

期間入札の公告

令和 8年 6月 9日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 皆川 慶

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 7月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月16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 7月30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 7月17日 午前 9時00分から 令和 8年 7月22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 6月 9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 我孫子市船戸二丁目
地 番 1088番34
地 目 宅地
地 積 100.15平方メートル

所有者 A

2 所 在 我孫子市船戸二丁目
地 番 1088番195
地 目 公衆用道路
地 積 3.62平方メートル

所有者 A

3 所 在 我孫子市船戸二丁目
地 番 1088番198
地 目 宅地
地 積 1.16平方メートル

共有者 A 持分2分の1

4 所 在 我孫子市船戸二丁目
地 番 1088番199
地 目 公衆用道路
地 積 0.53平方メートル

共有者 A 持分2分の1

物 件 目 録

5 所 在 我孫子市船戸二丁目1088番地34

家屋 番号 1088番34

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 42.23平方メートル

所有者 A

物件明細書

令和 8年 4月17日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 皆川 慶

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 我孫子市船戸二丁目
地 番 1088番34
地 目 宅地
地 積 100.15平方メートル

所有者 A

2 所 在 我孫子市船戸二丁目
地 番 1088番195
地 目 公衆用道路
地 積 3.62平方メートル

所有者 A

3 所 在 我孫子市船戸二丁目
地 番 1088番198
地 目 宅地
地 積 1.16平方メートル

共有者 A 持分2分の1

4 所 在 我孫子市船戸二丁目
地 番 1088番199
地 目 公衆用道路
地 積 0.53平方メートル

共有者 A 持分2分の1

物 件 目 録

5 所 在 我孫子市船戸二丁目1088番地34

家屋 番号 1088番34

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 42.23平方メートル

所有者 A

令和7年(ケ)第164号
令和8年2月17日受理
令和8年3月23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 我孫子市船戸二丁目
地 番 1088番34
地 目 宅地
地 積 100.15平方メートル

所有者 A

2 所 在 我孫子市船戸二丁目
地 番 1088番195
地 目 公衆用道路
地 積 3.62平方メートル

所有者 A

3 所 在 我孫子市船戸二丁目
地 番 1088番198
地 目 宅地
地 積 1.16平方メートル

共有者 A 持分2分の1

4 所 在 我孫子市船戸二丁目
地 番 1088番199
地 目 公衆用道路
地 積 0.53平方メートル

共有者 A 持分2分の1



物 件 目 録

5 所 在 我孫子市船戸二丁目1088番地34

家屋 番号 1088番34

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 42.23平方メートル

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	我孫子市船戸2-8-3													
土地	物件1～4													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、3) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件2、4) <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 上記の者が物件1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	5枚目「その他の事項」のとおり													
建物	物件5													
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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 B (債務者兼所有者 A の元妻) 上記「その他の者」が本件建物を居宅として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 4枚目「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	5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

(3 枚目)

占有者及び占有権原 (物件5関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人(<input checked="" type="checkbox"/> B (占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和2年頃	
最初の契約等	契約日	令和2年頃
	期間	令和2年頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
(4 枚目)

その他の事項

■本件土地について

- 1 物件1土地は本件建物の敷地として利用されている宅地で、物件3土地は北側隣家(地番:1088番196)の敷地延長部分の角切部分として提供され通路として共同使用している宅地である。物件2、4土地は物件1、3の南東側市道のセットバック部分である。
- 2 駐車スペースに車検が切れた不動車が置かれている。

■本件建物について

- 1 ■Bの陳述によれば、本件建物には雨漏りやシロアリ被害等の不具合はなく、設備もインターホンが不調である以外には故障等の問題はないとのことである。
- 2 以前に犬を飼っていたことによる壁クロスの傷みが散見される以外には、特記すべき汚損箇所等は見られず、経年劣化の範囲内の状態にあるものと思われる。
- 3 2階に約1.5間×約1間大の小屋裏収納があるが、最大内高が約1.2mのため、階数及び床面積には算入されないものである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

