

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月11日

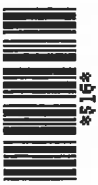
千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 染 川 岳

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 4月 3日 午前 9時00分から 令和 7年 4月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月17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 7年 5月 8日 午前10時00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 7年 4月18日 午前 9時00分から 令和 7年 4月22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 3月11日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 所 在 松戸市小金字小西
地 番 1709番169
地 目 宅地
地 積 100.23平方メートル

所有者 A

2 所 在 松戸市小金字小西
地 番 1709番206
地 目 公衆用道路
地 積 64平方メートル

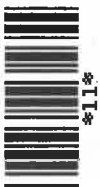
共有者 A 持分54分の1

3 所 在 松戸市小金字小西
地 番 1709番238
地 目 公衆用道路
地 積 30平方メートル

共有者 A 持分54分の1

4 所 在 松戸市小金字小西
地 番 1709番239
地 目 公衆用道路
地 積 28平方メートル

共有者 A 持分54分の1



物 件 目 録

5 所 在 松戸市小金字小西1709番地169

家屋 番号 1709番169

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 49.25平方メートル
2階 41.40平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 1月15日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 染 川 岳

-
- 1 不動産の表示
【物件番号1～5】
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1～5】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号5】
ー 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 松戸市小金字小西
地 番 1709番169
地 目 宅地
地 積 100.23平方メートル

所有者 A

2 所 在 松戸市小金字小西
地 番 1709番206
地 目 公衆用道路
地 積 64平方メートル

共有者 A 持分54分の1

3 所 在 松戸市小金字小西
地 番 1709番238
地 目 公衆用道路
地 積 30平方メートル

共有者 A 持分54分の1

4 所 在 松戸市小金字小西
地 番 1709番239
地 目 公衆用道路
地 積 28平方メートル

共有者 A 持分54分の1

物 件 目 録

5 所 在 松戸市小金字小西1709番地169

家屋 番号 1709番169

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 49.25平方メートル
2階 41.40平方メートル

所有者 A

令和6年(ケ)第110号
令和6年11月12日受理
令和6年12月9日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部

執行官 長 尾 亨

(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 松戸市小金字小西
地 番 1709番169
地 目 宅地
地 積 100.23平方メートル

所有者 A

2 所 在 松戸市小金字小西
地 番 1709番206
地 目 公衆用道路
地 積 64平方メートル

共有者 A 持分54分の1

3 所 在 松戸市小金字小西
地 番 1709番238
地 目 公衆用道路
地 積 30平方メートル

共有者 A 持分54分の1

4 所 在 松戸市小金字小西
地 番 1709番239
地 目 公衆用道路
地 積 28平方メートル

共有者 A 持分54分の1



物 件 目 録

5 所 在 松戸市小金字小西1709番地169

家屋 番号 1709番169

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 49.25平方メートル
2階 41.40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 (千葉県松戸市小金1709番地の169)		
土 地	物件1ないし4		
現況地目	■宅地(物件1) ■公衆用道路(物件2、3、4) □ (物件)		
形 状	■公図のとおり(物件3) ■地積測量図のとおり(物件1、2、4) □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(物件1)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	「その他の事項」のとおり		
建 物	物件5		
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	「その他の事項」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

その他の事項

■

1 土地について

- ① 物件1土地は宅地である。物件5建物の敷地として利用されている。その周囲はコンクリートブロック、フェンス、道路縁石で囲まれ、隣地と明確に区分されている。
駐車スペースがある。
- ② 物件2ないし4の土地は公衆用道路である。債務者兼所有者及び近隣住人の共有であり、一般の通行の用に供されている。

2 建物（物件5）について

① 占有について

- 表札がある。郵便受箱は郵便物が滞留し満杯の状態である。債務者兼所有者宛の郵便物が複数存在する。
近隣住人の陳述によれば、債務者兼所有者本人か分からないが、人の出入りがあるとのことである。
- 事前に不在調査告知書を投函したが応答が無いため、解錠・立入調査を実施した。
解錠・立入調査した現況は次のとおりであり、債務者兼所有者が本建物を住居として使用していることが認められる。
債務者兼所有者宛の郵便物がある。その他、家族の者宛の郵便物がある。
食器、家具、家電製品、衣類等がある。

② 建物の現状、不具合等について

- 経年変化による内壁クロス、床等の汚損、若干の小傷等が認められる。
- その他、目視する限り、雨漏りのシミ跡、床の撓み、給排水の漏れなどの形跡は見当たらない。
- 屋根上に、太陽光パネルが設置されている。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■近隣住人(主人)	(11月13日調査時) ① 物件建物は、夜に電灯がついていることがあります。 バイクで帰宅したところを見たことがあり、人の出入りがあります。ただし、債務者兼所有者本人と確認した訳ではありません。居住の人数などは分かりません。 ② 前面の道路は、近隣住人の共有です。通行に制限はありません。管理上の金員の負担はありません。

(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(令和)	調査の場所等	調査の方法等
6年11月13日(水) 11:35-11:45	物件所在地	物件確認 外観写真撮影 近隣住人と面談 不在調査告知書投函(応答無し)
6年11月28日(木) 11:30-12:20	物件所在地	評価人同行 立入 占有 間取り等調査 写真撮影
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年11月28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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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	松戸市小金字小西		地番	1709番206				
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	旧土地台帳附属地図
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。

A3判をA4判に縮小

令和6年9月9日
 千葉地方法務局松戸支局
 登記官

7 1709-119
7 1709-34
A 1709-160

A 3判をA 4判に縮小

登記年月日：平成13年11月27日

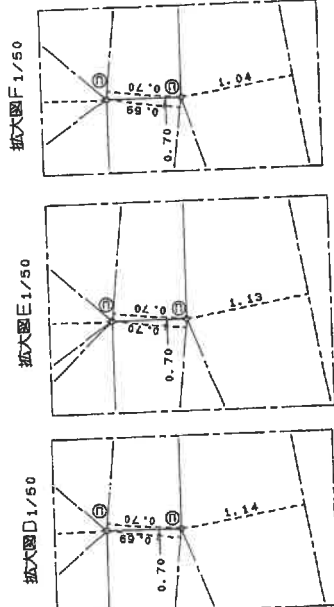
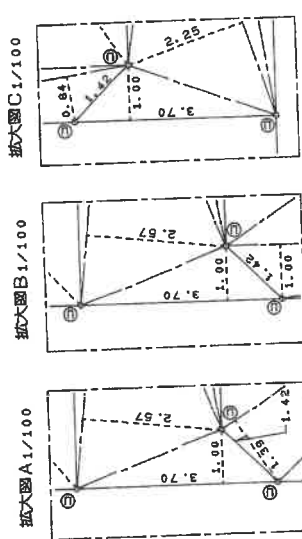
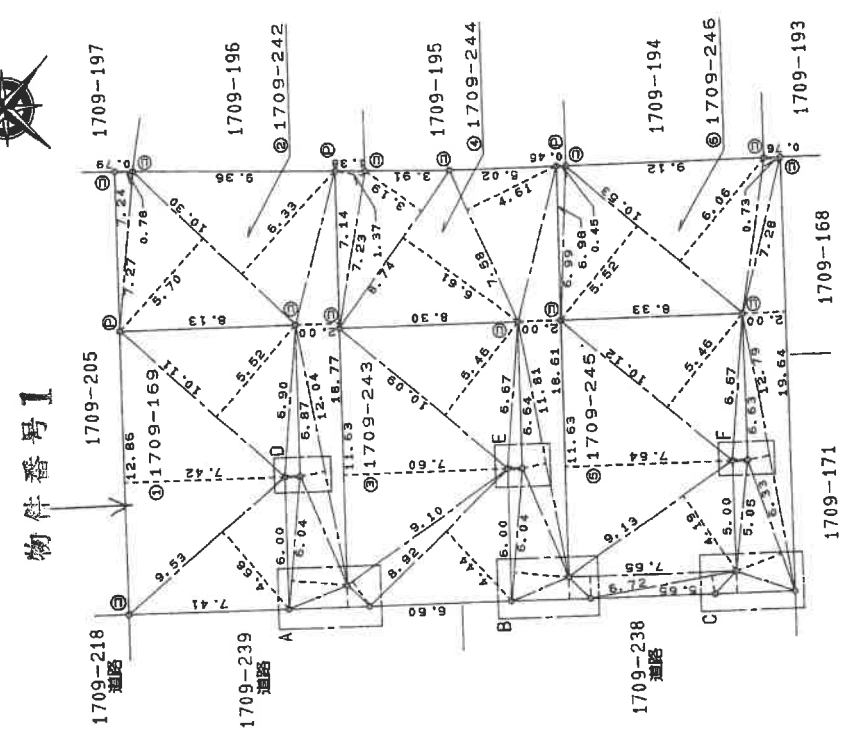
321067

