131

地番 773-1-3, -10, -14, -16, -64

土地の所在 熊本市東区赤松甲ノ野



製作者	縮尺 1000
申請人	
2009年7月25日制作	

(熊本市地政課調査士会印紙)

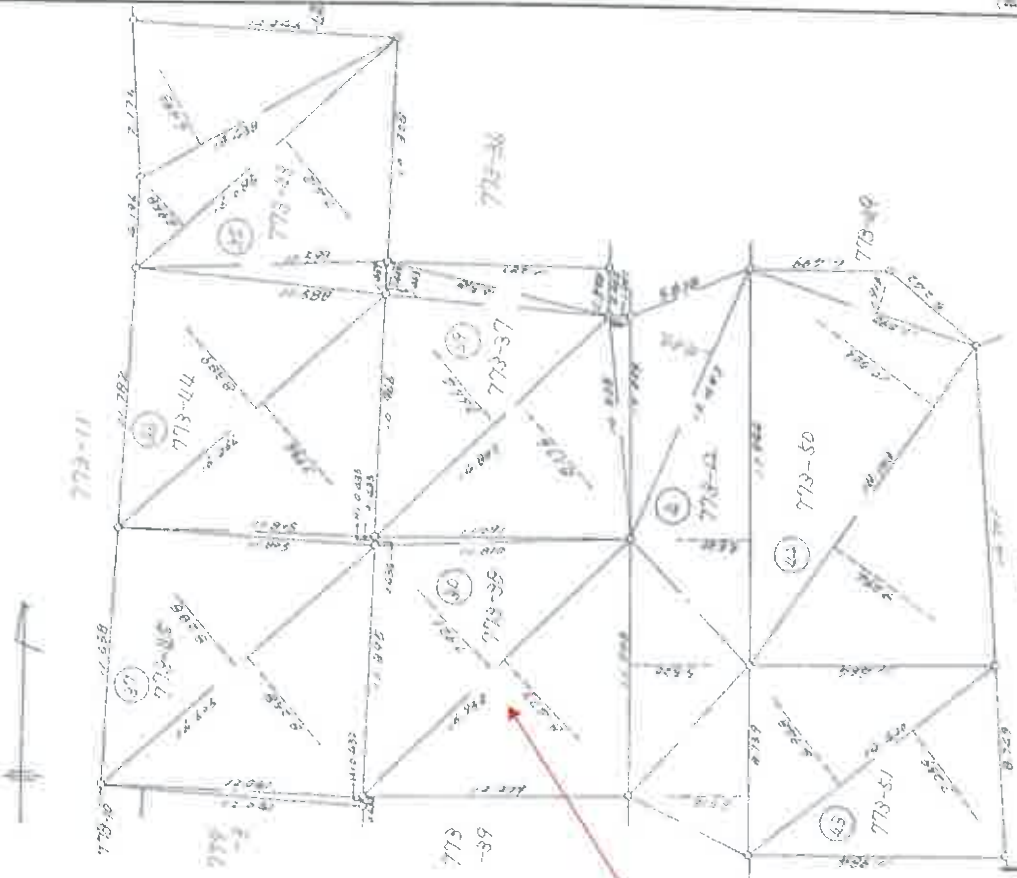
平成28年11月21日

525046

1枚目と2枚目

58/31
地積測、量、

地番
土地の所在
流山市東深井字中ノ坪



物件1の土地

製作者

申請人

縮尺 1/800

平成28年11月21日製

525054

地積測量図

地番 773-33

土地の所在 荒山市東深井字中ノ坪

58.1.21.

地積測量図

22
25

A3判をA4判に縮小

(原簿紙)

地番	匠	辺	高さ	積面積
773-30 (21)	1.609	1.423	1.423	3.14266
	1.370	1.366	1.423	1.42327
	1.275	1.375	1.423	1.42327
	1.462	1.415	1.423	1.42327
	1.500	1.405	1.423	1.42327
	1.475	1.405	1.423	1.42327
	1.475	1.405	1.423	1.42327
	1.514	1.449	1.423	1.42327
	1.367	1.423	1.423	1.42327
	1.502	1.423	1.423	1.42327
合計	6.522	6.522	6.522	107.8900
面積	6.522	6.522	6.522	107.8900

773-31 (22)	1.212	1.249	1.249	1.59909
	1.212	1.249	1.249	1.59909
	1.212	1.249	1.249	1.59909
	1.212	1.249	1.249	1.59909
	1.212	1.249	1.249	1.59909
	1.212	1.249	1.249	1.59909
	1.212	1.249	1.249	1.59909
	1.212	1.249	1.249	1.59909
	1.212	1.249	1.249	1.59909
	1.212	1.249	1.249	1.59909
合計	12.12	12.49	12.49	159.909
面積	12.12	12.49	12.49	159.909

