

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月 2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 9月25日 午前 9時00分から 令和 7年10月 2日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月 9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10月23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10月10日 午前 9時00分から 令和 7年10月15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 9月 2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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	14,480,000 11,584,000	一括	2,896,000	66,459	21,836
1	2,270,000				
2	450,000				
3	11,760,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|---------------------|---------------|
| 1 | 所 在 | 松戸市松戸字米山 | |
| | 地 番 | 8 2 6 番 6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 57. 82 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 松戸市松戸字米山 | |
| | 地 番 | 8 2 7 番 1 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 11. 39 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 松戸市松戸字米山 8 2 6 番地 6 | |
| | 家屋 番号 | 8 2 6 番 6 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 27. 43 平方メートル |
| | | 2 階 | 31. 05 平方メートル |
| | | 3 階 | 24. 84 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 4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】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡ししが猶予される。

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 松戸市松戸字米山
地 番 8 2 6 番 6
地 目 宅地
地 積 5 7 . 8 2 平方メートル

- 2 所 在 松戸市松戸字米山
地 番 8 2 7 番 1 1
地 目 宅地
地 積 1 1 . 3 9 平方メートル

- 3 所 在 松戸市松戸字米山 8 2 6 番地 6
家屋 番号 8 2 6 番 6
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建
床 面 積

1 階	2 7 . 4 3 平方メートル
2 階	3 1 . 0 5 平方メートル
3 階	2 4 . 8 4 平方メートル



令和7年(ケ)第63号
令和7年6月9日受理
令和7年7月10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 | 松戸市松戸字米山 | |
| | 地 番 | 8 2 6 番 6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 57.82 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 松戸市松戸字米山 | |
| | 地 番 | 8 2 7 番 1 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 11.39 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 松戸市松戸字米山 8 2 6 番地 6 | |
| | 家屋 番号 | 8 2 6 番 6 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 27.43 平方メートル |
| | | 2 階 | 31.05 平方メートル |
| | | 3 階 | 24.84 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		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 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 上記の者が本件土地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	4枚目「その他の事項」のとおり		
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 ☒ その他の者 ☒ A 上記の者が本件建物を居宅として使用している ☒ 3枚目「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	4枚目「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 保管開始日 支部 平成 年()第 号 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)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■ ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■ ☒ A (占有者) ☐ ())の陳述／■提示文書(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		令和4年11月8日	
最初の	契約日	令和4年11月3日	
契約等	期間	令和4年11月8日から ■令和6年11月7日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新 ■不明	
現在の	期間	令和6年11月8日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし ■不明	
契約等	貸主	■所有者 ☐ 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 金168,000円 (毎月27日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金158,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ■下記「その他」欄のとおり	
その他		1 ■Aの陳述によれば、更新料は支払ったが、契約手続きがどうなっているか判らないとのことであった。更新時より家賃が1万円増額となっている(現行賃料月額は上記のとおり)とのことである。 2 「所有者宛ての郵便物の受け取り及び転送をお願いするものとします。」との特約条項がある。 3 7月中に退去する旨の陳述あり。	
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
(3 枚目)

その他の事項

■本件土地について

- 1 南側で国道(464号)に接し、物件1、2一体で本件建物の敷地として利用されている宅地である。
- 2 北側に第三者所有地(地番:826番9)が介在し居宅が建っているものの、その先は推定約6mの高さの擁壁(本件土地側が高い)となっている(写真3参照)。
- 3 本件建物北側に用途不明の約30cm四方大の開口した升が2つあり、うち一つは上記第三者所有地に跨って存在している。

■本件建物について

- 1 債務者兼所有者の陳述によれば、本件建物の不具合や設備の故障等はないとのことである。
- 2 3階へ通じる階段入口の両脇のクロスが破れて欠損している(写真9参照)ものの、この点を除けば維持管理の状態は普通で、特記すべき汚損箇所は見られなかった。
- 3 南側の国道は比較的交通量が多いものの窓を閉めていれば騒音は気にならないとのことであるが、大型車通行時には振動を感じることもあるとのことである。