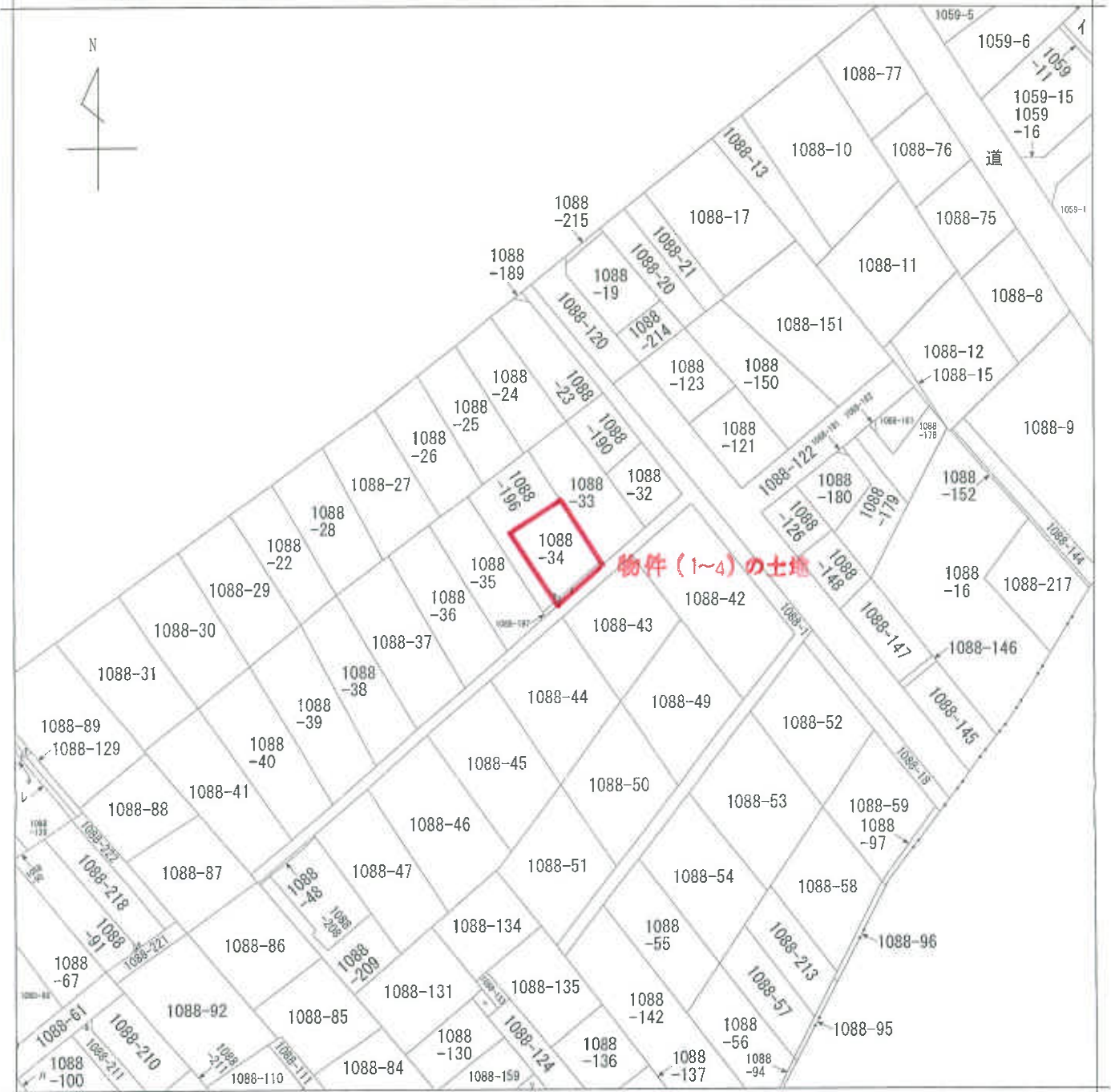
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> B (Aの元妻)	<ol style="list-style-type: none"> 1 A (債務者兼所有者)とは6～7年前に離婚しており、この家には私が一人で住んでいます。Aは離婚する以前からこの家を出ています。 (以上、令和8年2月19日に電話聴取) 2 私がこの家を使用することに関して、Aとの間に貸借契約などはありません。離婚協議の中で私が無償居住できることを取り決めています。 3 建物には雨漏りやシロアリ被害等の不具合はありませんが、犬を飼っていたので壁クロスに傷みがあります。設備はインターホンが不調である以外には問題ありません。 4 この家を取得してからリフォームや増改築をしたことはありません。 5 駐車スペースにある車はAの車です。車検が切れており、長いこと動かしていません。 6 土地境界等、近隣とのトラブルはありません。 (以上、令和8年3月13日に面談聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

