

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。	



913

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 松戸市上矢切字勢至下 |
| | 地 番 | 1 6 7 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 2 . 2 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松戸市上矢切字勢至下 1 6 7 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 6 7 9 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 1 3 平方メートル
2 階 4 7 . 2 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 9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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 松戸市上矢切字勢至下 |
| | 地 番 | 1 6 7 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 2. 2 5平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松戸市上矢切字勢至下 1 6 7 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 6 7 9 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 7. 1 3平方メートル
2階 4 7. 2 0平方メートル |



令和8年(ケ)第65号
令和8年7月10日受理
令和8年8月19日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部

執行官 橋本文平

(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 | 松戸市上矢切字勢至下 |
| | 地 番 | 1 6 7 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 2. 2 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松戸市上矢切字勢至下 1 6 7 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 6 7 9 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7. 1 3 平方メートル
2 階 4 7. 2 0 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	未実施		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（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	玄関アプローチに計 6 段の上り階段がある。北西側隣地より約 0.5m 高い。 南西側にスチール製簡易物置（動産）が置かれてある。		
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 居宅 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	1 階の階段脇の壁に取っ手大の凹みがあった。LD のドアの取っ手がゆるんで機能していなかった。床材の汚れが目立った。 郵便受けに所有者の苗字がローマ字綴りで表示されてあった。LD は、所有者家族が使用する家財道具で占められていて、有限会社沢村工業が事務所として使用する部分は認められなかった。		
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 ☐ 土地建物位置関係概略図のとおり		

(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
■ 債務者兼所有者	1 本建物に家族と共に住んでいます。 (令和8年7月14日に面談聴取) 2 8月7日の午後であれば、建物立入り調査に立ち会えます。 (令和8年7月21日に事務員による電話聴取) 3 私が代表者を務める有限会社沢村工業の本店所在地は、本建物にあります。以前は、LDでパソコンを使って会社の仕事をしていましたが、私が健康を損ねてからは、会社が活動できなくなったので、LDを会社の事務所として使っている状況はありません。 4 階段の照明の1階壁面スイッチが壊れていることを除き、住宅設備機器に不具合はありません。 5 雨漏りや、水回りの水漏れ、排水の詰まりはありません。 6 屋内で、犬を1匹、兔を1匹飼っています。 7 東日本大震災による物件被害はありません。 8 本土地の隣地との境界についてトラブルはありません。 (令和8年8月7日に面談聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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7月14日(火) 8:38-8:48	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、所有者面談聴取、 居住者への協力依頼書手交
令和8年7月21日(火)	執行官室	所有者電話聴取（その後、応答なし）
令和8年7月23日(水)	執行官室	所有者に立入り調査日時の通知書郵送
令和8年8月7日(金) 15:56-16:28	物件所在地	現場確認、占有確認、写真撮影、所有者面談聴取、 評価人同行
令和8年8月17日(月)	千葉地方法務局 松戸支局	有限会社沢村工業の履歴事項全部証明書取得

(特記事項)

■ 令和8年8月7日
目的物件が不在で施錠されていることも予想されたので、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。

☐ 令和 年 月 日
当支部書記官室から本競売事件の取下げの連絡を受けた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A 3 判を A 4 判に縮小



(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	松戸市上矢切字勢至下				地番	1679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	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。

(千葉県地方税務局松戸支局管轄)

令和8年4月30日

東京法務局中野出張所

請求番号: 15-1

登記官

(1/1)

(5 枚目)

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。
(子実地方法務局松戸支局蔵)
令和8年4月30日 東京法務局中野出張所

(6 次目)

登記室

317113

座標リスト

点名	X座標	Y座標	備考
K47	521.713	469.224	コンクリート杭
KP29	517.069	476.352	コンクリート杭
KP18	530.333	483.551	コンクリート杭
KP17	533.789	475.778	金属プレート
KP28	512.425	483.480	コンクリート杭
KP19	526.877	491.324	コンクリート杭
KP27	508.279	489.843	コンクリート杭
KP20	523.792	498.253	コンクリート杭
KP26	505.526	494.070	コンクリート杭
KP25	506.316	496.964	金属プレート
KP23	519.550	503.521	コンクリート杭
KP24	520.127	502.224	コンクリート杭
KP21	521.716	502.931	コンクリート杭
KP22	521.110	504.294	コンクリート杭
KP30	529.325	508.365	コンクリート杭
KP5	541.865	480.162	金属プレート
KP3*	548.666	483.853	コンクリート杭
KP4	546.150	481.946	コンクリート杭
KP11	532.463	509.920	コンクリート杭
KP10	531.973	508.562	コンクリート杭
KP9	536.079	499.328	コンクリート杭
KP8	535.622	499.125	コンクリート杭
KP7	538.418	492.837	コンクリート杭
KP1	544.960	495.746	金属プレート
KP2	546.818	493.817	コンクリート杭
K40	537.540	512.435	コンクリート杭
K44	504.293	495.962	金属プレート
T1	500.000	500.000	金属板
T2	536.140	512.849	金属板
T3	518.356	467.928	金属板

