

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 5 日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 西 村 克 美

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 7 年 8 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 11 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 7 年 9 月 25 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 7 年 9 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 17 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 7 年 8 月 5 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	13,160,000 10,528,000	一括	2,632,000	43,145	11,814
1	5,170,000				
2	7,990,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 松戸市馬橋字寺田
地 番 3 1 7 6 番 3
地 目 宅地
地 積 1 0 5 . 4 5 平方メートル
- 2 所 在 松戸市馬橋字寺田 3 1 7 6 番地 3
家屋 番号 3 1 7 6 番 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 6 . 7 8 平方メートル
2 階 2 5 . 6 7 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 4 9 . 1 8 平方メートル
2 階 2 5 . 6 7 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 8日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 西 村 克 美

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、関係者の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 松戸市馬橋字寺田
 地 番 3176番3
 地 目 宅地
 地 積 105.45平方メートル

- 2 所 在 松戸市馬橋字寺田3176番地3
 家屋 番号 3176番3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 46.78平方メートル
 2階 25.67平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約49.18平方メートル
 2階 25.67平方メートル



令和7年(ケ)第42号
令和7年4月8日受理
令和7年6月17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 | 松戸市馬橋字寺田 |
| | 地 番 | 3 1 7 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 5. 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松戸市馬橋字寺田 3 1 7 6 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 3 1 7 6 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 6. 7 8 平方メートル
2 階 2 5. 6 7 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		
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ）		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	玄関アプローチに 6 段の階段がある。 庭の中央部分にコンクリートで固めた穴がある。		
建物	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1 階約 49.18㎡ 2 階 25.67㎡		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅（空き家）として使用している ☐ 「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）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	玄関付近の収納内に水漏れ跡があった。各所の床に強い撓みを感じた。洗面所は特に酷く、床に穴も開いていた。玄関ドアの劣化が著しい。1 階洋室のドアに拳大の穴があった。トイレ付近の洗面台にひび割れがあった。和室のドアが開かなかった。2 階の軒裏の一部が破損していた。 表札に所有者の苗字が表示されてあった。電気、ガス及び水道の各供給が停止されてあった（水道の供給停止日は令和 6 年 6 月 26 日）。屋内の動産類は、照明器具程度しかなかった。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 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

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	1 本建物は、空き家です。昨年の6月に本建物から退去しました。 (令和7年4月21日に電話聴取) 2 ご覧のとおり本建物は空き家ですが、時々、私が手入れに来ています。 3 増築は、平成10ないし11年にしています。 4 退去時に、給湯器等の住宅設備機器に特に不具合はありませんでしたが、ビルトインエアコンは、室外機がないので、使えません。 5 雨漏りはありませんでした。水回りについて、水漏れや排水の詰まりはありませんでしたが、キッチンのシンクは、排水管に不具合があつて、使えません。 6 屋内で、平成23年まで犬を1匹飼っていました。ネズミを見たり、足音を聞いたりしたことがあります。 7 本土地の隣地との境界について、争いはありません。 (令和7年5月15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

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4月15日(火) 8:18-8:29	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4月15日(火)	執行官室	所有者に協力依頼書郵送
令和7年4月21日(月)	執行官室	所有者電話聴取
令和7年5月15日(木) 14:18-15:25	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)

☐ 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 年 月 日
目的物件は不在だったので、立会人を立ち会わせ、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。

☐ 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



(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	松戸市馬橋字寺田				地番	3176番3			
出力縮	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和52年3月31日				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2月14日

千葉地方方法務局松戸支局

地図整理番号：M35879

登記官

(1/1)

(5 枚目)

