

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月30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10月23日 午前 9時00分から 令和 7年10月30日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月 6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11月20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11月 7日 午前 9時00分から 令和 7年11月11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30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）
1～4	10,980,000 8,784,000	一括	2,196,000	53,333	0
1	390,000				
2	930,000				
3	10,000				
4	9,650,000				
備考					

物 件 目 録

- 1 所 在 松戸市大橋字坂之下
 地 番 91 番 3
 地 目 宅地
 地 積 24.55 平方メートル
- 2 所 在 松戸市大橋字坂之下
 地 番 91 番 9
 地 目 宅地
 地 積 58.61 平方メートル
- 3 所 在 松戸市大橋字坂之下
 地 番 91 番 17
 地 目 公衆用道路
 地 積 8.97 平方メートル
- 4 所 在 松戸市大橋字坂之下 91 番地 9、91 番地 3
 家屋 番号 91 番 9
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 36.64 平方メートル
 2 階 37.26 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月21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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

B及び株式会社鳳重興が占有している。Bの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。また、株式会社鳳重興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 松戸市大橋字坂之下
地 番 91 番 3
地 目 宅地
地 積 24.55 平方メートル
- 2 所 在 松戸市大橋字坂之下
地 番 91 番 9
地 目 宅地
地 積 58.61 平方メートル
- 3 所 在 松戸市大橋字坂之下
地 番 91 番 17
地 目 公衆用道路
地 積 8.97 平方メートル
- 4 所 在 松戸市大橋字坂之下 91 番地 9、91 番地 3
家屋 番号 91 番 9
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 36.64 平方メートル
2 階 37.26 平方メートル



令和7年(ケ)第60号
令和7年5月28日受理
令和7年7月4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 松戸市大橋字坂之下
地 番 9 1 番 3
地 目 宅地
地 積 24.55 平方メートル
- 2 所 在 松戸市大橋字坂之下
地 番 9 1 番 9
地 目 宅地
地 積 58.61 平方メートル
- 3 所 在 松戸市大橋字坂之下
地 番 9 1 番 17
地 目 公衆用道路
地 積 8.97 平方メートル
- 4 所 在 松戸市大橋字坂之下 9 1 番地 9、9 1 番地 3
家屋 番号 9 1 番 9
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 36.64 平方メートル
2 階 37.26 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1～3	
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☒ 公衆用道路（物件3） ☐ （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 ☒ A ☐ その他の者 上記の者が物件1、2土地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	5枚目「その他の事項」のとおり	
建物	物件4	
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異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
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 ☒ その他の者ら（ ☒ B、株式会社鳳重興） 上記の者らが本件建物を居宅、事務所として使用している ☒ 3、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）	☒ 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	5枚目「その他の事項」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 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	☒ 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

(2 枚目)

占有者及び占有権原 (物件4関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■ ☒ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居室 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■ ☒ B及び ☒ Bの妻 ☐ ()の陳述／■提示文書(貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和4年7月1日	
最初の	契約日	令和4年6月27日	
契約等	期間	令和4年7月1日から ■令和6年6月30日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和6年7月1日から ■令和8年6月30日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☒ A ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☒ B ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金140,000円 (毎月27日限り翌月分支払) ☐ 前払 () 分 円) ☐ 相殺 () 分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金 140,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ■「所有者宛ての郵便物の受け取り及び転送をお願いするものとします。」	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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
(3 枚目)

占有者及び占有権原 (物件4関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■株式会社鳳重興	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■ B 及び B の妻 ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権(転借) ☐	
占有開始時期		令和5年4月28日頃	
最初の契約等	契約日	令和5年4月28日頃	
	期間	令和5年4月28日頃から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ■その他の者 (B)	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等		
		毎月 金 円 (毎月 日限り 月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見 ■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり			
1 上記「占有開始時期」「契約日」「期間(始期)」は、占有者法人の成立日の頃と判断した。 2 B によれば、株式会社鳳重興から B に対して定額の賃料の支払いはなく、決算時に数%程度の賃料を計上している程度とのことであったため、本件建物に対する株式会社鳳重興の占有権原は上記のとおり使用借権(転借)と判断した。			

その他の事項

■本件土地について

- 1 物件1、物件2は一体で本件建物の敷地として利用されている宅地であり、物件3は物件1、物件2の東側に接する私道のうちの一筆の土地である。
- 2 ■B■の陳述によれば、玄関ポーチに迫る位まで水が出たことがあるとのことである。また、相当以前には河川が溢れてよく水が出たため、古くから建っている近隣建物は玄関が高い位置に造られている家が多いとのことである。