地積一覧

地番	地積
A1679-1	122.25 m ²
B1679-2	133.71 m ²
C1679-3	129.04 m ²
D1679-4	121.06 m ²
E1679-5	2.53 m ²
F1679-6	2.53 m ²
G1679-7	150.15 m ²
H1679-8	123.65 m ²
I1679-9	284.30 m ²

作成者

1月10日作成

申請人

縮尺 1/250

測地系 任意座標系
測量年月日 平成18年1月10日

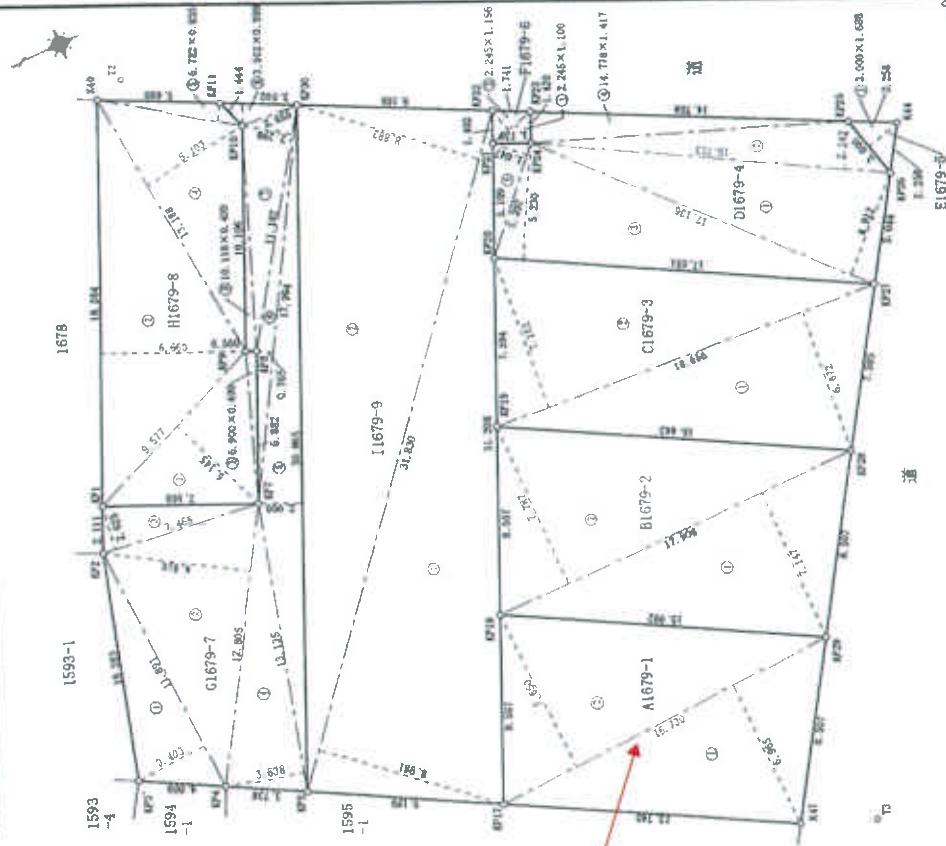
平成十八年一月十四日 登記

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 1679-1~9

土地の所在 松戸市上矢切字勢至下



317114

1枚目と同様

地積測量図

地番 1679-1~9

土地の所在 松戸市上矢切字勢至下

三斜求積表

地番 F1679-6			
NO.	底辺	高さ	積面積
①	2.245	1.100	2.469500
②	2.245	1.156	2.595220
③			5.064720
積面積			2.5325600
地積			2.53 ㎡
坪数			0.76

地番 G1679-7			
NO.	底辺	高さ	積面積
①	11.891	3.403	40.465073
②	12.806	6.810	87.202050
③	7.465	2.925	15.116825
④	13.115	3.638	47.795110
⑤	30.845	2.000	61.700000
⑥	11.994	0.765	13.765410
⑦	11.152	3.859	25.707418
⑧	11.502	0.999	3.498498
⑨	10.114	0.499	5.048882
積面積			300.319056
地積			150.1595430
坪数			150.15 ㎡
坪数			45.42

