

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 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	7, 570, 000 6, 056, 000	一括	1, 514, 000	72, 487	14, 954
1	2, 550, 000				
2	5, 020, 000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 松戸市高塚新田字池ノ台
地 番 6 2 4 番 3 9
地 目 宅地
地 積 1 2 2 . 4 5 平方メートル
- 2 所 在 松戸市高塚新田字池ノ台 6 2 4 番地 3 9
家屋 番号 6 2 4 番 3 9
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 5 . 4 8 平方メートル
2 階 4 3 . 8 8 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 7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 | 松戸市高塚新田字池ノ台 |
| | 地 番 | 6 2 4 番 3 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 2. 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松戸市高塚新田字池ノ台 6 2 4 番地 3 9 |
| | 家屋 番号 | 6 2 4 番 3 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5. 4 8 平方メートル
2 階 4 3. 8 8 平方メートル |



令和7年（ケ）第145号
令和8年 6 月15日受理
令和8年 6 月30日提出

追加現況調査報告書

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 | 松戸市高塚新田字池ノ台 |
| | 地 番 | 6 2 4 番 3 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 2. 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松戸市高塚新田字池ノ台6 2 4 番地3 9 |
| | 家屋 番号 | 6 2 4 番 3 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 5. 4 8 平方メートル
2階 4 3. 8 8 平方メートル |

その他の事項

■ はじめに

- 1 本件については、令和7年12月15日から令和8年1月8日にかけて現況調査が行われており、令和8年1月20日付で現況調査報告書が提出されている。
- 2 その後、申立債権者から執行裁判所に対し、「当該物件において何か事故があったと思われる旨の報告書が提出されたため、執行裁判所において、「本件建物内における令和7年10月中旬ころの債務者兼所有者に関する事件の有無等」を内容とする追加現況調査命令が発令された。
- 3 これを受けて以下のとおり追加調査を行ったので、本追加現況調査報告書を提出する。

■ 「本件建物内における令和7年10月中旬ころの債務者兼所有者に関する事件の有無等」について

- 1 本件の追加調査にあたっては、まず、債務者兼所有者の住民票の写しの交付を請求し、次いで、戸籍全部事項証明書の交付を請求した。
- 2 住民票の写しによれば、債務者兼所有者は令和8年4月3日付で物件所在地から転居しており、同一の世帯に属する者は記載されていない。一方、戸籍全部事項証明書によれば、同一の戸籍に属する者として債務者兼所有者の子が記載されているところ、当該子が死亡していること、加えて、死亡日時は「推定令和7年10月14日」となっており、死亡地は「千葉県松戸市」となっていることが判明したため、当該子についての戸籍届出書記載事項証明書の交付を請求した。
- 3 戸籍届出書記載事項証明書によれば、当該子が「死亡したとき」は「令和7年10月14日頃（推定）」となっており、「死亡したところの種別」は「自宅」、「死亡したところ」は物件所在地となっている。そして、その他の記載事項及び各種情報によれば、対象物件である本件建物内（1階リビングダイニング）において、当該子について不自然死があったものと思料される（これを原因とする刑事上の事件の有無等の詳細は不明である。）。

■ 以上の状況を前提とした不動産の形状、占有関係その他の現況について

- 1 令和8年6月29日、改めて本件建物の解錠立入調査を行ったところ、概ね令和8年1月20日付の現況調査報告書のとおりであると認められた。なお、2階の南側洋室内には猫の死骸（白骨化したもの）が放置されている。
- 2 債務者兼所有者の子の不自然死に伴う直接的な損傷箇所等は見受けられなかったが、各種情報によれば、「1階和室のガラス窓が割れている」のは、当該子の不自然死に関連して発生したものであると思料される。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(2 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6月15日 (月) 13:50 - 14:15	松戸市役所	債務者兼所有者の住民票の写しの交付を請求
令和8年6月15日 (月) 15:40 - 15:50	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和8年6月17日 (水) 14:50 - 15:15	松戸市役所	債務者兼所有者の戸籍全部事項証明書の交付を請求
令和8年6月18日 (木) 14:40 - 15:05	松戸市役所	債務者兼所有者の子の戸籍届出書記載事項証明書の交付を請求
令和8年6月29日 (月) 13:40 - 14:20	物件所在地	解錠立入調査、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 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 2 9 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

