

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 1 0 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 令和 7 年 7 月 1 7 日 午前 9 時 3 0 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 3 1 日 午後 1 時 3 0 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 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, 2	2, 540, 000 2, 032, 000	一括	508, 000	30, 348	7, 438
1	890, 000				
2	1, 650, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 我孫子市都 |
| | 地 番 | 1 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 0 . 9 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 我孫子市都 1 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 6 . 3 7 平方メートル
2 階 4 0 . 4 7 平方メートル |

※
の
※

物 件 明 細 書

令和 7年 5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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 我孫子市都 |
| | 地 番 | 1 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 0 . 9 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 我孫子市都 1 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 6 . 3 7 平方メートル
2 階 4 0 . 4 7 平方メートル |



令和7年(ケ)第1号
令和7年2月12日受理
令和7年3月24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 我孫子市都
地 番 1 番 7
地 目 宅地
地 積 110.98 平方メートル
- 2 所 在 我孫子市都 1 番地 7
家屋 番号 1 番 7
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 46.37 平方メートル
2 階 40.47 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 (千葉県我孫子市都1番地7)		
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 ☐ 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 :		
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居兼診療所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

- ・ 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。周囲はコンクリート塀、ブロック、フェンス等で囲まれ、隣地と明確に区分されている。カーポートが在り、その支柱は土地に固定されている。
- ・ 評価人と共に簡易計測したところ、北東側の境界は、塀の外側約0.1メートルの位置にある。したがって、宅地として使用されている範囲は登記簿数量よりやや小さいと思料する。
- ・ 公図上、北東側隣地は幅員約4メートルの水路であるが、現況は蓋があり盛土され、隣地アパートの駐車場と一体化されている。
- ・ 評価人の我孫子市（市街地整備課等）における調査によれば、本土地を含む周辺土地は、平成23年の東日本大震災で液状化の被害が大きかったエリアに位置している。この液状化が原因で土地の境界が移動したため、平成27年に我孫子市が測量を行い、現在の地積測量図が整備されたとのことである。

2 建物（物件2）について

① 占有

- ・ 債務者兼所有者Aの苗字の表札がある。Aが経営する診療所名が併記されている。
債務者兼所有者Aの知人Bが立ち会い、立入調査を実施した。
Bの陳述、診療所宛の郵便物の存在及び立入調査した現況を総合判断し、債務者兼所有者Aが本建物を住居兼診療所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

- 立ち会った知人Bの陳述及び現況から、次のとおりと認められる。
- ・ 経年変化による内壁クロス、床の汚損、小傷等が認められる。屋根が傷んでいる。
- ・ 1階リビングダイニングの北東側内壁に設置したエアコンが、壁から外れ垂れ下がっている。見分したところ、エアコンを取り付けた壁の内部が湿気等で腐蝕している。エアコンの重みに耐えられなくなり垂れ下がったものと思料する。評価人と共に、この部分の外壁を見分したところ、亀裂が認められる。更にその真上のバルコニーの床も傷みが認められることから、雨水による漏水の可能性も考えられる、とのことである。
- ・ 1階リビングダイニングの床に傾斜が認められる。
- ・ 2階のトイレが故障して使用できない。2階洋室の内壁クロスに亀裂が認められる。
- ・ 外壁に亀裂が認められる。外構のコンクリート塀に亀裂が認められる。

(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 (債務者兼所有者Aの知人)	(2月17日調査時) ① 私はA (債務者兼所有者) から頼まれたので、物件の現況調査に立ち会います。 ② 立入調査日を3月10日13時と指定されたので、当日立ち会います。 (3月10日調査時) ① A (債務者兼所有者) は医師です。同人がこの建物 (物件2) を、住居兼診療所として使っています。診療所の名称は、我孫子エイター診療所です。2階の部屋を診療室に使っています。 ② 東日本大震災の液状化被害の有無について、私は知りません。 ③ 1階リビングのエアコンが壁から外れかけて垂れ下がっています。これは約2年前からこの状態です。2階のトイレが故障していて使用できません。 ④ オール電化の建物と聞いています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

