

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 16 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 8 年 1 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 22 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 8 年 2 月 5 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 8 年 1 月 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 8 年 1 月 27 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 12 月 16 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	10,670,000 8,536,000	一括	2,134,000	107,625	20,038
1	2,710,000				
2	80,000				
3	7,880,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 松戸市松戸新田字不動前
 地 番 1 3 7 番 6 6
 地 目 宅地
 地 積 1 0 1. 8 9 平方メートル

- 2 所 在 松戸市松戸新田字不動前
 地 番 1 3 7 番 6 7
 地 目 宅地
 地 積 9. 4 3 平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路

- 3 所 在 松戸市松戸新田字不動前 1 3 7 番地 6 6
 家屋 番号 1 3 7 番 6 6
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 4 9. 2 7 平方メートル
 2 階 4 8. 4 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月10日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 八 木 一 行

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

物件番号2及び売却対象外の土地を通行のため利用している。

《 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 松戸市松戸新田字不動前
 地 番 1 3 7 番 6 6
 地 目 宅地
 地 積 1 0 1 . 8 9 平方メートル

- 2 所 在 松戸市松戸新田字不動前
 地 番 1 3 7 番 6 7
 地 目 宅地
 地 積 9 . 4 3 平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路

- 3 所 在 松戸市松戸新田字不動前 1 3 7 番地 6 6
 家屋 番号 1 3 7 番 6 6
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 4 9 . 2 7 平方メートル
 2 階 4 8 . 4 4 平方メートル



令和7年(ケ)第93号
令和7年8月29日受理
令和7年9月25日提出

現況調査報告書

千葉地方裁判所松戸支部

執行官 村 井 清 英

(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 | 松戸市松戸新田字不動前 |
| | 地 番 | 1 3 7 番 6 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 1. 8 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松戸市松戸新田字不動前 |
| | 地 番 | 1 3 7 番 6 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9. 4 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 松戸市松戸新田字不動前 1 3 7 番地 6 6 |
| | 家屋 番号 | 1 3 7 番 6 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 4 9. 2 7 平方メートル
2 階 4 8. 4 4 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	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件2） ☐ （物件 ）	
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が物件1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	3枚目「その他の事項」のとおり	
建物	物件3	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件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	3枚目「その他の事項」のとおり	
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
 (2 枚目)

その他の事項

■本件土地について

- 1 物件1土地は、北東側で未舗装の私道に接する小規模分譲地内の宅地で、本件建物の敷地として利用されている。物件2土地は、前記私道を構成する一筆の土地である。
- 2 評価人の調査によれば、前記私道は建築基準法上の道路ではなく、本件建物は私道を縦に二分割した形状での敷地延長として確認申請を行っているとのことである(「評価書」参照)が、件外土地を敷地延長範囲に含めていることについての許諾関係は不明である。なお、この私道にかかる利用規則や維持費の拠出等はないとのことである。
- 3 南西側の植木が大きく育ち、隣地にかなり越境している(写真3参照)。

■本件建物について

- 1 債務者兼所有者によれば、本件建物の不具合や設備の故障等はないとのことである。なお、立入調査の際に以下の軽微な難点を認めた。
 - 1) 1階和室出入口襖の廊下側に野球ボール大の凹みがある。
 - 2) 1階洋室のフローリングが椅子使用により傷んでいる。
- 2 家財道具が山積しており建物の状態を視認できない部分が多かったが、維持管理の状態は概ね普通になされており、上記難点を除き特記すべき汚損箇所等は見られず、経年劣化の範囲内の状態にあるものと思われる。
- 3 2階の屋根裏に小屋裏収納があるが、最大内高が1.4mに満たないため階数及び床面積には算入されないものである。なお、この小屋裏収納は畳敷きで居室として利用されている(写真12参照)。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	1 この家には、私が妻子らと住んでいます。 2 家の中で犬を1匹飼っています。 3 この家は当初からオール電化仕様ですがソーラーパネル等は設置していません。建物の不具合や設備の故障等はありません。 4 この家を建ててから増改築、リフォーム等はしていません。 5 土地境界等、近隣とのトラブルはありません。 6 家の前の私道には、利用方法の取決めや維持費の拠出等はありません。 (以上、令和7年9月17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
(4 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年9月2日 (火) 13 : 10 - 13 : 20	法務局松戸支局	周辺土地の登記事項証明書取得
R7年9月3日 (水) 13 : 25 - 13 : 40	物件所在地	物件確認 不在 占有調査 外観写真撮影 立入調査に関する求連絡書投函(債務者兼所有者より 電話連絡あり)
R7年9月17日 (水) 15 : 50 - 16 : 30	物件所在地	立入調査(物件確認 占有確認 図面作成 写真撮影) 評価人同行 債務者兼所有者に面談聴取
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(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 を立ち合わせ、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

