

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 | 流山市鱒ヶ崎字背戸谷 |
| | 地 | 番 | 1600番9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 67.31平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 流山市鱒ヶ崎字背戸谷 |
| | 地 | 番 | 1600番12 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 10平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 流山市鱒ヶ崎字背戸谷1600番地9 |
| | 家屋 | 番号 | 1600番9 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレートぶき3階建 |
| | 床 | 面積 | 1階 38.09平方メートル |
| | | | 2階 36.85平方メートル |
| | | | 3階 24.84平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月 6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1～3】

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

【物件番号2】

本件土地は通路(私道)として利用されている。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 流山市鱸ヶ崎字背戸谷 |
| | 地 番 | 1600番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 67.31平方メートル |
| 2 | 所 在 | 流山市鱸ヶ崎字背戸谷 |
| | 地 番 | 1600番12 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 10平方メートル |
| 3 | 所 在 | 流山市鱸ヶ崎字背戸谷1600番地9 |
| | 家屋 番号 | 1600番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 38.09平方メートル
2階 36.85平方メートル
3階 24.84平方メートル |



令和7年(ケ)第94号
令和7年8月18日受理
令和7年9月24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 | 流山市鱒ヶ崎字背戸谷 |
| | 地 番 | 1600番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 67.31平方メートル |
| 2 | 所 在 | 流山市鱒ヶ崎字背戸谷 |
| | 地 番 | 1600番12 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 10平方メートル |
| 3 | 所 在 | 流山市鱒ヶ崎字背戸谷1600番地9 |
| | 家屋 番号 | 1600番9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 38.09平方メートル
2階 36.85平方メートル
3階 24.84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) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件2) <input type="checkbox"/> (物件)													
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり													
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)													
その他の事項	3枚目「その他の事項」のとおり													
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 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を居宅(空き家の状態)として占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり													
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)													
その他の事項	3枚目「その他の事項」のとおり													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号									
	保管開始日	平成	年	月	日									
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり													

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2 枚目)

その他の事項

■本件土地について

- 1 物件1土地は南東側で市道に、北東側で私道に接する小規模分譲地内の画地で本件建物の敷地として利用されている。物件2土地は、前記私道を構成する一筆の土地である。
- 2 前記私道には、利用の取決めや維持費の拠出等はないとのことである。

■本件建物について

- 1 第三者が賃借居住していた建物であるが、8月16日付で水道が閉栓されており、当職が8月20日に臨場した際にも人が居住している形跡はなかったため、本件建物は債務者兼所有者が空き家の状態で占有しているものと認めた。
- 2 債務者兼所有者は本件建物に居住したことはなく、現時点での建物の状態についても把握していないが、賃借人から本件建物の不具合や設備の故障等の申し出を受けたことはないとのことである。
- 3 壁クロス、床に傷や汚れは見られるものの、通常使用による損耗の範囲内にあるものと思われる。
- 4 建物内に残置された動産は、エアコン(複数台)、鏡(壁に貼り付けられている)程度である。