地番 H1679-8			
NO.	底辺	高さ	積面積
①	9.577	5.145	49.273655
②	18.254	6.660	121.638240
③	6.900	0.499	3.443100
④	13.188	5.103	67.298564
⑤	6.782	0.835	5.663770
積面積			247.316339
地積			123.6581695
坪数			123.65 ㎡
坪数			37.40

地番 I1679-9			
NO.	底辺	高さ	積面積
①	31.430	8.981	2815.855106
②	31.830	8.883	2822.745800
積面積			568.611120
地積			284.3055600
坪数			284.30 ㎡
坪数			86.00

合計 1069.2704370

三斜求積表

地番 J1679-1			
NO.	底辺	高さ	積面積
①	16.730	6.955	116.524450
②	16.730	7.650	127.984500
積面積			244.508950
地積			122.2544750
坪数			122.25 ㎡
坪数			36.98

地番 B1679-2			
NO.	底辺	高さ	積面積
①	17.908	7.147	127.988476
②	17.908	7.787	139.449596
積面積			267.438072
地積			133.7190360
坪数			133.71 ㎡
坪数			40.45

地番 C1679-3			
NO.	底辺	高さ	積面積
①	18.656	6.672	124.472812
②	18.656	7.162	133.614272
積面積			258.087104
地積			129.0435520
坪数			129.04 ㎡
坪数			39.03

地番 D1679-4			
NO.	底辺	高さ	積面積
①	17.136	4.912	84.177032
②	16.723	2.142	35.820664
③	17.650	5.230	92.309500
④	14.774	1.417	20.940428
⑤	5.177	1.647	8.528853
積面積			241.121483
地積			121.0657418
坪数			121.06 ㎡
坪数			36.62

地番 E1679-5			
NO.	底辺	高さ	積面積
①	3.000	1.648	5.064100
積面積			5.064100
地積			2.5320500
坪数			2.53 ㎡
坪数			0.76

作成者

申請人

縮尺

1月10日作成

(東京工務株式会社製図室工務用紙)

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。

(千葉県地方振興局第三支局管理)

令和8年4月30日

東京工務局中野出張所

登記官

(7 次目)

A3判をA4判に縮小

20402

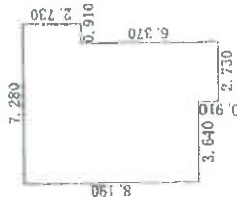
各階平面図

建物平面図

家屋番号 1679-1

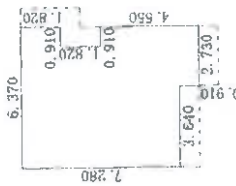
建物の所在 松戸市上矢切字勢至下1679番地1

1階



求積表	
2.730×6.370	≈ 17.390100
3.640×8.190	≈ 29.811600
3.640×2.730	≈ 9.937200
合計	57.138900
床面積	57.13 m ²

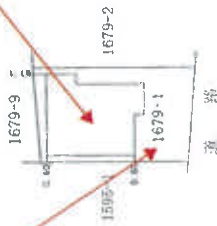
2階



求積表	
2.730×4.550	≈ 12.421500
3.640×7.280	≈ 26.499200
1.820×1.820	≈ 3.312400
2.730×1.820	≈ 4.968600
合計	47.201700
床面積	47.20 m ²

物件2の建物

物件1の土地



A3判をA4判に縮小

平成18年6月13日登記

作成者

申請人

縮尺

1/250

縮尺

1/500

(東京土地家屋調査士会館)

これは図面に記載されている数値を証明した書面である。

(千葉県地方行政評価委員会)