(5 枚目)

登記年月日：昭和43年8月30日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(千葉県地方技術局松戸支店管轄)
令和7年6月6日 東京法務局港出張所

登記官

(17枚目)

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M52620

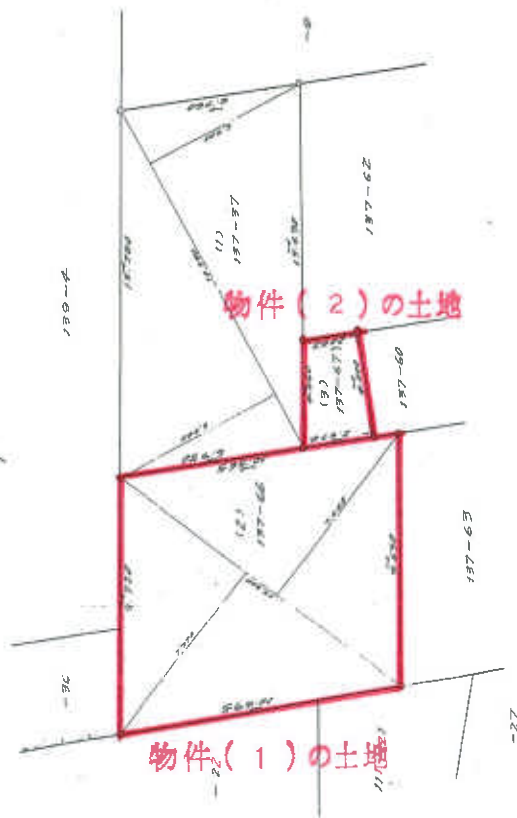
427164

地番	37 137-37-66 67
土地の所在	新大塚市新大塚市新大塚市

地積測量図

43.8.30

昭和43年8月29日	製作者
昭和43年8月29日	申請人



地積計算表

(1)	137-37	$14,380 \times (6,540 + 6,540) \times \frac{1}{2}$ $m^2 = 92.6072$ <u>92.60</u>
(2)	137-66	$18,220 \times (7,770 + 7,645) \times \frac{1}{2}$ $m^2 = 101.8931$ <u>101.89</u>
(3)	137-67	$(2,674 + 2,042) \times 4,000 \times \frac{1}{2}$ $m^2 = 9.4320$ <u>9.43</u>
		合計面積 m^2 194.92

縮尺 1/200

(全国土地家屋調査士用紙)

登記年月日：平成25年4月8日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(千葉県地方税務局 松戸支局管轄)

令和7年6月6日 東京法務局 港出張所

登記官

(8 枚図)

各 階 平 面 図

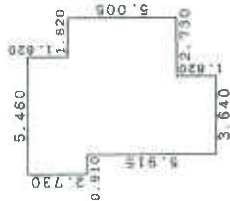
家屋番号 137番66

建物の所在 松戸市松戸新田字不動前137番地66

建 物 図 面

各 階 平 面 図

1 階

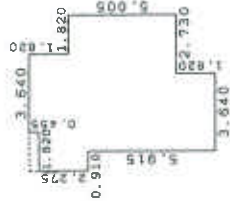


求積表

0.910 × 2.730	2.484300
3.640 × 8.645	31.467800
0.910 × 6.825	6.210750
1.820 × 5.005	9.109100
計	49.271950

床面積 49.27 m²

2 階

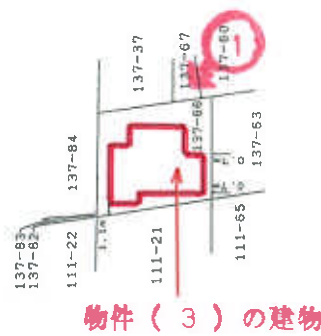


求積表

0.910 × 2.275	2.070250
0.910 × 8.190	7.452900
2.730 × 8.645	23.600850
0.910 × 6.825	6.210750
1.820 × 5.005	9.109100
計	48.443850

