

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月28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11月19日 午前 9時00分から 令和 7年11月27日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年12月 4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 7年12月18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 7年12月 5日 午前 9時00分から 令和 7年12月 9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10月28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 | 流山市野々下六丁目 |
| | 地 番 | 1 0 4 3 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 7 . 7 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 流山市野々下六丁目 1 0 4 3 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 0 4 3 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 1 . 9 2 平方メートル
2 階 4 3 . 4 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月 3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 | 流山市野々下六丁目 |
| | 地 番 | 1 0 4 3 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 7. 7 2平方メートル |
| 2 | 所 在 | 流山市野々下六丁目 1 0 4 3 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 0 4 3 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 1. 9 2平方メートル
2 階 4 3. 4 7平方メートル |



令和7年(ケ)第88号
令和7年7月22日受理
令和7年9月22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 | 流山市野々下六丁目 |
| | 地 番 | 1 0 4 3 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 7 . 7 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 流山市野々下六丁目 1 0 4 3 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 0 4 3 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 1 . 9 2 平方メートル
2 階 4 3 . 4 7 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	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（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建物を所有し、占有している ☐ 「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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
その他の事項	玄関アプローチに計 9 段の上り階段がある。東側隣地及び南側隣地より約 1.8m 低く、西側隣地より約 2.2m 高い。 外階段の一部に損傷があった。 南東端にスチール製簡易物置（動産）が置かれてあった。			
建物	物件 2			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ 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 ☐ 「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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）			
その他の事項	洗面室に設置された太陽光発電システムのパワーコンディショナに「定格出力 4.0kW」との表示があった。 ドアホンの上部に貼られたシールに所有者の苗字が表示されてあった。郵便受けに所有者宛のガス料金関係書類があった。			
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			
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
■ 債務者兼所有者	1 できれば日曜日の立入り調査を希望しますが、8月27日であれば都合が付きます。 (令和7年8月5日に電話聴取) 2 本建物に一人で住んでいます。 3 給湯器等の住宅設備機器に不具合はありませんが、床暖房は使っていません。 4 雨漏りや水回りの水漏れ、排水の詰まりはありません。 5 2階の洋室に拳大の壁穴が1か所あります。 6 屋内で犬を4匹、オウムを1羽、飼っています。LDKの壁が一部損傷していたり、壁紙が一部剥がれていたりするのは、そのためです。ペットは2階には行かせていません。 7 後付けの太陽光発電システムがありますが、そのローンは既に払い終えています。ただ、その後に追加で設置した蓄電システムのローンは残っています。蓄電システム購入時の契約書はありません。所有権留保条項があったかどうかは分かりません。売電収入は平均すると月700～800円程度です。 8 本土地の隣地との境界について争いはありません。 (令和7年8月27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 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30日(水) 12:41-12:52	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8月5日(火)	執行官室	所有者電話聴取
令和7年8月27日(水) 13:27-14:21	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

(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、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

