

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 8 日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 皆 川 慶

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 10 月 1 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 8 年 10 月 8 日 午後 5 時 00 分まで                                                              |
| 開札期日                                                                  | 日 時<br>場 所<br>令和 8 年 10 月 15 日 午前 9 時 30 分<br>千葉地方裁判所松戸支部売却場                                                                |
| 売却決定<br>期日                                                            | 日 時<br>場 所<br>令和 8 年 10 月 29 日 午後 1 時 30 分<br>千葉地方裁判所松戸支部民事部                                                                |
| 特別売却<br>実施期間                                                          | 令和 8 年 10 月 16 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 8 年 10 月 20 日 午後 4 時 30 分まで                                                            |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                      | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 9 月 8 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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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） |
| 1～3  | 9,210,000<br>7,368,000 | 一括       | 1,842,000  | 30,469   | 9,764    |
| 1    | 3,150,000              |          |            |          |          |
| 2    | 1,200,000              |          |            |          |          |
| 3    | 4,860,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
| </   |                        |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

- |   |       |                                              |
|---|-------|----------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 流山市東深井字一ノ台                                   |
|   | 地 番   | 4 8 2 番 9                                    |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 8 5 . 2 9 平方メートル                             |
| 2 | 所 在   | 流山市東深井字一ノ台                                   |
|   | 地 番   | 4 8 2 番 1 3                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 3 2 . 4 1 平方メートル                             |
| 3 | 所 在   | 流山市東深井字一ノ台 4 8 2 番地 9、4 8 2 番地 1 3           |
|   | 家屋 番号 | 4 8 2 番 9                                    |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造スレート葺 2 階建                                 |
|   | 床 面 積 | 1 階 4 1 . 4 0 平方メートル<br>2 階 4 1 . 4 0 平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 12 日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 皆 川 慶

---

---

1 不動産の表示

【物件番号 1～3】

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 1～3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

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 流山市東深井字一ノ台  
 地 番 4 8 2 番 9  
 地 目 宅地  
 地 積 8 5. 2 9 平方メートル
  
- 2 所 在 流山市東深井字一ノ台  
 地 番 4 8 2 番 1 3  
 地 目 宅地  
 地 積 3 2. 4 1 平方メートル
  
- 3 所 在 流山市東深井字一ノ台 4 8 2 番地 9、4 8 2 番地 1 3  
 家屋 番号 4 8 2 番 9  
 種 類 居宅  
 構 造 木造スレート葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 4 1. 4 0 平方メートル  
           2 階 4 1. 4 0 平方メートル

令和8年(ケ)第8号  
令和8年3月2日受理  
令和8年4月10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   | 流山市東深井字一ノ台                                 |
|   | 地 番   | 4 8 2 番 9                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 8 5. 2 9 平方メートル                            |
| 2 | 所 在   | 流山市東深井字一ノ台                                 |
|   | 地 番   | 4 8 2 番 1 3                                |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 3 2. 4 1 平方メートル                            |
| 3 | 所 在   | 流山市東深井字一ノ台 4 8 2 番地 9、4 8 2 番地 1 3         |
|   | 家屋 番号 | 4 8 2 番 9                                  |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 木造スレート葺 2 階建                               |
|   | 床 面 積 | 1 階 4 1. 4 0 平方メートル<br>2 階 4 1. 4 0 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           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1、2） <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<br><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（の相続人） <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><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<br><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3段の上り階段がある。<br>上記階段と駐車スペースを仕切る縁石の一部に欠損がある。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| 建物             | 物件3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| 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<br><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）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 種類：<br/>構造：<br/>床面積： </div> </div>                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者（の相続人） <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 居宅（空き家）として使用している<br><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<br><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         | 各所に雨漏り跡や床の撓みがあった。階段の踊り場付近に拳大の壁穴があった。ベランダ脚部の腐食が進んでいた。<br>住宅設備機器の稼働の可否は不明である。<br>郵便受けに所有者の氏名が表示されてあった。電気、ガス及び水道の供給が停止されてあった（水道の供給停止日は令和7年6月2日）。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <span>地方裁判所</span> <span>支部</span> <span>令和 年( )第 号</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <span>保管開始日</span> <span>令和 年 月 日</span> </div> </div> </div> |  |
| 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"/> 土地建物位置関係概略図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |

