

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 場 所 令和 8 年 10 月 15 日 午前 9 時 30 分 千葉地方裁判所松戸支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 10 月 29 日 午後 1 時 30 分 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）
1～4	18,250,000 14,600,000	一括	3,650,000	109,774	31,229
1	6,920,000				
2	100,000				
3	260,000				
4	10,970,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 松戸市松戸字白山
 地 番 902 番 1
 地 目 宅地
 地 積 456.25 平方メートル

- 2 所 在 松戸市松戸字白山
 地 番 903 番 5
 地 目 宅地
 地 積 6.72 平方メートル

- 3 所 在 松戸市松戸字白山
 地 番 904 番 6
 地 目 山林
 地 積 17 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 4 所 在 松戸市松戸字白山 902 番地 1
 家屋 番号 902 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 82.81 平方メートル
 2 階 82.81 平方メートル
 (現況)

物 件 目 録

構 造	木造スレート葺小屋裏3階建
床 面 積	1階 82.81平方メートル
	2階 82.81平方メートル
	小屋裏3階 約8平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 17 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 1～4】

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 松戸市松戸字白山
 地 番 9 0 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4 5 6. 2 5 平方メートル
- 2 所 在 松戸市松戸字白山
 地 番 9 0 3 番 5
 地 目 宅地
 地 積 6. 7 2 平方メートル
- 3 所 在 松戸市松戸字白山
 地 番 9 0 4 番 6
 地 目 山林
 地 積 1 7 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 4 所 在 松戸市松戸字白山 9 0 2 番地 1
 家屋 番号 9 0 2 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 2. 8 1 平方メートル
 2 階 8 2. 8 1 平方メートル
 (現況)

物 件 目 録

構 造 木造スレート葺小屋裏3階建

床 面 積 1階 82.81平方メートル
2階 82.81平方メートル
小屋裏3階 約8平方メートル

令和8年（ケ）第44号
令和8年5月26日受理
令和8年6月29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 | 松戸市松戸字白山 |
| | 地 番 | 902番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 456.25平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松戸市松戸字白山 |
| | 地 番 | 903番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6.72平方メートル |
| 3 | 所 在 | 松戸市松戸字白山 |
| | 地 番 | 904番6 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 17平方メートル |
| 4 | 所 在 | 松戸市松戸字白山902番地1 |
| | 家屋 番号 | 902番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 82.81平方メートル
2階 82.81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1～3	
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 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 上記の者が物件1～3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	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	☐ 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（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☒ 構造：木造スレート葺小屋裏3階建 ☒ 床面積：小屋裏3階 約8㎡	
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 上記の者が本建物を居宅（空家）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	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

■ 物件1～3の土地について（土地と建物の位置関係については、12枚目「土地建物位置関係図」参照）

- 1 一体となって旗竿状（敷地延長）の土地を構成しており（合計地積479.97㎡）、本建物の敷地として利用されている。
- 2 路地状部分の南側は幅員約8メートルの国道に接面しており、周辺隣地とはコンクリート塀、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、現況の形状は土地建物位置関係図の記載と概ね一致しているものと思料される（接面道路の状況及び周辺隣地との高低差については評価書を参照）。
- 3 土地には雑草や樹木が生い茂っており、これらの枝葉が周辺隣地に越境している。また、土地には家電をはじめとする廃棄物や家庭ゴミが散乱しているが、路地状部分及び本建物の玄関周辺までしか立ち入ることができず、地表は雑草で覆われていたため、視認が困難な状態である。
- 4 接面道路沿いの境界部分に電柱（1本）が設置されており、東側隣地沿いに電柱（1本）及び支線（2本）が設置されている。また、本建物の玄関周辺にスチール製物置（動産）が1台設置されている。
- 5 その他、評価人の調査によれば、以下のとおりである。
 - ・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（各部屋の配置については、13枚目「建物間取図」参照）

- 1 木造スレート葺小屋裏3階建の戸建住宅であり、間取りは5LDK＋納戸＋小屋裏収納となっている。
- 2 2階の洋室（南側）には天井高（最高部）約1.7メートルの収納スペース（ロフト）（床面積約8㎡）があるため、階数及び床面積に算入される。
- 3 空家の状況ではあるものの、室内には大量の家庭ゴミ（汚物入りと思われるペットボトルを含む。）が堆積している状況である。また、ドアや戸の開閉をすることができない箇所が複数あったため、1階部分ではLDKの入口周辺までしか立ち入ることができず、2階部分ではトイレ（と思われる箇所）に立ち入ることができなかった（建物間取図はこの状況下で作成されたものである。）。
- 4 築後の経過年数は約31年であるが、保守管理の状態が著しく劣っており、室内外ともに経年以上の損耗等が見受けられた。その他、室内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) 室内及び建物周囲ともに大量の家庭ゴミが堆積している。
 - (2) 室内で猫を飼育していたことが伺われる状況であり、大量の猫の糞が堆積している箇所がある。また、家財道具及び日用品に猫の尿がしみ込んでおり、室内全体に異臭が残っている。
 - (3) 壁面や建具に猫の引っ掻き傷が無数にある。
- 5 その他、評価人の調査によれば、以下のとおりである。
 - ・建築確認を得ているが、検査済証はない。

(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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 相続財産清算人	1 以前、申立債権者側から任意売却の話があったのですが、本建物の周囲には雑草が生い茂っており、本建物に近づける状況ではありませんでした。その後、草刈りを行いました。本建物はいわゆるゴミ屋敷化しており、出入口部分の1～2畳分のスペース程度しか立ち入ることができない状態でした。鍵の管理もできる状況ではありません。 2 亡所有者はこの1～2畳分のスペースに倒れていたようで、死体検案書には、死因は病死と記載してあります。 (以上、令和8年5月28日電話で聴取)

