

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 30 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 10 月 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 6 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 11 月 20 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 11 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 11 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 30 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 | 松戸市大橋字南谷津 |
| | 地 番 | 5 1 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 5 . 2 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松戸市大橋字南谷津 |
| | 地 番 | 5 1 7 番 2 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 . 4 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 松戸市大橋字南谷津 |
| | 地 番 | 5 1 7 番 2 4 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1 5 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 松戸市大橋字南谷津 5 1 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 1 7 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 9 . 2 3 平方メートル |
| | | 2 階 3 8 . 9 2 平方メートル |



物件明細書

令和 7年 9月 1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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

B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 | 松戸市大橋字南谷津 |
| | 地 番 | 5 1 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 5 . 2 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松戸市大橋字南谷津 |
| | 地 番 | 5 1 7 番 2 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 . 4 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 松戸市大橋字南谷津 |
| | 地 番 | 5 1 7 番 2 4 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1 5 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 松戸市大橋字南谷津 5 1 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 1 7 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 9 . 2 3 平方メートル
2 階 3 8 . 9 2 平方メートル |

令和7年(ケ)第64号
令和7年6月3日受理
令和7年8月13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 松戸市大橋字南谷津
地 番 5 1 7 番 1
地 目 宅地
地 積 7 5 . 2 0 平方メートル

- 2 所 在 松戸市大橋字南谷津
地 番 5 1 7 番 2 3
地 目 宅地
地 積 5 . 4 6 平方メートル

- 3 所 在 松戸市大橋字南谷津
地 番 5 1 7 番 2 4
地 目 公衆用道路
地 積 1 5 平方メートル

- 4 所 在 松戸市大橋字南谷津 5 1 7 番地 1
家屋 番号 5 1 7 番 1
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 3 9 . 2 3 平方メートル
2 階 3 8 . 9 2 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（千葉県松戸市大橋517番地の1）			
土地	物件1、2、3			
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☒ 公衆用道路（物件3） ☐ （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（物件1、2）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4			
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

占有者及び占有権原 (物件4 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ■C(管理会社担当者))の陳述／■提示文書(居住用建物賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和4年1月15日	
最初の	契約日	令和4年1月15日	
契約等	期間	令和4年1月15日から ■令和6年1月14日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和6年1月15日から ■令和8年1月14日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
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135000円 (毎月27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270000円 ☐ 保証金) 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
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	
・ 敷金として賃料の2か月分(270000円)を支払っている。占有者の陳述によれば、令和4年1月の契約時に敷金として賃料1か月分135000円を支払った。その後、入居から約2か月経った頃、ペットの犬を1匹飼い始めたことから、それに伴い敷金として賃料1か月分135000円を追加で支払ったとのことであり、敷金として賃料2か月分270000円を納めていることが認められる。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項



1 土地について

- ① 物件1、2の土地は、一体の宅地である。物件4建物の敷地として利用されている。北東側と南東側が公衆用道路に接面する。敷地外の北東側に共用のゴミ置き場がある。評価人の調査によれば、北西側隣地のブロック塀の一部が越境している可能性が大きい。
- ② 物件3土地は、公衆用道路である。一般の通行の用に供されている。

2 建物（物件4）について

① 占有

- ・ Bの苗字の表札がある。
- ・ 関係人の陳述、提出された建物賃貸借契約書及び立入調査した現況を総合判断し、Bがその家族と共に住居として使用していることが認められる。占有権原は賃借権に基づく占有と認められる。占有関係の詳細は「占有者及び占有権原」のとおりである。
- ・ 建物内でペットの小型犬を1匹飼っている。

② 建物の現状、不具合等

- ・ 経年変化による内壁クロス、床等の汚損、小傷等が認められる。
- ・ 雨漏りのシミ跡、床の撓み、給排水の詰まり等の不具合は無いとのことである。目視する限り特記すべき不具合は見当たらない。

(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
■ C (建物の管理会社担当者)	(6月19日調査時) ① 本建物(物件4)はAの所有です。当社がAと管理委託契約を結び、物件を管理しています。現在、Aは本建物に住んでいません。執行官が投函した調査告知の書面を拝見して連絡しました。 ② Aが貸主、Bが借主として本建物の賃貸借契約を結び、Bが夫婦で居住しています。居住者は共働きのため、立入調査の連絡などは当社が窓口となります。候補日を貰えば調整できます。 ③ 本建物の間取図をFAX送信します。(7月20日に間取図をFAX受理した。) (6月30日調査時) ① 居住者の仕事の都合があり、土日の調査を希望しています。 ② 7月27日日曜日午前11時の調査に立ち会えるとのことでした。(了解の旨伝えた。)
B (占有者兼賃借人)	(7月27日調査時) ① 私はAと本建物の賃貸借契約を結び、夫婦で居住しています。 ② 賃貸借契約の内容について、令和4年1月の契約時に敷金として賃料1か月分の135000円を支払いました。その後、入居してから約2か月経った頃、ペットの犬を1匹飼い始めました。それに伴い敷金として賃料1か月分の135000円を追加で支払いました。したがって、敷金は2か月分の270000円を支払っています。 その他の契約の内容は、執行官から示された契約書のとおりで間違いありません。 ③ 建物に雨漏り、床の挠み、給排水の詰まり等の不具合はありません。 ④ 境界の争いは、無いと思います。入居してから現在までに聞いたことはありません。

