

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 我孫子市湖北台四丁目
地 番 14番30
地 目 宅地
地 積 135.03平方メートル

所有者 A

2 所 在 我孫子市湖北台四丁目
地 番 14番18
地 目 雑種地
地 積 5.27平方メートル

共有者 A 持分19分の1

3 所 在 我孫子市湖北台四丁目14番地30
家屋 番号 14番30
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 55.48平方メートル
2階 43.26平方メートル

所有者 A



物件明細書

令和 8年 3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

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 我孫子市湖北台四丁目
地 番 14番30
地 目 宅地
地 積 135.03平方メートル

所有者 A

2 所 在 我孫子市湖北台四丁目
地 番 14番18
地 目 雑種地
地 積 5.27平方メートル

共有者 A 持分19分の1

3 所 在 我孫子市湖北台四丁目14番地30
家屋 番号 14番30
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 55.48平方メートル
2階 43.26平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第150号
令和7年12月16日受理
令和8年1月26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 我孫子市湖北台四丁目
地 番 14番30
地 目 宅地
地 積 135.03平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 我孫子市湖北台四丁目
地 番 14番18
地 目 雑種地
地 積 5.27平方メートル
共有者 A 持分19分の1
- 3 所 在 我孫子市湖北台四丁目14番地30
家屋 番号 14番30
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 55.48平方メートル
2階 43.26平方メートル
所有者 A



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。周囲はコンクリートブロック、フェンス、道路端で囲まれ、隣地と明確に区分されている。
- ・ 南側に緩やかな下り傾斜の地勢に在る。一部が南側隣地より1メートル程度高い。敷地内南側に駐車スペースがあり、道路と等高である。建付地は駐車スペースより約1メートル高い。スチール製簡易物置（基礎無し、動産）が1個設置してある。
- ② 物件2土地は雑種地であり、共同のゴミ置場である。

2 建物（物件3）について

- ① 占有
- ・ 債務者兼所有者Aの苗字の表札がある。
 - ・ 立入調査した現況及び債務者兼所有者Aの陳述から、同人が本建物を住居として使用し占有していることが認められる。
- ② 建物の現状、不具合等
- ・ 経年変化による内壁クロス汚損、床の小傷等の損耗が認められる。
 - ・ 債務者兼所有者Aの陳述によれば、雨漏り、給排水の詰まり等の不具合は無いとのことである。若干ではあるが1階の廊下付近の床がきしむ。
 - ・ 2階の一部屋に大量の生活ゴミが在る。

(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
■債務者兼所有者A	<p>(12月22日調査時)</p> <p>① 私と長男の2人で住んでいます。ペットは飼っていません。</p> <p>② 立入調査日を1月7日15時30分と指定されたので、当日立ち会います。</p> <p>(1月7日調査時)</p> <p>① 敷地の境界争いはありません。物件2土地は、共同のゴミ置場です。</p> <p>② 建物に雨漏り、給排水の詰まり、漏水などの不具合はありません。 1階の廊下の階段付近の床が少しきしみます。 2階の子供部屋には、生活ゴミが大量に溜まっています。</p> <p>③ 庭にスチール製簡易物置を1個設置して使用しています。</p> <p>④ ソーラーパネルはありません。</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

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12月17日（水） 9：40－9：50	物件所在地	物件確認 外観写真撮影 占有調査 不在調査告知書投函
7年12月22日（月） 13：30－13：35	電話	債務者兼所有者Aから電話聴取 立入調査日指定告知（1月7日15時30分調査）
8年1月7日（水） 15：00－15：40	物件所在地	評価人同行 債務者兼所有者A立ち会い 立入 占有 間取り等調査 写真撮影 土地の範囲等調査
年 月 日（ ） ： - ：		
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 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"/></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

登記年月日：平成20年3月31日

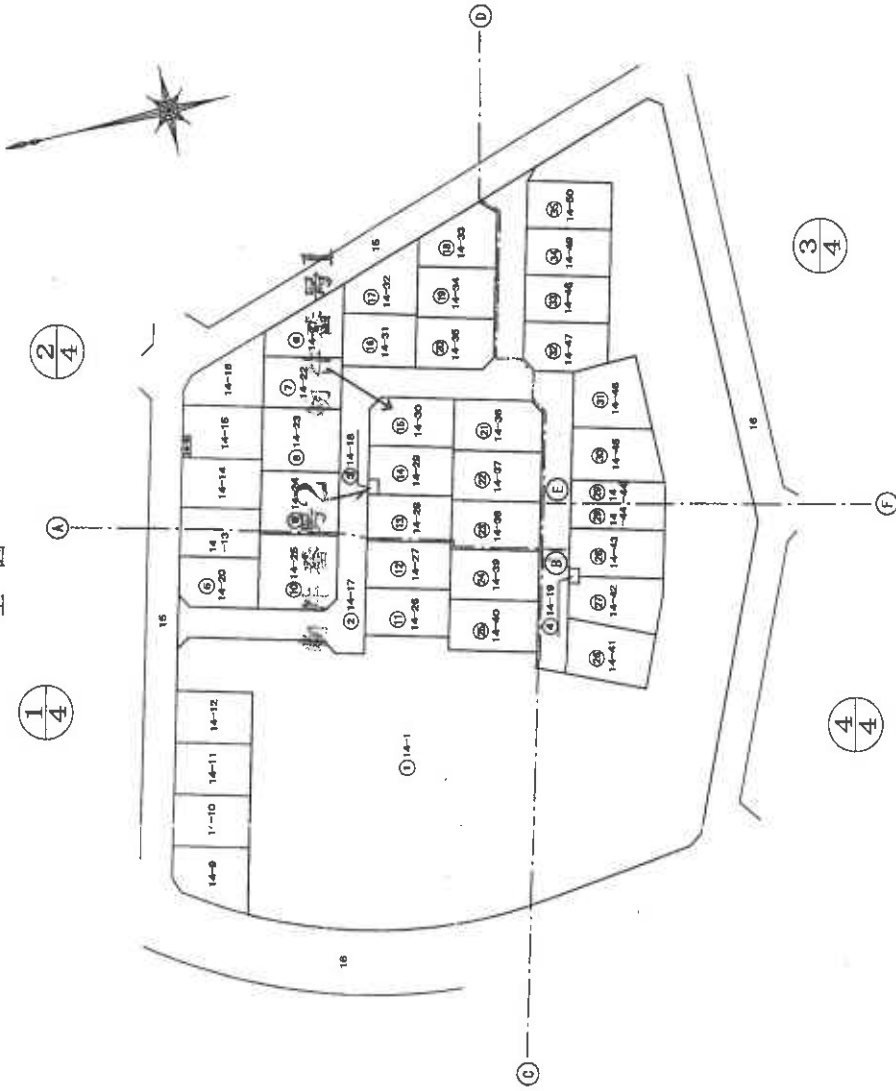
340561

地番 14-1-10-50 地積測量図 1/7
14-1-17-50-51-84
14-1-17-50

土地の所在 我孫子市湖北台四丁目

平成20年3月31日

全図



作製者

申請人

縮尺 1/1000

(東京土地家屋調査士会)

