

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 5 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 8 月 28 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 4 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 11 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 9 月 25 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 9 月 12 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 9 月 17 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 8 月 5 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）
5～14	42,410,000 33,928,000	一括	8,482,000	166,160	53,684
5	8,010,000				
6	17,510,000				
7	240,000				
8	5,550,000				
9	2,080,000				
10	2,080,000				
11	2,000,000				
12	2,290,000				
13	1,200,000				
14	1,450,000				
		</			



物 件 目 録

5 所 在 柏市増尾五丁目

地 番 1081 番 1

地 目 畑

地 積 176 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 B

6 所 在 柏市増尾五丁目1081 番地 1

家屋 番号 1081 番 1

種 類 共同住宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 214.39 平方メートル
2 階 214.39 平方メートル

共有者 B 持分 4 分の 2

共有者 C 持分 4 分の 1

共有者 D 持分 4 分の 1

7 所 在 柏市増尾五丁目

地 番 1081 番 2

地 目 宅地

地 積 14.59 平方メートル

所有者 B

8 所 在 柏市増尾五丁目



物 件 ・ 目 録

地 番 1 0 8 1 番 8

地 目 畑

地 積 1 2 2 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 B

9 所 在 柏市増尾五丁目

地 番 1 0 8 1 番 9

地 目 畑

地 積 1 2 7 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 C

1 0 所 在 柏市増尾五丁目

地 番 1 0 8 1 番 1 0

地 目 畑

地 積 1 2 7 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 D



物 件 目 録

1 1 所 在 柏市増尾五丁目
地 番 1 0 8 1 番 1 1
地 目 畑
地 積 1 2 2 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 B

1 2 所 在 柏市増尾五丁目
地 番 1 0 8 1 番 1 2
地 目 畑
地 積 1 4 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 B

1 3 所 在 柏市増尾五丁目
地 番 1 0 8 1 番 1 4
地 目 畑
地 積 7 3 平方メートル

(現況)

地 目 宅地



11

物 件 目 録

共有者 B 持分6分の4
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1

14 所 在 柏市増尾五丁目

地 番 1081番17

地 目 宅地

地 積 88.35平方メートル

共有者 B 持分6分の4
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 6月26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5～14】

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5～14】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

本件所有者B、C、Dが101号室を占有している。

Eが102号室を、Gが201号室をそれぞれ占有している。同人らの占有権原は使用借権と認められる。

Fが103号室を、株式会社L&Lが105号室を、Hが202号室を、Iが203号室を、Jが205号室をそれぞれ占有している。同人らの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号5, 8～13】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 注 意 書 》

1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。

2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があ

ります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

5 所 在 柏市増尾五丁目

地 番 1081番1

地 目 畑

地 積 176平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 B

6 所 在 柏市増尾五丁目1081番地1

家屋 番号 1081番1

種 類 共同住宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 214.39平方メートル
2階 214.39平方メートル

共有者 B 持分4分の2

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1

7 所 在 柏市増尾五丁目

地 番 1081番2

地 目 宅地

地 積 14.59平方メートル

所有者 B

8 所 在 柏市増尾五丁目



物 件 目 録

地 番 1081番8
地 目 畑
地 積 122平方メートル
(現況)

地 目 雑種地

所有者 B

9 所 在 柏市増尾五丁目

地 番 1081番9
地 目 畑
地 積 127平方メートル
(現況)

地 目 宅地

所有者 C

10 所 在 柏市増尾五丁目

地 番 1081番10
地 目 畑
地 積 127平方メートル
(現況)

地 目 宅地

所有者 D



物 件 目 録

1 1 所 在 柏市増尾五丁目
地 番 1 0 8 1 番 1 1
地 目 畑
地 積 1 2 2 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
所有者 B

1 2 所 在 柏市増尾五丁目
地 番 1 0 8 1 番 1 2
地 目 畑
地 積 1 4 0 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
所有者 B

1 3 所 在 柏市増尾五丁目
地 番 1 0 8 1 番 1 4
地 目 畑
地 積 7 3 平方メートル
(現況)
地 目 宅地



物 件 目 録

共有者 B 持分6分の4
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1

14 所 在 柏市増尾五丁目

地 番 1081番17

地 目 宅地

地 積 88.35平方メートル

共有者 B 持分6分の4
共有者 C 持分6分の1
共有者 D 持分6分の1



令和6年(ケ)第145号
令和7年2月3日受理
令和7年4月18日提出

現況調査報告書

(2分冊の2)

千葉地方裁判所松戸支部

執行官 村 井 清 英

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

5 所 在 柏市増尾五丁目

地 番 1081番1

地 目 畑

地 積 176平方メートル

所有者 B

6 所 在 柏市増尾五丁目1081番地1

家屋 番号 1081番1

種 類 共同住宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 214.39平方メートル
2階 214.39平方メートル

共有者 B 持分4分の2

共有者 C 持分4分の1

共有者 D 持分4分の1

7 所 在 柏市増尾五丁目

地 番 1081番2

地 目 宅地

地 積 14.59平方メートル

所有者 B

8 所 在 柏市増尾五丁目

地 番 1081番8

物 件 目 録

地 目 畑

地 積 1 2 2 平方メートル

所有者 B

9 所 在 柏市増尾五丁目

地 番 1 0 8 1 番 9

地 目 畑

地 積 1 2 7 平方メートル

所有者 C

1 0 所 在 柏市増尾五丁目

地 番 1 0 8 1 番 1 0

地 目 畑

地 積 1 2 7 平方メートル

所有者 D

1 1 所 在 柏市増尾五丁目

地 番 1 0 8 1 番 1 1

地 目 畑

地 積 1 2 2 平方メートル

所有者 B

1 2 所 在 柏市増尾五丁目

地 番 1 0 8 1 番 1 2

(2 枚目)

物 件 目 録

地 目 畑

地 積 140 平方メートル

所有者 B

13 所 在 柏市増尾五丁目

地 番 1081 番 14

地 目 畑

地 積 73 平方メートル

共有者 B 持分 6 分の 4

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

14 所 在 柏市増尾五丁目

地 番 1081 番 17

地 目 宅地

地 積 88.35 平方メートル

共有者 B 持分 6 分の 4

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

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5、7～14			
現況地目	☒ 宅地（物件7、9～14） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☒ 雑種地（物件5、8）			
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(共)有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本件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	7枚目「その他の事項」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が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☒ 建物所(共)有者ら ☒ その他の者(賃借人)ら 上記の者らが本件建物を居宅として占有している ☒ 5、6枚目「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	7枚目「その他の事項」のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4 枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原(1/2)

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
6	☐ 全部 ☒ 101号室 ☒ B ☒ C ☒ D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . 自 . . 至 . .	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	現在空室で物置となっている
6	☐ 全部 ☒ 102号室 ☒ E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R1年頃 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
6	☐ 全部 ☒ 103号室 ☒ F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・10・24 自 R5・10・24 至 R7・10・23	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	左記賃料は3,000円の 共益費込 駐車場使用料5,000円 別途支払い 更新種別は不明
6	☐ 全部 ☒ 105号室 株式会社L & L	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・1・29 自 R6・1・29 至 R8・1・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ☒ 敷 ☐ 保 47,000円	左記賃料は3,000円の共益費込
6	☐ 全部 ☒ 201号室 ☒ G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R1年頃 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	☒ G は ☒ E の娘
6	☐ 全部 ☒ 202号室 ☒ H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・9・11 自 R6・9・11 至 R8・9・10	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ☒ 敷 ☐ 保 47,000円	左記賃料は3,000円の共益費込

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年敷金等	敷：敷金	保：保証金	

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原(2/2)

物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
6	☐ 全部 ☒ 203号室 ----- ☐	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・8・9 ----- 自 R5・8・9 至 R7・8・8	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 47,000円	左記賃料は3,000円の 共益費込 駐車場使用料5,000円 別途支払い
6	☐ 全部 ☒ 205号室 ----- ☐	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・8・29 ----- 自 R5・8・29 至 R7・8・28	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 50,000円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)

その他の事項

■本件土地について

- 1 物件7、9～14土地一体で、物件6建物の敷地として利用されている宅地である。物件5、8土地は物件6建物の東側に所在し雑草が繁茂する未利用の雑種地である。なお、物件14土地は北方の市道から本件土地に至る未舗装の進入路である。
- 2 物件6建物北側の空地部分はアパート居住者用の青空駐車場として利用されており、物件6建物101号室の北側に金属製支柱を有し波板屋根のある駐輪場がある。
- 3 物件5、8～13土地の登記上の地目は「畑」であるものの、農業委員会から得た回答によれば、現況地目は「非農地」であり、本件買受けに際しては「買受適格証明書」の提出は不要とのことである。但し、再度の農転手続きにつき、柏市農業委員会事務局宛に要相談とのことである。

■本件建物について

- 1 3DK間取り8室からなる賃貸アパートで、101号室を除く7室が賃貸中である。
- 2 202号室の入居者からは北西方向に建物が傾いている旨の陳述があり、101号室、105号室、201号室においても建物の傾きが感じられた。102号、103号室、203号室、205号室のガラス窓枠は変形しており、閉めても大なり小なり隙間が生じている。室内ドア、物入の扉も同様の状況である。
- 3 101号室は入居者のいない空室であるが、内部には債務者のものと思われる会計帳簿類や雑品、他室の入居者が運び込んだと思われるダンボール空箱、ゴミ類等が大量に存在している。同室は部屋の状態も悪く、賃貸用途に戻すためには相当の費用がかかるものと思われる。

