

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 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 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）
1～3	2,360,000 1,888,000	一括	472,000	40,544	0
1	10,000				
2	780,000				
3	1,570,000				



物 件 目 録

1 所 在 我孫子市柴崎字山王作

地 番 1 6 1 番 2

地 目 公衆用道路

地 積 4 3 平方メートル

共有者 A 持分6分の1

2 所 在 我孫子市柴崎字山王作

地 番 1 6 1 番 5

地 目 宅地

地 積 1 8 8 . 0 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 我孫子市柴崎字山王作1 6 1 番地5

家屋 番号 1 6 1 番 5

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 5 5 . 0 6 平方メートル
2階 5 5 . 0 6 平方メートル

所有者 A



物件明細書

令和 7年 7月 3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 我孫子市柴崎字山王作

地 番 1 6 1 番 2

地 目 公衆用道路

地 積 4 3 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

2 所 在 我孫子市柴崎字山王作

地 番 1 6 1 番 5

地 目 宅地

地 積 1 8 8 . 0 0 平方メートル

所有者 A

3 所 在 我孫子市柴崎字山王作 1 6 1 番地 5

家屋 番号 1 6 1 番 5

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 5 . 0 6 平方メートル
2 階 5 5 . 0 6 平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第53号
令和7年5月20日受理
令和7年6月25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 我孫子市柴崎字山王作

地 番 161 番 2

地 目 公衆用道路

地 積 43 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

2 所 在 我孫子市柴崎字山王作

地 番 161 番 5

地 目 宅地

地 積 188.00 平方メートル

所有者 A

3 所 在 我孫子市柴崎字山王作 161 番地 5

家屋 番号 161 番 5

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 55.06 平方メートル
2 階 55.06 平方メートル

所有者 A



(土地・建物用)

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、2			
現況地目	■宅地（物件2） ■公衆用道路（物件1） □（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 ■A □その他の者 上記の者が物件2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」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 ■A □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 物件1土地は小規模開発分譲地内の私道の共有持分である。物件2土地は前記私道の最奥部の北西側に位置する画地で、本件建物の敷地として利用されている。
- 2 物件2土地の地盤面は北東側及び南東側は駐車スペースを除き、前記私道より約2m高く、コンクリート製の垂直擁壁(9段のコンクリート階段がある)及び間知ブロック積の斜擁壁が造られている。南西側は隣地よりかなり低く、高さ約6mの間知ブロック積の斜擁壁が存在している(この斜擁壁は、本件土地内に所在しているものと思われる)。北西側は隣地の竹藪との境にフェンスが設置されている。
- 3 北角付近の土が竹藪側に流れ出していると思われ、地盤に穴が空いている。
- 4 北西側はタケノコが出るので、随時伐採しなければならないとのことである。

■本件建物について

- 1 債務者兼所有者の陳述によれば、本件建物には雨漏りやシロアリ被害等はないものの、以下1)～4)の不具合があるとのことである。なお、立入調査の際に、5)以下の難点を認めた。
 - 1) 浴室の折戸の開閉が固い
 - 2) キッチンの引き出しの面板が無くなっている部分がある
 - 3) 玄関下駄箱の扉が1枚無くなっている
 - 4) 和室の障子が破れている
 - 5) 外壁に無数のクラックがあり、タイル張り部分はタイルの剥がれが散見される
 - 6) 玄関ポーチに亀裂があり、その部分のタイルが剥がれている
 - 7) 1階リビング、2階廊下、南側洋室の壁に穴があいている
 - 8) リビングとキッチンの境付近の床が柔らかくなっている
- 2 維持管理の状態は悪く、屋内はクロスがカビだらけであり、蜘蛛の巣も随所にある等、汚れ具合は半端ではない。また、床の傷み、汚れも相当であり、経年を上回る損耗・劣化状態にあるものと思われる。

(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
☒ A (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 ペットは飼っていません。 3 家の前の私道には、利用規則や維持費の拠出等はありません。 (以上、令和7年5月23日に面談聴取) 4 この建物には雨漏りやシロアリ被害等はないものの、以下の不具合があります。 1) 浴室の折戸の開閉が固い 2) キッチンのドアに欠損している部分がある 3) 玄関下駄箱のドアが欠損している部分がある 4) 和室の障子が破れている 5 この家を購入してから、キッチンの水栓を交換した以外には、増改築や、リフォーム等はしたことがありません。浄化槽は2年に1回位の割合でメンテナンスを受けています。 6 土地境界等、近隣トラブルはありません 7 家の中で、火事、事故、事件等の履歴はありません。 8 家の裏に竹藪があり、タケノコを伐採しないと敷地内が竹藪になってしまいます。 (以上、令和7年6月13日に面談聴取)

