

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月10日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 若 林 裕 子

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 4月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月16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 5月 7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 4月17日 午前 9時00分から 令和 8年 4月21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 3月10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 | 流山市南流山六丁目 |
| | 地 番 | 33番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 119.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 流山市南流山六丁目33番地22 |
| | 家屋 番号 | 33番22 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 48.02平方メートル |



物件明細書

令和 8年 1月26日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 若林裕子

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 | 流山市南流山六丁目 |
| | 地 番 | 33番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 119.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 流山市南流山六丁目33番地22 |
| | 家屋 番号 | 33番22 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 48.02平方メートル |



令和7年(ヌ)第48号
令和7年10月3日受理
令和7年11月4日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部

執行官 村井清英

(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 | 流山市南流山六丁目 |
| | 地 番 | 33番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 119.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 流山市南流山六丁目33番地22 |
| | 家屋 番号 | 33番22 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 48.02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) □ (物件)
形状	□公図のとおり ■地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本件土地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	3枚目「その他の事項」のとおり
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(□主である建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本件建物を居宅として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	3枚目「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [保管開始日 平成 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

(2 枚目)

その他の事項

■本件土地について

- 1 約8mの敷地延長部分を介して西側県道に接する旗竿形状の宅地で、本件建物の敷地として利用されている。
- 2 駐車スペースをタイムズに貸しており、不定期に利用者の自動車が停まっているとのことである。

■本件建物について

- 1 債務者(所有者)の陳述によれば、本件建物には雨漏りやシロアリ被害等の不具合はなく、設備にも故障等の問題はないとのことであり、立入調査の際にも特記すべき汚損箇所等は見られず、経年劣化の範囲内の状態にあるものと思われる。
- 2 維持管理の状態はやや不良で、1階リビングダイニング、和室、2階中央洋室に衣類、空箱等が積み上がっている。

(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(所有者)	<p>1 この家には私が住んでいます。郵便ポストを回収していなかったため、この家が競売になっていることは知りませんでした。</p> <p>2 犬猫等のペットは飼っていません。</p> <p>3 建物に雨漏りやシロアリ被害等の不具合はありません。設備にも故障等はありません。</p> <p>4 この家を購入してからリフォーム等をしたことはありません。</p> <p>5 駐車スペースをタイムズに貸していて、タイムズ利用者の車が時々駐まっています。土地にかかる賃貸借契約書等はありません。</p> <p>(以上、令和7年10月30日に面談聴取)</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年10月9日(木) 15:40-15:55	物件所在地	物件確認 不在 占有調査 外観写真撮影 立入調査に関する求連絡書投函(連絡等なし)
R7年10月10日(金) : - :	松戸支部執行官室	電力会社宛に電気受給契約に関する照会書発送 (10月27日回答書受領)
R7年10月15日(水) 14:25-14:30	物件所在地	不在 立入調査に関する求連絡書投函(連絡等なし)
R7年10月22日(水) 16:10-16:15	物件所在地	不在 立入調査に関する通知書投函
R7年10月30日(木) 14:45-15:20	物件所在地	立入調査(物件確認 占有調査 図面作成 写真撮影) 評価人同行 債務者(所有者)に面談聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月30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ところ、債務者(所有者)が在宅しており、本件調査に立ち会った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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

(5 枚目)

イ 8-30
 □ 8-28



(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。

地番区域見出
 南流山7丁目
 南流山6丁目

請求部	所在	流山市南流山六丁目			地番	33番22		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和63年8月31日			備付年月日(原図)			補事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方法務局松戸支局管轄)

令和7年8月12日

東京法務局港出張所

地図整理番号：M53312

登記官

(1/1)

(6 枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成26年2月4日

地積測量図

地番 33-13、33-21
33-22

土地の所在 流山市南流山六丁目

求積表

地番 NO	33-13		Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	境界線の種類
	Xn	Yn			
P. 1	-17500.557	5796.614		325657.855213	金属線
P. 51	-17503.159	5796.230		-132201.132337	計算点
P. 52	-17504.310	5804.167		-121077.312270	計算点
P. 53	-17511.153	5803.147		-162398.432922	計算点
P. 56	-17512.682	5813.441		-204758.272944	金属線
P. 4	-17503.288	5814.839		294527.490636	コンクリート柱
			合計	-239.800624	
			合計面積	119.8003120	m ²

