

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 | 我孫子市湖北台八丁目 |
| | 地 番 | 16番28 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 107.81平方メートル |
| 2 | 所 在 | 我孫子市湖北台八丁目16番地28 |
| | 家屋 番号 | 16番28 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.24平方メートル
2階 45.54平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 4月 23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, 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 | 我孫子市湖北台八丁目 |
| | 地 番 | 16番28 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 107.81平方メートル |
| 2 | 所 在 | 我孫子市湖北台八丁目16番地28 |
| | 家屋 番号 | 16番28 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.24平方メートル
2階 45.54平方メートル |

令和8年(ケ)第4号
令和8年2月20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 我孫子市湖北台八丁目
地 番 16番28
地 目 宅地
地 積 107.81平方メートル
- 2 所 在 我孫子市湖北台八丁目16番地28
家屋 番号 16番28
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1階 54.24平方メートル
2階 45.54平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	我孫子市湖北台8-15-1													
土地	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」のとおり													
建物	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が異なる(<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 border="0" 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 border="0" 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

その他の事項

■本件土地について

- 1 北側及び東側で市道に接する宅地で、本件建物の敷地として利用されている。
- 2 駐車スペース背後の庭に洗濯機、犬用ケージ等の家財道具が放置されている。

■本件建物について

- 1 債務者兼所有者等の陳述が得られておらず、本件建物の不具合や設備の故障等の有無については不明であるが、犬を飼育していたと思われ、床、壁、窓枠、建具、洗面台等の損傷が著しい。1階洋室は主な飼育部屋だったと推察され、尿尿による床や壁面の損傷が特に激しい。浴室出入口折戸の樹脂が破損している(写真10参照)。
- 2 維持管理の状態は悪く、全体的に築7年しか経っていないとは思われない汚損状態にある。
- 3 主な家具・家電製品は搬出されているものと思われるが、エアコン、照明器具、雑品等の家財道具が残置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■本件建物の占有認定について

下記事由及び現場の状況等から、本件建物は債務者兼所有者が居宅として空き家の状態で占有しているものと認めた。

- 1) 債務者姓の表札があること
- 2) 電気、ガス、水道が全て停止されており、水道供給契約(R7. 12. 11付閉栓)の名義人が債務者兼所有者であること(評価人調べ)
- 3) 債務者兼所有者以外の第三者の占有を示す徴表が存在しないこと

(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
R8年2月25日(水) 8:35-8:45	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)
R8年3月3日(火) 14:15-14:20	物件所在地	不在 立入調査に関する求連絡書投函(連絡なし)
R8年3月3日(火) : - :	松戸支部執行官室	電力会社宛に電気需給契約に関する照会書発送 (3月13日回答書受領)
R8年3月19日(木) 15:25-16:05	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 () : - :		

(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8年3月19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。
- 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
-



物件(1)の土地

(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。

地番区域見出し
湖北台8丁目

請求部分	所在	我孫子市湖北台八丁目		地番	16番28				
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	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和46年4月		備付年月日(原図)		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。

令和7年12月17日
千葉地方方法務局柏支局
登記官

A3判をA4判に縮小

請求番号: 14-1
(1/1)

(6 枚目)

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。
 令和7年12月17日 千葉地方建設局柏支局 登記官

(封 印)

地積測量図

地番 16-8、-28、-29

土地の所在 我孫子市湖北台八丁目

求積表

測点名	境界線種	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y(X_{n+1}-X_{n-1})$
K1	境界線種	82,016	-14,953	-14,953	-1436,078471
P1	境界線種	74,105	107,421	-8,911	-101,727687
P2	境界線種	81,369	112,519	7,264	1072,369657
P3	境界線種	89,269	101,739	8,904	96,337363
面積					10,381102
地積					116,465510
面積					116,465510