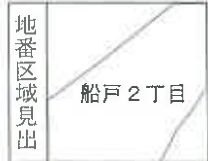
(6 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R8年2月19日(木) 14:20-14:30	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(■Bより連絡あり)
R8年2月19日(木) 16:05-16:08	松戸支部執行官室	■Bより受電・聴取
R8年3月11日(水) 14:15-14:25	法務局市川支局	周辺土地の登記事項証明書取得
R8年3月13日(金) 9:50-10:25	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 ■Bに面談聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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"/>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(7 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	我孫子市船戸二丁目			地番	1088番34		
出方縮尺	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)	昭和57年8月7日		補記事項	

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12月2日
 東京法務局

地図整理番号：M94738

登記官

(8 枚目)

A3判をA4判に縮小

W 1088-199
Y 1088-65
A 1088-74
E 1088-219
S 1088-220
F 1088-140

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成18年10月3日

337216

地番 1088-34, -195~199

地積測量図 18.10.3

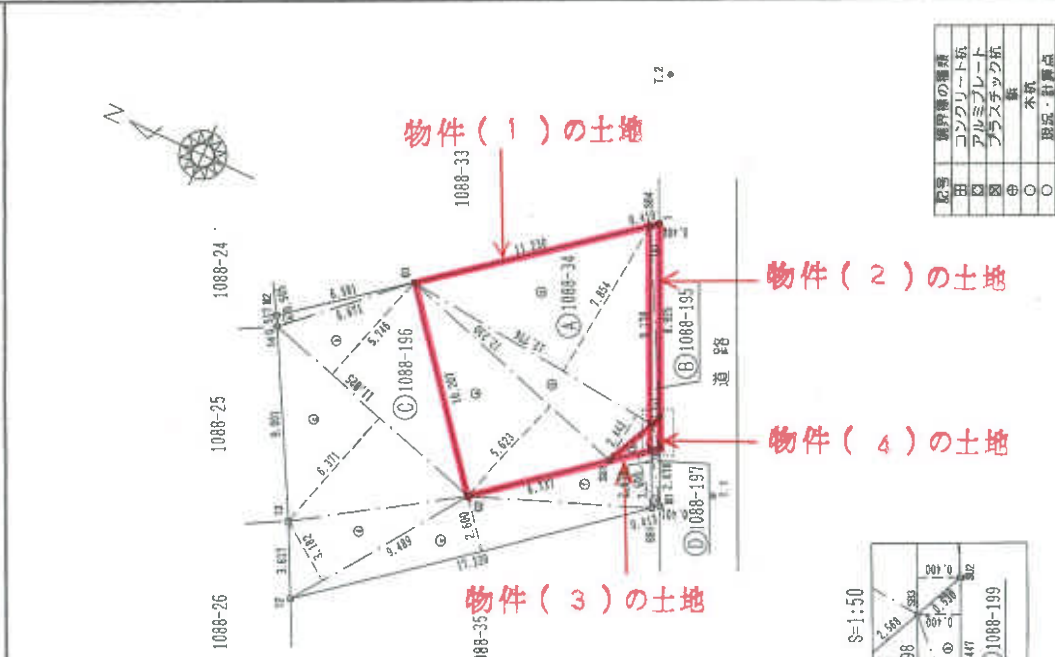
土地の所在 我孫子市船戸二丁目

求積表

地番 1088-34				
符号	距離	面積	符号	
○	12.230	5.623	○	68.769290
○	12.776	2.442	○	31.198992
○	12.776	7.894	○	100.342704
合計		200.310986	合計	1.0738780
合計面積		100.15	合計地積	1.07
m				
地番 1088-195				
符号	距離	面積	符号	
○	9.178	0.400	○	3.671200
○	8.925	0.400	○	3.570000
合計		7.241200	合計	1.1645850
合計面積		3.620600	合計地積	1.16
m				
地番 1088-196				
符号	距離	面積	符号	
○	6.674	0.505	○	3.368855
○	11.825	5.746	○	67.946450
○	11.825	6.371	○	76.337075
○	9.489	3.182	○	30.193988
○	17.220	2.600	○	44.772000
