

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 | 松戸市栄町一丁目 |
| | 地 番 | 30番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 70.32平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松戸市栄町一丁目 |
| | 地 番 | 30番13 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 12平方メートル |
| 3 | 所 在 | 松戸市栄町一丁目30番地6 |
| | 家屋 番号 | 30番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 37.67平方メートル 2階 33.53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1～3】
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 | 松戸市栄町一丁目 |
| | 地 番 | 30番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 70.32平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松戸市栄町一丁目 |
| | 地 番 | 30番13 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 12平方メートル |
| 3 | 所 在 | 松戸市栄町一丁目30番地6 |
| | 家屋 番号 | 30番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 37.67平方メートル 2階 33.53平方メートル |



令和7年(ケ)第131号
令和7年11月27日受理
令和8年1月15日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部

執行官 橋本文平

(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 | 松戸市栄町一丁目 |
| | 地 番 | 30番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 70.32平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松戸市栄町一丁目 |
| | 地 番 | 30番13 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 12平方メートル |
| 3 | 所 在 | 松戸市栄町一丁目30番地6 |
| | 家屋 番号 | 30番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 37.67平方メートル 2階 33.53平方メートル |



| | |
|----------------|--|
| 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 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件2) <input type="checkbox"/> 雑種地(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 |
| 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 上記の者が物件1の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 | 物件1の土地について、西側隣地との境界が不明確である。 |
| 建物 | 物件3 |
| 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"/> 主たる建物 <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 { 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 上記の者が本建物を 居宅 として使用している <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 | 天井高(最高部)約1.1m、床面積約3.2㎡の小屋裏収納(ロフト)がある。天井高が1.5m未満であるため、階数及び床面積に算入しない。 1階和室の壁面に複数の雨漏り跡があった。1階トイレのドアの表面の一部が剥がれていた。 表札に所有者の苗字が表示されてあった。屋内に所有者宛郵便物があった。 |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係概略図のとおり |

(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)

| 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 | <p>1 本建物に一人で住んでいます (令和7年12月4日に電話聴取)</p> <p>2 給湯器等の住宅設備機器に不具合はありません。</p> <p>3 雨漏りは、風雨の強い時に1階の和室であります。</p> <p>4 水回りについて、水漏れや排水の詰まりはありません。</p> <p>5 屋内でペットを飼ったことはありません。</p> <p>6 本建物と敷地(物件1の土地)について、東日本大震災による被害はありません。</p> <p>7 本建物の敷地について、隣地との境界に争いはありません。</p> <p>8 物件2の土地(公衆用道路)について、公衆用道路の他の所有者との間に金銭の授受を含めた使用・管理方法に関する取決めはありません。 (令和8年1月5日に面談聴取)</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