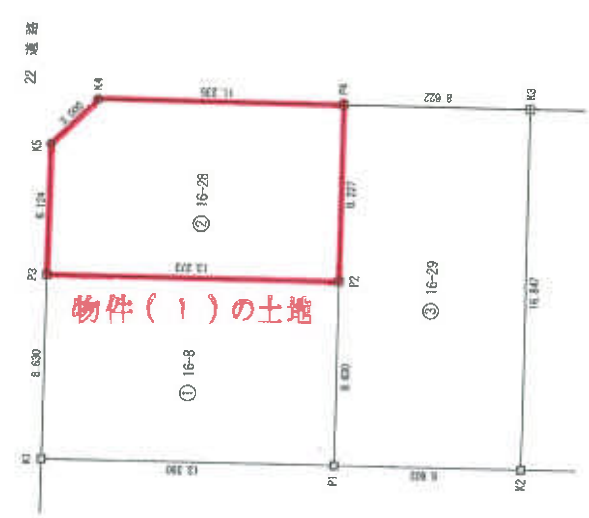
測点名	境界線種	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y(X_{n+1}-X_{n-1})$
P3	境界線種	89,269	101,739	-12,834	-1305,689866
P2	境界線種	81,369	112,519	-1,262	-141,886976
P4	境界線種	88,007	117,379	13,287	1689,014773
K4	境界線種	94,666	108,323	6,186	671,169308
K5	境界線種	94,203	105,357	-3,387	-367,569159
面積					215,636666
地積					107,818790
面積					107,818790

測点名	境界線種	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_{n-1}$	$Y(X_{n+1}-X_{n-1})$
P1	境界線種	74,466	107,421	-12,045	-1258,869545
K2	境界線種	69,324	114,361	8,469	371,954139
K3	境界線種	82,905	124,329	18,563	2322,838707
P4	境界線種	88,037	117,379	-1,536	-180,294144
P2	境界線種	81,369	112,519	-13,601	-1330,379319
面積					301,241838
地積					145,120190
面積					145,12

総合計面積 368.4199490 m²

恒久的地物座標一覽表

点名	X座標	Y座標	備考
K6	71,141	140,354	既設コンクリート杭
K7	66,503	84,991	既設コンクリート杭
T1	100,000	100,000	測量原点：巻尺法
T2	71,745	150,339	測量原点：巻尺法
T3	75,705	80,562	測量原点：巻尺法



16-12

記号	測量物の種類
田	コンクリート杭
区	金属標
区	プラスチック杭
○	木杭
○	要路・計算点

測量年月日 令和1年7月3日
 測量係 任意記録係

縮尺 1/250

作成者

土地家屋調査士

申請人 (令和1年7月11日作成)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：令和1年11月27日

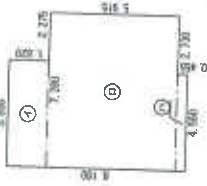
各階平面図

建物図面

家屋番号 16番28

建物の所在 我孫子市湖北台八丁目 16番地28

1階



求積表

①	5.005 x 1.820	=	9.109100
②	7.280 x 5.915	=	43.061200
③	4.550 x 0.455	=	2.070250
計			54.240550

床面積 54.24 m²

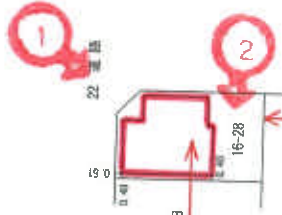
2階



求積表

④	0.910 x 4.550	=	4.140500
⑤	3.640 x 1.820	=	6.624800
⑥	6.370 x 5.460	=	34.780200
計			45.545500

床面積 45.54 m²



物件(2)の建物

物件(1)の土地

写真撮影位置と方向

単位：m

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250
作成

作成者

A3判をA4判に縮小

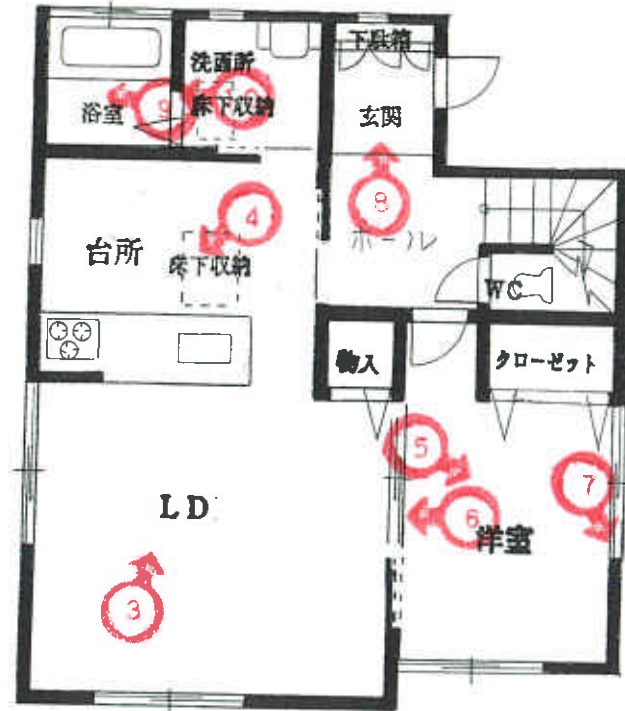
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年12月17日 千葉地方方法務局相支局

