

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 2 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 7 年 9 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 10 月 9 日 午前 9 時 30 分 千葉地方裁判所松戸支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 10 月 23 日 午後 1 時 30 分 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 10 月 10 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 15 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 9 月 2 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	13,660,000 10,928,000	一括	2,732,000	47,673	11,715
1	6,330,000				
2	230,000				
3	7,100,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 松戸市松戸字貝台
地 番 875番18
地 目 宅地
地 積 156.15平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 松戸市松戸字貝台
地 番 875番1
地 目 公衆用道路
地 積 158平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 3 所 在 松戸市松戸字貝台875番地18
家屋 番号 875番18
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 58.38平方メートル
2階 52.58平方メートル
所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 7月24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 松戸市松戸字貝台
地 番 875番18
地 目 宅地
地 積 156.15平方メートル

所有者 A

2 所 在 松戸市松戸字貝台
地 番 875番1
地 目 公衆用道路
地 積 158平方メートル

共有者 A 持分4分の1

3 所 在 松戸市松戸字貝台875番地18
家屋 番号 875番18
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 58.38平方メートル
2階 52.58平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第57号
令和7年5月30日受理
令和7年6月25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 松戸市松戸字貝台
地 番 875番18
地 目 宅地
地 積 156.15平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 松戸市松戸字貝台
地 番 875番1
地 目 公衆用道路
地 積 158平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 3 所 在 松戸市松戸字貝台875番地18
家屋 番号 875番18
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 58.38平方メートル
2階 52.58平方メートル
所有者 A

その他の事項

■本件土地について

- 1 物件1土地は北側の駐車スペースを介して私道に接する分譲地内の画地で、本件建物の敷地として利用されている。物件2土地は前記私道の共有持分である。
- 2 駐車スペースに金属製支柱をコンクリートで固定したカーポートがある。
- 3 南側隣地境には高さ約2.5m～3.5mの間知ブロック製擁壁が造られており(物件1土地の地盤が高い)、擁壁の下には側溝が通っている。債務者兼所有者の陳述によれば、これら擁壁及び側溝までが物件1土地の範囲とのことである(側溝の隣地側に境界杭があった)。
なお、本件物件の前主と隣家との間で、側溝の掃除をする代わりに、側溝の上部分を隣家が使用することを認める旨の約束があるとのことである。

■本件建物について

- 1 債務者兼所有者の陳述によれば、本件建物には、雨漏りやシロアリ被害等の不具合はないとのことであり、設備もリビングダイニングの天井埋込エアコンが故障している以外には問題ないとのことである。
- 2 維持管理の状態は普通で、特記すべき汚損箇所は見られず、全体として経年劣化の範囲内の状態にあるものと思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 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	1 この家には、私が妻子らと住んでいます。 (以上、令和7年6月5日に電話聴取) 2 屋内で猫を2匹飼っています。猫が付けた傷などは無いと思います。 2階の西側洋室のドアの下部に、猫用のドアを取付けています。 3 この家を購入した時に、キッチン、浴室、便器の入れ替え、リビングダイニングの床の張替え、クロスの張替え、2階西側居室を和室から洋室に変更する等のリフォームをしました。 4 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。リビング・ダイニングの天井エアコンは故障していて入居時から使用していません。これ以外の設備に故障等はありません。 5 南側の隣地境界は、擁壁の下側にある側溝の先にありますので、擁壁、側溝までがうちの土地になります。この家の前主と南側隣家との約束事で側溝の掃除を隣家が行うことを条件に、側溝の上面を隣人が使用することを認めています。 6 家の前の私道には利用方法の取決め等はありませんが、以前にアスファルトの舗装替えをした際に、共有持分に応じて費用を分担しました。私道にある電柱は設置料が支払われており、共有持分に応じて分配されています。 7 土地境界等、近隣トラブルはありません。 8 家の中で発生した火事、事故、事件等はありません。 (以上、令和7年6月23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

(4 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年6月4日 (水) 15:55-16:05	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(債務者兼所有者より 電話連絡あり)
R7年6月5日 (木) 9:10-9:15	松戸支部執行官室	債務者兼所有者より受電、聴取
R7年6月23日 (月) 9:20-10:00	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 債務者兼所有者に面談聴取
年 月 日 () : - :		
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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、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。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)

(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4月2日 千葉地方方法務局松戸支局 登記官

(7枚目)

1枚目と同様

6.4.25

地積測量図

875-16, 875-17
875-18

松戸市松戸台

424755

地番

土地の所在

三斜求積表

地番	NO.	底辺	高さ	積算積
845-16		13.617	5.739	78.147963
		13.545	2.505	33.930225
		13.735	0.964	13.240540
		15.494	4.044	62.657736
		15.623	1.986	31.027278
		15.623	5.935	92.722505
			311.726247	311.726247
			155.8631235	155.8631235
			155.86	155.86

