

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4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

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 8年 5月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月21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 8年 6月 4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 8年 5月22日 午前 9時00分から 令和 8年 5月26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 8年 4月14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 我孫子市東我孫子一丁目  
地 番 966番6  
地 目 宅地  
地 積 166.20平方メートル
- 2 所 在 我孫子市東我孫子一丁目966番地6  
家屋 番号 966番6  
種 類 居宅  
構 造 木造陸屋根・スレート葺2階建  
床 面 積 1階 64.17平方メートル  
2階 60.86平方メートル



## 物件明細書

令和 8年 2月26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, 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   | 我孫子市東我孫子一丁目                                |
|   | 地 番   | 9 6 6 番 6                                  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 6 6 . 2 0 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 我孫子市東我孫子一丁目 9 6 6 番地 6                     |
|   | 家屋 番号 | 9 6 6 番 6                                  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造陸屋根・スレート葺2階建                             |
|   | 床 面 積 | 1階 6 4 . 1 7 平方メートル<br>2階 6 0 . 8 6 平方メートル |



令和7年(ケ)第137号  
令和7年11月21日受理  
令和7年12月24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 我孫子市東我孫子一丁目  
地 番 966番6  
地 目 宅地  
地 積 166.20平方メートル
- 2 所 在 我孫子市東我孫子一丁目966番地6  
家屋 番号 966番6  
種 類 居宅  
構 造 木造陸屋根・スレート葺2階建  
床 面 積 1階 64.17平方メートル  
2階 60.86平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	我孫子市東我孫子1-38-18														
<b>土地</b>	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を居宅(空き家の状態)として占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[	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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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 約18mの屈曲した敷地延長部分を介して南西側で市道に接する旗竿形状(「地積測量図」参照)の土地で、本件建物の敷地として利用されている。
- 2 エコキュート、蓄電池設備が置かれている。

### ■本件建物について

- 1 債務者兼所有者の陳述が得られておらず、本件建物及び設備の不具合の有無は不明であるが、本件建物は西方に向けて傾きが感じられる他、3階塔屋の出入口ドアの下側に水しみによると思われる傷みが見られた。
- 2 維持管理の状態は普通で特記すべき汚損箇所等は見られない。経年劣化の範囲内の状態にあるものと思われる。
- 3 屋上にソーラーパネルが設置されており(写真15参照)、前記のとおり蓄電池、エコキュートも設置されていることから、オール電化仕様となっているものと思われる。なお、エコキュートの貯湯タンクに2013年製の表示があったため、これら機器は本件建物が建った後、年数を経て導入されたものと思われるため、導入に際してローン、クレジット等が組まれていた場合には、完済されるまで債権者に所有権が留保されている可能性があることに留意する必要がある。
- 4 建物内には、食器、雑品類が残されているものの、電化製品(エアコン、照明器具を除く)、家具、寝具、衣類等はなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者の母	<p>1 対象の家には、息子(債務者兼所有者)が嫁と離婚してから4～5年位は一人で住んでいましたが、今年に入って行方が分かりません。</p> <p>2 息子が不動産屋に家の売却を依頼していた様ですが、傾いているとか言われて売れないみたいです。</p> <p>(以上、令和7年12月5に電話聴取)</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  
( 4 枚目)

