

## 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00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 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 我孫子市下ケ戸字東                        |
|   | 地 番   | 617番6                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 1.75平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 我孫子市下ケ戸字東                        |
|   | 地 番   | 617番7                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 26.61平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 我孫子市岡発戸字実光作                      |
|   | 地 番   | 845番2                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 124.33平方メートル                     |
| 4 | 所 在   | 我孫子市岡発戸字実光作845番地2                |
|   | 家屋 番号 | 845番2                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 60.65平方メートル<br>2階 43.88平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月19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1～4】

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1～4】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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   | 我孫子市下ケ戸字東                        |
|   | 地 番   | 617番6                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 1.75平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 我孫子市下ケ戸字東                        |
|   | 地 番   | 617番7                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 26.61平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 我孫子市岡発戸字実光作                      |
|   | 地 番   | 845番2                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 124.33平方メートル                     |
| 4 | 所 在   | 我孫子市岡発戸字実光作845番地2                |
|   | 家屋 番号 | 845番2                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 60.65平方メートル<br>2階 43.88平方メートル |



令和5年(ケ)第121号  
令和5年12月13日受理  
令和6年 1月29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   | 我孫子市下ケ戸字東                                |
|   | 地 番   | 6 1 7 番 6                                |
|   | 地 目   | 宅地                                       |
|   | 地 積   | 1. 7 5 平方メートル                            |
| 2 | 所 在   | 我孫子市下ケ戸字東                                |
|   | 地 番   | 6 1 7 番 7                                |
|   | 地 目   | 宅地                                       |
|   | 地 積   | 2 6. 6 1 平方メートル                          |
| 3 | 所 在   | 我孫子市岡発戸字実光作                              |
|   | 地 番   | 8 4 5 番 2                                |
|   | 地 目   | 宅地                                       |
|   | 地 積   | 1 2 4. 3 3 平方メートル                        |
| 4 | 所 在   | 我孫子市岡発戸字実光作 8 4 5 番地 2                   |
|   | 家屋 番号 | 8 4 5 番 2                                |
|   | 種 類   | 居宅                                       |
|   | 構 造   | 木造スレート葺 2階建                              |
|   | 床 面 積 | 1階 6 0. 6 5 平方メートル<br>2階 4 3. 8 8 平方メートル |



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1～3
現況地目	■宅地(物件1～3) □公衆用道路(物件 ) □雑種地( )
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 上記の者が物件1～3の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	3枚目「その他の事項」記載のとおり
<b>建 物</b>	物件4
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

1~3

■ 物件1、2について

- 1 物件1～3は一体として旗竿状の形状をなし、物件4の建物の敷地及び駐車スペース等として使用されている。なお、駐車スペースには、債務者兼所有者の妻が使用する自動車が停められている
- 2 物件3の土地には、20年以上前に購入された廃車同然のスクーター（所有者は債務者兼所有者。排気量：250cc）がある。