773-32 (23)	1.212	1.249	1.249	1.59909
	1.212	1.249	1.249	1.59909
	1.212	1.249	1.249	1.59909
	1.212	1.249	1.249	1.59909
	1.212	1.249	1.249	1.59909
	1.212	1.249	1.249	1.59909
	1.212	1.249	1.249	1.59909
	1.212	1.249	1.249	1.59909
	1.212	1.249	1.249	1.59909
	1.212	1.249	1.249	1.59909
合計	12.12	12.49	12.49	159.909
面積	12.12	12.49	12.49	159.909

地番	匠	辺	高さ	積面積
773-33 (24)	1.205	1.205	1.205	1.45205
	1.205	1.205	1.205	1.45205
	1.205	1.205	1.205	1.45205
	1.205	1.205	1.205	1.45205
	1.205	1.205	1.205	1.45205
合計	6.025	6.025	6.025	7.26025
面積	6.025	6.025	6.025	7.26025

773-34 (25)	1.205	1.205	1.205	1.45205
	1.205	1.205	1.205	1.45205
	1.205	1.205	1.205	1.45205
	1.205	1.205	1.205	1.45205
	1.205	1.205	1.205	1.45205
合計	6.025	6.025	6.025	7.26025
面積	6.025	6.025	6.025	7.26025

773-35 (26)	1.205	1.205	1.205	1.45205
	1.205	1.205	1.205	1.45205
	1.205	1.205	1.205	1.45205
	1.205	1.205	1.205	1.45205
	1.205	1.205	1.205	1.45205
合計	6.025	6.025	6.025	7.26025
面積	6.025	6.025	6.025	7.26025

773-36 (27)	1.205	1.205	1.205	1.45205
	1.205	1.205	1.205	1.45205
	1.205	1.205	1.205	1.45205
	1.205	1.205	1.205	1.45205
	1.205	1.205	1.205	1.45205
合計	6.025	6.025	6.025	7.26025
面積	6.025	6.025	6.025	7.26025

773-37 (28)	1.205	1.205	1.205	1.45205
	1.205	1.205	1.205	1.45205
	1.205	1.205	1.205	1.45205
	1.205	1.205	1.205	1.45205
	1.205	1.205	1.205	1.45205
合計	6.025	6.025	6.025	7.26025
面積	6.025	6.025	6.025	7.26025

作製者

申請人

縮尺 1/

58年1月25日作製

これは図面に記録されている内容を説明した範囲である

千葉県地方産物振興局管理

昭和58年1月21日

東葛産物振興局出張所

#020

各階平面図 建物階平面図

家屋番号 773-38
 建物の所在 流山市東深井字中ノ畑773番地38

1階

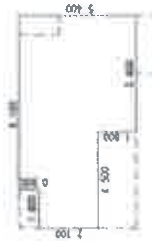


求積表

7,200 × 5,400 = 38,980,000
 2,700 × 4,500 = 12,150,000
 1,800 × 1,800 = 3,240,000

