

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 20 日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 若 林 裕 子

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 2 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 2 月 19 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 26 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 3 月 12 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 2 月 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 3 月 3 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 8 年 1 月 20 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）
1～3	4,800,000 3,840,000	一括	960,000	20,518	5,109
1	1,860,000				
2	60,000				
3	2,880,000				



物 件 目 録

1 所 在 松戸市大金平五丁目

地 番 4 5 6 番 1 4

地 目 宅地

地 積 8 1. 9 1 平方メートル

共有者 A 持分 1 2 分の 7

共有者 B 持分 1 2 分の 5

2 所 在 松戸市大金平五丁目

地 番 4 5 6 番 1 5

地 目 宅地

地 積 1 7. 2 8 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 1 2 分の 7

共有者 B 持分 1 2 分の 5

3 所 在 松戸市大金平五丁目 4 5 6 番地 1 4

家屋 番号 4 5 6 番 1 4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 3 5. 1 7 平方メートル

2 階 2 3. 1 8 平方メートル

共有者 A 持分 1 2 分の 7

共有者 B 持分 1 2 分の 5

物 件 明 細 書

令和 7年11月26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1～3】
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】
本件共有者らが占有している。

 - 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 松戸市大金平五丁目
 地 番 456 番 14
 地 目 宅地
 地 積 81.91 平方メートル
 共有者 A 持分 12 分の 7
 共有者 B 持分 12 分の 5

2 所 在 松戸市大金平五丁目
 地 番 456 番 15
 地 目 宅地
 地 積 17.28 平方メートル
 (現況)

地 目 公衆用道路
 共有者 A 持分 12 分の 7
 共有者 B 持分 12 分の 5

3 所 在 松戸市大金平五丁目 456 番地 14
 家屋 番号 456 番 14
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 35.17 平方メートル
 2 階 23.18 平方メートル
 共有者 A 持分 12 分の 7
 共有者 B 持分 12 分の 5



令和7年(ケ)第86号
令和7年7月14日受理
令和7年8月12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 松戸市大金平五丁目
地 番 456番14
地 目 宅地
地 積 81.91平方メートル
共有者 A 持分12分の7
共有者 B 持分12分の5
- 2 所 在 松戸市大金平五丁目
地 番 456番15
地 目 宅地
地 積 17.28平方メートル
共有者 A 持分12分の7
共有者 B 持分12分の5
- 3 所 在 松戸市大金平五丁目456番地14
家屋 番号 456番14
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 35.17平方メートル
2階 23.18平方メートル
共有者 A 持分12分の7
共有者 B 持分12分の5



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	未実施（千葉県松戸市大金平5丁目456番地14）		
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（共有者A、同B） ☐ 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、同B） ☐ 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 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 土地について（共有者のAとBは親と子である）

- 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。ブロック塀、フェンス、道路端等で囲まれ、隣地と区分されている。
 スチール製簡易物置（基礎無し、動産）が1個ある。引き戸が取れて破損している。
 ウッドデッキがある。朽ちて穴があき破損している。
- ② 物件2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。

2 建物（物件3）について（共有者のAとBは親と子である）

- ① 占有
- ・ 表札は無い。郵便受箱は閉鎖されている。
 - ・ 共有者Aの陳述及び立入調査した現況から、空き家である。使い古した家具、家電製品など残置動産がある。
- ② 建物の現状、不具合等
- ・ 経年変化による内壁の汚損、床の傷、剥がれ等の損耗が認められる。床の沈む箇所が複数箇所認められる。登記記録から昭和50年9月28日新築であり、築後約50年を迎える。建物全体に老朽化が認められる。
 - ・ 1階、2階の床が北方向に緩やかに下り傾斜している。
 - ・ 目視する限り、雨漏りのシミ跡は見当たらない。

（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
■ A (債務者兼共有者 B の母親、物件の共有者)	(7月22日調査時) ① 本件で対象の土地と建物は、私と息子 B の共有です。息子 B は離婚し、現在、他県に住んでいます。 ② 物件 3 建物は空き家です。家財道具が残っています。 息子 B の元妻が住んでいましたが離婚し、今年 4 月頃転居したので空き家になりました。 築後 50 年近く経つ古い建物です。雨漏りはありません。床が沈みます。給排水の詰まりは無いと思います。 ③ 物件 1 土地は建物の敷地です。境界争いはありません。物件 2 土地は前面の公衆用道路部分です。通行の制限などはありません。 ④ 私は立入調査に立ち会いたくないので、執行官の調査日に鍵を開けておきます。立ち入ってもらって構いません。 (立入調査日を 7 月 31 日 15 時 30 分と指定告知した。) (7月31日調査時) ① 執行官の立入調査が終わったことを確認しました。建物の戸締まりをします。 ② 今後、本件の申立債権者側と弁済の相談をしてみます。 ②

