

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 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

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 5 月 8 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 5 月 15 日 午後 5 時 00 分まで                                                               |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 7 年 5 月 22 日 午前 9 時 30 分<br>場 所 千葉地方裁判所松戸支部売却場                                                                       |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 7 年 6 月 5 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 千葉地方裁判所松戸支部民事部                                                                       |
| 特別売却<br>実施期間                                                           | 令和 7 年 5 月 23 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 5 月 27 日 午後 4 時 30 分まで                                                              |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限 (民事執行規<br>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 4 月 15 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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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, 2 | 9,850,000<br>7,880,000 | 一括       | 1,970,000  | 49,982   | 11,392   |
| 1    | 3,520,000              |          |            |          |          |
| 2    | 6,330,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 松戸市小金原五丁目
 

|     |               |
|-----|---------------|
| 地 番 | 24 番 47       |
| 地 目 | 宅地            |
| 地 積 | 122.32 平方メートル |
  
- 2 所 在 松戸市小金原五丁目 24 番地 47
 

|        |                                                                                                                                                                                                     |     |              |     |              |        |              |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------|-----|--------------|--------|--------------|
| 家屋 番号  | 24 番 47                                                                                                                                                                                             |     |              |     |              |        |              |
| 種 類    | 居宅 車庫                                                                                                                                                                                               |     |              |     |              |        |              |
| 構 造    | 木・鉄筋コンクリート造瓦葺地下 1 階付 2 階建                                                                                                                                                                           |     |              |     |              |        |              |
| 床 面 積  | <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>1 階</td> <td>58.79 平方メートル</td> </tr> <tr> <td>2 階</td> <td>52.17 平方メートル</td> </tr> <tr> <td>地下 1 階</td> <td>12.42 平方メートル</td> </tr> </table> | 1 階 | 58.79 平方メートル | 2 階 | 52.17 平方メートル | 地下 1 階 | 12.42 平方メートル |
| 1 階    | 58.79 平方メートル                                                                                                                                                                                        |     |              |     |              |        |              |
| 2 階    | 52.17 平方メートル                                                                                                                                                                                        |     |              |     |              |        |              |
| 地下 1 階 | 12.42 平方メートル                                                                                                                                                                                        |     |              |     |              |        |              |

(現況)

|        |                                                                                                                                                                                                     |     |              |     |              |        |              |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------|-----|--------------|--------|--------------|
| 床 面 積  | <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>1 階</td> <td>58.79 平方メートル</td> </tr> <tr> <td>2 階</td> <td>52.17 平方メートル</td> </tr> <tr> <td>地下 1 階</td> <td>15.42 平方メートル</td> </tr> </table> | 1 階 | 58.79 平方メートル | 2 階 | 52.17 平方メートル | 地下 1 階 | 15.42 平方メートル |
| 1 階    | 58.79 平方メートル                                                                                                                                                                                        |     |              |     |              |        |              |
| 2 階    | 52.17 平方メートル                                                                                                                                                                                        |     |              |     |              |        |              |
| 地下 1 階 | 15.42 平方メートル                                                                                                                                                                                        |     |              |     |              |        |              |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 3月17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。



## 物 件 目 録

- 1 所 在 松戸市小金原五丁目  
 地 番 24 番 47  
 地 目 宅地  
 地 積 122.32 平方メートル
  
- 2 所 在 松戸市小金原五丁目 24 番地 47  
 家屋 番号 24 番 47  
 種 類 居宅 車庫  
 構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺地下 1 階付 2 階建  
 床 面 積
 

|        |              |
|--------|--------------|
| 1 階    | 58.79 平方メートル |
| 2 階    | 52.17 平方メートル |
| 地下 1 階 | 12.42 平方メートル |

  
 (現況)  
 床 面 積
 

|        |              |
|--------|--------------|
| 1 階    | 58.79 平方メートル |
| 2 階    | 52.17 平方メートル |
| 地下 1 階 | 15.42 平方メートル |



令和6年(ケ)第131号  
令和6年12月17日受理  
令和7年3月3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 松戸市小金原五丁目
- 地 番 24 番 47
- 地 目 宅地
- 地 積 122.32 平方メートル
- 2 所 在 松戸市小金原五丁目 24 番地 47
- 家屋 番号 24 番 47
- 種 類 居宅 車庫
- 構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺地下 1 階付 2 階建
- 床 面 積
- |        |              |
|--------|--------------|
| 1 階    | 58.79 平方メートル |
| 2 階    | 52.17 平方メートル |
| 地下 1 階 | 12.42 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           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ）                                                                                                                                                                                                                    |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物等位置関係図のとおり                                                                                                                                                                    |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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7段の階段がある。<br>北側隣地より約1.8m高い。                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| 建物             | 物件2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積：      1階    58.79㎡<br>2階    52.17㎡<br>地下1階約15.42㎡ |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない    種類：<br><input type="checkbox"/> ある    構造：<br>床面積：                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 居宅 として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| その他の事項         | 2階トイレのドアの開閉に若干の難があった。<br>電気需給契約は、所有者の妹名義であった。                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない    地方裁判所    支部 令和    年( )第    号<br><input type="checkbox"/> ある    保管開始日    令和    年    月    日                                                                                                                                                                                                  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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次目)