(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<br>(当事者等との関係)   | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                 |
| ■ 債務者兼所有者の成年<br>後見人 | 1 本建物には所有者が住んでいましたが、現在、所有者は入院をしていて、本建物は空き家です。<br>2 本建物に立ち入ったことは勿論ありますが、給湯器等の住宅設備機器の稼働状況までは分かりません。玄関ドアの鍵を郵便受けに置いておきますので、執行官のご都合の良い時に立ち入ってもらって構いません。<br>(令和8年3月27日に電話聴取)<br>3 所有者が3月28日に病院で亡くなりました。<br>(令和8年3月30日に電話聴取) |

(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8年3月9日(月)<br>14:08-14:22   | 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8年3月27日(金)<br>令和8年3月30日(月) | 執行官室        | 所有者の成年後見人電話聴取               |
| 令和8年4月1日(水)<br>15:31-16:19   | 物件所在地       | 現場確認、占有確認、写真撮影、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8年4月1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、郵便受けにあった鍵を用い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

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。



|       |       |            |  |           |           |    |          |      |    |           |
|-------|-------|------------|--|-----------|-----------|----|----------|------|----|-----------|
| 請求部   | 所在    | 流山市東深井字一ノ台 |  |           |           | 地番 | 482番9    |      |    |           |
| 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。

(千葉県地方税務局松戸支局管轄)

令和7年12月18日

東京法務局

請求番号：25-1

(1/2)

登記官

(5 枚目)



524458

前482-9,

地積測量図 59.4.13

482-13, -9,

地積測量図

地番

土地の所在

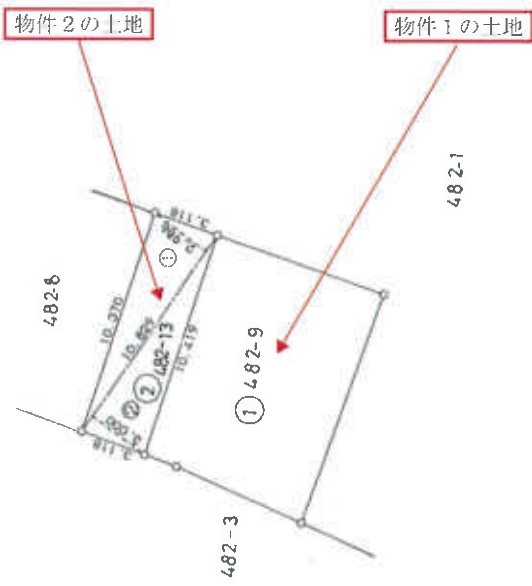
流山市東深井字ノ台

三斜求積表

| 482-13 |        |       |           |
|--------|--------|-------|-----------|
| NO.    | 座標     | 高さ    | 積算積       |
| 1      | 10.829 | 2.986 | 32.34594  |
| 2      | 10.829 | 3.000 | 32.487000 |
|        |        | 積算積   | 64.83294  |
|        |        | 面積    | 32.411970 |
|        |        | 面積    | 32.41     |

②

① 117.704664 - ② = 85.293467m<sup>2</sup>



A3判をA4判に縮小

作製者

申請人

縮尺 1/250

(昭和59年4月12日作製)

(千葉土地家屋調査士会印紙)

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。

(千葉地方裁判所 松戸支部管轄)

令和7年12月18日 東京地方法院

登記官

(7 枚目)

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。

千葉県地方自治体（千葉県）

令和7年12月18日

東京法務局

登記簿

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

( 8 枚目 )

