

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	21,600,000 17,280,000	一括	4,320,000	261,372	55,356
1	8,170,000				
2	13,430,000				
			</		

物 件 目 録

1 所 在 松戸市新松戸六丁目
 地 番 8 番 2
 地 目 宅地
 地 積 234.74 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1
 共有者 B 持分 3 分の 1
 共有者 C 持分 2 分の 1

2 所 在 松戸市新松戸六丁目 8 番地 2

家屋 番号 8 番 2

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造スレート葺 3 階建

床 面 積 1 階 115.54 平方メートル
 2 階 112.91 平方メートル
 3 階 112.91 平方メートル

(現況)

種 類 共同住宅・事務所

床 面 積 1 階 119.54 平方メートル
 2 階 112.91 平方メートル
 3 階 112.91 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 ゴミ置場

構 造 コンクリートブロック造波ビニール板葺平家建

床 面 積 約 1.6 平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分6分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分2分の1



※
の
の
※

物 件 明 細 書

令和 7年 7月 3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】

本件共有者Cが101号室を占有している。

株式会社LS Novaが1階事務所部分を、Dが201号室を、Eが202号室をそれぞれ占有している。同人らの占有権原は使用借権と認められる。

Fが301号室を、Gが302号室をそれぞれ占有している。同人らの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 松戸市新松戸六丁目
 地 番 8 番 2
 地 目 宅地
 地 積 234.74 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1
 共有者 B 持分 3 分の 1
 共有者 C 持分 2 分の 1

2 所 在 松戸市新松戸六丁目 8 番地 2
 家屋 番号 8 番 2
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造スレート葺 3 階建
 床 面 積 1 階 115.54 平方メートル
 2 階 112.91 平方メートル
 3 階 112.91 平方メートル

(現況)

種 類 共同住宅・事務所
 床 面 積 1 階 119.54 平方メートル
 2 階 112.91 平方メートル
 3 階 112.91 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 ゴミ置場
 構 造 コンクリートブロック造波ビニール板葺平家建
 床 面 積 約 1.6 平方メートル



物 件 目 録

共有者	A	持分 6 分の 1
共有者	B	持分 3 分の 1
共有者	C	持分 2 分の 1



令和6年(ケ)第139号
令和7年2月18日受理
令和7年6月2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 松戸市新松戸六丁目

地 番 8番2

地 目 宅地

地 積 234.74平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分2分の1

2 所 在 松戸市新松戸六丁目8番地2

家屋 番号 8番2

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造スレート葺3階建

床 面 積 1階 115.54平方メートル

2階 112.91平方メートル

3階 112.91平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分3分の1

共有者 C 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	未実施		
土地	物件1		
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □雑種地(物件)		
形状	□公図のとおり ■地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	■土地所有者(共有者ら) □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	北側部分にスチール製簡易物置(動産)が置いてあった(写真㉓)。		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	□公簿上の記載とほぼ同一である ■公簿上の記載と次の点異なる(■主たる建物 □附属建物) ■種類: 共同住宅・事務所 □構造: ■床面積: 1階約119.54㎡ 2階 112.91㎡ 3階 112.91㎡		
物件目録にない附属建物	□ない ■ある { 種類: ゴミ置場 構造: コンクリートブロック造波ビニール板葺平家建 床面積: 約1.6㎡		
占有者及び占有状況	■建物所有者(共有者 C) ■その他の者 上記の者らが本建物を 居宅・事務所 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	外壁の一部にひび割れがあった(写真㉔)。 201号室について、東側洋室の窓ガラスの一部にひび割れがあった。東側洋室の北側の壁クロスが一面剥がれていた(写真㉕)。 事務所部分について、株式会社LS Novaと表示された看板、出入口ドアがあり、同社の登記簿上の本店所在地及び代表者 D の住所が本建物であった。202号室について、E、H、I の氏名等が表示された郵便受け、同人らの各苗字が表示された外廊下の柵があった。301号室について、F の苗字が表示された郵便受け、表札があり、電気需給契約の名義が F であった。302号室について、玄関ドアに G の苗字が表示されたテープが貼られてあり、電気需給契約の名義が G であった。		
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 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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有	更新	賃料	特約等	
			現在の契約	権原	貸主	種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
2	☒ 事務所部分 ☐ 株式会社LS Nova	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H17.6.6 (会社成立の日) 期間の定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☒ 101 ☐ C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☒ 201 ☐ D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H17.6.6 期間の定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☒ 202 ☐ E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	早くてもH27 期間の定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☒ 301 ☐ F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5.11 自R5.10.1 至R9.9.30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 55,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料には駐車場代が含まれている。
2	☒ 302 ☐ G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H22.4.1 期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	契約書の敷金額の欄が空欄になっているため、敷金なしと認めた。

