令和　7年（ケ）第　　113号

# 期　間　入　札　の　公　告

令和　8年11月　4日
千葉地方裁判所松戸支部民事部
裁判所書記官　八　木　一　行

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11月26日　午前　9時00分から<br>令和　8年12月　3日　午後　5時00分まで | |
| 開札期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　8年12月10日　午前　9時30分<br>千葉地方裁判所松戸支部売却場 |
| 売却決定期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　8年12月24日　午後　1時30分<br>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12月11日　午前　9時00分から<br>令和　8年12月15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。<br>（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。<br>（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11月　4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）<br>買受可能価額（円） | 一括売却 | 買受申出保証額（円） | 令和７年度 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 5, 890, 000<br>4, 712, 000 | 一括 | 1, 178, 000 | 40, 004 | 11, 484 |
| 1 | 2, 290, 000 | | | | |
| 2 | 3, 600, 000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |

令和　7年（ケ）第　　１１３号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　流山市前ヶ崎字宮後

　　地　　番　　６０１番１９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１００．０６平方メートル

２　所　　在　　流山市前ヶ崎字宮後
　　６０１番地１９

　　家屋　番号　　６０１番１９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　　４５．５４平方メートル
　　２階　　４４．７１平方メートル

令和　7年（ケ）第　　113号

# 物　件　明　細　書

令和　8年10月　7日
千葉地方裁判所松戸支部民事部
裁判所書記官　八　木　一　行

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。

令和　7年（ケ）第　　１１３号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　流山市前ヶ崎字宮後

　　地　　番　　６０１番１９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１００．０６平方メートル

２　所　　在　　流山市前ヶ崎字宮後
　　６０１番地１９

　　家屋　番号　　６０１番１９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　　４５．５４平方メートル
　　２階　　４４．７１平方メートル

令和７年(ケ)第１１３号
令和７年１０月２１日受理
令和８年１月６日提出

# 現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部
執行官　長　尾　　亨

**（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり**

令和　7年（ケ）第　　１１３号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　流山市前ヶ崎字宮後

　　地　　番　　６０１番１９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１００．０６平方メートル

２　所　　在　　流山市前ヶ崎字宮後
　　６０１番地１９

　　家屋　番号　　６０１番１９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　　４５．５４平方メートル
　　２階　　４４．７１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　（千葉県流山市前ケ崎６０１番地の１９） |
| **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<br>□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<br>□ |
| 占有者及び占有状況 | ■土地所有者　　□その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br>□「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<br>□ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり） |
| その他の事項 | 「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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物）<br>□種　類：<br>□構　造：<br>□床面積： |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない<br>□ある　種　類：<br>構　造：<br>床面積： |
| 占有者及び占有状況 | ■建物所有者　　□その他の者<br>上記の者が本建物を住居（空き家）として使用している<br>□「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<br>□ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり） |
| その他の事項 | 「その他の事項」のとおり |
| 執行官保管の仮処分 | ■ない<br>□ある　地方裁判所　　支部　令和　　年（　）第　　号<br>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**

# その他の事項

■

1　土地（物件１）について

・　本土地は宅地であり、物件２建物の敷地として利用されている。周囲をコンクリートブロック、フェンス等で囲み、隣地と明確に区分されている。

・　建付地は道路面より約０．５メートル高い。北東側が公衆用道路に接面する。

・　駐車スペースがある。駐車スペースは道路面とほぼ等高である。

・　駐車スペースに軽自動車が１台在る。

2　建物（物件２）について

①　占有

・　債務者兼所有者の苗字の表札がある。郵便受箱に債務者兼所有者宛の郵便物が滞留し満杯の状態である。

・　電気ライフライン調査の回答書によれば、「当社との契約なし」の回答である。

・　事前に立入調査告知書を投函したが応答が無いため、解錠し立入調査を実施した。

ア　１１月２５日の解錠・立入調査時の状況

・　１階の玄関内に債務者兼所有者宛の郵便物が複数ある。家具、家電製品、衣類、生活用雑貨等がある。

・　２階の廊下付近で遺体を発見したため、１１０番通報した。本日の調査を中止した。（所轄の警察署担当者の陳述によれば、今後、遺体の身元特定に相当程度時間がかかるとのことであり、身元の特定ができていない。）

イ　１２月２６日の解錠・立入調査時の状況

・　１階の室内の状況は前回調査時と同じである。

・　２階北東側の部屋に、債務者兼所有者名義の調理師技能免許証がある。

・　債務者兼所有者以外の者の占有を示す徴表は認められない。

ウ　以上の立入調査した現況、債務者兼所有者宛の郵便物の存在、債務者兼所有者名義の調理師免許証の存在、関係人の陳述等を総合判断し、調査時点では債務者兼所有者が本建物を住居（空き家）として占有しているものと認められ、２枚目のとおりと認定した。

②　建物の現状、不具合等

・　経年変化による内壁クロス、床等の汚損、損耗が認められる。外壁に剥がれ等が認められる。

・　遺体のあった２階の廊下付近が汚損している。

・　家具、家電製品、衣類、生活用雑貨等が大量に存在する。

**（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<br>（当事者等との関係） | 陳述内容等 |
|---|---|
| ■流山警察署担当者 | （１１月２５日調査時）<br>①　遺体の状況から、身元特定に相当程度時間がかかります。<br>②　今後、警察側の検証作業があるため、次回の立入調査については２週間ほど後に連絡調整されたい。<br><br>（１２月１５日調査時）<br>①　対象建物での警察側の作業が終了しました。立入調査して差し支えありません。 |

