

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 6 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 29 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 5 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 12 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 11 月 26 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 11 月 13 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 11 月 17 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 10 月 6 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）
2	29,310,000 23,448,000		5,862,000	209,820	34,470
	</				

物 件 目 録

2 所 在 松戸市上矢切字杉山 1403 番地

家屋 番号 1403 番

種 類 居宅

構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 59.08 平方メートル
2 階 72.73 平方メートル
3 階 53.93 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 52 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 9 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 8月20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

【物件番号2】

売却対象外の土地（地番1403番）につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号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

2 所 在 松戸市上矢切字杉山 1403 番地

家屋 番号 1403 番

種 類 居宅

構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 59.08 平方メートル
2 階 72.73 平方メートル
3 階 53.93 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 52 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 9 平方メートル

令和8年（ヌ）第22号
令和8年5月8日受理
令和8年7月2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 | 松戸市上矢切字杉山 |
| | 地 番 | 1 4 0 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 5 . 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松戸市上矢切字杉山 1 4 0 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 4 0 3 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9 . 0 8 平方メートル
2 階 7 2 . 7 3 平方メートル
3 階 5 3 . 9 3 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」記載のとおり	
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： } 3 枚目「その他の事項」記載のとおり	
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）を居宅として使用している（未登記附属建物 1 及び 2 については、3～4 枚目「その他の事項」記載のとおり） ☐ 「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	3～4 枚目「その他の事項」記載のとおり	
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

(2 枚目)

そ の 他 の 事 項

■ 本土地について

- 1 本建物（主である建物並びに未登記附属建物1及び2）の敷地として利用されている。
- 2 北西側は幅員約7メートルの市道に接面しており、周辺隣地とはブロックフェンスで区画されているため、現況の形状は公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 北側隣地沿いにサイクルポートが設置されており、その基礎はスチール製の支柱で固定されている。また、敷地上（北東側・北側・南西側）にはスチール製物置が計3台設置されている（全て動産）。
- 4 その他、評価人の調査によれば、以下のとおりである。
 - ・ 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。

■ 本建物について

2枚目「物件目録にない附属建物」について

■ある （未登記附属建物1） 種 類：車庫
 構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床面積：約52㎡

（未登記附属建物2） 種 類：物置
 構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床面積：約9㎡

第1 主である建物について（各部屋の配置については、12枚目「間取図」参照）

- 1 鉄骨造陸屋根3階建の戸建住宅であり、間取りは5LDK+納戸（2）となっている。
- 2 築後の経過年数は約11年であり、室内外ともに通常の使用に伴う損耗等が見受けられた（住宅設備機器の稼働状況は不明である。）。
- 3 屋根にはソーラーパネルが設置されているところ、所有権留保の有無等の詳細は不明である。

第2 未登記附属建物1及び2について（13枚目「間取図」参照）

1 未登記附属建物1について

- （1）軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建の未登記建物であり、車庫となっている。
- （2）固定資産（家屋）公課証明書に記載されている未登記建物の概要は以下のとおりであり、債務者（所有者）が所有者として記載されている。

所在地番	上矢切 1403	家屋番号	（なし）
課税種類	車庫	課税構造	軽量鉄骨造
課税屋根	金属板葺	課税階層	地上1階
課税床面積	52.20㎡	建 築 年	平成28年

- （3）主である建物の西側に近接して存在しているという場所的關係及び車庫として利用されているという用途から、主である建物の附属建物であると認めた。
- （4）築後の経過年数は約10年であり、室内外ともに通常の使用に伴う損耗等が見受けられたほか、シャッターには凹んでいる箇所が見受けられた。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（ 3 枚目）

その他の事項

2 未登記附属建物2について

- (1) 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建の未登記建物であり、物置となっている。
- (2) 登記及び課税ともに該当がなかったため、この権利関係（所有者）については判然としないが、同一の敷地上に存在する主である建物及び未登記附属建物1と同一の権利関係に服しているということが自然であり、かつ、当事者の合理的な意思にも合致するため、主である建物及び未登記附属建物1と同様に、この建物についても債務者（所有者）が所有しているものと考えられる。
- (3) 以上を踏まえ、主である建物の東側に近接して存在しているという場所的關係及び物置として利用されているという用途から、主である建物の附属建物であると認めた。
- (4) 未登記附属建物1と同時期に建築されたことが伺われるため（築後約10年経過）、室内外ともに通常の使用に伴う損耗等が見受けられた。

(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)

執 行 官 の 意 見

- 1 本件各物件の状況は、公図、地積測量図（合筆前）、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 外構に設置された表札には債務者（所有者）の姓が表示されている（郵便受けに表示はない。）。
- 3 インターホンによる呼び出しに応答はなく、玄関からの呼びかけにも応答がなかったので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて、建物内に立ち入った。
- 4 室内には債務者（所有者）及びその家族が生活の用に供していると思料される家財道具及び日用品が存在するとともに、債務者（所有者）宛の郵便物も存在し、居住の実態が認められた。
- 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

（ 5 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12日 (火) 9:50 - 9:55	千葉地方法務局 松戸支局	本土地を所在とする建物の登記事項証明書の交付を請求(本建物(主である建物)以外に該当はなく、取壊し済みの旧建物の登記のみ。)
令和8年5月12日 (火) 11:30 - 11:35	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5月13日 (水) 13:00 - 13:25	松戸市役所	①本建物(主である建物)の家屋見取図 ②未登記附属建物の公課証明書及び家屋見取図の交付を請求 (②については、未登記附属建物1のみ該当あり。)
令和8年5月25日 (月) 14:45 - 14:50	物件所在地	不在のため、再度調査協力依頼文書を投函(応答なし。)
令和8年6月3日 (水)	当庁執行官室	債務者(所有者)に対し、立入調査日時通知書を郵送(特定記録)(応答なし。)
令和8年6月16日 (火) 15:45 - 16:50	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 () : - :		
(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 1 6 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
(6 枚目)

本図面はA3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概略を記載した図面です。



A 上矢切
B 上矢切

請求部	所在	松戸市上矢切字杉山				地番	1403番			
出力尺	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	土地改良所在図
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。

(千葉地方法律局松戸支局管轄)

令和8年2月25日

東京法律局台東出張所

地図整理番号: M10746

登記官

(1/2)