(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
☒ △ (占有者)	1 この家は2～3年前に借りて妻子らと住んでいます。 2 ペットは飼っていません。 3 近々に退去する予定です。 (以上、令和7年6月23日に電話聴取) 4 この家は、新築時に不動産屋の仲介で入居しました。所有者とは面識がありません。 5 家賃の滞納はありません。 6 3階への階段入口の両脇のクロスが破れている以外には、建物及び設備に不具合はありません。 7 窓を閉めていれば前の道路の騒音は気になりません。大型車が通行する際の振動は感じる場合があります。 8 近隣とのトラブルはありません。 9 賃貸借契約の更新料は支払いましたが、更新契約書等の手続きがどうなっているかは判りません。7月中に退去する予定です。 (以上、令和7年6月26日に面談聴取)
☒ 債務者兼所有者	1 貴職から書簡を頂いたので電話しました。 2 本件物件を購入した時には私は県外にいて現地を見たことがありませんでしたが、不動産屋、仲介者からは普通の賃貸物件として説明を受けて話を進められ購入した物件です。ハンコを押した私が悪いのですが、詐欺にあったことに間違いはないものと考えているので、弁護士に対応を相談しています。 3 家賃は、仲介者から2万円程引かれて私の口座に振り込まれています。 (以上、令和7年7月2日に電話聴取)

(調査経過用)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年6月12日（木） 13：55－14：05	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（連絡等なし）
R7年6月12日（木） ： － ：	松戸支部執行官室	電力会社宛に電気受給契約に関する照会書を発送 （6月30日回答書受領）
R7年6月19日（木） 15：10－16：05	松戸市役所市民課	住民基本台帳閲覧 住民票取得
R7年6月20日（金） 11：45－11：50	物件所在地	不在 立入調査に関する求連絡書投函（6月23日 △ より電話連絡あり）
R7年6月20日（金） ： － ：	松戸支部執行官室	債務者兼所有者宛に求連絡書を発送（7月2日に電話有） 陸運局宛に自動車登録事項証明書の交付依頼発送 （7月4日登録事項証明書受領）
R7年6月23日（月） 16：10－16：15	松戸支部執行官室	△ より受電、聴取
R7年6月26日（木） 9：50－10：50	物件所在地	立入調査（物件確認 占有確認 図面作成 写真撮影） 評価人同行 △ に面談聴取
R7年7月2日（水） 11：50－11：55	松戸支部執行官室	債務者兼所有者より受電・聴取

(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。



請 求 部	所 在	松戸市松戸字米山				地 番	826番6			
出 力 縮	1/600	精 区 度 分		座 標 系 番 号 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 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4月8日

東京法務局豊島出張所

登記官

整理番号：H16108-1

(1/1)

