

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月10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 7年 7月 3日 午前 9時00分から 令和 7年 7月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月17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 7月31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 7月18日 午前 9時00分から 令和 7年 7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 7年 6月10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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	13, 710, 000 10, 968, 000	一括	2, 742, 000	44, 419	14, 465
1	11, 760, 000				
2	1, 950, 000				



物 件 目 録

1 所 在 流山市若葉台

地 番 58番361

地 目 宅地

地 積 137.44平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 流山市若葉台58番地361

家屋 番号 58番361

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 66.10平方メートル

2階 42.96平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約67.10平方メートル

2階 約41.96平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 9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】

本件共有者B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 流山市若葉台
地 番 58番361
地 目 宅地
地 積 137.44平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 流山市若葉台58番地361
家屋 番号 58番361
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 66.10平方メートル
2階 42.96平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約67.10平方メートル
2階 約41.96平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第13号
令和7年2月17日受理
令和7年3月31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

物 件 目 録

1 所 在 流山市若葉台

地 番 58番361

地 目 宅地

地 積 137.44平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 流山市若葉台58番地361

家屋 番号 58番361

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 66.10平方メートル

2階 42.96平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 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（千葉県流山市若葉台58番地の361）		
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	☒ 土地所有者（共有者A、同B） ☐ その他の者 上記の者が本土地上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	「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 ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階約67.10㎡、2階約41.96㎡		
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（共有者B） ☐ 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	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐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	☒ 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

- ① 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。周囲をブロック塀、フェンス等で囲み、隣地と明確に区分されている。
- ② 法務局に備え付けの地積測量図があり収集した。
- ③ スチール製簡易物置（基礎無し、動産）が2個ある。

2 建物（物件2）について

① 占有

- ・ 表札がある。調査に立ち会った共有者Bの陳述及び立入調査した現況から、共有者Bがその家族と共に住居として使用し占有していることが認められる。

② 建物の現状、不具合等

ア 現況床面積について

登記簿と対比し、1階に未登記部分が約1㎡認められる。2階は、建物図面上の床部分が現況はベランダであること、和室に未登記部分があることから現況床面積が約1㎡少ないと認められる。

よって、1階と2階の現況床面積は2枚目のとおりと認められる。その位置関係は間取図を参照されたい。

イ 不具合等について

- ・ 共有者Bの陳述及び現況から、1階の階段下の廊下及び和室の床に撓みが認められる。
- ・ 1階和室の天袋付近にシミ跡が認められるが、共有者Bの陳述によれば、エアコンで生じる水によるシミ跡ではないかとのことである。
- ・ 本建物は登記簿によれば昭和51年12月新築であり築⁴⁸~~49~~年が経過する。建物全体に経年変化による老朽化が認められる。

(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
■ B (居住者、物件共有者)	(2月20日調査時) ① 私と家族が住んでいます。ペットは飼っていません。 ② 立入調査日を3月14日15時と指定されたので、当日立ち会います。 (3月14日調査時) ① 土地の境界争いはありません。 ② 建物は新築後50年近く経つので老朽化しています。 1階の階段下付近の廊下や和室の床が撓みます。 雨漏りはありません。1階和室の天袋付近にあるシミ跡は、エアコンから出る水でシミ跡になったと思います。 ③ 対象物件は、私と弟Aの共有です。私が物件に住んでいますが、Aとの間に取り決めは特にありません。

(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 の 経 過		
調査の日時 (令和)	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月18日 (火) 16:30-16:40	物件所在地	物件確認 外観写真撮影 占有調査 不在調査告知書投函
7年2月20日 (木) 14:25-14:30	電話	居住者Bから電話聴取 立入調査日指定告知 (3月14日15時)
7年3月14日 (金) 15:00-15:55	物件所在地	評価人同行 B立ち会い 立入 占有 間取り等調査 写真撮影 土地の範囲等調査
7年3月14日 (金) 16:55-17:00	法務局	地積測量図申請
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

