

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 5 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 8 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 11 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 9 月 25 日 午後 1 時 30 分 場 所 千葉地方裁判所松戸支部民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 9 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 17 日 午後 4 時 30 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 8 月 5 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3年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	22,830,000 18,264,000	一括	4,566,000	88,587	23,802
1	3,860,000				
2	4,170,000				
3	520,000				
4	14,280,000				
		</			



物 件 目 録

- 1 所 在 松戸市小根本字向原台
 地 番 195 番 1
 地 目 宅地
 地 積 75.00 平方メートル
- 2 所 在 松戸市小根本字向原台
 地 番 195 番 4
 地 目 宅地
 地 積 81.00 平方メートル
- 3 所 在 松戸市小根本字向原台
 地 番 195 番 5
 地 目 宅地
 地 積 10.00 平方メートル
- 4 所 在 松戸市小根本字向原台 195 番地 4、195 番地 1、
 195 番地 5
 家屋 番号 195 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 84.28 平方メートル
 2 階 56.18 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 92.11 平方メートル



物 件 目 録

2階 約97.81平方メートル



※※※※



令和 3 年 (ケ) 第 1 1 7 号

令和 7 年 5 月 7 日 現地調査

令和 7 年 5 月 8 日 評 価

第 2 5 - 9 3 8 号 発行番号

令和 7 年 5 月 1 5 日 提出日

千葉地方裁判所

松戸支部民事部 御 中

評 価 書
(再 評 価)

評価人 不動産鑑定士

福 崎 隆 一 印

第1 評価額

一括価格	
金 22,830,000円	
内訳価格	
1 (土地)	金 3,860,000円
2 (土地)	金 4,170,000円
3 (土地)	金 520,000円
4 (建物)	金 14,280,000円

- ① 一括価格は、物件1, 2, 3, 4の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1, 2, 3の土地価格は物件4の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の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も、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 受命不動産の表示

物件 番号	登記簿上	現況
1	次頁物件目録記載のとおり。	同 左
2	次頁物件目録記載のとおり。	同 左
3	次頁物件目録記載のとおり。	同 左
4	次頁物件目録記載のとおり。	現況床面積 1階 約 92.11㎡ 2階 約 97.81㎡ 延べ 約189.92㎡ 住居表示 未実施
特記事項		
○ 物件1, 2, 3 (宅地)の合計地積は、登記簿上の合計地積(166.00㎡)と概ね等しいと思料する。ただし物件1, 2, 3は一体利用されており、各物件ごとの境界は判然としなかった。 ○ 物件4 (建物)は増改築(一部取りこわしを含む。)が行われており、現況床面積は概ね上記のとおりと査定した。 ○ 登記簿上の前所有者(個人)が所有権を主張して物件4を占有している。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載内容と同じ。

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|---|--------------|
| 1 | 所 在 | 松戸市小根本字向原台 | |
| | 地 番 | 195 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 75.00 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 松戸市小根本字向原台 | |
| | 地 番 | 195 番 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 81.00 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 松戸市小根本字向原台 | |
| | 地 番 | 195 番 5 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 10.00 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 松戸市小根本字向原台 195 番地 4、195 番地 1、
195 番地 5 | |
| | 家屋 番号 | 195 番 4 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 84.28 平方メートル |
| | | 2 階 | 56.18 平方メートル |

第4 目的物件の位置・環境等

1. 対象土地の概況及び利用状況等（物件1, 2, 3）

位 置 ・ 交 通	J R常磐線「松戸駅」の北東方約 1.1km（道路距離） （別添位置図参照。） ※ただしJ R「松戸駅」から物件1, 2, 3へ至る道程は上り坂になっており、徒歩の場合、実際の道路距離より遠く感じられると思われる。	
付 近 の 状 況	北東に走る国道（6号線）の西側背後に広がる住宅地域。物件1, 2, 3は土地区画整理事業が施行されたエリアの南東端部に位置している。周辺の地勢には傾斜があり、物件1, 2, 3は高台にある。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等の個別的な規制 を考慮しない一般的な規制）	国道（6号線）の道路端部から25mまでの範囲と25mを超える範囲では、次のとおり公法規制が異なる。	
	国道（6号線）から25mまでの範囲	
	都 市 計 画 区 分	市街化区域
	用 途 地 域	準住居地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 規 制	第一種高度地区
	国道（6号線）から25mを超える範囲	
	都 市 計 画 区 分	市街化区域
	用 途 地 域	第一種住居地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 規 制	第一種高度地区
	※物件1, 2, 3は大部分が第一種住居地域の範囲に含まれている。 北東端部の一部が準住居地域に含まれている可能性があるが、 判然としない。 ※立地適正化計画の都市機能誘導区域外、居住誘導区域内にある。 ※放射性物質汚染対処特別措置法に基づく汚染状況重点調査地域に指定されている。	

画 地 条 件 (物件 1, 2, 3)	○形状 (ほぼ台形), 地勢 (ほぼ平たん), 接道方位 (北東向き), 間口 (約11.2m), 奥行 (約12.6m～約17.3m) ※物件 1～3 周辺の地勢には起伏がみられる。物件 1, 2, 3 は北東側市道とはほぼ等高に接面しているが, 南東側隣地(195-2)より約 0.9m低位に, 北西側隣地(194)より約 1.0m高位に, 南側隣地(203-1)より約 1.2m～約 1.3m高位にある。		
接面道路の状況 (物件 1, 2, 3)	○北東側市道(6-219号線), 幅員 (約6 m), 系統連続 (普通), 舗装 (有), 歩道 (なし), 側溝 (有), 高低差 (なし)		
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号	北東側市道は, 建築基準法第42条 1 項 1 号に規定する「道路法による道路」として扱われている(松戸市建築審査課にて確認。)	
	セットバックの必要の有無	セットバックの必要はないと見込まれる。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件 1, 2, 3	○物件 1, 2, 3 は戸建住宅 (物件 4) の敷地として使用されている。 ○戸建住宅が多い中にアパート, マンション等も混在する住宅地域である。	
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	現況面積	物件 1, 2, 3 の合計地積は, 登記簿上の合計地積 (166.00㎡) と概ね等しいと思料する。ただし, 物件 1, 2, 3 は一体利用されており, 各物件ごとの境界は判然としない。
土 壌 汚 染 等	○1971年～2024年の松戸市住宅地図を閲覧した。古い地図は記載内容が不明瞭であるが, 物件 1, 2, 3 (物件 4 の敷地) に関する地図上の記載内容は概ね次のとおり。 ●1974年～2024年 戸建住宅 (現況建物) の敷地 ●1971年 未利用地の一部と思われる。建物の記載はない。		

	○松戸市環境保全課にて確認したところ、物件1, 2, 3は「土壤汚染対策法に規定する要措置区域、形質変更時要届出区域のいずれにも該当しない。また水質汚濁防止法に規定する特定施設が過去に存在した記録もない。」との由である。 以上、地図上の地歴調査及び役所調査の範囲では、物件1, 2, 3について地中に重大かつ深刻な土壤汚染が発生している可能性を確認することはできなかった。 ○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が存在する可能性は確認できなかった。 ○物件1, 2, 3は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲には含まれていない（松戸市教育委員会社会教育課にて確認。）。
再 建 築 の 可 否	現況の構造及び用途の建物の再建築は可能と思われる。
特 記 事 項	○物件1, 2, 3の北東側市道(6-219号線)の対象土地側沿道までは土地区画整理事業が施行された区域で、その南西側背後地域は区画整理事業区域には含まれていない。 ○物件1, 2, 3と南側隣地(203-1)には約1.2m～約1.3m程度の高低差があり(物件1, 2, 3が高位。), この境界部分には石積みの擁壁が設置されている。物件4の居住者の言によれば、「(物件1, 2, 3と)南側隣地との境界は、この擁壁の下にあります。」との由である。 ○建物(物件4)浴室の外壁付近のコンクリート舗装の一部が盛り上がっている。居住者によれば、「これは完全に伐根できなかった植物の根によるものです。」との由である。 ○北東側市道(6-219号線)を構成する土地(240-1)の登記簿上の地目、所有者は次のとおりである。 地 目 公衆用道路 所有者 松 戸 市

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

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(登記簿記載)	昭和46年9月7日 新築
	経過年数	約54年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造瓦葺2階建
	屋 根	瓦 葺
	外 壁	モルタルリシン吹付
	内 壁	ビニールクロス, 新京壁 等
	床	フローリング, 畳, クッションフロア 等
	天 井	ビニールクロス, 杉柵目板 等
	設 備	浴室, 洗面台, 水洗トイレ, システムキッチン
	その他	特にない。
床 面 積	(現況床面積) 1 階 約 92.11㎡ 2 階 約 97.81㎡ 延 べ 約189.92㎡	
	(増改築部分) 1 階 LDKの南西側リビング, 洗面所, 浴室の一部が増築。 トイレ横の部分が取りこわされている様子。 2 階 道路側洋室2部屋, トイレ, 洋室2部屋の間の廊下, 北西側和室2部屋に隣接する板の間(2ヶ所), 物入(2ヶ所), クローゼット(1ヶ所)が増築。	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	居 宅 7LDK+車庫
品 等	やや優る	
保守管理の状態	劣る	
建物の利用状況	登記簿上の前所有者(個人)が所有権を主張して1人で居住している。	

附 属 建 物	登 記 の 有 無 構造・階層・用途 建築時期・面積	附属建物はない。
特 記 事 項	○建築確認 建築確認年月日 昭和46年9月7日 確認済証番号 第1626号 ○完了検査 (検査済証) 完了検査を受けた記録は確認できない。 (松戸市建築審査課にて確認。) ○居住者の言によれば、増改築を行ったのは「18年くらい前（令和4年2月に調査した際に15年くらい前と述べていた。）」との由である。 ○「台所のシンクの配管に水漏れがあります。」との由である。 ○「1階トイレのドアの建て付けが悪いです。」との由である。 ただし他にもスムーズに開閉できない建具が複数ある。 ○全体的に維持管理の状態は劣る。以前、室内で猫を飼っていたとの由で、2階道路側洋室2部屋のうち東側洋室の内壁（トイレの裏側）に傷みがみられる。 ○1階洗面所の洗面台の汚れが目立つ。 ○1階和室のガラス戸のガラスの一部がなかった。 ○1階増築したリビングの軒天の一部が破損している。1階リビングの内壁上部にシミのような跡が確認された。軒天の穴から小動物が入り込んでる可能性が考えられる。 ○2階の和室の畳が踏むと沈むように感じられる。 ○1階台所、2階和室(階段を上がって右側)の天井にエアコンが備え付けられているが、いずれも使用されていないとの由で、正常に作動するか否かは不明である。 ○2階道路側洋室(北側)の廊下からの入口ドアの内側に穴が開いている。 ○外壁には広範囲にカビが発生している。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 土地（物件1, 2, 3）

目的土地の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 補 正 率 エ	土 地 価 格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1, 2, 3 (宅 地)	263,000	0.72	166.00	0.85	26,719,000

ア 標準画地価格（地価公示価格等からの規準）

○地価公示価格「松戸－13」

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格} \\ 303,000\text{円}/\text{㎡} \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{104} \times \frac{100}{112} & \approx & 263,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

- 時 点 修 正 : 標準価格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・南西 + 4 %
- 地 域 格 差 : 街路条件△3 %, 交通接近条件+10 %, 環境条件+ 5 %, 合計+12 %

イ 個 別 格 差 : 方位・北東+ 2 %, 形状△15 %, 南側隣地との高低差が大きい△15 %, 合計△28 %

ウ 地 積 : 166.00㎡（登記簿合計数量）

エ 建付減価補正率 : 老朽化した中古建物の存在を考慮 △15 %

(2) 建 物 (物件 4)

目的物件の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向等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並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ 面積 (㎡) イ	現価率 ウ	エ 建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
4 (主である建物)	240,000	189.92	0.04	1,823,000

