

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 八 木 一 行

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 7 月 3 日 午前 9 時 00 分から 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 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 31 日 午後 1 時 30 分 場 所 千葉地方裁判所松戸支部民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 18 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 7 月 23 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 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）
1～3	20,820,000 16,656,000	一括	4,164,000	100,188	26,837
1	6,680,000				
2	200,000				
3	13,940,000				



物 件 目 録

1 所 在 柏市篠籠田字今泉
地 番 1029番15
地 目 宅地
地 積 167.14平方メートル

所有者 A

2 所 在 柏市篠籠田字今泉
地 番 1029番1
地 目 宅地
地 積 535.04平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分11分の1

3 所 在 柏市篠籠田字今泉1029番地15

家屋 番号 1029番15

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 53.82平方メートル
2階 42.64平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 9日

千葉地方裁判所松戸支部民事部

裁判所書記官 八 木 一 行

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受への参考となる事項

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 柏市篠籠田字今泉
地 番 1 0 2 9 番 1 5
地 目 宅地
地 積 1 6 7 . 1 4 平方メートル

所有者 A

2 所 在 柏市篠籠田字今泉
地 番 1 0 2 9 番 1
地 目 宅地
地 積 5 3 5 . 0 4 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 1 1 分の 1

3 所 在 柏市篠籠田字今泉 1 0 2 9 番地 1 5
家屋 番号 1 0 2 9 番 1 5
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 3 . 8 2 平方メートル
2 階 4 2 . 6 4 平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第9号
令和7年2月25日受理
令和7年4月8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 柏市篠籠田字今泉
地 番 1 0 2 9 番 1 5
地 目 宅地
地 積 1 6 7 . 1 4 平方メートル

所有者 A

2 所 在 柏市篠籠田字今泉
地 番 1 0 2 9 番 1
地 目 宅地
地 積 5 3 5 . 0 4 平方メートル

共有者 A 持分 1 1 分の 1

3 所 在 柏市篠籠田字今泉 1 0 2 9 番地 1 5
家屋 番号 1 0 2 9 番 1 5
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 3 . 8 2 平方メートル
2 階 4 2 . 6 4 平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	未実施（千葉県柏市篠籠田1029番地15）		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☒ 公衆用道路（物件2） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地（物件1）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	「その他の事項」のとおり		
建物	物件3		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 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B 上記の者が本建物を住居として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 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3建物 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■B (債務者兼所有者Aの元妻) □	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■B(占有者) ■A(債務者兼所有者))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □	
占有開始時期		令和6年10月18日	
最初の	契約日	令和6年10月18日	
契約等	期間	令和6年10月18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		■なし □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	
① 関係人の陳述によれば、債務者兼所有者Aと占有者Bは離婚し、債務者兼所有者Aは令和6年10月18日転居した。占有者Bは引き続き本建物に子供達及び同人の母親の計8人で居住していることが認められる。 ② 占有者Bが本建物に居住することについて、AとBの間に賃料等金銭の授受は認められない。期間の定めも認められない。よって、占有者Bの占有権原は、使用借権に基づく占有と思料する。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■

1 土地について

- ① 物件1は宅地であり、物件3建物の敷地として利用されている。周囲はブロック、フェンス、道路縁石等で囲まれ、隣地と明確に区分されている。

カーポートが在り、その支柱は土地に固定されている。スチール製簡易物置（基礎無し、動産）が1個在る。

- ② 物件2土地は、公衆用道路である。債務者兼所有者Aの持分11分の1である。一般の通行の用に供されている。

2 建物（物件3）について

① 占有

関係人の陳述及び立入調査した現況から、B（債務者兼所有者Aの元妻）が家族計8人で居住して占有していることが認められる。Bの占有権原は使用借権に基づく占有と認められる。詳細は「占有者及び占有権原（物件3建物 関係）」を参照されたい。

② 建物の現状、不具合等

- ・ 経年変化相応の減耗が認められる。
- ・ 関係人の陳述及び立入調査した現況から、雨漏り、床の撓み、給排水の詰まり等の不具合は認められない。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