■ 物件4（本建物）について（各部屋の配置については、11枚目「間取図」参照）

- 1 2階建て4LDK、オール電化の住宅である。
- 2 2階和室の襖及び畳に雨の吹き込みによる損耗が見られる等、経年相当よりやや劣る保守管理の状態である。

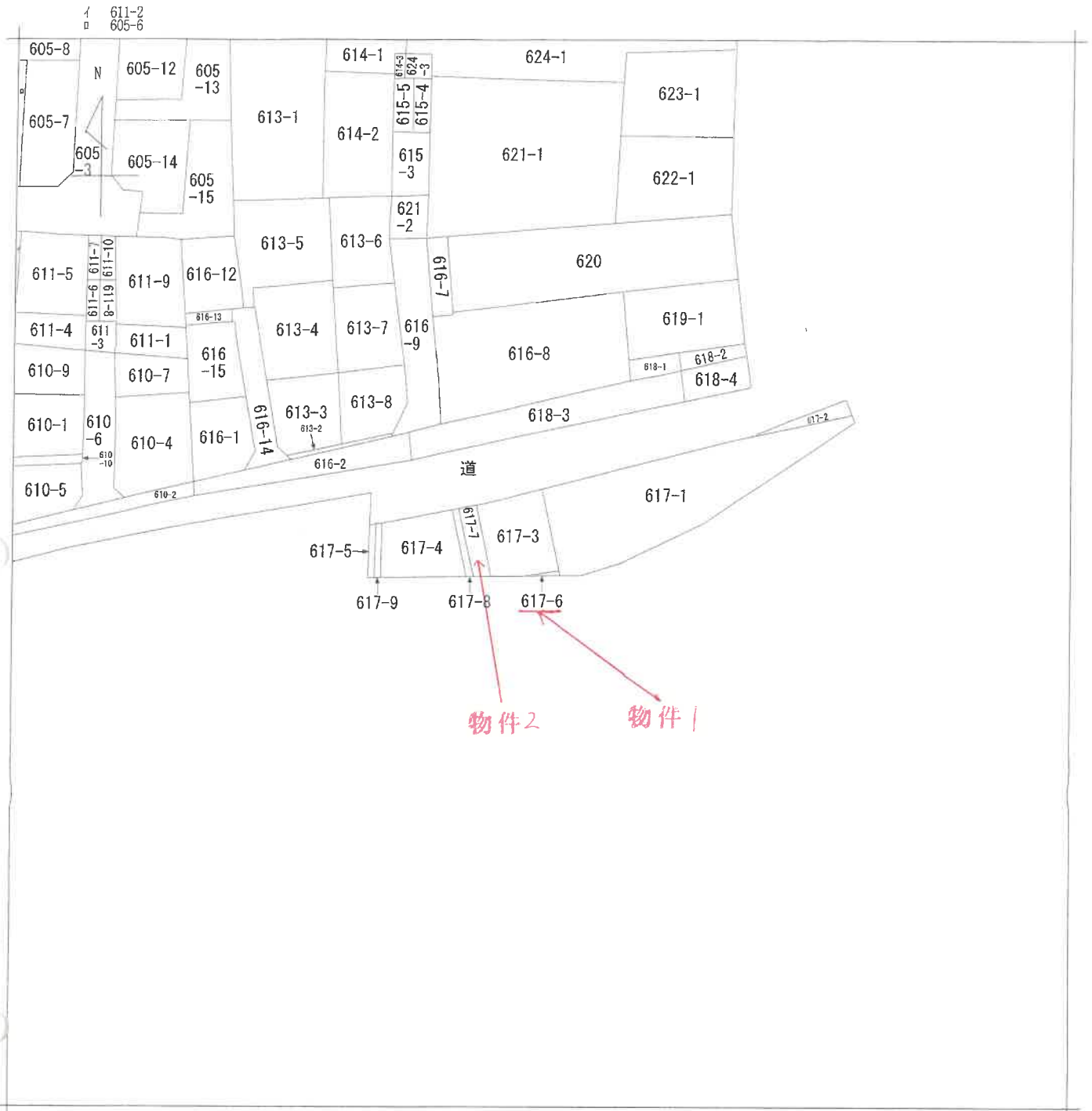
以上

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	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本建物には、私が妻と居住しています。</li><li>2 本土地の駐車スペースに停まっている自動車は、私の妻が所有・使用しています。</li><li>3 2階の襖と畳に損耗があります。これは、大雨の日にサッシを閉め忘れていたため、雨が吹き込んだことによるものです。</li><li>4 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12月18日(月) 17:05 - 17:17	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、占有調査、債務者兼所有者と面談聴取、調査日は後日打ち合わせ
令和5年12月21日(木)	電話	債務者兼所有者と調査日を1月24日午後3時30分で調整
令和6年1月24日(水) 15:27 - 16:04	物件所在地	立入調査、評価人同行、写真撮影、間取り確認、債務者兼所有者と面談聴取
(特記事項) <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。  <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。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日		

(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	所在	我孫子市下ヶ戸字東		地番	617番6	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は番号は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日			備付年月日(原図)	昭和61年10月	補記事項	
						種類 旧土地台帳附属地図

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10月27日  
千葉地方務局柏支局  
登記官

地図整理番号：M37008  
(1/1)

( 6 枚目)





321647

地番 617-3, -6, -7, -8

地積測量図 11.3.11

土地の所在

我孫子市下ケ戸字東



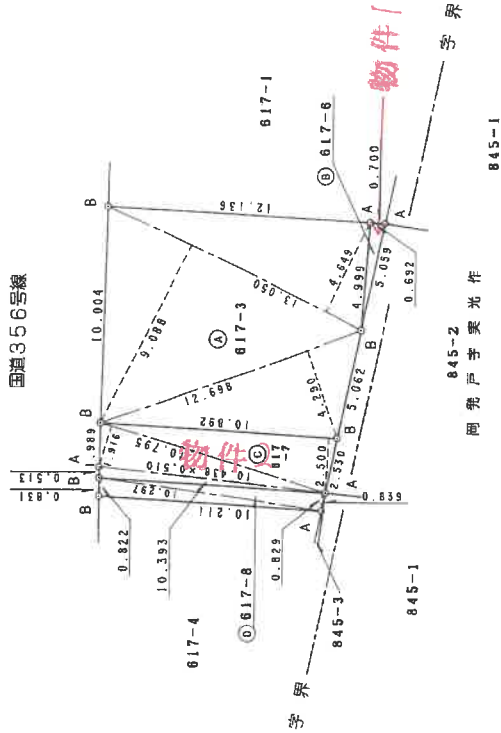
三斜求積表

地番	底辺	高さ	倍面積	積
④ 617-3	13.050	9.088	118.598400	
	12.698	4.290	54.474420	
	13.050	4.649	60.669450	
		倍面積	233.742270	
		地面積	116.8711350	
		地積	116.87	m <sup>2</sup>
		坪数	35.35	