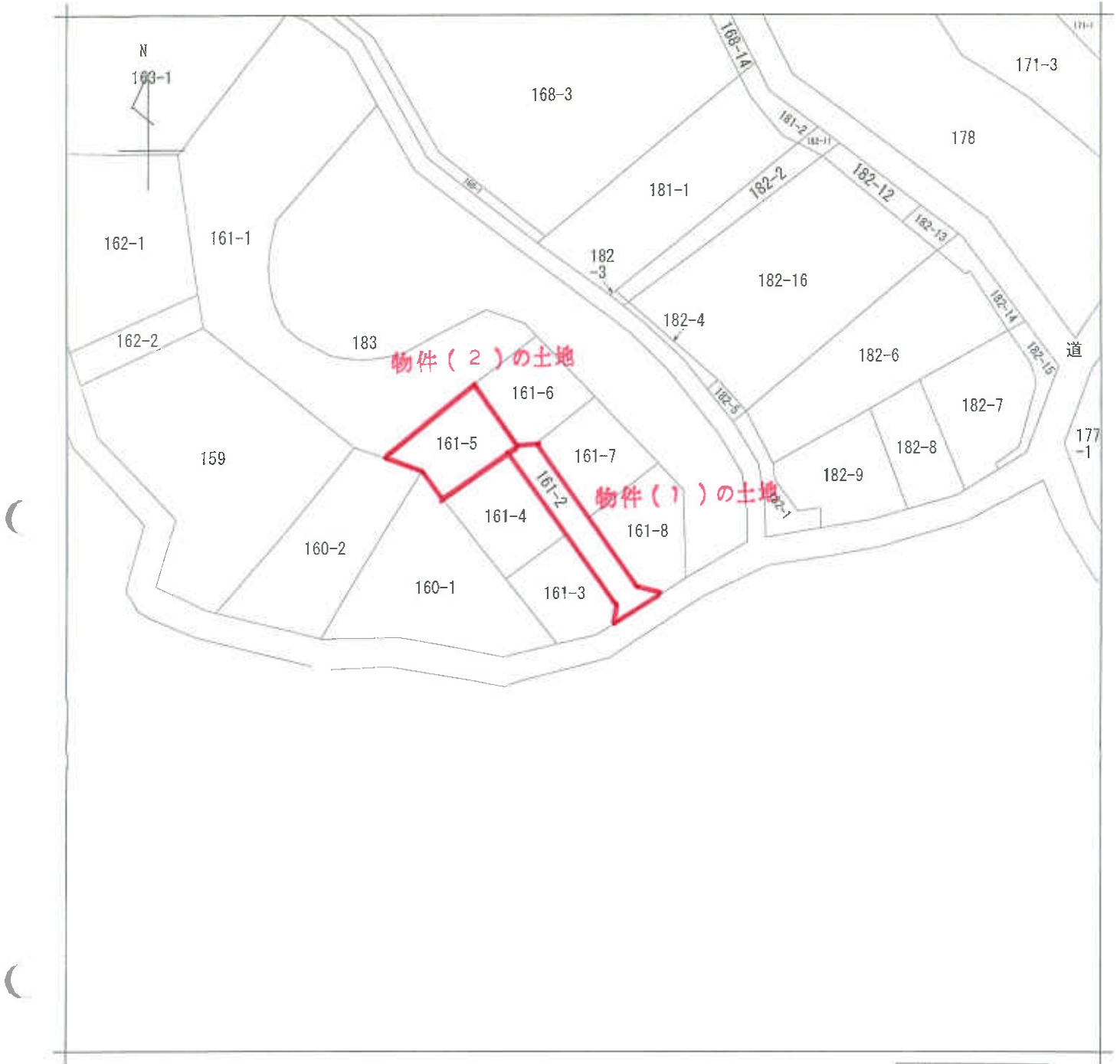
調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年5月23日 (金) 12:20-12:35	物件所在地	物件確認 占有調査 外観写真撮影 ■Aに面談聴取
R7年6月13日 (金) 14:50-16:00	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 ■Aに面談聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
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	我孫子市柴崎字山王作				地 番	161番2			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 は 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)	昭和59年12月12日		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。

(千葉地方司法局柏支局管轄)

令和7年3月12日

東京司法局中野出張所

登記官

請求番号：40-1

(1/1)

6枚目

A3判をA4判に縮小

322257

地番 161-2-6

地積測量図

土地の所在 千葉県千葉市中央区

161-2-6

161-2-6

161-2-6

161-2-6

161-2-6

161-2-6

161-2-6

161-2-6

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。
(千葉県地方支庁支局管轄)
昭和7年3月12日
東京法務局中野出張所
登記官

物件(2)の土地

物件(1)の土地

地積計算

写真撮影位置と方向

A8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。
 (千葉地方裁判所 民事部 審判部)
 令和7年3月12日 東京法律事務所 中野出典所

建物図面

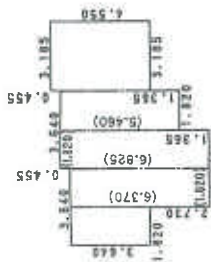
家屋番号 161-5

建物の所在 我孫子市柴崎字山王作161番地5

各階平面図

142366

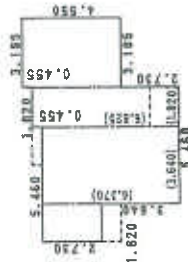
1 階



求積表

3.640 X 1.820	=	6.624800
6.370 X 1.820	=	11.593400
6.825 X 1.820	=	12.421500
5.460 X 1.820	=	9.937200
4.550 X 3.185	=	14.491750
合計		55.06850
床面積		55.06 m²

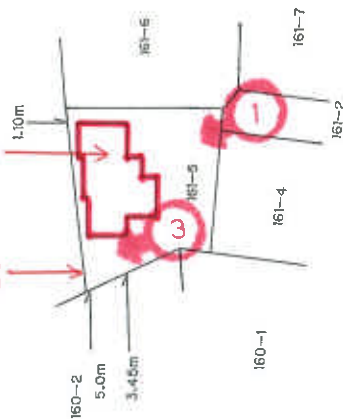
2 階



求積表

2.730 X 1.820	=	4.968600
6.370 X 1.820	=	11.593400
6.825 X 1.820	=	12.421500
4.550 X 3.185	=	14.491750
合計		55.06850
床面積		55.06 m²

