

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 4 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 8 月 27 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 3 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 10 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 9 月 24 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 9 月 11 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 9 月 15 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 8 月 4 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）
1～4	1,560,000 1,248,000	一括	312,000	28,780	6,538
1	10,000				
2	30,000				
3	510,000				
4	1,010,000				
				</	



物 件 目 録

- 1 所 在 松戸市幸田二丁目
地 番 210 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 6.25 平方メートル
- 2 所 在 松戸市幸田二丁目
地 番 214 番
地 目 宅地
地 積 7.50 平方メートル
- 3 所 在 松戸市幸田二丁目
地 番 215 番
地 目 宅地
地 積 133.48 平方メートル
- 4 所 在 松戸市幸田二丁目 215 番地
家屋 番号 215 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 45.54 平方メートル
2 階 40.16 平方メートル

(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



物 件 目 録

床 面 積 約 11.1 平方メートル



物件明細書

令和 8年 6月29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】

Aが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

- ## 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 | 松戸市幸田二丁目 |
| | 地 番 | 2 1 0 番 2 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 6. 2 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松戸市幸田二丁目 |
| | 地 番 | 2 1 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7. 5 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 松戸市幸田二丁目 |
| | 地 番 | 2 1 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 3. 4 8 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 松戸市幸田二丁目 2 1 5 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 1 5 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 5. 5 4 平方メートル
2 階 4 0. 1 6 平方メートル |

(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 |



11

物 件 目 録

床 面 積 約 11.1 平方メートル



令和8年(ケ)第17号
令和8年4月24日受理
令和8年6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 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 松戸市幸田二丁目
地 番 210 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 6.25 平方メートル
- 2 所 在 松戸市幸田二丁目
地 番 214 番
地 目 宅地
地 積 7.50 平方メートル
- 3 所 在 松戸市幸田二丁目
地 番 215 番
地 目 宅地
地 積 133.48 平方メートル
- 4 所 在 松戸市幸田二丁目 215 番地
家屋 番号 215 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 45.54 平方メートル
2 階 40.16 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	☒ 宅地（物件2、3） ☒ 公衆用道路（物件1） ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が物件2、3の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	物件2、3について、玄関アプローチに9段の階段がある。接面道路（物件1の土地を含む）より約2.1m高い。東側隣地より5m以上低く、擁壁が設置されている。評価人の調査によると、縄縮みしている可能性がある。			
建物	物件4			
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：車庫 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：約11.1㎡			
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 居宅 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	洗面室、2階ホール及び2階東側和室に雨漏り跡があった。2階西側和室の天井周囲の一部に汚れが認められた。各所の床に撓みがあった。2階西側和室の襖等の建具に破損が認められた。ベランダのトタン屋根の一部が破れていた。床に雑品や雑芥が山積していたため、床材や壁材の確認できる範囲が限られた。 郵便受けに占有者の苗字が表示されてあった。電気及び水道の各需給契約の名義が占有者であった。屋内に占有者宛の郵便物が複数あった。			
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

占有者及び占有権原 (物件4 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■ A	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■ A (占有者) ■所有者の元破産管財人)の陳述／■調査文書(当支部令和6年(フ)第524号破産事件記録(賃貸借契約書、報告書、上申書、財産目録及び収支計算書(3)等))の要旨			
占有権原		□貸借権 □使用借権 ■無権原	
占有開始時期		平成27年1月18日頃	
最初の	契約日	平成28年6月25日	
契約等	期間	平成27年1月18日から ■平成29年1月17日まで 2年間 □期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 ■自動更新又は法定更新	
現在の	期間	令和 年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月6万円(毎月末日限り 翌月分払い) □前払 () 分 円) □相殺 () 分 円)	
敷金・保証金		□不明 ■ある (■敷金6万円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	
賃料の金額については、賃貸借契約書記載の金額を記載した。			
占有権原については、占有者が長期間の賃料不払いがあることを陳述していること、調査文書によれば、その不払い金額が200万円を優に超える金額であること、破産管財人が占有者に対して賃貸借契約の解除通知をしていることから、既に賃貸借契約は解除されていると考え、無権原とした。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者の元破 産管財人弁護士	1 本物件は、債務者兼所有者の破産財団から放棄されたものです。 2 債務者兼所有者は、本物件を賃借人のいる物件として購入しています。 3 賃借人である A は、本物件の賃料不払い期間が長いのですが、債務者兼所有者の代表者は、A から賃料が入っていた時期もあったと言っていました。 (令和8年5月7日に電話聴取)
■ A (占有者)	1 本建物に一人で住んでいます。本建物に住み始めた時期は、2階の西側和室の壁に掛かっているカレンダーが2015年9月のものなので、それ以前です。他方、東日本大震災当時は、本建物に住んでいませんでした。 2 入居時の賃貸借契約書は、どこかにあると思うのですが、屋内がご覧の状況ですので、見つけ出すのは困難です。もし見つかりましたら、そのコピーを執行官から貰った返信用封筒で送付します。更新契約書は作った覚えがないのですが、オーナーチェンジのお知らせは貰った記憶があります。 3 本建物の賃料は月7万円ちょっとだったように思います。敷金は賃料の1か月分だったと思います。本建物に入居してしばらくは賃料を振り込んでいたのですが、振込先の口座の事情により振り込めなくなってしまい、それからは賃料を支払っていません。 4 ガスの供給が止まって給湯器を使っていないので、現在、給湯器が使えるかどうかは分かりません。その他の住宅設備機器に不具合はありません。2階の西側和室の天井周囲に黒い汚れがありますが、原因は分かりません。その汚れを拭いたことがあるのですが、汚れは取れませんでした。 5 雨漏りはないと思います。水回りについて、水漏れや排水の詰まりはありません。 6 屋内でペットを飼ったことはありません。 7 車庫にある自動車は私の物です。車検が切れています。 (令和8年6月3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