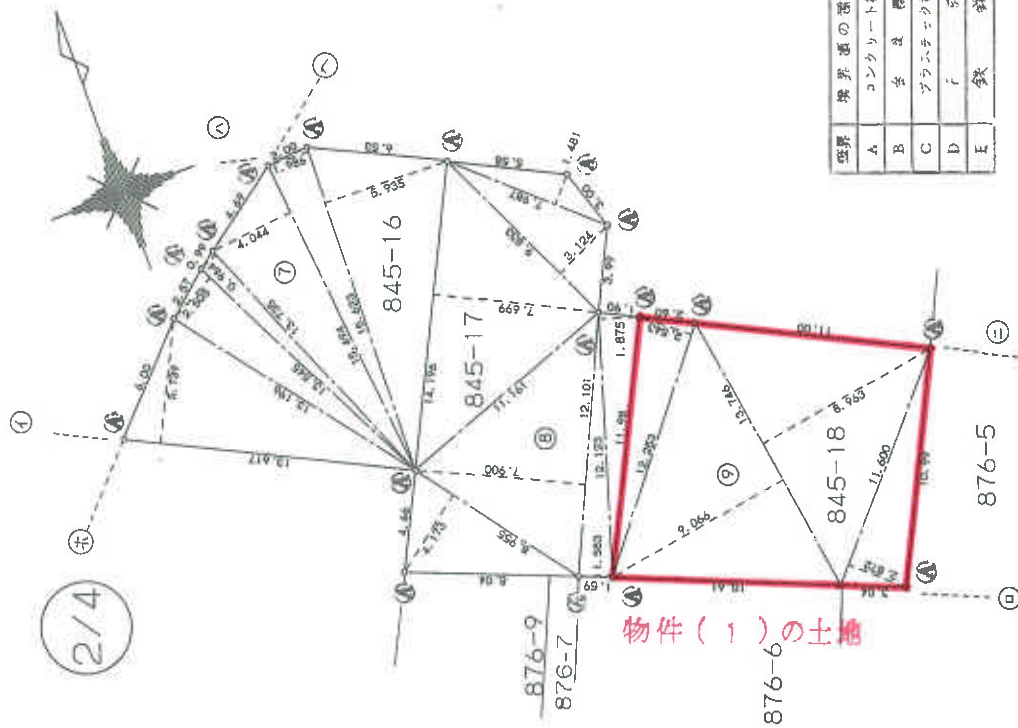
⑦

地番	NO.	底辺	高さ	積算積
845-17	8.955	4.173	37.369215	
	12.101	7.900	95.597900	
	12.123	1.583	19.190709	
	12.123	1.875	22.730625	
	14.196	7.699	109.295004	
	9.833	3.124	30.718292	
	7.987	1.481	11.828747	
			326.730492	
			163.3652460	
			163.36	

⑧

地番	NO.	底辺	高さ	積算積
845-18		12.253	2.543	31.159379
		13.746	9.066	124.621236
		13.746	8.963	123.205398
		11.600	2.872	33.315200
			312.301213	312.301213
			156.1506065	156.1506065
			156.15	156.15

⑨



物件(1)の土地

境界	境界線の種類
A	コンクリート杭
B	木
C	ブラコンテック板
D	f
E	鉄

土地番

作製者

申請人

6年4月12日(作製)

縮尺 1/250

(千葉土地家屋調査士会用紙)

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。
令和7年4月2日 千葉県地方税務局松戸支局 登記官

(8 枚目)

424756

3/4

地積測量図 6.4.25

地番 875-1, 875-19
875-20, 875-21

土地の所在 松戸市松戸字貝台

①

地番 875-1			
NO.	面	高	積
	4.419	1.714	7.574166
	14.376	2.590	37.233840
	11.376	2.559	36.788184
	11.103	2.795	31.032885
	10.406	2.901	30.187806
	7.434	1.434	10.660356
	7.486	3.731	27.930266
	7.486	4.225	31.628350
	7.651	4.273	32.692723
	5.661	2.547	14.418567
	5.661	2.829	16.014969
	3.140	0.493	1.548020
	7.651	1.234	9.441334
	7.385	2.273	16.786105
	2.524	1.012	2.554288
	3.996	2.699	10.785204
		積	317.277063
		地積	158.5385315
		地積	158.63

⑩

地番 875-19			
NO.	面	高	積
	15.989	9.733	155.620937
	15.989	7.985	127.672165
	11.294	2.459	27.771946
		積	311.065048
		地積	155.532240
		地積	155.53

⑪

地番 875-20			
NO.	面	高	積
	11.408	2.978	33.973024
	11.408	3.069	35.011152
	15.416	7.919	122.079304
	15.416	6.853	105.645848
	9.493	0.499	4.737007
		積	301.446335
		地積	150.7231675
		地積	150.72

⑫

地番 875-21			
NO.	面	高	積
	13.461	9.177	123.531597
	10.613	3.906	41.454378
	10.491	2.437	25.566567
	9.088	0.455	4.135040
	9.088	2.360	21.447680
	12.260	1.474	18.071240
	10.320	3.295	34.004400
	9.734	3.625	35.285750
	9.734	4.010	39.033340
		積	342.529992
		地積	171.264960
		地積	171.26

