

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 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 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）
1～3	10,260,000 8,208,000	一括	2,052,000	68,392	13,041
1	3,350,000				
2	10,000				
3	6,900,000				



物 件 目 録

1 所 在 松戸市上矢切字菰田
 地 番 1 1 5 8 番 6
 地 目 宅地
 地 積 1 1 1. 1 7 平方メートル

所有者 A

2 所 在 松戸市上矢切字菰田
 地 番 1 1 5 8 番 1 4
 地 目 雑種地
 地 積 1. 5 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 1

3 所 在 松戸市上矢切字菰田 1 1 5 8 番地 6
 家屋 番号 1 1 5 8 番 6
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 2. 1 7 平方メートル
 2 階 4 8. 0 2 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 2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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 松戸市上矢切字菰田
 地 番 1158番6
 地 目 宅地
 地 積 111.17平方メートル

所有者 A

2 所 在 松戸市上矢切字菰田
 地 番 1158番14
 地 目 雑種地
 地 積 1.50平方メートル

共有者 A 持分10分の1

3 所 在 松戸市上矢切字菰田1158番地6
 家屋 番号 1158番6
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 52.17平方メートル
 2階 48.02平方メートル

所有者 A



令和8年(ケ)第 21号
令和8年4月30日受理
令和8年7月21日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部

執行官 谷 下 功 洋

(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 松戸市上矢切字菰田
地 番 1 1 5 8 番 6
地 目 宅地
地 積 1 1 1. 1 7 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 松戸市上矢切字菰田
地 番 1 1 5 8 番 1 4
地 目 雑種地
地 積 1. 5 0 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 1
- 3 所 在 松戸市上矢切字菰田 1 1 5 8 番地 6
家屋 番号 1 1 5 8 番 6
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 2. 1 7 平方メートル
2 階 4 8. 0 2 平方メートル
所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	住居表示未実施			
土地	物件 1, 2			
現況地目	■宅地（物件 1） □公衆用道路（物件 ） ■雑種地（物件 2）			
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（物件 1）に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
その他の事項	物件 2 は周辺住民と共に利用するゴミ置き場に供されている			
建物	物件 3			
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（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 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 住居 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				
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ A (債務者兼所有者)	本件建物は私が住居として使用している。 他に占有者はいない。 当所は私が経営に携わる 株式会社エアーズ大和田 の登記上の本店所在地となっているが稼動しておらず占有実態はない。 建物を購入して以降増改築はしていない。 建物に関し雨漏りや水回りの不具合はない。 2階のトイレは使用していないが不具合が出ている訳ではない。 給湯器は交換していないが問題なく使えている。 東日本大震災等の影響で建物に不具合が出ている様子はない。 外壁の再塗装、防蟻剤の再散布はしていないが特段不具合が発生している様子はない。 屋内で犬猫等を飼っていることはない。 建物の敷地（物件1）について境界等の争いはない。 物件2については共有する近隣住民と共にゴミ置き場として使用しているが特に取り決め等はない。 以上

(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

- 1 本件建物（物件3）は ■ A ■ が占有主体となり住居として占有しているものと認められる。
- 2 屋内は保守が行き届いていない様子が見受けられるが、目視で確認した限りにおいて経年相当の損耗は認められるものの、大きな損耗は見受けられなかった。
- 3 本件調査は二度の臨場にもかかわらず占有する ■ A ■ からの反応がなかったため解錠入室調査を行うこととした。調査日当日在室していた ■ A ■ は当初本件入室調査への協力を拒否したため立会人を立ち会わせ建物内に立ち入り調査を行った。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年5月18日 (月) 9:00-9:12	物件所在地	物件確認、不在告知書投函
令和8年6月8日 (月) 13:40-13:51	物件所在地	不在告知書再投函、外観写真撮影
令和8年6月16日 (火) : :	郵便	入室調査日を7月6日と定め債務者兼所有者に対し入室調査期日指定書を送付
令和8年7月6日 (月) 14:35-15:20	物件所在地	評価人同行のうえ入室調査、間取り等確認、写真撮影 ■ A と面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

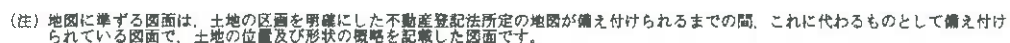
■ 令和8年 7月 6日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
在室していた■ A (債務者兼所有者)は当初入室調査への協力を拒否したので立会人を立ち会わせ入室した。

