

令和 7 年（ケ）第 1 1 号

注 意 書

本件は，令和 5 年（ケ）第 1 0 4 号事件の現況調査報告書及び評価書を流用しています。

両事件の物件番号の対照関係は下記のとおりとなりますので，現況調査報告書及び評価書をご覧になる際の参考にしてください。なお，入札書に記載する物件番号は物件明細書に記載された番号（物件番号 1 及び 2）になりますので，ご注意下さい。

記

現況調査報告書及び 評価書の物件番号	物件明細書に記載された物件番号
5	1
6	2

千葉地方裁判所松戸支部民事部執行係

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 13 日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 西 村 克 美

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 6 月 5 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 19 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 7 月 3 日 午前 10 時 00 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 6 月 20 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 6 月 24 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 5 月 13 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	2,030,000 1,624,000	一括	406,000	81,085	17,375
1	1,480,000				
2	550,000				
					</



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 柏市大島田字道堀 |
| | 地 番 | 1 4 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 4. 0 2 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地及び公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 柏市大島田字道堀 1 4 4 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 4 4 番 2 |
| | 種 類 | 事務所 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 2. 3 0 平方メートル
2 階 6 2. 3 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月27日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 染 川 岳

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】

玄関部分を除く1階部分につき株式会社山秀が占有している。同人の賃借権は、正常なものとは認められない。

その他の部分につき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 柏市大島田字道堀
地 番 1 4 4 番 2
地 目 宅地
地 積 1 0 4 . 0 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地及び公衆用道路

所有者 A

2 所 在 柏市大島田字道堀 1 4 4 番地 2
家屋 番号 1 4 4 番 2
種 類 事務所 倉庫
構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 6 2 . 3 0 平方メートル
2 階 6 2 . 3 0 平方メートル

所有者 株式会社山村工務店

本現況調査報告書を令和7年(7)
第11号事件に使用した。

令和5年(ケ)第 104号
令和5年12月 8日受理
令和6年 2月29日提出

現況調査報告書

4分冊の2 (物件5、6)

千葉地方裁判所松戸支部

執行官 小 関 都 正 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

5 所 在 柏市大島田字道堀
地 番 144 番 2
地 目 宅地
地 積 104.02 平方メートル

所有者 A

6 所 在 柏市大島田字道堀 144 番地 2
家屋 番号 144 番 2
種 類 事務所 倉庫
構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 62.30 平方メートル
2 階 62.30 平方メートル

所有者 株式会社山村工務店

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	住居表示未実施			
土地	物件 5			
現況地目	☒ 宅地（物件 5） ☐ 雑種地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件 5）			
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	別紙記載のとおり			
建物	物件 6			
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： ☐ 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 建物所有者が本建物の 2 階を事務所として、その他の者が 1 階部分（ただし、玄関部分を除く）を各使用している ☒ 「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	別紙記載のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 }			
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件5 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■物件5の土地所有者兼占有者破産者株式会社山村工務店代表者)の陳述の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和58年10月 5日	
最初の	契約日	昭和58年10月 5日	
契約等	期間	昭和58年10月 5日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件6 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 玄関部分を除く1階部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社山秀	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫 ☐	
■関係人(■占有者代表者)■建物所有者(破産会社)代表者の陳述／■提示文書(事業用賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 4年 8月 1日	
最初の契約等	契約日	令和 4年 8月 1日	
	期間	令和 4年 8月 1日から ☒ 令和 9年 7月31日まで 5年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金10,000円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり 	

(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5）

- (1) 物件5の土地（以下「本件土地」という。）は、南東側間口約12.5メートルが幅員約2.9メートルの前面道路に概ね等高で接面する地勢概ね平坦な土地で、物件6の建物の敷地として利用されている。