## 執行官の意見

■本件建物の占有認定について

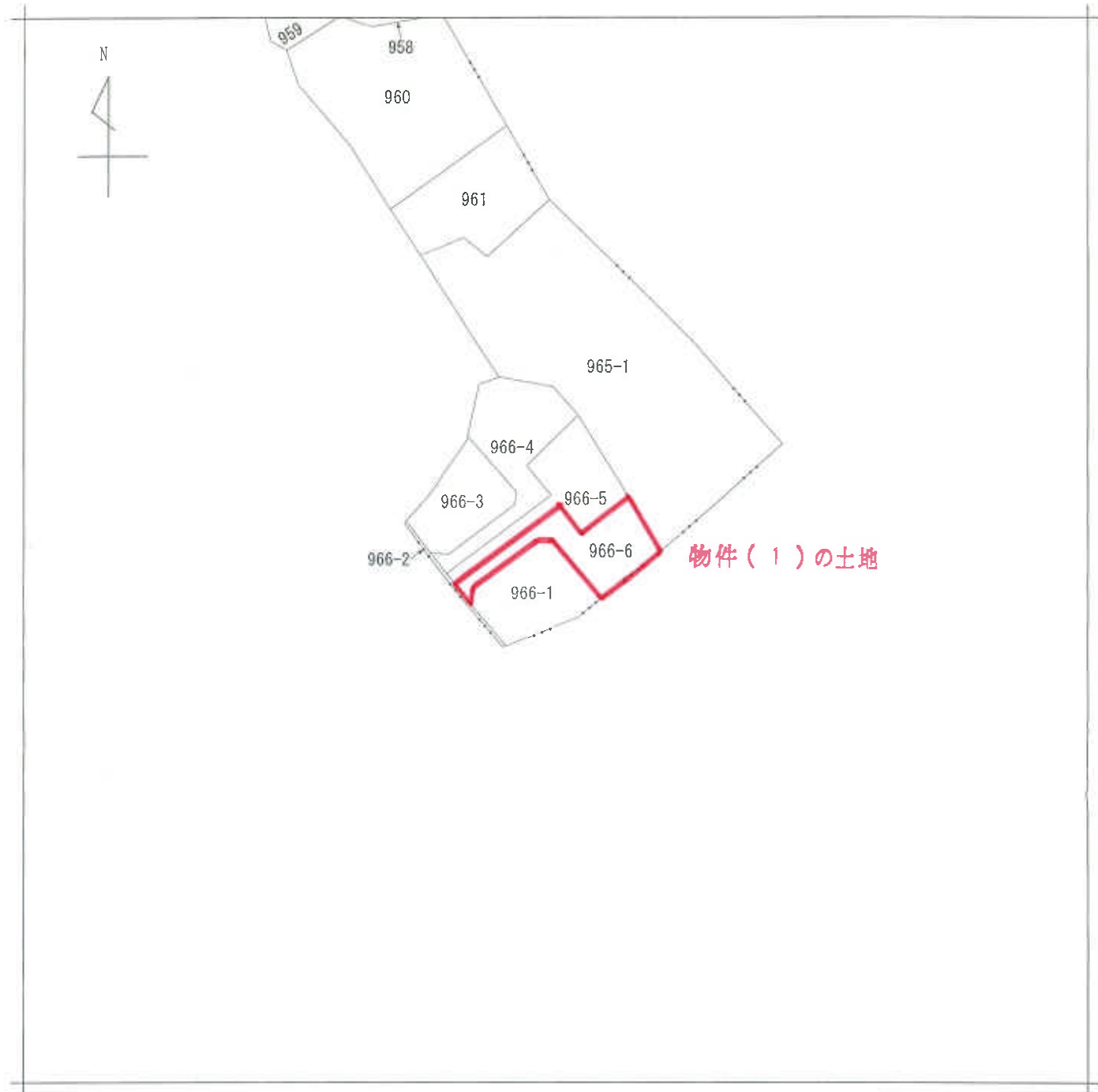
以下事由及び現場の状況から、本件建物は、債務者兼所有者が居宅(空き家の状態)として占有しているものと認めた。

- 1) 債務者兼所有者姓の表札があること
- 2) 債務者兼所有者が一人で住んでいた旨の同人の母の陳述があること
- 3) 債務者兼所有者宛の郵便物がポストに複数あること
- 4) 債務者兼所有者以外の第三者による占有を示す徴表が見られないこと

(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	調査の場所等	調査の方法等
R7年11月26日(水) 8:20-8:35	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11月26日(水) : - :	松戸支部執行官室	債務者兼所有者宛に占有状況等に関する照会書発送 (転送されたと思われ、母親より電話連絡あり)
R7年12月5日(金) 13:05-13:10	松戸支部執行官室	債務者兼所有者の母より受電、聴取
R7年12月16日(火) 15:50-17:00	物件所在地	立入調査(物件確認 占有調査 図面作成 写真撮影) 評価人同行
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月16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"/></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  
( 6 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	我孫子市東我孫子一丁目			地番	966番6			
出縮	方尺	1/600	精度区	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)	昭和58年10月12日		補事項		

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。

(千葉地方法務局柏支局管轄)

令和7年10月6日

千葉地方法務局

請求番号：13-1

登記官

(1/1)