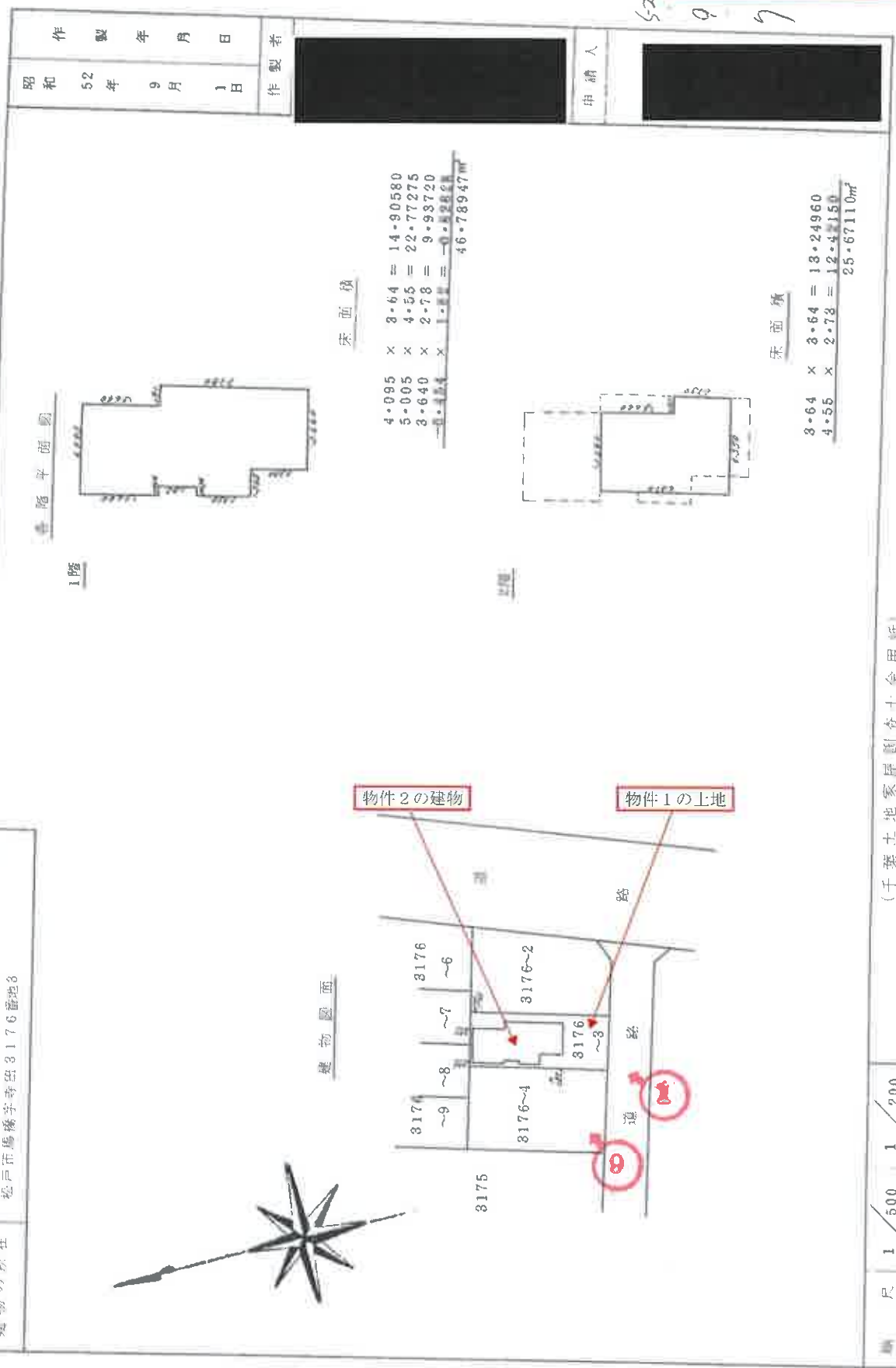
登記年月日：昭和52年9月7日

131842

家屋番号 3176~3
建物の所在 松戸市馬橋字寺田3176番地3

建各 階 平 面 図

建物の所在 松戸市馬橋字寺田3176番地3



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図面である。
令和7年2月14日 千葉地方広務局 松戸支局

