

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, 2	11, 710, 000 9, 368, 000	一括	2, 342, 000	68, 326	18, 045
1	4, 310, 000				
2	7, 400, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 我孫子市泉 |
| | 地 番 | 1801番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 160.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 我孫子市泉1801番地17 |
| | 家屋 番号 | 1801番17 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 43.06平方メートル |



物件明細書

令和 7年 9月 4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, 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 | 我孫子市泉 |
| | 地 番 | 1 8 0 1 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 0 . 4 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 我孫子市泉 1 8 0 1 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 1 8 0 1 番 1 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6 . 3 1 平方メートル
2 階 4 3 . 0 6 平方メートル |



令和7年(ケ)第74号
令和7年6月27日受理
令和7年8月4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 | 我孫子市泉 | | |
| | 地 番 | 1 8 0 1 番 1 7 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 6 0 . 4 1 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 我孫子市泉 1 8 0 1 番地 1 7 | | |
| | 家屋 番号 | 1 8 0 1 番 1 7 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 6 . 3 1 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 3 . 0 6 平方メートル | |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	千葉県我孫子市泉46-2		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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	玄関アプローチに計10段の上り階段がある。南側隣地より約1.0～1.5m低い。北側隣地より約1.0～2.0m高い。北西側隣地より約1.5m低い部分から約1.5m高い部分までがある。 南西部分にスチール製簡易物置（動産）が置かれてあった。		
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 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	階段部分の壁の一部に拳大の陥没があった。浴室扉の一部にひび割れがあった。食堂のカーテンレールの一部が壊れていた。2階北西側洋室のドアが外されていた。 表札に所有者の苗字がローマ字綴りで表示されていた。郵便受けに所有者宛の郵便物並びにガス料金及び水道料金の各関係書類があった。		
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	1 本建物に一人で住んでいます。私の家族と入れ替わる形で本建物にまた住み始めました。 2 給湯器等の住宅設備機器に不具合は特にありませんが、1階トイレの換気扇が動きません。 3 雨漏りや、水回りの水漏れ、排水の詰まりはありません。 4 屋内でペットは飼っていません。リビングにペットケージがありますが、家族が何か飼っていたのだと思います。 5 本土地の隣地との境界について争いはありません。 (令和7年7月28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7月1日(火) 10:14-10:28	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7月1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7月16日回答書受領)
令和7年7月28日(月) 11:54-12:56	物件所在地	現場確認、占有確認、写真撮影、所有者面談聴取、 評価人同行

(特記事項)

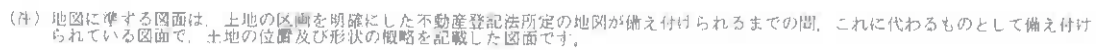
■ 令和7年7月28日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和7年7月28日
目的物件は無施錠であったので、立会人を立ち会わせて立ち入ったところ、所有者が在室していた。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日
当支部書記官室から本競売事件の取下げの連絡を受けた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



請求部	所在地	我孫子市泉				地番	1801番17			
出力縮	力尺	1/600	精度区	座標系 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)	昭和58年10月12日			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。

令和7年5月13日
千葉地方法務局柏支局
1239 登記官

地図整理番号：M41239
(1/1)

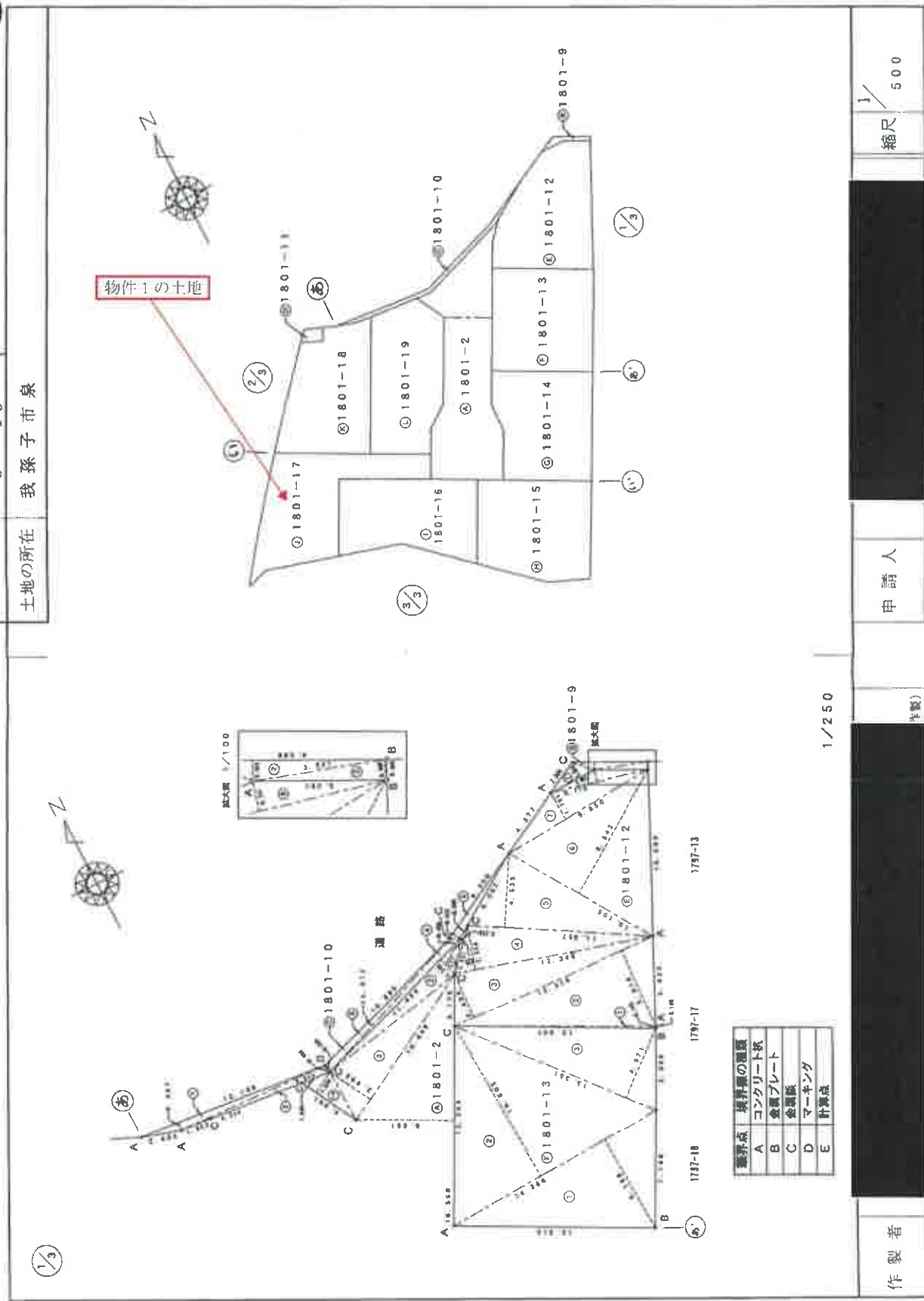
(5 次)