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小

330579

地積測量図

10.5.19

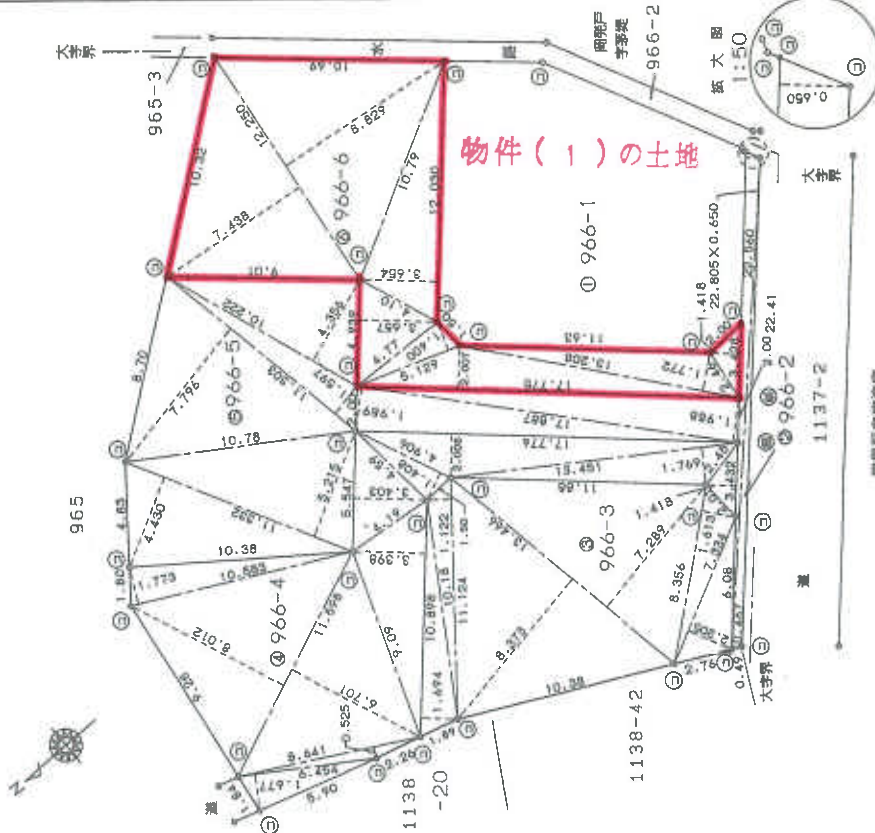
地番 966-1 自966-2 至966-6

土地の所在 我孫子市東我孫子一丁目



三斜求積表

地番	NO	面積	面積	面積
966-2	1	24.806	0.430	16.823250
	2	22.560	0.467	16.535520
合計				25.358770
966-3	1	10.898	1.674	12.561214
	2	11.124	1.122	12.246228
	3	13.466	9.375	102.750874
	4	8.466	7.269	98.158574
	5	8.356	1.613	13.478228
	6	7.334	2.205	16.171470
合計				271.496538
966-4	1	6.454	1.677	10.829388
	2	8.641	0.525	4.536525
	3	11.598	6.701	77.718198
	4	10.898	3.398	37.031404
	5	5.547	3.408	18.876441
	6	4.906	1.408	6.907648
	7	17.776	2.008	85.694208
	8	13.451	1.769	23.794819
	9	3.432	1.418	4.866576
	10	11.598	8.012	92.923176
	11	10.583	1.773	18.763659
合計				331.936012
966-5	1	11.332	4.430	50.200760
	2	11.303	5.215	59.096380
	3	11.303	7.796	88.118188
	4	11.303	1.597	18.050891
	5	10.222	4.356	44.527032
	6	17.887	1.989	35.577243
	7	17.887	1.988	35.569356
合計				331.129850
966-6	1	13.250	7.435	91.118500
	2	12.630	8.829	108.155250
	3	12.630	3.654	43.957220
	4	5.129	3.657	18.061923
	5	17.775	1.400	7.180600
	6	13.208	2.007	35.674425
	7	3.428	1.415	28.404576
	8	3.428	1.415	4.860904
合計				332.410798
966-1	1	166.2053990	166.2053990	166.20
	2	180.578112	180.578112	84.41
	3	646.1659800	646.1659800	84.41
合計				84.41



境界線の種類	杭
石	①
金	②
コンクリート杭	③
金	④
鉄	⑤
木	⑥

縮尺 1/250

申請人

(平成10年5月6日作製)