地番 NO	33-21		Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	境界線の種類
	Xn	Yn			
P. 51	-17503.129	5796.230		-174576.208646	計算点
P. 52	-17504.310	5804.167		-121077.312270	計算点
P. 53	-17511.153	5803.147		35687.729814	計算点
P. 54	-17517.952	5802.129		156856.018228	計算点
P. 55	-17516.785	5794.193		103331.573705	計算点
			合計	221.798431	
			合計面積	110.8967155	m ²

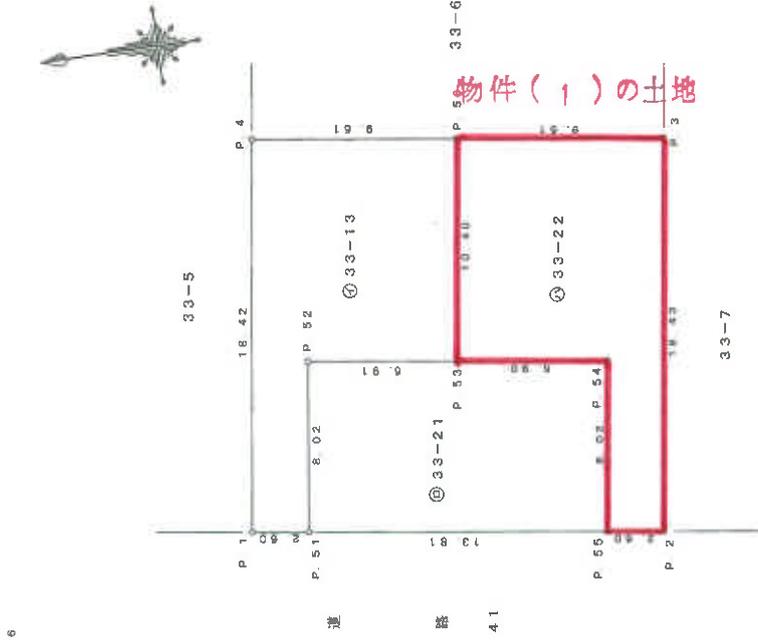
地番 NO	33-22		Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	境界線の種類
	Xn	Yn			
P. 56	-17512.682	5813.441		155782.819072	金属線
P. 53	-17511.153	5803.147		198066.162736	計算点
P. 54	-17517.952	5802.129		156856.018228	計算点
P. 55	-17516.785	5794.193		145722.217605	計算点
P. 2	-17519.368	5793.810		-312720.718500	コンクリート柱
P. 3	-17522.096	5812.043		-343976.266576	金属線
			合計	-239.775135	
			合計面積	118.8875675	m ²

総合計面積 350.6845950 m²

座標値一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
A1109-016	-17448.517	5776.619	ベンチ
F1109-025	-17551.869	5773.709	金属線
F1109-026	-17513.386	5777.133	ベンチ

平成26年 1月29日 測量 (任意産權)



A1109-016

F1109-026

F1109-025

作成者

申請人

縮尺 1/250

平成26年 1月29日作成

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

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。

(千葉県地方公務局松戸支局管轄)

令和7年8月12日

東京法務局港出張所

登記官

(7枚目)

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M53313

登記年月日：平成26年8月20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。

(千葉県地方務局松戸支局管轄)

令和7年8月12日

東京法務局港出張所

登記官

(8 枚用)

各階平面図 建物図面

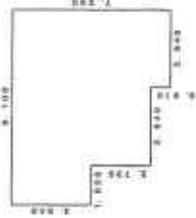
家屋番号 33-22

建物の所在 流山市南流山六丁目33番地22



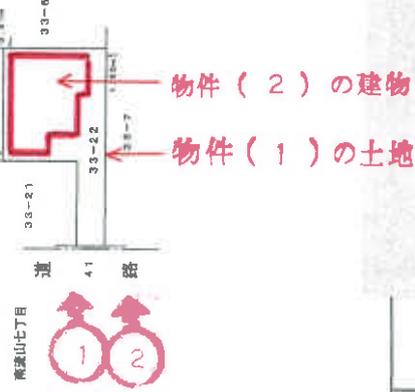
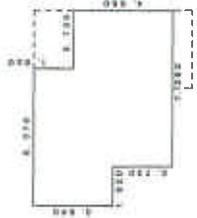
1階 求積表

9,100 x 3,640	33,124,000
7,280 x 2,730	19,874,000
3,640 x 0,910	3,312,400
合計	56,310,800
床面積	56,311 m ²



