

## 期間入札の公告

令和 8年 5月13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 5月13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 流山市東深井字本宿  
地 番 270番31  
地 目 宅地  
地 積 105.16平方メートル
- 2 所 在 流山市東深井字本宿270番地31  
家屋 番号 270番31  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 42.23平方メートル  
2階 38.09平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月16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   | 流山市東深井字本宿                        |
|   | 地 番   | 270番31                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 105.16平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 流山市東深井字本宿270番地31                 |
|   | 家屋 番号 | 270番31                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 42.23平方メートル<br>2階 38.09平方メートル |



令和7年(ケ)第163号  
令和8年2月9日受理  
令和8年3月23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   | 流山市東深井字本宿                        |
|   | 地 番   | 270番31                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 105.16平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 流山市東深井字本宿270番地31                 |
|   | 家屋 番号 | 270番31                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 42.23平方メートル<br>2階 38.09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（千葉県流山市大字東深井270番地の31）														
<b>土地</b>	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"/> （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 <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 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	「その他の事項」のとおり														
<b>建物</b>	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 <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：		構造：		床面積：						
{	種類：														
	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住居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	「その他の事項」のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	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	<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

## その他の事項

■

1 土地（物件1）について

- ① 本土地は旗竿状の形状の宅地であり、物件2建物の敷地として利用されている。その周囲はブロック、フェンス、道路端で囲まれ、隣地と明確に区分されている。
- ② 駐車スペースがある。敷地内に、使用し汚損した家具、家電製品及び生活ゴミ等が放置されている。

2 建物（物件2）について

- ① 占有
  - ・ 郵便受箱に債務者兼所有者宛の郵便物がある。不在調査告知書を投函したところ、債務者兼所有者から連絡があった。債務者兼所有者の希望により、日曜日に立入調査日を実施した。
- ② 建物の現状、不具合等
  - ・ 経年変化による内壁クロスの汚損、破損等が認められる。目視する限り屋根の老朽化が認められる。建物内の壁面の複数箇所に拳大の穴があいており、未補修である。各部屋及び廊下に家具、段ボール箱、生活雑品等の動産が積み上げられ、床が見えない状況である。歩行に難渋する。
  - ・ 債務者兼所有者の陳述によれば、雨漏り、床の撓み、給排水の詰まり等は無いとのことである。

(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
■債務者兼所有者	<p>(2月16日調査時)</p> <p>① 私が1人で住んでいます。</p> <p>② 立入調査日は、仕事の都合があるため、日曜日を希望します。</p> <p>③ 立入調査日を3月1日(日曜日)午前10時と指定されたので、当日立ち会います。</p> <p>(2月27日調査時)</p> <p>① インフルエンザで高熱が出て体調が悪いので、指定された3月1日の調査日を変更してください。</p> <p>② 変更後の立入調査日を3月15日(日曜日)午前10時と指定されたので、当日立ち会います。</p> <p>(3月15日調査時)</p> <p>① 私が1人で住んでいます。ペットは飼っていません。</p> <p>② 土地は旗竿状の形で、建物の敷地です。境界争いはありません。</p> <p>③ 建物に雨漏り、床の撓み、給排水の詰まりや漏水などの不具合は、ありません。 ロフトはありません。ソーラーパネルは設置していません。</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
8年2月12日(木) 16:00-16:10	物件所在地	物件確認 外観写真撮影 占有調査 不在調査告知書投函
8年2月16日(月) 13:06-13:11	電話	債務者兼所有者から電話聴取 日曜日の立入調査希望 立入調査日指定告知(3月1日(日)10時調査)
8年2月27日(金) 18:47-18:55	電話	立入調査日の変更申し出(体調不良)あり 変更後の立入調査日を指定告知 (3月15日(日)10時調査)
8年3月15日(日) 9:50-10:30	物件所在地	評価人同行 債務者兼所有者立ち会い 立入 占有 間取り等調査 写真撮影 土地の範囲等調査
年 月 日( ) : - :		
年 月 日( ) : - :		
年 月 日( ) : - :		
(特記事項)		
<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。		
<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。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和8年3月15日(日) 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 283-1    ア 270-22    カ 274-4  
 ロ 268-11    キ 274-3    ケ 278-13



(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	流山市東深井字本宿		地番	270番31		
出力尺縮	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	昭和47年2月		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12月4日  
 千葉地方法務局松戸支局