合計 54,270,000
 床面積 54.27㎡

2階



求積表

1,800 × 2,700 = 4,860,000
 2,700 × 3,600 = 9,720,000
 5,400 × 5,400 = 29,160,000

合計 43,740,000
 床面積 43.74㎡



物件2の建物

物件1の土地



作成者

月 10 日 月 10 日 月 10 日

縮尺 1/250

申請人

縮尺

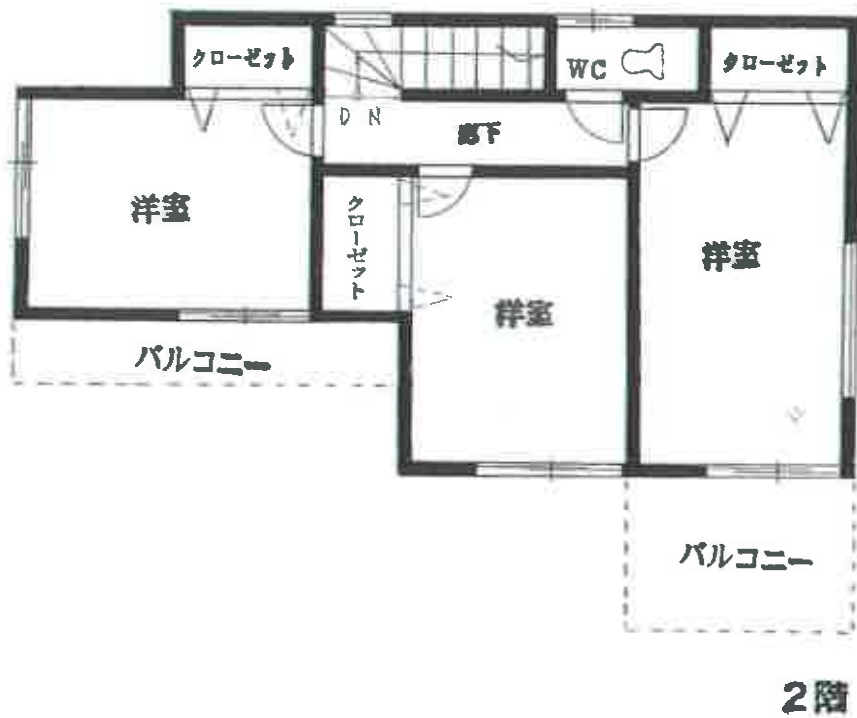
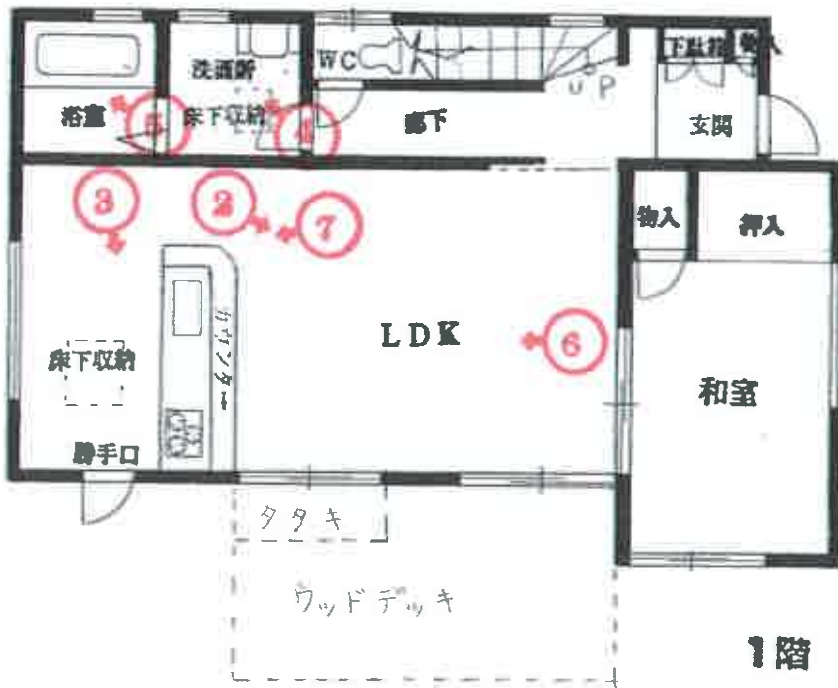
500

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(9枚目)

間取図

評価人作成



(注) ←○は写真撮影位置，方向及び写真番号を示す。

本建物外観 ①



LD ②



キッチン ③



洗面所 ④



浴室 ⑤



天井の亀裂 ⑥





雨樋のずれ ⑧



塀の損壊 ⑨





令和 7 年 (ケ) 第 8 0 号

令和 7 年 7 月 3 0 日 現地調査

令和 7 年 8 月 4 日 評 価

第 2 5 - 9 4 9 号 発行番号

令和 7 年 8 月 1 2 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 ⑩

第1 評価額

一括価格	
金 14,110,000円	
内訳価格	
1 (土地)	金 3,290,000円
2 (建物)	金 10,820,000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。
- ③ 物件1の土地価格は物件2の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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。	同左 住居表示 未実施
特記事項		
<ul style="list-style-type: none"> ○ 物件1（宅地）の現況地積は、登記簿上の地積(141.55㎡)と概ね等しいと思料する。 ○ 物件2（建物）の現況床面積は、登記簿上の床面積と概ね等しいと思料する。 ○ 室内で猫を2匹飼育しており、建物の維持管理の状態は劣る。 		

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。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 流山市東深井字中ノ坪 |
| | 地 番 | 773番38 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 141.55平方メートル |
| 2 | 所 在 | 流山市東深井字中ノ坪773番地38 |
| | 家屋 番号 | 773番38 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.27平方メートル
2階 43.74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)

位置・交通	東武鉄道野田線「運河駅」の東方約 1.1km (道路距離) (別添位置図参照。)	
付近の状況	流山市北部, 利根運河の南側にある住宅地域。戸建住宅が建ち並び, 東方には東深井地区公園が広がっている。通勤, 通学にはやや不便である。	
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 その他規制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 指定 50% 指定 100% なし 建物の絶対高さ10m, 宅地造成等工事規制区域 ※立地適正化計画による都市機能誘導区域外, 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。
画地条件	形状 (ほぼ整形), 地勢 (ほぼ平坦), 接道方位 (東向き), 間口 (約11.7m), 奥行 (約11.1m~約12.3m)	
接面道路の状況	○東側市道 (03054号線), 幅員 (約 5.5m), 系統連続 (普通), 舗装 (有), 歩道 (なし), 側溝 (有), 高低差 (有) ※物件1は東側市道とは駐車スペースはほぼ等高に, 建物の敷地 部分は市道より約 0.5m高位にある。また北側隣地(773番37) より約 0 m~約 0.5m高位に, 西側隣地(773番45) より約 0.3 m低位に, 南側隣地(773番39) より約 0.2m~約 0.5m低位に ある。	
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	東側市道は建築基準法第42条1項1号 に規定する「道路法による道路」として 扱われている (流山市建築住宅課にて確 認。)