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小

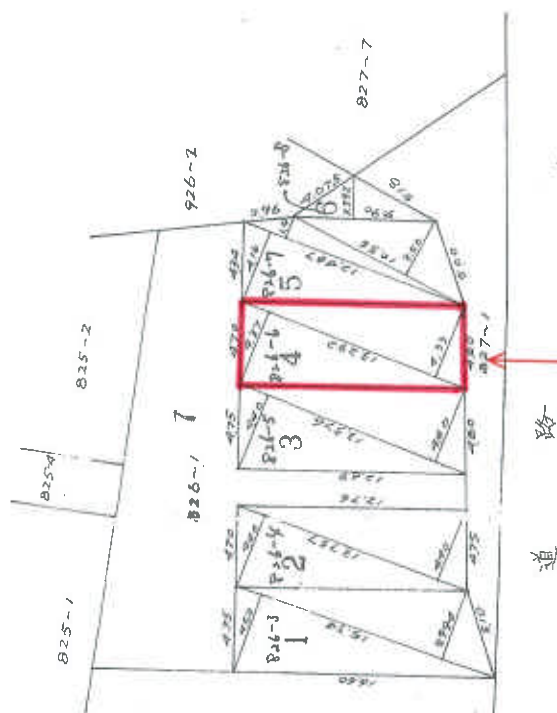
地積測量図

番 826-1, 3, 4, 5, 6, 7, 8

所在地 松江市松平字米山

50.2.1

昭和50年 / 月 27 日	作製者
昭和50年 / 月 27 日	作製者



求積書

1	15.34 (4.52 + 3.994) 1/2 =	65.30238 m ²
2	13.757 (4.40 + 4.407) 1/2 =	60.5308 m ²
3	13.576 (4.40 + 4.407) 1/2 =	59.7344 m ²
4	13.292 (4.37 + 4.33) 1/2 =	57.8202 m ²
5	12.487 (4.16 + 3.50) 1/2 =	34.71386 m ²
6	7.90 x 2.392 1/2 =	9.4484 m ²
7	402.00 - 306.03004 =	95.96996 m ²

縮尺 1/300

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。
(千葉地方法律局松戸支局審判)
令和7年4月8日 東京法律局豊島出張所

登記証

424696

地番 827-1, 8, 9, 10, 11, 12, 13

土地の所在 松戸市松戸字米山

地積測量図

50.2.1

作製年月日
昭和50年 / 月 27 日
作製者

申請人



求積表

827-8	1	5.10	x	1.58 $\frac{1}{2}$	=	4.0290 m ²
827-9	2	5.10	(1.58 + 1.80) $\frac{1}{2}$	=	8.6190 m ²	
827-10	3	5.30	(1.80 + 2.00) $\frac{1}{2}$	=	10.0700 m ²	
827-11	4	5.30	(2.00 + 2.30) $\frac{1}{2}$	=	11.3950 m ²	
827-12	5	6.18	(1.80 + 2.90) $\frac{1}{2}$	=	14.5230 m ²	
827-13	6	9.18	x	3.60 $\frac{1}{2}$	=	16.5240
		10.145	x	4.70 $\frac{1}{2}$	=	23.84075 m ²
						40.36475
827-17	7	93.00	-	89.00075	=	3.99925 m ²

縮尺 1/300

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。

(千葉地方裁判所松戸支部管轄)

令和7年4月8日

東京法務局豊島出張所

登記官

建物間取図



1 階



2 階



3 階

←○写真撮影位置と方向

7年(ケ)63



1



2

物件 3 建物



3

物件 3 建物



4



5



6



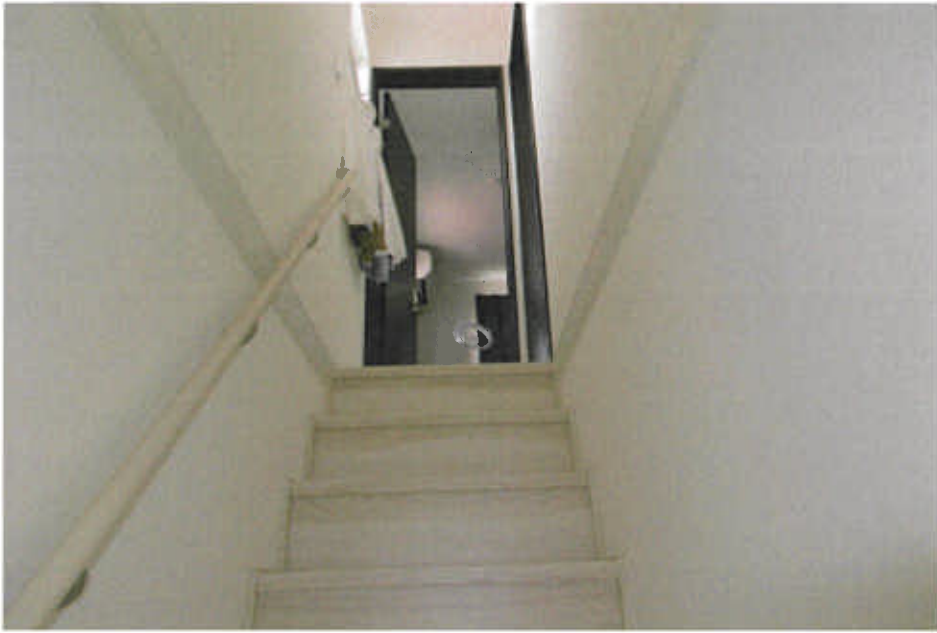
7



8



9



1 0



1 1



1 2

令和 7 年 (ケ) 第 63 号

令和 7 年 6 月 26 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 7 日 評 価
第 7 - 12 号 発 行 番 号
令和 7 年 7 月 11 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
浅 井 利 明