**（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり**

（調査経過用）

# 調　査　の　経　過

| 調査の日時（令和） | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等 |
|---|---|---|
| 7年10月23日（木）<br>11：10－11：30 | 物件所在地 | 物件確認　外観写真撮影　占有調査<br>不在調査告知書を投函（応答無し）<br>土地の範囲等調査 |
| 7年11月1日（土） | 郵便 | 電気ライフライン調査照会書送付（１１月１４日回答書受理） |
| 7年11月25日（火）<br>13：25－14：30 | 物件所在地 | 評価人同行　立入　占有調査　写真撮影<br>間取り等調査中、遺体発見し１１０番通報<br>現場検証立ち会い |
| 7年12月15日（月）<br>15：10－15：15 | 電話 | 流山警察署刑事課担当者から電話聴取 |
| 7年12月26日（金）<br>9：30－10：00 | 物件所在地 | 評価人同行<br>立入　占有　間取り等調査　写真撮影<br>土地の範囲等調査 |
| 年　月　日（　）<br>：　－　： | | |
| 年　月　日（　）<br>：　－　： | | |

（特記事項）

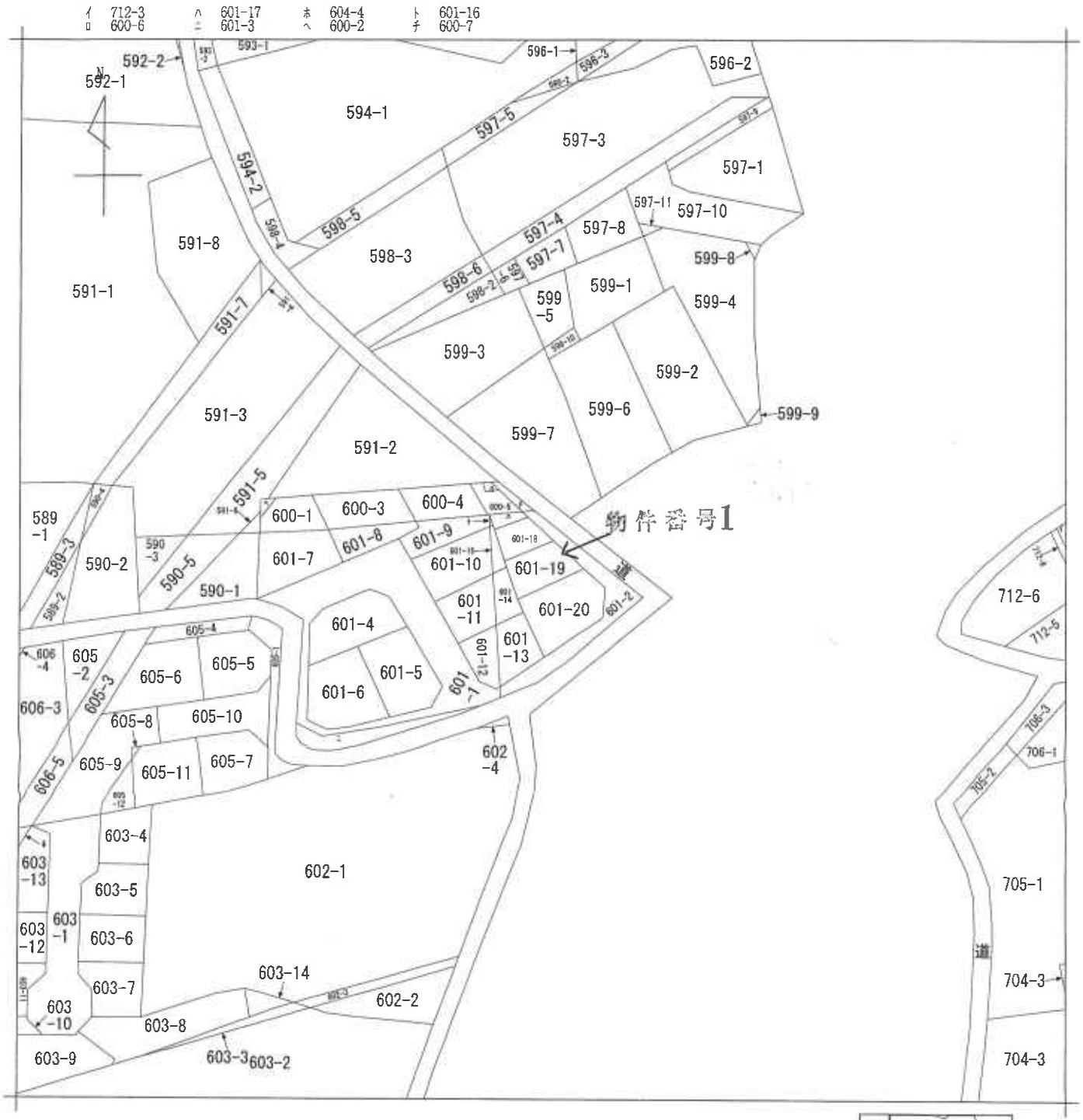
■　令和７年１１月２５日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。調査中、遺体を発見し１１０番通報、本日の調査を中止した。

■　令和７年１２月２６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**




（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 | 流山市前ヶ崎字宮後 | | | | 地番 | 601番19 | | |
| 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48年11月 | | | 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。