床面積 48.44 m²

写真撮影位置と方向



作成

25年 3月 16日作成

縮尺 1/250

申請人

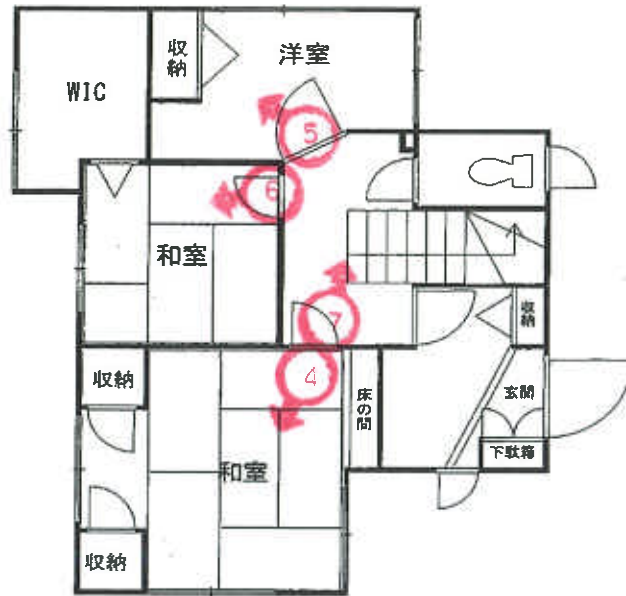
縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

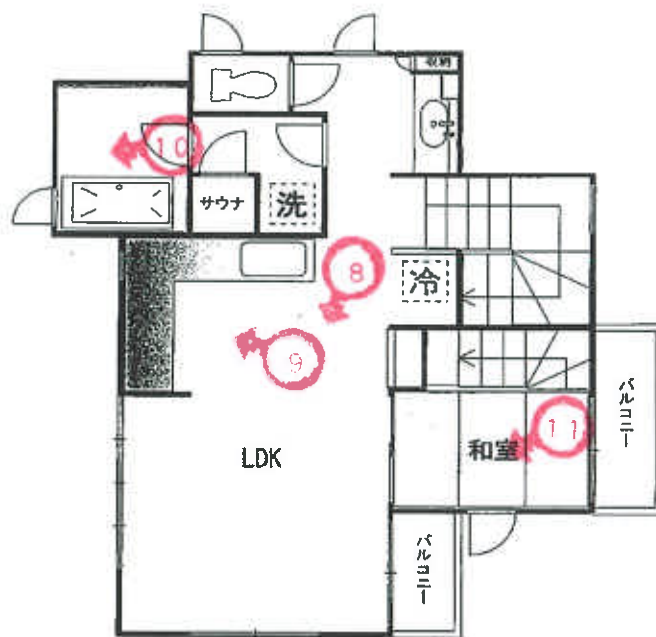
A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M52621

建物間取略図



[1階]



[2階]



◀○写真撮影位置と方向



1



2

物件 3 建物

物件 2 土地

(黄色破線はおおよその位置を示す)