地図整理番号：M38075

登記官

(6枚目)

登記年月日：平成16年1月29日

523699

10.8.5 270-32 分筆により別図あり



三斜求積表

地番	①	270-21	高さ	倍	積
NO.			辺		積
	10.386	4.978	51.701508		
	5.566	0.547	3.044602		
	11.711	6.430	75.301730		
	7.348	3.647	26.798156		
	11.711	3.688	43.190168		
		倍	積		
		200.036164			
		地積	100.0180820		
		地積	100.01	m <sup>2</sup>	
		坪数	30.25		

地番	②	270-31	高さ	倍	積
NO.			辺		積
	17.743	2.200	39.034600		
	11.256	1.082	12.178992		
	5.924	2.553	15.123972		
	5.527	0.547	3.023269		
	11.547	6.715	77.538105		
	11.547	5.494	63.439218		
		倍	積		
		210.338156			
		地積	105.1690780		
		地積	105.16	m <sup>2</sup>	
		坪数	31.81		

地番	③	270-32	高さ	倍	積
NO.			辺		積
	16.333	1.629	26.606457		
	19.936	14.020	279.502720		
	19.483	11.232	218.830556		
	19.483	7.456	145.265248		
	19.936	0.271	5.402656		
	19.732	4.340	85.636880		
	14.154	2.730	38.640420		
	7.612	1.389	10.573068		
		倍	積		
		810.460505			
		地積	405.2302525		
		地積	405.23	m <sup>2</sup>	
		坪数	122.58		

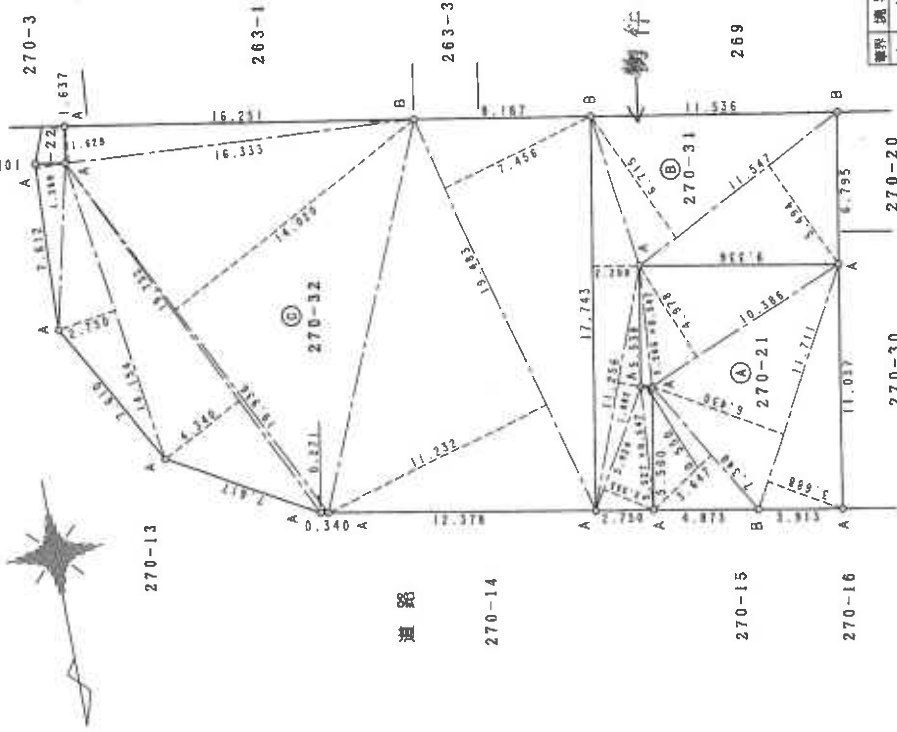
物件番号1

地積測量図

流山市東深井字本宿

地番 270-21, -31, -32

土地の所在



境界線の種類	
A	コンクリート柵
B	金属柵
C	石
D	プラスチック柵
E	金属板
F	面上点

縮尺 1/250

申請人

作製者

(千葉県地家産調査士会用紙)

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。  
令和7年12月4日 千葉地方裁判所松戸支部

登記官

A3判をA4判に縮小

(7枚目)

地図整理番号：M38076

登記年月日：平成16年4月8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。  
令和7年12月4日 千葉地方方法務局松戸支局

登記官

( 8 枚 用 )