315549

17.4.20 地積測量図 1/4

地番 1801-2
9~19

土地の所在 我孫子市泉



拡大図 1/100



境界点	境界線の種類
A	コンクリート杭
B	金属プレート
C	金属板
D	マーキング
E	計算点

製作者

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印)

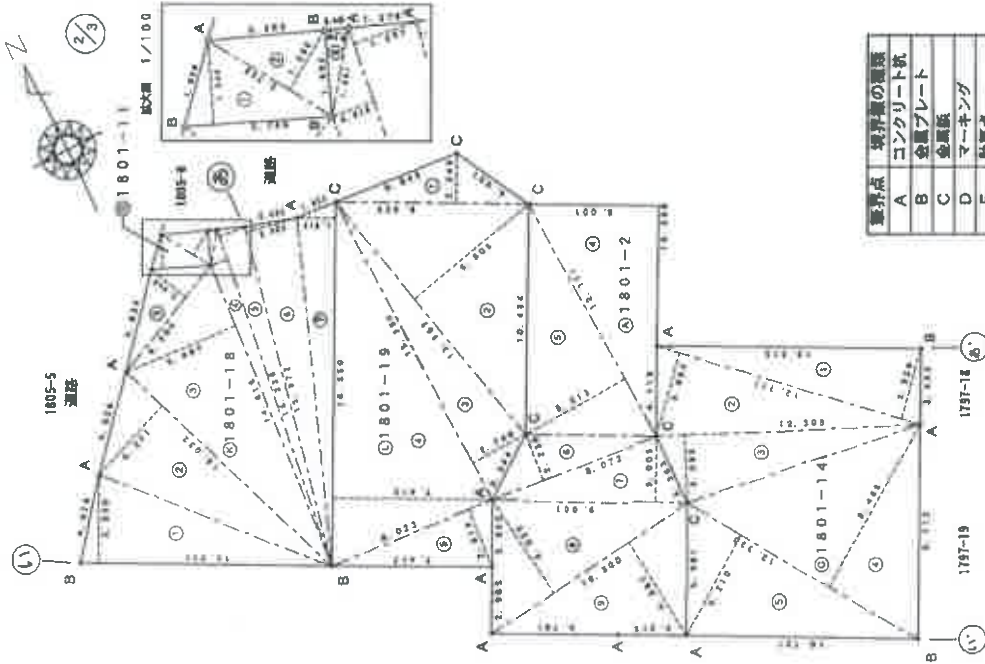
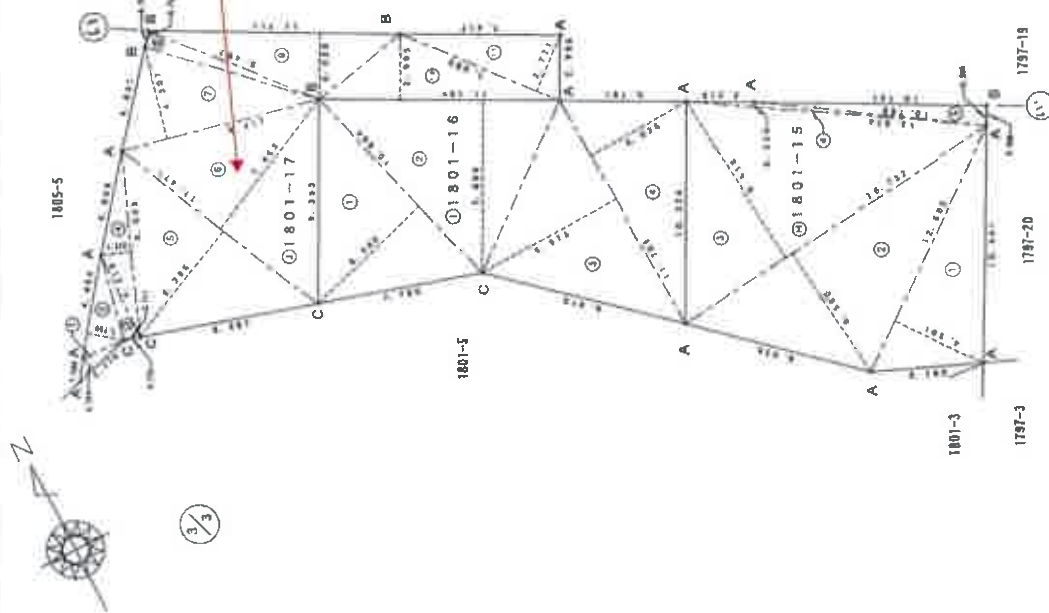
17.4.20

