

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 2 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 9 月 25 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 2 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 10 月 9 日 午前 9 時 30 分 千葉地方裁判所松戸支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 10 月 23 日 午後 1 時 30 分 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 10 月 10 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 15 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 9 月 2 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	13,790,000 11,032,000	一括	2,758,000	104,531	28,397
1	4,140,000				
2	830,000				
3	790,000				
4	8,030,000				



物 件 目 録

1 所 在 柏市今谷上町字東通
地 番 54 番 75
地 目 宅地
地 積 165.28 平方メートル

2 所 在 柏市今谷上町字東通
地 番 54 番 117
地 目 宅地
地 積 33.06 平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部公衆用道路

3 所 在 柏市今谷上町字東通
地 番 54 番 119
地 目 宅地
地 積 31.67 平方メートル

(現況)

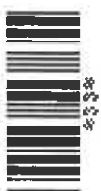
地 目 宅地・一部公衆用道路

4 所 在 柏市今谷上町字東通 54 番地 75
家屋 番号 54 番 75
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	56.31平方メートル
	2階	49.68平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月28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1～4】

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4】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 A

期 限 令和9年5月28日

賃 料 135,000円

賃料前払 なし

敷 金 270,000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 柏市今谷上町字東通
 地 番 54 番 75
 地 目 宅地
 地 積 165.28 平方メートル

2 所 在 柏市今谷上町字東通
 地 番 54 番 117
 地 目 宅地
 地 積 33.06 平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部公衆用道路

3 所 在 柏市今谷上町字東通
 地 番 54 番 119
 地 目 宅地
 地 積 31.67 平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部公衆用道路

4 所 在 柏市今谷上町字東通 54 番地 75
 家屋 番号 54 番 75
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建



411*

物 件 目 録

床 面 積	1階	56.31平方メートル
	2階	49.68平方メートル



令和7年(ケ)第59号
令和7年6月13日受理
令和7年7月15日提出

現況調査報告書

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

- 1 所 在 柏市今谷上町字東通
 地 番 5 4 番 7 5
 地 目 宅地
 地 積 1 6 5. 2 8 平方メートル
- 2 所 在 柏市今谷上町字東通
 地 番 5 4 番 1 1 7
 地 目 宅地
 地 積 3 3. 0 6 平方メートル
- 3 所 在 柏市今谷上町字東通
 地 番 5 4 番 1 1 9
 地 目 宅地
 地 積 3 1. 6 7 平方メートル
- 4 所 在 柏市今谷上町字東通 5 4 番地 7 5
 家屋 番号 5 4 番 7 5
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 5 6. 3 1 平方メートル
 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1～3		
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☒ 公衆用道路（物件2、3） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり（物件2、3） ☒ 建物図面（各階平面図）のとおり（物件1） ☐ 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 上記の者が物件1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	4枚目「その他の事項」のとおり		
建物	物件4		
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	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（ ☒ A） 上記の者が本件建物を居宅として使用している ☒ 3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	4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
(2 枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件4 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		□債務者 ■ ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■ ☒ A (占有者)の妻 ☐ ())の陳述／■提示文書(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		平成25年5月28日	
最初の	契約日	平成25年5月28日	
契約等	期間	平成25年5月28日から ■平成27年5月27日まで 2年間 □期間の定めなし	
更新の種類別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和7年5月29日から ■令和9年5月28日まで 2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		毎月 金135,000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 270,000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	
上記賃借権は、本件所有者の前所有者との間で締結されたものであり、本件抵当権に優先する賃借権である。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

その他の事項

■本件土地について

- 1 物件1～3一体で、北東側で市道に接する敷地延長部分のある旗竿形状の宅地で、本件建物の敷地として利用されている。物件1及び、隣地(地番54-72、-73、-126)の南東側約1mの範囲がセットバックされており(写真3、4参照)、敷地延長部分(物件2、3)と併せて物件1から北東側市道に至る幅員約3mの通路が構成されている。この通路は、物件1から反対側の南西方向にも伸びて南西側に所在する道路にも繋がっており(債務者兼所有者は、この部分には持分等を有していない)、この部分の幅員は人が通行できる程度であるものの、道路間際に地域のゴミ置場が設置されていることもあって、北東側市道～南西側道路を近在者が普通に通行しているとのことである。このため、物件2、3の現況については宅地・公衆用道路と判断した。
- 2 上記隣地(地番54-72、-73、-126)のセットバック部分を除くと物件2、3の敷地延長部分の幅員は2mに満たないため、北東側市道から物件1土地の駐車場までの自動車の通行は難しいものとなるが、これら隣地がセットバックしている理由は不明であり、恒久的に自動車の通行ができるか否かには懸念がある。

■本件建物について

- 1 賃借人 A の妻の陳述によれば、インターホンが故障(画面が映らない)している以外には本件建物及び設備に不具合はないとのことである。
- 2 維持管理の状態は普通であり、立入調査の際にも特記すべき汚損箇所等は見られず、経年劣化の範囲内の状態にあるものと思われる。