登記名

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

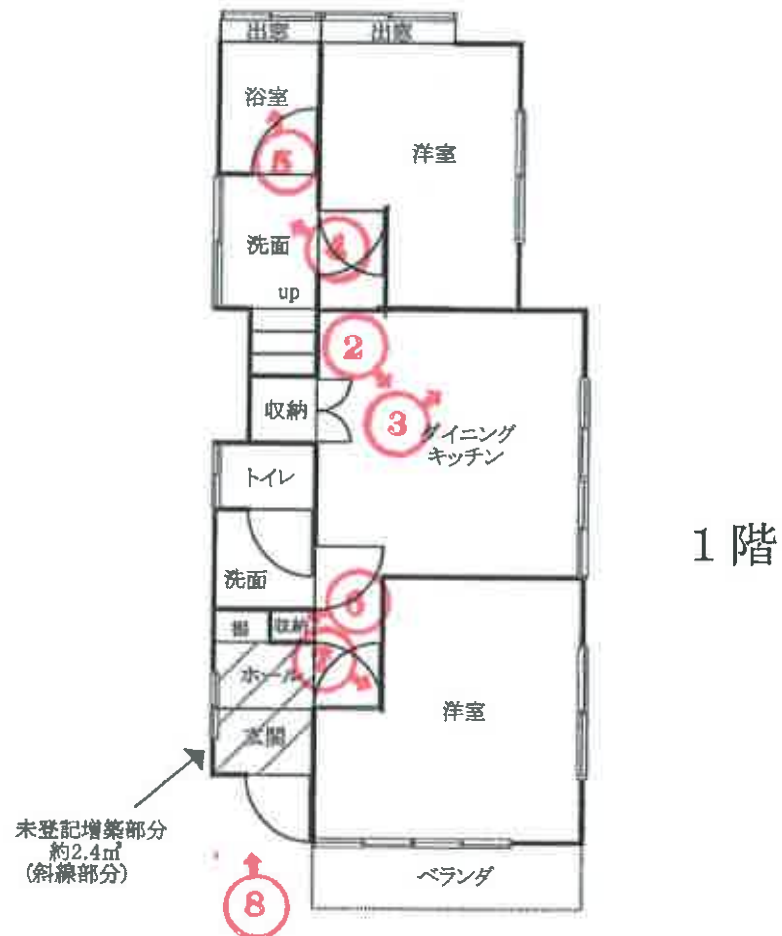
(6 枚目)

(千葉土地家屋調査士会 用紙)

尺 1 / 500 1 / 200

地図整理番号：M35880

建物間取図 評価人作成



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

7年(ケ)42

(7 枚目)

本建物外観 ①



ダイニング ②



キッチン ③



洗面室 ④



浴室 ⑤



収納内の水漏れ跡 ⑥



ドアの穴 ⑦



玄関ドアの劣化 ⑧



軒裏の破損 ⑨



令和 7 年（ケ） 第 42 号

令和 7 年 5 月 15 日 現 地 調 査
令和 7 年 6 月 11 日 評 価
第 7 - 7 号 発 行 番 号
令和 7 年 6 月 18 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 13,160,000円		
内 訳 価 格		
物件1(土地)	金	5,170,000円
物件2(建物)	金	7,990,000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		1階床面積 未登記増築部分約2.4㎡を含む 床面積:約49.18㎡ 延床面積:約74.85㎡ 住居表示未実施区域
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 | 松戸市馬橋字寺田 |
| | 地 番 | 3 1 7 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 5 . 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松戸市馬橋字寺田 3 1 7 6 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 3 1 7 6 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 6 . 7 8 平方メートル
2 階 2 5 . 6 7 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)

位 置 ・ 交 通	JR常磐線 「馬橋」駅 の 北東 方・道路距離 約700m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	一般住宅, 共同住宅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種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% 指定なし 第1種高度地区, 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	
画 地 条 件	形 状 (ほぼ長方形) 地 勢 (ほぼ平坦) 接道方位 (南) 間 口 (約6.4m) 奥 行 (約16.4m) 地 積 105.45㎡ (登記とほぼ同じ)		
接 面 道 路 の 状 況	南側 市道 (1-576号線) 幅員 約 5.0 m 連続性 (普通) 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有) 高低差 (約1.0m高い)		
	建 築 基 準 法 上 の 種 類		建築基準法42条1項1号
	セ ッ ト バ ッ ク		不要
	再 建 築 の 可 否		可能
土地の利用状況等	所有者が本件土地上に物件2の建物を所有して占有していると認められる。東側隣地は医院, その他の隣地は一般住宅等である。		
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本件土地の宅盤は前面道路よりも約1.0m高い。 ②庭の中央部分にコンクリートで固めた穴がある。		

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)	昭和52年8月25日新築
	経 過 年 数	約 48 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル等
	内 壁	クロス貼り等
	天 井	クロス貼り等
	床	フローリング, 畳等
	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	46.78㎡
	同増築	約2.4㎡ (未登記増築部分)
	2 階	25.67㎡
	延べ	74.85㎡
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	劣る	
建 物 の 利 用 状 況	所有者が不居住の状態で所有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	①本件建物は建築確認(昭和52年5月24日, 第1464号)を得ているが, 検査済証はない。 ②未登記増築部分の増築時期は平成10年～平成11年頃である(所有者の陳述)。 ③内壁のひび割れ, 天井・内壁クロスの多数の破損が認められ, 1階及び2階ともに床がたわんでいる。2階和室のドアは開閉できず, 障子紙が撤去されている。浴室にカビが発生しており, 洗面の床が破損している。 ④トイレ付近の洗面台のひび割れ, 1階洋室のドアの穴あき, 玄関付近の収納内の水漏れ跡が認められる。 ⑤2階の軒裏が破損している。また, キッチンのシンクの排水管に不具合があり, 使用できない(所有者の陳述)。 ⑥かつて本件建物内で飲食店を営業していた時期があるが, ビルトインエアコンは稼働しない。玄関ドアはアリの被害により破損したため, ガラスをテープで補強した(所有者の陳述)。	