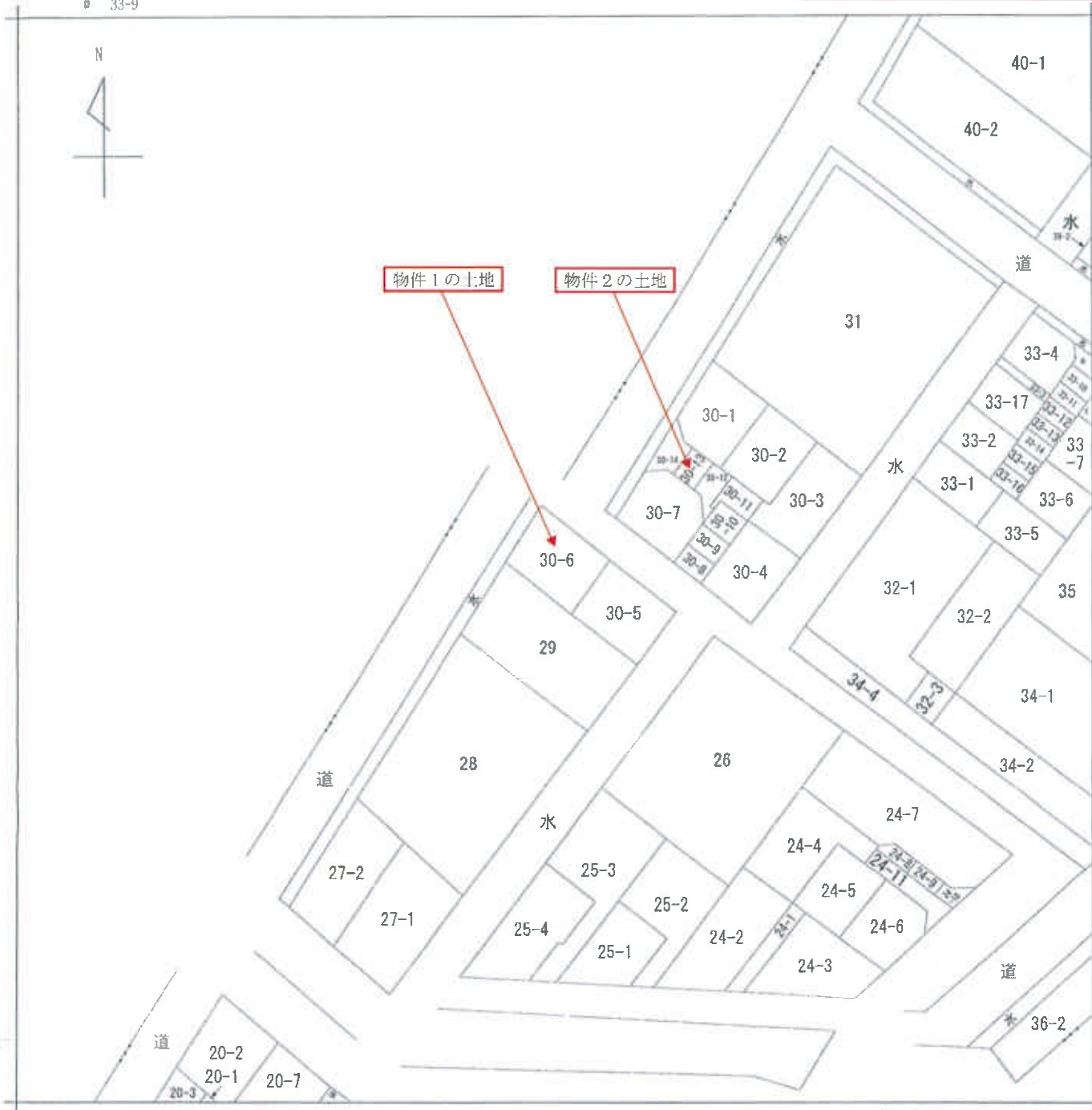
(3 枚目)

| 調査の経過 | | |
|---|--------|------------------------------|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 令和7年12月3日(木) 7:58-8:11 | 物件所在地 | 物件確認、占有調査、写真撮影、居住者への協力依頼書投函 |
| 令和7年12月4日(木) | 執行官室 | 所有者電話聴取 |
| 令和8年1月5日(月) 9:23-10:18 | 物件所在地 | 現場確認、占有確認、写真撮影、所有者面談聴取、評価人同行 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| (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 当支部書記官室から本競売事件の取下げの連絡を受けた。 | | |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

33-8
33-9



(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 | 松戸市栄町一丁目 | | 地番 | 30番6 | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | | 座標系番号又は記号 | 分類 | 地図に準ずる図面 |
| 作成年月日 | | | | 備付年月日(原図) | 補記事項 | 種類 |
| | | | | | | 土地改良所在図 |

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。

(千葉地方務局松戸支局管轄)

令和7年9月17日
東京法務局

請求番号：24-1

登記官

(1/1)

(5 枚目)