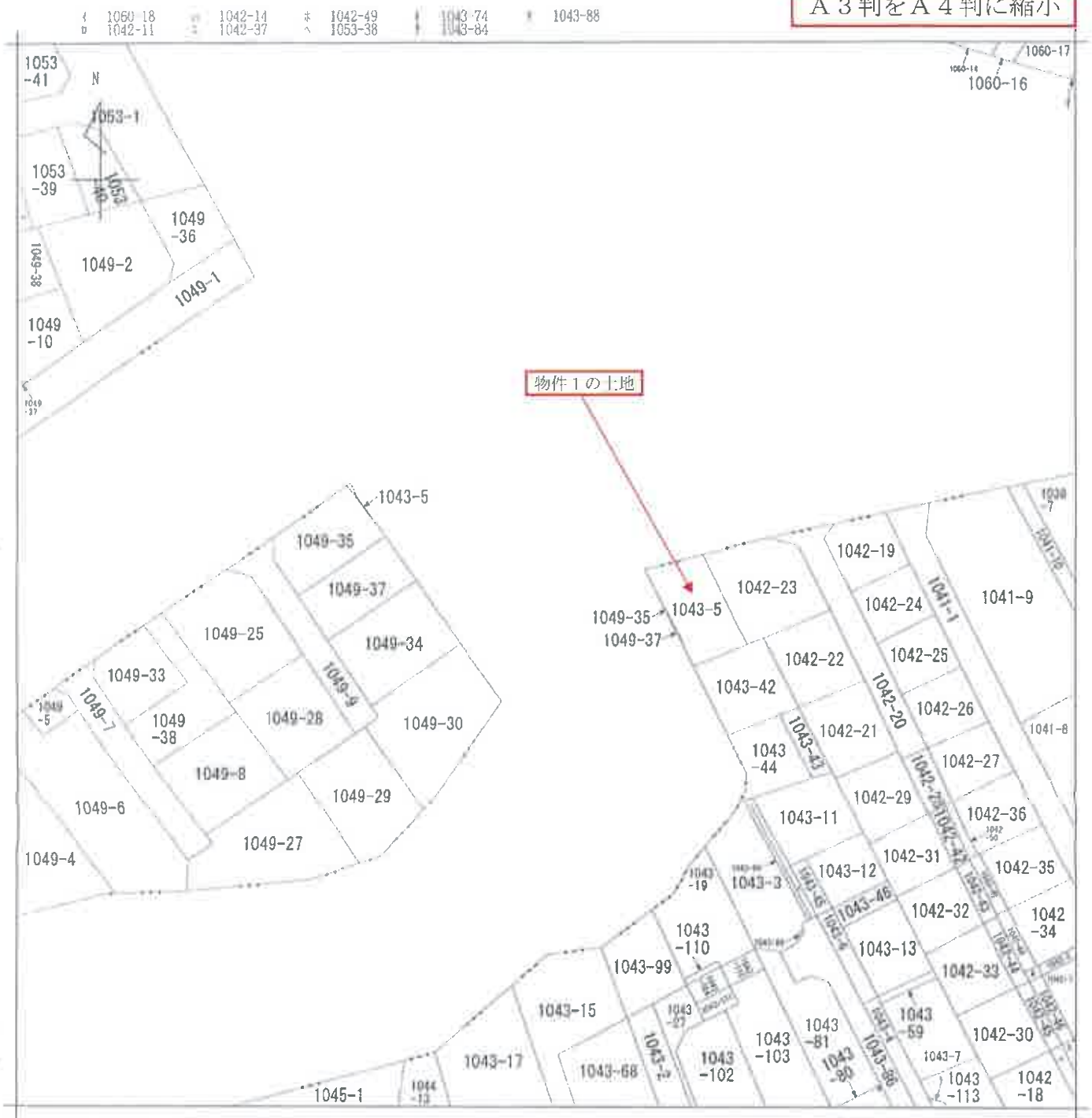
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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。

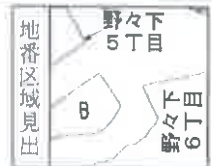
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 次書)

A 3判をA 4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。



A 野々下 5丁目
B 野々下 6丁目

請求部	所在	流山市野々下六丁目				地番	1043番5			
出力縮尺	1/600	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。

(千葉県地方務局松戸支局管轄)

令和7年6月19日

宇都宮地方務局

請求番号：9-1

登記官

(1/1)

(5 次目)

（注）この図面は縮小されたもので、縮小した範囲が示されています。
（千葉県地方自治体では縮小範囲）
令和7年6月15日 千葉県地方自治体

（注）←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

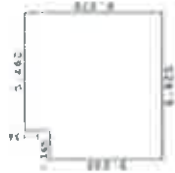
（6 枚目）

建物図面
各階平面図

家屋番号 1043番5

建物の所在 馬山町第2下六丁目1043番地5

1 階



延 べ 積

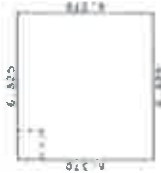
5.322 × 1.355 = 7.14680

6.370 × 5.462 = 34.78600

合 計 41.93280

床面積 41.92 ㎡

2 階



延 べ 積

6.370 × 6.825 = 43.475250

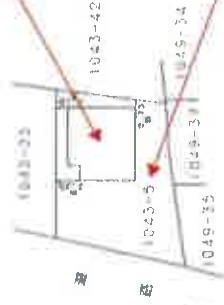
43.475250

床面積 43.47 ㎡



物件2の建物

物件1の土地



作成者

縮尺 250

申請人

縮尺 500

（千葉県土地家屋調査士会印案）

A3判をA4判に縮小

間 取 図

評価人作成



令和 7 年 (ケ) 第 8 8 号 流山市野々下 6 丁目 1 0 4 3 番地 5
家屋番号 1 0 4 3 番 5

(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



居間・食堂 ②



台所 ③



洗面室 ④



浴室 ⑤



壁の損傷 ⑥



計

令和 7 年 (ケ) 第 8 8 号
令和 7 年 8 月 2 7 日 現地調査
令和 7 年 9 月 1 9 日 評 価
第 1258595 (ケ-1398) 発行番号
令和 7 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