☐ 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。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



請 部 分	所 在	松戸市上矢切字菰田				地 番	1158番6			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 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 事 記 項		

(1/1)

登記年月日：平成17年5月10日

316629

地積測量図

地番 1158-1-5-14

土地の所在 松戸市上矢切字篠田

座標求積表

①1158-1					
地番	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
NO	座標				
110 (3329-14)		143.012	130.838	-5.557	-727.066786
107 (3329-14)		136.915	126.952	-12.357	-1588.745864
106 (3329-14)		130.655	136.775	1.077	147.306675
109 (70-14)		137.992	141.450	13.082	1850.449800
112 (70-14)		143.737	132.486	4.480	593.527280
111 (3329-14)		142.472	131.680	-0.725	-95.468000
	倍面積				200.012225
	面積				100.0061125
	地積				100.00
②1158-5					
地番	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
NO	座標				
107 (3329-14)		136.915	126.952	3.898	494.858896
101 (3329-14)		134.553	125.448	-12.286	-1541.254128
102 (70-14)		124.629	141.021	-0.260	-36.665460
6 (3329-14)		134.293	147.221	13.363	1867.314223
109 (70-14)		137.992	141.450	-3.638	-514.595100
108 (3329-14)		130.655	136.775	-1.077	-147.306675
	倍面積				222.351756
	面積				111.1758780
	地積				111.17
③1158-6					
地番	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
NO	座標				
101 (3329-14)		134.553	125.448	7.563	948.763224
115 (3329-14)		132.192	123.943	-8.585	-1064.050855
117 (3329-14)		125.968	133.709	-13.499	-1804.937791
118 (3329-14)		118.693	129.037	-10.973	-1415.923001
114 (70-14)		114.995	134.840	5.936	800.410240
102 (70-14)		124.629	141.021	19.558	2759.088718
	倍面積				222.350736
	面積				111.1753675
	地積				111.17
④1158-7					
地番	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
NO	座標				
115 (3329-14)		132.192	123.943	-1.069	-132.371124
113 (3329-14)		124.900	119.286	-13.499	-1610.376704
118 (3329-14)		118.693	129.037	1.068	137.81516
117 (3329-14)		125.968	133.709	13.499	1804.937791
	倍面積				200.001479
	面積				100.0007395
	地積				100.00

作製者

(平成17年5月2日作製)

申請人

縮尺 1/500

(千葉県第七地籍調査士会印)

物件2

物件1

写真撮影位置と方向



平成十七年五月十日 登記

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。
(千葉県地方法務局松戸支局登録)
令和8年1月29日 東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：12-2

(1/2)

校目)

A3版をA4版に縮小

登記年月日：平成17年5月10日

（千葉地方法務局松戸支店管轄）
令和8年1月29日 東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：12-2

316630

地番 1158-1-14
土地の所在 松戸市上矢切字蔵田

地積測量図

座標求積表

⑩1158-12					
NO	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n (X_{n+1}-X_n)$
105 (3229-14)	座標	105.538	106.958	5.939	635.223562
4 (3229-14)	座標	105.142	106.706	-7.123	-760.068938
121 (3229-14)	座標	98.415	102.383	-13.093	-1340.500619
124 (3229-14)	座標	92.049	112.302	0.788	88.493976
125 (3229-14)	座標	99.203	116.899	13.489	1576.850611
			倍面積	200.000692	
			面積	100.000346	
			地積	100.00	
⑪1158-13					
NO	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n (X_{n+1}-X_n)$
121 (3229-14)	座標	98.415	102.383	3.842	393.355486
1 (3229-14)	座標	95.891	100.761	-12.452	-1254.675972
2 (3229-14)	座標	85.963	116.231	-0.653	-75.898843
3 (3229-14)	座標	95.238	122.163	9.709	1186.080567
106 (70-14)	座標	95.672	122.441	3.865	495.478565
125 (3229-14)	座標	98.203	116.899	-3.623	-423.525077
124 (3229-14)	座標	92.049	112.302	-0.789	-88.493976
			倍面積	222.320750	
			面積	111.160375	
			地積	111.16	
⑫1158-14					
NO	座標	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n (X_{n+1}-X_n)$
10 (3229-14)	座標	144.277	131.644	-0.725	-95.441900
110 (3229-14)	座標	143.012	130.838	-1.805	-238.162590
111 (3229-14)	座標	142.472	131.680	0.725	95.468000
112 (70-14)	座標	143.737	132.486	1.805	299.137230
			倍面積	3.000740	
			面積	1.500370	
			地積	1.50	