物件(3)の建物
 物件(2)の土地



写真撮影位置と方向

作製者

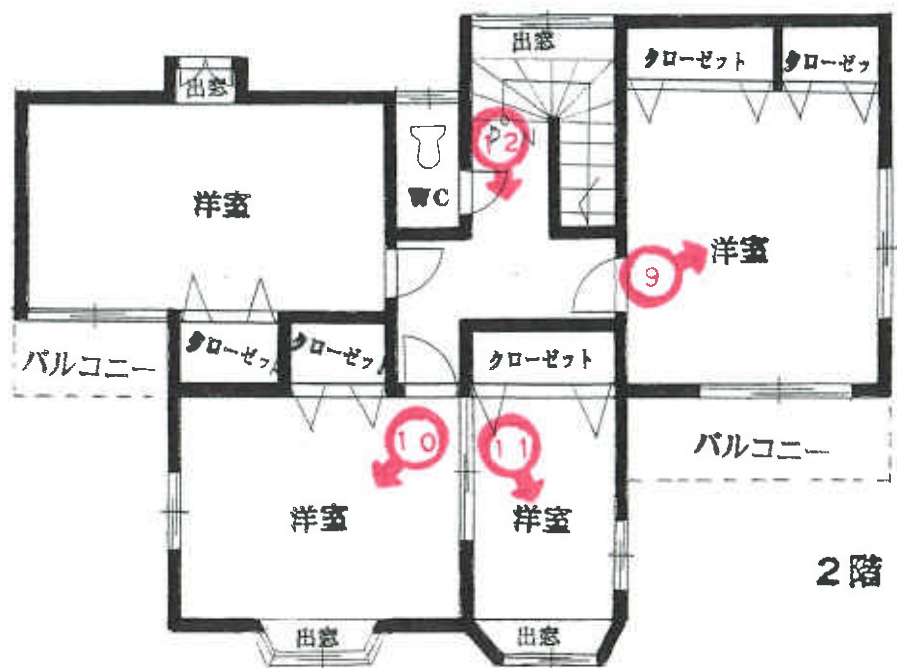
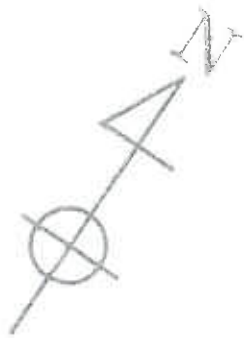
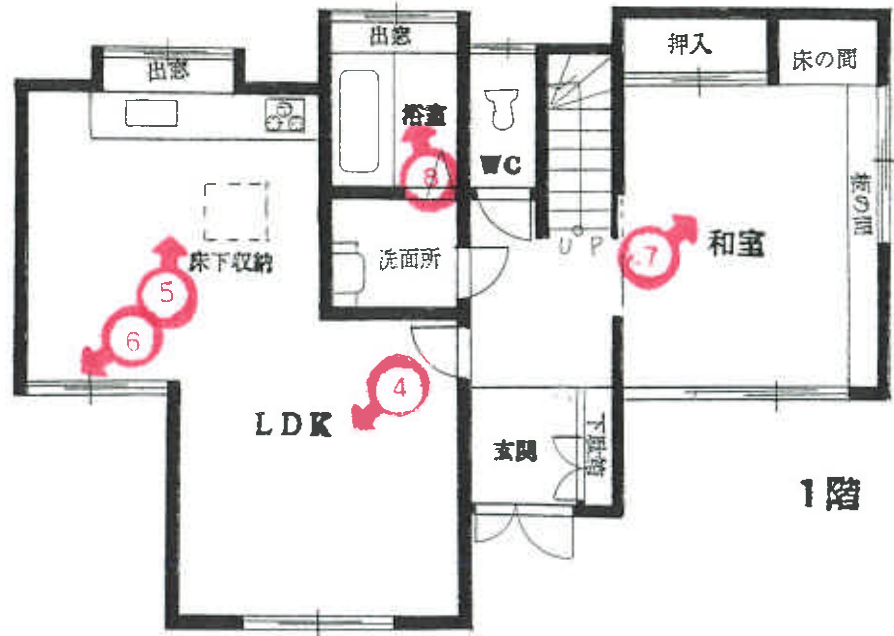
申請人