2階 求積表

6,370 x 1,820	11,593,400
9,100 x 1,820	16,562,000
7,280 x 2,730	19,874,400
合計	48,029,800
床面積	48,029 m ²



写真撮影位置と方向 (Photographing position and direction)

作成者

26年8月19日作成

縮尺 1/250

申請人

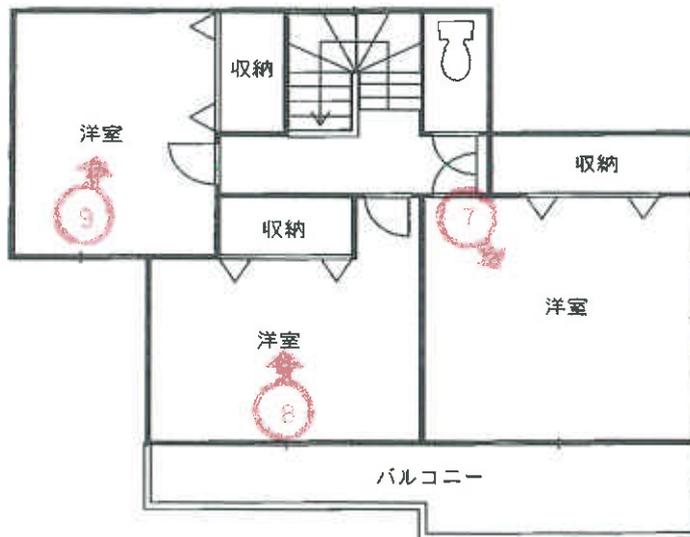
縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

建物間取略図



[1階]



[2階]

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。

◀○ 写真撮影位置と方向



1



2

物件 2 建物
物件 1 土地

(黄色破線は、おおよそその土地境を示す)



3



4



5



6



7



8



9

副本

令和7年(ヌ)第48号

令和7年10月30日現地調査

令和7年11月1日評価

第251019号発行番号

令和7年11月2日提出日

千葉地方裁判所

松戸支部民事部 御中

評価書

評価人 不動産鑑定士

川口 浩司

第1 評価額

一 括 価 格	
金 25,510,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 9,650,000 円
物件2 (建物)	金 15,860,000 円

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

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、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 住居表示未実施区域
番号	特記事項		
1、2	ない。		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 流山市南流山六丁目 |
| | 地 番 | 33番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 119.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 流山市南流山六丁目33番地22 |
| | 家屋 番号 | 33番22 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階、 56.31平方メートル
2階 48.02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	JR武蔵野線、首都圏新都市鉄道つくばエクスプレス「南流山」駅の北西方・約980m(道路距離) 最寄バス停「南流山六丁目」の北方・約150m(道路距離) (別添「位置図」参照)		
付近の状況	県道沿いに住宅・店舗等が混在する地域		
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	市街化区域	
	用途地域	第2種住居地域	
	建蔽率	指定 60%	
	容積率	指定 200%	
	防火規制	なし	
	その他の規制	日影規制	
		第2種高度地区(20m)	
		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調査地域	
流山市景観条例			
立地適正化計画(都市機能誘導区域・居住誘導区域)			
広告物条例規制地域			
建築基準法第22条指定区域			
画地条件 (規模,形状等)	形状:(不整形地) 地勢:(平坦) 接道方位:(西) 間口:(約2.6m) 奥行:(約18.4m) 地積:(119.88㎡) (登記) 接面道路との関係:(中間画地) 隣地との高低差:(東側隣地より約0.5m程度高い、その他は各隣接地と略等高)		

接 面 道 路 の 状 況	西側（県道） 路線名（主要地方道松戸野田線） 幅員（約18m） 連続性（稍優る） 舗装（有） 歩道（有） 側溝（有） 高低差（道路と概ね等高） 都市計画道路だが整備済み	
	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	物件2 建物の敷地
	隣地	・北 側： 住宅 ・東 側： 住宅 ・南 側： 住宅 ・西 側： 道を介して駐車場
供 給 処 理 施 設 <small>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。</small>	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	あり
	下 水 道	あり
土 壌 汚 染 等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件1は従来農地であった土地を宅地へと転換した土地であり、また、用途不明の建物等が存していた時期もあるようだが、土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ・ 現在、物件2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。 ・ 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。 	