地番	底辺	高さ	倍面積	積
④ 617-6	5.059	0.692	3.500828	
		倍面積	3.500828	
		地面積	1.7504140	
		地積	1.75	m <sup>2</sup>
		坪数	0.52	

地番	底辺	高さ	倍面積	積
④ 617-7	10.892	2.500	27.230000	
	10.795	1.916	20.683220	
	10.438	0.510	5.323380	
		倍面積	53.236600	
		地面積	26.6183000	
		地積	26.61	m <sup>2</sup>
		坪数	8.05	

地番	底辺	高さ	倍面積	積
④ 617-8	10.393	0.829	8.615797	
	10.297	0.822	8.464134	
		倍面積	17.079931	
		地面積	8.5399655	
		地積	8.53	m <sup>2</sup>
		坪数	2.58	



番号	境界標の種類
A	コンクリート杭
B	金属標
C	石杭
D	プラスチック杭

作製者

申請人

縮尺 1/250

(平成11年3月1日作製)

(千葉土地家屋調査士会用品)

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10月27日

千葉地方支務局 相支局

登記官

(8枚目)

316379

地番 845-2.-5

地積測量図

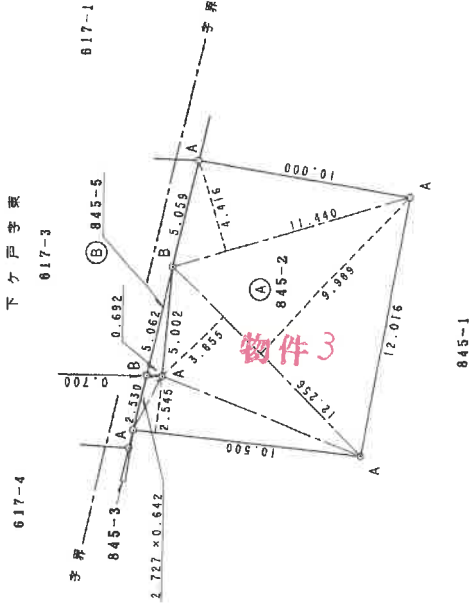
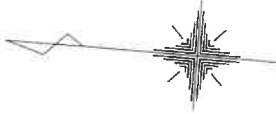
土地の所在 我孫子市岡荒戸字実光作



三斜求積表

地番	底辺	高さ	底面積
④ 845-2			
NO.	2.727	0.642	1.750734
	10.500	2.545	26.722500
	12.256	3.855	47.246880
	12.256	9.989	122.425184
	11.440	4.416	50.519040
		底面積	248.664338
		地積	124.3321690
		坪数	124.33
			37.61

地番	底辺	高さ	底面積
⑤ 845-5			
NO.	5.062	0.692	3.502904
		底面積	3.502904
		地積	1.7514520
		坪数	1.75
			0.52



番号	境界標の種類
A	コンクリート杭
B	金属標
C	石杭
D	プラスチック杭

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

製作者 [Redacted]

(平成11年3月1日作製)

(千葉土地家屋調査士会印紙)

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10月27日 千葉地方支務局相支局

登記官 (9枚目)

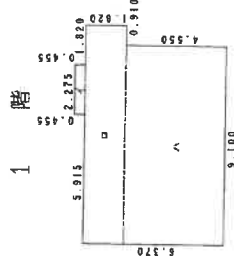
(A3判をA4判に縮小)

# 134380 各階平面図

# 建物図面

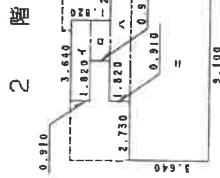
家屋番号 845-2

建物の所在 我孫子市岡荒戸字実光作845番地2



### 求積表

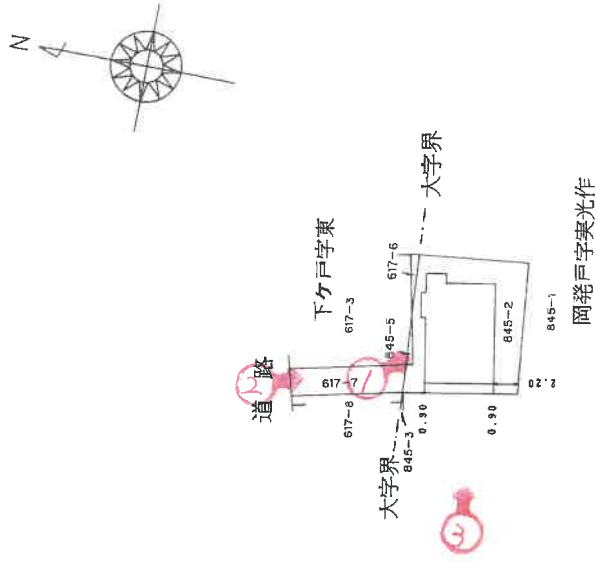
イ	0.455 X 2.275 =	1.035125
ロ	1.820 X 10.010 =	18.218200
ハ	4.550 X 9.100 =	41.405000
合計		60.658325
床面積		60.65 m <sup>2</sup>



