

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 5 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

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 7 年 8 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 11 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 7 年 9 月 25 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 7 年 9 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 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 7 年 8 月 5 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 流山市南流山四丁目

地 番 2番3

地 目 田

地 積 314平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分31199分の4799

2 (一棟の建物の表示)

所 在 流山市南流山四丁目2番地3

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 171.22平方メートル
2階 156.31平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南流山四丁目2番3の3

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 26.90平方メートル
2階 24.56平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 6月17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, 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】

本件債務者(A)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1】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 流山市南流山四丁目

地 番 2 番 3

地 目 田

地 積 314 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 A 持分 31199 分の 4799

2 (一棟の建物の表示)

所 在 流山市南流山四丁目 2 番地 3

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 171.22 平方メートル
2 階 156.31 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南流山四丁目 2 番 3 の 3

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 26.90 平方メートル
2 階 24.56 平方メートル

所有者 A



令和7年(ヌ)第12号
令和7年4月9日受理
令和7年5月20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 流山市南流山四丁目

地 番 2 番 3

地 目 田

地 積 314 平方メートル

共有者 A 持分 31199 分の 4799

2 (一棟の建物の表示)

所 在 流山市南流山四丁目 2 番地 3

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 171.22 平方メートル
2 階 156.31 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南流山四丁目 2 番 3 の 3

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 26.90 平方メートル
2 階 24.56 平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	未実施	
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 ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる (☐ 主である建物 ☐ 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 ☒ A ☐ その他の者 上記の者が本件建物を居宅として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	電話 ()	
その他の事項	3 枚目「その他の事項」のとおり	
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 ☒ 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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本件区分建物を含む一棟の建物の敷地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	3 枚目「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ あり 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	☒ 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)

その他の事項

■本件土地について

- 1 物件1土地は、直列した2階建の区分所有建物全6戸からなる一棟の建物の敷地として利用されている土地の共有持分である。
- 2 物件1土地は北東側でのみ市道に接しているものの、一棟の建物の南東側及び北西側に設けられた路地状の空地部分を通路として、各区分建物の玄関(南東側)及び勝手口(北西側)に通用することができる。
- 3 物件1土地の登記上の地目は「田」であるが、流山市農業委員会から得た回答では、昭和52年に農地法第5条の転用届出済で現況地目は「宅地」であり、本件競売買受に際して「買受適格証明書」の提出は不要である。

■本件建物について

- 1 一棟の建物のうちの1戸で、債務者(所有者) A が居宅として使用している。
- 2 A の陳述が得られておらず、本件建物の不具合や設備の故障等の有無は不明である。
- 3 建物内は家財道具、衣類、不要物等が散乱しており、壁面、床を視認できる部分が殆どなく建物の状態を確認することが困難であったが、損耗劣化、汚れの程度が甚だしく、一般的な居住可能状態を回復するためには相当の費用がかかるものと思われる。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■一棟の建内の別住戸の 住人	1 対象の家には △ さんが住んでいます。3 日位前にも表の道路で見かけました。 2 この建物には管理組合はなく、共益費等の徴収也没有せん。 (以上、令和 7 年 5 月 1 6 日に面談聴取)

執行官の意見

■本件建物の占有認定について

本件建物は、現場の状況から人が現住している実態があり、以下事由から△が居宅として占有しているものと認めた。

- 1) △が居住している旨の関係人の陳述があること
- 2) 郵便ポスト及び建物内に△宛の郵便物が大量に存在していること
- 3) △以外の第三者の居住を窺わせる徴表が見られないこと

(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
R7年4月9日 (水) : - :	松戸支部執行官室	流山市農業委員会宛に農地照会書を発送 (4月21日に回答書受領)
R7年4月14日 (月) 11:55-12:15	物件所在地	物件確認 不在 占有調査 外観写真撮影 立入調査に関する求連絡書投函(連絡なし)
R7年4月14日 (月) : - :	松戸支部執行官室	電力会社宛に電気供給契約に関する照会書を発送 (4月28日回答書受領)
R7年4月22日 (火) 16:05-16:15	物件所在地	不在 立入調査に関する求連絡書投函(連絡なし)
R7年4月28日 (月) 14:35-14:40	物件所在地	不在 立入調査に関する通知書投函
R7年5月16日 (金) 15:10-15:40	物件所在地	立入調査(物件確認 占有調査 図面作成 写真撮影) 評価人同行 一棟の建物内の居住者に面談聴取
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7年5月16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。 ☐ 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
(6 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
南流山4丁目