張 間 雄 次

第1 評価額

一括価格	
金16,230,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金5,310,000円
物件2（建物）	金10,920,000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の内訳価格は物件2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の内訳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 住居表示未実施
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 | 流山市野々下六丁目 |
| | 地 番 | 1 0 4 3 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 7. 7 2平方メートル |
| 2 | 所 在 | 流山市野々下六丁目 1 0 4 3 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 1 0 4 3 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 1. 9 2平方メートル
2 階 4 3. 4 7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	東武野田線「豊四季駅」の南東方，道路距離1. 1km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とし，起伏が見られる住宅地域である。	
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 ペ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域、市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定60% 指定150% 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	形状(ほぼ台形)，地勢(ほぼ平坦)，接道方向(北)，間口 (約12m)，奥行(約12m)，地積157. 72㎡(登記)	
接面道路の状況	北側市道(62036)，幅員(約5m)，連続性(普通)，舗装(有)， 歩道(無)，側溝(有)，高低差(駐車スペースは，ほぼ等高，宅盤部 分は，道路より1～2m程度高い)	
	建築基準法上の種類	第42条第1項第1号
	セ ッ ト バ ッ ク	不要
	再 建 築 の 可 否	可
土地の利用状況 等	物件1土地は，物件2建物の敷地や庭，駐車スペース等として利用 され，スチール製物置(動産)が置かれている。周囲は，間知石 積擁壁やRC擁壁，道路端等で区切られている。周辺は，戸建住宅 等の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設 (敷地内までの引 き込みを基準に 引き込みが有る 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	
土 壌 汚 染 等	古くから開発された野々下地区にあり，本件土地に起因する土壤汚 染の存在する可能性は低いと推定される。 本件建物以外に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	周囲件外地と対象地側では対象地が東・南側で約1.8m低く、西側で約2.2m高い。道路側は、前記の通り。 敷地内に犬の糞が多くある。

2 建物の概況及び利用状況（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(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成24年4月20日新築 約13年 8年
仕 様 (特記事項参照)	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造2階建 スレート葺 サイディングボード貼 クロス等 クロス等 フローリング等 上水道、下水道、都市ガス、電気 床暖房、太陽光発電パネル、蓄電池
床面積(現況)	登記記録数量と同等	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 3LDK+納戸(別添間取図参照)
品 等	普通 一般的建売戸建住宅建物程度	
保守管理の状態	室内で小型犬4頭とオーム1羽が飼育されている。1階壁紙にハガレが見られ、室内で動物臭がする。概ね通常の居住の用に供されている。経年相当より劣る保守管理の状態である。	
建物の利用状況	所有者が居住の用に供している。	
特 記 事 項	建築確認：平成23年9月15日第11UDI2S建01973号、完了検査済である。 床暖房の利用の可否は不明である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付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	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	123,000	0.95	157.72	0.9	16,587,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（流山－7）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $129,000\text{円}/\text{㎡} \times 105.0/100 \times 100/104 \times 100/106 = 123,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：画地条件＋4

◇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：高低差－5

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2（建物）

目的物件の再調達原価を，建物建築費の推移動向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及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて，建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2	210,000	85.39	0.206	3,694,000

ウ 現価率

物件 番号	(1)耐用年数法 (定額法)				(2)観察減価法 減価率 (%)	現価率 (1) D × (2) (%)
	A 残価率 (%)	B 経済的残存耐 用年数(年)	C 経過年数 (年)	D 定額法によ る現価率(%)		
2	5	8	13	41.19	50	20.6

(1) 耐用年数法（定額法）

$$\text{現価率 (D)} = 1 - (1 - A) \times \frac{C}{B + C}$$

(2) 観察減価率

建物躯体の状態（建物状態、損耗、破損等）、保守管理状況、建築様式、建築資材の変化等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1土地については土地利用権等価格を控除し、物件2建物については土地利用権等価格を加算し、更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。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格（円） ア	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	16,587,000	0.6	法定地上権	9,952,000

イ 土地利用権等割合：競売の目的等を考慮し、土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を60%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 （円） （1①オ, 1②エ） ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 （円） （2①ウ）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	16,587,000	－9,952,000	1.0	1.00	0.8	5,310,000
2	3,694,000	＋9,952,000	1.0	1.00	0.8	10,920,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						16,230,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：なし。