ウ 現価率は下記の計算により求めた。

●耐用年数に基づく方法

物件 4 は新築後約 54 年経過しており、既に木造住宅の経済的総耐用年数を経過している。しかしながら現在も使用可能であることを考慮して、耐用年数に基づく現価率（残価率）を 5 % と査定した。

●観察減価法

維持管理の状態が劣る △20%

$$\therefore \text{現価率} : 0.05 \times 0.80 = 0.04$$

2. 評価額の判定

前記により求めた土地価格に、宅地(物件 1, 2, 3)については土地利用権等価格を控除し、建物(物件 4)については土地利用権等価格を加算する。さらに土地、建物とも市場性修正及び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	敷地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ＝ウ
1, 2, 3 (宅地)	26,719,000	0.60	法定地上権	16,031,000

敷地利用権割合 : 0.60

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格 (円) ア (1(1)オ, 1(2)エ)	敷地利用権価 格の控除及び 加算 (円) イ (2(1)ウ)	地 積 割 合 (㎡) ウ	占 有 減価率 エ	市場性 修正率 オ	競売市場 修正率 カ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ
1 (宅地)	26,719,000	-16,031,000	$\frac{75.00}{166.00}$	1.00	1.00	0.80	3,860,000
2 (宅地)	26,719,000	-16,031,000	$\frac{81.00}{166.00}$	1.00	1.00	0.80	4,170,000
3 (宅地)	26,719,000	-16,031,000	$\frac{10.00}{166.00}$	1.00	1.00	0.80	520,000
4 (建物)	1,823,000	+16,031,000	—	1.00	1.00	0.80	14,280,000
一 括 価 格 (合 計)							22,830,000

エ 占 有 減 価： 特に考慮しない ±0%

オ 市場性修正： 特に考慮しない ±0%

カ 競売市場修正： 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考量のうえ、
競売市場修正率として 0.80 を乗じた。

第6 参考価格資料

地価公示標準地「松戸ー13」

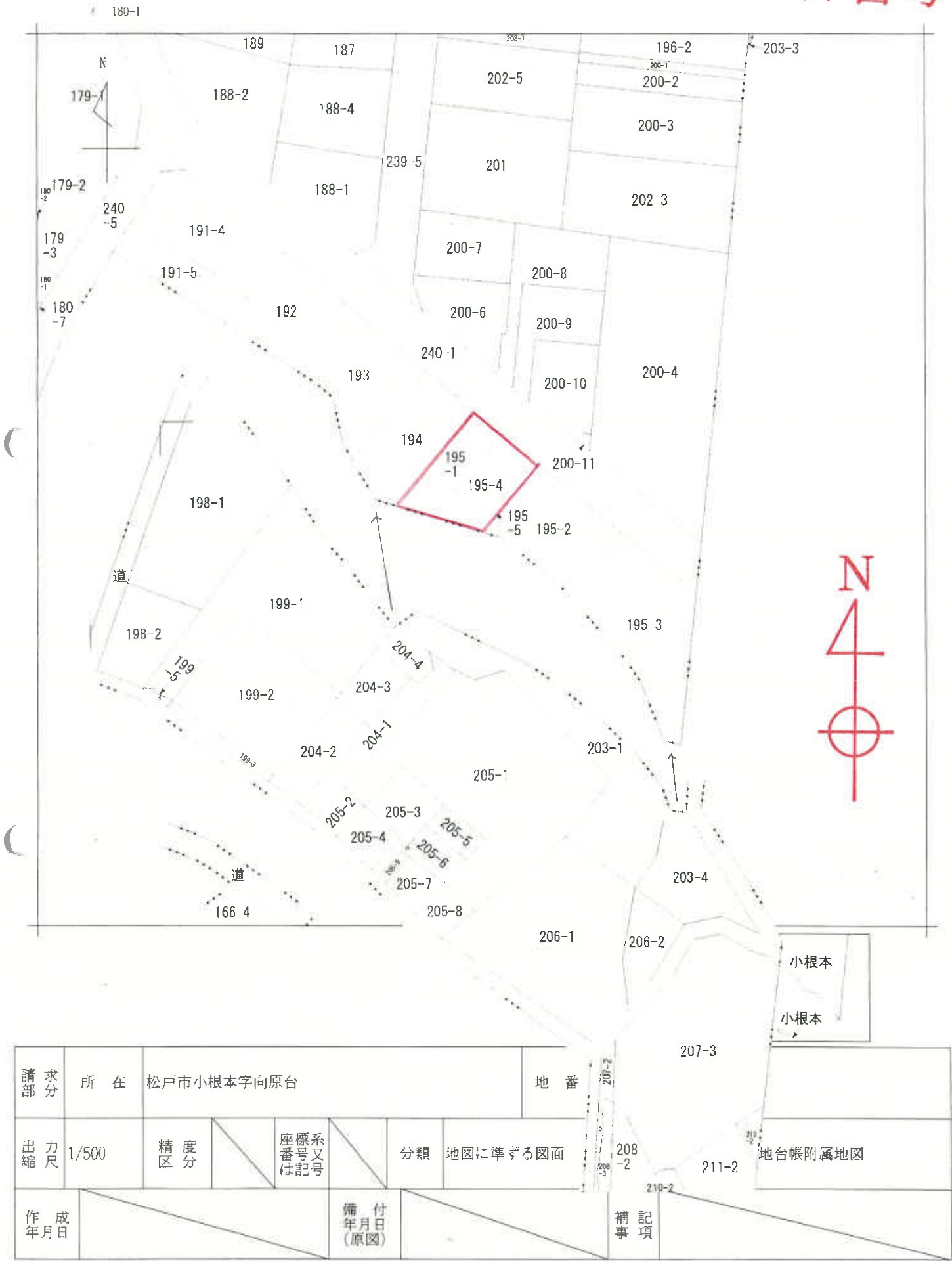
所 在	松戸市岩瀬字住吉町23番3外
価 格	303,000円/㎡
位 置	JR常磐線 松戸駅 の東方約550m
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	264㎡
供給処理施設	水道, ガス, 下水
接 面 街 路	南西4m市道
用途指定等	1住居(60/200)
地 域 の 概 要	中小規模一般住宅, アパート等が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料の表示