登記年月日：昭和44年9月8日

昭和44年9月8日 前 30 後 30.1 ~ 30.14

337761

地積測量図

地番

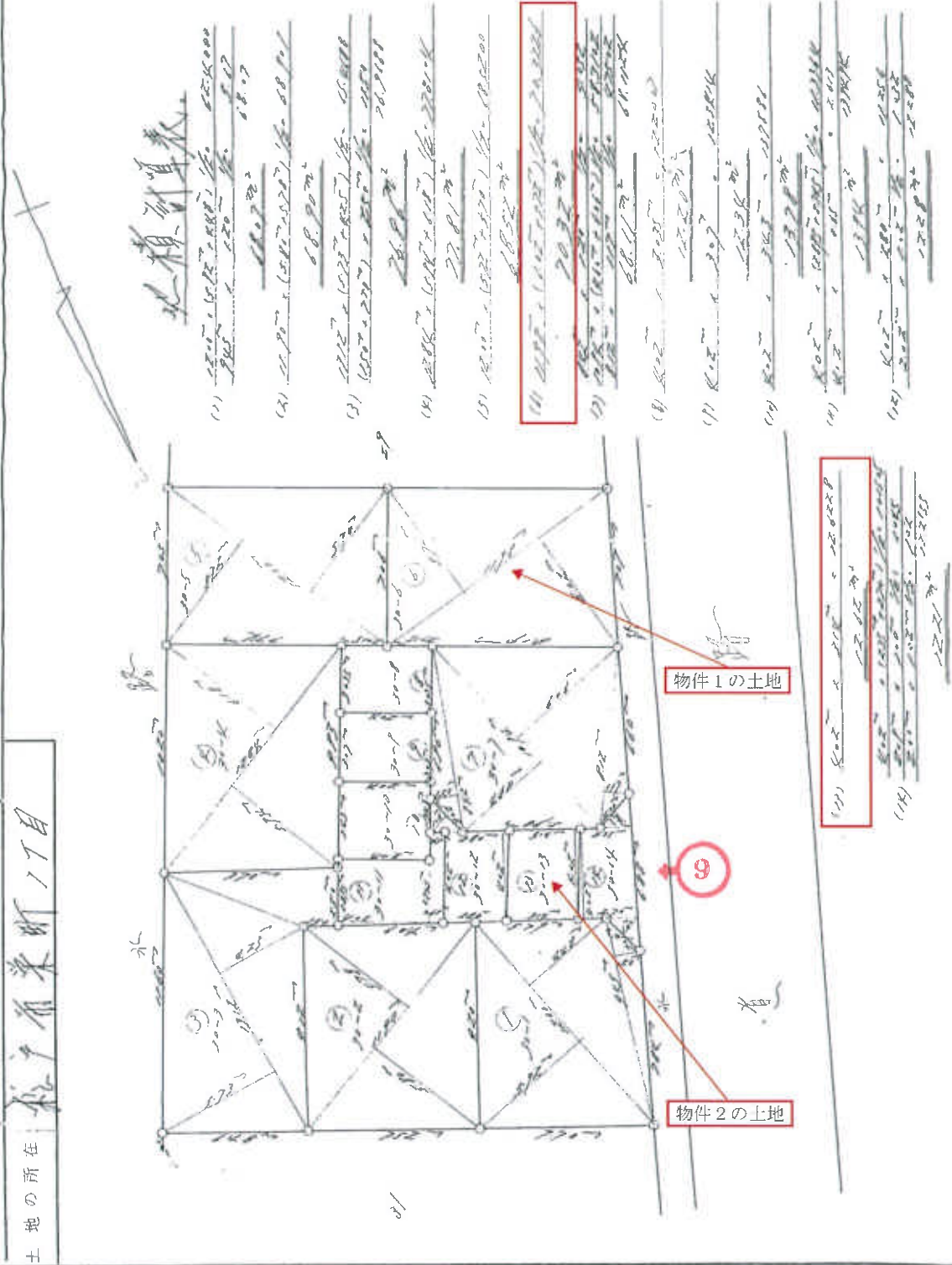
土地の所在

松戸市栄町1丁目

44 9.8

昭和44年9月8日 製作
製作年 月 日

申請人



物件1の土地

物件2の土地

縮尺 1/2000

(全国土地家屋調査士用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した裏面である。
(千葉県地方自治体公戸交換管理)
令和7年9月17日 東京生協