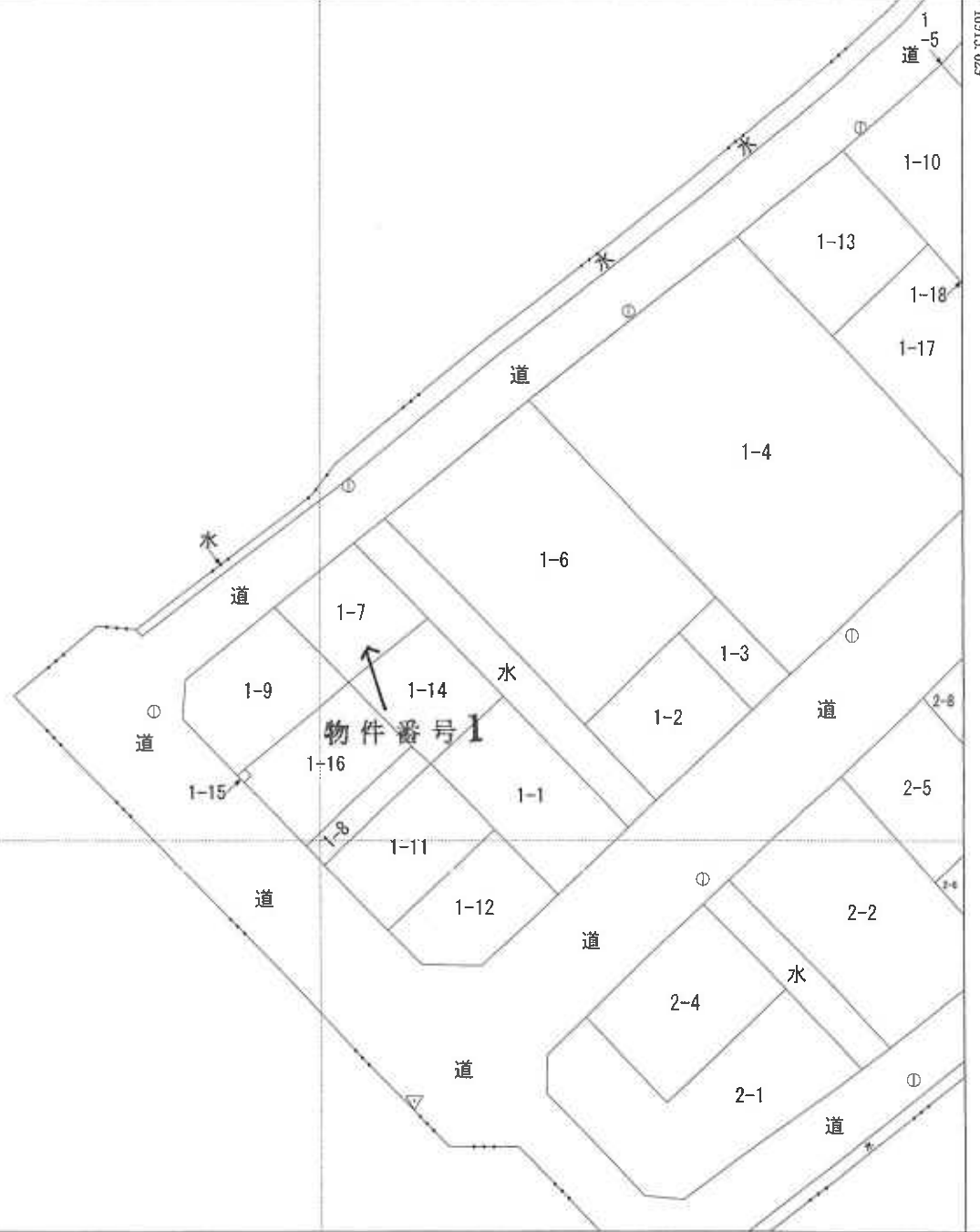
調 査 の 経 過		
調査の日時 (令和)	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月13日 (木) 16:30-16:45	物件所在地	物件確認 外観写真撮影 占有調査 不在調査告知書投函
7年2月17日 (月) 16:50-16:55	電話	債務者兼所有者の知人Bから電話聴取 立入調査日指定告知 (調査日3月10日13時)
7年3月10日 (月) 13:00-14:00	物件所在地	評価人同行 知人B立ち会い 立入 占有 間取り等調査 写真撮影 土地の範囲等調査 簡易計測
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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

