

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, 2	10,660,000 8,528,000	一括	2,132,000	58,599	13,771
1	3,720,000				
2	6,940,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 松戸市六高台八丁目
 - 地 番 1 4 5 番 7
 - 地 目 宅地
 - 地 積 1 8 1. 8 6 平方メートル

- 2 所 在 松戸市六高台八丁目 1 4 5 番地 7
 - 家屋 番号 1 4 5 番 7
 - 種 類 居宅
 - 構 造 木造スレート葺 2 階建
 - 床 面 積
 - 1 階 8 3. 0 1 平方メートル
 - 2 階 8 1. 5 6 平方メートル

(附属建物)

 - 符 号 1
 - 種 類 車庫
 - 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階建
 - 床 面 積 1 5. 5 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月18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, 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

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 松戸市六高台八丁目
 地 番 1 4 5 番 7
 地 目 宅地
 地 積 1 8 1 . 8 6 平方メートル

2 所 在 松戸市六高台八丁目 1 4 5 番地 7
 家屋 番号 1 4 5 番 7
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 3 . 0 1 平方メートル
 2 階 8 1 . 5 6 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階建
 床 面 積 1 5 . 5 0 平方メートル



令和8年（ケ）第23号
令和8年4月15日受理
令和8年5月28日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部
執行官 関根 裕幸

（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 松戸市六高台八丁目
地 番 1 4 5 番 7
地 目 宅地
地 積 1 8 1 . 8 6 平方メートル
- 2 所 在 松戸市六高台八丁目 1 4 5 番地 7
家屋 番号 1 4 5 番 7
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 3 . 0 1 平方メートル
2 階 8 1 . 5 6 平方メートル

(附属建物)

- 符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階建
床 面 積 1 5 . 5 0 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（住居表示未実施区域）	
土地	物件 1	
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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	3 枚目「その他の事項」のとおり	
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（ ☐ 主である建物 ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が本建物（主である建物）を居宅（空家）として使用している（附属建物（符号 1）については、3 枚目「その他の事項」のとおり） ☐ 「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	3 枚目「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

(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

■ 本土地について

- 1 本建物（主である建物及び附属建物（符号1））の敷地として利用されている。
- 2 北東側が幅員約17メートルの市道に、北西側が幅員約6メートルの市道に接面する角地であり、周辺隣地とはコンクリート擁壁、コンクリートブロック及びブロックフェンスで区画されているため、現況の形状は地積測量図の記載と概ね一致しているものと思料される（接面道路の状況については評価書を参照）。
- 3 敷地内で高低差があり、附属建物（符号1）（掘り込み式車庫）の敷地部分は路面と概ね等高となっているが、主である建物（居宅）の敷地部分は路面より約2.5メートル高くなっており、附属建物（符号1）（掘り込み式車庫）の敷地部分と主である建物（居宅）の敷地部分との間にはコンクリート造の階段が設置されている（周辺隣地との高低差については評価書を参照）。
- 4 北東端部分に石祠がある。
- 5 その他、評価人の調査によれば、以下のとおりである。
 - (1) 再建築の可否については、可能だが、擁壁の強度を確認する必要があるが見込まれる。
 - (2) 擁壁に関する工作物の建築確認を受けた記録は見当たらない。
 - (3) 建物の建築確認・完了検査の中には附属建物（符号1）（掘り込み式車庫）が含まれているため、建築確認上は擁壁は建物の基礎部分として扱われている可能性があるが、記録上、明確に確認できない。
 - (4) 北東側市道の上空に高圧線が走っている。
 - (5) 放射性物質汚染対処特別措置法に基づく汚染状況重点調査地域に指定されている。

■ 本建物について

- 第1 主である建物について（各部屋の配置については、10枚目「間取図」参照）
 - 1 木造スレート葺2階建の戸建住宅であり、間取りは4LDK+納戸となっている。
 - 2 室内は空家の状況であり、一定量の家財道具及び日用品が残置されている。
 - 3 2階の廊下の天井部分に梯子ユニットが設置されており、小屋裏部分には天井高（最高部）約1.4メートルの収納スペース（床面積約8.19㎡）がある（階数及び床面積には算入されない。）。
 - 4 築後の経過年数は約30年であり、室内には一定のリフォームが行われている形跡が見受けられた。その他、室内外ともに経年による損耗等が見受けられた他、室内外の状況は以下のとおりである（住宅設備機器の稼働状況は不明である。）。
 - (1) ドアの凹み、折れ戸やドアノブの欠損といった破損個所が複数ある。
 - (2) 建て付けが悪くなっており、ドアや戸の開閉に支障のある箇所がある。
 - (3) 室内でペットを飼育していた形跡が見受けられ、壁面のクロスが大きく剥がれている箇所がある。
 - (4) 屋根の塗装に傷みが見受けられた。
- 第2 附属建物（符号1）について（10枚目「間取図」参照）
 - 1 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階建の掘り込み式車庫となっている。
 - 2 評価人の調査によれば、昭和58年6月ころに建築されたものと思われるとのことであるため（築後約43年経過）、経年による損耗等が見受けられた。なお、出入口部分にはシャッターが取り外された跡があり、車庫内には家財道具及び日用品が残置されている。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（ 3 枚目）