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(6枚目)

登記年月日：平成28年7月31日

52835

各階平面図

家屋番号 30-6

建物の所在 松戸市栄町1丁目30番地6

建物図面

()

()

()

()

()

()

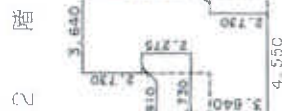
A3判をA4判に縮小

8.7.31



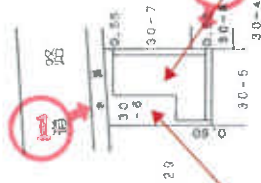
求積表

| | | |
|---------------|---|----------------------|
| 2.730 X 2.275 | = | 6.210750 |
| 8.645 X 3.640 | = | 31.467800 |
| 合計 | | 37.678550 |
| 床面積 | | 37.67 m ² |



求積表

| | | |
|---------------|---|----------------------|
| 3.640 X 2.730 | = | 9.937200 |
| 2.730 X 2.275 | = | 6.210750 |
| 0.910 X 0.910 | = | 0.828100 |
| 4.550 X 3.640 | = | 16.562000 |
| 合計 | | 33.538050 |
| 床面積 | | 33.53 m ² |



物件1の土地

物件3の建物

製作者

尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

本図は図面に記載されている内容を証明した図面である。
 (千葉県土地家屋調査士会印紙)
 令和7年9月17日 東京市役所

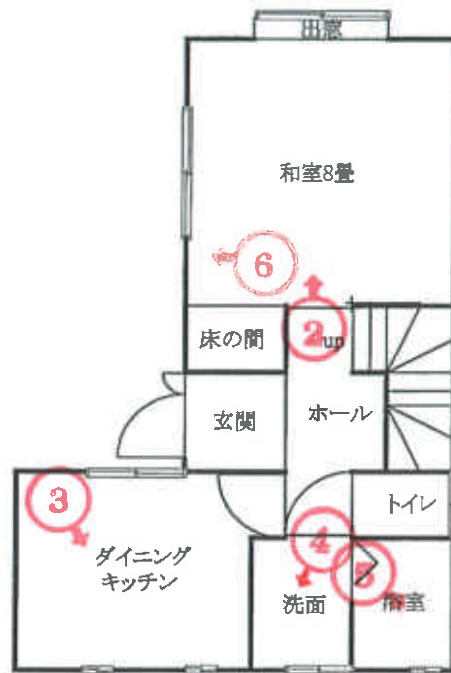
登記簿

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

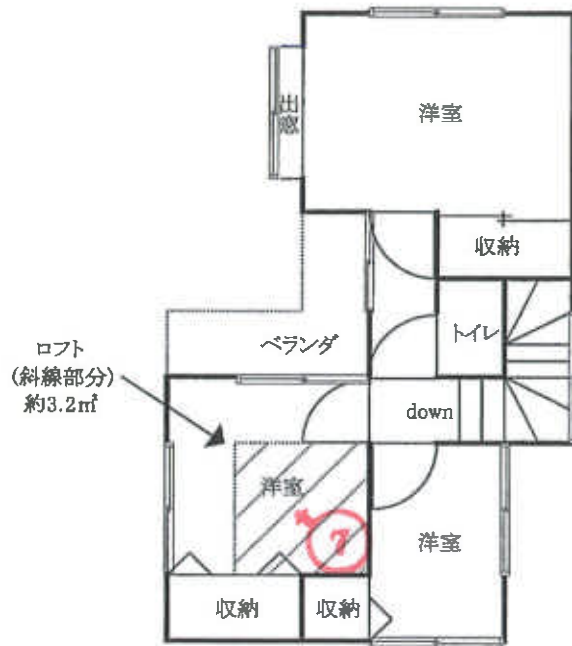
(7 枚目)