(座標値種別：測量成果)

+27440.698

-16913.829



+27315.698

(座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	我孫子市都					地番	1番7			
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	その他		
作成年月日	平成27年10月15日				備付年月日(原図)	平成27年12月4日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方法務局柏支局管轄)

令和6年12月19日

東京法務局中野出張所

請求番号：14-1

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(6枚目)

登記年月日：平成27年12月4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。
(千葉県地方自治局柏支局管理)

令和6年12月19日 東京法務局中野出張所

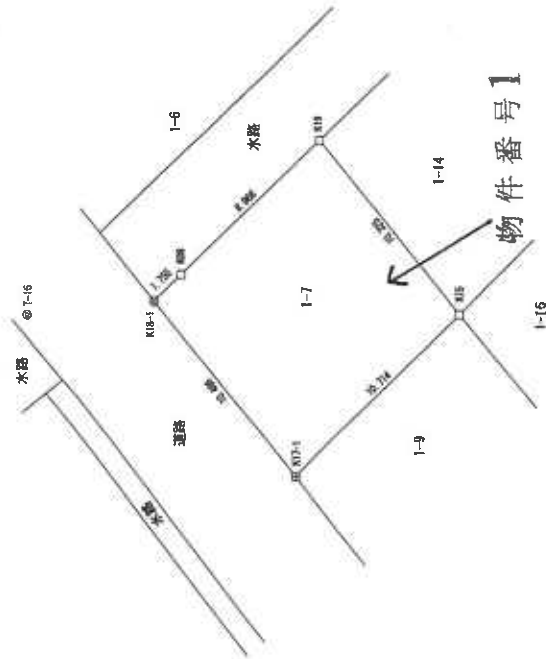
登記官

(7枚目)

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番	1-7
土地の所在	我孫子市都



座標求積表

点番	1-7	X	Y	X-X	Y (X-X)	辺長
K18-1		-16868.742	27376.556	-6.316	-145596.160808	10.486
K17-1		-16876.322	27376.392	-14.174	-387647.928208	10.714
K15		-16883.918	27377.950	-1.134	-31046.585200	10.325
K19		-16872.456	27386.004	12.912	353608.093648	8.968
K20		-16871.004	27376.775	7.714	211207.584350	1.765
				総面積	221.975682	
				座標	110.987841	
				地積	110.98 m ²	

基準点成果表

測点	X	Y
1-16	-16863.877	27377.008
1-17	-16866.825	27358.142

測量年月日	平成24年5月23日
測地系	世界測地系(測地成果2011) 管理者の所測量による
座標系	区(市)系
縮尺係数	0.999909

凡例

点	コンクリート杭
線	全通線
線	区画線
線	計測点
線	基準点

縮尺：メートル

作成者

(平成27年10月30日作成)

申請人

縮尺 250

登記年月日：平成10年3月20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。
(千葉県地方公務局相支局管轄)

令和6年12月19日

東京法務局中野出張所

登記官

(8枚目)

