

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月13日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 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 6月 4日 午前 9時00分から 令和 8年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月18日 午前 9時30分 場 所 千葉地方裁判所松戸支部売却場
売却決定期日	日 時 令和 8年 7月 2日 午後 1時30分 場 所 千葉地方裁判所松戸支部民事部
特別売却実施期間	令和 8年 6月19日 午前 9時00分から 令和 8年 6月23日 午後 4時30分まで
買受申出の保証の提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 5月13日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

1 所 在 流山市東初石二丁目
地 番 92番128
地 目 宅地
地 積 64.20平方メートル

所有者 A

2 所 在 流山市東初石二丁目
地 番 95番40
地 目 宅地
地 積 45.05平方メートル

所有者 A

3 所 在 流山市東初石二丁目92番地128、95番地40
家屋 番号 92番128
種 類 事務所
構 造 鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 65.21平方メートル
2階 57.75平方メートル

(現況)

種 類 事務所・居宅

床 面 積 1階 約68.61平方メートル
2階 57.75平方メートル

共有者 B 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 8年 4月 2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 流山市東初石二丁目
地 番 92番128
地 目 宅地
地 積 64.20平方メートル

所有者 A

2 所 在 流山市東初石二丁目
地 番 95番40
地 目 宅地
地 積 45.05平方メートル

所有者 A

3 所 在 流山市東初石二丁目92番地128、95番地40
家屋 番号 92番128
種 類 事務所
構 造 鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 65.21平方メートル
2階 57.75平方メートル

(現況)

種 類 事務所・居宅

床 面 積 1階 約68.61平方メートル
2階 57.75平方メートル

共有者 B 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1

令和7年(ケ)第158号
令和8年2月9日受理
令和8年3月23日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部

執行官 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 流山市東初石二丁目
地 番 92番128
地 目 宅地
地 積 64.20平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 流山市東初石二丁目
地 番 95番40
地 目 宅地
地 積 45.05平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 流山市東初石二丁目92番地128、95番地40
家屋 番号 92番128
種 類 事務所
構 造 鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 65.21平方メートル
2階 57.75平方メートル
共有者 B 持分2分の1
共有者 A 持分2分の1



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	■宅地(物件1、2) □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 A ■その他の者 B 上記の者らが本件土地に下記建物を所(共)有し、占有している ■ Bにつき、3枚目「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	4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	□公簿上の記載とほぼ同一である ■公簿上の記載と次の点異なる(■主である建物 □附属建物) ■種類: 事務所・居宅 □構造: ■床面積: 1階 約68.61㎡(うち未登記部分約3.4㎡) 2階 57.75㎡		
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(共)有者 A、B □その他の者 上記の者らが本件建物を事務所兼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	4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)

占有者及び占有権原 (物件1、2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(<input type="checkbox"/> (占有者) <input checked="" type="checkbox"/> A (債務者兼所有者))の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	昭和62年11月30日頃
最初の契約等	契約日 昭和62年11月30日頃
契約等	期間 昭和62年11月30日頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
1 <input checked="" type="checkbox"/> Aによれば、 <input checked="" type="checkbox"/> Bとの間に貸借関係はないとのことであるが、夫婦間での黙示の使用借権が設定されているものと判断した。	
2 上記「占有開始時期」「契約日」「期間(始期)」は、本件建物新築日の頃と判断した。	

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

その他の事項

■本件土地について

- 1 物件1、2一体で南側県道に接する宅地で、物件3建物の敷地として利用されている。
- 2 本件土地と前記県道の歩道との間に県道敷が存在している様であるが、庭石を置き、鉄骨製支柱を有する看板を設置して本件土地と一体化して利用している(写真1、3参照)。なお、この県道敷部分の存在について「A」には認識がなかった。
- 3 評価人の調査によれば、前記県道には本件建物に掛かる範囲の都市計画道路の拡幅が予定されているとのことである。
- 4 外部照明が南東側隣地(地番：95番16)に越境している可能性がある(写真1参照)。

■本件建物について

- 1 「A」によれば、本件建物には以下の不具合があるとのことである。
 - 1) 県道側の飾りバルコニーの根元にクラックが入り、若干傾いている(写真4参照)。
 - 2) 2階天井に複数の雨漏りがあり、4～5年前に修繕して以降は発生していないものの、内装は放置され(写真12参照)、合板で継ぎあてした(写真14参照)だけの状態にある。
- 2 維持管理の状態は悪く汚損が進行しており、経年を超える劣化状態にあるように思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

