

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月16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 6年 5月 9日 午前 9時0.0分から 令和 6年 5月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月23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 6年 6月 6日 午前10時00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 6年 5月24日 午前 9時00分から 令和 6年 5月28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 6年 4月16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 5 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	17,000,000 13,600,000	一括	3,400,000	122,067	23,592
1	4,110,000				
2	10,000				
3	12,880,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 松戸市八ヶ崎三丁目  
地 番 27番20  
地 目 宅地  
地 積 148.03平方メートル

所有者 A

2 所 在 松戸市八ヶ崎三丁目  
地 番 27番1  
地 目 雑種地  
地 積 1.50平方メートル

共有者 A 持分4分の1

3 所 在 松戸市八ヶ崎三丁目27番地20  
家屋 番号 27番20  
種 類 居宅  
構 造 木造ルーフィングぶき2階建  
床 面 積 1階 56.93平方メートル  
2階 44.51平方メートル

所有者 A



## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月14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1～3】  
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1～3】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号3】  
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 松戸市八ヶ崎三丁目  
地 番 27番20  
地 目 宅地  
地 積 148.03平方メートル

所有者 A

2 所 在 松戸市八ヶ崎三丁目  
地 番 27番1  
地 目 雑種地  
地 積 1.50平方メートル

共有者 A 持分4分の1

3 所 在 松戸市八ヶ崎三丁目27番地20  
家屋 番号 27番20  
種 類 居宅  
構 造 木造ルーフィングぶき2階建  
床 面 積 1階 56.93平方メートル  
2階 44.51平方メートル

所有者 A



令和5年(ケ)第101号  
令和5年11月10日受理  
令和6年 1月31日提出

# 現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部  
執行官 佐瀬 淳 司

(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 松戸市八ヶ崎三丁目  
地 番 27番20  
地 目 宅地  
地 積 148.03平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 松戸市八ヶ崎三丁目  
地 番 27番1  
地 目 雑種地  
地 積 1.50平方メートル  
共有者 A 持分4分の1
- 3 所 在 松戸市八ヶ崎三丁目27番地20  
家屋 番号 27番20  
種 類 居宅  
構 造 木造ルーフィングぶき2階建  
床 面 積 1階 56.93平方メートル  
2階 44.51平方メートル  
所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	住居表示未実施				
<b>土地</b>		物件 1、2			
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件 ) ■雑種地(物件2)				
形状	□公図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □ ■地積測量図のとおり □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 1 上記の者が物件1の土地に下記建物を所有し、占有している 2 物件2の土地は、ゴミ置場として使用されている □「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」記載のとおり				
<b>建物</b>		物件 3			
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 種類: □ある 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	3枚目「その他の事項」記載のとおり				
執行官保管の仮処分	■ない 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 □ある 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

( 2 枚目)



## その他の事項

■ 物件1、2について

- 1 物件1は、物件3の建物の敷地及び駐車スペースとして使用されている。
- 2 物件2は、ゴミ置場として使用されている。

■ 物件3（本建物）について（各部屋の配置については、10枚目「間取図」参照）

- 1 2階建て4LDKの住宅である。
- 2 室内で小型犬が一匹飼われている。

以上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者の妻	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本建物には、私が債務者兼所有者及び子供と居住しています。</li><li>2 本土地の駐車スペースに停まっている軽自動車は、私の姉が所有しているものですが、私が借りて使用しています。</li><li>3 本建物に、特に不具合はありません。</li></ol>