(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6月4日（水） 15：40－15：50	物件所在地	物件確認 外観写真撮影 占有調査 調査告知書投函
7年6月13日（金） 18：20－18：25	物件所在地	再訪 占有調査 写真撮影 調査告知書投函
7年6月13日（金）	郵便	電気ライフライン調査照会書送付（6月23日回答書 受理：契約なしの回答）
7年6月19日（木） 15：30－15：35	電話	物件管理会社担当者から電話聴取（立入調査日調整） （6月20日間取図をFAX受理した）
7年6月25日（水）	郵便	物件管理会社宛照会書送付（契約書の提出依頼） （契約書をFAX受理した）
7年6月30日（月） 13：00－13：05	電話	物件管理会社担当者から電話聴取（立入調査日調整） （7月27日（日）午前11時希望との回答受理）
7年7月4日（金）	郵便	占有者（賃借人）宛立入調査告知書送付 （7月27日（日）午前11時調査）
7年7月27日（日） 10：50－11：30	物件所在地	評価人同行 占有者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

（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

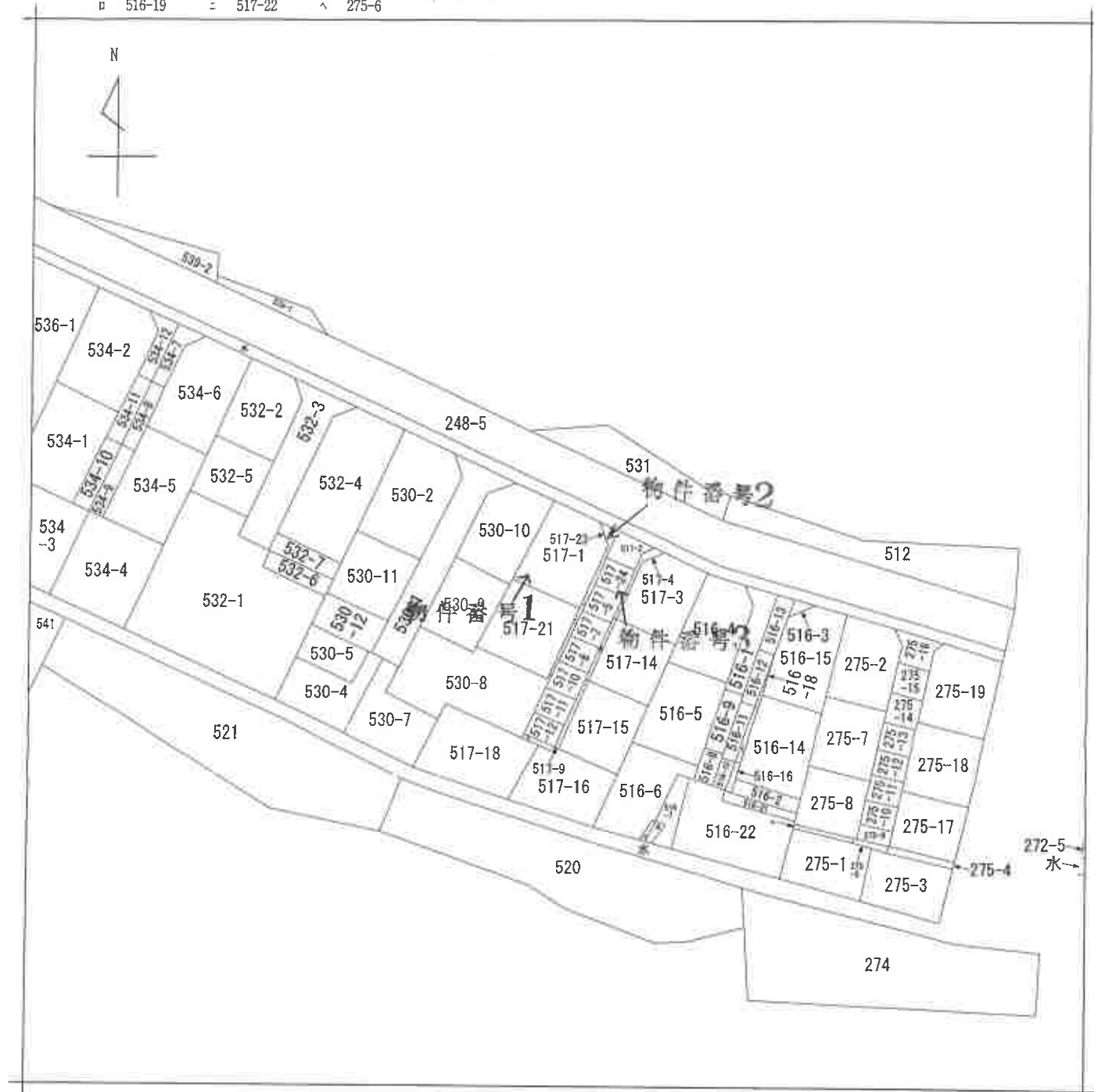
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☒ 令和7年7月27日（日曜日）

