

## 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<br>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<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 8年 2月 5日 午後 1時30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 8年 1月23日 午前 9時00分から<br>令和 8年 1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<br>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）<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 | 12, 910, 000<br>10, 328, 000 | 一括       | 2, 582, 000 | 57, 895  | 19, 022  |
| 1    | 2, 160, 000                  |          |             |          |          |
| 2    | 10, 750, 000                 |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |
|      |                              |          |             |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 松戸市上本郷字北台  
地 番 2 2 3 4 番 7  
地 目 宅地  
地 積 33.75 平方メートル
- 2 所 在 松戸市上本郷字北台 2 2 3 4 番地 7  
家屋 番号 2 2 3 4 番 7  
種 類 居宅  
構 造 木造陸屋根 3 階建  
床 面 積 1 階 22.85 平方メートル  
2 階 22.85 平方メートル  
3 階 22.85 平方メートル  
(現況)  
種 類 居宅兼店舗



## 物 件 明 細 書

令和 7年11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   | 松戸市上本郷字北台                                                |
|   | 地 番   | 2 2 3 4 番 7                                              |
|   | 地 目   | 宅地                                                       |
|   | 地 積   | 33.75 平方メートル                                             |
| 2 | 所 在   | 松戸市上本郷字北台 2 2 3 4 番地 7                                   |
|   | 家屋 番号 | 2 2 3 4 番 7                                              |
|   | 種 類   | 居宅                                                       |
|   | 構 造   | 木造陸屋根 3 階建                                               |
|   | 床 面 積 | 1 階 22.85 平方メートル<br>2 階 22.85 平方メートル<br>3 階 22.85 平方メートル |
|   | (現況)  |                                                          |
|   | 種 類   | 居宅兼店舗                                                    |



令和7年(ケ)第29号  
令和7年4月9日受理  
令和7年6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 長 尾 亨

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 物 件 目 録

- 1 所 在 松戸市上本郷字北台  
 地 番 2 2 3 4 番 7  
 地 目 宅地  
 地 積 33.75 平方メートル
  
- 2 所 在 松戸市上本郷字北台 2 2 3 4 番地 7  
 家屋 番号 2 2 3 4 番 7  
 種 類 居宅  
 構 造 木造陸屋根 3 階建  
 床 面 積
 

|     |              |
|-----|--------------|
| 1 階 | 22.85 平方メートル |
| 2 階 | 22.85 平方メートル |
| 3 階 | 22.85 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 (千葉県松戸市上本郷2234番地の7)                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
| 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"/> (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"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                             |  |  |
| 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         | 「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 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 checked="" type="checkbox"/> 種類：居宅兼店舗<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある           { 種類：<br>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兼店舗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         | 「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある           { 地方裁判所   支部   令和   年( )第   号<br>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



その他の事項



1 土地（物件1）について

- ① 本土地は宅地であり、物件2建物の敷地として利用されている。南東側隣接地より約1.2メートル低い。北西側が国道（6号線）に面する。

2 建物（物件2）について

① 占有

- ・ 債務者兼所有者の陳述、電気ライフライン調査の回答書及び立入調査した現況から、債務者兼所有者が本建物を店舗兼居宅として使用していることが認められる。なお、店舗（鯛焼き店）は休業中である。

② 建物の現状、不具合等

- ・ 経年変化による内壁クロスの汚損、床の小傷等の損耗が認められる。
- ・ 雨漏りのシミ跡、床の撓み等の不具合は見当たらない。給排水の詰まり、水漏れ等の不具合は無いとのことである。
- ・ 屋上がある。

(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<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ■債務者兼所有者          | <p>(4月17日調査時)</p> <p>① 対象物件に、私が1人で住んでいます。</p> <p>② 私は現在、都内の病院に入院していますが、4月末に退院の見込みです。退院したら執行官に連絡します。<br/>携帯電話が壊れているので使えません。公衆電話から掛けています。</p> <p>(5月19日調査時)</p> <p>① 5月初旬に退院したが、その後も体調が悪く、起き上がることがしんどい状態です。</p> <p>② この建物は、1階が鯛焼き店の店舗です。建物の外壁に鯛焼き店の名称を表示しています。2階と3階が住居スペースで、屋上部分があります。この建物に私が1人で住んでいます。ペットは飼っていません。</p> <p>③ 個人で鯛焼き店を営営していましたが、1年以上前から休業しています。店舗内にある厨房器具、什器、備品は全て私の所有です。レンタルではありません。<br/>店舗を第三者に貸与していることはありません。</p> <p>④ 最初から店舗兼居宅として建てました。新築後の増改築はありません。雨漏り、床の撓み、給排水の詰まり、水漏れ等の不具合はありません。ソーラーパネルは設置していません。</p> <p>⑤ 土地の境界争いは、ありません。</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（令和）                 | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                                       |
| 7年4月11日（金）<br>12：00－12：15 | 物件所在地       | 物件確認 外観写真撮影 占有調査 写真撮影<br>不在調査告知書投函                |
| 7年4月11日（金）                | 郵便          | 電気ライフライン調査照会書送付<br>（4月24日回答書受理）                   |
| 7年4月17日（木）<br>16：30－16：35 | 電話          | 債務者兼所有者から電話聴取                                     |
| 7年5月8日（木）                 | 郵便          | 債務者兼所有者宛立入調査期日指定告知書送付<br>（5月19日（月）12時立入調査）        |
| 7年5月19日（月）<br>11：30－12：30 | 物件所在地       | 評価人同行 債務者兼所有者と面談<br>立入 占有 間取り等調査 写真撮影<br>土地の範囲等調査 |
| 年 月 日（ ）<br>： ー ：         |             |                                                   |
| 年 月 日（ ）<br>： ー ：         |             |                                                   |

