

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 10 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 7 月 3 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 17 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 7 月 31 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 7 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 23 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 6 月 10 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	8,170,000 6,536,000	一括	1,634,000	49,237	11,868
1	2,630,000				
2	5,540,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 松戸市中和倉字宮ノ後 |
| | 地 番 | 205番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 136.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松戸市中和倉字宮ノ後205番地19 |
| | 家屋 番号 | 205番19 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.89平方メートル
2階 52.37平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月14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 | 松戸市中和倉字宮ノ後 |
| | 地 番 | 205番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 136.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松戸市中和倉字宮ノ後205番地19 |
| | 家屋 番号 | 205番19 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.89平方メートル
2階 52.37平方メートル |



令和7年(ケ)第12号
令和7年2月17日受理
令和7年3月28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 | 松戸市中和倉字宮ノ後 |
| | 地 番 | 205番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 136.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松戸市中和倉字宮ノ後205番地19 |
| | 家屋 番号 | 205番19 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.89平方メートル
2階 52.37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	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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	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：	
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 上記の者が本件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	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 南西側で市道に接する宅地で、本件建物の敷地として利用されている。
- 2 本件土地周辺は北西方下がりの地勢にあり、東側隣地は本件土地よりかなり高く隣地境には6 m弱の間地ブロック造の擁壁が造られている(写真2参照)。なお、この擁壁は、本件土地内に所在しているため、本件土地の有効地積は約95.7 m²(評価人による概測)程度である。

■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 小型犬2匹を飼っており、1階和室の襖、畳に汚損が見られたが飼育臭は感じられなかった。
- 3 外壁及び破風板等の木部の塗装劣化が目についたものの、全体としては経年劣化の範囲内の状態にあるものと思われる。
- 4 2階中央付近の天井裏に約4.24 m²(評価人による概測)大の小屋裏収納があるが、最大内高が0.9 mしかないため、階数及び床面積には算入されないものである。

(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
■債務者兼所有者	1 この家には、私が妻子らと住んでいます。 2 屋内で小型犬を2匹飼っています。 3 建物は外壁がそれなりに劣化していますが、特段の不具合はありません。自分は設備屋なので設備機器に問題はありません。給湯器は1～2年位前に自分で取り替えています。トイレの温水洗浄便座も交換済です。 4 東側の隣地境界は、擁壁の上側にあります。 5 土地境界等、近隣トラブルはありません。 6 建物内で事件、事故、火災等の履歴はありません。 (以上、令和7年3月19日に面談聴取)

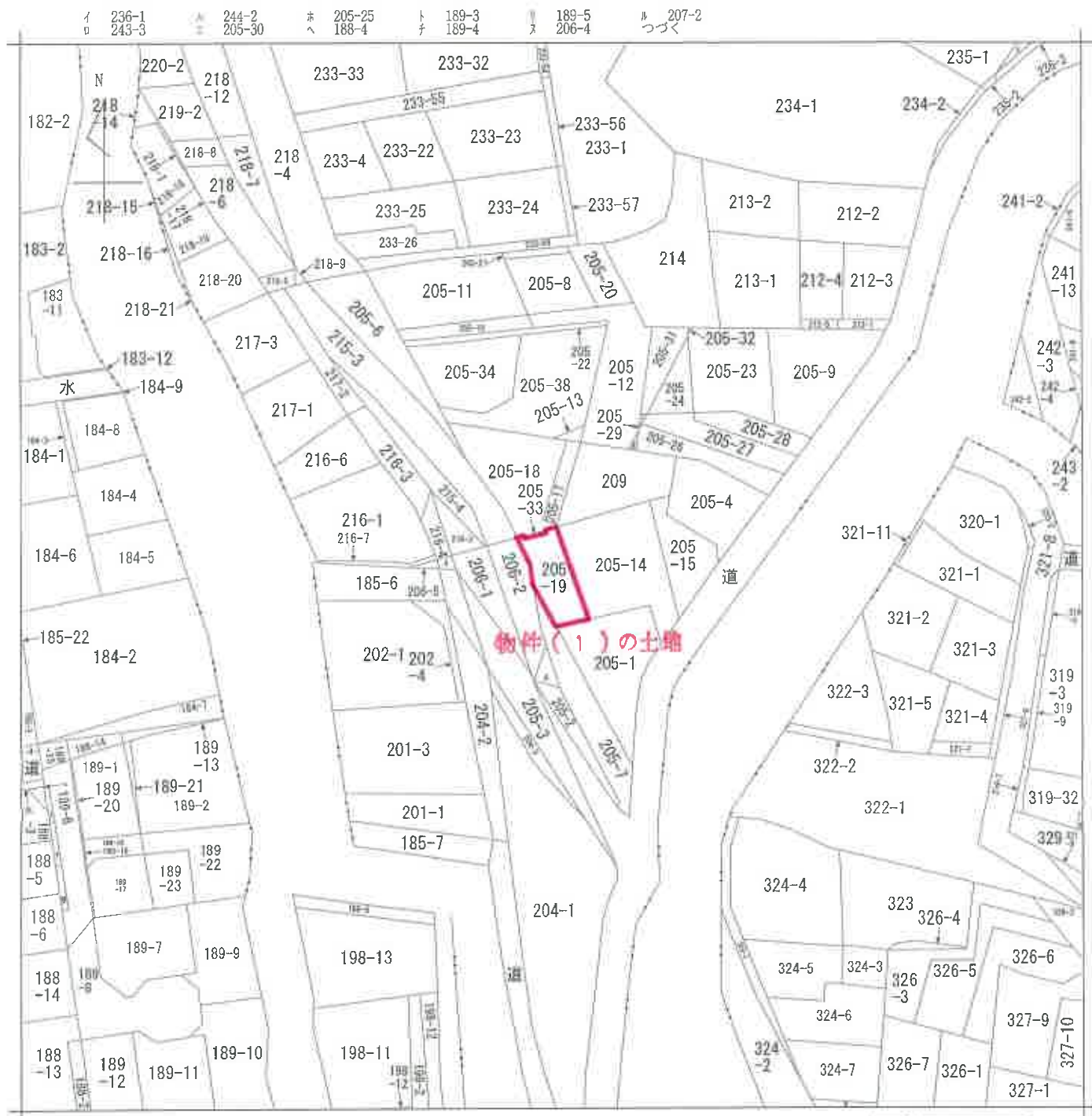
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年2月20日 (木) 11:35-11:45	法務局松戸支局	周辺土地の登記事項証明書取得
R7年2月20日 (木) 14:30-14:45	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(連絡なし)
R7年2月26日 (水) 16:00-16:10	物件所在地	不在 占有調査 立入調査に関する求連絡書投函(連絡あり)
R7年3月19日 (水) 12:50-14:00	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 債務者兼所有者に面談聴取
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 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

