

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 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 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, 2	21,450,000 17,160,000	一括	4,290,000	105,946	21,028
1	4,580,000				
2	16,870,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 松戸市五香西六丁目 |
| | 地 番 | 1 2 番 3 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 4. 3 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松戸市五香西六丁目 1 2 番地 3 3 |
| | 家屋 番号 | 1 2 番 3 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2. 9 9 平方メートル
2 階 4 3. 4 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

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

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 | 松戸市五香西六丁目 |
| | 地 番 | 1 2 番 3 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 4. 3 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松戸市五香西六丁目 1 2 番地 3 3 |
| | 家屋 番号 | 1 2 番 3 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2. 9 9 平方メートル
2 階 4 3. 4 7 平方メートル |



令和7年(ケ)第71号
令和7年6月27日受理
令和7年8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 長 尾 亨

(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 | 松戸市五香西六丁目 |
| | 地 番 | 1 2 番 3 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 4. 3 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松戸市五香西六丁目 1 2 番地 3 3 |
| | 家屋 番号 | 1 2 番 3 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2. 9 9 平方メートル
2 階 4 3. 4 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（千葉県松戸市五香西6丁目12番地の33）	
土 地		物件1	
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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	「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	☒ 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（ ☐ 主たる建物 ☐ 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 上記の者が本建物を住居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	「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 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

その他の事項

■

1 土地（物件1）について

- ① 本土地は旗竿状の宅地であり、物件2建物の敷地として使用されている。周囲をブロック塀、フェンス、道路端で囲まれている。南側が公衆用道路に接面し出入りする。北側は公衆用道路敷地の植え込み部分に接面し出入りできない。道路面より高い。

2 建物（物件2）について

① 占有

- ・ 表札は見当たらない。郵便受箱は郵便物等が滞留している。債務者兼所有者宛の郵便物がある。事前に不在調査告知書を投函したが応答が無いため、解錠・立入調査を実施した。
- ・ 建物内に債務者兼所有者宛の郵便物がある。家具、家電製品、衣類等があり、生活している様子が認められる。
- ・ 債務者兼所有者以外の占有を示す徴表は認められない。
- ・ 電気ライフライン調査の回答書によれば、東京電力エナジーパートナー（株）との供給契約は無いとの回答である。
- ・ 以上の状況から、債務者兼所有者が住居として使用し占有しているものと認めた。

② 建物の現状、不具合等

- ・ 経年変化による内壁クロス、床の汚損が認められる。その他、目視する限り特記すべき不具合は見当たらない。
- ・ 建物の外壁にカビが認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住人（主婦）	(7月25日調査時) ① 時々帰宅している様子です。 ② 対象物件の庭木が繁って放置されています。

(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（令和）	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月30日（月） 16：00－16：10	物件所在地	物件確認 外観写真撮影 占有調査 不在調査告知書投函
7年7月2日（水）	郵便	電気ライフライン調査照会書送付（7月14日回答書 受理）
7年7月25日（金） 14：30－15：40	物件所在地	評価人同行 立入 占有 間取り等調査 写真撮影 土地の範囲等調査
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		

（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7年7月25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。

☐

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

地番区域見出
西目
五番丁
6

A 五香西6丁
目

請 求 部 分	所 在	松戸市五香西六丁目				地 番	12番33			
出 力 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)			補 記 事 項		

A 3判をA 4判に縮小

(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。

(千葉地方法務局松戸支局管轄)

令和7年5月12日
東京法務局中野出張所

登記官

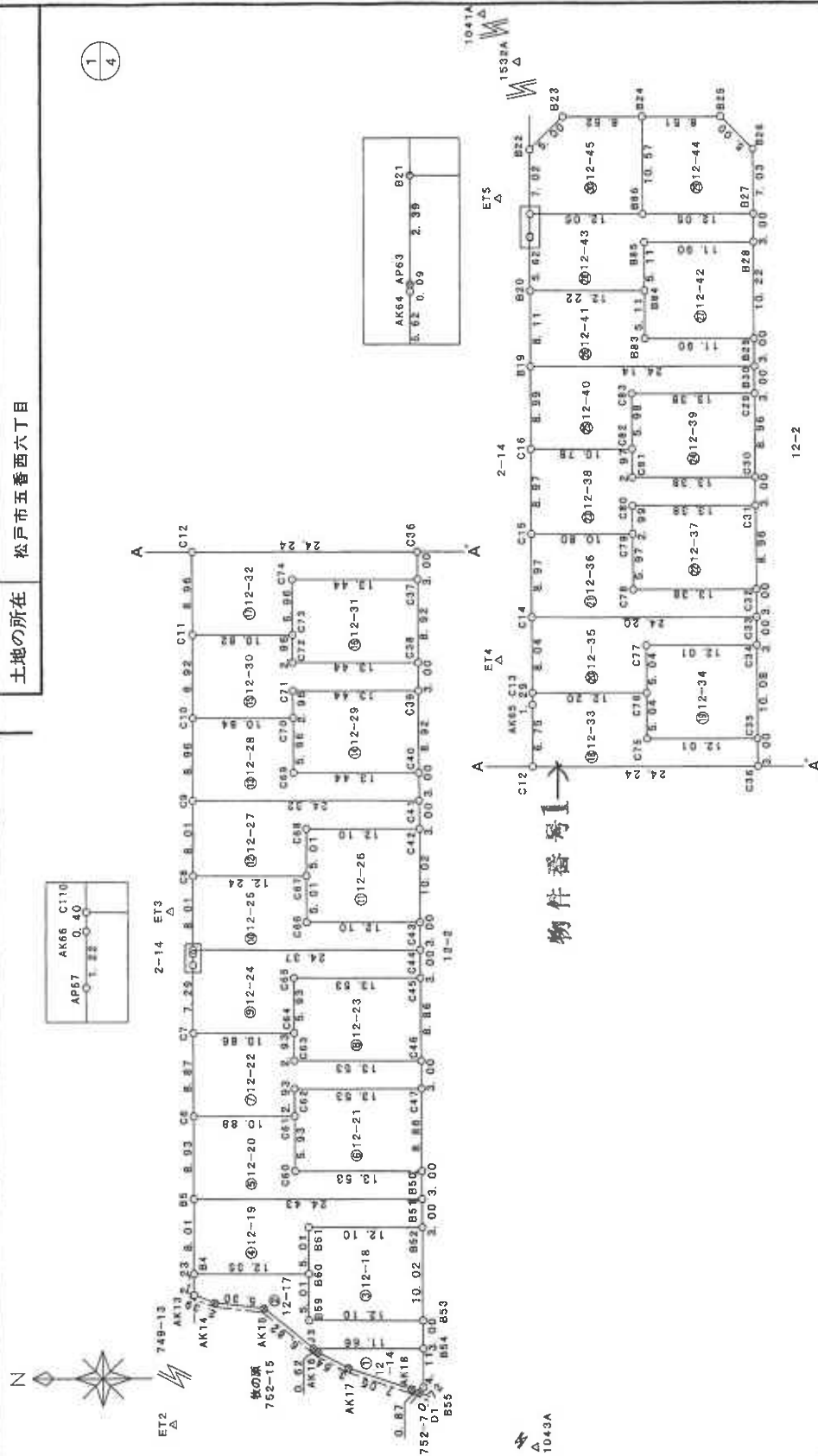
(7 枚 目)