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7日(木) 9:05-9:23	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7日(木)	執行官室	東京電力に電気需給契約の照会書郵送 (令和8年5月18日回答書受領) 所有者の元破産管財人電話聴取
令和8年5月19日(火)	執行官室	△ に立入り調査日時の通知書郵送
令和8年6月3日(水) 9:27-10:50	物件所在地	現場確認、占有確認、写真撮影、△ 面談聴取、返信用封筒手交、評価人同行
令和8年6月10日(水) 16:05-16:40	執行官室	所有者の破産事件(当支部令和6年(7)第524号)記録の調査

(特記事項)

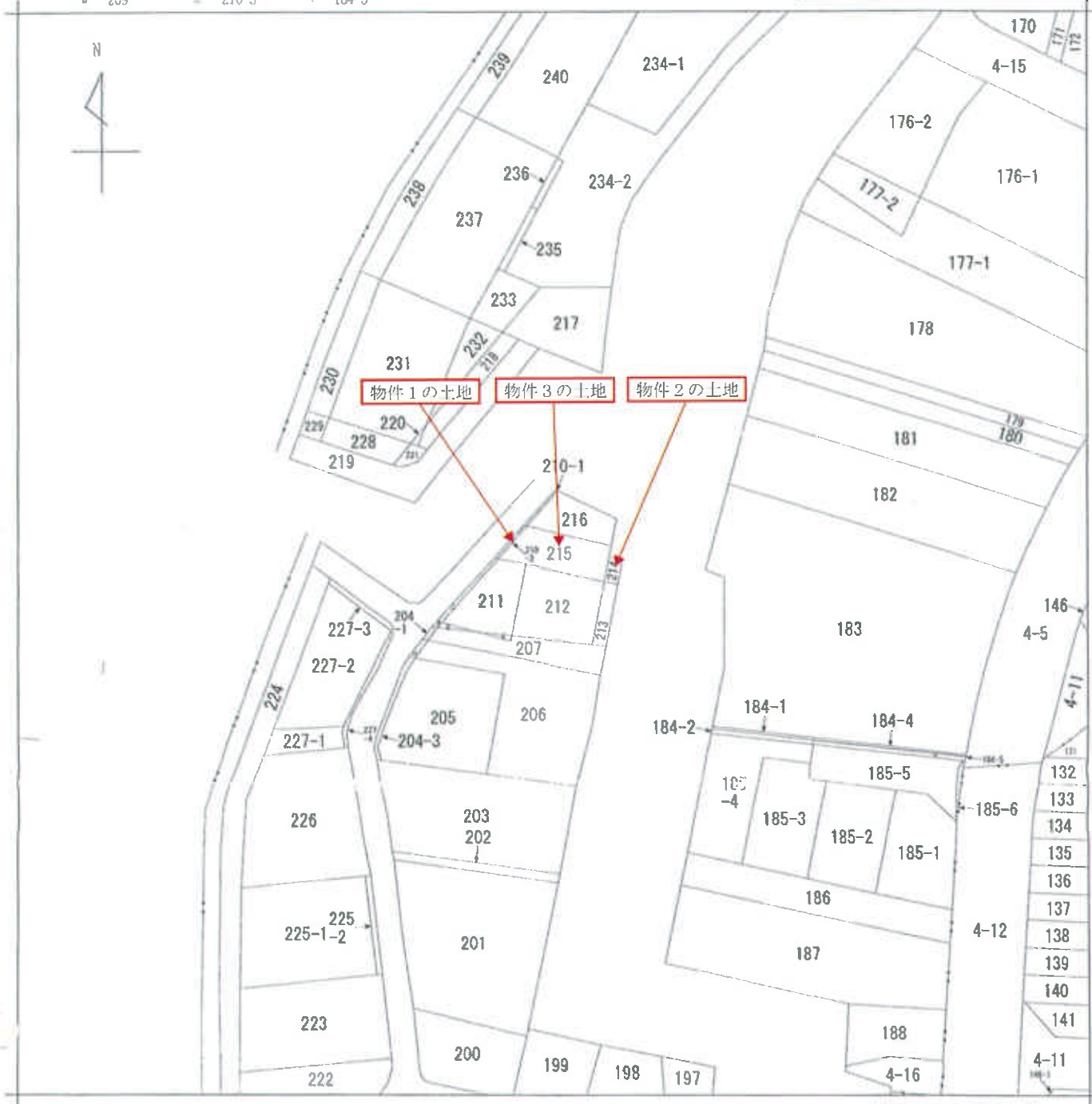
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和8年6月3日
目的物件は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ところ、△ が在室していた。

☐ 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



(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。



A 幸田1丁目

請求分	所在	松戸市幸田二丁目				地番	215番			
出力尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面			
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19日
千葉地方法務局松戸支局
登記官

請求番号：19-1
(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。
令和8年1月19日 千葉地方方法務局松戸支局 登記官

(7 次目)

測量成果表 任意座標

測点	Xn	Yn	(Xn-1) - Xn-11Yn
201	110.841	116.335	646.402066
202	111.148	115.921	-376.119500
203	106.921	112.320	-1083.546255
204	101.600	106.304	-497.229191
205	101.299	106.815	429.169771
206	105.411	112.605	1060.086237
207	105.411	112.605	12.301078
208	105.411	112.605	6.105391
209	105.411	112.605	6.13
210	105.411	112.605	1.35

測点	Xn	Yn	(Xn-1) - Xn-11Yn
211	101.808	108.384	-465.22117
212	96.809	101.056	-520.181106
213	93.203	94.329	-345.618887
214	91.204	94.164	333.220781
215	86.643	100.635	665.845150
216	98.800	104.694	685.922819
217	101.299	104.815	116.314200
218	101.299	104.815	72.802857
219	101.299	104.815	6.23
220	101.299	104.815	1.35