地番 1709-169-246

土地の所在 松戸市小金字小西

地積測量図 13.11.27

物件番号1



千葉地方方法務局
13.11.27
処理

記号	境界標の種類	記号	境界標の種類	記号	境界標の種類
凡 ⑤	石杭	⑤	金属板	⑤	境界標の印
例 ⑥	コンクリート杭	⑥	金属杭		
⑦	プラスチック杭	⑦	金属プレート		

申請人

作製者

(平成13年11月16日作製)

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年9月9日 千葉地方方法務局松戸支局 登記官

(㊞ ㊞ ㊞)

321068

1枚目と同様

地番 1709-169-242, 169-246

土地の所在 松戸市小金字小西

地積測量図 3.11.27

求積表

物件番号1

地番 符号	⑤ 1709-245	延辺	高さ	倍面積
①	6.72	1.00	0.84	5.644800
②	7.65	1.00	0.84	7.650000
③	9.13	4.19	0.84	38.254700
④	11.63	7.64	0.84	88.853200
⑤	10.12	5.46	0.84	55.255200
⑥	6.67	0.70	0.84	4.669000
合計				200.326900
合計				100.1634500
合計				100.16

地番 符号	⑥ 1709-246	延辺	高さ	倍面積
①	3.70	1.00	1.00	3.700000
②	6.33	2.25	1.00	14.242500
③	12.79	1.04	1.00	13.301600
④	19.64	2.00	1.00	39.280000
⑤	7.28	0.73	1.00	5.314400
⑥	10.53	6.06	1.00	63.811800
⑦	10.53	5.52	1.00	58.125600
⑧	6.99	0.45	1.00	3.145500
⑨	5.05	0.69	1.00	3.484500
合計				204.405900
合計				102.2029500
合計				102.20

縮合計面積 607.1779000 m²

地番	延辺	高さ	倍面積
① 1709-169			100.2341000
② 1709-242			102.1178000
③ 1709-243			100.2011000
④ 1709-244			102.2585000
⑤ 1709-245			100.1634500
⑥ 1709-246			102.2029500

地番 符号	① 1709-169	延辺	高さ	倍面積
①	9.53	4.66	1.00	44.409600
②	12.86	7.42	1.00	95.421200
③	10.11	5.52	1.00	55.807200
④	6.90	0.70	1.00	4.830000
合計				200.468200
合計				100.2341000
合計				100.23

地番 符号	② 1709-242	延辺	高さ	倍面積
①	3.70	1.00	1.00	3.700000
②	6.04	2.57	1.00	15.522800
③	6.04	0.69	1.00	4.167600
④	12.04	1.14	1.00	13.725600
⑤	18.77	2.00	1.00	37.540000
⑥	10.30	6.33	1.00	65.199000
⑦	10.30	5.70	1.00	58.710000
⑧	7.27	0.78	1.00	5.670600
合計				204.235600
合計				102.1178000
合計				102.11

地番 符号	③ 1709-243	延辺	高さ	倍面積
①	8.92	4.44	1.00	39.604800
②	9.10	1.39	1.00	12.649000
③	11.63	7.60	1.00	88.388000
④	10.09	5.46	1.00	55.091400
⑤	6.67	0.70	1.00	4.669000
合計				200.402200
合計				100.2011000
合計				100.20

地番 符号	④ 1709-244	延辺	高さ	倍面積
①	3.70	1.00	1.00	3.700000
②	6.04	2.57	1.00	15.522800
③	6.04	0.70	1.00	4.228000
④	11.81	1.13	1.00	13.345300
⑤	18.61	2.00	1.00	37.220000
⑥	7.58	4.61	1.00	34.943800
⑦	8.74	6.61	1.00	57.771400
⑧	8.74	3.19	1.00	27.880600
⑨	7.23	1.37	1.00	9.905100
合計				204.517000
合計				102.2685000
合計				102.25

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
①	石杭	①	金属板	④	境界線の種類
②	コンクリート杭	②	金属杭	⑤	境界線の種類
③	プラスチック杭	③	金属杭	⑥	境界線の種類
④	境界線の種類	④	境界線の種類	⑦	境界線の種類

作製者 (平成13年11月16日作製)



A3判をA4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。 令和6年9月9日 千葉地方方法務局松戸支局 登記官

(9枚目)

申請人

縮尺 1/

登記年月日：平成13年9月10日

321066

地積測量図 13.9.10

地番 1709-206
1709-241
土地の所在 松戸市小金字小西

千葉地方法務局
13.9.10
処理

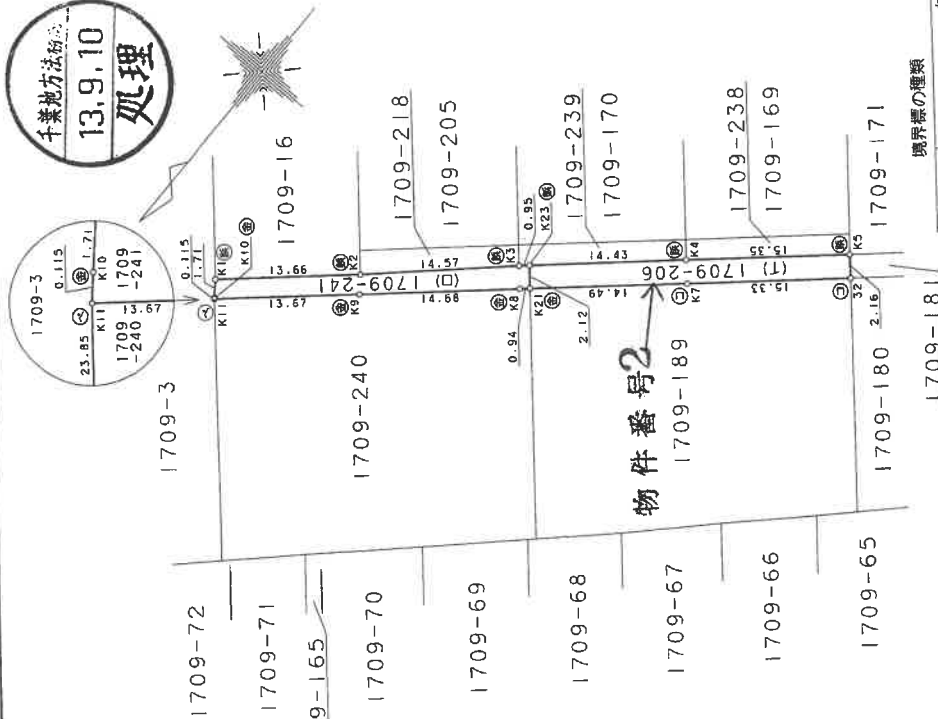
座標求積表

地番	(n)	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn) Yn
1709-206	K21	209.998	206.585	-1665.901440
	K7	200.351	195.760	-3886.619040
	K32	190.144	184.311	-2173.026690
	K5	188.561	185.785	1601.838270
	K4	198.766	197.254	3916.280916
	K23	208.415	207.996	2336.211072
併面積				128.783088
面積				64.3915440
地積				64.39 m ²
坪数				19.47