(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7月15日（火） 14：00－14：15	物件所在地	物件確認 外観写真撮影 占有調査
7年7月19日（土）	郵便	電気ライフライン調査照会書送付 （7月31日回答書受理）
7年7月22日（火） 11：10－11：20	松戸市大金平	共有者Aの自宅を訪問、Aと面談、占有調査 立入調査日を指定告知（7月31日15時30分調査）
7年7月31日（木） 15：30－16：00	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
16：00－16：10	物件所在地	共有者Aと面談
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		

（特記事項）

☒ 令和7年7月31日
目的物件は不在で不施錠であったので、立会人を立ち合わせ、建物内に立ち入り調査した。

☐ 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



(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

大金平
5丁目

請求部	所在	松戸市大金平五丁目				地番	456番14			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		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				

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5月22日

千葉地方法務局

請求番号：31-1

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

(6 枚 目)

登記年月日：昭和50年9月23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。

(千葉地方法務局松戸支局管轄)

令和7年5月22日

千葉地方法務局

改訂品 (再)

(7 枚 目)

請求番号: 31-2

303470

456 ~ 1. ~ 14

松本市大金平5丁目

50, 9.23

昭和50年9月22日

行

德采

② ~ 14

$$12.85 \times (6.09 + 6.66) \frac{1}{2} = 81.91875$$

1
粵
戲
作
物

1

① 456-1

2

2

4

282

2

282

29.

10

10

2

A 3判をA 4判に縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

$$\frac{1}{200}$$

(長源納)

登記年月日：昭和50年9月23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22日 千葉県地方事務局

登記官

(8 枚 田)

A3判をA4判に縮小

請求番号：31-4

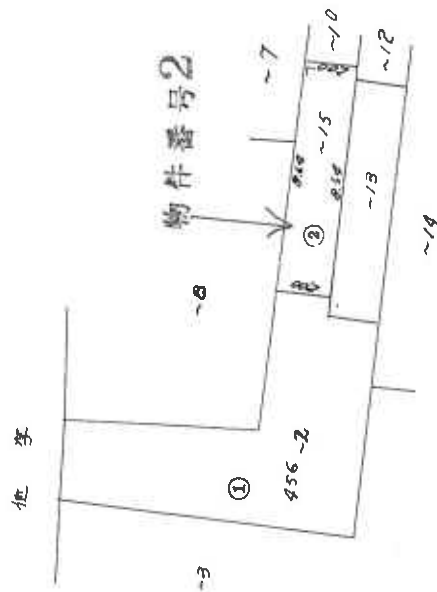
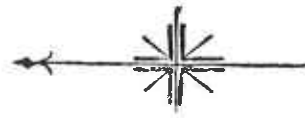
303471

地 番	456-2-15
土地の所在	松戸市大金平5丁目

地 積 測 量 図

50.9.23

作 製 年 月 日	昭和 50 年 9 月 22 日
作 製 者	
申 請 人	



求 積

③ ~15

$$2.00 \times (0.64 + 0.64) \frac{1}{2} = 17.2800$$

(千葉県地家屋調査士会用紙)

縮 尺 1 / 200

登記年月日：昭和50年10月7日

4947

建物階平面図

家屋番号 456~14

建物の所在 松戸市大金平5丁目456番地14

物件番号3

各階平面図

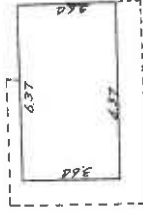
1 階



床面積

$$\begin{array}{r} 7.28 \times 5.00 = 36.4000 \\ - 2.73 \times 0.45 = - 1.2285 \\ \hline 35.1715 \end{array}$$

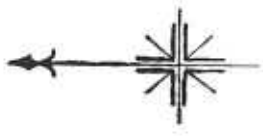
2 階



床面積

$$6.37 \times 3.64 = 23.1868$$

建物図面



物件番号3

453

作製年月日
昭和50年10月6日

作製者

申請人

50
10
7

千葉県地家屋調査士会用紙

縮 小 1 / 500 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。
(千葉県方法務局松戸支局管轄)
令和7年5月22日 千葉県方法務局

