

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月10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 4月 2日 午前 9時00分から 令和 8年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月16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 5月 7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 4月17日 午前 9時00分から 令和 8年 4月21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 3月10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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 松戸市稔台三丁目
23番19
公衆用道路
12平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 松戸市稔台三丁目
23番10
宅地
15.19平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 松戸市稔台三丁目
23番11
宅地
59.67平方メートル |
| 4 | 所
家屋
種
構
床面積 | 在
番号
類
造
積 | 松戸市稔台三丁目23番地11、23番地10
23番11
居宅
木造スレート葺3階建
1階 33.95平方メートル
2階 35.60平方メートル
3階 14.90平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 床面積 | 1階
2階 | 約32.35平方メートル
35.60平方メートル |



物 件 目 録

3階 約16.50平方メートル



物件明細書

令和 8年 2月 5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1～4】
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】
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 | 松戸市稔台三丁目 |
| | 地 番 | 23番19 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 12平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松戸市稔台三丁目 |
| | 地 番 | 23番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 15.19平方メートル |
| 3 | 所 在 | 松戸市稔台三丁目 |
| | 地 番 | 23番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 59.67平方メートル |
| 4 | 所 在 | 松戸市稔台三丁目23番地11、23番地10 |
| | 家屋 番号 | 23番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 33.95平方メートル
2階 35.60平方メートル
3階 14.90平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 約32.35平方メートル
2階 35.60平方メートル |



物 件 目 録

3階 約16.50平方メートル



令和7年(ケ)第117号
令和7年11月10日受理
令和7年12月23日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部

執行官 村井清英

(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 | 松戸市稔台三丁目 |
| | 地 番 | 23番19 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 12平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松戸市稔台三丁目 |
| | 地 番 | 23番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 15.19平方メートル |
| 3 | 所 在 | 松戸市稔台三丁目 |
| | 地 番 | 23番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 59.67平方メートル |
| 4 | 所 在 | 松戸市稔台三丁目23番地11、23番地10 |
| | 家屋 番号 | 23番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 33.95平方メートル
2階 35.60平方メートル
3階 14.90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1～3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件2、3） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（物件1） <input type="checkbox"/> （物件 ）														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件2、3土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）														
その他の事項	3枚目「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	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約32.35㎡（減築面積約1.6㎡あり） 2階 35.60㎡ 3階 約16.50㎡（未登記面積約1.6㎡あり）														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td>床面積：</td> </tr> </table>				{	種類：	構造：	床面積：							
{	種類：														
	構造：														
	床面積：														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を居宅として使用している <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）														
その他の事項	3枚目「その他の事項」のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td rowspan="2" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>				[地方裁判所	支部	平成	年()第	号	保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第		号									
	保管開始日	平成	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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
(2 枚目)

その他の事項

■本件土地について

- 1 物件1土地は、物件2、3土地の北側に接する私道のうちの一筆の土地で、物件2、3土地は一体で本件建物の敷地として利用されている。
- 2 前記私道には、維持費の拠出や利用の取決等はないとのことである。
- 3 駐車スペースに金属製支柱をコンクリートで固定したカーポート(屋根の樹脂が破損している)がある。また、南側にスチール製の物置がある(基礎がない構造から動産と認めた)。

■本件建物について

- 1 債務者兼所有者の陳述によれば、本件建物の不具合や設備の故障等はないとのことであり、立入調査の際には1階和室の畳が沈み込む部分があった以外には特記すべき汚損箇所等は見られなかった。
- 2 3階の南側に2階の屋根裏を利用した約1畳大の収納スペースがある(登記面積に含まれていない)。
- 3 駐車スペースを拡張するため、1階洋室の北側が減築されている。
- 4 維持管理の状態は普通であり、経年相応の損耗劣化状態にあるものと思われる。