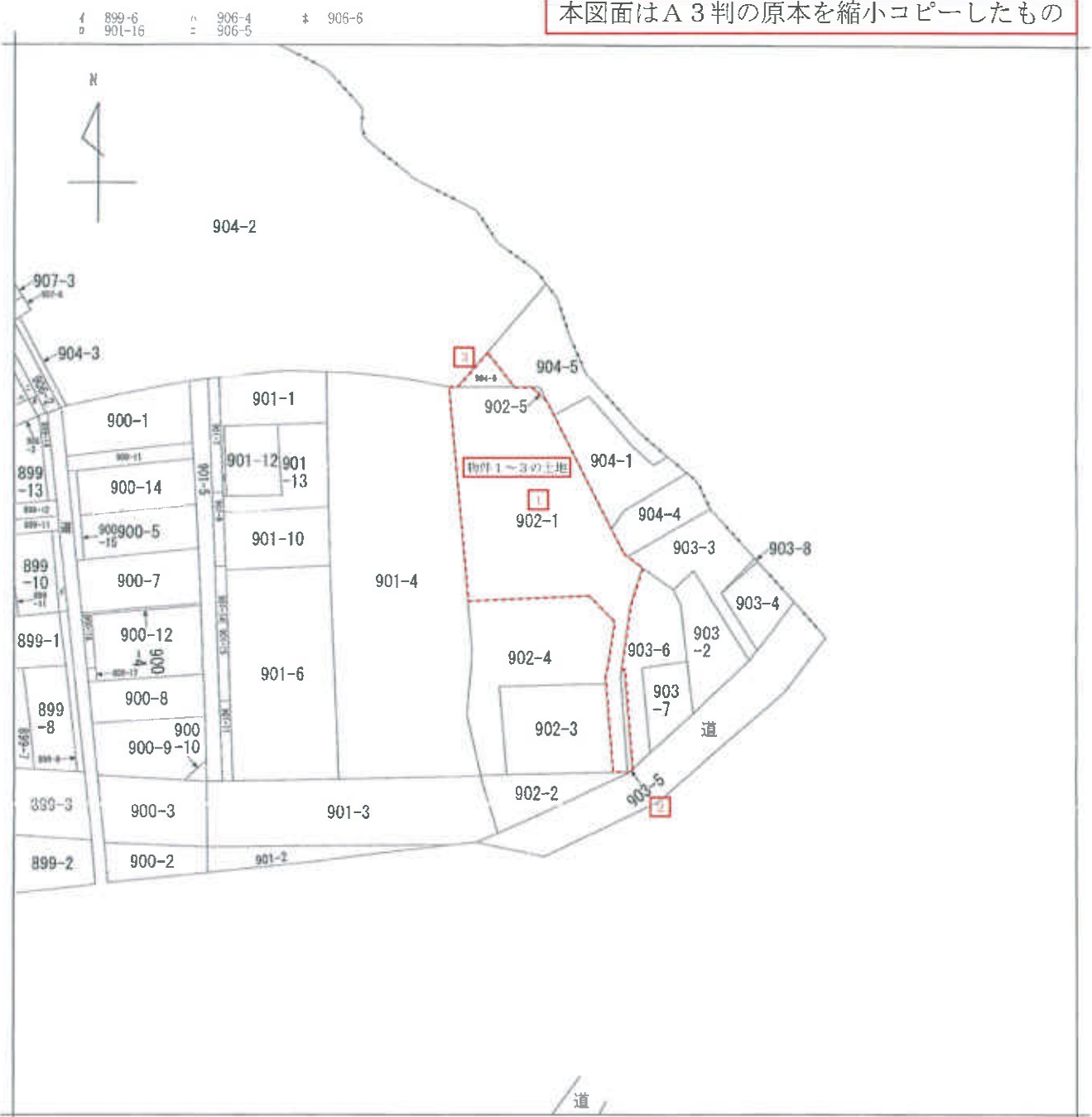
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年5月28日 (木) 11:55 - 12:00	当庁執行官室 (電話)	相続財産清算人と電話し、占有状況等を聴取
令和8年5月28日 (木) 13:30 - 13:40	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和8年5月28日 (木) 14:30 - 14:45	松戸市役所	本建物の家屋見取図の交付を請求
令和8年5月28日 (木) 15:00 - 15:30	千葉地方法務局 松戸支局	①周辺隣地の不動産登記事項証明書 ②物件1の土地の地積測量図 (合筆前) の交付を請求
令和8年6月16日 (火) 13:40 - 14:40	物件所在地	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 () : - :		
(特記事項) ☒ 令和 8 年 6 月 1 6 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 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 8 年 6 月 1 6 日 目的物件は不在であったので、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

本図面はA 3判の原本を縮小コピーしたもの



(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略略を記載した図面です。



請求部	所在	松戸市松戸字白山				地番	902番1			
出力縮	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3月13日
千葉地方方法務局松戸支局
登記官

請求番号：11-1
(1/1)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

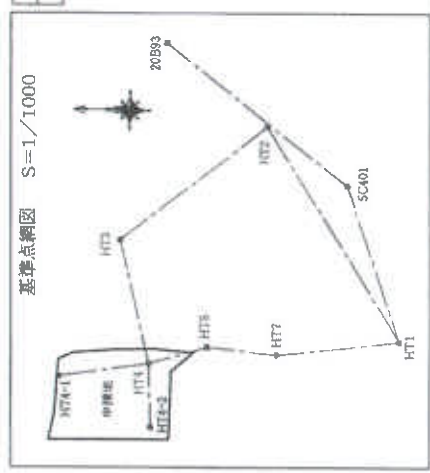
地積測量図

地番 902-1
土地の所在 松戸市松戸字白山

求積表

地番	902-1				Yn+1-Yn-1	Yn	Xn+1-Xn-1	Xn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1
	NO	Xn	Yn	Xn						
H64	-24949.158	7202.321	4.520	-112770.194160						
HF12	-24950.180	7207.203	12.956	-323254.532080						
HG2	-24950.660	7215.277	10.708	-267171.657280						
HJ1	-24950.816	7217.917	4.010	-100052.772160						
HJ2	-24953.811	7219.287	2.006	-50057.344866						
HF2	-24951.471	7219.923	0.884	-22065.940364						
H38	-24969.375	7220.171	-0.013	324.601875						
K1	-24972.835	7219.910	-0.583	14559.162805						
HC14	-24976.886	7219.588	-3.949	98633.722814						
H28	-24972.642	7215.961	-16.899	422012.677158						
HC15	-24972.404	7202.689	-13.640	340623.590560						
合計									781.304302	
合計面積									390.6521510	m ²

物件1の土地
(合筆前)



測量基準点	座標	X座標	Y座標
20893	地区多角点合算標	-24870.859	7279.149
SC401	地区多角点合算標	-25006.096	7252.349
HT1	鉄	-26016.549	7222.456
HT2	鉄	-24990.481	7263.593
HT3	鉄	-24962.406	7240.993
HT4	刻印	-24968.280	7217.348
HT5	刻印	-24979.524	7220.698
HT7	刻印	-24993.034	7219.623
HT4-1	鉄	-24950.927	7214.677
HT4-2	木杭	-24968.878	7205.012

作製者

(平成28年7月25日作成)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成28年8月9日

公用

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5月28日 千葉地方裁判所松戸支部

登記年月日：平成28年10月26日

公用

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5月28日 千葉地方裁判所松戸支部 登記官

地積測量図

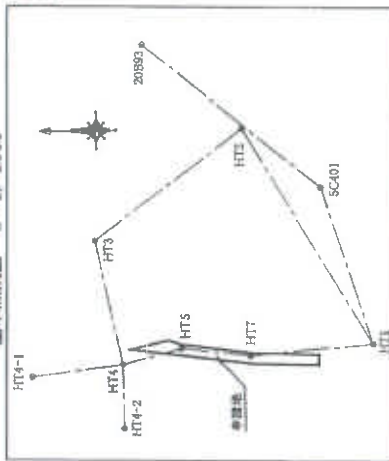
地番 903-1

土地の所在 松戸市松戸字白山

求積表

NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1
K1	-24976.833	7219.910	2.545	-63555.865075
HL14	-24976.933	7222.133	1.527	-28139.776691
HL13	-24979.350	7221.437	-2.010	50208.513600
HL9	-24993.222	7220.123	-1.335	33365.951370
HL7	-24993.441	7220.102	-0.028	699.816348
HC18	-25006.410	7220.098	-2.017	30437.929970
HKD13	-25006.441	7218.085	-1.994	49865.433554
HC21	-24993.354	7218.101	1.509	-97565.011062
HC14	-24976.886	7219.588	1.909	-45183.183774
合計			131.214040	65.6070200
面積			85.60	m ²

基準点縮小 S=1/1000



測量年月日 平成28年3月1日

測量系 任意座標系

物件1の土地
(合筆前)



算入点	地積計算
①	石
②	金
③	コンクリート
④	プラスチック
⑤	計
⑥	算

作製者

申請人

(平成28年10月13日作製)

縮尺 1/250

登記年月日：平成6年12月28日

これは図面に記載されている内容を証明した場面である。
令和8年4月13日 千葉県地方法務局松戸支局 登記官

(9 枚目)

