

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 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

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 8 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 11 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 9 月 25 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 9 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 17 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 8 月 5 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 松戸市中和倉字稲荷下
 地 番 6 4 番 9
 地 目 宅地
 地 積 6 1 . 1 5 平方メートル
 共有者 A 持分 8 分の 3
 共有者 B 持分 8 分の 5

2 所 在 松戸市中和倉字稲荷下
 地 番 6 4 番 2 2
 地 目 宅地
 地 積 1 1 . 7 6 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路
 共有者 A 持分 8 分の 3
 共有者 B 持分 8 分の 5

3 所 在 松戸市中和倉字稲荷下 6 4 番地 9
 家屋 番号 6 4 番 9
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 3 5 . 4 0 平方メートル
 2 階 3 3 . 3 3 平方メートル
 共有者 A 持分 8 分の 3
 共有者 B 持分 8 分の 5



物件明細書

令和 7年 6月25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1～3】

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 松戸市中和倉字稻荷下
 地 番 64 番 9
 地 目 宅地
 地 積 61.15 平方メートル
 共有者 A 持分 8 分の 3
 共有者 B 持分 8 分の 5

2 所 在 松戸市中和倉字稻荷下
 地 番 64 番 22
 地 目 宅地
 地 積 11.76 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路
 共有者 A 持分 8 分の 3
 共有者 B 持分 8 分の 5

3 所 在 松戸市中和倉字稻荷下 64 番地 9
 家屋 番号 64 番 9
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 35.40 平方メートル
 2 階 33.33 平方メートル
 共有者 A 持分 8 分の 3
 共有者 B 持分 8 分の 5



令和7年(ケ)第32号
令和7年4月30日受理
令和7年6月3日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部

執行官 長 尾 亨

(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 松戸市中和倉字稲荷下
 地 番 6 4 番 9
 地 目 宅地
 地 積 6 1. 1 5 平方メートル
 共有者 A 持分 8 分の 3
 共有者 B 持分 8 分の 5

2 所 在 松戸市中和倉字稲荷下
 地 番 6 4 番 2 2
 地 目 宅地
 地 積 1 1. 7 6 平方メートル
 共有者 A 持分 8 分の 3
 共有者 B 持分 8 分の 5

3 所 在 松戸市中和倉字稲荷下 6 4 番地 9
 家屋 番号 6 4 番 9
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 3 5. 4 0 平方メートル
 2 階 3 3. 3 3 平方メートル
 共有者 A 持分 8 分の 3
 共有者 B 持分 8 分の 5



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	未実施（千葉県松戸市中和倉64番地9）		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件2） ☐ （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	☒ 土地共有者（A、B） ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を共有し、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	「その他の事項」のとおり		
建物	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 ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者（A、B） ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居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	「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 令和 年（ ）第 号 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

その他の事項

■

1 土地について

- ① 物件1土地は宅地であり、物件3建物の敷地として利用されている。北西角付近にスチール製簡易物置（基礎無し、動産）が1個在る。
- ・ 北東角付近で塀が屈曲し、集水桝が敷地内に跨がって設置されていることが認められる。債務者兼共有者Bの陳述から、桝が敷地に跨がって設置された経緯は分からないとのことである。
- ② 物件2土地は、公衆用道路である。近隣住人の通行の用に供されている。
- ③ 本件物件から離れているが、南側に擁壁で囲まれた崖地が在る。壁面に「中和倉地区急傾斜地崩壊危険区域」の表示がある。

2 建物（物件3）について

- ① 外壁、内壁、床等に経年変化による汚損、損耗が認められる。
- ② 債務者兼共有者Bの陳述及び立入調査した現況から、次のとおりと認められる。
- ・ 雨漏りのシミ跡等は見当たらない。
 - ・ トイレの床が撓む。
 - ・ トイレと浴室のドアの位置が近いと開閉時に干渉し、トイレのドアが開かなくなったことがあった。
 - ・ 浴室の折戸の金具が破損し、開閉に支障がある。
 - ・ 台風15号が通過したとき、2階ベランダの排水溝が詰まり、室内に雨水が侵入したことがあった。ベランダの排水溝の詰まりを取り除いてからは特に問題はないとのことである。