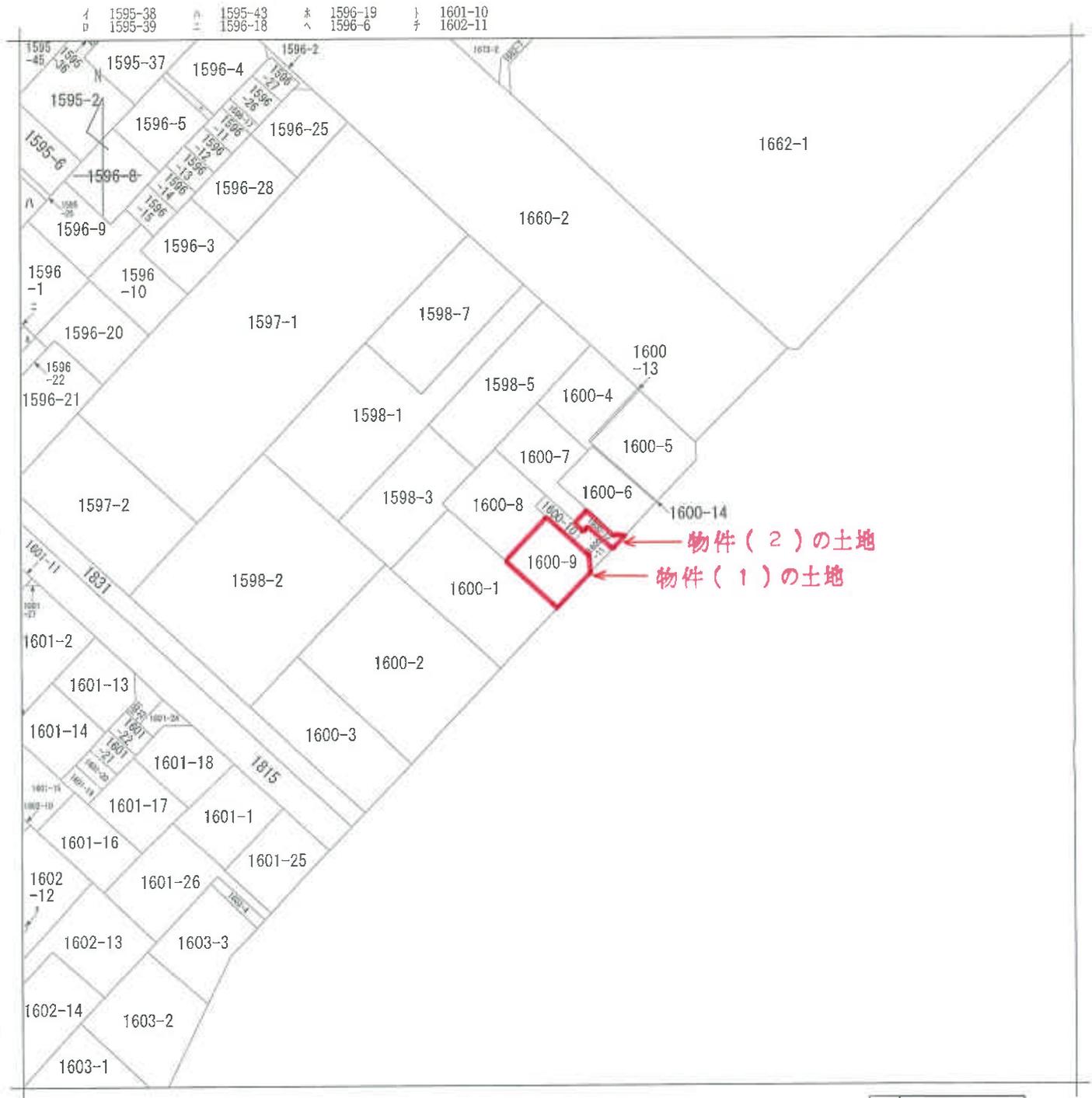
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	<p>1 対象の家は賃貸目的で取得したもので、私は住んだことはありません。</p> <p>2 借入条件違反を問われたため、賃借人に退去をお願いし9月20日には明渡されると聞いています。 (以上、令和7年9月4日に電話聴取)</p> <p>3 家の前の私道には、利用に関する取決めや維持費の拠出等はありません。</p> <p>4 賃借人から、家の不具合や設備の故障等の申し出を受けたことはありません。 (以上、令和7年9月19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8月20日(水) 15:50-16:05	物件所在地	物件確認 不在 占有調査 外観写真撮影
R7年8月21日(木) : - :	松戸支部執行官室	債務者兼所有者宛に占有状況等に関する照会書発送 (9月4日回答書受領) 電力会社宛に電気需給契約に関する照会書発送 (9月5日回答書受領)
R7年9月4日(木) 17:32-17:36	松戸支部執行官室	債務者兼所有者に電話聴取
R7年9月19日(金) 12:45-13:30	物件所在地	立入調査(物件確認 占有確認 図面作成 写真撮影) 評価人同行 債務者兼所有者に面談聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

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



(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
 緒ヶ崎

請求分	所在 流山市緒ヶ崎字背戸谷				地番	1600番9	
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類 土地改良所在図
作成年月日				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。

A3判をA4判に縮小

令和7年6月13日
 千葉地方法務局松戸支局
 登記官

請求番号：25-1
 (1/1)

(6 枚)