(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
■ A の妻	1 この家は、不動産屋を通して新築時から以前の家主さんから借りて家族で住んでいます。賃借人は夫(■ A)です。 2 少し前に、今の家主さんから買取りを持ち掛けられましたが、言われた金額が高すぎて検討もしていません。 3 家の前の通路は、ゴミ置場の関係もあり近在の方々が普通に通行しています。 (以上、令和7年6月18日に面談聴取) 4 建物に不具合はありません。設備はインターホンの画面が映りません。3年前に給湯機が故障しましたが、所有者が入れ替えてくれました。 5 ペットは飼っていません。 6 近隣とのトラブルはありません。 7 家賃の未払いはありません。今年5月に契約を更新したばかりですが、今回競売になったことで引っ越しも考えています。 8 家の中で起きた事件、事故、火災等はありません。 9 北東方に向かう通路部分は大雨が降ると水溜まりになり通行に支障があります。 (以上、令和7年7月14日に面談聴取)
■ 債務者兼所有者	1 投資目的で本件物件を取得しましたが、融資の用途違反に該当することがわかり、自分から申し出て現在の状況になっています。 2 家賃は管理会社経由で毎月支払われています。家賃月額13.5万円から管理費1万円を引かれて振り込まれています。 3 土地建物に瑕疵がある認識はありません。 (以上、令和7年6月25日に電話聴取)

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

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年6月18日（水） 15：45－16：00	物件所在地	物件確認 占有調査 外観写真撮影 ■▲の妻に面談聴取
R7年6月20日（金） ： ー ：	松戸支部執行官室	債務者兼所有者宛に求連絡書を発送(6月25日電話連絡あり)
R7年6月25日（水） 16：25－16：30	松戸支部執行官室	債務者兼所有者より受電・聴取
R7年7月14日（月） 9：45－10：25	物件所在地	立入調査(物件確認 占有確認 図面作成 写真撮影) 評価人同行 ■▲の妻に面談聴取
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
(6 枚目)

イ 54-107 ハ 54-93 ホ 53-1 ト 53-64 リ 54-57 ル 54-23
ロ 54-70 ニ 54-139 ヘ 53-63 チ 53-71 ス 53-75 っ 54-23



(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	柏市今谷上町字東通				地 番	54番75			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 是 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55年2月15日		補 事 記 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。

A3判をA4判に縮小

令和7年4月2日
千葉地方法務局柏支局
登記官

請求番号：14-2
(1/2)

(7 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。

令和7年4月2日

千葉地方法務局柏支局

發售記

(8 枚目)

請求番号: 14-4

207406

Ⓢ Ⓜ

\$ = 1 / 500

土地の所在

地 番 52-17

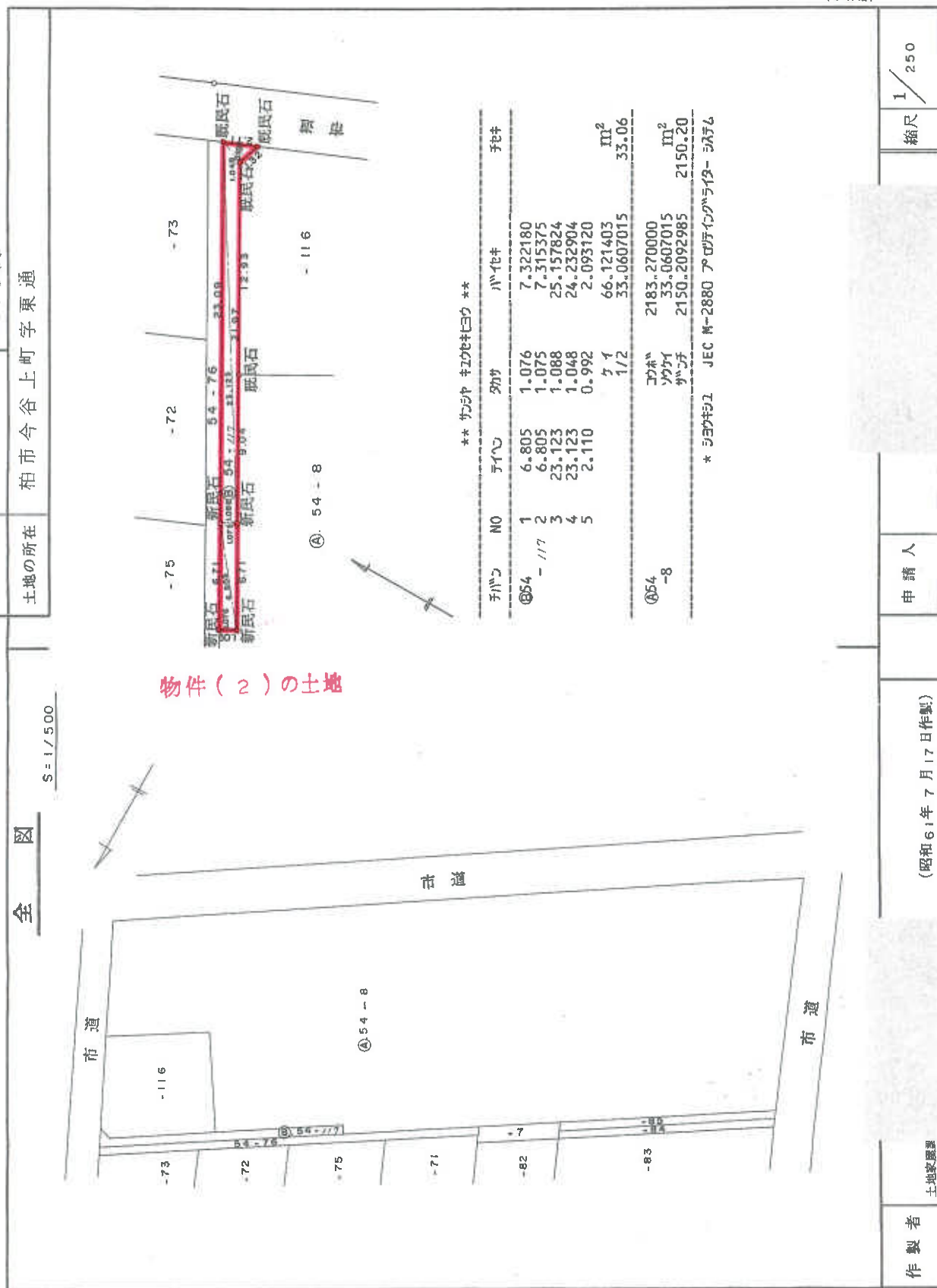
地積測量 61.7.23

(長源納)