三斜求積表

土地家屋調査士

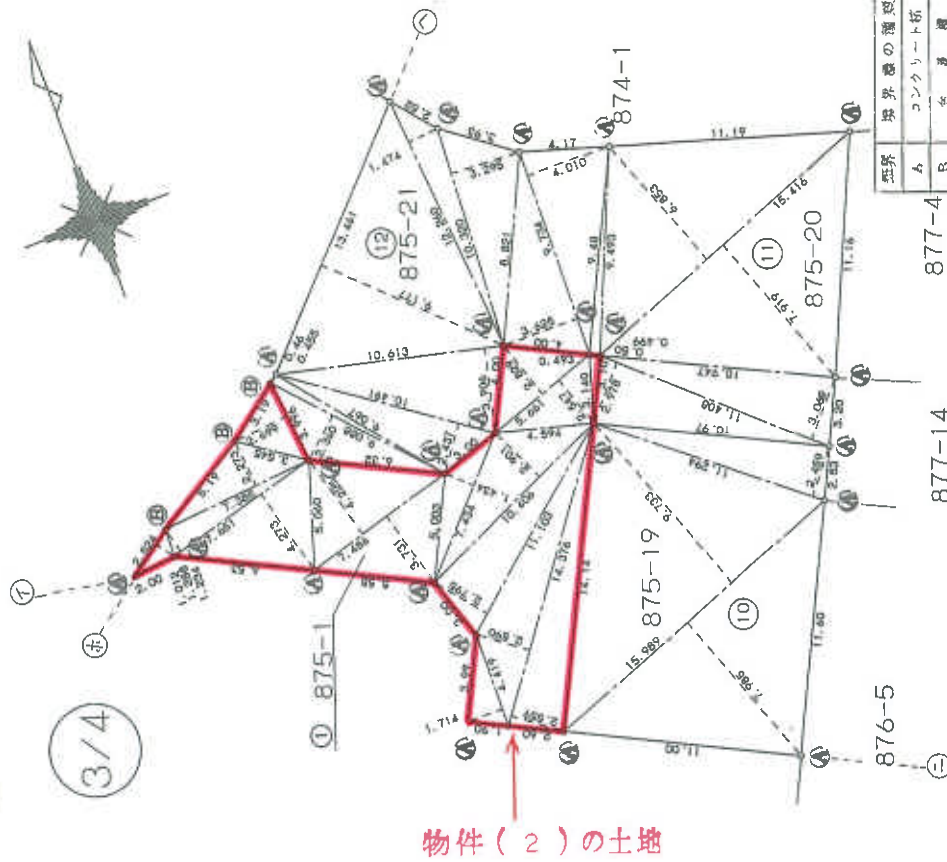
作製者

成 6 年 4 月 12 日 (作製)

申請人

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

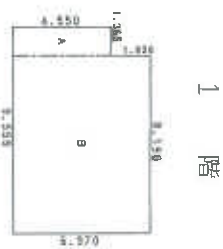


境界	境界線の種類
A	コンクリート杭
B	鉄杭
C	プラスチック杭
D	石杭
E	鉄杭

A3判をA4判に縮小

114783 各階平面図

建物番号	875番18	建物図面
建物の所在	松戸市松戸字貝台875番地18	各階平面図



求積表

A	4.550	X	1.365	=	6.210750
B	6.370	X	8.190	=	52.170300
合 計					58.381050
床面積					58.38 m ²

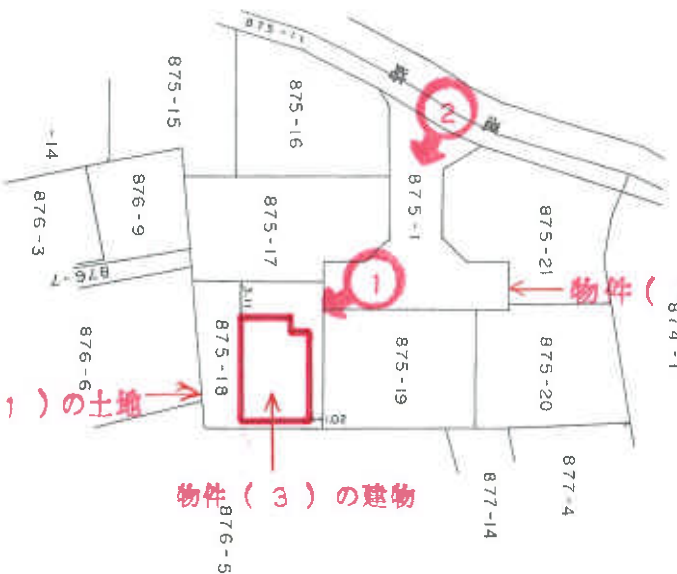


求積表

A	4.550	X	3.640	=	16.562000
B	6.370	X	4.095	=	26.085150
C	5.460	X	1.820	=	9.937200
合 計					52.584350
床面積					52.58 m ²

