

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 10 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 7 月 3 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 7 月 10 日 午後 5 時 00 分まで                                                               |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 7 年 7 月 17 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 7 年 7 月 31 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 7 年 7 月 18 日 午前 9 時 00 分から<br>令和 7 年 7 月 23 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 6 月 10 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                             |



## 物 件 目 録

- |   |       |                                            |
|---|-------|--------------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 柏市篠籠田字後原                                   |
|   | 地 番   | 1 4 3 0 番 1                                |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 1 0 8. 1 5 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 柏市篠籠田字後原 1 4 3 0 番地 1                      |
|   | 家屋 番号 | 1 4 3 0 番 1                                |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 木造スレート葺 2 階建                               |
|   | 床 面 積 | 1 階 4 9. 6 8 平方メートル<br>2 階 4 9. 6 8 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 7 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

## 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   | 柏市篠籠田字後原                               |
|   | 地 番   | 1 4 3 0 番 1                            |
|   | 地 目   | 宅地                                     |
|   | 地 積   | 1 0 8. 1 5平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 柏市篠籠田字後原 1 4 3 0 番地 1                  |
|   | 家屋 番号 | 1 4 3 0 番 1                            |
|   | 種 類   | 居宅                                     |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                             |
|   | 床 面 積 | 1階 4 9. 6 8平方メートル<br>2階 4 9. 6 8平方メートル |



令和7年(ケ)第4号  
令和7年2月12日受理  
令和7年4月14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   | 柏市篠籠田字後原                                   |
|   | 地 番   | 1 4 3 0 番 1                                |
|   | 地 目   | 宅地                                         |
|   | 地 積   | 1 0 8. 1 5 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 柏市篠籠田字後原 1 4 3 0 番地 1                      |
|   | 家屋 番号 | 1 4 3 0 番 1                                |
|   | 種 類   | 居宅                                         |
|   | 構 造   | 木造スレート葺 2 階建                               |
|   | 床 面 積 | 1 階 4 9. 6 8 平方メートル<br>2 階 4 9. 6 8 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                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 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"/> 雑種地（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"/> 土地建物等位置関係図のとおり                                                                                             |  |  |
| 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         |                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 建物             | 物件 2                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<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    種類：<br><input type="checkbox"/> ある    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 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         |                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない    地方裁判所    支部 令和    年（ ）第    号<br><input type="checkbox"/> ある    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



| 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>1 本建物に、母と共に住んでいます。<br/>(令和7年2月25日に面談聴取)</p> <p>2 建物立入り調査は、3月20日以降にしてください。<br/>(令和7年3月3日に電話聴取)</p> <p>3 給湯器等の住宅設備機器に不具合はありません。</p> <p>4 雨漏りはありません。和室の天井にある染みは、本建物購入時から既にあったものでして、その原因は知りません。</p> <p>5 水回りについて、排水の詰まりはありませんが、2年前の地震によって浴槽の下にある配管に亀裂が入りました。2階のトイレの下にある配管にも亀裂がありまして、1階の階段前の天井の穴は、その亀裂からの水漏れによるものです。そのため、2階のトイレは使えません。2階の便器と床を固定するボルトが1か所抜けているのも、その時のものです。</p> <p>6 室内でペットを飼ったことはありません。</p> <p>7 本土地の隣地との境界に争いはありません。<br/>(令和7年3月21日に面談聴取)</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                   | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                    |
| 令和7年2月25日(火)<br>11:02-11:11 | 物件所在地       | 物件確認、占有調査、写真撮影、所有者面談聴取、協力依頼書手交 |
| 令和7年3月3日(月)                 | 執行官室        | 所有者電話聴取                        |
| 令和7年3月21日(金)<br>10:56-11:36 | 物件所在地       | 現場確認、占有確認、写真撮影、所有者面談聴取、評価人同行   |
|                             |             |                                |
|                             |             |                                |
|                             |             |                                |
|                             |             |                                |