登記官

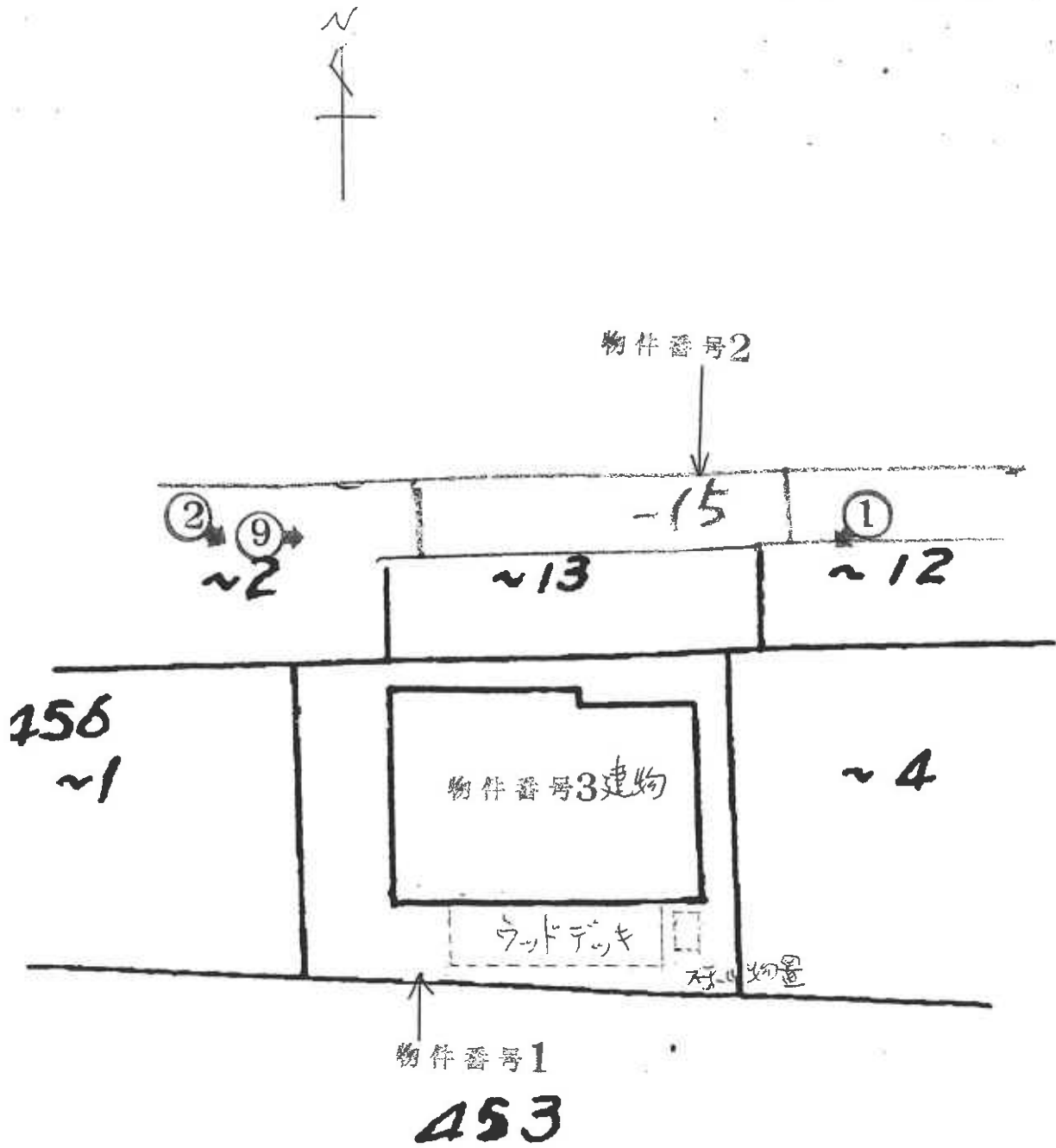
(9枚目)