3

物件 3 建物



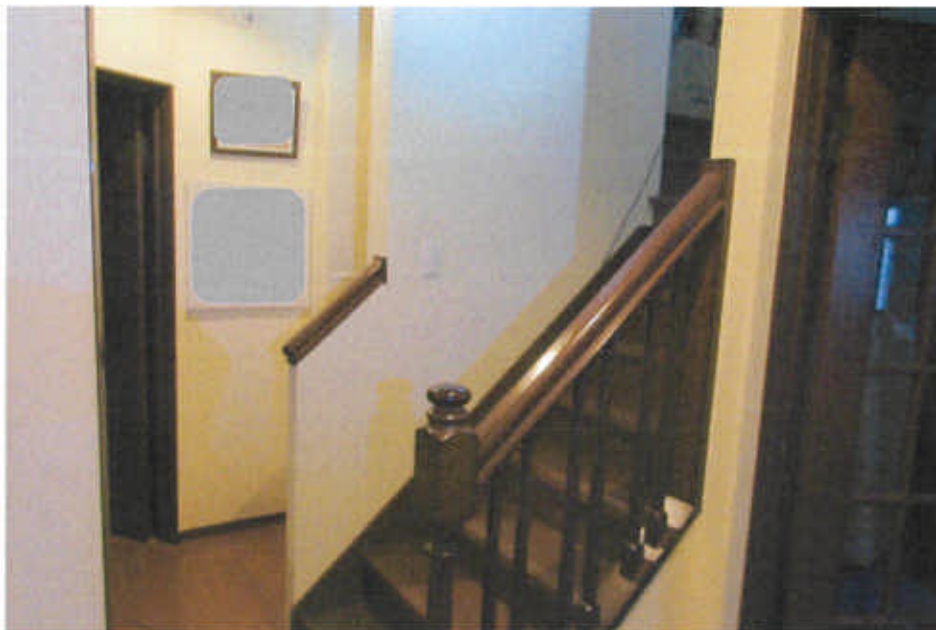
4



5



6



7



8



9



1 0



1 1



1 2

副本

令和 7 年（ケ）第 93 号

令和 7 年 9 月 17 日 現地調査

令和 7 年 9 月 22 日 評価

第 251017 号 発行番号

令和 7 年 9 月 24 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

川口 浩司

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,670,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,710,000 円
物件2（土地）	金 80,000 円
物件3（建物）	金 7,880,000 円

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

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、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	物件目録記載のとおり。		同左
2	物件目録記載のとおり。		地目：公衆用道路(私有通路)
3	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示未実施区域
番号	特 記 事 項		
1～3	物件2は物件3建物の建築確認申請上の敷地の一部（敷地延長部分の一部）を構成するほか、松戸市建築指導課での調査では過去に建築基準法43条1項（当時）の扱いを受けた記録がある。現況は、件外土地と一体的に私有通路として使用されている。		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 松戸市松戸新田字不動前 |
| | 地 番 | 137番66 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 101.89平方メートル |
| 2 | 所 在 | 松戸市松戸新田字不動前 |
| | 地 番 | 137番67 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9.43平方メートル |
| 3 | 所 在 | 松戸市松戸新田字不動前137番地66 |
| | 家屋 番号 | 137番66 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 49.27平方メートル
2階 48.44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）

位 置 ・ 交 通	京成松戸線「上本郷」駅の南方・約1km(道路距離) JR常磐線、京成松戸線「松戸」駅の東方・約1.85km(道路距離) 最寄バス停「富士見台」の北東方・約300m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	準幹線道路背後の戸建住宅を中心とする住宅地域	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域
	建 蔽 率	指定 50%
	容 積 率	指定 100%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	絶対高さ10m
		日影規制
		千葉県がけ条例（千葉県建築基準法施行条例第4条）の適用を受け、安全対策（擁壁・塀の設置又は後退距離等）を要する可能性あり
		宅地造成等工事規制区域
		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
		松戸市景観条例
		立地適正化計画（居住誘導区域）
		建築基準法第22条指定区域

画地条件 (規模,形状等)	【物件1】		
	形 状 :(ほぼ長方形地) 地 勢 :(概ね平坦)		
	接道方位 :(-)		
	間 口 :(約3.7m) 奥 行 :(約9.6m)		
	地 積 :(101.89㎡) (登記)		
	接面道路との関係 :(無道路地)		
	隣地との高低差 :(各隣接地と略等高 北西側隣接地より約1.5mから約2.0.m程度低い、南西側隣接地より約0.0m～約0.5m程度低い、北東・南東側隣接地と略等高)		
	【物件2】 ほぼ長方形地（地積9.43㎡、幅約4m、長さ約2.5m）、物件3建物の建築確認申請上の敷地の一部（敷地延長部分の一部）を構成するほか、松戸市建築指導課での調査では過去に建築基準法43条1項（当時）の扱いを受けた記録がある。現況は、件外土地と一体的に私有通路として使用されている。		
接面道路の状況	無道路地		
	再建築の可否	不可であると推測（特記事項参照）	
土地の利用状況等	物件1	物件3建物の敷地	
	物件2	件外土地とともに私有通路として使用されている。	
	隣地	・北西側：住宅 ・北東側：（物件2を含む通路を介して）住宅 ・南東側：住宅 ・南西側：住宅	
供給処理施設	上水道	あり（特記事項参照）	
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。	ガス配管	あり	
	下水道	あり（特記事項参照）	

