

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	7, 290, 000 5, 832, 000	一括	1, 458, 000	19, 487	5, 726
1	3, 610, 000				
2	3, 680, 000				



物 件 目 録

1 所 在 松戸市下矢切字大堀

地 番 3 5 2 番 3

地 目 宅地

地 積 7 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部公衆用道路

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 松戸市下矢切字大堀 3 5 2 番地 3

家屋 番号 3 5 2 番 3

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 9 . 3 0 平方メートル
2 階 2 4 . 7 8 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 5 0 . 9 0 平方メートル
2 階 2 4 . 7 8 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 9月 5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】

本件共有者ら(A及びB)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 松戸市下矢切字大堀

地 番 3 5 2 番 3

地 目 宅地

地 積 7 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部公衆用道路

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 松戸市下矢切字大堀 3 5 2 番地 3

家屋 番号 3 5 2 番 3

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 9 . 3 0 平方メートル
2 階 2 4 . 7 8 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 5 0 . 9 0 平方メートル
2 階 2 4 . 7 8 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7年(ケ)第56号
令和7年7月22日受理
令和7年8月18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 松戸市下矢切字大堀
- 地 番 3 5 2 番 3
- 地 目 宅地
- 地 積 7 2 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 松戸市下矢切字大堀 3 5 2 番地 3
- 家屋 番号 3 5 2 番 3
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 4 9 . 3 0 平方メートル
2 階 2 4 . 7 8 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		
現況地目	☒ 宅地（物件1のうち約68.1㎡） ☒ 公衆用道路（物件1のうち約3.9㎡） ☐ （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	3枚目「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（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約50.90㎡（うち増築部分約1.6㎡） 2階 24.78㎡		
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(共)有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本件建物を居宅(空き家の状態)として占有している ☐ 「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	3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 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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)

その他の事項

■本件土地について

- 1 南側で市道に接する宅地で、市道側セットバック部分約3.9㎡を公衆用道路として、その背後部分を本件建物の敷地として利用されている。
- 2 前記市道際にある門から本件建物の玄関までの間には伐採した枝葉や不要物が多量に置かれ、その中に蜂が営巣しているため、玄関から本件建物に立ち入ることは困難である。
- 3 北東側付近にスチール製の物置があるが、土地定着性に欠け動産であるものと思われる(塀の内側にあり下部を視認できない)。

■本件建物について

- 1 所有者等の実際に居住していた者の陳述が得られておらず、本件建物の不具合や設備の故障等の有無は不明であるが、玄関付近の屋根が崩壊しており、西側1階の窓から中を覗いたところ、家財道具等が散乱し、天井も崩落の危険を窺わせる状態(写真5、6参照)であったため、建物内に立ち入ることができなかった。このため、間取りを含め内部の状態は不明であるが、建物は朽廃状態に近いものと思われる。
- 2 東側に増築と思われる部分があるが、関係者の陳述が得られず、調査立入もできなかったため外観から判断した面積以外の詳細は不明である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