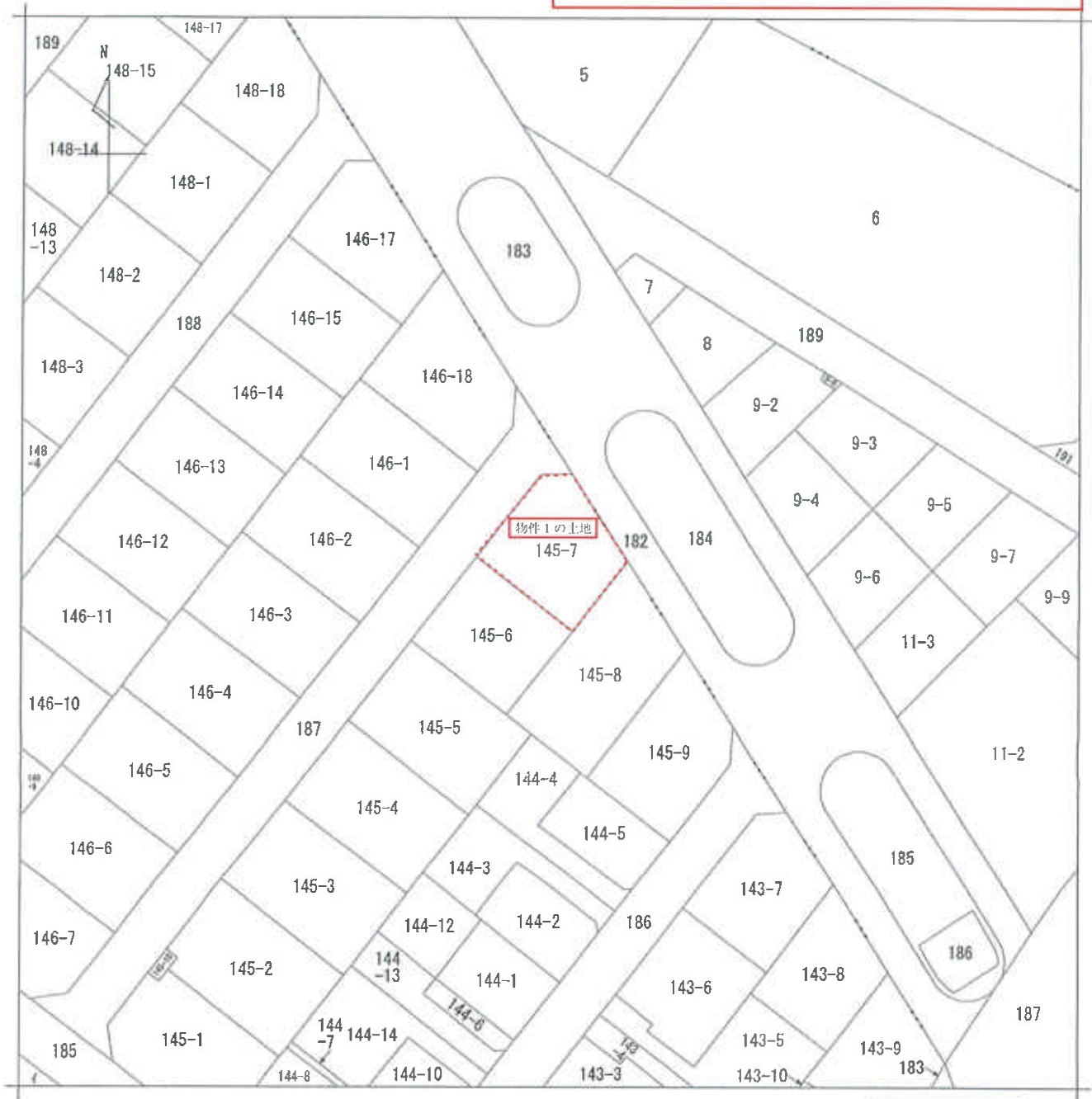
執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本建物（主である建物）の表札及び郵便受けに債務者兼所有者の表示はなく（表札には前所有者のものと思われるの姓が表示されている。）、郵便受けにはチラシ等が滞留していた。
- 3 インターホンは作動しておらず、玄関からの呼びかけにも応答がなかったので、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。
- 4 室内は空家の状況であり、一定量の家財道具及び日用品が残置されていた。ライフライン（電気・ガス・水道）は全て停止（閉栓）されており、水道メーターには閉栓処理票（閉栓年月日「8年2月24日」）が差し置かれていた。
- 5 本件各物件の占有状況については、以上の状況及び立入調査の結果等から、2枚目記載のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(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
令和8年4月21日 (火) 11:55 - 12:05	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 不在のため、調査協力依頼文書を投函 (応答なし。)
令和8年4月23日 (木) 10:10 - 10:20	松戸市役所	本建物 (主である建物及び附属建物 (符号1)) の 家屋見取図の交付を請求
令和8年5月7日 (木) 11:20 - 12:35	物件所在地	解錠立入調査、評価人同行、占有調査、写真撮影 間取り確認
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(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 7 日 目的物件は不在で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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 令和 年 月 日		

(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	松戸市六高台八丁目				地番	145番7			
出力縮	1/500	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和60年4月30日				備付年月日(原図)		補事項			

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8年2月5日

東京法務局豊島出張所

地図整理番号:M34873

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和61年1月22日

809190

前145

地番 自145-1 至145-10

土地の所在

松戸市六高台8丁目

地積測量図

61/122

1/4

全図



作製者

(昭和60年12月14日作製)

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会所属)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

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14条第1項第2号に基づき作成)

令和8年2月5日

東京土地家屋調査士会所属

登記簿

地図整理番号：M34874

(1/4)

登記年月日：昭和61年1月22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。
(千葉県地方務局松戸支局管轄)

令和8年2月5日

東京法務局登記出張所

登記号

(8 枚目)

地図整理番号：M34874

(2/4)

