

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 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）
1～3	5,020,000 4,016,000	一括	1,004,000	33,869	8,437
1	1,820,000				
2	50,000				
3	3,150,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 松戸市高塚新田字中ノ窪
 地 番 138番224
 地 目 山林
 地 積 119平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 2 所 在 松戸市高塚新田字中ノ窪
 地 番 138番225
 地 目 山林
 地 積 20平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路
- 3 所 在 松戸市高塚新田字中ノ窪138番地224
 家屋 番号 138番224
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 58.73平方メートル
 2階 33.12平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約75.02平方メートル
 2階 33.12平方メートル



物 件 明 細 書

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

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 松戸市高塚新田字中ノ窪
 地 番 1 3 8 番 2 2 4
 地 目 山林
 地 積 1 1 9 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 2 所 在 松戸市高塚新田字中ノ窪
 地 番 1 3 8 番 2 2 5
 地 目 山林
 地 積 2 0 平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路
- 3 所 在 松戸市高塚新田字中ノ窪 1 3 8 番地 2 2 4
 家屋 番号 1 3 8 番 2 2 4
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 8 . 7 3 平方メートル
 2 階 3 3 . 1 2 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 7 5 . 0 2 平方メートル
 2 階 3 3 . 1 2 平方メートル



令和7年(ケ)第47号
令和7年6月25日受理
令和7年7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 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 松戸市高塚新田字中ノ窪
 地 番 138番224
 地 目 山林
 地 積 119平方メートル

- 2 所 在 松戸市高塚新田字中ノ窪
 地 番 138番225
 地 目 山林
 地 積 20平方メートル

- 3 所 在 松戸市高塚新田字中ノ窪138番地224
 家屋 番号 138番224
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 58.73平方メートル
 2階 33.12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 (千葉県松戸市高塚新田138番地の224)		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☒ 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(亡A相続財産) ☐ その他の者 上記の者が本土地(物件1)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3		
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75.02㎡(未登記増築部分約16.29㎡) 2階 33.12㎡		
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(亡A相続財産) ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居(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	「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()第 号 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 土地について

- ① 物件1土地は宅地であり、物件3建物の敷地として利用されている。周囲をブロック塀、フェンス等で囲まれ、隣地と明確に区分されている。
スチール製簡易物置（基礎無し、動産）が1個設置されている。
敷地内北東端に下屋（ブロック造の物置）がある。敷地内の通路部分が狭く、敷地の奥まで立ち入ることができず、下屋に近寄れないが、外観から簡易な造りであり基礎の無い非建物と判断した。
- ② 物件2土地は、公衆用道路である。一般の通行の用に供されている。評価人の調査によれば、当該道路は建築基準法上の道路には該当しない。詳細については評価書を参照されたい。

2 建物（物件3）について

① 占有

- ・ 亡Aの表札がある。事前に行った電気ライフライン調査の回答書によれば、契約は無い。
- ・ 調査に立ち会ったBら親族の陳述及び現況を総合判断し、本建物は空き家と認められる。第三者の占有を示す徴表は認められない。建物及び敷地内に残置動産が存在する。

② 建物の現状、不具合等

- ・ 経年変化による内壁クロス、床等に汚損、損耗が認められる。
- ・ 1階に増築部分（床面積約16.29㎡）がある。未登記である。増築部分の位置関係は間取図を参照されたい。増築時期は、立ち会ったBら親族の陳述によれば、亡Aが本建物を昭和48年3月頃新築し、その後10年位経って増築した記憶があるとのことである。
- ・ 雨漏り、床の撓み、給排水の詰まり等の不具合は無いとのことである。目視する限り、特記すべき不具合は見当たらない。