本図面はA 3 判の原本を縮小コピーしたもの

登記年月日：平成27年5月18日

これは図面に記載されている内容を証明した書類である。

(千葉県地方自治局松戸支店蔵)

令和8年2月25日

東京法務局台東出張所

登記簿

地図整理番号：M10747

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

地積測量図

1398-3-4

地番

土地の所在

松戸市上矢切字杉山

地番		1398-4		1398-5		1398-6		1398-7		1398-8		1398-9		1398-10		1398-11		1398-12		1398-13		1398-14		1398-15		1398-16		1398-17		1398-18		1398-19		1398-20		1398-21		1398-22		1398-23		1398-24		1398-25		1398-26		1398-27		1398-28		1398-29		1398-30		1398-31		1398-32		1398-33		1398-34		1398-35		1398-36		1398-37		1398-38		1398-39		1398-40		1398-41		1398-42		1398-43		1398-44		1398-45		1398-46		1398-47		1398-48		1398-49		1398-50		1398-51		1398-52		1398-53		1398-54		1398-55		1398-56		1398-57		1398-58		1398-59		1398-60		1398-61		1398-62		1398-63		1398-64		1398-65		1398-66		1398-67		1398-68		1398-69		1398-70		1398-71		1398-72		1398-73		1398-74		1398-75		1398-76		1398-77		1398-78		1398-79		1398-80		1398-81		1398-82		1398-83		1398-84		1398-85		1398-86		1398-87		1398-88		1398-89		1398-90		1398-91		1398-92		1398-93		1398-94		1398-95		1398-96		1398-97		1398-98		1398-99		1398-100		1398-101		1398-102		1398-103		1398-104		1398-105		1398-106		1398-107		1398-108		1398-109		1398-110		1398-111		1398-112		1398-113		1398-114		1398-115		1398-116		1398-117		1398-118		1398-119		1398-120		1398-121		1398-122		1398-123		1398-124		1398-125		1398-126		1398-127		1398-128		1398-129		1398-130		1398-131		1398-132		1398-133		1398-134		1398-135		1398-136		1398-137		1398-138		1398-139		1398-140		1398-141		1398-142		1398-143		1398-144		1398-145		1398-146		1398-147		1398-148		1398-149		1398-150		1398-151		1398-152		1398-153		1398-154		1398-155		1398-156		1398-157		1398-158		1398-159		1398-160		1398-161		1398-162		1398-163		1398-164		1398-165		1398-166		1398-167		1398-168		1398-169		1398-170		1398-171		1398-172		1398-173		1398-174		1398-175		1398-176		1398-177		1398-178		1398-179		1398-180		1398-181		1398-182		1398-183		1398-184		1398-185		1398-186		1398-187		1398-188		1398-189		1398-190		1398-191		1398-192		1398-193		1398-194		1398-195		1398-196		1398-197		1398-198		1398-199		1398-200		1398-201		1398-202		1398-203		1398-204		1398-205		1398-206		1398-207		1398-208		1398-209		1398-210		1398-211		1398-212		1398-213		1398-214		1398-215		1398-216		1398-217		1398-218		1398-219		1398-220		1398-221		1398-222		1398-223		1398-224		1398-225		1398-226		1398-227		1398-228		1398-229		1398-230		1398-231		1398-232		1398-233		1398-234		1398-235		1398-236		1398-237		1398-238		1398-239		1398-240		1398-241		1398-242		1398-243		1398-244		1398-245		1398-246		1398-247		1398-248		1398-249		1398-250		1398-251		1398-252		1398-253		1398-254		1398-255		1398-256		1398-257		1398-258		1398-259		1398-260		1398-261		1398-262		1398-263		1398-264		1398-265		1398-266		1398-267		1398-268		1398-269		1398-270		1398-271		1398-272		1398-273		1398-274		1398-275		1398-276		1398-277		1398-278		1398-279		1398-280		1398-281		1398-282		1398-283		1398-284		1398-285		1398-286		1398-287		1398-288		1398-289		1398-290		1398-291		1398-292		1398-293		1398-294		1398-295		1398-296		1398-297		1398-298		1398-299		1398-300		1398-301		1398-302		1398-303		1398-304		1398-305		1398-306		1398-307		1398-308		1398-309		1398-310		1398-311		1398-312		1398-313		1398-314		1398-315		1398-316		1398-317		1398-318		1398-319		1398-320		1398-321		1398-322		1398-323		1398-324		1398-325		1398-326		1398-327		1398-328		1398-329		1398-330		1398-331		1398-332		1398-333		1398-334		1398-335		1398-336		1398-337		1398-338		1398-339		1398-340		1398-341		1398-342		1398-343		1398-344		1398-345		1398-346		1398-347		1398-348		1398-349		1398-350		1398-351		1398-352		1398-353		1398-354		1398-355		1398-356		1398-357		1398-358		1398-359		1398-360		1398-361		1398-362		1398-363		1398-364		1398-365		1398-366		1398-367		1398-368		1398-369		1398-370		1398-371		1398-372		1398-373		1398-374		1398-375		1398-376		1398-377		1398-378		1398-379		1398-380		1398-381		1398-382		1398-383		1398-384		1398-385		1398-386		1398-387		1398-388		1398-389		1398-390		1398-391		1398-392		1398-393		1398-394		1398-395		1398-396		1398-397		1398-398		1398-399		1398-400		1398-401		1398-402		1398-403		1398-404		1398-405		1398-406		1398-407		1398-408		1398-409		1398-410		1398-411		1398-412		1398-413		1398-414		1398-415		1398-416		1398-417		1398-418		1398-419		1398-420		1398-421		1398-422		1398-423		1398-424		1398-425		1398-426		1398-427		1398-428		1398-429		1398-430		1398-431		1398-432		1398-433		1398-434		1398-435		1398-436		1398-437		1398-438		1398-439		1398-440		1398-441		1398-442		1398-443		1398-444		1398-445		1398-446		1398-447		1398-448		1398-449		1398-450		1398-451		1398-452		1398-453		1398-454		1398-455		1398-456		1398-457		1398-458		1398-459		1398-460		1398-461		1398-462		1398-463		1398-464		1398-465		1398-466		1398-467		1398-468		1398-469		1398-470		1398-471		1398-472		1398-473		1398-474		1398-475		1398-476		1398-477		1398-478		1398-479		1398-480		1398-481		1398-482		1398-483		1398-484		1398-485		1398-486		1398-487		1398-488		1398-489		1398-490		1398-491		1398-492		1398-493		1398-494		1398-495		1398-496		1398-497		1398-498		1398-499		1398-500		1398-501		1398-502		1398-503		1398-504		1398-505		1398-506		1398-507		1398-508		1398-509		1398-510		1398-511		1398-512		1398-513		1398-514		1398-515		1398-516		1398-517		1398-518		1398-519		1398-520		1398-521		1398-522		1398-523		1398-524		1398-525		1398-526		1398-527		1398-528		1398-529		1398-530		1398-531		1398-532		1398-533		1398-534		1398-535		1398-536		1398-537		1398-538		1398-539		1398-540		1398-541		1398-542		1398-543		1398-544		1398-545		1398-546		1398-547		1398-548		1398-549		1398-550		1398-551		1398-552		1398-553		1398-554		1398-555		1398-556		1398-557		1398-558		1398-559		1398-560		1398-561		1398-562		1398-563		1398-564		1398-565		1398-566		1398-567		1398-568		1398-569		1398-570		1398-571		1398-572		1398-573		1398-574		1398-575		1398-576		1398-577		1398-578		1398-579		1398-580		1398-581		1398-582		1398-583		1398-584		1398-585		1398-586		1398-587		1398-588		1398-589		1398-590		1398-591		1398-592		1398-593		1398-594		1398-595		1398-596		1398-597		1398-598		1398-599		1398-600		1398-601		1398-602		1398-603		1398-604		1398-605		1398-606		1398-607		1398-608		1398-609		1398-610		1398-611		1398-612		1398-613		1398-614		1398-615		1398-616		1398-617		1398-618		1398-619		1398-620		1398-621		1398-622		1398-623		1398-624		1398-625		1398-626		1398-627		1398-628		1398-629		1398-630		1398-631		1398-632		1398-633		1398-634		1398-635		1398-636		1398-637		1398-638		1398-639		1398-640		1398-641		1398-642		1398-643		1398-644		1398-645		1398-646		1398-647		1398-648		1398-649		1398-650		1398-651		1398-652		1398-653		1398-654		1398-655		1398-656		1398-657		1398-658		1398-659		1398-660		1398-661		1398-662		1398-663		1398-664		1398-665		1398-666		1398-667		1398-668		1398-669		1398-670		1398-671		1398-672		1398-673		1398-674		1398-675		1398-676		1398-677		1398-678		1398-679		1398-680		1398-681		1398-682		1398-683		1398-684		1398-685		1398-686		1398-687		1398-688		1398-689		1398-690		1398-691		1398-692		1398-693		1398-694		1398-695		1398-696		1398-697		1398-698		1398-699		1398-700		1398-701		1398-702		1398-703		1398-704		1398-705		1398-706		1398-707		1398-708		1398-709		1398-710		1398-711		1398-712		1398-713		1398-714		1398-715		1398-716		1398-717		1398-718		1398-719		1398-720		1398-721		1398-722		1398-723		1398-724		1398-725		1398-726		1398-727		1398-728		1398-729		1398-730		1398-731		1398-732		1398-733		1398-734		1398-735		1398-736		1398-737		1398-738		1398-739		1398-740		1398-741		1398-742		1398-743		1398-744		1398-745		1398-746		1398-747		1398-748		1398-749		1398-750		1398-751		1398-752		1398-753		1398-754		1398-755		1398-756		1398-757		1398-758		1398-759		1398-760		1398-761		1398-762		1398-763		1398-764		1398-765		1398-766		1398-767		1398-768		1398-769		1398-770		1398-771		1398-772		1398-773		1398-774		1398-775		1398-776		1398-777		1398-778		1398-779		1398-780		1398-781		1398-782		139	
----	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	--------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	---------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	----------	--	-----	--

