

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 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 9 月 2 5 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 1 0 月 2 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 1 0 月 9 日 午前 9 時 3 0 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 1 0 月 2 3 日 午後 1 時 3 0 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 1 0 月 1 0 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 7 年 1 0 月 1 5 日 午後 4 時 3 0 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 3 3 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）
1～3	14,540,000 11,632,000	一括	2,908,000	61,991	26,567
1	2,410,000				
2	130,000				
3	12,000,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 柏市根戸字根切
 地 番 399 番 4
 地 目 宅地
 地 積 98.03 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地 一部公衆用道路
- 2 所 在 柏市根戸字根切
 地 番 399 番 30
 地 目 宅地
 地 積 5.21 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地 一部公衆用道路
- 3 所 在 柏市根戸字根切 399 番地 4
 家屋 番号 399 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 50.92 平方メートル
 2 階 42.23 平方メートル



物件明細書

令和 7年 7月31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1～3】

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】

三菱商事ライフサイエンス株式会社が占有している。同社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

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 柏市根戸字根切
 地 番 399番4
 地 目 宅地
 地 積 98.03平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地 一部公衆用道路
- 2 所 在 柏市根戸字根切
 地 番 399番30
 地 目 宅地
 地 積 5.21平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地 一部公衆用道路
- 3 所 在 柏市根戸字根切399番地4
 家屋 番号 399番4
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 50.92平方メートル
 2階 42.23平方メートル



令和7年(ケ)第46号
令和7年5月7日受理
令和7年7月10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 | 柏市根戸字根切 |
| | 地 番 | 3 9 9 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 98.03 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏市根戸字根切 |
| | 地 番 | 3 9 9 番 30 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5.21 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 柏市根戸字根切 3 9 9 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 3 9 9 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 50.92 平方メートル
2 階 42.23 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（千葉県柏市根戸399-4）		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地一部公衆用道路（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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が異なる（ ☐ 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 上記の者が本建物を居宅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 保管開始日 令和 年 月 日 支部 令和 年（ ）第 号		
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 ■三菱商事ライフサイエンス株式会社	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅(社宅) ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■三菱商事ライフサイエンス株式会社(占有者) ■B(居住者:占有者会社の従業員))の陳述 / ■提示文書(建物賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和6年3月15日	
最初の	契約日	令和6年3月頃	
契約等	期間	令和6年3月15日から ■令和8年3月14日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金140000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280000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 占有者会社が債務者兼所有者Aから社宅として借り上げ、占有者会社の従業員Bがその家族と共に居住している。 ② Bの陳述によれば、占有者会社が家賃を支払っている。Bは占有者会社に対し社宅使用料として毎月一定額を負担し、給料から差し引かれているとのことである。 以上の状況及び立入調査した現況等を総合判断し、上記のとおりと認めた。			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項



1 土地について

- ① 物件1、2の土地は一体の宅地であり、物件3建物の敷地として利用されている。一体の敷地の北東側が公衆用道路に接面する。
- ② 前記一体の敷地の北東側にセットバックがあり、その部分は現況が公衆用道路である。評価人と共に概測したところ、物件1土地の約4.6㎡、物件2土地の約0.3㎡が道路部分である。
- ③ 北西側隣地(399番2土地)は、柏市所有の雑種地(15㎡)である。その北西側は暗渠水路である。

2 建物(物件3)について

① 占有

- ・ 表札に、債務者兼所有者Aの苗字とBの表示がある。
- ・ 電気ライフライン調査の回答書によれば、供給開始日：令和6年3月19日、需用家の名義：Bである。
- ・ 関係人の陳述、提出された建物賃貸借契約書及び立入調査した現況等から、三菱商事ライフサイエンス株式会社が社宅として借り上げ、同会社の従業員Bがその家族と共に居住していることが認められる。賃貸借関係の詳細は、「占有者及び占有権原」のとおりである。

② 建物の現状、不具合等

- ・ 経年変化による内壁クロス、床等の損耗が認められる。
- ・ その他に、特記すべき不具合等は見当たらない。

(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
■ A (債務者兼所有者)	(5月22日調査時) ① 私は本建物に住んでいません。私は、令和6年3月頃、仲介の不動産会社を通じて本建物を第三者会社に賃貸しました。賃借人会社は社宅として借り上げています。本建物の居住者は賃借人会社の社員の方だと思います。借り主の会社名など詳しいことは契約書を見ないと分かりません。 ② 契約時、本建物の賃貸借契約書を作成したので、探して見つければ後日FAXで提出します。(当職はAにFAX番号を告げた。後日契約書がFAXで提出された。) ③ 私は本建物を新築して住む予定でしたが、コロナ禍もあり、結局は一度も住むことなく賃貸に出しました。したがって、本建物に私の荷物は置いてありません。 ④ 土地の境界争いはありません。敷地の北西側に水路が通っていますが、今までに水害などはありません。建物の不具合は無いと思います。 (5月31日調査時) ① 建物賃貸借契約書をFAXで送付しました。 ② 立入調査については、賃借人会社や居住者に連絡して進めてください。
B (居住者：賃借人会社の従業員)	(6月2日及び6月3日調査時) ① 対象建物は、私が勤務する会社が社宅として賃借し、私が家族と住んでいます。私は建物賃貸借契約書を持っていないので、私の勤務する会社に直接問い合わせてください。 ② 立入調査日を6月17日10時と指定されたので、当日立ち会います。
三菱商事ライフサイエンス株式会社の担当者 (賃借人会社の人事部担当者)	(6月3日調査時) ① 当社が物件所有者から対象建物を社宅として賃借し、従業員Bが入居しています。照会書を貰えば契約書を提出します。 ② 立入調査は、Bと打ち合わせて進めてください。
B (居住者：賃借人会社の従業員)	(6月17日調査時) ① 私が勤務する会社がこの建物を社宅として賃借し、私が家族と共に居住しています。ペットは飼っていません。 ② 毎月の賃料は会社が支払っています。私は社宅使用料として一定額を負担していて、毎月の給料から一定額が差し引かれています。 ③ 建物に、雨漏り、床の挠み、給排水の詰まり等の不具合はありません。ソーラーパネルの設置はありません。

(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5月8日（木） 10：15－10：20	法務局	土地登記事項証明書申請
7年5月8日（木） 10：50－11：00	物件所在地	物件確認 外観写真撮影 占有、土地の範囲等調査 不在調査告知書投函
7年5月9日（金） 11：00－11：05	法務局	物件2土地の地積測量図申請・収集
7年5月20日（火）	郵便	物件所在地の債務者兼所有者宛調査告知書送付（「宛所に訪ね当たらず」で不達）
7年5月22日（木） 15：00－15：05	電話	債務者兼所有者から電話聴取
7年5月26日（月） 16：30－16：40	物件所在地	再訪 占有調査 写真撮影 立入調査告知書投函（6月3日居住者から電話連絡あり）
7年5月28日（水）	郵便	電気ライフライン調査照会書送付（6月16日回答書受理）
7年5月30日（金）	郵便	債務者兼所有者宛占有照会書送付
7年5月31日（土） 12：18 12：30－12：35	執行官室 電話	債務者兼所有者から建物賃貸借契約書をFAX受理 債務者兼所有者から電話聴取
7年6月2日（月） 9：10－9：15	電話	居住者から電話聴取、立入調査日指定告知（6月17日10時立入調査）
（特記事項） ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