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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(その1)	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼共有者)の相続財産管理人弁護士	1 本建物の管理会社や居住者は把握していません。 2 物件の相共有者である B は、平成21年頃に中国に出国してから日本には戻っていないと思います。 (令和7年3月3日に電話聴取)
■ 申立債権者の代理人弁護士	1 本建物の管理会社や居住者は把握していません。手許にある資料としては本建物外観と集合郵便受けの写真程度です。 2 看板に表示されてある株式会社LS Novaの代表者は、物件共有者 C の妹のようです。 (令和7年3月5日に電話聴取)
■ C (債務者兼共有者及び101号室の占有者)	1 私は、101号室に夫と共に住んでいます。1階の事務所部分は、私の妹である D が代表を務めている株式会社LS Novaに貸しています。201号室は D に貸しています。 D が数年前から韓国に帰ったままなので、向室は使われていない状況です。202号室は私の甥である E に無償で貸しています。 E は友人夫婦と共に同室に住んでいます。301号室は E の友人である F に賃貸しています。302号室は、物件の相共有者だった亡夫の友人である G に賃貸しています。 G は福島で働いているので、同室をあまり使っていません。 本建物の住人は全て私の知り合いですので、部屋の貸し借りに不動産会社は介在していません。 E が色々と面倒を見てくれます。 2 物件の相共有者である B は、本建物に一度も住んだことはありません。中国に帰ったままだと思います。 3 4月3日から20日まで韓国に帰るので、立入り調査の日はそれ以降にしてください。 (令和7年3月26日に電話聴取)
■ F (301号室の占有者)	1 立入り調査日時の通知書に記載のある4月27日は都合が悪いので、他の日にしてください。 2 賃貸借契約書の契約期間は令和5年10月1日からとなっていますが、実際に住み始めたのは同年11月に入ってからだったと思います。
■ G (302号室の占有者)	1 立入り調査日時の通知書に記載のある4月27日は都合が悪いので、同月21日にしてください。その日であれば、福島から戻れます。 (以上、令和7年4月11日に電話聴取) 2 私は福島で働いていて、本部屋にあまり戻って来ていないので、本部屋を物置のような形で使っています。 3 本部屋の賃貸借契約書を提示します。契約内容は契約書記載のとおりですが、部屋番号が301室になっていますが、302室の誤りです。賃料の支払時期が空欄になっていますが、毎月1日限り当月分払いです。敷金の金額が空欄になっていますが、敷金として賃料の2か月分を差し入れた記憶があるので、9万円です。なお、同契約書は、西暦ではなく、元号で記載されてあります。 実際に本部屋に住み始めたのは、同契約書の契約期間の始期となっている平成22年4月1日です。 同契約書の後に、更新契約書を作ったことはなく、更新料も支払ったことがないので、契約更新の種別は法定更新だと思います。 賃料は、現在、貸主の C が賃料の差押えを受けているため、毎月、市に支払っています。 4 給湯器等の住宅設備機器に不具合はありませんが、雨漏りは至る所があります。そのため、天井が破れている所が複数あって、北西側洋室は天井が崩れてきそうなので、材木や板で応急処置をしています。東側洋室は部屋全体の壁に雨漏り跡があります。本部屋の玄関先の外廊下の天井も破れています。水回りについて、水漏れはありませんが、排水の詰まりは、キッチンや洗濯機置場です。 5 室内でペットを飼ったことはありませんが、ネズミは出ます。 (令和7年4月21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

関係人の陳述等(その2)

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ C (債務者兼 共有者及び101号室の 占有者)	4 101号室について、給湯器等の住宅設備機器に特に不具合はありませんが、洗面室の洗面台の一部が痛んでいます。雨漏りや水回りの水漏れはありませんが、排水の詰まりはあります。排水の詰まりは、101号室だけでなく本建物全体にあります。それによる悪臭もあります。ネズミが出ます。 5 本建物の敷地(物件1の土地)について、隣地との境界に争いはありません。 6 1階の事務所部分と201号室の貸し借りについて、契約書はありません。当初は、毎月、両室で計10万円の賃料を貰っていましたが、直ぐに各借主が支払えなくなったので、今は、両室とも無償で貸しています。各借主が両室を使い始めたのは、株式会社LS Novaの会社成立日の平成17年6月6日です。 7 事務所部分について、雨漏りはありません。水回りは、現在トイレしかないので給湯器はありません。水漏れはありません。なお、事務所部分(物置)と101号室との間にあるドアは、両側から鍵が掛けられるようになっています。 8 201号室について、給湯器等の住宅設備機器について、特に不具合はありませんが、トイレの水を溜めるタンクが壊れています。雨漏りや水回りの水漏れはありませんが、排水の詰まりによる悪臭は2階にも上がってきます。室内でペットを飼ったことはありません。 9 301号室の賃貸借契約書を提示します。
■ E (202号 室の占有者)	1 本部屋の郵便受けに、私の氏名の他に H と I の氏名が表示されてありますが、両名は、私の友人夫婦でして、本部屋に同居しています。郵便受けには、他にも名前のようなものが3つ表示されてありますが、それは各人のインターネット上のニックネームでして、郵便等の関係から表示しています。本部屋に住んでいるのは、私と友人夫婦の計3名です。 2 私は、C の甥なので、契約書を作らずに本部屋を無償で借りていますが、C に代わって、本建物の管理人のようなこともしています。本部屋に住み始めたのは5年以上前ですが、住み始めてから10年は経っていません。 3 給湯器等の住宅設備機器に不具合はありません。雨漏りや水回りの水漏れはありませんが、排水の詰まりはあります。室内で犬を2匹飼っています。ネズミは出ます。 4 本建物の水道メーターについて、301号室と302号室は、各部屋独立のメーターがなく、両部屋併せて1つのメーターしかありません。 (以上、令和7年4月27日に面談聴取)
■ F (301号 室の占有者)	3 本部屋に一人で住んでいます。 4 本部屋の賃貸借契約書を提示します。貸主の C が提示したものと同じ内容だと思います。契約内容は契約書記載のとおりです。賃料は駐車場代込みの金額で、駐車場は事務所前にある敷地内のものです。敷金は差し入れていません。賃料の支払先は、貸主である C の了解のもと、賃貸借契約の仲介人になっている E に毎月支払っています。 5 給湯器等の住宅設備機器に不具合はありませんが、複数の建具に拳大前後の穴があるので、その上に透明なシールを貼っています。雨漏りや、水回りの水漏れ、排水の詰まりはありません。他の部屋では、排水の詰まりによる悪臭があるそうですが、そういったものを感じたことはありません。ネズミの存在も感じたことはありません。室内でペットを飼ったことはありません。 (令和7年4月30日に面談聴取)
■ C (債務者兼 共有者及び101号室の 占有者)	10 G が執行官に提示した302号室の賃貸借契約書について、私の印が押されていますので、私が契約をしたものです。契約内容については、G が訂正ないし補充した内容で良いのですが、敷金については、私は預かった覚えがありません。ただ、この契約に関わった亡夫が預かったかもしれませんが、敷金の差入れがあったかどうかは、よく分かりません。 11 接面道路に面した所にある本建物共用のゴミ置場は、本建物購入時から存在しました。 (令和7年5月13日に電話聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