(5 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 分	所 在	松戸市中和倉字宮ノ後				地 番	205番19	
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 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 事 記 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1月17日

千葉地方法務局

請求番号：26-1

登記官

(6 枚目)

(1/2)

A3判をA4判に縮小

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。
(千葉県地方務務局 松戸支局 電機課)
令和7年1月17日 千葉県地方務務局

登記省

(7 枚用)

409742

地 積 測 量 図

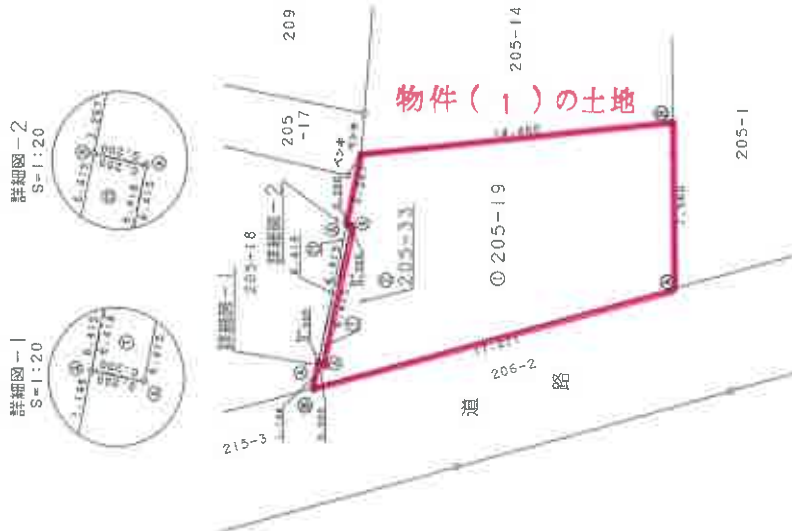
地 番	205-19.205-33
土地の所在	松戸市中和倉字宮ノ後

平成十四年七月九日 登記

三 測 求 積 算

地 番	② 205-33	測 求 積 算
NO.	底 辺	高 さ
1	6.418	0.200
2	6.418	0.200
3		底 面 積
4		2.567200
5		底 面 積
6		1.2836000
7		地 積
8		1.28
9		m ²

地 番	① 205-19	測 求 積 算
公 積	138.006425	底 積
10		1.2836000
11		底 積
12		136.7228250
13		地 積
14		136.72
15		m ²



境界線の種類	④	⑤	⑥	⑦
コンクリート杭				
金属杭				
プラスチック杭				
計算点				

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会印)

申請人

14 年 6 月 26 日 作製

作製者

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。
 (千葉県地方務局松戸支局管轄)
 令和7年1月17日 千葉県地方務局

登記簿

(8 枚目)