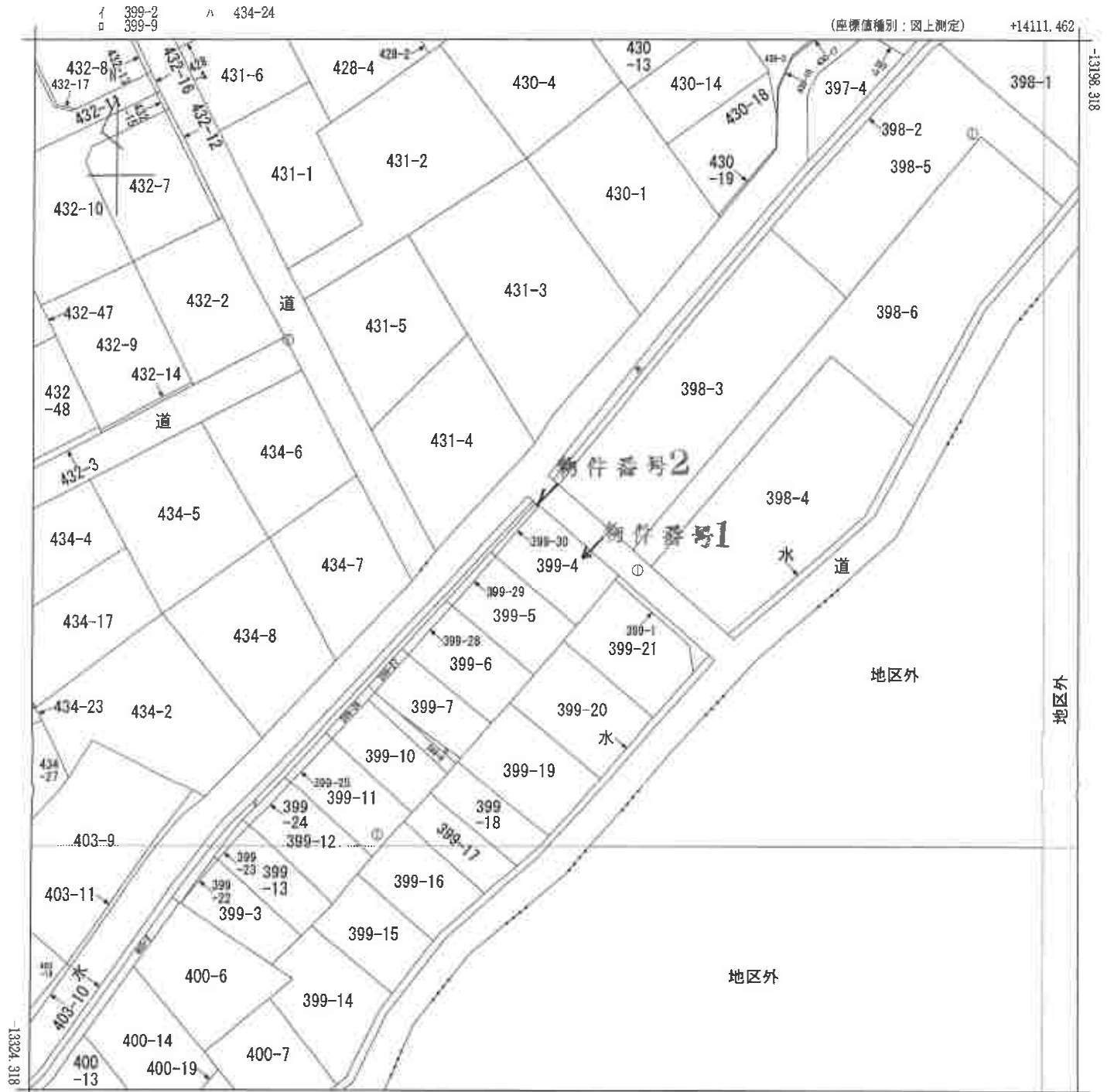
調査の経過

調査の日時（令和）	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月3日（火） 9：25－9：30 18：10－18：15	電話 電話	居住者から電話聴取 賃借人会社（人事部担当者）から電話聴取
7年6月4日（水）	郵便	賃借人会社宛占有調査照会書送付 （6月16日建物賃貸借契約書受理）
7年6月17日（火） 10：00－10：45	物件所在地	評価人同行 居住者立ち会い 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
7年7月7日（月） 8：30－8：35	法務局	賃借人会社の登記事項証明書申請 （登記手続き中の理由で収集できなかった）

(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。
- ☐

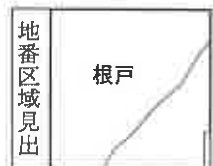
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



+13986.462 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	柏市根戸字根切				地番	399番4			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	IX	分類	地図に準ずる図面		種類	その他
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(千葉地方務局柏支局管轄)

令和7年3月10日

東京法務局豊島出張所

整理番号：H15979-1

登記官

(1/1)

A 3判をA 4判に縮小

(8 枚 目)

252215

地番
399-3
399-4, ~5, ~6, ~7.

土地の所在
柏市根戸字根切

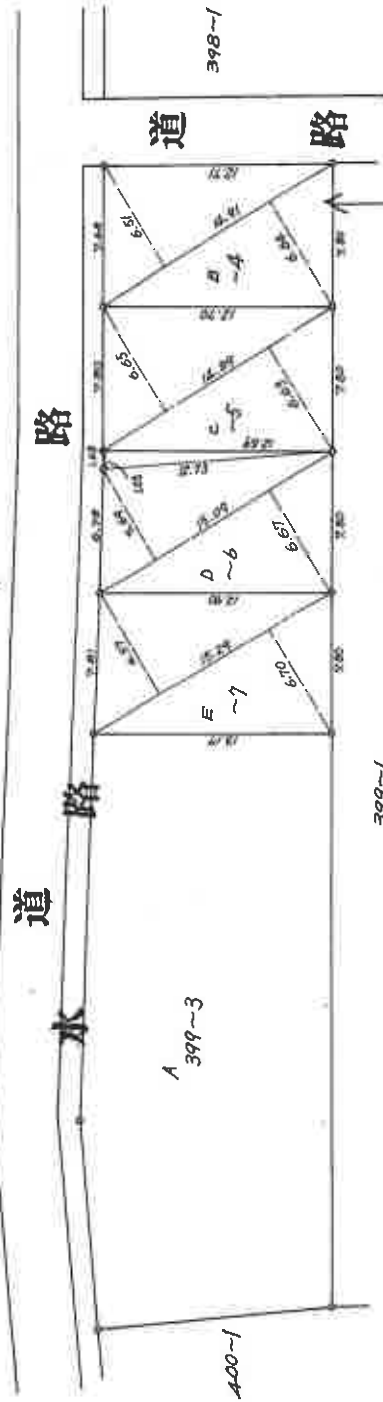
地積測量図
10223

48.6.6

作製年月日
昭和四八年六月六日

作製者

申請人



物件番号1

求積計算表

物件番号1	B-4	$14.91 \times (6.51 + 6.64) \div 2 = 98.03325$	98 M ²
	C-5	$14.89 \times (6.65 + 6.63) \div 2 = 98.8690$	98 M ²
	D-6	$15.09 \times (5.69 + 6.67) \div 2 = 186.5124$ $12.73 \times 1.03 = 13.1119$ $199.6243 \div 2 = 99.81215$	99 M ²
	E-7	$15.29 \times (6.57 + 6.70) \div 2 = 202.8983$ $202.8983 \div 2 = 101.44915$	101 M ²