■本件建物について

- 1 ■B■の陳述によれば、本件建物の不具合や、設備の故障等はないとのことである。
- 2 衣類や家財道具の散らかりはあるものの、維持管理の状態は普通で特記すべき汚損箇所等は見られない。経年劣化の範囲内の状態にあるものと思われる。
- 3 2階から階段で往来できるロフトがあるが、ロフト内の最大内高が1.38mしかいないため、床面積及び階数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
■ B の妻	1 この家は3年位前の新築当初より A さんから賃借して、夫(B)と私が居住しています。 2 郵便ポストに掲示している法人名は、 B の会社です。 3 A さん宛の郵便物がここに配達されており、纏めてゆうパックで管理会社宛に郵送する約束になっています。 4 賃貸借契約書は管理会社から入手して下さい。 5 家の中で犬を1匹飼っています。 (以上、令和7年6月2日に面談聴取)
■ 管理会社担当者	1 家賃は保証会社による立替払方式なので、貸主に対する未払いはありません。保証会社に確認したところ、家賃引落としができないことがあるようですが、連絡したら直ぐに振込まれており、今現在の滞納はないとのことでした。 2 建物の修繕履歴はなく、不具合等の報告もありません。 3 近隣トラブル等で認識している事項はありません。 (以上、令和7年6月4日に電話聴取)
■ B (賃借人) (建物占有者)	1 この家は自分が借りて妻と住んでいます。自分の会社の事務所としても使用していますが、自分と会社間に賃貸借契約はなく、定額の家賃の支払いもありません。決算時に家賃の数%程度を計上している程度です。 2 家の中で犬を1匹飼っています。犬が付けた傷等はないと思います。 3 クロスの継ぎ目が浮いていたりするところはありますが、建物の不具合や設備の故障等はありません。 4 玄関ポーチに迫る位の高さまで水が出たことがあります。 5 近隣とのトラブルはありません。 (以上、令和7年6月30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
R7年6月2日 (月) 13:30-13:45	物件所在地	物件確認 占有調査 外観写真撮影 ■Bの妻に面談聴取
R7年6月2日 (月) 15:35-15:47	松戸支部執行官室	賃貸管理会社担当者に電話連絡
R7年6月4日 (水) 10:05-10:10	松戸支部執行官室	管理会社担当者より受電、聴取
R7年6月4日 (水) 14:20-14:25	法務局松戸 市 局 支	郵便受けに掲示された法人の登記事項証明書取得
R7年6月30日 (月) 14:50-15:30	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 () : - :		
(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
(7 枚目)

イ 91-30
ロ 93-14



(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	大橋
--------	----

請 求 部 分	所 在	松戸市大橋字坂之下				地 番	91番9			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区		座 標 系 又 号 番 号 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 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。

(千葉地方法務局松戸支局管轄)

令和7年3月25日

東京法務局豊島出張所

整理番号：H16045-1

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(8 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。
(千葉地方法務局松戸支局管轄)

303532

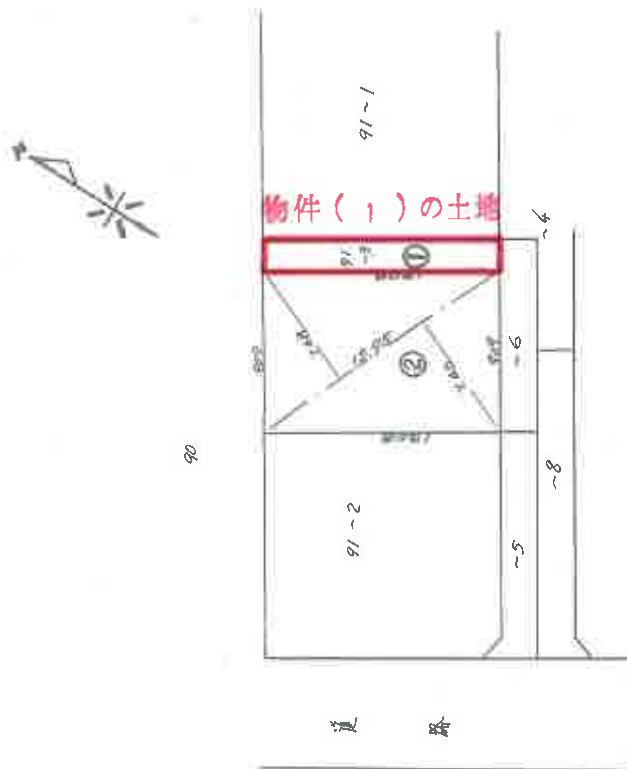
番 91 ~ 3
91 ~ 14

地 積 測 量 図

土地の所在 松戸市大楠区坂下

43.5.30

昭和四十四年五月二十九日
作製年月日
作製者
申請人



計 算 表

申請登記家賃の方法 屋下貸出 等				
符号	地 番	面積①万㎡	面積②万㎡	地 積
①	91-3	143.38	-118.8275	24.5525
②	91-14	15.95	7.45	23.405
				118.8275