(3 枚目)

19.5.22

82247 各階平面図

呼
番
屋
家

建物の所在
松戸市萬塚新田字池ノ台6224番地39

縮尺 500

下業界土地政策關係(附註)

人
世
田

箱尺 250

19年5月22日作成)

作者

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

1階



求 解 表

9.100 x 4.50	-	41.405000
7.73 ÷ x 1.820	-	14.07700
合計		55.48200
果面校		55.48

2 階



姜 順 采

1. 280 X 3.640	=	25.99200
2. 150 X 0.910	=	7.42500
3. 460 X 1.820	=	9.97200
合計		43.38900
庄面積		43.88 ㎡

合 計	43 289300	円
床 面 積	43 88	㎡

(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。
(千葉地方法務局松戸支局書轄)

令和7年9月30日 福岡市

令和7年9月30日

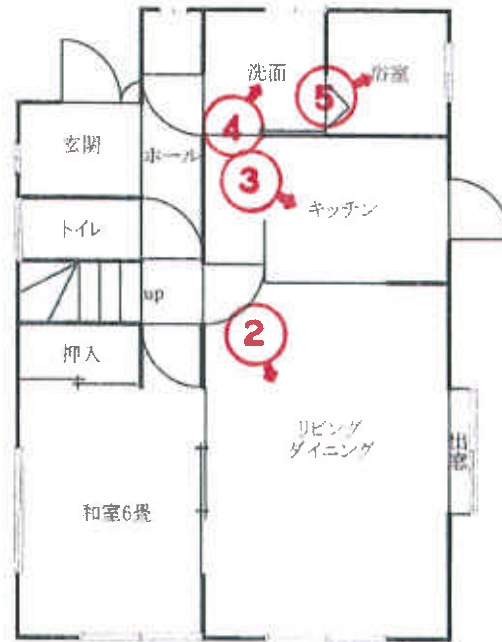
迴區地路

登記官

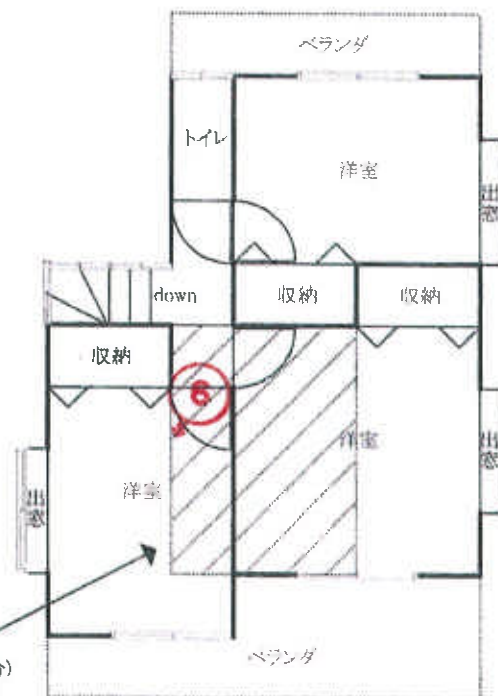
請求番号・23-3

建物間取図

評価人作成



1 階



2 階

ロフト
(斜線部分)
約9.7㎡

7年(ケ)145

(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



1階（リビングダイニング）②



1階（キッチン）③



1 階（洗面）④



1 階（浴室）⑤



2 階（南西側洋室）⑥



令和7年(ケ)第145号
令和7年12月12日受理
令和8年1月20日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部

執行官 村 井 清 英

(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 | 松戸市高塚新田字池ノ台 |
| | 地 番 | 6 2 4 番 3 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 2. 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松戸市高塚新田字池ノ台 6 2 4 番 地 3 9 |
| | 家屋 番号 | 6 2 4 番 3 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階 建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5. 4 8 平方メートル
2 階 4 3. 8 8 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 ） ☐ （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 上記の者が本件土地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 上記の者が本件建物を居宅（空き家の状態）として占有している ☐ 「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 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 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