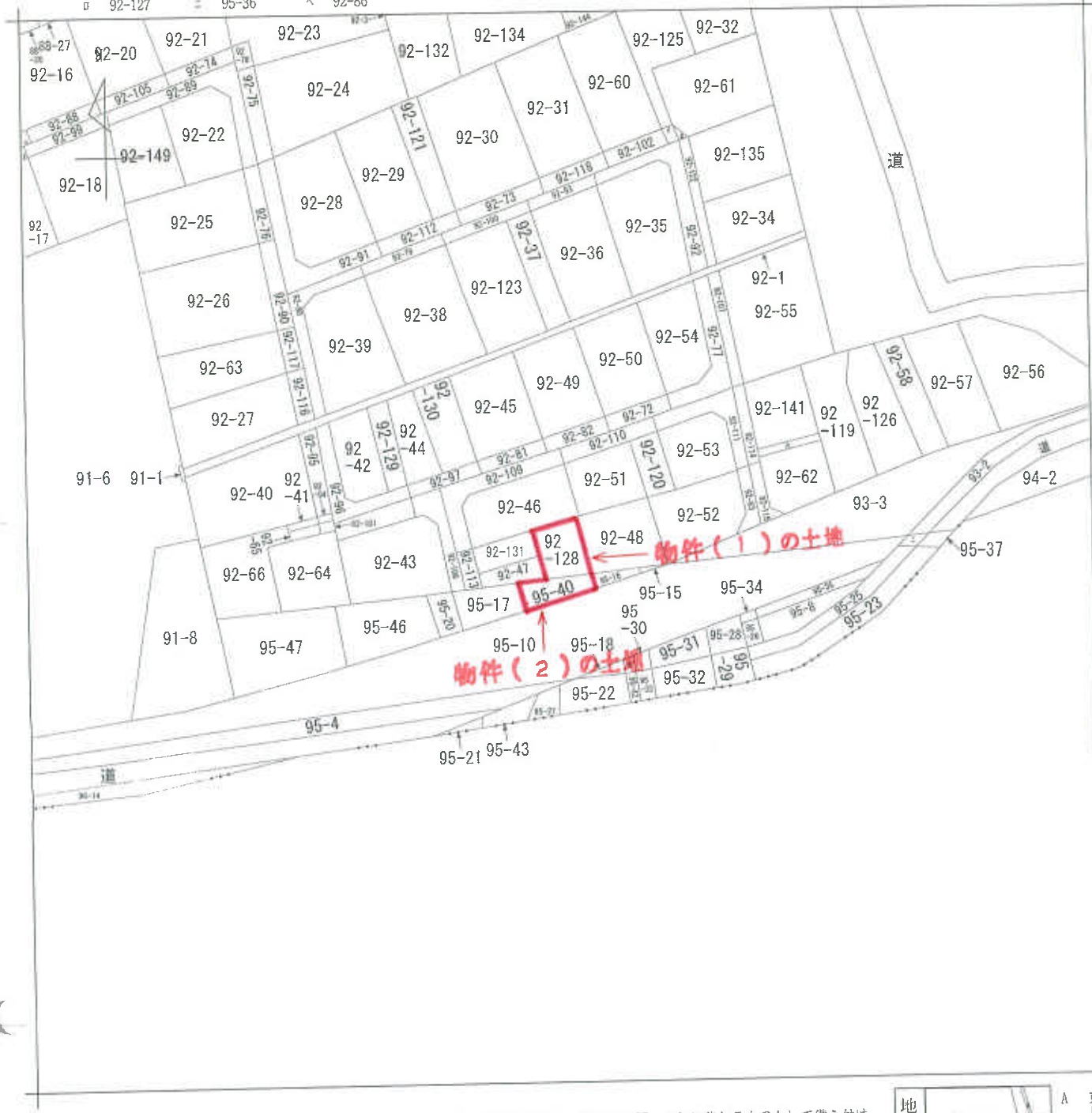
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	<ol style="list-style-type: none">1 この建物は、私と B が不動産業の事務所兼自宅として使用しています。2 土地に関して、 B との間に貸借関係はありません。3 不動産業は個人営業で法人格はありません。 (以上、令和8年2月13日に面談聴取)4 建物には以下の不具合があります。設備に問題はありませんが、天井埋込エアコンは故障しています。<ol style="list-style-type: none">1) 県道側の2階の飾りバルコニーの根元にクラックが入って傾いています(写真4参照)。2) 2階天井に複数の雨漏りがあり、4～5年前に修繕したものの内装はそのままとなっています。5 以前から、犬や猫を飼っており、現在も猫を1匹飼っています。6 1階に増床部分がある認識はありませんでした。増床部分は建った時から存在しているので、登記に含まれていない理由はわかりません。7 1階の浴室は3年位前に造りました。これ以外に増改築、リフォームをしたことはありません。8 土地境界等、近隣とのトラブルはありません。近隣に反社会的勢力に類するような方は居住していません。

(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)

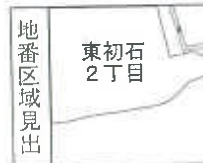
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R8年2月13日(金) 11:30-11:50	物件所在地	物件確認 占有調査 外観写真撮影 <input checked="" type="checkbox"/> に面談聴取
R8年3月13日(金) 12:55-14:30	物件所在地	立入調査(物件確認 占有確認 図面作成 写真撮影) 評価人同行 <input checked="" type="checkbox"/> に面談聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<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 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。</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
(6 枚目)

イ 92-108 92-59 95-41 92-87
 ロ 92-127 95-36 92-86



(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。



A 東初石2丁目

請求部	所在	流山市東初石二丁目		地番	92番128		
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。

