

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月16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 8年 1月 7日 午前 9時00分から 令和 8年 1月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月22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 8年 2月 5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 8年 1月23日 午前 9時00分から 令和 8年 1月27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12月16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）
1～5	23,130,000 18,504,000	一括	4,626,000	119,381	30,261
1	4,500,000				
2	4,310,000				
3	170,000				
4	160,000				
5	13,990,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 松戸市根本字大道下 |
| | 地 | 番 | 199 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 123.27 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 松戸市根本字大道下 |
| | 地 | 番 | 199 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 118.16 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 松戸市根本字大道下 |
| | 地 | 番 | 199 番 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 21.78 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| 4 | 所 | 在 | 松戸市根本字大道下 |
| | 地 | 番 | 199 番 13 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 20.83 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |



物 件 目 録

5 所 在 松戸市根本字大道下199番地3

家屋 番号 199番3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 79.25平方メートル
2階 68.50平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約80.25平方メートル
2階 約74.50平方メートル

所 在 地 松戸市根本字大道下199番地3、同番地4

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約4平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月 6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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

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 松戸市根本字大道下
 地 番 199番3
 地 目 宅地
 地 積 123.27平方メートル

2 所 在 松戸市根本字大道下
 地 番 199番4
 地 目 宅地
 地 積 118.16平方メートル

3 所 在 松戸市根本字大道下
 地 番 199番7
 地 目 宅地
 地 積 21.78平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

4 所 在 松戸市根本字大道下
 地 番 199番13
 地 目 宅地
 地 積 20.83平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路



物 件 目 録

5 所 在 松戸市根本字大道下 1 9 9 番地 3

家屋 番号 1 9 9 番 3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 7 9 . 2 5 平方メートル
2 階 6 8 . 5 0 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 8 0 . 2 5 平方メートル
2 階 約 7 4 . 5 0 平方メートル

所 在 地 松戸市根本字大道下 1 9 9 番地 3、同番地 4

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 4 平方メートル



令和7年(ケ)第81号
令和7年8月12日受理
令和7年9月16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 | 松戸市根本字大道下 |
| | 地 | 番 | 1 9 9 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 2 3. 2 7 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 松戸市根本字大道下 |
| | 地 | 番 | 1 9 9 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1 8. 1 6 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 松戸市根本字大道下 |
| | 地 | 番 | 1 9 9 番 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 1. 7 8 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 松戸市根本字大道下 |
| | 地 | 番 | 1 9 9 番 1 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 0. 8 3 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 松戸市根本字大道下 1 9 9 番地 3 |
| | 家屋 | 番号 | 1 9 9 番 3 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレート葺 2 階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1階	79.25平方メートル
	2階	68.50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、2、3、4		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☒ 公衆用道路（物件3、4） ☐ （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（物件1、2）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	・所有者Aに破産開始決定がなされている ・「その他の事項」のとおり		
建物	物件5		
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：1階約80.25㎡、2階約74.50㎡		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：物置 構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約4㎡		
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	・所有者Aに破産開始決定がなされている ・「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある		
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、2の土地は一体の宅地であり、物件5建物及び未登記附属建物の敷地並びに庭として利用されている。

- ・ 土地上にカーポートが在り、その支柱は土地に固定されている。
- ・ 未登記附属建物がある

種 類：物置

構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積：約4㎡

② 物件3、4の土地は公衆用道路である。近隣住人の通行の用に供されている。

- ・ 評価人の調査によれば、現地で簡易計測したところ、物件3土地の幅員は約3.99メートル、物件4土地の幅員は約3.97メートルである。

物件1、2の土地に新たに建物を建築する場合は、その建築確認にあたり、市の担当部署で法令要件の審査を受ける必要があるとのことである。詳細は評価書を参照されたい。

2 建物（物件5）について

① 占有

- ・ 門柱に所有者aの苗字の表札がある。その他に、債務者会社ムトウ化工紙株式会社の表札がある。調査に立ち会ったBの陳述及び立入調査した現況から、本建物は住居としてのみの使用であり、債務者会社の事務所等の使用は認められない。

以上の状況から、所有者Aがその家族と共に住居として使用し占有していることが認められる。

② 建物の現状、不具合等

ア 次の未登記部分がある。

1階にボイラーが収納されている部分約1㎡がある。2階の和室に約4㎡、ベランダの一部を囲んだ約2㎡の未登記部分がある。よって、床面積は1階が約80.25㎡、2階が約74.50㎡である。その位置関係は間取図を参照されたい。

イ 2階に小屋裏収納部分があり物置として利用している。評価人と共に簡易計測したところ、天井高の最高部が約1メートルであり、階層及び床面積に算入されないものと認められる。その位置関係は間取図を参照されたい。

ウ 建物全体に経年変化による老朽化が認められる。Bの陳述によれば、大雨などで風向きにより台所の窓枠から雨水が染みこんでくるとのことである。1階洗面所の扉が破損し取り外されている。

エ 1階和室と台所間の引き戸が取り外され見当たらない。所有者Aが1階和室で在宅緩和ケアの生活をしている。

（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 (所有者Aの妻)	(8月13日調査時) ① 物件1、2の土地は一体の宅地で、物件5建物の敷地です。物件1土地上に物件5建物が建っていて、物件2土地は庭の部分です。 物件2、3の土地は、前面の私道の敷地の一部です。 ② 物件5建物は自宅としてのみの使用です。夫A、私が住んでいます。 ③ 本件競売対象の土地と建物は、全て夫Aの所有です。土地も建物も、第三者への貸与はありません。 ④ 夫Aは体調が悪く、私が自宅で介護しています。立入調査については、9月に入った頃の日程を調整して連絡します。
破産管財人弁護士	(8月21日調査時) ① 所有者Aの破産管財人です。破産手続きが継続しています。本人は病気と聞いています。 ② 本競売事件の対象物件について、財団放棄しています。立入調査について、所有者側と調整して進めてください。
B (所有者Aの妻)	(8月21日調査時) ① 立入調査日を9月8日15時と指定されたので、当日立ち会います。 (9月8日調査時) ① この建物は、夫A、私、私の母の住居です。なお、私の母は、現在施設に入所しています。 ② 夫Aは自宅で在宅緩和ケアの生活を続けています。体調が悪くて話せない状態なので、私が代わりに対応します。 私が、夫Aの病状と治療の概要をまとめた上申書を作成したので、本日提出します。私も体調が悪いです。(前記上申書を受領した。) ③ 対象物件の土地の境界争いはありません。建物は、住居としての使用です。債務者会社の事務所はありません。 ④ 1階の建物の外側に、ボイラーを設置した部屋があります。ボイラーは現在使用していません。2階の天井裏に収納部分がありますが、私は中を見たことはありません。 庭にカーポートがあります。横に長細い木造の物置があり、使用しています。 建物は全体に古く、老朽化しています。大雨などで強風が吹くと、風向きにより台所の窓枠から雨水が染みこんでくることがあります。

