

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月10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 7年 7月 3日 午前 9時00分から 令和 7年 7月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 7月17日 午前 9時30分 千葉地方裁判所松戸支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年 7月31日 午後 1時30分 千葉地方裁判所松戸支部民事部
特別売却 実施期間	令和 7年 7月18日 午前 9時00分から 令和 7年 7月23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 7年 6月10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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	8,810,000 7,048,000	一括	1,762,000	71,379	13,647
1	1,910,000				
2	40,000				
3	6,860,000				



物 件 目 録

1 所 在 松戸市和名ケ谷字関場
地 番 2 3 番 4 6
地 目 宅地
地 積 1 0 8 . 2 8 平方メートル

所有者 A

2 所 在 松戸市和名ケ谷字関場
地 番 2 3 番 4 3
地 目 公衆用道路
地 積 1 6 6 平方メートル

共有者 A 持分6分の1

3 所 在 松戸市和名ケ谷字関場 2 3 番地 4 6
家屋 番号 2 3 番 4 6
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 1 . 0 3 平方メートル
2 階 4 7 . 7 9 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 5月15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 松戸市和名ケ谷字関場
 地 番 23 番 46
 地 目 宅地
 地 積 108.28 平方メートル

所有者 A

2 所 在 松戸市和名ケ谷字関場
 地 番 23 番 43
 地 目 公衆用道路
 地 積 166 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

3 所 在 松戸市和名ケ谷字関場 23 番地 46
 家屋 番号 23 番 46
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 51.03 平方メートル
 2 階 47.79 平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第25号
令和7年3月14日受理
令和7年4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 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 松戸市和名ケ谷字関場
地 番 23 番 46
地 目 宅地
地 積 108.28 平方メートル

所有者 A

2 所 在 松戸市和名ケ谷字関場
地 番 23 番 43
地 目 公衆用道路
地 積 166 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

3 所 在 松戸市和名ケ谷字関場 23 番地 46
家屋 番号 23 番 46
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 51.03 平方メートル
2 階 47.79 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	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2) ☐ 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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項	物件1の土地について、玄関アプローチに2段の階段がある。 物件1の土地について、外構の一部に傾きが認められた。物件2の土地について、多少の隆起が見られた。本土地は、また、河川に近いことから、地盤が緩い可能性がある。	
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 居宅(空き家)として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項	天井高(最高部)約1.1m、床面積約6.4㎡の小屋裏収納(ロフト)がある。天井高が1.5m未満であるため、階数及び床面積に算入しない。 リビングダイニングの床に僅かな凹凸を感じた。屋内には、エアコンや照明器具、神棚、カーテン程度しかなかった。 表札に所有者の旧姓がローマ字綴りで表示されてあった。郵便受けがガムテープで塞がれてあった。電気、ガス及び水道の供給が停止されてあった(各供給停止日は令和6年9月10日)。電気需給契約の名義は所有者の元妻である。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 本建物は、現在、空き家です。昨年の9月まで元妻と子供が住んでいました。私は、十数年前から本建物に住んでいません。 2 表札に表示されてある苗字は、私の結婚時の姓です。 3 私は、本建物に、十数年前から住んではいませんでした。子供の関係で時々来ていましたので、物件の状況については大体分かります。給湯器等の住宅設備機器に特に不具合はないと思います。雨漏りや、水回りの水漏れ、排水の詰まりはありません。 4 キッチンの勝手口やカーポート、ウッドデッキは本建物購入後に私が設置しました。 5 屋内の1階部分で、5年間、ミニチュアダックスフンドを1匹飼っていました。キッチンの角の壁紙の一部に引っ掻き傷があるのは、そのためです。 6 エアコンや照明器具、神棚、カーテンは、不要な物なので、残してあります。 7 物件1の土地の隣地との境界に争いはありません。 8 東日本大震災による物件被害はありません。 9 物件2の土地（接面道路）について、金銭の授受を含んだ使用や管理方法に関する共有者間の取決めはありません。 (令和7年4月15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7年3月24日(月) 10:54-11:04	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和7年3月25日(火)	執行官室	所有者に協力依頼書郵送 東京電力に電気需給契約の照会書郵送 (令和7年4月2日回答書受領)
令和7年4月2日(水)	執行官室	所有者電話聴取
令和7年4月15日(火) 9:25-10:18	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

(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 年 月 日
目的物件は不在だったので、立会人を立ち合わせ、建物内に立ち入った。