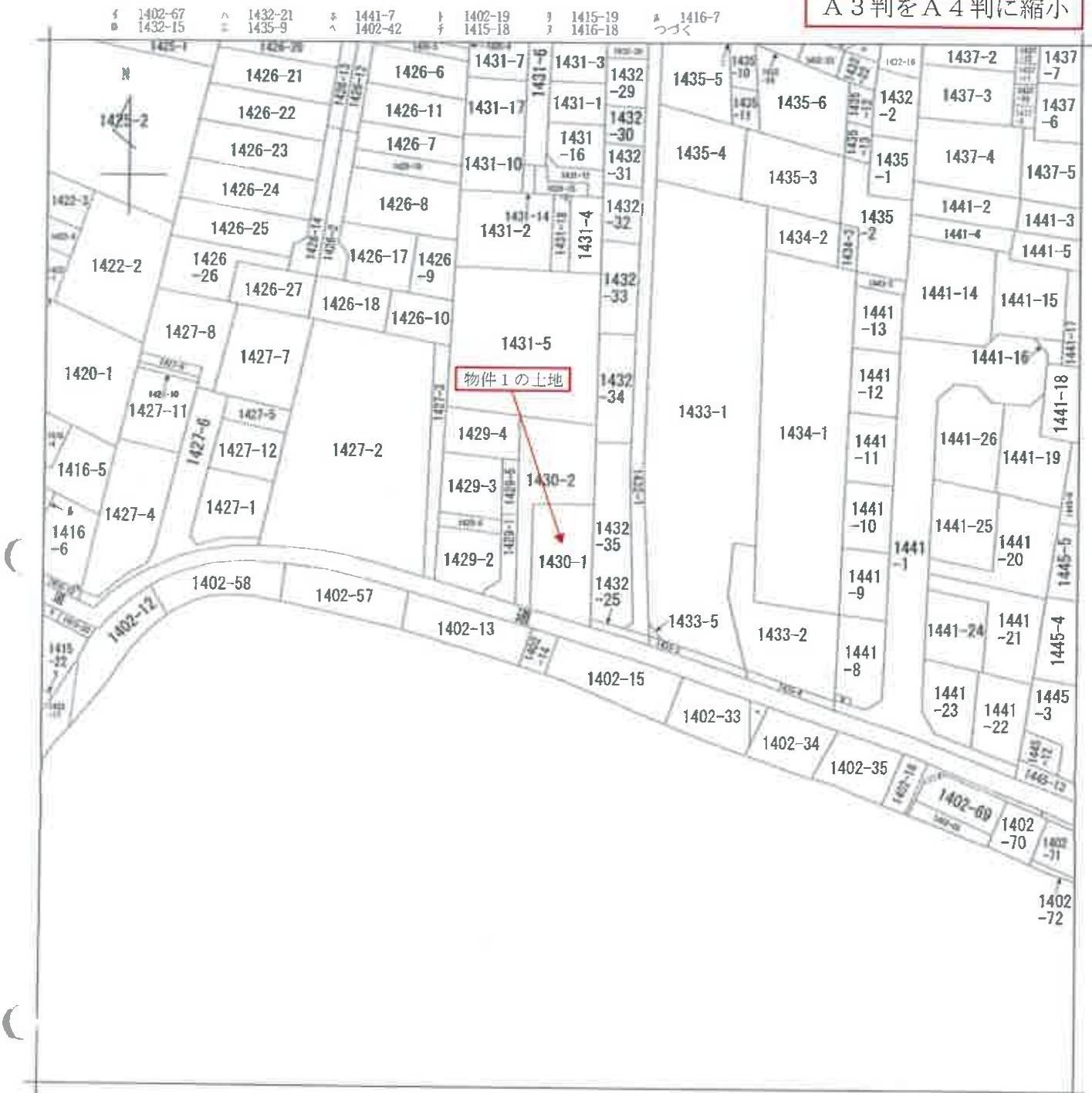
(特記事項)

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

☐ 令和    年    月    日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A 3 判を A 4 判に縮小



(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    | 柏市篠籠田字後原 |  |                       |                   | 地番          | 1430番1   |          |    |           |
| 出力<br>縮尺  | 1/600 | 精度<br>区分 |  | 座標系<br>番号<br>又は<br>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<br>年月日 |       |          |  |                       | 備付<br>年月日<br>(原図) | 昭和52年12月16日 |          | 補記<br>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1月7日  
千葉地方法務局柏支局  
登記官

地図整理番号：M40235  
(1/2)

( 5 次目 )





登記年月日：平成7年5月30日

これは図面に記録されている内容を証明した裏面である。  
令和7年1月7日 千葉地方方法務局柏支局 登記官

(7 表四)

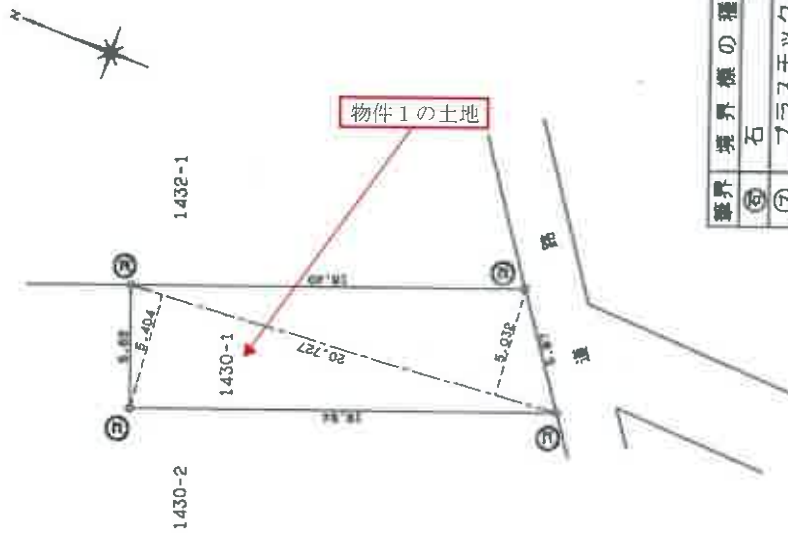
229402

地番 1430-1  
土地の所在 柏市舞籠田字後原  
地積測量図 7.5-30.