1. 目的物件の位置図
2. 公図写し
3. 換地図写し
4. 建物図面・各階平面図写し
5. 建物間取図

以 上

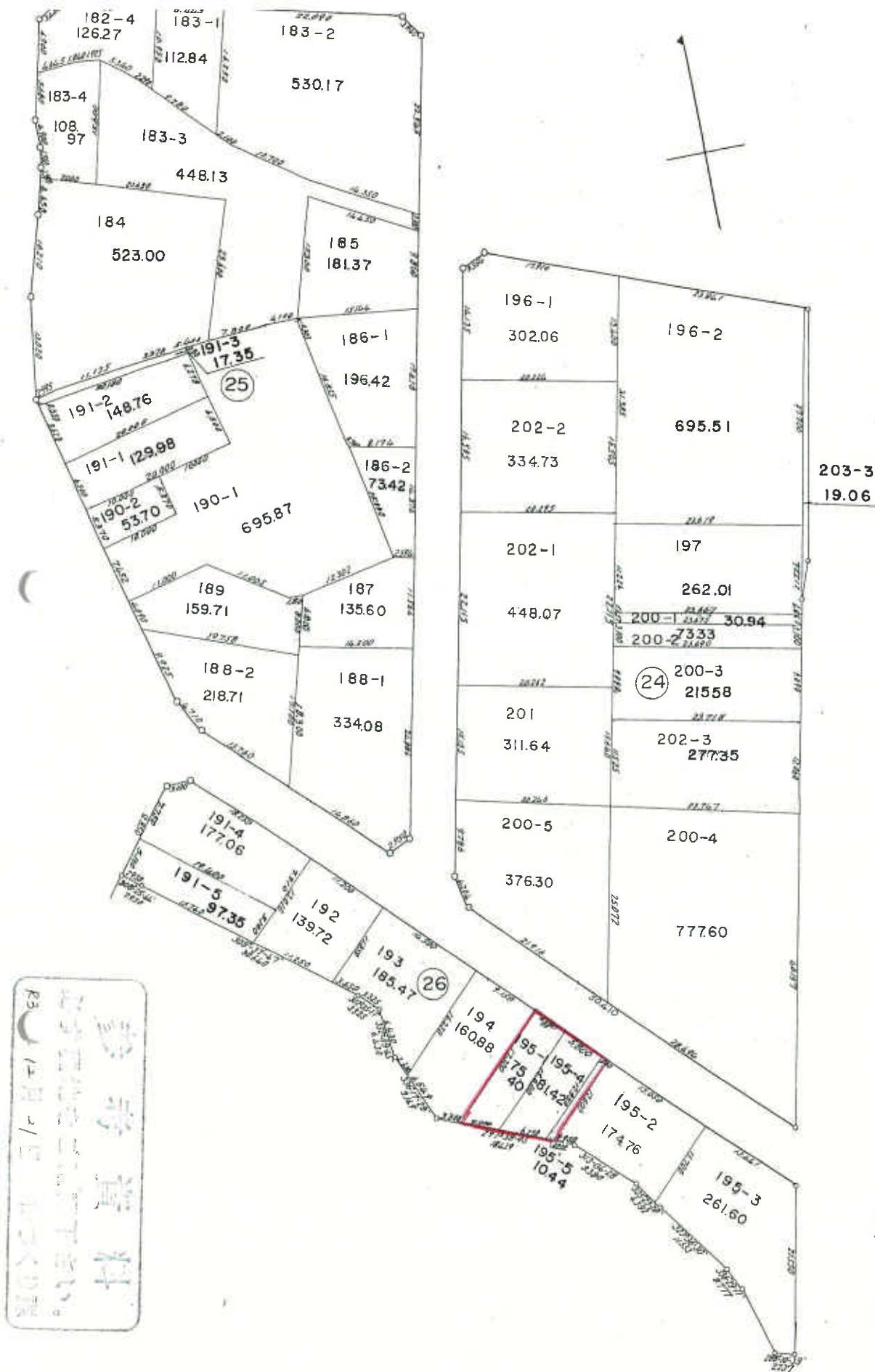




A3をA4に縮小

24.25.26

A3をA4に縮小



建物図面

家屋番号	195番4
建物の所在	松戸市小根本字向原台195-4、-1、-5

35955各階平面図

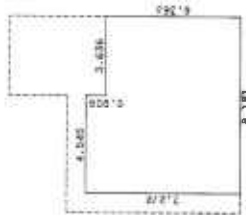
1階平面図



求積表

5.454×8.181	$= 44.619174$
3.636×10.908	$= 39.661488$
合計	84.280662
床面積	84.28 m ²

2階平面図

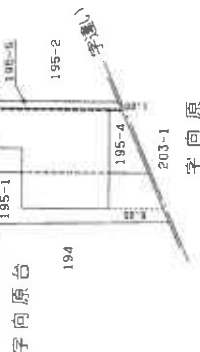


求積表

4.545×7.272	$= 33.051240$
3.636×6.363	$= 23.135868$
合計	56.187108
床面積	56.18 m ²



道路



製作者

平成10年3月9日作製

縮尺 1/250

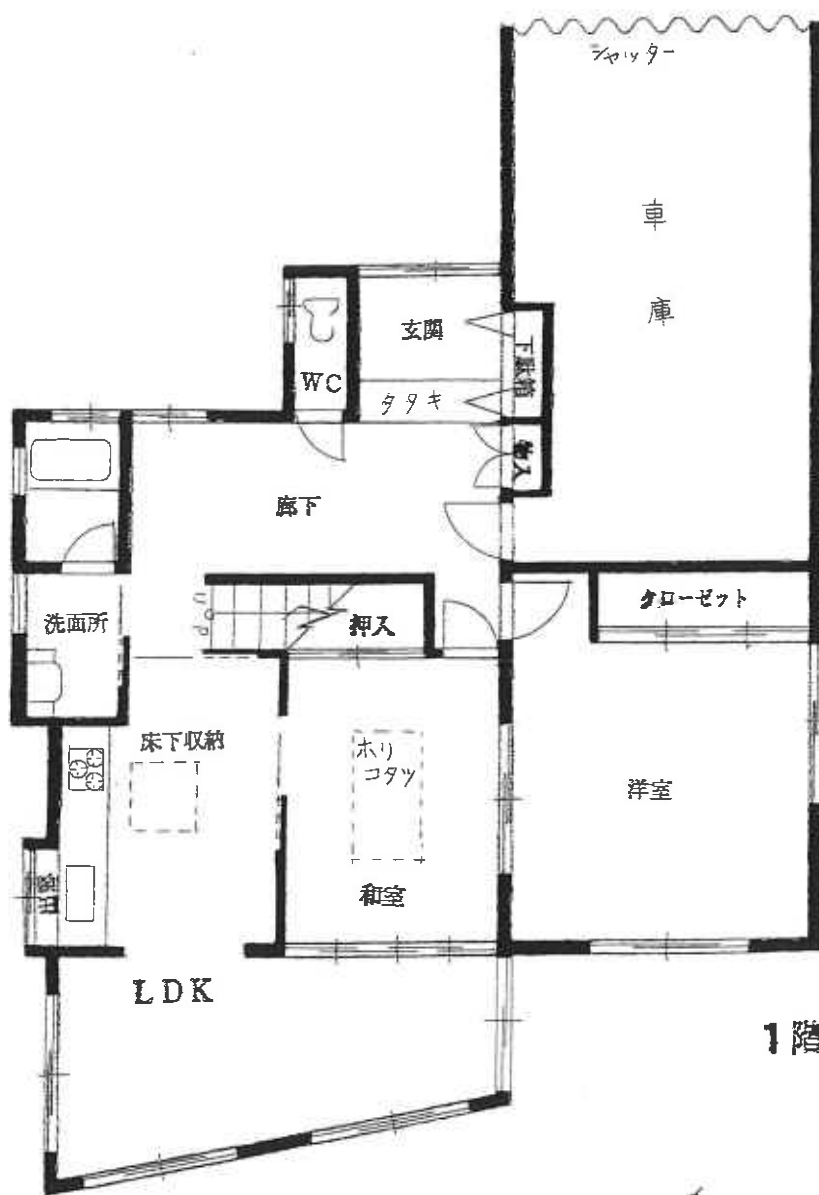
申請人

縮尺

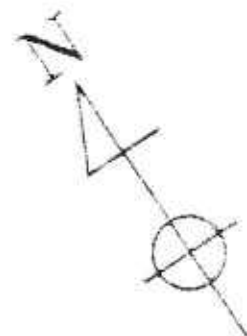
1/500

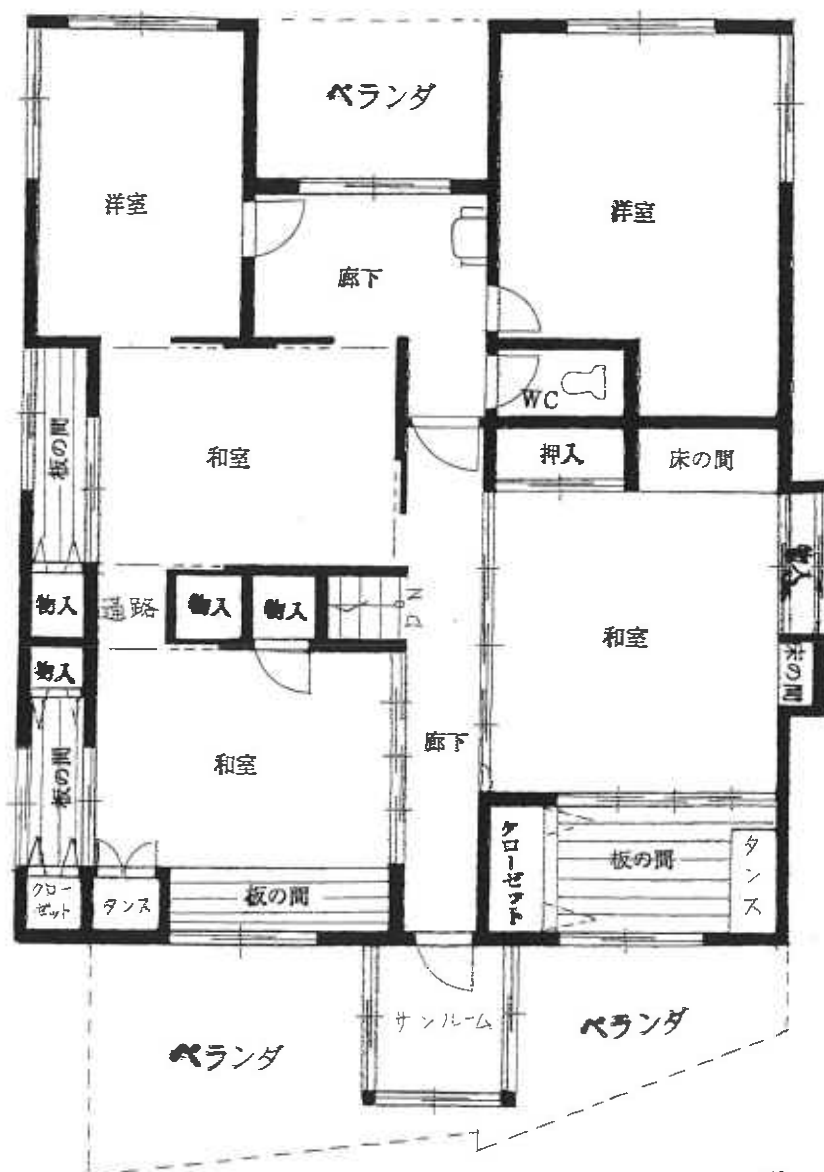
A3をA4に縮小

間取図

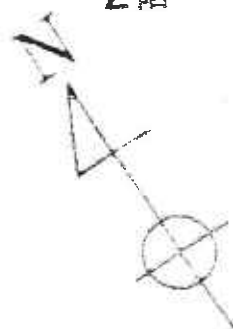


1階





2階



令和3年(ケ)第117号
令和7年3月25日受理
令和7年5月14日提出

再現況調査報告書

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 松戸市小根本字向原台
地 番 195 番 1
地 目 宅地
地 積 75.00 平方メートル
- 2 所 在 松戸市小根本字向原台
地 番 195 番 4
地 目 宅地
地 積 81.00 平方メートル
- 3 所 在 松戸市小根本字向原台
地 番 195 番 5
地 目 宅地
地 積 10.00 平方メートル
- 4 所 在 松戸市小根本字向原台 195 番地 4、195 番地 1、
195 番地 5
家屋 番号 195 番 4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 84.28 平方メートル
2 階 56.18 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1～3		
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ）		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物等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	南東側隣地より約0.9m低い。北西側隣地より約1.0m、南側隣地より約1.2～1.3m高い。		
建物	物件4		
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：1階 約92.11㎡ 2階 約97.81㎡		
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 ☒ B（前所有者） 上記の者が本建物を 居宅 として使用している。同人は、所有権を主張している。なお、訴訟事件において本物件の同人に対する所有権移転登記請求権が認められているが、同登記がされる前に本競売事件の差押登記が入っている。また、同人から、本競売事件に対する第三者異議訴訟が提起されたが、同人の敗訴が確定している。		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	1階トイレのドアに限らず、スムーズに開閉できない建具が複数あった。2階各和室の畳に沈みを感じられた。1階和室のガラス戸のガラスの一部がなかった。同室の建具や2階東側洋室の壁紙に猫によるものと思われる引っ掻き傷が複数あった。2階北側洋室のドアにゴルフボール大の穴が複数あった。リビングの軒天の一部に破損があった。リビングの天井の染みは軒天の破損が原因の可能性が有る。 表札にBの苗字が表示されてあった。郵便受けに同人宛の郵便物があつた。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 }		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物等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
☒ B の訴訟事件 等の代理人弁護士	B は病気がちなので、投函された協力依頼書を見ていないかもしれません。私からも連絡してみます。 (令和7年4月15日に電話聴取)
☒ B (占有者)	1 私は、登記記録上の所有者に本物件を売却していません。私が真の所有者です。まだ、裁判は続いているはずです。立入り調査が本日行われることは知りませんでしたので、本建物に立ち入らないでほしいです。 2 本建物に一人で住んでいます。 3 雨漏りはありません。リビングの天井に染みのような跡が複数ありますが、その理由は分かりません。 4 水回りについては、キッチンのシンク下の配管に水漏れがあります。 5 1階トイレのドアがスムーズに開閉できません。ビルトインエアコンがありますが、使っていないので、不具合があるかどうかは分かりません。 6 室内で猫を飼っていたことがあります。建具や壁紙の傷は猫によるものかもしれません。 7 増改築をしたのは18年ぐらい前です。 8 本土地について、浴室の外壁付近にあるコンクリートの盛り上がりは、完全に伐根できなかった植物の根によるものです。 (令和7年5月7日に面談聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年4月4日(金) 10:05-10:14	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7年4月15日(火)	執行官室	■ B ■ の代理人弁護士電話聴取
令和7年4月25日(金)	執行官室	■ B ■ に立入り調査日時の通知書郵送
令和7年5月7日(水) 15:55-17:07	物件所在地	現場確認、占有確認、写真撮影、間取図照合、■ B ■ 面談聴取、評価人同行
令和7年5月9日(金)	千葉地方法務局 松戸支局	本物件の公図及び建物図面取得

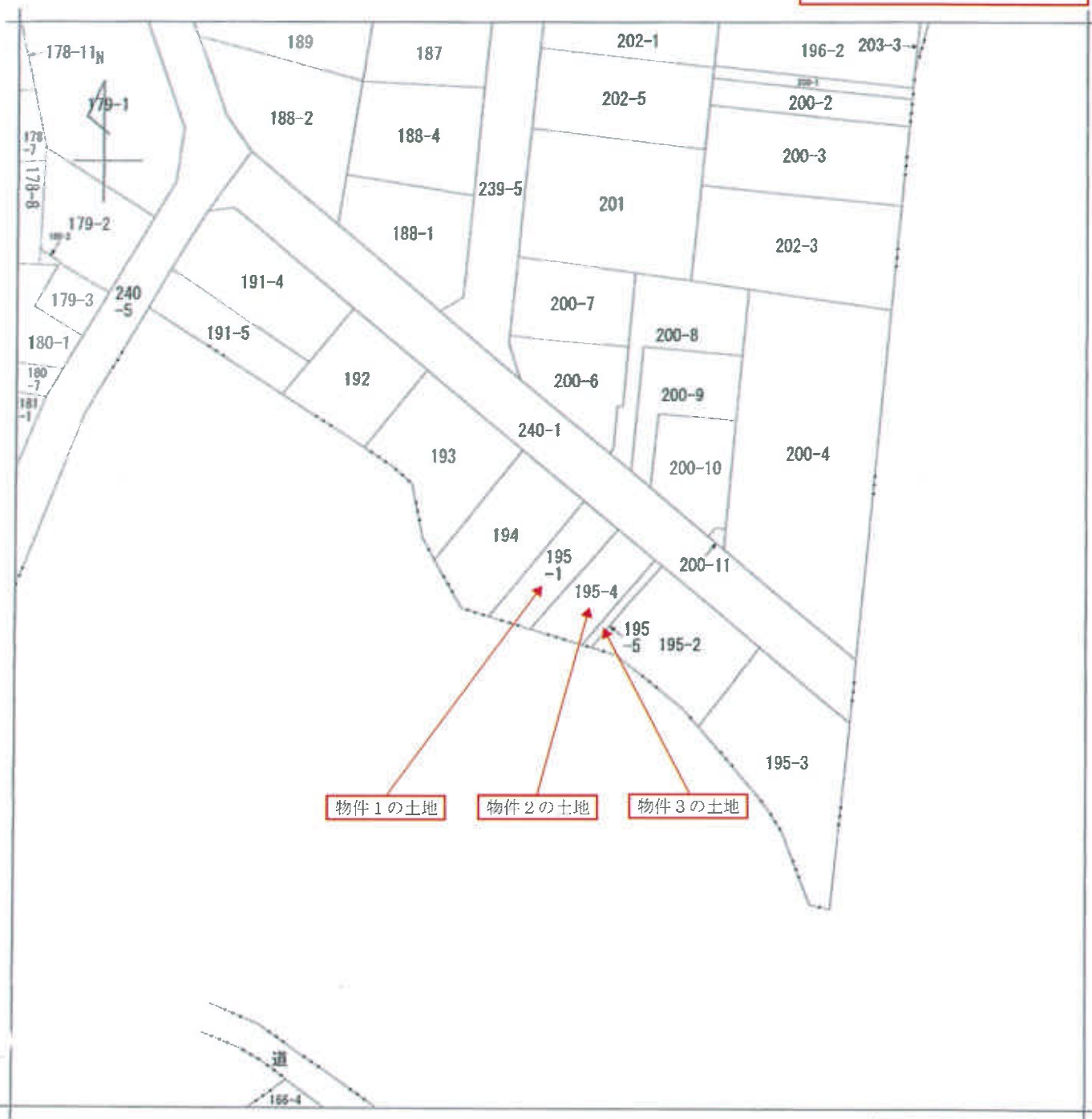
(特記事項)