227680

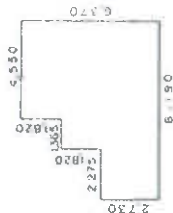
各階平面図

建物図面  
(各階平面図)

家屋番号 482-9

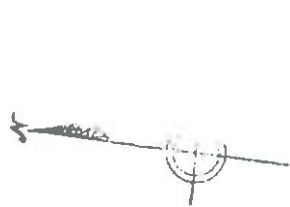
建物の所在 流山市東深井字一ノ台482番地9、同番地13

1・2階平面図(各階同型)



\*\* 10 メートル \*\*

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| 2.730 X 2.275 = | 6.210750  |
| 4.550 X 1.365 = | 6.210750  |
| 6.370 X 4.550 = | 28.983500 |
| 71              | 41.405000 |
|                 | 41.40 m   |



物件2の土地

物件3の建物

物件1の土地

作製者

縮尺 1/250

(日作製)

申請人

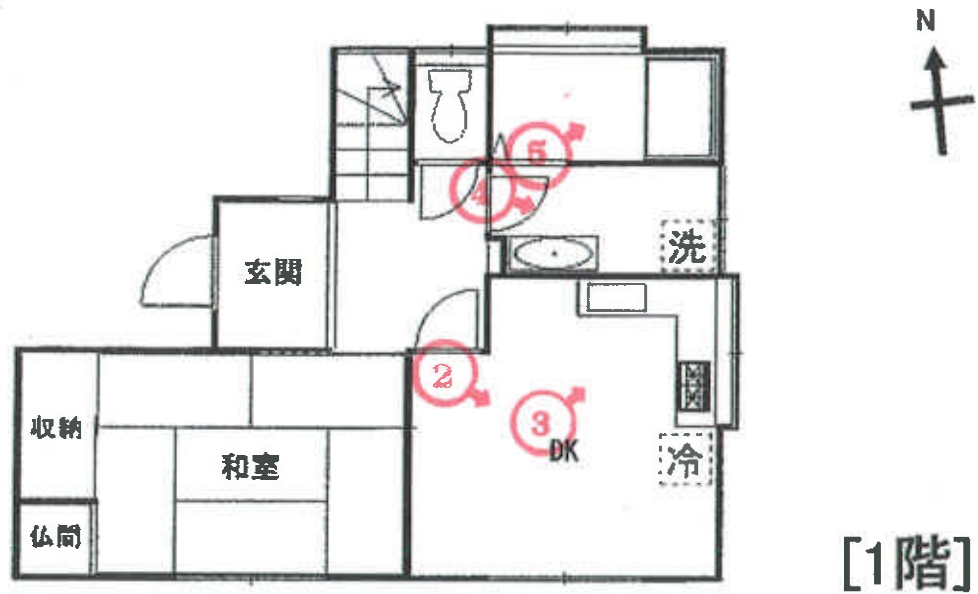
縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