座標求積表

⑮1158-8					
NO	座標	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$
113 (3229-14)	座標	124.900	119.296	-1.104	-131.702784
116 (3229-14)	座標	117.589	114.638	-13.502	-1547.842276
119 (3229-14)	座標	111.398	124.355	1.104	137.287920
118 (3229-14)	座標	118.693	128.037	13.502	1742.257574
			倍面積	200.000434	
			地積	100.000217	
			地積	100.00	
⑮1158-9					
NO	座標	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$
116 (3229-14)	座標	117.589	114.638	3.830	439.063540
103 (3229-14)	座標	115.228	113.133	-12.246	-1385.426718
104 (70-14)	座標	105.343	128.647	-0.233	-29.974751
114 (70-14)	座標	114.995	134.840	13.350	1800.114000
118 (3229-14)	座標	118.693	129.037	-3.597	-464.146089
119 (3229-14)	座標	111.398	124.355	-1.104	-137.287920
			倍面積	222.342062	
			地積	111.171031	
			地積	111.17	
⑮1158-10					
NO	座標	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$
103 (3229-14)	座標	115.228	113.133	7.524	851.212692
120 (3229-14)	座標	112.867	111.628	-8.545	-953.861260
122 (3229-14)	座標	106.683	121.333	-13.513	-1639.572829
123 (3229-14)	座標	98.354	116.663	-11.011	-1284.576293
106 (70-14)	座標	95.672	122.441	5.989	733.299149
104 (70-14)	座標	105.343	128.647	18.556	2515.920732
			倍面積	222.322191	
			地積	111.161095	
			地積	111.16	
⑮1158-11					
NO	座標	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n (X_{n+1} - X_n)$
120 (3229-14)	座標	112.867	111.628	-1.145	-127.914060
105 (3229-14)	座標	105.538	106.958	-13.513	-1445.323454
123 (3229-14)	座標	99.354	116.663	1.145	133.579135
122 (3229-14)	座標	106.683	121.333	13.513	1638.572829
			倍面積	200.014450	
			地積	100.007225	
			地積	100.00	

作製者

(平成 17年 5月 2日作成)

申請人

縮尺

1/

(千葉県七地家課調査七会用紙)

(2/2)

登記年月日：平成18年4月12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。
(千葉地方裁判所松戸支庁管轄)
令和8年1月29日 東京法務局中野出張所 登記官

2003 各階平面図

建物図面図

家屋番号	1158番6
建物の所在	松戸市上矢切字蔵田1158番地6

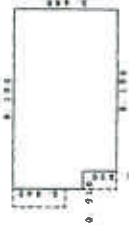
1 階



家屋面積

9.100 X 2.730 = 24.843000
10.010 X 2.730 = 27.327300
合計 52.170300
床面積 52.17 ㎡

2 階

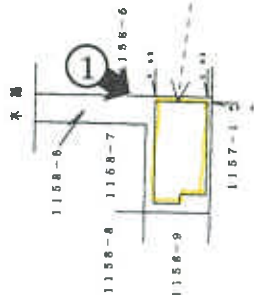


家屋面積

9.190 X 1.820 = 14.905800
9.100 X 3.640 = 33.124000
合計 48.029800
床面積 48.02 ㎡



写真撮影位置と方向



物件3

作成者

(平成18年4月11日作成)

縮尺 1/250

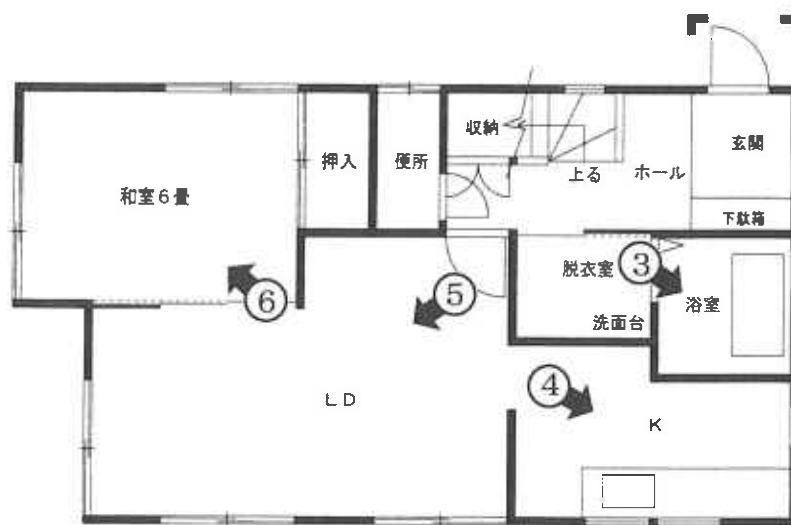
申請人

縮尺 1/500

(千葉市土地家屋調査士会印紙)