○	8.737	2.600	○	22.716200
合計		244.334578	合計	0.53
合計面積		122.1672890	合計地積	0.53
m				

総面積 228.711848 m²

点名	X座標	Y座標	備考
M2	121.8886	99.095	コンクリート杭
M4	121.625	98.649	コンクリート杭
M3	117.383	90.711	コンクリート杭
M2	115.773	87.471	コンクリート杭
M1	102.053	98.548	アルミプレート
T1	107.575	110.374	測量基準点
T2	116.718	103.169	コンクリート杭
Q2	110.306	95.227	コンクリート杭
Q3	103.186	100.975	コンクリート杭
SU1	105.064	99.460	コンクリート杭
SU2	103.799	102.287	コンクリート杭
SB1	102.375	98.289	アルミプレート
SB2	103.507	100.716	コンクリート杭
SB3	104.015	101.803	コンクリート杭
SB4	107.887	110.120	アルミプレート
T.1	100.000	100.000	既：測量基準点
T.2	110.012	116.834	既：測量基準点



記号	境界線の種類
田	コンクリート杭
区	アルミプレート
区	プラスチック杭
○	既
○	木杭
○	既設・設置点

縮尺 1/250

申請人

平成18年9月14日(作成)

作成者 土地家屋調査士

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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局管轄)
令和7年12月2日 東京法務局

登記管 (10 枚目)

地図整理番号：M94739

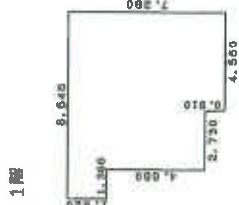
登記年月日：平成18年12月12日

建物図面
各階平面図

家屋番号 1088番34

建物の所在 我孫子市船戸二丁目1088番地34

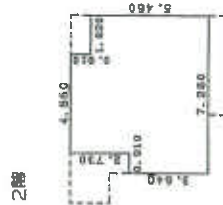
163979 各階平面図



求積表

1.355 x 1.820	=	2.484300
7.280 x 6.370	=	46.373800
4.550 x 0.910	=	4.140500
計		52.998400

床面積 52.99 m²

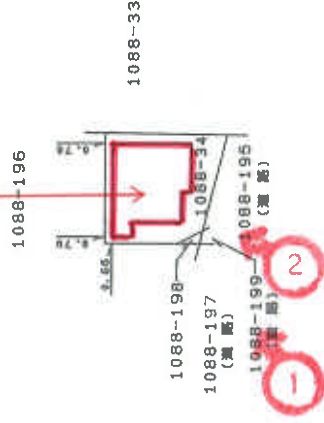


求積表

0.910 x 3.640	=	3.312400
4.550 x 6.370	=	28.983500
1.820 x 5.460	=	9.937200
計		42.233100

床面積 42.23 m²

物件(5)の跡画



写真撮影位置と方向 (Photographing position and direction)

作成者

縮尺 1/250
日作成)

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会田賦)

A3判をA4判に縮小

これは図面に記載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局管轄)

