

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 0 0 分から 令和 7 年 7 月 1 0 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 1 7 日 午前 9 時 3 0 分 千葉地方裁判所松戸支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 3 1 日 午後 1 時 3 0 分 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 1 8 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 7 月 2 3 日 午後 4 時 3 0 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 3 3 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 1 0 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）
1～3	16,290,000 13,032,000	一括	3,258,000	77,438	21,979
1	5,190,000				
2	1,230,000				
3	9,870,000				



物 件 目 録

1 所 在 松戸市八ヶ崎一丁目
 地 番 29 番 12
 地 目 宅地
 地 積 200.20 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 松戸市八ヶ崎一丁目
 地 番 29 番 13
 地 目 宅地
 地 積 47.66 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

3 (主である建物の表示)

所 在 松戸市八ヶ崎一丁目 29 番地 12、29 番地 13
 家屋 番号 29 番 12
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 71.36 平方メートル
 2 階 44.55 平方メートル

(附属建物の表示)

符 号 1
 種 類 車庫



物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 11.88 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 4月25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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

1階居間部分につき、株式会社東京洋芸社が占有している。同社の代表者は本件共有者Aである。同社の賃借権は正常なものとは認められない。その余の部分につき、本件共有者らが占有している。

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 松戸市八ヶ崎一丁目
地 番 29 番 12
地 目 宅地
地 積 200.20 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 松戸市八ヶ崎一丁目
地 番 29 番 13
地 目 宅地
地 積 47.66 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

3 (主である建物の表示)

所 在 松戸市八ヶ崎一丁目 29 番地 12、29 番地 13
家屋 番号 29 番 12
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 71.36 平方メートル
2 階 44.55 平方メートル

(附属建物の表示)

符 号 1
種 類 車庫



物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 11.88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6年(ケ)第127号
令和6年12月27日受理
令和7年2月14日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部

執行官 橋本文平

(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 松戸市八ヶ崎一丁目
地 番 29 番 12
地 目 宅地
地 積 200.20 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 松戸市八ヶ崎一丁目
地 番 29 番 13
地 目 宅地
地 積 47.66 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

3 (主である建物の表示)

所 在 松戸市八ヶ崎一丁目 29 番地 12、29 番地 13
家屋 番号 29 番 12
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 71.36 平方メートル
2 階 44.55 平方メートル

(附属建物の表示)

符 号 1

種 類 車庫

(1 枚目)

物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 11.88 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			
土地	物件1、2			
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（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 ☐ 土地建物等位置関係図のとおり			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者（共有者ら） ☐ 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				
建物	物件3			
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：			
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（共有者ら） ☒ その他の者 その他の者が本建物の一部を 事務所 として使用している 建物所有者が本建物のその余の部分を 居宅 として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり			
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	床の各所に摺みがあり、特に1階はそれが著しい。 便所は和式である。 表札に建物共有者らの苗字が表示されてあった。			
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある 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

占有者及び占有権原 (物件3関係)		
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部 (居間部分)
占有者		☒ 債務者 ☐
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 作業所 ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
■関係人(☒ B (共有者) ■共有者らの息子) の陳述／■提示文書(建物賃貸借契約書)の要旨		
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐
占有開始時期		不明
最初の	契約日	平成12年7月13日
契約等	期間	平成11年8月1日から ☒ 平成13年7月31日まで 2年間 ☐ 不明
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☒ 法定更新
現在の	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
契約等	貸主	☒ 所有者 (共有者ら) ☐ その他の者 ()
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等		毎月1万円 (毎月末日限り 当月分払い) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐
その他		表札に債務者の商号が表示されてあった。電気需給契約の名義が債務者である。 債務者の登記簿上の本店所在地が本建物である。
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 共有者らの息子	1 私は、本物件の所有者である △ と □ の息子です。△ が私の父で、□ が私の母です。本建物に3人で住んでいます。 2 △ は、債務者である株式会社東京洋芸社の代表者でもあります。が、現在、重度の要介護者でして、私が主に介護をしています。 (令和7年1月9日に電話聴取)
■ □ (共有者)	1 株式会社東京洋芸社は、本建物の居間部分を事務所として使っています。建物賃貸借契約書を提示します。この外に賃貸借契約書はありませんので、契約更新の種別は法定更新です。賃料の支払時期は毎月末日当月分払いです。敷金はありません。 2 賃料については、当初、月5万円でしたが、平成12年頃に月1万円に変更になりました。ただ、2年前から賃料の授受はありません。契約は解除されていません。 3 契約日が契約期間の始期より後になっている理由は、分かりません。
■ 共有者らの息子	3 ご覧のとおり、本建物の居間を使っているのは、専ら株式会社東京洋芸社です。居間を家族が個人的に使うことはありません。 4 給湯器等の住宅設備機器に特に不具合はありませんが、車庫のシャッターは壊れています。 5 雨漏りはないと思います。2階の和室の天井の黒染みや2階の廊下の突当りの天井染みの理由は、分かりません。廊下の突当りの天井の端に穴があるのは、ネズミの仕業です。水回りについて、水漏れや排水の詰まりはありません。 6 室内でペットを飼ったことはありません。 7 車庫の天井は、奥の方が下がっている造りです。 8 東日本大震災では家の門が崩れましたが、それは直してあります。令和元年台風による被害はありません。 9 本土地の東端付近にスチール製簡易物置がありますが、それは土地の上に置いてあるだけです。また、西端(庭の一部)に土を小高く盛り上げた所がありますが、その中に何か埋まっていると聞いたことはありません。 (以上、令和7年1月27日に面談聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