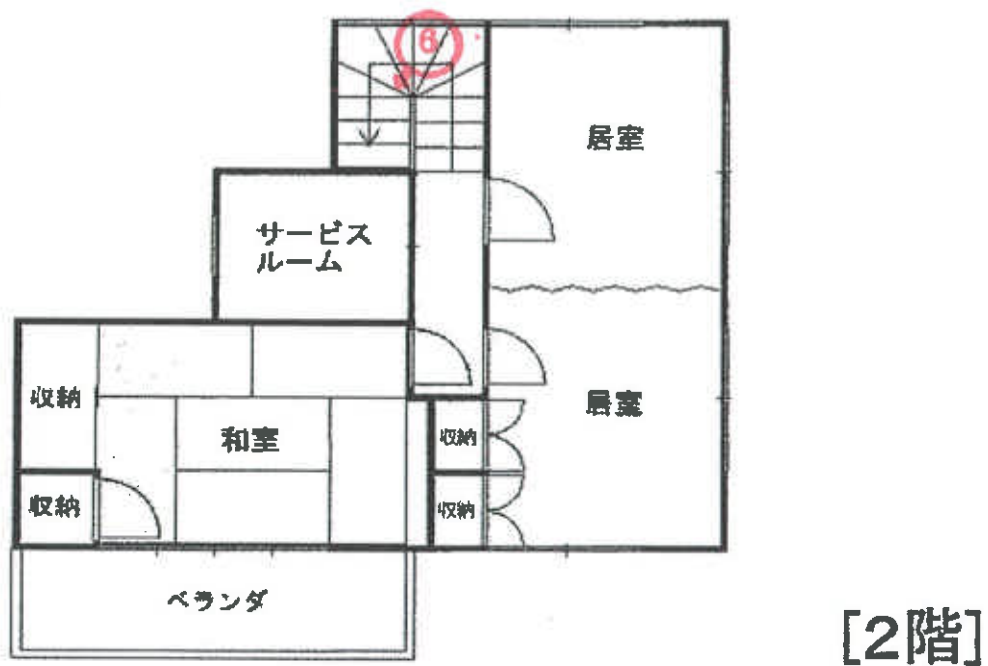
60.22

# 建物間取略図

評価人作成



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



この間取図は現況確認時に把握した間取の概略を示すものである。



本建物外観 ①



ダイニング ②



キッチン ③

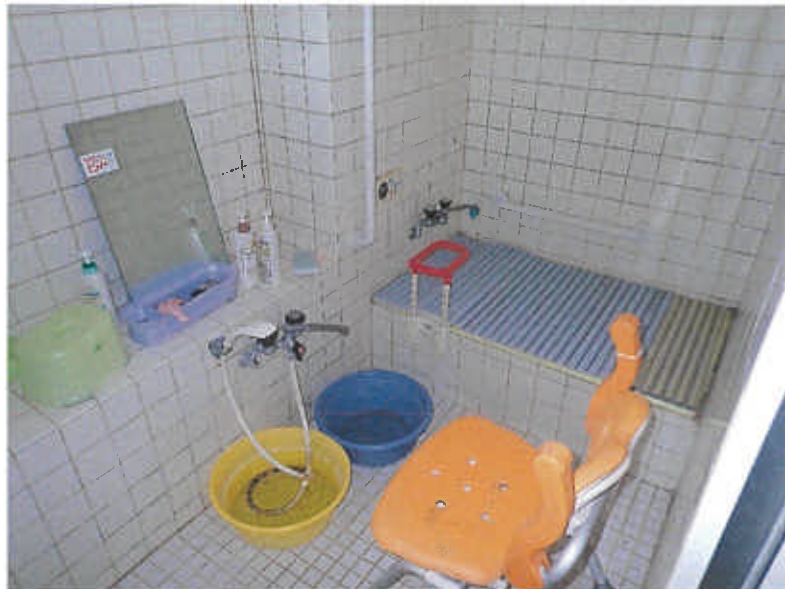




洗面室 ④



浴室 ⑤



雨漏り跡 ⑥



副本

令和 8 年（ケ）第 8 号

令和 8 年 4 月 1 日 現地調査

令和 8 年 4 月 7 日 評価

第 251034 号 発行番号

令和 8 年 4 月 8 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

川口 浩司

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |   |             |
|---------------|---|-------------|
| 金 9,210,000 円 |   |             |
| 内 訳 価 格       |   |             |
| 物件1 (土地)      | 金 | 3,150,000 円 |
| 物件2 (土地)      | 金 | 1,200,000 円 |
| 物件3 (建物)      | 金 | 4,860,000 円 |

- 1 一括価格は、物件1、2、3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、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 本件評価は、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き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              |     |
| 3   | 物件目録記載のとおり。 | 同左<br>住居表示未実施区域 |     |
| 番号  | 特 記 事 項     |                 |     |
| 1～3 | ない。         |                 |     |