請求番号：14-1

6.12.28
地積測量図

424876

地番 903-5-6-7

土地の所在 松戸市松戸字白山

三 地 積 測 量

① 903-5	
区画	面積
イ	0.508
ロ	15.177
ハ	12.865
ニ	0.500
ヘ	13.443
ホ	8.722
ヘ	6.77
ニ	2.84

② 903-6	
区画	面積
イ	2.894
ロ	14.021
ハ	14.021
ニ	0.403
ヘ	13.405
ホ	2.185
ヘ	2.185
ニ	2.185
ホ	10.870
ヘ	8.261

③ 903-7	
区画	面積
イ	15.304
ロ	15.304
ハ	15.304
ニ	0.500
ヘ	107.454
ホ	109.718
ヘ	215.024
ニ	107.454
ホ	107.454
ニ	32.84

A	コククリート民石(既設)
B	コククリート民石(既設)
C	金網板 既 設
D	金網プレート 既 設
E	コククリート民石(新設)

作製者

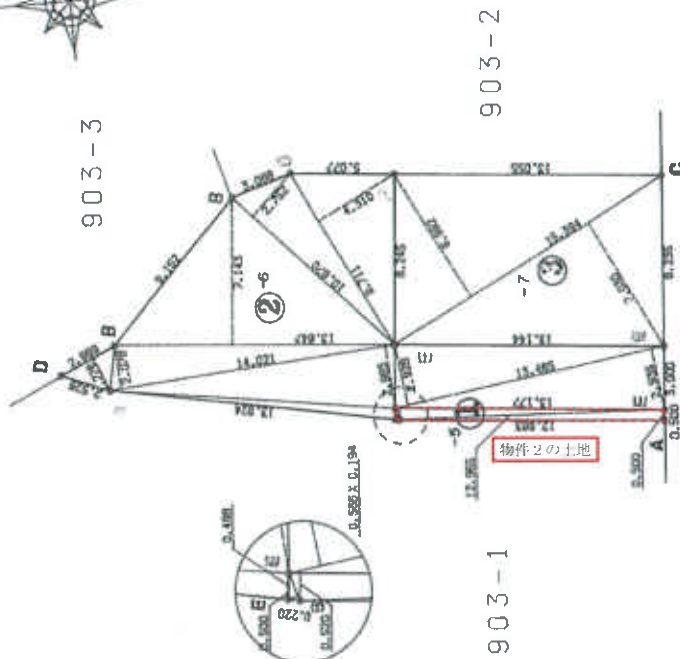
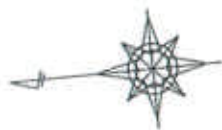
成 6 年 12 月 8 日 作製)

申請人

250

(千葉県地方法務局松戸支局用紙)

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの



道 路

登記年月日：平成9年6月18日

令和8年4月13日 千葉地方裁判所松戸支部
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。

登記官

請求番号：14-2

424881

9、6、18
地積測量図

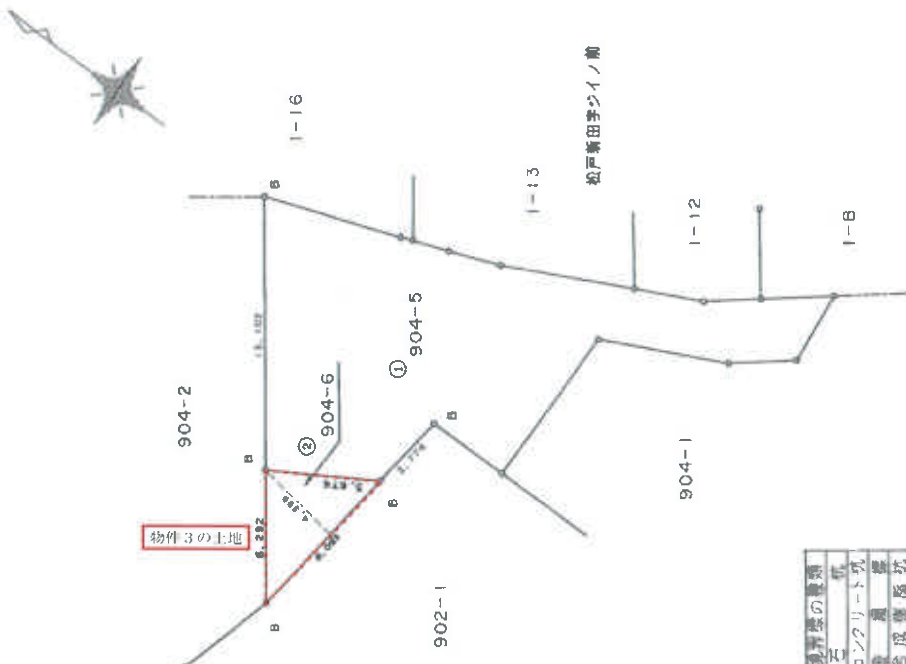
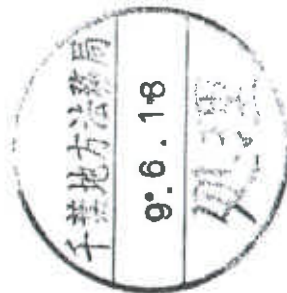
地番	904-5 904-6
土地の所在	松戸市松戸字白山

三斜求積表

地番②	904-6	底辺	高さ	底面積
NQ.		8.083	4.399	35.557117
			底面積	35.557117
			底面積	17.7785585
			地積	17.77 m ²
			坪数	5.37

物件3の土地

地番①	904-5	面積	地積
公簿	205.1373710		17.7785585
		残地	187.3588125
		地積	187.35 m ²



境界線の種類	杭
A	石
B	コンクリート杭
C	木杭
D	色成塗板杭
E	

作製者	申請人	縮尺	250
-----	-----	----	-----

(千葉土地基盤調査士会印紙)

9年5月14日作製

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

7 11 15

建物図面図

902-1

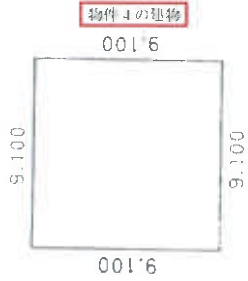
家屋番号

建物の所在 松戸市松戸幸白山902番地1

各階平面図

114819

階 - 2 階 (各階同型)



求積表
9.100 × 9.100 = 82.810000
床面積



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

7年10月26日(製)

作製者

(東京土地家屋調査士会印)