縮 尺 1/300

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

A3判をA4判に縮小

303530

地番	91~1 91~9
土地の所在	松戸市大橋町坂下

地積測量図

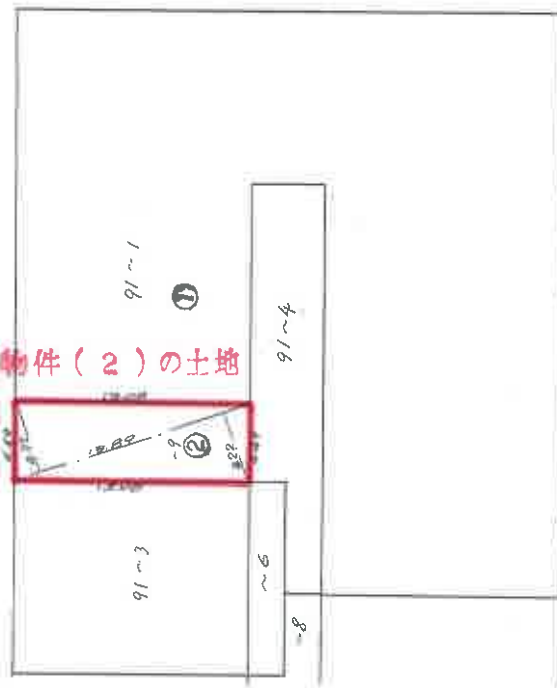
43.5.30

昭和43年5月30日	製作年月日
昭	作
和	製
43	年
5	月
30	日



90

物件(2)の土地



92-2

計算表

地積及び求積の方法	面積	単位	求積
① 91~1	813.36	㎡	754.7442
② 91~9	13.89	㎡	117.2316
	4.22	㎡	58.6158

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/300
----	-------

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。

(千葉地方法律局松戸支局管轄)

令和7年3月25日

東京法律局豊島出張所

登記官

(10 枚目)

A3判をA4判に縮小

(千葉地方法務局松戸支局管轄)

東京法務局豊島出張所

藥品類

(11 枚目)

請求番号: 5-3

A3判をA4判に縮小

地積測量區

303538

81

91 4. 18

松戸市大橋字坂下

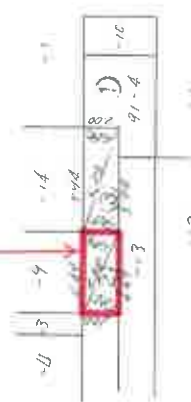
作製年月日

昭和四十二年四月二日

者製作

佳 讀 人

物件（３）の土地



符号	地番	求積の方法	坪数	坪数
①	91-4	488	1.84	8.9972
②	91-18	488	1.84	8.9972
③	91-18	625	1.90	11.8770

(日本土地家屋調査士会連合会紙)

尺 縮

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。

(千葉県地方裁判所松戸支庁管轄)

令和7年3月25日

東京法務局登記部

登記簿

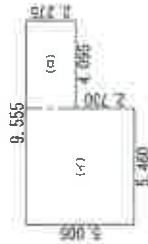
(12 枚目)

各階平面図 建物図面

家屋番号 91番9

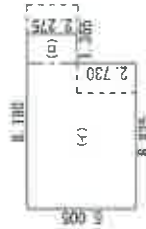
建物の所在 松戸市大橋字坂之下91番地9、91番地3

1階



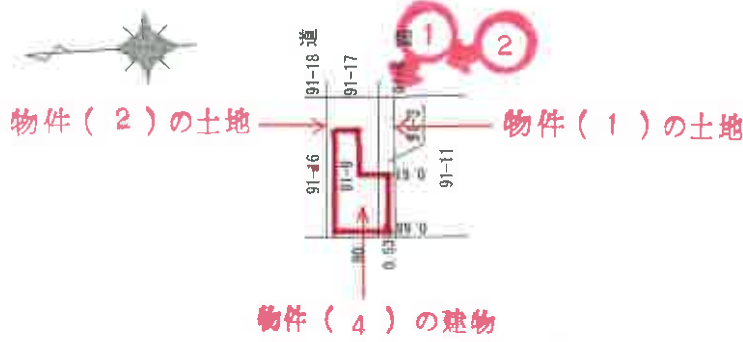
求積表	
(イ) 5.460×5.005	$= 27.327300$
(ロ) 4.095×2.275	$= 9.316125$
合計	36.643425
床面積	36.64 m ²

2階



求積表	
(イ) 6.825×5.005	$= 34.159125$
(ロ) 1.365×2.275	$= 3.105375$
合計	37.264500
床面積	37.26 m ²

写真撮影位置と方向



作成者

(令和4年4月1日作成)

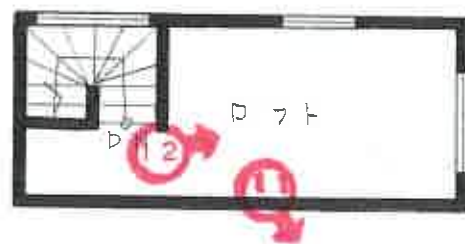
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

間取図



←○写真撮影位置と方向



1



2

物件 4 建物

物件 3 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



1 0



1 1



1 2



令和 7 年 (ケ) 第 6 0 号

令和 7 年 6 月 3 0 日 現地調査

令和 7 年 7 月 2 日 評 価

第 2 5 - 9 4 4 号 発行番号

令和 7 年 7 月 7 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 印

第1 評価額

一括価格	
金 10,980,000円	
内訳価格	
1 (土地)	金 390,000円
2 (土地)	金 930,000円
3 (土地)	金 10,000円
4 (建物)	金 9,650,000円