(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
■ B (債務者兼共有者)	(5月7日調査時) ① この建物に、私Bと妹Aの2人が住んでいます。ペットは飼っていません。 ② 本件の土地と建物は、私と妹の共有です。 ③ 立入調査日を5月15日11時30分と指定されたので、当日立ち会います。 (5月15日調査時) ① 物件1土地は物件3建物の敷地です。境界争いはありません。 集水桝が敷地内に越境して設置されているとのことですが、設置された経緯は分かりません。 ・ 物件2土地は前面の公衆用道路です。 ② 建物について ・ 雨漏りはありません。 ・ トイレの床がブカブカします。 ・ トイレと浴室のドアの位置が近いため、開閉時に干渉してつかえてしまいます。そのため、トイレのドアが開かなくなり、ようやく開けたことがありました。 ・ 浴室の折戸の金具が破損しているため、開閉に支障があります。 ・ 千葉県を台風15号が通過したときの大雨で、2階のベランダの排水溝が詰まり、ベランダから室内に雨水が侵入したことがありました。その後、ベランダの排水溝の詰まりを取り除いてからは、特に問題はありません。 ・ プロパンガスを使用しています。

(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（令和）	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月7日（水） 11：50－12：10	物件所在地	物件確認 外観写真撮影 占有調査 債務者兼共有者Bと面談 立入調査日指定告知（5月15日11時30分調査）
7年5月15日（木） 11：20－12：20	物件所在地	評価人同行 債務者兼共有者B立ち会い 立入 占有 間取り等超 写真撮影 土地の範囲等調査
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		

（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 を立ち合わせ、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

イ 259-14 ハ 259-18 ホ 64-34 ト 69-15 リ 70-23 ル 69-9
 ロ 259-17 ニ 264-43 ヘ 64-37 チ 70-16 ス 70-41 ヲ つづく



(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	松戸市中和倉字稻荷下				地 番	64番9			
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 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。

A 3判をA.4判に縮小

令和7年2月6日
 千葉地方法務局松戸支局

地図整理番号：M35789

登記官

(6 枚 目)

(1/2)

ヲ 60-11
ヲ 60-28
カ 60-35
ヨ 53-10
タ 60-31
ヨ 63-18
ツ 53-21
フ 259-1
ネ 263-3
ナ 264-46
ヨ 268-14

A 3判をA 4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7年2月6日 千葉地方法務局松戸支局

千葉地方法務局松戸支局

(8 枚 目)