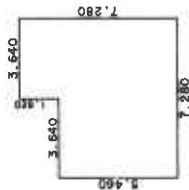
A3判をA4判に縮小

請求番号：14-3

167588 各階平面図

物件番号2

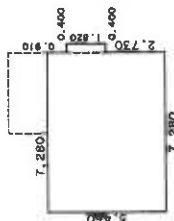
1 階



求積表

5.460	X	3.640	=	19.874400
7.280	X	3.640	=	26.499200
合計				46.373600
床面積				46.37㎡

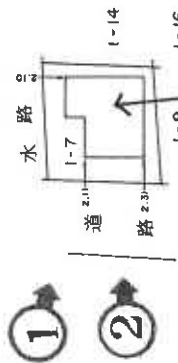
2 階



求積表

5.460	X	7.280	=	39.748800
1.820	X	0.400	=	0.728000
合計				40.476800
床面積				40.47㎡

写真撮影位置と方向



物件番号2

家屋番号 1-7

建物の所在 我孫子市都1番地7

申請人

縮尺 1/250

10年3月17日作製

作製者

縮尺 1/500

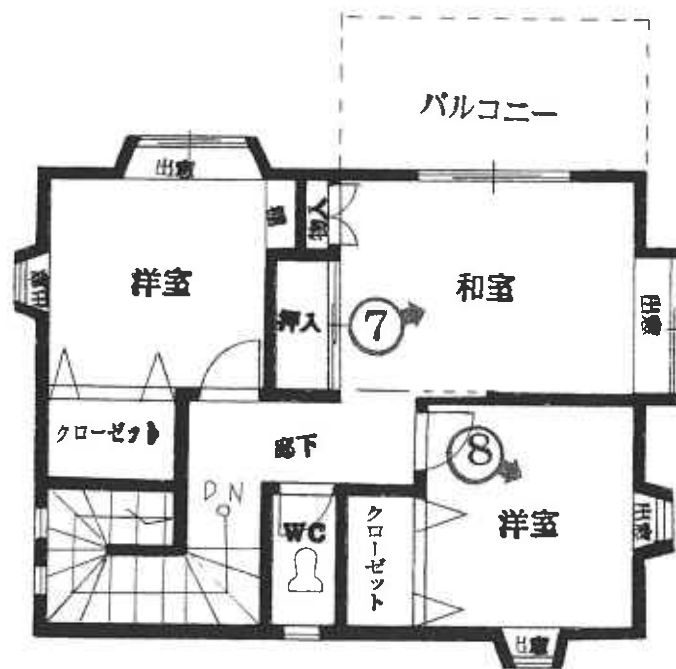
(千葉県地家屋調査士会用紙)

建物間取図

←○写真撮影位置と方向



1階



2階

1



2

カーポート

物件2建物



物件1土地(宅地)

3



4

エアコンが壁から垂れ下がっている状況



5



6



7

診療室として使用



8



(/ 3 枚 目)



令和 7 年 (ケ) 第 1 号

令和 7 年 3 月 10 日 現地調査

令和 7 年 3 月 14 日 評 価

第 25 - 932 号 発行番号

令和 7 年 3 月 21 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

福 崎 隆 一 ⑩

第1 評価額

一括価格	
金 2,540,000円	
内訳価格	
1 (土地)	金 890,000円
2 (建物)	金 1,650,000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の土地価格は物件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行うものであり、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も、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 受命不動産の表示

物 件 番 号	登 記 簿 上	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり。	同 左
2	次頁物件目録記載のとおり。	同 左 住居表示 未 実 施
特 記 事 項		
○ 物件1 (宅地)の現況の地積は、登記簿上の地積と概ね等しいと思料する。ただし北東側の境界は、塀の外側約 0.1mの位置にあり、宅地として使用されている範囲は、登記簿数量よりやや小さいと思われる。 ○ 物件2 (建物)の現況床面積は、登記簿上の床面積と概ね等しいと思料する。 ○ 物件1, 2 は東日本大震災による液状化の被害が大きかったエリアに位置している。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載内容と同じ。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 我孫子市都 |
| | 地 番 | 1 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 0 . 9 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 我孫子市都 1 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 6 . 3 7 平方メートル
2 階 4 0 . 4 7 平方メートル |