請 求 部 分	所 在	流山市南流山四丁目				地 番	2番3				
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面			種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和63年8月31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。

(千葉県法務局松戸支局管轄)

令和7年2月27日
東京法務局

地図整理番号：M85025
(1/1)

登記官

(7 枚目)

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。
(千葉県地方公務局松戸支局管轄)
令和7年2月27日 東京法務局

登記官

(8 枚目)

昭和五十二年三月九日 登記
昭和五十二年三月四日 52.39

建物図面

241971

家屋番号
流山市錦ヶ崎字小沼703番地1・704番地先
703-1-3

建物の所在
流山市錦ヶ崎字小沼703番地1・704番地先
704番地・704番地先

仮換地
1-2-2街区

平面図
流山市錦ヶ崎字桑原546番地・546番地先
流山市南流山四丁目ス番地3

建物図面

作製年月日
昭和五十二年三月五日

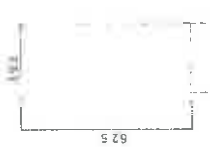
作製者

申請人



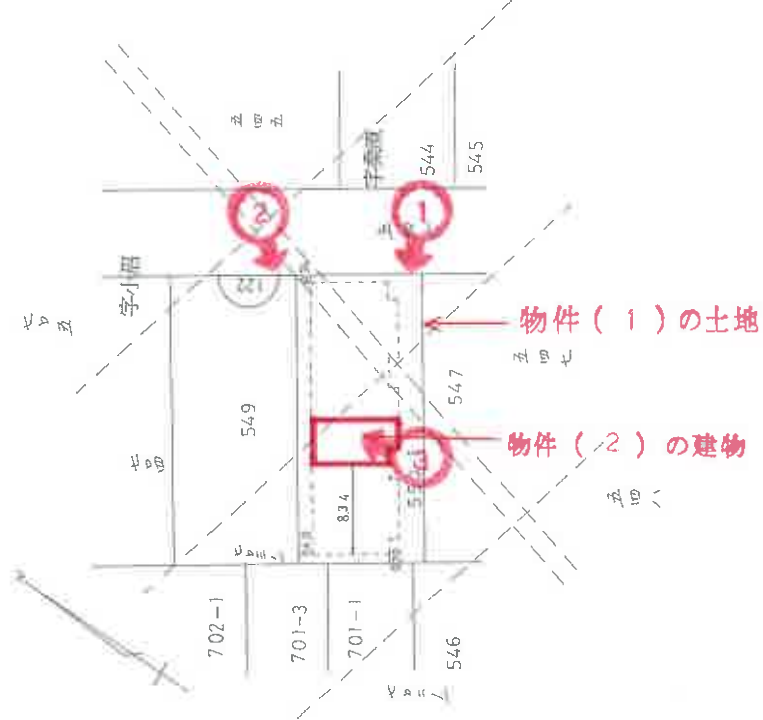
1 階

625 X 393 = 245625
252 X 981 = 23387
計 269012
床面積 2690㎡



2 階

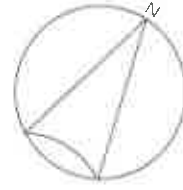
625 X 393 = 245612
床面積 2456㎡



縮尺
1/500

縮尺
1/200

A3判をA4判に縮小



1 階



2 階



Scale 縮尺 1 : 100 間取図

←○写真撮影位置と方向



1

一棟の建物の全景



2

一棟の建物の全景



3

専有部分の建物
(本件対象物件)



4



5



6



7



8



9

令和 7 年（又）第 1 2 号

令和 7 年 5 月 1 6 日 現地調査

令和 7 年 5 月 1 6 日 評 価

第 5 6 5 5 号 発行番号

令和 7 年 5 月 2 0 日 提 出 日

千葉地方裁判所

松戸支部

御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

佐 藤 元 彦

第1 評価額

一括価格	
金3,760,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,840,000円
物件2(建物)	金1,920,000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2の内訳価格は当該土地利用権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の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 地目 宅地
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 流山市南流山四丁目

