

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 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 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 6 月 5 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 19 日 午前 9 時 30 分 場 所 千葉地方裁判所松戸支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 3 日 午前 10 時 00 分 場 所 千葉地方裁判所松戸支部民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 24 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 5 月 13 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	23,810,000 19,048,000	一括	4,762,000	117,018	30,375
1	4,960,000				
2	18,850,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 流山市市野谷字下屋敷 |
| | 地 番 | 175 番 42 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 140.23 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 流山市市野谷字下屋敷 175 番地 42 |
| | 家屋 番号 | 175 番 42 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 61.90 平方メートル
2 階 59.20 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 8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 | 流山市市野谷字下屋敷 |
| | 地 番 | 175 番 42 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 140.23 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 流山市市野谷字下屋敷 175 番地 42 |
| | 家屋 番号 | 175 番 42 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 61.90 平方メートル
2 階 59.20 平方メートル |



令和6年(ケ)第138号
令和7年1月16日受理
令和7年3月26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 | 流山市市野谷字下屋敷 |
| | 地 番 | 175 番 42 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 140.23 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 流山市市野谷字下屋敷 175 番地 42 |
| | 家屋 番号 | 175 番 42 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 61.90 平方メートル
2 階 59.20 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 ☐ 土地建物等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3段の階段がある。		
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 種類： ☐ ある 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（空き家）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	天井高（最高部）約1.4m、床面積約9.13㎡の小屋裏収納（ロフト）がある。天井高が1.5m未満であるため、階数及び床面積に算入しない。 2階西側洋室のクローゼットの片方の扉が外れかかっていた。浴室の扉の取っ手が外れかかっていた。建具に小さな傷や汚れが目立った。 住宅設備の作動状況は不明である（所有者の妻から、給湯器に特に不具合はなかった旨のショートメッセージによる回答があった。）。 表札に所有者のローマ字綴りの苗字が表示されてあった。		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある 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
■ 債務者兼所有者の妻	1 私は、債務者兼所有者の妻です。本建物に子供と共に住んでいます。所有者本人は、昨年5月末に失踪しました。私たちも本建物から2月6日に引っ越すつもりです。 2 建物立入り調査には、私が立ち会います。調査は、平日ではなく、週末を希望します。 (令和7年1月28日に電話聴取) 3 今日は立ち会えなくなったので、郵便受けに玄関ドアの鍵を入れておきました。 (令和7年2月22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7年1月24日(金) 14:18-14:31	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1月28日(火)	執行官室	所有者の妻電話聴取
令和7年2月22日(土) 9:54-10:11	物件所在地	現場確認、占有確認、評価人同行、所有者の妻電話聴取
令和7年3月12日(水) 14:12-15:01	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7年3月12日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、郵便受け内にあった玄関ドアの鍵を用いて解錠し、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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

f 176-12
g 176-17

176-8



(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				流山市市野谷字下屋敷		地 番	175番42				
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	昭和47年2月				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。

(千葉地方法務局松戸支局管轄)

令和6年11月29日

千葉地方法務局

地図整理番号：M88900

登記官

(1/1)

(5 次目)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(千葉県地方方法務局松戸支局管轄)
令和6年11月29日 千葉県地方方法務局

登記官

(6 表目)