(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8月13日（水） 16：15－16：30	物件所在地	物件確認 外観写真撮影 占有調査（所有者の妻Bと面談） 立入調査日調整
7年8月21日（木） 11：40－11：45	電話	破産管財人弁護士から電話聴取
7年8月21日（木） 12：30－12：35	電話	所有者の妻Bから電話聴取 立入調査日指定告知（9月8日15時調査）
7年9月8日（月） 15：00－16：35	物件所在地	評価人同行 所有者の妻B立ち会い 上申書受理 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（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		
年 月 日（ ） ： － ：		

（特記事項）

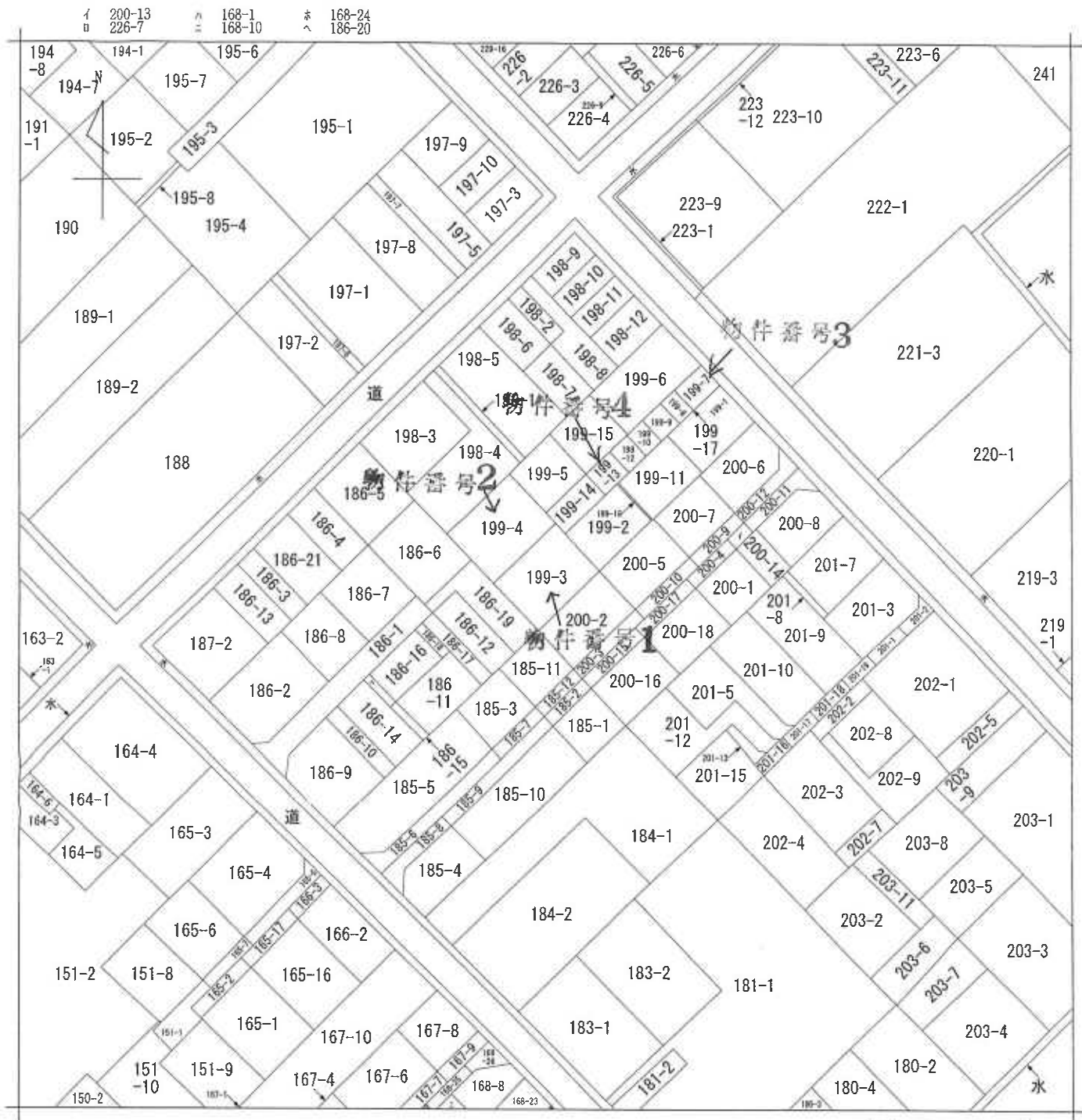
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



(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。

地番区域見出し
根本

請求部	所在	松戸市根本字大道下				地番	199番3			
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		

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。

A 3判をA 4判に縮小

(千葉地方法務局松戸支局管轄)

令和7年5月15日

横浜地方法務局神奈川出張所

登記官

請求番号：26-1

(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。
(千葉県地方務局松戸支局管轄)
令和7年5月15日 横浜地方務局神奈川出張所

登記官

(7枚目)