### 求積表

イ	0.910 X 3.640 =	3.312400
ロ	0.910 X 1.820 =	1.656200
ハ	0.910 X 6.370 =	5.796700
ニ	3.640 X 9.100 =	33.124000
合計		43.889300
床面積		43.88 m <sup>2</sup>

(注)○→は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



平成十五年八月五日

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。

令和5年10月27日

千葉県地方建設局 相支局

登記官 (10枚目)

作製者

成15年7月26日作製

縮尺 1/250

申請人

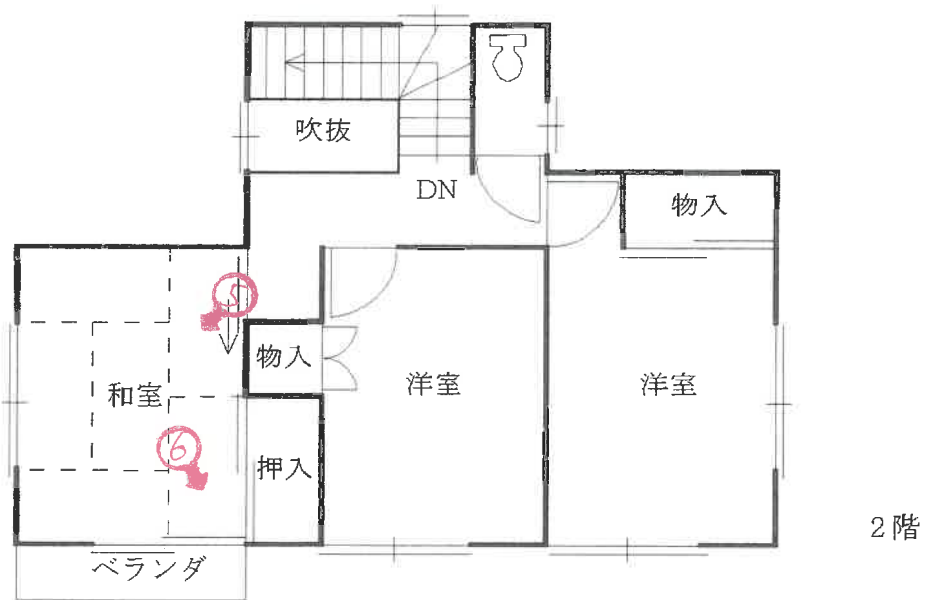
縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

(A3判をA4判に縮小)



# 間取図



令和5年(ケ)第121号 我孫子市岡発戸字実光作845番地2  
家屋番号 845番2

(注) ○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

( // 枚目)

①



②



物件4

物件2

③



④



LD

⑤



2階和室

⑥



2階和室の襖及び畳の損耗

( 13 枚目)

⑦



⑧



B1+

令和5年(ケ)第121号  
令和6年1月24日 現地調査  
令和6年1月29日 評価  
第1238470(ケ-1338) 発行番号  
令和6年2月3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

張 間 雄 次

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,590,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 20,000円
物件2 (土地)	金 260,000円
物件3 (土地)	金 1,210,000円
物件4 (建物)	金 3,100,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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。
- 5 物件1～3土地は、一体として物件4建物の敷地となっているので、物件1～3土地は一体画地として評価する。



### 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
4		物件目録記載のとおり。	同左 「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

- |   |       |                        |
|---|-------|------------------------|
| 1 | 所 在   | 我孫子市下ケ戸字東              |
|   | 地 番   | 6 1 7 番 6              |
|   | 地 目   | 宅地                     |
|   | 地 積   | 1. 7 5 平方メートル          |
| 2 | 所 在   | 我孫子市下ケ戸字東              |
|   | 地 番   | 6 1 7 番 7              |
|   | 地 目   | 宅地                     |
|   | 地 積   | 2 6. 6 1 平方メートル        |
| 3 | 所 在   | 我孫子市岡発戸字実光作            |
|   | 地 番   | 8 4 5 番 2              |
|   | 地 目   | 宅地                     |
|   | 地 積   | 1 2 4. 3 3 平方メートル      |
| 4 | 所 在   | 我孫子市岡発戸字実光作 8 4 5 番地 2 |
|   | 家屋 番号 | 8 4 5 番 2              |
|   | 種 類   | 居宅                     |
|   | 構 造   | 木造スレート葺 2階建            |
|   | 床 面 積 | 1階 6 0. 6 5 平方メートル     |
|   |       | 2階 4 3. 8 8 平方メートル     |