なお、接面する道路の幅員は約2.9メートル程度であり、南東側間口の一部がセットバック部分で公衆用道路となっているものと思料される。

- (2) 本件土地は西側隣地からは約1.5メートル高く、コンクリートの擁壁が設けられており、地積測量図に照らして概測したところ、概ね同図と一致した。

なお、上記のコンクリートの擁壁は西側隣地方向へ傾いている。

2 建物（物件6）

- (1) 物件6の建物（以下「本件建物」という。）の南西端付近は、地盤の一部が崩落しており、本件建物の基礎部分が露出している（写真③、④）。

- (2) 2階の玄関部分及び応接室の天井部分に雨漏り跡がある（写真⑪、⑫）。

- (3) 評価人によれば、本件建物は法定の建ぺい率を超過した違反建築物とのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 破産管財人弁護士	1 物件6の建物（以下「本件建物」という。）の2階は、建物所有者の破産者株式会社山村工務店（以下「破産会社」という。）の事務所でしたので当職が管理していますが、1階部分は破産会社の代表者の親族が代表者を務める株式会社山秀が賃借して使用しています。 2 建物の調査については、破産会社代表者と調整できるよう手配します。 (令和5年12月20日電話にて聴取)
■ 破産者本人（土地所有者）兼破産者山村工務店代表者	1 本件建物の2階部分は、建物所有者の破産会社が事務所として使用していました。1階部分は倉庫部分及び物置部分を含めて私の妻が代表者を務める株式会社山秀が使用しており、令和4年8月1日から期間5年で株式会社山秀に賃貸しています。同社との賃貸借契約の内容は、提出されている賃貸借契約書のとおりです。 2 物件5の土地（以下「本件土地」という。）の本件建物新築時の所有者は私の父です。現在は、私が相続により所有者となっています。本件土地上に破産会社が本件建物を所有して使用することについては、新築時の所有者は父であり、同人が当時の破産会社の代表者であったことから、父と破産会社との間での賃貸借契約書はなく、地代等の金銭の授受はありませんでした。また、私が土地所有者になってからも、同じく土地賃貸借契約書は交わしておらず、地代等の金銭の授受はありません。 3 本件建物には雨漏りをする箇所があります。一度、かなり水浸しになってしまったので、天井及び壁のクロスは全て張り替えました。現在も2階で出入口付近の天井では多少の雨でも雨漏りすることがありますし、豪雨の時には奥の応接室でも雨漏りすることがあります。 4 本件建物の水回り等での不具合はありません。 5 平成23年3月11日の地震での被害はありませんでした。 6 本件土地と隣地との境界等についての問題はありません。 (令和6年2月1日聴取)
■ 株式会社山秀代表者 (占有者)	当社は、1階部分の事務所の内装工事が完成した令和3年11月頃から、破産者より本件建物の1階部分を借り受けて使用しています。令和4年8月1日からは賃貸借契約書を交わして、以後、賃借しています。賃料の月額1万円は、現在、破産管財人に支払っています。 (令和6年2月1日聴取)
■ 破産管財人弁護士	本件建物の1階の占有者株式会社山秀からは、毎月賃料1万円を受領しています。 (令和6年2月26日電話にて聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

- 1 本件各物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面、間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 物件6の建物の占有については、関係人の陳述及び立入調査の結果等から、2、3枚目のとおり認めた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和5年12月11日(月) 11:10-11:22	物件所在地	物件確認、外観撮影
令和5年12月11日(月) 15:00-15:20	千葉地方法務局松戸支局	占有者の資格証明書交付申請
令和5年12月20日(水) 13:30-13:40	執行官室	破産管財人弁護士から聴取
令和6年1月24日(水)	執行官室	破産者本人兼破産会社代表者と立入調査日(2/1)調整
令和6年1月26日(金)	執行官室	破産管財人弁護士に1階部分の賃貸借契約書の提出依頼(同日、ファックスにて受領)
令和6年2月1日(木) 9:53-13:30	物件所在地	評価人と共に臨場、破産者本人兼破産会社代表者から聴取、占有者代表者から聴取、間取り等確認、写真撮影、概測
令和6年2月26日(月)	執行官室	破産管財人弁護士から聴取(電話)

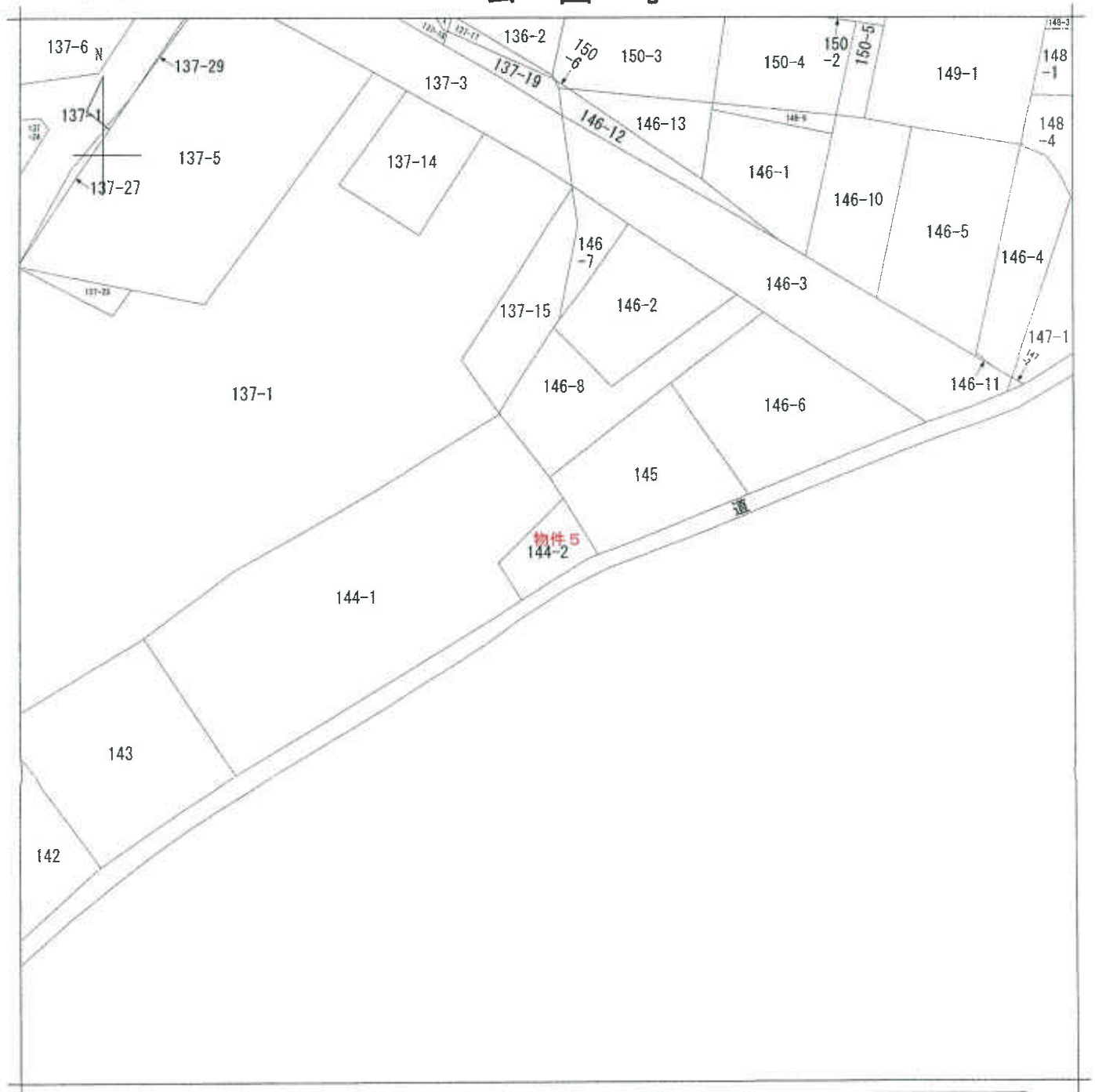
(特記事項)