登記年月日：平成7年11月15日

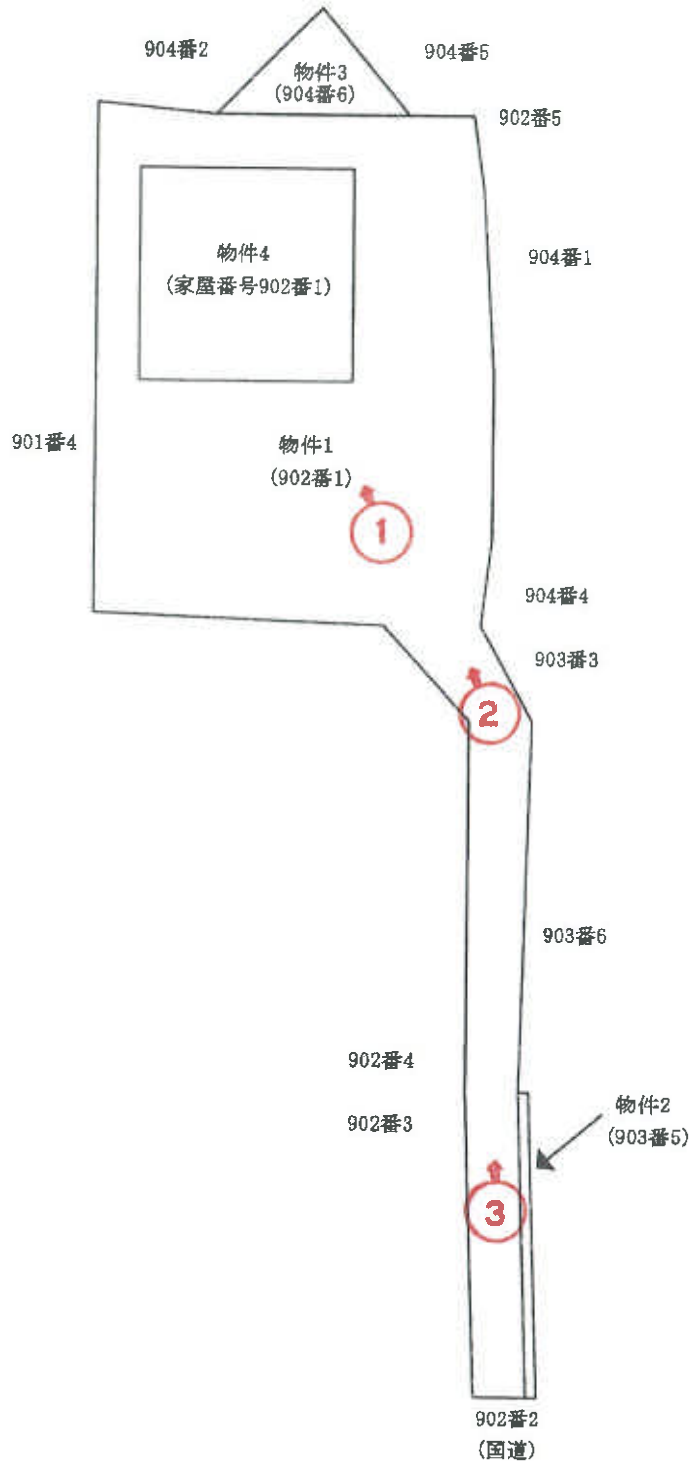
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年3月13日 千葉地方法務局松戸支局

登記官

請求番号：11-2

土地建物位置関係図

評価人作成

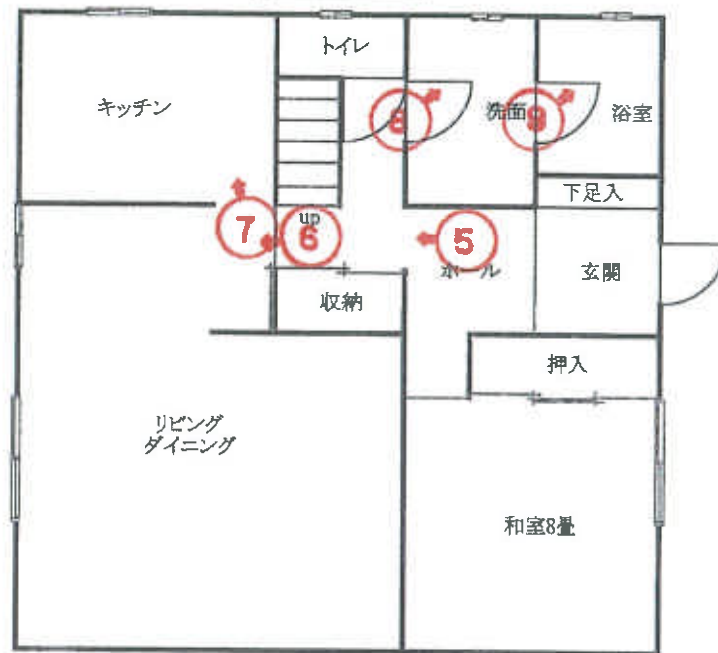


8年(ケ)44

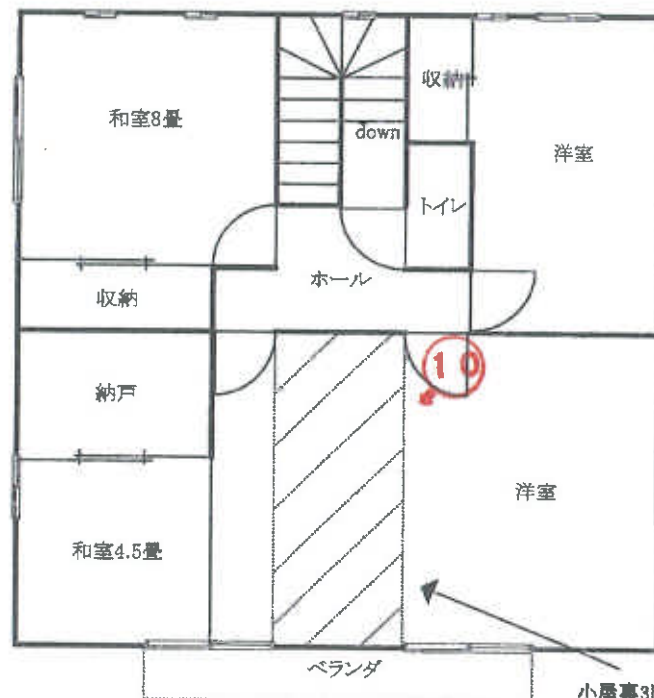
(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

建物間取図

評価人作成

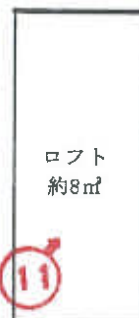


1 階



2 階

小屋裏3階 ロフト 約8㎡
(斜線部分)