請求租屋：27-2

A 3判をA 4判に縮小

區積測量

地番	12-14、12-17~45
土地の所在	松戸市五番西六丁目



境界点	石	杭
	コンクリート杭	杭
	金風	板
	金風	点
	計	算
	トラバース	線

測地系	任意座標
測 量 年 月 日	平成26年11月11日

作成者

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5月12日

東京法務局中野出張所

登記官

(8 枚 目)

A3判をA4判に縮小

地 積 測 量 図

12-14、12-17~45

土地の所在
松戸市五番西六丁目

物件番号1

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
C12	-23127.122	11048.359	8.790	-18034.153380
AK65	-23127.154	11055.110	8.044	-18604.26776
C13	-23127.158	11056.403	1.271	-29394.617818
G16	-23139.365	11056.381	-5.063	117154.04995
C15	-23139.356	11051.340	-5.060	117085.141360
C35	-23151.368	11051.321	-3.020	69917.131360
C36	-23151.363	11048.320	-2.962	68574.337208
合計				134.30㎡

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
C16	-23139.356	11051.340	10.083	-23303.413300
C17	-23139.372	11061.422	5.022	-116205.946740
C34	-23151.384	11061.403	-7.010	233592.189740
C35	-23151.368	11051.321	-10.063	233932.216184
合計				121.10㎡

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
C13	-23127.158	11056.403	8.062	-186451.147796
C14	-23127.189	11064.443	8.001	-185040.639189
C33	-23151.389	11064.404	-9.040	70380.222650
C34	-23151.384	11061.403	-2.982	69037.427088
C77	-23149.372	11061.422	-5.022	116205.926184
C78	-23151.368	11056.381	-5.019	116136.472339
合計				134.130910

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
C14	-23127.189	11064.443	8.014	-208468.431448
C15	-23127.222	11073.418	8.957	-207150.521454
C79	-23138.023	11073.400	-1.892	138443.033176
C78	-23138.014	11067.426	-1.895	138172.393300
C32	-23151.394	11067.408	-3.022	69663.512488
C33	-23151.389	11064.404	-2.962	68874.414118
合計				137.17㎡

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
C78	-23138.014	11067.426	5.995	-138712.393300
C79	-23138.023	11073.400	8.969	-207524.928287
C80	-23138.028	11076.388	2.173	-68789.357444
C31	-23151.409	11076.373	-8.990	208131.166910
C32	-23151.394	11067.408	-8.947	207136.522119
合計				120.00㎡

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
C15	-23127.222	11073.418	8.992	-207958.980224
C16	-23127.256	11082.392	8.957	-207150.831992
C82	-23138.038	11082.375	-2.996	69321.651448
C81	-23138.033	11078.356	-3.001	69437.337033
C30	-23151.413	11078.374	-3.023	69866.721499
C31	-23151.409	11076.373	-2.979	68868.047411
C80	-23138.028	11076.395	-2.973	68789.557444
C79	-23138.023	11073.400	-2.977	68881.894471
合計				137.00㎡

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
C8	-23126.999	11013.497	8.033	-185778.881847
C9	-23126.996	11021.510	7.973	-184391.839108
C41	-23151.320	11021.470	-3.041	70403.164120
C42	-23151.315	11018.489	-2.981	69014.070015
C68	-23139.215	11018.489	-4.992	115510.861289
C67	-23139.207	11013.477	-4.992	115510.821344
合計				266.716004

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
C9	-23126.996	11021.510	8.002	-208189.217992
G10	-23127.038	11030.472	8.948	-206871.354910
C70	-23137.886	11030.455	-5.978	138341.420394
C69	-23137.876	11024.493	-5.984	138457.049884
C49	-23151.324	11024.471	-3.023	69886.452452
C41	-23151.320	11021.470	-2.961	68551.058520
合計				278.438448

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
C10	-23127.038	11030.472	5.984	-138457.049884
C71	-23137.880	11030.455	8.923	-205429.356778
C72	-23137.876	11024.493	-5.940	138035.396600
C48	-23151.320	11024.471	-8.932	206030.072238
C40	-23151.324	11024.471	-8.932	206030.072238
合計				240.016741

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
C10	-23127.038	11030.472	8.941	-206778.845748
G11	-23127.080	11039.396	8.907	-205992.901580
C73	-23137.908	11039.379	-2.979	68927.804100
C72	-23137.895	11036.417	-2.983	69020.340785
C38	-23151.344	11036.396	-3.022	69683.361568
C39	-23151.339	11033.396	-2.980	68930.990220
C71	-23137.890	11033.416	-2.940	68025.396600
C70	-23137.886	11030.458	-2.944	68117.938384
合計				274.081339

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
C12	-23127.088	11036.417	2.983	-69020.340785
G12	-23127.090	11045.340	8.923	-206459.481700
C74	-23137.910	11045.340	8.940	-207439.185400
C37	-23151.368	11045.319	-8.944	207068.745922
C38	-23151.344	11036.396	-8.902	206093.264288
合計				240.003355

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
C11	-23127.080	11039.396	8.980	-207681.178400
C12	-23127.122	11036.396	8.924	-206386.486728
C75	-23137.930	11045.320	-3.040	70380.143520
C76	-23137.920	11045.300	-3.040	69931.045840
C74	-23137.910	11036.379	-8.940	137439.257400
C73	-23137.900	11036.379	-8.944	137531.872800
合計				137.21㎡

作成者

申請人

縮尺
1/

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。

(千葉地方裁判所松戸支部審判部)

令和7年5月12日

東京法務局中野出張所

登記官

(9 枚 田)