請求番号：12-3

建 物 間 取 図 (評価人作成)



1 階間取図



2 階間取図

←○ 写真撮影位置と方向

(10 枚目)

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



(BIT用)

令和8年(ケ)第21号

令和8年7月6日現地調査

令和8年7月7日評価

第3345号発行番号

令和8年7月10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

増間 真一

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,260,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,350,000円
物件2（土地）	金 10,000円
物件3（建物）	金 6,900,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至3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の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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。		同左
3	物件目録記載のとおり。		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 松戸市上矢切字菰田
 地 番 1158番6
 地 目 宅地
 地 積 111.17平方メートル
 所有者 A

- 2 所 在 松戸市上矢切字菰田
 地 番 1158番14
 地 目 雑種地
 地 積 1.50平方メートル
 共有者 A 持分10分の1

- 3 所 在 松戸市上矢切字菰田1158番地6
 家屋 番号 1158番6
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 52.17平方メートル
 2階 48.02平方メートル
 所有者 A

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2.1km バス停留所「松戸テニスクラブ」の東方・道路距離約250m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	J R 常磐線、江戸川及び東京外環自動車道にはさまれた区域に畑、一般住宅、アパート等が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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 指定60% 指定200% 指定無 宅地造成等工事規制区域 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(旗竿形)、地勢(概ね平坦)、接道方位(北西)、間口(接道約2.8m)、奥行(約18.5m)、高低差(道路と概ね等高)、地積(111.17㎡(登記とほぼ同じ)である)	
接面道路の状況	北西側市道(8-277号線)、幅員(約7m内市道約4.3m・内水路約2.7m)、連続性(普)、舗装(アスファルト)、歩道(有:暗渠水路)、側溝(有)	
	建築基準法上の種類	第42条2項
	セ ッ ト バ ッ ク	不要(済)
	再 建 築 の 可 否	可能(水路について占用許可を得、かつ建築基準法第43条2項1号又は同法43条2項2号を要す。松戸市建築指導課)
土地の利用状況等	物件 3 建物の敷地として利用されている。カースペースがある。北東側、南西側及び北西側隣地は一般住宅である。南東側隣地は畑である。	
供 給 処 理 施 設 (敷地内までの引き)	上 水 道 あり ガ ス 配 管 あり	

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。)	下 水 道 あり
土 壌 汚 染 等	登記過去地目は田であった。平成7年のゼンリン住宅地図では水田の様子である。その後、宅地化され物件3建物が建築されて現在に至っていると推定する。 土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 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。 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。
特 記 事 項	江戸川洪水浸水想定区域(浸水が5m～10mの区域、家屋倒壊等氾濫想定区域)
物件2	
ゴミ集積場である。共有者等の便益に供されている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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18年1月31日新築 約20年 約4年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造 スレートぶき コテ塗等 ビニールクロス等 ビニールクロス、化粧合板等 フローリング、畳等 キッチン、浴室、水洗トイレ、洗面化粧台、LDKに床暖房(電気式)等 (電気、上下水道、都市ガス)
床面積(現況)	登記面積とほぼ同じ。	
現況用途等	現況用途 間 取 り	居宅 4LDK(別添間取図の通り)

品 等	普通
保守管理の状態	やや劣 大きな不具合は見られなかったが、内外の維持更新等はこれまでしていないとのことであり、総じて内外の保守管理の程度はやや劣っている。雑然とした住まい方である。
建物の利用状況	所有者が居住している。法人本店登記が本物件に残ったままのことである。（内容は執行官現況調査報告書参照）
特 記 事 項	建築確認：平成17年8月5日・第H17UDI墨田00362号 完了検査済：平成18年2月3日・第H17UDI墨田00362号

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1及び2（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	112,000	0.84	111.17	1.0	10,459,000
2	112,000	0.1	1.50÷10	—	2,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示等（松戸－58）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 115,000\text{円}/\text{㎡} & \times & 103.5/100 & \times & 100/102 & \times & 100/104 & = & 112,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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：北東道路＋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。＋4%