平成七年五月三十日の登記

三斜求積表

| 地番   | NO | 底辺       | 高さ      | 面積                         | 地積                    |
|------|----|----------|---------|----------------------------|-----------------------|
| 1430 | 1  | 20.727 X | 5.032 = | 104.298264                 |                       |
| -1   | 2  | 20.727 X | 5.404 = | 112.008708                 |                       |
| 合計   |    |          |         | 216.306972                 |                       |
| 面積   |    |          |         | 108.1534860 m <sup>2</sup> | 108.15 m <sup>2</sup> |
| 地積   |    |          |         | 32.7164                    |                       |



| 境界 | 境界線の種類  |
|----|---------|
| ①  | 石杭      |
| ②  | プラスチック杭 |
| ③  | コンクリート杭 |
| ④  | 金属杭     |
| ⑤  | 刻み      |

作製者

申請人

縮尺 250

(平成7年4月13日作製)

(千葉土地家屋調査士会印紙)

登記年月日：平成8年5月1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1月7日 千葉県地方整備局柏支局

(注) ←○は写真撮影位置、方向及び写真番号を示す。

( 8 枚目 )

35057

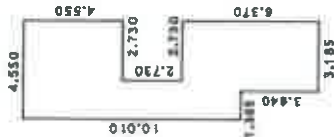
各 階 平 面 図

家屋番号 1430-1

建 物 図 面  
各 階 平 面 図

建物の所在 柏市緑田字奥馬場1430番地1

1 階

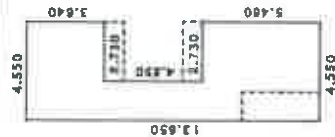


求積表

1.365 x 10.010 = 13.663650  
0.455 x 13.650 = 6.210750  
2.730 x 6.370 = 17.390100  
2.730 x 4.550 = 12.421500

合 計 49.686000  
床 面 積 49.68 m<sup>2</sup>

2 階



求積表

1.820 x 13.650 = 24.843000  
2.730 x 5.460 = 14.905800  
2.730 x 3.640 = 9.937200

合 計 49.686000  
床 面 積 49.68 m<sup>2</sup>



1/8.5.1

A3判をA4判に縮小

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

平成 年 月 日 (白作製)

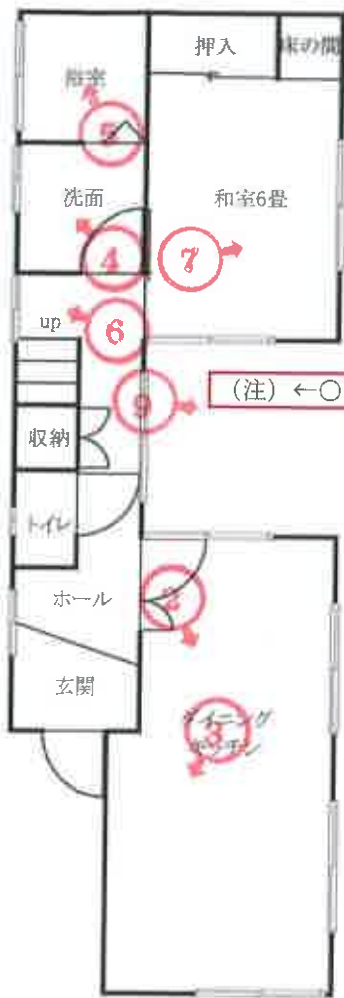
作製者

(千葉県土地家屋調査士会印)