A3判をA4判に縮小

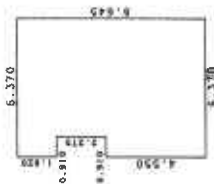
建物図面

各階平面図

家屋番号	12番33
建物の所在	松戸市五番西六丁目12番地33

物件番号2

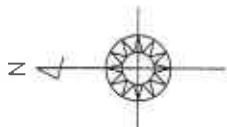
1 階



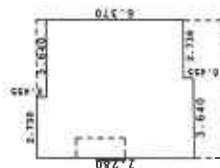
求積表

4.950 × 0.910	=	4.140500
1.820 × 0.910	=	1.656200
8.645 × 5.460	=	47.201700

合計	52.998400
床面積	52.99 m



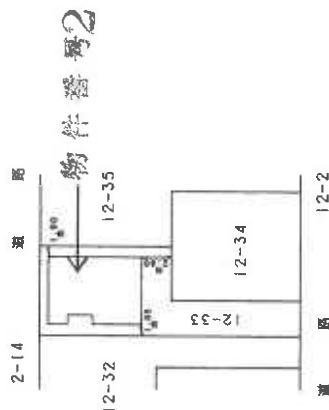
2 階



求積表

7.280 × 2.730	=	19.874400
6.825 × 0.910	=	6.210750
6.370 × 2.730	=	17.390100

合計	43.475250
床面積	43.47 m



作成者

縮尺 1/250

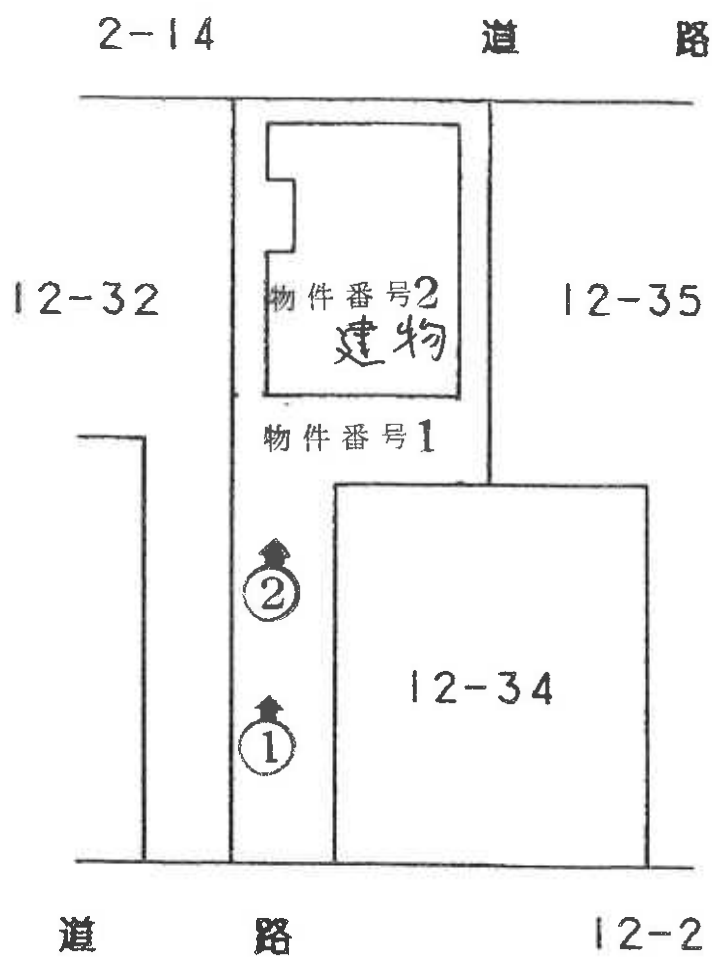
申請人

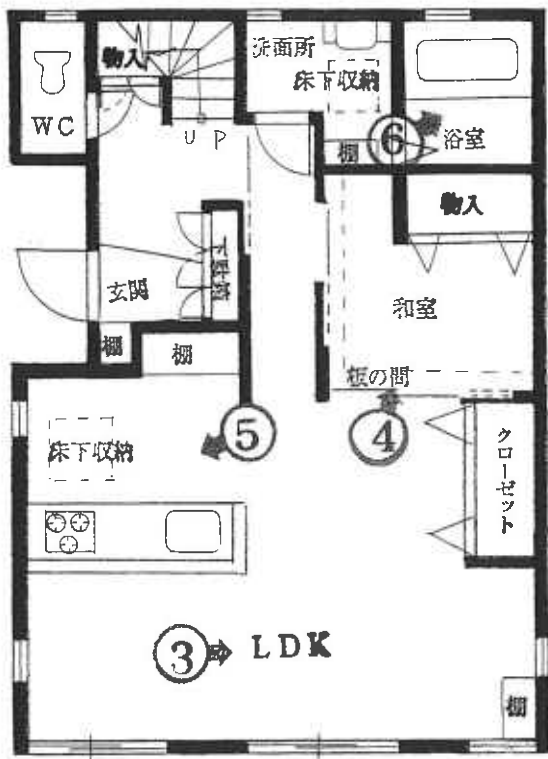
縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