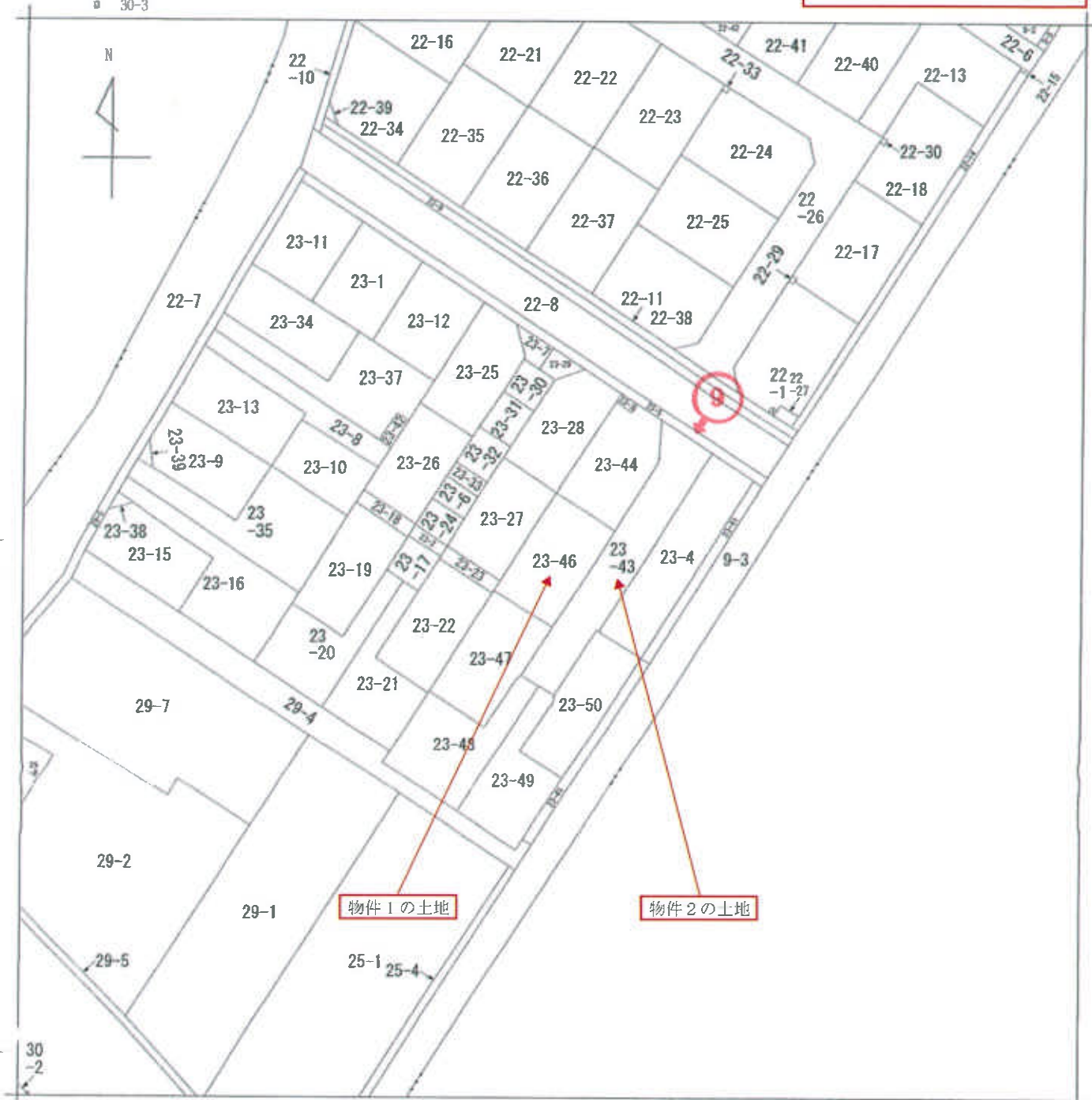
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 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

1 22-28
30-3



(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。



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

請 求 部 分	所 在		松戸市和名ヶ谷字関場				地 番	23番46			
出 力 縮 尺	1/500		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 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。

(千葉県地方税務局松戸支局管轄)

令和7年1月23日

東京法務局豊島出張所

登記官

地図整理番号：M32684

(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類である。
(千葉県地方自治局松戸支局官様)
令和7年1月23日 東京法務局測量出張所

(6 表紙)

登記官

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番	23-44, 23-46 ~ -50
土地の所在	松戸市和名ヶ谷字開場



拡大図B S=1/25



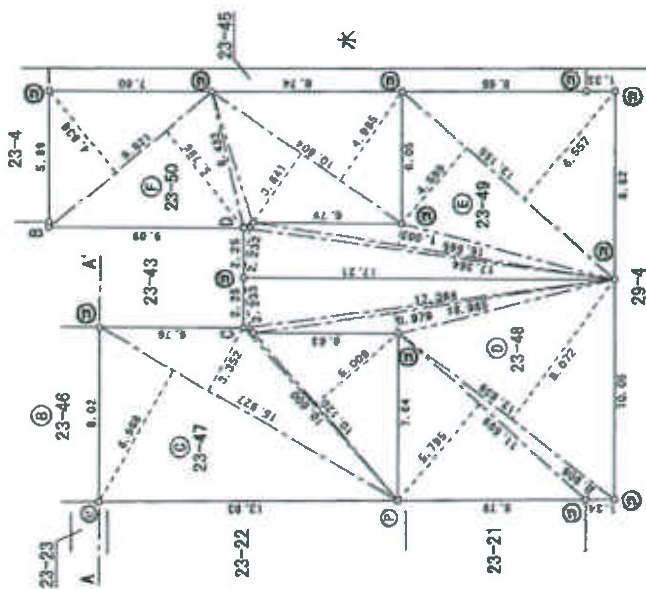
拡大図C S=1/30



拡大図D S=1/30



拡大図A S=1/100



物件1の土地

作成者

16 日作成

申請人

縮尺

1 / 250

(埼玉土地家屋調査士会館用紙)

これは前面に記載されている内容を証明した書面である。
(千葉県地方支務局松戸支局登録)
令和7年1月23日 東京法務局測量出産所

登記書

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 23-44, 23-46 ~ -50

土地の所在 松戸市和名ヶ谷字関場

2/3

三斜求積表

地番	底辺	高さ	積面積	面積	地積
A 23-44	13.172	2.172	28.609584		
	3.749	1.096	4.108904		
	6.915	2.736	18.919440		
	13.172	6.514	85.802408		
B 23-46	12.656	6.235	78.910160	108.1759480	108.17 m
	16.612	6.989	109.112268		
	15.612	6.883	107.457398		
	15.927	6.966	110.979336	108.2843320	108.28 m
C 23-47	15.927	3.352	53.387304		
	10.600	0.157	1.664200		
	10.120	5.009	50.691080		
	11.599	5.795	67.216206	108.3609600	108.36 m
D 23-48	12.639	8.072	102.022008		
	16.965	0.979	16.608735		
	17.364	0.308	5.348112		
	17.364	2.233	38.773812	120.0905920	120.09 m
E 23-49	17.364	2.232	38.756448		
	17.364	0.308	5.348112		
	16.965	1.003	17.015895		
	13.155	4.599	60.499845		
F 23-50	13.155	6.557	86.257335	103.9388176	103.93 m
	10.604	4.995	52.946980		
	10.604	3.841	40.729964		
	6.432	0.485	3.119520		
	9.821	5.786	56.824306		
	9.821	4.838	47.513998	100.5773840	100.57 m
			201.154768		
総計			649.4278335		