地籍測量図

地番 175-2
175-33 及 至 45
土地の所在 流山市市野谷字下屋敷

500901

** サンパ キエウキヒヨリ **

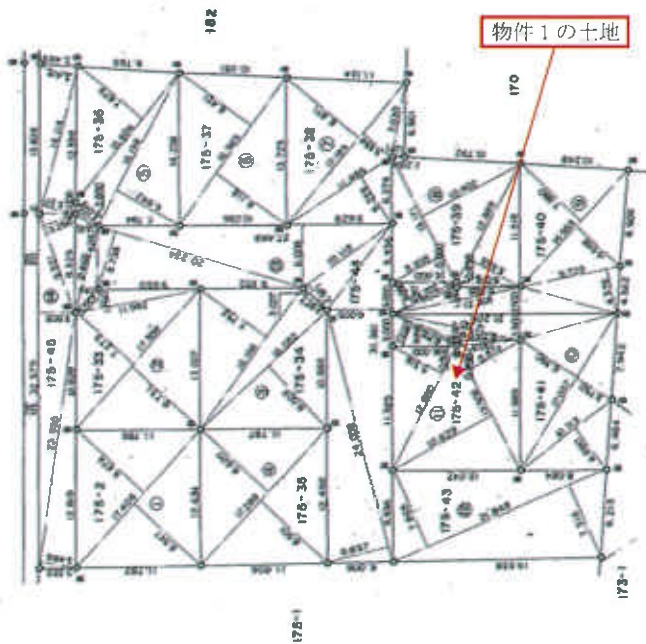
サンプ	NO	サヘ	タカ	ハハヒ	サセ
175 -2 ①	1	17.408	8.547	148.786176	m ² 149.89
	2	17.408	8.674	150.996992	
			7/1	299.783168	
175 -33 ②	1	11.992	1.760	21.105920	m ² 151.05
	2	17.558	7.273	127.699334	
	3	17.558	8.731	153.298898	
175 -34 ③	1	16.196	7.752	125.551392	m ² 151.10
	2	16.196	2.977	48.215492	
	3	16.052	8.002	128.448104	
175 -35 ④	1	17.288	8.501	146.965288	m ² 147.99
	2	17.288	8.620	149.025560	
			7/1	295.987848	
175 -36 ⑤	1	15.606	7.879	122.959674	m ² 140.31
	2	16.198	2.892	46.844616	
	3	16.198	6.842	110.826716	
175 -37 ⑥	1	16.969	8.118	137.754342	m ² 140.32
	2	16.969	8.421	142.895949	
			7/1	280.650291	
175 -38 ⑦	1	7.030	1.271	8.935130	m ² 139.54
	2	11.489	5.259	60.420651	
	3	17.184	3.334	57.291456	
175 -39 ⑧	1	6.076	0.498	3.025848	m ² 140.01
	2	12.559	5.553	69.740127	
	3	13.171	10.402	137.004742	
	4	13.171	5.535	70.267285	
			7/1	280.038002	
			1/2	140.019001	

作製者

申請人

縮尺 1/500

境界線の種類	境界線の種類
A 石	境界線の種類
B コンクリート杭	境界線の種類
C 金	境界線の種類
D 合成樹脂杭	境界線の種類



171-1

173-1

170

102

175-40

175-38

175-36

175-34

175-32

175-30

175-28

175-26

175-24

175-22

175-20

175-18

175-16

175-14

175-12

175-10

175-8

175-6

175-4

175-2

175-0

A3判をA4判に縮小

これは図面に記載されている内容と証明した書面である。
(千葉県地方方法務局登記支局管轄)
令和6年11月29日 千葉県地方方法務局

(7 表面)

測記簿

500902

1枚目と同様

地番 175-2
175-33 及至 45

地積測量図

56.11.30

土地の所在 流山市市野谷字下屋敷

** ワンパ キロメートル **

凡例	NO	サイハ	サカ	ハヤシ	サキ
175	1	6.702	2.686	18.001572	
-40	2	6.702	0.447	2.993794	
	3	21.204	1.230	13.133150	
	4	21.204	2.500	53.010000	
	5	9.709	4.378	42.506002	
	6	14.953	5.538	82.809714	
	7	14.953	7.880	117.829640	
			7.1	332.287872	
			1/2	166.143956	166.14

** ワンパ キロメートル **

凡例	NO	サイハ	サカ	ハヤシ	サキ
175	1	23.955	3.486	83.507130	
-45	2	32.979	3.503	115.525437	
	3	9.821	3.290	32.640090	
	4	14.114	3.371	47.578294	
	5	14.114	3.415	48.199310	
			7.1	327.450261	
			1/2	163.725130	163.72

* ワンパ JEC M-2880 ワンパキログラム *
総面積 2290.417416 2290.41

m²

** ワンパ キロメートル **

凡例	NO	サイハ	サカ	ハヤシ	サキ
175	1	6.702	2.686	18.001572	
-40	2	6.702	0.447	2.993794	
	3	21.204	1.230	13.133150	
	4	21.204	2.500	53.010000	
	5	9.709	4.378	42.506002	
	6	14.953	5.538	82.809714	
	7	14.953	7.880	117.829640	
			7.1	332.287872	
			1/2	166.143956	166.14

** ワンパ キロメートル **

凡例	NO	サイハ	サカ	ハヤシ	サキ
175	1	6.702	2.686	18.001572	
-40	2	6.702	0.447	2.993794	
	3	21.204	1.230	13.133150	
	4	21.204	2.500	53.010000	
	5	9.709	4.378	42.506002	
	6	14.953	5.538	82.809714	
	7	14.953	7.880	117.829640	
			7.1	332.287872	
			1/2	166.143956	166.14

* ワンパ JEC M-2880 ワンパキログラム *
総面積 2290.417416 2290.41

m²

** ワンパ キロメートル **

凡例	NO	サイハ	サカ	ハヤシ	サキ
175	1	6.702	2.686	18.001572	
-40	2	6.702	0.447	2.993794	
	3	21.204	1.230	13.133150	
	4	21.204	2.500	53.010000	
	5	9.709	4.378	42.506002	
	6	14.953	5.538	82.809714	
	7	14.953	7.880	117.829640	
			7.1	332.287872	
			1/2	166.143956	166.14