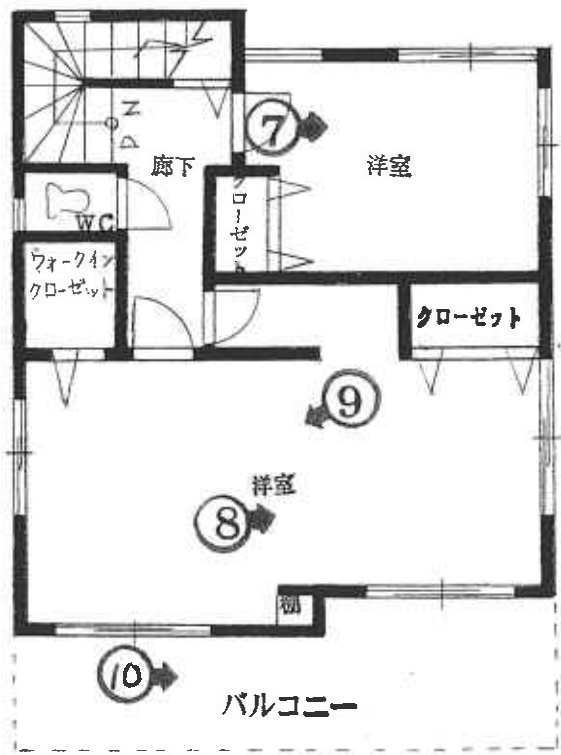
土地建物位置関係図

◀○ 写真撮影位置と方向





1階



2階

1



2

物件 2 建物

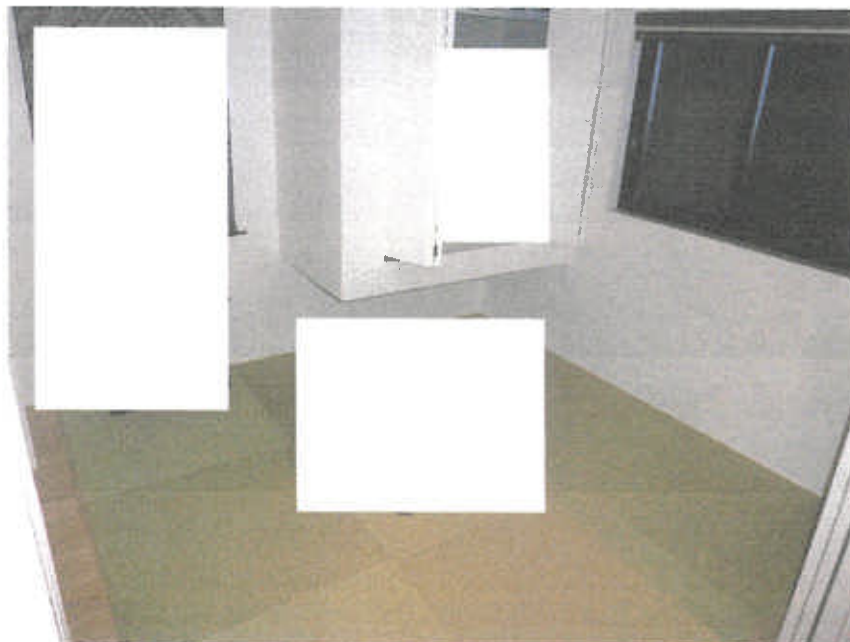


物件 1 土地 (敷地)

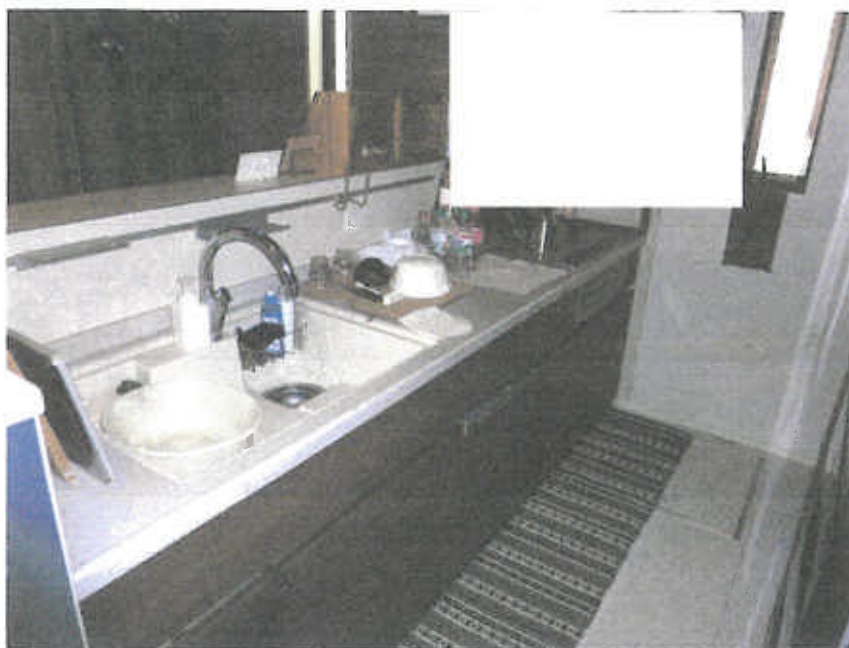
3



4



5



6



7



8



9



10



(16枚目)

1 1

物件2 建物



(17枚 図)



令和 7 年（ケ）第 7 1 号

令和 7 年 7 月 25 日 現地調査

令和 7 年 7 月 31 日 評 価

第 2 5 - 9 4 8 号 発行番号

令和 7 年 8 月 4 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 21,450,000円	
内訳価格	
1 (土地)	金 4,580,000円
2 (建物)	金 16,870,000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 未 実 施
特 記 事 項		
○ 物件1（宅地）の現況地積は登記簿数量と概ね等しいと思われる。 ○ 物件2（建物）の現況の床面積は登記簿数量と概ね等しいと思われる。		

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 | 松戸市五香西六丁目 | |
| | 地 番 | 1 2 番 3 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 3 4 . 3 0 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 松戸市五香西六丁目 1 2 番地 3 3 | |
| | 家屋 番号 | 1 2 番 3 3 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 2 . 9 9 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 3 . 4 7 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	京成電鉄松戸線「五香駅」の南西方約 1.3km, 同線「常盤平駅」の南東方約 1.6km, 同線「八柱駅」の東方約 1.9km, JR武蔵野線「新八柱駅」の東方約 1.8km (いずれも道路距離) (別添位置図参照。)	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域。周辺にはUR都市機構牧の原団地や国土交通省関東地方整備局関東技術事務所庁舎などの大規模物件が存在している。鉄道駅からやや遠く、通勤、通学にはやや不便である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別規制 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	第一種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 規 制	第2種高度地区、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、居住誘導区域内にある。		
※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)	○形状（不整形）、地勢（ほぼ平たん）、接道方位（南向き、北向き二方路地）、南側間口（約3.0m）、奥行（約24.2m） ※北側は歩道の外側に設けられた植え込みに接面しており、北側道路から物件1には出入りできない。	
接面道路の状況 (物件1)	○南側市道(4-693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（なし） ○北側市道（主2-77号線）、幅員（約14m）、系統連続（良好）、舗装（有）、歩道（有）、側溝（なし）、高低差（なし）。 ※前記のとおり北側市道から物件1には出入りできない。また物件1に接面している部分は道路面より約0.3m高位な植え込みであり、物件1はこの植え込みとほぼ等高にある。	
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	南側市道、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」である（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	○物件1は戸建住宅（物件2）の敷地として使用されている。 ○周囲は戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。		
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	現況面積	物件1の地積は、登記簿上の地積(134.30㎡)と概ね等しいと思料する。
	ガス配管	あり		
	下水道	あり		
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(物件2の敷地)に関する地図上の記載内容は概ね次のとおり。 ●2018年～2024年 戸建住宅（現況建物）の敷地 ●2015年 未利用地の一部と思われる。建物の記載はない。 ●2013年 未利用地または通路の一部と思われる。 ●2002年～2011年 国土交通省の宿舍敷地の一部 ●1980年～2000年 建設省の宿舍の一部 ●1971年～1974年 東京技術事務所の敷地の一部または山林の一部と思われる。 ○松戸市環境保全課にて確認したところ、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。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	現況建物と同種類の建物の再建築は可能と見込まれる（松戸市建築審査課にて確認。）。
特 記 事 項	○物件１は開発許可を受けて造成された住宅地群の中の１宅地である。開発許可の概要は概ね次のとおり。 開発許可番号 平成26年 5 月30日 松戸市指令第 9 号の12 開発許可を受けた者 (株) サポート・ワン 工事施工者 世紀東急工業 (株) 開発区域の面積 8,613.84㎡ 予定建築物の用途 一戸建ての住宅（宅地分譲・54区画） 変更許可の番号 平成26年10月16日 松戸市指令第10号の15 完了検査年月日 平成26年10月17日 検査済証 平成26年10月22日 松街住 第1号の43 ○物件１の南東方約60m(机上概測による。), 国土交通省関東地方整備局関東技術事務所庁舎の敷地(地番・12番1, 登記簿上の所有者・建設省)の北東端部に電波塔のようなものがある。これによる電波障害の有無は不明。 ○南側市道及び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。 南側市道 五香西6丁目12番2 公衆用道路 松戸市 北側市道 牧の原2番14 公衆用道路 松戸市