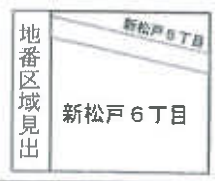
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年2月28日(金) 13:56-14:13	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
令和7年3月3日(月)	執行官室 千葉地方法務局 松戸支局	■ A ■ の相続財産管理人電話聴取 株式会社LS Novaの登記簿謄本取得
令和7年3月5日(水)	執行官室	申立債権者電話聴取
令和7年3月6日(木)	執行官室	東京電力に電気需給契約の照会書郵送 (令和7年3月21日回答書受領)
令和7年3月7日(金)	執行官室	■ C ■ に協力依頼書郵送
令和7年3月26日(水)	執行官室	■ C ■ 電話聴取
令和7年4月2日(水) 9:25-9:33	物件所在地	現場確認、占有確認、各戸に立入り調査日時の通知書投函
令和7年4月11日(金)	執行官室	■ F ■ 電話聴取 ■ G ■ 電話聴取
令和7年4月21日(月) 9:52-10:49	物件所在地	現場確認、占有確認、写真撮影、■ G ■ 面談聴取、評価人同行
令和7年4月27日(日) 12:53-14:47	物件所在地	現場確認、占有確認、写真撮影、■ C ■ 及び ■ E ■ 面談聴取、評価人同行
令和7年4月30日(水) 9:55-10:25	物件所在地 執行官室	現場確認、占有確認、写真撮影、■ F ■ 面談聴取、評価人同行 ■ C ■ に302号室の賃貸借契約書郵送
令和7年5月13日(火)	執行官室	■ C ■ 電話聴取
(特記事項) ■ 令和7年4月27日 目的物件は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4月27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

(6 次目)



(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。



請求部	所在	松戸市新松戸六丁目				地番	8番2			
出力縮尺	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和54年9月22日				備付年月日(原図)		補事項			

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12月4日
千葉地方法務局松戸支局
登記官

343910

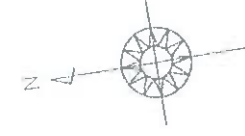
前 8

地 番 8-1, -2

地 積 測 量 図 以 下

土地の所在 松戸市新松戸6丁目

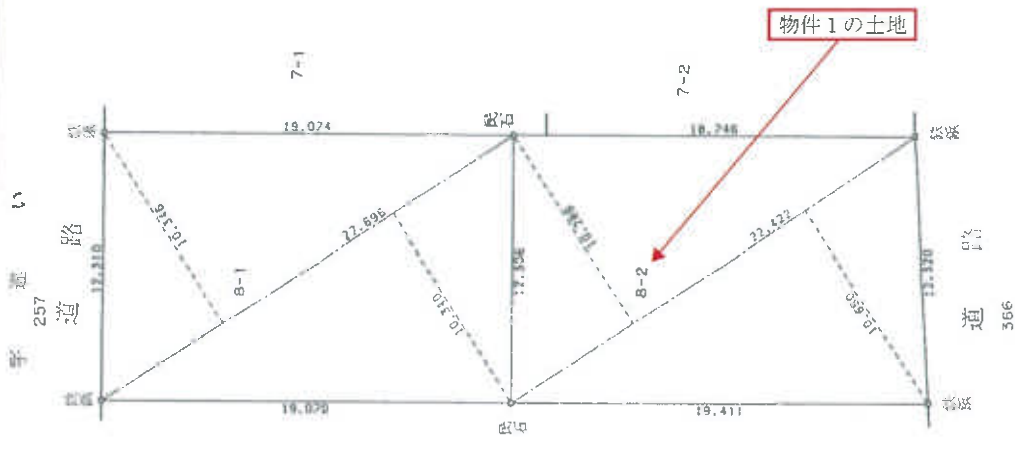
字 257 い



三 角 求 積 表

地 番	① 8-1	底 辺	高 さ	倍 面 積
		22.696	10.346	234.812816
		22.696	10.340	234.626640
			倍 面 積	469.489456
			地 積	234.7442280
				234.74

地 番	② 8-2	底 辺	高 さ	倍 面 積
		22.422	10.289	230.599958
		22.422	10.650	238.294500
			倍 面 積	468.894458
			地 積	234.2471290
				234.24



A 3判をA 4判に縮小

作 製 者

平成3年3月26日作製

申 請 人

縮尺 1/250

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12月4日 千葉地方法務局松戸支局

登記冊

(9 科目)

建各階平面圖

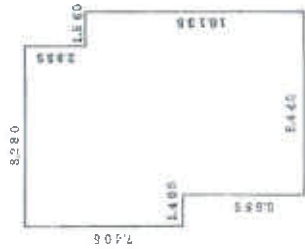
67946

圖面
平階
各

2 海 8

松戸市新松戸6丁目8番地2

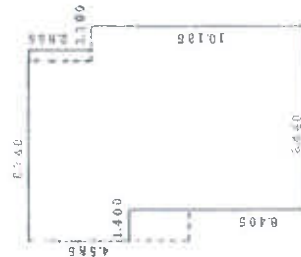
— 134 —



求積表

m	m^2	m^3	m^4
2.855	$\times$ 8.280	$\times$ 23.6394	$\times$ 23.6394
4.550	$\times$ 9.840	$\times$ 4.7720	$\times$ 4.7720
5.585	$\times$ 8.440	$\times$ 4.71374	$\times$ 4.71374
面積	115.5488	115.5488	115.5488
床面積	115.54	115.54	115.54

五
四
三
•
二



張

m	m	m^2
2.855	$\times 8.740$	$= 24.9527$
1.730	$\times 9.840$	$= 17.0232$
8.405	$\times 8.440$	$= 70.9382$
面 積		112.9141
床 面 積		112.91

物件2の建物

物件1の土地

著
製
作

平成 6 年 1 月 17 日 (作製)

人譜序

箱尺	500
----	-----

(千葉土地家屋調査士会用品)

