

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 8 日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 皆 川 慶

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 10 月 1 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 8 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 15 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 10 月 29 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 10 月 16 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 10 月 20 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 9 月 8 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, 2	15, 740, 000 12, 592, 000	一括	3, 148, 000	110, 502	20, 603
1	3, 310, 000				
2	12, 430, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 松戸市六実一丁目 |
| | 地 番 | 27 番 21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 140.90 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松戸市六実一丁目 27 番地 21 |
| | 家屋 番号 | 27 番 21 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 53.86 平方メートル
2 階 46.57 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 6月24日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 皆 川 慶

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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

【物件番号1, 2】

売却対象外の土地を通行のため利用している。

《 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 | 松戸市六実一丁目 |
| | 地 番 | 27 番 21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 140.90 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松戸市六実一丁目 27 番地 21 |
| | 家屋 番号 | 27 番 21 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 53.86 平方メートル
2 階 46.57 平方メートル |

令和8年(ケ)第22号
令和8年4月20日受理
令和8年6月8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 | 松戸市六実一丁目 |
| | 地 番 | 27番21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 140.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松戸市六実一丁目27番地21 |
| | 家屋 番号 | 27番21 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.86平方メートル
2階 46.57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		
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（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（破産管財人） ☐ その他の者 上記の者が本土地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	玄関アプローチに 2 段の上り階段がある。 駐車スペースを除き、廃家電や雑品、雑芥が積まれている。庭に積まれているものは塗料の入った一斗缶といった業務用のものに思われた。		
建物	物件 2		
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：		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（破産管財人） ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅（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	玄関の壁にゴルフボール大の穴が、2 階南西側居室の壁にソフトボール大の穴があった。同室の壁の落書きが目立った。浴室の扉の一部が破損していた。住宅設備機器の稼働の可否は不明である。 電気及び水道の供給が停止されてあった（水道の供給停止日は令和 8 年 4 月 2 日）。各トイレの便器内の封水が干上がりつつあった。		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある 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
■ 債務者兼所有者の破産 管財人弁護士	1 本建物の居住者が3月末に退去して、現在、本建物は空き家です。所有者は本建物に住んだことはありません。当職の手許にある居住者との賃貸借契約書の写しを送付します。 2 本建物の玄関ドアの鍵は当職が持っていますので、当職が本建物を内見する5月14日に執行官室にお持ちします。 (令和8年5月12日に電話聴取) 3 当職が内見した際に、近隣住人から、本土地の接面道路の通行料の支払について「A」とトラブルがあったこと、本土地上に捨てられてある残置物について通報されて行政指導が入る予定であったことを聴取しています。 (令和8年5月25日に電話聴取)
■ 近隣住人	本建物の居住者「A」は3月末に退去しています。本土地上の残置物はそれまでに今の状況になっています。退去後に、この状況になったわけではありません。 (令和8年5月26日に面談聴取)
■ 債務者兼所有者の破産 管財人弁護士	4 執行官に送付した本建物の賃貸借契約書は、所有者の破産申立代理人から提出を受けたものです。同契約書に貸主代理として表示されてある株式会社アドバンスR.E.は、所有者から本建物の管理委託を受けた管理会社であって、サブリース会社ではないと考えています。 5 賃貸借契約の借主「A」は、貸主である所有者が破産する予定であるということを受けて、契約期間の終期である令和8年12月19日を待たずに同年3月末に退去していますので、賃貸借契約は終了していると考えます。また、「A」は退去時に上記管理会社に本建物の鍵を返却していて、当職が持っている鍵は、同社から引き継いだものです。 6 本物件内には土地上の物を含めて大量の「A」の残置物がありますが、それについては、同契約書に、借主はその所有権を放棄したものとみなし、その撤去処分費用は借主の負担とするとの趣旨の条項があります。 (令和8年5月29日に電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年5月1日(金) 10:48-11:04	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、居住者への協力依頼書投函
令和8年5月12日(火)	執行官室	破産管財人電話聴取
令和8年5月25日(月)	執行官室	破産管財人電話聴取
令和8年5月26日(火) 15:00-15:45	物件所在地	現場確認、占有確認、写真撮影、近隣住人面談聴取、評価人同行
令和8年5月29日(金)	執行官室	破産管財人電話聴取

(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8年5月26日
目的物件は施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、所有者の破産管財人から預かった鍵を用いて解錠し、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。

