

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月28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11月19日 午前 9時00分から 令和 7年11月27日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 4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12月18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12月 5日 午前 9時00分から 令和 7年12月 9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10月28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 松戸市上本郷字下馬木

地 番 3 2 8 番 2

地 目 田

地 積 1 5 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 亡A相続人B 持分2分の1

共有者 亡A相続人C 持分2分の1

2 所 在 松戸市上本郷字下馬木

地 番 3 2 8 番 3

地 目 田

地 積 9 . 9 1 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 亡A相続人B 持分2分の1

共有者 亡A相続人C 持分2分の1

3 所 在 松戸市上本郷字下馬木

地 番 3 2 8 番 4

地 目 宅地

地 積 3 . 3 0 平方メートル

共有者 亡A相続人B 持分2分の1

共有者 亡A相続人C 持分2分の1



物 件 目 録

4 所 在 松戸市上本郷字下馬木328番地2

家屋 番号 328番2

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 72.75平方メートル
2階 74.34平方メートル

共有者 B 持分2分の1

共有者 亡A相続人B 持分4分の1

共有者 亡A相続人C 持分4分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 9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】

- ・1階部分につき、本件共有者亡Aの相続人である本件共有者Cが占有している。
- ・2階部分につき、本件共有者Bが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

【物件番号1～4】

- ・本件共有者Aは本件競売手続開始後に死亡した。亡同人の相続人は、本件共有者B及びCである。
- ・本物件明細書は、別紙令和7年1月23日付け物件明細書の記載を訂正・追記したものである。

《 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 松戸市上本郷字下馬木

地 番 3 2 8 番 2

地 目 田

地 積 1 5 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 亡A相続人B 持分2分の1

共有者 亡A相続人C 持分2分の1

2 所 在 松戸市上本郷字下馬木

地 番 3 2 8 番 3

地 目 田

地 積 9 . 9 1 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 亡A相続人B 持分2分の1

共有者 亡A相続人C 持分2分の1

3 所 在 松戸市上本郷字下馬木

地 番 3 2 8 番 4

地 目 宅地

地 積 3 . 3 0 平方メートル

共有者 亡A相続人B 持分2分の1

共有者 亡A相続人C 持分2分の1



物 件 目 録

4 所 在 松戸市上本郷字下馬木 3 2 8 番地 2

家屋 番号 3 2 8 番 2

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 7 2 . 7 5 平方メートル
2 階 7 4 . 3 4 平方メートル

共有者 B 持分 2 分の 1

共有者 亡 A 相続人 B 持分 4 分の 1

共有者 亡 A 相続人 C 持分 4 分の 1



令和7年4月9日付
物件明細書へより
裁判所書記官

物件明細書

令和 7年 1月23日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 染 川 岳

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】

- ・1階部分につき、本件共有者Aが占有している。
- ・2階部分につき、本件共有者Bが占有している。

5 その他買受への参考となる事項

【物件番号1, 2】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 松戸市上本郷字下馬木

地 番 328番2

地 目 田

地 積 152平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

2 所 在 松戸市上本郷字下馬木

地 番 328番3

地 目 田

地 積 9.91平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

所有者 A

3 所 在 松戸市上本郷字下馬木

地 番 328番4

地 目 宅地

地 積 3.30平方メートル

所有者 A

4 所 在 松戸市上本郷字下馬木328番地2

物 件 目 録

家屋 番号 328番2

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 72.75平方メートル
2階 74.34平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

令和6年(ケ)第114号
令和6年11月21日受理
令和7年1月9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 松戸市上本郷字下馬木
地 番 328番2
地 目 田
地 積 152平方メートル

所有者 A

2 所 在 松戸市上本郷字下馬木
地 番 328番3
地 目 田
地 積 9.91平方メートル

所有者 A

3 所 在 松戸市上本郷字下馬木
地 番 328番4
地 目 宅地
地 積 3.30平方メートル

所有者 A

4 所 在 松戸市上本郷字下馬木328番地2
家屋 番号 328番2
種 類 共同住宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 72.75平方メートル
2階 74.34平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	未実施（千葉県松戸市上本郷328番地の2）		
土地	物件1、2、3		
現況地目	☒ 宅地（物件1、3） ☒ 公衆用道路（物件2） ☐ （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B 上記の者が本土地（物件1、3）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が異なる（ ☐ 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（共有者A、B） ☐ 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 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年()第 号		
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

