

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 30 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 10 月 23 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 10 月 30 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 6 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 11 月 20 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 11 月 7 日 午前 9 時 00 分から 令和 7 年 11 月 11 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 30 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 | 柏市宿連寺字道免気 |
| | 地 番 | 4 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 1. 1 6 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地・一部公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 柏市宿連寺字道免気 4 5 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 4 5 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 8. 3 0 平方メートル
2階 7 0. 3 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 4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】

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 | 柏市宿連寺字道免気 |
| | 地 番 | 4 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 1. 1 6 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地・一部公衆用道路 |
| 2 | 所 在 | 柏市宿連寺字道免気 4 5 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 4 5 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 8. 3 0 平方メートル
2 階 7 0. 3 0 平方メートル |



令和7年(ケ)第82号
令和7年7月11日受理
令和7年8月21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 | 柏市宿連寺字道免気 |
| | 地 番 | 4 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 1. 1 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏市宿連寺字道免気 4 5 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 4 5 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 8. 3 0 平方メートル
2 階 7 0. 3 0 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	☒ 宅地一部公衆用道路（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 雑種地（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	評価人の調査によると（南西側）接面道路に接する部分が既に僅かではあるものの公衆用道路になっている。 北西側隣地（地番45番1）の一部（南端部分）を通行のため無償で利用している可能性がある。 玄関アプローチに3段の上り階段がある。南東側及び北東側隣地より約0～0.6m低い。 北東側境界のフェンス等は、境界の内側ではなく、境界線を中央に跨ぐ形で設置されてあると思われる。		
建物	物件2		
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 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	表札に所有者及び占有者共通の苗字が表示されてあった。		
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

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		■全部 □一部	
占有者		□債務者 ■B	
占有状況		□敷地 □駐車場 作業所 ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	
■関係人(■占有者 B)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7年3月(所有者引越時)	
最初の契約等	契約日	不明	
	期間	令和 年 月 日から □令和 年 月 日まで ■不明	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	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 万円(毎月 日限り 月分払い) □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	
占有者の陳述及び本建物内の状況から、所有者の残置物が殆どなく、また、所有者の帰住する可能性が殆どないと思われることから、占有者は、所有者の占有補助者ではなく、独立の占有主体であると認めた。			

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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
☒ ■ B (債務者兼所有者の母親)	1 私は、本物件所有者である A の母です。本建物に一人で住んでいます。 (令和7年7月22日に電話聴取) 2 本物件に対する私の共有持分を勝手に自分名義に贈与登記をして、私と不仲だった A は、今年3月に本建物から引っ越しましたので、本建物に A の物は殆ど残っていません。 その後の A とのやり取りは、翌月、A が弁護士と一緒に本建物に来て、破産するつもりだと私に伝えた程度だけなので、A が、私に対して、本建物から出て行ってくれとか、家賃を支払ってくれとか言ったことはありません。 3 給湯器等の住宅設備機器に不具合はありませんが、キッチンの換気扇の点検ランプは点灯しています。 4 雨漏りや、水回りの水漏れ、排水の詰まりはありません。 5 屋内で過去に犬を飼っていました。 6 15年ほど前に屋根と外壁の補修を行っています。 7 東日本大震災による物件被害はありません。 8 本土地の隣地との境界について争いはありません。本建物を建てた時にこちらが設置した北東側のフェンス等は、境界を中央にして建てたと業者から説明を受けました。 9 通路状になっている北西側隣地について、金銭の授受を含む取決めはありません。 (令和7年8月8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

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7月15日(火) 8:47-9:00	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、居住者への協力依頼書投函
令和7年7月22日(火)	執行官室	■ B ■ 電話聴取
令和7年8月8日(金) 9:26-10:18	物件所在地	現場確認、占有確認、写真撮影、■ B ■ 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
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日
当支部書記官室から本競売事件の取下げの連絡を受けた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

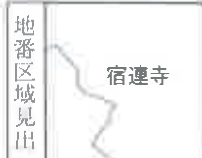
(5 枚目)



+13232.430 (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す。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	柏市宿連寺字道免気				地番	45番6			
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			
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。

(千葉地方方法務局柏支局管轄)

令和7年5月19日

東京法務局

請求番号：47-1

(1/1)

登記官

(6 次目)