（千葉地方法務局松戸支局管轄）

令和7年7月29日

東京法務局

登記官

A３判をA４判に縮小

請求番号：9-1

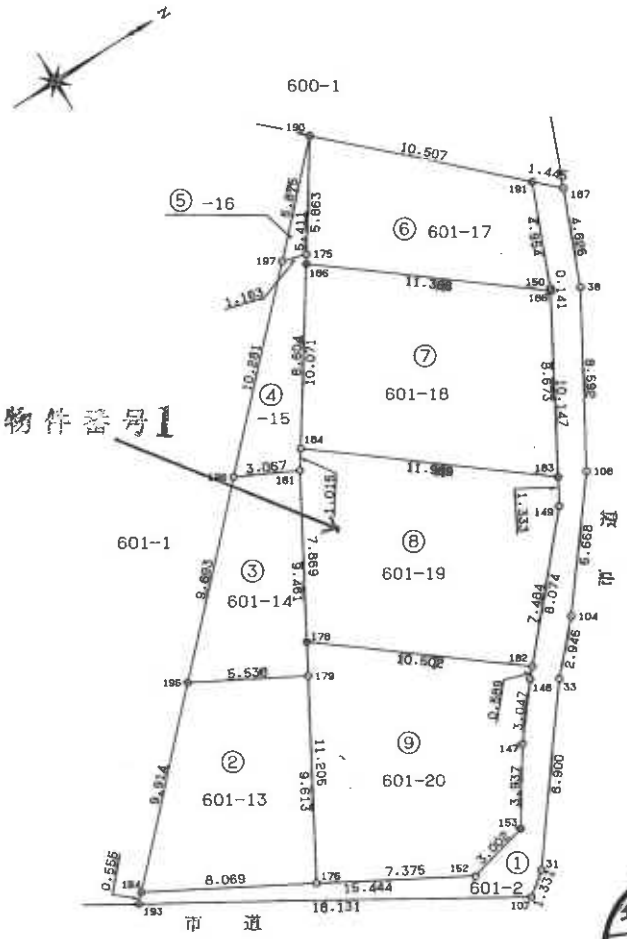
(1/1)

（6 枚 目）

登記年月日：平成11年3月18日

530274

| 地番 | 601-2、-13～-20 | 地積測量図 | 1/2 |
|---|---|---|---|
| 土地の所在 | 流山市前ケ崎字宮後 | | |




千葉地方法務局 11.3.18 処理

| 作製者 | （平成11年2月26日作製） | 申請人 | 縮尺 1/250 |
|---|---|---|---|

（日調連の）　（長澤約）

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7年7月29日　東京法務局
登記官

（1枚目）

A3判をA4判に縮小

請求番号：9-2　(1/2)

登記年月日：平成11年3月18日

530275

1枚目と同様

11、3、18

| 地番 | 601-2 自-13～至-20 | 地積測量図 | 2/2 |
|---|---|---|---|
| 土地の所在 | 流山市前ケ崎字宮後 | | |

## 座標求積表

| | 地番 | NO | 種類 | X | Y | 辺長 | 測線 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ⑤ | 601-16 | 190 | (プレート) | -18197.552 | 9981.467 | | |
| | | 197 | (民石) | -18201.678 | 9985.649 | 5.875 | 190-197 |
| | | 175 | (プレート) | -18200.559 | 9985.966 | 1.163 | 197-175 |
| | | 190 | (プレート) | -18197.552 | 9981.467 | 5.411 | 175-190 |
| | | | | 倍面積 | 5.987600 | | |
| | | | | 面積 | 2.9938000 ㎡ | 地積 | 2.99 ㎡ |
| ⑥ | 601-17 | 191 | (プレート) | -18189.940 | 9988.709 | | |
| | | 190 | (プレート) | -18197.552 | 9981.467 | 10.507 | 191-190 |
| | | 186 | (プレート) | -18200.810 | 9986.342 | 5.863 | 190-186 |
| | | 185 | (プレート) | -18191.905 | 9993.408 | 11.368 | 186-185 |
| | | 150 | (プレート) | -18191.835 | 9993.286 | 0.141 | 185-150 |
| | | 191 | (プレート) | -18189.940 | 9988.709 | 4.954 | 150-191 |
| | | | | 倍面積 | 116.521421 | | |
| | | | | 面積 | 58.2607105 ㎡ | 地積 | 58.26 ㎡ |
| ⑦ | 601-18 | 184 | (プレート) | -18205.592 | 9993.495 | | |
| | | 183 | (プレート) | -18196.216 | 10000.934 | 11.969 | 184-183 |
| | | 185 | (プレート) | -18191.905 | 9993.408 | 8.673 | 183-185 |
| | | 186 | (プレート) | -18200.810 | 9986.342 | 11.368 | 185-186 |
| | | 184 | (プレート) | -18205.592 | 9993.495 | 8.604 | 186-184 |
| | | | | 倍面積 | 200.120382 | | |
| | | | | 面積 | 100.0601910 ㎡ | 地積 | 100.06 ㎡ |
| ⑧ | 601-19 | 178 | (プレート) | -18210.069 | 10001.166 | | |
| | | 182 | (プレート) | -18201.842 | 10007.693 | 10.502 | 178-182 |
| | | 149 | (プレート) | -18196.879 | 10002.091 | 7.484 | 182-149 |
| | | 183 | (プレート) | -18196.216 | 10000.934 | 1.333 | 149-183 |
| | | 184 | (プレート) | -18205.592 | 9993.495 | 11.969 | 183-184 |
| | | 181 | (プレート) | -18206.156 | 9994.339 | 1.015 | 184-181 |
| | | 178 | (プレート) | -18210.069 | 10001.166 | 7.869 | 181-178 |
| | | | | 倍面積 | 200.130815 | | |
| | | | | 面積 | 100.0654075 ㎡ | 地積 | 100.06 ㎡ |
| ⑨ | 601-20 | 182 | (プレート) | -18201.842 | 10007.693 | | |
| | | 178 | (プレート) | -18210.069 | 10001.166 | 10.502 | 182-178 |
| | | 176 | (プレート) | -18215.641 | 10010.887 | 11.205 | 178-176 |
| | | 152 | (プレート) | -18209.217 | 10014.509 | 7.375 | 176-152 |
| | | 153 | (プレート) | -18206.298 | 10013.806 | 3.002 | 152-153 |
| | | 147 | (プレート) | -18204.125 | 10010.523 | 3.937 | 153-147 |
| | | 148 | (プレート) | -18202.233 | 10008.134 | 3.047 | 147-148 |
| | | 182 | (プレート) | -18201.842 | 10007.693 | 0.589 | 148-182 |
| | | | | 倍面積 | 200.107398 | | |
| | | | | 面積 | 100.0536990 ㎡ | 地積 | 100.05 ㎡ |