TEL 0473 (62) 1215 ~ 7
TEL 0473 (61) 1413 (64) 0922
TEL 0473 (66) 0534
(昭和56年11月26日作製)

作製者

申請人

備考

A3判をA4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した地図である。
(千葉県地方務局 松戸支局 掲載)

令和6年11月29日

千葉県地方務局

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)

建物図面図

各階平面図

家屋番号 175番42

建物の所在 荒山市市野谷字下屋敷175番地42

1階



求積表

0.455 x 2.730 = 1.2422
0.455 x 1.820 = 0.8281
9.555 x 5.915 = 56.5178
3.640 x 0.910 = 3.3124
計 61.9005

床面積 61.90 m²

2階



求積表

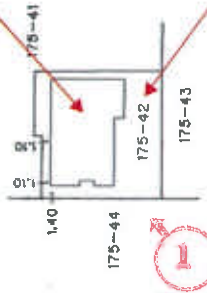
10.010 x 5.915 = 59.2092

床面積 59.20 m²



物件2の建物

物件1の土地



1/250

尺

申請人

1/500

縮尺

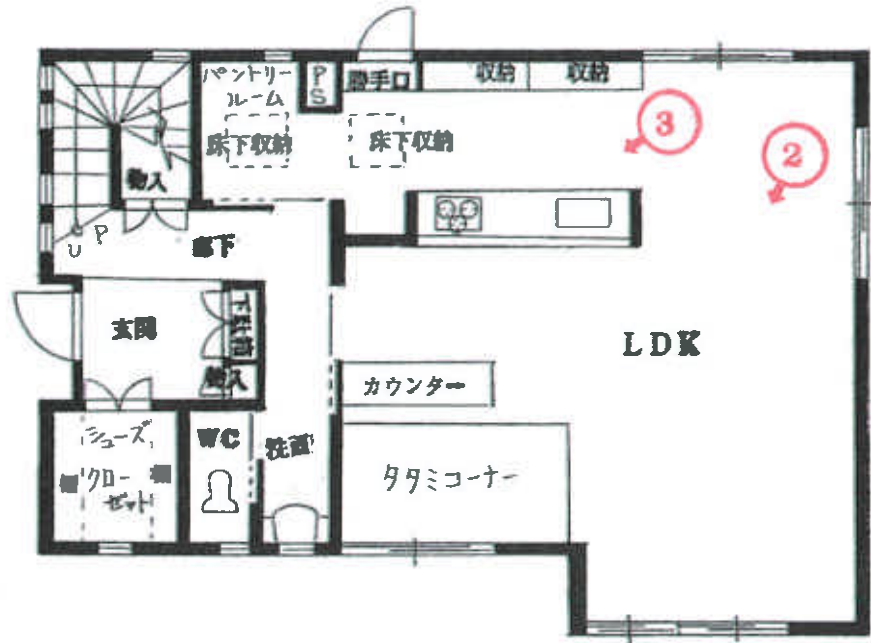
作成者

(平成27年 6月16日作成)

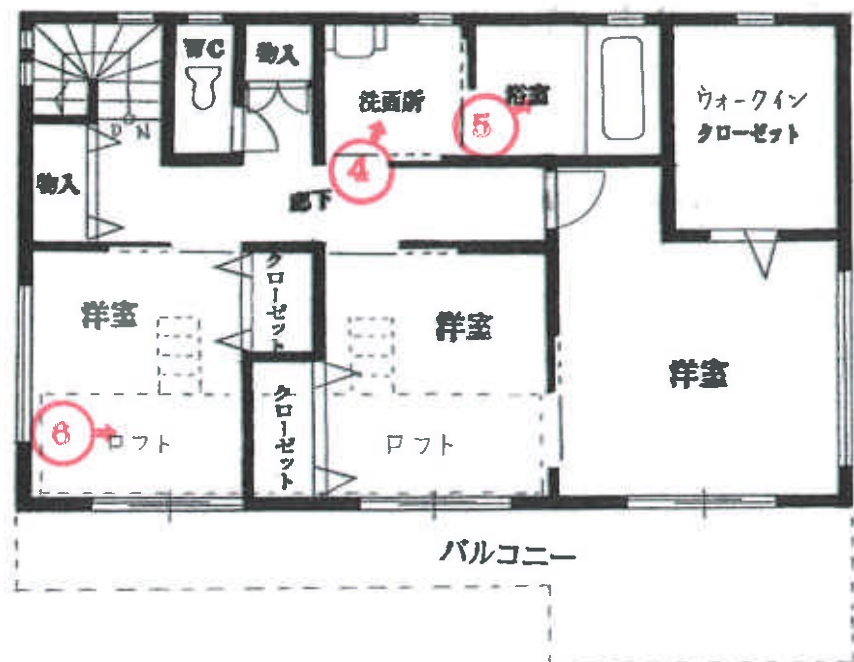
(千葉県土地家屋調査士会 用紙)