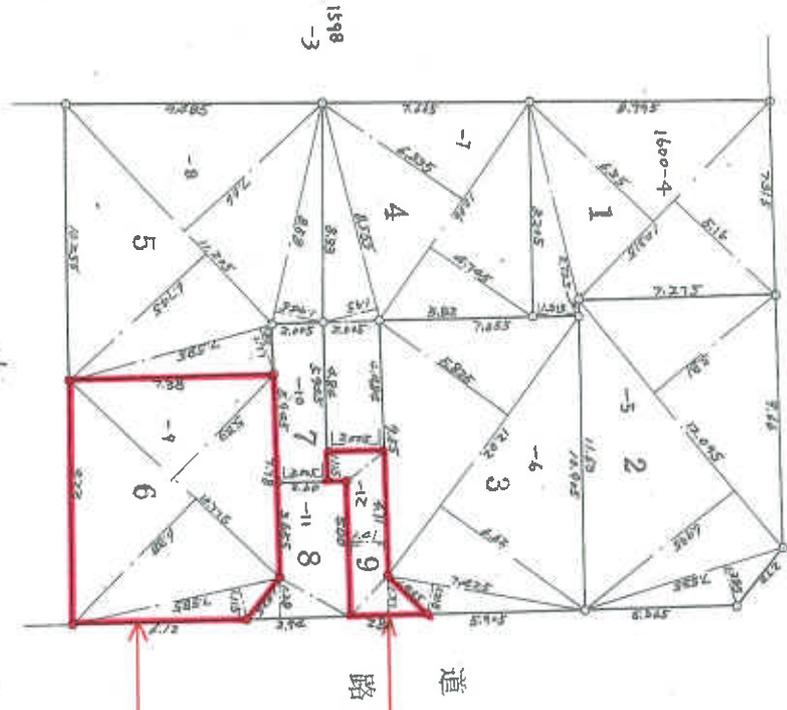
528077

地番 1600-4,5並12

土地の所在 流山市鎌ヶ崎ササケ

地積測量図

道路



物件(1)の土地
物件(2)の土地

地積計算表

1	$(1600 + 1600 + 1600) \times \frac{1}{2} = 2400$	$2400 \times \frac{1}{2} = 1200$	1200.00
2	$(1600 + 1600) \times \frac{1}{2} = 1600$	$1600 \times \frac{1}{2} = 800$	800.00
3	$(1600 + 1600) \times \frac{1}{2} = 1600$	$1600 \times \frac{1}{2} = 800$	800.00
4	$(1600 + 1600) \times \frac{1}{2} = 1600$	$1600 \times \frac{1}{2} = 800$	800.00
5	$(1600 + 1600) \times \frac{1}{2} = 1600$	$1600 \times \frac{1}{2} = 800$	800.00
6	$(1600 + 1600) \times \frac{1}{2} = 1600$	$1600 \times \frac{1}{2} = 800$	800.00
7	$(1600 + 1600) \times \frac{1}{2} = 1600$	$1600 \times \frac{1}{2} = 800$	800.00
8	$(1600 + 1600) \times \frac{1}{2} = 1600$	$1600 \times \frac{1}{2} = 800$	800.00
9	$(1600 + 1600) \times \frac{1}{2} = 1600$	$1600 \times \frac{1}{2} = 800$	800.00



作製者 昭和51年5月17日

申請人

昭和五拾壹年五月拾八日

小機2判をA4判に縮小

(印)

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
千葉地方方法務局松戸支局
昭和7年6月13日
登記官

縮尺 1/200

(日本土地家屋調査士会用紙)

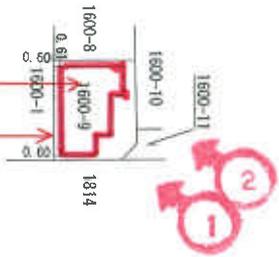
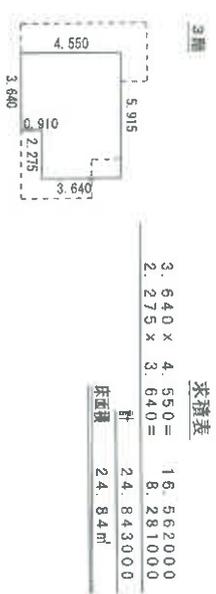
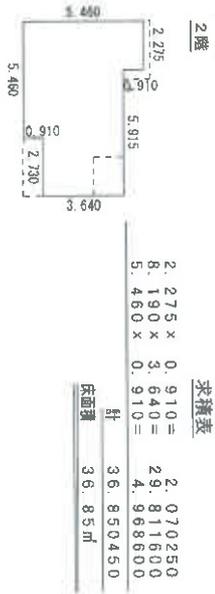
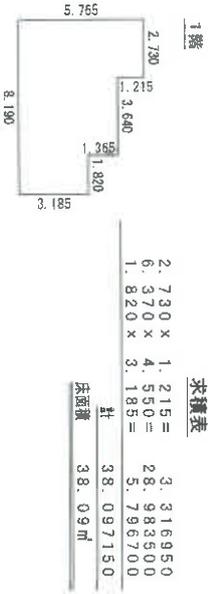
各階平面図