製作者

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。

(千葉県地方務局相支庁管轄)

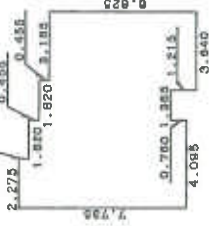
令和7年10月6日 千葉県地方務局

登記官

(8枚目)

158650 各階平面図

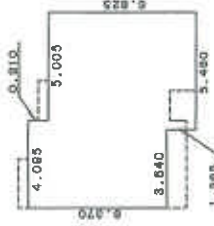
1 階



求積表

7.735 X 2.275	=	17.597125
7.250 X 1.820	=	13.248000
6.085 X 1.385	=	8.278725
7.250 X 0.455	=	3.312400
6.825 X 3.185	=	21.737625
合計		64.175475
床面積		64.17 ㎡

2 階



求積表

6.370 X 3.640	=	23.186800
7.735 X 0.455	=	3.519425
6.825 X 5.005	=	34.159125
合計		60.865350
床面積		60.86 ㎡

A3判をA4判に縮小

写真撮影位置と方向



物件(2)の建物

物件(1)の土地



建物各階平面図

家屋番号 966番8

建物の所在 我孫子市栗我孫子1丁目966番地6

製作者 土家

縮尺 1/250

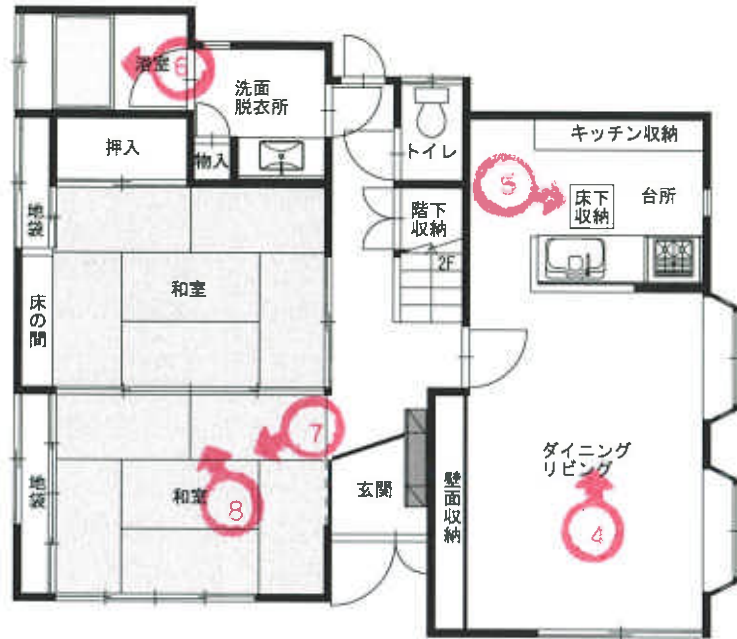
縮尺 1/500

(平成11年5月22日作製)

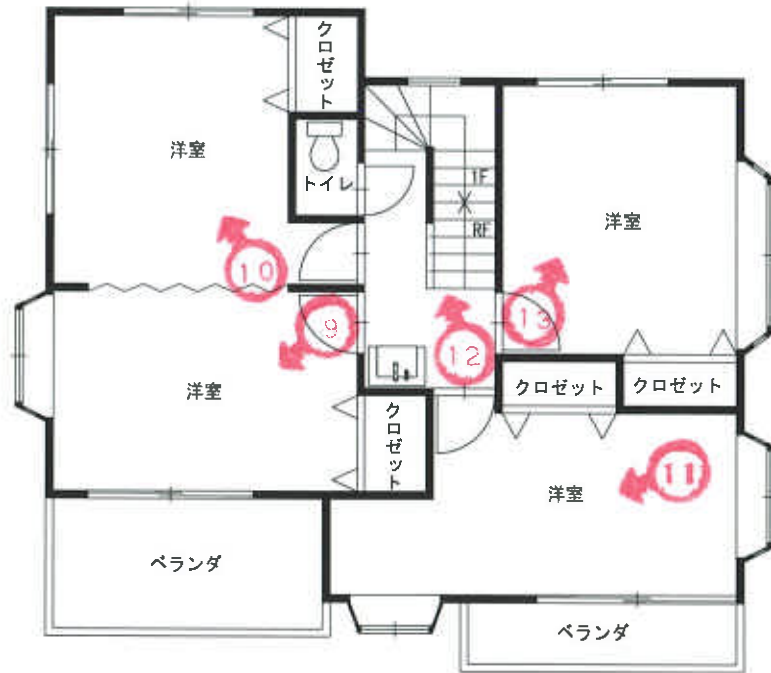
(埼玉土地家屋調査士会用品)