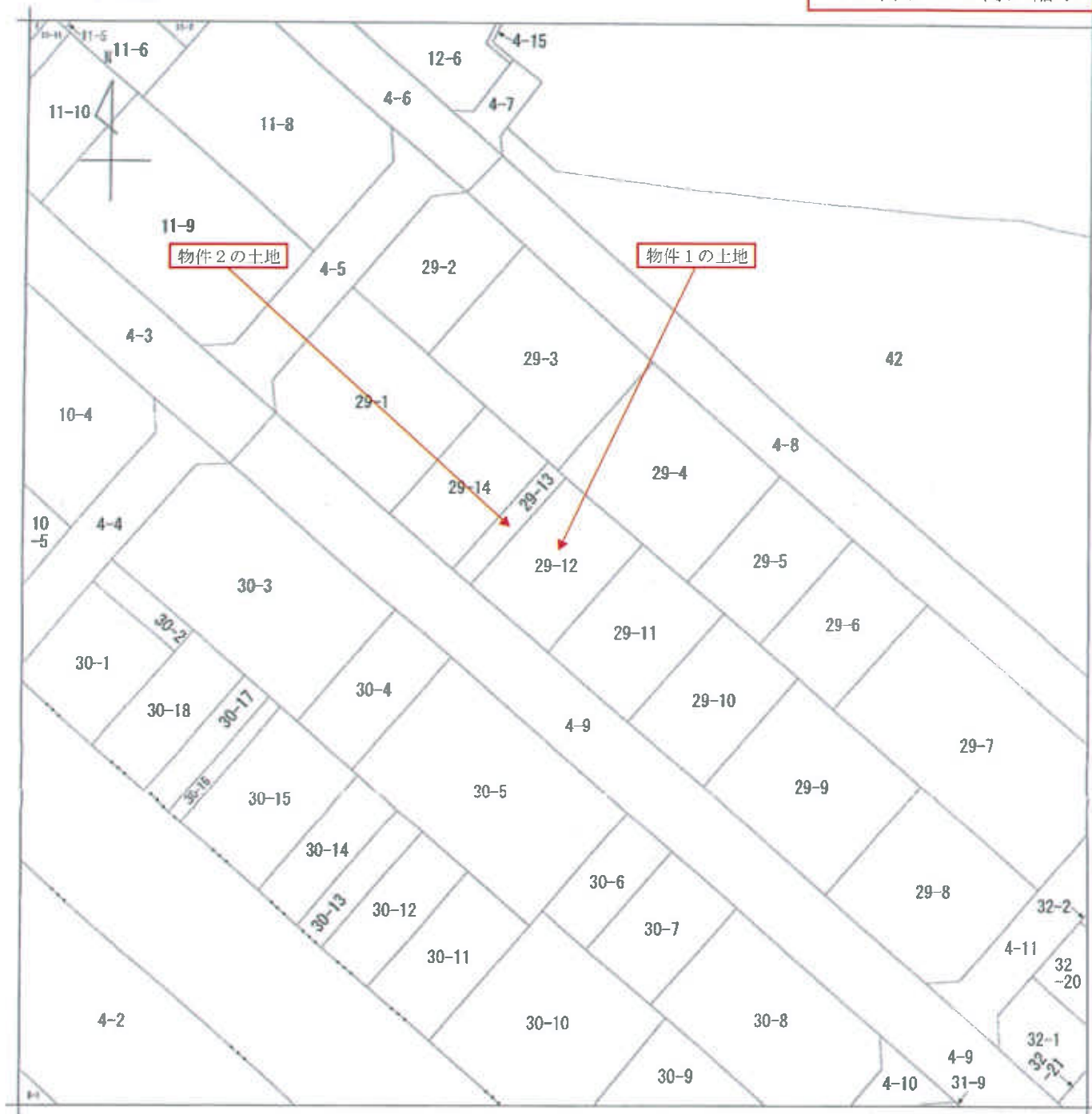
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年1月6日(月) 14:02-14:20	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、居住者への協力依頼書投函
令和7年1月7日(火)	執行官室	東京電力に電気需給契約の照会書郵送 (令和7年1月20日回答書受領)
令和7年1月9日(木)	執行官室	共有者らの息子電話聴取
令和7年1月27日(月) 14:26-15:18	物件所在地	現場確認、占有確認、写真撮影、 B ・共有者らの息子面談聴取、評価人同行

