

## 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

構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付2階建

床 面 積 1階 約91.46平方メートル  
2階 47.20平方メートル  
地下1階 約20平方メートル

所在 松戸市上本郷字七畝割1400番地42、同所同番地43

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 約13平方メートル

共有者 B 持分10分の5

共有者 A 持分10分の5



## 物件明細書

令和 8年 2月19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A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 松戸市上本郷字七畝割  
地 番 1400番42  
地 目 宅地  
地 積 189.11平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

所有者 A

2 所 在 松戸市上本郷字七畝割  
地 番 1400番43  
地 目 宅地  
地 積 170.87平方メートル

(現況)

地 目 宅地一部公衆用道路

所有者 B

3 所 在 松戸市上本郷字七畝割1400番地42  
家屋 番号 1400番42  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 84.46平方メートル  
2階 47.20平方メートル

(現況)



## 物件目録

構造 木・鉄筋コンクリート造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付2階建

床面積 1階 約91.46平方メートル  
2階 47.20平方メートル  
地下1階 約20平方メートル

所在 松戸市上本郷字七畝割1400番地42、同所同番地43

(未登記附属建物)

種類 車庫

構造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床面積 約13平方メートル

共有者 B 持分10分の5

共有者 A 持分10分の5



令和7年(ケ)第122号  
令和7年10月31日受理  
令和8年1月5日提出

# 現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部

執行官 橋本文平

(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 松戸市上本郷字七畝割  
地 番 1400番42  
地 目 宅地  
地 積 189.11平方メートル

所有者 A

2 所 在 松戸市上本郷字七畝割  
地 番 1400番43  
地 目 宅地  
地 積 170.87平方メートル

所有者 B

3 所 在 松戸市上本郷字七畝割1400番地42  
家屋 番号 1400番42  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 84.46平方メートル  
2階 47.20平方メートル

共有者 B 持分10分の5

共有者 A 持分10分の5



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												
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地一部公衆用道路（物件1、2） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（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 <b>△</b> <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1の土地上下に下記建物を共有し、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	玄関アプローチに3段の上り階段及び5段の下り階段がある。東側隣地より約1m低い。南側接面道路より約3m高い部分から約1m低い部分までである。北西側接面道路より約3m高い。 南側の塀に亀裂があった。												
建物	物件3												
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"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input checked="" type="checkbox"/> 構造：木・鉄筋コンクリート造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積： <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>1階</td><td>約91.46㎡</td></tr> <tr><td>2階</td><td>47.20㎡</td></tr> <tr><td>地下1階</td><td>約20㎡</td></tr> </table>			1階	約91.46㎡	2階	47.20㎡	地下1階	約20㎡				
1階	約91.46㎡												
2階	47.20㎡												
地下1階	約20㎡												
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>種類</td><td>：車庫</td></tr> <tr><td>構造</td><td>：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建</td></tr> <tr><td>床面積</td><td>：約13㎡</td></tr> </table>			種類	：車庫	構造	：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建	床面積	：約13㎡				
種類	：車庫												
構造	：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建												
床面積	：約13㎡												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者 <b>△</b> <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 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	上記車庫について、所有者（固定資産（家屋）公課証明書）、使用状況、所在場所から、未登記附属建物と認めた。 2階南東側ベランダ下にある1階南東側和室の他に、洗面所、居間に雨漏り跡があった。2階洋室の天井材の剥がされた部分から見える小屋裏にも雨漏り跡があった。浴室の内壁に、また、同室付近を中心に外壁に複数の亀裂があり、犬走りにも亀裂があった。床の各所に著しい撓みがあった。建具の開閉が困難な所が複数あった。浴室の扉が外れかかっていた。 表札に共有者 <b>△</b> の苗字が表示されてあった。												
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>地方裁判所</td><td>支部</td><td>令和</td><td>年( )第</td><td>号</td></tr> <tr><td>保管開始日</td><td>令和</td><td>年</td><td>月</td><td>日</td></tr> </table>			地方裁判所	支部	令和	年( )第	号	保管開始日	令和	年	月	日
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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係概略図のとおり												

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> A (債務者兼所有者)の母親	<p>1 私は、Aの母です。息子であるAは、仕事で出掛けています。本建物にAと共に住んでいます。物件所有者であるBは、Aの妹の夫です。Bは、本建物に住んでいません。 (令和7年11月7日に面談聴取)</p> <p>2 給湯器等の住宅設備機器に不具合はありません。</p> <p>3 雨漏りは、2階の南東側のベランダ床からのものが酷かったのですが、それは直しました。</p> <p>4 水回りについて、水漏れ・排水の詰まりはありません。</p> <p>5 東日本大震災による物件被害はありません。</p> <p>6 本土地の隣地との境界について、争いはありません。</p>
<input checked="" type="checkbox"/> B (所有者)	<p>1 Aが仕事に出掛けていて不在ですので、私が立ち会います。本建物に住んでいるのはAとその母親です。私は住んでいません。</p> <p>2 西側にある車庫について、不具合箇所はありません。出入口にネットを張ってあるのは動物が入り込まないようにするためです。 (以上、令和7年11月27日に面談聴取)</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年11月6日(木)	千葉地方法務局 松戸支局	物件の閉鎖登記簿謄本取得
令和7年11月7日(金) 9:09-9:23	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、 <span style="background-color: black; color: black;">■■■■</span> A の母親 面談聴取、居住者への協力依頼書手交
令和7年11月27日(木) 13:03-14:31	物件所在地	現場確認、占有確認、写真撮影、間取照合、 <span style="background-color: black; color: black;">■■■■</span> A の母親及び <span style="background-color: black; color: black;">■■■■</span> B 面談聴取、評価人同行
<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"/> 令和 年 月 日 当支部書記官室から本競売事件の取下げの連絡を受けた。</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

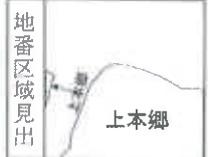


物件2の土地

物件1の土地



(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	松戸市上本郷字七畝割			地番	1400番42		
出縮	力尺	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。