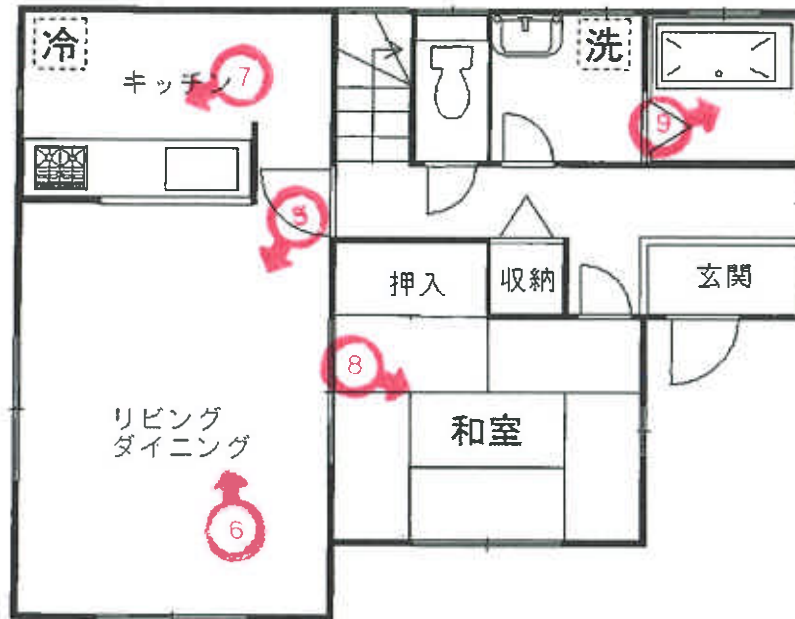
(五五五)

物件(2)の土地

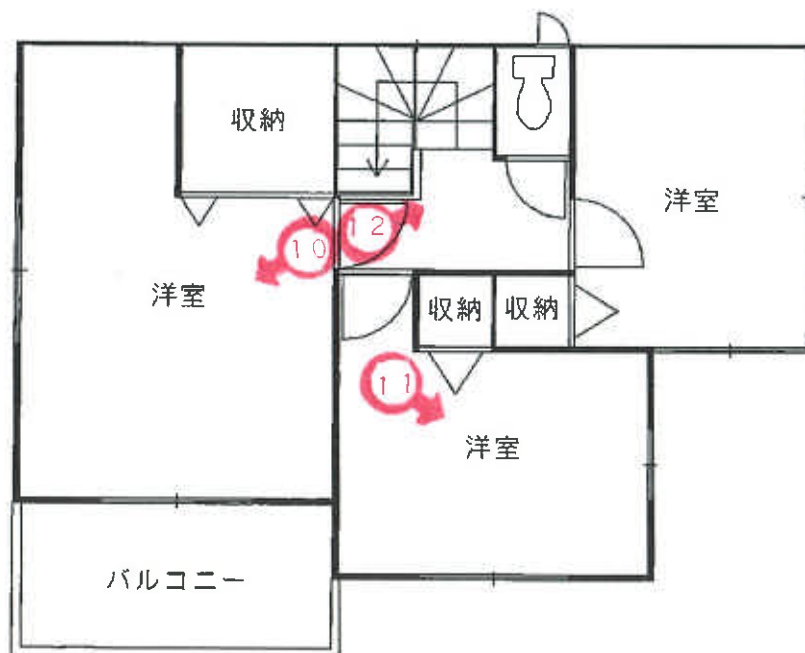
A3判をA4判に縮小



建物間取略図



[1階]



[2階]

📍○写真撮影位置と方向



1



2



3

物件 3 土地

物件 2 土地

(黄色破線はおおよその土地境を示す。
以下同様)



4

隣地
(地番 54-72,-73)

物件 1 土地

物件 3 土地

物件 2 土地



5



6



7



8



9



1 0



1 1



1 2

副本

令和 7 年（ケ）第 59 号

令和 7 年 7 月 14 日 現地調査

令和 7 年 7 月 15 日 評価

第 251008 号 発行番号

令和 7 年 7 月 16 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 13,790,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	4,140,000 円
物件2（土地）	金	830,000 円
物件3（土地）	金	790,000 円
物件4（建物）	金	8,030,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2、3、4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・2・3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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：宅地・一部公衆用道路
3	物件目録記載のとおり。		地目：宅地・一部公衆用道路
4	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		
1～4	物件2、物件3はいわゆる敷地延長部分に該当するが、件外の他人地も合わせ第三者が通行している様子が見受けられる。上記物件2、物件3の一部公衆用道路はセットバック部分を勘案した。		