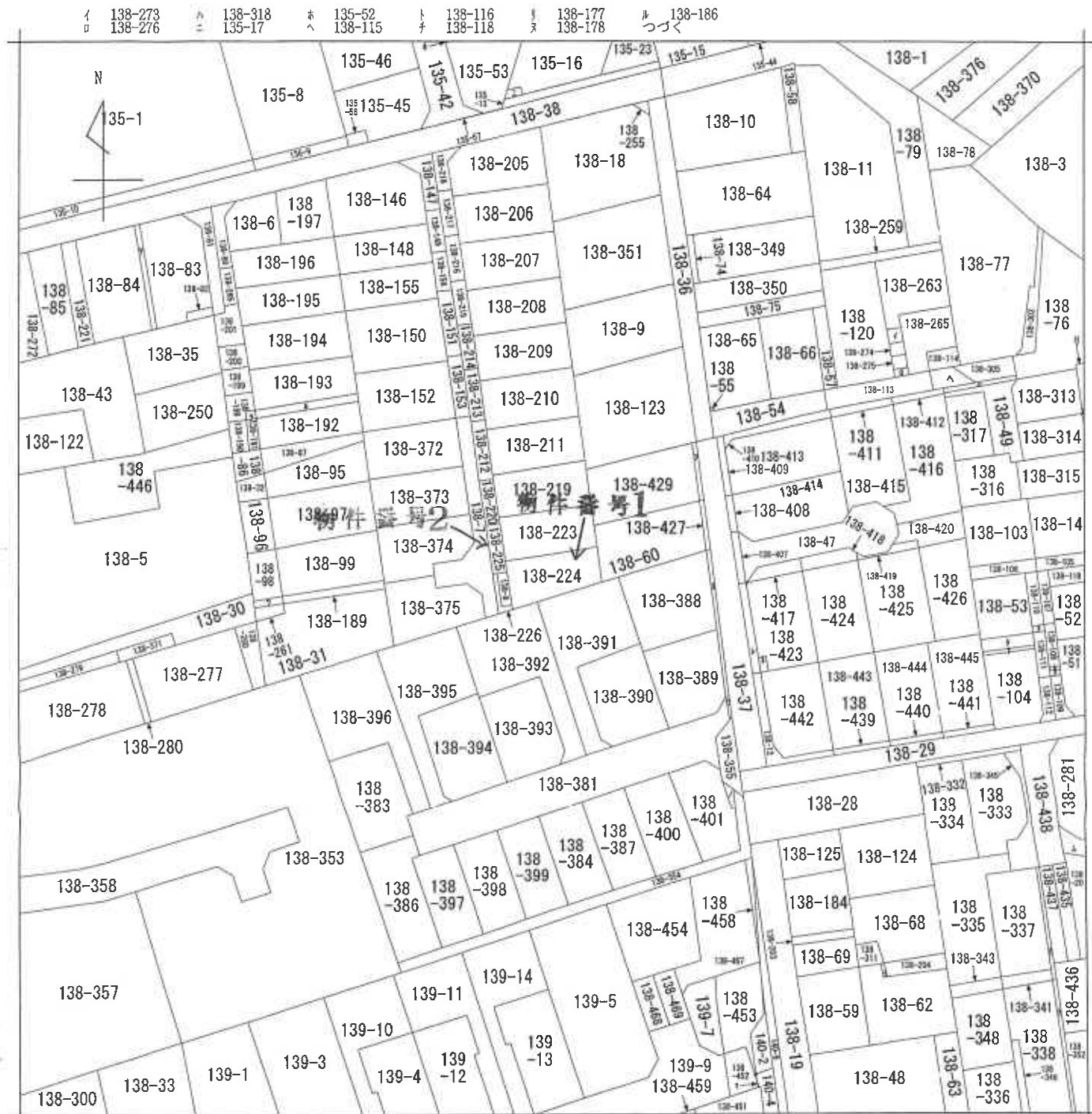
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (亡Aの娘)	(7月7日調査時) ① 私は亡Aの娘です。対象建物(物件3)は、現在空き家です。建物内には家財道具がそのまま置いてありますが、私達親族は皆、相続放棄しています。 ② 私は定期的に郵便物を回収に行きます。それで、執行官の通知書が郵便受箱にあったので、連絡しました。 次回は7月15日に私と弟が対象建物(物件3)に行く予定があります。 ③ 立入調査日を7月15日12時と指定されたので、当日立ち会います。 (7月15日調査時) ① 物件1土地は物件3建物の敷地です。土地の境界争いはありません。 ② 物件3建物の1階の和室、納戸、リビング、台所付近など増築しました。 増築時期は、父Aが物件3建物を昭和48年3月頃新築しましたが、新築から10年位経って増築したと記憶しています。 ③ 建物に雨漏り、床の挠み、給排水の詰まり、水漏れなどは特にありません。