令和7年12月2日 東京法務局

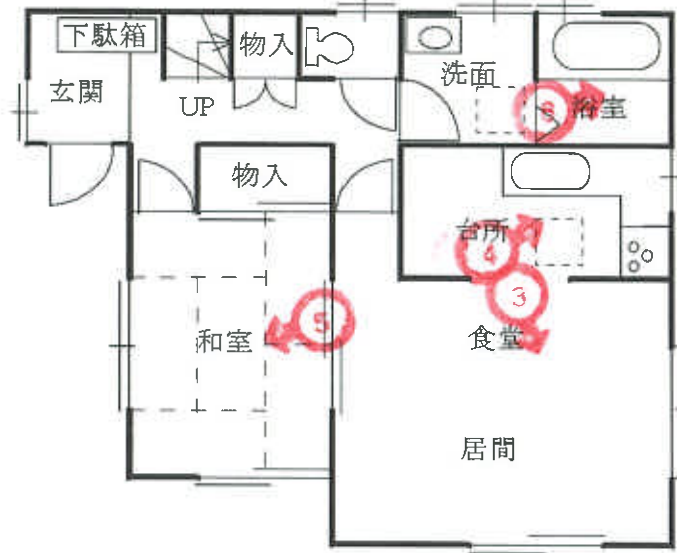
登記官

(11 枚目)

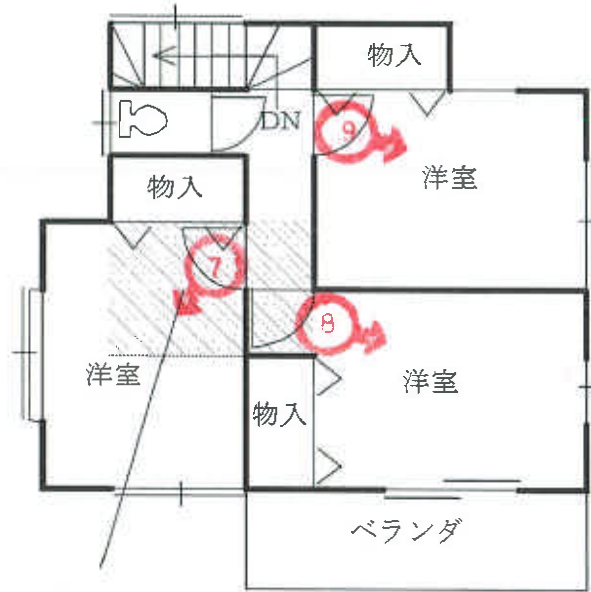
地図整理番号：M94743

H 18 . 12 . 12

間取図



1階



2階

小屋裏収納庫位置

令和7年(ケ)第164号 我孫子市船戸2丁目1088番34
 家屋番号 1088番34

📍 写真撮影位置と方向



1



2

物件 5 建物

物件 1 土地

物件 3 土地

物件 2 土地

物件 4 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

1317

令和7年(ケ)第164号
令和8年3月13日 現地調査
令和8年3月19日 評価
第1268640(ケ-1417) 発行番号
令和8年3月24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 10,570,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3,320,000 円
物件 2 (土地)	金 20,000 円
物件 3 (土地)	金 30,000 円
物件 4 (土地)	金 10,000 円
物件 5 (建物)	金 7,190,000 円

- 1 一括価格は、物件 1～5 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 5 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 5 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 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
4		物件目録記載のとおり。	同左
5		物件目録記載のとおり。	同左 住居表示「船戸2-8-3」
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 我孫子市船戸二丁目
地 番 1088番34
地 目 宅地
地 積 100.15平方メートル

所有者 A

2 所 在 我孫子市船戸二丁目
地 番 1088番195
地 目 公衆用道路
地 積 3.62平方メートル

所有者 A

3 所 在 我孫子市船戸二丁目
地 番 1088番198
地 目 宅地
地 積 1.16平方メートル

共有者 A 持分2分の1

4 所 在 我孫子市船戸二丁目
地 番 1088番199
地 目 公衆用道路
地 積 0.53平方メートル

共有者 A 持分2分の1



物 件 目 録

5 所 在 我孫子市船戸二丁目1088番地34

家屋 番号 1088番34

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 52.99平方メートル
2階 42.23平方メートル

所有者 A



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1～4)