測点	Xn	Yn	(Xn-1) - Xn-11Yn
221	93.204	94.164	888.288332
222	93.203	94.329	-345.618887
223	84.628	94.871	-547.503048
224	84.369	94.880	-34.431940
225	84.369	94.880	-2.339077
226	84.369	94.880	850.644478
227	84.369	94.880	12.800361
228	84.369	94.880	6.23
229	84.369	94.880	1.35

測点	Xn	Yn	(Xn-1) - Xn-11Yn
230	84.369	94.880	-18.242441
231	84.369	94.880	-30.049623
232	84.369	94.880	18.242441
233	84.369	94.880	30.049623
234	84.369	94.880	0.502641
235	84.369	94.880	0.15
236	84.369	94.880	0.04

恒久的測物一覧表

測点名	X	Y	座標
230-L	97.671	97.435	97.435
231-L	85.198	92.145	92.145
232-L	107.848	110.350	110.350
233-L	103.247	104.070	104.070
234-L	100.000	100.000	100.000
235-L	96.400	97.038	97.038
236-L	81.180	92.241	92.241

測量年月日 平成25年2月5日

作成者

申請人

(平成 25年 9月 9日作成)

縮尺 1/250

地積測量図

210-1, 210-2,
210-3, 210-4

土地の所在 松戸市幸田二丁目



番号	境界線の種類
①	コンクリート杭
②	金属プレート杭
③	石
④	金 属 板
⑤	プラスチック杭
⑥	計 画

拡大図 1/30

道路

拡大図

330994

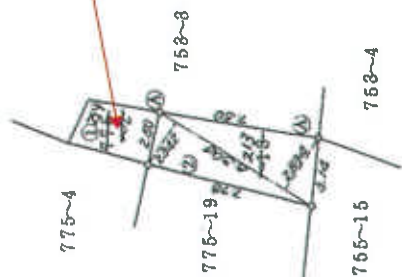
前案A 775-2, 後 775-2, 13, 新 213, 214

地積測量図 55.1.22

地番	775-2, 13
土地の所在	松戸市幸田字花輪 幸田二丁目



物件2の土地



求積表

$$\begin{aligned} & ② \quad 8.304 \times 7.785 \times 1/2 = 9.723984 \\ & \quad 8.304 \times 2.884 \times 1/2 = 11.766768 \\ & \quad \hline & \quad 21.490752 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

④ コンクリートぐい

作製者	申請人	縮尺	1/250
昭和55年1月14日(作製)			

(千葉県地家屋調査士会印)

A3判をA4判に縮小

330996

多田 715-21, 佐 775-21-22 新 215.216 地積測量図 57.610

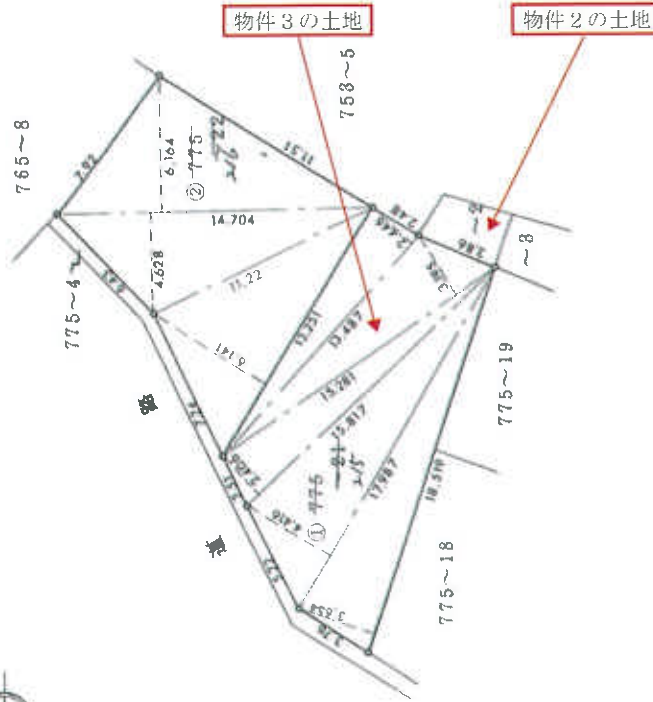
地番 775-21-22 2/5

土地の所在 松戸市幸田字花畑 幸田 三 丁 後

** カタヤ キコセキヨウ **

ナマノ	NO	ナマノ	タテ	タテ	タテ
① 775-21-21	1	18.519	3.654	67.668426	
	2	17.987	4.416	79.430592	
	3	15.817	2.406	38.055702	
	4	15.281	3.195	48.822795	
	5	13.487	2.446	32.989202	
② 775-21-22			タテ	266.966717	133.48
			1/2	133.483358	
	1	13.251	6.141	81.374391	
	2	14.704	4.628	68.050112	
	3	14.704	6.167	90.679568	
			タテ	240.104071	120.05
			1/2	120.052035	

* 53タテ JEC M-2880 700タテイタ 5754



A 3判をA 4判に縮小

作製者

(昭和 57 年 5 月 31 日作製)