標準画地は，近隣地域において，土地の概況（間口，奥行，規模等）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

イ 個 別 格 差：物件1：北西道路＋1%，水路を介して接道－2%，形状劣－15%
＝計（相乗積）－16%

物件2：共有共用スペース－90%

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を考慮した。±0%

② 物件3（建物）

目的建物の再調達原価を，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
3	180,000	100.19	0.13	2,344,000

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 ①D×②
	A 経過年数 (年)	B 経済的残存耐 用年数(年)	C 残価率 (%)	D 定額法に よる率		
3	20	4	5	0.21	0.6(-40%)	0.13

①耐用年数法(定額法)

$$D(\text{定額法による率}) = B \div (A + B) \times (100 - C) \div 100 + C \div 100$$

②観察減価率

内外の保守管理がやや劣っている。-40%

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、更に競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

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	10,459,000	0.6	法定地上権	6,275,000

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) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	10,459,000	-6,275,000		1.0	0.8	3,350,000
2	2,000	—		1.0	0.8	10,000 *1

3	2,344,000	+6,275,000	1.0	1.0	0.8	6,900,000
一括価格（合計）						10,260,000

ウ 占有減価修正：減価はないと判定した。

エ 市場性修正：特にはない。

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。

* 最低価格は1万円と定められている。

第6 参考価格資料

1 公示地（松戸－58）

所 在 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2.1km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（建蔽率60%，容積率200%）