93667

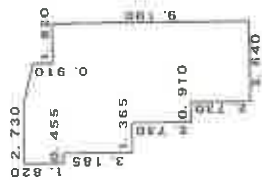
各階平面図

家屋番号 205番19

建物の所在 松戸市中和倉字宮ノ後205番地19

建物平面図

1 階

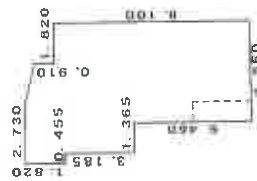


求 積 表

1. 820 × 0.455	0. 828100
5. 005 × 1. 365	6. 831825
7. 735 × 0. 910	7. 038850
(10. 465 + 10. 010) × 1. 820 × 1/2	18. 632250
9. 100 × 1. 820	16. 562000

合 計 49. 893025
 床面積 49. 89 m²

2 階



求 積 表

1. 820 × 0.455	0. 828100
5. 005 × 1. 365	6. 831825
10. 465 × 0. 910	9. 523150
(10. 465 + 10. 010) × 1. 820 × 1/2	18. 632250
9. 100 × 1. 820	16. 562000

合 計 52. 377325
 床面積 52. 37 m²

写真撮影位置と方向

物件(2)の建物

物件(1)の土地



作製者

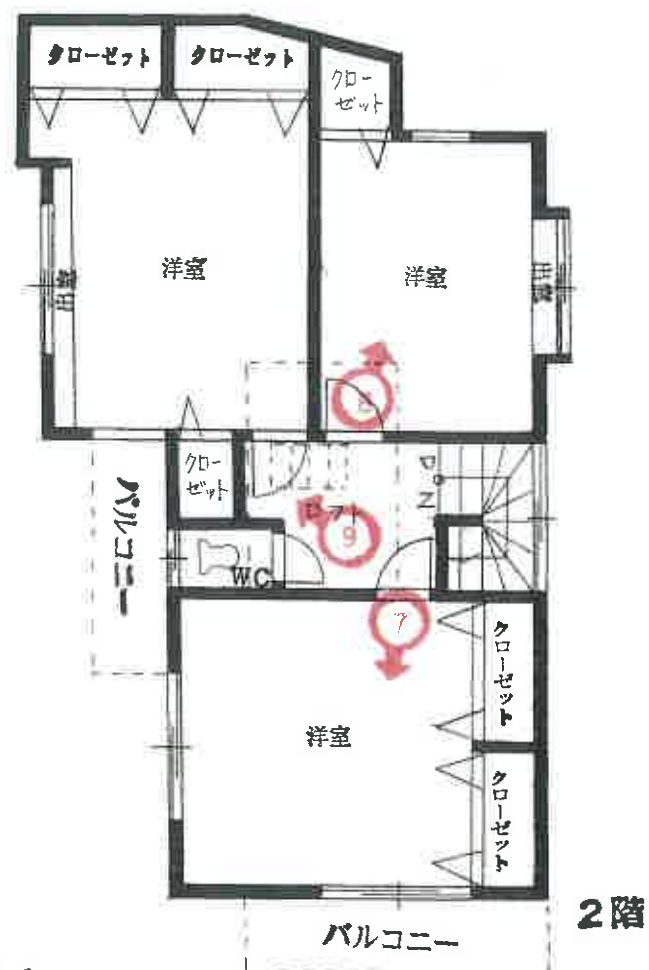
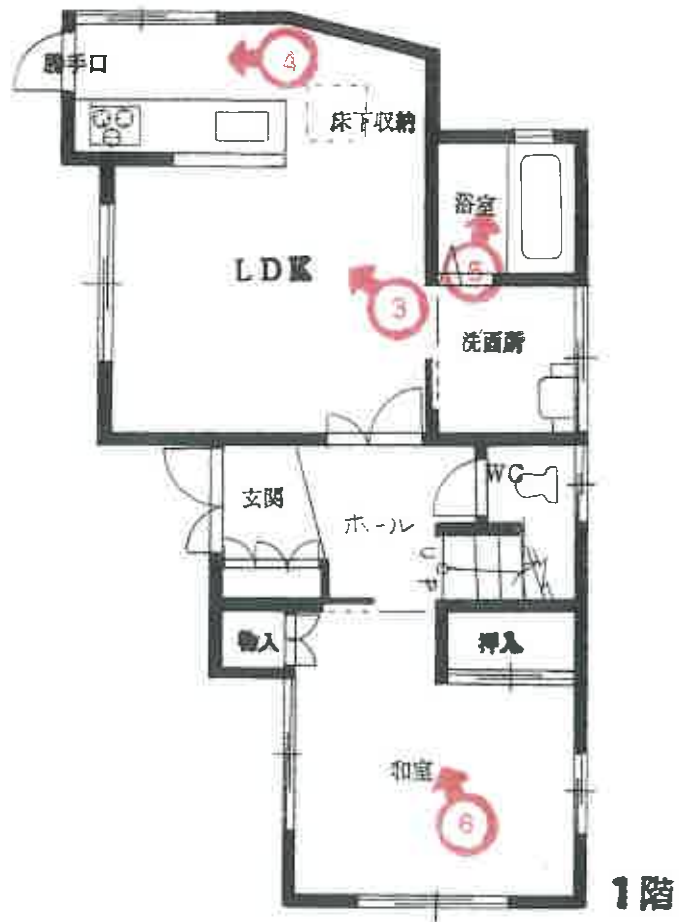
製作)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