地 番 2 番 3

地 目 田

地 積 314 平方メートル

共有者 A 持分 31199 分の 4799

2（一棟の建物の表示）

所 在 流山市南流山四丁目 2 番地 3

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 171.22 平方メートル
2 階 156.31 平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 南流山四丁目 2 番 3 の 3

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 26.90 平方メートル
2 階 24.56 平方メートル

所有者 A

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 ）

位 置 ・ 交 通	つくばエクスプレス線「南流山」駅から北方へ約250m（道路距離）に位置する。（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	共同住宅，戸建住宅等が建ち並ぶ地域。	
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 規 制 そ の 他 規 制	市街化区域 近隣商業地域 指定 80% 指定200% 準防火地域 宅地造成等工事規制区域（R7.5.26規制開始） 汚染状況重点調査地域
画 地 条 件	形状（整形），地勢（平坦），接道方位（北東）， 間口（約12.0m），奥行（約26.0m） 地積（登記地積314㎡。現況地積は登記地積と概ね一致している。）	
接面道路の状況	市道，幅員（約8m），舗装（有），側溝（有），歩道（無）， 連続性（普通），高低差（道路と等高）	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項第1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	再建築可能
土地の利用状況 等	物件1は，物件2を含む一棟の建物の敷地として使用されている。	

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 ある場合を「あ り」、ない場合 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	・ 土壌汚染対策法の要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。 - 水質汚濁防止法に基づく特定事業場に該当していない。 - 田，長屋の敷地等として使用されている土地で土壌汚染が存する可能性は小さい。 ・ 土地使用の大きな障害となる地下埋設物が存する可能性は小さい。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていない。
特 記 事 項	・ 水防法の浸水想定区域内にある。

2 建物の概況（ 物件2 ）

（1）一棟の建物の概況

建物の名称	なし
建物の用途	長屋（総戸数 住宅6戸）
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52年1月24日新築 経過年数 約48年 経済的残存耐用年数 約 0年
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
仕 様	[基 礎] 鉄筋コンクリートほか [外 壁] 吹付ほか [床] なし（共用部分）
設 備 等	[供給処理設備] 電気, 水道, プロパンガス, 下水道 [エレベーター] なし [駐 車 場] なし [集 会 室] なし
建物の品等	使用資材 劣る 施 工 劣る
管理の形態等	管理組合 なし 管理方式 各戸自己管理 管理会社 なし 管理形態 各戸自己管理
管 理 の 状 況	劣る
特 記 事 項	・ 建築確認（昭和51年8月5日東1251号，建築面積201.22㎡，延べ面積350.28㎡，長屋）がある。検査済証交付の記録はない（流山市）。 ・ 飛散性等のアスベストの使用の可能性は小さい。 ・ 防蟻の状態は不詳。 ・ 使用建蔽率，使用容積率は制限の範囲内にある。 ・ 規約共用部分はない。

(2) 専有部分の概況

構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
位 置	北東側から4戸目の住戸
床 面 積	登記面積 1階26.90㎡, 2階24.56㎡, 延51.46㎡
間 取 り	3K (別添間取図参照), バルコニー面積不詳
仕 様	天井: プリント合板, 化粧ボードほか 内壁: センイ壁, 合板ほか 床 : 畳, カーペットほか 設備: 電気, 水道, プロパンガス, 下水道ほか
保守管理の 状態	相当に劣る (外部仕上, 内部仕上, 設備等の汚れ, 損傷等がある。 ゴミ, 生活用品が散乱している。)
管 理 費 等	なし
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が居住している。
特 記 事 項	

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	共有持分 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
1	264,000	1.00	314	0.90	4799/31199	11,476,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（流山（県）－11）

基準地 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$260,000\text{円/㎡} \times 111/100 \times 100/104 \times 100/105 = 264,000\text{円/㎡}$$