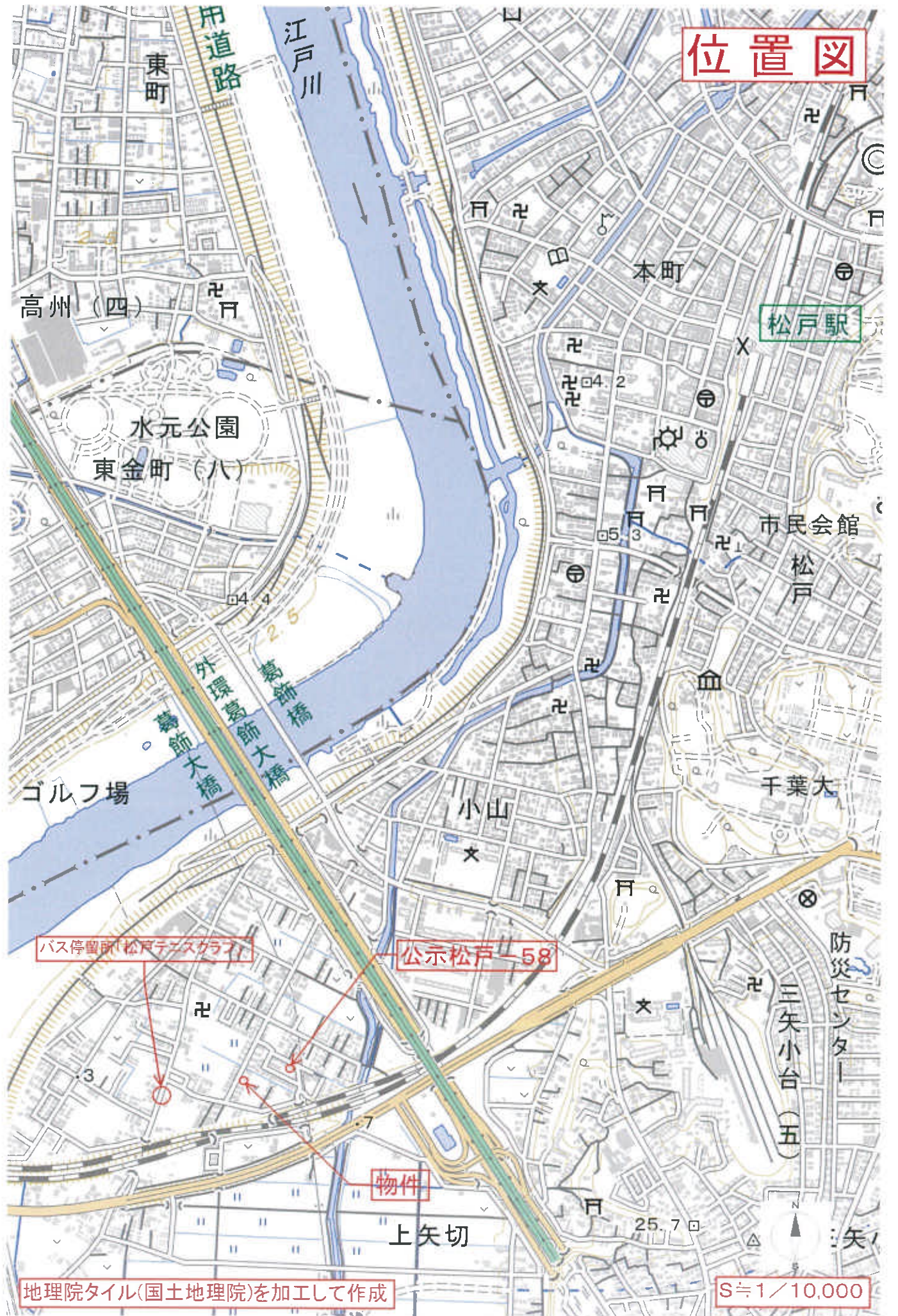
地 域 の 概 要 一般住宅の中に空地等が見られる地域

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
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図