令和7年8月20日  
 千葉地方法務局松戸支局  
 登記官

請求番号：12-1  
 (1/1)

(5 次目)

314122

地番 1400-42-12

地積測量図 15625

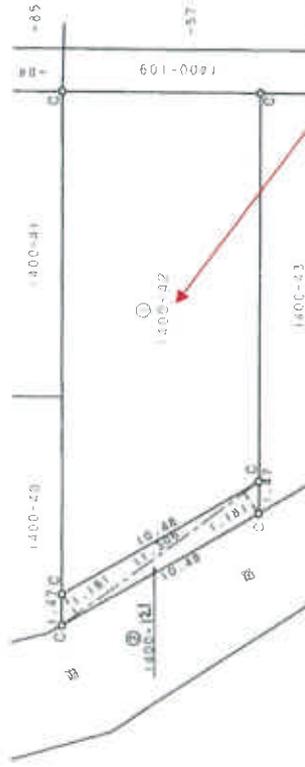
土地の所在 松戸市上本郷字七畝割



三畝求積表

地番 ② 1400-12			
NO.	感 辺	幅 寸	積 算
1	11.306	1.181	13.352386
2	11.306	1.181	13.352386
		感 面 積	26.704772
		地 積	13.3523860
		地 積	13.35

地番 ① 1400-42			
公 積	積 算	地 積	地 積
	202.47	13.3523860	13.3523860
		169.1176140	169.1176140
		189.111	189.111



物件1の土地

記号	境界線の種類
A	コンクリート杭
B	金属プレート杭
C	生 杭
D	合成樹脂杭
E	土 杭
F	土 杭
G	印

作製者

申請人

縮尺 250

(千葉県土地家屋調査士会印)

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。  
平成15年8月30日 千葉地方支庁松戸支局 登記官

314121

地積測量図 15.6.25

地番 1400-43.-120

土地の所在 松戸市上本郷字七畝割

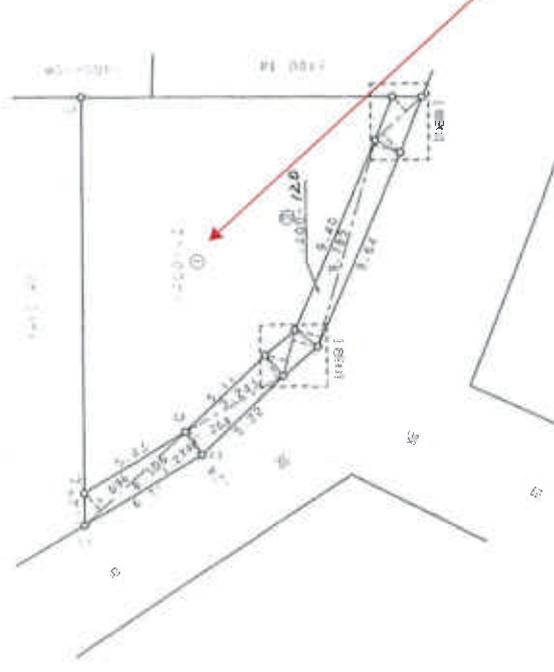


地積測量図

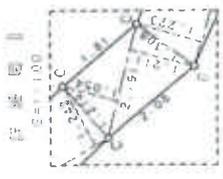
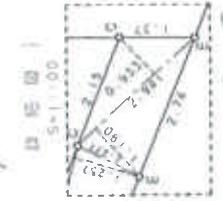
区画番号	面積	用途	用途	備考
1	1.67	0.34		2,743.953
2	8.94	1.70		3,490.790
3	9.75	0.97		12,739.85
4	9.95	1.21		1,867.55
5	3.17	1.21		2,853.01
6	3.17	1.21		2,302.14
7	5.23	1.24		6,511.808
8	5.23	1.24		6,648.24
9	6.31	1.24		6,041.568
10	6.31	1.24		6,911.378
延面積		延面積		63,585.52
延面積		延面積		3,792.760
延面積		延面積		3,79
延面積		延面積		m <sup>2</sup>

地番	1400-43	延面積	31,792.760
区画	202.67	延面積	170,870.240
		延面積	170.67 m <sup>2</sup>

物件2の土地



境界	境界線の種類
A	コンクリート塀
B	金属フェンス
C	金属塀
D	金属塀
E	金属塀
F	金属塀



250

縮尺

申請人

1号 4号 (1号は作部)

作製者

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7年8月29日 千葉地方延務局松戸支局 登記係

登記年月日：昭和51年11月9日

15100

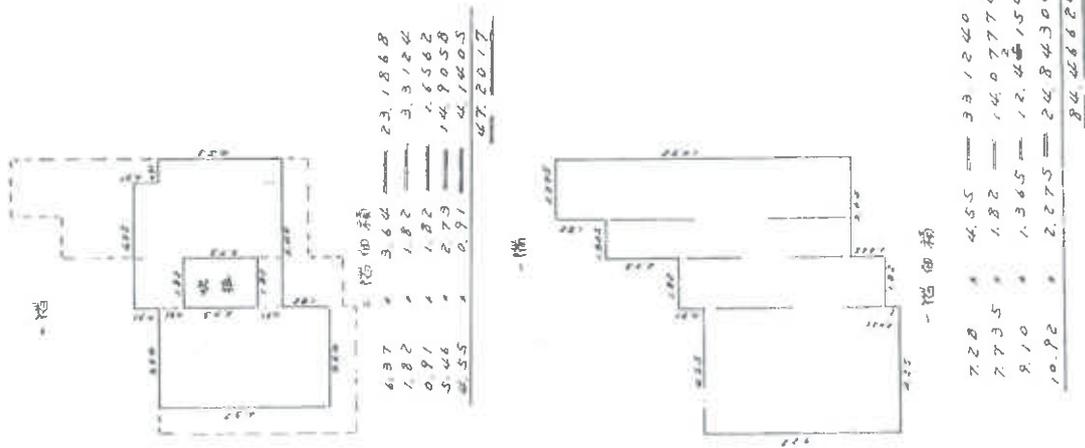
家屋番号	1400~42
建物の所在	松戸市工本郷五七畝割1400~42

建各階平面図

昭和51年11月9日	作製者	申請人
作製年月日	[Redacted]	[Redacted]