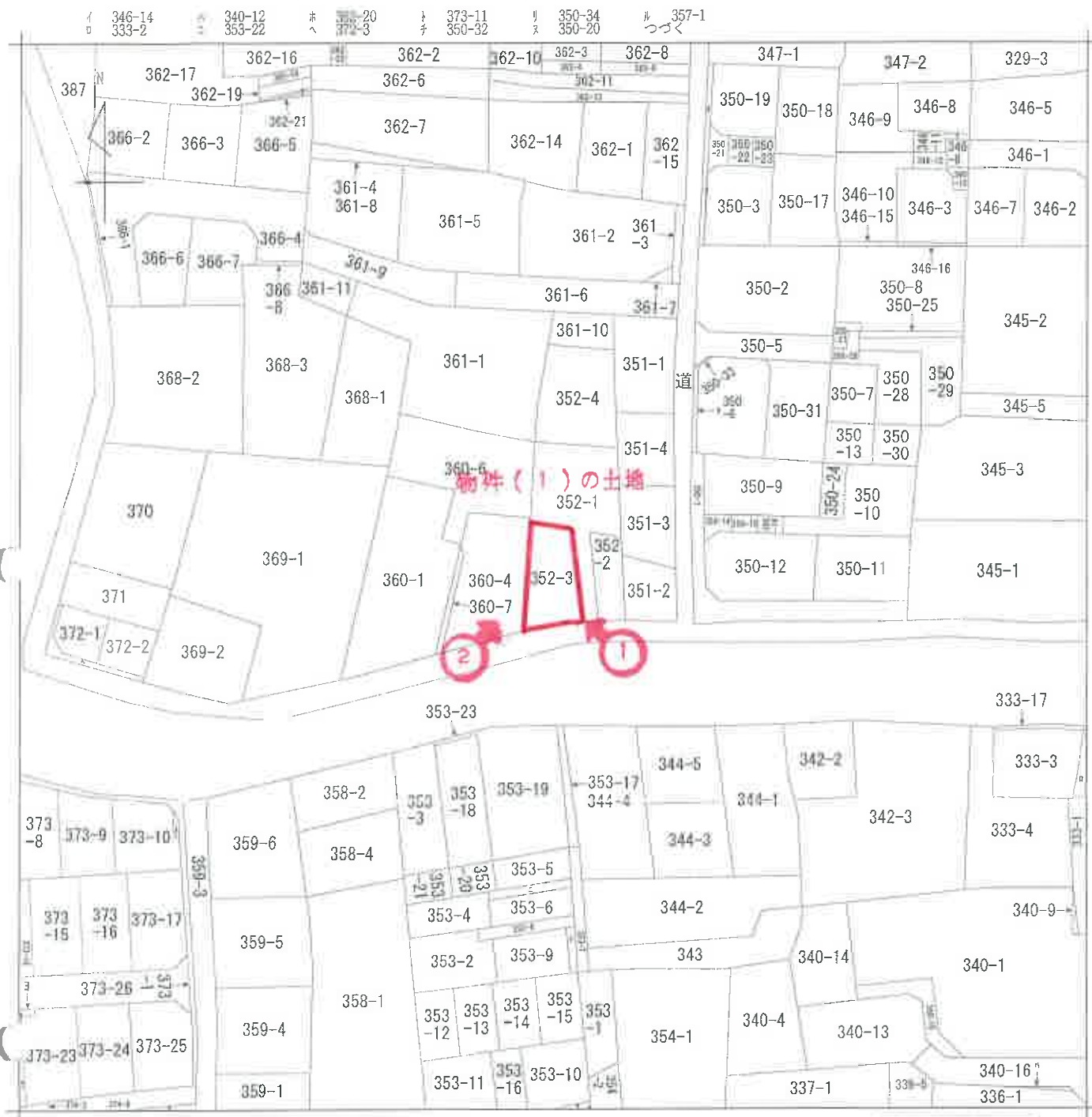
執行官の意見

■本件建物の占有認定について

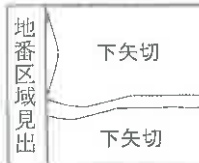
本件建物の玄関脇に前所有者(被相続人)名の表札があり、現場の状況等をも考え併せて、本件建物は~~債務者~~(共有者)らが居宅(空き家の状態)として占有しているものと認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年7月25日 (金) 9 : 45 - 10 : 05	物件所在地	物件確認 不在 占有調査 外観写真撮影
R7年7月25日 (金) 9 : 45 - 10 : 05	松戸支部執行官室	債務者兼所(共)有者 Λ に求連絡書発送(連絡なし) 電力会社宛に電気給配契約に関する照会書を発送 (8月7日に回答書受領)
R7年8月8日 (金) 13 : 30 - 13 : 55	物件所在地	立入調査(物件確認 占有調査 写真撮影) 評価人同行
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7年8月8日 目的物件は不在であったので、立会人を立ち会わせて建物を開扉した。なお、解錠技術者を同行した。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		



(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。



写真撮影位置と方向

請 求 部 分	所 在	松戸市下矢切字大堀				地 番	352番3			
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)			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。

(千葉県地方税務局松戸支局管轄)

令和7年3月18日

東京法務局豊島出張所

地図整理番号：M33031

登記官

(1/2)