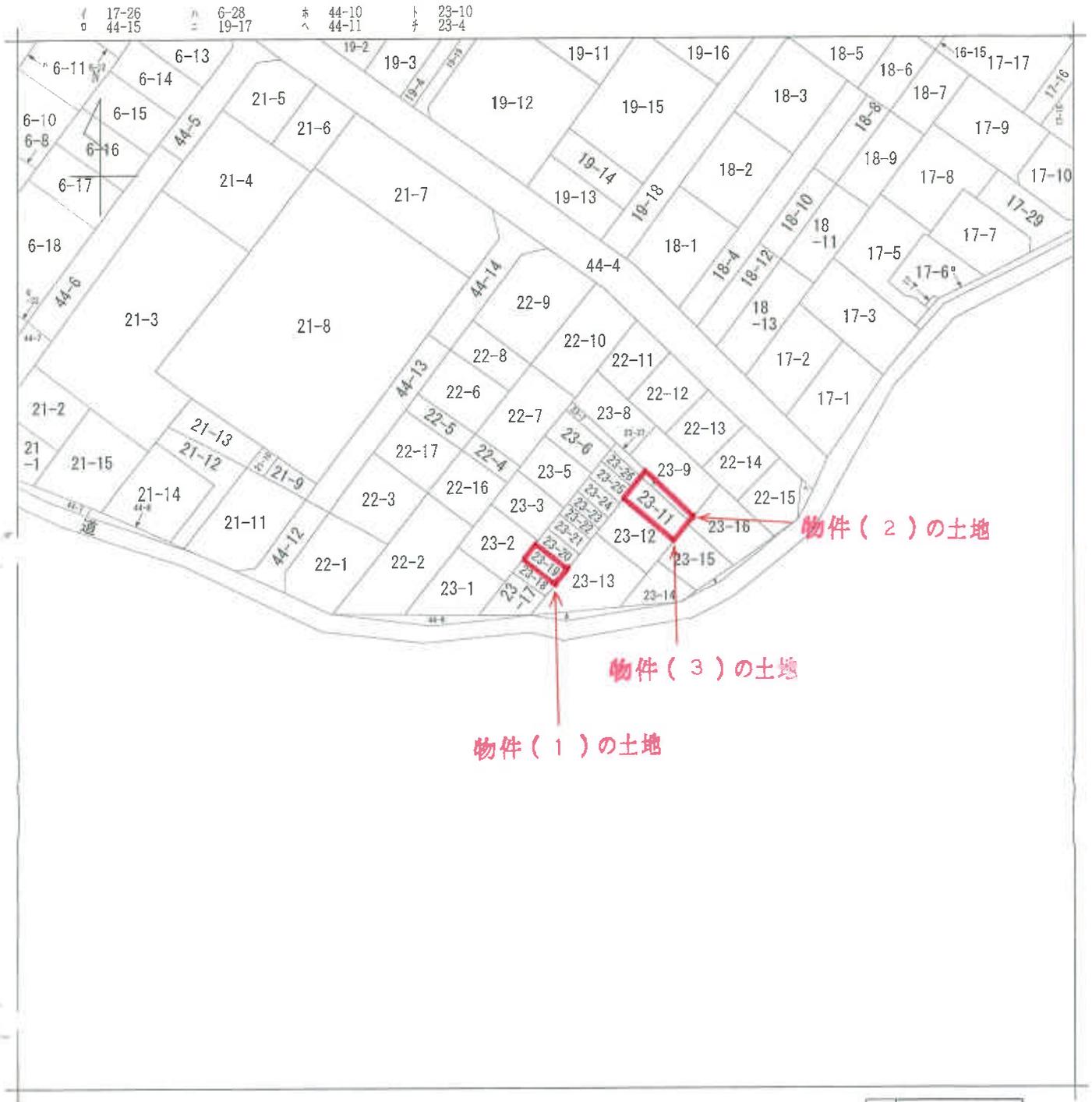
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	<ol style="list-style-type: none">1 この家には私が住んでいます。2 屋内で猫を1匹飼っています。 (以上、令和7年11月13日面談聴取)3 雨漏りやシロアリ被害等の建物の不具合や設備の故障等はありません。4 この家を取得した時に、1階の洋室の一部にあったクローゼットを改造して駐車スペースを広げました。その他に外壁、屋根塗装をしています が、これら以外には増改築、リフォームはしたことがありません。ベランダの外側に付け足されているベランダは、この家を取得したときにすでに存在していました。5 家の前の私道には、管理規約や維持費の拠出等はありません。6 土地境界等、近隣とのトラブルはありません。 (以上、令和7年12月4日に面談聴取)

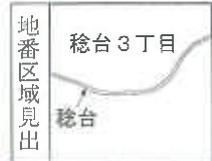
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7年11月13日(木) 16:15-16:30	物件所在地	物件確認 占有調査 外観写真撮影 債務者兼所有者に面談聴取
R7年12月4日(木) 15:25-16:45	物件所在地	立入調査(物件確認 占有確認 図面作成 写真撮影) 評価人同行 債務者兼所有者に面談聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)



(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。



請求部	所在	松戸市松台三丁目		地番	23番19			
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。
(千葉地方法務局松戸支局管轄)

A3判をA4判に縮小

令和7年9月2日
東京法務局

地図整理番号：M91902
(1/1)

登記官

(6 枚目)

登記年月日：平成4年6月24日

建物図面

23-11

7-9-7-2-6

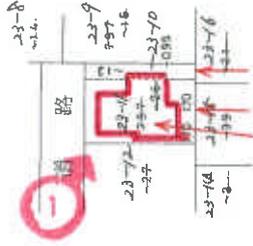
家屋番号

建物の所在

松江市稔台7-9-7番地2-6-7 9-7番地1-3-

稔台三丁目 23-11 23-10

135143 各階平面図



物件(2)の土地
物件(3)の土地
物件(4)の建物

写真撮影位置と方向

(原簿納)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

成 4 年 6 月 22 日(作製)

作製者

(日測理)

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。

(千葉地方事務所松戸支局管轄)

令和7年9月2日

東京法務局

登記官

(9枚目)

135144

各階平面図

23-11

7-9-7-3-6

建物各階平面図

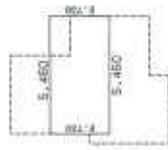
松戸市穂台7-9-7番地2.6・7.9.7番地1.3.