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	J R成田線「布佐駅」の南東方約 400m（道路距離）。 （別添位置図参照。）	
付 近 の 状 況	昭和33年に換地処分が完了した布佐第一土地区画整理事業地区にある住宅地域。周辺の地勢はほぼ平坦である。東日本大震災による液状化被害が大きかったエリアに位置しており、都心への通勤はやや不便である。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 規 制	市街化区域 第一種住居地域 指定 60% 指定 200% なし ※第一種高度地区 ※放射性物質汚染対処特別措置法に基づく汚染 状況重点調査地域に指定されている。
画 地 条 件 （物件1）	○形状（ほぼ長方形）、地勢（ほぼ平坦）、 接道方位（北西向き）、間口（約10.5m）、奥行（約10.7m）	
接 面 道 路 の 状 況 （物件1）	○北西側市道（58-002号線）、幅員（約 6.5m）、 系統連続（普通。ただし一方通行。）、舗装（有）、 歩道（なし）、側溝（有）	
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	北西側市道は、建築基準法第42条1項 1号に規定する「道路法による道路」と して扱われている（我孫子市建築住宅課 にて確認。）。
	セットバックの必要 の有無	セットバックの必要はないと思われ る。
	再 建 築 の 可 否	現況用途の建物の再建築は可能と見込 まれる。
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1	○物件1は木造2階建戸建住宅（物件2）の敷地として 使用されている。 ○物件1の周囲には戸建住宅、アパート等のほか事業所 等も混在している。

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」、 無い場合を「なし」とした。)	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 あり ※都市ガスは引き込み可 能との由である。	現況面積	物件1の現況地積は、登記簿上の地積と概ね等しいと思料する。ただし北東側の境界は塀の外側約 0.1m の位置にあり、宅地として使用されている範囲は、登記簿数量よりやや小さいと思われる。
土 壌 汚 染 等	○ 1974年～2024年の住宅地図を閲覧した。古い地図は記載内容が不明確であるが、この間、物件1(宅地)の土地に関する記載内容は概ね次のとおりである。 • 1999年～2024年 戸建住宅(現況建物)の敷地 • 1999年 建物は記載されているが、名称は記載されていない。 • 1994年～1997年 背後地(1-14)と一体利用されており、仮設建物のようなもの(2～3棟)が記載されている。 • 1991年～1992年 未利用地の一部と思われる。建物の記載はない。 • 1986年～1990年 背後地(1-14)と一体で機械販売店の敷地として使用されていたと思われる。 • 1974年～1982年 背後地(1-14)と一体で建設機械の製造作業所または機械販売の店舗の敷地と思われる。 ○ 千葉県水質保全課が公開しているデータによれば、物件1は「土壌汚染対策法に規定する要措置区域、形質変更時要届出区域のいずれにも該当しない。」「水質汚濁防止法に規定する特定施設が存在している、または過去に存在していた記録はない。」との由である。以上、役所調査の範囲では問題ないが、地図上の地歴調査によれば、機械製造の作業所等の敷地として使用されていた時期があるかもしれないため、地中に重大かつ深刻な土壌汚染が発生している可能性を明確に否定することはできない。		

	○ 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が存在する可能性は確認できなかった。 ○ 物件 1 は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲には含まれていないとの由である（我孫子市教育委員会文化・スポーツ課にて確認。）。
特 記 事 項	○ 我孫子市が公開している資料「東日本大震災からの復興のあゆみ」によれば、物件 1 は東日本大震災で地盤の液状化被害が大きかったエリアに存在している。このエリアは明治 3 年の利根川の堤防決壊により流れ込んだ大量の水によりできた、沼地や湿地の跡地で、昭和 27 年に利根川の河川改修工事に伴い利根川の砂によって埋め立てられ、その後、昭和 30 年代に土地区画整理事業（布佐第一土地区画整理事業。昭和 33 年 10 月 1 日換地処分。）により宅地化されたとの由である。 平成 23 年の東日本大震災による液状化が原因で土地の境界が移動してしまったため、平成 27 年に我孫子市が測量を行い、現在の地積測量図が整備されている（我孫子市市街地整備課にて確認。）。 ○ 公図、地積測量図によれば、北東側は幅員約 4 m の水路とのものであるが、現況は有蓋で、さらに盛土までされており、表面上はアパートの駐車場と一体化されている。 ○ 我孫子市洪水ハザードマップによれば、利根川増水による最大規模の洪水が発生した場合の物件 1 周辺の浸水深は 5 m ～ 10 m とされている。