(6 枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和41年7月20日

60215

建物図面

家屋番号

352番3

建物の所在

松戸市下文切字大畑 352番地3

昭和41年7月20日
製作年月日

作製者

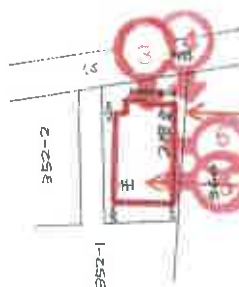


$12.12 \times 18.18 = 220.3416$
 $22.03 \times 16 = 352.48$
 $220.3416 + 352.48 = 572.8216 \text{ m}^2$
 $572.8216 \text{ m}^2 \div 2.4 = 238.6757 \text{ m}^2$
 $238.6757 \text{ m}^2 \div 1.05 = 227.3102 \text{ m}^2$
 $227.3102 \text{ m}^2 \div 1.05 = 216.4859 \text{ m}^2$
 $216.4859 \text{ m}^2 \div 1.05 = 206.1771 \text{ m}^2$
 $206.1771 \text{ m}^2 \div 1.05 = 196.3686 \text{ m}^2$
 $196.3686 \text{ m}^2 \div 1.05 = 186.5415 \text{ m}^2$
 $186.5415 \text{ m}^2 \div 1.05 = 177.6586 \text{ m}^2$
 $177.6586 \text{ m}^2 \div 1.05 = 168.7234 \text{ m}^2$
 $168.7234 \text{ m}^2 \div 1.05 = 159.7366 \text{ m}^2$
 $159.7366 \text{ m}^2 \div 1.05 = 150.6967 \text{ m}^2$
 $150.6967 \text{ m}^2 \div 1.05 = 141.6159 \text{ m}^2$
 $141.6159 \text{ m}^2 \div 1.05 = 132.5866 \text{ m}^2$
 $132.5866 \text{ m}^2 \div 1.05 = 123.4158 \text{ m}^2$
 $123.4158 \text{ m}^2 \div 1.05 = 114.2055 \text{ m}^2$
 $114.2055 \text{ m}^2 \div 1.05 = 104.9576 \text{ m}^2$
 $104.9576 \text{ m}^2 \div 1.05 = 95.6739 \text{ m}^2$
 $95.6739 \text{ m}^2 \div 1.05 = 86.3561 \text{ m}^2$
 $86.3561 \text{ m}^2 \div 1.05 = 77.0058 \text{ m}^2$
 $77.0058 \text{ m}^2 \div 1.05 = 67.6246 \text{ m}^2$
 $67.6246 \text{ m}^2 \div 1.05 = 58.2139 \text{ m}^2$
 $58.2139 \text{ m}^2 \div 1.05 = 48.7751 \text{ m}^2$
 $48.7751 \text{ m}^2 \div 1.05 = 39.3106 \text{ m}^2$
 $39.3106 \text{ m}^2 \div 1.05 = 29.8196 \text{ m}^2$
 $29.8196 \text{ m}^2 \div 1.05 = 20.3044 \text{ m}^2$
 $20.3044 \text{ m}^2 \div 1.05 = 10.7661 \text{ m}^2$
 $10.7661 \text{ m}^2 \div 1.05 = 0.0000 \text{ m}^2$



$5.55 \times 4.15 = 23.1075 \text{ m}^2$

写真撮影位置と方向



物件(1)の土地
物件(2)の建物

(千葉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/200 1/500

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。
(千葉地方事務所松戸支局 蓋印)

令和7年3月18日

東京法務局豊島出張所

登記官

(7 枚目)



1



2



3



4



5



6

副本

令和 7 年（ケ）第 56 号

令和 7 年 8 月 8 日 現地調査

令和 7 年 8 月 12 日 評価

第 251014 号 発行番号

令和 7 年 8 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

川口 浩司

第1 評価額

一 括 価 格		
金 7,290,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	3,610,000 円
物件2（建物）	金	3,680,000 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。		地目：宅地・一部公衆用道路
2	物件目録記載のとおり。		床面積：1階 約50.90㎡ 2階 24.78㎡ (※)1階に約1.6㎡の増築未登記部分があることから、 現況床面積は上記のとおり。 住居表示未実施区域
番号	特 記 事 項		
1、2	物件1の地目の一部公衆用道路はセットバック部分を勘案した。		

物 件 目 録

1 所 在 松戸市下矢切字大堀

地 番 3 5 2 番 3

地 目 宅地

地 積 7 2 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 松戸市下矢切字大堀 3 5 2 番地 3