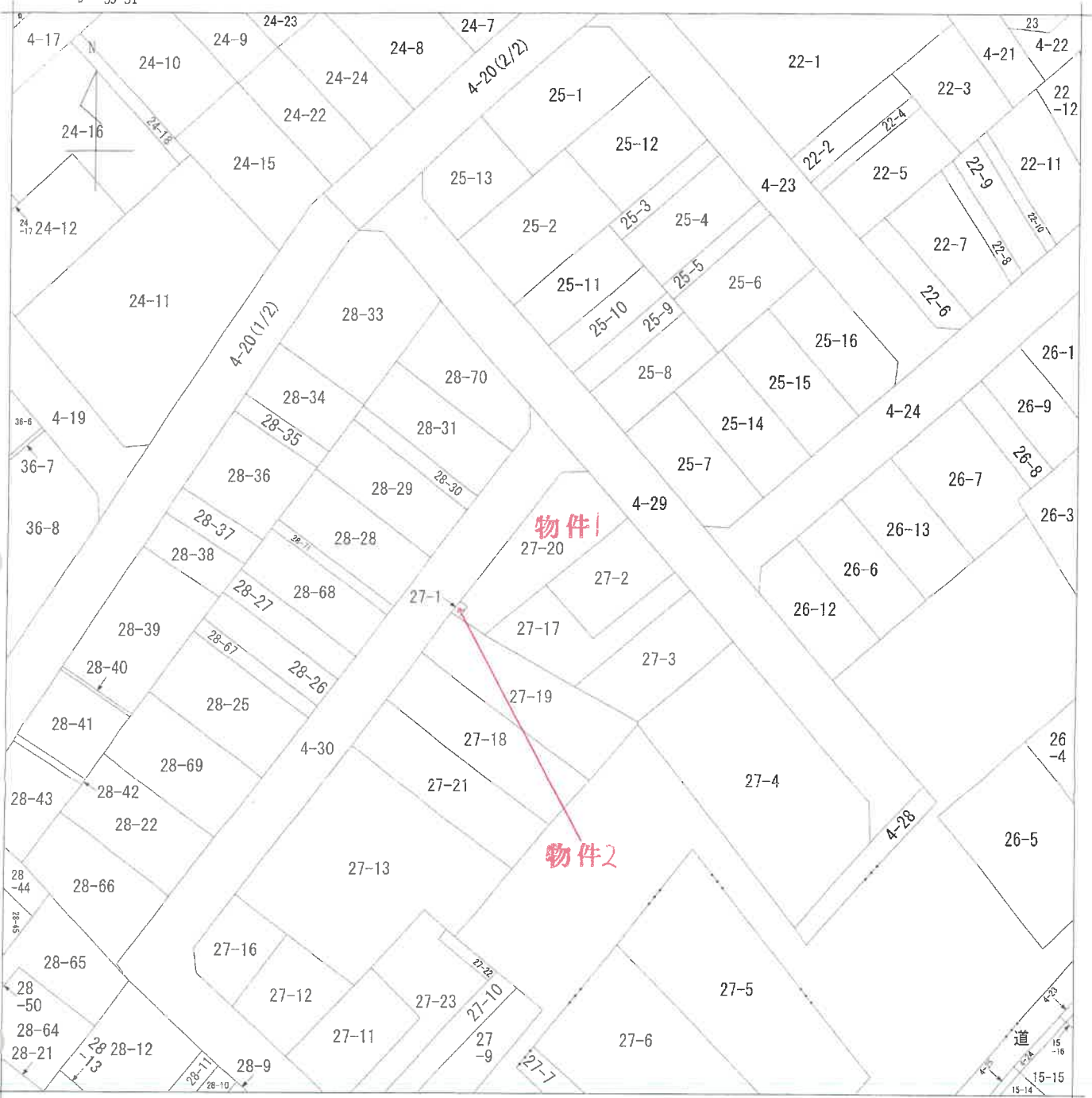
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 4 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年11月14日 (火) 10:15 - 10:28	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査、全戸不在、調査協力依頼書を郵便受けに投函
令和5年11月21日 (火)	物件所在地	全戸不在、調査協力依頼書を郵便受けに投函
令和5年11月28日 (火)	電話	債務者兼所有者の妻から占有関係につき聴取
令和5年12月11日 (月)	電話	債務者兼所有者の妻と調査日を1月12日午前10時で調整
令和6年1月12日 (金)	電話	債務者兼所有者の妻から体調不良のため延期要請あり、調査日を1月19日午後4時30分で再調整
令和6年1月18日 (木)	電話	債務者兼所有者の妻から、子供の体調不良継続のため延期要請あり、調査日を1月26日午後3時30分で再々調整
令和6年1月26日 (金) 15:20 - 15:53	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、間取り確認、債務者兼所有者の妻と面談聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日</p>		

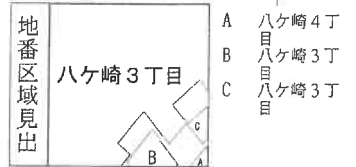
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

( 5 枚目)

1 22-13  
0 39-31



(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	松戸市八ヶ崎三丁目		地番	27番20	
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日	平成8年8月10日		備付年月日(原図)	補記事項	土地区画整理所在図	

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。

(A3判をA4判に縮小)

令和5年9月25日  
千葉地方務局松戸支局  
登記官

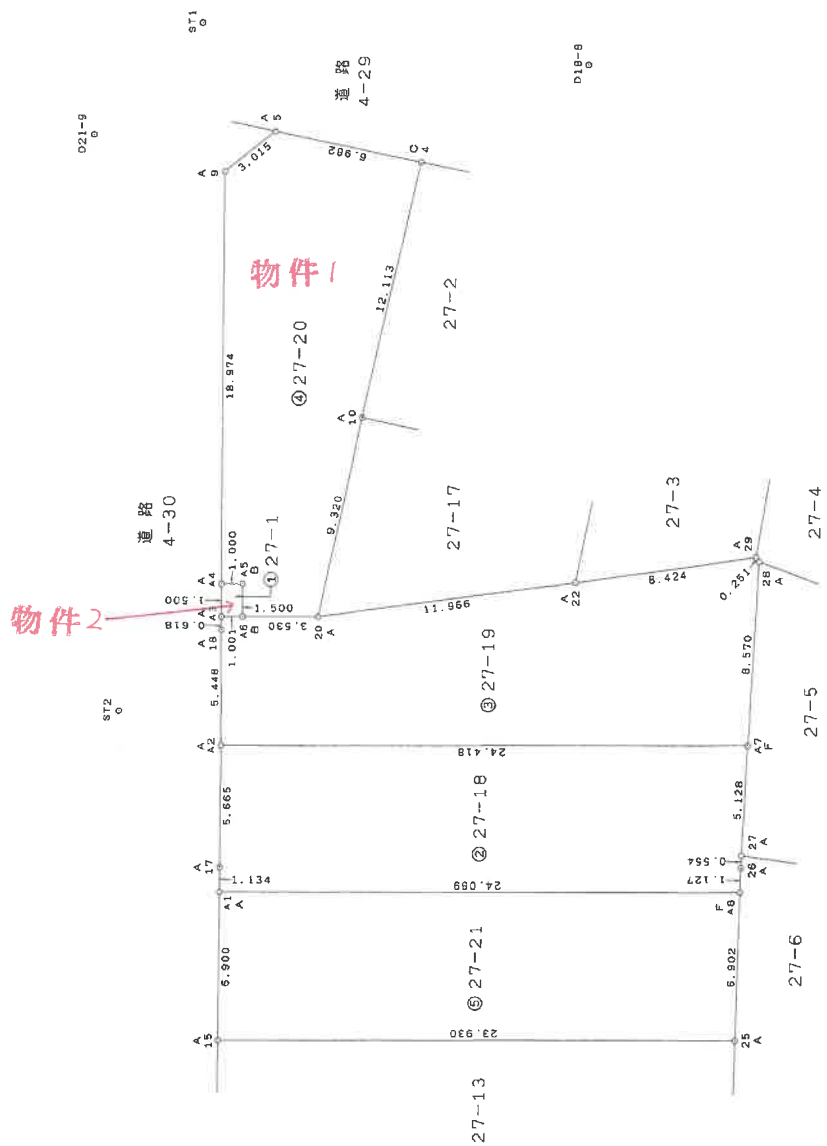
地図整理番号：M31881  
(1/1)