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件が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。

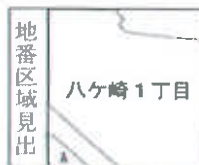
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(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。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



A 八ヶ崎2丁目

請 求 部 分	所 在 松戸市八ヶ崎一丁目				地 番 29番12					
出 力 縮 尺	1/500	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	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成6年10月22日				備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 項 事		

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6年10月30日

千葉地方法務局

請求番号：8-1

登記官

(1/1)

(7 次目)

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。
(平塚地方方法務局松戸支局等鑑)
昭和50年10月30日 平塚地方方法務局

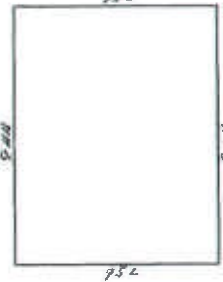
100286 29-12

建物階平面図

家屋番号 29-12-2
建物の所在 松戸市八ヶ崎1丁目29番地12・同番地13
各階平面図

〔---〕 区画整理前の土地
〔---〕 区画整理後の土地

1 階

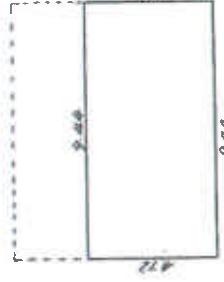


求積

$$7.56 \times 9.44 = 71.3664$$

床面積 71.36

2 階

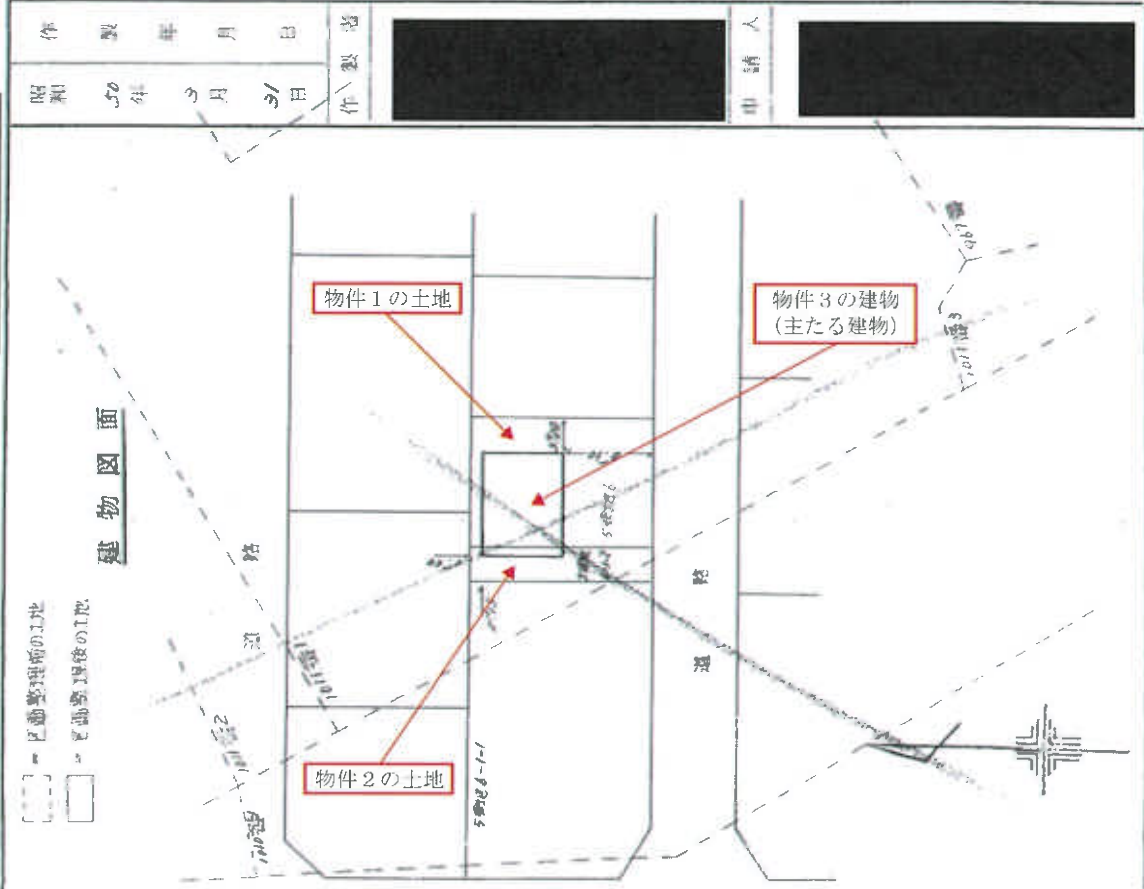


求積

$$7.56 \times 9.44 = 71.3664$$

床面積 71.36

縮尺 1/200 1/500



昭和50年3月31日
製作年月日

製作者

申請人

A3判をA4判に縮小

50 4 2

登記年月日：平成10年7月10日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

千葉地方建設局（建設局）

令和6年10月30日

千葉地方建設局

登記簿

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(9 表口)

100285

各 階 平 面 図

家 屋 番 号 29番12

建物の所在

松戸市八ヶ崎1丁目29番地12、同番地13

建 物 図 面 図
各 階 平 面 図



(附 属)



面積表

4.45 X 2.67 = 11.8815
面積 11.88 ㎡

物件2の土地

物件1の土地

物件3の建物
(附属建物)

物件3の建物
(主たる建物)

1

A 3 判を A 4 判に縮小

10
7
10

作 製 者

作 製

縮 尺 250

申 請 人

縮 尺 500

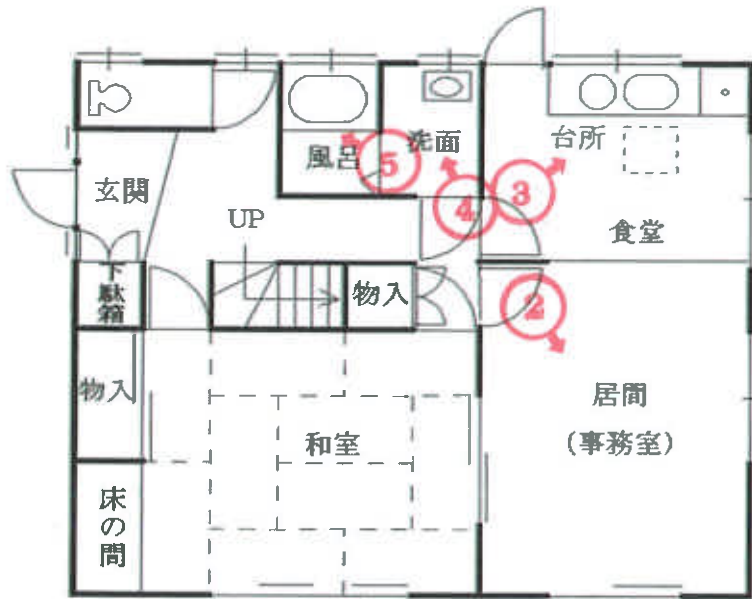
(千葉県土地家屋調査士会印鑑)