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	180,000	1.05	105.45㎡	0.9	17,937,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等 : (松戸-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

$$202,000\text{円}/\text{m}^2 \times 103 / 100 \times 100 / 105 \times 100 / 110 = 180,000\text{円}/\text{m}^2$$

◇ 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 +5

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 +1 交通接近条件 -1 行政条件 ±0 環境条件 +10

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: 方位 +5%

ウ 地 積: 105.45㎡

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	持 分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
2	180,000	74.85	0.025	1/1	337,000

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		
2	5 %	0年	48年	0.05	▲50% (0.50)	0.025

(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) 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	17,937,000	60%	法定地上権	10,762,000

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	17,937,000	-10,762,000		0.9	0.8	5,170,000
2	337,000	+10,762,000	1.0	0.9	0.8	7,990,000
一括価格(合計)						13,160,000

ウ 占有減価修正：±0% 特にないと判断した。

エ 市場性修正：-10% 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-23）

所 在 : 松戸市馬橋字上ノ台3375番外
価 格 : 202,000円／㎡
位 置 : JR常磐線 「馬橋」駅 の 北東方道路距離約 840mに位置する
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 180㎡
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 : 南 側 幅 員 6.0m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域（建 蔽 率 60 % 容 積 率 200 %）
地 域 の 概 要 : 一般住宅が多い区画整理済の住宅地域