☐ 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

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 分	所 在	柏市大島田字道堀				地 番	144番2			
出 力 縮 小 尺 寸	1/600	精 度 区 分		座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。 **本書面はA3判をA4判に縮小した**

令和5年9月13日
千葉地方法務局柏支局

地図整理番号：M36664 登記官

登記年月日：昭和52年12月14日

前144 295202

地積測量図

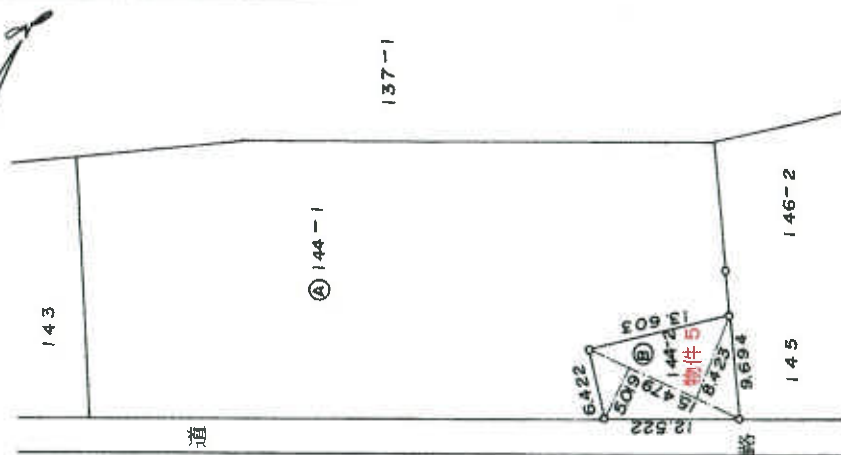
番 144-1-2

土地の所在 千葉県市川市大島田字道堀

12.12.14

作製年月日
昭和52年12月12日

作製者
土地家屋調査士



$$\textcircled{B} 15.479 \times (5019 + 8423) \times 1 / 2 = 104.034359$$
$$(31.47)$$

(日本土地家屋調査士会用紙)

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5年9月14日 千葉地方方法務局柏支局

登記簿

本書面はA3判をA4判に縮小した

登記年月日：昭和54年8月30日

295203

新144-2

地番 144-144-3

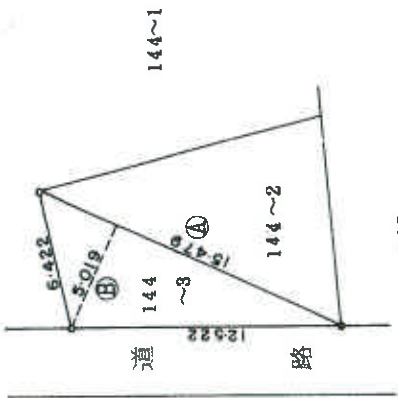
205105

地積測量図

54.8.30

土地の所在 千葉県柏市大島田字道堀

柏市



昭和54年8月30日、144番2、同番3に分筆の地積測量図
なお、昭和54年10月23日、144番3を合筆

求積

⑤ $15.479 \times 5.019 \times 1/2 = 38.844550m^2$ (11.75 坪)

作製者

土地家屋調査士

(日本土地)

(昭和54年8月25日作製)