A3判をA4判に縮小

51.11.9



物件3の建物

物件1の土地

物件2の土地

(千葉県地家屋調査士会用紙)

縮尺	1 / 500	1 / 200
----	---------	---------

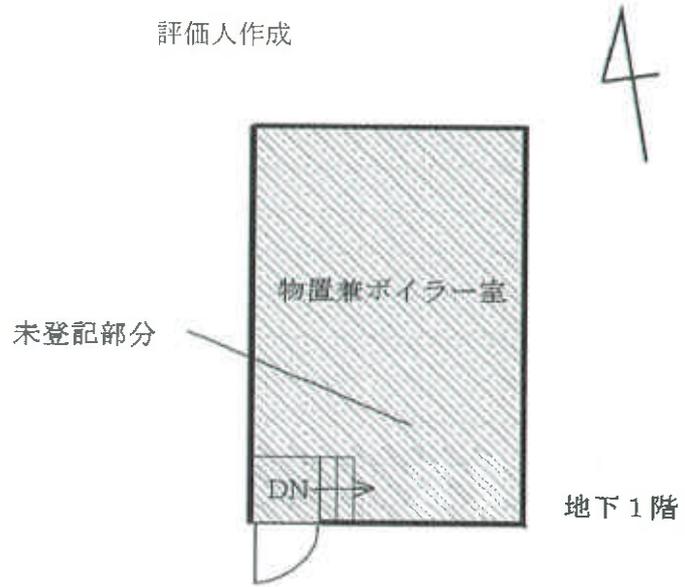
これは図面に記載されている内容を証明した絵画である  
令和7年8月20日 千葉県地家屋調査士会