家屋番号	1600-9
建物の所在	流山市曙ヶ崎字背戸谷1600番地9

建物各階平面図

これは図面に記録されている内容を証明した断面である。
令和7年6月13日
千葉県方法務局松戸支局
登記官

写真撮影位置と方向

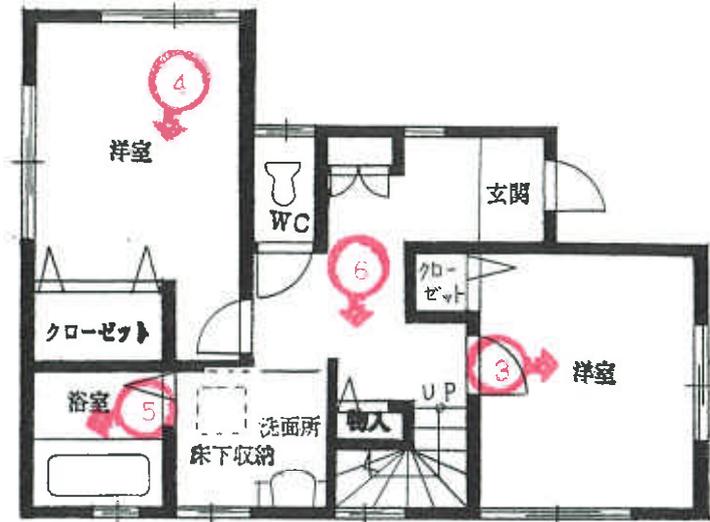


物件(3)の建物
物件(1)の土地

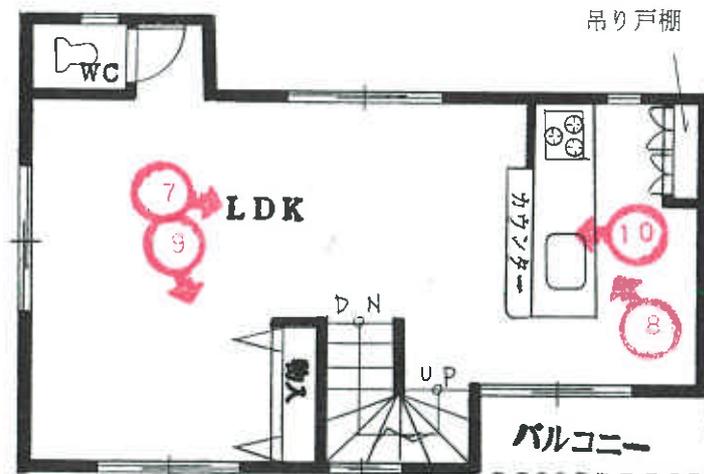
A3判をA4判に縮小

作成者	
縮尺	1/250
申請人	
縮尺	1/500

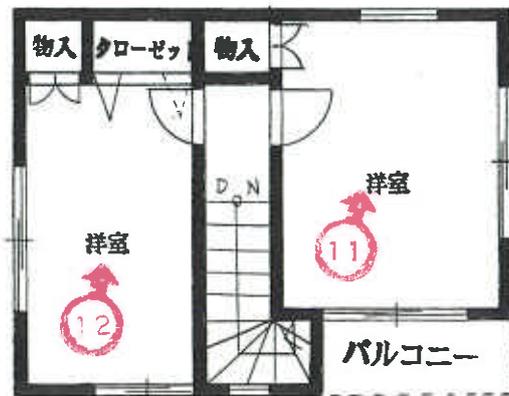
間取図



1階



2階



3階



←○写真撮影位置と方向



1



2

物件 3 建物

物件 1 土地

物件 2 土地

(黄色破線はおおよその土地境を示す)



3



4



5



6



7



8



9



1 0



1 1



1 2



令和 7 年 (ケ) 第 9 4 号

令和 7 年 9 月 19 日 現地調査

令和 7 年 9 月 22 日 評 価

第 2 5 - 9 5 4 号 発行番号

令和 7 年 9 月 24 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 ⑩

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 20,670,000円	
内 訳 価 格	
1 (土地)	金 3,640,000円
2 (土地)	金 40,000円
3 (建物)	金 16,990,000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3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3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
3	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		
<ul style="list-style-type: none"> ○物件1(宅地)の現況地積は、登記簿上の地積(67.31㎡)と概ね等しいと思料する。 ○物件2(公衆用道路)は、舗装通路として一体利用されている隣地との境界は判然としない。 ○物件3(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 | 流山市鱸ヶ崎字背戸谷 | |
| | 地 番 | 1600番9 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 67.31平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 流山市鱸ヶ崎字背戸谷 | |
| | 地 番 | 1600番12 | |
| | 地 目 | 公衆用道路 | |
| | 地 積 | 10平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 流山市鱸ヶ崎字背戸谷1600番地9 | |
| | 家屋 番号 | 1600番9 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき3階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 38.09平方メートル |
| | | 2階 | 36.85平方メートル |
| | | 3階 | 24.84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	<p>JR武蔵野線, つくばエクスプレス「南流山駅」の北東方約 1.5 km, 流鉄流山線「鱒ヶ崎駅」の北東方約 650m (いずれも道路距離)</p> <p>(別添位置図参照。)</p>	
付近の状況	<p>流山市南部, 松戸市との行政境付近に広がる住宅地域。中小規模の戸建住宅が建ち並んでいる。南流山駅からやや遠く, 通勤, 通学にはやや不便である。</p>	
<p>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)</p>	<p>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</p>	<p>市街化区域 第一種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% なし 第一種高度地区, 建物の高さの最高限度12m 宅地造成等工事規制区域 ※立地適正化計画による都市機能誘導区域内, 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。</p>
<p>画地条件 (物件1)</p>	<p>形状 (ほぼ整形), 地勢 (ほぼ平坦), 接道方位 (南東向き), 間口 (約 6.1m), 奥行 (約 9.2m)</p> <p>※南東・北東端部にすみ切りあり。</p> <p>※北東側幅員約 4 mの(物件2を含む)舗装通路は, 建築基準法上の道路として扱われていない。</p>	
<p>接面道路の状況</p>	<p>○南東側市道 (248号線), 幅員 (約 7 m), 系統連続 (普通), 舗装 (有), 歩道 (なし), 側溝 (有), 高低差 (なし)</p> <p>※物件1は南東側市道, 北東側舗装通路及び南西側隣地 (1600-1), 北東側隣地 (1600-8) とは, いずれも概ね等高にある。</p>	

	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	南東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。北東側舗装通路は同法上の道路として扱われていない（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	<ul style="list-style-type: none"> ○物件1(宅地)は戸建住宅(物件3)の敷地として使用されている。 ○物件2は舗装通路の一部を構成している。 ○周囲には戸建住宅が建ち並び、店舗も混在している。 	
供給処理施設 (敷地内までの引き込みを基準に、 引き込みが有る場合を「あり」、 無い場合を「なし」とした。)	上水道 ガス配管 下水道	あり あり あり	物件1の現況地積は、 登記簿上の地積(67.31㎡) と概ね等しいと史料する。 物件2は舗装通路として 一体利用されている隣地と の境界は判然としない。
土 壌 汚 染 等	<ul style="list-style-type: none"> ○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。 <ul style="list-style-type: none"> ●2022年～2024年 戸建住宅(現況建物)の敷地 ●2019年 建物はあるが、名称は記載されていない。 ●1980年～2016年 戸建住宅の敷地 ●1971年～1973年 未利用地の一部と思われる。 ○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。 <p>以上、地図上の地歴調査及び役所調査の範囲では物件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確認することはできなかった。</p>		