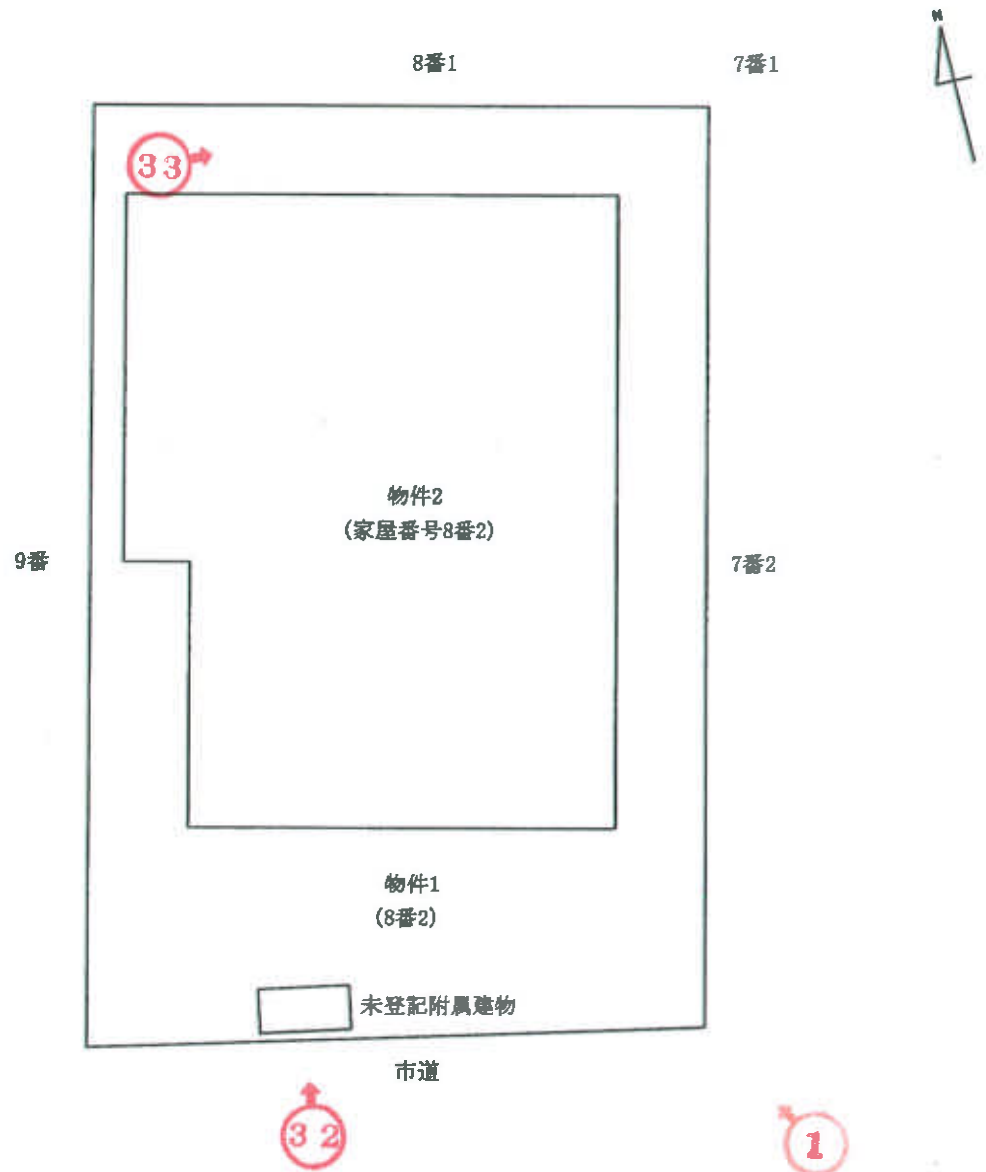
A 3判をA 4判に縮小

八月廿八日

土地建物位置関係図

評価人作成

6年(ケ)139



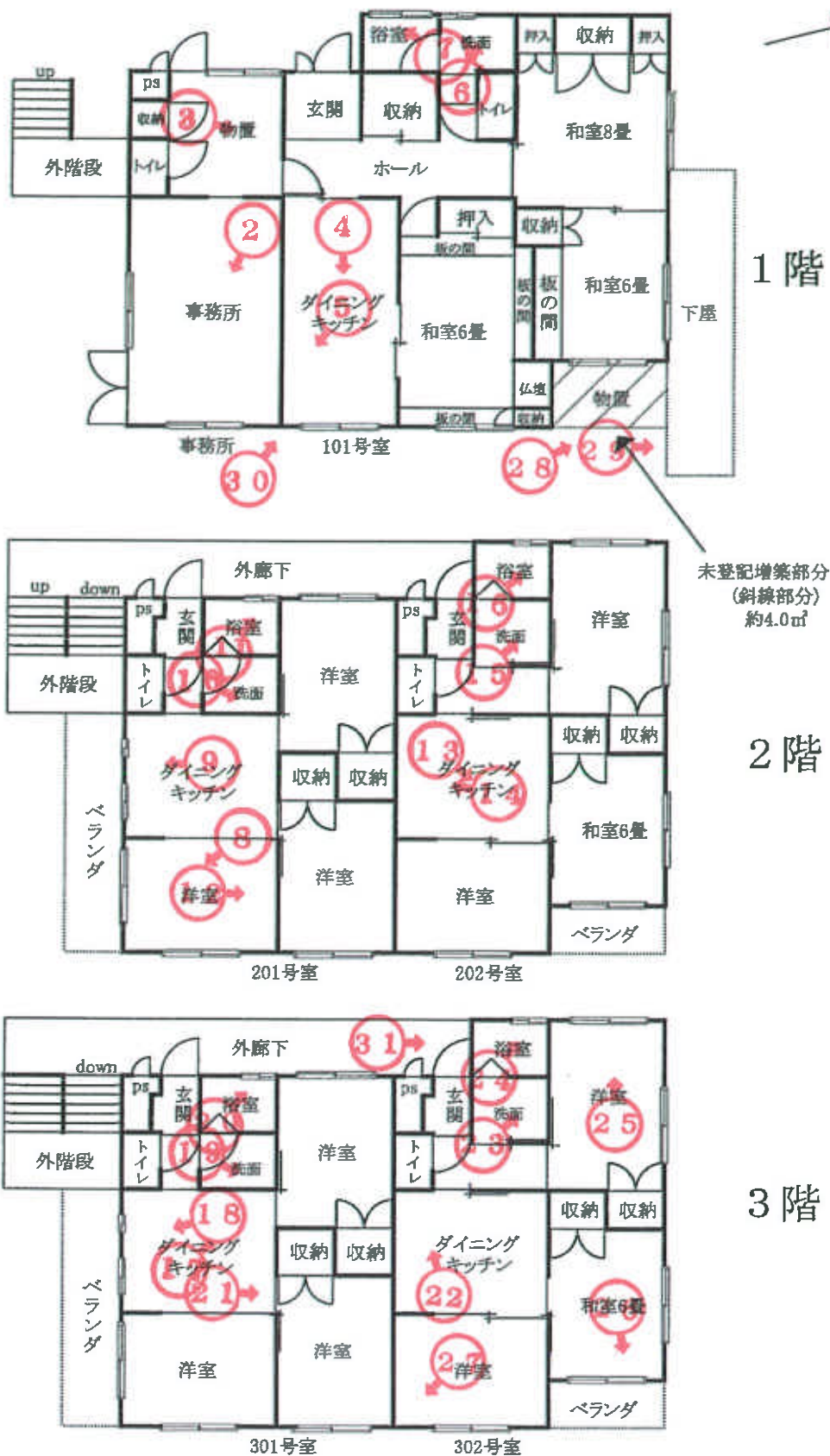
(注) ←○は写真撮影位置，方向及び写真番号を示す。

(注) ←○は写真撮影位置，方向及び写真番号を示す。

建物間取図

評価人作成

6年(ケ)139



約1.6㎡



未登記附属建物

(11 枚目)