*公式 $A=1/2\Sigma (X2-X1)(Y1+Y2)$

## 座標求積表

| | 地番 | NO | 種類 | X | Y | 辺長 | 測線 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ① | 601-2 | 193 | (鉄) | -18223.060 | 10007.319 | | |
| | | 107 | (鉄) | -18207.549 | 10016.708 | 18.131 | 193-107 |
| | | 31 | (鉄) | -18206.494 | 10015.897 | 1.331 | 107-31 |
| | | 33 | (鉄) | -18201.094 | 10008.823 | 8.900 | 31-33 |
| | | 104 | (鉄) | -18199.102 | 10006.652 | 2.946 | 33-104 |
| | | 108 | (鉄) | -18194.993 | 10001.401 | 6.668 | 104-108 |
| | | 38 | (鉄) | -18190.664 | 9993.979 | 8.592 | 108-38 |
| | | 187 | (鉄) | -18188.893 | 9989.705 | 4.626 | 38-187 |
| | | 191 | (プレート) | -18189.940 | 9988.709 | 1.445 | 187-191 |
| | | 150 | (プレート) | -18191.835 | 9993.286 | 4.954 | 191-150 |
| | | 149 | (プレート) | -18196.879 | 10002.091 | 10.147 | 150-149 |
| | | 148 | (プレート) | -18202.233 | 10008.134 | 8.074 | 149-148 |
| | | 147 | (プレート) | -18204.125 | 10010.523 | 3.047 | 148-147 |
| | | 153 | (プレート) | -18206.298 | 10013.806 | 3.937 | 147-153 |
| | | 152 | (プレート) | -18209.217 | 10014.509 | 3.002 | 153-152 |
| | | 194 | (プレート) | -18222.670 | 10006.924 | 15.444 | 152-194 |
| | | 193 | (鉄) | -18223.060 | 10007.319 | 0.555 | 194-193 |
| | | | | 倍面積 | 116.172847 | | |
| | | | | 面積 | 58.0864235 ㎡ | 地積 | 58.08 ㎡ |
| ② | 601-13 | 179 | (プレート) | -18210.861 | 10002.547 | | |
| | | 195 | (民石) | -18215.707 | 9999.867 | 5.538 | 179-195 |
| | | 194 | (プレート) | -18222.670 | 10006.924 | 9.914 | 195-194 |
| | | 176 | (プレート) | -18215.641 | 10010.887 | 8.069 | 194-176 |
| | | 179 | (民石) | -18210.861 | 10002.547 | 9.613 | 176-179 |
| | | | | 倍面積 | 130.424062 | | |
| | | | | 面積 | 65.2120310 ㎡ | 地積 | 65.21 ㎡ |
| ③ | 601-14 | 181 | (プレート) | -18206.156 | 9994.339 | | |
| | | 196 | (民石) | -18208.899 | 9992.967 | 3.067 | 181-196 |
| | | 195 | (民石) | -18215.707 | 9999.867 | 9.693 | 196-195 |
| | | 179 | (プレート) | -18210.861 | 10002.547 | 5.538 | 195-179 |
| | | 181 | (プレート) | -18206.156 | 9994.339 | 9.461 | 179-181 |
| | | | | 倍面積 | 80.660033 | | |
| | | | | 面積 | 40.3300165 ㎡ | 地積 | 40.33 ㎡ |
| ④ | 601-15 | 181 | (プレート) | -18206.156 | 9994.339 | | |
| | | 175 | (プレート) | -18200.559 | 9985.966 | 10.071 | 181-175 |
| | | 197 | (民石) | -18201.678 | 9985.649 | 1.163 | 175-197 |
| | | 196 | (プレート) | -18208.899 | 9992.967 | 10.281 | 197-196 |
| | | 181 | (プレート) | -18206.156 | 9994.339 | 3.067 | 196-181 |
| | | | | 倍面積 | 41.124122 | | |
| | | | | 面積 | 20.5620610 ㎡ | 地積 | 20.56 ㎡ |

| 作製者 | | 申請人 | | 縮尺 | 1/ |
|---|---|---|---|---|---|

(日調連9)　(長瀬納)

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7年7月29日　東京法務局
登記官

物件番号1

（8枚目）

A3判をA4判に縮小

請求番号：9-2　(2/2)

登記年月日：平成12年4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。
（千葉地方法務局松戸支局管轄）
令和7年7月29日　東京法務局
登記官

（9枚目）

A3判をA4判に縮小

236718

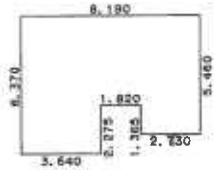
# 各階平面図

# 建物図面 各階平面図

| 家屋番号 | 601-19 |
|---|---|
| 建物の所在 | 流山市前ケ崎字宮後601番地19 |

物件番号2

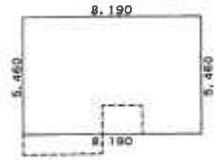
1階




求積表

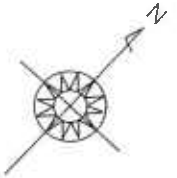
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 6.370 | X | 3.640 | = | 23.186800 |
| 4.095 | X | 1.820 | = | 7.452900 |
| 5.460 | X | 2.730 | = | 14.905800 |
| 合計 | | | | 45.545500 |
| 床面積 | | | | 45.54 ㎡ |

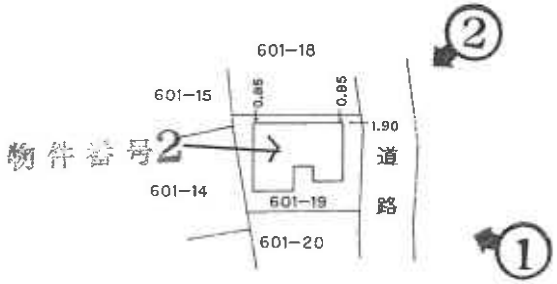
2階




求積表

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 5.460 | X | 8.190 | = | 44.717400 |
| | | | | 44.717400 |
| 床面積 | | | | 44.71 ㎡ |