(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
7年6月25日（水） 15：30～15：40	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 土地の範囲等調査
7年6月25日（水）	郵便	電気ライフライン調査照会書送付（7月11日回答書受理）
7年7月7日（月） 9：45～9：50	電話	Bから電話聴取 立入調査日指定告知（7月15日12時調査）
7年7月15日（火） 12：00～13：10	物件所在地	評価人同行 B及び同人の弟が立ち会い 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 ：		
（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



(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
高塚新田

請 求 部 分	所 在	松戸市高塚新田字中ノ窪				地 番	138番224		
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区		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。

(千葉地方法律局松戸支局管轄)

令和7年3月4日

東京法律局

請求番号：8-1

(1/2)

登記官

(6 枚 目)

A3判をA4判に縮小

138-187
138-188
138-228
138-385
138-117
138-403
138-421
138-430
138-422
138-227
138-312
138-319
138-2
138-382
138-342
138-344
138-455
140-3
138-270

A 3 判を A 4 判に縮小

登記年月日：昭和46年2月15日

後138-8-223 ~ 225 昭和46年2月15日 400939 地積測量図

地番	138-8-223 ~ 225
土地の所在	松戸市高塚新田字中ノ窪

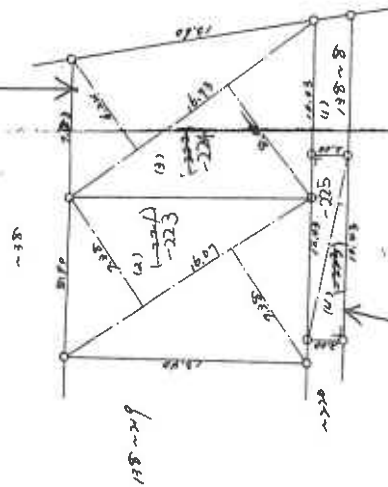
46.2.15

製作年月日
昭和四十六年二月十五日

作者

申請人

物件番号1



物件番号2

求積表

物件番号1	(2) 138-225 ~ 228	$16.07 \times (2.25 + 2.28) \div 2 = 118.5966$
物件番号2	(3) 138-225 ~ 228	$16.07 \times (2.25 + 2.28) \div 2 = 118.5966$
	(4) 138-225 ~ 228	$10.43 \times (2.25 + 2.28) \div 2 = 26.56$

(千葉県地家屋調査士会 用紙)

縮尺	1/300
----	-------

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。
(千葉県地方事務局松戸支局 簡略)

令和7年3月4日 東京法務局

登記官

(8枚目)