物件番号2

地番	(n)	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn) Yn
1709-241	K11	229.575	228.393	-2061.703611
	K9	220.457	218.202	-4133.836890
	K8	210.630	207.294	-2168.087946
	K21	209.998	206.585	-457.585775
	K23	208.415	207.996	-196.764216
	K3	209.052	208.705	2213.316525
	K2	219.020	219.332	4185.293224
	K1	228.134	228.514	2401.634496
	K10	229.484	228.464	328.216624
併面積				111.462431
面積				55.7412155
地積				55.74 m ²
坪数				16.86

検計 120.1327595



境界線の種類

⑤	石
⑥	コンクリート杭
⑦	金
⑧	属鉄
⑨	ベ
⑩	ンキ
⑪	印

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

申請人

成 13 年 8 月 21 日(作製)

作製者

A3判をA4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年9月9日 千葉地方法務局松戸支局

登記官

(10枚目)

請求番号：19-2

登記年月日：平成13年9月10日

令和6年9月9日

千葉地方方法務局 松戸支局

登記官

(// 枚 田)

地積測量図 3.9.10

地番 1709-169, -238
土地の所在 松戸市小金字小西

は、11.27.1709-170を合筆

千葉地方方法務局
13.9.10
処理

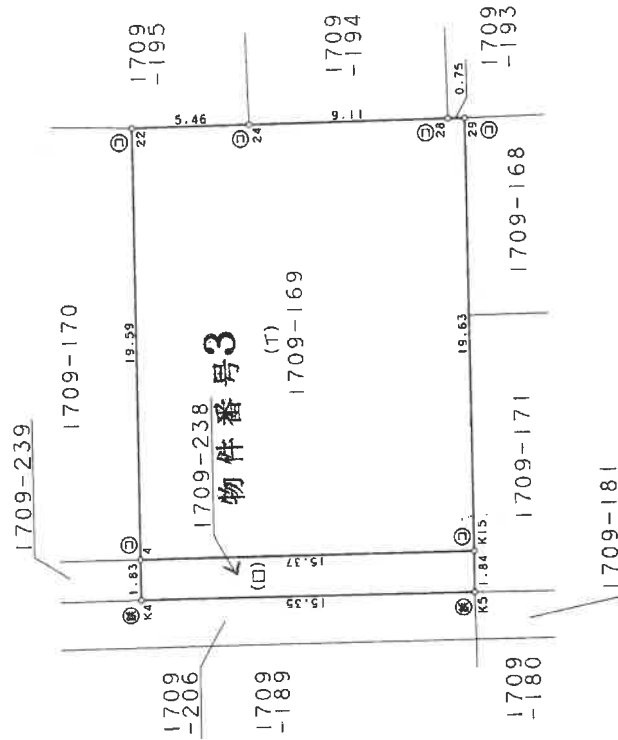
分筆により別図あり

座標求積表

地番	(17)	1709-169	Xn	Yn	(Xn+1)	-(Xn-1)	Yn
測点	4		197.398	198.473		873.281200	
	K15		187.170	187.000	-4650.316000		
	29		172.530	200.090	-2828.072060		
	28		173.036	200.655	1322.918415		
	24		179.123	207.443	2019.250162		
	22		182.770	211.515	3865.436625		
				高面積	602.498342		
				面積	301.2491710		
				地積	301.24	m ²	
				坪数	91.12		

残地番	(0)	1709-238	332	総計
面積				301.2491710
地積				30.7508290
坪数				30.75

物件番号3



境界線の種類

①	石
②	コンクリート杭
③	金
④	属
⑤	鉄
⑥	列印 (ペンキ)

製作者

申請人

縮尺 1/250

平成13年8月21日作製

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

請求番号：19-3

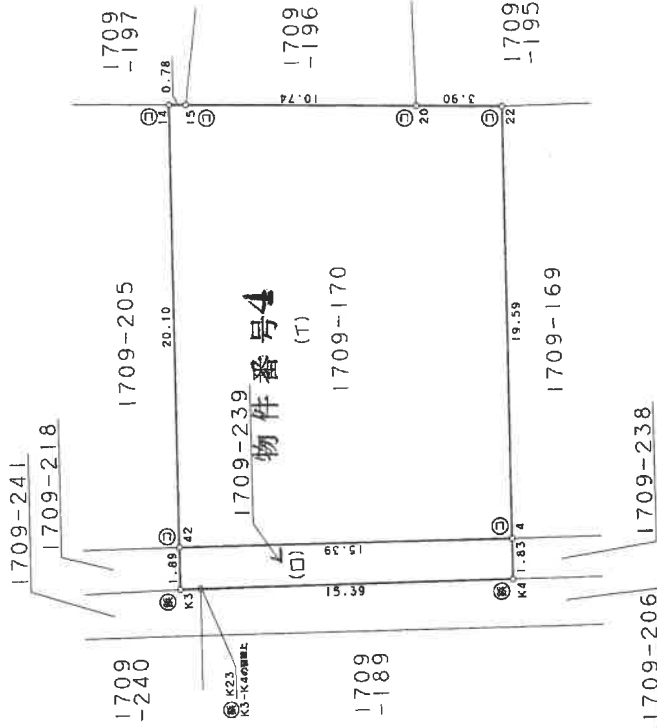
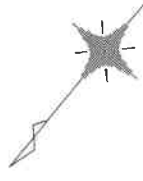
登記年月日：平成13年9月10日

321064

新 1709-169, -239 地積測量図 13.9.10

地番 1709-170
1709-239

土地の所在 松戸市小金字小西



境界線の種類

Ⓐ	石
Ⓑ	コンクリート杭
Ⓒ	金
Ⓓ	銅
Ⓔ	鋳鉄
Ⓕ	刻印 (ペンキ)

座標求積表

地番 (1)	1709-170	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n - 1) Y_n$
42	207.641	209.967	995.033613	
4	197.398	198.473	-4936.221983	
22	182.770	211.515	-2565.465435	
20	185.269	214.517	2012.169460	
15	192.150	222.767	1646.248130	
14	192.659	223.368	3460.193688	
西面積				611.957473
地積				305.977365
坪数				305.97
坪数				92.55

物件番号4

地番 (2)	1709-239	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n - 1) Y_n$
K3	209.052	208.705	-1852.256875	
K4	198.766	197.254	-2298.798116	
4	197.398	198.473	1761.447875	
42	207.641	209.967	2446.955418	
西面積				57.348302
地積				28.6741510
坪数				28.67
坪数				8.67

総計 334.6528875

製作者

申請人

縮尺 1/250

13年8月21日作製

(千葉県土地家屋調査士会出紙)

A3判をA4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年9月9日

千葉地方法務局松戸支局

登記官

(12枚目)

請求番号：19-5

登記年月日：平成14年3月29日

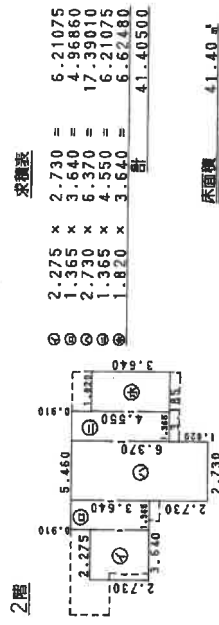
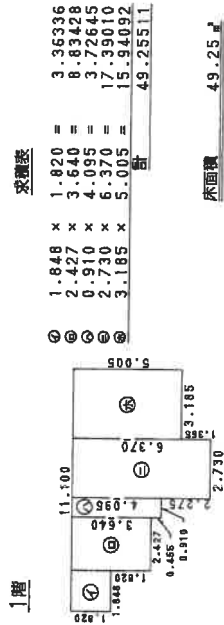
平成14年3月29日登記