1801-2019

土地の所在 我孫子市泉

315550

物件 1 の土地



境界点	境界線の種類
A	コンクリート杭
B	金属プレート
C	金属板
D	マーキング
E	計算点

作者製音

人請申

民衆

250

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

315552

17.4.20 地積測量図 4

地番 1801-2.
-9~-19

我孫子市泉

地番

土地の所在

地番	1801-19	底辺	高さ	倍面積
①	8.423	2.245		20.032155
②	13.757	6.805		93.616385
③	15.364	2.749		42.298616
④	16.550	7.413		122.685150
⑤	8.023	2.814		22.378722
合計				301.201000
合計面積				150.600500 ㎡

合計面積 1437.63 ㎡

地番	面積
① 1801-2	193.35 ㎡
② 1801-3	3.55 ㎡
③ 1801-10	12.74 ㎡
④ 1801-11	3.91 ㎡
⑤ 1801-12	150.16 ㎡
⑥ 1801-13	150.83 ㎡
⑦ 1801-14	150.90 ㎡
⑧ 1801-15	151.00 ㎡
⑨ 1801-16	150.73 ㎡
⑩ 1801-17	166.41 ㎡
⑪ 1801-18	150.21 ㎡
⑫ 1801-19	150.60 ㎡

地番	1801-16	底辺	高さ	倍面積
①	10.984	8.540		71.635380
②	11.196	7.839		88.437204
③	11.755	6.975		81.991125
④	11.755	5.036		59.181180
合計				301.461869
合計面積				150.7309345 ㎡

地番	1801-17	底辺	高さ	倍面積
①	2.776	0.703		1.951526
②	4.864	1.709		8.312516
③	4.218	0.711		2.996598
④	8.649	1.372		11.866428
⑤	11.471	6.298		72.221416
⑥	11.471	7.483		85.493363
⑦	5.417	4.307		40.559019
⑧	8.497	0.792		6.389744
⑨	11.711	3.080		35.367220
⑩	11.196	2.895		32.532920
⑪	7.980	2.771		22.140280
合計				320.832602
合計面積				160.4163010 ㎡

地番	1801-18	底辺	高さ	倍面積
①	11.711	3.990		46.726390
②	13.032	4.271		55.658872
③	14.816	5.497		81.433552
④	16.228	0.819		13.388322
⑤	16.238	1.237		20.086406
⑥	15.972	2.483		39.658476
⑦	16.550	1.813		30.009150
⑧	1.661	0.478		0.797586
⑨	6.284	2.049		12.834936
合計				300.421590
合計面積				150.2107950 ㎡

作製者

(複製)

申請人

縮尺

(千葉県土地家屋調査士会所属)

これは図面に記載されている地籍を説明した図面である。
令和7年3月13日 土地持ち世帯等住居確保給付金

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(9 次目)

133587 各階平面図

建物図面図

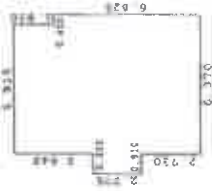
家屋番号 1801-17

建物の所在 我孫子市泉1801番地17

1 階

9.915	×	6.645	=	51.135175
0.455	×	6.625	=	3.105375
0.910	×	2.275	=	2.070250
計				56.310800

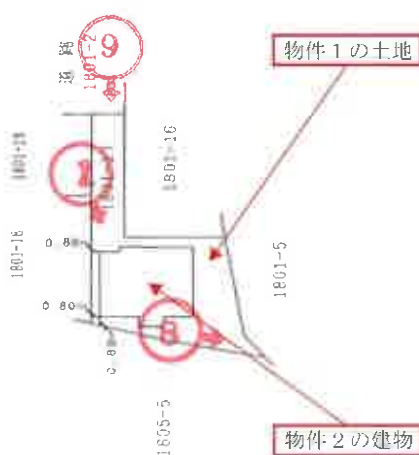
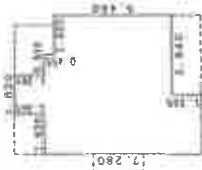
床面積 56.31 m²



2 階

1.520	×	1.365	=	2.064300
4.550	×	0.455	=	2.070250
6.370	×	5.450	=	34.720250
2.730	×	1.355	=	3.726450
計				43.061200

床面積 43.06 m²



作製者

縮尺 250

申請人

縮尺 500

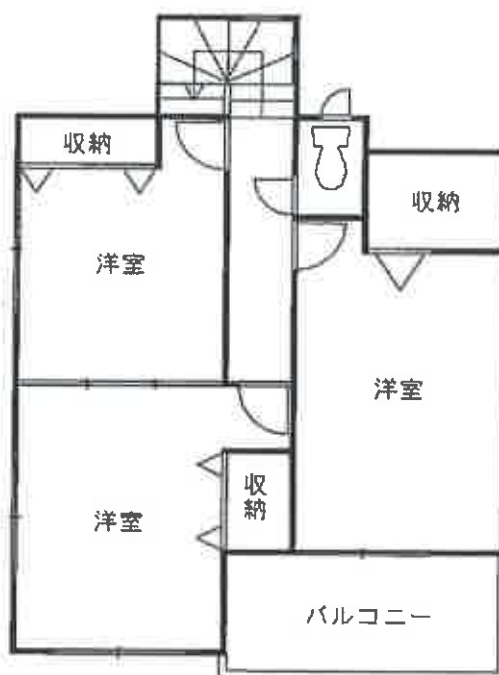
(千葉県土地家屋調査士会印紙)