809191

1枚目と同様

地番 145-6-7-8-9

地積測量図 61.1.22

松戸市六高台8丁目

土地の所在

求積表

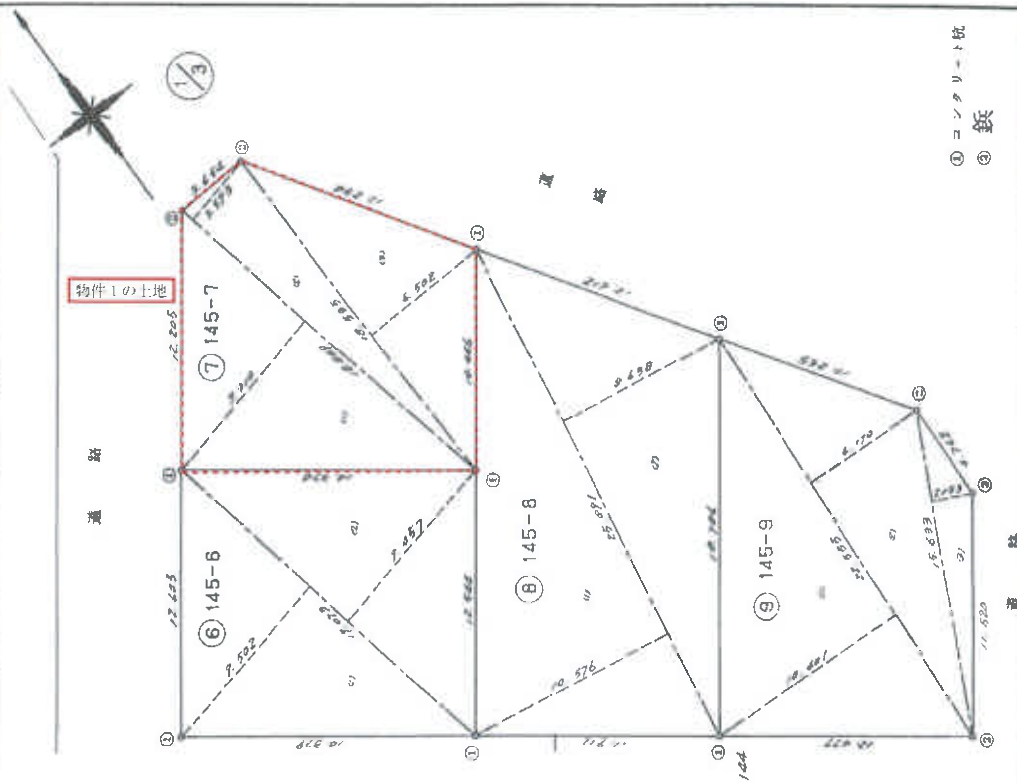
単位m

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
⑥	1	19.073	9.502
	2	19.073	9.457
計			361.605007
面積			180.802503 M ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
⑦	1	18.849	9.310
	2	18.849	3.593
計			120.514570
面積			363.723217

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
⑧	1	25.891	10.576
	2	25.891	8.638
計			497.469674
面積			248.734837 M ²

地番 符号	底辺	高さ	倍面積
⑨	1	22.555	10.401
	2	22.555	6.170
	3	15.633	2.053
計			405.853454
面積			202.926727 M ²



① コンクリート杭
② 鉄

作製者

(昭和61年12月16日作成)

申請人

縮尺 1/250

(東京土地家屋調査士会印)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

本図面はA 3 判の原本を縮小コピーしたもの

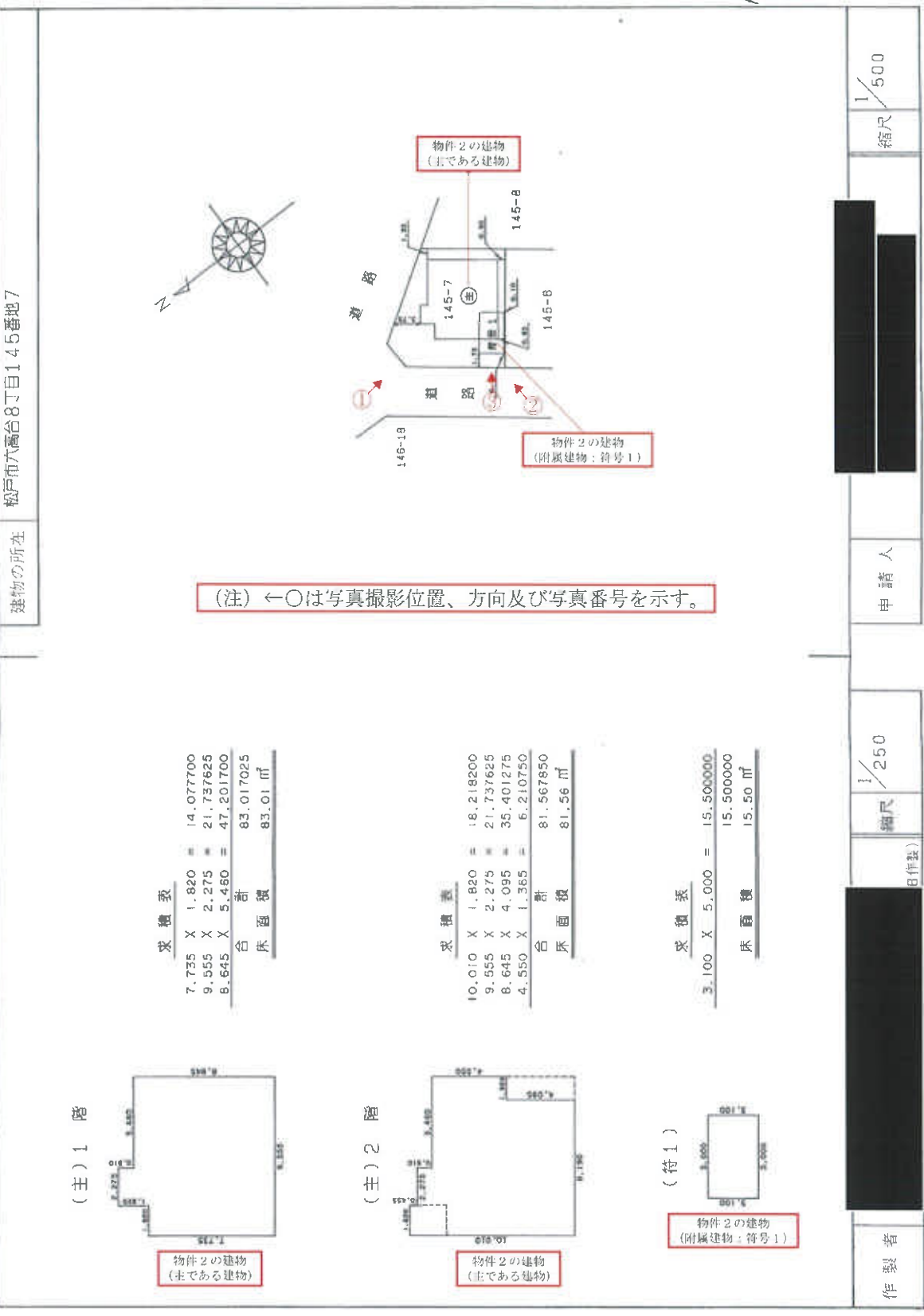
8
11
14

建物図面図

家屋番号 145番7

松戸市六高台8丁目145番地7

148418 各階平面図



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

登記年月日：平成8年11月14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。

(千葉県地方支務局松戸支局管轄)