写真撮影位置と方向

| 作製者 | 縮尺 1/250 | 申請人 | 縮尺 1/500 |
|---|---|---|---|

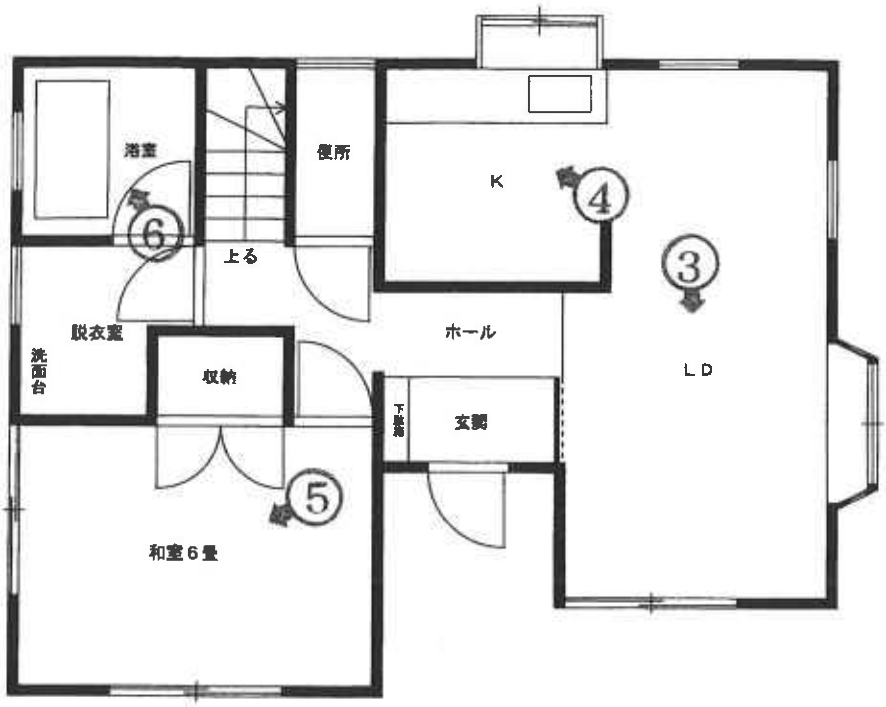
（千葉県土地家屋調査士会用紙）

平成壱弐年四月壱弐日登記

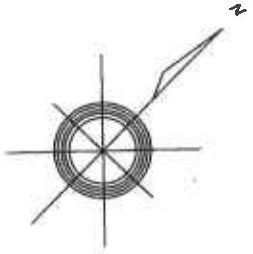
請求番号：9-3

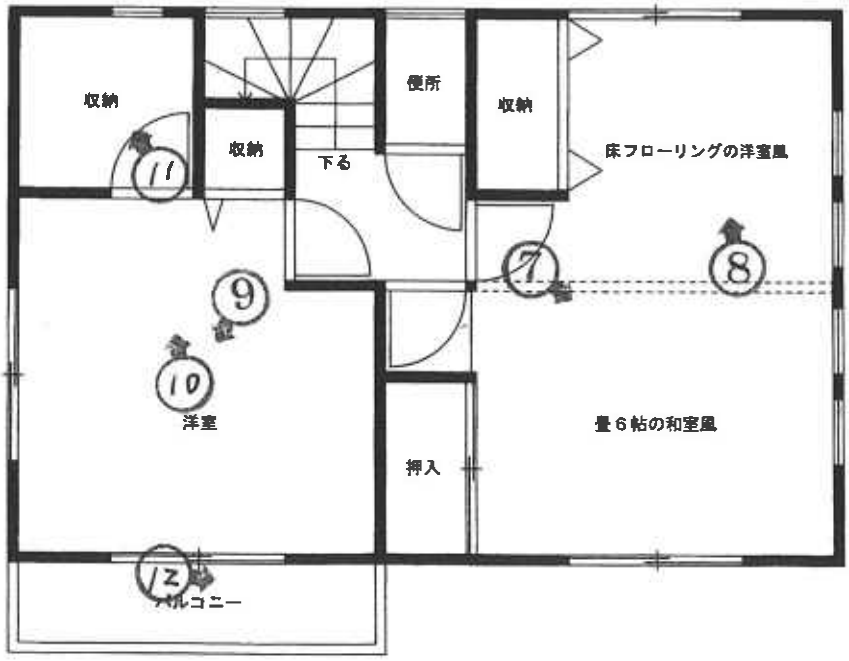
# 建物間取図

写真撮影位置と方向




## 1階間取図






## 2階間取図

1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



１１



１２



（ＢＩＴ用）

令和７年（ケ）第１１３号
令和７年12月26日 現地調査
令和７年12月27日 評　価
第３３１０号 発行番号
令和８年１月７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
増　間　真　一

第１　評価額

| 一　括　価　格 | |
|---|---|
| 金５，８９０，０００円 | |
| 内　訳　価　格 | |
| 物件１（土地） | 金２，２９０，０００円 |
| 物件２（建物） | 金３，６００，０００円 |

１　一括価格は，物件１及び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評価するものであり，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<br><br>住居表示未実施 |
| 番　号 | 特　記　事　項 | | |
| 2 | 令和７年１１月２５日に所有者と推定される遺体が２階で発見された。 | | |