# 間取図

## 1階



## 2階



## 塔屋



( 10 枚目)

←○写真撮影位置と方向



1



2

物件 2 建物



3

物件 2 建物

物件 1 土地

(黄色破線はおおよその土地境を示す)



4



5



6



7



8



9



1 0



1 1



1 2



1 3



1 4



1 5

令和7年(ケ)第137号  
令和7年12月16日 現地調査  
令和7年12月16日 評価  
第5677号 発行番号  
令和8年1月16日 提出日

千葉地方裁判所  
松戸支部 御中

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士  
佐藤元彦

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 6 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 9 2 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 1, 7 3 0, 0 0 0 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 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 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 の内訳価格は当該土地利用権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の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。		同左  住居表示：東我孫子1-38-18
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   | 我孫子市東我孫子一丁目                                |
|   | 地 番   | 9 6 6 番 6                                  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 6 6 . 2 0 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 我孫子市東我孫子一丁目 9 6 6 番地 6                     |
|   | 家屋 番号 | 9 6 6 番 6                                  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造陸屋根・スレート葺2階建                             |
|   | 床 面 積 | 1階 6 4 . 1 7 平方メートル<br>2階 6 0 . 8 6 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成田線「東我孫子」駅から南東方へ約550m（道路距離）に位置する。（別添「位置図」参照）	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ地域。	
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（昭和45年7月31日） 無 指定60% 指定200% なし 宅地造成等工事規制区域 汚染状況重点調査地域
画地条件	形状（不整形），地勢（概ね平坦。北東側隣地より1.5m程度高く，南東側が水路（966番2の地目は公衆用道路になっている。）に隣接している（地盤軟弱の可能性がある）。）， 接道方位（南西）， 間口（約3.4m（有効約2m）），奥行（約32.7m程度） 地積（166.20㎡，現況地積は登記地積と概ね一致している。）	
接面道路の状況	市道，幅員（約5m），舗装（有），側溝（有），歩道（無）， 連続性（劣る），高低差（道路と概ね等高）	
接面道路の状況	建築基準法上の種類	建築基準法第42条第1項第1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	建築基準法の接道条件を充たしている。 都市計画法上，再建築できる可能性がある。
土地の利用状況等	物件1は物件2の建物の敷地として使用されている。	

<p>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」、ない場合 を「なし」とし た。)</p>	<p>上水道：あり ガス配管：あり 下水道：なし</p>
<p>土 壌 汚 染 等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土壌汚染対策法の要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定はない。 水質汚濁防止法に基づく特定事業場に該当していない。 住宅地等として使用されていた土地で土壌汚染の存する可能性は小さい。</li> <li>・ 土地使用に大きな障害となる地下埋設物が存する可能性は小さい。</li> <li>・ 周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれない。</li> </ul>
<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ あびこハザードマップの洪水浸水想定区域外にある。</li> <li>・ 我孫子市によれば、旧法の既存宅地の確認がある。 都市計画法第29条の開発許可（H1, 12, 22我孫子市指令（都計）第2号の11, 戸建専用住宅4棟）を取得している。検査済証交付（H10, 5, 26）がある。</li> <li>・ 我孫子市開発行為に関する条例第17条（3）、第18条により許可を取得できる可能性が大きい。 同一敷地、同一用途、同一規模の場合、許可不要で再建築できる可能性がある。</li> </ul>