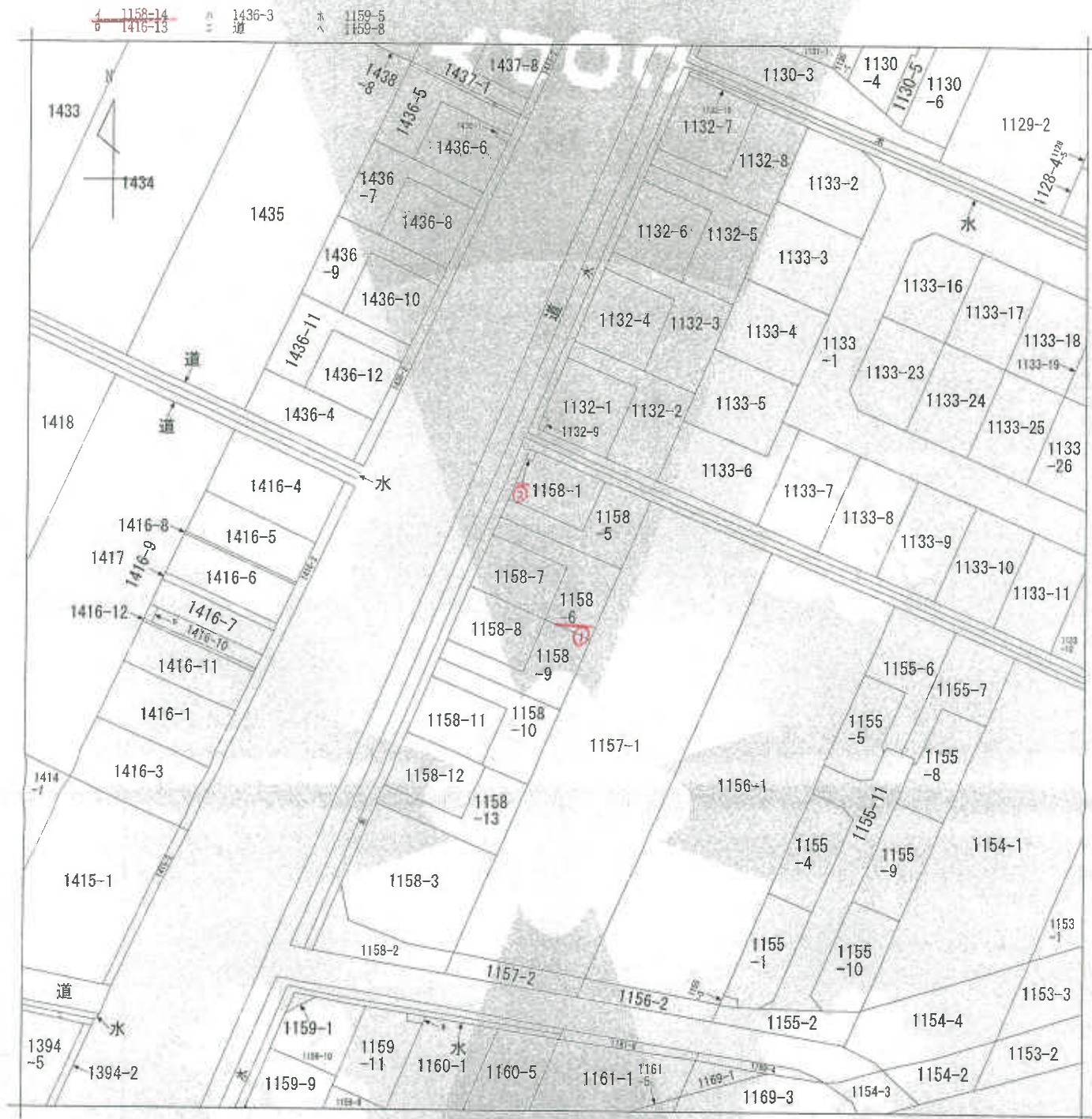
以上

位置図

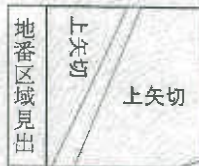


地理院タイル(国土地理院)を加工して作成

S=1/10,000



(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	松戸市上矢切字菰田				地番	1158番6			
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	土地改良所在図
作成年月日					備考付 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。

(千葉地方務局松戸支局管轄)

令和8年1月29日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号: 12-1

(1/1) 本図面はA3版の原本を縮小コピーした

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。

(千葉地方裁判所松戸支部管轄)

令和8年1月29日

東京法務局中野出張所

本図面はA3版の原本を縮小コピーした

登記簿

316629

地番
1158-1
1158-5~14

土地の所在
松戸市上矢切字蔵田

座標求積表

①1158-1					
地番	標識	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
110 (32291-14)		143.012	130.838	-5.557	-727.068766
107 (32291-14)		136.915	126.952	126.952	1568.745864
108 (32291-14)		130.655	136.775	1.077	147.306876
109 (32291-14)		137.992	141.450	13.982	1850.448900
112 (32291-14)		143.737	132.486	4.480	593.537290
111 (32291-14)		142.472	131.680	-0.725	-95.468000
			倍面積		200.012225
			地面積		100.0061126
			地積		100.00
②1158-5					
地番	標識	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
107 (32291-14)		136.915	126.952	3.898	494.858896
201 (32291-14)		134.563	125.448	-12.286	-1541.254128
102 (32291-14)		124.629	141.021	-0.260	-36.665450
5 (32291-14)		134.293	147.221	13.363	1967.314223
108 (32291-14)		137.992	141.450	3.638	-514.595100
108 (32291-14)		130.655	136.775	-1.077	-147.306876
			倍面積		222.351756
			地面積		111.1758780
			地積		111.17
③1158-11					
地番	標識	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
101 (32291-14)		134.563	125.448	7.563	948.763224
115 (32291-14)		132.182	123.943	-8.585	-1064.050655
117 (32291-14)		125.968	133.709	-13.489	-1804.937791
118 (32291-14)		118.893	128.037	-10.973	-1415.923001
114 (32291-14)		114.995	134.840	5.936	800.410240
102 (32291-14)		124.629	141.021	19.558	2758.089718
			倍面積		222.350735
			地面積		111.1753675
			地積		111.17
④1158-7					
地番	標識	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$
115 (32291-14)		132.182	123.943	-1.068	-132.371124
113 (32291-14)		124.900	119.286	-13.499	-1510.376304
118 (32291-14)		118.893	128.037	1.068	137.811516
117 (32291-14)		125.968	133.709	13.499	1804.937791
			倍面積		200.001479
			地面積		100.0007395
			地積		100.00

作製者

申請人

縮尺 500

地積測量図

平成27年5月20日登記

登記年月日：平成18年4月12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。

(千葉地方法務局松戸支局管轄) 土地建物位置関係図

令和8年1月29日

東京法務局中野出張所

本図面はA3版の原本を縮小コピーした

登記証

12

20003 各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号 1158番6

建物の所在 松戸市上矢切字菰田1158番地6

1 階



床面積

9.100 X 2.730 = 24.843000
10.010 X 2.730 = 27.327300

合計 52.170300
床面積 52.17 ㎡

2 階



床面積

4.180 X 1.820 = 7.607600
9.100 X 3.640 = 33.124000

合計 40.731600
床面積 40.73 ㎡

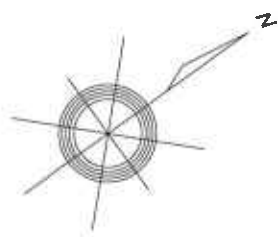
作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会用紙)



1 階間取図



2 階間取図