(千葉土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/300

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和63年4月18日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年5月9日 千葉県地方支局柏支局

登記官

(10枚目)

請求番号：14-1

(1/3)

A3判をA4判に縮小

土地所在図 63.4.18	
地番	後 399-2-22~30
土地の所在	柏市根戸字根切
作製者	申請人
(昭和63年4月7日作成)	
縮尺 1/500	

252224

(大蔵省関東財務局)

申請人

(昭和63年4月7日作成)

縮尺

1/500

登記年月日：昭和63年4月18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5月9日 千葉地方裁判所柏支局

登記官

(1/1枚目)

請求番号：14-1

(2/3)

A3判をA4判に縮小

(大蔵省関東財務局)

252225

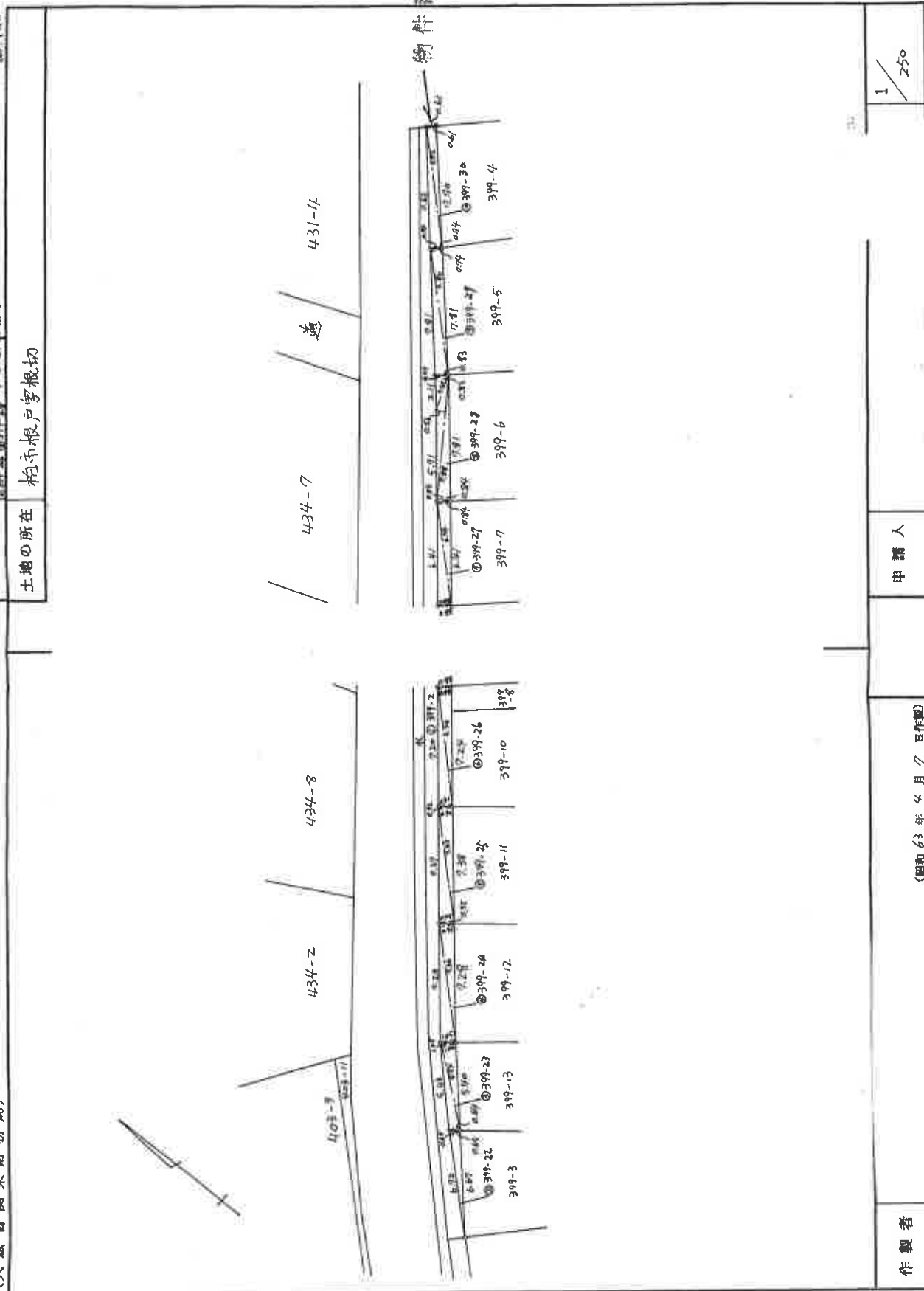
後399-2, 22~30

地番

土地の所在
柏市根戸字根切

地積測量図

1/2
34.18



作製者

(昭和63年4月7日作成)

申請人

1/250

登記年月日：昭和63年4月18日

252226

(大蔵省関東財務局)

1枚目と同様

地番

33337.3

地積測量図

2/2

63.4.18

土地の所在
柏市根戸字根切

	座辺	高さ	底面積	面積
② 399-22	6.72	0.65	4.3680	2.1840
			4.3680	
③ 399-23	5.54	0.64	3.5456	
	5.54	1.04	5.7616	4.6536
			9.3072	
④ 399-24	7.36	1.05	7.7280	
	7.36	0.95	6.9920	17.3600
			14.7200	
⑤ 399-25	7.43	0.95	7.0585	
	7.43	0.92	6.8356	6.9405
			13.8941	
⑥ 399-26	7.26	0.91	6.6066	
	7.26	0.88	6.3888	6.4900
			12.9954	
⑦ 399-27	6.44	0.89	5.6672	
	6.44	0.84	5.4096	5.5384
			11.0768	
⑧ 399-28	7.88	0.84	6.6192	
	7.88	0.56	4.4128	
	7.27	0.77	5.5979	6.3895
			12.7799	
⑨ 399-29	7.86	0.83	6.5238	
	7.86	0.74	5.8164	6.1701
			12.3402	
⑩ 399-30	7.72	0.74	5.7128	
	7.72	0.61	4.7092	5.2110
			10.4220	

物件番号2

① 399-2

$66.00 - (2+3+4+5+6+7+8+9+10) = 15.0482$

15.04

作製者

申請人

昭和63年4月7日作成

1

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。

令和7年5月9日

千葉地方財務局柏支局

登記官

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(千葉県地方支局管轄)

令和7年3月10日

東京法務局豊島出張所

登記官

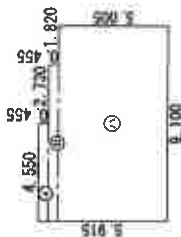
(13枚目)