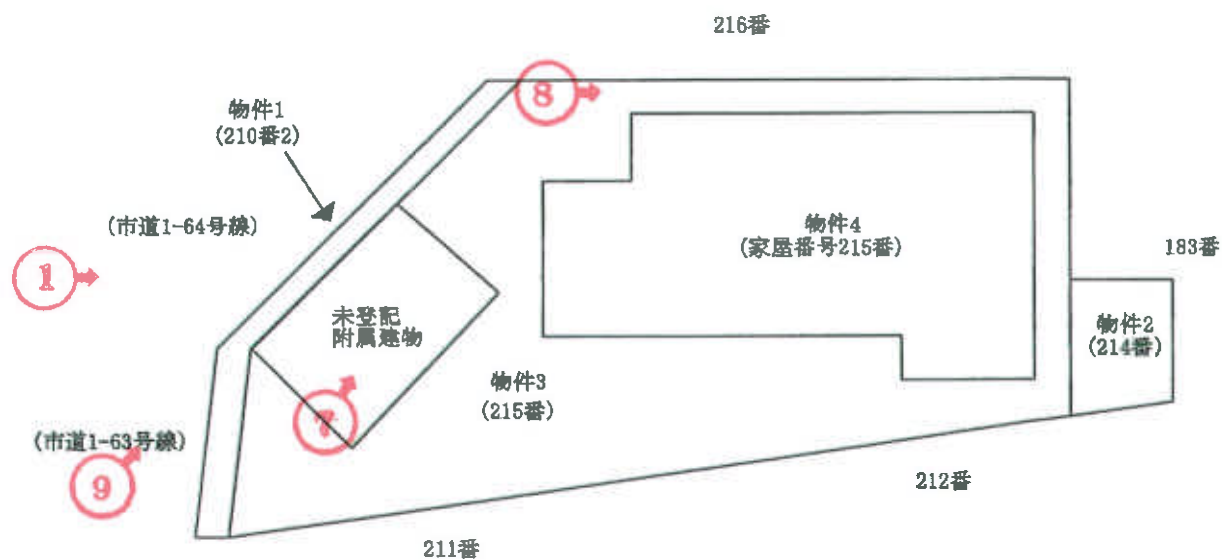
申請人

縮尺 1/250

(純土地家屋調査士会印紙)

土地建物位置関係図

評価人作成



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

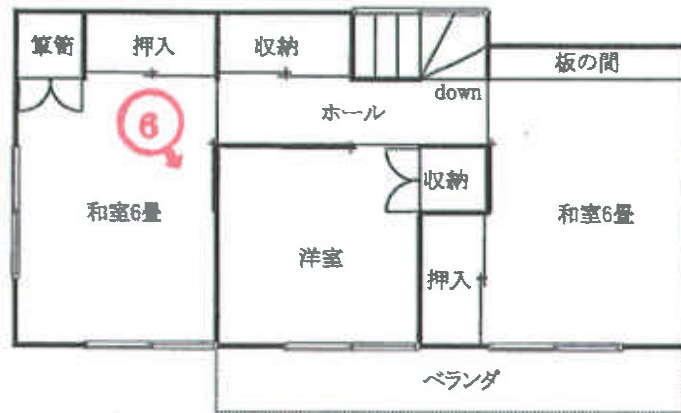
8年(ケ)17

建物間取図

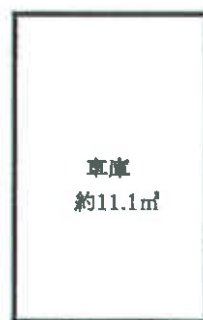
評価人作成



1 階



2 階



未登記附属建物

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

8年(ケ)17

本建物外観 ①



DK ②



キッチン ③



洗面室 ④



浴室 ⑤



天井周囲の汚れ ⑥



車庫（未登記附属建物）⑦



東側擁壁 ⑧



物件1の土地を含む公衆用道路 ⑨



令和 8 年 (ケ) 第 17 号

令和 8 年 6 月 3 日	現 地 調 査
令和 8 年 6 月 9 日	評 価
第 8 - 4 号	発 行 番 号
令和 8 年 6 月 12 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 1,560,000円		
内訳価格		
物件1(土地)	金	10,000円
物件2(土地)	金	30,000円
物件3(土地)	金	510,000円
物件4(建物)	金	1,010,000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		下記の未登記附属建物あり 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11.1㎡ 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 | 松戸市幸田二丁目 |
| | 地 番 | 210番2 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 6.25平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松戸市幸田二丁目 |
| | 地 番 | 214番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7.50平方メートル |
| 3 | 所 在 | 松戸市幸田二丁目 |
| | 地 番 | 215番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 133.48平方メートル |
| 4 | 所 在 | 松戸市幸田二丁目215番地 |
| | 家屋 番号 | 215番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 45.54平方メートル
2階 40.16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	JR常磐線 「北小金」駅 の 北西 方・道路距離 約1.9km (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	一般住宅, 空地等が混在する地勢的に低い住宅地域		
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 土砂災害警戒区域, 汚染状況重点調査地域, 景観条例	
画 地 条 件	(物件1) 形 状 (不整形) 地 勢 (ほぼ平坦)		
	(物件2及び3) 形 状 (不整形) 地 勢 (ほぼ平坦) 接道方位 (西) 間 口 (約3.9m) 奥 行 (約18.8m) 地 積 140.98㎡ (特記事項を参照)		
接面道路の状況	西側 市道 (1-63号線) 幅員約 2.7 m 連続性(普通) 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有) 高低差(約2.1m高い)		
	建 築 基 準 法 上 の 種 類	建築基準法42条2項	
	セ ッ ト バ ッ ク	セットバック済み(特記事項を参照)	
	再 建 築 の 可 否	可能 (特記事項を参照)	
土地の利用状況等	物件1 セットバック部分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	なし (LPG)	
	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本件土地の位置及び形状は公図とは異なり、土地建物位置関係図の通りである。 ②西側市道及び物件1は屈曲しており、西側市道は屈曲点付近を境として1-63号線及び1-64号線から構成されている。1-63号線部分は2項道路に指定されているが、1-64号線部分は建築基準法上の道路ではなく、同法第43条2項2号の指定を受けている。上記の間口距離は2項道路に接面している部分の長さを記述したものである。 ③物件1はセットバック部分であるが、西側市道との境界標は確認できない。 ④本件土地の宅盤は前面市道よりも約2.1m高く、当該高低差部分に未登記附属建物(車庫)が建築されている。車庫の擁壁について工作物としての建築確認(昭和57年11月17日、第S57工21号)を得ているが、検査済証はない。 ⑤東側隣地よりも約5m以上低く、本件土地はいわゆる崖地条例の対象となる。当該高低差部分には擁壁が築造されているが、当該擁壁について工作物としての建築確認を得た記録は無い。いわゆる2段擁壁であるうえ、水抜き穴も認められず、安全性は不明である。従って、崖地条例により、建築物の位置を崖の上端から崖の高さの2倍以上の位置に離隔することや建築物の構造を崖の崩壊に対して安全なものにすること等が要求される。本件建物は後述の通り、建築確認及び検査済証を得ているが、現況建物の再建築はできない(詳細については松戸市建築指導課との協議を要する)。 ⑥本件土地の地積は登記地積よりもやや少ない可能性がある。 ⑦本件土地の大部分は土砂災害警戒区域に指定されている。なお、本件建物新築時は宅地造成工事規制区域(旧)には指定されていなかった。 ⑧南側隣地境界付近は樹木の繁茂等により確認できない。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況等