A 3判をA 4判に縮小

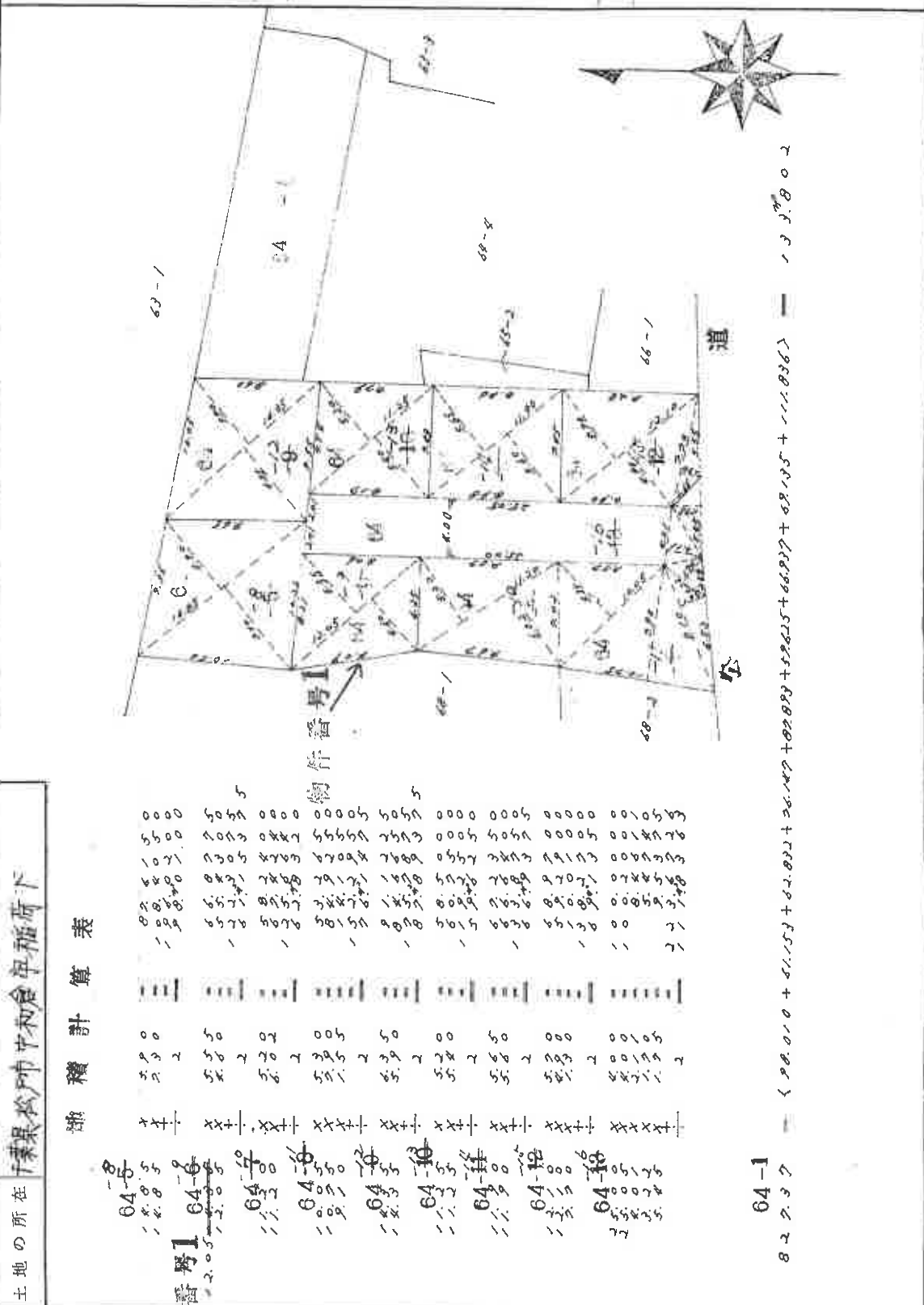
409236 後 64-1, -8a -1b

地積測量

49.2.2

昭和4年2月13日	製作
年月日	製作

人 類 學



(埼玉土地家屋調査士会)

尺 1.306

登記年月日：昭和49年3月6日

409237

地積測量図

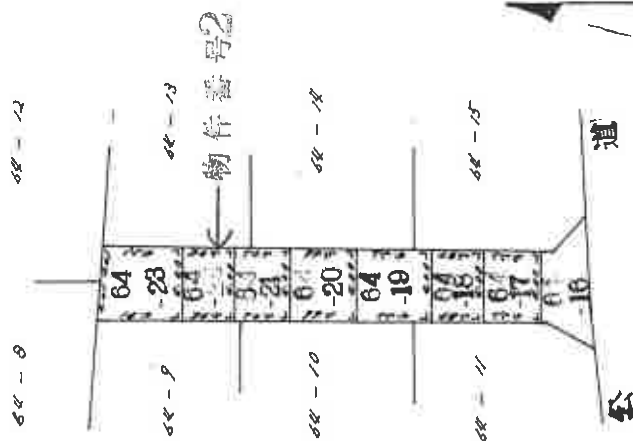
地番	64-16, 64-23
土地の所在	千葉県松戸市中和金中稲荷下

49.3.6

昭和49年2月28日
製作年月日

製作者

申請人



地積計算表

64-17	3.22	x	4.00	=	12.88
64-18	2.82	x	4.00	=	11.48
64-19	4.22	x	4.00	=	16.88
64-20	3.66	x	4.00	=	14.64
64-21	3.02	x	4.00	=	12.08
64-22	2.84	x	4.00	=	11.36
64-23	5.81	x	4.00	=	23.24
	35.21				

64-16
11.83
+ 12.88 + 11.48 + 16.88 + 14.64 + 12.08 + 11.36 + 23.24 = 132.91

(埼玉土地家屋調査士会)

縮尺 1/300

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7年2月6日 千葉地方法務局松戸支局

登記官

A3判をA4判に縮小

建物図面

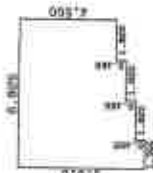
93060 各階平面図

家屋番号 64～9

建物の所在 松戸市中和倉字稻荷下64番地9

物件番号3

1階平面図



求積表

1.365 x 5.915	=	8.073975
1.820 x 5.460	=	9.937200
1.820 x 5.005	=	9.109100
1.820 x 4.550	=	8.281000
合計		35.401275
床面積		35.40 m ²

2階平面図



求積表

1.365 x 5.005	=	6.831825
0.910 x 4.550	=	4.140500
0.910 x 5.460	=	4.968600
1.820 x 5.005	=	9.109100
1.820 x 4.550	=	8.281000
合計		33.331025
床面積		33.33 m ²

