

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 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 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 29 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 12 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 11 月 26 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 11 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 17 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 10 月 6 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	22,090,000 17,672,000	一括	4,418,000	126,235	31,136
1	4,670,000				
2	10,000				
3	10,000				
4	220,000				
5	17,180,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 流山市向小金二丁目
 地 番 2 4 7 番 3 2
 地 目 宅地
 地 積 1 3 5. 4 3 平方メートル
- 2 所 在 流山市向小金二丁目
 地 番 2 4 7 番 2 9
 地 目 公衆用道路
 地 積 4. 0 1 平方メートル
- 3 所 在 流山市向小金二丁目
 地 番 2 4 7 番 3 4
 地 目 公衆用道路
 地 積 0. 1 1 平方メートル
- 4 所 在 流山市向小金二丁目
 地 番 2 4 7 番 1 2
 地 目 雑種地
 地 積 6. 3 3 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 5 所 在 流山市向小金二丁目 2 4 7 番地 3 2
 家屋 番号 2 4 7 番 3 2

物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造ルーフィングぶき 2 階建
床 面 積	1 階 54.65 平方メートル
	2 階 44.71 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 8月28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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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 流山市向小金二丁目
 地 番 247番32
 地 目 宅地
 地 積 135.43平方メートル
- 2 所 在 流山市向小金二丁目
 地 番 247番29
 地 目 公衆用道路
 地 積 4.01平方メートル
- 3 所 在 流山市向小金二丁目
 地 番 247番34
 地 目 公衆用道路
 地 積 0.11平方メートル
- 4 所 在 流山市向小金二丁目
 地 番 247番12
 地 目 雑種地
 地 積 6.33平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 5 所 在 流山市向小金二丁目247番地32
 家屋 番号 247番32

物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造ルーフィングぶき 2 階建
床 面 積	1 階 54.65 平方メートル
	2 階 44.71 平方メートル

令和8年(ケ)第 60号
令和8年6月 4日受理
令和8年8月 7日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部

執行官 谷 下 功 洋

(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 流山市向小金二丁目

地 番 2 4 7 番 3 2

地 目 宅地

地 積 1 3 5. 4 3 平方メートル
- 2 所 在 流山市向小金二丁目

地 番 2 4 7 番 2 9

地 目 公衆用道路

地 積 4. 0 1 平方メートル
- 3 所 在 流山市向小金二丁目

地 番 2 4 7 番 3 4

地 目 公衆用道路

地 積 0. 1 1 平方メートル
- 4 所 在 流山市向小金二丁目

地 番 2 4 7 番 1 2

地 目 雑種地

地 積 6. 3 3 平方メートル
- 5 所 在 流山市向小金二丁目 2 4 7 番地 3 2

家屋 番号 2 4 7 番 3 2

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1 階	54.65 平方メートル
	2 階	44.71 平方メートル



(土地・建物用)	
不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	住居表示未実施
土 地	物件 1, 2, 3, 4
現況地目	☒ 宅地(物件 1, 4) ☒ 公衆用道路(物件 2, 3) ☐ (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 上記の者が本土地上(物件 1)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	物件 2 及び物件 3 は周辺住民と利用する公衆用道路の一部に供されている 物件 4 は上水道の配管が埋設された宅地の一部として利用されている
建 物	物件 5
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 ☐ 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 上記の者が本建物を 住居 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	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [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	☒ 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

(3 枚目)

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	本件建物は私が世帯主となり家族と共に住居として使用している。 土地の境界について争いはない。 前面私道部分（247番9）を使用するにあたり取り決め等はない。 建物に関し雨漏りや水回りの不具合はない。 屋内で犬猫等を飼っていることはない。 地震等の影響で建物に不具合が出ている様子はない。 シロアリの被害はないと思う。 建物の南側は畑となっており風の強いところは少なからず影響がある。 ヒートポンプ式のオール電化住宅でソーラーパネルの設置はない。建物購入時に既に設置されており、別にローン等を組んでいることはない。 以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件建物は面談した債務者兼所有者の陳述、屋内の状況等から同人が家族と共に住居として占有しているものと認められる。
- 2 屋内は経年相当の損耗が認められるものの目視で確認した限りにおいて大きな損傷は認められなかった。

以上

(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6月8日 (月) 11:10-11:20	物件所在地	物件確認、不在告知書投函
令和8年6月9日 (火) 9:40-9:45	電話	占有関係確認、入室調査打合せ(6/30と定めた)
令和8年6月29日 (月) 12:00-12:05	電話	債務者兼所有者より入室調査延期申出(7/10に延期)
令和8年7月10日 (金) 10:00-10:55	物件所在地	評価人同行のうえ入室調査、間取り等確認、写真撮影 債務者兼所有者と面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(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 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させ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。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

223-89 247-27
247-34



物件 2

223-101

物件 3

物件 4

物件 1

(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。

地番区域見出し

向小金
2丁目

請求部分	所在地	流山市向小金二丁目				地番	247番32			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は番号は記号		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。

(千葉県地方務局松戸支局管轄)

令和8年4月15日

千葉県地方務局柏支局

登記官

請求番号：34-1

(1/1)

(7 枚目)

A 3 版を A 4 版に縮小

登記年月日：令和4年5月12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。
(千葉県地方務局松戸支局管轄)
令和4年4月15日 千葉県地方務局松戸支局

登記官

請求番号：34-2

地積測量図

地番 247-12、247-31ないし247-33
土地の所在 流山市向小金二丁目

•S-I
•S-3

座標求積表

(任意座標)			
地番	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
247-12	82,992	114,607	81,013,884
S-I	82,885	104,684	-73,781,116
S-3	82,241	104,522	-55,665,004
S-3	82,334	114,776	81,431,856
各座標		面積	2,672,530
各座標		面積	6,336,000
各座標		面積	6.33
各座標		面積	m ²