25497 各階平面図

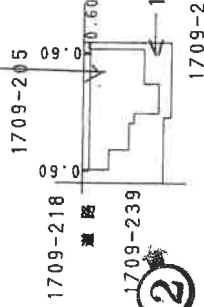
1709-169 建物平面図

家屋番号	1709-169
建物の所在	松戸市小金字小西1709番地169

物件番号5



物件番号5



物件番号1

写真撮影位置と方向

作製者

(平成14年3月26日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

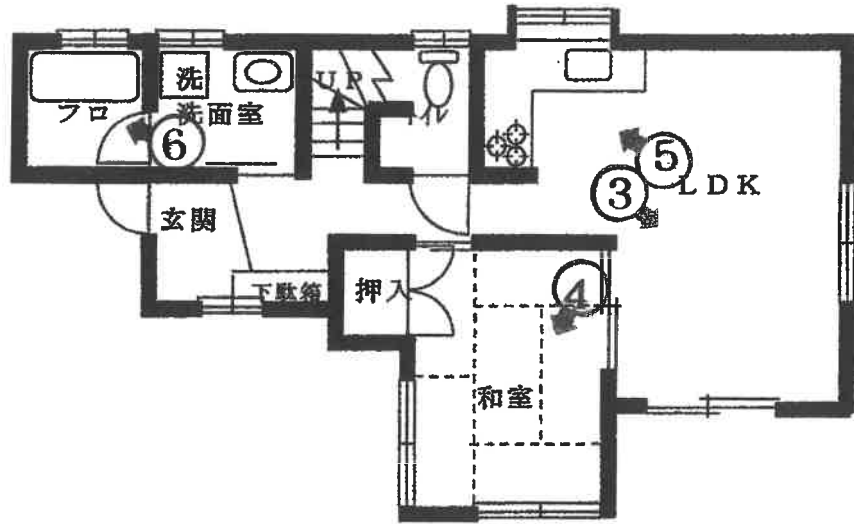
A3判をA4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年9月9日 千葉県方法務局松戸支局 登記官

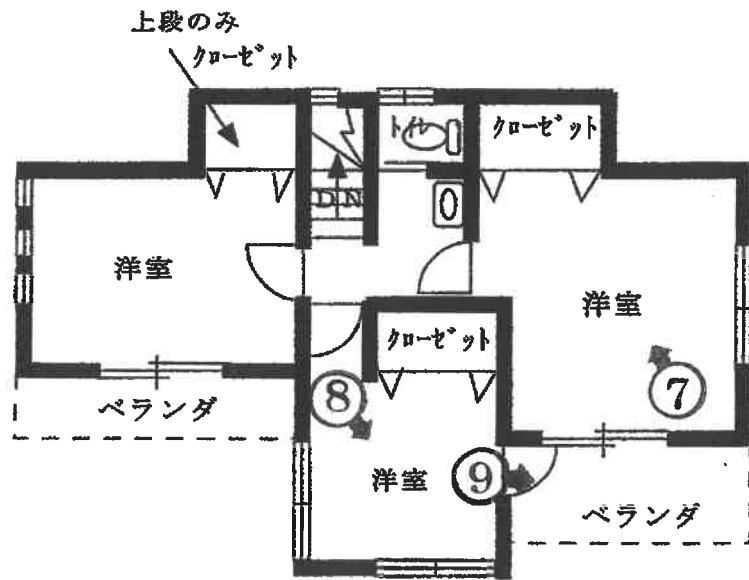
(13枚目)

請求番号：19-6

建物間取図 ◀○ 写真撮影位置と方向



1階



2階

1



2



3



4

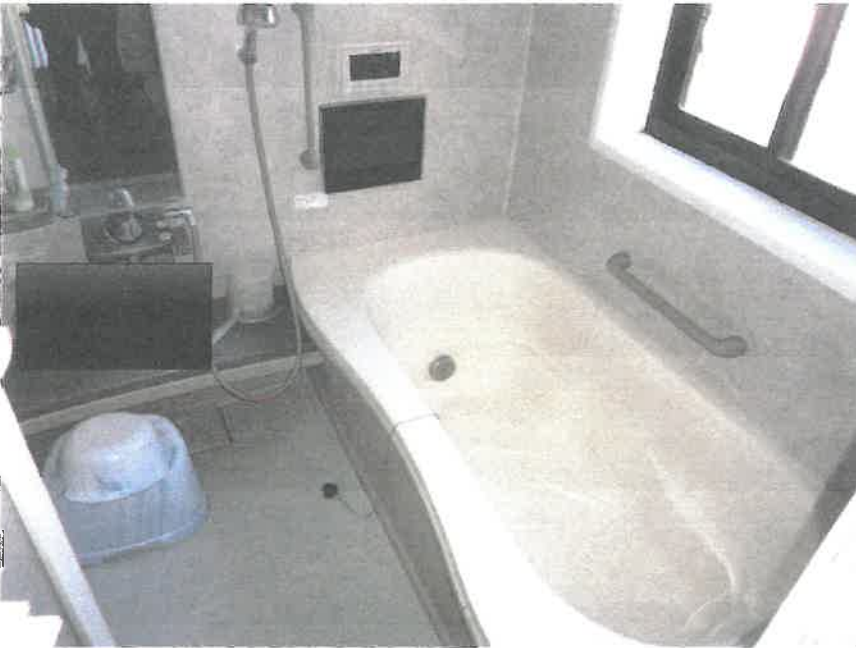


(16枚目)

5



6



7



8



9



(19枚目)

10



物件3土地



11

物件5建物

物件1土地

物件4土地

物件2土地

令和6年(ケ)第110号
令和6年11月28日 現地調査
令和6年11月28日 評価
第K2432号 発行番号
令和6年12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
島 田 憲 二

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 3 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 0 9 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 1 0, 0 0 0 円
物件 5 (建物)	金 4, 2 4 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件 1. 2. 3. 4. 5 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 5 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 5 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 5 8 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
4		物件目録記載のとおり。	同左
5		物件目録記載のとおり。	同左 住居表示は実施されていない。
番 号	特 記 事 項		
2.3.4	土地の債務者持分は1/54		

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 松戸市小金字小西
地 番 1709番169
地 目 宅地
地 積 100.23平方メートル

所有者 A

2 所 在 松戸市小金字小西
地 番 1709番206
地 目 公衆用道路
地 積 64平方メートル

共有者 A 持分54分の1

3 所 在 松戸市小金字小西
地 番 1709番238
地 目 公衆用道路
地 積 30平方メートル

共有者 A 持分54分の1

4 所 在 松戸市小金字小西
地 番 1709番239
地 目 公衆用道路
地 積 28平方メートル

共有者 A 持分54分の1

物 件 目 録

5 所 在 松戸市小金字小西1709番地169

家屋 番号 1709番169

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 49.25平方メートル
2階 41.40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. 2. 3. 4）

位置・交通	新京成電鉄線「常盤平駅」の北方，道路距離約1,700m，バス停「栗ヶ沢小学校」の東方m，道路距離約550m。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	常盤平駅徒歩利用限界圏の住宅地。大規模区画整理された住宅団地に隣接する民間業者が開発した16区画の建売分譲住宅団地内の一区画。前面道路は北方約50mで行き止まりとなる。	
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 その他規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定50% 指定100% 無 最高限度10m，居住誘導区域内，汚染状況重点調査地域
画地条件	形状（ほぼ長方形），地勢（平坦地），接道方位（北西），間口（約7.41m）奥行（約12.86m），地積100.23㎡（登記とほぼ同じ）	
接面道路の状況	北西側私道，幅員（約4m），連続性（不良），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	42条1項5号（位置指定道路）
	セットバック	不要
	再建築の可否	可能と考えられる。
土地の利用状況等	物件1は物件5の建物の敷地として利用されている。 物件2. 3. 4は物件1の北西側に位置する公衆用道路の持分。	
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 前面道路に配管はあるが宅内に引き込みなし。 下水道 なし（各戸浄化槽使用）	

土壌汚染等	埋蔵文化財包蔵指定地ではなく、地歴からも土壌汚染、地中埋設物の存在する可能性は低い。
特記事項	特になし

2 建物の概況及び利用状況等

(物件5)