土 壌 汚 染 等	・ 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件 1、2 は従来農地であった土地を宅地へと転換した土地であり、土壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ・ 現在、物件 3 建物の敷地であり、地下埋設物の存否は確認できないが、現地調査の範囲では、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。 ・ 松戸市教育委員会への聴取によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。
特 記 事 項	・ 物件 1，物件 2 のみでは建築基準法上の道路に接面していない無道路地である。 ・ 現況、物件 1 は有効宅地部分として物件 3 建物の敷地になっている。物件 2 は件外土地とともに私有通路として使用されている。 ・ 物件 2 は物件 3 建物の建築確認申請上の敷地の一部（敷地延長部分の一部）を構成するほか、松戸市建築指導課での調査では過去に建築基準法 43 条 1 項（当時）の扱いを受けた記録がある。現況は、件外土地と一体的に私有通路として使用されている。 ・ 上記物件 1 の間口・奥行は物件 2 が構成する私有通路に対しての間口および奥行を記載した。 ・ 所有者からの聴取によると、物件 2 が構成する私有通路の使用方法等についての近隣所有者間の取り決めについては特にないとのことである。そのため今後永続的に現況が維持されるかは不明。 ・ 水道について南東側市道に埋設された本管から共用の給水管を介して宅地内（物件 1 内）に引込みされている様子である。 ・ 下水について南東側市道に埋設された本管から私設管を介して宅地内（物件 1 内）に引込みされている様子である。 ・ 物件 1 北東側付近に電線等を引込むための柱が存している。 ・ 物件 1 南西側の樹木の枝葉が隣地に越境している。 ・ 『松戸市ハザードマップ』によれば、物件 2・3 は内水浸水想定区域に指定されている。詳細は『松戸市ハザードマップ』ご参照。

2 建物の概況及び利用状況等 (物件3)

区 分	主である建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載)	平成25年3月21日新築
	経過年数	約13年
	経済的残存耐用年数	約12年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	外 壁	吹付等
	内 壁	クロス等
	天 井	クロス等
	床	フローリング、畳等
	設 備	洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 (電気、上水道、都市ガス、公共下水道)
	そ の 他	所有者からの聴取によるとオール電化とのこと。 システムキッチン内蔵型の食洗器あり。サウナ室あり。
床面積(現況)	床面積 1階 49.27㎡ 2階 48.44㎡ 延べ 97.71㎡ (登記簿数量と同じ) ・ 小屋裏部分に天井高(最高部)約1.4m、床面積約9㎡の小屋裏収納があるが階層及び床面積には算入されない。	
現況用途等	現況用途	居宅 小屋裏は現況居室として使用している。
	間 取 り	4LDK+WIC+小屋裏収納(別添建物間取略図参照)
品 等	普通	

保守管理の状態	普通 ・所有者からの聴取によれば、ペット（犬一匹）を飼育しているとのことである。 ・壁・床等につき、剥がれ、浮き、疵等がある。外部観察では屋根スレートの一部に痛みがあるように見える。室内は日用品が多数あるが、建物そのものは、概ね経年相応程度の減耗等が生じているものと判断される。 ・所有者からの聴取によれば、設備に特段不調なものはないとのことである。
建物の利用状況	所有者が家族と居住し占有している。詳細は現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・建築確認申請上は物件1、物件2の一部、件外土地を敷地として、いわゆる敷地延長で南西側市道に接面している。件外土地の使用権原については不明。また今後、件外土地の同様の使用の可否については不明。 ・建築確認：平成24年7月21日／第12UDI2S建01422号 検査済証：平成25年3月25日／第12UDI2S建01422号 ・当該建物の使用資材、建築時期等から推察するに石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている可能性はないと推察される。 ・ヒートポンプ給湯器が設置されている。所有者からの聴取によれば、新築当初から設置されているとのことである。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1、2（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	138,000	0.67	101.89	0.90	8,479,000
2	138,000	0.10	9.43	-	130,000
計					8,609,000

ア 標準価格：（公示価格等からの規準）

地価公示等（地価公示地 松戸-19）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 141,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(105.7)}{100} & \times & \frac{100}{(103)} & \times & \frac{100}{(105)} & \div & 138,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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% (格差率) 103

◇地 域 格 差：街路、交通接近、環境、行政条件格差等を考慮した。 (格差率) 105

標準画地は、近隣地域において、土地の概況（間口、奥行、規模等）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

イ 個 別 格 差：【物件1】

（相 乗 積） 高低差－5%、無道路地－30% (格差率) 0.67

【物件2】

現況通路－90% (格差率) 0.10

ウ 地 積：登記簿数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。 (格差率) 0.90

② 物件 3（建物）

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

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ = エ
3	180,000	97.71	0.459	8,073,000

ウ 現価率

物件 番号	(1)耐用年数法 (定額法)				(2)観察減価率	現価率 (1)(D)×(2)
	(A) 残価率	(B) 経済的残存 耐用年数	(C) 経過年数	(D) 定額法に よる現価率		
3	5 %	12年	13年	0.51	▲10% (0.90)	0.459

(1)耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{定額法による現価率} = \left[1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)} \right]$$