## 物 件 目 録

- 1 所 在 流山市東深井字一ノ台  
 地 番 4 8 2 番 9  
 地 目 宅地  
 地 積 8 5 . 2 9 平方メートル
- 2 所 在 流山市東深井字一ノ台  
 地 番 4 8 2 番 1 3  
 地 目 宅地  
 地 積 3 2 . 4 1 平方メートル
- 3 所 在 流山市東深井字一ノ台 4 8 2 番地 9、4 8 2 番地 1 3  
 家屋 番号 4 8 2 番 9  
 種 類 居宅  
 構 造 木造スレート葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 4 1 . 4 0 平方メートル  
 2 階 4 1 . 4 0 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、2）

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                         |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | 東武野田線「運河」駅の南東方・約800m(道路距離)<br>最寄バス停「東深井散策の森入口」の北東方・約330m(道路距離)<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                   |                                         |
| 付 近 の 状 況                                                       | 駅徒歩圏の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域                                                                                                                                                                                                                              |                                         |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br><br>(道路の幅員等の個別的な<br>規制を考慮しない一般的<br>な規制) | 都 市 計 画 区 分                                                                                                                                                                                                                                     | 市街化区域                                   |
|                                                                 | 用 途 地 域                                                                                                                                                                                                                                         | 第1種低層住居専用地域                             |
|                                                                 | 建 蔽 率                                                                                                                                                                                                                                           | 指定 50%                                  |
|                                                                 | 容 積 率                                                                                                                                                                                                                                           | 指定 100%                                 |
|                                                                 | 防 火 規 制                                                                                                                                                                                                                                         | なし                                      |
|                                                                 | そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                                                                                                     | 絶対高さ10m                                 |
|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                 | 日影規制                                    |
|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                 | 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<br>調査地域に指定されている。 |
|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                 | 流山市景観条例                                 |
|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                 | 立地適正化計画（都市機能誘導区域・居住誘導区<br>域）            |
|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                 | 建築基準法第22条指定区域                           |
|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                 | 広告物条例規制地域                               |
| 画 地 条 件<br>( 規 模 , 形 状 等 )                                      | 形 状 :( ほぼ正方形地 )                      地 勢 :( 概ね平坦 )<br>接道方位 :( 西 )<br>間 口 :( 約11m )                                  奥 行 :( 約10.5m )<br>地 積 :( 117.70㎡ )                      ( 登記 )<br>接 面 道 路 と の 関 係 :( 中間画地 )<br>隣 地 と の 高 低 差 :( 各隣接地と略等高 ) |                                         |

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                   |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 接 面 道 路 の 状 況                                                   | 西側（市道） 路線名（03059号線） 幅員（約6m） 連続性（普通）<br>舗装（有） 歩道（無） 側溝（有） 高低差（道路と概ね等高）                                                                                                                                                                                                                |                                                   |
|                                                                 | 建築基準法上の種類                                                                                                                                                                                                                                                                            | 建築基準法第42条1項1号                                     |
|                                                                 | セットバック                                                                                                                                                                                                                                                                               | 不要                                                |
|                                                                 | 再建築の可否                                                                                                                                                                                                                                                                               | 可能                                                |
| 土 地 の 利 用 状 況 等                                                 | 物件1、2                                                                                                                                                                                                                                                                                | 物件3建物の敷地                                          |
|                                                                 | 隣地                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ・北 側： 住宅<br>・東 側： 住宅<br>・南 側： 住宅<br>・西 側： 道を介して住宅 |
| 供 給 処 理 施 設<br><br>（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<br>ガス配管   あり<br>下 水 道   あり                                                                                                                                                                                                                                                |                                                   |
| 土 壌 汚 染 等                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件1、2は従来未利用地（林地）であった土地を宅地へと転換した土地であり、土壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。</li> <li>・ 現在、物件3建物の敷地であり、地下埋設物の存否は確認できないが、現地調査の範囲では、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の存在する可能性は低いと推定する。</li> <li>・ 流山市教育委員会への聴取によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。</li> </ul> |                                                   |
| 特 記 事 項                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件1庭部分に冷蔵庫が残置されている。</li> <li>・ 物件1庭部分には枯れた樹木、庭石等が残置されている。</li> <li>・ エントランス付近縁石に破損が見られる。</li> <li>・ 『流山市ハザードマップ』によれば、物件1・2は直接該当しないが近隣に雨水出水浸水想定区域が存する。詳細は『流山市ハザードマップ』ご参照。</li> </ul>                                                         |                                                   |