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14年3月26日新築 約23年 約2年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	木造スレート葺2階建 ルーフィング葺、切妻型 サイディングボード貼り 石膏ボード、ビニールクロス張り等 合板天井、ビニールクロス貼り等 合板フロア等 電気、上水道、水洗便所、空調、電気給湯器、各戸浄化槽、 太陽光発電装置
床面積（現況）	現況床面積は公簿面積とほぼ同じ 床面積 1階 49.25㎡ 2階 41.40㎡ 延べ90.65㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	居宅 4LDK（別添間取図参照）
品 等	中級品、施工の質と量は普通と判断される。	
保守管理の状態	普通、ほぼ経過年数通りの損傷状態。	
建物の利用状況	所有者が単身居住中と推測される。	
特記事項	建築確認：第855号 平成13年8月3日 計画変更：第計確213号 平成13年11月28日 完了検査：第7号 平成14年4月1日 オール電化住宅、設備の稼働状態については不明。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1. 2. 3. 4 (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	93,100	1.00	100.23	0.80	7,465,000
2		0.05	64	—	298,000
3		0.05	30	—	140,000
4		0.05	28	—	130,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示地 (松戸-9)

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $104,000\text{円}/\text{㎡} \times 103/100 \times 100/100 \times 100/115 \approx 93,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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: ほぼ標準的。

◇地域格差: 街路, 交通接近, 環境, 行政条件格差を考慮した。

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: 物件1: ほぼ標準的

物件2. 3. 4: 土地区画整理事業における評価先例を参考に
標準画地価格5%

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5（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/m ²) ア	現況延べ面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
5	145,000	90.65	0.12	1,577,000

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		
5	5%	23年	2年	0.13	▲10% (0.90)	0.12

(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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
	ア	イ		
1	7,465,000	0.60	法定地上権	4,479,000

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	共有 持ち分 ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修正 オ	競売市 場修正 カ	評価額 (円) (1万円未満四捨五入) (7±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	7,465,000	-4,479,000	-	-	-	0.70	2,090,000
2	298,000	-	1/54	-	-	0.70	10,000
3	140,000	-	1/54	-	-	0.70	10,000
4	130,000	-	1/54	-	-	0.70	10,000
5	1,577,000	+4,479,000	-	-	-	0.70	4,240,000
一括価格 (合計)							6,360,000

ウ 共有持ち分：物件2. 3. 4につき所有者の共有持ち分1/54。

エ 占有減価修正：特にない。

オ 市場性修正：特にない。

カ 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

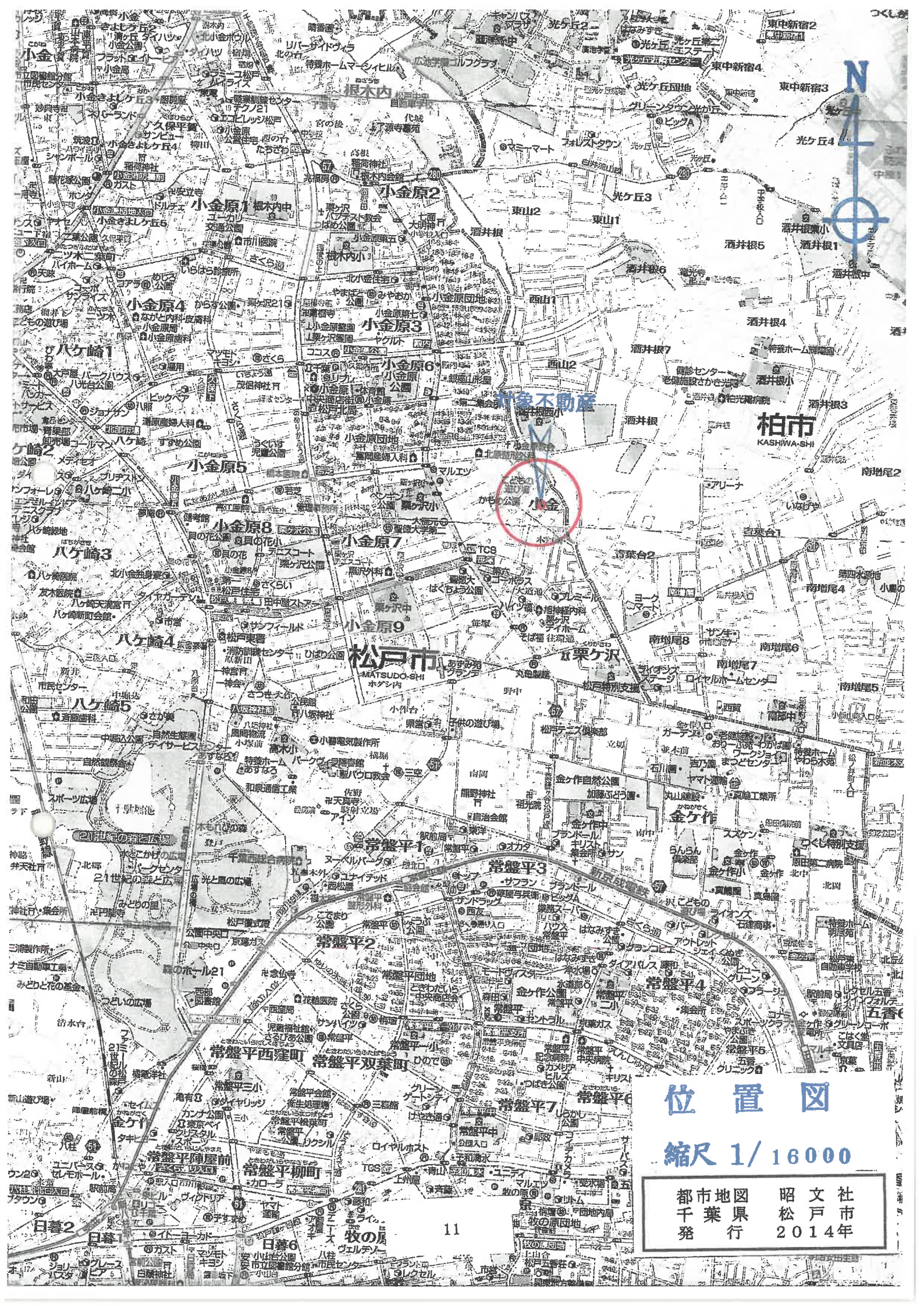
1 地価公示価格（松戸－9）

所 在 松戸市小金原7丁目24番11
価 格 104,000円/㎡
位 置 新京成電鉄線「常盤平駅」の北方，道路距離約1,600mに位置する。
価 格 時 点 令和6年1月1日
地 積 248㎡
供給処理施設 上水道，都市ガス，本下水
接 面 街 路 南東側6.0m市道に接面
用 途 指 定 等 第1種低層住居専用地域（建ぺい率50%，容積率100%）
地 域 の 概 要 中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域。