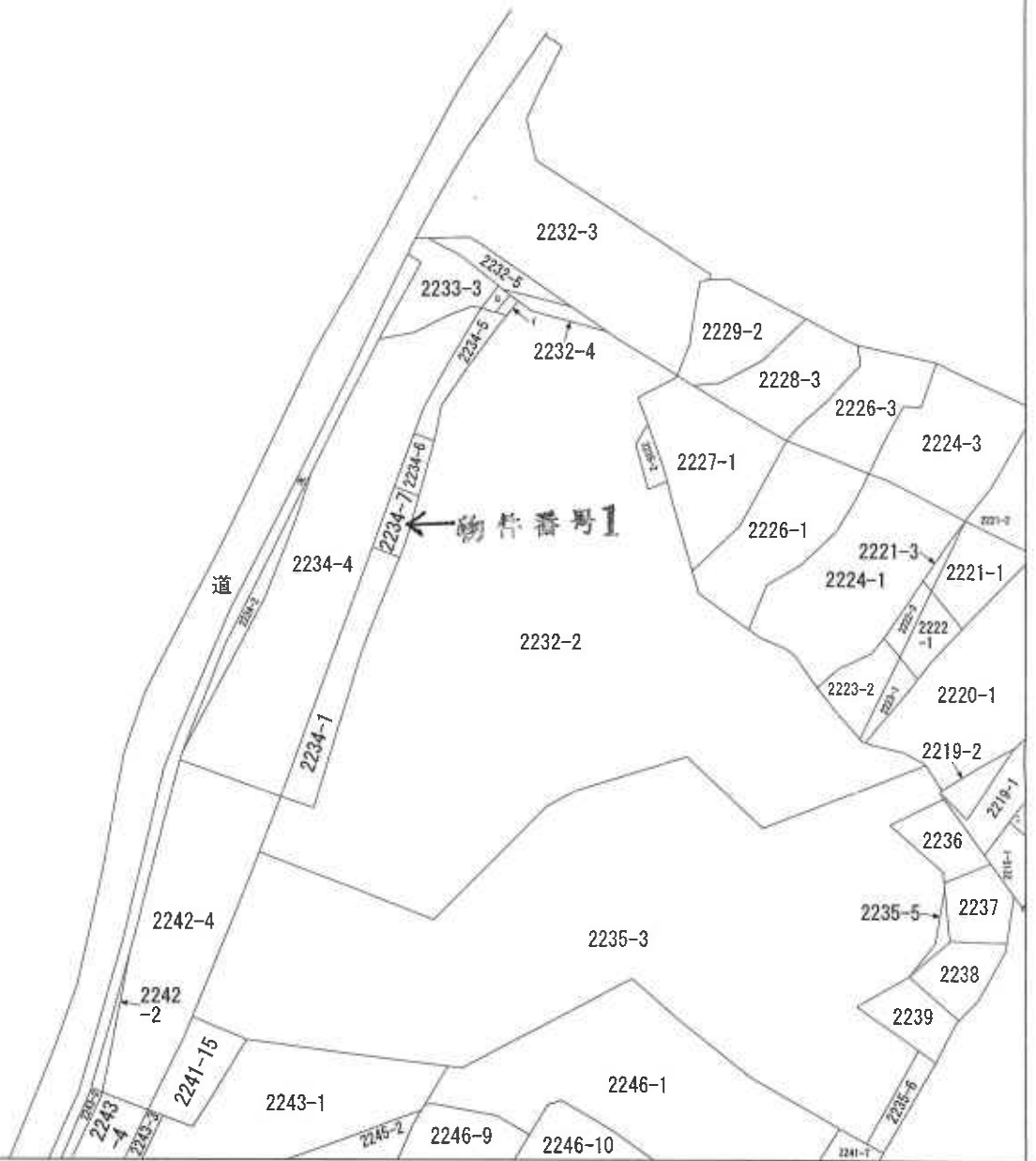
（特記事項）

■ 令和7年5月19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。  
目的物件は声掛けしても応答が無く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。建物内を声掛けして進んだところ、3階で債務者兼所有が寝ていた。  
債務者兼所有者と面談したところ、体調が悪く起き上がれない状態であると述べたため、立会人を立ち合わせて調査を実施した。