地図整理番号 M40236

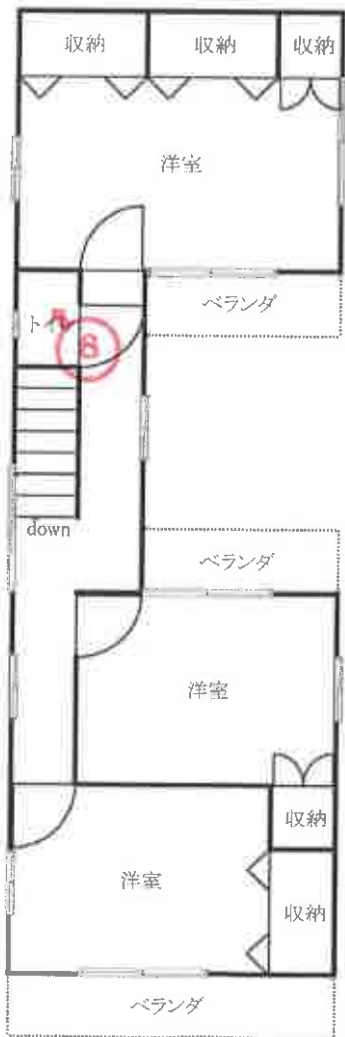
建物間取図

評価人作成



(注) ←○は写真撮影位置，方向及び写真番号を示す。

1 階



2 階

7年(ケ)4

本建物外観 ①



ダイニング ②



キッチン ③





洗面室 ④



浴室 ⑤



天井の穴 ⑥



天井の染み ⑦



便器のボルトの欠損 ⑧



中庭 ⑨



令和 7 年 ( ケ ) 第 4 号

|                 |         |
|-----------------|---------|
| 令和 7 年 3 月 21 日 | 現 地 調 査 |
| 令和 7 年 4 月 1 日  | 評 価     |
| 第 6 - 33 号      | 発 行 番 号 |
| 令和 7 年 4 月 9 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 6,210,000円 |   |            |
| 内 訳 価 格      |   |            |
| 物件1(土地)      | 金 | 2,250,000円 |
| 物件2(建物)      | 金 | 3,960,000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 |     | 同 左<br>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   | 柏市篠籠田字後原                                 |
|   | 地 番   | 1 4 3 0 番 1                              |
|   | 地 目   | 宅地                                       |
|   | 地 積   | 1 0 8. 1 5 平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 柏市篠籠田字後原 1 4 3 0 番地 1                    |
|   | 家屋 番号 | 1 4 3 0 番 1                              |
|   | 種 類   | 居宅                                       |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                               |
|   | 床 面 積 | 1階 4 9. 6 8 平方メートル<br>2階 4 9. 6 8 平方メートル |



## 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                                                                | 東武野田線 「豊四季」駅 の 北東 方・道路距離 約870m<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                   |                                                                                          |  |
| 付 近 の 状 況                                                                | 一般住宅, 駐車場等が混在する地域                                                                                                                                                               |                                                                                          |  |
| 主 な 公 法 上 の<br>規 制 等<br><br>(道路の幅員等の個別<br>的な規制を考慮しない<br>一般的な規制)          | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 地 域<br>そ の 他 規 制                                                                                                                     | 市街化区域<br>第1種低層住居専用地域<br>指定 60%<br>指定 150%<br>指定なし<br>絶対高さ10m, 居住誘導区域, 汚染状況重点調査地域<br>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)<br>間 口 (約5.8m) 奥 行 (約19.9m) 地 積 108.15㎡ (登記とほぼ同じ)                                                                                               |                                                                                          |  |
| 接面道路の状況                                                                  | 南東側 市道 (40281号線) 幅員約 2.7 m 連続性 (普通)<br>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2項                                                                               |  |
|                                                                          | セ ッ ト バ ッ ク                                                                                                                                                                     | 要 (約4㎡)                                                                                  |  |
|                                                                          | 再 建 築 の 可 否                                                                                                                                                                     | 可能                                                                                       |  |
| 土地の利用状況等                                                                 | 所有者が本件土地上に物件2の建物を所有して占有していると認められる。隣地は一般住宅等である。                                                                                                                                  |                                                                                          |  |
| 供 給 処 理 施 設<br>(敷地内までの引き込み<br>を基準に、引き込みが有<br>る場合を「あり」、無い場<br>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壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。<br>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。<br>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。<br>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上記のセットバック面積は現況道路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。                                                                                                                       |                                                                                          |  |