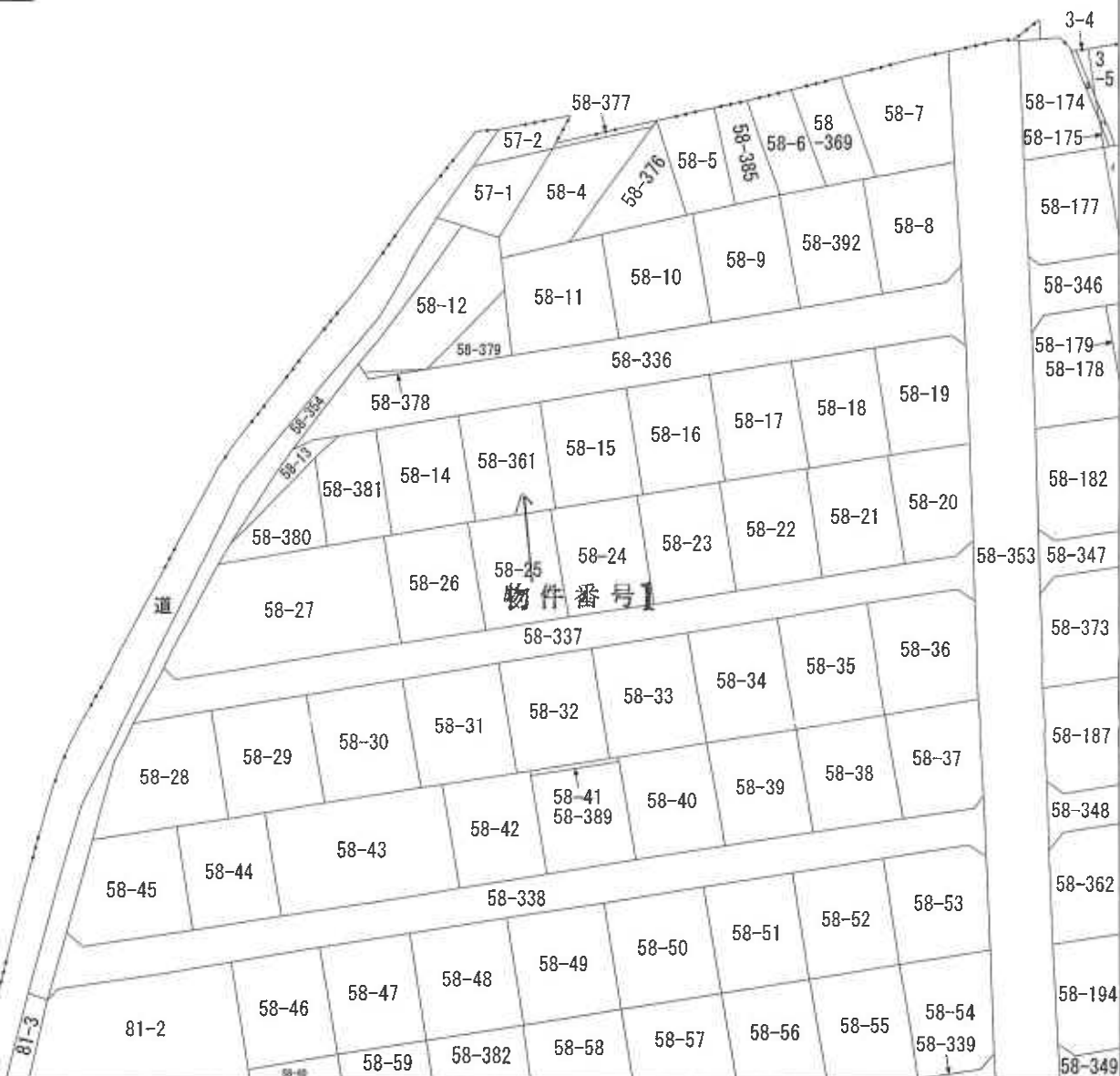
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



(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	流山市若葉台			地 番	58番361		
出 力 尺 寸	1/600	精 度 区 分	座 標 系 又 は 番 号 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。

(千葉地方法務局松戸支局管轄)

令和7年1月20日
東京法務局

地圖整理番号：M83520

登記官

(1/1)

A 3判をA 4判に縮小

(6枚目)