建物間取略図

評価人作成



[1階]



[2階]

(注) ←○は写真撮影位置，方向及び写真番号を示す。



リビング・ダイニング ②



キッチン ③



洗面室 ④



浴室 ⑤



壁の陥没 ⑥



浴室扉のひび割れ ⑦



スチール製簡易物置（動産）⑧



本土地の路地状部分 ⑨



副本

令和 7 年（ケ）第 74 号

令和 7 年 7 月 28 日 現地調査

令和 7 年 8 月 3 日 評価

第 251009 号 発行番号

令和 7 年 8 月 4 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

川口 浩司

第1 評価額

一括価格		
金 11,710,000 円		
内訳価格		
物件1 (土地)	金	4,310,000 円
物件2 (建物)	金	7,400,000 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 本件評価は、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	物件目録記載のとおり。	同左	
2	物件目録記載のとおり。	同左 住居表示「泉46-2」	
番号	特 記 事 項		
1、2	ない		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 我孫子市泉 |
| | 地 番 | 1801番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 160.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 我孫子市泉1801番地17 |
| | 家屋 番号 | 1801番17 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 43.06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	JR常磐線「天王台」駅の南西方・約1.5km(道路距離)	
	最寄バス停「並塚」の北東方・約470m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建並ぶ高架道路と鉄道軌道が至近の住宅地域	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種住居地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	第 2 種高度地区
		日影規制
		千葉県がけ条例（千葉県建築基準法施行条例第4条）の適用を受け、安全対策（擁壁・塀の設置又は後退距離等）を要する可能性あり
		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
		我孫子市景観条例
建築基準法第22条指定区域		
宅地造成工事等規制区域		
画 地 条 件 (規 模 , 形 状 等)	形 状 :(不整形地) 地 勢 :(やや傾斜地)	
	接道方位 :(東)	
	間 口 :(約3m) 奥 行 :(約19m)	
	地 積 :(160.41㎡) (登記)	
	接面道路との関係 :(中間画地)	
	隣 地 と の 高 低 差 :(東側隣接地と略等高、北西側隣地は斜面状になっており、約1.5m程度低い部分から約1.5m程度高い部分まで存する。南側隣接地より約1.0m～約1.5m程度低い、北側隣接地より約1.0m～約2.0m程度高い。)	

接 面 道 路 の 状 況	東側（市道） 路線名（我孫子市道22-042号線） 幅員（約6m～約9m） 連続性（行止り） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（有） 高低差（道路と概ね等高）	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項1号
	セットバック	不要 セットバック部分の面積 ー
	再建築の可否	可能（但し、擁壁の安全性の確認・確保は必要）
土地の利用状況等	物件1	物件2 建物の敷地
	隣地	・北 側： 住宅 ・東 側： 住宅、道を介して住宅 ・南 側： 鉄道用地 ・北西側： 道（高架道路）を介して住宅
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	・ 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件1は未利用地だったところを宅地造成された地域のうちにあり、土壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ・ 現在、物件2建物の敷地であり、地下埋設物の存否は確認できないが、現地調査の範囲では、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。 ・ 我孫子市教育委員会への聴取によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。	

特 記 事 項	・ 物件1北西側は県道我孫子船橋線だが、当該街路の地盤面は斜面状になっており、物件1より約1.5m程度低い部分から約1.5m程度高い部分まで存する。ただし高架になっており、物件1から出入りはできない。そのため、建築基準法上の接道にはならず中間画地とした。 ・ 物件1南西側に簡易の物置が存する（動産認定）。 ・ 物件1は開発許可を受けている地域に存する。 開発区域の面積： 1,437.58㎡ 開発許可：平成16年6月18日 我孫子市指令（都宅）第7号11 検査済証：平成17年2月7日 第371号 ・ 公図・地番図と物件1地積測量図・物件3建物図面・物件3建築計画概要書記載配置図・県道道路査定図では物件1の形状および隣接地番の位置等が相違している。詳細は、土地家屋調査士等の専門家による調査等が必要である。 ・ 物件1南側は鉄道用地で、列車の走行等による騒音・振動が見込まれる。また、境界付近で物件1が約1.0m～約1.5m程度低い、南側隣地は法面になっており、鉄道軌道が敷設された部分はさらに高くなっている。 ・ 物件1西側は比較的通行量のある県道で、騒音・振動が見込まれる。 ・ 物件1北西側県道は都市計画道路だが整備済み。 ・ 物件1と前面街路は概ね等高だが、物件1の敷地延長部分と有効宅地部分との間には約1.0～1.5m程度段差が存する（有効宅地部分が高い）。 ・ 物件1は管理が行き届いておらず、樹木が繁茂しており詳細部分の確認はできなかった。 ・ 『我孫子市ハザードマップ』によれば、物件1は洪水浸水想定区域等に指定されている。詳細は『我孫子市ハザードマップ』ご参照。
---------	---

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 等 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (登 記 記 載)	平 成 17 年 8 月 29 日 新 築
	経 過 年 数	約 20 年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約 5 年
仕 様	構 造	木 造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	吹付等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング、畳等
	設 備	洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 (電気、上水道、都市ガス、公共下水道)
	そ の 他	床暖房・浴室乾燥機 (特記事項参照)
床 面 積 (現 況)	床面積 1階 56.31㎡ 2階 43.06㎡ 延べ 99.37㎡ (登記簿数量と同じ)	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居 宅
	間 取 り	4LDK (別添建物間取略図参照)
品 等	普通	