間取図



←○写真撮影位置と方向



1



2



3



4



5



6



7



8



9



令和 7 年（ケ）第 1 2 号

令和 7 年 3 月 19 日 現地調査

令和 7 年 3 月 25 日 評 価

第 2 5 - 9 3 3 号 発行番号

令和 7 年 3 月 31 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

福 崎 隆 一 印

第1 評価額

一括価格	
金 8,170,000円	
内訳価格	
1 (土地)	金 2,630,000円
2 (建物)	金 5,540,000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合計価格である。
- 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の土地価格は物件2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2の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も、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 受命不動産の表示

物件 番号	登記簿上	現況
1	次頁物件目録記載のとおり。	同 左
2	次頁物件目録記載のとおり。	同 左 住居表示 未 実 施
特 記 事 項		
○ 物件 1（宅地）は奥部が擁壁になっており、有効宅地の地積は約 95.70㎡程度と思われる。ただし有効宅地の正確な地積を査定するためには測量を実施する必要がある。 ○ 物件 2（建物）の現況床面積は、登記簿上の床面積と概ね等しいと思料する。ただし 2 階屋根裏に床面積に算入されないロフト（約4.24㎡）が設けられている。 ○ 物件 1, 2 は土砂災害警戒区域区域（イエローゾーン）に所在している。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載内容と同じ。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 松戸市中和倉字宮ノ後 |
| | 地 番 | 205番19 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 136.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松戸市中和倉字宮ノ後205番地19 |
| | 家屋 番号 | 205番19 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.89平方メートル
2階 52.37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「馬橋駅」の南東方約1.2km、同線「北松戸駅」の北東方約1.3km（いずれも道路距離） ※馬橋駅、北松戸駅から物件1に至る道程には勾配があり、徒歩や自転車の場合、実際の距離よりも遠く感じると思われる。（別添位置図参照。）	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域。周辺の地勢には起伏がみられる。鉄道駅からの道程に勾配があり、生活利便性はやや劣る地域である。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 規 制	市街化区域 第一種低層住居専用地域 指定 50% 指定 100% なし 建物の絶対高さ10m、宅地造成工事規制区域 ※土砂災害警戒区域（イエローゾーン）に所在している。 ※立地適正化計画による都市機能誘導区域外、居住誘導区域内にある。 ※放射性物質汚染対処特別措置法に基づく汚染状況重点調査地域に指定されている。
画 地 条 件 (物件1)	形状（不整形）、地勢（段差あり）、接道方位（南西向き）、間口（約17.3m）、奥行（約7.5m～約10m） ※地積測量図による奥行の数値は概ね上記のとおりであるが、物件1の奥部は高さ約5.6m程度の擁壁となっている。宅地として使用可能な部分の奥行は約4.7m～約7m程度である。 ※南西側前面道路は北西に向けて下り傾斜しており、物件1は前面道路より約0m～約1.4m程度高位にある。	
接面道路の状況 (物件1)	○南西側市道（主2-52号線）、幅員（約5.4m）、系統連続（普通）、舗装（有）、歩道（なし）、側溝（有）、高低差（物件1が約0m～約1.4m高位） ※南西側市道の幅員は、道路境界確定図によれば約6.0m程度であるが、この幅員は対向側の法地が含まれていると思われる。フェンス及びガードレールで仕切られた通行可能幅員は約5.4m程度である。	

	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	南西側市道は建築基準法第42条1項1号に規定する「道路法による道路」として扱われている（松戸市建築審査課にて確認。）。
	セットバックの必要の有無	セットバックの必要はないと見込まれる。
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件1	○物件1（宅地）は戸建住宅（物件2）の敷地及び擁壁として使用されている。 ○周囲は戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。
供給処理施設 （敷地内までの引き込みを基準に、引き込みがある場合を「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 ※下水道使用料が徴収されていない可能性がある。買受人は松戸市下水道使用料徴収担当に下水道を使用する旨、届出する必要がある。	現況面積 物件1の登記簿上の地積は136.72㎡であるが、前記のとおり奥部が宅地として使用できない擁壁となっている。有効宅地の地積は約95.70㎡程度と思われる。ただし正確な地積を査定するためには測量を実施する必要がある。
土 壌 汚 染 等	○1971年～2023年の住宅地図を閲覧した。古い地図は記載内容が不明瞭であるが、物件1（宅地）の位置に関する記載内容は概ね次のとおり。 ●2003年～2023年 戸建住宅（現況建物）の敷地 ●2002年 未利用地の一部と思われる。 ●1981年～2000年 北西側隣地と一体でアパート兼住宅の敷地と思われる。 ●1974年～1980年 北西側隣地と一体で戸建住宅の敷地と思われる。 ●1971年 ビニール関連の工場または作業所等の敷地と思われる。 ○松戸市環境保全課にて確認したところ、物件1は「土壌汚染対策法に規定する要措置区域、形質変更時要届出区域のいずれにも該当しない。水質汚濁防止法に規定する特定施設が過去に存在した記録もない。」との由である。	