A3判をA4判に縮小

令和7年11月11日
 千葉地方法務局松戸支局

地図整理番号：M37898

登記官

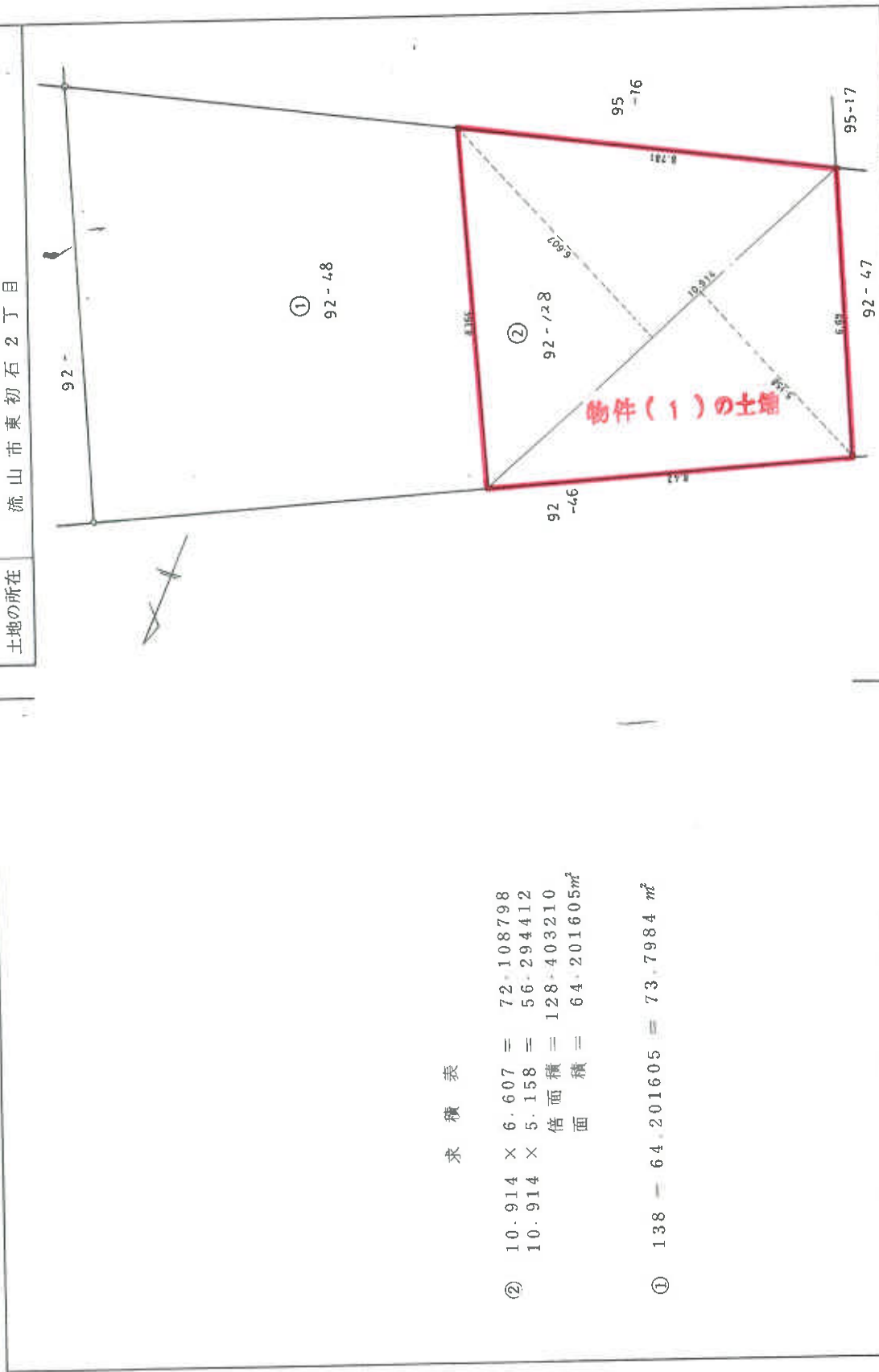
(7 枚目)

登記年月日：昭和57年9月7日

521323

地積測量図 57.9.7

地番	92-48 92-128
土地の所在	流山市東初石2丁目



求積表

- ② $10.914 \times 6.607 = 72.108798$
 $10.914 \times 5.158 = 56.294412$
 倍面積 = 128.403210
 面積 = $64.201605m^2$
- ① $138 - 64.201605 = 73.7984 m^2$

作製者

(昭和57年9月3日作製)

申請人

縮尺 1/100
(千葉土地家屋調査士会用紙)

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書面である。
令和7年11月11日 千葉地方法務局松戸支局

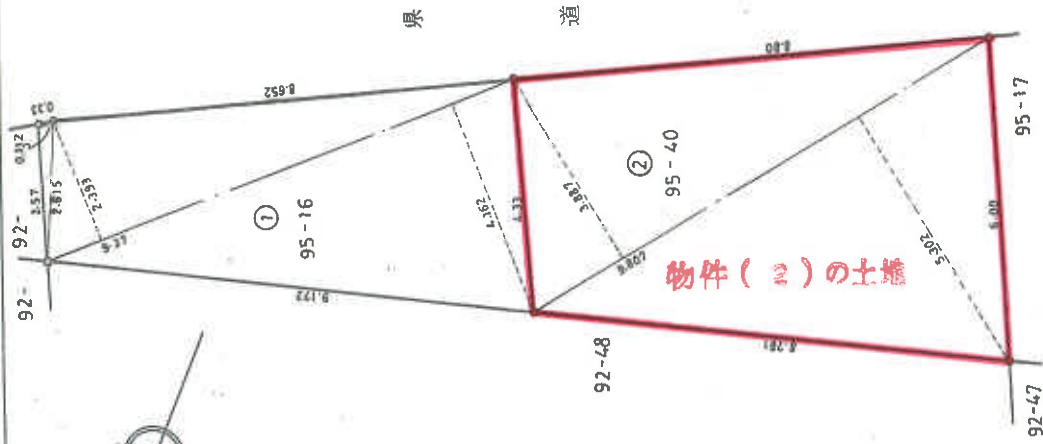
登記官

登記年月日：昭和57年9月7日

521352

地積測量図 57.9.7.

地番	95-16, -40
土地の所在	流山市東初石2丁目



求積表

- ① $2.615 \times 0.312 = 0.815880$
 $9.370 \times 2.393 = 22.422410$
 $9.370 \times 4.162 = 38.997940$
 倍面積 = 62.236230
 面積 = 31.118115m²
- ② $9.807 \times 3.887 = 38.119809$
 $9.807 \times 5.302 = 51.996714$
 倍面積 = 90.116523
 面積 = 45.0582615m²

縮尺	1/100
----	-------

申請人	
(昭和57年9月3日作成)	

製作者	
-----	--

(千葉土地測量士会印紙)

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書面である。
令和7年11月11日 千葉地方検察局松戸支局

登記官

登記年月日：昭和62年12月8日

令和7年11月11日 千葉県地方検察庁松戸支局

登記号

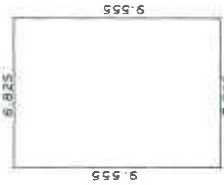
(10 枚用)