令和8年4月30日

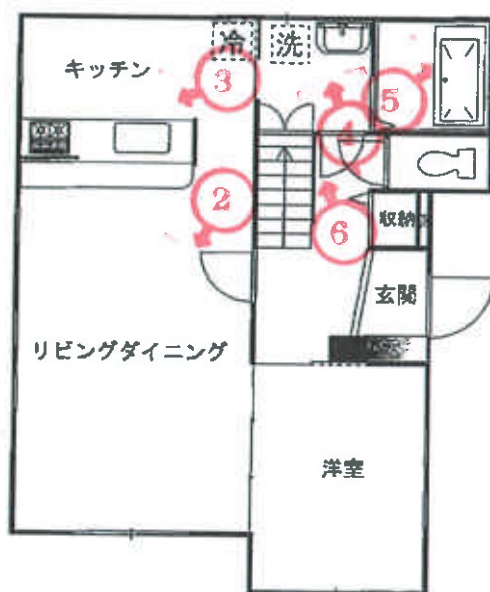
東京地方法院民事部

登記簿

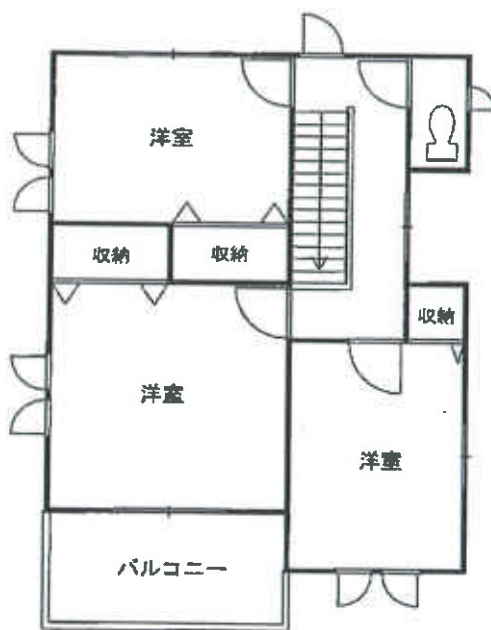
(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

建物間取略図

評価人作成



[1階]



[2階]

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

この間取図は現況確認時に把握した間取の概略を示すものである。

本建物外観 ①



リビングダイニング ②



キッチン ③



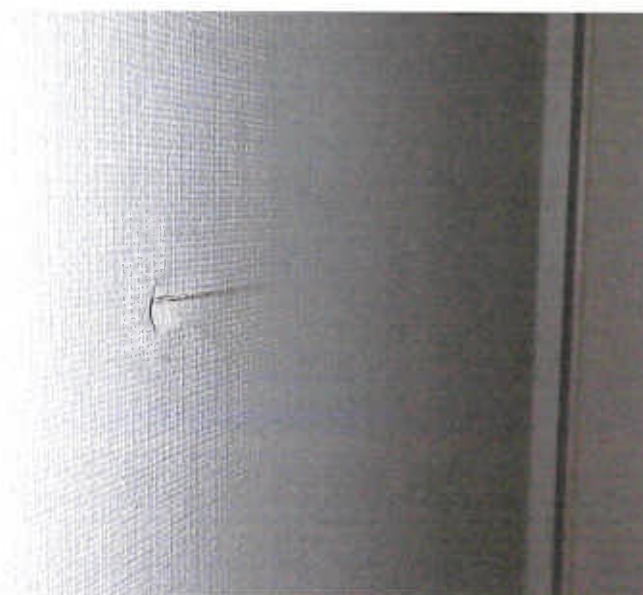
洗面室 ④



浴室 ⑤



壁の取っ手大の凹み ⑥



副本

令和 8 年（ケ）第 65 号

令和 8 年 8 月 7 日 現地調査

令和 8 年 8 月 17 日 評価

第 261010 号 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 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

川口 浩司

第1 評価額

一括価格		
金 13,990,000 円		
内訳価格		
物件1 (土地)	金	5,410,000 円
物件2 (建物)	金	8,580,000 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 本件評価は、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	物件目録記載のとおり。		同左
2	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示未実施区域
番号	特 記 事 項		
1、2	ない。		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 松戸市上矢切字勢至下 |
| | 地 番 | 1 6 7 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 2. 2 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松戸市上矢切字勢至下 1 6 7 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 6 7 9 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7. 1 3 平方メートル
2 階 4 7. 2 0 平方メートル |



第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	JR常磐線、京成松戸線「松戸」駅の南西方・約2.45km(道路距離) JR常磐線、京成金町線「金町」駅の東方・約1.7km(道路距離) 北総鉄道「矢切」駅の北西方・約2.35km(道路距離) 最寄バス停「松戸テニスクラブ」の南西方・約100m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付近の状況	低地の戸建住宅、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	市街化区域
	用途地域	準工業地域
	建蔽率	指定 60%
	容積率	指定 200%
	防火規制	なし
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
		建築基準法第22条指定区域
		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に指定されている。
		松戸市景観条例
立地適正化計画（居住誘導区域）		
画地条件 (規模，形状等)	形状:(概ね長方形地) 地勢:(概ね平坦地) 接道方位:(南西) 間口:(約8.5m)奥行:(約14.5m) 地積:(122.25㎡)（登記） 接面道路との関係:(中間画地) 隣地との高低差:(北西側隣地から約0.5m程度高い、その他の各隣接地と略等高)	

