

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月16日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 萬 場 政 一

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 6年 5月 9日 午前 9時00分から 令和 6年 5月16日 午後 5時00分まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 6年 5月23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 6年 6月 6日 午前10時00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 6年 5月24日 午前 9時00分から 令和 6年 5月28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 6年 4月16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 流山市平和台五丁目
地 番 36番2
地 目 宅地
地 積 163.62平方メートル
- 2 所 在 流山市平和台五丁目36番地2
家屋 番号 36番2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 60.74平方メートル
2階 59.19平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 3月 4日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 鷺 坂 厚 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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 流山市平和台五丁目 |
| | 地 番 | 36番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 163.62平方メートル |
| 2 | 所 在 | 流山市平和台五丁目36番地2 |
| | 家屋 番号 | 36番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.74平方メートル 2階 59.19平方メートル |



令和5年(ケ)第 110号
令和5年12月 4日受理
令和6年 2月21日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部

執行官 小 関 都 正 (印)

(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 | 流山市平和台五丁目 |
| | 地 番 | 36番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 163.62平方メートル |
| 2 | 所 在 | 流山市平和台五丁目36番地2 |
| | 家屋 番号 | 36番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.74平方メートル 2階 59.19平方メートル |

| | | | |
|----------------|---|--|--|
| 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 | | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（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 | | |
| 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 上記の者が本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 | 別紙記載のとおり | | |
| 建物 | 物件2 | | |
| 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"/> 主たる建物 <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 { 種類： 構造： 床面積： | | |
| 占有者及び占有状況 | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" 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 | 別紙記載のとおり | | |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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

(占有関係用〈単独〉)

| 占有者及び占有権原 (物件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"/> <input type="checkbox"/> △ |
| 占有状況 | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" 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 type="checkbox"/> ()の陳述/□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 | 令和3年2月9日頃(債務者兼所有者の住民票上の物件2の建物からの転出日) |
| 最初の契約日 | 令和3年2月9日頃 |
| 契約等期間 | 令和3年2月9日頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし |
| 更新の種別 | <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 □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 (□敷金 円 □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 |

(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）

- (1) 物件1の土地（以下「本件土地」という。）は、南側間口約13メートルが幅員約8メートルの前面道路に概ね等高で接面する地勢概ね平坦な土地で、物件2の建物の敷地、庭及び駐車スペース等として利用されている。
- (2) 本件土地の周囲はブロック・フェンス等で区画されており、概測したところ、その形状は概ね地積測量図と一致した。
- (3) 北東端にスチール製物置が存するが、土地への定着性はなく、動産と認めた。

2 建物（物件2）

- (1) 建物内で小型犬を1匹飼育している。
- (2) 浴室の折戸には損傷箇所があり（写真⑧）、勝手口ドアのガラスにはヒビ割れが（写真⑨）、また、居間の入口ドアには凹み傷が見受けられた。2階南西側洋室には、占有者陳述のとおり損傷箇所に貼紙がしてあった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述等 | |
|--|---|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| <input checked="" type="checkbox"/> A (占有者) | <p>1 物件2の建物（以下「本件建物」という。）には、私の子と2人で居住しています。</p> <p>2 私は、本件債務者兼所有者の息子ですが、本件について父からは何らの話もなく、分からないので年明けにご連絡ください。 (令和5年12月19日電話にて聴取)</p> <p>3 本件建物に居住しているのは、私と子の2人で、また、建物内で犬を1匹飼っています。</p> <p>4 私は、一時期他所で暮らしていたということはありませんが、基本的に本件建物に新築時からずっと住んでいます。父が出て行くときに、ここに住むのであれば、住宅ローンを支払うようにと通帳を渡されました。私は、一定の金額を毎月入金していたわけではありませんが、30万円とかのまとまった金額を複数回入金しました。しかし、突然、引き落としがなされなくなりました。</p> <p>5 本件建物では、平成23年3月11日の地震での被害は特になく、雨漏りはありませんし、水回りや設備での不具合もありません。損傷箇所としては、2階南西側洋室の壁面に穴が開いている損傷があり、損傷箇所には紙を貼ってあります。また、2階南東側洋室のクローゼットの扉が壊れています。</p> <p>6 物件1の土地と隣地との境界等についての問題は聞いたことはありません。 (令和6年2月3日聴取)</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

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件2の建物の占有については、関係人の陳述及び立入調査の結果等を総合勘案して2, 3枚目のとおり認めた。
なお、提出日現在、債務者兼所有者からは連絡等はない。