☐ 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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A 3判をA 4判に縮小



地番区域見出し
六実1丁目

請求部	所在	松戸市六実一丁目			地番	27番21		
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。

令和8年1月22日
千葉地方法務局松戸支局
登記官

請求番号：14-1
(1/2)

(5 枚目)

28-20
28-21
22-12
22-28
22-29
22-30
22-31
22-34
22-35
22-37
22-38
22-39
22-4
22-42
22-44
22-4
23-10
24-18
42-1
42-3
42-5

A 3 判を A 4 判に縮小

登記年月日：平成30年12月5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。
令和8年1月22日 千葉地方方法務局松戸支局 登記官

(7 表)

地積測量図

地番 27-21, -35

土地の所在 松戸市六実一丁目

座標求積表

地番	①27-21					
No.	座標	Xn	Yn	辺長	点間No	
P20		203.225	16.070	5.31	P7	
P7		204.632	10.949	0.96	P15	
P15		203.676	11.011	11.65	P1	
P1		192.088	9.814	11.16	P2	
P2		199.024	20.544	10.00	P3	
P-3		198.639	23.290	4.68	P3	
P3		199.879	18.782	2.51	P19	
P19		202.287	19.481	3.54	P20	
		倍面積		281.802293		
		面積		140.9011465		
		地積		140.90		
				m ²		

地番	②27-35					
No.	座標	Xn	Yn	辺長	点間No	
P1		192.088	9.814	3.07	P16	
P16		189.032	9.498	4.50	P17	
P17		184.710	8.258	13.63	P5	
P5		180.952	21.359	17.57	P4	
P4		197.844	26.183	3.00	P3	
P-3		198.639	23.290	10.00	P2	
P2		189.024	20.544	11.16	P1	
		倍面積		266.903911		
		面積		133.4519555		
		地積		133.45		
				m ²		

合計 274.3531020

恒久的測量物の座標値			
点	X座標	Y座標	備
T1	200.000	20.000	測量に用み
T1A	199.587	17.031	測量に用み

使用した測地・座標系	任意座標
測量年月日	平成30年 6月30日

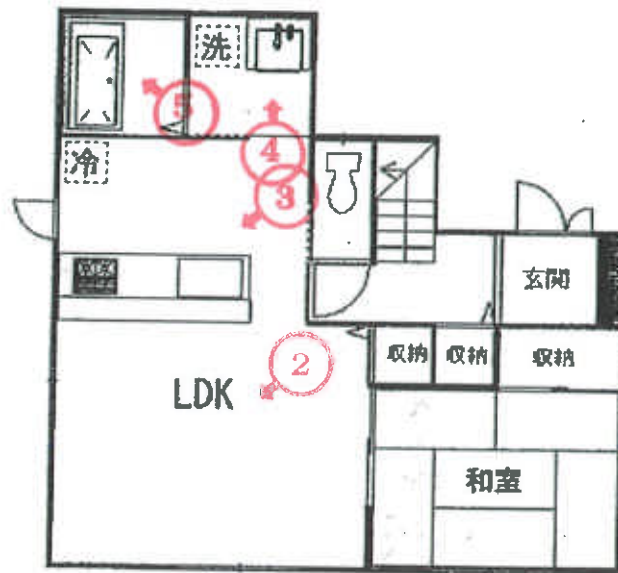
凡	記号	境界線の種類
①	○	ベッキ
②	○	コンクリート杭
③	○	金属板
④	○	プラスチック杭
⑤	○	プレート
計	○	計算点

作成者	申請人	縮尺 1/250
-----	-----	----------

A3判をA4判に縮小

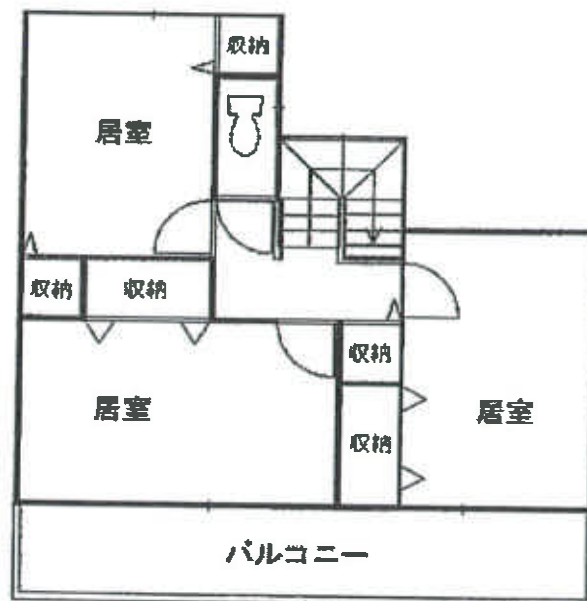
建物間取略図

評価人作成



[1階]