接 面 道 路 の 状 況	南西側（市道） 路線名（市道8-290号線） 幅員（約4.5m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（有） 高低差（道路と概ね等高）	
	建築基準法上の種類	建築基準法第42条2項(特記事項参照)
	セットバック	不要と見込まれる
	再建築の可否	可能であると推測
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1	物件2 建物の敷地
	隣 地	・北西側： 住宅 ・北東側： 住宅 ・南東側： 住宅 ・南西側： 道を介して住宅
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	・ 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件1は従前から住宅等であった様子であり、土壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ・ 現在、物件2建物の敷地であり、地下埋設物の存否は確認できないが、現地調査の範囲では、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。 ・ 松戸市教育委員会への聴取によれば、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	・ 南西側に簡易物置が設置されている（動産認定）。 ・ 南側庭部分にウッドデッキが設置されている（約1.8m×約3.6m程度）。 ・ 前面街路は松戸市建設総務課で入手した境界確定図（道路査定図）によると4.5m程度の幅員（現況も同様）である。しかしながら、松戸市建築指導課での調査では、建築基準法上の道路扱いは42条2項道路であるとのことであった。ただし、セットバックは発生しない見込みとのことであった。物件2建物の建築計画概要書においても建築基準法上の道路扱いは42条2項道路で、セットバックは発生していない。 ・ 物件1は内部に約0.5m程度の段差が存する。 ・ 物件1の物件2建物外周部分につき雑草等がやや繁茂している。 ・ 『松戸市ハザードマップ』によれば、物件1は高潮浸水想定区域、洪水浸水想定区域、内水浸水想定区域に指定されている。詳細は『松戸市ハザードマップ』ご参照。
------	--

2 建物の概況及び利用状況等 (物件2)

区 分	主である建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）	平成18年1月17日 新築
	経 過 年 数	約21年
	経済的残存耐用年数	約4年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	ルーフィングぶき
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング等
	設 備	洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ (電気、上水道、都市ガス、公共下水道)
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	床面積 1階 57.13㎡ 2階 47.20㎡ 延べ 104.33㎡ （登記簿数量と同じ）	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	4LDK（別添建物間取略図参照）
品 等	普通	

保守管理の状態	普通 ・ 階段下照明スイッチが故障している、リビング扉の取っ手にゆりみがある、階段脇壁に凹みがある、床等に汚れ等がある等が見受けられるが、建物躯体そのものは概ね経年程度の損耗等が発生しているものと見受けられる。 ・ 所有者からの聴取によると、脱衣所につきクロスの交換等のリフォームを行ったとのことである（時期は不詳）。 ・ 所有者からの聴取によると、大きな設備等の故障等はないとのことである。
建物の利用状況	所有者が家族と居住し占有している。
特記事項	・ 小型犬一匹とウサギを室内で飼育している。 ・ 所有者からの聴取によると東日本大震災による大きな被害はなかったとのことである。 ・ 建築確認：平成17年8月1日／第ERI05027255号 検査済証：平成18年1月17日／第ERI05027255号 ・ 当該建物の使用資材、建築時期等から推察するに石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている可能性は低いと推察される。

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	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ = オ
1	112,000	1.04	122.25	0.95	13,528,000

ア 標準価格：(公示価格等からの規準)

地価公示等(地価公示地 松戸-58)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 115,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(105.7)}{100} & \times & \frac{100}{(102)} & \times & \frac{100}{(106)} & = & 112,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：方位+2% (格差率) 102

◇ 地 域 格 差：街路、交通接近、環境、行政条件格差等を考慮した。 (格差率) 106

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+4% (格差率) 1.04
(相乗積)

ウ 地 積：登記簿数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。 (格差率) 0.95

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	200,000	104.33	0.190	3,965,000

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 %	4年	21年	0.20	▲5% (0.95)	0.190

(1)耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{ 定額法による現価率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

(A).残価率
(B).経済的残存耐用年数
(C).経過年数

(2)観察減価率

保守管理状況等を考慮した。

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
		率	利用権等	
1	13,528,000	0.50	法定地上権	6,764,000

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50%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＝カ
1	13,528,000	－ 6,764,000		1.00	0.80	5,410,000
2	3,965,000	＋ 6,764,000	1.00	1.00	0.80	8,580,000
一括価格(合計)						13,990,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：特にない