■本件土地について

- 1 北東側で市道に接する宅地で、本件建物の敷地として利用されている。
- 2 タイヤの空気が抜けた車検切れの軽自動車が置かれているほか、廃品状態の自転車、食器洗浄機、ベビーカー等が放置されている。
- 3 南東側の庭の植栽が大きく育ち、枝葉が隣地に越境している(写真2参照)。

■本件建物について

- 1 債務者兼所有者の陳述が得られておらず、本件建物の不具合や設備の故障等の有無については不明であるが、立入調査の際に以下の難点を認めた。
 - 1) 1階和室のガラス窓が割れている
 - 2) 襖の破れや子供の落書きが散見される
 - 3) 2階南側洋室のドアレバーがない
 - 4) 駐車スペースにある樹の蓋が割れている
- 2 維持管理の状態は悪く、屋内は家財道具やゴミが散乱し、相当な汚れが見られる。北西側外壁は蔦に覆われている。
- 3 2階に約1.5間×2間大のロフトがある(昇降は南西側洋室内)が、最大内高が約1.35mのため、階数及び床面積には算入されないものである。
- 4 1階浴室の外側にエコキュートがある。導入時期は不明であるが、導入時にローンやクレジット契約等が利用されている場合には、債権者が所有権を留保している特約等がある可能性に留意する必要がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■本件建物の占有認定について

以下事由及び現場の状況から、本件建物は債務者兼所有者が居宅(空き家の状態)として占有しているものと認めた。なお、電気(令和7年9月19日契約終了)、ガス(令和7年9月26日供給停止)の契約状況から、令和7年9月頃から空き家になっているものと思われる。

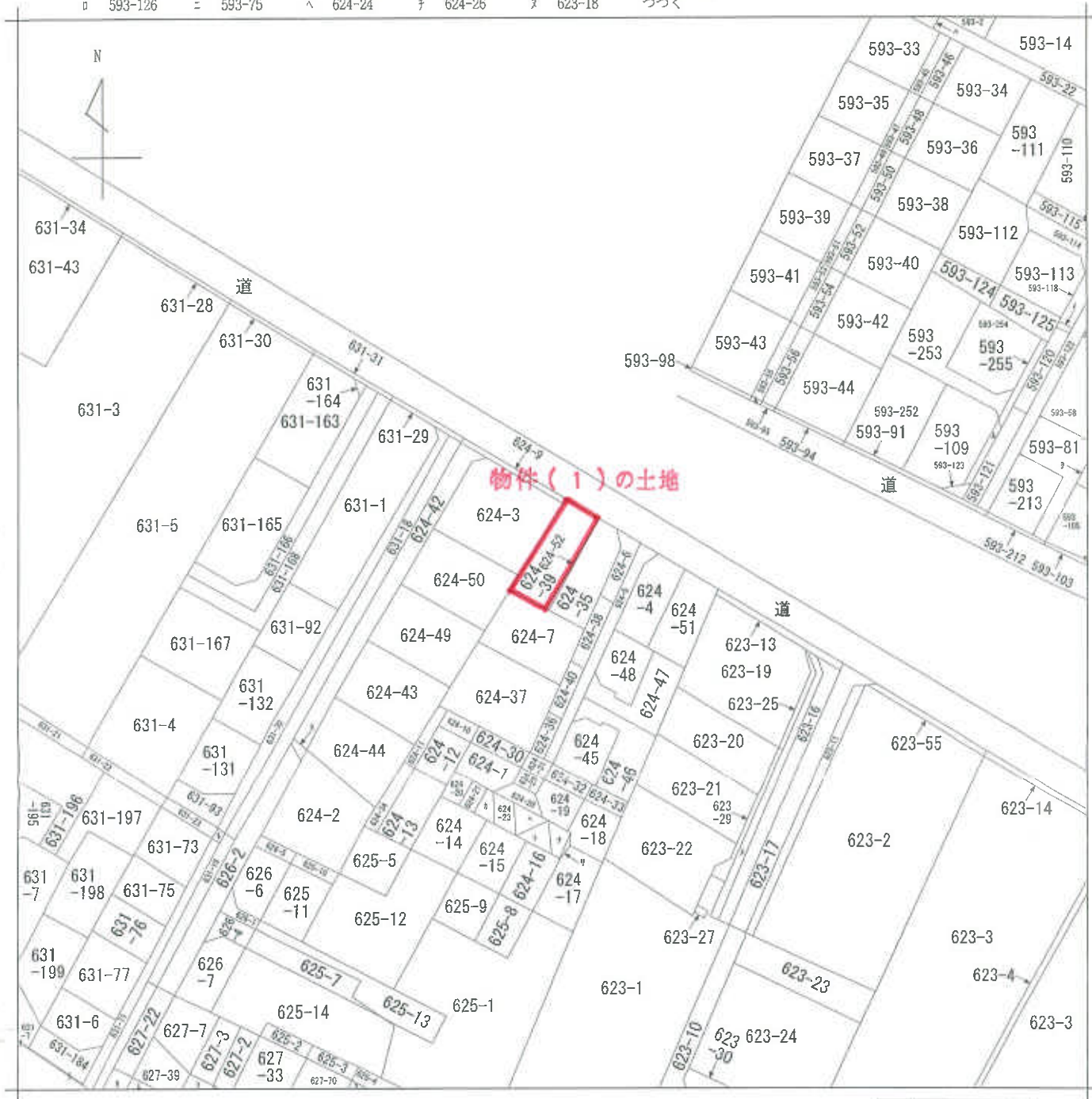
- 1) 郵便受けに債務者兼所有者姓の表示があること
- 2) 債務者兼所有者宛の郵便物、同人名義の書類が多数存在していること
- 3) 電気需給契約の名義人が債務者兼所有者であること
- 4) 債務者兼所有者以外の第三者の占有を示す徴表が見られないこと