■103号室の貸主について

103号室の賃貸借契約書上の貸主は、債務者法人（**A**、**B**、**C**、**D**）の父親と思われる者が代表を務める）であるが、同室にかかる**B**、**C**、**D**らとの間の用益関係、賃貸権原等は不明である。

(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 (1 / 2)

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ E の妻 (102号室入居者)	1 ここには、夫(■ E)と私の二人が住んでいます。 2 5～6年位前から住んでいますが、我々は、このアパートの以前の所有者です。この辺りの不動産と、このアパートは債務者にだまし取られた様なもので、約束違反を問い詰めたところ、履行するまでこの部屋に入居するように言われ住むようになりました。なので、賃貸借契約はありません。家賃の支払い也没有ありません。201号室に住んでいる娘も同様です。 (以上、令和7年2月21日に面談聴取) 3 建物に不具合はありませんが、トイレの大レバーでは水が流れません。 (以上、令和7年3月5日に面談聴取)
■ D (103号室入居者)	1 ここは3年位前に不動産屋を通して借り、私が一人で住んでいます。 (以上、令和7年2月21日に電話聴取) 2 中型犬を1匹飼っています。 3 キッチンの水栓周りが腐食している他は、床鳴りがする程度で、建物、設備ともに不具合はありません。 4 家賃の未払いはありません。 (以上、令和7年3月5日に面談聴取)
■ I の祖母 (203号室入居者)	1 ここは3年位前に不動産屋を通して賃借しました。娘と孫(■ I)と私の3人で住んでいます。 2 昨年に契約を更新しましたが、火災保険のみ不動産屋で行い、更新契約は所有者の方が自宅に来て行いました。 (以上、令和7年2月21日に面談聴取) 3 鳥かごでインコを飼っています。 4 建物及び設備に不具合はありませんが、駐車場の凹みが水溜まりになるので補修して欲しいです。 5 家賃の未払いはありません。 (以上、令和7年3月5日に面談聴取)
■ J (205号室入居者)	1 ここには、私が、子供らと知人男性と住んでいます。 (以上、令和7年2月21日に電話聴取) 2 建物が傾いていて、室内ドア、建具、ガラス窓に隙間があり、殆どが完全には閉まりません。雨戸シャッターも降ろしきることができません。トイレタンクから水漏れするので、就寝中は元栓を閉めています。 3 家賃の未払いはありません。 (以上、令和7年3月5日に面談聴取)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(8 枚目)

関係人の陳述等 (2 / 2)

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ ■■■ (202号室入居者)	1 ここには、私が子供らと住んでいます。 2 入居当時から建物に傾きを感じています。また、床鳴りが酷いです。 3 ドア枠に隙間がありましたが、知り合いに大工がいるので調整をしてもらいました。 4 駐車場は使用していません。 5 家賃の未払いはありません。 (以上、令和7年3月19日に面談聴取)
■ 105号室入居者 (契約法人の社員)	1 この部屋には私を含めた3人が住んでいます。全員ベトナム人で、この部屋を契約している会社の社員です。 2 建物及び設備に不具合はありません (以上、令和7年3月26日に面談聴取)

調査の経過 (1 / 2)

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年2月3日（月） ： ー :	松戸支部執行官室	柏市農業委員会宛に農地照会書を発送 (2月25日回答書受領)
R7年2月6日（木） 10：50ー11：00	法務局松戸支局	周辺土地の登記事項証明書取得
R7年2月6日（木） 15：15ー15：30	物件所在地	物件確認 占有調査 外観写真撮影
R7年2月7日（金） ： ー :	松戸支部執行官室	電力会社宛に電気受給契約に関する照会書発送 (2月20日回答書受領)
R7年2月13日（木） 16：50ー17：00	債務者本社住所地	訪問するも該当見当たらず
R7年2月14日（金） ： ー :	松戸支部執行官室	債務者本社住所地宛に求連絡書を発送 (2月20日「宛所に尋ね当たらず」により返戻) 代表者自宅宛に求連絡書を発送 (連絡なし)
R7年2月20日（木） ： ー :	松戸支部執行官室	所(共)有者のうち1名(B)宛に求連絡書を発送 (連絡なし)
R7年2月21日（金） ： ー :	松戸支部執行官室	送電会社宛に電気受給契約に関する照会書を発送 (3月17日回答書受領)

(特記事項)

- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(10 枚目)

調 査 の 経 過 (2/2)

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年2月21日 (金) 13:55-14:40	物件所在地	全室を訪問し102号室、203号室、205号室の在室者に 面談聴取 103号室、105号室、201号室、202号室に求 連絡書を投函
R7年2月21日 (金) 16:40-16:45	松戸支部執行官室	103号室入居者より受電・聴取
R7年2月25日 (火) 13:45-13:55	法務局松戸市局	105号室入居者法人の履歴事項証明書申請 (本件建物所在地には該当なし)
R7年3月5日 (水) 15:00-17:05	物件所在地	102号、103号、203号、205号立入調査 評価人同行 賃貸借契約書コピー取り・契約書返却
R7年3月10日 (月) 13:30-13:45	物件所在地	105号室訪問、在室者に面会 201号室訪問するも不在のため、102号室に入居の母に 求連絡を伝言(連絡なし)
R7年3月19日 (水) 9:00-9:45	物件所在地	202号室立入調査 賃貸借契約書コピー取り・契約書 返却 評価人同行
R7年3月26日 (水) 17:30-18:40	物件所在地	101号室、105号室、201号室立入調査 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7年3月26日

201号室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室内に立ち入った。

■ 令和7年3月26日

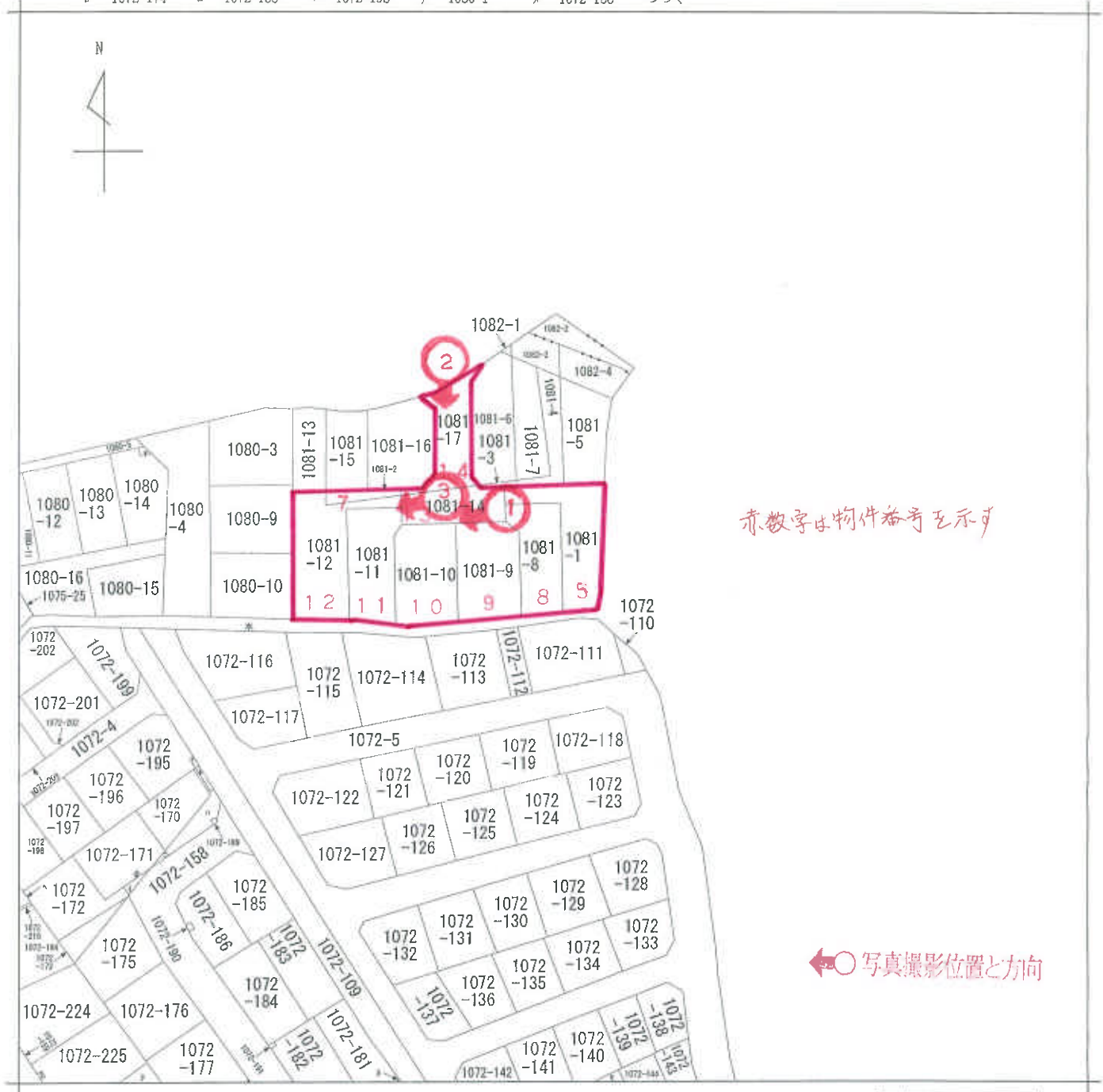
101号室は不在であったが施錠されていなかったため、立会人を立ち会わせて室内に立ち入った。