建築物図面

223482 各階平面図

家屋番号 92番128

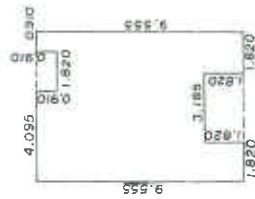
建築物の所在 流山市東初石二丁目 92番地128, 95番地40



1階求積

$$6.825 \times 9.555 = 65.2128 \text{ m}^2$$

床面積 65.21 m²



2階求積

$$1.820 \times 1.820 = 3.3124 \text{ m}^2$$

$$1.820 \times 1.820 = 3.3124 \text{ m}^2$$

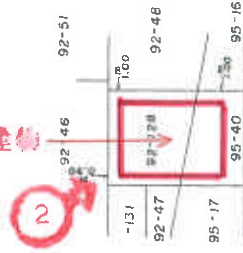
$$6.825 \times 1.820 = 12.4215 \text{ m}^2$$

$$0.910 \times 0.910 = 0.8281 \text{ m}^2$$

$$4.095 \times 0.910 = 3.7264 \text{ m}^2$$

床面積 57.7599 m²

物件(3)の建物



須 知



写真撮影位置と方向

A3判をA4判に縮小

土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

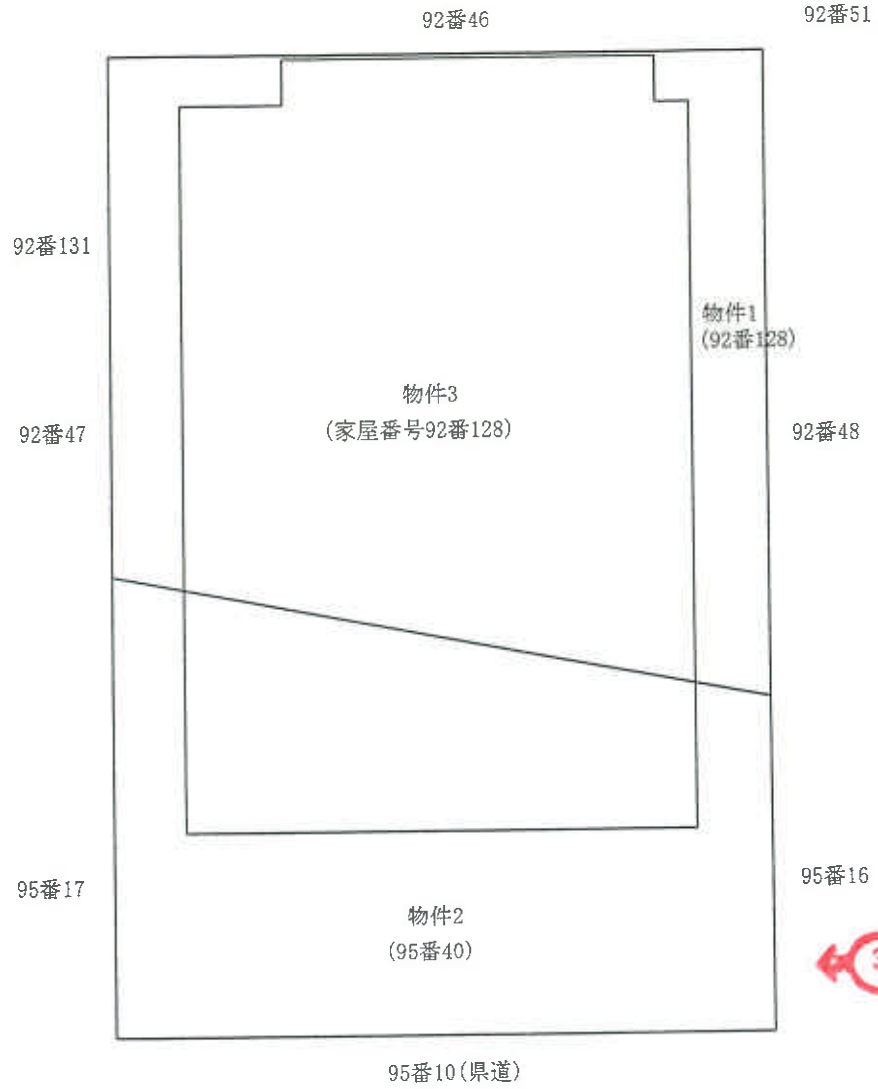
縮尺 1/500

(昭和62年11月30日作成)

(千葉県土地家屋調査士会用品)