<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 所有者からの聴取によると、駐車場(いわゆる敷地延長)部分について、タイムズ(不明確である)に駐車スペースとして貸出しており収入があるとのことだが詳細は不明。 ・ 物件2建築計画概要書記載の前面街路幅員は20mだが、公図(土地区画整理所在図)、道路境界実測図および現況は18m程度。 ・ 物件2建築計画概要書記載の物件1地積は119.82㎡だが、地積測量図および登記情報は119.88㎡。本件では登記情報記載数値を採用した。 ・ 所有者からの聴取によると、物件1庭について、南側隣地の工事の際、土砂の流出が発生したとのことだが、現況修復済みとのことである。 ● 『流山市ハザードマップ』によれば、物件1は家屋倒壊等氾濫想定区域等に指定されている。詳細は『流山市ハザードマップ』ご参照。
----------------	---

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)	平成26年4月14日 新築
	経 過 年 数	約12年
	経済的残存耐用年数	約13年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	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	浴室乾燥機が設置されている。
床面積(現況)	床面積 1階 56.31㎡ 2階 48.02㎡ 延べ 104.33㎡ (登記簿数量と同じ)	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	4LDK(別添建物間取略図参照)
品 等	普通	
保守管理の状態	普通 ・所有者からの聴取によれば、設備に特段不調なものはないとのことである。 ・室内は日用品等が残置されているが、建物そのものは、概ね経年相応程度の減耗等が生じているものと判断される。 ・所有者からの聴取によれば、ペットは飼育していないとのことである。	
建物の利用状況	所有者が居住し占有している。	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">・ 所有者からの聴取によればリフォーム等はおこなっていないとのことである。・ 建築確認：平成25年11月7日／第13UDI2S建02598号 検査済証：平成26年5月10日／第13UDI2S建02598号・ 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可能性はないと推察される。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	243,000	0.92	119.88	0.90	24,120,000

ア 標準価格：(公示価格等からの規準)

地価公示等(地価公示地 流山-19)

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 253,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(110.8)}{100} & \times & \frac{100}{(105)} & \times & \frac{100}{(110)} & = & 243,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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+5% (格差率) 105

◇ 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) 110

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：方位+2%、形状-10%、一部賃貸部分あり±0% (格差率) 0.92
(相乗積)

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 2 (建物)

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

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ = エ
2	145,000	104.33	0.513	7,761,000

ウ 現価率

物件 番号	(1)耐用年数法 (定額法)				(2)観察減価率	現価率 (1)(D)×(2)
	(A) 残価率	(B) 経済的残存 耐用年数	(C) 経過年数	(D) 定額法に よる現価率		
2	5%	13年	12年	0.54	▲5% (0.95)	0.513

(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 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
		率	利用権等	
1	24,120,000	0.50	法定地上権	12,060,000

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 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	24,120,000	- 12,060,000	/	1.00	0.80	9,650,000
2	7,761,000	+ 12,060,000	1.00	1.00	0.80	15,860,000
一括価格(合計)						25,510,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：特にない