評価人作成

評価人作成



1階



2階

(注) ←○は写真撮影位置，方向及び写真番号を示す。

本建物外観 ①



LD ②



キッチン ③



洗面所 ④



浴室 ⑤



ロフト ⑥





令和 6 年 (ケ) 第 1 3 8 号

令和 7 年 2 月 22 日 } 現地調査
令和 7 年 3 月 12 日 }

令和 7 年 3 月 17 日 評 価
第 2 5 - 9 2 8 号 発行番号

令和 7 年 3 月 27 日 提 出 日

千葉地方裁判所

松戸支部民事部 御 中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

福 崎 隆 一 ⑤

第1 評価額

一括価格	
金 23,810,000円	
内訳価格	
1 (土地)	金 4,960,000円
2 (建物)	金 18,850,000円

- ① 一括価格は、物件1,2の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の土地価格は物件2の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

1. 本件価格は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。

2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 受命不動産の表示

物 件 番 号	登 記 簿 上	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり。	同 左
2	次頁物件目録記載のとおり。	同 左 住居表示 未 実 施
特 記 事 項		
○ 物件 1（宅地）の現況地積は、登記簿上の地積（140.23㎡）と概ね等しいと思料する。 ○ 物件 2（建物）の現況床面積は、登記簿上の床面積と概ね等しいと思料する。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載内容と同じ。

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|----------------------|--------------|
| 1 | 所 在 | 流山市市野谷字下屋敷 | |
| | 地 番 | 175 番 42 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 140.23 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 流山市市野谷字下屋敷 175 番地 42 | |
| | 家屋 番号 | 175 番 42 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 61.90 平方メートル |
| | | 2 階 | 59.20 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	つくばエクスプレス「流山セントラルパーク駅」の北西方約 1.5 km, 同線及び東武鉄道野田線「流山おおたかの森駅」の南西方約 1.6km（いずれも道路距離） (別添位置図参照。)	
付 近 の 状 況	つくばエクスプレス沿線，県道背後の住宅地域。東方及び南方では広大な土地区画整理事業（運動公園周辺地区一体型特定土地区画整理事業。施行面積・約 232㏊。施行期間・平成10年度から令和11年度まで。施行者・千葉県）が進捗中であり，住宅が増えつつある。鉄道駅から遠く，現況は通勤，通学にはやや不便である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な規制 を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 規 制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 指定 50% 指定 100% なし 特になし ※立地適正化計画による都市機能誘導区域外， 居住誘導区域内にある。 ※放射性物質汚染対処特別措置法に基づく汚染 状況重点調査地域に指定されている。
画 地 条 件	形状（ほぼ整形），地勢（ほぼ平たん），接道方位（西向き）， 間口（約11.4m），奥行（約12.0m）	
接面道路の状況	○西側市道（40042号線），幅員（約6m），系統連続（普通）， 舗装（有），歩道（なし），側溝（有），高低差（ほぼ等高）	
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	西側市道は建築基準法第42条1項1号 に規定する「道路法による道路」として 扱われている（流山市建築住宅課にて確 認。）。

	セットバックの必要の有無		セットバックの必要はないと見込まれる。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1	○物件1(宅地)は戸建住宅(物件2)の敷地として使用されている。 ○周囲には戸建住宅が多く、周辺では住宅が増えつつある。		
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	現況面積	物件1の現況地積は、登記簿上の地積(140.23㎡)と概ね等しいと思料する。
	ガス配管	あり		
	下水道	あり		
土 壌 汚 染 等	○1971年～2024年の住宅地図を閲覧した。古い地図は記載内容が不明瞭であるが、物件1(宅地)の位置に関する記載内容は概ね次のとおり。 ●2016年～2024年 戸建住宅(現況建物)の敷地 ●1984年～2014年 戸建住宅(現況建物とは異なる)の敷地 ●1980年 大規模な建物の敷地の一部。建物の名称は記載されていない。 ●1971年～1972年 流山電機(株)の敷地の一部。建物の種類は不明。 ○千葉県水質保全課が公開しているデータによれば、物件1は「土壌汚染対策法に規定する要措置区域、形質変更時要届出区域のいずれにも該当しない。」「水質汚濁防止法に規定する特定施設が過去に存在した記録はない。」との由である。 以上、役所調査の範囲では問題ないが、地図上の地歴調査によれば過去に機械器具の工場が存在していた可能性があるため、物件1について地中に重大かつ深刻な土壌汚染が発生している可能性を明確に否定することはできない。 ○現存建物に係る以外、土地利用を著しく妨げる地下埋設物が存在する可能性は確認できなかった。			