請求番号: 8-2

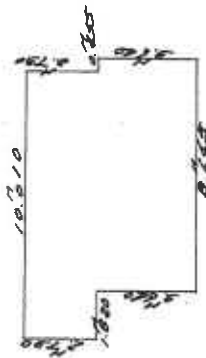
78877

建各 物 階 平 面 圖 面 圖

家屋番号	138-228
建物の所在	私立市高環新田亭中ノ外

松戸市高塚新田亭中，建仁壽世乙卯

三
十
三
三
三

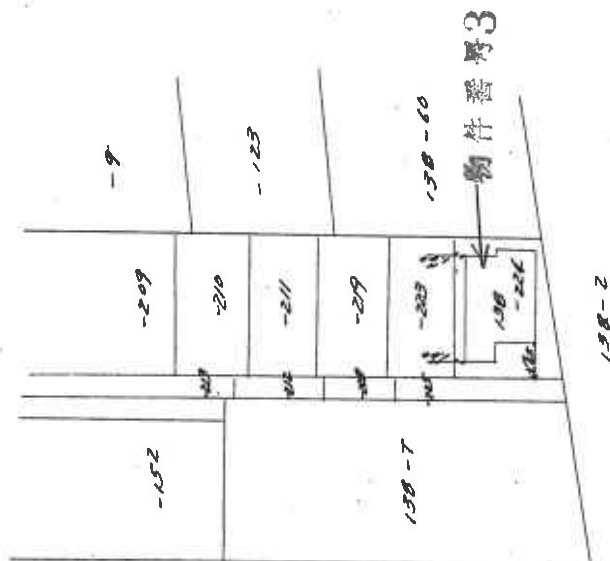


1階床面積 58.73 m²

0.655	x	3.660	1.654.200
0.180	x	6.370	52.102.600
1.020	x	2.720	2.968.600
			Σ 50.731.400



2階床面積 33.12 m²



三、陸軍

昭和四年五月六日

一人一龍一甲

48. 5.29

(日本土地家屋調査士会財団)

繪	尺	$\frac{1}{500}$
---	---	-----------------

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。

(千葉地方法務局松戸支局管轄)

令和7年3月4日

東京法務局

登記官

(9 枚 目)

請求番号：8-3

-152

-209

土地建物位置関係図

◀○写真撮影位置と方向

-210

-211

-219

138-7

物件番号2

-223

③
②
①

物件番号3建物

138

-224

下
屋

③

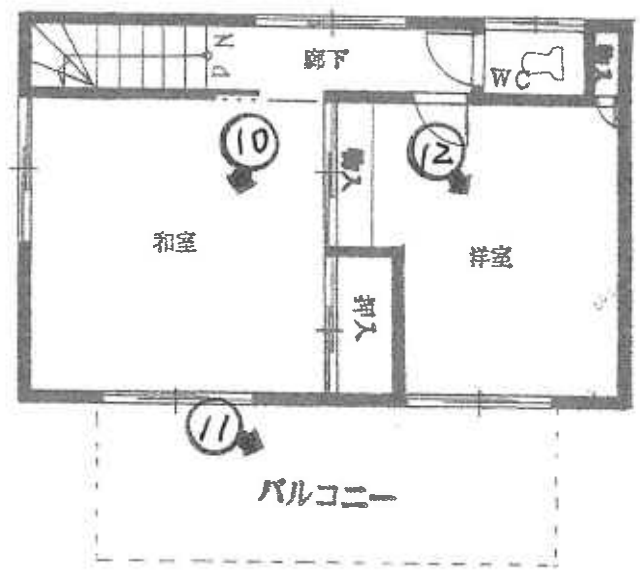
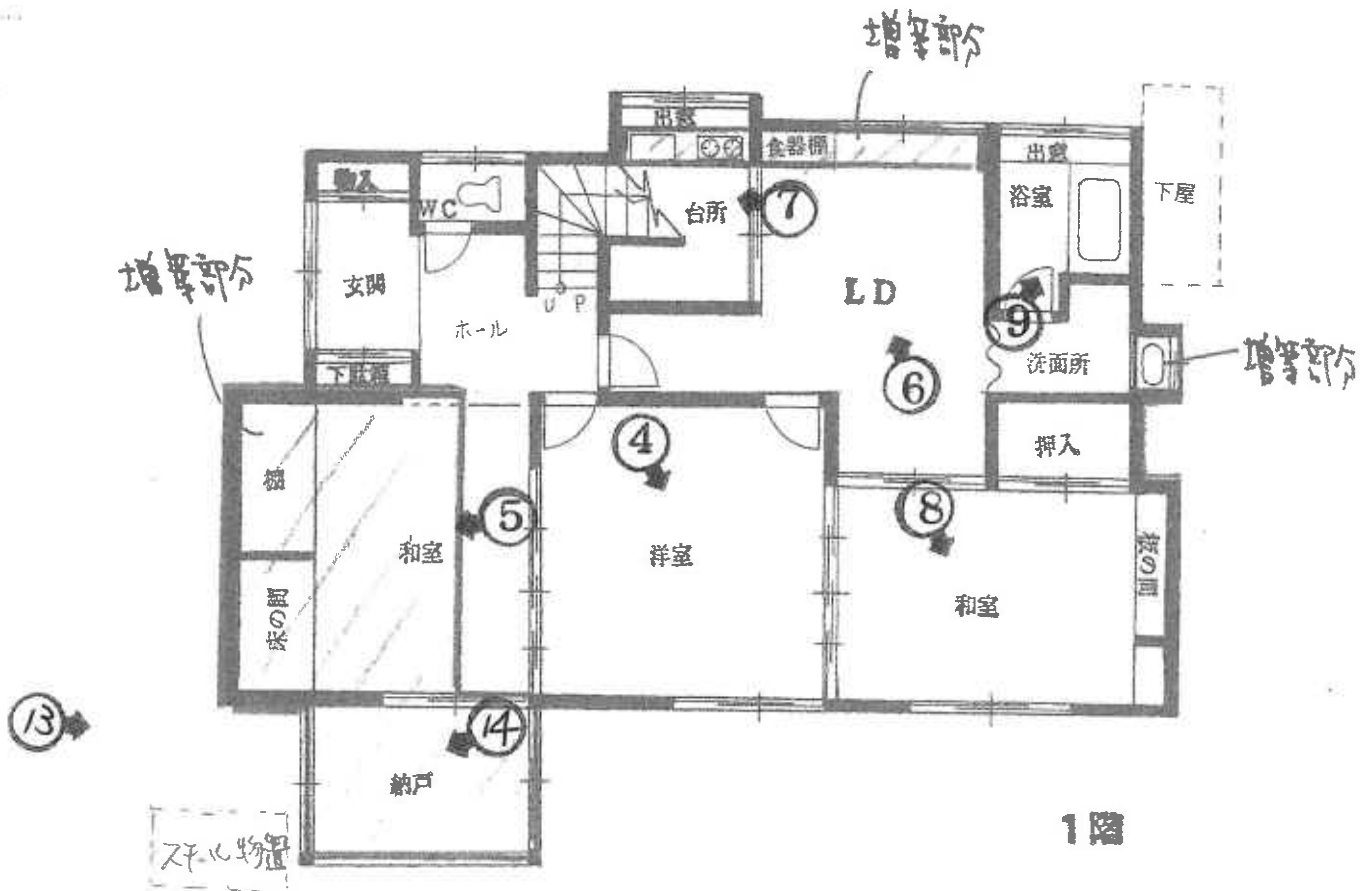
スチール
構造物