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| ■ 債務者兼所有者         | <p>1 本建物に、私、母、妹及びその娘の4人で住んでいます。表札に、私の苗字の外に、2つの苗字が表示されてありますが、それは母の苗字と妹の苗字です。</p> <p>2 給湯器等の住宅設備機器に不具合はありませんが、1階も2階も床の各所に傾斜が感じられます。その傾斜に特に規則性はないように思えますが、もしかしたら建物が少し傾いているのかもしれない。</p> <p>3 雨漏りはないと思います。元和室の天井や天井付近の壁に水漏れ跡のようなものが複数ありますが、その原因は分かりません。水回りの水漏れや排水の詰まりは特にありません。洗面室と浴室の蛇口から水漏れが若干ありますが、それはパッキンの劣化が原因だと思います。</p> <p>4 室内で猫を1匹飼っています。</p> <p>5 令和元年台風による物件被害はありません。</p> <p>6 本土地の隣地との境界に争いはありません。</p> <p style="text-align: right;">(令和7年1月31日に面談聴取)</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

| 調 査 の 経 過                    |             |                                       |
|------------------------------|-------------|---------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                    | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                           |
| 令和6年12月24日(火)<br>11:35-11:51 | 物件所在地       | 物件確認、占有調査、写真撮影、居住者への協力依頼書投函           |
| 令和6年12月25日(水)                | 執行官室        | 東京電力に電気需給契約の照会書郵送<br>(令和7年1月14日回答書受領) |
| 令和7年1月20日(月)                 | 執行官室        | 所有者に建物立入り調査日時の通知書郵送                   |
| 令和7年1月31日(金)<br>13:57-14:46  | 物件所在地       | 現場確認、占有確認、写真撮影、間取図照合、所有者面談聴取、評価人同行    |
|                              |             |                                       |
|                              |             |                                       |
|                              |             |                                       |

(特記事項)

■ 令和7年1月31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  
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

( 4 枚目)



(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。

地番区域見出し  
小金原5丁目

|       |       |           |  |           |           |    |          |    |    |           |
|-------|-------|-----------|--|-----------|-----------|----|----------|----|----|-----------|
| 請求部   | 所在    | 松戸市小金原五丁目 |  |           |           | 地番 | 24番47    |    |    |           |
| 出力縮   | 1/500 | 精度分       |  | 座標系番号又は記号 |           | 分類 | 地図に準ずる図面 |    | 種類 | 土地区画整理所在図 |
| 作成年月日 | 昭和46年 |           |  |           | 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6年11月11日

東京法務局

地図整理番号：M80444

登記官

(1/1)

( 5 枚目)

322097

地積測量図 6.7/13

地番 24-10, 24-47, 24-48

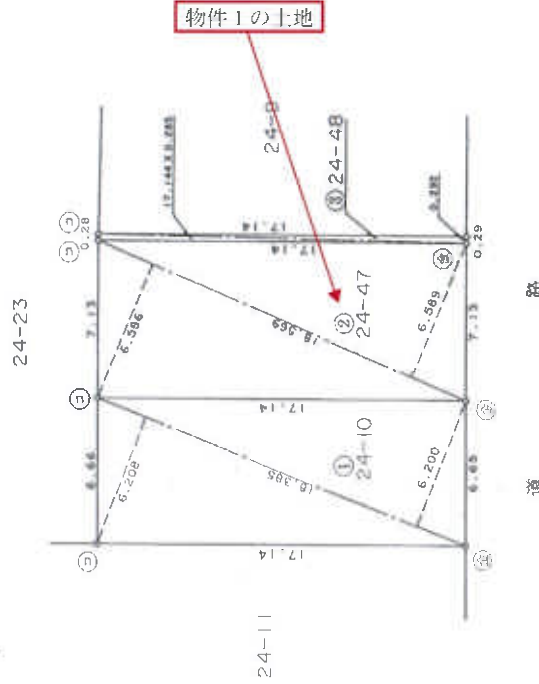
土地の所在 松戸市小金原5丁目

三斜求積表

| 地番①24-10 |        |       |            |
|----------|--------|-------|------------|
| 符号       | 底辺     | 高さ    | 積          |
| 1        | 18.385 | 6.208 | 114.134080 |
| 2        | 18.385 | 6.200 | 113.987000 |
|          | 合計     |       | 228.121080 |
|          | 面積     |       | 114.060540 |
|          | 坪      |       | 34.50      |

| 地番②24-47 |        |       |             |
|----------|--------|-------|-------------|
| 符号       | 底辺     | 高さ    | 積           |
| 1        | 18.569 | 6.586 | 122.295434  |
| 2        | 18.569 | 6.589 | 122.351141  |
|          | 合計     |       | 244.646575  |
|          | 面積     |       | 122.3232875 |
|          | 坪      |       | 37.00       |

| 地番③24-48 |        |       |          |
|----------|--------|-------|----------|
| 符号       | 底辺     | 高さ    | 積        |
| 1        | 17.144 | 0.285 | 4.886040 |
| 2        | 17.144 | 0.292 | 5.006048 |
|          | 合計     |       | 9.892088 |
|          | 面積     |       | 4.946044 |
|          | 坪      |       | 1.49     |