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)	平成28年8月29日 新築
	経過年数	約9年
	経済的残存耐用年数	約21年
仕 様	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
	屋 根	亜鉛メッキ鋼板
	外 壁	サイディング
	内 壁	ビニールクロス 等
	床	フローリング, 畳, 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 52.99㎡	増築された形跡は確認されなかつた。
	2 階 43.47㎡	
	延 べ 96.46㎡	
現 況 用 途 等	現況用途	居 宅
	間 取 り	3LDK
品 等	普 通	
保守管理の状態	普 通	
建物の利用状況	債務者兼所有者が占有していると思われる。	
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
	建築主氏名 ㈱ 中央住宅
	主要用途 一戸建て住宅
	確認年月日 平成28年 5 月11日
	番 号 第CBL 16000034号
	○完了検査 (検査済証)
	検査済証交付年月日 平成28年 8 月28日
	番 号 第CBL 16000034号
	(松戸市建築審査課にて確認。)
	○外壁にカビが発生している。
	○特に大きな損傷は確認できなかった。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 土地（物件1）

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 端 四 捨 五 入) ア×イ×ウ×エ=オ
1 (宅 地)	132,000	0.85	134.30	0.95	14,315,000

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「松戸－29」

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格} \\ 127,000\text{円}/\text{㎡} \times \frac{102}{100} \times \frac{100}{103} \times \frac{100}{95} \div & 132,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

- 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△7%, 交通接近条件+7%, 行政的條件△5%,
合計△5%

イ 個 別 格 差 : 方位・南+5%, 形状△20%, 合計△15%

ウ 地 積 : 134.30㎡（登記簿数量）

エ 建付減価補正率: 中古建物の存在を考慮 △5%

(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 (主である建物)	180,000	96.46	0.72	12,501,000

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

築後 9 年、経済的残存耐用年数 21 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 72 % と査定した。

$$1 - \left\{ (1 - 0.05) \times \frac{9}{9 + 21} \right\} = 0.72$$

● 観察減価法

経年相応の状態と判定。± 0 %

$$\therefore \text{現価率} : 0.72 \times 1.00 = 0.72$$

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)	14,315,000	0.60	法定地上権	8,589,000

敷土地利用権割合 : 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)	14,315,000	－ 8,589,000	1.00	1.00	0.80	4,580,000
2 (建 物)	12,501,000	＋ 8,589,000	1.00	1.00	0.80	16,870,000
一 括 価 格 (合 計)						21,450,000