A3判をA4判に縮小

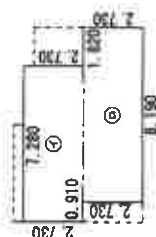
各階平面図

物件番号3

1階



2階



家屋番号

399番4

建物図面

建物の所在

柏市根戸字根切 399番地4

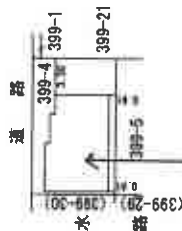
作成者

縮尺 1/250

申請人

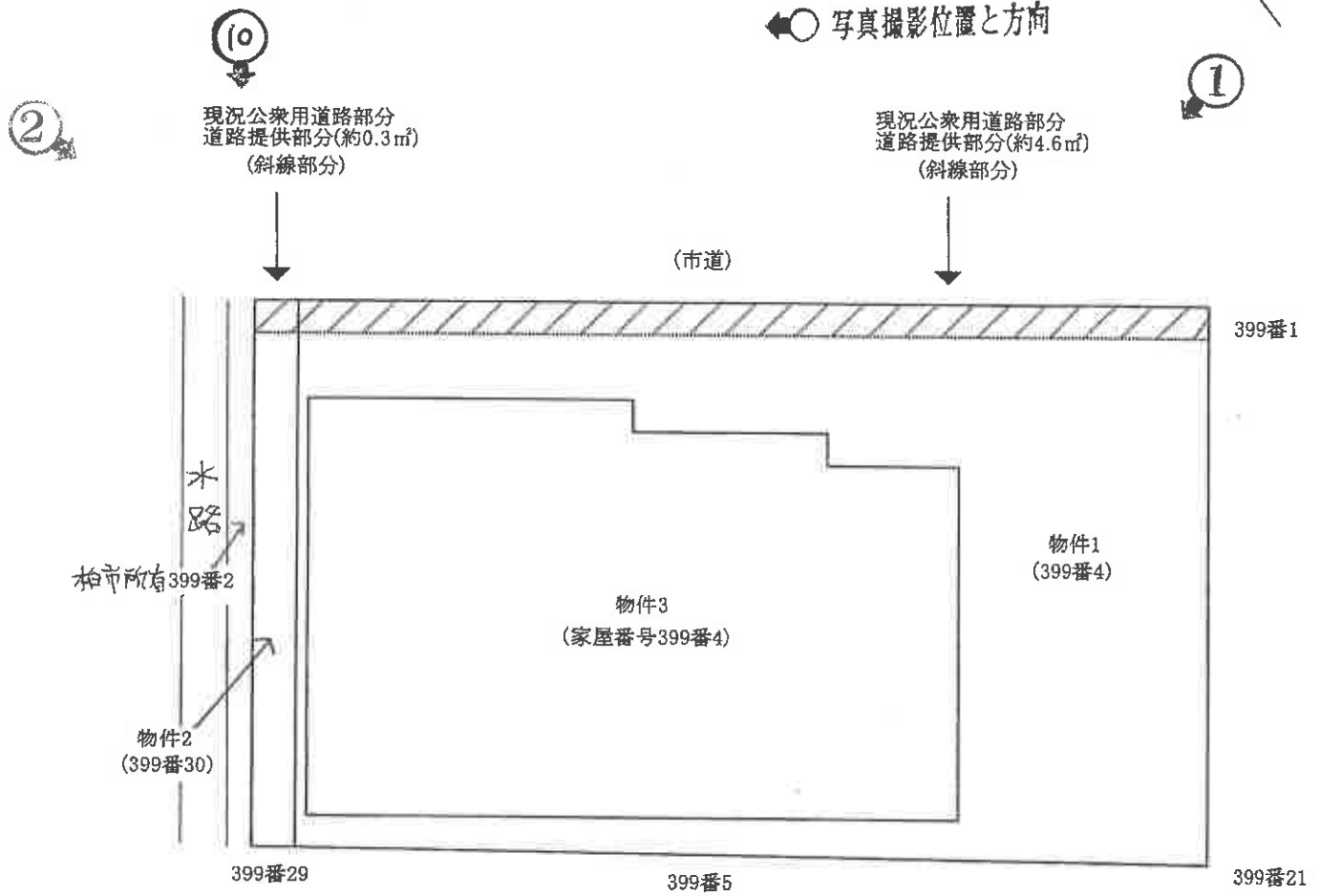
縮尺 1/500

物件番号3



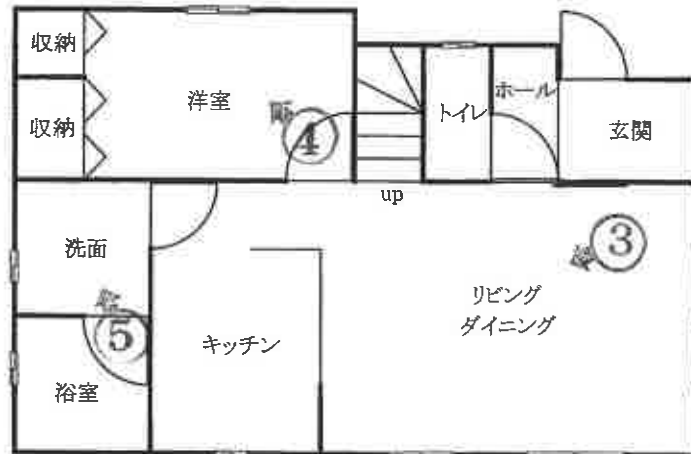
土地建物位置関係図

←○写真撮影位置と方向

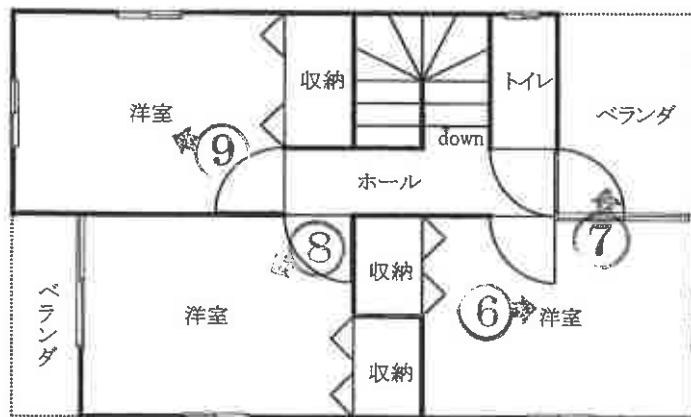


建物間取図

←○写真撮影位置と方向



1 階



2 階

1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

水路部分（暗渠）



物件1土地

物件2土地

隣接地（399番2；雑種地 柏市所有）

（20枚目）

令和 7 年（ケ） 第 46 号

令和 7 年 6 月 17 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 3 日 評 価
第 7 - 9 号 発 行 番 号
令和 7 年 7 月 8 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 14,540,000円		
内 訳 価 格		
物件1(土地)	金	2,410,000円
物件2(土地)	金	130,000円
物件3(建物)	金	12,000,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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及び2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		現況地目 宅地及び公衆用道路 現況宅地部分, 概測地積約93.43㎡ 現況道路部分, 概測地積約4.6㎡
2	物件目録記載の通り		現況地目 宅地及び公衆用道路 現況宅地部分, 概測地積約4.91㎡ 現況道路部分, 概測地積約0.3㎡
3	物件目録記載の通り		同 左 住居表示未実施区域
番号	特 記 事 項		
1, 2	①物件1の一部は公衆用道路(現況道路部分, 概測地積約4.6㎡)であり, 物件2の一部は公衆用道路(現況道路部分, 概測地積約0.3㎡)である。 ②物件1及び2の土地は, 一体の建物敷地として利用されているため, 一体利用を前提として評価を行った。		

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 | 柏市根戸字根切 |
| | 地 | 番 | 399番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 98.03平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 柏市根戸字根切 |
| | 地 | 番 | 399番30 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5.21平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 柏市根戸字根切399番地4 |
| | 家屋 | 番号 | 399番4 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1階 | 50.92平方メートル |
| | | 2階 | 42.23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及び2)