登記年月日：昭和50年9月23日

537155

(主) 地 積 測 量 図 図

番 58~15 58~36/

土地の所在 瀬山市 若菜台

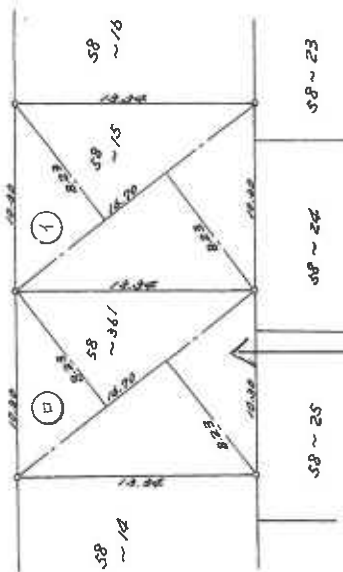
50.9.23

作 製 年 月 日
昭和 50 年 9 月 22 日

作 製 者

N

道路



求 積

符号	計 算 式	M ²
①	16.20 (8.23 + 8.23)	270.88
②	16.20 (8.23 + 8.23)	270.88
③	16.20 (8.23 + 8.23)	270.88
④	16.20 (8.23 + 8.23)	270.88
⑤	16.20 (8.23 + 8.23)	270.88
⑥	16.20 (8.23 + 8.23)	270.88
⑦	16.20 (8.23 + 8.23)	270.88
⑧	16.20 (8.23 + 8.23)	270.88
⑨	16.20 (8.23 + 8.23)	270.88
⑩	16.20 (8.23 + 8.23)	270.88
⑪	16.20 (8.23 + 8.23)	270.88
⑫	16.20 (8.23 + 8.23)	270.88
⑬	16.20 (8.23 + 8.23)	270.88
⑭	16.20 (8.23 + 8.23)	270.88
⑮	16.20 (8.23 + 8.23)	270.88
⑯	16.20 (8.23 + 8.23)	270.88
⑰	16.20 (8.23 + 8.23)	270.88
⑱	16.20 (8.23 + 8.23)	270.88
⑲	16.20 (8.23 + 8.23)	270.88
⑳	16.20 (8.23 + 8.23)	270.88
㉑	16.20 (8.23 + 8.23)	270.88
㉒	16.20 (8.23 + 8.23)	270.88
㉓	16.20 (8.23 + 8.23)	270.88
㉔	16.20 (8.23 + 8.23)	270.88
㉕	16.20 (8.23 + 8.23)	270.88
㉖	16.20 (8.23 + 8.23)	270.88
㉗	16.20 (8.23 + 8.23)	270.88
㉘	16.20 (8.23 + 8.23)	270.88
㉙	16.20 (8.23 + 8.23)	270.88
㉚	16.20 (8.23 + 8.23)	270.88
㉛	16.20 (8.23 + 8.23)	270.88
㉜	16.20 (8.23 + 8.23)	270.88
㉝	16.20 (8.23 + 8.23)	270.88
㉞	16.20 (8.23 + 8.23)	270.88
㉟	16.20 (8.23 + 8.23)	270.88
㊱	16.20 (8.23 + 8.23)	270.88
㊲	16.20 (8.23 + 8.23)	270.88
㊳	16.20 (8.23 + 8.23)	270.88
㊴	16.20 (8.23 + 8.23)	270.88
㊵	16.20 (8.23 + 8.23)	270.88
㊶	16.20 (8.23 + 8.23)	270.88
㊷	16.20 (8.23 + 8.23)	270.88
㊸	16.20 (8.23 + 8.23)	270.88
㊹	16.20 (8.23 + 8.23)	270.88
㊺	16.20 (8.23 + 8.23)	270.88
㊻	16.20 (8.23 + 8.23)	270.88
㊼	16.20 (8.23 + 8.23)	270.88
㊽	16.20 (8.23 + 8.23)	270.88
㊾	16.20 (8.23 + 8.23)	270.88
㊿	16.20 (8.23 + 8.23)	270.88

物件番号 1

物件番号 1

(日 測 量 10)

A 3 判を A 4 判に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 1/300 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 7 年 3 月 14 日 千葉地方法務局松戸支局