小屋裏3階

8年(ケ)44

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

物件4の建物（物件1の土地）①



物件4の建物（物件1の土地）②



物件1、2の土地（「 --- 」はおおよその境界線を示す。）③



物件1、2の土地（「---」はおおよその境界線を示す。）④



1階（ホール）⑤



1階（リビングダイニング（入口周辺から撮影））⑥



1階（キッチン入口（リビングダイニング入口周辺から撮影））⑦



1階（洗面）⑧



1階（浴室）⑨



2階（洋室（南側））⑩



2階（洋室（南側）のロフト）⑪



令和 8 年（ケ） 第 44 号

令和 8 年 6 月 16 日	現 地 調 査
令和 8 年 6 月 18 日	評 価
第 8 - 6 号	発 行 番 号
令和 8 年 6 月 29 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 18,250,000円		
内 訳 価 格		
物件1(土地)	金	6,920,000円
物件2(土地)	金	100,000円
物件3(土地)	金	260,000円
物件4(建物)	金	10,970,000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1～3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き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		地目 宅地
4	物件目録記載の通り		構造: 木造スレート葺小屋裏3階建 1階 82.81m ² 2階 82.81m ² 小屋裏3階 約8m ² 延床面積: 約173.62m ² 住居表示未実施区域
番号	特 記 事 項		
1～3	物件1～3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 | 松戸市松戸字白山 |
| | 地 番 | 902番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 456.25平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松戸市松戸字白山 |
| | 地 番 | 903番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6.72平方メートル |
| 3 | 所 在 | 松戸市松戸字白山 |
| | 地 番 | 904番6 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 17平方メートル |
| 4 | 所 在 | 松戸市松戸字白山902番地1 |
| | 家屋 番号 | 902番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 82.81平方メートル
2階 82.81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 「松戸」駅 の 南 東 方・道路距離 約2.1km (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種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% 指定なし 第1種高度地区, 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	形 状 (不整形) 地 勢 (ほぼ平坦) 接道方位 (南) 間 口 (約2.5m) 奥 行 (約59m) 地 積 479.97㎡ (登記とほぼ同じ)		
接面道路の状況	南側 国道 (464号線) 幅員約 8.0 m 連続性 (良好) 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1号	
	セ ッ ト バ ッ ク	不要	
	再 建 築 の 可 否	可能	
土地の利用状況等	相続財産清算人が本件土地上に物件4の建物を所有して占有していると認められる。 北側及び西側隣地は共同住宅, その他の隣地は一般住宅である。		
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。 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本件土地の形状は公図とは異なり, ほぼ土地建物位置関係図の通りであるが, 路 地状部分の一部及び有効宅地部分は, 樹木及び雑草の繁茂により, 確認できない。 なお, 樹木の枝葉が隣地に越境している。 ②東側隣地よりも約0.6m高い。 ③本件土地上に家電等の廃棄物及び家庭ゴミが散乱している。 ④本件土地上に電柱及び支柱が設置されている。		

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)	平成7年9月28日新築
	経 過 年 数	約 31 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	フローリング, 畳等
	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 82.81㎡ 2 階 82.81㎡ 小屋裏3階 約8㎡ (未登記増築部分) 延べ 約173.62㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	1階及び2階は居宅, 小屋裏3階は物置 5LDK+納戸+小屋裏収納(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	相続財産清算人が空室の状態で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ロフト(小屋裏部屋)の天井高は約1.7mであり, 1.5mを超えているため, 建築基準法及び不動産登記事務取扱手続準則ともに, 階数及び床面積が算入される。なお, ロフトの建築時期は不明である。 ②本件建物は建築確認(平成7年3月31日, 第大67号)を得ているが, 検査済証はない。 ③室内には大量の家庭ゴミ(汚物入りと思われるペットボトルを含む)が堆積しており, ドア等の開閉が困難な箇所がある。このため, 1階はLDKの入口付近までしか進入できず, また, 2階はトイレと思われる部分に立ち入ることができない。 ④室内で猫を飼育していたと推定され, 猫の糞尿による汚損及び異臭が認められる。維持管理状態は非常に劣る。 ⑤猫による引っ掻き傷が各所にある。 ⑥本件建物設備の稼働の可否は不明である。 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。	

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	140,000	0.47	456.25㎡	0.8	24,017,000
2	140,000	0.47	6.72㎡	0.8	354,000
3	140,000	0.47	17㎡	0.8	895,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等：(松戸-3)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$175,000\text{円}/\text{㎡} \times 104 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 127 = 140,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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： 方位 +2

◇ 地 域 格 差： 街路条件 -4 交通接近条件 +6 行政条件 ±0 環境条件 +25

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： 不整形 -30% 地積過大 -20% 奥行長大 -20% 方位 +5%

ウ 地 積： 物件1 456.25㎡
物件2 6.72㎡
物件3 17㎡
合計 479.97㎡

エ 建 付 減 価： -20% 建物の取壊し費用等を考慮した。

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- 本体	180,000	165.62	0.0025	1/1	75,000
4- 小屋 裏	50,000	8	0.0025	1/1	1,000
計		173.62			76,000

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	31年	0.05	▲95% (0.05)	0.0025

(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
1	24,017,000	60%	法定地上権	14,410,000
2	354,000	60%	法定地上権	212,000
3	895,000	60%	法定地上権	537,000
合計	25,266,000			15,159,000

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	24,017,000	-14,410,000		0.9	0.8	6,920,000
2	354,000	-212,000		0.9	0.8	100,000
3	895,000	-537,000		0.9	0.8	260,000
4	76,000	+15,159,000	1.0	0.9	0.8	10,970,000
一 括 価 格 (合 計)						18,250,000

ウ 占有減価修正：±0% 特にないと判断した。

エ 市場性修正：-10% 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 地価公示価格 (松戸-3)

所 在 : 松戸市松戸字米山2265番35
価 格 : 175,000円/㎡
位 置 : JR常磐線 「松戸」駅 の 南東方道路距離約 1,500mに位置する
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 118㎡
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 : 西 側 幅員 5.0m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域 (建 蔽 率 60 % 容 積 率 200 %)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が多く, 共同住宅等も混在する住宅地域

第7 附属資料

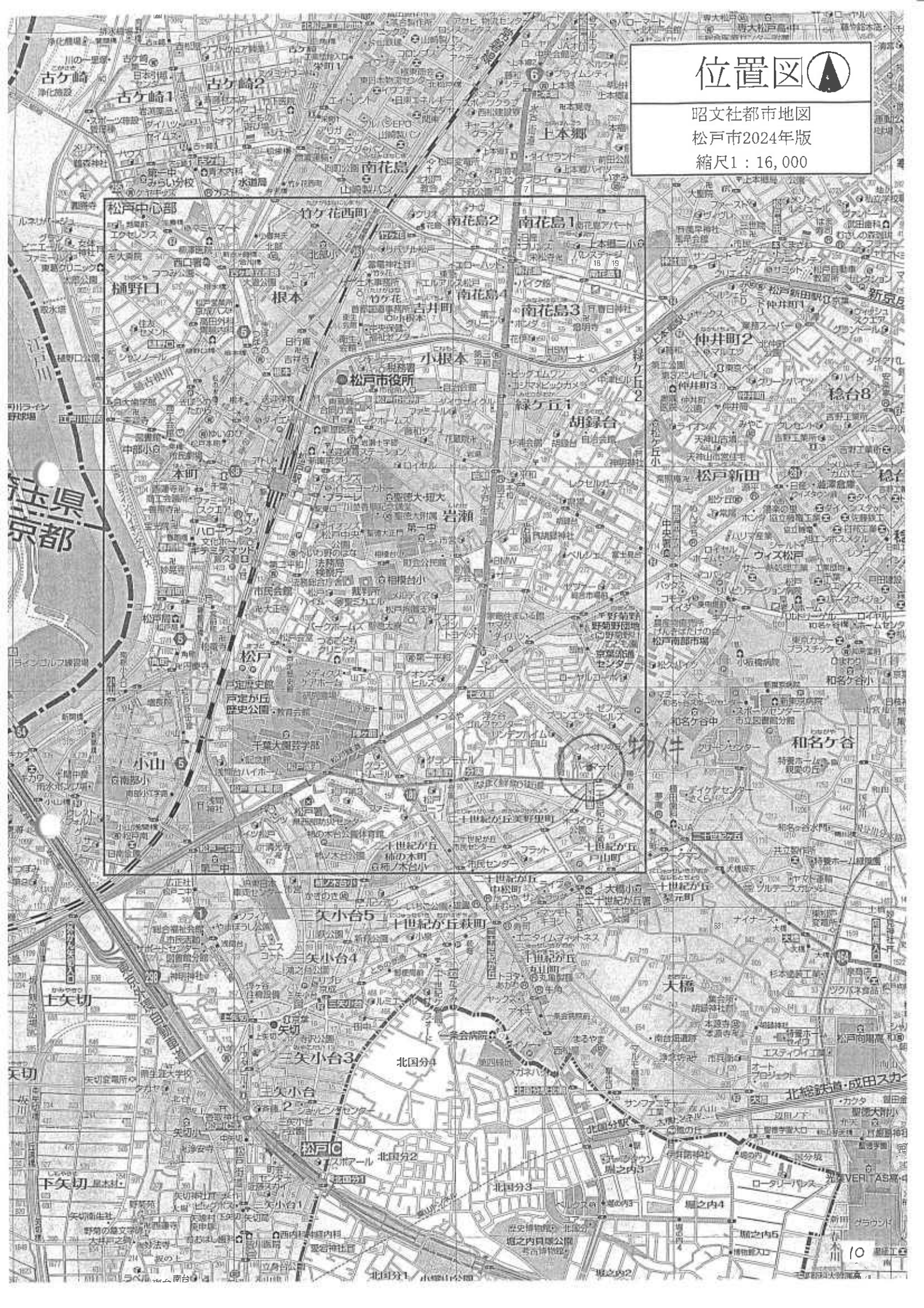
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上