占有者及び占有権原 (物件1、3土地 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者B ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B (占有者) ☐ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成7年7月3日物件4建物の新築時(登記上)	
最初の契約等	契約日	平成7年7月3日物件4建物の新築時(登記上)	
	期間	平成7年7月3日から ☐ 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	なし ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☐ 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	
・ 物件1、2、3の土地はAの所有である。物件1、3の土地が一体の宅地を形成し、物件4建物の敷地として利用されている。物件2土地は公衆用道路敷地である。 ・ 物件4建物はA、Bの共有である。Bは個人で塗装業を営み、物件4建物の2階北側和室を事務室として使用している。同建物の外壁及び敷地内に塗装業の看板があり、敷地内には塗料缶、資材等が大量に存在する。1台分の駐車スペースがある。 ・ Bの敷地利用権について 関係人の陳述及び現況から、AとBは親子の関係であり、BがA所有の物件1、3の土地を物件4建物の敷地及び塗装業の資材置場として使用することについて、金銭の授受は認められない。 以上の状況から、Bの占有権原は、使用借権に基づく占有と認められる。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項



1 土地（物件1、2、3）について

- ① 物件1、3の土地は一体の宅地であり、物件4建物の敷地として利用されている。その周囲はコンクリートブロック塀、フェンス、道路縁石で囲まれ、隣地と明確に区分されている。1台分の駐車スペースがある。
- ② 債務者兼所有者Bは個人で塗装業を営んでいる。敷地内に塗装業の看板があり、物件4建物の外壁に塗装業の表示がある。敷地内に塗装業務に使用する塗料缶、資材等が大量に存在する。
敷地内北西側には鉄パイプを組んで造作した下屋（基礎無し、非建物）及びスチール製簡易物置（基礎無し、動産）1個を設置し、前記の資材等を保管している。
- ③ 物件2土地は現況が公衆用道路敷地である。評価人が、松戸市役所建築関係担当及び固定資産税担当にて調査したところ、課税上現況宅地とされているが位置指定道路とのことである。宅地と認定した経緯は不明とのことである。詳細は評価書を参照されたい。
- ④ 農地照会の回答
 - ・ 物件1及び物件2の登記上の地目は田であるため、農地照会した。その回答書によれば、2筆の土地は、現況：非農地、買受適格証明書の要否：否である。

2 建物（物件4）について

- ① 2階建ての2世帯住宅である。玄関が別々に設置されている。建物内部に1階部分と2階部分をつなぐ階段は無く、内部で往来出来ない構造である。
- ② 1階部分をA（債務者兼所有者）がその子Cと共に住居として使用し占有している。
2階部分をB（債務者兼所有者）がその家族と共に住居として使用し占有している。なお、Bは2階北側の和室を個人で経営する塗装業の事務室として使用している。
- ③ 建物の現状、不具合
 - ・ 1階部分、2階部分ともに、経年変化による内壁、床等の汚損、損耗が認められる。
 - ・ 1階和室の天袋付近に水のシミ跡が認められる。関係人の陳述によれば、2階の排水管から漏水したことが原因であるが、既に修復されたとのことである。
 - ・ 1階浴室の壁にカビが発生している。
 - ・ 2階の洗面室の排水管付近がネズミにかじられて漏水したことがあり、応急処置をして止まっているとのことである。床板が一部剥がれている。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者兼所有者)	(11月22日調査時) ① この物件4建物は、私B（債務者兼所有者）と父A（債務者兼所有者）の共有です。2世帯住宅として建てました。1階部分を父Aが子Cと共に住居として使用しています。 2階部分を私Bが家族と共に住居として使用しています。 また、私は個人で塗装業を営んでいて、一部の部屋（2階北側和室）を事務室として使用しています。物件4建物の外壁や敷地内に、塗装業の看板を設置してあります。 ② 物件1ないし3の土地は父Aの所有です。物件1、3の土地は一体の宅地です。土地全体を物件4建物の敷地として使用しています。 私には土地の持分がありませんが、父Aとは親子の関係なので、私が敷地を使用することについて、父に地代を支払っていません。地代の契約はありません。 ③ 敷地内に塗料缶や塗装業務用の資材を置いています。1台分の駐車スペースがあります。 ④ 立入調査の日程は、妻が立ち会える木曜日を希望します。 指定された12月12日木曜日13時に立ち会います。 (12月12日調査時) ① 土地の境界争いはありません。 ② 建物の現状、不具合について - 雨漏りや床の撓みはありません。 1階和室の天袋付近に水のシミ跡があります。これは、2階の排水管から漏水したことが原因ですが、既に修復しました。 10年ほど前、2階の洗面室の排水管付近がネズミにかじられて漏水したことがあり、応急処置をして止まっています。洗面室の床板が一部剥がれています。 - 太陽光パネルは設置していません。

(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
6年11月22日（金） 12：30－12：45	物件所在地	物件確認 外観写真撮影 債務者兼所有者Bと面談 立入調査日調整（12月12日13時と指定告知した）
6年11月22日（金）	郵便	松戸市農業委員会宛農地照会書送付（12月9日回答書受理）
6年12月12日（木） 13：00－14：10	物件所在地	評価人同行 債務者兼所有者B及びその妻立会 立入 占有 間取り等調査 写真撮影
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 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

331-46
331-5
331-50
339-4
341-12
341-5
298-10
298-19
298-33
337-8
331-44

A 3判をA 4判に縮小

(8 枚 目)