2 建物の概況及び利用状況等（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(登記簿記載)	平成8年9月13日
	経 過 年 数	約28年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造スレート葺2階建
	屋 根	スレート
	外 壁	モルタルスタッコ
	内 壁	ビニールクロス 等
	床	フローリング, 畳, , クッションフロア 等
	天 井	ビニールクロス, 杉柵目合板 等
	設 備	システムキッチン, 浴室, 水洗トイレ (電気, 上水道, 公共下水道)
	その他	※オール電化の建物との由である。
床 面 積	(現況床面積)	(増 築 部 分)
	1階 46.37㎡	増築された箇所は確認できなかった。
	2階 40.47㎡	
	延べ 86.84㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居 宅
	間 取 り	3LDK
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	著しく劣る	
建物の利用状況	債務者兼所有者が居宅兼診療所として使用している。	
附 属 建 物	登 記 の 有 無 構造・階層・用途 建築時期・面積	附属建物はない。

特 記 事 項	○建築確認 確認済証交付年月日 平成 8 年 3 月 21 日 確認済証番号 我建 第 209 号 ○完了検査 (検査済証) 検査済証交付年月日 平成 8 年 10 月 1 日 検査済証番号 我建 第 209 号 ○備 考 新築, 木造, 地上 2 階 設計変更 平成 8 年 10 月 1 日 承認 ○1 階 リビングダイニングのエアコンが壁からはがれ落ちてい る。壁の内部が腐蝕していると思われる。この部分の裏側の 外壁には亀裂が認められる。また真上のバルコニーの床も傷ん でいるようであり, 上からの漏水がある可能性も考えられる。 ○リビングダイニングの床が不規則に傾斜している。 ○2 階のトイレが故障していて使用できない。 ○2 階 階段を上がって右側突き当たりの洋室の内壁のビニール クロスに亀裂が生じている。 ○屋根が傷んでいる。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 土地（物件1）

目的土地の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 補 正 率 エ	土 地 価 格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1 (宅 地)	28,500	0.98	110.98	0.90	2,790,000

ア 標準画地価格（地価公示標準地価格等からの規準）

○ 地価公示標準地価格（我孫子－29）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{規準価格} \\ 29,100\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{104} & \times & \frac{100}{101} \div 28,500\text{円/㎡} \end{array}$$

- 時 点 修 正 : 標準価格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 : 方位・南西 + 4 %
- 地 域 格 差 : 交通接近条件△ 3 %, 環境条件+ 7 %, 行政的条件△ 3 %, 合計+ 1 %

イ 個 別 格 差 : 方位・北西+ 1 %, 一部が宅地として使用されていない
△ 1 %, 土壌汚染の可能性を明確に否定できない△ 2 %, 合計△ 2 %

ウ 地 積 : 110.98㎡（登記簿上の合計地積）

エ 建付減価補正率: △10%（老朽化した中古建物の存在を考慮。）

(2) 建 物（物件 2）

目的物件の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向等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並びに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	エ 建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
2 (建 物)	150,000	86.84	0.03	391,000

ウ 現価率は下記の計算により求めた。

●耐用年数に基づく方法

経過年数28年、経済的残存耐用年数0年、最終残価率5%の定額法を適用して、耐用年数に基づく現価率（残価率）を5%と査定した。

$$1 - \left\{ (1 - 0.05) \times \frac{28}{28 + 0} \right\} = 0.05$$

●観察減価法

床に傾斜がみられ、内壁に腐食が疑われる等、維持管理の状態が著しく劣る。 △50%

$$\therefore \text{現価率} : 0.05 \times 0.50 = 0.03$$

2. 評価額の判定

前記により求めた土地価格に、宅地（物件 1）については土地利用権等価格を控除し、建物（物件 2）については土地利用権等価格を加算する。さらに土地、建物とも市場性修正及び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	敷土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ＝ウ
1 (宅地)	2,790,000	0.60	法定地上権	1,674,000