凡例	① 右 住	② 金 庫 住	③ 金 庫 住	④ 金 庫 住	⑤ 金 庫 住	⑥ 金 庫 住	⑦ 金 庫 住	⑧ 金 庫 住	⑨ 金 庫 住	⑩ 金 庫 住	⑪ 金 庫 住	⑫ 金 庫 住	⑬ 金 庫 住	⑭ 金 庫 住	⑮ 金 庫 住	⑯ 金 庫 住	⑰ 金 庫 住	⑱ 金 庫 住	⑲ 金 庫 住	⑳ 金 庫 住	㉑ 金 庫 住	㉒ 金 庫 住	㉓ 金 庫 住	㉔ 金 庫 住	㉕ 金 庫 住	㉖ 金 庫 住	㉗ 金 庫 住	㉘ 金 庫 住	㉙ 金 庫 住	㉚ 金 庫 住	㉛ 金 庫 住	㉜ 金 庫 住	㉝ 金 庫 住	㉞ 金 庫 住	㉟ 金 庫 住	㊱ 金 庫 住	㊲ 金 庫 住	㊳ 金 庫 住	㊴ 金 庫 住	㊵ 金 庫 住	㊶ 金 庫 住	㊷ 金 庫 住	㊸ 金 庫 住	㊹ 金 庫 住	㊺ 金 庫 住	㊻ 金 庫 住	㊼ 金 庫 住	㊽ 金 庫 住	㊾ 金 庫 住	㊿ 金 庫 住
----	-------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

作成者

申請人

縮尺

1/

(埼玉土地家屋調査士会附紙)

日付(作成)

（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。）
（千葉地方方法務局松戸支局寄附）
令和7年1月23日 東京法務局登記出所所

登記官

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 23-44、
23-46～-50

土地の所在 松戸市和名ヶ谷字間場

恒久的地物の座標値

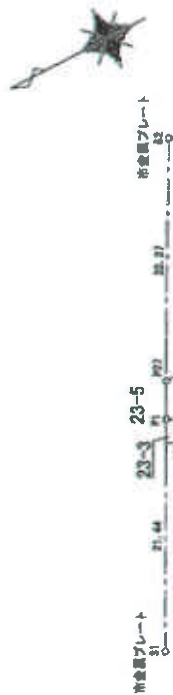
測点名	X座標	Y座標
S1	107.833	81.533
S2	85.871	123.407

※任意座標値

座標一覧表

測点名	X座標	Y座標
P1	97.885	100.530
P2	96.864	99.997
P3	97.884	98.046
P4	86.339	92.076
P5	74.442	85.925
P6	82.155	79.571
P7	54.344	75.532
P8	53.155	74.914
P9	48.441	83.900
P10	44.399	91.424
P11	45.586	92.043
P12	53.268	96.038
P13	81.027	100.074
P14	67.747	103.628
P15	70.529	98.313
P16	70.646	98.089
P17	82.609	93.839
P18	62.103	93.858
P19	58.100	90.684
P20	83.661	91.849
P21	84.714	89.858
P22	64.445	89.429
P23	58.582	86.329
P24	70.691	93.018
P25	82.530	99.279
P26	91.092	103.806
P27	96.232	103.693

※任意座標値



作成者

16 日作証

申請人

縮尺

500

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。
 (千葉県地方事務局松戸支局管理)
 令和7年1月23日 東京法務局 図面出典所

A 3 判を A 4 判に縮小

地 積 測 量 図

地 番 23-3、-43、-44

土地の所在 松戸市和名ヶ谷字関場

恒久的地物の座標値

測点名	X 座 標	Y 座 標
S1	107.833	81.533
S2	85.871	123.407

※任意数値

座 標 - 一 覧 表

測点名	X 座 標	Y 座 標
P1	98.907	98.575
P2	97.885	100.530
P3	96.864	99.897
P4	97.894	98.046
P5	94.344	75.532
P6	45.120	92.979
P7	60.564	100.942
P8	87.283	104.515
P9	70.579	98.313
P10	70.846	98.069
P11	62.609	93.839
P12	64.714	89.858
P13	91.092	103.908
P14	96.232	103.693
P15	92.860	110.126

測量座標

三 角 求 積 表

地番	座 標	高 度	積 算 値	面 積	地 積
㊦	2.484	1.022	2.538648		
23-3	2.484	1.920	2.633960		
			5.072328	2.5381640	2.53 m<sup 2
㊦	7.258	4.502	32.680018		
23-43	34.591	4.091	141.920881		
	10.146	4.035	40.939110		
	34.891	3.214	111.496874		
	25.273	0.252	6.368796		
			333.405676	166.7028395	166.70 m ²
㊦	13.195	1.122	147.874144		
23-44	26.178	13.093	342.761647		
	3.749	1.096	4.108904		
	6.915	2.736	18.918440		
	49.056	6.180	303.168080		
	46.366	5.030	233.220980		
	20.086	3.856	71.425816		
	26.178	3.678	96.288382		
	10.483	6.280	65.939070		
	10.483	5.258	55.118814		
			1298.821057	649.4105285	649.41 m ²

