

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月28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11月19日 午前 9時00分から 令和 7年11月27日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 4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12月18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12月 5日 午前 9時00分から 令和 7年12月 9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10月28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）
2, 10	23, 620, 000 18, 896, 000	一括	4, 724, 000	345, 439	0
2	2, 030, 000				
10	21, 590, 000				



物 件 目 録

2 所 在 我孫子市つくし野
 地 番 131 番 1
 地 目 宅地
 地 積 904.75 平方メートル

所有者 株式会社信興メディカル

10 所 在 我孫子市つくし野 131 番地 1
 家屋 番号 131 番 1 の 2
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 205.21 平方メートル
 2 階 143.21 平方メートル

(現況)

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根一部スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 209.21 平方メートル
 2 階 143.21 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 株式会社信興メディカル 持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年10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

1 不動産の表示

【物件番号2, 10】

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2, 10】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号10】

本件共有者A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

2 所 在 我孫子市つくし野
地 番 131番1
地 目 宅地
地 積 904.75平方メートル

所有者 株式会社信興メディカル

10 所 在 我孫子市つくし野131番地1
家屋 番号 131番1の2
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 205.21平方メートル
2階 143.21平方メートル

(現況)

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根一部スレート葺2階建
床 面 積 1階 約209.21平方メートル
2階 143.21平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 株式会社信興メディカル 持分2分の1



令和7年(ケ)第34号
(2分冊の1 物件2、10)
令和7年4月11日受理
令和7年7月30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 我孫子市久寺家字日寺
地 番 174番3
地 目 雑種地
地 積 856平方メートル
所有者 株式会社信興メディカル

2 所 在 我孫子市つくし野
地 番 131番1
地 目 宅地
地 積 904.75平方メートル
所有者 株式会社信興メディカル

3 所 在 我孫子市つくし野
地 番 131番6
地 目 雑種地
地 積 528平方メートル
所有者 株式会社信興メディカル

4 所 在 我孫子市つくし野
地 番 140番2
地 目 山林
地 積 290平方メートル
所有者 株式会社信興メディカル

物 件 目 録

9 (主である建物の表示)

所 在 我孫子市つくし野131番地1、140番地15、140番地17、131番地6

家屋 番号 131番1

種 類 病院

構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺
3階建

床 面 積 1階 834.46平方メートル
2階 724.30平方メートル
3階 724.30平方メートル

(附属建物の表示)

符 号 1

種 類 事務所 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 72.48平方メートル
2階 72.48平方メートル

符 号 2

種 類 浴場 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 67.48平方メートル
2階 67.48平方メートル

所有者 株式会社信興メディカル

10 所 在 我孫子市つくし野131番地1

家屋 番号 131番1の2
(2 枚目)

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床 面 積 1階 205.21平方メートル
2階 143.21平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 株式会社信興メディカル 持分2分の1

(4 救目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ ■ A の息子 ☒ ■ A (所有者代表者兼本人)	私は、株式会社信興メディカルの代表を務めている A の息子です。本建物には A が一人で住んでいます。 (令和7年4月21日に電話聴取) 1 本建物に私が一人で住んでいます。本建物内に株式会社信興メディカルが事務所等で使用している部分はありません。 2 給湯器等の住宅設備機器に特に不具合はありませんが、北側の浴室の浴槽の排水栓を開閉するボタンが壊れています。 3 雨漏りは、サンルームの天窓付近からあります。天窓付近の壁の一部に傷跡のようなものがあるので、それが原因かもしれません。屋根の一部に、庭木の枝が擦ったことにより、剥がれた部分がありますが、そこからの雨漏りはありません。 4 水回りについて、水漏れはありませんが、南側の1階トイレが排水の詰まりにより使えません。 5 北側の台所にある勝手口が開きません。また、北側の台所と洗面室にある収納扉の開閉がスムーズでなく、扉を外したものもあります。 6 屋内で猫を飼っていました。2階の南西側洋室を中心に壁クロスの各所に引っ掻き傷があるのは、そのためです。 7 本土地の隣地との境界について、争いはありません。 8 本土地を所有する株式会社信興メディカルと私個人との間に、本土地を本建物の敷地として利用することについて、契約書や地代等の金銭の授受はありません。 (令和7年6月16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4月17日(木) 13:27-13:44	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4月18日(金)	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5月12日回答書受領)
令和7年4月21日(月)	執行官室	■ A ■ の息子電話聴取
令和7年6月16日(月) 11:21-12:54	物件所在地	現場確認、占有確認、写真撮影、間取確認、■ A ■ ■ 面談聴取、評価人同行

(特記事項)

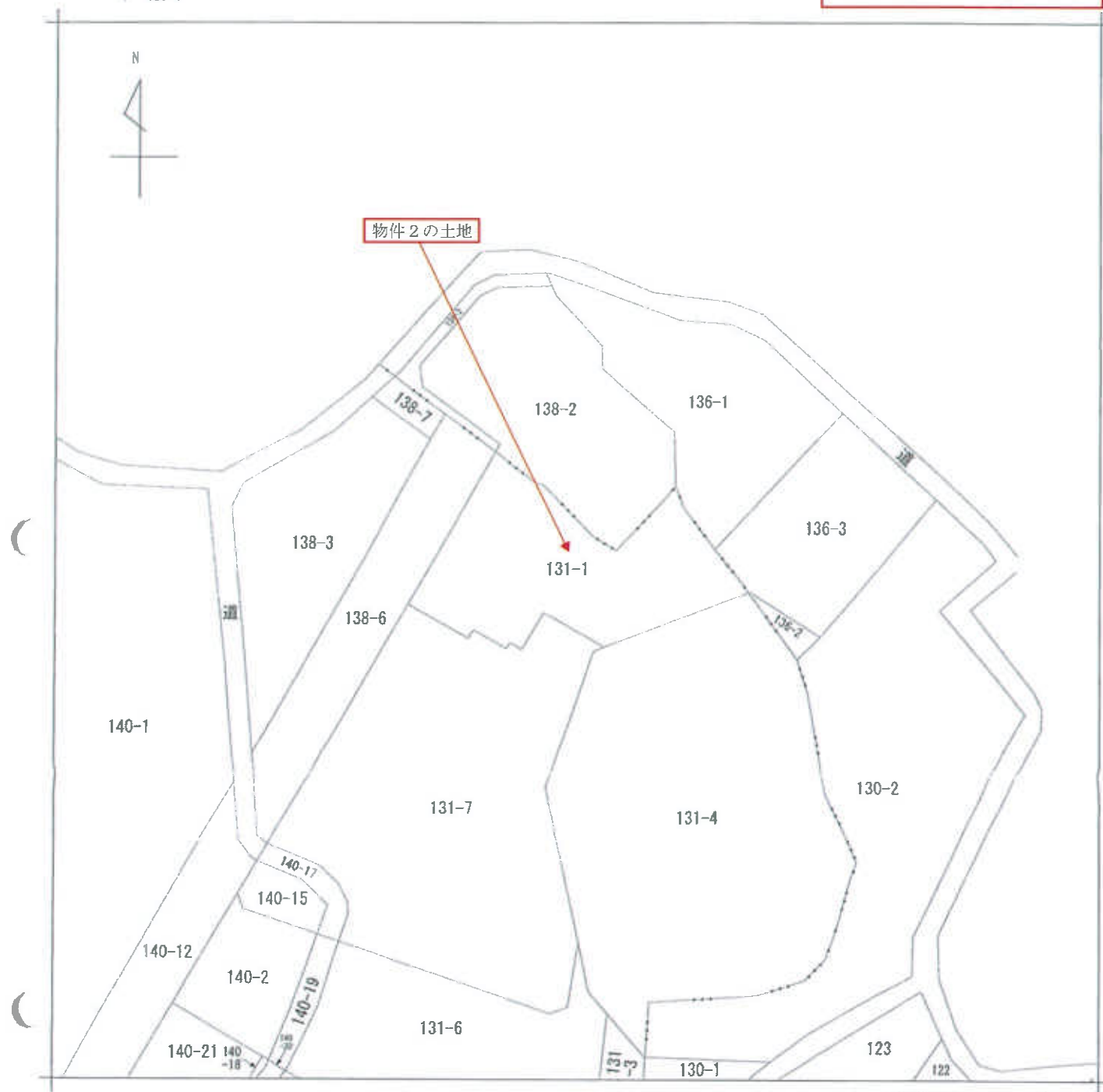
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在だったので、立会人を立ち合わせ、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。