229872

178863
地積測量図
45-6
45-13

柏市宿連寺字道免気

地番
45-6
45-13

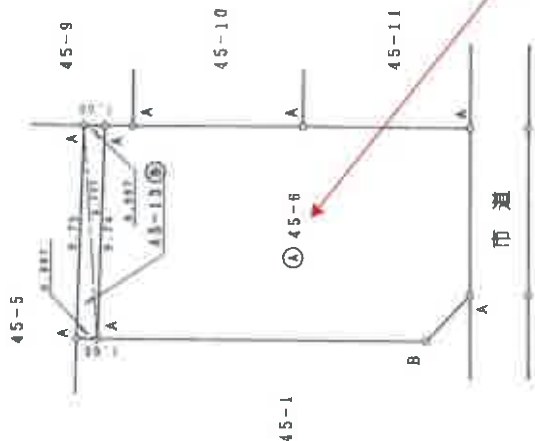
土地の所在



三 求 積 表

地番 ④ 45-13			
NO.	延 尺	高 さ	積 算
	9 777	0.997	9 747669
	9 777	0.997	9 747669
	合 計		19 495338
	合 計		9 7476690
	合 計		9 74
	合 計		2.94

地番 ④ 45-6			
公 積	延 尺	高 さ	積 算
	170 914		9 7476690
		敷 地	161 1663310
		地 積	161 16



物件1の土地

境界線の種類	
A	コンクリート杭
B	金属杭
C	石杭
D	プラスチック杭
E	金属杭

作製者

申請人

縮尺 1/250

14.12.3 (平成14年12月3日作製)

(千葉県土地家屋調査士会用法)

登記年月日 平成15年4月26日

これは図面記載の如く、その図面を註明した図面である。

(千葉地方建設局指定支店管轄)

2007-2008 年度

张其成讲读

2016.06.16

(注) ←○は写真撮影位置，方向及び写真番号を示す。

(8 班)

請求番号: 17-3

35488

圖面平階各

强心

家屋番号

建物の所在
柏市宿連寺宇道免氣45番地6

建各階平面圖
圖面圖

著者

4.18 (非成)

民權

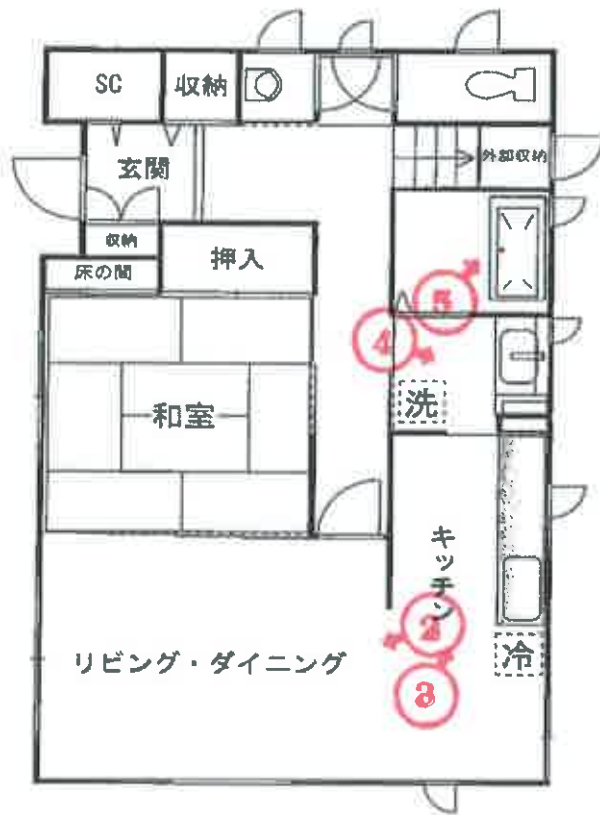
人
言
言

縮尺 505

—千葉県土地家屋調査士会(紙)

建物間取略図

評価人作成



[1 階]



[2階]

(注) ←○は写真撮影位置，方向及び写真番号を示す。



リビング・ダイニング ②



キッチン ③



洗面室 ④



浴室 ⑤



2階洗面台 ⑥



副本

令和 7 年（ケ）第 82 号

令和 7 年 8 月 8 日 現地調査

令和 7 年 8 月 15 日 評価

第 251012 号 発行番号

令和 7 年 8 月 19 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 16,280,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	4,200,000 円
物件2 (建物)	金	12,080,000 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。		地目：宅地・一部公衆用道路
2	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、2	上記物件1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 | 柏市宿連寺字道免気 |
| | 地 番 | 4 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 1. 1 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柏市宿連寺字道免気 4 5 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 4 5 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 8. 3 0 平方メートル
2 階 7 0. 3 0 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）