請求番号：8-2

評価人作成

間 取 図

4



1階



2階



附属建物 符号 1

令和6年(ケ)第127号 松戸市八ヶ崎一丁目29番地12, 同番地13
家屋番号 29番12

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

本建物外観 ①



居間（事務室）②



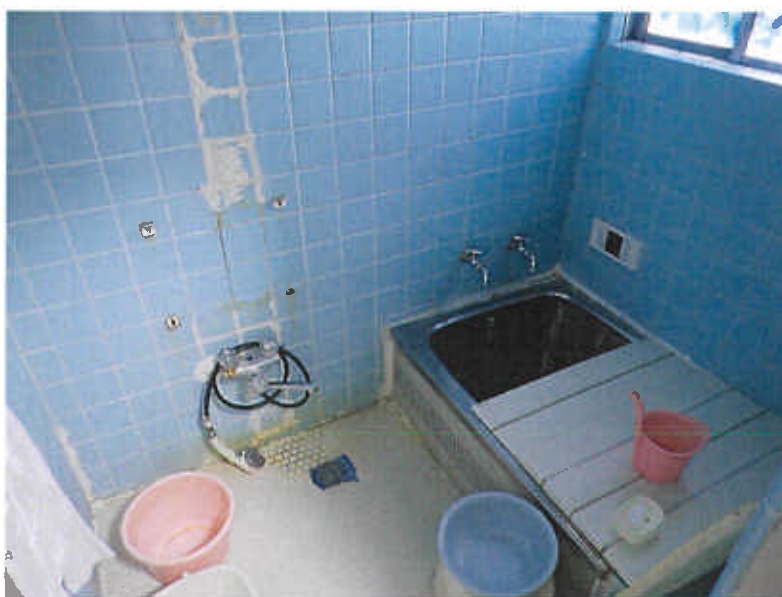
台所 ③



洗面 ④



風呂 ⑤



天井の穴・染み ⑥



天井の黒染み ⑦



車庫 ⑧



庭 ⑨



131+

令和6年（ケ）第127号

令和7年 1月27日 現地調査

令和7年 2月 6日 評 価

第1258552（ケ-1374）発行番号

令和7年 2月13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 6 , 2 9 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 5 , 1 9 0 , 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1 , 2 3 0 , 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 9 , 8 7 0 , 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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き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。
- 5 物件1・2土地は、一体として物件3建物の敷地として使用されているので、一体画地として評価する。

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
3	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 松戸市八ヶ崎一丁目
 地 番 2 9 番 1 2
 地 目 宅地
 地 積 2 0 0 . 2 0 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 松戸市八ヶ崎一丁目
 地 番 2 9 番 1 3
 地 目 宅地
 地 積 4 7 . 6 6 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

3 (主である建物の表示)

所 在 松戸市八ヶ崎一丁目 2 9 番地 1 2、2 9 番地 1 3
 家屋 番号 2 9 番 1 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 7 1 . 3 6 平方メートル
 2 階 4 4 . 5 5 平方メートル

(附属建物の表示)

符 号 1
 種 類 車庫 3

物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 11.88 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・2)

位 置 ・ 交 通	J R 常磐線「新松戸駅」の南東方，道路距離約 1.7 km バス停「テラスモール松戸北口」の北方，道路距離約 100 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	大規模に区画整理により開発造成された八ヶ崎地区に所在し，戸建住宅が建ち並び空地も見られる住宅地域である。	
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) (特記事項参照)	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種住居地域 指定60% 指定200% なし 第1種高度地区，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 15 m），奥行（約17 m），地積247.86㎡(登記)	
接面道路の状況	南 東側市道(2-109)，幅員（約7.8m），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・2土地は，物件3建物の敷地や庭等として利用されている。 周囲は，石積塀，ブロック積フェンスやブロック塀，道路端等で区 切られている。周辺は，戸建住宅等の敷地や駐車場等として利用さ 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	大規模に区画整理された八ヶ崎地区にあり，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	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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50年3月1日新築 約50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	軽量鉄骨造2階建 スレート葺 パネル貼 Pボード、京壁等 Pボード、桎板等 フローリング、畳等 上水道、個別浄化、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 3LDK（別添間取図参照）
品 等	普通 一般的な戸建住宅建物程度	
保守管理の状態	1階の床に多く撓む部分がある。2階洋室入り口付近に撓みを感じられる。2階和室の天井に黒ずんでいる部分が見られた。全体に老朽化が進んでいる。概ね通常の居住の用に供され、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	共有者が家族と居住の用に供し、居間部分を事務室として使用している。共有者によると事務室部分は、債務者会社が使用している。以前は金銭の授受があったが現在はないとのことである。	
附 属 建 物	登 記 の 有 無 構 造 ・ 階 層 ・ 用 途 建 築 時 点 ・ 面 積	登記有 符号1 コンクリートブロック造陸屋根平家建・ 車庫 昭和50年3月1日・11.88㎡

特 記 事 項	建築確認：昭和49年6月11日第1112号，完了検査を受けた記録はない。
---------	--------------------------------------

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（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	106,000	0.97	200.20	0.9	18,526,000
2	106,000	0.97	47.66	0.9	4,410,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（松戸－70）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $110,000\text{円}/\text{㎡} \times 103.0/100 \times 100/103 \times 100/104 = 106,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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＋3

◇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，規模－8，総和－3

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3（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。なお，附属建物符号1は，簡易な建物であり，主たる建物と独立しての価値は認めがたいので，主たる建物の評価に含まれているものとした。

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
3	210,000	115.91	0.014	341,000