登記官

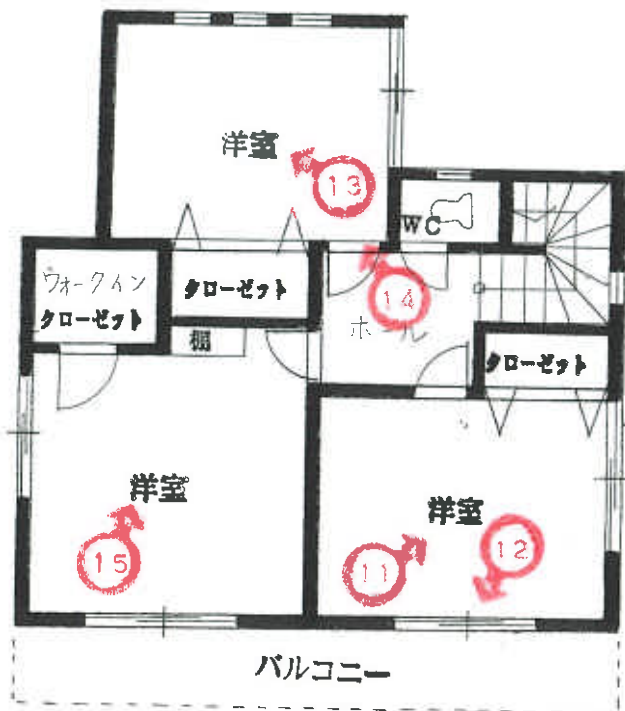
(8 枚用)

請求番号：14-3

間取図



1階



2階

➡○写真撮影位置と方向



1



2



3



4



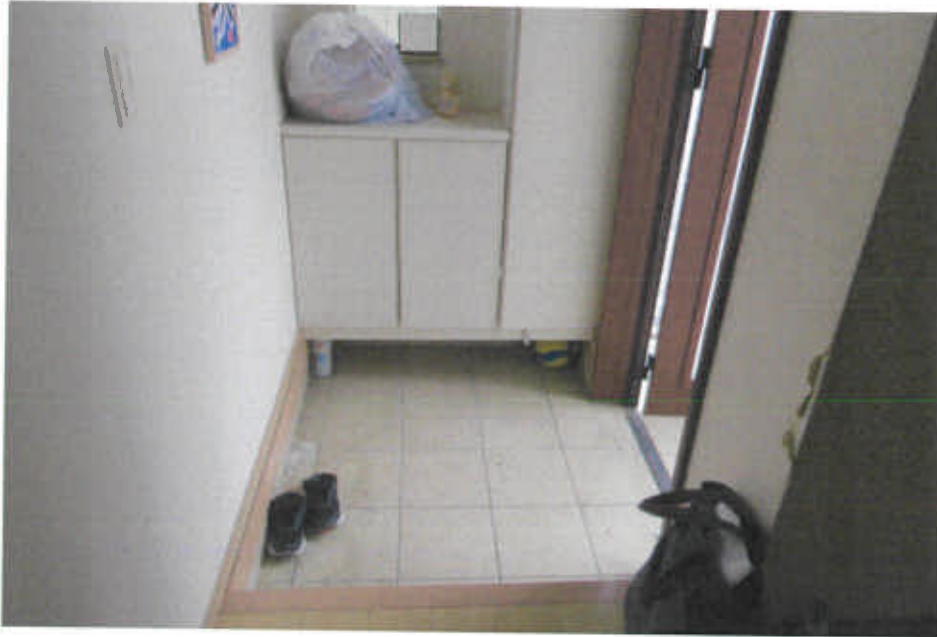
5



6



7



8



9



1 0



1 1



1 2



1 3



1 4



1 5

(14 枚目)



令和 8 年 (ケ) 第 4 号
令和 8 年 3 月 19 日 現地調査
令和 8 年 3 月 23 日 評 価
第 26 - 971 号 発行番号
令和 8 年 3 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 ①