建物間取図

評価人作成



1階



2階

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

本建物外観 ①



和室 ②



DK ③



洗面室 ④



浴室 ⑤



雨漏り跡 ⑥





物件2の土地を含む公衆用道路接面部分 ⑧



物件2の土地を含む公衆用道路 ⑨



令和 7 年 (ケ) 第 131 号

令和 8 年 1 月 5 日 現地調査
令和 8 年 1 月 13 日 評価
第 7 - 28 号 発行番号
令和 8 年 1 月 16 日 提出日

千葉地方裁判所
松戸支部民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
浅井 利明

第1 評価額

| 一 括 価 格 | |
|--------------|--------------|
| 金 5,170,000円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1(土地) | 金 1,940,000円 |
| 物件2(土地) | 金 30,000円 |
| 物件3(建物) | 金 3,200,000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 | | 物件目録記載の通り | 同 左 |
| 2 | | 物件目録記載の通り | 同 左 |
| 3 | | 物件目録記載の通り | 同 左 住居表示未実施区域 |
| 番号 | 特 記 事 項 | | |
| 3 | 本件建物は法定の容積率を超過した違反建築物である可能性がある。 | | |

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 | 松戸市栄町一丁目 |
| | 地 番 | 30番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 70.32平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松戸市栄町一丁目 |
| | 地 番 | 30番13 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 12平方メートル |
| 3 | 所 在 | 松戸市栄町一丁目30番地6 |
| | 家屋 番号 | 30番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 37.67平方メートル 2階 33.53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及び2)

| | | |
|---|--|---|
| 位置・交通 | JR常磐線 「北松戸」駅 の 南西方・道路距離 約1.4km (別添「位置図」参照) | |
| 付近の状況 | 一般住宅, 駐車場等が混在する住宅地域 | |
| 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 防火地域 その他規制 | 市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定 60% 指定 100% 指定なし 絶対高さ10m, 宅地造成等工事規制区域, 居住誘導区域 汚染状況重点調査地域, 景観条例 |
| 面地条件 | (物件1) 形状(ほぼ長方形) 地勢(ほぼ平坦) 接道方位(西,北) 間口(約7.0m) 奥行(約10.2m) 地積 70.32㎡ (登記とほぼ同じ) | |
| | (物件2) 形状(ほぼ長方形) 地勢(ほぼ平坦) | |
| 接面道路の状況 | (物件1) 西側 市道 (6-175号線) 幅員約 6.0 m 連続性(普通) 舗装(有) 歩道(無) 側溝(有) 高低差(ほぼ等高) 北側 私道 幅員約 4.0 m 連続性(劣る) 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 | 西側 建築基準法42条1項1号 北側 建築基準法42条1項5号 位置指定年月日 : 昭和44年10月13日 番号 第149号 幅員 4.00 m 延長 21.50 m |
| | セットバック | 不要 |
| | 再建築の可否 | 可能 |
| 土地の利用状況等 | 物件1 所有者が物件3の建物を所有して占有していると認められる。 物件2 私道として公共の通行の用に供されていると認められる。 西側隣地は河川, その他の隣地は一般住宅である。 | |
| 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 | あり |
| 土壌汚染等 | ①松戸市環境保全課における調査に加え, 近隣地域及び本件土地の現況等から判断して土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ②本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。 ③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の存在する可能性は低いと推定する。 ④本件土地の浸水リスクについては松戸市内水ハザードマップを参照。 | |
| 特記事項 | ①西側道路は千葉県が管理する河川管理用通路かつ市道である。 ②西側道路は未査定であり, 上記の幅員は建築計画概要書によるが, 側溝から河川までの幅員は約5.3mである。側溝から外構までは約1.2m~1.3mであり, 所有者の陳述によれば道路境界線はその中間付近と思われるとのことであるが, 詳細は不明である。 ③物件1は物件2への出入りは可能な状態となっているが, 殆ど使用していない。また, 上記私道の管理者及び管理費についての定めはない(所有者の陳述)。 ④本件土地は河川に隣接しており, 地盤が劣る可能性がある。 | |