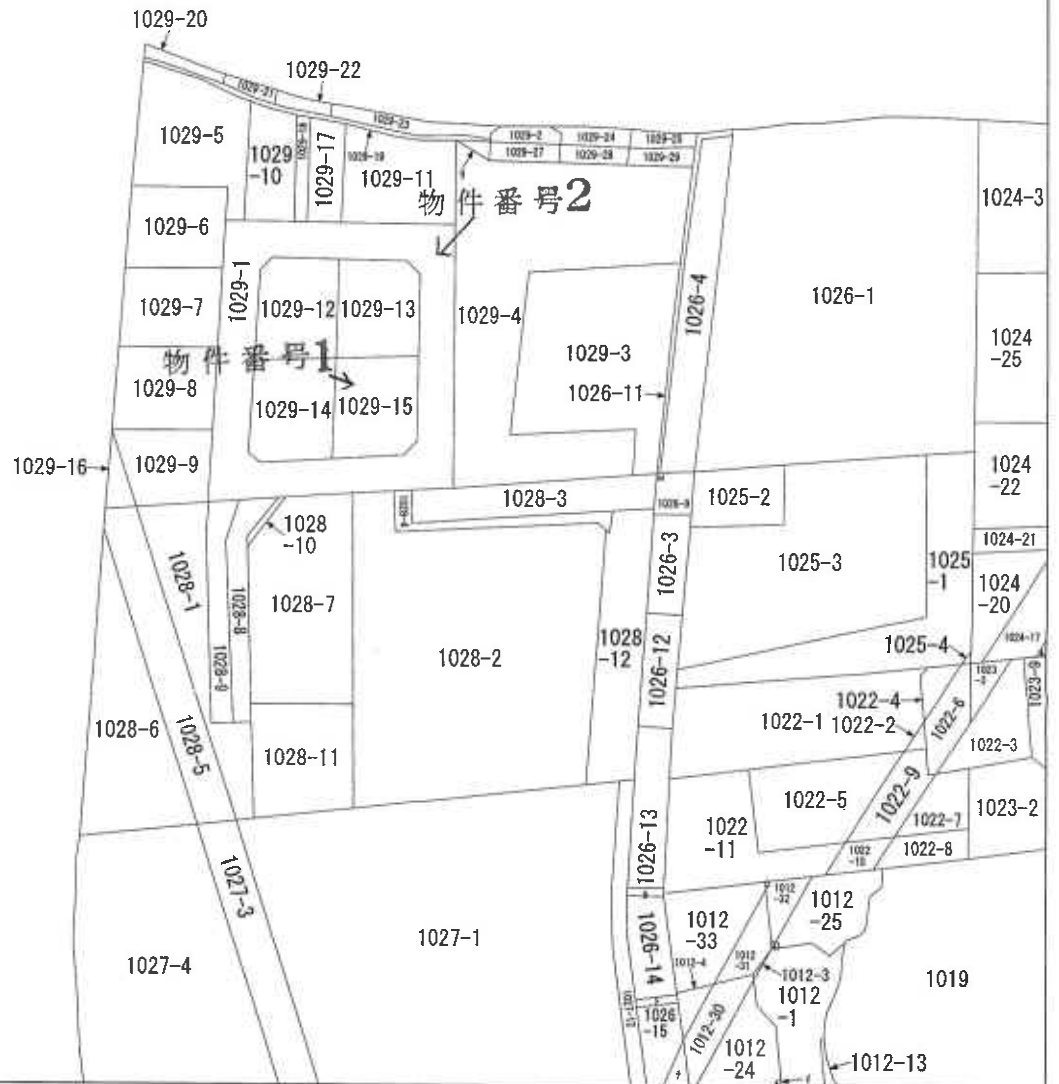
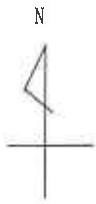
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者A	(3月3日調査時) ① 対象の建物には、私の元妻Bと子供達が住んでいます。 ② 立入調査日に私が立ち会います。 ③ 立入調査日を3月21日15時と指定されたので、当日立ち会います。
債務者兼所有者A	(3月21日調査時) ① 私とBは離婚し、私は令和6年10月18日、現在の住居に転居しました。この建物(物件3)には私の荷物は置いてありませんし、居住もしていません。 ② Bは引き続きこの建物(物件3)に子供達及び同人の母親の計8人で住み続けています。ペットの犬や猫は飼っていません。 私は離婚に伴い、子供達の養育費を支払っています。 ③ Bがこの建物(物件3)に住むことについて、私とBとの間に家賃などの支払いはありません。期間の定めもありません。契約書も作成していません。 ④ 物件1土地は物件3建物の敷地です。土地の境界争いはありません。 物件2土地は、周囲の道路です。私を含む近隣住人の共有です。負担金や道路使用の制限はありません。 ⑤ 物件3建物について、雨漏りはありません。床の撓みはありません。 給排水の詰まり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。 ⑥ カーポートと2階南東側のベランダの庇は後付けで設置しました。
B (債務者兼所有者Aの元妻)	① Aが説明したとおりです。間違いありません。