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,650,000円	
内 訳 価 格	
1 (土地)	金 2,590,000円
2 (建物)	金 9,060,000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1の土地価格は物件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 住居表示 湖北台8丁目15番1号
特記事項		
<ul style="list-style-type: none"> ○物件1(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。 ○物件2(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。 		

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 | 我孫子市湖北台八丁目 |
| | 地 番 | 16番28 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 107.81平方メートル |
| 2 | 所 在 | 我孫子市湖北台八丁目16番地28 |
| | 家屋 番号 | 16番28 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.24平方メートル
2階 45.54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「湖北駅」の西方約750m（道路距離） （別添位置図参照。）	
付近の状況	戸建住宅が多い中にアパートも見られる住宅地域。土地区画整理事業が施行された地域であり、街路は整然と配置されている。	
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	市街化区域 第一種低層住居専用地域 指定 50% 指定 100% なし 建物の絶対高さ10m 宅地造成等工事等規制区域 ※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1）	○形状（ほぼ長方形）、地勢（ほぼ平たん）、 接道方位（東・北向き角地）、東側間口（約11.2m）、 北側間口（約6.1m）、東側からの奥行（約8.2m） ※東・北端部にすみ切りあり。	
接面道路の状況 （物件1）	○東側市道（35-030号線）、幅員（約6m）、系統連続（普通）、 舗装（有）、歩道（なし）、側溝（有）、高低差（ほぼ等高） ○北側市道（00-123号線）、幅員（約8m）、系統連続（普通）、 舗装（有）、歩道（なし）、側溝（有）、高低差（ほぼ等高）	
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	東側市道、北側市道は、いずれも建築基準法第42条1項1号に規定する「道路法による道路」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	現況用途の建物の再建築は可能と見込まれる。

土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1	<ul style="list-style-type: none"> ○物件1は木造2階建戸建住宅（物件2）の敷地として使用されている。 ○周辺は戸建住宅が多い中にアパートも見られる住宅地域である。 	
供給処理施設 (敷地内までの引き込みを基準に、引き込みがある場合を「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	現況面積	物件1(宅地)の現況地積は、登記簿上の地積と概ね等しいと史料する。
土 壌 汚 染 等	<ul style="list-style-type: none"> ○1974年～2025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1(宅地)の土地に関する記載内容は概ね次のとおりである。 <ul style="list-style-type: none"> ●2021年～2025年 戸建住宅（現況建物）の敷地 ●1974年～2018年 戸建住宅の敷地の一部と思われる。 ○千葉県水質保全課が公開しているデータによれば、物件1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、地図との地歴調査及び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1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	<p>○東側市道、北側市道を構成する土地の登記簿上の地目、所有者は次のとおりである。</p> <p style="text-align: center;">22番 公衆用道路 我孫子市</p>		

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(登記簿記載)	令和1年10月17日
	経 過 年 数	約 6年
	経済的残存耐用年数	約19年
仕 様	構 造	木造ルーフィングぶき2階建
	屋 根	ルーフィングぶき
	外 壁	サイディングボード
	内 壁	ビニールクロス 等
	床	フローリング, クッションフロア 等
	天 井	ビニールクロス 等
	設 備	台所, 浴室, 水洗トイレ (電気, 上水道, 公共下水道, 都市ガス)
	その他	
床 面 積	(現況床面積)	(増 築 部 分)
	1階 54.24㎡	増築された形跡は確認できなかった。
	2階 45.54㎡	
	延べ 99.78㎡	
現況用途等	現況用途	居 宅
	間取り	4LDK
品 等	劣る	
保守管理の状態	著しく劣る	
建物の利用状況	空家状態である。	
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

建築主 (株) 飯田産業 柏支店

確認済証交付年月日 令和元年5月13日

確認済証番号 第HPA-19-04372-1号

○完了検査
(検査済証)

検査済証交付年月日 令和元年10月18日

検査済証番号 第HPA-19-04372-1号

○備考 主要用途 一戸建ての住宅

新築, 木造, 地上2階

○維持管理の状態は著しく劣る。

○室内で犬を飼っていたようで, 犬によると思われる内壁, 建具等の損傷が広範囲に認められる。

○特に1階洋室は出入口の引戸, 内壁, 窓枠に損傷があり, 床も犬の小便等によると思われる傷みが認められる。

○浴室の入口ドアのガラスが破損している。

○2階階段を上がって左側洋室のクローゼット前の窓枠にシミが認められる。

○玄関ドアの上部外壁に大量のクモの巣跡と思われるものが確認される。

○空家なので, インフラを支障なく使用できるか否かは不明。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 土地（物件1）