☐ 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

(11 枚目)



(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	柏市増尾五丁目				地 番	1081番1				
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54年11月22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。

(千葉地方法務局柏支局管轄)

令和6年12月11日

千葉地方法務局

請求番号：10-2

登記官

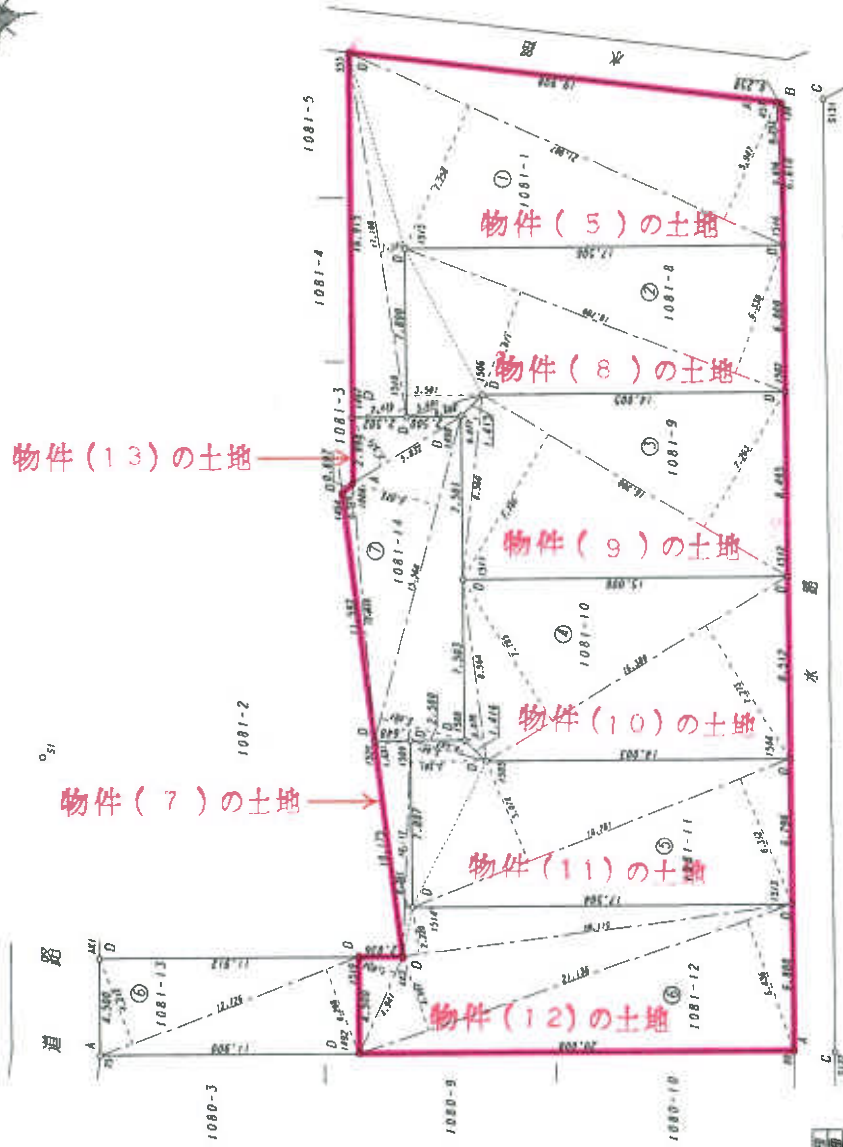
(1/2)

(12 枚目)

A3判をA4判に縮小

1001-1, -14
-80-1, -14

柏市増尾丁目



	Y	X	Z	T	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z	AA	AB	AC	AD	AE	AF	AG	AH	AI	AJ	AK	AL	AM	AN	AO	AP	AQ	AR	AS	AT	AU	AV	AW	AX	AY	AZ	BA	BB	BC	BD	BE	BF	BG	BH	BI	BJ	BK	BL	BM	BN	BO	BP	BQ	BR	BS	BT	BU	BV	BW	BX	BY	BZ	CA	CB	CC	CD	CE	CF	CG	CH	CI	CJ	CK	CL	CM	CN	CO	CP	CQ	CR	CS	CT	CU	CV	CW	CX	CY	CZ	DA	DB	DC	DD	DE	DF	DG	DH	DI	DJ	DK	DL	DM	DN	DO	DP	DQ	DR	DS	DT	DU	DV	DW	DX	DY	DZ	EA	EB	EC	ED	EE	EF	EG	EH	EI	EJ	EK	EL	EM	EN	EO	EP	EQ	ER	ES	ET	EU	EV	EW	EX	EY	EZ	FA	FB	FC	FD	FE	FF	FG	FH	FI	FJ	FK	FL	FM	FN	FO	FP	FQ	FR	FS	FT	FU	FV	FW	FX	FY	FZ	GA	GB	GC	GD	GE	GF	GG	GH	GI	GJ	GK	GL	GM	GN	GO	GP	GQ	GR	GS	GT	GU	GV	GW	GX	GY	GZ	HA	HB	HC	HD	HE	HF	HG	HH	HI	HJ	HK	HL	HM	HN	HO	HP	HQ	HR	HS	HT	HU	HV	HW	HX	HY	HZ	IA	IB	IC	ID	IE	IF	IG	IH	II	IJ	IK	IL	IM	IN	IO	IP	IQ	IR	IS	IT	IU	IV	IW	IX	IY	IZ	JA	JB	JC	JD	JE	JF	JG	JH	JI	IJ	JK	KL	JM	JN	JO	JP	JQ	JR	JS	JT	JU	JV	JW	JX	JY	JZ	KA	KB	KC	KD	KE	KF	KG	KH	KI	KJ	KK	KL	KM	KN	KO	KP	KQ	KR	KS	KT	KU	KV	KW	KX	KY	KZ	LA	LB	LC	LD	LE	LF	LG	LH	LI	LJ	LK	LL	LM	LN	LO	LP	LQ	LR	LS	LT	LU	LV	LW	LX	LY	LZ	MA	MB	MC	MD	ME	MF	MG	MH	MI	MJ	MK	ML	MM	MN	MO	MP	MQ	MR	MS	MT	MU	MV	MW	MX	MY	MZ	NA	NB	NC	ND	NE	NF	NG	NH	NI	NJ	NK	NL	NM	NN	NO	NP	NQ	NR	NS	NT	NU	NV	NW	NX	NY	NZ	OA	OB	OC	OD	OE	OF	OG	OH	OI	OJ	OK	OL	OM	ON	OO	OP	OQ	OR	OS	OT	OU	OV	OW	OX	OY	OZ	PA	PB	PC	PD	PE	PF	PG	PH	PI	PJ	PK	PL	PM	PN	PO	PP	PQ	PR	PS	PT	PU	PV	PW	PX	PY	PZ	QA	QB	QC	QD	QE	QF	QG	QH	QI	QJ	QK	QL	QM	QN	QO	QP	QQ	QR	QS	QT	QU	QV	QW	QX	QY	QZ	RA	RB	RC	RD	RE	RF	RG	RH	RI	RJ	RK	RL	RM	RN	RO	RP	RQ	RR	RS	RT	RU	RV	RW	RX	RY	RZ	SA	SB	SC	SD	SE	SF	SG	SH	SI	SJ	SK	SL	SM	SN	SO	SP	SQ	SR	SS	ST	SU	SV	SW	SX	SY	SZ	TA	TB	TC	TD	TE	TF	TG	TH	TI	TJ	TK	TL	TM	TN	TO	TP	TQ	TR	TS	TT	TU	th="" tv=""
--	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-------------

日期	11月18日
星期	星期一

作者

宣统元年11月29日作成)

人請甲

縮尺 1/250

(千葉県土地家屋調査士会用紙)

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。

(千葉地方法務局柏支局管轄)

令和6年12月11日

千葉地方法務局

登記官

(13 枚目)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉県地方公務局柏支高管理)
令和6年12月11日 千葉県地方公務局

登記官

(15 枚目)