## 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<br>経 済 的 残 存<br>耐 用 年 数 | 建築年月日(登記記載)                                                                                                                                                                                       | 平成8年4月23日新築         |
|                                     | 経 過 年 数                                                                                                                                                                                           | 約 29 年              |
|                                     | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                         | 約 0 年               |
| 仕 様                                 | 構 造                                                                                                                                                                                               | 木造                  |
|                                     | 屋 根                                                                                                                                                                                               | スレート葺               |
|                                     | 外 壁                                                                                                                                                                                               | サイディング等             |
|                                     | 内 壁                                                                                                                                                                                               | クロス貼り等              |
|                                     | 天 井                                                                                                                                                                                               | クロス貼り等              |
|                                     | 床                                                                                                                                                                                                 | フローリング, 畳等          |
|                                     | 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                                                                                                                                                                                           | 49.68m <sup>2</sup> |
|                                     | 2 階                                                                                                                                                                                               | 49.68m <sup>2</sup> |
|                                     | 延べ                                                                                                                                                                                                | 99.36m <sup>2</sup> |
| 現 況 用 途 等                           | 現 況 用 途                                                                                                                                                                                           | 住宅                  |
|                                     | 間 取 り                                                                                                                                                                                             | 4DK (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                       | 所有者が住宅として利用し占有していると認められ, 用益関係は認められない。                                                                                                                                                             |                     |
| 特 記 事 項                             | ①本件建物は建築確認(平成7年6月15日, 第487号)及び検査済証(平成8年4月22日, 番号は同じ)を得ている。<br>②1階の階段付近の天井に2階トイレからの漏水による穴あきがある。また, 1階和室天井に漏水跡と推定されるシミが認められる。<br>③浴室の配管に亀裂が生じている(所有者の陳述)。<br>④2階トイレは配管に亀裂が生じているため, 使用していない(所有者の陳述)。 |                     |



## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件1(土地)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>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        | 94,500               | 0.85            | 108.15㎡         | 0.9       | 7,818,000                           |

#### ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等 : (柏-57)

公示価格等      時点修正      標準化補正      地域格差      標準画地価格

$$110,000\text{円}/\text{㎡} \times 101 / 100 \times 100 / 105 \times 100 / 112 = 94,500\text{円}/\text{㎡}$$

◇ 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 +5

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 +2 交通接近条件 -2 行政条件 +2 環境条件 +10

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 : セットバック -4% 奥行長大 -15% 方位 +4%

ウ 地 積 : 108.15㎡

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<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 | 持 分<br>エ | 建物の価格(円)<br>(千円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ=オ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|----------|-------------------------------------|
| 2        | 180,000             | 99.36              | 0.045    | 1/1      | 805,000                             |

### 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 %            | 0年                   | 29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 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(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 |
|----------|---------------|---------------|-------|------------------------------------|
| 1        | 7,818,000     | 60%           | 法定地上権 | 4,691,000                          |

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オ)<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<br>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               | 7,818,000                         | -4,691,000                            |                     | 0.9            | 0.8             | 2,250,000                                |
| 2               | 805,000                           | +4,691,000                            | 1.0                 | 0.9            | 0.8             | 3,960,000                                |
| 一 括 価 格 ( 合 計 ) |                                   |                                       |                     |                |                 | 6,210,000                                |

ウ 占有減価修正 : ±0% 特にないと判断した。

エ 市場性修正 : -10% 中古住宅市場の取引状況等を考慮した。

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

### 1 地価公示価格 (柏-57)

所 在 : 柏市篠籠田字八幡1393番15  
価 格 : 110,000円/㎡  
位 置 : 東武野田線 「豊四季」駅 の 北東方道路距離約 1,100mに位置する  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 148㎡  
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 : 南 側 幅員 5.0m 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 : 一般住宅の外, 共同住宅等も見られる住宅地域