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。



A 大橋

請求部	所在	松戸市大橋字南谷津				地番	517番1		
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 土地改良所在図
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。

A 3判をA 4判に縮小

(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

整理番号 : H16102-1

登記官

(1/1)

(7 枚 目)

304437

地番	517-1
土地の所在	松戸市大橋字南谷津

地積測量図

517-1, 8

作製年月日 昭和53年2月14日		作製人
物件番号1 求積 $11.02 \times (5.56 + 7.00) = 138.4112$ $7.95 \times 1.51 = 12.0045$ $\frac{1}{2} = 150.4157$ 75.20 m^2		

(千葉県地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1 / 250
----	---------

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4月8日

東京法務局 豊島出張所

登記官

A3判をA4判に縮小

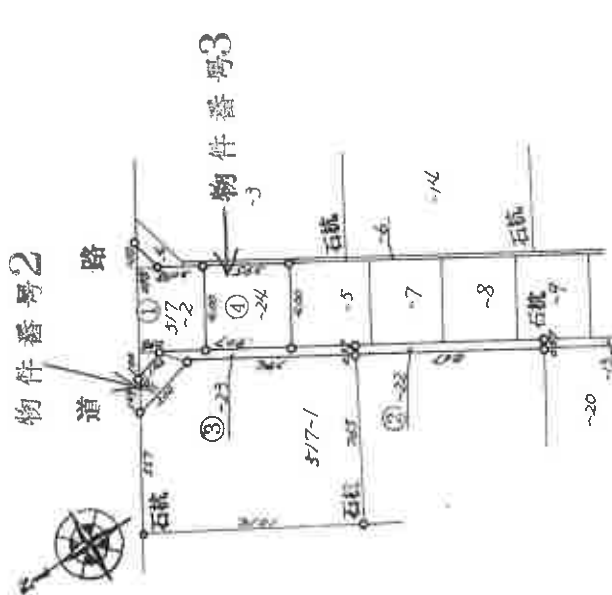
304443

地積測量図

地番	517-2-22-23-24
土地の所在	松戸市大橋字南谷津

53.3.8

昭和53年之月日
製作年月日



求積

①~2	4.00 x 3.098 = 12.3920
	1.00 x 0.98 x 1/2 = 0.4900
	1.00 x 0.98 x 1/2 = 0.4900
	1.37 x 2.0 = 2.7400
物件番号2	8.67 x 0.97 = 8.4099
②~22	(9.07 + 7.94) x 0.37 x 1/2 = 3.14685
③~23	(3.00 + 1.42) x 1.05 x 1/2 = 2.3205
	5.46735
物件番号3	4.00 x 3.95 = 15.80
④~24	

申請人

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

縮尺	1 / 250
----	---------

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。
(千葉県地方事務局松戸支局管轄)
令和7年4月8日 東京法務局豊島出張所

登記官

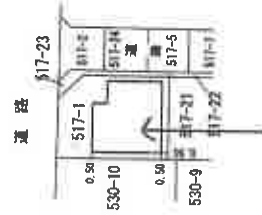
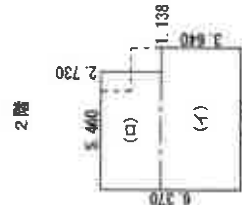
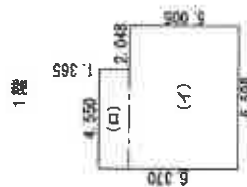
A3判をA4判に縮小