(物件4)

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)	昭和57年7月10日新築
	経 過 年 数	約 44 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	モルタル等
	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, LPG
	そ の 他	なし
床 面 積 (現 況)	床面積	1 階 45.54m ² 2 階 40.16m ² 延べ 85.70m ²
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居宅 4DK (別添間取図参照)
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	劣る	
建 物 の 利 用 状 況	元賃借人が権原なく居宅として利用し, 占有していると認められる(詳細については現況調査報告書を参照)。	
特 記 事 項	①本件建物は建築確認(昭和56年12月18日, 第建公70号)及び検査済証(昭和57年12月6日, 番号は同じ)を得ている。また, 未登記附属建物は建築確認(昭和57年11月17日, 第711号。但し, 増築として)を得ているが, 検査済証はない。 ②外壁の複数のひび割れが認められる。また, ベランダの屋根に穴が空いている。 ③動産類が山積しているため, 床及び内壁の大部分は確認できない。 ④天井の雨漏り跡及び床のたわみ, 建具の破損が複数認められる。また, 西側和室天井に原因不明の汚れがある。 ⑤襖及びドアは一部が取り外されている。 ⑥車庫内に賃借人が所有する車検切れの自動車(賃借人の陳述)が存在している。 ⑦隣家の工事の際に, 本件建物の屋根瓦がずれていると指摘されたことがある(賃借人の陳述)。	

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	79,700	0.03	6.25㎡	1.0	15,000
2	79,700	0.28	7.50㎡	0.9	151,000
3	79,700	0.28	133.48㎡	0.9	2,681,000

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)-23)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $103,000\text{円}/\text{㎡} \times 106 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 137 = 79,700\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : なし ±0

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 +3 交通接近条件 +2 行政条件 ±0 環境条件 +30

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 公衆用道路 -97%
 物件2及び3 高低差 -70% 不整形 -7%

ウ 地 積: 物件1 6.25㎡
 物件2 7.50㎡
 物件3 133.48㎡
 物件2及び3合計 140.98㎡

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、建物の価額を求めた。

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	建物の価額(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
4 主	180,000	85.70	0.025	1/1	386,000
4 附	100,000	11.1	0.025	1/1	28,000
計					414,000

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 主	5 %	0年	44年	0.05	▲50% (0.50)	0.025
4 附	5 %	0年	44年	0.05	▲50% (0.50)	0.025

(1) 耐用年数法(定額法)

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

(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) 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
2	151,000	60%	法定地上権	91,000
3	2,681,000	60%	法定地上権	1,609,000
合計	2,832,000			1,700,000

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	その他の 控除(円) (敷金等) カ	評価額 (円) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	15,000	0		0.6	0.8		10,000
2	151,000	-91,000		0.6	0.8		30,000
3	2,681,000	-1,609,000		0.6	0.8		510,000
4	414,000	+1,700,000	1.0	0.6	0.8	-0	1,010,000
一 括 価 格 (合 計)							1,560,000

ウ 占有減価修正 : ±0% 特にないと判断した。

エ 市場性修正 : -40% 崖地条例により現況建物の再建築はできないこと、本件土地の地積は登記地積よりもやや少ない可能性があること、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。

カ その他の控除 : 買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件はない。

第6 参考資料

1 基準地価格(松戸(県)-23)

所 在 : 松戸市幸田4丁目121番
価 格 : 103,000円/㎡
位 置 : JR常磐線 「北小金」駅 の 北方 道路距離約 1,700mに位置する
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 196㎡
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 : 北 側 幅員 6.0m 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 : 中規模の一般住宅が建ち進みつつある区画整理済の閑静な住宅地域