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1～3)

位置・交通	JR成田線「東我孫子駅」の東方，道路距離約1.1km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	国道沿道に戸建住宅や店舗。事業所が混在する住宅地域である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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、市街化区域 第1種住居地域 指定60% 指定200% なし 第1種高度地区，都市計画道路(計画決定)，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(袋地)，地勢(ほぼ平坦)，接道方向(北)，間口(約2.5m)，奥行(約21m)，地積152.69㎡(登記)	
接面道路の状況	北側国道(356)，幅員(約11m)，連続性(普通)，舗装(有)，歩道(有)，側溝(有)，高低差(ほぼ等高)	
	建築基準法上の種類	第42条第1項第1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可
土地の利用状況等	物件1～3土地は，物件4建物の敷地や庭等として利用されている。周囲は，ブロック積フェンスや道路等で区切られている。周辺は，戸建住宅等の敷地や駐車場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 なし	
土壌汚染等	従前，農地であったところを宅地化し，本件建物が建築されており，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「茶ノ木遺跡」に含まれてる。市役所担当	

	部署によると、本件建物の建築にあたり調査がされているが、道路接面付近の一部が未調査なので、土地利用に当たっては届出を要するとのことである。
特記事項	

## 2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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11年9月29日新築 約24年 1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	木造2階建 スレート葺 サイディングボード貼 クロス等 クロス、桎板等 フローリング、畳等 上水道、個別浄化、電気、蓄熱槽 オール電化
床面積(現況)	登記記録数量とほぼ同一。	
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 建売分譲住宅建物程度	
保守管理の状態	概ね通常の居住の用に供されている状態である。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	所有者が家族と居住の用に供している。	
特記事項	建築確認：平成11年6月17日第H11認建我孫000171号。建築確認担当部署では、完了検査を受けた記録はないとのことである。	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1～3（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	48,300	0.80	1.75	0.9	61,000
2	48,300	0.80	26.61	0.9	925,000
3	48,300	0.80	124.33	0.9	4,324,000

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（我孫子－26）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $53,100\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/110 = 48,300\text{円}/\text{m}^2$

◇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

◇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：形状－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等を考慮した。

#### ② 物件4（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
4	170,000	104.53	0.070	1,244,000

#### 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(%)		
4	5	1	24	8.8	80	7.0

(1) 耐用年数法（定額法）

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

(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1～3土地については土地利用権等価格を控除し、物件4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
1	61,000	0.6	法定地上権	37,000
2	925,000	0.6	法定地上権	555,000
3	4,324,000	0.6	法定地上権	2,594,000

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	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
1	61,000	- 37,000	1.0	1.00	0.7	20,000
2	925,000	- 555,000	1.0	1.00	0.7	260,000
3	4,324,000	- 2,594,000	1.0	1.00	0.7	1,210,000
4	1,244,000	+ 3,186,000	1.0	1.00	0.7	3,100,000
一括価格 (合計)						4,590,000

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

### 標準価格（我孫子－26）

所 在	千葉県我孫子市中峠台13番14
価 格	53,100円/㎡
位 置	JR成田線「湖北駅」の西方道路距離約850mに位置する。
価 格 時 点	令和5年1月1日
地 積	240㎡
供給処理施設	水道, ガス, 下水
接 面 街 路	北側幅員6m市道 <sup>地域</sup>
用途指定等	第1種低層住居専用（建ぺい率50%, 容積率100%）
地域の概要	住宅、アパートが混在する区画整理済の住宅地域