A3判をA4判に縮小

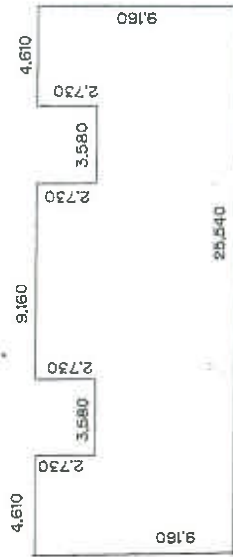
8660

各階平面図

家屋番号 1081-1

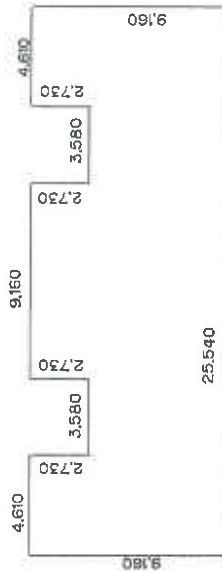
建物の所在 柏市増尾字堂谷1081番地1

増尾五丁目



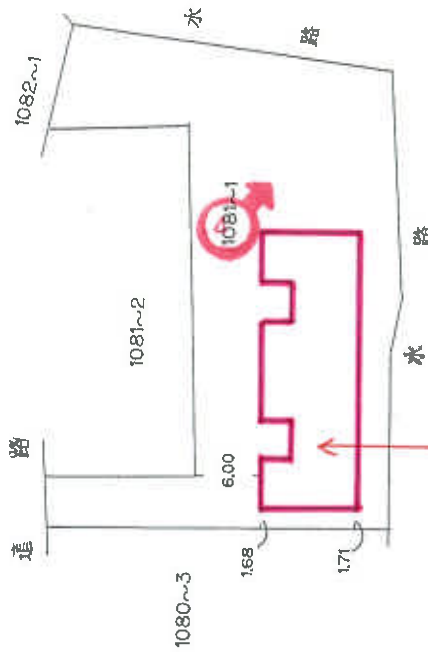
巻階床面積

6.430	×	2.5540	=	16.42222
2.730	×	4.610	=	12.5853
2.730	×	9.160	=	25.0068
2.730	×	4.610	=	12.5853
合 計				214.3996



貳階床面積

6.430	×	2.5540	=	16.42222
2.730	×	4.610	=	12.5853
2.730	×	9.160	=	25.0068
2.730	×	4.610	=	12.5853
合 計				214.3996



物件(6)の建物

写真撮影位置と方向

申請人

縮尺 1/250

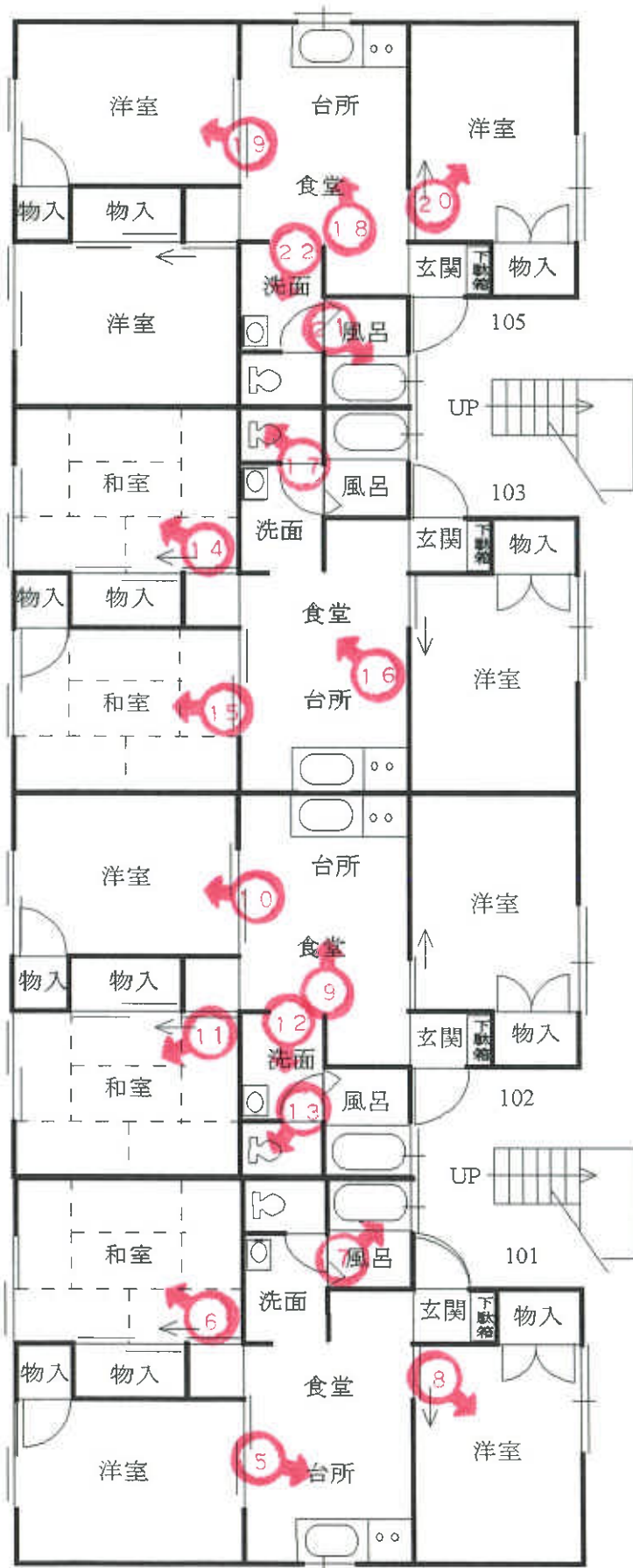
作製)

作製者

縮尺 1/500

H 29.13

間 取 図



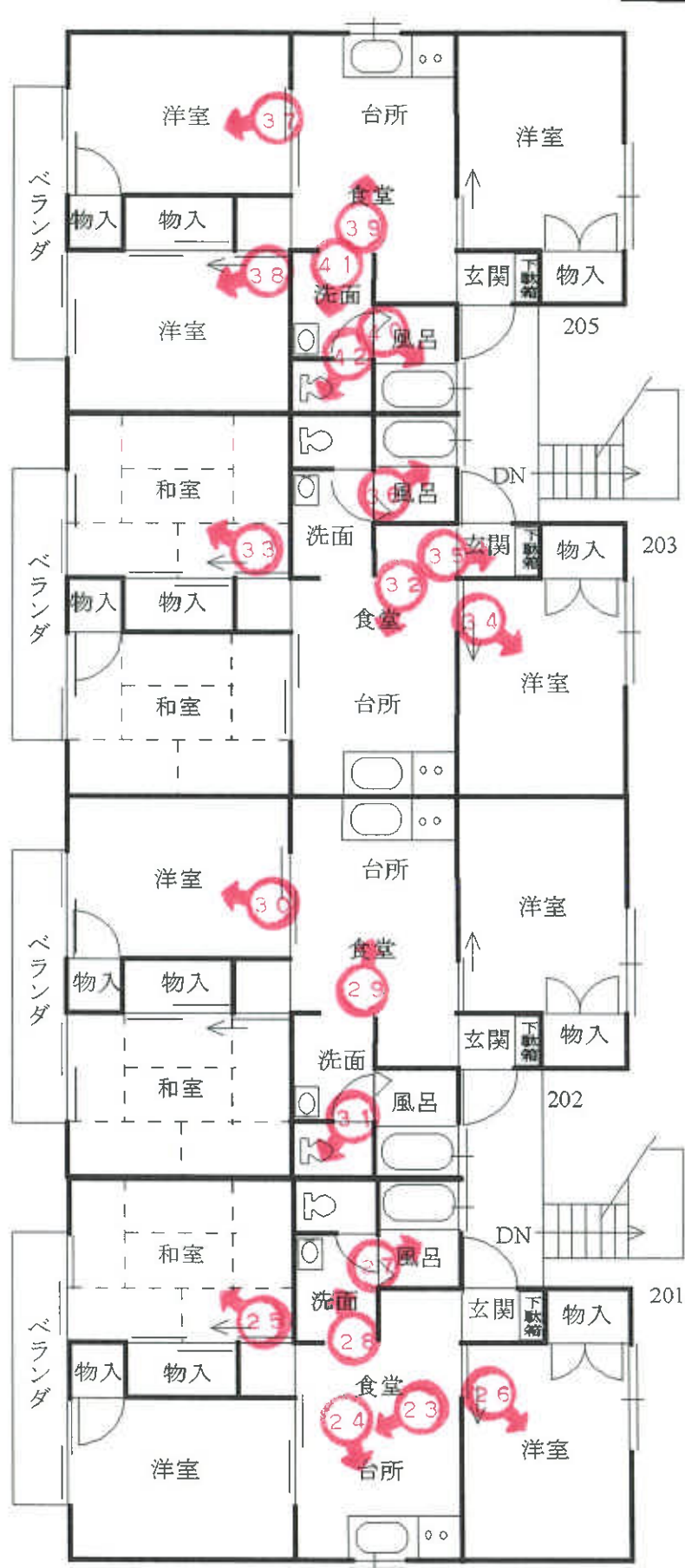
1階

令和6年(々)第145号 柏市増尾五丁目1081番地1
家屋番号 1081番1

←○写真撮影位置と方向

(16 枚目)

間 取 図



2階

令和6年(ケ)第145号 柏市増尾五丁目1081番地1
家屋番号 1081番1

(17 枚目)