☐ 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



(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	我孫子市つくし野			地番	131番1		
出力縮	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)	昭和57年8月7日		補事項	

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。

(千葉地方法務局柏支局管轄)

令和7年2月3日

千葉地方法務局

請求番号: 46-2

登記官

(1/1)

(7 枚目)

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。
(千葉県地方税局 柏支局 登録)

令和7年2月3日

千葉県地方税局

登記号

(8 枚目)

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 131-1, 131-7

土地の所在 表孫子市つくし野

座標求算表

座標 (A) 131-1			
点	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn
K13	1019.773	968.230	879.445330
A20	1035.935	953.953	-9707.335638
C1	1010.007	997.701	-1704.577735
C2	992.700	1009.857	-22477.265816
K12	987.749	997.529	1601.941068
K6	994.314	979.090	1411.847869
K5	988.191	978.587	-3583.849568
B17	998.250	974.523	613.573621
K4	985.718	974.242	2204.709648
K2	992.513	968.938	1759.591408
K3	991.534	968.422	4813.604122
K11	998.064	957.944	27051.309616
平均値			-1889.594428
総和			904.7517140
平均値			904.75
総和			273.68

座標 (B) 131-7			
点	Xn	Yn	(Xn-1 - Xn-1)Yn
K17	987.749	982.529	-8100.9692714
F21	985.848	984.825	-28461.442500
C50	988.849	972.675	-35876.508800
F19	948.972	978.847	-27163.938861
F23	935.586	975.643	-14458.063617
F24	934.153	972.985	8125.684880
K6	940.854	955.017	8780.575717
F16	941.754	955.121	9130.915384
F15	948.228	952.136	13478.117600
F14	985.354	944.269	15886.943807
F33	962.849	941.186	39063.530860
K11	985.844	957.144	27478.623440
K2	991.534	968.422	-4213.604122
K4	985.718	968.938	-1759.591408
B17	992.513	974.242	-2204.709648
K5	988.191	978.587	-513.573621
K3	991.534	974.242	3583.849568
K6	994.314	979.090	-1411.847869
平均値			-5387.859233
総和			1093.928165
平均値			1093.92
総和			512.41

合計 2598.678305

座標求算表

座標名	X	Y	座標
K1	985.002	943.658	
K2	1007.046	954.472	

座標求算表

測量年月日	令和6年11月5日
測量者	佐藤隆雄

境界線の種類	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500
--------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

作成者 土地 地主 家産

申請人

縮尺 1/500

145251 各階平面図

面圖

131番102

我孫子市つくし野131番地1

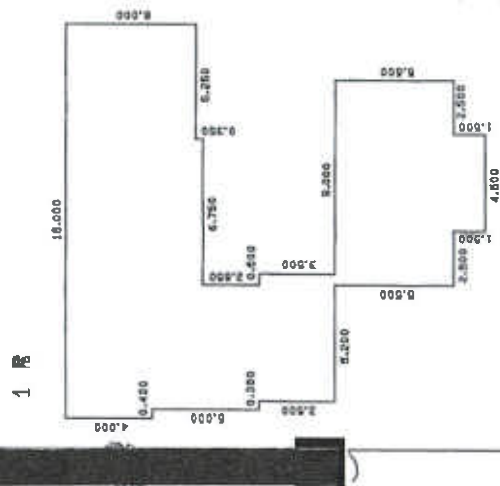
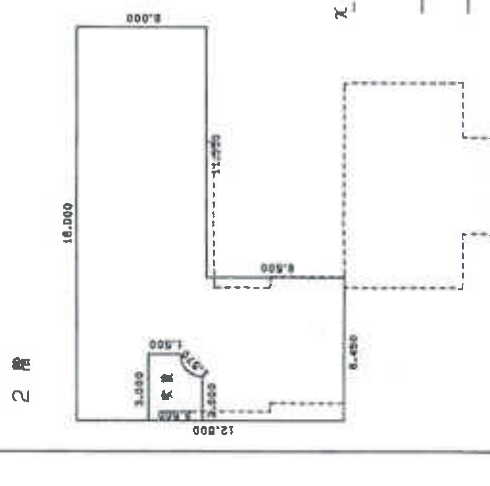


表 觀 式

4,000	×	18,600	=	72,000,000
2,000	×	17,580	=	35,160,000
0,350	×	12,330	=	4,315,500
2,650	×	5,580	=	14,787,000
3,500	×	5,700	=	19,950,000
5,500	×	9,500	=	52,250,000
1,850	×	4,500	=	6,750,000
合計				205,212,500
合 計				205,212,500