☐ 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



(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    | 松戸市上本郷字北台 |  |           |           | 地番 | 2234番7   |      |    |           |
| 出力縮   | 1/600 | 精度分       |  | 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。

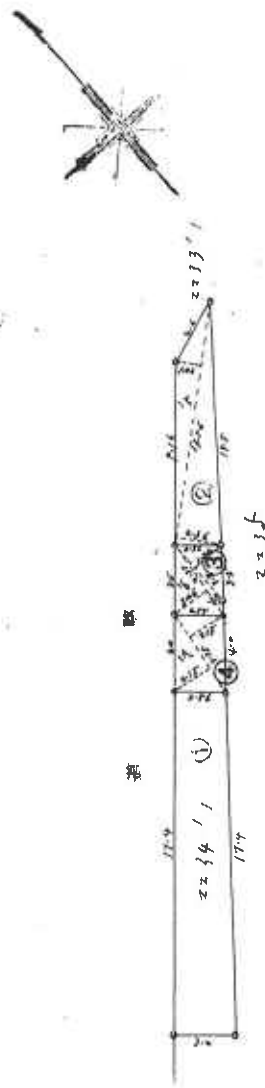
A 3 判を A 4 判に縮小

令和7年2月5日  
千葉地方法務局松戸支局  
登記官

314366

|       |          |
|-------|----------|
| 地番    | 22341567 |
| 土地の所在 | 本戸市上郷字北谷 |

地積測量図



面積算

$$\textcircled{2} 13.56 \times (2.36 + 1.06) \div 2 = 23.187$$

$$\textcircled{3} 4.45 \times (2.08 + 1.15) \div 2 = 8.241$$

$$1.8 \times 1.76 \div 2 = 1.584$$

$$8.14 \div 2 = 4.07$$

$$\textcircled{4} 4.75 \times (2.15 + 1.2) \div 2 = 10.212$$

$$10.212 + 4.07 = 14.282$$

$$14.282 + 1.584 = 15.866$$

$$15.866 + 2.3187 = 18.1847$$

物件番号1

|             |       |
|-------------|-------|
| 昭和40年11月24日 | 製作年月日 |
| 昭和40年11月24日 | 製作者   |
| 申請人         |       |

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

|    |       |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/500 |
|----|-------|

A3判をA4判に縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年2月5日 千葉地方方法務局松戸支局 登記官

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7年2月5日 千葉地方法律局松戸支局

登記官

( 8 枚 目 )

各 階 平 面 図 建 物 図 面

家 屋 番 号

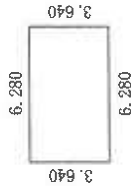
2234-7

建物の所在

松戸市上本郷字北台2234番地7

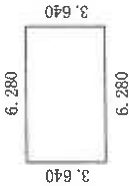
物件番号2

1階



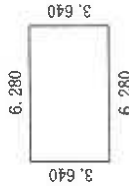
| 求 積 表                |                      |
|----------------------|----------------------|
| $6.280 \times 3.640$ | $= 22.859200$        |
| 合 計                  | 22.859200            |
| 床面積                  | 22.85 m <sup>2</sup> |

2階

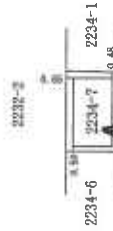


| 求 積 表                |                      |
|----------------------|----------------------|
| $6.280 \times 3.640$ | $= 22.859200$        |
| 合 計                  | 22.859200            |
| 床面積                  | 22.85 m <sup>2</sup> |

3階



| 求 積 表                |                      |
|----------------------|----------------------|
| $6.280 \times 3.640$ | $= 22.859200$        |
| 合 計                  | 22.859200            |
| 床面積                  | 22.85 m <sup>2</sup> |



物件番号2



写真撮影位置と方向

作 製 者

申 請 人

縮尺 250

縮尺 500

(令和4年10月3日作製)