穂台三丁目23-11.23-10

家屋番号

建物の所在

3階平面図

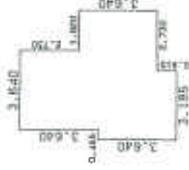


求積表

$5.460 \times 2.730 = 14.905800$
合計 14.905800
床面積 14.90 m ²

物件(4)の建物

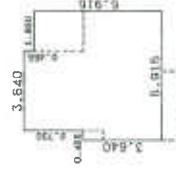
1階平面図



求積表

$0.455 \times 3.640 = 1.656200$
$2.730 \times 7.280 = 19.874400$
$0.910 \times 6.370 = 5.796700$
$1.820 \times 3.640 = 6.624800$
合計 33.952100
床面積 33.95 m ²

2階平面図



求積表

$0.455 \times 3.640 = 1.656200$
$3.640 \times 5.970 = 23.186800$
$1.820 \times 5.915 = 10.765300$
合計 35.608300
床面積 35.60 m ²

(日野建設)

A3判をA4判に縮小

作製者

平成4年6月22日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(長塚 昭)

4 6 24

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。

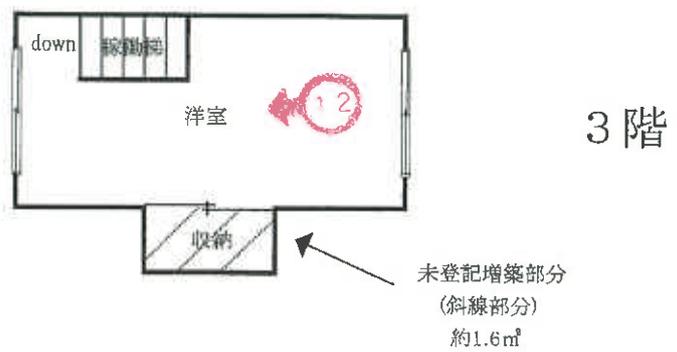
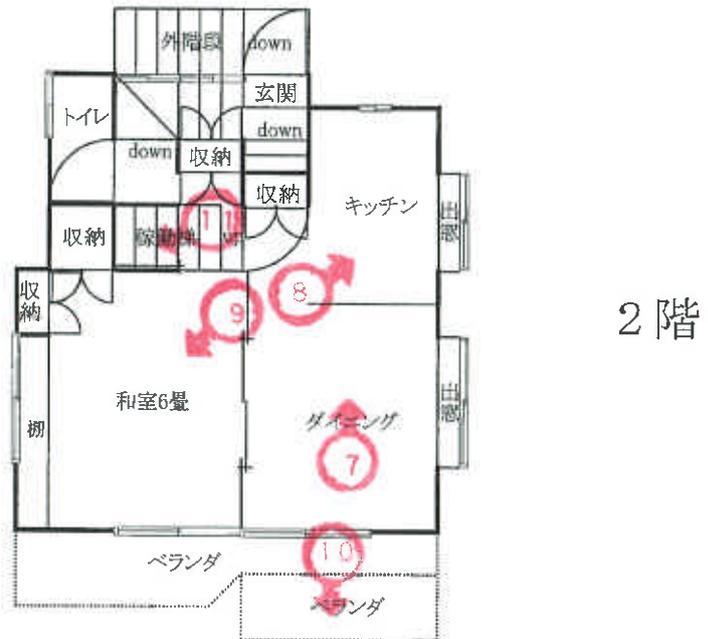
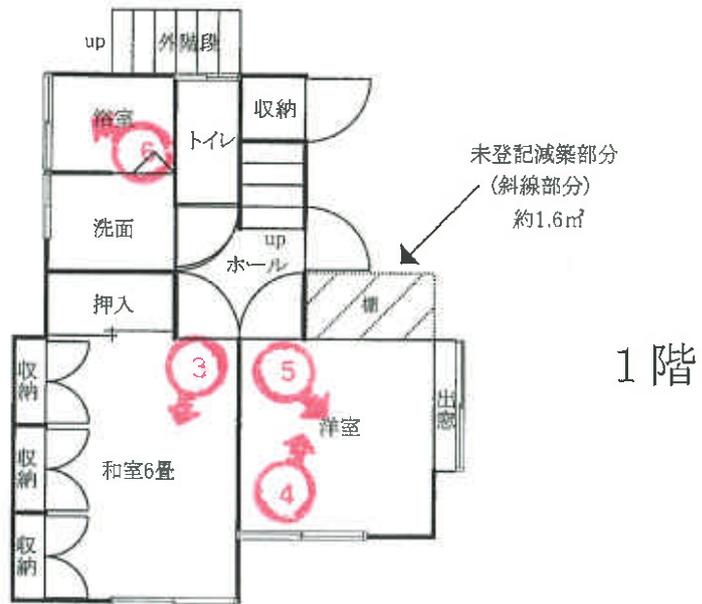
(千葉地方支務局松戸支局管理)

令和7年9月2日

東京法務局

登記官

建物間取図



←○写真撮影位置と方向

7年(ケ)117



1



2

物件 1 土地

(黄色破線はおおよその土地境を示す)



3



4



5



6



7



8



9



1 0



1 1



1 2

令和 7 年 (ケ) 第 117 号

令和 7 年 12 月 4 日 現地調査
令和 7 年 12 月 20 日 評価
第 7 - 27 号 発行番号
令和 7 年 12 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
浅井 利明

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,800,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 30,000円
物件2(土地)	金 510,000円
物件3(土地)	金 2,020,000円
物件4(建物)	金 4,240,000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2及び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4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		物件目録記載の通り	同 左
2		物件目録記載の通り	同 左
3		物件目録記載の通り	同 左
4		物件目録記載の通り	1階床面積 未登記減築部分約1.6㎡を含む 床面積:約32.35㎡ 3階床面積 未登記増築部分約1.6㎡を含む 床面積:約16.50㎡ 延べ面積:約84.45㎡ 住居表示未実施区域
番号	特 記 事 項		
2, 3	物件2及び3の土地は、一体の建物敷地として利用されているため、一体利用を前提として評価を行った。		