本
合

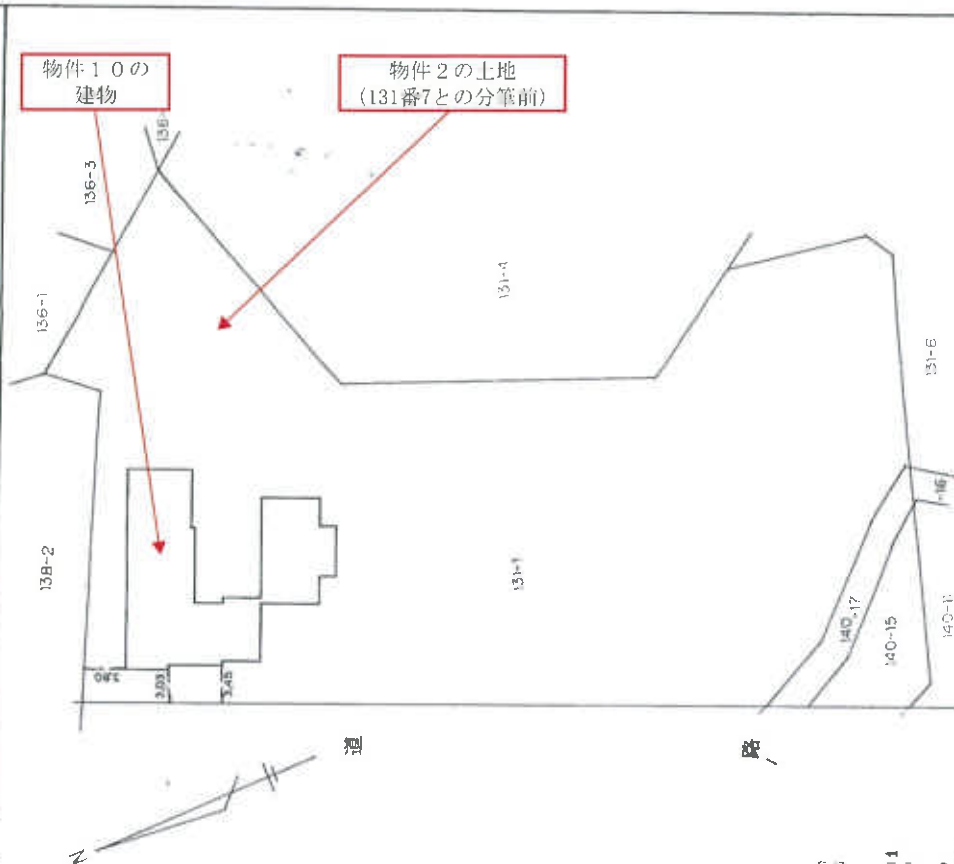


求現費

$\begin{aligned} & 6.000 \times 18.000 = 108.000000 \\ & 6.500 \times 6.450 = 41.925000 \end{aligned}$	$\begin{aligned} & 0.2853911 \\ & -4.500000 \\ & -2.500000 \end{aligned}$
--	---

46

合計	143.2103911
通	143.21



物件 100
建物

物件2の土地
(131番7との分筆前)

作者

14 日(製作)

052

人
體
中

缩尺

15

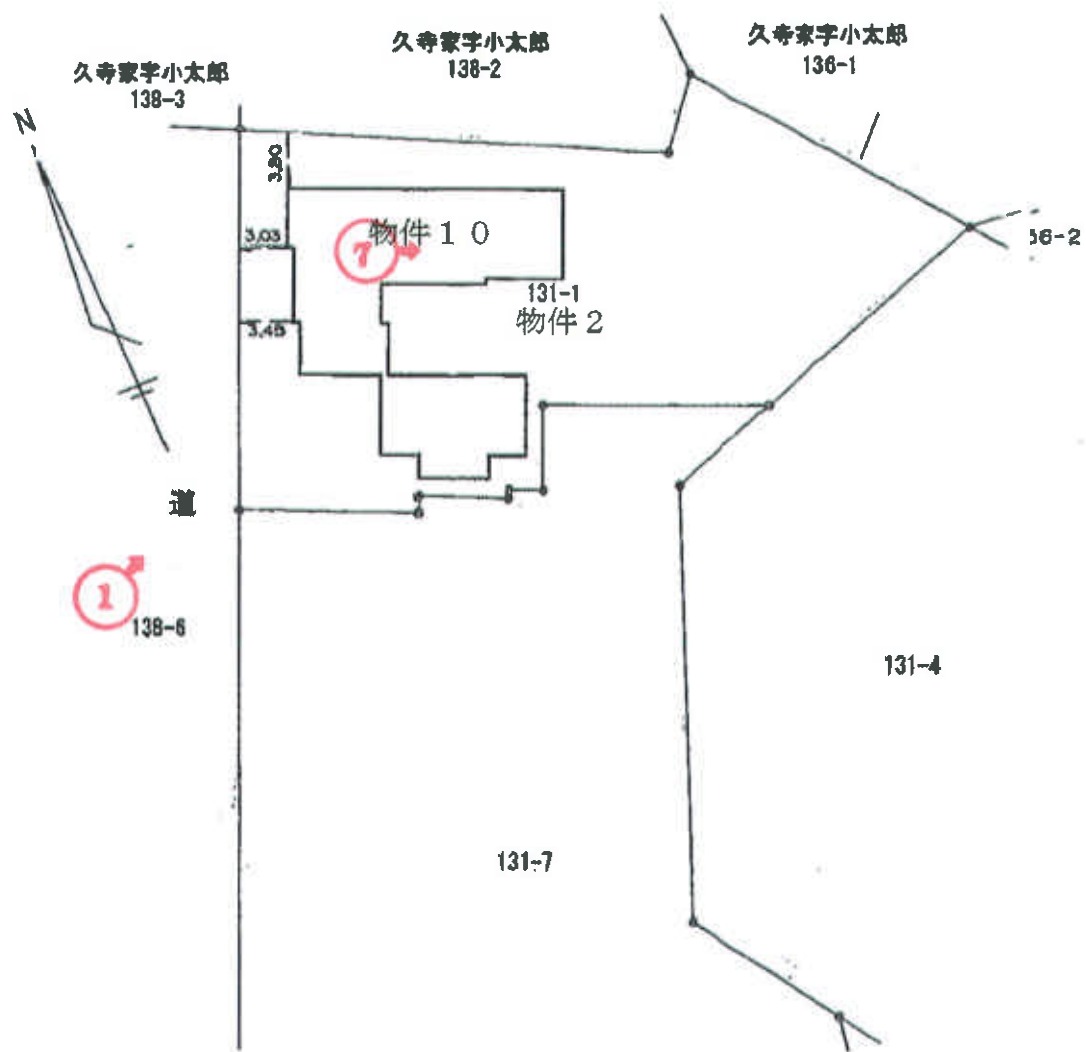
(千葉土地家屋調査士会印紙)