令和8年2月5日

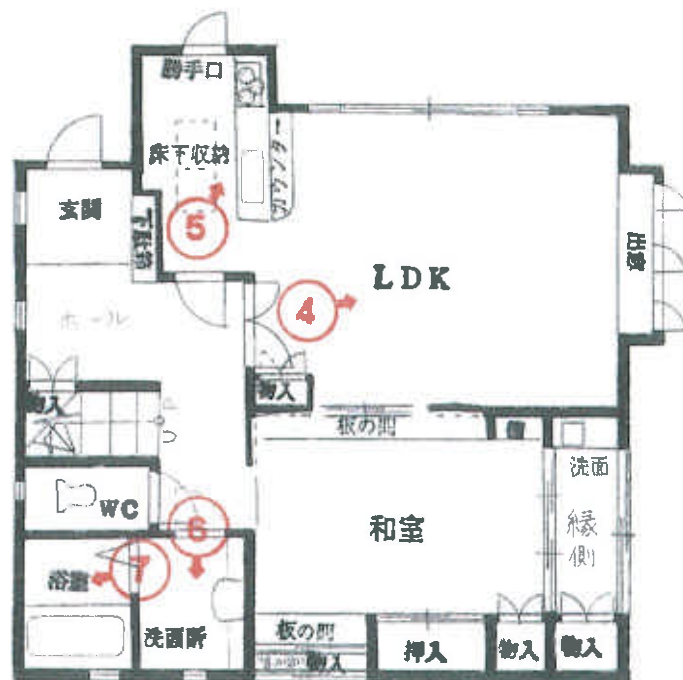
東京法務局登記所

登記官

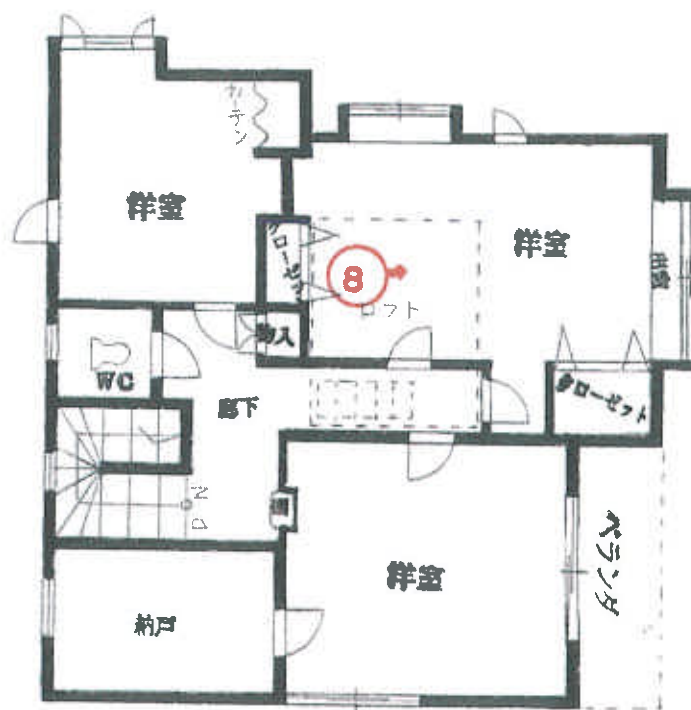
地図整理番号：M34875

間 取 図

評価人作成



1階



2階



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

物件2の建物（物件1の土地）①



物件2の建物（主である建物）②



物件2の建物（附属建物（符号1））③



物件2の建物（主である建物 1階 リビングダイニング）④



物件2の建物（主である建物 1階 キッチン）⑤



物件2の建物（主である建物 1階 洗面所）⑥



物件2の建物（主である建物 1階 浴室）⑦



物件2の建物（主である建物 2階 洋室（北東側））⑧



物件2の建物（附属建物（符号1））⑨





令和 8 年（ケ）第 2 3 号

令和 8 年 5 月 7 日 現地調査

令和 8 年 5 月 25 日 評 価

第 2 6 - 9 7 7 号 発行番号

令和 8 年 6 月 1 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

福 崎 隆 一 ⑩

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 10,660,000円	
内 訳 価 格	
1 (土 地)	金 3,720,000円
2 (建 物)	金 6,940,000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の土地価格は物件2の建物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も、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 受命不動産の表示

物 件 番 号	登 記 簿 上	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり。	同 左
2	次頁物件目録記載のとおり。	同 左 住居表示 未 実 施
特 記 事 項		
○ 物件 1 (宅地) の現況地積は登記簿数量と概ね等しいと思われる。 ○ 物件 2 (建物) の現況の床面積は登記簿数量と概ね等しいと思われる。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載内容と同じ。

物 件 目 録

- 1 所 在 松戸市六高台八丁目

地 番	1 4 5 番 7
地 目	宅地
地 積	1 8 1. 8 6 平方メートル

- 2 所 在 松戸市六高台八丁目 1 4 5 番地 7

家屋 番号	1 4 5 番 7
種 類	居宅
構 造	木造スレート葺 2 階建
床 面 積	1 階 8 3. 0 1 平方メートル 2 階 8 1. 5 6 平方メートル

(附属建物)

符 号	1
種 類	車庫
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階建
床 面 積	1 5. 5 0 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	東武鉄道野田線「高柳駅」の南西方約 1.7km, 同線「六実駅」の北西方約 1.8km, 京成電鉄松戸線「元山駅」の北東方約 1.9km, 同線「五香駅」の北東方約 2.3km（いずれも道路距離） (別添位置図参照。)	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域。街路は整然と配置されているが、周辺の地勢には勾配が認められる。鉄道駅からやや遠く、通勤、通学には不便である。	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第一種住居地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 規 制	第1種高度地区, 宅地造成等工事規制区域
	※立地適正化計画の都市機能誘導区域外, 居住誘導区域内にある。 ※放射性物質汚染対処特別措置法に基づく汚染状況重点調査地域に指定されている。	
面 地 条 件 (物件1)	○形状（ほぼ台形）、地勢（段差あり）、接道方位（北東・北西向き角地）、北東側間口（約12.2m）、北西側間口（約12.2m）、北東からの奥行（約10.4m～約14.5m） ※物件1へは北西側市道から出入りする形態になっている。 ※北東・北西端部にすみ切りあり。	
接面道路の状況 (物件1)	○北東側市道(主2-23号線)、幅員（約17m）、系統連続（良好）、舗装（有）、歩道（有）、側溝（有）、高低差（約1.4m～約2.1m物件1が高位。） ○北西側市道（3-134号線）、幅員（約6m）、系統連続（普通）、舗装（有）、歩道（なし）、側溝（有）、高低差（約0m～約2.5m物件1が高位。） ※物件1には北西側市道から出入りする形態になっている。宅地内に階段が設けられており、この階段を経由して建物(物件2)の玄関に至っている。北東側市道との境界部分には擁壁が築造されており、こちらから出入りすることはできない。	