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

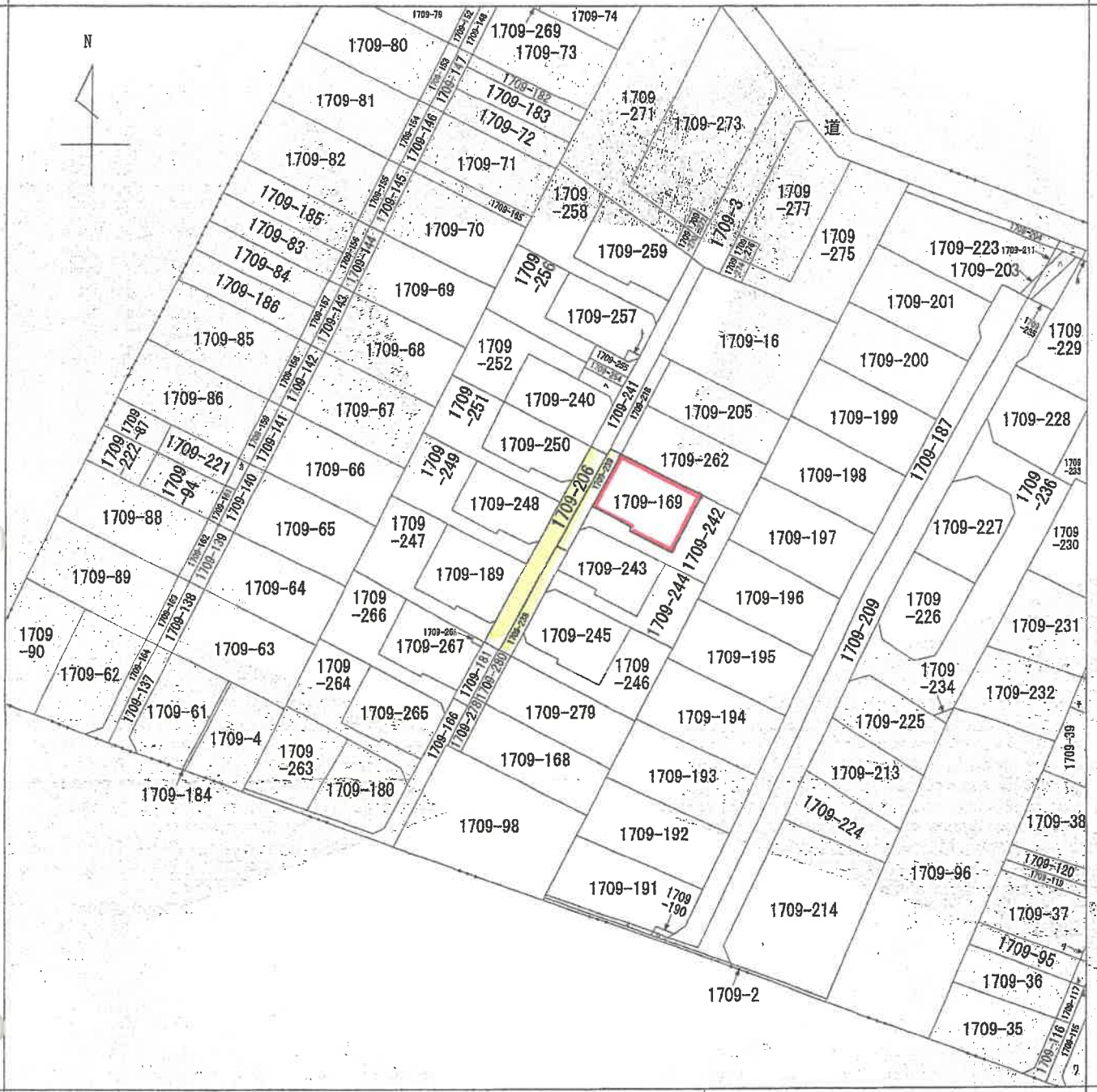
以 上



位置図

縮尺 1/16000

都市地図 昭文社
 千葉県 松戸市
 発行 2014年



(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	松戸市小金字小西		地番	1709番206	
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
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。

令和6年9月9日
 千葉地方裁判所松戸支部

本件写しは
 A3版をA4版に
 縮小したものです



登記年月日：平成13年9月10日

地積測量図 3.9.10

321063

地番 1709-169-238
土地の所在 松戸市小金字小西

13.11.27.1709-170を合筆

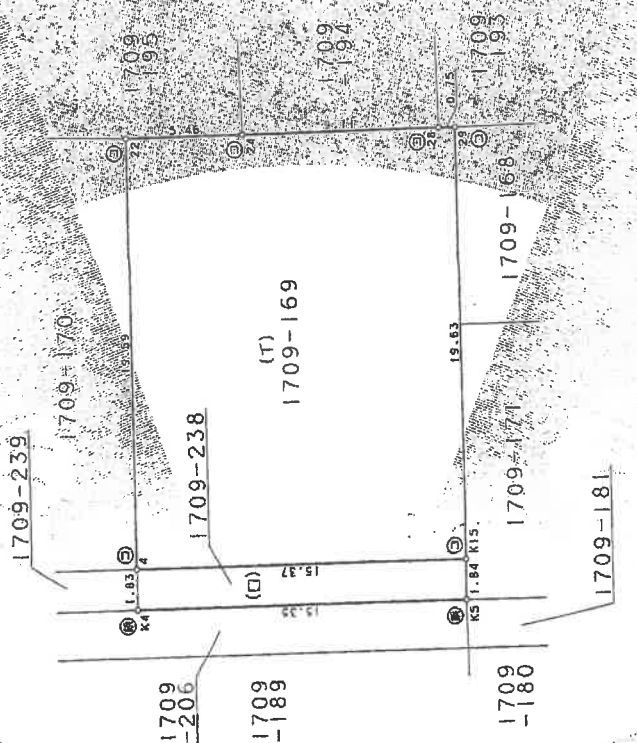
千葉地方測量所
13.9.10
処理

分筆により別図あり

座標求積表

測点	X	Y	(Xn+1 - Xn) Yn
15	187.530	198.473	873.281200
29	172.530	187.000	-4650.316000
28	173.036	200.090	-2828.072060
24	173.123	200.655	1322.918415
22	182.770	207.443	2019.250162
		211.515	3865.436625
	各	面積	602.498342
		面積	301.2491710
		面積	301.24 m ²
		率	91.12

地番	面積	合計
1709-238	332	301.2491710
公		30.7508290
地		30.75 m ²



境界線の種類
 ① 石
 ② コンクリート杭
 ③ 番
 ④ 区
 ⑤ 列印 (ペンキ)

本件写しは
A3版をA4版に
縮小したものです

作製者

申請人

縮尺 1/250

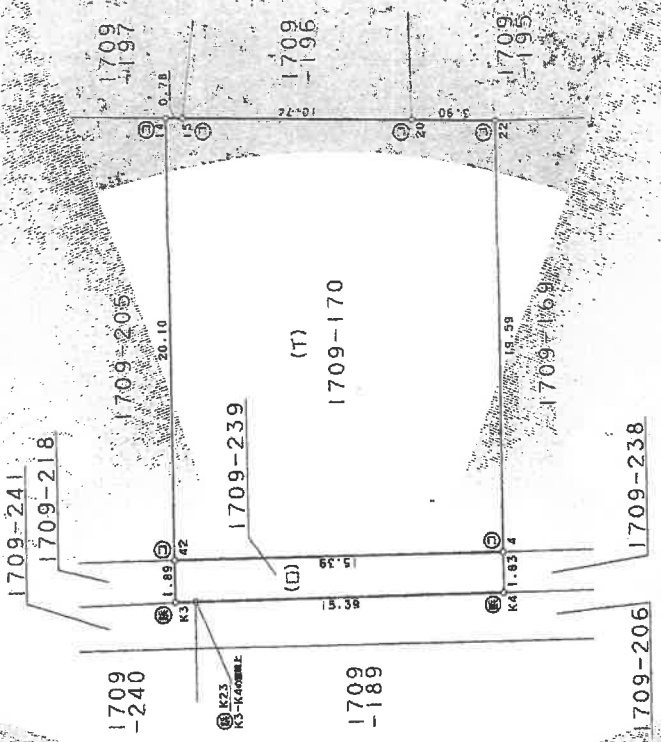
(千葉県土地家屋調査士会印)

登記年月日：平成13年9月10日

321064

新 1709-169,-239 地積測量図 13.9.10

地番 1709-170
1709-239
土地の所在 松戸市小金さ小西



境界線の種類

①	石
②	コンクリート
③	鉄
④	鋼
⑤	列印 (ペンキ)

座標求積表

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn) Yn
地番 1709-170			
測点 42	207.544	209.967	995.033613
4	197.398	198.473	-4936.221983
22	182.770	211.515	-2565.465435
20	185.269	214.517	2012.169460
15	192.150	222.767	1646.248130
14	192.659	223.368	3460.193688
	偶面積		611.957473
	奇面積		305.9787365
	坪数		305.97
	坪数		92.95
			計
			334.6528875