第1 評価額

一括価格		
金 14,480,000円		
内訳価格		
物件1(土地)	金	2,270,000円
物件2(土地)	金	450,000円
物件3(建物)	金	11,760,000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及び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	物件目録記載の通り		同 左
2	物件目録記載の通り		同 左
3	物件目録記載の通り		同 左 住居表示未実施区域
番号	特 記 事 項		
1, 2	物件1及び2の土地は、一体の建物敷地として利用されているため、一体利用を前提として評価を行った。		

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 | 松戸市松戸字米山 | |
| | 地 番 | 8 2 6 番 6 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 5 7 . 8 2 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 松戸市松戸字米山 | |
| | 地 番 | 8 2 7 番 1 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 1 . 3 9 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 松戸市松戸字米山 8 2 6 番地 6 | |
| | 家屋 番号 | 8 2 6 番 6 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 2 7 . 4 3 平方メートル |
| | | 2 階 | 3 1 . 0 5 平方メートル |
| | | 3 階 | 2 4 . 8 4 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及び2)

位 置 ・ 交 通	JR常磐線 「松戸」駅 の 南 方・道路距離 約1.5km (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	一般住宅, 共同住宅等が混在する住宅地域		
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 地 域 そ の 他 規 制	市街化区域 第2種住居地域 指定 60% 指定 200% 指定なし 第1種高度地区, 宅地造成等工事規制区域, 居住誘導区域 松戸駅周辺都市機能誘導区域, 汚染状況重点調査地域, 景観条例	
画 地 条 件	形 状 (ほぼ長方形) 地 勢 (ほぼ平坦) 接道方位 (南) 間 口 (約4.6m) 奥 行 (約14.8m) 地 積 69.21㎡ (登記とほぼ同じ)		
接面道路の状況	南側 国道 (464号線) 幅員 約 11.2 m 連続性 (良好) 舗装 (有) 歩道 (有) 側溝 (有) 高低差 (ほぼ等高)		
	建築基準法上の種類	建築基準法42条1項1号	
	セ ッ ト バ ッ ク	不要	
	再 建 築 の 可 否	可能	
土地の利用状況等	所有者が本件土地上に物件3の建物を所有して占有していると認められる。南側 隣地は共同住宅, その他の隣地は一般住宅等である。		
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	①松戸市環境保全課における調査に加え, 近隣地域及び本件土地の現況等から 判断して土壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ②本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。 ③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の存在する可能性 は低いと推定する。 ④本件土地の浸水リスクについては松戸市内水ハザードマップを参照。		
特 記 事 項	①本件土地の北方に擁壁(高低差=約6m程度と推定)が存在しており, 本件土地 はいわゆる崖地条例の対象となる。なお, 当該擁壁について工作物としての建築 確認を得た記録は無い。 ②西側及び北側隣地境界線上に柵が存在しているが, その経緯は不明である。 ③前面国道の騒音・振動等がある。		

2 建物の概況及び利用状況等

(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)	令和4年7月16日新築
	経 過 年 数	約 3 年
	経済的残存耐用年数	約 22 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	合金メッキ鋼板葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス貼り等
	天 井	クロス貼り等
	床	フローリング等
	設 備	電気, 水道, 下水道, 都市ガス
	そ の 他	なし
床 面 積 (現 況)	床面積 1 階	27.43㎡
	2 階	31.05㎡
	3 階	24.84㎡
	延べ	83.32㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	2LDK+納戸(別添間取図参照)
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	普通	
建 物 の 利 用 状 況	賃借人が賃貸借契約に基づいて居宅として利用し, 占有していると認められる(詳細については現況調査報告書を参照)。	
特 記 事 項	①本件建物は建築確認(令和4年1月28日,第21UDHIC建07078号)及び 検査済証(令和4年7月12日,番号は同じ)を得ている。 ②一部, 内壁クロスの破損が認められる。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1及び2(土地)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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	146,000	1.05	57.82㎡	1.0	8,864,000
2	146,000	1.05	11.39㎡	1.0	1,746,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等 : (松戸-3)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$162,000\text{円}/\text{m}^2 \times 103 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 112 = 146,000\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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 : 方位 +2