各階平面図 建物図面

物件番号4

家屋番号 517番1

建物の所在 松戸市大橋字南谷津 517番地1



物件番号4

作成者

縮尺 250

申請人

縮尺 500

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4月8日 東京法務局豊島出張所

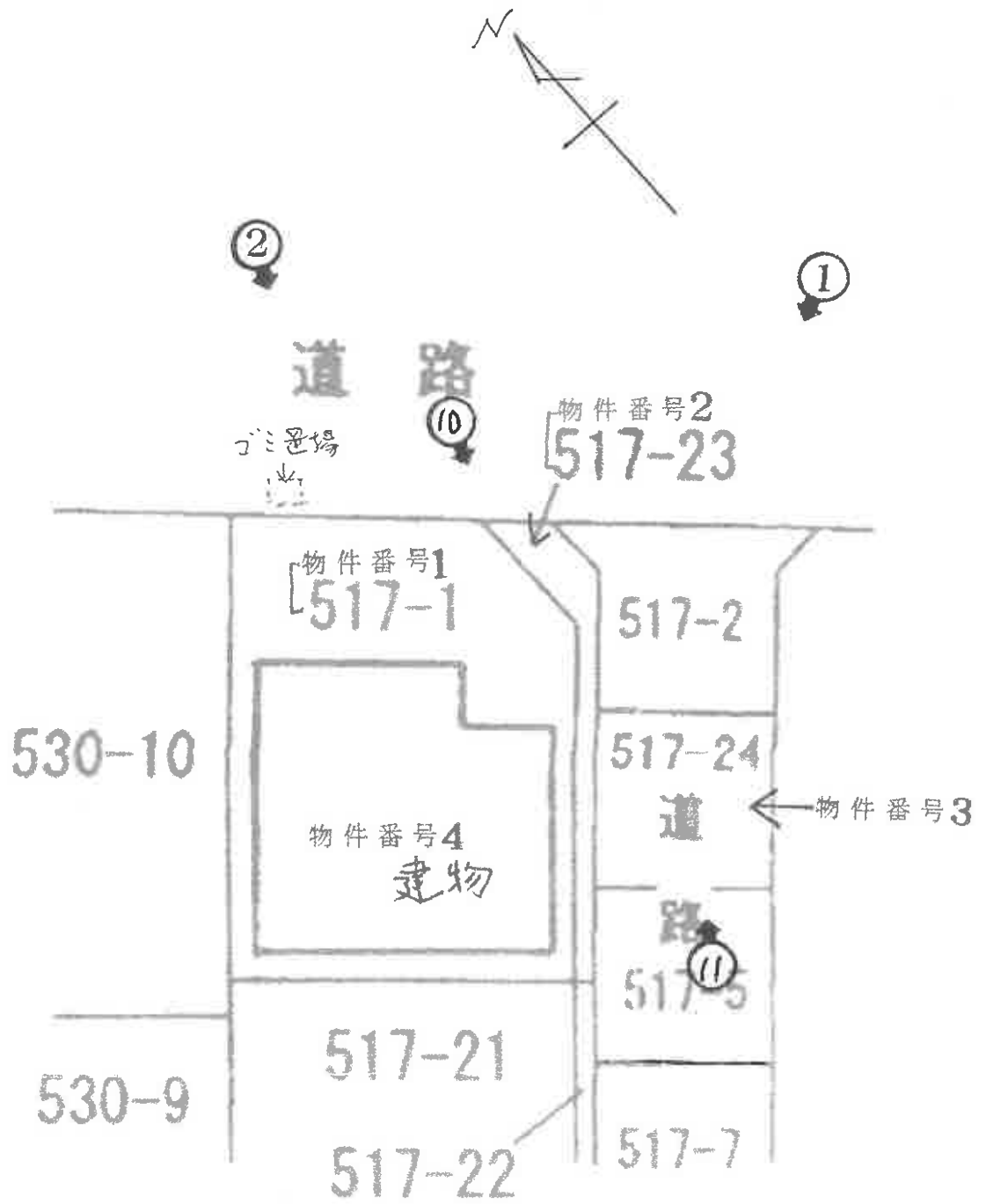
登記官

(10枚目)

A3判をA4判に縮小

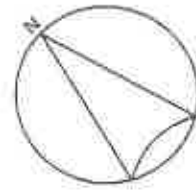
土地建物位置関係図

◀○写真撮影位置と方向



建物間取図

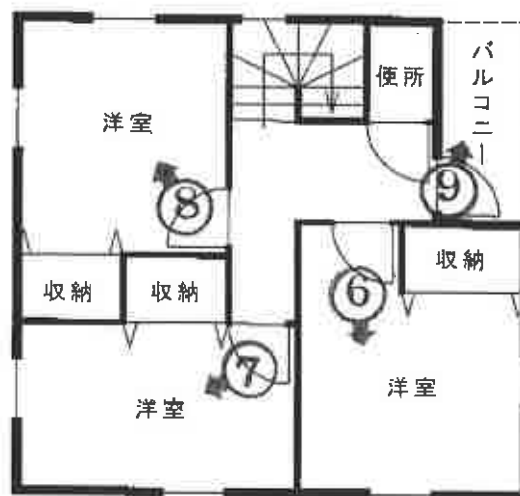
◀○写真撮影位置と方向



1 階



2 階



Scale 縮尺 1 : 100 間取図

(12枚目)