(A).残価率
(B).経済的残存耐用年数
(C).経過年数

(2)観察減価率

保守管理状況等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
		率	利用権等	
1	8,479,000	0.50	法定地上権	4,240,000

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50%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	8,479,000	－ 4,240,000		0.80	0.80	2,710,000
2	130,000			0.80	0.80	80,000
3	8,073,000	＋ 4,240,000	1.00	0.80	0.80	7,880,000
一括価格 (合計)						10,670,000

ウ 占有減価修正： 特になし

エ 市場性修正： 土地が無道路地のため建物の（再）建築には相応の手当てが必要と見込まれ、建物の（再）建築の将来にわたっての確実性が担保されていないと推測されること等を考慮した。

オ 競売市場修正： 第2「評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第 6 参考資料

- ・ 地価公示価格（松戸-19）

所	在	松戸市松戸新田字東中町 4 9 0 番 8 3	
価	格	141,000円/㎡	
位	置	京成松戸線「松戸新田駅」の南西方約380mに位置する。	
価	格	時 点	令和7年1月1日
地	積	145㎡	
供	給	処 理 施 設	水道、ガス、下水
接	面	街 路	東4m市道
用	途	指 定 等	市街化区域、第一種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率100%）
地	域	の 概 要	一般住宅にアパートも混在する低地の住宅地域