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 (宅地)	74,500	1.06	107.81	0.95	8,088,000

ア 標準画地価格（地価公示価格等からの規準）

○地価公示価格（我孫子-13）

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格} \\ 76,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{100} & = & 74,500\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

- 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・西 + 2%
- 地域格差：±0%

イ 個別格差：方位・東+3%，角地+3%，合計+6%

ウ 地積：107.81㎡（登記簿面積）

エ 建付減価補正率：△5%（中古建物の存在を考慮。）

(2) 建 物 (物件 2)

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
2 (建 物)	120,000	99.78	0.54	6,466,000

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 6 年，経済的残存耐用年数 19 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 77% と査定した。

$$1 - \left\{ (1 - 0.05) \times \frac{6}{6 + 19} \right\} \approx 0.77$$

● 観察減価法

維持管理の状態が著しく劣る $\Delta 30\%$

$$\therefore \text{現価率} : 0.77 \times 0.70 \approx 0.54$$

2. 評価額の判定

前記により求めた土地価格に、宅地（物件 1）については土地利用権等価格を控除し、建物（物件 2）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
1 (宅地)	8,088,000	0.60	法定地上権	4,853,000

敷土地利用権等割合 : 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) 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)	占有 減価率 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場 修正率 オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1 (宅地)	8,088,000	- 4,853,000	1.00	1.00	0.80	2,590,000
2 (建物)	6,466,000	+ 4,853,000	1.00	1.00	0.80	9,060,000
一括価格 (合計)						11,650,000