1



2



3



4



5



6



7



8



(16枚目)

9



10



物件 2 土地

物件 1 土地

(17枚 目)

1 1



物件3土地（公衆用道路）

令和 7 年（ケ）第 6 4 号

令和 7 年 7 月 2 7 日 現地調査

令和 7 年 7 月 2 7 日 評 価

第 5 6 6 3 号 発行番号

令和 7 年 8 月 1 4 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 1 0, 1 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 5 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1 0 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 4 0, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 8, 5 3 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件 1～4 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 4 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 4 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 5 8 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。		同左
3	物件目録記載のとおり。		同左
4	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 | 松戸市大橋字南谷津 | |
| | 地 番 | 5 1 7 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 7 5 . 2 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 松戸市大橋字南谷津 | |
| | 地 番 | 5 1 7 番 2 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 5 . 4 6 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 松戸市大橋字南谷津 | |
| | 地 番 | 5 1 7 番 2 4 | |
| | 地 目 | 公衆用道路 | |
| | 地 積 | 1 5 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 松戸市大橋字南谷津 5 1 7 番地 1 | |
| | 家屋 番号 | 5 1 7 番 1 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 3 9 . 2 3 平方メートル |
| | | 2 階 | 3 8 . 9 2 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・2, 物件3 ）

位 置 ・ 交 通	北総線「北国分」駅から北方へ約850m（道路距離）に位置する。（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	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	市街化調整区域（逆線引き：昭和53年3月31日， 線引き（昭和45年7月31日）時は市街化区域） なし 指定50% 指定100% なし 宅地造成工事等規制区域 汚染状況重点調査地域
画 地 条 件	物件1・2 形状（ほぼ整形），地勢（概ね平坦），接道方位（北東，南東），間口（約7.0m），奥行（約10.1m），地積（登記地積80.66㎡。現況地積は登記地積と概ね一致している。） 物件3 形状（正方形），地勢（平坦），幅（約4m），長さ（約3.9m），地積（登記地積15㎡。現況地積は登記地積と概ね一致している。），私道敷地になっている。	
接面道路の状況	物件1・2 北東側：市道，幅員（約6.3m），舗装（有），側溝（有），歩道（無），連続性（普通），高低差（道路と等高） 南東側：私道，幅員（約4m），舗装（有），側溝（有），歩道（無），連続性（行き止まり），高低差（道路と等高）	
	建築基準法上の種類	北東側：建築基準法第42条第1項第1号 南東側：建築基準法の道路ではない。 （建築基準法第43条第2項第2号に該当する。旧法下で43条許可を取得している。）
	セットバック	不要
	再建築の可否	再建築可能（都市計画法上，自己居住用専用住宅）

土地の利用状況等	物件1・2は物件4の建物の敷地として使用されている。北西側隣地のブロック塀の一部が越境している可能性が大きい。 物件3は私道敷地として共同使用されている。
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：あり 下水道：なし
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，住宅地等として使用されていた土地で土壌汚染の存する可能性は小さい。 ・ 土地使用に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外にある。 ・ 松戸市における宅地開発事業等に関する条例第8条（4）（既造成（自己居住用専用住宅））により，都市計画法第43条許可（令和3年5月19日松戸市指令第12号の8）を取得している。 ・ ゴミ置場がある。

2 建物の概況及び利用状況等（ 物件4 ）

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	令和3年11月6日新築 約 4年 約20年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 内 壁 床 設 備	木造 合金メッキ鋼板 サイディング材ほか ビニールクロスほか ビニールクロスほか フローリングほか 電気, 水道, 都市ガス, 浄化槽ほか
床面積(現況)	延78.15㎡ (現況床面積は登記床面積と概ね一致している。)	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 3LDK (別添間取図参照)
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	賃借人が居住している。賃貸借契約の内容は下記のとおり。 (賃貸借契約内容) 賃貸人：建物所有者 賃借人：占有者(個人) 賃貸借の開始時期：令和4年1月15日 賃貸借契約期間：令和6年1月15日から令和8年1月14日まで 賃料：月額135,000円 共益費：なし 一時金：敷金270,000円	
特 記 事 項	・ 建築確認（令和3年6月3日第21UDI1C建01463号），検査済証交付（令和3年11月11日）がある。（松戸市） ・ 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。 ・ 室内でペット（犬1匹）を飼っている。	

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1・2, 物件3（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	69,800	1.00	75.20	0.90	4,724,000
2	69,800	1.00	5.46	0.90	343,000
3	69,800	0.05	15	—	52,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（松戸（県）－31）