(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3月3日（月） 11：15－11：25	物件所在地	物件確認 外観写真撮影 占有調査 不在調査告知書投函
7年3月3日（月） 14：00－14：05	電話	債務者兼所有者から電話聴取 立入調査日指定告知（3月21日15時）
7年3月21日（金） 14：45－15：30	物件所在地	評価人同行 債務者兼所有者及び元妻立ち会い 立入 占有 間取り等調査 写真撮影 土地の範囲等調査 簡易計測
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
（特記事項） ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、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

イ 1012-10 1012-11 1024-2 ト 1026-20 9 1029-26 1026-19
ロ 1012-29 1012-34 1026-10 テ 1026-6 8 1012-23



(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	柏市篠籠田字今泉				地番	1029番15			
出力縮	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)	昭和52年12月16日		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6年12月16日
千葉地方法務局柏支局
登記官

請求番号：12-1
(1/1)

(7 枚 目)

登記年月日：平成26年7月23日

令和6年12月16日 千葉地方支務局相支局

登記官

(8 枚 目)

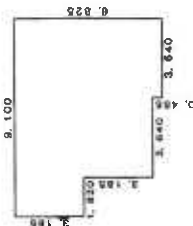
請求番号：12-2

A3判をA4判に縮小

各 階 平 面 図

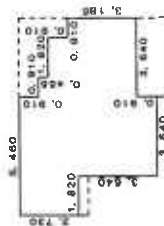
物件番号3

1 階



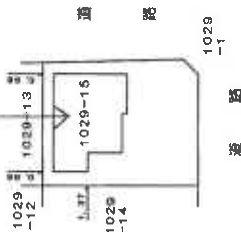
求 値 表	
3,640 x 6,825	= 24,843,000
3,640 x 3,185	= 11,593,400
5,460 x 3,185	= 17,390,100
合 計	53,826,500
床面積	53.82 m ²

2 階



求 値 表	
3,640 x 6,370	= 23,186,800
3,640 x 3,185	= 11,593,400
1,820 x 2,730	= 4,968,600
0,910 x 1,365	= 1,242,150
1,820 x 0,910	= 1,656,200
合 計	42,647,150
床面積	42.64 m ²