313577

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。

令和6年9月25日

千葉地方法務局松戸支局

登記官

(9枚目)

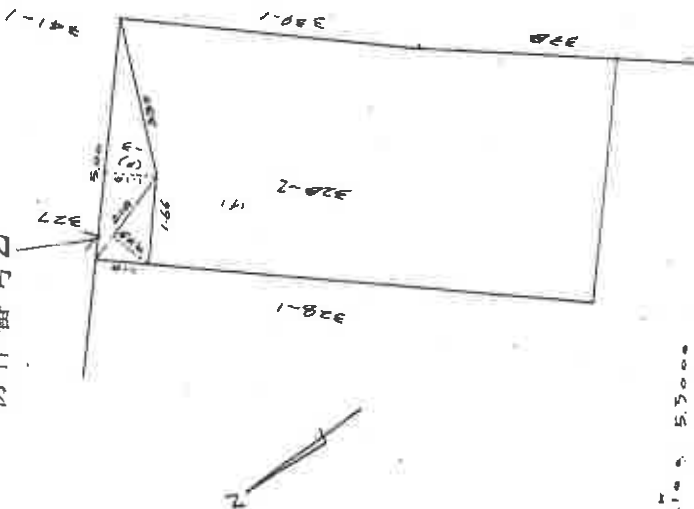
A3判をA4判に縮小

地番	328-2,3
土地の所在	千葉県上本郷字下馬本
縮尺	1/200

地積測量図

394.27

物件番号2



面積表
328-3
500 - 1.10 = 530.00
218 - 0.05 = 207.10
2) 7.5710
37050.20

作製年月日	昭和39年4月
製作者	日者

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

これは函面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年9月25日 千葉地方法務局松戸支局

登記官

(10枚目)

請求番号：20-4

A 3判をA 4判に縮小

地積實里

松本市 本郷高下西木

作 製 年 月 日

西 曆 年 月 日

作者

人 類 學

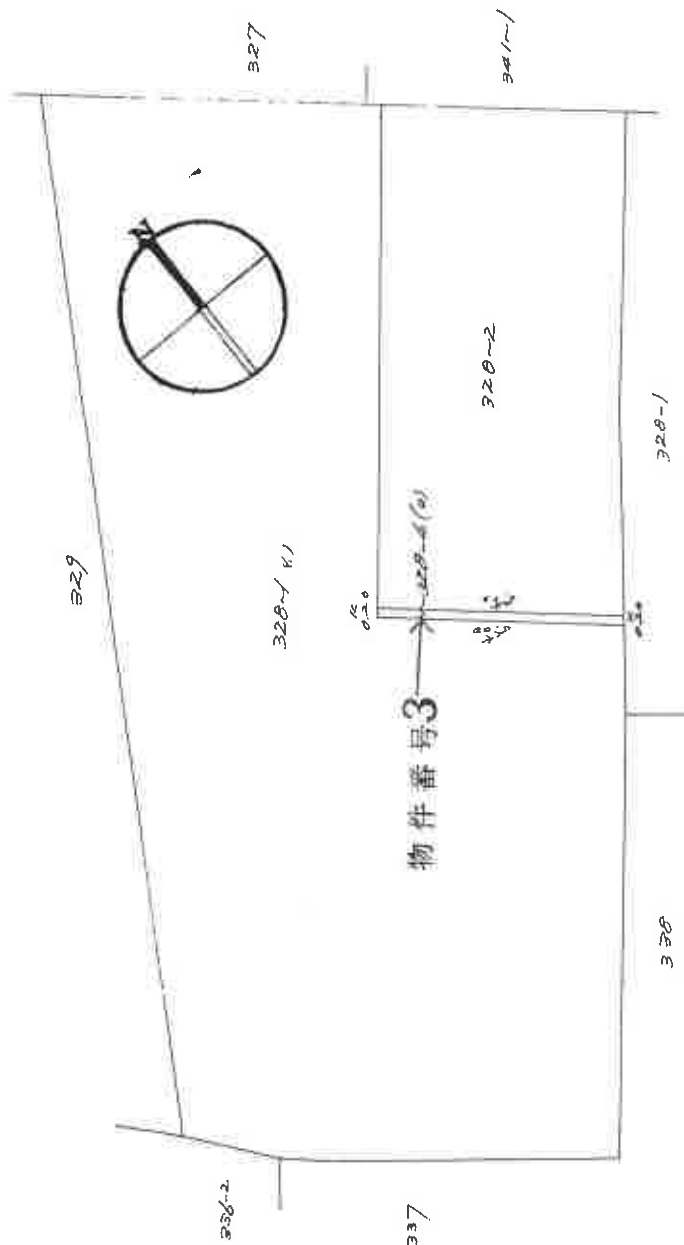


表 續

$\sim \frac{1}{2} \times 5.00 \times 0.200 = 1.00$

10

(全國土地地家屋調查士會連合會用紙)