総 計 818.6405320

縮 小 率 1/500

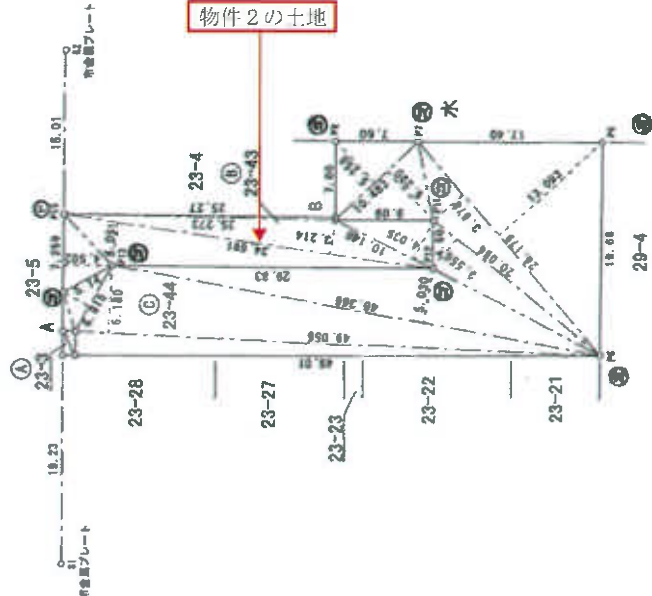
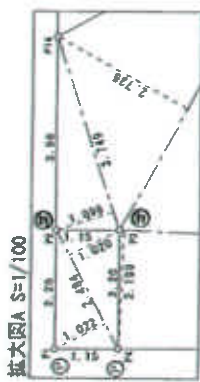
凡 例	記号	説明	備考
①	石 柱	測量用の境界標	印
②	コンクリート杭	測量用の境界標	印
③	金 属 杭	測量用の境界標	印
④	アラスチーク杭	測量用の境界標	印

作成者

申請人

縮尺 1/500

(国土工部局測量士会印)



これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(千葉地方方法務局松戸支局管轄)
令和7年1月23日 東京法務局豊島出張所

平成21年3月24日登記

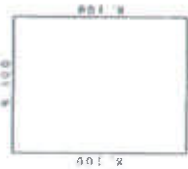
A3判をA4判に縮小

建物図面

各階平面図

家屋番号	23番46
建物の所在	松戸市和名ヶ谷字関場23番地46

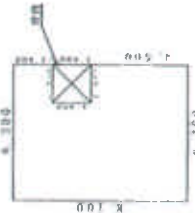
1階



求積表

6.300 × 8.100 = 51.030000
合計 51.030000
床面積 51.03 m²

2階

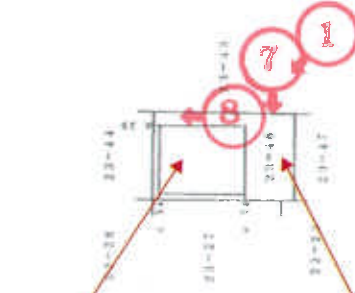


求積表

6.300 × 7.300 = 47.790000
合計 47.790000
床面積 47.79 m²

物件3の建物

物件1の土地



作成者

申請人

縮尺 1/500

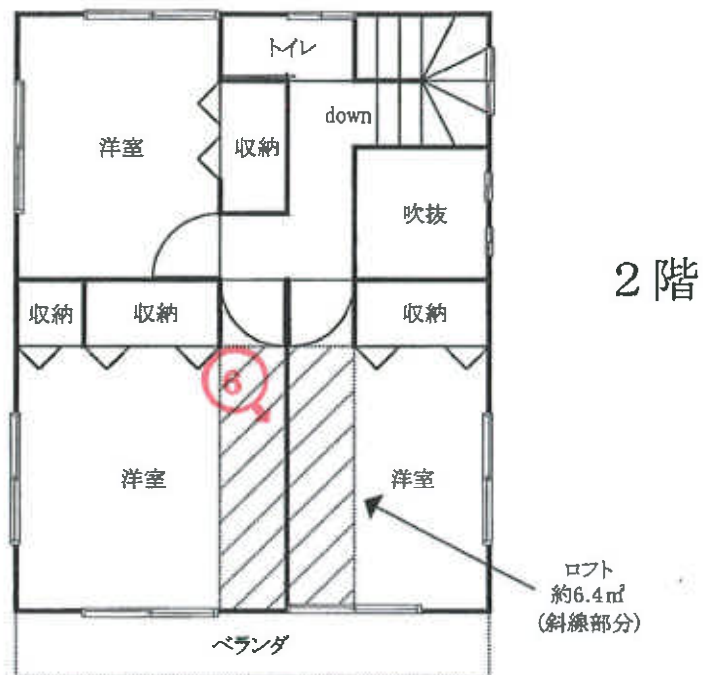
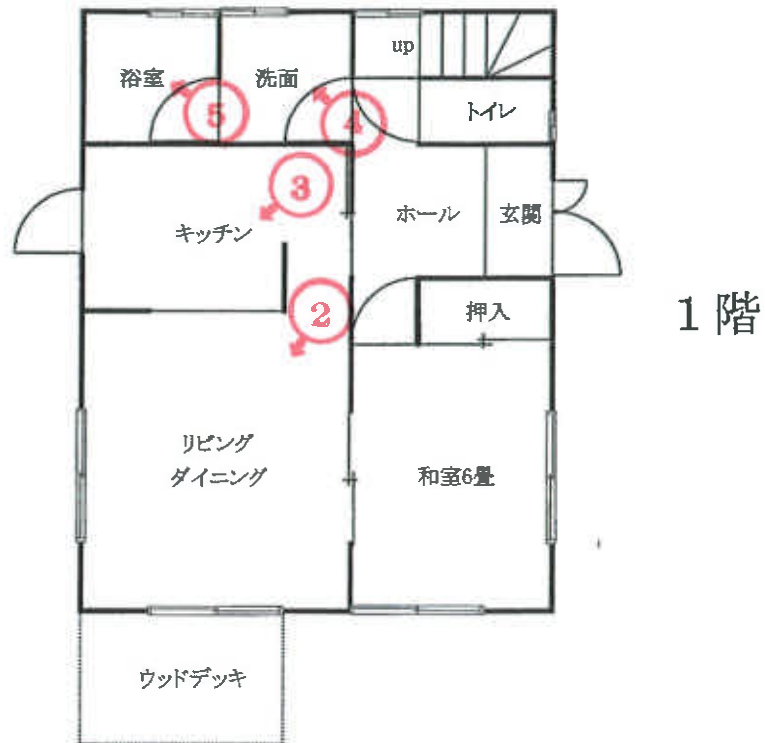
縮尺 1/250