保守管理の状況	やや劣る ・所有者からの聴取によれば、ペットは飼育していないとのことであつたが、室内に飼育用ケージが残置されていることから、所有者家族が何らかの動物を飼育していた可能性が高い。 ・所有者からの聴取によれば、1階トイレの換気扇が不調であるとのことである。 ・浴室入口の扉が破損している、1階リビング・ダイニングのカーテンレールが破損している、階段壁部分にこぶし大の陥没がある、2階北西側居室の扉が外れている等が見受けられる。室内は日用品が多数あり、清掃等が行き届いていないが、建物そのものは、概ね経年相応程度の減耗等が生じているものと判断される。
建物の利用状況	所有者が居住し占有している。詳細は現況調査報告書ご参照。
特記事項	・所有者からの聴取によると床暖房があるとのことだが、日用品等が残置されており確認できなかった。 ・築年と屋根素材から、アスベスト規制が始まった時期に製造された、耐久性に問題のあるスレート屋根を使用している可能性がある。当該スレート屋根は「層間はくり」や「ひび割れ」といった不具合が報告されている。 ・建築確認：平成17年4月16日／第17UDI墨田00028号 検査済証：平成17年9月2日／第H17UDI墨田00028号 ・当該建物の使用資材、建築時期等から推察するに石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている可能性は低いと推察される。

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	89,900	0.83	160.41	0.90	10,772,000
計					10,772,000

ア 標準価格：（公示価格等からの規準）

地価公示等（地価公示地 我孫子-8）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 108,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(104)}{100} & \times & \frac{100}{(100)} & \times & \frac{100}{(125)} & = & 89,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：標準的±0%（格差率） 100

◇地 域 格 差：街路、交通接近、環境、行政条件格差等を考慮した。（格差率） 125

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+3%、形状-10%、規模±0%、高低差-10%（格差率） 0.83
（相 乗 積）

ウ 地 積：登記簿数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。（格差率） 0.90

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	180,000	99.37	0.216	3,864,000

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		
2	5 %	5年	20年	0.24	▲10% (0.90)	0.216

(1)耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{定額法による現価率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

(A).残価率
(B).経済的残存耐用年数
(C).経過年数

(2)観察減価率

保守管理状況等を考慮した。

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
		率	利用権等	
1	10,772,000	0.50	法定地上権	5,386,000

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50%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) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	10,772,000	－ 5,386,000		1.00	0.80	4,310,000
2	3,864,000	＋ 5,386,000	1.00	1.00	0.80	7,400,000
一括価格 (合計)						11,710,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：特になし