尺箱

登記年月日：平成7年8月1日

14159 各階平面図

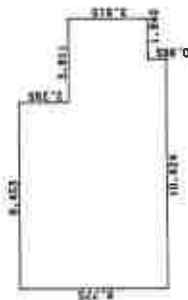
面
圖
物
建

家 庭 番 号 32812

建物の所在
松戸市上本郷字下馬木 3 2 8 番地 2

物件番号4

1. 階平面図



影 聲 光

8.453 X	2.295 =	19.399635
12.264 X	3.615 =	44.334360
10.424 X	0.865 =	9.016760
合計		72.750755
床面積		72.75 m ²

圖面 2 階

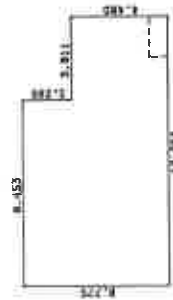
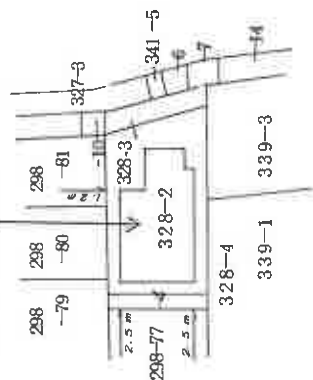


表 續

8.453	X	2.295	=	19.399635
12.264	X	4.480	=	54.942720
合 計				74.342355
床 面 積				74.34 m ²

物件番号4



作者

縮尺 $1/250$

人請申

縮尺 $1/500$

A 3判をA 4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6年9月25日

千葉地方法務局松戸支局

2015年12月

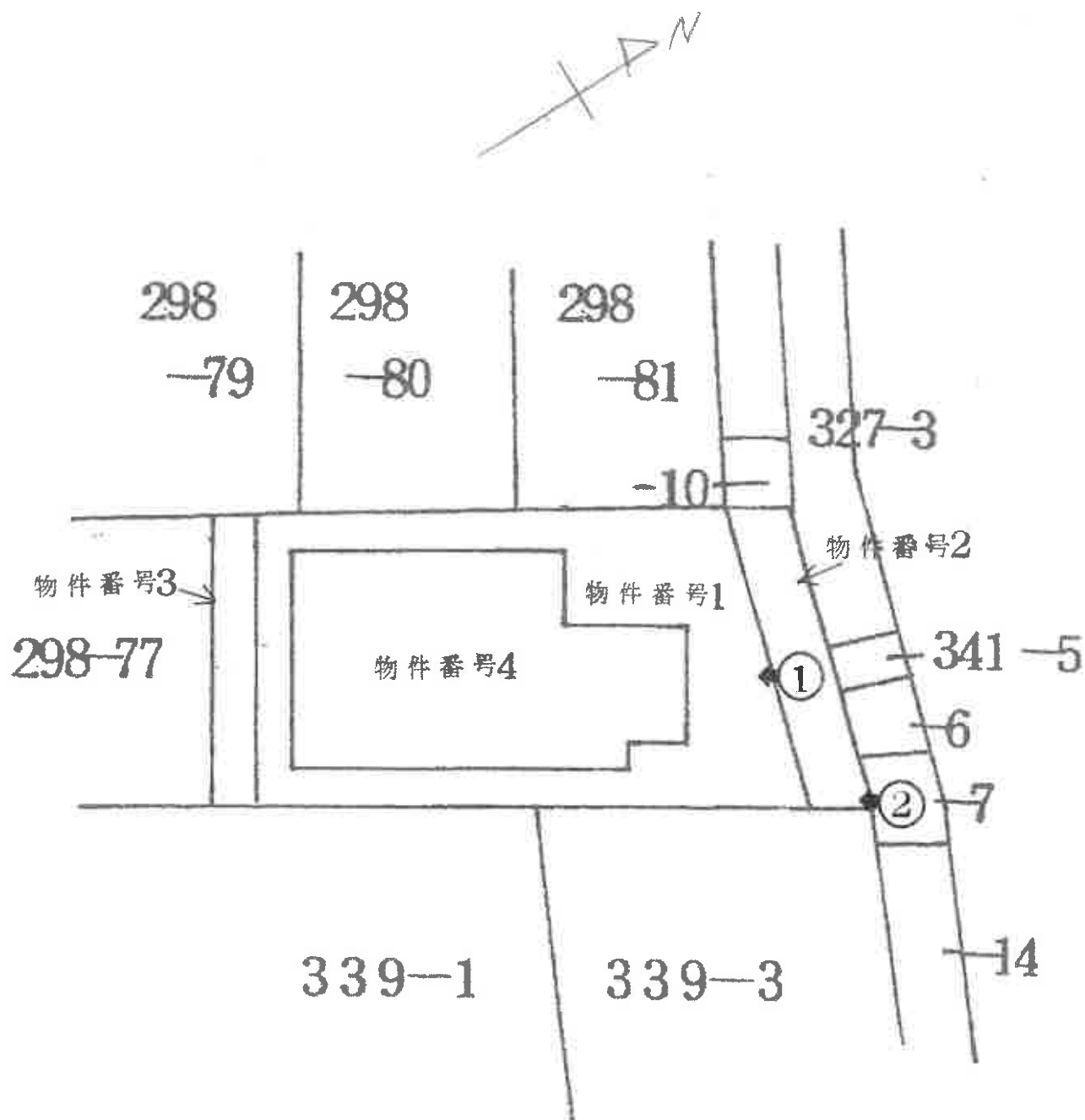
(11枚目)