415506

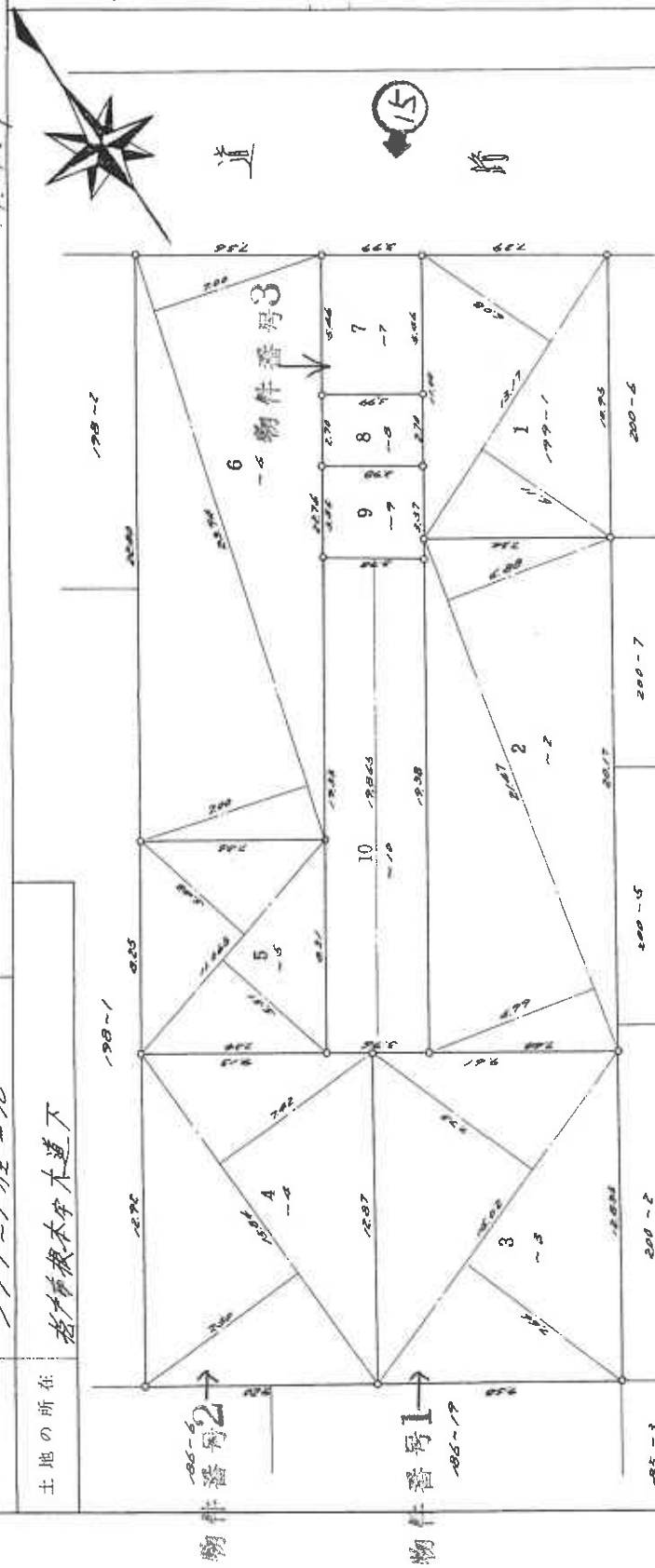
昭和45年4月9日 前199

地積測量図

地番
土地の所在
199-1 72-10
越前根本中本道下

作製年月日
昭和45年4月7日
作製者

申請人



写真撮影位置と方向
15

区画番号	面積	長さ	幅	面積	面積
1	13.17	6.00	6.11	90.27115	90.27
2	21.47	6.00	6.27	120.97415	120.97
3	14.82	7.66	7.73	110.1664	110.16
4	13.84	7.42	7.50	110.1664	110.16
5	11.063	5.48	5.51	83.76715	83.76
6	23.94	7.00	7.00	157.5940	157.59
7	4.46	3.99	3.99	61.2054	61.20
8	2.70	3.98	3.99	10.7595	10.75
9	3.29	3.56	3.57	14.1087	14.10
10	12.345	3.96	3.98	74.07945	74.07

物件番号1
物件番号2

物件番号3

(千葉県地家屋調査士会用紙)

縮尺 1 / 200

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。
 (千葉県地方公務局松戸支局管轄)
 令和7年5月15日 横浜地方公務局神奈川出張所

登記官

(8 枚 用)

A 3 判を A 4 判に縮小

昭和45年6月21日 415503

地 番

199-10-12-13-14

土地の所在

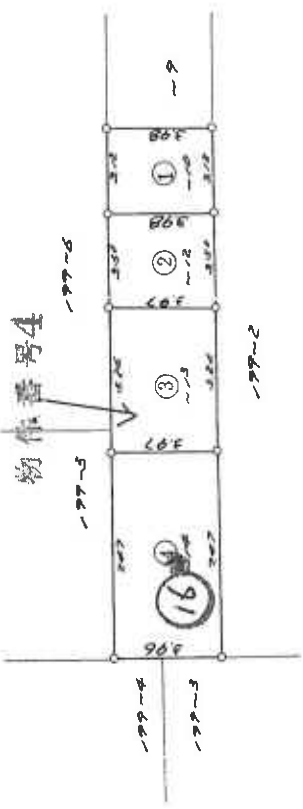
松戸分機本字木道下

地 積 測 図

45.5.21

作 製 年 月 日
 昭和 45 年 5 月 20 日
 作 製 者

申請人



地積計測表

区画番号	面積 (㎡)	地積 (㎡)	地積率 (%)
1	10.00	10.00	25.00
2	10.00	10.00	25.00
3	10.00	10.00	25.00
4	10.00	10.00	25.00
合 計	40.00	40.00	100.00

物件番号4

写真撮影位置と方向

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

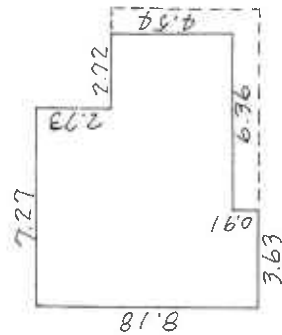
縮 尺 1 / 200

604560

家屋番号	199番3
建物の所在	松戸市根本字大道下199番地3

建築物平面図

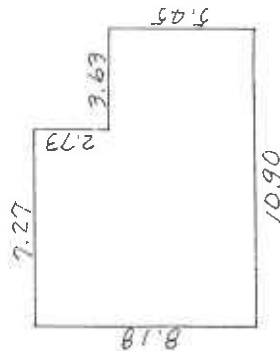
物件番号5



2階平面図

求積
 $2.72 \times 4.54 = 12.3488$
 $7.27 \times 7.27 = 52.8529$
 $3.63 \times 0.91 = 3.3033$
合計 = 68.5050

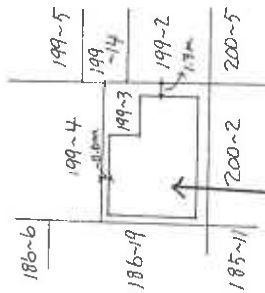
2階床面積 68.50㎡



1階平面図

1階床面積 79.25㎡

求積
 $8.18 \times 7.27 = 59.4686$
 $3.63 \times 5.45 = 19.7835$
合計 = 79.2521



物件番号5

昭和49年10月28日
製作年月日

製作者

申請人

縮尺 1/500

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/200

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。

(千葉県地方務局 松戸支局管轄)