ウ 占有減価： 特になし ±0%

エ 市場性修正： 特になし ±0%

オ 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

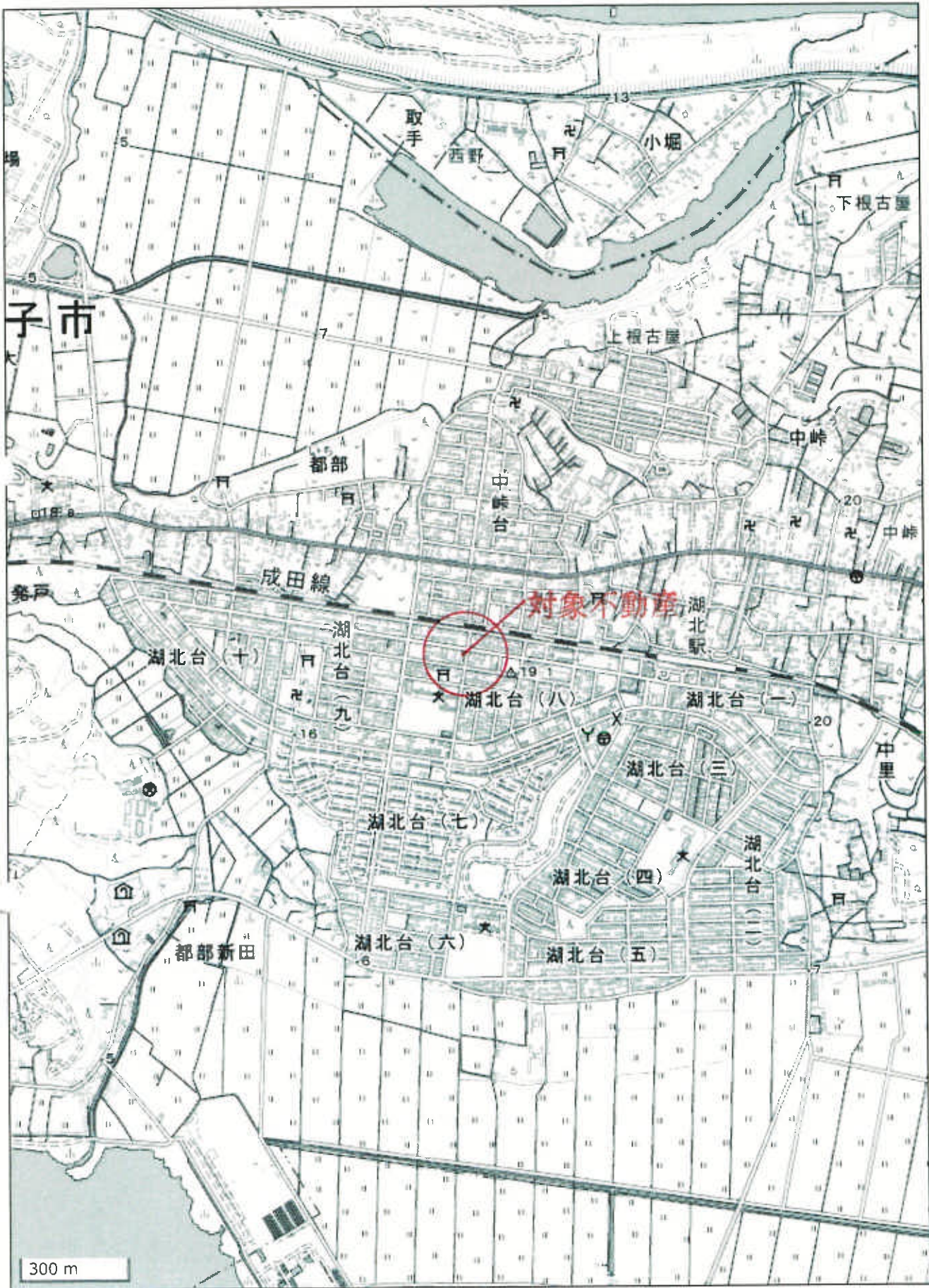
地価公示価格（我孫子－13）

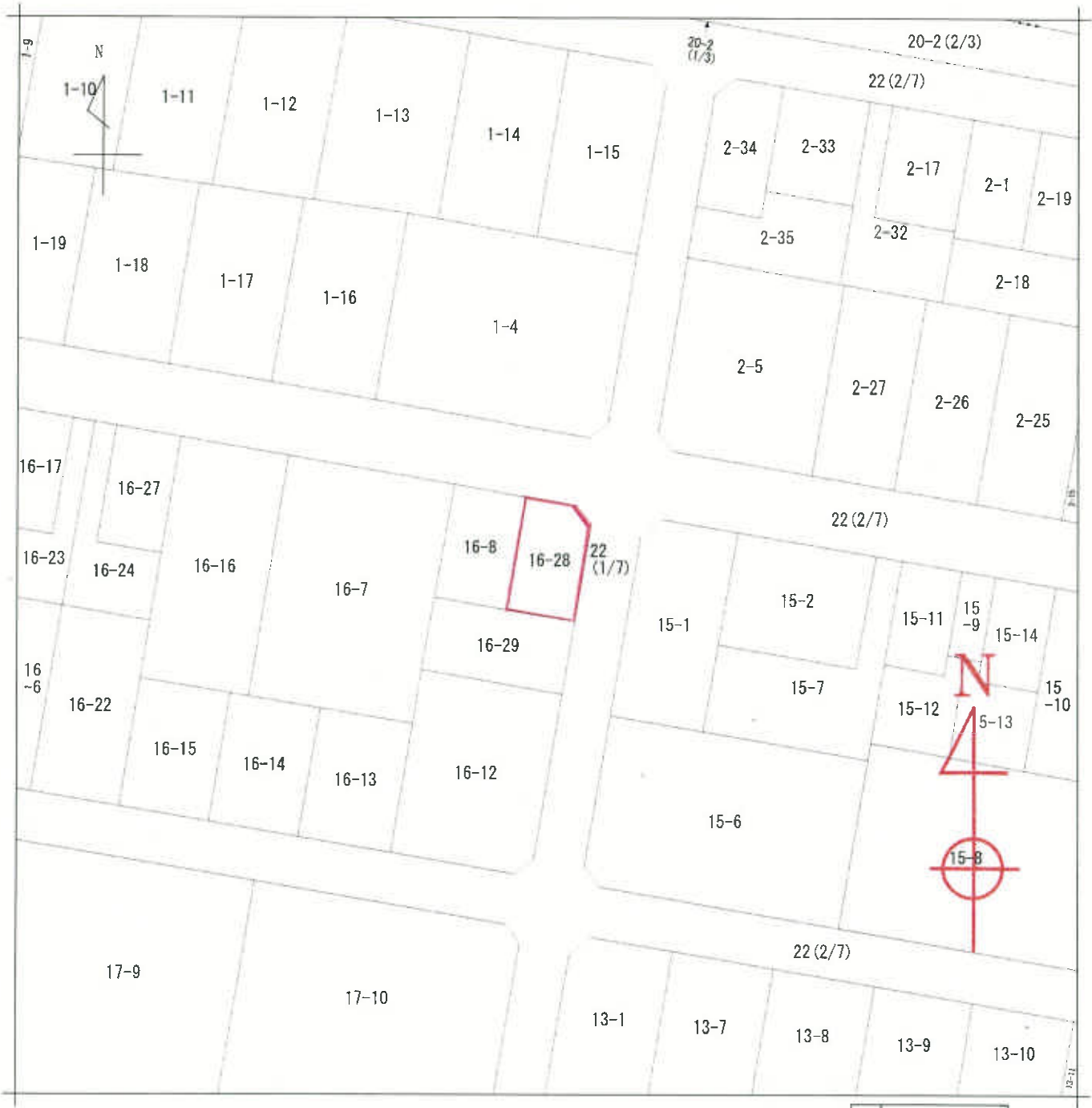
所 在	我孫子市湖北台8丁目11番35
価 格	76,000円/㎡
位 置	JR成田線「湖北駅」の南西方約710m
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	125㎡
供給処理施設	水道, ガス, 下水
接 面 街 路	西6m市道
用途指定等	1低専(50/100)
地域の概要	中小規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