請求番号：20-3

平成七年八月吉日

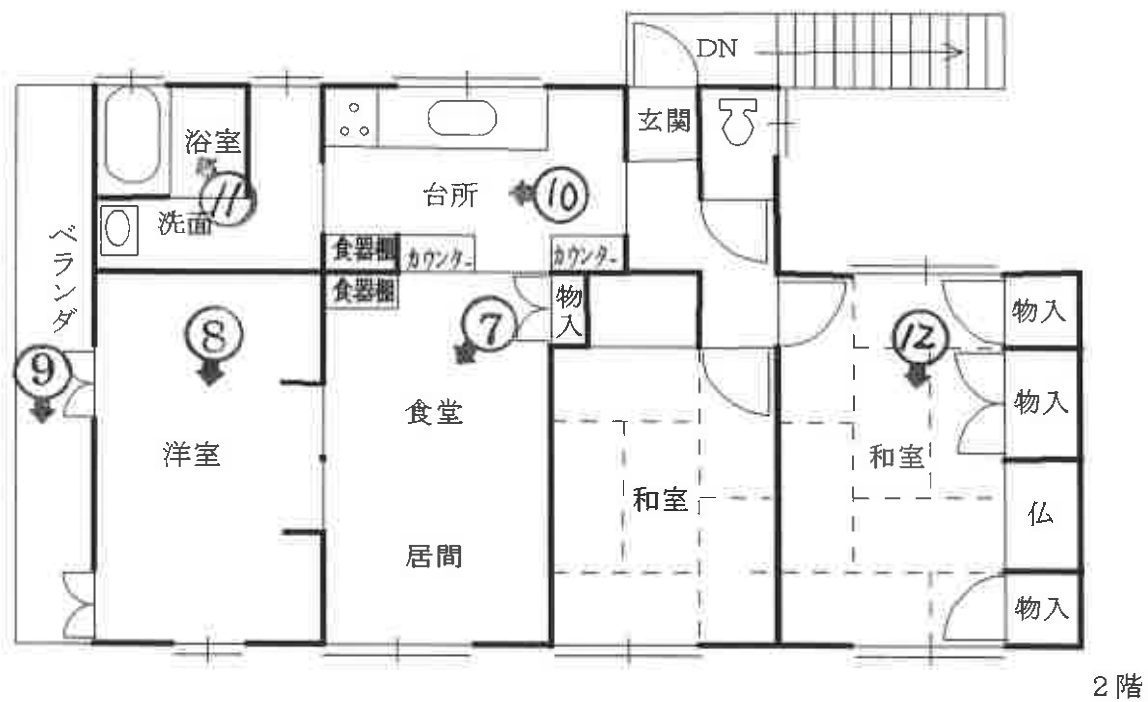
土地建物位置関係図

◀○ 写真撮影位置と方向



間 取 図

←○写真撮影位置と方向



令和6年（ケ）第114号 松戸市上本郷字下馬木328番地2

家屋番号 328番2

1



2

物件4 建物



物件1、3の土地が一体の敷地

物件2土地（公衆用道路）

3 物件4 建物の1階



4



5



6

カビが発生している状況



(16枚目)

7 物件4 建物の2階



8



9



10



(18枚目)

1 1



1 2



令和6年（ケ）第114号
令和6年12月12日 現地調査
令和7年 1月 6日 評 価
第1248544（ケ-1370）発行番号
令和7年 1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

張 間 雄 次

第1 評価額

一 括 価 格	
金 19,310,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 7,190,000 円
物件2 (土地)	金 60,000 円
物件3 (土地)	金 160,000 円
物件4 (建物)	金 11,900,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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・3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件1・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評価するものであり、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。
- 5 物件1・3土地は、一体として物件4建物の敷地として使用されているので、一体画地として評価する。

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。	地 目：宅地 以上以外同左
2		物件目録記載のとおり。	地 目：公衆用道路 以上以外同左
3		物件目録記載のとおり。	地 目：宅地 以上以外同左
4		物件目録記載のとおり。	同 左 住居表示未実施
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 松戸市上本郷字下馬木
 地 番 328番2
 地 目 田
 地 積 152平方メートル