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

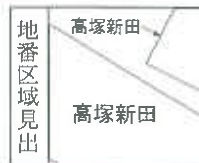
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年12月15日 (月) 12:10-12:25	物件所在地	物件確認 不在 占有調査 外観写真撮影 立入調査に関する求連絡書投函(連絡なし)
R7年12月15日 (月) : :	松戸支部執行官室	電力会社宛に電気需給契約に関する照会書発送 (12月26日回答書受領)
R7年12月23日 (火) 11:30-11:35	物件所在地	不在 占有調査 立入調査に関する求連絡書投函(連絡なし)
R8年1月8日 (木) 15:20-16:15	物件所在地	立入調査(物件確認 占有調査 図面作成 写真撮影) 評価人同行
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1月8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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

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

イ 593-119 ハ 593-29 ホ 593-99 ト 624-25 ヌ 624-27 ル 593-256
ロ 593-126 ニ 593-75 ヘ 624-24 チ 624-26 フ 623-18 ヅ つづく



(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 分	所 在	松戸市高塚新田字池ノ台				地 番	624番39			
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 事 記 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。
(千葉地方裁判所松戸支部管轄)
令和7年9月30日
福岡法務局

A3判をA4判に縮小

請求番号：23-1
(1/2)

登記官

(6 枚目)

404047

地番 624-39, 624-52

土地の所在 松戸市高塚新田字池ノ台

地積測量図

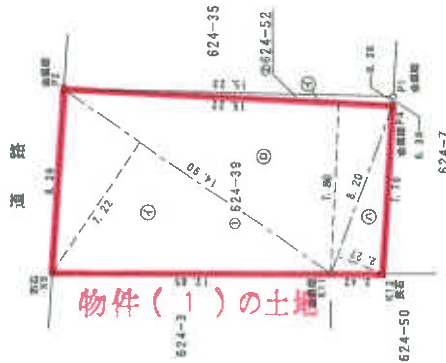
三斜求積表

地番 ① 624-39				
NO.	底辺	高さ	倍	面積
イ	14.90	7.22		107.5780
ロ	15.22	7.80		118.7160
ハ	8.20	2.27		18.6140
		倍		244.9080
		面積		122.45400
		地積		122.45 m ²

地番 ② 624-52				
NO.	底辺	高さ	倍	面積
イ	15.23	0.38		5.7874
		倍		5.7874
		面積		2.89370
		地積		2.89 m ²