1/250

縮尺 500

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

間取図



←○写真撮影位置と方向



1



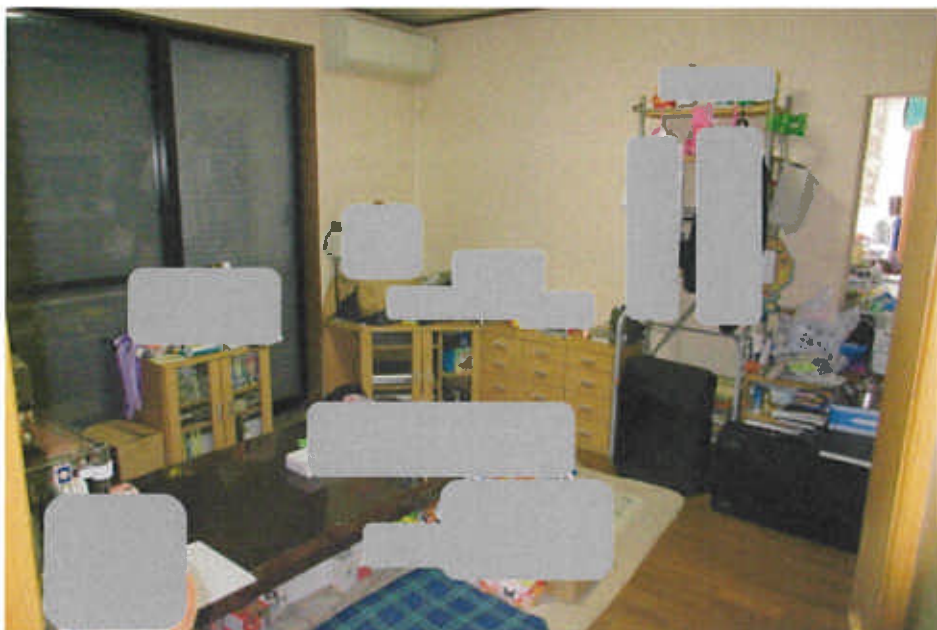
2

物件 3 建物
物件 1 土地

(黄色破線はおおよその土地境を示す)



3



4



5



6



7



8



9



1 0



1 1



1 2

穴



令和 7 年 (ケ) 第 5 3 号

令和 7 年 6 月 13 日 現地調査

令和 7 年 6 月 30 日 評 価

第 2 5 - 9 4 3 号 発行番号

令和 7 年 6 月 27 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 2,360,000円	
内訳価格	
1 (土地)	金 10,000円
2 (土地)	金 780,000円
3 (建物)	金 1,570,000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2の土地価格は物件3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3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
3	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 (公衆用道路)の現況地積は、登記簿上の地積(43㎡)よりかなり大きいと思われる。 ○ 物件2 (宅地)の現況の地積は、登記簿上の地積と概ね等しいと思料する。ただし、南西側隣地(160番1, 160番2)との境界部分には高さ約6 m弱程度の擁壁があり、境界は当該擁壁の外側にあると思われる。そのため宅地として使用されている範囲(有効宅地)は、登記簿数量より小さい。 ○ 物件3 (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。 ○ 物件2 (宅地)は市街化調整区域にあり、かつ南西側境界部分に高さ約6 m弱程度の擁壁が築造されている(物件2の有効宅地部分が低位。)。物件2上に建物を再建築するためには、我孫子市建築住宅課、宅地課等と再建築の可否を含めて詳細に協議を行う必要がある。詳細は後述。 ○ この擁壁には亀裂が生じている箇所がある。		

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 我孫子市柴崎字山王作

地 番 161 番 2

地 目 公衆用道路

地 積 43 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

2 所 在 我孫子市柴崎字山王作

地 番 161 番 5

地 目 宅地

地 積 188.00 平方メートル

所有者 A

3 所 在 我孫子市柴崎字山王作 161 番地 5

家屋 番号 161 番 5

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 55.06 平方メートル
2 階 55.06 平方メートル

所有者 A

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, 2）

位 置 ・ 交 通	JR常磐線「天王台駅」の北西方約 750m(道路距離)。ただし鉄道駅から物件1, 2までの道程には勾配があるため、徒歩や自転車の場合、地図上の道路距離よりも遠く感じられると思われる。 (別添位置図参照。)	
付 近 の 状 況	市街化調整区域に一般住宅、農家住宅が散在する地域。付近には老人ホームも存在している。周辺の地勢は勾配が認められる。	
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	市街化調整区域 なし 指定 60% 指定 200% なし ※宅地造成工事等規制区域 ※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2)	○形状(不整形), 地勢(段差あり), 接道方位(南東向き), 間口(約2m), 奥行(約14.5m)	
接面道路の状況 (物件2)	○南東側(私道), 幅員(約4m), 系統連続(行き止まり), 舗装(有), 歩道(なし), 側溝(有) ※道路からの出入口部分, カーポートは接面道路とほぼ等高, 建物の敷地部分は, これより約1.8m程度高位にある。さらに擁壁の外側にあると思われる境界部分は, 建物の敷地より約6m弱程度高位にある。	
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	南東側私道(物件1)は, 建築基準法第42条1項5号に規定する「位置指定道路(指定年月日・昭和45年7月31日, 番号・第東18号)」として扱われている(我孫子市建築住宅課にて確認。)
	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思われる。
	再 建 築 の 可 否	現況用途の建物を再建築できる可能性はあるが, 大きな建築制限が生じることになる。詳細は後述。

土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件 1, 2	○物件1は物件2を含む6宅地に接面する行き止まり私道である。 ○物件2は木造2階建戸建住宅（物件3）の敷地として使用されている。 ○物件1, 2の周囲には一般住宅、農家住宅が散在している。		
供給処理施設 (敷地内までの引き込みを基準に、 引き込みがある場合を「あり」、 無い場合を「なし」とした。)	上水道 ガス配管 下水道	あり あり なし	現況面積	物件1(公衆用道路)の現況地積は、登記簿上の地積を大きく上回っていると思われる。 物件2(宅地)の現況地積は、登記簿上の地積と概ね等しいと思料する。ただし南西側隣地との境界が擁壁になっており、この擁壁部分は宅地として使用できない潰地になっている。概測が困難であったが、擁壁による潰地の割合は全体の15%程度と思われる。
土 壌 汚 染 等	○1974年～2024年の住宅地図を閲覧した。古い地図は記載内容が不明確であるが、この間、物件2(宅地)の土地に関する記載内容は概ね次のとおりである。 ●2002年～2024年 戸建住宅（現況建物）の敷地 ●1979年～2000年 戸建住宅の敷地。 ●1974年 現在の物件1(公衆用道路)及びこれに接面する6区画の宅地はあるが、物件2(宅地)上の建物の有無は不明。 ○千葉県水質保全課が公開しているデータによれば、物件2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存在している、または過去に存在していた記録はない。」との由である。以上、地図上の地歴調査、役所調査の範囲では、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確認することはできなかった。			