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23日

東京法務局 中野出張所

登記官

A3判をA4判に縮小

(7 枚目)

請求番号：30-2 (1/7)

登記年月日：平成20年3月31日

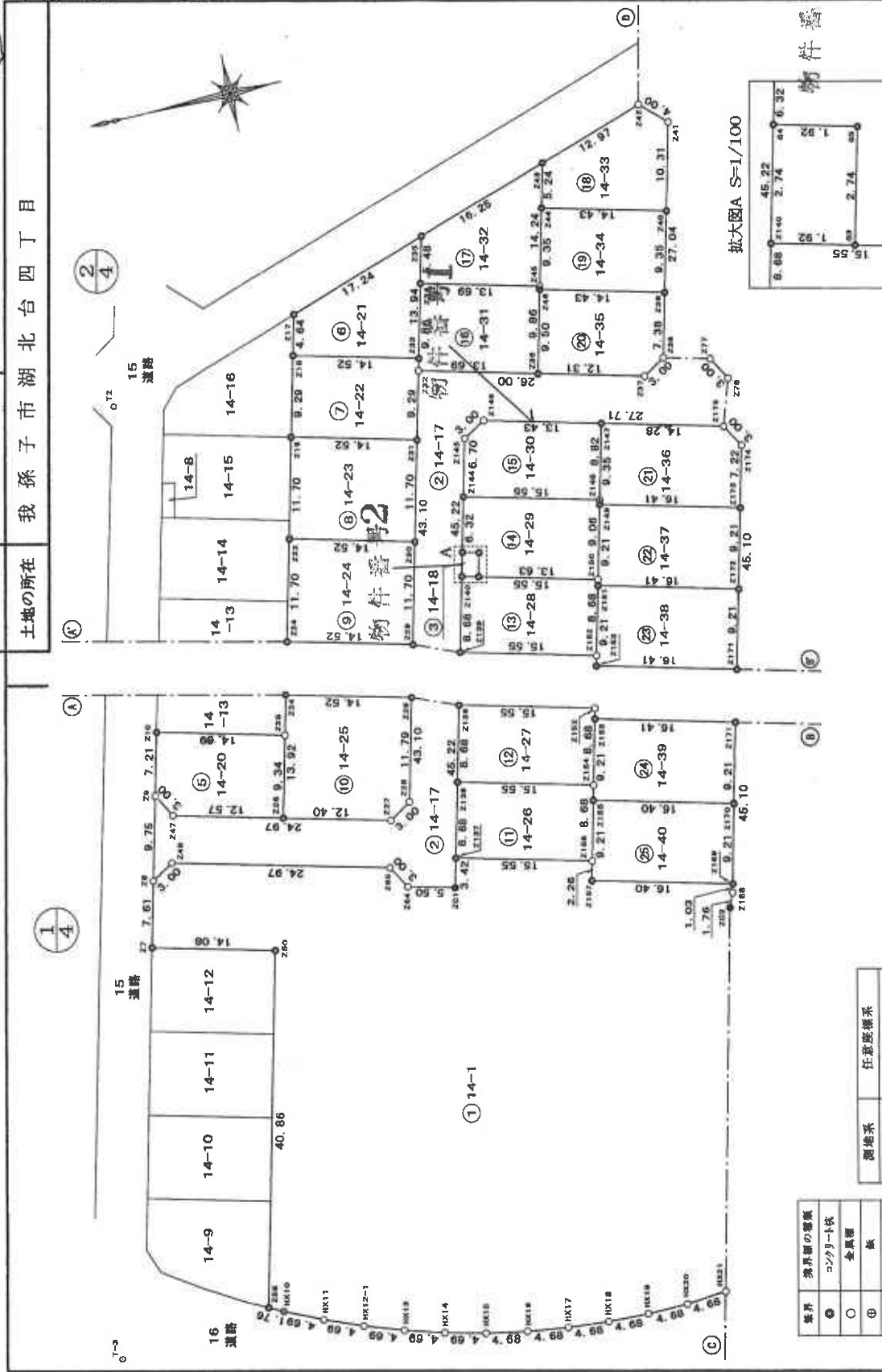
340562

地番 14-1, -17~-50

地積測量図 2/7

土地の所在 我孫子市湖北台四丁目

平成20年3月31日



境界	境界線の種類
●	コンクリート杭
○	金属標
⊙	板
●	計算点

測地系	任意座標系
測量年月日	平成19年10月19日

作成者

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用品紙)

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。

(千葉県地方務局拍支局管轄)

令和7年10月23日

東京法務局中野出張所

登記官

(8 枚目)

A3判をA4判に縮小

請求番号：30-2 (2/7)

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。

(千葉県方法務局相支倉管轄)

令和7年10月23日

東京法務局中野出張所

登記官

(9 枚白)