62. 12 8

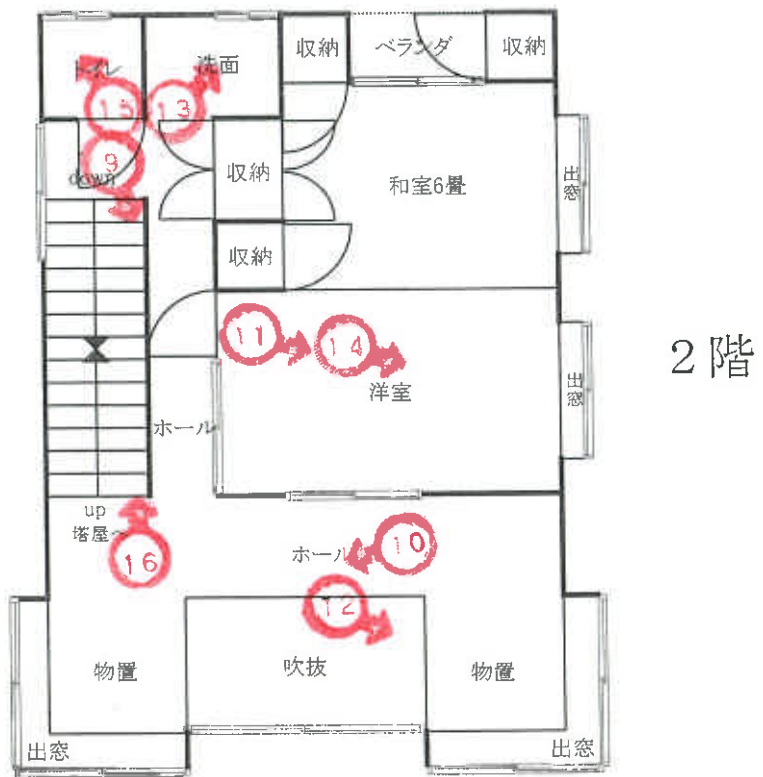
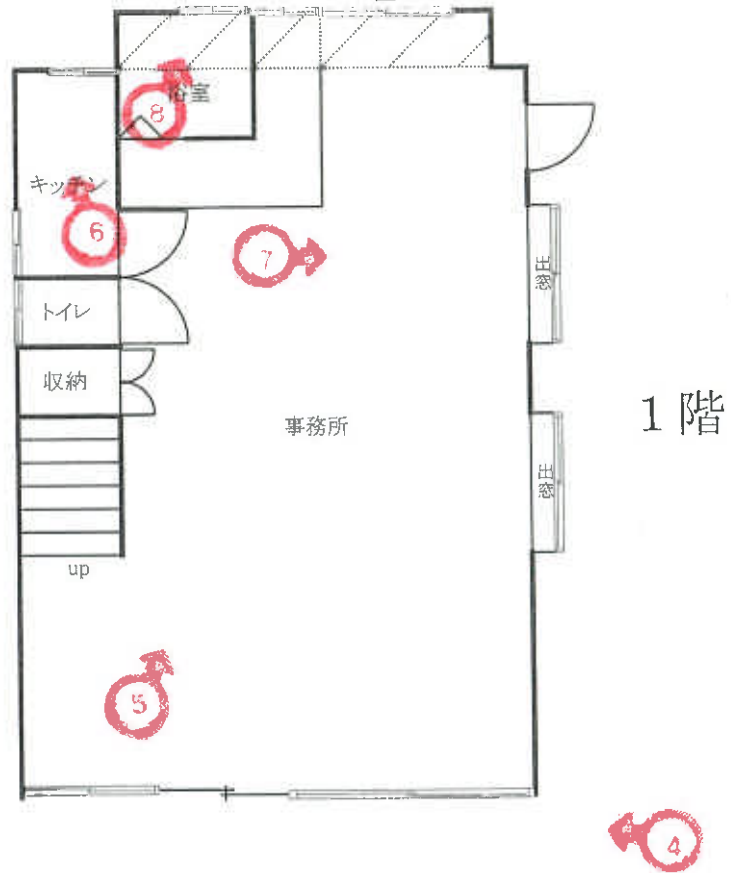
土地建物位置関係図



写真撮影位置と方向

建物間取図

建物図面・各階平面図
との不一致
(斜線部分)
約3.4㎡



◀○写真撮影位置と方向



1



2



3

県道敷
(黄色破線はおおよそ
の土地境を示す)



4



5



6



7



8



9



1 0



1 1



1 2



1 3



1 4



1 5



16



17



18

令和 7 年 (ケ) 第 158 号

令和 8 年 3 月 13 日 現地調査
令和 8 年 3 月 17 日 評価
第 7 - 35 号 発行番号
令和 8 年 3 月 23 日 提出日

千葉地方裁判所
松戸支部民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
浅井 利明

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,050,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2,490,000円
物件2(土地)	金 1,750,000円
物件3(建物)	金 6,810,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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及び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		物件目録記載の通り	同左
2		物件目録記載の通り	同左
3		物件目録記載の通り	1階床面積 建物図面・各階平面図との不一致約3.4㎡を含む 床面積:約68.61㎡ 延べ面積:約126.36㎡ 種類:事務所・居宅 住居表示未実施区域
番号	特記事項		
1, 2 及び3	①物件1及び2の土地は、一体の建物敷地として利用されているため、一体利用を前提として評価を行った。 ②本件建物は法定の建蔽率を超過した違反建築物であるものと認められる。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

物 件 目 録

1 所 在 流山市東初石二丁目
地 番 92番128
地 目 宅地
地 積 64.20平方メートル

所有者 A

2 所 在 流山市東初石二丁目
地 番 95番40
地 目 宅地
地 積 45.05平方メートル

所有者 A

3 所 在 流山市東初石二丁目92番地128、95番地40
家屋 番号 92番128
種 類 事務所
構 造 鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 65.21平方メートル
2階 57.75平方メートル

共有者 B 持分2分の1
共有者 A 持分2分の1



第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等 (物件1及び2)

位置・交通	東武野田線 「初石」駅の 北東方・道路距離 約350m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	店舗, 一般住宅等が混在する地域	
主な公法上の規制等 <small>(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)</small>	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火地域 その他規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% 指定なし 都市計画道路, 第1種高度地区(12m), 都市機能誘導区域 居住誘導区域, 景観計画区域, 広告物条例第5種規制地域 汚染状況重点調査地域
画地条件	形状 (ほぼ長方形) 地勢 (ほぼ平坦) 接道方位 (南) 間口 (約8.8m) 奥行 (約12.6m) 地積 109.25㎡ (登記とほぼ同じ)	
接面道路の状況	南側 県道 (守谷流山線) 幅員約 11.3 m 連続性 (良好) 舗装 (有) 歩道 (有) 側溝 (有) 高低差 (ほぼ等高)	
	建築基準法上の種類	建築基準法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	建物共有者が本件土地上に物件3の建物を共有して占有していると認められる。 南側及び西側隣地は店舗, 北側隣地は駐車場, 東側隣地は一般住宅である。	
供給処理施設 <small>(敷地内までの引き込みを基準に, 引き込みがある場合を「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 (浄化槽)
土壌汚染等	①流山市環境政策課における調査に加え, 近隣地域及び本件土地の現況等から判断して土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ②本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。 ③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。 ④本件土地の浸水リスクについては流山市のハザードマップを参照。	
特記事項	①本件土地の形状は公図とは一致しておらず, 建物図面・各階平面図の通りである。 ②前面県道は都市計画道路3・4・6号線(新川花野井線, 代表計画幅員=16m)であり, 本件土地には約4mかかる。なお, 当該計画線は本件建物にかかっているが, 都市計画法第53条の許可の有無は不明である。 ③本件土地の間口部分の一部は県道側に越境して使用されており, 当該部分及び本件土地上に撤去に多額の費用を要すると思われる看板・鉄塔等が存在している。 ④下水道は本件土地への引き込みはあるが, 未接続である。	