現況欄に記載のない事項については，ほぼ登記と同じ。

令和　7年（ケ）第　　１１３号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　流山市前ヶ崎字宮後

　　地　　番　　６０１番１９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１００．０６平方メートル

２　所　　在　　流山市前ヶ崎字宮後
　　６０１番地１９

　　家屋　番号　　６０１番１９

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　　４５．５４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）

| | | |
|---|---|---|
| 位置・交通 | ＪＲ常磐線「北小金駅」の北東方・道路距離約1.3km<br>（別添「位置図」参照） | |
| 付近の状況 | 国道６号とＪＲ常磐線の間に所在する駐車場と戸建住宅等が混在する住宅地域である。 | |
| 主な公法上の規制等<br>（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<br>用途地域<br>建蔽率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制 | 市街化区域<br>準住居地域<br>指定６０％<br>指定２００％<br>指定無<br>第１種高度地区（最高20m）<br>宅地造成等工事規制区域<br>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 |
| 画地条件 | 形状（略長方形），地勢（概ね平坦），接道方位（北東），間口（約8.8m），奥行（約11.2m），高低差（道路と概ね等高～約0.5m高い），地積（100.06㎡（登記とほぼ同じ）である） | |
| 接面道路の状況 | 北東側市道（83049号線），幅員（約5m），連続性（普），舗装（アスファルト），歩道（無），側溝（有） | |
| | 建築基準法上の種類 | 第42条2項 |
| | セットバック | 済 |
| | 再建築の可否 | 可能 |
| 土地の利用状況等 | 物件２建物の敷地として利用されている。カースペースがある。<br>隣地は戸建住宅である。 | |
| 供給処理施設<br>（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<br>ガス配管　あり（京葉ガスではない集中プロパンガス）<br>下水道　あり（浄化槽使用） | |
| 土壌汚染等 | 登記過去地目は畑である。昭和45年及び平成元年の空中写真では | |

| | |
|---|---|
| | 山林状の様子である。平成9年のゼンリン住宅地図では青空駐車場の様子である。その後，宅地化され，物件２建物が建築されて現在に至っていると推定する。<br>土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。<br>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。<br>周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。 |
| 特　記　事　項 | —— |

2　建物の概況及び利用状況（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(登記記載)<br>経　過　年　数<br>経済的残存耐用年数 | 平成１２年４月７日新築<br>約２６年<br>０年 |
| 仕　　様 | 構　造<br>屋　根<br>外　壁<br>内　壁<br>天　井<br>床<br>設　備 | 木造<br>スレート葺<br>サイディング等<br>ビニールクロス等<br>ビニールクロス等<br>フローリング，畳等<br>キッチン，浴室，水洗トイレ，洗面化粧台等<br>(電気，上水道，集中プロパンガス，浄化槽) |
| 床面積(現況) | 登記面積とほぼ同じ。 | |
| 現況用途等 | 現況用途<br>間取り | 居宅<br>３ＬＤＫ(別添間取図の通り)<br>２階の北東側は畳６帖とフローリング床から構成される居室となっているが，間仕切りが可能で２部屋に改造することが可能である。 |
| 品　　等 | 普通 | |
| 保守管理の状態 | 劣<br>外壁サイディングの外れ・コーキング切れ等の修繕がされていない。内部も経年程度の老朽化が見られた。家財，ゴミ等が残積された不衛生な状態であった。 | |

| | |
|---|---|
| 建物の利用状況 | 令和7年11月25日に所有者と推定される遺体が２階で発見された。家財，ゴミ等が残積されている。他については，執行官現況調査報告書参照。 |
| 特　記　事　項 | 浄化槽から下水道には切り替えていない。<br>建築確認：平成11年10月8日・第H11認建流山000475号<br>完了届なし<br>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蓋然性を否定できないが，飛散性は低く通常使用上は問題無いと推定する。 |

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 | 117,000 | 1.02 | 100.06 | 1.0 | 11,941,000 |

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（柏-２７）

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

100,000円／㎡ × 103／100 × 100／104 × 100／85 ＝ 117,000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：南東道路＋4%
◇地域格差：街路，交通接近，環境，行政条件格差等を考慮した。－15%
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：北東道路＋2%
ウ　地　　積：登記数量による。
エ　建付減価：建物と敷地との適応の状態を考慮した。±0%

②　物件２（建物）

目的建物の再調達原価を，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 | 180,000 | 90.25 | 0.02 | 325,000 |

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 ①D×② |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | A 経過年数(年) | B 経済的残存耐用年数(年) | C 残価率(%) | D 定額法による率 | | |
| 2 | 26 | 0 | 5 | 0.05 | 0.40(−60%) | 0.02 |

①耐用年数法(定額法)

D(定額法による率)＝B÷(A＋B)×(100−C)÷100＋C÷100

②観察減価率

内外状況等考慮−60%

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，更に競売市場修正等を施して，下記の通り評価額を求めた。

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 | 11,941,000 | 0.6 | 法定地上権 | 7,165,000 |

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 | 11,941,000 | −7,165,000 | | 0.6 | 0.8 | 2,290,000 |
| 2 | 325,000 | ＋7,165,000 | 1.0 | 0.6 | 0.8 | 3,600,000 |
| 一括価格（合計） | | | | | | 5,890,000 |

ウ　占有減価修正：減価はないと判定した。
エ　市場性修正：遺体の発見された物件は市場性の減退がある。－40％
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　参考価格資料

１　公示地（柏-２７）

| | |
|---|---|
| 所在 | 柏市中新宿1丁目320番55「中新宿1－18－2」 |
| 価格 | 100,000円／㎡ |
| 位置 | ＪＲ常磐線「北小金駅」の北東方道路距離約1.5kmに位置する。 |
| 価格時点 | 令和７年１月１日 |
| 地積 | 191㎡ |
| 供給処理施設 | 水道，ガス，下水 |
| 接面街路 | 南東側幅員4m私道 |
| 用途指定等 | 第１種住居地域(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　附属資料の表示