-会報紙-

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5年9月14日 千葉地方法務局柏支局

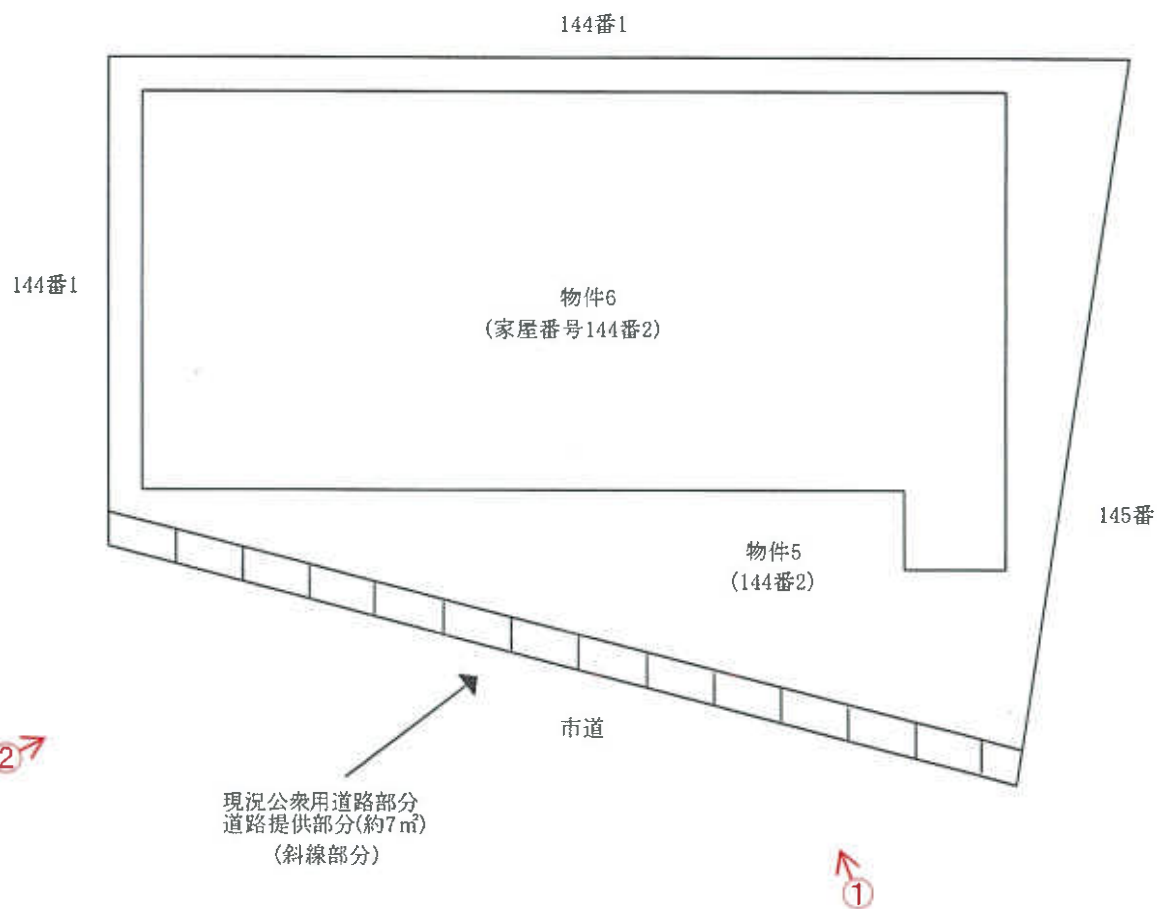
登記官

本書面はA3判をA4判に縮小した

土地建物位置関係図(物件5～6)

評価人作成

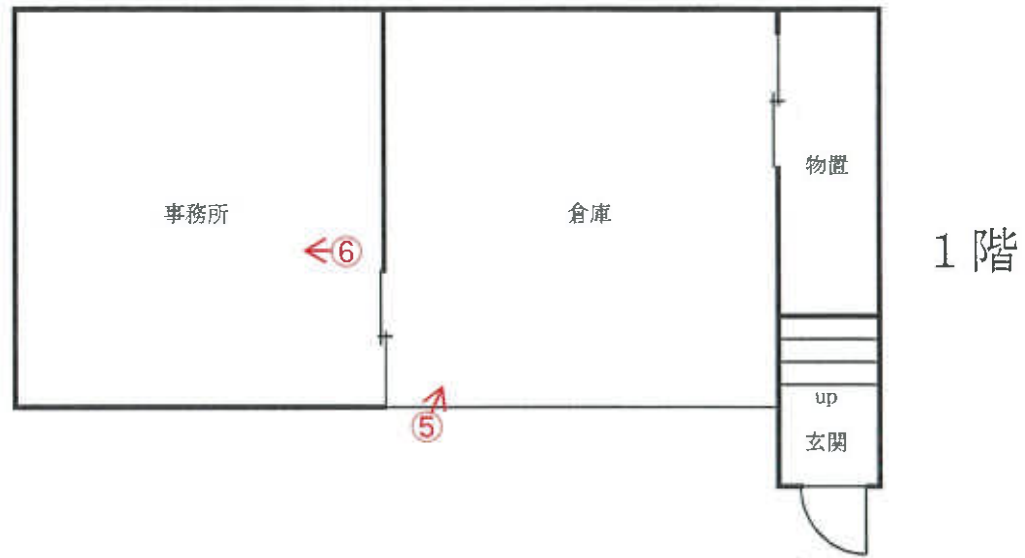
(㊦は写真撮影位置及び方向)



建物間取図(物件6) 評価人作成



(みは写真撮影位置及び方向)



①



②



③



④



⑤



物件3

⑥



⑦



⑧



⑨



⑩



⑪



⑫



令和 5 年 (ケ) 第 104 号

令和 6 年 2 月 1 日	現 地 調 査
令和 6 年 2 月 14 日	評 価
第 5 - 27 号	発 行 番 号
令和 6 年 2 月 29 日	提 出 日

千葉地方裁判所
松戸支部民事部 御中

評 価 書

4分冊の2(物件番号5及び6)

評 価 人 不 動 産 鑑 定 士
浅 井 利 明

第1 評価額

一括価格	
金 2,030,000円	
内訳価格	
物件5(土地)	金 1,480,000円
物件6(建物)	金 550,000円

- 1 一括価格は、物件5及び6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5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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
5	物件目録記載の通り		現況地目 宅地及び公衆用道路 現況宅地部分, 概測地積約97.02㎡ 現況道路部分, 概測地積約7㎡
6	物件目録記載の通り		同 左 住居表示未実施区域
番号	特 記 事 項		
5	①物件5の一部は公衆用道路(現況道路部分, 概測地積約7㎡)である。		

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 柏市大島田字道堀
地 番 162番1
地 目 宅地
地 積 426.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 柏市大島田字道堀
地 番 163番2
地 目 宅地
地 積 122.93平方メートル