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。

第6 参考資料

・ 地価公示価格（松戸-58）

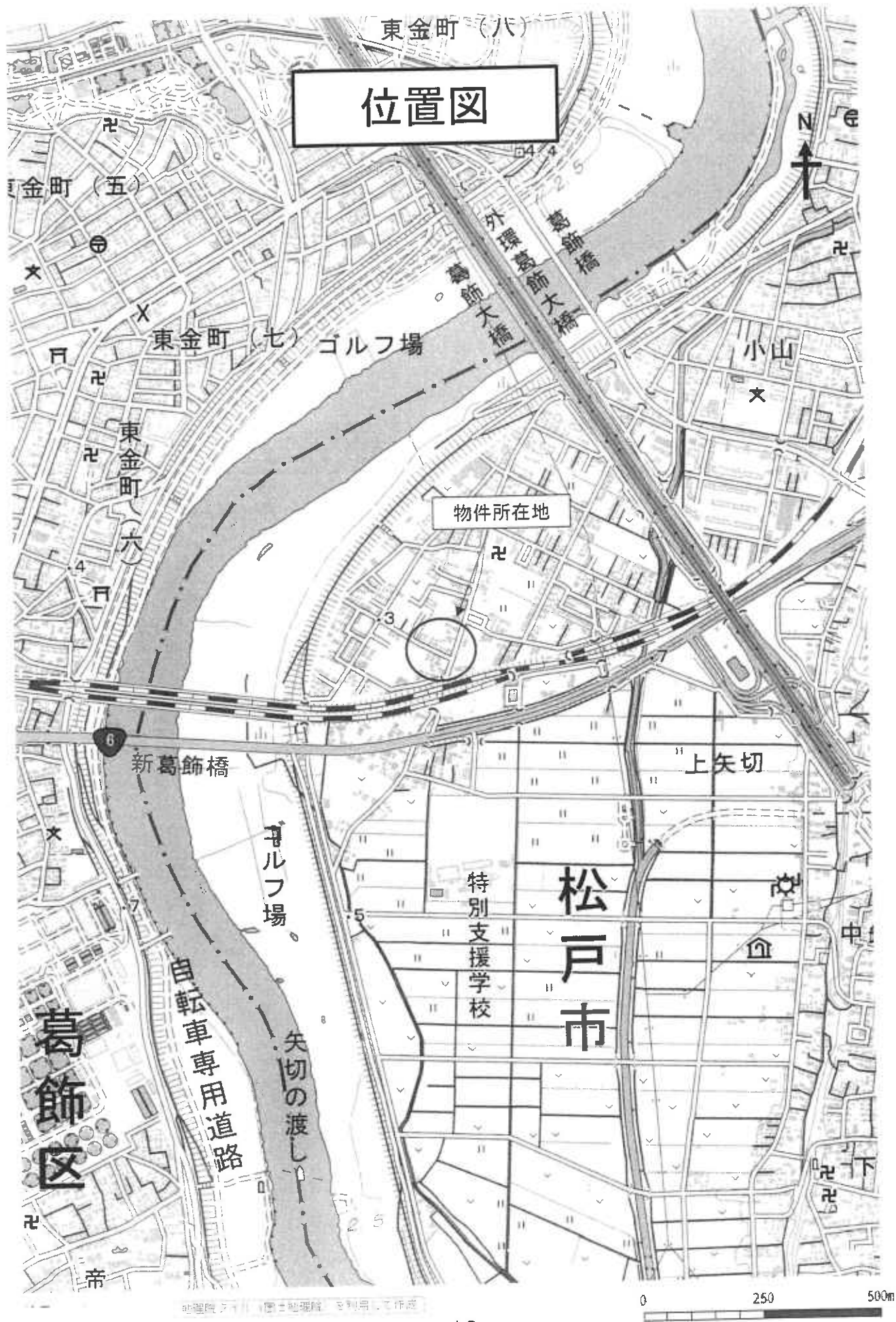
地図公示価格（概）

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、京成松戸線「松戸駅」の南西方約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6m市道		
用	途	指	定	等	市街化区域、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

1. 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. 建物間取略図

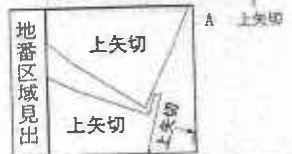
以 上



公図写



(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	松戸市上矢切字勢至下				地 番	1679番1			
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 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4月30日

東京法律局中野出張所
登記官

請求番号: 15-1
(1/1)