	<ul style="list-style-type: none"> ○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の範囲には含まれていないとの由である（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	<p>○南東側市道を構成する土地の登記簿上の地目、所有者は、次のとおりである。</p> <p style="padding-left: 40px;">1 8 1 4 番 公衆用道路 建 設 省</p> <p style="padding-left: 40px;">1 8 3 0 番 井 溝 建 設 省</p> <p>○債務者兼所有者の言によれば、「北東側舗装通路については、道路として維持管理する旨の協定や通行料等の取り決めはありません。」との由である。</p> <p>○流山市洪水ハザードマップによれば、坂川及び新坂川流域での72時間あたりの総雨量 690mmの降雨を想定した場合、物件周辺の浸水深は 3.0m～ 5.0mとされている。</p>

2 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記簿記載)	令和3年4月9日 新築
	経 過 年 数	約 4年
	経済的残存耐用年数	約21年
仕 様	構 造	木造スレートぶき3階建
	屋 根	スレート
	外 壁	サイディング
	内 壁	ビニールクロス 等
	床	フローリング, クッションフロア 等
	天 井	ビニールクロス 等
	設 備	浴室, 洗面台, 水洗トイレ, 台所 (電気, 上水道, 下水道, 都市ガス)
	その他	
床 面 積	(現況床面積)	
	1 階	38.09㎡
	2 階	36.85㎡
	3 階	24.84㎡
	延 べ	99.78㎡
	(増築部分) 増築された形跡は確認できなかった。	
現況用途等	現況用途	居 宅
	間取り	4LDK
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 (株) イーストガーデンホーム
	主要用途 一戸建ての住宅
	確認済証交付年月日 令和2年10月26日
	確認済証番号 第SJK-KX205706860号
	○完了検査 (検査済証)
	検査済証交付年月日 令和3年4月19日
	検査済証番号 第SJK-KZ215601800号
	(流山市建築住宅課にて確認。)
	○3階 階段を上がって右側洋室の床にキズがある。2階 階段入口の内壁に汚れがある。
○目視の範囲では大きな損傷等は確認できなかった。	
○空家状態なので、ライフラインが正常に使用できるか否かは不明。	

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) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1 (宅 地)	171,000	1.04	67.31	0.95	11,372,000
2 (公衆用道路)	171,000	0.03	10	—	51,000

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)－13」

$$\begin{array}{cccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{規準価格} \\ 190,000\text{円}/\text{㎡} \times \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{107} & \times & & = & 171,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

- 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・南東 + 4%
- 地域格差 : 街路条件△2%, 交通接近条件+2%, 環境条件+7%,
合計+7%

イ 個別格差 : 物件1・方位・南東 + 4%
物件2・共用私道に準じた経済価値と判定 △97%

ウ 地 積 : 物件1・67.31㎡（登記簿面積）
物件2・10㎡（登記簿面積）

エ 建付減価補正率 : 物件1・中古建物の存在を考慮 △5%

(2) 建物 (物件 3)

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
3 (主である建物)	170,000	99.78	0.85	14,418,000

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 4 年，経済的残存耐用年数 21 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 85 % と査定した。

$$1 - (1 - 0.05) \times \frac{4}{4 + 21} \approx 0.85$$

●観察減価法

経年相応の状態と判断 ± 0 %

∴ 現価率 : $0.85 \times 1.00 = 0.85$

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 3) 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)	11,372,000	0.60	法定地上権	6,823,000

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) (7±1)×ウ ×エ×オ×カ
1 (宅 地)	11,372,000	- 6,823,000	1.00	1.00	0.80	—	3,640,000
2 (公衆用道路)	51,000	—	1.00	1.00	0.80	—	40,000
3 (建 物)	14,418,000	+ 6,823,000	1.00	1.00	0.80	—	16,990,000
一 括 価 格 (合 計)							20,670,000