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(登記記載)	昭和62年11月30日新築
	経過年数	約38年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構造	鉄骨造
	屋根	陸屋根
	外壁	ALC等
	内壁	クロス貼り等
	天井	クロス貼り等
	床	クッションフロア等
	設備	電気, 水道, 浄化槽, 都市ガス
	その他	なし
床面積(現況)	床面積 1階	65.21㎡
	同不一致	約3.4㎡(建物図面・各階平面図との不一致)
	2階	57.75㎡
	延べ	126.36㎡
現況用途等	現況用途	事務所・居宅
	間取り	2K+事務所(別添間取図参照)
品 等	普通	
保守管理の状況	劣る	
建物の利用状況	共有者が事務所及び居宅として利用し占有していると認められ, 用益関係は認められない。	
特 記 事 項	<p>①本件建物は建築確認(昭和62年7月2日, 東第85号, 但し専用住宅として)を得ているが, 検査済証はない。</p> <p>②本件建物はアスベストを使用している可能性がある。</p> <p>③屋上に塔屋があるが, 階数及び床面積には算入されない。</p> <p>④建物図面・各階平面図との不一致部分は本件建物新築時から存在している(共有者の陳述)。</p> <p>⑤1階及び2階の複数箇所の天井に雨漏り跡がある。</p> <p>⑥外壁及び内壁に複数の亀裂が認められる。</p> <p>⑦本件建物は法定の建蔽率を超過した違反建築物であるものと認められる。</p> <p>⑧本件建物と北側隣地境界線の一部との間で, 民法上要求される離隔距離50cmが確保されていない。</p> <p>⑨室内外で猫1匹を飼育している(共有者の陳述)。</p>	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1及び2(土地)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) 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	214,000	0.9	64.20m ²	0.9	11,128,000
2	214,000	0.9	45.05m ²	0.9	7,809,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等 : (流山5-3)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\ 243,000\text{円/m}^2 & \times 103 & / 100 & \times 100 / & 100 & \times 100 / & 117 = 214,000\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇ 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 : なし ±0

◇ 地域格差 : 街路条件 -5 交通接近条件 +3 行政条件 ±0 環境条件 +20

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: 都市計画道路 -10%

ウ 地 積: 物件1 64.20m²
物件2 45.05m²
合計 109.25m²

エ 建付減価: -10% 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
3	250,000	126.36	0.025	1/1	790,000

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		
3	5%	0年	38年	0.05	▲50% (0.50)	0.025

(1) 耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{現価率} = 1 - (1 - (A) \text{残価率}) \times \frac{(C) \text{経過年数}}{(B) \text{経済的残存耐用年数} + (C) \text{経過年数}}$$

(2) 観察減価率

建物躯体の状態(建物状態, 損耗, 破損等), 保守管理状況, 建築様式, 建築資材の変化等を考慮した。

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		(千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	11,128,000	60%	法定地上権	6,677,000
2	7,809,000	60%	法定地上権	4,685,000
合計	18,937,000			11,362,000

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 60% 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オ) 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	11,128,000	-6,677,000		0.7	0.8	2,490,000
2	7,809,000	-4,685,000		0.7	0.8	1,750,000
3	790,000	+11,362,000	1.0	0.7	0.8	6,810,000
一括価格(合計)						11,050,000

ウ 占有減価修正 : ±0% 特にないと判断した。

エ 市場性修正 : -30%
本件建物はアスベストを使用している可能性があること、
県道側に越境している部分及び本件土地上に撤去に多
額の費用を要すると思われる看板・鉄塔等が存在してい
ること、事務所と居宅という用途の組合せの市場性が劣る
こと等を考慮した。

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

1 地価公示価格 (流山5-3)

所 在 : 流山市西初石3丁目98番17
価 格 : 243,000円/m²
位 置 : 東武野田線 「初石」駅 の北西方道路距離約80mに位置する
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 91m²
供給処理施設 : 上水道あり 都市ガスあり 下水道あり
接面街路 : 東側幅員 7.0m 市道
用途指定等 : 近隣商業地域 (建蔽率80% 容積率200%)
地域の概要 : 小規模店舗やスーパーの混在する駅前商業地域