## 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 建物間取図

以 上

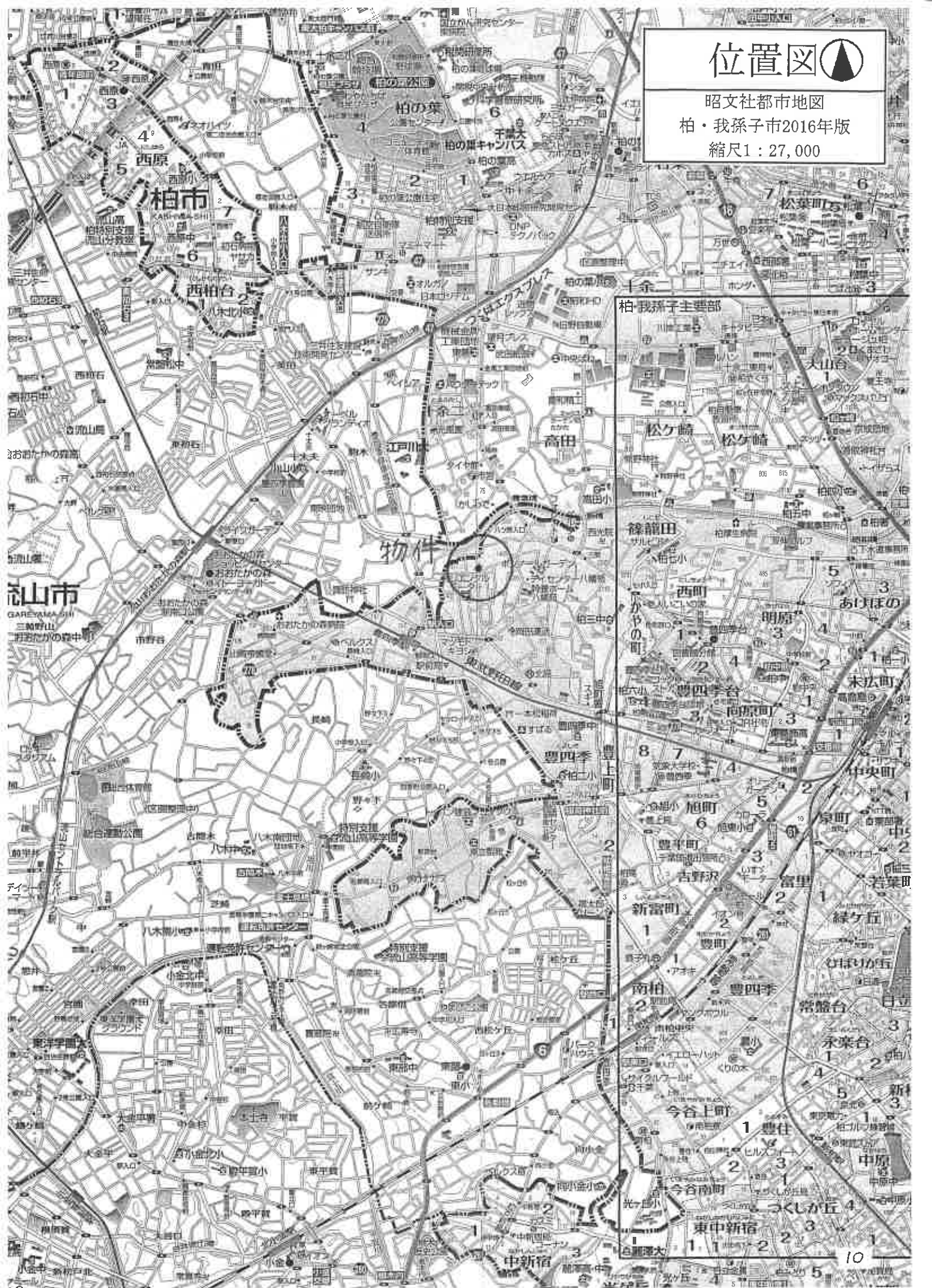
# 位置図



昭文社都市地図

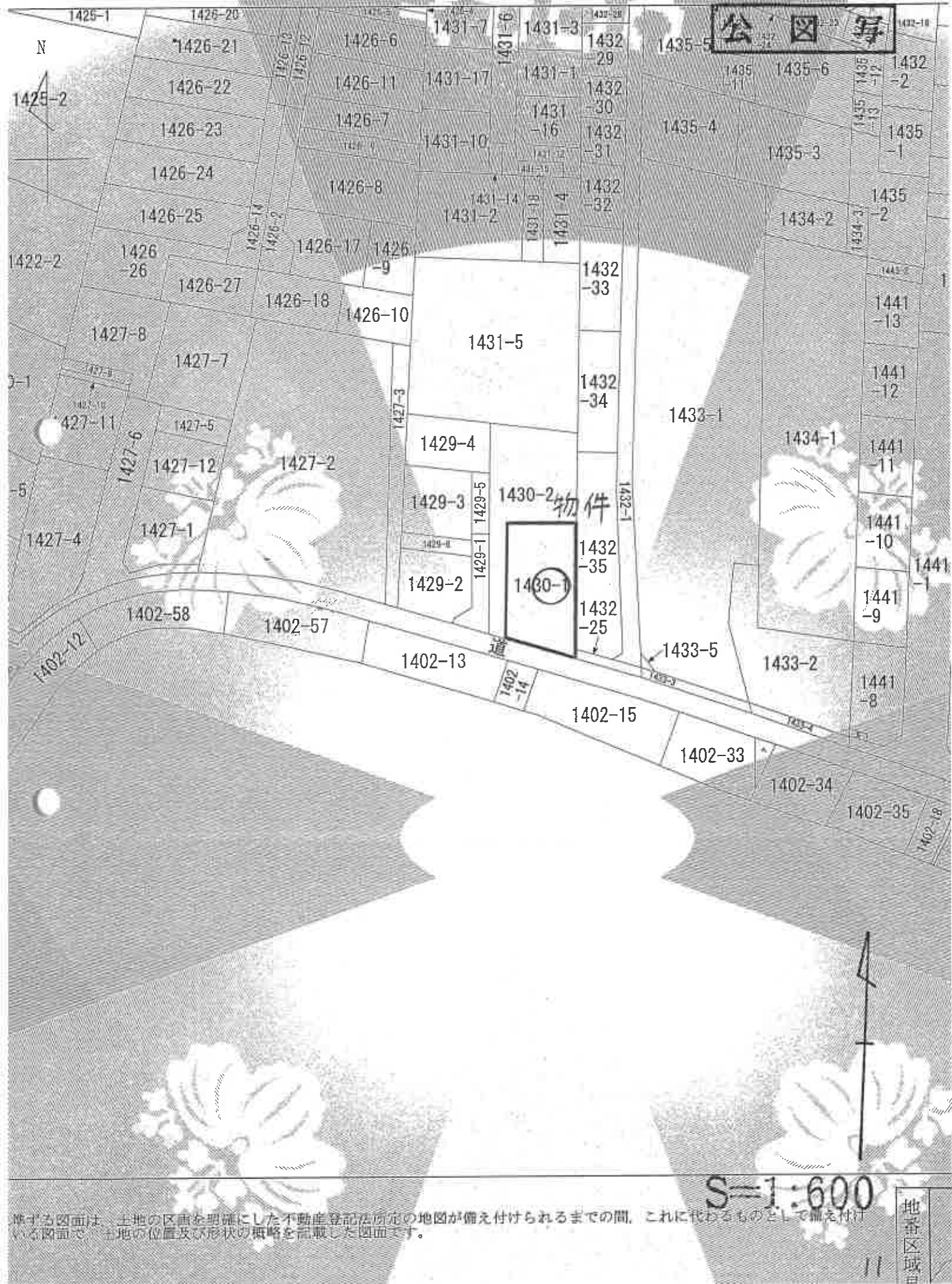
柏・我孫子市2016年版

縮尺1:27,000





イ 1402-67    A 1432-21    I 1441-7    L 1402-19    1415-19    1416-7  