ウ 占 有 減 価： 特に考慮しない ±0%

エ 市場性修正： 特に考慮しない ±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

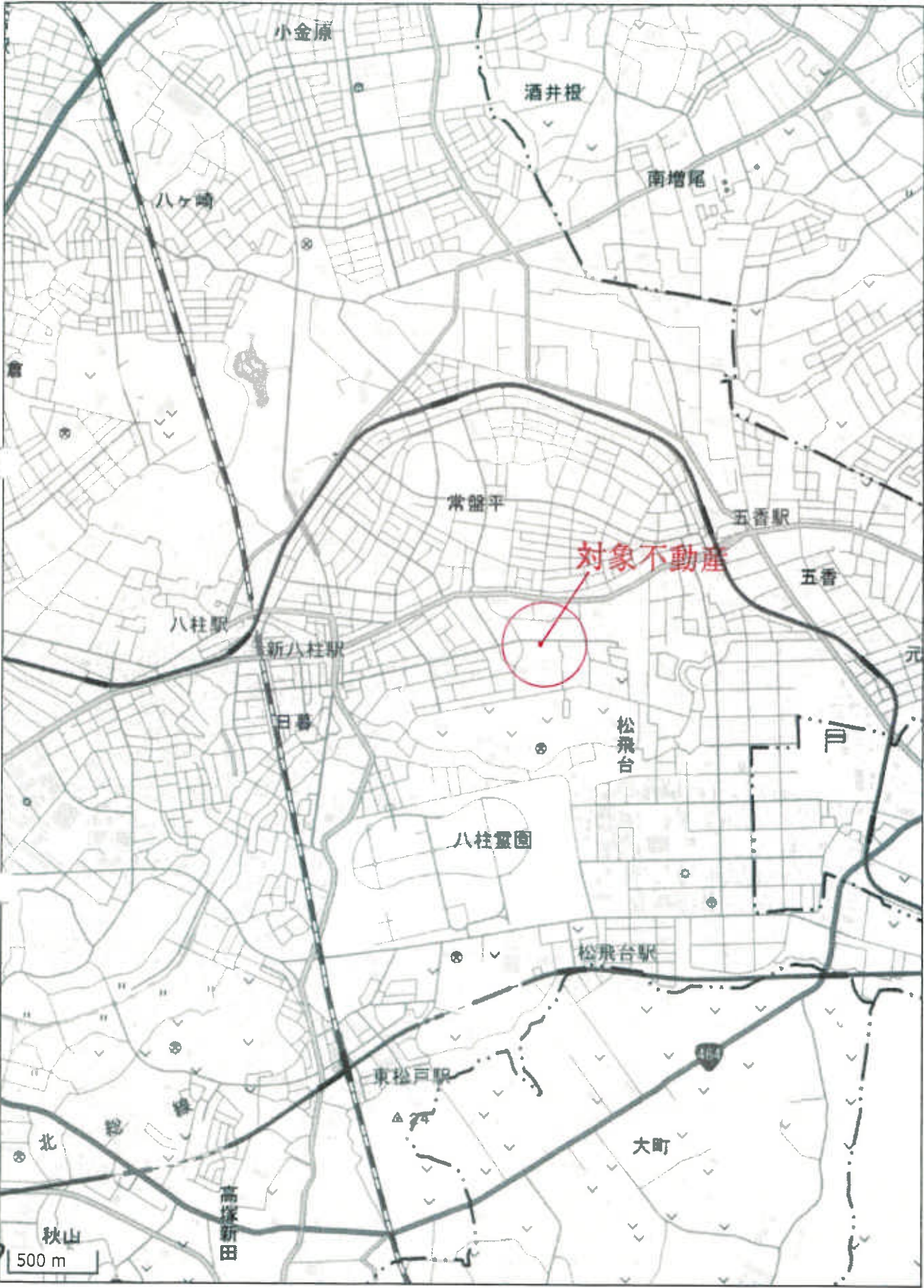
地価公示標準地 「松戸ー29」

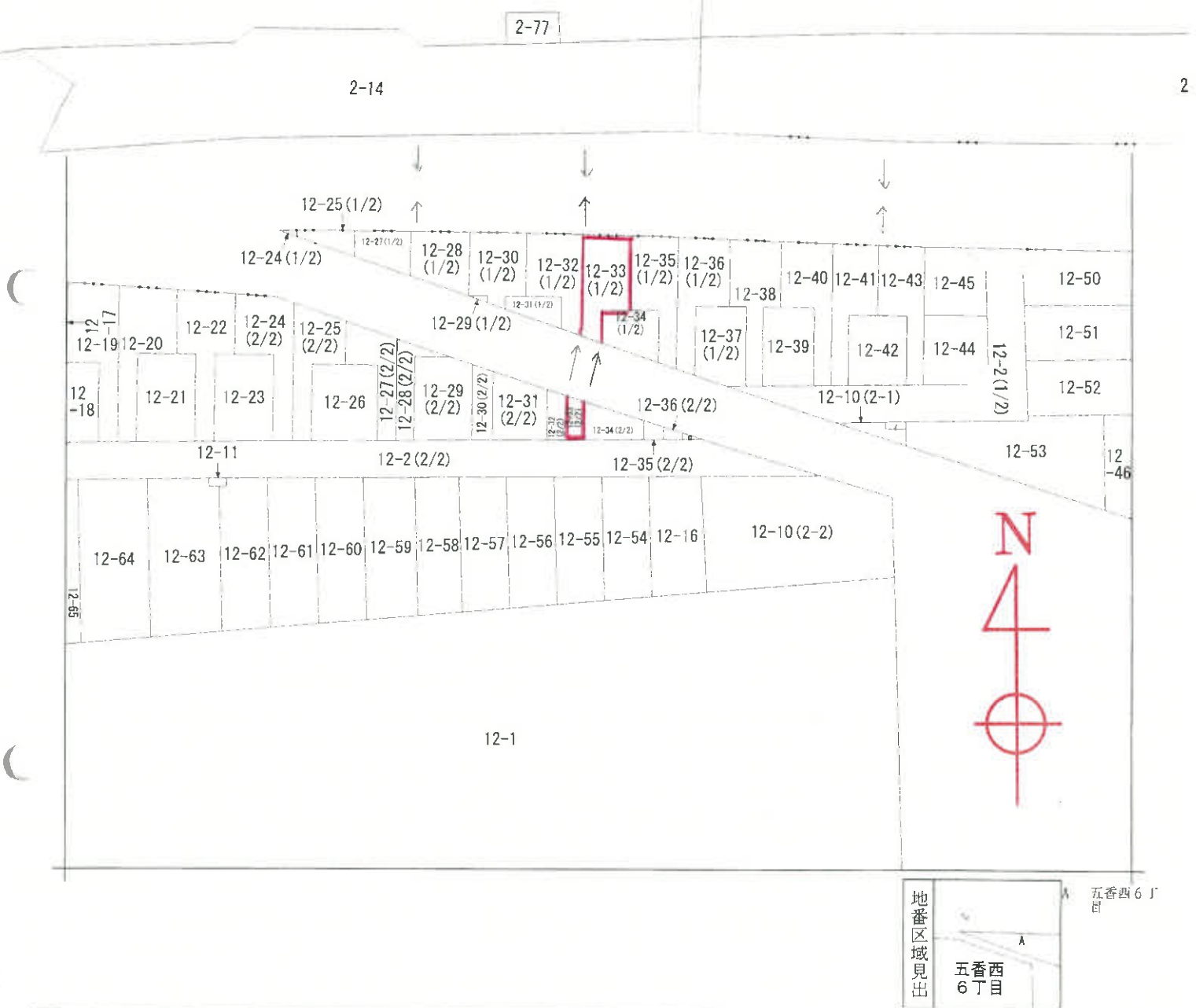
所 在	松戸市五香西2丁目30番23
価 格	127,000円/㎡
位 置	京成電鉄松戸線 五香駅 の南西方約 670m
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	199㎡
供給処理施設	水道, ガス, 下水
接 面 街 路	東5m市道
用途指定等	1低専(50/100)
地 域 の 概 要	一般住宅の中にアパートも見られる住宅地域

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





請求部	所在	松戸市五香西六丁目				地番	12番33			
出力縮	1/600	精度分	座標系又は記号	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)			補事項			