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



道路

物件番号3



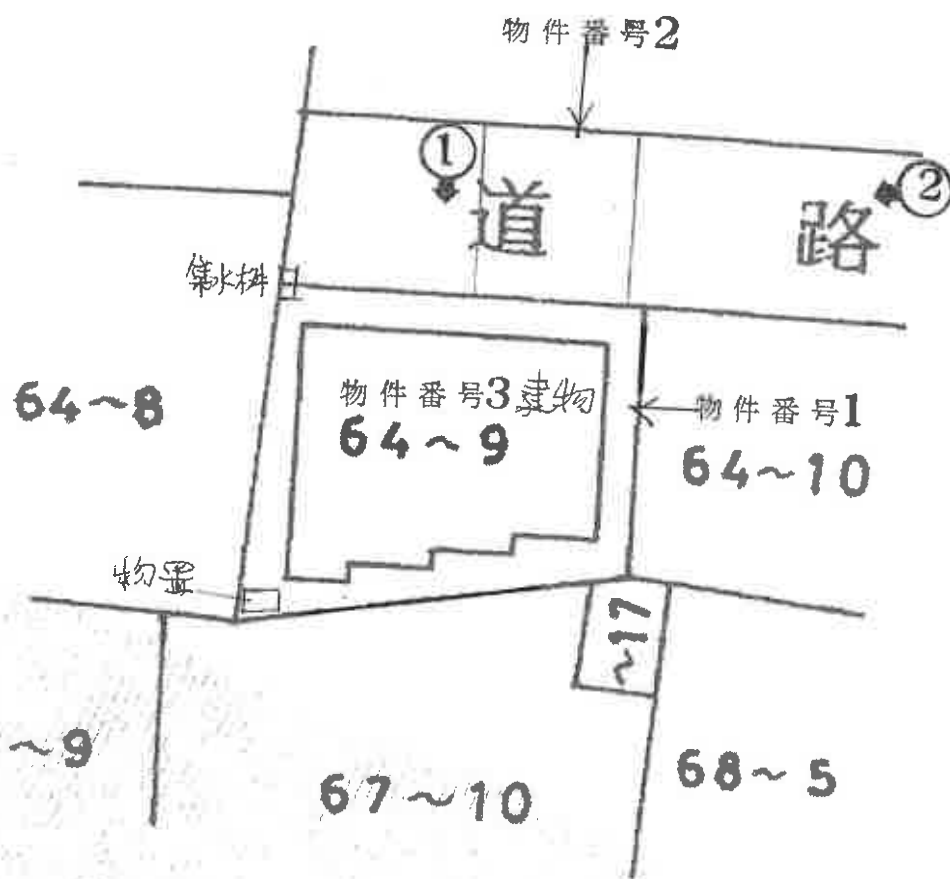
8.6.24

(記載済)

(日調連12)

土地建物位置関係図

◀○ 写真撮影位置と方向

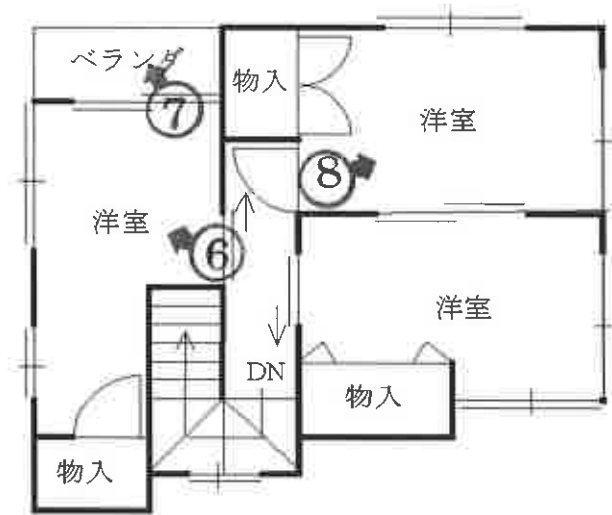


間 取 図

←○写真撮影位置と方向



1 階



2 階

令和 7 年（ケ）第 3 2 号 松戸市中和倉字稲荷下 6 4 番地 9
家屋番号 6 4 番 9

1



2

物件3建物



物件1土地（敷地） 物件2土地（公衆用道路）

3



4



(14枚目)

5



6



7

ベランダの状況



8



(16枚目)

令和 7 年（ケ）第 3 2 号
令和 7 年 5 月 1 5 日 現地調査
令和 7 年 5 月 2 6 日 評 価
第 1258579（ケ-1387）発行番号
令和 7 年 5 月 2 9 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, 0 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 4 0 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 4 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 2, 5 7 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1 ～ 3 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 5 8 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。		地 目：公衆用道路 以上以外同左
3	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 松戸市中和倉字稻荷下
地 番 64番9
地 目 宅地
地 積 61.15平方メートル
共有者 A 持分8分の3
共有者 B 持分8分の5