家屋 番号 3 5 2 番 3

種 類 居宅

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 9 . 3 0 平方メートル
2 階 2 4 . 7 8 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 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	北総鉄道「矢切」駅の北西方・約740m(道路距離) 最寄バス停「下矢切」の北西方・約350m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	やや狭隘な街路沿いの戸建住宅を中心とする住宅地域	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域
	建 蔽 率	指定 50%
	容 積 率	指定 100%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	絶対高さ10m
		日影規制
		建築基準法第22条指定区域
		景観条例
		宅地造成等工事規制区域
		立地適正化計画（居住誘導区域）
		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 (規模,形状等)	形 状 :(ほぼ台形地) 地 勢 :(概ね平坦) 接道方位 :(南) 間 口 :(約7.5m) 奥 行 :(約14m) 地 積 :(72.00㎡) (登記) 接面道路との関係 :(中間画地) 隣 地 と の 高 低 差 :(各隣接地と略等高)	

接 面 道 路 の 状 況	南側（市道） 路線名（8-327号線） 幅員（約2.8m～約3m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（有：物件反対側のみ） 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2項
	セットバック	要 セットバック部分の面積（約3.9㎡：特記事項参照）
	再建築の可否	可能
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： 隣地通路を介して住宅 ・南 側： 道を介して住宅 ・西 側： 駐車場
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は松戸市立図書館の住宅地図で確認できた1969年頃から住宅であり、周辺も同じく住宅や駐車場等であったことから、土壌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。 ・ 松戸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	・ 上記セットバック面積は道路境界査定図を基に机上概則した数値である。そのため、正確な測量等を実施した場合異なる可能性がある。 ・ 物件1 南東側付近に電柱が存する。 ・ 物件1 北東側付近に簡易の物置が設置されている（動産認定）。	

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）	昭和35年8月15日新築
	増築（詳細不明）	年月日不詳増築 （特記事項参照）
	経過年数	約65年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数は満了している。
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦・亜鉛メッキ銅板葺
	外 壁	板張り等
	内 壁	不明
	天 井	不明
	床	不明
	設 備	不明
	そ の 他	-
床面積（現況）	床面積 1階 約50.9㎡ 1階に約1.6㎡の未登記増築部分がある。 2階 24.78㎡ 延べ 約 75.68㎡ （概測数量）	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	不明
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る ・ 築後約65年が経過し、空家の状態にあり管理が行き届いておらず、朽廃している。そのため、建物内部の確認は立ち入りが危険な状態であり実施できなかった。	
建物の利用状況	所有者が空き家の状態で占有しているものと推定する。	

特 記 事 項	・ 現地での確認では、現況建物の形状は建物図面の形状と異なることから、1階東側部分の一部に増築があるものと見受けられる。ただし、固定資産公課証明書の課税床面積は登記面積と一致している。増築の時期については不明である。 ・ 建築確認申請概要書等は松戸市建築指導課での調査では築年から取得できなかった。台帳等も築年から確認できなかった。 ・ 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蓋然性を否定できないが、用途的に飛散性は低いものと推定する。 ・ 登記上の土地面積、建物面積によれば、建蔽率・容積率を超過しているものと見受けられる。ただし、物件2建物の登記上の新築時点である昭和35年8月時点では、都市計画法では建蔽率・容積率の定めはなく、建築基準法で定めており、物件1所在地域の建蔽率は40%（容積率の定めはなし）とのことである（松戸市都市計画課・建築指導課で確認）。 ・ 上記のとおり、建物内部の確認は立ち入りが危険な状態であり実施できなかった。
----------------	---

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	172,000	0.90	72.00	0.90	10,031,000
計					10,031,000

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 松戸-34）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 178,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(104.2)}{100} & \times & \frac{100}{(100)} & \times & \frac{100}{(108)} & = & 172,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：方位±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) 108

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%、セットバック-5%、規模-10% (格差率) 0.90
(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	120,000	約 75.68	0.010	91,000

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 %	0年	65年	0.05	▲80% (0.20)	0.010

(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

立ち入りが危険な状態であるような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	10,031,000	0.50	法定地上権	5,016,000

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	10,031,000	－ 5,016,000		0.90	0.80	3,610,000
2	91,000	＋ 5,016,000	1.00	0.90	0.80	3,680,000
一括価格 (合計)						7,290,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：耐用年数を大幅に超過した、遵法性が担保できないと見受けられる建物が存し、またその管理状況も劣ることから、市場性の減退等を考慮した。