位 置 ・ 交 通	JR常磐線 「北柏」駅 の 北 方・道路距離 約630m (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	一般住宅, 共同住宅等が混在する地勢的に低い住宅地域		
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 蔽 率 容 積 率 防 火 地 域 そ の 他 規 制	市街化区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% 指定なし 第2種高度地区, 宅地造成等工事規制区域, 居住誘導区域 汚染状況重点調査地域, 景観条例	
画 地 条 件	形 状 (ほぼ長方形) 地 勢 (ほぼ平坦) 接道方位 (北東) 間 口 (約13.3m) 奥 行 (約7.8m) 地 積 103.24㎡ (登記とほぼ同じ)		
接 面 道 路 の 状 況	北東側 市道 (30591号線) 幅員 約 4.0 m 連続性 (普通) 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	不要 (特記事項を参照)	
	再 建 築 の 可 否	可能	
土地の利用状況等	所有者が本件土地上に物件3の建物を所有して占有していると認められる。東側 隣地は共同住宅, その他の隣地は一般住宅等である。		
供 給 処 理 施 設 (敷地内までの引き込み を基準に, 引き込みが有 る場合を「あり」, 無い場 合を「なし」とした。)	上水道	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。 ②本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。 ③現存建物に係る以外, 土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在する可能性 は低いと推定する。 ④本件土地の浸水リスクについては, 柏市内水ハザードマップを参照。		
特 記 事 項	①物件1の一部は公衆用道路(現況道路部分, 概測地積約4.6㎡), 物件2の一部 は公衆用道路(現況道路部分, 概測地積約0.3㎡)であるが, これらはともにセット バック部分である。 ②本件土地の北西側に位置する暗渠及び市道との間に地番399番2(地目＝雑種 地, 所有者＝柏市)が介在しているが, 当該土地は市道ではない。 ③前面市道は未査定である。 ④本件土地は地勢的にやや低く, 水路に近接し, 地盤が劣る可能性がある。		

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 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載)	令和3年1月8日新築
	経 過 年 数	約 4 年
	経済的残存耐用年数	約 21 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	50.92㎡
	2 階	42.23㎡
	延べ	93.15㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	4LDK (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	賃借人が賃貸借契約に基づいて居宅として利用し, 占有していると認められる(詳細については現況調査報告書を参照)。	
特 記 事 項	①本件建物は建築確認(令和2年9月24日,第20UDI1C建03048号)及び検査済証(令和3年1月22日,番号は同じ)を得ている。	

1 基礎となる価格

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1- 宅地	98,400	1.02	93.43㎡	1.0	9,377,000
1- 道路	98,400	0.03	4.6㎡	1.0	14,000
2- 宅地	98,400	1.02	4.91㎡	1.0	493,000
2- 道路	98,400	0.03	0.3㎡	1.0	1,000

地価公示等：(柏(県)-8)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$104,000 \text{ 円/m}^2 \times 109 \text{ } \diagdown 100 \times 100 \diagup \text{ } 102 \times 100 \diagdown 113 = 98,400 \text{ 円/m}^2$$

◇ 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 +2

◇ 地域格差： 街路条件 +1 交通接近条件 -4 行政条件 +1 環境条件 +15

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

イ 個別格差: 宅地部分 方位 +2%
道路部分 公衆用道路 -97%

ウ 地	積:	物件1-宅地	約93.43㎡
		物件1-道路	約4.6㎡
		物件1-合計	98.03㎡
		物件2-宅地	約4.91㎡
		物件2-道路	約0.3㎡
		物件2-合計	5.21㎡
		合計	103.24㎡

エ 建付減価: 0% 特にないと判断した。

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	持 分 エ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
3	180,000	93.15	0.765	1/1	12,827,000

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 %	21年	4年	0.85	▲10% (0.90)	0.765

(1) 耐用年数法(定額法)

$$(D) \text{現価率} = 1 - (1 - (A) \text{残価率}) \times \frac{(C) \text{経過年数}}{(B) \text{経済的残存耐用年数} + (C) \text{経過年数}}$$

(2) 観察減価率

建物躯体の状態(建物状態、損耗、破損等)、保守管理状況、建築様式、建築資材の変化等を考慮した。

2 評価額の判定

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

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) (千円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1- 宅地	9,377,000	60%	法定地上権	5,626,000
2- 宅地	493,000	60%	法定地上権	296,000
合計	9,870,000			5,922,000

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オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	その他の 控除(円) (敷金等) カ	評価額 (円) (1万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1- 宅地	9,377,000	-5,626,000	----	----	----	----	----
1- 道路	14,000	0	----	----	----	----	----
1- 合計	9,391,000	-5,626,000		0.8	0.8		2,410,000
2- 宅地	493,000	-296,000	----	----	----	----	----
2- 道路	1,000	0	----	----	----	----	----
2- 合計	494,000	-296,000		0.8	0.8		130,000
3	12,827,000	+5,922,000	1.0	0.8	0.8	-0	12,000,000
一 括 価 格 (合 計)							14,540,000

ウ 占有減価修正： ±0% 特にないと判断した。

エ 市場性修正： -20% 本件土地は地勢的にやや低く、水路に近接し、地盤が劣る可能性があること及び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。

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

第6 参考資料

1 基準地価格 (柏(県)-8)

所 在 : 柏市根戸字根切383番56
価 格 : 104,000円/㎡
位 置 : JR常磐線 「北柏」駅 の 北東方道路距離約 1,000mに位置する
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 140㎡
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 : 北 東 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 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ県道背後の住宅地域