本図面はA3判の原本を縮小コピーしたもの

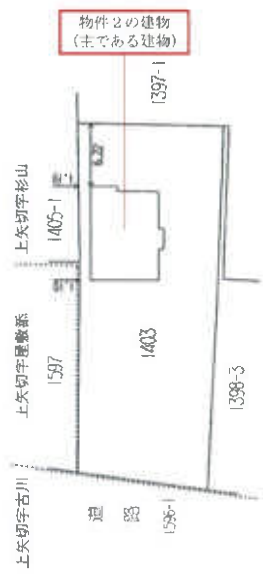
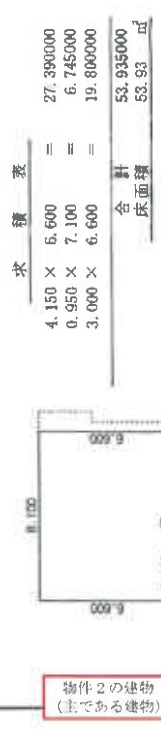
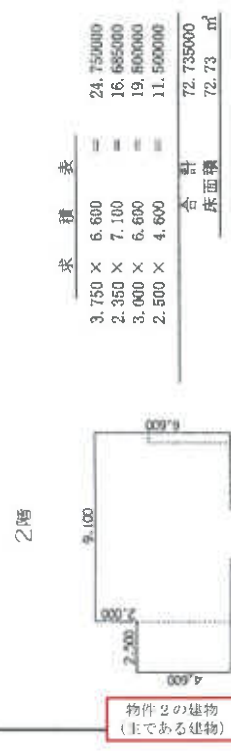
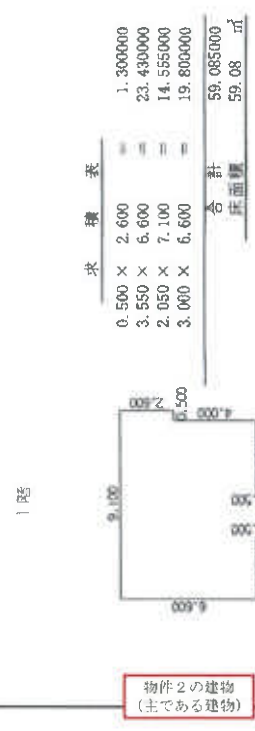
登記年月日：平成27年10月27日

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。
(千葉県地方税務局 松戸支店 税務課)
令和8年2月25日 東京法律局 倉本 出展所