## 2 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

|                                       |                                                                                                                                                      |                       |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 区 分                                   | 主である建物                                                                                                                                               |                       |
| 建 築 時 期 等 及 び<br>経 済 的 残 存<br>耐 用 年 数 | 建 築 年 月 日 ( 登 記 記 載 )                                                                                                                                | 昭 和 60 年 1 月 20 日 新 築 |
|                                       | 経 過 年 数                                                                                                                                              | 約 41 年                |
|                                       | 経 済 的 残 存 耐 用 年 数                                                                                                                                    | 経済的耐用年数は満了している。       |
| 仕 様                                   | 構 造                                                                                                                                                  | 木造                    |
|                                       | 屋 根                                                                                                                                                  | スレート葺                 |
|                                       | 外 壁                                                                                                                                                  | 吹付等                   |
|                                       | 内 壁                                                                                                                                                  | クロス等                  |
|                                       | 天 井                                                                                                                                                  | クロス、板張り等              |
|                                       | 床                                                                                                                                                    | フローリング、畳等             |
|                                       | 設 備                                                                                                                                                  | 洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等    |
|                                       | そ の 他                                                                                                                                                | 特になし                  |
| 床 面 積 ( 現 況 )                         | 床面積 1階 41.40㎡<br>2階 41.40㎡<br>延べ 82.80㎡ (登記簿数量と同じ)                                                                                                   |                       |
| 現 況 用 途 等                             | 現 況 用 途                                                                                                                                              | 居 宅                   |
|                                       | 間 取 り                                                                                                                                                | 3D K + S (別添建物間取略図参照) |
| 品 等                                   | 普通                                                                                                                                                   |                       |
| 保 守 管 理 の 状 態                         | 劣る<br>・ 空き家の状態にあり、設備の稼働状況は不明である。<br><br>・ 階段踊り場付近にこぶし程度の穴があるほか、雨漏りや床のたわみ等が各所に存し、使用にあたっては相当の費用が発生するものと推察される。<br><br>・ 日用品外が多数残置されており、詳細の確認が困難な状況にあった。 |                       |
| 建 物 の 利 用 状 況                         | 所有者の相続人が空き家の状態で占有しているものと推定する<br>(詳細は執行官作成「現況調査報告書」参照)。                                                                                               |                       |



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>特 記 事 項</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ ベランダの脚部の腐食が進んでいる。</li> <li>・ 2階東側居室はアコーディオンカーテンで区切られている（間取りの標記では1部屋とした。）。</li> <li>・ 建築確認：昭和59年10月12日／建第207号<br/>設計変更承認：昭和59年11月12日<br/>検査済証：昭和60年3月5日／建第207号</li> <li>・ 当該建物の使用資材、建築時期等から推察するに石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている蓋然性を否定できないが飛散性は低く通常使用上は問題無いと推定する。</li> </ul> |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1、2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ＝オ |
|----------|----------------------|-----------|-----------------|-----------|-------------------------------------|
| 1        | 106,000              | 1.02      | 85.29           | 0.90      | 8,299,000                           |
| 2        | 106,000              | 1.02      | 32.41           | 0.90      | 3,154,000                           |
| 計        |                      |           |                 |           | 11,453,000                          |

ア 標準価格：（公示価格等からの規準）

地価公示等（基準地 流山（県）-1）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 98,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(110.5)}{100} & \times & \frac{100}{(103)} & \times & \frac{100}{(99)} & = & 106,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：方位+3% (格差率) 103