写真撮影位置と方向



1



2

物件 6 建物

物件 1 4 土地



3



4



5

以下、101号室



6



7



8



9

以下、102号室



1 0



1 1



1 2



1 3



1 4

以下、103号室



1 5



1 6



1 7



1 8

以下、1 0 5 号室



1 9



2 0



2 1



2 2



2 3

以下、201号室



2 4



2 5



2 6



2 7



2 8



2 9

以下、202号室



3 0

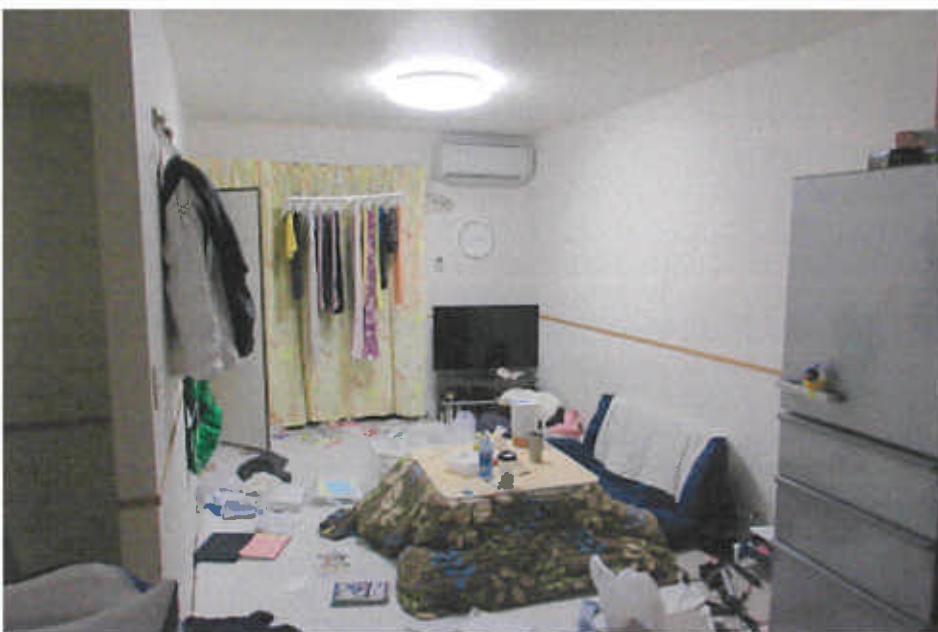


3 1



3 2

以下、203号室



3 3



3 4



3 5



3 6



3 7

以下、205号室



3 8



3 9



4 0



4 1



4 2

1317

令和6年（ケ）第145号
令和7年 3月26日他 現地調査
令和7年 4月17日 評 価
第1258560-2（ケ-1377-2）発行番号
令和7年 4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

2分冊の2

評価人 不動産鑑定士
張 間 雄 次

第1 評価額

一括価格	
金42,410,000円	
内訳価格	
物件5（土地）	金8,010,000円
物件6（建物）	金17,510,000円
物件7（土地）	金240,000円
物件8（土地）	金5,550,000円
物件9（土地）	金2,080,000円
物件10（土地）	金2,080,000円
物件11（土地）	金2,000,000円
物件12（土地）	金2,290,000円
物件13（土地）	金1,200,000円
物件14（土地）	金1,450,000円

- 1 一括価格は、物件5～14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7・9～14土地の内訳価格は物件6建物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建物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評価するものであり、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。

5 物件 5・7～14 土地は、一体として接道をしており、大部分が物件 6 建物の敷地としても使用されているので、一体画地として評価する。

第3 目的物件

番 号	所 在 等	登 記	現 況
5	物件目録記載のとおり。		地 目：雑種地 以上以外同左
6	物件目録記載のとおり。		所在地：柏市増尾5丁目1081番地2 同所 1081番地9 同所 1081番地10 同所 1081番地11 同所 1081番地12 以上以外同左 住居表示未実施
7	物件目録記載のとおり。		同 左
8	物件目録記載のとおり。		地 目：雑種地 以上以外同左
9	物件目録記載のとおり。		地 目：宅地 以上以外同左
10	物件目録記載のとおり。		地 目：宅地 以上以外同左
11	物件目録記載のとおり。		地 目：宅地 以上以外同左
12	物件目録記載のとおり。		地 目：宅地 以上以外同左

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1 3		物件目録記載のとおり。	地 目：宅地 以上以外同左
1 4		物件目録記載のとおり。	同 左
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

- 5 所 在 柏市増尾五丁目
 地 番 1081 番 1
 地 目 畑
 地 積 176 平方メートル
 所有者 B
- 6 所 在 柏市増尾五丁目 1081 番地 1
 家屋 番号 1081 番 1
 種 類 共同住宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 214.39 平方メートル
 2 階 214.39 平方メートル
 共有者 B 持分 4 分の 2
 共有者 C 持分 4 分の 1
 共有者 D 持分 4 分の 1
- 7 所 在 柏市増尾五丁目
 地 番 1081 番 2
 地 目 宅地
 地 積 14.59 平方メートル
 所有者 B
- 8 所 在 柏市増尾五丁目
 地 番 1081 番 8

物 件 目 録

地 目 畑

地 積 122平方メートル

所有者 B

9 所 在 柏市増尾五丁目

地 番 1081番9

地 目 畑

地 積 127平方メートル

所有者 C

10 所 在 柏市増尾五丁目

地 番 1081番10

地 目 畑

地 積 127平方メートル

所有者 D

11 所 在 柏市増尾五丁目

地 番 1081番11

地 目 畑

地 積 122平方メートル

所有者 B

12 所 在 柏市増尾五丁目

地 番 1081番12

物 件 目 録

地 目 畑

地 積 140 平方メートル

所有者 B

13 所 在 柏市増尾五丁目

地 番 1081 番 14

地 目 畑

地 積 73 平方メートル

共有者 B 持分 6 分の 4

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

14 所 在 柏市増尾五丁目

地 番 1081 番 17

地 目 宅地

地 積 88.35 平方メートル

共有者 B 持分 6 分の 4

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

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・7～14)

位 置 ・ 交 通	東武野田線「増尾駅」の北東方，道路距離約1.1km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並び，アパート等が混在し空地や農地も見られる住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般 的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域，市街化区域 第一種低層住居専用地域 指定50% 指定100% なし 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	形状(袋地)，地勢(ほぼ平坦)，接道方向(北)，間口(約10m)， 奥行(約35m)，地積(989.94㎡(登記数量))	
接面道路の状況	北側市道(70301)，幅員(約5m)，連続性(普通)，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	第42条第1項第1号
	セ ッ ト バ ッ ク	なし
	再 建 築 の 可 否	可能
土地の利用状況 等	物件7・9～14土地は，物件6建物の敷地等として利用されて いる。物件5・8土地は，雑草が繁茂している。周囲は，ブロッ ク積フェンス，道路端，水路端等で区切られている。周辺は，戸 建住宅等の敷地や空地，農地等として利用されている。	
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 あり ガス配管 なし(特記事項参照) 下 水 道 なし(特記事項参照)	
土 壌 汚 染 等	宅地化される以前は農地等であったと思われ，対象地に起因する 土壌汚染の存在する可能性は低いと推定される。	

	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される。 既知の埋蔵文化財包蔵地の範囲に含まれていないので、埋蔵文化財の存在する可能性は低い。
特 記 事 項	東側及び南側で水路に接している。 柏市ハザードマップでは、内水浸水のおそれがあるとされている。柏市ハザードマップ参照。 前記「ガス配管」「下水道」は引き込みはされていないが接面市道下には本管は埋設されている。 本件建物の占有者によると本件土地は、軟弱な地盤であったと述べていた。

2 建物の概況及び利用状況（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) 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成2年8月31日新築 約35年 1年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	軽量鉄骨造2階建 スレート葺 ALC版 クロス等 クロス等 フローリング、畳等 電気、上水道、個別浄化、個別プロパンガス
床面積(現況)	登記記録数量とほぼ同等。	
現 況 用 途 等	現況用途 間 取 り	アパート 3DK8戸（別添間取図参照）
品 等	普通 一般的な家族向けアパート建物程度	
保守管理の状 態	空室には、家財や空き箱、タイヤなどが置かれている。居住している居室は、概ね通常の居住の用に供されている程度と判断される。建具と枠に隙間が生じているところも見られた。ほぼ西方に低く若干傾斜が生じているものと思われる。専門業者による管理がなされてなく、共用部分の管理が適切になされていないおそれがある。経年相当より劣る保守管理の状態である。	
建物の利用状	賃借人等が居住の用に供している部分と空室部分がある。賃貸借契約	

況	等については別表のとおり。
特 記 事 項	建築確認：平成2年4月13日第2001号，完了検査を受けた記録はない。物件6建物の建築時での敷地形状が異なり，現法の基準に適合しているかは明確ではない。 一部の居室で室内で犬を飼育していた。

第5 評価額算出の過程

I. 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件5・7～14（土地）

目的土地の建付地・更地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	更地・建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
5	90,200	0.65	176	----	10,319,000
7	90,200	0.65	14.59	0.90	770,000
8	90,200	0.65	122	----	7,153,000
9	90,200	0.65	127	0.90	6,701,000
10	90,200	0.65	127	0.90	6,701,000
11	90,200	0.65	122	0.90	6,438,000
12	90,200	0.65	140	0.90	7,387,000
13	90,200	0.65	73	0.90	3,852,000
14	90,200	0.65	88.35	0.90	4,662,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示（柏－38）

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $97,500\text{円}/\text{㎡} \times 102.0/100 \times 100/105 \times 100/105 = 90,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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：画地条件＋5