各階平面図 建物図面図

家屋番号 1403番

建物の所在 松戸市上矢切字杉山1403番地



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 用紙)

地図整理番号：M10748

各階平面図

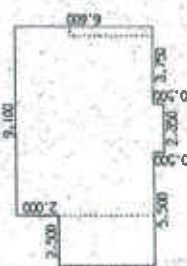
家屋番号	1403番
建物の所在	松戸市上矢切字

總



求 增 差	加 差	減 差
0.500 × 2.500	1.300500	
3.550 × 5.600	23.430000	
2.050 × 7.100	14.555000	
3.000 × 6.600	19.800000	
合 計	59.085000	59.08 分

28



求 数 表	合 計
3,750 × 6,500	24,750,000
2,350 × 7,100	16,685,000
3,000 × 6,500	19,500,000
2,500 × 4,500	11,800,000
	72,735,000
	72.73 円

38



求 積 表	
4.150×6.500	27.390000
0.950×7.100	6.745000
3.000×6.500	19.800000
合 計	53.935000
座 価 率	53.93%



干菜肉湯	干菜肉湯
------	------

中廣天

總尺 250

繪尺 500

民國 27 年 10 月 23 日 (星期日)

(千葉県土地家屋調査士会月紙)

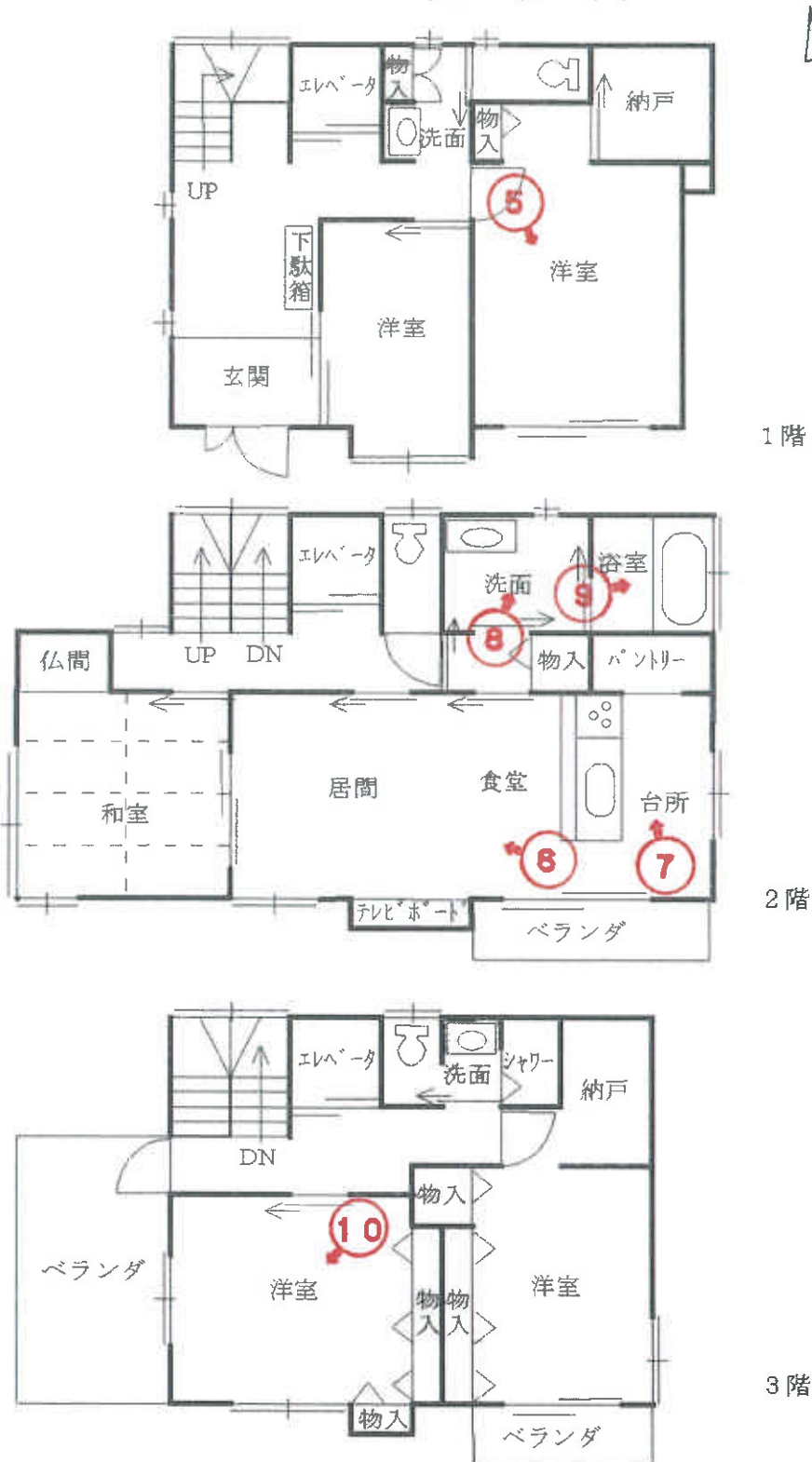
A 3をA 4に縮小した。

評価人より受領

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

評価人作成

間取図



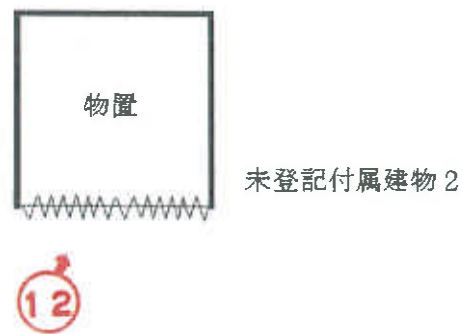
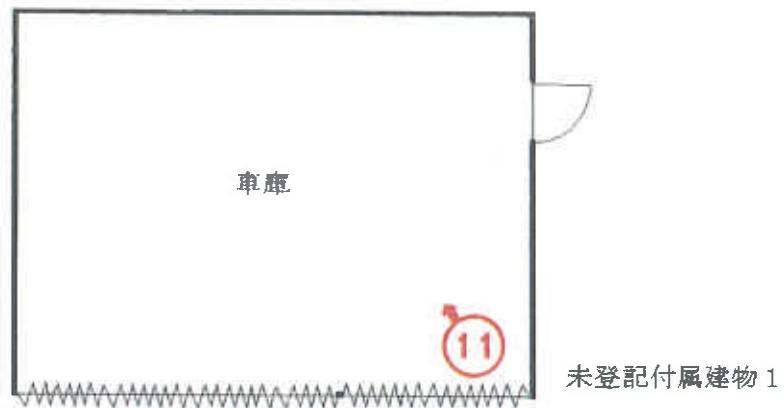
令和8年(又)第22号 松戸市上矢切字杉山1403番地
家屋番号 1403番