登記官

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

# 間取図

評価人作成



令和7年(ケ)第122号 松戸市上本郷字七畝割1400番地42  
家屋番号 1400番42

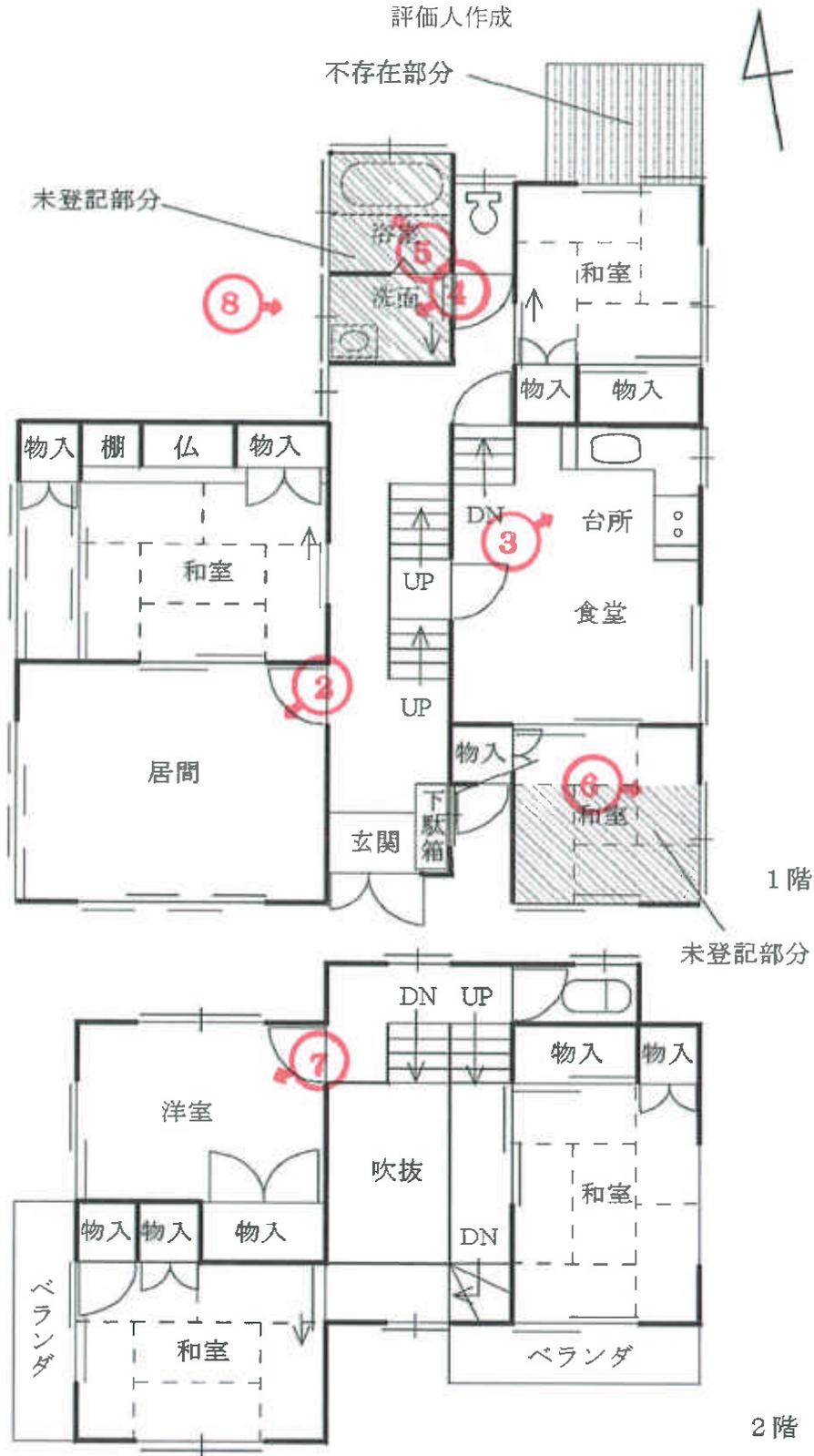


令和7年(ケ)第122号 松戸市上本郷字七畝割1400番地43  
未登記付属建物

(注) ←○は写真撮影位置, 方向及び写真番号を示す。

# 間取図

評価人作成

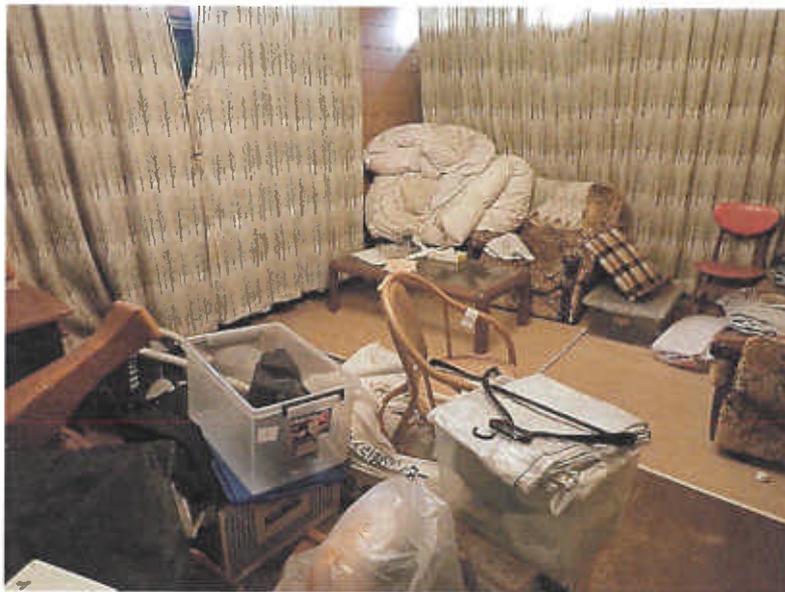


令和7年(ケ)第122号 松戸市上本郷字七畝割1400番地42  
 家屋番号 1400番42

(注) ←○は写真撮影位置，方向及び写真番号を示す。



居間 ②



台所 ③



洗面所 ④



浴室 ⑤



1階南東側和室の雨漏り跡 ⑥



天井材の剥がれ・雨漏り跡 ⑦



外壁の亀裂 ⑧



未登記附属建物（車庫）⑨



Bif

令和7年(ケ)第122号  
令和7年11月27日 現地調査  
令和7年12月23日 評価  
第1258624(ケ-1406) 発行番号  
令和8年 1月 6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 2 6 , 5 4 0 , 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 5 , 7 2 0 , 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 4 , 9 1 0 , 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 1 5 , 9 1 0 , 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1～3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3建物の敷地に供されているので、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：宅地一部公衆用道路 地積：189.11㎡ (内約18㎡公衆用道路) 以上以外同左
2		物件目録記載のとおり。	地目：宅地一部公衆用道路 地積：170.87㎡ (内約26㎡公衆用道路) 以上以外同左
3		物件目録記載のとおり。	所在：松戸市上本郷字七畝割1400番地42, 同所同番地43 構造：木・鉄筋コンクリート造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付2階建 床面積：1階 約91.46㎡ 2階 47.20㎡ 地下1階 約20㎡ 未登記附属建物 種類：車庫 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：約13㎡ 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 松戸市上本郷字七畝割  
地 番 1400番42  
地 目 宅地  
地 積 189.11平方メートル

所有者 A

2 所 在 松戸市上本郷字七畝割  
地 番 1400番43  
地 目 宅地  
地 積 170.87平方メートル

所有者 B

3 所 在 松戸市上本郷字七畝割1400番地42  
家屋 番号 1400番42  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 84.46平方メートル  
2階 47.20平方メートル

共有者 B 持分10分の5  
共有者 A 持分10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・2)

位置・交通	J R常磐線「北松戸駅」の北東方，道路距離約990m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模の戸建住宅が建ち，地勢が西方に低く高低差のある新興住宅地域である。	
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種低層住居専用地域 指定50% 指定100% 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	形状(ほぼ扇形)，地勢(ほぼ平坦)，接道方向(北～西・南)， 間口((南側)約24m)，奥行(約10m)，地積359.98㎡(登記)	
接面道路の状況 (特記事項参照)	南側私道(位置指定道路)，幅員(約4m)，連続性(普通)，舗装(有)， 歩道(無)，側溝(有)，高低差(道路が3～0m程度低く，0～1m 程度高い) 北～西側市道(5-232)，幅員(約8m)，連続性(劣る)，舗装(有)， 歩道(無)，側溝(有)，高低差(道路が約3m低い)	
	建築基準法上の種類	南側：第42条第1項第5号 (昭和35年5月26日第275号) 北～西側：第42条第1項第1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・2土地は，物件3建物の敷地，庭等として利用されている。 物件1土地付近の南側に池が設けられている。本件土地南側内に位置指定道路の一部が所在していると推定される。公図や周辺土地地積図，現況の状況等に照らし，幅2m程度の部分が帯状に道路となっているものと思われる。周囲は，ブロック積，ブロック積フェンス，擁壁，道路端等で区切られている。周辺は，戸建住宅やアパートの敷地等として利用されている。 北～西及び南側に設置されている擁壁や壁には亀裂が見られる。昭和30年代に位置指定道路を造成した際に設置されたものと思われ，老朽化が進んでいる。	

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 なし(特記事項参照) 下水道 あり
土壌汚染等	山林を宅地造成して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。市担当者によると、埋蔵文化財包蔵地に該当しないとのことであり、埋蔵文化財の存在する可能性は低いと推定される。
特記事項	南側私道は、西側が階段となっている。北～西側市道は、道路延長方向に段差や法状部分があり、連続して通行できる幅員が4～2m程度となっている。北西方には自動車通行が困難である。建築基準法上の扱いは、前記の通りとされている例が周辺建築確認で見られるが、画定していないものと思われる。東側隣地は、本件土地より1m程度高い。「ガス配管」は、前面道路の階段手前まで、本管が埋設されているが引き込まれていない。