物件番号3



写真撮影位置と方向

家屋番号

1029-15

建物の所在

柏市篠簞田字今泉1029番地15

作成者

縮尺 1/250

申請人

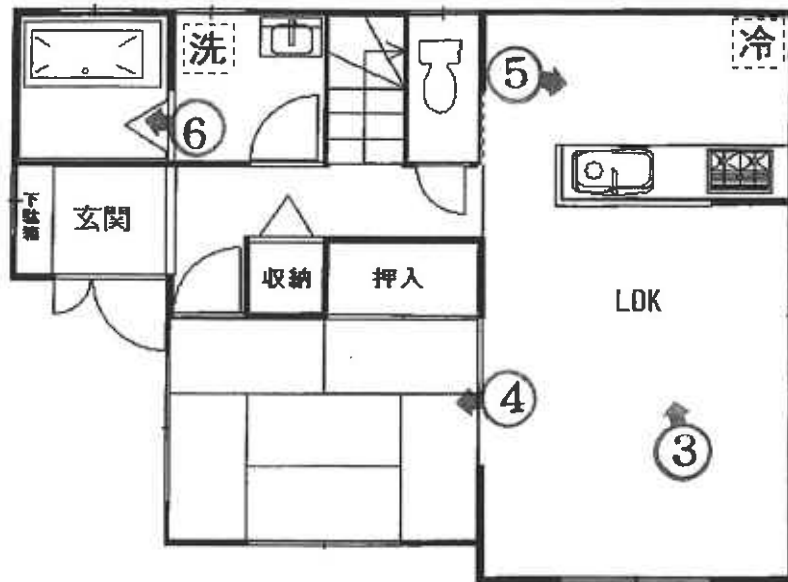
縮尺

1/500

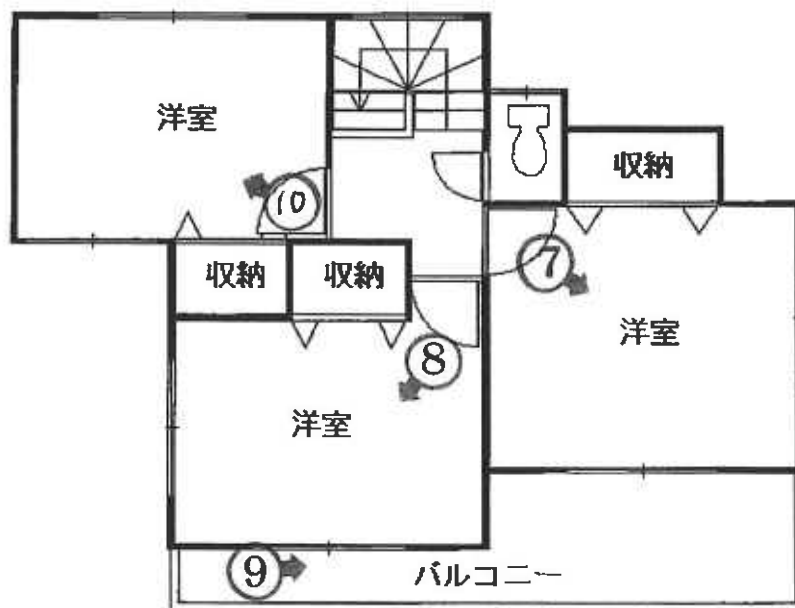
(東京土地家屋調査士会用紙)

建物間取略図

◀○ 写真撮影位置と方向



[1階]



[2階]

1



2

物件3 建物



物件1 土地 (宅地)

物件2 土地 (公衆用道路)