A3判をA4判に縮小

340564

地番 14-1, -17~-50

地積測量図
地積一表

土地の所在 我孫子市湖北台四丁目

地番	④ 14-17		Y	Y _積	Y _積 (X _積 -X _積 -1)	面積
	X	Y				
Z8	615, 156	912, 988	133, 292248	912, 988	133, 292248	9.75
Z9	612, 712	922, 433	-3681, 136577	922, 433	-3681, 136577	3.00
Z10	611, 187	919, 844	-23646, 429708	919, 844	-23646, 429708	24.97
Z11	607, 005	913, 588	-24467, 864348	913, 588	-24467, 864348	3.00
Z12	594, 416	915, 114	-12247, 885776	915, 114	-12247, 885776	43.10
Z13	648, 448	956, 330	-34417, 642710	956, 330	-34417, 642710	26.00
Z14	646, 856	951, 855	-26385, 912450	951, 855	-26385, 912450	3.00
Z15	539, 063	978, 041	-6912, 218365	978, 041	-6912, 218365	27.04
Z16	542, 001	960, 781	-8715, 219966	960, 781	-8715, 219966	12.41
Z17	530, 197	984, 641	-8596, 311186	984, 641	-8596, 311186	3.00
Z18	532, 255	982, 449	10147, 715721	982, 449	10147, 715721	33.02
Z19	540, 526	950, 477	6411, 917842	950, 477	6411, 917842	3.00
Z20	539, 001	947, 887	-8068, 814144	947, 887	-8068, 814144	7.21
Z21	546, 331	946, 060	5988, 656400	946, 060	5988, 656400	53.17
Z22	546, 211	894, 602	12700, 664594	894, 602	12700, 664594	2.20
Z23	551, 257	892, 585	5289, 458710	892, 585	5289, 458710	5.50
Z24	550, 552	894, 787	3684, 270367	894, 787	3684, 270367	1.76
Z25	539, 256	896, 403	-9185, 433741	896, 403	-9185, 433741	3.00
Z26	540, 781	942, 660	26730, 066960	942, 660	26730, 066960	27.71
Z27	567, 612	949, 601	27938, 211021	949, 601	27938, 211021	3.00
Z28	570, 202	948, 076	13194, 373692	948, 076	13194, 373692	45.22
Z29	581, 529	904, 289	15062, 741873	904, 289	15062, 741873	5.50
Z30	586, 859	905, 688	6208, 354140	905, 688	6208, 354140	3.00
Z31	589, 384	908, 258	23348, 588406	908, 258	23348, 588406	24.97
Z32	612, 566	914, 513	24483, 342036	914, 513	24483, 342036	3.00
面積						2300, 661419
地積						1150, 33

地番	③ 14-18		Y	Y _積	Y _積 (X _積 -X _積 -1)	面積
	X	Y				
Z140	574, 150	932, 812	1098, 652536	932, 812	1098, 652536	2.74
Z141	573, 464	935, 485	-2386, 371215	935, 485	-2386, 371215	1.92
Z142	571, 599	934, 982	-1101, 408796	934, 982	-1101, 408796	2.74
Z143	572, 286	932, 330	2378, 373830	932, 330	2378, 373830	1.92
面積						10, 553645
地積						5, 27

地番	④ 14-19		Y	Y _積	Y _積 (X _積 -X _積 -1)	面積
	X	Y				
Z6	541, 757	908, 418	-1069, 206632	908, 418	-1069, 206632	1.92
Z7	539, 894	907, 935	-2314, 326315	907, 935	-2314, 326315	2.74
Z8	539, 208	910, 588	1071, 762076	910, 588	1071, 762076	1.92
Z9	541, 071	911, 070	2322, 317430	911, 070	2322, 317430	2.74
面積						10, 547559
地積						5, 27

地番	⑤ 14-20		Y	Y _積	Y _積 (X _積 -X _積 -1)	面積
	X	Y				
Z9	612, 712	922, 433	-260, 126106	922, 433	-260, 126106	7.21
Z10	610, 905	929, 418	-14905, 076466	929, 418	-14905, 076466	14.69
Z11	598, 075	925, 737	-11007, 838667	925, 737	-11007, 838667	6.34
Z12	599, 014	916, 685	13303, 077840	916, 685	13303, 077840	12.57
Z13	611, 187	919, 844	12800, 029112	919, 844	12800, 029112	3.00
面積						270, 040287
地積						135, 0201435
地積						135, 02

地番	① 14-1		Y	Y _積	Y _積 (X _積 -X _積 -1)	面積
	X	Y				
Z8	615, 156	912, 988	-4106, 707036	912, 988	-4106, 707036	3.00
Z9	612, 566	914, 513	-24483, 342036	914, 513	-24483, 342036	24.97
Z10	608, 364	908, 258	-23348, 588406	908, 258	-23348, 588406	3.00
Z11	586, 859	904, 289	-6208, 354140	904, 289	-6208, 354140	5.50
Z12	581, 529	904, 289	-5694, 836043	904, 289	-5694, 836043	3.42
Z13	580, 872	907, 801	-14446, 977516	907, 801	-14446, 977516	15.55
Z14	568, 613	903, 705	-13096, 432860	903, 705	-13096, 432860	2.26
Z15	566, 180	901, 513	-13810, 277647	901, 513	-13810, 277647	16.40
Z16	550, 284	897, 403	-14024, 614064	897, 403	-14024, 614064	1.03
Z17	550, 552	896, 403	863, 236069	896, 403	863, 236069	1.76
Z18	551, 257	894, 787	-16456, 132630	894, 787	-16456, 132630	20.83
Z19	532, 162	886, 454	-23020, 323926	886, 454	-23020, 323926	17.18
Z20	526, 268	902, 205	-10793, 078415	902, 205	-10793, 078415	20.32
Z21	520, 199	921, 877	-4659, 166358	921, 877	-4659, 166358	24.55
Z22	520, 234	946, 436	5025, 576160	946, 436	5025, 576160	5.27
Z23	525, 509	946, 277	-2008, 962044	946, 277	-2008, 962044	33.33
Z24	517, 182	978, 545	6601, 264570	978, 545	6601, 264570	15.59
Z25	532, 255	982, 449	12906, 222715	982, 449	12906, 222715	3.00
Z26	530, 197	984, 641	-24667, 931181	984, 641	-24667, 931181	24.07
Z27	507, 314	952, 123	-2508, 572240	952, 123	-2508, 572240	2.99
Z28	504, 892	990, 360	21221, 842112	990, 360	21221, 842112	58.48
Z29	504, 780	911, 652	22173, 688525	911, 652	22173, 688525	3.00
Z30	528, 173	867, 946	26749, 539244	867, 946	26749, 539244	27.85
Z31	530, 025	856, 206	26762, 413216	856, 206	26762, 413216	3.78
Z32	558, 247	852, 300	7189, 150600	852, 300	7189, 150600	4.68
Z33	562, 013	852, 300	7972, 417088	852, 300	7972, 417088	4.68
Z34	566, 682	851, 938	7886, 271875	851, 938	7886, 271875	4.68
Z35	571, 371	851, 869	7972, 519566	851, 869	7972, 519566	4.68
Z36	576, 057	852, 438	7843, 017284	852, 438	7843, 017284	4.68
Z37	580, 728	853, 056	7894, 180224	853, 056	7894, 180224	4.68
Z38	585, 375	853, 925	7932, 200100	853, 925	7932, 200100	4.69
Z39	594, 647	855, 041	7751, 601706	855, 041	7751, 601706	4.69
Z40	599, 048	856, 390	7853, 557430	856, 390	7853, 557430	4.69
Z41	603, 484	857, 941	7538, 727667	857, 941	7538, 727667	4.69
Z42	607, 835	859, 715	7402, 145150	859, 715	7402, 145150	4.69
Z43	612, 064	861, 700	5016, 817400	861, 700	5016, 817400	1.78
Z44	613, 687	862, 521	-7478, 919691	862, 521	-7478, 919691	40.86
Z45	603, 423	902, 064	3072, 469104	902, 064	3072, 469104	14.08
Z46	617, 063	905, 613	10425, 567320	905, 613	10425, 567320	7.61
面積						5774, 9028570
地積						11549, 805914
地積						5774, 90