家②はコンクリート町  
家③は金成源

作製者

申請人

(平成6年7月11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。  
(千葉地方支務局松戸支局管轄)  
令和6年11月11日 東京法務局

登記証

(6次目)

登記年月日：平成7年5月19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。  
(千葉県法務局松戸支局寄贈)  
令和6年11月11日 東京法務局

登記簿

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(7 次目)

地図整理番号：M80446

建物図面

28322 各階平面図

家屋番号 24番47

建物の所在 松戸市小金原5丁目24番地47

1階  
求積表  
 $5.46 \times 5.46 = 29.8116$   
 $2.73 \times 4.55 = 12.4215$   
 $3.64 \times 4.55 = 16.5820$   
計 58.7951  
床面積 58.79 $\text{m}^2$

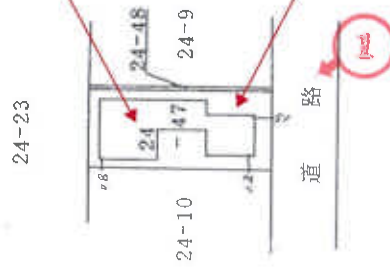
2階  
求積表  
 $5.46 \times 4.55 = 24.8430$   
 $3.64 \times 0.91 = 3.3124$   
 $2.73 \times 2.73 = 7.4529$   
 $1.82 \times 1.82 = 3.3124$   
 $3.64 \times 3.64 = 13.2496$   
計 52.7703  
床面積 52.77 $\text{m}^2$

地下1階  
求積表  
 $2.73 \times 4.55 = 12.4215$   
床面積 12.42 $\text{m}^2$



物件2の建物

物件1の土地



作製者

縮尺 250

申請人

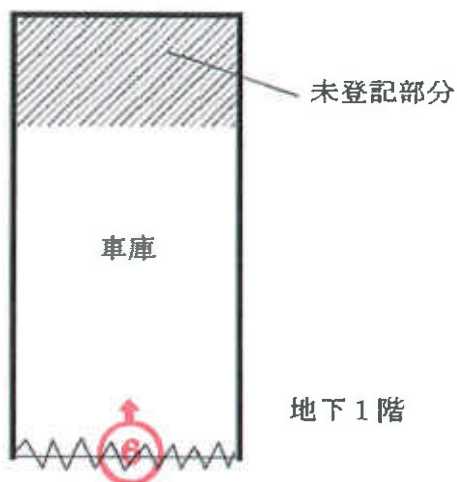
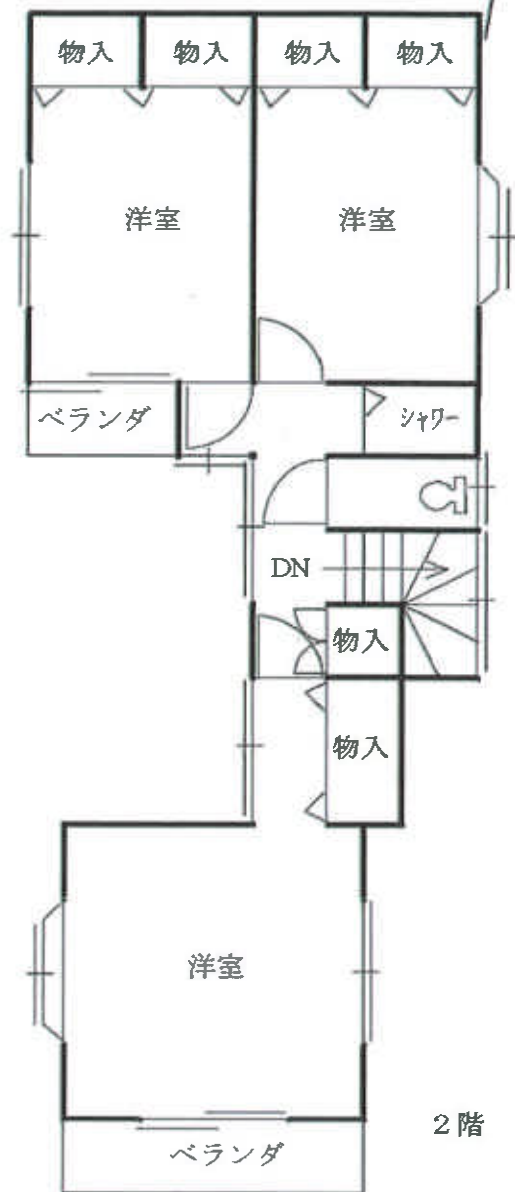
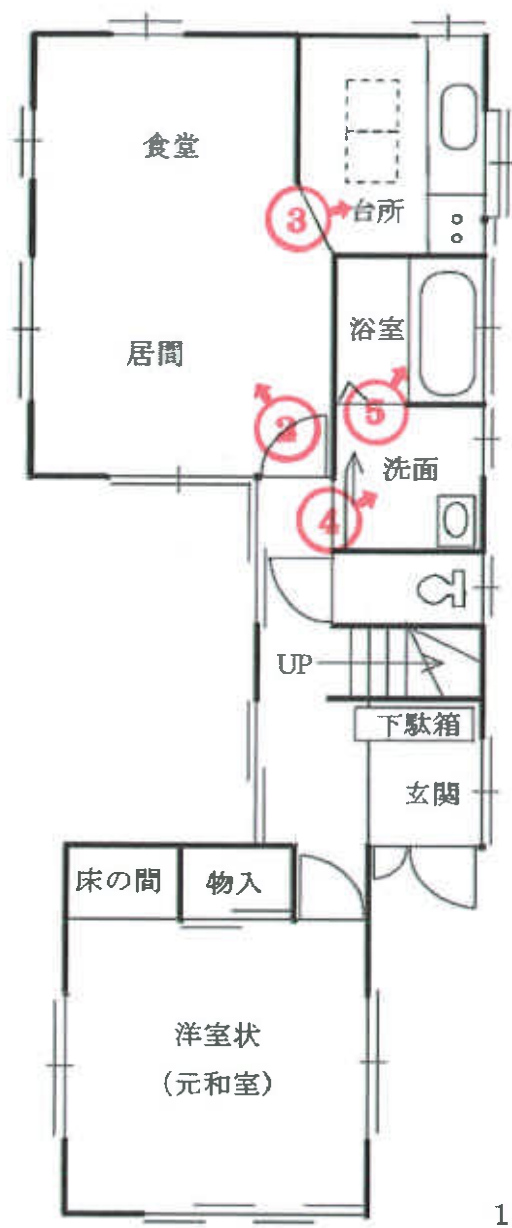
縮尺 500