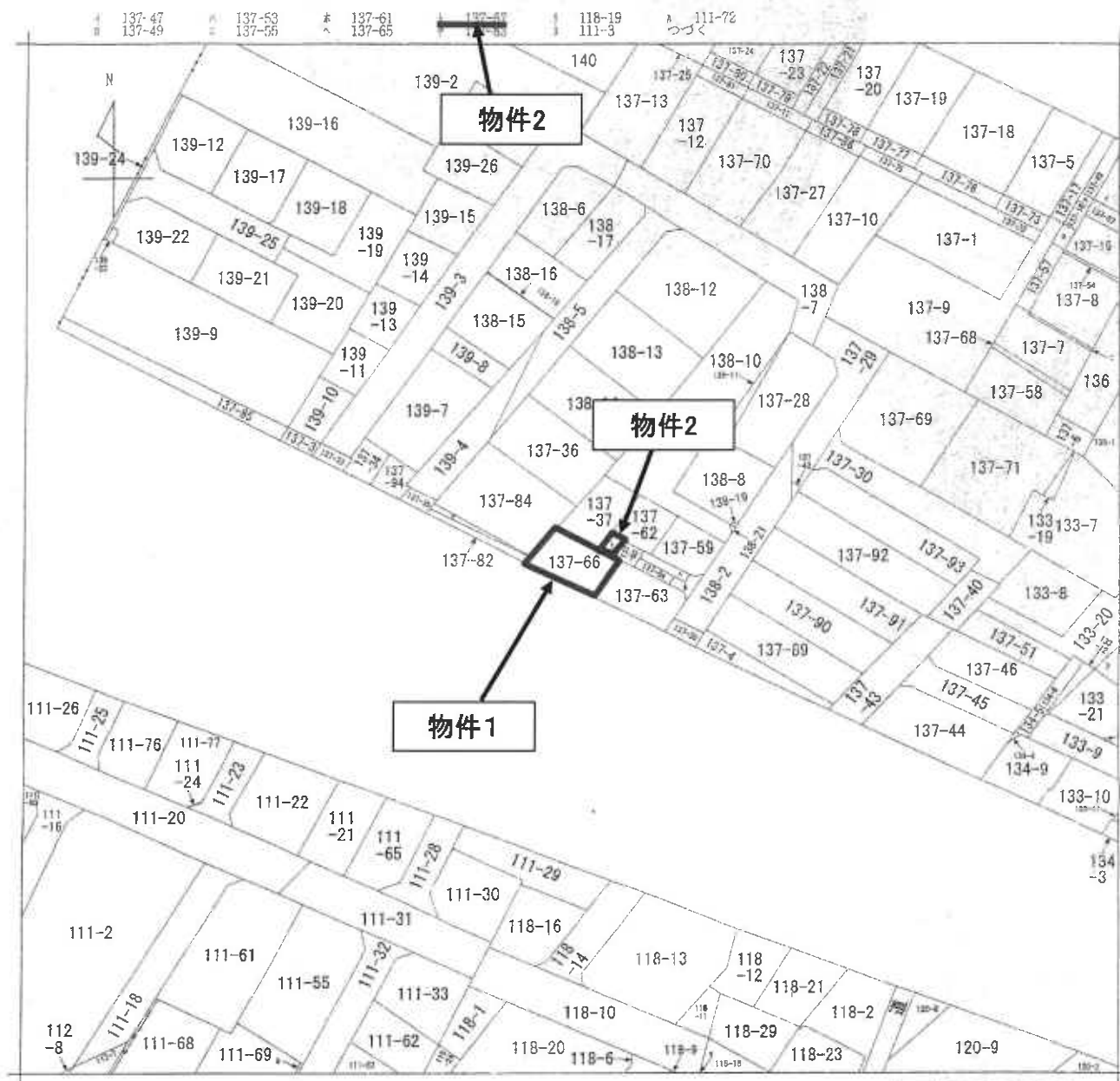
第 7 附属資料

1. 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. 建物間取略図
6. 土地建物位置関係概略図

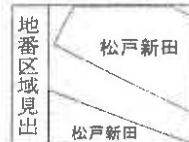
以 上



公図写



(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	松戸市松戸新田字不動前				地番	137番66		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面	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7年6月6日

東京法務局港出張所

地図整理番号: M52619

登記官

(1/2)

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

[物件1・2]

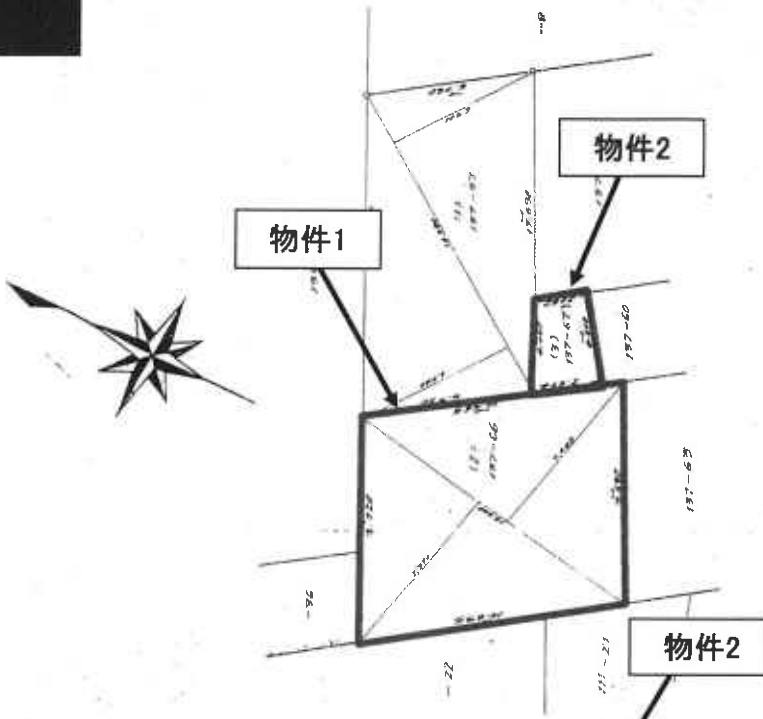
43.8.30

昭和43年8月30日
製作年月日
製作者
申請人

地積測量図

427164

地番	37 137 ~ 66 67
土地の所在	所ナ知形ナ知カ字ナ知カ



物件1

地積計算表

(1)	137-37	137-66	$137-66 \times (137-37 + 137-66) \div 2$	$= 92,607.2$
(2)	137-66	267-67	$137-66 \times (267-67 + 267-67) \div 2$	$= 101,899.1$
(3)	137-67	267-67	$137-67 \times (267-67 + 267-67) \div 2$	$= 9,432.0$
合計面積				213,938.3

(全国土地家屋調査士用紙)

縮尺 1/200

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
(千葉県土地家屋調査士会館蔵)

昭和7年6月6日 東京法務局提出図面

登記簿

地図管理番号：M52020

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

登記年月日：平成25年4月8日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。

(千葉県地方事務局松戸支局管轄)