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

評価人作成

問 取 図

4



令和 8 年（ヌ）第 2 2 号 松戸市上矢切字杉山 1 4 0 3 番地
家屋番号 1 4 0 3 番

（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（未登記附属建物1（車庫））③



物件2の建物（未登記附属建物2（物置））④



物件2の建物（主である建物 1階 洋室（東側））⑤



物件2の建物（主である建物 2階 リビングダイニング）⑥



物件2の建物（主である建物 2階 キッチン）⑦



物件2の建物（主である建物 2階 洗面）⑧



物件2の建物（主である建物 2階 浴室）⑨



物件2の建物（主である建物 3階 洋室（西側））⑩



物件2の建物（未登記附属建物1（車庫））⑪



物件2の建物（未登記附属建物2（物置））⑫



令和8年（ヌ）第22号

令和8年 6月16日 現地調査

令和8年 8月17日 評価

第1268684（ケ-1435）発行番号

令和8年 8月18日 提出日

千葉地方裁判所

松戸支部民事部執行係 御中

補充評価書

評価人 不動産鑑定士

張間雄次

本物件につき下記事項を考慮の上、令和8年7月2日提出の評価書につき、補充する。
○土地建物を個別に売却することを前提としてのそれぞれの評価額を求める。

第2～第4、第5の第1項、第6及び第7は、前記評価書の通りである。

第1 評価額

物件1（土地）	金8,290,000円
物件2（建物）	金29,310,000円

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 松戸市上矢切字杉山 |
| | 地 番 | 1403番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 465.67平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松戸市上矢切字杉山 1403番地 |
| | 家屋 番号 | 1403番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.08平方メートル
2階 72.73平方メートル
3階 53.93平方メートル |



第5 評価額算出の過程

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1土地については土地利用権等価格を控除し、物件2建物については土地利用権等価格を加算し、更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	37,003,000	0.6	法定地上権	22,202,000

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エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①カ) 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) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	37,003,000	-22,202,000	1.0	0.70	0.8	8,290,000
2	30,138,000	+22,202,000	1.0	0.70	0.8	29,310,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：土地については、底地として売却され、建物は、法定地上権付き建物として売却される。土地について底地としての売却であると、所有権と異なり、土地の利用ができない、徴収する地代の決定に手数を要する、流通性が低下する等により市場性が低下する。また、建物についても法定地上権付建物となることで地代の支払い負担を負うこと、土地所有権付き建物が一般的な権利形態であることから、流通性が低下すること等により市場性が低下する。これらの点を考慮して、有効需要が低下するので、土地及び建物いずれについても30%の減価を認めた。

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。

以 上

令和8年（ヌ）第22号
令和8年 6月16日 現地調査
令和8年 6月29日 評価
第1268655（ケ-1425）発行番号
令和8年 7月 2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

張 間 雄 次

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5 3, 7 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1 1, 8 4 0, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 4 1, 8 7 0, 0 0 0 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評価するものであり、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。		未登記付属建物 1 種 類：車庫 構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板 葺平家建 床面積：約 5 2 m ² 未登記付属建物 2 種 類：物置 構 造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板 葺平家建 床面積：約 9 m ² 以上以外同左 住居表示未実施
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 | 松戸市上矢切字杉山 |
| | 地 番 | 1403番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 465.67平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松戸市上矢切字杉山 1403番地 |
| | 家屋 番号 | 1403番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 59.08平方メートル
2階 72.73平方メートル
3階 53.93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	J R 常磐線「松戸駅」の南西方，道路距離約 2.3 km バス停「松戸テニスクラブ」の南方，道路距離約 40 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅にアパートも混在する住宅地域である。	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域、市街化区域 準工業地域 指定 60 % 指定 200 % なし 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
画 地 条 件	形状 (ほぼ長方形)，地勢 (ほぼ平坦)，接道方向 (北西)，間口 (約11m)，奥行 (約35m)，地積 465.67 m ² (登記)	
接面道路の状況	北西側市道(主 2-67)，幅員 (約 7 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	第 42 条第 1 項第 1 号
	セ ッ ト バ ッ ク	不要
	再 建 築 の 可 否	可
土地の利用状況 等	物件 1 土地は，物件 2 建物及び未登記付属建物 2 戸の敷地として利用されている。駐輪場到下屋が設けられている。スチール製物置(動産)が 3 個設置されている。周囲は，ブロック積フェンス，道路端等で区切られている。周辺は，戸建住宅等の敷地等として利用されている。	
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	古くから住宅の敷地として使用されてきたものと推定され，本件土地に起因する土壤汚染の存在する可能性は低いと推定される。	

	本件建物以外に地下埋設物の存在する可能性は低い。 既知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていないので、埋蔵文化財の存在する可能性は低い。
特 記 事 項	

2 建物の概況及び利用状況（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) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成27年10月15日新築 11年 34年
仕 様 (特記事項参照)	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	鉄骨造3階建 陸屋根 ALC版 クロス等 クロス等 フローリング、畳等 上水道、下水道、電気、IHコンロ 太陽光発電パネル、エレベーター
床面積(現況)	概ね登記記録数量と同等である。	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居宅 5LDK+納戸2
品 等	普通 規模の大きな注文戸建住宅建物程度	
保守管理の状態	概ね通常の居住の用に供されている状況である。経年相当よりやや劣る保守管理の状態である。	
建物の利用状況	調査日現在無人であったが通常の居住の用に供している状況であったので所有者が居住の用に供しているものと推定した。	
附 属 建 物 (特記事項参照)	登 記 の 有 無 構造・階層・用途 建築時点・面積 登 記 の 有 無 構造・階層・用途 建築時点・面積	登記無 1 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建・車庫 平成28年頃・約52㎡ 登記無 2 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建・物置 平成28年頃・約9㎡
特 記 事 項	建築確認：平成27年5月12日第15UDI1C建00284	