本建物外観 ①



事務所部分（事務所）②



事務所部分（物置）③



101号室（ダイニング）④



101号室（キッチン）⑤



101号室（洗面室）⑥



101号室（浴室）⑦



201号室（東側洋室）⑧



201号室（キッチン）⑨



201号室（洗面室）⑩



201号室（浴室）⑪



201号室（クロスの剥がれ）⑫



202号室（ダイニング）⑬



202号室（キッチン）⑭



202号室（洗面室）⑮



202号室（浴室）⑯



301号室（ダイニング）⑰



301号室（キッチン）⑱



301号室（洗面室）⑱



301号室（浴室）㉔



301号室（建具の穴）㉕



302号室（キッチン）㉔



302号室（洗面室）㉕



302号室（浴室）㉖



302号室（天井の破れ）㊹



302号室（雨漏り部分）㊺



302号室（雨漏り跡等）㊻





下屋 ㊹



外壁のひび割れ ㊺



外廊下の天井の破れ ③①



ゴミ置場（未登記附属建物） ③②



スチール製簡易物置（動産） ③③



令和 6 年 (ケ) 第 139 号

令和7年4月21日等 現地調査
令和7年5月26日 評価
第 7 - 1 号 発行番号
令和7年5月30日 提出日

千葉地方裁判所
松戸支部民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
浅井 利明

第1 評価額

一括価格		
金 21,600,000円		
内訳価格		
物件1(土地)	金	8,170,000円
物件2(建物)	金	13,430,000円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件価格は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	物件目録記載の通り		同 左
2	物件目録記載の通り		種類:共同住宅・事務所 1階床面積 未登記増築部分約4.0㎡を含む 床面積:約119.54㎡ 延床面積:約345.36㎡ 下記の未登記附属建物あり 種類:ゴミ置場 構造:コンクリートブロック造波ビニール板葺平家建 床面積:約1.6㎡ 住居表示未実施区域
番号	特 記 事 項		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

物 件 目 録

- 1 所 在 松戸市新松戸六丁目

地 番 8 番 2

地 目 宅地

地 積 234.74平方メートル

共有者 A 持分6分の1
 共有者 B 持分3分の1
 共有者 C 持分2分の1

- 2 所 在 松戸市新松戸六丁目8番地2

家屋番号 8 番 2

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造スレート葺3階建

床 面 積

1階	115.54平方メートル
2階	112.91平方メートル
3階	112.91平方メートル

共有者 A 持分6分の1
 共有者 B 持分3分の1
 共有者 C 持分2分の1

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	JR常磐線 「新松戸」駅 の 西 方・道路距離 約 1,000m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	一般住宅, 共同住宅等が混在する住宅地域		
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別 的な規制を考慮しない 一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 地 域 そ の 他 規 制	市街化区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% 指定なし 第2種高度地区, 宅地造成等工事規制区域, 居住誘導区域 汚染状況重点調査地域, 景観条例	
画 地 条 件	形 状 (ほぼ長方形) 地 勢 (ほぼ平坦) 接道方位 (南) 間 口 (約12.3m) 奥 行 (約19.4m) 地 積 234.74㎡ (登記とほぼ同じ)		
接面道路の状況	南側 市道 (1-682号線) 幅員約 6.0 m 連続性(普通) 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (無) 高低差(ほぼ等高)		
	建築基準法上の種類	建築基準法42条1項1号	
	セ ッ ト バ ッ ク	不要	
	再 建 築 の 可 否	可能	
土地の利用状況等	共有者が本件土地上に物件2の建物を共有して占有していると認められる。西側隣地は共同住宅, 南側隣地は公園, その他の隣地は一般住宅である。		
供 給 処 理 施 設 (敷地内までの引き込み を基準に, 引き込みが有 る場合を「あり」, 無い場 合を「なし」とした。)	上水道	あり	
	ガス配管	あり	
	下水道	あり	
土 壌 汚 染 等	①松戸市環境保全課における調査に加え, 近隣地域及び本件土地の現況等から判断して土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ②本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。 ③現存建物に係る以外, 土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在する可能性は低いと推定する。 ④本件土地の浸水リスクについては松戸市内水ハザードマップを参照。		
特 記 事 項	なし		

2 建物の概況及び利用状況等

(物件2)

区 分	主である建物	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載)	平成6年1月17日新築
	経 過 年 数	約 31 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	ALC等
	内 壁	クロス貼り等
	天 井	クロス貼り等
	床	フローリング等
	設 備	電気, 水道, 下水道, 都市ガス
	そ の 他	なし
床 面 積 (現 況)	床面積 1 階 115.54㎡ 同増築 約4.0㎡ (未登記増築部分) 2 階 112.91㎡ 3 階 112.91㎡ 延べ 345.36㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	共同住宅・事務所 3DK×5室+事務所(別添間取図参照)
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	劣る	
建 物 の 利 用 状 況	301号室及び302号室は賃借人が、また、201号室、202号室及び事務所は使用借人が占有し、101号室は共有者のうちの1名が占有していると認められる(詳細については現況調査報告書及び別紙・建物占有者等の状況一覧等を参照)。	
特 記 事 項	①本件建物は建築確認(平成5年3月5日、第1425号)を得ているが、検査済証はない。 ②管理会社は存在せず、共有者が自主管理している。 ③事務所の上水道は撤去され、3階の2室は上水道を共用している。 ④建物全体に経年による汚損、損傷等があり、外壁及び共用部分の一部に穴あき及びひび割れ、外階段の鉄部の錆が認められる。本件建物全体に排水管が詰まりやすく悪臭があり、本件建物の屋根裏にネズミが侵入している(占有者の陳述)。 ⑤101号室は一部、障子の破れ、洗面台の腐食等が認められ、また、湿気が多い(占有者の陳述)。201号室はトイレのタンクが破損しており、東側洋室の窓ガラスのひび割れ、クロスの剥がれ等がある。201号室及び202号室ともにキッチンの排水口からの臭気がある(占有者の陳述)。 ⑥301号室の複数の建具に穴を補修したテープが貼られている。302号室は維持管理状態が非常に劣り、北西側洋室、東側洋室及び北東側和室の天井に雨漏りがある。北西側洋室の天井は剥落のおそれがあるため補強している。さらにエアコンが稼働しない(占有者の陳述)。302号室玄関前の外廊下の天井は雨漏りにより剥落している。 ⑦未登記附属建物及び未登記増築部分は本件建物購入時から存在していた(共有者のうちの1名の陳述)。 ⑧202号室は室内で小型犬2頭を飼育している。 ⑨スチール製物置が存するが、基礎がないため動産と判断した。	