第7 附属資料

- 1 目的物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

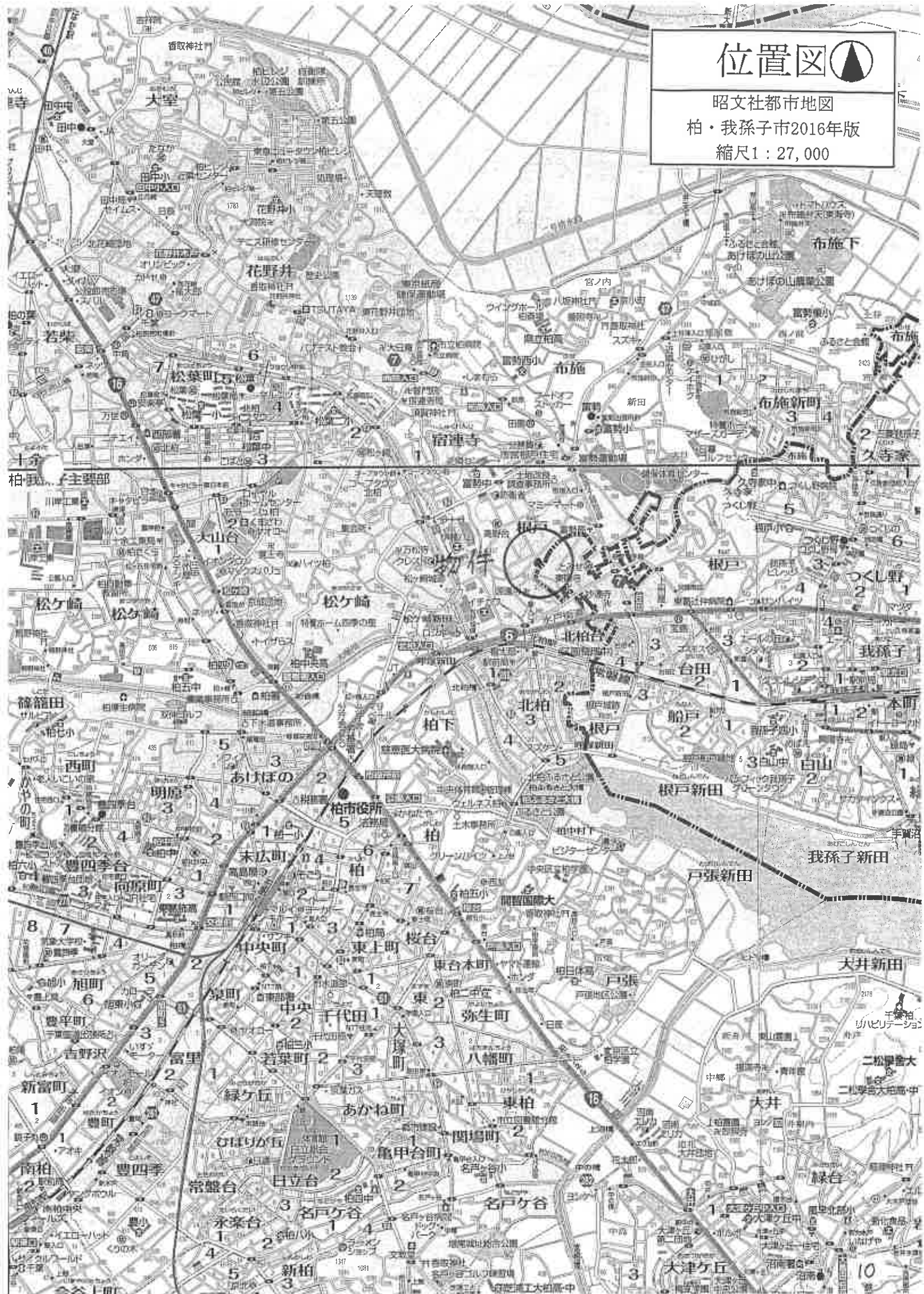
位置図

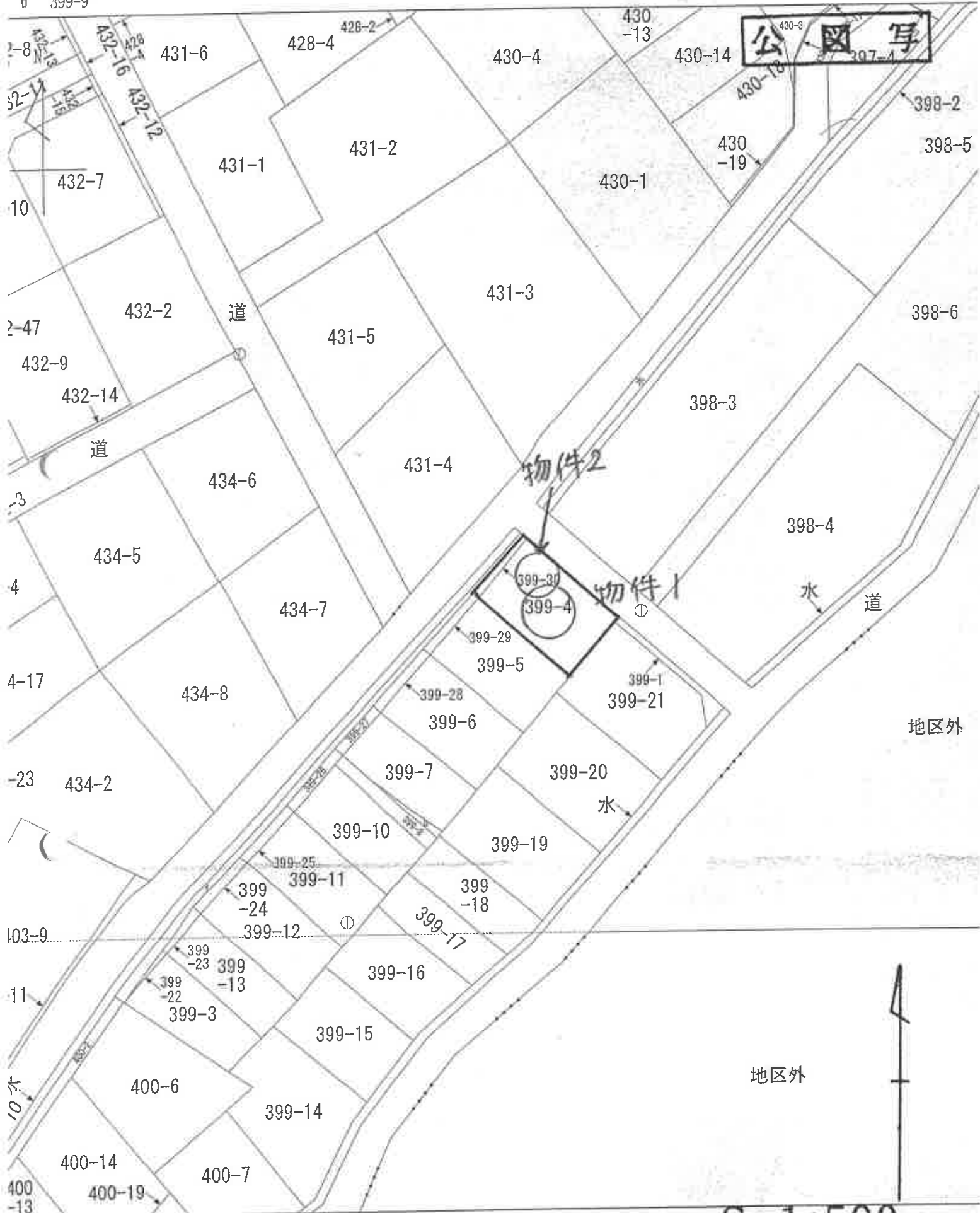


昭文社都市地図

柏・我孫子市2016年版

縮尺1:27,000





S=1:500

(座標値種別：図上測定)

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
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。
過省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。

地番区域見出し

登記年月日：昭和48年6月6日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(千葉県地方技術局戸籍調査課)