 ロ 1432-15    ニ 1435-9    E 1402-42    1415-18    1416-18



S=1:600

地番区域図

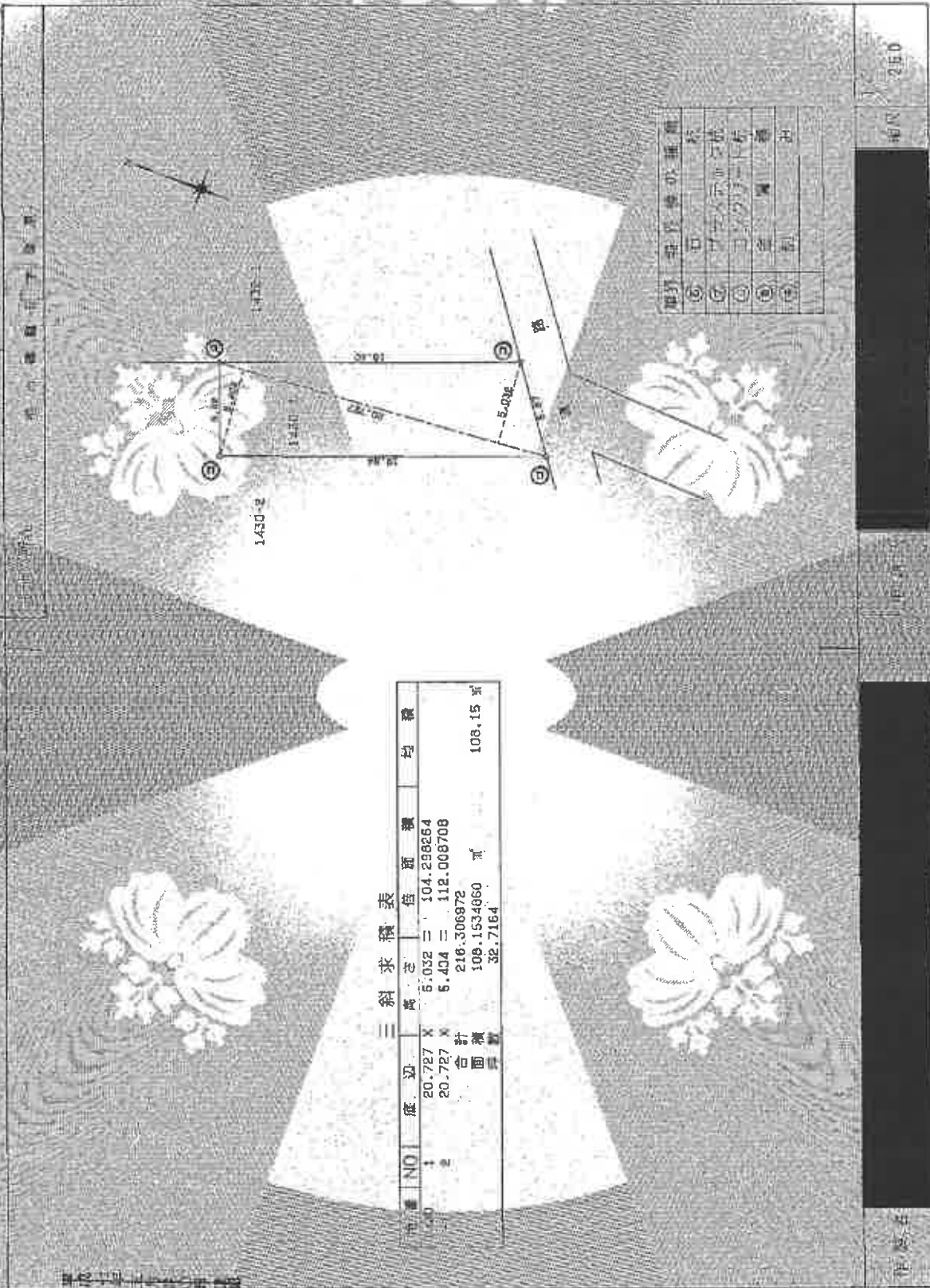
本図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面であり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