◇地 域 格 差：街路、交通接近、環境、行政条件格差等を考慮した。

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：袋地－15、規模大－20、総和－35

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：共同住宅建物が所在しており、建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件6（建物）

目的建物の再調達原価を、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
6	190,000	428.78	0.008	652,000

ウ 現価率

物件 番号	(1)耐用年数法 (定額法)				(2)観察減価法 減価率 (%)	現価率 (1) D × (2) (%)
	A 残価率 (%)	B 経済的残存耐 用年数(年)	C 経過年数 (年))	D 定額法によ る現価率(%)		
6	5	1	35	7.64	10	0.8

(1) 耐用年数法 (定額法)

$$\text{現価率 (D)} = 1 - (1 - A) \times \frac{C}{B + C}$$

(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 積算価格の査定

前記により求めた価格に、土地については敷地利用権価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

① 敷地利用権価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権価格 (円) ア×イ＝ウ
7	770,000	0.60	法定地上権	462,000
9	6,701,000	0.60	法定地上権	4,021,000
10	6,701,000	0.60	法定地上権	4,021,000
11	6,438,000	0.60	法定地上権	3,863,000
12	7,387,000	0.60	法定地上権	4,432,000
13	3,852,000	0.60	法定地上権	2,311,000
14	4,662,000	0.60	法定地上権	2,797,000
合 計				21,907,000

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 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	敷土地利用権価格の 控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	積算価格 (円) ア±イ=ウ	構成比 (%) (端数調整)
5	10,319,000	-	10,319,000	18.89
6	652,000	+ 21,907,000	22,559,000	41.29
7	770,000	- 462,000	308,000	0.56
8	7,153,000	-	7,153,000	13.09
9	6,701,000	- 4,021,000	2,680,000	4.91
10	6,701,000	- 4,021,000	2,680,000	4.91
11	6,438,000	- 3,863,000	2,575,000	4.71
12	7,387,000	- 4,432,000	2,955,000	5.41
13	3,852,000	- 2,311,000	1,541,000	2.82
14	4,662,000	- 2,797,000	1,865,000	3.41
積算価格（合計）			54,635,000	100.00

Ⅱ. 収益価格の試算

収益価格は、総収入を粗利回りで還元して求めた。

物件 番号	総収入 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回 り ウ	その他 補正 エ	収益価格(円) ア×イ÷ウ×エ (=オ)
5～14	389,000×12	0.85	0.15	1.00	26,452,000

総収益・粗利回り・家賃等補正・その他補正・賃貸概要その他詳細は、別表参照
上記賃料収入等は、収益価格を求めるため推定したものであり、その実現を保証するものではない。

Ⅲ. 評価額の判定

積算価格と収益価格は、開差が生じた。対象建物は、中古の賃貸アパートであり、土

地の規模に比して建物の規模が小さく、収益性が低下しており、積算価格と収益価格は乖離して求められた。対象建物は、収益用建物であり、その価値の源泉は、どの程度の収益がもたらされるかによっているものである。そこで、収益用に建築された建物であることを考慮し、収益価格と積算価格を比較考量して、土地及び建物の調整後の合計額を求め、さらに、各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の評価額を算出し、市場性修正及び競売市場を前提とした評価額を以下のとおり求めた。

物件 番号	調整後の合計 価 格(円) ア	構成比 (%) イ	占有減価 ウ	市場性 修正率 エ	競売市場 修 正 率 オ	その他 控除(円) カ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
5	53,000,000	18.89	1.00	1.00	0.80	----	8,010,000
6		41.29	1.00	1.00	0.80	----	17,510,000
7		0.56	1.00	1.00	0.80	----	240,000
8		13.09	1.00	1.00	0.80	----	5,550,000
9		4.91	1.00	1.00	0.80	----	2,080,000
10		4.91	1.00	1.00	0.80	----	2,080,000
11		4.71	1.00	1.00	0.80	----	2,000,000
12		5.41	1.00	1.00	0.80	----	2,290,000
13		2.82	1.00	1.00	0.80	----	1,200,000
14		3.41	1.00	1.00	0.80	----	1,450,000
一 括 価 格 (合 計)							42,410,000

ウ 占有減価修正：本件物件が賃貸用不動産であり、占有権原に鑑み特段の減価の必要はないものと判断した。

エ 市場性修正：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。

カ 返還を要する敷金等

第6 参考価格資料

公示価格（柏－38）

所 在 千葉県柏市増尾8丁目9-4番4-4

住 居 表 示 増尾8-3-5

価 格 97,500円/㎡

位 置 東武野田線「逆井駅」の北方道路距離約700mに位置する。
価 格 時 点 令和7年1月1日
地 積 175㎡
供給処理施設 水道，ガス，下水
接 面 街 路 南側幅員5m市道
用途指定等 第1種低層住居専用地域，（建ぺい率50%，容積率100%）
地域の概要 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