令和7年5月15日

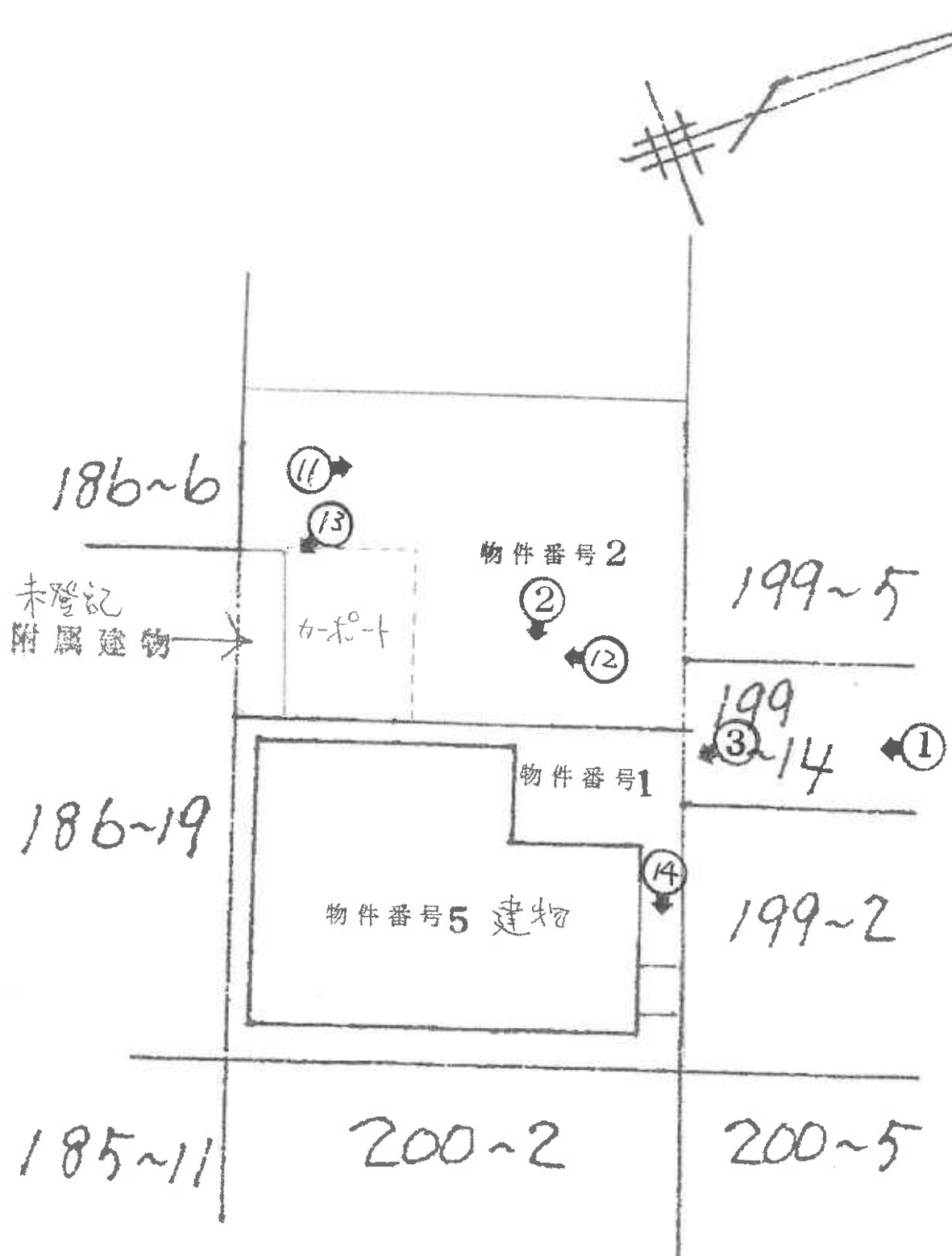
横浜地方務局 神奈川出張所

登記官

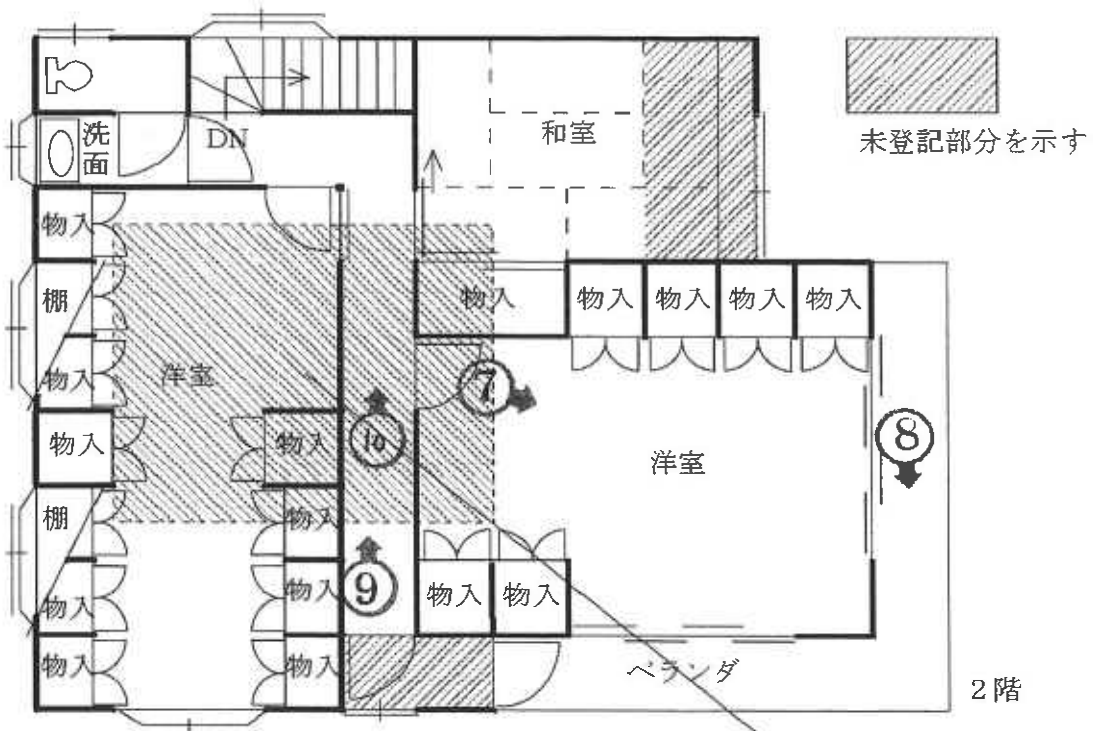
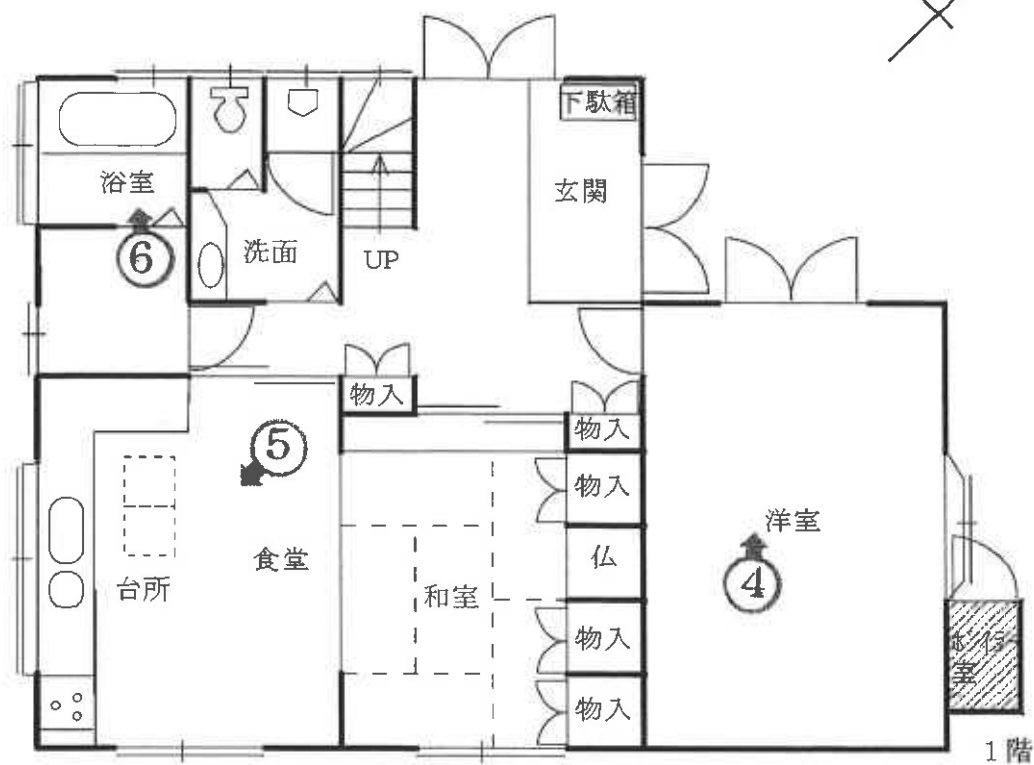
A3判をA4判に縮小