位置図



昭文社都市地図
松戸市2024年版
縮尺1:16,000



千葉県
東京都

物件

公 図 写

N

904-2

物件3

904-5

902-5

904-1

904-4

903-3

903-8

903-4

903-2

903-6

903-7

道

物件2

物件1

902-1

901-4

902-4

902-3

902-2

901-3

901-2

901-6

901-10

901-1

901-12

901-13

900-1

900-14

900-5

900-7

900-12

900-8

900-9-10

900-3

900-2

901-11

901-15

901-16

901-17

901-18

901-19

901-20

901-21

901-22

901-23

901-24

901-25

901-26

901-27

901-28

901-29

901-30

901-31

901-32

901-33

901-34

901-35

道

S=1:600

地番区域

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5月28日 千葉地方方法務局松戸支局

令和8年5月28日

千葉地方法務局松戸支局

終記也

請求番号: 23-1

12

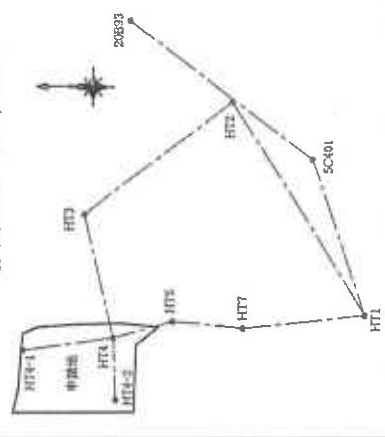
地積測量圖(合算前)

地番	902-1
土地の所在	松戸市松戸字

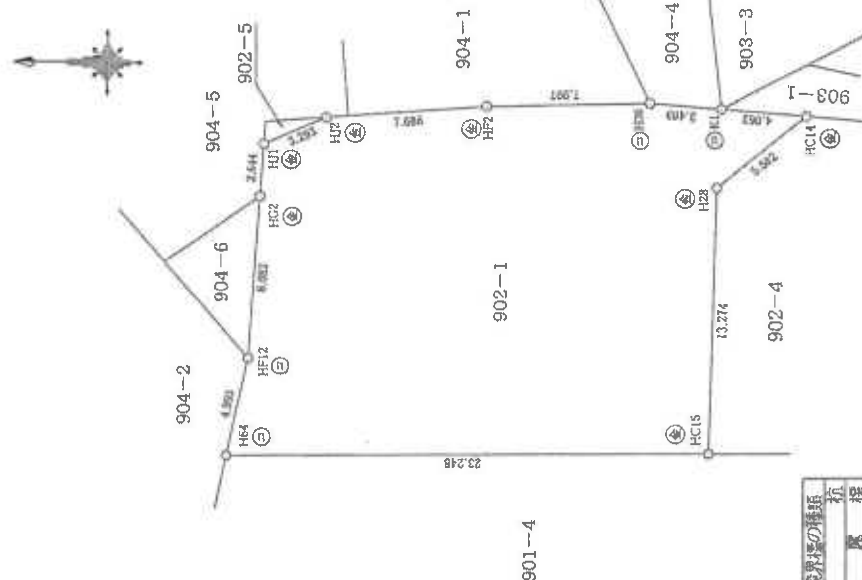
求積表

地 带	902-3		Yn	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
	NO	Xn			
H6	-2494.8	1.58	7202.321	4.520	-112770.194160
HF12	-24950.180	7207.209	12.958		-328954.532080
HG2	-24950.660	7215.277	10.708		-267171.697280
HJ1	-24950.816	7217.917	4.010		-100052.772160
HJ2	-24958.811	7219.287	2.006		-50057.344866
HF2	-24961.471	7219.923	0.884		-22065.940364
H38	-24959.375	7220.171	-0.013		324.601875
K1	-24972.835	7219.910	-0.583		14559.122805
HC14	-24976.886	7219.588	-3.949		98833.722814
HG2	-24972.642	7216.961	-16.899		422012.877158
HC15	-24972.404	7202.689	-13.540		340823.590560
			合 计		781.394302
			合 计		390.6521510
			地 带		390.65

測 地 系	任意座標系
測量年月日	平成28年3月1日



测点名称	测点坐标	X 座标	Y 座标
测点 1	20B93	-24970.859	72779.149
测点 2	5C401	-25006.096	7252.349
测点 3	HT1	-25016.549	7222.456
测点 4	HT2	-24990.481	7263.593
测点 5	HT3	-24962.406	7240.593
测点 6	HT4	-24968.280	7217.348
测点 7	HT5	-24979.624	7220.698
测点 8	HT7	-24993.034	7219.523
测点 9	HT4-1	-24950.927	7214.677
测点 10	HT4-2	-24968.878	7225.012



境界点	境界標の種類
⑤	杭
⑥	石
⑦	金 属
⑧	コンクリート杭
⑨	プラスチック杭
⑩	鉄 釘
⑪	針 算 子

人請

箱尺	$\frac{1}{250}$
----	-----------------

$$A_3 \rightarrow A_4$$

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5月28日 千葉地方方法務局松戸支局

令和8年5月28日

千葉地方法務局松戸支局

双喜牌

13

請求番号: 25-1

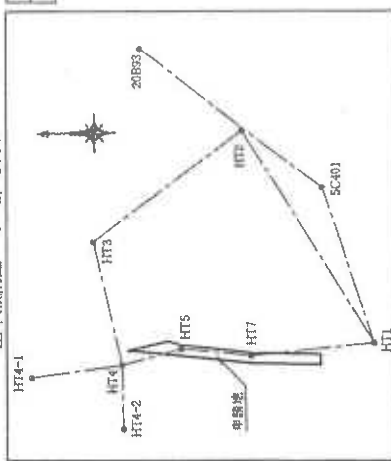
903-1

松戸市松戸字白山

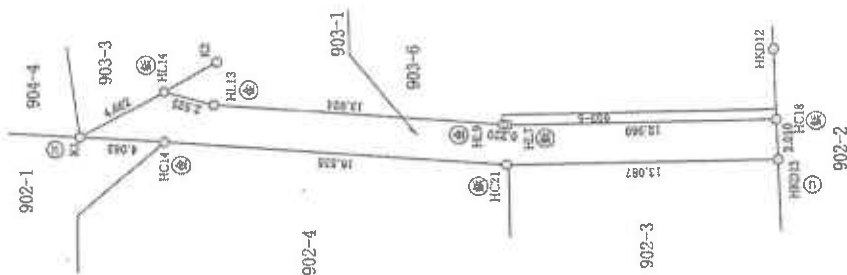
求積表

地番	903-1			Yn+1-Yn-1	Xn+1-Yn-1
	NO	Xn	Yn		
	K1	-24972.835	7219.910	-2.545	-63555.855075
	HL14	-24976.933	7222.133	1.527	-38139.776691
	HL13	-24979.360	7221.437	-2.010	50208.513600
	HL9	-24993.222	7220.123	-1.335	33365.81370
	HL7	-24993.441	7220.102	-0.328	699.818348
	HL18	-25006.410	7220.085	-2.017	50437.928970
	HKD13	-25006.441	7218.085	-1.994	49862.842354
	HC21	-24993.354	7218.101	1.503	-37565.011062
	HC14	-24976.886	7219.588	1.809	-45183.186774
				合 計	131.214040
				合 計 面 積	65.6070208
					5.60