■ 令和7年5月7日
目的物件が不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和7年5月7日
占有者が玄関に立ちはだかり、立ち入らせないように抵抗したため、立会人を立ち会わせて、建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請 求 部 分	所 在				松戸市小根本字向原台				地 番		195番1				
出 縮 力 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		旧土地台帳附属地図		
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。

令和7年5月9日

千葉地方法律局松戸支局

登記官

請求番号：16-1

(1/1)

(5 枚目)

公用

これは図面に記録されている内容と証明した書面である。
令和7年5月9日 千葉県建設部登記支局

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

(6 次画)

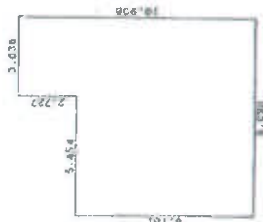
35955各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 195番4

建物の所在 松戸市小根本字向原台195-4、-1、-5

1階平面図



求積表

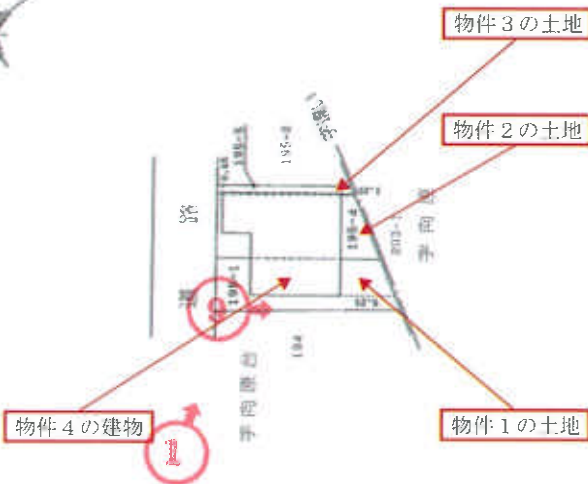
5.454 × 6.181 =	44.619174
3.636 × 10.938 =	39.661486
合計	84.280662
床面積	84.28 m ²

2階平面図



求積表

4.545 × 7.072 =	33.051240
3.636 × 6.363 =	23.135866
合計	56.187106
床面積	56.18 m ²



作成者

縮尺 1/250

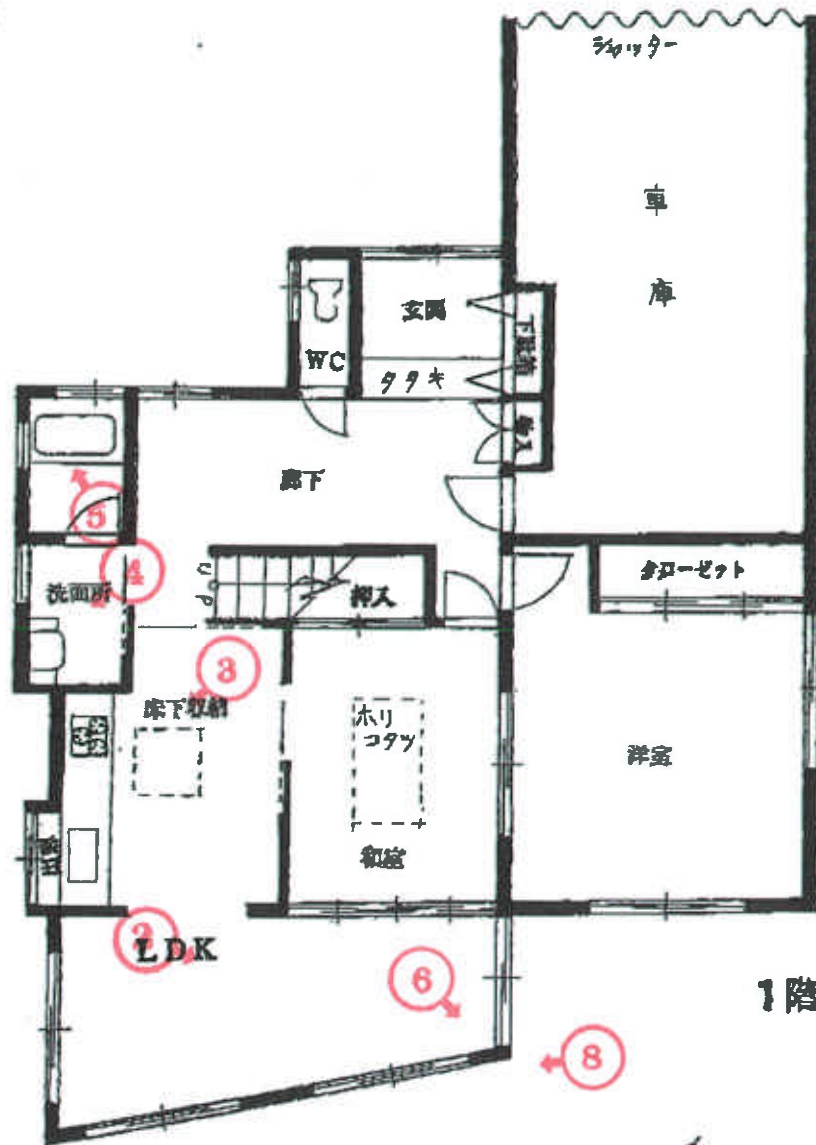
申請人

縮尺

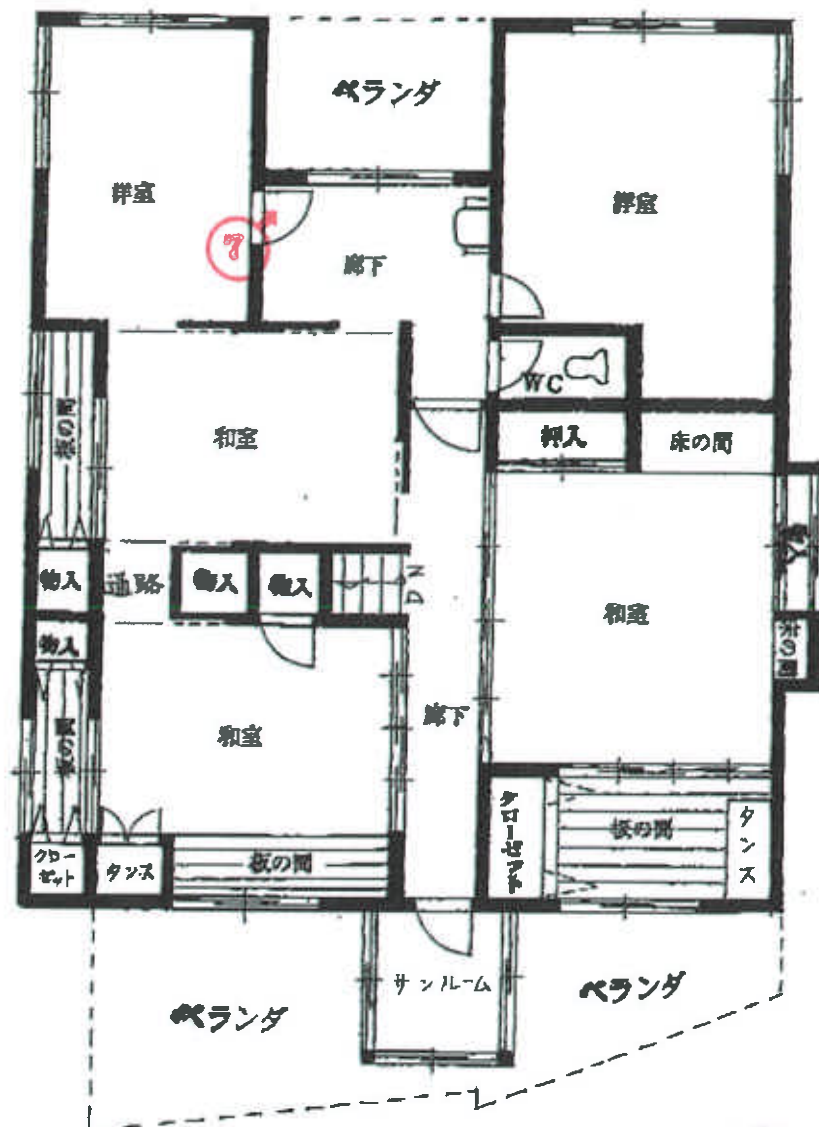
1/500

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。



2階

(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 ②



キッチン ③



洗面所 ④



浴室 ⑤



染み跡 ⑥



ドアの穴 ⑦



軒天の破損 ⑧



コンクリートの盛り上がり ⑨



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 4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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

Bが占有している。同人は所有権を主張している。

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 松戸市小根本字向原台
地 番 195 番 1
地 目 宅地
地 積 75.00 平方メートル
- 2 所 在 松戸市小根本字向原台
地 番 195 番 4
地 目 宅地
地 積 81.00 平方メートル
- 3 所 在 松戸市小根本字向原台
地 番 195 番 5
地 目 宅地
地 積 10.00 平方メートル
- 4 所 在 松戸市小根本字向原台 195 番地 4、195 番地 1、
195 番地 5
家屋 番号 195 番 4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 84.28 平方メートル
2 階 56.18 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 92.11 平方メートル



物 件 目 録

2階 約97.81平方メートル



令和3年(ケ)第117号
令和3年12月15日受理
令和4年2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 鈴木 則 夫 (印)

(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 松戸市小根本字向原台
地 番 195 番 1
地 目 宅地
地 積 75.00 平方メートル
- 2 所 在 松戸市小根本字向原台
地 番 195 番 4
地 目 宅地
地 積 81.00 平方メートル
- 3 所 在 松戸市小根本字向原台
地 番 195 番 5
地 目 宅地
地 積 10.00 平方メートル
- 4 所 在 松戸市小根本字向原台 195 番地 4、195 番地 1、
195 番地 5
家屋 番号 195 番 4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 84.28 平方メートル
2 階 56.18 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, 2, 3		
現況地目	☒ 宅地 (物件1, 2, 3) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (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 (SURUP FIELD株式会社) ☐ 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	債権者の上申によれば物件について法務局に地積測量図の備え付けがない。		
建物	物件 4		
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 (☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約92.11㎡ 2階 約97.81㎡		
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 (B) 上記の者が本建物を居宅として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	増改築 (一部取り壊し含む) がされており、法務局備え付けの建物図面とはかなり相違している。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件4関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ☒ B	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B (占有者) ☐ ()の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ 所有権	
占有開始時期	平成16年5月29日 (占有者Bが相続により物件を取得した日)	
最初の契約日		
契約等期間		
更新の種別		
現在の契約等期間		
契約等貸主		
当事者借主		
賃料・支払時期等		
敷金・保証金		
特約等		
その他		
執行官の意見	☐ 上記のとおり ☒ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」のとおり	
占有権原について、Bは所有権を主張している。所有権について、債務者兼所有者（SURUP FIELD株式会社）とBとの間で訴訟が継続中である。		