所有者 A

2 所 在 松戸市上本郷字下馬木
 地 番 328番3
 地 目 田
 地 積 9.91平方メートル

所有者 A

3 所 在 松戸市上本郷字下馬木
 地 番 328番4
 地 目 宅地
 地 積 3.30平方メートル

所有者 A

4 所 在 松戸市上本郷字下馬木328番地2
 家屋 番号 328番2
 種 類 共同住宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 72.75平方メートル
 2階 74.34平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



225

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1～3)

位 置 ・ 交 通	J R 常磐線「北松戸駅」の南方，道路距離約 7 1 0 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	旧来からの住宅地であり，戸建住宅やアパート，マンションが建ち 空地も見られる地域である。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域、市街化区域 第1種住居地域 指定 6 0 % 指定 2 0 0 % なし 第1種高度地区，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
画 地 条 件 (特記事項参照)	物件1・3:形状(ほぼ長方形)，地勢(ほぼ平坦)，接道方向(北東)， 間口(約 9 m)，奥行(約 19 m)，地積 1 5 5 . 3 0 m ² (登記) 物件2:形状(ほぼ台形)，地勢(ほぼ平坦)，幅(約 1 ～ 2 m)，延 長(約 9 m)，地積 9 . 9 1 m ² (登記)	
接面道路の状況	北東側私道(位置指定道路)，幅員(約 4 m)，連続性(普通)，舗装(有)， 歩道(無)，側溝(有)，高低差(ほぼ等高)	
	建築基準法上の種類	第 4 2 条 第 1 項 第 5 号 (昭和 4 0 年 2 月 1 5 日 第 1 0 号)
	セ ッ ト バ ッ ク	不要
	再 建 築 の 可 否	可
土地の利用状況 等	物件 1 ・ 3 土地は，物件 4 建物の敷地や駐車スペースとして利用さ れている。物件 4 建物の主として南西側に塗装関係の部材や廃材等 が多量に置かれており，鉄パイプ組の下屋(工作物)が設けられ， スチール製物置(動産)が置かれている。周囲は，ブロック塀， 道路端等で区切られている。物件 2 土地は，件外土地と一体で位置 指定道路を構成し，公衆の通行の用に供されている。周辺は，戸建 住宅等の敷地等や青空駐車場として利用されている。	
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」，	上 水 道	あり
	ガ ス 配 管	あり
	下 水 道	あり

無い場合を「なし」とした。)	
土 壌 汚 染 等	従前農地に使用され、宅地化された後、本件建物が建て付けられたと思われるので、本件土地に起因する土壤汚染の存在する可能性は低いと推定される。 本件建物以外に地下埋設物の存在する可能性は低い。 既知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていないので、埋蔵文化財の存在する可能性は低い。
特 記 事 項	物件2土地は、課税上現況宅地とされているが建築関係部所担当者によると位置指定道路に含まれていると思われるとのことである。 固定資産税部所担当者によると、過去10年以上前の資料が確認されていないが継続して現況宅地としている。宅地と認定した経緯は、分からないとのことである。 松戸市ハザードマップでは、浸水が予想される区域に近接乃至含まれている。松戸市ハザードマップ参照。

2 建物の概況及び利用状況（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(登記記載) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成7年7月3日新築 約29年 1年
仕 様 (特記事項参照)	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造2階建 スレート葺 モルタル吹付 クロス等 クロス等 フローリング、畳等 上水道、都市ガス、下水道、電気
床 面 積 (現 況)	登記記録数量とほぼ同一。	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 1階3LDK、2階3LDK（別添間取図参照）
品 等	普通 一般的な2世帯用住宅建物程度	
保守管理の状況	1階南東側和室の物入襖に水染みの跡が見られた。共有者の陳述では、2階洗面の排水管に損傷が生じ、水漏れが発生し、洗面所の床	

	が破損した。排水管の破損は修繕したが、破損の際の水漏れが1階 襖に水染みが生じさせたのではないかと思うとのことである。概ね 通常の居住の用に供されている状況である。経年相当より劣る保守 管理の状態である。
建物の利用状況	所有者が家族と居住している。
特 記 事 項	建築確認：平成7年4月14日第1436号，完了検査を受けた記録 はない。 2階北側和室で個人営業の事務を行っている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～3（土地）

目的土地の建付地等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 エ	建付地等の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	184,000	1.02	152	0.9	25,675,000
2	184,000	0.05	9.91	-----	91,000
3	184,000	1.02	3.30	0.9	557,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（松戸－25）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $179,000\text{円}/\text{㎡} \times 104.0/100 \times 100/103 \times 100/98 = 184,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：画地条件＋3

◇地 域 格 差：街路，交通接近，環境，行政条件格差等を考慮した。

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・3；方位＋2

物件2；公衆の通行の用に供されていることによる減価－95

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件4（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
4	210,000	147.09	0.041	1,266,000