位置・交通	JR常磐線「我孫子駅」の西方，道路距離約1200m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	戸建住宅が立ち並ぶ新興住宅地域である。	
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種低層住居専用地域 指定60% 指定150% なし 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	物件1:形状(ほぼ台形)，地勢(ほぼ平坦)，接道方向(南東)，間口(約9m)，奥行(約8m)，地積100.15㎡(登記) 物件2:形状(帯状)，地勢(ほぼ平坦)，幅(約0.4m)，延長(約9m)，地積3.62㎡(登記) 物件3:形状(三角形)，地勢(ほぼ平坦)，底辺(約1.2m)，高さ(約2m)，地積1.16㎡(登記) 物件4:形状(帯状)，地勢(ほぼ平坦)，幅(約0.4m)，延長(約1.3m)，地積0.53㎡(登記)	
接面道路の状況 (特記事項参照)	南東側市道(08-009)，幅員(約4m)，連続性(普通)，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2項
	セットバック	不要
	再建築の可否	可
土地の利用状況等	物件1土地は，物件5建物の敷地，駐車スペース等として利用されている。周囲は，ブロック積フェンス，道路端等で区切られている。物件2・4土地は，物件1土地と接面市道の間に位置している。前記市道と一体として道路の用に供されている。物件3土地は，件外土地(南西側隣接地)と共同で通路として使用されているものと推定される。周辺は，戸建住宅の敷地等として利用されている。	
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有る)	上水道 あり ガス配管 あり	

場合を「あり」、 無い場合を「なし」とした。)	下水道 あり
土 壤 汚 染 等	従前、個人の住宅敷地であったところを分割して不動産業者が本件建物を建築したものと思われ、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」で物件2・4土地は、現況、道路状をなしている。物件5建物の建築計画概要書や公図、地積測量図等に鑑み、物件2・4土地は、セットバック部分であると推定される。

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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18年11月16日新築 19年 3年
仕 様	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、畳等 上水道、下水道、都市ガス、電気
床面積(現況)	概ね登記記録数量と同等である。	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 4LDK
品 等	普通 一般的建売戸建住宅建物程度	
保守管理の状態	占有者によると室内で大型犬1匹を飼育していた。現在はいない。玄関付近の中木や壁紙に損傷が見られる等、損傷箇所が幾分見られる。インターホンが鳴らなかつたりすることである。概ね通常の居住の用に供されている状況である。経年相当よりやや劣る保守管理の状態である。	

建物の利用状況	個人が無償で居住の用に供しており、期限の定めのない使用借権により占有しているものと推定される。
特記事項	建築確認：平成18年5月15日第06UDI1C00674号， 完了検査済である。 屋根裏収納庫が設けられているが最高天井高が1.2m程度であるので，階数床面積には含めない。

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 エ	持分 カ	建付地の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	114,000	1.01	100.15	0.9	----	10,378,000
2	114,000	0.05	3.62	----	----	21,000
3	114,000	0.65	1.16	----	1/2	43,000
4	114,000	0.05	0.53	----	1/2	2,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（我孫子-23）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $113,000\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/101 \times 100/98 = 114,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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：画地条件+1

◇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；不整形-3，方位+4，総和+1

物件2；公衆用道路であることによる減価-95

物件3；形状-15，規模小-20，総和-35

物件4；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5（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
5	230,000	95.22	0.126	2,759,000

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(%)		
5	5	3	19	17.95	70	12.6

(1) 耐用年数法 (定額法)

$$\text{現価率 (D)} \cong 1 - (1 - A) \times \frac{C}{B + C}$$

(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2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
1	10,378,000	0.6	法定地上権	6,227,000

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	10,378,000	-6,227,000	1.0	1.00	0.8	3,320,000
2	21,000		1.0	1.00	0.8	20,000
3	43,000		1.0	1.00	0.8	30,000

4	2,000		1.0	1.00	0.8	(備忘価格) 10,000
5	2,759,000	+6,227,000	1.0	1.00	0.8	7,190,000
一括価格(合計)						10,570,000

- ウ 占有減価修正：占有者の権原に鑑み減価を要さないものと判断した。
- 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(我孫子-23)

所 在 千葉県我孫子市船戸2丁目1089番137
 価 格 113,000円/m²
 位 置 JR常磐線「我孫子駅」の西方道路距離約1400mに位置する。
 価 格 時 点 令和8年1月1日
 地 積 144m²
 供給処理施設 水道, ガス, 下水
 接 面 街 路 北西側幅員4m市道
 用途指定等 第一種低層住居専用地域(建ぺい率60%, 容積率160%)
 地域の概要 中規模一般住宅が建ち並ぶ戸建住宅地域