申請人

縮尺 1/

(東京土地家屋調査士会所属)

作成者

340565

地積測量図
地積計測
5/7

地番 14-1, -17~50

土地の所在 我孫子市湖北台四丁目

地番	X	Y	面積	Ym(Ox+1-Xn-1)	面積
Z138	578,498	916,005	11802.724425	-16968.962804	17.24
Z139	576,324	924,408	-15930.323064	-12535.875898	13.94
Z152	561,265	920,513	-11800.610005	16824.058042	14.82
Z154	563,439	912,109	15718.374397	12408.869137	4.64
面積	135.0171235		地積数	270.034247	㎡

地番	X	Y	面積	Ym(Ox+1-Xn-1)	面積
Z139	576,324	924,408	11910.997080	15767.309441	9.29
Z140	574,160	932,812	-16075.149195	-11184.424182	14.52
Z150	569,091	928,916	-11868.062860	-15660.235600	9.29
Z152	561,265	920,513	15863.200529	11247.399862	14.52
面積	135.0171235		地積数	270.04247	㎡

地番	X	Y	面積	Ym(Ox+1-Xn-1)	面積
Z144	571,880	941,689	-15671.807316	10481.786298	11.70
Z148	556,820	937,693	-11982.165777	-16195.404883	14.52
Z150	559,091	928,916	14366.614856	15940.942396	14.52
G3	572,288	932,350	11661.563540	340.119389	㎡
G5	571,989	934,982	1101.468796	170.05	㎡
G4	573,464	935,465	262.865665	340.119389	㎡
面積	135.7450680		地積数	271.490136	㎡

地番	X	Y	面積	Ym(Ox+1-Xn-1)	面積
Z144	571,880	941,689	12600.343998	16002.777482	11.70
Z145	570,202	948,076	-4046.389368	-10358.557316	14.52
Z146	567,812	949,601	-14809.178792	-15748.323292	11.70
Z147	554,810	946,238	10211.800486	10442.223312	14.52
Z148	556,820	937,693	16193.969110	340.119389	㎡
面積	135.0327740		地積数	270.065648	㎡

地番	X	Y	面積	Ym(Ox+1-Xn-1)	面積
Z32	573,821	956,843	10319.561765	907.601	6.68
Z34	571,151	966,391	-15186.498475	-15785.514165	15.55
Z45	557,896	962,962	-10385.645170	-11752.524465	8.68
Z36	560,366	963,414	14892.435150	15573.548265	15.55
面積	135.0283700		地積数	270.042830	㎡

地番	X	Y	面積	Ym(Ox+1-Xn-1)	面積
Z34	571,151	966,391	11482.657862	11694.439885	6.68
Z35	569,778	971,688	-16345.903756	-15785.514165	15.55
Z43	554,329	976,750	-11805.743500	-11752.524465	8.68
Z45	557,896	962,962	16198.946764	15573.548265	15.55
面積	135.0213150		地積数	270.042830	㎡

地番	X	Y	面積	Ym(Ox+1-Xn-1)	面積
Z17	586,171	946,338	-16968.962804	-12535.875898	13.94
Z35	569,778	971,688	-11800.610005	16824.058042	14.82
Z33	573,270	958,199	12408.869137	12408.869137	4.64
Z18	587,335	961,837	135.0606815	270.121323	㎡
面積	135.0606815		地積数	135.06	㎡

地番	X	Y	面積	Ym(Ox+1-Xn-1)	面積
Z18	587,338	961,837	15767.309441	15767.309441	9.29
Z19	589,663	952,859	-11184.424182	-11184.424182	14.52
Z31	575,598	949,200	-15660.235600	-15660.235600	9.29
Z33	573,270	958,199	11247.399862	11247.399862	14.52
面積	135.0370105		地積数	270.074021	㎡

地番	X	Y	面積	Ym(Ox+1-Xn-1)	面積
Z22	592,595	941,506	16002.777482	16002.777482	11.70
Z19	588,663	952,859	-16195.404883	-16195.404883	14.52
Z31	575,598	949,200	-10567.443800	-10567.443800	11.70
Z30	578,590	937,668	15940.942396	15940.942396	14.52
面積	170.0586845		地積数	340.119389	㎡

地番	X	Y	面積	Ym(Ox+1-Xn-1)	面積
Z22	592,595	941,506	16002.777482	16002.777482	11.70
Z24	595,827	930,174	-10358.557316	-10358.557316	14.52
Z29	581,481	926,536	-15748.323292	-15748.323292	11.70
Z30	578,590	937,668	10442.223312	10442.223312	14.52
面積	170.0550430		地積数	340.110088	㎡

地番	X	Y	面積	Ym(Ox+1-Xn-1)	面積
Z26	599,014	916,685	7812.074760	7812.074760	13.92
Z24	595,827	930,174	-16327.344222	-16327.344222	14.52
Z29	581,481	926,536	-10294.741496	-10294.741496	11.70
Z28	584,416	915,114	5073.392016	5073.392016	3.00
Z27	587,005	913,588	13336.557624	13336.557624	12.40
面積	200.0306440		地積数	400.061268	㎡

地番	X	Y	面積	Ym(Ox+1-Xn-1)	面積
Z137	560,672	907,601	11694.439885	11694.439885	6.68
Z138	578,498	916,005	-15785.514165	-15785.514165	15.55
Z154	563,439	912,109	-11752.524465	-11752.524465	8.68
Z156	565,813	903,705	15573.548265	15573.548265	15.55
面積	135.0257400		地積数	270.061480	㎡

作成者

申請人

縮尺

(東京工務家屋調査士会用品)

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。

(千葉県地方検務局相支管轄)

令和7年10月22日

東京法務局中野出張所

登記官

(10 枚目)

A3判をA4判に縮小

139311各階平面図

家屋番号 14-30

建物図面

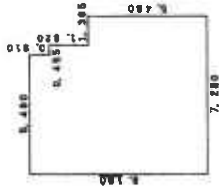
建物の所在 我孫子市湖北台4丁目14番地30

物件番号3



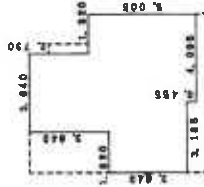
1階求積表

5,480 × 0,910	=	4,988800
5,815 × 1,820	=	10,785300
7,280 × 5,480	=	39,748800
合計		55,482700
床面積		55,48 m ²