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 -7 交通接近条件 ±0 行政条件 ±0 環境条件 +20

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: 物件1 57.82㎡
 物件2 11.39㎡
 合計 69.21㎡

エ 建付減価: 0% 特にないと判断した。

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持 分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
3	180,000	83.32	0.801	1/1	12,013,000

ウ 現価率

物件 番号	(1)耐用年数法 (定額法)				(2)観察減価率	現価率 (1)(D)×(2)
	(A) 残価率	(B) 経済的残存 耐用年数	(C) 経過年数	(D) 定額法に よる現価率		
3	5 %	22年	3年	0.89	▲10% (0.90)	0.801

(1) 耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{現価率} = 1 - (1 - (A) \text{残価率}) \times \frac{(C) \text{経過年数}}{(B) \text{経済的残存耐用年数} + (C) \text{経過年数}}$$

(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、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、さら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	8,864,000	60%	法定地上権	5,318,000
2	1,746,000	60%	法定地上権	1,048,000
合計	10,610,000			6,366,000

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オ) 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	その他の 控除(円) (敷金等) カ	評価額 (円) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	8,864,000	-5,318,000		0.8	0.8		2,270,000
2	1,746,000	-1,048,000		0.8	0.8		450,000
3	12,013,000	+6,366,000	1.0	0.8	0.8	-0	11,760,000
一 括 価 格 (合 計)							14,480,000

ウ 占有減価修正：±0% 特にないと判断した。

エ 市場性修正：-20% 本件土地は崖地条例の対象となること及び中古住宅市場の取引状況等を考慮した。

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。

カ その他の控除：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件はない。

第6 参考資料

1 地価公示価格 (松戸-3)

所 在 : 松戸市松戸字米山2265番35
価 格 : 162,000円/㎡
位 置 : JR常磐線 「松戸」駅 の 南東方道路距離約 1,500mに位置する
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 118㎡
供給処理施設 : 上 水 道 あり 都 市 ガ ス あり 下 水 道 あり
接 面 街 路 : 西 側 幅員 5.0m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域 (建 蔽 率 60 % 容 積 率 200 %)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が多く, 共同住宅等も混在する住宅地域