(任意座標)			
地番	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
247-31	98,633	12,424	1,220,338
S-I	97,678	106,615	-34,135,650
S-3	95,403	103,701	-15,863,563
S-3	92,654	104,485	-100,550,186
S-I	82,992	114,607	188,393,616
各座標		面積	284,952,41
各座標		面積	142,450,000
各座標		面積	142.49
各座標		面積	m ²

(任意座標)			
地番	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
247-32	98,633	12,424	1,220,338
S-I	97,678	106,615	-34,135,650
S-3	95,403	103,701	-15,863,563
S-3	92,654	104,485	-100,550,186
S-I	82,992	114,607	188,393,616
各座標		面積	284,952,41
各座標		面積	142,450,000
各座標		面積	142.49
各座標		面積	m ²

(任意座標)			
地番	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
247-33	100,720	27,310	2,916,437
S-I	95,739	20,317	-2,041,067
S-3	82,401	22,819	-2,721,084
S-3	82,468	15,824	-2,851,586
各座標		面積	276,037,003
各座標		面積	135,018,510
各座標		面積	135.01
各座標		面積	m ²

積算 419,263,9200

座標求積表

地番	X	Y	面積	座標
S-I	116,338	91,682	10,682	座標
S-3	116,338	102,285	10,285	座標
S-3	81,950	100,712	100,712	座標

測量年月日 令和4年5月23日

(令和4年5月9日作成)

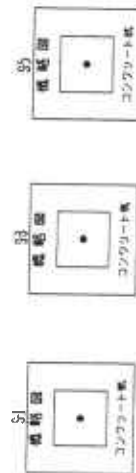
作成者

申請人

縮尺

250

物件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。
令和8年7月30日 千葉地方方法務局松戸支局

千葉地方方法務局松戸支局

自記表

請求番号: 11-2

地積測圖

247-5.
247-29. 247-30

流山市向小金二丁目

53
51

物件 2

理

247-12

55

人
船
田

(令和4年5月9日作成)

糖尺	250
----	-----

作成者

持久的地物產額一頁表

測点名	X座標	Y座標	備考 (任意記載)
S-1	116.533	98.662	市コンクリート杭
S-3	116.556	102.289	市コンクリート杭
S-5	81.950	100.712	市コンクリート杭

測量年月日 令和4年5月2日

5-1

5-3

5

何時図



コンクリート杭

模範



記号	種別	027-5	任意経費		
			X	Y	(X+Y-X ₀ -1)Y
2	住	100,235	20,245	-68,846,800	全額減
3	住	99,755	20,317	57,992,294	コンクリート等
4	住	100,120	27,310	68,457,587	コンクリート等
5	住	100,146	27,595	65,687,207	ペンキ
2+3	住	100,243	27,414	-64,961,440	全額減
	住		包	7,309,717	
	住		包	3,610,000	
	住		包	3,60	

路線	区間	区間	Yn	$(X_{n+1} - X_n - 1) \cdot Y_n$	乗客	乗車
1	1	99.131	12.352	-100.26850	全乗客	
	2	98.634	12.424		コンクリート	
2	1	98.137	12.496	98.33792	コンクリート	
	2	97.640	12.568	98.06760	コンクリート	
3	1	97.143	12.640	-73.06850	全乗客	
	2	96.646	12.712			
4	1	96.149	12.784	8.12657		
	2	95.652	12.856			
5	1	95.155	12.928	4.3143600		
	2	94.658	13.000	4.01		

地区	番号	Q27-30	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	備考
1	5	98.159	105.472	-300.19534	金庫裏	
2	6	95.534	103.556	-308.59170	金庫裏	
3	7	95.194	103.524	-31.85309	金庫裏	
4	8	95.403	107.751	257.71764	コンクリート杭	
5	9	97.678	105.615	341.13650	コンクリート杭	
6	10	99.633	112.424	163.33072	コンクリート杭	
7	11	99.131	112.352	53.22948	金庫裏	
8	12		112.352	9.47115		
9	13		112.352	4.55550700		
10	14		112.352	4.55		

12,609,715.00

12.602971500

登記年月日：令和4年5月12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。

令和8年7月30日

千葉県地方税務局松戸支局

登記官

請求番号：11-3

地番 247-28、247-34
土地の所在 流山市向小金二丁目

•S1 •S3
拡大図
S=1:50

座標名表

地番	測点	X	Y	(Xn+1-Xn-1)	Yn	備考
247-28	S1	95,404	103,751	123,14079	Yn	コンクリート杭
	S3	95,194	103,579	-128,77761		金属標
	S4	92,854	104,300	-125,91470		コンクリート杭
	S5	92,853	104,366	130,14554		コンクリート杭
				4,60122		
				2,3012000		
				2,30		m