第7 附属資料

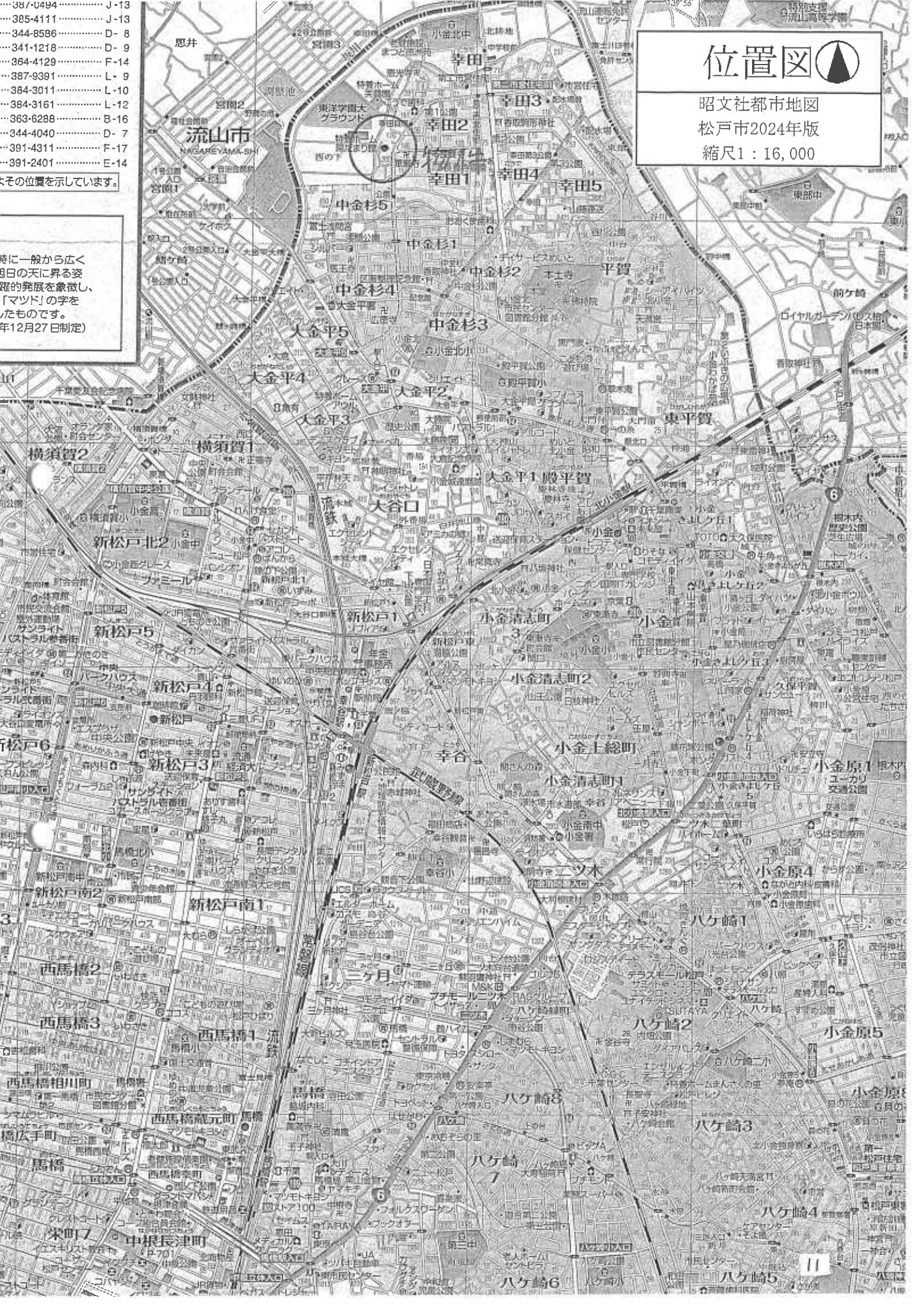
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

- ...387-0494..... J-13
- ...385-4111..... J-13
- ...344-8586..... D- 8
- ...341-1218..... D- 9
- ...364-4129..... F-14
- ...367-9391..... L- 9
- ...384-3011..... L-10
- ...384-3161..... L-12
- ...363-6288..... B-16
- ...344-4040..... D- 7
- ...391-4311..... F-17
- ...391-2401..... E-14

とその位置を示しています。

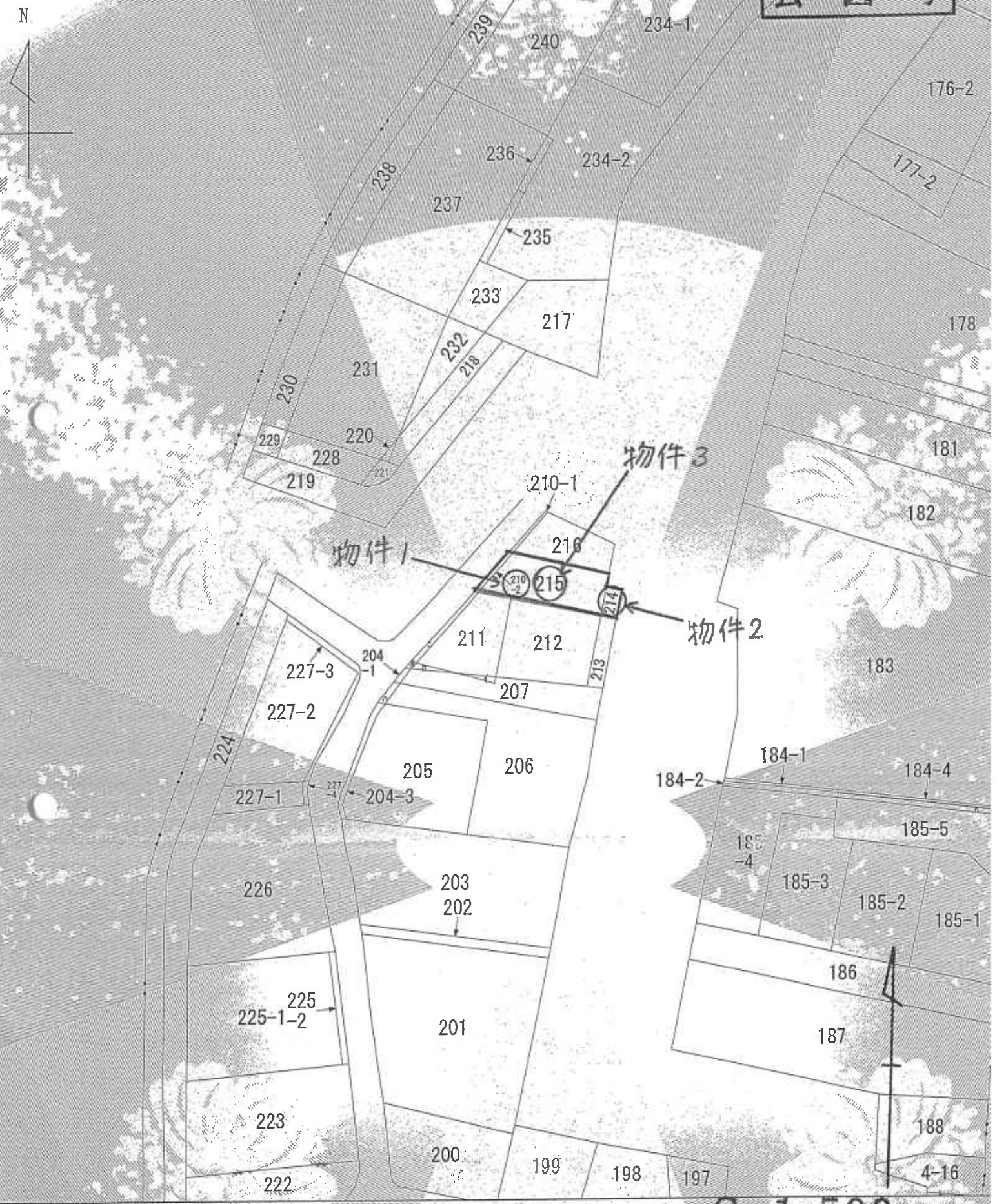
時に一般から広く
9日の天に昇る姿
躍的發展を象徴し、
「マツ」の字を
入れたものです。
年12月27日制定)