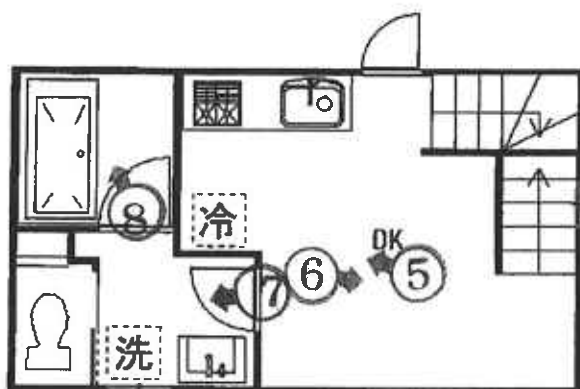
A3判をA4判に縮小

# 建物間取図

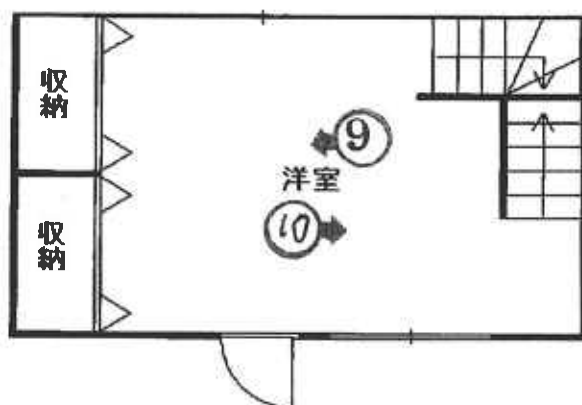
←○写真撮影位置と方向



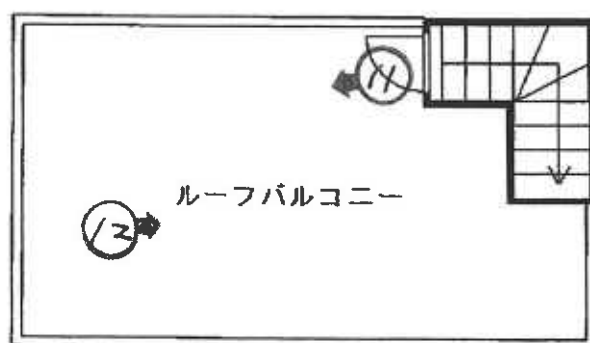
[1階]



[2階]



[3階]



[屋上]

1



2





3

1 階（鯛焼きの店舗）



4



5

2階



6



7



8



9

3階



10



(14枚目)



1 1



屋 上

1 2



副本

令和 7 年（ケ）第 29 号

令和 7 年 5 月 19 日 現 地 調 査

令和 7 年 5 月 22 日 評 価

第 251001 号 発 行 番 号

令和 7 年 5 月 23 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 12,910,000 円 |   |              |
| 内 訳 価 格        |   |              |
| 物件 1 (土地)      | 金 | 2,160,000 円  |
| 物件 2 (建物)      | 金 | 10,750,000 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 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 1 の内訳価格は物件 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 5 8 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

| 番号  | 所 在 等       | 登 記 | 現 況                    |
|-----|-------------|-----|------------------------|
| 1   | 物件目録記載のとおり。 |     | 同左                     |
| 2   | 物件目録記載のとおり。 |     | 種 類：居宅兼店舗<br>住居表示未実施区域 |
| 番号  | 特 記 事 項     |     |                        |
| 1、2 | ない          |     |                        |



物 件 目 録

- |   |       |                        |                 |  |
|---|-------|------------------------|-----------------|--|
| 1 | 所 在   | 松戸市上本郷字北台              |                 |  |
|   | 地 番   | 2 2 3 4 番 7            |                 |  |
|   | 地 目   | 宅地                     |                 |  |
|   | 地 積   | 3 3. 7 5 平方メートル        |                 |  |
| 2 | 所 在   | 松戸市上本郷字北台 2 2 3 4 番地 7 |                 |  |
|   | 家屋 番号 | 2 2 3 4 番 7            |                 |  |
|   | 種 類   | 居宅                     |                 |  |
|   | 構 造   | 木造陸屋根 3 階建             |                 |  |
|   | 床 面 積 | 1 階                    | 2 2. 8 5 平方メートル |  |
|   |       | 2 階                    | 2 2. 8 5 平方メートル |  |
|   |       | 3 階                    | 2 2. 8 5 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）

|                                                         |                                                                                  |                            |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                               | JR常磐線「北松戸」駅の南東方・約190m(道路距離)<br>(別添「位置図」参照)                                       |                            |
| 付 近 の 状 況                                               | 国道沿いの店舗・事務所・共同住宅等が建ち並ぶ地域                                                         |                            |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br><br>(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                                                                          | 商業地域                       |
|                                                         | 建 蔽 率                                                                            | 指定 80%                     |
|                                                         | 容 積 率                                                                            | 指定 400%                    |
|                                                         | 防 火 規 制                                                                          | 準防火地域                      |
|                                                         | そ の 他 の 規 制                                                                      | 松戸市景観条例                    |
|                                                         |                                                                                  | 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>(規模,形状等)                                     | 立地適正化計画(都市機能誘導区域・居住誘導区域)                                                         |                            |
|                                                         |                                                                                  |                            |
| 接 面 道 路 の 状 況                                           | 形 状 :(長方形地) 地 勢 :(概ね平坦)                                                          |                            |
|                                                         | 接道方位 :(北西)                                                                       |                            |
|                                                         | 間 口 :(約7.2m) 奥 行 :(約4.7m)                                                        |                            |
|                                                         | 地 積 :(33.75㎡) (特記事項参照)                                                           |                            |
|                                                         | 接面道路との関係 :(中間画地)                                                                 |                            |
|                                                         | 隣地との高低差 :(北東側隣接地と略等高、南西側隣接地と略等高、南東側隣接地より約1.2m程度低い)                               |                            |
| 接 面 道 路 の 状 況                                           | 北西側(国道) 路線名(6号線) 幅員(約23m～約23.5m) 連続性(優る) 舗装(有) 歩道(有) 側溝(有) 高低差(道路と概ね等高) (特記事項参照) |                            |
|                                                         | 建築基準法上の種類                                                                        | 北西側：建築基準法第42条1項1号          |
|                                                         | セットバック                                                                           | 不要<br>セットバック部分の面積 —        |
|                                                         | 再建築の可否                                                                           | 可能                         |