所有者 A

3 所 在 柏市大島田字道堀
地 番 162番2
地 目 宅地
地 積 426.30平方メートル

所有者 A

4 所 在 柏市大島田字道堀162番地1、162番地2
家屋 番号 162番1の2
種 類 居宅
構 造 木造かわら・合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 220.19平方メートル
2階 111.84平方メートル



物 件 目 録

~~所有者 A~~

5 所 在 柏市大島田字道堀
地 番 144 番 2
地 目 宅地
地 積 104.02 平方メートル

所有者 A

6 所 在 柏市大島田字道堀 144 番地 2
家屋 番号 144 番 2
種 類 事務所 倉庫
構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 62.30 平方メートル
2 階 62.30 平方メートル

所有者 株式会社山村工務店

7 所 在 柏市大井字舟戸山
地 番 2290 番 2
地 目 山林
地 積 1411 平方メートル

所有者 株式会社山村工務店

8 所 在 柏市大井字舟戸山
地 番 2290 番 3



物 件 目 録

地 目 山林

地 積 1603平方メートル

所有者 株式会社山村工務店

9 所 在 柏市大井字舟戸山2290番地3

家屋 番号 2290番3

種 類 作業所・寄宿舍

構 造 鉄骨・木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 127.02平方メートル
2階 77.76平方メートル

所有者 株式会社山村工務店

10 所 在 柏市大井字舟戸山

地 番 2291番5

地 目 山林

地 積 922平方メートル

所有者 株式会社山村工務店



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5)

位 置 ・ 交 通	JR常磐線「柏駅」の南東方・道路距離 約4.9km (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	一般住宅, 事業所等が混在する地域		
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 蔽 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, 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 (ほぼ台形) 地 勢 (ほぼ平坦) 接道方位 (南東) 間 口 (約12.5m) 奥 行 (約9.6m) 地 積 104.02㎡ (登記とほぼ同じ)		
接面道路の状況	南東側 市道 (80010号線) 幅員約 2.9 m 連続性 (劣る) 舗装 (有) 歩道 (無) 側溝 (有) 高低差 (ほぼ等高)		
	建 築 基 準 法 上 の 種 類	建築基準法42条2項	
	セ ッ ト バ ッ ク	不要 (特記事項を参照)	
	再 建 築 の 可 否	可能	
土地の利用状況等	所有者が代表を務める法人が使用借権に基づいて物件5の土地の上に物件6の建物を所有して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を参照)。 東側及び北側隣地は一般住宅等, その他の隣地は事業所等である。		
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	なし	(井戸水)
	ガス配管	なし	(LPG)
	下水道	なし	(浄化槽)
土 壌 汚 染 等	①柏市環境政策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, 柏市内水ハザードマップを参照。		
特 記 事 項	①物件5の一部は公衆用道路(現況道路部分, 概測地積約7㎡)である。 ②前面市道は未査定であり, 上記の現況道路部分はセットバック部分と推定されるが, 現況幅員に基づいて概測したものであり, 詳細については柏市建築指導課との協議を要する。 ③西側隣地よりも約1.5m高く, 当該部分に擁壁が築造されているが, 当該擁壁は西側隣地方向に傾いている。 ④下水道については整備計画はあるが, 時期は未定である。		

2 建物の概況及び利用状況等 (物件6)

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)	昭和58年10月5日新築
	経 過 年 数	約 40 年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約 0 年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	ALC等
	内 壁	クロス貼り等
	天 井	化粧ボード等
	床	カーペット敷き等
	設 備	電気, 井戸水, 浄化槽, LPG
	そ の 他	なし
床 面 積 (現 況)	床面積	1 階 62.30㎡ 2 階 62.30㎡ 延べ 124.60㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途	事務所・倉庫
	間 取 り	事務所+倉庫 (別添間取図参照)
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	普通	
建 物 の 利 用 状 況	1階の一部を賃借人が事務所及び倉庫として賃借し, 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を参照)。	
特 記 事 項	①柏市建築指導課において建築確認台帳等を調査したが, 物件6について建築確認を得た記録は発見できなかった。物件6は法定の建蔽率を超過した違反建築物であるものと認められる。 ②西側隣地付近は地盤の一部が崩落しており, 物件6の基礎が露出している。 ③建築時期から推定して, 物件6はアスベストを使用している可能性がある。 ④2階の玄関及び応接室の天井に雨漏り跡がある。 ⑤1階の事務所部分は令和3年11月に完成した(所有者代表者の陳述)。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件5(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
5- 宅地	40,900	0.94	97.02㎡	0.9	3,357,000
5- 道路	40,900	0.03	7㎡	1.0	9,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等 : (柏-65)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$52,100\text{円}/\text{㎡} \times 102 / 100 \times 100 / 103 \times 100 / 126 = 40,900\text{円}/\text{㎡}$$

◇ 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 +3 交通接近条件 +1 行政条件 +1 環境条件 +20

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: 宅地部分 高低差 -10% 方位 +4%
道路部分 公衆用道路 -97%

ウ 地 積: 物件5-宅地 約97.02㎡
物件5-道路 約7㎡
物件5-合計 104.02㎡

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6(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
6	180,000	124.60	0.035	1/1	785,000

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		
6	5 %	0年	40年	0.05	▲30% (0.70)	0.035

(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 評価額の判定

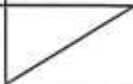
前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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
5- 宅地	3,357,000	10%	使用借権	336,000