A3判をA4判に縮小

九 第 五 年 七 成

(千葉県地家屋調査士会印紙)

# 間 取 図 評価人作成



令和6年(ケ)第131号  
松戸市小金原5丁目24番地4  
家屋番号 24番47

(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



居間・食堂 ②



台所 ③



洗面室 ④



浴室 ⑤



車庫 ⑥



Bit

令和 6 年（ケ）第 1 3 1 号

令和 7 年 1 月 3 1 日 現地調査

令和 7 年 2 月 2 6 日 評 価

第 1248548（ケ-1372）発行番号

令和 7 年 2 月 2 8 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9,850,000円 |             |
| 内訳価格        |             |
| 物件1（土地）     | 金3,520,000円 |
| 物件2（建物）     | 金6,330,000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1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。 |     | 床面積            1階58.79㎡<br>2階52.17㎡<br>地下1階約15.42㎡<br>以上以外同左<br><br>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 松戸市小金原五丁目  
地 番 24番47  
地 目 宅地  
地 積 122.32平方メートル
- 2 所 在 松戸市小金原五丁目24番地47  
家屋 番号 24番47  
種 類 居宅 車庫  
構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺地下1階付2階建  
床 面 積      1階    58.79平方メートル  
                 2階    52.17平方メートル  
                 地下1階    12.42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「新松戸駅」の南東方，道路距離約 2. 5 km<br>バス停「久保下」の東方，道路距離約 2 5 0 m<br>(別添「位置図」参照)          |                                                                                    |
| 付 近 の 状 況                                                       | 大規模に土地区画された小金原地区に所在し，中小規模戸建住宅にアパート，マンションが混在し，空地も見られる地域である。                           |                                                                                    |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考慮しない一般<br>的な規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ペ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                           | 都市計画区域、市街化区域<br>第1種低層住居専用地域<br>指定50%<br>指定100%<br>なし<br>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<br>(特記事項参照)                                             | 形状(ほぼ長方形)，地勢(ほぼ平坦)，接道方向(南)，間口(約7 m)，奥行(約17 m)，地積122. 32 m <sup>2</sup> (登記)          |                                                                                    |
| 接面道路の状況                                                         | 南側市道(2-263)，幅員(約6 m)，連続性(普通)，舗装(有)，歩道(無)，側溝(有)，高低差(約1 m程度道路より高い)                     |                                                                                    |
|                                                                 | 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<br>等                                                    | 物件1土地は，物件2建物の敷地等として利用されている。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，マンション等の敷地等として利用されている。 |                                                                                    |
| 供給処理施設<br>(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<br><br>ガス配管    あり<br><br>下 水 道    あり                                     |                                                                                    |
| 土 壌 汚 染 等                                                       | 土地区画整理により，宅地化され，その後，更に分筆されて，本件建物が建て付けられたと思われるので，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。      |                                                                                    |

|         |                                                                                                                |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | <p>本件建物以外に地下埋設物の存在する可能性は低い。</p> <p>既知の埋蔵文化財包蔵地「谷ツロⅠ遺跡」に含まれているので、埋蔵文化財の存在する可能性がある。土地利用に当たっては、届出等一定の手続きを要する。</p> |
| 特 記 事 項 | 北側隣地との境で隣地側が1.8m程度低くなっている。                                                                                     |