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 | 松戸市稔台三丁目 |
| | 地 番 | 23番19 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 12平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松戸市稔台三丁目 |
| | 地 番 | 23番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 15.19平方メートル |
| 3 | 所 在 | 松戸市稔台三丁目 |
| | 地 番 | 23番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 59.67平方メートル |
| 4 | 所 在 | 松戸市稔台三丁目23番地11、23番地10 |
| | 家屋 番号 | 23番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 33.95平方メートル
2階 35.60平方メートル
3階 14.90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1～3)

位置・交通	京成松戸線 「みのり台」駅の南方・道路距離 約 1.0km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅, 共同住宅等が混在する住宅地域	
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 防火地域 その他規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定 50% 指定 100% 指定なし 絶対高さ10m, 宅地造成等工事規制区域, 居住誘導区域 汚染状況重点調査地域, 景観条例
画地条件	(物件1) 形状 (ほぼ長方形) 地勢 (ほぼ平坦)	
	(物件2及び3) 形状 (ほぼ長方形) 地勢 (ほぼ平坦) 接道方位 (北) 間口 (約7.3m) 奥行 (約10.2m) 地積 74.86㎡ (登記とほぼ同じ)	
接面道路の状況	北側 私道 幅員約 4.0 m 連続性 (劣る) 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	建築基準法42条1項5号 位置指定年月日 : 昭和44年2月20日 番号 第7号 幅員 4.00 m 延長 32.00 m
	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1 私道として公共の通行の用に供されていると認められる。 物件2及び3 所有者が物件4の建物を所有して占有していると認められる。 隣地 隣地はいずれも一般住宅である。	
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
	ガス配管	あり
	下水道	あり
土壌汚染等	①松戸市環境保全課における調査に加え, 近隣地域及び本件土地の現況等 から判断して土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ②本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。 ③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が, 浄化槽が残存している可能性がある。 ④本件土地の浸水リスクについては松戸市内水ハザードマップを参照。	
特記事項	①本件土地の方位は公図とは異なり, 建物図面・各階平面図の通りである。 ②前面私道の通行等についての取り決め並びに管理者及び管理費について の定めはない(所有者の陳述)。 ③本件土地上にカーポート(工作物)があるが, 屋根が破損している。	

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)	平成4年6月19日新築
	経 過 年 数	約 33 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年
仕 様	構 造 木造	
	屋 根 スレート葺	
	外 壁 サイディング等	
	内 壁 クロス貼り等	
	天 井 クロス貼り等	
	床 畳, フローリング等	
	設 備 電気, 水道, 下水道, 都市ガス	
そ の 他 なし		
床 面 積 (現 況)	床面積 1階	33.95㎡
	同減築	-約1.6㎡ (未登記減築部分)
	2階	35.60㎡
	3階	14.90㎡
	同増築	約1.6㎡ (未登記増築部分)
	延べ	84.45㎡
現 況 用 途 等	現況用途	居宅
	間取り	4DK (別添間取図参照)
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	所有者が居宅として利用し占有していると認められ、用益関係は認められない。	
特 記 事 項	<p>①本件建物は建築確認(平成3年11月1日, 第986号)を得ているが, 検査済証はない。なお, 当該建築確認は2階建てとして取得しており, 現況の3階建て建物は違反建築物(さらに法定の容積率を超過している)であるものと思料する。</p> <p>②未登記増築部分は購入時には存在していた(所有者の陳述)。</p> <p>③減築部分(未登記)は本件建物購入後に駐車スペースを拡大するために減築したものである(所有者の陳述)。</p> <p>④一部, 床のたわみが認められる。</p> <p>⑤本件建物と西側隣地境界線との間で, 民法上要求される離隔距離50cmが確保されていない。</p> <p>⑥室内で猫1匹を飼育している。</p> <p>⑦スチール製物置が存するが, 基礎がないため動産と判断した。</p>	

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	147,000	0.03	12㎡	1.0	53,000
2	147,000	1.00	15.19㎡	0.9	2,010,000
3	147,000	1.00	59.67㎡	0.9	7,894,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等 : (松戸(県)-11)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $186,000\text{円}/\text{m}^2 \times 105 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 129 = 147,000\text{円}/\text{m}^2$

◇ 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 : 方位 +3

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 +3 交通接近条件 +7 行政条件 +2 環境条件 +15

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 私道減価 -97%
 物件2及び3 なし

ウ 地 積: 物件1 12㎡
 物件2 15.19㎡
 物件3 59.67㎡
 物件2及び3合計 74.86㎡

エ 建付減価: -10% 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	持分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
4	180,000	84.45	0.045	1/1	684,000

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 (1)(D)×(2)
	(A)残価率	(B)経済的残存耐用年数	(C)経過年数	(D)定額法による現価率		
4	5%	0年	33年	0.05	▲10% (0.90)	0.045

(1) 耐用年数法(定額法)

$$(D)現価率 = 1 - (1 - (A)残価率) \times \frac{(C)経過年数}{(B)経済的残存耐用年数 + (C)経過年数}$$

(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、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、さら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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		(千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
2	2,010,000	60%	法定地上権	1,206,000
3	7,894,000	60%	法定地上権	4,736,000
合計	9,904,000			5,942,000

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オ) 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) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
	1	53,000	0		0.8	0.8
2	2,010,000	-1,206,000		0.8	0.8	510,000
3	7,894,000	-4,736,000		0.8	0.8	2,020,000
4	684,000	+5,942,000	1.0	0.8	0.8	4,240,000
一括価格(合計)						6,800,000