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を 使用借権 と判定し、その割合を 10% 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	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	その他の 控除(円) (敷金等) カ	評価額 (円) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
5- 宅地	3,357,000	-336,000	----	----	----	----	----
5- 道路	9,000	0	----	----	----	----	----
5- 合計	3,366,000	-336,000		0.7	0.7		1,480,000
6	785,000	+336,000	1.0	0.7	0.7	-0	550,000
一 括 価 格 (合 計)							2,030,000

ウ 占有減価修正 : ±0% 特にないと判断した。

エ 市場性修正 : -30%
 物件6は建築確認を得ていない違反建築物であるものと認められること、物件6はアスベストを使用している可能性があること及び擁壁が傾いているうえ、物件6の基礎が露出してい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。

カ その他の控除 : 買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件はない。

第6 参考資料

1 地価公示価格 (柏-65)

所 在 : 柏市大井字堂堀原1891番8
価 格 : 52,100円/㎡
位 置 : JR常磐線 「柏駅」 の 南東方道路距離約 4,800mに位置する
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 113㎡
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 4.5m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建 蔽 率 60 % 容 積 率 200 %)
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に店舗等が見られる住宅地域

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

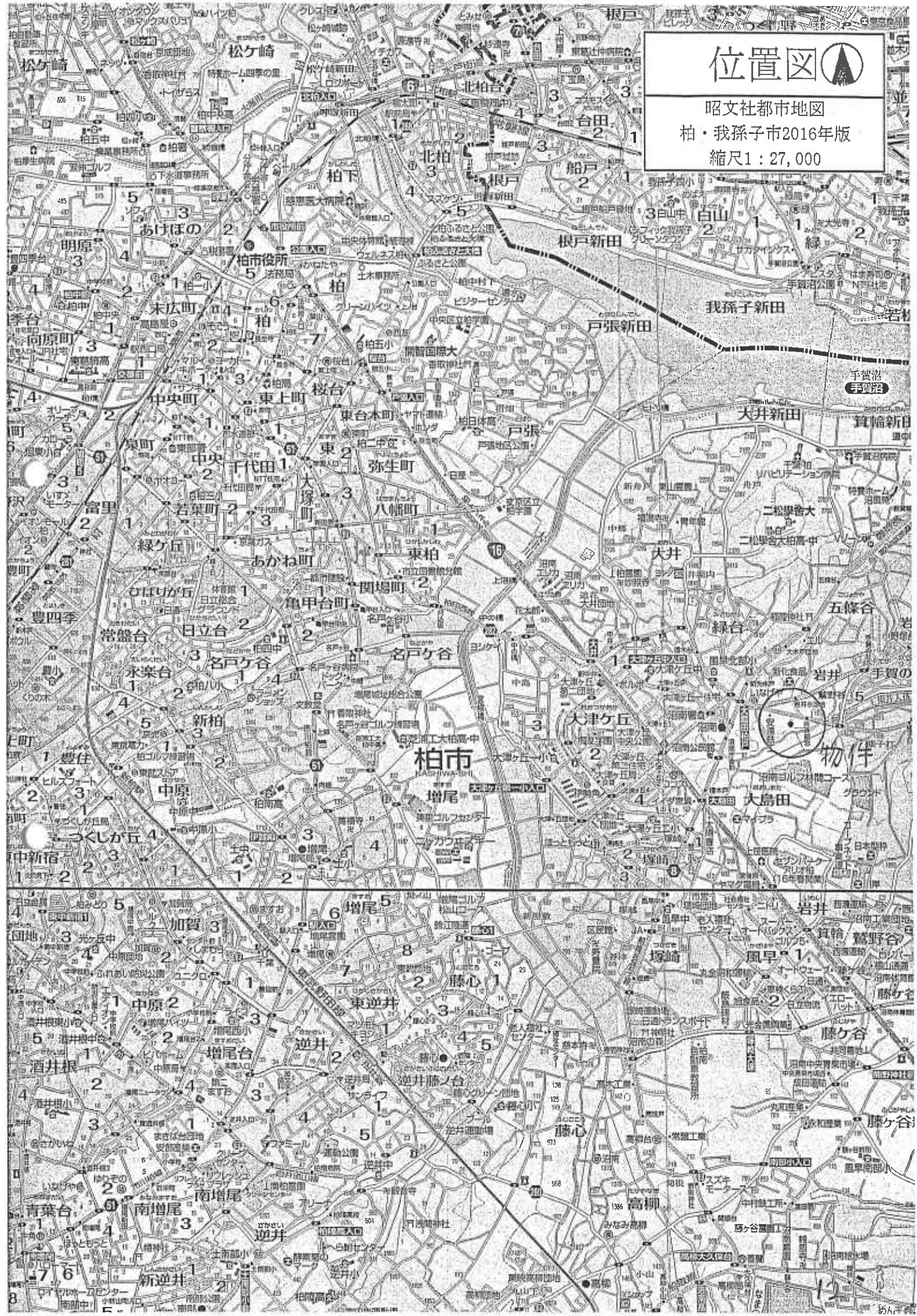
以 上

位置図

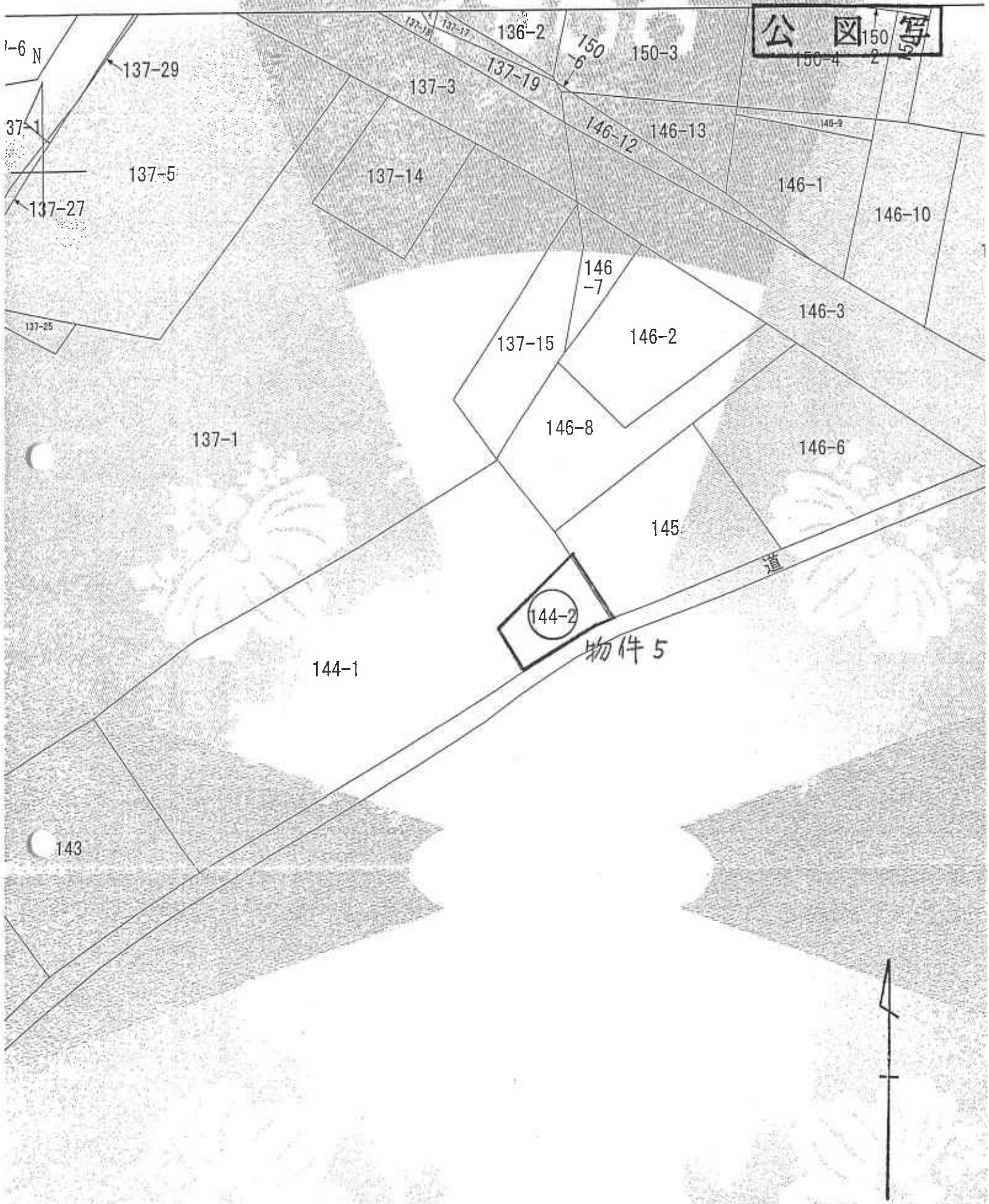
昭文社都市地図

柏・我孫子市2016年版

縮尺1:27,000



公 図 150 号



S=1:600

と準ずる図面は、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
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：昭和52年12月14日

前144

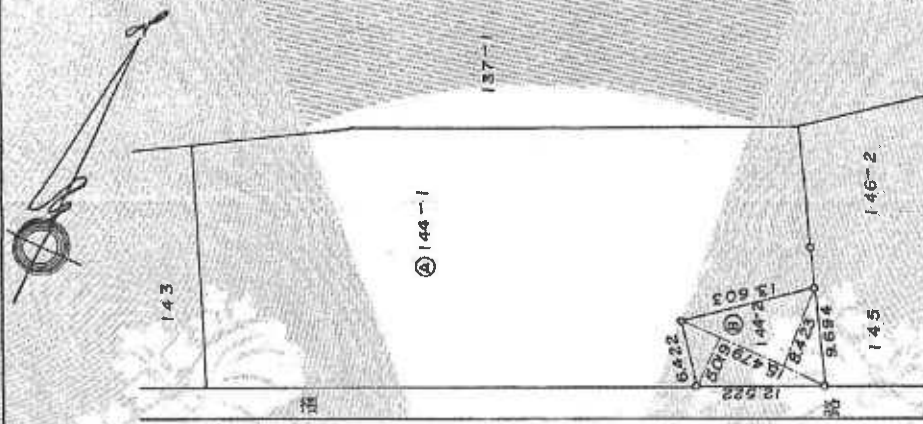
295202

地積測量図

地番	144-1-2
土地の所在	埼玉県北埼玉郡大島田字道堀 村

52.12.14

昭和52年12月12日	作製年月日
作製者	



$$\textcircled{B} 15.479 \times (50.19 + 8.423) \times 1/2 = 104.034359$$

(31.47)

縮尺	1/500
----	-------

(日本土地家屋調査士会紙)