第5 評価額算出の過程

I. 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1(土地)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	232,000	0.95	234.74㎡	0.9	46,563,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等 : (松戸-42)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $230,000\text{円}/\text{㎡} \times 103 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 99 = 232,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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 : 方位 +3

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 ±0 交通接近条件 -1 行政条件 ±0 環境条件 ±0

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: 地積過大 -10% 方位 +5%

ウ 地 積: 234.74㎡

エ 建 付 減 価: -10% 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2(建物)

目的物件の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持 分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
2 主	220,000	345.36	0.035	1/1	2,659,000
2 附	50,000	1.6	0.045	1/1	4,000
計					2,663,000

ウ 現価率

物件 番号	(1)耐用年数法 (定額法)				(2)観察減価率	現価率 (1)(D)×(2)
	(A) 残価率	(B) 経済的残存 耐用年数	(C) 経過年数	(D) 定額法に よる現価率		
2 主	5 %	0年	31年	0.05	▲30% (0.70)	0.035
2 附	5 %	0年	31年	0.05	▲10% (0.90)	0.045

(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 積算価格の査定

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、さらに占有減価修正を施して、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	46,563,000	60%	法定地上権	27,938,000

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 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価 修正 ウ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ	構成比
1	46,563,000	-27,938,000		18,625,000	0.3784
2	2,663,000	+27,938,000	1.0	30,601,000	0.6216
積 算 価 格 (合 計)				49,226,000	1.0000

ウ 占有減価修正： ±0% 特にないと判断した。

Ⅱ. 収益価格の試算

収益価格は、総収益を粗利回りで還元して求めた。

総収益 (円) ア	家賃等 補 正 イ	粗利回り ウ	その他 補 正 エ	収益価格(円) ア×イ÷ウ×エ=オ
3,367,000	1.0	9%	0.8	29,929,000

ア 総収益：(別紙)建物占有者等の状況一覧等を参照

エ その他補正：-20% リフォーム, その他修繕費用等を勘案した。

Ⅲ. 評価額の判定

本物件は収益用不動産であることを考慮した結果、収益価格を重視し、積算価格を比較考量して、土地及び建物の調整後の合計価格を求め、さらに、各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の評価額を算出し、市場性修正及び競売市場修正等を施して評価額を以下のとおり求めた。

物件 番号	調整後の 合計価格 (円) ア	構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売 市場 修正 エ	引受債務 相当額等 (円) オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ ×エーオ
1	30,000,000	0.3784	0.9	0.8	0	8,170,000
2		0.6216	0.9	0.8	0	13,430,000
一 括 価 格 (合 計)						21,600,000

ウ 市場性修正： -10 % 建物の維持管理状況等を考慮した。

エ 競売市場修正： -20 % 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。

オ 引受債務相当額等：買受人に引き継がれる敷金を控除するが、本件はない。

第6 参考資料

1 地価公示価格 (松戸-42)

所 在 : 松戸市新松戸6丁目24番外
価 格 : 230,000円/㎡
位 置 : JR常磐線 「新松戸」駅 の 西方 道路距離約 1,100mに位置する
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 229㎡
供給処理施設 : 上 水 道 あり 都 市 ガ ス あり 下 水 道 あり
接 面 街 路 : 東 側 幅員 6.0m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域 (建 ぺ い 率 60 % 容 積 率 200 %)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域

第7 附属資料

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

以 上

(別紙)建物占有者等の状況一覧等

(物件2)

（物件2）

部屋 番号	用途	賃貸人	占有者	占有 開始日	契約 期間	月額賃料	敷金等	共益費等	備考
事務所	現況調査報告書の通り					55,000	0	0	想定
101	現況調査報告書の通り					60,000	0	0	想定
201	現況調査報告書の通り					45,000	0	0	想定
202	現況調査報告書の通り					45,000	0	0	想定
301	現況調査報告書の通り					55,000	0	0	
302	現況調査報告書の通り					45,000	0	0	
合計						305,000	0	0	

(注)使用貸借及び自用である専有部分の月額賃料等は想定であり、買受人に保証しているものではない。

月額賃料 + 共益費等 ア		年間月数 イ	空室損失 ウ	総収益 ア×イ ×(100%-ウ)
¥ 305,000	×	12	8%	≒ 3,367,000

縮尺の都合等で地図上に表示できないものは、およその位置を示しています。



松戸市章

市制施行5周年の時に一般から広く募集したもので、旭日の天に昇る姿を表して市勢の飛躍の発展を象徴し、あわせて片仮名で「マツド」の字を图案化し、浮き出したものです。
(昭和24年12月27日制定)