( 6 枚目)



地積測量図 (1/2)

地番 27-1, -18~-21  
土地の所在 松戸市八ヶ崎三丁目



境界線の種類	境界線の種類
A コンクリート杭	B 金属プレート
C 金属杭	D プラスチック杭
E マーキング(鉛筆)	F 計算点

作成者	申請人	縮尺 1/250

(平成30年1月29日作成)

(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。  
令和5年9月25日 千葉県地方務局松戸支局

登記簿  
(7枚目)

地積測量図

地番 27-1, -18~-21

土地の所在 松戸市八ヶ崎三丁目

求積表

地番	③ 27-20	$X_n$	$Y_n$	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n - (Y_{n+1}-Y_n-1)$
A4	78.622	85.294	10.901	833.471822	7.897146
9	93.790	95.694	14.414	1351.980060	133.736022
5	93.983	99.708	7.612	714.637396	-7.968142
4	88.629	104.306	-4.670	-408.976990	-130.674222
10	80.759	95.098	-16.292	-1315.726528	3.000804
20	74.702	88.014	-9.906	-739.990012	1.5004020
A5	76.822	85.192	-1.921	-147.976082	1.50
A5	78.021	86.093	0.102	7.956142	
合計					296.876028
合計面積					148.0390140 m <sup>2</sup>

地番	⑤ 27-21	$X_n$	$Y_n$	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n - (Y_{n+1}-Y_n-1)$
15	61.636	72.459	-14.965	-922.387140	
A1	67.137	76.665	23.424	1572.617088	
A8	52.666	95.923	14.965	786.146990	
25	47.261	91.630	-23.424	-1107.041664	
合計					331.333374
合計面積					165.666870 m <sup>2</sup>

総合計面積 656.4182000 m<sup>2</sup>

地番	面積
① 27-1	1.5004020 m <sup>2</sup>
② 27-18	164.7861235 m <sup>2</sup>
③ 27-19	176.4229735 m <sup>2</sup>
④ 27-20	148.0390140 m <sup>2</sup>
⑤ 27-21	165.66696870 m <sup>2</sup>

点名	X座標	Y座標	備考
D18-8	87.721	113.104	金属プレート
D21-9	98.735	92.952	金属プレート
ST1	100.000	100.000	金属標
ST2	76.645	76.025	金属標

測量年月日 平成31年1月29日

地番	① 27-1	$X_n$	$Y_n$	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n - (Y_{n+1}-Y_n-1)$
A3	77.423	84.392	0.102	0.102	
A4	78.622	85.294	1.701	133.736022	
A5	78.021	86.093	-0.102	-7.968142	
A6	76.822	85.192	-1.701	-130.674222	
合計					3.000804
合計面積					1.5004020 m <sup>2</sup>

地番	② 27-18	$X_n$	$Y_n$	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n - (Y_{n+1}-Y_n-1)$
A1	67.137	76.665	-18.573	-1246.935501	
17	68.041	77.350	4.086	278.016526	
A2	72.572	80.751	22.922	1663.093384	
A7	57.904	100.272	16.219	939.144976	
27	53.961	96.970	-3.648	-196.922688	
26	53.548	96.624	-1.047	-56.064756	
A8	52.666	95.923	-19.959	-1051.160694	
合計					329.372247
合計面積					164.7861235 m <sup>2</sup>

地番	③ 27-19	$X_n$	$Y_n$	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n - (Y_{n+1}-Y_n-1)$
A2	72.572	80.751	-16.251	-1179.367572	
18	76.979	84.021	3.641	280.099489	
A3	77.423	84.392	1.171	90.662333	
A6	76.822	85.192	3.622	278.218284	
20	74.702	88.014	13.247	989.377394	
22	68.828	98.439	17.775	1223.417700	
29	64.712	105.789	7.351	476.697912	
28	64.461	105.790	-5.517	-355.631337	
A7	57.904	100.272	-25.039	-1449.568256	
合計					352.845947
合計面積					176.4229735 m <sup>2</sup>

作成者

申請人

(平成30年1月29日作成)

縮尺

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。

令和5年9月25日

千葉地方裁判所松戸支部

登記簿

( 8 枚目)

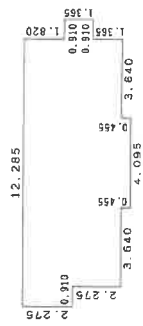
(A3判をA4判に縮小)

建築物図面図

各階平面図

家屋番号 27番20  
建物の所在 松戸市八ヶ崎三丁目27番地20

1階

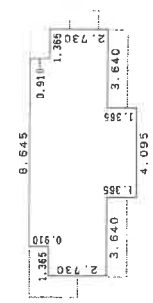


求積表

0.910 x 2.275	=	2.070250
11.375 x 4.550	=	51.756250
4.095 x 0.455	=	1.863225
0.910 x 1.365	=	1.242150
計		56.931875