(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
■ A (債務者兼所有者SURUP FIELD株式会社代表取 締役)	1 本物件には、前所有者であるB氏が居住しています。 2 B氏とは現在訴訟中です。B氏は所有権は自分にあるという主張をしています。詳細は当社代理人弁護士に確認してください。 (12月22日 電話聴取した。)
■ 債務者兼所有者の代理 人弁護士	1 B氏とは訴訟をしています。訴訟資料を提出します。 2 立ち入り調査はB氏の代理人弁護士に確認するとよいと思います。 (12月23日 電話聴取した。)
■ B (占有者) (登記上の前所有者)	1 私はこの土地建物の所有者であり、ずっとこの家に居住しています。 現在、登記上の所有者は「SURUP FIELD株式会社」になっていますが、私はこの物件を同社に売却したことはありません。このことで同社とは訴訟をしています。 2 建物を増改築したのは15年くらい前です。 3 建物に雨漏りなどの大きな不都合はありません。但し以下の不具合があります。 ・台所のシンクの配管に水漏れがあります。修理費用は3万円くらいかかるということです。 ・トイレのドアの建て付けが悪いです。但し調整すれば治ると思います。 ・以前、猫を飼っていたので、壁に傷があります。 (2月9日 受命物件において聴取した。)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■

- 1 本物件の状況は、公図、建物図面、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件4建物には登記上の前所有者であるBが居住して占有している。占有権原について、Bは所有権を主張している。Bと債務者兼所有者(SURUP FIELD株式会社)において、訴訟が継続中である。
- 3 建物について、占有者の陳述のとおりの不具合が見られた。また1階リビングの軒裏が破損している。建物は増改築（一部取り壊し含む）がされており、法務局備え付けの建物図面とはかなり相違している。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R3年12月16日 (木) 13:30-13:40	物件所在地	現場所在確認。第三者が居住中と思われた。
R3年12月22日 (水) 11:20-11:30	当庁執行官室	債務者兼所有者SURUP FIELD株式会社代表取締役Aより電話聴取した。
R3年12月23日 (木) 13:00-13:10	当庁執行官室	債務者兼所有者の代理人弁護士より電話聴取した。 訴訟資料FAX提出あり
R4年2月9日 (水) 10:00-11:20	物件所在地	評価人とともに立ち入り調査。占有調査、写真撮影、 図面作成。占有者Bが立ち会った。

(特記事項)

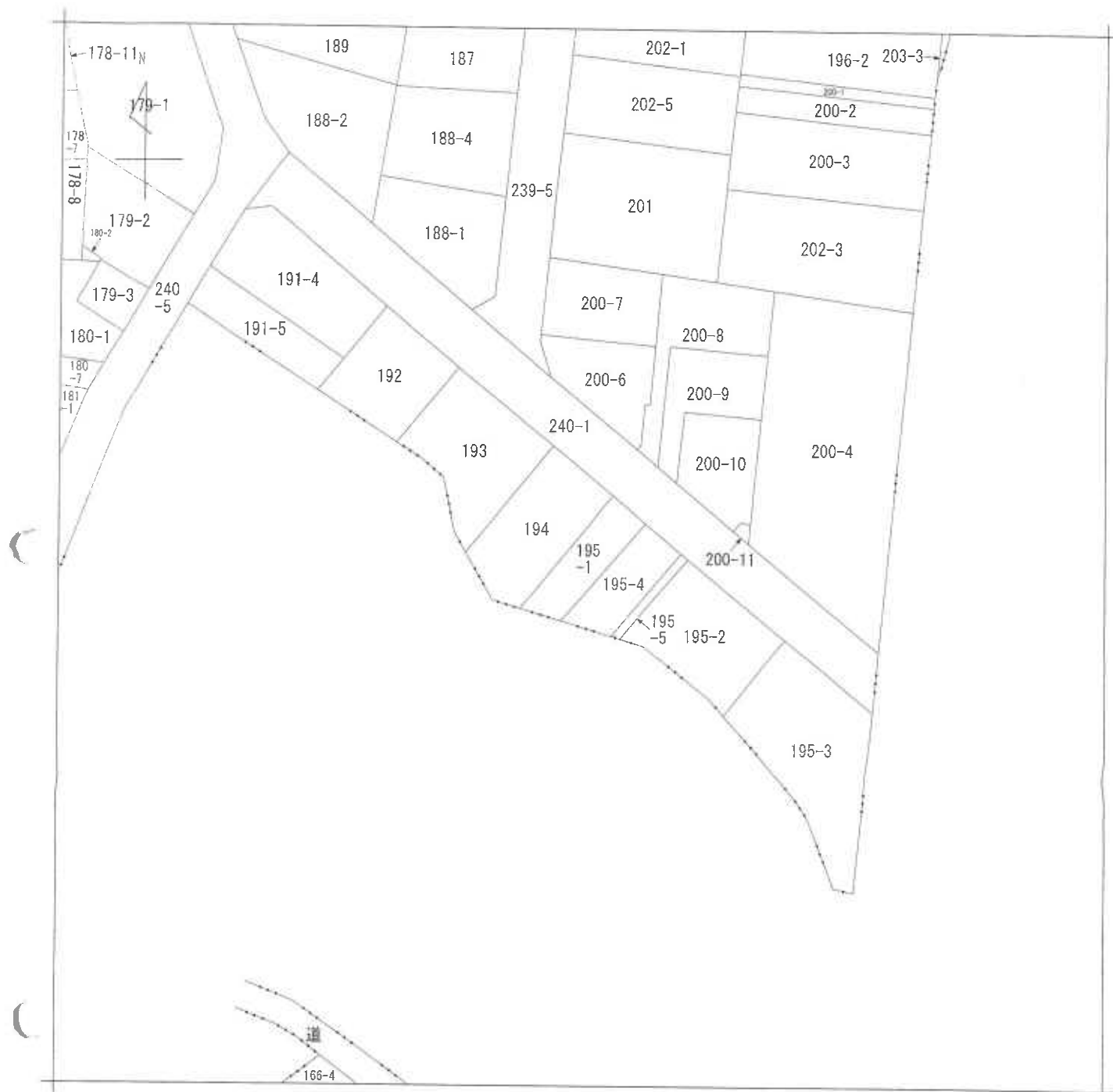
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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	松戸市小根本字向原台				地番	195番1			
出力縮	1/500	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。

(千葉地方法務局松戸支局管轄)

令和3年10月18日

東京法務局渋谷出張所

登記官

請求番号：38-1

(1/1)

A3版をA4版に縮小した

3595各階平面図

建 物 平 面 圖

1555

家屋番号

松戸市小根本字向原台195-4、-1、-5

二階平面図



表積求

5.454 × 8.181 =	44.619174
3.636 × 10.908 =	39.661488
合計	84.280662
床面積	84.28

2 階平面図



求積表

4.545 × 7.272 =	33.051240
3.636 × 6.363 =	23.135868
合計	56.187108
床面積	56.18 m ²

写真撮影位置・方向



道 路

白蓮河字

194

195-2

195-2

入聲

195-4

題詞

著者

年 3 月 9 日(作製)

縮尺 1/250

人壽保險

1/500

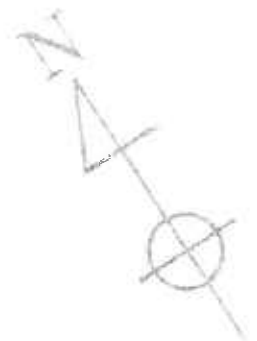
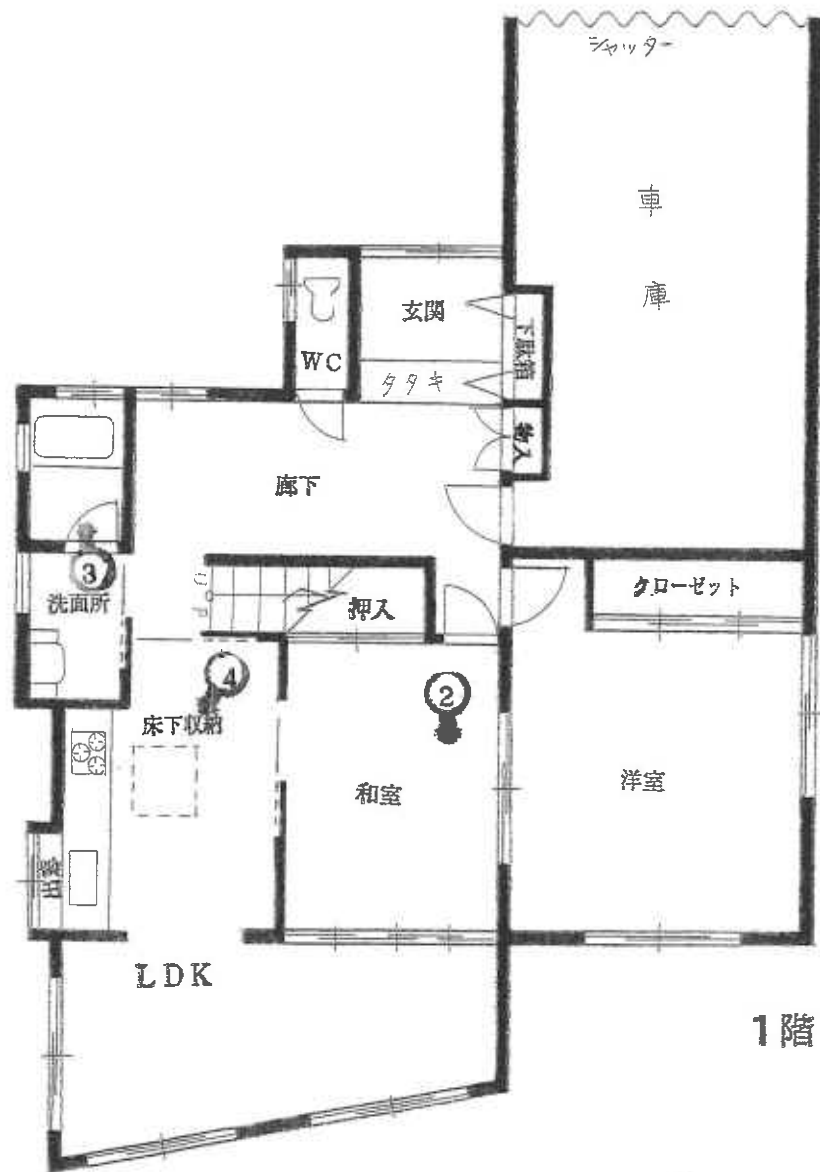
登記官