◇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

◇標準化補正：画地条件等を考慮した。

◇地 域 格 差：街路，交通接近，環境，行政的条件等を考慮した。

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+0.02 間口奥行の関係-0.02 $(1+0.02) \times (1-0.02) = 1.00$

ウ 地 積：登記数量

エ 建付減価：-0.10

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	床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
2	140,000	51.46	0.035	252,000

ウ 現価率：下記式に基づき査定した。

現価率 = 耐用年数に基づく方法（定額法）×（1－観察減価率）

耐用年数に基づく方法（定額法）＝

$1 - (1 - \text{残価率}) \times (\text{経過年数} \div (\text{経済的残存耐用年数} + \text{経過年数}))$

経過年数48年，経済的残存耐用年数0年，残価率5%，

観察減価率30%（保守管理の状態等を考量。）

現価率 = $(1 - (1 - 0.05) \times (48 \div (0 + 48))) \times (1 - 0.30) = 0.035$

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、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	11,476,000	0.50	5,738,000

イ 土地利用権等割合：場所的利益0.50

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	11,476,000	-5,738,000	1.00	0.40	0.80	1,840,000
2	252,000	+5,738,000	1.00	0.40	0.80	1,920,000
一 括 価 格 (合 計)						3,760,000

ウ 占有減価修正：ない

エ 市場性修正：老朽化した木造長屋の区分所有建物と共有敷地であることによる市場性減価-0.60

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

基準地価格（流山（県）－11）

所 在 流山市南流山4丁目5番5

価 格 260,000円/㎡

位 置 つくばエクスプレス線「南流山」駅から400m

価 格 時 点 令和6年7月1日

地 積 132㎡

供給処理施設 水道，ガス，下水

接 面 街 路 南西6m市道

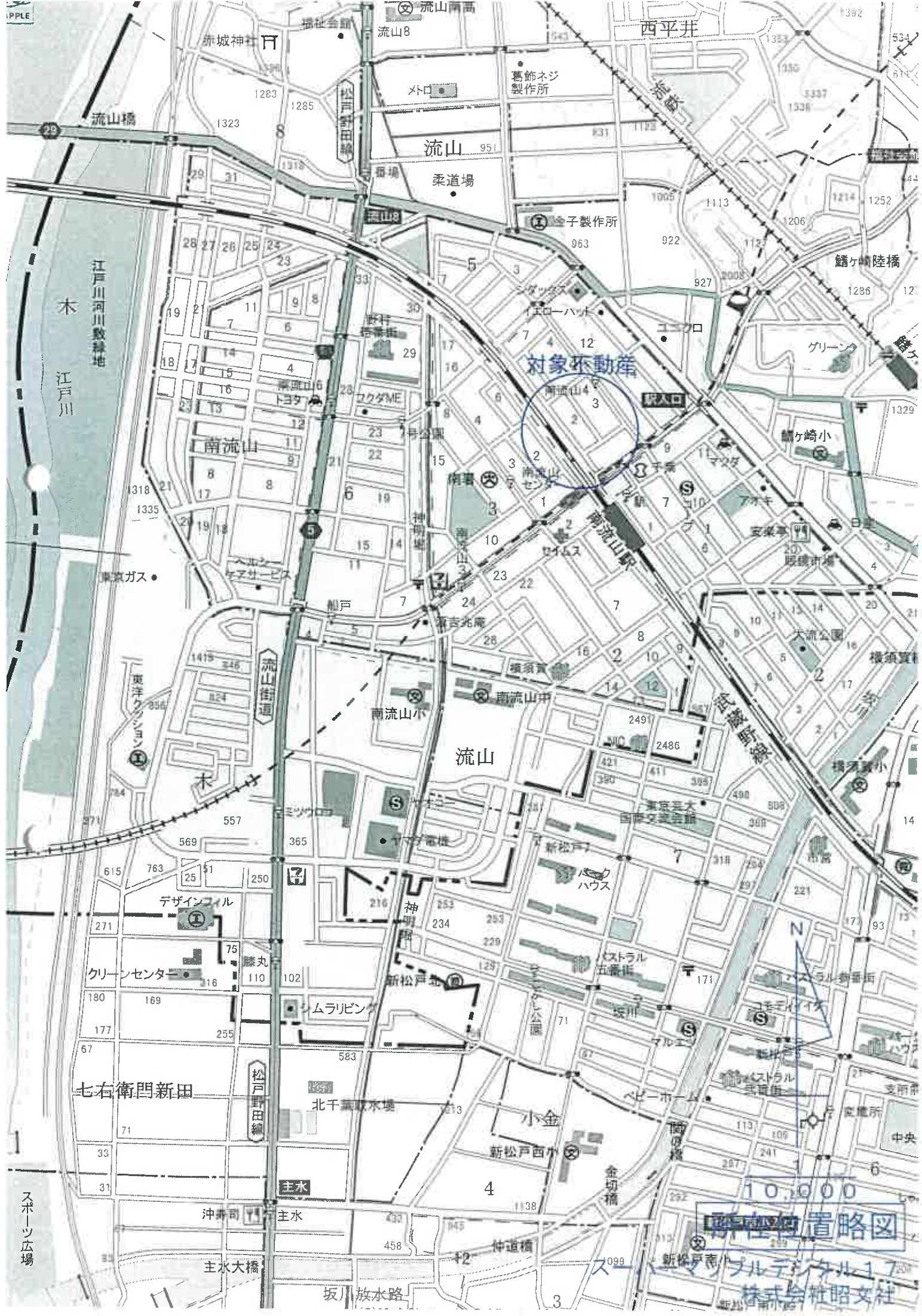
用 途 指 定 等 第1種中高層住居専用地域（60／200），高度地区

地 域 の 概 要 中規模住宅と共同住宅等が混在する区画整理済の住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 換地図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図