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。

第6 参考資料

・地価公示価格（松戸-34）

所 在	松戸市下矢切字南台 1 8 3 番 4
価 格	178,000円/㎡
位 置	北総鉄道「矢切駅」の北西方約360mに位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	132㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	北5.2m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	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

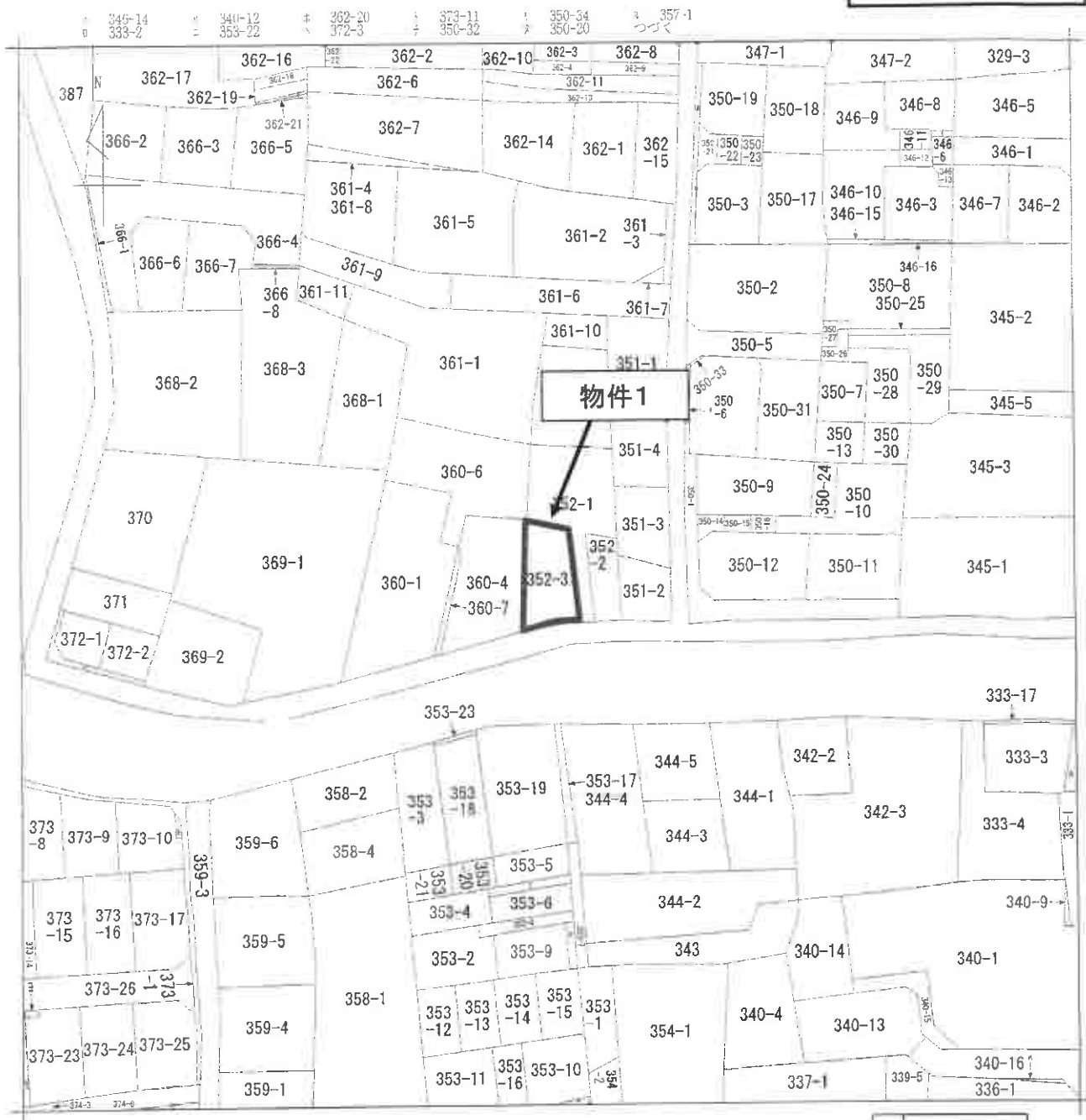
1. 位置図
2. 公図写
3. 建物図面・各階平面図写
4. 建物間取略図

以 上

位置図



公図写



(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。

地番区域見出
下矢切
下矢切

請求部	所在	松戸市下矢切字大堀				地番	352番3			
出力尺	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)				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。