(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5年12月5日(火) 10:25-10:38 | 物件所在地 | 物件確認、外観撮影 |
| 令和5年12月6日(水) | 執行官室 | 債務者兼所有者宛て調査協力依頼書面及び照会書送付 (特定記録郵便) ライフライン(電気)照会書送付(回答書12/18受領) 自動車検査登録事務所宛て送付囑託(登録事項等証明書12/11受領) |
| 令和5年12月11日(月) 14:55-15:00 | 千葉地方法務局松戸支局 | 自動車所有者法人の資格証明書交付申請 |
| 令和5年12月18日(月) 14:01-14:09 | 物件所在地 | 全戸不在、調査協力依頼書面投函、外観撮影 |
| 令和5年12月19日(火) 16:30-16:38 | 執行官室 | 占有者から聴取(電話) |
| 令和6年1月29日(月) | 執行官室 | 占有者から調査について土曜日希望との由、立入調査日(2/3)調整(電話) |
| 令和6年2月1日(木) 15:00-15:12 | 流山市役所 | 間取図交付申請 |
| 令和6年2月3日(土) 11:00-12:17 | 物件所在地 | 評価人と共に臨場、占有者から聴取、間取り等確認、写真撮影、概測 |
| <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> | | |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：昭和49年3月7日

529544

1枚目と同様

地番 36-23, 36-24, 36-25, 36-29, 36-30, 36-32, 36-35, 36-2, 36-21

土地の所在 流山市平和台五丁目

2/2

地積測量図

製作年月日 昭和49年 月 日

製作者 土地区画測量士

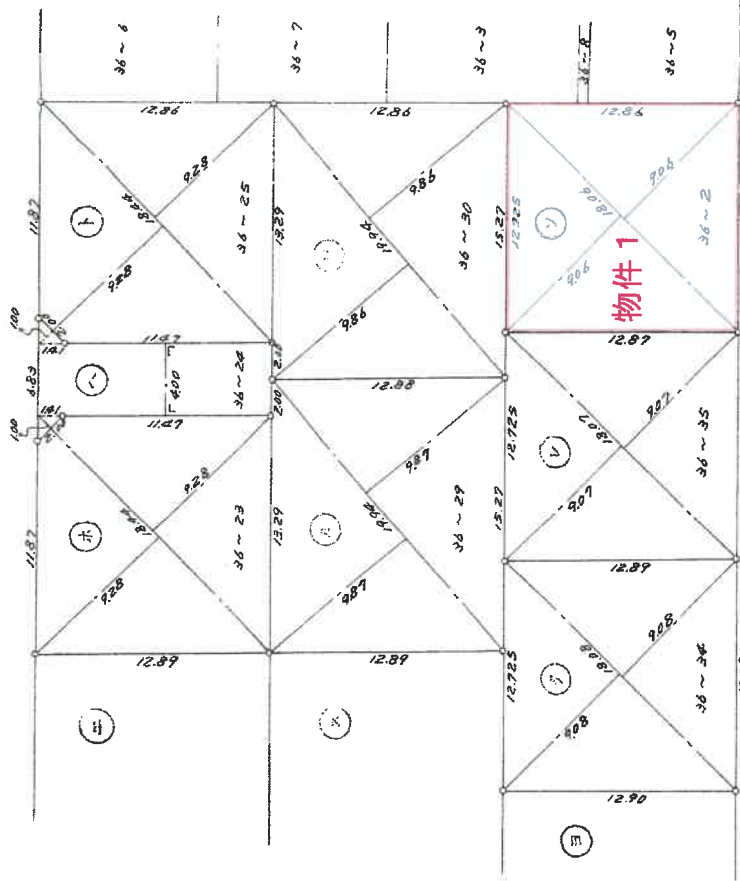
申請人

昭和四十九年三月七日



求積

| 序号 | 計算式 | M ² |
|-----|----------------------------------|----------------|
| (ホ) | 18.44 (9.22 + 9.22) | 34.2 24.64 |
| | 2.00 x 1.00 | 2 0.00 |
| | 合計 | 36.2 24.64 |
| | 1/2 | 18.1 12.32 |
| (ニ) | 40.0 (12.1 + 12.1 + 12.1 + 12.1) | 16.4 0.00 |
| | 2.00 x 1.00 | 2 0.00 |
| | 合計 | 18.4 0.00 |
| | 1/2 | 9.2 0.00 |
| (イ) | 18.44 (9.22 + 9.22) | 34.2 24.64 |
| | 2.00 x 1.00 | 2 0.00 |
| | 合計 | 36.2 24.64 |
| | 1/2 | 18.1 12.32 |
| (ウ) | 18.94 (9.22 + 9.22) | 35.9 6.15.6 |
| | 1/2 | 17.9 3.07.8 |
| (エ) | 18.94 (9.22 + 9.22) | 35.9 6.15.6 |
| | 1/2 | 17.9 3.07.8 |
| (オ) | 18.08 (9.04 + 9.04) | 32.8 3.3.28 |
| | 1/2 | 16.4 1.6.64 |
| (カ) | 18.02 (9.01 + 9.01) | 32.7 2.8.98 |
| | 1/2 | 16.3 1.4.49 |
| (キ) | 18.06 (9.03 + 9.03) | 32.7 2.8.22 |
| | 1/2 | 16.3 1.4.11 |



縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士用紙)