	○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2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(我孫子市教育委員会文化・スポーツ課にて確認。)
特記事項	○あびこハザードマップによれば、物件1,2は想定雨量72時間総雨量491mmの場合、利根川浸水想定区域図の浸水深が3m～5mのエリアにある。 ○物件2(宅地)は市街化調整区域にあり、かつ敷地内に高さ6m弱程度の擁壁が築造され、有効宅地部分は擁壁の下にある。地上建物(物件3)の再建築が可能か否かについて我孫子市の各課に次のとおり確認した。 ○都市計画課にて確認した内容 市街化調整区域に線引きされた時期は、昭和45年7月31日である。 ○建築住宅課にて確認した内容 ●物件2(宅地)が接面する行き止まり私道(物件1)は、建築基準法第42条1項5号に規定する「位置指定道路」である。 指定年月日 昭和45年7月31日(市街化調整区域に線引きされた日と同日。) - 番 号 第東18号 - 幅 員 4 m - 延 長 26.00m } 地積測量図(残地)とほぼ一致。 ●図面がないため、正確な位置は確認できないが、前述の擁壁は建築確認を受けて築造されたものと思われる。 築 造 主 日東不動産(株) 敷地の地名番地 我孫子市柴崎字山王作161 構造,種類または用途 擁 壁 高 さ 5.70m 確認済証番号 東第42号 確認済証交付年月日 昭和45年7月31日(市街化調整区域に線引きされた日と同日。) 検査済証番号 完了検査を受けた記録は確認できない。 検査済証交付年月日 同 上 備 考 ブロック造

※完了検査を受けていない擁壁に現況のような接近した位置に木造住宅を再建築できるのか否かを確認したところ、「千葉県建築基準法施行条例第4条(がけ条例)に規定するとおり、がけの高さの2倍以内の距離に再建築することはできない。鉄筋コンクリート造の住宅にしたり、待ち受け擁壁を築造する等の必要がある。」との由である。

※この擁壁には亀裂が生じている箇所がある。

※ちなみに現況建物(物件3)は建築確認を受けて建築されているが、完了検査を受けた記録はない。上記のような事情から完了検査を受けることができなかった可能性が考えられる。

○宅地課に確認した内容

- 物件2(宅地)は、平成11年7月2日に「既造成地」として都市計画法第43条の許可を受けている。これは現況建物が新築された時期(平成11年11月12日)と符合する。自己居住用の住宅を再建築することは可能であるが、宅建業者が再建築して転売できるか否かは協議が必要である。
- 同一敷地に同様の建物を再建築する場合、都市計画法施行規則第60条証明により公法規制の範囲内で現況の床面積の1.5倍までの規模の建物を再建築することは可能。ただし、更地になった場合は新築時に新たな都市計画法第43条の許可を得る必要がある。この場合、建蔽率は50%、容積率は100%となる。
- 30cmを超える盛土、切土を行う場合は、土地の区画形質の変更になるため、都市計画法第29条の許可を受ける必要がある。
- 物件2については過去の経緯について不明点があり、いずれにしても再建築の可否を含めて宅地課、建築住宅課等と詳細に協議する必要がある。

○ま と め

市街化調整区域に所在する物件2(宅地)上に建物は再建築できる可能性はあるが、事前に再建築の可否も含めて宅地課、建築住宅課等と詳細に協議する必要がある。

また、市街化調整区域にあることによる規制をクリアしても高さが約6m弱の完了検査を受けていない擁壁があるため、合法的に住宅を再建築ためには、鉄筋コンクリート造の住宅にする、待ち受け擁壁を築造する等の措置が必要と見込まれる。

○北西側隣地(161番1)は竹林であり、物件2(宅地)内に竹の枝が越境したり、物件2にタケノコが生えたりすることが多いとの由である。

○物件1(公衆用道路)は、奥に向かって上り傾斜している。

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	建築年月日(登記簿記載)	平成11年11月12日
経済的残存	経 過 年 数	約26年
耐用年数	経済的残存耐用年数	約4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, リシン吹付
	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, 合板 等
	設 備	システムキッチン, 浴室, 水洗トイレ (電気, 上水道, 個別浄化槽, 都市ガス)
	その他	
床 面 積	(現況床面積)	(増 築 部 分)
	1階 55.06㎡	増築された箇所は確認できなかった。
	2階 55.06㎡	
	延べ 110.12㎡	
現況用途等	現況用途	居 宅
	間 取 り	5LDK
品 等	普 通	
保守管理の状態	著しく劣る	
建物の利用状況	債務者兼所有者が妻, 子供とともに居住している。	
附 属 建 物	登 記 の 有 無 構 造 ・ 階 層 ・ 用 途 建 築 時 期 ・ 面 積	附属建物はない。