位置図

昭文社都市地図
松戸市2024年版
縮尺1：16,000

公 図 写



この図面は、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。

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19日 千葉地方法務局 松戸支局

登記簿

$$A_3 \rightarrow A_4$$

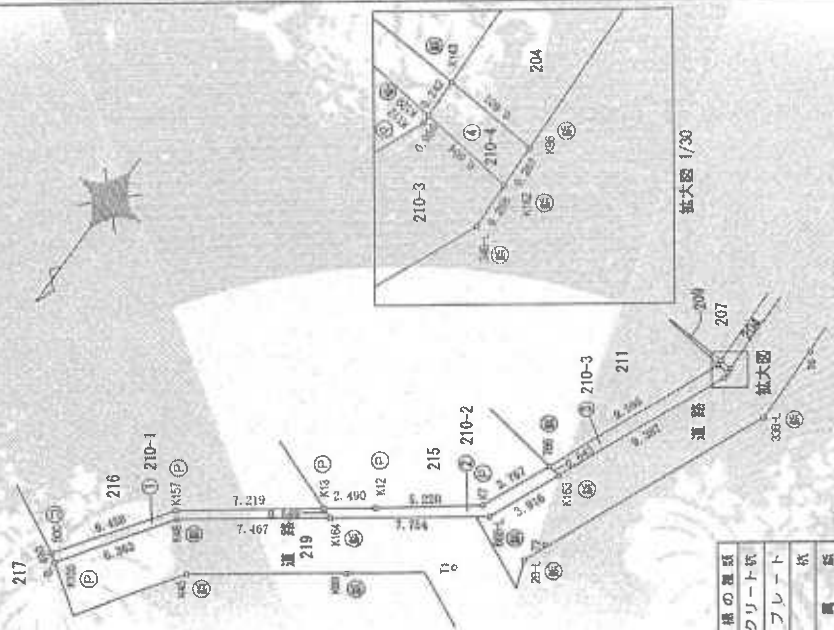
松戸市幸田二丁目

[illegible]

測 定 名	X	Y	座 標
2B-L	97.671	97.435	97.435
33B-L	85.158	92.149	92.149
5-5	5.5	110.330	110.330
5-9	103.247	104.070	104.070
71	100.000	100.000	100.000
72	96.450	97.038	97.038
75	81.150	92.241	92.241

恒久的地物一覽表

①	康界橋の裡頭
②	コンクリート杭
③	金属プレート杭
④	石杭
⑤	金属板杭
⑥	プラスチック杭
⑦	計
⑧	買
⑨	賣
⑩	点



人
撰
冊

箱尺 250

13

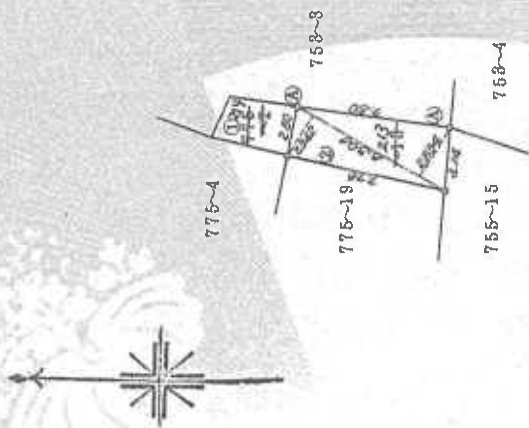
登記年月日：昭和55年1月22日

330994

新 775-2, 修 775-2, -3 新 213, 214

地 積 測 量 図 55.1.22

地 番	446-13
土地の所在	松戸市幸田字花輪 幸田二丁目



求 積 表

$$\begin{aligned} \textcircled{2} & 8.804 \times 7.785 \times 1/2 = 9.728884 \\ & 8.804 \times 2.834 \times 1/2 = 11.766768 \\ & \hline & 21.495652 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

④ コンクリートぐい

作 製 者

申 請 人

縮 尺 1/250

(千葉土地家屋調査士会印紙)