A 3 判を A 4 判に縮小

1971

土地建物位置関係図

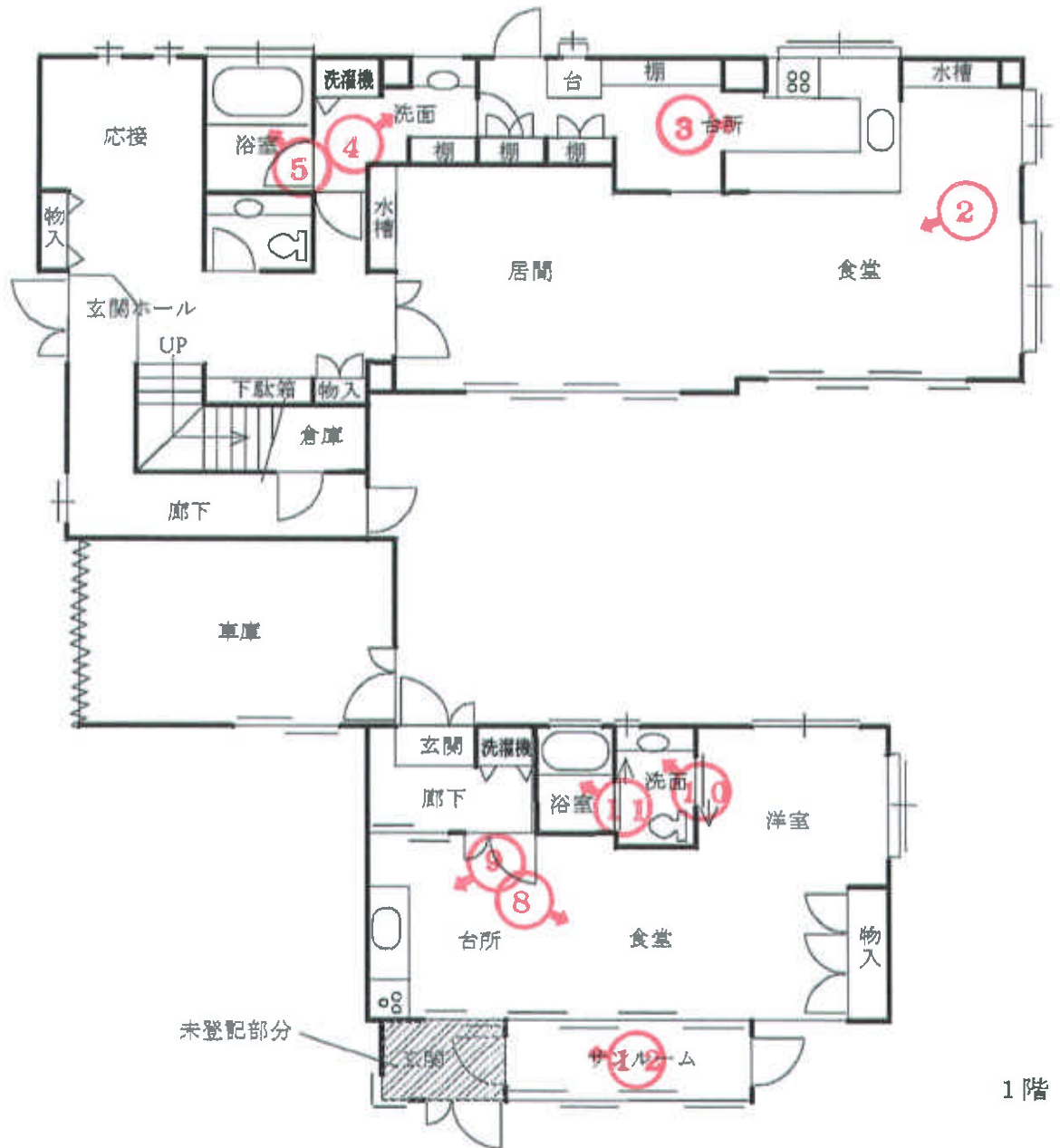
評価人作成



(注) ←○は写真撮影位置，方向及び写真番号を示す。

間 取 図

評価人作成

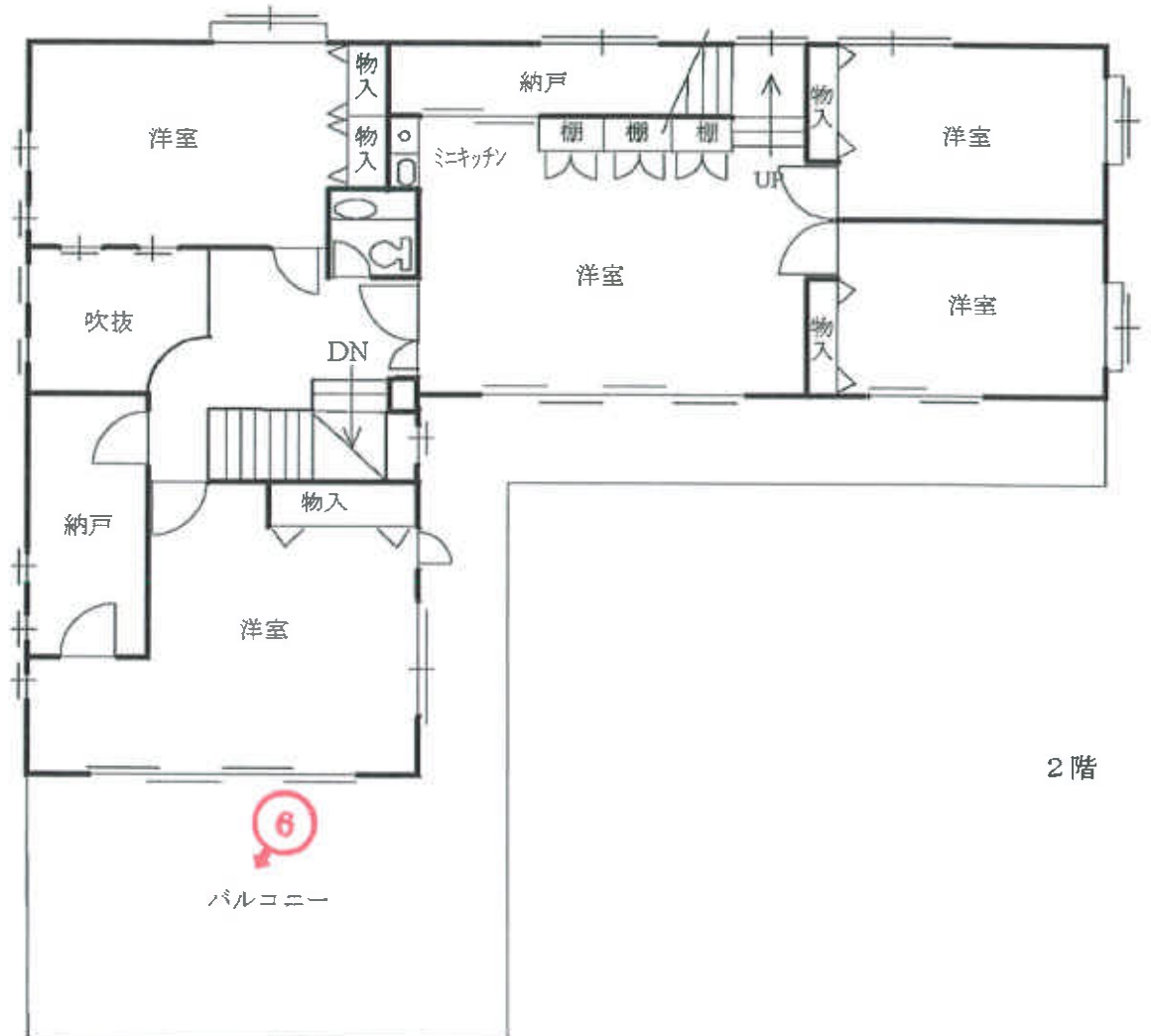


令和7年(ケ)第34号 我孫子市つくし野131番地1
家屋番号 131番1の2

(注) ←○は写真撮影位置，方向及び写真番号を示す。

間 取 図

評価人作成



2階

令和7年(ケ)第34号 我孫子市つくし野131番地1
家屋番号 131番1の2

(注) ←○は写真撮影位置，方向及び写真番号を示す。

本建物外観 ①



北側居間食堂 ②



北側台所 ③



北側洗面室 ④



北側浴室 ⑤



バルコニー ⑥



屋根材の剥離 ⑦



南側食堂 ⑧



南側台所 ⑨



南側洗面室 ⑩



南側浴室 ⑪



サンルームの天窗付近 ⑫



令和 7 年（ケ）第 3 4 号

令和 7 年 6 月 1 6 日 現地調査

令和 7 年 7 月 2 8 日 評 価

第1258573-1(ケ-1386-1) 発行番号

令和 7 年 7 月 3 0 日 提 出 日

千葉地方裁判所
松戸支部民事部 御中

評 価 書

2 分冊の第 1

評価人 不動産鑑定士

張 間 雄 次

第1 評価額

一括価格	
金23,620,000円	
内訳価格	
物件2（土地）	金2,030,000円
物件10（建物）	金21,590,000円

- 1 一括価格は、物件2・10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2の内訳価格は物件10のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件10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き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
2		物件目録記載のとおり。	同 左
10		物件目録記載のとおり。	構 造：鉄筋コンクリート造陸屋根 一部スレート葺2階建 床面積：1階 約209.21㎡ 2階 143.21㎡ 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