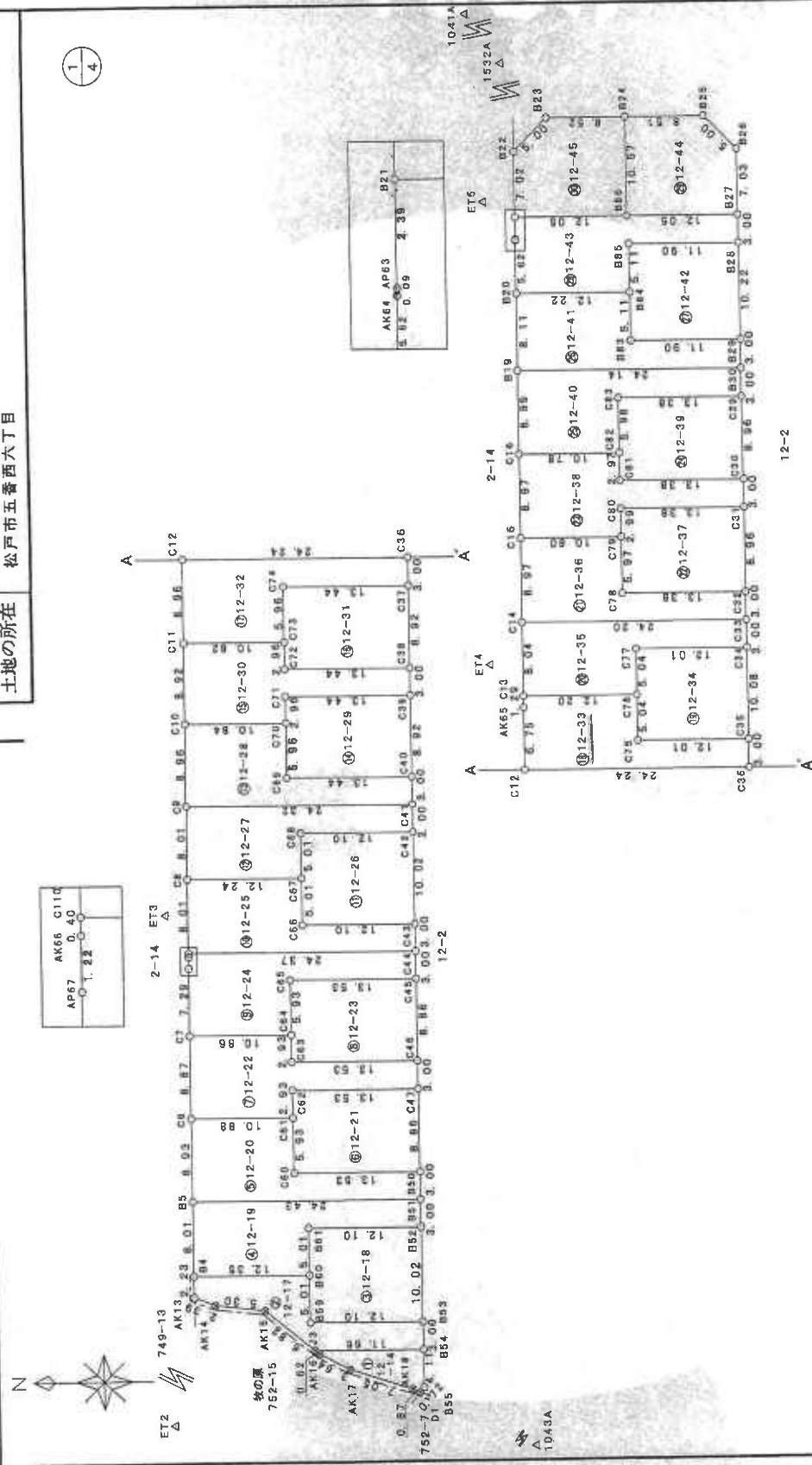
A3をA4に縮小

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5月12日 東京法務局中野出張所

登記簿

地積測量図

地番	12-14、12-17~45
土地の所在	松戸市五香西六丁目



境界線の種類	記号
石	○
コンクリート杭	△
金	◇
金	◇
金	◇
トラバース杭	△

測地系	任意座標
測量年月日	平成26年11月11日

作成者	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5月12日

東京法務局中野出張所

登記官

地積測量図

12-14、12-17~45

地番

土地の所在
松戸市五番西六丁目

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
12-33	C12	-23127.132	11048.359	8.790	-157633.158380
	AK65	-23127.134	11055.110	8.044	-188034.326776
	C13	-23127.158	11056.403	1.271	-23394.517818
	C76	-23139.365	11056.381	-5.063	11754.604995
	C75	-23139.356	11051.340	-5.060	117085.131360
	C35	-23151.368	11051.321	-2.020	68917.131260
	C36	-23151.363	11048.329	-2.962	68974.397206
				合計	268.511947
				面積	134.3059735
				合計	134.3059735

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
12-34	C10	-23139.365	11051.340	5.060	-177085.131360
	C76	-23139.356	11056.381	10.099	-23394.517818
	C75	-23139.356	11051.340	5.063	-17754.604995
	C35	-23151.368	11051.321	-2.020	68917.131260
	C36	-23151.363	11048.329	-2.962	68974.397206
				合計	268.511947
				面積	134.3059735
				合計	134.3059735

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
12-35	C13	-23127.158	11056.403	8.062	-188451.147796
	C14	-23127.189	11064.443	8.001	-185040.539189
	C33	-23151.389	11064.404	-3.040	70390.225860
	C34	-23151.384	11061.403	-2.982	69037.427088
	C77	-23139.372	11061.422	-5.022	118205.926184
	C76	-23139.365	11056.381	-5.019	118386.274938
				合計	268.261782
				面積	134.1303910
				合計	134.1303910

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
12-36	C14	-23127.189	11064.443	8.014	-203468.481645
	C15	-23127.222	11073.418	8.957	-207150.831592
	C78	-23138.023	11073.400	-5.992	138643.033816
	C79	-23138.014	11067.426	-5.995	138712.393930
	C32	-23151.394	11067.405	-3.022	69883.512668
	C33	-23151.389	11064.404	-2.962	68574.114218
				合計	274.348532
				面積	137.1727550
				合計	137.1727550

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
12-37	C78	-23138.014	11067.426	5.986	-155712.393930
	C79	-23138.023	11073.400	5.993	-155781.787247
	C80	-23138.028	11076.373	5.940	-155781.787247
	C31	-23151.409	11076.373	-8.947	20131.166310
	C32	-23151.394	11067.405	-8.947	20131.166310
				合計	240.009567
				面積	120.0047835
				合計	120.0047835

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
12-38	C15	-23127.222	11073.418	8.992	-207959.980224
	C16	-23127.255	11082.392	8.957	-207150.831592
	C81	-23138.038	11082.375	-2.956	69321.661848
	C82	-23138.033	11079.396	-3.001	69437.237038
	C30	-23151.413	11079.374	-3.023	69886.721499
	C31	-23151.409	11076.373	-2.979	69886.721499
	C80	-23138.028	11076.395	-2.973	69789.552443
	C79	-23138.023	11073.400	-2.977	69881.894471
				合計	274.007290
				面積	137.0094950
				合計	137.0094950

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
12-27	C8	-23126.959	11013.497	8.033	-185778.881647
	C9	-23126.956	11021.510	7.973	-184391.539108
	C41	-23151.350	11021.470	-3.041	70403.164120
	C42	-23151.345	11018.468	-2.981	69014.070015
	C68	-23139.215	11018.488	-4.992	115510.951280
	C67	-23139.207	11013.477	-4.992	115510.951280
				合計	268.716004
				面積	134.3580020
				合計	134.3580020