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





地番区域見出
湖北台8丁目

請求部	所在	我孫子市湖北台八丁目				地番	16番28		
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		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日	昭和46年4月			備付年月日(原図)			補事項		

A3をA4に縮小

登記年月日：令和7年7月24日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である
 令和7年12月17日 千葉地方建設局 登記官

地積測量図

16-8、28、29

我孫子市湖北台八丁目

土地の所在

求積表

測点名	地積の種類	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X(X _{n+1} -X _{n-1})	Y(Y _{n+1} -Y _{n-1})
K1	新設分母一様	82.316	96.617	-14.863	-14.863	-1436.018471	-101.727837
P1	既設分母一様	74.506	107.421	-0.947	-0.947	-107.269657	-101.727837
P2	新設分母一様	61.389	112.519	14.863	14.863	1072.369657	-101.727837
P3	既設分母一様	86.269	101.729	0.947	0.947	96.327383	-101.727837
面積						230.361102	
地積						115.48	115.48

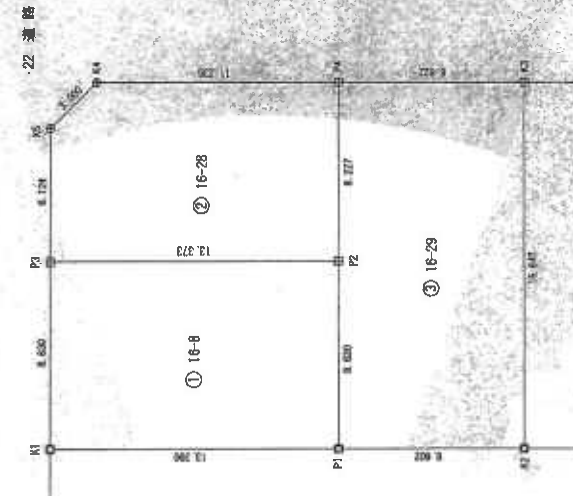
測点名	地積の種類	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X(X _{n+1} -X _{n-1})	Y(Y _{n+1} -Y _{n-1})
P3	新設分母一様	101.729	99.769	-12.834	-12.834	-1305.589986	-411.898078
P4	既設分母一様	81.669	112.519	-1.262	-1.262	-1659.614773	671.109308
K4	既設分母一様	88.007	117.379	6.196	6.196	671.109308	215.638658
K5	既設分母一様	94.203	106.367	-5.367	-5.367	-507.818470	107.81
面積						107.81	107.81

測点名	地積の種類	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X(X _{n+1} -X _{n-1})	Y(Y _{n+1} -Y _{n-1})
P1	新設分母一様	74.666	107.421	-12.046	-12.046	-1291.825545	-971.864139
K2	既設分母一様	68.324	114.361	6.499	6.499	2322.838707	-1304.29444
P2	新設分母一様	88.007	117.379	-1.636	-1.636	-1530.370919	298.211334
面積						146.103100	146.103100

総合計面積 308.4199490 m²

恒久的地物産出一覧表

品名	数量	単価	金額	備注
K6	71.141	140.254	10000.00	埋設分母一様
K7	68.603	94.991	6500.00	埋設分母一様
P1	100.000	100.000	10000.00	埋設分母一様
P2	71.746	100.000	7174.60	埋設分母一様
P3	75.075	90.502	6792.00	埋設分母一様