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(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成11年3月31日新築 約27年 約0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 内 壁 床 設 備	木造 陸屋根・スレート サイディング材ほか ビニールクロス、プリント合板ほか ビニールクロス、塗り壁ほか フローリング、畳ほか 電気（電磁調理器、ヒートポンプ給湯機ほか）、 水道、浄化槽ほか。太陽光パネル、蓄電池がある。
床面積（現況）	延125.03㎡（登記床面積と概ね一致している。）	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 6LDK（別添間取図参照）
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	極めて劣る（物件2の建物は傾いている可能性が大きい。内部仕上の汚損等がある。）	
建物の利用状況	空き家の状態にある。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築確認（H10.10.30第H10認建我孫000353号）、検査済証交付（H11.4.12）がある。（我孫子市）。</li> <li>・ 飛散性等のアスベストの使用の可能性は小さい。</li> <li>・ 防蟻の状態は不詳。</li> <li>・ 使用建蔽率、使用容積率は制限の範囲内にある。</li> <li>・ ペットを飼っていない。</li> <li>・ 屋上塔屋（階段室）がある。</li> <li>・ 北東側隣地境界線から0.5m以内に外壁面がある。</li> </ul>	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (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/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) 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	49,300	0.64	166.20	0.55	2,884,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 (我孫子(県)-13)

基準地 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $45,000\text{円/m}^2 \times 104/100 \times 100/100 \times 100/95 = 49,300\text{円/m}^2$

◇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

◇標準化補正：画地条件等を考慮した。

◇地域格差：街路，交通接近，環境，行政的条件等を考慮した。

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：不整形-0.20 地勢・地盤-0.20

$$(1-0.20) \times (1-0.20) = 0.64$$

ウ 地 積：登記地積を採用

エ 建付減価：傾いている可能性が大きい建物が存することによる減価-0.45

② 物件2（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=オ
2	140,000	125.03	0.025	438,000

ウ 現価率：下記式に基づき査定した。

現価率 = 耐用年数に基づく方法（定額法）×（1－観察減価率）

耐用年数に基づく方法（定額法）＝

$1 - (1 - \text{残価率}) \times (\text{経過年数} \div (\text{経済的残存耐用年数} + \text{経過年数}))$

経過年数27年，経済的残存耐用年数0年，残価率5%，

観察減価率50%（保守管理の状態等を考量。）

現価率 =  $(1 - (1 - 0.05) \times (27 \div (0 + 27))) \times (1 - 0.50) = 0.025$

## 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、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	2,884,000	0.60	1,730,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権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) (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) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,884,000	-1,730,000	1.00	1.00	0.80	920,000
2	438,000	+1,730,000	1.00	1.00	0.80	1,730,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						2,650,000

ウ 占有減価修正：ない

エ 市場性修正：ない

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

### 1 基準地価格 (我孫子(県) - 13)

所 在 我孫子市柴崎字山王作154番1

価 格 45,000円/㎡

位 置 JR常磐線「天王台」駅から1,000m

価 格 時 点 令和7年7月1日

地 積 301㎡

供給処理施設 水道, ガス

接 面 街 路 西4.2m市道

用途指定等 市街化調整区域 (60/200)