	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号		北東側市道，北西側市道は，いずれも建築基準法第42条１項１号に規定する「道路法による道路」である（松戸市建築審査課にて確認。）。	
	セットバックの必要の有無		セットバックの必要はないと見込まれる。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件１	○物件１は戸建住宅（物件２）の敷地として使用されている。 ○周囲は戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。		
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 ガス配管 下水道	あり あり あり	現況面積	物件１の地積は，登記簿上の地積(181.86㎡)と概ね等しいと思料する。ただし擁壁による漬地は発生している。
土 壌 汚 染 等	○1971年～2025年の松戸市住宅地図を閲覧した。古い地図は記載内容が不明瞭であるが，物件１（物件２の敷地）に関する地図上の記載内容は概ね次のとおり。 ●1997年～2025年 戸建住宅（現況建物）の敷地 ●1993年～1996年 未利用地の一部と思われる。建物の記載はない。 ●1987年～1992年 共同住宅と推定される建物（名称が記載されていない）の敷地の一部と思われる。 ●1980年～1985年 未利用地の一部と思われる。 ●1974年 山林，農地または未利用地の一部と思われる。 ●1971年 山林の一部と思われる。 ○松戸市環境保全課にて確認したところ，物件１は「土壌汚染対策法に規定する要措置区域，形質変更時要届出区域のいずれにも該当しない。また水質汚濁防止法に規定する特定施設が過去に存在した記録もない。」との由である。 以上，地図上の地歴調査及び役所調査の範囲では，物件１について地中に重大かつ深刻な土壌汚染が発生している可能性を確認することはできなかった。			

	○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が存在する可能性は確認できなかった。 ○物件1は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲には含まれていない（松戸市教育委員文化財保存活用課分室埋蔵文化財担当にて確認。）。								
再 建 築 の 可 否	現況建物と同種類の建物の再建築は可能だが、擁壁の強度を確認する必要がある（松戸市建築審査課にて確認。）。 詳細は後記のとおり。								
特 記 事 項	○物件1（宅地）には高さ2mを超える擁壁が築造されているため、松戸市建築指導課及び住宅政策課にて物件2（建物）の再建築の可否について、次のとおり確認した。 ●物件1（宅地）は都市計画法上の開発許可を受けていない物件である。 ●擁壁に関する工作物の建築確認を受けた記録は見当たらない。 ●物件2には附属建物として土地の高低差を利用した地下車庫が設けられており、建物の建築確認、完了検査の中にはこの地下車庫が含まれている。したがって建築確認上は擁壁は建物の基礎部分として扱われている可能性があるが、記録上このことを明確に確認できない。 ●擁壁の安全性が確保されているか否かで物件2（建物）の再建築の可否が分かれることになる。したがって再建築の際には構造計算の専門家（一級建築士等の有資格者）による判定が必要になると見込まれる。 ○北東側市道の上空には東京電力㈱の高圧線が走っている。この高圧線の内容について㈱タワーラインソリューションに以下のとおり確認した。 <table> <tr> <td>送電線の名称</td><td>下葛線</td></tr> <tr> <td>電 圧</td><td>154,000ボルト</td></tr> <tr> <td>送電線の高さ</td><td>約20m</td></tr> <tr> <td>必要な離隔距離</td><td>4.8m以上</td></tr> </table>	送電線の名称	下葛線	電 圧	154,000ボルト	送電線の高さ	約20m	必要な離隔距離	4.8m以上
送電線の名称	下葛線								
電 圧	154,000ボルト								
送電線の高さ	約20m								
必要な離隔距離	4.8m以上								

※物件 1 には高圧線による建築制限はない。ただし建物には必要な離隔距離を確保する必要がある。また、建築作業時に大型機械を使用する際には高圧線と機械は 5 m 以上離す必要がある。

○敷地内に石祠がある。

○北東側市道及び北西側市道を構成する土地の登記簿上の地目・所有者は次のとおり。

北東側市道	六高台 9 丁目 182 番	公衆用道路	松戸市
-------	----------------	-------	-----

北西側市道	六高台 8 丁目 187 番	公衆用道路	松戸市
-------	----------------	-------	-----

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記簿記載)	平成8年11月7日 新築
	経過年数	約30年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造スレート葺2階建
	屋 根	スレート
	外 壁	サイディング
	内 壁	ビニールクロス 等
	床	フローリング、畳 等
	天 井	ビニールクロス、杉杣目合板 等
	設 備	浴室、洗面台、水洗トイレ、システムキッチン
	その他	特になし。
床 面 積	(現況床面積)	
	1 階	83.01㎡
	2 階	81.56㎡
	延 べ	164.57㎡
	(増改築部分)	
	未登記の増築部分は確認されなかった。	
	ただし2階屋根裏に床面積に算入されないロフト（約8.19㎡。天井高さの最高位は約1.4m。）が設けられている。	
現 況 用 途 等	現況用途	居 宅
	間 取 り	4LDK+納戸
品 等	普 通	
保守管理の状態	劣 る	
建物の利用状況	空家状態である。	
附 属 建 物	登 記 の 有 無 構 造 ・ 階 層 ・ 用 途 建 築 時 期 ・ 面 積	○ 登記された附属建物がある。 - 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階建、 - 車庫 15.50㎡。天井の高さは約2m。 - 建築時期は昭和58年6月頃と思われる（詳細は後述。）