敷土地利用権等割合：0.60

(2) 内訳価格及び一括価格

物 件 号	基礎となる 価格 (円) ア (1(1)オ, 1(2)エ)	敷地利用権価 格の控除及び 加算 (円) イ (2(1)ウ)	占 有 減価率 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場 修正率 オ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1 (宅地)	2,790,000	- 1,674,000	1.00	1.00	0.80	890,000
2 (建物)	391,000	+ 1,674,000	1.00	1.00	0.80	1,650,000
一 括 価 格 (合 計)						2,540,000

ウ 占 有 減 価： 特になし ±0%

エ 市場性修正： 特になし ±0%

オ 競売市場修正： 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考量のうえ、
競売市場修正率として 0.80 を乗じた。

第6 参考価格資料

地価公示標準地価格（我孫子－29）

所 在	我孫子市布佐西町68番13
価 格	29,100円/㎡
位 置	JR成田線「布佐駅」の南東方約700m
価 格 時 点	令和6年1月1日
地 積	148㎡
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	1低専（50/100）
地 域 の 概 要	一般住宅が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域

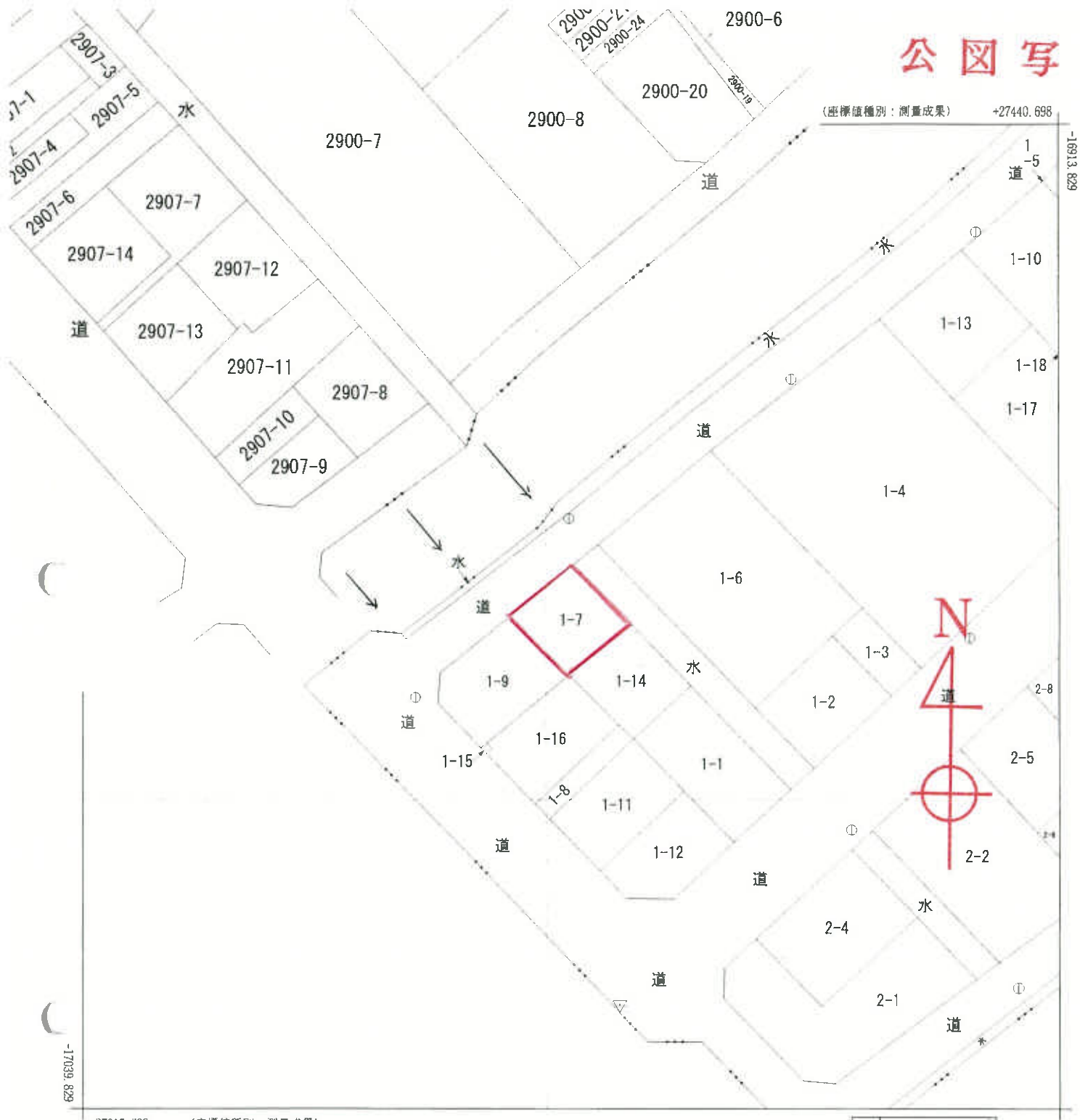
第7 附属資料の表示

1. 目的物件の位置図
2. 公図写し
3. 地積測量図写し
4. 建物図面・各階平面図写し
5. 建物間取図

以 上



公図写



(座標値種別：測量成果)
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyousuki2011.par)による修正がされています。



請 求 分	所 在	我孫子市都					地 番	1番7		
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又 は記号	IX	分類	地図(法第14条第1項)国調法 19-5指定		種類	その他
作 成 年 月 日	平成27年10月15日				備 付 年 月 日 (原図)	平成27年12月4日		補 記 事 項		

A3をA4に縮小

登記證

15

A3をA4に縮小

地 番

土地の所在

測 定 点	1-2	X	Y	X-X	Y(Y-X)	測 量
K18-1		-16689.742	27378.555	-18.319	-143568.16808	10.415