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。
令和5年9月27日 千葉県地方務局松戸支局

登記官

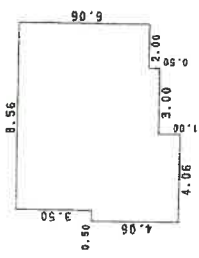
本書面はA3判をA4判に縮小した

登記年月日：平成6年9月6日

235843 各階平面図 建物各階平面図

家屋番号 36番2
 建物の所在 流山市平和台5丁目36番地2

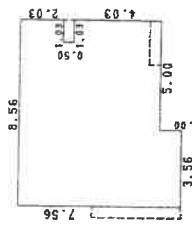
1 階



求積表

| | | |
|-------------|---|----------------------|
| 4.06 X 0.50 | = | 2.0300 |
| 7.56 X 3.56 | = | 26.9136 |
| 6.56 X 3.00 | = | 19.6800 |
| 6.06 X 2.00 | = | 12.1200 |
| 合計 | | 60.7436 |
| 床面積 | | 60.74 m ² |

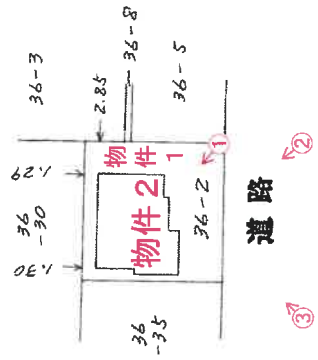
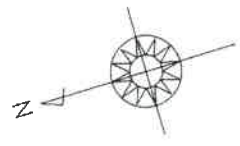
2 階



求積表

| | | |
|-------------|---|----------------------|
| 7.56 X 3.56 | = | 26.9136 |
| 6.56 X 3.97 | = | 26.0432 |
| 2.03 X 1.03 | = | 2.0909 |
| 4.03 X 1.03 | = | 4.1509 |
| 合計 | | 59.1986 |
| 床面積 | | 59.19 m ² |

(写真は写真撮影位置及び方向)



作製者 土地家屋調査士

(平成6年9月)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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5年9月27日 千葉県方法務局松戸支局

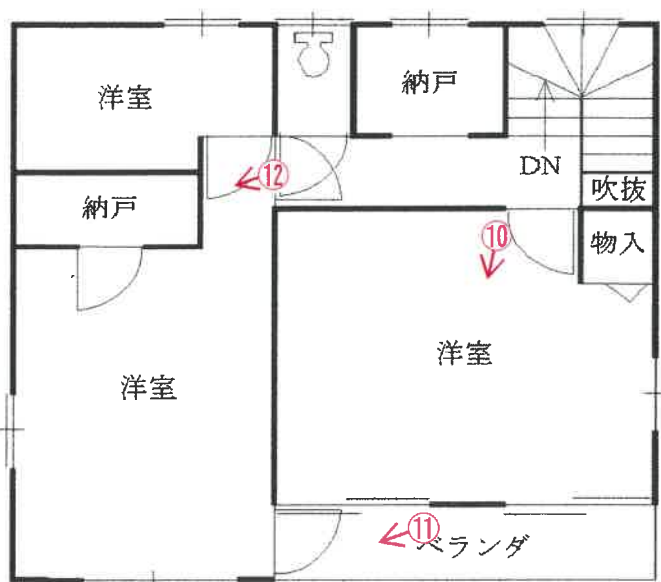
登記官

本書面はA3判をA4判に縮小した

間取図 評価人作成



1階



2階

(みは写真撮影位置及び方向)

令和5年(ケ)第110号 流山市平和台5丁目36番地2
家屋番号 36番2

④



⑤



⑥



⑦



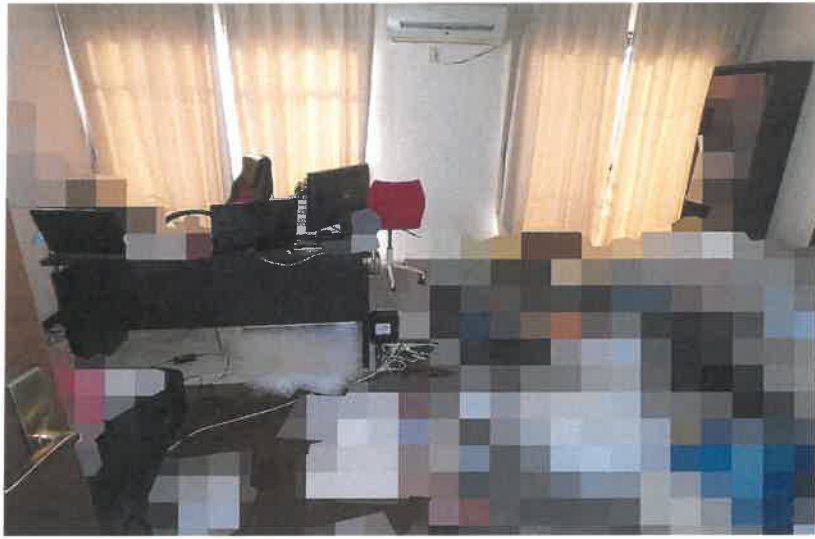
⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



Bit

令和5年(ケ)第110号
令和6年2月3日 現地調査
令和6年2月21日 評価
第1238468(ケ-1336) 発行番号
令和6年2月22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