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

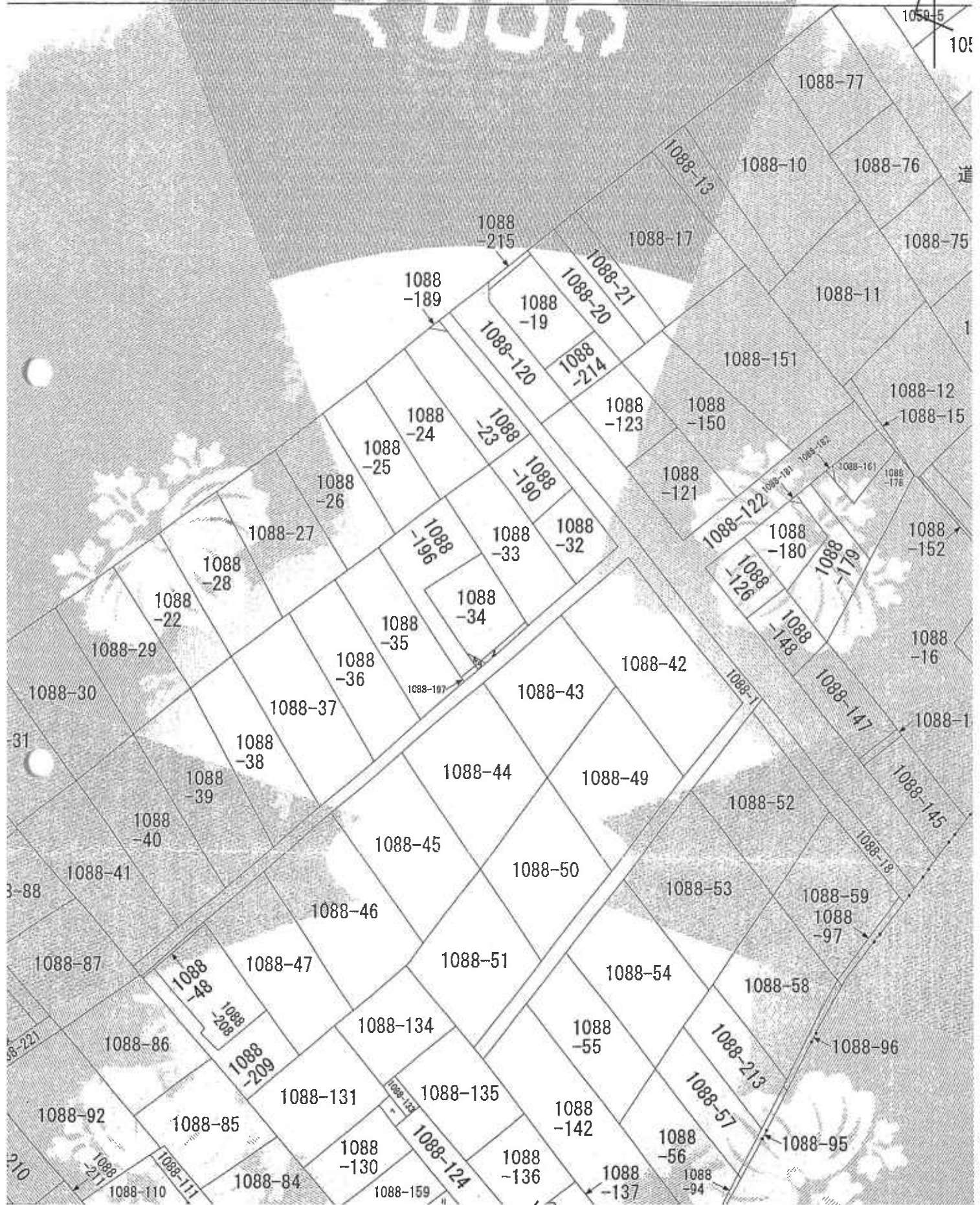
公図写

ヲ
ワ
カ
コ
ヨ
タ
レ

1088-199
1088-65
1088-74
1088-219
1088-220
1088-140

1/600

-18 ハ 1088-99 十 1088-128 ト 1088-139 ヨ 1088-160 ノ 1088-198
-20 ニ 1088-109 ハ 1088-132 チ 1088-141 ツ 1088-195