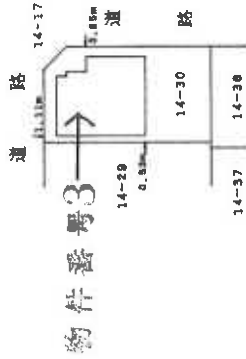
2階求積表

3,840 × 2,730	=	9,987200
5,400 × 0,910	=	4,985600
7,280 × 3,640	=	26,499200
4,085 × 0,455	=	1,893225
合計		43,268225
床面積		43,26 m ²



①

②



写真撮影位置と方向

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成20年7月23日登記

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。

(千葉県地方務局柏支庁管轄)

令和7年10月23日

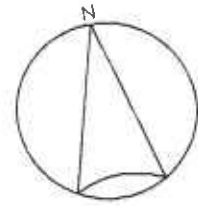
東京法務局中野出張所

登記官

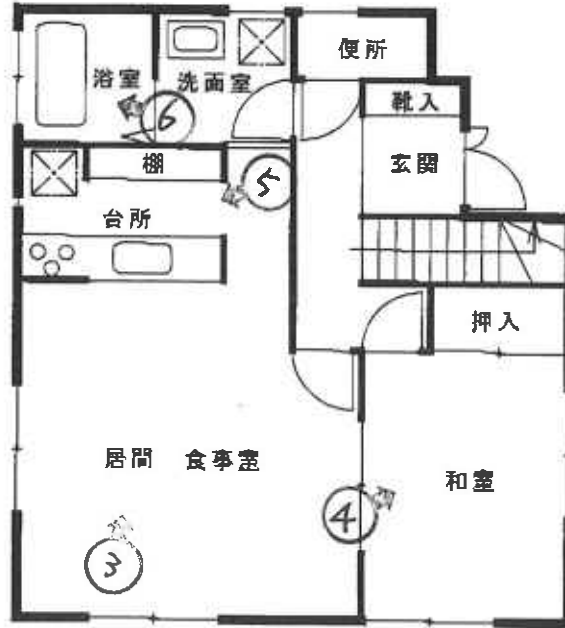
A3判をA4判に縮小

(// 枚目)

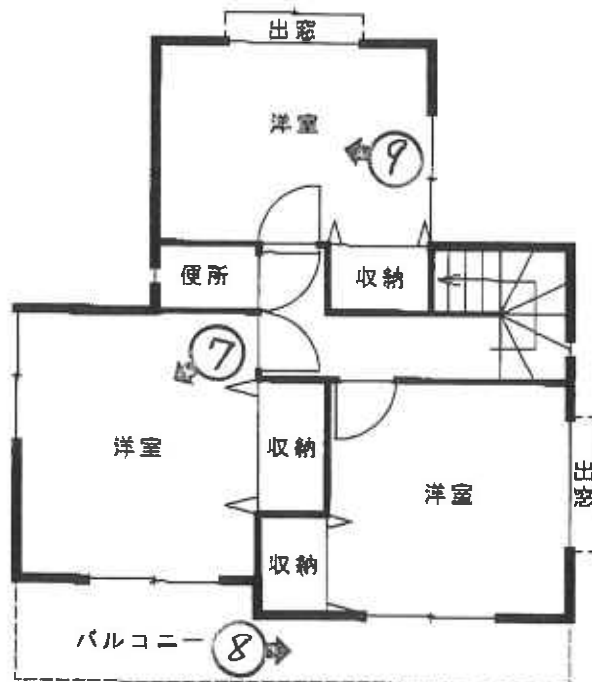
建物間取図 写真撮影位置と方向



1 階



2 階



Scale 縮尺 1 : 100 間取図

(/ 2 枚目)

1



2



3



4



(14 枚目)

5



6



(15 枚目)

7



8



(16 枚目)

9



10 物件2土地（雑種地：共同のゴミ置場）



(17 枚目)

令和7年(ケ)第150号
令和8年1月7日 現地調査
令和8年1月7日 評価
第5679号 発行番号
令和8年1月26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 7, 7 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 1 7 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 5, 5 2 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：湖北台4-6-37
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 我孫子市湖北台四丁目
地 番 14番30
地 目 宅地
地 積 135.03平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 我孫子市湖北台四丁目
地 番 14番18
地 目 雑種地
地 積 5.27平方メートル
共有者 A 持分19分の1
- 3 所 在 我孫子市湖北台四丁目14番地30
家屋 番号 14番30
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 55.48平方メートル
2階 43.26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, 物件2 ）

位置・交通	JR成田線「湖北」駅から南西方へ約1,100m（道路距離）に位置する。（別添「位置図」参照）	
付近の状況	戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域。	
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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定 50% 指定100% なし 高さ10m 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	<p>物件1 形状（長方形），地勢（1m程度低い駐車場部分（道路と等高）を含む。一部が南側隣地より1m程度高い。）， 接道方位（東，北），間口（東約15.5m），奥行（約8.8m）， 地積（登記地積135.03㎡。現況地積は登記地積と概ね一致している。）</p> <p>物件2 形状（整形），地勢（平坦），間口（約2.7m），奥行（約1.9m）， 地積（登記地積5.27㎡。現況地積は登記地積と概ね一致している。狭小地），ゴミ置場になっている。</p>	
接面道路の状況	<p>東側：市道，幅員（約5.5m），舗装（有），側溝（有），歩道（無）， 連続性（普通），高低差（道路より0.7m～1m程度高い（一部等高））</p> <p>北側：市道，幅員（約5.5m），舗装（有），側溝（有），歩道（無）， 連続性（普通），高低差（道路より0.2m程度高い）</p>	
	建築基準法上の種類	東側：建築基準法第42条1項第1号 北側：建築基準法第42条1項第1号
	セットバック	不要
	再建築の可否	再建築可能
土地の利用状況等	物件1は物件3の建物の敷地として使用されている。 物件2はゴミ置場として共同使用されている。	

<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：あり</p>
<p>土 壌 汚 染 等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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が存する可能性は小さい。 ・ 土地使用の大きな障害となる地下埋設物が存する可能性は小さい。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていない。(消滅している。)
<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 我孫子市洪水ハザードマップ（水防法）の浸水想定区域外にある。