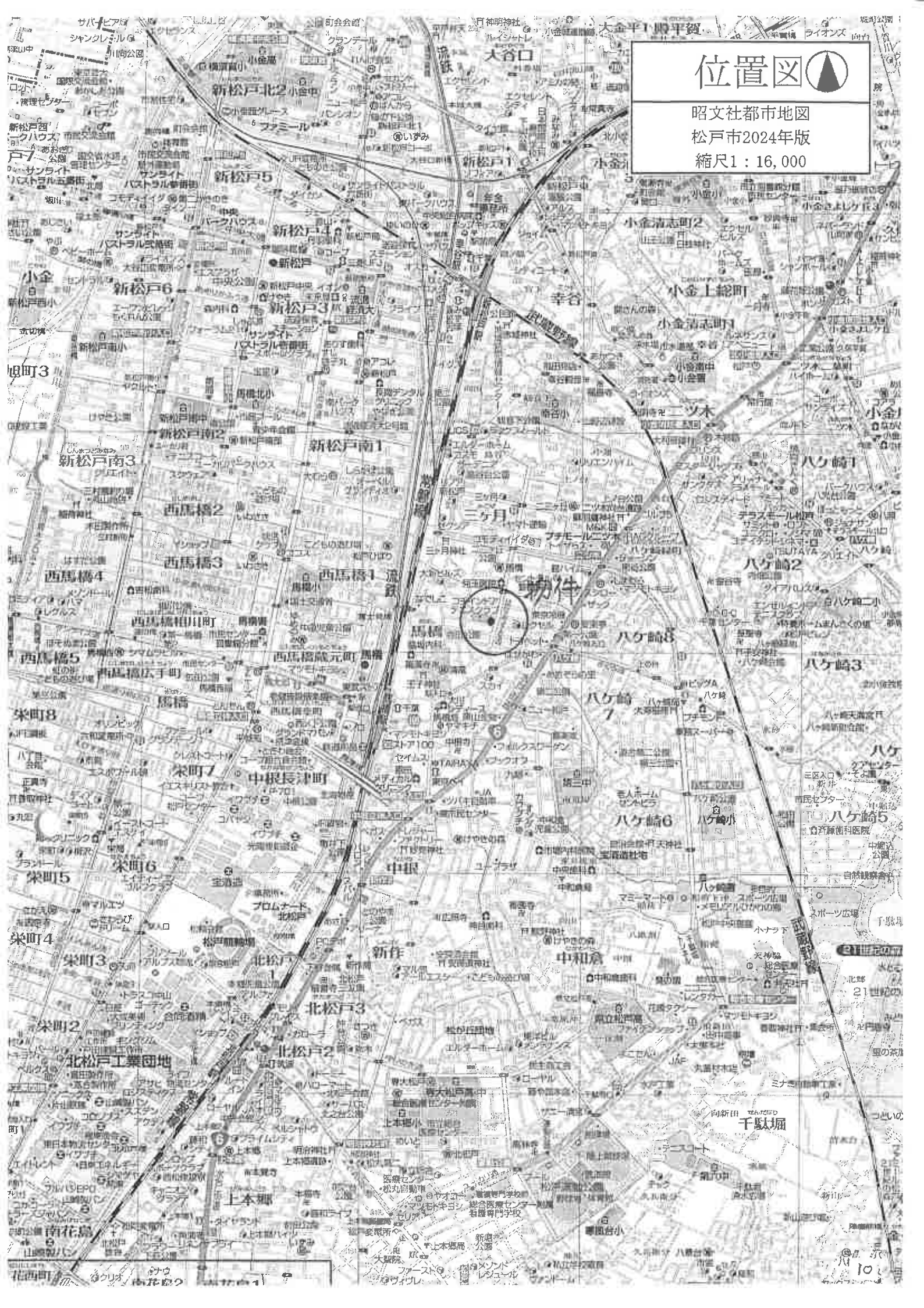
第7 附属資料

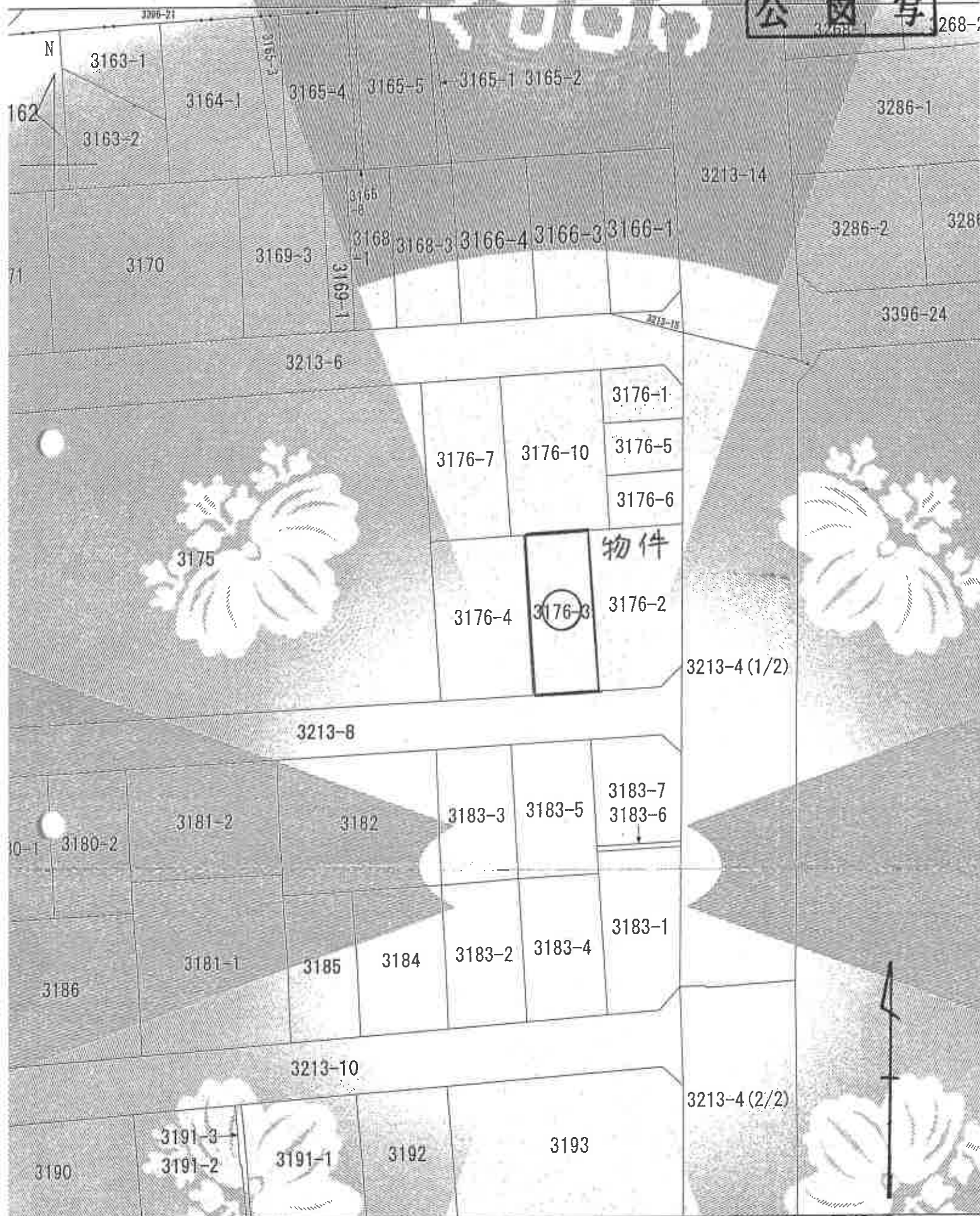
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上