## 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51年10月25日新築 49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・鉄筋コンクリート造地下1階付2階建 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 モルタル吹付 クロス、京壁等 クロス、桎板、Pボード等 フローリング、畳等 上水道、下水道、個別プロパンガス、電気 道
床面積(現況)	1階の一部約4㎡が除却され、約11㎡の増築もされている。地下1階の未登記部分約20㎡が認められた。また、未登記附属建物がある。主である建物、1階約91.46㎡、2階47.20㎡、地	

	下1階約20㎡, 延べ約158.66㎡, 未登記附属建物約13㎡。	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 6LDK+地下室 (別添間取図参照)
品等	普通 注文住宅建物程度	
保守管理の状態	1階の南東側和室・洗面所・居間の天井などに水染みの跡が見られる。同南西側洋室の床に撓みが多く感じられる。同増築した風呂場西側の壁に大きな亀裂が生じている。2階洋室の天井に雨漏りが見られ、天井材の剥がれも見られる。床は、撓みが多く感じられ、中には踏み抜ける恐れがあるような箇所が見られる。複数の建具の建て付けが悪く、風呂場の扉が外れかけている。概ね通常の居住の用に供されている状況である。経年相当より著しく劣る保守管理の状態である。	
建物の利用状況	共有者親族が居住の用に供している。	
附属建物 (特記事項参照)	登記の有無 構造・階層・用途 建築時点・面積	登記無 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建・車庫 昭和51年・約13㎡
特記事項	建築確認：昭和51年3月17日第1724号，完了検査を受けた記録はない。 附属建物の建築年月日は，固定資産公課証明書による。	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1（土地）

目的土地の建付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 エ	建付地の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1 宅地部分	167,000	0.68	171.11	0.9	17,488,000
1 道路部分	167,000	0.05	18	----	150,000
2 宅地部分	167,000	0.68	144.87	0.9	14,806,000
2 道路部分	167,000	0.05	26	----	217,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（松戸－20）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $198,000\text{円}/\text{m}^2 \times 104.0/100 \times 100/103 \times 100/120 = 167,000\text{円}/\text{m}^2$

◇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：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・2宅地部分；高低差－5，擁壁の安全性が不明－12，規模－15，  
 総和－32

物件1・2道路部分；公衆の通行に用に供されている減価－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3（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，未登記附属建物は，簡易な建物であり，主たる建物と独立しての価値は認めがたいので，主たる建物の評価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
3	230,000	158.66	0.014	511,000

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(%)		
3	5	1	<del>50</del> 49	<del>6.86</del> 6.9	20	1.4

(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 宅地部分	17,488,000	0.6	法定地上権	10,493,000
2 宅地部分	14,806,000	0.6	法定地上権	8,884,000

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	17,638,000	-10,493,000	1.0	1.00	0.8	5,720,000
2	15,023,000	- 8,884,000	1.0	1.00	0.8	4,910,000
3	511,000	+19,377,000	1.0	1.00	0.8	15,910,000
一括価格 (合計)						26,540,000

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-20)

所 在 千葉県松戸市北松戸2丁目15番3

価 格 198,000円/㎡

位 置 JR常磐線「北松戸駅」の東方道路距離約410mに位置する。

価 格 時 点 令和7年1月1日

地 積 161㎡

供給処理施設 水道, ガス, 下水

接 面 街 路 南西側幅員4.5m市道

用途指定等 第一種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)