物 件 目 録

- 1 所 在 柏市今谷上町字東通
地 番 54 番 75
地 目 宅地
地 積 165.28 平方メートル
- 2 所 在 柏市今谷上町字東通
地 番 54 番 117
地 目 宅地
地 積 33.06 平方メートル
- 3 所 在 柏市今谷上町字東通
地 番 54 番 119
地 目 宅地
地 積 31.67 平方メートル
- 4 所 在 柏市今谷上町字東通 54 番地 75
家屋 番号 54 番 75
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 56.31 平方メートル
2 階 49.68 平方メートル



第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1、2、3）

位 置 ・ 交 通	JR常磐線「南柏」駅の南東方・約1.05km(道路距離)	
	東武野田線「新柏」駅の北西方・約840m(道路距離) 最寄バス停「豊住一丁目」の北東方・約340m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	街路が狭隘な戸建住宅と共同住宅が混在する住宅地域	
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	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
		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
		柏市景観まちづくり条例
		立地適正化計画（居住誘導区域）
建築基準法第22条指定区域		
宅地造成等工事規制区域		
画 地 条 件 (規 模 , 形 状 等)	形 状 :(不 整 形 地) 地 勢 :(概 ね 平 坦) 接道方位 :(北 東) 間 口 :(約 2.8m) 奥 行 :(約 35m) 隅 切 り :(約 1m) 地 積 :(230.01㎡) (登 記) 接面道路との関係 :(中 間 画 地) 隣 地 と の 高 低 差 :(各 隣 接 地 と 略 等 高)	

接 面 道 路 の 状 況	北東側（市道） 路線名（市道60163号線） 幅員（約3.6m） 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	北東側： 建築基準法第42条2項
	セットバック	要 セットバック部分の面積（約0.5㎡：特記事項参照）
	再建築の可否	可能であると推測（特記事項参照）
土地の利用状況等	物件1～3	物件4 建物の敷地
	隣 地	・北東側： 住宅、道を介して住宅 ・南東側： 住宅 ・南西側： 住宅、通路 ・北西側： 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（特記事項参照）
	ガ ス 配 管	あり（特記事項参照）
	下 水 道	あり（特記事項参照）
土 壌 汚 染 等	・ 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件1～3は柏市立図書館で過去の住宅地図が確認可能な1970年頃から住宅・未利用地等であり、土壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ・ 現在、物件4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。 ・ 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	- 敷地面積につき、物件1の法務局備付地積測量図はない。物件1から3の合計登記数量(230.01㎡)と、物件4にかかる建築計画概要書記載敷地面積(230.38㎡)のセットバック概算面積(約0.5㎡)を勘案した面積とは、概ね一致している。 - セットバック部分面積は机上概則によるものを記載した。そのため、正確な測量等を実施した場合異なる可能性がある。 - 上記間口、隅切りについてはセットバック部分を除いた部分の概則を記載した。 - 物件4建物の建築計画概要書によると、敷地延長部分について幅員2mが確保されているが、物件2、物件3の法務局備付地積測量図では幅員2mの確保は判然としない。建物の再建築にあたっては、敷地延長部分の幅員が2m以上確保される必要がある。 - 水道につき物件2、物件3に埋設されていると見受けられる所有及び管理者が不明な給水管から分岐し引込を行っている様子である。柏市上下水道局での調査でも詳細は不明であった。 - ガスにつき物件2、物件3に京葉ガス所有・管理の本管が埋設されていると見受けられる。 - 下水につき物件2、物件3に柏市所有・管理の本管が埋設されていると見受けられる。 - 物件2、物件3の幅員は物件2、物件3の法務局備付地積測量図および物件4にかかる建築計画概要書によると約2m程度であるが、現地での現況通路部分は概測で約3m程度確保されている。当該幅員の2mを超える部分は隣地の一部だと推定されるが、近隣間での取り決めの有無等その経緯・詳細は不明。 - 物件3の南西側付近と中間付近に電柱とその支柱がそれぞれ設置されている。また、前面街路の物件3の北東側に電柱が設置されている。 - 占有者の家族からの聴取によると、一定量の降水があると物件2、3の一部に比較的大きな水たまりができるとのことである。 『柏市ハザードマップ』によれば、物件1から3は内水浸水想定区域に指定されている。詳細は『柏市ハザードマップ』ご参照。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

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 25 年 1 月 17 日 新 築
	経 過 年 数	約 12 年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約 13 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、畳等
	設 備	洗面台、キッチン、浴室、水洗トイレ等 (電気、上水道、都市ガス、公共下水道)
	そ の 他	特になし
床 面 積（現 況）	床面積 1階 56.31㎡ 2階 49.68㎡ 延べ 105.99㎡	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居 宅
	間 取 り	4LDK＋収納（別添建物間取略図参照）
品 等	普通	

保守管理の状態	やや優る - 占有者の家族からの聴取によると、給湯器につき3年程度前に交換したとのこと、またインターホンが不調であるとのことである。その以外に設備に大きな不具合はないとのことである。 - 室内の清掃等に行き届いており、一見した限り大きな損耗箇所等は見当たらず、経年程度の損耗と見受けられる。
建物の利用状況	占有者が家族と居住し占有している。 所有者と占有者との間で賃貸借契約が締結されている(賃借人の占有の開始は、現所有者が所有権を取得し抵当権が設定された令和3年7月30日以前であるため、抵当権に優先する賃借権である)。 (詳細は現況調査報告書参照) 借主：個人 占有開始時期：平成25年5月28日 現契約期間：2025年5月29日～2027年5月28日まで(2年間) 賃料：135,000円/月、管理費：0円/月 敷金：270,000円 更新料：135,000円 家財保険料：20,000円
特記事項	- 占有者の家族からの聴取によると、ペットは飼育していないとのことである。 - 建築確認：平成24年8月18日／第12UDI2S建1760号 検査済証：平成24年12月8日／第12UDI2S建1760号 - 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。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記の通り決定した。