A3判をA4判に縮小

請求番号：31-3

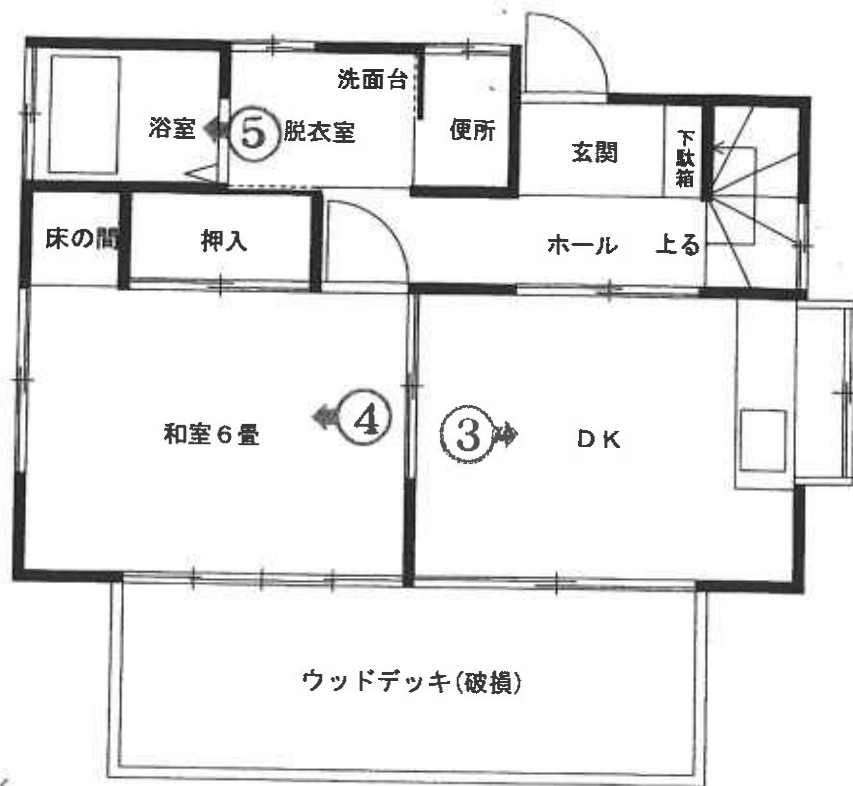
土地建物位置関係図

◀○ 写真撮影位置と方向

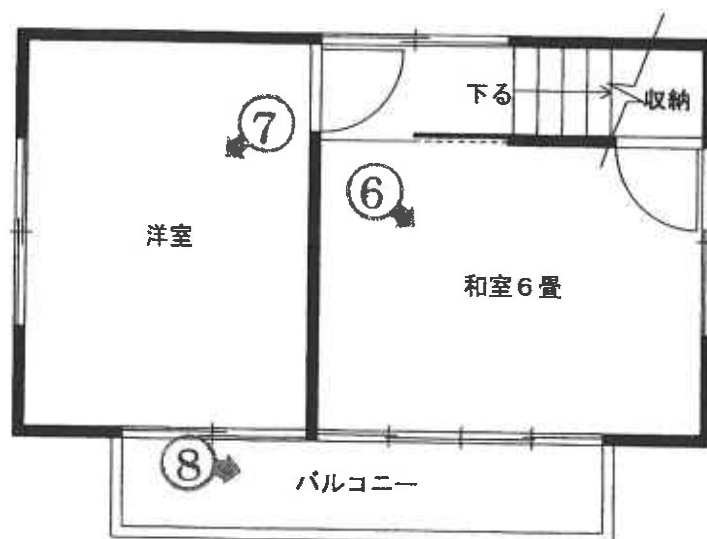


建物間取図

←○写真撮影位置と方向



1 階間取図



2 階間取図

1



2

物件 3 建物



物件 1 土地 (宅地)

3



4



5



6



7



8



9

物件3 建物



物件2 土地 (公衆用道路)

(B I T用)

令和 7 年 (ケ) 第 8 6 号

令和 7 年 7 月 3 1 日 現地調査

令和 7 年 8 月 1 日 評 価

第 3 2 9 4 号 発行番号

令和 7 年 8 月 5 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

増 間 真 一

第1 評価額

一 括 価 格	
金4,800,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金1,860,000円
物件2（土地）	金60,000円
物件3（建物）	金2,880,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至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の内訳価格は物件3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き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。

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。		地目 公衆用道路
3	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		
1・2・3	共有者は親子である。		