基準地 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$60,500\text{円}/\text{㎡} \times 101/100 \times 100/103 \times 100/85 = 69,800\text{円}/\text{㎡}$

◇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

◇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：物件1・2 角地+0.07 越境物が存する可能性-0.02

ゴミ置場がある-0.05

$(1+0.07) \times (1-0.02) \times (1-0.05)=1.00$

物件3 私道敷地-0.95 $1-0.95=0.05$

ウ 地 積：登記地積を採用

エ 建付減価：-0.10

② 物件4（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= 本工
4	130,000	78.15	0.76	7,721,000

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4年，経済的残存耐用年数20年，残価率5%，

観察減価率10%（保守管理の状態等を考量。）

現価率 = $(1 - (1 - 0.05) \times (4 \div (20 + 4))) \times (1 - 0.10) = 0.76$

2 積算価格の査定

前記により求めた価格に、物件1・2の土地については土地利用権等価格を控除し、物件4の建物については土地利用権等価格を加算し、下記のとおり、物件1・2、4について、積算価格を求めた。

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	4,724,000	0.60	2,834,000
2	343,000	0.60	206,000
合 計			3,040,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権0.60

② 積算価格

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	積 算 価 格 (円) ア±イ=ウ	構 成 比
1	4,724,000	－2,834,000	1,890,000	0.15
2	343,000	－206,000	137,000	0.01
4	7,721,000	＋3,040,000	10,761,000	0.84
計			12,788,000	1.00

II. 収益価格の試算

物件1, 2について, 総収益を還元利回り(粗利回り)で還元して収益価格を求めた。

総 収 益 (円) ア	家賃等 補 正 イ	粗利回り ウ	その他 補 正 エ	収益価格 (円) $ア \times イ \div ウ \times エ \div オ$
1,620,000	1.00	$\div 0.13$	0.97	12,088,000

ア 総収益 : 月額実際支払賃料 135,000円
 $135,000円 \times 12ヶ月 = 1,620,000円$
 一時金の運用益等は考慮しない。

イ 家賃等補正: ない

ウ 粗利回り : 取引利回り, 空室損失等を考量

エ その他補正: 修繕工事費等-0.03

III. 評価額の判定

物件1・2, 4について, 積算価格と収益価格を比較考量のうえ調整を行い, 土地及び建物の調整後の合計額を求め, これに積算価格の構成比を乗じ, 各物件について競売市場修正等を施して, 下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	調整後の合計 価格等 (円) ア	構成比 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	引受債務 相当額等 (円) オ	評 価 額 (円) (1万円未満四捨五入) $ア \times イ \times ウ \times エ \div オ$
1	12,700,000	0.15	1.00	0.80	—	1,520,000
2	12,700,000	0.01	1.00	0.80	—	100,000
3	(110万)52,000	—	1.00	0.80	—	40,000
4	12,700,000	0.84	1.00	0.80	—	8,530,000
一 括 価 格 (合 計)						10,190,000