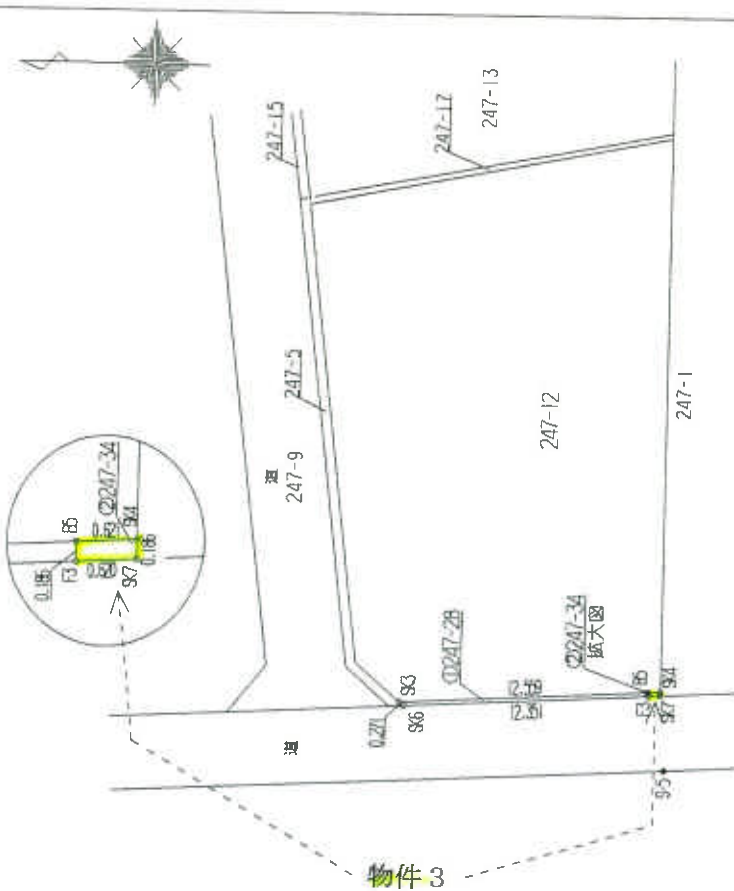
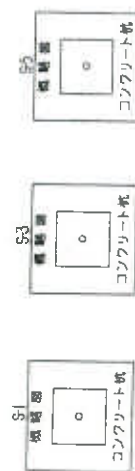
地番	測点	X	Y	(Xn+1-Xn-1)	Yn	備考
247-34	S1	92,855	104,265	64,57248	Yn	コンクリート杭
	S3	92,854	104,300	-64,70000		コンクリート杭
	S4	92,244	104,333	-64,07548		コンクリート杭
	S5	92,245	104,322	64,98152		コンクリート杭
				0,20032		
				0,1152000		
				0,11		m

座標名表 2,417407000

座標名表

測点名	X	Y	座標	備考
S1	106,530	98,662	市コンクリート杭	
S3	106,956	102,249	市コンクリート杭	
S5	100,712	100,712	市コンクリート杭	

測量年月日 令和4年5月2日



作成者

(令和4年5月9日作成)

申請人

縮尺

250

登記年月日：令和4年5月12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。
令和4年7月30日 千葉地方裁判所松戸支部 登記官

地積測量図

地番 247-12、247-31ないし247-33

土地の所在 流山市向小金二丁目

・S1 ・S3

座標表

測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	備考
S1	82,932	14,987	0.013404	コンクリート杭
S3	82,935	14,456	-43,767.16	コンクリート杭
S4	82,248	14,522	-55,626.04	コンクリート杭
S5	82,333	14,776	81,031.65	金目杭
各測点間の距離			12,677.23	
各測点間の面積			6,336.0000	m ²
各測点間の地積			6.33	

測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	備考
S2	98,633	12,424	150,188.24	コンクリート杭
S3	97,876	15,615	-341,139.50	コンクリート杭
S4	95,403	13,721	-135,633.43	コンクリート杭
S5	82,683	14,465	-130,950.86	コンクリート杭
S7	82,352	14,687	188,308.16	コンクリート杭
各測点間の距離			284,982.41	
各測点間の面積			142,458.0000	m ²
各測点間の地積			142.46	

測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	備考
S2	98,633	12,424	-167,781.68	コンクリート杭
S3	82,932	14,687	-169,398.00	コンクリート杭
S4	82,333	14,776	-53,241.56	金目杭
S5	82,201	12,819	213,715.14	コンクリート杭
S7	95,755	12,317	192,985.94	コンクリート杭
各測点間の距離			270,111.64	
各測点間の面積			131,439.0000	m ²
各測点間の地積			131.43	

測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	備考
S1	100,720	27,310	258,643.00	コンクリート杭
S3	98,758	20,317	-204,061.23	コンクリート杭
S4	82,401	12,819	-721,084.30	コンクリート杭
S5	82,458	13,324	258,346.06	コンクリート杭
各測点間の距離			270,037.03	
各測点間の面積			135,086.5000	m ²
各測点間の地積			135.01	

地積 419,283.7000

座標表

測点名	X	Y	備	注
S-1	116,533	91,662	市コンクリート杭	
S-3	116,994	102,268	市コンクリート杭	
S-5	81,950	100,712	市コンクリート杭	

測量年月日 令和4年5月2日

作成者

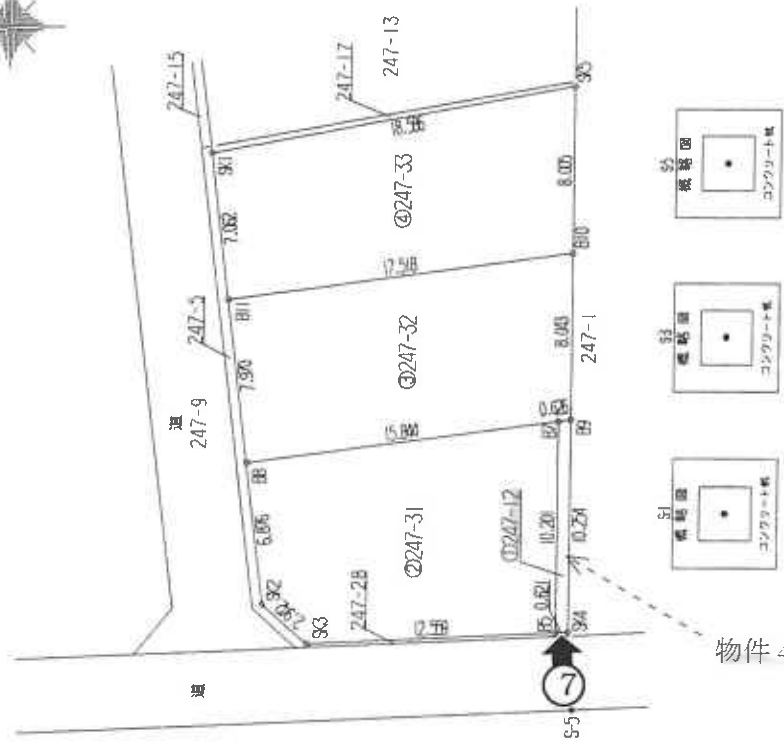
(令和4年5月9日作成)