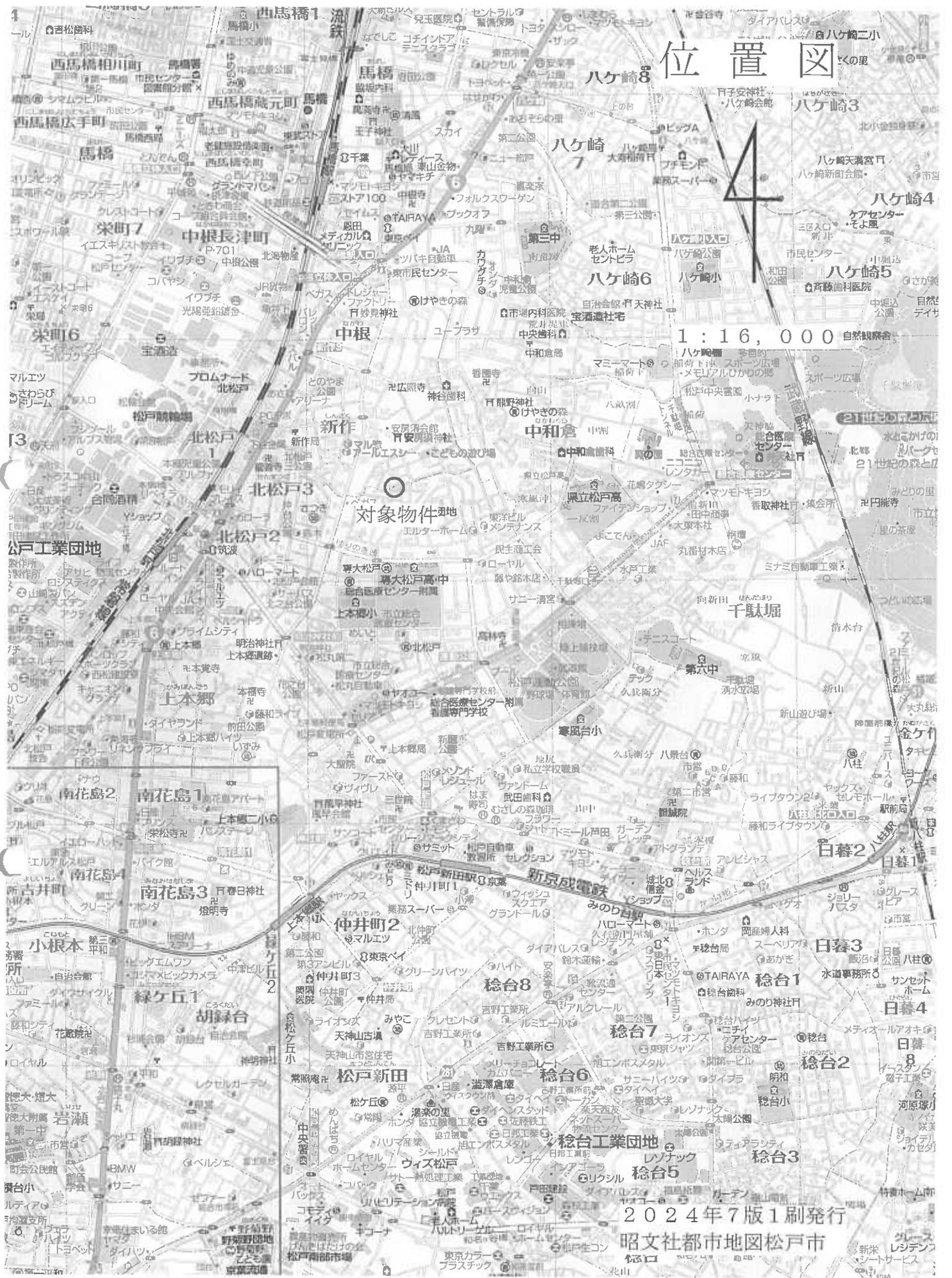
地域の概要 一般住宅, アパート等が混在する住宅地域

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 (残地の図面である)
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図

以 上

# 位置図



対象物件地

1 : 16, 000

2024年7版1刷発行

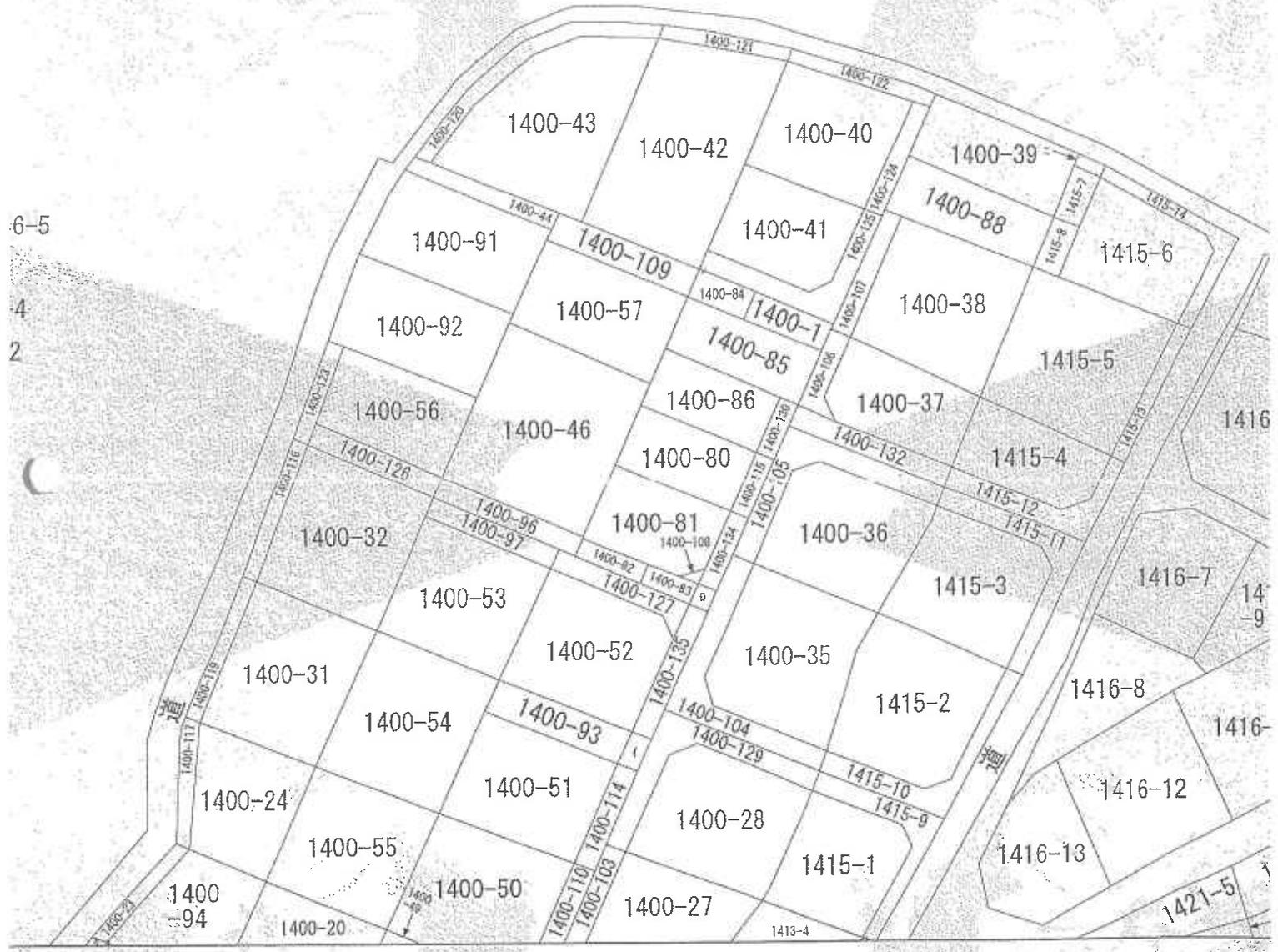
昭文社都市地図松戸市

公 図 写

1/600



6-5  
4  
2



//

314122

地積測量図 15-6-25

地番 1400-42.-121  
土地の所在 松戸市上本郷字七畝割

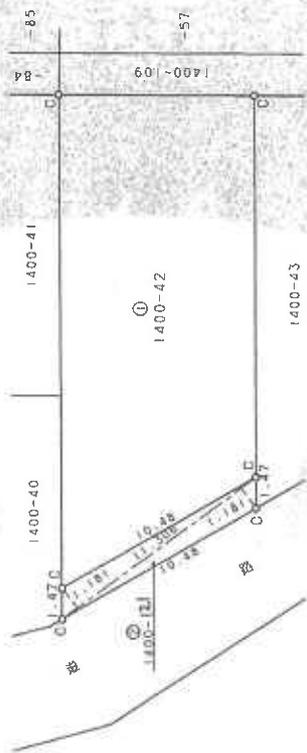


三斜求積表

地番	② 1400-121			
NO.	底辺	高さ	倍面積	面積
1	11.306	1.181	13.352386	
2	11.306	1.181	13.352386	
		倍面積	26.704772	
		面積	13.3523860	
		地積	13.35	m <sup>2</sup>