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 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20年7月2日新築 約18年 約 5年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 天 井 内 壁 床 設 備	木造 ルーフィング サイディング材 ビニールクロスほか ビニールクロスほか フローリング, 畳ほか 電気, 水道, 都市ガス, 下水道ほか
床面積(現況)	延98.74㎡ (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 4LDK (別添間取図参照)
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る (2階の一部屋に大量のゴミがある。外壁の一部変色, 内部仕上の汚損等がある。)	
建物の利用状況	所有者が居住している。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築確認 (H20.4.16第HPA-08-00736-1号), 検査済証交付 (H20.7.3) がある (我孫子市)。 ・ 飛散性等のアスベストの使用の可能性は小さい。 ・ 防蟻の状態は不詳。 ・ 使用建蔽率, 使用容積率は制限の範囲内にある。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 物件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	54,100	1.03	135.03	0.90	6,772,000
2	54,100	0.10	5.27	—	29,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 (我孫子-15)

公示地 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $53,600\text{円}/\text{㎡} \times 105/100 \times 100/100 \times 100/104 = 54,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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

◇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 : 物件1 角地+0.05 地勢-0.02 $(1+0.05) \times (1-0.02) = 1.03$
 物件2 ゴミ置場-0.90 $1-0.90=0.10$

ウ 地 積 : 登記地積を採用

エ 建付減価 : -0.10

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=オ
3	140,000	98.74	0.205	2,834,000

ウ 現価率：下記式に基づき査定した。

$$\text{現価率} = \text{耐用年数に基づく方法（定額法）} \times (1 - \text{観察減価率})$$

$$\text{耐用年数に基づく方法（定額法）} =$$

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

経過年数18年，経済的残存耐用年数5年，残価率5%，

観察減価率20%（保守管理の状態等を考量。）

$$\text{現価率} = (1 - (1 - 0.05) \times (18 \div (5 + 18))) \times (1 - 0.20) = 0.205$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1の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	6,772,000	0.60	4,063,000

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	共有 持分 エ	市場性 修正 オ	競売 市場 修正 カ	評価額 (円) (1円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	6,772,000	-4,063,000	1.00	-	1.00	0.80	2,170,000
2	29,000	-	1.00	1/19	1.00	0.80	10,000
3	2,834,000	+4,063,000	1.00	-	1.00	0.80	5,520,000
一括価格 (合計)							7,700,000

ウ 占有減価修正：ない

オ 市場性修正：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。

* 物件2の評価額は最低価格である。

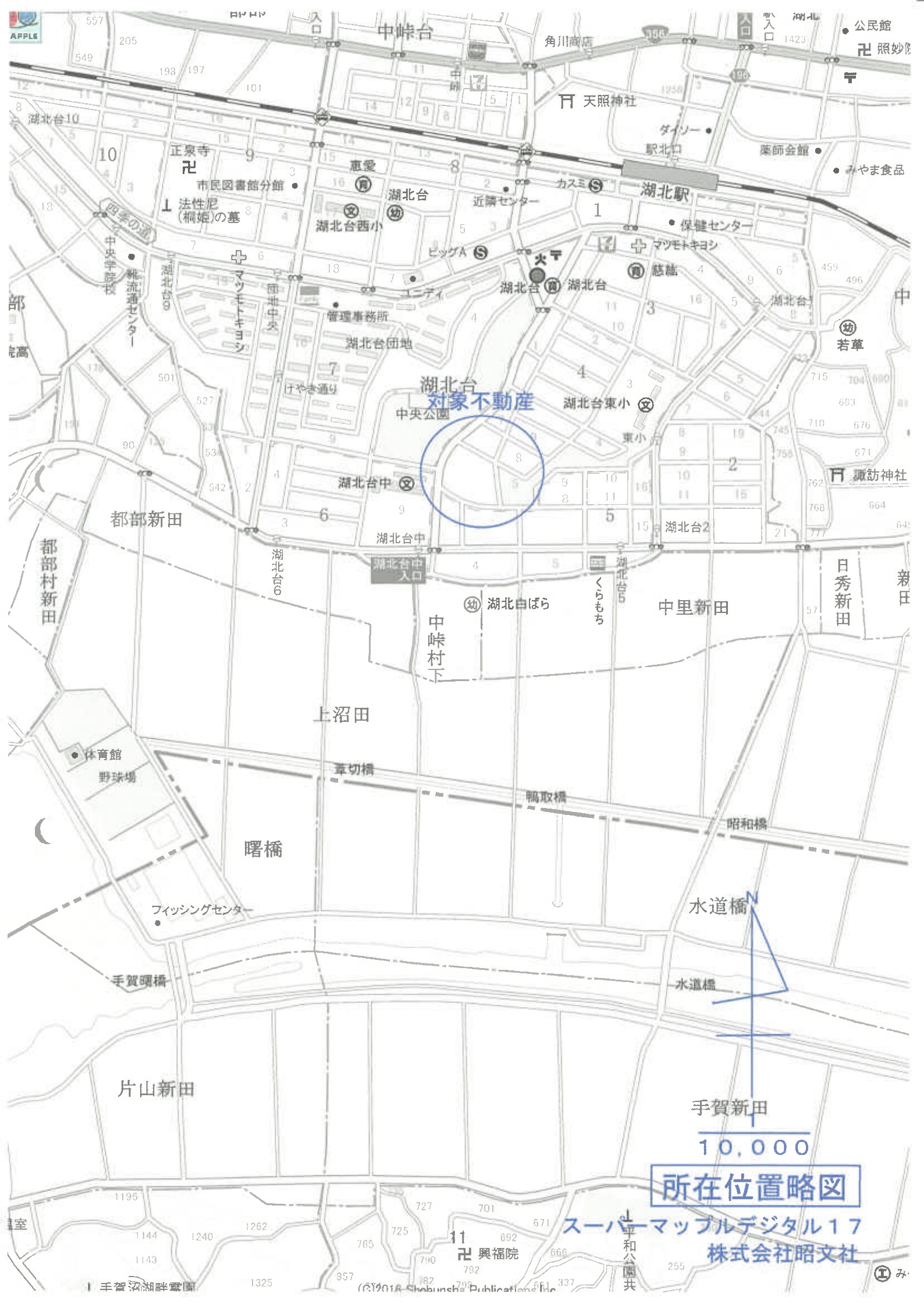
第6 参考価格資料

公示地価格	(我孫子一15)
所 在	我孫子市湖北台2丁目8番20「湖北台2-15-3」
備 格	53,600円/㎡
位 置	JR成田線「湖北」駅から1,100m
価格時点	令和7年1月1日
地 積	195㎡
供給処理施設	水道, ガス, 下水
接 面 街 路	北6m市道
用途指定等	第1種低層住居専用地域 (50/100)
地域の概要	戸建住宅が連担する区画整然とした住宅地域