申請人

縮尺

250

写真撮影位置と方向



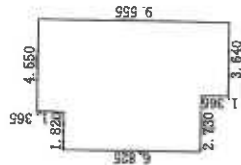
物件4

登記年月日：令和5年7月4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。
令和5年7月30日 千葉地方裁判所松戸支局 登記官

各階平面図

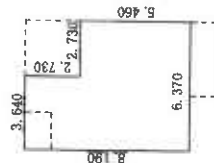
1階



求積表

3.640×9.555	$=$	34.780200
0.910×8.190	$=$	7.452900
1.820×6.825	$=$	12.421500
合計		54.654600
床面積		54.65 m ²

2階



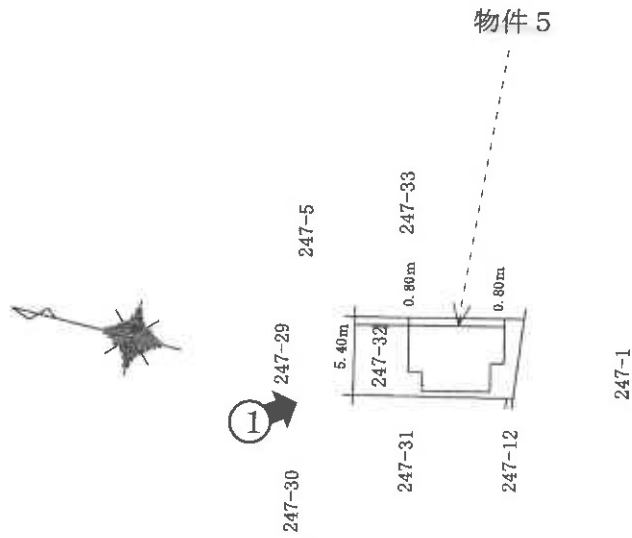
求積表

2.730×5.460	$=$	14.905800
3.640×8.190	$=$	29.811600
合計		44.717400
床面積		44.71 m ²

建物階平面図

家屋番号 247-32

建物の所在 流山市向小金二丁目247番地32



写真撮影位置と方向

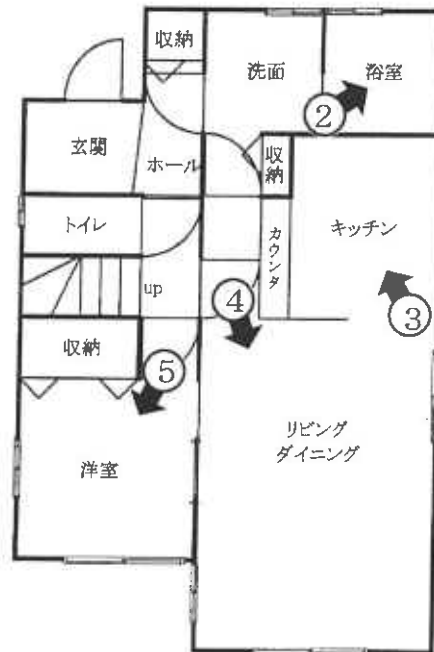
作成者

(令和5年6月19日作成)

縮尺 250

縮尺 500

建物間取図 (評価人作成)



1 階



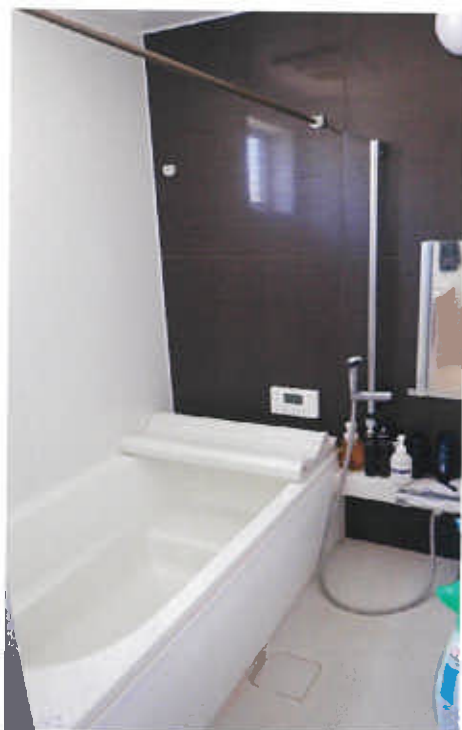
2 階

⬅️ 写真撮影位置と方向

①



②



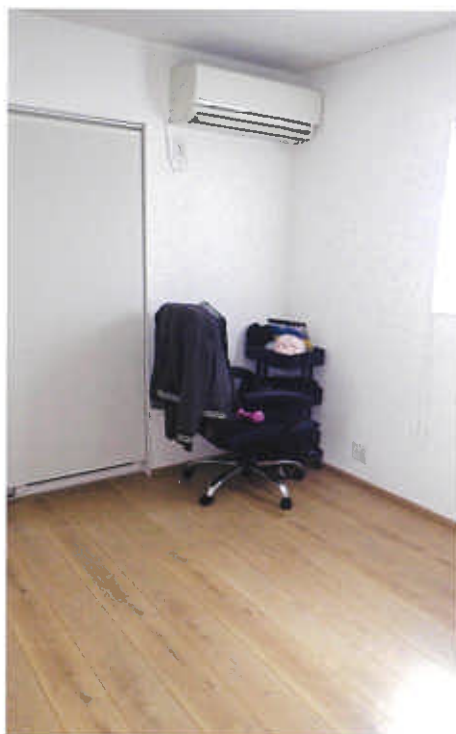
③



④



⑤



⑥



⑦



令和 8 年（ケ） 第 60 号

令和 8 年 7 月 10 日	現 地 調 査
令和 8 年 7 月 22 日	評 価
第 8 - 7 号	発 行 番 号
令和 8 年 7 月 31 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 22,090,000円		
内 訳 価 格		
物件1(土地)	金	4,670,000円
物件2(土地)	金	10,000円
物件3(土地)	金	10,000円
物件4(土地)	金	220,000円
物件5(建物)	金	17,180,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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	同 左
4		物件目録記載の通り	地目 宅地
5		物件目録記載の通り	同 左 住居表示未実施区域
番号	特 記 事 項		
1及び4	物件1及び4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。		