座標リスト

点名	X	座標	Y	座標
K9	112.785		84.054	
K11	102.455		78.397	
K12	100.511		74.946	
P1	95.322		81.152	
P2	107.374		90.467	
P4	95.568		80.858	



作成者

申請人

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

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。

(千葉県地方務局松戸支局管轄)

登記年月日：平成19年5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。
(千葉地方税務局松戸支局管轄)
令和7年9月30日 福岡法務局

(8 枚目)

登記官

請求番号：23-3

82247

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
624番39

建物の所在
松戸市高塚新田字池ノ台624番地39

1 階



求 積 表

9.100 × 4.550 = 41.405000
7.735 × 1.820 = 14.07700

合 計 55.48200
床面積 55.48 m²

2 階

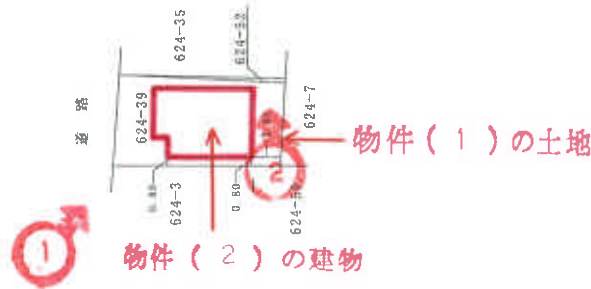


求 積 表

7.280 × 3.640 = 26.499200
8.190 × 0.910 = 7.452900
5.460 × 1.820 = 9.937200

合 計 43.889300
床面積 43.88 m²

写真撮影位置と方向



作成者

19 年 5 月 22 日作成)