3



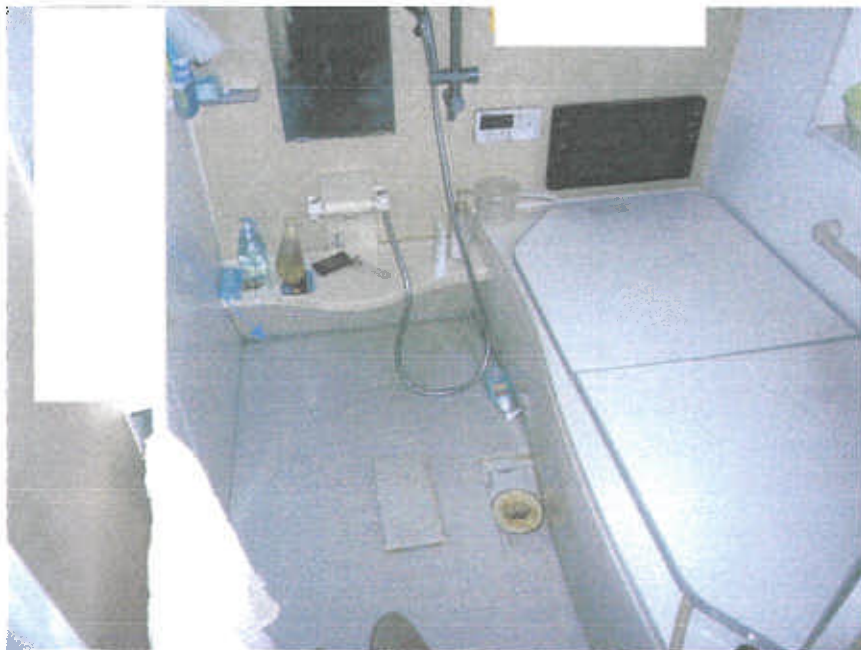
4



5



6



7



8



9



10



副本

令和 7 年（ケ）第 9 号

令和 7 年 3 月 21 日 現地調査

令和 7 年 3 月 27 日 評価

第 241017 号 発行番号

令和 7 年 3 月 28 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 20,820,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 6,680,000 円
物件2（土地）	金 200,000 円
物件3（建物）	金 13,940,000 円

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

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	物件目録記載のとおり。	同左	
2	物件目録記載のとおり。	地目：公衆用道路	
3	物件目録記載のとおり。	同左 住居表示未実施区域	
番号	特 記 事 項		
1～3	ない		

物 件 目 録

1 所 在 柏市篠籠田字今泉
地 番 1029番15
地 目 宅地
地 積 167.14平方メートル

所有者 A

2 所 在 柏市篠籠田字今泉
地 番 1029番1
地 目 宅地
地 積 535.04平方メートル

共有者 A 持分11分の1

3 所 在 柏市篠籠田字今泉1029番地15
家屋 番号 1029番15
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 53.82平方メートル
2階 42.64平方メートル

所有者 A

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1，2）

位 置 ・ 交 通	東武野田線「豊四季」駅の東方・約1.4km(道路距離) JR常磐線、東武野田線「柏」駅の西方・約2.15km(道路距離) 最寄バス停「三間」の南方・約850m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心に一部農地等も見られる地域	
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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域
	建 蔽 率	指定 50%
	容 積 率	指定 100%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 の 規 制	絶対高さ10m
		日影規制
		柏市景観計画
		建築基準法第22条指定区域
		立地適正化計画（居住誘導区域）
画 地 条 件 (規模,形状等)	【物件1】 形 状 :(ほぼ整形地) 地 勢 :(概ね平坦) 接道方位 :(南・東) 間口 南 :(約10.3m) 奥 行 :(約12.9m) 隅 切 り :(約2m) 地 積 :(167.14㎡) (特記事項1参照) 接面道路との関係 :(角地) 隣 地 と の 高 低 差 :(各隣接地と略等高)	
	【物件2】 環状の帯状地である。現況、アスファルトが敷かれ私道となっており、一般通行の用に供されている。地積535.04㎡（登記）、幅員約4m、長さ約120m(机上概測)、持分11分の1	

接 面 道 路 の 状 況	南側（私道） 路線名（-） 幅員（約4m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（無） 高低差（道路と概ね等高）	
	東側（私道） 路線名（-） 幅員（約4m） 連続性（普通） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（有） 高低差（道路と概ね等高）	
	建築基準法上の種類	いずれも建築基準法第42条1項5号
	位置指定年月日・番号	いずれも昭和38年2月1日・第462号
	セットバック	不要 セットバック部分の面積 ー
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	物件1	物件3建物の敷地
	物件2	物件1の接する私道（公衆用道路）となっている。
	隣 地	・北 側： 戸建住宅 ・東 側： 道を介して戸建住宅 ・南 側： 道を介して農地・簡易工作物 ・西 側： 戸建住宅
供 給 処 理 施 設 敷地内までの引き込みを基準に、引き込みが有る場合を「あり」無い場合を「なし」とした。	上 水 道	あり
	ガス配管	なし
	下 水 道	あり

土 壤 汚 染 等	1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件1、2は従来農地・未利用地であった土地を造成したものと見受けられ、土壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。 2. 現在、物件3建物の敷地であり、地下埋設物の存否は確認できないが、現地調査の範囲では、現存建物に係る以外、土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在する可能性は低いと推定する。 3. 柏市教育委員会への聴取によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。
特 記 事 項	1. 物件1の地籍^教について、法務局備付の地積測量図はない。そのうえで登記面積は167.14㎡、物件3にかかる建築計画概要書では166.68㎡で概ね一致している。現地概則での外寸は概ね建築計画概要書記載数値と一致している。本件では登記面積を採用したが、正確な面積等の把握のためには専門家の測量等が必要である。 2. 令和7年5月26日に柏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。 3. 物件1は角地であるが、特定行政庁の指定する角地には該当しない（柏市建築指導課での聴取では要件のひとつである「二つの道路の幅員の合計が10メートル以上」を満たせないとの見解だった。）。