位 置 ・ 交 通	JR常磐線「北柏」駅の北西方・約1.68km(道路距離) 最寄バス停「市立柏病院入口」の南方・約420m(道路距離) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	駅から距離のある戸建住宅を中心とした住宅地域	
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種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	指定 60%
	容 積 率	指定 200%
	防 火 規 制	なし
	そ の 他 規 制	日影規制
		第2種高度地区
		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 :(ほぼ長方形地) 地 勢 :(概ね平坦)	
	接道方位 :(南西) 間 口 :(約8.3m) 奥 行 :(約16.5m) 地 積 :(161.16㎡) (登記) 接面道路との関係 :(中間画地) 隣 地 と の 高 低 差 :(南東側隣接地より約0m～約0.6m程度低い、 北東側隣接地より約0m～約0.6m程度低い、 それ以外は略等高)	

接 面 道 路 の 状 況	南西側（市道） 路線名（30305号線） 幅員（約2.7m） 連続性（稍劣る） 舗装（有） 歩道（無） 側溝（物件1前面付近にはない。） 高低差（道路と概ね等高）	
	建築基準法上の種類	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5㎡：特記事項参照）
	再建築の可否	可能
土地の利用状況等	物件1	物件2建物の敷地
	隣地	・北西側： 通路を介して住宅 ・北東側： 住宅 ・南東側： 住宅 ・南西側： 道を介して住宅・コミュニティーセンター
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	・ 地歴調査及び地図調査を行ったところ、物件1周辺は一部事業所があった履歴があるが、住宅・未利用地が中心であり、土壤汚染の存在する可能性は低いと推定する。 ・ 現在、物件2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	・ 物件1の法務局備付地積測量図は残地扱いのものを除いてない。そのうえで、登記地籍は161.16㎡、物件2建物の建築計画概要書記載敷地面積(セットバック考慮後)は160.12㎡である。本件では登記数量を記載したが、正確な面積の把握には専門家の測量等が必要である。 ・ 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。 ・ 物件1北西側通路状部分は、私有地で建築基準法上の道路扱いはない。そのため、隅切り扱いはしなかった。 ・ 上記間口・奥行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。 ・ 比較的至近に高圧送電線が存するが水平距離で70m程度離れているため、送電線による建築制限等はない（東京電力に確認）。 送電線地上高：約49m（最低部分概則） 送電線の電圧：500,000V ・ 所有者家族からの聴取によると、北東側隣地との間に設置されたフェンス等は、設置費用は所有者（家族含む）が負担したが、位置的には境界上に設置しているとのことである。 ・ 『柏市ハザードマップ』によれば、物件1は内水浸水想定区域に該当している。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2）

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16年4月11日 新築
	経 過 年 数	約21年
	経 済 的 残 存 耐 用 年 数	約9年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	コンクリートパネルと見受けられるが他の部材等 である可能性も否定できない。
	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	床暖房、浴室乾燥機、24時間換気システム、 (特記事項参照)
床 面 積（現 況）	床面積 1階 68.30㎡ 2階 70.30㎡ 延べ 138.60㎡（登記簿数量と同じ）	
現 況 用 途 等	現 況 用 途	居宅
	間 取 り	5LDK+WIC（別添建物間取略図参照）
品 等	やや優る	

保守管理の状態	普通 ・所有者家族からの聴取によると、屋根及び外壁につき時期は不明確（おおよそ15年程度前とのこと）だが、補修等を実施したとのこと。それ以外にリフォーム等を行っていないとの。 ・所有者家族からの聴取によると、過去に大型犬その後小型犬を飼育していた時期があるとのことだが、現在はペットの飼育は行っていないとのこと。 ・所有者家族からの聴取によると、キッチン換気扇につき、点検時期を知らせるランプが点灯しているとのこと。 ・所有者家族からの聴取によると、東日本大震災による影響はなかったとのこと。 ・所有者家族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。壁・床等につき、剥がれ、浮き、疵等があるものの築年を勘案すれば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。
建物の利用状況	所有者の家族が居住し占有している。なお、建物所有者と占有者（所有者家族）の間に特に金銭等のやりとりがないことから利用権原（建物使用权）は使用借権と判断した。

特 記 事 項	・ 上記、仕様のその他の項目については、所有者家族からの聴取による。 ・ 築年と屋根素材から、アスベスト規制が始まった時期に製造された、耐久性に問題のあるスレート屋根を使用している可能性がある。当該スレート屋根は「層間はくり」や「ひび割れ」といった不具合が報告されている。 ・ カーポートに屋根（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。 ・ 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低いと推察される。 ・ 建築確認：平成16年4月5日／第H15UDI柏05073-2号 検査済証：平成16年5月22日／第H15UDI柏05073-2号
----------------	--