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。



[2階]

この間取図は現況確認時に把握した間取の概略を示すものである。

本建物外観 ①



LD ②



キッチン ③



洗面室 ④



浴室 ⑤



庭の残置物 ⑥



副本

令和 8 年（ケ）第 22 号

令和 8 年 5 月 26 日 現地調査

令和 8 年 6 月 5 日 評価

第 261004 号 発行番号

令和 8 年 6 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

川口 浩司

第1 評価額

一 括 価 格		
金		15,740,000 円
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	3,310,000 円
物件2（建物）	金	12,430,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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 本件評価は、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	物件目録記載のとおり。		同左
2	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示未実施区域
番号	特 記 事 項		
1、2	ない。		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 松戸市六実一丁目 |
| | 地 番 | 27番21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 140.90平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松戸市六実一丁目27番地21 |
| | 家屋 番号 | 27番21 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.86平方メートル
2階 46.57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）

位 置 ・ 交 通	東武野田線「六実」駅の西方・約880m(道路距離)	
	最寄バス停「火の見下」の南方・約270m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心とする住宅地域	
主 　 　 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1種低層住居専用地域
	建 蔽 率	指定 50%
	容 積 率	指定 100%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	絶対高さ10m
		日影規制
		宅地造成等工事規制区域
		放射性物質汚染対処特措法に基づく汚染状況重点 調査地域に指定されている。
		松戸市景観条例
立地適正化計画（居住誘導区域）		
建築基準法第22条指定区域		
画 地 条 件 (規 模 , 形 状 等)	形 状 :(ほぼ台形地) 地 勢 :(概ね平坦)	
	接道方位 :(北) 間 口 :(約4.6m) 奥 行 :(約10m) 地 積 :(140.90㎡) (登記) 接面道路との関係 :(中間画地) 隣 地 と の 高 低 差 :(各隣接地と略等高)	

接 面 道 路 の 状 況	北側（私道） 路線名（－） 幅員（約5m） 連続性（行止り） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（有） 高低差（道路と概ね等高）	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条1項2号
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能であると推測
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1	物件2 建物の敷地
	隣 地	・北 側： 住宅、道を介して住宅 ・東 側： 住宅 ・南 側： 住宅 ・西 側： 住宅
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 （特記事項参照）
土 壌 汚 染 等	・ 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件1は従来農地であった土地を宅地へと転換した土地である。しかし、残置物があり、当該残置物に有害物質が含まれている可能性が否定できないことから、土壤汚染の存在する可能性は否定できない。 ・ 現在、物件2建物の敷地であり、地下埋設物の存否は確認できないが、現地調査の範囲では、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。 ・ 松戸市教育委員会への聴取によれば、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	・ 前面街路は開発行為による私道の開発道路であるが、物件1に紐づいた持分等はない。 ・ 物件1が接面する私道の使用方法等についての所有者・使用者間等の取り決めの有無等については不明である。執行官による破産管財人からの聴取によると、当該私道の所有者から通行料の支払いの請求を受けているとのことである。 ・ 北側に電気等を引込むための支柱が存する。 ・ 物件1を含む地域（2171.80㎡）は開発許可を受けている。 開発許可：平成7年10月2日 松戸市指令第20号の40 検査済証：平成7年12月5日 松建住第4号の48 ただし、完了公告後、分合筆を行っており、物件1の区画は開発行為当初の区画とは規模・形状等が異なっている。 ・ 下水につき、物件1前面街路は私道であることから当該街路に埋設されたいわゆる本管は私設管である。そのため、維持管理については所有者等が行うことになるものと見込まれる（松戸市役所で確認）。 ・ 下水につき松戸市役所で取得した私道排水設備図面では、物件1への引込を確認できなかった。ただし、同じく松戸市役所での調査では、物件2につき下水道料金が発生していること、物件1内に汚水桝とみられるものが存することから引込があるものと推察した。 ・ 庭他、物件2建物周囲に自転車や幼児用遊具・家電製品などの生活用具等が散乱しているほか、塗料とみられるものの缶等が大量に残置されている。 ・ 執行官による破産管財人からの聴取によると、物件の使用方法につき行政からの指導を受ける可能性があるとのことである。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）	平成30年11月1日新築
	経過年数	約8年
	経済的残存耐用年数	約17年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング、畳等
	設 備	洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 (電気、上水道、都市ガス)
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	床面積 1階 53.86㎡ 2階 46.57㎡ 延べ 100.43㎡（登記簿数量と同じ）	
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	4LDK（別添建物間取略図参照）
品 等	普通	