令和7年3月10日

千葉県地方技術局戸籍調査課

登記簿

登録番号：H15361-1

12

252215

13223

地積測量図

地番	399-4, ~5, ~6, ~7.
土地の所在	柏市根戸字根切

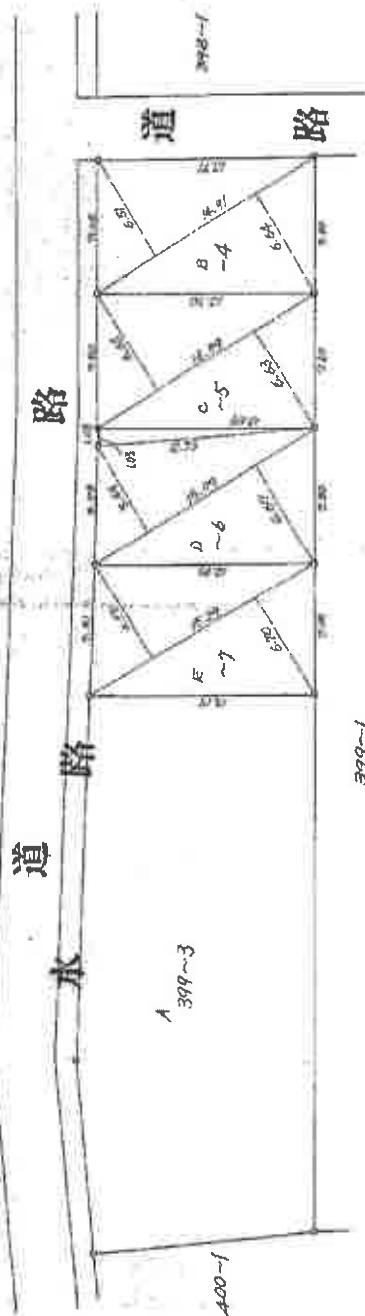
48.6.6

昭和四十八年六月六日

作製年月日

作製者

申請人



求積計算表

B ~4	$14.91 \times (5.57 + 6.64) = 196.0665 / 2 = 98.03325$	<u>98 M²</u>
C ~5	$14.89 \times (6.65 + 6.63) = 197.7392 / 2 = 98.8696$	<u>98 M²</u>
D ~6	$15.07 \times (5.67 + 6.67) = 188.5124 / 2 = 94.2562$	<u>94 M²</u>
E ~7	$15.29 \times (6.57 + 6.70) = 202.8903 / 2 = 101.44515$	<u>101 M²</u>

(千葉県地家屋調査士会用紙)

縮尺	1 / 300
----	---------

A3 → A4

登記年月日：昭和63年4月18日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年5月9日 千葉地方建設局印芝局 登記官

(大蔵省関東財務局)

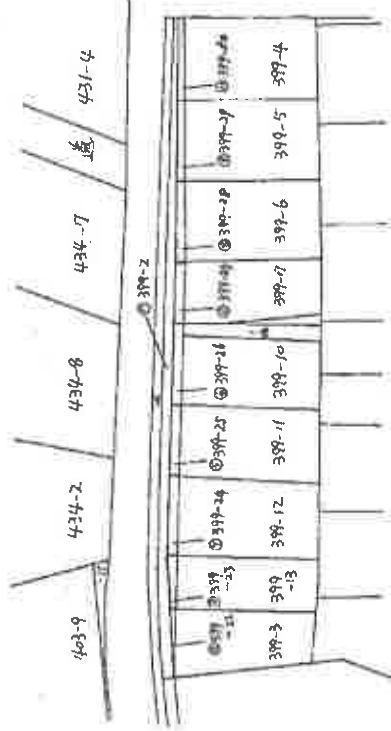
252224

土地所在図 63.4.18

地番

土地の所在
柏市虎ノ手を根切

後 399-2-22~30



作製者

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：昭和三十五年四月十八日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
昭和五十五年五月九日 千葉地方建設局支局 登記官

252225

(大蔵省関東財務局)

後399-2, -22~-30

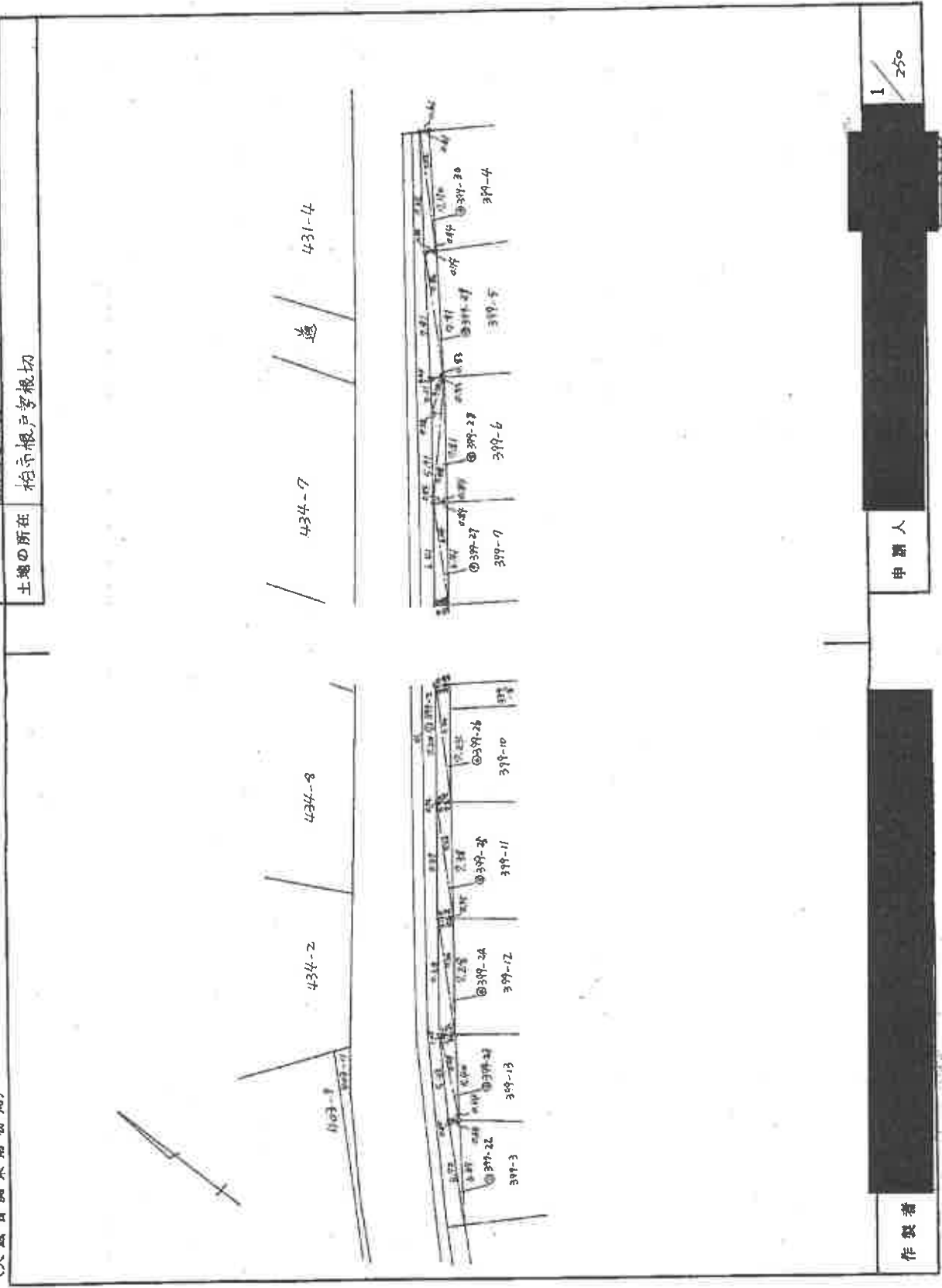
1/2 図

地積測量図

399-2, -22~-30

地番

土地の所在
柏市根戸字根切



作製者

申請人

1/250

登記年月日：昭和63年4月18日

44

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年5月9日 千葉県方法務局柏支局 登記官

252226

(千葉県関東財務局)