特 記 事 項	○ 1, 2 階部分 ● 建築確認 <table border="0"> <tr> <td>建築主氏名</td><td>個人（債務者兼所有者とは異なる。）</td></tr> <tr> <td>工事種別</td><td>増 築</td></tr> <tr> <td>階 数</td><td>地上 2 階 地下 1 階</td></tr> <tr> <td>延べ面積</td><td>申請部分 172.78㎡</td></tr> <tr> <td></td><td>申請以外の部分 15.50㎡</td></tr> <tr> <td></td><td>合 計 188.37㎡</td></tr> </table> ※記載されている合計面積が上記 2 段の合計と一致しないが、理由は不明。 <table border="0"> <tr> <td>確認年月日</td><td>平成 8 年 6 月 10 日</td></tr> <tr> <td>番 号</td><td>第公 132 号</td></tr> </table> ● 完了検査 (検査済証) <table border="0"> <tr> <td>検査済証交付年月日</td><td>平成 8 年 11 月 25 日</td></tr> <tr> <td>番 号</td><td>第公 132 号</td></tr> </table> ○地下 1 階部分 ● 建築確認 <table border="0"> <tr> <td>建築主氏名</td><td>興和不動産 (株)</td></tr> <tr> <td>主要用途</td><td>車 庫</td></tr> <tr> <td>工事種別</td><td>新 築</td></tr> <tr> <td>構 造</td><td>鉄筋コンクリート造</td></tr> <tr> <td>階 数</td><td>地下 1 階</td></tr> <tr> <td>延べ面積</td><td>17.76㎡</td></tr> <tr> <td>確認年月日</td><td>昭和 58 年 2 月 18 日</td></tr> <tr> <td>番 号</td><td>第 1139 号</td></tr> <tr> <td>検査済証交付年月日</td><td>昭和 58 年 6 月 15 日</td></tr> <tr> <td>番 号</td><td>第 1139 号</td></tr> </table> ○以上の内容から昭和 58 年 6 月頃に現況の附属建物（地下 1 階の車庫）が新築され、平成 8 年 11 月に 1 階、2 階部分が増築されたものと思われる。 （松戸市建築審査課にて確認。） ○室内で犬を飼育していた様子であり、内壁の損傷箇所が多い。 ○ドアの凹みや折れ戸、ドアノブの欠損、ドアが閉まらない等の不具合がある。 ○屋根の塗装が傷んでいる。 ○空室状態であり、ライフラインを支障なく使用できるか否かは不明である。	建築主氏名	個人（債務者兼所有者とは異なる。）	工事種別	増 築	階 数	地上 2 階 地下 1 階	延べ面積	申請部分 172.78㎡		申請以外の部分 15.50㎡		合 計 188.37㎡	確認年月日	平成 8 年 6 月 10 日	番 号	第公 132 号	検査済証交付年月日	平成 8 年 11 月 25 日	番 号	第公 132 号	建築主氏名	興和不動産 (株)	主要用途	車 庫	工事種別	新 築	構 造	鉄筋コンクリート造	階 数	地下 1 階	延べ面積	17.76㎡	確認年月日	昭和 58 年 2 月 18 日	番 号	第 1139 号	検査済証交付年月日	昭和 58 年 6 月 15 日	番 号	第 1139 号
建築主氏名	個人（債務者兼所有者とは異なる。）																																								
工事種別	増 築																																								
階 数	地上 2 階 地下 1 階																																								
延べ面積	申請部分 172.78㎡																																								
	申請以外の部分 15.50㎡																																								
	合 計 188.37㎡																																								
確認年月日	平成 8 年 6 月 10 日																																								
番 号	第公 132 号																																								
検査済証交付年月日	平成 8 年 11 月 25 日																																								
番 号	第公 132 号																																								
建築主氏名	興和不動産 (株)																																								
主要用途	車 庫																																								
工事種別	新 築																																								
構 造	鉄筋コンクリート造																																								
階 数	地下 1 階																																								
延べ面積	17.76㎡																																								
確認年月日	昭和 58 年 2 月 18 日																																								
番 号	第 1139 号																																								
検査済証交付年月日	昭和 58 年 6 月 15 日																																								
番 号	第 1139 号																																								

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 土地（物件1）

目的土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 補 正 率 エ	土 地 価 格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1 (宅 地)	100,000	0.80	181.86	0.80	11,639,000

ア 標準画地価格（地価公示価格等からの規準）

○地価公示価格「松戸－45」

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格} \\ 112,000\text{円/㎡} \times \frac{102}{100} \times \frac{100}{102} \times \frac{100}{112} & = & 100,000\text{円/㎡} \end{array}$$

- 時 点 修 正 : 標準価格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・北東 + 2 %
- 地 域 格 差 : 街路条件△ 2 %, 交通接近条件+12%, 環境条件+ 2 %, 合計+12%

イ 個 別 格 差 : 方位・北東+ 2 %, 角地+ 5 %, 形状△ 2 %, 道路との高低差△15%, 擁壁の管理が必要△ 5 %, 高圧線下地に近接△ 5 %, 合計△20%

ウ 地 積 : 181.86㎡（登記簿数量）

エ 建付減価補正率: 老朽化した中古建物の存在を考慮 △20%

(2) 建 物 (物件 2)

① 主である建物

目的物件の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向等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並びに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	エ 建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
2 (主である建物)	200,000	164.57	0.04	1,317,000

ウ 現価率は下記の計算により求めた。

● 耐用年数に基づく方法

築後30年、経済的残存耐用年数0年、最終残価率5%の定額法を適用して、耐用年数に基づく現価率(残価率)を5%と査定した。

$$1 - \left\{ (1 - 0.05) \times \frac{30}{30 + 0} \right\} = 0.05$$

● 観察減価法

維持管理の状態が劣る △20%

$$\therefore \text{現価率} : 0.05 \times 0.80 = 0.04$$

② 附属建物

目的物件の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向等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並びに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	エ 建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
2 (附属建物)	300,000	15.50	0.08	372,000