張 間 雄 次

第1 評価額

| | |
|-----------------------|---------------------|
| 一 括 価 格 | |
| 金 1 5, 5 4 0, 0 0 0 円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件 1 (土地) | 金 5, 8 9 0, 0 0 0 円 |
| 物件 2 (建物) | 金 9, 6 5 0, 0 0 0 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 「住居表示未実施」 |
| 番号 | 特記事項 | | |
| | | | |

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 | 流山市平和台五丁目 |
| | 地 番 | 36番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 163.62平方メートル |
| 2 | 所 在 | 流山市平和台五丁目36番地2 |
| | 家屋 番号 | 36番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.74平方メートル 2階 59.19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 | 流山線「流山駅」の東方，道路距離約720m (別添「位置図」参照) | |
| 付近の状況 | 大規模に開発造成された平和台地区に所在し，区画整然とした住宅地域である。 | |
| 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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制 | 都市計画区域、市街化区域 第1種低層住居専用 指定60% 指定150% なし 地区街づくり計画地区，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(ほぼ正方形)，地勢(ほぼ平坦)，接道方向(南)，間口(約13m)，奥行(約13m)，地積163.62㎡(登記) | |
| 接面道路の状況 (特記事項参照) | 南側市道(55018)，幅員(約8m)，連続性(普通)，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 | 第42条第1項第1号 |
| | セットバック | 不要 |
| | 再建築の可否 | 可 |
| 土地の利用状況等 | 物件1土地は，物件2建物の敷地や庭等として利用されている。北東部分にスチール製物置(動産)が置かれている。周囲は，ブロック塀，ブロック積フェンス，生垣や道路等で区切られている。周辺は，戸建住宅等の敷地等として利用されている。 | |
| 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 あり ガス配管 あり 下水道 あり | |
| 土壌汚染等 | 大規模に開発造成された地域に位置しており，本件土地に起因する土壌汚染の存在する可能性は低いと推定される。 本件建物以外に地下埋設物の存在する可能性は低い。 | |

| | |
|------|--|
| | 既知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていないので埋蔵文化財の存在する可能性は低い。 |
| 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) 経過年数 経済的残存耐用年数 | 平成6年8月31日新築 約29年 2年 |
| 仕様 | 構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他 | 軽量鉄骨造2階建 スレート葺 サイディングボード貼 クロス等 クロス、桎板等 フローリング、畳等 水道、下水道、都市ガス、電気 |
| 床面積（現況） | 登記記録数量とほぼ同一。 | |
| 現況用途等 | 現況用途 間取り | 居宅 4LDK+納戸2（別添間取図参照） |
| 品等 | 普通 一般的建売住宅建物程度 | |
| 保守管理の状態 | 壁や建具の一部に拳大の窪みが見られ、折戸の一部破損している。勝手口ドアのガラスにヒビ割れがある。通常の居住の用に供している。経年相当より劣る保守管理の状態である。 | |
| 建物の利用状況 | 所有者親族が無償で家族と居住の用に供している。 | |
| 特記事項 | 建築確認：平成6年3月11日東第307号。完了検査を受けた記録はない。 室内で小型犬を1匹飼育している。 | |

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 | 136,000 | 1.05 | 163.62 | 0.9 | 21,028,000 |

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (流山-23)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $143,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/105 \times 100/100 = 136,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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: 画地条件+5

◇地域格差: 街路, 交通接近, 環境, 行政条件格差等を考慮した。

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+5

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等を考慮した。

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 | 175,000 | 119.93 | 0.056 | 1,175,000 |

ウ 現価率

| 物件 番号 | (1)耐用年数法 (定額法) | | | | (2)観察減価法 減価率 (%) | 現価率 (1) D × (2) (%) |
|----------|-------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|------------------------|------------------------------|
| | A 残価率 (%) | B 経済的残存耐 用年数(年) | C 経過年数 (年) | D 定額法によ る現価率(%) | | |
| 2 | 5 | 2 | 29 | 11.1 | 50 | 5.6 |

(1) 耐用年数法 (定額法)

$$\text{現価率 (D)} \cong 1 - (1 - A) \times \frac{C}{B + C}$$

(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、物件1土地については土地利用権等価格を控除し、物件2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 | 21,028,000 | 0.6 | 法定地上権 | 12,617,000 |

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） （万円未満四捨五入） （ア±イ）×ウ×エ×オ |
|----------|-------------------------------|------------------------------|-------------|------------|-------------|-------------------------------------|
| 1 | 21,028,000 | -12,617,000 | 1.0 | 1.00 | 0.7 | 5,890,000 |
| 2 | 1,175,000 | +12,617,000 | 1.0 | 1.00 | 0.7 | 9,650,000 |
| 一括価格（合計） | | | | | | 15,540,000 |