## 第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 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

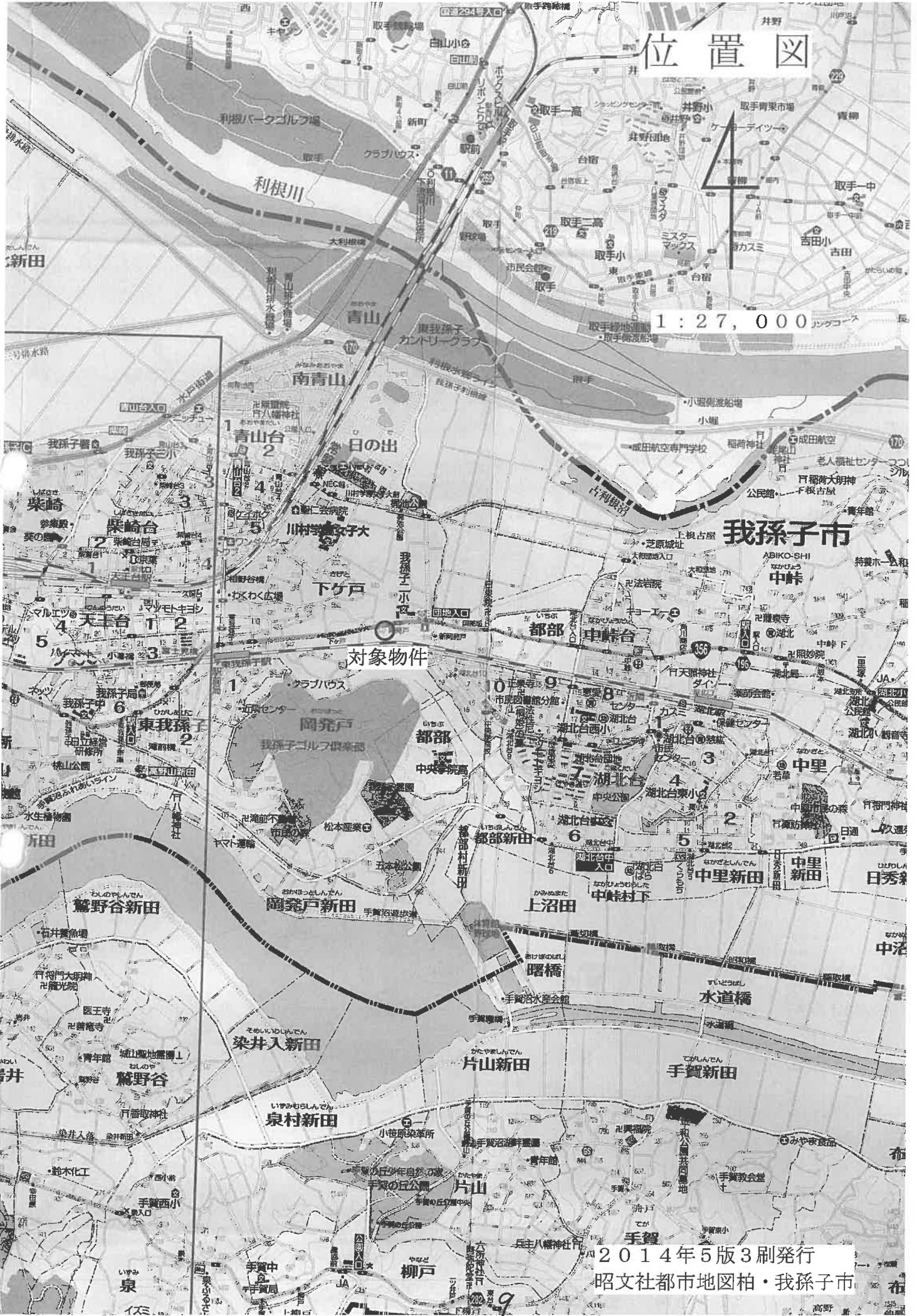
# 位置図

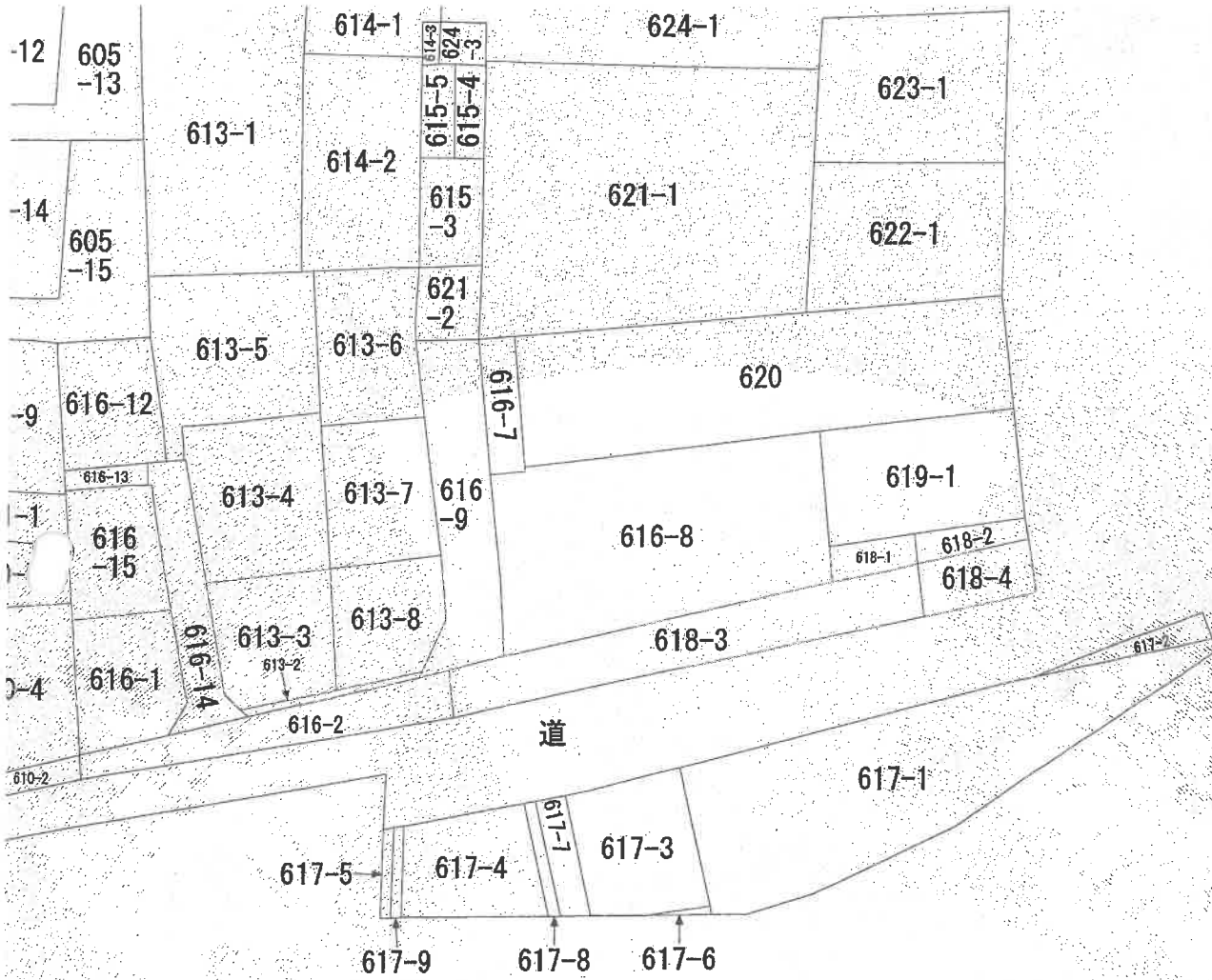
1 : 27, 000

対象物件

## 我孫子市

2014年5版3刷発行  
昭文社都市地図柏・我孫子市





# 写 図 公

1/600





321647

地積測量図 11.3.11

地番 617-3.-6.-7.-8

土地の所在 我孫子市下ケ戸字東