- ① 一括価格は、物件1, 2, 3, 4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, 2の土地価格は物件4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4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 ※地積については特記事項を参照。
2	次頁物件目録記載のとおり。	同 左 ※地積については特記事項を参照。
3	次頁物件目録記載のとおり。	同 左 ※地積については特記事項を参照。
4	次頁物件目録記載のとおり。	同 左 住居表示 未 実 施
特 記 事 項		
○ 物件 1, 2 (宅地) の合計地積は、登記簿上の合計地積(83.16㎡)と概ね等しいと思料する。ただし物件 1, 2 は一体利用されており、各物件ごとの境界は判然としない。 ○ 物件 3 (公衆用道路) は、通路として一体利用されている隣地との境界が判然としない。 ○ 物件 4 (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。ただし床面積に算入されないロフト(約9.02㎡。階段部分を除く。)が設けられている。 ○ 賃借人が居住している。 ○ 物件 1, 2, 3, 4 は市街化調整区域に所在している。		

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 松戸市大橋字坂之下
 地 番 91 番 3
 地 目 宅地
 地 積 24.55 平方メートル

- 2 所 在 松戸市大橋字坂之下
 地 番 91 番 9
 地 目 宅地
 地 積 58.61 平方メートル

- 3 所 在 松戸市大橋字坂之下
 地 番 91 番 17
 地 目 公衆用道路
 地 積 8.97 平方メートル

- 4 所 在 松戸市大橋字坂之下 91 番地 9、91 番地 3
 家屋 番号 91 番 9
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 36.64 平方メートル
 2 階 37.26 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, 2, 3）

位 置 ・ 交 通	北総鉄道「秋山駅」の西方約 950m, 同線「北国分駅」の北東方約 1.0km (いずれも道路距離) (別添位置図参照。)	
付 近 の 状 況	農地が多い中に一般住宅, 農家住宅, 老人ホーム等がみられる地域。周辺の地勢は概ね平たんである。国分川に近く松戸市洪水ハザードマップによれば, 中小河川の浸水想定区域とされている。	
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	市街化調整区域
	用 途 地 域	なし
	建 蔽 率	50%
	容 積 率	100%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 規 制	宅地造成工事等規制区域
	※立地適正化計画の都市機能誘導区域外, 居住誘導区域外にある。	
	※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, 2)	○形状(長方形), 地勢(ほぼ平たん), 接道方位(東向き), 間口(約 6.4m), 奥行(約13.1m)	
接 面 道 路 の 状 況 (物件1, 2, 3)	○東側(通路), 幅員(約 4 m), 系統連続(行き止まり), 舗装(有), 歩道(なし), 側溝(有), 高低差(なし)	
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	東側通路は建築基準法第43条2項2号に規定する「空地」として扱われている(松戸市建築審査課にて確認。)
	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見込まれる。
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件 1, 2, 3	○物件1, 2は戸建住宅(物件4)の敷地として使用されている。 ○物件3は物件1, 2が接面する通路の一部として使用されている。 ○周辺は農地が多く残る中に一般住宅, 農家住宅, 老人ホーム等がみられる地域である。

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 なし	現況面積	○ 物件 1, 2 (宅地) の合計地積は、登記簿上の合計地積(83.16㎡)と概ね等しいと思料する。ただし物件 1, 2 は一体利用されており、各物件ごとの境界は判然としない。 ○ 物件 3 (公衆用道路) は通路として一体利用されている隣地との境界が判然としない。
土 壌 汚 染 等	○ 1971年～2024年の松戸市住宅地図を閲覧した。古い地図は記載内容が不明瞭であるが、物件 1, 2 (物件 4 の敷地) に関する地図上の記載内容は概ね次のとおり。 ● 2023年～2024年 戸建住宅（現況建物）の敷地（建物名称の記載はない。） ● 1971年～2021年 戸建住宅（現況建物とは異なる。）の敷地 ○ 松戸市環境保全課にて確認したところ、物件 1, 2, 3 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。また水質汚濁防止法に規定する特定施設が過去に存在した記録もない。」との由である。 以上、地図上の地歴調査及び役所調査の範囲では、物件 1, 2, 3 について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, 2, 3 は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲には含まれていない（松戸市教育委員会社会教育課にて確認。）。		
再 建 築 の 可 否	現況の構造及び用途の建物の再建築は可能と思われる。ただし物件 1, 2 が市街化調整区域に所在しているので、再建築に際しては、再建築の可否も含めて松戸市住宅政策課、建築審査課等と詳細に協議する必要があるが見込まれる。		