## 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<br>経 済 的 残 存<br>耐 用 年 数 | 建築年月日(登記記載)<br>経 過 年 数<br>経済的残存耐用年数                                                                                 | 平成7年4月24日新築<br>約30年<br>2年                                                                                        |
| 仕 様<br>(特記事項参照)                     | 構造<br>屋根<br>外壁<br>内壁<br>天井<br>床<br>設備<br>その他                                                                        | 木・鉄筋コンクリート造地下1階付2階建<br>瓦葺<br>サイディングボード貼<br>クロス、京壁等<br>クロス、桎板等<br>フローリング等<br>上水道、下水道、電気、オール電化<br>IHコンロ、エコキュート、蓄熱槽 |
| 床 面 積 ( 現 況 )                       | 地下1階に概測3㎡程度の未登記部分がある。現況、1階58.79㎡、2階52.17㎡、地下1階約15.42㎡、延約126.38㎡。                                                    |                                                                                                                  |
| 現 況 用 途 等                           | 現況用途<br>間 取 り                                                                                                       | 居 宅 車 庫<br>4LDK+車庫（別添間取図参照）                                                                                      |
| 品 等                                 | 普通 一般的建売戸建住宅建物程度                                                                                                    |                                                                                                                  |
| 保守管理の状態                             | 1階南側居室の天井等に水染みの跡が見られ、2階トイレの扉が少し縁を擦っていた。室内で猫を1匹飼育しているとのことである。概ね通常の居住の用に供されている状況である。経年相当より劣る保守管理の状態である。               |                                                                                                                  |
| 建物の利用状況                             | 所有者が家族と居住している。                                                                                                      |                                                                                                                  |
| 特 記 事 項                             | 建築確認：平成6年11月21日第公356号，完了検査を受けた記録はない。2階の北側には，東方に低く，南側には，西方に低く，1階も若干の傾斜が感じられた。1階南側居室は，和室であったところにフローリングが敷かれ，洋室状になっている。 |                                                                                                                  |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1（土地）

目的土地の建付地等の価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地等の価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|----------------------|---------------|-----------------|-----------|---------------------------------------|
| 1        | 112,000              | 1.02          | 122.32          | 0.9       | 12,576,000                            |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査（松戸（県）－5）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $112,000\text{円}/\text{㎡} \times 103.0/100 \times 100/103 \times 100/100 = 112,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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＋3

◇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＋5，高低差－3，総和＋2

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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延べ面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ=エ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|-----------------------------------|
| 2        | 215,000             | 126.38             | 0.055    | 1,494,000                         |

ウ 現価率

| 物件<br>番号 | (1)耐用年数法<br>(定額法) |                       |                   |                       | (2)観察減価法<br>減価率<br>(%) | 現価率<br>(1) D ×<br>(2)<br>(%) |
|----------|-------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|------------------------|------------------------------|
|          | A<br>残価率<br>(%)   | B<br>経済的残存耐<br>用年数(年) | C<br>経過年数<br>(年)) | D<br>定額法によ<br>る現価率(%) |                        |                              |
| 2        | 5                 | 2                     | 30                | 10.94                 | 50                     | 5.5                          |

(1) 耐用年数法（定額法）

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

(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<sup>2</sup>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<br>番号 | 建付地価格（円）<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格（円）<br>（千円未満四捨五入）<br>ア×イ＝ウ |
|----------|---------------|---------------|-------|------------------------------------|
| 1        | 12,576,000    | 0.6           | 法定地上権 | 7,546,000                          |

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<br>番号        | 基礎となる価格<br>（円）<br>（1①オ, 1②エ）<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>（円）<br>（2①ウ）イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評 価 額<br>（円）<br>（万円未満四捨五入）<br>（ア±イ）×ウ×エ×オ |
|-----------------|-----------------------------------|--------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-------------------------------------------|
| 1               | 12,576,000                        | －7,546,000                           | 1.0             | 1.00           | 0.7             | 3,520,000                                 |
| 2               | 1,494,000                         | ＋7,546,000                           | 1.0             | 1.00           | 0.7             | 6,330,000                                 |
| 一 括 価 格 （ 合 計 ） |                                   |                                      |                 |                |                 | 9,850,000                                 |