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



対象不動産

所在位置略図

10,000

スーパーマップルデジタル17
株式会社昭文社



340565

地番 14-1, -17~50

土地の所在 我孫子市湖北台四丁目

地積測量図
地積計算表
5/7

平成20年3月31日

地番	X	Y	面積	面積
Z138	576.488	916.005	11602.724425	8.68
Z139	576.324	924.408	-15230.323064	15.65
Z182	561.285	920.513	-11880.810005	8.68
Z154	563.439	912.109	15718.374397	15.55
面積	135.0171235	270.034247	面積	135.01

地番	X	Y	面積	面積
Z139	576.324	924.408	11910.997080	8.68
Z140	574.150	932.812	-18075.149186	16.55
Z150	559.091	928.916	-11889.082880	8.68
Z152	561.285	920.513	15863.200823	15.55
面積	135.0171235	270.034247	面積	135.01

地番	X	Y	面積	面積
Z144	571.880	941.589	-15671.607316	15.55
Z145	558.520	937.893	-11982.156777	9.08
Z150	559.091	928.916	14366.014668	13.83
63	572.285	932.330	11681.583680	2.74
65	571.589	934.982	11051.408794	1.92
64	575.484	935.485	282.885685	6.32
面積	135.7450680	271.480138	面積	135.74

地番	X	Y	面積	面積
Z144	571.880	941.589	12900.343998	6.70
Z145	570.202	948.076	-4048.388388	3.00
Z146	557.612	949.951	-14804.178782	13.43
Z147	564.810	946.238	-10211.600498	8.82
Z148	558.520	937.893	18181.958110	15.95
面積	135.0327740	270.066548	面積	135.03

地番	X	Y	面積	面積
Z32	573.621	966.843	10319.551765	9.86
Z34	571.151	966.391	-15198.498475	13.69
Z45	557.896	942.982	-10385.545170	9.88
Z36	580.346	953.414	14992.435150	13.69
面積	135.0283700	270.056740	面積	135.02

地番	X	Y	面積	面積
Z34	571.151	966.391	11482.657892	5.48
Z35	569.778	971.688	-18345.903758	16.25
Z43	554.329	978.750	-11805.743500	14.24
Z45	557.896	942.982	16188.946784	13.69
面積	135.0213150	270.042630	面積	135.02

地番	X	Y	面積	面積
Z17	588.171	946.538	-16966.842804	17.24
Z35	569.778	971.688	-12535.875898	13.94
Z33	573.270	968.198	16824.058042	14.52
Z18	587.936	961.837	12408.659137	4.64
面積	135.0808615	270.121323	面積	135.08

地番	X	Y	面積	面積
Z18	587.936	961.837	16787.969841	9.29
Z19	589.663	952.839	-11184.424182	14.82
Z31	575.598	949.200	-15580.235600	9.29
Z33	573.270	968.198	11247.538882	14.52
面積	135.0370105	270.074021	面積	135.03

地番	X	Y	面積	面積
Z22	582.695	941.506	10481.786298	11.70
Z19	589.663	952.839	-18195.404483	14.82
Z31	575.598	949.200	-10567.443800	11.70
Z30	578.530	937.889	15940.942368	14.52
面積	170.0698945	240.118089	面積	170.05

地番	X	Y	面積	面積
Z22	582.695	941.506	16002.777482	11.70
Z24	585.827	930.174	-10368.657816	14.82
Z29	581.461	928.536	-15746.322392	11.70
Z30	578.530	937.889	10442.222312	14.52
面積	170.0650430	240.110086	面積	170.05

地番	X	Y	面積	面積
Z26	590.014	916.685	7812.074780	13.82
Z24	585.827	930.174	-16327.244222	14.82
Z29	581.481	928.536	-10284.741486	11.79
Z28	584.416	915.114	6073.382019	3.00
Z27	587.005	913.868	12536.567824	12.40
面積	200.0308440	400.081288	面積	200.03

地番	X	Y	面積	面積
Z137	580.672	907.601	11694.438885	8.68
Z138	576.488	916.005	-18785.514185	15.55
Z154	563.439	912.109	-11752.524485	8.68
Z158	565.613	903.705	15873.548285	15.55
面積	135.0257400	270.051480	面積	135.02

作成者

土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/

20年 3月 18日(作)

(東京土地家屋調査士会用品紙)
本図面はA3版をA4版に縮小したものです。

340564

地番 14-1, -17~-50

地積測量図
地積測量図

平成20年3月31日

土地の所在 我孫子市湖北台四丁目

点番	X	Y	面積	Ym (Cm+1-Xm-1)	面積
26	615.156	912.989	9.75	133.294248	9.75
27	612.712	922.433	3.00	-366.136577	3.00
28	611.187	916.844	24.97	-25646.429708	24.97
29	587.005	913.588	3.00	-24457.864348	3.00
30	584.416	915.114	43.10	-12247.866776	43.10
31	571.621	856.843	26.00	-34417.642710	26.00
32	548.446	950.350	3.00	-28385.912460	3.00
33	545.856	951.856	27.04	-8912.216385	27.04
34	539.083	978.041	4.00	-3770.346955	4.00
35	542.001	980.781	12.41	-8715.218966	12.41
36	530.197	984.941	3.00	-9596.311188	3.00
37	532.265	982.449	33.02	10147.718721	33.02
38	540.526	950.477	3.00	8411.917842	3.00
39	539.001	947.987	7.21	-8058.414144	7.21
40	532.014	946.080	53.17	5988.869400	53.17
41	546.331	894.802	2.20	12700.864594	2.20
42	546.211	892.588	5.50	5289.466710	5.50
43	601.237	884.787	1.78	3884.270367	1.78
44	560.932	896.403	48.10	-10757.732400	48.10
45	539.266	940.071	3.00	-8185.433741	3.00
46	540.781	942.980	27.71	26730.068980	27.71
47	567.912	948.601	3.00	27938.211051	3.00
48	570.202	948.076	46.22	19194.373882	46.22
49	581.529	904.289	6.50	16082.741873	6.50
50	584.859	905.689	3.00	6208.354140	3.00
51	608.384	908.258	24.97	23348.589408	24.97
52	612.546	914.513	3.00	24489.342036	3.00

面積 1150.3307098 地積 2200.661419 ㎡

点番	X	Y	面積	Ym (Cm+1-Xm-1)	面積
140	574.150	932.912	2.74	1089.862596	2.74
141	572.484	935.465	1.92	-2386.371215	1.92
142	571.599	934.982	2.74	-1101.408796	2.74
143	572.286	932.300	1.92	2378.378530	1.92