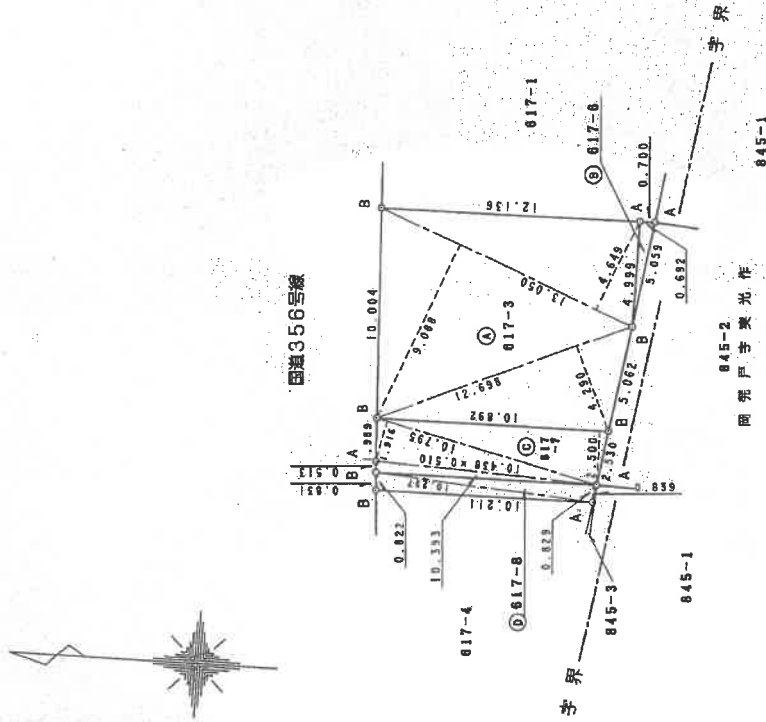
三斜系複表

地番 ④ 617-3	底辺	高さ	倍	面積
NO.	13.050	9.088		118.598400
	12.698	4.290		54.474420
	13.050	4.649		60.669450
		倍面積		233.742270
		地面積		116.871350
		地積		116.87 m <sup>2</sup>
		坪数		35.35

地番 ⑤ 617-6	底辺	高さ	倍	面積
NO.	5.059	0.692		3.500828
		倍面積		3.500828
		地面積		1.7504140
		地積		1.75 m <sup>2</sup>
		坪数		0.52