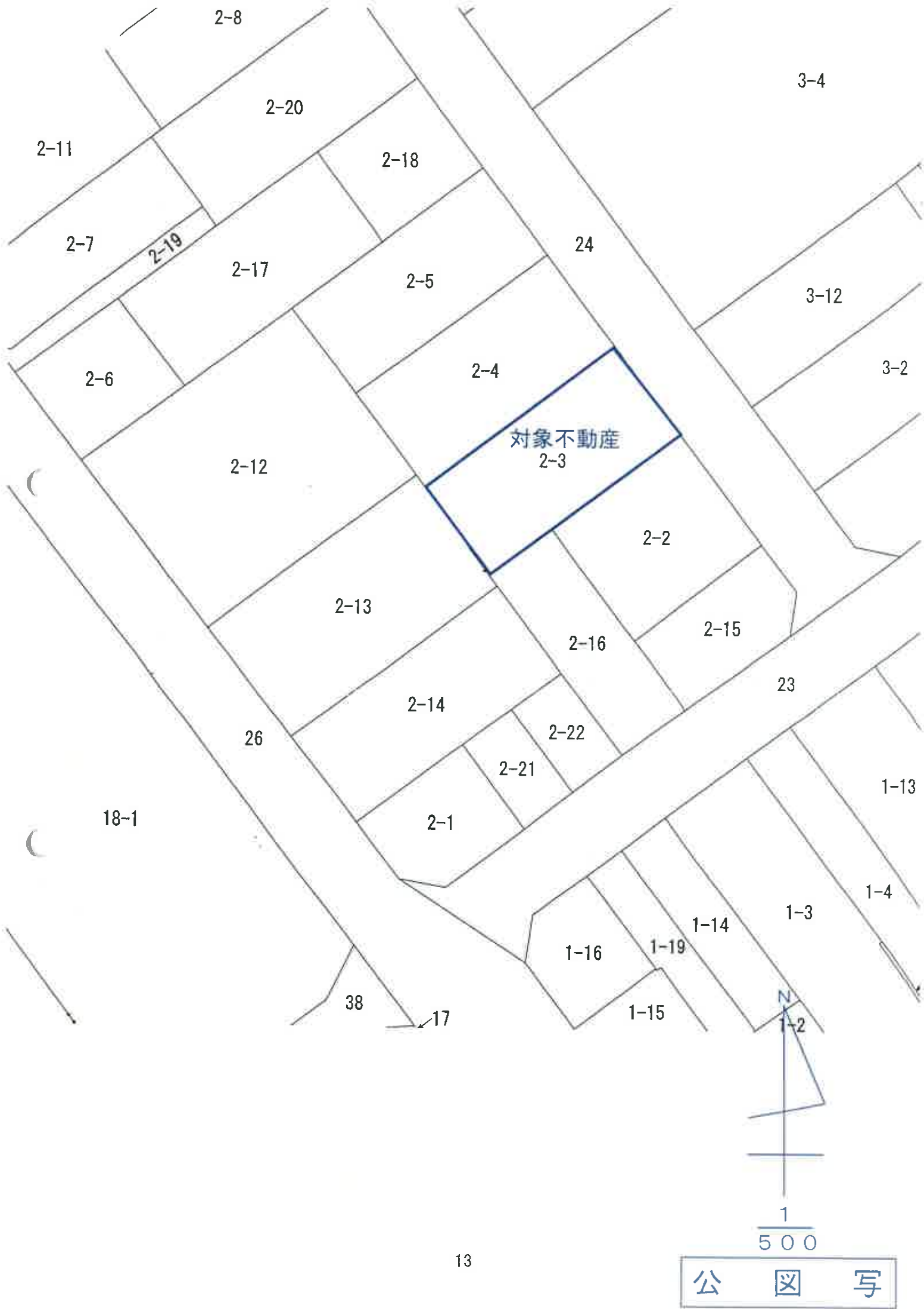
以 上



対象不動産

所在位置略図

株式会社昭文社

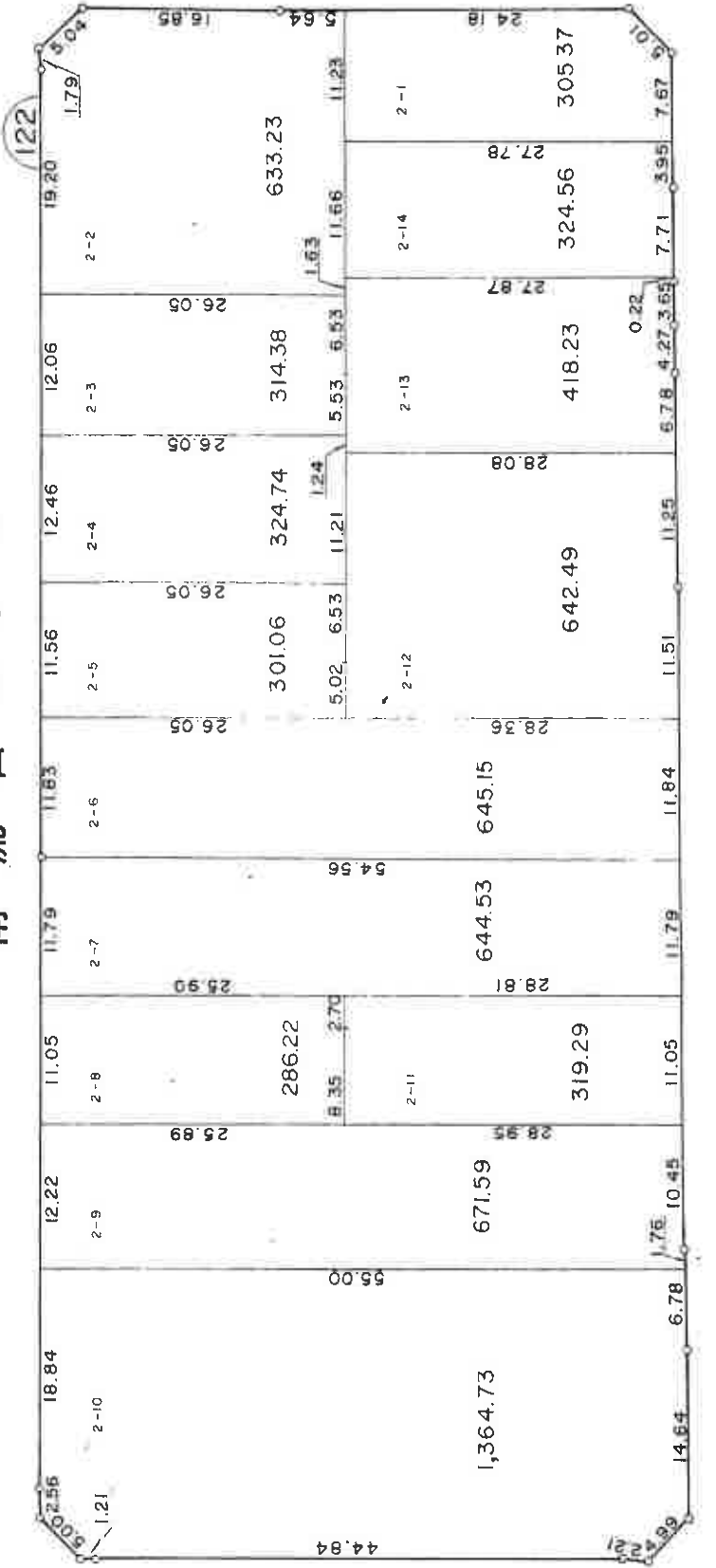


換地図

121

南流山4丁目

124



120

122

206-6

凡 例	
	換地位置

縮尺 1:500

本図面はB4版をA4版に縮小したものです。

241971