|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 土地の利用状況等                                               | 物件1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 物件2 建物の敷地                                                                                                                     |
|                                                        | 隣地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・北東側： 店舗</li> <li>・南東側： 共同住宅</li> <li>・南西側： 店舗</li> <li>・北西側： 道を介して店舗・共同住宅等</li> </ul> |
| 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>ガス配管    あり<br>下水道    あり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                               |
| 土 壌 汚 染 等                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地歴調査及び地図調査を行ったが、物件1 近隣にかつてクリーニング店があった形跡があることから、土壤汚染の存在する可能性は否定できない。</li> <li>・ 現在、物件2 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                               |
| 特 記 事 項                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件1 の法務局備付地積測量図は存在するが、昭和40年の作成で単位も坪等を採用しており信頼性は高くないものと思料される。地籍につき、登記は33.75㎡、物件2 建築計画概要書では34.98㎡となっている(現地概則では物件2 建築計画概要書記載外周と概ね一致)。両面積にはやや開差が見られ、本件では保守的に登記数量を採用したが、正確な面積の把握には専門家の測量等が必要である。</li> <li>・ 前面街路である国道6号線は都市計画道路であるが整備済み。</li> <li>・ 令和7年5月26日に松戸市市全域が宅地造成等工事規制区域に指定される予定である。</li> <li>・ 南東側隣地との境界付近に存する擁壁は、現況から南東側隣地所有者の所有・管理物であるものと推察される。</li> <li>・ 『松戸市ハザードマップ』によれば、物件1は洪水浸水想定区域等に指定されている。詳細は『松戸市ハザードマップ』ご参照。</li> </ul> |                                                                                                                               |

## 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 等 及 び<br>経 済 的 残 存<br>耐 用 年 数 | 建 築 年 月 日（登記記載）   | 令 和 4 年 9 月 28 日 新 築           |
|                                       | 経 過 年 数           | 約 3 年                          |
|                                       | 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 | 約 22 年                         |
| 仕 様                                   | 構 造               | 木造                             |
|                                       | 屋 根               | 陸屋根                            |
|                                       | 外 壁               | サイディング等                        |
|                                       | 内 壁               | クロス等                           |
|                                       | 天 井               | クロス等                           |
|                                       | 床                 | フローリング等                        |
|                                       | 設 備               | 洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等<br>（特記事項参照） |
|                                       | そ の 他             | 屋上はルーフバルコニーになっている。             |
| 床 面 積（現 況）                            | 床面積 1階            | 22.85㎡                         |
|                                       | 2階                | 22.85㎡                         |
|                                       | 3階                | 22.85㎡                         |
|                                       | 延べ                | 68.55㎡（登記簿数量と同じ）               |
| 現 況 用 途 等                             | 現 況 用 途           | 居宅兼店舗                          |
|                                       | 間 取 り             | 1DK＋店舗部分（別添建物間取図参照）            |
| 品 等                                   | 普通                |                                |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 保守管理の状態 | <p>普通</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者からの聴取によると、雨漏り、設備の大きな不具合等はないとのことであった。</li> <li>・壁・床等につき、疵、汚れ等が見受けられるが、全体的に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。</li> <li>・所有者からの聴取によるとペットは飼育していないとのことである。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 建物の利用状況 | <p>所有者が自身で居住し占有している（所有者からの聴取によると、店舗としての営業は1年以上行っていないとのことである。）（詳細は執行官の現況調査報告書参照）。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 特記事項    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・延床面積につき、登記では68.55㎡、建築計画概要書では71.40㎡、となっている。物件2建物は検査済証を取得しており、所有者からの聴取によると増改築等を行っていないとのことであることから、当該面積の差は計算（算入）方法の差異によるものと思料される。本件では、登記数量を採用した。</li> <li>・建築確認：令和4年2月21日／第21UDI1C建07820号（当初）<br/>建築確認：令和4年5月6日／第21UDI1C建07820-2号（計画変更）<br/>検査済証：令和4年10月7日／第21UDI1C建07820-2号</li> <li>・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。</li> <li>・登記上の種類は居宅であるが、1階部分を店舗として使用していた様子である。そのため、現況店舗用設備が据置かれている（動産認定）。</li> </ul> |