	セットバックの必要の有無	セットバックの必要はないと見込まれる。
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1	<ul style="list-style-type: none"> ○物件1(宅地)は戸建住宅(物件2)の敷地として使用されている。 ○周囲には戸建住宅が建ち並び、東方には東深井地区公園が広がっている。
供給処理施設 (敷地内までの引き込みを基準に、引き込みがある場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。)	上水道 あり ガス配管 あり 下水道 あり	物件1の現況地積は、登記簿上の地積(141.55㎡)と概ね等しいと史料する。
土 壌 汚 染 等	<p>○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瞭であるが、物件1(宅地)の位置に関する記載内容は概ね次のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●2016年～2024年 戸建住宅(現況建物)の敷地 ●1987年～2014年 戸建住宅(現況建物とは異なる)の敷地 ●1984年 未利用地と思われる。建物の記載はない。東側道路あり。 ●1980年 山林の一部と思われる。 ●1971年～1973年 山林または未利用地の一部と思われる。 <p>○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はない。」との由である。</p> <p>以上、地図上の地歴調査及び役所調査の範囲では物件1について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> <p>○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。</p> <p>○物件1は周知の埋蔵文化財包蔵地(東深井中ノ坪第1遺跡)の範囲内にあるが、過去に発掘調査済みであり、再建築の際に届出は不要との由である(流山市教育委員会博物館埋蔵文化財受付窓口にて確認。)</p>	

再建築の可否	現況種類の建物を再建築することは可能と見込まれる。
特記事項	<p>○物件1は都市計画法上の開発許可を受けて造成された宅地群の中の1宅地である。開発計画の概要は次のとおり（流山市宅地課にて確認。）。</p> <p>開発許可番号 昭和56年5月7日 千葉県指令第2671号11 開発許可を受けた者 浜島建設(株) 工事施工者 浜島建設(株) 開発区域の面積 13,413.17㎡ 予定建築物の用途 専用住宅（一戸建）</p> <p>完了検査 検査済証交付年月日 昭和57年11月24日 検査済証番号 第714号</p> <p>○敷地の北東端部に電柱が設置されている。</p> <p>○南側隣地(773番39)との境界に築造されている塀の一部が損傷しており、補修工事が必要である。この塀は物件1側にあるようなので、物件1の所有者が補修費用を負担しなければならないと思われる。</p> <p>○東側市道を構成する土地（地番・773番12）の登記簿上の地目、所有者は、いずれも次のとおりである。</p> <p>地目 公衆用道路 所有者 流山市</p> <p>○流山市洪水ハザードマップによれば、72時間あたりの総雨量491mmの降雨を想定した場合、物件周辺の浸水深は0.5m～3mとされている。</p>

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記簿記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成27年7月31日 新築 約10年 約15年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 床 天 井 設 備 その他	木造スレートぶき2階建 スレート 窯業系サイディング ビニールクロス 等 フローリング、畳、クッションフロア 等 ビニールクロス 等 浴室、洗面台、水洗トイレ、台所 (電気、上水道、下水道、都市ガス)
床 面 積	(現況床面積) 1 階 54.27㎡ 2 階 43.74㎡ 延 べ 98.01㎡	(増築部分) 増築された形跡は確認できなかった。
現況用途等	現況用途 間取り	居 宅 4LDK
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	著しく劣る	
建物の利用状況	債務者兼所有者が1人で居住している。	
附 属 建 物	登 記 の 有 無 構 造 ・ 階 層 ・ 用 途 建 築 時 期 ・ 面 積	附属建物はない。

特 記 事 項	○建築確認
	建築主氏名 ファースト住建 (株) 松戸支店
	主要用途 一戸建ての住宅
	確認済証交付年月日 平成27年 4 月17日
	確認済証番号 第T15-0031号
	○完了検査 (検査済証)
	検査済証交付年月日 平成27年 8 月 3 日
	検査済証番号 第T15-0031号
	(流山市建築住宅課にて確認。)
	○全体的に維持管理の状態は著しく劣る。
○室内で猫を 2 匹飼育しているため、建物内部に引っかき傷や 損傷が多数見受けられる。また最近まで犬も 2 頭飼育していた との由で、犬の小便で損傷した内壁の下部にクロスを貼りつけ たり、巾木をはがしたりしている箇所も見受けられる。	
○ 2 階西側 (階段を上がって右側) 洋室の窓を開け放している間 に雨が吹き込んだため、1 階リビングダイニングの天井に亀裂 が生じている。	
○ 1 階洗面所入口ドアに穴が開いている。	
○雨樋の一部にずれが生じているとの由である。	
○屋根の塗装がはげている。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 土地（物件1）