2 所 在 我孫子市つくし野
地 番 131番1
地 目 宅地
地 積 904.75平方メートル
所有者 株式会社信興メディカル

10 所 在 我孫子市つくし野131番地1
家屋 番号 131番1の2
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 205.21平方メートル
2階 143.21平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 株式会社信興メディカル 持分2分の1



4 目的物件の位置・環境等

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2)

位 置 ・ 交 通	J R 常磐線「我孫子」駅の北方，道路距離約 1. 9 km バス停「布施新町三丁目」の南方，道路距離約 4 1 0 m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	市街化区域に近い調整区域内に戸建住宅，公立学校，ガスタンク等が空地，山林等に混在する地域である。		
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域,, 市街化調整区域 無指定 指定 6 0 % 指定 2 0 0 % なし 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	形状(不整形)，地勢(敷地内に南方に低く 1. 5m 程度の段差がある。)， 接道方向(西)，間口(約 2 5 m)，奥行(約 5 0 m)，地積 904. 75 ㎡(登記)		
接面道路の状況 (特記事項参照)	西側市道(0 5－0 8 8)，幅員(約 8 m)，連続性(普通)，舗装(有)， 歩道(無)，側溝(有)，高低差(ほぼ等高)		
	建築基準法上の種類	第 4 2 条第 1 項第 1 号	
	セ ッ ト バ ッ ク	不要	
	再 建 築 の 可 否	不可	
土地の利用状況 等	物件 2 土地は，物件 1 0 建物の敷地，庭，駐車場等として利用されている。北東側境界付近に 2. 5m 程度の鉛直 R C 擁壁(隣接地側が高い)が設けられている。南側境界付近は，一部，隣地より 3 m 程度高く，その間は法地となっており，階段が設けられている。周囲は，南側境界一部を除きブロック積フェンス，擁壁，道路端等で区切られている。南側境界付近の一部には，境界物は設置されていない。周辺は，戸建住宅，ガスタンク，学校等の敷地等として利用されている。		
供 給 処 理 施 設 (敷地内までの引 き込みを基準に	上 水 道 あり ガス配管 あり		

引き込みが有る場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。)	下 水 道 あり
土 壌 汚 染 等	本件建物が建てられる以前は、農地や山林であったものと思われ、一部に居宅が建てられていた（現在は取り壊されている）ので、本件土地に起因する土壌汚染の存在する可能性は低いと推定される。 本件建物以外に地下埋設物の存在する可能性は低い。 既知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていないので、埋蔵文化財の存在する可能性は低い。
特 記 事 項	市担当者によると、物件１０建物に付いては、病院の増築として建築確認を得ていると思われる。単独での宅地利用に当たっては、新たに許認可を得る必要があると思われるとのことである。

２ 建物の概況及び利用状況（物件１０）

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	平成９年７月１２日新築 約２８年 １７年
仕 様 (特記事項参照)	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	鉄筋コンクリート造２階建 陸屋根一部スレート葺 タイル張り・モルタル吹付 クロス等 クロス等 フローリング等 上水道、下水道、都市ガス、電気 床暖房、埋込式空調機、浴室乾燥機
床 面 積 (現 況)	登記記録数量より大きく、１階南側部分に未登記部分約４㎡がある。 現況１階約209.21㎡、２階143.21㎡、延約352.42㎡である。	
現 況 用 途 等 (特記事項参照)	現況用途 間 取 り	居宅 ５ＬＤＫ＋２納戸＋車庫＋倉庫・１ＤＫ＋サンルーム (別添間取図参照)
品 等	高級 注文２世帯住宅建物程度	
保守管理の状態	共有者の陳述によると北側風呂の排水栓が押し込まれたままになり、排水口が開かない。食洗機のパネルにエラーが表示されるが、	

	動作はしている。北側台所付近の勝手口のドアが開かない。同付近の収納の扉が一部取り外され、残っている扉の開閉もギクシャクしている。住宅機器については、一部を利用しているが利用していない部分もあり、全て稼働するかは分からない。南側トイレに詰まりがあり使用していない。南側サンルームの壁から漏水がある。とのことである。当該部分のモルタル吹付に浮きが認められた。また、本件建物北側の屋根材に樹木枝がこすれて一部表面材に剥離が生じている。雨漏りはしていないとのことである。壁や居室扉にいくつか凹みが見られた。以前猫を室内で飼育しており、2階南西側室の壁に傷が見られた。概ね一般的な居住の用に供されている。経年相当よりやや劣る保守管理の状態である。
建物の利用状況	共有者が居宅として使用している。
特記事項	建築確認：平成8年12月16日東第190号、完了検査済みである。但し、本建築確認は、建築計画概要書がなく、既設病院の増築としてなされているので、建築確認上の面積、階数、構造等から本件建物のものと推定した。 屋上は、階段室である塔屋がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件2（土地）

目的土地の建付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 エ	建付地の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
2	6,570	0.95	904.75	0.9	5,082,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（佐倉 1 3 - 1）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $2,300\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/35 = 6,570\text{円}/\text{㎡}$

◇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である。

◇標準化補正：ほぼ標準

◇地 域 格 差：街路，交通接近，環境，行政条件格差等を考慮した。

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：周辺との高低差－3，敷地内段差－2，総和－5

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件10（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
10	340,000	352.42	0.204	24,444,000

ウ 現価率

物件 番号	(1)耐用年数法 (定額法)				(2)観察減価法 減価率 (%)	現価率 (1) D × (2) (%)
	A 残価率 (%)	B 経済的残存耐 用年数(年)	C 経過年数 (年)	D 定額法によ る現価率(%)		
10	5	17	28	40.89	50	20.4

(1) 耐用年数法（定額法）

$$\text{現価率 (D)} = 1 - (1 - A) \times \frac{C}{B + C}$$

(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、物件2土地については土地利用権等価格を控除し、物件10建物については土地利用権等価格を加算し、更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
2	5,082,000	0.5	法定地上権	2,541,000

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） （万円未満四捨五入） （ア±イ）×ウ×エ×オ
2	5,082,000	－2,541,000	1.0	1.00	0.8	2,030,000
10	24,444,000	＋2,541,000	1.0	1.00	0.8	21,590,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						23,620,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：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 参考価格資料