2 所 在 松戸市中和倉字稻荷下
地 番 64番22
地 目 宅地
地 積 11.76平方メートル
共有者 A 持分8分の3
共有者 B 持分8分の5

3 所 在 松戸市中和倉字稻荷下64番地9
家屋 番号 64番9
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 35.40平方メートル
2階 33.33平方メートル
共有者 A 持分8分の3
共有者 B 持分8分の5



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	J R常磐線「馬橋駅」の南東方，道路距離約1.4 km バス停「宮ノ後」の東方，道路距離約360 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並びアパートも見られる住宅地域である。	
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、市街化区域 第1種住居地域 指定60 % 指定200 % なし 土砂災害警戒区域，急傾斜地崩壊危険区域，都市計 画道路区域（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 (特記事項参照)	物件1:形状（ほぼ台型），地勢（ほぼ平坦），接道方向（東），間口 （約8 m），奥行（約7 m），地積61.15 m ² (登記) 物件2:形状（ほぼ長方形），地勢（ほぼ平坦），幅（約4 m），延長 （約3 m），地積11.76 m ² (登記)	
接面道路の状況 (特記事項参照)	東側私道(位置指定道路)，幅員（約4 m），連続性(行止り)，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42条第1項第5号 (昭和49年1月28日第1号)
	セ ッ ト バ ッ ク	不要
	再 建 築 の 可 否	可（特記事項参照）
土地の利用状況 等	物件1土地は，物件3建物の敷地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。北西角付近にス ティール製物置（動産）が置かれている。物件2土地は，道路状を なしており，件外地と一体で公衆用道路として使用されている。周 辺は，戸建住宅等の敷地等として利用されている。 物件1土地北東角付近で塀が屈曲し，道路U字溝からの流下水の集 水桝が物件1土地と件外地に跨がり設置されている。同桝の集水の 流下は北方の件外地を経由しているものと思われる。	
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 なし	

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	昭和40年代に農地が宅地化され、その後、本件建物が建築されているので、本件土地に起因する土壤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	「接面道路の状況」は、物件1土地についての記載である。前記ガス配管は、前面道路下に本管の埋設がされている。

2 建物の概況及び利用状況（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8年4月3日新築 約29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 クロス等 フローリング等 上水道、下水道、個別プロパンガス、電気
床 面 積 (現 況)	登記面積とほぼ同等である。	
現 況 用 途 等 (特記事項参照)	現況用途 間 取 り	居宅 3LDK (別添間取図参照)
品 等	普通 一般的建売住宅建物程度	
保守管理の状態	トイレの床に撓みが見られる。風呂場の折戸の釣り金具が破損していると思われ、開閉に支障がある。共有者によるとトイレのドアと洗面所のドアが干渉し、トイレのドアが開かないことがあった。2階ベランダに雨水が滞留し、室内に浸水したことがあるが最近はないとのことである。概ね通常の居住の用に供されている。経年相当	

	より劣る保守管理の状態である。
建物の利用状況	共有者等が居住の用に供している。
特 記 事 項	建築確認：平成7年8月11日第440号。完了検査を受けた記録はない。

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）

目的土地の更地・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	更地・建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	95,600	0.83	61.15	0.9	4,367,000
2	95,600	0.05	11.76	----	56,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（松戸－27）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $140,000\text{円}/\text{㎡} \times 103.0/100 \times 100/104 \times 100/145 = 95,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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：画地条件＋4

◇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：物件1：道路系統・幅員－10，都市計画道路区域含む－10，方位＋3，
 総和－17

物件2：公衆用道路であることによる減価－95

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	210,000	68.73	0.041	592,000

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(%)		
3	5	1	29	8.17	50	4.1

(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1土地については土地利用権等価格を控除し、物件3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	4,367,000	0.6	法定地上権	2,620,000

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カ）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	4,367,000	－2,620,000	1.0	1.00	0.8	1,400,000
2	56,000		1.0	1.00	0.8	40,000
3	592,000	＋2,620,000	1.0	1.00	0.8	2,570,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						4,010,000