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

### 標準価格（松戸(県)－5）

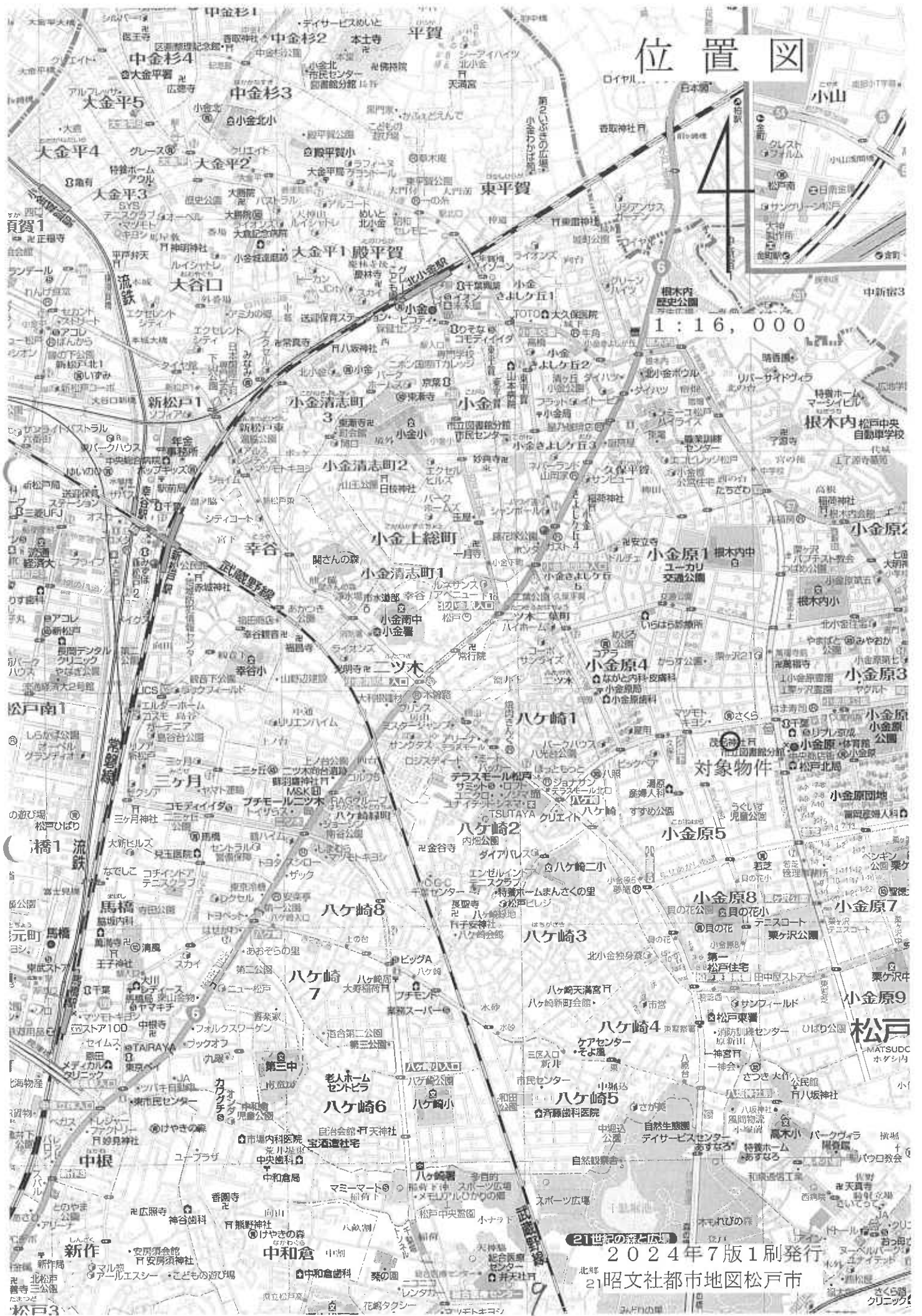
所 在 千葉県松戸市小金原5丁目21番8  
 価 格 112,000円／㎡  
 位 置 JR常磐線「北小金駅」の南方道路距離約2100mに位置する。  
 価 格 時 点 令和6年7月1日  
 地 積 250㎡  
 供給処理施設 水道，ガス，下水  
 接 面 街 路 東側幅員6m市道  
 用 途 指 定 等 第1種低層住居専用地域（建ぺい率50%，容積率100%）  
 地 域 の 概 要 中規模住宅が多い区画整然とした住宅地域