号，完了検査済である。

未登記付属建物の内，1番（車庫）は，固定資産台帳に主たる建物の所有者が所有者として登載されている。2番（物置）は，固定資産税台帳には登載されていないが第三者の所有を伺わせる表示は見当たらない。いずれの建物も独立しての使用が予定されないものであり，主たる建物に近接し，同一敷地内に建てられており，主たる建物の従物であるものと判断した。

前記「仕様」に記載した「設備」，「その他」の機器について，その可動の可否は不明である。また，屋上に設置されている太陽光パネルについては，地上からの観察によっているものであり，その所有関係や容量等の機能についても不明である。

都市ガス管の引込みはあると思われるがガス利用の設備があるかは明確ではない。

西側ベランダは，ドアが施錠され立ち入れなかったが地上よりの外観によっている。

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 エ	建付地の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	109,000	0.81	465.67	0.9	37,003,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（柏－26）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $115,000\text{円}/\text{㎡} \times 103.0/100 \times 100/102 \times 100/107 = 109,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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：画地条件＋2

◇地 域 格 差：街路，交通接近，環境，行政条件格差等を考慮した。

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＋1，規模大－10，奥行長－10，総和－19

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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主	240,000	185.74	0.614	27,371,000

ウ 現価率

物件 番号	(1)耐用年数法 (定額法)				(2)観察減価法 減価率 (%)	現価率 (1)D × (2) (%)
	A 残価率 (%)	B 経済的残存耐 用年数(年)	C 経過年数 (年))	D 定額法によ る現価率(%)		
2主	5	34	11	76.78	80	61.4

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 附1	120,000	52	0.378	2,359,000

ウ 現価率

物件 番号	(1)耐用年数法 (定額法)				(2)観察減価法 減価率 (%)	現価率 (1) D × (2) (%)
	A 残価率 (%)	B 経済的残存耐 用年数(年)	C 経過年数 (年))	D 定額法によ る現価率(%)		
2 附1	5	8	10	47.22	80	37.8

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 附2	120,000	9	0.378	408,000

ウ 現価率

物件 番号	(1)耐用年数法 (定額法)				(2)観察減価法 減価率 (%)	現価率 (1) D × (2) (%)
	A 残価率 (%)	B 経済的残存耐 用年数(年)	C 経過年数 (年))	D 定額法によ る現価率(%)		
2 附2	5	8	10	47.22	80	37.8

(1) 耐用年数法 (定額法)

$$\text{現価率 (D)} = 1 - (1 - A) \times \frac{C}{B + C}$$

(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, 物件1土地については土地利用権等価格を控除し, 物件2建物については土地利用権等価格を加算し, 更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	37,003,000	0.6	法定地上権	22,202,000

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） （万円未満四捨五入） （ア±イ）×ウ×エ×オ
1	37,003,000	－22,202,000	1.0	1.00	0.8	11,840,000
2	30,138,000	＋22,202,000	1.0	1.00	0.8	41,870,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）						53,710,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：なし。

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 参考価格資料

公示価格（松戸－58）

所 在 千葉県松戸市上矢切字菰田1133番20

価 格 115,000円/㎡

位 置 JR常磐線「松戸駅」の南西方道路距離約2100mに位置する。

価 格 時 点 令和8年1月1日

地 積 135㎡

供給処理施設 水道，ガス，下水

接 面 街 路 北東側幅員6m市道

用途指定等 準工業地域（建ぺい率60%，容積率200%）

地 域 の 概 要 一般住宅の中に空地等が見られる地域

第7 附属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写（隣接地の図面である）
- 4 建物図面・各階平面図写