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（流山－7）

所 在 千葉県流山市野々下5丁目983番39

価 格 129,000円/㎡

位 置 東武野田線「豊四季駅」の南東方道路距離約880mに位置する。

価 格 時 点 令和7年1月1日

地 積 171㎡

供給処理施設 水道，ガス，下水

接 面 街 路 南東側幅員4.5m市道

用途指定等 第1種低層住居専用地域（建ぺい率60％，容積率150％）
地域の概要 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図

以 上

位置図

4

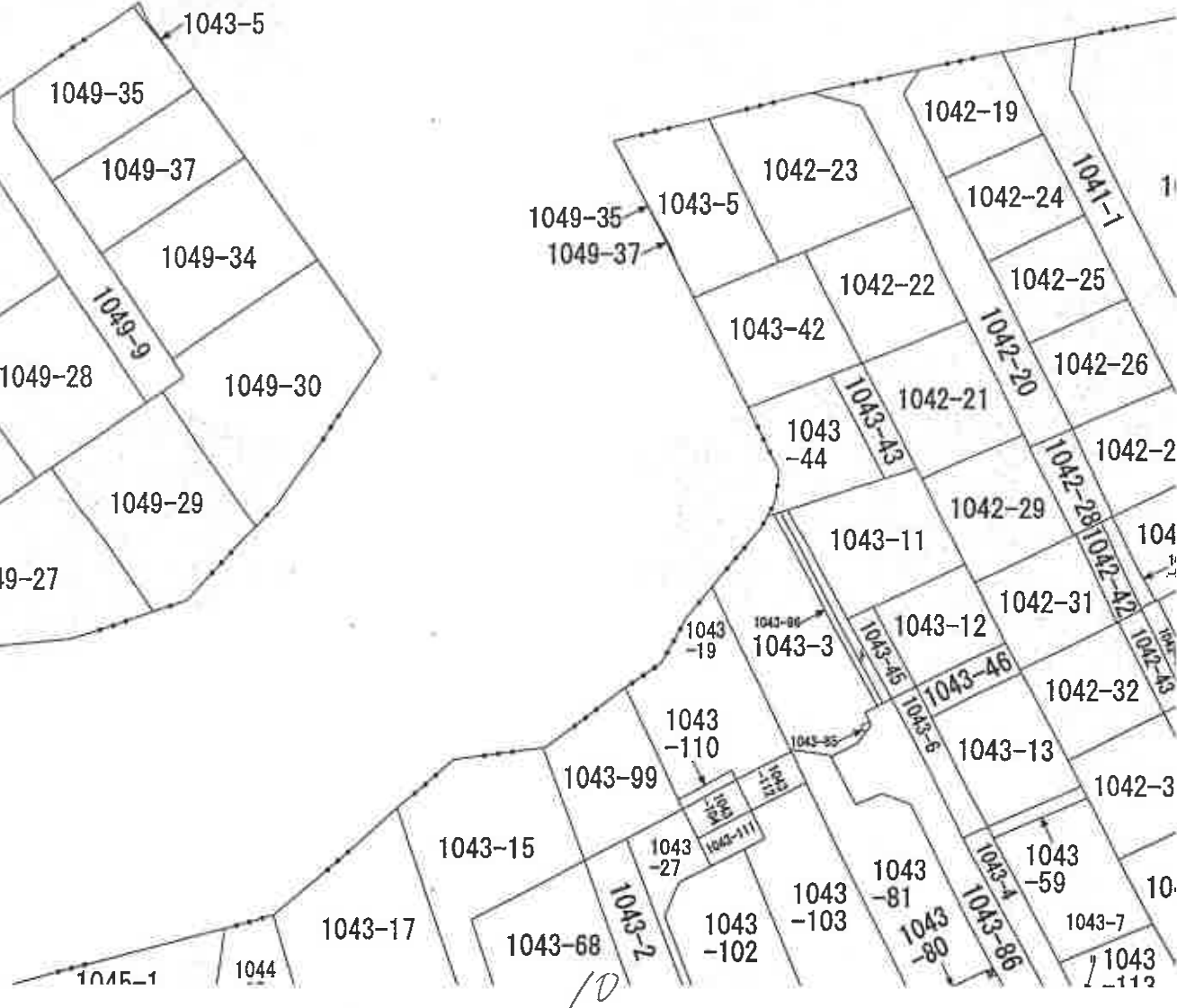
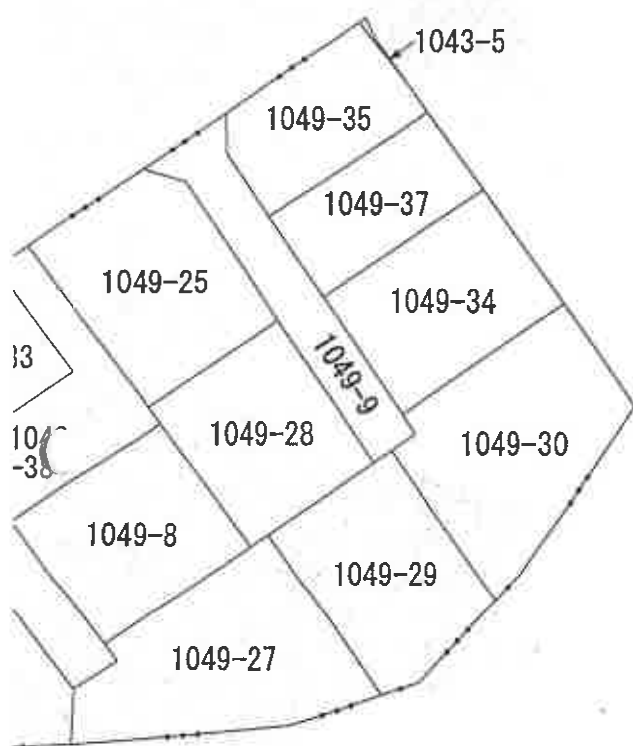
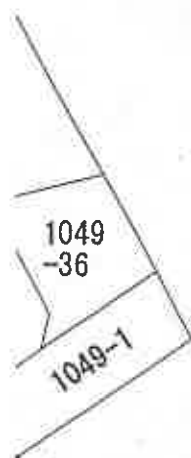
1 : 13, 000