特 記 事 項	物件1, 2, 3は市街化調整区域に所在しているため、再建築の可否について松戸市担当課に次のとおり確認した。 ○松戸市都市計画課 市街化調整区域に指定(線引き)された時期は 昭和45年7月31日である。 ○松戸市住宅政策課 線引き前からの宅地であれば戸建住宅の建築は可能である。ただし市街化調整区域なので、事前に協議する必要がある。 ※土地全部事項証明書によれば物件1, 2は、いずれも昭和43年5月1日に91番1から分筆されており、この時点で地目は宅地になっている。 ○松戸市建築審査課 ○物件4(建物)は一戸建ての住宅として建築確認及び完了検査を受けた合法的な建物である。 ○物件1, 2(宅地)が接面しているのは、建築基準法上の「道路」ではなく、同法第43条2項2号に規定する「空地」であり、接面する宅地の所有者全員から通行の用に供する通路として維持管理する旨の同意書をもらう必要がある。ただし令和3年10月14日に物件4を新築する際に、さらに令和4年2月24日に接面する宅地群の中の別の宅地に建物を建築する際に、それぞれ同意書が提出されており、それ以降に所有権が移転した宅地の所有者の署名、捺印、印鑑証明書をもらうことで足りると見込まれる。 ○ま と め 現況建物と同様の戸建住宅を物件1, 2上に再建築することは可能と見込まれるが、事前に上記の各担当課と再建築の可否も含めて詳細に協議する必要がある。 ○国分川に近く、松戸市洪水ハザードマップによれば、中小河川浸水想定区域とされている。 ○松戸市内水ハザードマップによれば、1時間当たり71.00mmの雨量を想定した場合の浸水深は0.3m以上0.5m未満とされている。
----------------	--

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

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4年3月29日 新築
	経過年数	約3年
	経済的残存耐用年数	約22年
仕 様	構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
	屋 根	合金メッキ鋼板
	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	浴室、洗面台、水洗トイレ、システムキッチン
	その他	特にない。
床 面 積	(現況床面積) (増改築部分)	
	1階 36.64㎡	増築された形跡はない。ただし床面積に算入されないロフト（階段部分を除き約9.02㎡。天井高さの最高位は約1.38m。）が設けられている。
	2階 37.26㎡	
	延べ 73.90㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居 宅
	間 取 り	1LDK+納戸+ロフト
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	賃借人(個人)が妻とともに居住している。賃借人は自ら関わる法人の仕事を建物内で行っているが、特に賃借人と法人の間で定額の賃料の授受はないとの由である。	
附 属 建 物	登 記 の 有 無	附属建物はない。
	構造・階層・用途	
	建築時期・面積	

特記事項	○建築確認	
	建物主氏名	個人（債務者兼所有者）
	地名地番	松戸市大橋字坂之下91番3及び同番9
	主要用途	1戸建ての住宅
	建築確認年月日	令和3年10月21日
	確認済証番号	第21UD11C建05308号
	○完了検査 （検査済証）	
	完了検査証交付年月日	令和4年3月31日
	検査済証番号	第21UD11C建05308号
	（松戸市建築審査課にて確認。）	
	○居住者（賃借人）の言によれば、「内壁クロスの状態が、あまりよくないと思う。浮くような感じがする。」との由である。	
	○また、「これまで個別浄化槽のメンテナンスを1度も行われていない。」との由である。	
	○建物内で犬を1頭飼育している。	
	○賃貸借契約等の内容は概ね次のとおり。	
	○賃貸借契約	
	貸主	債務者兼所有者（個人）
	借主	個人
	占有開始時期	令和4年7月1日
	契約期間	
	当初期間	令和4年7月1日～令和6年7月1日 （2年間）
	現在の契約	令和6年7月1日～令和8年6月30日 （2年間）
	月額賃料	140,000円
	敷金	140,000円
	○転貸借（使用貸借）	
	貸主	個人（賃借人）
	借主	法人
	占有開始時期	令和5年4月28日（法人設立日）頃
	契約期間	令和5年4月28日頃から期間の定めなし
	※定額の賃料の支払いはないとの由であり、使用貸借と判断した。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 土地（物件1, 2, 3）

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, 2 (宅 地)	53,900	0.86	83.16	0.95	3,662,000
3 (公衆用 道路)	53,900	0.03	8.97	—	15,000

ア 標準画地価格（地価調査基準地価格等からの規準）

○地価調査基準地価格「松戸(県)－31」

$$\begin{array}{ccccc} \text{標準価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格} \\ 60,500\text{円}/\text{㎡} \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{103} \times \frac{100}{110} = & 53,900\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

- ・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・東 + 3 %
- ・地 域 格 差 : 街路条件 + 5 %, 環境条件 + 5 %, 合計 + 10 %

イ 個 別 格 差 : 物件1, 2(宅地)・方位・東 + 3 %, 街路の系統連続性△ 7 %, 建築基準法上の道路に接面していない △10 %, 合計△14 %

物件3(公衆用道路)・共用私道と同程度の経済価値と判定 △97 %

ウ 地 積 : 物件1, 2 83.16 ㎡ (登記簿合計数量)
物件3 8.97 ㎡ (登記簿数量)

エ 建付減価補正率: 物件1, 2 中古建物の存在を考慮 △ 5 %

(2) 建 物（物件4）

目的物件の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、ロフトが設けられていること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
4 (主である建物)	160,000	73.90	0.85	10,050,000