床面積 56.93 m<sup>2</sup>

2階

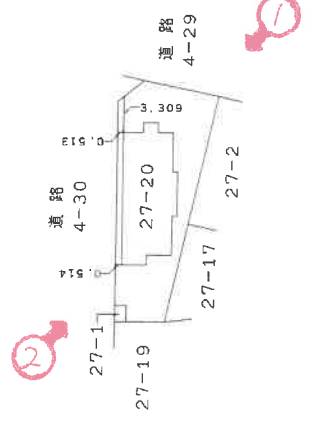


求積表

11.375 x 2.730	=	31.053750
8.645 x 0.910	=	7.866950
4.095 x 1.365	=	5.589675
計		44.510375

床面積 44.51 m<sup>2</sup>

(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



作成者

成31年3月13日(作成)

縮尺 1/250

申請人

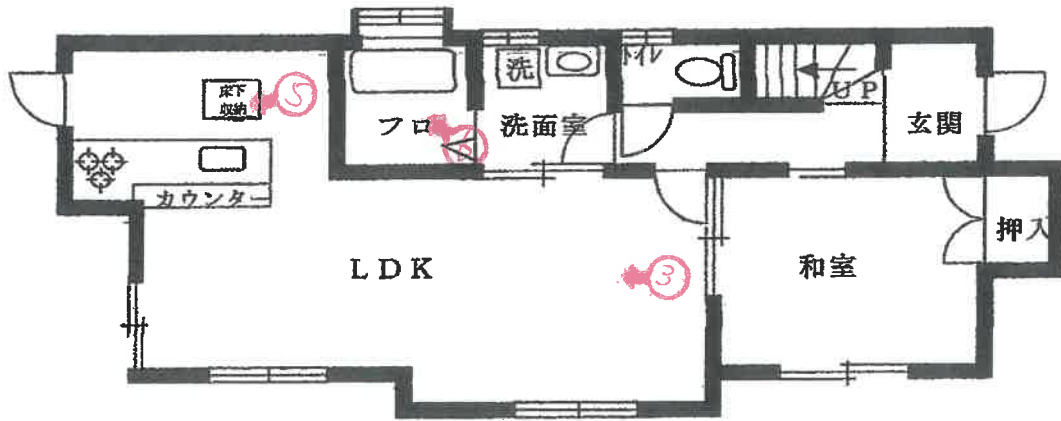
縮尺 1/500

(A3判をA4判に縮小)

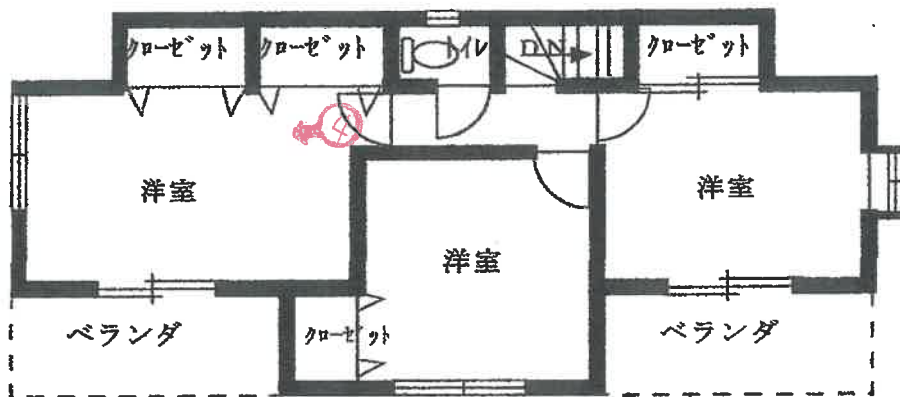
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和5年9月25日 千葉地方方法務局松戸支局

登記官

(9 枚目)



1 階



2 階

(注) ○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

間 取 図

( 10 枚目)



①



②



物件3

物件1

物件2

③



LD

( // 枚目)

④



2階南西側洋室

⑤



⑥



令和5年(ケ)第101号  
令和6年1月26日 現地調査  
令和6年1月30日 評価  
第K2329号 発行番号  
令和6年2月1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

島 田 憲 二

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金17,000,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金4,110,000円
物件2 (土地)	金10,000円
物件3 (建物)	金12,880,000円

- 1 一括価格は、物件1. 2. 3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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
3	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示は実施されていない。
番号	特記事項		
	特になし		

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 松戸市八ヶ崎三丁目  
地 番 27番20  
地 目 宅地  
地 積 148.03平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 松戸市八ヶ崎三丁目  
地 番 27番1  
地 目 雑種地  
地 積 1.50平方メートル  
共有者 A 持分4分の1
- 3 所 在 松戸市八ヶ崎三丁目27番地20  
家屋 番号 27番20  
種 類 居宅  
構 造 木造ルーフィングぶき2階建  
床 面 積 1階 56.93平方メートル  
2階 44.51平方メートル  
所有者 A

#### 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1、2）

位置・交通	JR常磐線「馬橋駅」の東方，道路距離約2,100m，バス停「貝の花」の南西方，道路距離約300m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	馬橋駅または新松戸駅バス利用圏の住宅地。台地上の土地に比較的無秩序に開発された小規模建売住宅団地が連続しており，地域内の街路の配置は計画性を欠いている。	
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 その他規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定50% 指定100% 無 最高限度10m，居住誘導区域内，汚染状況重点調査地域
画地条件	形状（くさび形に近いほぼ長方形），地勢（平坦地）， 接道方位（北東・北西向き）， 間口（約6.982m）奥行（約21.433m）， 地積148.03㎡（物件1，登記とほぼ同じ）	
接面道路の状況	北東側市道（2-322号線），幅員（約6m），連続性（普通），舗装（有），歩道（無），側溝（有），高低差（道路と概ね等高） 北西側市道（2-323号線），幅員（約5.6m），連続性（普通），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	第42条1項1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能と考えられる。
土地の利用状況等	物件1は物件3の建物の敷地として利用されている。 物件2は物件1の南西側に位置するゴミ置場の共有持分(1/4)。	