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 参考資料

- ・ 地価公示価格（流山-19）

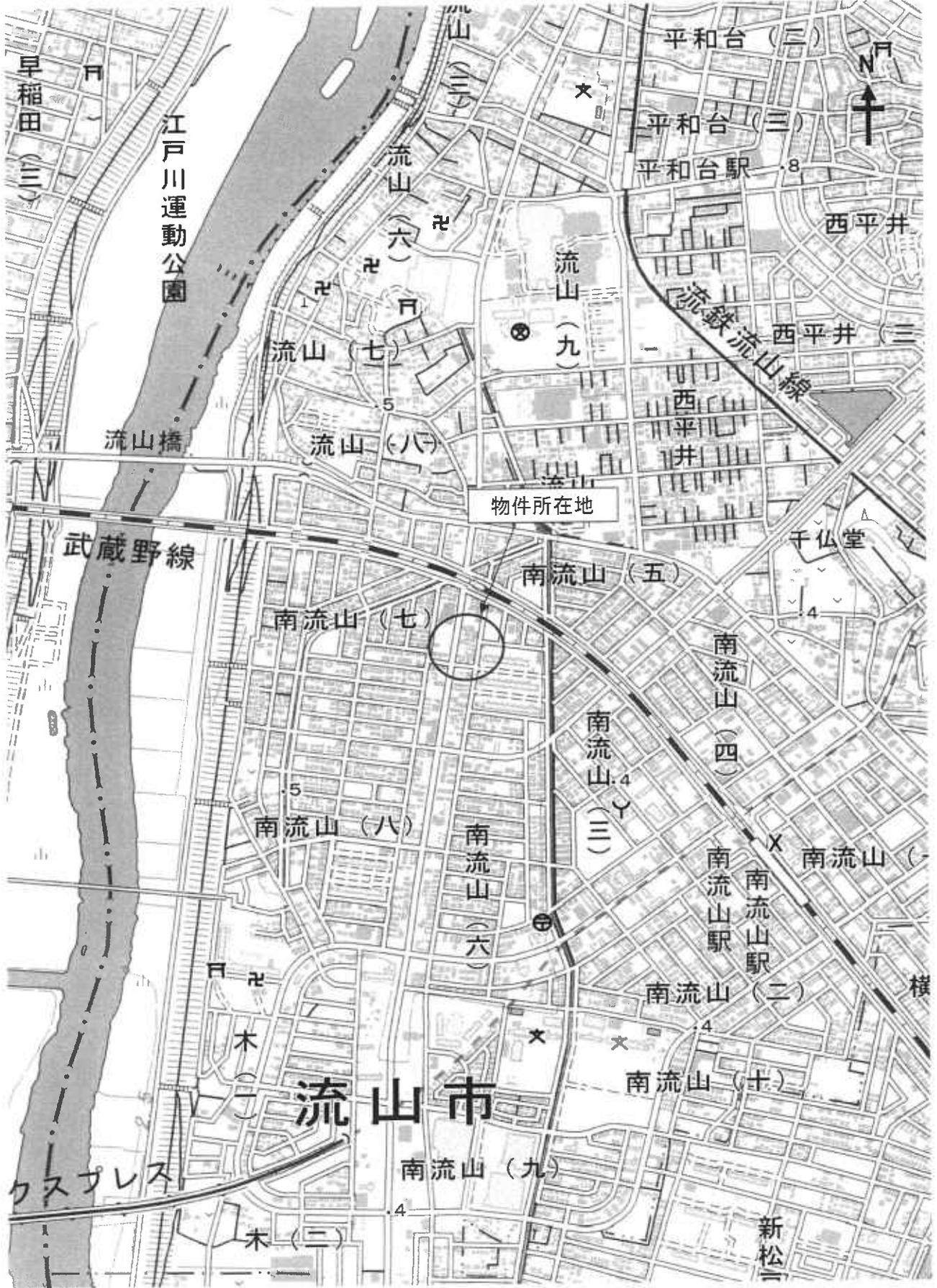
所 在	流山市南流山6丁目27番9外
価 格	253,000円/㎡
位 置	JR武蔵野線、首都圏新都市鉄道つくばエクスプレス「南流山駅」の北西方約750mに位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	179㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	南6m市道
用 途 指 定 等	市街化区域、第一種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要	一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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



地理院マップ（国土地理院）を利用して作成

登記年月日：平成26年2月4日

地積測量図

地番 33-13、33-21
33-22

土地の所在 流山市南流山大丁目

求積表

地番	X _n	Y _n	X _{n-1}	Y _{n-1}	境界線の種類
33-13					
P. 1	-17500.557	5788.614	325667.485213	5788.614	境界線
P. 2	-17500.557	5788.614	-124201.133337	5788.614	境界線
P. 3	-17500.557	5788.614	-124201.133337	5788.614	境界線
P. 4	-17500.557	5788.614	-124201.133337	5788.614	境界線
合計					
合計面積					119.90 m ²

地番	X _n	Y _n	X _{n-1}	Y _{n-1}	境界線の種類
33-21					
P. 51	-17504.310	5804.187	-174276.208646	5804.187	境界線
P. 52	-17504.310	5804.187	-121077.372870	5804.187	境界線
P. 53	-17511.183	5803.147	35687.728814	5803.147	境界線
P. 54	-17517.882	5802.129	158856.010828	5802.129	境界線
P. 55	-17510.795	5794.183	103331.573705	5794.183	境界線
合計					
合計面積					110.88 m ²

地番	X _n	Y _n	X _{n-1}	Y _{n-1}	境界線の種類
33-22					
P. 56	-17512.882	5813.441	155792.819072	5813.441	境界線
P. 57	-17511.183	5803.147	180866.162736	5803.147	境界線
P. 58	-17517.882	5802.129	158856.010828	5802.129	境界線
P. 59	-17516.785	5794.183	145722.217605	5794.183	境界線
P. 2	-17518.388	5793.810	312720.718800	5793.810	境界線
P. 3	-17522.086	5812.043	-343976.256579	5812.043	境界線
合計					
合計面積					350.6845680 m ²