写真撮影位置と方向

建物図面



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4月2日 千葉地方裁判所松戸支部 登記官

作製者

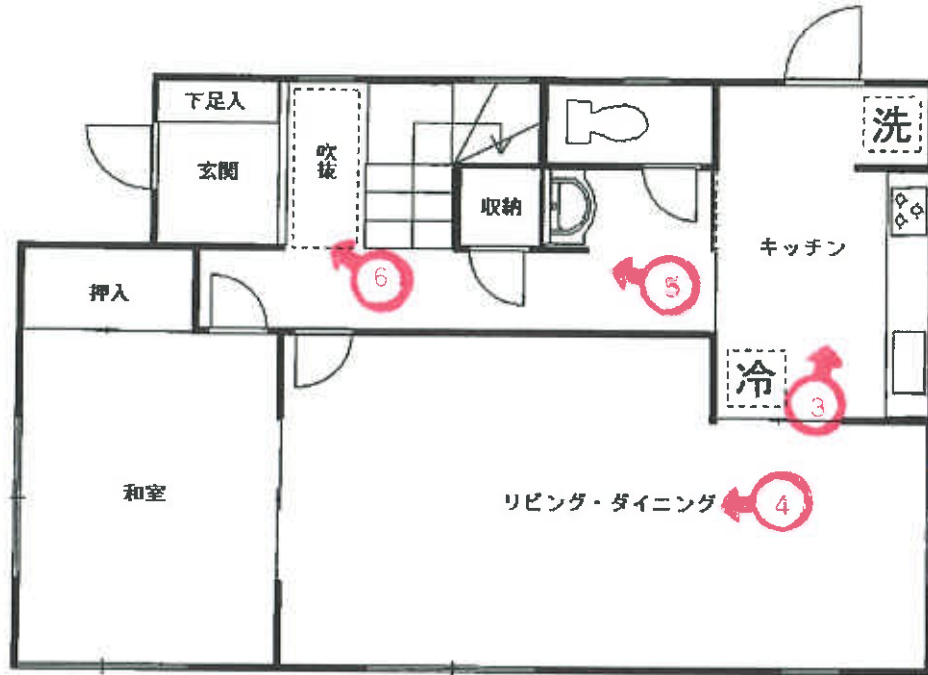
縮尺 1/250

申請人

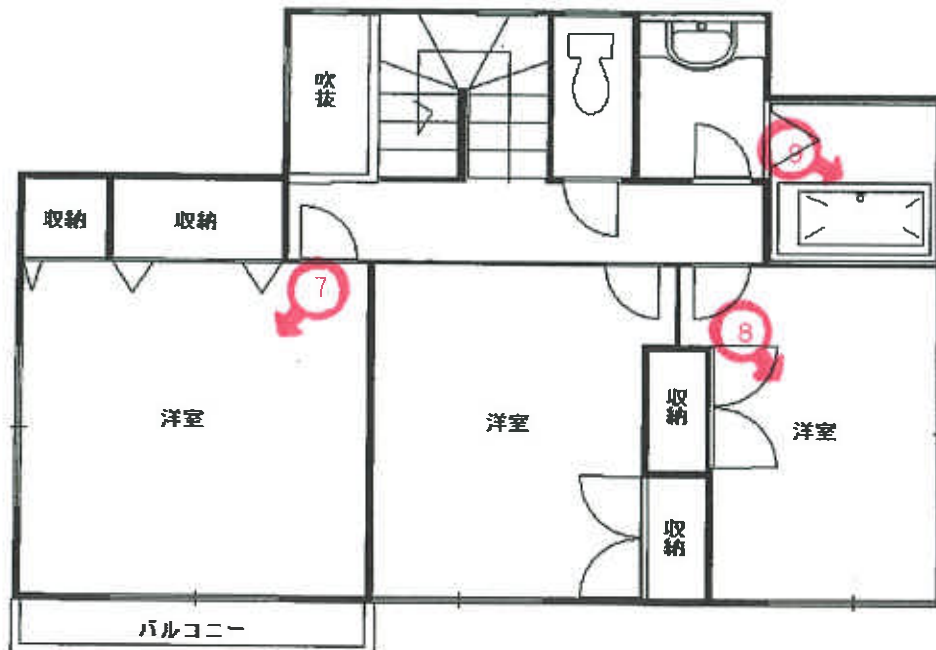
縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

建物間取略図



[1階]



[2階]

←○写真撮影位置と方向



1



2

物件 3 建物

物件 2 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

副本

令和 7 年（ケ）第 57 号

令和 7 年 6 月 23 日 現地調査

令和 7 年 6 月 24 日 評価

第 251006 号 発行番号

令和 7 年 6 月 25 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

川口 浩司

第1 評価額

一 括 価 格		
金 13,660,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	6,330,000 円
物件2 (土地)	金	230,000 円
物件3 (建物)	金	7,100,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2、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 本件評価は、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 住居表示未実施区域
番 号	特 記 事 項		
1～3	ない		

物 件 目 録

- 1 所 在 松戸市松戸字貝台
地 番 875番18
地 目 宅地
地 積 156.15平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 松戸市松戸字貝台
地 番 875番1
地 目 公衆用道路
地 積 158平方メートル
共有者 A 持分4分の1
- 3 所 在 松戸市松戸字貝台875番地18
家屋 番号 875番18
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 58.38平方メートル
2階 52.58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、2）

位 置 ・ 交 通	JR常磐線、京成松戸線「松戸」駅の南東方・約1.7km(道路距離) 北総鉄道「北国分」駅の北西方・約1.65km(道路距離) 最寄バス停「分実」の北東方・約120m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	幹線道路背後の戸建住宅や共同住宅が混在する地域	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	第1種高度地区
		日影規制
		建築基準法第22条指定区域
		千葉県がけ条例（千葉県建築基準法施行条例第4条）の適用を受け、安全対策（擁壁・塀の設置又は後退距離等）を要する可能性あり
		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
		宅地造成等工事規制区域
		景観条例
		立地適正化計画（居住誘導区域内）

画 地 条 件 (規 模 , 形 状 等)	【物件1】	
	形 状 :(長 方 形 地)	地 勢 :(有 効 宅 地 部 分 は ほ ぼ 平 坦)
	接道方位 :(北)	
	間 口 :(約 2.6 m)	奥 行 :(約 11.5 m)
	地 積 :(156.15㎡) (登 記)	
	接 面 道 路 と の 関 係 :(中 間 画 地)	
	隣 地 と の 高 低 差 :(東 側 隣 接 地 より 約 1.0 ～ 2.0 m 程 度 高 い 、 西 側 隣 接 地 と 略 等 高 、 南 側 隣 接 地 より 約 2.5 m ～ 約 3.5 m 程 度 高 い 、 北 側 隣 接 地 より 約 1.0 m ～ 約 1.5 m 程 度 低 い 。 特 記 事 項 参 照)	
	【物件2】	
	地積：158㎡（登記情報）158.63㎡（地積測量図）の不整形地である。現況、アスファルトが敷かれ物件1が接面する私道（開発道路）を構成しており、一般通行の用に供されている。幅員4.5～5.0m程度（場所によって異なる）。持分4分の1。	
接 面 道 路 の 状 況	北側（私道） 路線名（開発道路） 幅員（約4.5m） 連続性（行止り） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（有） 高低差（道路と概ね等高） 幅員は物件1接面付近のものを記載 （特記事項参照）	
	建築基準法上の種類	北 側： 建築基準法第42条1項2号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能（但し、擁壁の安全性の確認・確保は必要）
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1	物件3建物の敷地
	物件2	物件1の接する私道（公衆用道路）となっている。
	隣 地	・北 側： 住宅・道を介して住宅 ・東 側： 住宅 ・南 側： 住宅 ・西 側： 住宅
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 (特記事項参照)
	ガ ス 配 管	あり
	下 水 道	あり (特記事項参照)