物件番号1

138-2

建物間取図

◀○写真撮影位置と方向



1



2

物件 3 建物



物件 1 土地 (敷地)

3

物件3建物



物件2土地（公衆用道路）

4



5

増築部分（和室）



6



7



8



9



10



(16枚目)

11



12



(17枚目)

1 3

増築部分（納戸）



スチール製簡易物置（基礎無し、動産）

1 4

増築部分（納戸）の内部





令和 7 年（ケ）第 4 7 号

令和 7 年 7 月 15 日 現地調査

令和 7 年 7 月 18 日 評 価

第 2 5 - 9 4 7 号 発行番号

令和 7 年 7 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

福 崎 隆 一 印

第1 評価額

一括価格	
金 5,020,000円	
内訳価格	
1 (土地)	金 1,820,000円
2 (土地)	金 50,000円
3 (建物)	金 3,150,000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3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3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。	現況地目 宅 地
2	次頁物件目録記載のとおり。	現況地目 公衆用道路
3	次頁物件目録記載のとおり。	現況床面積 1階 約 75.02㎡ 2階 33.12㎡ 延べ 約108.14㎡ 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が、敷地の奥へ立ち入りできなかったため、現場で概測することはできなかった。 ○ 物件2(公衆用道路)は、建築基準法上の道路として扱われていない通路である。通路として一体利用されている隣地との境界は判然としない。 ○ 物件3(建物)は一階が増築されており、現況の床面積は概ね上記のとおりと査定した。その結果、指定建ぺい率を上回る違反建築物と判断する。		