◇ 地 域 格 差：街路、交通接近、環境、行政条件格差等を考慮した。 (格差率) 99

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：【物件1】

（相乗積） 方位+2% (格差率) 1.02

【物件2】

方位+2% (格差率) 1.02

※ 物件1と物件2は一体的に使用されていることから、共通の個別格差要因とした。

ウ 地 積：登記簿数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。 (格差率) 0.90

② 物件 3（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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延べ面積<br>(㎡)<br>イ | 現 価 率<br>ウ | 建物の価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ = エ |
|----------|---------------------|--------------------|------------|--------------------------------------|
| 3        | 180,000             | 82.80              | 0.045      | 671,000                              |

ウ 現価率

| 物件<br>番号 | (1)耐用年数法 (定額法) |                      |             |                      | (2)観察減価率    | 現価率<br>(1)(D)×(2) |
|----------|----------------|----------------------|-------------|----------------------|-------------|-------------------|
|          | (A)<br>残価率     | (B)<br>経済的残存<br>耐用年数 | (C)<br>経過年数 | (D)<br>定額法に<br>よる現価率 |             |                   |
| 3        | 5 %            | 0年                   | 41年         | 0.05                 | ▲10% (0.90) | 0.045             |

(1)耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{定額法による現価率} = \left[ 1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

(A).残価率  
(B).経済的残存耐用年数  
(C).経過年数

(2)観察減価率

保守管理状況等を考慮した。

## 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、さら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<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格 (円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ=ウ |
|----------|-------------------|---------------|-------|-------------------------------------|
|          |                   | 率             | 利用権等  |                                     |
| 1        | 8,299,000         | 0.50          | 法定地上権 | 4,150,000                           |
| 2        | 3,154,000         | 0.50          | 法定地上権 | 1,577,000                           |
| 計        |                   |               |       | 5,727,000                           |

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号  | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①オ、1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ) イ | 占有<br>減価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(1万円未満四捨五入)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|-----------|----------------------------------|---------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|------------------------------------------|
| 1         | 8,299,000                        | － 4,150,000                           |                 | 0.95           | 0.80            | 3,150,000                                |
| 2         | 3,154,000                        | － 1,577,000                           |                 | 0.95           | 0.80            | 1,200,000                                |
| 3         | 671,000                          | ＋ 5,727,000                           | 1.00            | 0.95           | 0.80            | 4,860,000                                |
| 一括価格 (合計) |                                  |                                       |                 |                |                 | 9,210,000                                |

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：築年の経過した、戸建住宅の市場性等を勘案して査定した。

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 参考資料

### ・ 基準地価格（流山（県）-1）

|             |                                   |
|-------------|-----------------------------------|
| 所 在         | 流山市東深井字東原 8 7 0 番 3 9             |
| 価 格         | 98,000円/㎡                         |
| 位 置         | 東武野田線「運河駅」の南東方約950mに位置する。         |
| 価 格 時 点     | 令和7年7月1日                          |
| 地 積         | 135㎡                              |
| 供 給 処 理 施 設 | 水道、ガス、下水                          |
| 接 面 街 路     | 東6m市道                             |
| 用 途 指 定 等   | 市街化区域、第一種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率100%） |
| 地 域 の 概 要   | 中規模一般住宅が多い郊外の閑静な住宅地域              |

## 第 7 附属資料

1. 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. 建物間取略図

以 上

# 位置図



# 公図写



(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   |  |         |               | 地 番             |          | 482番9 |         |           |
| 出 力 縮 尺   | 1/600 |  | 精 度 分 区 | 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 事 記 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。

(千葉地方方法務局松戸支局管轄)

令和7年12月18日  
東京法務局

請求番号：25-1  
(1/2)