土 壌 汚 染 等	・ 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件１、２は従前から住宅等だった土地を開発行為により宅地造成された地域のうちにあり、土壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ・ 現在、物件３建物の敷地であり、地下埋設物の存否は確認できないが、現地調査の範囲では、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。 ・ 松戸市教育委員会への聴取によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地（陣ヶ前遺跡）の指定を受けているが、従前調査済みであり、建替等に際して届出の必要はないとのことである。
特 記 事 項	・ 物件１・２は開発行為が行われた土地である。 開発区域の面積：1,732.48㎡ 開発許可番号：平成5年11月18日 松戸市指令第5号の42 設計の変更：平成6年4月15日 松戸市指令第33号の2 検査済証：平成6年5月16日 第4-11号 完了公告：平成6年5月16日 ・ 物件1は水道が引込まれているが、私道（物件２）を経由しており、当該私道に埋設された管は近隣住戸との共用の私設管扱いで、当該私設管から引込を行っている。 ・ 物件3は、松戸市での調査では下水道使用料が発生しているため下水を使用していると見受けられる。私道（物件２）を経由して下水を使用していると見受けられるが、当該私道に埋設された管は私設管の扱いである。 ・ 物件１南側には擁壁が設置されている（高さ約2.5～3.5m程度）。当該擁壁は、所有者からの聴取、開発登録簿の土地利用計画図から物件１の内部に存しているものと見受けられる。所有者からの聴取によると、当該擁壁の下部については、南側隣地所有者が使用することを承認する旨の取り交わしがあるとのことである。そのため現況、物件１の有効宅地部分は当該擁壁の上部のみで擁壁の下部については有効利用ができないものと見受けられる。

	・ 物件1 東側には擁壁が設置されている（高さ約1～2m程度）。当該擁壁は物件1を含む土地の開発行為を行ったときに設置された擁壁と、東側隣地開発時に設置されたと見られる擁壁が並んで設置されているものと思料されるが、物件1を含む土地の開発行為を行ったときに設置された擁壁は東側隣地開発時に設置されたと見られる擁壁に隠れて確認できない。 ・ 所有者からの聴取によると物件2 私道の管理について、補修工事等を実施する際は、費用を按分して負担する取り決めになっているとのことである。過去に1回費用を負担してアスファルト舗装工事が実施されているとのことである。 ・ 物件2の中央部分角付近に電柱が設置されている。所有者からの聴取によると、土地使用料の受領があるとのことだが、金額等詳細は不明である。 ・ 物件1の物件3建物周辺には日用品等が多数置かれている。 ・ 松戸市水害ハザードマップによれば、物件1・2は内水氾濫想定図の浸水想定区域に指定されている地域に近接している。詳細は松戸市水害ハザードマップご参照。
--	---

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	主である建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）	平成6年11月17日新築
	経過年数	約31年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数は満了している。
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	吹付等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング等
	設 備	洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 （電気、上水道、都市ガス、公共下水道）
	そ の 他	1階リビングに天井埋込型のエアコンが設置されて いるが、故障しており使用不可とのこと。
床面積（現況）	床面積 1階 58.38㎡ 2階 52.58㎡ 延べ 110.96㎡（特記事項参照）	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	4LDK（別添建物間取略図参照）
品 等	普通	

保守管理の状態	普通 ・ 室内は日用品等が多数あるが、建物そのものは、概ね建物経年およびリフォーム時からの経年に相応した程度の減耗等が生じているものと判断される。 ・ 所有者からの聴取によれば、猫を2匹室内で飼育していることである。 ・ 所有者からの聴取によれば、増築はないが、物件1, 2, 3の購入時に併せてシステムキッチン・浴室・トイレの交換等のリフォーム工事を実施したとのことである。 ・ 所有者からの聴取によれば、購入時は太陽熱温水器が設置されていたとのことだが、現況撤去したとのことである。 ・ 物件3北東側外壁に、（何らかの配管跡と思料される）穴を埋めた跡が見受けられる。
建物の利用状況	所有者が家族と居住し占有している。詳細は現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・ 建築確認：平成6年6月2日／第建82号 検査済証：平成6年11月18日／第建82号 ・ カーポートに屋根（庇）が設置されており、建築物と見做される可能性がある。詳細は専門家による調査が必要である。 ・ 当該建物の使用資材、建築時期等から推察するに石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている可能性は低いと推察される。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、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	持 分 エ	建付減価 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
1	156,000	0.76	156.15	－	0.90	16,662,000
2	156,000	0.05	158.00	1/4	-	308,000
計						16,970,000

ア 標準価格：（公示価格等からの規準）

地価公示等（地価公示地 松戸-3）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 162,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(103.3)}{100} & \times & \frac{100}{(102)} & \times & \frac{100}{(105)} & = & 156,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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% (格差率) 102

◇地 域 格 差：街路、交通接近、環境、行政条件格差等を考慮した。 (格差率) 105

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】

（相乗積） 方位±0%、間口狭小－5%、高低差（擁壁有含） (格差率) 0.76
－20%

【物件2】

現況私道－95% (格差率) 0.05

ウ 地 積：登記簿数量による。

エ 持 分：登記簿のとおり

オ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。 (格差率) 0.90

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 = エ
3	190,000	110.96	0.048	1,012,000

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	31年	0.05	▲5% (0.95)	0.048

(1)耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{定額法による現価率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

(A).残価率
(B).経済的残存耐用年数
(C).経過年数

(2)観察減価率

保守管理状況等を考慮した。

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
		率	利用権等	
1	16,662,000	0.50	法定地上権	8,331,000
計				8,331,000

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50%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カ、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	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	16,662,000	－ 8,331,000		0.95	0.80	6,330,000
2	308,000			0.95	0.80	230,000
3	1,012,000	＋ 8,331,000	1.00	0.95	0.80	7,100,000
一括価格 (合計)						13,660,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：千葉県がけ条例が適用される可能性があり将来の建物建築の際の安全対策に係る負担の不確実性等を考慮した。

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

・ 地価公示価格（松戸-3）

所 在	松戸市松戸字米山 2 2 6 5 番 3 5
価 格	162,000円/㎡
位 置	JR常磐線、京成松戸線「松戸駅」の南東方約1.5kmに位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	118㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	西5m市道
用 途 指 定 等	市街化区域、第一種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要	一般住宅が多く、共同住宅等も混在する住宅地域