A3版をA4版に縮小した

請求番号：38-2

間 取 図

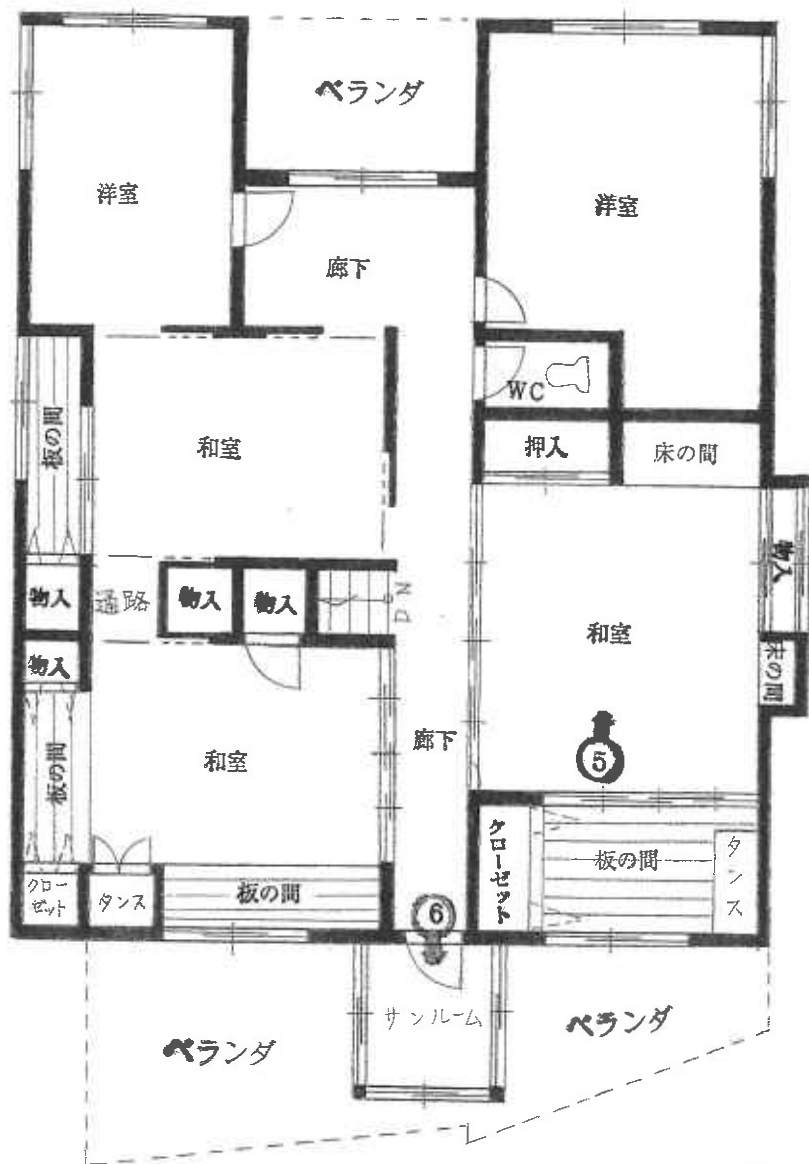
写真撮影位置・方向



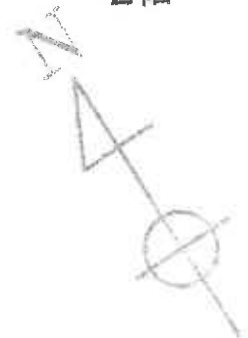
間 取 図



写真撮影位置・方向



2階



①



②



⑤



⑥



サンルーム



令和 3 年（ケ）第 1 1 7 号

令和 4 年 2 月 9 日 現地調査

令和 4 年 2 月 1 4 日 評 価

第 2 1 - 8 2 2 号 発行番号

令和 4 年 2 月 2 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

福 崎 隆 一 ⑩

第1 評 価 額

一 括 価 格	
金 5,780,000円	
内 訳 価 格	
1 (土 地)	金 980,000円
2 (土 地)	金 1,060,000円
3 (土 地)	金 130,000円
4 (建 物)	金 3,610,000円

- ① 一括価格は、物件1, 2, 3, 4の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1, 2, 3の土地価格は物件4の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の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も、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 受命不動産の表示

物 件 番 号	登 記 簿 上	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり。	同 左
2	次頁物件目録記載のとおり。	同 左
3	次頁物件目録記載のとおり。	同 左
4	次頁物件目録記載のとおり。	現況床面積 1階 約 92.11㎡ 2階 約 97.81㎡ 延べ 約189.92㎡ 住居表示 未 実 施
特 記 事 項		
○ 物件1, 2, 3 (宅地)の合計地積は、登記簿上の合計地積(166.00㎡)と概ね等しいと思料する。ただし物件1, 2, 3は一体利用されており、各物件ごとの境界は判然としなかった。 ○ 物件4 (建物)は増改築(一部取りこわしを含む。)が行われており、現況床面積は概ね上記のとおりと査定した。 ○ 前所有者(個人)が物件4を占有している。前所有者(個人)と現所有者(法人)の間で所有権に関して訴訟中との由である。		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載内容と同じ。

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|------------------------------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 松戸市小根本字向原台 | |
| | 地 番 | 195番1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 75.00平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 松戸市小根本字向原台 | |
| | 地 番 | 195番4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 81.00平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 松戸市小根本字向原台 | |
| | 地 番 | 195番5 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 10.00平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 松戸市小根本字向原台195番地4、195番地1、
195番地5 | |
| | 家屋 番号 | 195番4 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 84.28平方メートル |
| | | 2階 | 56.18平方メートル |

第4 目的物件の位置・環境等

1. 対象土地の概況及び利用状況等（物件1, 2, 3）

位 置 ・ 交 通	J R 常磐線「松戸駅」の北東方約 1.1km（道路距離） （別添位置図参照。） ※ただしJ R「松戸駅」から物件1, 2, 3へ至る道程は上り坂になっており、徒歩の場合、実際の道路距離より遠く感じられると思われる。	
付 近 の 状 況	南北に走る国道（6号線）の西側背後に広がる住宅地域。物件1, 2, 3は土地区画整理事業が施行されたエリアの南東端部に位置している。周辺の地勢には傾斜があり、物件1, 2, 3は高台にある。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等の個別的な規制 を考慮しない一般的な規制）	国道（6号線）の道路端部から25mまでの範囲と25mを超える範囲では、次のとおり公法規制が異なる。	
	国道（6号線）から25mまでの範囲	
	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	準住居地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 規 制	第一種高度地区
	国道（6号線）から25mを超える範囲	
	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第一種住居地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 規 制	第一種高度地区
	※物件1, 2, 3は大部分が第一種住居地域の範囲に含まれている。 北東端部の一部が準住居地域に含まれている可能性があるが、 判然としない。 ※立地適正化計画による都市機能誘導区域外、居住誘導区域内にある。 ※放射性物質汚染対処特別措置法に基づく汚染状況重点調査地域に指定されている。	

面 地 条 件 (物件 1, 2, 3)	○ 形状 (ほぼ台形), 地勢 (ほぼ平たん), 接道方位 (北東向き), 間口(約11.2m), 奥行 (約12.6m～約17.3m) ※物件 1 ～ 3 周辺の地勢には起伏がみられる。物件 1, 2, 3 は北東側市道とはほぼ等高に接面しているが, 南東側隣地(195-2)より約 0.9m低位に, 北西側隣地(194)より約 1.0m高位に, 南側隣地(203-1)より約 1.2m～約 1.3m高位にある。			
接面道路の状況 (物件 1, 2, 3)	○ 北東側市道(6-219号線), 幅員 (約 6 m), 系統連続 (普通), 舗装 (有), 歩道 (なし), 側溝 (有), 高低差 (なし)			
	建築基準法上の種類 位置指定年月日・番号		北東側市道は, 建築基準法第42条 1 項 1 号に規定する「道路法による道路」として扱われている (松戸市建築審査課にて確認。)	
	セットバックの必要の有無		セットバックの必要はないと見込まれる。	
土地の利用状況 及び隣地の状況等	物件 1, 2, 3	○ 物件 1, 2, 3 は戸建住宅(物件 4)の敷地として使用されている。 ○ 戸建住宅が多い中にアパート, マンション等も混在する住宅地域である。		
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	現況面積	物件 1, 2, 3 の合計地積は, 登記簿上の合計地積 (166.00㎡) と概ね等しいと思料する。ただし, 物件1, 2, 3は一体利用されており, 各物件ごとの境界は判然としない。
	ガス配管	あ り		
	下 水 道	あ り		
土 壌 汚 染 等	○ 1971年～2021年の松戸市住宅地図を閲覧した。古い地図は記載内容が不明瞭であるが, 物件 1, 2, 3 (物件 4 の敷地)に関する地図上の記載内容は概ね次のとおり。 1974年～2021年 戸建住宅 (現況建物) の敷地。 1971年 未利用地の一部と思われる。建物の記載はない。			

	○松戸市環境保全課にて確認したところ、物件1, 2, 3は「土壌汚染対策法上問題のある土地としては把握されていない。水質汚濁防止法に規定する特定施設が過去に存在した記録もない。」との由である。 以上、地図上の地歴調査及び役所調査の範囲では、物件1, 2, 3について地中に重大かつ深刻な土壌汚染が発生している可能性を確認することはできなかった。 ○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が存在する可能性は確認できなかった。 ○物件1, 2, 3は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲内に含まれていない（松戸市教育委員会社会教育課にて確認。）。
再 建 築 の 可 否	現況の構造及び用途の建物の再建築は可能と思われる
特 記 事 項	○物件1, 2, 3の北東側市道(6-219号線)の対象土地側沿道までは土地区画整理事業が施行された区域で、その南西側背後地域は区画整理事業区域には含まれていない。 ○物件1, 2, 3と南側隣地(203-1)には約1.2m～約1.3m程度の高低差があり（物件1, 2, 3が高位。）、この境界部分には石積みの擁壁が設置されている。物件4の居住者の言によれば、「(物件1, 2, 3と)南側隣地との境界は、この擁壁の下にあります。」との由である。 ○北東側市道(6-219号線)を構成する土地(240-1)の登記簿上の地目、所有者は次のとおりである。 地 目 公衆用道路 所有者 松戸市

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

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(登記簿記載)	昭和46年9月7日 新築
	経過年数	約50年
	経済的残存耐用年数	約0年
仕 様	構 造	木造瓦葺2階建
	屋 根	瓦 葺
	外 壁	モルタルリシン吹付
	内 壁	ビニールクロス, 新京壁 等
	床	フローリング, 畳, クッションフロア 等
	天 井	ビニールクロス, 杉柵目板 等
	設 備	浴室, 洗面台, 水洗トイレ, システムキッチン
	その他	特にない。
床 面 積	(現況床面積)	1 階 約 92.11㎡ 2 階 約 97.81㎡ 延 べ 約189.92㎡
	(増改築部分)	1 階 LDKの南西側リビング, 洗面所, 浴室の一部が増築。 トイレ横の部分が取りこわされている様子。 2 階 道路側洋室2部屋, トイレ, 洋室2部屋の間の廊下, 北西側和室2部屋に隣接する板の間(2ヶ所), 物入(2ヶ 所), クローゼット(1ヶ所)が増築。
現 況 用 途 等	現況用途	居 宅
	間 取 り	7LDK+車庫
品 等	やや優る	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	登記簿上の前所有者(個人)が1人で居住している。前所有者(個人)と現所有者(法人)の間で, 不動産の所有権について訴訟中との由である。	

附 属 建 物	登 記 の 有 無 構 造 ・ 階 層 ・ 用 途 建 築 時 期 ・ 面 積	附属建物はない。
特 記 事 項	○建築確認 建築確認年月日 昭和46年 9 月 7 日 確認済証番号 第1626号 ○完了検査 (検査済証) 完了検査を受けた記録は確認できない。 (松戸市建築審査課にて確認。) ○居住者の言によれば、増改築を行ったのは「15年くらい前」と の由である。 ○「台所のシンクの配管に水漏れがあり、修理費用は3万円くら い必要。」との由である。 ○「1階トイレのドアの建て付けが悪いです。ただし調整すれば 直ると思います。」との由である。 ○全体的に維持管理の状態は劣る。以前、室内で猫を飼っていた との由で、2階道路側洋室2部屋のうち南東側洋室の内壁（ト イレの裏側）に傷みがみられる。 ○1階洗面所の洗面台の汚れが目立つ。 ○1階増築したリビングの軒天の一部が破損している。 ○外壁には広範囲にカビが発生している。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 土地（物件1, 2, 3）

目的土地の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 補 正 率 エ	土 地 価 格 (円) (千円未満を四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1, 2, 3 (宅 地)	224,000	0.77	166.00	0.90	25,769,000

ア 標準画地価格（地価公示価格等からの規準）

○地価公示価格「松戸－13」

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{規準価格} \\ 253,000\text{円/㎡} \times \frac{103}{100} \times \frac{100}{104} \times \frac{100}{112} \cong & 224,000\text{円/㎡} \end{array}$$

- 時 点 修 正 : 標準価格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・南西 + 4 %
- 地 域 格 差 : 街路条件△3 %, 交通接近条件+10 %, 環境条件+ 5 %, 合計+12 %