(千葉県地方務局松戸支局管轄)

令和7年3月18日

東京法務局豊島出張所

地図整理番号: M33031

登記官

13

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：昭和41年7月20日

令和7年3月18日

東京法務局豊島出張所

登記証

地図整理番号：410112

60215

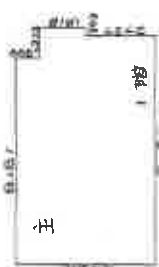
建物階平面図

家屋番号	352番
建物の所在	横浜市下区切子大塚 352番地3

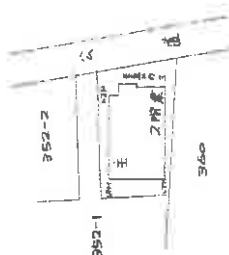
作製年月日
昭和41年7月20日

作製者

申請人



12.12 x 18.18 = 220.3416
22.03 x 16.16 = 355.9968
35.151 = 22.03 x 16.16
40.301433



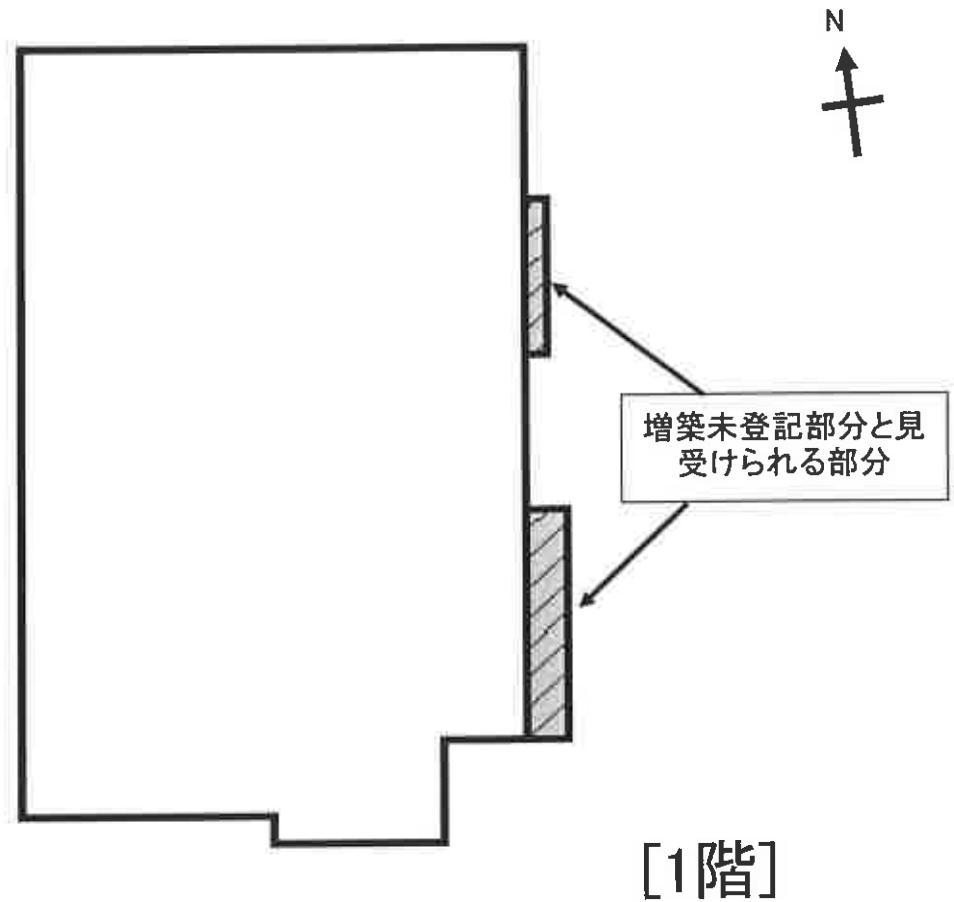
54.54 x 4.545 = 247.8803m²

(千葉土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/200 1/500

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

建物間取略図



※上記は、建物図面・各階平面図を基に外部観察で現況が異なる部分を増築未登記と扱い当該部分を図示した概略図である(建物内部は立ち入りを断念したため不明である)。