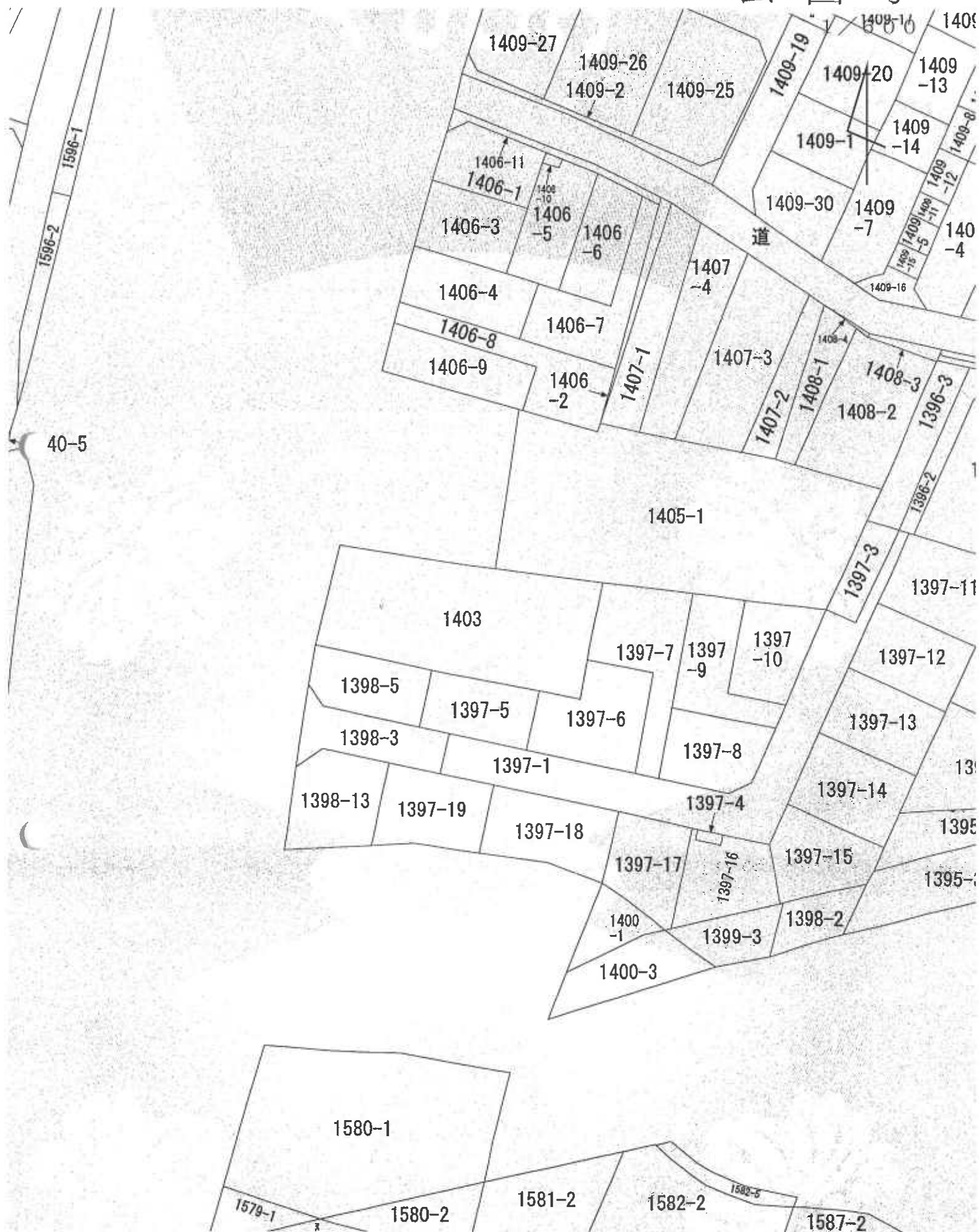
位置义

1 : 16, 000

2024年7版1刷発行
昭文社都市地図松戸市

中醫

公 図 写



地積測量図

1398-3-4

地番

土地の所在

松戸市上矢切字杉山

三斜求積法

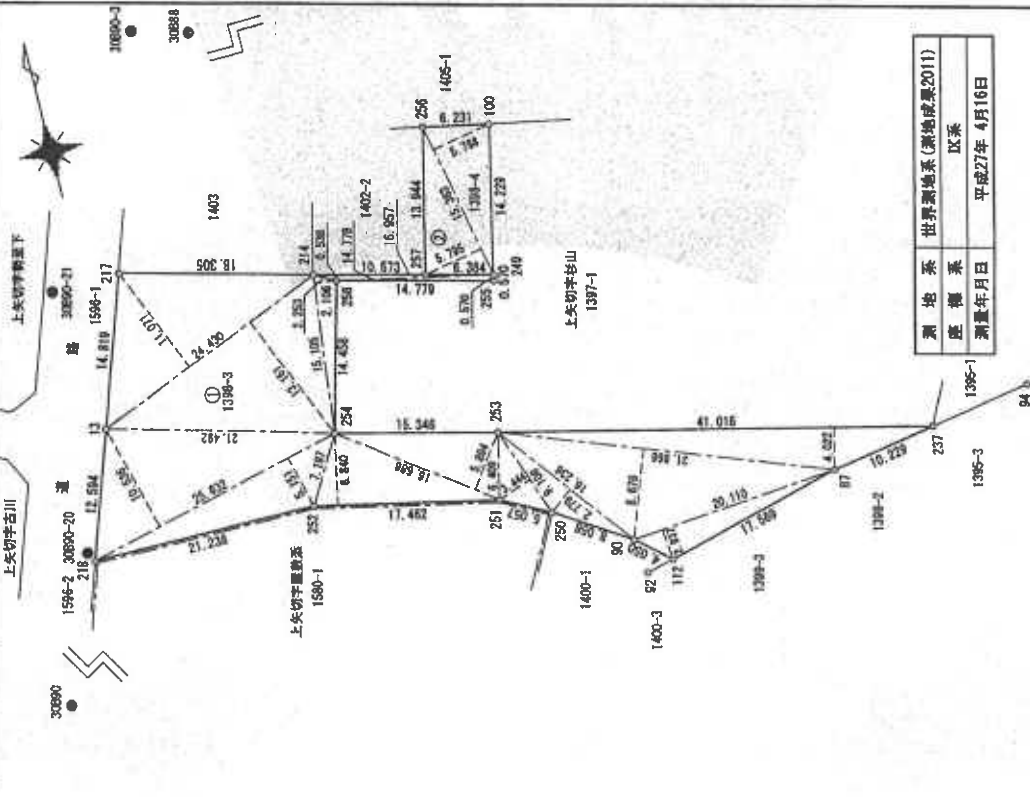
地番	1398-3-4
座標	16.383
高さ	6.785
面積	99.028565
座標	16.383
高さ	6.785
面積	99.028565

地番	1398-3-4
座標	16.383
高さ	6.785
面積	99.028565
座標	16.383
高さ	6.785
面積	99.028565

座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標	境界線
218	-25554.841	4836.027	4836.027	4836.027	新設境界線
13	-25542.894	4840.015	4840.015	4840.015	新設境界線
217	-25528.843	4844.728	4844.728	4844.728	新設境界線
214	-25533.298	4862.481	4862.481	4862.481	新設境界線
257	-25535.743	4872.768	4872.768	4872.768	新設境界線
256	-25522.162	4875.929	4875.929	4875.929	新設境界線
100	-25523.325	4882.051	4882.051	4882.051	新設境界線
249	-25537.219	4878.979	4878.979	4878.979	新設境界線
255	-25537.776	4878.857	4878.857	4878.857	新設境界線
258	-25534.328	4864.486	4864.486	4864.486	新設境界線
254	-25548.311	4880.813	4880.813	4880.813	新設境界線
253	-25551.764	4875.765	4875.765	4875.765	新設境界線
237	-25560.738	4915.789	4915.789	4915.789	新設境界線
87	-25562.604	4905.732	4905.732	4905.732	新設境界線
112	-25567.239	4888.785	4888.785	4888.785	新設境界線
90	-25564.591	4885.719	4885.719	4885.719	新設境界線
250	-25560.322	4878.887	4878.887	4878.887	新設境界線
251	-25558.023	4874.382	4874.382	4874.382	新設境界線
252	-25554.573	4857.263	4857.263	4857.263	新設境界線
94	-25567.946	4896.200	4896.200	4896.200	新設境界線
30888	-25558.956	4925.373	4925.373	4925.373	新設境界線
30890	-25582.393	4824.995	4824.995	4824.995	新設境界線
30890-3	-25506.923	4851.412	4851.412	4851.412	新設境界線
30890-20	-25553.936	4835.565	4835.565	4835.565	新設境界線
30890-21	-25528.091	4838.280	4838.280	4838.280	新設境界線