<p>供給処理施設  <small>(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。)</small></p>	<p>上水道 あり  ガス配管 あり  下水道 あり</p>
<p>土壌汚染等</p>	<p>埋蔵文化財包蔵指定地ではなく、地歴からも土壌汚染、地中埋設物の存在する可能性は低い。</p>
<p>特記事項</p>	<p>特になし</p>



2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

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31年2月20日新築 約5年 約17年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造ルーフィングぶき2階建 スレート葺，寄棟型 サイディングボード 石膏ボード，ビニールクロス張り等 合板天井，ビニールクロス貼り等 タタミ，合板フロア等 電気，上水道，水洗便所，空調，温水器等
床面積（現況）	現況床面積は公簿面積とほぼ同じ 床面積 1階 56.93㎡ 2階 44.51㎡ 延べ101.44㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 4LDK（別添間取図参照）
品 等	普通程度，施工の質と量は良好と判断される。	
保守管理の状態	居住者により維持管理されている。	
建物の利用状況	所有者が居住中。（現況調査報告書の通り）	
特記事項	建築確認：第HPA-18-11360-1号 平成30年11月26日 完了検査：第HPA-18-11360-1号 平成31年2月26日 室内犬（小型犬）を1匹飼育中。	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1. 2 (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	107,000	1.03	148.03	0.90	14,683,000
2		0.20	1.50	—	32,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示地 (松戸-56)

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $103,000\text{円}/\text{m}^2 \times 104/100 \times 100/100 \times 100/100 \approx 107,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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：ほぼ標準的。

◇地域格差：街路，交通接近，環境，行政条件格差を考慮した。

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：角地1.03

物件2：土地区画整理事業における評価先例を参考に標準画地価格20%

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を考慮した。

②物件3（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
3	135,000	101.44	0.70	9,586,000

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		
3	5%	17年	5年	0.78	▲10% (0.90)	0.70

(1)耐用年数法（定額法）

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

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

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、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
1	14,683,000	0.60	法定地上権	8,810,000

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60%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	共 有 持ち分 ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修 正 オ	競売市 場修正 カ	評価額 （円） (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	14,683,000	-8,810,000	—	—	—	0.70	4,110,000
2	32,000	—	1/4	—	—	0.70	10,000
3	9,586,000	+8,810,000	—	—	—	0.70	12,880,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）							17,000,000

ウ 共有持ち分：物件2につき所有者の共有持ち分合計。

エ 占有減価修正：特にない。

オ 市場性修正：特にない。

カ 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

### 1 地価公示地価格（松戸－56）

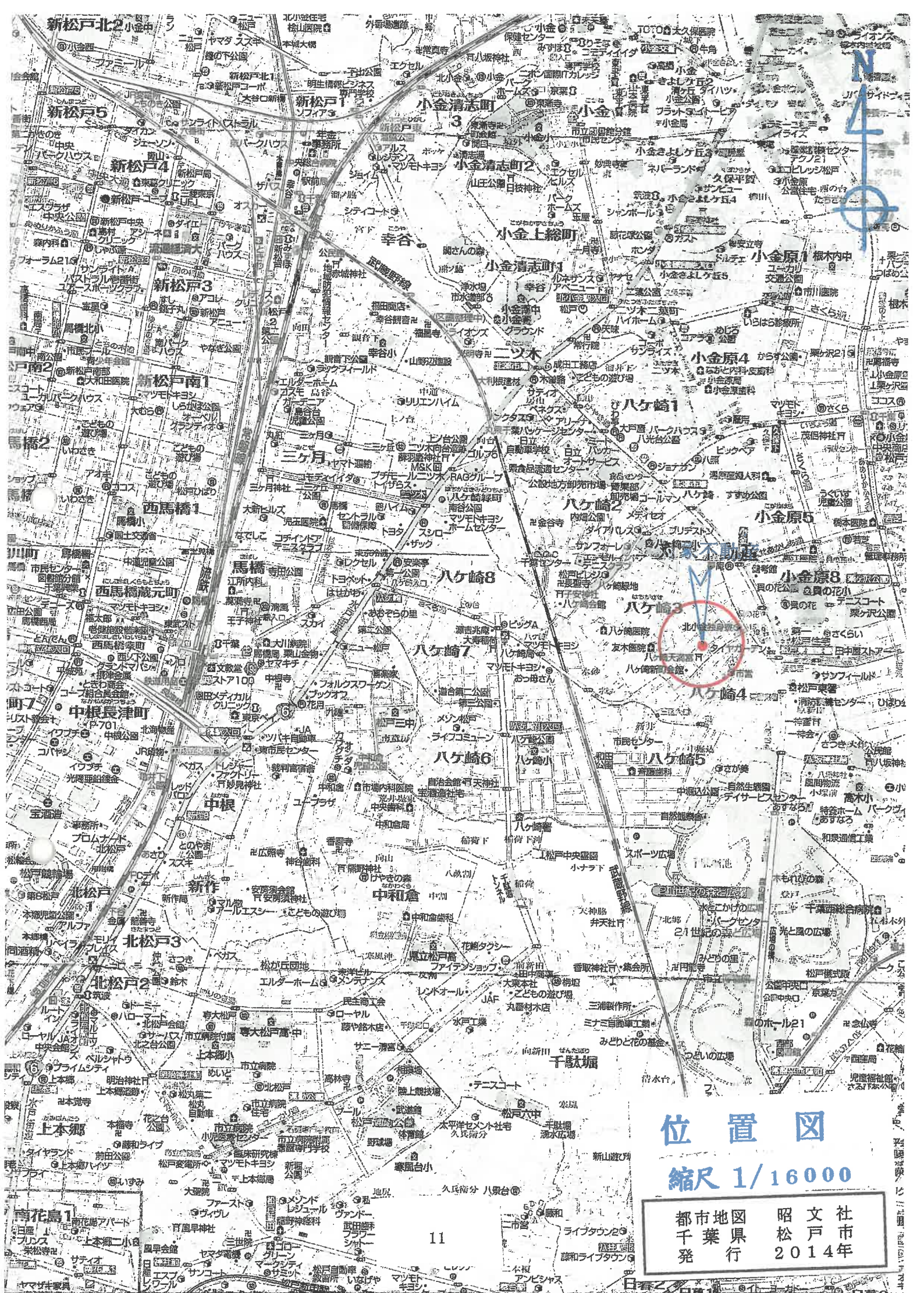
所 在 松戸市八ヶ崎3丁目25番2  
価 格 103,000円/㎡  
位 置 JR常磐線「馬橋駅」の東方，道路距離約2,100mに位置する。  
価 格 時 点 令和5年1月1日  
地 積 162㎡  
供給処理施設 上水道，都市ガス，本下水  
接 面 街 路 南西側6.0m市道に接面  
用途指定等 第1種低層住居専用地域（建ぺい率50%，容積率100%）  
地域の概要 一般住宅の中に空地等が見られる高台の住宅地域。