第7 附属資料

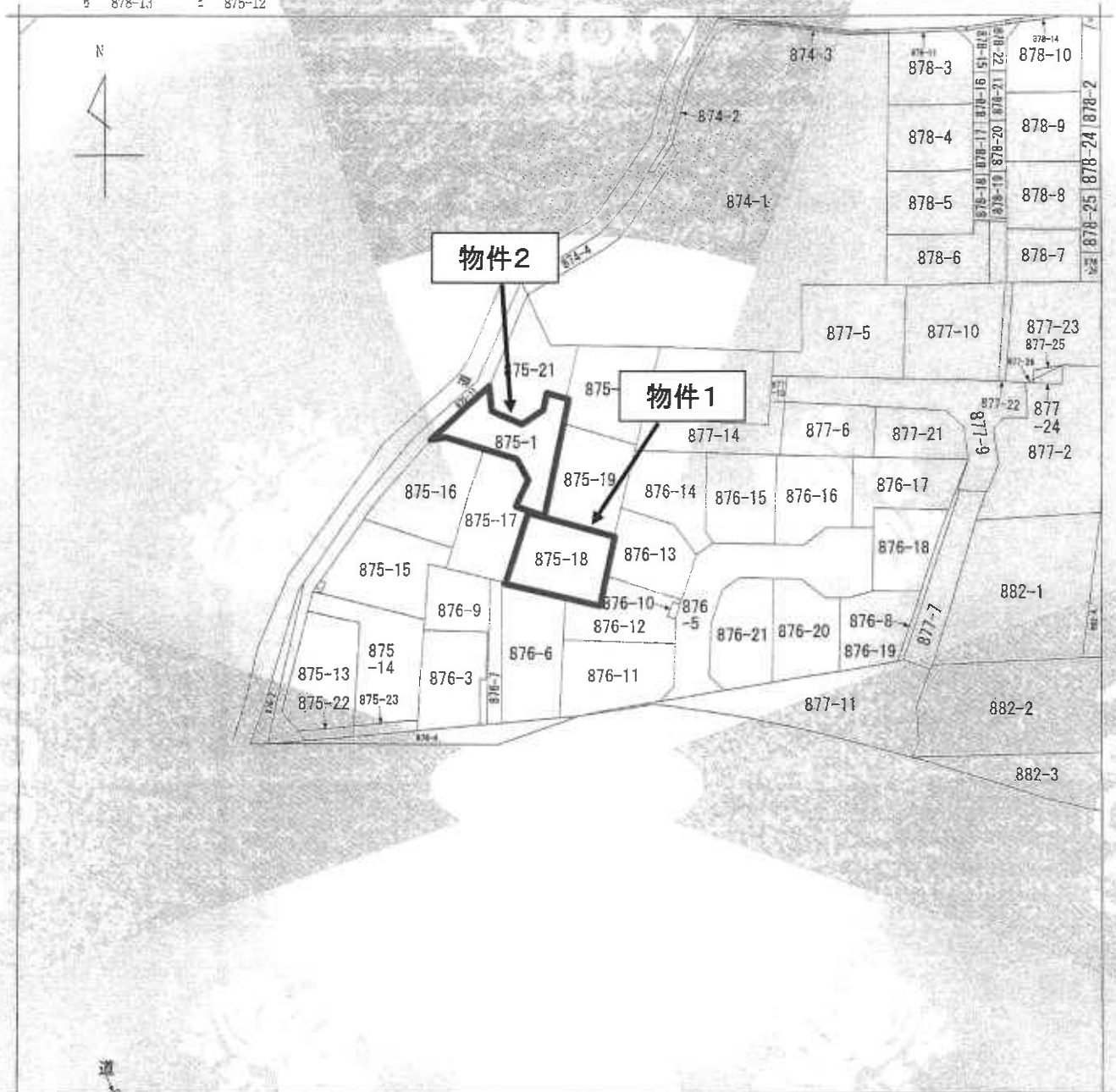
1. 位置図
2. 公図写
3. 地積測量図写
4. 建物図面・各階平面図写
5. 建物間取略図

以 上



公図写

イ 878-12
ロ 878-13
ハ 878-23
ニ 875-12



(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



A 松戸
B 松戸

請 求 部 分	所 在	松戸市松戸字貝台				地 番	875番18	
出 力 縮 尺	1/600	精 度 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)			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4月2日
千葉地方法務局松戸支局
登記官

請求番号：25-1
(1/1)

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

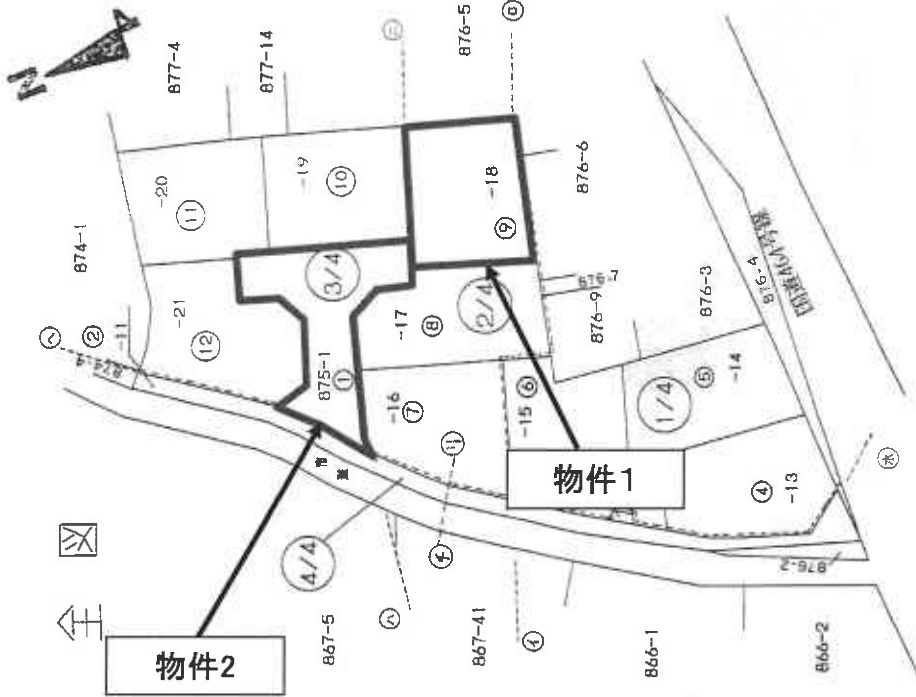
登記年月日：平成6年4月25日

424752

地積測量圖 6.4.25

875-1,
875-114VL875-21

松戸市松戸字貝台



申請人

製作

縮尺 500

(千葉土地家屋調査士会用紙)