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：なし。

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

公示価格（流山-23）

所 在 千葉県流山市平和台5丁目36番18

価 格 143,000円/㎡

位 置 つくばエクスプレス線「流山セントラルパーク駅」の西方道路距離約1000mに位置する。

価 格 時 点 令和5年1月1日

地 積 149㎡

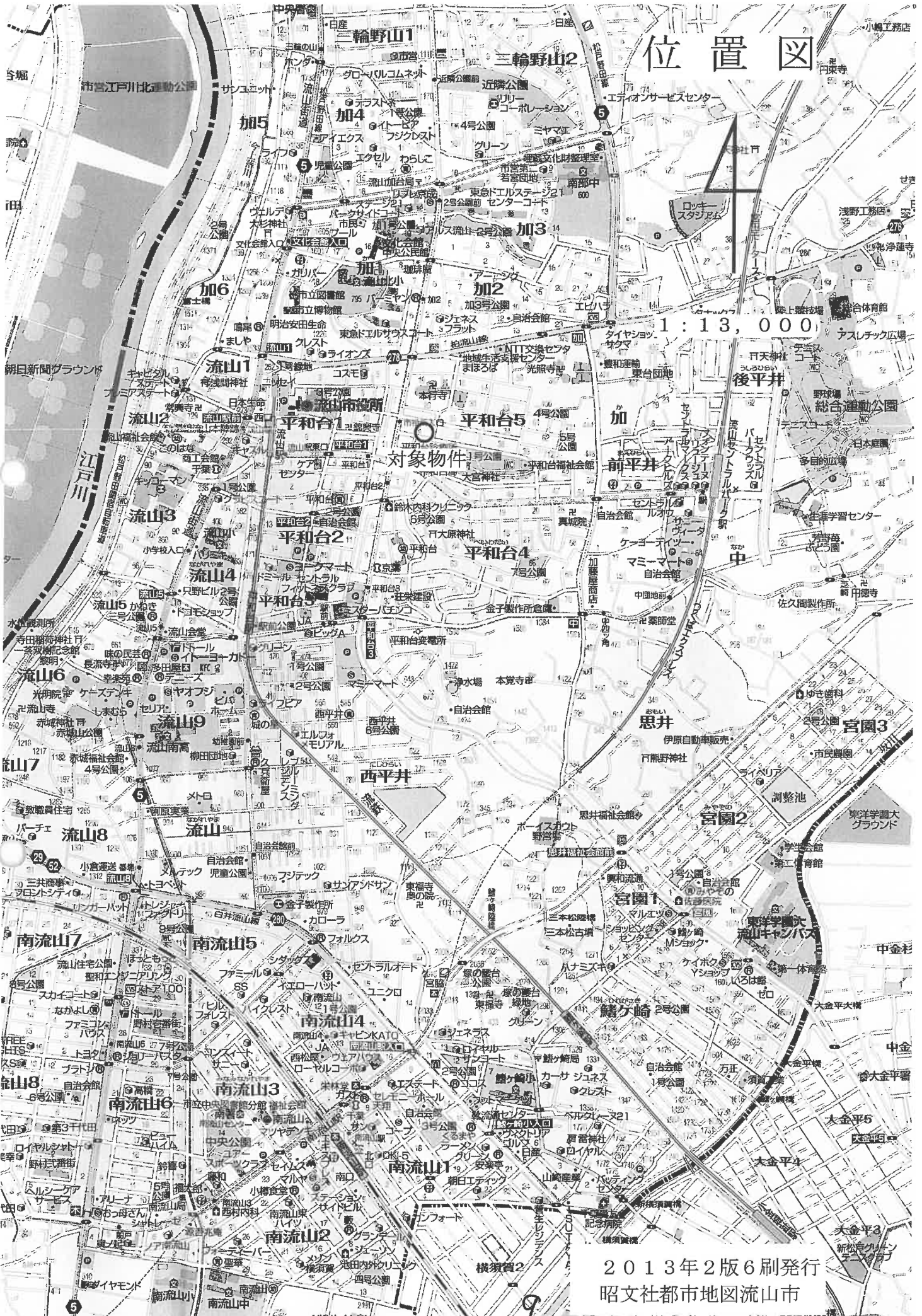
供給処理施設 水道，ガス，下水
接 面 街 路 南側幅員7.9m市道
用途指定等 第1種低層住居専用（建ぺい率60%，容積率150%）
地域の概要 一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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