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 参考資料

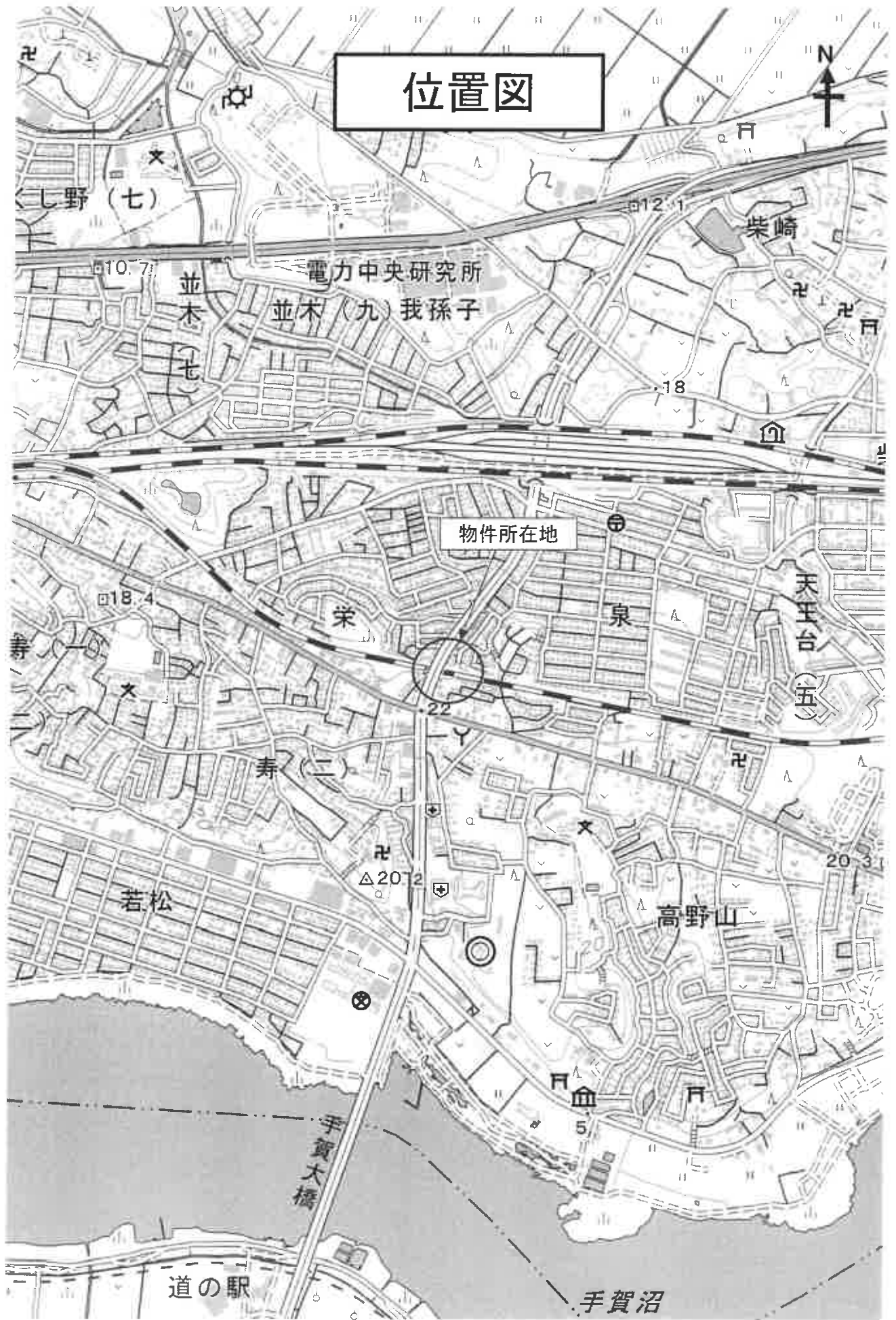
・ 地価公示価格（我孫子-8）

所 在	我孫子市泉 1 7 5 9 番 8 「泉36-23」
価 格	108,000円/㎡
位 置	JR常磐線「天王台駅」の南西方約1.2kmに位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	150㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	北6m市道
用 途 指 定 等	市街化区域、第一種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率100%）
地 域 の 概 要	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第 7 附属資料

1. 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. 建物間取略図

以 上



公図写

1794-3



(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	秋篠子市泉				地番	1801番17			
出力縮尺	1/600	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)	令和6年10月12日	備考				

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。

令和7年5月13日
千葉地方法務局柏支局
登記官

地図整理番号：M41239
(1/1)

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

登記年月日：平成17年4月20日

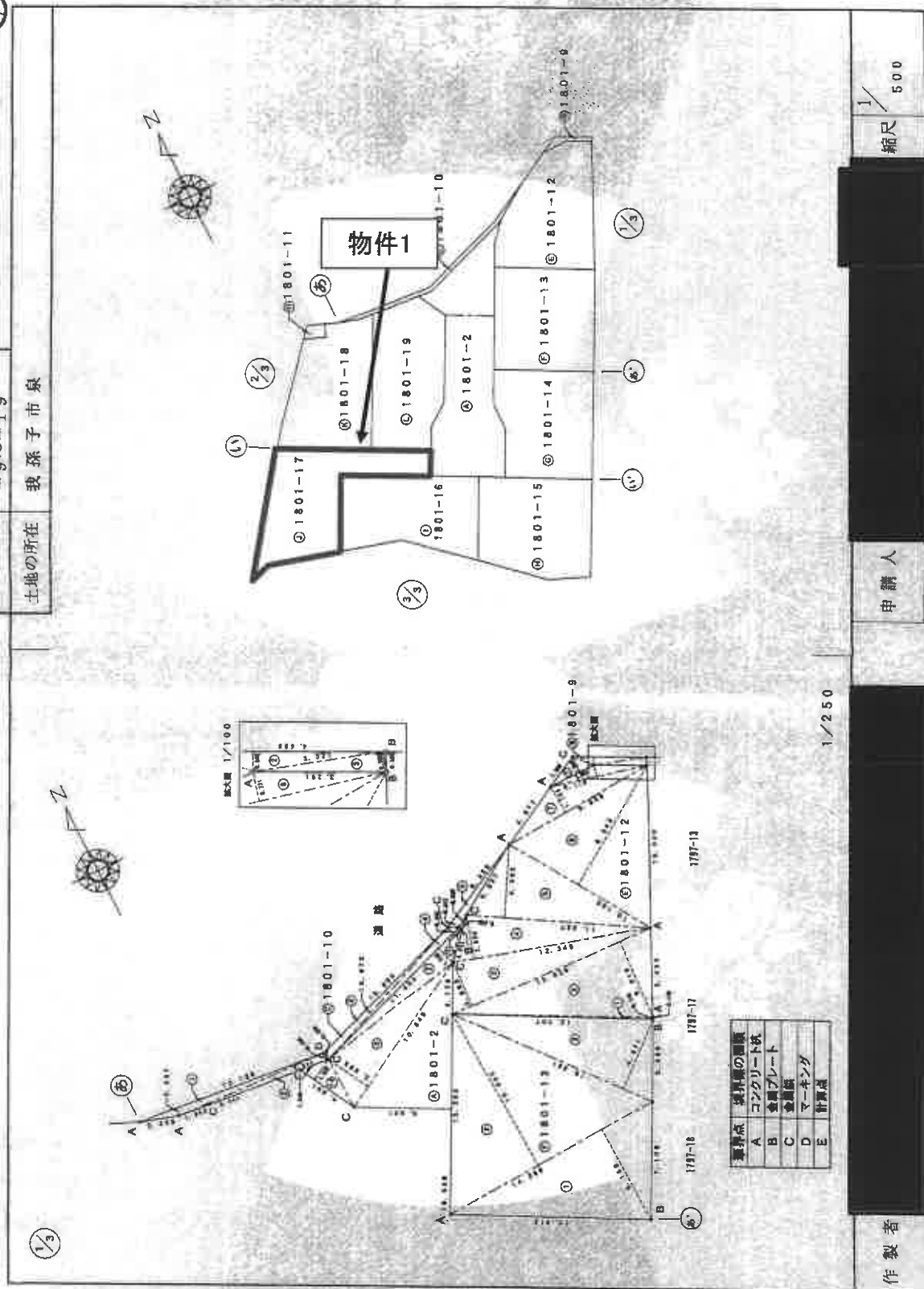
315549

17.4.20
地積測量図

1/4

地番 1801-2, -9~-19

土地の所在 我孫子市泉



作製者

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会館)