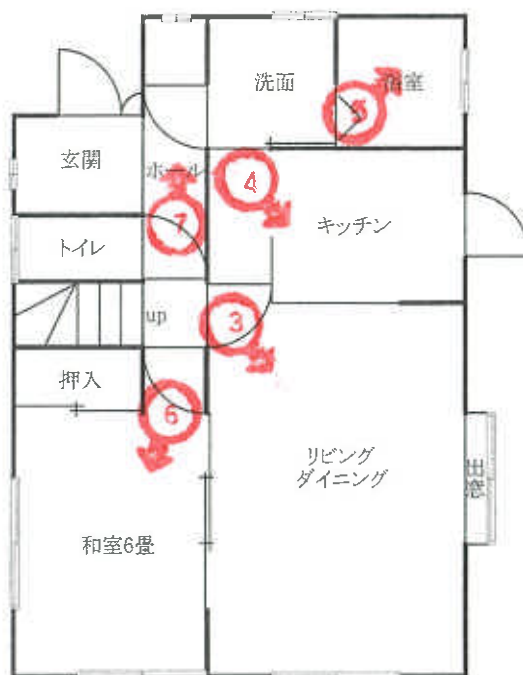
縮尺 250

申請人

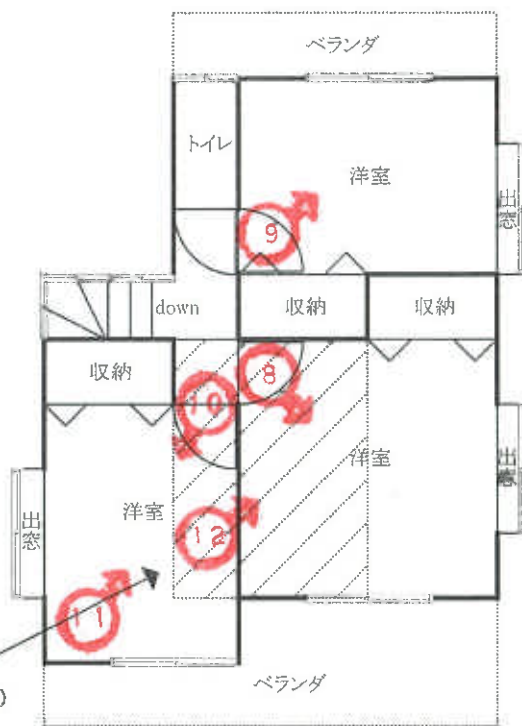
縮尺 500

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

建物間取図



1 階



2 階

←○写真撮影位置と方向

7年(ケ)145



1



2



3



4



5



6



7



8



9



1 0



1 1



1 2

令和 7 年 (ケ) 第 145 号

令和 8 年 7 月 1 日 受理
令和 8 年 8 月 7 日 現地調査
令和 8 年 8 月 12 日 評価
提出日

千葉地方裁判所
松戸支部民事部 御中

補 充 書

令和8年1月19日付発行番号第7-31号を以てご報告致しました御庁令和7年(ケ)第145号
に係る不動産の評価について

下記事項を考慮して次の通り修正補充致します。

1. 前回評価後の市場性の変動
2. 本件建物内において債務者兼所有者の子が不自然死していた事実

評価人 不動産鑑定士
浅井 利明

第1 評価額

一括価格		
金 7,570,000円		
内 訳 価 格		
物件1(土地)	金	2,550,000円
物件2(建物)	金	5,020,000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。

物 件 目 録

- 1 所 在 松戸市高塚新田字池ノ台
地 番 624番39
地 目 宅地
地 積 122.45平方メートル
- 2 所 在 松戸市高塚新田字池ノ台624番地39
家屋 番号 624番39
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 55.48平方メートル
2階 43.88平方メートル



1. 前回評価後の市場性の変動を考慮した価格

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	118,000	1.02	122.45㎡	0.9	13,264,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等 : (松戸-38)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $108,000\text{円/㎡} \times 105 / 100 \times 100 / 101 \times 100 / 95 = 118,000\text{円/㎡}$

◇ 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 +1

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 -2 交通接近条件 +2 行政条件 ±0 環境条件 -5

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 +2%

ウ 地 積 : 122.45㎡

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	持 分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
2	180,000	99.36	0.140	1/1	2,504,000

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 %	6年	19年	0.28	▲50% (0.50)	0.140

(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. 本件建物内において債務者兼所有者の子が不自然死していた事実

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	13,264,000	60%	法定地上権	7,958,000

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	13,264,000	-7,958,000		0.6	0.8	2,550,000
2	2,504,000	+7,958,000	1.0	0.6	0.8	5,020,000
一 括 価 格 (合 計)						7,570,000

ウ 占有減価修正 : ±0% 特にないと判断した。

エ 市場性修正 : -40% 本件建物内において債務者兼所有者の子が不自然死していた事実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。

第6 参考資料

1 地価公示価格 (松戸-38)

所 在 : 松戸市高塚新田字北谷台641番52
価 格 : 108,000円/㎡
位 置 : 北総線 「秋山」駅 の 南方 道路距離約 1,800mに位置する
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 165㎡
供給処理施設 : 上 水 道 あり 都市ガス あり 下 水 道 なし
接 面 街 路 : 北 西 側 幅員 4.0m 私道
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 : 中小規模住宅に畑が見られる住宅地域

令和 7 年 (ケ) 第 145 号

令和 8 年 1 月 8 日	現 地 調 査
令和 8 年 1 月 13 日	評 価
第 7 - 31 号	発 行 番 号
令和 8 年 1 月 19 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 10,550,000円		
内訳価格		
物件1(土地)	金	3,500,000円
物件2(建物)	金	7,050,000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 住居表示未実施区域
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 | 松戸市高塚新田字池ノ台 |
| | 地 番 | 6 2 4 番 3 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 2. 4 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松戸市高塚新田字池ノ台 6 2 4 番地 3 9 |
| | 家屋 番号 | 6 2 4 番 3 9 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5. 4 8 平方メートル
2 階 4 3. 8 8 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)

位 置 ・ 交 通	北総線 「秋山」駅 の 南 方・道路距離 約2.0km (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	一般住宅, 駐車場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 汚染状況重点調査地域, 景観条例	
画 地 条 件	形 状 (ほぼ長方形) 地 勢 (ほぼ平坦) 接道方位 (北東) 間 口 (約8.3m) 奥 行 (約15.2m) 地 積 122.45㎡ (登記とほぼ同じ)		
接面道路の状況	北東側 市道 (主2-83号線) 幅員約 5.4 m 連続性 (普通) 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	所有者が本件土地上に物件2の建物を所有して占有していると認められる。北東側隣地は共同住宅等, 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	なし (浄化槽)	
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壤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排水枡の蓋が破損している。 ②本件土地上に車検切れの自動車が残置されている。 ③植栽等の存在により, 道路境界以外の境界の一部は確認できない。		