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

区 分	主である建物	
建築時期等及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載）	平成26年7月5日新築
	経 過 年 数	約11年
	経済的残存耐用年数	約14年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレートぶき
	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 (電気、上水道、プロパンガス、公共下水道)
	そ の 他	特になし
床面積（現況）	床面積 1階 53.82㎡ 2階 42.64㎡ 延べ 96.46㎡（登記簿数量と同じ）	
現況用途等	現況用途	居宅
	間 取 り	4LDK（別添建物間取略図参照）
品 等	普通	

保守管理の状態	普通 ・所有者からの聴取によれば、ペットは飼育していないとのことである。 ・壁・床等につき、剥がれ、浮き、疵等がある。室内は日用品が多数あるが、建物そのものは、概ね経年相応程度の減耗等が生じているものと判断される。 ・所有者からの聴取によると、設備に大きな不具合はないとのことである。
建物の利用状況	所有者の元妻がその家族と居住し占有している。所有者からの聴取によると、所有者と所有者の元妻およびその家族との間に賃貸借契約等は締結していない（賃料の授受はない）とのことである（詳細は執行官の現況調査報告書参照）。
特記事項	1. 建築確認：平成26年2月7日／第13-2163号 検査済証：平成26年7月22日／第TKK完合13-2163号 2. 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。 3. カーポートの一部と2階南東側ベランダに屋根（庇）が設置されており、建築物と見做される可能性がある。詳細は専門家による調査が必要である。 4. 所有者からの聴取によると、上記カーポートの一部と2階南東側ベランダの屋根（庇）の設置の外はリフォーム等を行っていないとのことである。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2 (土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	持 分 エ	建付減価 オ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ = カ
1	101,000	1.10	167.14	—	0.90	16,712,000
2	101,000	0.05	535.04	1/11	-	246,000
計						16,958,000

ア 標準価格：(公示価格等からの規準)

地価公示等(基準地 柏(県)-14)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 120,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(105.3)}{100} & \times & \frac{100}{(100)} & \times & \frac{100}{(125)} & = & 101,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正：方位±0% (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) 125

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

イ 個 別 格 差：【物件1】

(相乗積) 方位+5%、角地+5% (格差率) 1.10

【物件2】

現況私道-95% (格差率) 0.05

ウ 地 積：登記簿数量による。

エ 持 分：登記簿のとおり

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

② 物件 3（建物）

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

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延べ面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物の価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ = エ
3	180,000	96.46	0.522	9,063,000
計				9,063,000

ウ 現価率

物件 番号	(1)耐用年数法 (定額法)				(2)観察減価率	現価率 (1)(D)×(2)
	(A) 残価率	(B) 経済的残存 耐用年数	(C) 経過年数	(D) 定額法に よる現価率		
3	5 %	14年	11年	0.58	▲10% (0.90)	0.522

(1)耐用年数法(定額法)

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

(A).残価率
(B).経済的残存耐用年数
(C).経過年数

(2)観察減価率

保守管理状況等を考慮した。

2 評価額の判定

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

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ＝ウ
		率	利用権等	
1	16,712,000	0.50	法定地上権	8,356,000
計				8,356,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額 (円) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	16,712,000	－ 8,356,000		1.00	0.80	6,680,000
2	246,000			1.00	0.80	200,000
3	9,063,000	＋ 8,356,000	1.00	1.00	0.80	13,940,000
一括価格 (合計)						20,820,000

ウ 占有減価修正：不要と判断した（占有者がいるが、使用貸借による占有であり買受人に対抗できないため）。

エ 市場性修正：特になし

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（柏（県）-14）

所 在	柏市篠籠田字今泉 1 0 3 6 番 1 0
価 格	120,000円/㎡
位 置	東武野田線「豊四季駅」の東方約1.2kmに位置する。
価 格 時 点	令和6年7月1日
地 積	145㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	北6m市道
用 途 指 定 等	市街化区域、第一種低層住居専用地域（建蔽率50%，容積率100%）
地 域 の 概 要	中規模の一般住宅が多い分譲住宅地域