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。
令和7年4月2日 千葉地方法務局松戸支局

製品名

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

424755

1枚目と同様

地番 875-16, 875-17, 875-18

土地の所在 松戸市松戸字貝台

地積測量図

6.4.25

4/5

三 測量結果

⑦

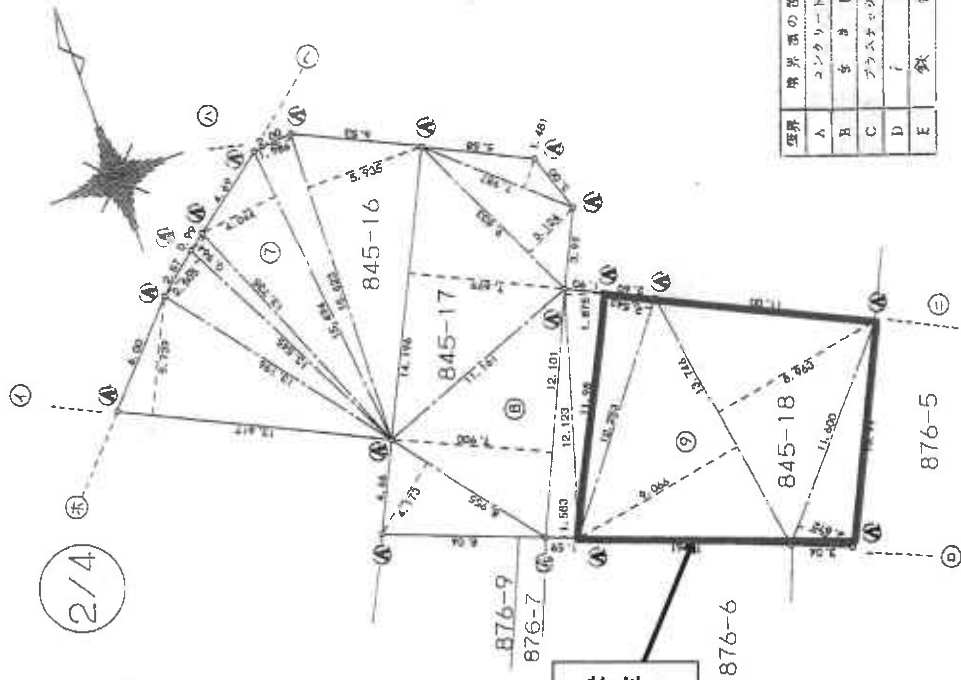
地番	845-16	面積	積算	積算	積算
NO.	13,617	5,739	78,147,963		
	13,545	2,505	33,930,225		
	13,735	0,964	13,240,540		
	15,494	4,044	62,557,736		
	15,623	1,986	31,027,278		
	15,623	5,935	92,722,505		
			311,725,247		
			155,863,123		
			155,86		

⑧

地番	845-17	面積	積算	積算	積算
NO.	8,955	4,173	37,369,215		
	12,101	7,900	95,597,900		
	12,123	1,583	19,190,709		
	12,123	1,875	22,730,625		
	14,196	7,699	109,295,004		
	9,833	3,124	30,718,292		
	7,987	1,481	11,828,747		
			326,730,492		
			163,365,240		
			163,36		

⑨

地番	845-18	面積	積算	積算	積算
NO.	12,253	2,543	31,159,379		
	13,746	9,066	124,421,236		
	13,746	8,963	123,205,398		
	11,600	2,872	33,819,200		
			312,591,213		
			156,156,005		
			156,15		



境界	境界線の西側
A	コンクリート板
B	鉄板
C	プラスチック板
D	鉄板
E	鉄板

作製者

申請人

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

6.4.25
地積測量図

424756

地番
875-1, 875-19
875-20, 875-21

土地の所在
松戸市松戸字貝台

①

地番	875-1	面積	積算
NO.	4,419	1,714	7,574.166
	14,376	2,590	37,233.840
	14,376	2,559	36,788.184
	11,103	2,795	31,032.885
	10,406	2,931	30,187.806
	7,434	1,434	10,663.556
	7,405	3,731	27,930.266
	7,486	4,225	31,628.360
	7,651	4,373	32,692.723
	5,661	2,547	14,418.567
	5,661	2,929	16,014.969
	3,140	0,493	1,648.020
	7,651	1,234	9,441.334
	7,385	2,273	16,786.105
	2,624	1,012	2,654.286
	3,958	2,699	10,785.204
		積算	317,277.043
		積算	158,638.515
		積算	158,638

⑩

地番	875-19	面積	積算
NO.	15,989	9,733	155,620.937
	15,989	7,985	127,672.165
	11,294	2,459	27,771.946
		積算	311,065.048
		積算	155,532.5240
		積算	155,53

⑪

地番	875-20	面積	積算
NO.	11,408	2,978	33,973.024
	11,408	3,069	35,011.152
	15,416	7,919	122,079.304
	15,416	6,853	105,646.848
	9,493	0,499	4,737.007
		積算	301,446.335
		積算	150,723.675
		積算	150,72