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



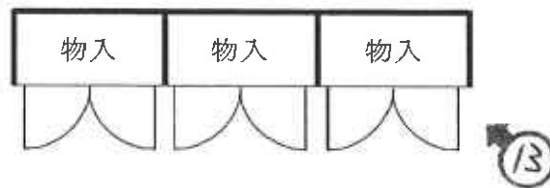
小屋裏収納庫の概略位置を示す

令和7年(ケ)第81号 松戸市根本199番地3

家屋番号 199番3 主たる建物

間 取 図

◀○ 写真撮影位置と方向



令和7年（ケ）第81号 松戸市根本199番地3
家屋番号 199番3 未登記附属建物

1



2



3



4



5



6



7



8



9

小屋裏収納部分



10

小屋裏収納部分の内部



1 1



1 2

カーポート



1 3

未登記附属建物（物置）



1 4

未登記部分（ボイラー収納部分）



1 5

物件 5 建物



物件 3 土地 (公衆用道路)

1 6



物件 4 土地 (公衆用道路)

17

令和7年（ケ）第81号
令和7年 9月 8日 現地調査
令和7年 9月10日 評価
第1258606（ケ-1399）発行番号
令和7年 9月18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23,130,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金4,500,000円
物件2（土地）	金4,310,000円
物件3（土地）	金170,000円
物件4（土地）	金160,000円
物件5（建物）	金13,990,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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・2の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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・2土地は、一体として物件5建物の敷地となっ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。		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。		地 目：公衆用道路 以上以外同左
4	物件目録記載のとおり。		地 目：公衆用道路 以上以外同左
5	物件目録記載のとおり。		所在地：松戸市根本字大道下199 番地3，同番地4 床面積：1階 約80.25㎡ 2階 約74.50㎡ 未登記付属建物 種 類：物置 構 造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約4㎡ 以上以外同左 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 松戸市根本字大道下
 地 番 199番3
 地 目 宅地
 地 積 123.27平方メートル
- 2 所 在 松戸市根本字大道下
 地 番 199番4
 地 目 宅地
 地 積 118.16平方メートル
- 3 所 在 松戸市根本字大道下
 地 番 199番7
 地 目 宅地
 地 積 21.78平方メートル
- 4 所 在 松戸市根本字大道下
 地 番 199番13
 地 目 宅地
 地 積 20.83平方メートル
- 5 所 在 松戸市根本字大道下199番地3
 家屋 番号 199番3
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	79.25平方メートル
	2階	68.50平方メートル



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1～4)

位 置 ・ 交 通	J R 常磐線「松戸駅」の北方，道路距離1. 1 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模戸建住宅が建ち並びアパートも見られる既成住宅地域である。	
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 ペ 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60% 指定200% なし 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	物件1・2:形状(袋地), 地勢(ほぼ平坦), 接道方向(北東), 間口(3.96m), 奥行(約13m), 地積241.43㎡(登記) 物件3:形状(ほぼ長方形), 地勢(ほぼ平坦), 幅3.99m, 延長約5m 物件4:形状(ほぼ長方形), 地勢(ほぼ平坦), 幅3.97m, 延長約5m	
接面道路の状況	北東側通路(空地), 幅員(約4m), 連続性(行止り), 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43条但書(空地)
	セ ッ ト バ ッ ク	不要
	再 建 築 の 可 否	可(特記事項参照)
土地の利用状況 等	物件1・2土地は, 物件5建物の敷地や庭, 駐車スペース等として利用されている。物件3・4土地は, 件外地と一体で通路を形成している。物件1・2土地の周囲は, レンガ塀や通路端等で区切られている。周辺は, 戸建住宅やアパート等の敷地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」, 無い場合を「な し」とした。)	上 水 道 あり ガス配管 あり 下 水 道 あり	

土 壌 汚 染 等	古くから市街地を形成している根本地区にあり、本件土地に起因する土壌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	前記「接面道路の状況」の記載は、物件１・２土地に付いてのものである。市役所担当課職員によると、接面している通路は、法令上道路としての位置付けはない。過去にいわゆる「但書空地」とされたことがあり、物件１・２土地に新たに建物の建築する場合は、その建築確認にあたって、法令上の要件に適合するかについて審査を受ける必要があるとのことである。

2 建物の概況及び利用状況（物件５）

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	昭和４９年１０月２３日新築 約５１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、京壁等 クロス、桎板等 フローリング、カーペット、畳等 上水道、下水道、都市ガス、電気
床面積（現況）	１階にボイラー（家人によると使用していないとのことである。）が収納されている部分約１㎡、２階和室の一部となっている約４㎡、ベランダの一部を囲んだ約２㎡のそれぞれ未登記部分が認められた。１階約８０．２５㎡、２階約７４．５０㎡、延約１５４．７５㎡である。	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 ５ＤＫ（別添間取図参照）
品 等	普通 注文建築戸建住宅建物程度	
保守管理の状況	老朽化が進んでいる。家人によると雨が強く吹き付けると台所窓枠付近から雨染みが生じることがあるとのことである。１階洗面所の扉が壊れており、取り外されている。また、１階食堂と和室間の引	

	戸が見当たらなかった。概ね通常の居住の用に供されている。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の用に供している。	
附 属 建 物	登 記 の 有 無 構造・階層・用途 建築時点・面積	登記無 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建・物置 建築時点不詳・約4 m ²
特 記 事 項	屋根裏収納庫があるが天井高が約1 m程度である。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～4（土地）

目的土地の建付地・更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	建付減価 エ	建付地・更地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	195,000	0.65	123.27	0.9	14,062,000
2	195,000	0.65	118.16	0.9	13,479,000
3	195,000	0.05	21.78	----	212,000
4	195,000	0.05	20.83	----	203,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（松戸－2）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $214,000\text{円}/\text{㎡} \times 104.0/100 \times 100/104 \times 100/110 = 195,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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＋4

◇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・2：系統連続性－15，袋地－10，画地規模大－10，総和－35

物件3・4：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5（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。なお，未登記付属建物は，簡易な建物であり，独立しての価値は認めがたいので主たる建物の価値に含まれているものとした。

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
5	230,000	154.75	0.027	961,000

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(%)		
5	5	1	51	6.83	40	2.7

(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・2土地については土地利用権等価格を控除し、物件5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	14,062,000	0.6	法定地上権	8,437,000
2	13,479,000	0.6	法定地上権	8,087,000

イ 土地利用権等割合：競売の目的等を考慮し、土地利用権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カ) 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) (7±イ) × ウ × エ × オ
1	14,062,000	－8,437,000	1.0	1.00	0.8	4,500,000
2	13,479,000	－8,087,000	1.0	1.00	0.8	4,310,000