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

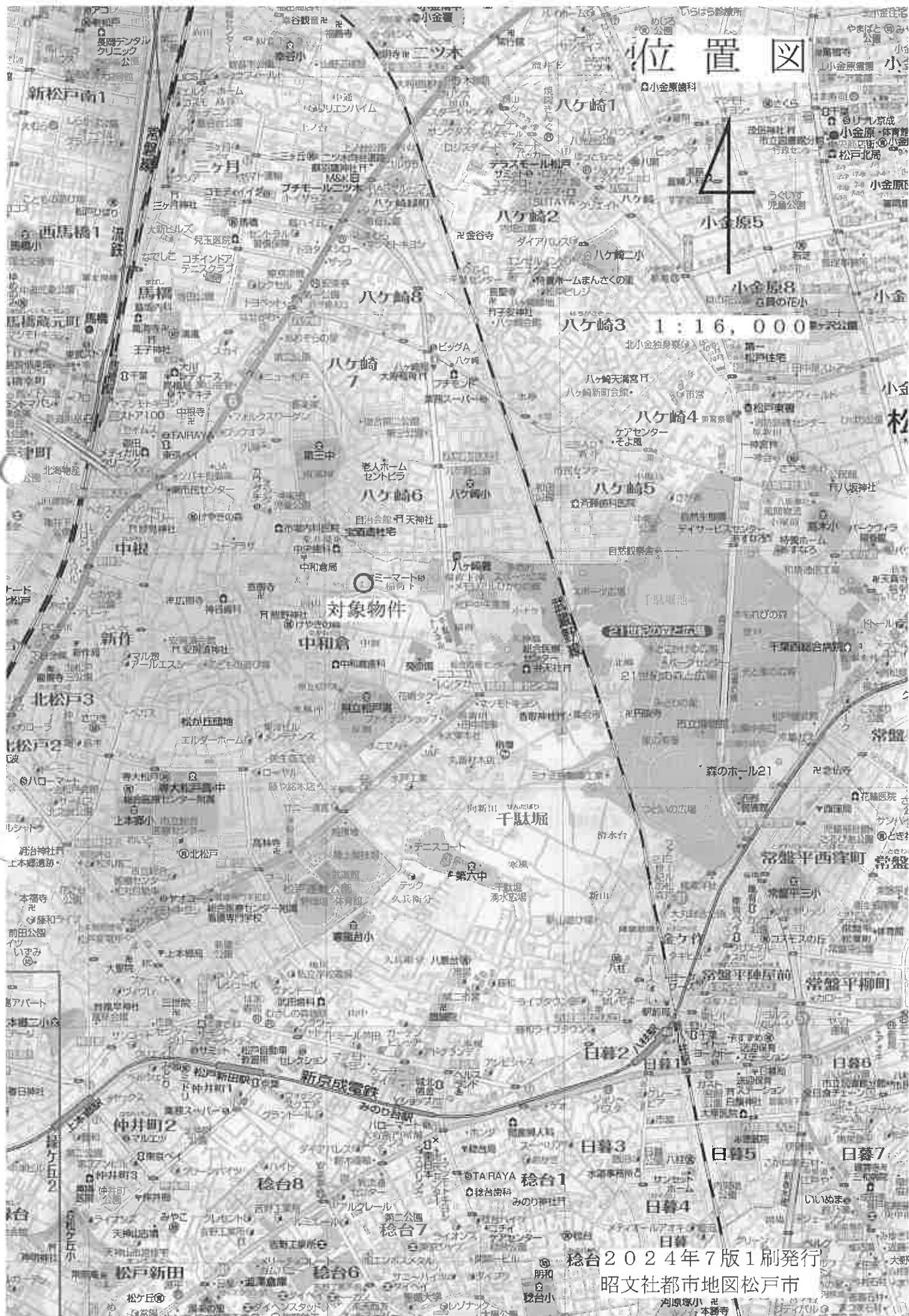
公示価格（松戸－27）

所 在	千葉県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」の南東方道路距離約1100mに位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	181㎡
供給処理施設	水道, 下水, ガス
接 面 街 路	南東側幅員5m市道
用途指定等	第1種住居地域(建ぺい率60%, 容積率200%)
地域の概要	中小規模住宅にアパートが見られる既成住宅地域