第 7 附属資料

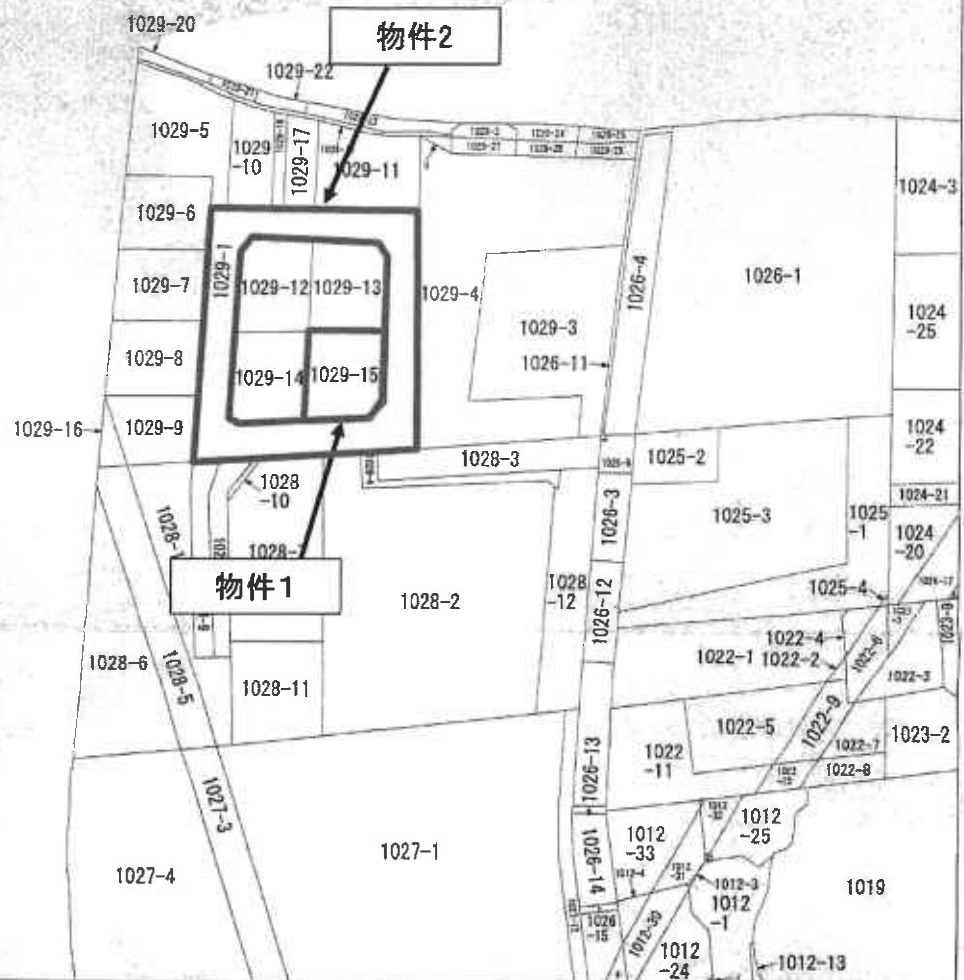
- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 建物間取略図

以 上



公図写

イ 1012-10 ハ 1012-11 ヘ 1024-2 ト 1026-20 ヌ 1029-26 ネ 1026-19
ロ 1012-29 ニ 1012-34 ホ 1026-10 テ 1026-6 ノ 1012-23



(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 柏市篠籠田字今泉				地 番 1029番15			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座標系 番号又 は記号		分 類 地図に準ずる図面	種 類 旧土地台帳附属地図	
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)	昭和52年12月16日	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6年12月16日
千葉地方法務局柏支局
登記官

請求番号：12-1
(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：平成26年7月23日

これは図面に記載されている内容を証明した書類である。
令和6年12月16日 千葉県国土交通委員会

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

登記証

15

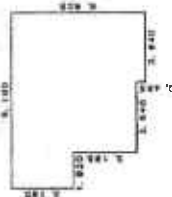
[物件3]