地番 ⑥ 617-7	底辺	高さ	倍	面積
NO.	10.882	2.500		27.230000
	10.795	1.916		20.683220
	10.438	0.510		5.323380
		倍面積		53.236600
		地面積		26.6183000
		地積		26.61 m <sup>2</sup>
		坪数		8.05

地番 ⑦ 617-8	底辺	高さ	倍	面積
NO.	10.393	0.829		8.615797
	10.297	0.822		8.464134
		倍面積		17.079931
		地面積		8.539655
		地積		8.53 m <sup>2</sup>
		坪数		2.58



境界標の種類	
A	コンクリート杭
B	金属標
C	石杭
D	プラスチック杭

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

作製者 [Redacted]

(平成11年 3月 1日作製)

(千葉県地家理調査士会印紙)

A3をA4に縮小した。

316379

地番 845-2-5

地積測量図 1/250

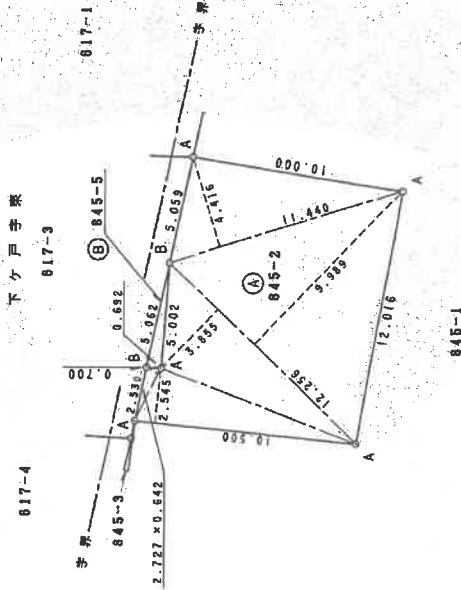
土地の所在 我孫子市岡発戸字奥光作



三斜求積表

地番	NO.	底辺	高さ	倍	面積
④	845-2	2.727	0.642		1.750734
		10.500	2.545		26.722500
		12.256	3.855		47.246880
		12.256	9.969		122.425184
		11.440	4.416		50.519040
			倍面積		248.664338
			地積		124.33 m <sup>2</sup>
			坪数		37.61

地番	NO.	底辺	高さ	倍	面積
⑤	845-5	5.062	0.692		3.502904
			倍面積		3.502904
			面積		1.7514520
			坪数		1.75 m <sup>2</sup>
			坪数		0.52



境界標の種類	
A	コンクリート杭
B	金属標
C	石杭
D	プラスチック杭

作製者	土地家屋調査士	申請人	[Redacted]	縮尺	1/250
					(千葉県土地家屋調査士会)

(平成11年3月1日作製)

A3をA4に縮小した。

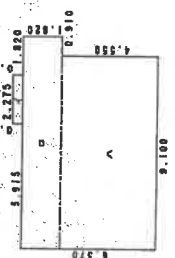
134380 各階平面図

家屋番号 845-2

建物の所在 我孫子市岡発戸字美光作845番地2

建物図面 各階平面図

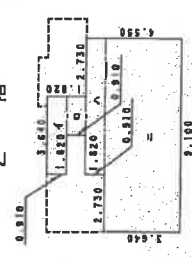
1 階



求積表

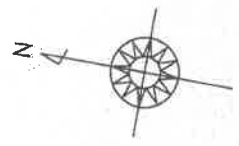
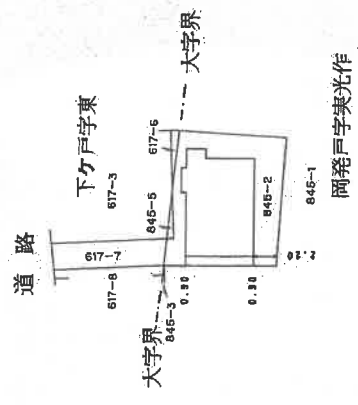
イ	0.455	X	2.275	=	1.035125
ロ	1.820	X	10.010	=	18.218200
ハ	4.550	X	9.100	=	41.405000
合計					60.658325
床面積					60.65 m <sup>2</sup>

2 階



求積表

イ	0.910	X	3.640	=	3.312400
ロ	0.910	X	1.820	=	1.656200
ハ	0.910	X	6.370	=	5.796700
ニ	3.640	X	9.100	=	33.124000
合計					43.889300
床面積					43.88 m <sup>2</sup>



平成五年八月五日

製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
作成日	平成15年7月26日(作製)		

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

A3をA4に縮小した。

# 間取図



令和5年(ケ)第121号 我孫子市岡発戸字実光作845番地2  
家屋番号 845番2