「使用した基本三角点等の座標値は、その管理者によりパラメーター変換された成果である。」



測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	区系
測量年月日	平成27年 4月16日

作成者

土地家屋調査士

申請人

縮尺 500

(平成27年 5月 13日作成)

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

A3をA4に縮小する。

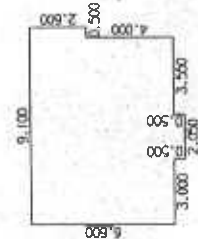
建物図面図

各階平面図

家屋番号 1403番

建物の所在 松戸市上矢切字杉山1403番地

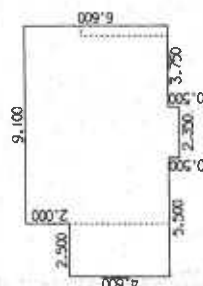
1階



求積表

0.500 × 2.600	=	1.300000
3.550 × 6.600	=	23.430000
2.050 × 7.100	=	14.555000
3.000 × 6.600	=	19.800000
合計		59.085000
床面積		59.08 m ²

2階



求積表

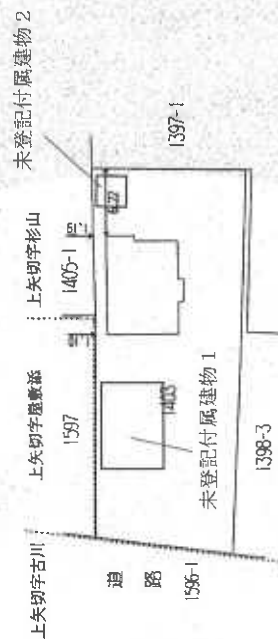
3.750 × 6.600	=	24.750000
2.350 × 7.100	=	16.685000
3.000 × 6.600	=	19.800000
2.500 × 4.600	=	11.500000
合計		72.735000
床面積		72.73 m ²

3階



求積表

4.150 × 6.600	=	27.390000
0.950 × 7.100	=	6.745000
3.000 × 6.600	=	19.800000
合計		53.935000
床面積		53.93 m ²



作成者

士地家屋調査士

縮尺 1/250

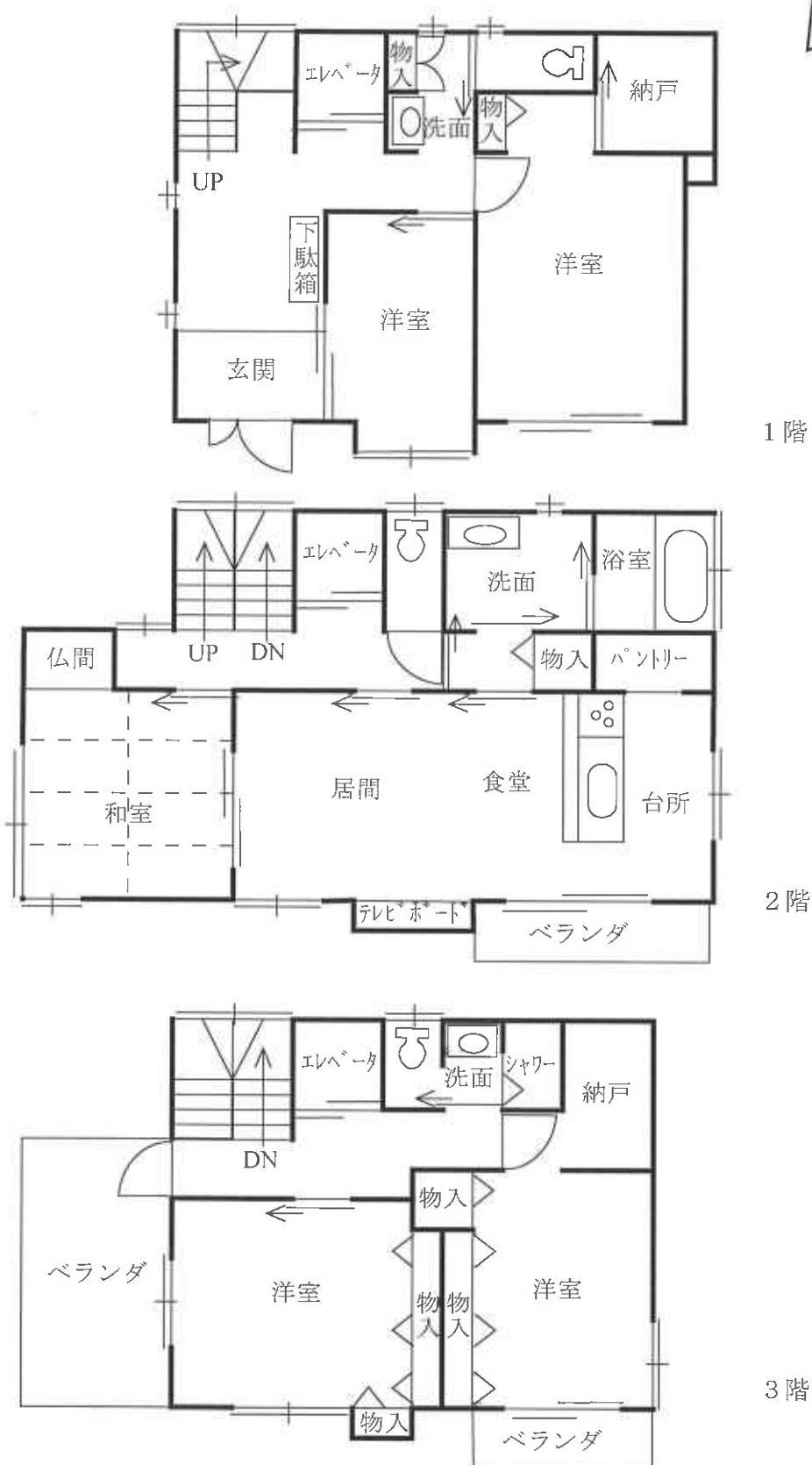
申請人

縮尺 1/500

(平成27年10月23日作成)

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

間 取 図



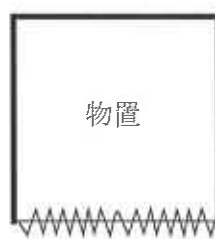
令和8年(ヌ)第22号 松戸市上矢切字杉山1403番地
家屋番号 1403番

15

間 取 図



未登記付属建物 1



未登記付属建物 2