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 流山市向小金二丁目

地 番 247番32

地 目 宅地

地 積 135.43平方メートル
- 2 所 在 流山市向小金二丁目

地 番 247番29

地 目 公衆用道路

地 積 4.01平方メートル
- 3 所 在 流山市向小金二丁目

地 番 247番34

地 目 公衆用道路

地 積 0.11平方メートル
- 4 所 在 流山市向小金二丁目

地 番 247番12

地 目 雑種地

地 積 6.33平方メートル
- 5 所 在 流山市向小金二丁目247番地32

家屋 番号 247番32

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	54.65平方メートル
	2階	44.71平方メートル



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1～4)

位 置 ・ 交 通	JR常磐線 「南柏」駅 の 南西 方・道路距離 約1.2km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	空地も残る一般住宅地域	
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 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種住居地域 指定 60% 指定 200% 指定なし 第1種高度地区(12m), 都市計画道路, 宅地造成等工事規制区域 広告物条例第5種規制地域, 居住誘導区域 汚染状況重点調査地域, 景観条例
画 地 条 件	(物件1及び4) 形 状 (不整形) 地 勢 (ほぼ平坦) 接道方位 (北, 西) 間 口 (約7.9m) 奥 行 (約17.5m) 地 積 141.76㎡ (登記とほぼ同じ)	
	(物件2) 形 状 (ほぼ長方形) 地 勢 (ほぼ平坦)	
	(物件3) 形 状 (ほぼ長方形) 地 勢 (ほぼ平坦)	
接 面 道 路 の 状 況	(物件1及び4) 北側 私道 幅員 約 4.5 m 連続性 (劣る) 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有) 高低差 (ほぼ等高) 西側 市道 (84022号線) 幅員 約 3.6 m 連続性 (劣る) 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有) 高低差 (ほぼ等高)	
	建築基準法上の種類	西側 建築基準法42条2項 北側 建築基準法42条1項5号 位置指定年月日 : 平成6年1月24日 番号 第1629号 幅員 4.50 m 延長 35.00 m
	セ ッ ト バ ッ ク	セットバック済み (特記事項を参照)
	再 建 築 の 可 否	可能
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1及び4 所有者が物件5の建物を所有して占有していると認められる。 物件2 私道として公共の通行の用に供されていると認められる。 物件3 セットバック部分として公共の通行の用に供されていると認められる。 南側隣地は農地, 北側隣地は駐車場, その他の隣地は一般住宅である。	
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
	ガス配管	なし
	下水道	あり
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物件4には上水道の配管が埋設されており、西側市道から引き込んでいる。上水道は北側私道にも埋設されているため、このような引き込みを行っている経緯は不明である。なお、下水道は北側私道から引き込んでいる。 ②本件建物は、物件1及び4を一体の建物敷地として建築確認を得ている。 ③物件4の大部分に都市計画道路(3・4・10号線。代表計画幅員＝23.2m)がかかっている。 ④物件2は上記の位置指定道路の一部である。 ⑤物件3はセットバック部分であり、本件土地はセットバックを了している。 ⑥接面する西側市道及び北側私道にはガス管は埋設されていない。 ⑦前面私道の管理者及び管理費についての定めはない(所有者の陳述)。 ⑧JR常磐線の列車通過時の騒音がある。 ⑨本件土地上に電柱がある。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況等

(物件5)

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)	令和4年10月13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
	屋 根	ルーフィング葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス貼り等
	天 井	クロス貼り等
	床	フローリング等
	設 備	電気, 水道, 下水道
	そ の 他	ヒートポンプ給湯機, IHクッキングヒーター
床 面 積 (現 況)	床面積 1 階	54.65㎡
	2 階	44.71㎡
	延べ	99.36㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4LDK+ウォークインクローゼット(別添間取図参照)
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	普通	
建 物 の 利 用 状 況	所有者が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	①本件建物は建築確認(令和4年5月27日,第22UDI1C建01268号)及び 検査済証(令和4年10月14日,番号は同じ)を得ている。 ②屋上に塔屋があるが, 階数及び床面積には算入されない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～4(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/㎡) 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	126,000	0.95	135.43㎡	1.0	16,211,000
2	126,000	0.03	4.01㎡	1.0	15,000
3	126,000	0.03	0.11㎡	1.0	1,000(備忘価額)
4	126,000	0.95	6.33㎡	1.0	758,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等 : (流山(県)-8)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$145,000\text{円/㎡} \times 112 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 126 = 126,000\text{円/㎡}$$

◇ 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 +2

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 +3 交通接近条件 +1 行政条件 +1 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: 物件1及び4 不整形 -4% 都市計画道路 -3% 2方路 +2%

物件2 公衆用道路 -97%

物件3 公衆用道路 -97%

ウ 地 積: 物件1 135.43㎡

物件4 6.33㎡

合計 141.76㎡

物件2 4.01㎡

物件3 0.11㎡

エ 建 付 減 価: 0% 特にないと判断した。

② 物件5(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
5	180,000	99.36	0.765	1/1	13,682,000

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		
5	5 %	21年	4年	0.85	▲10% (0.90)	0.765