特記事項	○建築確認 確認済証交付年月日 平成11年7月26日 確認済証番号 第H11認建我孫子000262号
	○完了検査 (検査済証) 検査済証交付年月日 完了検査を受けた記録は確認できない。 検査済証番号 同上
	○備考 主要用途 一戸建ての住宅 新築，木造，地上2階
	○敷地及び周辺の土中に湿気が多いと思われ，外壁，床，内壁にカビが発生している。
	○台所のシンク横(シンクに向かって左奥)の床が奥に向かって下り傾斜している。
	○1，2階ともトイレの汚れが目立つ。
	○1階トイレのドアが開閉しにくい。
	○浴室，洗面所のカビが目立つ。
	○浴室の折戸の開閉がしにくい。
	○台所の引き出しの面板が1枚なくなっている。
	○リビングと台所の境界付近の床がやわらかくなっている。
	○玄関の下駄箱の扉が1枚なくなっている。
	○複数の箇所で内壁に穴があいている。
	○屋根の状態は確認できなかった。債務者兼所有者の言によれば「雨漏りはない。」との由である。
	○外壁に亀裂が多数あり，タイルのはがれも散見される。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 土地（物件1, 2）

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 (公衆用道路)	82,200	0.02	43	—	71,000
2 (宅 地)	82,200	0.14	188.00	0.90	1,947,000

ア 標準画地価格（地価公示標準地価格等からの規準）

○地価公示標準地価格（我孫子－18）

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格} \\ 164,000\text{円}/\text{㎡} \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{105} \times \frac{100}{192} \approx & 82,200\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

- ・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 + 5 %
- ・地 域 格 差 : 街路条件+10%, 交通接近条件+ 2 %, 環境条件+50%,
行政的条件+30%, 合計+92%

イ 個 別 格 差 : 物件1 共用私道と判定 △98%

物件2 方位・南東+ 4 %, 間口狭小△ 5 %, 形状△ 5 %, 敷地内の段差が大きい△ 5 %, 一部が擁壁で宅地として使用されていない△15%, 擁壁による建築制限あり△30%, 亀裂が生じた擁壁による危険性及び圧迫感あり△20%, 行き止まり私道の先端部に接面△10%, 合計△86%

ウ 地 積 : 物件1 4 3 ㎡（登記簿面積）

物件2 1 8 8 . 0 0 ㎡（登記簿面積）

エ 建付減価補正率: 物件2 △10%（老朽化した中古建物の存在を考慮。）

(2) 建 物（物件 3）

目的物件の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向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
3 (建 物)	180,000	110.12	0.05	991,000

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26年，経済的残存耐用年数4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18%と査定した。

$$1 - \left\{ (1 - 0.05) \times \frac{26}{26 + 4} \right\} \div 0.05 = 0.18$$

• 観察減価法

床に傾斜がみられ，全体的に傷みが激しく，維持管理の状態が著しく劣る。

△70%

$$\therefore \text{現価率} : 0.18 \times 0.30 \div 0.05 = 0.05$$

2. 評価額の判定

前記により求めた土地価格に，宅地（物件 2）については土地利用権等価格を控除し，建物（物件 3）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 (宅地)	1,947,000	0.50	法定地上権	974,000

敷土地利用権等割合：0.50

(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)	持分 ウ	占有 減価率 エ	市場性 修正率 オ	競売市場 修正率 カ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ ×オ×カ
2 (公衆用 道路)	71,000	—	$\frac{1}{6}$	1.00	1.00	0.80	10,000
2 (宅地)	1,947,000	- 974,000	—	1.00	1.00	0.80	780,000
3 (建物)	991,000	+ 974,000	—	1.00	1.00	0.80	1,570,000
一括価格 (合計)							2,360,000

エ 占有減価： 特になし ±0%

オ 市場性修正： 特になし ±0%

カ 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

地価公示標準地価格（我孫子－18）

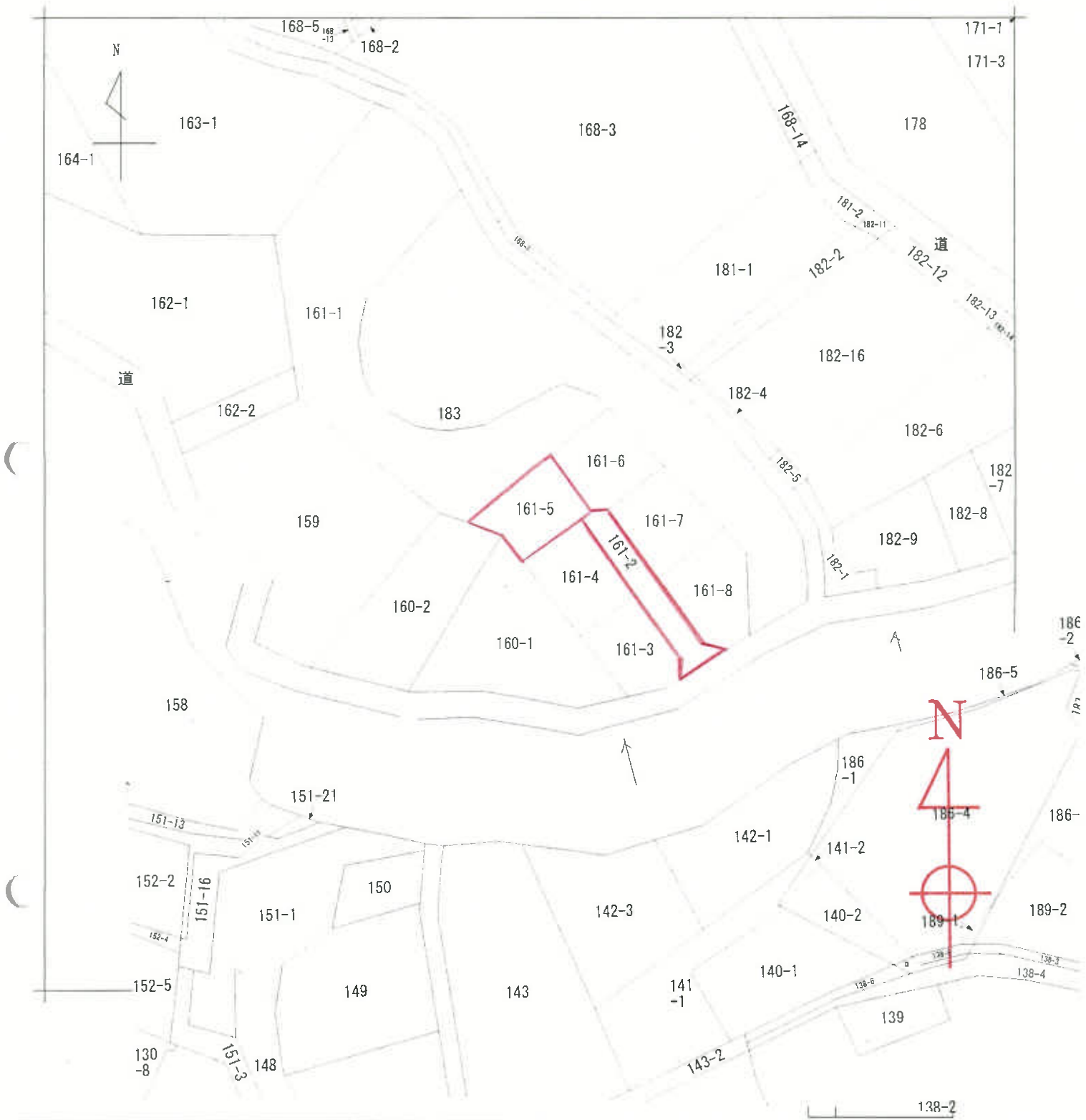
所 在	我孫子市柴崎台4丁目12番12 「柴崎台4－12－38」
価 格	164,000円/㎡
位 置	JR常磐線「天王台駅」の北東方約650m
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	226㎡
供給処理施設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	南6m市道
用途指定等	1低専（50/100）
地域の概要	住宅、アパートが混在する区画整理済の住宅地域