平成16年四月八日 登記

建物図面  
各階平面図

家屋番号 270-31

建物の所在 流山市東深井字本番270番地31

226900 各階平面図

物件番号2

1 階



求積表

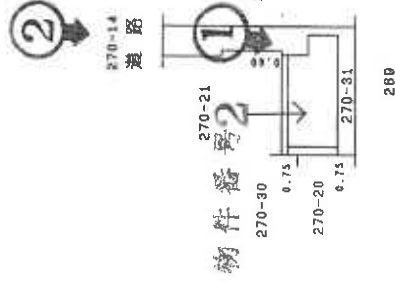
イ	4.550 X 8.190	=	37.264500
ロ	2.730 X 1.820	=	4.968600
合計			42.233100
床面積			42.23 ㎡

2 階



求積表

イ	0.910 X 8.645	=	7.866950
ロ	2.730 X 10.010	=	27.327300
ハ	0.910 X 3.185	=	2.898350
合計			38.092600
床面積			38.09 ㎡



写真撮影位置と方向

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

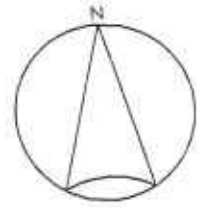
(千葉県土地家屋調査士会刊紙)

A3判をA4判に縮小

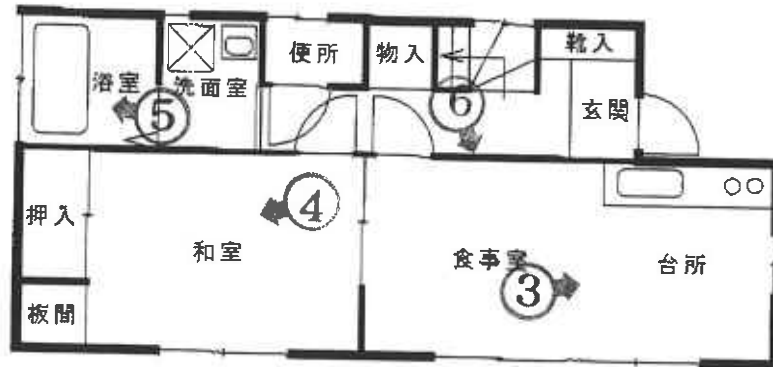
地図整理番号：M38077

# 建物間取図

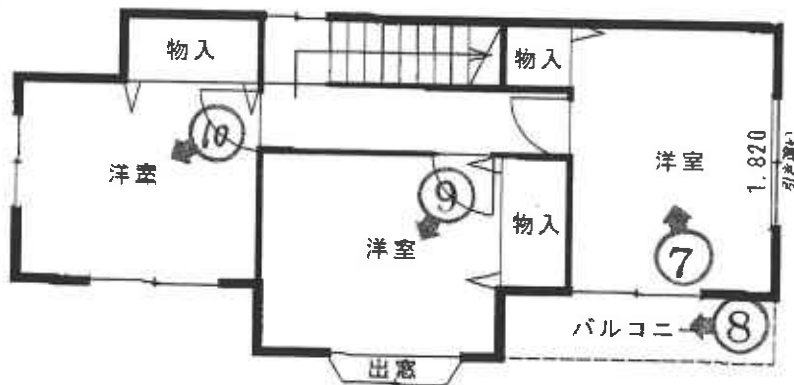
◀○ 写真撮影位置と方向



1階



2階



Scale 縮尺 1 : 100 間取図

1



2



物件2建物

物件1土地

(10枚目)

3



4



( // 枚 目 )

5



6

内壁にあいた拳大の穴



(12枚目)

7



8



9



10



(14枚目)