解題材料 S-1/1000



測点名	測量基準点	X座標	Y座標
測点5	街区中央金庫前	-2497.0	7279.149
5C401	街区補助点板	-2500.6	7252.349
HT1	板	-2501.6	7222.456
HT2	板	-2499.0	7263.593
HT3	板	-2496.2	7240.933
HT4	銅印	-2496.8	7217.348
HT5	銅印	-2497.9	7220.698
HT7	銅印	-2499.3	7219.623
HT4-1	板	-2495.9	7214.677
HT4-2	木板	-2496.8	7205.012
境界参考点			
K2	コンクリート板	-2497.9	7223.569
HKD12	コンクリート板	-2500.0	7223.596



境界点	境界線の種類
①	石
②	金
③	コンクリート
④	プラスチック
⑤	鉄
⑥	算

作者

申請人

箱尺 $\frac{1}{250}$

$$A_3 \rightarrow A_4$$

令和8年4月13日 千葉地方方法務局松戸支局

登記官

424876

三 級 求 量 表

① 903-5			
区画番号	面積	地積	地積率
イ	0.586	0.184	0.10084
ロ	13.177	0.520	0.85040
ハ	12.665	0.500	0.48200
合計		13.444	
平均地積率		8.2722	
平均地積率		5.22	
平均地積率		2.03	

② 903-6			
区画番号	面積	地積	地積率
イ	2.889	1.776	5.38224
ロ	14.021	2.078	28.135638
ハ	14.021	2.865	41.572285
ニ	13.924	0.488	8.934152
ホ	13.465	2.828	39.425870
ヘ	13.485	2.855	39.518775
ト	13.647	2.143	37.480521
チ	10.870	2.752	28.383840
リ	8.711	4.310	41.884410
合計		330.812345	
平均地積率		185.308122	
平均地積率		185.30	
平均地積率		95.00	

③ 903-7			
区画番号	面積	地積	地積率
イ	13.394	5.892	17.431848
ロ	15.384	7.430	106.219870
合計		215.054668	
平均地積率		107.827353	
平均地積率		107.82	
平均地積率		32.64	

区画番号	地積	地積率
A	コンクリート民石(既設)	
B	コンクリート民石(既設)	
C	金属板 既設	
D	金属プレート 既設	
E	コンクリート民石(新設)	

作製者

申請人

250

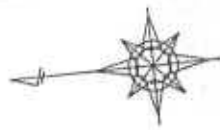
(千葉土地家屋調査士会所属)

地積測量図

松戸市松戸寺白山

地番 903-5-6-7

6.12.28



903-3

903-2

903-1

道路

A3 → A4

登記年月日：平成9年6月18日

424881

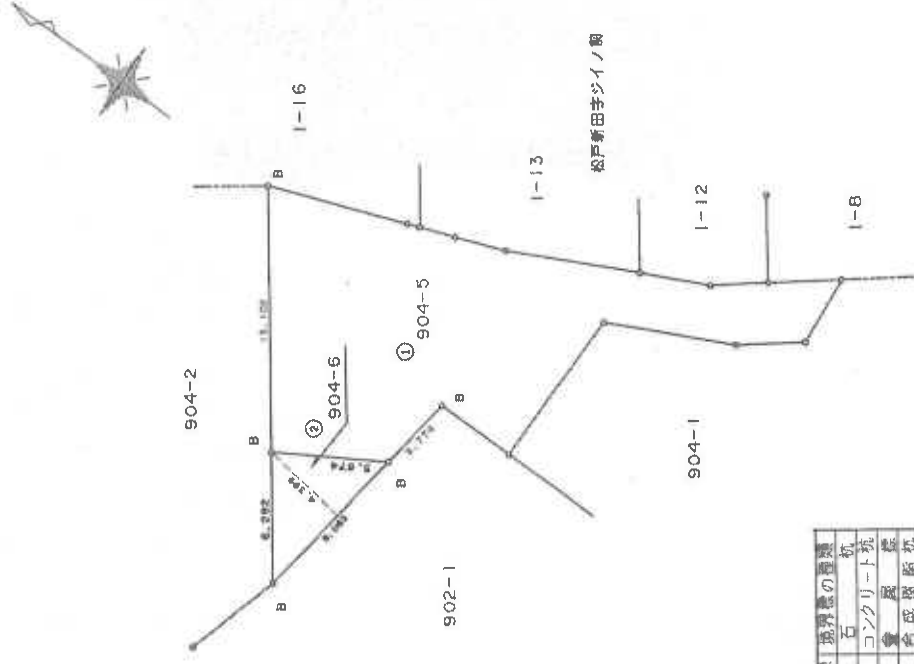
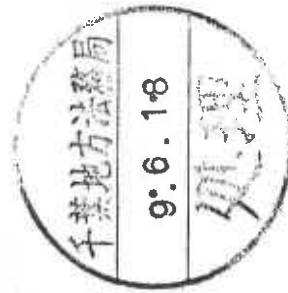
9.6.18
地積測量図

地番	904-5 904-6
土地の所在	松戸市松戸字白山

三斜求積表

地番②	904-6				
NO.	底辺	高さ	底面積		
	8.083	4.399	35.557117		
		底面積	35.557117		
		地積	17.7785585		
		地積	17.77	m ²	
		坪数	5.37		

地番① 904-5	
公 簿	205.1373710
	地 積
	地 積
	地 積
	17.7785585
	187.3588125
	187.35 m ²



境界・境界線の種類
A 石
B コンクリート杭
C 土
D 土
E 土

作製者	申請人	縮尺	250
-----	-----	----	-----

(千葉県土地家屋調査士会用品)

A3 → A4

請求番号：14-2

15

登記年月日：平成7年11月15日

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
令和8年9月13日 千葉地方法務局松戸支局

登記簿

16

請求番号：11-2

114819

各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

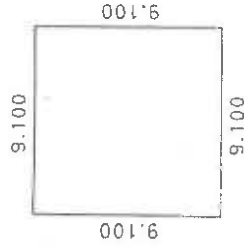
902-1

家屋番号

松戸市松戸字白山902番地1

建物の所在

1 階 - 2 階 (各階同型)