ウ 現価率

物件 番号	(1)耐用年数法 (定額法)				(2)観察減価法 減価率 (%)	現価率 (1) D × (2) (%)
	A 残価率 (%)	B 経済的残存耐 用年数(年)	C 経過年数 (年)	D 定額法によ る現価率(%)		
4	5	1	29	8.17	50	4.1

(1) 耐用年数法（定額法）

$$\text{現価率 (D)} = 1 - (1 - A) \times \frac{C}{B + C}$$

(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、物件1土地については土地利用権等価格を控除し、物件3建物については土地利用権等価格を加算し、更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	25,675,000	0.6	法定地上権	15,405,000
3	557,000	0.6	法定地上権	334,000

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） （万円未満四捨五入） （ア±イ）×ウ×エ×オ
1	25,675,000	－15,405,000	1.0	1.00	0.7	7,190,000
2	91,000		1.0	1.00	0.7	60,000
3	557,000	－ 334,000	1.0	1.00	0.7	160,000
4	1,266,000	＋15,739,000	1.0	1.00	0.7	11,900,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						19,310,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：なし。

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 参考価格資料

公示価格（松戸－25）

所 在	千葉県松戸市南花島2丁目25番4
価 格	179,000円/㎡
位 置	JR常磐線「北松戸駅」の南方道路距離約1100mに位置する。
価 格 時 点	令和6年1月1日
地 積	137㎡
供給処理施設	水道，ガス，下水
接 面 街 路	南西側幅員5m市道
用途指定等	第1種住居地域（建ぺい率60%，容積率200%）
地域の概要	一般住宅が多くアパート等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
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図