(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) 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
1	16,211,000	60%	法定地上権	9,727,000
4	758,000	60%	法定地上権	455,000
合計	16,969,000			10,182,000

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	16,211,000	-9,727,000		0.9	0.8	4,670,000
2	15,000	0		0.9	0.8	10,000
3	1,000	0		0.9	0.8	10,000(備忘価額)
4	758,000	-455,000		0.9	0.8	220,000
5	13,682,000	+10,182,000	1.0	0.9	0.8	17,180,000
一括価格(合計)						22,090,000

ウ 占有減価修正：±0% 特にないと判断した。

エ 市場性修正：-10% 中古住宅市場の取引状況等を考慮した。

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 基準地価格 (流山(県)-8)

所 在 : 流山市向小金3丁目141番75
価 格 : 145,000円/㎡
位 置 : JR常磐線 「南柏」駅 の 南方 道路距離約 1,100mに位置する
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 167㎡
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 : 西 側 幅員 5.0m 市道
用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域 (建 蔽 率 60 % 容 積 率 200 %)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

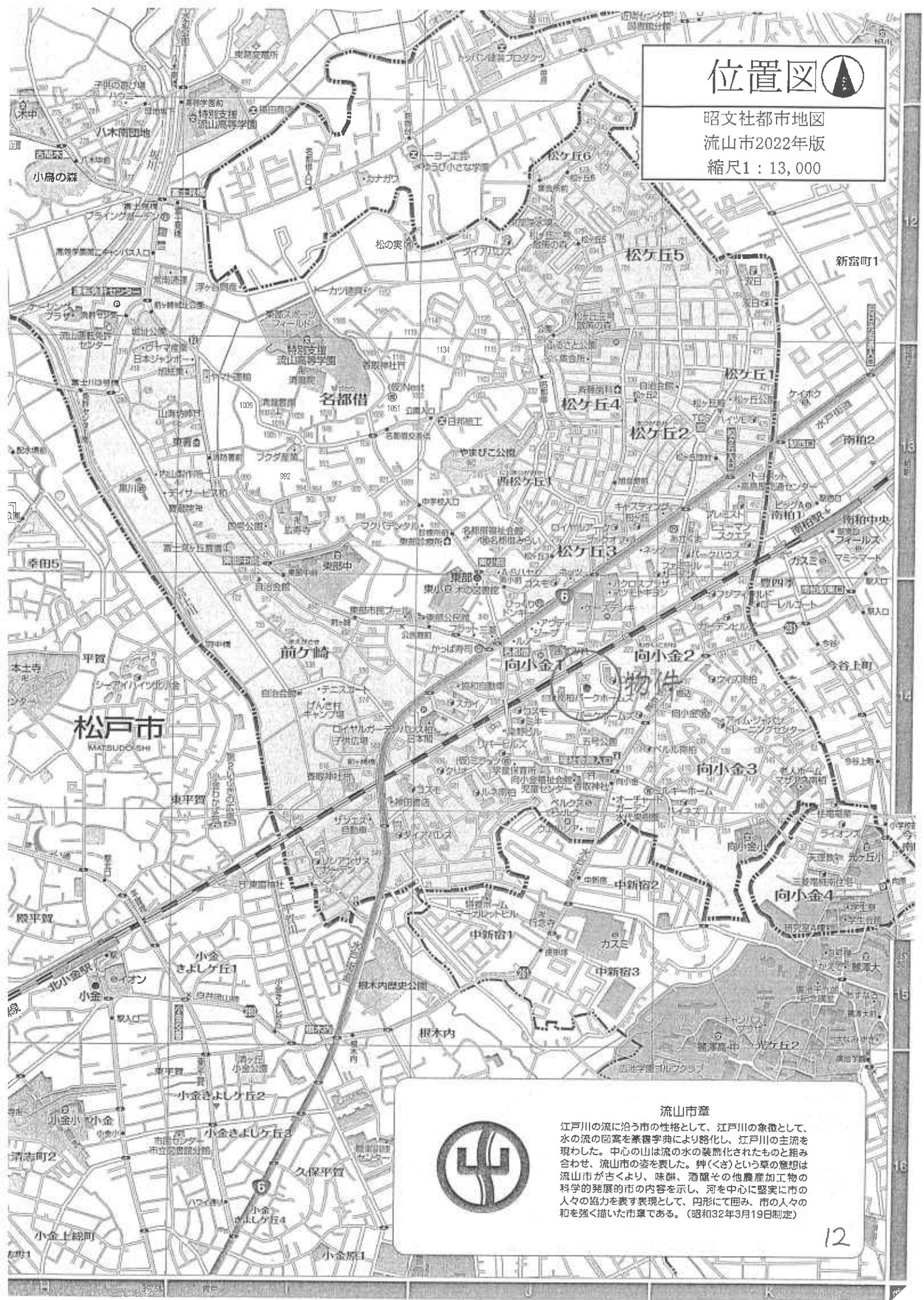
第7 附属資料

- 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 建物間取図

以 上

位置図

昭文社都市地区
流山市2022年版
縮尺1:13,000



流山市章

江戸川の流に沿う市の性格として、江戸川の象徴として、水の流の図案を篆書字典により略化し、江戸川の主流を現わした。中心の山は流の水の装飾化されたものと組み合わせ、流山市の姿を表した。舛(くさ)という草の意想は流山市が古くより、味噌、酒蔵その他農産加工物の科学的発展的市の内容を示し、河を中心に堅実に市の人々の協力を表す表現として、円形に囲み、市の人々の和を強く描いた市章である。(昭和32年3月19日制定)