I 積算価格

1 基礎となる価格

① 物件1、2、3（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	建付減価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
1	153,000	0.52	165.28	0.90	11,835,000
2	153,000	0.52	33.06	0.90	2,367,000
3	153,000	0.52	31.67	0.90	2,268,000
計					16,470,000

ア 標準価格：(公示価格等からの規準)

地価公示等(地価公示地 柏-18)

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 183,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(104.4)}{100} & \times & \frac{100}{(104)} & \times & \frac{100}{(120)} & \div & 153,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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+4% (格差率) 104

◇ 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) 120

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 (相 乗 積)	【物件1】	
		方位+2%、形状-20%、規模-20%、間口狭小-20%、要セットバック-1%、電柱等有り±0%	(格差率) 0.52
		【物件2】	
		方位+2%、形状-20%、規模-20%、間口狭小-20%、要セットバック-1%、電柱等有り±0%	(格差率) 0.52
		【物件3】	
		方位+2%、形状-20%、規模-20%、間口狭小-20%、要セットバック-1%、電柱等有り±0%	(格差率) 0.52
		※ 物件1から物件3は一体的に物件4の建築確認申請上の敷地となっていることから共通の個別格差要因とした。	
ウ	地 積	： 登記簿数量による。	
エ	建 付 減 価	： 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。	(格差率) 0.90

② 物件 4（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
4	160,000	105.99	0.513	8,700,000

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		
4	5 %	13年	12年	0.54	▲5% (0.95)	0.513

(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 積算価格

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て、下記のとおり積算価格を求めた。

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	11,835,000	0.50	法定地上権	5,918,000
2	2,367,000	0.50	法定地上権	1,184,000
3	2,268,000	0.50	法定地上権	1,134,000
計				8,236,000

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 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、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	積算価格 (円) (千円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ	積算価格 に占める 割合 エ
1	11,835,000	－ 5,918,000		5,917,000	29.45%
2	2,367,000	－ 1,184,000		1,183,000	5.89%
3	2,268,000	－ 1,134,000		1,134,000	5.64%
4	8,700,000	＋ 8,236,000	0.70	11,855,000	59.02%
積算価格（一括価格）				20,089,000	

ウ 占有減価修正：目的物件には、最先順位の抵当権に優先する賃借権が付着するため、当該権利に基づく占有減価修正率を▲30%と判定した。

3 収益価格

収益価格は、総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

総収益 (円)	家賃等 補正(%)	粗利回り (%)	その他補正 (%)	収益価格 (円) (千円未満四捨五入) ア×イ÷ウ×エ=オ
ア	イ	ウ	エ	
1,458,000	100	10.0	100	14,580,000

ア 総収益の査定

現行支払賃料を基礎に目的物件の存する近隣地域及び類似地域における収益物件の賃料動向等を検討して、総収益を査定した。なお、敷金の運用益・更新料等については、金額僅少につき、粗利回りで考慮した。

年間支払賃料	$135,000 \text{ 円} \times 12 \text{ ヶ月} = 1,620,000 \text{ 円}$
空室損失	$1,620,000 \text{ 円} \times 10\% = 162,000 \text{ 円}$
総収益	$1,620,000 \text{ 円} - 162,000 \text{ 円} = 1,458,000 \text{ 円}$

イ 家賃等補正

現行の実際支払賃料は、周辺の市場水準から判断してほぼ妥当な水準であること及び査定した賃料水準も適正であることから、家賃等補正は不要と判断した。

ウ 粗利回りの査定

周辺地域の取引利回り、金融市場の動向、対象建物の個別的要因等を検討し、10.0%を採用した。

エ その他補正

その他補正は不要と判断した。

4 評価額の判定

現況収益物件であるが、戸建住宅の市場性等を勘案して積算価格を重視し収益価格を一部参酌し、調整後の目的物件の価格を19,540,000円と求め、これを積算価格の構成比で各物件に配分し、さらに市場性修正及び競売市場修正を施し、引受債務相当額等の減価を考慮して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	調整後の 合計金額 (円) ア	構成比 (2 ②エ) イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	その他の控除 減価(敷金等) (円) オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エーオ
1	19,540,000	29.45%	0.90	0.80		4,140,000
2		5.89%	0.90	0.80		830,000
3		5.64%	0.90	0.80		790,000
4		59.02%	0.90	0.80	▲ 270,000	8,030,000
一括価格 (合計)						13,790,000