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 (宅 地)	74,300	1.03	141.55	0.95	10,291,000

ア 標準画地価格（地価公示価格等からの規準）

○地価調公示価格「流山-21」

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格} \\ 75,000\text{円}/\text{㎡} \times \frac{102}{100} \times \frac{100}{103} \times \frac{100}{100} & \equiv & & & & 74,300\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

• 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・東 + 3%

• 地域格差 : 街路条件+2%, 環境条件△2%, 合計±0%

イ 個別格差 : 方位・東 + 3%

ウ 地 積 : 141.55㎡（登記簿面積）

エ 建付減価補正率 : 中古建物の存在を考慮 △5%

(2) 建物（物件2）

目的物件の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向等を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ 面積 (㎡) イ	現価率 ウ	エ 建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2 (主である建物)	150,000	98.01	0.50	7,351,000

ウ 現価率は下記の計算により求めた。

●耐用年数に基づく方法

経過年数10年、経済的残存耐用年数15年、最終残価率5%の定額法を適用して、耐用年数に基づく現価率（残価率）を62%と査定した。

$$1 - (1 - 0.05) \times \frac{10}{10 + 15} = 0.62$$

●観察減価法

維持管理の状態が著しく劣る △20%

∴ 現価率 : $0.62 \times 0.80 = 0.50$

2. 評価額の判定

前記により求めた土地価格に、宅地(物件1)については土地利用権等価格を控除し、建物(物件2)については土地利用権等価格を加算する。さらに土地、建物とも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。

(1) 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	敷土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1 (宅地)	10,291,000	0.60	法定地上権	6,175,000

敷土地利用権割合 : 0.60

(2) 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる 価格 (円) ア (1(1)オ, 1(2)エ)	敷地利用権価 格の控除及び 加算 (円) イ (2(1)ウ)	占 有 減価率 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場 修正率 オ	その他の 控除減価 カ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ
1 (宅 地)	10,291,000	- 6,175,000	1.00	1.00	0.80	—	3,290,000
2 (建 物)	7,351,000	+ 6,175,000	1.00	1.00	0.80	—	10,820,000
一 括 価 格 (合 計)							14,110,000