## 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 | 個別格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ＝オ |
|----------|----------------------|-----------|-----------------|-----------|-------------------------------------|
| 1        | 316,000              | 0.78      | 33.75           | 0.90      | 7,487,000                           |
| 計        |                      |           |                 |           | 7,487,000                           |

ア 標準価格：（公示価格等からの規準）

地価公示等（基準地 松戸（県）5-2）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 400,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(106.6)}{100} & \times & \frac{100}{(100)} & \times & \frac{100}{(135)} & = & 316,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：－（格差率） 100

◇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） 135

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：規模－20%、高低差－2%、土壤汚染可能性－1%（格差率） 0.78  
（相 乗 積）

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 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        | 180,000             | 68.55              | 0.846      | 10,439,000                           |

ウ 現価率

| 物件<br>番号 | (1)耐用年数法 (定額法) |                      |             |                      | (2)観察減価率   | 現価率<br>(1)(D)×(2) |
|----------|----------------|----------------------|-------------|----------------------|------------|-------------------|
|          | (A)<br>残価率     | (B)<br>経済的残存<br>耐用年数 | (C)<br>経過年数 | (D)<br>定額法に<br>よる現価率 |            |                   |
| 2        | 5 %            | 22年                  | 3年          | 0.89                 | ▲5% (0.95) | 0.846             |

(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<br>番号 | 建付地価格<br>(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 |
|----------|-------------------|---------------|-------|-------------------------------------|
|          |                   | 率             | 利用権等  |                                     |
| 1        | 7,487,000         | 0.60          | 法定地上権 | 4,492,000                           |

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<br>減価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(1万円未満四捨五入)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|-----------|----------------------------------|---------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|------------------------------------------|
| 1         | 7,487,000                        | － 4,492,000                           |                 | 0.90           | 0.80            | 2,160,000                                |
| 2         | 10,439,000                       | ＋ 4,492,000                           | 1.00            | 0.90           | 0.80            | 10,750,000                               |
| 一括価格 (合計) |                                  |                                       |                 |                |                 | 12,910,000                               |

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：地域標準的な不動産に比較して規模が著しく狭小であり、市場参加者が限定される可能性を勘案して査定した。