位置図



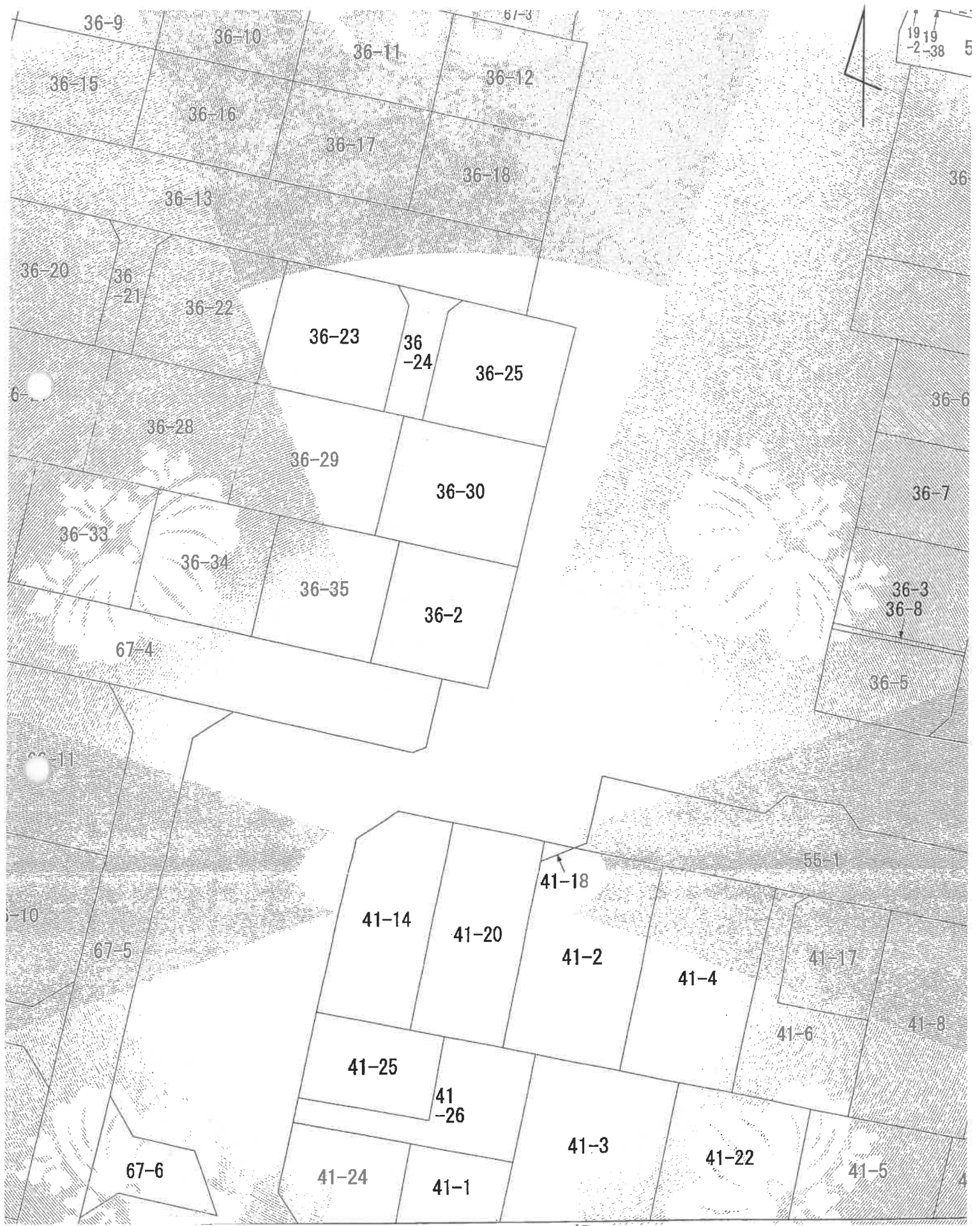
1 : 13, 000

対象物件

2013年2版6刷発行
昭文社都市地図流山市

公 図 写

1 / 500



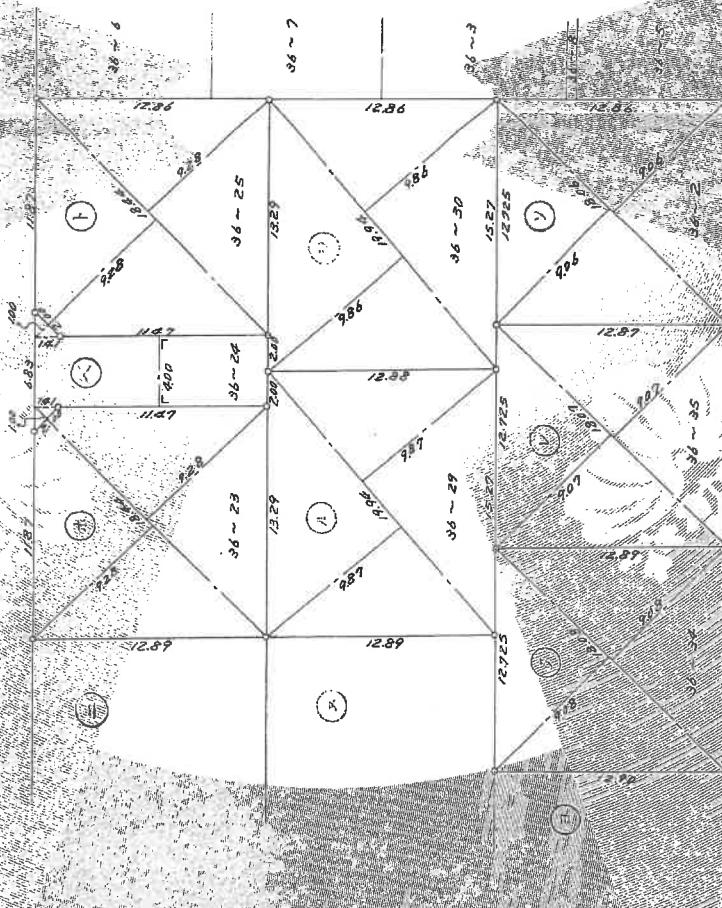
10

529544

1枚目と同様

地積測量図

中野の寺在 高野町平町五丁目



求積

| 竹号 | 計算式 | M ² |
|-----|---------------------------------|----------------|
| (甲) | 18.44(9.28 + 9.28) | 342.24 |
| | 2.00 x 1.00 | 2.00 |
| | 合計 | 340.24 |
| | 1/2 | 170.12 |
| (乙) | 4.00(1.51 + 1.51 + 1.51 + 1.51) | 10.08 |
| | 2.00 x 1.00 | 2.00 |
| | 合計 | 12.08 |
| | 1/2 | 6.04 |
| (丙) | 18.44(9.28 + 9.28) | 342.24 |
| | 2.00 x 1.00 | 2.00 |
| | 合計 | 340.24 |
| | 1/2 | 170.12 |
| (丁) | 18.44(9.28 + 9.28) | 342.24 |
| | 2.00 x 1.00 | 2.00 |
| | 合計 | 340.24 |
| | 1/2 | 170.12 |
| (戊) | 18.44(9.28 + 9.28) | 342.24 |
| | 2.00 x 1.00 | 2.00 |
| | 合計 | 340.24 |
| | 1/2 | 170.12 |
| (己) | 18.44(9.28 + 9.28) | 342.24 |
| | 2.00 x 1.00 | 2.00 |
| | 合計 | 340.24 |
| | 1/2 | 170.12 |
| (庚) | 18.44(9.28 + 9.28) | 342.24 |
| | 2.00 x 1.00 | 2.00 |
| | 合計 | 340.24 |
| | 1/2 | 170.12 |
| (辛) | 18.44(9.28 + 9.28) | 342.24 |
| | 2.00 x 1.00 | 2.00 |
| | 合計 | 340.24 |
| | 1/2 | 170.12 |
| (壬) | 18.44(9.28 + 9.28) | 342.24 |
| | 2.00 x 1.00 | 2.00 |
| | 合計 | 340.24 |
| | 1/2 | 170.12 |
| (癸) | 18.44(9.28 + 9.28) | 342.24 |
| | 2.00 x 1.00 | 2.00 |
| | 合計 | 340.24 |