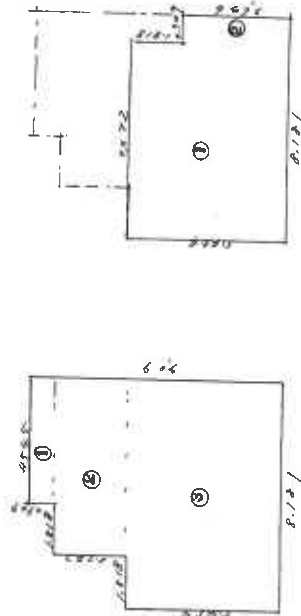
登記官

250509

建築物階平面図

家屋番号	58-361
建物の所在	流山市芝葉分58-361

物件番号2



壹階平面図 1/200

貳階平面図 1/200

$$\begin{aligned} ① & 8.13 \times 6.12 = 49.96 \text{ m}^2 \\ ② & 2.927 \times 1.23 = 3.60 \text{ m}^2 \\ ③ & 4.181 \times 5.518 = 23.07 \text{ m}^2 \\ ④ & ①+②+③ = 66.10 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} ① & 22.72 \times 4.422 = 100.48 \text{ m}^2 \\ ② & 3.636 \times 0.909 = 3.30 \text{ m}^2 \\ ③ & ①+② = 42.96 \text{ m}^2 \\ ④ & 1.42.96 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

物件番号2

建築物図面 1/500

写真撮影位置と方向

昭和52年2月15日

製作者

申請人

昭和52年2月16日

(東京土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/200 1/500

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。
(千葉県地方税務局松戸支局管轄)
令和7年1月20日 東京法務局

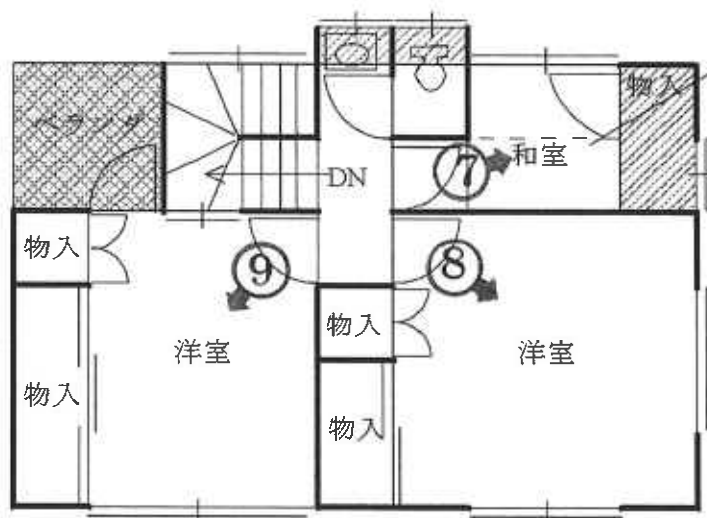
登記官

(8枚目)

間 取 図

◀○ 写真撮影位置と方向

4



未登記部分を示す。

登記にあるが不存在部分を示す。

令和7年(ケ)第13号 流山市若葉台58番地361

家屋番号 58番361

1



2

物件 2 建物



3



4



5



6



7



8





1317

令和7年（ケ）第13号
令和7年 3月14日 現地調査
令和7年 3月26日 評価
第1258563（ケ-1380）発行番号
令和7年 3月28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 13,710,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 11,760,000 円
物件2（建物）	金 1,950,000 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。	床面積：1階 約67.10㎡ 2階 約41.96㎡ 以上以外同左 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 流山市若葉台

地 番 58 番 361

地 目 宅地

地 積 137.44 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 流山市若葉台 58 番地 361

家屋 番号 58 番 361

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 66.10 平方メートル

2 階 42.96 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 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)

位 置 ・ 交 通	東武野田線「初石駅」の西方，道路距離約800m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ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種低層住居専用地域 指定50% 指定100% なし 若葉台地区地区計画，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(ほぼ長方形)，地勢(ほぼ平坦)，接道方向(北)，間口 (約10m)，奥行(約13m)，地積137.44㎡(登記)	
接面道路の状況	北側市道(22001)，幅員(約6m)，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，スティー 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 積フェンスや道路端等で区切られている。周辺は，戸建住宅等の敷 地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	大規模に整備された若葉台地区にあり，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	前記ガス配管は、集中プロパンによる簡易ガスとしての配管である。

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	昭和51年12月20日新築 約48年 1年
仕 様 (特記事項参照)	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造2階建 スレート葺 モルタル吹付 クロス等 Pボード、クロス、京壁等 フローリング、カーペット、畳等 上水道、下水道、集中プロパンガス、電気
床面積（現況）	1階に未登記部分が約1㎡認められた。2階に建物図面で床となっている部分がベランダであり、現況、床は不存在である。また、未登記部分も認められ、約1㎡程度、登記床面積より少ない。現況は、1階約67.10㎡、2階約41.96㎡、延約109.06㎡である。	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK+納戸（別添間取図参照）
品 等	普通 一般的戸建住宅建物程度	
保守管理の状態	1階廊下や和室の床に撓みを感じられる。全体的に老朽化が進んでいる。概ね通常の居住の用に供されている。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	所有者が家族と居住の用に供している。	
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	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	132,000	1.00	137.44	0.9	16,328,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（流山(県)－2）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $128,000\text{円}/\text{㎡} \times 105.0/100 \times 100/105' \times 100/97 = 132,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：ほぼ標準的