ウ 占有減価修正：±0% 特にないと判断した。

エ 市場性修正：-20% 本件建物は違反建築物であるものと思料されること、浄化槽が残存している可能性があること及び中古住宅市場の取引状況等を考慮した。

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 参考資料

1 基準地価格(松戸(県)-11)

所 在 : 松戸市稔台7丁目12番3
価 格 : 186,000円/㎡
位 置 : 京成松戸線 「みのり台」駅 の 南方 道路距離約 300mに位置する
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 199㎡
供給処理施設 : 上水道あり 都市ガスあり 下水道あり
接面街路 : 東側幅員 4.5m 市道
用途指定等 : 第2種中高層住居専用地域(建蔽率60% 容積率200%)
地域の概要 : 中規模住宅が多い駅に近い閑静な住宅地域

第7 附属資料

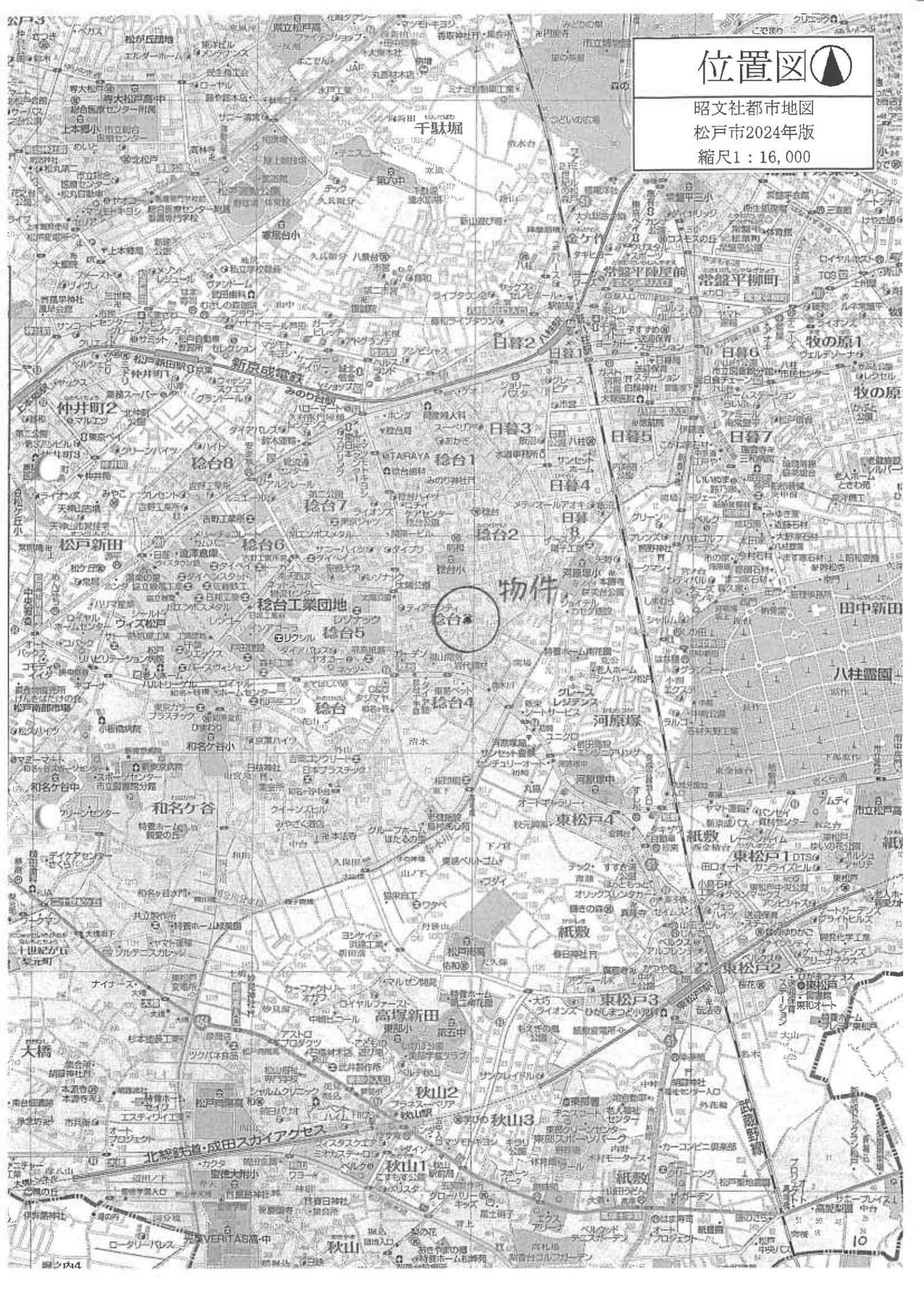
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以上

位置図



昭文社都市地図
松戸市2024年版
縮尺1:16,000



物件

松台8

松台4

松台3

松台2

松台1

松台

松台

松台

河原塚

東松戸4

東松戸3

東松戸2

東松戸1

東松戸

東松戸

東松戸

紙敷

紙敷

紙敷

紙敷

紙敷

紙敷

紙敷

紙敷

常盤平柳町

公 図 写

イ 17-26 ハ 6-28 ニ 44-10 ホ 23-10
ロ 44-15 ヒ 19-17 ヘ 44-11 ト 23-4



物件 1

物件 3

S=1:600

11

(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られている図面です。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