3	212,000		1.0	1.00	0.8	170,000
4	203,000		1.0	1.00	0.8	160,000
5	961,000	+16,524,000	1.0	1.00	0.8	13,990,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						23,130,000

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－2）

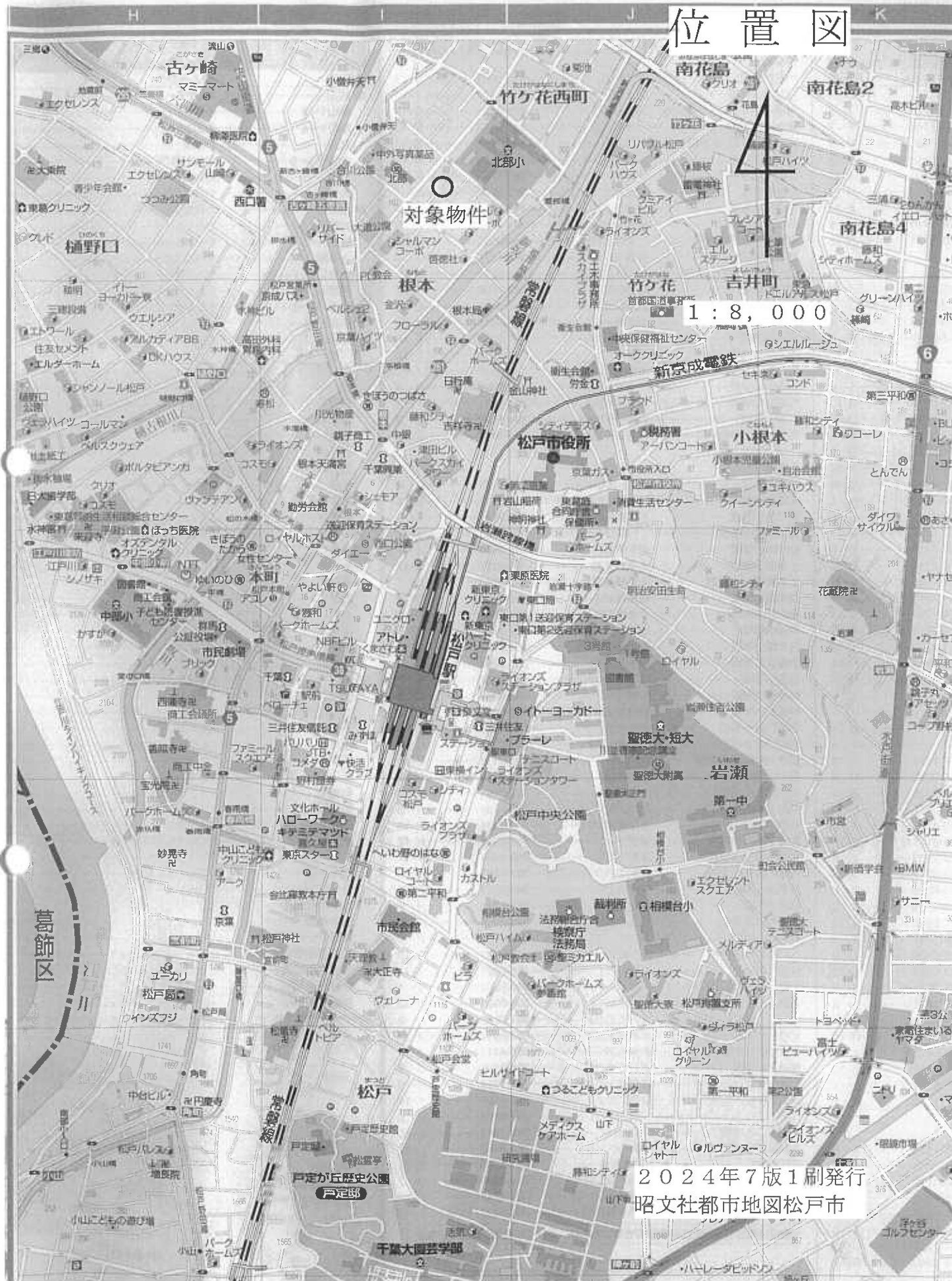
所 在 千葉県松戸市樋野口字大道通912番2
 価 格 214,000円/㎡
 位 置 JR常磐線「松戸駅」の北方道路距離約960mに位置する。
 価 格 時 点 令和7年1月1日
 地 積 111㎡
 供給処理施設 水道，ガス，下水
 接 面 街 路 南東側幅員6m市道
 用 途 指 定 等 第1種住居地域（建ぺい率60%，容積率200%）
 地 域 の 概 要 一般住宅にアパート等も見られる住宅地域