A3 → A4

これは図面に記載されている地積や面積の概算値である。
令和5年9月14日 千葉県地方法務局北埼玉

登記官

地図整理番号：K36673

登記年月日：昭和五十四年八月三十日

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5年9月14日 千葉地方法院第14回

干葉地方志館前拍賣司

해당=

295203

新 144-2	番
	地 144-28~3

地積 2082

重量 ☒ 54.8.30

土地の所在

半海

作者

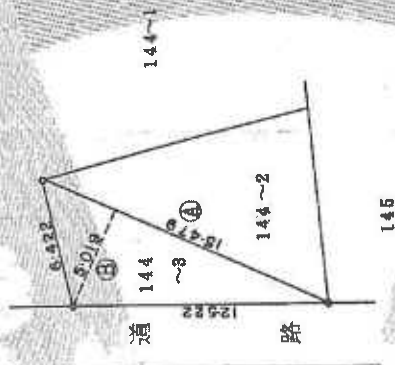
(日本土地)

合会用紙)

申請人

縮尺 1/250

油图教理番号: M36674

$$A_3 \rightarrow A_4$$


保

⑧ $15.479 \times 5.019 \times 1/2 = 38.844550 \text{ m}^2$ (11.75 坪)

(二) 肺病の

登記年月日：昭和39年5月11日

これは図面に記録されている図説を証明した図面である。
令和5年9月13日 千葉地方建設局印文局

112020 各階平面図

建物図面

144-2

家屋番号

建物の所在 千葉県野田市新大島田字道堀ノ44番地2

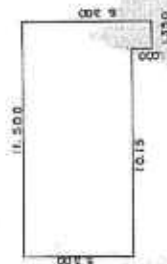
階



階

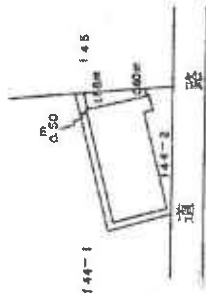
縦	横	積
5.300	11.500	60.950000
11.000	1.350	14.850000
合 計		75.800000
2階床面積		75.80

2 階



階

縦	横	積
5.300	11.500	60.950000
11.000	1.350	14.850000
合 計		75.800000
2階床面積		75.80



作製者

縮尺 1/250

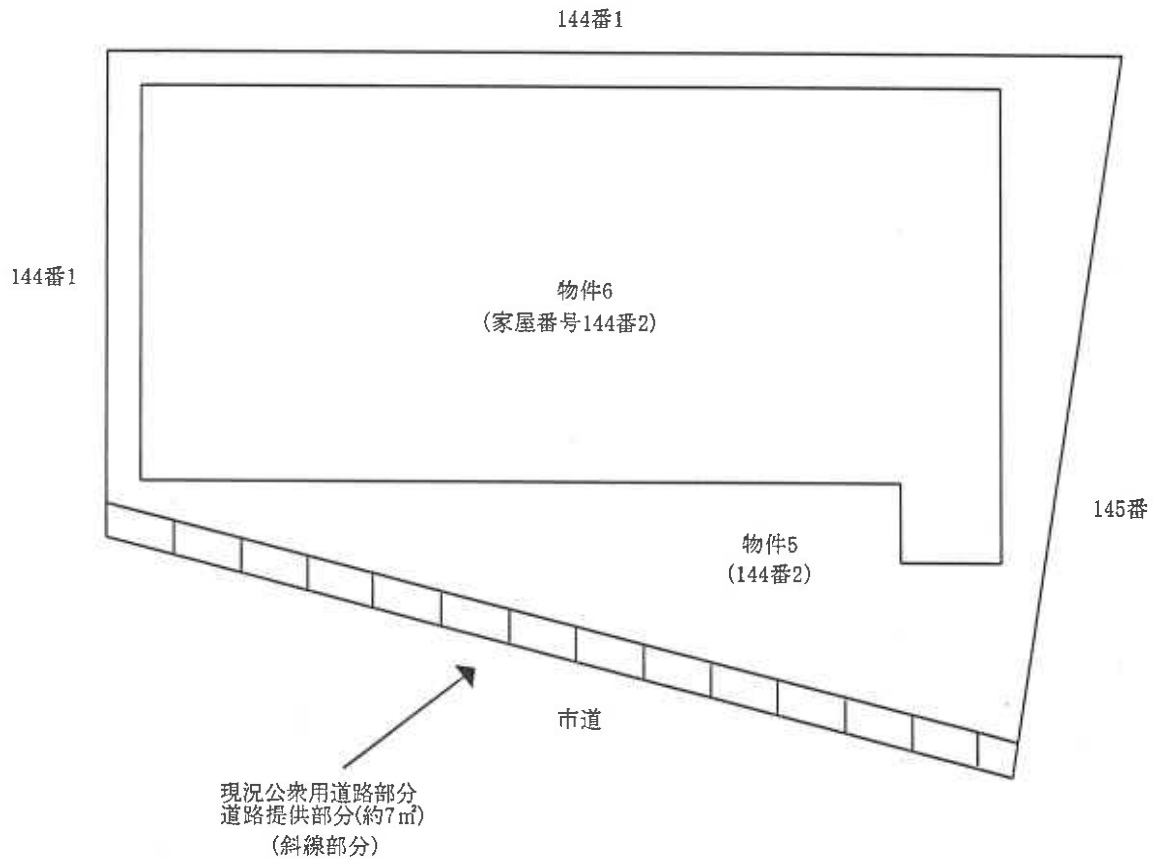
申請人

縮尺 1/500

A3 → A4

地図整理番号：M36665

土地建物位置関係図(物件5～6)



建物間取図(物件6)