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
12-28	C9	-23126.956	11021.510	8.002	-208189.217802
	C10	-23127.038	11030.452	8.975	-208897.344916
	C70	-23137.886	11030.455	-8.923	-206459.356778
	C71	-23137.880	11033.416	-2.940	-58025.396600
	C39	-23151.339	11033.395	-8.948	207088.727355
	C40	-23151.334	11024.471	-8.902	206093.264288
				合計	274.002355
				面積	137.042240
				合計	137.042240

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
12-29	C68	-23137.876	11024.493	6.984	-138457.049884
	C70	-23137.886	11030.455	8.923	-206459.356778
	C71	-23137.880	11033.416	-2.940	-58025.396600
	C39	-23151.339	11033.395	-8.948	207088.727355
	C40	-23151.334	11024.471	-8.902	206093.264288
				合計	274.002355
				面積	137.042240
				合計	137.042240

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
12-30	C10	-23127.038	11030.452	8.941	-206778.846758
	C11	-23127.080	11039.396	8.907	-205992.901550
	C73	-23137.895	11039.379	-2.979	68927.804700
	C72	-23137.885	11036.417	-2.983	69020.340785
	C38	-23151.344	11036.396	-3.022	69963.351568
	C39	-23151.339	11033.395	-2.980	68990.990220
	C71	-23137.880	11033.416	-2.940	-58025.396600
	C70	-23137.888	11030.455	-2.944	-58117.336384
				合計	274.031339
				面積	137.0406995
				合計	137.0406995

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
12-31	C72	-23137.895	11039.379	2.983	-69020.340785
	C73	-23137.885	11036.417	2.983	-69020.340785
	C74	-23137.878	11048.340	5.940	-137439.185400
	C37	-23151.338	11048.319	-8.944	207065.745952
	C38	-23151.334	11036.396	-8.902	206093.264288
				合計	240.002355
				面積	120.0011775
				合計	120.0011775

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
12-32	C11	-23127.080	11039.396	8.980	-207681.178400
	C12	-23127.122	11048.359	8.924	-206386.428728
	C36	-23151.388	11048.320	-3.040	70380.143320
	C37	-23151.383	11045.319	-2.980	69991.048840
	C74	-23137.910	11048.340	-5.940	137439.185400
	C73	-23137.900	11039.379	-5.944	137391.428932
				合計	274.028160
				面積	137.0191160
				合計	137.0191160

作成者

申請人

(作成)

縮尺 1/

A3をA4に縮小

登記年月日：平成28年10月25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。

(千葉県地方事務局松戸支局管轄)

令和7年5月12日

東京法務局中野出張所

登記官

17

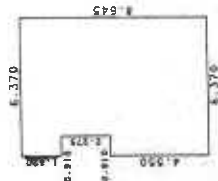
請求番号：27-3

建物図面

各階平面図

家屋番号	12番33
建物の所在	松戸市五香西六丁目12番地33

1 階



求積表

4.550 × 0.910 = 4.140500
1.820 × 0.910 = 1.656200
8.645 × 5.460 = 47.201700

合計 52.998400
床面積 52.99 ㎡

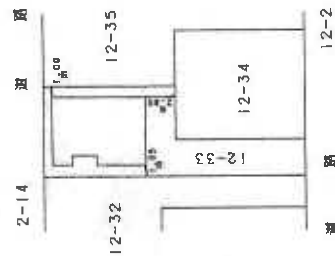
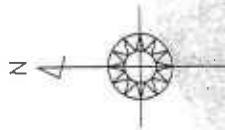
2 階



求積表

7.280 × 2.730 = 19.874400
6.825 × 0.910 = 6.210750
6.370 × 2.730 = 17.390100

合計 43.475250
床面積 43.47 ㎡



土地家屋調査士

作成者

縮尺 1/250

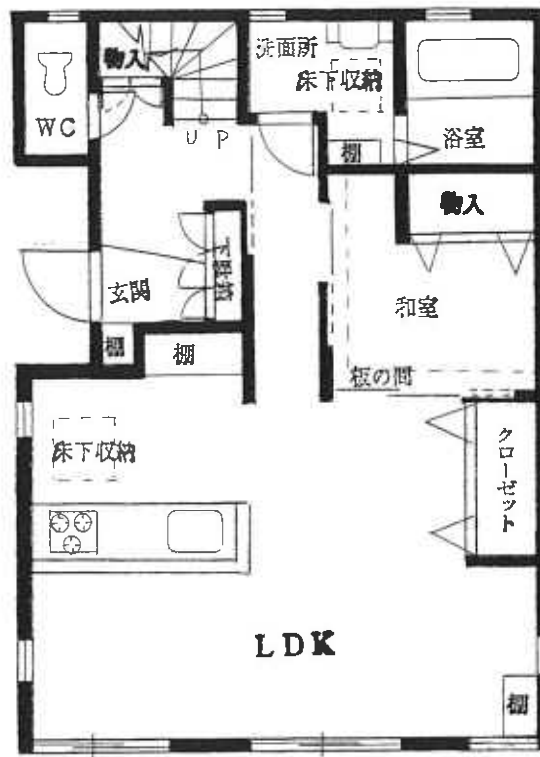
申請人

縮尺 1/500

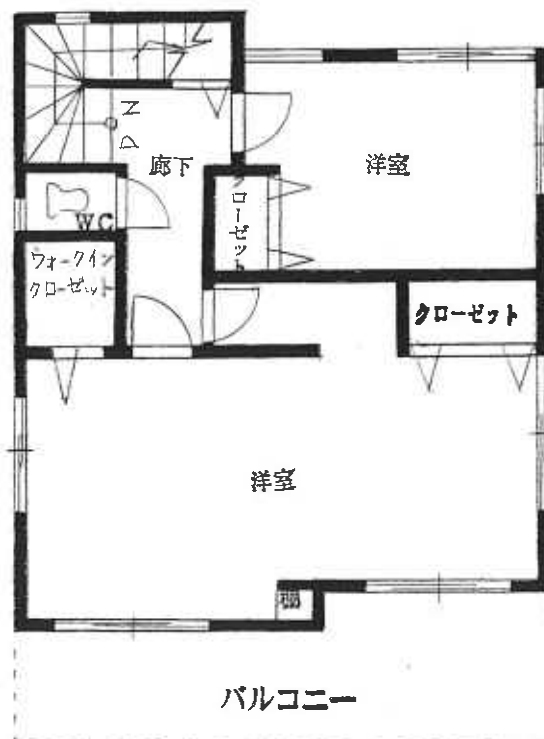
(千葉県土地家屋調査士会用紙)

A3をA4に縮小

間取図



1階



2階