223-89
247-34

247-27

N

223-67

246-1

247-35
247-7

247-8

247-25

247 247-26
-10

247-2

247-3

物件 2

247-9

247-15

247-16

247-6

247-2

247-30 247-31

247-28

247-29

247-5

247-14

247-12

247-32

247-17

247-33

247-13

247-4

物件 3

物件 4

物件 1

247-19

247-1

247-20

248-1

247-18

道

249-1

S=1:600

地番	247-12. 247-3ないし247-33
土地の所在	流山市向ノ

船政學

地区別	0247-12	X	Y	(X+1)	(X-1)	Y	町名
1	02,352	14,66	6,10,334	コソクワート位			
2	02,86	12,66	7,67,116	コソクワート位			
3	02,24	10,57	5,65,708	コソクワート位			
4	02,83	14,76	8,10,656	全線延長			
			12,07,230				
			6,30,2000				

氏 名	2247-31	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	備 考
久 保 三	80.633	112.424	107.50624	コウボウ=三
久 保 二	97.676	105.614	-34.13660	コウボウ=二
久 保 一	57.433	103.711	-536.85353	コウボウ=一
久 保 〇	102.895	104.485	-100.959166	コウボウ=〇
久 保 〇	82.592	114.691	100.38616	コウボウ=〇
久 保 〇		120.924	785.99524	コウボウ=〇
久 保 〇		122.468	122.468200	コウボウ=〇
久 保 〇		122.468	122.468	コウボウ=〇

地区	QAR-2	X	Y	X(n+1)	Y(n)	町名
8		38.63	12.28	-187.26168		コウリート
9		42.57	14.67	-189.36100		コウリート
9		42.33	14.76	-51.24156		名原
10		42.40	12.19	213.42154		コウリート
11		39.79	12.17	295.95171		コウリート
			包 設	270.87164		
			包 設	10.4361700		
			包 設	16.43		

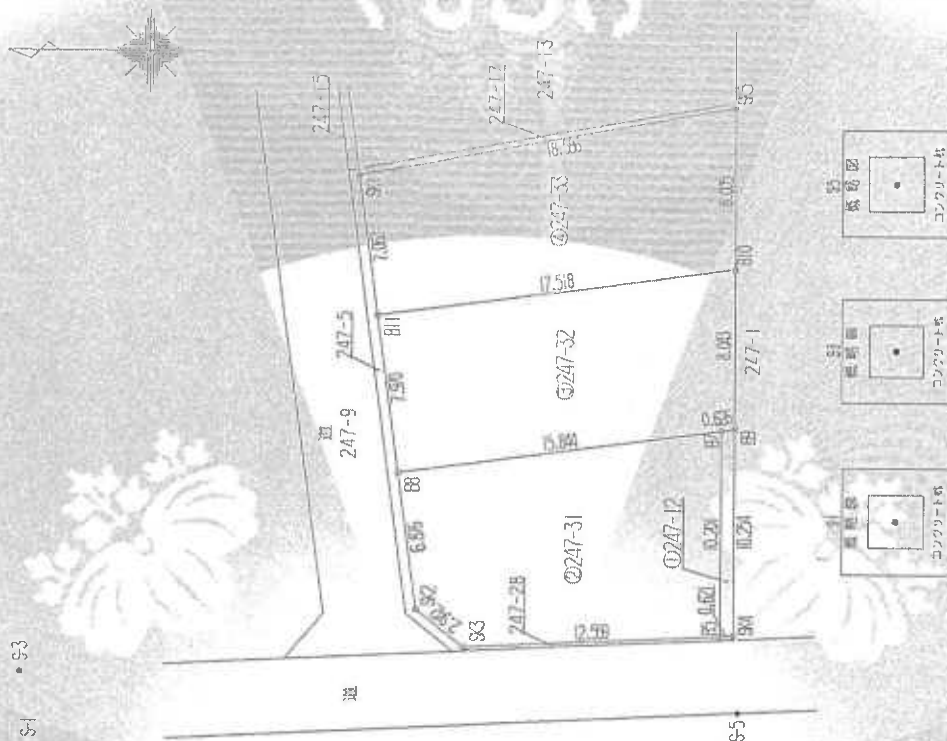
[illegible]

9 78379000

图 1 的地质剖面图

川	名	X	Y	座標	備考
8-1				16.33	市コンクリート橋
8-3				16.29	市コンクリート橋
8-5				16.07	市コンクリート橋

制证年月日 令和4年5月7日



五
四
三



2

登記年月日：令和4年5月12日

地積測量図

地番 247-5
247-29 247-30

土地の所在 流山市向小金二丁目

(任意経緯)

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	備考
247-5	2	101.228	120.22	-180.8280	全測量
	31	99.728	120.317	57.92724	コンクリート杭
	31	101.74	121.316	74.46590	コンクリート杭
	31	101.745	121.318	68.68727	ベンチ
	5-8	101.268	121.414	-64.98147	全測量
			各 経 緯	7.35171	
			地 積	3.6510074	m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	備考
247-29	F1	99.131	121.30	-180.8280	全測量
	81	99.658	121.421	68.53742	コンクリート杭
	81	99.700	120.317	69.10560	コンクリート杭
	72	100.258	120.22	-76.10560	全測量
			各 経 緯	8.10667	
			地 積	4.0143010	m ²