	以上、役所調査の範囲では問題ないが、地図上の地歴調査によれば過去に工場または作業所が存在した可能性がある。よって物件1について地中に重大かつ深刻な土壌汚染が発生している可能性を明確に否定することはできない。 ○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が存在する可能性は確認できなかった。 ○物件1は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲には含まれていないとの由である（松戸市教育委員会文化財保存活用課分室埋蔵文化財担当にて確認。）。															
再 建 築 の 可 否	現況種類の建物を再建築することは可能と見込まれる。ただし有効宅地の地積によっては建物の規模が物件1よりもやや小さく制限される可能性がある。															
特 記 事 項	○物件1に築造されている擁壁は詳細な資料を確認できないが、宅地造成工事規制法上の許可を取得して築造されているようである。 許可年月日 平成14年1月21日 許可番号 第15-12号 検査済証発行年月日 平成14年5月15日 検査済証番号 第2-3号 ただし再建築の際には新たに土木技術者による検査が必要と見込まれる。 以上、松戸市住宅政策課にて確認。 ○北東側隣地（209番）には墓地が存在している。 ○物件1は土砂災害警戒区域（イエローゾーン）に所在しているが、再建築の際には、この指定による新たな届出等の手続きは必要ないとの由である（千葉県東葛飾土木事務所調整課に確認。）。 ○南西側市道を構成する土地の登記簿上の地目、所有者は次のとおり。 <table><tr><td>205番7</td><td>山 林</td><td>松 戸 市</td></tr><tr><td>206番2</td><td>公衆用道路</td><td>内 務 省</td></tr><tr><td>207番2</td><td>公衆用道路</td><td>内 務 省</td></tr><tr><td>205番2</td><td>公衆用道路</td><td>内 務 省</td></tr><tr><td>215番3</td><td>公衆用道路</td><td>内 務 省</td></tr></table>	205番7	山 林	松 戸 市	206番2	公衆用道路	内 務 省	207番2	公衆用道路	内 務 省	205番2	公衆用道路	内 務 省	215番3	公衆用道路	内 務 省
205番7	山 林	松 戸 市														
206番2	公衆用道路	内 務 省														
207番2	公衆用道路	内 務 省														
205番2	公衆用道路	内 務 省														
215番3	公衆用道路	内 務 省														

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物		
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記簿記載)	平成14年10月19日 新築	
	経 過 年 数	約22年	
	経済的残存耐用年数	約3年	
仕 様	構 造	木造スレート葺2階建	
	屋 根	スレート	
	外 壁	サイディングボード	
	内 壁	ビニールクロス 等	
	床	フローリング、畳、クッションフロア 等	
	天 井	ビニールクロス、杉柵目合板 等	
	設 備	浴室、洗面台、水洗トイレ、台所 (電気、上水道、公共下水道、都市ガス)	
	その他		
床 面 積	(現況床面積)		(増 築 部 分)
	1 階	49.89㎡	増築された形跡は確認できなかった。
	2 階	52.37㎡	2階の屋根裏に床面積に算入されない
	延 べ	102.26㎡	ロフト(階段部分を含む面積は約4.24㎡。天井の高さの最高位は約0.9m)が設けられている。
現 況 用 途 等	現況用途	居 宅	
	間 取 り	4LDK	
品 等	やや劣る		
保守管理の状態	劣る		
建物の利用状況	債務者兼所有者がが家族とともに居住している。		
附 属 建 物	登 記 の 有 無	附属建物はない。	
	構造・階層・用途		
	建築時期・面積		

特 記 事 項	○建築確認 建築主氏名 飯田建設工業 ㈱ 建築確認年月日 平成14年 6 月 3 日 確認済証番号 第 0757号 ○完了検査 (検査済証) 検査済証交付年月日 平成14年10月21日 検査済証番号 第 757号 (松戸市建築審査課にて確認。) ○室内で小型犬を 2 匹飼育している。 ○1階 和室で犬を飼っているので、畳、襖等の損傷が激しい。 2階 階段を上がって右手前洋室の内壁クロスに亀裂が生じている。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 土地（物件1）

目的土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 補 正 率 エ	土 地 価 格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1 (宅 地)	117,000	0.54	136.72	0.95	8,206,000

ア 標準画地価格（地価公示価格等からの規準）

○地価公示価格「松戸－27」

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格} \\ 140,000\text{円}/\text{㎡} \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{104} \times \frac{100}{116} & = & 117,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