## 第7 附属資料

- 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

以 上



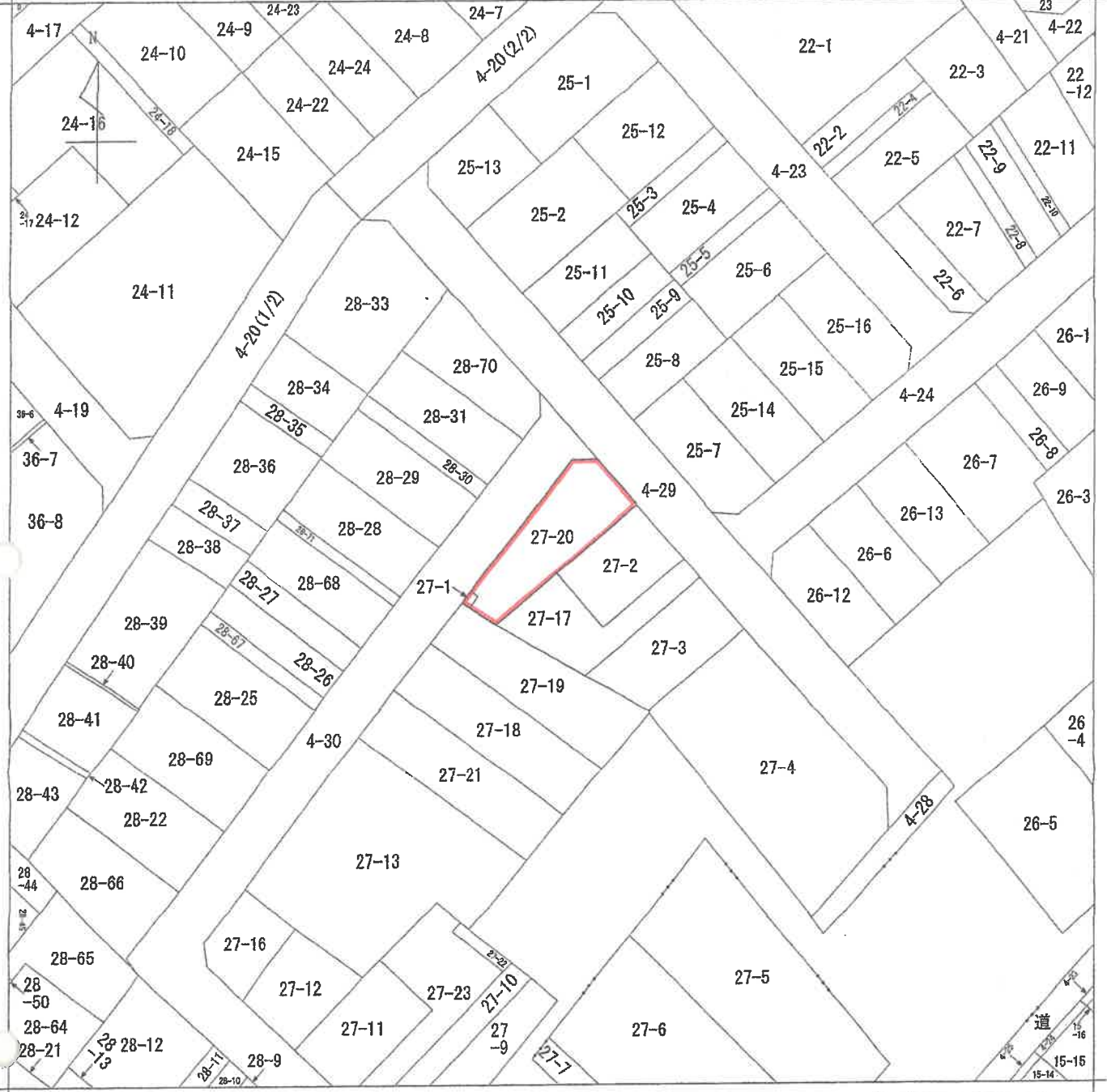


位置図  
縮尺 1/16000

都市地図 昭文社  
千葉県 松戸市  
発行 2014年



1 22-13  
39-31



(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。

地番区域見出し

八ヶ崎3丁目

A 八ヶ崎4丁目  
B 八ヶ崎3丁目  
C 八ヶ崎3丁目

請求部	所在	松戸市八ヶ崎三丁目		地番	27番20	
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	土地区画整理所在図					
作成年月日	平成8年8月10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。