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	210,000	109.06	0.035	802,000

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	1	48	6.94	50	3.5

(1) 耐用年数法（定額法）

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

(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	16,328,000	0.1	場所的利益	1,633,000

イ 土地利用権等割合：競売の目的等を考慮し、土地利用権を場所的利益と判定し、その割合を10%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カ）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	16,328,000	-1,633,000	1.0	1.00	0.8	11,760,000
2	802,000	+1,633,000	1.0	1.00	0.8	1,950,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						13,710,000

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

標準価格（流山(県)－2）

所 在 千葉県流山市若葉台58番310
価 格 128,000円/㎡
位 置 東武野田線「初石駅」の西方道路距離約900mに位置する。
価 格 時 点 令和6年7月1日
地 積 155㎡
供給処理施設 水道、ガス、下水
接 面 街 路 南側幅員6m市道

用途指定等 第1種低層住居専用地域（建ぺい率50％，容積率100％）

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

柏市

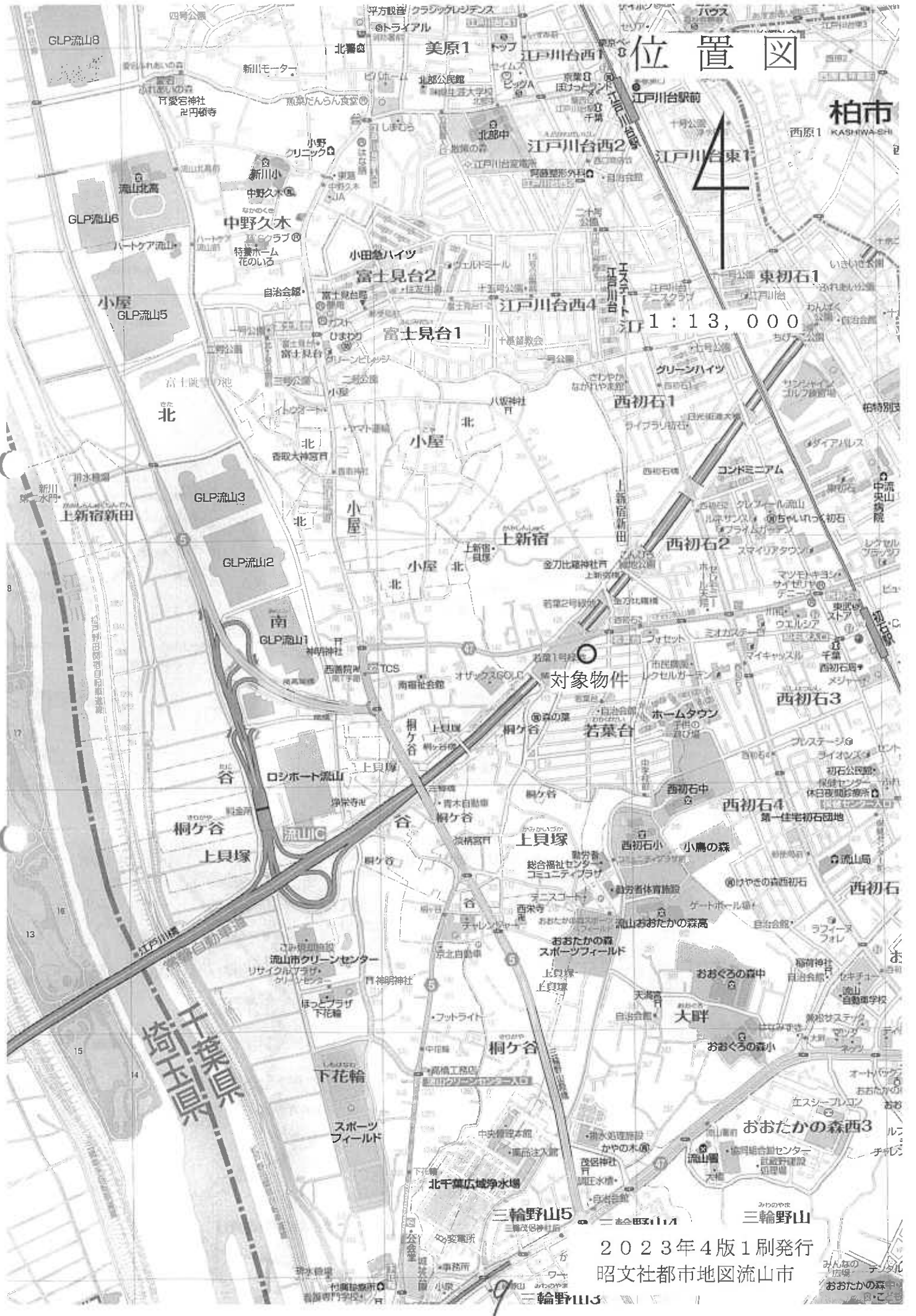
4

1 : 13, 000

対象物件

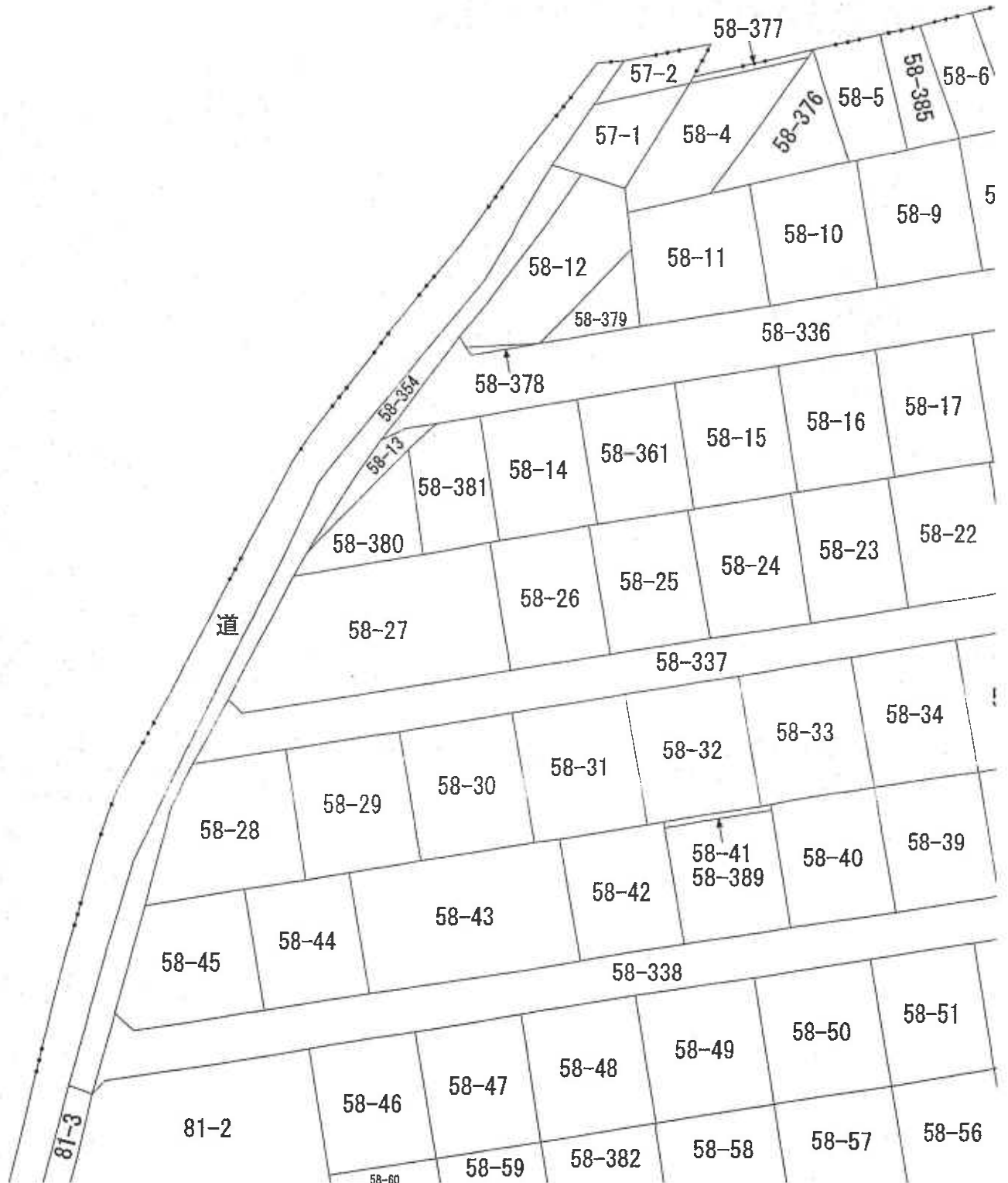
千葉県
埼玉県

2023年4版1刷発行
昭文社都市地区流山市



公 図 写

1 / 6 0 0



537155

(主) 地 積 測 量 所 在 地 (図)

番 58~15. 58~361

地 番

流山市 若葉台

土地の所在

50.9.23

昭和 50 年 9 月 22 日 作 製 年 月 日

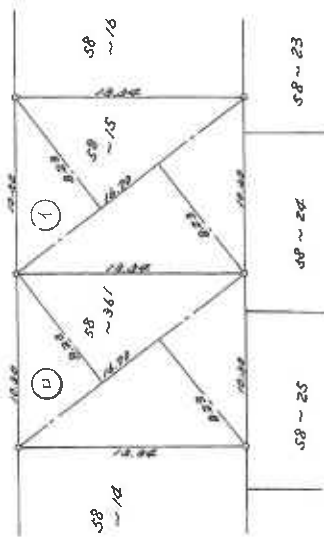
作 製 者

土地家屋調査士

申請人

N

道路



求 積

符号	計算式	M ²
(1)	$14.20 \times (18.23 + 18.23) \times \frac{1}{2}$	228.18
(2)	$14.20 \times (18.23 + 18.23) \times \frac{1}{2}$	228.18