本図面はA3版をA4版
程度に縮小したもので
す。

登記年月日：平成18年1月24日

令和8年4月30日

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

317113

地積測量図

地番 1679-1~9

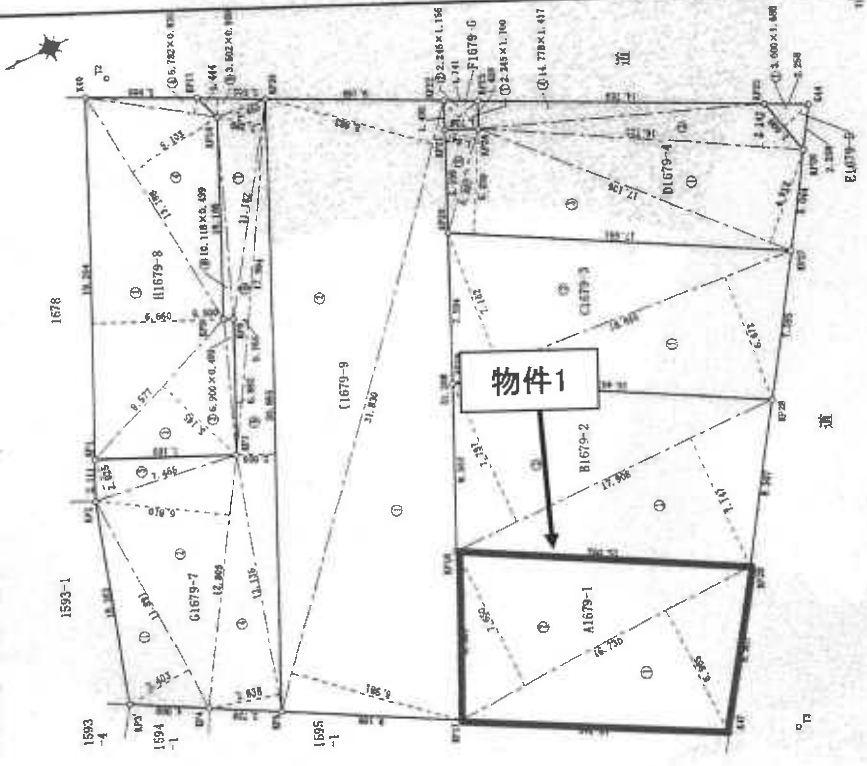
土地の所在 松戸市上矢切字勢至下

座標リスト

点名	X座標	Y座標	備考
K47	521.713	469.224	コンクリート杭
KP29	517.069	476.352	コンクリート杭
KP18	530.333	483.551	コンクリート杭
KP17	533.789	475.778	金属プレート
KP28	512.425	483.480	コンクリート杭
KP19	526.877	491.324	コンクリート杭
KP27	508.279	489.843	コンクリート杭
KP20	523.792	498.263	コンクリート杭
KP25	505.526	494.070	コンクリート杭
KP26	506.316	496.964	金属プレート
KP23	519.550	503.521	コンクリート杭
KP24	520.127	502.224	コンクリート杭
KP21	521.716	502.931	コンクリート杭
KP22	521.110	504.294	コンクリート杭
KP30	529.325	508.365	コンクリート杭
KP6	541.865	480.162	金属プレート
KP3	548.666	483.853	コンクリート杭
KP4	545.150	481.945	コンクリート杭
KP11	532.463	509.920	コンクリート杭
KP10	531.973	508.582	コンクリート杭
KP9	536.079	499.328	コンクリート杭
KP8	535.622	499.123	コンクリート杭
KP7	538.418	492.837	コンクリート杭
KP1	544.950	495.746	金属プレート
KP2	545.818	493.817	コンクリート杭
K40	537.540	512.435	コンクリート杭
K44	504.293	495.962	金属プレート
T1	500.000	500.000	金属板
T2	536.140	512.849	金属板
T3	518.358	467.928	金属板

地積一覧

地番	地積
A1679-1	122.25 m ²
B1679-2	133.71 m ²
C1679-3	129.04 m ²
D1679-4	121.06 m ²
E1679-5	2.53 m ²
F1679-6	2.53 m ²
G1679-7	150.15 m ²
H1679-8	123.65 m ²
I1679-9	294.30 m ²



登記年月日：平成18年1月24日

317114

1枚目と図録

地番 1679-1~9

地積測量図 18.1.24

土地の所在 松戸市上矢切字勢至下

三斜求積表

三斜求積表

地番 F1679-6			
NO.	底辺	高さ	積面積
①	2.215	3.109	2.49500
②	2.245	1.166	2.69520
③		5.04720	2.532600
④		2.53	0.76
⑤			