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



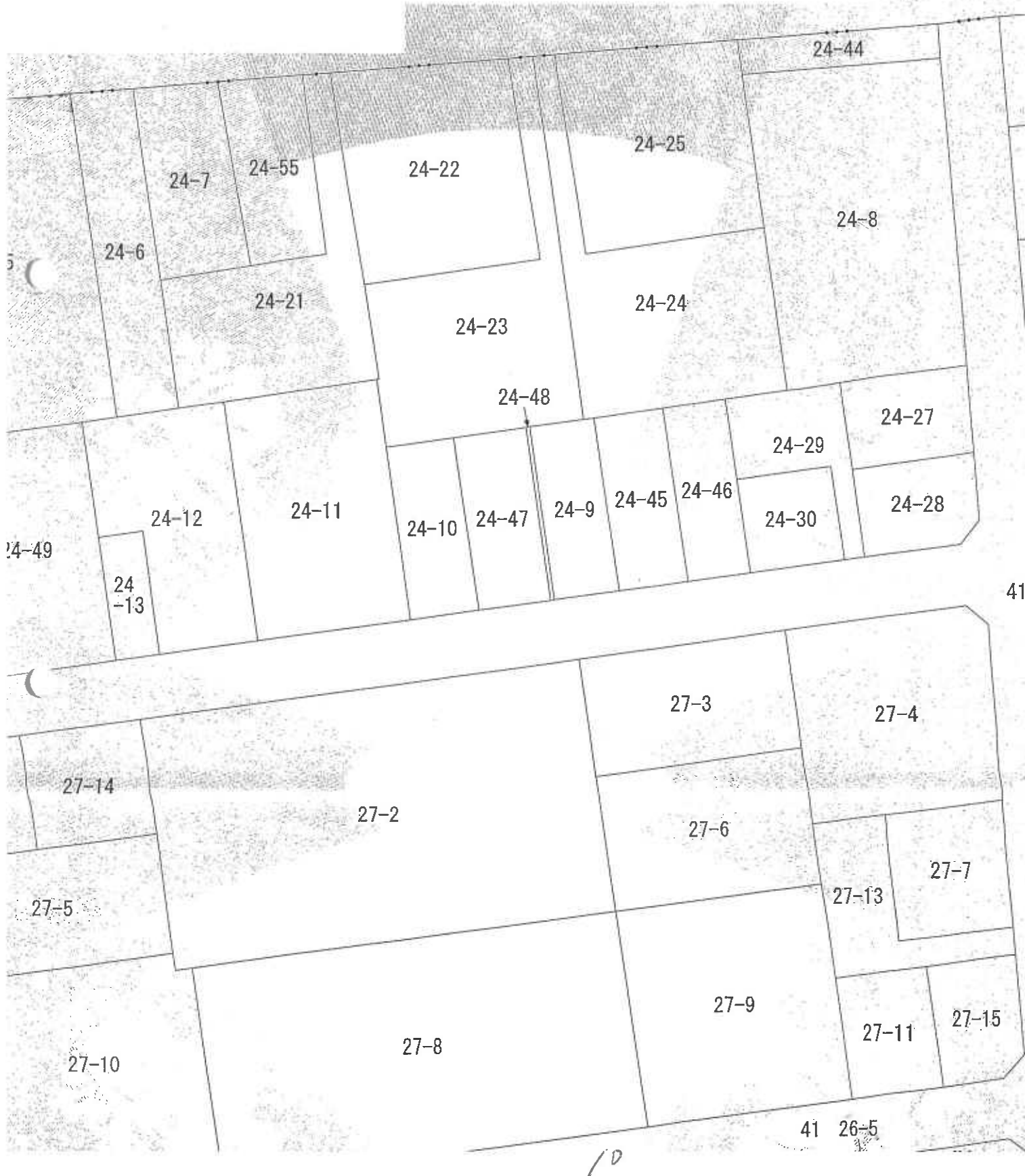
1:16,000

対象物件

2024年7版1刷発行  
21 昭文社都市地図松戸市

公 図 写

1/500



地積測 量 図 6.7.1

24-10, 24-47,  
24-48

番地

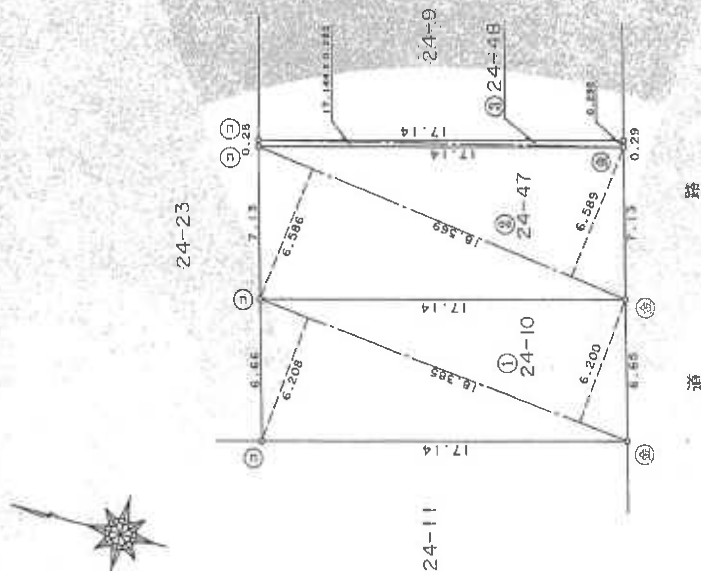
土地の所在  
松戸市小金原5丁目

三斜求積表

| 地番 |        | 124-10 |            |
|----|--------|--------|------------|
| 符号 | 底辺     | 高さ     | 積          |
| 1  | 18.365 | 6.208  | 114.34080  |
| 2  | 18.365 | 6.201  | 113.987000 |
|    |        | 合計     | 228.121080 |
|    |        | 面積     | 114.060540 |
|    |        | 地積     | 114.06㎡    |
|    |        | 坪      | 34.50      |

[illegible]

| 地番 | 34-48  | 高ざ    | 積                  |
|----|--------|-------|--------------------|
| 符号 | 底辺     | 0.295 | 4.886040           |
| 1  | 17.144 | 0.295 | 5.006048           |
| 2  | 17.144 | 合計    | 9.892088           |
|    |        | 面積    | 4.946044           |
|    |        | 地積    | 4.94m <sup>2</sup> |
|    |        | 坪     | 1.49               |



※◎はコンクリート杭 ◎は金属標

作者製

土地家屋調查士

(平成6年7月11日作製)