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn) Yn
地番 1709-239			
K3	209.052	208.705	-1852.256875
K4	198.766	197.254	-2298.798116
4	197.398	198.473	1761.447875
42	207.544	209.967	2446.955418
	偶面積		57.348302
	奇面積		28.6741510
	坪数		28.67
	坪数		8.67
			計
			334.6528875

製作者

申請人

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会印)

本件写しは A3版をA4版に縮小したものです

請求番号：19-5

登記年月日：平成13年11月27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。
 令和6年9月9日 千葉地方建設局松戸支局

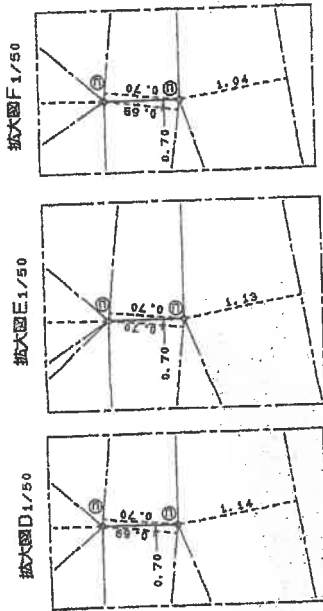
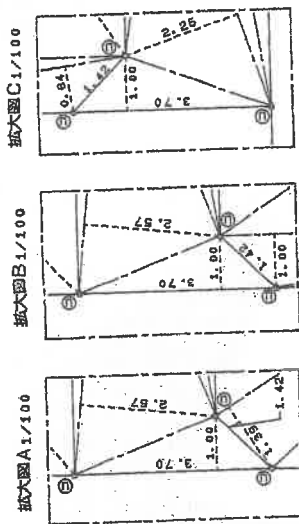
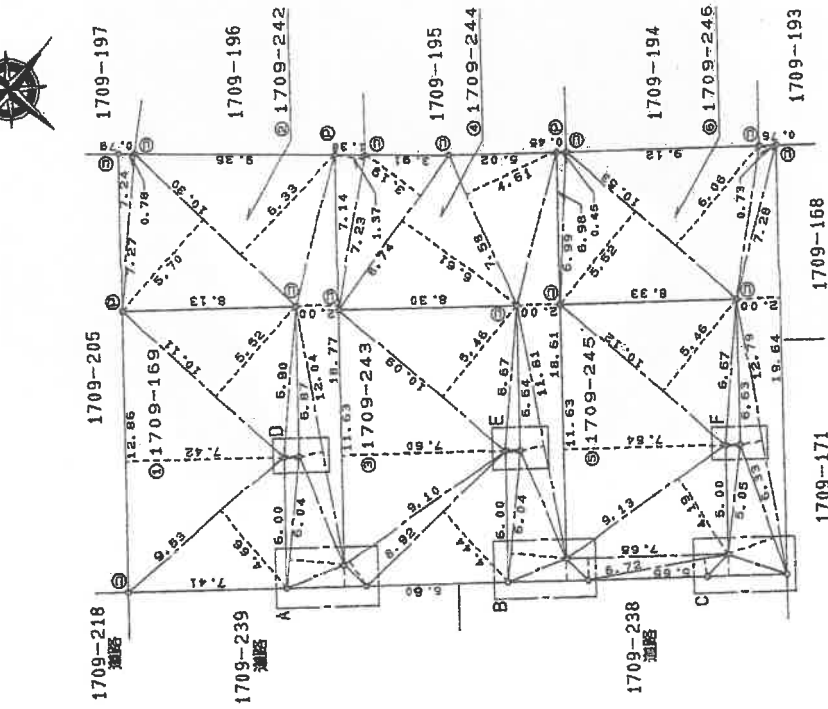
13.11.27

地積測量図

地番 1709-169-246

土地の所在 松戸市小金字小西

321067



千葉地方建設局
 13.11.27
 実印

凡例	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号
①	石杭	②	金属板	③	金属杭	④	金属杭	⑤
⑥	コンクリート杭	⑦	金属杭	⑧	金属杭	⑨	金属杭	⑩
⑪	アラスチック杭	⑫	金属杭	⑬	金属杭	⑭	金属杭	⑮

本件写しは
 A3版をA4版に
 縮小したものです

申請人

縮尺 1/250

請求番号：19-4

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。
令和6年9月9日 千葉地方務局松戸支局

1枚目と同様

地番 1709-169-246

土地の所在 松戸市小金字小西

地積測量図

13.11.27

321068

求積表

地番	⑤ 1709-245	延面積
符号	延面積	延面積
①	6.72	5,544.80
②	1.00	7,550.00
③	4.19	38,254.70
④	7.64	68,853.20
⑤	5.46	55,295.20
⑥	9.70	4,659.00
合計	合計	合計
	延面積	延面積
	100.16	100.16

地番	⑥ 1709-245	延面積
符号	延面積	延面積
①	3.70	3,700.00
②	6.33	14,242.50
③	1.04	13,301.50
④	2.00	39,280.00
⑤	0.73	5,314.00
⑥	6.06	63,911.50
⑦	5.52	58,125.50
⑧	0.45	3,484.50
⑨	0.59	3,484.50
合計	合計	合計
	延面積	延面積
	102.20	102.20

延面積 607.1779000 ㎡

地番	延面積
① 1709-169	100.2341000 ㎡
② 1709-242	102.1178000 ㎡
③ 1709-243	100.2011000 ㎡
④ 1709-244	102.3585000 ㎡
⑤ 1709-245	100.1634500 ㎡
⑥ 1709-246	102.2029500 ㎡



凡例	地番	地積	地積の種別	地積の種別	地積の種別
①	石	航空	①	金	金
②	コンクリート	航空	②	金	金
③	プラスチック	航空	③	金	金

本件写しは A3版をA4版に縮小したものです

作製者

申請人

縮尺 1/

地番	① 1709-169	延面積
符号	延面積	延面積
①	4.66	44,409.00
②	7.42	95,421.00
③	5.52	55,807.00
④	0.70	4,830.00
合計	合計	合計
	延面積	延面積
	100.23	100.23

地番	② 1709-242	延面積
符号	延面積	延面積
①	1.00	3,700.00
②	2.57	15,522.50
③	0.69	4,157.50
④	1.14	13,725.50
⑤	2.00	37,540.00
⑥	6.33	65,199.00
⑦	5.70	58,710.00
⑧	0.78	5,670.00
合計	合計	合計
	延面積	延面積
	102.11	102.11

地番	③ 1709-243	延面積
符号	延面積	延面積
①	4.44	39,504.00
②	1.39	12,549.00
③	7.60	88,388.00
④	5.46	55,091.50
⑤	0.70	4,659.00
合計	合計	合計
	延面積	延面積
	100.20	100.20