	○物件1は周知の埋蔵文化財包蔵地（三輪野山八幡前遺跡）の範囲内にあるが、過去に発掘調査済みであり、再建築の際に届出は不要との由である（流山市教育委員会博物館埋蔵文化財受付窓口にて確認。）。
再 建 築 の 可 否	現況種類の建物を再建築することは可能と見込まれる。
特 記 事 項	西側市道を構成する土地（地番・175番44, 175番20）の登記簿上の地目, 所有者は, いずれも次のとおりである。 地 目 公衆用道路 所有者 流 山 市

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記簿記載)	平成27年6月16日 新築
	経 過 年 数	約10年
	経済的残存耐用年数	約15年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 床 天 井 設 備 その他	木造スレートぶき2階建 スレート 窯業系サイディング ビニールクロス 等 フローリング, 畳, クッションフロア 等 ビニールクロス 等 浴室, 洗面台, 水洗トイレ, 台所 (電気, 上水道, 下水道, 都市ガス)
床 面 積	(現況床面積)	(増 築 部 分)
	1 階 61.90㎡	増築された形跡は確認できなかった。
	2 階 59.20㎡	なお2階西側及び中央の洋室2部屋に
	延 べ 121.10㎡	またがる形で、床面積に算入されない ロフト(約9.13㎡。天井高さの最高位 は約1.4m)が設置されている。
現 況 用 途 等	現況用途	居 宅
	間 取 り	3LDK+ウォークインクローゼット 1
品 等	普 通	
保守管理の状態	普 通	
建物の利用状況	空家状態である。	
附 属 建 物	登 記 の 有 無	附属建物はない。
	構造・階層・用途	
	建築時期・面積	

特 記 事 項	○建築確認 建築主氏名 債務者兼所有者 主要用途 一戸建ての住宅 確認済証交付年月日 平成27年 2 月 9 日 確認済証番号 第14UDI1C 建02782号
	○完了検査 (検査済証) 検査済証交付年月日 平成27年 7 月11日 検査済証番号 第14UDI1C 建02782号 (流山市建築住宅課にて確認。) ○2階浴室の把手が破損している。 ○2階西側(階段を上がって正面)洋室のクローゼットの扉が はずれている。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 土地（物件1）

目的土地の価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 補 正 率 エ	土 地 価 格 (円) (円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1 (宅 地)	114,000	1.02	140.23	0.95	15,491,000

ア 標準画地価格（地価調査基準地価格等からの規準）

○地価調査基準地価格 「流山（県）－9」

$$\begin{array}{ccccc} \text{標準価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格} \\ 120,000\text{円}/\text{㎡} \times \frac{105}{100} \times \frac{100}{105} \times \frac{100}{105} & = & 114,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

- 時 点 修 正 : 標準価格の価格時点から評価日までの推定変動率である。
- 標準化補正 : 方位・南 + 5 %
- 地 域 格 差 : 交通接近条件△ 8 %, 環境条件+10%, 行政的条件+ 3 %, 合計+ 5 %

イ 個 別 格 差 : 方位・西 + 2 %

ウ 地 積 : 1 4 0 . 2 3 ㎡（登記簿面積）

エ 建付減価補正率: 中古建物の存在を考慮 △ 5 %

(2) 建 物（物件2）

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

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ 面積 (㎡) イ	現価率 ウ	エ 建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
2 (主である建物)	190,000	121.10	0.62	14,266,000

ウ 現価率は下記の計算により求めた。

● 耐用年数に基づく方法

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

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

● 観察減価法

経年相応の状態と判断 ± 0 %

$$\therefore \text{現価率} : 0.62 \times 1.00 = 0.62$$

2. 評価額の判定

前記により求めた土地価格に、宅地(物件1)については土地利用権等価格を控除し、建物(物件2)については土地利用権等価格を加算する。さらに土地，建物とも市場性修正及び競売市場修正等を施して，下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格 (円) ア	敷土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ＝ウ
1 (宅地)	15,491,000	0.60	法定地上権	9,295,000

敷土地利用権割合：0.60

(2) 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる 価格 (円) ア (1(1)オ, 1(2)エ)	敷地利用権価 格の控除及び 加算 (円) イ (2(1)ウ)	占 有 減価率 ウ	市場性 修正率 エ	競 売 市 場 修正率 オ	その他の 控除減価 カ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ
1 (宅 地)	15,491,000	－ 9,295,000	1.00	1.00	0.80	—	4,960,000
2 (建 物)	14,266,000	＋ 9,295,000	1.00	1.00	0.80	—	18,850,000
一 括 価 格 (合 計)							23,810,000