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 松戸市大金平五丁目
地 番 456番14
地 目 宅地
地 積 81.91平方メートル
共有者 A 持分12分の7
共有者 B 持分12分の5
- 2 所 在 松戸市大金平五丁目
地 番 456番15
地 目 宅地
地 積 17.28平方メートル
共有者 A 持分12分の7
共有者 B 持分12分の5
- 3 所 在 松戸市大金平五丁目456番地14
家屋 番号 456番14
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 35.17平方メートル
2階 23.18平方メートル
共有者 A 持分12分の7
共有者 B 持分12分の5

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		
位 置 ・ 交 通	流鉄流山線「小金城趾駅」の北方・道路距離約1.1km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模住宅が多い従来からの一般住宅地域である。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定50% 指定100% 指定無 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	形状(略長方形), 地勢(概ね平坦), 接道方位(北), 間口(約10.4m), 奥行(約7.9m), 高低差(道路と概ね等高), 地積(81.91㎡(登記とほ ぼ同じ)である)	
接面道路の状況	北側私道(物件2外), 幅員(約4m), 連続性(普), 舗装(コンクリー ト), 歩道(無), 側溝(有)	
	建築基準法上の種類	第42条1項5号(昭和49年3月5日・第120号)
	セ ッ ト バ ッ ク	不要
	再 建 築 の 可 否	可能
土地の利用状況等	物件3建物の敷地として利用されている。簡易なスチール物置が 1台ある。隣地は一般住宅である。	
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(私設管に接続) ガス配管 あり 下 水 道 あり(私設管に接続)	
土 壌 汚 染 等	登記過去地目は田であった。昭昭和50年の空中写真では空地の様 子である。その後、物件3建物が建築されて、現在に至っている	

	と推定する。 土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 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の存在する可能性は低いと推定する。 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。
特 記 事 項	江戸川洪水浸水想定区域：浸水が0.5m～3mの区域 中小河川洪水浸水想定区域：浸水が0.5m未満の区域 地域の危険度マップ：危険度6
物件2	
周辺住民等の通行の用に供されている公衆用道路の一部である。位置指定道路である。	

2 建物の概況及び利用状況（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(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和50年9月28日新築 約50年 0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 瓦葺 吹付等 ビニールクロス、塗壁、プリント合板等 ビニールクロス、杉板、石膏ボード等 パーケット、CF、畳等 キッチン、浴室、水洗トイレ、洗面台等 (電気、上下水道、ガス)
床面積(現況)	登記面積とほぼ同じ。	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 3DK(別添間取図の通り)
品 等	普通(やや旧仕様)	
保守管理の状態	劣 内外共、全般的に老朽化している。北向下り緩傾斜を感じた。床の沈む箇所が多数あった。ウッドデッキは老朽化により破損している。	

建物の利用状況	家財が一部残置されている。共有者(親子)が空家のまま占有管理していると推定する。
特 記 事 項	建築確認の記録はない。(松戸市建築指導課) 当該建物の使用資材建築時期等から推察するに石綿(アスベスト)を含有する資材が使用されている蓋然性を否定できないが、飛散性は低く通常使用上は問題無いと推定する。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1及び2(土地)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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 価 格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	88,900	1.0	81.91	0.8	5,825,000
2	88,900	0.05	17.28	—	77,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等(松戸-40)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 110,000\text{円}/\text{㎡} & \times 104/100 & \times 100/103 & \times 100/125 & = 88,900\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：東道路+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。+25%

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：北道路±0%

物件2：共用の私道-95%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：更地化費用等を考慮した。-20%

② 物件3(建物)

目的建物の再調達原価を、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
3	180,000	58.35	0.01	105,000

ウ 現価率

物件 番号	①耐用年数法(定額法)				②観察減 価率(%)	現価率 ①D×②
	A 経過年数 (年)	B 経済的残存耐 用年数(年)	C 残価率 (%)	D 定額法に よる率		
3	50	0	5	0.05	0.2(-80%)	0.01

①耐用年数法(定額法)

$$D(\text{定額法による率}) = B \div (A + B) \times (100 - C) \div 100 + C \div 100$$

②観察減価率

旧仕様かつ内外状況等考慮-80%

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、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、下記の通り評価額を求めた。

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	5,825,000	0.6	法定地上権	3,495,000

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) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	5,825,000	-3,495,000		1.0	0.8	1,860,000
2	77,000	—		1.0	0.8	60,000
3	105,000	+3,495,000	1.0	1.0	0.8	2,880,000
一 括 価 格 (合 計)						4,800,000