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 松戸市高塚新田字中ノ窪
 地 番 1 3 8 番 2 2 4
 地 目 山林
 地 積 1 1 9 平方メートル

- 2 所 在 松戸市高塚新田字中ノ窪
 地 番 1 3 8 番 2 2 5
 地 目 山林
 地 積 2 0 平方メートル

- 3 所 在 松戸市高塚新田字中ノ窪 1 3 8 番地 2 2 4
 家屋 番号 1 3 8 番 2 2 4
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 8 . 7 3 平方メートル
 2 階 3 3 . 1 2 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）

位 置 ・ 交 通	J R 武蔵野線「市川大野駅」の西方約 1.5km, 同線及び北総鉄道「東松戸駅」の南方約 2.1km, 北総鉄道「秋山駅」の南東方約 2.1km (いずれも道路距離) (別添位置図参照。)	
付 近 の 状 況	県道(市川柏線)の東側背後に広がる住宅地域。中小規模の戸建住宅地が多い。行き止まり私道も多く, 街路条件はやや劣る。また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	第一種低層住居専用地域
	建 蔽 率	50%
	容 積 率	100%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 規 制	絶対高さ10m, 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(ほぼ台形), 地勢(ほぼ平たん), 接道方位(西向き), 間口(約10.0m), 奥行(約13.4m)	
接面道路の状況 (物件1)	○西側(通路), 幅員(約4m), 系統連続(行き止まり), 舗装(有), 歩道(なし), 側溝(有), 高低差(なし) ※物件1の接道部分の一部は対向側が奥行約6mの転回広場のような部分となっており, この部分の幅員は合計約10mとなる。ただし物件1の所有者に, この転回広場のような部分の通行権が確保されているか否かは不明。 ※物件1側の側溝は, 物件1の接道部分の一部にのみ設けられている。	
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	西側通路は建築審査会の同意が得られれば建築基準法第43条2項2号に規定する「空地」として扱われるとの由である(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, 2	○物件1は戸建住宅（物件3）の敷地として使用されている。 ○物件2は物件1（宅地）に接面する通路（行き止まり）の一部を構成している。 ○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、引き込みが有る場合を「あり」、無い場合を「なし」とした。）	上水道 ガス配管 下水道	あり あり なし	現況面積	○物件1の地積は、登記簿上の地積(119㎡)と概ね等しいと思料する。ただし、建物(物件3)が隣地との境界に接近して建在しているため、敷地の奥に立ち入りできず概測することはできなかった。 ○物件2は通路の一部として使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（物件3の敷地）に関する地図上の記載内容は概ね次のとおり。 ●1974年～2024年 戸建住宅（現況建物）の敷地 ●1971年 未利用地の一部と思われる。建物の記載はない。 ○松戸市環境保全課にて確認したところ、物件1, 2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 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	「再建築に際しては，建築審査会の同意を得なければならず，再建築は可能とは断言できない。」との由である（松戸市建築審査課にて確認。）。
特 記 事 項	物件 2 を含む行き止まり通路等について，松戸市建築審査課にて次のとおり確認した。 ○北側を東西に走る市道(7-448号線)から南方に幅員約 4 m の行き止まりの私道及び通路(空地)が存在する。 ○北側市道との接続部分から幅員4.00m，延長38.40mまでの範囲は，建築基準法第42条 1 項 5 号に規定する位置指定道路（指定年月日・昭和42年11月15日，指定番号・第602号）として扱われている。さらにこの先に幅員4.0m，延長33.14mの通路が延びており，この部分は同法第43条ただし書に規定する「空地」とされていたが，現況は建築審査会の同意が得られれば建築基準法第43条 2 項 2 号に規定する「空地」として扱うことになる。物件 2 を含む物件 1 に接道する部分は位置指定道路ではなく，この「空地」として扱われる部分である。 ○ただし地上建物(物件 3)は建築確認を受けた記録がなく，再建築に際して建築審査会の同意を得られるか否かは不確実である。