面積 5.278225 地積 10.653645 ㎡

点番	X	Y	面積	Ym (Cm+1-Xm-1)	面積
66	541.757	908.416	1.82	-1089.205632	1.82
67	539.894	907.835	2.74	-2314.328315	2.74
68	539.208	910.588	1.92	1071.765078	1.92
69	541.071	911.070	2.74	2322.317450	2.74

面積 5.273795 地積 10.647669 ㎡

点番	X	Y	面積	Ym (Cm+1-Xm-1)	面積
29	612.712	922.433	7.21	-280.128106	7.21
30	610.905	929.418	14.69	-14905.076466	14.69
31	598.676	925.737	9.24	-11007.928867	9.24
32	599.014	916.695	12.67	15303.077840	12.67
33	611.187	919.844	3.00	12800.023112	3.00

面積 135.0201435 地積 270.040287 ㎡

点番	X	Y	面積	Ym (Cm+1-Xm-1)	面積
28	615.156	912.989	3.00	-4105.707038	3.00
29	612.566	914.513	24.97	-24483.342008	24.97
30	588.384	908.258	3.00	-23348.588408	3.00
31	586.850	908.688	5.50	-6208.354140	5.50
32	581.629	904.289	3.42	-5594.858043	3.42
33	580.672	907.801	16.95	-14446.377518	16.95
34	585.673	903.705	2.28	-13086.492860	2.28
35	588.180	901.513	16.40	-13810.277847	16.40
36	590.294	897.403	1.03	-14024.614084	1.03
37	595.852	898.403	1.76	883.296089	1.76
38	551.257	894.787	20.83	-16455.329300	20.83
39	528.288	884.464	17.18	-23000.323028	17.18
40	526.206	902.206	70.32	-10783.078416	70.32
41	521.977	921.977	24.85	-4858.166368	24.85
42	520.234	946.436	5.27	8025.876180	5.27
43	525.509	946.277	33.33	-2988.982944	33.33
44	517.182	978.546	16.89	8601.214470	16.89
45	532.266	982.449	3.00	12808.222718	3.00
46	530.197	984.841	24.07	-24667.953181	24.07
47	507.314	992.323	2.98	-25105.672815	2.98
48	504.892	990.380	78.90	-2508.672240	78.90
49	504.780	911.652	56.48	21291.842112	56.48
50	521.73	887.945	3.00	22173.688625	3.00
51	526.206	856.206	27.85	25748.539244	27.85
52	524.247	862.632	3.78	24762.413216	3.78
53	522.000	852.300	4.68	7189.150500	4.68
54	521.977	851.836	4.68	7072.417089	4.68
55	521.977	851.836	4.68	7086.271876	4.68
56	521.977	851.836	4.68	7072.417089	4.68
57	521.977	851.836	4.68	7086.271876	4.68
58	521.977	851.836	4.68	7072.417089	4.68
59	521.977	851.836	4.68	7086.271876	4.68
60	521.977	851.836	4.68	7072.417089	4.68
61	521.977	851.836	4.68	7086.271876	4.68
62	521.977	851.836	4.68	7072.417089	4.68
63	521.977	851.836	4.68	7086.271876	4.68
64	521.977	851.836	4.68	7072.417089	4.68
65	521.977	851.836	4.68	7086.271876	4.68
66	521.977	851.836	4.68	7072.417089	4.68
67	521.977	851.836	4.68	7086.271876	4.68
68	521.977	851.836	4.68	7072.417089	4.68
69	521.977	851.836	4.68	7086.271876	4.68
70	521.977	851.836	4.68	7072.417089	4.68
71	521.977	851.836	4.68	7086.271876	4.68
72	521.977	851.836	4.68	7072.417089	4.68
73	521.977	851.836	4.68	7086.271876	4.68
74	521.977	851.836	4.68	7072.417089	4.68
75	521.977	851.836	4.68	7086.271876	4.68
76	521.977	851.836	4.68	7072.417089	4.68
77	521.977	851.836	4.68	7086.271876	4.68
78	521.977	851.836	4.68	7072.417089	4.68
79	521.977	851.836	4.68	7086.271876	4.68
80	521.977	851.836	4.68	7072.417089	4.68
81	521.977	851.836	4.68	7086.271876	4.68
82	521.977	851.836	4.68	7072.417089	4.68
83	521.977	851.836	4.68	7086.271876	4.68
84	521.977	851.836	4.68	7072.417089	4.68
85	521.977	851.836	4.68	7086.271876	4.68
86	521.977	851.836	4.68	7072.417089	4.68
87	521.977	851.836	4.68	7086.271876	4.68
88	521.977	851.836	4.68	7072.417089	4.68
89	521.977	851.836	4.68	7086.271876	4.68
90	521.977	851.836	4.68	7072.417089	4.68
91	521.977	851.836	4.68	7086.271876	4.68
92	521.977	851.836	4.68	7072.417089	4.68
93	521.977	851.836	4.68	7086.271876	4.68
94	521.977	851.836	4.68	7072.417089	4.68
95	521.977	851.836	4.68	7086.271876	4.68
96	521.977	851.836	4.68	7072.417089	4.68
97	521.977	851.836	4.68	7086.271876	4.68
98	521.977	851.836	4.68	7072.417089	4.68
99	521.977	851.836	4.68	7086.271876	4.68
100	521.977	851.836	4.68	7072.417089	4.68

面積 6774.9028670 地積 11549.805814 ㎡

作成者 土地家屋調査士

20年 3月 19日作成

申請人

縮尺 1/

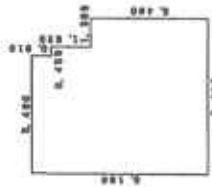
本図面はA3版をA4版に縮小したものです。
(東京土地家屋調査士会印)

139311 各階平面図

家屋番号 14-30

建物30図面

建物の所在 我孫子市湖北台4丁目14番地30



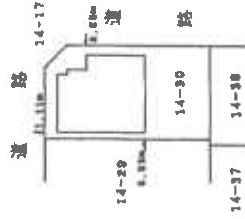
1階 床面積表

5,450 X 0,910	=	4,966600
5,815 X 1,820	=	10,789300
7,280 X 3,480	=	36,748800
合計		55,482700
床面積		55.48 m ²



2階 床面積表

3,640 X 2,730	=	9,937200
5,480 X 0,910	=	4,986600
7,280 X 3,040	=	22,139200
4,080 X 0,455	=	1,853225
合計		43,282225
床面積		43.28 m ²



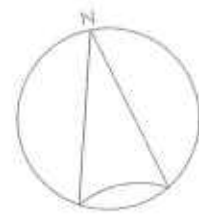
作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

本図面はA3版をA4版に縮小したものです。



1 階



2 階



Scale 縮尺 1 : 1 0 0 間取図