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3年、経済的残存耐用年数22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89%と査定した。

$$1 - \left((1 - 0.05) \times \frac{3}{3 + 22} \right) = 0.89$$

●観察減価法

維持管理の状態がやや劣る △5%

$$\therefore \text{現価率} : 0.89 \times 0.95 = 0.85$$

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, 2)については土地利用権等価格を控除し、建物(物件4)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, 2 (宅 地)	3,662,000	0.55	法定地上権	2,014,000

敷土地利用権割合：0.55

(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)イオ, 1(2)エ	敷地利用権価 格の控除及び 加算 (円) イ (2)1ウ)	地 積 割 合 (㎡) ウ	占 有 減価率 エ	市場性 修正率 オ	競売市場 修正率 カ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ
1 (宅地)	3,662,000	- 2,014,000	24.55 83.16	1.00	1.00	0.80	390,000
2 (宅地)	3,662,000	- 2,014,000	58.61 83.16	1.00	1.00	0.80	930,000
3 (宅地)	15,000			1.00	1.00	0.80	10,000
4 (建物)	10,050,000	+ 2,014,000		1.00	1.00	0.80	9,650,000
一 括 価 格 (合 計)							10,980,000

エ 占 有 減 価 : 特に考慮しない ± 0 %

オ 市場性修正 : 特に考慮しない ± 0 %

カ 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

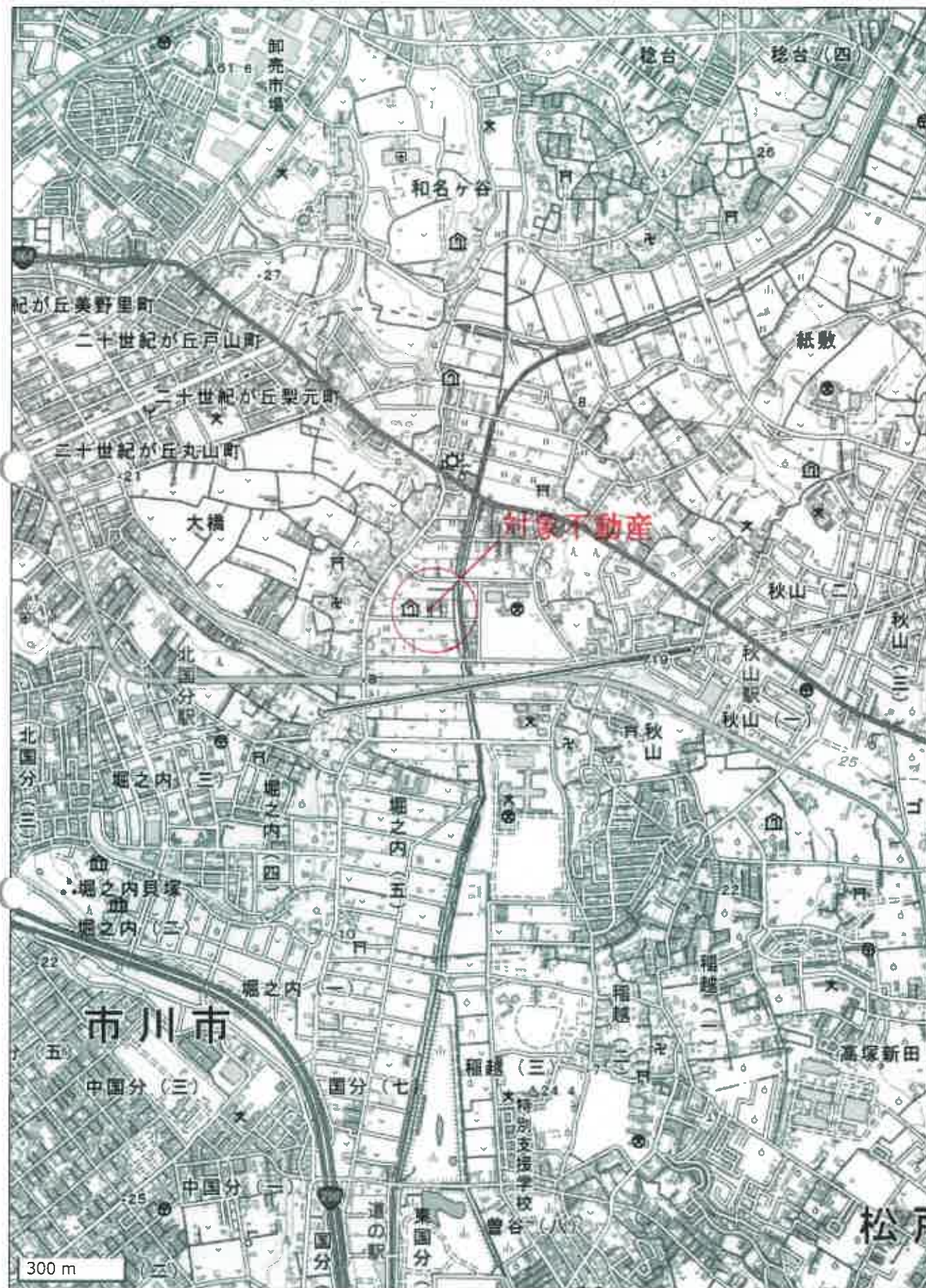
地価調査基準地 「松戸(県)－31」

所 在	松戸市下矢切字北坂507番
価 格	60,500円/㎡
位 置	北総鉄道 矢切駅 の北西方約1km
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	267㎡
供給処理施設	水道, ガス, 下水
接 面 街 路	東 7.2m市道
用途指定等	市街化調整区域(50/100)
地域の概要	周辺に農地の目立つ, 一般住宅, 農家住宅等の混在する 住宅地域