ウ 市場性修正：敷地延長部分の使用実態等に特殊性や不明点が存することを勘案して考慮した。

エ 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。

オ その他の控除減価：(物件4) 270,000 円 引受けとなる敷金270,000円を控除した。

第 6 参考資料

- ・ 地価公示価格（柏-18）

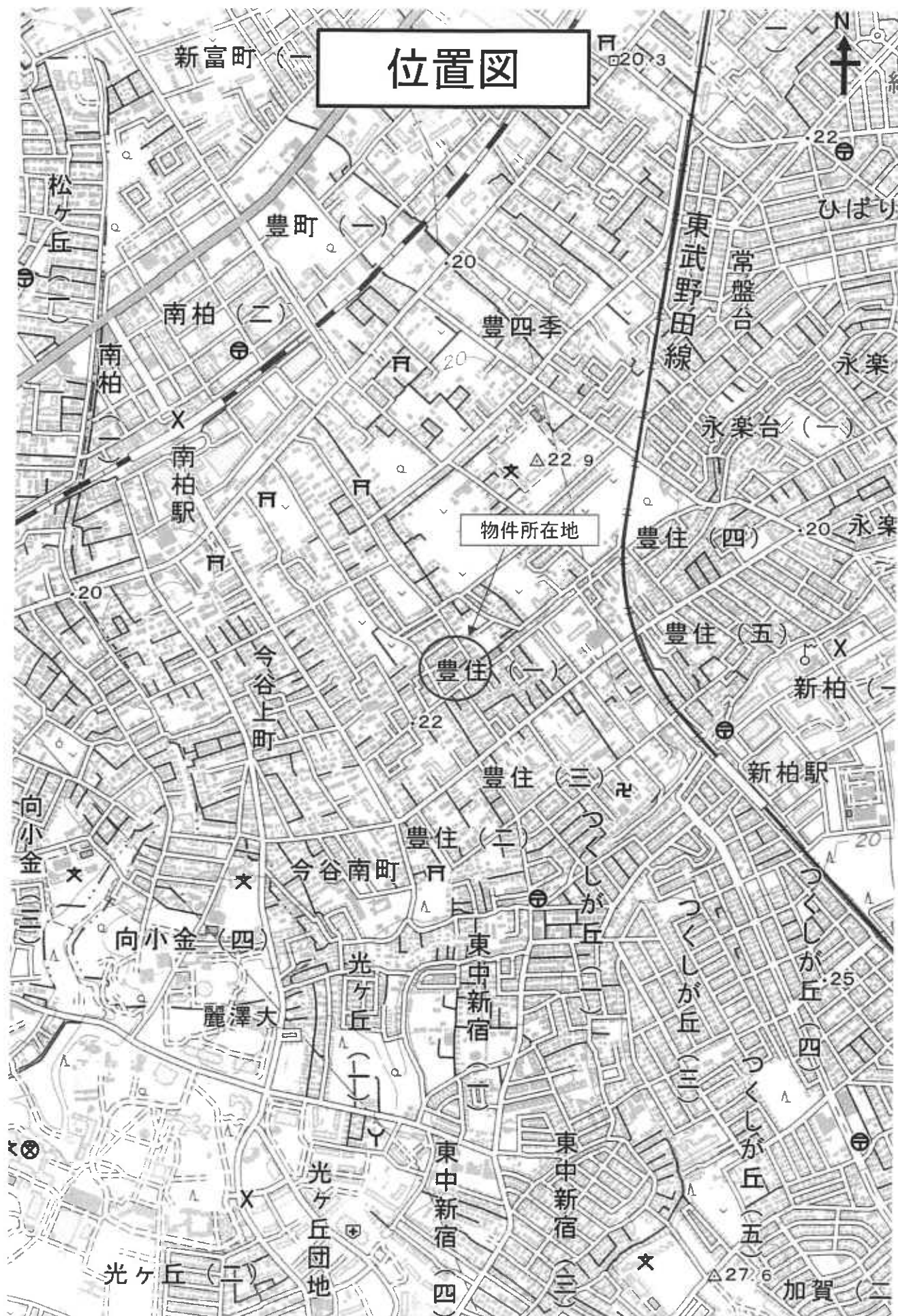
所 在	柏市今谷上町字並木通 3 6 番 9
価 格	183,000円/㎡
位 置	JR常磐線「南柏駅」の南東方約400mに位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	290㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	南西3.6m市道
用 途 指 定 等	市街化区域、第一種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率100%）
地 域 の 概 要	中小規模一般住宅が見られる駅に近い住宅地域

第 7 附属資料

1. 位置図
2. 公図写
3. 地積測量図写
4. 建物図面・各階平面図写
5. 建物間取略図
6. 土地建物位置関係概略図

以 上

位置図



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。

地番
区域
見出
今谷上町
字東通

請求 部分	所 在 柏市今谷上町字東通					地 番 54番75	
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55年2月15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7年4月2日
千葉地方方法務局柏支局
登記官

請求番号：14-2
(1/2)

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

61. 7. 23. 量

54-817

柏市今谷上町字更通

$S = 1 / 500$



207406

登記年月日：昭和61年7月23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4月2日 千葉地方方法務局 柏支局

令和7年4月2日

千集地方法務篇柏文昂

總

请求番号 14-4

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

18

物件2

市道

市道

(日 記)

作者

申請人

縮尺 1/250

★★ サマシヤ キ2ウセキヒヨウ ★★

チパン	NO	タイ	タカ	ハナキ	チキ
54	1	6.805	1.076	7.322180	
-	2	6.805	1.075	7.315375	
	3	23.123	1.088	25.157824	
	4	23.123	1.048	24.232904	
	5	2.110	0.992	2.093120	
			クイ	66.121403	117
			1/2	33.0607015	33.06

④54-8	コナ ^ハ	2183.270000	m ²
	コナ ^ハ	33.0607015	
	ナ ^ハ	2150.2092985	2150.20

* ジョウキシ JEC M-2880 フォトザイングラフィックシステム

登録年月日：昭和62年1月28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4月2日 千葉地方裁判所 千葉支部

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

[物件3]