- 時 点 修 正 : 標準価格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・南東 + 4 %
- 地 域 格 差 : 交通接近条件+ 1 %, 環境条件+ 10 %, 行政的条件+ 5 %, 合計+ 16 %

- イ 個 別 格 差 : 方位・南西+ 3 %, 形状△ 2 %, 一部が擁壁△ 30 %, 隣地との高低差による圧迫感△ 10 %, 墓地に隣接△ 5 %, 土壤汚染の可能性を明確に否定できない△ 2 %, 合計△ 46 %

ウ 地 積 : 136.72㎡（登記簿地積）

エ 建付減価補正率: 中古建物の存在を考慮 △ 5 %

(2) 建物（物件2）

目的物件の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、ロフトが設けられていること等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並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ 面積 (㎡) イ	現価率 ウ	エ 建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
2 (住宅用建物)	140,000	102.26	0.14	2,004,000

ウ 現価率は下記の計算により求めた。

●耐用年数に基づく方法

経過年数22年，経済的残存耐用年数3年，最終残価率5%の定額法を適用して，耐用年数に基づく現価率（残価率）を16%と査定した。

$$1 - (1 - 0.05) \times \frac{22}{22 + 3} = 0.16$$

●観察減価法

室内で犬を飼育している △10%

$$\therefore \text{現価率} : 0.16 \times 0.90 = 0.14$$

2. 評価額の判定

前記により求めた土地価格に、宅地(物件1)については土地利用権等価格を控除し、建物（物件2）については土地利用権等価格を加算する。さらに土地、建物とも市場性修正及び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	敷地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ＝ウ
1 (宅地)	8,206,000	0.60 法定地上権	4,924,000

敷地利用権割合：0.60

(2) 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる 価格 (円) ア (1(1)オ, 1(2)エ)	敷地利用権価 格の控除及び 加算 (円) イ (2(1)ウ)	占有 減価率 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場 修正率 オ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) (7±1)×ウ ×エ×オ
1 (宅 地)	8,206,000	－ 4,924,000	1.00	1.00	0.80	2,630,000
2 (建 物)	2,004,000	＋ 4,924,000	1.00	1.00	0.80	5,540,000
一 括 価 格 (合 計)						8,170,000

ウ 占有減価： 特に考慮しない ±0%

エ 市場性修正： 特に考慮しない ±0%

オ 競売市場修正： 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考量のうえ、
競売市場修正率として 0.80 を乗じた。