K17-1		-19874.352	27370.382	-14.174	-282947.332208	10.714
K16		-16883.614	27377.860	-1.134	-31046.983500	10.437
K19		-18877.459	27386.004	12.832	383308.032648	4.668
K49		-18697.1004	27379.775	7.214	211702.381350	1.755
					211.778682	110.087841
						170.88 00'

測定	X	Y
T-18	-1896.1	27377.066
T-17	-1898.6	27358.142

測地系	世界測地系（測地成果2011） 管理者の再測量による
座標系	区 (9) 系
縮尺係数	0.999909

事
民

振上ーくくくくく	振上ーくくくくく	振上ーくくくくく	振上ーくくくくく	振上ーくくくくく
振上ーくくくくく	振上ーくくくくく	振上ーくくくくく	振上ーくくくくく	振上ーくくくくく
振上ーくくくくく	振上ーくくくくく	振上ーくくくくく	振上ーくくくくく	振上ーくくくくく
振上ーくくくくく	振上ーくくくくく	振上ーくくくくく	振上ーくくくくく	振上ーくくくくく
振上ーくくくくく	振上ーくくくくく	振上ーくくくくく	振上ーくくくくく	振上ーくくくくく

資料、データ

作者

人
世
間

尺
縮

250

平成 27 年 10 月 30 日作成)

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。
 (千葉県地方務局柏支庁管轄)
 令和6年12月19日 東京法務局中野出張所

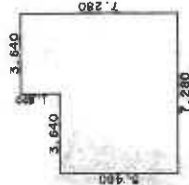
登記官

167588 各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	1-7
建物の所在	我孫子市都1番地7

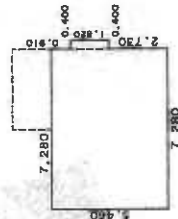
1 階



求積表

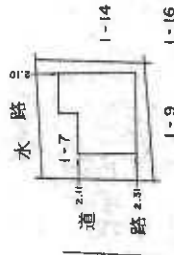
5,460 X 3,640	=	19,874,400
7,280 X 3,640	=	26,499,200
合計		46,373,600
床面積		46.37 m ²

2 階



求積表

5,460 X 7,280	=	39,748,800
1,820 X 0,400	=	0,728,000
合計		40,476,800
床面積		40.47 m ²



作製者

平成10年3月17日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県地家屋調査士会用紙)

A3をA4に縮小

位置図