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) | 平成8年7月30日新築 |
| | 経過年数 | 約29年 |
| | 経済的残存耐用年数 | 約0年 |
| 仕 様 | 構 造 | 木造 |
| | 屋 根 | スレート葺 |
| | 外 壁 | サイディング等 |
| | 内 壁 | クロス貼り等 |
| | 天 井 | クロス貼り等 |
| | 床 | フローリング等 |
| | 設 備 | 電気, 水道, 下水道, 都市ガス |
| | そ の 他 | なし |
| 床 面 積 (現 況) | 床面積 1階 | 37.67㎡ |
| | 2階 | 33.53㎡ |
| | 延べ | 71.20㎡ |
| 現 況 用 途 等 | 現況用途 | 居宅 |
| | 間取り | 4DK(別添間取図参照) |
| 品 等 | 普通 | |
| 保 守 管 理 の 状 態 | やや劣る | |
| 建 物 の 利 用 状 況 | 所有者が居宅として利用し占有していると認められ、用益関係は認められない。 | |
| 特 記 事 項 | <p>①本件建物は建築確認(平成8年5月21日,第239号)を得ているが、検査済証はない。</p> <p>②本件建物は法定の容積率を超過した違反建築物である可能性がある。</p> <p>③本件建物と南側隣地境界線の一部との間で、民法上要求される離隔距離50cmが確保されていない。</p> <p>④1階トイレのドアが破損している。また、1階和室に複数の雨漏り跡が認められる。</p> <p>⑤2階南側洋室の小屋裏にロフト(面積=約3.2㎡,高さ=約1.1m)がある。</p> | |

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1及び2(土地)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

| 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 | 114,000 | 1.05 | 70.32㎡ | 0.9 | 7,576,000 |
| 2 | 114,000 | 0.03 | 12㎡ | 1.0 | 41,000 |

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等 : (松戸-64)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $113,000\text{円}/\text{m}^2 \times 104 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 101 = 114,000\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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 : 方位 +2

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 -2 交通接近条件 +3 行政条件 ±0 環境条件 ±0

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 2方路 +5%
物件2 公衆用道路 -97%

ウ 地 積: 物件1 70.32㎡
物件2 12㎡

エ 建付減価: -10% 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 | 持分 エ | 建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ |
|------|---------------------|--------------------|----------|---------|-------------------------------------|
| 3 | 180,000 | 71.20 | 0.035 | 1/1 | 449,000 |

ウ 現価率

| 物件番号 | (1)耐用年数法 (定額法) | | | | (2)観察減価率 | 現価率 (1)(D)×(2) |
|------|----------------|---------------|----------|---------------|-------------|-------------------|
| | (A) 残価率 | (B) 経済的残存耐用年数 | (C) 経過年数 | (D) 定額法による現価率 | | |
| 3 | 5 % | 0年 | 29年 | 0.05 | ▲30% (0.70) | 0.035 |

(1) 耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{現価率} = 1 - (1 - (A) \text{残価率}) \times \frac{(C) \text{経過年数}}{(B) \text{経済的残存耐用年数} + (C) \text{経過年数}}$$

(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、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、さら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) | 土地利用権等割合 | | 土地利用権等価格(円) |
|----------|-----------|----------|-------|---------------------|
| | ア | イ | | (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ |
| 1 | 7,576,000 | 60% | 法定地上権 | 4,546,000 |