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

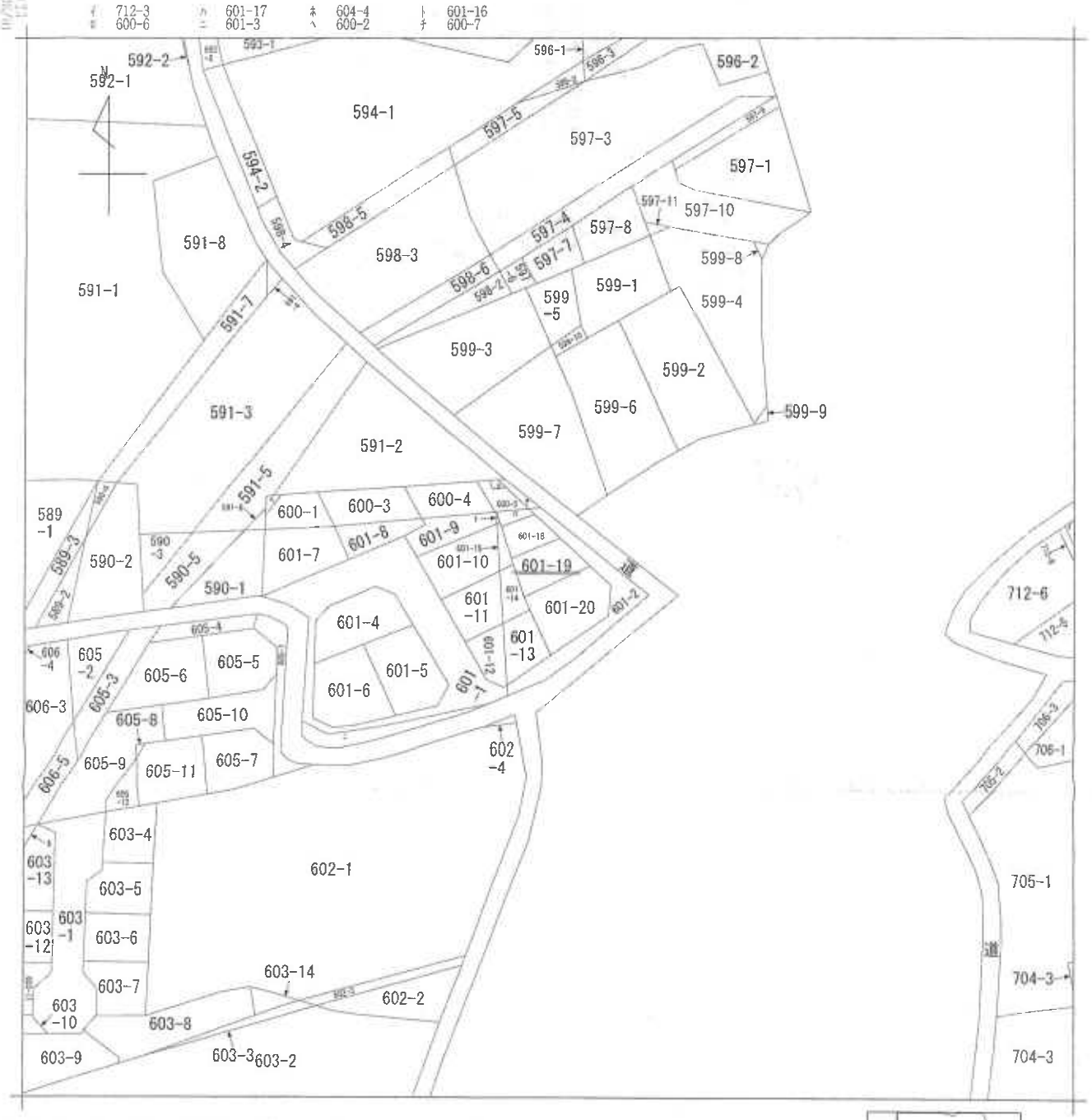



縮尺：1 / 10,000

地理院タイル（国土地理院）を加工して作成



0 250 500m




（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 | 流山市前ヶ崎字宮後 | | | | 地番 | 601番19 | | |
| 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48年11月 | | | 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。

（千葉地方法務局松戸支局管轄）

令和7年7月29日

東京法務局

請求番号：9-1

登記官 [redacted]

（1/1）

本図面はA3版の原本を縮小コピーした

10

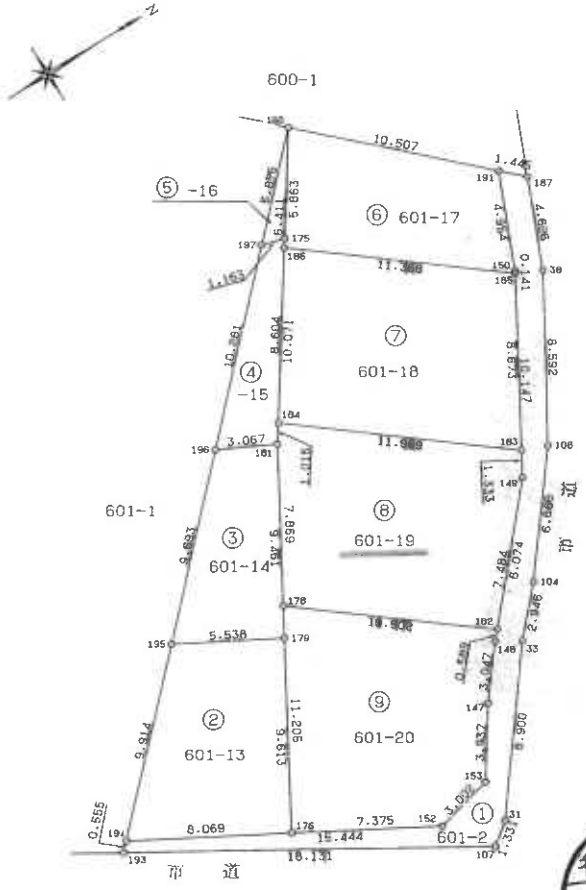
登記年月日：平成11年3月18日

530274

| 地番 | 601-2.-13~-20 |
|---|---|
| 土地の所在 | 流山市前ケ崎字宮後 |

地積測量図

11.3.18




千葉地方法務局 11.3.18 処理

作製者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

(1/2)

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7年7月29日 東京法務局
登記官 [redacted]