保守管理の状態	劣る ・ 空き家の状態にあり、上水道、ガス・下水等の設備の稼働状況は不明である。 ・ 建物内部は家財道具、衣類、ゴミ等により雑然とし残置物が存する。 ・ 玄関付近や2階南西側居室の壁に穴が存する、浴室入口扉が破損している、壁クロスの一部に子供によるとみられる落書きが存する、和室障子が破れている等が見受けられる。そのほか壁クロス等の汚れ、キズ、剥がれ等も散見されるが、建物躯体そのものは概ね経年相応の減耗等が生じているものと判断される。
建物の利用状況	所有者が空家で占有しているものと推定する。
特記事項	・ 建築確認：平成30年7月27日／第トラストT18-0135号 検査済証：平成30年10月31日／第トラストT18-0135号 ・ 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可能性はないと推察される。

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	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	91,700	0.75	140.90	0.95	9,206,000

ア 標準価格：（公示価格等からの規準）

地価公示等（基準地 松戸（県）-10）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 96,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(108.3)}{100} & \times & \frac{100}{(105)} & \times & \frac{100}{(108)} & \div & 91,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：方位+5% (格差率) 105

◇ 地 域 格 差：街路、交通接近、環境、行政条件格差等を考慮した。 (格差率) 108

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：方位±0%、形状-5%、電柱あり-2%、私道持分な
(相 乗 積) し-10%、残置物・土壤汚染可能性有-10% (格差率) 0.75

ウ 地 積：登記簿数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。 (格差率) 0.95

② 物件 2（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	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ = エ
2	200,000	100.43	0.630	12,654,000

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		
2	5 %	17年	8年	0.70	▲10% (0.90)	0.630

(1)耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{定額法による現価率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

(A).残価率
(B).経済的残存耐用年数
(C).経過年数

(2)観察減価率

保守管理状況等を考慮した。

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) 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
		率	利用権等	
1	9,206,000	0.50	法定地上権	4,603,000

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50%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) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ=カ
1	9,206,000	－ 4,603,000		0.90	0.80	3,310,000
2	12,654,000	＋ 4,603,000	1.00	0.90	0.80	12,430,000
一括価格 (合計)						15,740,000

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：残置物が多数あることや、私道の使用等につきトラブルが生じている可能性があること等を勘案して査定した。

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

- ・ 基準地価格（松戸（県）-10）

所 在	松戸市六実 2 丁目 6 0 番 8
価 格	96,000円/㎡
位 置	東武野田線「六実駅」の南西方約900mに位置する。
価 格 時 点	令和7年7月1日
地 積	186㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	南4m市道
用 途 指 定 等	市街化区域、第一種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率100%）
地 域 の 概 要	中規模住宅が建ち並び周辺に畑がある住宅地域