昭和六十二年

前 54-76
地 番 54-119
土地の所在 和谷今谷上町字東通

207408

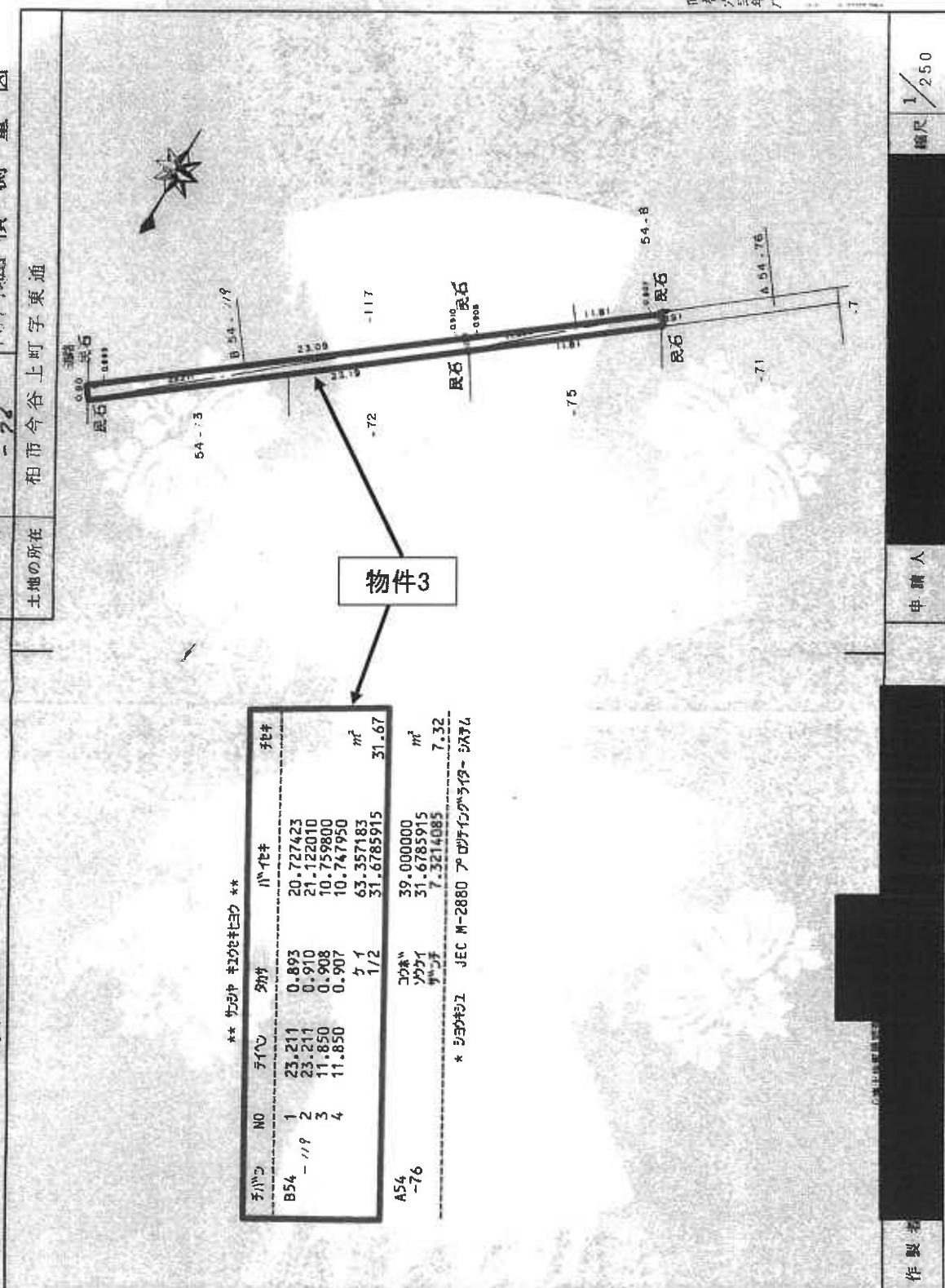
** カジヤ キロメートル **

カ	NO	チ	効	ハ	サ
B54	1	23.211	0.893	20.727423	サ
-119	2	23.211	0.910	21.122010	サ
	3	11.850	0.908	10.759800	サ
	4	11.850	0.907	10.747950	サ
			ケ	63.357183	㎡
			1/2	31.6785915	31.67

A54	39.000000	㎡
-76	31.6785915	㎡
	7.3214085	7.32

* カジヤ JEC M-2880 アロケインガイ513-51374

物件3



縮尺 1/250

申請人

作製者

請求番号：14-5

登記年月日：平成25年1月25日

これは図面に記録されている内容を確認した裏面である。
令和7年4月2日 千葉地方裁判所和支局

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

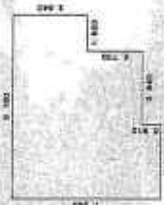
登記官

建物図面図

家屋番号	54番75
建物の所在	相市今全上町字東通54番地75

各階平面図

1階



求積表

1. 230 × 6.370	=	46.373600
2. 840 × 0.910	=	3.312400
3. 820 × 3.640	=	6.824800
計		56.310800

床面積 56.31 ㎡

2階



求積表

3. 640 × 5.460	=	19.874400
3. 640 × 6.370	=	23.188800
1. 820 × 3.640	=	6.824800
計		49.888000