面積値一覧表

地番	X _n	Y _n	X _{n-1}	Y _{n-1}	面積
A1109-016	-17469.517	5788.614	325667.485213	5788.614	119.90 m ²
F1109-028	-17551.089	5713.700	5713.700	5713.700	110.88 m ²
F1109-029	-17513.386	5777.133	5777.133	5777.133	350.68 m ²

平成26年1月29日測量 (任意測量)

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

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(国土)支局(管轄))
 令和7年8月12日 東京在勤測量士事務所 登記簿

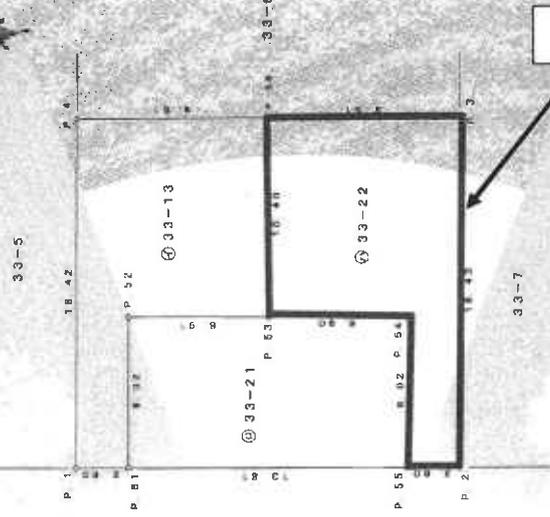
登記簿

地番 33-13、33-21
33-22

土地の所在 流山市南流山大丁目

A1109-016

0



道

線

41

F1109-028

0

0

物件1

物件1

F1109-029

0

総計面積 350.6845680 m²

作成者

申請人

縮尺 1/250

(千葉県士業登録調査士会印)

登記年月日：平成26年8月20日

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。
 (工業地方務局松戸支局管轄)
 令和7年8月12日 東京法務局港出張所 発行

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

各階平面図

家屋番号 33-22

建物の所在 荒山市南荒山六丁目33番地22

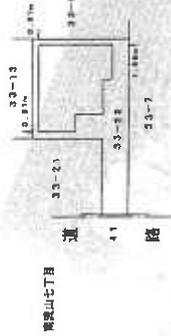
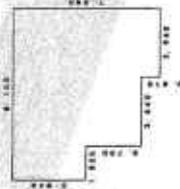
建物図面

1階求積表

9.100 X 3.640	=	33.324000
7.280 X 2.730	=	19.874400
3.640 X 0.910	=	3.312400
合計		56.510800
床面積		56.51㎡

2階求積表

6.370 X 1.820	=	11.592400
9.100 X 1.820	=	16.562000
7.280 X 2.730	=	19.874400
合計		48.028800
床面積		48.02㎡



作成者

縮尺 1/

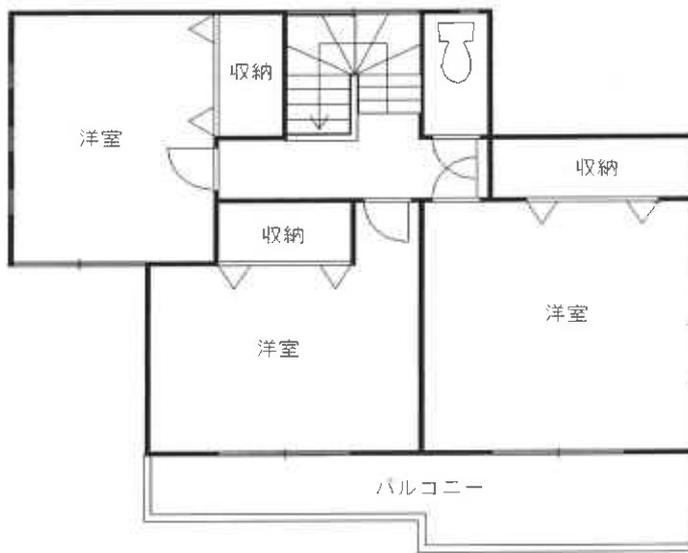
申請人

縮尺 1/500

建物間取略図



[1階]



[2階]

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。