イ 個 別 格 差 : 方位・北東+ 2 %, 形状△15 %, 南側隣地との高低差が大きい△10 %, 合計△23 %

ウ 地 積 : 166.00㎡（登記簿合計数量）

エ 建付減価補正率：老朽化した中古建物の存在を考慮 △10 %

(2) 建 物（物件 4）

目的物件の再調達原価を，現在の建物建築費の推移動向等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並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて，建物価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ 面積 (㎡) イ	現価率 ウ	エ 建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ＝エ
4 (主である建物)	230,000	189.92	0.04	1,747,000

ウ 現価率は下記の計算により求めた。

- 耐用年数に基づく方法

物件 4 は新築後約50年を経過しており，既に木造住宅の経済的総耐用年数を経過している。しかしながら現在も使用可能であることを考慮して，耐用年数に基づく現価率（残価率）を 5 % と査定した。

- 観察減価法

維持管理の状態が劣る △20%

$$\therefore \text{現価率} : 0.05 \times 0.80 = 0.04$$

2. 評価額の判定

前記により求めた土地価格に，宅地(物件 1, 2, 3)については土地利用権等価格を控除し，建物(物件 4)については土地利用権等価格を加算する。さらに土地，建物とも市場性修正及び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	敷土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ＝ウ
1, 2, 3 (宅地)	25,769,000	0.60	法定地上権	15,461,000

敷土地利用権割合：0.60

(2) 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる 価格 (円) ア (1 (1)オ, 1 (2)エ)	敷地利用権価 格の控除及び 加算 (円) イ (2 (1)ウ)	地 積 合 割 (㎡) ウ	占 有 減価率 エ	市場性 修正率 オ	競売市場 修正率 カ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ
1 (宅 地)	25,769,000	-15,461,000	$\frac{75.00}{166.00}$	1.00	0.30	0.70	980,000
2 (宅 地)	25,769,000	-15,461,000	$\frac{81.00}{166.00}$	1.00	0.30	0.70	1,060,000
3 (宅 地)	25,769,000	-15,461,000	$\frac{10.00}{166.00}$	1.00	0.30	0.70	130,000
4 (建 物)	1,747,000	+15,461,000	—	1.00	0.30	0.70	3,610,000
一 括 価 格 (合 計)							5,780,000

エ 占 有 減 価： 特に考慮しない ±0%

オ 市場性修正： 所有権に関して訴訟が発生している物件である △70%

カ 競売市場修正： 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考量のうえ、
競売市場修正率として 0.70 を乗じた。

第6 参考価格資料

地価公示標準地 「松戸－13」

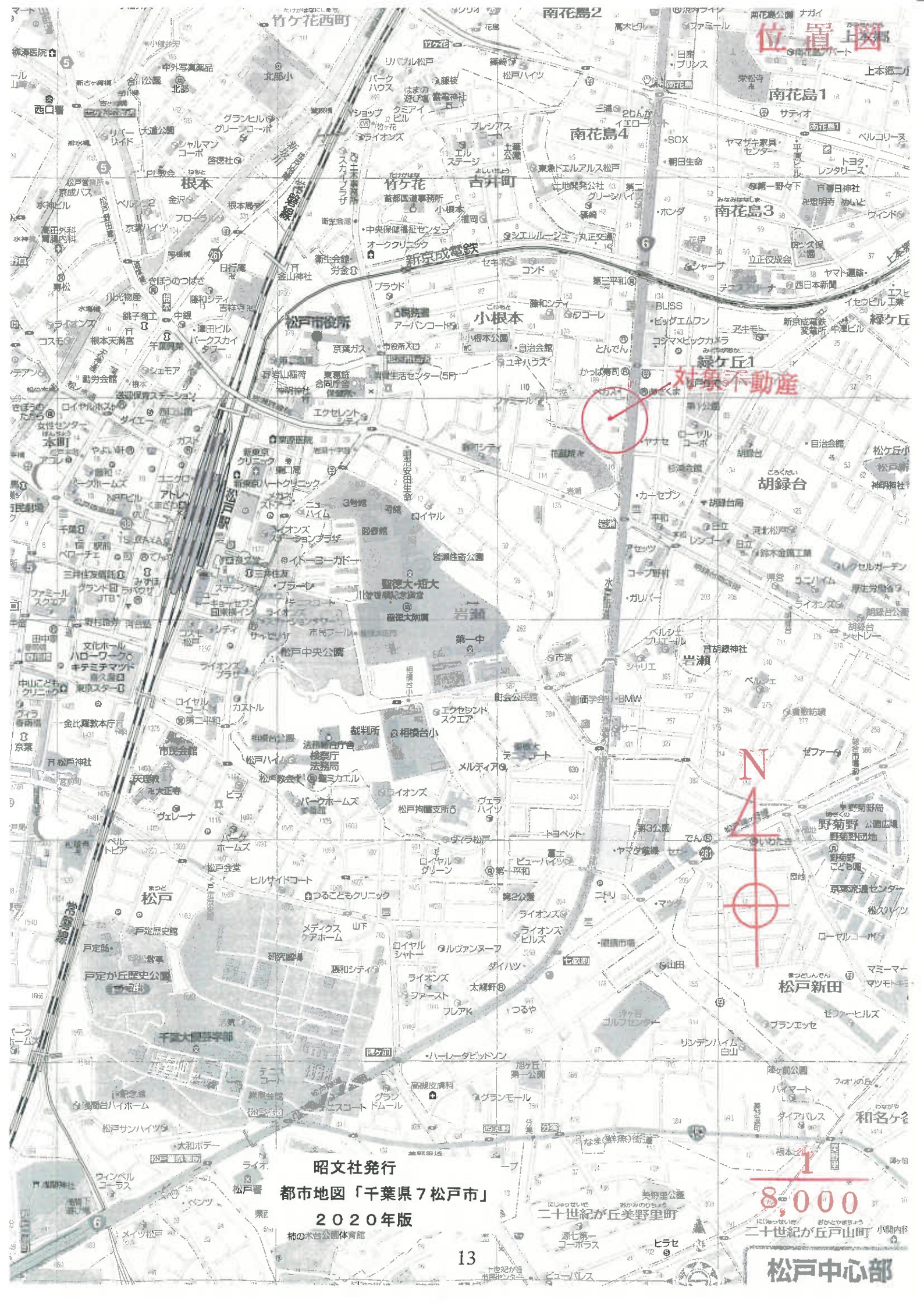
所 在	松戸市岩瀬字住吉町23番3外
価 格	253,000円/㎡
位 置	JR常磐線 松戸駅 の東方約550m
価 格 時 点	令和3年1月1日
地 積	264㎡
供給処理施設	水道, ガス, 下水
接 面 街 路	南西4m市道
用途指定等	1住居(60/200)
地 域 の 概 要	中規模一般住宅, アパート等が建ち並ぶ住宅地域。