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	我孫子市柴崎字山王作				地 番	161番5			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 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59年12月12日		補 記 事 項		

A3をA4に縮小

322257

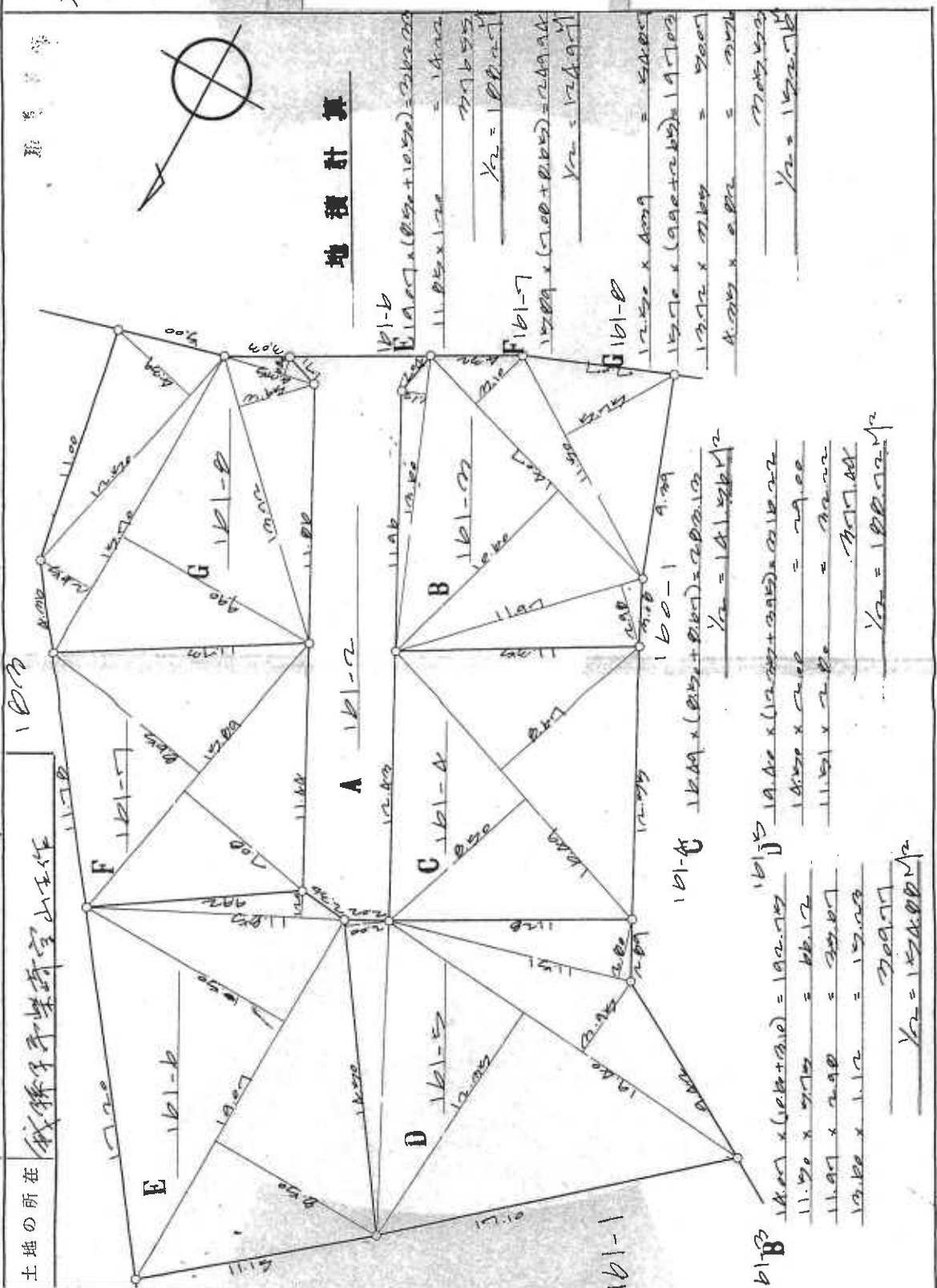
地番	161-2-8
土地の所在	我孫子市栄町字山王作

地積測量図

45-10-2

作製年	月	日
昭和45年	10月	2日

作製者



地積計算

161-2
 $161-2 \times (161-3 + 161-4) = 161-5$
 $161-5 \times 161-6 = 161-7$
 $161-7 \times 161-8 = 161-9$
 $161-9 \times 161-10 = 161-11$
 $161-11 \times 161-12 = 161-13$
 $161-13 \times 161-14 = 161-15$
 $161-15 \times 161-16 = 161-17$
 $161-17 \times 161-18 = 161-19$
 $161-19 \times 161-20 = 161-21$
 $161-21 \times 161-22 = 161-23$
 $161-23 \times 161-24 = 161-25$
 $161-25 \times 161-26 = 161-27$
 $161-27 \times 161-28 = 161-29$
 $161-29 \times 161-30 = 161-31$
 $161-31 \times 161-32 = 161-33$
 $161-33 \times 161-34 = 161-35$
 $161-35 \times 161-36 = 161-37$
 $161-37 \times 161-38 = 161-39$
 $161-39 \times 161-40 = 161-41$
 $161-41 \times 161-42 = 161-43$
 $161-43 \times 161-44 = 161-45$
 $161-45 \times 161-46 = 161-47$
 $161-47 \times 161-48 = 161-49$
 $161-49 \times 161-50 = 161-51$
 $161-51 \times 161-52 = 161-53$
 $161-53 \times 161-54 = 161-55$
 $161-55 \times 161-56 = 161-57$
 $161-57 \times 161-58 = 161-59$
 $161-59 \times 161-60 = 161-61$
 $161-61 \times 161-62 = 161-63$
 $161-63 \times 161-64 = 161-65$
 $161-65 \times 161-66 = 161-67$