公示価格（佐倉13-1）

所 在 千葉県佐倉市宮本字五良山442番1外

価 格 2,300円/㎡

位 置 総武本線「佐倉駅」の南東方道路距離約5.4kmに位置する。

価 格 時 点 令和7年1月1日

地 積 2660㎡

供給処理施設 なし

接 面 街 路 東側幅員3.6m市道

用 途 指 定 等 市街化調整区域

地 域 の 概 要 佐倉第三工業団地に近い畑も見られる平坦林地域

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 建物間取図
- 6 土地建物位置関係図

以 上

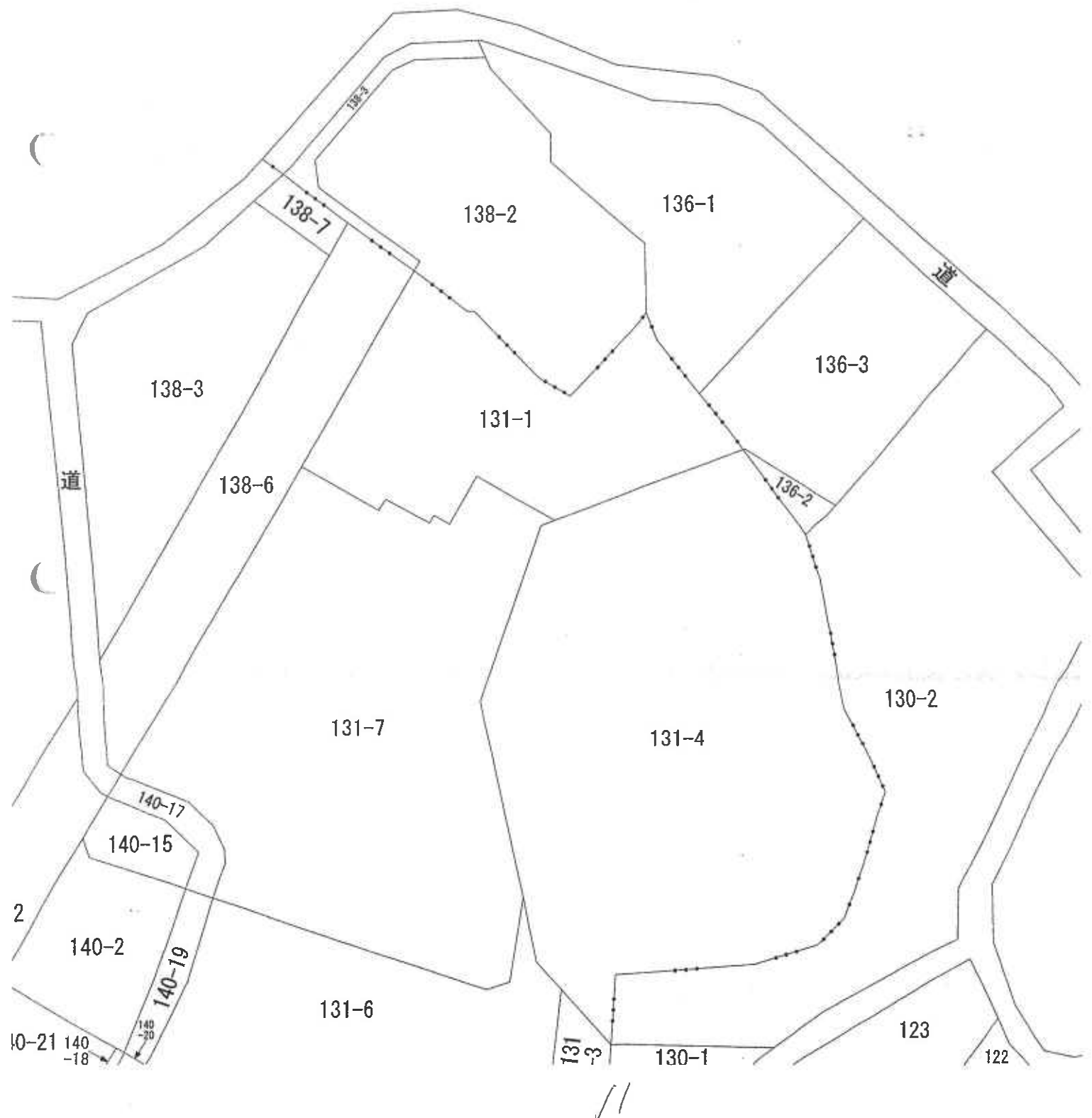
位置図



2023年7版1刷発行
昭文社都市地図柏・我孫子市

公 図 写

1/600



地 積 測 量 図

番 131-1, 131-7

土地の所在 表孫子市つくし野

座 標 求 差 表

地 番	(A) 131-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測 点				
K13		1019.773	985.235	8191.885330
A20		1005.935	983.983	-9107.356638
C1		1010.007	997.701	-13204.572735
C2		992.700	1009.852	-22477.285816
K12		987.749	992.529	1601.941006
K6		994.314	979.690	1411.847860
K5		989.191	976.587	-3988.849568
B17		990.250	974.523	513.573021
K4		989.718	974.242	2204.709646
K2		992.513	968.938	1159.591408
K3		991.534	968.422	4213.604122
K11		998.884	957.944	27051.360616
合 計				-1899.509428
面 積				904.75 m ²
地 積				904.75 m ²
坪 数				273.68

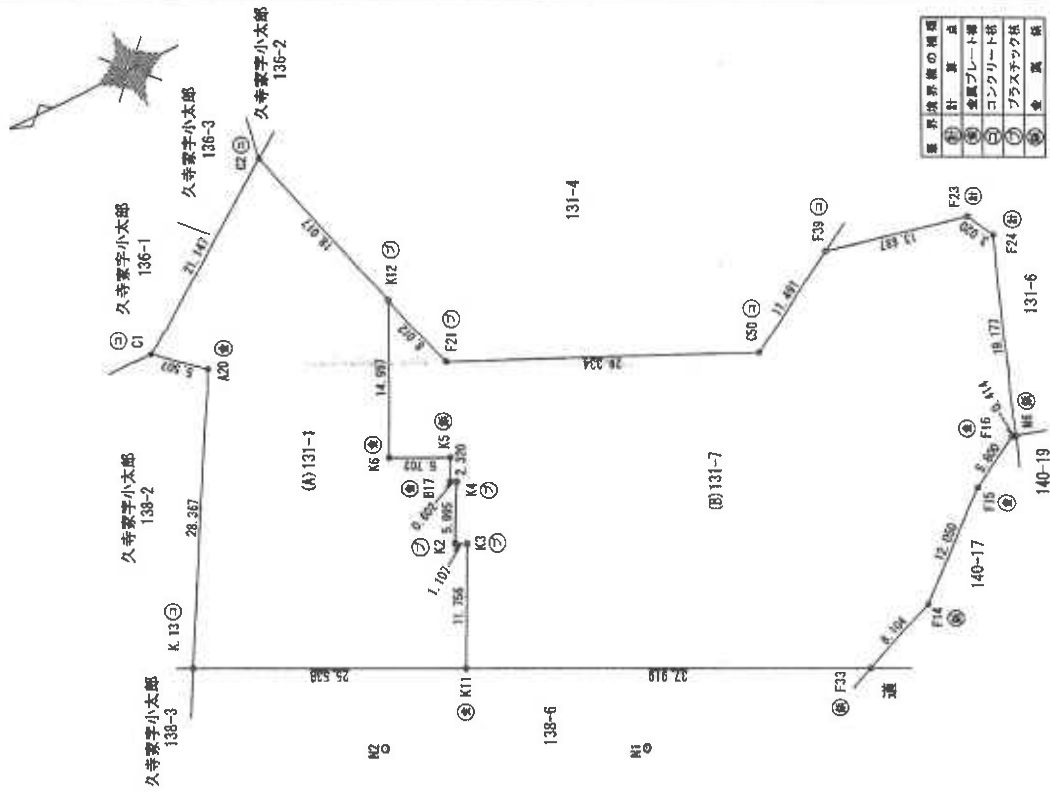
地 番	(B) 131-7	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
測 点				
K12		987.749	992.529	-8100.599214
F21		985.548	984.575	-20461.442500
G50		998.849	972.075	-30576.809000
F39		948.972	978.547	-22763.538861
F23		935.886	975.643	-14488.053617
F24		934.153	972.985	5126.684980
K6		940.854	965.017	6781.576117
F16		941.254	966.122	8130.915884
F15		946.226	952.136	13425.117600
F14		955.354	944.269	15896.583877
F33		962.849	941.186	39068.630860
K11		996.884	957.944	27478.623840
K3		991.534	968.422	-4213.604122
K2		992.513	968.938	-1160.891408
K4		989.718	974.242	-2284.709646
B17		990.250	974.523	-513.573021
K5		989.191	976.587	3888.849568
K6		994.314	979.690	-1411.847880
合 計				-3387.850233
面 積				1683.9251165
地 積				1683.92 m ²
坪 数				502.41
合 計				2598.6796305