地域の概要 一般住宅と農家住宅が見られる畑の多い住宅地域

## 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 間取図

以 上





公 図 写

330579

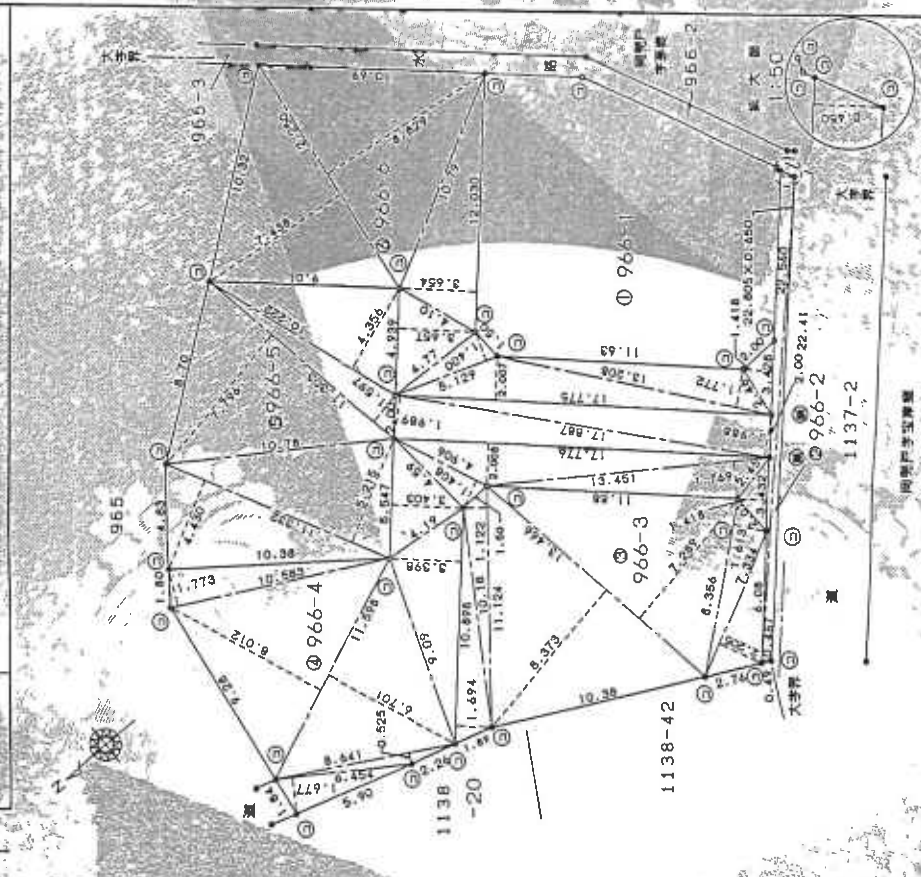
地籍測量図 10.5.19

地番 966-1 966-2  
966-3  
966-4  
966-5  
966-6  
土地の所在  
我孫子市東萩森一丁目

千葉県方法務局  
10.5.12  
処理

三斜求積表

地番	NO.1	NO.2	NO.3	NO.4	NO.5	NO.6	NO.7	NO.8	NO.9	NO.10	NO.11	面積
966-2	1	22.805	0.650	14.823250								
	2	22.540	0.457	10.586520								
				合計	25.368770	12.67						
966-3	1	10.895	1.694	18.461212								
	2	11.124	1.122	12.481128								
	3	13.466	8.373	112.750818								
	4	13.466	7.269	98.153674								
	5	8.356	1.613	13.478228								
	6	7.334	2.205	16.171470								
			合計	271.496530	135.74							
966-4	1	6.454	0.677	10.823358								
	2	8.641	0.525	4.536525								
	3	1.598	6.701	77.181198								
	4	5.547	3.398	37.031404								
	5	4.976	3.403	16.876441								
	6	17.776	1.408	6.907648								
	7	13.451	2.008	35.694208								
	8	3.432	1.769	23.794819								
	9	11.598	1.418	4.866576								
	10	10.568	0.012	92.923176								
			合計	331.936012	18.763659							
966-5	1	11.332	4.430	60.200760								
	2	11.303	5.215	59.096380								
	3	11.303	7.796	68.118188								
	4	10.222	1.597	18.050891								
	5	17.887	4.366	44.527032								
	6	17.887	1.989	35.577243								
	7	17.887	1.988	35.569356								
		合計	331.129850	165.564920	165.56							
966-6	1	2.250	7.438	104.155250								
	2	2.680	5.829	43.957620								
	3	4.939	3.654	18.051923								
	4	5.129	1.400	7.180600								
	5	17.775	2.007	35.674425								
	6	13.208	1.772	23.404576								
	7	3.428	1.418	4.860904								
			合計	332.410798	166.205390	166.20						
966-1	1	730.578512	646.165980	84.4125320								
	2											
	3											



境界線の種類

①	石
②	コンクリート
③	金
④	別

縮尺 1/250

申請人

(平成10年5月6日作製)

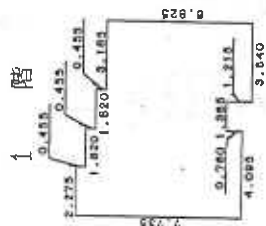
作製者

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

158650 各階平面図

建物図面  
各階の概略図

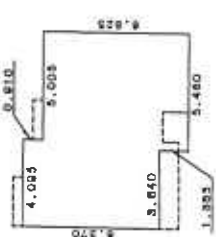
家屋番号 966番6  
建物の所在 我孫子市麻我孫子1丁目966番地6



求積表

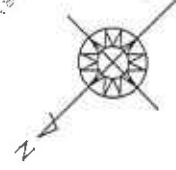
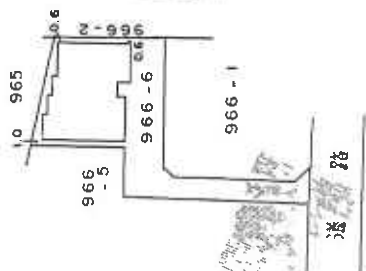
7.735 X 2.275	=	17.597125
7.280 X 1.820	=	13.249600
6.085 X 1.385	=	8.428725
7.280 X 0.455	=	3.312400
6.825 X 3.185	=	21.737925
合計		64.175475
床面積		64.17 ㎡