第7 附属資料

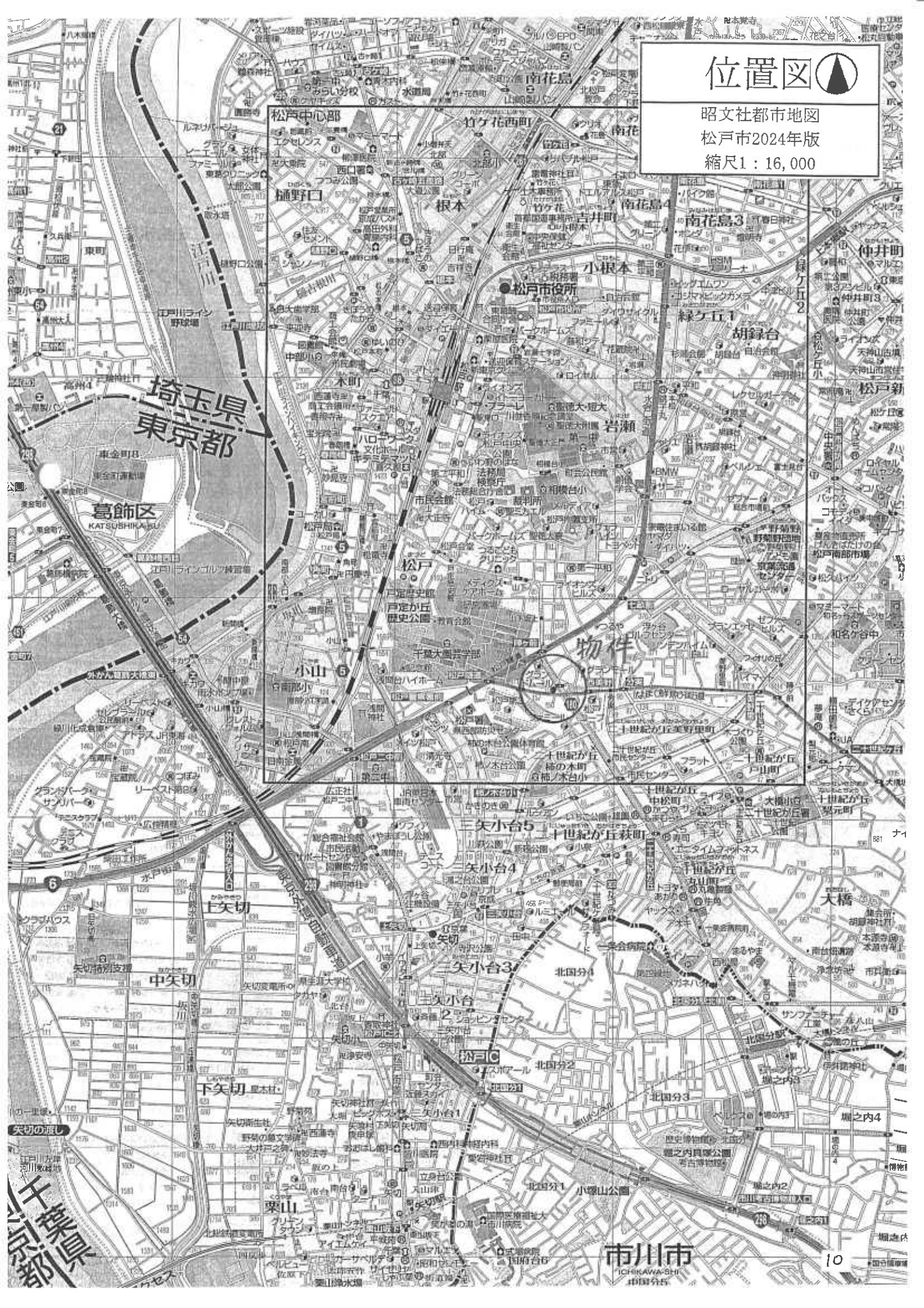
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図