座 標 一 覧 表

恒久的地物 (金庫等)	座 標	X	座 標	Y	座 標
測 点	名				
N1			985.002		943.658
N2			1007.046		954.472

恒久的地物地図

測 地 系 任意座標
測 量 年 月 日 令和6年11月5日



境界線測定の種類	
(1)	計 算 点
(2)	金属プレート標
(3)	コンクリート杭
(4)	プラスチック杭
(5)	金 属 杭

縮尺 1/500

申請人

土地調査士 家 長

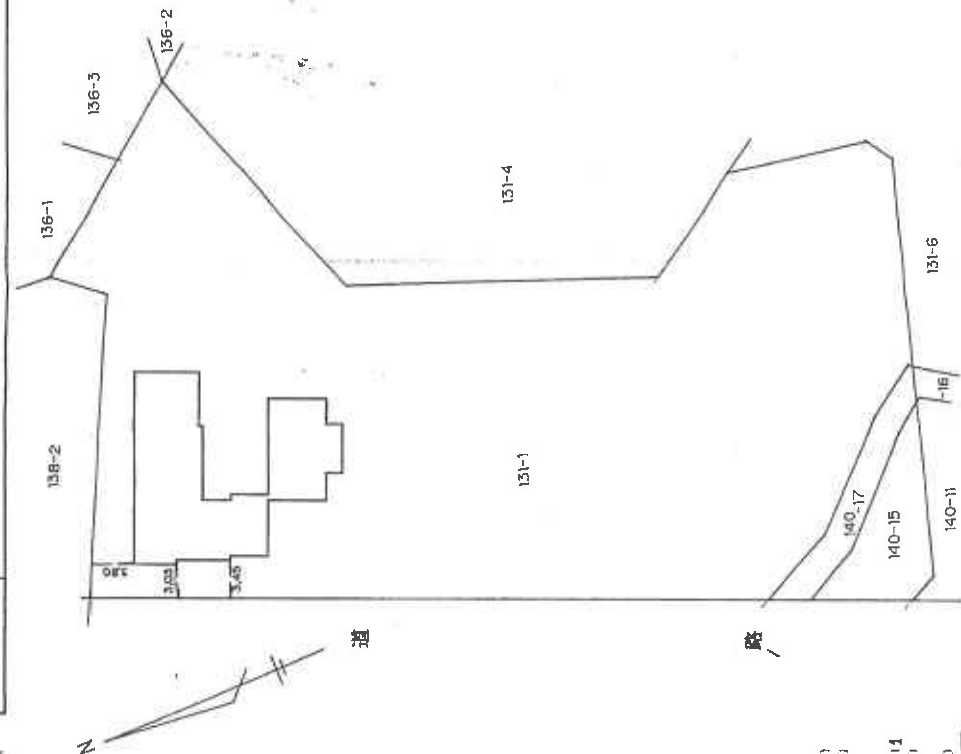
作成者

(令和 6年 11月 5日作成)

A3をA4に縮小した。

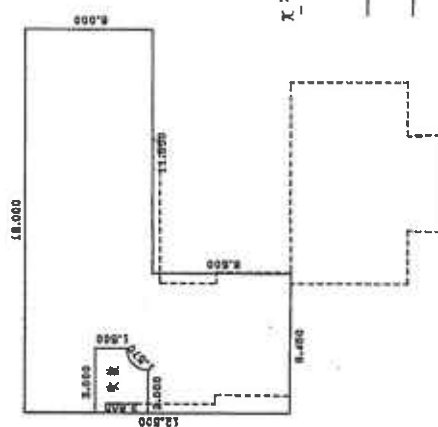
家屋番号	131番102
------	---------

我孫子市つくし野131番地1



金額	損益	計	金額
72,000,000	19,400	×	205,212,500
35,150,000	2,000	×	205,212,500
4,315,500	0,350	×	205,212,500
14,737,000	2,650	×	205,212,500
19,950,000	3,500	×	205,212,500
52,250,000	57,000	×	205,212,500
5,779,000	1,500	×	205,212,500
	4,500	×	205,212,500

2



東 費 共	6,000 × 18,000 =	108,000,000
	6,500 × 6,450 =	41,925,000
次 支 旅 行		
X × 1,000 × sin 90,000/2 =		0.2853911
- 1,000 × sin 90,000/2 =		-4.500000
(2,000 + 3,000)		
1,000 × 1,000/2 =		-2.500000
合 計		143,210,391.1
店 面 費		143,210,391.1

土地家屋調査士

製作者

平成9年7月14日作製)