1枚目と別紙

地積測量図 34.28

地番 399-22

土地の所在 柏市根戸字根切

	底辺	高さ	底面積	面積
② 399-22	6.82	0.65	4.3680	2.1840
③ 399-23	5.54	0.64	3.5456	4.6536
④ 399-24	7.36	1.05	7.7280	17.3600
⑤ 399-25	7.43	0.95	7.0585	6.9405
⑥ 399-26	7.26	0.91	6.6066	6.4900
⑦ 399-27	6.44	0.84	5.4096	5.5344
⑧ 399-28	7.53	0.94	7.0782	6.3895
⑨ 399-29	7.36	0.78	5.7408	6.1701
⑩ 399-30	7.72	0.61	4.7092	5.2110

① 399-2

$$66.00 - (②+③+④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩) = 15.0482$$

15.04

作製者

申請人

(3/3)

請求番号：14-1

登記年月日：昭和31年11月22日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (千葉県地方税務局税務課)
 昭和31年3月10日 東京法務局税務課出票所

各階平面図

399番地4

建物図面

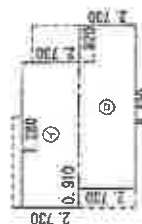
建物所在地 柏市根戸字根切 399番地4

1階

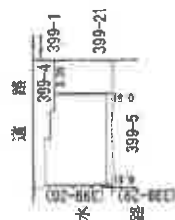


求積表	
㊶ $4,550 \times 0.455$	$= 2,070.250$
㊷ $7,280 \times 0.455$	$= 3,312.400$
㊸ $9,100 \times 5.095$	$= 46,548.500$
合計	50,928.150
床面積	50.92 m²

2階



求積表	
㊹ $7,280 \times 2.730$	$= 19,874.400$
㊺ $8,100 \times 2.730$	$= 22,358.700$
合計	42,233.100
床面積	42.23 m²



縮尺 1/250

縮尺 1/500

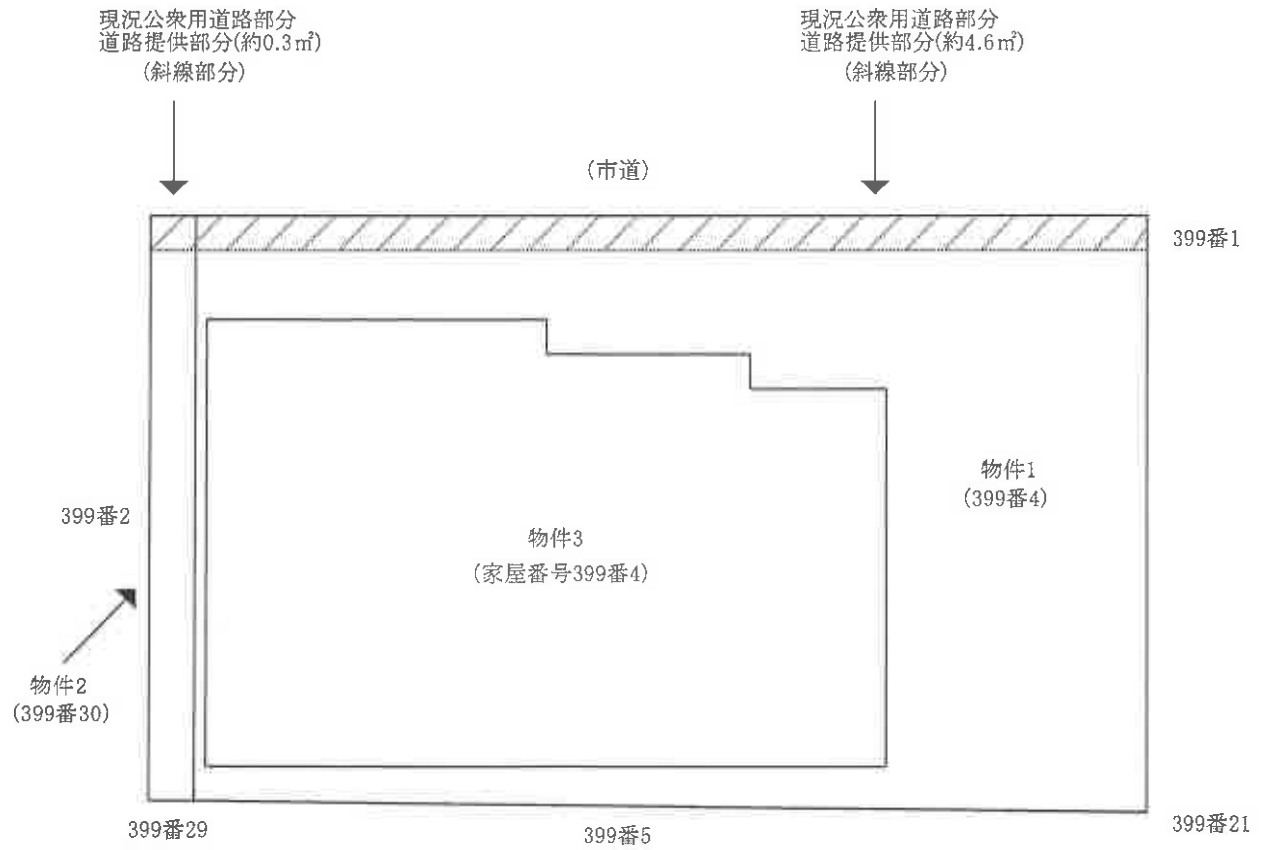
作成者

申請人

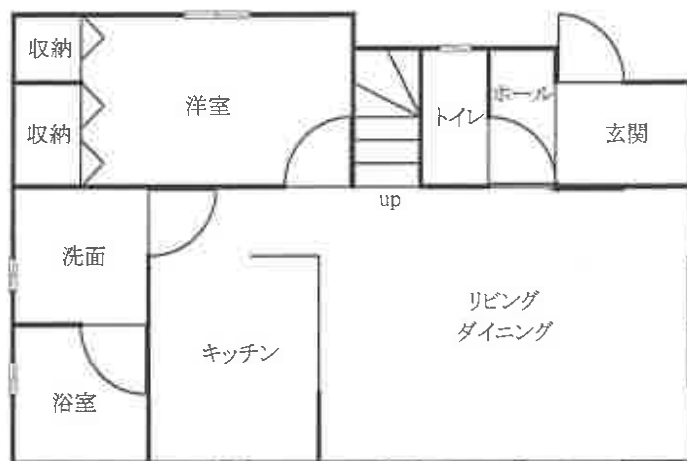
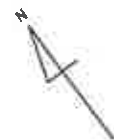
整理番号：H15980-1

A3 → A4

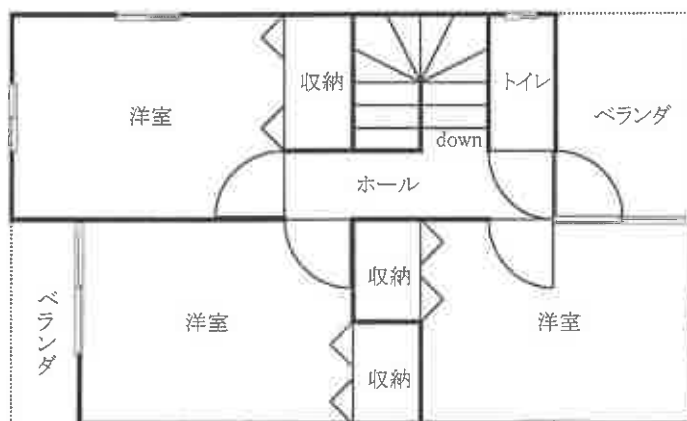
土地建物位置関係図



建物間取図



1 階



2 階