(平成21年3月18日作成)

(千葉県土地家屋調査士会所属)

建物間取図

評価人作成



(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

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



小屋裏収納（ロフト）⑥



カーポート ⑦



外構の傾き ⑧



物件2の土地（公衆用道路）⑨



令和 7 年 (ケ) 第 25 号

令和 7 年 4 月 15 日 現 地 調 査
令和 7 年 4 月 18 日 評 価
第 7 - 4 号 発 行 番 号
令和 7 年 4 月 22 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 8,810,000円		
内 訳 価 格		
物件1(土地)	金	1,910,000円
物件2(土地)	金	40,000円
物件3(建物)	金	6,860,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	物件目録記載の通り		同 左
2	物件目録記載の通り		同 左
3	物件目録記載の通り		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 松戸市和名ヶ谷字関場
 地 番 23 番 46
 地 目 宅地
 地 積 108.28 平方メートル

所有者 A

2 所 在 松戸市和名ヶ谷字関場
 地 番 23 番 43
 地 目 公衆用道路
 地 積 166 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

3 所 在 松戸市和名ヶ谷字関場 23 番地 46
 家屋 番号 23 番 46
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 51.03 平方メートル
 2 階 47.79 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及び2)

位 置 ・ 交 通	京成松戸線 「みのり台」駅 の 南東 方・道路距離 約1.4km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅, 共同住宅等が混在する地域	
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種住居地域 指定 60% 指定 200% 指定なし 第1種高度地区, 都市計画道路, 居住誘導区域 汚染状況重点調査地域, 景観条例
画 地 条 件	(物件1) 形 状 (ほぼ長方形) 地 勢 (ほぼ平坦) 接道方位 (東) 間 口 (約13.3m) 奥 行 (約8.0m) 地 積 108.28㎡ (登記とほぼ同じ)	
	(物件2) 形 状 (不整形) 地 勢 (ほぼ平坦)	
接 面 道 路 の 状 況	(物件1) 東側 私道 幅員約 4.5 m 連続性(劣る) 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2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	物件1 所有者が物件3の建物を所有して占有していると認められる。 物件2 私道として公共の通行の用に供されていると認められる。 隣地はいずれも一般住宅である。	
供 給 処 理 施 設 (敷地内までの引き込み を基準に, 引き込みが有 る場合を「あり」, 無い場 合を「なし」とした。)	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
土 壌 汚 染 等	①松戸市環境保全課における調査に加え, 近隣地域及び本件土地の現況等から 判断して土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ②本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。 ③現存建物に係る以外, 土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在する可能性 は低いと推定する。 ④本件土地の浸水リスクについては松戸市内水ハザードマップを参照。	
特 記 事 項	①本件土地を含む一団の土地は開発許可(平成17年7月15日, 松戸市指令第10 号の26)及び完了公告(平成20年12月26日, 松戸市公告第218号)を受けている。 ②本件土地は全てが都市計画道路(3・3・6号線, 計画幅員=23.5m, 都市計画決 定段階)の範囲内に含まれている。なお, 後述の建築確認に当たって都市計画法 第53条の許可(平成21年1月8日, 松戸市指令第53号の48)を得ている。 ③外構の一部は傾きを生じている。本件土地は河川に近接しており, 地盤が劣る 可能性がある。なお, 物件2は多少の隆起が認められる。 ④前面私道の管理者及び管理費についての定めはない(所有者の陳述)。 ⑤本件土地上にカーポート(工作物)がある。	

2 建物の概況及び利用状況等

(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)	平成21年3月18日新築
	経 過 年 数	約 16 年
	経済的残存耐用年数	約 9 年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	サイディング等
	内 壁	クロス貼り等
	天 井	クロス貼り等
	床	フローリング, 畳等
	設 備	電気, 水道, 下水道, 都市ガス
	そ の 他	なし
床 面 積 (現 況)	床面積	1 階 51.03㎡ 2 階 47.79㎡ 延べ 98.82㎡
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	普通	
建 物 の 利 用 状 況	所有者が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21年1月13日,第H20SHC108403号)及び 検査済証(平成21年3月27日,第H20SHC308403号)を得ている。 ②2階の小屋裏にロフト(面積=約6.4㎡, 高さ=約1.1m)がある。 ③本件建物に傾きが生じている可能性がある。 ④建物新築時にキッチンの勝手口ドアを取り付けた(所有者の陳述)。 ⑤かつて室内で犬を飼育しており(所有者の陳述), 一部, クロスの破損 が認められる。	

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	82,200	0.93	108.28㎡	0.9	7,450,000
2	82,200	0.03	166㎡ 持分 × $\frac{1}{6}$	1.0	68,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等 : (松戸-30)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$94,000\text{円}/\text{m}^2 \times 101 / 100 \times 100 / 105 \times 100 / 110 = 82,200\text{円}/\text{m}^2$$