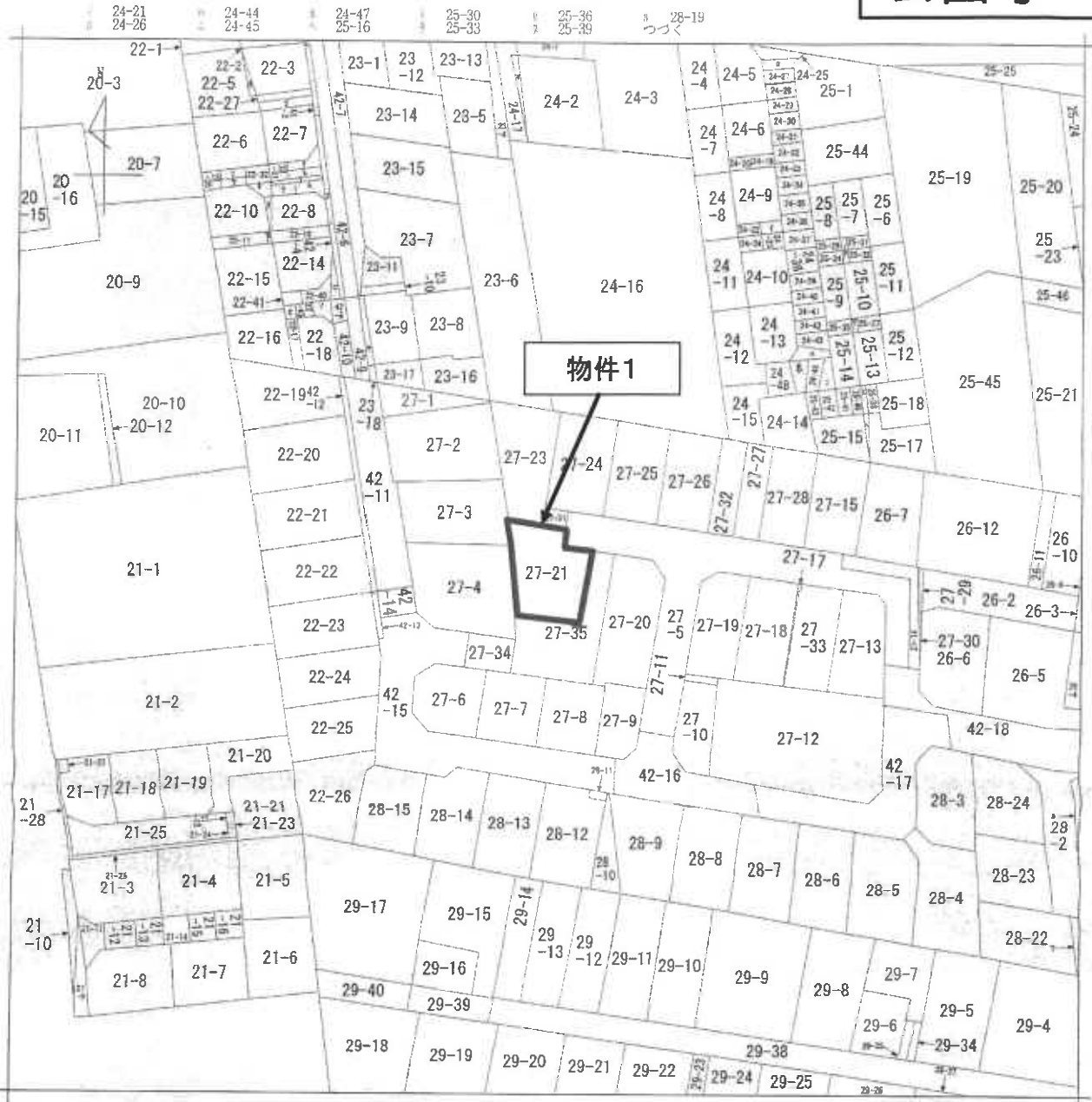
第 7 附属資料

1. 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. 建物間取略図

以 上



公図写



(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
六実1丁目

請求部	所 在				松戸市六実一丁目		地 番	27番21				
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。

令和8年1月22日
千葉地方裁判所松戸支部
登記官

請求番号: 14-1
(1/2)

本図面はA3版をA4版
程度に縮小したもので
す。

[物件1]