令和5年9月25日  
千葉地方務局松戸支局

本件写しは  
A2版をA3版に  
縮小したものです

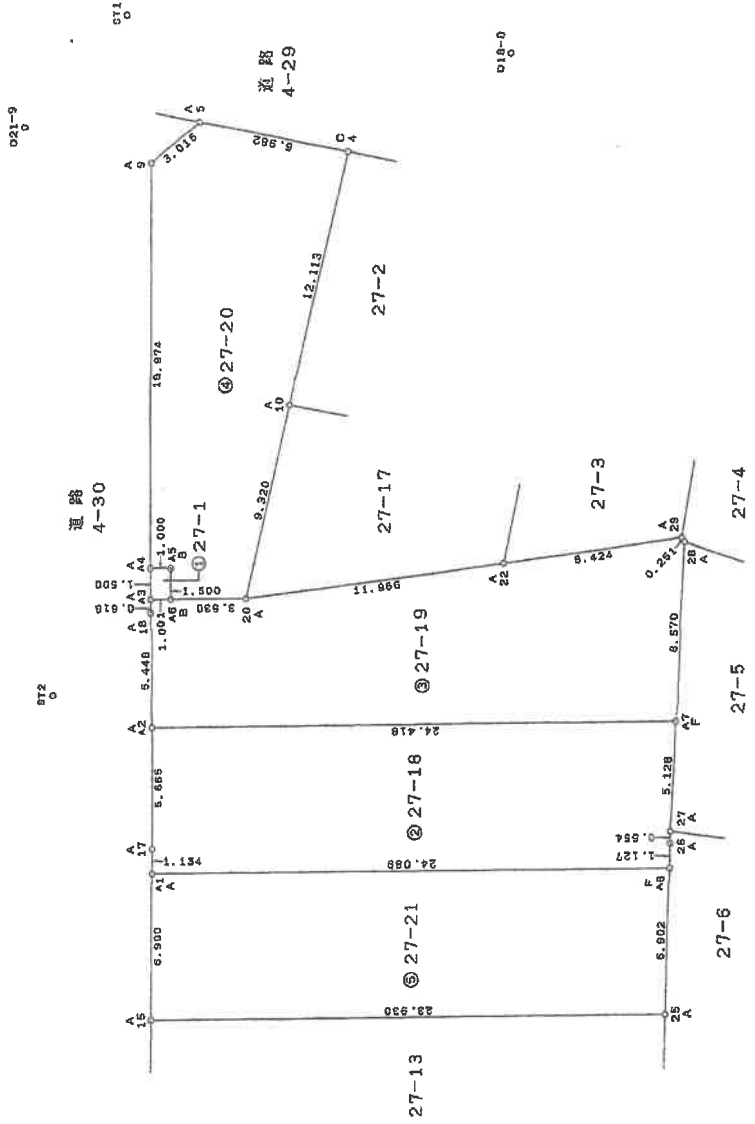
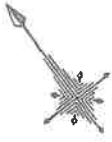


登記年月日：平成31年2月1日

地積測量図 ①

地番 27-1, -18~-21

土地の所在 松戸市八ヶ崎三丁目



境界線の種類	境界線の種類
A コンクリート杭	
B 金属プレート	
C 金釘	
D プラスチック杭	
E 木杭(新築)	
F 計測点	

作成者	申請人	縮尺 1/250
-----	-----	----------

本件写しは  
A2版をA3版に  
縮小したものです

地図整理番号：M31882



地積測量図 (2/2)

地番 27-1, -18~-21

土地の所在 松戸市八ヶ崎三丁目

式積表

地番	① 27-20	Xa	Yb	Yc+Yd-1	Xb - (Yc+Yd-1)
A4	78.622	85.294	10.601	833.471622	
3	83.759	95.694	14.414	1351.899660	
5	83.883	99.709	7.612	914.637395	
4	88.629	104.306	-4.610	-408.979850	
10	81.739	95.098	-16.282	-1315.725528	
20	74.702	88.014	-9.906	-729.999012	
A6	76.622	85.192	-1.921	-147.975662	
A5	78.021	86.093	0.102	7.538112	
合計					
296.938028					
合計面積					
148.0390140 m <sup>2</sup>					
地積					
148.03					

地番	② 27-21	Xa	Yb	Yc+Yd-1	Xb - (Yc+Yd-1)
B5	81.636	72.439	-14.985	-922.382740	
A1	87.137	76.665	23.424	1572.877068	
A8	52.666	95.923	14.955	788.146690	
25	47.261	91.630	-23.424	-1107.041664	
合計					
331.339374					
合計面積					
165.6686870 m <sup>2</sup>					
地積					
165.66					

総合計面積 556.4182000 m<sup>2</sup>

地番	面積
① 27-1	1.5004020 m <sup>2</sup>
② 27-18	164.7861235 m <sup>2</sup>
③ 27-19	176.4229735 m <sup>2</sup>
④ 27-20	148.0390140 m <sup>2</sup>
⑤ 27-21	165.6686870 m <sup>2</sup>

点名	X座標	Y座標	備考
D18-8	87.721	113.104	金属プレート
D21-9	98.735	92.952	金属棒
ST1	100.000	100.000	金属棒
ST2	76.845	76.025	金属棒

作成者 佐藤洋平  
測量年月日 平成31年1月29日

地番	③ 27-1	Xa	Yb	Yc+Yd-1	Xb - (Yc+Yd-1)
A0	71.423	84.392	0.102	7.897146	
A4	78.622	85.294	-1.701	133.736922	
A5	78.021	86.093	-0.102	-7.968142	
A6	76.622	85.192	-1.701	-130.874222	
合計					
3.000604					
合計面積					
1.5004020 m <sup>2</sup>					
地積					
1.50					