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

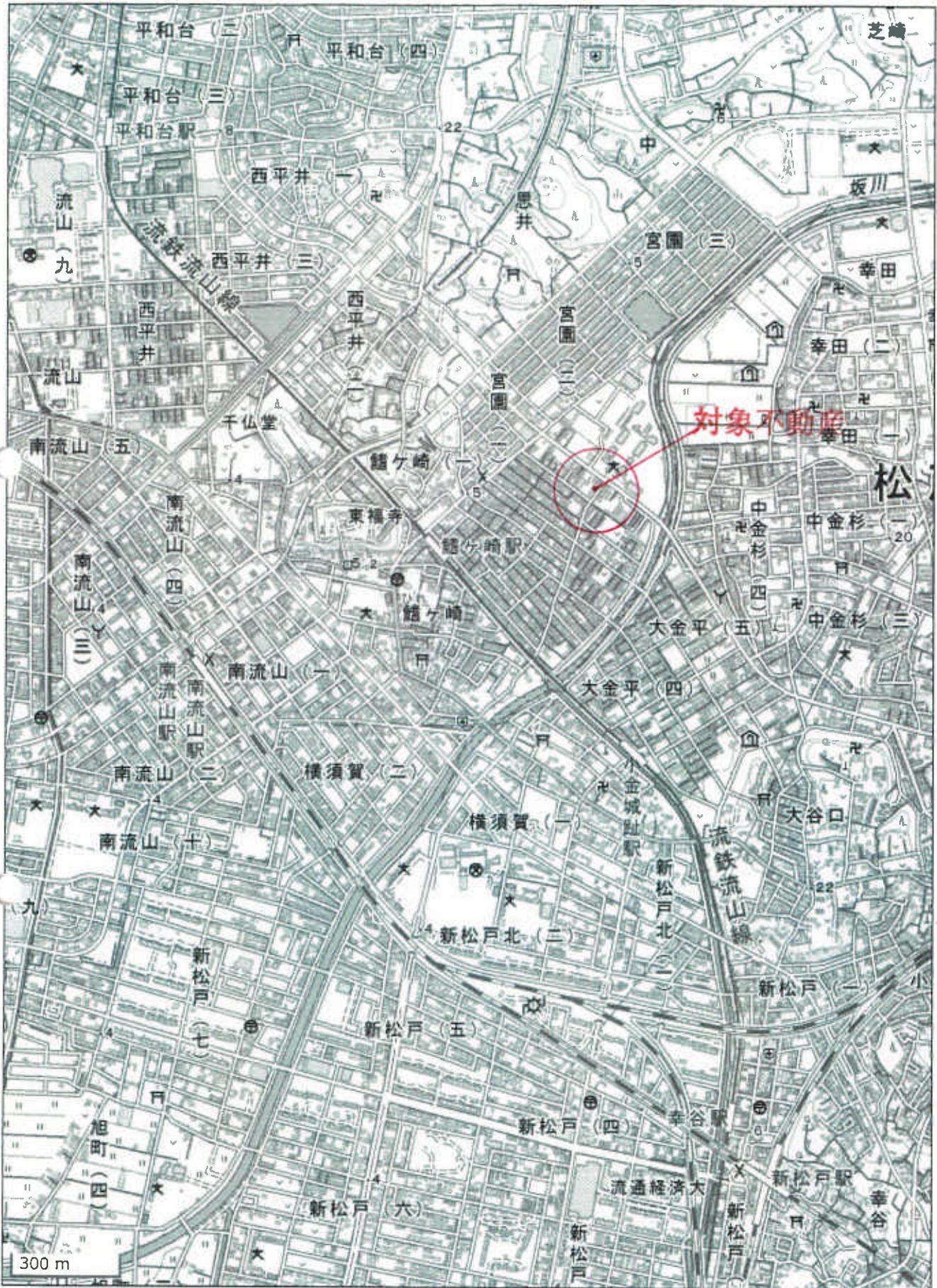
地価調査基準地 「流山(県)－13」

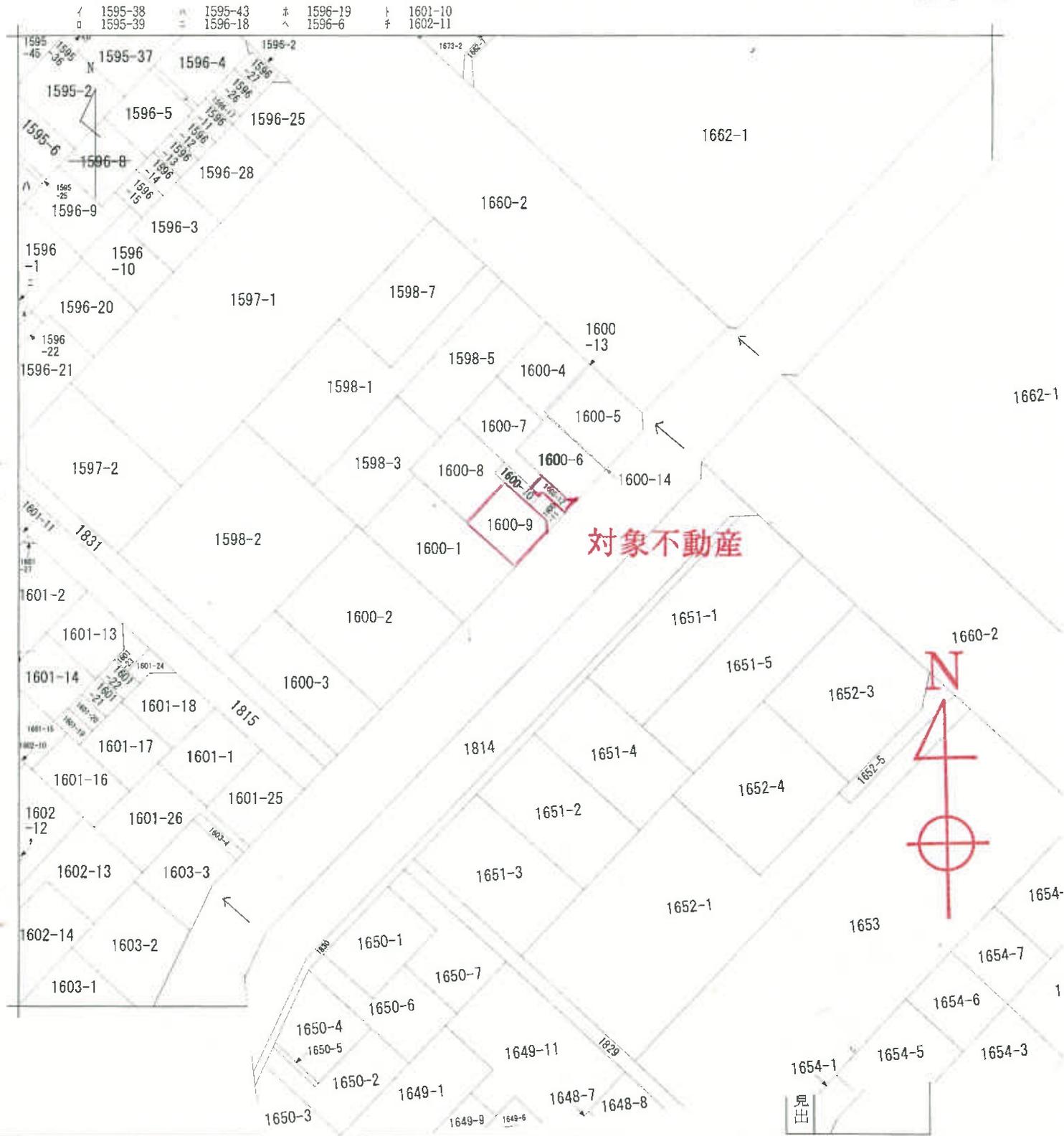
所 在	流山市宮園1丁目14番2
価 格	190,000円/㎡
位 置	JR武蔵野線, つくばエクスプレス 南流山駅 の 北東方約 1.2km
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	186㎡
供給処理施設	水道, ガス, 下水
接 面 街 路	南東6m市道
用途指定等	1中専(60/200)
地域の概要	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料の表示