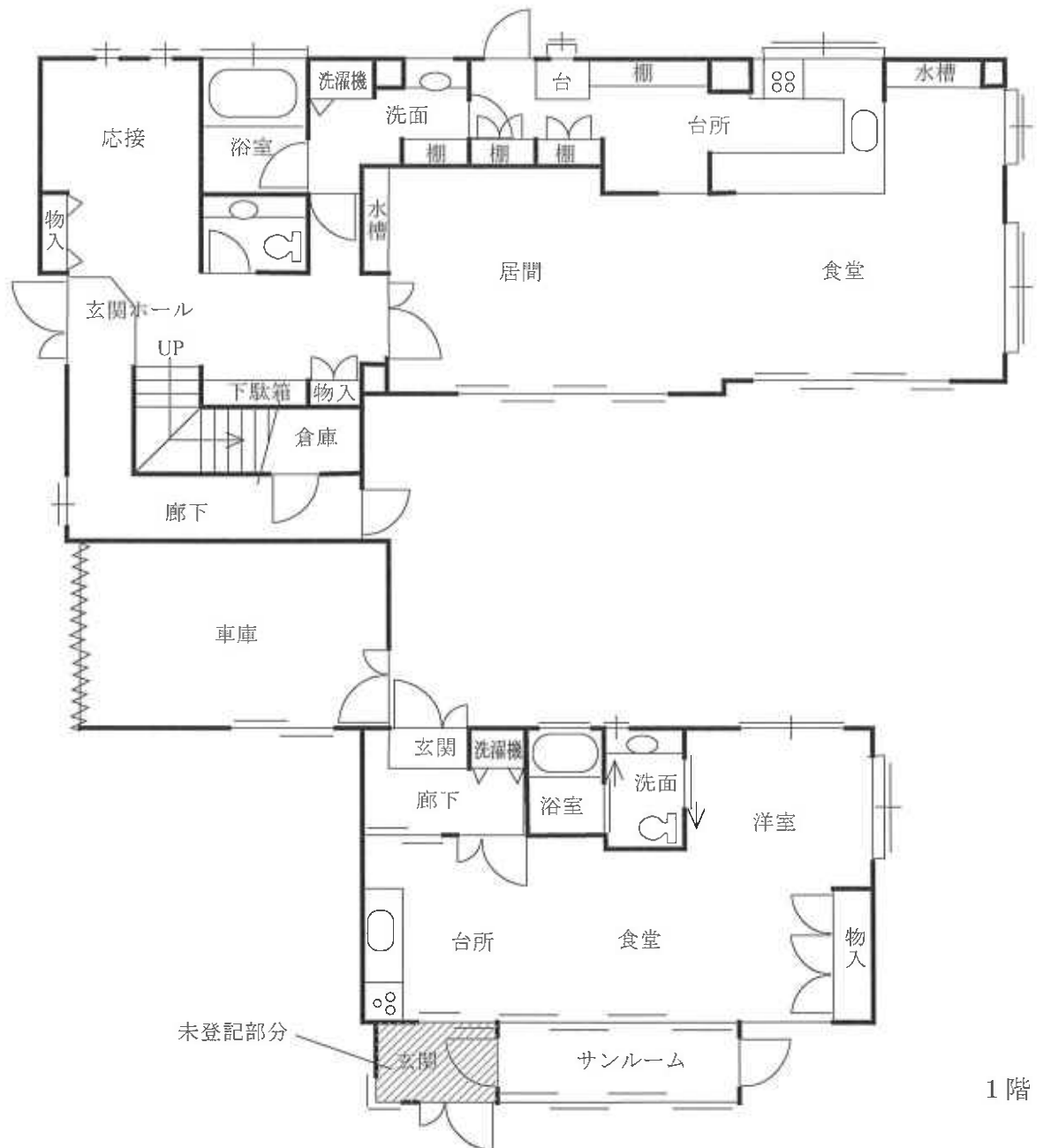
350
缩尺

人請申

2000

(千葉土地家屋調査士会用紙)

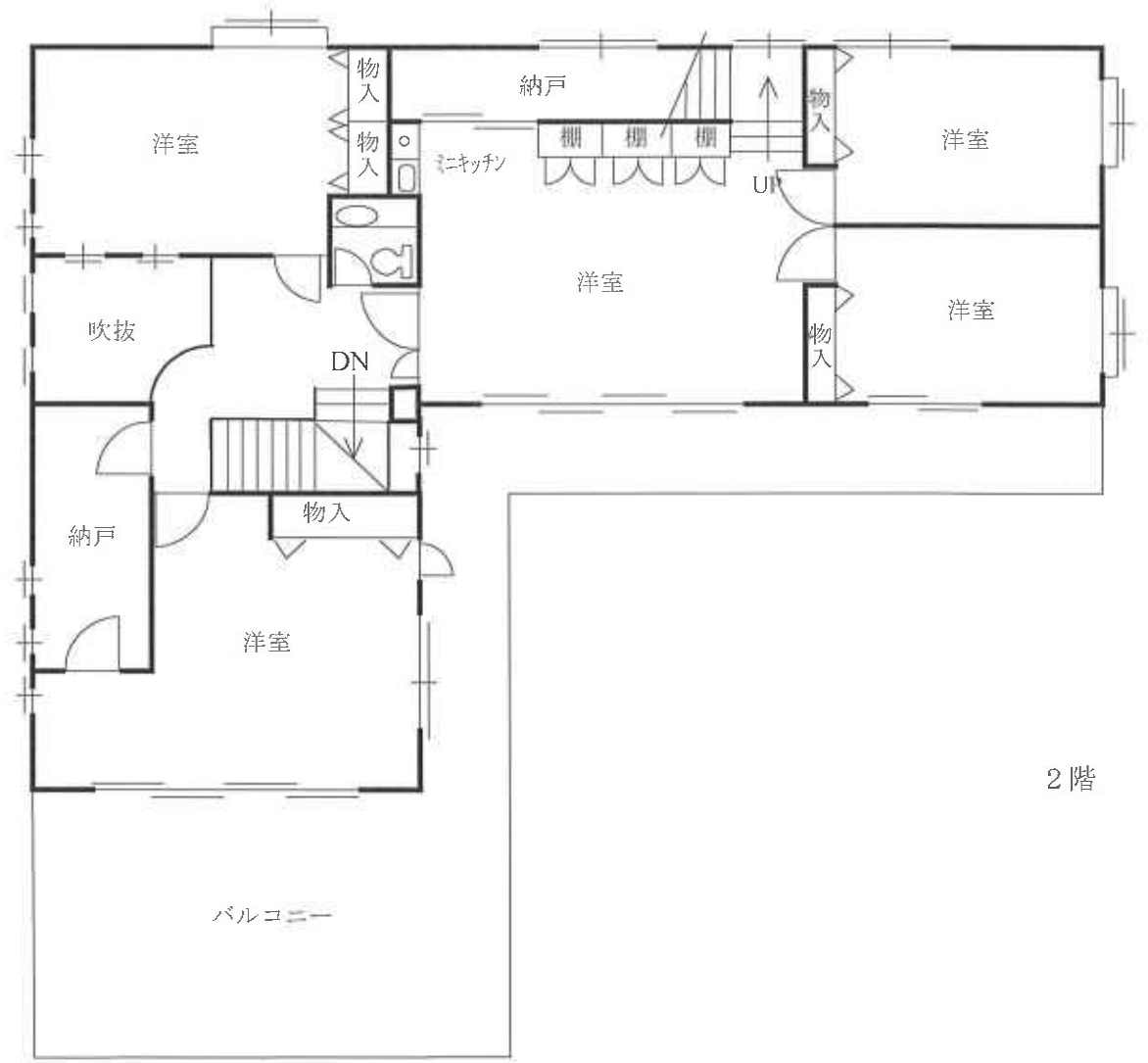
間 取 図



1 階

令和 7 年 (ケ) 第 3 4 号 我孫子市つくし野 1 3 1 番地 1
家屋番号 1 3 1 番 1 の 2

間 取 図



令和7年(ケ)第34号 我孫子市つくし野131番地1
家屋番号 131番1の2

土地建物位置関係図