第6 参考価格資料

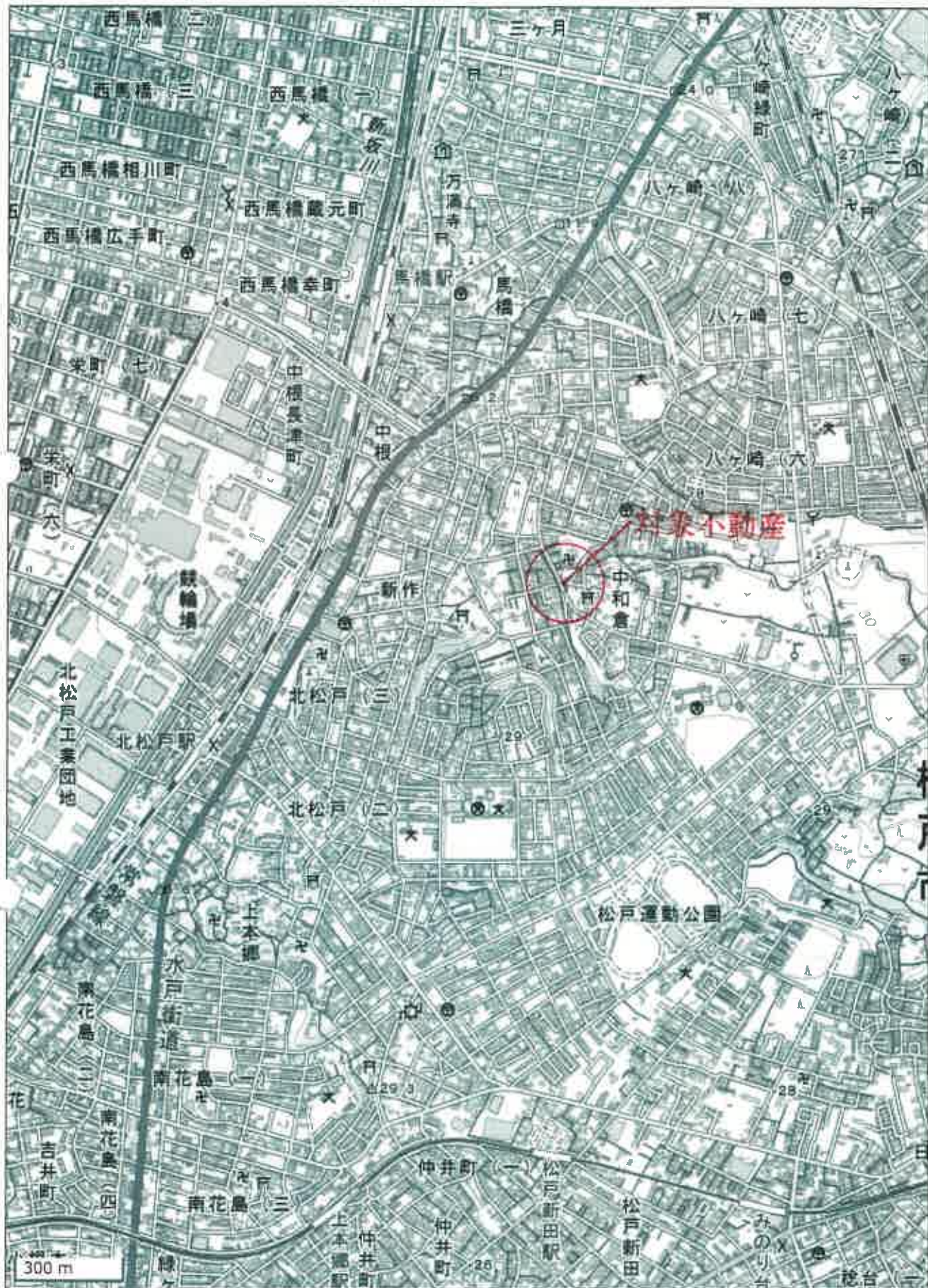
地価公示標準地 「松戸ー27」

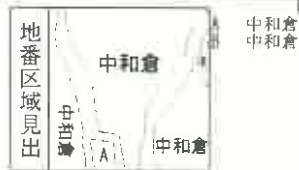
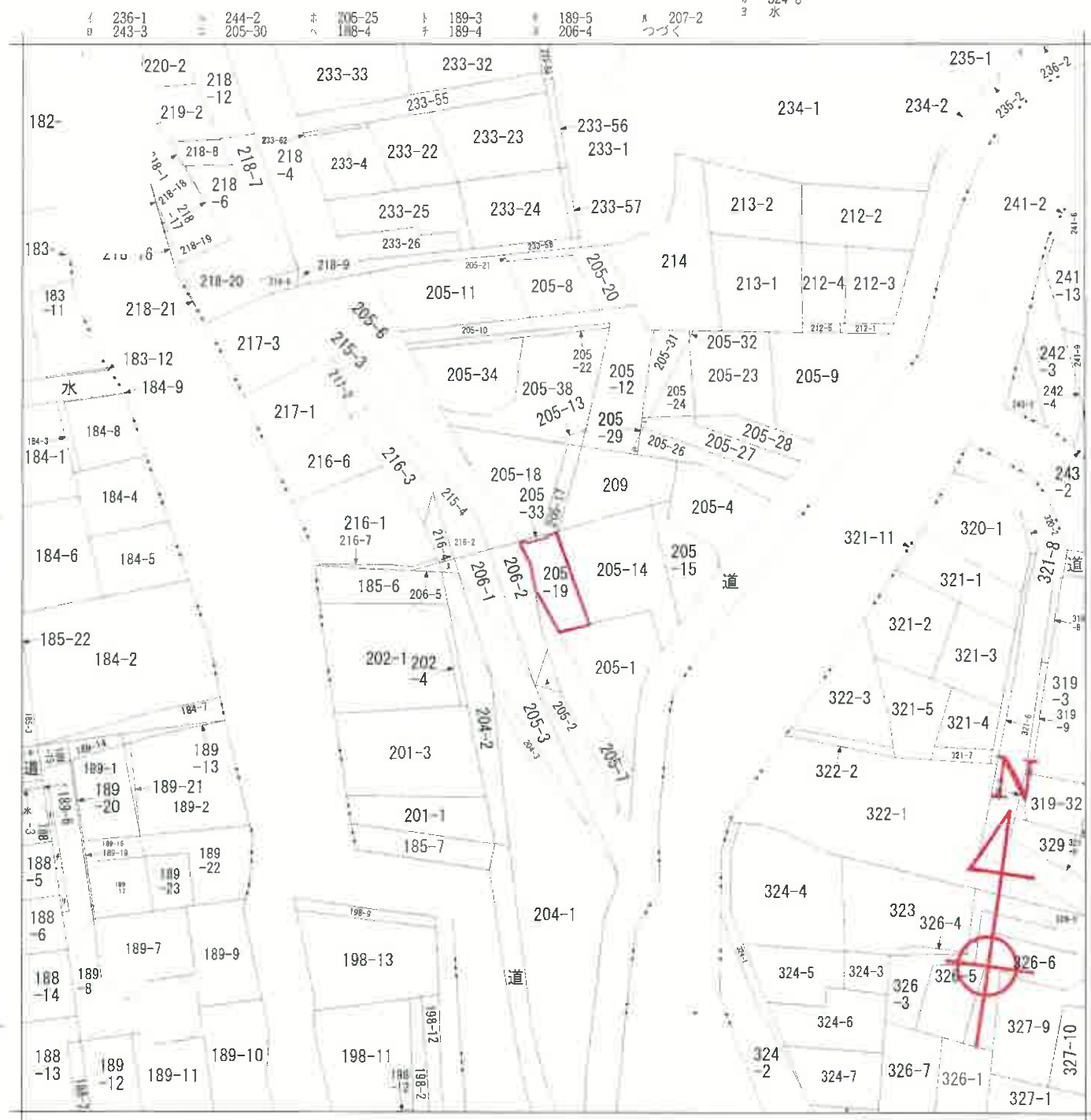
所 在	松戸市中和倉字荒井堤西153番5外
価 格	140,000円/㎡
位 置	JR常磐線 馬橋駅 の南東方約 1.1km
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	181㎡
供給処理施設	水道, ガス, 下水
接 面 街 路	南東5m市道
用途指定等	1住居(60/200)
地 域 の 概 要	中小規模住宅にアパートが見られる住宅地域