1. 目的物件の位置図
2. 公図写し
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





請求部	所在	流山市鱈ヶ崎字背戸谷			地番	1600番9		
出力縮	1/500	精度区	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

A3をA4に縮小

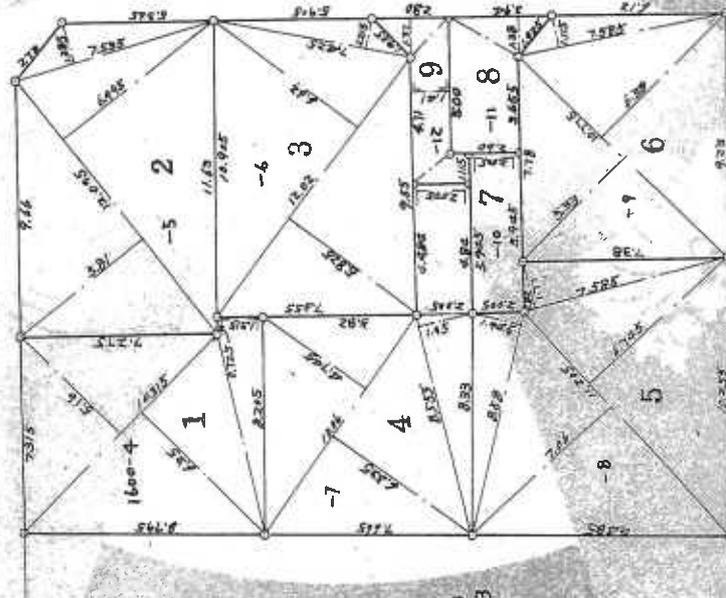
登記年月日：昭和51年5月18日

528077

地番 1600-4-5-6至12

土地の所在 流山市鶴ヶ崎町片平谷

道路



道路

物件1

物件2

縮尺 1/200

A3をA4に縮小

(日本土地家屋調査士会用品紙)

528077

地積測量図

昭和51年5月17日
作製者

申請人

昭和五拾一年五月拾八日

地積計算表

1	$10.215 (5.16 + 6.35) \times \frac{1}{2} = 59.312825$ $1.015 (6.725 + 8.205) \times \frac{1}{2} = 6.782475$ 16.227310	66.12
2	$12.045 (5.81 + 6.995) \times \frac{1}{2} = 77.4382375$ $7.835 \times 1.385 \times \frac{1}{2} = 5.277815$ 82.452250	82.15
3	$12.12 (1.62 + 5.825) \times \frac{1}{2} = 74.744450$ $7.425 \times 1.19 \times \frac{1}{2} = 4.446225$ 78.841675	78.84
4	$10.06 (4.745 + 6.395) \times \frac{1}{2} = 55.732400$ $8.551 \times 1.95 \times \frac{1}{2} = 8.241125$ $2.115 (4.84 + 6.84) \times \frac{1}{2} = 9.70200$ 73.777225	73.77
5	$8.58 \times 1.945 \times \frac{1}{2} = 8.34405$ $7.585 \times 1.77 \times \frac{1}{2} = 6.712725$ $11.285 (7.16 + 7.445) \times \frac{1}{2} = 77.3425125$ 92.3992275	92.39
6	$7.485 \times 1.115 \times \frac{1}{2} = 4.22813775$ $14.775 (5.93 + 6.38) \times \frac{1}{2} = 69.8874250$ 87.3162625	67.31
7	$2.245 (5.945 + 5.945) \times \frac{1}{2} = 11.917725$	11.91
8	$3.26 (3.655 + 5.00) \times \frac{1}{2} = 11.25150$ $3.94 \times 1.38 \times \frac{1}{2} = 2.71860$ 12.97010	13.97
9	$1.115 (2.105 + 6.945) \times \frac{1}{2} = 1.04450$ $1.04 (4.71 + 5.00) \times \frac{1}{2} = 4.84350$ $2.90 \times 1.37 \times \frac{1}{2} = 1.98000$ 16.31350	10.21