| | 1/2 | 170.12 |
| (子) | 18.44(9.28 + 9.28) | 342.24 |
| | 2.00 x 1.00 | 2.00 |
| | 合計 | 340.24 |
| | 1/2 | 170.12 |
| (丑) | 18.44(9.28 + 9.28) | 342.24 |
| | 2.00 x 1.00 | 2.00 |
| | 合計 | 340.24 |
| | 1/2 | 170.12 |
| (寅) | 18.44(9.28 + 9.28) | 342.24 |
| | 2.00 x 1.00 | 2.00 |
| | 合計 | 340.24 |
| | 1/2 | 170.12 |
| (卯) | 18.44(9.28 + 9.28) | 342.24 |
| | 2.00 x 1.00 | 2.00 |
| | 合計 | 340.24 |
| | 1/2 | 170.12 |
| (辰) | 18.44(9.28 + 9.28) | 342.24 |
| | 2.00 x 1.00 | 2.00 |
| | 合計 | 340.24 |
| | 1/2 | 170.12 |
| (巳) | 18.44(9.28 + 9.28) | 342.24 |
| | 2.00 x 1.00 | 2.00 |
| | 合計 | 340.24 |
| | 1/2 | 170.12 |
| (午) | 18.44(9.28 + 9.28) | 342.24 |
| | 2.00 x 1.00 | 2.00 |
| | 合計 | 340.24 |
| | 1/2 | 170.12 |
| (未) | 18.44(9.28 + 9.28) | 342.24 |
| | 2.00 x 1.00 | 2.00 |
| | 合計 | 340.24 |
| | 1/2 | 170.12 |
| (申) | 18.44(9.28 + 9.28) | 342.24 |
| | 2.00 x 1.00 | 2.00 |
| | 合計 | 340.24 |
| | 1/2 | 170.12 |
| (酉) | 18.44(9.28 + 9.28) | 342.24 |
| | 2.00 x 1.00 | 2.00 |
| | 合計 | 340.24 |
| | 1/2 | 170.12 |
| (戌) | 18.44(9.28 + 9.28) | 342.24 |
| | 2.00 x 1.00 | 2.00 |
| | 合計 | 340.24 |
| | 1/2 | 170.12 |
| (亥) | 18.44(9.28 + 9.28) | 342.24 |
| | 2.00 x 1.00 | 2.00 |
| | 合計 | 340.24 |
| | 1/2 | 170.12 |

作製年月日
昭和49年 月 日

作製者
士地測量士

申請人
[Redacted]

申請人
[Redacted]