地積測量図

地番 27-21, -35

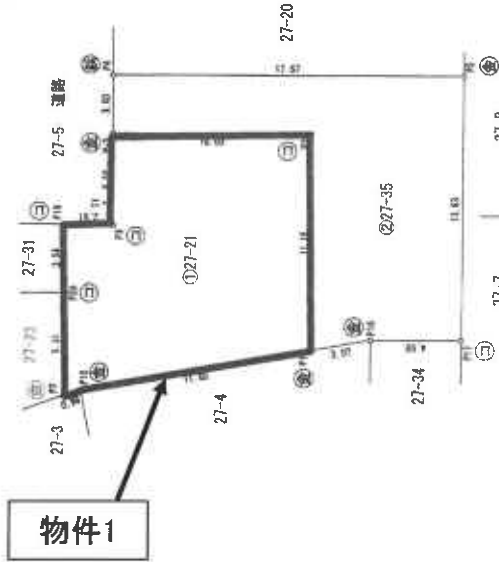
土地の所在 松戸市六実一丁目

座標求積表

No.	座標	Xn	Yn	辺長	点番号
P20	①27-21	203.225	16.070	5.31	P7
P7		204.632	10.949	0.96	P15
P15		203.678	11.011	11.65	P1
P1		192.088	9.814	11.16	P2
P2		189.074	20.544	10.00	P3
P-3		188.639	23.290	4.68	P3
P3		199.879	18.782	2.51	P19
P19		202.287	19.481	3.54	P20
倍面積		281.892293			
倍面積		140.9011465			
面積		140.90		m ²	

No.	座標	Xn	Yn	辺長	点番号
P1	②27-35	192.088	9.814	3.07	P16
P16		189.032	8.498	4.30	P17
P17		184.710	8.258	13.63	P5
P5		180.952	21.359	17.57	P4
P4		197.844	26.183	3.00	P3
P-3		196.639	23.290	10.00	P2
P2		189.074	20.544	11.16	P1
倍面積		266.903911			
倍面積		133.4519555			
面積		133.45		m ²	

合計 274.3531020



点	名称	X座標	Y座標	面積
T1		200.000	20.000	側面に附み
T1A		199.587	27.031	側面に附み

使用した測器・測定法	経緯儀
測量年月日	平成20年 8月30日

凡	例	建築物の種類
①	ペンキ	ペンキ
②	コンクリート杭	コンクリート杭
③	金網	金網
④	プラスチック杭	プラスチック杭
⑤	プレート	プレート
⑥	計	計
⑦	算	算
⑧	点	点

縮尺 1/250

申請人

作成者

登記年月日：平成20年12月5日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

令和8年1月22日

千葉県方法務局松戸支局

登記官

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

[物件2]

登記年月日：平成31年1月9日

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8年1月22日 千葉地方建設局 松戸支局

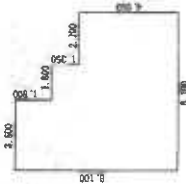
登記簿

請求番号：14-3

各階平面図 建物階平面図

家屋番号	27-21
建物の所在	松戸市六美一丁目27番地21

1階

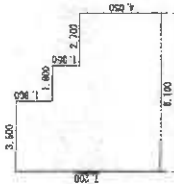


求積表

$3,600 \times 3,150 = 11,340,000$
 $1,800 \times 1,350 = 2,430,000$
 $8,100 \times 4,950 = 40,095,000$

合計 53,862,000
 床面積 53.86㎡

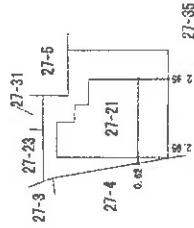
2階



求積表

$3,600 \times 3,150 = 11,340,000$
 $1,800 \times 1,350 = 2,430,000$
 $8,100 \times 4,950 = 40,095,000$

合計 46,575,000
 床面積 46.57㎡



作成者

申請人

縮尺 500

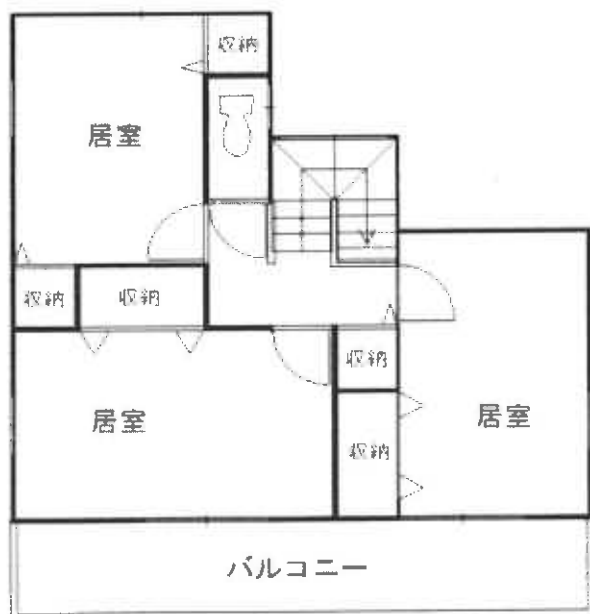
縮尺 250

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

建物間取略図



[1階]



[2階]

この間取図は現況確認時に把握した間取の概略を示すものである。