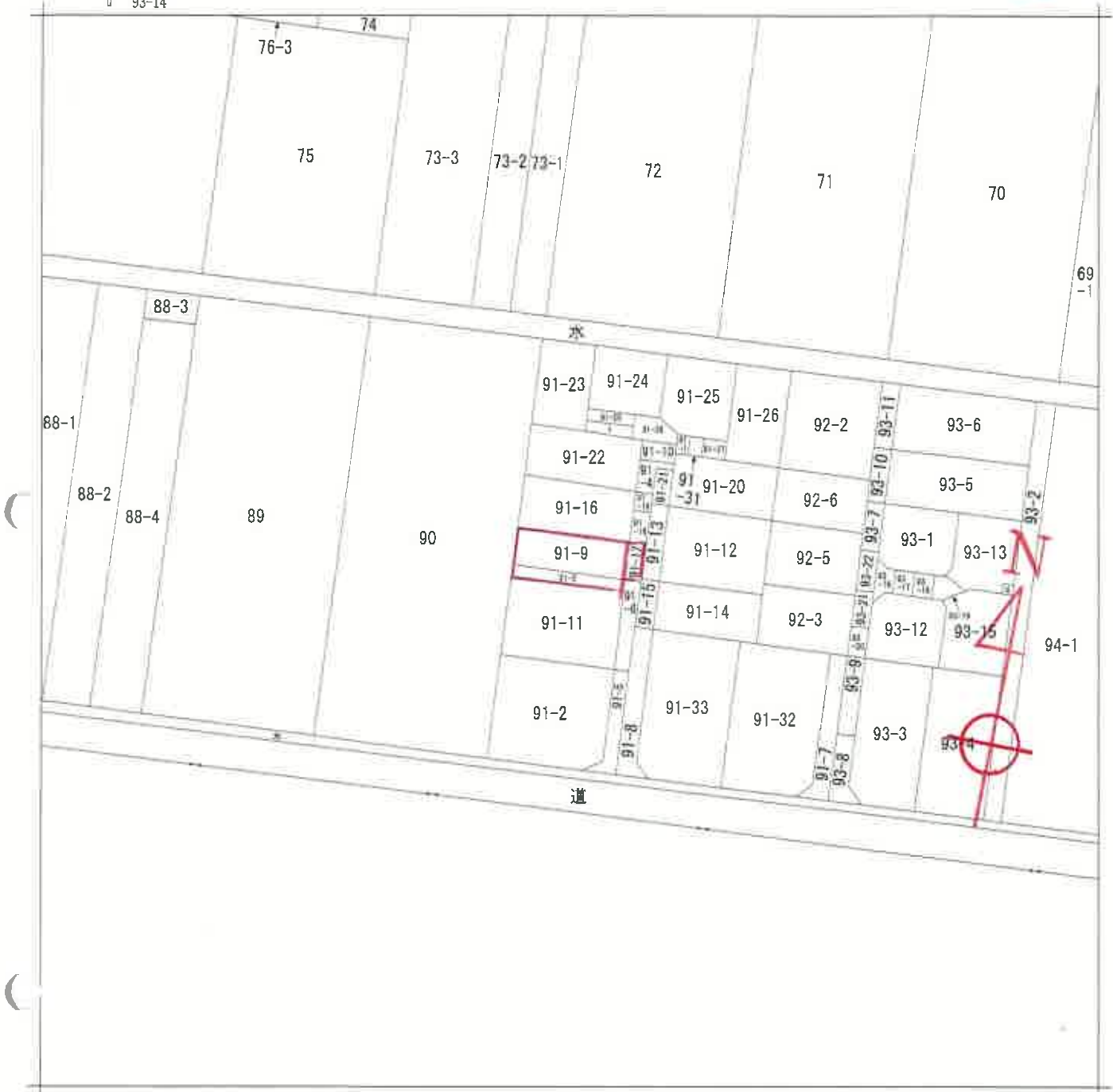
第7 附属資料の表示

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



イ 91-30
ロ 93-14



地番区域見出
大橋

請 部 分	所 在	松戸市大橋字坂之下					地 番	91番9		
出 力 縮	1/500	精 区 分		座 標 系 又 番 号 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地改良所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)				補 記 事 項	