ウ 占 有 減 価： 特に考慮しない ±0%

エ 市場性修正： 特に考慮しない ±0%

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

カ その他の控除減価： 特に考慮しない ±0%

第6 参考価格資料

地価調査基準地「流山（県）－9」

所 在	流山市三輪野山1丁目963番14
価 格	120,000円/㎡
位 置	つくばエクスプレス 流山おおたかの森 駅の南西方 約 2.4km

価 格 時 点 令和6年7月1日

地 積 168㎡

供給処理施設 水道，ガス，下水

接 面 街 路 南6m市道

用途指定等 1中専（60/200）

地域の概要 中規模住宅の中にアパート，空地等が混在する区画整理済
の住宅地域

第7 附属資料の表示

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

以 上



イ 176-12
ロ 176-17

176-8



請求部	所在	流山市市野谷字下屋敷				地番	175番42			
出力縮	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			

A3をA4に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (千葉県地方務局松戸支局管轄)
 令和6年11月29日 千葉県地方務局

登記官

500901

地番 175-2
175-33 及 至 45

地積測量図

土地の所在 流山市市野谷字下屋敷

** サウヤ キュウガキヒヨウ **

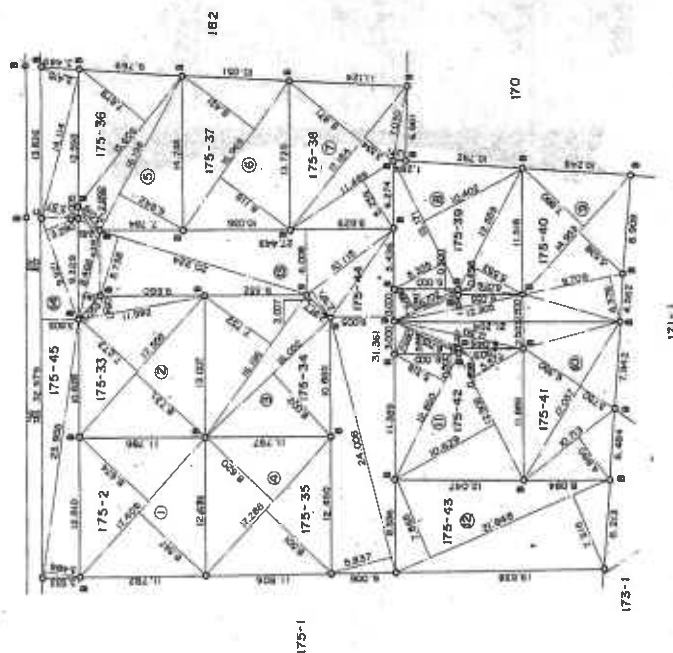
サウヤ	NO	サイハ	分冊	ハイレキ	サキ
175-2	1	17.408	8.547	148.786176	
	2	17.408	8.674	150.996992	
	①		ケイ	299.783168	m ² 149.89
175-33	1	11.992	1.760	21.105920	
	2	17.558	7.273	127.699334	
	3	17.558	8.731	153.298898	
②			ケイ	302.104152	m ² 151.05
	1	16.196	7.752	125.551392	
	2	16.196	2.977	48.215492	
175-34	3	16.052	8.002	128.448104	
	③		ケイ	302.214988	m ² 151.10
			1/2	151.107494	
175-35	1	17.288	8.501	146.965288	
	2	17.288	8.620	149.022560	
	④		ケイ	295.987848	m ² 147.99
175-36			1/2	147.993924	
	1	15.606	7.879	122.959674	
	2	16.198	2.892	46.844616	
⑤	3	16.198	6.842	110.826716	
			ケイ	280.631006	m ² 140.31
			1/2	140.315503	
175-37	1	16.969	8.118	137.754342	
	2	16.969	8.421	142.895949	
	⑥		ケイ	280.650291	m ² 140.32
175-38			1/2	140.325145	
	1	7.030	1.271	8.935130	
	2	11.489	5.259	60.420651	
⑦	3	17.184	3.334	57.291456	
	4	17.184	8.871	152.439264	
			ケイ	279.086501	m ² 139.54
175-39			1/2	139.543250	
	1	6.076	0.498	3.025848	
	2	12.559	5.553	69.740127	
⑧	3	13.171	10.402	137.004742	
	4	13.171	5.335	70.267285	
			ケイ	280.038002	m ² 140.01
			1/2	140.019001	