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	71,000	1.02	161.16	0.90	10,504,000

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-71）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 83,600 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(102.6)}{100} & \times & \frac{100}{(105)} & \times & \frac{100}{(115)} & = & 71,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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+5% (格差率) 105

◇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) 115

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：方位+4%、北西側通路+1%、要セットバック-3% (格差率) 1.02
(相 乗 積)

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 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 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
2	220,000	138.60	0.323	9,849,000

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		
2	5 %	9年	21年	0.34	▲5% (0.95)	0.323

(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	10,504,000	0.50	法定地上権	5,252,000

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	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	10,504,000	－ 5,252,000		1.00	0.80	4,200,000
2	9,849,000	＋ 5,252,000	1.00	1.00	0.80	12,080,000
一括価格 (合計)						16,280,000

ウ 占有減価修正：特にない

エ 市場性修正：特にない

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

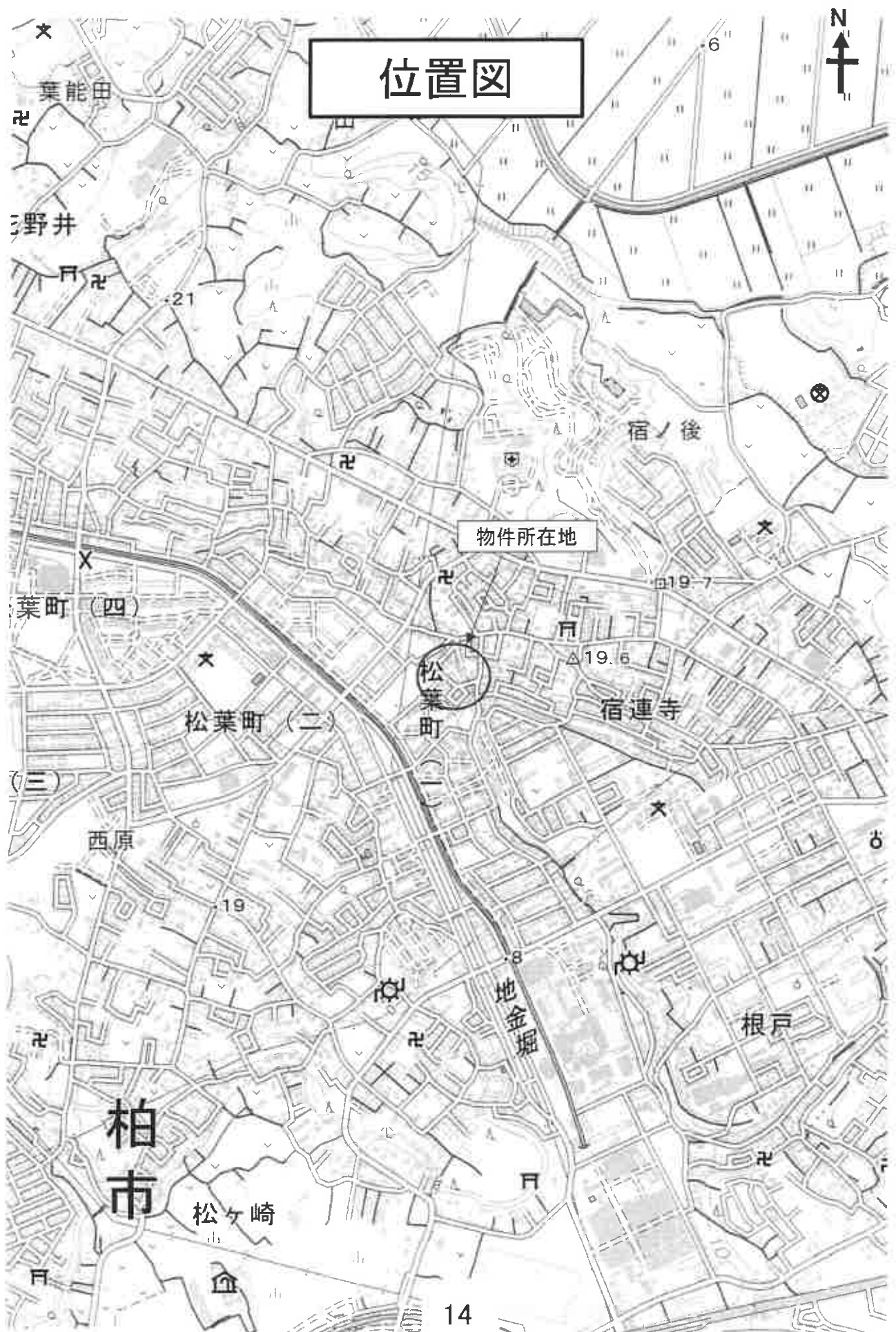
・ 地価公示価格（柏-71）

所 在	柏市宿連寺字天王前 3 9 4 番 2 1
価 格	83,600円/㎡
位 置	JR常磐線「北柏駅」の北西方約1.9kmに位置する。
価 格 時 点	令和7年1月1日
地 積	135㎡
供 給 処 理 施 設	水道、ガス、下水
接 面 街 路	南5m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	一般住宅が多い県道背後の既成住宅地域