昭和四十九年三月五日

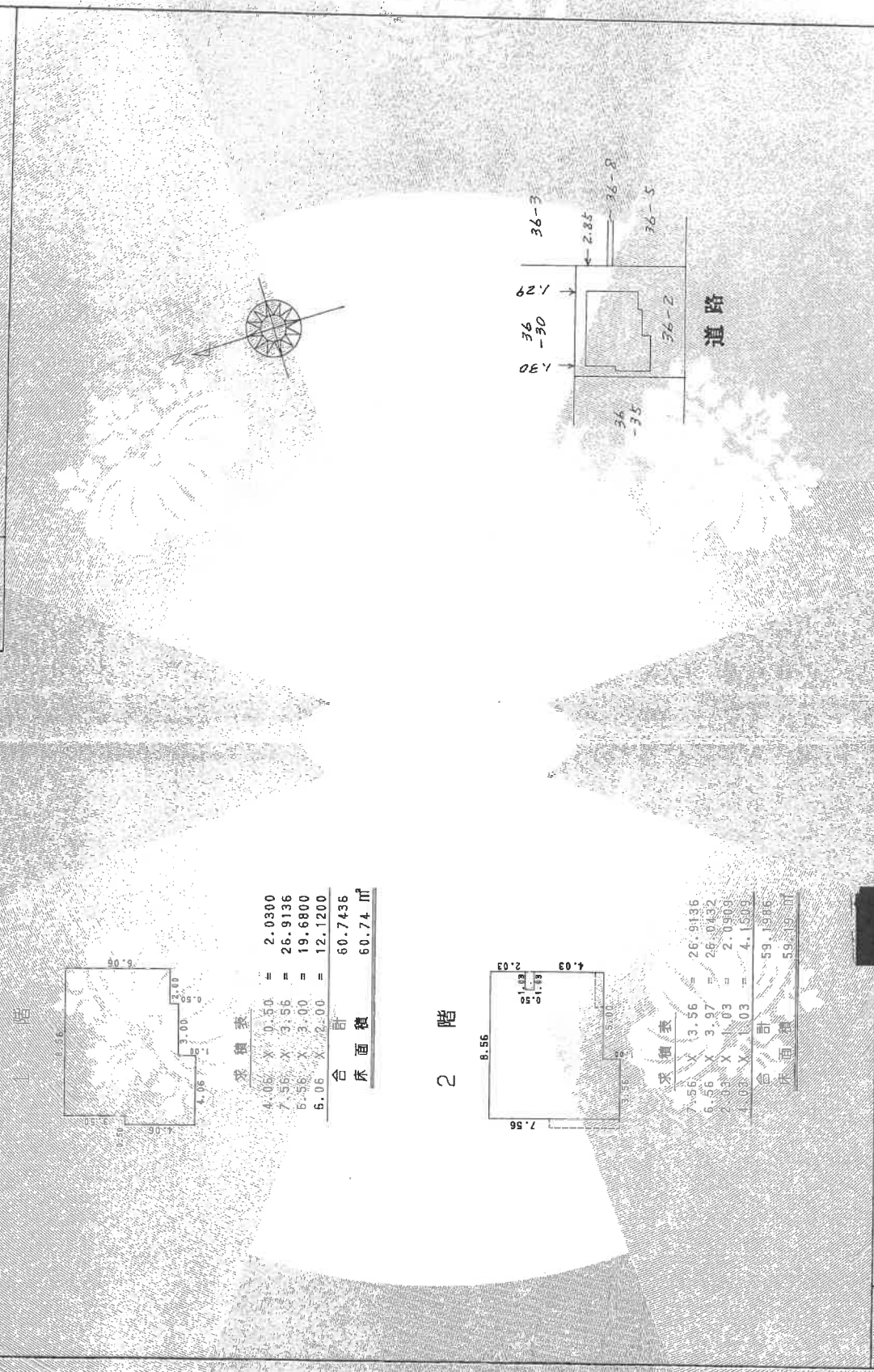
A3をA4に縮小した。

//

235843 各階平面図

建物図面
各階平面図

図番 36番2
所在地 流山市平和台5丁目3番地2

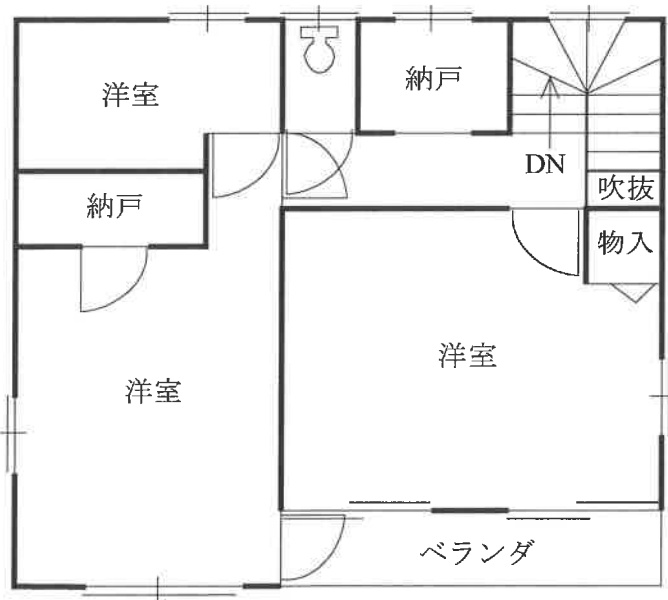


作成者 上地家計測所
 申請人
 縮尺 1/500
 縮尺 1/500

間取図



1階



2階

令和5年(ケ)第110号 流山市平和台5丁目36番地2
家屋番号 36番2