登記年月日 平成25年11月25日

この図面に記載の事項は、登記簿に記載の事項と一致しない場合があります。

229402

地籍測量図 75-30





國立中央圖書館

これは図面に記録  
令和7年1月7日

子解其功於世長壽也



142

福慶堂

|       |   |        |   |           |
|-------|---|--------|---|-----------|
| 1.365 | x | 10.070 | = | 13.663650 |
| 0.455 | x | 13.650 | = | 6.210750  |
| 2.730 | x | 6.370  | = | 17.390100 |
| 2.730 | x | 4.550  | = | 12.421500 |

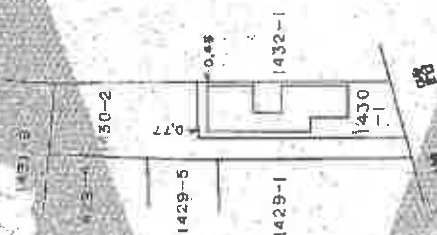
| 合床面積                 | 計 |
|----------------------|---|
| 49.686000            |   |
| 49.68 m <sup>2</sup> |   |



2. 配

|     |   |       |   |          |
|-----|---|-------|---|----------|
| 520 | X | 3.650 | = | 24.63500 |
| 520 | X | 3.650 | = | 14.03500 |
| 520 | X | 3.650 | = | 9.93500  |

748967  
30094947



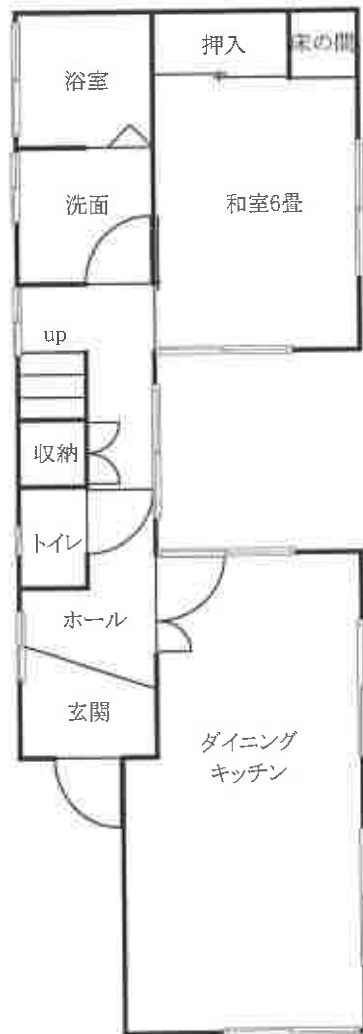
三

11-12

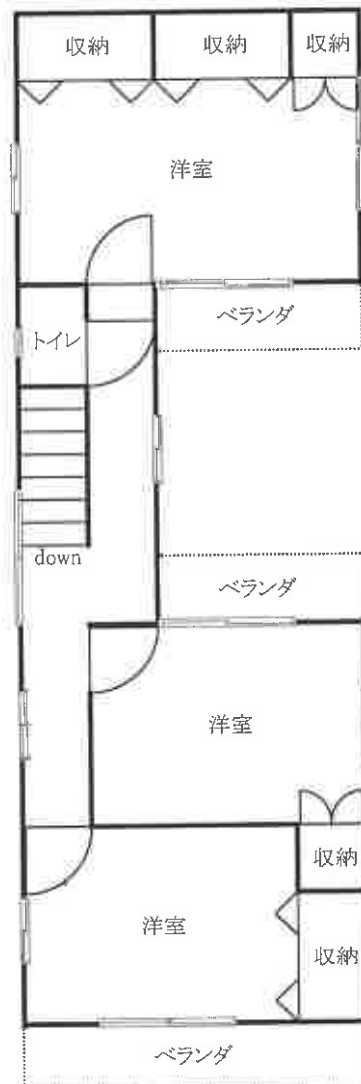
150



# 建物間取図



1 階



2 階