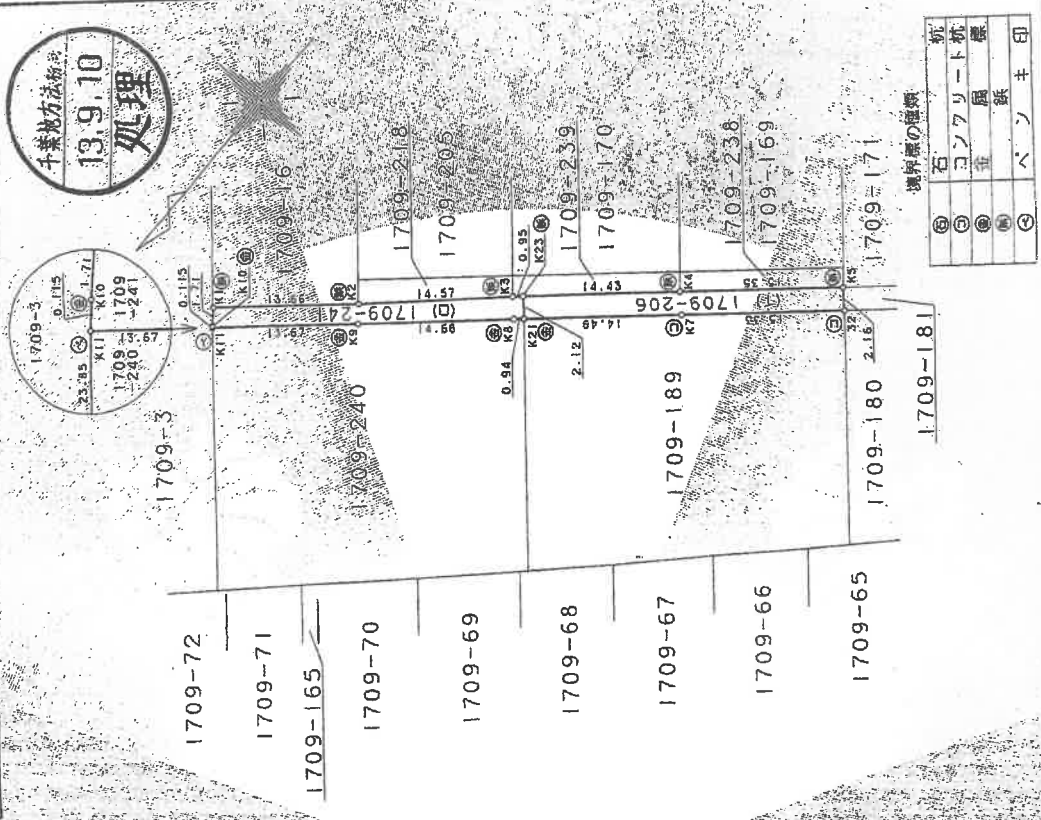
地番	④ 1709-244	延面積
符号	延面積	延面積
①	1.00	3,700.00
②	2.57	15,522.50
③	0.70	4,228.00
④	1.13	13,348.50
⑤	2.00	37,220.00
⑥	4.61	34,949.50
⑦	6.61	57,771.50
⑧	3.19	27,880.50
⑨	1.37	9,905.10
合計	合計	合計
	延面積	延面積
	102.25	102.25

登記年月日：平成13年9月10日

321066

地積測量図 13.9.10

地番 1709-206
1709-241
土地の所在 松戸市小金字小西



座標求積表

地番 (円)	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn) Yn
K21	209.998	206.585	-1665.901440
K7	209.351	195.760	-3886.619040
K8	190.144	184.311	-2173.026690
K5	188.561	185.785	1601.838270
K4	198.766	197.254	3916.280916
K23	208.415	207.996	2336.211072
面積			128.783088
地積			54.3915440
坪数			64.39 ㎡
坪数			19.47

地番 (円)	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn) Yn
K11	229.575	228.393	-2061.703611
K9	220.457	218.202	-4133.836890
K8	210.630	207.294	-2168.087946
K21	209.998	206.585	-457.585775
K23	208.415	207.996	-196.764216
K3	209.052	208.705	2213.316525
K2	219.020	219.332	4185.293224
K1	228.134	229.514	2401.634496
K10	229.484	229.464	329.216624
面積			111.482431
地積			55.7412155
坪数			55.74 ㎡
坪数			16.86

総計 120.1327595

本件写しは A3版をA4版に縮小したものです

製作者

申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印)

請求番号：19-2

登記年月日：平成14年3月29日

25497

各階平面図

1709-169

建物各階平面図

1709-169
松戸市小金寺小西1709番地169

家屋番号
1709-169

建物の所在
松戸市小金寺小西1709番地169

1階

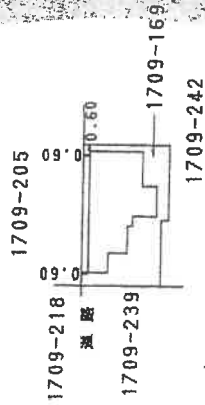
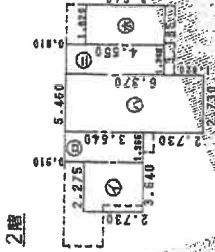
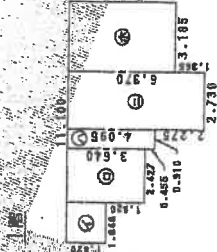
①	1.848 x 1.820 =	3.36336
②	2.427 x 3.640 =	8.83428
③	0.910 x 4.095 =	3.72645
④	2.730 x 5.370 =	17.39010
⑤	3.188 x 5.005 =	15.94092
計		49.25111

床面積 49.25㎡

2階

①	2.275 x 2.730 =	6.21075
②	1.365 x 3.640 =	4.96860
③	2.730 x 6.370 =	17.39010
④	1.365 x 4.550 =	6.21075
⑤	1.820 x 3.640 =	6.62480
計		41.40500

床面積 41.40㎡



製作者

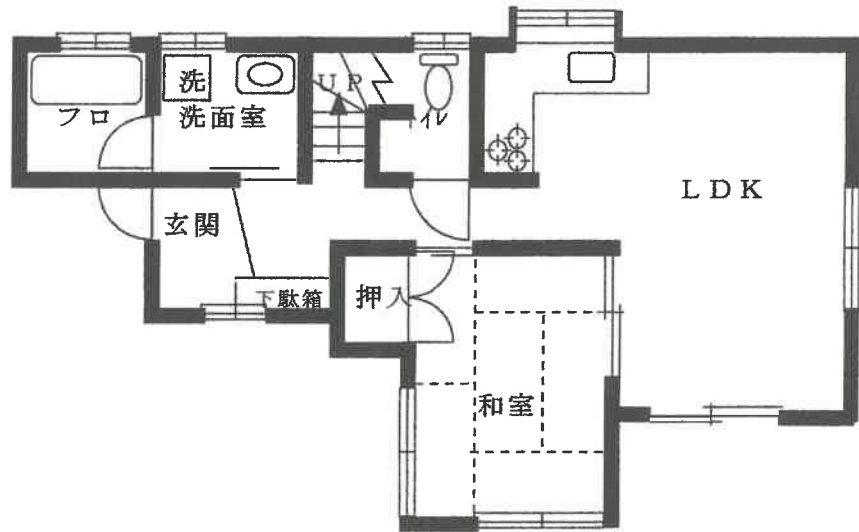
申請人

縮尺 1/250

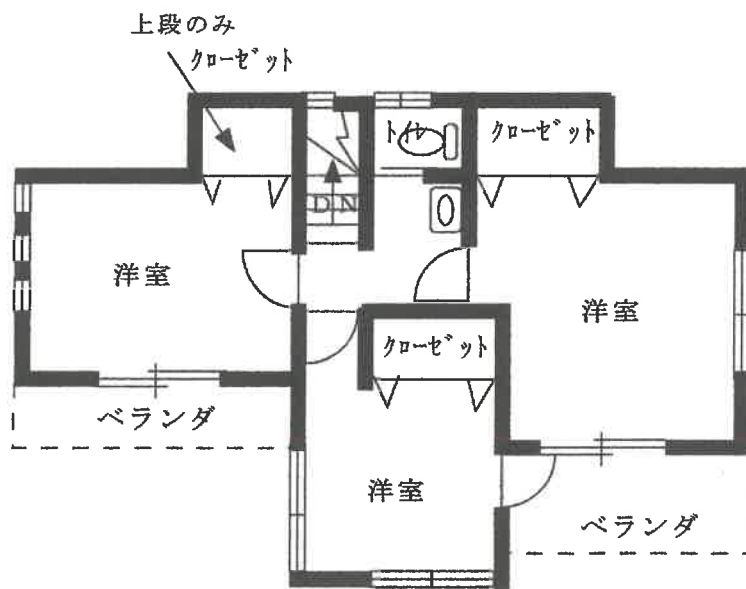
縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を基にした書面である
令和6年9月9日 千葉地方税務局教育支局

本件写しは
A3版をA4版に
縮小したものです



1階



2階