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19日

千葉地方建設局松戸支局

登記官

登記年月日：昭和57年6月10日

330996

第 775-21, 第 775-21-22 第 215.21b

地積測量圖 57.610

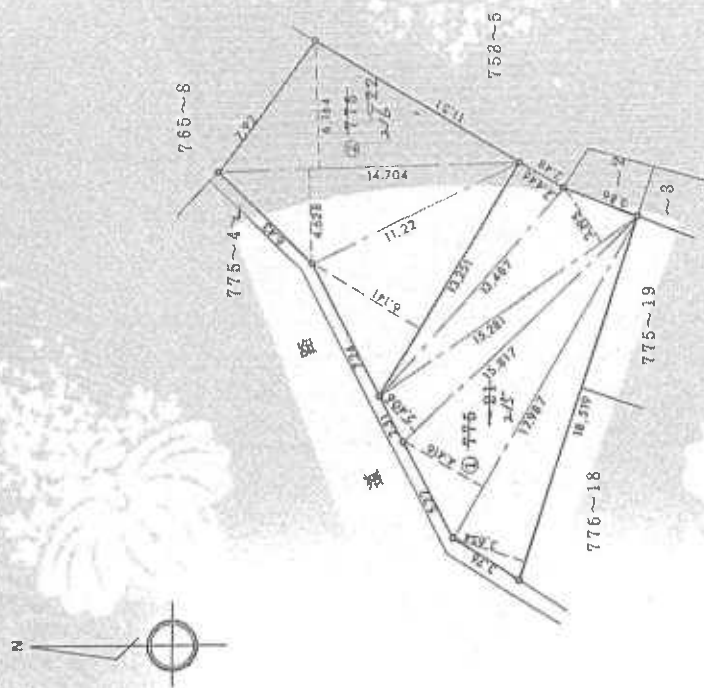
地	番	775-21-22
		2/5 2/6

土地の所在
松戸市幸田字花輪 幸田二丁目

★★ サブシヤ キエウセキヒヨウ ★★

番号	NO	サイン	タカ	ハヤシ	ヤシキ
① 775	1	18.519	3.654	67.668426	
② 775	2	17.987	4.416	79.430592	
③ 775	3	15.817	2.406	38.055702	
④ 775	4	15.281	3.195	48.822795	
⑤ 775	5	13.487	2.446	32.989202	
			51	266.966717	
			1/2	133.483358	
					133.48
② 775	1	13.251	6.141	81.374391	
③ 775	2	14.704	4.628	68.050112	
④ 775	3	14.704	6.167	90.679568	
			51	240.704071	
			1/2	120.052035	
					120.05

★ シヨウキシジ JEC M-2880 ワンタッチングライター システム



作者

人
類
學

英尺	/250
----	------

(千葉土地家屋調査士会用品)

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19日 千葉地方方法務局松戸支局

千葉地方法務局松戸支局

2000

請求番号: 19-2

$$A_3 \rightarrow A_4$$

登記年月日：昭和57年12月9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19日 千葉地方方法務局松戸支局

千葉地方法務局松戸支局

登記簿

請求番号：19-3

16

43495

各階平面圖

面圖
圖面
物平
建各

~~12-566~~
517

家屋番号

家屋の所在
松戸市幸田子花輪—775番地21

幸田二丁目215


$$\begin{array}{r} 1365 \times 819 = 1117935 \\ 5185 \times 228 = 251068 \\ 27 \times 4095 = 110565 \\ \hline 4554350 \end{array}$$

1階床面積 45.57^{m²}



405	x	617	=	28.9835
273	x	995	=	11.17935
			=	40.16285

2階床面積 40.16 m²

作者

轴尺	250
----	-----

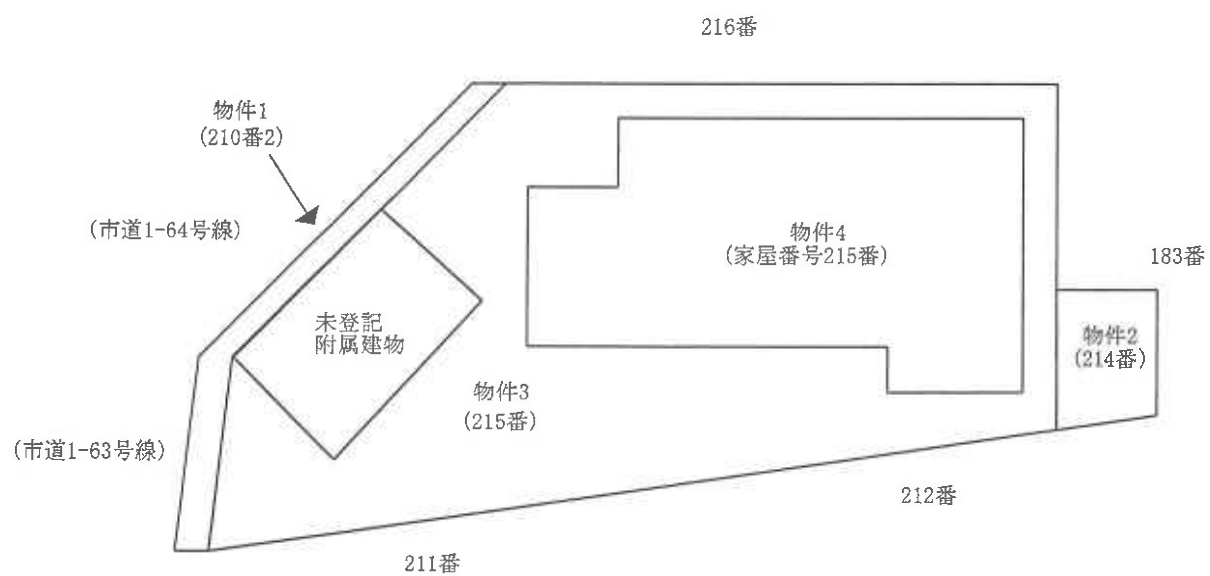
中 讀 人

輪尺	$\frac{1}{500}$
----	-----------------

57.12.9

$$A_3 \rightarrow A_4$$

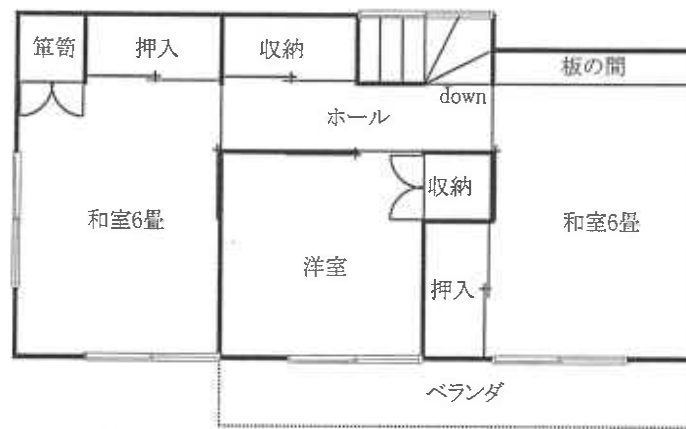
土地建物位置関係図



建物間取図



1 階



2 階



未登記附属建物