令和7年6月6日

東京法務局松戸出張所

登記官

地図管理番号：N52621

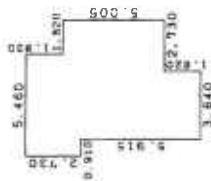
建築物平面図

家屋番号 137番66

建物の所在 松戸市松戸新田字不動前137番地66

各階平面図

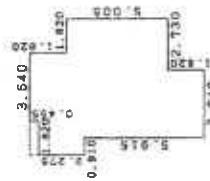
1 階



床面積

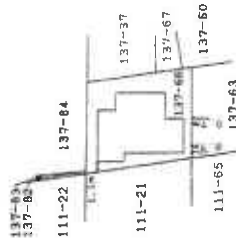
床面積 49.27 m²

2 階



床面積

床面積 48.44 m²



作成者

縮尺 1/500

申請

縮尺 1/500

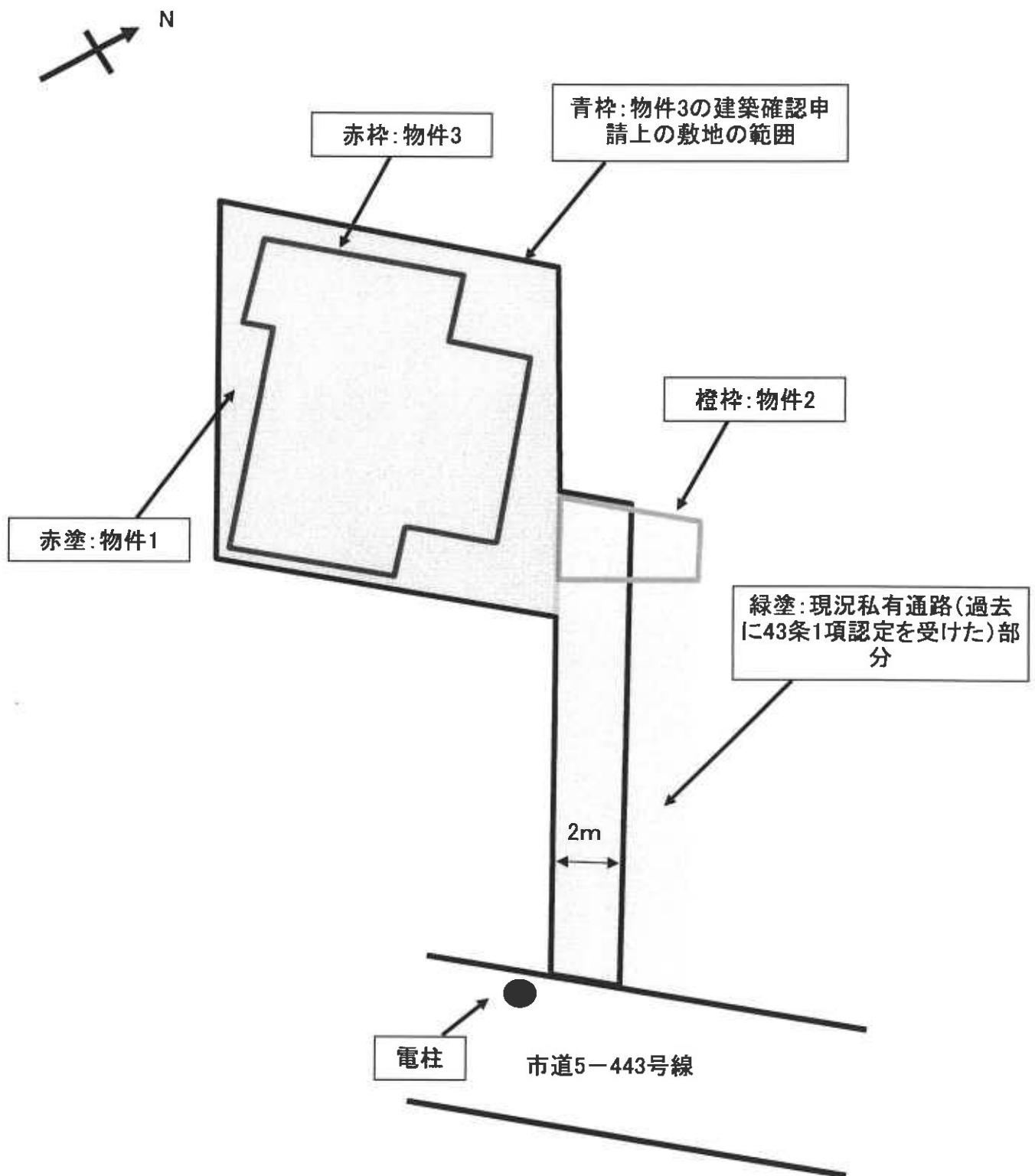
(東京法務局松戸出張所)

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

建物間取略図



土地建物位置関係概略図



※現況の概略図であり、正確な位置・寸法等とは異なる可能性があることにご注意いただきたい。