対象物件

2023年4版1刷発行
昭文社都市地図流山市

1 / 6 0 0

1 / 6 0 0

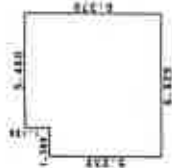


建築物図面

各階平面図

家屋番号	1043番5
建物の所在	流山市野々下六丁目1043番地5

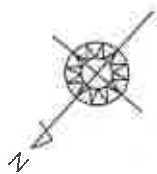
1 階



求 積 表

5.232 x 1.365 = 7.141680
6.370 x 5.460 = 34.780200

合 計 41.921880
床面積 41.92 m²



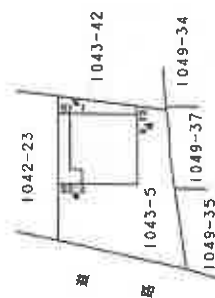
2 階



求 積 表

6.370 x 6.825 = 43.475250

床面積 43.47 m²



土地家屋調査士

作成者

[Redacted Name]

縮尺 1/250

申請人

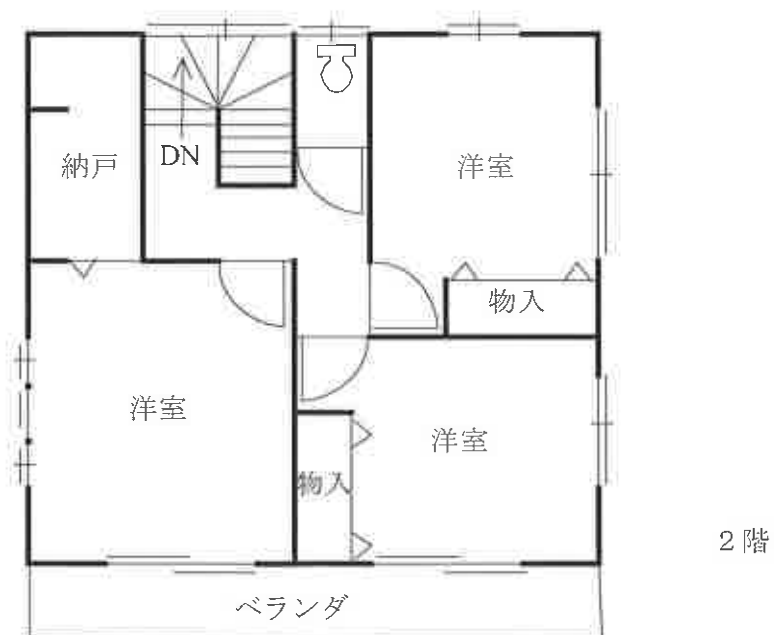
[Redacted Name]

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

A3をA4に縮小した。

間 取 図



令和 7 年（ケ）第 8 8 号 流山市野々下 2 丁目 1 0 4 3 番地 5
家屋番号 1 0 4 3 番 5