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

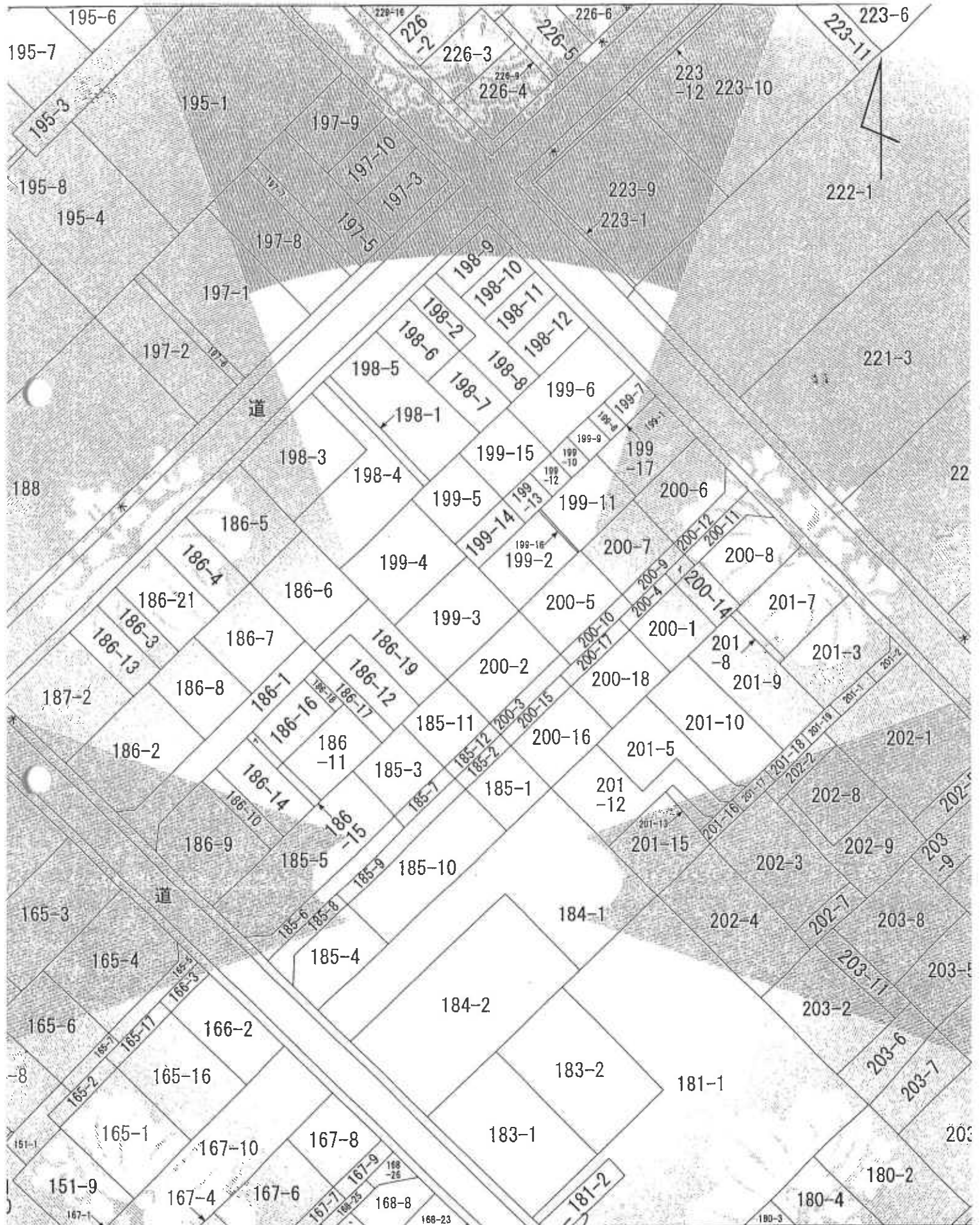
以 上

位置図



公 図 写

1 / 600



前 199

地 轴

99-17E-10

老市根本學不遺下

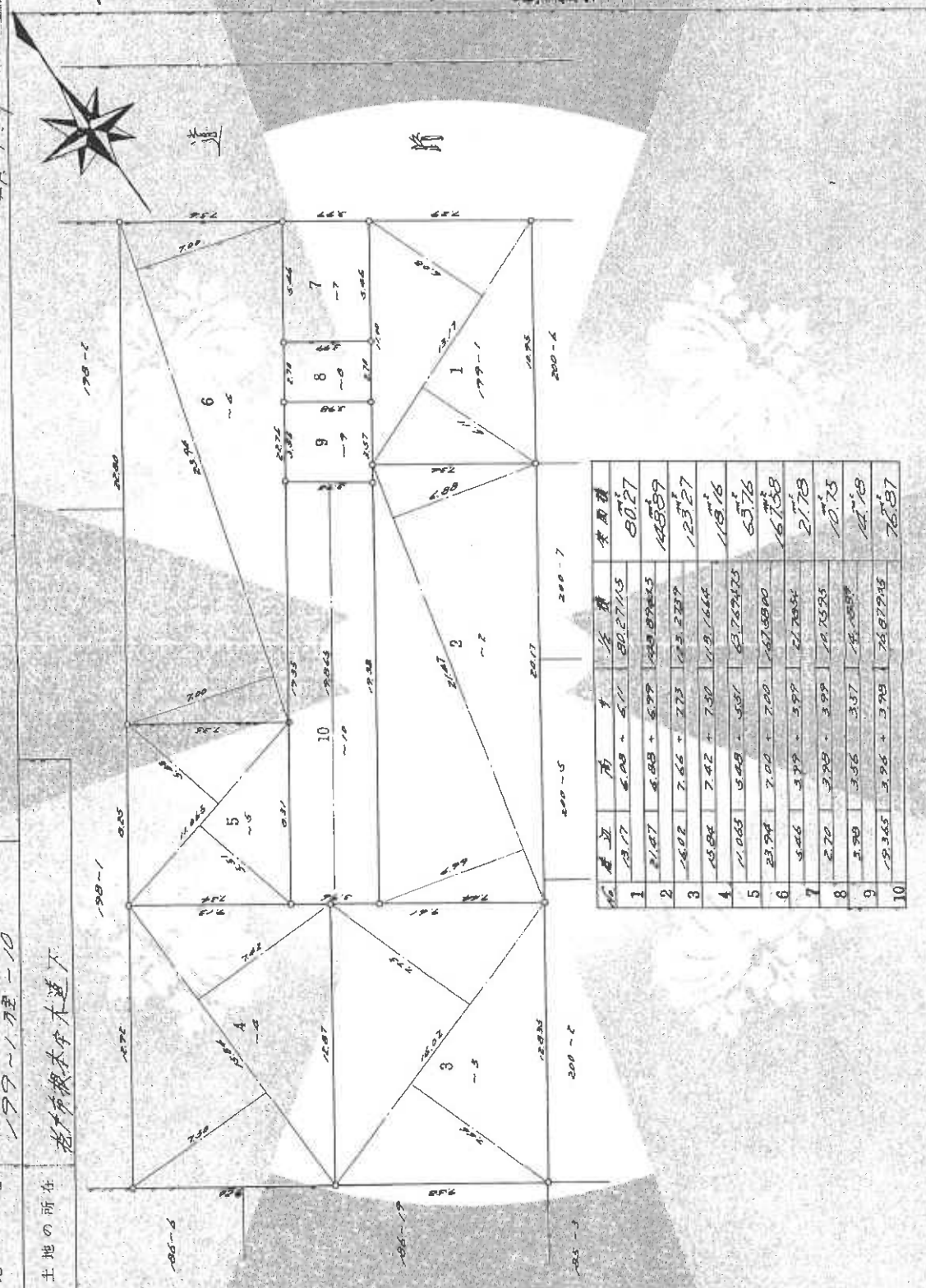
地積測畧

444.

昭和 5 年 2 月 5 日

作者

申請人



(干葉土地家屋調査士会 用紙)

箱	尺	1	200
---	---	---	-----

A 3 を A 4 に縮小した。

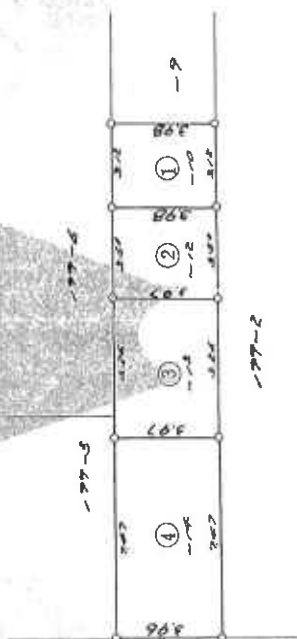
昭和45年5月21日 415508

地積測量図

地番	197-10-12-13-14
土地の所在	東京都中央区

45.5.21

昭和45年5月21日	作製年月日	作成者	申請人
------------	-------	-----	-----



地積計算表

地番	面積	用途	用途別面積
1	3.22	住宅	29.81
2	3.22	住宅	29.81
3	3.22	住宅	29.81
4	3.22	住宅	29.81
合計	12.88		119.24

(千葉県地家屋調査士会印)