第7 附属資料

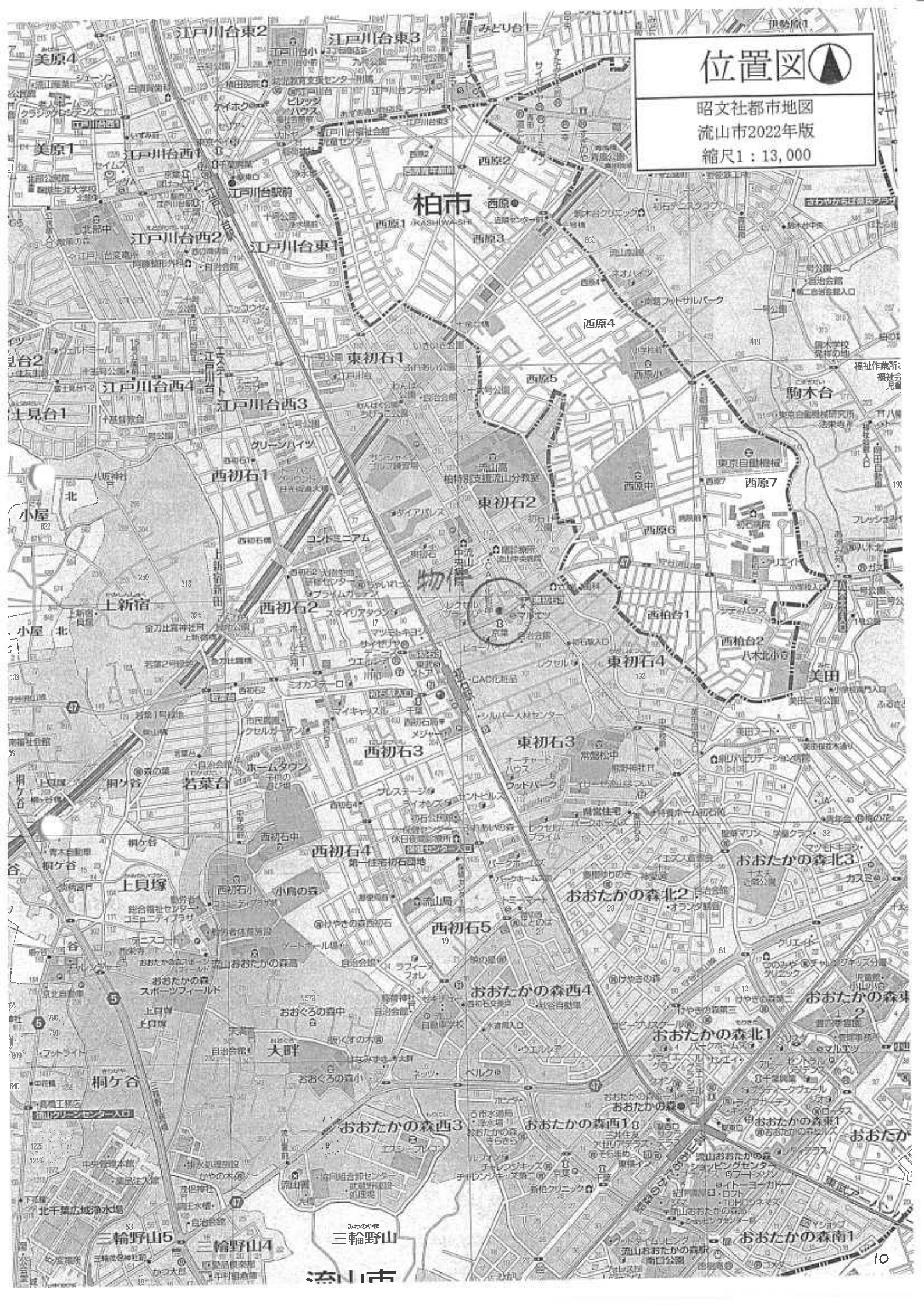
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以上

位置図



昭文社都市地図
流山市2022年版
縮尺1:13,000



公 図 写

イ 92-108 △ 92-59 † 95-41 † 92-87
ロ 92-127 ≡ 95-36 † 92-86



物件2

S=1:600

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
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
東村
2丁

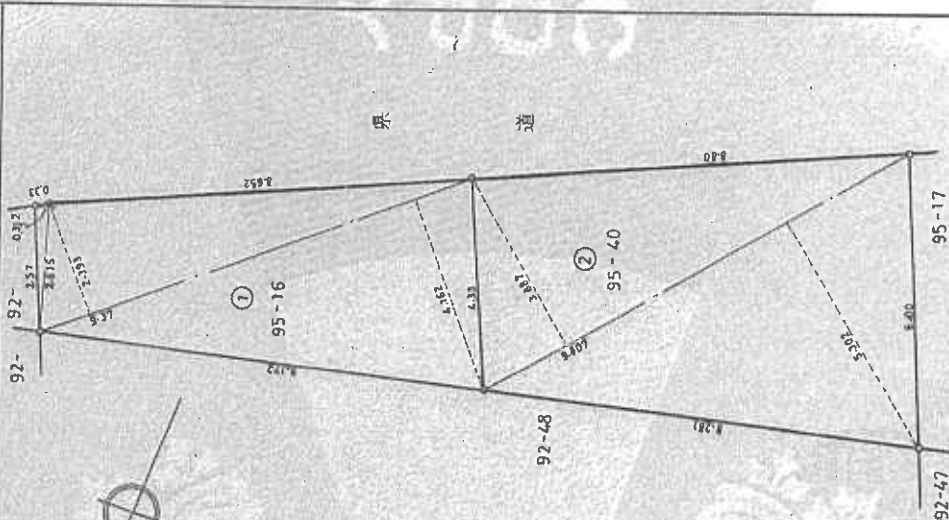
登記年月日：昭和57年9月7日

521352

地積測量図 57-9.7.

地番 95-16, -40

土地の所在 流山市東初石2丁目



求積表

- ① $2.615 \times 0.312 = 0.815880$
 $9.370 \times 2.393 = 22.422410$
 $9.370 \times 4.162 = 38.997940$
 倍面積 = 62.236230
 面積 = 31.118115m²
- ② $9.807 \times 3.887 = 38.119809$
 $9.807 \times 5.302 = 51.996714$
 倍面積 = 90.116523
 面積 = 45.0582615m²

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。
 令和7年11月11日 千葉県方法務局松戸支局 登記官

作製者

申請人

縮尺 1/100

(千葉県地家屋調査士会用紙)

地図整理番号：M37901

A3 → A4

登記年月日：昭和62年12月8日

223482

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号	92番128
建物の所在	茨城市草部石二丁目 92番地128 95番地40



1階求積

6.825 × 9.555 = 65.2129
 長辺積 65.2129



2階求積

1.820 × 1.820 = 3.3164
 1.820 × 1.820 = 3.3164
 6.825 × 6.825 = 46.5806
 0.910 × 0.910 = 0.8281
 4.024 × 0.910 = 3.6618
 長辺積 57.7499