(日 縮 率 10)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 1/300 1/

A3をA4に縮小した。

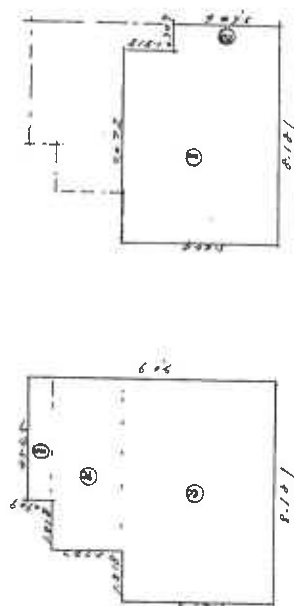
昭和五十年九月若葉台

250509

建築物各階平面図

家屋番号	58-361
建築物の所在	流山市若葉台58-361

昭和52年2月15日	製作年月日
土地家屋調査士	製作者
申請人	

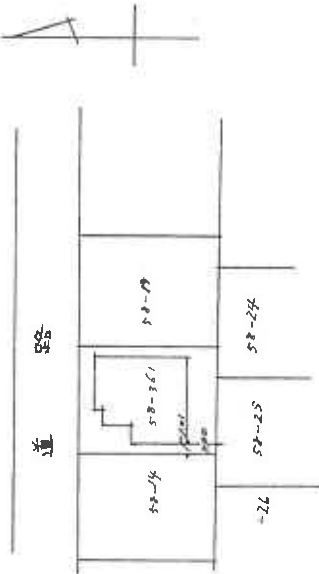


1F 平面図 200

1F 平面図 200

$$\begin{aligned}
 ① & 4.45 \times 4.45 = 19.80 \text{ m}^2 \\
 ② & 2.927 \times 2.927 = 8.57 \text{ m}^2 \\
 ③ & 4.121 \times 4.121 = 17.00 \text{ m}^2 \\
 ④ & 4.121 \times 4.121 = 17.00 \text{ m}^2 \\
 ⑤ & 4.121 \times 4.121 = 17.00 \text{ m}^2 \\
 ⑥ & 4.121 \times 4.121 = 17.00 \text{ m}^2 \\
 ⑦ & 4.121 \times 4.121 = 17.00 \text{ m}^2 \\
 ⑧ & 4.121 \times 4.121 = 17.00 \text{ m}^2 \\
 ⑨ & 4.121 \times 4.121 = 17.00 \text{ m}^2 \\
 ⑩ & 4.121 \times 4.121 = 17.00 \text{ m}^2 \\
 ⑪ & 4.121 \times 4.121 = 17.00 \text{ m}^2 \\
 ⑫ & 4.121 \times 4.121 = 17.00 \text{ m}^2 \\
 ⑬ & 4.121 \times 4.121 = 17.00 \text{ m}^2 \\
 ⑭ & 4.121 \times 4.121 = 17.00 \text{ m}^2 \\
 ⑮ & 4.121 \times 4.121 = 17.00 \text{ m}^2 \\
 ⑯ & 4.121 \times 4.121 = 17.00 \text{ m}^2 \\
 ⑰ & 4.121 \times 4.121 = 17.00 \text{ m}^2 \\
 ⑱ & 4.121 \times 4.121 = 17.00 \text{ m}^2 \\
 ⑲ & 4.121 \times 4.121 = 17.00 \text{ m}^2 \\
 ⑳ & 4.121 \times 4.121 = 17.00 \text{ m}^2 \\