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(%)		
3	5	1	50	6.86	20	1.4

(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^{1,2}~~1,2,3~~土地については土地利用権等価格を控除し、物件³~~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	18,526,000	0.6	法定地上権	11,116,000
2	4,410,000	0.6	法定地上権	2,646,000

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	18,526,000	－11,116,000	1.00	1.00	0.7	5,190,000
2	4,410,000	－ 2,646,000	1.00	1.00	0.7	1,230,000
3	341,000	＋13,762,000	1.00	1.00	0.7	9,870,000
一 括 価 格 (合 計)						16,290,000

ウ 占有減価修正：使用権原に鑑み減価を要さないものと判断した。

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（松戸－70）

所 在 千葉県松戸市八ヶ崎2丁目1番7

価 格 110,000円/㎡

位 置 JR常磐線「新松戸駅」の南東方道路距離約1500mに位置する。

価 格 時 点 令和6年1月1日

地 積 132㎡

供給処理施設 水道，ガス，下水

接 面 街 路 南西側幅員6m市道

用途指定等 準工業地域（建ぺい率60%，容積率200%）

地 域 の 概 要 一般住宅を中心に営業所等が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

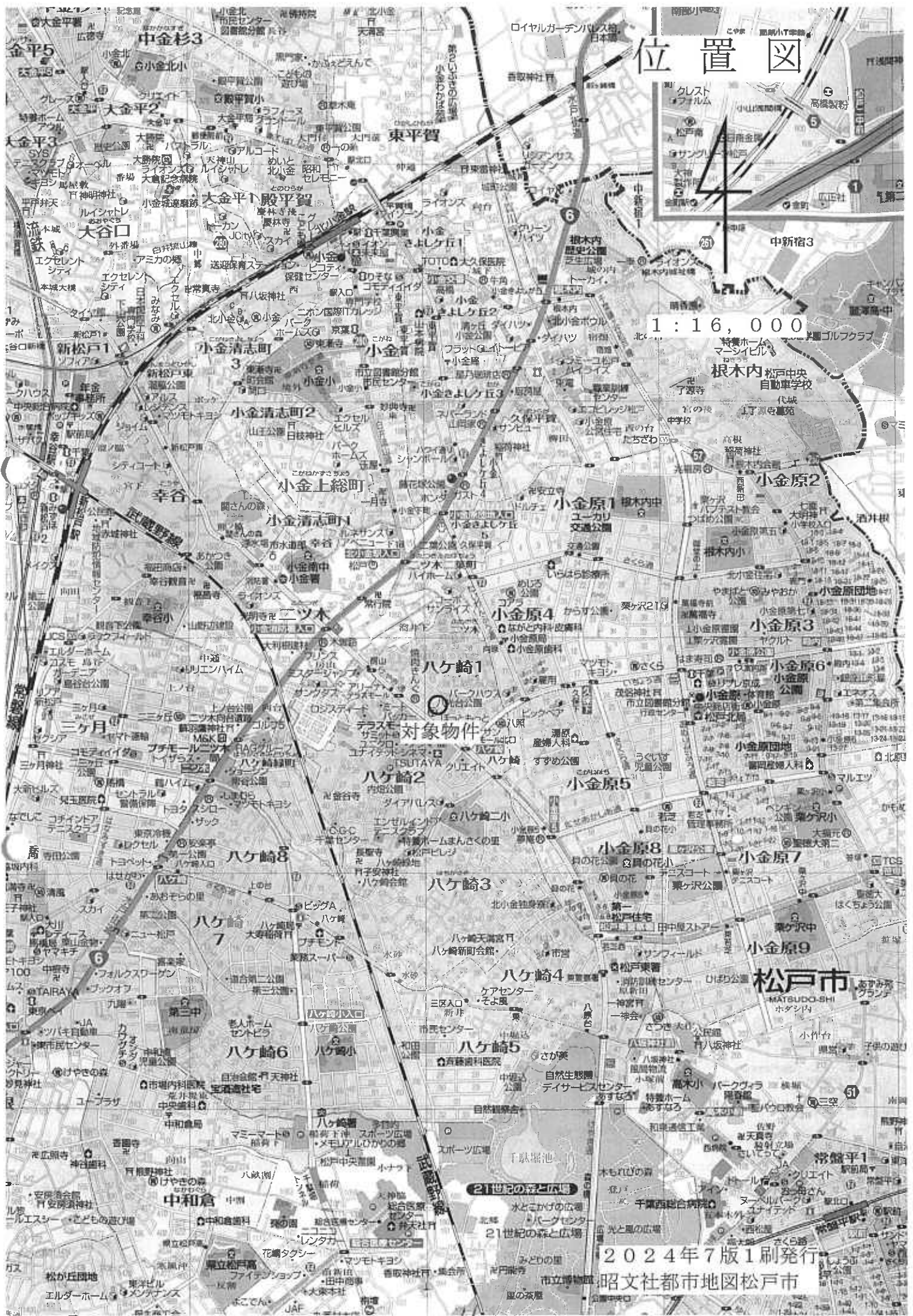
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取図