ウ 占 有 減 価： 特に考慮しない ±0%

エ 市場性修正： 特に考慮しない ±0%

オ 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。

カ その他の控除減価： 特に考慮しない ±0%

第6 参考価格資料

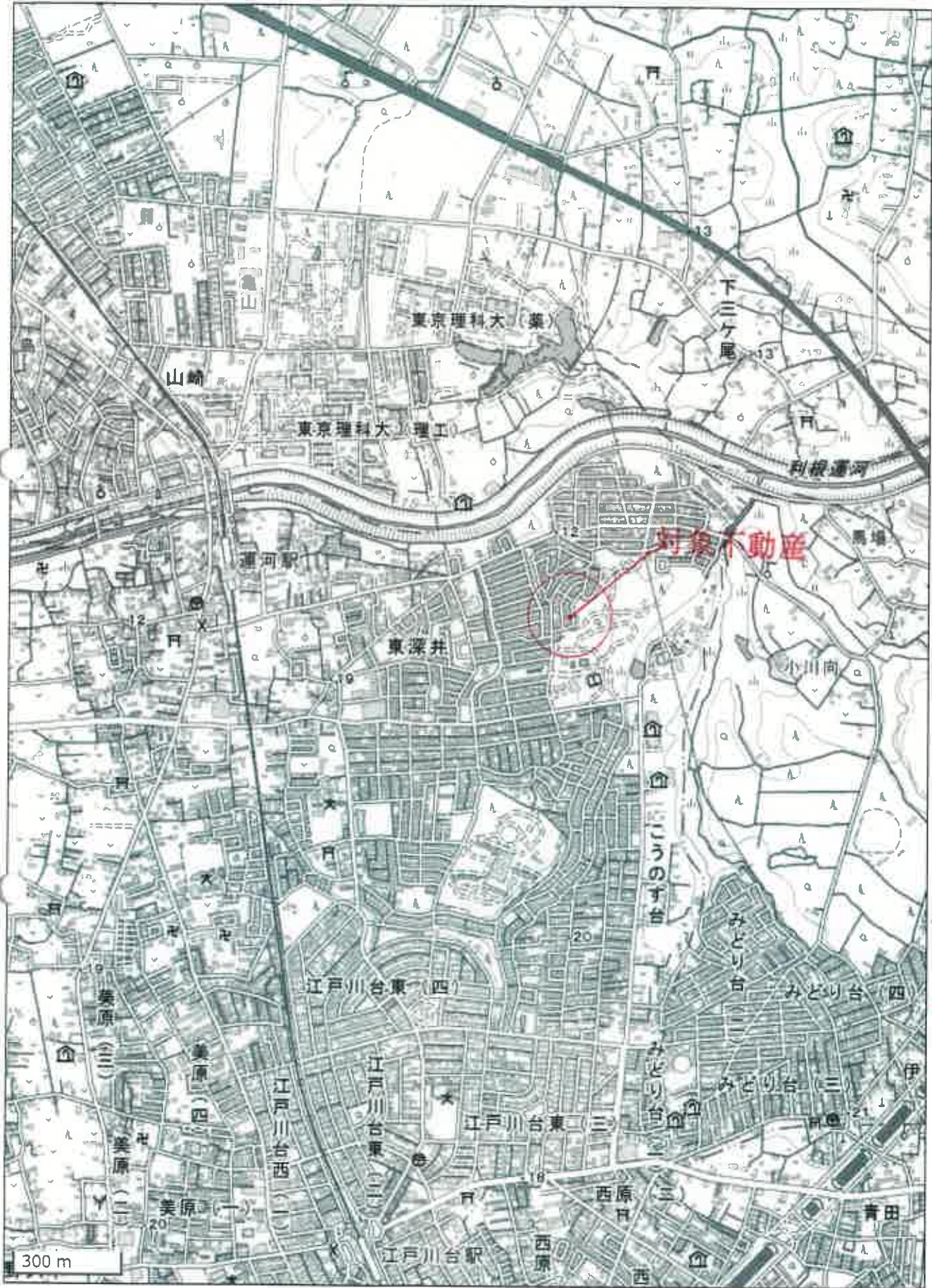
地価公示標準地 「流山-21」

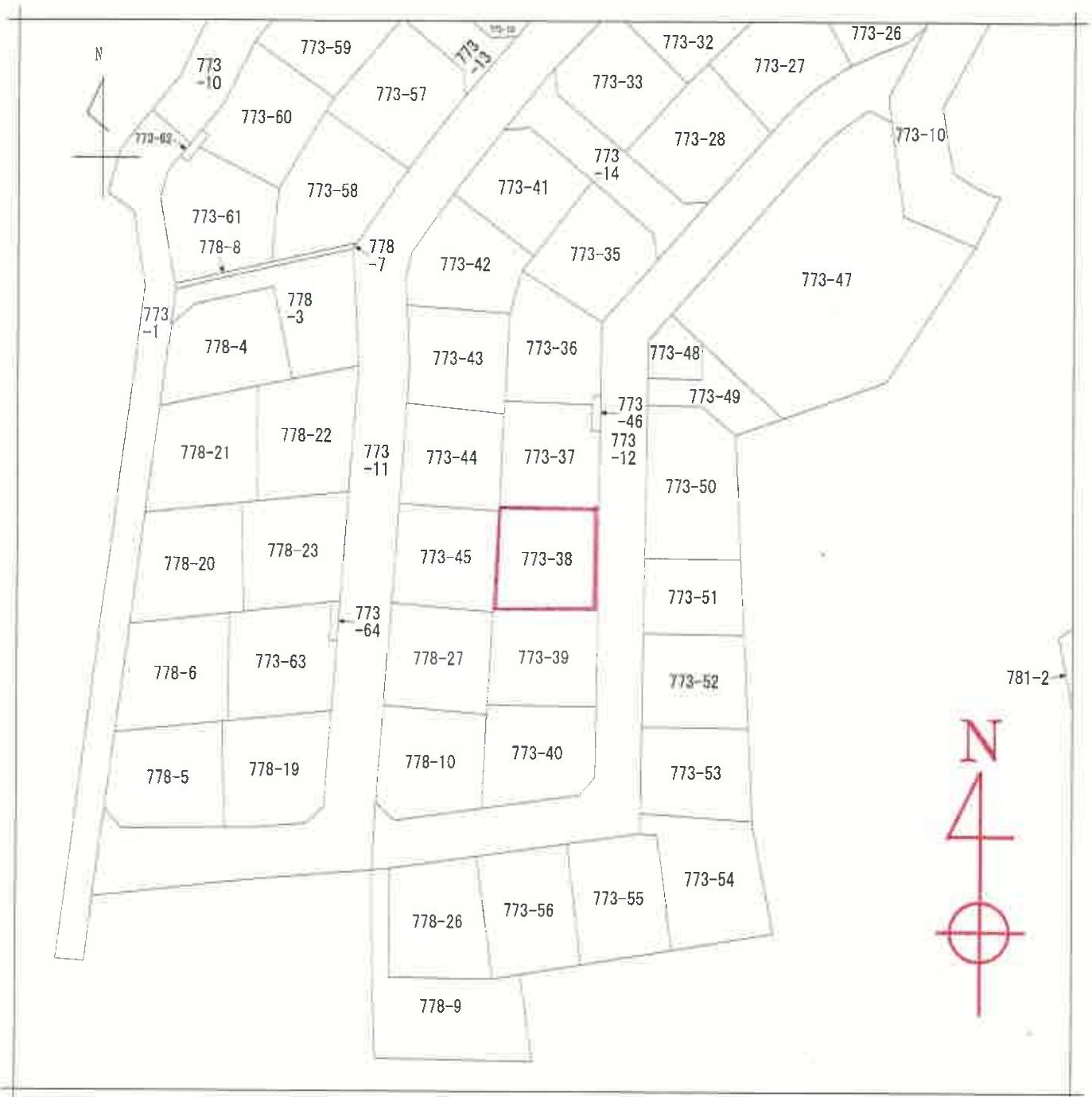
所 在	流山市東深井字大橋663番80
価 格	75,000円/㎡
位 置	東武鉄道野田線 運河駅 の東方約1.1km
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	208㎡
供給処理施設	水道, ガス, 下水
接 面 街 路	東6.5m市道
用途指定等	1低専(50/100)
地域の概要	一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域