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 ① & 2.272 \times 2.272 = 5.16 \text{ m}^2 \\
 ② & 3.136 \times 3.136 = 9.83 \text{ m}^2 \\
 ③ & 4.296 \times 4.296 = 18.46 \text{ m}^2 \\
 ④ & 4.296 \times 4.296 = 18.46 \text{ m}^2 \\
 ⑤ & 4.296 \times 4.296 = 18.46 \text{ m}^2 \\
 ⑥ & 4.296 \times 4.296 = 18.46 \text{ m}^2 \\
 ⑦ & 4.296 \times 4.296 = 18.46 \text{ m}^2 \\
 ⑧ & 4.296 \times 4.296 = 18.46 \text{ m}^2 \\
 ⑨ & 4.296 \times 4.296 = 18.46 \text{ m}^2 \\
 ⑩ & 4.296 \times 4.296 = 18.46 \text{ m}^2 \\
 ⑪ & 4.296 \times 4.296 = 18.46 \text{ m}^2 \\
 ⑫ & 4.296 \times 4.296 = 18.46 \text{ m}^2 \\
 ⑬ & 4.296 \times 4.296 = 18.46 \text{ m}^2 \\
 ⑭ & 4.296 \times 4.296 = 18.46 \text{ m}^2 \\
 ⑮ & 4.296 \times 4.296 = 18.46 \text{ m}^2 \\
 ⑯ & 4.296 \times 4.296 = 18.46 \text{ m}^2 \\
 ⑰ & 4.296 \times 4.296 = 18.46 \text{ m}^2 \\
 ⑱ & 4.296 \times 4.296 = 18.46 \text{ m}^2 \\
 ⑲ & 4.296 \times 4.296 = 18.46 \text{ m}^2 \\
 ⑳ & 4.296 \times 4.296 = 18.46 \text{ m}^2 \\
 \end{aligned}$$



建築物平面図 500

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

(東京土地家屋調査士会用紙)

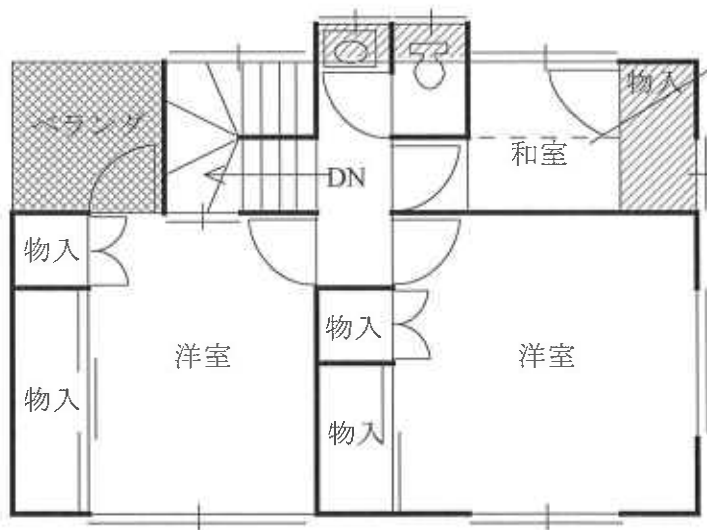
昭和五拾貳年貳月壹拾日

A3をA4に縮小した。

12

間 取 図

4



未登記部分を示す。

登記にあるが不存在部分を示す。

令和7年(ケ)第13号 流山市若葉台58番地361
家屋番号 58番361