建物階平面図

流山四丁目スギノの3
708-1-138流山市鶴ヶ崎字小沼703番地1・704番地先
704番地・704番地先

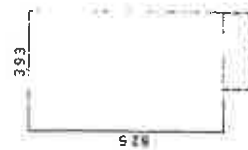
仮換地 1-2-2街区

流山市鶴ヶ崎字桑原546番地・546番地先
平 面 図 流山市南流山四丁目スギノの3番地

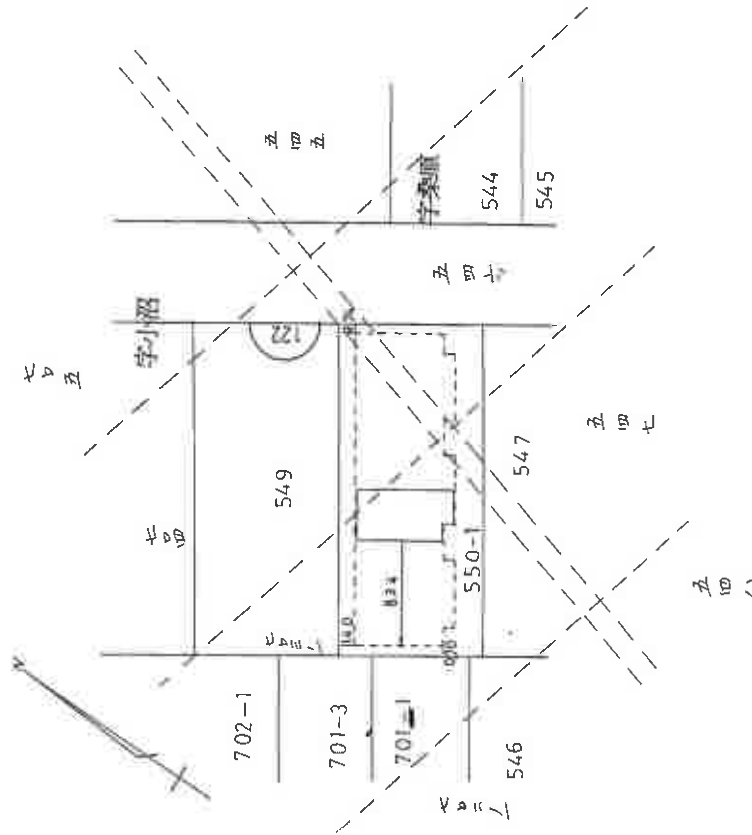
建物図面



1 階



2 階

昭和五十五年五月十五日
作 製 年 月 日

作 製 者

[Redacted]

申 請 人

[Redacted]

縮 尺

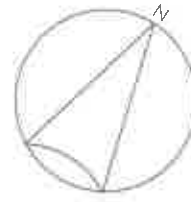
1/200

縮 尺

1/500

本図面はB4版をA4版に縮小したものです。

昭和五十五年四月五日 52.39



1 階



2 階



Scale 縮尺 1 : 100 間取図