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
4. 建物図面・各階平面図写し
5. 建物間取図

以 上





東深井

請 求 部 分	所 在	流山市東深井字中ノ坪			地 番	773番38		
出 力 縮 小 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	旧土地台帳附属地区
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項	

登記年月日：昭和58年1月31日

525046

1枚目と同様

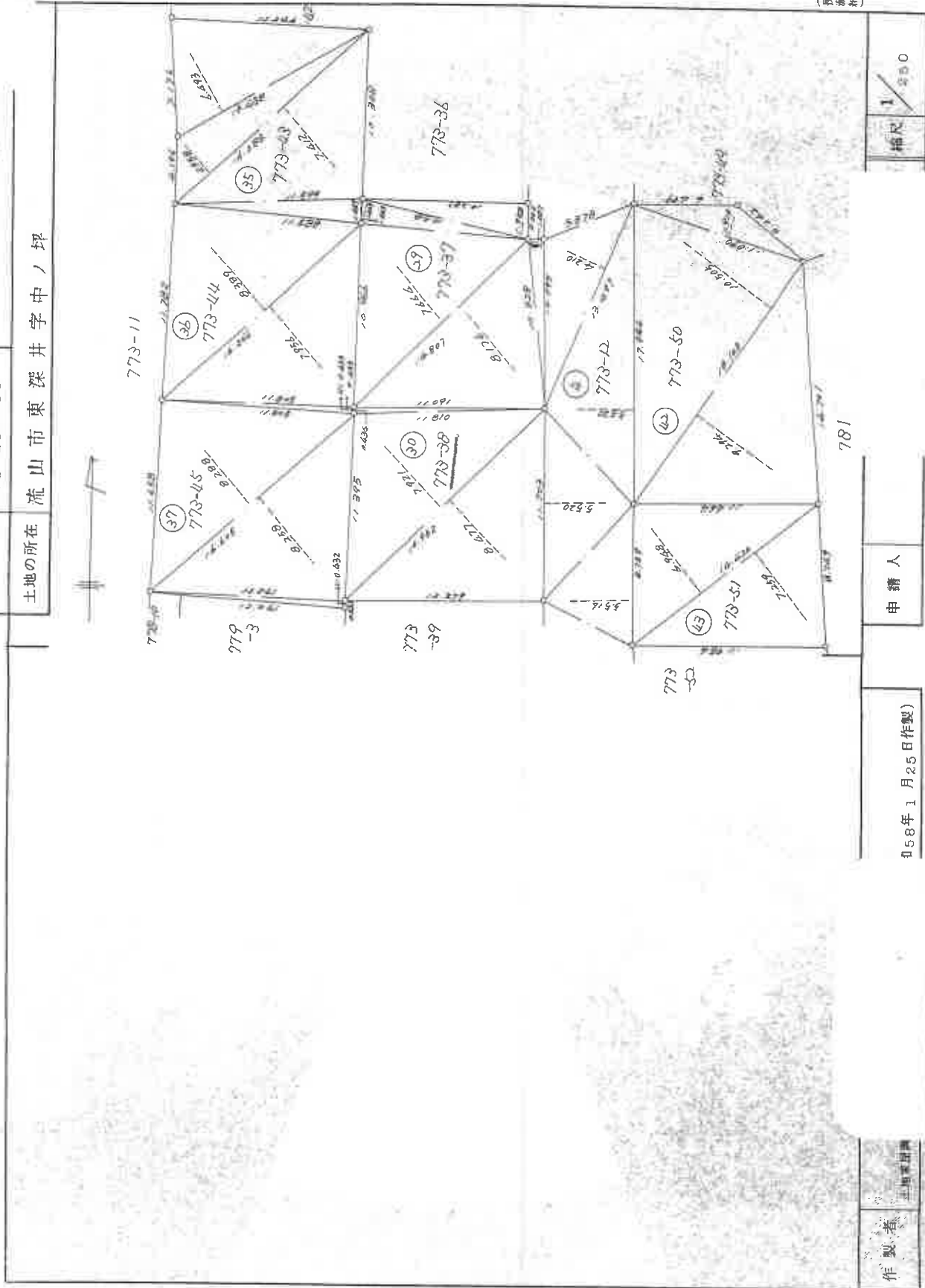
地番 773-1
773-10~64

土地の所在 流山市東深井字中ノ坪

58/1/31
地積測量済

14/25

13/15



(底簿附)

申請人

1958年1月25日作製

製作者

国土院

(日積量9)

A3をA4に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(千葉県地方事務局松戸支局書機)

令和7年5月27日

東葛法務局被告出張所

登記官

525054

土地家屋調査士

地番 773-1
773-10~64

土地の所在 荒山市東深井字中ノ坪

58.1.21.
地積測量区

地番	既辺	高さ	倍面積
773-30 (22)	1.609	1.953	23.0206
	1.177	0.761	1.028
	1.726	0.775	9.3511
	1.062	1.436	21.3106
	1.500	1.576	21.3190
	1.076	1.550	21.8767
	1.751	1.568	22.2465
	1.576	1.469	22.2900
	1.267	1.428	23.2966
	1.502	0.252	4.382
1.502	6.538	107.8900	
合計		面積	278.9252
			140,966.6

773-31 (23)	2.203	1.209	25.9909
	2.803	1.303	21.7065
	2.746	1.255	21.6262
	2.910	1.665	21.4951
	3.217	1.635	21.6097
	13.615	1.401	21.8753
	14.205	1.461	22.140
	14.852	1.518	22.5453
	15.333	1.286	19.9759
	15.533	6.219	92.5997
合計		面積	291.6331
			140,718.05

773-32 (24)	3.103	2.786	49.6079	
	4.499	2.96	43.4290	
	2.173	2.60	43.9181	
	1.859	0.467	7.7065	
	1.559	5.626	94.8150	
	3.091	3.265	42.462	
	合計		面積	281.9307
				140,966.535

地番	既辺	高さ	倍面積
773-33 (25)	2.798	2.800	23.8244
	2.414	2.121	43.4255
	1.687	2.188	43.3353
	1.657	0.787	27.8476
	1.666	2.258	27.2468
合計		面積	283.016
			141,557.8

773-35 (27)	1.005	1.651	16.8204
	1.555	0.992	11.1493
	1.685	2.389	107.7684
	1.063	2.095	24.2832
	合計		面積
			141,510.1

773-36 (28)	2.715	0.920	7.6328
	1.931	4.935	19.259
	1.831	3.711	57.6787
	1.539	0.061	105.073
	10.638	0.099	20.8835
合計		面積	271.6152
			138,707.6

773-37 (29)	0.518	1.858	20.5942
	1.518	1.439	18.1356
	14.807	7.866	113.6800
	14.807	8.776	121.8620
	10.328	1.001	10.3269
合計		面積	280.6617
			140,308.5

773-38 (30)	11.810	0.444	1.221
	16.852	7.921	110.2507
	16.852	8.077	119.7021
	合計		面積
			141,521.5

物件1

申請人

作製者 土地家屋調査士

58年1月25日(作製)

縮尺 1/

(長瀬判)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(千葉県地方事務局長松戸支高審判)

令和7年5月27日 東京地務局長松谷出典所

登記官

各階平面図 建物階平面図

家屋番号	773-38
建物の所在	流山市東深井字中ノ坪773番地38

1階

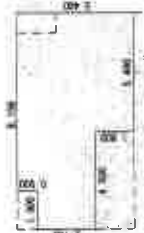


求積表

$7,200 \times 5,400 = 38,880000$
 $2,700 \times 4,500 = 12,150000$
 $1,800 \times 1,800 = 3,240000$

合計 54,270000
 床面積 54.27㎡

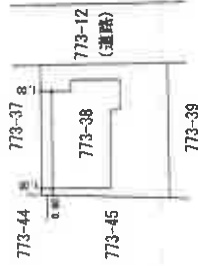
2階



求積表

$1,800 \times 2,700 = 4,860000$
 $2,700 \times 3,600 = 9,720000$
 $5,400 \times 5,400 = 29,160000$

合計 43,740000
 床面積 43.74㎡



作成者	申請人	縮尺	500
		縮尺	250
		10日程度	

A2/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。
 (千葉地方裁判所松戸支部管轄)
 令和7年5月27日 東京法務局松戸出張所

登記官