縮尺 1/200

604560

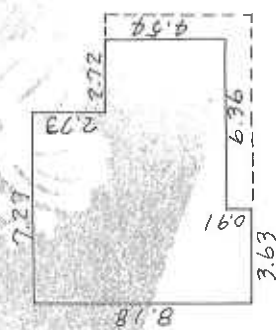
家屋番号

3
199番地

建築物の所在

松戸市根本字太道下199番地3

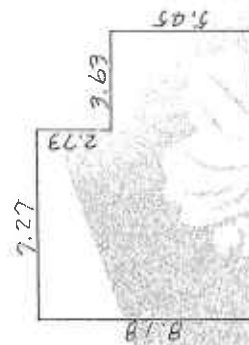
建築物平面図



求積

$$\begin{aligned} 2.72 \times 4.57 &= 12.3988 \\ 7.27 \times 7.27 &= 53.0529 \\ 3.63 \times 0.91 &= 3.3033 \\ \hline \text{合計} &= 68.7550 \end{aligned}$$

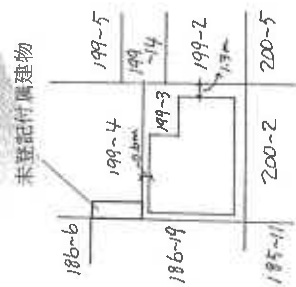
2階床面積 68.50㎡



求積

$$\begin{aligned} 8.18 \times 7.27 &= 59.686 \\ 3.63 \times 5.05 &= 18.3515 \\ \hline \text{合計} &= 78.0375 \end{aligned}$$

1階床面積 77.99㎡

作製年月日
昭和四十九年十月二十八日作製者
地籍調査課申請人
[Redacted]

縮尺

1/200

(埼玉土地家屋調査士会用品)

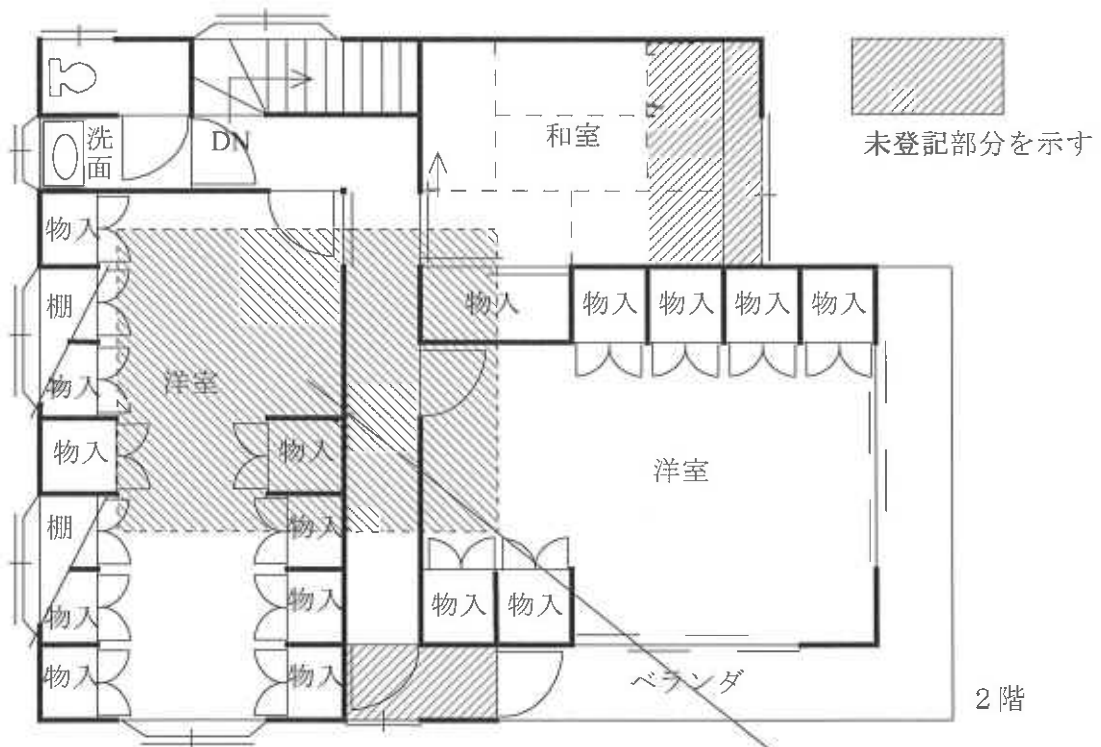
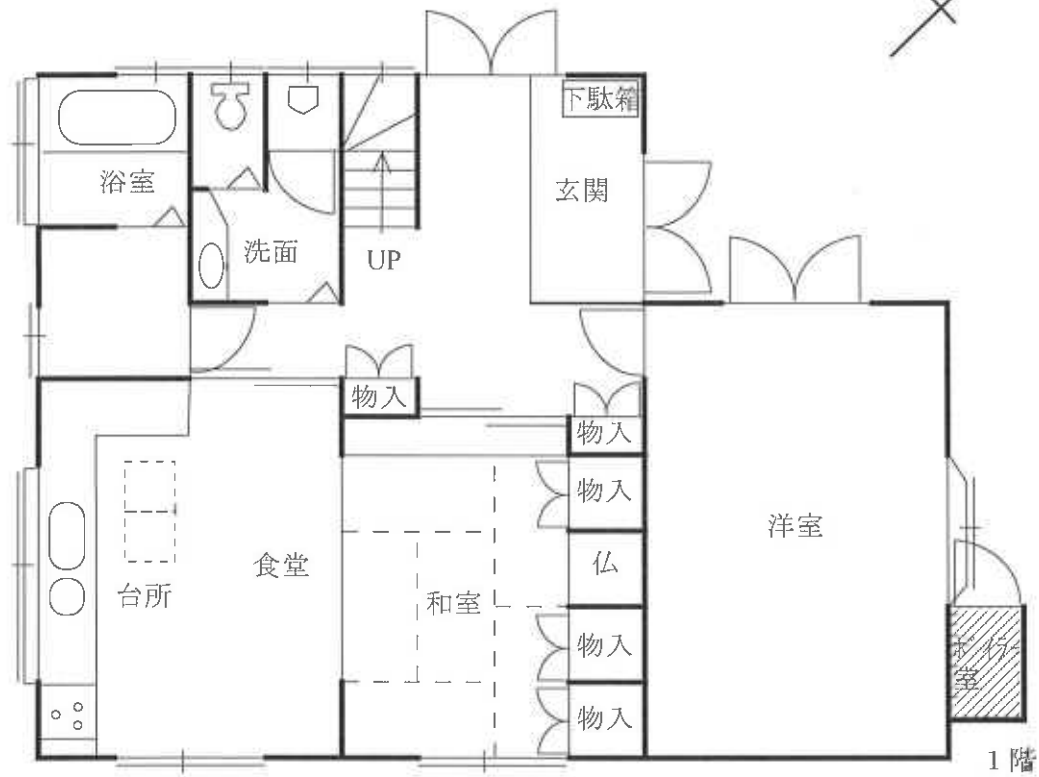
縮尺

1/500

A3をA4に縮小

15

間 取 図



小屋裏収納庫の概略位置を示す

令和7年(ケ)第81号 松戸市根本199番地3

家屋番号 199番3 主たる建物

間 取 図



令和 7 年（ケ）第 8 1 号 松戸市根本 1 9 9 番地 3
家屋番号 1 9 9 番 3 未登記附属建物