本図面はA3版の原本を縮小コピーした

請求番号：9-2

登記年月日：平成12年4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。

（千葉地方法務局松戸支局管轄）

令和7年7月29日　東京法務局

登記官

本図面はA3版の原本を縮小コピーした

土地建物位置関係図

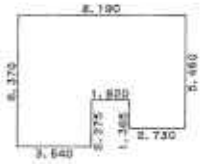
236718

# 各階平面図

# 建物図面 各階平面図

| 家屋番号 | 601－19 |
|---|---|
| 建物の所在 | 流山市前ケ崎字宮後601番地19 |

## 1階




求積表

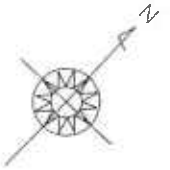
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 6.370 | X | 3.640 | = | 23.186800 |
| 4.095 | X | 1.820 | = | 7.452900 |
| 5.460 | X | 2.730 | = | 14.905800 |
| 合計 | | | | 45.545500 |
| 床面積 | | | | 45.54 ㎡ |

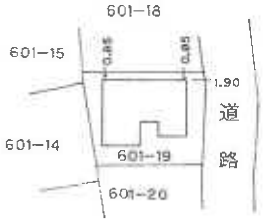
## 2階




求積表

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 5.460 | X | 8.190 | = | 44.717400 |
| | | | | 44.717400 |
| 床面積 | | | | 44.71 ㎡ |




| 作製者 | [redacted] | 縮尺 | 1／250 |
|---|---|---|---|

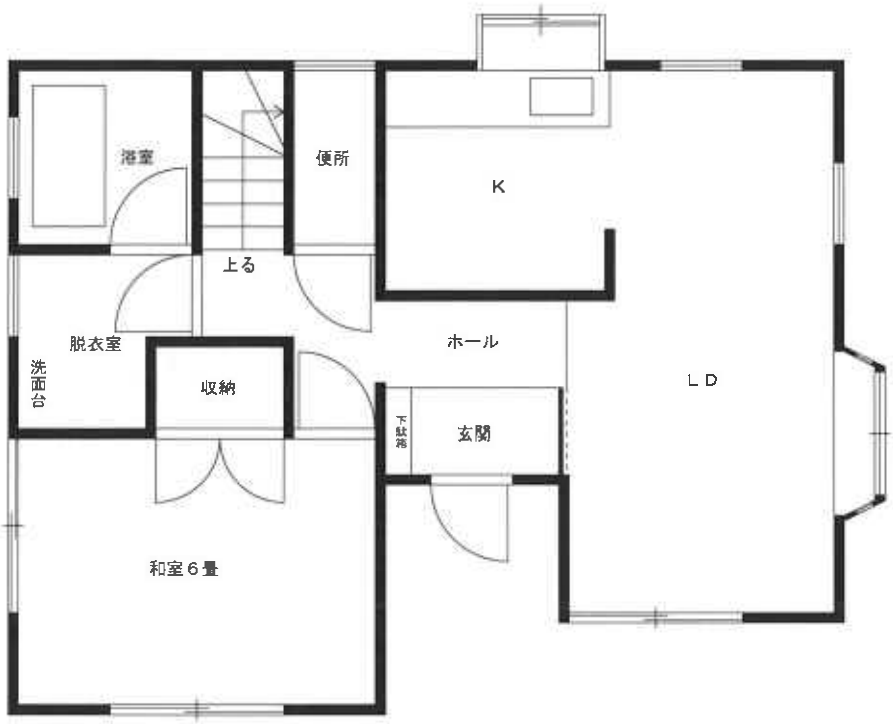
| 申請人 | [redacted] | 縮尺 | 1／500 |
|---|---|---|---|

（千葉県土地家屋調査士会用紙）

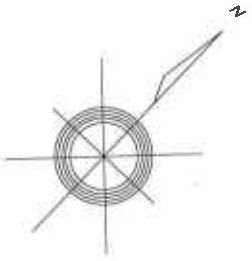
平成壱弐年四月壱弐日登記

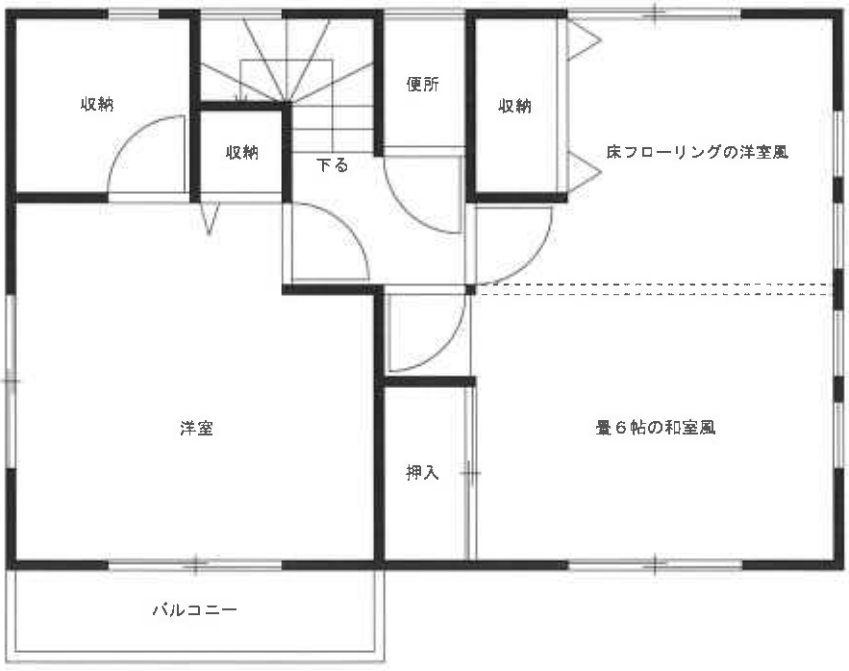
1／2

請求番号：9-3


浴室
便所
K
上る
脱衣室
洗面台
収納
ホール
ＬＤ
下駄箱
玄関
和室６畳

## １階間取図




収納
収納
便所
収納
下る
床フローリングの洋室風
洋室
押入
畳６帖の和室風
バルコニー

## ２階間取図