2階



求積表

6.970 X 3.840	=	26.764800
7.735 X 0.455	=	3.519425
6.825 X 5.005	=	34.159125
合計		64.443350
床面積		64.44 ㎡



製作者

申請人

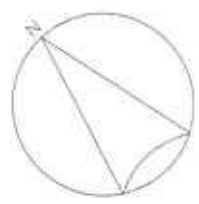
縮尺 1/250

縮尺 1/500

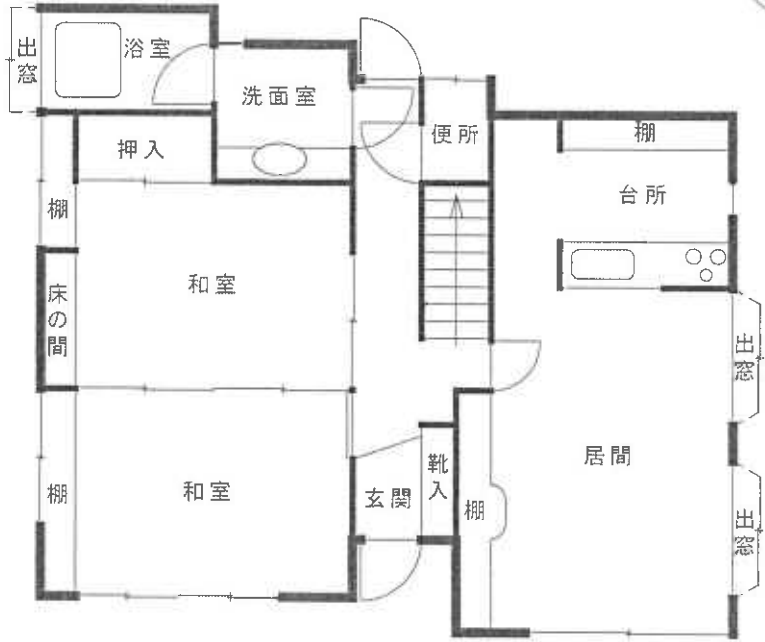
本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

(新玉土地家屋調査士会用紙)

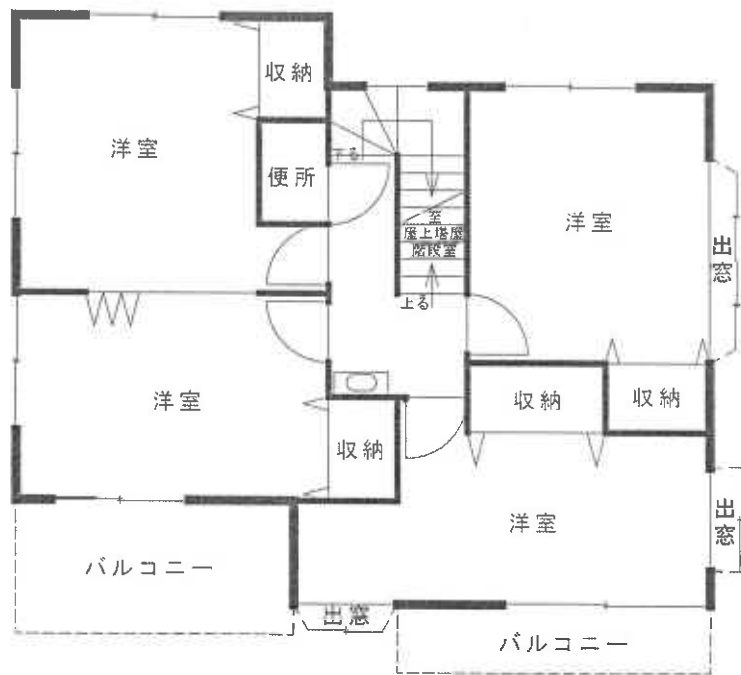
(平成11年5月22日作製)



1 階



2 階



Scale 縮尺 1 : 100 間取図