以 上

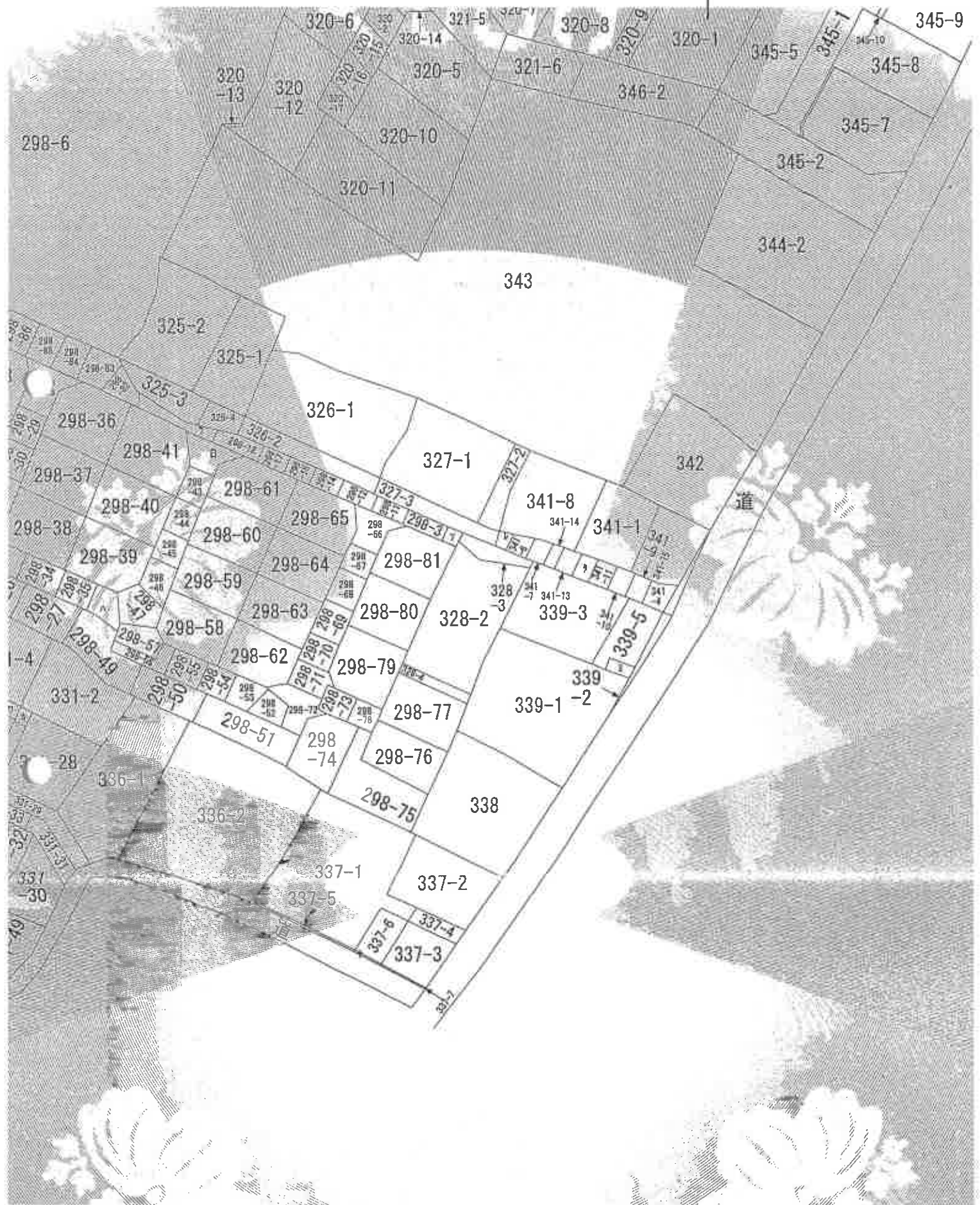
位置図

1:16,000

対象物件

2024年7版1刷発行
昭文社都市地図松戸市

和名ヶ谷水門



313578 新 328-9 328-4

地 積 測 図

395.1

地 番	328-9		地 積	328.4		測 図	395.1
主 川 内 部 在	相 中 市 上 本 郷 新 町 新 木						

主 川 内 部 在

328-9

328-4

328.4

328-1 R1

328-2

328.4

395.1

主 川 内 部 在

328-9

328-4

328.4

328-1 R1

328-2

328.4

395.1

A 3をA 4に縮小した。

面
区
物
建

曼屋家

松戸市上本郷字下馬木 2.8番地 2

建物の所在

表 1

8.453 X	2.295 =	19.399635
12.264 X	3.615 =	44.334360
10.424 X	0.865 =	9.016760

古

72.750755

床面積 72.75 m²72.75 m²

2 階平面図

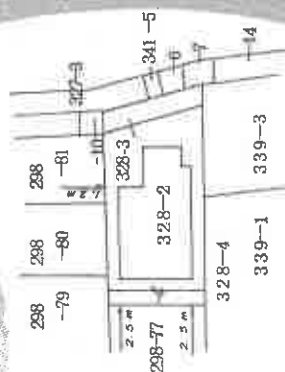
表 續

8.453 X	2.295 =	19.399635
12.264 X	4.480 =	54.942720

合

74.342355

床面積 74.34 m²

74.34 m²

作者製

土地家室調查士

(平成7年7月26日刊)

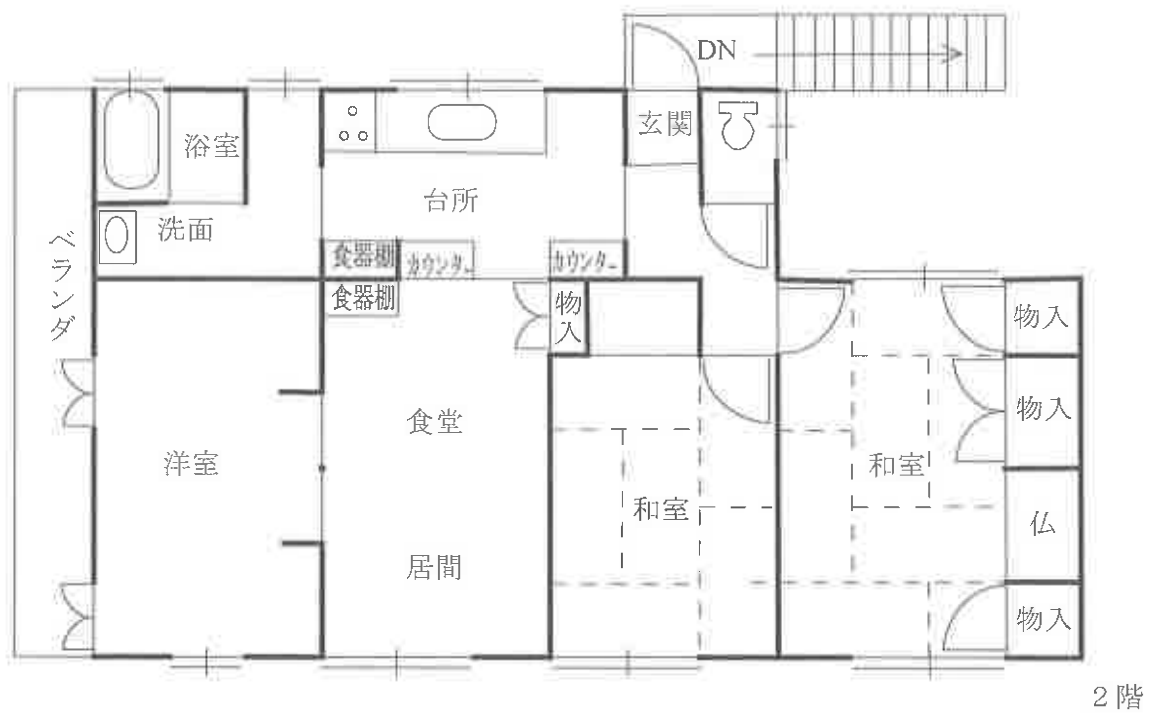
縮尺 1/250

請人

縮尺 1/500

A 3 を A 4 に縮小した。

間 取 図



令和6年(ケ)第114号 松戸市上本郷字下馬木328番地2
家屋番号 328番2