令和7年(ケ)第163号  
令和8年3月15日 現地調査  
令和8年3月15日 評価  
第5685号 発行番号  
令和8年3月23日 提出日

千葉地方裁判所  
松戸支部 御中

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
佐藤元彦

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 1 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 3 8 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 4, 8 0 0, 0 0 0 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 6 1 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 の内訳価格は当該土地利用権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の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 5 8 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   | 流山市東深井字本宿                        |
|   | 地 番   | 270番31                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 105.16平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 流山市東深井字本宿270番地31                 |
|   | 家屋 番号 | 270番31                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 42.23平方メートル<br>2階 38.09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	東武野田線「運河」駅から南 <sup>西</sup> 東方へ約700m（道路距離）に位置する。（別添「位置図」参照）	
付近の状況	戸建住宅等が建ち並ぶ地域。	
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1種住居地域 指定 60% 指定200% なし 第2種高度地区（12m） 宅地造成等工事規制区域 汚染状況重点調査地域
画地条件	形状（不整形），地勢（概ね平坦。），接道方位（北），間口（約2.7m），奥行（約17.7m），地積（登記地積105.16㎡。現況地積は登記地積と概ね一致している。）	
接面道路の状況	市道，幅員（約16m），舗装（有），側溝（有），歩道（有），連続性（普通），高低差（道路と等高）。	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条第1項第1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	再建築可能
土地の利用状況等	物件1は物件2の建物の敷地として使用されている。	

<p>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」、ない場合 を「なし」とし た。)</p>	<p>上水道：あり ガス配管：あり 下水道：あり</p>
<p>土 壌 汚 染 等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土壌汚染対策法の要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。</li> <li>水質汚濁防止法に基づく特定事業場に該当していない。</li> <li>住宅、食品会社の作業場倉庫事務所の敷地として使用されていた土地で土壌汚染が存する可能性は小さい。</li> <li>・ 土地使用の大きな障害となる地下埋設物が存する可能性は小さい。</li> <li>・ 周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていない。</li> </ul>
<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 水防法の浸水想定区域外にある。</li> </ul>

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(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成16年4月5日新築 約22年 約 5年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 内 壁 床 設 備	木造 スレート サイディング材 ビニールクロス、プリント合板ほか ビニールクロスほか フローリング、畳ほか 電気、水道、都市ガス、下水道ほか
床面積(現況)	延80.32㎡(登記床面積と概ね一致している。)	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 4DK(別添間取図参照)
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る(屋根が著しく老朽化している。室内に生活用品、ゴミが山積している。建具等の破損、煙草によるクロスの変色、内部仕上等の汚損がある。)	
建物の利用状況	所有者が居住している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築確認 (H16. 1. 20H15UDI 柏05396号) がある。検査済証交付の記録がない(流山市)。</li> <li>・ 飛散性等のアスベストの使用の可能性は小さい。</li> <li>・ 防蟻の状態は不詳。</li> <li>・ 使用建蔽率、使用容積率は制限の範囲内にある。</li> </ul>	

## 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	105,000	0.75	105.16	0.90	7,453,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（流山-5）

公示地 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $103,000\text{円}/\text{m}^2 \times 102/100 \times 100/103 \times 100/97 = 105,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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

◇標準化補正：画地条件等を考慮した。

◇地域格差：街路，交通接近，環境，行政的条件等を考慮した。

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：不整形-0.25  $1-0.25=0.75$

ウ 地積：登記地積を採用

エ 建付減価：-0.10

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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延べ面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=オ
2	140,000	80.32	0.136	1,529,000

ウ 現価率：下記式に基づき査定した。

$$\text{現価率} = \text{耐用年数に基づく方法 (定額法)} \times (1 - \text{観察減価率})$$

$$\text{耐用年数に基づく方法 (定額法)} =$$

$$1 - (1 - \text{残価率}) \times (\text{経過年数} \div (\text{経済的残存耐用年数} + \text{経過年数}))$$

経過年数22年，経済的残存耐用年数5年，残価率5%，

観察減価率40%（保守管理の状態等を考量。）

$$\text{現価率} = (1 - (1 - 0.05) \times (22 \div (5 + 22))) \times (1 - 0.40) = 0.136$$

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、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	7,453,000	0.60	4,472,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権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) (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) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	7,453,000	-4,472,000	1.00	1.00	0.80	2,380,000
2	1,529,000	+4,472,000	1.00	1.00	0.80	4,800,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						7,180,000