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

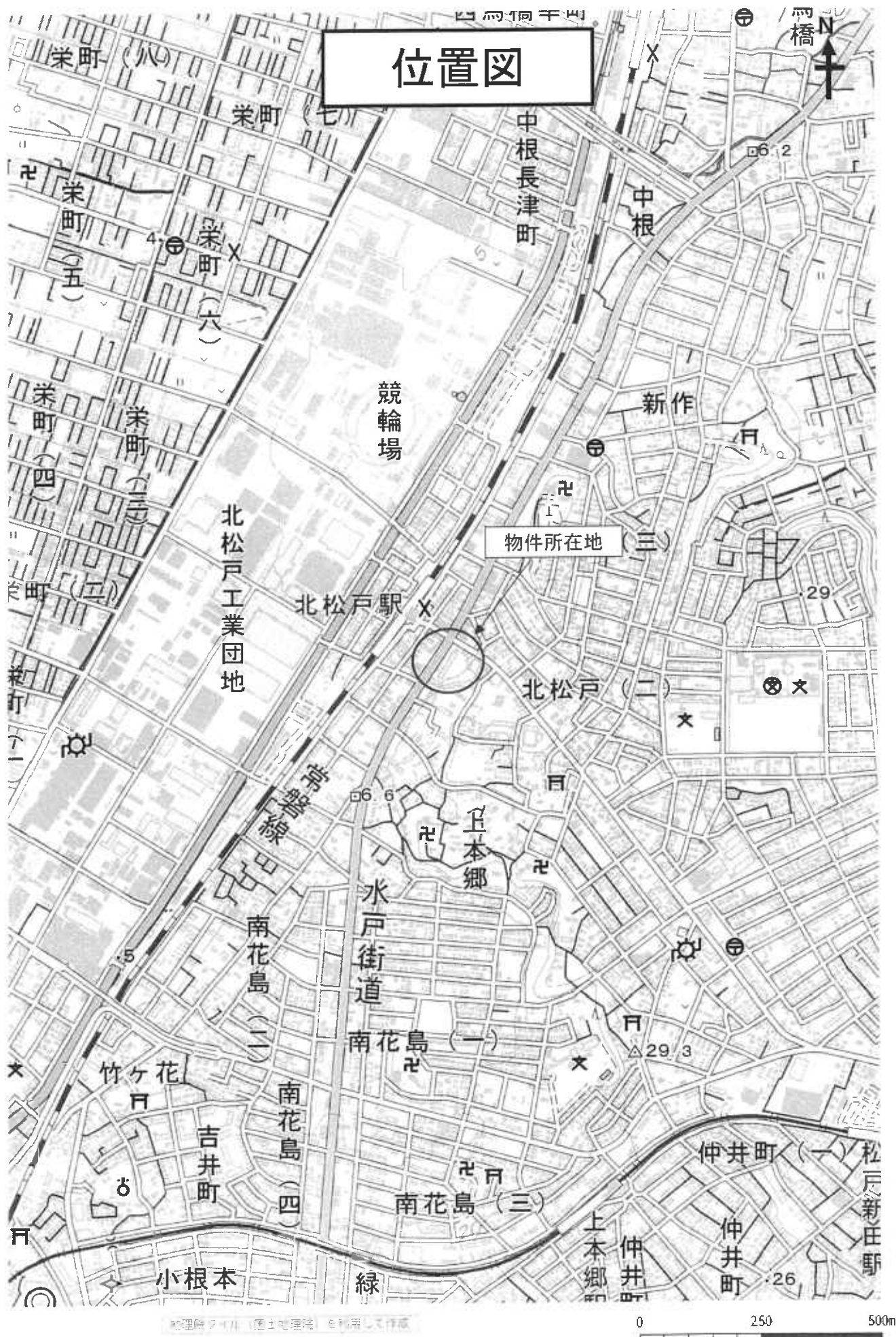
- ・ 基準地価格（松戸（県）5-2）

|             |                                  |
|-------------|----------------------------------|
| 所 在         | 松戸市上本郷字三斗蒔 9 0 0 番 3             |
| 価 格         | 400,000円/㎡                       |
| 位 置         | JR常磐線「北松戸駅」の南東方約90mに位置する。        |
| 価 格 時 点     | 令和6年7月1日                         |
| 地 積         | 132㎡                             |
| 供 給 処 理 施 設 | 水道、ガス、下水                         |
| 接 面 街 路     | 北東15m市道                          |
| 用 途 指 定 等   | 市街化区域、商業地域（建蔽率80%、容積率400%）、準防火地域 |
| 地 域 の 概 要   | 中層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ駅前通りの商業地域        |

## 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

以 上

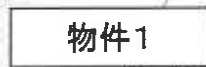


地理院データ（国土院）を利用して作成

0 250 500m

公函写

|   |        |   |        |
|---|--------|---|--------|
| ✓ | 2233-1 | □ | 2215-2 |
| □ | 2233-2 | □ | 2215-4 |



(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

|       |       |           |         |           |          |    |        |           |
|-------|-------|-----------|---------|-----------|----------|----|--------|-----------|
| 請求部   | 所在    | 松戸市上本郷字北台 |         |           |          | 地番 | 2234番7 |           |
| 出力縮   | 1/600 | 精度区       | 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。

令和7年2月5日  
千葉地方法務局松戸支局  
登記官

請求番号：14-1  
(1/1)

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 昭和40年11月24日

314366

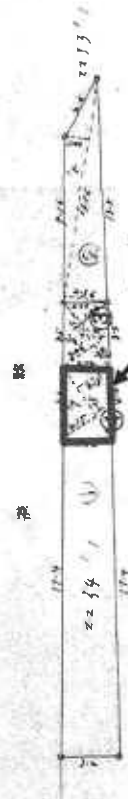
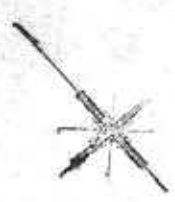
|       |              |
|-------|--------------|
| 地番    | 2214 1.5.6.7 |
| 土地の所在 | 不2戸市上戸郷字北台   |

地積測量図

40.11.24

|       |             |
|-------|-------------|
| 作製年月日 | 昭和40年11月24日 |
| 作製者   |             |

申請人



物件1

積算

$$\textcircled{2} 11.4 \times (2.13 + 1.06) = 23.187$$

$$\textcircled{3} 4.75 \times (2.07 + 1.15) = 12.91$$

$$1.8 \times 1.76 = 3.168$$

$$\textcircled{4} 4.75 \times (2.11 + 2.15) = 10.212$$

物件1



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

|    |       |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/500 |
|----|-------|