以 上

位置図



昭文社都市地図
松戸市2024年版
縮尺1:16,000



市川市
ICHIKAWA-SHI
市川分

イ 824-6
ロ 826-8

ハ 826-10
ニ 141-8

公 図 写

N

817-3



物件2

141-10



S=1:600

地番区域見

登記年月日：昭和30年2月1日

これは図面に記載されている内容を通明した書面である。
(千葉地方裁判所松戸支店審判部)
令和7年4月8日 東京法務局松戸出張所 登記簿

424696

827-1 8.9.10.11.12.B

松戸市松戸字米山

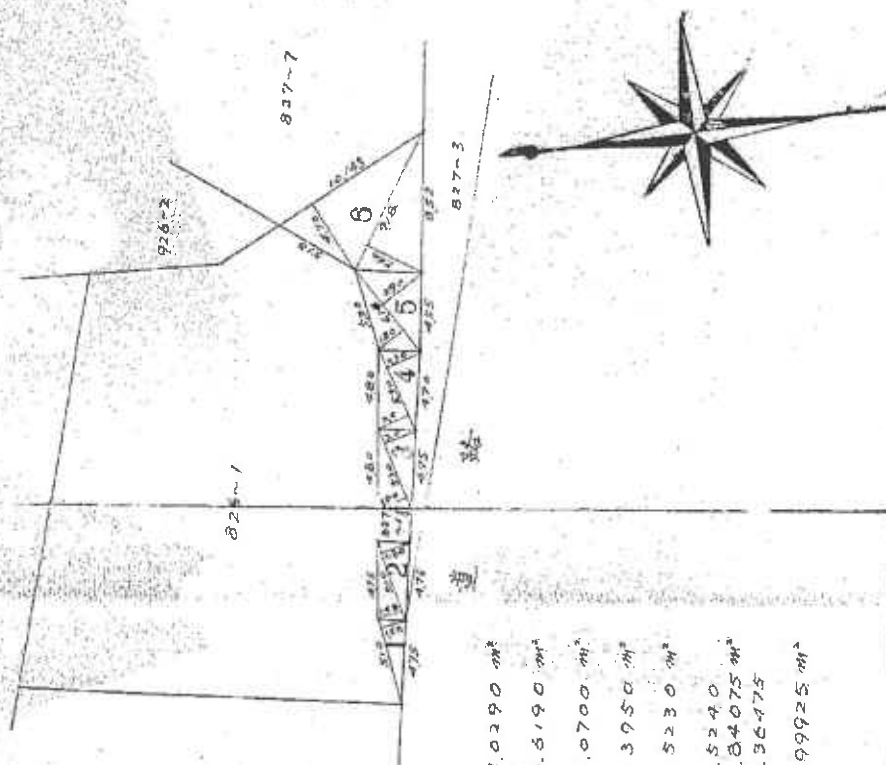
地

積 算 図

50.2.1

作 製 年 月 日
昭和50年7月27日
作 製 者

申 請 人



求 積 表

827-1	1	510	x	1.58 $\frac{1}{2}$ =	4.0290 m ²
827-2	2	570	(1.58 + 1.80) $\frac{1}{2}$ =	8.6190 m ²	
827-3	3	530	(1.80 + 2.00) $\frac{1}{2}$ =	10.0700 m ²	
827-4	4	530	(2.00 + 2.30) $\frac{1}{2}$ =	11.3950 m ²	
827-5	5	618	(1.80 + 2.90) $\frac{1}{2}$ =	14.5230 m ²	
827-6	6	913	x	3.60 $\frac{1}{2}$ =	16.5240
		10,145	x	4.70 $\frac{1}{2}$ =	23.84075 m ²
					40.36475
827-7	7	9300	-	39.00075	399925 m ²

縮 尺

1/500

登記年月日：令和4年7月31日

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。

(千葉県地方支務局松戸支庁第1部)

令和7年4月8日

東京法律事務所

登記簿

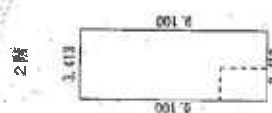
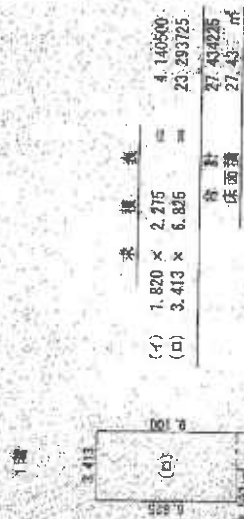
14

経理番号：H16109-1

A3 → A4

各階平面図 建物図面

仮面番号	826番6
建物の所在	松戸市松戸字米山 826番地6

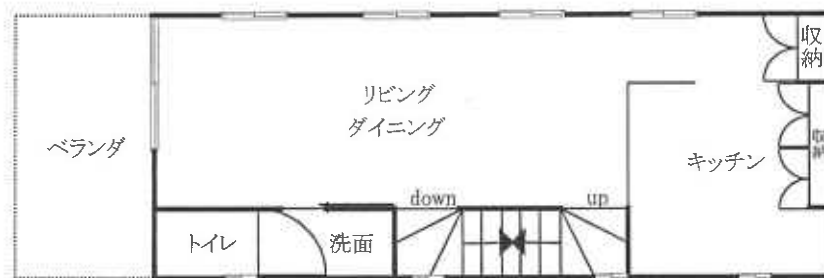


作業者	250	縮尺	1/500
申請人	500	縮尺	1/500

建物間取図



1 階



2 階



3 階