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

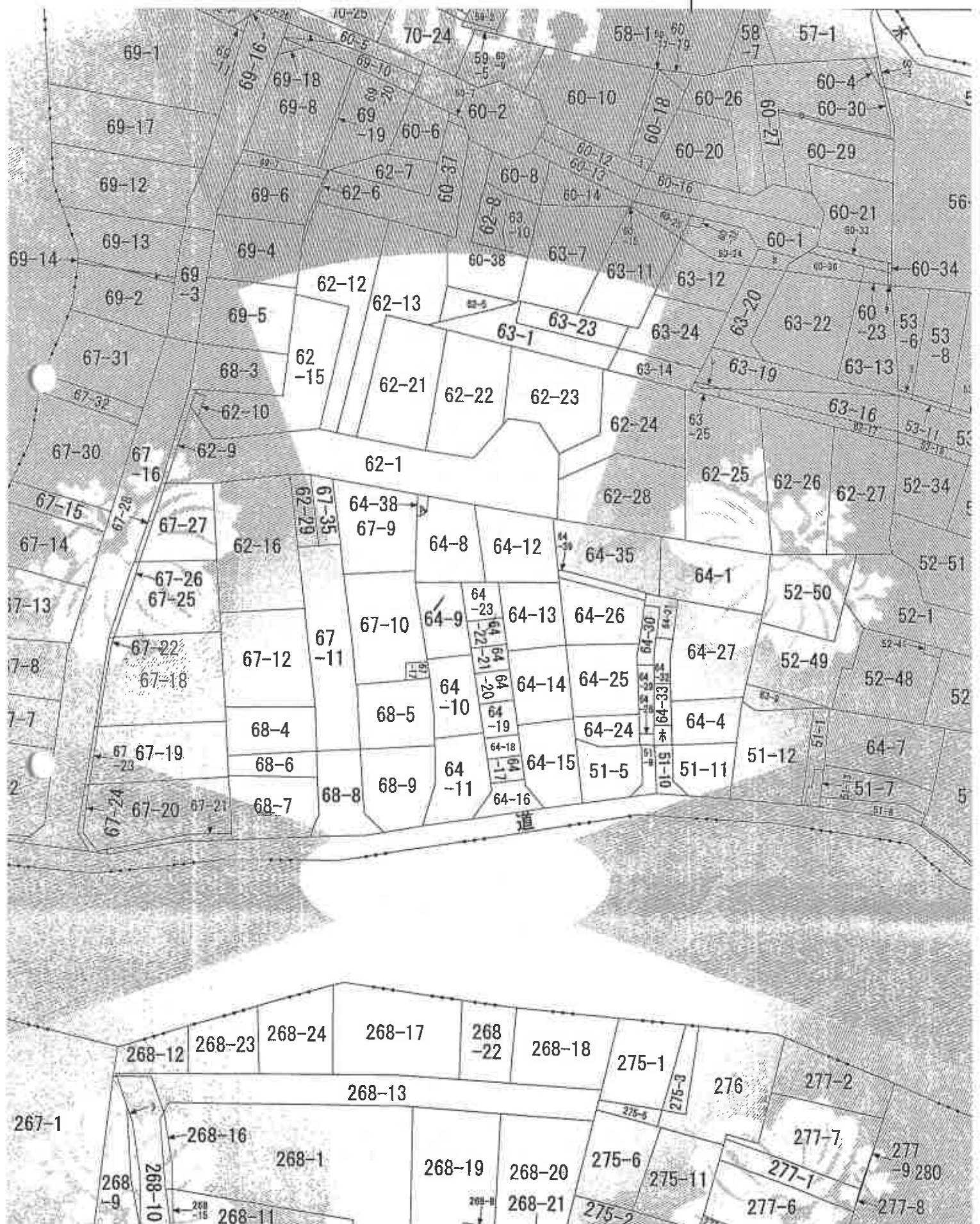


位置図

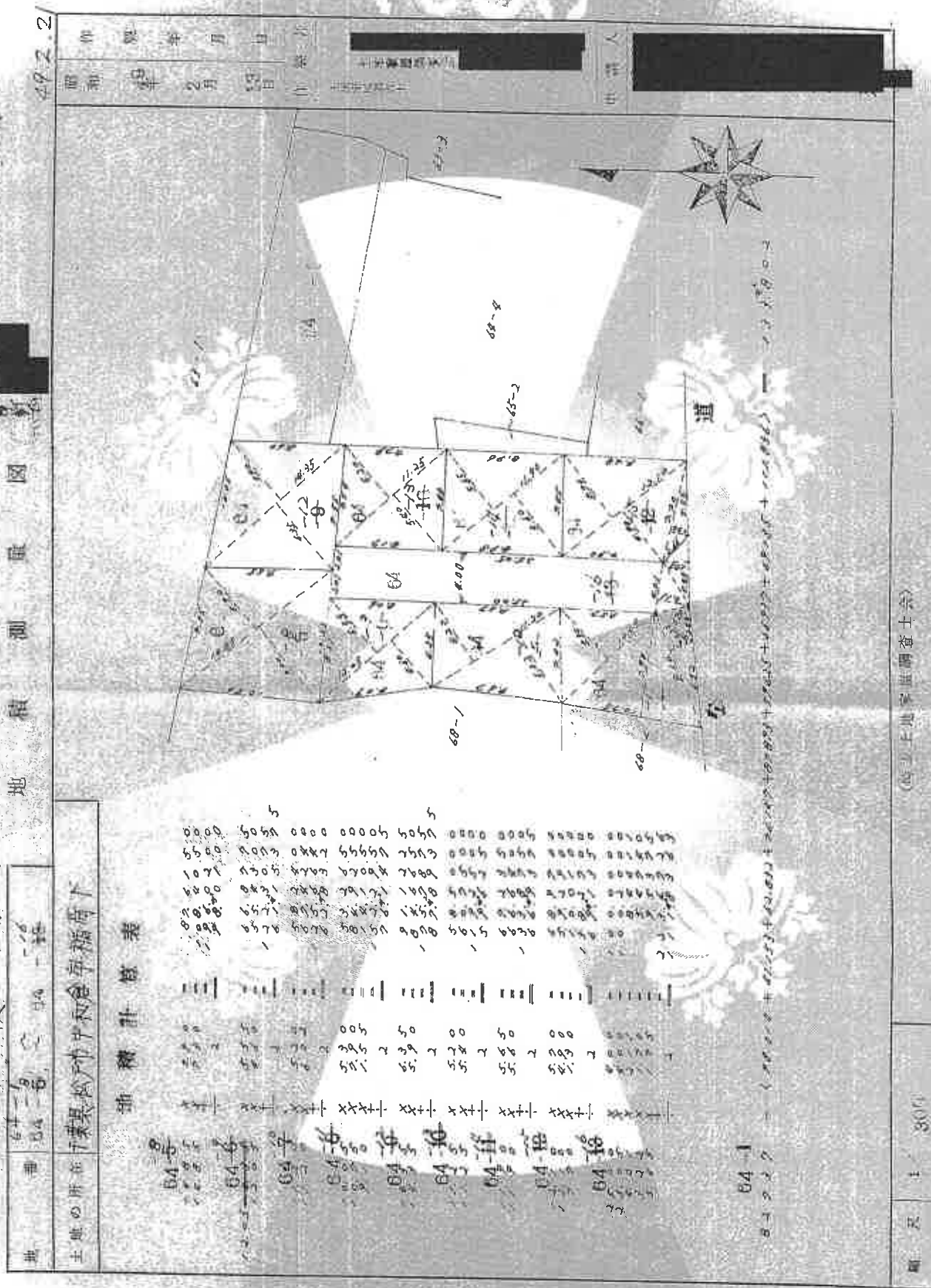
4

1:16,000

2024年7版1刷発行
昭文社都市地図松戸市



409236 後 1441-8A-16



A3をA4に縮小した。

13

93060

各階平面図

建物図面

図番 64-9

建築場所 船戸町中和倉主福高下54番地9

1. 1階平面図



求積表

1.365 x 5.815 = 7.93975
1.820 x 5.480 = 9.97200
1.820 x 5.005 = 9.109100
1.820 x 4.550 = 8.281000