登記年月日：昭和44年12月21日

801597

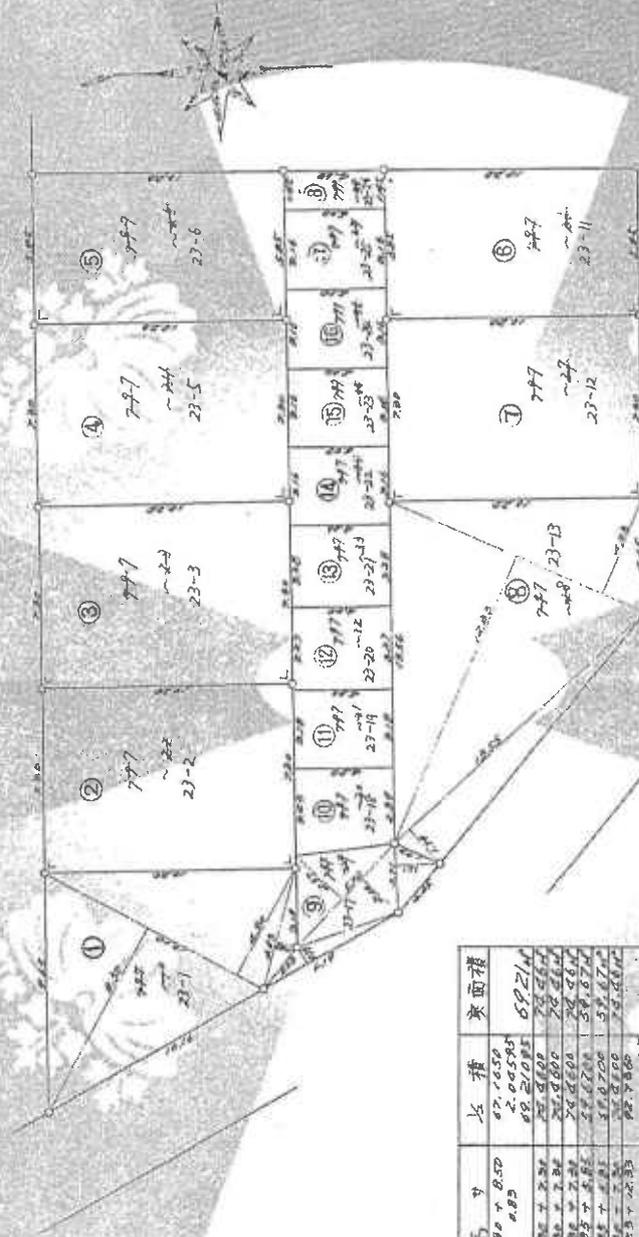
新 積 地 積 測 置 図
 新 積 地 積 測 置 図
 新 積 地 積 測 置 図

地 積 測 置 図

土地の所在 松本市穂台穂台三丁目

44.4.21
 昭和44年4月16日
 作製年月日
 作製者

申請人



区	宗地	高さ	面積	七折	宗面積
1	10.20	4.80 + 0.50	67.1659	2.04585	69.2114
2	10.20	4.80	69.2095	2.04585	71.2554
3	10.20	4.80 + 0.50	74.8114	2.22414	77.0355
4	10.20	4.80 + 0.50	74.8114	2.22414	77.0355
5	10.20	4.80 + 0.50	74.8114	2.22414	77.0355
6	10.20	4.80 + 0.50	74.8114	2.22414	77.0355
7	10.20	4.80 + 0.50	74.8114	2.22414	77.0355
8	10.20	4.80 + 0.50	74.8114	2.22414	77.0355
9	10.20	4.80 + 0.50	74.8114	2.22414	77.0355
10	10.20	4.80 + 0.50	74.8114	2.22414	77.0355
11	10.20	4.80 + 0.50	74.8114	2.22414	77.0355
12	10.20	4.80 + 0.50	74.8114	2.22414	77.0355
13	10.20	4.80 + 0.50	74.8114	2.22414	77.0355
14	10.20	4.80 + 0.50	74.8114	2.22414	77.0355
15	10.20	4.80 + 0.50	74.8114	2.22414	77.0355
16	10.20	4.80 + 0.50	74.8114	2.22414	77.0355
17	10.20	4.80 + 0.50	74.8114	2.22414	77.0355

(全幅土地家屋調査士用紙)

縮尺 1/200

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
 (千葉県地方事務局長官印)