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

以 上



位置図

物件所在地

松葉町

松葉町 (二)

葉町 (四)

西原

柏市

松ヶ崎

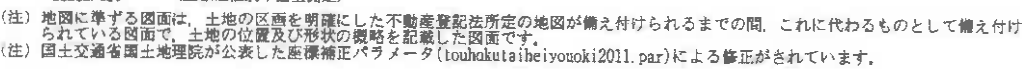
地金堀

宿連寺

宿ノ後

根戸

公函写



宿連寺

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。
(千葉地方税務局柏支局管轄)
令和7年5月19日
東京法務局

15

15

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。
(千葉地方方法務局柏支局管轄)
令和7年5月19日 東京法務局

本図面はA3版をA4版程度に縮小したものです。

登記官

229872

178038 地積測量図 14/2/13

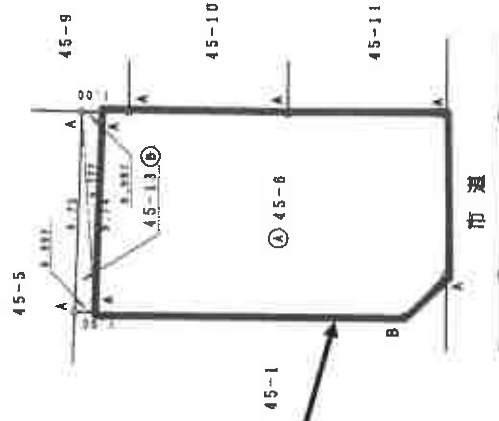
地番	45-6 45-13
土地の所在	柏市宿連寺字道免気



三 割 求 積 表

地番	① 45-13
NO.	
延 面積	9.777
高 さ	0.997
体 積	9.747669
延 面積	9.777
高 さ	0.997
体 積	9.747669
延 面積	19.495338
高 さ	0.997
体 積	19.495338
延 面積	9.74
高 さ	2.94
体 積	2.94

物件1

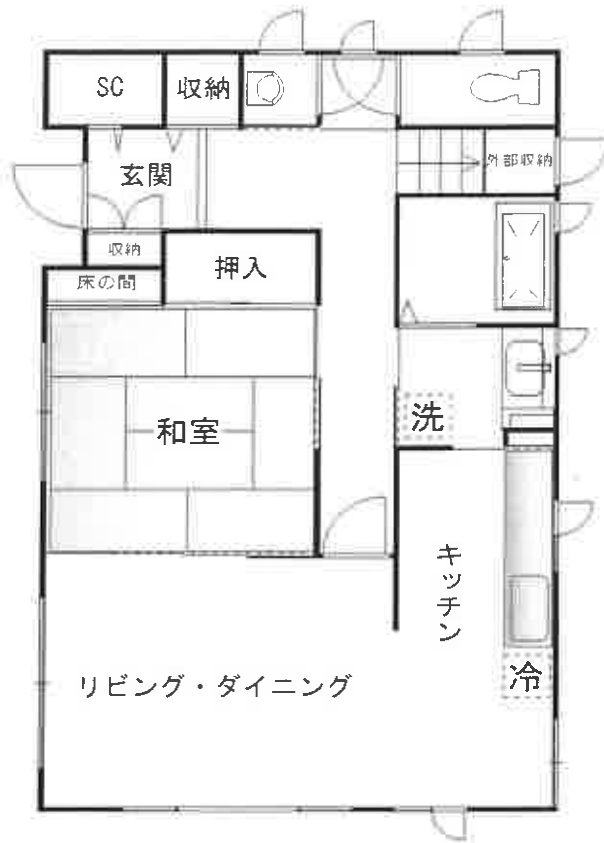


境界線の種類
A コンクリート杭
B 鉄 杭
C 石 杭
D プラスチック杭
E 金 網

作 製 者	申請人	縮尺	1/250
-------	-----	----	-------

(千葉県土地家屋調査士会印)

建物間取略図



[1階]



[2階]