ウ 市場性修正: なし

エ 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。

オ 引受債務相当額等: なし

第6 参考価格資料

基準地価格（松戸（県）－31）

所 在 松戸市下矢切字北坂507番

価 格 60,500円/㎡

位 置 北総線「矢切」駅から1,000m

価 格 時 点 令和6年7月1日

地 積 267㎡

供給処理施設 水道，ガス，下水

接 面 街 路 東7.2m市道

用 途 指 定 等 市街化調整区域（50／100）

地 域 の 概 要 周辺に農地の目立つ，一般住宅，農家住宅等の混在する地域

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 間取図

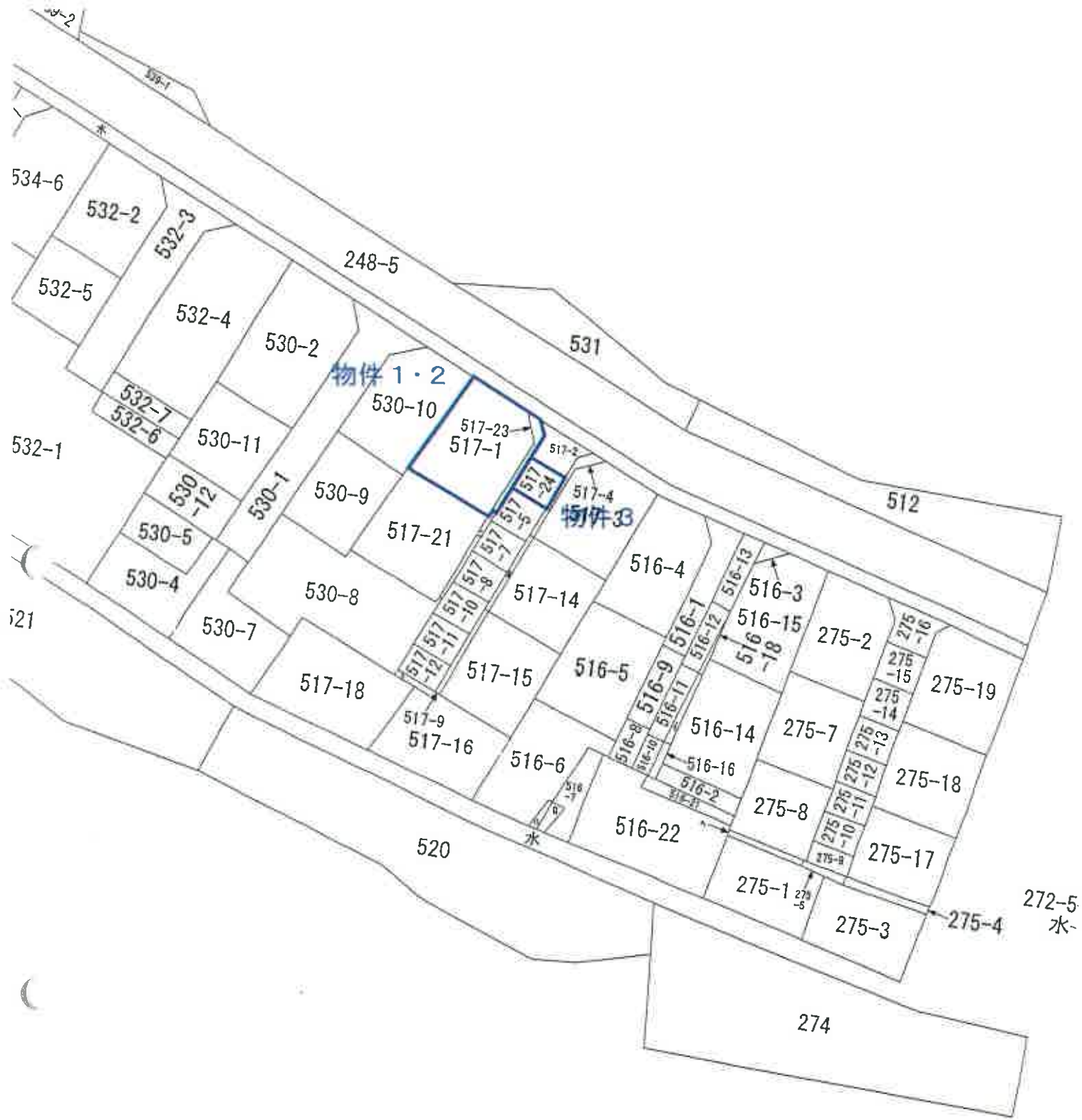
以 上



対象不動産

10,000
所在位置略図

スーパーマッフルデジタル
株式会社昭文社



公 図 写

304431

地 積 測 量 図

53.13.8

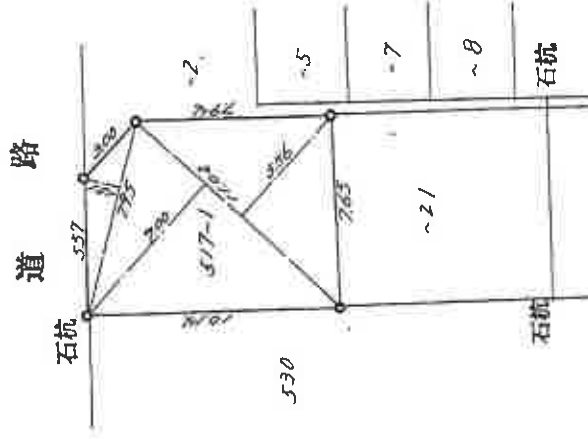
地 番 517-1

土地の所在 松戸市大橋字南谷津

作 製 年 月 日

昭和 53 年 2 月 14 日

申 請 人



求 積

$$\begin{aligned}
 1102 \times (556 + 700) &= 138.4112 \\
 795 \times 1.51 &= 12.0045 \\
 &= 150.4157 \\
 &= 75.2075
 \end{aligned}$$

(千葉県地家屋調査士会用紙)