第7 附属資料の表示

- 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

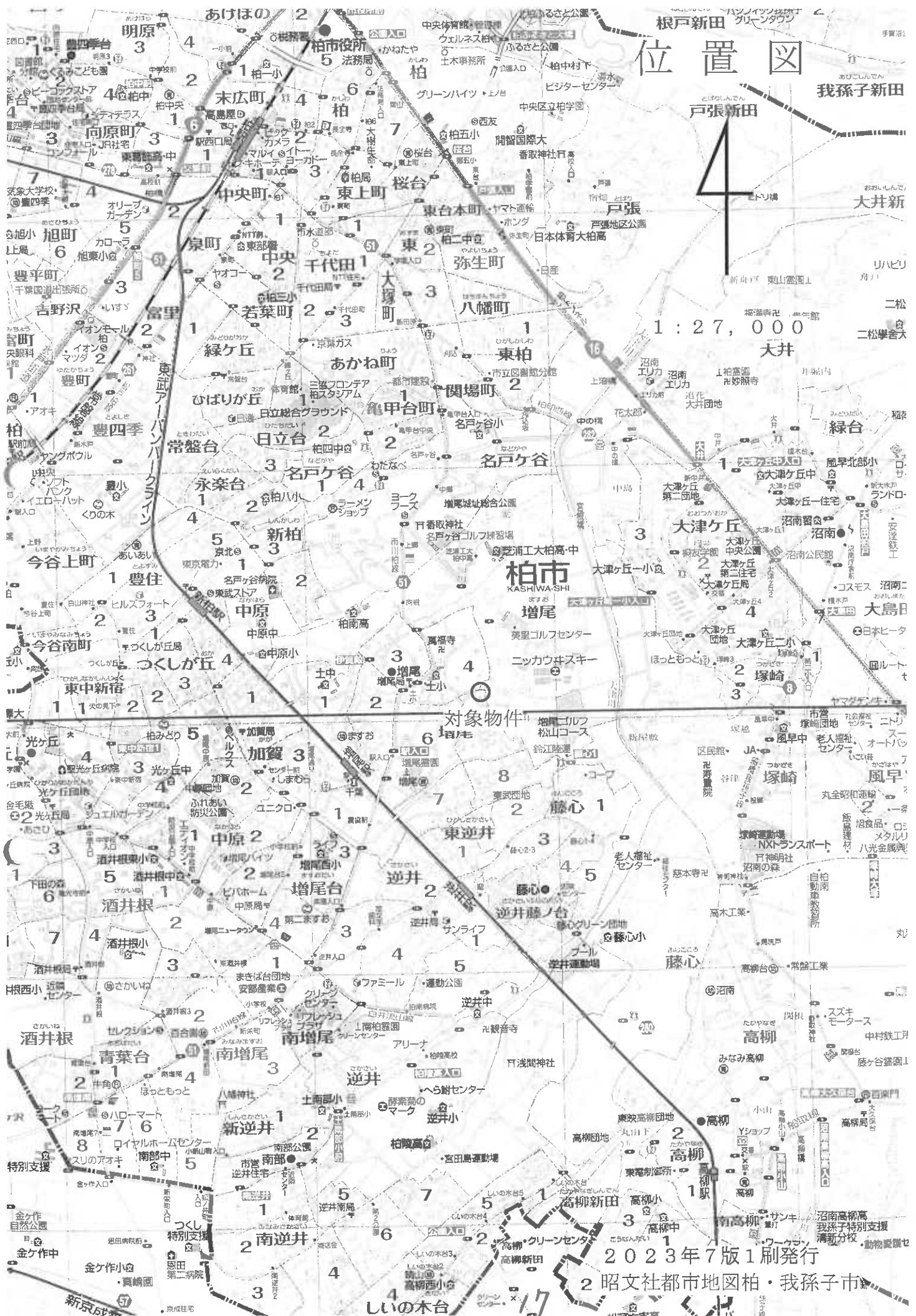
別表 賃貸借契約等の概要

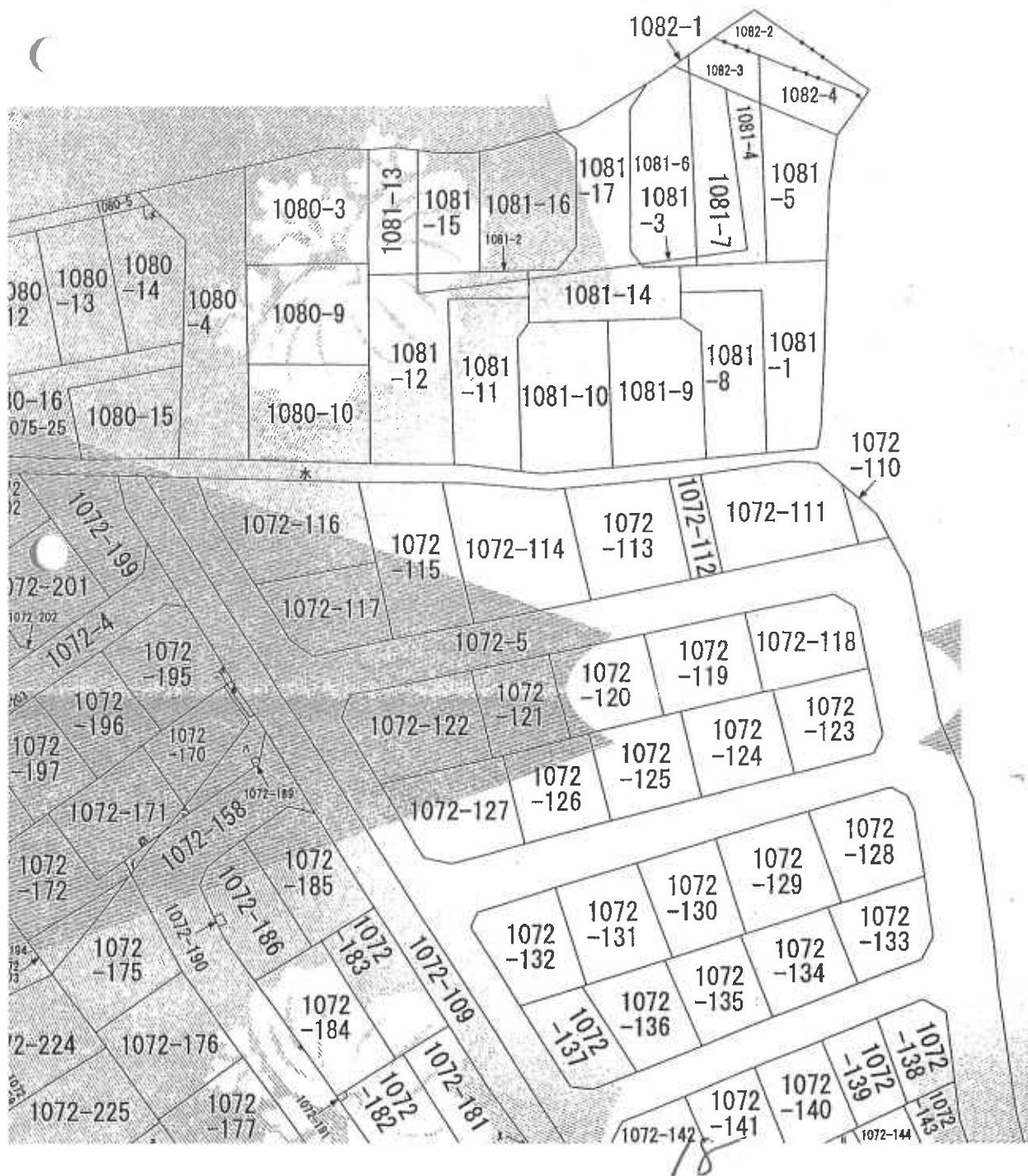
部屋位置	賃貸人	賃借人	契約の始期	賃貸借期間	賃料(月額・円)	管理費(月額・円)	敷金(円)	備考
101		空室			(47,000)			
102	共有者	個人	令和元年頃	定めなし	(47,000)			使用貸借
103	法人	個人	2021/10/24	2023/10/24 ~ 2025/10/23	47,000	3,000	47,000	駐車5,000円
105	共有者	法人	2022/01/29	2024/01/29 ~ 2026/01/28	47,000	3,000	47,000	
201	共有者	個人	令和元年頃	不明	(47,000)			使用貸借
202	共有者	個人	2022/09/11	2024/09/11 ~ 2026/09/10	47,000	3,000	47,000	
203	共有者	個人	2021/08/09	2023/08/09 ~ 2025/08/08	47,000	3,000	47,000	駐車5,000円
205	共有者	個人	2021/08/29	2023/08/29 ~ 2025/08/28	50,000		50,000	
					379,000	12,000	238,000	10,000

粗利回りは、地域における水準や建物が築後35年を経過した中古物件であること、管理が不十分と思われる等を考慮し15%と査定した。

() 部分の賃貸条件は、推定額である。家賃補正は、既契約であることや推定によるものであること等を考慮して85%を乗じる。

管理費については、実費相当と判断し収入に計上しない。





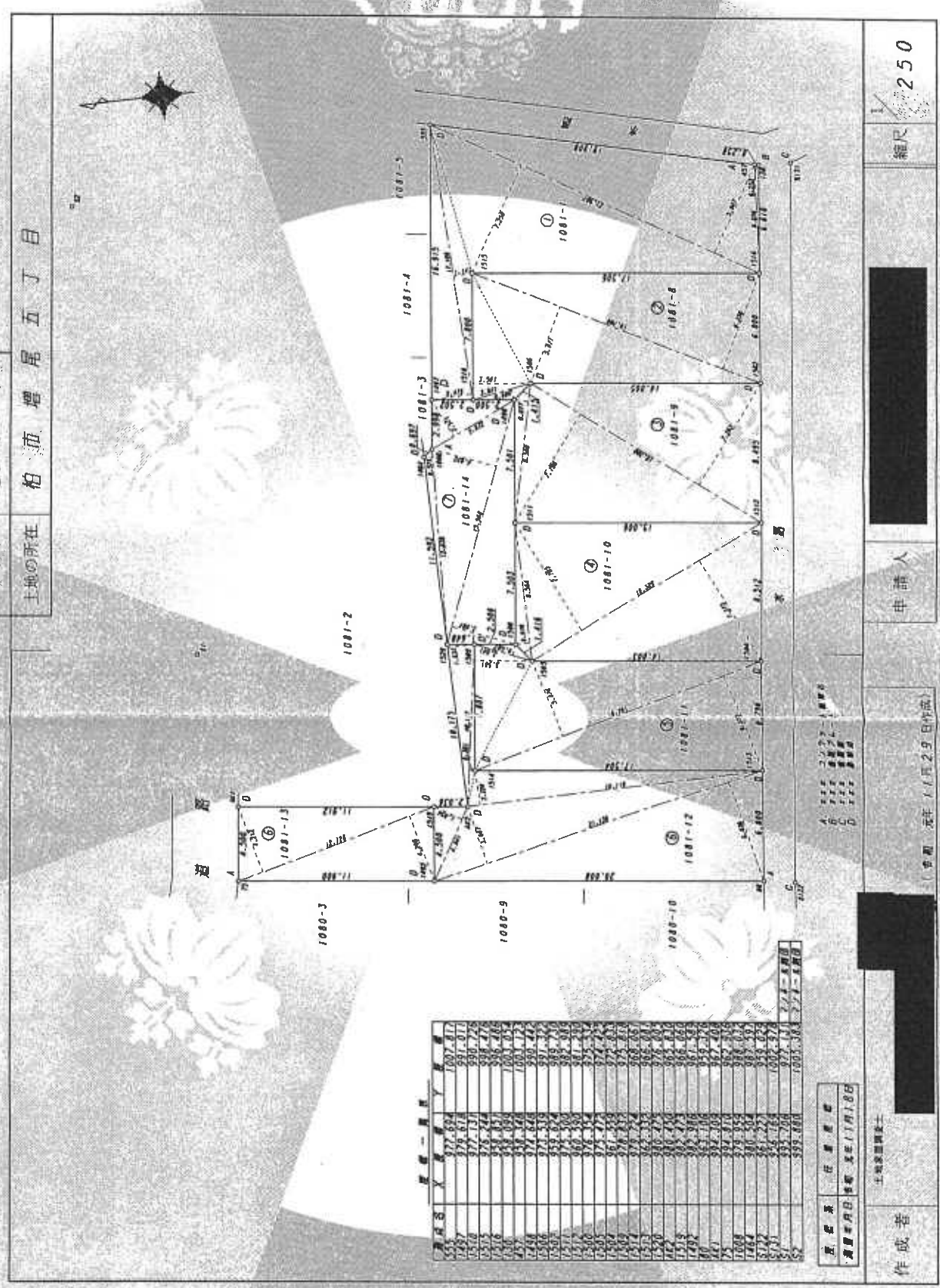
1/2

地積測量図

1081-1-1-14

地番

土地の所在 柏市堀尾五丁目



縮尺 1/250

申請人

平成 元年 月 日作成

作成者 土地家屋調査士

A3をA4に縮小した。

地積測量図

地番 1081-1-14

土地の所在 柏市増尾五丁目

三軒家測量

⑥ 1081-12				⑦ 1081-1			
面積	㎡	坪	㎡	面積	㎡	坪	㎡
NO.	4.94	1.85	9.180614	NO.	17.100	2.478	42.339000
	21.13	3.50	76.231959		17.100	1.471	19.511100
	18.11	6.43	136.031298		21.98	7.29	149.584648
	10.11	2.20	40.224180		1.06	5.94	1.060889
	10.11	0.36	3.552337		6.65	6.21	1.693088
	10.11	1.83	16.606475				353.871003
			281.963354				176.936117
			140.381170				176.93
⑦ 1081-13				⑧ 1081-3			
面積	㎡	坪	㎡	面積	㎡	坪	㎡
NO.	12.72	4.21	51.601912	NO.	3.64	0.88	2.407248
	12.72	4.20	51.551008		7.800	3.50	21.502000
			107.152920		18.80	5.07	95.230300
			51.764602		18.78	6.54	119.020070
			51.57				244.06516
⑧ 1081-14				⑨ 1081-9			
面積	㎡	坪	㎡	面積	㎡	坪	㎡
NO.	12.01	0.22	6.310940	NO.	8.56	0.87	7.701700
	13.30	4.02	62.510084		16.38	7.76	127.530500
	13.36	3.99	62.22258		16.30	1.28	118.959100
	5.83	2.57	14.994072				234.009740
			71.0828910				127.0048700
			73.08				127.00