第7 附属資料の表示

1. 目的物件の位置図
2. 公図写し
3. 換地図写し
4. 建物図面・各階平面図写し
5. 建物間取図

以 上

位置図



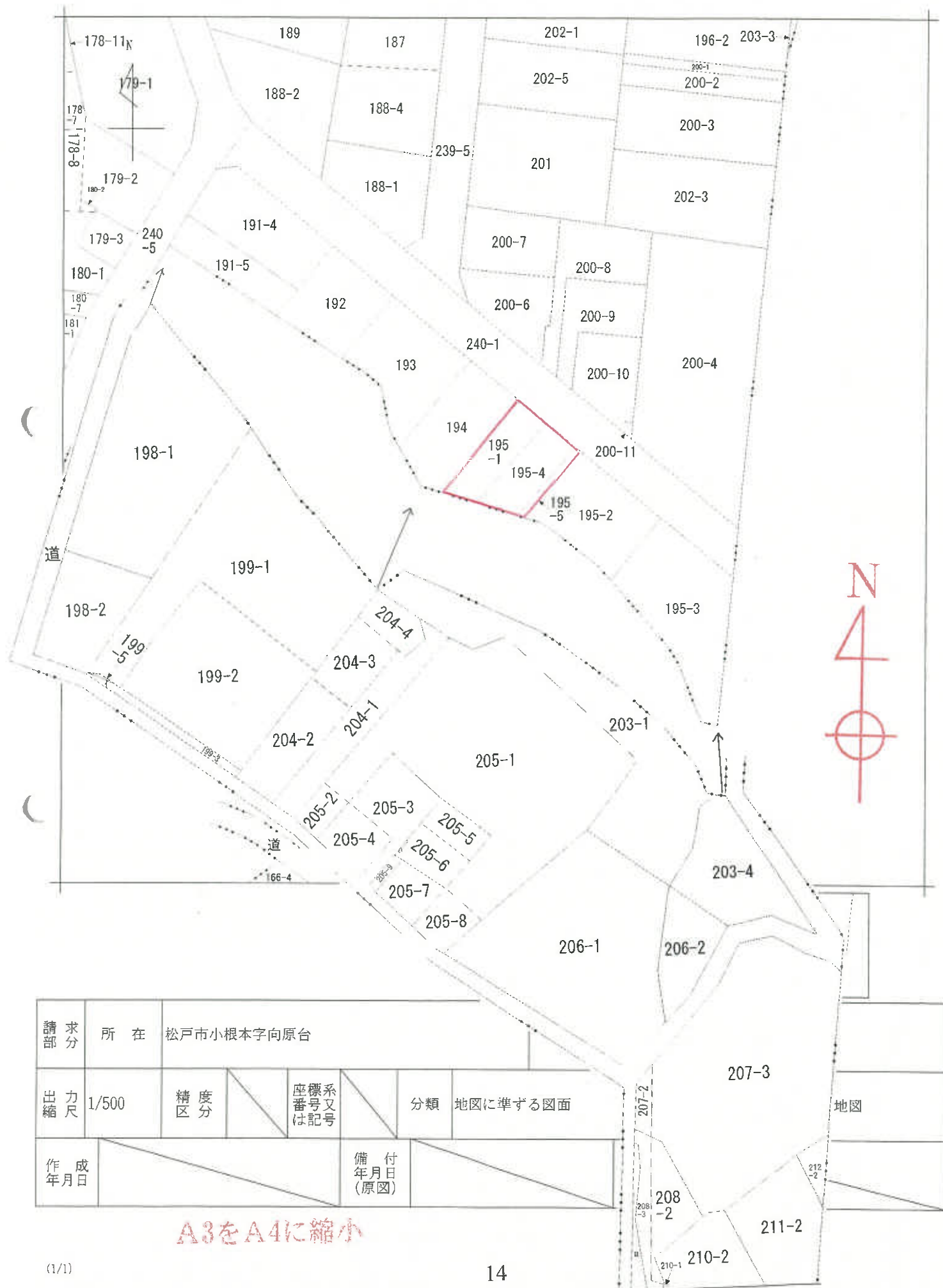
対象不動産

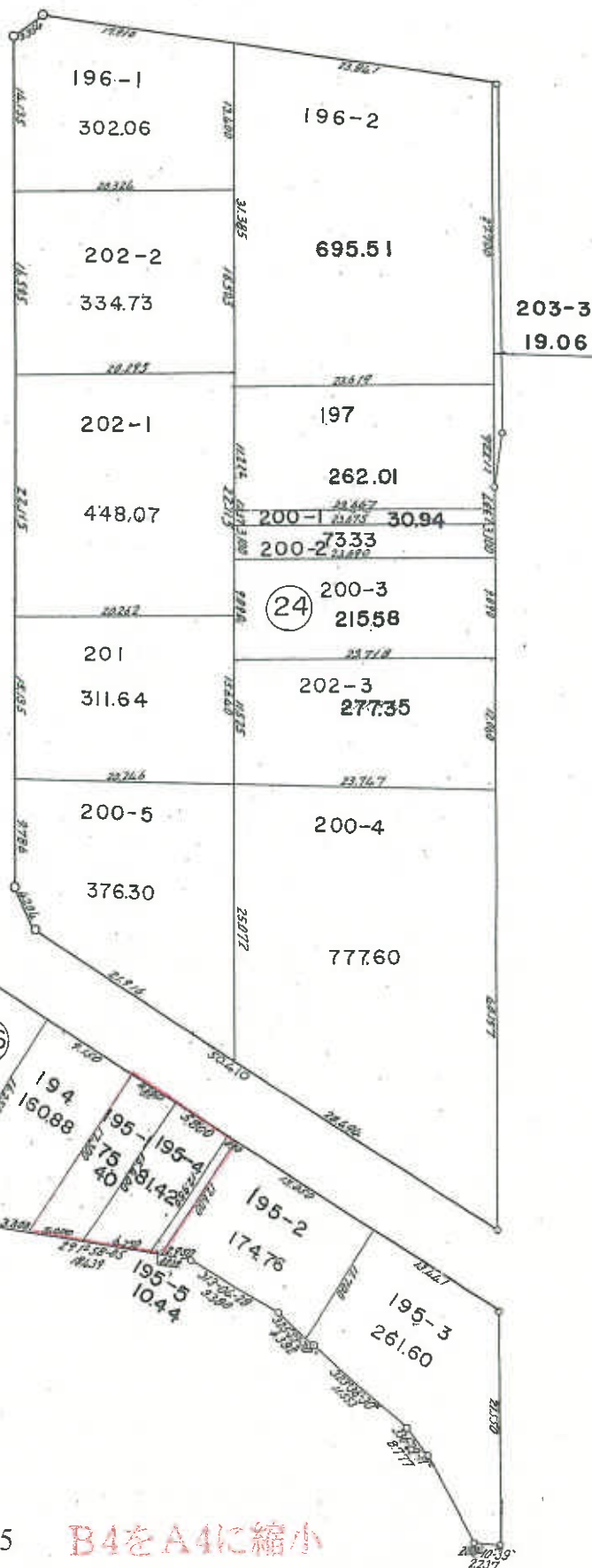
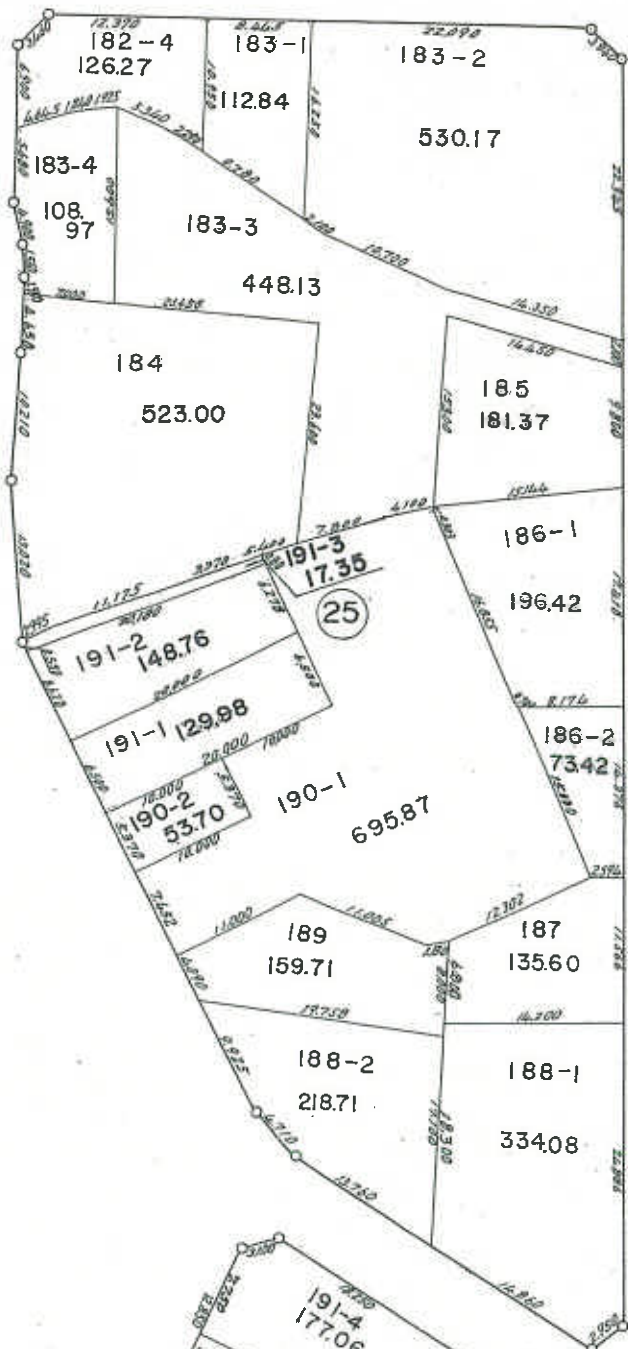


昭文社発行
都市地図「千葉県7松戸市」
2020年版

1
8,000

松戸中心部





参考資料
必ず現地をご確認下さい。
R3 年 12 月 21 日 街づくり課

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 松戸支局管理)

令和3年10月18日

東京支務局 被念出張所

登記官

A3をA4に縮小

35955各階平面図

家屋番号
195番4

建物の所在
松戸市小根本字向原台195-4、-1、-5

建物図面 各階平面図

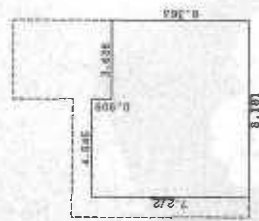
1階平面図



求積表

$5.454 \times 8.181 = 44.619174$
$3.636 \times 10.908 = 39.661488$
合計 84.280662
床面積 84.28 m^2

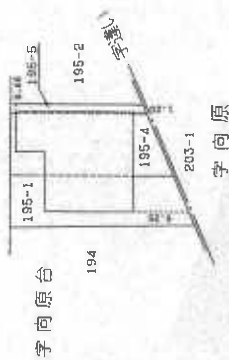
2階平面図



求積表

$4.545 \times 7.272 = 33.051240$
$3.636 \times 6.363 = 23.135868$
合計 56.187108
床面積 56.18 m^2

道路

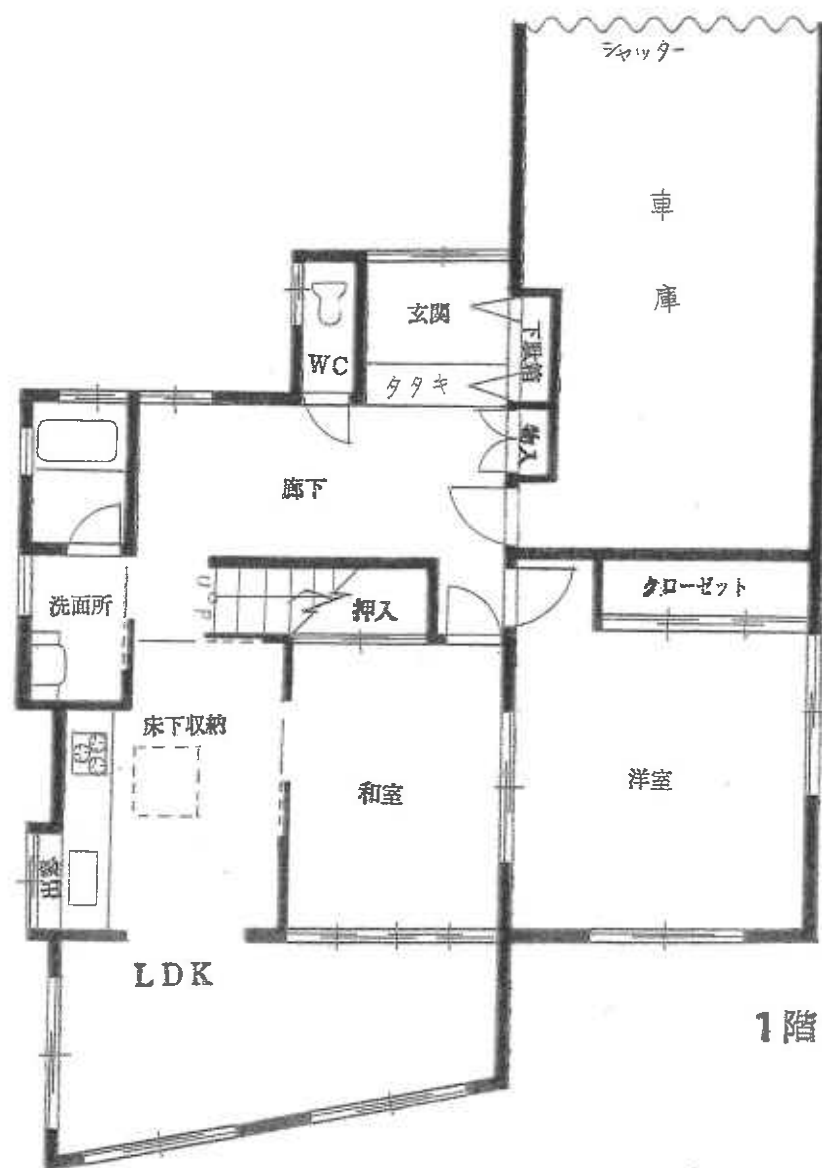


作製者

縮尺 1/250

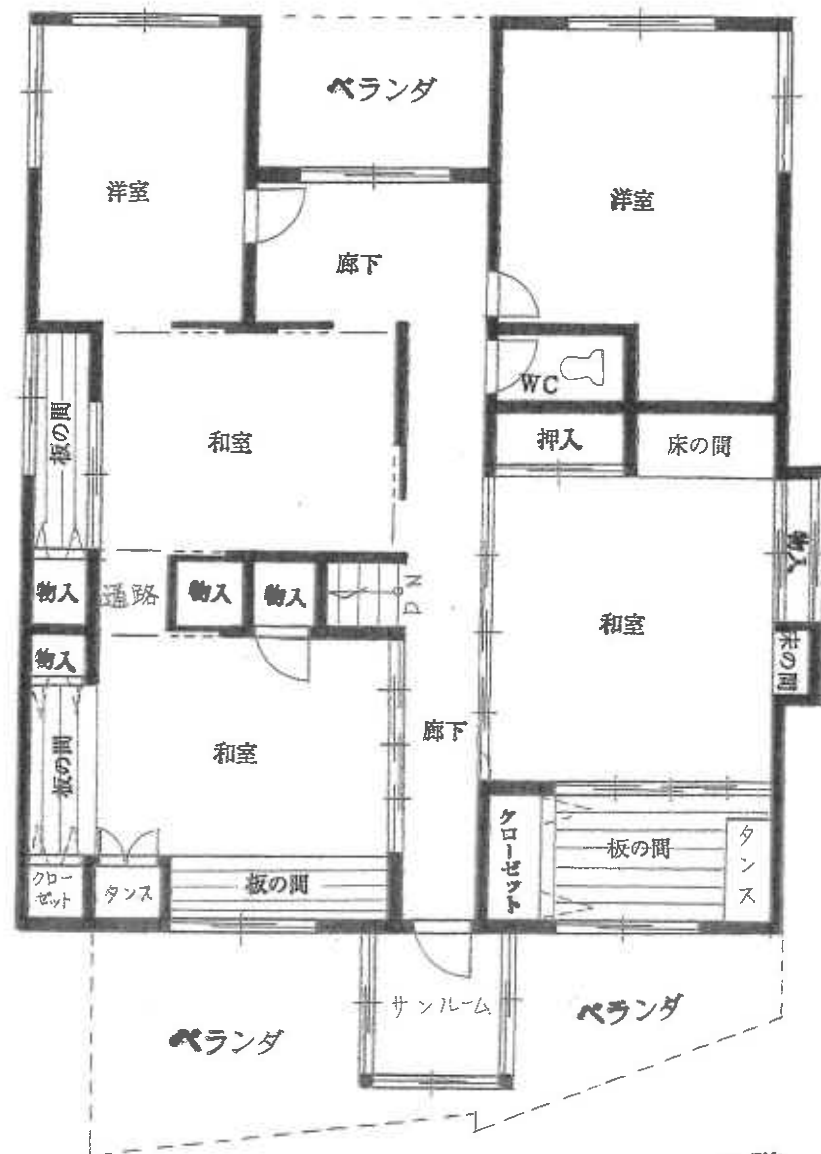
申請人

縮尺 1/500



1階





2階