A3をA4に縮小

303532

地番	91-3
土地の所在	松戸市大楠町坂下

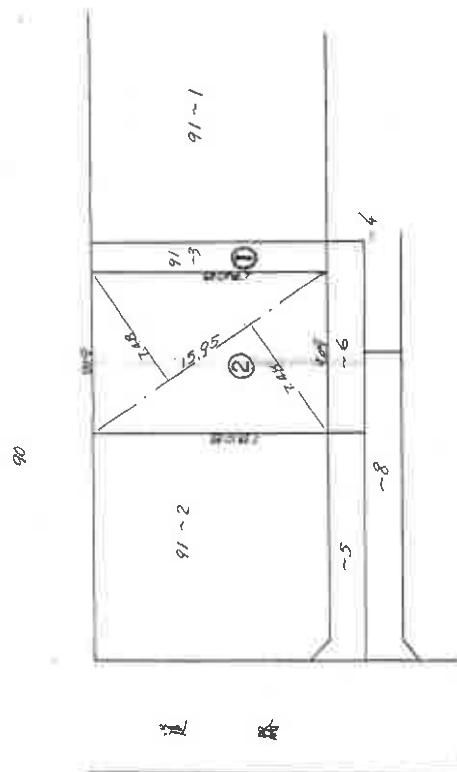
地積測量図

43.5.30

昭和四十四年五月二十九日	製作年月日
昭	作
和	製
四	年
十	月
九	日

作製者

申請人



計算表

符号	番号	求積の方法	面積(㎡)	備註
①	91-3	求積の方法	143.78	24.5525
②	91-1	求積の方法	15.95	24.5525
			7.45	237.6530
			7.45	118.8275

物件1



縮尺	1/300
----	-------

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

A3をA4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。

(千葉県地方支務局松戸支局管理)

令和7年3月25日

東京法務局豊島出張所

登記官

303530

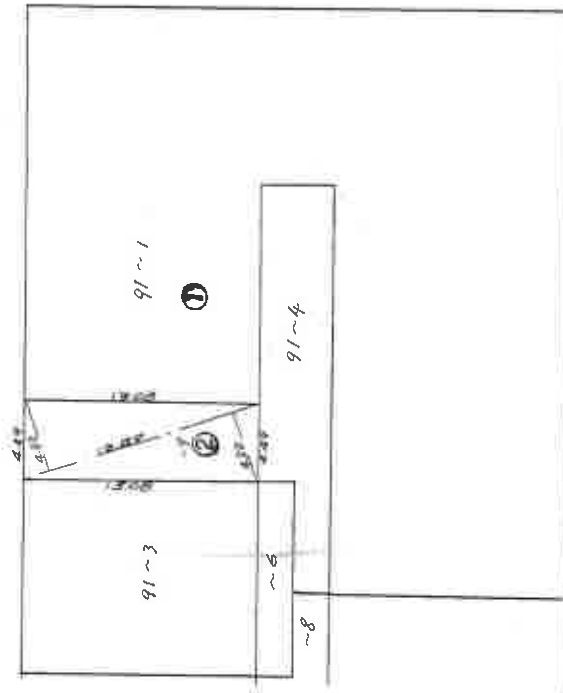
地番	91~1
土地の所在	松戸市大橋町坂下

地積測量図

43.5.30

昭和四十四年五月二十九日	製作年月日
昭作	製者

申請人



計算表

地番	地積及び求積の方法	単位	米	延面積
① 91~1	813.36 - 585158 = 754.7442	三減法		754.7442
② 91~9	13.89 4.22 4.22			58.6158

物件2



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/300
----	-------

A3をA4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。

(千葉県地方税務局松戸支局管轄)

令和7年3月25日

東京法務局豊田出張所

登記官

303538

91-4,-17.-18

番 91~17.~18

土地の所在 松戸市大橋字坂下

地 積 測 量 図

43.12.9

昭 和 四 十 三 年 十 二 月 九 日	作 製 年 月 日
昭 和 四 十 三 年 十 二 月 九 日	作 製 者



符号	地 番	積及ビ求積の方法	巨リ単位	米	積
①	91-4	求積の方法			9.4458
②	91-17	4.88	1.84	27.9584	8.9992
③	91-18	6.25	1.90	23.7500	11.8750

物件3



縮 尺

1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3をA4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。
(千葉地方方法務局松戸支局管轄)
令和7年3月25日 東京法務局豊島出張所

登記官

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。

(千葉地方支局松戸支局管轄)

令和7年3月25日

東京法務局豊島出張所

登記官

各階平面図

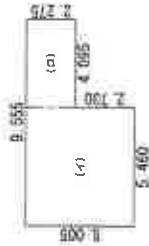
建物図面

家屋番号

91番9

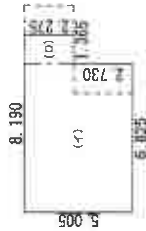
建物の所在
松戸市大橋字坂之下91番地9、91番地3

1階

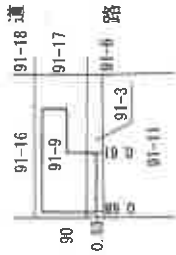


求積表			
(イ)	5.460×5.005	=	27.327300
(ロ)	4.095×2.275	=	9.316125
合 計		床面積 36.643425	

2階



求積表			
(イ)	6.825×5.005	=	34.159125
(ロ)	1.365×2.275	=	3.105375
合 計		床面積 37.264500	



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小

間取図