⑫

地番	875-21	面積	積算
NO.	13,461	9,177	123,563.597
	10,613	3,906	41,454.978
	10,491	2,437	25,566.567
	9,088	0,455	4,135.040
	9,088	2,340	21,447.680
	12,260	1,474	18,071.240
	10,320	3,295	34,004.400
	9,734	3,625	35,285.750
	9,734	4,010	39,033.340
		積算	342,529.992
		積算	171,264.9960
		積算	171,26

三 図 求 算 表

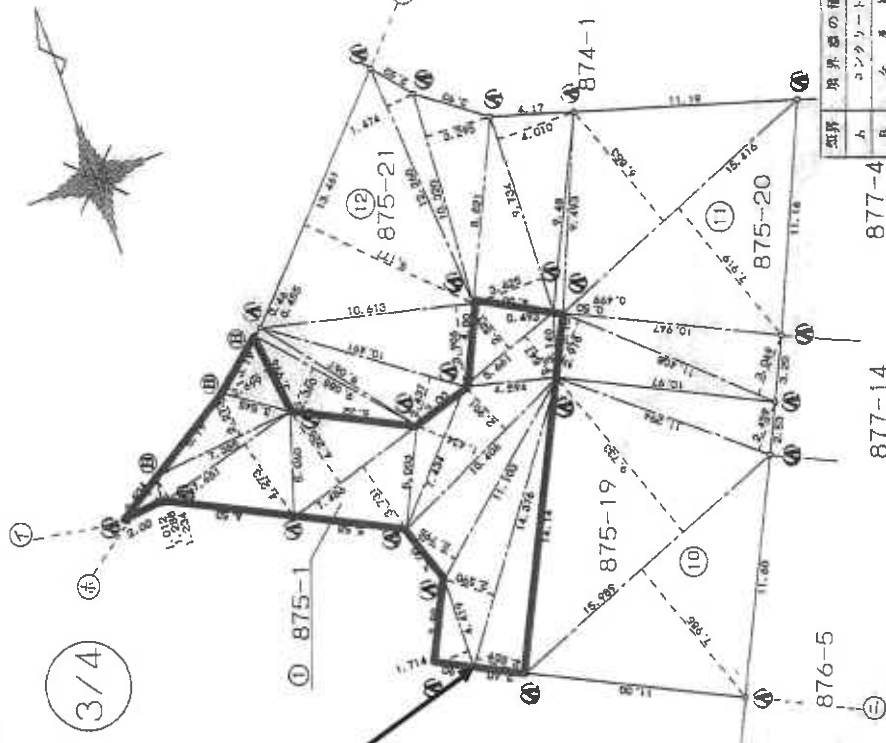
作製者

申請人

縮尺
1/250

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

[物件2]



境界線の種類	境界線の種類
A 境界線	境界線の種類
B 境界線	境界線の種類
C 境界線	境界線の種類
D 境界線	境界線の種類
E 境界線	境界線の種類

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4月2日 千葉県地方整備局松戸支局 登記官

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

登記年月日：平成7年1月12日

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4月2日 千葉県地方振興局松戸支局

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

登記官

114E83 各階平面図

家屋番号 875番18

建物の所在 松戸市松戸字員台875番地18

建物各階平面図

1 階



求積表

A	4.550	X	1.365	=	6.210750
B	5.370	X	8.190	=	52.170300
合計					58.381050
床面積					58.38 m ²

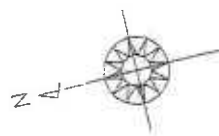
2 階



求積表

A	4.550	X	3.640	=	16.562000
B	6.370	X	4.095	=	26.085150
C	5.460	X	1.820	=	9.937200
合計					52.584350
床面積					52.58 m ²

建物図面



(単位 m)

作製者

縮尺 1/250

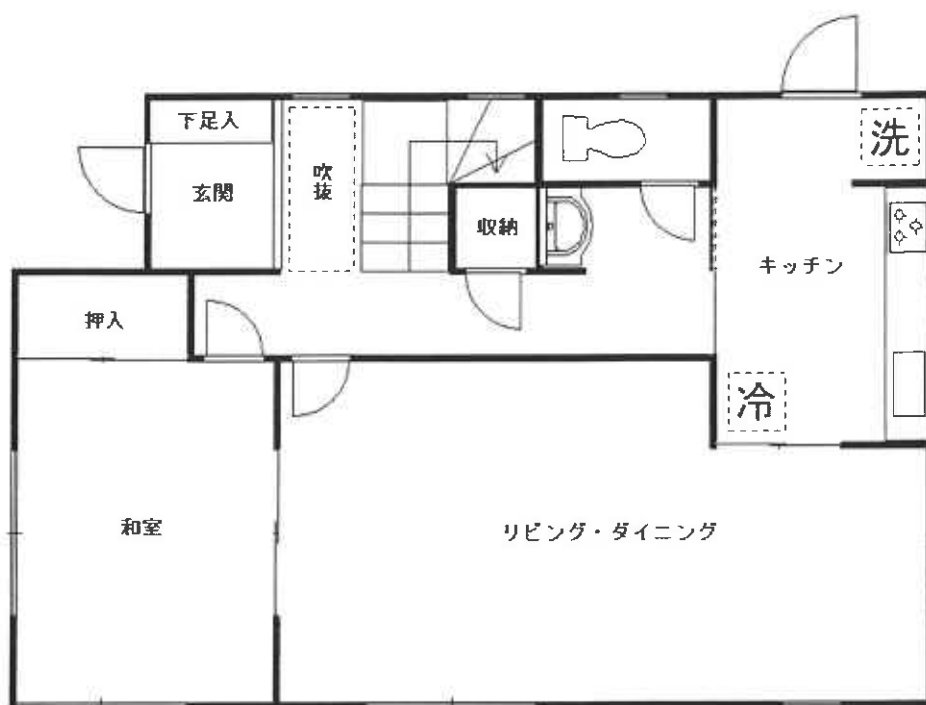
申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会印紙)

[物件3]

建物間取略図



[1階]



[2階]