登記官

本図面はA3版をA4版  
程度に縮小したもので  
す。

登記年月日：昭和59年4月13日

524458

前 482-9,

地積測量図

59.4.13

482-13, -9,

地番

流山市東深井字一ノ台

土地の所在



三斜求積表

| NO. | 面積     | 高さ    | 積算積       |
|-----|--------|-------|-----------|
| 1   | 10.829 | 2.986 | 32.345374 |
| 2   | 10.829 | 3.000 | 32.487000 |
|     |        | 積算積   | 64.832374 |
|     |        | 面積    | 32.411970 |
|     |        | 高さ    | 32.41     |

① 117704664 - ② = 85293467 m<sup>2</sup>

[物件1・2]

作製者

申請人

縮尺 1/250

(千葉土地家屋調査士会印紙)

請求番号 25-2

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。  
千葉地方方法務局松戸支局管轄  
令和7年12月18日 東京法務局

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。



60. 2. 22

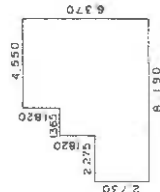
建物図面  
(各階平面図)

家屋番号 482-9

建物の所在 流山市東梁井字一ノ台482番地9、同番地13

22768C 各階平面図

1・2 階平面図 (各階同型)



\*\* 功 m<sup>2</sup> \*\*

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| 2.730 X 2.275 = | 6.210750  |
| 4.550 X 1.365 = | 6.210750  |
| 6.370 X 4.550 = | 28.983500 |
| 合 計             | 41.405000 |
|                 | 41.40 m   |



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

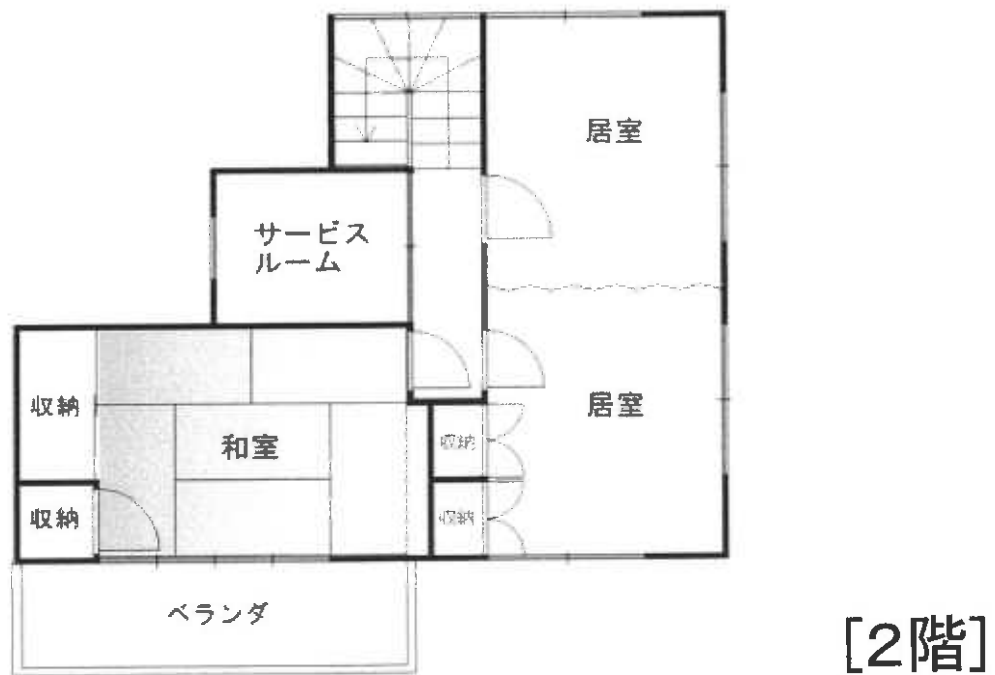
登記年月日：昭和60年2月22日

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。  
(千葉県地方支務局松戸支局管轄)  
令和7年12月18日 東京法務局

登記官

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

# 建物間取略図



この間取図は現況確認時に把握した間取の概略を示すものである。