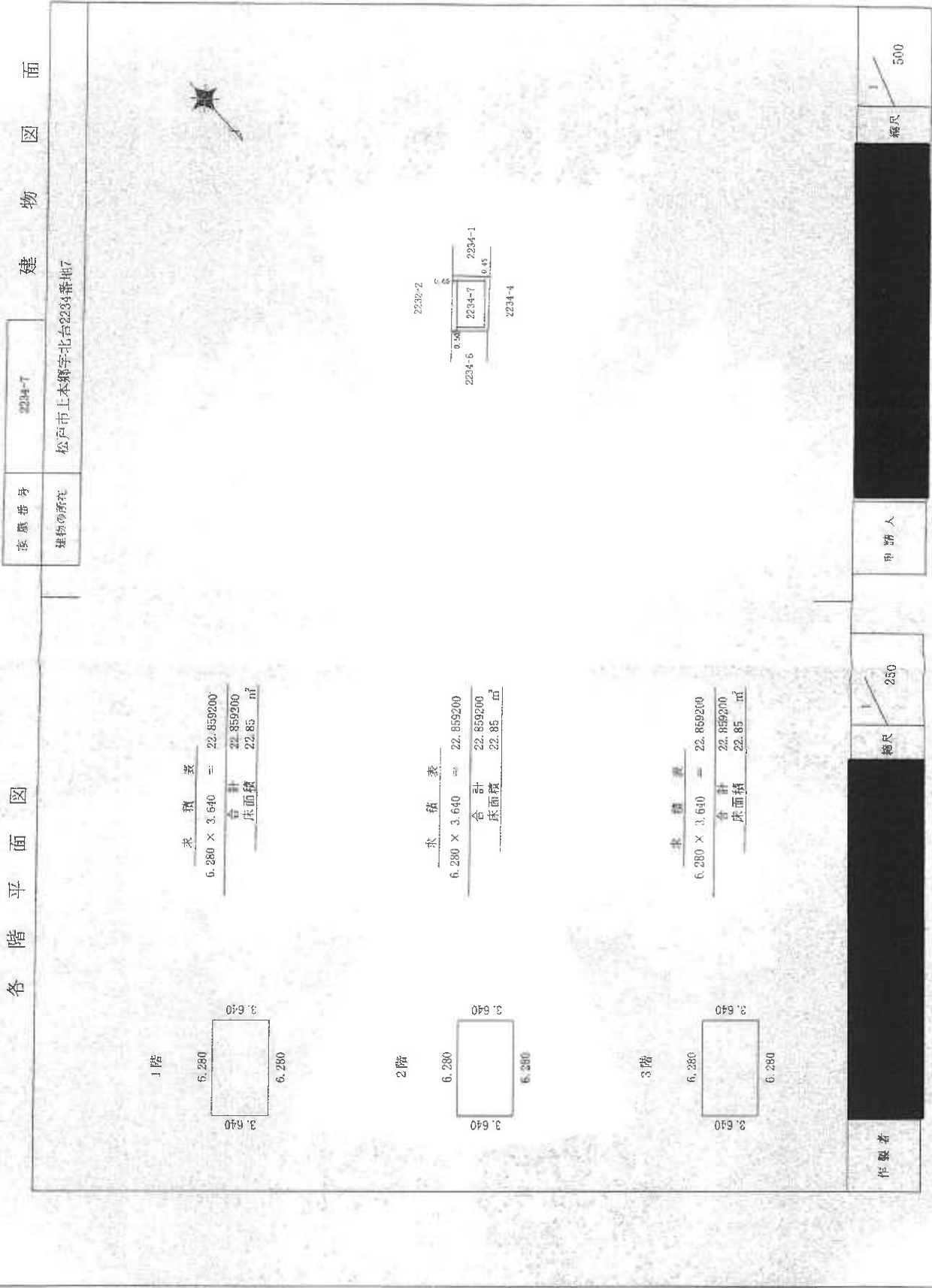
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年2月5日 千葉県法務局松戸支局 登記官

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：令和4年10月4日

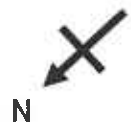
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年2月5日 千葉地方裁判所松戸支部

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。



登記官

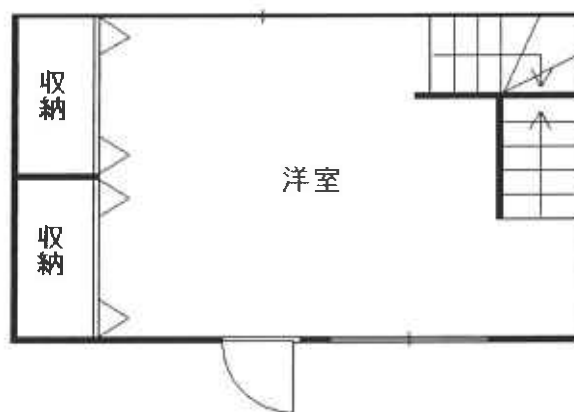
# 建物間取略図



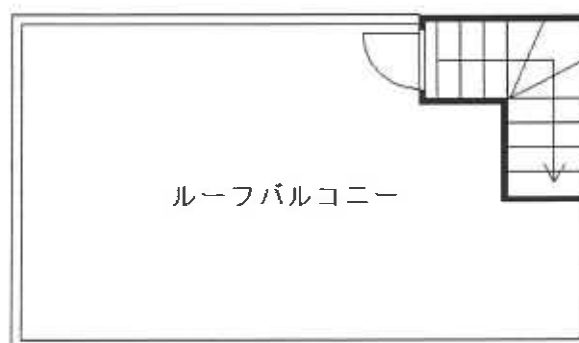
[1階]



[2階]



[3階]



[屋上]