図面	測量
作成	測量
検査	測量
承認	測量
年月日	令和7年7月10日
署名	測量士

作成者 土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/250

A3をA4に縮小

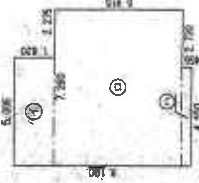
登記年月日：令和11年11月27日

各階平面図

建物図面

家屋番号	16番28
建物の所在	香川県高松市北台八丁目 16番地28

1階

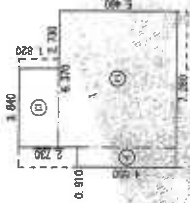


求積表

①	5.005 x 1.820	=	9.109100
②	7.280 x 5.915	=	43.061200
③	4.550 x 0.455	=	2.070250
計			54.240550

床面積 54.24 m²

2階

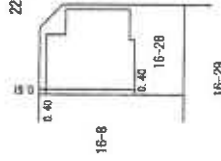


求積表

①	0.910 x 4.550	=	4.140500
②	3.840 x 1.820	=	6.988800
③	5.370 x 5.480	=	29.328600
計			40.457900

床面積 40.46 m²

22 道路



単位：m

作成者

縮尺 1/250

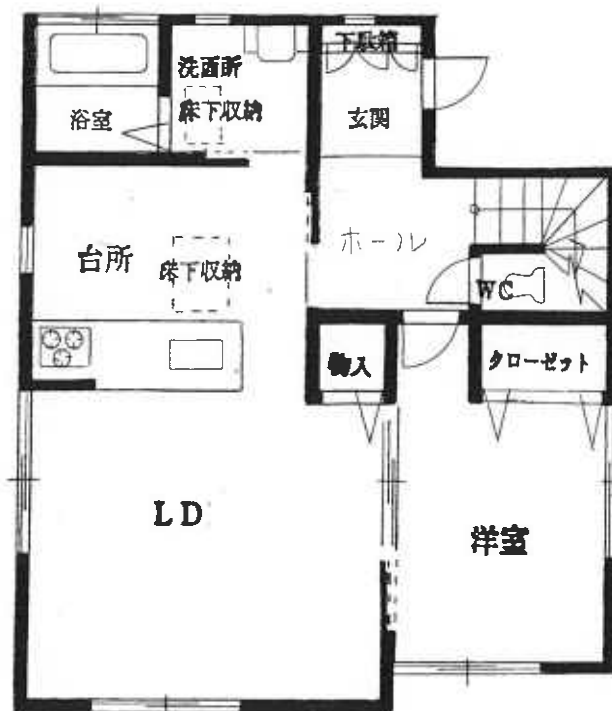
申請人

縮尺 1/500

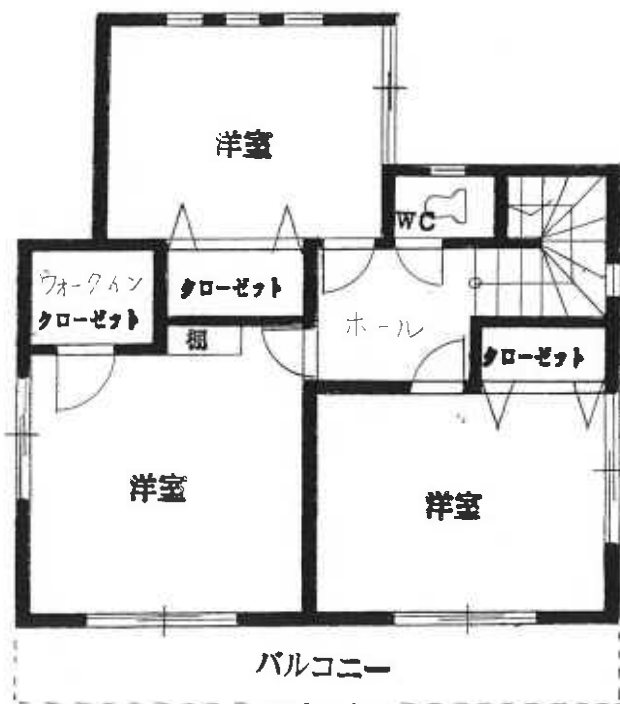
A3をA4に縮小

これは図面に記録されている内容を基にした書面である
令和7年12月17日 千葉地方支務局 田中 高

間取図



1階



2階