これは図面に記録されている内容を証明した圖面である。
令和7年6月13日 千葉地方務局松戸支局 登記官

登記年月日：令和7年4月19日

建築物図面

各階平面図

家屋番号 1600-9

建物の所在 流山市鶴ヶ崎字菅戸谷1600番地9



1階

2.730 x 1.215 =	3.316650
6.370 x 4.550 =	28.983500
1.820 x 3.185 =	5.796700
計	38.097150
床面積	38.09㎡



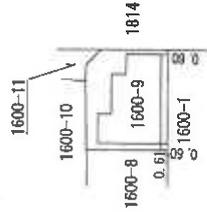
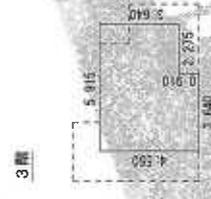
2階

2.275 x 0.910 =	2.070250
8.190 x 3.640 =	29.811600
5.460 x 0.910 =	4.968600
計	36.850450
床面積	36.85㎡



3階

1.640 x 4.550 =	16.562000
2.275 x 3.640 =	8.281000
計	24.843000
床面積	24.84㎡



作成者

縮尺 1/250

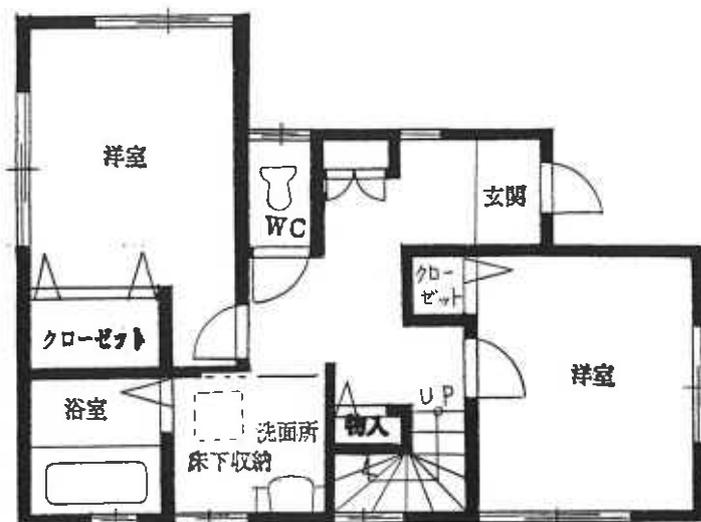
申請人

縮尺 1/500

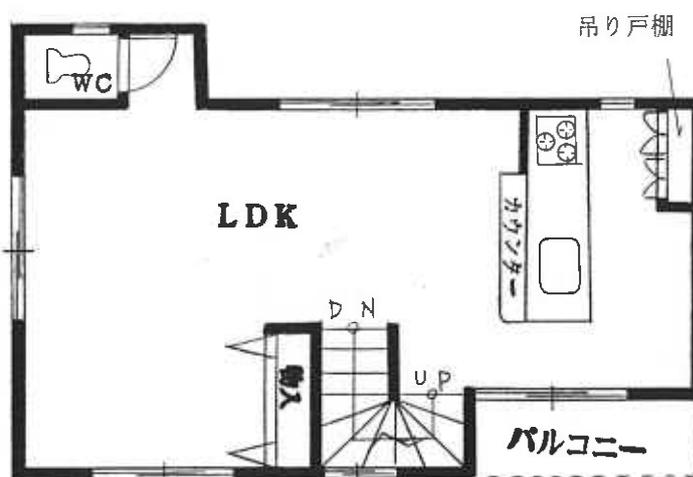
A3をA4に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年6月13日 千葉地方公務局庶務課

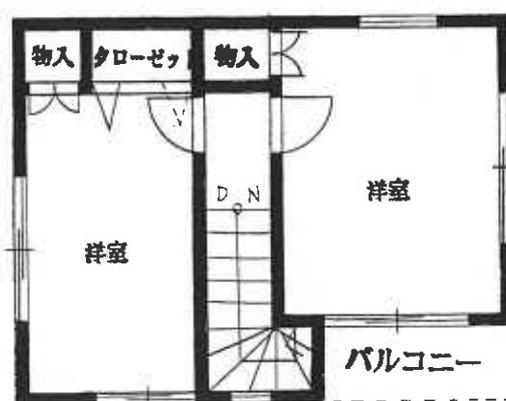
登記簿



1階



2階



3階