◇ 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 +5

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 +2 交通接近条件 -4 行政条件 -2 環境条件 +15

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 都市計画道路 -10% 方位 +3%

物件2 公衆用道路 -97%

ウ 地 積: 物件1 108.28㎡
物件2 166㎡ 持分 $\frac{1}{6}$ 分の 1

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3(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
3	180,000	98.82	0.351	1/1	6,243,000

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		
3	5 %	9年	16年	0.39	▲10% (0.90)	0.351

(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	7,450,000	60%	法定地上権	4,470,000

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	7,450,000	-4,470,000		0.8	0.8	1,910,000
2	68,000	0		0.8	0.8	40,000
3	6,243,000	+4,470,000	1.0	0.8	0.8	6,860,000
一括価格(合計)						8,810,000

ウ 占有減価修正：±0% 特にないと判断した。

エ 市場性修正：-20% 本件建物に傾きが生じている可能性があること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-30)

所 在 : 松戸市和名ヶ谷字山宮地849番9
価 格 : 94,000円/㎡
位 置 : JR常磐線 「松戸」駅 の 東方 道路距離約 2,500mに位置する
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 137㎡
供給処理施設 : 上 水 道 あり 都市ガス あり 下 水 道 あり
接 面 街 路 : 南 側 幅員 4.5m 市道
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 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ低地の住宅地域

第7 附属資料

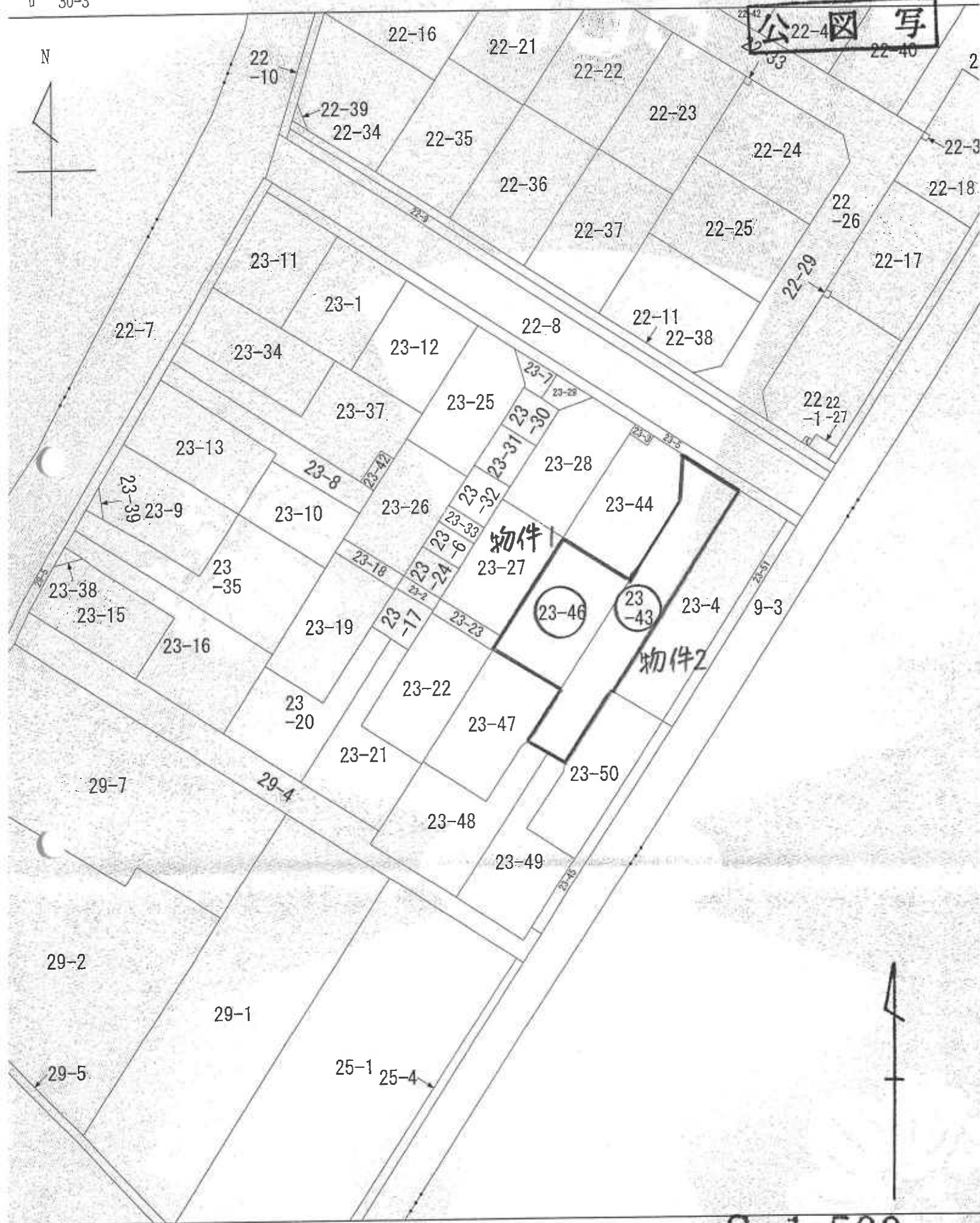
- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 建物間取図

以 上

位置図

昭文社都市地図
松戸市2024年版
縮尺1:16,000





S 1:500

標準する図面は、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。

地番区域見

これは裏面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉地方方法務局戸支局管轄)
令和7年1月20日 東京法務局世田谷出張所

東京法務局登記所

地圖整理番号: M32685

(T/E)

(埼玉土地家屋調査士会用紙)