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(登記記載)	平成19年4月25日新築
	経 過 年 数	約 19 年
	経済的残存耐用年数	約 6 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, 浄化槽, 都市ガス
	そ の 他	ヒートポンプ給湯機
床 面 積 (現 況)	床面積	1 階 55.48㎡ 2 階 43.88㎡ 延べ 99.36㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4LDK+ロフト(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	所有者が動産類を残置したまま, 不居住の状態で所有し占有していると認められ, 用益関係は認められない。	
特 記 事 項	①本件建物は建築確認(平成18年10月11日, 千建住第0604240号)及び 検査済証(平成19年4月23日, 千建住第0606660号)を得ている。 ②2階南側洋室天井にロフト(面積=約9.7㎡, 高さ=約1.35m)がある。 ③1階和室の窓ガラスが破損している。また, リビング・ダイニングにテント が設営されている。 ④外壁の一部に蔦が絡まっている。 ⑤内壁クロスの複数箇所及び1階和室の襖・障子の破れが認められる。 ⑥本件建物設備の稼働の可否は不明である。 ⑦大量の動産類が存在しているため, 一部の床及び内壁の状況が確認 できない。	

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	108,000	1.02	122.45㎡	0.9	12,140,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等 : (松戸-38)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

99,000円/㎡ × 105 / 100 × 100 / 101 × 100 / 95 = 108,000円/㎡

◇ 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 +1

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 -2 交通接近条件 +2 行政条件 ±0 環境条件 -5

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 +2%

ウ 地 積 : 122.45㎡

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	持 分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
2	180,000	99.36	0.140	1/1	2,504,000

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 %	6年	19年	0.28	▲50% (0.50)	0.140

(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	12,140,000	60%	法定地上権	7,284,000

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	12,140,000	-7,284,000		0.9	0.8	3,500,000
2	2,504,000	+7,284,000	1.0	0.9	0.8	7,050,000
一 括 価 格 (合 計)						10,550,000

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-38)

所 在 : 松戸市高塚新田字北谷台641番52
価 格 : 99,000円/㎡
位 置 : 北総線 「秋山」駅 の 南方 道路距離約 1,800mに位置する
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 165㎡
供給処理施設 : 上 水 道 あり 都市ガス あり 下 水 道 なし
接 面 街 路 : 北 西 側 幅員 4.0m 私道
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 : 中小規模住宅に畑が見られる住宅地域

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 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



緯度経度数値は
明記しております。



地番区域

登記年月日：平成18年6月27日

404047

地積測量図

地番 624-39, 624-52

土地の所在 松戸市高幡新田字池ノ台

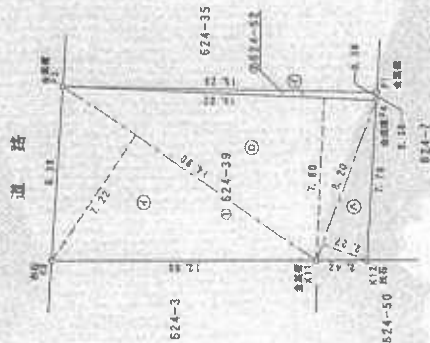
三斜求積表

地番	①	底辺	高さ	倍面積	積
NO.	624-39				
イ		14.80	7.23	107.5780	
ロ		15.22	7.60	116.7160	
ハ		8.20	2.27	18.6140	
			倍面積	244.9080	
			倍面積	122.45400	㎡

地番	②	底辺	高さ	倍面積	積
NO.	624-52				
イ		15.23	0.38	5.7874	
			倍面積	5.7874	
			倍面積	2.89370	㎡

座標リスト

点名	X	座標	Y	座標
K9	112.785		84.054	
K11	102.455		76.397	
K12	100.511		74.949	
P1	95.322		81.152	
P2	107.374		90.487	
P4	95.568		80.558	