残地番	① 1400-42	
公簿	総計	残地
	202.47	13.3523860
		189.1176140
		189.11
		m <sup>2</sup>



境界	境界線の種類
A	コンクリート杭
B	金属プレート
C	金属線
D	合成樹脂杭
E	計測
F	点
G	印

製作者: [Redacted] 15年 月 日(作製)

申請人: [Redacted]

代位申請人: [Redacted]

縮尺: 1/250

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

12 A3をA4に縮小した。

314121

地番 1400-43.-120

地積測畵区 15.6.25

松戸市上本郷字七畵割

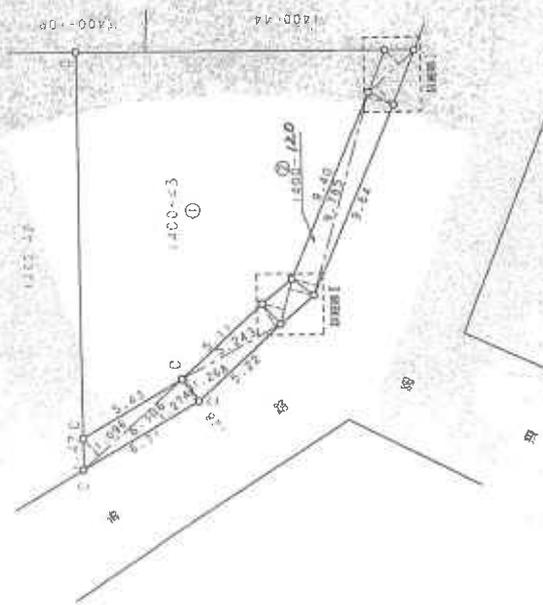
土地の所在

千葉地方測量局  
15.6.25  
処理

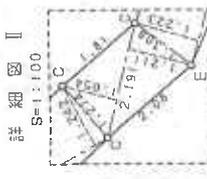
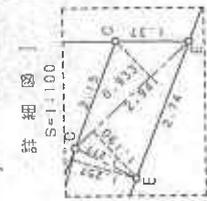
三算求換表

地番 ①	長さ	幅	面積
1	2.921	0.933	2.743953
2	2.941	1.90	3.499790
3	9.785	.257	12.299745
4	9.785	1.223	1.967055
5	2.191	1.211	2.653301
6	2.191	1.054	2.309314
7	5.243	1.242	6.511806
8	5.243	1.268	6.648124
9	6.312	1.274	8.041488
10	6.306	1.096	6.911376
倍面積			63.585952
倍面積			31.7929760
地積			31.79

残地番 ①	公畵	總計	殘地	地積
1400-43	202.67	31.7929760	170.8770240	170.87



圖界標の種類	種類
A	コンクリート杭
B	金属プレート
C	金釘
D	合成樹脂杭
E	計書
F	点
G	印



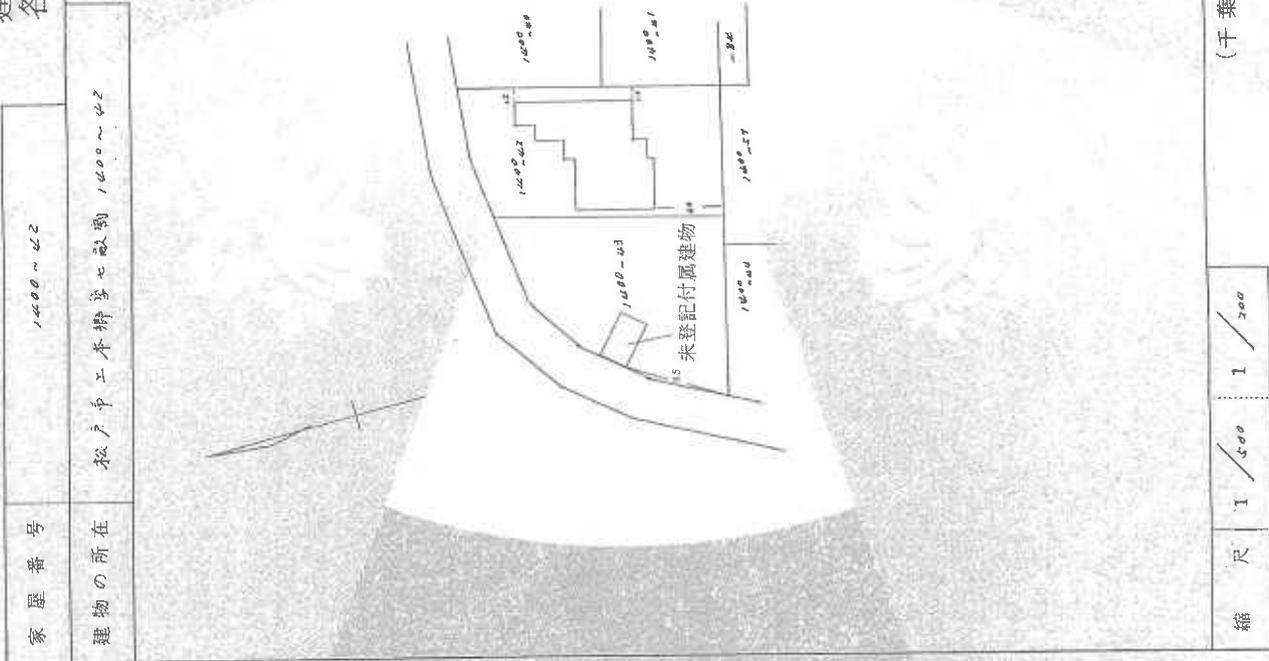
申請人 代位申請人 縮尺 250

製者 七地家地産株式会社 土庫測量士

A3をA4に縮小した。  
13

15100

各階平面図  
建築物平面図



昭和五十二年四月九日	製作年月日	昭和五十二年四月九日	製作年月日
土地家屋調査士	申請者	土地家屋調査士	申請者
土地家屋調査士	申請者	土地家屋調査士	申請者