地図整理番号 M41240

(1/4)

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。
令和7年5月13日 千葉県土地家屋調査局 登記官

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

[物件1]

17.4.20 ②/4

地積測量図

地番 1801-2, -9~-19

土地の所在 我孫子市泉

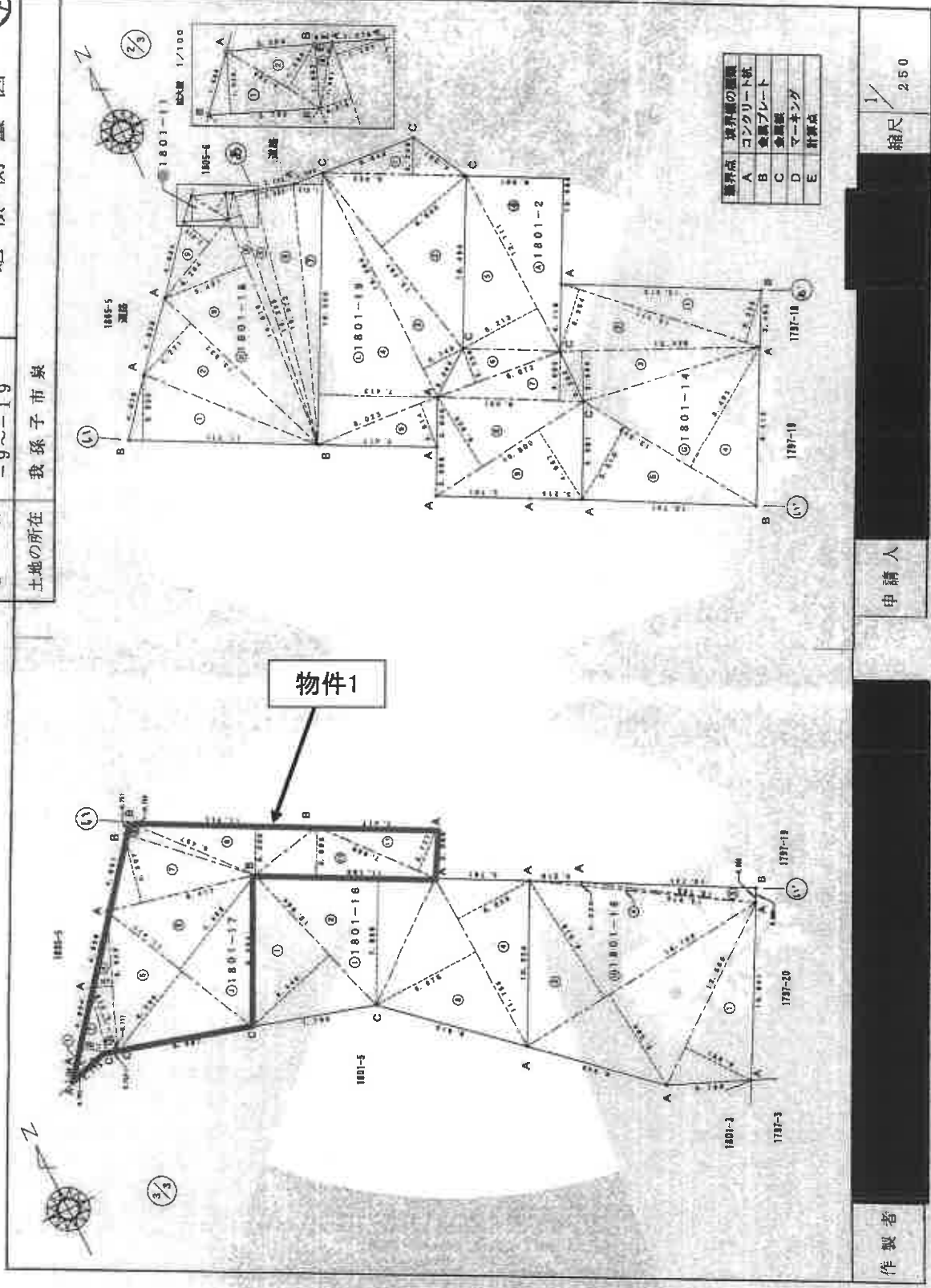
315550

登記年月日：平成17年4月20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。
令和7年5月13日 工業地方法務局相支局

登記簿

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。



地図整理番号 M41240 (2/4)

製作者

申請人

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会印)

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年5月13日 千葉地方建設局 登記官

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

315552

17.4.20
地積測量図

地番 1801-2,
-9~-19
土地の所在 我孫子市泉

地番	① 1801-10	② 1801-11	③ 1801-12	④ 1801-13	⑤ 1801-14	⑥ 1801-15	⑦ 1801-16	⑧ 1801-17	⑨ 1801-18	⑩ 1801-19	合計
面積	2.246	8.933	12.757	15.344	16.566	0.923	2.814	301.21094	132.2403040	150.00	547.71118
高さ	2.246	8.933	12.757	15.344	16.566	0.923	2.814	301.21094	132.2403040	150.00	547.71118
容積	26.432135	93.816365	162.65150	232.57222	270.71094	132.2403040	150.00	547.71118	132.2403040	150.00	1437.63