地番 G1679-7			
NO.	底辺	高さ	積面積
①	11.891	3.403	40.465073
②	12.805	6.810	87.202050
③	7.655	2.025	15.116525
④	13.135	3.638	47.783130
⑤	30.865	2.000	61.730000
⑥	17.994	0.765	13.765410
⑦	11.182	2.299	25.707418
⑧	3.502	0.999	3.498408
⑨	10.118	0.499	5.048842
⑩			300.319086
⑪			180.1595430
⑫			150.15
⑬			45.42

地番 H1679-8			
NO.	底辺	高さ	積面積
①	9.577	5.145	49.273655
②	18.254	5.690	121.635245
③	4.900	0.499	2.443100
④	13.148	5.102	67.283264
⑤	6.722	0.615	5.662970
⑥			217.510139
⑦			121.631600
⑧			123.05
⑨			37.40

地番 I1679-9			
NO.	底辺	高さ	積面積
①	31.830	8.981	285.865210
②	31.830	8.983	287.745890
③			568.011120
④			234.3056000
⑤			234.20
⑥			88.00

合計 1069.1704370

地番 J1679-1			
NO.	底辺	高さ	積面積
①	16.739	6.905	116.524560
②	7.450		127.984500
③	16.730		244.509050
④			122.2541769
⑤			122.25
⑥			36.99

地番 K1679-2			
NO.	底辺	高さ	積面積
①	17.908	7.147	127.988470
②	17.908	7.167	129.440695
③			207.438072
④			133.7190360
⑤			133.71
⑥			40.45

地番 L1679-3			
NO.	底辺	高さ	積面積
①	18.656	6.672	124.472832
②		7.162	133.614272
③			258.087104
④			129.9435520
⑤			129.04
⑥			30.03

地番 M1679-4			
NO.	底辺	高さ	積面積
①	17.135	4.912	84.72032
②	16.723	2.142	35.820866
③	17.050	5.230	89.309500
④	14.778	1.417	20.940426
⑤	5.397	1.647	8.886889
⑥			242.131483
⑦			121.0657415
⑧			121.06
⑨			36.62

地番 N1679-5			
NO.	底辺	高さ	積面積
①	3.000	1.683	5.049000
②			5.064000
③			2.9220000
④			2.53
⑤			0.76

物件1

作成者

申請人

縮尺 1/

(東京土地家屋調査士会館)

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。
(土地家屋調査士会館印)

令和8年4月30日

東京地務局中野出張所

登記官

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

登記年月日：平成18年6月13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。
(千葉県地方振興局松戸支局管轄)
令和8年4月30日 東京法務局中野出張所

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

登記官

17

請求番号：15-3

20403

各階平面図

家屋番号 1679-1

建物図面図

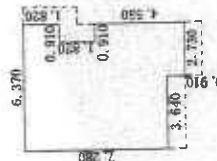
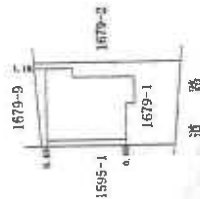
建物の所在 松戸市上矢切字勢至下1679番地1

1階

求積表		
2.730 × 6.370	=17.390100	
3.640 × 8.190	=29.811600	
3.640 × 2.730	=9.937200	
合計	57.138900	
床面積	57.13 m ²	

2階

求積表		
2.730 × 4.550	=12.421500	
3.640 × 7.280	=26.499200	
1.820 × 1.820	=3.312400	
2.730 × 1.820	=4.968600	
合計	47.201700	
床面積	47.20 m ²	



作成者

縮尺 1/500

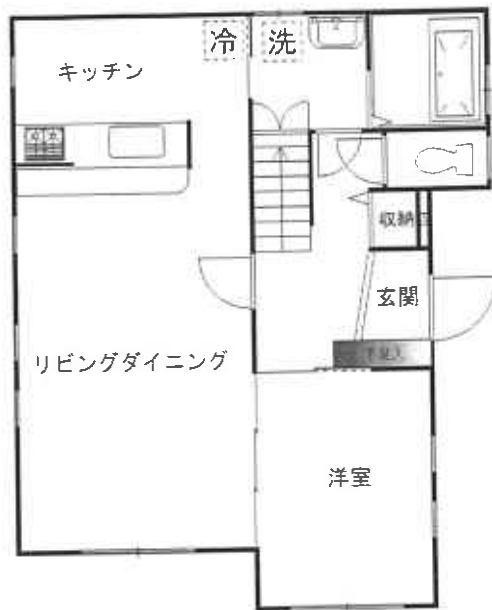
申請人

(東京土地家屋調査士会所属)

[物件2]

平成18年6月13日登記

建物間取略図



[1階]



[2階]

この間取図は現況確認時に把握した間取の概略を示すものである。