本図面はB4版をA4版に縮小したものです。

縮 尺

1 / 250

測量地積

地積測量

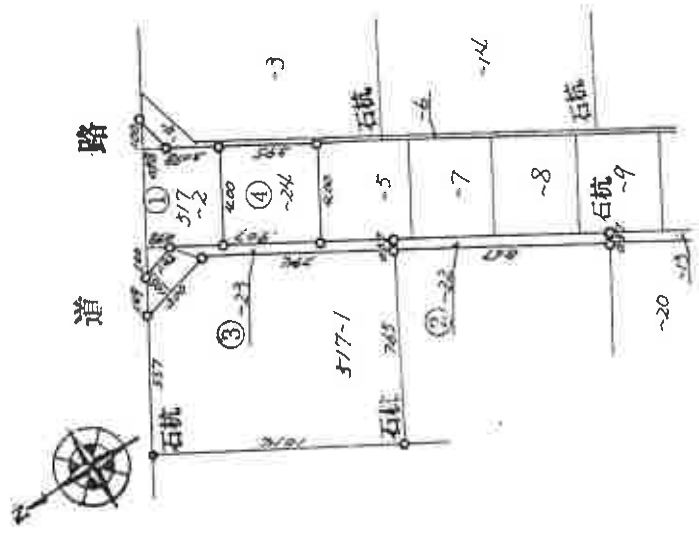
53-3-8

地番	517-2, -22, -23, -24
土地の所在	松戸市大橋字南谷津

昭和53年之月/日

作製年月日

申請人



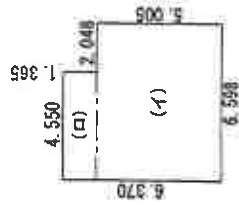
求積

- ①~2 $4.00 \times 3.098 = 12.3920$
 $1.00 \times 0.98 \times \frac{1}{2} = 0.4900$
 $1.00 \times 0.98 \times \frac{1}{2} = 0.4900$
 $\underline{\underline{13.3720 m^2}}$
- ②~22 $8.67 \times 0.97 = 3.2079 m^2$
- ③~23 $(9.07 + 7.94) \times 0.37 \times \frac{1}{2} = 3.14685$
 $(3.00 + 1.42) \times 1.05 \times \frac{1}{2} = 2.3205$
 $\underline{\underline{5.46735 m^2}}$
- ④~24 $4.00 \times 3.95 = 15.80 m^2$

家屋番号 517番1

建物の所在 松戸市大橋字南谷津 517番地1

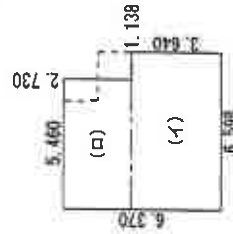
1階



求積表

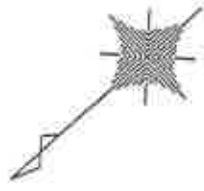
(イ)	6.598×5.005	=	33.022990
(ロ)	4.550×1.365	=	6.210750
合計	床面積		39.23740
			39.23 m ²

2階



求積表

(イ)	6.598×3.640	=	24.016720
(ロ)	5.460×2.730	=	14.905800
合計	床面積		38.922520
			38.92 m ²



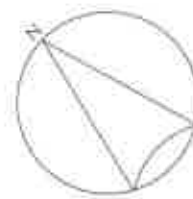
作成者

縮尺 250

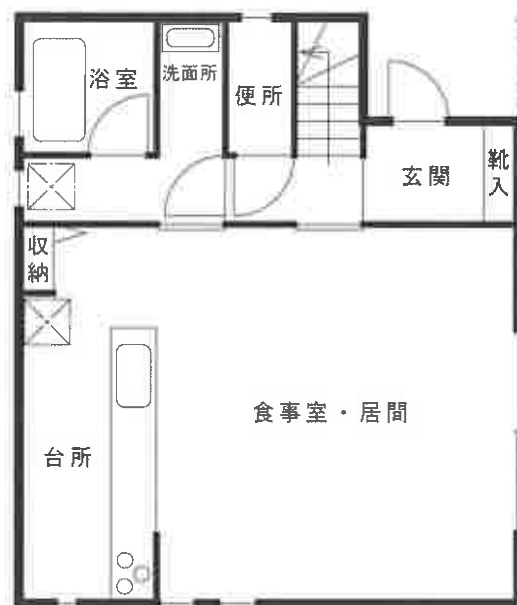
申請人

縮尺 500

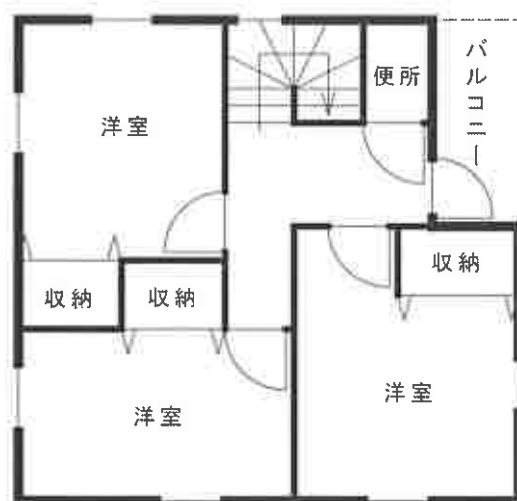
本図面はB4版をA4版に縮小したものです。



1 階



2 階



Scale 縮尺 1 : 1 0 0 間取図