合計面積	1437.63	㎡
------	---------	---

地番	① 1801-2	② 1801-9	③ 1801-10	④ 1801-11	⑤ 1801-12	⑥ 1801-13	⑦ 1801-14	⑧ 1801-15	⑨ 1801-16	⑩ 1801-17	⑪ 1801-18	⑫ 1801-19
面積	192.35	3.55	12.74	3.91	150.16	150.43	150.00	151.89	159.73	159.41	159.21	150.00
高さ	192.35	3.55	12.74	3.91	150.16	150.43	150.00	151.89	159.73	159.41	159.21	150.00
容積	37.41	12.62	161.84	15.99	22539.36	22614.63	22500.00	23014.59	25454.11	25384.11	25344.11	22500.00

地番	① 1801-10	② 1801-11	③ 1801-12	④ 1801-13	⑤ 1801-14	⑥ 1801-15	⑦ 1801-16	⑧ 1801-17	⑨ 1801-18	⑩ 1801-19	合計
面積	2.246	8.933	12.757	15.344	16.566	0.923	2.814	301.21094	132.2403040	150.00	547.71118
高さ	2.246	8.933	12.757	15.344	16.566	0.923	2.814	301.21094	132.2403040	150.00	547.71118
容積	26.432135	93.816365	162.65150	232.57222	270.71094	132.2403040	150.00	547.71118	132.2403040	150.00	1437.63

地番	① 1801-17	② 1801-18	③ 1801-19	④ 1801-2	⑤ 1801-9	⑥ 1801-10	⑦ 1801-11	⑧ 1801-12	⑨ 1801-13	⑩ 1801-14	⑪ 1801-15	⑫ 1801-16
面積	2.776	4.884	4.218	9.649	11.471	6.295	11.471	7.453	4.307	8.497	0.732	11.271
高さ	2.776	4.884	4.218	9.649	11.471	6.295	11.471	7.453	4.307	8.497	0.732	11.271
容積	7.70	23.84	17.78	93.81	131.84	39.46	131.84	54.91	18.75	71.84	0.54	127.41

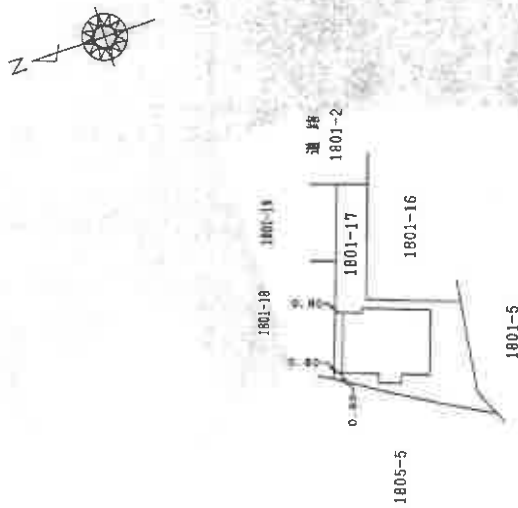
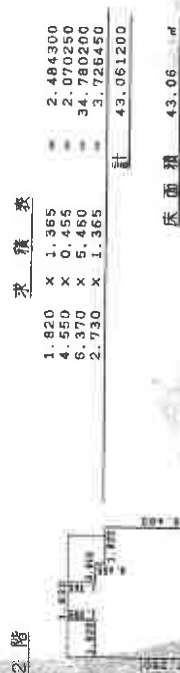
地番	① 1801-17	② 1801-18	③ 1801-19	④ 1801-2	⑤ 1801-9	⑥ 1801-10	⑦ 1801-11	⑧ 1801-12	⑨ 1801-13	⑩ 1801-14	⑪ 1801-15	⑫ 1801-16
面積	2.776	4.884	4.218	9.649	11.471	6.295	11.471	7.453	4.307	8.497	0.732	11.271
高さ	2.776	4.884	4.218	9.649	11.471	6.295	11.471	7.453	4.307	8.497	0.732	11.271
容積	7.70	23.84	17.78	93.81	131.84	39.46	131.84	54.91	18.75	71.84	0.54	127.41

作製者	申請人	縮尺
-----	-----	----

(千葉県土地家屋調査士会所属)

建各 物 圖 面 圖

建物の所在
我孫子市泉1801番地17



縮尺 500

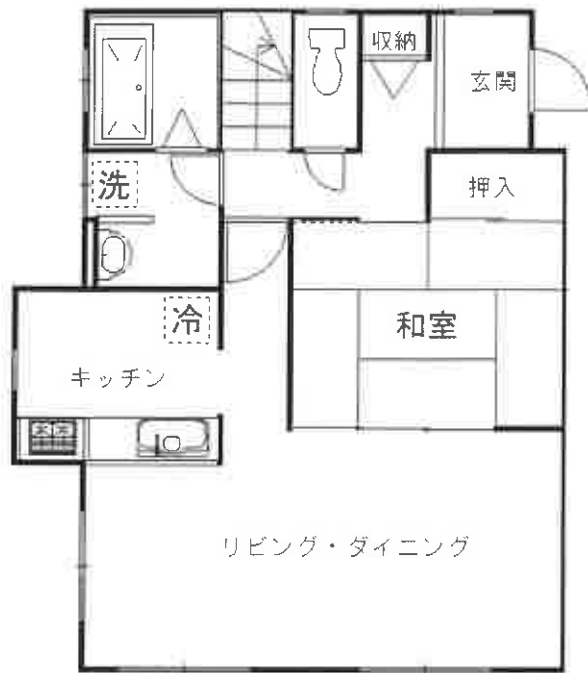
(千葉県土地家屋調査士会用品紙)

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

18

地区整理番号:M4I241

建物間取略図



[1階]



[2階]