令和7年9月2日 東京法務局

登記官

登記年月日：昭和44年4月21日

23-14-227-23-22-03-00-2344-214
23-14-227-23-22-03-00-2344-214

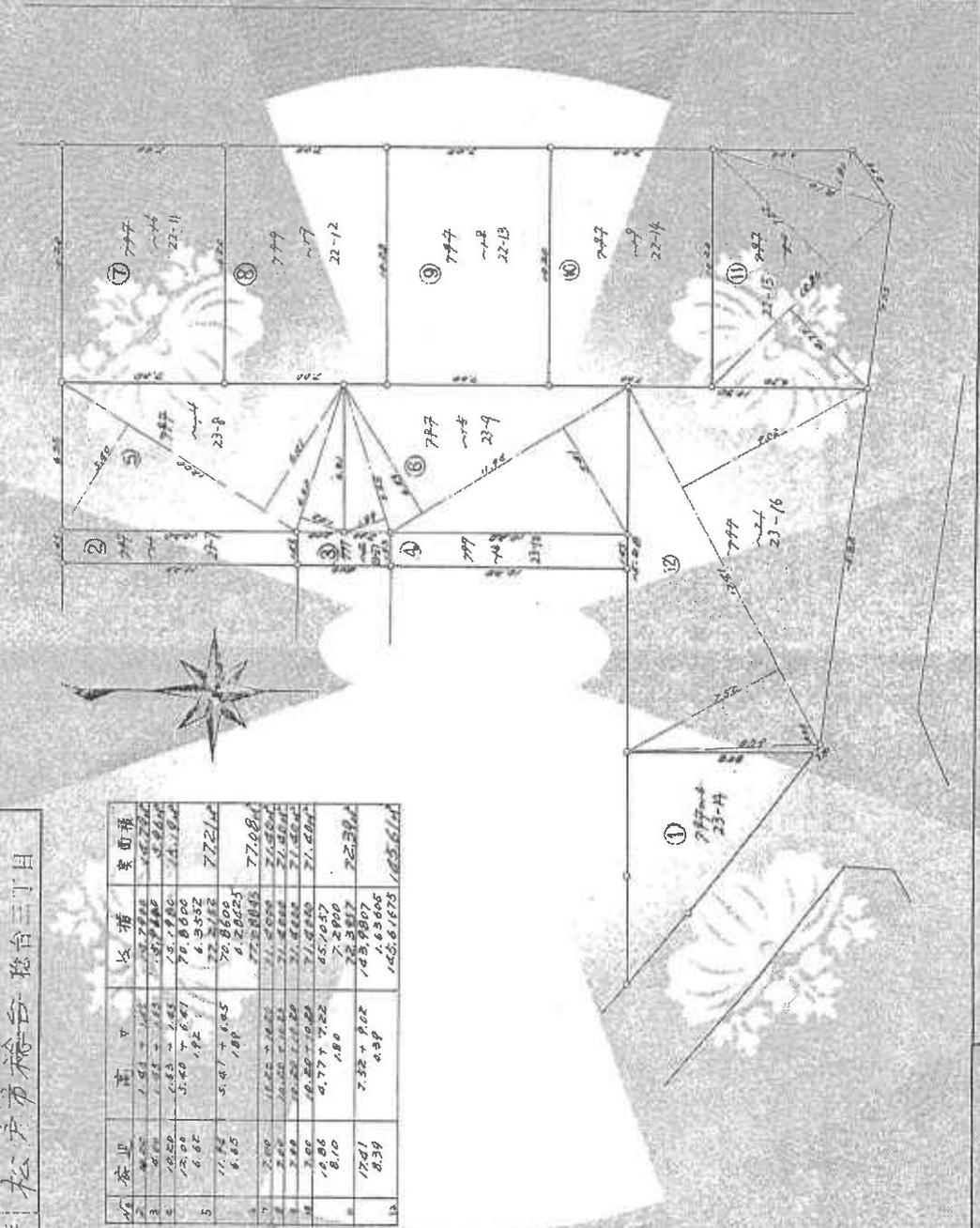
前記の199-3-11-21新
22-11-15 23-22-10-14-16-27
地積測量図
801598

地番 7973-11-21
土地の所在 松本市榎台三丁目

区分	面積	積算	面積
1	1.41	1.41	1.41
2	1.41	1.41	1.41
3	1.41	1.41	1.41
4	1.41	1.41	1.41
5	1.41	1.41	1.41
6	1.41	1.41	1.41
7	1.41	1.41	1.41
8	1.41	1.41	1.41
9	1.41	1.41	1.41
10	1.41	1.41	1.41
11	1.41	1.41	1.41
12	1.41	1.41	1.41
13	1.41	1.41	1.41
14	1.41	1.41	1.41
15	1.41	1.41	1.41
16	1.41	1.41	1.41
17	1.41	1.41	1.41
18	1.41	1.41	1.41
19	1.41	1.41	1.41
20	1.41	1.41	1.41
21	1.41	1.41	1.41
22	1.41	1.41	1.41
23	1.41	1.41	1.41
24	1.41	1.41	1.41
25	1.41	1.41	1.41
26	1.41	1.41	1.41
27	1.41	1.41	1.41
28	1.41	1.41	1.41
29	1.41	1.41	1.41
30	1.41	1.41	1.41
31	1.41	1.41	1.41
32	1.41	1.41	1.41
33	1.41	1.41	1.41
34	1.41	1.41	1.41
35	1.41	1.41	1.41
36	1.41	1.41	1.41
37	1.41	1.41	1.41
38	1.41	1.41	1.41
39	1.41	1.41	1.41
40	1.41	1.41	1.41
41	1.41	1.41	1.41
42	1.41	1.41	1.41
43	1.41	1.41	1.41
44	1.41	1.41	1.41
45	1.41	1.41	1.41
46	1.41	1.41	1.41
47	1.41	1.41	1.41
48	1.41	1.41	1.41
49	1.41	1.41	1.41
50	1.41	1.41	1.41
51	1.41	1.41	1.41
52	1.41	1.41	1.41
53	1.41	1.41	1.41
54	1.41	1.41	1.41
55	1.41	1.41	1.41
56	1.41	1.41	1.41
57	1.41	1.41	1.41
58	1.41	1.41	1.41
59	1.41	1.41	1.41
60	1.41	1.41	1.41
61	1.41	1.41	1.41
62	1.41	1.41	1.41
63	1.41	1.41	1.41
64	1.41	1.41	1.41
65	1.41	1.41	1.41
66	1.41	1.41	1.41
67	1.41	1.41	1.41
68	1.41	1.41	1.41
69	1.41	1.41	1.41
70	1.41	1.41	1.41
71	1.41	1.41	1.41
72	1.41	1.41	1.41
73	1.41	1.41	1.41
74	1.41	1.41	1.41
75	1.41	1.41	1.41
76	1.41	1.41	1.41
77	1.41	1.41	1.41
78	1.41	1.41	1.41
79	1.41	1.41	1.41
80	1.41	1.41	1.41
81	1.41	1.41	1.41
82	1.41	1.41	1.41
83	1.41	1.41	1.41
84	1.41	1.41	1.41
85	1.41	1.41	1.41
86	1.41	1.41	1.41
87	1.41	1.41	1.41
88	1.41	1.41	1.41
89	1.41	1.41	1.41
90	1.41	1.41	1.41
91	1.41	1.41	1.41
92	1.41	1.41	1.41
93	1.41	1.41	1.41
94	1.41	1.41	1.41
95	1.41	1.41	1.41
96	1.41	1.41	1.41
97	1.41	1.41	1.41
98	1.41	1.41	1.41
99	1.41	1.41	1.41
100	1.41	1.41	1.41