道路

62. 12. 8

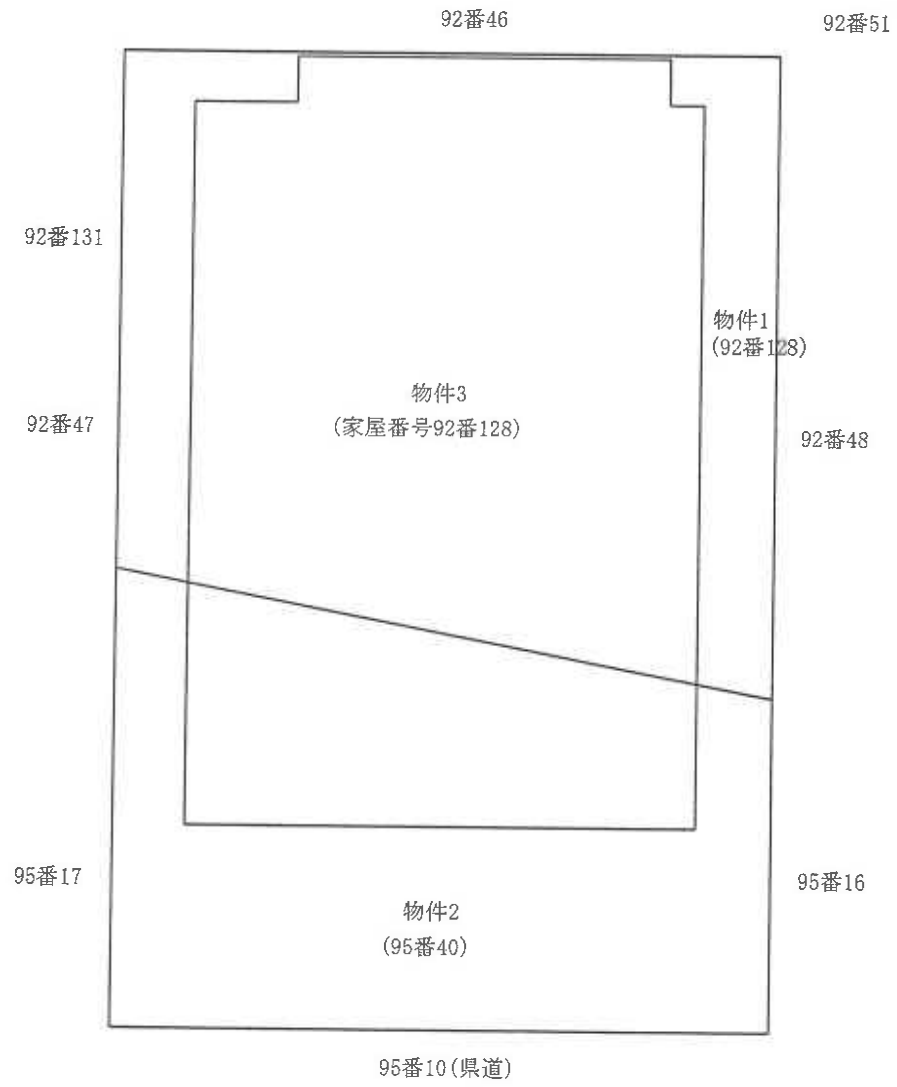
作業者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/500
-----	-----	----------	----------

(千葉県地家屋調査士会所属)

地図整理番号：M37902

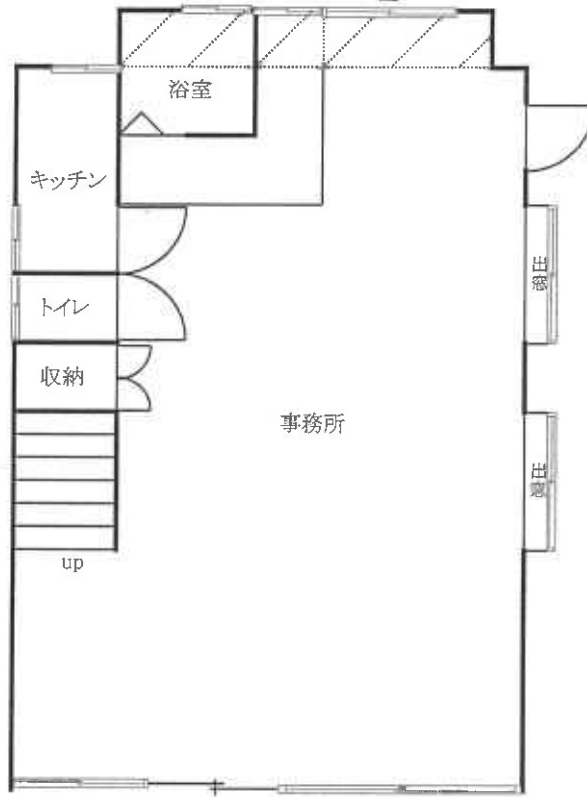
A3 → A4

土地建物位置関係図

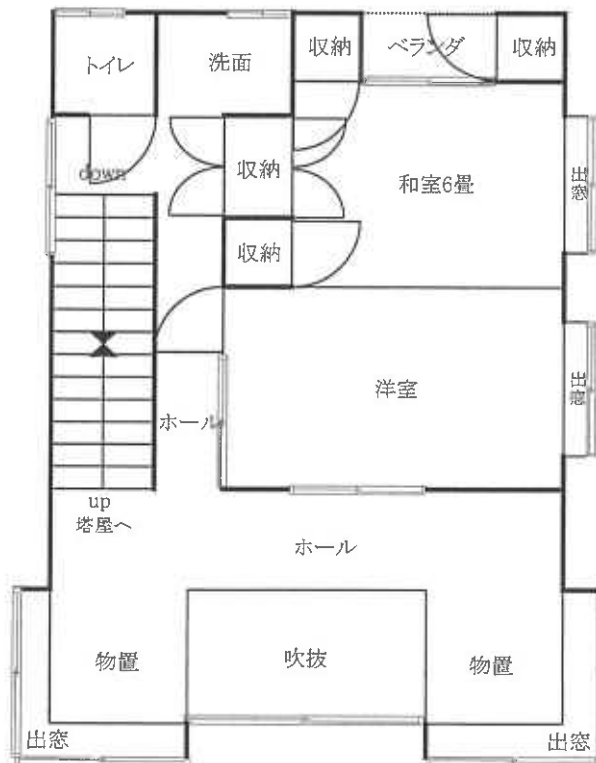


建物間取図

建物図面・各階平面図
との不一致
(斜線部分)
約3.4㎡



1階



2階