ウ 占有減価修正：減価はないと判定した。

エ 市場性修正：特にはない。

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

1 公示地（松戸ー40）

所 在 松戸市中金杉4丁目121番

価 格 110,000円/㎡

位 置 JR常磐線「北小金駅」の北西方道路距離約1.5kmに位置する。

価 格 時 点 令和7年1月1日

地 積 223㎡

供給処理施設 水道，ガス，下水

接 面 街 路 東側幅員6m市道

用 途 指 定 等 第1種低層住居専用地域(建蔽率50%，容積率100%)

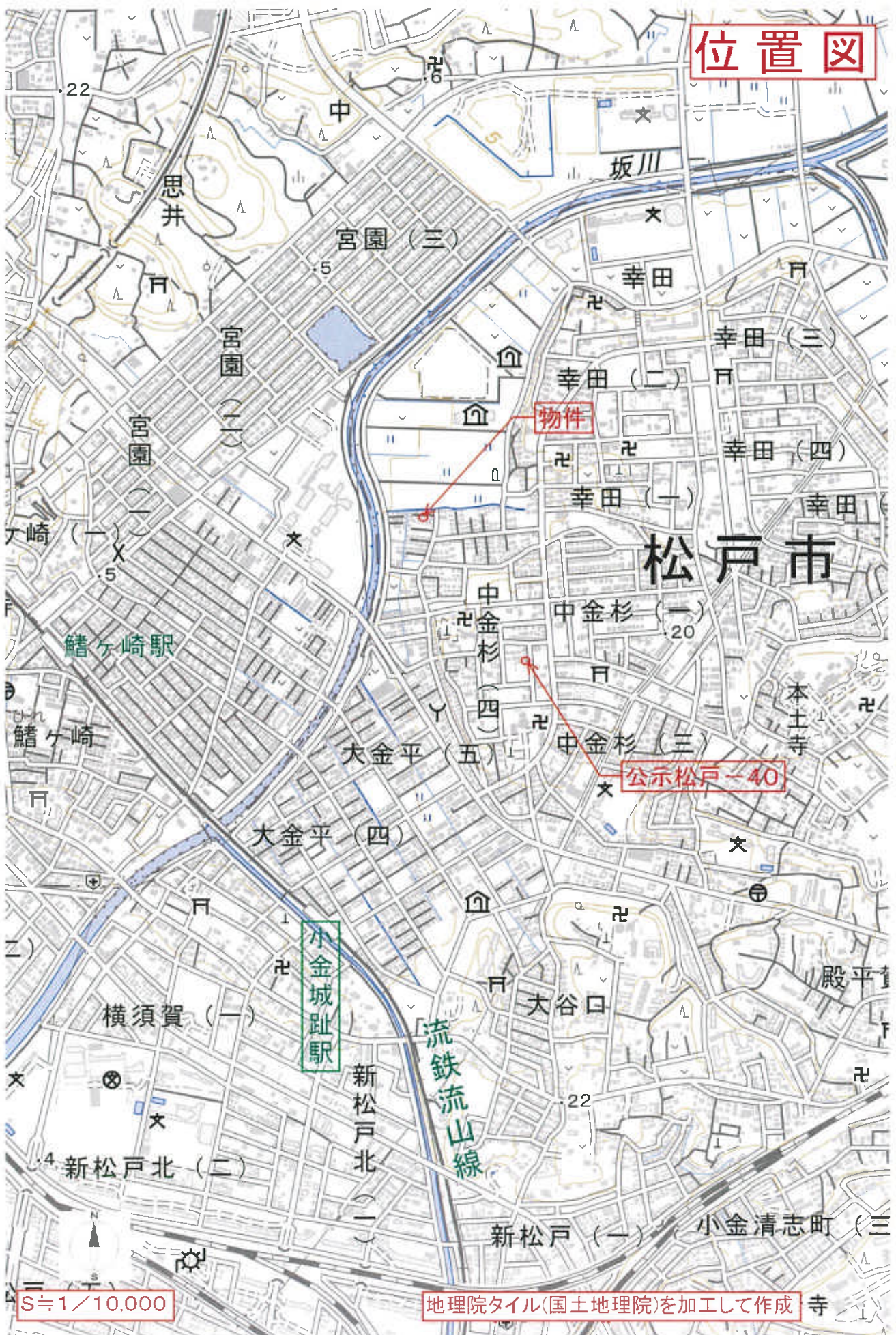
地 域 の 概 要 中規模住宅に畑も見られる区画整理済の住宅地域

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



S=1/10,000

地理院タイル(国土地理院)を加工して作成

縮尺: 1 / 10,000

地理院タイル(国土地理院)を加工して作成

4

0 250 500m



請求部	所在	松江市大金平五丁目			地番	456番14		
出力縮	1/500	精度	区画	図面番号又は 添付記号	図面	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 (添付図)			備考	