地番	④ 27-18	Xa	Yb	Yc+Yd-1	Xb - (Yc+Yd-1)
A1	87.137	76.665	-18.973	-1246.935501	
A2	72.572	80.751	22.922	278.015526	
A7	57.904	100.272	15.218	1653.495384	
27	53.981	96.970	-3.648	-939.144976	
26	53.948	96.674	-1.047	-196.922688	
A8	52.666	95.923	-19.958	-56.067756	
合計					
329.572247					
合計面積					
164.7861235 m <sup>2</sup>					
地積					
164.78					

地番	⑤ 27-19	Xa	Yb	Yc+Yd-1	Xb - (Yc+Yd-1)
A2	72.572	80.751	-16.251	-1119.367572	
B6	76.979	84.021	3.641	200.099489	
A3	77.423	84.392	1.171	90.662333	
A6	76.622	85.192	3.622	278.249284	
20	74.702	88.014	13.247	989.577394	
22	68.828	98.439	17.776	1223.417700	
29	64.712	105.789	7.451	475.697912	
28	64.461	105.789	-5.517	-385.631337	
A7	57.904	100.272	-25.039	-1449.058256	
合計					
352.046947					
合計面積					
176.4229735 m <sup>2</sup>					
地積					
176.42					

作成者

申請人

縮尺 1/

本件写しは A2版を A3版に 縮小したものです

令和5年9月25日 千葉地方法務局松戸支局

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。

登記年月日：平成31年3月18日

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。  
 令和5年9月25日 千葉地方公務員給与支局

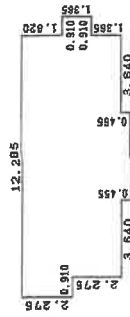
建築物平面図

各階平面図

家屋番号 27番20

建築物の所在 松戸市八ヶ崎三丁目27番地20

1階

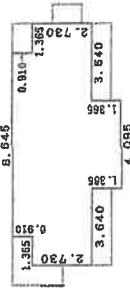


求積表

0.910 x 2.275	=	2.070250
11.375 x 4.550	=	51.756250
4.095 x 0.455	=	1.863225
0.910 x 1.365	=	1.242150
計		56.931875

床面積 56.93 m<sup>2</sup>

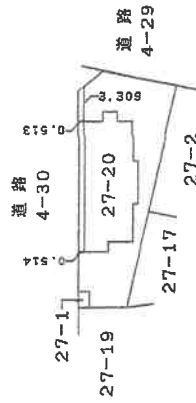
2階



求積表

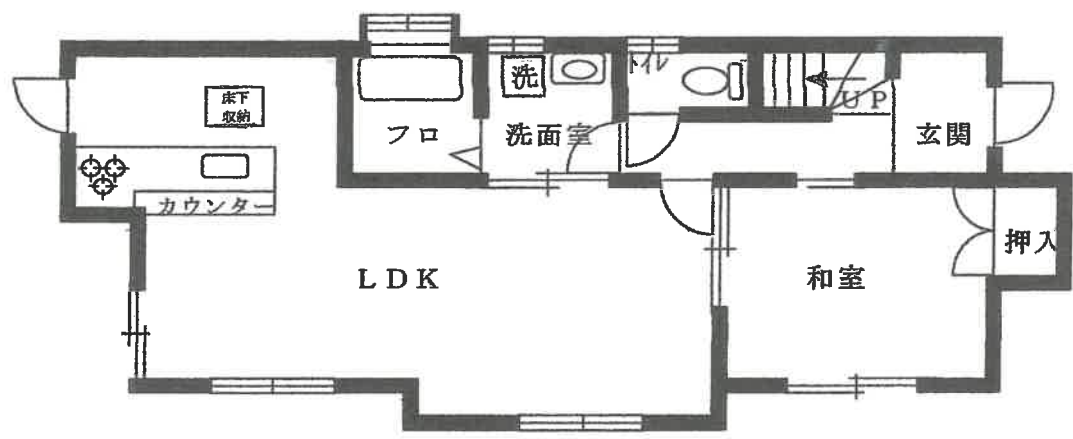
11.375 x 2.730	=	31.053750
8.645 x 0.910	=	7.866950
4.095 x 1.365	=	5.589875
計		44.510375

床面積 44.51 m<sup>2</sup>

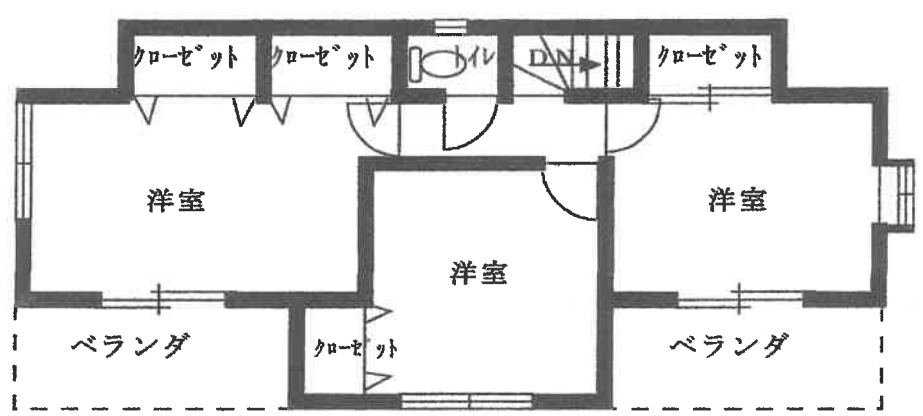


本件写しは  
A2版をA3版に  
縮小したものです

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------



1階



2階