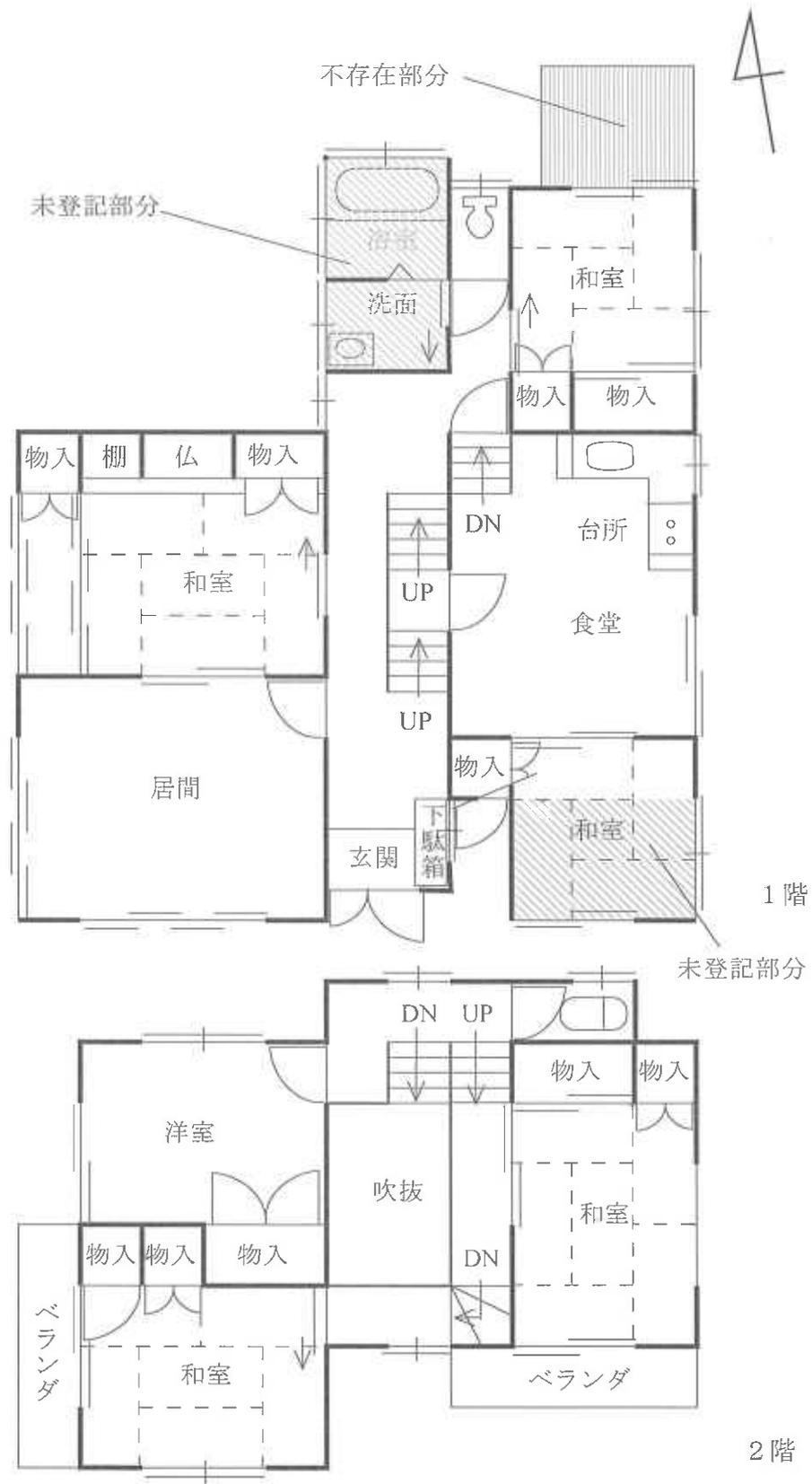
(千葉土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/500 1/200

14

A3をA4に縮小した。

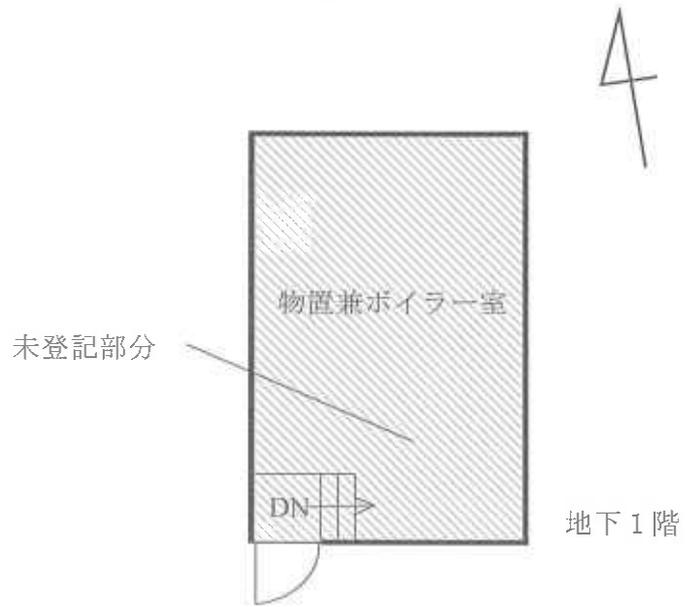
# 間取図



令和7年(ケ)第122号 松戸市上本郷字七畝割1400番地42  
 家屋番号 1400番42

15

# 間取図



令和7年(ケ)第122号 松戸市上本郷字七畝割1400番地42  
家屋番号 1400番42



令和7年(ケ)第122号 松戸市上本郷字七畝割1400番地43  
未登記付属建物