合計 35.401275
実面積 35.40 ㎡

2. 2階平面図



求積表

1.365 x 5.005 = 6.831825
0.810 x 4.550 = 3.685500
0.810 x 5.480 = 4.438800
1.820 x 5.005 = 9.109100
1.820 x 4.550 = 8.281000
合計 33.331025
実面積 33.33 ㎡

道路



(長源地)

縮尺 1/500

印刷 1/350

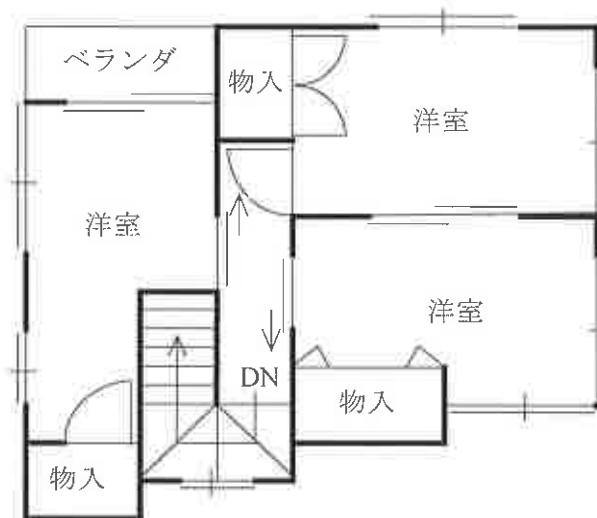
作成 5月 8日 中倉主福高下54番地9

A3をA4に縮小した。

間 取 図



1 階



2 階

令和 7 年（ケ）第 3 2 号 松戸市中和倉字稲荷下 6 4 番地 9
家屋番号 6 4 番 9