位置図

昭文社都市地図
松戸市2024年版
縮尺1:16,000



N

257

12-1

11-2

10-2

8-1

7-1

6-1

5

9

物件

8-2

7-2

6-2

366

22

S=1:500

地番区域

13

第

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

登記年月日：平成34年3月28日

令和6年12月4日

千葉県地方整備局 国土交通部

登記番号

14 請求番号：11-2

343910

前8

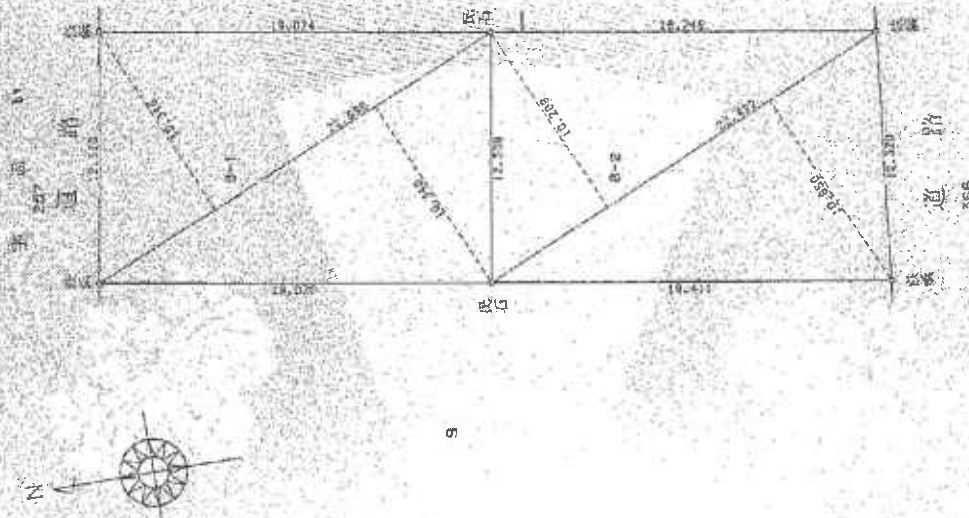
33328

地番 8-1-1-2

地種 雑種地

丁目 5

土地の所在 松戸市新松戸5丁目



三 部 本 図 表

測量のB-1			
区画	地番	高 度	容 積 率
	22.696	10.316	234.612816
	22.696	10.310	234.625640
		容 積 率	359.384456
		地 積	234.744280
		地 積	234.74 ㎡

測量のB-2			
区画	地番	高 度	容 積 率
	22.472	10.788	230.688966
	22.472	10.650	238.794300
		容 積 率	459.493258
		地 積	234.7471290
		地 積	234.74 ㎡

作 図 者

申 請 人

縮尺 1/250

A3 → A4

67946

各階平面図

8階2

松戸市新松戸6丁目8番地2

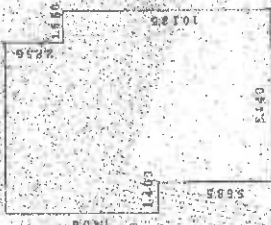
建物図面図

各階平面図

1階

求積表

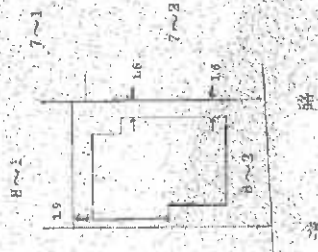
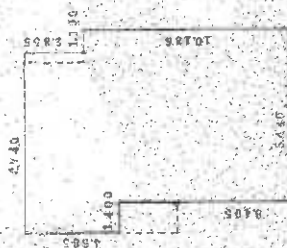
m	m	m ²
28.55	× 8.280	= 236.303
4.590	× 9.840	= 44.772
5.585	× 8.440	= 47.137
可敷床面積		1154.33
床面積		1155.4



2階・3階同型

求積表

m	m	m ²
28.55	× 8.240	= 235.527
17.30	× 9.840	= 170.232
8.405	× 8.440	= 70.938
可敷床面積		1126.141
床面積		1129.1



平成22年11月8日登記

作製者

縮尺 1/250

申請人

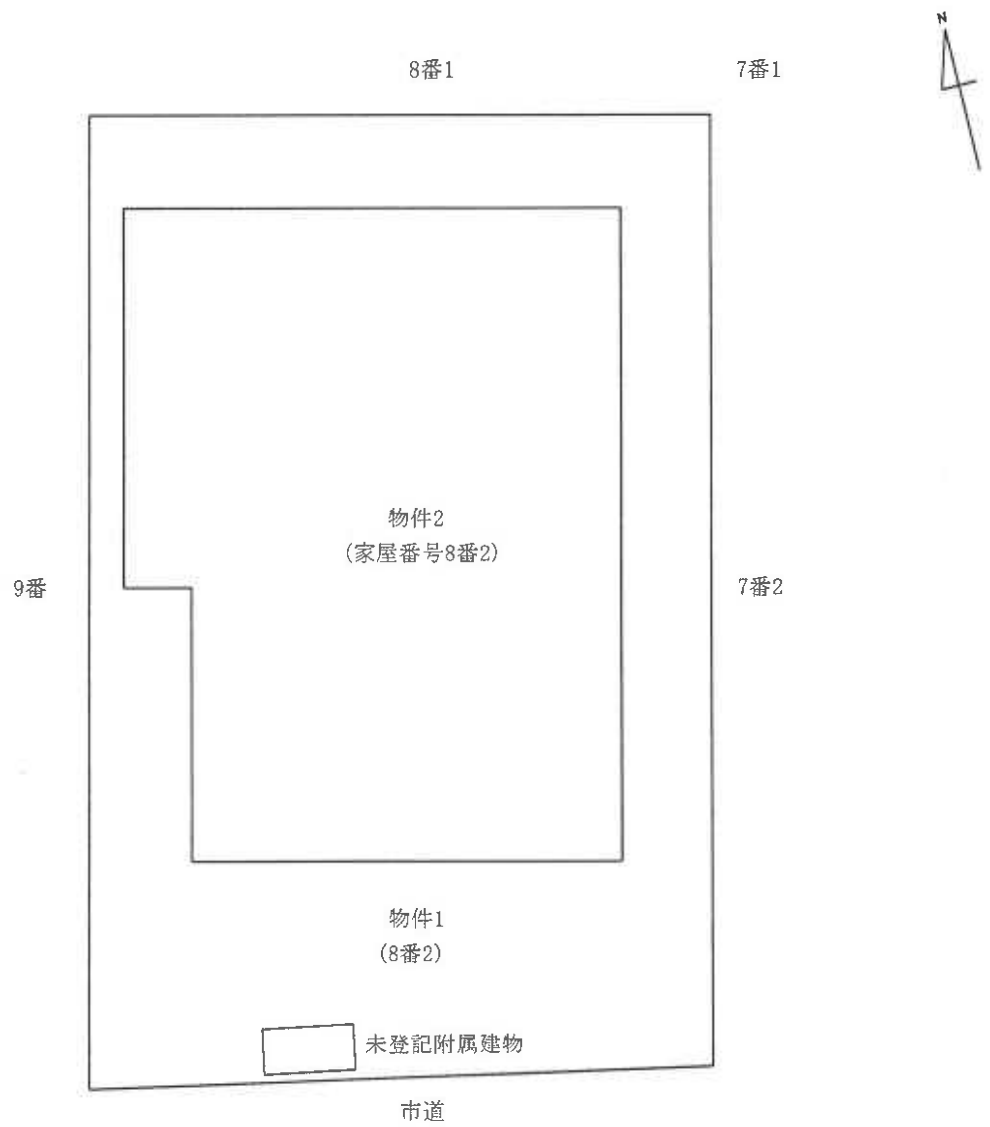
縮尺 1/500

(千葉県建築士会関係)