ウ 占有減価修正：ない

エ 市場性修正：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

公示地価格（流山－5）

所 在 流山市西深井字八ノ割640番4

価 格 103,000円/㎡

位 置 東武野田線「運河」駅から450m

価 格 時 点 令和8年1月1日

地 積 166㎡

供給処理施設 水道，ガス，下水

接 面 街 路 東3.8m市道

用途指定等 第1種住居地域（60／200）

地域の概要 小規模一般住宅，アパート等が混在する住宅地域

## 第7 附属資料の表示

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

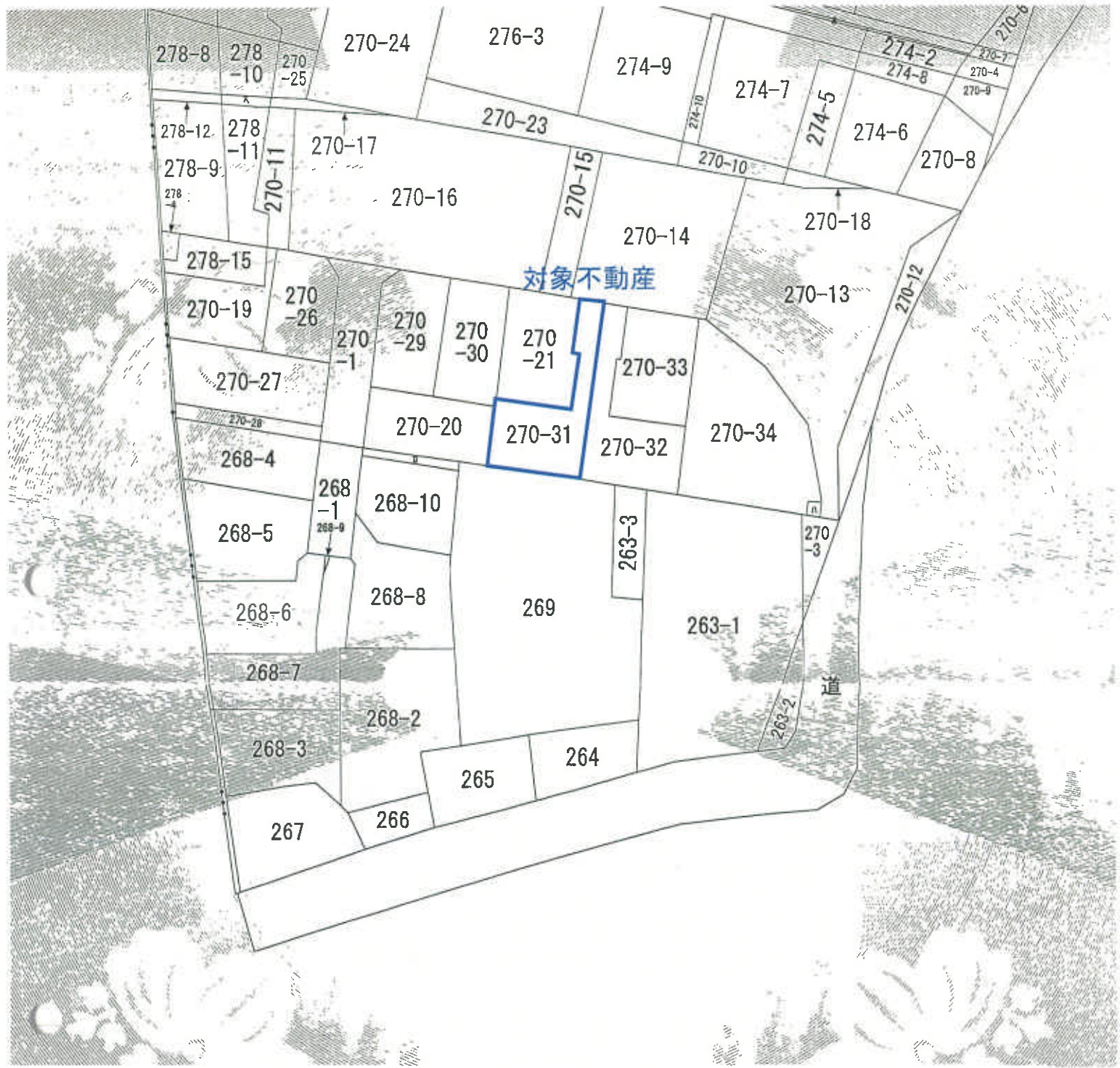
以 上



対象不動産

10,000  
所在位置略図

スーパーマップルデジタル17  
株式会社昭文社



対象不動産

道



公 図 写

523699

16. 8. 5 270-32 分筆により別図あり



三斜求積表

地番	底辺	高さ	積
270-21			
NO.	10.386	4.978	51.701508
	5.566	0.547	3.044602
	11.711	6.430	75.301730
	7.348	3.647	26.798156
	11.711	3.688	43.190168
	総面積		200.036164
	面積換		100.0180820
	坪積		100.01
	坪数		30.25