建物平面図

家屋番号	1029-15
建築物の所在	柏市鎌倉田字今家1029番地15

各階平面図

1 階

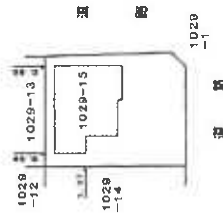


収 入 表		
3,640 X 6,825	=	24,843,000
3,640 X 3,185	=	11,583,400
6,480 X 3,185	=	17,350,100
合 計		53,826,500
床面積		53.82 m ²

2 階



収 入 表		
3,640 X 6,370	=	23,185,800
3,640 X 3,185	=	11,583,400
1,620 X 2,730	=	4,423,500
0,810 X 1,365	=	1,105,500
1,820 X 0,810	=	1,475,200
合 計		42,647,160
床面積		42.64 m ²



作成者

縮尺 1/250

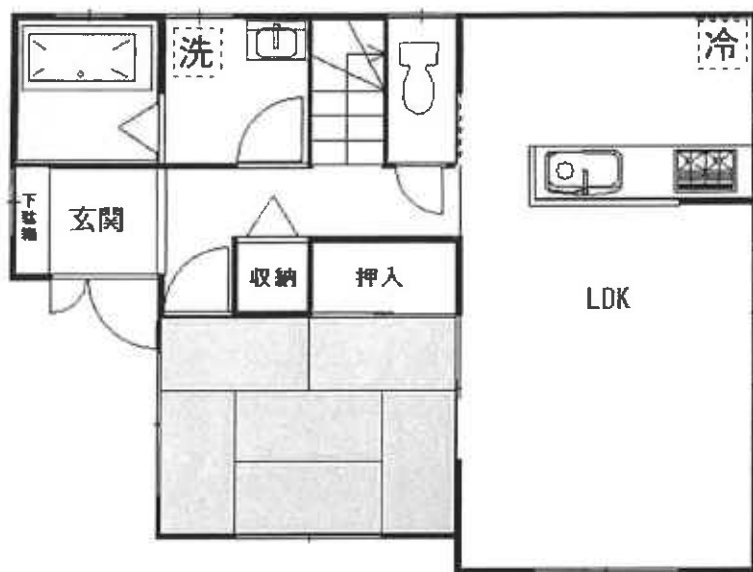
申請人

縮尺 1/500

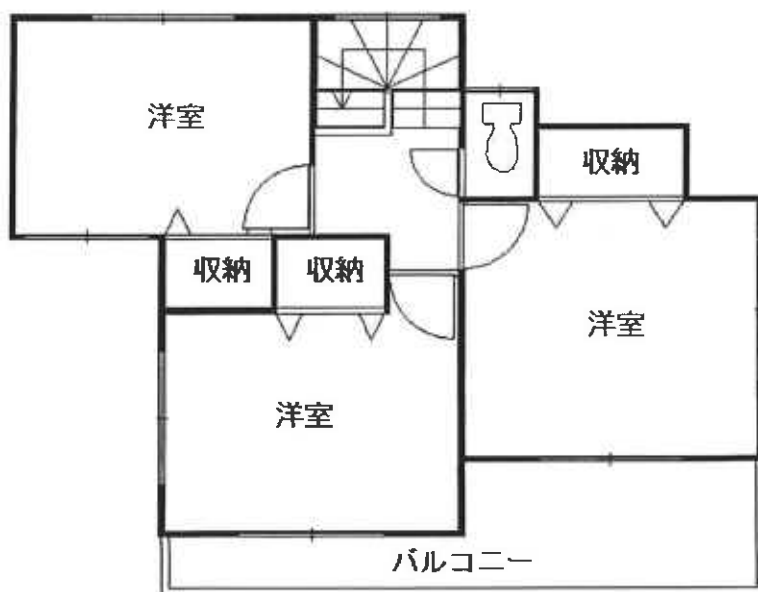
(東京土地家屋調査士会所属)

請求番号：12-2

建物間取略図



[1階]



[2階]