A3 → A4

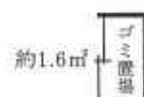
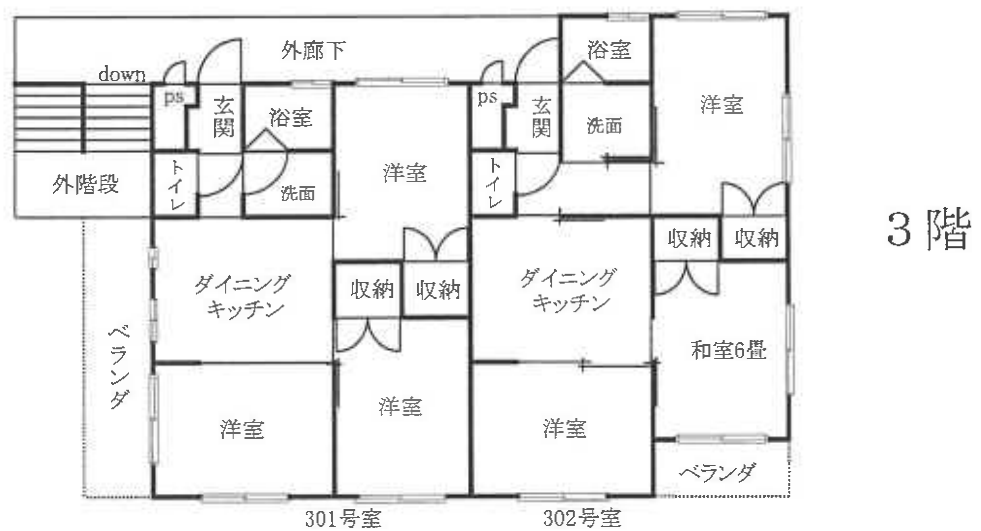
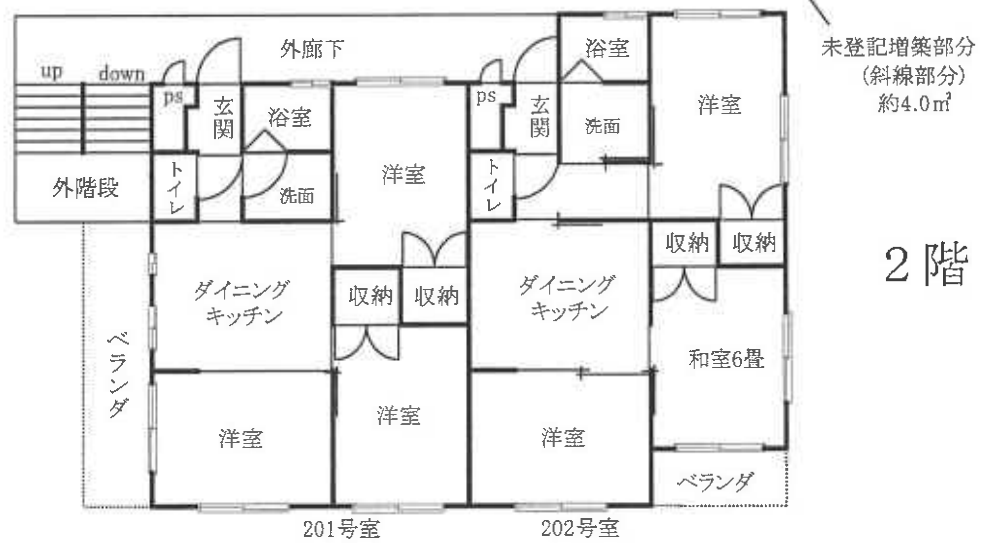
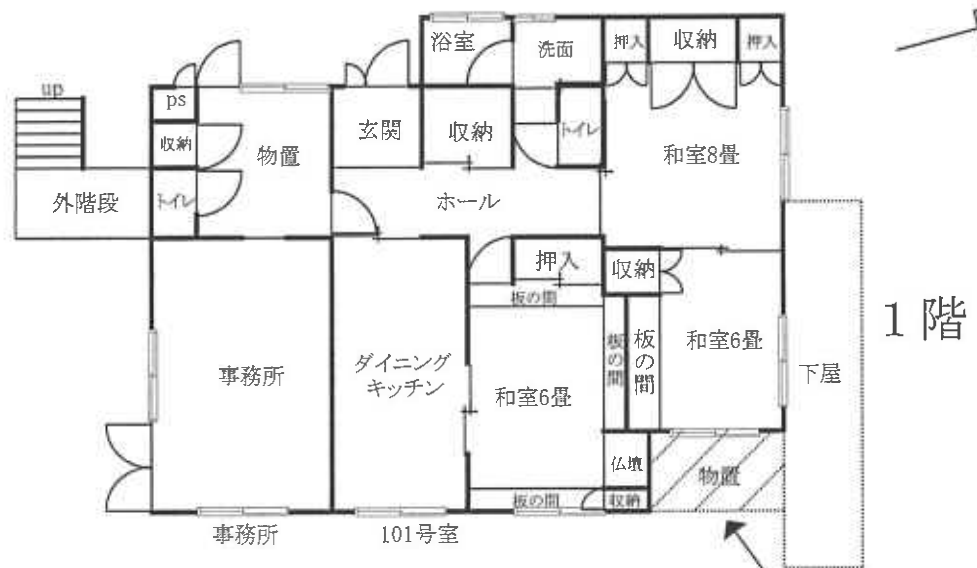
土地建物位置関係図

6年(ケ)139



建物間取図

6年(ケ)139



未登記附属建物