163979

各階平面図

家屋番号 1088番34

建物図面

各階平面図

建物の所在 茨城県市野戸二丁目1088番地34



求積表

1.355 x 1.820	=	2,464.000
7.280 x 6.370	=	46,373.600
4.550 x 0.910	=	4,140.500
計		52,978.100

床面積 52.99 ㎡



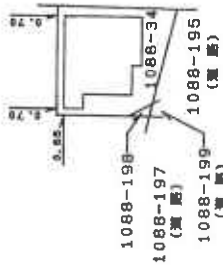
求積表

0.910 x 3.640	=	3,312.400
4.550 x 6.370	=	28,983.500
1.820 x 5.460	=	9,937.200
計		42,233.100

床面積 42.23 ㎡

1088-196

1088-33



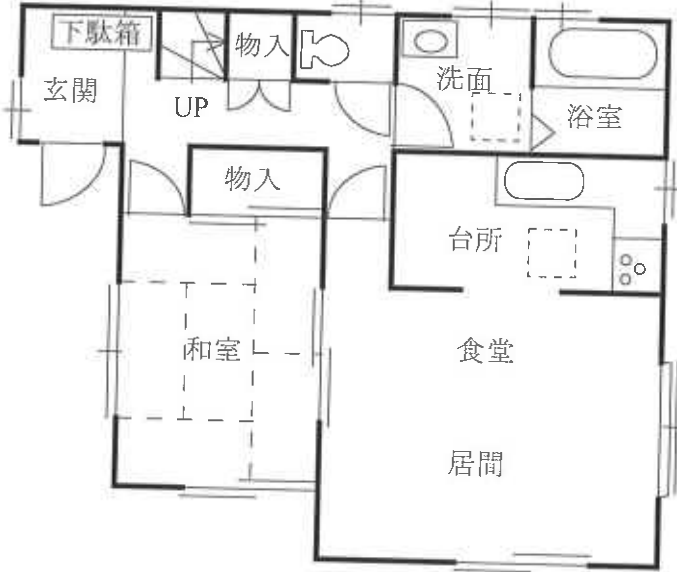
作成者 士舎家屋調査士	縮尺 1/250	申請人 [Redacted]	縮尺 1/500
18年12月7日作成			

(千葉県土木家屋調査士会印紙)

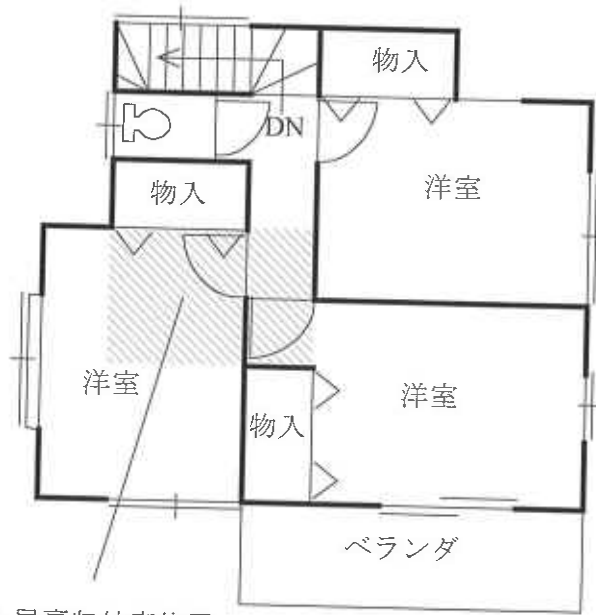
A3をA4に縮小した。

14

間取図



1階



2階

小屋裏収納庫位置

令和7年(ケ)第164号 我孫子市船戸2丁目1088番34
家屋番号 1088番34