床面積 49.88 ㎡



作成者

縮尺 1/250

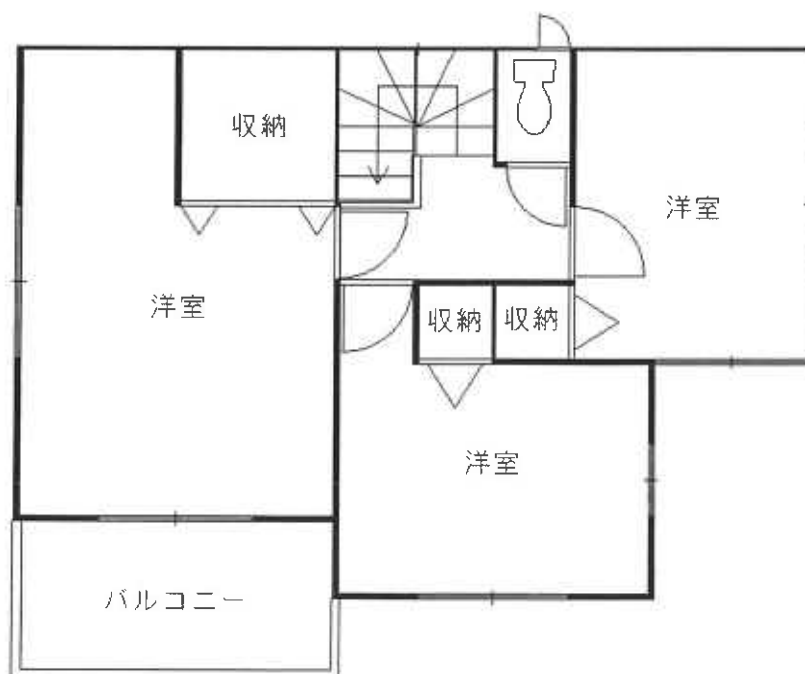
申請人

縮尺 1/500

建物間取略図

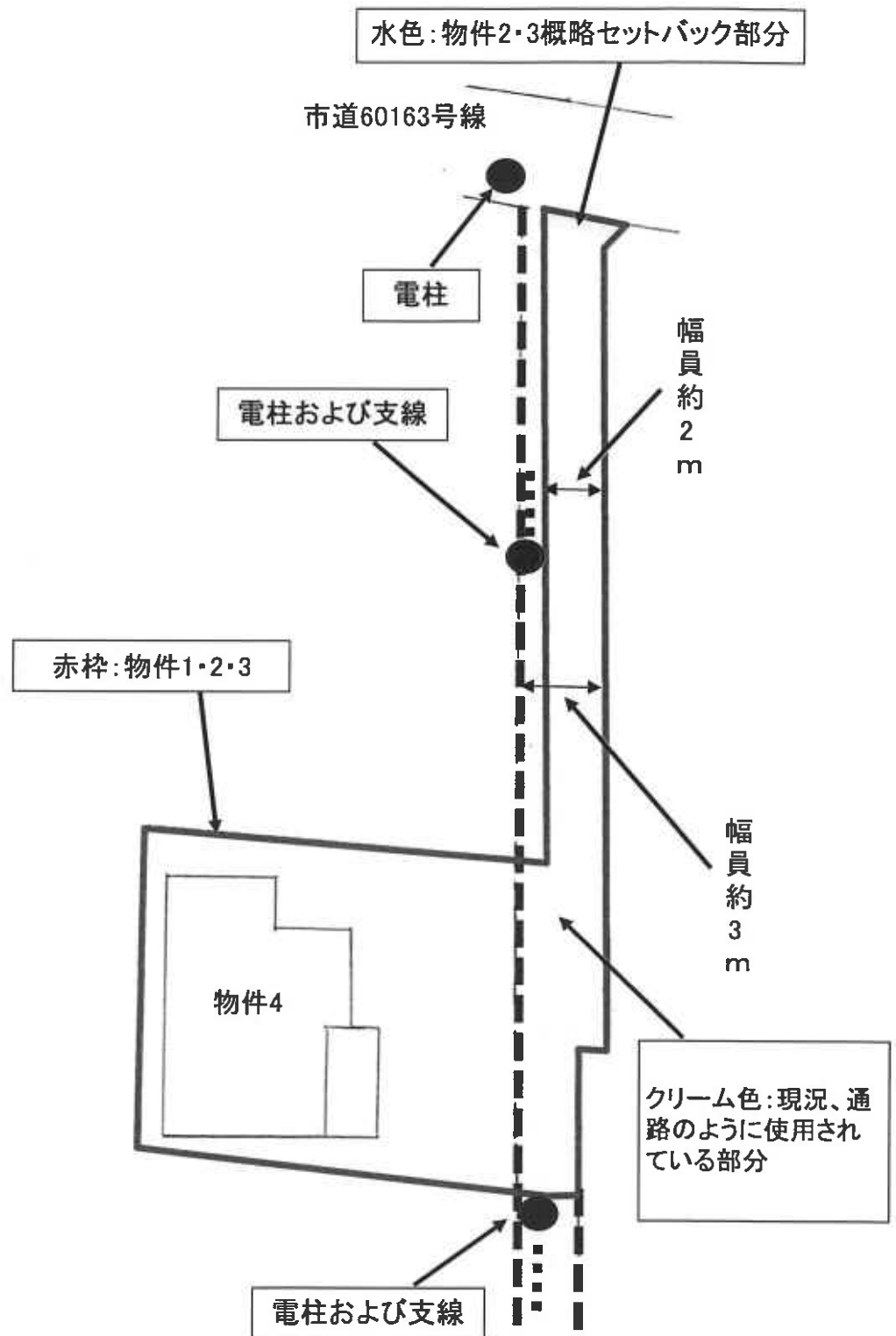


[1階]



[2階]

土地建物位置関係概略図



※現況の概略図であり、境界の立会等を行った場合、異なる可能性があることにご注意いただきたい。