地番	底辺	高さ	積
270-31			
NO.	17.743	2.200	39.034600
	11.256	1.082	12.178992
	5.924	2.553	15.123972
	5.527	0.547	3.023269
	11.547	6.715	77.538105
	11.547	5.494	63.439218
	総面積		210.338156
	面積換		105.1690780
	坪積		105.16
	坪数		37.81

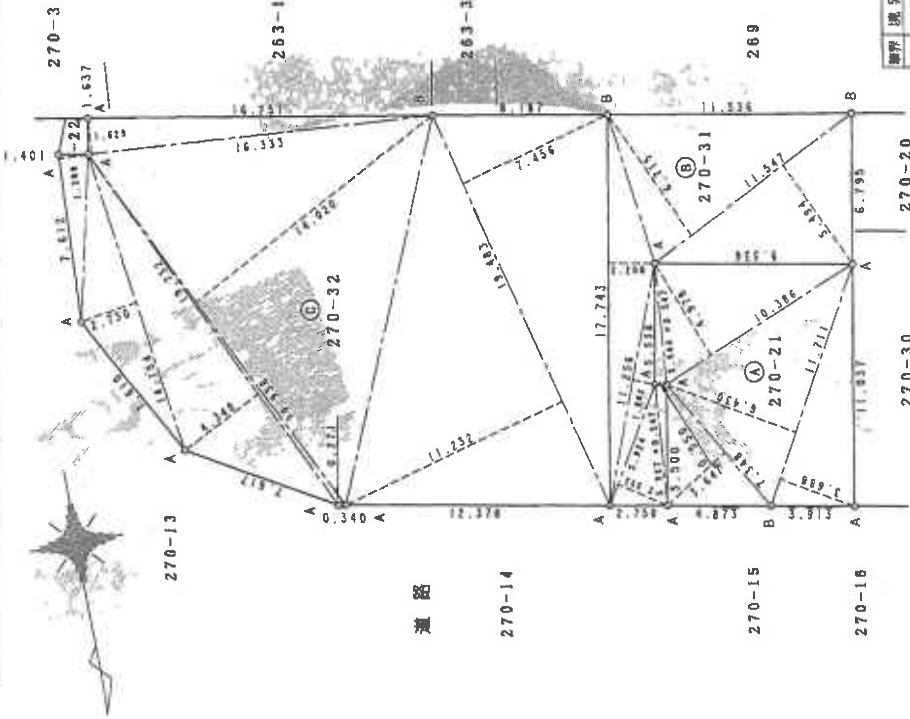
地番	底辺	高さ	積
270-32			
NO.	16.333	1.629	26.606457
	19.936	14.020	279.502720
	19.483	11.232	218.833056
	19.483	7.456	145.265248
	19.936	0.271	5.402656
	19.732	4.340	85.636880
	14.154	2.730	38.640420
	7.612	1.389	10.573068
	総面積		810.460505
	面積換		405.2302525
	坪積		405.23
	坪数		122.58

地積測量図

流山市東深井字本宿

地番 270-21, 31, 32

土地の所在



境界線の種類	記号
A	コンクリート杭
B	金属杭
C	石杭
D	プラスチック杭
E	金属線
F	図上点

製者 [Redacted] 申請人 [Redacted] 縮尺 1/250 (千葉県地家理調査士会用紙)

16年 1月20日(作製)

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

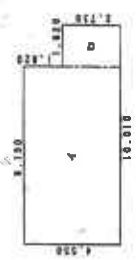
226900 各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 270-31  
 建物の所在 高山市東原井字本番270番地31



1 階



求積表

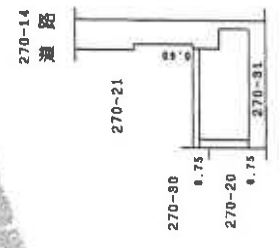
イ	4.550 X 8.190	=	37.254500
ロ	2.730 X 1.820	=	4.968600
合計			42.223100
床面積			42.23 m <sup>2</sup>

2 階



求積表

イ	0.910 X 8.645	=	7.866950
ロ	2.730 X 10.010	=	27.327300
ハ	0.910 X 3.185	=	2.898350
合計			38.092600
床面積			38.09 m <sup>2</sup>



作製者	申請人	縮尺	縮尺
		1/250	1/500
(作製)			

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。(原図は土地家屋調査士会川紙)



1 階



2 階



Scale 縮尺 1 : 100 間取図