合計 942.7942295㎡

土地家屋調査士

作成者

申請人

縮尺 250

令和元年11月29日作成

(千葉県土地家屋調査士会印紙)

A3をA4に縮小した。

$$\begin{array}{r} 1-2-15 \\ 1-16-17 \end{array}$$

番地

柏市增尾五丁目



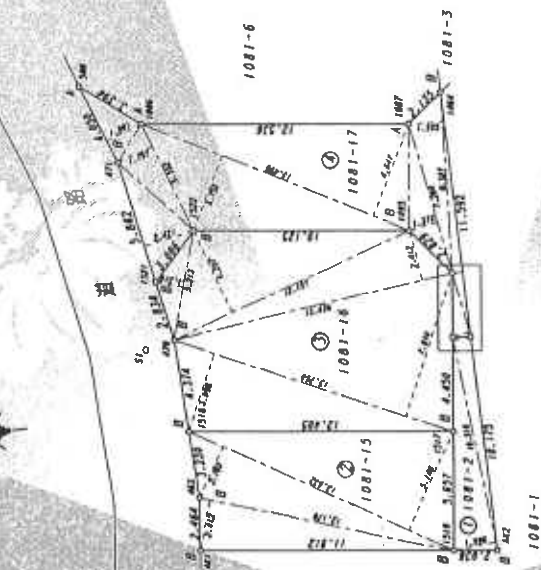
日期	科目	借方	贷方
10.31	1.936	20.57260	
10.31	0.836	1.61360	
		29.19720	
		14.598600	
		14.59	

年次	總計	1981-85	1986-90	1991-95	1996-00
NO.	12	12	12	12	12
	12,170	2,412	29,350,040		
	13,632	2,703	36,847,966		
	13,825	2,748	30,177,336		
			136,378,072		
			69,189,436		
			63,16		

項目	①	1031-16																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
NO.	区	町	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番	地	番

[illegible]

합계	292.2301150㎡
----	--------------

[illegible]

最大圖 $S=1/100$

人 工 的 工 作 量 大 小 不 同

應領款	任重慶縣
測量年月日	光緒二十一年八月

1987-1988

十、**陳其南**

作者著

申請人

縮尺	250
----	-----

元年 11月29日(平成)

千葉県土地家屋調査士会(紙)

88660

各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

家屋番号 1081-1

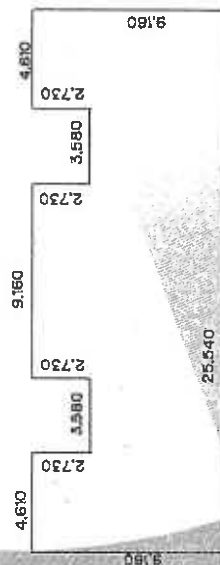
建物の所在 柏市増尾字堂谷1081番地1

増尾五丁目



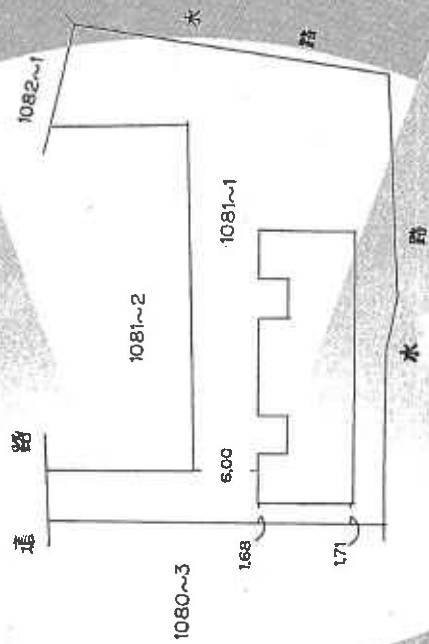
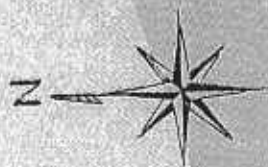
2階床面積

6.430	×	25.540	=	164.2222
2.730	×	4.610	=	12.5853
2.730	×	9.160	=	25.0068
2.730	×	4.610	=	12.5853
合 計				214.3996㎡



3階床面積

6.430	×	25.540	=	164.2222
2.730	×	4.610	=	12.5853
2.730	×	9.160	=	25.0068
2.730	×	4.610	=	12.5853
合 計				214.3996㎡



作製者

士林調査士

縮尺 1/250

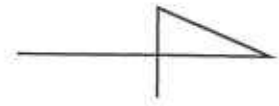
年 9月10作製)

申請人

縮尺 1/500

A3をA4に縮小した。

間 取 図



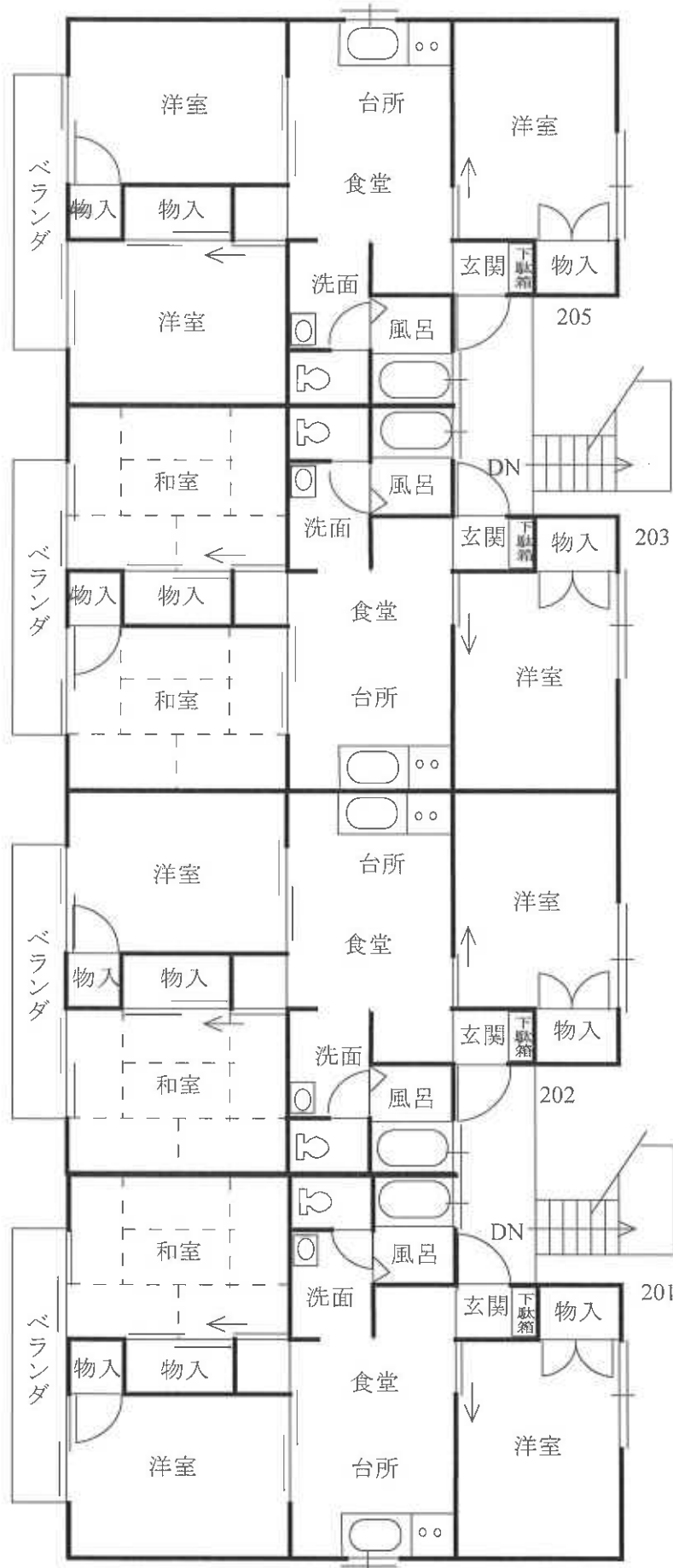
1 階

令和6年(ケ)第145号 柏市増尾五丁目1081番地1

家屋番号 1081番1

23

間 取 図



2 階

令和 6 年 (ケ) 第 1 4 5 号 柏市増尾五丁目 1 0 8 1 番地 1

家屋番号 1 0 8 1 番 1

24