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オ) 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 | 7,576,000 | -4,546,000 | / | 0.8 | 0.8 | 1,940,000 |
| 2 | 41,000 | 0 | / | 0.8 | 0.8 | 30,000 |
| 3 | 449,000 | +4,546,000 | 1.0 | 0.8 | 0.8 | 3,200,000 |
| 一括価格(合計) | | | | | | 5,170,000 |

ウ 占有減価修正 : ±0% 特にないと判断した。

エ 市場性修正 : -20% 西側市道との道路境界線が不明確であること、本件土地の地盤が劣る可能性があること、本件建物は違反建築物である可能性があること及び中古住宅市場の取引状況等を考慮した。

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 参考資料

1 地価公示価格 (松戸-64)

所 在 : 松戸市栄町4丁目243番10外
価 格 : 113,000円/㎡
位 置 : JR常磐線 「北松戸」駅 の 北西方道路距離約 1,100mに位置する
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 107㎡
供給処理施設 : 上 水 道 あり 都市ガス あり 下 水 道 あり
接 面 街 路 : 西 側 幅員 4.0m 市道
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域 (建 蔽 率 60 % 容 積 率 100 %)
地 域 の 概 要 : 小規模の一般住宅が密集する住宅地域

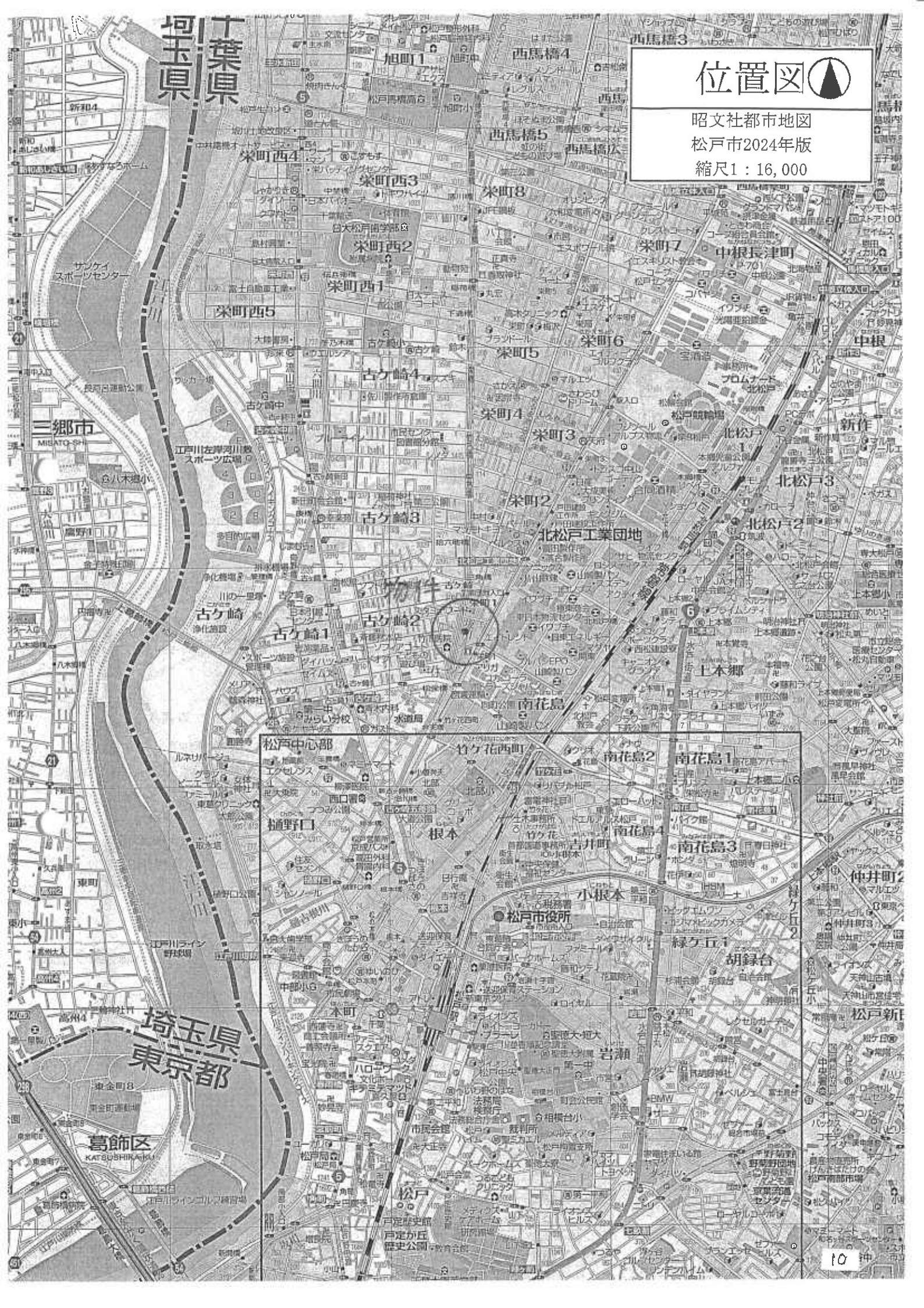
第7 附属資料

- 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

昭文社都市地図
松戸市2024年版
縮尺1:16,000



N

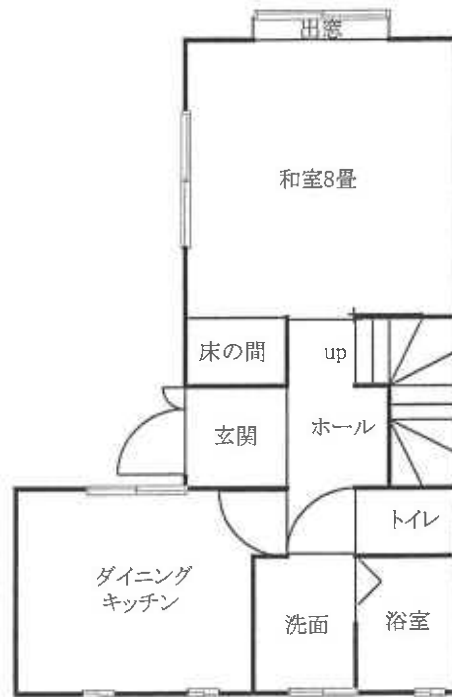


S=1:500

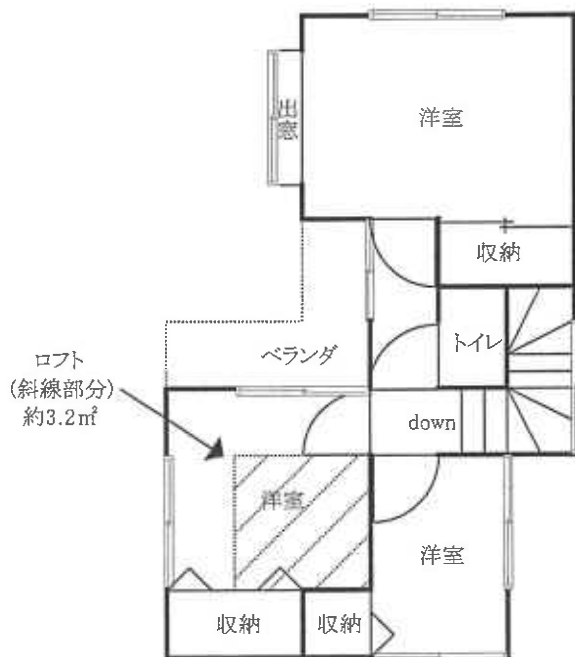
地番区域

と準ずる図面は、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。

建物間取図



1階



2階