作製者 士 監

申請人

縮尺 1/500

境界線の種類	境界線の種類
A 石	杭
B コンクリート杭	杭
C 金 属 標	標
D 合成樹脂板	板



171-1

173-1

170

182

175-1

171-1

173-1

170

182

175-1

171-1

173-1

170

182

175-1

171-1

173-1

170

182

175-1

171-1

173-1

170

182

175-1

171-1

173-1

170

182

175-1

171-1

173-1

170

182

175-1

171-1

173-1

170

182

175-1

171-1

173-1

170

182

175-1

171-1

173-1

170

182

175-1

171-1

173-1

170

182

175-1

171-1

173-1

170

182

175-1

171-1

173-1

170

182

175-1

171-1

173-1

170

182

175-1

171-1

173-1

170

182

175-1

171-1

173-1

170

182

175-1

171-1

173-1

170

182

175-1

171-1

173-1

170

182

175-1

171-1

173-1

170

182

175-1

171-1

173-1

170

182

175-1

171-1

173-1

170

182

175-1

171-1

173-1

170

182

175-1

171-1

173-1

170

182

175-1

171-1

173-1

170

182

175-1

171-1

173-1

170

182

175-1

171-1

173-1

170

182

175-1

171-1

173-1

170

182

175-1

171-1

173-1

170

182

175-1

171-1

173-1

170

182

175-1

171-1

173-1

170

182

175-1

171-1

173-1

170

182

175-1

171-1

173-1

170

182

175-1

171-1

173-1

170

182

175-1

171-1

173-1

170

182

175-1

171-1

173-1

170

182

175-1

171-1

173-1

170

182

175-1

171-1

173-1

170

182

175-1

171-1

173-1

170

182

175-1

171-1

173-1

170

182

175-1

171-1

173-1

170

182

175-1

171-1

173-1

170

182

175-1

171-1

173-1

170

182

175-1

171-1

173-1

170

182

175-1

171-1

173-1

170

182

175-1

171-1

173-1

170

182

175-1

171-1

173-1

170

182

175-1

171-1

173-1

170

182

175-1

171-1

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)

500902

1枚目と同様

地番 175-2
175-33 及至 ~45

地積測量図

56.11.30

土地の所在 流山市市野谷字下屋敷

** 測量地積計算表 **

区分	NO	面積	積算	合計
175-40	1	6.702	2.686	18.001572
	2	6.702	0.447	2.995794
	3	12.305	1.230	15.135150
	4	21.204	2.500	53.010000
	5	9.709	4.378	42.506002
	6	14.953	5.538	82.809714
	7	14.953	7.880	117.829640
⑨	1	6.715	2.680	332.287872
	2	6.715	0.448	166.143936
	3	12.310	1.227	17.996200
	4	21.204	2.500	3.008320
	5	17.037	6.390	15.104370
	6	17.037	3.750	53.010000
	7	10.713	4.880	108.866430
⑩	1	6.715	2.680	63.888750
	2	6.715	0.448	52.279440
	3	12.310	1.227	314.153510
	4	21.204	2.500	157.076755
	5	17.037	6.390	3.021366
	6	17.037	3.750	71.910468
	7	10.713	4.880	137.199132
175-42	1	6.067	0.498	68.338040
	2	12.908	5.571	280.469006
	3	12.908	10.629	140.234503
	4	12.860	5.314	159.839968
⑪	1	21.848	7.316	171.834520
	2	21.848	7.865	331.674488
	3	21.848	7.865	165.837244
	4	21.848	7.865	2.143490
	5	21.848	7.865	19.880099
	6	21.848	7.865	12.812084
	7	21.848	7.865	116.045312
⑫	1	3.019	0.710	164.913592
	2	9.329	2.131	30.051665
	3	8.468	1.513	188.32805
	4	20.224	5.738	140.134696
	5	27.449	6.008	674.303743
	6	10.115	2.971	337.151871
	7	31.361	6.005	165.83
⑬	1	24.008	5.837	140.23
	2	24.008	5.837	140.23
	3	24.008	5.837	140.23
	4	24.008	5.837	140.23
	5	24.008	5.837	140.23
	6	24.008	5.837	140.23
	7	24.008	5.837	140.23

** 測量地積計算表 **

区分	NO	面積	積算	合計
175-45	1	23.955	3.486	83.507130
	2	32.979	3.503	115.525637
	3	9.921	3.290	32.640090
	4	14.114	3.371	47.578294
	5	14.114	3.415	48.199310
	6	32.450261	1/2	163.725130
	7	163.725130	1/2	163.725130
⑭	1	23.955	3.486	83.507130
	2	32.979	3.503	115.525637
	3	9.921	3.290	32.640090
	4	14.114	3.371	47.578294
	5	14.114	3.415	48.199310
	6	32.450261	1/2	163.725130
	7	163.725130	1/2	163.725130
⑮	1	23.955	3.486	83.507130
	2	32.979	3.503	115.525637
	3	9.921	3.290	32.640090
	4	14.114	3.371	47.578294
	5	14.114	3.415	48.199310
	6	32.450261	1/2	163.725130
	7	163.725130	1/2	163.725130

* 測量地積計算表 *
JEC M-2880 プログラムライブラリ
総面積 2290.417416
2290.41

物件1

作製者

申請人

(昭和56年11月26日作成)

縮尺 1/

A3をA4に縮小

登記年月日：平成27年7月1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。

(千葉地方法務局松戸支局管轄)