以 上

位置図

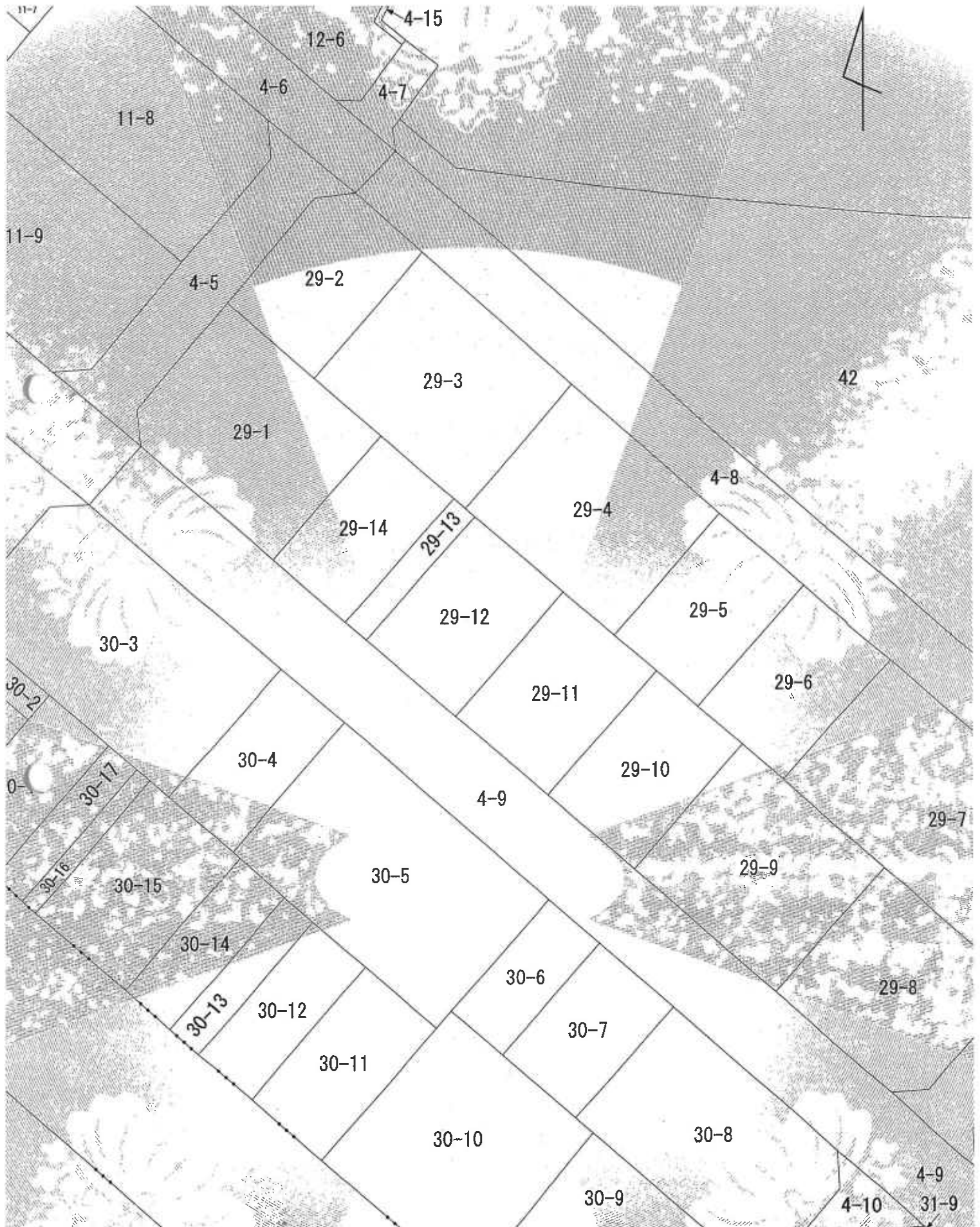
1:16,000

2024年7版1刷発行
昭文社都市地図松戸市



公 図 写

1/600



100286 1 29-12

建物階面図
各階面図

家屋番号	100286-1-3
建物の所在	松戸市八ヶ崎丁目29番地12・同番地13 保留地、松戸市八ヶ崎丁目29番地12・同番地13
建物の階	各階面図

1 階



求積

$$9.44 \times 7.52 = 71.3664$$

床面積 71.36

2 階



求積

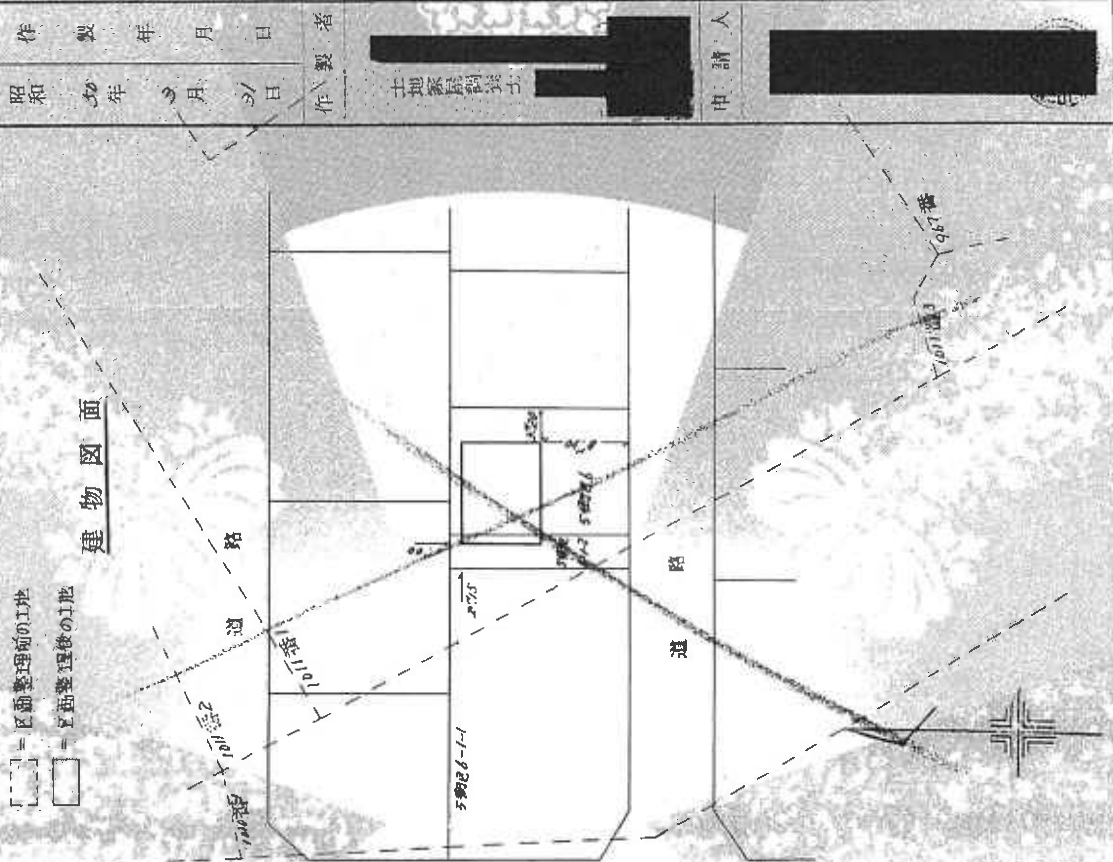
$$9.44 \times 4.72 = 44.5568$$

床面積 44.55

縮尺

1/200

1/500



昭和 50 年 9 月 29 日	作製年月日
土地家屋調査士	作製者

申請人	50 4 50
-----	---------

A3をA4に縮小する。

100285

各階平面図

建物図面図

家屋番号 29番12

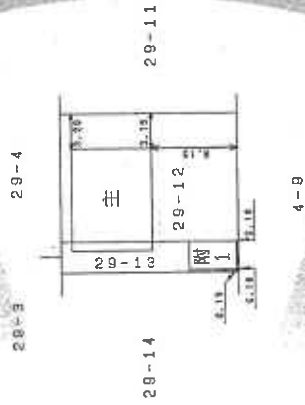
建物の所在 松戸市八ッ峰1丁目29番地12、同番地13

(尺1)



求積表

4.45 X 2.67 = 11.8815
11.8815
床面積 11.88 m ²



作製者

士地家建調査士
[Redacted]
[Redacted] 10年 6月 27日作製

縮尺 250

申請人

[Redacted]

縮尺 500

(千葉県士地家建調査士会印紙)

A3をA4に縮小する。

4



15-