ウ 減価率は下記の計算により求めた。

●耐用年数に基づく方法

築後43年，経済的残存耐用年数2年，最終残価率5%の定額法を適用して，
耐用年数に基づく現価率（残価率）を9%と査定した。

$$1 - \left\{ (1 - 0.05) \times \frac{43}{43 + 2} \right\} \div 0.09$$

●観察減価法

シャッターが取り払われており，維持管理の状態はやや劣ると判定 △10%

$$\therefore \text{現価率} : 0.09 \times 0.90 \div 0.08$$

③ 合 計

$$1,317,000\text{円} + 372,000\text{円} = 1,689,000\text{円}$$

2. 評価額の判定

前記により求めた土地価格に，宅地(物件1)については土地利用権等価格を控除し，
建物(物件2)については土地利用権等価格を加算する。さらに土地，建物とも市場性
修正及び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	敷土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ÷ウ
1 (宅 地)	11,639,000	0.60	法定地上権	6,983,000

敷土地利用権割合：0.60

(2) 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる 価格 (円) ア (1(1)オ, 1(2)エ)	敷地利用権価 格の控除及び 加算 (円) イ (2(1)ウ)	占 有 減価率 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場 修正率 オ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) (7±イ)×ウ ×エ×オ
1 (宅 地)	11,639,000	－ 6,983,000	1.00	1.00	0.80	3,720,000
2 (建 物)	1,689,000	＋ 6,983,000	1.00	1.00	0.80	6,940,000
一 括 価 格 (合 計)						10,660,000

ウ 占 有 減 価： 特に考慮しない ±0%

エ 市 場 性 修 正： 特に考慮しない ±0%

オ 競売市場修正： 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考量のうえ、
競売市場修正率として 0.80 を乗じた。

第6 参考価格資料

地価公示標準地 「松戸ー45」

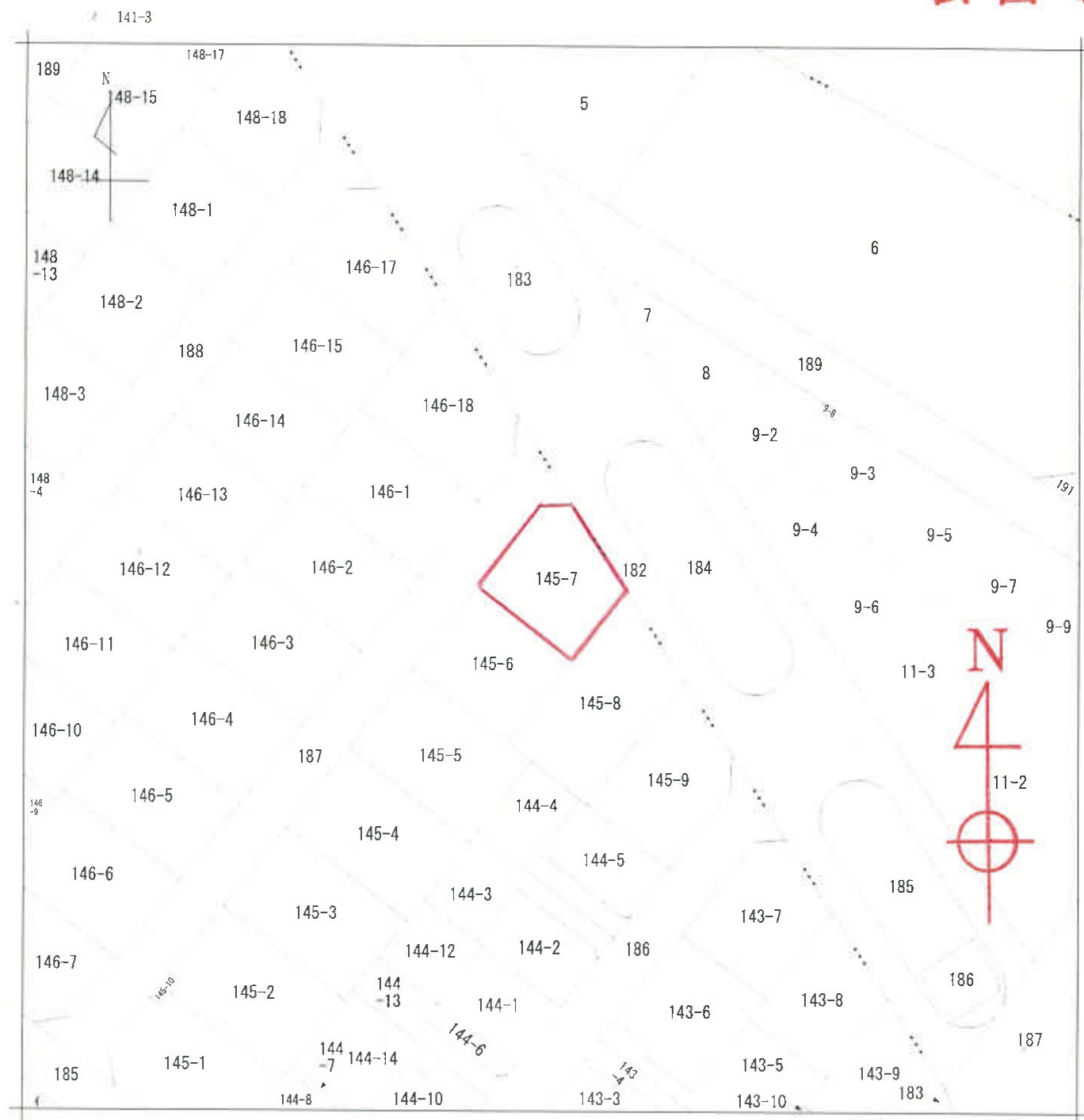
所 在	松戸市六高台4丁目101番外
価 格	112,000円/㎡
位 置	東武鉄道野田線 六実駅 の北西方約 1.0km
価 格 時 点	令和8年1月1日
地 積	170㎡
供給処理施設	水道, ガス, 下水
接 面 街 路	北東6m市道
用途指定等	1中専(60/200)
地域の概要	一般住宅やマンションが見られる閑静な住宅地域

第7 附属資料の表示

1. 目的物件の位置図
2. 公図写し
3. 地積測量図写し
4. 建物図面・各階平面図写し
5. 建物間取図

以 上





地番区域見出	六高台 9丁目
	六高台 8丁目

請 求 部	所 在	松戸市六高台八丁目				地 番	145番7			
出 力 縮	1/500	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	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和60年4月30日				備 付 年 月 日 (原 図)		補 事 記 項			