人
世
間

罐尺

250

地積測量區

一

23-44, ~ -50

松戸市和名ヶ谷字塚廻



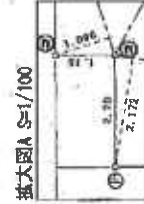
植大園0 S=1/25



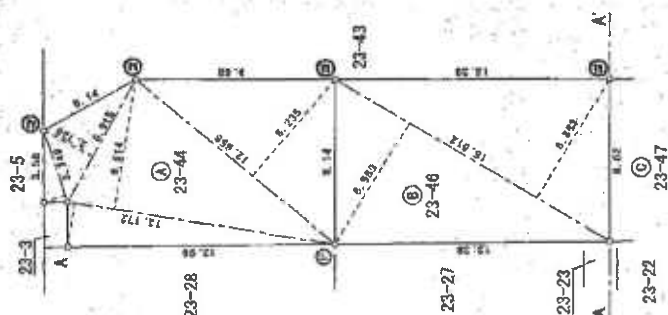
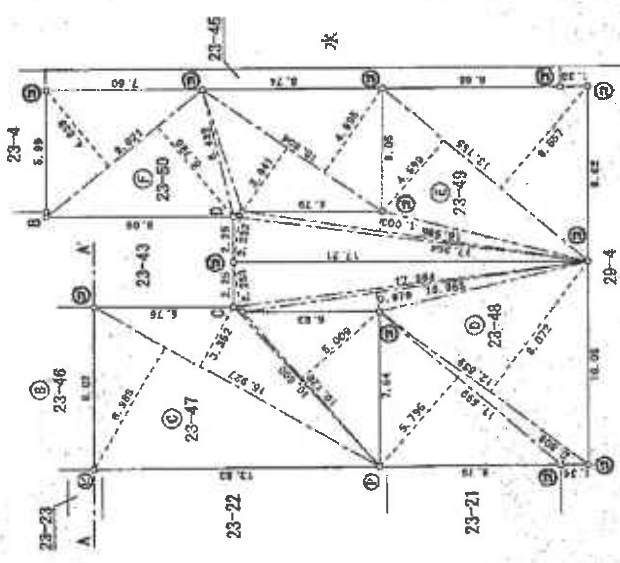
该大圆C S=1/30



值大回0 $S=1/30$



最大圖A 2:1/100


$$A_3 \rightarrow A_4$$

登記年月日：平成21年3月24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。
(千葉県地方自治局松戸支店管轄)
令和7年1月22日 東京建設局松戸出張所

送呈官

地 積 測 量 図

地 番 23-44
23-46 ~ -50

土地の所在 松戸市和名ヶ谷字園場

2
3

三 料 求 積 算

地 番	延 辺	高 さ	容 積 率	面 積	地 積
㊦ 23-44	13.172	2.172	28.609584		
	3.749	1.086	4.103904		
	6.915	2.738	18.919449		
	13.172	6.514	85.802408		
	12.656	6.235	78.910180		
㊦ 23-46	16.612	6.909	106.112268	106.1752480	108.17 m
	16.612	8.883	107.457396		
㊦ 23-47	15.927	6.968	110.979316		
	16.927	3.362	53.387304		
	10.600	0.157	1.664200		
	10.120	5.009	50.691080		
	11.599	6.795	67.216205	106.3608600	108.36 m
㊦ 23-48	12.639	0.808	10.212312		
	12.839	8.072	102.022008		
	16.965	0.978	16.608735		
	17.364	0.308	5.348112		
	17.364	2.233	38.773812		
㊦ 23-49	17.364	2.232	240.181184	120.0905920	120.09 m
	17.364	0.308	38.756448		
	16.965	1.003	5.348112		
	13.155	4.589	17.015895		
	13.155	8.557	60.499846		
㊦ 23-50	10.804	4.995	207.871535	106.9388175	108.83 m
	10.804	3.841	52.966960		
	6.432	0.485	40.728964		
	9.821	5.788	3.119520		
	9.821	4.838	66.824308		
合 計				100.5773840	100.67 m
總 計				549.4278335	

凡 例	① 建築物の敷地	② 道路の敷地	③ 公園の敷地	④ 河川の敷地	⑤ 池の敷地	⑥ 雑草の敷地	⑦ 未利用地の敷地
例	コンクリート地	金庫地	金庫地	金庫地	金庫地	金庫地	金庫地

作成者

申請人

縮尺 1/

(埼玉県地籍調査士会所属)

地図管理番号：432685

(2/3)

A3 → A4

登記年月日：平成21年3月24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。

(干菜地方税务局松戶支局管理)

全書二冊一紙23日

東京法務局豊島出張所

藥品

14

地圖整理番号: M32385

(3/3)

地積測量圖

23-44, 23-46 ~ 50

地

堀江 谷 名 和 市 戸 松

平政堂 卷四 日記

恒久的地物の庄屋様達

測点名	X座標	Y座標
\$1	107.833	81.533
\$2	85.871	123.407

※任意座標値

※

附錄一 附錄二

測 點 名	X 座 標	Y 座 標
P1	97.885	100.530
P2	94.884	94.987
P3	97.884	98.048
P4	86.339	92.078
P5	74.442	85.925
P6	62.155	78.671
P7	54.344	75.832
P8	53.155	74.914
P9	48.441	81.800
P10	44.389	91.424
P11	45.686	92.043
P12	53.268	96.038
P13	61.027	100.074
P14	67.747	103.628
P15	70.529	98.313
P16	70.846	98.009
P17	62.609	93.839
P18	62.103	93.858
P19	56.100	90.684
P20	63.661	91.949
P21	64.714	89.863
P22	64.445	89.429
P23	58.592	86.320
P24	70.881	83.018
P25	62.530	99.279
P26	97.062	103.806
P27	96.232	103.693