昭和44年4月16日
製作者
製作者

申請人



(全国土地家屋調査士用紙)

縮尺 1/1000

これは図面に記載されている内容を証明した地図である
(千葉県地方務局松戸支店管轄)
令和7年9月2日 東京法務局

登記簿

6

地図整理番号：M91904

A3 → A4

登記年月日：平成4年6月24日

135144

各階平面図

23-11

7-9-7-9-6

建物平面図

砂戸市緑谷7-9-7番地2.6、7-9-7番地1.9

総台三丁目23-11 23-10

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。

(千葉県地方自治法第117条第1項第2号)

令和7年9月2日 葛飾区役所

登記簿

15

地図整理番号：M91890

(2/2)

A3 → A4

家屋番号 7-9-7-9-6
建物の所在 砂戸市緑谷7-9-7番地2.6、7-9-7番地1.9

1階平面図



求積表

0.455 × 3.640 =	1.656200
2.730 × 7.280 =	19.874400
0.910 × 5.370 =	4.898700
1.620 × 3.640 =	5.896800
合計	32.326100
床面積	32.95

2階平面図



求積表

0.455 × 3.640 =	1.656200
3.130 × 5.970 =	18.686100
3.130 × 5.915 =	18.515950
1.000 × 5.915 =	5.915000
合計	44.774250
床面積	45.60

3階平面図



求積表

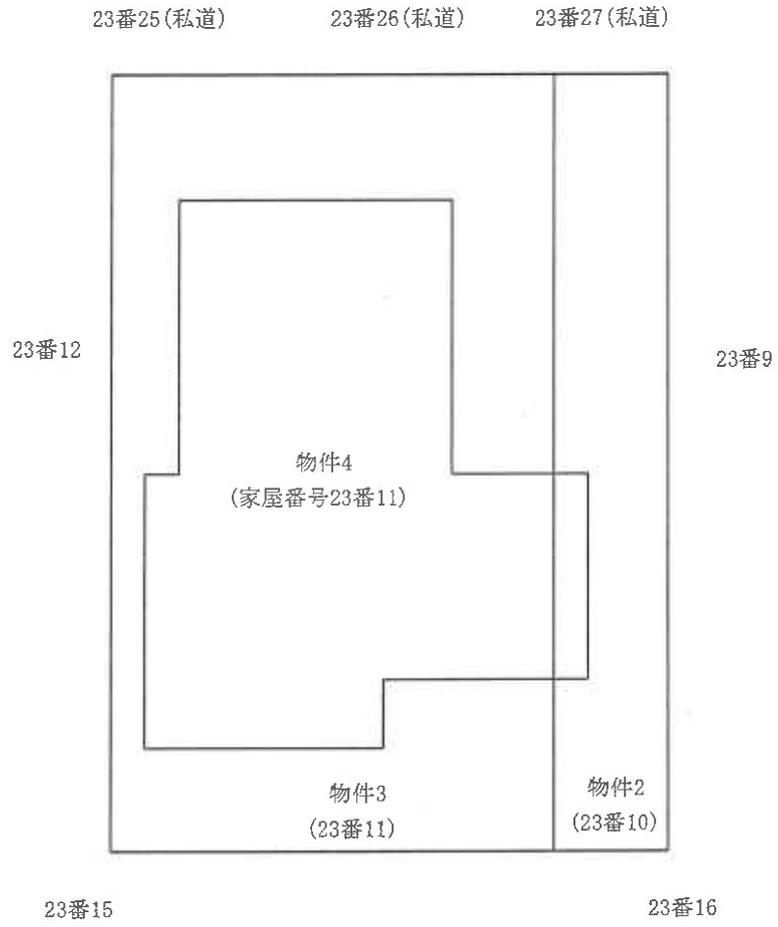
5.460 × 2.730 =	14.905800
合計	14.905800
床面積	14.90

4 6 24 (5階建)

作製者 [] 申請人 [] 縮尺 1/250 縮尺 1/250

(G 図表12)

土地建物位置関係図



建物間取図