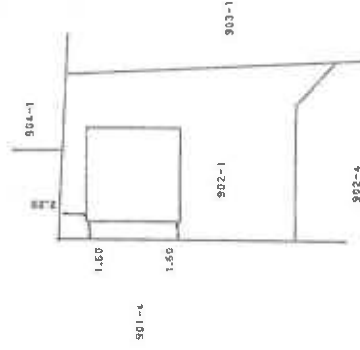


求積表

9.100 × 9.100 = 82.810000

床面積

82.81 m²



作製者

縮尺 1/250

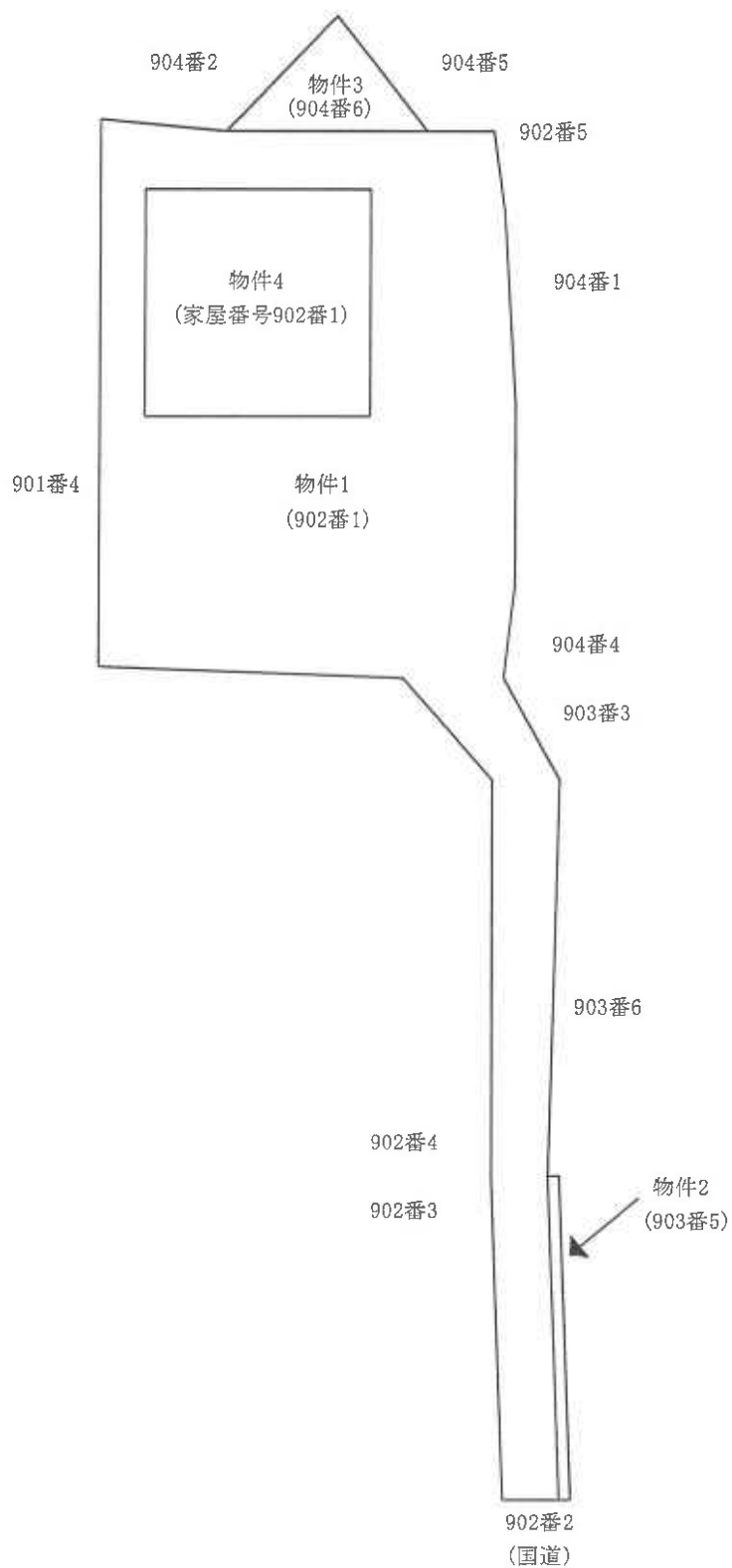
申請人

縮尺 1/500

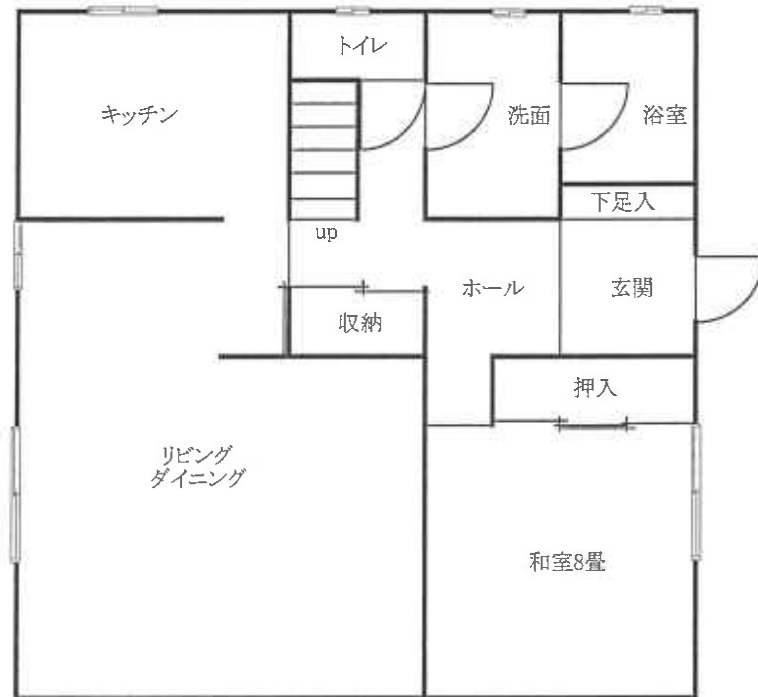
(東京土地家屋調査士会用紙)

A3 → A4

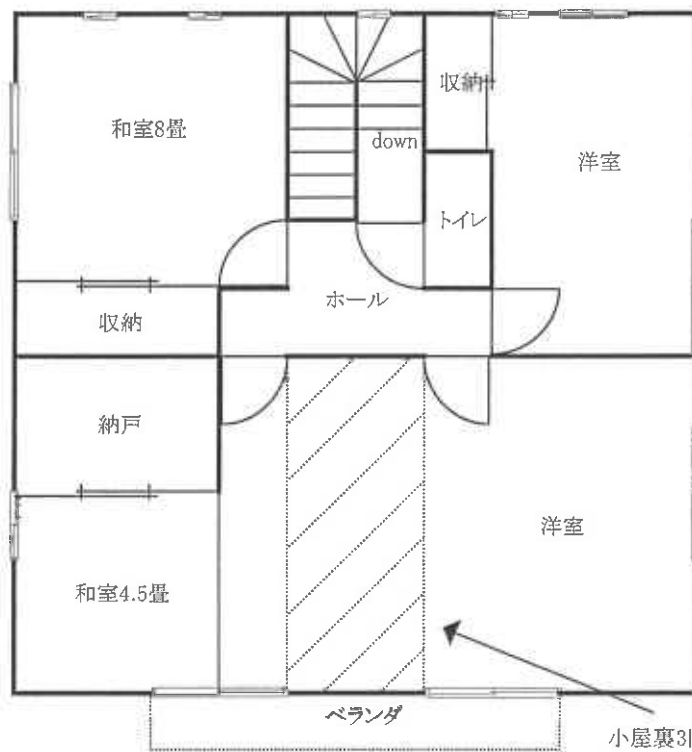
土地建物位置関係図



建物間取図



1 階



2 階

小屋裏3階 ロフト 約8㎡
(斜線部分)



ロフト
約8㎡

小屋裏3階