卷之五

凡例	記事の標題	記事の性質	記事の位置
①	日記	① 金	⑤ 訓
②	日記	② 金	⑤ 訓
③	日記	③ 金	⑤ 訓
④	日記	④ 金	⑤ 訓

作者

(埼玉七期卒業調査士全用誌)

人達中

縮尺 1/500

$$A_3 \rightarrow A_4$$

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉地方方法務局第15号管理簿)
令和7年1月23日 東京法律事務所

地積測量図

地番	23-3,-43,-44
土地の所在	松戸市和名ヶ

图 6 果壳的几何尺寸

测点号	X 坐标	Y 坐标
S1	107.833	81.533
S2	85.871	123.407

※柱底座落

第一單元

測量名	X 位置	Y 位置
P1	98.907	86.576
P2	100.630	100.530
P3	96.984	99.997
P4	97.804	98.046
P5	95.344	76.532
P6	85.120	82.929
P7	60.564	100.962
P8	57.283	104.515
P9	70.629	98.313
P10	70.646	88.089
P11	82.609	83.839
P12	84.714	89.638
P13	91.092	103.608
P14	96.232	103.693
P15	92.900	110.128

[illegible]

地 區	戶 數	人 口	男 性	女 性	地 區	戶 數	人 口	男 性	女 性
①	2,454	1,022	2,53848						
23-3	2,454	1,022	2,53848						
			5,072328	2,5361640					
②	7,259	4,502	32,68018						
23-43	34,591	4,591	141,720591						
	10,146	4,035	40,93010						
	34,691	3,214	111,496814						
	25,273	0,252	6,368798						
			333,406579	186,702395					
	43,056	2,196	107,674144						
	28,179	13,083	342,761647						
	3,749	1,098	4,108904						
	6,915	2,735	18,919440						
③	45,056	6,1624	903,160650						
23-44	43,388	6,030	233,229590						
	20,068	3,556	71,425816						
	28,178	3,478	96,286382						
	10,483		65,938070						
	10,493	5,258	11,93614						
			1,968,2910657	649,4105298					
				619,41					

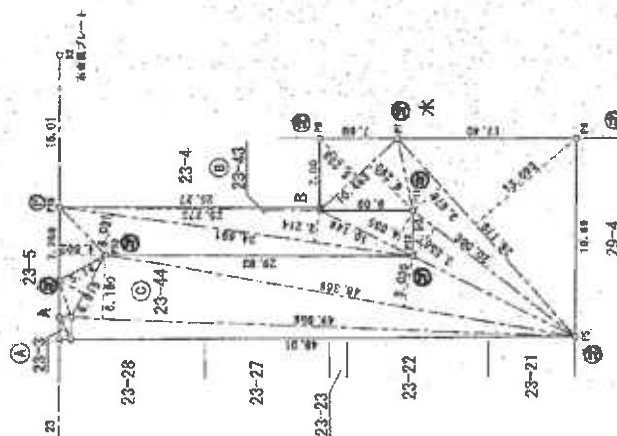
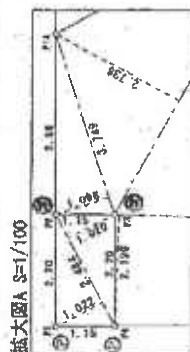
812. 6465329

凡例	記号	通商手続の種別	税目	通商手続の種別	通商手続の種別	印
右	②	税	②	金貨	②	
市	③	フシグリー	③	金貨	③	
市	④	ブラス	④	金貨	④	

作成者

（適用於十條範圍內之十一年）

1 / 500
英尺



登記年月日：平成21年3月24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。
(千葉県地方支務局登記(支務管理))
令和7年1月23日 東京支務局登記出典院

登記官

各階平面図

建物図面

家屋番号 23番46

建物の所在 松戸市和名ヶ谷字栗場23番地46

平成25年賃式四日登記

1階



求積表

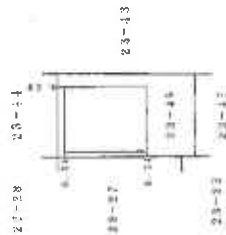
$8.200 \times 8.100 = 31.030000$
合計 31.030000
床面積 31.03 ㎡

2階



求積表

$8.200 \times 1.890 = 11.340000$
 $4.500 \times 1.890 = 8.100000$
 $8.200 \times 1.890 = 15.390000$
合計 34.830000
床面積 34.83 ㎡



作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

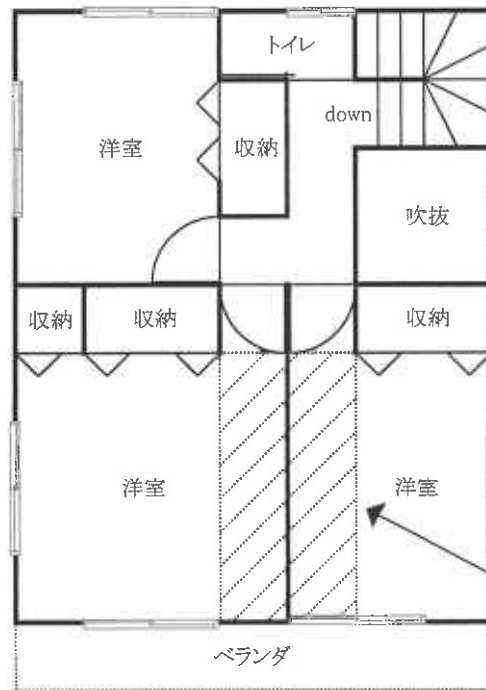
(千葉県土地家屋調査士会所属)

A3→A4

建物間取図



1 階



2 階

ロフト
約6.4㎡
(斜線部分)