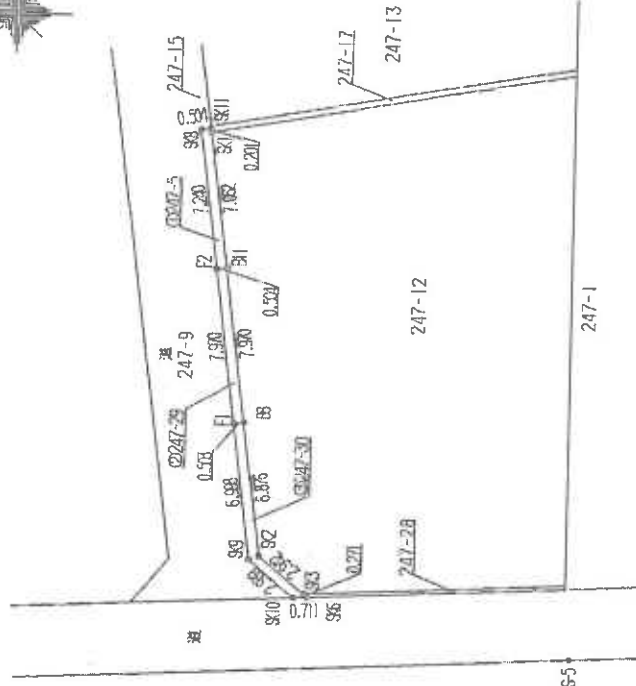
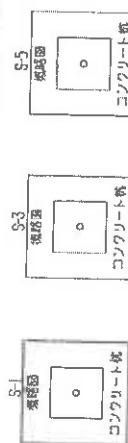
地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	備考
247-30	89	98.158	106.422	-30.19594	全測量
	89	98.594	106.538	-34.93017	全測量
	86	96.194	103.78	-51.89078	全測量
	83	95.483	105.761	22.71084	コンクリート杭
	82	97.108	105.615	31.13950	コンクリート杭
	8	98.653	121.401	183.33272	コンクリート杭
	1	99.131	121.352	-33.22838	全測量
			各 経 緯	9.87115	
			地 積	4.9055700	m ²

総 計 12.65291500

松久建設株式会社 取寄

測点名	X	Y	備考
S-1	116.533	98.682	市コンクリート杭
S-3	116.956	102.289	市コンクリート杭
S-5	101.712	100.712	市コンクリート杭

測量年月日 令和4年5月2日



•S1 •S3

作成者

申請人

縮尺

250

疏山市向小金二丁目

३५

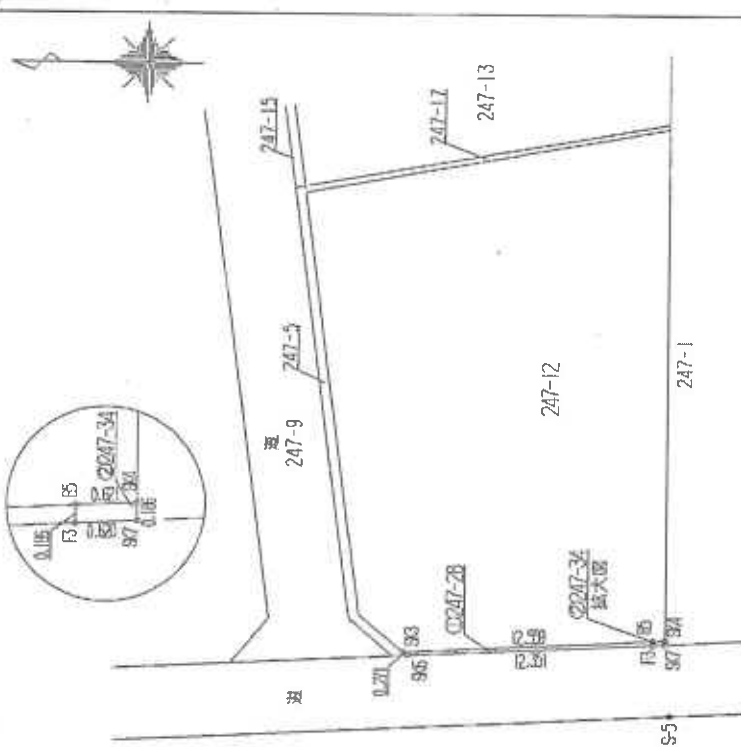
放大图
5:1:50

歐亞大陸

24	175	2.417407E00
----	-----	-------------

持久性有机物质——阿鲁

田代氏全集



作威作福





尺蠖

250

登記年月日：令和5年7月4日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。

(千葉地方裁判所松戸支部書記)

令和8年4月15日

千葉地方裁判所松戸支部

登記簿

17

請求番号：34-3

各階平面図		建物階平面図	
家屋番号	247-32	建物階平面図	建物階平面図
建物の所在	流山市向小金二丁目247番地32		

1階

2階

247-30 247-29 247-5 247-31 247-32 247-33 247-12 247-1

5.40m 0.80m 0.80m

求積表

3.640 × 9.555	=	34.780200
0.910 × 8.190	=	7.452900
1.820 × 8.825	=	12.421500
合計		54.654600
床面積		54.65 m ²

求積表

2.730 × 5.460	=	14.905800
3.640 × 8.190	=	29.811600
合計		44.717400
床面積		44.71 m ²

250

500

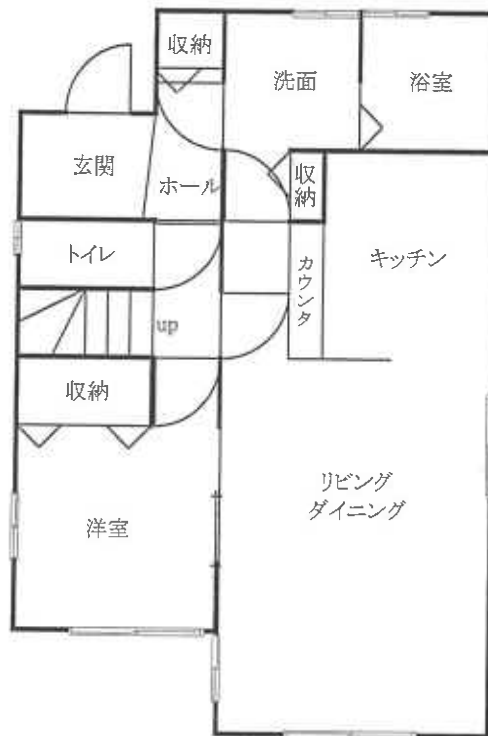
縮尺

申請人

作成者

A3 → A4

建物間取図



1 階



2 階