令和6年11月29日 千葉地方法務局

總品名

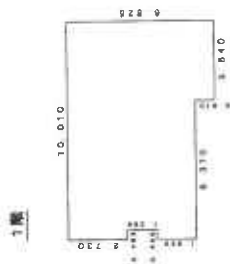
17

面圖
面圖
物平
階平
建各

各階平面圖

家屋番号	175番42
建物の所在	流山市市野谷字下屋

流山市市野谷字下屋敷 175番地 42



求積表

0.45	x	2.730	1.2422
0.45	x	1.820	0.8281
5.5	x	5.915	565179
640	x	0.910	3.3124

at 61 9005

床面積	51.90	m ²
-----	-------	----------------

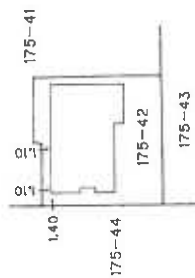
2. 經



求積表

10 010 X 5 915 59 2092

床面積	59.20	m ²
-----	-------	----------------



作者

1/250

人
集
田

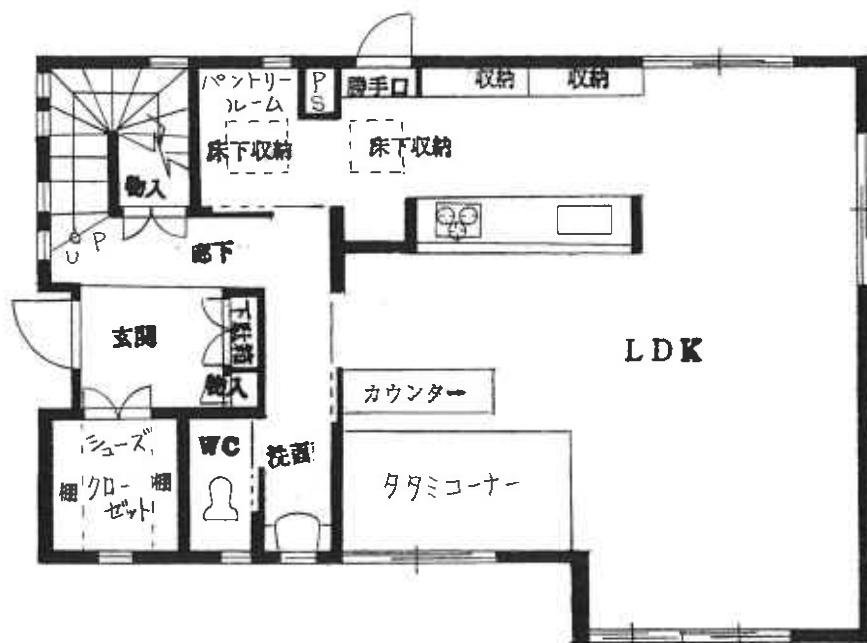
1	500
---	-----

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

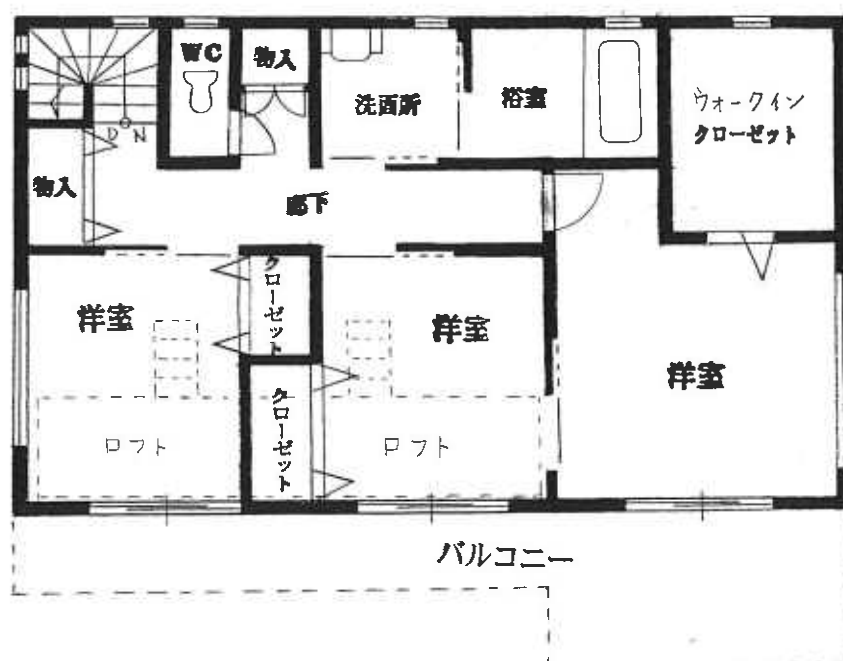
A3をA4に縮小

地区整理番号 M88901

間取図



1階



2階