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記簿記載)	昭和48年3月12日 新築
	経過年数	約52年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造瓦葺2階建
	屋 根	瓦 葺
	外 壁	スタッコ, 金属系サイディング
	内 壁	ビニールクロス, 新京壁 等
	床	寄木フロア, 畳, クッションフロア 等
	天 井	ビニールクロス, 杉杵目合板 等
	設 備	浴室, 洗面台, 水洗トイレ, 台所
	その他	特にない。
床 面 積	(現況床面積)	1 階 約 75.02㎡ 2 階 33.12㎡ 延 べ 約108.14㎡
	(増改築部分)	1階 道路側の和室の一部, 納戸, リビングダイニングの窓側 の一部, 台所の窓側の一部, 洗面所の洗面台
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居 宅 5LDK+納戸
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	空室のため劣る	
建物の利用状況	空家状態である。	
附 属 建 物	登 記 の 有 無 構 造 ・ 階 層 ・ 用 途 建 築 時 期 ・ 面 積	附属建物はない。敷地内にスチール製の 物置が設置されているが、基礎工事がなされ ていないものであり、動産と判断した。

特 記 事 項	○建築確認
	建築確認を受けた記録は確認できない。
	○完了検査 (検査済証)
	完了検査を受けた記録は確認できない。
	(松戸市建築審査課にて確認。)
	○亡所有者の子供達の言によれば、増改築を行ったのは「新築後 10年程度経過した頃だったと思う。」との由である。
	○また「雨漏り等はないと思う。」との由である。
	○内壁、床等に汚損、損耗が認められる。
	○増築した結果、指定建蔽率を上回る違反建築物になっている。
	○建築審査課によれば「物件3が建築確認を受けていない建物であることが、再建築の際に建築審査会で問題になるかもしれない。また再建築可能となった場合は、自己居住用の住宅に限定され、宅建業者が再建築、再販売する場合、具体的な顧客を明示することが必要になると思われる。」との由である。
	○空室状態のため、上水道、ガス、個別浄化槽等のライフラインを支障なく使用できるか否かは不明である。

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）

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 (宅 地)	102,000	0.69	119	0.85	7,119,000
2 (公衆用道路)	102,000	0.03	20	—	61,000

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－38」

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格} \\ 99,000\text{円/㎡} \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{101} \times \frac{100}{97} & = & 102,000\text{円/㎡} \end{array}$$

- 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・北西 + 1%
- 地 域 格 差 : 交通接近条件 △3%

イ 個 別 格 差 : 物件1 方位・西+2%, 形状△3%,
道路の系統連続性△10%, 建築基準法上の道路に
接面していない△20%, 合計△31%
物件2 共用私道と同程度の経済価値と判断 △97%

ウ 地 積 : 物件1 119㎡（登記簿数量）
物件2 20㎡（登記簿数量）

エ 建付減価補正率: 老朽化した中古建物の存在を考慮 △15%

(2) 建 物（物件 3）

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
3 (上である建物)	150,000	108.14	0.04	649,000

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

物件 3 は新築後約 52 年経過しており、既に木造住宅の経済的総耐用年数を経過している。しかしながら現在も使用可能であることを考慮して、耐用年数に基づく現価率（残価率）を 5 % と査定した。

●観察減価法

維持管理の状態が劣る △20%

$$\therefore \text{現価率} : 0.05 \times 0.80 = 0.04$$

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 3)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)	7,119,000	0.60	法定地上権	4,271,000

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)	7,119,000	- 4,271,000	1.00	0.80	0.80	1,820,000
2 (雑種地)	61,000	—	1.00	1.00	0.80	50,000
3 (建 物)	649,000	+ 4,271,000	1.00	0.80	0.80	3,150,000
一 括 価 格 (合 計)						5,020,000