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。

(千葉県地方事務局松戸支局管轄)

令和7年5月22日

千葉県地方事務局

請求番号：31-1

(1/1)

本図面はA3版の原本を縮小コピーした

登記年月日：昭和50年9月23日

303470

地番	456-1-10
土地の所在	松江市大倉平5丁目

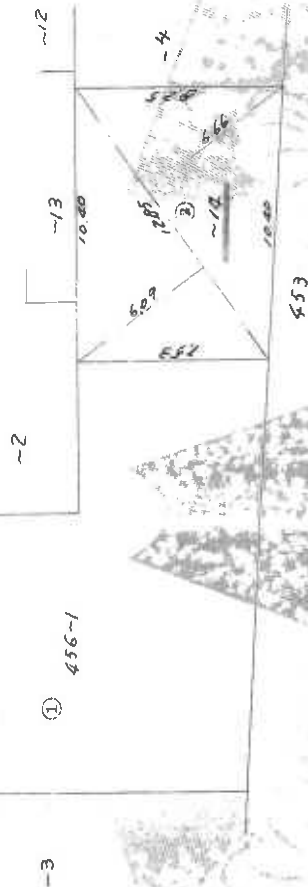
地積測量図

50.9.23

昭和50年9月23日	測量	作成	日
------------	----	----	---

求積

$$12.85 \times (6.09 + 6.66) \div 2 = 81.91075$$



縮尺 1/200

(国土庁地籍測量調査士会連合会用紙)

これは図面に記載された土地の測量図であり、土地の権利関係を示すものではありません。

(千葉県地方振務局松戸支店保管)

令和7年5月22日 千葉県地方振務局

本図面はA3版の原本を縮小コピーした

登記年月日：昭和50年9月23日

303471

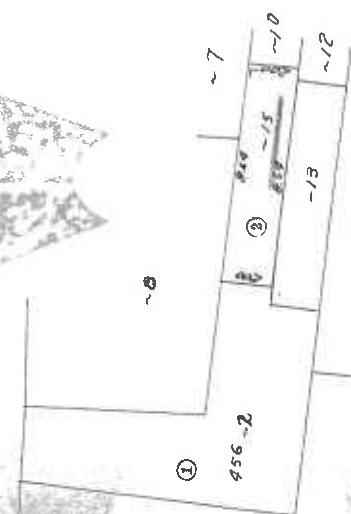
地番	456-2-15
土地の所在	松戸市大金平5丁目

測量図

50.9.23

前	作	年	月	日
50	年	9	月	23

使字



求積

200 x 10681.000 / 2 = 1068100.00

縮尺	1 / 200
----	---------

市地家屋調査士会印

これは図面に記載されている地籍を証明するものであり、
千葉県地方自治局松戸支局管轄
令和7年5月22日 千葉県地方自治局
本図面はA3版の原本を縮小コピーした

請求番号 31-4

登記年月日：昭和50年10月7日

4947

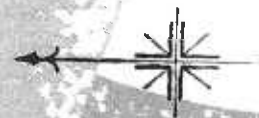
宗屋番 456~14

建物の所在 松戸市大字半5丁目4番地14

建築物平面図

右隣半平面図

1 階



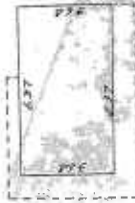
北



床面積

$$\begin{array}{r} 7.28 \times 5.00 = 36.4000 \\ - 2.73 \times 0.45 = 1.2285 \\ \hline 35.1715 \end{array}$$

2 階



床面積

$$6.37 \times 8.64 = 55.0248$$

縮尺 1/500 1/200

土地建物位置関係図

これは図面に記載された土地建物の位置関係図（土地建物位置関係図）
（千葉県地方支務局松戸支庁管内）
令和7年5月22日 千葉県地方支務局
本図面はA3版の原本を縮小コピーした