位置図

昭文社都市地図
松戸市2024年版
縮尺1:16,000





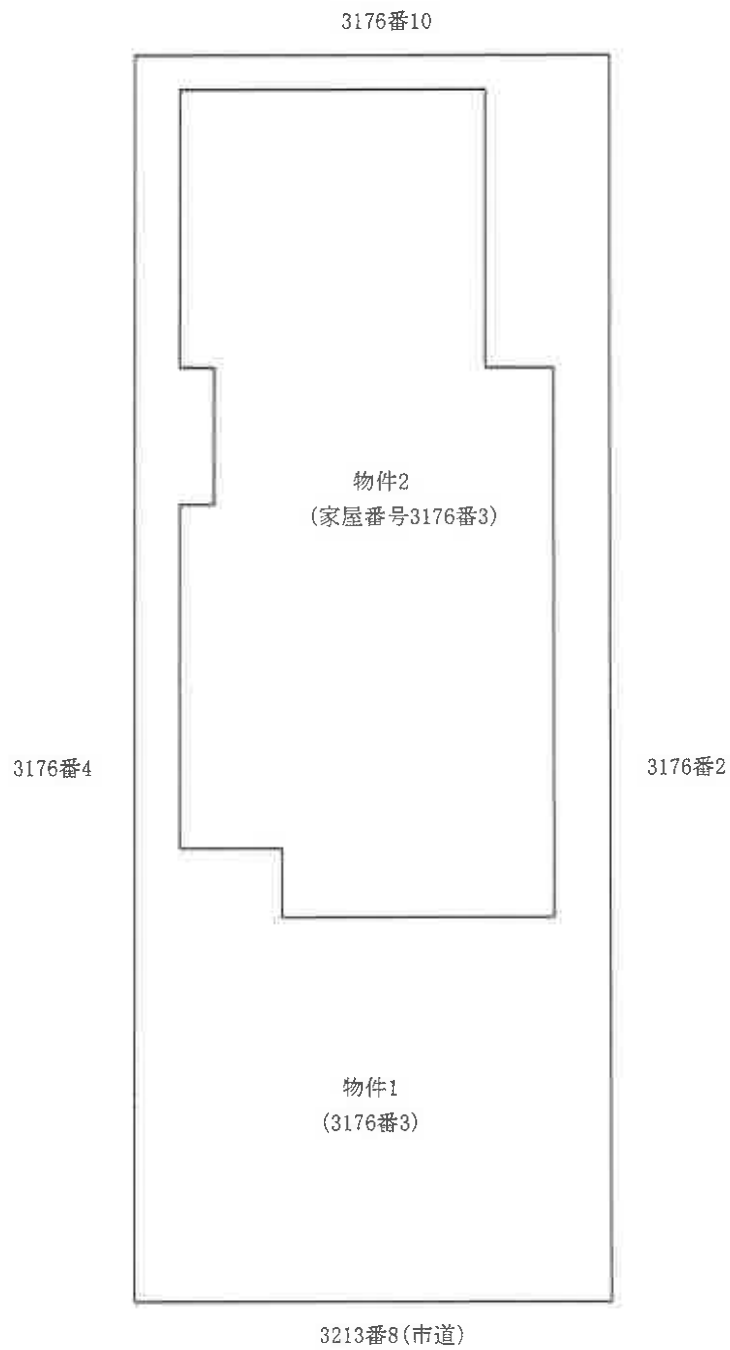
S=1:500

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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

$$A_3 \rightarrow A_4$$

土地建物位置関係図



建物間取図