人中靖

縮尺  $1/250$

A 3 を A 4 に縮小した。

28322

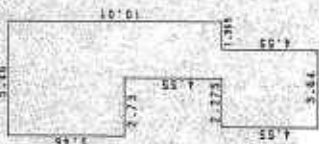
各階平面図

建物図面

家屋番号 24番47

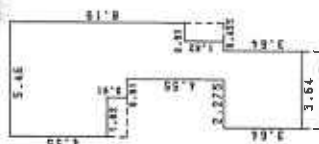
建物の所在 松戸市小金原5丁目24番地47

1階



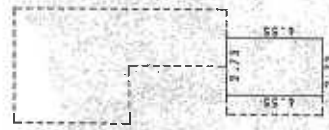
床面積 58.79m<sup>2</sup>

2階



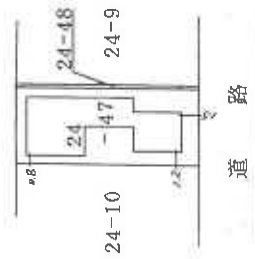
床面積 52.17m<sup>2</sup>

地下1階



床面積 12.42m<sup>2</sup>

24-23



成七年五月廿九日

作製者

土地家屋調査士

縮尺 1/250

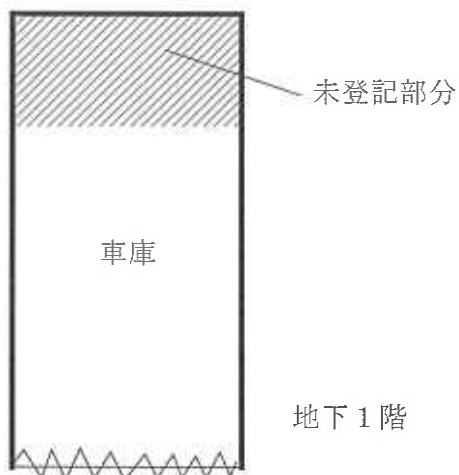
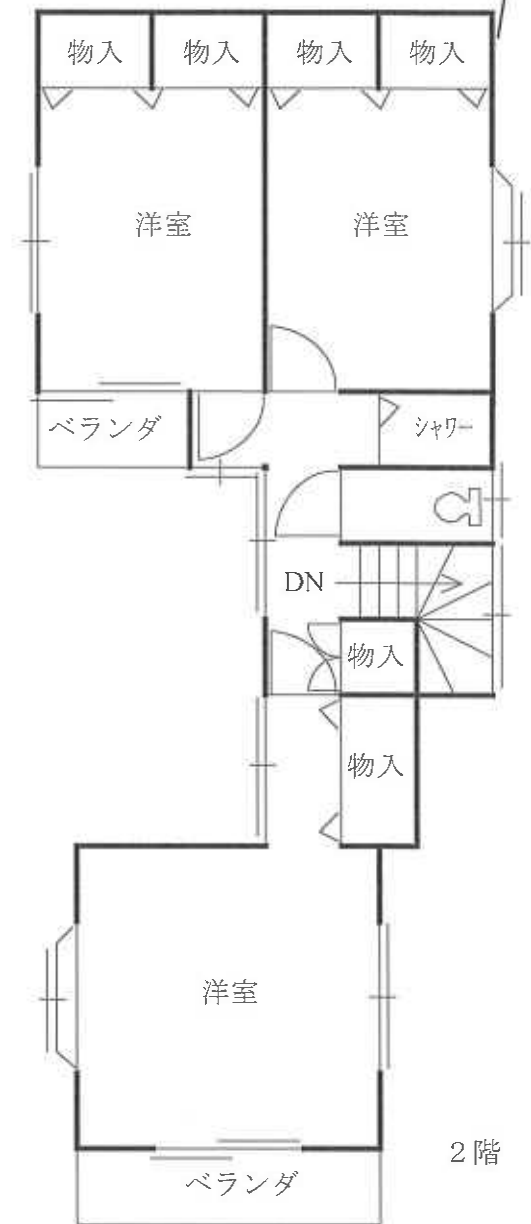
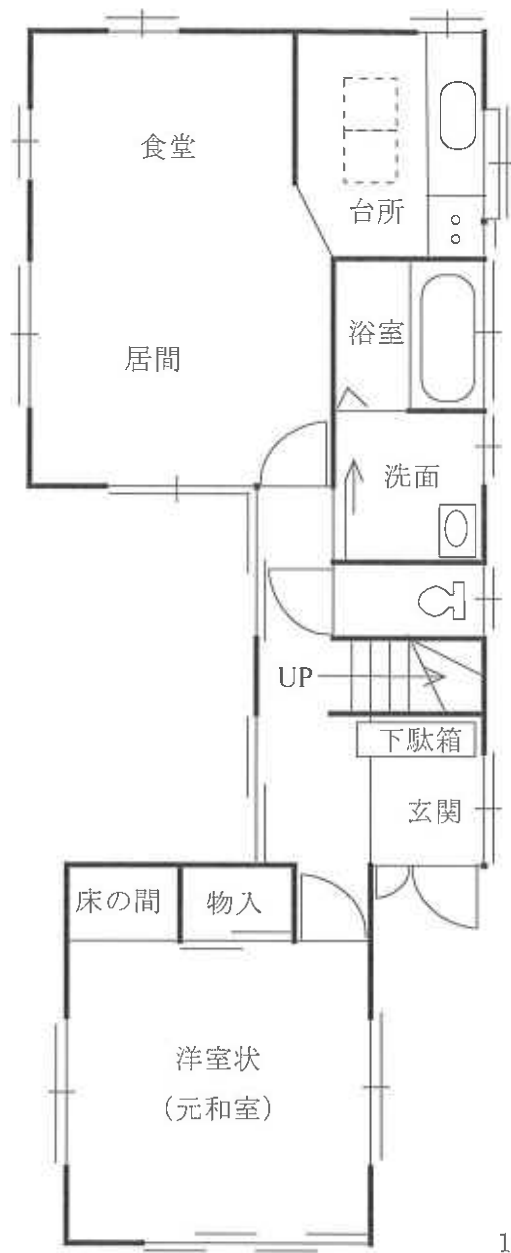
申請人

縮尺 1/500

(千葉県土地家屋調査士会印)

A3をA4に縮小した。

# 間 取 図



令和 6 年 (ケ) 第 1 3 1 号  
 松戸市小金原 5 丁目 2 4 番地 4  
 家屋番号 2 4 番 4 7