ウ 占 有 減 価： 特に考慮しない ±0%

エ 市場性修正： 物件1,3 建築確認を受けていない、指定建蔽率を超過した
違反建築物及びその敷地で、再建築の可否につい
ては不安定要素が認められる △20%

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－38」

所 在	松戸市高塚新田字北谷台641番52
価 格	99,000円/㎡
位 置	北総鉄道 秋山駅 の南東方約 1.8km
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	165㎡
供給処理施設	水道, ガス
接 面 街 路	北西4m私道
用途指定等	1低専(50/100)
地 域 の 概 要	中小規模住宅に畑が見られる住宅地域

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





地番区域見出
高塚新田

請求部	所在	松戸市高塚新田字中ノ窪				地番	138番224			
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			
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項				

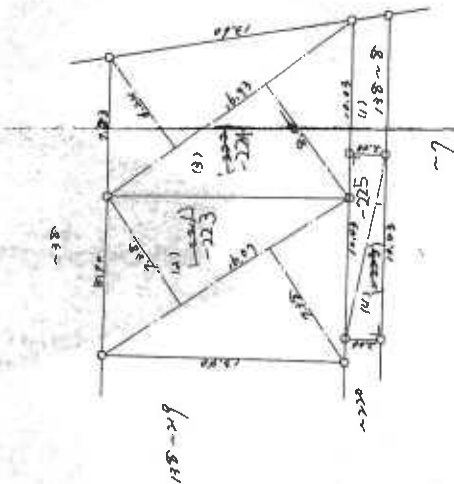
A3をA4に縮小

後138-2-223~225 昭和46年2月15日 400939 地積測量図

地番	138-2-223~225
土地の所在	松戸市高塚新田字中ノ塚

46.2.15

作製年月日	昭和46年2月15日
作製者	



求積量

(2) 138-2-29	$160.7 \times (138.2 + 138.2) \div 2 = 118.5966$
(3) 138-2-23	$16.73 \times (62.4 + 80.2) \div 2 = 11.2808$
(4) 138-2-24	$16.45 \times (2.00 + 2.00) \div 2 = 20.56$

物件1
物件2

(千葉県地家屋調査士会用紙)

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。
(千葉県方法務局松戸支局管理)
令和7年3月4日 東京法務局

登記官

78877

圖 面 圖 面 平 物 階 建 各

五

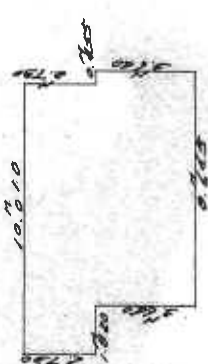
48. 5.29

家屋番号 138-224	建物名称 松戸市高環新田字中ノ巻地世224	縮尺 $\frac{1}{200}$	縮尺 $\frac{1}{500}$
建物の所在	作製年月日 昭和廿八年九月八日	作製者 申請人	



1階床面積 58.73 m²

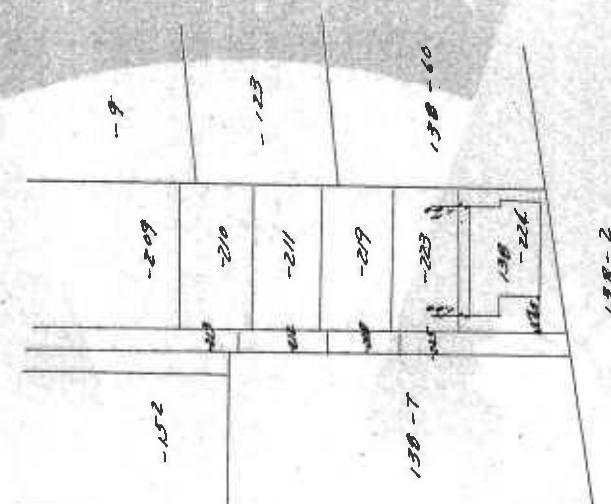
0.255	x	3.650	=	0.931
0.180	x	1.370	=	0.247
1.820	x	2.730	=	5.000
計				58.73



2階床面積 33.12 m²

7.200	x	4.550	=	32.760
				33.12





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。

(千葉地方法務局松戸支局管轄)

令和7年3月4日

東京法務局

ଅନ୍ତର୍ଗତ