 $161-67 \times 161-68 = 161-69$
 $161-69 \times 161-70 = 161-71$
 $161-71 \times 161-72 = 161-73$
 $161-73 \times 161-74 = 161-75$
 $161-75 \times 161-76 = 161-77$
 $161-77 \times 161-78 = 161-79$
 $161-79 \times 161-80 = 161-81$
 $161-81 \times 161-82 = 161-83$
 $161-83 \times 161-84 = 161-85$
 $161-85 \times 161-86 = 161-87$
 $161-87 \times 161-88 = 161-89$
 $161-89 \times 161-90 = 161-91$
 $161-91 \times 161-92 = 161-93$
 $161-93 \times 161-94 = 161-95$
 $161-95 \times 161-96 = 161-97$
 $161-97 \times 161-98 = 161-99$
 $161-99 \times 161-100 = 161-101$

(千葉県地家屋調査士会用紙)

縮尺	1:200
----	-------

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。

(千葉県地方法務局柏支局管轄)

令和7年3月12日

東京法務局中野出張所

登記官

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。

(千葉県地方公務局柏支局管轄)

令和7年3月12日

東京法務局中野出張所

登記官

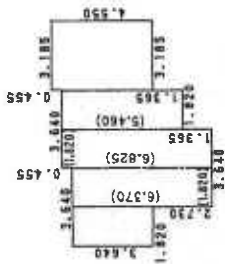
建物図面
各階平面図

家屋番号 161-5

建物の所在 我孫子市柴崎字山王作161番地5

142366 各階平面図

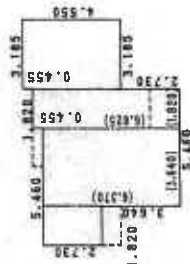
1 階



求積表

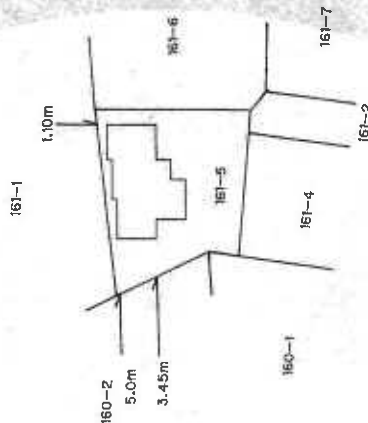
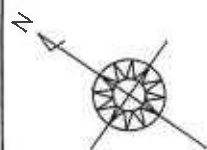
3.640 X 1.820	=	6.624000
5.370 X 1.820	=	9.771400
5.825 X 1.820	=	10.601500
5.460 X 1.820	=	9.937200
4.550 X 3.185	=	14.491750
合計		55.068650
床面積		55.06 m ²

2 階



求積表

2.730 X 1.820	=	4.968600
5.370 X 3.640	=	19.546800
6.825 X 1.820	=	12.421500
4.550 X 3.185	=	14.491750
合計		55.068650
床面積		55.06 m ²



土地家屋調査士

作製者

申請人

1/250

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

A3をA4に縮小

間取図