第7 附属資料の表示

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

以 上





請 求 部 分	所 在	松戸市中和倉字宮ノ後				地 番	205番19		
出 力 縮	1/600	精 度 区 分	座 標 系 又 号 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)			補 記 事 項		

A3をA4に縮小

登記年月日：平成14年7月9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。
(千葉県地方務局松戸支局管轄)

令和7年1月17日

千葉県地方務局

登記店

409742

地積測量図

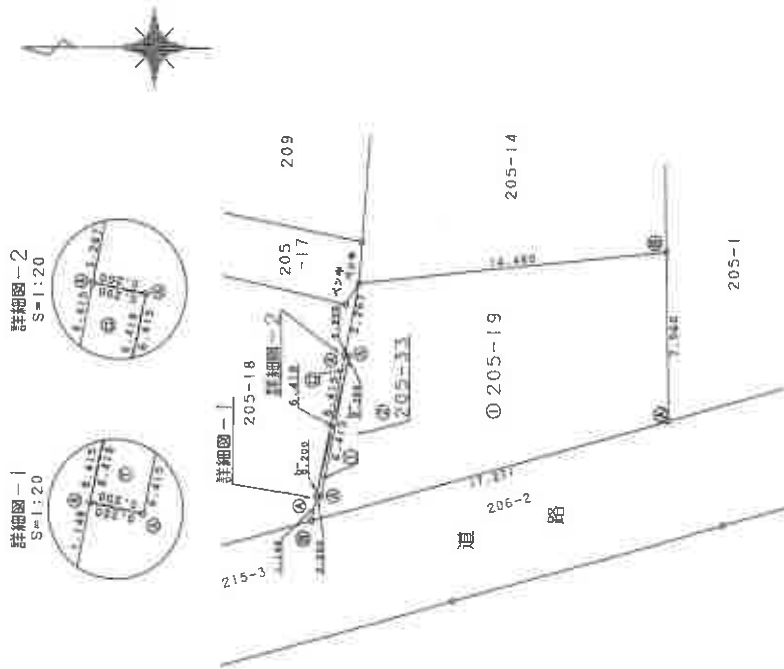
地番 205-19.205-33

土地の所在 松戸市中和倉寺宮ノ後

平成14年七月九日 登記

三斜求積表

地番 ② 205-33			
NO.	底辺	高さ	積算
1	6.418	0.200	1.283600
2	6.418	0.200	1.283600
合 計			2.567200
地積			1.283600
地積			1.28
地番 ① 205-19			
公積	138.006425	総計	1.2836000
		残地	136.728250
		地積	136.72



境界線の種類			
④	コンクリート杭		
⑤	金属標		
⑥	プラスチック杭		
⑦	番 号 点		

土地家屋調査士

作製者

申請人

縮尺 1/250

14 年 6 月 26 日作製

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

A3をA4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。

(千葉地方方法務局 松戸支局備付)

令和7年1月17日

千葉地方方法務局

登記官

93667

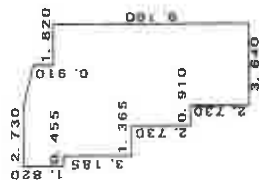
各階平面図

建物各階平面図

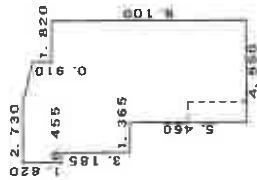
家屋番号 205番19

建物の所在 松戸市中和倉字宮ノ後205番地19

1 階



2 階

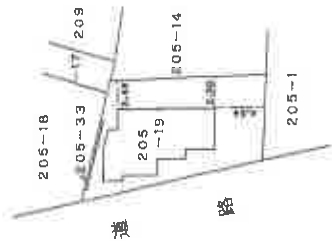


作製者

1/250

申請人

縮尺 1/500



平成14年11月25日登記

A3をA4に縮小

間取図