A3をA4に縮小

809191

1枚目と同様

地番 145-6-7-8-9

地積測量図 61/22

土地の所在 松戸市六高台8丁目

求積表

単位m

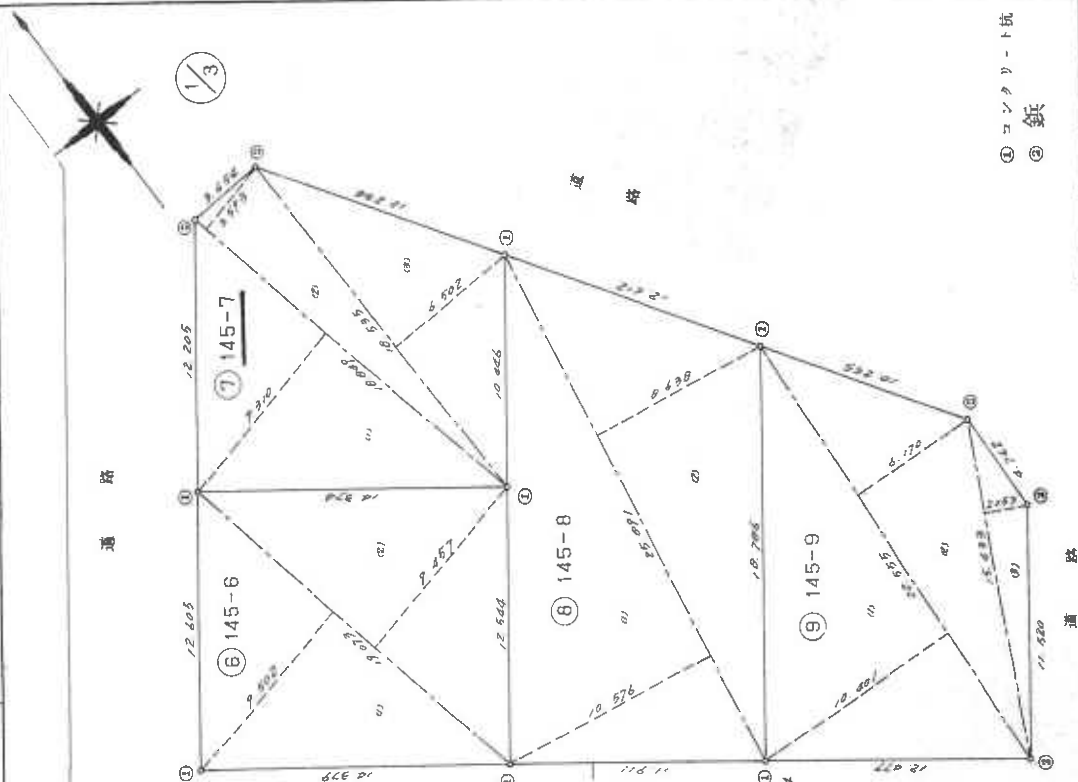
地番	符号	底辺	高さ	倍面積
⑥	1	19.073	9.502	181.231646
	2	19.073	9.457	180.373361
計				361.605007
面積				180.802503 M ²

地番	符号	底辺	高さ	倍面積
⑦	1	18.849	9.310	175.484190
	2	18.849	3.593	67.724457
計				120.514570
面積				363.723217

地番	符号	底辺	高さ	倍面積
⑧	1	25.891	10.576	273.823216
	2	25.891	8.638	223.646458
計				497.469674
面積				248.734837 M ²

地番	符号	底辺	高さ	倍面積
⑨	1	22.555	10.401	234.594555
	2	22.555	6.170	139.164350
計				32.094549
面積				405.853454

物件1



① コンクリート杭
② 鉄

縮尺 1/250

申請人

昭和61年12月16日作製

作製者 土地家

A3をA4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。
(千葉県地方税务局松戸支局管轄)

令和8年2月5日

東京法務局豊島出張所

登記官

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。
(千葉県地方税務局松戸支局管轄)
令和8年2月5日 東京法務局 豊島出張所

登記官

A3をA4に縮小

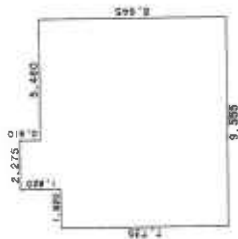
建物図面
各階平面図

家屋番号 145番7

建物の所在 松戸市六高台8丁目145番地7

148418 各階平面図

(主) 1 階



(主) 2 階



(符) 1)



土地家産調査

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

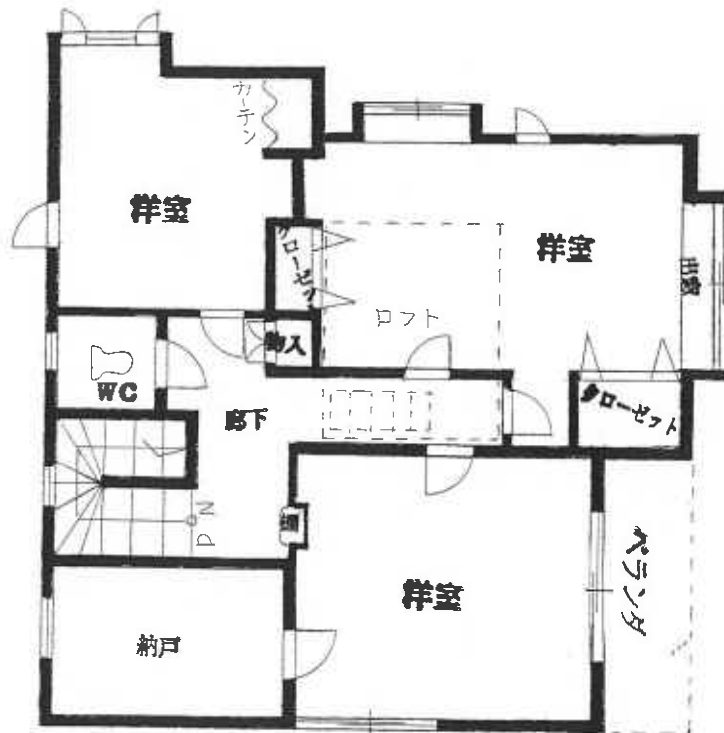
(千葉県土地家産調査士会用紙)

8 11 14

間取図



1階



2階