作成者

申請人

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

登記年月日：平成19年5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。
(千葉県地方税務局松戸支局査閲)
令和7年9月30日 福岡法務局

登記書

請求番号：23-3

建物図面
各階平面図

82247 各階平面図

家屋番号 624番39

建物の所在 松戸市高野新田字地ノ台624番地39

1 階



求 積 表

9.100×4.550	$= 41.405000$
7.735×1.820	$= 14.077000$
合 計	55.482000
床面積	55.48 m^2

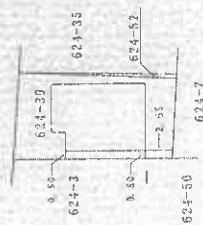
2 階



求 積 表

7.280×3.540	$= 25.989200$
3.190×0.810	$= 2.583900$
5.460×1.820	$= 9.937200$
合 計	43.989300
床面積	43.98 m^2

3 階



作成者

縮尺 1/250

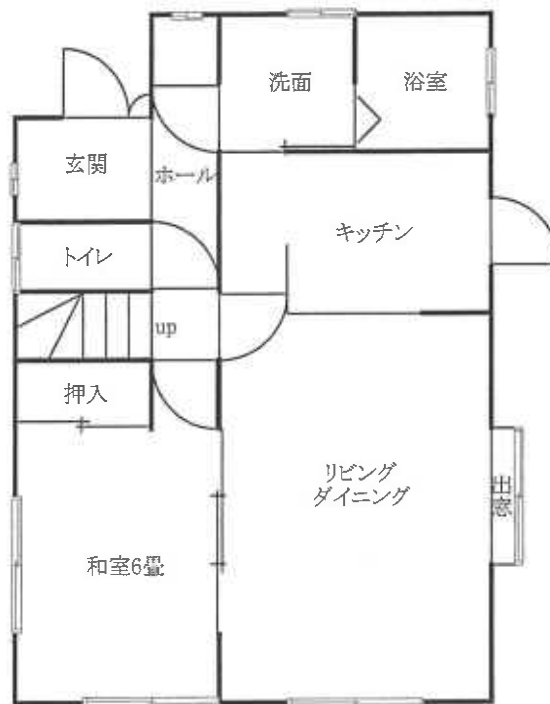
申請人

縮尺 1/500

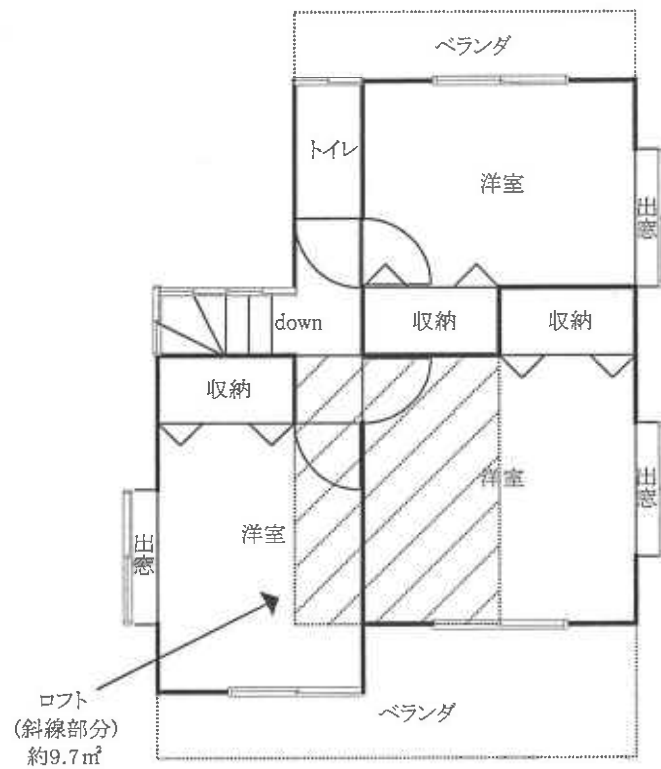
(千葉県土地家屋調査士会用品)

A3 → A4

建物間取図



1 階



2 階